

■ 지구단위계획 결정조서

□ □ □ □

용인시 고시 제2013- 264호

고 시

1. 우리시 수지구 성북동 23번지 일원의 용인도시관리계획(성북지구 지구단위계획) 변경 결정(안)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 규정에 따라 도시관리계획으로 결정하고 이를 고시하며,
2. 결정된 도시관리계획에 대하여 같은 법률 제32조 규정에 따라 지형도면을 승인하고 이를 고시합니다.
3. 관계도서는 용인시청 도시계획과(☎ 031-324-2382)에 비치하여 일반인에게 보이고 있습니다.

가. 도시관리계획 결정(변경) 조서 : 붙임 참조

나. 관계도서 : 게재생략(용인시청 도시계획과 비치)

다. 지역·지구 등 지정의 효력발생일 : 지형도면 고시일

2013. 07. .

용 인 시 장

Ⅵ. 지구단위계획 결정조서 및 도면

■ 지구단위계획 결정조서

Ⅰ. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

① 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
				기정	변경	변경후	
변경	17	성북지구 지구단위계획구역	경기도 용인시 수지구 성북동 23 일원	81,555	감) 257	81,298	

■ 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
성북지구 지구단위계획구역	<ul style="list-style-type: none"> 면적 변경 - 81,555m² → 81,298m², 감) 257m² 	<ul style="list-style-type: none"> 공부상 면적 및 구적오차 정정

■ 지구단위계획구역 결정(변경)도(S=1/1,000) : 첨부

Ⅱ. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

① 토지이용 및 시설에 관한 부분

가. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
상업 지역	소 계	81,298	-	81,298	100.0	
	일반상업지역	81,298	-	81,298	100.0	

■ 용도지역 결정(변경)도(S=1/1,000) : 첨부

2) 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(m ²)	연장(m)	폭원(m)	최초 결정일	비 고
기정	②	성북	중심지 미관 지구	수지일반상업지역내 (국도43호선변)	6,510	420	편측 15m	경기도고시 제2003-4 (2003.1.22)	

■ 용도지구 결정(변경)도(S=1/1,000) : 첨부

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 도시공간시설

① 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	①	-	완충녹지	수지구 성북동 10-2일원	4,362	증) 13	4,375	06.6.19 (경고186)	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시 설 명	변 경 내 용	변 경 사 유
①	녹지 (완충녹지)	• 면적변경 - 4,362m ² → 4,375m ² 증)13m ²	• 구적오차 정정

■ 도시계획시설 결정(변경)도(S=1/1,000) : 첨부

② 획지 및 건축물 등에 관한 부분

가. 특별계획구역 결정(변경)조서

구분	번호	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
				기정	변경	변경후	
변경	특①	성북지구 특별계획구역	용인시 수지구 성북동 23 일원	81,555	감) 257	81,298	

■ 결정(변경) 사유서

구 분	변 경 내 용	변 경 사 유
성북지구 특별계획구역	• 면적 변경 - 81,555m ² → 81,298m ² , 감) 257m ²	• 공부상 면적에 의한 구적오차 정정

■ 특별계획구역 결정(변경)도(S=1/1,000) : 첨부

나. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가구번호	획지 번호	위 치		면적(m ²)	계 획내 용	비 고
		동	지번			
C1	①	성북동	4임	76,923	공동개발(지정)	
		성북동	4-1수			
		성북동	4-3임			
		성북동	5전			
		성북동	5-2전			
		성북동	5-3전			
		성북동	6-2전			

Ⅶ. 지구단위계획 결정조서 및 도면

가구번호	획지 번호	위 치		면적(㎡)	계획내용	비 고
		동	지번			
C1	①	성북동	6-4전	76,923	공동개발(지정)	
		성북동	6-8전			
		성북동	6-9전			
		성북동	6-10전			
		성북동	7전			
		성북동	7-2전			
		성북동	8-1전			
		성북동	8-2대			
		성북동	8-3대			
		성북동	9대			
		성북동	10-2임			
		성북동	10-4임			
		성북동	10-10창			
		성북동	10-11창			
		성북동	10-14창			
		성북동	10-15창			
		성북동	10-16창			
		성북동	10-19창			
		성북동	10-20임			
		성북동	11-1전			
		성북동	11-2답			
		성북동	12답			
		성북동	13대			
		성북동	13-1대			
		성북동	13-2수			
		성북동	14-1전			
		성북동	14-2도			
		성북동	14-3수			
		성북동	14-6대			
		성북동	14-7전			
		성북동	14-8대			
		성북동	14-9수			
		성북동	14-10수			
		성북동	14-11전			
		성북동	14-12전			
		성북동	15-1전			
		성북동	15-2도			
		성북동	15-3전			
		성북동	15-6전			

가구번호	획지 번호	위 치		면적(m²)	계 획 내 용	비 고
		동	지번			
C1	①	성북동	15-7수	76,923	공동개발(지정)	
		성북동	15-8전			
		성북동	16-1대			
		성북동	16-2도			
		성북동	16-3전			
		성북동	16-5전			
		성북동	16-6수			
		성북동	16-10전			
		성북동	16-11대			
		성북동	16-12전			
		성북동	17전			
		성북동	17-1전			
		성북동	17-2수			
		성북동	18-1임			
		성북동	18-2도			
		성북동	18-3전			
		성북동	20-1대			
		성북동	20-2도			
		성북동	20-3전			
		성북동	20-5대			
		성북동	20-6대			
		성북동	20-7대			
		성북동	20-8대			
		성북동	20-9대			
		성북동	21-1답			
		성북동	21-2도			
		성북동	21-4대			
		성북동	21-9대			
		성북동	21-13전			
		성북동	21-15답			
		성북동	21-16대			
		성북동	21-17대			
		성북동	21-18대			
		성북동	21-19답			
		성북동	21-20전			
		성북동	21-21전			
		성북동	21-22수			
		성북동	21-23수			
		성북동	21-24수			

Ⅶ. 지구단위계획 결정조서 및 도면

가구번호	획지 번호	위 치		면적(㎡)	계획내용	비 고
		동	지번			
C1	①	성북동	21-25수	76,923	공동개발(지정)	
		성북동	21-26대			
		성북동	21-27전			
		성북동	22-1대			
		성북동	22-2대			
		성북동	23전			
		성북동	24임			
		성북동	25전			
		성북동	26-7창			
		성북동	26-12창			
		성북동	27-2전			
		성북동	27-4전			
		성북동	27-5도			
		성북동	28전			
		성북동	28-2전			
		성북동	28-4전			
		성북동	28-6전			
		성북동	29-1전			
		성북동	29-2전			
		성북동	29-3전			
		성북동	30-3답			
		성북동	30-4답			
		성북동	30-6답			
		성북동	30-7답			
		성북동	30-9답			
		성북동	30-10답			
		성북동	31-1답			
		성북동	31-2답			
		성북동	31-3답			
		성북동	38-1도			
		성북동	38-2도			
		성북동	38-4전			
		성북동	38-5수			
		성북동	38-6전			
		성북동	41-9도			
		성북동	45답			
		성북동	46-1도			
		성북동	46-3장			
		성북동	46-5답			

가구번호	획지 번호	위 치		면적(m²)	계 획 내 용	비 고
		동	지번			
C1	①	성북동	46-6수	76,923	공동개발(지정)	
		성북동	46-7대			
		성북동	46-8대			
		성북동	47-1대			
		성북동	47-2도			
		성북동	47-3답			
		성북동	47-5도			
		성북동	47-10답			
		성북동	47-11답			
		성북동	47-12답			
		성북동	47-13수			
		성북동	47-15대			
		성북동	47-16답			
		성북동	47-17대			
		성북동	47-18대			
		성북동	47-19대			
		성북동	47-20대			
		성북동	47-21대			
		성북동	47-22답			
		성북동	48답			
		성북동	49답			
		성북동	50-1답			
		성북동	50-2전			
		성북동	50-3전			
		성북동	51장			
		성북동	52-1주			
		성북동	52-2주			
		성북동	52-3주			
		성북동	54-10대			
		성북동	58-2대			
		성북동	58-3대			
		성북동	58-4대			
		성북동	58-5답			
		성북동	59-2임			
		성북동	59-3임			
		성북동	59-4임			
		성북동	59-5임			
		성북동	59-6임			
		성북동	59-7임			

Ⅶ. 지구단위계획 결정조서 및 도면

가구번호	획지 번호	위 치		면적(㎡)	계 획 내 용	비 고
		동	지번			
C1	①	성북동	59-8임	76,923	공동개발(지정)	
		성북동	60-1답			
		성북동	60-3답			
		성북동	60-4답			
		성북동	60-5답			
		성북동	60-8답			
		성북동	61-2도			
		성북동	61-3대			
		성북동	61-4대			
		성북동	61-6전			
		성북동	61-7전			
		성북동	61-8대			
		성북동	61-14전			
		성북동	61-15전			
		성북동	64-1답			
		성북동	64-2도			
		성북동	64-9답			
		성북동	64-12수			
		성북동	64-14답			
		성북동	64-15대			
		성북동	562-3임			
		성북동	562-4임			
		성북동	562-5임			
		성북동	562-6수			
		성북동	562-7임			
		성북동	562-10임			
		성북동	562-12임			
		성북동	562-15도			
		성북동	562-16도			
		성북동	563-1천			
		성북동	563-2천			
		성북동	563-4천			
		성북동	563-5도			
		성북동	564-1천			
		성북동	564-4천			
		성북동	565-1도			
		성북동	565-2임			
		성북동	607-42천			
		성북동	607-74잡			

가구번호	획지 번호	위 치		면적(㎡)	계 획 내 용	비 고
		동	지번			
C1	①	성북동	607-75천	76,923	공동개발(지정)	
		성북동	607-78수			
		성북동	607-80잡			
		성북동	607-92잡			
		성북동	646-4천			
		성북동	646-5천			
		성북동	646-6잡			
		성북동	646-7천			
		성북동	646-8수			
		성북동	646-10잡			
		성북동	646-12잡			
		성북동	646-19천			
		성북동	646-20천			
		성북동	647도			
		성북동	648-1도			
		성북동	648-4도			
		성북동	648-5도			
		성북동	654-2도			

다. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
☐ 기정

가구 번호	획지 번호	지번	구 분	계 획 내 용
C1	①	성북동 23일원	용 도	• 허용 : C1
			건 폐 율	• 60% 이하
			용 적 률	• 기준 : - • 허용 : 500% 이하 • 상한 : 600% 이하
			높 이	• 최고 : 건축법 제60조에 의한 전면도로의 사선제한 및 군사기지 및 군사시설보호법 제6조의 규정에 의한 비행안전 구역의 구분과 그 기준 중 강화된 규정을 적용 • 최저 : 5층 이상
			배 치	-
			형 태	-
			색 채	-
			건 축 선	• 건축한계선 : 대로 1-1호선변 5m, 완충녹지변 10m

Ⅶ. 지구단위계획 결정조서 및 도면

□ 변경

가구 번호	획지 번호	지번	구 분	계 획 내 용
C1	①	성북동 23일원	용 도	• 허용 : C1 • 권장 : R1 (별표1참조)
			건 폐 율	• 60% 이하
			용 적 륜	• 기준 : 500% 이하 • 허용 : 600% 이하 • 상한 : 800% 이하(별표2참조)
			높 이	• 최고 : 건축법 제60조에 의한 전면도로의 사선제한 및 군사기지 및 군사시설보호법 제6조의 규정에 의한 비행안전 구역의 구분과 그 기준 중 강화된 규정을 적용 • 최저 : 5층 이상
			배 치	-
			형 태	-
			색 채	-
			건 축 선	• 건축한계선 : 대로 1-1호선변 6m, 완충녹지변 10m

라. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구 분		계획 내용	비 고				
전면공지 (지정)		<ul style="list-style-type: none"> • 획지의 일부로서 조정 및 휴게공간으로 활용 <table> <tr> <td>대로 1-1호선변</td> <td>완충녹지변</td> </tr> <tr> <td>6m</td> <td>10m</td> </tr> </table>	대로 1-1호선변	완충녹지변	6m	10m	<ul style="list-style-type: none"> • 도면참조
대로 1-1호선변	완충녹지변						
6m	10m						
쌈지형공지 (지정)		<ul style="list-style-type: none"> • 간선도로변 보행자 휴게공간 및 오픈스페이스 확보를 위해 구역 진출입부 외곽에 지정 • 대지면적의 5%이상 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 도면참조 				
교통처리 계획	차량출입 불허구간 (지정)	<ul style="list-style-type: none"> • 대로1-1호선 일부구간(교차로에서 50m 구간)에 원활한 교통흐름을 위한 차량출입불허구간 지정 	<ul style="list-style-type: none"> • 도면참조 • 차량출입 불허구간의 적용은 건축물의 신축에 한하여 적용 				
공공시설 조성 및 제공 (지정)		<ul style="list-style-type: none"> • 구역 내 도시계획도로 및 공원 등을 사업계획에 포함하여 조성 후 기부채납 • 풍덕천지구와 보행 및 차량동선의 연결성 확보 • 성북역과 보행 연결체계 확보 • 주거기능 세대수 대비 2,000세대 이하 1세대당 3㎡이상, 2,000세대 초과시 초과분에 대해 1인당 3㎡ 공원·녹지 설치 • 학생수용 및 학교용지 확보에 관한 사항은 향후 상세계획 수립 시 교육청과 별도 협의 	-				

마. 경미한 변경에 관한 사항

적 용 기 준	
① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제25조(도시·군관리계획의 결정)제4항, 「용인시 도시계획조례」 제9조(지구단위계획중 경미한 변경사항) 등의 규정에 의한다.	
② 영 제25조(도시·군관리계획의 결정) 제4항 제8호 규정에 의해 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.	
1. 교통영향분석·개선대책 심의를 통한 차량 진출입로의 추가 설치	

■ 별표1. 건축물의 용도

□ 권장용도 분류표

구 분	권 장 용 도
R1	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(제조업소, 장의사, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 총포판매소, 안마시술소, 안마원, 고시원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당에 한함)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 않는 것, 관람장, 전시장, 집회장(예식장, 공회당, 회의장에 한함), 동·식물원(식물원, 수족관에 한함) 및 이외 유사한 것에 한함 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외) • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설

□ 허용용도 분류표

구 분	허 용 용 도
C1	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 70퍼센트 미만인 것) • 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 • 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(제조업소, 장의사, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 총포판매소, 안마시술소, 안마원, 고시원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당에 한함)으로서 제2종근린생활시설에 해당하지 않는 것, 관람장, 전시장, 집회장(예식장, 공회당, 회의장에 한함), 동·식물원(식물원, 수족관에 한함) 및 이외 유사한 것에 한함 • 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설 • 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 • 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설 • 건축법 시행령 별표1 제12호의 수련시설 중 생활권수련시설 • 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔은 비주거 총연면적의 20% 미만) • 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 • 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 • 건축법 시행령 별표1 제24호의 방송통신시설 • 건축법 시행령 별표1 제27호의 관광휴게시설

- ※ 학교보건법에 의한 학교환경위생 정화구역 등 개별법에 의한 지역·지구·구역 등에 규제사항은 개별법을 따름
- ※ 성북지구 지구단위계획구역 안에서 기존의 건축물이 성북지구 지구단위계획에 부적합한 경우에도 재축 또는 대수선(건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정)은 할 수 있음
- ※ 관련법령에 의한 적법한 절차의 가설건축물(「건축법」 시행령 제15조에 따른 가설건축물을 말한다.)의 설치는 성북지구 지구단위계획에 따른 개발사업 착공 이전까지 한시적으로 설치할 수 있음

Ⅶ. 지구단위계획 결정조서 및 도면

■ 별표2. 용적률

□ 용적률 인센티브 계획

구 분	인센티브 요소	기준용적률 완화범위	비 고
획지에 관한 사항	공동개발(지정)	기준용적률×0.04	기준용적률 120% 이내에서 완화
건축물에 관한 사항	권장용도(권장)	$\frac{\text{기준용적률} \times \text{권장용도면적}}{\text{주차장을 제외한 건축연면적}} \times 0.3$	법정 용적률산정 연면적의 20%이상 권장용도 이행시
	건축한계선(지정)	기준용적률×0.02	
대지내 공지	전면공지(지정)	$\frac{\text{기준용적률} \times \text{전면공지 제공면적}}{\text{대지면적}} \times 0.3$	전면공지에 대한 인센티브 면적 산정시 진입도로 부분은 제외
	공개공지	$[1+(\text{공개공지면적}-\text{설치의무면적 또는 의무대상이 아닌 경우 } 5\%) \div \text{대지면적}] \times \text{기준용적률} \times 0.3$	용인시 건축조례 제37조에 의거 기준용적률의 1.2배 이상 초과할 수 없음
	쌈지형공지(지정)	$\frac{\text{기준용적률} \times \text{쌈지형공지 제공면적}}{\text{대지면적}} \times 0.3$	대지면적의 5%이상 확보 및 위치 준수시 적용
교통처리	공공보행통로(권장)	$\text{기준용적률} \times \frac{\text{제공면적}}{\text{대지면적}} \times 0.3$	지하는 지하철, 지하광장·보도와 연계시 부여
	공동주차출입구(권장)	기준용적률×0.02	
	공동주차장 설치(권장)	기준용적률×0.02	
기타	건물내 공공시설 설치(권장)	기준용적률×0.05	

- 주) 1. 용적률 완화내용이 2 이상인 경우 각각의 완화내용을 합한 것으로 하되 당해 획지에 적용된 허용 용적률을 초과하지 못한다.
 2. 공동개발(지정)은 도면에 공동개발 지정이 표시된 획지에 한하여 적용한다.
 3. 대지내 공지 중 전면공지, 공개공지, 쌈지형공지는 중복해서 면적을 산정하지 아니하고, 중복될 경우 인센티브가 큰 항목만 적용한다.

□ 허용용적률 완화항목 및 완화내용(공공시설 제공)

- ① 상한용적률은 국토의계획및이용에관한법률 제78조 및 동법 시행령 제85조의 규정에서 정한 용도지역에서 적용하는 용적률 범위 안에서 건축주가 당해 대지(획지)면적의 일부를 도로, 공원, 광장 등의 공공시설부지로 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률로서, 기준용적률 또는 허용용적률(기준용적률+인센티브 용적률)과 합산한 용적률을 말한다.
- ② 상한용적률은 다음의 산정방식에 의한 용적률을 적용한다.

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} \times (1 + 1.5a)$$

여기서, $a = \text{공공시설 제공면적} \div \text{공공시설 제공후의 대지면적}$

□ 높이 완화내용

- ① 공개공지·공개공간 제공(「건축법」 제43조제2항)

「건축법」 제43조제2항에 따른 공개공지나 공개공간을 의무면적을 초과하여 설치한 경우 아래 기준에 따라 높이기준을 완화하여 적용할 수 있다(이 경우 용인시 건축조례 제37조에 의거 높이제한 기준의 1.2배를 초과할 수 없음).

$$[1 + (\text{공개공지면적} - \text{설치의무면적 또는 의무대상이 아닌 경우 5\%}) \div \text{대지면적}] \times \text{「건축법」 제60조의 규정에 의한 높이제한 기준}$$

- ② 기부채납 시 높이 완화 : 최고높이(「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제46조제1항)

공공시설 등의 부지를 제공하는 경우 「건축법」 제60조(건축물의 높이제한)에 따른 높이를 완화할 수 있다.

$$\text{완화할 수 있는 높이} = \text{「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이} \times (1 + \text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \div \text{원래의 대지면적}) \text{ 이내}$$