

# V. 시행지침서

- 
1. 총괄 시행지침
  2. 공공부문 시행지침
  3. 민간부문 시행지침



## 1. 총괄 시행지침

### 제1장 총 칙

#### 제1조(목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 및 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의해 작성되는 「성북지구 지구단위계획」의 공공부문 및 민간부문에 적용하며, 이를 시행하기 위해 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항 등을 규정함을 그 목적으로 한다.

#### 제2조(지침적용의 범위)

- ① 성북지구 지구단위계획구역 안에서 건축물을 신축할 때에는 성북지구 지구단위계획에 맞게 건축하여야 한다.
- ② 성북지구 지구단위계획구역 안에서 기존의 건축물이 성북지구 지구단위계획에 부적합한 경우에도 재축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 재축을 말한다) 또는 대수선(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선을 말하며, 건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)은 할 수 있다.
- ③ 성북지구 지구단위계획구역 안에서 기존의 건축물을 증축 또는 개축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 증축 또는 개축을 말한다)은 증축 또는 개축하고자 하는 부분이 기존 건축물의 용도 및 성북지구 지구단위계획에 의한 기준용적률 범위내에서 이를 할 수 있다.

#### 제3조(지침적용의 기본원칙)

- ① 본 시행지침에서 별도로 정하지 않은 사항에 대해서는 제반 관련법규나 조례, 편람, 지침 등에 따른다.
- ② 시행지침의 내용은 “규제사항”과 “권장사항”으로 구분한다. 이 중 “규제사항(지정사항)”은 반드시 지켜야 하는 사항이며, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 지침에 따라 지킬 것을 권장하는 사항으로 이들 사항을 준수 시 지침이 정한 보상(용적률 보상 : 용적률 인센티브)이 주어지기도 한다.

- ③ 본 시행지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 해당 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화 하는 것으로 지침내용에 대한 이해를 돕기 위함이다.
- ④ 본 지침의 일부내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ⑤ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하고 판단될 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ⑥ 향후 관련법령 및 지침의 변경으로 지구단위계획 내용이 변경될 경우 변경된 법령 및 지침에 따른다.

## 제4조(용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들이 필요가 있거나 계획의 수립 및 실현에 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.
3. 가구 및 획지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
  - 가. “획지경계선”이라 함은 지적선과는 별개로 지구단위계획에서 용도별 적정규모를 고려하여 설정한 획지선을 말한다.

<도면표시>



4. 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

- 가. “허용용도”라 함은 당해 획지내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도 이외의 용도는 건축할 수 없다.
- 나. “권장용도”라 함은 해당 획지의 입지특성에 가장 적합한 용도를 구체화하여 제시한 용도를 말한다.

<도면표시>

허용용도(C)		
권장용도(R)		

5. 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

- 가. “기준용적률”이라 함은 적정한 규모의 도시개발을 유도하기 위해 용인시 도시계획조례

제58조 제1항(이하 “도시계획조례”라 한다)의 규정에 의한 용도지역 안에서의 용적률 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 획지별로 지정되는 용적률로서 특별한 용적률의 완화조건이 충족되지 아니할 경우 지구단위계획에 의해 정해진 용적률 범위내에서만 건축이 가능한 용적률을 말한다.

나. “허용용적률”이라 함은 당해 획지의 건축 가능한 최대의 용적률로써 도시계획조례 규정에 의한 용적률 범위 안에서 당해 획지의 기준용적률과 지구단위계획 목표에 부응하여 제공되어지는 인센티브 용적률을 합한 용적률을 말한다.

다. “상한용적률”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 동법 시행령 제85조의 규정에서 정한 용도지역 안에서의 용적률 범위 안에서 건축주가 당해 대지(획지)면적의 일부를 도로, 공원, 광장, 공공공지 등의 공공시설부지(이하“공공시설”이라 한다)로 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률로서, 기준용적률 또는 허용용적률(기준용적률+인센티브 용적률)과 합산한 용적률을 말한다.

<도면표시>

	기준용적률	
	허용용적률	
	상한용적률	

라. “최고높이(층수)”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 최고높이(층수) 이하로 건축하여야 하는 높이(층수)를 말한다.

마. “최저높이(층수)”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 최저높이(층수) 이상으로 건축하여야 하는 높이(층수)를 말한다.

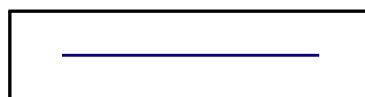
<도면표시>

		최고높이 (층수)
		최저높이 (층수)

5. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.

<도면표시>

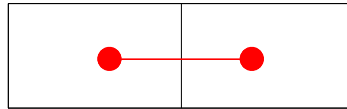


나. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.

6. 공동개발에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “공동개발”이라 함은 2이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.

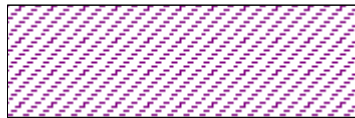
<도면표시-공동개발(지정)>



7. 대지내 공지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “전면공지”라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선으로 인하여 전면도로와의 경계선 사이에 생겨난 대지내 공지로서 조경 및 휴게공간으로 이용되며 「건축법」 제43조의 규정에 의한 공개공지로 지정되지 아니한 공지를 말한다.

<도면표시-전면공지(지정)>



나. “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지내 공지를 말한다.

다. “쌈지형공지”라 함은 간선도로변 및 보행집중지역에 오픈스페이스 확보 및 보행환경 개선, 보행자 휴게공간을 제공하기 위하여 일반대중에게 상시 개방되는 공개공지의 형태를 말한다.

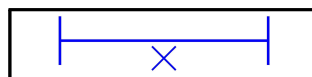
<도면표시-쌈지형공지(지정)>



8. 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “차량출입 불허구간”이라 함은 획지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

<도면표시>



## 2. 공공부문 시행지침

### 제1장 시설별 시행지침

#### 제5조(적용범위)

공공부문 시행지침은 각각의 개별 관련법규·지침 등에서 제시한 기준을 준용하여 설치·관리한다.

### 제2장 지구단위계획의 운용

#### 제6조 (설계도서 작성)

지구단위계획구역내의 공공부문을 조성하고자 하는 자는 관련법규·지침 등에서 제시한 기준에 의거하여 부문별로 면밀한 여건분석과 계획, 설계 등의 상세 도서를 작성 후 집행하여야 한다.

## 3. 민간부문 시행지침

### 제1장 가구 및 획지에 관한 사항

#### 제1절 규제사항

#### 제7조 (획지)

- ① 지구단위계획구역 내 건축 시 공동개발에 의해 묶여진 일단의 획지는 획지단위로 건축하여야 한다

#### 제8조(공동개발)

- ① 지구단위계획구역내 모든 필지에 대하여 공동개발을 지정하는 것을 원칙으로 한다.

### 제2장 건축물의 용도에 관한 사항

#### 제1절 규제사항

#### 제9조(허용용도)

- ① 허용용도가 표시된 획지에서는 관련법령 및 지침과 도시관리계획 상 용도지역 및 용도지구 상의 허용용도에도 불구하고 <별표2>의 허용용도 분류표에 열거된 용도 외는 건축할 수 없다.

## 제10조(권장용도)

- ① 권장용도가 표시된 획지에서 <별표3>의 권장용도 분류표에서 열거된 용도를 건축할 경우 <별표4>에 의거 보상(용적률 인센티브)할 수 있다.

### <별표2> 허용용도 분류표

구 분	허 용 용 도
C1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트(공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 70퍼센트 미만인 것)</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(제조업소, 장의사, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 총포판매소, 안마시술소, 안마원, 고시원 제외)</li> <li>• 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</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원 제외)</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제12호의 수련시설 중 생활권수련시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(단, 오피스텔은 비주거 총연면적의 20% 미만)</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제24호의 방송통신시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제27호의 관광휴게시설</li> </ul>

- ※ 학교보건법에 의한 학교환경위생 정화구역 등 개별법에 의한 지역·지구·구역 등에 규제사항은 개별법을 따른다.
- ※ 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 설치·사용은 성북지구 지구단위계획에 따른 개발사업 착공 이전까지 한시적으로 설치할 수 있음

### <별표3> 권장용도 분류표

구 분	권 장 용 도
R1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설(제조업소, 장의사, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 총포판매소, 안마시술소, 안마원, 고시원 제외)</li> <li>• 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</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제7호의 판매시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>• 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설</li> </ul>



□ 학교보건법에 의한 학교환경위생 정화구역에서 금지행위(학교보건법 제6조)

1. 「대기환경보전법」, 「악취방지법」 및 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」에 따른 배출허용기준 또는 「소음·진동규제법」에 따른 규제기준을 초과하여 학습과 학교보건위생에 지장을 주는 행위 및 시설
2. 총포화약류(총포화약류)의 제조장 및 저장소, 고압가스·천연가스·액화석유가스 제조소 및 저장소
3. 삭제 <2008.3.21>
4. 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제11호의 제한상영관
5. 도축장, 화장장 또는 납골시설
6. 폐기물수집장소
7. 폐기물처리시설, 폐수종말처리시설, 축산폐수배출시설, 축산폐수처리시설 및 분뇨처리시설
8. 가축의 사체처리장 및 동물의 가죽을 가공·처리하는 시설
9. 전염병원, 전염병격리병사(전염병격리병사), 격리소(격리소)
10. 전염병요양소, 진료소
11. 가축시장
12. 주로 주류를 판매하면서 손님이 노래를 부르는 행위가 허용되는 영업과 위와 같은 행위 외에 유흥종사자를 두거나 유흥시설을 설치할 수 있고 손님이 춤을 추는 행위가 허용되는 영업
13. 호텔, 여관, 여인숙
14. 당구장(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 학교환경위생 정화구역은 제외한다)
15. 사행행위장·경마장·경륜장 및 경정장(각 시설의 장외발매소를 포함한다)
16. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 게임제공업 및 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업(「유아교육법」 제2조제2호에 따른 유치원 및 「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 학교환경위생 정화구역은 제외한다)
17. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호다목에 따라 제공되는 게임물 시설(「고등교육법」 제2조 각 호에 따른 학교의 학교환경위생 정화구역은 제외한다)
18. 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 복합유통게임제공업
19. 「청소년보호법」 제2조제5호가목(5)에 해당하는 업소와 같은 호 가목(6) 및 같은 호 나목(7)에 따라 국가청소년위원회가 고시한 영업에 해당하는 업소
20. 그 밖에 제1호부터 제19호까지의 규정과 유사한 행위 및 시설과 미풍양속을 해치는 행위 및 시설
  - ① 특수목욕장 중 증기탕
  - ② 만화가게
  - ③ 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 무도학원·무도장
  - ④ 「음악산업진흥에 관한 법률」 제2조제13호에 따른 노래연습장업 시설
  - ⑤ 담배자동판매기
  - ⑥ 「영화 및 비디오물의 진흥에 관한 법률」 제2조제16호가목 및 나목에 따른 비디오물감상실업 및 비디오물소극장업의 시설

## 제3장 건축물의 건폐율에 관한 사항

### 제1절 규제사항

#### 제11조(건폐율)

- ① 건축물의 건폐율은 도시경관 제고를 위하여 용인시 도시계획조례상 해당 용도지역별 건폐율인 70% 이하를 강화하여 60% 이하로 설정한다.

<도면표시>

	건폐율	

## 제4장 건축물의 용적률에 관한 사항

### 제1절 규제사항

#### 제12조(기준용적률/허용용적률)

- ① 기준용적률은 적정한 규모의 도시개발을 유도하기 위해 용인시 도시계획조례 제58조 제1항의 규정에 의한 용도지역 안에서 적용하는 용적률 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반 시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 지정되는 용적률로서 특별한 용적률의 완화조건이 충족되지 아니할 경우 지구단위계획에 의해 정해진 용적률 범위 내에서만 건축이 가능한 용적률을 말한다.
- ② 허용용적률은 당해 획지의 건축 가능한 최대의 용적률로써 용인시 도시계획조례의 규정에 의한 용적률 범위 안에서 당해 획지의 기준용적률과 지구단위계획 목표에 부응하여 제공되어지는 인센티브 용적률을 합한 용적률을 말하며, 지구단위계획에 의한 용적률 완화를 개별 획지 개발 시 공공에 대한 기여를 촉진시키고 구역의 목표환경 달성을 위한 수단으로 지침 <별표4>에 의거 보상(용적률 인센티브)할 수 있다.

<별표4.> 기준용적률 완화항목 및 완화내용

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.

### 제13조(상한용적률)

- ① 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 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.

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

여기서,  $\alpha$  = 공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 공공시설부지 제공후의 대지면적

## 용도지역별 용적률 기준

용도지역	기준용적률	허용용적률	상한용적률
일반상업지역	500%이하	600%이하	800%이하

## 제5장 건축물 높이에 관한 사항

### 제1절 규제사항

#### 제14조(높이제한의 적용대상)

최고 및 최저높이에 대한 규제대상은 당해 획지에 건축되는 건축물의 높이 및 층수를 그 적용 대상으로 한다.

#### 제15조(최고높이 규제)

- ① 최고높이 제한은 건축법 제51조에 의한 전면도로의 사선제한 및 군용항공기지법 제4조의 규정에 의한 비행안전구역의 구분과 그 기준 중 강화된 규정을 적용한다.
- ② 「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).

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

- ③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조제1항제1호에 따라 공공시설 등의 부지를 제공하는 경우 「건축법」 제60조(건축물의 높이제한)에 따른 높이를 완화할 수 있다.

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

#### 제16조(최저높이 규제)

- ① 구역 동측 대로변에 중심지미관지구가 지정되어 있어 용인시 도시계획조례 제43조 제1호의 규정에 의거 최저 5층 이상으로 건축하여야 한다.

## 제6장 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

### 제1절 규제사항

#### 제17조(건축한계선)

- ① 구역내 전 도로변에서 건축한계선을 지정하는 것을 원칙으로 하고, 건축한계선이 지정된 획지에서는 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못한다.

대로 1-1호선변	완충녹지변
6m	10m

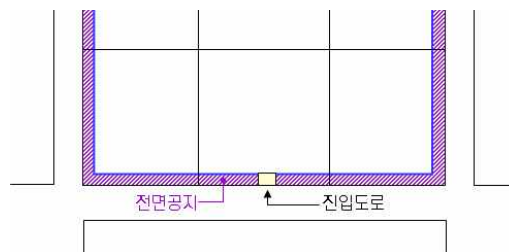
- ② 상기 지침 준수 시 지침 <별표4>에 의거 보상(용적률 인센티브)할 수 있다.

## 제7장 대지내 공지에 관한 사항

### 제1절 규제사항

#### 제18조(전면공지)

- ① 지구단위계획에 의하여 보도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 일정길이 이상을 이격하여 건축한계선이 지정되어 획지내 공지가 발생하는 경우로서 조경 및 휴게공간으로 활용하되 건축물의 건축 시 개발주체가 시행한다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 전면공지 부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 차량의 진·출입을 불허하기 위하여 불라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 지침준수 시 <별표4>에 의거 보상(용적률 인센티브)할 수 있으며, 전면공지에 대한 인센티브 면적 산정시 진입도로 부분은 제외한다.
- ④ 전면공지 면적산정 예시



#### 제19조(공개공지)

- ① 지구단위계획구역내 획지로서 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2 및 용인시건축조례 제37조의 규정에 의거 공개공지 설치 대상이면 이를 준수하여야 하며 24시간 개방하도록 하여야 한다.

- ② 공개공지를 설치할 경우에는 대상지의 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요보행 결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 하되 지형여건상 부득이 하다고 판단하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 공개공지의 조성방식은 다음 각 호의 기준에 따라야 하며 그 외의 경우에는 용인시건축조례 제37조에서 규정된 설치기준에 의거하여 조성하는 것을 원칙으로 한다.
  - 1. 진입구의 설치
    - ㉠ 전면가로에 면한 길이의 1/2 이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
    - ㉡ 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.
  - 2. 설치규모
    - ㉠ 1개소의 면적은 최소 25㎡ 이상, 최소폭은 5m 이상으로 한다.
  - 3. 공간활용 및 시설물의 설치
    - ㉠ 공개공지 면적의 40% 이상을 용인시 건축조례 제14조의 기준에 의하여 식재하여야 한다. (다만, 피로티 구조의 경우는 그러하지 아니하다)
    - ㉡ 공개공지에는 긴의자 등, 식수대, 조형물 등 미술장식품(문화예술진흥법시행령 제24조에서 정한 건축물에 한한다) 및 파고라 등(높이 4m 이상의 피로티로 공개공지를 확보한 경우는 제외한다) 을 설치하며, 조도 50룩스 이상의 조명시설을 설치하여야 한다.
  - 4. 피로티 구조
 

본 지구단위계획지침에서 제시하는 공개공지를 피로티 구조로 조성하는 경우에는 유효높이가 6m 이상이어야 한다.
  - ④ 공개공지의 조성은 상기 조성지침을 준수하여야 하며 건축법령의 공개공지 설치규모 이상을 조성할 경우 기준규모를 초과한 면적에 대하여 본 지침 <별표4>의 규정에 의거 보상(용적률 인센티브)할 수 있으며 전면공지와 공개공지는 중복해서 면적을 산정하지 아니한다. 설치의 무 대상 건축물이 아닌 경우에도 동 지침을 준용한다.

### 제20조(쌈지형 공지)

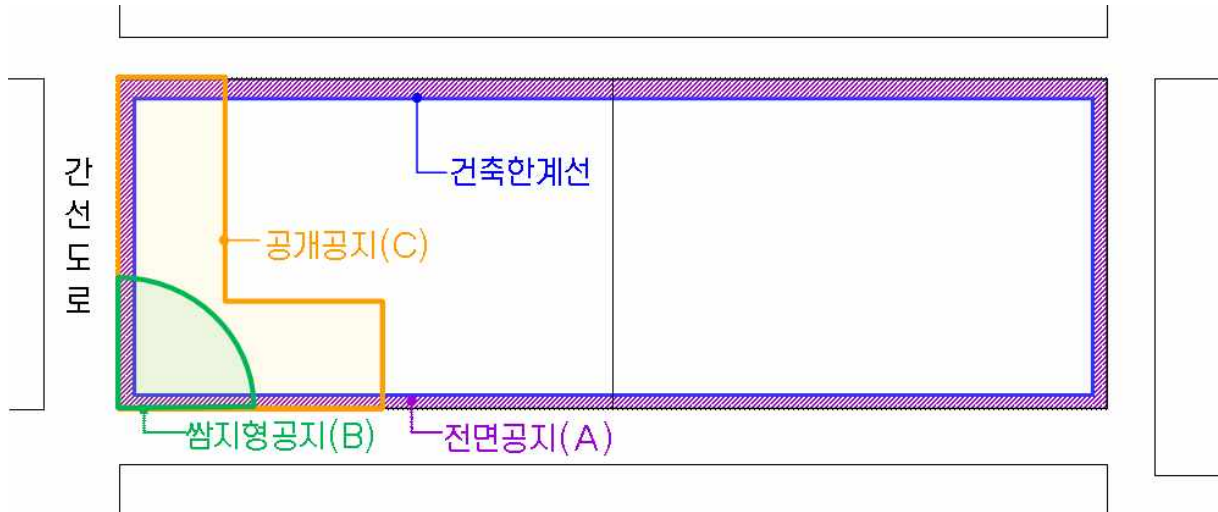
- ① 쌈지형공지 설치시 대지면적의 5%이상 확보 및 위치를 준수하여야 한다. 지침준수시 <별표 4>에 의거 보상(용적률 인센티브)할 수 있으며, 이때 전면공지, 공개공지와 중복해서 면적을 산정하지 아니한다.
- ② 쌈지형공지는 용인시건축조례 제37조에서 규정된 공개공지의 설치기준을 준용하여 조성하는 것을 원칙으로 한다.

### 제21조(대지내 조경)

- ① 대지내 조경 기준은 용인시 건축조례 제13조 및 제14조의 규정에서 적용하는 기준을 준용하여 설치토록 한다.

**제22조(대지내 공지 인센티브 산정)**

- ① 대지내 공지 중 전면공지, 공개공지, 쌈지형공지는 중복해서 면적을 산정하지 아니하고, 중복될 경우 인센티브가 큰 항목만 적용한다.
- ② 대지내공지 인센티브산정 예시



■ 면적 산정예시 (인센티브 비율예시 = 전면공지 > 쌈지형공지 > 공개공지 )

- 전면공지(A) = 전면공지제공면적
- 쌈지형공지(B) = 쌈지형공지제공면적
- 전면공지와 중복면적 - 공개공지(C)  
= 공개공지 면적 - 전면공지와 중복면적 - 쌈지형공지와 중복면적

**제8장 차량동선 및 주차에 관한 사항**

**제1절 규제사항**

**제23조(차량동선 및 주차에 관한 사항 적용범위)**

차량출입 불허구간 등 차량동선 및 주차에 관한 사항의 적용은 건축물의 신축 및 재축에 한하여 적용한다.

**제24조(차량출입불허구간)**

- ① 대로1-1호선 일부구간(교차로에서 50m 구간)에서 획지로의 직접 차량 진·출입은 원칙적으로 허용되지 아니한다. 다만, 도면에 차량출입불허구간이 지정되지 않은 구역에 한하여 획지로의 차량 출입이 불가피한 경우 차량 출입을 허용한다.
- ② 획지계획의 변경 등에 의하여 부득이하게 차량출입불허구간에서 차량의 진·출입이 허용되어야 할 경우 교통영향분석·개선대책 심의를 거쳐 이를 조정할 수 있다.



### 제25조(주차장 설치)

구역내 건축물의 용도별 주차장 확보대수 기준은 주차수요에 의거, 관련법규에서 정하는 법정주차대수 대비 비율 이상으로 하여야 한다.

## 제2절 권장사항

### 제26조(공동주차장의 설치)

- ① 토지의 효율적인 활용과 주차장 설치의 경제성 확보를 위하여 인접 획지와 공동주차장 설치를 권장한다. 특히 접근성이 양호한 획지와 그렇지 못한 획지와 적극적인 주차장 공동개발을 권장한다.
- ② 상기 지침을 수용한 경우 본 지침 <별표4>에 의거 보상(용적률 인센티브)할 수 있다.

## 제9장 지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제27조(지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획의 변경은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.

### 제28조(지구단위계획 내용의 해석)

- ① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련지침 및 법령의 개정·제정 및 변경으로 시행지침 내용이 부적합할 경우는 개정·제정 및 변경된 지침 및 법령에 따른다.
- ② 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 추후 지역 여건 및 대지의 환경 등이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

### 제29조 (공공시설 설치 및 제공기준)

- ① 구역 내 도시계획도로 및 공원 등을 사업계획에 포함하여 기부채납하여야 한다.
- ② 풍덕천지구와 보행 및 차량동선의 연결성을 확보하여야 한다.
- ③ 성북역과 성북지구간의 보행자 연결체계를 확보하여야 한다.
- ④ 공원·녹지 / 도로 등 기반시설은 구체적인 조성안에 따라 구성하여야 하며, 공원·녹지는 주거기능 세대수 대비 2,000세대 이하 1세대당 3㎡이상, 2,000세대 초과시 초과분에 대해 1인당 3㎡이상 확보하여야 한다.
- ⑤ 학생수용 및 학교용지 확보에 관한 사항은 향후 상세계획 수립 시 교육청과 별도 협의하여야 한다.
- ⑥ 추후 사업시행시 상기 기준의 변경이 필요한 경우 반드시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경하여야 한다.



**제30조(지구단위계획의 경미한 변경)**

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “령”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

**부 칙**

- ① 본 시행지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.