

용인시 지구단위계획수립지침

제정 2012. 6. 5 예규 제18호
일부개정 2013. 11. 25 예규 제23호
일부개정 2014. 11. 24 예규 제27호
일부개정 2015. 4. 14 예규 제28호
일부개정 2016. 12. 12 예규 제30호(제명개정)

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조부터 제52조까지의 규정 및 국토교통부 「지구단위계획수립지침」에 관한 세부적인 기준을 정하는 것을 목적으로 한다. <개정 2014. 11. 24>

[전문개정 2013. 11. 25]

제2조(법적근거) 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제49조제2항에 따라 제정된 국토교통부 「지구단위계획수립지침」 1-1-2 및 「용인시 도시계획 조례」 제16조에 따른다. <개정 2014. 11. 24>

[전문개정 2013. 11. 25]

제3조(적용범위) ① 이 지침은 다음 각 호의 주택건설을 위한 지구단위계획에 적용한다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2016. 12. 12>

1. 도시지역 내에서 법 제49조에 따라 수립하는 지구단위계획
2. 「도시개발법」 제4조 및 제17조에 따른 도시개발사업에 관한 개발계획 및 실시계획에 포함되는 지구단위계획
3. 「택지개발촉진법」 제9조제2항에 따른 택지개발사업에 관한 실시계획에 포함되는 지구단위계획(준공 후 5년이 경과된 지구로 한정한다)
4. 「주택법」 제19조제1항제5호에 따라 도시지역 내에서 사업계획 승인 시 의제되는 지구단위계획
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비계획 수립 시 지구단위

계획으로 결정·고시된 것으로 보는 정비계획 수립. 다만, 도시 및 주거환경정비 기본계획에서 따로 정한 사항은 예외로 할 수 있다.

② 이 지침은 용인시의 지구단위계획 검토 기준으로 적용한다.

③ 이 지침에도 불구하고 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 용인시 도시계획(공동)위원회의 심의를 거쳐 이 지침의 규정 일부에 대하여 완화 또는 강화하여 적용할 수 있다. <개정 2014. 11. 24>

제4조(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2015. 4. 14>

1. “기준용적률”이란 지구단위계획 수립에 있어 도로, 경관, 기반시설 용량 등 입지적 여건을 고려하여 법정용적률 범위에서 가구 및 획지별로 배분하는 기본적인 용적률을 말한다.
2. “상한용적률”이란 기준용적률을 토대로 완화(기부채납/인센티브) 또는 강화하여 적용할 수 있는 최고한도의 용적률을 말한다.
3. “적용용적률”이란 제9조제2항의 기준에 따라 산출되는 용적률을 말한다.
4. “추가용적률”이란 녹색건축물, 에너지효율등급 인증을 받은 공동주택 건설 등에 대하여 상한용적률의 규정에도 불구하고 추가로 부여되는 용적률을 말한다.
5. “기반시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조에 규정된 기반시설을 말한다.
6. “공공시설등”이란 법 제2조제13호 및 영 제4조에 따른 공공시설 또는 영 제45조제3항에 따른 기반시설 중 학교(「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제4조제3항제1호 각 목의 개발사업시행자 외의 개발사업시행자가 무상 공급하는 학교로 한정한다)를 말한다.

제2장 구역경계 및 용도지역

제5조(용도지역별 지구단위계획 수립의 기본 방향) ① 준주거지역으로의 종 상향은 다음 각 호의 어느 하나에 해당해야 한다. <개정 2015. 4. 14,>

2016. 12. 12〉

1. 주요 역세권, 고속버스 및 시외버스 터미널, 간선도로의 교차지 등 양호한 기반시설을 갖추고 있어 대중교통 이용이 용이한 지역
2. 역세권의 체계적·계획적 개발이 필요한 지역
3. 세 개 이상의 노선이 교차하는 대중교통 결절지(結節地)로부터 1킬로미터 이내에 위치한 지역
4. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 고밀복합형 재정비촉진지구로 지정된 지역

② 준공업지역에 공동주택 건설 목적의 지구단위계획 수립은 원칙적으로 불허한다. 다만, 기업의 본사 및 지사, 연구소를 유치할 경우 유치하는 해당 종업원 수 이내 및 해당 구역면적 20퍼센트 미만의 범위에서 종업원을 위한 주택을 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 11. 24〉

③ 제1종일반주거지역에서 허용 용도를 완화하여 아파트 건립을 목적으로 하는 지구단위계획은 불허한다. <개정 2016. 12. 12〉

④ 삭제 <2015. 4. 14〉

[제목개정 2015. 4. 14]

제6조(구역의 경계 설정 기준) ① 도시기본계획 등 상위계획상 개발용도로 계획된 미개발지는 일단의 토지전체를 대상으로 구역계를 설정하여 종합적인 기반시설의 확보 및 배치 등 계획적 개발을 도모할 수 있도록 계획한다.

② 계획구역의 경계는 사업대상 토지와 그 사업으로 인하여 직접 영향을 미칠 것으로 예상되는 일단의 토지 및 기반시설 부지를 포함하여 계획한다.

③ 기개발지에서 구역 설정은 일정한 범위의 가구(집산도로로 둘러싸인 가구 등을 말한다)를 대상으로 하여 구역의 정형화를 도모하도록 한다.

④ 지구단위계획이 미 수립된 지구단위계획구역에서는 그 구역 전체를 대상으로 지구단위계획을 수립한다.

제7조(주거지역의 종 세분 기준) ① 주거지역의 종 세분은 국토교통부

「도시·군관리계획수립지침」 3-1-2-2부터 3-1-2-4까지에서 제시된 다음의 기준을 따른다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2016. 12. 12>

1. 제1종전용주거지역

- 가. 기존 시가지 또는 그 주변의 환경이 양호한 단독주택지로서 주거환경을 보전할 필요가 있거나 이러한 지역으로 유도하고자 하는 지역
- 나. 신 시가지 중 주택지로 개발할 지역으로 양호한 단독주택지 개발사업이 시행되는 지역
- 다. 개발제한구역이 우선 해제되는 지역으로서 주변 자연환경과의 조화가 필요한 지역

2. 제2종전용주거지역

- 가. 기성 및 주변 시가지의 주택으로서 순화된 주거지역에서 기 형성되어 있는 중층 주택 및 기반시설의 정비 상황에서 보아 중·저층주택이 입지하여도 환경악화의 우려가 없는 지역
- 나. 중·저층 주택단지로 계획적으로 정비하였거나 정비하기로 계획된 구역 또는 그 주변지역

3. 제1종일반주거지역

- 가. 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 역사문화구역의 인접지, 공원 등에 인접한 양호한 주택지, 구릉지와 그 주변, 하천·호소 주변 지역으로 경관이 양호하여 중·고층주택이 입지할 경우 경관훼손의 우려가 큰 지역
- 나. 전용주거지역 및 경관지구에 인접하여 양호한 주거환경을 유지시킬 필요가 있는 주택지
- 다. 단독주택·다가구·다세대 및 연립주택이 주로 입지하는 주택지
- 라. 개발제한구역을 조정하기 위하여 도시·군기본계획상 시가화예정용지로 지정된 지역으로서 주변 자연환경과의 조화가 필요한 지역
- 마. 가능한 한 주간선도로와 접하지 않도록 한다. 다만, 주간선도로에 충분한 시설녹지가 설치되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 제2종일반주거지역

- 가. 기존 시가지 및 시가지주변의 주택지로서 중층주택이 입지하여도 환경악화, 자연경관의 저해 및 풍치를 저해할 우려가 없는 지역
 - 나. 원칙적으로 중심상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역과 접하여 지정하지 않아야 한다. 다만, 녹지대 또는 지형적으로 차단되어 주거 환경에 지장을 초래하지 않는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 다. 제1종 및 제3종일반주거지역에 해당되지 아니하는 경우
5. 제3종일반주거지역
- 가. 계획적으로 중·고층주택지로서 정비가 완료되었거나 정비하는 것이 바람직한 지역 및 그 주변지역
 - 나. 중·고층주택을 입지시켜 인근의 주거 및 근린생활시설 등이 조화될 필요가 있는 지역
 - 다. 간선도로(주간선도로와 보조간선도로를 말한다)설치 등 교통환경이 양호하며 역세권 내에 포함된 지역
6. 준주거지역
- 가. 주거용도와 상업용도가 혼재하지만 주로 주거환경을 보호하여야 할 지역
 - 나. 중심 시가지 또는 역주변의 상업지역에 접한 주택지로서 상업적 활동의 보완이 필요한 지역
 - 다. 상업지역 및 공업지역에 접한 주택지로 어느 정도 용도의 혼재를 인정하는 지역
 - 라. 주택지를 통과하는 주요 간선도로 및 철도역 주변의 주택지
 - 마. 주거지역과 상업지역 사이에 완충기능이 요구되는 지역
 - 바. 계획적 주택단지 내의 상업시설용지가 요구되는 지역
 - 사. 장례식장·공장 등 주거환경을 침해할 수 있는 시설은 주거기능과 분리시켜 배치하고, 주변에 완충녹지를 배치토록 한다.
 - 아. 일반공업지역·전용공업지역과의 경계는 도로·하천 등의 지형지물에 따라 명확히 구분한다.
- ② 녹지지역을 주거지역으로 변경하는 지역에서 30만 제곱미터 이상의 주

택단지 건설 시에는 제1·2종전용주거지역, 제1·2·3종일반주거지역, 준주거지역을 적절히 배분하여 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 한다.
 <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2015. 4. 14>

제3장 개발밀도

제8조(개발밀도의 기본원칙) ① 개발밀도는 도시기본계획상 해당 생활권별 목표연도 인구수용계획을 초과하여 수립할 수 없다. <개정 2014. 11. 24>

② 주거지역에서 세분된 용도지역을 변경(상향)하는 경우에는 변경 후의 용도지역을 기준으로 기준용적률을 적용하며, 기반시설 확보 비율이 일정한 기준을 초과하는 부분에 대하여 상한용적률 범위에서 용적률을 완화 적용한다.

③ 녹색건축, 건축물의 에너지효율등급 인증을 받은 경우에는 상한용적률을 초과하여 별도의 추가용적률을 더할 수 있다. 이 경우에는 상한용적률과 추가용적률을 합산한 용적률은 영 제85조제1항에서 정한 용적률을 초과할 수 없다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2015. 4. 14>

제9조(주거지역 내 용적률 적용 기준) ① 지구단위계획 내에서 기준용적률 및 상한용적률은 다음과 같이 종 세분 사항이 있는 경우와 없는 경우를 나누어 적용한다. <개정 2015. 4. 14>

구 분	종 세분 사항이 없는 경우	종 세분 사항이 있는 경우	
	기 준	기 준	상 한
제1종전용주거지역	100	-	-
제2종전용주거지역	150	110	140
제1종일반주거지역	200	140	200
제2종일반주거지역	240	180	240
제3종일반주거지역	290	220	290
준주거지역	450	-	-

② 주거지역에서 세분된 용도지역을 변경(상향)시의 용적률은 다음 기준을 적용한다. <개정 2015. 4. 14>

기반시설확보기준 (도시계획시설)	적용용적률		비고
구역면적 10퍼센트 이하	기준용적률-2.75×(10퍼센트-기반시설 확보 비율)		
구역면적 10퍼센트 초과	총 공공시설등의 면적을 제외한 총 기반시설 면적이 전체 구역 면적의 10퍼센트 초과	기준용적률×[1+1.5×(공공시설 등 제공면적)/(전체 구역면적-공 공시설등 제공면적)]	
	총 공공시설등의 면적을 제외한 총 기반시설 면적이 전체 구역 면적의 10퍼센트 이하	기준용적률×[1+1.5×(총 기반시설 면적-전체 구역면적의 10퍼센 트)/(전체 구역면적-공공시설등 제공면적)]	
※ 세부산정 방법 및 사례는 별표 참조			

[제목개정 2014. 11. 24]

제10조(상업지역 내 용적률 적용 기준) 상업지역에서의 용적률은 「용인시 도시계획 조례」 제58조에서 정하는 용도지역의 용적률을 적용한다. <개정 2014. 11. 24>

[제목개정 2014. 11. 24]

제11조(공공시설등의 적용 기준) 제9조제2항의 기반시설 확보 비율의 산정 및 제공하는 공공시설등의 면적은 다음의 기준을 적용한다. <개정 2014. 11. 24, 2015. 4. 14>

1. 기반시설 확보 기준 산정 시 지구단위계획구역 내에 존치하는 기 개설 기반시설 등의 면적은 전체 구역면적과 총 기반시설 면적, 공공시설등 제공면적에서 모두 제외하고, 대체하는 기 개설 기반시설 등의 면적은 전체 구역면적과 총 기반시설 면적, 공공시설등 제공면적에 모두 산입한다.
2. 적용용적률 산정 시 기 개설 도시계획시설을 존치 또는 대체하는 공공시설등은 전체 구역면적과 총 기반시설 면적, 기반시설 확보 비율, 공공시설등 제공면적에서 모두 제외한다.
3. 지구단위계획구역에 인접하여 제공(기부채납하거나 무상 귀속되는 경우로 한정한다)하는 공공시설등의 면적은 용인시 도시계획(공동)위원회

에서 인정하는 경우에는 구역면적과 기반시설 면적에 모두 포함한다.

4. 구역면적의 10퍼센트를 초과하는 기반시설을 확보한 경우에 제공하는 공공시설등 부지의 용적률이 주택건설을 하고자 하는 부지의 용적률과 다른 경우에는 제공하는 공공시설등 면적 산정 시에 용적률 차이만큼 가중치를 적용한다.
5. 구역 내에 서로 다른 세분된 용도지역이 혼재하는 경우에는 구역면적에서 용도지역 변경(상향)이 없는 건축대지면적을 제외하여 기반시설 확보 기준을 산정한다.

제12조(추가용적률 적용 기준 및 절차) ① 제8조제3항에 따른 추가용적률의 더함은 다음의 기준을 적용한다. 이때, 녹색건축물은 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조 및 제17조에 따른 등급 인증을 받은 경우로 한정한다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2015. 4. 14>

구 분	내 용	추가용적률
녹색건축물 + 에너지효율등급 인증	최우수+1등급	12퍼센트
	최우수+2등급 우수+1등급	8퍼센트
	우수+2등급	4퍼센트

② 추가용적률은 지구단위계획 수립을 위한 용인시 도시계획(공동)위원회 심의 결과 통보 시 조건부로 명기하여 제안자(사업주체)에게 통보하며, 지구단위계획에 대한 도시·군관리계획 결정조서에 추가용적률 항목을 별도로 기재한다. <개정 2014. 11. 24, 2016. 12. 12>

제13조(용도지역이 변경 없는 지구단위계획의 용적률 완화 기준) 용도지역 변경(기존의 용도지역이 용적률이 높은 용도지역으로 변경되는 경우로 한정함)없이 수립되는 지구단위계획의 용적률 완화는 영 제46조를 적용하되, 기준용적률은 제9조제1항의 기준을 적용한다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2015. 4. 14>

[제목개정 2014. 11. 24]

제14조(도시정비사업에서의 용적률 적용 기준) 제9조에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 공동주택 건설을 위한 도시정비사업(주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축)의 지구단위계획은 다음 기준을 적용한다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2015. 4. 14>

1. 용도지역별 상한용적률은 제9조제1항의 규정에도 불구하고 「용인시 도시계획 조례」 제58조의 용적률을 적용한다.
2. 기존 용적률이 제1호의 용적률을 초과하는 경우에는 그 용적률을 상한 용적률로 적용한다.
3. 계획세대수가 기존세대수의 10퍼센트를 초과(임대주택 의무건설호수 제외)하는 경우에는 제9조제2항의 용적률 적용 기준을 준용한다. 이 경우에는 제9조제2항의 표에서 기반시설 확보 기준의 구간은 “구역면적 10퍼센트 이하”, “구역면적 10퍼센트 초과”로 하며, 적용용적률 산정은 “20퍼센트”를 “10퍼센트”로 하여 적용한다.
4. 계획세대수가 기존세대수의 10퍼센트 이하의 증가는 제9조제2항의 기반시설 확보 기준에 따른 용적률 규정을 적용하지 아니한다. 이 경우에는 임대주택 의무건설 호수를 포함하지 아니한다.

제15조(개발밀도관리구역에서의 용적률 적용 기준) 법 제66조에 따른 개발 밀도관리구역에서 기준용적률 이하로 개발밀도를 제한하는 경우에는 이 지침에서 정하는 용적률 적용 기준을 적용하지 아니한다.

제16조(「도시 및 주거환경정비법」에 따른 지구단위계획에서의 용적률 적용 기준) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 도시·주거환경정비기본계획이 수립된 지역에서의 밀도계획은 해당 기본계획을 따른다. <개정 2014. 11. 24> [제목개정 2014. 11. 24]

제17조(녹지지역에서의 용적률 적용 기준) ① 녹지지역에서 도시기본계획 등 상위계획에 부합하여 주거지역으로 용도지역이 변경되는 공동주택 건설의 경우에는 아래와 같이 기준용적률을 적용한다. <개정 2014. 11. 24, 2015. 4. 14>

구 분	기 준
제1종일반주거지역	140퍼센트 이하
제2종일반주거지역	180퍼센트 이하
제3종일반주거지역	230퍼센트 이하
준주거지역	390퍼센트 이하

② 제1항에도 불구하고 용인시 도시계획(공동)위원회에서 인정하는 경우에는 공공시설등의 설치 비율을 감안하여 상한용적률을 아래와 같이 적용할 수 있다. <신설 2015. 4. 14, 개정 2016. 12. 12>

공공시설 등 설치비율	상한용적률 적용 기준	비고
10퍼센트 이상	10퍼센트 추가	
15퍼센트 이상	20퍼센트 추가	
20퍼센트 이상	30퍼센트 추가	
25퍼센트 이상	40퍼센트 추가	
30퍼센트 이상	50퍼센트 추가	
35퍼센트 이상	60퍼센트 추가	

제4장 기반시설

제18조(기반시설 설치의 기본원칙) ① 도시기본계획 및 도시·군관리계획의 내용을 구체화하여 시설별 현황분석, 수요추정, 입지검토를 비롯하여 구체적인 사업시행계획을 수립하여야 한다. <개정 2016. 12. 12>

② 기반시설은 원칙적으로 해당 구역 내에 확보하여야 한다. 다만, 도로·공원녹지(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제1호가목 중 도시공원, 녹지, 공공공지로 한정함)·학교 등에 대해서는 주변지역 개발과 연계한 기반시설의 효율적 배치를 위하여 용인시 도시계획(공동)위원회가 인정한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 11. 24>

③ 제2항에도 불구하고 기반시설 확보 시 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우에는 「도시개발업무지침」에서 정한 기준을 따른다. <신설

2016. 12. 12〉

④ 지구단위계획 수립 시 기정의 도시계획시설의 폐지는 원칙적으로 불허한다. 다만, 폐지가 불가피한 경우에는 폐지되는 면적의 100퍼센트 이상(미조성시설은 80퍼센트)을 해당 지구단위계획구역 내 또는 구역 외 인접한 지역에 새로 계획하여 공공시설등으로 조성하여야 한다. 〈개정 2014. 11. 24, 2015. 4. 14, 2016. 12. 12〉

⑤ 이 지침에서 정하지 아니하는 사항에 대해서는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 국토교통부 「도시·군관리계획수립지침」 및 「지구단위계획수립지침」에서 정하는 바에 따른다. 〈개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2016. 12. 12〉

제19조(도로의 계획 기준) 도로계획 기준은 국토교통부 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도시·군관리계획수립지침」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 적용한다. 〈개정 2013. 11. 25, 2016. 12. 12〉

제20조(공원녹지의 계획 기준) ① 공원녹지의 확보는 녹지지역을 주거·상업지역으로 변경하는 지역과 시가화지역 내에서 지구단위계획 수립 시에는 구역 면적의 5퍼센트 이상 또는 계획인구 1인당 3제곱미터 이상 중 큰 면적을 적용하고, 이 경우 전체 공원 및 녹지 확보면적 중 공원면적은 50퍼센트 이상으로 한다. 다만, 위 규정에도 불구하고 기존 상업지역에서는 1세대당 3제곱미터 이상으로 하고, 도시개발사업 등 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 따로 공원 및 녹지 확보 규모를 정하고 있는 경우 그에 따른다. 〈개정 2013. 11. 25, 2016. 12. 12〉

② 공원은 이용에 편의를 도모하도록 구역 내 이용권 중심에 배치하고, 2개소 이상 배치하는 지양한다. 다만, 주변개발계획 및 인접 주민의 이용권 등과 연계한 배치가 필요하여 용인시 도시계획(공동)위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 〈개정 2014. 11. 24, 2016. 12. 12〉

③ 경관녹지는 본래의 목적달성이 가능하고 실질적으로 공공성이 인정되는 지역에 한해 최소한으로 계획한다. 〈신설 2016. 12. 12〉

④ 제1항에도 불구하고 기존 세대수의 10퍼센트를 초과(임대주택 의무건설호수 제외)하는 공동주택 건설을 위한 도시정비사업(주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축)은 추가 수용인구 1인당 3제곱미터 이상의 공원 또는 녹지(도시계획시설)를 확보하여야 한다. <개정 2014. 11. 24>

⑤ 그 밖에 공원녹지의 입지 기준 등은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다. <개정 2014. 11. 24>

제21조(그 밖의 시설의 계획 기준) ① 주차장계획은 지구외곽 또는 자투리토지 등에 계획하는 것을 지양하고, 이용권 및 주민편의 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

② 그 밖의 시설에 대해서는 제18조에 따라 계획한다. <개정 2014. 11. 24>

[제목개정 2014. 11. 24]

제5장 환경·경관

제22조(환경·경관의 보전) ① 지구단위계획구역 내에서는 「용인시 도시계획 조례」에서 정하는 개발행위허가 기준 중 경사도를 적용하여 자연환경 등을 보전하도록 계획을 수립하여야 한다. 다만, 기정의 주거·상업·공업지역에서는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 11. 24>

② 경관에 대한 종합적인 검토가 가능하도록 2개 이상의 주요 조망점에서 사업대상지 주변과 연계한 경관 시뮬레이션(매스모델 또는 합성사진)을 작성하여야 한다. 이 경우에는 근경, 원경을 구분하여 작성한다. <개정 2014. 11. 24>

제23조(건축물의 높이) 건축물의 높이는 용적률의 범위에서 다양한 공간을 창출할 수 있도록 주변환경 등에 따라 다음 사항을 고려하여 계획을 수립한다. <개정 2014. 11. 24>

1. 공원, 학교, 단독주택지 인접지역 등 주변 경관 등에 영향을 미치는 지역은 조망권, 일조권 등을 종합적으로 고려하여 중·저층으로 계획하되 현

지여건을 감안하여 용인시 도시계획(공동)위원회 심의 결과에 따른다.

2. 전용주거지역과 인접한 지역은 중·저층으로 계획하고 농촌지역에 산발적인 고층아파트 계획을 지양한다.
3. 건축물 높이의 최고, 최저한도를 정하고 있는 고도지구에서는 해당 지구에서 정하는 기준에 따른다.

제24조(건축물의 배치, 형태 및 외관) ① 건축물의 배치, 조망, 통경, 공동주택의 주차장계획 등에 대해서는 「용인시 건축 조례」 및 「경기도 주택조례」 기준을 따른다. <개정 2014. 11. 24>

② 간선도로변, 상업지역, 공동주택 밀집지 등은 입지적 특성을 고려하여 지역의 상징성 및 장소성을 나타낼 수 있는 배치 및 외관의 형태가 되도록 한다.

③ 공원 및 하천변에 위치한 공동주택은 개방감을 확보하기 위하여 탑상형으로 배치하고 이외 지역에도 단지 내 특성을 고려하여 탑상형 아파트를 건축한다. 다만, 비효율적인 배치가 발생하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 11. 24>

④ 건축한계선은 건축물의 외벽면이 해당 선의 수직면으로 돌출하여서는 아니되며, 후퇴되어 발생하는 부분은 보행자의 통행공간으로 활용하여야 하며 주변지역과 차폐나 쾌적한 보행환경조성을 위하여 녹지공간을 두고 교목과 관목을 식재하여 보행쉼터를 형성하도록 한다. <개정 2014. 11. 24>

제25조(환경관리계획) 환경관리계획은 국토교통부 「도시·군관리계획수립지침」에 따른 환경성 검토 결과에 기초하여 수립하고, 자연환경을 보전하기 위하여 다음 사항을 고려하여 계획을 수립한다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2016. 12. 12>

1. 구릉지 등의 개발에서 절토를 최소화하고 절토면이 발생하는 경우에는 환경친화적으로 처리하여야 한다.
2. 습지나 지하수면이 높은 지역, 야생동식물의 서식처 등 생태민감지역은 이를 보존하여 시·군 내 오픈스페이스 체계에 연결시킨다.

3. 구릉지에는 가급적 자연지형을 보존할 수 있도록 저층 위주로 계획한다.
제26조(자연친화적 건축) ① 자연지형 보존을 위하여 옹벽의 평균 높이는 3미터 이하로 한다. <개정 2014. 11. 24>

② 옹벽 전면에는 녹지대의 설치나 수목식재를 의무화하고, 그 폭은 옹벽 평균높이 이상으로 한다.

③ 녹지자연도 8등급 이상인 지역은 원형 보존하여 자연환경이 보존될 수 있도록 하며, 녹지자연도 7등급 지역에 대해서는 「환경영향평가법」에 따른 전략환경영향평가 결과 및 용인시 도시계획(공동)위원회의 심의 결과에 따라 개발과 보존이 조화될 수 있도록 한다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24>

부칙

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <2013. 11. 25 예규 제23호>

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <2014. 11. 24 예규 제27호>

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <2015. 4. 14 예규 제28호>

이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

부칙 <2016. 12. 12 예규 제30호>

제1조(시행일) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

제2조 (경과조치) 이 지침 시행 이전 지구단위계획에 대한 주민제안에 대해 입안통보를 하였거나, 주민의견 청취를 위한 공람·공고 등을 실시한 경우로서 이 지침을 적용하는 것이 당초보다 불리한 경우에는 그러지 아니한다.

[별표] <개정 2015. 4. 14>

용도지역 변경(종 상향)에 따른 적용용적률 산정방법 및 사례

구 분	전체 구역면적	총 기반시설 면적	총 공공시설등 면적	적용용적률
내 용	A	B	C	D

【적용용적률 산출식】

- ① $D = \text{기준용적률} - 2.75 \times (10\% - B/A)$
- ② $D = \text{기준용적률} \times [1 + 1.5 \times C / (A - C)]$
- ③ $D = \text{기준용적률} \times [1 + 1.5 \times (B - A \times 10\%) / (A - C)]$

【적용용적률 산출식 적용 판단】

- [1] 기반시설 확보 기준 판단
 - ① $(B/A) \leq 10\%$ 일 경우 ①식 적용
 - ② $(B/A) > 10\%$ 일 경우 판단기준[2] 적용
- [2] 총 기반시설 10% 초과 총 공공시설등 판단
 - ① $(B - C) / A > 10\%$ 일 경우 ②식 적용
 - ② $(B - C) / A \leq 10\%$ 일 경우 ③식 적용

【적용용적률 산출식 적용판단에 의한 유형】

구 분	판단 [1]		판단 [2]		비 고
	조건	적용	조건	적용	
유형 1	$B/A \leq 10\%$	①식	-	-	②, ③식에 의한 적용용적률이 상한용적률을 초과할 경우는 상한용적률 적용
유형 2	$B/A > 10\%$	판단[2]	$(B - C) / A > 10\%$	②식	
유형 3	$B/A > 10\%$	판단[2]	$(B - C) / A \leq 10\%$	③식	

(예시 1) 제2종일반주거지역으로의 종 상향의 경우 산정방법

▷ 기반시설 확보 기준 : 12%

· 전체 구역면적 : 105,928m²,

총 기반시설 면적 : 12,711m²(총 공공시설등 12,711m² 포함)

⇨ A=105,928, B=12,711, C=12,711, 대지면적(A-B)=93,217

⇒ B/A=11.99%>10% ⇒ 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A=0%<10% ⇒ [3]식 적용

⇒ D=180%×[1+1.5×(12,711-105,928×10%)/(105,928-12,711)]=186.12%

▷ 기반시설 확보 기준 : 20%

· 전체 구역면적 : 242,358m²,

총 기반시설 면적 : 48,471m²(총 공공시설등 40,122m² 포함)

⇨ A=242,358, B=48,471, C=40,122, 대지면적(A-B)=193,887

⇒ B/A=19.99%>10% ⇒ 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A=3.44%<10% ⇒ [3]식 적용

⇒ D=180%×[1+1.5×(48,471-242,358×10%)/(242,358-40,122)]=212.35%

▷ 기반시설 확보 기준 : 25%

· 전체 구역면적 : 110,340m², 총 기반시설 면적 : 27,585m²(총 공공시설등 27,585m² 포함)

⇨ A=110,340, B=27,585, C=27,585, 대지면적(A-B)=82,755

⇒ B/A=25%>10% ⇒ 판단[2] 적용

⇒ (B-C)/A=0%<10% ⇒ [3]식 적용

⇒ D=180%×[1+1.5×(27,585-110,340×10%)/(110,340-27,585)]=234.00%

▷ 기반시설 확보 기준 : 30%

· 전체 구역면적 : 112,710m²,

총 기반시설 면적 : 33,813m²(총 공공시설등 8,721m² 포함)

⇨ $A=112,710$, $B=33,813$, $C=8,721$, 대지면적($A-B$)= $78,897$

⇨ $B/A=30.00\% > 10\% \Rightarrow$ 판단[2] 적용

⇨ $(B-C)/A=22.26\% > 10\% \Rightarrow$ ㉔식 적용

⇨ $D=180\% \times [1 + 1.5 \times 8,721 / (112,710 - 8,721)] = 202.64\%$

▷ 기반시설 확보 기준 : 30%

· 전체 구역면적 : $112,710\text{m}^2$,

총 기반시설 면적 : $33,813\text{m}^2$ (총 공공시설등 $33,813\text{m}^2$ 포함)

⇨ $A=112,710$, $B=33,813$, $C=33,813$, 대지면적($A-B$)= $78,897$

⇨ $B/A=30.00\% > 10\% \Rightarrow$ 판단[2] 적용

⇨ $(B-C)/A=0\% < 10\% \Rightarrow$ ㉓식 적용

⇨ $D=180\% \times [1 + 1.5 \times (33,813 - 112,710 \times 10\%) / (112,710 - 33,813)] = 257.14\%$
 $= 257.14\% > 240\%$ (상한용적률 240% 적용)

(예시 2) 제3종일반주거지역으로의 종 상향의 경우 산정방법

▷ 기반시설 확보 기준 : 12%

· 전체 구역면적 : $105,928\text{m}^2$,

총 기반시설 면적 : $12,711\text{m}^2$ (총 공공시설등 $12,711\text{m}^2$ 포함)

⇨ $A=105,928$, $B=12,711$, $C=12,711$, 대지면적($A-B$)= $93,217$

⇨ $B/A=11.99\% > 10\% \Rightarrow$ 판단[2] 적용

⇨ $(B-C)/A=0\% < 10\% \Rightarrow$ ㉓식 적용

⇨ $D=220\% \times [1 + 1.5 \times (12,711 - 105,928 \times 10\%) / (105,928 - 12,711)] = 227.49\%$

▷ 기반시설 확보 기준 : 20%

· 전체 구역면적 : $242,358\text{m}^2$,

총 기반시설 면적 : $48,472\text{m}^2$ (총 공공시설등 $48,472\text{m}^2$ 포함)

⇨ $A=242,358$, $B=48,472$, $C=48,472$, 대지면적($A-B$)= $193,886$

⇨ $B/A=20.00\% > 10\% \Rightarrow$ 판단[2] 적용

⇨ $(B-C)/A=0.00\% < 10\% \Rightarrow$ ㉓식 적용

$$\Rightarrow D=220\% \times [1 + 1.5 \times (48,472 - 242,358 \times 10\%) / (242,358 - 48,472)] = 261.25\%$$

▷ 기반시설 확보 기준 : 20%

· 전체 구역면적 : 242,358m²,

총 기반시설 면적 : 48,472m²(총 공공시설등 41,520m² 포함)

$$\Leftrightarrow A=242,358, B=48,472, C=41,520, \text{대지면적}(A-B)=193,886$$

$$\Rightarrow B/A=20.00\% > 10\% \Rightarrow \text{판단[2] 적용}$$

$$\Rightarrow (B-C)/A=2.86\% < 10\% \Rightarrow \text{[3]식 적용}$$

$$\Rightarrow D=220\% \times [1 + 1.5 \times (48,472 - 242,358 \times 10\%) / (242,358 - 41,520)] = 259.82\%$$

▷ 기반시설 확보 기준 : 25%

· 전체 구역면적 : 110,340m²,

총 기반시설 면적 : 27,585m²(총 공공시설등 27,585m² 포함)

$$\Leftrightarrow A=110,340, B=27,585, C=27,585, \text{대지면적}(A-B)=82,755$$

$$\Rightarrow B/A=25\% > 10\% \Rightarrow \text{판단[2] 적용}$$

$$\Rightarrow (B-C)/A=0\% < 10\% \Rightarrow \text{[3]식 적용}$$

$$\Rightarrow D=220\% \times [1 + 1.5 \times (27,585 - 110,340 \times 10\%) / (110,340 - 27,585)] = 286.00\%$$

▷ 기반시설 확보 기준 : 30%

· 전체 구역면적 : 112,710m²,

총 기반시설 면적 : 33,813m²(총 공공시설등 33,813m² 포함)

$$\Leftrightarrow A=112,710, B=33,813, C=33,813, \text{대지면적}(A-B)=78,897$$

$$\Rightarrow B/A=30.00\% > 10\% \Rightarrow \text{판단[2] 적용}$$

$$\Rightarrow (B-C)/A=0.00\% < 10\% \Rightarrow \text{[3]식 적용}$$

$$\Rightarrow D=220\% \times [1 + 1.5 \times (33,813 - 112,710 \times 10\%) / (112,710 - 33,813)] = 271.31\% \\ = 314.28\% > 290\% \text{ (상한용적률 290\% 적용)}$$