

연천군 지구단위계획수립지침

- 주택건설 부문 -

[2014. 6. 27]
예규 제59호

제1장 총칙

제1절 지침의 의의

- (1) 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조부터 제52조까지의 규정 및 국토교통부 「지구단위계획수립지침」의 규정에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는데 있다.

제2절 법적근거

- (1) 이 지침은 국토교통부 「지구단위계획수립지침」 1-1-2에 근거한다.

제3절 적용범위

- (1) 이 지침은 다음 각 호의 주택건설을 위한 도시지역 내 지구단위계획에 적용한다.
- (가) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제49조에 따른 지구단위계획
 - (나) 「도시개발법」 제17조에 따른 도시개발사업에 관한 실시계획에 포함되는 지구단위계획
 - (다) 「택지개발촉진법」 제3조에 따라 지정된 택지개발사업에 관한 실시계획에 포함되는 지구단위계획(준공 후 10년이 경과된 지구에 한한다)
 - (라) 「주택법」 제16조에 따른 사업계획 승인 시 의제되는 지구단위계획

- (마) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비계획의 수립 시 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 보는 정비계획의 수립. 다만, 도시·주거환경정비기본계획에서 따로 정한 사항은 예외로 할 수 있다.
- (바) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지 내 건축사업 중 공동주택(아파트)에 해당하는 경우
- (2) 이 지침은 연천군의 지구단위계획 검토기준으로 적용한다. 이 지침의 내용이 법령(이하 지침을 포함한다) 제·개정으로 서로 다르거나, 이 지침에서 정하지 아니한 사항은 상위 법령에서 정하는 바에 따른다.
- (3) 이 지침의 규정에 불구하고 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 연천군 군계획(공동)위원회 심의를 거쳐 이 지침의 규정 일부에 대하여 완화 또는 강화하여 적용할 수 있다.
- (4) 용어의 정의
 - (가) 기준용적률
지구단위계획을 수립하는 데에 있어 도로, 경관 및 기반시설용량 등 입지적 여건을 고려하여 법정용적률 범위에서 가구 및 획지별로 배분하는 기본적인 용적률
 - (나) 허용용적률
지구단위계획에서 정한 사항을 이행함에 따라 인센티브로 제공되는 용적률을 기준용적률과 합산한 범위 내에서 별도로 정한 용적률
 - (다) 상한용적률
기준용적률을 토대로 완화(기부채납/인센티브) 또는 강화하여 적용할 수 있는 최고한도의 용적률
 - (라) 기반시설
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제2조에 따른 기반시설 중 영 제45조제3항에 따라 지구단위계획으로 정하는 기반시설
 - (마) 공공시설
법 제2조제13호 및 영 제4조에 따른 공공시설 등
 - (바) 시가화지역 내 나대지

주거·상업 및 공업지역에서의 대상지 중 건축물이 없는 토지가 구역면적의 1/2 이상인 토지

- (5) 이 지침의 규정에 불구하고 지역여건 등 특히 필요하다고 인정하거나 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 연천군 군계획(공동)위원회의 심의를 받아 별도로 결정할 수 있다.

제2장 구역경계 및 용도지역

제1절 기본방향

- (1) 용도지역의 변경은 종 세분을 포함하여 원칙적으로 2단계 이상의 상향조정을 불허한다. 다만, 도시기본계획에서 정하는 인구배분계획 등에 적합하고 충분한 기반시설을 확보하였다고 연천군 군계획(공동)위원회에서 심의된 경우에는 그러하지 아니하다.
- (2) 준공업지역에 공동주택건설 목적의 지구단위계획수립은 원칙적으로 불허한다. 다만, 기업의 본사 및 지사, 연구소를 유치할 경우 유치하는 해당 종업원수 이내 및 해당 구역면적 20% 미만의 범위에서 종업원을 위한 주택을 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제2절 구역의 경계 설정 기준

- (1) 군기본계획 등 상위계획 상 개발용도로 계획된 미개발지는 일단의 토지 전체를 대상으로 구역계를 설정하여 종합적인 기반시설의 확보 및 배치 등 계획적인 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 대상으

로 지구단위계획을 수립한다.

제3절 용도지역 계획

- (1) 용도지역 계획에 관한 일반적인 사항은 국토교통부 도시관리계획 수립지침에서 제시된 기준을 따른다.
- (2) 용도지역 변경을 수반하는 지구단위계획의 경우에는 용도지역 변경에 대한 타당성과 변경사유, 주변여건 등을 구체적으로 분석 제시토록 하고, 그 타당성이 인정되는 경우에는 용도지역 변경이 가능하도록 한다.
- (3) 군관리계획의 결정(지구단위계획을 포함하여 결정하는 경우를 말한다)에 의한 녹지지역을 주거지역으로 변경하는 지역은 저층·저밀도로 개발되도록 하고 중·고밀도 개발이 불가피할 경우에는 제2종일반주거지역 이하의 용도지역을 부여한다.

제3장 개발밀도

제1절 기본방향

- (1) 개발밀도는 군기본계획에 의한 인구배분 계획에 부합토록 하여야 한다.
- (2) 녹색건축의 인증, 에너지효율인증등급, 공개공지확보 등의 공공기여에 대하여 연천군 군계획위원회에서 인정하는 경우에는 상한용적률을 초과하여 별도의 추가용적률을 가산할 수 있다.

제2절 용적률 적용기준

- (1) 지구단위계획구역 주거지역 내에서의 기준용적률은 다음과 같으며 상한용적률은 당해 계획으로 결정한다.

구 분	기준용적률
제1종전용주거지역	80% 이하
제2종전용주거지역	120% 이하
제1종일반주거지역	200% 이하
제2종일반주거지역	250% 이하
제3종일반주거지역	300% 이하

- (2) 두 개 이상의 용도지역이 포함되어 있는 경우 각각의 용도지역 면적에 대한 가중평균치를 적용하여 기준용적률 및 상한용적률을 산정하여 적용한다.
- (3) 일반주거지역에서 세분된 용도지역을 변경(상향) 시의 상한용적률은 다음 기준을 적용한다.

기반시설 확보비율 (도시계획시설)	적용용적률		비고
구역면적 20% 이하	기준용적률 - $2.75 \times (20\% - \text{기반시설확보비율})$		
구역면적 20% 초과	공공시설 제외 기반시설면적이 구역면적의 20% 초과할 경우	기준용적률 $\times [1 + 1.5 \times (\text{공공시설면적} / (\text{구역면적} - \text{공공시설면적}))]$	
	공공시설 제외 기반시설면적이 구역면적의 20% 이하일 경우	기준용적률 $\times [1 + 1.5 \times (\text{기반시설면적} - \text{구역면적의 } 20\%) / (\text{구역면적} - \text{공공시설면적})]$	

- (4) (3)의 기반시설확보 비율의 산정 및 제공하는 공공시설의 면적은 다음의 기준을 적용한다.
- (가) 지구단위계획구역 내에 존치하는 기 개설 기반시설의 면적은 기반시설 확보비율 산정 시에 구역면적과 기반시설면적에서 모두 제외한다.
- (나) 지구단위계획구역에 인접하여 제공(기부채납하거나 무상 귀속되는 경우에 한정한다)하는 공공시설의 면적은 연천군 군계획(공동)위원회에서 인정하는 경우에 구역면적과 기반시설면적에 모두 포함한다.
- (다) 기 개설 도시계획시설을 대체하는 공공시설은 공공시설 제공면적에 산입하지 아니한다.

- (라) 구역면적의 20%를 초과하는 기반시설을 확보한 경우에 제공하는 공공시설부지의 용적률이 주택건설을 하고자 하는 부지의 용적률과 다른 경우에는 제공하는 공공시설면적 산정 시에 용적률 차이만큼 가중치를 적용한다.
- (마) 구역 내에 서로 다른 세분된 용도지역이 혼재하는 경우에는 구역 면적에서 용도지역 변경이 없는 건축대지면적을 제외하여 기반시설 확보비율을 산정한다.
- (바) 구역면적의 20% 미만으로 기반시설을 확보하는 경우 지구단위계획구역 내의 공공시설면적에 대하여는 (라)의 용적률 가중치를 적용하지 아니한다.
- (5) 세분된 용도지역 간 변경 없이 수립되는 지구단위계획의 용적률 완화는 영 제46조를 적용하되, 기준용적률 및 상한용적률은 (1)의 지구단위계획 내에서의 기준용적률 및 상한용적률을 적용한다.
- (6) 영 제42조의2 제2항 제15호 및 제46조 제1항 제2호와 관련하여 「연천군 군계획 조례」에서 위임한 사항은 아래와 같이 적용한다.
 - (가) 공공시설물의 설치가액은 재료비, 노무비 및 경비 등을 고려하여 산정하고 부지가액은 감정평가업자 2명 이상의 산술평균치를 적용한다.
 - (나) 용도지역변경에 따른 토지가치 상승분의 산출은 제안자와 상호 협의하여 산정방법을 정할 수 있다.
- (7) (3)에도 불구하고 공동주택건설을 위한 도시정비사업(주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축)의 지구단위계획은 다음 기준을 적용한다.
 - (가) 용도지역별 상한용적률을 초과할 수 없다.
 - (나) 기존 용적률이 용도지역별 상한용적률을 초과하는 경우에는 그 용적률을 상한용적률로 적용한다.
 - (다) 기존 세대수의 10%를 초과(임대주택 의무건설호수는 제외한다)하는 경우에는 (3)과 (4)의 용적률 적용기준을 준용한다. 이 경우 (4)의 표에서 기반시설 확보비율의 구간은 “구역면적의 12% 이하, 12% 초과”로 한다.
 - (라) 기존 세대수의 10% 미만의 증가는 (4)의 기반시설 확보비율에 따른 용적률 규정을 적용하지 아니한다. 이 경우 임대주택 의무건설 호수를 포함하지 아니한다.

- (8) 개발밀도 관리구역에서 기준용적률 이하로 개발밀도를 제한하는 경우에는 이 지침에서 정하는 용적률 적용기준을 적용하지 아니한다.
- (9) 도시·주거환경정비기본계획이 수립된 지역에서의 밀도계획은 해당 기본계획을 따른다.

제4장 기반시설

제1절 기본방향

- (1) 군기본계획 및 군관리계획의 내용을 구체화하여 시설별 현황분석, 수요추정 및 입지검토를 비롯하여 구체적인 사업시행계획을 수립하여야 한다.
- (2) 기반시설은 원칙적으로 해당 구역 내에 확보하여야 한다. 다만, 도로, 공원 및 학교에 대해서는 주변지역 개발과 연계한 기반시설의 효율적 배치를 위하여 연천군 군계획(공동)위원회가 인정한 경우에는 그러하지 아니하다.
- (3) 기반시설 중 공공시설의 설치계획 수립 시에는 집행계획을 수립하고 시설별 관리부서와 사전협의하여야 한다.
- (4) 이 지침에서 정하지 아니하는 사항에 대해서는 국토교통부 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도시관리계획수립지침」 및 「지구단위계획수립지침」에서 정하는 바에 따른다.

제2절 도로

- (1) 도로계획기준은 국토교통부 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」, 「도시관리계획 수립지침」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 적용한다.
- (2) 지구단위계획 수립에 따라 구역 내·외에 설치되는 도로는 수익자부담 원칙에 따라 사업시행주체가 부담하여야 한다.

제3절 공원·녹지

- (1) 공원·녹지의 확보는 녹지지역 또는 관리지역을 주거지역으로 변경하는 지역 및 시가화지역 내 나대지에 지구단위계획 수립 시에는 구역 면적의 5% 이상 또는 계획인구 1인당 3제곱미터 이상 중 큰 면적을 확보하여야 한다.
- (2) 공원은 이용에 편의를 도모하도록 구역 내 이용권 중심에 배치한다. 다만, 주변개발계획 및 인접 주민의 이용권 등과 연계하여 배치가 필요한 경우에는 그러하지 아니하다.
- (3) (1)규정에도 불구하고 개발계획 규모별 도시공원 또는 녹지의 확보기준 및 입지기준 등은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.
- (4) 그 밖에 공원·녹지의 입지기준 등은 「도시 공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.
- (5) 공원·녹지의 확보가 (1)에 해당하지 않는 지역이나 소규모 개발에 따라 구역 내 확보가 어려울 경우에는 연천군 군계획(공동)위원회의 인정을 통해 동일 생활권 내 구역 외 공원시설로 대체 확보 할 수 있다.

제4절 그 밖의 시설

- (1) 인구수용 계획에 따른 학교시설은 관할 교육청과 협의하여 반영하고 그 입지는 국토교통부 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」에 따른다.
- (2) 주차장계획은 지구외곽 또는 자투리 토지 등에 계획하는 것을 지양하고 이용권 및 주민편의 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.
- (3) 기존 공공시설(공원, 녹지 등) 폐지 또는 축소 시 최소한 폐지면적 만큼을 공공시설로 확보하거나 설치하여야 하며, 폐지 또는 축소되는 용도지역과 확보하거나 설치하는 지역의 용도지역이 상이할 경우 용적률에 대한 가중치를 적용한다.
- (4) 그 밖의 시설에 대해서는 제4장제1절에 따라 계획한다.

제5장 환경 · 경관

제1절 기본방향

- (1) 지구단위계획구역 내에서는 「연천군 군계획조례」에서 정하는 개발행위허가 기준 중 경사도를 적용하여 자연환경 등을 보전하도록 계획을 수립하여야 한다. 다만, 기정의 주거·상업 및 공업지역에서는 그러하지 아니하다.
- (2) 경관에 대한 종합적인 검토가 가능하도록 사업대상지 주변과 연계한 경관시물레이션(매스모델 또는 합성사진)을 작성하여야 한다. 이 경우 근경 및 원경을 구분하여 작성한다.

제2절 건축물의 높이

- (1) 건축물의 높이는 용적률의 범위에서 다양한 공간과 스카이라인을 형성토록 계획한다. 다만, 주변여건 등에 따라 다음 사항을 고려하여 건축물의 높이계획을 수립한다.
 - (가) 공원, 학교 및 단독주택지 인접지역 등 주변경관 등에 영향을 미치는 지역은 조망권 및 일조권 등을 종합적으로 고려하여 중·저층으로 계획하되, 현지여건을 감안하여 연천군 군계획(공동)위원회 심의결과에 따른다.
 - (나) 전용주거지역과 인접한 지역은 중·저층으로 계획하고 농촌지역에 산발적인 고층아파트 계획을 지양한다.
 - (다) 건축물 높이의 최고·최저한도를 정하고 있는 고도지구에서는 해당 지구에서 정하는 기준에 따른다.
- (2) 건축물의 고층·중층부 및 저층부 계획은 스카이라인과 연계하여 지구단위계획도면에 명확히 표현토록 한다.

제3절 건축물의 배치

- (1) 건축물의 조망 및 통경 등에 대해서는 「연천군 건축 조례」 및 「경기도 주택

조례」 기준을 따른다.

- (2) 간선도로변, 상업지역 및 공동주택 밀집지 등 입지적 특성을 고려하여 지역의 상징성 및 장소성을 나타낼 수 있는 배치 및 외관의 형태가 되도록 한다.
- (3) 건축한계선은 지상부분의 돌출을 금지하고, 후퇴되어 발생하는 부분은 우선적으로 보행자의 통행 공간 또는 공공의 이용에 활용되어야 한다.
- (4) 옥외광고물 및 간판 등의 설치는 세부설치 기준에 대하여 따로 정하여 운영할 수 있으며, 이 경우 군보에 고시하여야 한다.
- (5) 공동주택은 4호 연립 이하 또는 1개 동의 길이를 50m 이하로 한다. 다만, 경관 등의 향상을 위하여 불가피하다고 연천군 건축위원회 또는 연천군 공동(도시계획·건축)위원회 심의 또는 자문예의 조언을 받는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (6) 공동주택의 배치는 ㄱ자 및 T자, ㄷ자 배치를 금하고(탑상형은 제외한다) 광장 및 통경축 등 개방감이 요구되는 곳은 피로티형 구조로 하여야 한다. 다만, 현상공모를 통해 건축계획 또는 이에 준하는 조형성을 갖춘 경우로서 연천군 건축위원회 또는 연천군 공동(도시계획·건축)위원회 심의 또는 자문예의 조언을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.
- (7) (6)에 따라 피로티 구조로 하는 경우에는 기둥구조로 하여야 한다. 다만, 연천군 건축위원회 또는 연천군 공동(도시계획·건축)위원회 심의 또는 자문예의 조언을 받는 경우에는 그러하지 아니하다.
- (8) 단지 중앙에 휴게 및 커뮤니티 공간제공과 오픈스페이스 확보를 위해 광장을 설치하고 광장주변에 부대 및 복리시설(근린생활시설 제외한다)을 배치한다.
- (9) 단지 입구에 개방감 확보를 위해 조경위주의 오픈스페이스를 배치한다.
- (10) 공동주택의 입면은 저층부·중층부 및 고층부로 구분하여 마감재 및 입면 디자인의 변화를 주도록 한다.
- (11) 공동주택의 지붕은 옥탑을 포함하여 경사지붕으로 한다. 다만, 조형성이 있는 구조물을 설치한 아파트로서 연천군 공동(도시계획·건축)위원회 심의 또는 자문예의 조언을 득한 경우는 그러하지 아니하다.
- (12) 세대별 급수방식은 옥상에 물탱크실이 없는 가압급수방식 등을 적용하여야

한다.

- (13) 용적률 범위에서 서로 다른 높이의 건축물을 적절히 배치하여 다양한 경관과 개방감이 조성되고 조망권이 최대한 확보되도록 스카이라인을 형성한다.
- (14) (13)에 따른 층고변화를 연출하는 경우 같은 단지 내의 동간 고저차를 적절히 배분하여 고르게 분포되도록 한다.
- (15) 대지의 고저차가 있는 경우는 고저차를 자연스럽게 이용하여 스카이라인의 형성 수단으로 활용하고 생성되는 단차 부분은 자연석 또는 그래픽·녹화 등 미관장식을 하여야 한다.
- (16) 통경축 확보와 오픈스페이스 확보를 위한 공간에 대해서는 스카이라인과 연계하여 지구단위계획도면에 건축물 배치금지구간으로 명확히 표현토록 한다.

제4절 건축물의 형태

- (1) 증축을 허용할 경우 증축은 반드시 동일재료, 동일형태가 유지되어야 하고 경량 조립 판넬 및 컨테이너 등 도시미관을 저해하는 건축물은 제외한다.

제5절 주택단지 주차장 계획

- (1) 단지 안에는 세대당 1.0대 이상의 주차장을 설치하여야 한다.
- (2) 단지 안의 주차장은 가급적 지하에 설치하고 자연채광을 고려하며, 지상에는 이삿짐 차량 및 소방차량 등 긴급차량이 통행하는데 지장이 없도록 한다.

제6절 건축물의 설계기준

건축물의 세부 계획기준에 대하여 따로 정하여 운영할 수 있으며, 이 경우 군보에 고시하여야 한다.

제7절 환경관리계획

- (1) 환경관리계획은 국토교통부 「도시관리계획수립지침」에 따른 환경성 검토 결과에 기초하여 수립하고, 자연환경을 보전하기 위하여 다음 사항을 고려하여 계획을 수립한다.
 - (가) 구릉지 등의 개발에서 절토를 최소화하고 절토면이 발생하는 경우에는 환경친화적으로 처리하여야 한다.
 - (나) 습지나 지하수면이 높은 지역, 야생 동·식물의 서식처 등 생태 민감 지역은 이를 보존하여 오픈스페이스체계에 연결시킨다.
 - (다) 구릉지에는 가급적 자연지형을 보존할 수 있도록 저층 위주로 계획한다.

제8절 자연친화적 건축

- (1) 자연지형 보존을 위하여 옹벽의 평균 높이는 3m 이하(기존 주거·상업지역은 5m 이하로 한다)로 하고 옹벽간의 수평거리는 10m 이상(기존 주거·상업지역은 6m 이상으로 한다) 이격하며 경사도는 30% 미만으로 한다.
- (2) 옹벽 전면에는 녹지대의 설치나 수목식재를 의무화하고 그 폭은 옹벽 평균 높이 이상으로 한다.
- (3) 녹지자연도 7등급 이상 지역은 원형 보존하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 녹지자연도 7등급 지역에 한정하여 연천군 군계획(공동)위원회에서 개발과 보전의 조화가 필요하다고 심의하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제6장 제안서의 작성

- (1) 주민제안(개별 사업계획 신청 포함) 시 도시관리계획 도서와 계획 설명서의 작성은 국토교통부 「지구단위계획수립지침」 2-6-6에 따라 작성한다.
- (2) 주민제안(개별 사업계획 신청을 포함한다) 시 연천군에서 제시하는 주민제안 자체 검토서를 작성하여 제출한다.

제7장 일반사항

- (1) 이 지침의 각 장의 규정에도 불구하고 불가피한 사유 등이 있는 경우에는 연천군 군계획(공동)위원회의 심의를 거쳐 지침의 규정 일부에 대하여 완화 또는 강화하여 적용할 수 있다.
- (2) 연천군 군관리계획에 따라 지구단위계획구역 지정 당시 지구단위계획 수립을 전제로 하지 아니하였거나, 지구단위계획 수립계획이 없는 경우에는 주민이 관계법령의 요건을 갖추어 연천군에 지구단위계획 입안을 제안할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 지정 이후 주민 제안이 없을 경우 연천군에서 관계법령에 따른 공영개발(지구단위계획 수립을 포함한다) 등의 시행을 검토할 수 있다.
- (3) 주민제안 시 군관리계획의 입안 및 결정에 드는 비용(심의자료 작성, 신문 공고료 등)은 제안자가 부담한다.

부칙

제1조(시행일) 이 지침은 발령일부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 지침 개정 당시 주민제안에 의하여 지구단위계획을 연천군수가 입안통보 하였거나 주민의견 청취를 위한 공람·공고를 실시한 경우에는 허용용적률 인센티브의 적용에 있어 개정 전 지침을 적용할 수 있다.