

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)
일부개정	2017. 4. 13	예규 제33호
일부개정	2020. 2. 12	예규 제42호

제1장 총칙

제1조(목적) 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조부터 제52조까지, 「지구단위계획수립지침」 및 「용인시 도시계획 조례」 제16조에서 위임한 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. <개정 2014. 11. 24, 2020. 2. 12>

[전문개정 2013. 11. 25]

제2조 삭제 <2020. 2. 12>

제2조의2(정의) 이 지침에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2015. 4. 14, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

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(기부채납을 할 경우에 인센티브를 부여하는 것을 포함한다.)하거나 강화하여 적용할 수 있는 최고한도의 용적률을 말한다.
3. “적용용적률”이란 이 지침에서 정한 기준에 따라 산출되는 용적률을 말한다.
4. “추가용적률”이란 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물 에너지

성능 개선 등 녹색건축물 관련 사항을 포함한 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따라 상한용적률의 규정에도 불구하고 추가로 부여되는 용적률을 말한다.

5. 삭제 <2020. 2. 12>

6. “공공시설등”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제2조제13호 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “령”이라 한다) 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.

7. “기타공공시설”이란 공공시설등 외에 주민편익을 위한 시설로 영 제2조제1항제4호에 따른 공공청사·문화시설 및 공공 필요성이 인정되는 체육시설을 말한다.

8. “환산 부지면적”이란 기타공공시설 설치 시 시설물 및 건축물의 설치비용을 정해진 산식에 따라 면적으로 환산한 것을 말한다.

[중전 제4조에서 이동 2017. 4. 13]

제3조(적용범위) ① 이 지침은 다음 각 호의 주택건설을 위한 지구단위계획에 적용한다. 단, 정책사업으로서 국가, 용인시, 한국토지주택공사 또는 용인도시공사가 시행자인 경우(공동사업시행자로 참여하는 경우를 포함한다)에는 적용하지 아니할 수 있다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2016. 12. 12, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

1. 도시지역 내에서 법 제49조에 따라 수립하는 지구단위계획. 다만, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 의한 ‘비공원시설’에 수립되는 지구단위계획은 제외한다.

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 지난 지구로 한정한다)

4. 「주택법」 제19조제1항제5호에 따라 도시지역 내에서 사업계획 승인 시 의제되는 지구단위계획
5. 「도시 및 주거환경정비법」 제17조에 따른 정비계획 수립 시 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 보는 정비계획. 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 조례」 제68조에 따른 용인시 공동위원회(이하 “공동위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 이 지침의 규정 일부에 대하여 완화 또는 강화하여 적용할 수 있다. <개정 2014. 11. 24, 2017. 4. 13>

제4조 [제2조의2로 이동 2017. 4. 13]

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 허락하지 않는다. 다만, 기업의 본사·지사 및 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, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

③ 제1종일반주거지역에서 허용 용도를 완화하여 아파트 건립을 목적으로 하는 지구단위계획은 허락하지 않는다. <개정 2016. 12. 12, 2017. 4. 13>

④ 삭제 <2015. 4. 14>

⑤ 상업지역에서는 원칙적으로 공동주택(공동주택과 주거용외의 용도가 복합된 건축물을 포함한다. 이하 ‘주상복합건축물’이라 한다)을 불허한다. 다만, 도시기본계획 상 상업용도 시가화예정용지의 개발을 위해 필요한 경우, 지구단위계획 제안 이전부터 상업지역인 경우 또는 랜드마크적 요소 도입을 위해 공동(도시계획·건축)위원회에서 필요성을 인정한 경우에는 예외로 한다. <신설 2020. 2. 12>

⑥ ‘제⑤항’에 따라 허용되는 주상복합건축물에서의 오피스텔(「건축법 시행령」별표 1 제14호의 일반업무시설 중 오피스텔을 말한다)은 주거용외의 용도에 사용되는 건축물 연면적의 30퍼센트를 초과할 수 없다. <신설 2020. 2. 12>

[제목개정 2015. 4. 14]

제6조(구역의 경계 설정 기준) ① 도시기본계획 등 상위계획상 개발용도로 계획된 미개발지는 일단의 토지 전체를 대상으로 구역계를 설정하여 종합적인 기반시설의 확보 및 배치 등 계획적 개발을 도모할 수 있도록 계획하여야 한다. <개정 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

② 계획구역의 경계는 사업대상 토지와 그 사업으로 인하여 직접 영향을 미칠 것으로 예상하는 일단의 토지 및 기반시설 부지를 포함하여 계획하여야 한다. <개정 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

③ 기존 개발지에서 구역 설정은 일정한 범위의 가구(집산도로로 둘러싸인 가구 등을 말한다)를 대상으로 하여 구역의 정형화를 도모하도록 한다. <개정 2017. 4. 13>

④ 지구단위계획이 미수립된 지구단위계획구역에서는 그 구역 전체를 대상으로 지구단위계획을 수립한다. <개정 2017. 4. 13>

⑤ 기존 주거지역에서 지구단위계획을 수립할 경우에는 계획적 개발이 될 수 있도록 해당 구역면적을 1만 제곱미터 이상으로 하여야 한다. <신설 2020. 2. 12>

제7조(주거지역의 종 세분 기준) ① 주거지역의 종 세분은 「도시·군 관리 계획 수립지침」 3-1-2-2부터 3-1-2-4 까지의 기준을 따른다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2016. 12. 12, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

② 도시기본계획 등 상위계획에 부합하여 녹지지역을 주거지역으로 변경하는 지역은 전용주거지역 또는 제1·2종일반주거지역으로 용도지역을 부여하여야 한다. <신설 2020. 2. 12>

③ 녹지지역을 주거지역으로 변경하는 지역에서 30만 제곱미터 이상의 지구단위계획구역에서는 제2항에도 불구하고, 제1·2종전용주거지역, 제1·2·3종일반주거지역, 준주거지역을 적절히 배분하여 쾌적한 주거환경이 조성될 수 있도록 한다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2015. 4. 14, 2020. 2. 12>

제3장 개발밀도

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

② 삭제 <2020. 2. 12>

③ 「녹색건축물 조성 지원법」 또는 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따라 용적률 완화 적용을 받은 경우에는 제2조의2제2호에 따른 상한용적률을 초과하여 별도의 추가용적률을 더할 수 있다. 이 경우 상한용적률과 추가용적률을 합산한 용적률은 영 제85조제1항에서 정한 용적률을 초과할 수 없다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2015. 4. 14, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

제9조(주거지역 내 용적률 적용 기준) ① 지구단위계획 내에서 기준용적률 및 상한용적률은 다음과 같이 종 세분 상향이 있는 경우와 없는 경우를

나누어 적용한다. <개정 2015. 4. 14>

구 분	중 세분 사항이 없는 경우	중 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, 2017. 4. 13>

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) 이 지침에서 산정하는 공공시설등의 면적은 다음 각 호의 기준을 적용한다. 다만, 제3호와 제6호, 제7호에 관한 사항은 공동위원회에서 인정하는 경우에만 적용한다. <개정 2014. 11. 24,

2015. 4. 14, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12〉

1. 삭제 〈2020. 2. 12〉
2. 공공시설등의 설치 비율(전체 구역 면적 에서 공공시설등의 제공면적이 차지하는 비율을 말한다.) 산정 시 기존 개설 도시계획시설을 존치 또는 대체하는 공공시설등과 무상귀속되는 국·공유지는 전체 구역면적과 공공시설등의 제공면적에서 모두 제외할 것.
3. 지구단위계획구역에 인접하여 제공(기부채납하거나 무상 귀속되는 경우로 한정한다)하는 공공시설등의 면적은 구역면적과 공공시설등의 제공 면적에 모두 포함할 것.
4. 구역 외에 제공하는 공공시설등 부지의 용적률이 주택건설을 하고자 하는 부지의 용적률과 다른 경우에는, 구역 외의 공공시설등의 면적은 다음의 기준을 적용할 것.

<구역외 공공시설등 제공면적 산정 방법>

<p style="text-align: center;">구역 외 공공시설 등 제공면적(m²)</p> $\frac{\text{구역 외 공공시설부지 용적률}}{\text{택건설부지 용적률}} \times \text{구역 외 공공시설부지 면적}$

5. 구역 내에 서로 다른 세분된 용도지역이 혼재하는 경우에는 구역면적에서 용도지역 변경(상향)이 없는 건축대지면적은 제외하여 산정할 것.
6. 공공시설등의 제공면적 산정 시 공공시설등 외에 기타공공시설 설치면적과 환산 부지면적을 공공시설등의 제공면적으로 볼 것.
7. 제6호에 따른 환산 부지면적은 국토교통부장관이 「수도권정비계획법」 제14조제2항에 따라 고시한 표준건축비와 해당 기타공공시설의 건축연면적을 곱한 값을 용도지역 변경 후 부지가액으로 나누어 다음 산식에 따라 산정할 것.

환산 부지면적(m ²)=	$\frac{\text{공공시설등 설치비용(원)}}{\text{도지역 변경 후 부지가액 원/m}}$
---------------------------	---

8. 기타공공시설의 설치비용과 부지가액의 산정은 원칙적으로 지구단위계획 결정(변경)시점을 기준으로 하며, 그 밖의 사항은 「용인시 도시계획 조례」 제15조의2에 따를 것.

9. 삭제 <2020. 2. 12>

제12조(추가용적률 적용 기준 및 절차) ① 제8조제3항에 따라 다른 법령에서 인정한 경우 영 제25조제4항 단서에 따라 공동위원회 심의를 거쳐 추가 용적률을 부여할 수 있다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2015. 4. 14, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

② 제1항에 따라 추가용적률 부여 시 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 건축물 에너지 성능 개선 등 녹색건축물 관련 사항은 지구단위계획 수립시 검토하여 반영하여야 한다. <개정 2014. 11. 24, 2016. 12. 12, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

③ 제1항에 따라 추가용적률을 부여할 때 건축물에 적용할 수 있는 완화 기준은 「건축물의 에너지절약설계기준」 제16조를 적용한다. <신설 2020. 2. 12>

제13조 삭제 <2020. 2. 12>

제14조(정비사업에서의 용적률 적용 기준) 제9조에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 공동주택 건설을 위한 정비사업(주거환경개선, 재개발, 재건축을 말한다. 이하 같다.)의 지구단위계획은 다음 기준을 적용한다. <개정 2013. 11. 25, 2014. 11. 24, 2015. 4. 14, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

1. 용도지역별 상한용적률은 「용인시 도시계획조례」 제58조에 따른 용적률을 적용할 것
2. 기존 용적률이 제1호의 용적률을 초과하면 그 용적률을 상한용적률로

적용할 것.

3. 삭제 <2020. 2. 12>

4. 계획세대수가 기존세대수의 10퍼센트를 초과(임대주택 의무건설 호수를 제외한다.)하지 아니하면 이 지침에 따른 용적률 규정을 적용하지 아니할 것.

[제목개정 2020. 2. 12]

제15조(개발밀도관리구역에서의 용적률 적용 기준) 용인시장(이하 “시장”이라 한다.) 이 법 제66조에 따라 개발밀도 관리구역을 지정하여 기준용적률 이하로 개발밀도를 제한하는 경우에는 이 지침에서 정하는 용적률 적용 기준을 적용하지 아니한다. <개정 2020. 2. 12>

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 지구단위계획 수립 목적으로 녹지지역에서 주거지역 으로 용도지역이 변경된 지역에서의 공동주택용지의 상한용적률은 공공시설등의 설치 비율에 따른 아래 표의 용적률 이하로 공동(도시계획·건축) 위원회 심의를 거쳐 결정한다. <개정 2014. 11. 24, 2015. 4. 14, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

용적률(%)	공공시설등의 비율(%)
140	15
150	18
160	20
170	22
180	24
190	26
200	27
210	28

용적률(%)	공공시설등의 비율(%)
220	29
230	31
240	32

② 공공시설등의 설치 비율 산정 시 세부 적용기준은 제11조를 준용한다.

〈신설 2015. 4. 14, 개정 2016. 12. 12, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12〉

③ 제7조제3항에 따라, 제3종일반주거지역 및 준주거지역 등이 계획되는 경우에는 공동주택이 허용되는 용지(제5조제5항 단서에 따라 상업지역에서 공동주택이 허용되는 용지는 제외한다.)의 평균용적률이 제1항의 기준에 적합하여야 한다. 이 경우 평균용적률의 계산은 아래의 식에 따른다.

〈신설 2020. 2. 12〉

※평균용적률 산식(2020. 2. 12. 신설)

평균용적률 $\left[\frac{(A \times a) + (B \times b)}{a + b} \right]$	A : 공동주택용지 A의 용적률
	a : 공동주택용지 A의 부지면적
	B : 공동주택용지 B의 용적률
	b : 공동주택용지 B의 부지면적

제4장 기반시설

제18조(기반시설 설치의 기본원칙) ① 시장은 도시기본계획 및 도시·군관리계획의 내용을 구체화하여 시설별 현황분석, 수요추정, 입지검토를 비롯하여 구체적인 사업시행계획을 수립하여야 한다. 〈개정 2016. 12. 12, 2020. 2. 12〉

② 기반시설은 원칙적으로 해당 구역 내에 확보하여야 한다. 다만, 도로·공원녹지(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제1호가목 중 도시공원, 녹지, 공공공지로 한정한다.)·학교와 기타공공시설 등에 대해서는 주변지역 개발과 연계한 기반시설의 효율적 배치를 위하여 공동위원회가 인

정한 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 11. 24, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

③ 제2항에도 불구하고 기반시설 확보 시 「도시개발법」에 따른 도시개발사업의 경우에는 「도시개발업무지침」에서 정한 기준을 따른다. <신설 2016. 12. 12>

④ 삭제 <2020. 2. 12>

⑤ 삭제 <2020. 2. 12>

제19조(도로의 계획 기준) ① 도로계획 기준은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「도시·군관리계획수립지침」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」을 적용한다. <개정 2013. 11. 25, 2016. 12. 12, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

② 단독주택 및 공동주택(아파트를 제외한다) 단지를 계획할 경우 최소 진입도로(지구단위계획구역 내·외를 모두 포함한다.) 폭원은 8미터 이상으로 확보하여야 한다. <신설 2020. 2. 12>

제20조(공원녹지의 계획 기준) ① 공원녹지의 확보는 녹지지역을 주거·상업지역으로 변경하는 지역과 시가지지역 내에서 지구단위계획 수립 시에는 구역 면적의 5퍼센트 이상 또는 계획인구 1인당 3제곱미터 이상 중 큰 면적을 적용하고, 전체 공원 및 녹지 확보면적 중 공원면적은 50퍼센트 이상으로 한다. 다만, 기존 상업지역에서는 공원 및 녹지의 면적을 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, 2020. 2. 12>

② 공원은 이용에 편의를 도모하도록 구역 내 이용권 중심에 배치하고, 2개소 이상 배치는 지양한다. 다만, 주변개발계획 및 인접 주민의 이용권 등과 연계한 배치가 필요하여 공동위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 11. 24, 2016. 12. 12, 2017. 4. 13>

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

④ 제1항에도 불구하고 기존 세대수의 10퍼센트를 초과(임대주택 의무건설 호수는 제외한다)하는 공동주택 건설을 위한 정비사업은 추가 수용인구 1인당 3제곱미터 이상의 공원 또는 녹지(도시계획시설을 말한다.)를 확보하여야 한다. <개정 2014. 11. 24, 2020. 2. 12>

⑤ 삭제 <2020. 2. 12>

제21조(그 밖의 시설 계획 기준) ① 주차장계획은 지구 외곽 또는 자투리 토지 등에 계획하는 것을 지양하고, 이용권 및 주민편의 등을 종합적으로 고려하여 계획한다. <개정 2017. 4. 13>

② 기반시설 설치에 관하여 이 지침에서 정하지 아니하는 사항은 「도시·군관리계획수립지침」 및 「지구단위계획수립지침」에서 정하는 바에 따른다. <개정 2014. 11. 24, 2020. 2. 12>

[제목개정 2014. 11. 24, 2017. 4. 13]

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, 기정(既定)의 주거·상업·공업지역에서는 그러하지 아니하다. <개정 2014. 11. 24, 2020. 2. 12>

② 경관에 대한 종합적인 검토가 가능하도록 2개 이상의 주요 조망점에서 사업대상지 주변과 연계한 경관 시뮬레이션(매스모델 또는 합성사진을 말한다)을 작성하여야 한다. 이 경우에는 근경, 원경을 구분하여 작성한다. <개정 2014. 11. 24, 2020. 2. 12>

제23조(건축물의 높이) 건축물의 높이는 용적률의 범위에서 다양한 공간을 창출할 수 있도록 주변 환경 등에 따라 다음 사항을 고려하여 계획을 수립한다. <개정 2014. 11. 24, 2017. 4. 13>

1. 공원, 학교, 단독주택지 인접 지역 등 주변 경관 등에 영향을 미치는 지역

은 조망권, 일조권 등을 종합적으로 고려하여 중·저층으로 계획하되 현 지여건을 감안하여 공동위원회 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(通經), 공동주택의 주차장계획 등에 대해서는 「용인시 건축 조례」 및 「경기도 주택조례」 기준을 따른다. <개정 2014. 11. 24, 2017. 4. 13>

② 간선도로변, 상업지역, 공동주택 밀집지 등은 입지적 특성을 고려하여 지역의 상징성 및 공간특성을 나타낼 수 있는 배치 및 외관의 형태가 되도록 한다. <개정 2017. 4. 13>

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 아니 되고, 후퇴되어 발생하는 부분은 보행자의 통행공간으로 활용하여야 하며, 주변 지역과의 차폐나 쾌적한 보행환경조성을 위하여 녹지공간을 두고 교목과 관목을 심어 보행 쉼터를 형성하도록 한다. <개정 2014. 11. 24, 2017. 4. 13>

제25조(환경관리계획) 환경관리계획은 「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, 2017. 4. 13, 2020. 2. 12>

1. 구릉지 등의 개발에서 절토를 최소화하고 절토면이 발생하는 경우에는 환경친화적으로 처리할 것.
2. 습지나 지하수면이 높은 지역, 야생동식물의 서식처 등 생태민감지역은

이를 보존하여 시·군 내 오픈 스페이스 체계에 연결시킬 것.

3. 구릉지에는 될 수 있는 대로 자연지형을 보존할 수 있도록 저층 위주로 계획할 것.

제26조(자연친화적 건축) ① 자연지형 보존을 위하여 옹벽의 평균 높이는 3미터 이하로 한다. <개정 2014. 11. 24>

② 옹벽 전면에는 녹지대의 설치나 나무 심기를 의무화하고, 그 폭은 옹벽 평균 높이 이상으로 한다. <개정 2017. 4. 13>

③ 삭제 <2020. 2. 12>

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.

부칙 <2017. 4. 13 예규 제33호>

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 그러하지 아니

한다.

부칙 <2020. 2. 12 예규 제42호>

제1조(시행일) 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 지침 시행 이전에 다음 각 호의 행위가 이루어진 경우에는 종전의 규정에 따른다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조에 따라 주민의견 청취 공고가 있었거나, 동법 시행령 제20조에 따라 제안 반영 통보가 있었던 경우.
2. 「도시개발법」 제7조에 따라 주민의견 청취 공고가 있었거나, 동법 시행령 제23조에 따라 제안 수용 통보가 있었던 경우.
3. 「주택법」 등에 따라 의제 처리되는 지구단위계획(안)에 대하여 의제 협의 회신한 경우.
4. 이 지침 시행 이전에 결정된 지구단위계획구역(도시개발사업구역)의 면적이 감소되거나, 10퍼센트 미만(이 지침 시행이후 누적된 변경 면적을 말한다.)으로 증가되는 경우로서, 주택건설부지의 용적률이 종전의 결정 규모를 초과하지 않는 경우.(단 구역이 확장되는 부분에 주택건설부지가 포함되는 경우의 용적률은 이 지침에 따른다.)
5. 이 지침 시행 이전에 결정된 지구단위계획 및 도시개발사업 개발계획의 변경으로서, 주택건설부지의 용적률과 세대수가 종전의 용적률과 세대수를 초과하지 않는 경우.

[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)

용인시 지구단위계획수립지침

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

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

⇒ $(B-C)/A=22.26\% > 10\% \Rightarrow$ ②식 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

⇒ $(B-C)/A=0\% < 10\% \Rightarrow$ ③식 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

⇒ $(B-C)/A=0\% < 10\% \Rightarrow$ ③식 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

⇒ $(B-C)/A=0.00\% < 10\% \Rightarrow$ ③식 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)

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

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

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

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