

성장관리방안 시행지침

제 1 장 총칙

제 1 조 (목적)

본 성장관리방안 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제58조의 규정에 의하여 작성되는 「용인시 성장관리방안」 전체에 적용되며, 이의 시행을 위하여 성장관리지역 설정도면에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 이 지침의 적용은 성장관리지역 내에서 법 제56조의 개발행위허가 시 적용하며, 성장관리지역 내 개발행위의 경우도 「용인시 도시계획 조례」 등 개발행위허가 기준에 적합해야 한다.
- ② 이 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 「성장관리방안 수립지침」 및 「개발행위허가운영지침」을 비롯한 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 이 지침의 내용이 관련 법규나 조례, 지침 등과 상이할 경우에는 강화된 기준을 적용한다.
- ④ 이 지침의 내용은 '의무사항'과 '권장사항'으로 구분한다. 이 중 '의무사항'은 성장관리방안의 목적 달성을 위해 반드시 이행하여야 할 사항이며, '권장사항'은 특별한 사유가 없는 한 지정된 사항을 이행하여야 하는 것을 말한다.
- ⑤ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑥ 이 지침과 성장관리지역 설정도면이 해석상의 이견이 있을 경우에는 이 지침에서 별도로 명시되어 있지 않은 사항에 대해서만 성장관리지역 설정도면을 우선하여 적용한다.
- ⑦ '성장관리지역 설정도면' 및 '예시도'는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화하는 것으로 지침과 동등한 효력을 가진다.
- ⑧ 이 지침 시행 이후 지침과 관련된 법령 또는 조례 제·개정으로 인하여 이 지침과 부합되지 않는 경우 시행일을 기준으로 재·개정된 법령 또는 조례에 따른다. 다만, 성장관리방안으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 성장관리방안 변경 절차를 이행하여야 한다(경미한 사항 예외).

제 3 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 사용하는 지침기준과 관련된 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 본 항에서 정의되지 않은 용어로서 해당 법규에서 정의된 용어는 그에 따르며, 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.
 1. "성장관리지역"이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제58조에 따라 지정된 지역을 말한다.
 2. "대지"라 함은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따라 각 필지(筆地)로 나눈 토지를 말한다. 다만, 「건축법 시행령」 제3조에 따른 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의

필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.

3. “법정도로”라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 건축법, 도로법, 사도법 그밖에 관계법령에 따라 신설 또는 노선에 관해 고시된 도로 및 건축허가 또는 신고 시에 시장 등이 위치를 지정하여 공고한 도로를 말한다.
4. “현황도로”란 법정도로와 건축법 제44조 제1항 단서조항에 따라 허가권자가 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정한 통행로를 말한다.
5. “도로중심선”이라 함은 “현황도로” 폭의 중심선을 말한다.
6. “도시계획도로”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따라 도시관리계획으로 결정 고시된 시설을 말한다.
7. “도로계획선”이라 함은 개발행위허가를 받은 자(이하 ‘개발행위자’라 한다.)가 도로로 조성하여야 하는 계획선을 말하며, 도로계획선으로 정한 폭은 도로의 표면에 콘크리트, 아스팔트, 블록 등으로 포장된 폭을 말한다.
8. “불허용도”라 함은 관련 법규, 조례 등에 의해 허용되더라도 본 지침에 의해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
9. “권장용도”라 함은 계획적으로 기능 육성을 위해 필요하다고 인정하여 권장되는 용도를 말한다.
10. “허용용도”라 함은 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 성장관리방안에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말하며 이 경우 허용용도 이외의 건축은 불허한다.
11. “완충공간”이라 함은 「개발행위허가 운영지침(3-3-3 환경 및 경관기준)」에 따라 확보되는 공간을 말한다.
12. “기준 건폐율·용적률”이라 함은 법령 및 조례에서 정하는 용도지역의 건폐율과 용적률을 말한다.
13. “상한 건폐율·용적률”이라 함은 성장관리방안에서 제시하는 인센티브 항목을 준수할 경우 기준 건폐율·용적률에 추가 인센티브로 제공되는 건폐율·용적률을 합산하는 건폐율·용적률로서, 성장관리방안에서 최대 허용되는 건폐율과 용적률을 말한다.
14. “산지개발”이라 함은 지목이 “임”인 토지에서 개발하는 경우를 말한다.

제 2 장 기반시설계획에 관한 사항

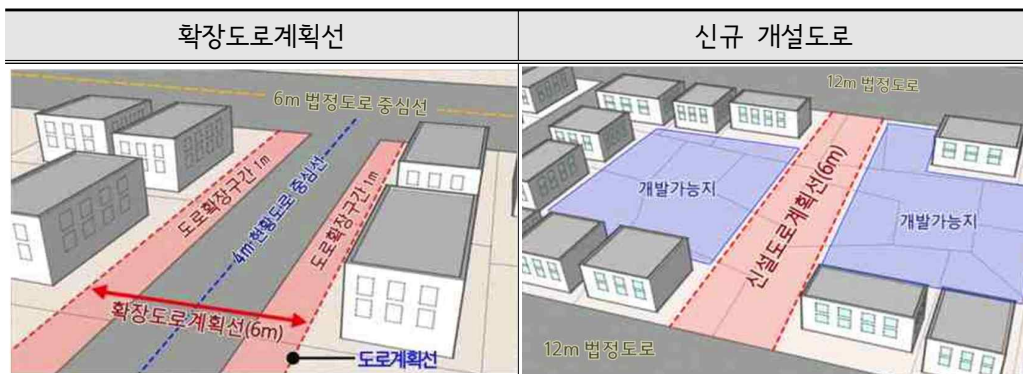
제 4 조 (기반시설계획의 대상)

- ① 성장관리지역 내 기반시설계획의 대상은 도로를 대상으로 한다.

제 5 조 (도로 개설) : 의무사항

- ① 도로개설은 개발행위자가 하는 것을 원칙으로 하며, 도로개설의 구체적 방법과 기준은 「개발행위허가 운영지침」등 관련규정을 준용하도록 한다.
- ② 도로개설의 방법은 다음 각 호에 따라 구분한다.
1. 현황도로를 대상으로 ‘도로계획선’이 계획된 도로개설
 2. “도로계획선”을 계획하지 않은 도로개설
- ③ “도로계획선”이 계획된 토지의 도로개설은 현황도로의 중심선에서 도로계획선의 폭 2분의 1만큼 양쪽 동일한 폭으로 확장하는 것을 원칙으로 한다.
- ④ 하천·임야 등에 의해 도로 중심선을 기준으로 양측을 동일하게 확보하지 못할 경우 도로중심선을 기준으로 확보하지 못하는 도로 폭만큼 편측으로 확장하여야 한다.

<도로계획선에 의한 도로 개설방안(예시)>



- ④ “도로계획선”내 부지는 토지를 분할하고, 지목을 도로로 변경하여 건축법상 도로 지정공고를 하여야 한다.
- ⑤ “도로계획선”을 계획하지 않은 도로는 다음 각 호에 따라 개설한다.
1. “도로계획선”을 설정하지 않은 도로개설은 「개발행위운영지침」 3-2-1, 건축법 제2조 및 시행령 제3조의3 및 그 밖에 관계법령에 따른 기준을 준용하여 건축물의 용도와 개발규모에 부합하는 도로 폭으로 도로를 개설한다.
 2. 제1호에 의거 기개설된 도로는 도로의 중심선을 기준으로 양측 동일한 폭의 도로계획선이 설정된

것으로 간주하며, 이후 해당도로를 이용하여 추가 개발 시 본 조항에 따라 설정되는 도로계획선을 적용 준수토록 한다.

3. 도로개설 구간에 지목이 “구”이거나 유사기능(복개가능지)을 하는 토지가 포함될 경우 개발행위 수 허가자는 구거복개를 통하여 도로로 개설하여야 하며, 구거복개 시 재해, 안전 등의 문제가 발생되지 않도록 담당부서와 협의를 거쳐 복개여부를 결정하여야 한다.

<도로계획선이 계획되지 않은 지역의 도로 개설방안(예시)>



- ⑥ 다세대주택 및 연립주택을 건축하는 경우 진입도로는 다음 각 호의 기준에 따라 도로 폭 6m 이상을 확보하여야 한다.

1. 도로 폭 6m 이상의 법정도로에서 개발행위 신청부지까지 진입도로를 새로이 설치하거나 현행도로를 이용하여 진입도로를 설치하는 경우에는 진입도로 소요폭(6m) 이상으로 개설하여야 한다. 이때 분기전 법정도로의 도로 폭이 6m 미만인 경우에는 해당 법정도로도 소요폭(6m) 이상으로 개설하여야 한다.
2. 제1호에도 불구하고 해당 지역에 도로계획선이 지정된 경우에는 신청지까지 도로계획선 도로를 개설하여야 한다.

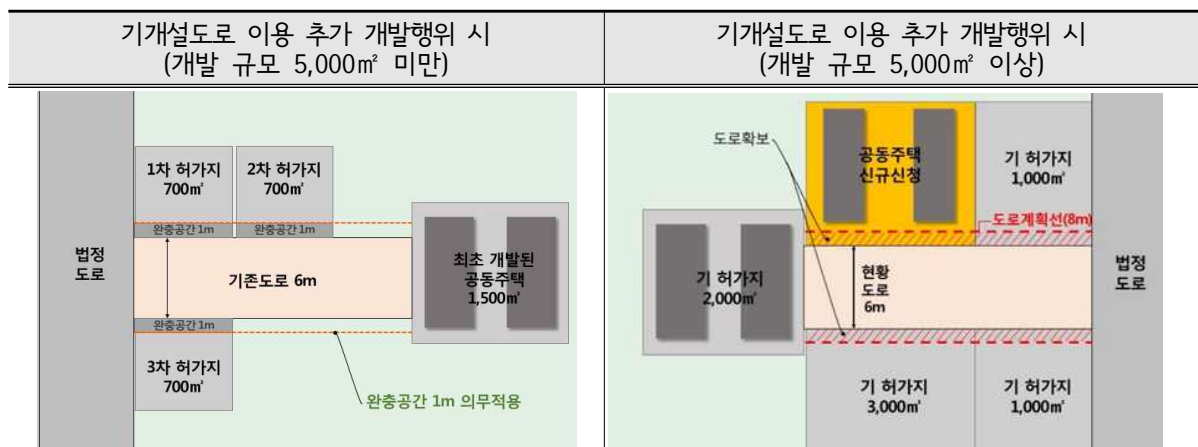
<공동주택 개발행위에 따른 신규 도로개설방안(예시)>



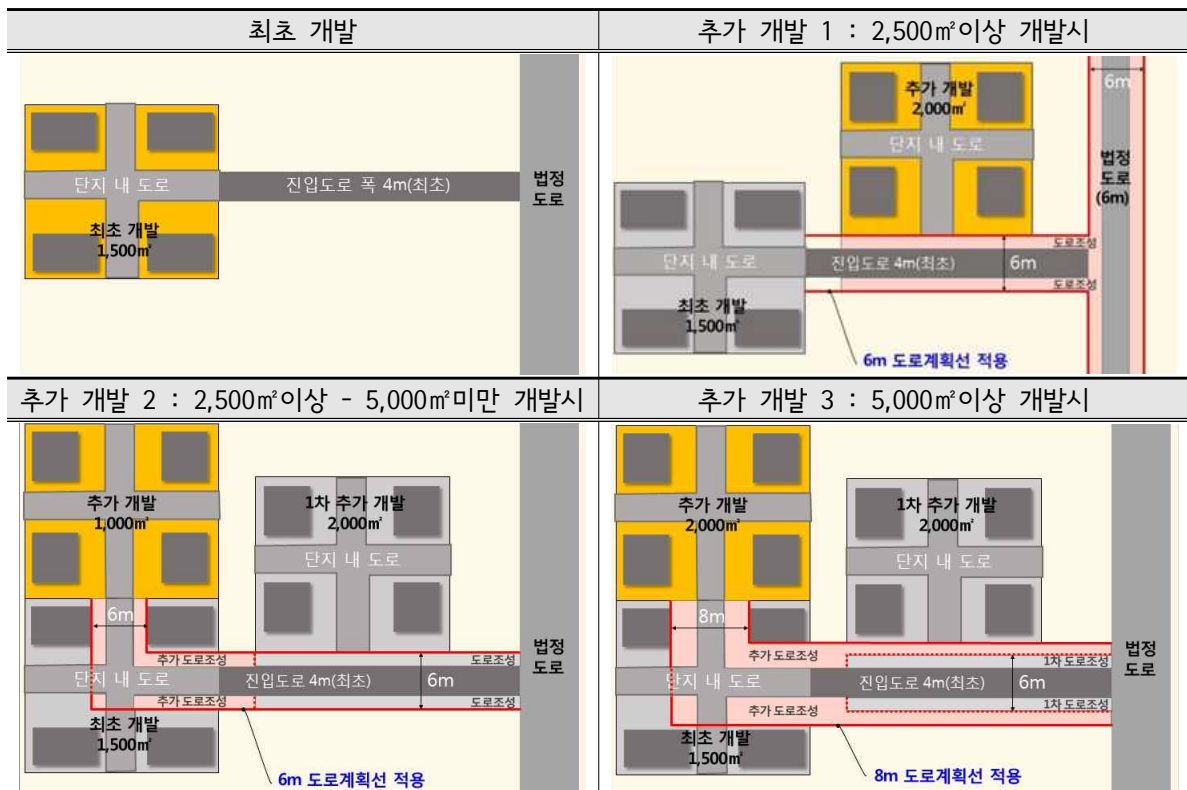
⑦ 연접개발에 따른 도로용량부족 방지를 위해 최초 개발사업의 미준공 도로를 공유하여 추가 개발하거나, 최초 개발사업 준공 이후 진입도로를 공동으로 사용하는 경우는 사업의 성격 및 소유권과 관계없이 하나의 개발로 보고 개발규모를 합산하여 산정한다.(단, 분기전 도로는 도로폭 6m 이상을 확보하여야 함) Ⅱ

1. 합산 대지면적 2,500㎡ 이상의 개발행위허가에 대하여는 도로 폭 6m 이상 진출입로 확보
2. 합산 대지면적 5,000㎡ 이상의 개발행위허가에 대하여는 도로 폭 8m 이상 진출입로 확보
3. 도로개설방법은 최초 도로개설 이후 도로의 중심선에서 양측으로 3~4m씩 확장하여 도로 폭 확보

<개발규모에 따른 도로개설방안(예시) - 1>



<개발규모에 따른 도로개설방안(예시) - 2>



⑧ 도로의 개설방법은 다음을 기준으로 한다.

1. 원 칩 : 도로의 개설부분은 차량의 통행에 문제가 없도록 기존 현황도로와 동일한 기능을 발휘하도록 포장하고, 조례 제22조 토지의 형질변경에 대한 안전조치의 규정을 준수하도록 한다.
2. 단처리 : 도로계획선에 의해 확보되는 부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조성하여 도로기능을 하도록 한다.
3. 포 장 : 포장재료는 아스팔트 또는 콘트리트 재료를 권장하고, 포장패턴은 인접현황도로의 포장 패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장한다.

제 3 장 건축물의 용도에 관한 사항

제 6 조 (건축물의 용도계획) : 의무사항

- ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「용인시 도시계획조례」 등 관계 법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등은 입지를 불허하며, 동일 필지 내 용도지역이 혼재되어 있을 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 적용토록 한다.
- ② 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 성장관리방안에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.
- ③ 권장용도 준수에 따른 인센티브 부여시 건축물의 주용도가 유형별 권장용도로서 총 건축연면적의 50%이상인 경우에 한하여 인센티브를 적용토록 한다.
- ④ 권장용도로 인센티브를 받은 건축물은 건축연면적의 50% 이상 권장용도를 유지하도록 한다.
- ⑤ 권장용도는 성장관리방안 유형(주거형, 근생형, 혼합형)에 따라 권장하는 용도로서, 권장용도에 해당하더라도 해당 용도지역의 허용용도에 해당하지 않을 경우에는 입지가 불가하다.
- ⑥ 공공하수처리시설 미설치 지역에는 숙박시설 및 음식점, 공장 등의 입지를 원칙적으로 제한한다. 다만, 상수원의 수질오염, 자연환경·생태계·경관의 훼손, 농업활동의 침해 등의 우려가 없다고 허가권자가 인정하는 경우에는 예외로 한다.
- ⑦ 재난·재해 등에 안전하고 쾌적한 정주환경 조성을 위하여 지하층 주거용도는 허용하지 아니한다. 단, 구릉지 등을 활용한 건축계획으로 지하층이 주거용도에 적합하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 허가할 수 있다.

<유형별 건축물 용도계획>

유형	구분	건축물 용도
주거형	권장용도	· 단독주택(다중주택 제외) · 노유자시설(어린이집)
	허용용도	· 영 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 조례 제31조(용도지역에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축가능 용도(불허용도 제외)
	불허용도	· 조례에서 규정하는 허용용도 이외의 용도 · 공동주택 · 판매시설 · 공장 · 창고시설
근생형	권장용도	· 제1종근린생활시설 · 제2종근린생활시설(공연장, 종교집회장, 문화 및 집회시설, 판매시설, 자동차영업소, 총포판매소, 게임제공업소, 의료시설(병원), 장의사, 체육시설, 다중생활시설, 제조업소, 노유자시설, 안마사술소, 노래연습장 제외)
	허용용도	· 영 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 조례 제31조(용도지역에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축가능 용도(불허용도 제외)
	불허용도	· 조례에서 규정하는 허용용도 이외의 용도 · 공장
혼합형	권장용도	· 판매시설 · 창고시설 · 공장 · 자동차관련시설
	허용용도	· 영 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 조례 제31조(용도지역에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축가능 용도(불허용도 제외)
	불허용도	· 조례에서 규정하는 허용용도 이외의 용도 · 공동주택
산지 입지형	권장용도	-
	허용용도	· 영 제71조(용도지역 안에서의 건축제한) 및 조례 제31조(용도지역에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축가능 용도(불허용도 제외)
	불허용도	· 조례에서 규정하는 허용용도 이외의 용도 · 공동주택 · 판매시설 · 공장 · 창고시설

제 4 장 건축물의 밀도에 관한 사항

제 7 조 (건폐율·용적률 계획) : 의무사항

- ① 성장관리지역 내 용도지역별 건폐율·용적률 기준은 조례 제50조 내지 제58조에 따른다.
- ② 기준 건폐율·용적률에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 건폐율·용적률 범위 내에서 완화할 수 있다. 기준 건폐율에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율은 자연녹지지역이 30%이며, 취락지구는 조례 제51조에 따라 60%이다.

<건폐율·용적률 상한의 범위>

구 분	건폐율(%)		용적률(%)		비 고
	기준	상한	기준	상한	
보전녹지지역	20이하	-	70이하	-	• 취락지구는 건폐율 60%이하
자연녹지지역	20이하	30이하	100이하	-	

- ③ 개발사업자는 개발행위허가 또는 건축물 용도변경 신청 시 별지 서식에 의한 '성장관리방안 체크리스트'를 작성하여 제출하여야 한다.
- ④ 동일 필지 내 용도지역이 혼재되어 있을 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제84조에 따라 적용토록 하며, 인센티브 반영항목이 적용되는 필지의 경우 해당 용도지역에 한하여 먼저 적용 후 가중 평균한다.

<자연녹지지역 내 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용>

구분		완화항목		건폐율 완화내용	비고
계획유도 인센티브	기반시설계획	도로계획선 준수(의무)	지적분할 후 지목 변경 및 도로지정 공고시(의무)	기존건폐율X(도로편입면적/ 도로편입면적 제외한 대지면적)X1	도로편입면적은 법정기준을 준수한 면적을 제외하고 추가로 확보한 면적
			지적분할 후 기부채납 시(권장)	기존건폐율X(도로편입면적/ 도로편입면적 제외한 대지면적)X2	
	건축물용도	권장용도 (권장)		2%	-
친환경 인센티브	건축물 배치 및 형태	완충공간 조성(의무)		3%	-
		경사지붕 또는 옥상정원(권장)		1%	-
	경관계획	조경기준(의무)		2%	-

※ 주 1. 상한 건폐율 ≥ 기준건폐율 + 건폐율 완화적용의 합계

2. 각각의 대지에 적용되는 기준 건폐율의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함

제 5 장 건축물 배치·형태·색채·높이계획에 관한 사항

제 8 조 (건축물의 배치) : 권장사항

- ① 건축물의 신축 시 건축물의 방향(건축물의 전면 또는 주출입구가 위치하는 방향)은 가급적 대지의 방향과 일치하도록 하여 가로경관의 통일감 및 연속성이 유지될 수 있도록 한다. 단, 부지여건 또는 건축계획적 이유로 대지의 방향과 일치가 곤란한 경우, 이웃 건축물과의 관계를 고려하여 조화로운 배치를 권장한다.
- ② 건축물의 배치는 이웃 건축물과 벽면선이 나란히 정렬되도록 하여 시각적 연속성이 확보될 수 있도록 한다.

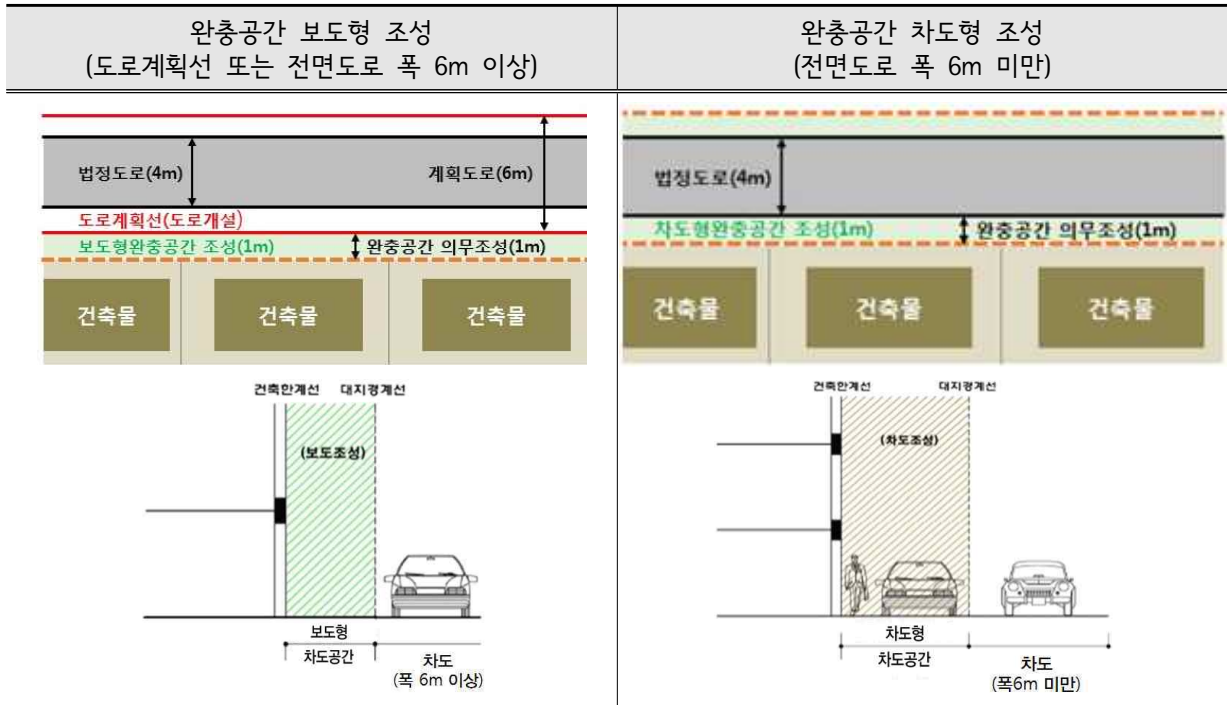
제 9 조(완충공간 확보) : 의무사항

- ① 개발행위 허가시 도로계획선, 전면도로, 구거(하천 포함)의 경계와 건축물 사이를 1m 이상 이격하여 완충공간을 확보하여야 한다.
- ② 완충공간 이격거리는 건축조례상 「건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리」 등과 비교하여 강화된 이격거리를 적용한다.

제 10 조(완충공간 조성) : 의무사항

- ① 제9조에 의해 확보된 완충공간은 녹지, 차도 및 보행공간으로 조성하여야 한다.
- ② 제1항에 의한 완충공간의 조성방법은 다음을 기준으로 한다.
 1. 완충공간에 보도형으로 조성시 공작물, 담장, 계단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 ‘보행 지장물’을 설치할 수 없음
 2. 또한, 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 경우)와 높이차가 없이 조성하여야 하며, 보행자통행이 가능한 구조로서 보도기능을 담당할 수 있도록 조성하여야 함
 3. 너비 6m 미만의 도로에 접한 완충공간은 최소 6미터 도로 너비가 되도록 전면도로와 동일한 형태로 조성하여야 함
 4. 완충공간은 보행자 및 차량통행 등에 지장이 없는 범위 내에서 조성된 완충공간 면적의 30퍼센트 이상 해당하는 부분에 조경시설(관목 및 초화류 화단 등) 설치를 권장한다.
 5. 산지개발 시 완충공간 조성은 제18조 제3항을 우선으로 적용한다.

<완충공간 예시>



제 11 조 (건축물의 형태) : 권장사항

- ① 단독주택의 지붕은 경사지붕을 권장하고, 일반건축물은 평지붕으로 설치하도록 한다.
- ② 경사지붕의 형태는 다음 사항을 권장한다.
 1. 경사지붕의 구배는 10분의 3이상, 10분의 7이하로 한다.
 2. 경사지붕 설치시 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.
 3. 경사지붕면적(수평투영면적)은 주용도 건축물의 수평투영 면적의 70% 이상으로 한다.
- ③ 평지붕으로 건축할 경우 옥상녹화시 지피식물, 야생초화류 등 식재를 권장한다. 건축물대장상 주건축물의 옥상녹화면적이 당해 건축물 옥상바닥면적의 40% 이상인 경우 인센티브를 적용한다.
- ④ 「2030 용인시 경관계획 및 경관가이드라인」을 준용하도록 권장한다(지붕, 외관, 옥외광고물 설치 등).

제 12 조 (건축물의 색채) : 권장사항

- ① 성장관리지역 내 건축물의 색채는 주변과의 조화로운 색채를 사용하여야 하며, 「2030 용인시 경관계획」의 경관색채계획을 준용하도록 권장한다.
- ② 빨간색, 주황색, 파란색 등 원색은 지양하고, 채도가 낮은 색채로 주변 자연환경과 조화로운 색채를 사용하여야 한다.

제 13 조 (건축물의 높이) : 의무사항

- ① 산지입지형에 해당되는 건축물의 높이는 지상 2층 이하로 건축하도록 한다.
- ② 건축물은 지하층 노출 높이를 최고 4m까지 허용한다.
- ③ 그 외 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」시행령 제71조에 의한 기준을 따른다.
- ④ 단, 중점경관관리구역으로 설정된 광고산 일대 지역은 용인시 경관조례 제24조 제2항에 따라 단독 주택을 제외한 3층 이상 건축시, 경관심의를 받아야 한다.

구분	높이계획	
	지상	지하층 노출높이
주거형	4층 이하	최고 4m 이하
근생형	4층 이하	
혼합형	4층 이하	
산지입지형	2층 이하	

※ 개별법에 의해 허가, 승인을 받은 경우는 제외한다.

제 6 장 환경관리계획에 관한 사항

제 14 조 (환경 입지기준) : 의무사항

- ① 성장관리방안수립지역 내 개발행위허가 시 “용인시 도시계획조례” 제20조에 의거하여 허가기준에 부합하여야 한다.

제 15 조 (비탈면 또는 절개면에 대한 안전조치) : 의무사항

- ① 성장관리방안수립지역 내 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발시 “용인시 도시계획조례” 제22조에 의거 안전조치를 준수하여야 한다.
- ② 부지 조성을 위해 구조물(옹벽) 설치시 아래의 안전대책을 준수하여야 한다.
 1. 1단 옹벽높이는 지상부 3m 이하.
 2. 옹벽은 2단까지 가능하며(단, 산지입지형은 1단까지 허용), 옹벽간 이격거리는 2m 이상으로 한다.
이격구간에 건축물 또는 도로가 없다면 2단으로 적용.
 3. 옹벽 2단 초과(산지입지형은 1단 초과) 시 비탈면 처리는 각호의 기준에 따라 설치한다.
 - 가. 기울기는 1:1.5로 하고 비탈면은 거적덮기+Seed Spray로 처리한다.
 - 나. 산지의 경우 비탈면의 소단은 산지관리법 시행규칙 [별표6] 복구설계서 승인기준 제2호 다목을 따르며, 기울기는 라목의 기준을 적용할 수 있다.

4. 건축물을 수반한 개발행위 시 1단으로 인정하며, 옹벽설치만을 위한 개발행위허가는 불허하는 것을 원칙으로 한다.

제 16 조 (환경영향저감대책 수립) : 의무사항

- ① 성장관리지역내 개발시 주변 환경영향을 최소화하기 위해 다음 각 호의 환경영향저감대책을 수립하여야 한다.
1. 4차로 이상 도로에 접하여 「소음·진동관리법 시행규칙 별표5」에 따른 정온시설을 개발하거나, 기입지한 정온시설에 접하여 부지를 개발할 시(정온시설에 접한 부지에 정온시설을 개발시에는 예외로 한다) 방음벽 또는 차폐형 식재를 계획하여야 한다.

<정온시설>

「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관, 「노인복지법」에 따른 노인전문병원 중 입소규모 100명 이상인 노인전문병원 및 「영유아보육법」에 따른 보육시설 중 입소규모 100명 이상인 보육시설

2. 창고, 공장, 위험물저장시설, 자원순환시설을 조성하는 경우 대지 경계부에는 환경오염을 방지하기 위하여 차폐조경을 설치하여야 한다.
 3. 산지개발사업시 절·성토가 완료된 공사면의 사면안정 및 토사유출 방지를 위해 식생녹화(거적덮기, 씨앗뿌리기 등)를 하여야 한다.
- ② 기타 주변 환경에 영향을 미칠 우려가 있는 건축물 또는 공작물 설치시 용인시 도시계획위원회 자문을 거쳐 환경저감대책을 수립하여야 한다.

제 7 장 경관계획에 관한 사항

제 17 조 (지형순응형 개발 기준) : 의무사항

① 산지 개발(지목이 '임'인 경우) 시 다음 각 호에 따라 지형순응형으로 조성하여야 한다.

1. 주변 산림·구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하는 건축물을 배치한다.

<지형순응형 개발 기준 적용(예시) -1>

산지개발 현황	자연순응형 개발 기준 적용시
 <p>-등고선과 수직형 도로개설 -내부도로구배 22%(약 12도)</p>	 <p>-내부 도로경사율 : 15%(약 8.6도) -지형순응형 S자형 도로개설</p>

2. 진입도로 및 내부도로의 경사율은 15% 이하로 한다.(단, 산지입지형은 12% 이하로 한다)

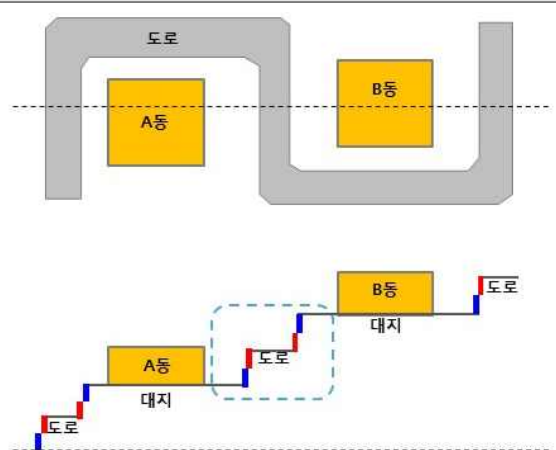
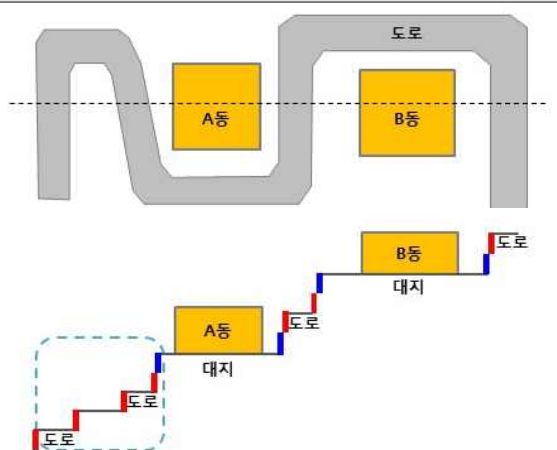
가. 경사율 산정기준 : 도로중심선을 경사율 산정의 기준으로 한다.

나. 경사율 산정의 범위 : 도로 시점에서 종점까지 20m구간으로 나누고, 구간별 경사율을 산정하여 기준에 부합하도록 한다.

다. 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록 도로를 계획한다.

라. 도로 설치에 따른 과도한 산지훼손과 과도한 구조물 설치를 방지하기 위하여 건축부지에 접하지 않는 도로 설치를 위한 옹벽은 연속하여 설치할 수 없다.

<지형순응형 개발 기준 적용(예시) -2>

개발행위 가능	개발행위 불가
 <p>건축부지 접한 도로에는 옹벽 설치가 가능함</p>	 <p>건축부지에 접하지 않는 도로에는 연속된 옹벽 설치가 불가능</p>

제 18 조 (조경기준) : 의무사항

① 개발행위허가에 따른 조경기준은 다음 각 호와 같다.

1. 조경기준은 다음 각 목의 개발 시 적용한다.

가. 산지를 개발하거나 산지가 아닌 지역에서 대지규모 660㎡ 이상의 개발 시

나. 일반창고, 공장, 위험물저장시설, 자원순환시설 개발 시

2. 조경의무 면적

가. 산지를 개발하거나 산지가 아닌 지역에서 대지규모 660㎡ 이상의 개발 시 : 대지면적의 5% 이상
(단, 주거형, 산지입지형은 대지면적의 15%이상)

나. 일반창고, 공장, 위험물저장시설, 자원순환시설 개발 시 : 대지면적의 10% 이상

다. 옹벽 등 비탈면 처리를 위한 조경(Seed Spray 등)시설 면적은 조경면적에서 제외

② 식재수량 및 규격은 다음 각 호의 기준에 따라 설치하도록 한다.

1. 식재수량 : 조경면적 1㎡마다 교목은 0.2주 이상, 관목은 1주 이상

2. 식재규격 : 수고 1.5m 이상이고, 흉고직경 5cm 이상이거나 근원직경 6cm 이상 또는 수관폭 0.8m 이상

③ 2항에도 불구하고 산지개발 시에는 다음 각 호의 기준에 따라 추가로 교목을 식재하도록 한다.

1. 식재위치 : 도로전면부로부터 1m 완충공간에서는 6~8m 간격으로 교목을 식재한다.

2. 식재규격은 다음 각 목 기준 이상 설치하여야 한다.

가. 낙엽교목 : 수고 4m 이상이고, 흉고직경 12cm 이상 또는 근원직경 15cm 이상 수목

나. 상록교목 : 수고 4m 이상이고, 수관폭 2m 이상 수목

<조경관련 용어의 정의>

○교 목 : 다년생 목질인 곧은 줄기가 있고, 줄기와 가지의 구별이 명확하여 중심줄기의 신장생장이 뚜렷한 수목

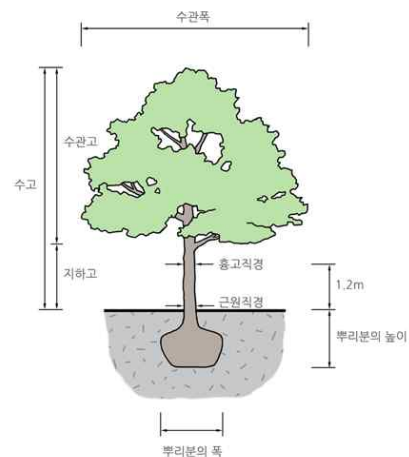
○관 목 : 교목보다 수고가 낮고, 나무 줄기가 지상부에서 다수로 갈라져 원줄기와 가지의 구별이 분명하지 않은 수목

○흉고직경 : 지표면으로부터 높이 120cm 지점에서의 수목 줄기의 직경

○근원직경 : 지표면에서의 수목 줄기의 직경

○수 관 폭 : 수목의 녹엽부분을 수평면에서 수직으로 투영한 최대 지름

○수 고 : 지표면으로부터 수목상단부까지의 수직높이



<조경기준 예시>

개발행위허가에 따른 조경기준	산지개발 시 전면도로 연접부 조경
<ul style="list-style-type: none"> • 대지면적 : 330㎡(약 100평) • 조경의무 면적(대지면적의 5%) : 16.5㎡(약 5평) • 식재기준 : 교목 4주(0.2주/㎡), 관목 7주(1주/㎡)이상 식재 	<ul style="list-style-type: none"> • 식재기준 : 6-8m 간격으로 교목 식재 • 식재규격 <ul style="list-style-type: none"> - 낙엽교목 : 수고 4m 이상, 흉고직경 12cm 이상 또는 근원직경 15cm이상 수목 - 상록교목 : 수고 4m 이상, 수관폭 2m 이상 수목
 	

제 19 조 (옹벽설치에 따른 경관기준) : 권장 및 의무사항

- ① 옹벽 설치시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 덩굴식물 등을 활용한 입면녹화나 전면 식재대 조성을 통해 차폐한다.
- ② 옹벽 소단부는 관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m 이내 공간은 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물을 식재한다.
- ③ 주거형과 산지입지형에 해당되는 지역의 옹벽 전면부, 소단부는 의무적으로 녹화 조성한다.

<옹벽 등 구조물에 대한 녹화방안 (예시)>

사선형 단면+사선녹화 적용	다단형 단면+식재적용	직선형단면+식생블록
		
		

제 8 장 성장관리방안 운용에 관한 사항

제 20 조 (성장관리방안의 운용)

- ① 성장관리지역 내 개발행위허가는 법 제59조 제1항에 따른 도시계획위원회 심의를 거치지 아니한다.
- ② 성장관리방안 내용 적용이 불합리하거나 판단이 어려울 경우와 성장관리방안 기준에 부합함에도 불구하고 개발행위허가에 따른 기반시설 부족이나, 주변피해 및 집단민원 발생 등이 예상되는 경우에는 성장관리방안 수립목적에 위배되지 않는 경우에 한해 명확한 사유를 제시하여 “시 도시계획위원회”의 자문을 거쳐 개발행위를 허가할 수 있다.
- ③ 기 결정된 성장관리방안을 변경할 때에도 성장관리방안 수립 및 결정절차를 이행하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 법 제58조제5항에 따른 주민과 시 의회의 의견을 듣는 절차 및 관계 행정기관과의 협의, 시 도시계획위원회 심의를 거치지 아니할 수 있다.
 1. 성장관리방안을 수립한 대상지역 전체면적의 10퍼센트 이내에서 변경하고 그 변경지역에서의 성장관리방안을 변경하는 경우
 2. 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우만 해당한다.
 3. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우
 4. 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우
 5. 시행지침의 불합리한 내용을 개정하고자 하는 경우
 6. 그 밖에 조례로 정하는 경미한 변경인 경우
- ④ 성장관리방안에 따라 설치되는 시설물(도로, 조경 등)은 해당 시설의 소유자가 관리한다. (단, 기부채납한 경우는 해당 행정청에서 관리한다.)
- ⑤ 성장관리방안에 따라 인센티브(건폐율)를 부여받아 건축된 건축물은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조 서식에 따라 건축물대장 갑지의 ‘지역’란에 성장관리지역 편입사항을 기재하고 ‘그밖의 사항’ 관련서식에 인센티브에 관한사항(완화항목, 완화내용등)을 기재 하여야 한다.
- ⑥ 추후 성장관리지역내에서 지구단위계획구역 또는 타법에 따른 개발구역으로 지정되는 지역은 성장관리지역이 해제된 것으로 본다.
- ⑦ 향후 개별 개발행위허가(건축허가 포함) 시 「2030 용인시 경관계획 및 경관가이드라인」, 「용인시 경관조례」 등을 준용한다.

제 21 조 (기존건축물에 대한 성장관리방안의 적용)

- ① 기존 건축물의 재축·대수선·증축·개축·용도변경의 성장관리방안 적용
1. 기존 건축물이 성장관리방안 규정에 부적합하게 된 경우에도 개축·재축(“건축법”제2조제1항제8호에 따른 개축·재축을 말한다) 또는 대수선(“건축법”제2조제1항제9호에 따른 대수선을 말한다)을 할 수 있다.(단, 규모(건폐율, 용적률, 세대수)가 증가되지 아니하는 범위로 한정한다.)
 2. 기존 부지 내에서 증축하는 경우에는 증축하는 당해 부분에 대하여 본 성장관리방안을 적용한다.

제 22 조 (행정사항 및 경과조치)

- ① 이 지침은 성장관리방안 결정 및 고시한 날부터 시행한다.
- ② 성장관리방안이 고시되기 전에 신청된 개발행위허가(개발행위허가가 의제된 경우 포함), 고시 전 관련법령에 따라 허가를 받은 부지에서 허가 목적대로 시행되는 건축행위와 부지조성공사가 완료된 필지를 분할하는 경우에는 성장관리방안을 적용하지 않는다.
- ③ 성장관리방안 고시일 이후 개발행위허가 변경을 통해 건축물에 대한 건폐율 인센티브를 받으려면, 성장관리방안의 건축물 용도 및 도로 기준에 적합하여야 한다.
- ④ 성장관리방안수립지침(국토교통부 훈령)이 부칙 제2조(재검토기한)에 따라 재검토되어 변경될 경우, 본 성장관리방안도 재검토되어 변경할 수 있다.

[별지 제1호서식]

성장관리방안 체크리스트 (제7조제3항 관련)

○ 충족 × 불충족

(※ 당해 체크리스트는 개발행위 수허가자가 작성하며, 허가권자는 체크리스트 내용을 근거로 허가여부를 판단한다.)

구 분		계 획 내 용		비 고	
1. 개발지 위치 및 면적					
2. 개발행위허가(건축허가) 대상					
3. 용도지역 및 성장관리지역 유형					
4. 건축물 용도					
구 분	성장관리방안 수립 기준				
	검토항목	세부 검토 항목		○	×
기반시설 계획 (도로개설)	도로계획선 유무에 따른 구분	도로계획선이 설정된 도로 (의무)	◦ 현황도로의 중심선에서 도로계획선 폭원만큼 편측 확장 여부		
		도로계획선이 계획되지 않은 도로 (의무)	◦ 신설되는 도로가 법, 조례, 개발행위허가운영지침에 맞게 도로 폭 확보 여부		
			◦ 다세대, 연립주택 개발 시 도로확보(도로의 중심선에서 편측으로 3m씩 확장) 여부		
			◦ 합산 대지면적 2,500㎡이상 개발(연접개발 합산) 시 도로확보(도로의 중 심선에서 편측으로 3m씩 확장) 여부		
			◦ 합산 대지면적 5,000㎡이상 개발(연접개발 합산) 시 도로확보(도로의 중 심선에서 편측으로 4m씩 확장) 여부		
	대상지 여건에 따른 구분	편측확장 (의무)	◦ 하천구역으로 인한 하천경계로부터 편측 확장 반영 여부		
		도로구분 (의무)	◦ 도로부지 토지 분할 및 지목을 도로로 변경하여 건축법상 도로 지정공 고 조치 여부		
		기부채납 (권장)	◦ 도로부지 토지 분할 및 지목을 도로로 변경 후 기부채납 여부		
		구거복개 (의무)	◦ 도로확장 구간 내 지목이"구"인 토지가 있을 경우 점용허가 여부		
	확장도로 개설방법	단처리 (의무)	◦ 도로계획선에 의해 확보되는 도로부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조치했는지 여부		
포장 (의무)		◦ 포장재료는 아스팔트 또는 콘크리트, 포장패턴은 인접 현황도로의 포장 패턴 고려, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장했는지 여부			

구 분	성장관리방안 수립 기준												
	검토항목	세부 검토 항목		○	×								
건축물 용도 계획	건축물 용도	허용용도 (의무)	◦ 용도지역 별 허용용도인지 여부										
		권장용도 (권장)	◦ 성장관리지역 유형별 권장용도인지 여부										
건축물 건폐율· 용적률 계획	건축물 완화	계획유도 인센티브 부여	◦ 도로계획선 준수 여부 : 지적분할 후 도로지정 공고시 (의무)										
			<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1</td></tr></table>		용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1			
			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용								
			자연녹지지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X1								
			※ 도로편입면적은 법정기준을 준수한 면적을 제외하고 추가로 확보한 면적										
			◦ 도로계획선 준수 여부 : 지적분할 후 기부채납시 (권장)										
		<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X2</td></tr></table>		용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X2				
		용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용									
		자연녹지지역	건폐율	기존건폐율X(도로편입면적 / 도로편입면적 제외한 대지면적)X2									
		※ 도로편입면적은 법정기준을 준수한 면적을 제외하고 추가로 확보한 면적											
		유형별 건축물용도 상 권장용도 건축 여부 (권장)	<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>2%</td></tr></table>		용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	2%			
			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용								
			자연녹지지역	건폐율	2%								
			친환경 인센티브 부여	◦ 완충공간 조성 여부 (의무)									
				<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>3%</td></tr></table>		용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	3%		
				용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용							
자연녹지지역	건폐율	3%											
◦ 경사지붕 또는 옥상정원 반영 여부 (권장)													
<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr></table>		용도지역		인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	1%					
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용											
자연녹지지역	건폐율	1%											
◦ 조경기준 준수 여부 (의무)													
<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td>자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>2%</td></tr></table>		용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	자연녹지지역	건폐율	2%						
용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용											
자연녹지지역	건폐율	2%											

구 분	성장관리방안 수립 기준				
	세부 검토 항목			○	×
건축물 배치·형태·색채·높이 계획	배치	건물의 방향성 및 배치 (권장)	◦ 가로경관의 통일감 및 연속성 유지 여부		
		완충공간 조성 (의무)	◦ 완충공간 (1m 이상) 확보 및 조성기준에 따른 조성 여부 ※ 용인시 건축조례상 「건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리」와 비교하여 강화된 이격거리를 적용		
	형태	지붕형태별 구분 (권장)	◦ 단독주택 경사지붕 반영 여부		
			◦ 일반건축물 평지붕 옥상녹화 반영 여부		
	높이	높이기준 (의무)	◦ 유형에 따른 높이 이하 건립여부 (주거형, 근생형, 혼합형 : 4층 / 산지입지형 : 2층)		
			◦ 지하 노출 높이(최고 4m) 반영 여부		
	색채	용도별 기준 (권장)	◦ 「2030 용인시 경관계획」 중 경관색채계획 준수 여부		
환경관리 계획	환경	입지기준 (의무)	◦ 조례 제20조에 의거 개발행위허가 기준에 부합 여부		
	비탈면 또는 절개면에 대한 안전조치	설치기준 (의무)	◦ 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발시 조례 제22조에 의거 안전조치 준수 여부		
		옹벽설치기준 (의무)	◦ 옹벽설치 시 설치 기준 준수 여부		
	환경영향 저감대책	정온시설 (의무)	◦ 정온시설 개발 또는 기입지한 정온시설에 접하여 부지 개발 시 방음벽 또는 차폐형 식재 계획 여부 ※ 종합병원, 학교, 공공도서관, 입소규모 100명 이상의 노인전문병원, 입소규모 100명 이상의 보육시설		
		건축물용도별 제한사항 (의무)	◦ 창고·공장·위험물저장시설·자원순환시설 건축시 부지 경계부 조경식재 설치 반영 여부		
		산지 개발사업 (의무)	◦ 비탈면 식생녹화(거적덮기+씨앗뿌리기 등) 이행계획 반영여부		

구 분	성장관리방안 수립 기준				
	검토항목	세부 검토 항목		○	×
경관계획	지형순응형 개발기준	도로계획 (의무)	◦ 산지개발 시 도로 경사율 15% 이하 충족 여부 (단, 산지입지형은 도로경사율 12% 이하)		
	옹벽 경관기준	전면부 (권장)	◦ 옹벽 설치시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 녹화공법 적용 여부 ※ 하단부 경계로부터 0.5m 이내 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물 식재		
		소단 (권장)	◦ 소단부 관목 식재 여부		
		주거형, 산지입지형 내 옹벽 (의무)	◦ 전면부, 소단부 녹화 조성 여부		
	조경기준	적용대상 및 의무면적 (의무)	◦ 산지 또는 대지규모 660㎡ 이상 개발 시 : 대지면적 5% 이상 조경면적 확보 여부 (단, 주거형, 산지입지형 개발 시 대지면적 15% 이상)		
			◦ 일반창고, 공장, 위험물 저장시설, 자원순환시설 개발 시 : 대지면적 10% 이상 조경면적 확보 여부		
		식재수량 (의무)	◦ 조경식재 수량 준수 여부 ※ 조경의무 면적 1㎡마다 교목 0.2주 이상, 관목 1주 이상		
		식재규격 (의무)	◦ 식재규격 준수 여부 ※ 수고 1.5m이상, 흉고직경 5cm 이상 또는 근원직경 6cm 이상 또는 수간 폭 0.8m 이상 기준 부합여부)		
		산지 개발시 별도 적용 (의무)	◦ 도로 연접 부 조경기준 준수 여부 ※ 도로변 전면부로부터 1m 완충공간 내 6~8m 간격으로 식재		
			◦ 식재규격 준수 여부 ※ 낙엽교목 기준(수고 4m 이상, 흉고직경12cm 이상 또는 근원직경 15cm 이상 수목 식재), 상록교목 기준(수고 4m이상, 수관폭 2m 이상)		