



존치관리구역 제1종지구단위계획 운영지침

□ 지구단위계획 운영지침

민간부문 지구단위계획 운영지침

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 국토의계획및이용에관한법률 제52조의 규정에 의하여 작성되는 광명시 “광명지구 재정비촉진지구 존치관리구역 제1종지구단위계획” (이하 “지구단위계획”이라 한다)중 민간부문에 적용되며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 결정내용의 규정을 목적으로 한다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례 등에 따른다.
- ② 향후 관련 법규, 조례 등이 제정·개정되는 경우에는 제정·개정된 법규, 조례 등을 따른다.
- ③ 본 지침의 내용이 관련 법규, 조례 등과 상이할 경우에는 지침을 적용하는 시점의 관련 법규, 조례 등이 허용하는 범위에서 본 지침의 기준을 따른다.
- ④ 본 지침에서 서로 상이한 기준이 적용될 경우 규제가 강한 기준을 따른다.
- ⑤ 본 지침의 내용은 “규제사항”과 “권장사항”으로 나누어지며, 이중 “규제사항”은 반드시 준수해야 하는 사항이고, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 적용기준에 따를 것을 권장하는 사항을 말한다.

제3조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 사용하는 지침기준과 관련된 용어의 정의는 다음과 같다.
1. “가구”라 함은 도로에 의해 둘러싸인 일단의 구역을 말한다.
2. “최소개발규모”라 함은 지구단위계획구역내에서 합필 및 공동개발 등을 통해 건축물을 건축코자 하는 대지에 있어서의 건축가능 대지면적의 최소한도를 말한다.
3. “최대개발규모”라 함은 지구단위계획구역내에서 합필 및 공동개발 등을 통해 건축물을 건축코자 하는 대지에 있어서의 건축가능 대지면적의 최대한도를 말한다.
4. “공동개발”이라 함은 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
5. “자율적(선택적) 공동개발”이라 함은 하나의 대지가 최대개발규모 이내에서 선택적으로 공동개발이 가능한 것을 말한다.
6. “대지분할가능선”이라 함은 주변의 필지와 크기가 현격하게 차이가 나는 필지에 대해 건축물의 조화 등을 위하여 대지를 분할하여 개발할 수 있도록 위치를 지정한 선을 말한다.
7. “불허용도”라 함은 관련 법규, 조례 등에 의해 허용되더라도 본 지침에 의해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
8. “권장용도”라 함은 계획적으로 기능 육성을 위해 필요하다고 인정하여 권장되는 용도를 말한다.
9. “기준용적률”이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 광명시도시계획조례가 허용하는 용적률의 범위안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
10. “용적률 완화(인센티브)”라 함은 기준용적률과 허용용적률이 제시된 개별대지의 개발시 완화항목에 지정된 공공기여방안(기부채납은 제외)을 제공할 경우 그에 따른 보상적 차원에서 주어지는 용적률을 말한다.
11. “허용용적률”이라 함은 기준용적률에 용적률 완화에 의한 완화량을 합산한 용적률의 범위안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

- 12.“상한용적률”이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로 등의 공지로 제공(기부채납한 경우에 한한다)하거나 또는 설치·조성하여 제공(기부채납한 경우에 한한다)하는 경우에 광명시도시계획조례에 의거 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
- 13.“가로구역별 최고높이”라 함은 건축법 제60조 제1항에 의한 높이로 지구단위계획에서 별도로 정한 최고높이를 말하며, 지구단위계획에 의해 최고높이가 결정된 경우에는 건축법 제60조 제3항에도 불구하고 가로구역별 최고높이가 지정된 것으로 본다.
- 14.“기준높이”라 함은 건축법 제60조 제1항규정에 의하여 당해 구역에 기본적으로 허용되는 높이를 말한다.
- 15.“기준높이완화”라 함은 기준높이 이외에 본 지침에 정한 조건을 준수시 추가로 부가되는 높이를 말한다.
- 16.“최고높이”라 함은 지구단위계획에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 최고높이를 말하며, 기준높이가 정해진 경우에는 기준높이와 기준높이완화를 합한 높이를 말한다.
- 17.“최고높이완화”라 함은 최고높이(기준높이가 정해진 경우에는 기준높이+기준높이완화)외에 대지의 일부를 기부채납시 완화되는 높이를 말한다.
- 18.“건축한계선”이라 함은 건축물(부대시설 포함) 지상부의 외벽면이 계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 돌출하여 건축할 수 없는 것을 말한다.
- 19.“공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법시행령 제27조의 2 및 광명시 건축조례 규정에 의한 공지로 지구단위계획에서 공지의 위치, 조성방식 등 필요한 사항에 대해 별도로 기준을 정한 대지안의 공지를 말한다.
- 20.“전면공지”라 함은 미관지구에 의한 건축선후퇴 또는 그 외의 지역에서 지구단위계획에 의해 건축선, 벽면선 후퇴로 인해 가로변을 따라 선형으로 차도 또는 보도형태로 조성되는 대지내 공지를 말한다.
- 21.“쌈지형공지”라 함은 휴게공간 확보를 목적으로 주요 보행결절점에 조성하는 소공원 형태의 공지로서, 최소면적 25㎡, 최소폭 5m 이상으로 조성하고, 벤치, 조명 등을 설치하여 일반인에게 24시간 상시개방되는 공지의 형태를 말한다.
- 22.“건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층용도를 이용하는 사람들을 위한 주출입구가 설치된 면을 말한다.
- 23.“투시형 셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 외부에서 내부로 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
- 24.“보행자우선도로”라 함은 보행자가 차량보다 우선하여 통행할 수 있는 구조로 된 도로를 말한다.
- 25.“보행자전용도로”라 함은 차량의 통행이 허용되지 않고 보행자의 안전·편리성 등을 확보하기 위하여 보행자를 위해 전적으로 사용하는 도로를 말한다.
- 26.“피로티 구조”라 함은 당해층의 바닥면에서 위층바닥 아래면(지상부에서 6m이상)까지 벽체일부를 후퇴시켜 공간으로 만든 것을 말한다.
- 27.“고층부 탑상형 건축물”이라 함은 건축물의 높이가 10층이상 건축물에서 5층이상 부분에 대하여 건축물의 장변과 단변의 비율이 2분의1이상이고 그 부분의 건폐율이 40%이하로 건축하는 것을 말한다.
- 28.“차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다. 또한, “선택적 차량출입불허”는 자율적(선택적) 공동개발로 인해 차량출입을 불허하는 구간이 변동될 수 있는 것을 말한다.
- 29.“주차출입구”라 함은 대지안의 주차장으로 차량이 출입할 수 있도록 지정된 일정한 위치를 말한다.
- 30.“공동주차출입구”라 함은 2이상의 대지에 주차장 출입을 위해 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입구를 말한다.
- 31.“신·재생에너지시설”이라 함은 석유·석탄·원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서 기존의 화석연료를

변환시켜 이용하거나 햇빛·물·지열·강수·생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지를 공급하는 시설을 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 대지에 관한 사항

제4조 (단위대지) : 규제사항

- ① 지구단위계획구역내 건축시 다음 각호에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.
1. 공동개발 계획이 수립되지 않은 개별필지
 2. 공동개발 계획이 수립되어 있는 일단의 대지
 3. 자율적 공동개발이 가능한 일단의 필지
 4. 필지분할가능선에 따라 분할되었거나 분할될 각각의 필지

제5조 (최소개발규모 및 최대개발규모) : 규제사항

- ① 최소대지규모는 다음의 기준 이상에서 개발하여야 한다.

구 분	면적	비 고
주거지역	60㎡이하	
상업지역	150㎡이하	

- ② 인접 필지간 자율적 공동개발시의 개발규모는 다음의 기준 이하에서 개발하여야 한다.

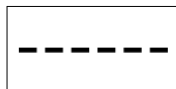
구 분	적정대지규모(㎡)	최대개발규모(㎡)	비 고
주거지역	300~600	1,000㎡이하	• 적용예외 - 기 개발된 대지규모가 최대개발규모를 초과하는 경우 - 광명사거리역 및 철산역 간선가각부 필지
상업지역	500~1,000	1,500㎡이하	

주) 상이한 제한을 받는 둘 이상의 필지를 합병하거나 공동개발하는 경우 가장 넓은 도로에 면한 필지의 규정 적용

제6조 (대지분할 및 교환) : 권장사항

- ① 대지의 분할 및 교환은 지구단위계획지침도상 지정된 대지 및 구역내 전체 대지에 대해 권장한다.
- ② 대지분할 및 대지교환은 지구단위계획지침도상에서 부정형대지의 해소를 위하여 지정한 것으로서 허가권자는 대지분할 및 교환에 대한 계획의 목적이 유지되었다고 판단될 경우, 시 도시계획위원회 심의를 거쳐 대지분할가능선, 대지교환권장선의 일부 선형변경을 허용할 수 있다. 신규로 대지분할 및 대지교환시에도 시 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 대지분할가능선이 지정되지 않은 대지에 대한 분할의 경우 분할 후 대지의 형태가 부정형이거나 단변과 장변의 비율이 1:3 이상이 되는 경우에는 대지분할을 불허한다.
- ④ 분할된 각각의 대지는 분할되기 전에 적용된 지침을 준용한다.
- ⑤ 도면표시

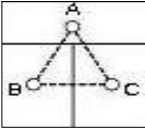
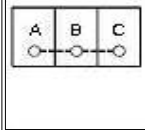
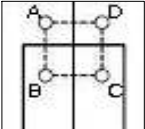
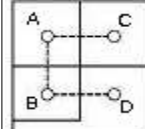
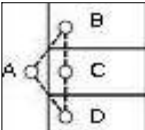
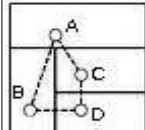
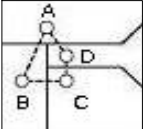
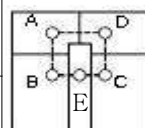
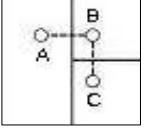
대지분할가능선



제7조 (공동개발) : 권장사항

- ① 지구단위계획내 필지는 최대개발규모 이내에서 최소개발규모이상으로 공동개발이 가능하다.
- ② 자율적 공동개발을 적용함에 있어서 특정대지의 돌출 등 대지의 형태가 지나치게 부정형이거나 세장비 (단변과 장변의 비)가 1:3 이상이 되는 경우 등은 자율적 공동개발을 불허하고, 아래의 적용예시를 참조하여 자율적으로 공동개발하도록 유도하여야 한다.

〈예시〉 자율적 공동개발 적용예시

(CASE 1)  ①순위 : A+B+C 공동개발 ②순위 : B+C 공동개발 ③순위 : A+B 또는 A+C 공동개발 (단, B또는 C의 단변이 A의 장변의 1/3 이상시 공동개발 가능)	(CASE 2)  ①순위 : A+B+C (단변이 장변의 1/3이상시 공동개발 가능) ②순위 : A+B 또는 B+C 공동개발 (단변이 장변의 1/3이상시 공동개발 가능)
(CASE 3)  ①순위 : A+B+C+D 공동개발 ②순위 : A+B 또는 C+D 공동개발 (단변이 장변의 1/3이상시 공동개발 가능)	(CASE 4)  ①순위 : A+B+C+D 공동개발 ②순위 : B+D 또는 A+C 공동개발 (단변이 장변의 1/3이상시 공동개발 가능)
(CASE 5)  ①순위 : A+B+C+D 공동개발 ②순위 : B+C+D 공동개발 ③순위 : A+B+C 또는 A+C+D 공동개발	(CASE 6)  ①순위 : A+B+C+D 공동개발 ②순위 : B+C+D 공동개발 ③순위 : A+B+C 또는 A+C+D 공동개발 (단변이 장변의 1/3이상시 공동개발 가능)
(CASE 7)  ①순위 : A+B+C+D 공동개발 ②순위 : B+(C+D) 공동개발 ③순위 : (B+C+D)+A공동개발	(CASE 9)  ①순위 : A+B+C+D+E 공동개발 ②순위 : A+B 및 C+D 공동개발 ③순위 : (A+B)+E 또는 (C+D)+E
(CASE 8)  ①순위 : A+B+C 공동개발 ②순위 : B+C 공동개발	

※상기 기준은 차량출입 및 주차출입구 등은 미고려한 공동개발의 형태에 관한 사항임

CASE별 제시된 공동개발 형태외 공동개발은 가능하나, 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐서 공동개발이 가능함

- ③ 지구단위계획구역내 대지와 구역외 대지간 공동개발 및 합병시에는 지구단위계획구역 내 계획내용을 적용한다.

제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제8조 (불허용도) : 규제사항

- ① 불허용도가 지정된 대지에서는 관련법규, 조례에서 허용한 용도라도 다음에 열거한 용도는 입지할 수 없다.
 ② 학교환경위생정화구역에 포함되는 경우 해당법의 "학교환경 위생정화구역내 금지행위 및 시설" 등의 규정을 준수하여야 한다.

구분	도면표시	전층	1층
불허용도	A (상업지역 간선도로변)	• 미관지구내 불허용도 • 단독 및 공동주택 (복합용도 제외) • 2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 장례식장 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장 제외)	• 숙박시설 (관광호텔 제외) • 위락시설
	B (상업지역 이면부)	• 2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 단독 및 공동주택 (복합용도 제외) • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장 • 의료시설 중 장례식장 • 공장 및 창고시설 • 위험물 저장 및 처리시설(주유소 제외) • 자동차 관련시설(주차장 제외)	
	C (주거지역 간선 및 이면부)	• 단독 및 공동주택 (복합용도 제외) • 2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장	
	D (주거지역 이면부)	• 2종 근린생활시설 중 안마시술소 • 근린생활시설 및 운동시설 중 옥외에 철타이 있는 골프연습장	

② 도면표시

불허용도

	불허용도 / -
	-

제9조 (권장용도) : 권장사항

- ① 권장용도가 지정된 대지에서는 지정된 용도의 입지를 권장하며, 전층권장용도의 경우 전층권장용도 면적이 주차장을 제외한 건축연면적의 20%이상인 경우 준수된 것으로 본다. 이 경우 바닥면적과 연면적에 지하층 및 공용면적도 포함하여 산정한다.
- ② 건축허가시 권장용도 이행을 조건으로 인센티브를 받았을 경우 건축법 제14조의 규정에 의한 용도변경시 본 지침에서 정한 권장용도에 적합하여야 한다.
- ③ 변경하려는 용도가 본 지침의 권장용도에 적합하지 않을 경우 당해 건축물을 인센티브를 받기전 상태로 원상복구시키거나, 용도변경 시점에 건축허가시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여를 제공하여 시 도시계획위원회에서 적정하다고 인정할 경우를 제외하고는 용도변경을 할 수 없다.

구분	도면표시	전층 ¹⁾	1층
권장 용도	I (상업지역 등)	- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 - 업무시설 (단, 오피스텔 제외)	판매시설
	II (주거지역)	노유자시설 중 아동관련시설	

주1) 전층 권장용도의 경우 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적(주차장 면적 제외)의 20%이상인 경우, 1층 권장용도의 경우 당해 층 전용면적의 50%이상인 경우 권장용도를 수용한 것으로 본다

④ 도면표시

권장용도

	- / -
	권장용도

제10조 (허용용도) : 규제사항

- ① 허용용도가 지정된 대지에서는 본 지구단위계획에서 제시한 당해 필지의 건축물 용도로만 건축할 수 있다.
- ② 허용용도가 지정되어 있는 필지에 타용도로의 개발을 하고자 할 경우 타당한 사유를 제시하여야 하며, 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

구분	도면표시	전층 ¹⁾
허용 용도	a (광명로변 일부 존치시설)	- 문화 및 집회시설 중 집회장 - 의료시설 - 제1종근린생활시설 (기존 제1종근린생활시설이 입지한 필지에 한함)

③ 도면표시

허용용도

	- / 허용용도
	-

제4장 건축물의 밀도에 관한 사항

제11조 (건폐율) : 규제사항

- ① 본 지구단위계획구역내 건폐율은 당해 지구단위계획에서 별도로 정한 기준에 따른다.

구분		세부계획
주거지역	2종일반주거지역	60%이하
	준주거지역	70%이하
상업지역	일반상업지역	70%이하

주) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

- ② 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의계획및이용에관한법률 제84조의 규정을 준용한다.

- ③ 도면표시

건 폐 율	
	건 폐 율

제12조 (용적률) : 규제사항

- ① 기준용적률이 지정된 대지에서는 관련법규상 용도지역상의 용적률 허용에도 불구하고 지정된 용적률 이하로만 건축할 수 있다.
- ② 본 지침 제13조에 의해 용적률 완화를 받을 경우 기준용적률에 용적률 완화부분을 합한 용적률 이하로만 건축할 수 있다. 이 경우 대지별로 지정된 허용용적률을 초과할 수 없다.

위 치	세부계획내용			비고
	기준용적률	허용용적률	상한용적률	
2종일반주거지역	200%이하	250%이하	$\text{허용용적률} \times [(1+0.3a) / (1-a)]$ ※a는 공공시설부지 제공면적을 공공시설부지 제공전 대지면적으로 나눈 비율을 말함	
준주거지역	350%이하	500%이하		
일반상업지역	600%이하	800%이하		

주) 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 내용을 준용

- ③ 당해 지구단위계획구역 일반상업지역 안에서 주거복합건축물을 건축시 광명시 도시계획조례 제70조 관련 별표17의 상업지역내 주상복합건축물의 용적률을 적용한다.
- ④ 하나의 대지에 2이상의 용도지역이 걸치는 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제84조의 규정을 준용한다.
- ⑤ 도면표시

기준/허용용적률	허용용적률
	기준용적률

제13조 (용적률 완화)

① 다음의 표에서 정한 용적률 완화기준을 적용한다.

항 목			완화조건	산 정 방 식	비 고
대분류	중분류	소분류			
공동개발	공동개발(지정) 및 자율적(선택적) 공동개발		준수시	기준용적률×0.1× α	• 2필지 α = 1 • 3필지 α = 2 • 4필지이상 α = 3
대지분할/대지교환	-		준수시	기준용적률×0.1	• 단, 국공유지 현황도로 분할은 제외
건축물용도	권장용도	전층	준수시	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축면적)×0.2	• 전층 건축면적의 20% 이상 확보시
		1층	준수시	기준용적률×(권장용도면적÷주차장제외건축면적)×0.2	• 당해층 건축면적의 50% 이상 확보시
대지내공지	공개공지		위치준수시	기준용적률×0.1	
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×{(제공면적-의무면적)÷공공시설 제공후 대지면적}× α	• 피로티구조 α=0.5 • 개방형구조 α=1 • 건축법상 설치의무면적은 제외
	쌈지형공지		위치준수시	기준용적률×0.1× α	• 연접대지와 통합개발시 α = 2 • 그 외 α = 1
			조성형태 및 규모 준수시	기준용적률×(제공면적÷공공시설 제공후 대지면적)× α	• 피로티구조 α=0.5 • 개방형구조 α=1
	건축한계선	전면공지	준수시	기준용적률×(제공면적÷공공시설 제공후 대지면적)	• 미관지구내 건축선후퇴구간 전면공지의 면적은 용적률완화 산정시 제외
주차 및 차량동선	공동주차출입구		준수시	기준용적률×0.1	• 간선도로변에서 차량출입이 필요한 경우
건축물형태 및 외관에 관한 사항	옥외광고물		준수시	기준용적률×0.05	
	야간경관조명		준수시	기준용적률×0.05	• 건축물 시공 전 도시계획위원회 등의 관련부서 자문을 받아 설치하는 경우
환경친화적 건축물	신·재생에너지시설		준수시	기준용적률 × 0.05	• 총 건축공사비의 1%이상 신·재생에너지시설비에 투자할 경우 또는 계획 총 에너지사용량의 1%이상 신·재생에너지를 이용하는 경우
상한용적률			기부채납시	허용용적률×[(1+0.3a) / (1-a)]	※a는 공공시설부지 제공면적을 공공시설부지 제공전 대지면적으로 나눈 비율임

주1) 용적률완화는 기준높이 및 최고높이의 완화와 중복적용할 수 없음

제5장 높이에 관한 사항

제14조 (기준/최고높이) : 규제사항

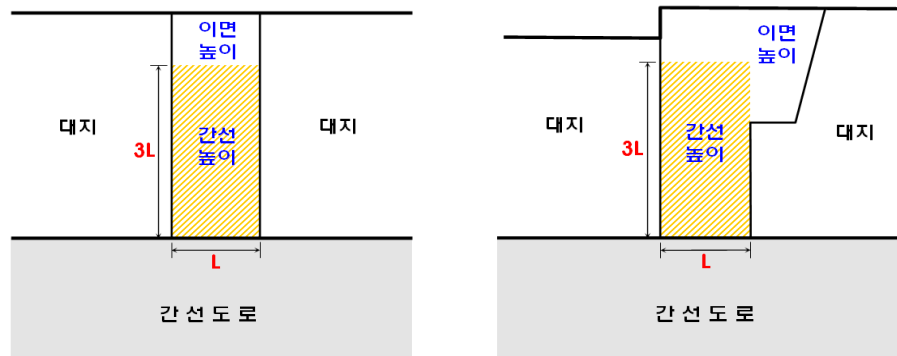
① 당해 구역내 건축물은 당해 대지에 지정된 최고높이(기준높이가 지정된 경우에는 기준높이)이하로 건축하여야 한다.

대지규모	상업지역				주거지역			
	간선도로변		이면도로변		간선도로변		이면도로변	
	기준높이	최고높이	기준높이	최고높이	기준높이	최고높이	기준높이	최고높이
500㎡미만 대지	40m이하	50m이하	30m이하	40m이하	25m이하	35m이하	20m이하	30m이하
500㎡~1,000㎡이하 대지	50m이하	60m이하	40m이하	50m이하	30m이하	40m이하	25m이하	35m이하
1,000㎡초과 대지	60m이하	70m이하	50m이하	60m이하	-	-	-	-

주) 지구단위계획구역내 도로사선제한 배제

② 당해 구역내 모든 건축물은 건축법 제60조 3항에 의한 도로사선제한을 적용하지 아니한다.

③ 간선도로에 접한 대지는 간선도로에 접한 길이(L)를 폭으로 하여 수직 방향으로 간선도로에 접한 길이의 3배(3L)이내에 한하여 적용한다.



④ 도면표시

최고높이/기준높이	최고높이
	기준높이

제15조 (기준/최고높이의 완화)

① 다음의 경우에 한하여 기준 및 최고높이를 완화 받을 수 있다.

항목	계획내용
기준높이 완화	- 건축한계선 (계획된 전면공지 외 건축한계선의 추가 이격에 의한 공지¹⁾ 확보시) - $\text{기준높이} \times (\text{제공면적} \div \text{기반시설 제공후 대지면적}) \times 2$ - 공개공지³⁾ 조성시 (공개공지 설치의무면적을 초과하여 추가확보시) - $\text{기준높이} \times (\text{공개공지 면적} \div \text{기반시설 제공후 대지면적}) \times 3$ - 저층부(2층이하, 10m이하) 건폐율 40%이하 조성시 - $\text{기준높이} \times 0.1$ - 개방화장실 - $\text{기준높이} \times 0.1$
최고높이 완화 ²⁾	- 기부채납 - $\text{기준높이 또는 최고높이} \times [1 + (\text{기반시설 부지로 제공하는 면적} \div \text{기반시설의 부지로 제공후 대지면적})]$

주1) 소유주가 기부채납 없이 자율적으로 차도 또는 보도를 완화차선의 형태로 조성하였을 경우의 완화차선 전체 면적과 계획된 건축한계선에서 건축물을 더 후퇴하여 조성하였을 경우의 건축한계선과의 이격된 면적은 추가 확보된 공지로 인정함

주2) 완화된 최고높이는 대지별로 지정된 최고높이의 1.2배를 초과할 수 없음

주3) 공개공지 설치의무면적 제외하고 초과한 면적에 대해 높이인센티브를 받을 수 있으며, 공개공지 설치의무 대상이 아닌 건축물은 공개공지 또는 공개공간을 대지면적의 5%이상 제공하였을 경우 높이완화를 받을 수 있음

주4) 기준높이 및 최고높이의 완화는 용적률 완화와 중복적용할 수 없음

제6장 배치에 관한 사항

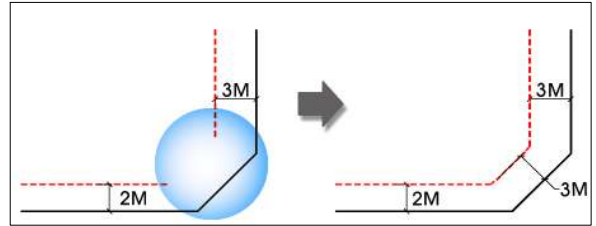
제16조 (건물의 방향성) : 규제사항

① 당해 구역내 건축물의 주된 벽면의 방향을 전면도로 방향과 일치하는 것을 원칙으로 한다.

제17조 (건축한계선) : 규제사항

- ① 건축한계선이 지정된 대지는 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 벽면과 부속시설(캐노피, 회전창 등)이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 건축선 후퇴 폭원이 상이한 2개가 만나는 지점은 후퇴거리가 큰 폭원만큼 건축선이 후퇴한 것으로 본다.
- ③ 향후 개별 교통영향평가 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우, 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에서 지정된 폭원만큼 건축선이 지정된 된 것으로 간주하고 그로 인해 조성된 전면공지 등은 본 지침 제18조에 따라 조성하여야 한다.

▶ 후퇴폭원이 다른 2개의 건축선이 만나는 지점



금번 지구단위계획 결정도	향후 도로경계선 변경시
	* 교통영향평가 등에 의해 도로경계선의 변경시 변경된 도로경계선에서 기 지정된 건축선 후퇴 거리만큼 이격 • 시 도시계획위원회 심의 불필요

④ 폭원이 불규칙한 이면도로변에 지정된 건축한계선은 도로중심선을 기준으로 도면상 표기된 도로폭만큼 대지내에 지정된 것으로 본다.

⑤ 도면표시



제7장 대지내 공지에 관한 사항

제18조 (전면공지) : 규제사항

① 보도형 전면공지는 다음 각 호의 기준에 적합하게 조성하여야 한다. 단, 시 도시계획위원회에서 인정한 경우에는 조성방식을 변경할 수 있다

- 보행자의 통행이 원활히 이루어질 수 있도록 일체의 구조물, 시설물 등의 설치를 금지하고 연접한 보도와 동일한 포장재료와 패턴으로 단차없이 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 건축주가 시행한다.

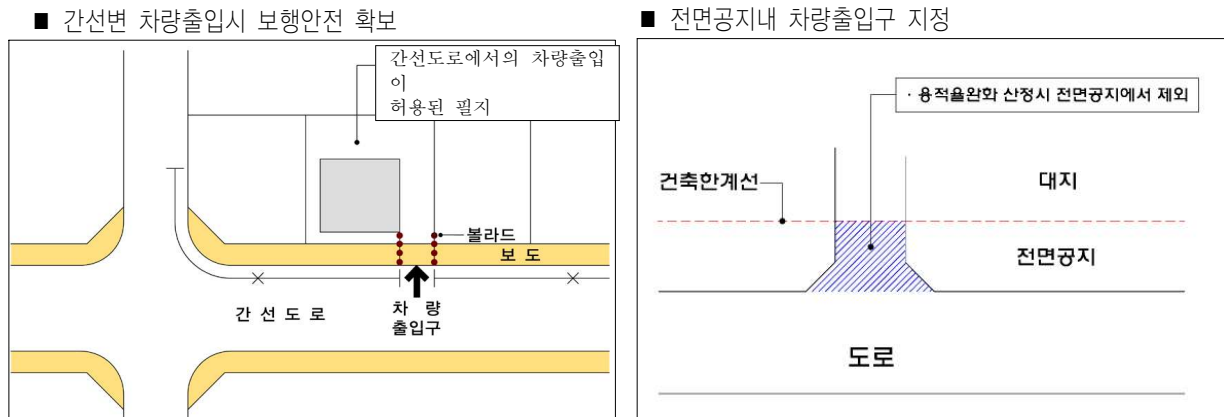
② 차도형 전면공지는 다음 각 호의 기준에 적합하게 조성하여야 한다.(단, 시 도시계획위원회에서 인정한 경우에는 조성방식을 변경할 수 있다)

- 보행 및 차량의 통행이 원활히 이루어질 수 있도록 일체의 구조물, 시설물, 식재 등의 설치를 금지하고 연접한 차도와 동일한 포장재료로 단차없이 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 건축주가 시행한다.
- 보행자의 안전 등을 고려하여 차도형 전면공지내 보행공간을 별도로 구분하여 조성하고자 하는 경우에는 상시 차량통행이 가능토록 조성예시와 같이 펜스 및 단차가 없도록 하고, 포장패턴 및 재질만 차로와 구분하여 조성토록 한다.

■ 조성예시



- ③ 전면공지는 공개공지, 쌈지형공지와 중복지정 할 수 없다.
- ④ 차량출입구를 설치함에 따라 전면공지의 일부가 내부도로(주차통로)로 조성될 경우, 용적률완화 산정면적에서 제외한다.
- ⑤ 간선도로에서의 차량출입이 허용된 경우 간선도로내 보도에 차량출입통로 및 보도와 접하는 도로경계부에 블라드를 설치하여 보행자의 안전을 확보하여야 한다.



- ⑥ 건축한계선으로 조성된 전면공지에 대해 불법 용도 변경하여 당해 전면공지의 기능을 저해할 경우 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제141조 내지 제142조를 적용한다.

⑦ 도면표시

전면공지 (차도형)		전면공지 (보도형)	
---------------	--	---------------	--

제19조 (공개공지) : 규제사항

- ① 본 지구단위계획구역내 대지로서 광명시 건축조례에 의하여 공개공지 설치대상인 대지는 공개공지를 의무적으로 설치하여야 하며, 설치대상이 아닌 대지가 공개공지를 설치할 경우 건축법, 광명시 건축조례 및 다음 각 항의 조성지침을 준수하여 시 도시계획위원회의 심의를 거칠 시에는 용적률을 완화받을 수 있다.
 - ② 공개공지는 전면공지 및 쌈지형공지와 중복지정 할 수 없다.
 - ③ 공개공지는 대상형이 아닌 쌈지공원의 형태로 광명시 건축조례 외에 다음 각 호에서 정한 설치기준에 적합하여야 한다.
1. 설치 위치

■ 공개공지 조성위치

구분	(높음) <————— 우선순위 —————> (낮음)		
간선도로변 대지	간선도로가 교차하는 가각부	연접대지내 공지와 연결하는 전면도로변	전면도로변
이면부 대지	이면도로가 교차하는 가각부	연접대지내 공지와 연결하는 전면도로변	전면도로변

※상기 제시된 위치외에 공개공지를 설치할 경우 용적률 완화항목 중 “공개공지 위치준수”에 관한 인센티브를 받을 수 없음

2. 진입구

- 가. 전면가로에 면한 가로길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능해야 한다.
- 나. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이를 하되 부득이하게 높이차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치해야한다.

3. 공간활용

가. 공개공지면적의 40퍼센트 이상을 광명시 건축조례 별표 3 제4호 및 제5호의 기준에 따른 식재를 할 것. 다만, 피로티구조의 경우에는 그러하지 아니하다.

나. 포장부분은 공공부분 제2절 포장 내용을 준용하며, 바닥포장은 보도의 포장재료 패턴과 색채를 따르고, 휠체어이용자, 시각장애자의 통행에 지장이 없는 재료를 사용한다.

4. 피로티구조

가. 공개공지를 피로티구조로 조성하는 경우에는 유효높이가 6m이상이어야 한다. 이 경우 피로티구조로 조성된 면적의 1/2만 공개공지로 인정되며, 피로티구조는 전체 공개공지 면적의 1/2을 초과하여 조성할 수 없다.

제20조 (쌈지형공지) : 권장사항

- ① 쌈지형공지는 구역내 전체 대지에 대해 설치하는 것을 권장하며, 설치할 경우에는 면적 25㎡이상, 전면도로에 면하는 전면폭은 5m이상으로 설치하여야 하며 피로티구조(유효높이 6m이상)도 가능하다. 그 외의 설치기준은 본 지침 제18조 3항을 준용한다.
- ② 위치가 지정된 대지에서 쌈지형공지의 위치 및 조성방법을 변경하고자 하는 경우에는 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 쌈지형공지는 전면공지 및 공개공지와 중복지정 할 수 없다.
- ④ 쌈지형공지가 권장된 대지내에 건축법에 의한 공개공지를 조성해야하는 경우, 지정된 쌈지형공지 위치에 공개공지(쌈지공원 형태)를 우선적으로 설치하고, 그 설치기준은 공개공지 설치 기준에 따른다. 이 경우 쌈지형공지의 추가조성 등과 같은 쌈지형 공지에 관한 지침은 적용하지 아니한다.

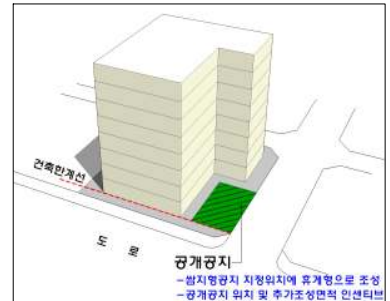
■ 지구단위계획 지침제시



■ 공개공지 미설치대상 건물의 건축시



■ 공개공지 설치대상 건물의 건축시



- ⑤ 쌈지형공지의 위치가 지정된 경우에는 지정된 위치에 조성하여야 하며, 연접형으로 지정된 경우 일체형으로 조성할 것을 권장한다. 위치가 지정되지 않은 대지 또는 공동개발계획의 변경 등으로 위치의 조정이 필요한 대지의 경우에는 다음의 기준에 따라 조성하도록 한다. 단, 다음 표의 기준에 따른 경우 위치를 준수한 것으로 인정하고, 본 지침에 의해 용적을 완화가 가능하며, 대지의 후면부 또는 보행자의 접근이 어려운 대지 안쪽 등에 조성하는 경우에는 쌈지형공지로 인정하지 아니한다.

■ 쌈지형공지 우선 조성위치

구분	(높음) <————— 우선순위 —————> (낮음)		
간선도로변 대지	간선도로가 교차하는 가각부	연접대지내 공지와 연접하는 전면도로변	전면도로변
이면부 대지	이면도로가 교차하는 가각부	연접대지내 공지와 연접하는 전면도로변	전면도로변

※상기 제시된 위치외에 쌈지형공지를 설치할 경우 용적을 완화항목 중 “쌈지형공지 위치준수”에 관한 인센티브를 받을 수 없음

제21조 (대지안의 조경) : 규제사항

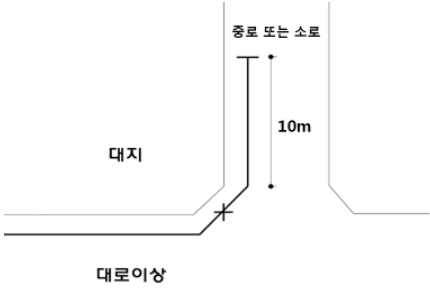
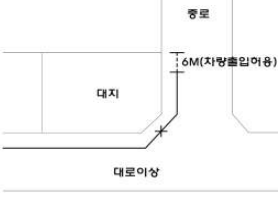
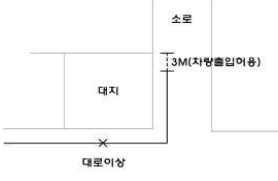
- ① 본 지구단위계획내 대지로서 광명시 건축조례에 의하여 대지안의 조경 설치대상인 대지는 조경을 의무적으로 설치하여야 하며, 설치대상이 아닌 대지가 대지내 조경을 설치할 경우 광명시 건축조례 및 다음 각 항의 조성지침을 준수하여야 한다.
 - ② 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법은 광명시 건축조례 규정을 준용한다.
 - ③ 건축선에 의한 전면공지의 조성면적은 대지안의 조경면적으로 인정하지 아니한다.
 - ④ 다음 각 호의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성하고, 각 목에서 정한 기준에 따라 설치한다.
1. 대지내 화물적재공간, 쓰레기하치장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출된 경우
- 가. 전면도로와 화물적재, 쓰레기하치장 등의 사이에 폭 2m이상, 높이 1m이상, 수목을 1㎡당 0.2본 밀식한다.

제8장 차량동선 및 주차에 관한 사항

제22조 (차량출입불허구간) : 규제사항

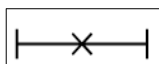
- ① 간선도로(광명로 및 광덕로)변 대지에 차량의 진출입은 원칙적으로 불가하다. 단, 간선도로변 차량출입이 불가피할 경우 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허용할 수 있으며, 이 경우 간선도로의 원활한 소통을 위해 공동주차출입구 등을 설치하여야 한다.
- ② 간선도로변 대지가 공동개발 등으로 인하여 이면부로의 차량출입이 가능하게 될 경우 간선변으로부터의 차량출입은 허용하지 아니한다.
- ③ 가각부로부터 차량출입이 불허되는 구간의 폭은 다음 표의 기준에 따르고, 결정도에 별도로 폭원이 기재된 경우는 그에 따른다.

■ 가각부에서 차량출입이 불허되는 구간의 지정기준

구 분	가각부 대지의 차량출입불허구간	비 고
대로이상 + 중로 또는 소로		단, 지정된 폭원으로 차량출입불허구간 지정시 차량출입구의 확보가 어려운 경우, 가각부로부터 가장 먼 지점에 6m(대로이상+중로 교차시) 또는 3m(대로이상+소로 교차시) 폭원의 차량출입구 설치 허용  

④ 도면표시

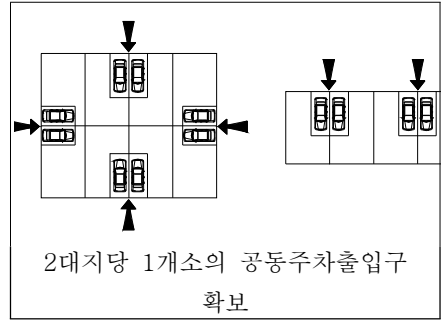
차량출입불허구간



제23조 (주차출입구) : 규제사항

- ① 주차출입구가 지정된 대지내로의 차량출입은 주차출입구가 표시된 대지의 변에서 이루어져야 한다.
- ② 차량출입이 허용된 도로변일지라도 다음의 구간에서는 주차출입구를 설치할 수 없다.
 1. 폭 15m 이상 도로의 교차로 측단으로부터 10m 이내의 구간
 2. 버스정류장, 기타 승하차 시설, 지하도 입구, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간. 단, 대지의 조건상 부득이하다고 시 도시계획위원회에서 인정한 경우 그러하지 않을 수 있다.
- ③ 인접된 대지간 공동주차출입구를 조성토록 지정한 곳에서는 대지경계선으로부터 각각 3m 이상의 출입구를 확보하여 최소폭원 6m이상의 주차출입구를 조성한다.
- ④ 주차출입구 및 공동주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.
- ⑤ 대지내 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치할 경우 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터의 입구)은 건축선 후퇴부분에서 5m 확보 후 설치한다.

■ 공동주차출입구 조성 예시



제24조 (주차출입구가 지정되지 않은 대지에서의 주차출입구 설치) : 규제사항

- ① 둘이상의 도로에 접한 대지의 주차출입구는 접한 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치하여야 한다.
- ② 인접된 대지간 공동주차출입구를 조성하고자 하는 곳에서는 대지경계선으로부터 각각 3m이상씩 출입구를 확보하여 최소폭원 6m이상의 주차출입구를 조성한다.
- ③ 제2항에 의하여 조성된 공동주차출입구에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량 출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.
- ④ 대지내 주차를 위한 경사면 또는 구조물을 설치할 경우 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터의 입구)은 건축선 후퇴부분에서 5m 확보 후 설치한다.

제9장 경관 및 기타사항

제25조 (1층부 형태) : 규제사항

- ① 간선도로에 면한 건축물의 1층벽면은 50%이상을 투시벽으로 처리하여야 하고, 1층셔터는 투시형셔터를 설치하여야 하며, 1층 개구부의 높이는 4m 이상으로 하되, 연접필지내 기존 건축물의 개구부 높이와 조화를 이루도록 건축하여야 한다.

1층부 입면처리	1층개구부 상단높이	연접대지내 건물과의 조화

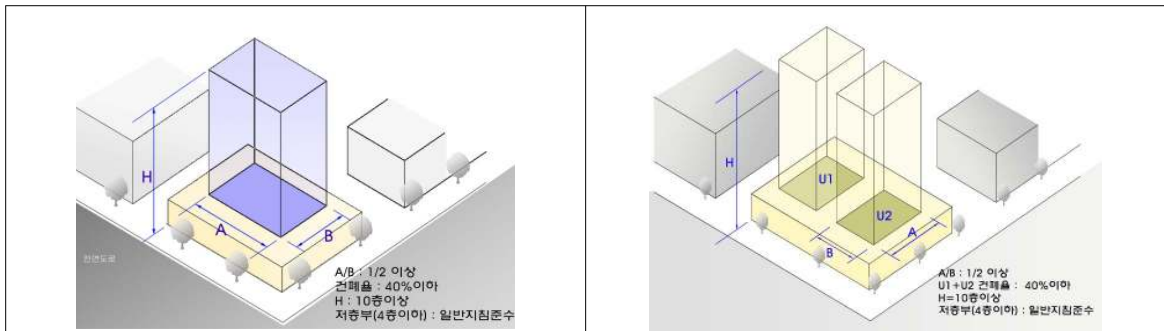
- ② 간선도로에 면한 건축물은 연접대지내 건축물이 기건축 되어있을 경우, 1층개구부의 높이는 연접대지내 건축물의 1층개구부와 높이차가 없도록 하고, 차이가 30센티미터 이상일 경우 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ③ 구역내 모든 건축물의 1층개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치하고, 간선도로에 면한 건축물은 간선도로 1

층 개구부가 없는 벽면을 설치해서는 안된다. 부득이한 경우, 1층부 벽면에 조경 및 벽화처리계획을 제출하여 시 도시계획위원회에서 인정하는 경우 그러하지 아니한다.

제26조 (고층부 탑상형 건축물) : 권장사항

- ① 폭 20m 이상의 도로에 접한 대지의 건축물은 지역의 랜드마크적인 요소로서의 기능을 담당할 수 있도록 10층 이상의 건축물에서 5층 이상의 부분에 대하여 건축물의 장변과 단변의 비율이 2분의 1이상이고, 건폐율이 40% 이하인 고층부 탑상형 건축물을 권장한다.

■ 고층부 탑상형 건축물 예시



제27조 (건축물의 외관) : 권장사항

- ① 건축물의 외벽은 원칙적으로 골조가 노출되어서는 아니되며 의장, 재료, 색채에 있어 3면 이상의 벽면에서 통일성을 유지하여야 한다.
- ② 건축물의 외관은 조립식, 무피복골조, 컨테이너 등의 구조를 제한하며 가로경관을 저해하지 않도록 하여야 한다.
- ③ 건축물의 외벽 재료는 반사유리 등의 반사성 재료의 사용을 금지하며 자연스러운 재질 및 색채를 사용하여야 하고, 서로 다른 외벽재를 사용할 경우 재료들간의 조화를 이루어야 한다.

제28조 (옥외광고물) : 규제사항

- ① 당해 지구단위계획구역내 모든 옥외광고물 설치시 “광명시 옥외광고물등 관리조례” 를 준수하고, 추가로 다음 각 호에서 정하는 기준에 적합하게 제작하여야 한다.
 1. 당해 구역내 건축물에 설치가능한 옥외광고물은 종류에 관계없이 업소당 2개이하로 제한한다.
 2. 점멸등 및 원색의 네온사인은 금지한다.
- ② 신축 건축물에 대한 건축허가시 건축물의 입면계획도에 광고물의 위치에 대해 표시된 도면을 함께 지시해야 한다.

제29조 (담장) : 권장사항

- ① 간선도로에 면한 대지는 연접한 대지와와의 경계 구분을 위해 담장을 설치하지 않거나 식재 또는 투시형 담장을 설치할 수 있다.

제30조 (산·재생에너지시설) : 권장사항

- ① 지속 가능한 에너지 공급을 위해 미래 에너지원인 산·재생에너지시설의 설치를 권장한다.
- ② 산·재생에너지시설의 설치기준은 ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법령’ 에 따른다.
- ③ 산·재생에너지시설의 설치하여 용적률 완화를 받고자 할 경우 이행계획서를 작성하여 관련부서에 제출한 경우 이를 이행한 것으로 보고 용적률 완화를 할 수 있다. 단, 사업계획승인, 건축허가 또는 사용승인시 관련청은 이행 여부를 확인하

여야 한다.

제31조 (야간경관조명) : 권장사항

- ① 간선도로에 면하는 건축물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 야간경관조명 등의 설치를 권장한다.
- ② 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 야간조명 설치를 권장한다.
- ③ 야간조명설치시 용적률 완화를 받고자 할 경우에는 시 도시계획위원회의 자문을 거쳐 설치하여야 한다.

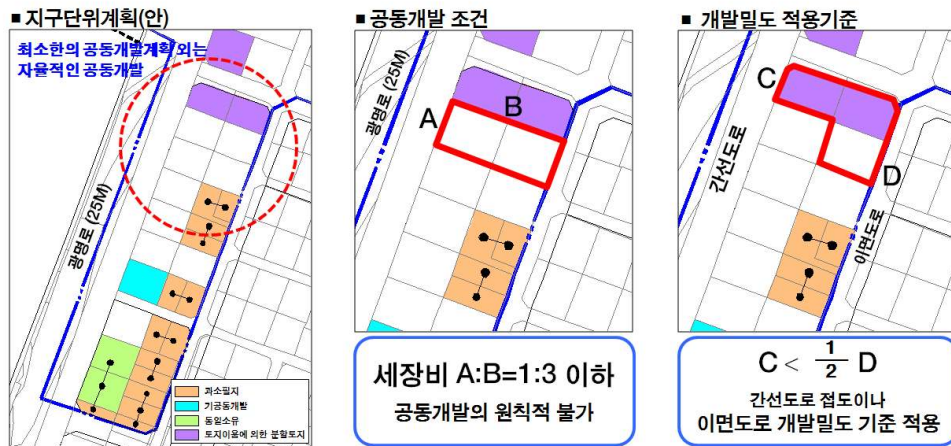
제10장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제32조 (기존 건축물 등에 대한 지구단위계획 및 운영지침의 적용)

- ① 기존건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인)등이 처리되는 경우 등에 관한 본 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같다.
1. 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내로서 300㎡이내인 경우에는 시 도시계획위원회의 심의에서 완화여부를 결정하고, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 300㎡를 초과하는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 보고, 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용하여야 한다. 이 경우 증축면적은 동별로 산정하며, 증축회수는 지구단위계획수립 후(본 지침지정 이후) 1회에 한한다. 단, 주된 용도의 기능에 필수적인 부속용도 증축인 경우 규모에 관계없이 시 도시계획위원회의 심의에서 완화여부를 결정(부속용도부분의 주된 용도로의 변경은 불허)한다.
 2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용하여야 한다.
 3. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 운영지침 중“경관 및 기타사항”을 적용하여야 한다.
 4. 용도변경의 경우에는 용도변경하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다.
 5. 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인)등이 처리되는 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자(사업계획승인권자 등)가 속하는 시 도시계획위원회의 심의에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부 적용여부를 결정한다.
 6. 지정 지구단위계획에 의해 기존 건축물의 건축허가가 이루어진 경우, 본 지구단위계획 결정고시 이후 설계변경을 하고자 할시에는 시 도시계획위원회의 심의에서 본 지구단위계획 및 운영지침의 일부 또는 전부 적용여부를 결정한다.
- ② 가설건축물을 설치하고자 하는 경우에는 시 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.

제33조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 대지간 공동개발(자율적 공동개발 포함), 합병 또는 대지의 분할 등의 대지계획 변경시 다음의 기준에 따른다.
1. 각각 상이한 기준이 적용되는 대지간 공동개발(자율적 공동개발 포함)시 본지침에서 별도로 정하지 않는 사항에 대해서 전면도로가 가장 넓은 대지에 적용되는 기준을 적용한다.



2. 대지의 분할시 분할된 대지에 대하여 본지침에서 별도로 정하지 않은 사항에 대해서는 인접한 대지 중 개발여건(전면도로 등)이 유사한 대지의 기준을 준용한다.

제34조 (건축신고대상 건축물의 운영지침 적용)

- ① 당해 구역내 건축시 건축신고대상 건축물의 경우에도 본 운영지침에 적합하도록 건축하여야 하며, 지구단위계획 담당부서와 건축신고필증을 교부하기 전에 협의하여야 한다.

제35조 (지구단위계획으로 정하는 경미한 사항) - 권한 : 시장

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조4항8호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.
 1. 대지의 분할·교환에 관한 사항
 2. 공개공지, 쌍지형공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치
 3. 대지안의 공지의 위치, 조성방법의 변경 및 신규 설치
 4. 수종·조경시설물 등의 설치계획의 변경
 5. 구역과 인접한 대지의 공동개발 (지구단위계획에 따를 것을 전제함)
 6. 주차장출입구, 차량출입구, 보행자출입구의 위치 변경