

파주시 고시 제2023-101호

파주 도시관리계획(통일동산지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

파주시 탄현면 법흥리 일원 통일동산지구 지구단위계획에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 도시관리계획 결정(변경) 고시하고, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항의 규정에 따라 다음과 같이 지형도면을 고시합니다.

2023. 3. 13.  
파 주 시 장

1. 파주 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음
  - 가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음
  - 나. 용도지구에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음
  - 다. 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음
2. 지구단위계획 결정(변경)조서 : 변경
  - 가. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
    - 1) 교통시설
      - 가) 도로
        - 총괄표 : 변경

구분	계			1 류			2 류			3 류			
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	
계	기정	174	46,095	698,538.5	25	9,389	161,516.0	56	23,001	438,828.4	93	13,705	98,199.1
	변경		46,095	723,387.9		9,389	167,600.8		23,001	453,640.1		13,705	102,147.0
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	기정	7	10,097	309,816.9	-	-	-	5	9,254	288,511.8	2	843	21,305.1
	변경		10,097	324,633.6					9,254	303,328.5			
중로	기정	26	12,038	214,933.9	11	5,773	124,288.0	14	6,106	88,737.9	1	159	1,908.0
	변경		12,038	219,962.7		5,773	129,316.8						
소로	기정	141	23,960	173,787.7	14	3,616	37,228.0	37	7,641	61,573.7	90	12,703	74,986.0
	변경		23,960	173,846.3		3,616	38,284.0					12,703	78,933.9

※ 도로면적에는 가감속 차로 면적 포함

# 경 기 도 보

제7208호

2023. 3. 13. (월)

## ■ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				가능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
변경	대로	2	751	30	주간선 도로	1,680	서측지구계 639도	동측지구계 1648도	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	대로	2	752	30	주간선 도로	990	대2-751 639도	중1-751 1642도	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	대로	2	754	30	주간선 도로	1,806	대2-751 639도	대3-751 642도	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	중로	1	751	20	보조간선 도로	1,239	대2-752 1640도	북측지구계 387도	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	소로	1	통일11	10	집산도로	1,024	대2-752 1662-162공	대2-753 1662-200공	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	소로	3	통일61	6	국지도로	215	대로2-753 1652-21공	소로1-통일13 1652-21공	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	소로	3	통일62	6	국지도로	325	소로3-통일61 1652-40공	소로3-통일63 1652-40공	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	소로	3	통일64	6	국지도로	315	소로1-통일11 1652-109공	소로3-통일65 1652-109공	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	소로	3	통일65	6	국지도로	142	소로3-통일66 1652-51공	소로3-통일62 1652-51공	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	소로	3	통일80	6	국지도로	83	소로3-통일78 1652-402공	주거지역 1652-402공	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	소로	3	통일81	6	국지도로	323	소로1-통일11 1652-575공	근린공원79 1652-575공	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	소로	3	통일82	6-8	국지도로	494	대로2-753 1652-545공	소로1-통일11 1652-545공	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	소로	3	통일83	6	국지도로	239	소로3-통일84 1652-515공	하천752 1652-515공	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	소로	3	통일84	6	국지도로	195	소로3-통일85 1652-516공	소로3-통일83 1652-516공	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경
변경	소로	3	통일85	6	국지도로	244	대로2-753 1652-494공	소로1-통일12 1652-494공	일반 도로	-	1990.5.7	선형 변경

## ■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
대로 2-751	대로 5-751	○ 도로 선형 변경	○ 완충녹지 면적 축소에 따른 선형 변경
대로 2-752	대로 2-752	○ 도로 선형 변경	○ 완충녹지 면적 축소에 따른 선형 변경
대로 2-754	대로 2-754	○ 도로 선형 변경	○ 완충녹지 면적 축소에 따른 선형 변경
중로 1-751	중로 1-751	○ 도로 선형 변경	○ 완충녹지 면적 축소에 따른 선형 변경
소로 1-통일11	소로 1-통일11	○ 도로 선형 변경	○ 맹지화 대지의 정상화를 위한 도로 선형 변경
소로 3-통일61	소로 3-통일61	○ 도로 선형 변경	○ 맹지화 대지의 정상화를 위한 도로 선형 변경
소로 3-통일62	소로 3-통일62	○ 도로 선형 변경	○ 맹지화 대지의 정상화를 위한 도로 선형 변경
소로 3-통일64	소로 3-통일64	○ 도로 선형 변경	○ 맹지화 대지의 정상화를 위한 도로 선형 변경
소로 3-통일65	소로 3-통일65	○ 도로 선형 변경	○ 맹지화 대지의 정상화를 위한 도로 선형 변경
소로 3-통일80	소로 3-통일80	○ 도로 선형 변경	○ 맹지화 대지의 정상화를 위한 도로 선형 변경
소로 3-통일81	소로 3-통일81	○ 도로 선형 변경	○ 맹지화 대지의 정상화를 위한 도로 선형 변경
소로 3-통일82	소로 3-통일82	○ 도로 선형 변경	○ 특별계획구역 내 CJENM 교통영향평가에 따른 선형변경
소로 3-통일83	소로 3-통일83	○ 도로 선형 변경	○ 맹지화 대지의 정상화를 위한 도로 선형 변경
소로 3-통일84	소로 3-통일84	○ 도로 선형 변경	○ 맹지화 대지의 정상화를 위한 도로 선형 변경
소로 3-통일85	소로 3-통일85	○ 도로 선형 변경	○ 맹지화 대지의 정상화를 위한 도로 선형 변경

나) 주차장 : 변경

■ 주차장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
변경	751	노외주차장	성동리 646잡 일원	25,000	감) 5,000	20,000	1990.5.7	

■ 주차장 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
751	노외주차장	○ 면적변경 - 25,000㎡ → 20,000㎡ 감) 5,000㎡	○ 개발유보지(E2)에 복합문화시설 설치를 위한 면적 조정

다) 자동차정류장

■ 자동차정류장 결정(변경)조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	751	자동차 정류장	여객자동차 터미널	법흥리 1669잡	8,355.2	감)8,355.2	-	1990.5.7	

■ 자동차정류장 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
751	자동차정류장	○ 도시계획시설 폐지 후 유사 용도로 변경	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조 제1항에 따라 2023년 1월 2일 자로 실효되어, 시설 폐지 후 유사 용도로 변경

2) 공간시설 : 변경

가) 광장 : 변경

■ 광장 결정(변경)조서

- 금회 변경사항만 기재

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	752	광장	근린광장	법흥리 1571공	1,769.2	감)1,769.2	-	1990.5.7	
폐지	753	광장	근린광장	법흥리 1578공	1,589.9	감)1,589.9	-	1990.5.7	
폐지	754	광장	근린광장	법흥리 1596공	2,574.4	감)2,574.4	-	1990.5.7	

■ 광장 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
752 ~ 754	광장	○ 광장 폐지 후 공원으로 변경	○ 현재 이용상태를 반영하여 광장을 폐지하고 어린이공원으로 변경

나) 공원 : 변경

■ 총괄표

구 분		행정구역		시가화구역	
		개 소	면 적	개 소	면 적
합 계	기정	14	1,435,430.6	-	-
	변경	17	1,562,308.0	-	-
근린공원	기정	11	651,703.2	-	-
	변경	10	763,710.4	-	-
어린이공원	기정	2	3,212.0	-	-
	변경	5	9,145.5	-	-
묘지공원	기정	1	779,925.0	-	-
문화공원	기정	-	-	-	-
	변경	1	9,527.1	-	-

■ 공원 결정(변경)조서

- 금회 변경사항만 기재

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	752	중앙공원	근린공원	성동리 688공 일원	480,933.0	1990.5.7	
변경	752	중앙공원	근린공원	성동리 688공 일원	602,467.3	1990.5.7	
기정	761	-	근린공원	법흥리 1652-239공	9,527.1	1990.5.7	
변경	761	-	문화공원	법흥리 1652-239공	9,527.1	1990.5.7	
신설	765	-	어린이공원	법흥리 1571공	1,769.2	-	
신설	766	-	어린이공원	법흥리 1578공	1,589.9	-	
신설	767	-	어린이공원	법흥리 1596공	2,574.4	-	

■ 공원 변경사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
752	근린공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 시설 분할 및 합병                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- F23(현충시설) 분할(면적 6,877.2㎡)</li> <li>- 경관녹지755 합병</li> </ul> </li> <li>○ 면적 확대 (증 121,534.3㎡)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 면적: 480,933.0㎡ → 602,467.3㎡</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 장준하 추모공원을 F23(현충시설)으로 분할제척</li> <li>○ 주민과 방문객의 건강휴양 및 정서양할 향상을 위해 경관녹지(755)를 근린공원(752)과 합병</li> </ul>
761	문화공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 세부시설 변경                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 근린공원 → 문화공원</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 헤이리예술마을 내 근린공원(761)은 해당 지역의 각종 행사와 전시 등이 열리는 문화공원 성격으로 사용되므로 성격에 부합하는 시설로 변경</li> </ul>
765~767	어린이공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 신설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 이주단지외 광장(752~754)은 놀이터와 파고라가 설치되어 어린이의 놀이공간과 주민 휴식공간으로 사용되므로 어린이 공원으로 변경</li> </ul>

다) 녹지 : 변경

■ 녹지 결정(변경)조서

- 금회 변경사항만 기재

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
변경	751	녹지	완충녹지	성동리638도 일원	18,569.4	감)8,336.1	10,233.3	1990.5.7	
변경	752	녹지	완충녹지	성동리640도 일원	15,418.8	감)8,899.5	6,519.3	1990.5.7	
폐지	755	녹지	경관녹지	성동리682-1임 일원	128,411.5	감)128,411.5	-	1990.5.7	
변경	782	녹지	연결녹지	법흥리1652-544공 일원	963.4	감)60.2	903.2	1990.5.7	
변경	798	녹지	연결녹지	법흥리1652-372공 일원	620.3	감)284.6	335.7	1990.5.7	
폐지	813	녹지	완충녹지	법흥리1631대	6,247.5	감)6,247.5	-	2008.3.12	
변경	814	녹지	완충녹지	법흥리1781대 일원	8,785.1	감)6,405.0	2,380.1	2008.3.12	

■ 녹지 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
751	완충녹지	○ 면적 축소 (감 8,336.1㎡) - 면적: 18,569.4㎡ → 10,233.3㎡	○ 법적기준(폭 10m 이상 확보)에 부합하지 않는 완충녹지를 중로1-751호선 및 대로2-752호선, 대로2-754호선으로 편입
752	완충녹지	○ 면적 축소 (감 8,899.5㎡) - 면적: 15,418.8㎡ → 6,519.0㎡	○ 법적기준(폭 10m 이상 확보)에 부합하지 않는 완충녹지를 중로1-751호선 및 대로2-752호선, 대로2-754호선으로 편입
755	경관녹지	○ 경관녹지 폐지 - 근린공원과 합병	○ 산책로, 군시설 등 녹지 훼손에 따라 근린공원으로 통합하여 공개개발을 통한 주민 및 방문객의 건강휴양 및 정서 생활의 향상 도모
782	연결녹지	○ 면적 축소 (감 60.2㎡) - 면적: 963.4㎡ → 603.2㎡	○ 헤이리예술마을 GATE 8에 위치한 도로의 선형 변경에 따른 면적 감소 (CJ ENM 교통영향평가 결과 반영)
798	연결녹지	○ 면적 축소 (감 284.6㎡) - 면적 : 620.3㎡ → 335.7㎡	○ 도로편입에 따른 면적 감소
813	완충녹지	○ 완충녹지 폐지	○ 국가시설(파주세관, 전통건축부채 보존센터, 무대 공연종합아트센터)부지와 숙박시설, 근린생활시설과 연계성 및 개방감 유도 (공개공지 10m 설치)
814	완충녹지	○ 면적 축소 (감 6,405㎡) - 면적: 8,785.1㎡ → 2,380.1㎡	○ 법적기준(폭 10m 이상 확보)에 부합하지 않는 완충녹지를 대로2-751호선으로 편입 ○ 경기도평생교육진흥원과 연계하여 관리 (공개공지 10m 설치)

3) 공공-문화체육시설 : 변경

가) 공공청사 : 변경

■ 공공청사 결정(변경)조서

- 금회 변경사항만 기재

구분	도 면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	752	공공 청사	-	성동리666-1대	2,897.2	감)2,897.2	-	1990.5.7	
변경	754	공공 청사	-	법흥리1631-4대 일원	8,724	증)1,276	10,000	2013.10.10	파주세관

※ 도로변(대-2-751호선)으로부터 10m 이상의 공개공지를 조성하여야 함

■ 공공청사 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
752	공공청사	○ 도시계획시설 폐지 녹지용지(개발유보지)로 변경	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조 제1항에 따라 2023년 1월 2일 자로 실효되어, 시설폐지 후 녹지용지(개발유보지)로 변경 - 계획관리지역내 업무시설 입지불가에 따라 행정업무시설이 우선적으로 설치될 수 있도록 유도
754	공공청사	○ 면적 확대 (증 1,267㎡) - 면적 : 8,724㎡ → 10,000㎡	○ 파주세관과 구역별 연계를 위한 완충녹지 폐지에 따른 획지 정리

나) 학교 : 변경

■ 학교 결정(변경)조서

- 금회 변경사항만 기재

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
폐지	752	학교	중학교	법흥리1737학	14,207.5	감)14,207.5	-	1990.5.7	

■ 학교 변경사유서

도면표시 번호	시설명	변경 내용	변경 사유
752	학교	○ 도시계획시설 폐지 → 교육연구시설로 변경	○ 이주단지 내에 위치한 중학교 부지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조 제1항에 따라 2023년 1월 2일 자로 실효되어, 시설 폐지 후 교육연구시설로 변경

다) 문화시설 : 변경없음

라) 체육시설 : 변경없음

4) 방재시설 : 변경없음

나. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 단독주택용지 및 근린생활시설용지 : 변경

■ 단독주택용지 : 변경

대지의 분할 및 합병 : 변경

- 분할 : 모든 획지는 원칙적으로 분할할 수 없음. 단, A1~A59, A100, A112은 대지(필지)의 분할 시 맹자가 발생하지 않고 차량의 진출입이 가능하도록 하여야 하며, 분할 후 면적은 165㎡ 이상 유지하여야 함
- 합병 : (가정) 모든 획지는 원칙적으로 합병할 수 없음. 단, A107~A110은 사단법인 헤이리 또는 문화자구를 관장하는 파주시 해당부서와 협의를 거친 경우 합병이 가능함  
(변경) 단독주택용지(양향의 촌, 이주단지) 합병(2개 필지 이하)허용 (단, 합병 이후 분할 불가) 단, A107~A110은 사단법인 헤이리 또는 문화자구를 관장하는 파주시 해당 부서와 협의를 거친 경우 합병이 가능함

2) 공동주택용지 : 변경없음

3) 상업시설용지 : 변경

■ 상업시설용지 : 변경

도 면 번호	가 구 번호		면 적(㎡)	획 지			비 고
				획 지 번호	위 치	면 적(㎡)	
-	C20	가정	7,141.2	-	법흥리1652대 일원	7,141.2	
		변경	6,893.9			6,893.9	
-	C21	가정	2,963.1	-	법흥리1652-15대	2,963.1	
		변경	2,897.5			2,897.5	
-	C22	가정	21,602.8	1	법흥리1652-23대	4,167.8	
						변경	
		변경	21,149.5	3	법흥리1652-36대 일원	7,883.6	
						4	
-	C25	가정	13,534.6	-	법흥리1652-87공 일원	13,534.6	
		변경	12,467.0			12,467.0	
-	C31	가정	1,078.2	-	법흥리1652-107대 일원	1,078.2	
		변경	921.7			921.7	
-	C32	가정	33,466.1	1	법흥리1652-124대 일원	9,787.1	
						변경	
		변경	32,430.8	2	법흥리1652-115대 일원	6,929.9	
						3	
			4	법흥리1652-134대 일원	12,493.1		
-	C48	가정	13,819.0	-	법흥리1652-567대 일원	13,819.0	
		변경	12,789.8			12,789.8	
-	C52	가정	5,563.8	-	법흥리1652-530대 일원	5,563.8	
		변경	4,786.4			4,786.4	
-	C56	가정	4,089.1	-	법흥리1652-582대	4,089.1	
		변경	3,982.0			3,982.0	

4) 관광·휴양시설용지 : 변경  
- 금회 변경사항만 기재

도 면 번호	가 구 번호	면 적(㎡)	획 지			비 고
			획 지 번호	위 치	면 적(㎡)	
기정	D2	281,875.9	-	법흥리1781대 일원	281,875.9	주도로변 완충녹지 폐지
변경	D2	285,499.6	-	법흥리1781대 일원	285,499.6	
기정	D3-2	85,172.0	-	법흥리1631대 일원	85,172.0	
변경	D3-2	90,150.7	-	법흥리1631대 일원	90,150.1	

※ 도로변(대-2-751호선)으로부터 10m 이상의 공개공지를 조성하여야 함

5) 녹지용지 : 변경  
- 금회 변경사항만 기재

도 면 번호	가 구 번호		면 적(㎡)	획 지			비 고
				획 지 번호	위 치	면 적(㎡)	
-	E2	폐지	-	-	성동리646잡 일원	-	-
-	E3	신설	2,897.2	-	성동리 666-1	2,897.2	공공청사(개발유보지)

6) 공공건축물 및 기타시설용지 : 변경  
- 금회 변경사항만 기재

도면 번호	가 구 번호		면적(㎡)	획 지			비 고
				획지 번호	위 치	면적(㎡)	
-	F20	신설	8,355.2	-	법흥리1669잡	8,355.2	운수시설
-	F21	신설	14,207.5	-	법흥리1737학	14,207.5	교육연구시설
-	F22	신설	38,289	-	성동리646잡	38,289	복합문화시설
-	F23	신설	6,877.2	-	성동리 688 일원	6,877.2	현충시설

# 경 기 도 보

제7208호

2023. 3. 13. (월)

다. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1) 단독주택용지 및 근린생활시설용지 : 변경

- 금회 변경사항만 기재

도 면 번 호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	
-	A1 ~ A59 (망향의촌)	용 도	○ 단독주택 중 가목(단독주택), 다목(다가구주택 : 3가구 이하)	
		건 폐 율	50% 이하	
		용 적 률	120% 이하	
		높 이	기 정	3층 이하
			변 경	3층 이하 ※ 다만, 1층의 전부 또는 일부(벽면적의 2분의 1이상)를 필로티 구조로하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정) 외의 용도로 쓰는 경우에는 4층 이하 (국가, 경기도지정문화재 구역일 경우 현상변경 기준에 따름)
-	A60 ~ A86 A100, A112 (이주단지)	용 도	○ 단독주택 (단, 바닥면적 합계가 건축연면적의 40% 이하로 점포주택인 제1종근린생활 시설, 제2종근린생활시설(단란주점, 안마사술소, 고사원 제외) 설치 가능)	
		건 폐 율	50% 이하	
		용 적 률	120% 이하	
		높 이	기 정	3층 이하
			변 경	3층 이하 ※ 다만, 1층의 전부 또는 일부(벽면적의 2분의 1이상)를 필로티 구조로하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정) 외의 용도로 쓰는 경우에는 4층 이하 (국가, 경기도지정문화재 구역일 경우 현상변경 기준에 따름)
-	A107 ~ A110 (헤이리 예술마을)	용 도	○ 단독주택 중 가목(단독주택), 라목(공관) ※ 「문화예술진흥법」에 의한 창작활동 등을 위해 해당기관에서 인정하는 시설	
		건 폐 율	50% 이하	
		용 적 률	120% 이하	
		높 이	기 정	3층 이하
			변 경	3층 이하 ※ 다만, 1층의 전부 또는 일부(벽면적의 2분의 1이상)를 필로티 구조로하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정) 외의 용도로 쓰는 경우에는 4층 이하 (높이가 11m 이상인 경우 준협의 대상)

경 기 도 보

제7208호

2023. 3. 13. (월)

도 면 번호	위 치 (지구번호)	구 분	계 획 내 용	
-	A88 ~ A92 (단독주택용지 내 근린생활시설)	용도	○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 고시원 제외)	
		건폐율	50% 이하	
		용적률	기정	120% 이하
			변경	기준용적률: 120% 이하 최대용적률: 150% 이하 (단, 최대용적률 기준 만족 시 적용)
		높이	5층 이하 (국가, 경기도지정문화재 구역일 경우 현상변경 기준에 따름)	
-	A93 ~ A95 (단독주택용지 내 근린생활시설)	용도	○ 제1종근린생활시설 ○ 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 고시원 제외)	
		건폐율	50% 이하	
		용적률	기정	120% 이하
			변경	기준용적률: 120% 이하 최대용적률: 150% 이하 (단, 최대용적률 기준 만족 시 적용)
		높이	기정	3층 이하
변경	3층 이하 ※ 다만, 1층의 전부 또는 일부(벽면적의 2분의 1이상)를 필로티 구조로하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정) 외의 용도로 쓰는 경우에는 4층 이하 (국가, 경기도지정문화재 구역일 경우 현상변경 기준에 따름)			
-	A111 (단독주택용지 내 근린생활시설)	용도	기정	○ 제1종근린생활시설 중 라목(의원, 치과의원, 한의원) - 주용도는 건축물연면적의 50% 이상 확보 ○ 부용도 : 주용도 외의 용도 - 제1종근린생활시설 중 가목(소매점), 나목(휴게음식점 등), 라목(의원, 치과의원, 한의원 외) - 제2종근린생활시설 중 파목 중 체력단련장
			변경	○ 제1종근린생활시설 중 라목(의원, 치과의원, 한의원) ※ 아래의 시설을 설치할 경우 주차 면수는 법정 주차 대수의 150% 적용 ○ 제1종근린생활시설 중 가목(소매점), 나목(휴게음식점 등), 라목(의원, 치과의원, 한의원 외) ○ 제2종근린생활시설 중 파목(체력 단련장), 하목(금융업소 등)
		건폐율	50% 이하	
		용적률	기정	120% 이하
			변경	기준용적률: 120% 이하 최대용적률: 150% 이하 (단, 최대용적률 기준 만족 시 적용)
		높이	5층 이하 (국가, 경기도지정문화재 구역일 경우 현상변경 기준에 따름)	

# 경 기 도 보

제7208호

2023. 3. 13. (월)

2) 공동주택용지 : 변경없음 3) 상업시설용지 : 변경 - 금회 변경사항만 기재				
도면번호	위치 (지구번호)	구분	계획내용	
-	C1 ~ C13 지정 (남북한상품 판매시설) ↓ 변경 (상업시설)	용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제1종근린생활시설</li> <li>○ 제2종근린생활시설(단란주점, 안마미술소, 고시원 제외)</li> <li>○ 문화맞집회사설 중 라목(전시장)</li> </ul>	
		건폐율		50% 이하
		용적률	기정	120% 이하
			변경	기준용적률: 120% 이하 최대용적률 : 200% 이하 (단, 최대용적률 기준 만족 시 적용)
		높이		10층 이하 (높이가 11m 이상인 경우 군협의 대상)
-	숙박시설 (C14 ~ C19)	용도	기정	○ 「관광진흥법」상 관광숙박업(호텔업, 휴양콘도미니엄업)
			변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「관광진흥법」제3조(관광사업의 종류) 제1항</li> <li>2. 관광숙박업(호텔업, 휴양콘도미니엄업)</li> <li>3. 관광객이용시설업</li> <li>4. 국제회의업</li> <li>6. 유원시설업</li> <li>7. 관광편의시설업</li> </ul> (단, 관광식당업, 관광펜션업, 관광면세업, 관광지원서비스업만 허용) ※ 위 각 시설을 영위하기 위한 부대시설 허용(기타 건축물에 관한 사항 참조)
		건폐율		50% 이하
		용적률	기정	120% 이하
			변경	기준용적률: 120% 이하 최대용적률: 200% 이하 (단, 최대용적률 기준 만족 시 적용)
		높이	기정	10층 이하
변경	군부대 협의 결과에 따름			

경 기 도 보

제7208호

2023. 3. 13. (월)

도 면 번호	위 치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용	
-	C20 ~ C45 C47 ~ C55 C58 ~ C65 (비즈니스지구)	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단독주택 중 가목(단독주택), 라목(공관)</li> <li>○ 제1종근린생활시설 중 가목(소매점), 나목(휴게음식점 등)</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 가목(공연장), 라목(서점), 자목(일반음식점 등), 하목(금융업소, 사무소 등)</li> <li>○ 문화및집회시설 중 라목(전시장), 마목(동식물원)</li> <li>○ 교육연구시설 중 가목(학교), 마목(연구소), 바목(도서관)</li> <li>○ 수련시설 중 가목(생활권 수련시설)</li> <li>○ 관광휴게시설 중 가목(야외음악당), 나목(야외극장)</li> <li>※ 「문화예술진흥법」에 의한 창작활동 등을 위해 해당기관에서 인정하는 시설</li> <li>※ 카페, 음식점(난개발을 방지하기 위하여 비즈니스지구 면적 20%(48,200m)에서 전체건축물의 연면적이 넘지않도록 카페, 음식점을 건축하여야 하며, 단위건축물로서는 연면적 40% 이하로 제한함)</li> </ul>	
			용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단독주택 중 가목(단독주택), 라목(공관)</li> <li>○ 제1종근린생활시설(아목-변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등 제외)</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 가목(공연장), 라목(서점), 바목(사진관), 아목(휴게음식점), 자목(일반음식점 등), 카목(학원), 타목(독서실), 파목(체력단련장), 하목(금융업소, 사무소 등)</li> <li>○ 문화및집회시설 중 가목(공연장), 라목(전시장), 마목(동식물원)</li> <li>○ 교육연구시설 중 가목(학교), 마목(연구소), 바목(도서관)</li> <li>○ 수련시설 중 가목(생활권 수련시설)</li> <li>○ 관광휴게시설 중 가목(야외음악당), 나목(야외극장)</li> <li>※ 「문화예술진흥법」에 의한 창작활동 등을 위해 해당기관에서 인정하는 시설</li> <li>※ 카페, 음식점(난개발을 방지하기 위하여 비즈니스지구 면적 20% (48,200m)에서 전체건축물의 연면적이 넘지 않도록 카페, 음식점을 건축하여야 하며, 단위건축물로서는 연면적 40%이하로 제한함)</li> <li>※ 난개발을 방지하기 위하여 제1종근린생활시설(소매점 제외), 제2종근린생활시설 (공연장, 서점, 금융업소, 사무소 제외)은 단일건축물의 연면적 40% 이하로 제한</li> </ul>
		변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단독주택 중 가목(단독주택), 라목(공관)</li> <li>○ 제1종근린생활시설(아목-변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등 제외)</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 가목(공연장), 라목(서점), 바목(사진관), 아목(휴게음식점), 자목(일반음식점 등), 카목(학원), 타목(독서실), 파목(체력단련장), 하목(금융업소, 사무소 등)</li> <li>○ 문화및집회시설 중 가목(공연장), 라목(전시장), 마목(동식물원)</li> <li>○ 교육연구시설 중 가목(학교), 마목(연구소), 바목(도서관)</li> <li>○ 수련시설 중 가목(생활권 수련시설)</li> <li>○ 관광휴게시설 중 가목(야외음악당), 나목(야외극장)</li> <li>※ 「문화예술진흥법」에 의한 창작활동 등을 위해 해당기관에서 인정하는 시설</li> <li>※ 카페, 음식점(난개발을 방지하기 위하여 비즈니스지구 면적 20% (48,200m)에서 전체건축물의 연면적이 넘지 않도록 카페, 음식점을 건축하여야 하며, 단위건축물로서는 연면적 40%이하로 제한함)</li> <li>※ 난개발을 방지하기 위하여 제1종근린생활시설(소매점 제외), 제2종근린생활시설 (공연장, 서점, 금융업소, 사무소 제외)은 단일건축물의 연면적 40% 이하로 제한</li> </ul>	
		건폐율	50% 이하	
		용적률	기정	120% 이하
			변경	기준용적률: 120% 이하 최대용적률: 150% 이하 (단, 최대용적률 기준 만족 시 적용)
높이	기정	3층 이하		
	변경	3층 이하 ※ 다만, 1층의 전부 또는 일부(벽면적의 2분의 1이상)를 필로티 구조로하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정) 외의 용도로 쓰는 경우에는 4층 이하 (높이가 11m 이상인 경우 군협의 대상)		

경 기 도 보

제7208호

2023. 3. 13. (월)

도 면 번 호	위 치 (가 구 번 호)	구 분	계 획 내 용	
-	C56, C67 (생활편익시설)	용도	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제1종근린생활시설 중 가목(소매점), 다목(이용원 등), 라목(의원, 치과의원, 한의원)</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 자목(일반음식점 등), 파목(테니스장 등)</li> <li>○ 문화및집회시설(동·식물원 제외)</li> </ul>
			변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단독주택 중 가목(단독주택), 라목(공관)</li> <li>○ 제1종근린생활시설(아목_변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설, 정수장, 양수장 등 제외)</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 가목(공연장), 라목(서점), 바목(사진관), 아목(휴게음식점), 자목(일반음식점 등), 카목(학원), 타목(독서실), 파목(체력단련장), 하목(금융업소, 사무소 등)</li> <li>○ 문화및집회시설 중 가목(공연장), 라목(전시장), 마목(동·식물원)</li> <li>○ 교육연구시설 중 가목(학교), 마목(연구소), 바목(도서관)</li> <li>○ 수련시설 중 가목(생활권 수련시설)</li> <li>○ 관광휴게시설 중 가목(야외음악당), 나목(야외극장)</li> <li>※ 「문화예술진흥법」에 의한 창작활동 등을 위해 해당기관에서 인정하는 시설</li> <li>※ 카페, 음식점(난개발을 방지하기 위하여 비즈니스지구 면적 20% (48,200m)에서 전체건축물의 연면적이 넘지 않도록 카페, 음식점을 건축하여야 하며, 단위건축물로서는 연면적 40%이하로 제한함)</li> <li>※ 난개발을 방지하기 위하여 제1종근린생활시설(소매점 제외), 제2종근린생활시설 (공연장, 서점, 금융업소, 사무소 제외)은 단일건축물의 연면적 40% 이하로 제한</li> </ul>
		건폐율	50% 이하	
		용적률	기정	120% 이하
			변경	기준용적률: 120% 이하 최대용적률: 150% 이하 (단, 최대용적률 기준 만족 시 적용)
		높이	기정	3층 이하
			변경	3층 이하 ※ 다만, 1층의 전부 또는 일부(벽면적의 2분의 1이상)를 필로티 구조로하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정) 외의 용도로 쓰는 경우에는 4층 이하 (높이가 11m 이상인 경우 준협의 대상)
-	C57 (커뮤니티 하우스)	용도	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제2종근린생활시설 중 하목 중 사무소</li> <li>○ 문화및집회시설 중 나목(집회장), 라목(전시장)</li> </ul>
			변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제1종근린생활시설(아목_변전소, 도시가스배관시설 등 제외)</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 하목 중 사무소</li> <li>○ 문화및집회시설 중 나목(집회장), 라목(전시장)</li> </ul>
		건폐율	50% 이하	
		용적률	기정	120% 이하
			변경	기준용적률: 120% 이하 최대용적률: 150% 이하 (단, 최대용적률 기준 만족 시 적용)
		높이	기정	3층 이하
변경	3층 이하 ※ 다만, 1층의 전부 또는 일부(벽면적의 2분의 1이상)를 필로티 구조로하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택(주거 목적으로 한정) 외의 용도로 쓰는 경우에는 4층 이하(높이가 11m 이상인 경우 준협의 대상)			

4) 관광휴양시설용지 : 변경 - 금회 변경사항만 기재				
도면 번호	위 치 (가구번호)	구 분		계 획 내 용
-	D4~D5 기정 (통일관련시설) ↓ 변경 (상업시설)	용도	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제1종근린생활시설 중 가목(소매점), 나목(휴게음식점 등), 다목(이용원 등)</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 라목(서점), 파목(테니스장 등), 하목(금융업소 등)</li> <li>○ 문화 및 집회시설(등·식물원 제외)</li> <li>○ 교육연구시설(학교 제외)</li> </ul>
			변경	○ 「파주시 도시계획 조례」 상 계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물 및 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 고시원 한정)을 제외한 시설
		건폐율	50% 이하	
		용적률	120% 이하	
		높이	10층 이하 (높이가 11m 이상인 경우 준협의 대상)	
-	D6~D7 기정 (통일관련시설) ↓ 변경 (상업시설)	용도	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제1종근린생활시설 중 가목(소매점), 나목(휴게음식점 등)</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 라목(서점), 파목(테니스장 등), 하목(금융업소 등)</li> <li>○ 문화및집회시설 중 나목(집회장), 다목(관람장), 라목(전시장)</li> </ul>
			변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제1종근린생활시설 중 가목(소매점), 나목(휴게음식점 등)</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 라목(서점), 자목(일반음식점), 파목(테니스장 등), 하목(금융업소 등)</li> <li>○ 문화및집회시설 중 나목(집회장), 다목(관람장), 라목(전시장)</li> </ul>
		건폐율	50% 이하	
		용적률	120% 이하	
		높이	10층 이하 (준협의 대상)	
-	D9 (교육연구시설)	용도	기정	○ 교육연구시설 중 나목(교육원)
			변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 교육연구시설 중 나목(교육원)</li> <li>○ 문화 및 집회시설 중 나목(집회장), 다목(관람장), 라목(전시장)</li> <li>※ 문화 및 집회시설 적용 시 토지면적의 10% 공공 기여 (가로변, 협의에 따름)</li> <li>※ 위 시설을 영위하기 위한 부대시설(서점, 일반음식점, 금융업소 등) 허용</li> </ul>
		건폐율	50% 이하	
		용적률	120% 이하	
		높이	5층 이하 (준협의 대상)	

5) 공공건축물 및 기타시설용지 : 변경 - 금회 변경사항만 기재				
도 면 번호	위 치 (지구번호)	구 분	계 획 내 용	
변경	F2 (유치원)	용도	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 교육연구시설 중 가목(유치원)</li> <li>○ 노유자시설 중 가목(어린이집)</li> </ul>
			변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 교육연구시설 중 가목(유치원)</li> <li>○ 노유자시설중 가목(어린이집)</li> <li>※ 아래의 시설을 설치할 경우 주차 면수는 법정 주차대수의 150% 적용</li> <li>○ 제1종근린생활시설 중 가목(소매점), 나목(휴게음식점 등), 사목(마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터 등)</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 라목(서점), 자목(일반음식점), 카목(학원), 타목(독서실)</li> <li>○ 교육연구시설 중 나목(교육원), 라목(학원), 바목(도서관)</li> </ul>
		건폐율		50% 이하
		용적률		120% 이하
		높이	기정	3층 이하
			변경	4층 이하 (국가, 경기도지정문화재 구역일 경우 현상변경 기준에 따름)
변경	F19 (문화및집회시설)	용도	기정	○ 문화및집회시설(집회장, 관람장, 동·식물원 제외)
			변경	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 문화및집회시설</li> <li>○ 「관광진흥법」상 관광숙박업(호텔업, 휴양콘도미니엄업)</li> <li>※ 「관광진흥법」상 관광숙박업 적용 시 토지면적의 10% 공공기여 (가로변, 협의에 따름), 단위건축물의 연면적 50% 이상은 문화및집회시설 설치</li> </ul>
		건폐율		50% 이하
		용적률		120% 이하
		높이		군부대 협의 결과에 따름
신설	자동차정류장 751 ↓ F20	용도	기정	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 운수시설중 가목(여객자동차터미널)</li> <li>○ 자동차 관련 시설 중 가목(주차장) (「주차장법」에 따른 주차전용건축물 설치 시, 주차장 이외의 용도 중 단독주택, 공동주택, 판매시설, 업무시설은 제외)</li> <li>※ 자동차 관련 시설 적용 시 토지면적의 10% 공공기여 (가로변, 협의에 따름)</li> </ul>
			변경	
		건폐율		50% 이하
		용적률		120% 이하
		높이	기정	3층 이하
변경	4층 이하			

경 기 도 보

제7208호

2023. 3. 13. (월)

도면번호	위치 (지구번호)	구분	계획내용	
신설	학교 752 → F21	용도	○ 교육연구시설 가목(학교), 나목(교육원), 다목(직업훈련소), 라목(학원), 마목(연구소), 바목(도서관)	
		건폐율	50% 이하	
		용적률	120% 이하	
		높이	5층 이하 (국가, 경기도지정문화재 구역일 경우 현상변경 기준에 따름)	
신설	F22 (복합문화시설)	용도	○ 「파주시 도시계획 조례」 상 계획관리지역안에서 건축할 수 없는 건축물 및 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마사술소, 고시원 한정)을 제외한 시설	
		건폐율	50% 이하	
		용적률	200% 이하	
		높이	4층 이하 (높이가 11m 이상인 경우 준협의 대상)	
신설	F23 (현충시설)	용도	○ 묘지관련시설 중 나목(봉안당), 다목(묘지와 자연 장지에 부수되는 건축물)	
		건폐율	50% 이하	
		용적률	120% 이하	
		높이	4층 이하 (높이가 11m 이상인 경우 준협의 대상)	
변경	주차장 758 ~ 771 (헤이리 내 주차장)	용도	기정	○ 자동차관련시설 중 가. 주차장
			변경	○ 자동차관련시설 중 가. 주차장 (주차장 외 용도 중 관리시설 외 불허)
		건폐율	50% 이하	
		용적률	기정	120% 이하
			변경	200% 이하
		높이	기정	3층 이하
변경	4층 이하 (높이가 11m 이상인 경우 준협의 대상)			

라. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

- 1) 차량동선에 관한 사항 : 변경없음
- 2) 대지내 공지에 관한 사항 : 신설
  - 금회 변경사항만 기재

구분	계획내용	비고
공개공지	○ 전면공지: B=10m - 위치 : 대로2-751호선 북측면과 연결하는 획지	○ 가로환경 개선 및 보행활동의 활성화 유도 - 완충녹지 폐지 구간, 폭원: 10m - 전면공지 내에는 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위한 조경시설 등 이외의 공작물, 담장, 주차장 등 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치를 설치할 수 없음. ※ 건축법 제43조 및 조례에 따라 의무적으로 설치하는 공개공지에 포함되지 않음

마. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음

바. 지구단위계획 운용에 관한 사항 : 변경

■ 기존 건축물에 대한 지구단위계획의 적용 : 변경없음

■ 지구단위계획 내용의 해석 : 변경없음

■ 지구단위계획구역내 건축기준 완화 : 변경없음

■ 경관에 관한 사항 : 변경

- 파주시의 경관관리 및 도시미관 향상을 위해 시행하는 경관계획에서 제시하는 배치, 외관, 색채, 외부공간, 친환경 등에 관한 사항을 준용하여 특색있는 공간 창출을 고려한다.
- 파주시 경관계획 외에도 「인공조명에 의한 빛공해 방지법」 준용 및 파주시 도시디자인팀과 사전협의를 실시하여 계획하여야 한다. 특히, 상업시설용지내 관광숙박시설은 주변의 자연 환경과 조화될 수 있는 색채계획을 수립하여 파주시 도시디자인팀과 세부계획에 대한 협의를 거쳐 시행하여야 함.

■ 지구단위계획의 경미한 변경 : 변경없음

■ 기타 건축물에 대한 사항 : 변경

- 상업시설용지의 관광숙박시설은 관광진흥법에 따른 관광숙박업 등록기준을 충족하여야 하며, 1객실당 1차량이 주차하여 입실하는 무인텔과 같은 형식의 관광숙박업은 불가.
- 상업시설용지의 관광숙박시설(가구번호: C19)는 건축허가시 적정규모의 도로확보를 위해 진입도로에 대한 이격거리 확보 등 파주시와 별도 협의 하여야 함
- 적정 규모의 관광 숙박시설 입지를 위해 최소분할면적(3,000㎡이상)기준으로 1필지 1동의 숙박시설을 원칙으로 함(단, 관광숙박업을 위한 부속용도(부대시설)는 예외로 함)
- 아래와 같은 형식의 관광숙박업은 설치를 불가함

- ▶ 객실당 하나의 주차공간이 있으며, 주차장에서 객실로 통하는 별도의 계단이 연결됨
- ▶ 객실 문앞에 무인정산시스템으로 신분확인 절차 없이 바로 객실로 들어갈 수 있는 구조

- (신설) C14~C19 가구의 각 용도의 시설을 영위하기 위한 부대시설은 아래와 같음

용 도	내 용
관광숙박업	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제1종근린생활시설 중 가목(소매점), 나목(휴게음식점), 다목(이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등), 마목(탁구장, 체육도장 등)</li> <li>○ 제2종근린생활시설 중 가목(공연장), 아목(휴게음식점), 자목(일반음식점), 파목(테니스장, 체력단련장 등), 러목(노래연습장) (단란주점 및 안마시술소, 고시원 제외)</li> <li>○ 문화및집회시설(마목. 동·식물원 제외)</li> <li>○ 운동시설 중 가목(탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장 등)</li> <li>○ 숙박시설 중 나목(관광숙박시설)</li> </ul>

용 도	내 용		
관광객이용시설업	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 제1종근린생활시설</li> <li>○ 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 고시원 제외)</li> <li>○ 문화및집회시설 중 가목(공연장, 다목적(관람장), 라목(전시장 및 부대시설)</li> <li>○ 수련시설 중 라목(관광진흥법엔 따른 야영장 시설)</li> <li>○ 야영장시설</li> </ul>		
국제회의업	○ 문화및집회시설 중 나목(집회장(회의장))		
유원시설업	○ 위탁시설 중 다목적(관광진흥법에 따른 유원시설업의 시설)		
관광편의시설업	(단, 관광식당업, 관광펜션업, 관광면세업, 관광지원서비스업만 허용) ○ 1종근린생활시설, 제2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소, 고시원 제외)		
<p>※ 관련부서에서 허용하는 부대시설 가능</p> <p>■ 기타시설 용지 : 신설</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 녹지용지(개발유보지)는 향후 주변개발 여건 변화를 고려하여 개발계획 수립 시 사전협상(토지면적의 10% 공공기여 등)에 의한 허용용도 부여</li> </ul> <p>■ 인센티브 : 신설</p> <p>1. 기본방향</p> <p>가) 관련 법률 및 기준 상 의무사항은 인센티브 항목에서 배제하고 유도 사항 위주로 계획하며, 성격이 유사한 계획요소가 중복되는 경우 유리한 항목을 선택하여 적용할 수 있으나 중복적용 불가</p> <p>나) 계획요소별 중요성에 따라 차등화하여 인센티브를 제공하고, 운영 과정에서 혼란이 없도록 인센티브 제공 조건을 명확히 명시</p> <p>2. 최대용적률</p> <p>가) 단독주택용지</p>			
항목	세분	산정식	비고
대지내 공지	보행공간 등	기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}×a= ①	○ 연접 도로변에서 1m의 보행공간 확보 시
건축물의 형태 및 색채	건축물 디자인	기준용적률×b = ②	○ 파주시 경관계획, 빛공해방지법 준용 및 파주시 디자인팀과 사전 협의하여 의견 반영 시
친환경	옥상녹화	기준용적률× {(녹화면적)/대지면적}×c = ③	○ 법정 조경으로 산입된 면적 제외
	녹색주차장	기준용적률× {(설치면적)/대지면적}×c = ④	○ 잔디 블록 등 사용
	생태면적	기준용적률× {생태면적률 인정면적/대지면적}×c = ⑤	○ 관련 법령상 의무사항은 미적용 ○ 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가
	녹색건축물	기준용적률×0.5×c = ⑥	○ 「녹색건축 조성 지원법」 및 「파주시 녹색건축물 조성 지원 조례」에 따른 녹색건축물 조성 시

경 기 도 보

제7208호

2023. 3. 13. (월)

항목	세분	산정식	비고	
주차장 계획	주차면 수	기준용적률×d×가중치 = ⑦	○ 법정주차대수 초과 비율에 따라 차등 적용	
			법정주차대수 초과 비율	가중치
			150% 이상	1.0
			125% 이상	0.6
공공기여	-	기준용적률(120%)+ 기준용적률× {1.5×(토지면적/대지면적)} = ⑧	공공기여시설 종류 ○ 기반시설(법 제2조제13호) 부지 및 설치 - 도로, 주차장 등 교통시설 - 광장, 공원 등 공간 시설 - 문화시설 및 공공 필요성이 인정되는 체육시설 등 공공 문화시설 ○ 공공제한시설 부지 및 설치	
최대용적률 산정	최대용적률 = 기준용적률 + ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧			
※ a=0.4, b=0.05, c=0.15, d=0.05				
나) 상업시설용지				
항목	세분	산정식	비고	
대지내 공지	공개공지 등	기준용적률× {(설치면적-의무면적)/대지면적}×a = ①	○ 법정 공개공지 이상 설치 시 ○ 연접 도로변에서 1m의 보행공간 확보 시 ○ 개방형 필로티와 침상형 구조는 계수×1/2 적용	
건축물의 용도	권장용도 (숙박용도) (C14~19)	기준용적률× (권장용도면적/연면적)×b = ②	○ 「관광진흥법」 제3조(관광사업의 종류) 제1항 2 관광숙박업(호텔업, 휴양콘도 마니아업을 연면적의 50% 이상 적용 시	
	저층부 가로활성화 용도	기준용적률×0.5×b = ③	○ 1~2층 외벽 길이(최소20m 이상)의 50% 이상 및 바닥면적의 50% 이상 근린생활시설 설치	
건축물의 형태 및 색채	건축물 디자인	기준용적률×c = ④	○ 파주시 경관계획, 빛공해방지법 준용 및 파주시 디자인팀과 사전 협의하여 의견 반영 시	
친환경	옥상녹화	기준용적률× {녹화면적/대지면적}×d = ⑤	○ 법정 조경으로 산입된 면적 제외	
	녹색주차장	기준용적률× {설치면적/대지면적}×d = ⑥	○ 잔디 블록 등 사용	
	생태면적	기준용적률× {생태면적률 인정면적/대지면적}×d = ⑦	○ 관련 법령상 의무사항은 미적용 ○ 자연지반, 옥상녹화, 녹색주차장과 중복 적용 불가	
	녹색건축물	기준용적률×0.5×c = ⑥	○ 「녹색건축 조성 지원법」 및 「파주시 녹색건축물 조성 지원 조례」에 따른 녹색건축물 조성 시	

## 경 기 도 보

제7208호

2023. 3. 13. (월)

항목	세분	산정식	비고						
주차장 계획	주차면 수	기준용적률×e×가중치 = ⑨	○ 법정주차대수 초과 비율에 따라 차등 적용						
			<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th style="width: 50%;">법정주차대수 초과 비율</th> <th style="width: 50%;">가중치</th> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">150% 이상</td> <td style="text-align: center;">1.0</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">125% 이상</td> <td style="text-align: center;">0.6</td> </tr> </table>	법정주차대수 초과 비율	가중치	150% 이상	1.0	125% 이상	0.6
			법정주차대수 초과 비율	가중치					
150% 이상	1.0								
125% 이상	0.6								
공공기여	-	기준용적률(120%)+ 기준용적률× {1.5×(토지면적 /대지면적)} = ⑩	공공기여시설 종류 ○ 기반시설(법 제22조제13호) 부지 및 설치 - 도로, 주차장 등 교통시설 - 광장, 공원 등 공간 시설 - 문화시설 및 공공 필요성이 인정되는 체육시설 등 공공 문화시설 ○ 공공제한시설 부지 및 설치						
최대용적률 산정	최대용적률 = 기준용적률 + ① + ② + ③ + ④ + ⑤ + ⑥ + ⑦ + ⑧ + ⑨ + ⑩								

※ a=2.0, b=0.3, c=0.05, d=0.1, e=0.05

3. 파주 도시관리계획(통일동산지구 지구단위계획) 결정(변경)도 및 지형도면 : 게재 생략

4. 기타 문의사항은 파주시청 도시계획과(☎031-940-4711)로 문의하여 주시기 바랍니다.