

제 2 편 건축부문 시행지침

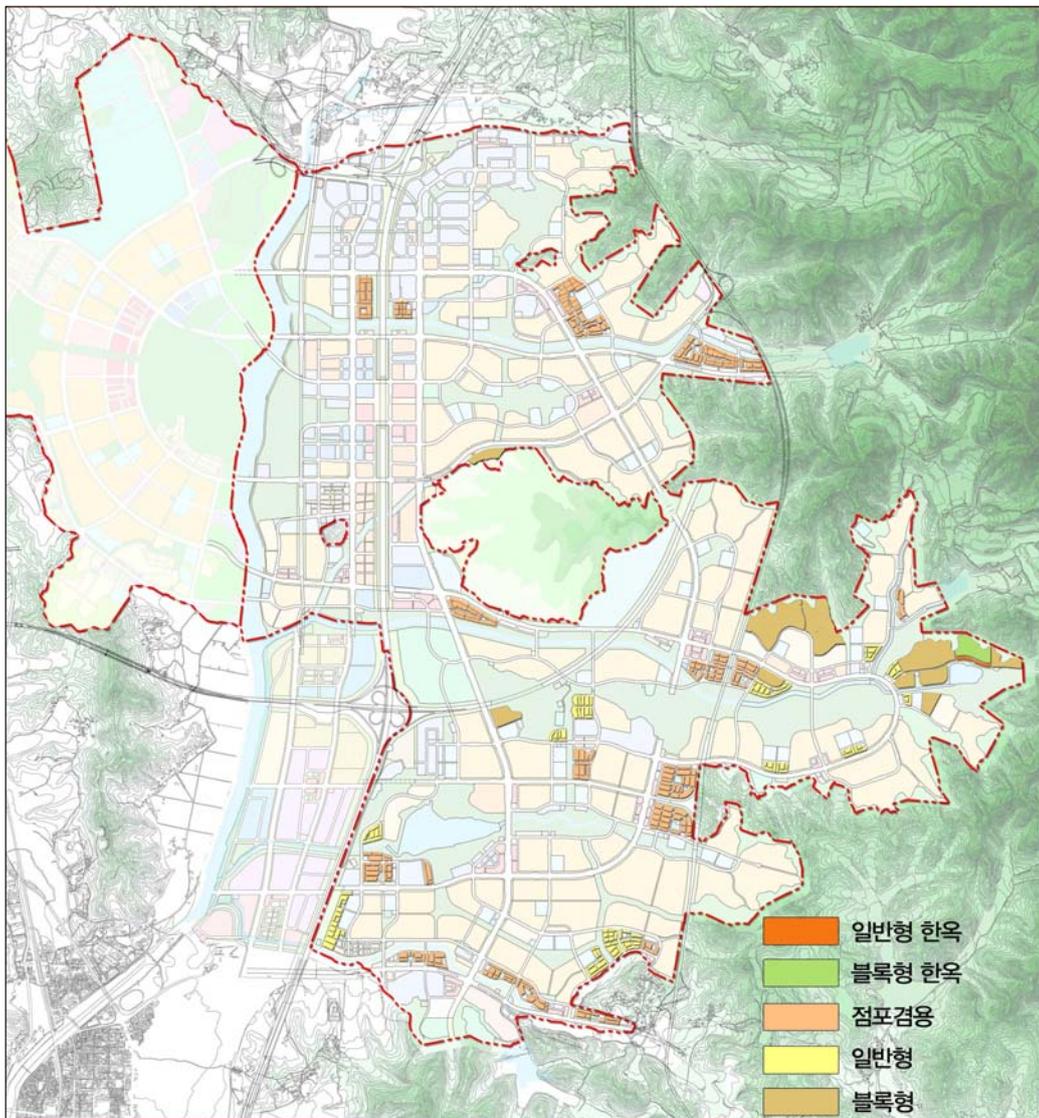
제1장 단독주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제1조 (용지의 구분 및 위치)

단독주택용지는 점포겸용(R1), 일반형(R2), 블록형(R3), 일반형 한옥(R4), 블록형 한옥(R5)으로 구분하며, 각 용지의 위치는 <그림 II-1-1>과 같다.

<그림 II-1-1> 단독주택용지 위치도



제2조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’ 에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 획지의 합병은 일반형 단독주택용지 중 ‘연접한 2획지’ 에 한하여 허용하며, 각 획지에 지정된 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.
- ③ 블록형 단독주택용지의 획지의 분할과 합병은 ‘제2편 제1장 제14조’ 에서 별도로 정한다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제3조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등)

- ① 단독주택용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수는 <표II-1-1>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 점포겸용 단독주택용지의 근린생활시설 용도는 1층 및 지하1층에 한하여 허용하며(교육용 근린생활시설은 지하층 불허), 건축물 연면적의 40% 이하에 한하여 설치할 수 있다.
- ③ 단독주택용지의 지하층은 독립된 가구의 거주공간과 욕실 및 취사시설의 설치를 불허한다. 단, 특별계획구역의 블록형 단독주택용지의 경우에는 MP위원회(또는 MA위원회)의 인정을 받아 예외로 할 수 있다.
- ④ 점포겸용 및 일반형 단독주택용지의 지하층 층별 면적은 건축면적 이내로 하여야 한다.

<표II-1-1> 단독주택용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수, 가구수-1

구 분		단독주택용지		
도면표시		R1 (점포겸용)	R2 (일반형)	R3 (블록형)
건축물 용도	허용용도	•단독주택(다중주택 제외) •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설 중 가목 내지 자목, 타목의 노래연습장(종교집회장 제외)	•단독주택 (다중주택 제외)	•단독주택(다중주택 제외) •단독형 집합주택 •3층 이하 공동주택 (기숙사 제외)
	불허용도	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설(당구장, 청소년실이 설치된 노래방 제외)*	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		60% 이하	50% 이하	50% 이하
기준용적률(%)		180% 이하	80% 이하	100% 이하*
최고층수		3층	2층	3층*
1획지 당 가구수		3가구 이하 (주거전용으로 사용시 5가구 이하)	2가구 이하	50세대 미만
해당블록		D 1~11, 13, 20, 21, 24, 25, 27, 29~32, 35~39	D 12, 14, 15, 17~19, 22, 23, 26, 28, 33, 34, 40, 41	BD 1~14, 17~23

주1) 학교환경위생정화구역내에 위치한 점포겸용 단독주택용지의 경우, 당구장, 노래방은 불허용도임
 주2) 블록형 단독주택용지의 기준용적률은 부대복리시설이 포함된 것임
 주3) 블록형 단독주택용지의 층수 산정시 테라스하우스 등 접지가 가능한 층은 모두 1층으로 본다

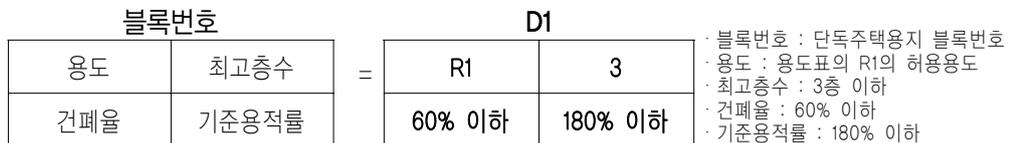
〈표Ⅱ-1-2〉 단독주택용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수, 가구수-2

구 분		단독주택용지	
도면표시		R4 (일반형 한옥)	R5 (블록형 한옥)
건축물 용도	허용용도	• 「건축법 시행령」 제2조에 의한 한옥	• 「건축법 시행령」 제2조에 의한 한옥
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		50% 이하	50% 이하
기준용적률(%)		80% 이하	100% 이하 *
최고층수		2층	2층 *
1획지 당 가구수		2가구 이하	5세대 미만
해당블록		D 16	BD 15, 16

주1) 블록형 단독주택용지의 기준용적률은 부대복리시설이 포함된 것임
 주2) 블록형 단독주택용지의 층수 산정시 테라스하우스 등 접지가 가능한 층은 모두 1층으로 본다.

- ⑤ 점포겸용 단독주택용지의 1획지 당 가구수는 3가구 이하로 하되, 근린생활시설을 설치하지 않을 경우에는 5가구 이하로 한다.
- ⑥ 일반형 단독주택용지의 1획지 당 가구수는 2가구 이하로 하되, 연접한 2획지의 합병시에는 4가구 이하로 한다.
- ⑦ 건축물의 1층 전체를 필로티 구조(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)로 하여 주차장으로 설치한 경우에는 기준용적률 및 최고층수의 산정에서 제외한다. 단, 점포겸용 단독주택용지는 근린생활시설을 설치하지 않을 경우에 한하여 적용한다.
- ⑧ 블록형 단독주택용지의 층수 산정시 테라스하우스 등 접지가 가능한 층은 모두 1층으로 본다.
- ⑨ 단독주택용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 〈그림Ⅱ-1-2〉와 같이 표기한다.

〈그림Ⅱ-1-2〉 단독주택용지 지침내용 도면 표시 예시



〈 건축물의 배치 등에 관한 사항 〉

제4조 (건축한계선 등)

- ① 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따른다.

- ② 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표 4(대지안의 공지 기준)를 따른다.

〈 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 〉

제5조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건축물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ② 건축물의 외벽은 가급적 페인트의 사용을 지양하여, 재료의 물성, 색상이 그대로 드러나게 한다. 단, 필요에 의하여 채색을 할 경우 주변 경관과 조화를 이루어야 한다.
- ③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ④ 건축물의 재료 및 자재는 '제4편 제1장 제10조(천연자연재료 및 환경친화적 자재 사용)' 에서 규정한 내용을 따르도록 한다.
- ⑤ 도로 또는 공원변에 면한 점포겸용주택 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치토록 한다. 단, 근린생활시설을 설치하지 않을 경우는 예외로 한다.

제6조 (1층 바닥높이 등)

- ① 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 대지에 접한 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20cm 이내로 한다.
- ② 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 된다.

제7조 (지붕형태, 옥상 등)

- ① 점포겸용 단독주택용지의 지붕은 다음 각 호의 기준에 따라 조성하여야 한다.
 1. 박공형식의 경사지붕을 원칙으로 하며, 평지붕은 전체 지붕면적의 1/8 이내에서 설치할 수 있다.
 2. 경사지붕의 경사도는 1:1~1:3의 범위로 하며, 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하여, 인접 건축물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.
 3. 평지붕으로 계획된 부분은 테라스나 정원으로 사용하되 가급적 가로에서 조망되지 않도록 배치하여야 하며, 옥외

계단 및 옥상의 물탱크실을 설치할 수 없다.

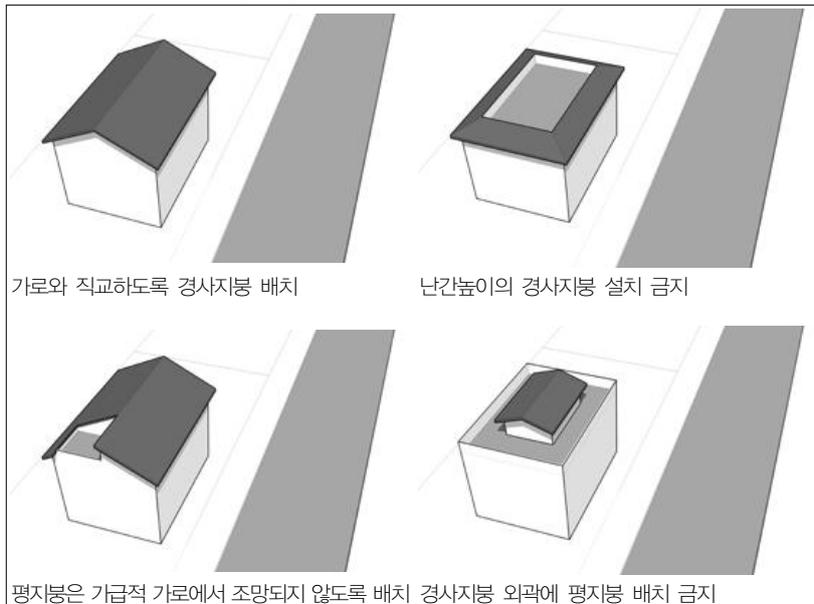
4. 평지붕 외곽에 경사지붕 등을 설치하거나 경사지붕 외곽에 평지붕을 배치하는 것을 금지한다.
5. 경사지붕에는 가로경관에 영향을 주지 않는 범위 내에서 실외기, 안테나, 물탱크실 등을 설치할 수 있다.

② 일반형 및 블록형 단독주택용지의 지붕은 다음 각 호의 기준에 따라 조성하여야 한다.

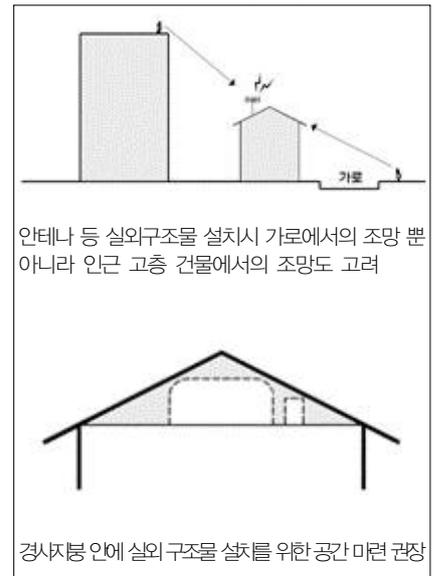
1. 평지붕으로 계획된 경우에는 테라스나 정원으로 사용되어야 하며, 옥외계단 및 옥상의 물탱크실을 설치할 수 없다.
2. 평지붕 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 한다.
3. 경사지붕을 설치하고자 하는 경우는 제①항 제2호 내지 제5호를 준용한다.

③ 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 등의 높이는 4.5m를 초과할 수 없다.

<그림 II-1-3> 단독주택 지붕 조성 예사-1



<그림 II-1-4> 단독주택 지붕 조성 예사-2



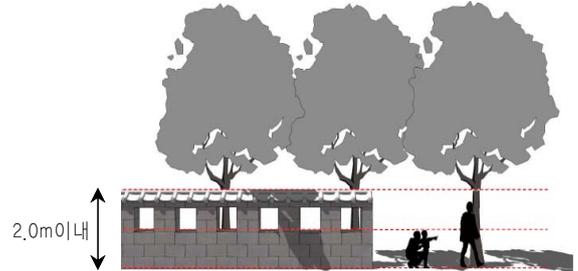
제8조 (담장 등)

- ① 건축물의 담장 높이는 2m를 초과할 수 없다.
- ② 담장의 재료는 화관목류 생울타리, 목재 등의 친환경 소재로 하거나, 지정된 위치의 경우 ‘한국적 전통 디자인’을 포함하는 구조물로 조성하는 것을 권장한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 구조적 안전을 위하여 다른 재료의 담장을 설치할 수 있다.

〈그림II-1-5〉 담장조성 예사-1



〈그림II-1-6〉 담장조성 예사-2



제9조 (색채, 옥외광고물 등)

건축물의 색채 및 옥외광고물(간판 포함)은 ‘제5편 제2장 (색채경관계획), 제4장 (옥외광고물계획)’의 기준을 따른다.

〈 대지내 공지 등에 관한 사항 〉

제10조 (전면공지, 공개공지, 공공조경)

지침도상에 지정된 전면공지, 공개공지, 공공조경은 ‘제1편 제1장 제12조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)’의 기준에 따라 조성하여야 한다.

〈 보행교통 처리에 관한 사항 〉

제11조 (공공보행통로)

지침도상에 지정된 공공보행통로는 ‘제1편 제1장 제14조(보행교통 처리에 관한 용어의 정의)’의 기준에 따라 조성하여야 한다.

〈 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 〉

제12조 (차량 진출입구)

- ① 지침도상에 차량 진출입구에 대한 별도의 내용이 없는 경우 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 차량 진출입구는 획지 당 1개소만 허용하며, 그 폭원은 8m를 초과할 수 없다. 단, 1층 전체를 필로티 구조로 조성하는 경우는 예외로 한다.

제13조 (부설주차장의 설치)

- ① 단독주택용지의 부설주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 한다.
- ② 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요 주차대수를 확보하여야 한다.

< 블록형 단독주택용지에 관한 사항 >

제14조 (획지의 분할 및 합병)

원칙적으로 블록형 단독주택용지의 모든 획지(블록)는 분할하거나 합병할 수 없다.

제15조 (수용 세대수)

- ① 블록 단위 수용세대수는 자연지형 등 입지여건에 따라 <표II-1-3>에서 규정한 세대수의 20% 범위 내에서 증 또는 감 할 수 있다.
- ② 블록 단위 수용세대수가 30세대 이상인 경우에는 「주택법」 제16조(사업계획의 승인) 규정에 의한 '주택건설 사업계획승인' 을 받아 건축하여야 한다.

<표II-1-3> 블록형 단독주택용지의 주택 규모 및 세대수, 건폐율, 용적률

획지번호	획지면적(m ²)	세대수(호)	평균규모(m ²)	건폐율(%)	기준용적률(%)	비 고
계	433,642	975	-	-	-	
BD1	19,983	49	400	50% 이하	100% 이하	특별계획구역6
BD2	16,732	41	400	50% 이하	100% 이하	
BD3	21,499	47	450	50% 이하	100% 이하	
BD4	20,394	45	450	50% 이하	100% 이하	
BD5	23,128	46	500	50% 이하	100% 이하	
BD6	15,416	38	400	50% 이하	100% 이하	
BD7	19,837	39	500	50% 이하	100% 이하	
BD8	24,562	49	500	50% 이하	100% 이하	
BD9	19,956	49	400	50% 이하	100% 이하	
BD10	19,895	49	400	50% 이하	100% 이하	
BD11	16,644	41	400	50% 이하	100% 이하	
BD12	22,036	48	450	50% 이하	100% 이하	
BD13	23,848	47	500	50% 이하	100% 이하	
BD14	20,244	44	450	50% 이하	100% 이하	
BD15	18,965	47	400	50% 이하	100% 이하	
BD16	16,994	42	400	50% 이하	100% 이하	

획지번호	획지면적(m ²)	세대수(호)	평균규모(m ²)	건폐율(%)	기준용적률(%)	비 고
BD17	18,944	37	500	50% 이하	100% 이하	특별계획구역6
BD18	14,414	36	400	50% 이하	100% 이하	
BD19	12,003	30	400	50% 이하	100% 이하	
BD20	13,369	33	400	50% 이하	100% 이하	
BD21	11,468	28	400	50% 이하	100% 이하	
BD22	17,832	44	400	50% 이하	100% 이하	
BD23	25,479	46	500	50% 이하	100% 이하	

제16조 (조성원칙)

① 용지의 조성은 「택지개발업무처리지침(국토교통부)」 별표 5(블록형 단독주택용지 유형별 평면도)에 의거하며, 이때 주택을 건설하고자하는 자는 건축허가 신청시 전체 획지에 대하여 다음과 같은 계획 등이 포함된 계획설명서를 제출하여야 한다.

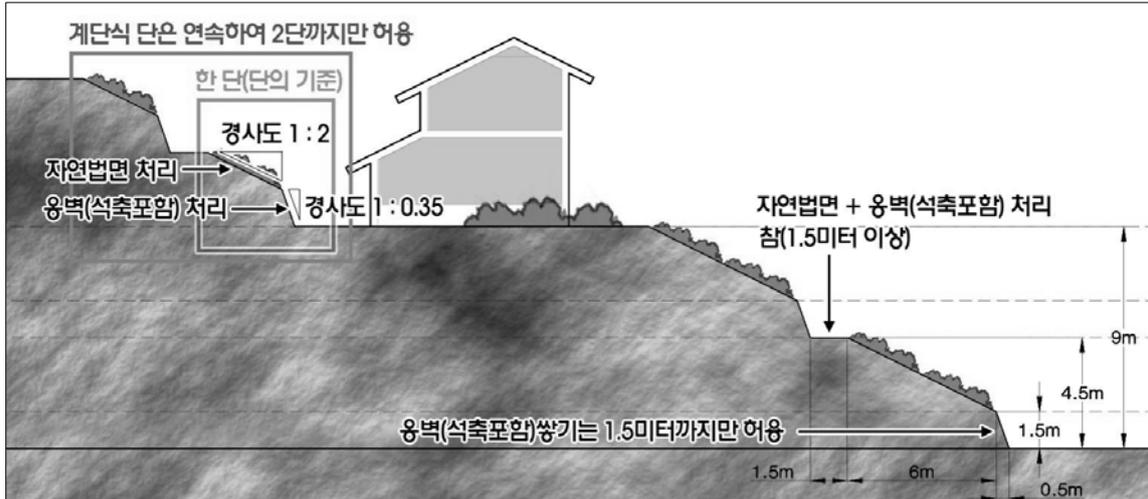
1. 지나친 옹벽발생 및 과도한 토공사 발생을 억제시키는 다단식 대지단면계획
2. 주변의 양호한 자연환경을 활용하고 자연지형에 순응하는 건축물 배치계획
3. 제1호 내지 제2호에 부합되는 입체적 건축물 단면계획
4. 대상지 주변의 공원 및 녹지 등과의 연접부에 대한 환경친화적 공간 계획
5. 자연자원(수목, 표토, 수계)의 보존 및 활용계획
6. 건축물의 형태, 외관계획, 주요 조망점에서의 대지경관 시뮬레이션

② 블록형 단독주택용지는 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 하여야 한다.

1. 도로구배는 15% 이하로 조성하는 것을 원칙으로 하며, 15% 초과시에는 강우, 강설시의 안전대책을 수립하여 해당 승인(허가)권자의 승인을 득하여야 한다.
2. 원활한 우수침투 및 지하수위 변동영향을 최소화하기 위해 지반굴착을 최소화 하여야 한다.
3. 원형지내 자연법면(식재처리)의 구배는 50% 이하로 조성한다.
4. 높이 1.5m 이하의 단은 자연법면을 원칙으로 한다.
5. 높이 1.5m를 초과하는 법면의 처리는 자연법면과 옹벽(석축 포함)처리의 동시적용이 가능하다. 다만, 한 단의 높이는 4.5m를 초과할 수 없으며, 옹벽(석축 포함) 설치는 높이 1.5m까지만 허용한다.
6. 옹벽(석축 포함) 및 법면이 계단식으로 반복될 경우 연속하여 3단 이상의 조성은 금지한다. 이때 연속된 옹벽(석축 포함)간은 최소 3m 이상 이격되어야 하며, 단과 단 사이는 최소 1.5m 이상의 소단을 설치하여야 한다.

7. 법면의 윗 가장자리로부터 건축물의 외벽면까지 띄어야 할 거리는 「건축법 시행규칙」 별표 6(옹벽에 관한 기술적 기준)을 따른다.

〈그림 II-1-7〉 블록형 단독주택용지의 대지 조성에 있어서의 '법면의 높이/길이 조성 기준' 예시



〈 환경부문 및 기타에 관한 사항 〉

제17조 (생태면적률)

- ① '제4편 제1장 제2조' 에 의한 에너지 자립마을의 단독주택용지는 생태면적률을 50% 이상 확보하여야한다.
- ② 생태면적률에 관한 세부적인 적용기준은 '제4편 제1장 제15조(생태면적률 확보)' 를 따른다.

제18조 (저탄소 녹색도시 등)

- ① '저탄소 녹색도시' 에 관한 사항은 제4편 제1장을 따른다.
- ② '범죄예방 안전도시' 에 관한 사항은 제4편 제2장을 따른다.
- ③ '장애물 없는 도시' 에 관한 사항은 제4편 제3장을 따른다.
- ④ '여성친화적 도시' 에 관한 사항은 제4편 제4장을 따른다.
- ⑤ 'U-city' 에 관한 사항은 제4편 제5장을 따른다.

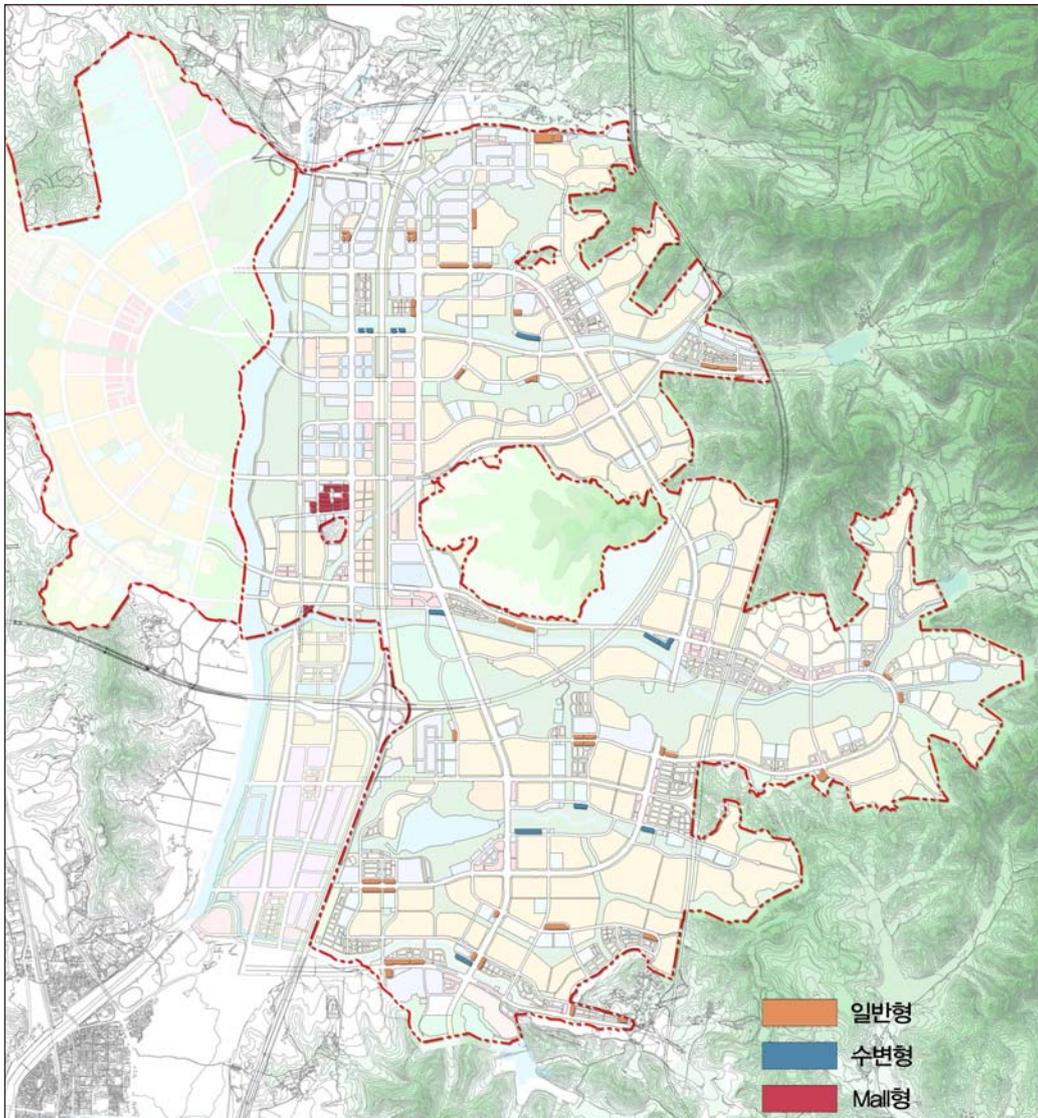
제2장 근린생활시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제1조 (용지의 구분 및 위치)

근린생활시설용지는 일반형(SR1)과 수변형(SR2), mall형(SR3)으로 구분하며, 각 용지의 위치는 <그림 II-2-1>과 같다.

<그림 II-2-1> 근린생활시설용지 위치도



제2조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’ 에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 획지의 합병의 경우 ‘연접한 2획지’ 에 한하여 허용하며, 각 획지에 지정된 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제3조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 근린생활시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표II-2-1>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 수변형(SR2) 근린생활시설용지는 인접한 수변공원과 경관적으로 조화되고, 기능적으로 연계될 수 있도록 지하층 중 수변공원에 면한 층은 카페, 음식점, 소규모 전시 판매점 등의 설치를 권장한다.

<표II-2-1> 근린생활시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구분		근린생활시설용지		
		SR1 (일반형)	SR2 (수변형)	SR3 (mall형)
건축물 용도	도면표시	SR1 (일반형)	SR2 (수변형)	SR3 (mall형)
	권장용도	-	•카페, 음식점, 소규모 전시·판매점 등*	•판매시설(음악, 디자인, 영상, 게임, 패션 관련 업종)
	허용용도	•제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •「고등학교 이하 각급학교 설립·운영 규정」에 의한 유치원 •「영유아보육법」에 의한 보육시설	•제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 종교집회장, 제조업소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •「고등학교 이하 각급학교 설립·운영 규정」에 의한 유치원 •「영유아보육법」에 의한 보육시설	•문화 및 집회시설(마권관련시설 제외) •제1종 근린생활시설 •제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •판매시설
	불허용도	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설(당구장, 청소년실이 설치된 노래방 제외)*	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설
건폐율(%)		60% 이하	60% 이하	60% 이하
기준용적률(%)		300% 이하	150% 이하	150% 이하
최고층수		5층	3층	3층
해당블록		근생 1~7, 9, 11~13, 19, 21~30, 32, 36~40	근생 8, 10, 18, 20, 31, 33~35	근생 14~17

주1) 학교환경위생정화구역내에 위치한 근린생활시설용지의 경우, 당구장, 노래방은 불허용도임
 주2) 수변형 근린생활시설용지의 권장용도는 지하층 중 수변공원에 면한 층에 한함

- ③ 수변형 근린생활시설은 층수산정시 도로에 면한 층을 기준으로 한다. 단, 지하층은 「건축법」 제2조 제5항에 의한 지하층 인정 기준에 적합하여야 한다.
- ④ 근린생활시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 <그림

II-2-2)와 같이 표기한다.

〈그림 II-2-2〉 근린생활시설용지 지침내용 도면 표시 예시

블록번호		=	근생1		· 블록번호 : 근린생활시설용지 블록번호 · 용도 : 용도표의 SR1의 허용용도 · 최고층수 : 5층 이하 · 건폐율 : 60% 이하 · 기준용적률 : 300% 이하
용도	최고층수	SR1	5		
건폐율	기준용적률	60% 이하	300% 이하		

〈 건축물의 배치 등에 관한 사항 〉

제4조 (건축한계선 등)

- ① 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따른다.
- ② 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표 4(대지안의 공지 기준)를 따른다.

제5조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다.
 - 1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함)
 - 2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면
 - 3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면

제6조 (수변형 근린생활시설용지의 건축물 배치)

- ① 수변형 근린생활시설용지의 지하층은 다음 각 호의 기준에 따라 배치되도록 한다.
 - 1. 도로와 수변공원과 접한 대지경계선의 단차에 따라 〈그림 II-2-3〉의 예시와 같이 지하층을 배치한다.
 - 2. 수변공원에 노출되는 지하층은 공원내 활동과 연계될 수 있는 시설을 우선적으로 배치하고, 수변공원의 경관과 조화될 수 있는 입면 및 외벽면 계획을 수립하여야 한다.
 - 3. 수변공원과 면하는 층의 바닥높이는 테라스 설치 등을 감안하여 수변공원과의 차이를 최대 80cm 이내로 할 수 있다.
- ② 수변형 근린생활시설용지의 단차는 계단 등으로 처리하여 수변으로 접근하는 보행동선 이용을 권장하며, 부득이 하게 법면 또는 옹벽으로 처리하고자 하는 경우에는 ‘제2편 제1장 제16조 제②항’ 의 제5호 내지 제7호의 기준에 따라 조성되도록 한다.

〈그림II-2-3〉 수변형 근린생활시설용지의 건축물 단면 예시



수변공원 단차 5m 발생시 단면 조성예시



수변공원 단차 7m 발생시 단면 조성예시

〈 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 〉

제7조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건축물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ③ 도로 또는 공원변에 면한 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치토록 한다.

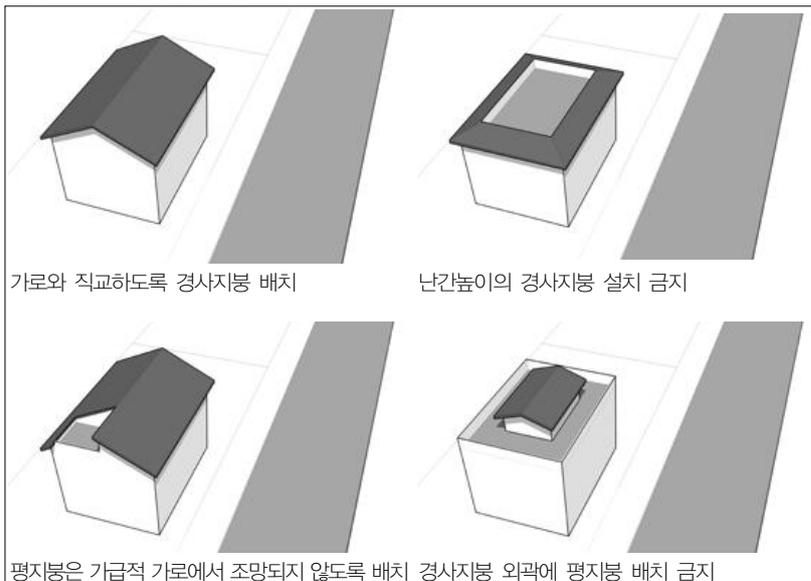
제8조 (1층 바닥높이 등)

- ① 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 대지에 접한 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20cm 이내로 한다.
- ② 보행자의 흐름을 방해하지 않도록 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 가급적 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 된다. 단, 경사지 등 지형적인 이유로 의해 동연결이 어려울 경우 발생하는 개별 점포로의 출입구 설치에 예외로 할 수 있다.

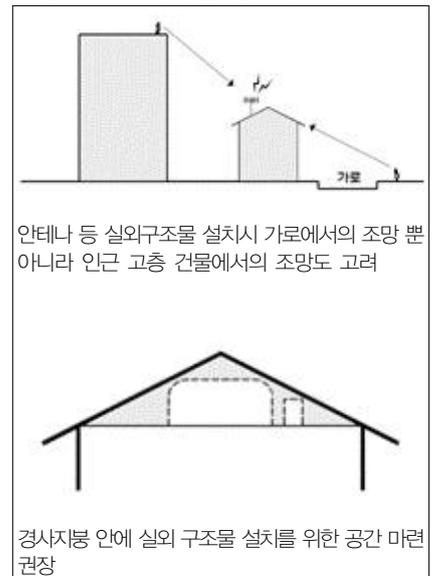
제9조 (지붕형태, 옥상 등)

- ① 건축물의 지붕이 경사지붕으로 계획된 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 조성하여야 한다.
 - 1. 경사도 1:1~1:3의 범위의 박공형식 경사지붕을 원칙으로 한다.
 - 2. 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하여, 인접건축물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.
 - 3. 평지붕 외곽에 경사지붕 등을 설치하거나 경사지붕 외곽에 평지붕을 배치하는 것을 금지한다.
 - 4. 경사지붕에는 가로경관에 영향을 주지 않는 범위 내에서 실외기, 안테나, 물탱크실 등을 설치할 수 있다.
- ② 건축물의 지붕이 평지붕으로 계획된 경우에는 지붕면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 옥외계단 및 옥상의 물탱크실은 설치할 수 없다.
- ③ 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 등의 높이는 4.5m를 초과할 수 없다.

<그림 II-2-4> 근린생활시설 지붕 조성 예사-1



<그림 II-2-5> 근린생활시설 지붕 조성 예사-2



제10조(담장 등)

- ① 일반형 근린생활시설용지의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며, 부득이하게 담장설치가 필요한 경우 담장의 높이는 0.8m 이하로 한다.
- ② 재료는 화관목류 생울타리, 목재 등의 친환경 소재로 하거나, ‘한국적 전통 디자인’ 을 포함하는 구조물로 조성하는 것을 조성하되, 시각적 개방감(투시율 30% 이상)을 유지한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다.
- ③ 수변형 근린생활시설용지는 안전을 고려하여 담장을 설치할 수 있다. 단, 경관상 문제가 없도록 인접한 수변공원과 조화될 수 있는 소재와 색채를 사용하여야 한다.

제11조 (색채, 옥외광고물 등)

건축물의 색채 및 옥외광고물(간판 포함)은 ‘제5편 제2장 (색채경관계획), 제4장 (옥외광고물계획)’ 의 기준을 따른다.

< 대지내 공지 등에 관한 사항 >**제12조 (전면공지, 공개공지, 공공조경)**

지침도상에 지정된 전면공지, 공개공지, 공공조경은 ‘제1편 제1장 제12조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)’ 의 기준에 따라 조성하여야 한다.

< 보행교통 처리에 관한 사항 >**제13조 (공공보행통로)**

지침도상에 지정된 공공보행통로는 ‘제1편 제1장 제14조(보행교통 처리에 관한 용어의 정의)’ 의 기준에 따라 조성하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >**제14조 (차량 진출입구)**

- ① 지침도상에 차량 진출입구에 대한 별도의 내용이 없는 경우 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 차량 진출입구는 대지 당 1개소만 하며, 그 폭원은 7m를 초과할 수 없다.

제15조 (부설주차장의 설치)

부설주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 한다.

제16조 (주차장의 형태 및 위치)

- ① 주차를 위한 대기 장소나 차량용 램프 진입을 위한 여유 공간 역할을 수행할 수 있도록 일정구간의 평탄부 조성을 고려하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호 등 등)을 설치하여야 한다.

제17조(자전거 보관소)

- ① 근린생활시설용지는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다.
- ② 자전거 보관소의 세부 설치기준은 관계법령 및 '제4편 제1장 제4조'를 따른다.

< 환경부문 및 기타에 관한 사항 >**제18조 (생태면적률)**

- ① 근린생활시설용지의 생태면적률은 20% 이상 확보하여야 한다.
- ② 생태면적률에 관한 세부적인 적용기준은 '제4편 제1장 제15조(생태면적률 확보)'를 따른다.

제19조 (저탄소 녹색도시 등)

- ① '저탄소 녹색도시'에 관한 사항은 제4편 제1장을 따른다.
- ② '범죄예방 안전도시'에 관한 사항은 제4편 제2장을 따른다.
- ③ '장애물 없는 도시'에 관한 사항은 제4편 제3장을 따른다.
- ④ '여성친화적 도시'에 관한 사항은 제4편 제4장을 따른다.
- ⑤ 'U-city'에 관한 사항은 제4편 제5장을 따른다.

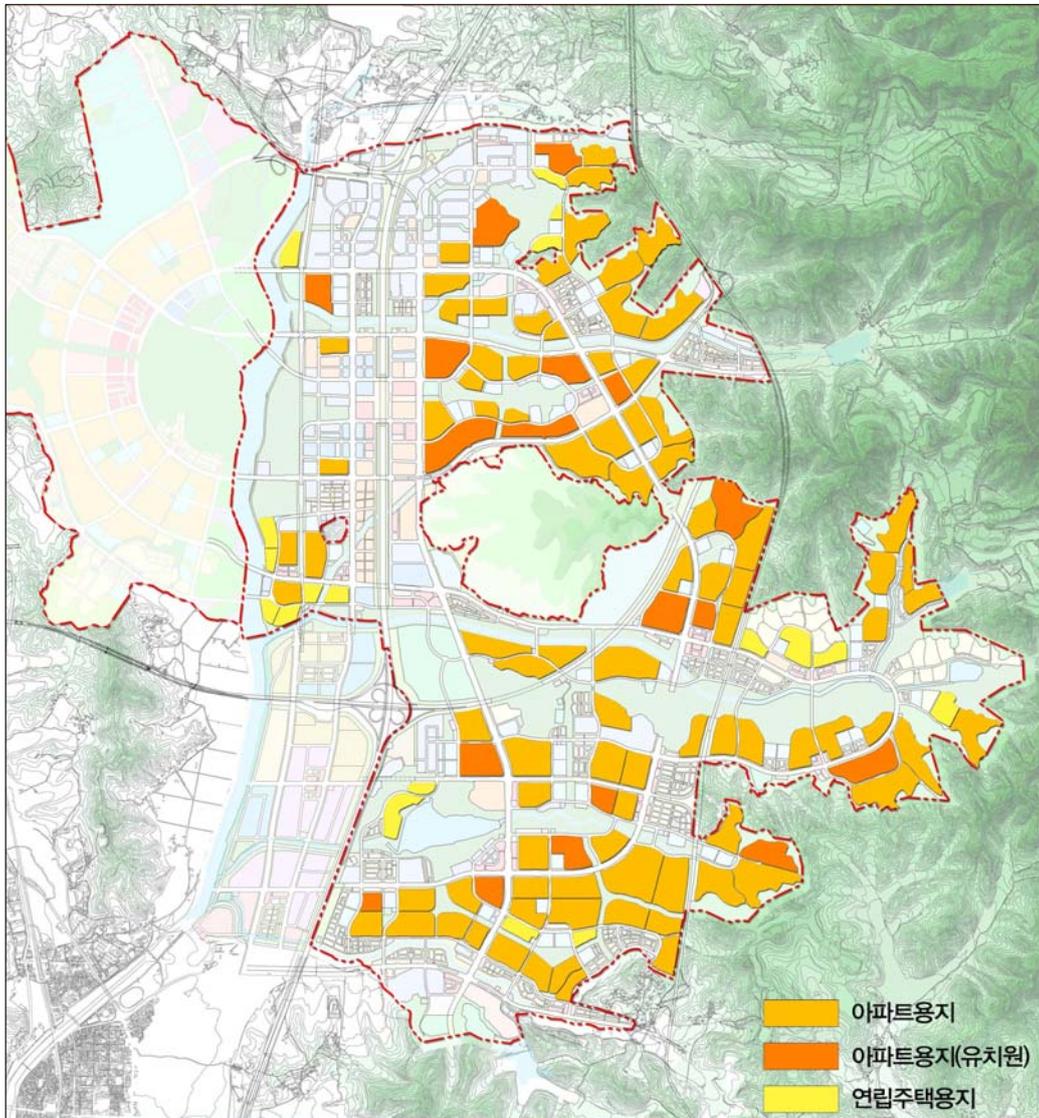
제3장 공동주택용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제1조 (용지의 구분 및 위치)

공동주택용지는 아파트용지(A, Ak(유치원 포함))와 연립주택용지(B)로 구분하며, 각 용지의 위치는 〈그림 II-3-1〉과 같다.

〈그림 II-3-1〉 공동주택용지(아파트용지, 연립주택용지) 위치도



제2조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 공동주택용지의 획지는 가구 단위로 하며, 모든 획지는 분할하거나 합병할 수 없다. 다만, 「주택법」 제2조의 제8호, 제9호와 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조 규정의 부대복리시설은 예외로 한다.
- ② 유치원이 지정된 블록의 유치원은 분할 할 수 없다. 단, 국민임대주택 및 영구임대주택의 경우는 MP 위원회의 승인을 얻은 경우 예외로 할 수 있다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제3조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지의 건축물의 용도는 <표II-3-1>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 부대복리시설은 「주택법」 제2조의 제8호, 제9호와 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다.
- ③ Ak 용도로 지정된 아파트용지는 유치원을 반드시 건축하여야 한다.

<표II-3-1> 공동주택용지의 건축물의 용도

구 분		아파트용지		연립주택용지
	도면표시	A	Ak	B
건축물 용도	허용용도	•아파트, 연립주택, 부대복리시설 (「건축법」 시행령 별표 10에 의한 종교집회장 및 종교시설 제외)	•아파트, 연립주택, 부대복리시설 (「건축법」 시행령 별표 10에 의 한 종교집회장 및 종교시설 제외) •유치원*	•연립주택, 부대복리시설(「건축법」 시행령 별표10에 의한 종교집회장 및 종교시설 제외)
	불허용도	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설
해당 블록		A 2, 3, 6~14, 16, 17, 19, 20, 23~25, 27~41, 43, 44, 46~48, 50~58, 60~65, 67~70, 72, 73, 75~79, 81, 83~86, 88~105	A 1, 4, 5, 15, 18, 21, 22, 26, 42, 45, 49, 59, 66, 71, 74, 80, 82, 87	B 1~18

주) Ak 용도의 유치원은 지정용도임

제4조 (주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 각 공동주택용지의 주택규모는 개발계획에서 정한 <표II-3-2>와 <표II-3-3>에 규정된 주택규모(전용면적) 이 내로 하되, 개발계획상의 세대수를 준수하여야 한다.

- ② 제①항에도 불구하고 세대수 조정이 불가피 한 경우 MP위원회의 인정을 받아 개발계획상 세대수의 1% 범위 내에서 축소 조정할 수 있다. 단, 조정되는 세대수는 10세대를 초과할 수 없다.
- ③ 주택규모가 혼합된 아파트 블록의 경우 총 세대수 범위 내에서 MP위원회(또는 MA위원회)의 인정을 받아 규모별 세대수의 조정을 허용하되, 조정범위는 각 규모별 세대수의 3% 이내로 한다. 단, 최소 조정가능 범위가 5세대 이하로 산정될 경우 5세대로 하며, 최대 10세대를 초과할 수 없다.
- ④ 공동주택용지의 블록별 건폐율, 용적률, 높이, 세대수는 <표II-3-2> 및 <표II-3-3>에 규정한 내용을 따른다.
- ⑤ 층수 산정시 테라스하우스 등 접지가 가능한 층은 모두 1층으로 본다.
- ⑥ 제④항에도 불구하고 유치원이 지정된 블록에 설치되는 유치원 용도의 연면적에 대해서는 기준 용적률의 상향을 허용한다. 단, 기준 용적률의 상향은 2% 포인트를 초과할 수 없다.
- ⑦ 제④항에도 불구하고 부대복리시설 배치구간내에 아케이드 형태를 건축물 전면길이의 90%이상 설치한 근린 생활시설 연면적에 대해서는 기준 용적률의 상향을 허용한다. 단, 기준 용적률의 상향은 2% 포인트를 초과할 수 없다.
- ⑧ 제④항에도 불구하고 커뮤니티 시범단지의 A16, 21 블록은 사업시행자와 협의한 설계조건을 이행하였다고 MA위원회의 인정을 받는 경우 기준용적률 이외에 3% 포인트의 용적률 상향을 허용한다.
- ⑨ 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우, 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

<표II-3-2> 아파트용지의 주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 최고층수

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (m ²)	세대수 (호)	평균규모 * (m ²)	최고 층수 *	건폐율 (%)	기준용 적률 (%) *	비고
계	-	5,945,470	95,707	-	-	-	-	-
A1	60m ² 초과 85m ² 이하	52,195	837	109	20	50% 이하	175% 이하	유치원
A2	소계	26,742	532	-	30	50% 이하	210% 이하	특별계획구역 2 부대복리시설 배치구간
	60m ² 이하	5,081	135	79				
	60m ² 초과 85m ² 이하	15,510	298	109				
	85m ² 초과	6,151	99	130				
A3	소계	48,578	1,007	-	30	50% 이하	190% 이하	
	60m ² 이하	24,289	584	79				
	60m ² 초과 85m ² 이하	24,289	423	109				

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모 * (㎡)	최고 층수 *	건폐율 (%)	기준용 적률 (%) *	비고
A4	60㎡ 이하	96,500	2,558	66	20	50% 이하	175% 이하	유치원
A5	60㎡초과 85㎡이하	58,542	913	109	20	50% 이하	170% 이하	유치원
A6	60㎡ 이하	37,891	947	66	20	50% 이하	165% 이하	
A7	소계	46,280	807	-	20	50% 이하	160% 이하	
	60㎡ 이하	23,140	468	79				
	60㎡초과 85㎡이하	23,140	339	109				
A8	85㎡ 초과	74,873	979	130	15	50% 이하	170% 이하	부대복리시설 배치구간
A9	소계	37,178	648	-	15	50% 이하	160% 이하	
	60㎡ 이하	18,589	376	79				
	60㎡초과 85㎡이하	18,589	272	109				
A10	60㎡초과 85㎡이하	33,859	559	109	25	50% 이하	180% 이하	
A11	소계	35,024	451	-	25	50% 이하	160% 이하	
	60㎡초과 85㎡이하	7,705	114	109				
	85㎡ 초과	27,319	337	130				
A12	소계	36,402	674	-	25	50% 이하	170% 이하	
	60㎡ 이하	18,201	391	79				
	60㎡초과 85㎡이하	18,201	283	109				
A13	60㎡초과 85㎡이하	64,430	1,004	109	25	50% 이하	170% 이하	
A14	소계	63,036	1,135	-	20	50% 이하	165% 이하	
	60㎡ 이하	31,518	658	79				
	60㎡초과 85㎡이하	31,518	477	109				
A15	소계	86,565	1,448	-	35	50% 이하	170% 이하	특별계획구역 1 포인트주거동 유치원
	60㎡ 이하	16,748	360	79				
	60㎡초과 85㎡이하	69,817	1,088	109				
A16	소계	54,476	657	-	24	50% 이하	140% 이하	특별계획구역 1
	60㎡초과 85㎡이하	34,215	439	109				
	85㎡ 초과	20,261	218	130				
A17	60㎡초과 85㎡이하	38,077	489	109	19	50% 이하	140% 이하	특별계획구역 1

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모 * (㎡)	최고 층수 *	건폐율 (%)	기준용 적률 (%) *	비고
A18	소계	61,849	904	-	27	50% 이하	170% 이하	특별계획구역 1 유치원
	60㎡초과 85㎡이하	38,377	598	109				
	85㎡ 초과	23,472	306	130				
A19	소계	22,502	252	-	19	50% 이하	140% 이하	특별계획구역 1 포인트주거동
	60㎡초과 85㎡이하	9,700	124	109				
	85㎡ 초과	12,802	128	139				
A20	소계	39,132	498	-	21	50% 이하	140% 이하	특별계획구역 1 포인트주거동
	60㎡초과 85㎡이하	37,800	485	109				
	85㎡ 초과	1,332	13	139				
A21	소계	119,273	1,817	-	40	50% 이하	195% 이하	특별계획구역 1 포인트주거동 유치원
	60㎡초과 85㎡이하	38,879	695	109				
	85㎡ 초과	78,068	1,095	139				
	85㎡ 초과	2,326	27	165				
A22	60㎡초과 85㎡이하	64,303	1,002	109	26	50% 이하	170% 이하	특별계획구역 1 유치원
A23	60㎡초과 85㎡이하	84,400	1,316	109	25	50% 이하	170% 이하	부대복리시설 배치구간
A24	60㎡ 이하	81,007	2,147	66	15	50% 이하	175% 이하	
A25	60㎡초과 85㎡이하	26,632	464	109	25	50% 이하	190% 이하	
A26	소계	33,106	650	-	25	50% 이하	180% 이하	유치원
	60㎡ 이하	16,553	377	79				
	60㎡초과 85㎡이하	16,553	273	109				
A27	60㎡초과 85㎡이하	38,762	640	109	25	50% 이하	180% 이하	포인트주거동
A28	85㎡ 초과	103,613	1,416	139	30	50% 이하	190% 이하	
A29	소계	67,158	1,355	-	25	50% 이하	185% 이하	
	60㎡ 이하	33,579	786	79				
	60㎡초과 85㎡이하	33,579	569	109				

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모 * (㎡)	최고 층수 *	건폐율 (%)	기준용 적률 (%) *	비고
A30	소계	46,135	931	-	25	50% 이하	185% 이하	
	60㎡ 이하	23,068	540	79				
	60㎡초과 85㎡이하	23,067	391	109				
A31	소계	56,863	719	-	15	50% 이하	150% 이하	
	60㎡초과 85㎡이하	28,432	391	109				
	85㎡ 초과	28,431	328	130				
A32	소계	63,201	913	-	25	50% 이하	180% 이하	
	60㎡초과 85㎡이하	13,904	230	109				
	85㎡ 초과	49,297	683	130				
A33	소계	51,354	714	-	25	50% 이하	170% 이하	
	60㎡초과 85㎡이하	25,677	400	109				
	85㎡ 초과	25,677	314	139				
A34	60㎡초과 85㎡이하	35,539	489	109	15	50% 이하	150% 이하	특별계획구역 3
A35	소계	36,605	401	-	15	50% 이하	130% 이하	특별계획구역 3
	60㎡초과 85㎡이하	18,303	218	109				
	85㎡ 초과	18,302	183	130				
A36	60㎡초과 85㎡이하	54,151	745	109	25	50% 이하	150% 이하	특별계획구역 3
A37	소계	26,189	545	-	30	50% 이하	220% 이하	특별계획구역 2
	60㎡ 이하	4,975	138	79				
	60㎡초과 85㎡이하	15,190	306	109				
	85㎡ 초과	6,024	101	130				
A38	소계	65,367	1,140	-	20	50% 이하	160% 이하	
	60㎡ 이하	32,684	661	79				
	60㎡초과 85㎡이하	32,683	479	109				
A39	60㎡초과 85㎡이하	54,666	827	109	15	50% 이하	165% 이하	
A40	60㎡초과 85㎡이하	43,133	652	109	20	50% 이하	165% 이하	
A41	소계	111,038	1,695	-	25	50% 이하	175% 이하	
	60㎡초과 85㎡이하	77,726	1,247	109				
	85㎡ 초과	33,312	448	130				
A42	60㎡초과 85㎡이하	87,152	1,479	109	25	50% 이하	185% 이하	포인트주거동 유치원
A43	60㎡초과 85㎡이하	44,008	767	109	25	50% 이하	190% 이하	

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모 * (㎡)	최고 층수 *	건폐율 (%)	기준용 적률 (%) *	비고
A44	소계	49,203	859	-	20	50% 이하	160% 이하	
	60㎡ 이하	24,602	498	79				
	60㎡초과 85㎡이하	24,601	361	109				
A45	소계	105,993	1,526	-	25	50% 이하	165% 이하	유치원
	60㎡초과 85㎡이하	74,195	1,123	109				
	85㎡ 초과	31,798	403	130				
A46	60㎡초과 85㎡이하	84,093	1,195	109	20	50% 이하	155% 이하	부대복리시설 배치구간
A47	60㎡초과 85㎡이하	56,357	930	109	23	50% 이하	180% 이하	
A48	소계	50,021	928	-	20	50% 이하	170% 이하	부대복리시설 배치구간
	60㎡ 이하	25,011	538	79				
	60㎡초과 85㎡이하	25,010	390	109				
A49	60㎡ 이하	33,680	746	79	25	50% 이하	175% 이하	유치원
A50	소계	48,702	876	-	20	50% 이하	165% 이하	부대복리시설 배치구간
	60㎡ 이하	24,351	508	79				
	60㎡초과 85㎡이하	24,351	368	109				
A51	소계	66,028	779	-	20	50% 이하	140% 이하	특별계획구역 6
	60㎡초과 85㎡이하	33,014	424	109				
	85㎡ 초과	33,014	355	130				
A52	소계	60,716	767	-	20	50% 이하	150% 이하	특별계획구역 6
	60㎡초과 85㎡이하	30,358	417	109				
	85㎡ 초과	30,358	350	130				
A53	60㎡ 이하	26,552	504	79	20	50% 이하	150% 이하	특별계획구역 6
A54	60㎡초과 85㎡이하	39,988	513	109	20	50% 이하	140% 이하	특별계획구역 6
A55	85㎡초과	46,589	537	130	20	50% 이하	150% 이하	특별계획구역 6 에너지 자립마을
A56	소계	77,180	958	-	20	50% 이하	150% 이하	특별계획구역 6
	60㎡초과 85㎡이하	30,872	424	109				
	85㎡ 초과	46,308	534	130				

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모 * (㎡)	최고 층수 *	건폐율 (%)	기준용 적률 (%) *	비고
A57	60㎡초과 85㎡이하	82,898	987	109	20	50% 이하	130% 이하	특별계획구역 6
A58	소계	103,926	1,337	-	20	50% 이하	150% 이하	특별계획구역 6
	60㎡초과 85㎡이하	62,356	858	109				
	85㎡ 초과	41,570	479	130				
A59	소계	91,915	1,182	-	20	50% 이하	150% 이하	특별계획구역 6 유치원
	60㎡초과 85㎡이하	55,149	758	109				
	85㎡ 초과	36,766	424	130				
A60	85㎡초과	33,224	383	130	20	50% 이하	150% 이하	특별계획구역 6
A61	소계	53,894	657	-	20	50% 이하	150% 이하	특별계획구역 6
	60㎡초과 85㎡이하	16,168	222	109				
	85㎡초과	37,726	435	130				
A62	60㎡초과 85㎡이하	56,481	776	109	20	50% 이하	150% 이하	특별계획구역 6
A63	60㎡ 이하	38,976	740	79	25	50% 이하	150% 이하	
A64	60㎡초과 85㎡이하	54,999	908	109	25	50% 이하	180% 이하	
A65	60㎡초과 85㎡이하	54,076	917	109	25	50% 이하	185% 이하	
A66	소계	79,558	1,562	-	30	50% 이하	180% 이하	유치원
	60㎡ 이하	39,779	906	79				
	60㎡초과 85㎡이하	39,779	656	109				
A67	소계	95,810	1,535	-	30	50% 이하	190% 이하	부대복리시설 배치구간
	60㎡초과 85㎡이하	47,905	835	109				
	85㎡ 초과	47,905	700	130				
A68	소계	70,359	1,097	-	25	50% 이하	185% 이하	부대복리시설 배치구간
	60㎡초과 85㎡이하	35,180	597	109				
	85㎡ 초과	35,179	500	130				
A69	60㎡초과 85㎡이하	51,991	882	109	25	50% 이하	185% 이하	부대복리시설 배치구간 포인트주거동
A70	소계	31,975	641	-	30	50% 이하	190% 이하	특별계획구역 5
	60㎡ 이하	12,790	307	79				
	60㎡초과 85㎡이하	19,185	334	109				

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모 * (㎡)	최고 층수 *	건폐율 (%)	기준용 적률 (%) *	비고
A71	소계	34,117	522	-	25	50% 이하	185% 이하	특별계획구역 5 유치원
	60㎡초과 85㎡이하	13,647	231	109				
	85㎡ 초과	20,470	291	130				
A72	소계	44,921	706	-	30	50% 이하	190% 이하	특별계획구역 5 부대복리시설 배치구간
	60㎡초과 85㎡이하	17,968	313	109				
	85㎡ 초과	26,953	393	130				
A73	60㎡초과 85㎡이하	62,357	1,086	109	30	50% 이하	190% 이하	특별계획구역 5 부대복리시설 배치구간
A74	60㎡초과 85㎡이하	59,196	868	109	25	50% 이하	160% 이하	특별계획구역 5 유치원
A75	소계	45,629	818	-	25	50% 이하	170% 이하	특별계획구역 5
	60㎡ 이하	18,252	392	79				
	60㎡초과 85㎡이하	27,377	426	109				
A76	소계	143,790	2,070	-	25	50% 이하	165% 이하	포인트주거동
	60㎡초과 85㎡이하	100,653	1,523	109				
	85㎡ 초과	43,137	547	130				
A77	60㎡ 이하	95,185	2,523	66	25	50% 이하	175% 이하	
A78	60㎡초과 85㎡이하	79,745	1,243	109	20	50% 이하	170% 이하	
A79	소계	105,761	1,435	-	20	50% 이하	170% 이하	
	60㎡초과 85㎡이하	21,153	329	109				
	85㎡ 초과	84,608	1,106	130				
A80	소계	66,939	1,241	-	20	50% 이하	170% 이하	유치원
	60㎡ 이하	33,470	720	79				
	60㎡초과 85㎡이하	33,469	521	109				
A81	소계	55,536	878	-	25	50% 이하	145% 이하	
	60㎡ 이하	27,768	509	79				
	60㎡초과 85㎡이하	27,768	369	109				
A82	60㎡ 이하	21,756	468	79	20	50% 이하	170% 이하	유치원
A83	소계	45,126	861	-	20	50% 이하	175% 이하	
	60㎡ 이하	22,563	499	79				
	60㎡초과 85㎡이하	22,563	362	109				

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모 * (㎡)	최고 층수 *	건폐율 (%)	기준용 적률 (%) *	비고
A84	60㎡초과 85㎡이하	48,599	824	109	25	50% 이하	185% 이하	
A85	60㎡초과 85㎡이하	67,159	1,016	109	20	50% 이하	165% 이하	
A86	소계	46,143	680	-	25	50% 이하	175% 이하	
	60㎡초과 85㎡이하	23,072	370	109				
	85㎡ 초과	23,071	310	130				
A87	60㎡초과 85㎡이하	44,935	762	109	30	50% 이하	185% 이하	유치원
A88	60㎡초과 85㎡이하	46,435	681	109	20	50% 이하	160% 이하	
A89	소계	24,955	448	-	20	50% 이하	165% 이하	
	60㎡ 이하	12,478	260	79				
	60㎡초과 85㎡이하	12,477	188	109				
A90	소계	57,531	1,067	-	20	50% 이하	170% 이하	
	60㎡ 이하	28,766	619	79				
	60㎡초과 85㎡이하	28,765	448	109				
A91	소계	42,542	812	-	25	50% 이하	175% 이하	부대복리시설 배치구간
	60㎡ 이하	21,271	471	79				
	60㎡초과 85㎡이하	21,271	341	109				
A92	60㎡초과 85㎡이하	45,614	774	109	30	50% 이하	185% 이하	
A93	소계	63,239	965	-	25	50% 이하	175% 이하	
	60㎡초과 85㎡이하	44,268	710	109				
	85㎡ 초과	18,971	255	130				
A94	소계	82,781	1,256	-	25	50% 이하	180% 이하	부대복리시설 배치구간
	60㎡초과 85㎡이하	41,391	683	109				
	85㎡ 초과	41,390	573	130				
A95	소계	44,347	612	-	20	50% 이하	170% 이하	
	60㎡초과 85㎡이하	13,304	207	109				
	85㎡ 초과	31,043	405	130				
A96	소계	34,979	629	-	20	50% 이하	165% 이하	
	60㎡ 이하	17,490	365	79				
	60㎡초과 85㎡이하	17,489	264	109				

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모* (㎡)	최고 층수*	건폐율 (%)	기준용적률 (%)*	비고
A97	60㎡초과 85㎡이하	26,015	393	109	15	50% 이하	165% 이하	
A98	85㎡ 초과	59,745	689	130	20	50% 이하	150% 이하	
A99	소계	38,697	471	-	20	50% 이하	150% 이하	
	60㎡초과 85㎡이하	11,609	159	109				
	85㎡ 초과	27,088	312	130				
A100	소계	40,509	510	-	15	50% 이하	155% 이하	
	60㎡초과 85㎡이하	12,153	172	109				
	85㎡ 초과	28,356	338	130				
A101	60㎡초과 85㎡이하	17,890	344	109	35	50% 이하	210% 이하	
A102	소계	52,389	878	-	40	50% 이하	210% 이하	특별계획구역 1
	60㎡초과 85㎡이하	10,791	207	109				
	85㎡ 초과	41,598	671	130				
A103	소계	36,079	590	-	20	50% 이하	150% 이하	
	60㎡ 이하	18,040	342	79				
	60㎡초과 85㎡이하	18,039	248	109				
A104	소계	57,832	886	-	20	50% 이하	150% 이하	특별계획구역6
	60㎡ 이하	17,350	329	79				
	60㎡초과 85㎡이하	40,482	557	109				
A105	소계	54,027	856	-	20	50% 이하	150% 이하	특별계획구역6
	60㎡ 이하	21,611	410	79				
	60㎡초과 85㎡이하	32,416	446	109				

주1) 평균규모는 세대수 산정을 위한 기준임
 주2) 기준용적률은 부대보리시설이 포함된 것임
 주3) 층수산정시 테라스하우스 등 접지가 가능한 층은 모두 1층으로 본다

〈표 II-3-3〉 연립주택용지의 주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 최고층수

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (m ²)	세대수 (호)	평균규모 * (m ²)	최고 층수 *	건폐율 (%)	기준용적률 (%) *	비고
계	-	484,650	3,422	-	-	-	-	-
B1	85m ² 초과	33,702	183	165	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 4, 외국인 주거단지
B2	60m ² 초과 85m ² 이하	19,954	164	109	4	50% 이하	90% 이하	
B3	60m ² 초과 85m ² 이하	8,901	73	109	4	50% 이하	90% 이하	
B4	85m ² 초과	24,028	166	130	4	50% 이하	90% 이하	
B5	85m ² 초과	28,000	193	130	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 3
B6	85m ² 초과	14,489	100	130	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 3
B7	85m ² 초과	19,204	104	165	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 3
B8	85m ² 초과	23,048	125	165	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 3
B9	60m ² 초과 85m ² 이하	17,881	147	109	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 3
B10	60m ² 초과 85m ² 이하	21,925	181	109	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 3
B11	60m ² 초과 85m ² 이하	27,127	223	109	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 6
B12	85m ² 초과	57,205	396	130	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 6
B13	85m ² 초과	33,053	228	130	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 6
B14	85m ² 초과	39,786	275	130	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 6
B15	85m ² 초과	16,860	116	130	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 5
B16	85m ² 초과	53,154	367	130	4	50% 이하	90% 이하	특별계획구역 5
B17	60m ² 초과 85m ² 이하	29,149	240	109	4	50% 이하	90% 이하	
B18	60m ² 초과 85m ² 이하	17,184	141	109	4	50% 이하	90% 이하	

주1) 평균규모는 세대수 산정을 위한 기준임
 주2) 기준용적률은 부대복리시설이 포함된 것임
 주3) 층수산정시 테라스하우스 등 접지가 가능한 층은 모두 1층으로 본다

⑩ 공동주택용지의 블록별 용도, 주택규모, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 〈그림 II-3-2〉와 같이 표시한다.

〈그림 II-3-2〉 공동주택(아파트, 연립주택)용지 지침내용 도면 표시 예시



〈 부대복리시설에 관한 사항 〉

제5조 (부대복리시설 및 근린생활시설 등)

- ① 부대복리시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 제25조 내지 제55조의 사항을 준수하여 설치하여야 한다.
- ② 복리시설 중 ‘근린생활시설 등’을 배치할 경우에는 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.
 1. ‘근린생활시설 등’은 각 블록마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 한다. 다만, 규모가 큰 블록으로서 이용상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산상가를 별도로 설치할 수 있다.
 2. ‘부대복리시설 배치구간’ 또는 ‘마을 어귀마당’이 지정되어 있는 경우에는 커뮤니티 공간 조성을 위하여 해당 지역에 우선적으로 ‘근린생활시설 등’을 배치하여야 한다.
 3. ‘부대복리시설 배치구간’과 ‘마을 어귀마당’이 동시에 지정되어 있는 경우에는 ‘마을 어귀마당’에 우선적으로 ‘근린생활시설 등’을 배치하여야 한다. 단, 보행 전용의 ‘마을 어귀마당’인 경우는 예외로 한다.
- ③ 복리시설 중 주민운동시설, 경로당 등은 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.
- ④ 주거동의 1층부 등 보행 접근성이 양호한 위치에 여성을 위한 주민공동시설(공동작업실 등)을 설치하여야 한다. 이 경우 1개소의 최소 면적은 20㎡ 이상으로 확보하여야 하며(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제55조 제3항의 주민공동시설 설치면적과는 별개로 확보), 1,000세대 이상의 단지는 2개소 이상 설치하여야 한다.

제6조 (유치원)

- ① 유치원을 확보하도록 지정된 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 유치원을 배치하여야 한다.
 1. 보행 접근성이 용이하며, 차량과의 간섭이 적고, 어린이놀이터와 인접한 지점에 배치하여야 한다.
 2. 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조 제3항 각 호의 위험시설로부터 수평거리 50m 이상을 이격시켜야 한다.
- ② 유치원 건축물의 용도 및 규모는 다음 각 호의 기준을 따른다.
 1. 유치원은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제52조 제2항에 규정된 용도 중 의료시설, 주민운동시설, 보육시설에 한해 복합하여 건축할 수 있으며, 이 경우 동 규정에 따라 건축물 연면적의 50% 이상을 유치원으로 건축하여야 한다. 이때 복합건축물은 유아교육·보육 환경이 보호될 수 있도록 유치원의 출입구, 계단, 복도 및 화장실 등을 다른 용도의 시설(보육시설 및 사회복지관 제외)과 분리된 구조로 하여야 한다.
 2. 지정된 유치원은 원아수 100인 이상의 규모로 계획하여야 하며, 교사 및 체육장의 면적은 「고등학교이하 각급학교 설립운영규정」 별표 1 및 별표 2의 기준을 준수하여야 한다.
 3. 건축물의 층수는 4층 이하로 한다.

〈 건축물의 높이에 관한 사항 〉

제7조 (건축물의 높이 제한)

- ① 도시 및 마을 단위의 자연스럽고 점증적인 스카이라인 형성, 주요 자연경관으로의 통경축 확보, 주요 결절점의 랜드마크 형성 등을 위해 최고층수와 각종 배치구간을 지정하며, 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 원칙적으로 각 블록에 지정된 최고층수를 초과하여 건축할 수 없으나 지침도에 지정된 포인트주거동은 예외로 하며, 경관의 향상을 위하여 반드시 필요하다고 MP위원회(또는 MA위원회)의 인정을 받은 경우 블록내 3개 주거동 이하의 범위 내에서 지정된 최고층수에 3층을 더해 건축할 수 있다.
- ③ 건축물배치구간에 대한 세부적인 사항은 '제1편 제1장 제10조 및 제15조' 와 제2편 '제8조 내지 제15조' 의 규정을 따른다.

〈 건축물의 배치 등에 관한 사항 〉

제8조 (탑상형 배치구간)

- ① 탑상형 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 탑상형 배치구간의 세부사항은 '제1편 제1장 제10조 제③항' 을 따른다. 단, 특별계획구역에서 달리 정한 경우에는 그 기준을 적용할 수 있다.

〈그림 II-3-3〉 탑상형 배치구간 예시

KEYMAP



순환가로변 배치예시안 - 순환가로 중 A29, 30블록 인근에서 북측으로 바라본 경관시뮬레이션

제9조 (포인트주거동 배치)

- ① 포인트주거동 배치의 위치와 지정된 층수는 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 포인트주거동 배치의 세부사항은 '제1편 제1장 제10조 제④항' 을 따른다.

〈그림 II-3-4〉 포인트주거동 배치구간 예사-1

KEYMAP



중리C에서 동탄(2) 신도시로 진입할 때 주요 조망점으로 작용하는 A27블록의 주요지점에 포인트주거동을 배치하여 장소성 및 상징성이 구현되도록 계획한 경관시뮬레이션

〈그림 II-3-5〉 포인트주거동 배치구간 예사-2

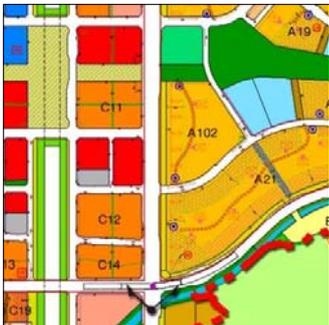
KEYMAP



국지도 84호선에서 동탄(2) 신도시로 진입할 때 주요 조망점으로 작용하는 A27블록의 주요지점에 포인트주거동을 배치하여 장소성 및 상징성이 구현되도록 계획한 경관시뮬레이션

〈그림 II-3-6〉 포인트주거동 배치구간 예사-3

KEYMAP



상징가로에서 중심CBD로 진입할 때 주요 조망점으로 작용하는 A21블록의 주요지점에 포인트주거동을 배치하여 장소성 및 상징성이 구현되도록 계획한 경관시뮬레이션

제10조 (중층 배치구간 (8층~15층))

- ① 중층 배치구간 (8층~15층)의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 중층 배치구간 (8층~15층)의 세부사항은 '제1편 제1장 제10조 제⑤항' 을 따른다.

<그림 II-3-7> 중층 배치구간 (8층~15층) 예사-1



단지의 전면부를 중층 배치구간으로 지정하여 전면의 중저층 휴먼스케일의 아파트와 후면의 고층아파트가 조합된 점진적이고 입체적인 도시경관이 구현되도록 계획한 경관시물레이션

<그림 II-3-8> 중층 배치구간 (8층~15층) 예사-2



수변과 면한 지역을 중층 배치구간으로 지정하여 수변의 경관적 위압감을 저감하도록 계획한 경관시물레이션

<그림 II-3-9> 중층 배치구간 (8층~15층) 예사-3



저층 건축물 인접부를 중층 배치구간으로 지정하여 저층-중층-고층으로 점진적인 층수변화가 일어나도록 계획한 경관시물레이션

제11조 (저층 배치구간 (7층 이하))

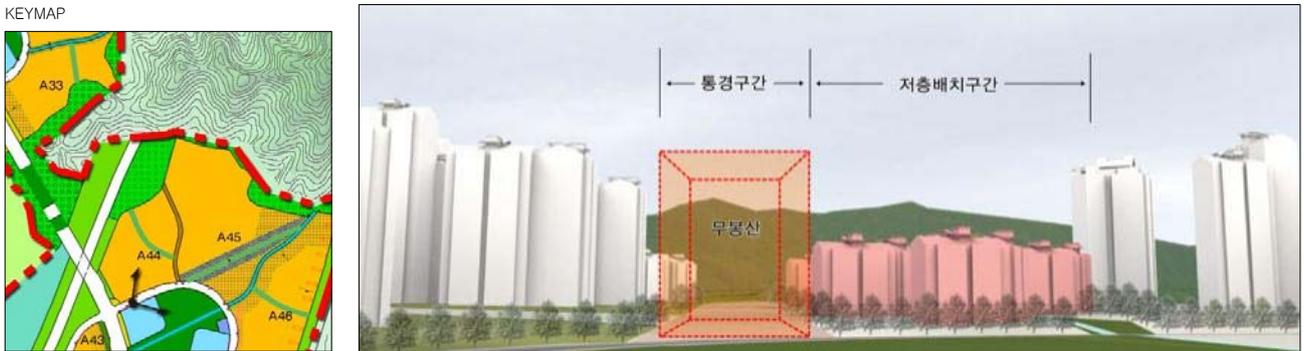
- ① 저층 배치구간 (7층이하)의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 저층 배치구간 (7층이하)의 세부사항은 ‘제1편 제1장 제10조 제㉔항’ 을 따른다.

〈그림 II-3-10〉 저층 배치구간 (7층 이하) 예사-1



남북녹지축에서 반장산자락을 조망할 수 있도록 저층 아파트를 배치하여 광폭의 도시경관축으로 계획한 경관시물레이션

〈그림 II-3-11〉 저층 배치구간 (7층 이하) 예사-2



순환가로에서 북측 동측으로 무봉산을 조망할 수 있도록 저층 아파트를 배치하여 광폭의 도시경관축으로 계획한 경관시물레이션

〈그림 II-3-12〉 저층 배치구간 (7층 이하) 예사-3



커뮤니티 시범단지 내 중심공원에서 개방감을 느낄 수 있도록 A26블록에 저층 아파트를 배치하여 V자형의 도시경관으로 계획한 경관시물레이션

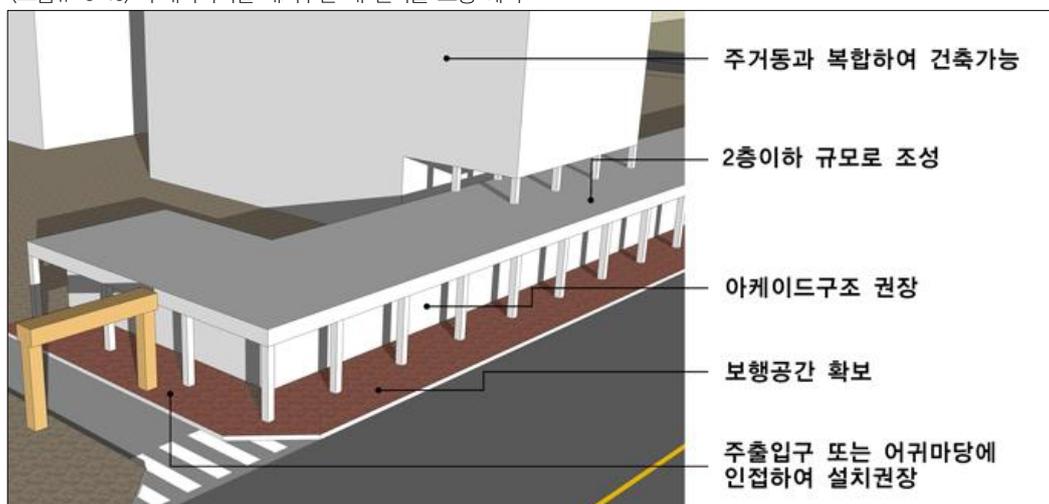
제12조 (직각배치구간)

- ① 건축물 직각배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 직각배치구간의 세부사항은 '제1편 제1장 제10조 제⑦항' 을 따른다.
- ③ 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못한다고 MP위원회(또는 MA위원회) 및 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 기준을 준수한 것으로 본다.

제13조 (부대복리시설 배치구간(권장))

- ① 부대복리시설 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 부대복리시설 배치구간의 세부사항은 '제1편 제1장 제10조 제⑧항' 을 따른다.
- ③ 부대복리시설 내 설치되는 근린생활시설 등은 '제1편 제1장 제11조 제②항' 에 의한 연도형 아케이드 구조를 설치하는 것을 권장한다.

〈그림 II-3-13〉 부대복리시설 배치구간 내 건축물 조성 예시

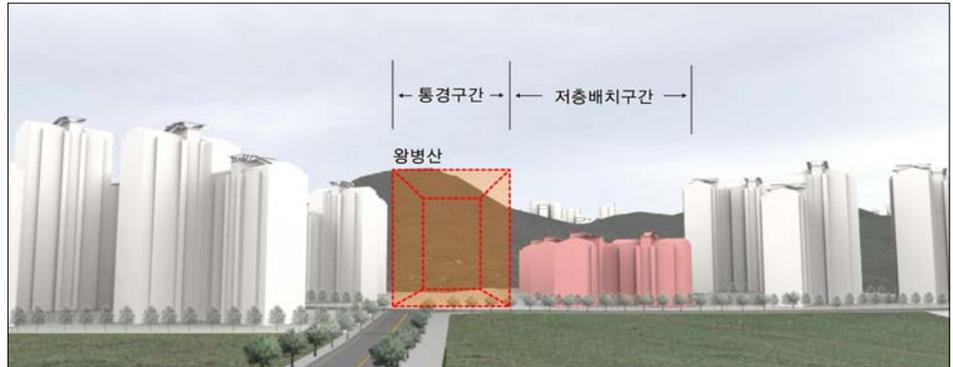


제14조 (통경구간)

- ① 통경구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 통경구간의 세부사항은 '제1편 제1장 제15조 제②항' 을 따른다.
- ③ 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 통경구간을 준수하지 못한다고 MP위원회(또는 MA위원회)가 인정하는 경우에는 통경구간의 위치를 10m 이내에서 변경할 수 있다.

〈그림 II-3-14〉 통경구간 예시

KEYMAP



통경구간과 저층배치구간의 연계배치로 왕병산 봉우리와 능선 조망이 가능하도록 개방적 도시경관 축을 계획한 경관시뮬레이션

제15조 (차경축)

- ① 차경축의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 차경축의 세부사항은 ‘제1편 제1장 제15조 제③항’ 을 따른다.
- ③ 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 차경축을 준수하지 못할 경우에는 주변의 자연과 연계성의 확보가 가능한 범위 내에서 위치를 변경할 수 있다.

〈 건축선에 관한 사항 〉

제16조 (건축한계선)

① 지정목적

- 1. 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 도로변에는 프라이버시보호와 주행차량 소음저감을 위한 조치에 필요한 공간을 확보하고자 건축한계선을 지정한다.
- 2. 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 보행자전용도로와 공원, 기타 공공공지 변에는 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성을 지원할 수 있도록 건축한계선을 지정한다.
- 3. 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 모퉁이 변에는 결절점으로 기능을 수행할 수 있도록 건축한계선을 지정한다.

② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선은 공동주택(주거동)에 한하며 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도에 따른다.

③ 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우와 부대복리시설의 경우에는 「화성시 건축조례」 별표 4 (대지안의 공지 기준)를 따른다.

〈 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 〉

제17조 (주거동의 길이 제한)

① 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서 있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 건축물 각 1개층의 호수 및 길이(이하 '주거동의 길이' 라 한다)를 제한하며 그 기준은 다음 각 호에 따라야 한다. (단, 판상형 공동주택은 「경기도 주택 조례」 를 따른다.)

1. 10층 이하 부분 : 8호 이하 또는 100m 이하
2. 11층 이상 15층 이하 부분 : 6호 이하 또는 80m 이하
3. 16층 이상 부분 : 4호 이하 또는 60m 이하

② 주거동의 길이는 건축물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 ㄱ, ㄷ, ㄴ, 타워형으로 된 경우 또는 절곡형의 건축물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 주거동 길이로 한다.

〈그림 II-3-15〉 주거동의 길이제한 예시

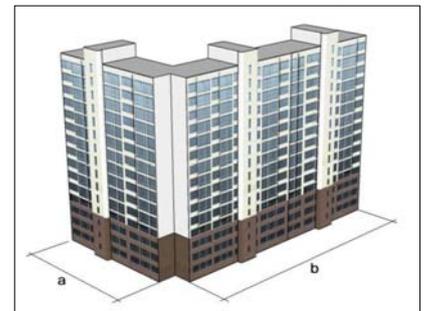


제18조 (동일 주거동 내의 층수변화)

① 연접한 주동간의 층수변화는 5개층 이하여야 한다. 단, 주거동 중 같은 층수의 연속된 길이가 60m를 초과할 경우 동일 주거동내에서의 층수변화는 3개층 이상이어야 한다. 단, 10층 이하 공동주택, 탑상형 아파트에는 적용하지 않는다.

② 제①항에도 불구하고 높이제한 등으로 계획밀도를 수용할 수 없는 경우나 MP위원회(또는 MA위원회)가 인정하는 합리적인 사유가 있을 경우에는 달리 할 수 있다.

〈그림 II-3-16〉 연속된 길이(a+b) 측정 예시



〈그림 II-3-17〉 동일 주거동 내의 층수변화 예시



제19조 (주거동의 입면적)

- ① 주거동의 입면적은 3,500㎡ 이하(25층 이상의 주거동일 경우에는 4,000㎡로 완화할 수 있다)가 되도록 건축하여야 한다. 단, 도시경관에 지장을 주지 않는다고 MP위원회(또는 MA위원회)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.
- ② 주거동의 입면적에 대한 사항은 '제1편 제1장 제10조 제9항'의 규정을 따른다.

제20조 (입면의 구성)

- ① 주거동의 입면은 대형 건축물의 시각적 위압감을 저감하고, 단지 경관의 단조로움을 극복하며, 다양하면서 동질감 있는 도시경관을 조성하기 위해 <표II-3-4>의 기준에 따라 고층부, 중층부, 저층부로 구분한다.
- ② 제①항에 따라 구분된 각 부분은 재질, 색채, 입면디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 각 부분간의 조화로운 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 상층부는 재질, 색채, 입면디자인 등에서 지붕과 동질적으로 인식될 수 있도록 설계되어야 한다.

<표II-3-4> 입면의 구분과 입면변화의 기준

구분	고층부	중층부	저층부
25층 이상	최상층부터 5개층	고층부와 저층부를 제외한 부분	지상1층부터 5개층
16층 이상	최상층부터 3개층	고층부와 저층부를 제외한 부분	지상1층부터 3개층
15층~8층	최상층부터 2개층	고층부와 저층부를 제외한 부분	지상1층부터 3개층
7층 이하	최상층	저층부를 제외한 부분	지상1층부터 2개층

<그림II-3-18> 16층 이상일 경우 입면 구분 예시



제21조 (필로티 구조)

- ① 주거동에 의한 옥외공간의 단절, 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소가 필요한 곳에는 필로티 구조 설치를 권장하며, 다음 각 호의 기준에 맞도록 조성하여야 한다.
 - 1. 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로 조성하여야 한다.
 - 2. 천정고의 유효높이가 4.5m 이상 또는 2개층 이상이며, 폭은 10m 또는 주거동 1호 너비 이상으로 조성하여야 한다.

② 지침도상에 지정된 단지내 보행로 상부에 주동을 배치하고자 하는 경우에는 통로부분을 필로티 구조로 설치하여 보행동선이 단절되지 않도록 한다.

③ 공동주택의 채광창(개구부)이 없는 건축물(측벽)과 건축물(측벽) 사이에 6m 이상 이격거리 확보가 어려운 경우, 필로티 구조를 설치하여 개방감을 확보하여야 한다.

④ 공원, 하천, 보행자전용도로, 공공공지, 완충녹지와 면한 1층부는 프라이버시 보호를 위해 필로티 구조를 권장한다.

〈그림 II-3-19〉 단지내 보행로에 면한 필로티 예시



제22조 (융통형 구조)

라이프스타일의 변화, 거주민의 다양한 주거환경 욕구를 원활히 수용할 수 있도록 융통형 구조를 도입하여야 하며, 다음 각 호에서 정한 기준 중 하나 이상을 갖추어야 한다. 단, 국민임대주택 및 영구임대주택은 적용대상에서 제외한다.

1. 기본 구조체의 전면철거 없이 리노베이션이 가능한 구조를 갖는 세대 또는 주거동
2. 설비구조의 교체가 용이한 구조를 갖는 세대 또는 주거동
3. 단위세대의 평면변화가 용이한 구조를 갖는 세대
4. 인접세대와의 부분 또는 전체 통합이 가능한 구조를 갖는 세대

제23조 (지붕형태, 옥상 등)

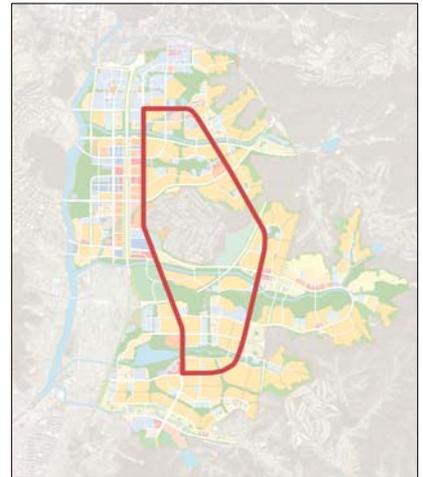
- ① 건축물의 재료 및 자재는 ‘제4편 제1장 제10조(천연자연재료 및 환경친화적 자재)’를 따르도록 한다.
- ② 평지붕으로 조성하는 경우에는 옥상녹화를 권장한다. 단, 국민임대주택 및 영구임대주택은 제외한다.
- ③ 주변과의 경관적 조화를 위하여 7층 이하의 공동주택 및 공원(근린공원 2, 5, 13~18, 27, 28, 30, 체육공원 1~3)과 직접 면하는 경우에는 경사지붕을 원칙으로 한다. 단, 도시경관 형성에 지장이 없다고 MP위원회(또는 MA위원회)가 인정하는 경우에는 평지붕의 옥상녹화로 할 수 있다.
- ④ 경사지붕의 경우 용마루를 갖춘 물매 1:3 이상으로 하는 것을 권장한다. 단, 국민임대주택 및 영구임대주택은 제외한다.

제24조 (담장, 계단 등)

① 공동주택 단지의 경계는 식재 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하되, 담장으로 조성할 경우에는 다음 각 호의 기준을 준수하여야 한다.

1. 담장은 0.8m 이하의 화관목류 생울타리, 목재 등의 친환경 소재, ‘한국적 전통 디자인’ 을 포함하는 구조물 등으로 조성하여야 하며, 시각적 개방감 (투시율 30% 이상)을 유지하여야 한다.
2. 제1호에도 불구하고 내부순환가로변이나 특별히 지정된 장소와 접하는 공동주택단지의 경우는 ‘한국적 전통 디자인’ 을 포함하는 구조물을 우선적으로 적용하여야 한다.
3. 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80%이상) 담장을 설치할 수 있다.
4. 특별계획에서 달리 정한 경우 예외로 할 수 있다.

〈그림 II-3-20〉 내부순환가로



② 계단의 경우 장애인, 노인, 임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.

③ ‘마을 어귀마당’ 의 진입부 및 ‘부대복리시설 배치구간’ 은 담장을 설치할 수 없다.

제25조 (색채, 야간경관, 옥외광고물 등)

건축물의 색채, 야간경관 및 옥외광고물(간판 포함)은 ‘제5편 제2장 (색채경관계획), 제3장(야간경관계획), 제4장 (옥외광고물계획)’ 의 기준을 따른다.

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉

제26조 (공개공지)

지침도상에 지정된 공개공지는 ‘제1편 제1장 제12조 제③항 및 제④항’ 의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제27조 (공공조경)

지침도상에 지정된 공공조경은 ‘제1편 제1장 제12조 제⑤항 및 제⑥항’ 의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제28조 (차폐조경)

지침도상에 지정된 차폐조경은 ‘제1편 제1장 제12조 제⑦항 및 제⑧항’ 의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제29조 (마을 어귀마당)

지침도상에 지정된 마을 어귀마당은 '제1편 제1장 제12조 제⑨항 및 제⑩항'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

〈 보행교통 처리에 관한 사항 〉**제30조 (단지 내 보행로)**

- ① 지침도상에 지정된 단지 내 보행로는 부대복리시설과의 연계성을 고려하여 조성하여야 하며, 옥외주차장 및 지하주차장 램프와는 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 한다.
- ② 지침도상에 지정된 단지 내 보행로는 '제1편 제1장 제14조 제⑦항'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제31조 (단지 내 보행출입구)

- ① 지침도상에 지정된 단지 내 보행출입구는 '제1편 제1장 제14조 제⑧항'의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ② 단지 내 보행출입구로 조성되는 지점에는 소마당(면적20㎡이상)을 조성하여 보행자의 편의를 도모하여야 한다.

〈 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 〉**제32조 (차량 진출입구)**

- ① 차량 진출입구는 지정된 차량 진출입권장구간에 설치하는 것을 권장한다. 다만, 교통영향분석·개선대책 범위 내에서 사업시행자와 협의하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 출입구를 설치할 수 없으며, 도로 건너편 단지의 차량 진출입구로부터 50m 이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 십자형 교차로 하여야 한다.
 1. 대로급 도로 교차로로부터 30m 이내, 중로급 도로 교차로로부터 10m 이내의 구간
 2. 하천, 보행로, 버스정차대, 공원 경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 3. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 지하도 입구 등 공공의 시설이 설치된 전후 10m 이내의 구간
- ③ 단지 내 세대수가 1,000세대 이상인 경우, 차량 진출입구를 2개소 이상 설치하는 것을 권장한다. 단, 1,000세대 이상인 공동주택 용지 중 도로 접속구간이 협소하거나 곡선부로 시야가 미확보 되는 구간 또는 진입도로가 막다른 도로 등의 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.

제33조 (단지 내 차량동선)

- ① 진출입을 위한 차량동선과 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 하며, 단지 내 차량동선과 보행로가 교차하는 지점은 '보행자우선구조' 로 조성하여야 한다.
- ② 단지 내 부대복리시설 중 '근린생활시설 등'의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.
- ③ 단지 출입구를 이용하는 세대수가 500세대 이상이고 출입구에 면하여 상가가 배치될 경우, 단지 내 도로의 기존 차로에 추가하여 1개의 차로를 상가에 면하여 설치하여야 한다.

제34조 (부설주차장의 설치)

- ① 모든 공동주택용지의 주차장 설치는 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주차장법」, 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」 및 교통영향분석·개선대책에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하되, 교통영향분석·개선대책이 우선한다.
- ② 공동주택용지의 주차장은 지하주차장 설치를 원칙으로 하며, 지상주차장은 비상용 및 장애인, 노인, 임산부 등의 편의를 위해 10% 이내에서 설치하되 투수포장으로 조성하여야 한다. 단, 국민임대주택 및 영구임대주택은 지상주차장 설치비율을 40% 이하로 할 수 있다.
- ③ 지하주차장의 진출입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.
- ④ 지하주차장에는 탄소배출 저감을 위하여 자연채광 및 자연환기 시설 설치를 권장한다.

제35조 (자전거 보관소)

- ① 공동주택용지는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거보관소를 자동차 주차대수의 20% 규모로 확보하여야 한다. 단, 국민임대주택 및 영구임대주택은 10% 이상으로 완화한다.
- ② 자전거 보관소의 설치위치는 주민공동시설, 주동, 근린생활시설 등마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 필로티 및 출입구에 인접하여 설치하여야 한다.
- ③ 자전거 보관소의 세부 설치기준은 관계법령 및 '제4편 제1장 제4조'를 따른다.

< 단지 내 조경 및 포장 >**제36조 (단지 내 조경)**

- ① 간선도로변에 면한 공동주택용지는 간선도로변에 수림대 조성을 권장한다.

② 단지 내 조경은 인근 공원, 녹지, 하천, 공공공지, 학교, 보행자전용도로 등과 기능적 경관적으로 조화되도록 통합설계가 이루어지도록 한다.

제37조 (단지 내 포장)

① 단지 내 도로는 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 패턴을 사용하고, 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장하여야 한다.

② 단지 내 보도는 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장으로 미끄러움을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료와 투수포장을 권장한다.

< 환경부문 및 기타에 관한 사항 >

제38조 (우수활용시설)

공동주택용지 내에 우수활용시설을 설치하는 것을 권장하며, 우수활용시설은 ‘제4편 제1장 제17조’의 기준에 따라 설치하여야 한다.

제39조 (생태면적률)

① 공동주택용지의 생태면적률은 다음 각 호의 기준에 따라야 한다.

1. 연립주택 : 35% 이상
2. 아파트 : 40% 이상 (국민임대주택 및 영구임대주택은 30% 이상, 에너지 자립마을은 50% 이상)

② 생태면적률에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제4편 제1장 제15조(생태면적률 확보)’를 따른다. 단, ‘제1편 제1장 제12조 제⑦항 및 제⑧항’에 의해 조성된 차폐조경 면적은 생태면적률 공간유형 중 자연지반녹지에 대한 가중치를 적용한다.

제40조 (저탄소 녹색도시 등)

- ① ‘저탄소 녹색도시’에 관한 사항은 제4편 제1장을 따른다.
- ② ‘범죄예방 안전도시’에 관한 사항은 제4편 제2장을 따른다.
- ③ ‘장애물 없는 도시’에 관한 사항은 제4편 제3장을 따른다.
- ④ ‘여성친화적 도시’에 관한 사항은 제4편 제4장을 따른다.
- ⑤ ‘U-city’에 관한 사항은 제4편 제5장을 따른다.

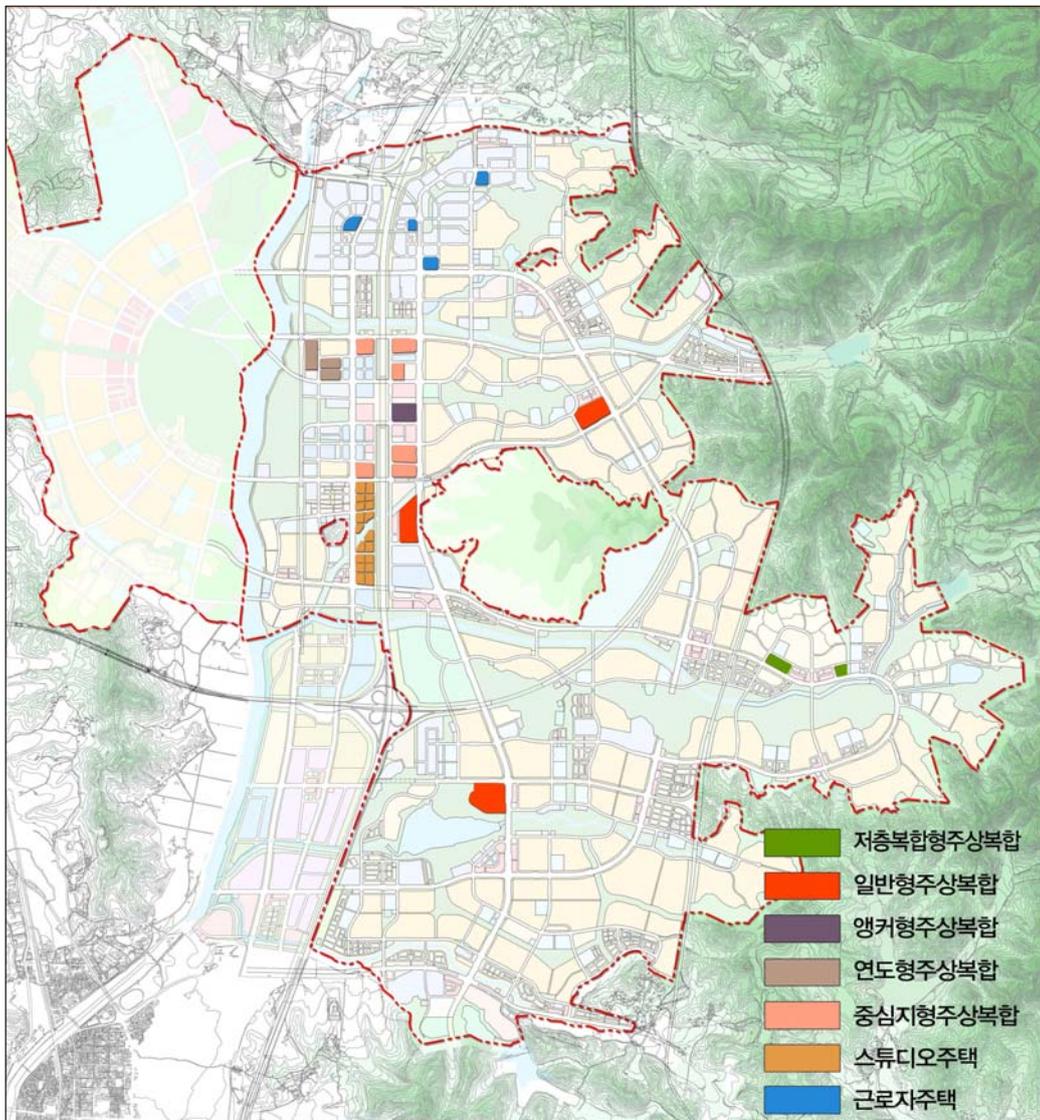
제4장 주상복합용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제1조 (용지의 구분 및 위치)

일반형주상복합(MA1), 앵커형주상복합(MA2), 연도형주상복합(MA3), 중심지형주상복합(MA4), 스튜디오주택 (MA5), 저층복합형주상복합(MA6), 근로자주택(MA7)으로 구분하며, 각 용지의 위치는 <그림 II-4-1>과 같다.

<그림 II-4-1> 주상복합용지 위치도



제2조 (획지의 분할 및 합병)

모든 획지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획' 에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할 및 합병할 수 없다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제3조 (건축물의 용도)

- ① 주상복합용지의 건축물의 용도는 <표II-4-1>, <표II-4-2>, <표II-4-3>, <표II-4-4>, <표II-4-5>, <표II-4-6>, <표II-4-7>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 주거용도의 비율(건축물 연면적에 대한 비율로 주거용도는 아파트에 한함)은 70% 미만으로 하되, 주거부문 용적률은 <표II-4-8>의 기준을 준수하여야 한다.
- ③ 업무시설 중 오피스텔은 전체 건축물 연면적의 20% 이하에 한하여 설치할 수 있다. 단, 특별계획구역에 속한 용지는 특별계획구역의 내용을 따른다.
- ④ 수변공원 및 하천변 공공공지에 접한 C16, 17, 25~28 블록은 수변공간과 경관적으로 조화되고, 기능적으로 연계될 수 있도록 지하층 중 수변공원에 면하는 층은 카페, 음식점, 전사 판매점 등의 설치를 권장한다.
- ⑤ 주거환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구, 계단 등을 비주거용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.

<표II-4-1> 주상복합용지의 건축물의 용도 - 1

구 분		주상복합용지
건축물 용도	도면표시	MA1(일반형)
	권장용도	•카페, 음식점, 소규모 전사·판매점 등*
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •아파트, 부대복리시설 •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •문화 및 집회시설(마권관련시설 제외) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •수련시설(생활권수련시설에 한함) •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설* •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설
	불허용도*	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소(청소년실이 설치된 노래방 제외) -청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
해당 블록		C 15~17

주1) 학교환경위생정화구역내 위치한 주상복합용지의 경우, 학교환경위생정화구역내 금지시설은 불허용도임
 주2) 업무시설 중 오피스텔은 전체 건축물 연면적의 20% 이하에 한하여 설치 가능
 주3) 권장용도는 지하층 중 수변공원에 면하는 층에 한함

〈표II-4-2〉 주상복합 용지의 건축물의 용도 - 2

구 분		주상복합용지
건축물 용도	도면표시	MA2(앵커형)
	지정용도	•문화집회시설 중 공연장(극장, 영화관, 음악당 등 이와 유사한 시설) •판매시설(쇼핑몰 등 이와 유사한 시설)
	허용용도	•아파트, 부대복리시설 •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •문화 및 집회시설(마권관련시설 제외) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •수련시설(생활권수련시설에 한함) •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설(오피스텔 제외) •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설
	불허용도 *	•허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소(청소년실이 설치된 노래방 제외) -청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
해당 블록		C 11

주1) 학교환경위생정화구역내 위치한 주상복합용지의 경우, 학교환경위생정화구역내 금지시설은 불허용도임

〈표II-4-3〉 주상복합 용지의 건축물의 용도 - 3

구 분		주상복합용지
건축물 용도	도면표시	MA3(연도형)
	1층이하 권장용도	•제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •판매시설
	허용용도	•아파트, 부대복리시설 •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •문화 및 집회시설(마권관련시설 제외) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •수련시설(생활권수련시설에 한함) •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설* •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설
	불허용도 *	•허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소(청소년실이 설치된 노래방 제외) -청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
해당 블록		C 5, 8, 9

주1) 학교환경위생정화구역내 위치한 주상복합용지의 경우, 학교환경위생정화구역내 금지시설은 불허용도임

주2) 업무시설 중 오피스텔은 전체 건축물 연면적의 25% 이하에 한하여 설치 가능

〈표II-4-4〉 주상복합 용지의 건축물의 용도 - 4

구 분		주상복합용지
건축물 용도	도면표시	MA4(중심지형)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •아파트, 부대복리시설 •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •문화 및 집회시설(마권관련시설 제외) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •수련시설(생활권수련시설에 한함) •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설* •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설
	불허용도*	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소(청소년실이 설치된 노래방 제외) - 청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
해당 블록	C 6, 7, 10, 12~14	

주1) 학교환경위생정화구역내 위치한 주상복합용지의 경우, 학교환경위생정화구역내 금지시설은 불허용도임
 주2) 업무시설 중 오피스텔은 전체 건축물 연면적의 25% 이하에 한하여 설치 가능

〈표II-4-5〉 주상복합용지의 건축물의 용도 - 5

구 분		주상복합용지
건축물 용도	도면표시	MA5(스튜디오주택)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •「주택법」 제2조 4항에 의한 도시형 생활주택 중 원룸형 주택 •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •문화 및 집회시설(마권관련시설 제외) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설* •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설
	불허용도*	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소(청소년실이 설치된 노래방제외) - 청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
해당 블록	C 18~35	

주1) 학교환경위생정화구역내 위치한 주상복합용지의 경우, 학교환경위생정화구역내 금지시설은 불허용도임
 주2) 업무시설 중 오피스텔은 전체 건축물 연면적의 20% 이하에 한하여 설치 가능

〈표 II-4-6〉 주상복합용지의 건축물의 용도 - 6

구 분		주상복합용지
건축물 용도	도면표시	MA6(저층 복합형)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「주택법」 제2조 4항에 의한 도시형 생활주택 중 원룸형 주택 • 아파트, 부대복리시설 • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) • 문화 및 집회시설(마권관련시설 제외) • 판매시설 • 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) • 교육연구시설 • 노유자시설 • 수련시설(생활권수련시설에 한함) • 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설 * • 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) • 방송통신시설
	불허용도 *	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소(청소년실이 설치된 노래방 제외) - 청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
해당 블록	C 36, 37	

주1) 학교환경위생정화구역내 위치한 주상복합용지의 경우, 학교환경위생정화구역내 금지시설은 불허용도임
 주2) 업무시설 중 오피스텔은 전체 건축물 연면적의 20% 이하에 한하여 설치 가능

〈표 II-4-7〉 주상복합용지의 건축물의 용도 - 7

구 분		주상복합용지
건축물 용도	도면표시	MA7(근로자주택)
	1층권장용도	• 노유자시설(노인복지시설 제외)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) • 판매시설(1층 지정) • 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) • 교육연구시설 • 노유자시설(노인복지시설 제외) • 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설 * • 방송통신시설
불허용도	• 허용용도 이외의 용도	
해당 블록		C 1~4

주1) 업무시설 중 오피스텔은 전체 건축물 연면적의 25% 이하에 한하여 설치 가능

제4조 (주택규모, 건폐율, 용적률, 높이, 세대수 등)

- ① 주거용도의 주택규모는 개발계획에서 정한 <표Ⅱ-4-8>에 규정된 주택규모(전용면적) 이내로 하되, 개발계획상의 세대수를 준수하여야 한다.
- ② 제①항에도 불구하고 세대수 조정이 불가피 한 경우 MP위원회(또는 MA위원회)의 인정을 받아 개발계획상 세대수의 1% 범위 내에서 축소 조정할 수 있다. 단, 조정되는 세대수는 10세대를 초과할 수 없다.
- ③ 주택규모가 혼합된 주상복합용지 내 아파트의 경우 총 세대수 범위 내에서 MP위원회(또는 MA위원회)의 인정을 받아 규모별 세대수의 조정을 허용하되, 조정범위는 각 규모별 세대수의 3% 이내로 한다. 단, 최소 조정 가능 범위가 5세대 이하로 산정될 경우 5세대로 하며, 최대 10세대를 초과할 수 없다.
- ④ 주상복합용지의 건폐율, 기준용적률, 최고층수 제한은 <표Ⅱ-4-8>에 규정한 내용을 따른다. 다만, 개발계획승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

<표Ⅱ-4-8> 주상복합용지의 주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 최고층수

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모* (㎡)	최고 층수	건폐율 (%)	기준용적률(%)	비고
계	-	482,530	12,439	-	-	-	-	-
C1	60㎡이하	11,812	444	79	-	60% 이하	425% 이하 (주거 297% 이하)	특별계획구역4
C2	60㎡이하	5,844	181	79	-	60% 이하	350% 이하 (주거 245% 이하)	특별계획구역4
C3	60㎡이하	11,599	359	79	-	60% 이하	350% 이하 (주거 245% 이하)	특별계획구역4
C4	60㎡이하	10,007	354	79	-	60% 이하	400% 이하 (주거 280% 이하)	특별계획구역4
C5	소계	22,319	541	-	-	60% 이하	400% 이하 (주거 280% 이하)	특별계획구역 2
	60㎡초과 85㎡이하	14,731	378	109				
	85㎡ 초과	7,588	163	130				
C6	소계	16,935	411	-	-	60% 이하	400% 이하 (주거 280% 이하)	특별계획구역 2
	60㎡초과 85㎡이하	11,177	287	109				
	85㎡ 초과	5,758	124	130				
C7	소계	21,031	510	-	-	60% 이하	400% 이하 (주거 280% 이하)	특별계획구역 2
	60㎡초과 85㎡이하	13,881	356	109				
	85㎡ 초과	7,150	154	130				
C8	소계	12,624	306	-	-	60% 이하	400% 이하 (주거 280% 이하)	특별계획구역 2
	60㎡초과 85㎡이하	8,332	214	109				
	85㎡ 초과	4,292	92	130				

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (m ²)	세대수 (호)	평균규모* (m ²)	최고 층수	건폐율 (%)	기준용적률(%)	비고
C9	소계	12,831	310	-	-	60% 이하	400% 이하 (주거 280% 이하)	특별계획구역 2
	60m ² 초과 85m ² 이하	8,468	217	109				
	85m ² 초과	4,363	93	130				
C10	소계	12,385	299	-	-	60% 이하	400% 이하 (주거 280% 이하)	특별계획구역 2
	60m ² 초과 85m ² 이하	8,174	209	109				
	85m ² 초과	4,211	90	130				
C11	소계	27,091	985	-	-	60% 이하	600% 이하 (주거 420% 이하)	특별계획구역 2
	60m ² 초과 85m ² 이하	17,880	688	109				
	85m ² 초과	9,211	297	130				
C12	소계	25,598	621	-	-	60% 이하	400% 이하 (주거 280% 이하)	특별계획구역 2
	60m ² 초과 85m ² 이하	16,895	434	109				
	85m ² 초과	8,703	187	130				
C13	소계	16,995	411	-	-	60% 이하	400% 이하 (주거 280% 이하)	특별계획구역 2
	60m ² 초과 85m ² 이하	11,047	283	109				
	85m ² 초과	5,948	128	130				
C14	소계	19,534	474	-	-	60% 이하	400% 이하 (주거 280% 이하)	특별계획구역 2
	60m ² 초과 85m ² 이하	12,892	331	109				
	85m ² 초과	6,642	143	130				
C15	소계	41,340	740	-	40	60% 이하	300% 이하	특별계획구역 1
	60m ² 초과 85m ² 이하	23,557	453	109				
	85m ² 초과	17,783	287	130				
C16	85m ² 초과	43,462	760	130	25	60% 이하	300% 이하 (주거 210% 이하)	특별계획구역 3
C17	85m ² 초과	59,228	956	130	35	60% 이하	300% 이하	특별계획구역 5
C18	30m ² 초과 50m ² 이하	7,056	228	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C19	30m ² 초과 50m ² 이하	5,456	176	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C20	30m ² 초과 50m ² 이하	3,891	126	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C21	30m ² 초과 50m ² 이하	3,001	97	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C22	30m ² 초과 50m ² 이하	4,542	147	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C23	30m ² 초과 50m ² 이하	4,235	137	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C24	30m ² 초과 50m ² 이하	5,071	164	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C25	30m ² 초과 50m ² 이하	4,530	146	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3

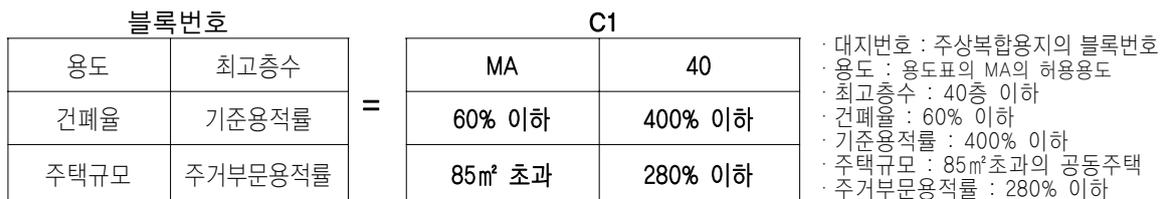
획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (m ²)	세대수 (호)	평균규모* (m ²)	최고 층수	건폐율 (%)	기준용적률(%)	비고
C26	30m ² 초과 50m ² 이하	3,722	120	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C27	30m ² 초과 50m ² 이하	5,327	172	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C28	30m ² 초과 50m ² 이하	4,633	150	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C29	30m ² 초과 50m ² 이하	5,348	173	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C30	30m ² 초과 50m ² 이하	4,783	155	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C31	30m ² 초과 50m ² 이하	4,426	143	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C32	30m ² 초과 50m ² 이하	4,562	147	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C33	30m ² 초과 50m ² 이하	4,426	143	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C34	30m ² 초과 50m ² 이하	6,026	195	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C35	30m ² 초과 50m ² 이하	6,334	205	54	10	60% 이하	250% 이하 (주거 175% 이하)	특별계획구역 3
C36	30m ² 초과 50m ² 이하	16,808	653	54	7	60% 이하	300% 이하 (주거 210% 이하)	특별계획구역 6
C37	30m ² 초과 50m ² 이하	7,718	300	54	7	60% 이하	300% 이하 (주거 210% 이하)	특별계획구역 6

주1) 평균규모는 세대수 산정을 위한 기준임

③ 1층부의 높이는 4.5m 이상을 권장한다.

④ 주상복합용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 <그림 II-4-2>와 같이 표기한다.

<그림 II-4-2> 주상복합용지 지침내용 도면 표시 예시



〈 건축물의 배치 등에 관한 사항 〉

제5조 (건축한계선 등)

- ① 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따른다.
- ② 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표 4(대지안의 공지 기준)를 따른다.
- ③ 공동주택(부대복리시설을 제외한 주거동에 한함)은 제①항 및 제②항에도 불구하고 각 대지경계선으로부터 6m의 건축한계선이 지정된 것으로 본다.

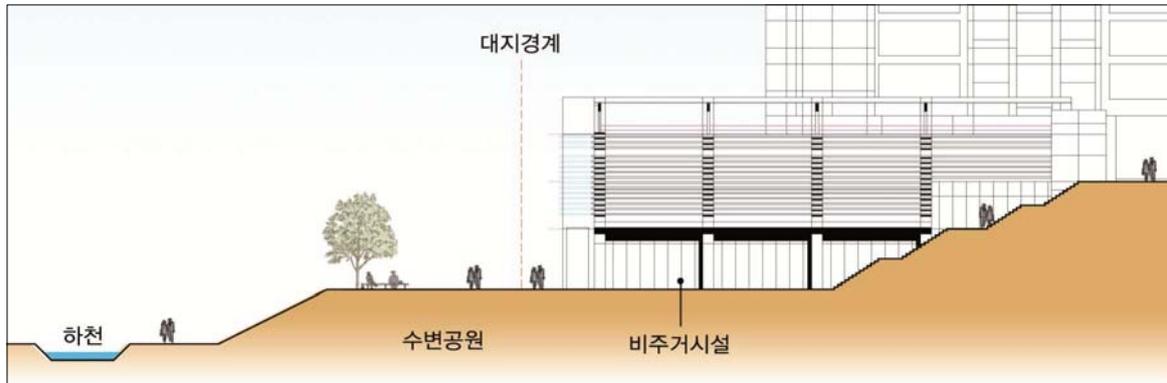
제6조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피 하다고 승인권자가 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.
 1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함)
 2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면
 3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면

제7조 (수변공간에 접한 주상복합용지의 건축물 배치)

- ① 수변공간과 접하는 C16, 17, 25~28 블록의 지하층은 다음 각 호의 기준에 따라 배치되도록 한다.
 1. 도로와 수변공원과 접한 대지경계선의 단차에 따라 <그림 II-4-3>의 예시와 같이 지하층을 배치한다.
 2. 수변공원에 노출되는 지하층은 공원 내 활동과 연계될 수 있는 시설을 우선적으로 배치하고, 수변공원의 경관과 조화될 수 있는 입면 및 외벽면 계획을 수립하여야 한다.
 3. 수변공원과 면하는 층의 바닥높이는 테라스 설치 등을 감안하여 수변공원과의 차이를 최대 80cm 이내로 할 수 있다.
- ② 전면도로와 수변공간과의 단차는 '제1편 제1장 제2조 제③항 및 제④항' 에 의한 '침상형 공개공지' 의 설치를 통해 자연스럽게 보행이 연결되도록 한다.

〈그림 II-4-3〉 수변공간과 접하는 주상복합용지의 건축물 배치 예시



〈 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 〉

제8조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 주거동의 형태는 탑상형을 권장하며, 주거동 1개층의 호수는 6호를 초과할 수 없다. 단, MP위원회(또는 MA 위원회)에서 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.
- ② 주거동의 입면은 '제2편 제3장 제20조'에 따라 저층부, 중층부, 고층부로 구분하며, 각 부분 간에는 색채 변화, 재질 변화, 외관의 디자인 변화 중 최소 2가지 이상을 함께 적용하여 입면변화를 이루어야 한다.
- ③ 도로 또는 공원에 면한 비주거동의 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.
- ④ 담장 설치는 원칙적으로 불허하며, 부득이하게 담장 설치가 필요한 경우 담장의 높이는 0.8m 이하로 하되 화관목류 생울타리 또는 목재 등의 친환경 소재로 하거나, '한국적 전통 디자인'을 포함하는 구조물 등으로 조성하되, 시각적 개방감(투시율 30% 이상)을 유지하여야 한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다.
- ⑤ 주상복합용지 내 교육연구시설 중 연구소와 업무시설로 사용되는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물의 경우 제4편(환경부문 시행지침) 제1장 제6조 제③항의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제9조 (아케이드 설치)

주상복합용지는 보행활성화 및 지역상권 활성화를 위하여 '제1편 제1장 제11조 제②항'에 의한 아케이드 설치를 권장한다. 이때 아케이드는 대지 장변길이의 1/2 이상의 길이로 설치하여야 한다.

제10조(지붕형태, 옥상 등)

- ① 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다. (방송·통신용 안테나 제외)
- ② 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다.
- ③ 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화 조성을 권장하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로의 사용은 불허한다.

제11조(색채, 야간경관, 옥외광고물 등)

건축물의 색채, 야간경관 및 옥외광고물(간판 포함)은 '제5편 제2장(색채경관계획), 제3장(야간경관계획), 제4장(옥외광고물계획)'의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >**제12조 (전면공지, 공개공지, 공공조경 등)**

- ① 지침도상에 지정된 전면공지, 공개공지, 공공조경은 '제1편 제1장 제12조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.
- ② 수변공원 및 하천변 공공공지와 인접하여 지정된 '침상형 공개공지'는 다음 각 호의 기준에 따라 조성하여야 한다.
 1. 지형 단차를 자연스럽게 극복할 수 있도록 지상층에서 수변공간으로의 연속적인 보행동선이 연결되도록 한다.
 2. 침상형 공개공지에 면하도록 상업시설을 배치하여 수변공간의 활성화를 유도한다.
 3. 침상형 공개공지의 면적(계단 및 경사로의 수평투영면적은 제외)은 최소 100㎡ 이상을 확보하여야 한다.
 4. 자전거의 이동이 가능하도록 고려하여야 한다.

〈그림II-4-4〉 수변공간과 인접한 주상복합용지의 침상형 공개공지 및 자전거 통행 구조 조성 예시



〈 보행교통 처리에 관한 사항 〉

제13조 (공공보행통로)

지침도상에 지정된 공공보행통로는 ‘제1편 제1장 제14조(보행교통 처리에 관한 용어의 정의)’의 기준에 따라 조성하여야 한다.

〈 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 〉

제14조 (차량 진출입구)

- ① 차량 진출입구는 지침도상에서 허용된 구간에 한하여 설치할 수 있다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 단지 내 세대수가 1,000세대 이상인 경우, 차량 진출입구를 2개소 이상 설치하는 것을 권장한다. 단, 1,000세대 이상인 주상복합용지 중 도로 접속구간이 협소하거나 곡선부로 시야가 미확보 되는 구간 또는 진입도로가 막다른 도로 등의 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.

제15조 (단지 내 차량동선)

- ① 진출입을 위한 차량동선과 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 하며, 단지 내 차량동선과 보행로가 교차하는 지점은 ‘보행자우선구조’로 조성하여야 한다.
- ② 단지 내 차량동선은 가급적 주거용도와 주거외 용도를 분리하여 계획하여야 한다.

제16조 (부설주차장의 설치)

① 주상복합용지 내 주거용도의 부설주차장의 설치는 '교통영향분석·개선대책에서 규정되는 주차대수'와 '주택건설기준 등에 관한 규정'에 의해 산출되는 주차대수' 중 많은 것 이상으로 설치하여야 하며, 주거 이외의 시설은 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」의 기준을 따라 설치하여야 한다. 단, 주상복합용지에 도시형생활주택을 건축하는 경우 주차 혼잡을 방지하기 위하여 「주차장법」, 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에도 불구하고 '세대 당 1대' 또는 '전용면적 60㎡ 당 1대' 중 많은 것 이상으로 설치하여야 한다.

② 주상복합용지 내 주차장 설치는 다음 각 호에서 정하는 시설기준에 따라 설치하여야 한다.

1. 주상복합용지 중 주거용도의 세대수가 300세대 이상인 블록에 설치하는 지하주차장은 제①항에 의해 산출된 주거용도의 주차대수 80% 이상을 지하에 설치하여야 하며, 주거외 용도의 법적 주차대수는 90% 이상을 지하에 설치하여야 한다.
2. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진출입 통제장치가 설치되어야 한다.
3. 주차를 위한 대기 장소나 차량용 램프 진입을 위한 여유 공간 역할을 수행할 수 있도록 일정구간의 평탄부 조성을 고려하여야 한다.

③ 옥외주차장(필로티 하부 주차장 제외)의 조경은 다음 각 호의 설치기준에 따라야 한다.

1. 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우, 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며, 그 면적은 조경면적으로 산정한다.
 - 가. 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고, 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 ㎡ 당 0.1본을 식재하여야 한다.
 - 나. 식수대는 분리할 수 있되, 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.
2. 20대 미만의 지상주차장이 설치되는 경우에도 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 제1호 가목의 기준에 의해 조경을 하여야 하며, 부득이한 경우에는 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

제17조 (자전거 보관소)

① 주상복합용지는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다.

② 자전거 보관소의 세부 설치기준은 관계법령 및 '제4편 제1장 제4조'를 따른다.

〈 환경부문 및 기타에 관한 사항 〉

제18조 (생태면적률)

- ① 주상복합용지의 생태면적률은 20% 이상 확보하여야 한다.
- ② 생태면적률에 관한 세부적인 적용기준은 '제4편 제1장 제15조(생태면적률 확보)' 를 따른다.

제19조 (저탄소 녹색도시 등)

- ① '저탄소 녹색도시' 에 관한 사항은 제4편 제1장을 따른다.
- ② '범죄예방 안전도시' 에 관한 사항은 제4편 제2장을 따른다.
- ③ '장애물 없는 도시' 에 관한 사항은 제4편 제3장을 따른다.
- ④ '여성친화적 도시' 에 관한 사항은 제4편 제4장을 따른다.
- ⑤ 'U-city' 에 관한 사항은 제4편 제5장을 따른다.

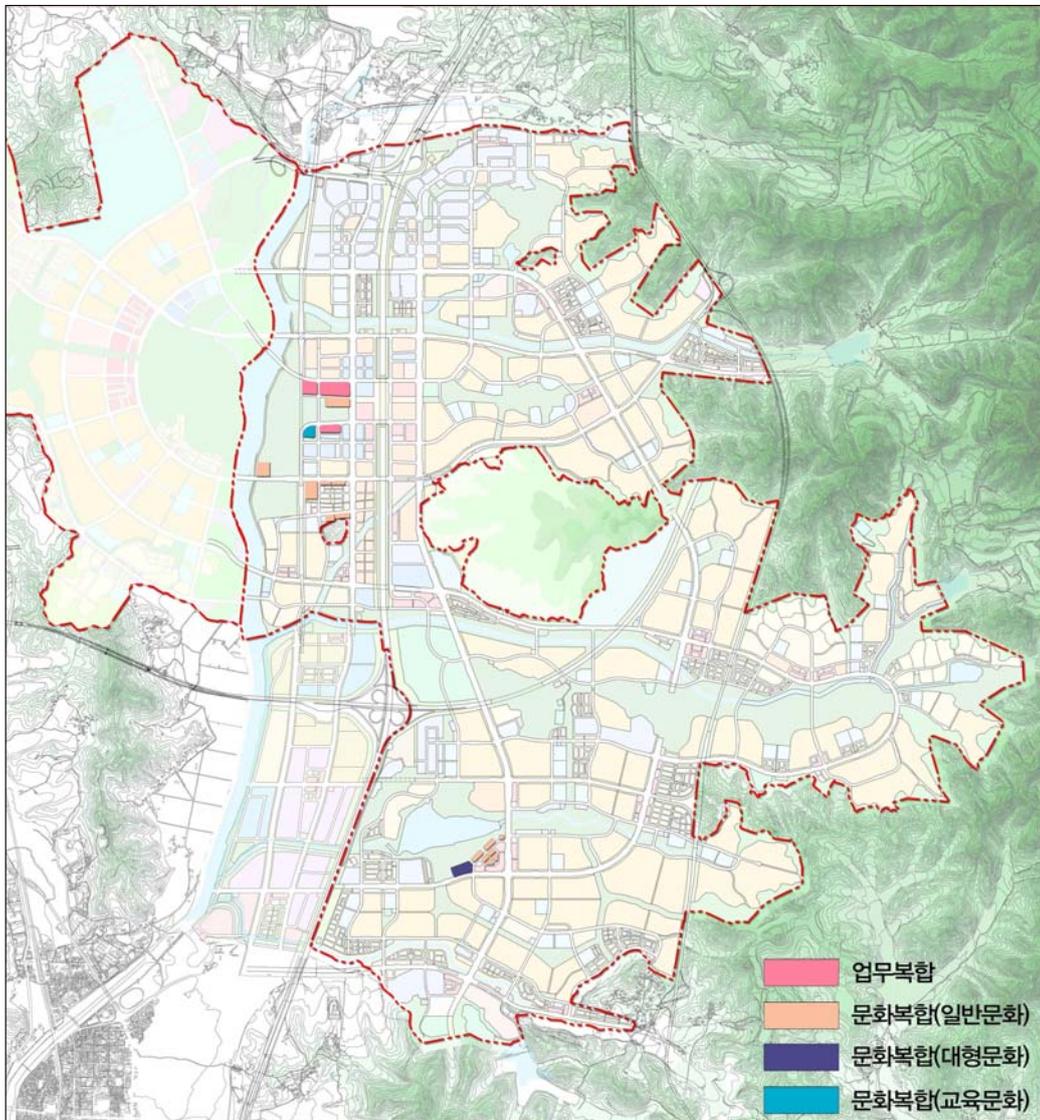
제5장 복합용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제1조 (용지의 구분 및 위치)

복합용지는 업무복합용지(MB), 일반형문화복합용지(MC1), 대형문화복합용지(MC2), 교육문화복합용지(MC3)로 구분하며, 각 용지의 위치는 <그림II-5-1>과 같다.

<그림II-5-1> 복합용지 위치도



제2조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’ 에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할 및 합병할 수 없다. 단, 문화복합 7-2, 7-3, 9-1, 9-3에 대해서는 ‘연접한 2획지’ 에 한하여 획지의 합병을 허용한다.
- ② 제①항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 이 경우 지형 단차 및 건축물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제3조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 복합용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표II-5-1> 내지 <표II-5-4>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 1층부의 높이는 4.5m 이상을 권장한다. 단, 벽면지정선이 지정된 경우에는 반드시 1층부의 높이를 4.5m로 하여야 한다.

<표II-5-1> 업무복합용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		업무복합용지
	도면표시	MB
건축물 용도	1층 이하 권장용도	<ul style="list-style-type: none"> •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •판매시설
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •업무시설* •아파트, 부대복리시설 •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •문화 및 집회시설(마권관련시설 제외) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·이용금지업소-청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
	건폐율(%)	60% 이하
	기준용적률(%)	600% 이하(주거 240% 이하)
	최고층수	-
	해당 블록	업무복합 1~3

주1) 업무시설은 주용도로서 건축물 연면적의 50% 이상 확보하여야 함
 주2) 오피스텔은 업무시설로 사용되는 연면적의 50% 이하에 한함

〈표 II-5-2〉 문화복합용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 1

구 분		문화복합용지
건축물 용도	도면표시	MC1 (일반문화)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •문화 및 집회시설(마권관련시설, 예식장 제외) * •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •판매시설 •교육연구시설 •노유자시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설(오피스텔 제외) •방송통신시설 •관광휴게시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설
건폐율(%)		60% 이하
기준용적률(%)		150% / 240% / 300% 이하 : 지침도에 따름
최고층수		3층 / 4층 / 5층 : 지침도에 따름
해당 블록		문화복합 1, 3~7, 9

주1) 문화 및 집회시설은 주용도로서 건축물 연면적의 30% 이상 확보하여야 함 단 어린이문화마을은 건축물 연면적의 50% 이상 확보하여야 함.

〈표 II-5-3〉 문화복합용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 2

구 분		문화복합용지
건축물 용도	도면표시	MC2 (대형문화)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •문화 및 집회시설(마권관련시설 제외) * •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •판매시설 •교육연구시설 •노유자시설 * •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) * •수련시설 * •업무시설 •방송통신시설 •관광휴게시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소 - 청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
건 폐 율 (%)		60% 이하
기준용적률(%)		300% 이하
최고층수		-
해당 블록		문화복합 8

주1) MC2 : 문화 및 집회시설을 주용도로 하며, 문화 및 집회시설, 노유자시설, 운동시설, 수련시설을 건축물 연면적의 50% 이상 확보하여야 함.

〈표 II-5-4〉 문화복합용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 3

구 분		문화복합용지
건축물 용도	도면표시	MC3 (교육문화)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •교육연구시설* (학교, 교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소에 한하며, 미성년자를 대상으로 한 학원 제외) •문화 및 집회시설(마권관련시설 제외) •제1종 근린생활시설 •제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •판매시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설
건폐율(%)		60% 이하
기준용적률(%)		300% 이하
최고층수		10층
해당 블록		문화복합 2

주1) 교육연구시설은 주용도로서 건축물 연면적의 50% 이상 확보하여야 함

③ 복합용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 〈그림 II-5-2〉와 같이 표기한다.

〈그림 II-5-2〉 복합용지 지침내용 도면 표시 예시

블록번호		=	복합1		· 블록번호 : 복합용지 블록번호 · 용도 : 용도표의 MB의 허용용도 · 최고층수 : 제한없음 · 건폐율 : 70% 이하 · 기준용적률 : 600% 이하 · 주택규모 : 85㎡초과의 공동주택 · 주거부문용적률 : 280% 이하
용도	최고층수		MB	-	
건폐율	기준용적률	70% 이하	600% 이하		
주택규모	주거부문용적률	85㎡ 초과	280% 이하		

제4조 (업무복합용지의 주택규모, 세대수 등)

- ① 주거용도의 주택규모는 개발계획에서 정한 〈표II-5-5〉에 규정된 주택규모(전용면적) 이내로 하되, 개발계획상의 세대수를 준수하여야 한다.
- ② 제①항에도 불구하고 세대수 조정이 불가피 한 경우 MP위원회(또는 MA위원회)의 인정을 받아 개발계획상 세대수의 1% 범위 내에서 축소 조정할 수 있다. 단, 조정되는 세대수는 10세대를 초과할 수 없다.
- ③ 주택규모가 혼합된 업무복합용지 내 아파트의 경우 총 세대수 범위 내에서 MP위원회(또는 MA위원회)의 인정을 받아 규모별 세대수의 조정을 허용하되, 조정범위는 각 규모별 세대수의 3% 이내로 한다. 단, 최소 조정 가능 범위가 5세대 이하로 산정될 경우 5세대로 하며, 최대 10세대를 초과할 수 없다.
- ④ 업무복합용지의 건폐율, 용적률, 최고층수 제한은 〈표II-5-5〉에 규정한 내용을 따른다. 다만, 개발계획 승

인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

〈표 II-5-5〉 업무복합용지의 주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 최고층수

필지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균규모 * (㎡)	최고층수	건폐율 (%)	기준용적률 (%)	비고
계	-	47,342	983	-	-	-	-	-
업무복합1	소 계	12,269	255	-	-	60% 이하	600% 이하 (주거 240% 이하)	특별계획구역 2
	60㎡초과 85㎡이하	8,098	178	109				
	85㎡ 초과	4,171	77	130				
업무복합2	소 계	25,094	521	-	-	60% 이하	600% 이하 (주거 240% 이하)	특별계획구역 2
	60㎡초과 85㎡이하	16,562	364	109				
	85㎡ 초과	8,532	157	130				
업무복합3	소 계	9,979	207	-	-	60% 이하	600% 이하 (주거 240% 이하)	특별계획구역 2
	60㎡초과 85㎡이하	6,586	145	109				
	85㎡ 초과	3,393	62	130				

주1) 평균규모는 세대수 산정을 위한 기준임

〈 건축물의 배치 등에 관한 사항 〉

제5조 (건축한계선 등)

- ① 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따른다.
- ② 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표 4(대지안의 공지 기준)를 따른다.

제6조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.
 - 1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함)

2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면
3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면

〈 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 〉

제7조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 도로 또는 공원변에 면한 비주거동의 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.
- ② 담장 설치는 원칙적으로 불허하며, 부득이하게 담장 설치가 필요한 경우 담장의 높이는 0.8m 이하로 하되 화관목류 생울타리 또는 목재 등의 친환경 소재로 하거나, '한국적 전통 디자인' 을 포함하는 구조물 등으로 조성하되, 시각적 개방감(투시율 30%이상 이상)을 유지한다.
- ③ 제②항에도 불구하고 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다.
- ④ 담장 인접부에 보행자도로, 공공공지 등 보행자의 활동이 가능한 공간과 연결되어 있을 경우 직접연계가 가능한 보행출입구를 1개소 이상 조성하는 것을 권장한다.
- ⑤ 복합용지 내 교육연구시설 중 연구소와 업무시설로 사용되는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물의 경우 제4편(환경부문 시행지침) 제1장 제6조 제③항의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제8조 (지붕형태, 옥상 등)

- ① 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외)
- ② 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다.
- ③ 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 평지붕 면적의 30% 이상 옥상녹화를 실시하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로의 사용은 불허한다.

제9조 (색채, 야간경관, 옥외광고물 등)

건축물의 색채, 야간경관 및 옥외광고물(간판 포함)은 '제5편 제2장(색채경관계획), 제3장(야간경관계획), 제4장(옥외광고물계획)'의 기준을 따른다.

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉**제10조 (전면공지, 공개공지, 공공조경 등)**

지침도상에 지정된 전면공지, 공개공지, 공공조경은 '제1편 제1장 제12조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.

〈 보행교통 처리에 관한 사항 〉**제11조 (공공보행통로)**

지침도상에 지정된 공공보행통로는 '제1편 제1장 제14조(보행교통 처리에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.

〈 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 〉**제12조 (차량 진출입구)**

차량 진출입구는 지침도상에서 허용된 구간에 한하여 설치할 수 있다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.

제13조 (단지 내 차량동선)

- ① 진출입을 위한 차량동선과 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 하며, 단지 내 차량동선과 보행로가 교차하는 지점은 '보행자우선구조'로 조성하여야 한다.
- ② 단지 내 차량동선은 가급적 주거용도와 주거외 용도를 분리하여 계획하여야 한다.

제14조 (부설주차장의 설치)

- ① 업무복합용지 내 주거용도의 부설주차장의 설치는 '교통영향분석·개선대책에서 규정되는 주차대수'와 '주택건설기준 등에 관한 규정'에 의해 산출되는 주차대수 중 많은 것 이상으로 설치하여야 하며, 주거이외의 시설은 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」의 기준을 따라 설치하여야 한다.

- ② 주차를 위한 대기 장소나 차량용 램프 진입을 위한 여유 공간 역할을 수행할 수 있도록 일정구간의 평탄부 조성을 고려하여야 한다.
- ③ 옥외주차장(필로티 하부 주차장 제외)의 조경은 다음 각 호의 설치기준에 따라야 한다.
1. 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우, 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며, 그 면적은 조경면적으로 산정한다.
 - 가. 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고, 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 m^2 당 0.1분을 식재하여야 한다.
 - 나. 식수대는 분리할 수 있되, 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.
 2. 20대 미만의 지상주차장이 설치되는 경우에도 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 제1호 가목의 기준에 의해 조경을 하여야 하며, 부득이한 경우에는 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

제15조 (자전거 보관소)

- ① 복합용지는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다.
- ② 자전거 보관소의 세부 설치기준은 관계법령 및 '제4편 제1장 제4조'를 따른다.

< 환경부문 및 기타에 관한 사항 >

제16조 (생태면적률)

- ① 복합용지의 생태면적률은 20% 이상 확보하여야 한다.
- ② 생태면적률에 관한 세부적인 적용기준은 '제4편 제1장 제15조(생태면적률 확보)'를 따른다.

제17조 (저탄소 녹색도시 등)

- ① '저탄소 녹색도시'에 관한 사항은 제4편 제1장을 따른다.
- ② '범죄예방 안전도시'에 관한 사항은 제4편 제2장을 따른다.
- ③ '장애물 없는 도시'에 관한 사항은 제4편 제3장을 따른다.
- ④ '여성친화적 도시'에 관한 사항은 제4편 제4장을 따른다.
- ⑤ 'U-city'에 관한 사항은 제4편 제5장을 따른다.

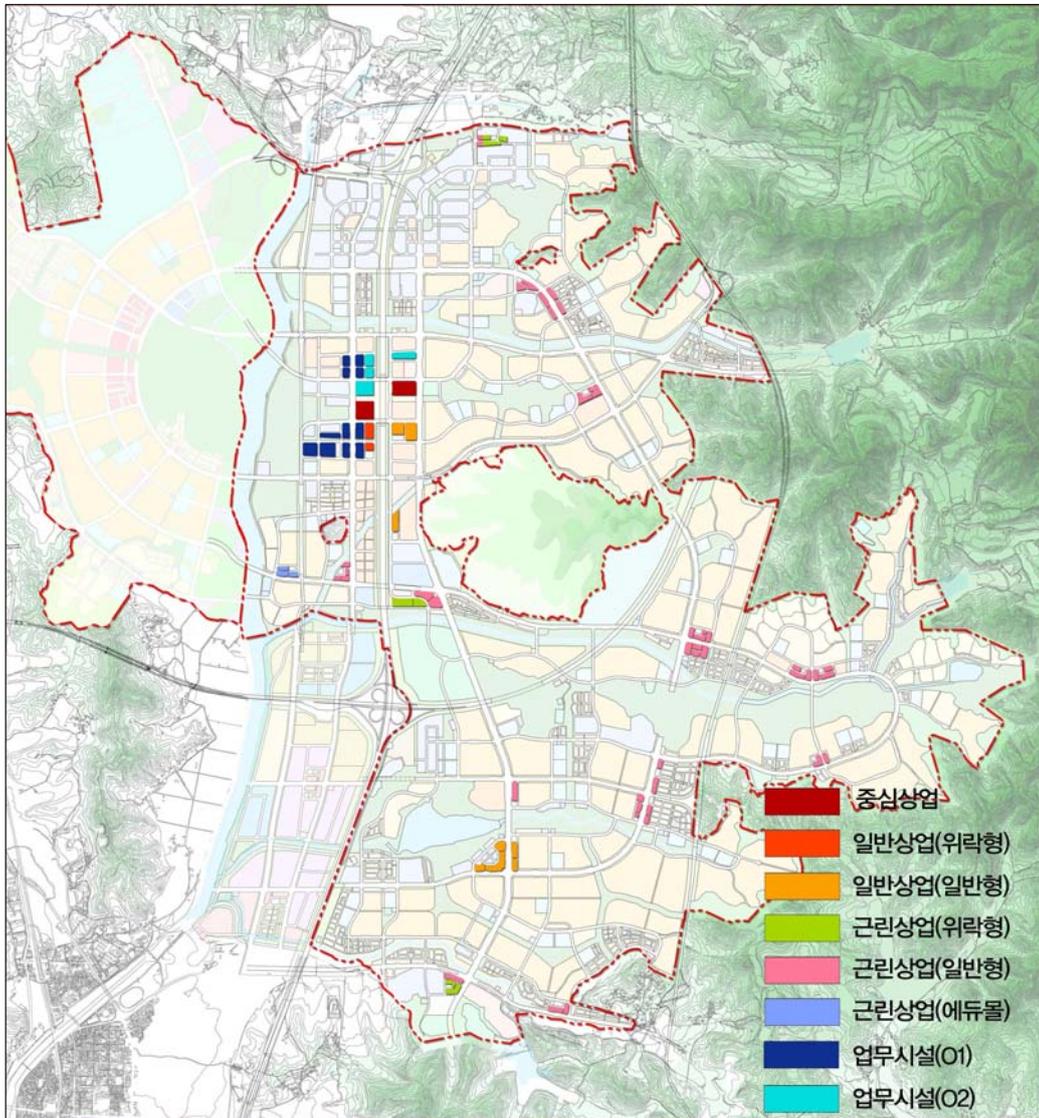
제6장 상업·업무용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제1조 (용지의 구분 및 위치)

상업·업무용지는 중심상업용지(C1), 일반상업용지[C2-1(위락형), C2-2(일반형)], 근린상업용지[C3-1(위락형), C3-2(일반형), C4(에듀몰)], 업무시설용지(O1, O2)로 구분한다. 각 용지의 위치는 <그림 II-6-1>과 같다.

<그림 II-6-1> 상업·업무용지 위치도



제2조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’ 에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 제①항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 이 경우 지형 단차 및 건축물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.
- ③ 획지의 합병의 경우 ‘연접한 2획지’ 중 지정된 획지에 한하여 허용하며, 각 획지에 지정된 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제3조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 상업·업무용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표Ⅱ-6-1> 내지 <표Ⅱ-6-6>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 공원, 광장 및 보행자전용도로에 면한 상업용지는 저층부 활성화를 위해 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 판매시설 및 근린생활시설 용도를 1층 바닥면적의 50% 이상 확보하여야 한다.
- ③ 업무시설용지는 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 업무시설을 건축물의 주용도로 건축물 연면적의 50% 이상 확보하여야 한다.
- ④ 1층부의 높이는 4.5m 이상을 권장한다. 단, 벽면지정선이 지정된 경우에는 반드시 1층부의 높이를 4.5m로 하여야 한다.
- ⑤ 상업·업무용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 <그림Ⅱ-6-2>와 같이 표기한다.

<그림Ⅱ-6-2> 상업·업무용지 지침내용 도면 표시 예시

블록번호		=	중상1		· 블록번호 : 중심상업용지 블록번호 · 용도 : 용도표의 C1의 허용용도 · 층수/지정높이 : 8층 이하, 32m 이하 · 건폐율 : 70% 이하 · 기준용적률 : 1,000% 이하
용도	최고층수 (지정높이)		C1	8 (32m)	
건폐율	기준용적률	70% 이하	1,000% 이하		

〈표 II-6-1〉 중심상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		중심상업용지
건축물 용도	도면표시	C1
	지정용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「유통상업발전법」에 의한 대규모 점포(백화점 등 이와 유사한 시설) * • 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설(호텔 등 이와 유사한 시설)로서 부대시설이 포함된 객실수 100실 이상의 시설 * • 문화집회시설 중 전시장(산업전시장, 박람회장 등 이와 유사한 시설) *
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설(옥외철타이 설치된 골프연습장, 고시원 제외) • 문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) • 종교시설(부수용도의 종교집회장에 한함) • 판매시설 • 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) • 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) • 노유자시설 • 수련시설 • 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) • 방송통신시설
	불허용도 *	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율(%)	70% 이하
기준용적률(%)	800% 이하	
최고층수	-	
해당 블록	중상 1, 2	

주1) 학교환경위생정화구역내 위치한 상업용지의 경우, 학교환경위생정화구역내 금지시설은 불허용도임

주2) 중심상업용지 지정용도 중 대규모 점포는 중상1의 지정용도임

주3) 중심상업용지 지정용도 중 관광숙박시설 및 전시장은 중상2의 지정용도임

〈표 II-6-2〉 일반상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 1

구 분		일반상업용지
건축물 용도	도면표시	C2-1(위락형)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 근린생활시설 • 제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) • 문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) • 종교시설(부수용도의 종교집회장에 한함) • 판매시설 • 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) • 교육연구시설 • 노유자시설 • 수련시설 • 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설 • 숙박시설 • 위락시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) • 방송통신시설
	불허용도 *	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율(%)	70% 이하
	기준용적률(%)	600% 이하
최고층수	13층	
해당 블록	일상 1	

주1) 학교환경위생정화구역내 위치한 상업용지의 경우, 학교환경위생정화구역내 금지시설은 불허용도임

〈표 II-6-3〉 일반상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 2

구분		일반상업용지
건축물 용도	도면표시	C2-2(일반형)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) •종교시설(부수용도의 종교집회장에 한함) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •수련시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설 •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설
	불허용도*	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소(청소년실이 설치된 노래방 제외) - 청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
건폐율(%)	70% 이하	
기준용적률(%)	800% 이하 / 700% 이하 / 600% 이하 : 지침도에 따름	
최고층수	10층 / 13층 / 제한없음 : 지침도에 따름	
해당 블록	일상 2~4	

주1) 학교환경위생정화구역내 위치한 상업용지의 경우, 학교환경위생정화구역내 금지시설은 불허용도임

〈표 II-6-4〉 근린상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 1

구분		근린상업용지	
건축물 용도	도면표시	C3-1(위락형)	C3-2(일반형)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장, 고시원 제외) •문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) •종교시설(부수용도의 종교집회장에 한함) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설 •숙박시설 •위락시설 •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설 	<ul style="list-style-type: none"> •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) •종교시설(부수용도의 종교집회장에 한함) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •수련시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설 •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설
	불허용도*	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소 (청소년실이 설치된 노래방 제외) - 청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
건폐율(%)	70% 이하	70% 이하	
기준용적률(%)	400% 이하	400% 이하	
최고층수	7층	7층	
해당 블록	근상 1-1-2~3, 1-2, 1-3-2~5, 7-1, 7-2, 14-2, 14-3	근상 1-1-1, 1-3-1, 2~4, 6, 7-3, 7-4, 8~13, 14-1, 15	

주) 학교환경위생정화구역내 위치한 상업용지의 경우, 학교환경위생정화구역내 금지시설은 불허용도임

〈표II-6-5〉 근린상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 2

구 분		근린상업용지
건축물 용도	도면표시	C4 (예 dụ물)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •교육연구시설 중 학원* (자동차학원 및 무도학원 제외) •제1종 근린생활시설 •제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 의한 유치원 •「영유아보육법」에 의한 보육시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설
건폐율(%)	60% 이하	
기준용적률(%)	400% 이하	
최고층수	7층	
해당 블록	근상 5	

주1) 교육연구시설 중 학원은 주용도로서 건축물 연면적의 50% 이상을 확보하여야 함

〈표II-6-6〉 업무시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		업무시설용지	
건축물 용도	도면표시	O1	O2
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •업무시설(오피스텔 제외)* •제1종 근린생활시설 •제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •문화 및 집회시설 •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설 	<ul style="list-style-type: none"> •업무시설* •제1종 근린생활시설 •제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) •문화 및 집회시설 •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설
	불허용도*	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소-청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함 	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소-청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
건폐율(%)	70% 이하		70% 이하
기준용적률(%)	1,000% / 600% 이하 : 지침도에 따름		1,000% / 600% 이하 : 지침도에 따름
최고층수	-		-
해당 블록	업무 1, 2, 4, 5, 9~11, 14, 15		업무 3, 6, 7, 8, 12, 13

주1) 업무시설은 주용도로서 건축물 연면적의 50% 이상을 확보하여야 함

주2) 학교환경위생정화구역내 위치한 업무용지의 경우, 학교환경위생정화구역내 금지시설은 불허용도임

〈 건축물의 배치 등에 관한 사항 〉

제4조 (건축한계선 등)

- ① 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따른다.
- ② 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표 4(대지안의 공지 기준)를 따른다.
- ③ 2층 이하 벽면지정선이 지정된 경우, 3층 이상에는 이격거리 3m의 건축한계선이 지정된 것으로 본다.

제5조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.
 1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함)
 2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면
 3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면

〈 건축물의 형태 및 외관, 색채 등에 관한 사항 〉

제6조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 도로 또는 공원변에 면한 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 상업·업무용지 내 교육연구시설 중 연구소와 업무시설로 사용되는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물의 경우 제4편(환경부문 시행지침) 제1장 제6조 제③항의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ③ 가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관 연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획하여야 한다.
- ④ 담장 설치는 원칙적으로 불허하며, 부득이하게 담장 설치가 필요한 경우 담장의 높이는 0.8m 이하로 하되, 화관목류 생울타리 또는 목재 등의 친환경 소재로 하거나, '한국적 전통 디자인' 을 포함하는 구조물 등으로

조성하되, 시각적 개방감(투시율 30%이상 이상)을 유지하여야 한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다.

제7조 (지붕형태, 옥상 등)

- ① 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외)
- ② 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다.
- ③ 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 평지붕 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로의 사용은 불허한다.

제8조 (색채, 야간경관, 옥외광고물 등)

건축물의 색채, 야간경관 및 옥외광고물(간판 포함)은 '제5편 제2장(색채경관계획), 제3장(야간경관계획), 제4장(옥외광고물계획)'의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제9조 (전면공지, 공개공지, 공공조경 등)

지침도상에 지정된 전면공지, 공개공지, 공공조경은 '제1편 제1장 제12조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.

< 보행교통 처리에 관한 사항 >

제10조 (공공보행통로)

지침도상에 지정된 공공보행통로는 '제1편 제1장 제14조(보행교통 처리에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.

〈 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 〉

제11조 (차량 진출입구)

차량 진출입구는 지침도상에서 허용된 구간에 한하여 설치할 수 있다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.

제12조 (부설주차장의 설치)

- ① 부설주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
- ③ 주차를 위한 대기 장소나 차량용 램프 진입을 위한 여유 공간 역할을 수행할 수 있도록 일정구간의 평탄부 조성을 고려하여야 한다.
- ④ 옥외주차장(필로티 하부 주차장 제외)의 조경은 다음 각 호의 설치기준에 따라야 한다.
 1. 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우, 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며, 그 면적은 조경면적으로 산정한다.
 - 가. 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고, 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 m^2 당 0.1본을 식재하여야 한다.
 - 나. 식수대는 분리할 수 있되, 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.
 2. 20대 미만의 지상주차장이 설치되는 경우에도 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 제1호 가목의 기준에 의해 조경을 하여야 하며, 부득이한 경우에는 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

제13조 (자전거 보관소)

- ① 상업·업무용지에는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다.
- ② 자전거 보관소의 세부 설치기준은 관계법령 및 '제4편 제1장 제4조'를 따른다.

〈 환경부문 및 기타에 관한 사항 〉

제14조 (생태면적률)

- ① 상업·업무용지의 생태면적률은 20% 이상 확보하여야 한다.
- ② 생태면적률에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제4편 제1장 제15조(생태면적률 확보)’ 를 따른다.

제15조 (저탄소 녹색도시 등)

- ① ‘저탄소 녹색도시’ 에 관한 사항은 제4편 제1장을 따른다.
- ② ‘범죄예방 안전도시’ 에 관한 사항은 제4편 제2장을 따른다.
- ③ ‘장애물 없는 도시’ 에 관한 사항은 제4편 제3장을 따른다.
- ④ ‘여성친화적 도시’ 에 관한 사항은 제4편 제4장을 따른다.
- ⑤ ‘U-city’ 에 관한 사항은 제4편 제5장을 따른다.

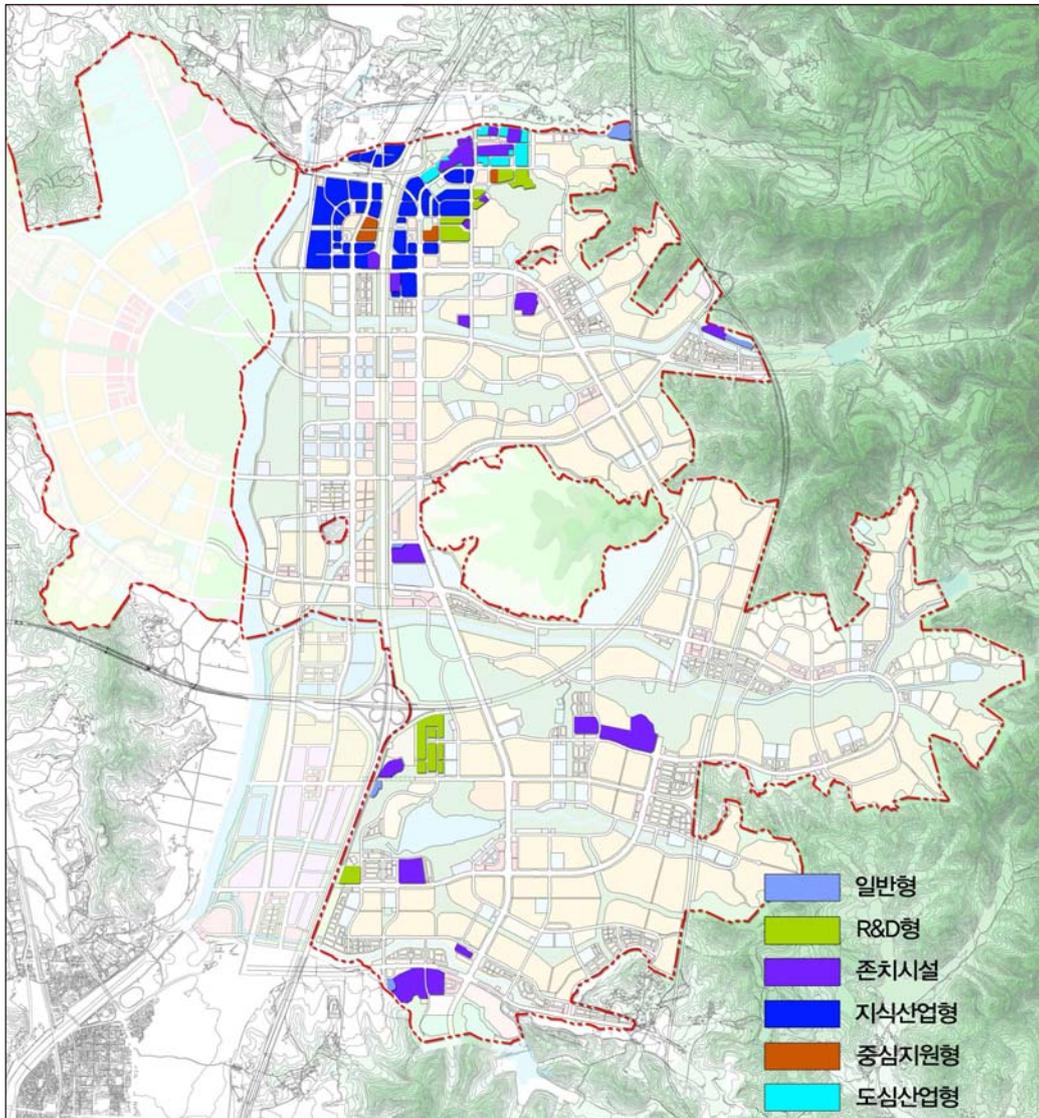
제7장 도시지원시설용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제1조 (용지의 구분 및 위치)

도시지원시설용지는 일반형(1), R&D형(2), 존치시설(3), 지식산업형(4), 중심지원형(5), 도심산업형(6)으로 구분하며, 각 용지의 위치는 <그림 II-7-1>과 같다.

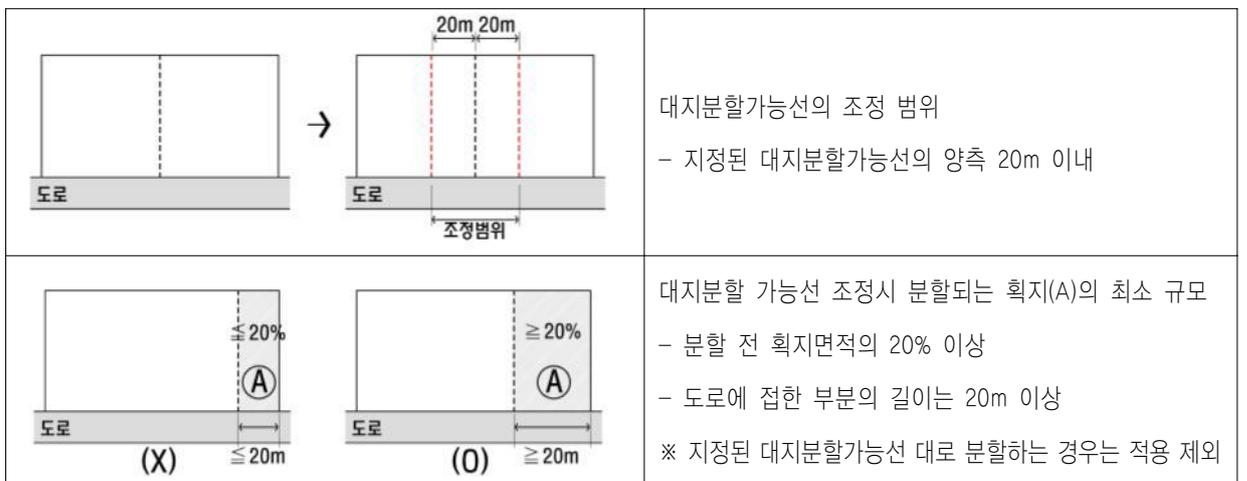
<그림 II-7-1> 도시지원시설용지 위치도



제2조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’ 에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 제①항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 획지를 조정하여 분할할 수 있다. 이때 대지분할가능선의 조정 범위는 지정된 대지분할가능선의 양측 20m 이내로 하며, 조정하여 분할되는 획지의 최소 규모는 분할 전 획지면적의 20% 이상이어야 하며 도로에 접한 부분의 길이가 20m 이상이어야 한다.

〈그림Ⅱ-7-2〉 획지의 분할과 합병 개념도



- ③ 대지분할가능선에 의해 조정되는 획지의 형상은 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 얻어 조정할 수 있다. 단 획지의 이용에 제약이 없도록 지형 단차, 차량출입불허구간 등 제반사항을 반드시 고려하여야 한다.
- ④ 획지의 합병의 경우 연접한 획지에 한하여 허용하며, 각 획지에 지정된 지침 및 지침도의 내용 중 강화된 내용을 따르도록 한다. 단, 용적률은 면적비례로 합산한 수치를 평균한 것으로 아래의 산식을 따른다.

• 산식 : 합병된 A, B 획지 용적률 = $\frac{(A\text{획지면적} \times A\text{획지 용적률} + B\text{획지면적} \times B\text{획지 용적률})}{(A\text{획지면적} + B\text{획지면적})}$

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제3조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 도시지원시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 〈표Ⅱ-7-1〉 내지 〈표Ⅱ-7-5〉에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 일반형(11), 지식산업형(14), 중심지원형(15) 및 도심산업형(16)에 허용된 지식산업센터, 도시형공장 및 준치시설(13) 도시지원시설용지는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 경우에 한하여 허용한다.

1. 「대기환경보전법」 제2조 제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것
 2. 「대기환경보전법」 제2조 제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 동법 시행령 별표1에 따른 1종 사업장 내지 4종사업장에 해당하는 것
 3. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제8호에 따른 특정수질유해물질을 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수무방류배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외한다.
 4. 「수질 및 수생태계 보전에 관한 법률」 제2조 제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장에 해당하는 것
 5. 「폐기물관리법」 제2조 제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것
 6. 「소음·진동규제법」 제7조에 따른 배출허용기준 이상인 것
- ③ 지식산업센터에는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 의한 입주업체의 생산 활동을 지원하기 위한 시설을 건축물 연면적의 20% 이하로 설치할 수 있다. 단, 지원시설 중 근린생활시설은 건축물 1층 및 지하층에 한하여 설치할 수 있으며 안마사술소, 단란주점, 미성년자를 대상으로 하는 학원, 옥외 철타이 설치된 골프연습장 및 고시원은 불허한다.
- ④ 일반형(I1), R&D형(I2) 도시지원시설용지는 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 문화 및 집회시설을 부수용도로써 건축물 연면적의 30% 이하로 설치할 수 있다.
- ⑤ 지침도상에 '특정용도 불허구간' 이 지정된 필지는 해당 불허구간 내에 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조 제3항에 의한 시설을 설치할 수 없다.
- ⑥ 존치시설 중 지원57 필지에 한해 자동차관련시설 중 정비공장을 허용한다.
- ⑦ 존치시설 중 지원22, 지원23-2, 지원71 필지는 존치되는 동안에는 각 필지에 지정된 한시적 용적률을 적용하되, 신축 및 개축시에는 기준용적률을 적용한다.
- ⑧ 존치시설 중 지원21-1 필지는 위험물 저장 및 처리시설을 허용한다. 다만, 존치되는 동안 존치결정 당시 설치된 시설을 종전 규모 이하로 건축하는 경우에 한한다.

〈표 II-7-1〉 도시지원시설용지(일반형, R&D형)의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 1

구 분		도시지원시설용지	
도면표시		I1 (일반형)	I2 (R&D형)
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 공장부지 안에 설치하는 부대시설 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설* 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) 업무시설(오피스텔 제외) 문화 및 집회시설* 자동차관련시설(폐차장 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) 업무시설(오피스텔 제외) 문화 및 집회시설*
	불허용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		60% 이하	60% 이하
기준용적률(%)		300% 이하	300% 이하
최고층수		15층	15층
해당 블록		지원 54, 58, 59-1, 64, 70-1	지원 40, 41-1, 41-2, 41-3, 41-5, 43, 50, 51-2, 52-2, 52-3, 53, 60~62, 65, 72, 73

주1) 지식산업센터내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 따라 설치 가능. 단, 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 미성년자를 대상으로 하는 학원, 옥외철담이 설치된 골프연습장 및 고시원은 불허
 주2) 문화 및 집회시설은 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한함

〈표 II-7-2〉 도시지원시설용지(존치시설)의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 2

구 분		도시지원시설용지	
도면표시		I3 (존치시설)	
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 공장부지 안에 설치하는 부대시설 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 창고시설 교육연구시설 중 연구소 업무시설(오피스텔 제외) 자동차관련시설 중 정비공장(지원57에 한함) 위험물 저장 및 처리시설(지원21-1에 한함)* 	
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 지식산업센터 허용용도 이외의 용도 	
건폐율(%)		50% 이하	
기준용적률(%)		100% 이하 (지원22는 한시적 용적률 250% 이하 적용)* (지원23-2는 한시적 용적률 110% 이하 적용)* (지원71은 한시적 용적률 180% 이하 적용)*	
최고층수		3층 / 5층 / 7층 / 10층 (지침도에 따름)	
해당 블록		지원 21-1, 22, 23-1, 23-2, 23-4, 23-6, 32, 41-4, 45-2, 45-3, 46-2, 47-1, 51-1, 55~57, 59-2~59-6, 63, 66~69, 70-2, 70-3, 71	

주1) 존치시설 중 지원21-1 필지는 존치되는 동안 존치결정 당시 설치된 시설을 종전 규모 이하로 건축하는 경우에 한함
 주2) 존치시설 중 지원22, 지원23-2, 지원71 필지는 존치되는 동안에는 한시적 용적률을 적용하되, 신축 및 개축시에는 기준용적률 적용

〈표 II-7-3〉 도시지원시설용지(지식산업형)의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 3

구 분		도시지원시설용지
건축물 용도	도면표시	14(지식산업형)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 공장부지 안에 설치하는 부대시설 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설* • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 • 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) • 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장* • 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) • 노유자시설(노인복지시설 제외) • 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설(오피스텔 제외) • 자동차관련시설(폐차장 제외) • 방송통신시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율(%)	60% 이하
기준용적률(%)	300% 이하	
허용용적률(%)	360% 이하	
최고층수	20층 / 제한 없음 (지침도에 따름)	
해당 블록	지원 1~12, 14~18, 20, 21-2, 25~31, 33~39, 44	

주1) 지식산업센터내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 따라 설치 가능. 단, 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 미성년자를 대상으로 하는 학원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원은 불허
 주2) 문화 및 집회시설은 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한함

〈표 II-7-4〉 도시지원시설용지(중심지원형)의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 4

구 분		도시지원시설용지
건축물 용도	도면표시	15(중심지원형)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한 시설* • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 • 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설 • 제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외)* • 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장* • 판매시설* • 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) • 노유자시설(노인복지시설 제외) • 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설* • 방송통신시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율(%)	60% 이하
기준용적률(%)	300% 이하	
허용용적률(%)	360% 이하	
최고층수	제한 없음	
해당 블록	지원 13, 19, 42, 52-1	

주1) 지식산업센터내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 따라 설치 가능. 단, 제2종근린생활시설 중 안마시술소, 단란주점, 미성년자를 대상으로 하는 학원, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원은 불허
 주2) 문화 및 집회시설은 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한함
 주3) 오피스텔의 비율은 건축물 연면적의 30%와 업무시설로 조성되는 면적의 50%를 초과할 수 없음
 주4) 근린생활시설 및 판매시설의 면적합은 건축물 연면적의 20%를 초과할 수 없음

〈표 II-7-5〉 도시지원시설용지(도심산업형)의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 5

구 분		도시지원시설용지
건축물 용도	도면표시	16(도심산업형)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 공장부지 안에 설치하는 부대시설 • 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업 및 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 • 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) • 창고시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 자동차관련시설(폐차장 제외) • 방송통신시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		60% 이하
기준용적률(%)		150% 이하
허용용적률(%)		-
최고층수		7층 이하
해당 블록		지원 23-3, 23-5, 23-7, 23-8, 24, 45-1, 46-1, 46-3, 46-4, 47-2, 47-3, 48, 49

⑧ 도시지원시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 〈그림 II-7-2〉와 같이 표기한다.

〈그림 II-7-3〉 도시지원시설용지 지침내용 도면 표시 예시



〈 건축물의 배치 등에 관한 사항 〉

제4조 (건축한계선 등)

- ① 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따른다.
- ② 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표 4(대지안의 공지 기준)를 따른다.

제5조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는

것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.

② 다음 각 호의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있으며 존치시설은 건축 행위시 적용한다.

1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함)
2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면
3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면

〈 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 〉

제6조 (건축물의 형태 및 외관)

① 도로 또는 공원변에 면한 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니하며, 존치시설의 경우는 건축 행위시 적용토록 한다.

② 도시지원시설용지 내 교육연구시설 중 연구소와 업무시설로 사용되는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물의 경우 제4편(환경부문 시행지침) 제1장 제6조 제③항의 규정에 따라 조성하여야 한다.

③ 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 0.8m 이하의 화관목류 생울타리, 목재 등의 친환경 소재로 하거나, '한국적 전통 디자인' 을 포함하는 구조물 등으로 조성하되, 시각적 개방감(투시율 30% 이상)을 유지한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다.

제7조 (지붕형태, 옥상 등)

① 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외) 단, 존치시설은 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에 한해 기 설치된 옥상 구조물의 이전 또는 철거를 건축 행위시까지 보류 할 수 있다.

② 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다.

③ 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 평지붕 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로의 사용은 불허한다. 단, 존치시설은 건축 행위시 적용한다.

제8조 (색채, 야간경관, 옥외광고물 등)

건축물의 색채, 야간경관 및 옥외광고물(간판 포함)은 '제5편 제2장(색채경관계획), 제3장(야간경관계획), 제4장(옥외광고물계획)'의 기준을 따른다.

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉

제9조 (전면공지, 공개공지, 공공조경, 차폐조경 등)

지침도상에 지정된 전면공지, 공개공지, 공공조경, 차폐조경은 '제1편 제1장 제12조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.

〈 보행교통 처리에 관한 사항 〉

제10조 (공공보행통로)

지침도상에 지정된 공공보행통로는 '제1편 제1장 제14조(보행교통 처리에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.

〈 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 〉

제11조 (차량 진출입구)

차량 진출입구는 지침도상에서 허용된 구간에 한하여 설치할 수 있다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.

제12조 (부설주차장의 설치)

- ① 부설주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

- ③ 주차를 위한 대기 장소나 차량용 램프 진입을 위한 여유 공간 역할을 수행할 수 있도록 일정구간의 평탄부 조성을 고려하여야 한다.
- ④ 옥외주차장(필로티 하부 주차장 제외)의 조경은 다음 각 호의 설치기준에 따라야 한다.
1. 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우, 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며, 그 면적은 조경면적으로 산정한다.
 - 가. 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고, 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 m^2 당 0.1분을 식재하여야 한다.
 - 나. 식수대는 분리할 수 있되, 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.
 2. 20대 미만의 지상주차장이 설치되는 경우에도 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 제1호 가목의 기준에 의해 조경을 하여야 하며, 부득이한 경우에는 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

제13조 (자전거 보관소)

- ① 도시지원시설용지에는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다.
- ② 자전거 보관소의 세부 설치기준은 관계법령 및 ‘제4편 제1장 제4조’를 따른다.

〈 환경부문 및 기타에 관한 사항 〉

제14조 (생태면적률)

- ① 도시지원시설용지(존치시설 제외)의 생태면적률은 20% 이상 확보하여야 한다.
- ② 생태면적률에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제4편 제1장 제15조(생태면적률 확보)’를 따른다. 단, ‘제1편 제1장 제12조 제⑦항 및 제⑧항’에 의해 조성된 차폐조경 면적은 생태면적률 공간유형 중 자연지반녹지에 대한 가중치를 적용한다.

제15조 (저탄소 녹색도시 등)

- ① ‘저탄소 녹색도시’에 관한 사항은 제4편 제1장을 따른다.
- ② ‘범죄예방 안전도시’에 관한 사항은 제4편 제2장을 따른다.

- ③ '장애물 없는 도시' 에 관한 사항은 제4편 제3장을 따른다.
- ④ '여성친화적 도시' 에 관한 사항은 제4편 제4장을 따른다.
- ⑤ 'U-city' 에 관한 사항은 제4편 제5장을 따른다.

제8장 공공건축물 및 기타시설용지

제1절 일반시행지침

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제1조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’ 에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할 및 합병할 수 없다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제2조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이의 표기방식 및 적용사항)

- ① 공공건축물 및 기타시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 〈그림II-8-1〉과 같이 표기한다.

〈그림II-8-1〉 지침내용 도면 표시 예시

블록번호		=	주1	
용도	최고층수		P1	8
건폐율	기준용적률	60% 이하	480% 이하	

· 블록번호 : 주차장용지 블록번호
· 용도 : 용도표의 P1의 허용용도
· 최고층수 : 8층 이하
· 건폐율 : 60% 이하
· 기준용적률 : 480% 이하

- ② 지침도상에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은 경우에는 관계법령에 따른다.

〈 건축물의 배치 등에 관한 사항 〉

제3조 (건축한계선 등)

- ① 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따른다.
- ② 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표 4(대지안의 공지 기준)를 따른다.

제4조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.

② 다음 각 호의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있으며 존치시설은 건축 행위시 적용한다.

1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함)
2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면
3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면

〈 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 〉

제5조 (건축물의 외벽의 처리)

- ① 공공건축물은 ‘한국적 전통 디자인’ 을 적용한 건축물 외관을 조성하는 것을 권장한다. 단, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 허가권자가 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.
- ② 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
- ③ 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

제6조 (지붕형태, 옥상 등)

- ① 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외) 단, 존치시설은 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에 한해 기 설치된 옥상 구조물의 이전 또는 철거를 건축 행위시까지 보류 할 수 있다.
- ② 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다.

제7조 (담장)

- ① 도로, 공공공지, 보행자전용도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다. 다만, 다음 각 호의 경우 담장 설치가 가능하다.

1. 유치원 등 어린이의 안전을 위하여 필요한 경우
2. 전기공급설비 등 안전을 위하여 일반인의 접근을 차단할 필요가 있는 경우
3. 기타 승인권자(또는 허가권자)가 필요하다고 인정하는 경우

② 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 0.8m 이하의 규모로 설치하되, 화관목류 생울타리 또는 목재 등의 친환경 소재로 하거나, '한국적 전통 디자인' 을 포함하는 구조물(예)꽃담) 등으로 조성하되, 시각적 개방감(투시율 30% 이상)을 유지한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다.

③ 교육시설(유치원 제외)은 필요한 경우 공이 넘어가는 것을 방지하기 위한 안전망을 설치할 수 있다.

제8조 (색채, 야간경관, 옥외광고물 등)

건축물의 색채, 야간경관 및 옥외광고물(간판 포함)은 '제5편 제2장(색채경관계획), 제3장(야간경관계획), 제4장(옥외광고물계획)' 의 기준을 따른다.

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉

제9조 (전면공지, 공개공지, 공공조경 등)

지침도상에 지정된 전면공지, 공개공지, 공공조경은 '제1편 제1장 제12조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)' 의 기준에 따라 조성하여야 한다.

〈 보행교통 처리에 관한 사항 〉

제10조(공공보행통로)

지침도상에 지정된 공공보행통로는 '제1편 제1장 제14조(보행교통 처리에 관한 용어의 정의)' 의 기준에 따라 조성하여야 한다.

〈 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 〉

제11조 (차량 진출입구)

- ① 차량 진출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 진출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 다만, 도로 모퉁이에서 10m 이내에는 둘 수 없다.

- ② 면적 1,000㎡ 이하의 대지에서는 차량 진출입이 허용된 구간 1개소마다 1개의 차량출입구만을 허용한다. 단, 위험물 저장 및 처리시설은 예외로 한다.
- ③ 지구단위계획 지침도에 전면공지가 지정되어 있는 경우 차량 진출입구에 의해 전면공지에 단차가 발생되지 않도록 한다.

제12조 (부설주차장의 설치)

- ① 부설주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
- ③ 주차를 위한 대기 장소나 차량용 램프 진입을 위한 여유 공간 역할을 수행할 수 있도록 일정구간의 평탄부 조성을 고려하여야 한다.
- ④ 옥외주차장(필로티 하부 주차장 제외)의 조경은 다음 각 호의 설치기준에 따라야 한다.
 1. 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우, 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며, 그 면적은 조경면적으로 산정한다.
 - 가. 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고, 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 ㎡ 당 0.1분을 식재하여야 한다.
 - 나. 식수대는 분리할 수 있되, 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.
 2. 20대 미만의 지상주차장이 설치되는 경우에도 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 제1호 가목의 기준에 의해 조경을 하여야 하며, 부득이한 경우에는 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

제13조 (자전거보관소)

- ① 공공건축물 및 기타시설용지에는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다.
- ② 자전거 보관소의 세부 설치기준은 관계법령 및 ‘제4편 제1장 제4조’를 따른다.

〈 환경부문 및 기타에 관한 사항 〉

제14조 (생태면적률)

① 공공건축물 및 기타시설용지의 생태면적률은 다음 각 호의 기준에 따라야 한다. 단, 공급처리시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련시설 및 존치시설은 제외한다.

1. 학교 : 40% 이상(운동장은 생태면적률 공간유형 중 자연지반녹지에 대한 가중치 적용)
2. 기타시설 : 30% 이상

② 생태면적률에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제4편 제1장 제15조(생태면적률 확보)’ 를 따른다.

제15조 (저탄소 녹색도시 등)

- ① ‘저탄소 녹색도시’ 에 관한 사항은 제4편 제1장을 따른다.
- ② ‘범죄예방 안전도시’ 에 관한 사항은 제4편 제2장을 따른다.
- ③ ‘장애물 없는 도시’ 에 관한 사항은 제4편 제3장을 따른다.
- ④ ‘여성친화적 도시’ 에 관한 사항은 제4편 제4장을 따른다.
- ⑤ ‘U-city’ 에 관한 사항은 제4편 제5장을 따른다.

제2절 공공건축물 및 기타시설별 시행지침

〈 교육시설용지에 관한 사항 〉

제1조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 교육시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표II-8-1>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위 계획 지침도에 따른다.
- ② 유치원용지의 경우 「택지개발촉진법 시행령」 제7조 제4항 제2호에 규정된 용도를 복합하여 건축할 수 있으며, 이 경우 동 규정에 따라 건축물 연면적의 70% 이상을 유치원으로 건축하여야 한다.
- ③ 제②항에 따라 복합용도로 건축할 경우 학원은 2층 이하에 설치할 수 없다.

<표II-8-1> 교육시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		교육시설용지					
	도면표시	S1 (유치원)		S2 (학교)		S3 (특수학교)	
건축물 용도	허용용도 *	• 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영규정」에 의한 유치원 • 「영유아보육법」에 의한 보육시설 • 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령」에 의한 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원		•초등학교	•중학교	•고등학교	• 「초·중등교육법」에 의한 특수학교
	불허용도	•허용용도 이외의 용도		•허용용도 이외의 용도		•허용용도 이외의 용도	
건폐율(%)		60% 이하		60% 이하	60% 이하	60% 이하	60% 이하
기준용적률(%)		230% 이하		230% 이하	230% 이하	230% 이하	230% 이하
최고층수		5층		5층	5층	5층	5층
해당블록		유 1~16		초 1~8, 10~30	중 1~14	고 1~11	특수 1

주) 유치원은 「택지개발촉진법 시행령」 제7조 제4항 제2호에 규정된 용도를 복합하여 건축할 수 있으며, 이 경우 동 규정에 따라 건축물 연면적의 70% 이상을 유치원으로 건축하여야 함

제2조 (대지내 공지)

- ① 지침도상에 지정된 전면공지는 통학로로 이용될 수 있도록 '제1편 제1장 제12조 제①항 및 제②항'의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ② 운동장은 인근 공원, 광장, 보행자전용도로와 연계 배치하여 오픈스페이스 확보 및 주민 이용이 용이하도록 계획하여야 한다.

제3조 (보행자 출입구)

공원, 광장, 보행자전용도로와 면한 학교용지 경계에는 학생과 주민들이 이용할 수 있는 보행자 출입구를 추가적으로 설치할 것을 권장한다.

〈 학교 복합화시설용지에 관한 사항 〉

제4조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 학교복합화시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표 II-8-2>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

<표 II-8-2> 학교 복합화시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		학교 복합화시설용지
건축물 용도	도면표시	SC
	허용용도	•초등학교, 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」 제3조의2에 따른 복합시설
	불허용도	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설
건폐율(%)	60% 이하	
기준용적률(%)	230% 이하	
최고층수	5층 이하	
해당블록	초 9	

제5조 (건축물의 배치 등)

① 학교 복합화 시설 건축 시 학생들의 수업권과 안전을 확보하기 위해 초등학교와 복합시설은 별동으로 설치하고, 용지 내 각 시설로의 이동 동선을 분리하여야 한다. 또한, 건축허가 전 해당시설 운영자(지자체, 교육지원청 등)는 교육부 '학생보호 및 학교안전 강화를 위한 개선방안(12.11)'에 따른 학생안전 대책을 수립하여 도 교육청 및 교육부에 보고하여야 한다

제6조 (대지내 공지)

- ① 지침도상에 지정된 전면공지는 통학로로 이용될 수 있도록 '제1편 제1장 제12조 제①항 및 제②항'의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ② 운동장은 인근 공원, 광장, 보행자전용도로와 연계 배치하여 오픈스페이스 확보 및 주민 이용이 용이하도록

계획하여야 한다.

제7조 (보행자 출입구)

공원, 광장, 보행자전용도로와 면한 학교용지 경계에는 학생과 주민들이 이용할 수 있는 보행자 출입구를 추가적으로 설치할 것을 권장한다.

〈 복합커뮤니티센터에 관한 사항 〉

제8조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 복합커뮤니티센터의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표II-8-3>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 복합커뮤니티센터의 허용용도 중 '동 주민센터' 는 지정용도로서 반드시 설치하여야 한다.
- ③ 복합커뮤니티센터 내에는 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 제1종 및 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 종교집회장, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외)을 부수용도로서 건축물 연면적의 10% 이하로 설치할 수 있다.

<표II-8-3> 복합커뮤니티센터의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구분		복합커뮤니티센터
건축물 용도	도면표시	CC
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •동 주민센터 * •「사회복지사업법」에 의한 사회복지시설 •업무시설 중 공공업무시설 •문화 및 집회시설 •교육연구시설 •노유자시설 •수련시설 •운동시설 •제1종 근린생활시설 * •제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 종교집회장, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) *
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설
건폐율(%)	60% 이하	
기준용적률(%)	180% / 300% 이하 : 지침도에 따름	
최고층수	3층 이하 / - : 지침도에 따름	
해당블록	커 1~3	

주1) 동 주민센터는 지정용도임

주2) 제1종 및 제2종 근린생활시설은 부수용도로서 건축물 연면적의 10% 이하에 한함

〈공공업무시설용지에 관한 사항〉

제9조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

공공업무시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표II-8-4>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

<표II-8-4> 공공업무시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		공공업무시설용지			
	도면 표시 *	P01 (공공청사)	P02 (동 주민센터)	P03~P09 (기타)	P010 (커뮤니티 프라자)
건축물 용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> •공공청사 •업무시설 (오피스텔 제외) •문화 및 집회시설 •교육연구시설 •노유자시설 •운동시설 •방송통신시설 	<ul style="list-style-type: none"> •동 주민센터 •제1종 근린생활시설 중 바목 •업무시설(오피스텔 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> •경찰서 •경찰지구대 •소방서(부대시설로 소방교육시설 포함) •119안전센터 •우체분국 •도서관 •제1종 근린생활시설 중 바목 •교육연구시설 •노유자시설 •업무시설(오피스텔 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> •문화 및 집회시설 •교육연구시설 •수련시설 •운동시설 •제1종 근린생활시설 중 나, 바목
	불허 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		60% 이하	60% 이하	60% 이하	60% 이하
기준용적률(%)		300% 이하	230% 이하	230% 이하	150% 이하
최고층수		-	5층	5층	3층
해당블록		공공 10	공공 2, 6, 12, 16, 18	경찰서 (공공 9), 경찰지구대(공공 4, 13, 19), 소방서(공공 5), 119안전센터(공공 8, 11, 20), 우체분국(1, 14, 17), 공공업무(공공 3, 15)	공공 7

주) 도면표시 : 경찰서 P03, 경찰지구대 P04, 소방서 P05, 119안전센터 P06, 우체분국 P07, 도서관 P08, 공공업무 P09

제10조(대지내 공지)

소방서, 경찰지구대, 119안전센터의 대지내 공지는 '제1편 제1장 제12조 (대지내 공지에 관한 용어 정의)' 의 기준을 적용받지 아니한다.

제11조(차량 진출입구)

긴급차량의 출입이 필요한 소방서, 경찰지구대 및 119안전센터의 경우는 간선도로에서의 출입을 허용한다.

〈 복지시설용지에 관한 사항 〉

제12조(건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

복지시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표II-8-5>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

<표II-8-5> 복지시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구분		복지시설용지		
도면표시		W1 (보육시설)	W2 (경로당)	W3 (장애인복지시설)
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「영유아보육법」에 의한 보육시설 노유자시설 교육연구시설 중 유치원 	<ul style="list-style-type: none"> 「노인복지법」에 의한 노인여가복지시설 제1종 근린생활시설 중 마을회관 노유자시설 교육연구시설 중 유치원 	<ul style="list-style-type: none"> 「장애인 복지법」에 의한 장애인복지시설 노유자시설
	불허용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		60% 이하	60% 이하	60% 이하
기준용적률(%)		180% 이하	180% 이하	230% 이하
최고층수		3층	3층	4층
해당블록		복 1, 2, 6, 8, 11, 14, 16	복 3~5, 7, 10, 12, 13, 15, 17, 18	복 9

〈 생활체육시설용지에 관한 사항 〉

제13조(건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 생활체육시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표II-8-6>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

② 생활체육시설용지 내에는 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 제1종 및 제2종 근린생활시설(안마시술소 등 제외)을 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한하여 설치할 수 있다.

<표II-8-6> 생활체육시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구분		생활체육시설용지	
도면표시		H1	H2
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 의한 생활체육시설 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 제1종 근린생활시설 * 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 종교집회장, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) * 	<ul style="list-style-type: none"> 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설 	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		50% 이하	20% 이하
기준용적률(%)		300% 이하	80% 이하
최고층수		8층	4층
해당블록		체 1	체 2~7

주) 제1종 및 제2종 근린생활시설은 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한함

〈 종합의료시설용지에 관한 사항 〉

제14조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 종합의료시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표II-8-7>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구 단위계획 지침도에 따른다.
- ② 종합의료시설용지 내에는 「의료법」 제49조의 부대사업을 위한 시설(연구소, 노인의료복지시설, 장례식장 등)을 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한하여 설치할 수 있다.

<표II-8-7> 종합의료시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		종합의료시설용지
건축물 용도	도면표시	M
	허용용도	• 「의료법」에 의한 종합병원 • 「의료법」 제49조의 부대사업을 위한 시설(연구소, 노인의료복지시설, 장례식장 등) *
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		60% 이하
기준용적률(%)		300% 이하
최고층수		15층 이하
해당블록		의 1

주1) 부대사업을 위한 시설은 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한함

제15조 (건축한계선)

- ① 건축선(건축한계선)의 위치는 지침도를 따르며, 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표 4(대지안의 공지 기준)를 따른다.

제16조 (건축물의 배치 및 형태)

- ① 종합의료시설은 랜드마크 역할을 할 수 있도록 계획하되 리베라C.C로의 경관을 고려하여 건축물이 배치되도록 한다.
- ② 폭 30m 이상의 도로에 면한 부분과 리베라C.C에 면한 입면은 주전면에 준한 외관 설계를 하여야 한다.

제17조 (차량 진출입구 등)

- ① 종합의료시설의 차량 진출입구는 진출입이 허용된 구간 내에서 2개소 이상 확보하여 방문객 및 응급환자의 이용 편의성을 높이도록 한다.
- ② 진출입을 위한 차량동선과 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 하며, 대지내 차량동선과 보행로가 교차하는 지점은 '보행자우선구조' 로 조성한다.

< 의료복지시설용지에 관한 사항 >

제18조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

의료복지시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표II-8-8>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

<표II-8-8> 의료복지시설용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		의료복지시설용지
건축물 용도	도면표시	SM
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「노인복지법」에 의한 노인복지시설 • 의료시설(정신병원, 격리병원 제외)
	불허용도	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		50% 이하
기준용적률(%)		100% 이하
최고층수		-
해당블록		의복 1

주) 향후 특별계획구역 계획내용에 따라 변경될 수 있음

< 유통업무설비용지에 관한 사항 >

제19조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

유통업무설비용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표II-8-9>, <표II-8-10>에 의하며, 획지별 세부 기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

〈표Ⅱ-8-9〉 유통업무설비용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 1

구 분		유통업무설비용지	
건축물 용도	도면표시	L1 (존치시설)	L2
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 의한 농수산물도매시장, 농수산물공판장 및 농수산물종합유통센터 • 「유통산업발전법」에 의한 대규모점포, 임시시장, 전문상가단지 및 공동집배송센터 • 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 의한 물류단지 • 교육연구시설 중 교육원* • 문화 및 집회시설 중 전시장* 	
	불허용도	•허용용도 이외의 용도	
건폐율(%)		50% 이하	60% 이하
기준용적률(%)		100% 이하	300% 이하
최고층수		5층	-
해당블록		유통 1	유통 3

주) 교육연구시설, 문화 및 집회시설은 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한함

〈표Ⅱ-8-10〉 유통업무설비용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 2

구 분		유통업무설비용지	
건축물 용도	도면표시	L3	
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「유통산업발전법」에 의한 대규모 점포* • 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) • 문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) • 판매시설 • 교육연구시설 • 노유자시설 	
	불허용도	•허용용도 이외의 용도	
건폐율(%)		60% 이하	
기준용적률(%)		300% 이하	
최고층수		-	
해당 블록		유통 2, 4	

주) 대규모 점포는 주용도로서 건축물 연면적의 50% 이상을 확보하여야 함

제20조 (차량 진출입구 등)

- ① 유통업무설비는 방문객의 이용 편의성을 높일 수 있도록 차량 진출입구를 진출입이 허용된 구간 내에서 2개 소까지 확보할 수 있다.
- ② 진출입을 위한 차량동선과 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 하며, 대지내 차량동선과 보행로가 교차하는 지점은 '보행자우선구조' 로 조성한다.

〈 종교시설용지에 관한 사항 〉

제21조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 종교시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 〈표Ⅱ-8-11〉에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위 계획 지침도에 따른다.

② 노유자시설은 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한하여 허용하며, 노유자시설 중 아동 관련 시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제9조 제3항에 의한 이격거리를 준수하여 배치하여야 한다.

〈표II-8-11〉 종교시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고높이

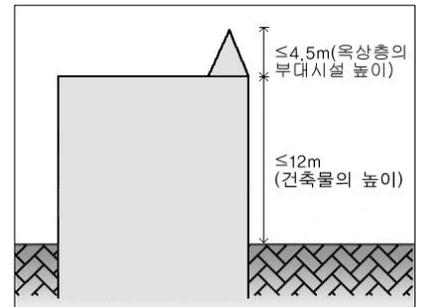
구 분		종교시설용지	
		RF1	RF2(존치시설)
건축물 용도	도면표시		
	허용용도	•종교시설(봉안당 제외) •제2종 근린생활시설 중 종교집회장 •노유자시설 *	•종교시설 •제2종 근린생활시설 중 종교집회장
	불허용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		50% 이하	50% 이하
기준용적률(%)		150% 이하 / 200% 이하 / 230% 이하 : 지침도에 따름	100% 이하
최고높이		12m 이하 / 16m 이하 / 규제 없음 : 지침도에 따름	16m 이하
해당블록		종 1~18, 20~28	종 19

주) 노유자시설은 부수용도로서 건축물 연면적의 30% 이하에 한함

제22조 (지붕형태, 옥상 등)

- ① 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등의 높이는 4.5m를 초과할 수 없다.
- ② 옥상에 설치되는 조명시설은 인근 주민에게 피해를 주지 않도록 눈부심이 없는 간접조명 등의 방법을 사용하여야 한다.

〈그림II-8-2〉 종교시설용지의 높이 규제 예시



제23조 (대지내 공지)

특정일의 이용객 증가에 대비하여 건축물의 주출입구에 면한 대지경계선으로부터 2m 건축한계선을 지정한 전면공지는 '제1편 제1장 제12조 제①항 및 제②항'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

〈 공급처리시설에 관한 사항 〉

제24조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 공급처리시설의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 〈표II-8-12〉, 및 〈표II-8-13〉에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 공급처리시설은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 건축하여야 한다.

〈표Ⅱ-8-12〉 공급처리시설용지 등의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수-1

구분		공급처리시설		
건축물 용도	도면표시	Q1	Q2	Q3
	허용용도	•변전소	•케이블헤드	•배수지
	불허용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)	60% 이하	20% 이하	20% 이하	
기준용적률(%)	200% 이하	80% 이하	80% 이하	
최고층수	4층	4층	4층	
해당블록	변 1, 2, 3	전 1, 2, 3	배 1, 2	

〈표Ⅱ-8-13〉 공급처리시설용지 등의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수-2

구분		공급처리시설			방재시설
건축물 용도	도면표시	Q4	Q5	Q6	Y
	허용용도	•가압장	•오수중계펌프장	•폐기물처리시설	•저류지
	불허용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)	20% 이하	20% 이하	20% 이하	20% 이하	
기준용적률(%)	80% 이하	80% 이하	80% 이하	80% 이하	
최고층수	4층	4층	-	4층	
해당블록	가 1	하수 1	폐 1	저류 1	

〈 위험물 저장 및 처리시설에 관한 사항 〉

제25조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

위험물 저장 및 처리시설의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 〈표Ⅱ-8-14〉에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

〈표Ⅱ-8-14〉 위험물 저장 및 처리시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구분		위험물 저장 및 처리시설	
건축물 용도	도면표시	G1 (주유소)	G2 (LPG충전소)
	허용용도	•위험물저장 및 처리시설 중 주유소 및 석유판매소 •「위험물안전관리법 시행규칙」 별표13호의 부대시설	•위험물저장 및 처리시설 중 액화석유가스충전소 •「액화석유가스의 안전관리 및 사업법 시행규칙」 별표3호의 부대시설 •위험물저장 및 처리시설 중 주유소 및 석유판매소(위9에 한함) •「위험물안전관리법 시행규칙」 별표13호의 부대시설(위9에 한함)
	불허용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)	60% 이하	20% 이하	
기준용적률(%)	100% 이하	80% 이하	
최고층수	4층	4층	
해당블록	위 1~3, 6~8, 10	위 4, 5, 9	

〈 자동차 관련시설에 관한 사항 〉

제26조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 자동차 관련시설의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표Ⅱ-8-15>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구 단위계획 지침도에 따른다.

② 주차장용지의 건축물 용도는 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장인 주차전용건축물에 한한다.

<표Ⅱ-8-15> 자동차 관련시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분	자동차 관련시설용지					공영차고지
	주차장					
도면표시	P1 (CBD)	P2 (상업/도시지원)	P3 (근린생활시설)	P4 (단독주택)		V
건축물 용도	허용용도	• 「주차장법」 제2조에 의한 노외주차장인 주차전용건축물				• 공영차고지
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설				• 허용용도 이외의 용도
건폐율(%)	80% 이하	80% 이하	80% 이하	80% 이하		20% 이하
기준용적률(%)	800% 이하	640% 이하	400% 이하	240% 이하		80% 이하
최고층수	10층	8층	5층	3층		-
해당블록	주 29~32	주 1, 3~5, 11~13, 17, 27, 36~39, 41, 47, 49, 51~53, 57, 60, 66, 68, 80~82	주 2, 15, 16, 35, 45, 61	주 8~10, 14, 18, 25, 26, 28, 33, 34, 40, 42~44, 46, 48, 56, 58, 59, 62~65, 67, 69, 70		공영 1

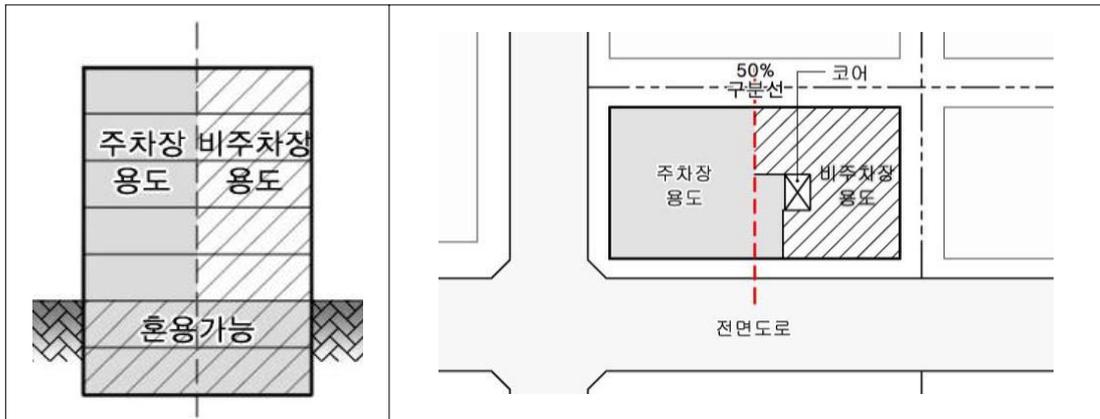
주) 주 6, 7, 19~24, 50, 54, 55, 71~79용지는 「주차장법」의 노상주차장에 관한 내용을 따른다.

③ 제②항에 의한 주차전용건축물은 「건축법 시행령」 별표 1의 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설(안마 시설소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설 또는 자동차관련시설(이하 '비주차장용도' 라 한다)과 복합적으로 건축할 수 있으며, 비주차장용도는 건축물 연면적의 30% 미만으로 설치할 수 있다.

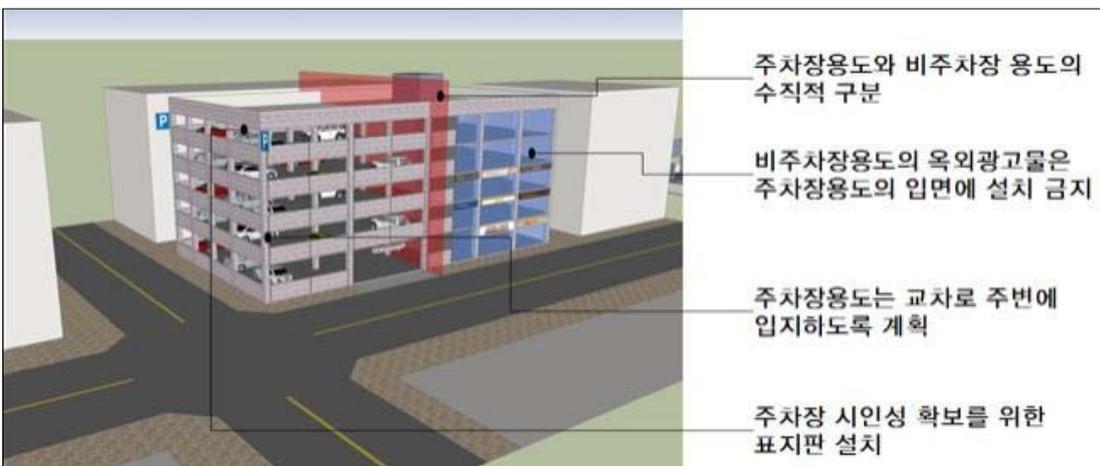
④ P1(CBD), P2(상업/도시지원), P3(근린생활시설) 주차장용지의 비주차장용도는 주차전용건축물의 인지성을 높이고, 이용자의 편의성을 증진시키기 위하여 다음 각 호의 기준에 따라 배치하여야 한다.

1. 접도 길이가 가장 긴 도로에 수평투영 된 건축물의 입면구성이 다음의 <그림Ⅱ-8-3>에 의한 예시처럼 비주차장용도의 수직적 비율이 50%를 넘지 않도록 배치하여야 한다.
2. 지하층은 용도에 구분 없이 배치할 수 있다.
3. 주차장용도로 배치된 입면부에는 비주차장용도의 옥외광고물을 설치할 수 없다.
4. 주차장용도는 교차로에 면한 부분에 우선적으로 배치하여야 한다.

〈그림II-8-3〉 P1, P2, P3용도의 주차장용지 수직적 용도 분할 예사-1



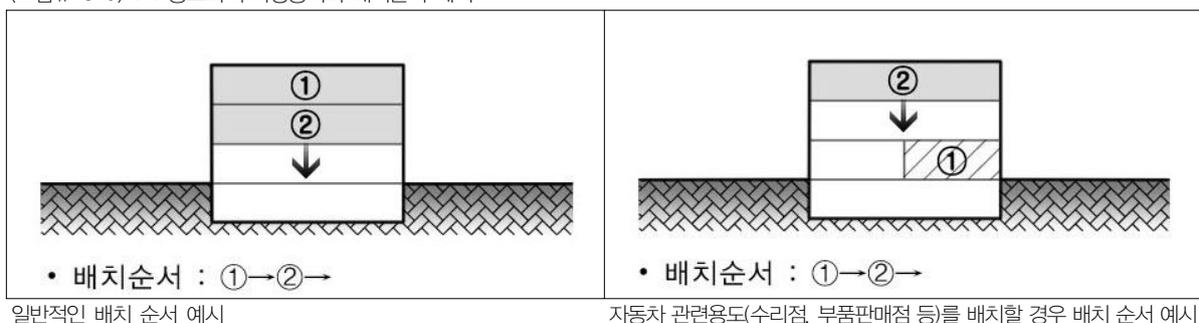
〈그림II-8-4〉 P1, P2, P3용도의 주차장용지 수직적 용도 분할 예사-2



⑤ P4(단독주택) 주차장용지의 비주차장용도는 다음 각 호의 기준에 따라 배치하여야 한다.

1. 최상층인 3층 전체를 최우선적으로 배치하여야 하며, 그 다음으로 2층에 배치할 수 있다.
2. 제1호에도 불구하고, 1층은 자동차 관련용도(수리점, 부품판매점 등)인 경우에 한하여 1층 바닥면적의 50% 이하까 지 우선적으로 설치할 수 있다.

〈그림II-8-5〉 P4 용도의 주차장용지의 배치순서 예시



제27조 (대지내 공지)

건축법 제42조에 의한 ‘대지의 조경’ 은 인접한 보행공간의 쾌적성 확보, 주변 주거지역과의 차폐가 필요한 곳에 우선적으로 조성되도록 한다.

제28조 (차량 진출입구 등)

- ① 진출입구는 가장 넓은 도로에 면한 주차장용도 부분에 우선적으로 설치하되, 진출입이 금지된 구간은 제외한다.
- ② 주차장에는 「자전거이용 활성화에 관한 법률」 에 의한 자전거주차장(자전거보관소)을 노외주차장 총면적의 5% 이상 설치하여야 하며, 이용자의 편의를 고려하여 가급적 1층에 확보하고 자전거보관대 및 공기펌프시설을 설치하여야 한다.

제29조 (주차장의 표지)

- ① 노외주차장(주차전용건축물) 설치자는 주차장 이용자가 당해 주차장의 위치를 쉽게 식별할 수 있도록 관계 법령에 따라 노외주차장 주변지역에 주차장 위치 안내표지를 설치하여야 한다.
- ② 노외주차장의 표지는 비주차장용도 이용을 위한 부설주차장으로 잘못 인지되지 않도록, 노외주차장(주차전용건축물)임을 명확히 알 수 있도록 설치하여야 한다.

< 철도시설에 관한 사항 >

제30조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

철도시설의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표II-8-16>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

<표II-8-16> 철도시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		철도시설용지
건축물 용도	도면표시	RA
	허용용도	• 「철도건설법」 에 의한 철도시설
	불허용도	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		20% 이하
기준용적률(%)		80% 이하
최고층수		-
해당블록		철도 1