

브레인시티 개발사업
시행지침



CONTENTS

I 총론

page

제1장 총칙	1
2장 지구단위계획 운용에 관한 사항	12

II 건축부문 시행지침

제1장 단독주택용지	14
제2장 지원시설용지	18
제3장 공동주택용지	28
제4장 주상복합용지	36
제5장 상업용지	41
제6장 산업시설용지	45
제7장 공공시설 및 기타시설용지	49

III 경관 및 공공부문 시행지침

제1장 건축물의 색채	57
제2장 옥외광고물	63
제3장 옥외 가로시설물	66
제4장 야간경관	70

제 I 편 총 칙

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 “평택 브레인시티 개발사업 지구단위계획구역”(이하 “브레인시티 지구단위계획구역”이라 한다) 내의 용도 지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·밀도·형태 및 공간활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 건축 및 경관관련 시행지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

브레인시티 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련 행위에 대하여 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성)

제1편 총칙, 지구단위계획 운용에 관한 사항

제2편 단독주택용지, 지원시설용지, 공동주택용지, 주상복합용지, 상업용지, 산업시설용지, 공공시설 및 기타시설용지 등 건축부문 시행지침

제3편 건축물의 색채, 옥외광고물, 옥외가로시설물, 야간경관 등 경관 및 공공부문 시행지침

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

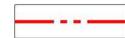
- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향평가, 사전재해영향성검토, 에너지사용계획 등에 의한 브레인시티 개발사업계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규, 경기도 관련조례 및 평택시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이 중 “규제사항”은 반드시 지켜야 하는 사항이고, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말한다.

- ④ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는“예시도”는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가지화한 것으로서 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ⑤ 향후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

< 용어의 정의 >

제 5 조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

- ① “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

• : 

- ② “용지”라 함은 브레인시티 개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각호에서 규정한다.

- 1. 단독주택용지
- 2. 지원시설용지
- 3. 공동주택용지 : 분양 및 임대아파트용지
- 4. 주상복합용지
- 5. 상업용지
- 6. 산업시설용지
- 7. 공공시설 및 기타시설용지

제 6 조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

- ① “획지”라 함은 도시관리계획 결정사항으로서 둘이상 또는 하나의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물을 건축하도록 획지선으로 지정한 것을 말한다.
- ② “대지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

• 도면표시 : 

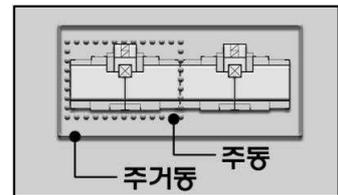
- ③ “공동개발”이라 함은 2 이상 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물로 건축하는 것을 말한다.

- ④ “최소개발규모”라 함은 1개의 획지를 분할하여 개발할 경우 1개의 필지가 확보해야 하는 최소면적을 말한다.

제 7 조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

- ① “허용용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- ② “권장용도”라 함은 도시기능의 효율화 및 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 건축물 전체 또는 특정 층에 지정된 용도로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
- ③ “불허용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ④ “건축물의 주용도”라 함은 건축연면적의 50% 이상을 사용하는 용도를 말한다.
- ⑤ “주택단지”라 함은 「주택법」 제2조 제12호 규정에 의한 일단의 대지를 말한다.
- ⑥ “주거동”이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
- ⑦ “주동”이라 함은 공동주택 용지에서 하나의 코아를 사용하는 독립된 공동주택을 말한다.
- ⑧ “부대시설”이라 함은 「주택법」 제2조 제13호 규정에 의한 시설 또는 설비를 말한다.
- ⑨ “복리시설”이라 함은 「주택법」 제2조 제14호 규정에 의한 공동시설을 말한다.

하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도



• :

--	--

 (건축물용도는 시설용지별 구분표에 의함)

제 8 조 (건축물의 높이에 관한 용어의 정의)

- ① “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

• 도면표시 :

	최고높이(층)
--	---------

제 9 조 (건축선에 관한 용어의 정의)

- ① “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서

는 아니 되는 선을 말한다.

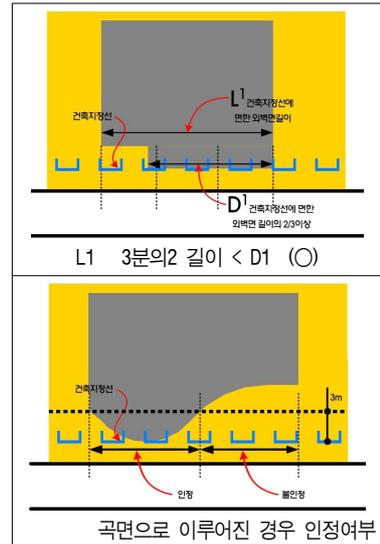
- 도면표시 : 

② “건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되며, 건축물 길이의 3분의 2 이상이 지정선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

1. 통로기능의 피로티구조 부분
2. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분

- 도면표시 : 

건축지정선 예시도



제 10 조 (건축물의 배치에 관한 용어의 정의)

① 건축물 직각배치구간

1. 지정목적 : 지역간 통과교통을 처리하는 간선도로변 차량소음 등의 환경악영향 및 프라이버시 침해를 최소화하고 가로변의 폐쇄감을 저감토록 하기 위해 간선가로변에 “건축물 직각배치구간”을 지정한다.
2. “직각배치구간”이라 함은 직각배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.

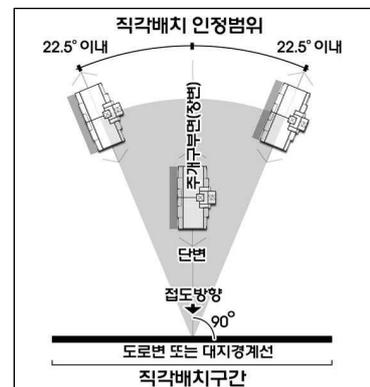
- 도면표시 : 

3. 직각배치라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의한다.

가. 판상형 : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.

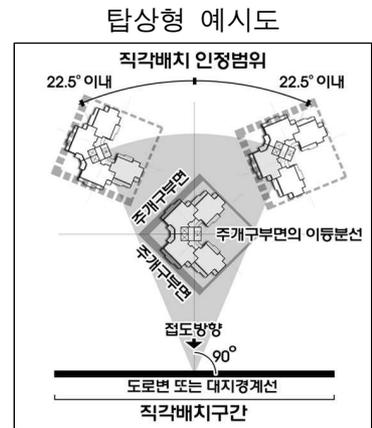
나. 탑상형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이

판상형 예시도



때 접도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.

4. 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못한다고 주택건설사업계획승인권자가 인정하는 경우, 상기 기준을 준수한 것으로 본다.



② 저층배치구간

1. 교육시설의 양호한 학습환경 및 일조확보 등을 위하여 저층배치가 필요한 지역에 대하여 최고층수를 10층 이하로 조성한다.
2. 저층배치구간에 주동 수평투영면적의 50%이상이 포함될 경우 저층배치구간에 대한 최고층수 제한을 받는 것으로 본다.

- 도면표시 : 저층배치구간
(10층 이하)

③ 중층배치구간

1. 교육시설의 양호한 학습환경 및 일조확보 등을 위하여 중층배치가 필요한 지역에 대하여 최고층수를 23층 이하로 조성한다.
2. 중층배치구간에 주동 수평투영면적의 50%이상이 포함될 경우 중층배치구간에 대한 최고층수 제한을 받는 것으로 본다.

- 도면표시 : 중층배치구간
(23층 이하)

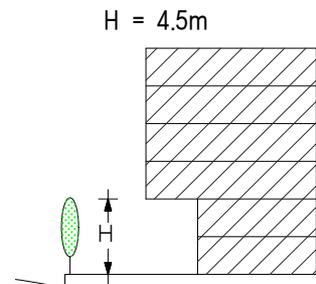
④ 통경축(권장사항)

1. “통경축(권장사항)”이라 함은 주요 조망요소를 향한 시각적 통로와 개방감을 부여하기 위하여 건축물의 배치를 제어하도록 권장하는 구간을 말한다.
2. 통경축 내에는 공동주택 및 단지내 부대통경축 내에는 공동주택 및 단지내 부대·복리시설과 같은 일체의 건축물(지상부만 해당됨)을 설치할 수 없으나, 경비실 및 보행자의 휴식을 위한 벤치 및 휴게시설의 설치는 예외로 한다.

- 도면표시 :

제 11 조 (건축물의 형태와 색채에 관한 용어의 정의)

- ① “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.
- ② 주거동의 “주정면”이라 함은 「건축법」 시행령 86조 3항의 2호 가목에서 말하는 채광을 위한 창문 등 주개구부가 있는 벽면을 말한다.
- ③ “탑상형 아파트”라 함은 판상형이 아닌 경우로서, 엘리베이터 및 계단실로 구성된 단일 코아에서 직접 단위세대로 출입할 수 있거나, 평면상 단면과 장변의 비례가 1:2.5 이하인 것을 말한다.
- ④ 피로티 구조
 1. 지정목적 : 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 단지내 옥외공간의 경관성 향상을 위해 피로티를 설치한다.
 2. “피로티 구조”라 함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 ‘4.5미터’이상이어야 한다.
- ⑤ “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/10이상을 차지하는 색을 말한다.
- ⑥ “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/10이상 3/10미만을 차지하는 색을 말한다.
- ⑦ “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.



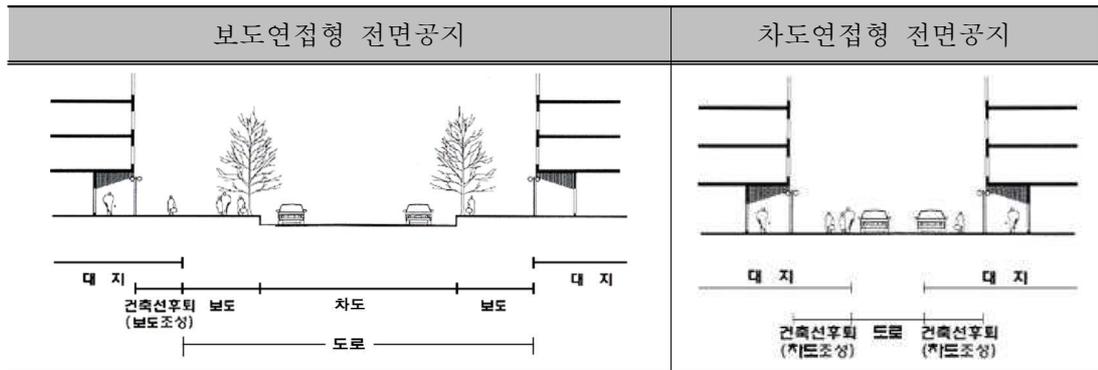
제 12 조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

- ① “전면공지”라 함은 건축한계선, 건축지정선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.
 1. “ 전면공지”라 함은 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.

● 도면표시 :

2. “차도연접형 전면공지”라 함은 보도가 없는 도로와 접한 전면공지로서 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성한 전면공지를 말한다.

● : 



② “전면공지 조성기준 및 방법”은 다음 각호에 따라 조성하여야 한다.

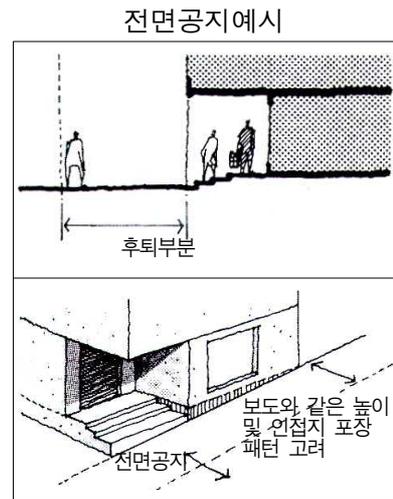
1. 자유로운 통행의 보장

전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 경계부 처리

가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다. 다만, 전면공지에 면한 도로 이외의 출입이 불가한 필지 또는 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다.

나. 보도연접형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 전면공지에 면한 도로 이외의 출입이 불가한 필지와 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.



3. 포장

보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

③ “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법 시행령 27조의 2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.

“공개공지 조성기준 및 방법”은 ‘평택시 건축조례’제30조에 의해 조성하여야 한다.

- :  (권장)

1. 공개공지의 배치

가. 공개공지 위치가 지정된 대지에서의 공개공지는 지정된 위치에 설치하여야 하며, 부득이한 경우 또는 위치가 정해지지 않은 경우에는 공개공지 설치 위치는 대지의 전면도로변, 전면도로 가각부 및 보행결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

나. 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우 인접 또는 건너편 공개공지와 연계되게 배치하여야 한다.

다. 1개소로 집중 배치함을 원칙으로 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애이용 경사로를 설치하여야 한다.

2. 공개공지 조성기준

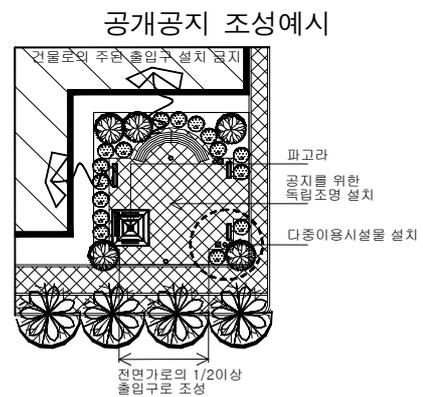
가. 전면도로에 접한 길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능해야 하며, 인접한 공공공간에서도 출입이 용이하도록 하여야 한다.

나. 공개공지 면적의 최소 폭은 5m 이상 이어야 하며, 담장을 설치할 수 없다.

다. 공개공지 전체면적의 40% 이상을 「건축법」 제42조 제2항의 규정에 따라 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 맞도록 조성하여야 한다.

라. 공개공지에는 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설(50룩스이상)을 설치하여야 한다.

마. 공개공지 내에는 이용자에게 불쾌감을 주는 환풍기나 냉각탑 등의 설비시설(이하 “설비시설”이라 한다)을 설치할 수 없으며, 공개공지 인근에 설비시설을 설치할 경우에는 가리개 등의 시설을 설치하여야 한다.



- 공개공지를 피로티구조로 조성하는 경우에는 유효높이가 6m 이상이어야 한다. 단, 피로티로 조성되는 면적은 전체 공개공지면적의 2분의 1을 넘을 수 없다.

⑤ “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축한계선·건축지정선 등의 지정으로 전

면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 지침도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말한다. 이때, ‘공공조경’은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 시행한다.

- 도면표시 : 

⑥ “공공조경 조성기준 및 방법”은 다음 각호에서 제시한 지반처리 및 식수방법에 따라 조성하여야 한다.

1. 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하는 등 아래표의 기준에 의하여 녹지를 조성하여야 한다. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 ‘투수성 포장’으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.
2. 공공조경의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성하여야 한다.

공공조경의 식재기준

수목구분	식재수량(주/m ²)	상록비율(%)
교 목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.2주 이상	상록수 20%
관 목 (가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	1.0주 이상	

⑦ “공공보행통로”라 함은 24시간 개방되어 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지안에 조성한 통로를 말한다.

- 도면표시 : 

⑧ “공공보행통로의 조성기준 및 방법”

1. 공공보행통로의 위치는 지침도상의 위치를 가급적 준수하도록 권장하며, 건축물의 배치 등을 고려하여 자유곡선형도 가능하나, 동선이 길어지지 않도록 조성하여야 한다.
2. 공공보행통로는 폭 5미터 이상으로 설치한다.
3. 공공보행통로에는 담장, 화단 등 ‘보행지장물’을 설치해서는 안되며, 「장애인·노인·임산부등의 편의증진보장에 관한 법률」에서 정한 설치기준에 적합하여야 한다.
4. 공공보행통로와 도로(단지내도로포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’로 조성하여야 하며, 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합

부의 높이와 같도록 한다. 다만 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며, 계단과 함께 일부 구간에 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.

5. 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 한다.

제 13 조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

- ① “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

• : 

- ② “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- ③ “생활가로”라 함은 지역주민들의 일상생활에 중심이 되는 도로로서 통학, 통근 및 생활편익 위주의 기능뿐만 아니라, 지역공동체의 동질성 형성을 위한 문화활동기능도 제공되는 도로를 말한다.

제 14 조 (생태면적률)

- ① 도시의 생태적 가치향상을 도모하기 위하여 각 용도별 생태면적률의 기준을 제시하여 정량적으로 제어하고자 한다.
- ② 생태면적률의 산정과 적용에 관한 사항은 “생태면적률 적용 지침(환경부)”의 규정을 따른다.
- ③ 각 용도별 생태면적률 확보기준은 다음과 같다.

	용도(토지이용)	생태면적률(%)
1	산업시설용지	15
2	변전소(에너지공급설비)	10
3	공동주택용지	15
4	단독주택용지	5
5	주상복합용지	5
6	상업시설용지	5
7	지원시설	5
8	문화복지시설	30
9	주유소	5
10	종교시설	5
11	근린공공시설	5
12	학교(초중고)	30
13	도로	0
14	공원	50
15	녹지	70
16	공공공지	15
17	하천	60
18	유수지	60
19	종합의료시설	30
20	주차장	5
21	폐기물처리시설	0
22	공공청사	5
23	전기공급설비	0
24	가스공급설비	0
25	대학교	35
26	학교(유치원)	30
27	오폐수처리장	30
28	배수지	30
29	펌프장	0
30	가압장	30

제 15 조 (기타사항)

- ① 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 1 조 (지구단위계획의 변경)

- ① 브레인시티 지구단위계획은 준공 전에는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 및 「산업단지 인·허가 절차 간소화를 위한 특별법」에 의한 절차를 따른다.
- ② 준공시까지 본 지침을 유지하여야 하며, 그 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.

제 2 조 (지구단위계획 지침의 운용)

지구단위계획 지침의 운용은 준공 후에도 동지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한다.

제 3 조 (인허가 관련 도서)

- ① 지구단위계획구역내 대지의 주택건설사업 승인 또는 건축물의 건축허가 신청시 다음 각호의 내용이 표현된 도서를 주택건설사업승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
 3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
 4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
 5. 외부공간의 이용 조성계획도
 6. 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
 7. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류
- ② 제출도서의 축척
 1. 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척 1/100 이상의 관련 도면을 첨부하여야 한다. 단, 건축물의 규모에 따라 축척 1/100 ~ 1/500 범위까지는 허용한다.
 2. 대지내 공지의 포장도면은 전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어야 한다.
- ③ 경기도 및 평택시 건축조례에서 정한 건축 심의대상인 경우, 건축위원회에 제출해야 할 도서에는 제1항의 1호 내지 7호에서 제시한 내용이 포함 되어야 한다.

제 4 조 (지구단위계획 구역내 건축기준완화)

① 본 지구단위계획구역내 건축기준은 원칙적으로 지구단위계획으로 결정한 내용으로 하며, 완화하지 않는다. 다만, 상업지역에 한하여 대지면적의 일부를 공원, 광장, 도로, 하천 등의 공지를 설치·조성하여 제공(소유권을 이전하는 경우에 한함)하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 제4항 및 동법 시행령 제85조 제7항 및 ‘평택시 도시계획조례’제64조에 의거 다음의 식에 따라 산출된 용적률 이하로 당해 대지의 용적률을 정할 수 있다.

- $[(1 + 0.3) / (1 - \alpha)] \times$ 당해 필지의 용적률
- 이 경우 α 는 공공시설 제공면적을 공공시설 제공전 대지면적으로 나눈 비율임

부 칙

① 본 지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.

제 II 편 건축부문 시행지침

제 1 장 단독주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 획지의 분할 및 합병은 원칙적으로 불허한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 단독주택용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 다음 표에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

단독주택용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분		단독주택용지
도면표시번호		R1
건축물용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택(다중주택제외) - 제1,2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 고시원 제외) 단, 제1,2종근린생활시설은 건축물 지상층연면적의 40% 범위 내에서 설치
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
건폐율		60%이하
용적률		180%이하
최고층수		4층 이하
해당블록		단독1, 단독2

- ② 단독주택용지의 건축물 용도표시는 R1으로 구분한다.
- ③ 건축물의 지하층의 용도는 주거 또는 교육용으로 사용할 수 없으며, 지하2층 이하는 기계실 및 주차장용도에 한한다.

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 3 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선의 위치는 지침도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제 4 조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 외부 단열을 통한 에너지 절감을 유도할 수 있는 친환경적인 재료로서 주변의 자연과 잘 어울리는 자연재(목재, 자연석, 돌, 흙 등)를 사용토록 한다.

지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 주된 입면 마감재료는 2가지 이내로 통일하여야 한다.

제 5 조 (1층 바닥높이 등)

1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 10센티미터 이내로 한다.

제 6 조 (지붕 및 옥탑 등)

- ① 건축물의 지붕 형태 및 높이는 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.

1. 건축물의 지붕은 경사지붕을 원칙으로 하며, 평지붕은 전체지붕의 10분의 3이내에서 허용한다.
2. 경사지붕의 구배는 세로 : 가로 비율이 1:1 ~ 1:3 이 되도록 한다.
3. 옥외계단 및 물탱크실 등의 옥탑구조물 설치시 경사지붕과 조화를 이루어야 하며, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위내에서 설치할 수 있다.
4. 난간높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금하며, 박공형식의 지붕이어야 한다.
5. 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하여야 한다.

제 7 조 (담장, 대문, 마당 등)

- ① 단독주택용지내 건축물의 담장 및 대문의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 하여 거주자에게 안락감과 친밀감을 부여하도록 한다.
- ② 단독주택용지내 건축물의 담장은 투시형재료(금속재질보다는 목재 등의 재료사용 권장) 또는 화관목류의 생울타리 등을 권장한다.
- ③ 마당은 잔디, 마사토, 자연석 등의 환경 친화적인 투수성 재료를 사용하며, 시멘트 포장 등은 사용하지 않도록 한다.

제 8 조 (색채 및 옥외광고물)

건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주색변 건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.
건축물 색채의 세부적인 사항은 '제3편의 제1장(건축물의 색채)'의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 9 조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 '제 I 편 제1장 제12조(대지내공지에 관한 용어의 정의)'규정에 따라 조성하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 10 조 (대지내 차량출입)

- ① 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 차량의 출입구는 대지당 1개소만 하며, 그 폭원은 6미터를 초과할 수 없다.
- ③ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와 단차가 없는 구조로 설치하고 주변보도와 같거나 동일한 이미지가 연출되는 재질 및 디자인으로 포장하여야 한다.

제 11 조 (주차장 및 주차대수의 설치기준)

- ① 주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 '1필지당 1대이상'과 '평택시 주차장 설치 및 관리 조례에 의하여 확보하여야 하는 대수'중 많은 것 이상 설치하여야 한다.
- ② 단독주택용지내 주차장은 「주차장법」 및 '평택시 주차장 설치 및 관리 조례'에 따라 설치하여야 한다.

제 12 조 (주차장의 형태 및 위치)

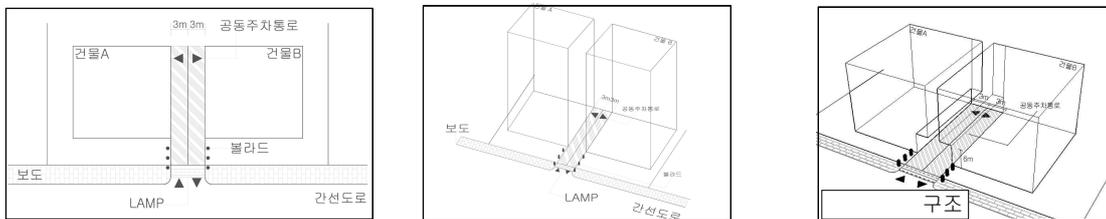
- ① 필지의 규모 및 여건에 따라서 불가피한 경우를 제외하고는 건축물 부설주차장은 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로

간주한다.

주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다.

- ③ 주차장의 포장은 ‘투수성 포장’을 원칙으로 한다.(단, 피로티 하부 주차장 제외)
- ④ 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하여 공동주차출입구를 설치하는 것을 권장하며, 이 경우 필지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.
- ⑤ 공동주차출입구를 설치하는 경우 그 폭원은 대지당 3미터 이상으로 하여 6미터 이상으로 설치한다.

공동주차출입구 조성예시



< 기타에 관한 사항 >

제 13 조 (유비쿼터스 관련기준)

① 브레인시티 유비쿼터스 도시건설을 위하여 반영되어야 할 유시티 시설물 및 구내 정보통신설비에 관한 설치 계획은 평택시에서 수립중인 “평택시 u-City 기본계획 (안)”에 부합되게 설치하여야 하며, 본 지구단위계획 구역안에서 각종 u-City건설과 관련된 행위시 다음사항을 기준으로 관련부서와 협의하여야 한다.

1. 구내 정보통신설비의 적정 설치여부(공동주택 특등급, 업무용건축물 1등급 이상)
2. 홈네트워크 설비의 적정 설치여부(분양주택 AA등급, 임대주택 A등급이상)
3. 원격검침 설비의 적정 설치 여부
4. u-City인프라 시설물의 설치에 관한 사항

각종 등급은 정보통신부 “초고속 정보통신건물 인증업무처리 지침”을 기준으로함.

[※ 이하 각용도별 당해사항 공통적용]

제 14 조 (생태면적률에 관한 사항)

① 생태면적률에 관한 사항은“제1편 제1장 제14조(생태면적률) 규정을 따른다.

제 2 장 지원시설용지

제 1 절 지원시설 및 주유소, 종교시설 시행지침

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할 할 수 없다. 다만, 지구단위계획에서 정하는 필지의 경우에는 최소개발 규모 이상으로 분할 할 수 있다.

지원2 블록은 허용용도인 의료시설을 설치하기 위한 경우 필지간 합병을 허용한다.

- ③ 지원1, 지원2 블록은 필지합병의 경우 ‘연접한 2필지’에 한하여 허용한다.
- ④ 지원4, 지원5, 지원6, 지원7 블록은 가로경관 향상 및 상업활동 활성화에 적합하도록 연도형 상가조성을 위한 필지간 합병 및 연접한 3개의 필지를 합병한 후 2개의 필지로 분할 하는 것을 허용한다. 단, 연접한 3개의 필지를 합병한 후 2개의 필지로 분할 할 경우 1개필지의 규모는 당초 합병전 1개필지(최소필지) 면적이상 이어야 한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도)

- ① 지원시설용지 및 주유소, 종교시설의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 다음 표에 의한다.
- ② 지하층의 용도는 주거 또는 교육용도로 사용할 수 없고, 지하2층 이하는 기계실 및 주차장용도에 한한다.

지원시설 및 주유소, 종교시설 건축물 용도

구분		지원시설 및 주유소, 종교시설				
	도면 표시	SR1	SR2	SR3	SR4	SR5
건축물 용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소 	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1, 2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소, 고시원 제외) - 의료시설 (정신병원 및 요양소, 격리병원 제외) - 장례식장 	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1, 2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소, 고시원 제외) - 노유자시설 중 아동관련 시설 	<ul style="list-style-type: none"> •건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 종교시설 	<ul style="list-style-type: none"> •건축법 시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1,2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 고시원 제외) - 운수시설 - 자동차 관련 시설 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제17호의 규정에 의한 관리기관이 입주기업체의 지원사업을 위하여 설치하는 건축물 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제19호의 규정에 의한 지원기관이 그 사업을 영위하기 위한 건축물
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •교육환경보호 구역 내 금지시설 	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •교육환경보호 구역 내 금지시설 	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •교육환경보호 구역 내 금지시설 	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도 •교육환경보호 구역 내 금지시설 	<ul style="list-style-type: none"> •허용용도 이외의 용도
해당블록		지원10, 12, 지원15	지원2	지원1, 지원4~8	지원3	지원9, 11, 13, 14, 16, 지원17

제 3 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 지원시설 및 주유소, 종교시설 건축물의 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 다음 표에 의한다.
- ② 개별 계획의 승인, 인·허가 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과하는 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

지원시설 및 주유소, 종교시설 건축물 건폐율·용적률·높이

해당블록	지원 1	지원 2	지원 3	지원 4~8	지원 9~17
건폐율	60%이하	50%이하	50%이하	50%이하	60%이하
용적률	300%이하	250%이하	200%이하	200%이하	300%이하
최고층수	5층이하	-	-	5층이하	5층이하

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 4 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선의 위치는 지침도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제 5 조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하여야 한다.
- ② 기타 지원시설 및 주유소, 종교시설 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하는 것을 권장한다.
- ③ 냉난방시설, 계량기, 급수배관 등의 설비물은 가급적 건물 내부에 설치토록하며, 보행자의 통행이 많이 이루어지는 보행자도로부분에는 원칙적으로 설치를 불허한다. 단, 외부에 설치가 불가피한 경우에는 가로 및 주진입부에서 보이지 않는 위

치에 설치토록 하고 식재, 투시망 등을 통해 차폐토록 한다.

제 6 조 (1층 바닥높이 등)

1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 10센티미터 이내로 한다.

냉난방시설 설치예시도(투시망)



제 7 조 (지붕 및 옥탑 등)

① 건축물의 지붕이 평지붕으로 계획된 경우 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.

1. 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 하며, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기, 안테나 등을 설치할 수 있다.
2. 옥상녹화를 통해 녹지공간을 최대화하여 생태·친환경도시형성에 일조한다.
3. 지상층사용을 위한 옥외계단 및 옥상의 물탱크실을 설치할 수 없다.

② 건축물의 지붕이 경사지붕으로 계획된 경우 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.

1. 경사지붕의 구배는 세로 : 가로의 비율이 1:1 ~ 1:3 이 되도록 하며, 실외기 설치공간을 계획시 반드시 고려한다.
2. 난간 높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지하며, 박공형식의 지붕이어야 한다.
3. 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물 설치시 경사지붕과 조화를 이루어야 한다.

제 8 조 (담장, 대문, 계단 등)

지원시설용지 및 주유소, 종교시설의 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제 9 조 (색채 및 옥외광고물)

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를

수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

건축물 색채의 세부적인 사항은 '제Ⅲ편의 제1장(건축물의 색채)'의 기준을 따른다.

③ 건축물의 옥외광고물(간판)은 '제Ⅲ편의 제2장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 10 조 (대지내 공지)

① 대지내 공지는 '제 I 편 제1장 제12조(대지내공지에 관한 용어의 정의)'규정에 따라 조성하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 11 조 (대지내 차량출입)

① 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

② 차량의 출입구는 대지당 1개소만 허용하며, 그 폭원은 6미터를 초과할 수 없다.
- 단, 주유소의 경우 차량의 출입구는 2개소를 허용하며, 그 폭원은 10미터 이하로 한다.

③ 대지의 진출입구는 보도의 연속성이 유지될 수 있도록 보도와 단차가 없는 구조로 설치하고 주변보도와 같거나 동일한 이미지가 연출되는 재질 및 디자인으로 포장하여야 한다.

제 12 조 (주차장 및 주차대수의 설치기준)

건축물에 대한 주차장의 설치기준은 「주차장법」 및 '평택시 주차장 설치 및 관리조례'에 의한 시설별 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수 및 시설기준을 준수하여 설치하여야 한다.

제 13 조 (주차장의 형태 및 위치)

① 필지의 규모 및 여건에 따라서 불가피한 경우를 제외하고는 건축물 부설주차장은 자주식주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.

② 제1항의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출

- 입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전체를 한 곳 이상 두어야 한다.
- ③ 지상에 설치하는 주차장의 포장은 ‘투수성 포장’을 원칙으로 한다.(단, 피로티 하부 및 건축물내 지하주차장은 제외)
 - ④ 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로 교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.
 - ⑤ 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하여 공동주차출입구를 설치하는 것을 권장하며, 이 경우 필지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.
 - ⑥ 공동주차출입구를 설치하는 경우 그 폭원은 대지당 3미터 이상으로 하여 6미터 이상으로 설치한다.

< 기타에 관한 사항 >

제 14 조 (유비쿼터스 관련기준)

- ① 제Ⅱ편 제1장 제13조(유비쿼터스 관련기준)를 준용한다.

제 15 조 (생태면적률에 관한 사항)

- ① 생태면적률에 관한 사항은“제1편 제1장 제14조(생태면적률) 규정을 따른다.

제 16 조 (기타사항)

- ① 개발사업자는 심의(인·허가)시 제 I 편 제2장 제3조(인허가 관련 도서)에서 규정하는 심의(인·허가) 신청서류 중 관련 도서(지침 준수 이행 검토자료, 관련도서 및 인증2서 포함)를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

제 2 절 근린공공시설 및 문화복지시설 시행지침

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 17 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 필지의 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.
- ② 공공 1~3블록의 경우 필지간 합병을 통하여 복합시설을 설치할 수 있도록 필지간 합병을 허용한다.
- ③ 공공 1~3블록의 경우 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그 선에 의해 필지분할을 할 수 있다.

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 18 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 공공시설용지 및 문화복지시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 아래 표에 따른다.

공공시설용지 및 문화복지시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		공공시설용지			문화복지시설용지
	도면 표시	G1	G2	G3	G4
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 시행령 별표1 제3호 바목의 시설 • 「건축법」 시행령 별표1 제14호 가목의 시설 중 공공업무시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 시행령 별표1 제3호 아목의 시설 중 통신용 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 시행령 별표1 제11호 나목 및 다목의 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 문화예술진흥법」 시행령 별표1 각호의 문화시설 • 문화시설의 편익시설로서 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제98조에 따른 시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하	60% 이하	60% 이하	60% 이하
용적률		200% 이하	200% 이하	300% 이하	200% 이하
최고층수		-	-	-	-
해당블록		공공1	공공2	공공3	문화1

< 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >

제 19 조 (건축물의 외벽의 처리)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
- ② 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ③ 물탱크, 안테나 등 옥외에 설치하는 설비들은 외부에 직접 노출되지 않고, 건축물과 조화를 이루도록 차폐시설을 설치하여야 한다.
- ④ 옥외 계단을 설치하고자 할 경우 난간 전체를 콘크리트로 마감처리하는 것을 금지한다.

< 대지 내 공지 등에 관한 사항 >

제 20 조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 ‘제 I 편 제1장 제12조(대지내공지에 관한 용어의 정의)’규정에 따라 조성하여야 한다.

제 21 조 (건축한계선에 의한 공지 조성)

- ① 문화복지시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명등을 설치하여야 한다.

제 22 조 (담장)

- ① 도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부와 공공공지의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.
- ② 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2미터 높이의 화목류 생울타리로 설치할 것을 권장한다. 다만, 보행이 많은 결절점이나, 주변 보행축과 연계되는 부분은 보행통행이 자유로울 수 있도록 담장을 설치하여서는 안된다.

< 차량 동선 및 주차에 관한 사항 >

제 23 조 (차량출입구)

차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 다만, 도로 모퉁이에서 10미터 이내에는 두지 아니한다.

제 24 조 (주차장 관련 기준)

- ① 대지내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터 입구)은 전면도로측 대지경계선에서 3m이상 이격하여 설치하여야 한다. 단, 전면도로에서 건축선의 후퇴가 지정된 경우에는 그 선(한계선 또는 지정선)에서 3m 이상 이격하여야 한다. 이때 대지경계선에서 지하주차장 출입구의 시작점까지의 차량동선은 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.
- ③ 20대 이상의 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로사이 또는 대지내에 확보되는 보행자통로 사이에는 다음 각 호의 기준에 의해 조경을 하여야 한다.
 1. 1미터 이상, 높이 0.3 ~ 0.5미터의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 2미터 이상, 수관폭 1.5미터 이상의 교목을 제곱미터당 0.1본을 식재하여야 한다.
 2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 한다.
- ④ 20대 미만을 주차시킬 수 있는 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지내 보행자통로와의 경계선에는 제1항의 규정에 의하여 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 단주를 1.5미터 간격으로 설치하여야 한다.
제1항의 기준에 따라 시설을 하였을 경우 조성면적을 조경면적으로 인정할 수 있다.
- ⑥ 건축물의 부설주차장은 「주차장법」 및 ‘평택시 주차장설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 하며, 전면도로의 차량통행에 지장이 없도록 하여야 한다.

< 기타에 관한 사항 >

제 25 조 (유비쿼터스 관련기준)

- ① 제Ⅱ편 제1장 제13조(유비쿼터스 관련기준)를 준용한다.

제 26 조 (생태면적률에 관한 사항)

- ① 생태면적률에 관한 사항은“제1편 제1장 제14조(생태면적률) 규정을 따른다.

제 3 장 공동주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 공동주택용지의 획지는 가구단위로 하며, 모든 획지는 분할 할 수 없다. 다만, 주택건설기준등에관한규정 제4조, 제5조 규정의 부대·복리시설은 예외로 한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지의 건축물 아파트 및 부대·복리시설로 한하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 부대·복리시설은 주택법 제2조의 제13호, 제14호와 주택건설기준등에관한규정 제 4조, 제5조의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다.

공동주택용지의 건축물 용도

구 분		공동주택용지
건축물 용도	도면표시	A
	허용용도	• 아파트 및 부대·복리시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
해당블록		공동1 ~ 공동10

제 3 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 공동주택용지의 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 아래 표에 규정한 내용을 초과할 수 없다.
- ② 「주택법」에 의한 주택건설사업계획승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

공동주택(아파트)의 주택의 건폐율, 용적률, 최고층수

블록번호	건폐율	용적률	최고층수	비 고
공동1	50%이하	230%이하	35층이하	
공동2	50%이하	230%이하	35층이하	
공동3	50%이하	230%이하	35층이하	
공동4	50%이하	230%이하	35층이하	
공동5	50%이하	230%이하	35층이하	
공동6	50%이하	230%이하	35층이하	
공동7	50%이하	230%이하	35층이하	
공동8	50%이하	230%이하	35층이하	
공동9	50%이하	200%이하	35층이하	임대주택
공동10	50%이하	230%이하	35층이하	

) 용적률은 부대복리시설이 포함된 것임

제 4 조 (건축물의 세대수 배치에 관한 사항)

- ① 공동주택용지의 블록별 세대수의 최대한도는 아래 표에 규정한 내용을 초과할 수 없다.

공동주택(아파트)의 세대수 배치

블록번호	전용면적	세대수		비 고	블록번호	전용면적	세대수		비 고
		기정	변경				기정	변경	
공동1	소계	1,990	1,990		공동6	소계	1,728	1,728	
	60㎡이하	578	578			60㎡이하	468	263	
	60㎡~85㎡	1,412	1,412			60㎡~85㎡	1,260	1,106	
	85㎡초과	-	-			85㎡초과	-	359	
공동2	소계	1,704	1,704		공동7	소계	1,004	1,004	
	60㎡이하	328	328			60㎡이하	214	214	
	60㎡~85㎡	1,376	1,376			60㎡~85㎡	790	790	
	85㎡초과	-	-			85㎡초과	-	-	
공동3	소계	2,092	2,092		공동8	소계	960	960	
	60㎡이하	452	265			60㎡이하	355	355	
	60㎡~85㎡	1,640	1,325			60㎡~85㎡	605	605	
	85㎡초과	-	502			85㎡초과	-	-	
공동4	소계	1,756	1,756		공동9	소계	2,162	2,162	임대주택
	60㎡이하	440	283			60㎡이하	854	854	
	60㎡~85㎡	1,316	939			60㎡~85㎡	1,308	1,308	
	85㎡초과	-	534			85㎡초과	-	-	
공동5	소계	1,222	1,222		공동10	소계	1,714	1,714	
	60㎡이하	364	364			60㎡이하	650	650	
	60㎡~85㎡	858	858			60㎡~85㎡	1,064	1,064	
	85㎡초과	-	-			85㎡초과	-	-	

< 부대 · 복리시설에 관한 사항 >

제 5 조 (부대 · 복리시설 등)

- ① 부대 · 복리시설은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’의 제25조 내지 제55조의2에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.
- ② 복리시설 중 주민운동시설, 노인정 등은 공공보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.
- ③ 복리시설 중 근린생활시설 등의 설치기준은 다음 각호의 기준을 따라야 한다.
 1. 근린생활시설 등은 각 블록마다 1개소 이상 배치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 규모가 큰 블록으로서 이용상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산상가를 별도로 설치 할 수 있다.
 2. 단지내 근린생활시설 등은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 단지출입구에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

<건축물의 배치에 관한 사항>

제 6 조 (건축물 직각배치구간)

- ① 건축물 직각배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 건축물 직각배치구간에 대한 사항은 ‘제 I 편 제1장 제10조 제2항(건축물 직각배치구간)’의 규정을 따른다.

제 7 조 (저층배치구간, 중층배치구간)

- ① 저층배치구간과 중층배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 저층배치구간과 중층배치구간에 대한 사항은 ‘제 I 편 제1장 제10조 제3항(저층배치구간)과 제4항(중층배치구간)’의 규정을 따른다.

< 건축선에 관한 사항 >

제 8 조 (건축한계선)

- ① 지정목적
 1. 공동주택용지의 대지외곽 경계중 도로변에는 ‘프라이버시 보호와 주행차량 소음저감을 위한 조치’에 필요한 공간을 확보하고자 건축한계선을 지정한다.

2. 공동주택용지의 대지외곽 경계중 ‘쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경조성’을 지원할 수 있는 공공조경을 설치하기 위하여 건축한계선을 지정한다.
3. 공동주택용지의 대지외곽 경계중 모퉁이변에는 결절점으로서의 기능을 수행할 수 있도록 건축한계선을 지정한다.

② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

< 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 >

제 9 조 (건축물의 형태)

- ① 25층을 초과하는 아파트의 경우는 탑상형을 원칙으로 한다. 단, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제 10 조 (입면의 구성 및 층수변화)

- ① 대형건축물의 시각적 위압감을 저감하고, 단지 경관의 단조로움을 극복하며, 다양하면서 동질감 있는 도시경관을 연출토록 주거동의 입면을 조성하여야 한다.

② 주거동 입면의 구분 및 변화기준

1. 주거동은 고층부(최상층에서부터 2개층이내), 중층부(고층부와 저층부를 제외한 부분), 저층부(지상1층에서부터 3개층이내)로 구분한다.
2. 각 부분에 재질, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 각 부분간의 조화로운 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 고층부는 재질, 색채, 입면 디자인 등에서 지붕과 동질적으로 인식될 수 있도록 설계되어야 한다.

입면의 구분과 입면변화의 기준

구 분	고층부	중층부	저층부
26층이상	최상층에서부터 2개층	고층부와 저층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층
16~25층이하	최상층	고층부와 저층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층
15층이하	고층부 구분없음	저층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층

제 11 조 (지붕형태, 옥탑 등 천공부구조물에 관한 사항)

- ① 공동주택의 지붕은 경사지붕을 권장 하며, 경사지붕의 형태는 다음 각호의 기준에 의한다. 다만, 평면상 장, 단변 비례가 2.5 : 1이하의 아파트인 경우와 도시경관형성에 지장이 없다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 지붕의 형태가 경사지붕이 아닌 부분(옥탑 등 천공부구조물 포함)은 옥상면적의 8분의 1이하여야 한다.
 2. 경사지붕은 용마루를 갖춘 완전 경사지붕이 되도록 한다.(구배-세로 : 가로
의 비율 = 1 : 2.5 범위)
- ② 공동주택의 지붕은 가로경관이나 옥상경관이 향상될 수 있도록 일부 주동에 대하여 조형적, 특징적, 디자인 적용 등 현대적 감각의 천공구조물을 설치할 수 있다.

제 12 조 (담장, 계단 등)

- ① 공동주택용지는 담장의 설치를 원칙적으로 불허한다. 다만, 차폐가 필요한 경우에는 생울타리, 목책 등 투시형으로 설치하여야 한다.
- ② 보행자도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 하되, 보행자가 편안하게 통행할 수 있도록 통로를 연결하도록 한다.
- ③ 계단의 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.

제 13 조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

- ① 건축물의 색채, 옥외광고물(간판 포함), 야간경관에 관한 사항은‘제Ⅲ편 제1장(건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제4장(야간경관)’의 기준을 따른다.

<대지내 공지에 관한 사항>

제 14 조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 ‘제 I 편 제1장 제12조(대지내공지에 관한 용어의 정의)’규정에 따라 조성하여야 한다.

< 차량 진 · 출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 15 조 (대지내 차량출입)

- 차량의 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.

1. 도로 교차로로부터 30미터, 중로급 도로 교차로로부터 10미터 이내의 구간
 2. 공원경계부, 완충녹지대, 공공공지 등 공공의 시설이 설치된 곳
 3. 버스정류장 및 주차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 횡단보도 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
- ③ 도로 건너편 단지의 차량출입구 또는 도로의 교차로로부터 50미터 이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 출입구 위치를 일치시켜 십자형 교차로 한다.

제 16 조 (대지내 차량동선)

- ① 보행로와 교차하는 지점은 '보행우선구조'로 조성한다.
- ② 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.

제 17 조 (보행출입구)

- ① 차도의 교차구간에의 '보행우선구조'로 조성하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5미터이상과 경사구배 8%이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.
- ② 공동주택단지별로 지정된 보행자출입구는 보행동선이 이루어질 수 있도록 단지내에서 서로 연계되도록 설치하여야 한다. 별도의 보행자출입구를 설치하는 경우에도 이와 같다.

제 18 조 (주차장의 설치)

- ① 모든 공동주택용지의 단지내 주차장 설치는 '주택건설기준 등에 관한 규정', '주차장관련법규' 및 '교통영향평가'에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다. 다만, 공동주택이외의 시설은 '평택시 주차장설치 및 관리조례'에 따라 부설주차장을 설치한다.
- ② 공동주택용지의 단지내 주차장은 설치되는 주차장대수의 10%범위(장애인, 노약자, 화물, 긴급차량 주차장 포함)내에서 지상에 설치하고 나머지는 지하에 설치하여야한다. 이때, 지상주차장의 경우 '투수성 포장'으로 한다.
- ③ 공동주택용지의 단지내 지하주차장 설치시 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다. 단, 부대복리시설은 예외로 한다.

제 19 조 (단지 내 자전거보관소)

- ① 단지 내 자전거보관소의 설치위치는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이

터, 운동시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.

- ② 자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은 ‘자전거 이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’제16조의 규정에 따른다.

<친환경 계획에 관한 사항>

제 20 조 (단지내 조경)

- ① 각 공동주택단지의 조경면적은 「건축법」, ‘경기도 및 평택시 건축조례’에서 규정하고 있는 조경면적 이상을 확보하여야 한다.
- ② 본 지침 제15조에 의한 대지내 공지 등을 조성할 경우(식재 및 조경 처리된 면적은 2/3를 조경면적으로 봄)에는 조성면적의 2분의 1을 제1항의 규정에 따른 조경면적으로 본다.
- ③ 간선도로변에 면한 공동주택용지는 간선도로변에 수림대 조성을 권장한다.
- ④ 어린이 놀이터의 경우 다음 각호의 사항을 준수할 것을 권장한다.
 1. 가급적 단지내 간선차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
 2. 놀이터 주변은 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 화목관목류를 밀식한 생물타리의 설치를 권장한다.
 3. 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 안전을 고려하여 고무매트나 고무블록으로 포장할 것을 권장한다.
 4. 안전성, 편리성, 견고성을 고려하고 유지관리가 편리하도록 설계한다.
 5. 동일한 단지내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치할 것을 권장한다.

제 21 조 (단지내 도로포장)

- ① 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장한다.
- ② 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.

제 22 조 (단지내 보도포장)

- ① 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.
- ② ‘투수성 포장’을 적극 권장한다.

< 기타에 관한 사항 >

제 23 조 (유비쿼터스 관련기준)

- ① 제Ⅱ편 제1장 제13조(유비쿼터스 관련기준)를 준용한다.

제 24 조 (생태면적률에 관한 사항)

- ① 생태면적률에 관한 사항은“제1편 제1장 제14조(생태면적률) 규정을 따른다.

제 25 조 (기타사항)

- ① 개발사업자는 심의(인·허가)시 제1편 제2장 제3조(인허가 관련 도서)에서 규정하는 심의(인·허가) 신청서류 중 관련 도서(지침 준수 이행 검토자료, 관련도서 및 인증서 포함)를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

제 4 장 주상복합용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 획지는 가구단위로 하는 것을 원칙으로 하며, 지구단위계획에서 결정한 최소개발 규모이상으로 획지를 분할 할 수 있다. 이 때 분할된 획지별 면적은 최소개발규모 이상이어야 한다.

1. 최소개발규모 : 3,000m²

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도 및 주거용도의 기준)

- ① 건축물 용도는 준주거지역내 설치 가능한 용도로 아래 표와 같이 계획하며, 다음 각호의 기준을 준수하여야 한다.
1. 주거용도의 비율은 건축물 지상층 연면적의 70% 이하로 한다.
 2. 주변 상가와의 조화를 위하여 3층이하는 제1·2종근린생활시설을 권장하며, 1층부는 주거용도로 사용할 수 없다.
 3. 4층이상의 용도는 공동주택 또는 업무시설을 권장한다.
- ② 상업기능의 시설은 3층까지만 설치할 수 있다(지하는 2층까지만 허용).
- ③ 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 다른 주거의 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.

주상복합용지의 건축물 용도

구 분		주상복합용지
건축물 용도	도면표시	M
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 불허용도 이외의 용도 • 단, 주거용도 비율은 건축물 지상층연면적의 70% 이하가 되도록 결정
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택, 공동주택 중 연립주택·다세대주택·기숙사, 문화 및 집회시설 중 마권관련시설·관람장, 운수시설, 제1, 2종근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 고시원, 의료시설 중 정신병원 및 요양소, 격리병원·장례식장, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 발전시설
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> • 3층이하 : 제1, 2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소, 고시원 제외) • 4층이상 : 공동주택, 업무시설

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 제한은 준주거지역에서 허용하는 범위 내에서 지구단위계획으로 정한 범위를 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ② 건축물의 높이는 상업용지와 조화를 도모토록 한다.

주상복합용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수

블록번호	건폐율	용적률	비고
주상1	70%이하	400%이하	
주상2	70%이하	400%이하	

제 4 조 (건축물의 세대수 배치에 관한 사항)

- ① 주상복합용지의 블록별 세대수의 최대한도는 아래 표에 규정한 내용을 초과할 수 없다.

공동주택(아파트)의 세대수 배치

블록번호	전용면적	세대수	비고	블록번호	전용면적	세대수	비고
주상1	소계	422		주상2	소계	442	
	60㎡이하	-			60㎡이하	-	
	60㎡~85㎡	-			60㎡~85㎡	-	
	85㎡초과	422			85㎡초과	442	

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 5 조 (건축물의 배치)

- ① 상업기능의 활성화 및 가로경관 향상을 위하여 지침도에서 지정된 해당 필지의 건축 지정선에 3층이하의 외벽면이 2분의 1이상 접하여야 한다.
- ② 지침도에서 지정한 건축한계선과 건축지정선은 다음 각호에서 정한 사항에 대하여 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
 1. 인근 대지의 일조, 프라이버시 등 주변지역의 거주환경에 영향이 없다고 판단되는 경우
 2. 가로의 활성화를 위하여 변경하는 것이 유효하다고 판단되는 경우
 3. 기타 합리적인 사유(관련계획 및 법규 등의 변경)가 있는 경우

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제 6 조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 주거동의 형태는 탑상형을 권장하며, 입면은 ‘제2편 제3장 제12조(입면의 구성)’의 기준을 따른다.
- ② 건축물 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려토록 한다.
- ③ 주거동의 지붕은 경사지붕을 설치하도록 하며(탑상형인 경우 제외), 평지붕은 전체지붕의 8분의 1이내에서 허용한다. 다만, 옥상전체를 녹지공간으로 조성할 경우에는 예외로 한다.
- ④ 지붕의 구배는 세로 : 가로 비율이 1:2.5 범위 내가 되도록 한다.
- ⑤ 생활가로변에 위치한 주상복합용지내 건축물의 저층부 상업용도 외벽면은 상업활동의 활성화 및 주변 가로경관과의 조화를 위하여 ‘제2편 제2장 제5조(외벽의 재료, 형태 등)’의 기준을 따른다.
- ⑥ 위 제5항에서 정한 생활가로변 외의 건축물(3층이하) 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.
- ⑦ 제①항 내지 제⑥항에서 규정하지 않은 주상복합용지 주거동의 외관 및 형태는 ‘제2편 제2장(공동주택용지)’의 규정을 따른다.

제 7 조 (담장, 계단 등)

- ① 주상복합용지는 담장의 설치를 원칙적으로 불허한다. 다만, 차폐가 필요한 경우에는 생울타리, 목책 등 투시형으로 설치하여야 한다.
- ② 보행자도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 하되, 보행자가 편안하게 통행할 수 있도록 통로를 연결하도록 한다.
- ③ 계단의 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.

제 8 조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

- ① 건축물의 색채, 옥외광고물(간판 포함), 야간경관에 관한 사항은 ‘제Ⅲ편 제1장(건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제4장(야간경관)’의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 9 조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 ‘제 I 편 제1장 제12조(대지내공지에 관한 용어의 정의)’규정에 따라 조성하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 10 조 (단지내 차량출입)

- ① 차량진출입구는 지구단위계획에서 지정한 ‘차량출입불허구간’ 이외의 지역에 설치하여야 한다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
1. 도로 교차로로부터 30미터, 중로급 도로 교차로로부터 10미터 이내의 구간
 2. 공공보행통로, 보행자전용도로, 공개공지 등 공공의 시설이 설치된 곳
 3. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 횡단보도 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
- ③ 차량의 출입구의 폭원은 최소 6.5미터이상을 확보할 수 있도록 한다.

제 11 조 (단지내 차량동선)

- ① 단지내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’로 조성하여야 한다.
- ② 단지내 도로와 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 한다.
- ③ 단지내 상업기능과 주거기능을 위한 차량동선을 분리하여 계획하여야 한다.

제 12 조 (주차장의 설치)

- ① 모든 주상복합용지내 건축물 부설주차장의 설치는 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’, ‘주차장관련법규’, ‘평택시 주차장설치 및 관리조례’ 및 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차장 확보대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다.
- ② 주상복합용지 단지내 지하주차장 설치는 다음 각호에서 정하는 시설기준에 따라 설치하여야 한다.

1. 주상복합용지내 설치하는 지하주차장은 법정 주차대수의 90%이상을 지하에 설치하여야 한다 (장애인, 노약자, 화물, 긴급차량 주차장은 지상에 설치가능하며, 총주차대수에 포함한다.). 단, 건물 내 주차시설인 경우에는 지하에 설치한 것으로 본다.
2. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진출입 통제장치가 설치되어야 한다.

제 13 조 (건축물의 기타에 관한 사항)

- ① 주상복합용지에 관하여 규정하지 않은 사항에 대하여는‘제2편 제2장의 공동주택용지’의 지침을 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

< 기타에 관한 사항 >

제 14 조 (유비쿼터스 관련기준)

- ① 제Ⅱ편 제1장 제13조(유비쿼터스 관련기준)를 준용한다

제 15 조 (생태면적률에 관한 사항)

- ① 생태면적률에 관한 사항은“제1편 제1장 제14조(생태면적률) 규정을 따른다.

제 16 조 (기타사항)

- ① 개발사업자는 심의(인·허가)시 제 I 편 제2장 제3조(인허가 관련 도서)에서 규정하는 심의(인·허가) 신청서류 중 관련 도서(지침 준수 이행 검토자료, 관련도서 및 인증서 포함)를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

제 5 장 상업용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

① 획지는 가구단위로 하는 것을 원칙으로 하되, 지구단위계획에서 결정한 최소개발 규모이상으로 획지를 분할 할 수 있다. 이 때 분할된 획지별 면적은 최소개발규모 이상이어야 한다.

1. 최소개발규모 : 1,100m²

② 번호 1-②, ③, ④ 가구는 필지합병의 경우 '연접한 2필지'에 한하여 허용한다.

③ 제1항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할 할 수 있으며, 지정된 대지분할가능선과 다르게 하고자 하는 경우에는 대지분할 가능선에 의한 획지면적의 30% 범위 이내에서 변경가능하다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도, 규모, 건폐율, 용적률 등)

① 상업용지에 대한 건축물의 용도는 일반상업지역내 설치 가능한 용도로 아래 표와 같이 계획한다.

② 용적률 및 건폐율은 건축가능한 최대규모로서 별도의 규정이 없는 한 이를 초과 하여 건축할 수 없다. 다만, '평택시 도시계획조례' 및 '건축조례' 등에 의거하여 용적률을 완화받은 경우에는 예외로 한다.

상업용지의 건축물 용도

구 분		상업용지
건축물 용도	도면표시	C
	허용용도	• 불허용도 이외의 용도
	불허용도	• 단독주택, 공동주택, 운수시설, 의료시설 중 정신병원 및 요양소·장례식장, 공장, 창고시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 동물 밀 식물관련시설, 교정 및 군사시설, 발전시설
건폐율		80%이하
용적률		800%이하
최고층수		-

< 건축선에 관한 사항 >

제 3 조 (건축한계선)

- ① 차량과 보행 활동이 모이는 곳이므로 보행공간의 충분한 확보를 위하여 지정하며, 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

< 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 >

제 4 조 (건축물의 외관)

- ① 1층부에 면한 외벽면은 70%이상을 투시형으로 한다. 이때 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 설치할 수 있다.
- ③ 상업용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제 5 조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

- ① 건축물의 색채, 옥외광고물(간판 포함), 야간경관에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제1장(건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제4장(야간경관)'의 기준을 따른다.

<대지내 공지에 관한 사항>

제 6 조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 '제 I 편 제1장 제12조(대지내공지에 관한 용어의 정의)'규정에 따라 조성하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제 7 조 (대지내 차량출입)

차량의 진출입구는 차량출입불허구간을 제외한 부분에 설치할 수 있다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 승인하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.

차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.

1. 도로 교차로로부터 30미터, 중로급 도로 교차로로부터 10미터 이내의 구간
 2. 공원경계부, 완충녹지대, 공공공지, 공공보행통로 등 공공의 시설이 설치된 곳
 3. 버스정류장 및 주차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 횡단보도 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
- ③ 도로 건너편 단지의 차량출입구 또는 도로의 교차로로부터 50미터 이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 출입구 위치를 일치시켜 십자형 교차로 한다.

제 8 조 (보행출입구)

- ① 차도의 교차구간에의 '보행우선구조'로 조성하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5미터이상과 경사구배 8%이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.

제 9 조 (주차장의 설치)

- ① 필지의 규모 및 여건에 따라서 불가피한 경우를 제외하고는 상업지역내 설치하는 건축물 부설주차장은 자주식주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ② 제1항의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다.
- ③ 상업·업무용지내 부설주차장은 「주차장법」 및 '평택시 주차장 설치 및 관리조례' 등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

< 기타에 관한 사항 >

제 10 조 (유비쿼터스 관련기준)

- ① 제Ⅱ편 제1장 제13조(유비쿼터스 관련기준)를 준용한다

제 11 조 (생태면적률에 관한 사항)

- ① 생태면적률에 관한 사항은“제1편 제1장 제14조(생태면적률) 규정을 따른다.

제 12 조 (에너지절약형 건축에 관한 사항)

- ① 상업용지에 건축시 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 따른 에너지 절약형 건축 물계획 및 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 제로에너지건축물 인증 절차를 이행 을 권장한다.

제 13 조 (기타사항)

- ① 개발사업자는 심의(인·허가)시 제1편 제2장 제3조(인허가 관련 도서)에서 규정하는 심의(인·허가) 신청서류 중 관련 도서(지침 준수 이행 검토자료, 관련도서 및 인증서 포함)를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

제 6 장 산업시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 산업시설용지는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제39조의2(산업용지의 분할 등)의 규정에 따른 최소 분할면적 1,650㎡ 이상으로 분할 할 수 있다. 단, 변전소(에너지공급설비)용지는 제외한다.
- ② 산업1~산업24 블록은 필지합병의 경우 동일업종인 경우 연접한 필지에 한하여 블록 내에서 허용하며, 합병 전 지구단위시행지침 및 결정도를 원칙적으로 따라야 한다. 단 획지합병에 따라 지구단위계획지침에서 제시된 건축한계선 과 진·출입부 위치를 따르는 것이 불합리하게 된 경우에는 이를 적용하지 아니한다.
- ③ 산업시설용지 중 변전소(에너지공급설비)용지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 획지의 분할 및 합병은 원칙적으로 불허한다.
- ④ 그 외 산업시설용지의 분할 및 합병 등에 관한 규정은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 및 산업단지관리기본계획에 따라 관리한다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도 및 산업용도의 기준)

- ① 건축물 용도는 일반공업지역내 설치 가능한 용도로 아래 표와 같이 계획한다.

산업시설용지의 건축물 용도

구 분		산업시설용지	
	도면표시	I1	I2
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「산업집적활성화및 공장설립에 관한 법률」 제2조제1호규정에 따른 공장 및 당해 공장의 부대시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법시행령」 별표1제10호마목연구소(연구개발업(M70)에 한함) • 「건축법시행령」 별표1제2호라목기숙사(연구시설부속용도에 한함)(연구개발업(M70)에 한함) • 「건축법시행령」 별표1제11호노유자시설중 「영유아보육법」 제10조제4호 직장어린이집(연구시설 부속용도에 한함)(연구개발업(M70)에 한함) • 「건축법시행령」 별표1제17호공장중 「산업집적활성화및공장설립에관한법률」 제2조 제13호 규정에 따른 지식산업센터 <ul style="list-style-type: none"> - 지식산업센터를 건축할 경우 전체연면적 20%이하 범위에서 공동주택 중 기숙사(지식산업센터 입주기업 대상) 및 제1종근린생활시설, 제2종근린생활 시설(종교집회장, 옥외철타이 있는 골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 장의사, 고시원 제외) 허용
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도

산업시설용지의 건축물 용도

구 분		산업시설용지		
건축물 용도	도면표시	I3	I4	I5
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령별표 1제10호아목연구소 「건축법」 시행령별표 1제2호라목기숙사(연구시설부속용도에한함) 「건축법」 시행령별표 1제11호노유자시설중 「영유아보육법」 제10조제4호직장어린이집(연구시설 부속용도에한함) 	<ul style="list-style-type: none"> 「물류시설의개발및운영에관한법률」 제2조제1호규정에따른물류시설(물류단지 및 판매시설제외) 「건축법시행령」 별표 1제18호의창고시설 	<ul style="list-style-type: none"> 「에너지법」 제2조제6호에따른에너지공급설비 「건축법」 시행령별표 1제3호의제1종근린생활시설중변전소
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	-

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 건폐율, 용적률 등)

- ① 산업시설용지 건축물의 건폐율의 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 다음 표에 의한다.

산업시설용지 건축물의 건폐율, 용적률

블록번호	건폐율	용적률	최고층수	비고
산업1~7,산업10,산업11, 산업13,산업16,산업25	70%이하	350%이하	-	
산업8,산업9,산업12,산업14, 산업15,산업17~산업24	70%이하	350%이하	25m 이하	
전1~3	60%이하	300%이하	5층 이하	

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 4 조 (건축한계선)

- ① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제 5 조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 벽면이나 지붕은 건물 외장이나 색채에 악센트를 주어 단순한 경관을 보완하고, 저장탱크는 기능적인 색채를 기본으로 하되 산업지 경관에 활기를 줄 수 있는 밝은 계통의 색채를 권장한다.
- ② 공장의 대형 굴뚝은 지역의 랜드마크로 활용할 수 있도록 슈퍼그래픽이나 조명을 설치하는 등 세심하게 고려하여 디자인을 유도한다.
- ③ 변전소(에너지공급설비)용지는 ①, ②항에도 불구하고 '제Ⅱ편 제7장 제4조(건축물의 외벽의 처리)'의 기준을 따른다.

제 6 조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

- ① 건축물의 색채, 옥외광고물(간판 포함), 야간경관에 관한 사항은 '제Ⅲ편 제1장(건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제4장(야간경관)'의 기준을 따른다. 단, 변전소(에너지공급설비)용지는 제외한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 7 조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조(대지내공지에 관한 용어의 정의)'규정에 따라 조성하여야 한다.
- ② 주택단지, 하천과 연접하여 건축한계선의 지정으로 확보되는 공공조경은 수목식재를 통하여 완충공간으로 조성한다.

< 기타에 관한 사항 >

제 8 조 (공동주출입구(권장사항))(신설)

- ① 공동 주출입구가 계획된 획지는 연접한 획지와 공동으로 이용할 수 있는 공동 주출입구 설치를 권장한다.
- ② 공동 주출입구 조성 시 획지경계선에서 각각 5.5m이상씩 후퇴하여 전체 폭원은 최소 11m이상 확보하여야 하며, 담장, 계단, 화단 등 차량 진출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.

제 9 조 (주차장의 설치)(신설)

- ① 지식산업센터용지내 건축물 부설주차장의 설치는 ‘시설면적 100㎡ 당 1대’와 ‘호실 당 1대’중 많은 것 이상으로 주차시설을 설치하여야 한다.
- ② 지식산업센터용지내 주차장은 「주차장법」 및 ‘평택시 주차장 설치 및 관리 조례’에 따라 설치하여야 한다.

제 10 조 (유비쿼터스 관련기준)

- ① 제Ⅱ편 제1장 제13조(유비쿼터스 관련기준)를 준용한다

제 11 조 (생태면적률에 관한 사항)

- ① 생태면적률에 관한 사항은“제1편 제1장 제14조(생태면적률) 규정을 따른다.

제 12 조 (기타사항)

- ① 개발사업자는 심의(인·허가)시 제 I 편 제2장 제3조(인허가 관련 도서)에서 규정하는 심의(인·허가) 신청서류 중 관련 도서(지침 준수 이행 검토자료, 관련도서 및 인증서 포함)를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다. 단, 변전소(에너지공급설비)용지는 제외한다.
- ② 변전소(에너지공급설비)용지는 ‘도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙’에 따라 건축하여야 한다.

제 7 장 공공시설 및 기타시설용지

제 1 절 일반시행지침

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 필지의 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 2 조 (용적률, 높이의 표기방식 및 적용사항)

- ① 지구단위계획 지침도에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은 경우에는 관계법규에 따른다.

< 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 배치)

- ① 교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다.

< 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >

제 4 조 (건축물의 외벽의 처리)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
- ② 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ③ 물탱크, 안테나 등 옥외에 설치하는 설비들은 외부에 직접 노출되지 않고, 건축물과 조화를 이루도록 차폐시설을 설치하여야 한다.
- ④ 옥외 계단을 설치하고자 할 경우 난간 전체를 콘크리트로 마감처리하는 것을 금지한다.

< 대지 내 공지 등에 관한 사항 >

제 5 조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 ‘제 I 편 제1장 제12조(대지내공지에 관한 용어의 정의)’규정에 따라 조성하여야 한다.

제 6 조 (건축한계선에 의한 공지 조성)

- ① 공공 및 기타시설 중 대형공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명등을 설치하여야 한다.

제 7 조 (담장)

- ① 도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부와 공공공지의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.
- ② 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2미터 높이의 화목류 생울타리로 설치할 것을 권장한다. 다만, 보행이 많은 결절점이나, 주변 보행축과 연계되는 부분은 보행통행이 자유로울 수 있도록 담장을 설치하여서는 안된다.
- ③ 교육시설의 경우에 공이 넘어가는 것을 방지하기 위한 안전망을 설치할 수 있다. 단, 공원이나 녹지에 면한 교육시설의 경우에는 1.2미터 높이의 화목류 생울타리 설치로 가로변 녹지공간과 조화를 이루도록 한다.

< 차량 동선 및 주차에 관한 사항 >

제 8 조 (차량출입구)

차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 다만, 도로 모퉁이에서 10미터 이내에는 두지 아니한다.

제 9 조 (주차장 관련 기준)

- ① 대지내 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 출입구의 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터 입구)은 전면도로측 대지경계선에서 3m이상 이격하여 설치하여야 한다. 단, 전면도로에서 건축선의 후퇴가 지정된 경우에는 그 선(한계선 또는 지정선)에서 3m 이상 이격하여야 한다. 이때 대지경계선에서 지하주차장 출입구의 시작점까지의 차량동선은 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.
- ③ 20대 이상의 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로사이 또는 대지내에 확보되는 보행자통로 사이에는 다음 각 호의 기준에 의해 조경을 하여야 한다.
 1. 1미터 이상, 높이 0.3 ~ 0.5미터의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 2미터 이상, 수관폭 1.5미터 이상의 교목을 제곱미터당 0.1본을 식재하여야 한다.
 2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 한다.
- ④ 20대 미만을 주차시킬 수 있는 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지내 보행자통로와의 경계선에는 제1항의 규정에 의하여 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 단주를 1.5미터 간격으로 설치하여야 한다.

제1항의 기준에 따라 시설을 하였을 경우 조성면적을 조경면적으로 인정할 수 있다.
- ⑥ 건축물의 부설주차장은 「주차장법」 및 ‘평택시 주차장설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 하며, 전면도로의 차량통행에 지장이 없도록 하여야 한다.

< 기타에 관한 사항 >

제 10 조 (유비쿼터스 관련기준)

- ① 제II편 제1장 제13조(유비쿼터스 관련기준)를 준용한다.

제 11 조 (생태면적률에 관한 사항)

- ① 생태면적률에 관한 사항은“제1편 제1장 제14조(생태면적률) 규정을 따른다.

제 2 절 공공건축물 및 기타시설별 시행지침

< 교육시설용지에 관한 사항 >

제 12 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 교육시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 아래표를 따르며, 건폐율, 용적률, 층수 등은 정하여진 기준을 초과할 수 없다.

교육시설용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		교육 및 연구시설용지				
건축물 용도	도면표시	E1	E2			E3
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 별 표1 제10호 가목의 학교 중 유치원 	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 별 표1 제10호 가목의 학교 중 초등학교 	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 별 표1 제10호 가목의 학교 중 중학교 	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 별 표1 제10호 가목의 학교 중 고등학교 	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 별 표1 제10호 가목의 학교 중 대학교
	불허용도	허용용도 이외의 용도				
건폐율	50% 이하	50% 이하	50% 이하	50% 이하	30% 이하	
용적률	180% 이하	180% 이하	180% 이하	180% 이하	150% 이하	
최고층수	-	-	-	-	-	
해당블록	유1, 유2	초1, 초2, 초3	중1	고1	대1	

제 13 조 (차량출입 및 주차)

- ① 차량출입구는 위계가 낮은 도로에서의 진입을 원칙으로 하며, 진출입차량의 안전을 위해 교차로 및 인접대지로부터 10내지 20미터 이상 이격하여 차량진출입로를 설치하여야 한다.

제 14 조 (보행자 동선)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주 출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.

< 종합의료시설용지에 관한 사항 >

제 15 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 종합의료시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 아래표에 따르며, 종합의료시설은 ‘도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙’에 따라 건축하여야 한다.

건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		종합의료시설용지(신설)
건축물 용도	도면표시	G4
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「의료법」에 의한 종합병원 • 「의료법」 제49조의 부대사업을 위한 시설(연구소, 노인의료복지시설, 장례식장 등)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
건폐율		50% 이하
용적률		300% 이하
최고층수		-
해당블록		의료1

제 16 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

- ① 주변 건축물과 일관성을 유지하도록 하며 전체적으로 통합된 도시이미지를 제고한다.
- ② 기존의 획일적인 건축물 이미지를 탈피하여, 주변 환경과 조화롭고 매력적인 건축 경관을 형성한다.
- ③ 건축물의 정면, 측면, 배면은 동일한 수준의 재료, 색채를 도입하여 일관성을 유지한다.
- ④ 대규모 건축물의 경우 기단부를 설치하거나 전면부를 분절하는 등 시각적으로 분절하여 위압감을 완화한다.
- ⑤ 지붕의 형태는 간결하게 연출하며 과도한 장식적 요소나 왜곡을 지양하여 외관의 형태와 일체감을 가지도록 한다.
- ⑥ 옥상설비 및 부속설비가 경관을 저해하지 않도록 계획한다.

제 17 조 (색채, 옥외광고물, 야간경관 등)

- ① 건축물의 색채, 옥외광고물(간판 포함), 야간경관에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제1장 건축물의 색채), 제2장(옥외광고물), 제4장(야간경관)'의 기준을 따른다.

제 18 조 (제로에너지건축물 인증에 관한 사항)

- ① 종합의료시설은 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 제로에너지건축물 인증 절차를 이행할 것을 권장한다.

< 주차장용지에 관한 사항 >

제 19 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 주차장용지의 건축물 용도는 「주차장법」에 따라 노외주차장에서 허용하는 주차 전용건축물의 규정에 적합하게 건축하여야 한다.

제1항의 규정에 의해 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1호의 제1,2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외), 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 운동시설, 업무시설, 창고시설 또는 자동차 관련 시설인 경우에는 주차장 외의 용도로 사용되는 부분의 비율은 30% 미만이어야 한다.

- ③ 주차장용지 건축물의 건폐율, 용적률은 아래 표와 같다.

주차장용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		주차장용지			
	도면표시	P1	P2	P3	P4
건축물 용도	허용용도	• 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장 (주차전용건축물 및 부속용도) ※ 주차전용 건축물의 부속용도는 「건축법 시행령」별표1에 따른 제1,2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외), 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 운동시설, 업무시설에 한함 ※ 주차전용건축물 연면적 중 주차장 외의 용도로 사용되는 부분의 비율 은 30% 미만			
	건폐율	90% 이하			
	용적률	450% 이하	360% 이하	600% 이하	600% 이하
	최고층수	5층 이하	4층 이하	-	8층 이하
	해당블록	주1~2, 주6~8	주5	주3, 주9~15	주4

제 20 조 (건축물의 형태 및 외벽처리 등)

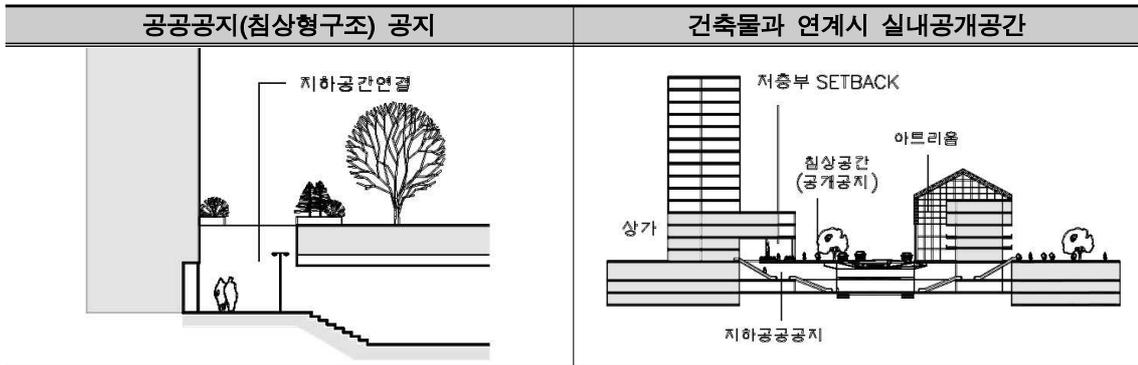
- ① 주차전용건축물로 건축할 경우 저층부(1~3층)의 형태 및 색채는 주변과 어울리도록 하여야 한다.
- ② 주차전용건축물로 건축할 경우 가로경관 및 주변지역과의 조화를 위하여 외부에서 차량 또는 내부구조물이 보이지 않도록 외벽을 처리하여야 한다. (기계식주차장으로 설치하는 경우도 같다.)

< 공공공지에 관한 사항 >

제 21 조 (공공공지의 조성)

- ① “공공공지”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호 규정에 의한 공간시설로서 일반인에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
- ② 공공공지는 “침상형 구조(썬큰(sunken))”의 개방된 형태로 설치하여야 하며, 다음 각 호의 조성기준 및 방법에 준하여 설치하여야 한다.
 - 1. 계단, 경사로 등에 의하여 공공지하공간 및 지상공간에서 일반대중들의 접근이 용이하여야 하며, 24시간 개방되어야 한다.
 - 2. 벤치, 파고라(pergola) 등과 같은 휴게시설과 화분, 플랜트 박스 등 기타 조경시설물을 설치하여야 한다.
 - 3. 공공공지와 접하는 건축물의 지하층 공간은 휴게음식점, 판매시설 용도와 벽면의 1/2이상 투시형 벽면 설치, 셔터설치시 투시형 셔터 설치를 권장한다.

공공공지(침상형구조) 조성예시도



< 기타용지에 관한 사항 >

제 22 조 (기타용지 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 기타용지 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등은 아래 표와 같으며, ‘도시계획 시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙’에 따라 건축하여야 한다.

기타용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구분		배수지	폐기물처리시설	오폐수처리시설
건축물 용도	도면 표시	Z1	Z2	Z3
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 「수도법」 제3조 제17호에 의한 수도시설로서 저수·정수 및 배수시설 	<ul style="list-style-type: none"> 「폐기물관리법」 제2조제8호에 따른 폐기물 처리시설 	<ul style="list-style-type: none"> 「물환경보전법」 제48조에 따라 설치하는 폐수 종말처리시설
건폐율		20% 이하	20% 이하	20% 이하
용적률		80% 이하	80% 이하	80% 이하
최고층수		4층 이하	4층 이하	4층 이하
해당블록		배수1	폐1	오1

구분		펌프장	가압장	공공청사 (신설)
건축물 용도	도면 표시	Z4	Z5	Z6
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 별표1 제3호 아목의 시설 중 양수장 	<ul style="list-style-type: none"> 「수도법」 제3조 제17호에 의한 수도시설로서 송수시설 및 급수설비 	<ul style="list-style-type: none"> 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조에 따른 공공청사 및 제95조에 따른 편익시설
건폐율		20% 이하	20% 이하	70% 이하
용적률		80% 이하	80% 이하	350% 이하
최고층수		4층 이하	4층 이하	-
해당블록		펌1	가압1	공청1

제 III 편 경관 및 공공부문 시행지침

제 1 장 건축물의 색채

< 기본원칙 >

제 1 조 (기본방향)

- ① 색채 가이드라인은 먼셀(Munsell)표색계를 기준으로 하여 건축물 용도 및 블록별로 구분하여 제시한다.
- ② 지구단위계획구역내 건축물은 토지이용계획 및 건축물의 용도별로 색채가이드라인의 범위에서 건축하되, 도시의 상징성 제고, 랜드마크적 건물의 건축, 민간 창의성 및 융통성 발휘를 위해 지구단위계획지침의 권장사항으로 반영한다.
- ③ 별도의 경관계획에서 생활권별 또는 권역별 색채계획을 제시할 경우, 그 계획을 우선적으로 따른다.

< 건축물의 색채에 관한 사항 >

제 2 조 (단독주택용지의 색채)

- ① 단독주택의 색채는 자연경관과 인접한 지역으로 주변의 숲, 토양, 하천과 잘 어울리는 편안한 분위기를 연출할 수 있도록 자연스럽게 안정된 색채를 사용한다.
- ② 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음 각호의 기준을 따른다.
 1. 주조색의 색상은 주변 경관과 조화되는 토양의 생상계열을 적용하여 2.5YR ~ 10.0YR범위 내에서高明도(7.0 ~ 8.0), 저채도(2.0 ~ 5.0)의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
 2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상(2.5YR ~ 10YR, N)을 사용하고, 안정감 있는 분위기를 연출하기 위하여 중高明도(6.0 ~ 7.0), 중저채도(3.0 ~ 6.0)의 범위내에서 사용한다.
 3. 강조색은 주조색과 유사한 색상(2.5YR ~ 10.0YR, N)으로 하되, 전체적으로 지루하지 않도록 톤차이를 다소 크게할 수 있도록高明도(7.5 ~ 9.0)의 색을 사용한다.
 4. 지붕색은 주조색과 유사한 색상(2.5YR ~ 5.0R, N)으로 하여 안정감 있는 분위기를 연출하도록 한다.

단독주택의 외부색채는 마감재에 따라 차이가 많으므로, 다음 각호의 사항을 준수한다.

1. 목재, 콘크리트, 드라이비트, 파스텔타일, 알미늄 등의 조색가능한 마감재 사용시 주조색과 보조색은 지침을 준수한다.
2. 자연상태의 석재, 원목 또는 적벽돌 등의 조색 불가능한 마감재 사용시 주조색은 마감재의 고유색상을 사용하고, 보조색은 마감재와 조화될 수 있는 색상을 사용하되 중고명도(5.0 ~ 7.5), 중저채도(2.5 ~ 4.0)의 범위에서 사용한다.

단독주택 권장 색채팔레트(예시)

구분		색채팔레트				
벽체	주조색	 2.5YR 8/2	 2.5YR 8/4	 5YR 7/2	 5YR 8/6	 7.5YR 8/4
		 7.5YR 7/6	 10YR 7/4	 10YR 8/2		
	보조색	 2.5YR 5/4	 5YR 6/4	 7.5YR 7/4	 10YR 7/4	 N 7
	강조색	 N 7.5	 5YR 4/2			
지붕색		 2.5R 4/4	 2.5R 4/8	 5R 4/8	 7.5R 4/8	 10R 4/8

제 3 조 (지원시설의 색채)

- ① 지원시설용지는 근린생활시설들이 분포할 지역으로 밝은 색조의 사용으로 화사하고, 정결한 분위기를 연출할 수 있도록 한다.
- ② 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음 각호의 기준을 따른다.
 1. 주조색의 색상은 화사한 색상(2.5YR ~ 2.5Y, N)범위 내에서 고명도(5.0 ~ 9.0), 저채도(1.0 ~ 5.0)의 색상을 사용한다.
 2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상(2.5YR ~ 2.5Y, N)을 사용하고, 명도는 주조색보다 약간 낮게(7.0 ~ 8.0), 채도는 약간 높게(1.0 ~ 4.0)의 범위내에서 사용한다.
 3. 강조색은 건축물의 활력을 불어 넣고, 장식적 효과를 위하여 주조색 및 보조색과 유사계열(2.5R, N)으로 하되, 짙은 톤으로 고명도(4.5 ~ 9.5), 저채도(1.0 ~ 2.0)를 사용한다.
 4. 지붕색은 주조색과 유사한 색상(2.5YR ~ 5.0YR, N)으로 하여 안정감있는 분위기를 연출하도록 저명도(2.0 ~ 5.0), 저채도(1.0 ~ 4.0)를 사용한다.

지원시설 권장 색채팔레트(예시)

구분		색채팔레트				
벽체	주조색	 2.5YR 8/2  10YR 7/4	 2.5YR 8/4	 2.5YR 9/2	 5YR 8/2	 7.5YR 7/4
	보조색	 2.5R 7/4	 5R 7/1	 5R 8/2	 N 7	
	강조색	 2.5R 4/2				
지붕색		 2.5R 4/4	 2.5R 4/8	 5R 4/8	 7.5R 4/8	 10R 4/8

제 4 조 (공동주택의 색채)

- ① 공동주택의 색채는 주변의 자연경관과 잘 어울리는 주거동의 외부색채로 편안한 분위기를 연출할 수 있도록 한다.
- ② 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음 각호의 기준을 따른다.
 1. 주조색의 색상은 원색을 피하고 혼합색으로 하여 가로경관과 조화되도록 따뜻한 색 또는 무채색 계통의 밝은색(2.5YR ~ 10.0YR)을 사용하고, 고명도(7.0 ~ 8.0), 저채도(1.0 ~ 4.0)의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
 2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상(2.5YR ~ 10.0YR)을 사용하고, 약간 낮은 톤으로 중고명도(5.0 ~ 6.0), 중고채도(4.0 ~ 10.0)의 범위내에서 설정한다.
 3. 강조색은 건물전체의 시각적 효과를 조성할 수 있도록 주조색 및 보조색과 유사계열(2.5YR ~ 10.0YR, N)로 사용하고 저명도(2.0 ~ 4.0), 중저채도(2.0 ~ 6.0)로 톤차이를 크게 둔다.
 4. 지붕색은 주조색과 유사한 색상(2.5YR ~ 10.0R)을 사용하되 짙은 톤으로하여 안정감 있는 분위기를 연출토록 저명도(3.0 ~ 5.0), 중고저채도(4.0 ~ 8.0)를 사용한다.
- ③ 건축물의 입면 색채변화는 수직정보다는 수평형을 권장하며, 저층부, 중층부, 고층부로 구분시 저층부 일수록 색의 명도를 낮추어 안정감을 갖도록 한다.
- ④ 건물 측벽 상단에는 건설업체의 브랜드명(건설업체명 표기 금지)을 표기하고, 그 아래 주거동 호수 순으로 표기한다.

- ⑤ 건설업체의 브랜드명은 간선도로변, 단지주출입구 등 식별이 용이한 곳에 명기하
되, 주요 간선도로에서의 경관을 고려하여 연속적으로 보여지지 않도록 한다.

공동주택 주조색의 설정기준

구 분	색 상
도시 진입부	• 도시의 진입경관을 고려하여 밝고 깨끗한 색상을 사용
생활권 내부	• 도시의 깊은 인상을 남길 수 있도록 온화하고 중후한 색상을 사용
근린공원 주변부	• 근린공원 수림과 어울릴 수 있는 차분하고 침착한 분위기의 색상 사용

공동주택 권장 색채팔레트(예시)

구분		색채팔레트				
벽체	주조색					
	보조색					
	강조색					
지붕색						

제 5 조 (산업시설용지의 색채)

- ① 산업시설용지의 색채는 고명도·저채도의 색채로 밝고 친숙해지기 쉬운 이미지가
형성되도록 효과적인 색채 적용을 권장함
- ② 지나치게 화려한 원색으로 도장하여 주변 경관과의 조화를 저해하는 색채 도입은
지양하고 주변배경과 융화도 높은 색채를 도출하여 적용하도록 함
- ③ 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음 각호의
기준을 따른다.
 1. 주조색의 색상은 원색을 피하고 혼합색으로 하여 가로경관과 조화되도록 따듯
한 색 또는 무채색 계통의 밝은색(2.5YR ~ 10.0YR)을 사용하고, 고명도(7.0
~ 8.0), 저채도(1.0 ~ 4.0)의 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
 2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상(2.5YR ~ 10.0YR)을 사용하고, 약간
낮은 톤으로 중고명도(5.0 ~ 6.0), 중고채도(4.0 ~ 10.0)의 범위내에서 설정한
다.
 3. 강조색은 건물전체의 시각적 효과를 조성할 수 있도록 주조색 및 보조색과 유

사계열(2.5YR ~ 10.0YR, N)로 사용하고 저명도(2.0 ~ 4.0), 중저채도(2.0 ~ 6.0)로 톤차이를 크게 둔다.

4. 지붕색은 주조색과 유사한 색상(2.5YR ~ 10.0R)을 사용하되 짙은 톤으로 하여 안정감 있는 분위기를 연출토록 저명도(3.0 ~ 5.0), 중고저채도(4.0 ~ 8.0)를 사용한다.

산업시설용지 권장 색채팔레트(예시)

구분		색채팔레트				
벽체	주조색	 2.5YR 8/2	 2.5YR 9/2	 5YR 8/2	 7.5YR 7/4	 10YR 7/4
	보조색	 2.5YR 5/4	 5YR 6/4			
	강조색	 N 7.5	 5YR 4/2			
지붕색		 2.5R 4/4	 2.5R 4/8	 5R 4/8	 7.5R 4/8	 10R 4/8

제 6 조 (종합의료시설용지의 색채)

- ① 종합의료시설용지는 자극적인 원색의 사용을 지양하고, 고명도 저채도를 사용하여 편안하고 안정감 있는 도시이미지를 형성한다.
- ② 동일계열 색상 내의 배색변화를 통해 시각적으로 조화롭고 심리적으로 안정감 있는 도시경관을 연출한다.
- ③ 종합의료시설용지는 복합적 공간으로 공간별 경관특성을 고려하여 조화롭고 통합된 색채 경관을 형성한다.
- ④ 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음 각호의 기준을 따른다.
 1. 주조색의 색상은 원색을 피하고 혼합색으로 하여 가로경관과 조화되도록 따뜻한 색 또는 무채색 계통의 밝은색(2.5YR ~ 2.5Y, N)을 사용하고 고명도(5.0 ~ 9.0), 저채도(1.0 ~ 5.0)의 색상을 사용한다.
 2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상(2.5YR ~ 2.5Y, N)을 사용하고, 명도는 주조색보다 약간 낮게(7.0 ~ 8.0), 채도는 약간 높게(1.0 ~ 4.0)의 범위내에서 사용한다.
 3. 강조색은 건물전체의 시각적 효과를 조성할 수 있도록 주조색 및 보조색과 유사계열(2.5YR ~ 10.0YR, N)로 사용하고 저명도(2.0 ~ 4.0), 저채도(1.0 ~

2.0)를 사용한다.

4. 지붕색은 주조색과 유사한 색상(2.5YR ~ 5.0YR, N)으로 하여 안정감 있는 분위기를 연출하도록 저명도(2.0 ~ 5.0), 저채도(1.0 ~ 4.0)를 사용한다.

공공시설용지 권장 색채팔레트(예시)

구분		색채팔레트				
벽체	주조색	 2.5YR 8/2	 2.5YR 8/4	 2.5YR 9/2	 5YR 8/2	 7.5YR 7/4
		 7.5YR 7/6	 10YR 7/4			
	보조색	 2.5YR 5/4	 5R 7/1	 5R 8/2	 N 7	
	강조색	 N 7.5	 5YR 4/2			
	지붕색	 2.5R 4/4	 2.5R 4/8	 5R 4/8	 7.5R 4/8	 10R 4/8

제 2 장 옥외광고물

< 기본원칙 >

제 1 조 (기본원칙)

- ① 브레인시티의 옥외광고물은 정체성(Identity)을 확립할 수 있도록 한다.
- ② 「옥외광고물 등 관리법」 시행령 제3조에 제시된 16개 옥외광고물중 가로형간판, 돌출간판, 지주이용간판은 본 지침이 정하는 바에 따라 표시할 수 있으며, 옥상간판, 창문이용광고물, 세로형간판은 표시할 수 없다.
- ③ 본 지침에 제시되지 않은 사항은 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, ‘경기도 및 평택시 옥외광고물 등 관리조례’에 따른다.

< 옥외광고물 등의 일반적 표시방법 >

제 2 조 (광고물의 설치량)

- ① 현행 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 상 1개 업소에서 표시할 수 있는 간판의 총수는 3개 이내(곡각지점 4개이내)로 규정되어 있으나, 브레인시티내에는 1개 업소당 간판의 총수를 1개로 하며, 가로형간판 설치를 원칙으로 한다. 다만 연립지주이용간판을 표시하는 경우와 건물의 4층이상 벽면에 표시하는 가로형간판과 도로의 곡각지점에 접한 업소의 가로형간판은 1개 업소당 2개 이내로 표시할 수 있다.

제 3 조 (광고물의 재질)

- ① 광고물의 재료 등은 양질의 자재로 마감하여 구조적·시각적으로 안정감을 확보하고, 합판, 비닐, 스텝, 합석 등의 불량재질 및 저질자재를 사용하여서는 아니된다.
- ② 광고물 게시시설은 벽면의 외부마감재료와 동일 색상으로 하고, 벽면으로부터 돌출폭 10cm 이내로 건물의 일정 위치에 견고하게 부착하여야 한다.

제 4 조 (광고물의 색채)

- ① 주변 건물 및 간판과 어울리지 않는 색상과 검정색 및 빨강·파랑·노랑·녹색의 경우 순도 높은 원색을 바탕색으로 사용할 수 없다.
- ② 간판의 바탕색은 건물의 외장색채와 조화를 이루도록 계통색을 사용하며, 가급적 명도 5이상, 채도 4이하에서 사용한다.

- ③ 동일건물내 간판들의 바탕색은 같은 색상으로 표시하고, 그 지역의 독창성, 정체성, 고유색상(C.I.P)등 이미지를 나타낼 수 있도록 표시하여야 한다. 다만, 기업·제품 이미지 등 고유 색채의 사용은 흑색 또는 적색을 전체 표시면적 2분의 1 이내로 하는 경우 예외로 한다.
- ④ 형광도료 또는 야광도료(도료를 바른 테이프 포함)를 사용하여서는 아니된다.

제 5 조 (광고물의 형태 및 규모)

- ① 건물 등의 벽면을 이용하는 간판은 벽면의 상태를 고려하여 크기와 위치를 정하여야 하며, 동일 건물에 설치되는 간판은 형태의 조화 및 통일된 규격으로 설치하여야 한다.
- ② 광고물 등은 미관풍치와 안전에 지장이 없는 범위안에서 장방형·정방형·타원형 기타 모형 등으로 변형하여 표시할 수 있다. 이 경우 변형된 광고물은 규정된 면적과 높이를 초과할 수 없다.
- ③ 광고물 등은 교통통행 등에 지장이 없도록 표시하여야 하며, 풍압이나 충격 등에 의하여 떨어지거나 넘어지지 아니하도록 하여야 한다.
- ④ 지면이나 건물 기타 공작물 등에 고정되지 아니하고 이동이 가능한 간판은 표시하여서는 아니된다.

제 6 조 (광고물 등의 문자)

- ① 광고물의 문자는 한글맞춤법·국어의 로마자표기법·외래어표기법 등에 맞추어 한글로 표시함을 원칙으로 하되, 외국문자로 표시할 경우에는 특별한 사유가 없는 한 한글과 병기하여야 한다.
- ② 딱딱한 느낌을 주는 사각형체의 문자는 가급적 사용을 억제하고, 상품이나 업소를 상징하는 픽토그램과 심벌을 개발하여 활용한다.
- ③ 공공표지판으로 오인될 수 있는 문자, 도형 등은 표기할 수 없다.
- ④ 간판바탕의 상하좌우에 여백을 두되, 문자의 높이는 간판바탕 높이의 2/3 이내가 되도록 한다. 단, 입체형 광고물을 표시할 경우에는 그러지 아니한다.
- ⑤ 문자의 크기등이 당해 건물·공작물 및 다른 간판등과 조화를 이루어야 한다.
- ⑥ 건물을 사용하고 있는 자의 성명·주소·상호·상표·영업내용등과 관련이 없는 것을 부착하거나 출입문 또는 창문을 막아서는 아니된다. 이 경우 영업내용은 광고물의 표시면적중 각 면의 4분의 1 이내로 표시하여야 한다.

제 7 조 (전기를 이용하는 간판의 표시방법)

- ① 조명을 함에 있어서는 네온·전광 또는 점멸등의 방법은 사용할 수 없다. 단, 의료기관 또는 약국 및 상업지역 등의 경우에는 네온류에 한하여 다음과 같이 사용할 수 있다.
 1. 4층 이상에 표시하는 가로형간판중 입체형으로 표시하는 경우와 의료기관 또는 약국의 표시등(“+”, “약”)의 경우에만 비점멸 방식으로 사용할 수 있다.
- ② 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」 및 이와 관련된 지자체 조례를 준수하여야 한다.

제 3 장 옥외 가로시설물

< 기본원칙 >

제 1 조 (기본원칙)

본 지침은 도로, 광장, 공공공지 등에 설치되는 도시안내체계 및 가로시설물에 관한 것으로서 본 지침에 언급되지 않는 사항은 「도로법」, 도로표지규칙, 「도로교통법」, 교통안전시설 관리편람, 도로교통안전시설 설치편람 등 관련법규에 따른다.

< 보행안내체계 >

제 2 조 (보행안내체계 조성방식)

- ① 기능과 형태가 유사한 시설을 통합설계하여 이용과 관리의 효율성을 도모하고 가급적 보행결절부와 주요시설물 진입부에 집단배치하여 가로시설물의 난립을 방지한다.
- ② 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게하여 효율적 안내체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ③ 다른 가로장치물과의 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보전달을 할 수 있어야 한다.
- ④ 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치하여야 한다.
- ⑤ 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지판을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 한다.
- ⑥ 보행자 안내판에는 다음과 같은 표기내용을 표기하여야 한다.
 1. 보행자의 현위치
 2. 주요 목표지점까지의 거리
 3. 교통수단과의 연계상황
 4. 가로망, 블록구성, 주요시설, 지하철노선망 등

제 3 조 (보행안내체계 설치위치)

- ① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내시설을 배치하여 지구전체에 대한 정보

와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하여 도시 전체의 주요도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록한다.

- ② 보행자전용도로와 대로가 교차하는 지점에 지구안내판을 설치하여 도보권내에 안내가 이루어지도록 한다.
- ③ 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향 안내판을 설치한다.
- ④ 버스정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스노선과 인접주요시설의 안내가 이루어질 수 있도록 한다.
- ⑤ 사설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일성격의 표지판을 한곳에 집중 설치토록 한다.

보행안내판 설치위치 및 내용

구 분	설 치 위 치	안 내 내 용	형태/재료/색채
종합안내	<ul style="list-style-type: none"> • 주요교통결절점 (주간선교차로 등) • 주요공공시설 • 도시적 시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 구역 전체의 교통망 • 주요시설 위치 	<ul style="list-style-type: none"> • 심볼·로고등 그래픽 사용, 전체의 시각적 질서감 표현 • 동판, 알루미늄 등 • 안내표지판의 야간이용을 위해 조명 등 설치
지구안내	<ul style="list-style-type: none"> • 주요보행결절점 (주간선교차로, 공공보행통로 입구 등) 	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권별 교통망 안내 • 보행권의 안내 	<ul style="list-style-type: none"> • 식별성, 지역이미지를 고려, 심볼·로고 활용 • 강철파이프, 동판, 알루미늄 등 • 안내표지판의 야간이용을 위해 조명 등 설치
방향안내	<ul style="list-style-type: none"> • 지구내 보행자도로 접속부 • 횡단보도 • 공공시설, 대형건축물 	<ul style="list-style-type: none"> • 유도 화살표에 의한 방향표시 • 이정표시 	<ul style="list-style-type: none"> • 장식적이고 조형적인 형태, 심볼·로고 활용 • 동판, 알루미늄, 칼라스테인레스 등 • 안내표지의 내용과 바탕은 가시도가 높은 색채 사용
기 타	<ul style="list-style-type: none"> • 버스정차장 • 택시정차장 	<ul style="list-style-type: none"> • 버스노선 안내 • 시설안내 	-

< 차량안내체계 >

제 4 조 (차량안내 체계 조성방식)

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 차량안내판에는 다음과 같은 표기내용을 표기하여야 한다.
 1. 진행방향 지명
 2. 전방에 교차할 도로의 이름
 3. 전방교차지점까지의 거리

제 5 조 (교통안내표지판 설치방식)

- ① 교통안내표지판의 배치간격은 표지판의 인지도가 좋고 긴급한 상황에 대응할 수 있도록 예비동작 시간을 충분히 부여할 수 있는 장소에 설치하며, 교차로와 교통량 집중지역에는 타지역보다 배치간격을 줄이도록 한다.
- ② 규제·지시표지는 시작되고 끝나는 지점에 각각 설치하고 주의표지는 위험지구 입구나 혹은 위험지점 이전에 안내표지는 교차로 및 교차로 전방에 배치한다.
- ③ 교통안내표지판 설치에 장애를 주는 도로의 부속시설은 그 위치와 규모, 진출입상태 등을 사전에 검토하여 상충되지 않도록 한다.

차량안내설치 기준

구 분	명 명 체 계	표 시 내 용
지역명	<ul style="list-style-type: none"> • 외곽지역 연결도로와 교차하는 간선/보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽지역으로의 방향을 지시한다. • 원거리 지명을 위쪽에 표기한다. 	지역명칭 대표장소 지역소개
시설명	<ul style="list-style-type: none"> • 지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편익시설을 중심으로 한다. • 시설물의 2~3개 전방교차로부터 표기한다. 	주요지역명 대표적 시설명
도로명	<ul style="list-style-type: none"> • 진행 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다. • 진행방향은 도로명을 표기하고 좌우측에는 도로명 혹은 지역명을 표기한다. • 및 예고표지에는 진행방향과 교차방향의 노선번호를 표기한다. 	행선지명 가로명
지구명	<ul style="list-style-type: none"> • 도시전체의 일관된 지구명의 체계확보를 위해 공공시설의 이용권, 개발밀도, 경관적 요소 등을 지구명의 기본단위로 한다. • 지구 내부도로에서는 지구명을 다른 위계에 우선하여 표기토록 하되 지구경계선 교차로에는 인접 지구명을 표기한다. 	단지명(동네명) 지구내 가로망 방향

< 가로장치물 >

제 6 조 (설계기준)

- ① 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ② 도로성격에 따라 상호보완적 가로장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합설치하여 보도 구간내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.
- ③ 주요시설 입구, 대중교통수단 승하차지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로장치물을 집중설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.
- ④ 도시의 진입부에는 보도, 중앙분리대, 완충녹지 등을 활용하여 랜드마크가 될 수 있는 상징 가로시설물을 확보하고, 독창적인 게이트로 디자인한다.

위치별 통합가로 시설물

구 분	공지 및 도로변형	버스정류장형	보행결절점형	광장형
휴지통	●	●	●	●
벤 치	●	●	●	●
공중전화	○	○	●	●
음수대		○	●	○
플랜터	●	○	○	○
블라드		○		
파고라, 쉼터		○		●
가로판매대		●	○	
자전거보관대	○			○
시계탑			○	○
버스정차대		●		
문 주				●

● 필수시설 ○ 권장시설

제 4 장 야간경관

제 1 조 (기본원칙)

- ① 도시 야간경관은 조명을 증가시킴으로서 도시를 밝게 하는 것뿐 아니라, 과잉 조명을 적절하게 제어하고 필요 조명을 적재적소에 배치함으로써 에너지 절약, 자연경관의 배려 및 보다 매력적인 야간경관을 연출하는데 있다.
- ② 상업지역 및 생활가로변은 도시의 활력과 변화함이 강조될 수 있도록 야경을 연출하고 주거지역은 상대적으로 조도를 낮추어 쾌적한 주거환경을 연출하도록 한다.
- ③ 주요 경관축으로부터 브레인시티를 상징하는 대표적인 건축물의 입지가 예상되는 지역은 야간 경관조명설치 권장지역으로 지정한다.

< 가로조명에 관한사항 >

제 2 조 (가로등 설치기준)

조명시설은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701)에서 정한 규정에 따라 설치한다.

- ② 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ③ 가로변 일반구간은 일정간격으로 설치하여 적절한 밝기를 유지하고, 교차로, 횡단 보도, 도로구조가 변화하는 곳, 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 주간과 거의 같은 수준 밝기를 유지하여야 한다.
- ④ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 맞게 유도·조정한다.
- ⑤ 도로변의 가로등주는 테이퍼폴이나 주철폴을 사용하고 중심지역, 공원, 보행자공간에는 주철폴을 사용한다.

제 3 조 (가로의 조명)

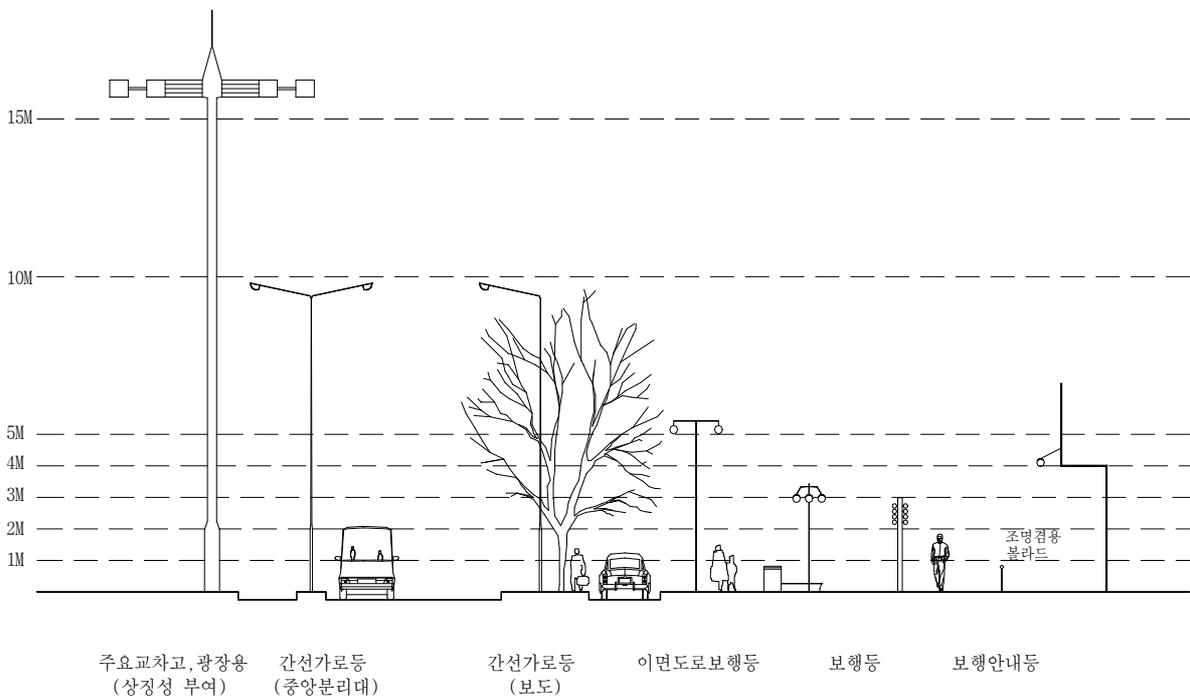
- ① 가로의 조명은 차량의 안전한 교통소통과 아울러 보행자가 안전하게 보행할 수 있도록 범죄 및 재해 방지를 최우선으로 하며, 이와 아울러 도시의 정체성과 도시미관을 고려하여야 한다.
- ② 가로등의 조도는 최소 20룩스 이상 확보하고 도로의 기능 및 폭원 등을 고려하여 차등적으로 계획한다.

- ③ 중앙분리대가 있는 경우 중앙가로등과 가로변 가로등을 병렬로 마주보기식으로 설치한다.
- ④ 구역내 이면도로의 가로등은 중간높이의 자연색조 등을 사용하여 가로변 가로등만 설치하되 조명보강 부분은 보행등을 보완하여 설치한다.

조명기준의 차별화 방안

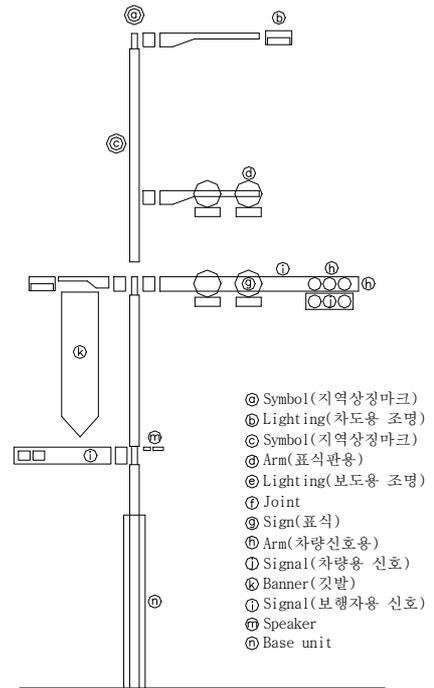
구분	주 간 선 도로	집분산도로	보행안내등
조도	30룩스 이상	20룩스 이상	-
높이	10 ~ 20m	5 ~ 10m	0.3 ~ 1.5m
간격	30 ~ 40m	40 ~ 50m	2 ~ 4m
등종	높은 조도의 등 (예 : 고압 나트륨 등)	자연색조의 등 (예 : 메탈 등)	백열등, 나트륨 등
배치방식	마주보기식	어긋나기식	측향, 하향

조명시설의 설치예시안



제 4 조 (통합지주의 설치)

- ① 신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치함으로써 가로시설물의 난립을 방지한다.
- ② 신호등 및 교통안전표지와 통합하여 조명시설을 설치하는 경우에는 지내력, 풍압 등에 대한 구조적 안전진단을 실시한 후 설치하여야 한다.
- ③ 제1항에서 제시한 시설물외에 안내시설, 정보시설 등 각종 도시편익시설의 통합화를 시도하여 시설수의 최소화를 유도한다.
- ④ 통합지주에 복합설치될 교통안전표지의 후면은 미관을 고려하여 판교의 심불이나 표어등을 도식하여 가로경관을 제고 시킨다.
- ⑤ 통합지주의 유형은 다음과 같이 4가지로 구분한다.
 - 1. 가로등 + 신호등
 - 2. 가로등 + 3방향 표지
 - 3. 가로등 + 3방향 예고표지
 - 4. 가로등 + 신호등 + 교통안전표지(지시표지)



통합지주 설치 예시안

통합지주의 설치 기준

설치 위치	통합 시설
교차로	• 신호등, 주요도로 및 지점안내표지, 가로등(횡단보도 신호등), 기타 부착물
교차로 전방 30m이내	• 가로등, 방향표지
교차로 전방 100 ~ 150m	• 가로등, 방향예고표지
횡단보도	• 횡단보도 신호등, 가로등
기타 일반도로구간	• 교통안전표지(주의, 규제, 지시표지), 가로등, 보행안내표지

제 5 조 (야간조명의 강화)

- ① 야간의 보행밀도가 높은 상업지역 주변은 보행등검 벤치·볼라드를 설치하여 야간 보행자의 안전과 휴게·편익을 도모하고, 도시미관을 고려하여 계획한다.
- ② 야간보행등을 독창적 이면서 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 설치하며, 주요 교차로부에 보차도 경계석은 형광물질이 부착된 것으로 설치하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 한다.
- ③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ④ 상업지역내 간선도로와 면한 5층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간 경관을 제고할 수 있도록 권장한다.

제 6 조 (야간 경관조명 설치 권장지역)

- ① 야간 경관조명 설치 권장지역으로 지정된 용지는 건축심의시 야간 경관조명 개요, 경관조명 디자인개념, 경관조명설치계획 등이 포함된 야간경관연출계획서를 수립 하여 제출하여야 한다.
- ② 야간경관계획은 조명설비 설치를 위주로 하며, 경관효과 극대화를 위해 문화예술 진흥법에 의한 미술장식품 설치와 연계하여 계획한다.

야간 경관조명 설치 권장지역

구 분	대 상 용 지
상업용지	• 대상지 서측 상업용지
주상복합용지	• 주상복합용지 - 주상1, 주상2
아파트용지	• 상업용지와 대학교를 연계하는 생활가로변 6 단지 - 공동1 ~ 공동6
산업시설용지	• 상업용지와 대학교를 연계하는 생활가로변 1 단지 - 산업25