

화 성 병 점 복 합 타 운 도 시 개 발 사 업

◀ 지 구 단 위 계 획 시 행 지 침 ▶

2021. 06

목 차

제 I 편 총 론

- 제1장 총칙 / 1
- 제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항 / 13

제 II 편 건축부문 시행지침

- 제1장 공동주택용지 / 14
- 제2장 주상복합용지 / 20
- 제3장 상업·업무용지 / 26
- 제4장 도시지원시설용지 / 34
- 제5장 공공건축물 및 기타시설용지 / 39

제 III 편 경관 및 공공부문 시행지침

- 제1장 테마 및 이미지 설정에 관한 사항 / 46
- 제2장 스카이라인 구상 / 50
- 제3장 도시거점경관 / 52
- 제4장 도시가로경관 / 55
- 제5장 공원경관구상 / 61
- 제6장 경관색채 / 68
- 제7장 건축물 미관 형성계획 / 70
- 제8장 가로시설물 / 71
- 제9장 옥외광고물 / 76
- 제10장 야간경관 / 86

제 I 편 총론

제 1 장 총칙

제 1 조 (목 적)

본 지구단위계획 시행지침(이하“지침”이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 및 같은법 시행령 제43조에 따라 “화성병점복합타운 도시개발사업 지구단위계획”(이하“화성병점복합타운 지구단위계획”이라 한다)구역 내의 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지·관리하기 위하여 용도지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 용도·밀도·형태 및 공간활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 건축 및 경관 관련 시행지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

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

제 3 조 (지침의 구성)

제 I 편 총론(총칙, 지구단위계획 운용에 관한 사항)

제 II 편 건축부문 시행지침(공동주택용지, 주상복합용지, 상업·업무용지, 도시지원시설용지, 공공건축물 및 기타시설용지)

제 III 편 경관 및 공공부문 시행지침

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)


①본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향평가, 사전재해영향성 검토, 에너지사용계획, 「군사기지 및 군사시설 보호법」 등에 의한 도시개발사업 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 화성시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.

- ②본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③시행지침의 내용은 ‘규제사항’과 ‘권장사항(유도사항 포함)’으로 나누어진다.
이중 ‘규제사항’은 반드시 지켜야 하는 사항이고, ‘권장사항’은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말한다.
- ④본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 ‘예시도’는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 권장사항적인 성격을 지닌다.
- ⑤대지상호간 분할·합병 또는 공동건축의 해제·조정에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑥본 지침 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- ⑦본 지침에도 불구하고 계획조정이 필요할 시에는 제영향평가 등 상위계획 수용범위 내에서 승인권자(또는 허가권자)와 사업시행자의 협의에 따라 조정할 수 있다.
- ⑧본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

< 용어의 정의 >

제 5 조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

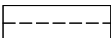
- ①“지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

- 도면표시 : 

②“용지”라 함은 화성병점복합타운 도시개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각호에서 규정한다.

1. 공동주택용지 : 아파트용지
2. 주상복합용지 : 공동주택과 비주거용 용도가 복합된 용지
3. 상업용지 : 일반상업용지
4. 업무용지 : 「건축법시행령」 별표1에서 정한 업무시설용지
5. 도시지원시설용지 : 자족성 확보와 첨단산업의 육성을 위한 연구·시험·생산형 도시지원 시설 용지로서 지식산업센터, 벤처기업 집적시설, 소프트웨어 진흥시설 등이 입지할 수 있는 용지
6. 공공건축물 및 기타시설용지 : 제1호 내지 제5호에 해당되지 않는 용지

③“대지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위안에서 위치를 지정한 선을 말한다.

● 도면표시 : 

제 6 조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

①“허용용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.

②“권장용도”라 함은 도시기능의 효율화를 위해 또는 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 제시한 용도로서 가능한 한 선정된 용도로 사용을 권장하는 용도를 말한다.

③“1층 전면권장용도”라 함은 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 전면부에 필요한 용도를 선정한 것으로 가능한 한 선정된 용도로 사용을 권장하는 용도를 말한다.

④“불허용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.

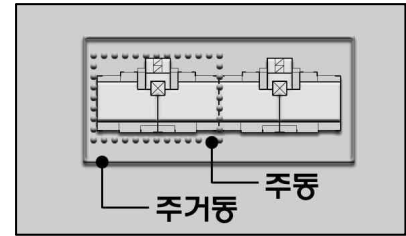
⑤“건축물의 주용도”라 함은 건축연면적의 50% 이상을 사용하는 용도를 말한다.

⑥“건축물의 부수용도”라 함은 ‘건축물의 주용도’이외의 용도를 말한다.

⑦“주거동”이라 함은 공동주택 용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.

- ⑧“주동”이라 함은 공동주택용지에서 하나의 코아를 사용하는 독립된 공동주택을 말한다.

〈그림 I-1-1〉 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도



제 7 조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

- ①“용적률”이라 함은 화성병점복합타운 도시개발사업의 개발계획에서 정한 용적률을 말한다.
- ②“최고높이(층수)”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고높이(층수)가 지정된 블록의 경우는 지정된 높이(층수) 이하로 건축하여야 하는 높이(층수)를 말하며, 본 지구단위계획 시행지침에서 최고높이는 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제6조(비행안전구역의 지정범위 등)의 금지조항에 따른 해발높이제한(이하 ‘최고높이제한’이라 한다)을 넘지 않는 가장 높은 높이(층수)를 말한다.
- ③“최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

제 8 조 (건축선에 관한 용어의 정의)

- ①“건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

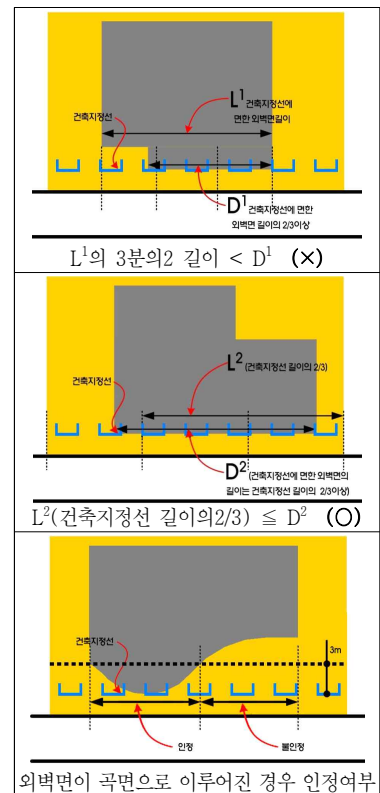
• 도면표시 :

- ②“건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되며, 건축지정선 길이의 3분의 2 이상이 그 선의 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 :

〈그림 I-1-2〉 건축지정선 예시도




- (신설)③“벽면한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 특정 층 외벽면이 돌출되어서는 안되는 선을 말한다.

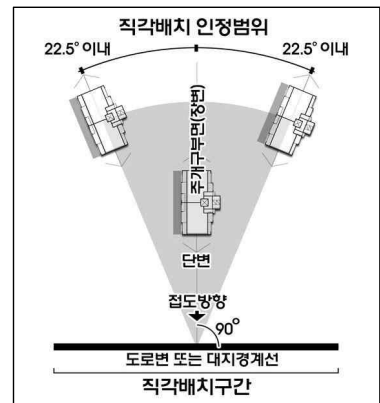
- 도면표시 : 

제 9 조 (건축물의 배치와 형태에 관한 용어의 정의)

- ①“직각배치구간”이라 함은 직각배치구간의 건축물에 대하여 그 건축물이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.

- 도면표시 : 

〈그림 I-1-3〉 직각배치 예시도



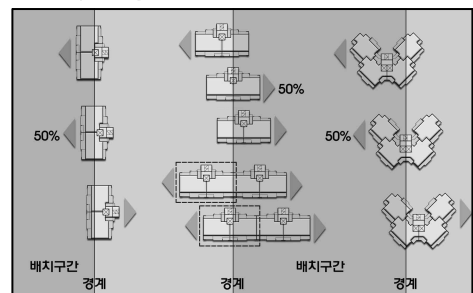
- ②“직각배치”라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의한다(단, 탑상형 아파트는 직각배치로 인정함)

1. 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.

2. 대지형상이나 건축물 배치사향으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못한다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우 상기 기준을 준수한 것으로 본다.


- ③ 공동주택용지 내 배치구간에 주동(복도식 아파트의 경우 도로측에 접한면이 주거동의 측면(단면)으로서 2호까지를 기본단위로 한다)이 걸친 경우, 적용기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 하며, 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주동의 수

〈그림 I-1-4〉 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용 예시도



평투영면적 중 50% 이상이 포함된 배치구간의 기준을 따라야 한다.

- ④‘통경구간’이라 함은 주요 조망점(근린공원)을 조망할 수 있도록 시각통로를 확보하기 위한 구간을 말한다. 통경구간에 건축물을 건축시 필로티 구조 등 조망이 가능하도록 조성할 것을 권장한다.

- 도면표시 : 

제 10 조 (건축물의 형태와 색채에 관한 용어의 정의)

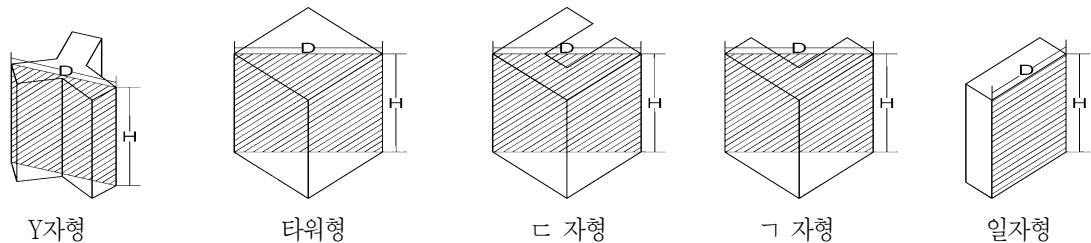
①“건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.

②“건축물의 입면적”이라 함은 건축물의 위압감을 방지하기 위하여 개별 건축물의 높이(경사지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이)와 건축물 벽면의 직선거리를 연동해서 관리하는 경관적 기준을 말한다.

1. 입면적 산정은 다음의 산식을 따르며, 건축물의 길이는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄱ, 타워형으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건물의 길이로 한다.

• 산정방식 : 입면적(A) = 높이(H) × 벽면의 직선거리(D)

〈그림 I-1-5〉 입면적 산정 예시도



③“투시형 서터”는 전체의 3분의 2 이상이 투시가 가능토록 제작된 서터를 말한다.

④“주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/10이상을 차지하는 색을 말한다.

⑤“보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/10 이상 3/10 미만을 차지하는 색을 말한다.

⑥“강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.

제 11 조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

①“전면공지”라 함은 건축선, 벽면선 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.

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

1. 자유로운 통행의 보장

가. 전면공지에는 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 담장, 환기구, 쓰레기 적치장등의 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 경계부 처리

가. 전면공지는 연접한 보도와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

3. 포장

가. 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 제27조의2, 「화성시 건축조례」 제31조에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.

④“공개공지 조성기준 및 방법”은 다음 각호에 따라 조성하여야 한다.

1. 진입부의 설치

가. 전면도로에 면한 길이의 2분의1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
나. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애이용 경사로를 설치하여야 한다.

2. 시설기준

가. 공개공지 규모는 연면적의 합계가 5천㎡ 이상 3만㎡ 미만인 경우에는 대지면적 6퍼센트 이상, 연면적의 합계가 3만㎡ 이상인 경우에는 대지면적의 8퍼센트 이상으로 하며, 피로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 4m이상이어야 한다.

나. 공개공지면적의 40% 이상을 「건축법」 제43조제1항 및 「화성시 건축조례」의 규정에 의하여
고시한 조경기준에 의하여 식재하여야 한다. 다만, 피로티구조의 경우에는 그러하지 아니하다.

다. 조도 50룩스 이상의 조명시설을 하여야 한다.


라. 공개공지 면적 50㎡미만은 10인 이상이 앉을 수 있는 벤치를 설치해야 하며, 50㎡이상
일 때에는 매 10㎡마다 1인씩 추가 설치하여야 한다.

마. 식수대, 조형물 등 미술장식품은 주변 환경과 조화를 고려하여 설치를 권장한다.

⑤“공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성
한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.

1. 공공보행통로와 도로가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’로 조성한다.
2. 공공보행통로에는 ‘보행지장물’을 설치해서는 아니 된다.
3. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다.
다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 이 경우 계단과 함께 일부
구간에 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.

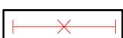
⑥“공공보행출입구”라 함은 대지로부터 보행자도로나 공원등으로 보행자의 통행을
가능하게 하는 출입구를 말하며, 공공보행출입구가 지정된 경우 해당 필지의 개발
주체는 대지내에 공공보행출입구를 연결하는 공공보행통로를 조성하여야 한다.

• 도면표시 : 

제 12 조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

①“차량출입 허용구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을
위한 출입구 설치가 허용되는 구간을 말한다.

②“차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을
위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

③“전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

④“보행우선구조”라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차
도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하‘보행자우선구간’

이라 한다)의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따 **〈그림 I-1-6〉 보행자우선구조 예시안**라 조성한 구조를 말한다.

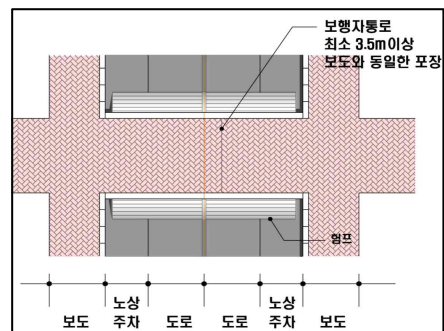
1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 과속방지턱과 같은 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.



2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.

3. 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5m 이상으로 한다.

〈그림 I-1-7〉 보행자우선구조 예시도



⑤“보행지장물”이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분 등의 시설물과 건물외벽이나 지

하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.

⑥“보행 주출입구”는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다.

제 13 조 (친환경계획에 관한 사항)

①“친환경계획”이라 함은 ‘생태적 건강증진’과 ‘주민들의 삶의 질 향상’ 등 도시환경의 쾌적성을 유도하고자 정량화된 지표의 환경친화적인 지침을 제시하여 권장하는 사항을 말한다.

②“투수성 포장”이라 함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하여 포장하는 것을 말한다. 다만, 투수성포장이라 하더라도 경사도가 3%를 초과하는 곳은 불투수성포장으로 본다.

③방음시설 및 차음성능 자재사용

1. 항공기소음 및 철도소음 저감을 위하여 「공항소음 방지 및 소음대책 지원에 관한 법률」, 「공항 소음대책지역의 방음시설 설치기준」(국토교통부고시 제2015-328호, 2015. 5.

21)에 제시된 신축 건물에 대한 방음시설 설치기준을 참고하여 해당시설 입지시 3종구역 ‘다’지구에 해당하는 기준 이상으로 방음시설 설치를 권장하며, 외벽공사시 차음성능이 있는 단열재 사용을 권장한다.

〈표 I-1-1〉 신축 건축물에 대한 방음시설 설치기준

대상시설	구분		1종구역	2종구역	3종구역		
					‘가’지구	‘나’지구	‘다’지구
1. 주거용시설 2. 교육 및 의료시설 3. 공공시설	창 ¹⁾	이중창	복층유리 22mm이상 +복층유리 22mm이상	복층유리 18mm이상 +복층유리 18mm이상	복층유리 16mm이상 +복층유리 16mm이상	복층유리 16mm이상 +복층유리 14mm이상	복층유리 16mm이상 +단판유리 5mm이상
		단창	복층유리 22mm이상	복층유리 18mm이상	복층유리 16mm이상	좌동	좌동
	출입문		강철제 문 ²⁾ 60mm이상	좌동	강철제 문 ²⁾ 40mm이상	좌동	좌동 및 알루미늄 합금제 문 ³⁾
	지붕		철근콘크리트조 두께 120mm이상	좌동	좌동	좌동	좌동
	벽		1. 철근콘크리트조는 두께 120mm이상 (시멘트 모르타르 등 바름두께 포함) 2. 벽돌조, 무근콘크리트조, 시멘트블럭조, 석조는 두께 200mm이상 (시멘트 모르타르 등 바름두께 포함)	좌동	좌동	좌동	좌동

비고 : 1. 창은 합성수지제 이중창으로 구성한다. 단, 발코니가 있는 주택의 경우에는 외부 발코니창호를 단창으로 시공한다.
2. 강철제 문은 양면의 철재 두께가 각각 1.0mm이상이며, 문 내부에 압면이나 그라스울 등의 흡음재가 설치되어야 한다. 또한 문틀과 문 사이에 밀봉용 개스킷을 설치하여야 한다.
3. 알루미늄 합금제 문은 알루미늄 두께가 1.2mm 이상이며, 유리가 설치될 경우에는 복층유리 16mm 이상을 사용하여야 한다. 또한 문틀과 문 사이에 밀봉용 개스킷을 설치하여야 한다. 3종구역 ‘다’지구에서는 강철제 문과 알루미늄 합금제 문을 택일하여 사용할 수 있다.

자료 : 공항 소음대책지역의 방음시설 설치기준, 국토교통부고시 제2015-328호, 2015. 5. 21

④ 환경 친화적 자재사용 (권장)

1. “환경 친화적 자재”라 함은 자원재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등을 위하여 도입하는 것으로서 환경마크 또는 GR마크를 획득한 자재를 말한다.
2. 환경친화적 자재는 환경마크 또는 GR마크를 획득한 자재를 9종 이상 사용할 것을 권장한다. 이때, 새집 증후군을 유발하는 휘발성 유기화합물(VOC)인 벤젠, 톨루엔, 클로로포름, 아세톤, 스티렌, 포름알데히드 등의 발암물질이 포함된 자재의 사용을 금지하는 것을 원칙으로 하며, 사용이 불가피한 경우 사용자재와 유해가능성 및 이의 저감대책 적용여부를 공개하여야 한다.

⑤ 신·재생에너지 설비의 설치 (권장)

1. “신·재생에너지 설비”라 함은 기존의 화석연료를 변환시켜 이용하거나 햇빛·물·지열·강수·생물유기체 등을 포함하는 재생가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 설비로서 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법」 제2조 제2호 및 같은법 시행규칙 제2조

에서 정의한 설비를 말한다.

2. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급촉진법」 제12조제2항에 해당하는 자가 신축·증축 또는 개축하는 건축물 중 동법 시행령 제15조에 해당하는 경우 신·재생에너지설비를 의무설치 하여야 하며, 그 외 시설은 신·재생에너지 설비의 설치를 권장한다.
3. 신·재생에너지 설비의 설치시 ‘신·재생에너지설비의 지원·설치·관리에 관한 기준’ 제15조 제①항에 적합하도록 설치하여야 한다.
4. 신·재생에너지 설비의 설치시 해당 면적을 옥상녹화 조정면적 산정시 인센티브를 부여하며, 인센티브 부여는 다음 산식에 의거한다.

- 지붕층 설치시 : 신·재생에너지 설비(태양광패널 등 발전설비에 한함)상단 투영면적 = 옥상녹화 조정면적
- 외벽면 설치시 : 설치면적 \times 0.7 = 옥상녹화 조정면적

제 14 조 (구내통신선로설비 설치기준에 관한 사항)

①건축물의 구내통신선로설비 설치시 미래창조과학부의 ‘초고속정보통신건물 인증업무처리지침’기준을 다음과 같이 적용한다.

1. 「건축법」 제2조 제2항 제2호의 공동주택 중 20세대 이상의 건축물 또는 같은항 제14호의 업무시설 중 연면적 3,300㎡ 이상인 건축물은 ‘초고속정보통신건물 인증업무처리지침’에서 규정한 초고속정보통신건물인증 1등급 이상의 구내정보통신 설비를 갖추 것을 권장한다.
2. 「건축법」 제2조 제2항 제2호의 공동주택 중 20세대 이상의 건축물은 ‘초고속정보통신건물 인증업무처리지침’에서 규정한 홈네트워크 건물인증 A등급 이상의 홈네트워크서비스 제공을 위한 시설의 설치를 권장한다.

②일정규모 이하(상업·업무시설 연면적 3,300㎡미만) 건축물 및 그 외 건축물의 경우에는 ①항과 같은 수준의 구내통신설비 기준이 제정될 경우 이를 적용한다.

제 15 조 (기타 지침과 관련된 용어의 정의)

- ①“공동개발”이라 함은 2개 이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물로 건축하는 것을 말한다.
- ②“합벽건축”이라 함은 둘 이상의 필지를 각각 독립된 대지로 하여 건축하되 인접

대지경계선에서 벽면을 이웃과 접하도록 건축하는 것을 말한다.

제 16 조 (기타사항)

- ①이 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 화성병점복합타운 지구단위계획 변경은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.
- ② 본 지침 시행 이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제 2 조 (지구단위계획 지침의 운용)

- ① 지구단위계획 지침의 운용은 준공 후에도 동지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른다.

제 3 조 (인허가 관련 도서)

- ① 지구단위계획구역내 대지의 건축물의 건축허가 신청시 다음 각호의 내용이 표현된 도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
 - 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표시
 - 2. 지구단위계획지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항 명기
 - 3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
 - 4. 외부공간의 이용 및 조성계획도
 - 5. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류
 - 6. 경관부문 지침 이행사항 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.

< 부 칙 >

- ① 본 지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.

제 II 편 건축부문 시행지침

제 1 장 공동주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ①공동주택용지의 획지는 분할할 수 없다. 다만, 「주택법」 제2조 제13호, 제14호와 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제4조, 제5조의 부대복리시설은 예외로 한다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도)

- ①공동주택용지의 건축물 용도는 다음 <표Ⅱ-1-1>에서 규정하는 용도로 건축하여야 한다.
- ②부대복리시설은 「주택법」 제2조 제13호, 제14호와 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제4조, 제5조의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민 공동시설을 포함하여야 한다.

<표Ⅱ-1-1> 공동주택용지 건축물의 용도

구 분		공동주택용지
건축물 용도	도면 표시	A
	허용 용도	공동주택 중 아파트 주택법에 의한 부대·복리시설
	불허 용도	허용용도 이외의 용도

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 세대수, 높이 등의 지정)

- ①공동주택용지의 주택규모 및 세대수는 개발계획에서 정한 주택규모 이내로 하되 주택건설사업승인권자가 인정하는 경우 조정할 수 있으며, <표Ⅱ-1-2>의 주택규모보다 작은 규모로 계획할 수 있다.
- ②공동주택용지의 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 <표Ⅱ-1-2>에 규정한 내용을

초과할 수 없다.

- ③개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 용적률이 지구단위계획에서 정한 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

〈표Ⅱ-1-2〉 공동주택(아파트)의 주택 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 높이

구분	주택 유형	필지 면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균 면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수(높이)	비 고
공동1	60㎡ 이하	25,855.6	862	1,381	47	50이하	180 이하	「군사기지 및 군사시설보호법」 상 비행안전구역의 해발높이 제한 범위 이내	1.6인/ 세대 행복주택

※ 평균주택규모는 세대수 및 용적률 산정을 위한 면적 기준으로서 주택건설사업계획에 의해 조정 가능함

- ④공동주택용지 내 최고층수 산정은 「군사기지 및 군사시설보호법」의 비행안전구역 높이제한에 따른‘최고높이제한’과 계획지반 조성과 계획에 따라 다음과 같은 산식에 의한다.

- 도면표시: 최고높이 제한-계획지반 조성고 > 아파트높이(옥탑부 포함)

- ⑤공동주택 지구단위계획 결정도에서 지정한 주택의 유형과 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용은 <그림Ⅱ-1-1>에서 정하는 바와 같이 표기한다.

〈그림Ⅱ-1-1〉 지침내용 도면 표시 예시도

용 도	최고층수(높이)	=	A	-	- 용 도: A용도의 공동주택용지 - 주택의 규모: 60㎡ 이하 - 최고층수: - - 용 적 률: 180% 이하 - 건 폐 율: 50% 이하
주택의 규모	용적률 건폐율		60	180 50	

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 4 조 (통경구간) (권장)

- ①통경구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ②통경구간에 대한 사항은‘제1편 제1장 제9조의 ④항(통경구간)’의 규정을 따른다.

< 건축물의 형태 등에 관한 사항 >

제 5 조 (입면의 구성)

①주거동의 입면은 대형 건축물의 시각적 위압감을 저감하고, 단지 경관의 단조로움을 극복하며, 다양하면서 동질감 있는 도시경관을 조성하기 위하여 고층부(최상층에서부터 3개층 이내), 중층부(고층부와 저층부를 제외한 부분), 저층부(지상1층에서부터 3개층 이내)로 구분한다.

②제①항에 따라 구분된 각 부분은 재질, 색채, 입면디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 각 부분간의 조화로운 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 고층부는 재질, 색채, 외관디자인 등이 지붕과 일체감 있게 디자인 한다.



〈그림Ⅱ-1-2〉 주동입면구성

제 6 조 (융통형 구조)

①향후의 생활여건변화, 주민의 다양한 거주환경요구 등의 증가에 따라 기존주택의 개선이 불가피할 경우 이를 원활히 수용할 수 있는 건축구조 및 설비구조의 도입을 권장한다.

②융통형 구조의 세대 조건은 다음 각 호에서 정한 기준 중 하나 이상을 갖추어야 한다.

1. 기본구조체의 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

제 7 조 (담장, 계단)

①담장의 높이는 1.2미터 이하로 하며, 재료는 목재, 화목류의 생울타리 등 자연친화적 재료의 사용을 권장한다. 다만, 지형여건 및 보안상 불가피하다고 인정할 경우에는 다른 재료의 투시형 담장을 설치할 수 있다.

②공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식재 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리할 것을 권장한다.

③계단의 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재

를 사용한다.

제 8 조 (색채, 옥외광고물 등)

①건축물의 색채는‘제Ⅲ편 제6장(경관색채)’의 기준을 따른다.

②옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은‘제Ⅲ편 제9장(옥외광고물)’의 기준을 따른다.

< 보행교통 처리에 관한 사항 >

제 9 조 (단지 내 보행로)

①단지 내 보행로는 부대복리시설과의 연계성을 고려하여 조성하여야 하며, 옥외주차장 및 지하주차장 램프와는 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 한다.

< 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 >

제 10 조 (차량출입허용·불허구간 등의 변경)

①차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 화성병점복합타운 지구단위계획 지침도를 따른다.

②불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입불허구간 등을 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인(또는 허가)을 거쳐 변경할 수 있다.

제 11 조 (단지 내 차량동선)

①진출입을 위한 차량동선과 간선도로의 교차는 직각교차를 원칙으로 하며, 단지내 차량동선과 보행로가 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’로 조성하여야 한다.

②단지 내 부대복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.

제 12 조 (주차장 관련 기준)

①단지내 주차장 설치는 「주택건설기준등에 관한 규정」 및 교통영향평가에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다. 다만, 행복주택은 주택건설사업계획 승인권자 및 공공주택업무처리지침에 따른다.

②지하주차장의 진출입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.

< 친환경계획에 관한 사항 >

제 13 조 (환경친화적 자재사용) (권장)

- ① ‘제 I 편 제1장 제13조의 ④항(환경 친화적 자재사용)’에 따른 환경친화적 자재의 사용을 권장한다.

제 14 조 (신·재생에너지 설비의 설치) (권장)

- ① ‘제 I 편 제1장 제13조의 ⑤항(신·재생에너지 설비의 설치)’에 따른 신·재생에너지설비를 설치할 것을 권장한다.

제 15 조 (방음시설 및 차음성능 자재사용) (권장)

- ① 방음시설의 설치에 관한사항은 ‘제 I 편 제1장 제13조의 ③항(방음시설 및 차음성능 자재사용)’에 따른 방음시설 및 차음성능의 자재사용을 권장한다.

제 16 조 (단지내 조경)

- ① 단지내 조경면적이라 함은 녹지면적과 조경시설면적을 합산한 면적을 말한다.
- ② 공동주택단지의 조경면적은 다음에서 정한 주택유형별 대지면적에 대한 조경면적 비율 이상으로 확보하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
1. 전용면적 60㎡이하 : 20% 이상
- ③ 단지내 녹지는 인근 공원 및 녹지와 연계를 고려하여 조경계획이 이루어지도록 한다.

< 기타사항에 관한 사항 >

제 17 조 (기타사항)

- ① 건축물의 구내통신선로설비 설치에 관한사항은 ‘제 I 편 제1장 제14조(구내통신선로설비 설치기준에 관한 사항)’를 따른다.
- ② 개발사업자는 인허가시 ‘제 I 편 제2장 제3조(인허가관련도서)’에 규정된 인·허가 도서를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

제 2 장 주상복합용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 화성병점복합타운 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할 할 수 없다.
- ② 획지의 합병은 지구단위계획지침도에 따르되 지구단위계획 지침도에 표현되지 않은 획지의 합병은 연접한 2이상의 획지에 한하여 허용한다.
- ③ 제①항에도 불구하고 연접한 획지를 합병 후 재분할시에는 당초 획지계획에 따라 분할해야 한다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도)

- ① 주상복합용지의 건축물 용도는 다음 <표Ⅱ-2-1>에서 규정하는 용도로 건축하여야 한다.
- ② 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 주거외 다른용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.

〈표Ⅱ-2-1〉 주상복합용지 건축물의 용도

구 분		주상복합용지	
건축물 용도	도면 표시	RC	
	허용 용도	2층이하	• 일반상업지역 내 허용용도(아파트, 오피스텔 제외)
		3층이상	• 아파트, 부대복리시설(근린생활시설 등 제외)
	불허 용도	• 숙박시설, 위락시설, 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소, 창고시설, 단독주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 관광휴게시설	

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 세대수, 높이 등의 지정)

- ①주거용도의 주택규모 및 세대수는 개발계획에서 정한 주택규모 이내로 하되 주택 건설사업승인권자가 인정하는 경우 조정할 수 있으며, <표Ⅱ-2-2>의 주택규모보다 작은 규모로 계획할 수 있다.
- ②주상복합용지의 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 <표Ⅱ-1-2>에 규정한 내용을 초과할 수 없다.
- ③개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 용적률이 지구단위계획에서 정한 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

<표Ⅱ-2-2> 주상복합용지의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 높이

구분	도면 표시	주택 유형	필지 면적 (㎡)	세대수 (호)	인구수 (인)	평균 면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고층수(높이)	비고
주상 1-1	RC	60~85㎡ 이하	9,215.6	384	960	108	80이하	500 이하 (주거 : 450미만)	「군사기지 및 군사시설보호법」상 비행안전구역의 해발높이 제한 범위 이내	
주상 1-2			8,220.1	342	855					

※ 평균주택규모는 세대수 및 용적률 산정을 위한 면적 기준으로서 주택건설사업계획에 의해 조정 가능함

- ④주상복합용지 내 최고층수 산정은 「군사기지 및 군사시설보호법」의 비행안전구역 높이제한에 따른‘최고높이제한’과 계획지반 조성고 계획에 따라 다음과 같은 산식에 의한다.

- 도면표시 : 최고높이 제한-계획지반 조성고 > 주상복합건물 높이(옥탑부 포함)

- ⑤주상복합용지의 화성병점복합타운 지구단위계획 결정도에서 지정한 주택의 유형과 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용은 <그림Ⅱ-2-1>과 같이 표기한다.

<그림Ⅱ-2-1> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		주상1-1		=	<ul style="list-style-type: none"> - 대지번호 : 주상복합용지 블록번호 - 용도 : RC용도의 주상복합 용도 - 주택유형 : 60~85㎡ - 건 폐 율 : 80% 이하 - 최고층수 : - - 전체용적률 : 500% 이하 - 주거용적률 : 450% 이하
용도	최고층수	RC	최고층수		
건폐율	전체용적률	80	500		
주택유형	주거부문 용적률	60~85	450		

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 4 조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.
 1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하여야 한다.
 2. 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰도로에 주전면이 면하도록 하되, 20m 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장한다.(가각이 있는 경우 가각 포함)
 3. 건축지정선에 면한 외벽면에 위치하여야 한다.

제 5 조 (건축선의 지정)

- ① 건축선(건축한계선, 건축지정선 등)의 위치는 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 가로변 전면부의 접지성을 높이기 위하여 지침도에서 지정된 해당 필지의 건축 지정선 길이의 3분의 2이상에 전면부 외벽면이 접하여야 한다.(주거동 제외)
- (신설) ③ 공공보행통로 남북방향에 연접한 획지를 합병 또는 공동개발 하는 경우, 지침도의 공공보행통로 변에 지정된 벽면한계선은 건축물 1층부의 외벽면이 벽면한계선을 넘어서 돌출할 수 없다. (단, 공공보행통로 남북방향의 획지를 합병 또는 공동개발하지 않는 경우에는 벽면한계선을 건축한계선으로 본다.)

< 건축물의 형태 등에 관한 사항 >

제 6 조 (건축물의 외관 등)

- ① 주거동 형태는 탑상형(타워형)을 권장한다.
- ② 1층에 면한 외벽면은 50%이상을 투시형으로 한다. 이때 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
- ③ 건축물의 미관을 고려하여 에어컨 실외기는 발코니 외부에 설치하지 않도록 하며 설치시 차폐처리 한다.
- ④ 건축물의 색채에 관한 사항은 '제Ⅲ편 제6장 (경관색채)'의 기준을 따른다.
- ⑤ 옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은 '제Ⅲ편 제9장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.
- ⑥ 야간경관에 관한 사항은 '제Ⅲ편 제10장 (야간경관)'의 기준을 따른다.
- ⑦ 제①항 내지 제⑥항에서 규정하지 않은 주상복합용지 주거동의 외관 및 형태는 '제Ⅱ편 제1장(공동주택 용지)'의 규정을 따른다.

제 7 조 (장애인을 위한 계획)

- ①주상복합용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」의 설치기준과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.
- ②장애인 등이 이용하는 모든 시설은 유니버설디자인으로 설치할 것을 권장한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 8 조 (전면공지)

- ①건축한계선, 건축지정선에 의해 확보된 전면공지는 ‘제 I 편 제1장 제10조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제 9 조 (공개공지)

- ①공개공지는‘제 I 편 제1장 제10조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ②지침도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

제 10 조 (공공보행통로)

- ①공공보행통로의 바닥은 인접한 보도 또는 건축물 내부의 바닥과 동일한 포장재료나 포장패턴 등으로 포장하는 것을 원칙으로 하며, 바닥의 높이는 인접보도의 높이와 같게 하여야 한다.
- ②건축물을 통과하여 공공보행통로가 지정된 경우 지정된 공간(층단위 공간) 이외의 부분은 건축물의 본 용도로 사용할 수 있다.
- ③공공보행출입구가 지정된 경우 해당 필지의 개발주체는 대지내에 공공보행출입구를 연결하는 공공보행통로를 조성하여야 한다.

제 11 조 (대지안의 조경)

- ①면적 200㎡ 이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
 - 1. 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15% 이상

2. 연면적 1,000㎡ 이상~2,000㎡ 미만 : 대지면적의 10% 이상

3. 연면적 1,000㎡ 미만 : 대지면적의 5% 이상

②대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」 제42조 및 「화성시 건축조례」 제30조에 제시된 ‘대지안의 조경’기준에 의한다.

< 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 >

제 12 조 (차량출입허용·불허구간 등의 변경)

①차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 지침도를 따른다.

②불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입불허구간 등을 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인(또는 허가)을 거쳐 변경할 수 있다.

제 13 조 (건축물 부설주차장 관련 기준)

①주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 설치한다.

②안전시설 : 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.

③옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지내에 확보되는 보행자통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대 미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지내 보행자통로와의 경계선에는 다음 각호의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에는 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

1. 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 식재 하여야 한다.

2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

< 친환경 계획에 관한 사항 >

제 14 조 (환경친화적 자재사용) (권장)

①‘제 I 편 제1장 제13조의 ④항(환경 친화적 자재사용)’에 따른 환경친화적자재의 사용을 권장한다.

제 15 조 (신·재생에너지 설비의 설치) (권장)

- ①‘제 I 편 제1장 제13조의 ⑤항(신·재생에너지 설비의 설치)’에 따른 신·재생에너지설비를 설치할 것을 권장한다.

제 16 조 (방음시설 및 차음성능 자재사용)

- ①방음시설의 설치에 관한사항은 ‘제 I 편 제1장 제13조의 ③항(방음시설 및 차음성능 자재사용)’에 따른 방음시설 및 차음성능의 자재사용을 권장한다.

< 기타사항에 관한 사항 >

제 17 조 (기타사항)

- ①건축물의 구내통신선로설비 설치에 관한사항은‘제 I 편 제1장 제14조(구내통신선로설비 설치기준에 관한 사항)’를 따른다.
- ②개발사업자는 인허가시‘제 I 편 제2장 제3조(인허가관련도서)’에 규정된 인·허가 도서를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

제 3 장 상업·업무용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할과 합병)

① 모든 획지는 화성병점복합타운 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할 할 수 없다.

다만, 대지분할가능선이 있는 경우 그 선에 의해 필지분할을 할 수 있다.

② 획지의 합병은 지구단위계획지침에 따르되 지구단위계획 지침에 표현되지 않은 획지의 합병은 연접한 2이상의 획지에 한하여 허용한다.

③ 제①항에도 불구하고 연접한 획지를 합병 후 재분할시에는 당초 획지계획에 따라 분할해야 한다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도)

① 건축물의 용도는 해당 용도지역내에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법시행령」 [별표1] 을 기준으로 각 구역별 허용, 권장, 불허용도를 제시하며, 세부 건축물의 용도는 다음 <표Ⅱ-3-1>, <표Ⅱ-3-2>에서 규정하는 용도로만 한다.

② 권장용도가 지정된 경우 지상 건축연면적의 40% 이상을 해당용도로 확보토록 권장하며, 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정한다.

③ 광장 및 보행자전용도로변은 ‘판매시설’ 및 ‘근린생활시설’을 1층 전면권장용도로 지정한다. 1층부 권장용도가 지정된 경우에는 1층 바닥면적 합계의 50%이상을 권장용도로 확보하도록 권장한다. 여기서 말하는 바닥면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정한다.

〈표Ⅱ-3-1〉 상업용지 용도분류표

구 분	상업용지 (일반상업)	
	보행자도로 인접	기 타
	S1, S2	S3
단독주택	×	×
공동주택	×	×
제1종 근린생활시설	●	●
제2종 근린생활시설	● 단란주점, 안마시술소 제외	●
문화 및 집회시설	● 공연장, 집회장에 한함	○
종교시설	○ 종교집회장에 한함 단, 당해용도가 건물의 부수용도이어야 함	○ 종교집회장에 한함 단, 당해용도가 건물의 부수용도이어야 함
판매시설	○ S1필지는 대형마트, 전문점, 쇼핑센터 권장	○
운수시설	×	×
의료시설	○ 정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장 제외	○ 정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장 제외
교육연구시설	○ 학교 제외	○ 학교 제외
노유자시설	○	○ 아동관련시설 제외
수련시설	×	×
운동시설	○ 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외	○ 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외
업무시설	○ (공공업무시설 제외)	○ (공공업무시설 및 오피스텔 제외)
숙박시설	×	○
위락시설	×	○
공장	×	×
창고시설	×	×
위험물저장 및 처리시설	×	×
자동차관련시설	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함
동물 및 식물관련시설	×	×
자원순환관련시설	×	×
교정 및 군사시설	×	×
방송통신시설	○ 방송국 및 통신용시설에 한함	○ 방송국 및 통신용시설에 한함
발전시설	×	×
묘지관련시설	×	×
관광휴게시설	×	×
장례식장	×	×

주1) ○: 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도(●권장),
△: 조례에 따라 건축할 수 있는 용도(▲권장), ×: 건축 불허용도

〈표Ⅱ-3-2〉 업무용지 건축물의 용도

구 분		업무용지	
건축물 용도	도면 표시	B1	B2
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 일반업무시설 (설치의무비율 60% 이상) • 노유자시설 • 문화 및 집회시설 • 운동시설 (철타이 설치된 실외골프장 제외) • 교육연구시설 • 의료시설(격리병원, 장례식장 제외) • 방송국, 전신전화국, 통신용시설 • 제1, 2종 근린생활시설 (안마시술소, 안마원, 단란주점 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> • 일반업무시설·문화 및 집회시설 (설치의무비율 60% 이상, 일반업무시설의 경우 오피스텔 제외) • 노유자시설 • 제1,2종 근린생활시설 (안마시술소, 안마원, 단란주점 제외)
	불허 용도	허용용도 이외의 용도	

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등의 지정)

①각 구역별, 용지별 건축물의 건폐율, 용적률의 최고한도는 <표Ⅱ-3-3>, <표Ⅱ-3-4>을 따르며, 용적률은 화성시 도시계획조례 제59조의 규정에도 불구하고 이를 적용하지 아니한다.

②1층부의 층고는 4.5m 이상을 권장한다.

③건축물의 최고높이는 <표Ⅱ-3-3>, <표Ⅱ-3-4>를 초과하여 건축할 수 없다.

〈표Ⅱ-3-3〉 상업용지 건축물의 건폐율, 용적률, 높이

구 분		용도	건폐율	용적률	최고높이 (층수)	최저층수
상1	상1-1	S3	80%이하	800%이하	「군사기지 및 군사 시설보호법」상 비 행안전구역의 해발 높이 제한 범위 이 내	-
	상1-2					
상2	상2-1	S3	80%이하	800%이하		
	상2-2					
	상2-3					
상3	상3-1	S3	80%이하	800%이하		
	상3-2					
상4	상4-1	S3	80%이하	800%이하		
	상4-2					
상5	상5-1	S3	80%이하	800%이하		
	상5-2					
	상5-3					
	상5-4					
	상5-5					

〈표Ⅱ-3-3〉 상업용지 건축물의 건폐율, 용적률, 높이

구 분		용도	건폐율	용적률	최고높이 (층수)	최저층수
상6	상6-1	S3	80%이하	800%이하	「군사기지 및 군사시설보호법」상 비행안전구역의 해발높이 제한 범위 이내	-
	상6-2					
상7	상7	S3	80%이하	800%이하		
상8	상8-1	S3	80%이하	800%이하		
	상8-2					
	상8-3					
상9	상9	S3	80%이하	800%이하		
상10	상10-1	S3	80%이하	800%이하		
	상10-2					
	상10-3					
상11	상11	S1	80%이하	800%이하		
상12	상12-1	S2	80%이하	800%이하		
	상12-2					
	상12-3					
상13	상13-1	S2	80%이하	800%이하		
	상13-2					
	상13-3					
	상13-4					
상14	상14-1	S2	80%이하	800%이하		
	상14-2					
	상14-3					
상15	상15-1	S2	80%이하	800%이하		
	상15-2					
상16	상16-1	S2	80%이하	800%이하		
	상16-2					
상17	상17-1	S2	80%이하	800%이하		
	상17-2					
상18	상18-1	S2	80%이하	800%이하		
	상18-2					
상19	상19-1	S2	80%이하	800%이하		
	상19-2					

〈표Ⅱ-3-4〉 업무용지 건축물의 건폐율, 용적률, 높이

구 분		용도	건폐율	용적률	최고높이 (층수)	최저층수
업무1	업무1	B1	80%이하	350%이하	「군사기지 및 군사시설보호법」상 비행안전구역의 해발 높이 제한 범위 이내	-
업무2	업무2	B1	80%이하	350%이하		
업무3	업무3-1	B1	80%이하	350%이하		
	업무3-2					
	업무3-3					
	업무3-4					
업무4	업무4	B1	80%이하	350%이하		
업무5	업무5-1	B1	80%이하	350%이하		
	업무5-2					
업무6	업무6	B1	80%이하	350%이하		
업무7	업무7	B2	80%이하	350%이하		

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 4 조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.
 1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하여야 한다.
 2. 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰도로에 주전면이 면하도록 하되, 20m 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장한다.(가각이 있는 경우 가각 포함)
 3. 건축지정선에 면한 외벽면에 위치하여야 한다.

제 5 조 (건축선의 지정)

- ① 건축선(건축한계선, 건축지정선 등)의 위치는 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 가로변 전면부의 접지성을 높이기 위하여 지침도에서 지정된 해당 필지의 건축정선 길이의 3분의 2이상에 전면부 외벽면이 접하여야 한다.
(신설)③ 공공보행통로 남북방향에 연접한 획지를 합병 또는 공동개발 하는 경우, 지침도의 공공보행통로 변에 지정된 벽면한계선은 건축물 1층부의 외벽면이 벽면한계선을 넘어서 돌출할 수 없다. (단, 공공보행통로 남북방향의 획지를 합병 또는 공동개발하지 않는 경우에는 벽면한계선을 건축한계선으로 본다.)

제 6 조 (건물 1층의 바닥높이)

- ① 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20cm 이상 단차가 나지 않도록 한다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

< 건축물의 형태 및 색채에 관한 사항 >

제 7 조 (건축물의 외관 등)

- ① 1층에 면한 외벽면은 50%이상을 투시형으로 한다. 이때 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정할 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크)는 도시미관을 고려하여 외부에서 보이

지 않도록 차폐하여 별도 구획(물탱크실)하도록 한다.

③건물의 옥상 및 지붕위의 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치할 것을 권장한다.(방송 · 통신용 안테나, 신재생에너지 설비 제외)

④건축물의 미관을 고려하여 에어컨 실외기는 발코니 외부에 설치하지 않도록 하며 설치시 차폐처리 한다.

⑤지붕 · 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 옥상녹화를 포함한 조경시설(지붕면적의 30%이상)을 하여야 한다.

⑥건축물의 색채에 관한 사항은‘제Ⅲ편 제6장(경관색채)’의 기준을 따른다.

⑦옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은‘제Ⅲ편 제9장(옥외광고물)’의 기준을 따른다.

⑧야간경관에 관한 사항은‘제Ⅲ편 제10장(야간경관)’의 기준을 따른다.

⑨가각부에 면하고 있는 건축물은 위치적 지표가 될 수 있도록 가각부 벽면에 마감재를 차별화 하거나 조형적 형태의 이미지를 부여한다.

제 8 조 (담장)

①상업 · 업무용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있어 보행 등의 안전을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제 9 조 (장애인을 위한 계획)

①상업 · 업무용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 「장애인 · 노인 · 임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」의 설치기준과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.

②장애인 등이 이용하는 모든 시설은 유니버설디자인으로 설치할 것을 권장한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 10 조 (전면공지)

①건축한계선, 건축지정선에 의해 확보된 전면공지는‘제1편 제1장 제10조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제 11 조 (공개공지)

- ① 공개공지는 '제1편 제1장 제10조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ② 지침도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

제 12 조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로의 바닥은 인접한 보도 또는 건축물 내부의 바닥과 동일한 포장재료나 포장패턴 등으로 포장하는 것을 원칙으로 하며, 바닥의 높이는 인접보도의 높이와 같게 하여야 한다.
- ② 건축물을 통과하여 공공보행통로가 지정된 경우 지정된 공간(층단위 공간) 이외의 부분은 건축물의 본 용도로 사용할 수 있다.
- ③ 공공보행출입구가 지정된 경우 해당 필지의 개발주체는 대지내에 공공보행출입구를 연결하는 공공보행통로를 조성하여야 한다.

제 13 조 (대지안의 조경)

- ① 면적 200㎡ 이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
 - 1. 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15% 이상
 - 2. 연면적 1,000㎡ 이상 ~ 2,000㎡ 미만 : 대지면적의 10% 이상
 - 3. 연면적 1,000㎡ 미만 : 대지면적의 5% 이상
- ② 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」 제42조 및 「화성시 건축조례」 제30조에 제시된 '대지안의 조경' 기준에 의한다.

< 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 >

제 14 조 (차량출입허용·불허구간 등의 변경)

- ① 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 화성병점복합타운 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입불허구간 등을 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인(또는 허가)을 거쳐 변경할 수 있다.

제 15 조 (건축물 부설주차장 관련 기준)

- ①주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 설치한다
- ②안전시설 : 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.
- ③옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지내에 확보되는 보행자통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대 미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지내 보행자통로와의 경계선에는 다음 각호의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.
 - 1. 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 m²당 0.1본을 식재 하여야 한다.
 - 2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

< 친환경 계획에 관한 사항 >

제 16 조 (환경친화적 자재사용) (권장)

- ①‘제 I 편 제1장 제13조의 ④항(환경 친화적 자재사용)’에 따른 환경친화적자재의 사용을 권장한다.

제 17 조 (신·재생에너지 설비의 설치) (권장)

- ①‘제 I 편 제1장 제13조의 ⑤항(신·재생에너지 설비의 설치)’에 따른 신·재생에너지설비 설치를 권장한다

제 18 조 (방음시설 및 차음성능 자재사용)

- ①방음시설의 설치에 관한 사항은 「공향소음 방지 및 소음대책 지원에 관한 법률」 시행규칙 별표1에 해당하는 시설 설치시 ‘제 I 편 제1장 제13조의 ③항(방음시설 및 차음성능 자재사용)’에 따른 방음시설 및 차음성능의 자재를 따른다.

< 기타사항에 관한 사항 >

제 19 조 (기타사항)

- ①건축물의 구내통신선로설비 설치에 관한사항은‘제 I 편 제1장 제14조(구내통신선로설비 설치기준에 관한 사항)’를 따른다.
- ②개발사업자는 인허가시 ‘제 I 편 제2장 제3조(인허가관련도서)’에 규정된 인·허가 도서를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

제 4 장 도시지원시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 화성병점복합타운 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할 할 수 없다.
- ② 획지의 합병의 경우 연접한 2획지에 한하여 허용한다.
- ③ 제①항에도 불구하고 연접한 획지를 합병 후 재분할시에는 당초 획지계획에 따라 분할해야 한다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 도시지원시설용지의 허용용도는 <표Ⅱ-3-1>에 한한다.
- ② 1층부의 층고는 4.5m 이상을 권장한다.
- ③ 도시지원시설용지의 건축물의 건폐율, 용적률, 최고높이는 <표Ⅱ-3-2>를 초과하여 건축할 수 없다.

〈표Ⅱ-3-1〉 도시지원시설의 용도

구 분		도시지원시설용지	
건축물 용도	도면 표시	I	
	허용 용도	주용도	<ul style="list-style-type: none"> 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 제28조의 도시형공장 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 제2조 13호의 지식산업센터 「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 「소프트웨어산업 진흥법」 제5조의 소프트웨어 진흥시설
		부수 용도	<ul style="list-style-type: none"> 교육연구시설(교육원, 직업훈련소, 연구소) 제1·2종근린생활시설(안마시술소, 안마원, 단란주점 및 종교집회장 제외) 판매시설(상점에 한함) 창고시설 일반업무시설 문화 및 집회시설 <p>※ 부수용도는 바닥면적의 합이 전체시설 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 한다</p>
	불허 용도	허용용도(주용도, 부수용도) 이외의 용도	

〈표Ⅱ-3-2〉 도시지원시설의 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구 분	용도	건폐율	용적률	최고층수(높이)	최저층수
도시1	I	80%이하	350%이하	「군사기지 및 군사시설보호법」상 비행안전구역의 해발 높이 제한 범위 이내	-
도시2					

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 3 조 (건축 한계선의 지정)

- ①건축한계선의 위치는 화성병점복합타운 지구단위계획 지침도를 따른다.

제 4 조 (건물1층의 바닥높이)

- ①건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 20cm 이상 단차가 나지 않도록 한다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

< 건축물의 형태 등에 관한 사항 >

제 5 조 (건축물의 외관 등)

- ①건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크)는 도시미관을 고려하여 외부에서 보이지 않도록 차폐하여 별도 구획(물탱크실)하여야 한다.
- ②건물의 옥상 및 지붕위의 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, 신재생에너지 설비 제외)
- ③에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.
- ④지붕 · 옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경 시설을 조성 하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 신 · 재생에너지 설비, 휴게 및 녹지공간이외의 일체의 타용도로의 사용은 불허한다.
- ⑤건축물의 색채는 ‘제Ⅲ편 제6장 (경관색채)’의 기준을 따른다.

⑥옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은‘제Ⅲ편 제9장 (옥외광고물)’의 기준을 따른다.

⑦야간경관에 관한 사항은‘제Ⅲ편 제10장 (야간경관)’의 기준을 따른다.

제 6 조 (담장)

①도시지원시설용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있어 보행 등의 안전을 위하여거나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제 7 조 (장애인을 위한 계획)

①도시지원시설용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」의 설치기준과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.

②장애인 등이 이용하는 모든 시설은 유니버설 디자인으로 설치할 것을 권장한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 8 조 (전면공지)

①건축관계선에 의해 확보된 전면공지는 제1편 제1장 제10조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제 9 조 (공개공지)

①공개공지는 ‘제1편 제1장 제10조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하여야 한다.

②지침도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

제 10 조 (대지안의 조성)

①면적 200㎡이상인 대지에 건축등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.

1. 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15% 이상

2. 연면적 1,000㎡ ~ 2,000㎡ 미만 : 대지면적의 10% 이상

3. 연면적 1,000㎡ 미만 : 대지면적의 5% 이상

②대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」 제42조 및 「화성시 건축조례」 제30조에 제시된 조경기준에 의한다.

< 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 >

제 11 조 (차량출입허용·불허구간 등의 변경)

①차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 화성병점복합타운 지구단위계획 지침도를 따른다.

②불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입불허구간 등을 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인(또는 허가)을 거쳐 변경할 수 있다.

제 12 조 (건축물 부설주차장 관련 기준)

①주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 설치한다

②안전시설 : 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.

③옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지내에 확보되는 보행자통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대 미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지내 보행자통로와의 경계선에는 다음 각호의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

1. 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 식재 하여야 한다.

2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

< 친환경계획에 관한 사항 >

제 13 조 (환경친화적 자재사용) (권장)

①‘제 I 편 총론 제1장 총칙 제12조제④항’에 따른 환경친화적자재의 사용을 권장한다.

제 14 조 (신·재생에너지 설비의 설치) (권장)

①‘제 I 편 총론 제1장 총칙 제12조제⑤항’에 따른 신·재생에너지설비를 설치할 것을 권장한다.

제 16 조 (방음시설 및 차음성능 자재사용)

①방음시설의 설치에 관한 사항은 「공항소음 방지 및 소음대책 지원에 관한 법률」 시행규칙 별표1에 해당하는 시설 설치시 ‘제 I 편 제1장 제13조의 ③항(방음시설 및 차음성능 자재사용)’에 따른 방음시설 및 차음성능의 자재를 따른다.

< 기타사항에 관한 사항 >

제 17 조 (기타사항)

①건축물의 구내통신선로설비 설치에 관한사항은 ‘제1편 제1장 제13조 (구내통신선로설비 설치기준에 관한 사항)’를 따른다.

②개발사업자는 인허가시 ‘제1편 제2장 제3조’에 규정된 인·허가도서를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

제 5 장 공공건축물 및 기타시설용지

제 1 절 일반시행지침

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할과 합병)

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

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 2 조 (용적률, 높이의 표기방식 및 적용사항)

- ① 화성병점복합타운 지구단위계획 지침도에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은 경우에는 기존 관계법규에 따른다.
- ② 건축물의 용적률은 ‘제2절 공공건축물 및 기타 시설별 시행지침’에서 명기된 각 시설별 용적률에 따라 건축하여야 한다.

< 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 전면방향) (권장)

- ① 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.
1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하여야 한다.
 2. 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰도로에 주전면을 면하도록 하되, 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장(가각이 있는 경우 가각 포함) 한다.

제 4 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선은 화성병점복합타운 지구단위계획 지침도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >

제 5 조 (건축물의 외관 및 외벽의 처리)

- ①건축물 외벽의 재료 및 색상은 과장된 색채와 디자인을 지양하고, 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
- ②노약자와 장애인을 배려하여 경사로 진입부를 조성한다.
- ③옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은 ‘제Ⅲ편 제9장 (옥외광고물)’의 기준을 따른다.
- ④공공 및 기타시설 중 대형공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명등을 설치하여야 한다.
- ⑤야간경관에 관한 사항은 ‘제Ⅲ편 제10장 (야간경관)’의 기준을 따른다.

제 6 조 (담장)

- ①도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부의 담장 설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제 7 조 (장애인을 위한 계획)

- ①공공건축물 및 기타시설용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」의 설치기준과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.
- ②장애인 등이 이용하는 모든 시설은 유니버설 디자인으로 설치할 것을 권장한다.

< 대지내 공지 등에 관한 사항 >

제 8 조 (전면공지)

- ①건축한계선에 의해 확보된 전면공지는‘제1편 제1장 제10조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제 9 조 (공개공지)

- ① 공개공지는 ‘제1편 제1장 제10조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ② 지침도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

제 10 조 (대지안의 조경)

- ① 면적 200㎡ 이상인 대지에 건축등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
 - 1. 연면적 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15% 이상
 - 2. 연면적 1,000㎡ ~ 2,000㎡ 미만 : 대지면적의 10% 이상
 - 3. 연면적 1,000㎡ 미만 : 대지면적의 5% 이상
- ② 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 「건축법」 제42조 및 「화성시 건축조례」 제31조에 제시된 조경기준에 의한다.

< 차량 동선 및 주차에 관한 사항 >

제 11 조 (차량출입허용·불허구간 등의 변경)

- ① 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 화성병점복합타운 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입불허구간 등을 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인(또는 허가)을 거쳐 변경할 수 있다.

제 12 조 (주차장 관련기준)

- ① 주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 설치한다.
- ② 안전시설 : 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 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지내에 확보되는 보행자통로 사이공간에는 다음 각 호

의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대 미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지내 보행자통로와의 경계선에는 다음 제1호의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

1. 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3m 이상, 수관 폭 1.5m 이상의 교목을 대상 면적에 대하여 m²당 0.1본을 식재하여야 한다.
2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

< 친환경계획에 관한 사항 >

제 13 조 (환경친화적 자재사용) (권장)

- ① ‘제 I 편 총론 제1장 총칙 제12조제④항’에 따른 환경친화적자재의 사용을 권장한다.

제 14 조 (신·재생에너지 설비의 설치)

- ① 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제12조에 해당자는 자가 신축·증축 또는 개축하는 건축물은 ‘제 I 편 총론 제1장 총칙 제12조제⑤항’에 따른 신·재생에너지설비를 설치하여야 한다. 그 외 시설은 신·재생에너지 설비의 설치를 권장한다.

제 15 조 (방음시설 및 차음성능 자재사용)

- ① 방음시설의 설치에 관한 사항은 「공방소음 방지 및 소음대책 지원에 관한 법률」 시행규칙 별표1에 해당하는 시설 설치시 ‘제 I 편 제1장 제13조의 ③항(방음시설 및 차음성능 자재사용)’에 따른 방음시설 및 차음성능의 자재를 따른다.

< 기타사항에 관한 사항 >

제 16 조 (기타사항)

- ① 건축물의 구내통신선로설비 설치에 관한사항은 ‘제 I 편 제1장 제13조 (구내통신선로설비 설치기준에 관한 사항)’를 따른다.
- ② 개발사업자는 인허가시 ‘제1편 제2장 제3조’에 규정된 인·허가도서를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

제 2 절 공공건축물 및 기타 시설별 시행지침

< 청소년수련시설에 관한 사항 >

제 16 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 청소년수련시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표Ⅱ-4-1>에 따라 건축하여야 한다.

<표Ⅱ-4-1> 청소년수련시설의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표

구 분		청소년수련시설
건축물 용도	도면표시	K
	허용용도	• 건축법 시행령 별표1의 12에 해당하는 생활권수련시설 (유스호스텔 제외) 사회복지시설 중 여성회관
건폐율		50%이하
용적률		350%이하
최고높이		「군사기지 및 군사시설보호법」상 비행안전구역의 해발높이 제한 범위 이내

< 위험물 저장 및 처리시설에 관한 사항 >

제 17 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 위험물저장 및 처리시설용지의 건축물 용도는 <표Ⅱ-4-2>에 한한다.
- ② 위험물저장 및 처리시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고높이는 <표Ⅱ-4-2>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표Ⅱ-4-2> 위험물 저장 및 처리시설의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표(변경)

구분		위험물저장 및 처리시설
건축물 용도	도면표시	F
	허용용도	• (기정)주유소 및 석유판매소 및 부대시설(위험물안전관리법 시행규칙 별표 13호에 한함) • (변경)건축법시행령 별표1의 제19호 위험물저장 및 처리시설 중 주유소(기계식 세차설비 포함) 및 그 부대시설 ※부대시설 범위(총 연면적 40% 이내로 허용) · 건축법시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 가목의 소매점 및 나목, 자목, 차목 · 건축법시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 너목의 수리점 및 아목, 하목
건폐율		80%이하
용적률		190%이하
최고층수		「군사기지 및 군사시설보호법」상 비행안전구역의 해발높이 제한 범위 이내

< 교통시설에 관한 사항 >

제 18 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 당해시설의 건축물 용도는 <표Ⅱ-4-3>에 한한다.

② 제1항의 규정에 의해 주차전용건축물은 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법」 시행령 별표1의 제1,2종 근린생활시설(안마시술소,안마원,단란주점 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설(이하 근린생활시설 등이라 한다)과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 한다. 단 옥외골프연습장은 불허한다.

③ 자동차정류장(복합환승센터)의 경우 1층에 대중교통수단(철도 및 시내버스)간 연계환승이 가능하도록 환승시설을 설치하여야 한다.

<그림Ⅱ-4-1> 자동차정류장 1층부 예시



④ 자동차정류장(복합환승센터)의 설치와 관련하여 「국가통합교통체계 효율화법」, 「여객자동차 운수사업법」, 「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」, 「환승센터 및 복합환승센터 설계배치기준」 및 기타 관계 법규 및 조례에 따른다.

⑤ 주차전용건축물 내 근린생활시설을 배치할 경우 다음 각호의 기준을 준수하여야 한다.

1. 근린생활시설의 비율은 주차장시설면적의 30%미만이어야 한다.
2. 근린생활시설을 설치할 경우 해당층 전체를 근린생활시설용도로 사용하여야 한다.
3. 주차장출입구는 가장 넓은 도로에 설치한다. (단, 진출입이 금지된 구간은 제외한다.)

⑥ 자전거주차장은 노외주차장의 5%이상을 확보하여야 하며, 자전거보관대 및 공기펌프시설을 설치하여야 한다.

⑦ 당해 시설 건축물의 건폐율, 용적률, 최고높이는 <표Ⅱ-4-3>을 초과하여 건축할 수 없다.

⑨ 당해시설 건축물의 색채는 ‘제Ⅲ편 제6장 (경관색채)’에서 제시하는 색채계획 기준을 따른다.

⑩건축물의 옥외광고물(간판)은‘제Ⅲ편의 제9장 (옥외광고물)’의 기준을 따른다.

〈표II-4-3〉 교통시설의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이 분류표(변경)

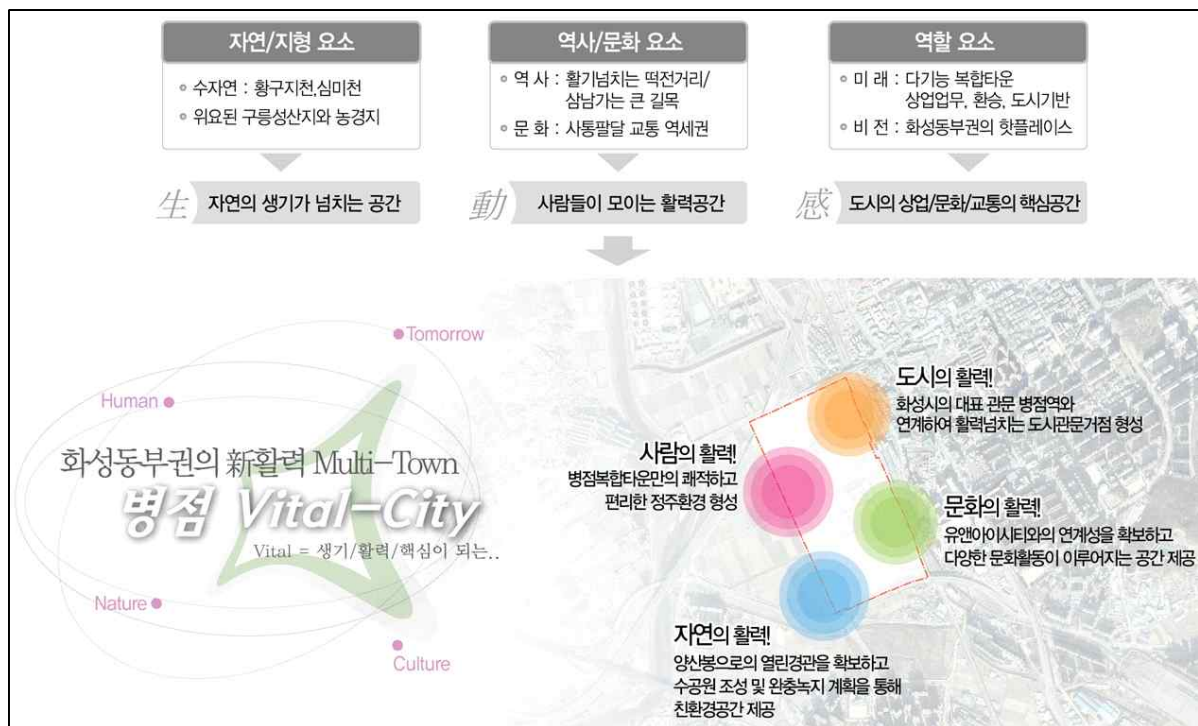
구 분		교통시설		
건축물 용도	도면 표시	P1	P3(신설)	P2
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도)에 한하며, 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1의 제1,2종 근린생활시설(안마시술소, 안마원, 단란주점 제외), 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 업무시설과 복합적으로 사용할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 한다. 단 옥외골프연습장은 불허한다. 	<ul style="list-style-type: none"> 주차장법 제2조의 규정에 따른 노외주차장(주차전용건축물) 	<ul style="list-style-type: none"> 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제31조 자동차정류장 및 제33조의 부대시설 및 편익시설
	불허 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		80%이하	80%이하	80%이하
용적률		450%이하	450%이하	450%이하
최고층수		「군사기지 및 군사시설보호법」상 비행안전구역의 해발높이 제한 범위 이내		
해당블록		주2, 주3, 주5	주1, 주4	자1

제 Ⅲ 편 경관 및 공공부문 시행지침

제 1 장 테마 및 이미지 설정에 관한 사항

제 1 조 (도시이미지 컨셉 및 네이밍 설정)

- ① 화성동부권 상업/업무의 Hub City인 화성병점복합타운의 개발방향에 걸맞는 도시 경관의 미래상을 설정한다.
- ② 지역의 자연/역사/문화 경관자원의 잠재적 특성을 활용하여 화성병점복합타운만의 고유한 정체성을 표출한다.
- ③ 다양한 경관요소를 통합하는 가이드라인 제시로 경관적/환경적/기능적 단지경관 이미지의 통일성을 확보한다.



제 2 조 (경관 및 공공디자인 전개방향)

- ① 경관 및 공공디자인 요소로 이벤트성, 아름다움, 쾌적함, 상징성, 친자연의 5가지 항목을 고려한다.
1. 이벤트 요소로는 권역별 테마를 적용하여 활기차고 건강한 공간 및 특화 프로그램을 도입하고 테마공원, 녹지축을 따라 산책, 하이킹 등 다양한 즐길거리, 볼거리를 창출한다.

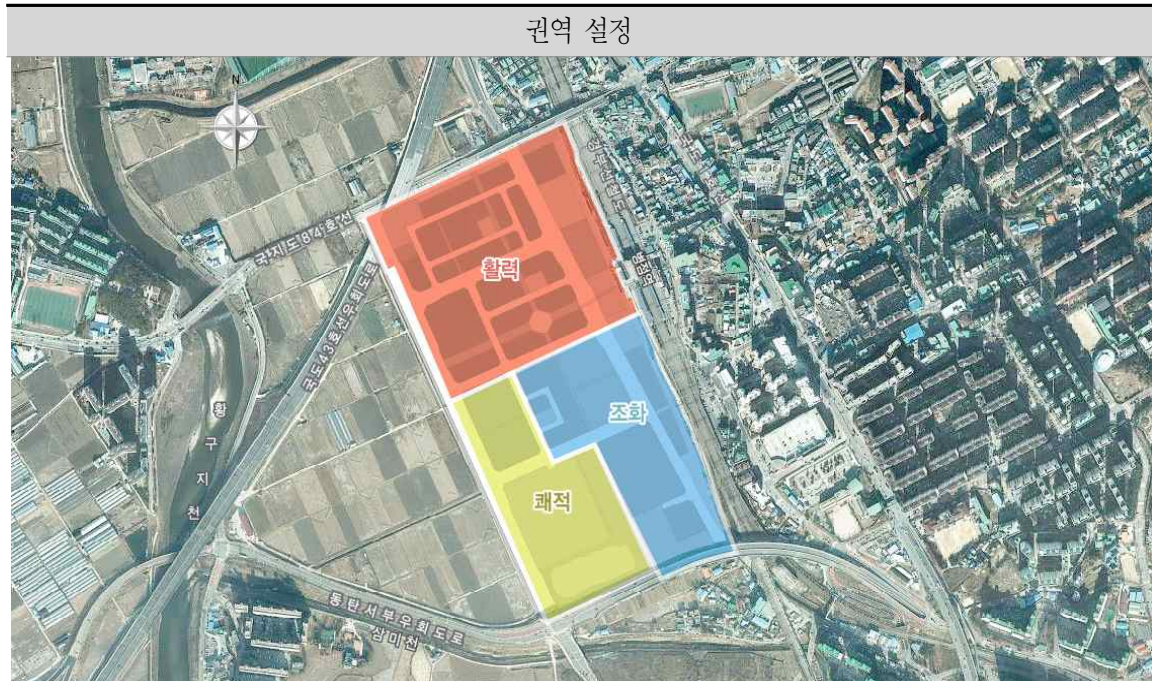
2. 아름다움의 요소로는 지구경관을 형성하는 건축물, 공공시설물 미관 및 형태, 색채, 재료에 대한 가이드라인을 제시함으로써 통일감있는 지구 전체 경관 형성을 유도한다.
3. 쾌적함의 요소로는 외곽 인접도로 및 구시가지와의 경계부 완충녹지화 및 지구별 접근성을 고려한 공원 배치를 통한 방문객 및 지역 종사자의 Amenity 향상을 배려하며 녹지간 연계체계를 확보함으로써 이용성을 증대한다.
4. 상징 요소로는 해당 지구와 병점역을 연계하여 늘어나는 유동인구 및 수요에 대비한 상업/업무시설 입지를 통한 상징적 스카이라인을 조성하고 권역 특성에 따른 상징조형체계를 구축함으로써 화성병점 복합타운의 미래지향적 이미지를 구현하도록 한다.
5. 친환경 요소로는 단지 전체를 순환하는 녹지축 / 보행축을 조성하고 외곽 녹지대와 공원 등 녹지 거점을 조성하고 서로 연계성을 가지도록 한다.

〈그림Ⅲ-1-1〉 경관 및 공공디자인 형성목표



제 3 조 (공공디자인 권역 설정)

〈그림Ⅲ-1-2〉 권역설정






- ①도시이미지를 효율적으로 개발·관리하기 위해서는 도시의 구조, 용도, 행정구역, 특징, 테마 등을 고려하여 권역을 선정하고, 각 권역에 대한 디자인 가이드라인을 설정하여 효과적으로 관리한다.
- ②도시이미지를 형성하는 모든 인공적 (건물, 구조물, 조형물 등), 자연적 (수목, 잔디 등) 요소의 시각적 특징은 각 요소들의 형태와 색채, 재료로 구성되므로 권역별로 형태, 색채, 재료에 대한 디자인가이드라인을 설정하여 관리·적용한다.
- ③도시이미지 권역을 효과적으로 설정하면 도시를 관통하는 도로나 하천 등으로 인해 도시의 공간이나 기능이 분리 또는 단절되는 단점을 보완하여 도시 전체를 유기적으로 연결하는 수단으로 활용이 가능하도록 제시한다.
- ④토지이용성격, 간선도로망, 경관축과 거점 등에 따른 공간성격 및 기능을 고려하여 권역을 설정하고 권역별 차별화된 이미지를 부여한다.
- ⑤대상지구 전체가 매우 컴팩트한 형태로 조성·계획되어 있으므로 공간의 분리에 따른 공간적 한계는 없을 것으로 예상되나 토지이용계획상의 용도별 단절로 인해 동일 지구내 판이하게 다른 이미지가 형성될 우려가 있으므로 용도 및 이용행태 특

성에 따른 권역설정과 함께 형태, 색채, 및 재료계획은 동일 가이드라인 내에서 효과적으로 권역구분이 가능하도록 함으로써 지구 전체를 포괄하는 도시이미지를 형성한다.

⑥입지시설특성에 따라 이용자의 행동패턴도 차별화되므로 토지이용특성에 따라 경관권역은 총 3개 권역으로 설정된다.

〈표Ⅲ-1-1〉 권역별 컨셉 및 공간개발 방향 설정

권역 컨셉	계획방향	예시이미지
활력적인 상업권역	기존 시가지와 교통관문인 병점역과 인접해 있어 도시의 상징적 이미지를 형성하고 개방성을 갖으며 활기 넘치는 상업시설 공간 연출	
쾌적한 생활권역	도시 속 인간과 자연의 공유공간으로서 단지 내 친환경공간으로 조성하여 쾌적하고 살기 좋은 정주환경 연출	
조화로운 복합권역	단지 내 주요 업무공간이 구성되어 있는 공간으로서, 문화시설과 근린공원을 연계하여 다양한 활동이 이루어지는 조화로운 복합공간이미지 연출	

제 2 장 스카이라인 구상

제 1 조 (기본방향)

- ①스카이라인은 기존의 자연지형과 새로운 인공건축물의 집합체가 만들어내는 도시의 지평선으로서 단조로운 스카이라인이 형성되지 않도록 건축물의 층수와 배치를 조절하여야 한다.
- ②부드러운 선형과 쾌적함을 배려한 외부공간 구성으로 고층건축물에 의해 획일적으로 드러나는 수직적이고 경직된 도시경관을 극복한다.
- ③자연 스카이라인을 훼손하지 않으면서 서로 조화를 이루는 인공 스카이라인(건축물 등에 의하여 형성되는 스카이라인)을 연출한다.
- ④주변을 압도하는 비대한 매스(Mass)형 보다는 슬림(Slim)형을 유지하고 높이의 단계적 변화를 통해 친근하고 안정적인 공간을 형성하도록 한다.
- ⑤대상지 전체가 비행안전구역으로 지정되어 고도제한 내 주상복합 및 공동주택지역의 용적률 조정으로 북저남고형의 스카이라인 경관을 계획하도록 한다.

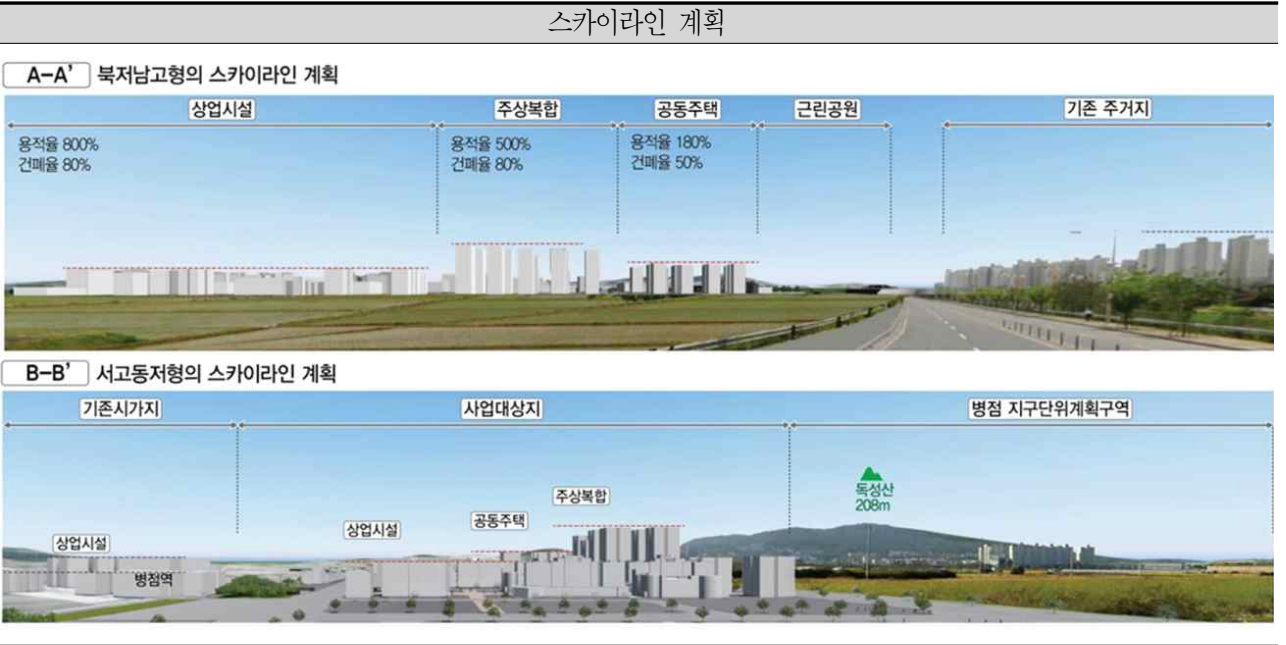
제 2 조 (계획기준)

- ①부드럽고 안정된 스카이라인을 연출하기 위해 중심상업지구와 주변 건축물들 간의 변화있는 스카이라인이 계획되어야 하며 단지경관을 형성하는 지점에는 개방감 확보를 위해 고층 건축물의 배치를 고려하여야 한다.
- ②화성병점 복합타운지구 이미지와 어메니티 형성을 위한 스카이라인을 형성한다.
 1. 지구의 상징성을 강조하기 위한 지역을 설정하여 고층 중심의 스카이라인 형성을 고려해야 한다.
 2. 보전 자연경관 및 지구 랜드마크와의 조화성을 고려한 스카이라인이 형성되도록 한다.
- ③지형지세 및 비행안전구역 등에 따른 층고제한을 반영한 스카이라인을 구상한다.
- ④경관 축, 거점, 존 등에 따른 미래 스카이라인을 예측함으로써 화성병점 이미지에 어울리는 스카이라인이 형성되도록 한다.

〈그림Ⅲ-2-1〉 주변현황 및 고도제한 여건에 따른 스카이라인 중심축 설정



〈그림Ⅲ-2-2〉 축별 스카이라인 단면계획(예시)



제 3 장 도시거점경관

제 1 조 (기본방향)

- ①지구 이미지 형성의 매체로서 도시공간에 아이덴티티를 부여하고 상징성 및 장소성을 강화한다.
- ②시각적으로 두드러지는 조망경관으로서의 랜드마크 형성을 통해 도시공간의 방향성을 부여한다.
- ③공간의 중심부로서 활동적 지구경관 이미지를 형성하고 가시성뿐만 아니라 커뮤니티 중심으로서의 역할을 강화한다.

제 2 조 (경관거점 설정 및 형성방향)

- ①기존의 자연적·인문적 랜드마크와 새로이 조성되는 인공적 랜드마크는 화성병점복합타운에 강한 상징성을 부여하는 대표적 요소로서 주변지역으로부터의 접근성 및 가시성을 극대화하여 대상지의 정체성을 부여하도록 한다.
- ②지구의 중심부 등 주요 결절점에 장소성을 강화하는 경관거점계획을 실시한다.
- ③지구의 진입부에 진입공간의 장소성 및 게이트성을 강화하는 경관거점계획을 실시한다.
- ④단지 내외부 연결 진출입, 외부 조망시 상징적 랜드마크 포인트 사업구역 전체활동의 구심점의 역할이 요구되는 지점을 거점으로 설정한다.
- ⑤주진입거점의 시각적 쾌적성 및 인상경관 조성을 위해 소공원내 수림대 조성과 장식화단을 활용한 녹지거점을 조성한다.

〈그림Ⅲ-3-1〉 경관거점 설정



〈표Ⅲ-3-1〉 경관거점 계획

진입거점	
진입거점1 - 효행로	진입거점2- 효행로
 <p>(예시이미지)</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 평상형 쉼터 조성 및 관목, 초화류 식재를 통해 개방감 있는 공간연출 • 자연형 소계를 활용한 아트월 파사드 설치로 교각 차폐 	 <p>(예시이미지)</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 소공원 및 완충녹지의 장식화단 조성을 통한 상징이미지 조성 • 상징성 부여를 위한 화성시 상징수(느티나무) 또는 지역수종(은행나무) 식재
진입거점3- 태안로	진입거점4- 태안로
 <p>(예시이미지)</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 근린공원-완충녹지의 다층형 식재계획을 통해 풍부한 자연경관 연출 • 근린공원 가각부 상징조형물 및 인공분수 설치로 상징경관 연출 	 <p>(예시이미지)</p>  <ul style="list-style-type: none"> • 근린공원 가각부 위드조형 설치 및 관목, 초화류 식재로 관문성 및 상징성 향상 • 완충녹지 변 통일성 있는 관목류 식재를 통해 녹지 연결성 향상

상징거점	
상징거점1	상징거점2
 <ul style="list-style-type: none"> • 병점역 앞 문화공원조성 및 분수설치로 단지 내 상징적 공간조성 	 <ul style="list-style-type: none"> • 보행자특화가로 내 광장을 조성하여 커뮤니티 및 다양한 이벤트 공간으로 활용
녹지거점	수변거점
 <ul style="list-style-type: none"> • 공원녹지를 중심으로 지구 내 문화휴식형 녹지공간 조성 	 <ul style="list-style-type: none"> • 단지 내 생태와 휴식이 어우러진 수변거점 조성

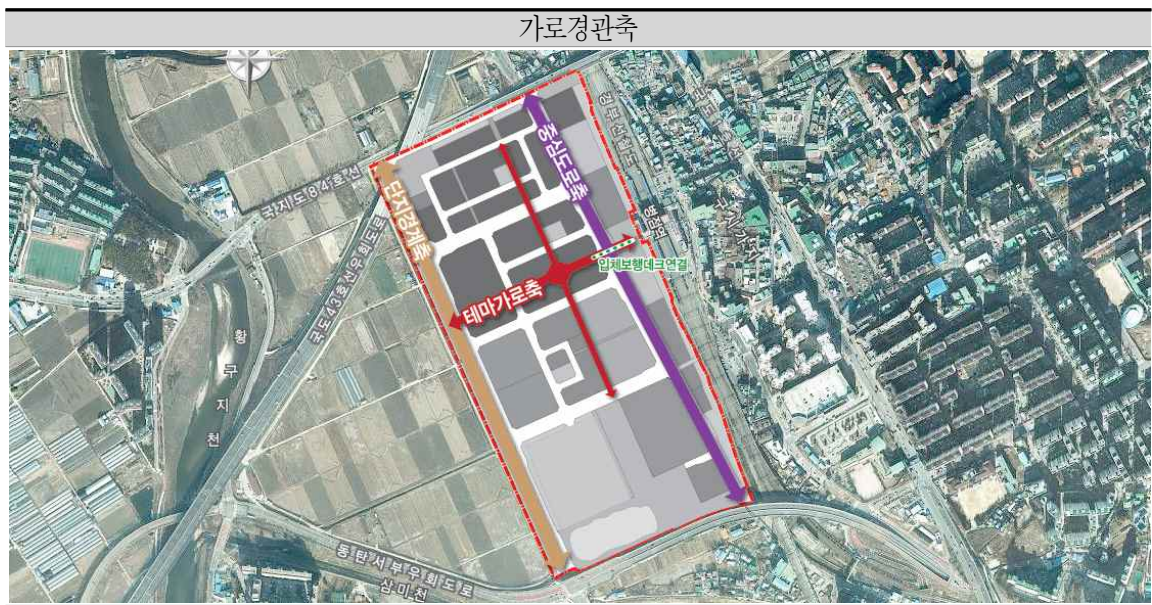
제 4 장 도시가로경관

제 1 조 (기본방향)

- ①도시의 가로는 사람들이 가장 빈번하게 접하는 공공공간으로서 화성병점지구의 차별화된 도시이미지 형성을 위해 주요 도시가로의 테마를 부여하도록 한다.
- ②도시의 테마가로는 과도한 조형시설, 혹은 구조물에 의한 디자인은 지양하고 주변 자연요소 혹은 도시시설물을 활용하는 활동공간을 중심으로 계획한다.
- ③도로 및 가로별 위계와 기능·경관특성에 따라 유형을 구분하여 축을 설정하고 쾌적하고 개성있는 가로경관을 연출한다.

제 2 조 (가로경관축 형성방향)

〈그림Ⅲ-4-1〉 가로경관축 계획



- ①권역을 순환하는 순환경관축 및 도로 등에서의 가로경관축을 설정한다.
- ②지구의 중심을 형성하는 중심상징축 및 지구 내외부 조망이 요구되는 대상에 대한 통경을 연결하는 가로경관을 계획한다.
- ③가로경관축은 화성병점복합타운의 골격을 이루는 중심도로축과 단지경계축, 테마가로축으로 구분한다.

〈그림Ⅲ-4-2〉 가로경관축 형성방향

1 중심도로축

- 인상적인 단지이미지를 형성하기 위해 상징식재를 도입한 가로수 특화계획
 - 도로양측에 가로수(상징수) 식재를 통해 녹지율 확대 및 인상적인 단지이미지 형성
 - 상징성 부여를 위한 수고가 높은 상징식재 권장 (예: 화성시 상징목 느티나무, 지역수종 은행나무)

2 단지경계축

- 도로인접부 인공적 경관을 완화하기 위한 공공공지, 가로수 식재를 통해 친환경가로 형성
 - 수고가 높은 상징수를 식재(느티나무, 메타세콰이어)하여 보행자, 주행자시점에서 열린경관을 형성하고 건축물 상부의 인공적 경관을 차폐하고 경계부 병점지구단위계획 구역과의 조화성 향상

3 테마가로축

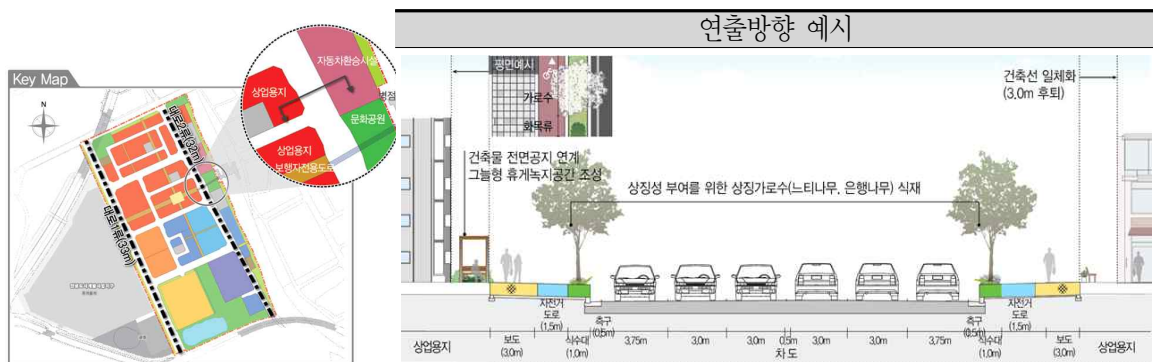
- 병점역 광장부 보행데크와 연결되는 십자형 보행자 가로로서 보행자 편의 환경 제공
 - 상업시설지 내 (B=5m): 건축물 전면공지와 보행공간을 연계하여 부분키퍼 및 화단조성
 - 업무 및 도시지원시설지 내 (B=8m): 건축물 전면공지와 보행공간을 연계하여 그늘형 휴게녹지공간 조성
 - 십자형 보행특화가로 (B=18m, 10m): 차별화된 이미지의 특화거리 조성을 위한 바닥패턴 및 상징시설 설치

제 3 조 (중심도로축 - 진입경관도로)

- ① 도로양측에 가로수(상징수) 식재를 통해 녹지율 확대 및 도시 이정표로서의 기능을 부여한다.
- ② 수고 및 수종의 통일을 통해 단지 내 가로경관 전체의 통일감을 조성한다.
- ③ 상징성부여를 위한 상징식재를 권장한다. (예: 화성시 상징목 느티나무, 지역수종 은행나무)



〈표Ⅲ-4-1〉 진입경관도로 연출방향 예시

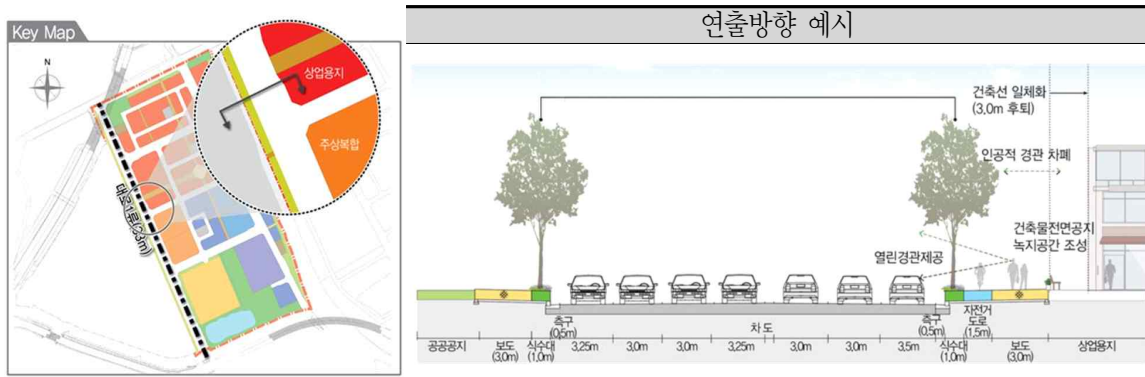


제 4 조 (단지경계축 - 단지경계도로)

- ①도로양측에 가로수 식재를 통해 인공적인 경관을 차폐하는 친환경 가로를 조성한다.
- ②인근 저류지 근린공원과의 통일감 및 연속성을 확보한다.
- ③상징수 식재시 계절감을 형성하는 수종을 권장한다. (예: 벚나무, 이팝나무)



〈표Ⅲ-4-2〉 단지경계도로 연출방향 예시

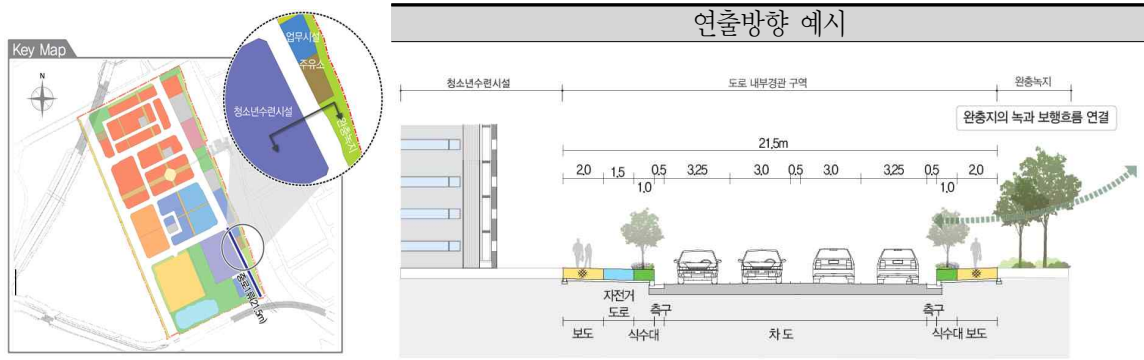


제 5 조 (중심도로축 - 생활환경도로)

- ①친자연적이며 쾌적한 보행환경 조성을 위해 건축물과 보행로 사이 가로수의 식재를 통해 인공적 경관으로의 시선을 차폐한다.
- ②상징수 식재시 생장환경 및 지역수종을 고려하여 느티나무, 산딸나무 등을 권장한다.



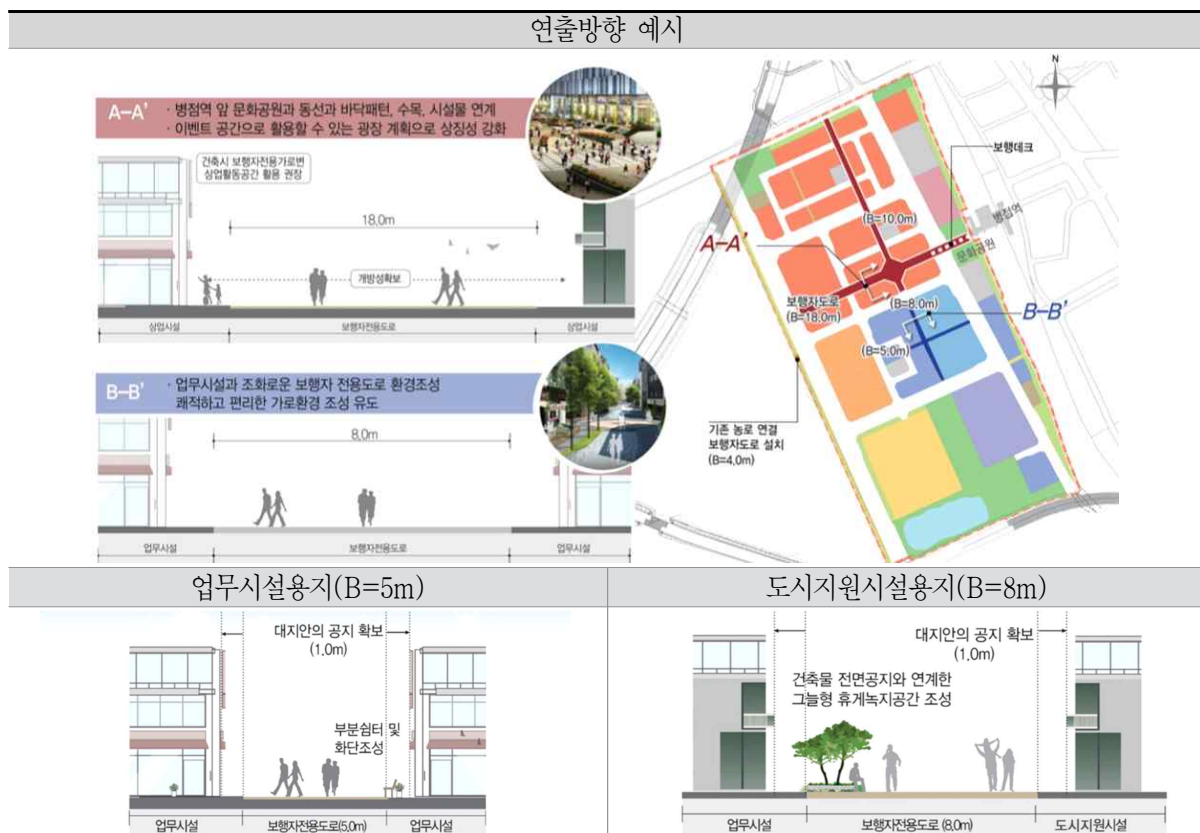
〈표Ⅲ-4-3〉 생활환경도로 연출방향 예시



제 6 조 (테마가로축 - 보행자전용 특화가로)

- ① 획일적 거리 분위기를 탈피하여 공공성을 배려한 율동적인 공용공간으로 특화거리를 구성한다.
- ② 중심상업지역의 역동성과 활발함이 강조되도록 동선과 바닥패턴, 수목, Street Furniture에 있어서 자유롭고 리드미컬한 가로환경을 조성하도록 한다.
- ③ 단지 내 십자형 테마가로 중심광장은 광장부 지표경관요소 도입 및 주변 건축물 파사드 디자인 차별화 유도로 상징경관 형성방안을 마련한다.

〈표Ⅲ-4-4〉 보행자전용 특화가로 연출방향 예시



〈표Ⅲ-4-5〉 보행자전용 특화가로-십자형 테마가로 중심광장 경관 특화방안



제 7 조 (보도포장)

- ①도시의 진입부·중심상업지역·결절부·공공시설 주변지역 등의 도시가로 일정 구간은 재질·색상·패턴 등에 변화를 주도록 한다.
- ②보행자 전용 특화가로의 보도포장은 테마에 따른 색상·상징성 등을 느낄 수 있도록 포장패턴을 디자인하고, 이에 맞는 포장재를 선정하여야 한다.
- ③상기 주요 지점의 포장패턴은 화성병점 복합타운지구의 상징문양 및 로고를 포함하여 화성병점 복합타운지구만의 이미지를 부각시킬 수 있는 독특한 디자인을 개발하여 사용하도록 한다.

④일반구간의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 가로 수 식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.

⑤횡단보도 주변에는 시각장애자용 점자블럭과 턱없는 경계석 등을 설치한다.

〈표Ⅲ-4-6〉 포장 예시

구 분	디자인방향 / 재질	포장예시
보행자전용 특화가로	디자인방향 : 문화의 중심지역임을 고려하여 화려하고 다채로운 이미지 형상화 재질 : 점토블럭	
진입경관도로 및 단지경계도로	디자인방향 : 도시가로의 녹음이미지를 형상화 재질 : 점토블럭	
생활환경도로	디자인방향 : 단순하고 수직적 이미지를 형상화 재질 : 점토블럭	

제 5 장 공원경관 구상

제 1 조 (기본방향)

- ① 화성병점복합타운의 경관컨셉에 부합하는 공원의 성격, 규모, 형태 및 주변여건 등을 고려한 특색있는 공원을 조성하여야 한다.
- ② 현대도시에 걸맞는 참여적 경관으로서의 공원, 도시내 열린공간의 역할과 도시 이미지 구현을 위한 테마의 연계를 도모한다.

〈표Ⅲ-5-1〉 기본방향 및 계획 주안점

기본방향	계획 주안점
주요 도시기능과 유기적으로 연계되는 Green-Network	현대도시에 걸맞는 참여적 경관으로서의 공원, 도시 내 열린공간의 역할과 도시 이미지 구현을 위한 테마의 연계 도모
주변 도로, 철도변의 소음차단 및 경관영향저감을 위한 녹지대계획	경부선 철도변 및 국지도 84호선 등의 각종 소음차폐를 위한 완충녹지 계획으로 환경 악영향 요소를 감소
기존 농경지와의 조화를 위한 공공공지 계획	사업구역 서측 경계부의 법면 발생부에 공공공지를 계획하여 기존 농경지로의 연담화를 방지하고 도시경관 향상 도모
지역주민들의 이벤트, 여가활동을 위한 커뮤니티공간계획	문화공원, 소공원, 저류형 근린공원 조성
테마가 있는 오픈스페이스	화성병점복합타운의 경관컨셉에 부합하는 공원의 성격, 규모, 형태 및 주변 여건 등을 고려한 특색있는 공원을 조성

제 2 조 (공원별 테마부여 및 이미지 전개)

- ① 공원의 성격, 규모, 형태 및 주변환경을 고려하여 이미지를 부여하고, 이러한 공원 녹지공간들이 도시 내에서 유기적인 네트워크를 형성하여 차별화된 분위기를 연출할 수 있도록 한다.
- ② 근린공원의 분포와 입지여건을 고려하여 공원성격과 주제를 설정하고 이에 걸맞은 시설을 차별화시켜 공원의 상징성 및 테마를 구현한다.
- ③ 도로 및 보행자 도로를 중심으로 건축물 이격배치 및 공동주택단지 내 통경구간 설정을 통해 1호 소공원과 저류지간 통경축을 확보한다.
- ④ 철로변 완충녹지 내 밀도높은 차폐식재 계획으로 내외부 조망시 쾌적성을 증진하도록 계획한다.

주요 도시기능과 유기적으로 연계되는 Green-Network

현대도시에 걸맞는 참여적 공간으로서의 공원,
도시내 열린공간의 역할과 도시 이미지 구현을 위한 테마의 연계 도모

주변 도로, 철도변의 소음차단 및 경관영향저감을 위한 녹지대계획

경부선 철도변 및 국지도 84호선 등의 각종 소음차폐를 위한
완충녹지 계획으로 환경 악영향 요소를 감소

기존 농경지와의 조화를 위한 공공공지 계획

사업구역 서측 경계부의 법면 발생부에 공공공지를 계획하여
기존 농경지로의 연단화를 방지하고 도시경관 향상을 도모

지역주민들의 이벤트, 여가활동 위한 커뮤니티공간계획

문화공원, 소공원, 저류형 근린공원 조성

테마가 있는 오픈스페이스

화성병정보복합타운의 경관컨셉에 부합하는 공원의 성격, 규모, 형태
및 주변여건 등을 고려한 특색있는 공원을 조성

〈표Ⅲ-5-3〉 경계부 경관영향 최소화 계획

경관영향 저감 계획



1 기존 구도심 연계 및 불량경관 차폐

철로변 완충녹지 내 밀도높은 차폐식재 계획으로 내외부 조망시 쾌적성 증진



2 단지 경계측 경관영향 저감계획

단지 외곽측에 공공공지 및 녹지 계획으로 병점 지구단위계획구역(예정)과 기존시가지 연결부 완충역할 부여



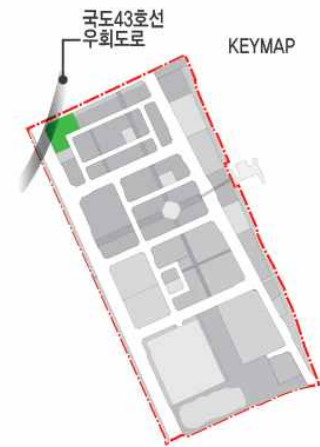
3 고층건물의 주변경관영향 최소화 계획

기존시가지와 동시 조망시 단계적 스카이라인 계획 및 고층건물 주변으로 근린공원 계획으로 개방경관 형성



제 3 조 (제1호 소공원 계획)

- ①사업구역 진입거점부로서 국지도84호선과 연결되는
인상적이고 쾌적한 관문경관을 형성한다.
- ②상업시설 이용객의 휴식공간을 조성한다.



〈그림Ⅲ-5-1〉 제1호 소공원 계획 예시이미지



제 4 조 (제2호 소공원 계획)

- ①국도84호선 및 경부선 연결, 기존시가지와 경계를 이루는 단지 진출입 거점으로 쾌적한 이미지 경관을 형성한다.
- ②상업시설 이용객의 휴식공간을 조성한다.



〈그림Ⅲ-5-2〉 제2호 소공원 계획 예시이미지



제 5 조 (제1호 문화공원 계획)

- ①병점역과 연계된 상징거점 공원으로 계획한다.
- ②상징분수 등을 활용한 지표경관 제공 및 조형 앗음벽, 장식화단 설치 등으로 녹지형 휴게공간을 마련한다.
- ③연결보행육교는 심플한 형태의 친자연적 마감으로 하부 문화공원과 조화로운 경관을 형성하도록 한다.



〈표Ⅲ-5-4〉 제1호 문화공원 및 연결 보행육교 계획 방향

문화공원 및 연결 보행육교 계획방향

녹지형 휴게공간 및 간단한 소규모 관람이 가능한 이벤트 공간제공

- 휴게시설: 사각파고라, 앉음벽, 평의자, 원형데크, 막구조 파고라를 도입하여 다양한 휴게공간 제공
- 이벤트시설: 데크무대, 조명열주, 상징(광장)분수를 설치하여 상징적인 공간 형성



심플한 형태의 간결한 구조형식으로 위압감 저감 및 주변과 조화로운 경관형성



제 6 조 (근린공원 계획)

- ①지구 내외부 조망시 쾌적한 친환경 거점경관을 형성한다.
- ②청소년수련시설, 공동주택, 업무시설의 쾌적한 조망경관 형성 및 사업지구 내 다양한 여가활동공간으로 계획한다.
- ③저류지와 야생화원, 휴식정원 등 자연중심의 체험시설을 계획한다.

〈그림Ⅲ-5-3〉 근린공원 계획 예시이미지

예시이미지



제 6 장 경관색채

제 1 조 (기본방향)

- ① 화성병점만의 상징색을 도출하여 건축물과 공공시설물에 공통적, 반복적으로 도입하여 경관의 통일성을 추구한다.
- ② 본 지침은 민간 창의성 및 융통성 발휘를 위해 지구단위계획지침의 권장사항으로 반영하며, 사업계획 심의시 또는 별도 색채계획 심의를 통해 충분히 제어될 수 있도록 유도한다.

제 2 조 (색채계획 기준)

- ① 분석기준 내용은 다음을 참조한다.
 1. 산업자원부 기술표준원과 이화여대 색채디자인연구소가 공동으로 제작한 과학적 색채분석표를 기준으로 분석한다.
 2. 한국인의 감각을 수용하면서 세계적 범용성을 고려하여 제작한다.
 3. 단색, 형용사, 배색의 이미지를 공간적 차원을 고려하여 제작하였으므로 추상적, 공간적 이미지를 구체적인 색채로 전환하여 해석하는 것이 가능하다.



- ② 색채의 선정은 Munsell의 색체계에 의해 수록된 「실용 한국표준색표집, KBS한국 색채연구소, 1991」를 기준으로 색상과 명도, 채도의 범위를 명시하고 제시된 범위 내에서 자유롭게 선정할 수 있도록 한다.

제 3 조 (경관색채 연출방향)

- ①권역별 컨셉 설정에 따른 상징색을 도출하여 건축물과 가로시설물에 공통적, 반복적으로 도입하여 경관의 통일성을 추구한다.
- ②외벽의 색상은 순색(Chromaticness=10)에 가까운 색, 흰색(Whiteness=0)에 가까운 색, 검정(Blackness=100)에 가까운 색을 사용하지 않도록 한다.
- ③혼합색을 사용하도록 하여 인접하는 색과의 색차를 줄이도록 한다.
- ④원경에서의 통일감과 근경에서의 변화감을 도모하는 색채계획을 위하여 주조색을 통일하고 특화색을 사용한다.
- ⑤권역별 차별성을 위한 특화색은 작은 면적의 주출입구, 지하주차장 등에 사용하도록 한다.
- ⑥건축물의 입면은 저층부, 중층부, 상층부가 구분되도록 색채, 창호, 발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화를 통한 입면의 변화를 권장한다.

제 7 장 건축물 미관 형성계획

제 1 조 (용도별 건축물 경관계획)

① 상업용지/주상복합/공동주택용지에 관한 경관계획은 다음과 같다.

〈표Ⅲ-7-1〉 상업용지/주상복합/공동주택용지에 관한 경관계획

기본방향	<ul style="list-style-type: none"> 보행레벨에서 활성화 된 공간창출 비행안전구역 고도제한범위 내 자연스럽고 조화스러운 스카이라인 형성 	
세부계획	공간 환경	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 외부공간은 보행가로 및 인접공지와 연계 계획하여 연속성 확보 휴식을 위한 필로티 공간을 공개공지 등과 연계하여 보행자의 휴식공간 제공
	시지각 환경	<ul style="list-style-type: none"> 1층부 도로연접부 경관을 위한 마감재 차별화 평면적 입면형태를 지양, 부분적인 강조를 통해 개성있는 시가지경관 연출
	녹지 환경	<ul style="list-style-type: none"> 옥상 및 벽면 녹화 유도 시설조경 권장



② 업무용지/도시지원시설용지에 관한 경관계획은 다음과 같음

〈표Ⅲ-7-2〉 업무용지/도시지원시설용지에 관한 경관계획

기본방향	<ul style="list-style-type: none"> 인접한 저류지, 근린공원과 조화로운 녹지의 흐름 연계 건축물 외관은 친환경 이미지로 계획 	
세부계획	공간 환경	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 외부공간은 보행가로 및 인접공지와 연계 계획하여 연속성 확보 휴식을 위한 필로티 공간을 공개공지 등과 연계하여 보행자의 휴식공간 제공
	시지각 환경	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 재료는 주변 환경과의 조화를 고려하여 선택 평면적 입면형태를 지양, 부분적인 강조를 통해 개성있는 시가지경관 연출
	녹지 환경	<ul style="list-style-type: none"> 옥상 및 벽면 녹화 유도 친환경 건축설비(태양광 등) 설치유도



제 8 장 가로시설물

제 1 조 (기본원칙)

- ①가로시설물은 도시경관을 구성하는 최소단위로서 도시공간 내에서 그 수량이 많고 종류와 기능이 다양하므로 시설물간의 형태적 부조화 방지 및 가로 이미지를 제고할 수 있도록 공공시설물 표준디자인을 준수하여 통합적 도시경관을 창출하여야 한다.
- ②본 지침은 도로, 광장, 공공공지 등에 설치되는 가로시설물에 관한 것으로서 “화성시 공공시설물 표준디자인 설계설명서”를 기준으로 적용하며 본 지침에 언급되지 않는 사항은 「도로법」, 「도로표지규칙」, 「도로교통법」, 「교통안전시설 관리편람」, 「도로교통안전시설 설치편람」 등 관련법규에 따른다.

제 2 조 (가로시설물 기본방향)

- ①도로의 위계, 기능, 입지적 특성을 반영한 특성화된 가로시설물을 계획 및 설치한다.
1. 도로 기능 및 지역의 특성에 부합하는 가로시설물을 계획
 2. 가로유형에 따라 가로시설물을 차등 적용하여 보행환경을 향상
 3. 이용자의 편의 및 쾌적성, 상징성을 고려한 가로시설물 디자인 시스템 구축
- ②가로시설물 통합 디자인 및 시설 배치로 선진 가로환경을 조성한다.
1. 가로시설물의 통합 계획을 통하여 가로시설물의 적합한 위치설정 및 배치
 2. 통일된 가로시설물 디자인을 적용, 가로환경의 일체감 형성
 3. 가로시설물 색채를 주변환경과 조화되게 적용
- ③보행자의 안전하고 편리한 가로환경을 위한 가로시설물을 디자인한다.
1. 보행자의 안전과 편의를 고려하여 시설물의 배치, 디자인을 개선 / 구축
 2. 장애인 및 노약자를 고려한 시설물을 개발 / 확충
 3. 보도포장 및 시설물의 디자인 안전도 / 완성도를 향상
 4. 부족한 공공물을 보완하고, 도로점용물의 위치 및 체계를 통합
- ④「화성시 공공디자인 조례」에 따라 공공디자인 자문·심의 대상 시설물은 화성시 공공디자인 위원회의 자문·심의를 득하여야 한다.

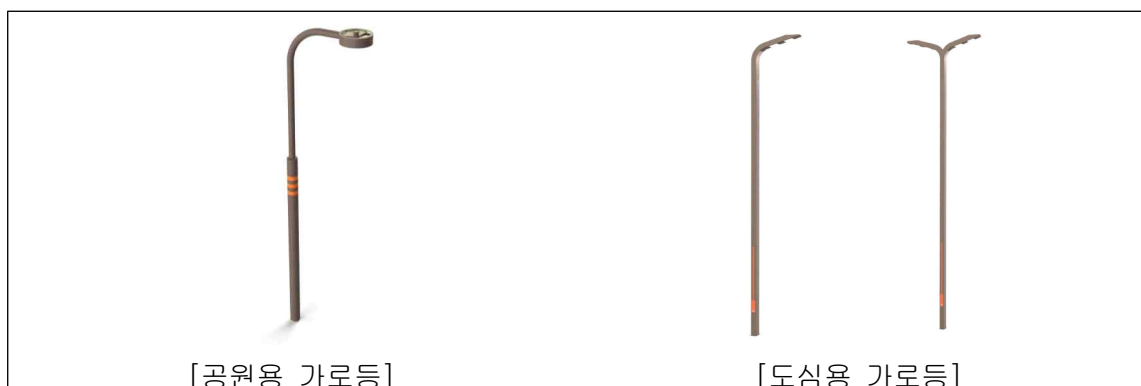
제 3 조 (색채 및 재질계획 기본방향)

- ①가로시설물의 색채계획은 가로시설물 주변환경을 중심에 놓고, 환경 내의 용도로써 가로시설물의 색상을 선정하는 방법을 취하여 장소성을 부각시키는 색채를 계획한다.
- ②가로시설물의 재료계획은 야외에 노출되어 기능할 뿐만 아니라, 많은 시민들의 시선과 경험, 그리고 행위와 밀접하게 연결되어 있으므로 자연 친화성과 내구성, 부식성과 심미성을 특히 고려하여 재질을 선정한다.

제 4 조 (가로등 및 보행등)

- ①야간 보행자 및 운전자의 양호한 시야확보가 용이한 시설 설계로 밝기 뿐만 아니라 보행자에게 빛의 연속감, 리듬감, 쾌적함을 주며 가로의 인식성과 유도효과를 높일 수 있어야 한다.
- ②주간에는 자체 디자인이 주변 환경과의 조화 및 장소 특성을 살릴 수 있는 디자인이어야 한다.
- ③설치 가이드라인
1. 색채 : 단색의 적용을 권장하며, 고채도 색이나 원색사용은 지양한다.
 2. 형태 : 간결한 형태를 권장하며, 배너걸이 설치 및 장식이나 상징물의 남용은 지양한다.
 3. 재질 : 등주의 재질은 경제성, 유지관리성을 고려하여 스틸 프레임이나 알루미늄 프레임 재질을 사용하며, 고광택 재료의 사용은 지양한다.
 4. 기타사항은 “화성시 공공시설물 표준 디자인 설계 설명서”에 따른다.

〈그림Ⅲ-8-1〉 가로등 디자인 예시



제 5 조 (웬스/난간)

- ①보행자의 안전성, 쾌적성, 미관성을 유지해야 한다.
- ②주변환경과의 조화성 및 자체구조물의 기능성을 최대한 보유한 디자인 계획 및 설계해야 한다.
- ③인접시설물과의 조화 및 통일성을 유지하여 깨끗한 도로환경을 조성한다.
- ④차량충돌에 대비하여 내구성이 우수한 소재 사용을 권장한다.

〈그림Ⅲ-8-2〉 웬스/난간 디자인 예시



제 6 조 (블라드)

- ①단순하고 간결한 형태로 디자인하고 안전성을 위하여 모든 모서리는 둥글게 처리한다.
- ②보도와와의 시각적 연속성을 이루도록 한다.
- ③사람 또는 차량이동시 쉽게 인지될 수 있는 크기로 설치한다.
- ④주변환경에 조화되지 않는 고채도, 고명도 색 사용은 지양한다.

〈그림Ⅲ-8-3〉 블라드 디자인 예시



제 7 조 (버스쉘터)

- ① 버스쉘터는 승강장에서 승하차하기 위한 시설물로서 단독설치 될 수 있으며 광역버스, 지선버스, 간선버스, 순환버스 등에 공통으로 적용한다.
- ② 보도폭에 따라 크기를 달리하며 설치하며, 운전자와 승차를 기다리는 승객이 서로의 위치를 파악할 수 있도록 설계한다.

〈그림Ⅲ-8-4〉 버스쉘터 디자인 예시



제 8 조 (벤치)

- ① 신체와 접촉하는 모든 모서리는 둥글게 처리하며, 앉음판에는 나무, 우레탄 등 부드러운 재료의 사용을 권장한다.
- ② 위생문제가 있거나 공해가 심한 곳에는 설치를 금지하며, 조명과 인접하여 설치할 것을 권장한다.
- ③ 배치장소에 따라 등받이 유무를 구분하여 설치하며, 특화된 거리의 벤치에는 공간의 특성에 알맞은 개성있는 디자인을 권장한다.

〈그림Ⅲ-8-5〉 벤치 디자인 예시



제 9 조 (휴지통)

- ① 사용하기 쉽고 튼튼한 구조로 만들어져야 하고, 수거·청소등 관리가 용이하게 한다.
- ② 쓰레기 투입이 편리하고 휴지통내 수분의 배출이 원활하도록 디자인한다.
- ③ 쓰레기 투척행위를 방지하기 위하여 투입구를 윗면으로 개방하지 않도록 한다.
- ④ 바닥점유 면적을 최소화 할 수 있도록 벽면 부착형을 권장한다.

〈그림Ⅲ-8-6〉 휴지통 디자인 예시



제 10 조 (안내시스템)

- ① 지역 정보물의 제공이 용이한 디자인을 권장한다.
- ② 관광객의 편의를 돕도록 다른 시설물과의 결합을 권장한다.

〈그림Ⅲ-8-7〉 안내판 디자인 예시



제 9 장 옥외광고물

제 1 조 (기본원칙 : 관련법령 및 시행령 검토에 따른 적용방안)

- ①지구 구역내의 옥외광고물에 대한 세부 기준을 제시함으로써 광고물의 고유 목적인 정확한 정보전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다.
- ②구역 내의 옥외광고물은 화성병점복합타운 지구만의 정체성(Identity)을 확립할 수 있는 독특한 개성과 통일감이 조화를 이룰 수 있는 선도적인 지구가 되도록 한다.
- ③「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 시행령」 제3조에 제시된 16개 옥외광고물중 가로형광고물, 돌출형광고물, 창문이용광고물, 옥상광고물(종합병원, 관공호텔 및 대형쇼핑센터 한함)은 본 지침이 정하는 바에 따라 표시할 수 있으며 세로형광고물, 지주형광고물은 표시할 수 없다.
- ④본 지침에 제시되지 않은 사항은 「옥외광고물등관리법」(이하“법”이라 한다), 「옥외광고물등관리법 시행령」(이하“영”이라 한다), 「경기도옥외광고물등관리조례」, 「경기도옥외광고물표시가이드라인」, 「화성시옥외광고물등관리조례」(이하‘시조례’라 한다), 「화성시 옥외광고물 가이드라인」에 따른다.
- ⑤본 지침에도 불구하고 「옥외광고물등관리법」 제12조 및 「화성시옥외광고물등관리조례」 제6조에 따라 지자체장이 특정구역을 지정하여 광고물등의 표시를 금지하거나 제한하기 위한 “옥외광고물등의 특정구역 지정고시”가 있을 경우 이에 따른다.



제 2 조 (옥외광고물 등의 일반적 표시방법)

- ① 광고물 등의 표시금지 시설 및 표시제한

1. 횡단보도 안전표시등
2. 지상 변압기함
3. 가로등 자동점멸기함
4. 지하철·지하도·지하상가 등의 공기조절장치
5. 교통안전시설물
6. 낙석방지시설물
7. 방음벽·석축·옹벽 및 계단
8. 도로(인도를 포함한)의 노면
9. 그밖에 도로 교통안전 및 주거 또는 생활환경을 위하여 시장이 특히 필요하다고 인정된 시설

②지정된 특정 구역 안에서 광고물 등의 표시방법을 제한할 수 있는 내용은 다음과 같다.

1. 건물에 표시할 수 있는 광고물 등의 총수량 및 업소별로 표시할 수 있는 광고물 등의 총수량
2. 광고물 등의 표시내용·종류·색깔·규격 및 모양
3. 표시위치 또는 장소
4. 전기를 이용하는 광고물의 표시방법

제 3 조 (옥외광고물 등의 설치량)

①1개 업소에서 표시할 수 있는 광고물의 총수를 1개 이내로 하며, 가로형 광고물(입체형) 설치를 원칙으로 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 1개 업소에서 총수량 2개 이내로 표시할 수 있다.

1. 의료기관, 약국, 이 · 미용업소에서 표지등(+, 약, 싸인볼에 한한다)인 돌출 광고물을 표시하는 경우
2. 도로의 곡각지점(도로법이나 도시계획법상에 규정된 2개 이상의 도로가 교차하는 모퉁이 지점을 말한다. 이하 같다)에 접한 업소로서 4층 이하 정면(도로에 건물이 직접 접하고 있는 면을 말한다. 이하 같다)인 벽면에 표시하는 가로형 광고물

3. 건물 4면 중 2면 이상이 도로변에 직접 접하고 있는 업소가 표시하는 가로형 광고물. 다만, 광장은 도로로 준용한다.
4. 별도의 층 및 동일 층에서 업소의 행태가 다를 경우
5. 가로 세로 70cm 이내의 상품, 업소 등을 상징하는 도형 등
6. 창문이용 광고물
7. 건물명 표시 광고물

②①항에도 불구하고 건물 상단 및 1층 주출입구 상단에 설치하는 건물명 표시 입체형 간판(건물 상단은 2면에 한하여 허용)과 주차안내 표지만은 수량에서 제외

제 4 조 (옥외광고물 등의 재질 및 색채 등)

①광고물의 재료 등은 건축마감재 및 주변 환경, 업소의 성격에 부합하는 조화도록 재질을 적용하고 친환경 소재 사용을 권장한다.

〈그림Ⅲ-9-1〉 친환경 소재 사용 사례



- ②광고물의 바탕색은 주변 건물 및 광고물과 어울리지 않는 색상과 순도 높은 원색을 사용해서는 아니되며, 당해 건물의 외장색채와 조화를 이루도록 계통색을 사용하되 가급적 명도 5이상 채도 4이하로, 흑색·적색의 사용은 전체 표시면적 2분의 1 이내로, 동일 건물 내 광고물들은 유사한 색상으로 표시하되, 그 지역의 독창성, 정체성(고유색상, C.I.P) 등을 나타낼 수 있도록 표시하여야 한다. 이때, 원색계열의 정의는 한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정한다. 다만, 기업 · 제품 이미지 등 고유 색채의 사용은 흑색 또는 적색의 경우 전체 표시면적 2분의 1 이내로 하거나 가장 순도 높은 원색을 사용하지 않는 경우는 예외로 한다.
- ③형광도료 또는 야광도료(도료를 바른 테이프를 포함한다)를 사용해서는 아니된다.
- ④2색, 최대 3색의 배색으로 표현하며 톤변화에 따른 배색은 무관하다.

⑤실사사진과 같은 풀색채(Full-color) 사용은 간판 면적 전체의 1/10 이하로 사용한다.

⑥소재의 색채와 재질을 살린 색채계획을 권장한다.

〈그림Ⅲ-9-2〉 다양한 재질 및 색채 사용 사례



제 5 조 (옥외광고물 등의 형태 및 규모 등)

①건물 등의 벽면을 이용하는 광고물은 벽면의 상태를 고려하여 크기와 위치를 정하여야 하며, 동일 건물에 설치되는 광고물은 형태의 조화 및 통일된 규격으로 설치하여야 한다.

②건물의 벽면을 보호하고 광고물의 부착과 교체를 용이하게 하기 위하여 광고물을 표시하고자 하는 벽면의 일정위치에 녹이 슬지 않고 내구성이 있는 고급재료를 이용한 광고물 게시시설을 벽면에 견고하게 하여 부착하여야 한다.

③광고물 등은 미관풍치와 안전에 지장이 없는 범위 안에서 장방형·정방형·타원형·기타 모형 등으로 변형하여 표시할 수 있다. 이 경우 변형된 광고물은 규정된 면적과 높이를 초과할 수 없다.

④광고물 등은 교통 통행 등에 지장이 없도록 표시하여야 하며, 풍압이나 충격 등에 의하여 떨어지거나 넘어지지 아니하도록 하여야 한다.

⑤지면이나 건물 기타 공작물 등에 고정되지 아니하고 이동이 가능한 광고물은 표시하여서는 아니된다.

제 6 조 (옥외광고물 등의 문자 등)

- ① 딱딱한 느낌을 주는 사각형체의 문자는 가급적 사용을 억제하고, 상품이나 업소를 상징하는 픽토그램과 심벌을 개발하여 활용한다.
- ② 공공표지판으로 오인될 수 있는 문자, 도형 등은 표기할 수 없다.
- ③ 광고물 바탕의 상·하·좌·우에 여백을 두되, 문자의 높이는 바탕 높이의 3분의 2 이내가 되도록 한다.
- ④ 문자의 크기 등이 당해 건물·공작물 및 다른 광고물등과 조화를 이루어야 한다.
- ⑤ 상호, 상징, 전화번호 등 핵심 내용만 간략하게 표기하고 미풍양속에 적합하지 않은 내용은 표기할 수 없다.

〈그림Ⅲ-9-3〉 광고물 표기 사례



제 7 조 (옥외광고물 등의 조명연출 방법)

- ① 조명을 함에 있어서는 네온·전광판 등의 점멸방법을 사용하여서는 아니된다. 다만, 의료기관 또는 약국 및 상업지역의 경우에는 네온류에 한하여 다음과 같이 사용할 수 있다.
 1. 가로형광고물중 입체형으로 표시하는 경우와 의료기관 또는 약국의 표시등(“+”, “약”)의 경우에만 점멸하지 아니하도록 하여 사용할 수 있다.
- ② 조명을 연출할 경우 휘도(광원의 밝기)는 낮게 유지하여 보는 사람들의 눈부심을 최소화하고 에너지효율이 좋은 LED광원 사용을 권장하며, 직접적인 광원 노출 및 점멸방식의 조명표시를 금지한다.

〈그림Ⅲ-9-4〉 조명연출 사례



제 8 조 (가로형광고물의 표시방법)

- ①가로형광고물은 판류형을 금지하고 4층이하에만 설치 가능하며, 각층 상단 정면에 표시하여야 한다.
- ②건물의 주출입구 1층 상단 및 최상단에는 입체형으로 된 건물명을 제외한 광고물 등의 표시를 금지한다. 다만, 1층 상단은 입주업체 전체동의를 득한 경우는 설치를 허용한다.
- ③동일층의 가로형광고물은 상하 2줄로 표시할 수 없다. 다만, 전화번호, 체인점 표시 등은 가로형 광고물 높이 이내로 2줄 표시 가능
- ④도로의 곡각지점에 접한 업소로서 가로형광고물을 양면에 표시하는 경우 그 형상이나 높이를 동일하게 하여야 한다.

〈그림Ⅲ-9-5〉 가로형광고물 설치 예시

※ 단위[m/m]



⑤가로형광고물의 표시방식은 다음과 같이 영 15조 및 시조례 제7조를 강화하여 적용한다.

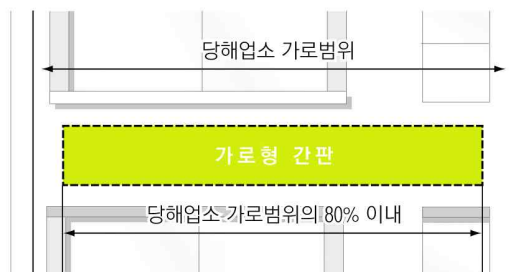
1. 가로형 옥외광고물은 도형이나 그림보다는 문자가 잘 인지되도록 구성하고, 간판의 여백이 단순한 바탕이 아니라 그림을 구성하는 하나의 요소로 인지되도록 디자인한다.
2. 가로형 옥외광고물의 수량은 1업소 당 1면 표시를 원칙으로 하되 단, 곡각지점에 접한 업소는 가로형 간판 1개 추가 가능하다.
3. 광고물은 입체형으로 설치하도록 하며, 광고물의 가로크기는 해당업소 가로 폭의 80% 이내, 세로크기는 70cm이내로 표시한다. (게시틀 포함)
4. 벽면 보호를 위하여 게시틀 설치후 입체형으로 표시할 수 있고, 게시틀은 광고물 세로 높이의 1/3을 초과하면 아니되며, 돌출폭은 광고물을 포함하여 30cm 이내로 제한한다.
5. 건축상단의 건물명 광고물의 크기는 세로 80cm 이내, 가로는 건물폭의 1/2 이내로 하며 건물명 로고는 가로 세로 100cm 이내로 하여야 한다.

⑥상기 사항에도 불구하고 종합병원, 관광호텔, 대형쇼핑센터의 건물상단의 건물명 광고물의 크기는 다음과 같이 설치할 수 있다. 다만, 옥상광고물을 설치하지 않을 경우에만 해당한다.

1. 글자크기와 건물명 로고는 2m 이내의 입체형으로 설치하여야 하며 로고와 함께 설치시 2단으로 설치할 수 있다.
2. 가로는 건물폭의 1/2 이내로 한다.

〈그림Ⅲ-9-6〉 가로형 옥외광고물 표시방식

(가로크기)



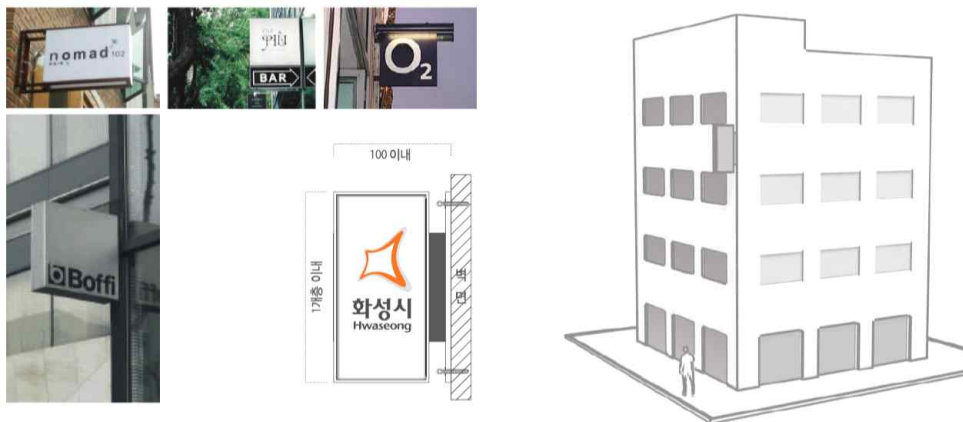
(세로크기)



제 9 조 (돌출형광고물의 표시방법)

- ①가로형 간판을 설치할 수 없는 업소에 한하여 건축물의 3층 이상부터 설치가 가능하며, 10층 이상인 경우에는 10층 이하로 표시하는 것을 원칙으로 한다.
- ②광고물의 세로길이는 건물의 1개 층 높이 이내로 표시하여야 하고, 광고물의 바깥쪽 끝부분은 벽면으로부터 게시를 포함 100cm를 초과하여서는 아니된다. 여러층을 동시에 사용할 경우 층수만큼 설치가 가능하나, 최대 3개층 이내로 제한한다.
- ③하나의 건물에 2개 이상의 업소가 각각의 간판을 표시하는 경우에는 그 간판은 돌출폭, 두께, 가로폭 등을 동일 크기로 하여야 하며, 동일한 층수에 2개 이상의 업소가 표시할 경우에는 업소수를 감안하여 상·하 균형있게 연립형으로 표시하여야 한다.
- ④건물 전면폭과 관계없이 건물 측면 모서리에 2줄로 설치할 수 있으며, 건축연면적 10,000㎡ 초과시 건물모서리에 1줄 추가설치 할 수 있다. 다만, 교차로 가각처리된 모서리는 1줄만 설치하여야 한다.
- ⑤박스형광고물 설치시 세로길이는 70cm, 가로길이는 80cm(게시틀 포함 100cm), 높이 80cm 이하로 하고, 모서리 커브형은 세로길이 70cm, 가로길이 80cm 이하로 벽면에 밀착하여 바깥쪽 끝부분이 20cm를 초과하지 않도록 설치한다.
- ⑥의료기관, 약국, 이·미용업소에서 표지등(+, 약, 싸인볼에 한한다)을 설치할 경우 도로의 통행이 지장이 없는 범위내에서 업소 상단, 좌·우측에 설치할 수 있으며, 세로크기는 70cm, 지름 30cm, 바깥쪽 끝부분은 50cm를 초과하여서는 아니된다.

〈그림Ⅲ-9-7〉 돌출형광고물 표시방식



제 10 조 (창문이용광고물 표시방법)

- ①세로높이는 건축물 3층이하 20cm, 4~6층 30cm, 7층 이상은 40cm 이내이며, 가로 크기는 창문폭 이내로 설치할 수 있다.
- ②광고문 설치위치는 1층 창문 하단에서 1.3m 상단에 설치하되 설치가 불가능한 경우 창문중앙에 세로높이 이내로 설치하여야 하며, 2층 이상은 창문 중앙에 세로 높이 이내로 설치하여야 한다.
- ③글씨는 흰색의 글자체로 설치하여야 한다.
- ④광고물이 표시된 부분은 썬팅을 할 수 없으며 광고물이 표시되지 않은 부분에 한하여 무채색(흰색, 회색, 흑색)으로 광고내용(상호, 상표, 전화번호, 영업내용 또는 상징형 도안) 없이 시선 및 빛차단을 위한 썬팅을 할 수 있다. 전기를 이용하여 영업내용을 표시를 금지한다.

〈그림Ⅲ-9-8〉 창문 이용광고물 표시방식



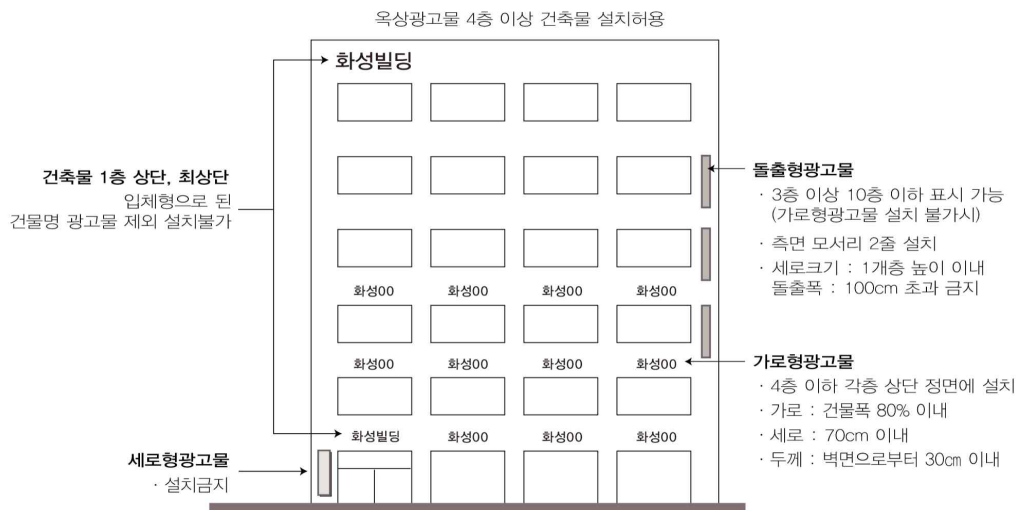
제 11 조 (옥상광고물 표시방법)

- ①관광호텔 및 대형 쇼핑센터에 한하여 건물옥상바닥의 안쪽에 1개만 설치할 수 있다. 다만, 4층이상 건물에 한한다.
- ②옥상바닥 및 옥탑 등에 설치하고자 하는 경우에 한하며 구조물의 높이는 건축물 끝선에서 3m이내, 구조물의 가로구격은 10m 이내로 하며 글자크기는 높이 2m이내의 입체형으로 한다.(글씨는 구조물안에 표기하여야 하며, 구조물은 골조형태로 하여야 한다.)
- ③옥상간판의 내용은 업체명만 표시하도록 한다.

제 12 조 (허가 및 신고절차등)

- ① 「옥외광고물등관리법시행령」 제7조 제1항 및 동시행령 제9조 제1항에 의해 광고물 또는 게시시설(이 지침에서 “광고물 등”이라 한다)의 신규 또는 변경에 관하여 허가를 받거나 신고를 하고자 하는 자는 제10조 제3항의 옥외광고물 등 설치계획을 기준으로 옥외광고물 등의 설치계획서·원색도안 및 설계도서 등을 제출하여 광고물 담당부서와 협의하여야 하며, 건축물 사용검사신청시 광고물 담당부서의 확인을 받아야 한다.
- ② 타인이 소유 또는 관리하는 토지나 물건 등에 옥외광고물 등을 표시하고자 하는 경우에는 그 소유자 또는 관리자의 승낙을 받아야 하며, 그 소유자 또는 관리자는 이를 충분히 검토하여야 한다.

〈그림Ⅲ-9-9〉 화성병점 복합타운 옥외광고물 설치 예치



제 10 장 야간경관

제 1 조 (기본원칙)

- ①도시 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.
- ②점(点)적, 선(線)적, 면(面)적 야간경관 조성 한다.
- ③‘인공조명에 의한 빛공해관리지침(환경부)’을 준용하여 광해(光害)를 최소화하는 조명디자인을 연출한다.
- ④과도한 빛의 연출보다는 절제된 빛 환경으로 조성하고 쾌적성을 제고하도록 유도하는 동시에 이용자의 야간활동을 위한 안전을 최우선시하면서 보행자를 위한 적정수준의 빛 환경을 제공한다.
- ⑤에너지절약형 조명 설치를 우선으로 권장한다.
- ⑥건축물, 가로, 상징구조물, 광고물 등 요소들간의 조화가 있는 자연친화적 야간경관을 형성한다.

< 가로조명에 관한사항 >

제 2 조 (가로등 설치기준)

- ①조명시설은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701)에서 정한 규정에 따라 설치한다.
LED 조명을 사용할 경우 LED 가로등 및 보안등 기구기준(KSC7658)을 적용한다.
- ②도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ③가로변 일반구간은 일정간격으로 설치하여 적절한 밝기를 유지하고, 교차로, 횡단보도, 도로구조가 변화하는 곳, 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 운전자가 보행자를 식별할 수 있도록 충분한 조도를 확보한다.
- ④보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 맞게 유도·조정한다.

- ⑤램프는 메탈할라이드, LED, 고연색성나트륨램프를 원칙으로 하며, 유충성이 적은 램프를 사용한다.

제 3 조 (가로의 조명)

- ①가로의 조명은 차량의 안전한 교통소통과 아울러 보행자가 안전하게 보행할 수 있도록 범죄 및 재해 방지를 최우선으로 하며, 이와 아울러 도시의 정체성과 도시미관을 고려하여야 한다.
- ②나트륨램프(색온도 약2000K 정도)를 주로 사용하는 기존도로와 신설도로 간에는 심한 색온도차가 발생하므로 운전자의 위화감을 주지 않도록 색온도를 순차적으로 변화시킨다.
- ③가로등의 조도는 최소 20룩스 이상 확보하고 도로의 기능 및 폭원 등을 고려하여 차등적으로 계획한다.
- ④자동차도로, 보행자도로, 자전거도로의 조명기구는 통합설치하는 것으로 원칙으로 하여 조명기구의 수를 최소화한다.
- ⑤보행자도로 조명은 보행통행량에 따라 KS도로조명기준(KSA3701)에서 제시하는 최소조도를 확보하는 동시에 색온도 등을 고려하여 주변과 조화로운 분위기를 연출한다.

제 4 조 (건축물의 조명)

- ①「건축법」 제2조에 따른 판매·업무·숙박시설들 중에서 연면적 2,000㎡이상 또는 4층 이상의 일반건축물, 20세대 이상의 공동주택은 ‘경기도 인공빛공해 관리계획 및 야간경관 디자인 가이드라인’에서 정한 조명형성방향을 준수할 것을 권장한다.
- ②광원이 직접 외부로 노출되는 점조명, 선조명의 사용을 지양하는 것을 원칙으로 하며, LED점조명 방식은 설치기준의 표면기준휘도를 넘지 않는 범위 내에서 광원을 노출할 수 있다.
- ③건축물의 하층부에서 상층부까지 빛의 밝기가 조화로우야 하며, 옥탑부만 과도하게 강조하거나 휘도차이가 큰 조명방식을 설치하여 야간경관의 스카이라인이 훼손되지 않도록 한다.
- ④건축물의 품격을 훼손하는 원색계열 색상의 사용을 지양한다.

<참고> ‘제 I 편 제1장 제13조의 ③항(방음시설 및 차음성능 자재사용)’ 관련

「공향소음 방지 및 소음대책 지원에 관한 법률」 시행규칙 별표1

[별표 1] <개정 2016. 6. 30.>

시설물 설치제한 (제4조 관련)

구분	소음대책지역			
	소음영향도 (WECPNL)	제1종	제2종 및 제3종 가 지구	제3종 나 지구 및 다 지구
대상 시설		95 이상	85 이상 95 미만	75 이상 85 미만
주거용 시설		신축 및 증축·개축 금지	1. 신축 금지 2. 방음시설 시공조건으 로 증축·개축 허가	방음시설 시공조건으로 신축 및 증축·개축 허가
교육 및 의료시설		신축 및 증축·개축 금지	1. 신축 금지 2. 방음시설 시공조건으 로 증축·개축 허가	방음시설 시공조건으로 신축 및 증축·개축 허가
공공시설		신축 및 증축·개축 금지	1. 신축 금지 2. 방음시설 시공조건으 로 증축·개축 허가	방음시설 시공조건으로 신축 및 증축·개축 허가
그 밖의 공장, 창고 및 운송시설		공항운영에 관련된 시설물 설치 허가	항공기 소음과 무관한 시설물의 신축 및 증축·개축 허가	

비 고

- 위 표에서 "주거용 시설"이란 「건축법 시행령」 별표 1 제1호 및 제2호에 해당하는 용도의 건축물과 다음의 건축물 중 주거용도로 사용하는 공간에만 해당 한다.
가. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호에 해당하는 제1종 근린생활시설 중 슈퍼마켓과 일용품(식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품류 등) 등의 소매점, 휴게음식점·제과점으로서 동일한 건축물 안에서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것과 이용원·미용원·일반목욕장 및 세탁소(공장이 부설된 것을 제외한다)만 해당한다.
나. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호에 해당하는 제2종 근린생활시설 중 일반음식점·기원, 휴게음식점·제과점으로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것만 해당한다.
다. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호에 해당하는 시설 중 동물 및 식물 관련 시설로서 축사(양잠·양봉·양어시설 및 부화장 등을 포함한다), 가축시설(가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설이나 그 밖에 이와 유사한 것을 말한다)만 해당한다.
- 위 표에서 "교육 및 의료시설"이란 「건축법 시행령」 별표 1 제9호 및 제10호에 해당하는 의료시설 및 교육연구시설을 말한다.
- 위 표에서 "공공시설"이란 「건축법 시행령」 별표 1 제11호 및 제12호에 해당하는 노유자시설 및 수련시설(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것만 해당한다)을 말한다.
- 소음대책지역 안의 토지로서 소음대책지역의 지정·고시당시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법」이나 그 밖의 관계 법령에 따라 주거용 시설이 건축되어 있거나 건축 예정인 토지(소음대책지역의 지정·고시당시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따라 인가·허가 등을 받아 주거용 시설을 건축할 수 있는 토지로 조성 중이거나 조성 예정인 토지를 포함한다)에 대해서는 위 표의 기준에도 불구하고 방음시설 설치를 조건으로 주거용 시설의 신축·증축 또는 개축을 허가할 수 있다.