

## 제 I 편 총론

제1장 총칙 / 01

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항 / 04

## 제 II 편 건축부문 시행지침

제1장 단독주택용지(일반) / 05

제2장 단독주택용지(한옥) / 11

제3장 공동주택용지 / 18

제4장 근린생활시설 및 준주거용지 / 26

제5장 상업시설용지 / 30

제6장 한옥숙박시설용지 / 34

제7장 주차장 / 40

제8장 공공건축물 및 기타시설용지 / 43

## 제 III 편 경관 및 공공부문 시행지침

제1장 부문별 경관계획 / 47

제2장 건축물 색채 / 62

제3장 옥외광고물 / 71

제4장 야간경관계획 / 77

제5장 도로시설 / 85

제6장 옥외가로시설물 / 91

제7장 공원, 녹지, 광장, 하천 / 93

# 제 I 편 총론

## 제 1 장 총 칙

### 제 1 조 (목 적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조 및 동 법 시행령 제43조에 의거, 지구단위계획구역으로 지정된 화성 태안3 택지개발사업지구 내의 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지·관리하기 위하여 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니한 건축 및 경관관련 지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

### 제 2 조 (지침의 적용범위)

본 지침의 적용은 화성 태안3 택지개발사업지구를 대상으로 한다.

### 제 3 조 (지침의 구성)

본 지침은 총3편으로 구성되며, 제1편은 총칙과 지구단위계획 운용에 관한 사항으로 지구단위계획구역 내 모든 건축용지를 대상으로 하고, 제2편은 단독주택용지(일반, 한옥), 공동주택용지, 근린생활시설용지, 준주거용지, 상업용지, 한옥숙박시설용지, 주차장용지, 공공건축물 및 기타시설용지에 각각 적용되며, 제3편은 도로, 공원, 광장 등 공공시설을 대상으로 한다.

### 제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 제영향평가(환경, 교통, 재해, 교육 등), 에너지사용계획, 군사시설보호구역(고도제한), 문화재현상 변경허가 등에 의한 택지개발계획 추진 과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련 법규 및 화성시 관련 조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련 법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 구분된다. 이 중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 사항이고, 권장사항은 강요하지 않는 내용들로서 가능한 한 지정된 사항을 따르도록 하는 것을 말한다.

- ④ 본 지침 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- ⑤ 본 지침서의 내용과 지구단위계획결정도의 내용이 다른 경우에는 지구단위계획결정도의 내용을 우선으로 한다.
- ⑥ 본 지구단위계획 시행지침의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 획지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
- ⑦ 본 지침에서 정하지 않은 한옥 건축 기준에 관한 사항은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제27조에 따른 “한옥 건축 기준”에 따른다.

## 제 5 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
  - 1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
  - 2. 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
    - 가. “허용용도”라 함은 그 획지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 획지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
    - 나. “불허용도”라 함은 그 획지에서 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
    - 다. “점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 등 주거 이외의 용도로 사용하는 주택을 말한다.
    - 라. “주택단지”라 함은 「주택법」 제2조 제6호에서 정하고 있는 일단의 토지를 말한다.
    - 마. 공동주택용지에서 “주거동”이라 함은 공동주택이 주 용도인 건축물을 말한다.
    - 바. “부대복리시설”은 「주택법」 제2조 제13호 및 제14호에서 정의된 용어를 말한다.
  - 3. 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
    - 가. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
    - 나. “층수제한구간”이라 함은 저층의 건축물과 인접한 주변에 경관적 위압감의 저감, 일조권 확보 등을 위하여 지구단위계획에 의하여 층수를 제한하는 특정 구간을 말한다.
  - 4. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
    - 가. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상 부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
    - 나. “벽면지정선”이라 함은 건축물의 벽면을 그 선의 맞추어 건축하는 선을 말한다.
    - 다. “건축물의 전면”이라 함은 상업용 건축물에서 보행 주출입구가 설치되는 면을 말한다.
    - 라. 주거동의 “주정면”이라 함은 「건축법 시행령」 제86조 3항의 2호 가목에서 말하는 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로 건축물의 출입구가 설치된 면을 말한다.
  - 5. 건축물의 형태와 색채에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

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

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

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

라. “투시형 셔터”는 전체의 3분의 2이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.

마. “필로티 구조”라 함은 지상 층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.

6. 대지내 공지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “전면공지”라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선 및 건축 지정선으로 인하여 전면 도로와의 경계선 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.

나. “공개공지”라 함은 「건축법」 제43조, 동 법 시행령 제27조의2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.

7. 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

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

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

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

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

8. 기타 지침과 관련된 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “한옥”이라 함은 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」에 따른 ‘한옥건축양식’으로 한옥의 형태와 구조를 갖추거나 또는 이를 현대적인 재료와 기술을 사용하여 건축한 것을 말한다.

나. “한식지붕틀”이란 보, 도로, 서까래의 순서로 시공되는 우리나라 전통양식의 지붕구조를 말한다.

다. “처마선”이란 처마의 가장 바깥부분으로 이루어지는 선을 말한다.

라. “처마깊이”란 외벽 기둥들의 중심을 이은 선으로부터 처마선에 이르는 수평거리를 말한다.

② 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 (지구단위계획 지침의 적용범위)

지구단위계획 지침은 다음 각 호의 행위에 대하여 적용함을 원칙으로 한다.

- ① 신축 건축물 및 신축 구조물
- ② 재축 또는 개축하는 건축물 및 구조물
- ③ 증축 또는 대수선 시의 해당 부분

### 제 2 조 (지구단위계획의 변경)

지구단위계획의 변경은 ‘화성태안3지구 택지개발사업’ 준공 전에는 「택지개발촉진법」에 의한 절차를 따르며, 준공 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.

### 제 3 조 (건축계획 심의 및 자문)

- ① 지구단위계획구역 내 건축물 중 건축계획심의대상 건축물은 다음 내용이 포함된 심의 도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
  - 1. 지구단위계획 결정도상의 해당 부분 위치 표기
  - 2. 지구단위계획지침 중 해당 규제사항 및 권장사항 명기
  - 3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
  - 4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
  - 5. 외부공간의 이용 및 조성계획도
  - 6. 건축물의 외관에 관한 사항
  - 7. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토 서류
- ② 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 「화성시 건축조례」에서 정한 심의대상에 한한다.

### 부 칙

본 시행지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.

## 제 II 편 건축부문 시행지침

### 제 1 장 단독주택용지(일반)

#### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

##### 제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 획지의 합병은 인접 2개의 획지 내에서 허용하며, 획지 합병의 경우에도 각 획지에 지정되었던 지구단위계획 시행지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.
- ③ 제②항에 따라 합병된 획지에 대하여는 추가 합병할 수 없으며, 분할 시는 합병 전 획지선을 기준으로 분할할 수 있다.

#### < 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

##### 제 2 조 (건축물의 허용용도)

- ① 건축물 용도는 아래 표에 따르며, 지하층은 주거용도로 사용할 수 없음
- ② 근린생활시설용도는 건축연면적의 40%미만(2층이하의 건축물의 경우 건축연면적의 50%미만)으로 1층 이하에 한하여 설치할 수 있다

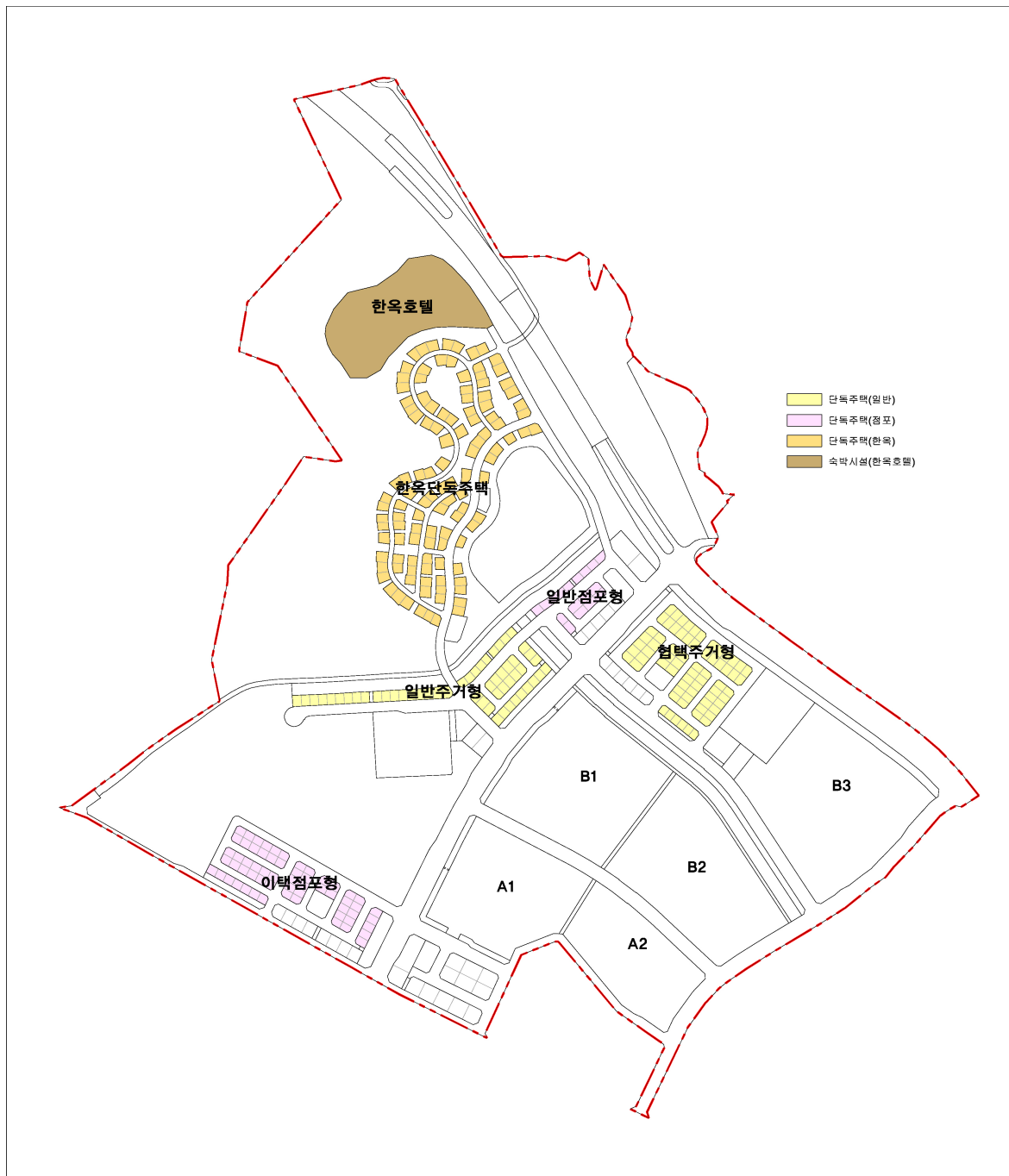
##### < 단독주택용지(일반) 건축물의 용도 >

구 분	허용되는 건축물의 용도
단1~단14 (주거형)	· 「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 단독주택 (다중주택 제외)
단15 (점포형)	· 「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 단독주택 (다중주택 제외) - 제1종 근린생활시설 중 프렌차이즈 점포 등을 제외한 소매점, 휴게음식점, 제과점, 공공도서관, 마을회관 - 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관, 미술관, 기념관에 한함)
단16 (점포형)	· 「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 단독주택 (다중주택 제외) - 제1종 근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점, 제과점, 공공도서관, 마을회관 - 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관, 미술관, 기념관에 한함)
단17~단23 (점포형)	· 「건축법시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 단독주택 (다중주택 제외) - 제1·2종 근린생활시설 중 화성시 도시계획조례에서 허용하는 용도(옥외철타이 있는 골프연습장, 총포판매사, 안마시술소, 단란주점, 종교집회장, 장의사, 제조업소, 수리점 제외)

주1) 프렌차이즈 점포 등이란 다음의 시설을 말한다.

1. 편의점 : 편리함을 기본으로 하여 만들어진 소형소매점으로 프렌차이즈 형태를 갖추고 있거나, 24시간을 운영하는 소형점 및 이와 유사한 시설
2. 프렌차이즈 제과점, 제빵점 : 프렌차이즈 형태를 가지고 운영하는 제과점, 제빵점으로 주로 전통제과(한과, 떡)가 아닌 제과나 제빵을 조리하고 판매하는 점포
3. 퓨전형태 음식점 : 음식의 기원 또는 주재료 등이 전통적 음식이나 재료가 아닌 외국에 기원을 두고 있는 음식을 만들어 판매하는 일반음식점.

〈 주택 유형별 배치계획 〉



### 제 3 조 (건축물의 밀도 및 가구수)

- ① 건축물의 건폐율·용적률·높이의 최고 한도는 아래 <표>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 필로티 구조를 도입하는 경우, 필로티 구조도 층 수에 산입한다.
- ③ 가구란 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위로서 획지당 허용 가구수는 아래 <표>에 따른다.
- ④ 연접한 획지의 합병 건축 시 가구수는 제①항에도 불구하고 각 획지 가구 수의 총합 이하로 적용한다.

〈 단독주택용지(일반)의 건폐율, 용적률, 높이, 획지당 가구수 〉

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	획지당가구수	비 고
단1~단7 (협택)	60 이하	150 이하	3층 이하	5	
단8~단14 (일반)	50 이하	80 이하	2층 이하	2	
단15 (점포)	60 이하	120 이하	2층 이하	3 (점포용도 도입시 2가구 이하)	
단16 (점포)	60 이하	150 이하	3층 이하	3 (점포용도 도입시 2가구 이하)	
단17~단23 (이택)	60 이하	180 이하	4층 이하	5 (점포용도 도입시 3가구 이하)	

### < 건축물의 배치 및 형태, 외관 등에 관한 사항 >

#### 제 4 조 (건축한계선 및 벽면지정선)

- ① 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 건축선 및 인접대지 경계선에서 이격해야하는 거리는 「화성시 건축조례」를 따른다.
- ③ 옛길주변 단독주택(단8~단16)은 옛길변 경관보호를 위해 벽면지정선(1m)을 지정한다.

#### 제 5 조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 공통사항
  1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
  2. 외벽의 색깔은 원색의 사용을 금지하고, 건축재료 자체의 색감을 유지하거나 무채색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 권장한다.
  3. 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상 층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

4. 점포형 주택의 경우 건축물 1층 전면부의 외벽면을 50%이상 투시형 벽면으로 설치하여야 하고, 셔터를 설치할 경우 투시형으로 하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
  5. 높이 차이가 심한 개구부의 설치, 서로 조화되지 않는 형태의 개구부 배열, 난잡한 형태 요소의 남용, 기능과 무관한 장식용 창 설치 원칙적으로 금한다.
- ② 옛길 주변의 단독주택(단8~단16)은 역사문화경관의 연속성을 고려하여 다음 각 호의 기준을 적용한다.
1. 외벽의 재료는 전통 재료(목재, 석재, 벽돌 등)의 사용을 권장한다.
  2. 다음의 재료는 사용을 금지한다.
    - 번쩍거림, 금속계열 재료 (타일, 반사유리)
    - 지나친 토속주의적인 재료 (통나무, 전면 황토벽, 초가)
    - 원색 계열의 도료와 재료
  3. 점포주택 또는 차고에 셔터를 설치하는 경우에는 저채도 색상의 재질을 사용하는 등 주변 환경과의 조화를 이루도록 한다.

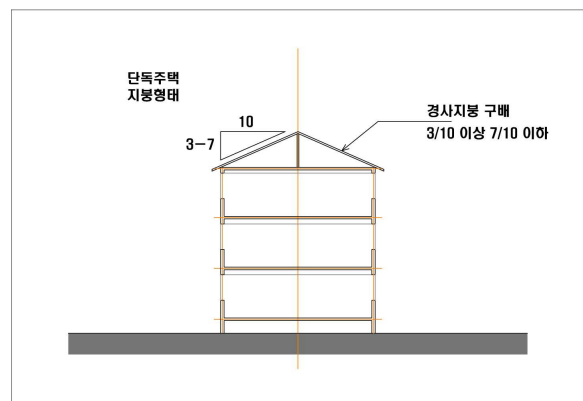
## 제 6 조 (1층 바닥 높이)

- ① 단독주택(점포형)용지 내 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 전면지반과 가능한 한 차이가 없도록 하여야 한다.

## 제 7 조 (지붕 및 옥탑 등)

- ① 건축물의 지붕은 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 한다.(공통)

1. 단독주택의 지붕형태는 박공형 경사지붕으로 설치 및 평지붕은 전체 지붕면적의 30% 이내로 설치한다.
2. 경사지붕 구배는 10분의 30이상, 10분의 7이하가 되도록 한다.
3. 경사지붕 색상은 자연색 또는 무채색을 사용하며 원색의 사용을 지양한다.
4. 경사지붕 설치 시 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.



- ② 옛길 주변의 단독주택(단8~단16)은 역사문화경관의 연속성을 고려하여 다음 각 호의 기준을 적용한다.

1. 건물의 지붕은 한식지붕틀 및 한식기와(흙이나 시멘트 등으로 구운재료) 또는 그와 유사한 기와로 잇도록 하며, 기와에 광택을 내는 유약 마감재료 사용을 금지한다.
2. 주변 경관을 고려하여, 지붕 물매의 방향 및 용마루선의 높이는 인접대지와 맞추거나 조화를 이루도록 권장한다.
3. 차양을 설치할 경우 함석 차양, 동판 등을 사용하여 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 한다.



〈 옛길 주변 단독주택의 지붕 및 형태계획 예시 〉

## 제 8 조 (담장 및 대문)

- ① 담장을 설치할 경우, 담장 높이는 1.5m 이하로 한다.
- ② 담장의 형태는 일반적인 경우 투시형 담장 또는 생울타리를 권장하고, 옛길 주변 단독주택(단8~단16)의 경우 벽체형을 권장하며 담장의 재료, 색상, 무늬를 본 건물의 외벽과 조화되도록 계획하여야 한다.

## 제 9 조 (색채)

- ① 건축물의 색채는 「화성시 기본경관계획」의 역사경관구역의 색채계획과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제2장 건축물 색채를 따른다.

## 제 10 조 (옥외광고물)

- ① 단독주택(점포형)의 옥외광고물은 「화성시 옥외광고물 등 관리조례」, 「화성시 택지개발지구 옥외광고물 설치 가이드라인」 및 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 표시강화 및 표시완화고시」과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제3장 옥외광고물을 따른다.

## < 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

### 제 11 조 (차량출입구)

- ① 차량 출입불허구간으로 지정된 구간은 차량의 진출입을 할 수 없으며, 차량의 출입구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

### 제 12 조 (주차장의 설치기준)

- ① 주차장은 가구당 1대이상 또는 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에서 정하는 기준 및 본 사업지구의 교통영향평가 등에서 제시된 주차기준 이상으로 설치하여야 하며 서로 상이할 경우 강화된 기준을 적용한다.
- ② 주차장의 설치는 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에 따른다.

## 제 2 장 단독주택용지(한옥)

### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

#### 제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 획지의 합병은 인접 2개의 획지 내에서 허용하며, 획지 합병의 경우에도 각 획지에 지정되었던 지구단위계획 시행지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.
- ③ 제②항에 따라 합병된 획지에 대하여는 추가 합병할 수 없으며, 분할 시는 합병 전 획지선을 기준으로 분할할 수 있다.

### < 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

#### 제 2 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 건축물의 용도는 가구번호 단24~단41에 적용하며 허용용도 이외의 용도는 불허한다.

##### < 단독주택용지(한옥) 건축물의 용도 >

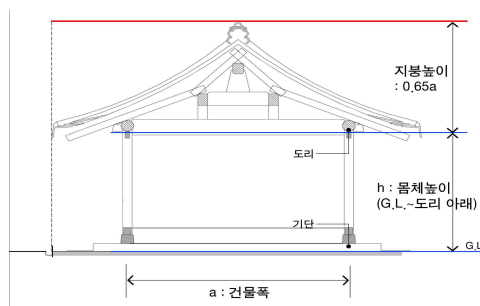
구 분	허용되는 건축물의 용도
단24~단41 단독주택(한옥)	- 「건축법」 시행령 [별표1] 제1호 가목의 단독주택(다중주택 제외) (단, ‘한옥건축양식’에 따른 한옥의 형태와 구조를 갖춘 것)

- ② 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다.
- ③ 각 용지별 건축물의 건폐율·용적률·높이의 최고 한도는 아래 <표>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ④ 한옥의 높이는 지표면으로부터 당해 건축물의 용마루 상단까지의 높이로 한다.

##### < 단독주택용지(한옥)의 건폐율, 용적률, 높이 >

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
단32~단45 단독주택(한옥)	50 이하	80 이하	최고 층수 2층 이하	-

##### < 한옥의 높이 적용기준 >



한옥건축 시 최고 높이(H)

$$= (h + 0.65a)m \text{ 이하}$$

· 1층 건축시  $h=4m$  이하

· 2층 건축시  $h=7m$  이하

※ 몸체높이(h) : G.L.~도리 아래  
(기단 높이 포함)



### 제 3 조 (가구수)

- ① 가구란 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위로서 획지 당 가구수는 2가 구이하로 한다.
- ② 연접한 획지의 합필 건축 시 가구 수는 제①항에도 불구하고 각 획지 가구수의 총합 이하로 적용한다.

### < 건축물의 배치에 관한 사항 >

#### 제 4 조 (건축선)

- ① 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 건축선 및 인접대지 경계선에서 이격해야하는 거리는 「화성시 건축조례」를 따른다.

### < 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

#### 제 5 조 (한옥의 형태 및 외관기준의 적용 원칙)

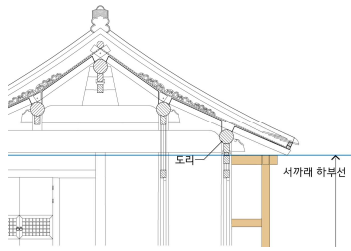
- ① 본 지구단위계획구역 내에서 한옥을 건축하는 경우에 적용한다.
- ② 본 지침에서 정하는 한옥의 형태 및 외관기준은 한옥을 구성하는 각 요소별로 적용한다.

#### < 한옥의 형태 및 외관기준 적용 요소 >

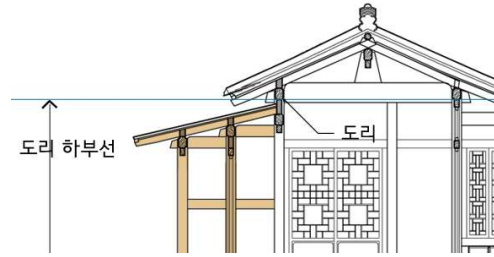


#### 제 6 조 (한옥의 지붕)

- ① 한옥 건축물의 지붕형태는 단독주택(한옥)에 적용한다.
- ② 한식지붕틀 및 한식기와를 사용하여 전통적인 방법으로 기와를 잇도록 하며, 기와에 광택을 내는 원색의 유약 마감재료 사용을 금지한다.
- ③ 외벽을 목조 기둥선까지 후퇴시켜 한식지붕의 하부구조와 목조기둥 상부를 노출하여 처마선이 드러나도록 한다.



증축으로 인한 처마가림(X)



경사지붕 증축으로 인한 처마가림(X)

- ④ 주변 경관을 고려하여, 지붕 물매의 방향은 인접 한옥과 맞추거나 조화를 이루도록 하고, 용마루선의 높이는 주변 한옥을 고려하여 지나치게 높지 않도록 조성을 권장한다.



지붕(처마선)



지붕(기와형태)



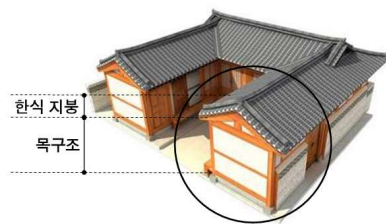
지붕(처마선)

#### 〈 한옥의 지붕 형태 예시 〉

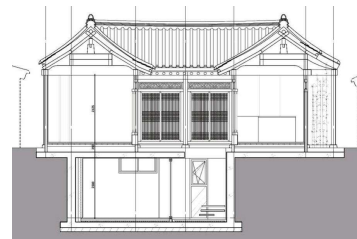
- ⑤ 한옥의 정체성 제고, 목재 부식방지 및 일사 조절 등을 위해 처마 깊이는 최소 0.9m 이상으로 하며 1.5m이상을 권장한다.
- ⑥ 처마물 등으로 인접 대지에 피해를 주지 않도록 한다.
- ⑦ 외벽을 목조기둥선까지 후퇴시켜 한식지붕의 하부구조와 목조기둥 상부를 노출하여 처마선이 드러나도록 하며 부득이 외벽을 후퇴시킬 수 없는 경우, 처마와 달는 외벽의 상부 부분이라도 철거한다.
- ⑨ 차양을 설치할 경우 함석, 동판 등을 사용하여 처마의 곡선미가 잘 드러나도록 한다.

### 제 7 조 (한옥의 구조)

- ① 바닥 및 주계단 외의 지상층 주요 구조부에는 목재사용을 원칙으로 한다. 단, 기단부 이하의 지하부분은 기타 구조의 사용이 가능하다. 이때, 도로변에 지하부의 외벽이 노출되는 경우에는 본 지침 제8조(한옥의 외벽)를 준수하도록 한다.



〈기단부 상부의 지상층 주요 구조부는 전통적인 목구조 형식을 취함〉

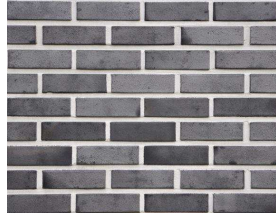


〈기단부 아래의 지하부분이 콘크리트구조로 되어 있는 한옥〉

#### 〈 한옥의 구조 예시 〉

## 제 8 조 (한옥의 외벽)

- ① 기둥, 인방, 창틀 등 건축물 외벽을 함께 이루는 목재 부재는 잘 보이도록 설치하고, 이를 인위적으로 가리지 않도록 하며, 마감재료는 전돌, 회벽 등 전통적인 재료를 사용을 원칙으로 하고 번쩍거림, 금속계열 재료(타일, 반사유리), 지나친 토속주의적인 재료(통나무, 전면황토벽, 초가), 원색계열의 도료와 재료의 사용을 금지한다.



전돌



회벽

### 〈 전통적인 재료 예시 〉

- ② 외벽면은 좌우 기둥의 바깥 면보다 안으로 들어 설치하도록 한다. 다만, 벽돌 등으로 화방벽(火防壁, 방화장)을 쌓는 경우는 예외로 한다.
- ③ 각 층은 주요 구조부, 난간, 눈썹지붕 및 목재 마감 등을 이용하여 외부에서 시각적으로 구분되도록 한다.
- ④ 단열재를 설치하는 경우 이음부는 최대한 밀착하여 시공하거나, 2장을 엇갈리게 시공하여 이음부를 통한 단열성능 저하를 최소화하여야 한다.
- ⑤ 구조재에 원색 페인트를 사용할 수 없다.
- ⑥ 외벽 치장을 위한 기타 부착재료의 사용은 한옥의 구조를 가리지 않는 범위 내에서 허용한다.
- ⑦ 지하부의 외벽이 지형 차이 등으로 가로변에 노출되는 경우에는 축대석 쌓기 등으로 외벽재료와 구분하여 가로변에서 한 개의 층으로 인식되지 않도록 한다. 단, 부득이하게 출입구 등을 설치하여 공간을 활용하는 경우에는 출입구 등의 면적을 최소화하고 전체 한옥 외관과의 조화를 고려한 재질 및 색채를 사용하되 한옥의 외벽을 모사하거나 왜곡하는 것은 금지한다.
- ⑨ 창호는 전통적인 창살의 문양(띠창살, 용자창, 완자창, 정자창, 숫대살 등)을 이용하되 재료는 목재, 강재, 플라스틱 등을 사용할 수 있으나, 표면에는 목재무늬 혹은 목재색채 사용
- ⑩ 차고에 셔터를 설치하는 경우에는 목재를 이용하거나 저채도 색상의 재질을 사용하는 등 주변 환경과의 조화를 이루도록 함

### 제 9 조 (한옥의 담장 및 굴뚝)

- ① 담장을 설치할 경우 해당 한옥 처마선 중 가장 낮은 부분의 높이 및 대지의 외부에 연접한 각 지표면으로부터 2.1m를 넘지 않아야 한다.
- ② 가로에 면한 담장과 굴뚝의 재료는 전통적인 재료사용과 담장 상부에는 기와를 얹는 것을 권장한다.



〈 한옥담장 조성 예시 〉

### 제 10 조 (한옥의 마당)

- ① 주택의 경우 마당 상부는 개방하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 마당에는 원활한 배수를 위하여 적절한 구배를 두거나 마사토 등과 같은 투수성 마감 재료를 사용하여야 한다.

### 제 11 조 (한옥의 출입문)

- ① 한옥의 출입문은 목재 문틀을 사용하며, 한옥 담장과 조화를 이루도록 설치한다.

### 제 12 조 (한옥의 건축설비 및 부착물)

- ① 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외부 건축설비 및 부착물은 가로변에 설치하지 않도록 하며, 가급적 건축물의 담장 내부에 설치한다.
- ② 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 차폐시설을 설치하여 한옥의 미관을 해치지 않도록 하여야 한다.
- ③ 부착시설물의 위치 및 크기 등을 포함한 설치계획을 건축 설계 시 검토하여 도면에 반영하여야 한다.



건축물 외부에 노출시 차폐시설 설치



한옥 구조물과 조화를 고려하여 설치

〈 부착시설물 조성예시 〉

### 제 13 조 (한옥의 내부구조)

- ① 한옥의 내부는 목구조의 아름다움이 잘 드러나도록 조성할 것을 권장한다.
- ② 방과 대청 등으로 구성된 전통한옥의 공간구성을 권장한다.

### 제 14 조 (2층한옥)

- ① 구조형식과 지붕형태는 단층한옥의 기준과 동일하다.
- ② 1층과 2층이 만나는 부분을 평방이나 수평적인 부재로 구분하는 등 한옥의 1층과 2층은 적절한 방식으로 분절하여 층간을 구분하도록 한다.
- ③ 2층은 필지 내에서 1동으로 계획하는 것을 원칙으로 한다.

### 제 15 조 (한옥의 색채)

- ① 건축물의 색채는 「화성시 기본경관계획」의 역사경관구역의 색채계획과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제2장 건축물 색채를 따른다.
- ② 한옥건축의 분위기와 조화되지 않는 원색, 또는 채도가 높은 색상의 사용을 금한다.

### 제 16 조 (한옥의 야간조명)

- ① 한옥의 품격 유지 및 차별한 공간 조성을 위하여 원색계열의 색상사용을 제한한다.
- ② 부착형 조명기구보다는 바닥 매입형 조명기구와 지붕 처마선, 담장 등 한옥의 미를 잘 살릴 수 있도록 하부 조명의 상향 및 측향식 조명을 권장한다.

## < 대지내 공지에 관한 사항 >

### 제 17 조 (전면공지)

- ① 「화성시 건축조례」에 의한 전면공지가 보도와 접하는 경우 보행자의 통행을 원활하게 하고 보행자가 휴식을 취할 수 있는 구조로 조성하여야 한다.
- ② 전면공지는 접하는 보도와 높이 차이가 없어야 하며, 전면공지 내에는 보행자의 통행 및 휴식에 방해가 되는 주차장, 담장, 계단, 기타 이와 유사한 구조물을 설치할 수 없다.
- ③ 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 단, 공공부문에서 시행한 것보다 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

## < 교통처리에 관한 사항 >

### 제 18 조 (대지내 차량출입)

- ① 단독주택(한옥)의 차량 출입구는 대지당 1개소만 설치할 수 있다. 지구단위계획결정 도상 차량 출입불허 구간으로 지정된 구간은 차량의 진출입을 할 수 없다.

### 제 19 조 (주차장의 설치기준)

- ① 주차장은 가구당 1대이상 또는 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에서 정하는 기준 및 본 사업지구의 교통영향평가 등에서 제시된 주차기준 이상으로 설치하여야 하며 서로 상이할 경우 강화된 기준을 적용한다.
- ② 주차장의 설치는 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에 따른다.

### 제 3 장 공동주택용지

#### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

##### 제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 공동주택용지의 획지는 가구 단위로 하며, 모든 획지는 분할하거나 합병 할 수 없다.  
단, 주택법 제2조의 제8호 및 제9호의 부대복리시설(근린생활시설 등)은 예외로 한다.

#### < 주택유형 및 규모 등에 관한 사항 >

##### 제 2 조 (공동주택의 유형 등의 지정)

- ① 공동주택용지로 지정된 획지에는 지정된 유형 이외의 시설은 건축할 수 없다.  
② 공동주택용지의 유형은 주택의 규모에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.
1. A : 전용면적 60㎡이하의 공동주택
  2. B : 전용면적 60㎡초과 85㎡이하의 공동주택

##### 제 3 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이, 세대수)

- ① 건축물의 용도는 아래 <표>에 의한다.

〈 공동주택용지 건축물의 용도 〉

구 분	허용되는 건축물의 용도
A1, A2, B1, B2, B3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 별표1의 공동주택 중 아파트</li> <li>- 「주택법」에 의한 부대시설 및 복리시설(「건축법」 시행령 별표 1에 의한 종교집회장 및 종교시설 제외)</li> <li>※ 부대 및 복리시설의 면적제한               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 근린생활시설 : 세대당 6㎡ 비율 이하 또는 500㎡이하</li> <li>- 판 매 시 설 : 세대당 3㎡ 비율 이하</li> </ul> </li> </ul>

- ② 공동주택용지의 블록별 건폐율, 용적률, 높이, 세대수의 최고한도는 아래 <표>에 따른다.

〈 공동주택(아파트)의 유형, 건축규모 〉

블록 번호	규모유형	부지면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	최고층수(층)	수용세대(호)	비고
	계	223,829	-	-	-	3,450	
A1	60㎡ 미만	37,889	50	150	5~15	810	
A2	60㎡ 미만	29,401	50	130	8~15	652	
B1	60~85㎡ 이하	48,939	50	160	5~15	650	
B2	60~85㎡ 이하	48,562	50	160	10~15	650	
B3	60~85㎡ 이하	59,038	50	150	5~15	688	

※ 용적률은 부대복리시설이 포함된 것임

## < 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

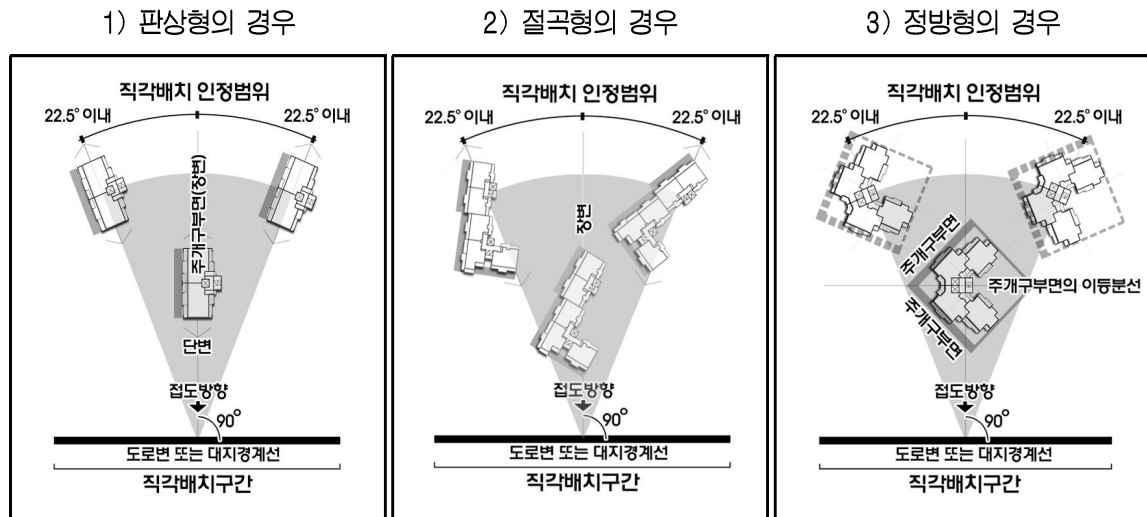
### 제 4 조 (층수제한구간)

- ① 단독주택지 또는 학교시설 등 저층의 건축물과 인접한 주변에 경관적 위압감의 저감, 일조권 확보 등을 위하여 층수제한구간을 지정하며 그 위치와 제한 층수는 지구단위 계획 결정도에 따른다.

### 제 5 조 (주거동의 배치)

- ① 지역간 통과 교통을 처리하는 간선도로변 등을 “건축물 직각배치구간”으로 지정하여 차량으로 인한 소음과 환경 악 영향 및 프라이버시 침해를 최소화하고 가로변의 폐쇄감을 저감토록 한다.
- ② 직각배치라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의한다.
  1. 판상형, 절곡형 : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해  $\pm 22.5^\circ$  범위내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.
  2. 정방형(탑상형 아파트 포함) : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해  $\pm 22.5^\circ$  범위내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.

#### < 공동주택 형태별 직각배치 인정 범위 >



- ③ 대지 형상이나 건축물 배치 사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못하여 주택 건설사업계획 승인권자가 타당하다고 인정하는 경우, 상기 기준을 준수한 것으로 본다.
- ④ ②항에 따른 직각배치 인정 범위에도 불구하고 소음저감에 대한 영향은 판상형으로  $90^\circ$  직각으로 계획한 경우에 한하여 적용한다.



- ⑤ 공동주택의 주동배치는 개방감이 있는 쾌적한 주거환경이 연출될 수 있도록 20m이상의 통경축을 확보한다.

## 제 6 조 (건축선)

- ① 건축선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.

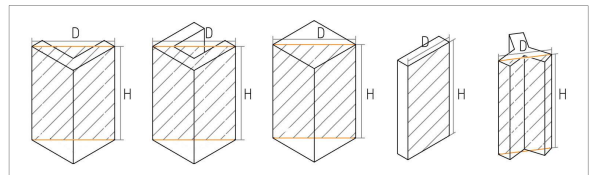
## < 건축물의 형태에 관한 사항 >

### 제 7 조 (주거동 1동의 길이에 관한 사항)

- ① 건축물의 길이는 건물 전면에 대한 수직투영도상의 길이를 기준으로 하며, 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수직투영도상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건물의 길이로 한다.
- ② 공동주택의 길이가 길수록 일조 및 조망의 측면에서 주거환경에 불리할 뿐만 아니라, 동선상의 문제가 발생할 우려가 있으므로 층수에 따른 주거환경의 악화를 방지하기 위해 아파트 1동의 길이를 4호연립 이내(국민임대주택은 6호연립 이내) 또는 50m 이내로 한다.

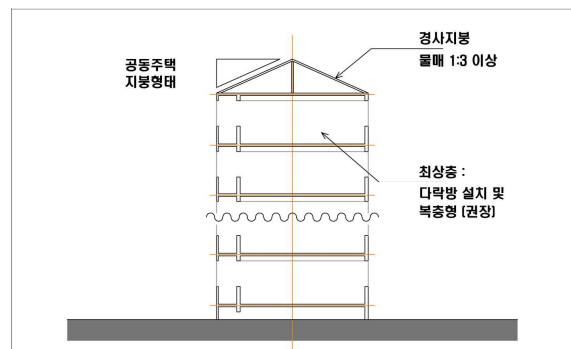
### 제 8 조 (주거동의 주정면 입면적)

- ① 공동주택 주거동의 주정면 입면적은 3,500㎡를 넘어서는 아니된다. 단, 합리적인 사유를 제시하여 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄴ자형 또는 타워형으로 된 경우에는 최장 수평등각선의 길이로 입면적을 산정한다.



### 제 9 조 (지붕형태)

- ① 공동주택의 지붕은 경사지붕을 원칙으로 하며, 경사지붕의 형태는 다음 각 호의 기준에 의한다. 다만, 경관에 지장이 없다고 주택건설 사업계획 승인권자가 인정한 경우와 조형적인 옥탑 디자인을 하거나 옥상 조경을 하는 경우에는 그러하지 아니한다.



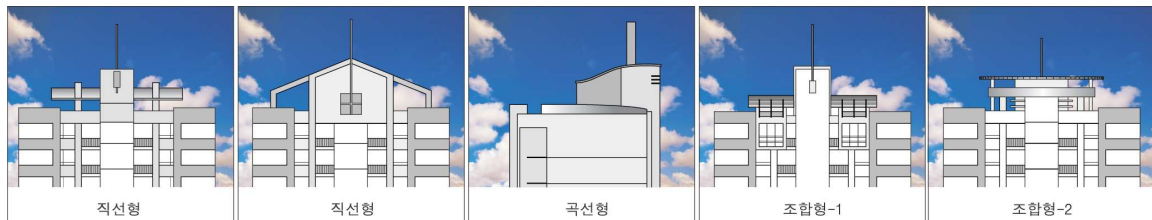
1. 경사지붕 면적은 최상층 면적(옥탑면적 포함)의 70%이상을 설치하여야한다.

2. 경사지붕 구배는 10분의 3이상, 10분의 7이하가 되도록 한다.
3. 최상층은 다락방 설치 또는 복층형을 권장한다. 다만, 전용면적 60㎡ 이하인 경우는 예외로 한다.
4. 경사지붕이 아닌 경우, 최상층부에 차별화된 디자인의 입면 또는 구조물을 설치하여 단지 내 변화감 있는 모습을 연출하도록 한다.

## 제 10 조 (옥탑)

- ① 슬라브형의 지붕형태를 지양하여 건물의 상징성을 강조하고, 도시의 변화있는 스카이라인을 창출한다. 단, 슬라브형 지붕형태가 필요하다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

〈 옥탑의 디자인 예시 〉



## 제 11 조 (필로티)

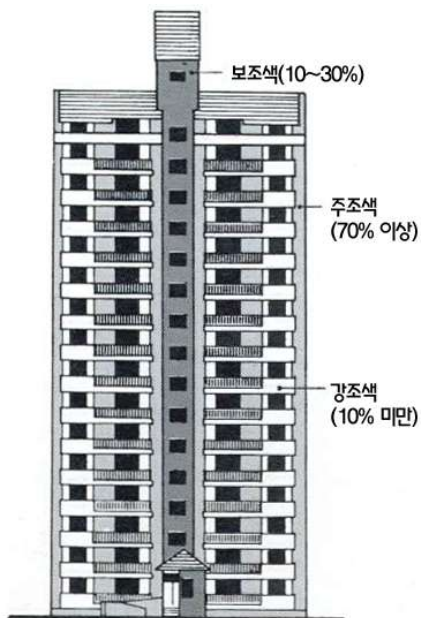
- ① 단지 내 주요 보행동선을 확보하거나 휴식·놀이 혹은 커뮤니티시설 등을 위한 공간을 확보하기 위하여 저층부에 필로티를 설치할 경우 2개층 이상 또는 유효높이 4미터 이상 필로티로 하여야 한다.
- ② 필로티의 폭은 ‘주거동 1호 너비’ 이상이어야 한다.

## < 건축물의 색채에 관한 사항 >

### 제 12 조 (기본방향)

- ① 건축물의 색채는 「화성시 기본경관계획」의 역사경관권역의 색채계획과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제2장 건축물 색채를 따른다.
- ② 아파트 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색으로 구분하고 <표>에 제시된 기준을 따른다.
  - 가. 주조색의 정원 등의 초록색(나뭇잎, 초본류의 녹색 등)계열의 채도 절반 정도를 상한으로 색상을 사용하여 지역 이미지를 통일한다.
  - 나. 보조색은 주조색과 유사한 색상으로 설정하고, 중명도(4.0~8.0), 중저채도의 범위 내에서 설정한다.
  - 다. 지붕색은 정원의 초록계열 색상으로부터 강조되지 않도록 명도나 채도를 억제한 색채를 사용한다.
  - 라. 강조색은 Y-YR 계열의 색상을 사용하고, 저채도(3.0이하)의 색을 사용한다.
- ③ 시각적 초점이 될 수 있는 아파트의 측벽에 화성시의 정체성과 단지의 이미지를 표현할 수 있는 그래픽처리를 권장한다.

< 건축물 부위별 색채적용의 예 >



구 분	주 조 색	보 조 색	강 조 색
외벽 측면	●	△	△
외벽 전면	●		
외벽 후면	● (복도난간포함)	● (복도안쪽)	△
발코니 외벽		●	△
발코니 내부 측면		●	△
발코니 내부 천정		●	●
발코니 난간		●	
엘리베이터실 외벽(계단실)	△	●	△
엘리베이터실 외벽(계단실)과 접한 발코니외벽 측벽	△	●	●
지붕		●	
옥탑 외벽	△	●	
돌출된 수위실 외벽	△	●	● (부분적)
캐노피		●	●
처마홍통, 선홍통		●	
외벽후면 세대별출입문		●	●
외벽 후면 가스파이프			●

## < 대지내 공지에 관한 사항 >

### 제 13 조 (조경)

- ① 차폐조경 : 지역간 간선도로에 접한 단지의 경우에는 건축선 이격과 시설녹지 및 차폐조경을 통해 차량으로 인한 소음 및 각종 환경 악영향을 최소화한다.
- ② 테마조경 : 경관계획 개념에 따라야 함(식재, 수목, 수종 선정 시)

### 제 14 조 (조경에 관한 사항)

- ① 각 공동주택단지의 녹지면적은 관련법규 및 조례에 따라 설치한다.
- ② 단지 내 녹지에는 다음 각 호에서 정한 기준에 따라 식재하도록 한다.
  1. 보행자통로변 녹지 : 관상효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도식재를 한다.
  2. 단지 외곽도로 경계부 녹지 : 수관이 크고 기엽이 밀실한 교목과 하부식생을 조성 하여 차폐식재를 하되, 주변 가로와 동일 수종을 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.
  3. 보행자전용도로변 녹지 : 이용자의 보행흐름을 유도하고 계절감을 느낄 수 있는 초화 및 지피류를 선정하여 식재하되 보행자전용도로와 가능한 동일 또는 유사 수종을 식재한다.
  4. 아파트 건물 주변녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재한다.
  5. 주차장 주변녹지 : 수엽이 치밀하고, 아래 가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 녹음 식재를 한다.

## < 차량·보행동선 및 주차 등에 관한 사항 >

### 제 15 조 (차량 출입구)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 차량 출입 불허구간 이외의 구역에 설치할 수 있다.
- ② 다음과 같은 구간에서는 차량 출입구를 설치하지 못한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
  1. 지구단위계획 지침도에서 차량 출입불허구간으로 지정된 곳
  2. 완충녹지대, 포켓형 버스정차대, 어린이공원 등 공공의 시설이 설치된 곳
  3. 대로급 도로 교차로로부터 30m 이내, 중로급 도로 교차로로부터 10m 이내, 하천·보행로·공원경계부·버스정차대로부터 10m 이내의 구간
- ③ 단지 내 차량 출입구는 단지 외곽부와 T자형 교차를 원칙으로 하되, 도로 건너편 단지의 차량 출입구로부터 30m 이상의 거리를 유지하지 못하는 경우에는 십자형 교차로 한다.

#### 제 16 조 (단지 내 도로)

- ① 두개의 단지가 서로 마주보고 차량출입구가 설치될 경우에는 가급적 출입구의 위치를 일치시키도록 한다.
- ② 지구단위계획에 의해 단지 내 차량 동선이 지정된 곳에는 가능한 한 지정된 형태로 도로를 설치하도록 한다.

#### 제 17 조 (주차시설)

- ① 모든 공동주택용지에는 주택건설기준 등에 관한 규정, 주차장 관련 법령, 화성시 주차장 조례 및 교통영향평가 등에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하되 서로 상이할 경우 강화된 기준을 적용한다.
- ② 공동주택용지의 주차장은 지하주차장 설치를 원칙으로 하며, 지상주차장의 설치는 비상용 및 장애인, 노인, 임산부 등의 편의를 위해 허용하되, 그 설치 규모는 주택건설사업 승인내용에 따른다.

#### 제 18 조 (단지 내 자전거보관소)

- ① 자전거 보관소의 설치 위치는 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.
- ② 자전거 보관소의 구조 및 기타 설치 기준은 ‘자전거이용시설의 구조 · 시설기준에 관한 규칙’ 제16조의 규정에 따른다.

## < 기타 사항 >

### 제 19 조 (부대복리시설 등)

- ① 부대복리시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 제25조 내지 제55조의 2에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.
- ② 부대복리시설 중 근린생활시설 등 배치할 경우에는 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.
  1. 근린생활시설 등은 각 블록마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 한다. 다만, 규모가 큰 블록으로서 이용상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산 상가를 별도로 설치할 수 있다.
  2. 주택단지에 설치하는 근린생활시설 등의 면적(전용으로 사용하는 면적)은 세대당 6㎡의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니된다. 다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설 등의 면적이 500㎡ 미만인 경우에는 500㎡까지 할 수 있다.
  3. 제2호에 따른 근린생활시설 등을 설치함에 있어 건축법 시행령 별표1의 제1종 근린생활시설 중 가목·나목, 제2종 근린생활시설 중 아목·자목, 판매시설 중 나목·다목을 합한 면적은 매세대당 3㎡의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니된다.
- ③ 복리시설 중 주민운동시설, 경로당 등은 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.

### 제 20 조 (담 장)

- ① 단지의 외곽도로에 접한 담장은 재료와 형태를 한가지로 통일시키도록 한다.
- ② 담장의 형태는 설치 위치에 따라 다음 각 호의 형태를 갖추어야 한다.
  1. 주택단지 외곽도로에 면한 담장 : 블록 내부가 보이는 투시형 담장이나 생울타리로 하며, 높이는 1.5m 이하로 권장한다.
  2. 보행자전용도로 및 공원에 면한 담장 : 1.0m 이하의 생울타리로 권장한다. 단, 단지 내 안전 및 보안을 위해 조경 수목 및 낮은 담장 등으로 경계를 구분할 수 있다.
- ③ 지구단위계획에 의해 담장 설치 불허구간으로 지정된 곳에는 구조물에 의한 담장을 설치할 수 없다. 다만, 주민의 안전을 위하여 반드시 필요한 경우에 한하여 불허구간 길이의 50% 이내의 범위에서 생울타리를 둘 수 있다.

## 제 4 장 근린생활시설 및 준주거용지

### 제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지 단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 획지의 합병은 인접 2개의 획지 내에서 허용하며, 획지 합병의 경우에도 각 획지에 지정되었던 지구단위계획 시행지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.
- ③ 제②항에 따라 합병된 획지에 대하여는 추가 합병할 수 없으며, 분할 시는 합병 전 획지선을 기준으로 분할할 수 있다.

### < 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

### 제 2 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 건축물의 용도는 아래<표>에 의하며 근생(근린생활시설) 및 준주거용지로 구분한다.

〈 근린생활시설 및 준주거용지 건축물의 용도 〉

구 분	허용되는 건축물의 용도
근생1,2	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 별표1의 제1,2종 근린생활시설 중 화성시 도시계획조례에 의거 허용하는 시설(옥외철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 종교집회장 제외)</li> <li>- 「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」에 따른 유치원</li> <li>- 「영유아보육법」에 따른 어린이집</li> </ul> </li> <li>· 불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> <li>- 학교환경위생정화구역내 금지시설</li> </ul> </li> </ul>
준주거1~4	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1,2종 근린생활시설(옥외철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>- 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>- 판매시설 중 소매시장 및 상점</li> <li>- 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외)</li> <li>- 교육연구시설</li> <li>- 운동시설(실외골프연습장 제외)</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 업무시설(오피스텔제외)</li> </ul> </li> <li>· 불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> <li>- 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도</li> </ul> </li> </ul>

- ② 건축물의 건폐율·용적률·높이의 최고 한도는 아래 <표>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

〈 근린생활시설 및 준주거용지의 건폐율, 용적률, 높이 〉

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
근생1,2	60 이하	150 이하	3층 이하	-
준주거1,2	70 이하	210 이하	3층 이하	
준주거3,4	60 이하	300 이하	5층 이하	

- ③ 근린생활시설용지의 건축물 중 학교환경위생정화구역 내에 해당하는 건축물은 학교 환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 인정하는 시설을 제외한 학교환경위생정화구역 내 금지시설을 설치할 수 없다.

< 건축물의 배치 및 형태, 외관 등에 관한 사항 >

제 3 조 (건축선)

- ① 근린생활시설 및 준주거용지 내 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의해 확보된 전면공지는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진·출입을 제한하기 위하여 볼라드 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 건축한계선은 지구단위계획 결정도에 따른다.

제 4 조 (건축물의 외관 및 형태)

- ① 건축물의 지붕은 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 한다.
  1. 경사지붕 면적은 최상층 면적(옥탑면적 포함)의 70%이상을 설치하여야한다.
  2. 경사지붕 구배는 10분의 30이상, 10분의 7이하가 되도록 한다.
  3. 경사지붕 색상은 자연색 또는 무채색을 사용하며 원색의 사용을 지양한다.
  4. 경사지붕 설치 시 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.
- ② 외 벽
  1. 근린생활시설 및 준주거용지 내 건축물 외벽면의 의장, 재료에 있어서 주변 건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
  2. 근린생활시설 및 준주거용지 내 건축물의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하여야 하며, 셔터는 투시형 셔터를 설치하여야 한다.
  3. 근린생활시설 및 준주거용지 내 건축물의 외벽은 미관·경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩 처리나 hunch처리를 하도록 권장한다.



- ③ 옛길 주변의 준주거용지(준주거1, 2)은 역사문화경관의 연속성을 고려하여 다음 각 호의 기준을 적용한다.
1. 건물의 지붕은 한식지붕틀 및 한식기와(흙이나 시멘트 등으로 구운재료) 또는 그와 유사한 기와로 잇도록 하며, 기와에 광택을 내는 유약 마감재료 사용을 금지하고 지붕 물매의 방향 및 용마루선의 높이는 인접대지와 맞추거나 조화를 이루도록 권장한다.
  2. 외벽의 재료는 자연친화적 재료(목재, 석재, 벽돌 등)의 사용을 권장한다.
  3. 다음의 재료는 사용을 금지한다.
    - 번쩍거림, 금속계열 재료 (타일, 반사유리)
    - 지나친 토속주의적인 재료 (통나무, 전면 황토벽, 초가)
    - 원색 계열의 도료와 재료
  4. 셔터를 설치하는 경우에는 저채도 색상의 재질을 사용하는 등 주변 환경과의 조화를 이루도록 한다.
- ④ 주변에 주요 문화재가 산재한 동 지구의 특성을 감안하여 외벽과 지붕 등에 전통형식이 도입되도록 한다.

## 제 5 조 (색채)

- ① 건축물의 색채는 「화성시 기본경관계획」의 역사경관권역의 색채계획과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제2장 건축물 색채를 따른다.

## 제 6 조 (옥외광고물)

- ① 근린생활시설 및 준주거용지의 옥외광고물은 「화성시 옥외광고물 등 관리조례」, 「화성시 택지개발지구 옥외광고물 설치 가이드라인」 및 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 표시강화 및 표시완화고시」과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제3장 옥외광고물을 따른다.

## 제 7 조 (건물 1층의 바닥높이)

- ① 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 10센티미터 이내로 전면지반과 가능한 한 차이가 없도록 하여야 한다.

## < 대지내 공지에 관한 사항 >

### 제 8 조 (전면공지)

- ① 「화성시 건축조례」에 의한 전면공지가 보도와 접하는 경우 보행자의 통행을 원활하게 하고 보행자가 휴식을 취할 수 있는 구조로 조성하여야 한다.
- ② 전면공지는 접하는 보도와 높이 차이가 없어야 하며 전면공지 내에는 보행자의 통행 및 휴식에 방해가 되는 주차장, 담장, 계단, 기타 이와 유사한 구조물을 설치할 수 없다. 단, 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 단, 공공부문에서 시행한 보도보다 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

## < 차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항 >

### 제 9 조 (대지내 차량출입)

- ① 도로의 가각 구간 및 지구단위계획도상 차량 출입불허 구간으로 지정된 곳에서는 차량의 진·출입을 할 수 없다.
- ② 차량출입구는 대지 당 1개소만 허용한다.

### 제 10 조 (주차장의 설치)

- ① 주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에서 정하는 기준 및 본 사업지구의 교통영향평가 등에서 제시된 주차기준 이상으로 설치하여야 하며 서로 상이할 경우 강화된 기준을 적용한다.
- ② 주차장의 설치는 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에 따른다.

## 제 5 장 상업시설용지

### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

#### 제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지 단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 획지의 합병은 인접 2개의 획지 내에서 허용하며, 획지 합병의 경우에도 각 획지에 지정되었던 지구단위계획 시행지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.
- ③ 제②항에 따라 합병된 획지에 대하여는 추가 합병할 수 없으며, 분할 시는 합병 전 획지선을 기준으로 분할할 수 있다.

### < 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

#### 제 2 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 건축물의 용도는 아래<표>에 의한다.

##### < 상업용지 건축물의 용도 >

구 분	허용되는 건축물의 용도
상업1~3	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1·2종 근린생활시설(옥외철타미 설치된 골프연습장, 고시원, 단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>- 문화 및 집회시설(마권관련시설, 관람장, 동·식물원 제외)</li> <li>- 판매시설</li> <li>- 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외)</li> <li>- 교육연구시설</li> <li>- 노유자시설</li> <li>- 운동시설(옥외철타미 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>- 업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>- 자동차관련시설(주차장, 세차장, 차고 및 주기장)</li> <li>- 동물 및 식물 관련시설 (마목부터 아목까지에 해당하는 것만 허용)</li> </ul> </li> <li>· 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> <li>- 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도</li> </ul> </li> </ul>

- ② 건축물의 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래 <표>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

##### < 상업용지의 건폐율, 용적률, 높이 >

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비 고
상업1~3	70 이하	400 이하	6층 이하	

## < 건축물의 배치에 관한 사항 >

### 제 3 조 (건축물의 전면방향)

- ① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다. 다만, 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 건축물의 전면을 임의로 선택할 수 있다. 특히 가각에 접한 대지의 경우 건물의 전면은 접한 모든 도로를 향할 수 있다.

## < 건축물의 형태 및 색채에 관한 사항 >

### 제 4 조 (건축물의 외관 등)

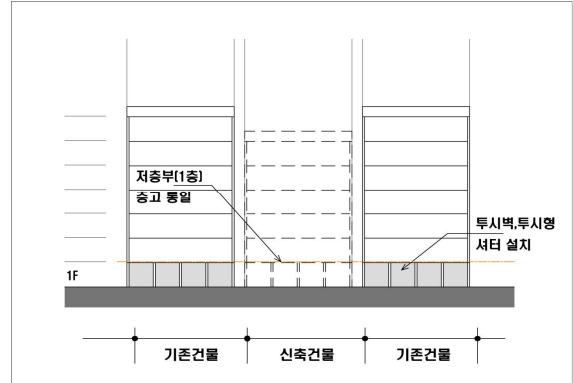
- ① 수려한 도시경관 창출을 위하여 동일 건축물의 외벽은 전면과 동일한 마감수준을 적용하거나, 최소한 조화를 이루도록 계획하여야 함
- ② 부속시설의 설치 제한
  - 1. 건축물의 옥상 및 지붕위의 냉·난방시설 및 환기구 등의 설비는 건너편 도로에서 보이지 않도록 설치함
  - 2. 부속시설(물탱크, 냉난방시설 등)의 외부노출은 금지하고, 냉난방시설의 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축설계에 포함도록 한다. 단, 도시가스배관은 외부노출이 가능
  - 3. 부득이하게 외부 노출이 되는 경우, 건축벽면 색채와 유사한 색상을 사용 및 식재차폐 등을 통하여 돌출이미지를 최소화함
- ③ 너비 20m 이상의 도로에 접한 건축물은 이들 도로면에 면한 1층 전면 외벽면의 2분의 1이상을 투시벽 또는 투시형셔터로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이하다고 관련 심의위원회 심의를 거쳐 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
- ④ 보행자전용도로와 면한 건축물 저층부의 외벽면은 면하고 있는 저층부 외벽면 면적의 2분의1 이상을 투시가 가능한 구조의 벽으로 처리하며 투시형 셔터를 사용하도록 한다.
- ⑤ 주변에 주요 문화재가 산재한 동 지구의 특성을 감안하여 외벽과 지붕 등에 전통형식이 도입되도록 한다.

### 제 5 조 (건물 1층의 바닥 높이)

- ① 1층 바닥의 마감 높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면 도로 평균 지반고와의 차이를 10센티미터 이내로 전면 지반과 가능한 한 차이가 없도록 하여야 한다.

## 제 6 조 (층고)

- ① 너비 20m 이상의 도로변 건축물의 1층 층고는 이웃 대지에 건물이 있는 경우 1층 층고의 높이를 일치시키도록 하며, 경사지 등 부득이한 경우와 관련심의위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정된 경우에는 그러하지 아니한다.



## 제 7 조 (옥상구조물 차폐 등)

- ① 건물의 옥상 및 지붕 위의 구조물은 전면 도로의 건너편에서 보이지 않게 파라펫 등으로 차폐하도록 권장한다.

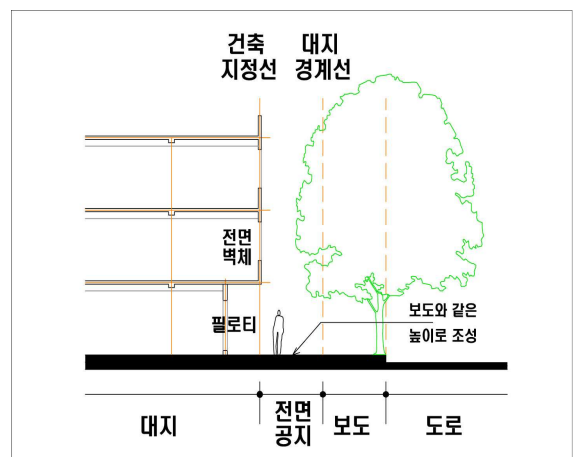
## 제 8 조 (색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물의 색채는 「화성시 기본경관계획」의 역사경관권역의 색채계획과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제2장 건축물 색채를 따른다.
- ② 상업시설용지의 옥외광고물은 「화성시 옥외광고물 등 관리조례」, 「화성시 택지개발지구 옥외광고물 설치 가이드라인」 및 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 표시강화 및 표시완화고시」과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제3장 옥외광고물을 따른다.

## < 대지내 공지에 관한 사항 >

### 제 9 조 (전면공지 및 대지내 공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 3분의1 이상에서 진입이 가능하도록 한다.
- ② 보도와 접하는 전면공지의 바닥은 기존 보도의 높이와 같게 하며, 보행자의 통행에 지장을 주는 쓰레기적치장, 담장 등 일체의 장애물을 설치해서는 안된다. 단, 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 전면도로와의 경계선 사이에 생기는 대지 내 공지에는 차량출입을 막을 수 있는 이동식 화분, 볼라드 등을 설치하여야 한다.



## 제 10 조 (공개공지)

- ① 지구단위계획의 결정도에 의해 공개공지의 위치 및 형태가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며, 별도로 지정되지 않은 경우 「화성시 건축조례」를 따른다.
- ② 공개공지 조성방식은 「화성시 건축조례」에서 규정된 조성방식에 의거하여 설치하는 것을 원칙으로 하되, 구체적인 형태 및 배치기준은 아래 각 호와 같으며, 「건축법」 제32조 규정에 의한 조경면적을 「건축법」 제67조에 의한 공개공지의 면적으로 할 수 있다.

### 1. 진입구의 설치

- 가. 전면도로에 면한 길이의 3분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
- 나. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

### 2. 시설기준

- 가. 공개공지에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다.
- 나. 공개공지에 설치하는 식재 및 시설물의 기준은 「화성시 건축조례」를 준용한다.

## < 차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항 >

## 제 11 조 (대지내 차량출입)

- ① 도로의 가각 구간 및 지구단위계획도상 차량 출입불허 구간으로 지정된 곳에서는 차량의 진·출입을 할 수 없다.
- ② 차량출입구는 대지 당 1개소만 허용한다.

## 제 12 조 (주차장의 설치)

- ① 주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에서 정하는 기준 및 본 사업지구의 교통영향평가 등에서 제시된 주차기준 이상으로 설치하여야 하며 서로 상이할 경우 강화된 기준을 적용한다.
- ② 주차장의 설치 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에 따른다.

## 제 6 장 한옥숙박시설용지

### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

#### 제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 한옥숙박시설용지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지 단위로 하며 분할할 수 없다.

### < 건축물에 관한 사항 >

#### 제 2 조 (건축물의 허용용도)

- ① 건축물의 용도는 다음 표에 따르며, 허용용도 이외의 용도는 불허한다.  
 ② 관광숙박시설 외의 용도는 전체연면적의 30%이내에 허용한다.

##### < 한옥호텔 건축물의 용도 >

구분	허용되는 건축물의 용도
숙박1	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>-건축법 시행령 [별표1] 제15호 숙박시설 중 나목의 관광숙박시설(한국전통호텔로서 관광진흥법 제15조제1항에 따른 사업계획의 승인 또는 변경승인을 받은 경우에 한함)</li> <li>-「건축법 시행령」 별표1의 제1·2종 근린생활시설 중 화성시 도시계획조례에 의거 허용하는 용도에 한함(옥외철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 장의사, 총포판 매사, 단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>-「건축법 시행령」 별표1의 문화 및 집회시설 중 전시장(박물관, 미술관, 기념관에 한함)</li> <li>-「건축법 시행령」 별표1의 수련시설 중 유스호스텔</li> <li>※ 관광숙박시설 외의 용도는 전체연면적의 30%이내에 한함</li> </ul> </li> <li>· 불허용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>

#### 제 3 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 건축물의 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래 <표>에 의한다.

##### < 한옥마을 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 >

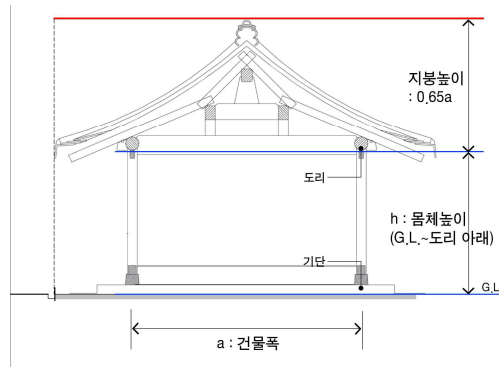
구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
숙박1	60 이하	150 이하	4층 이하	

② 한옥호텔 내부에 조성되는 용도별 최고높이 및 건축규모는 아래 <표>에 의한다.

〈 한옥마을 건축물의 높이 세분 〉

구분	높이	계획 연면적	비고
숙박1	한국전통호텔(가족형)	1층 이하	-
	유스호스텔(단체형)	2층 이하	전체연면적의 30%이내
	한국전통호텔(비즈니스형)	4층 이하	전체연면적의 30%이내
	그 외 시설(근린생활시설 등)	2층 이하	전체연면적의 30%이내

〈 한옥의 높이 적용기준 〉



한옥건축시 최고높이(H)

$$= (h+0.65a)m \text{ 이하}$$

· 1층 건축시 h=4m 이하

· 2층 건축시 h=7m 이하

· 4층 건축시 h=15m 이하

※ 몸체높이(h) : G.L.~도리 아래  
(기단 높이 포함)

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제 4 조 (한옥호텔의 유형)

① 한옥호텔은 객실의 규모 및 숙박객 유형 등을 고려하여 가족형, 단체형, 비즈니스형으로 구분한다.

- 가족형



- 단체형





- 비즈니스형



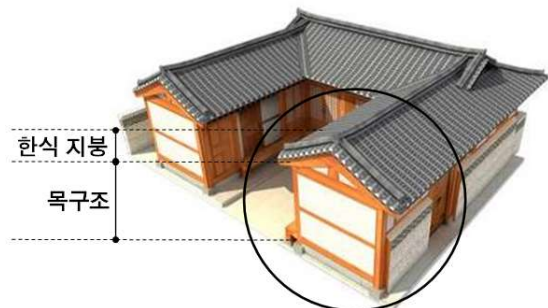
## 제 5 조 (한옥호텔의 지붕)

- ① 한옥호텔의 지붕 형태는 단독주택(한옥) 기준을 적용하되 비즈니스형은 주변 경관과 조화를 이룰 수 있는 현대식 재료의 사용을 허용한다.
- ② 지붕에 설치하는 기와는 암키와와 수키와의 형상을 이루는 한식기와를 사용한다.
- ③ 한옥호텔부지 내에서 지붕 물매의 방향 및 용마루선의 높이 등은 인접한 한옥호텔과 통일되게 조성하여야 한다.
- ④ 한옥의 정체성 제고, 목재 부식방지 및 일사조절 등을 위해 처마깊이는 최소 90센티미터 이상으로 한다.

## 제 6 조 (한옥호텔의 구조)

### 〈 한옥호텔의 구조 예시 〉

- ① 2층 이하의 한옥에 한해 바닥 및 주계단 외의 지상층 주요 구조는 목재 사용을 권장한다. 단, 기단부 이하의 지하부분은 기타구조의 사용이 가능하다.
- ② 비즈니스형은 현대식구조를 허용하되 마감은 전통재료(목재, 석재 등)를 사용하여 드러나지 않도록 한다.



<기단부 상부의 지상층 주요 구조부는 전통적인 목구조 형식을 취함>

## 제 7 조 (한옥호텔의 외벽)

- ① 기둥, 인방, 창틀 등 건축물 외벽을 함께 이루는 목재 부재는 잘 보이도록 설치하고, 이를 인위적으로 가리지 않도록 하며, 마감재료는 목재, 회벽, 사괴석, 황토, 전돌 등 전통적인 재료를 사용한다.

〈 전통적인 재료 예시 〉



목재



회벽



사괴석



황토벽

- ② 구조재에 원색 페인트를 사용할 수 없다.
- ③ 외벽 치장을 위한 기타 부착재료의 사용은 한옥의 구조를 가리지 않는 범위 내에서 허용한다.

제 8 조 (한옥호텔의 담장)

- ① 담장을 설치할 경우 해당 한옥 처마선 중 가장 낮은 부분의 높이 및 대지의 외부에 연접한 각 지표면으로부터 1.5m를 넘지 않아야 한다.
- ② 담장의 재료는 장대석, 사괴석, 전돌, 와편 등 전통적인 재료사용을 권장한다.

〈 담장 조성 예시 〉



제 9 조 (한옥호텔의 바닥)

- ① 한옥호텔의 바닥은 마사토, 잔디, 박석포장 등 투수성 자연재료를 사용하여야 한다.

제 10 조 (한옥호텔의 색채)

- ① 건축물의 색채는 「화성시 기본경관계획」의 역사경관구역의 색채계획과 시행지침 제 III편 경관 및 공공부문 시행지침 제2장 건축물 색채를 따른다.

## 제 11 조 (한옥호텔의 옥외광고물)

- ① 간판의 누계면적이 가로에 면한 한옥외벽면적의 1/12를 초과하지 않도록 한다.
- ② 한옥의 간판은 목조기둥으로 분절된 간 이내에 설치한다.
- ③ 돌출형 및 지주형 간판의 설치는 불허하며, 간판이 지붕을 가리지 않도록 한다.
- ④ 2층 이상에 옥외광고물 설치 시, 층마다 1개소 이내에서 설치하도록 한다.
- ⑤ 재료는 목재 등의 자연재료를 권장하며, 건축물 및 주변지역과의 조화를 유도하도록 한다. 색채는 제16조의 색채를 따르되 원색 및 돌출색의 사용을 금하며, 건축물 입면 재료의 색을 반영한다.
- ⑥ 표시내용은 한글 표시를 권장하며, 표시내용 외 충분한 여백을 가지도록 한다. 문자는 딱딱한 문자를 지양하고 켈리그래피 등 문자 디자인을 권장하고 한 가지 색으로 통일함을 권장한다.
- ⑦ 본 지침에 언급되지 않은 사항은 「화성시 옥외광고물 등 관리조례」, 「화성시 택지개발지구 옥외광고물 설치 가이드라인」 및 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 표시강화 및 표시완화고시」 과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제3장 옥외광고물을 따른다.



〈그림〉 한옥의 옥외광고물 조성예시



〈그림〉 옥외광고물 제작예시

## < 교통처리에 관한 사항 >

### 제 12 조 (대지내 차량출입)

- ① 한옥호텔의 차량 출입구는 도로와 접한 곳에 1개소만 설치할 수 있다. 지구단위계획 결정도상 차량 출입불허 구간으로 지정된 구간은 차량의 진출입을 할 수 없다.

### 제 13 조 (주차장의 설치기준)

- ① 한옥호텔 내부 주차장은 주차장법과 화성시 주차장 설치 및 관리조례에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장은 내부 교통을 최소화하기 위하여 출입구에 설치를 권장하며, 포장재는 투수형으로 설치하여야 한다.

#### < 주차장 조성예시 >



## 제 7 장 주차장

### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

#### 제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지 단위로 하며, 분할할 수 없다.

### < 건축물에 관한 사항 >

#### 제 2 조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 다음 표에 따르며, 허용용도 이외의 용도는 불허한다.

〈 주차장 건축물의 용도 〉

도면 표시	주1	주4,5	주2,3	주6
건축물 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「주차장법」에 의한 노외주차장 및 부대 시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「주차장법」에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도)</li> <li>주차전용 건축물에 주차장용도 외의 시설을 설치할 경우 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70%이상이어야 하며, 대지면적의 5%의 자전거 주차장을 1층에 확보하여야 함</li> </ul>		
	<p>[부대시설]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제1종 근린생활시설 중 프렌차이즈 점포 등주1)을 제외한 소매점, 휴게음식점, 제과점, 공공도서관, 마을회관</li> <li>문화 및 집회시설 중 전시장(박물관, 미술관, 기념관에 한함)</li> <li>자동차관련시설</li> </ul>	<p>[주차장용도 외의 시설]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제1,2종 근린생활시설 (옥외철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 종교집회장 제외)</li> <li>문화 및 집회시설 중 전시장(박물관, 미술관, 기념관에 한함)</li> <li>자동차관련시설</li> </ul>	<p>[주차장용도 외의 시설]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제1,2종 근린생활시설 (옥외철타이 있는 골프연습장, 제조업소, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함)</li> <li>판매시설</li> <li>운동시설(실외골프연습장 제외)</li> <li>업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>자동차관련시설</li> </ul>	<p>[주차장용도 외의 시설]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>제1,2종 근린생활시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장, 고시원, 단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>문화 및 집회시설(마권관련시설, 관람장, 동식물원 제외)</li> <li>판매시설</li> <li>운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>업무시설(오피스텔 제외)</li> <li>자동차관련시설</li> </ul>
	<p>불허용도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>학교환경위생정화구역 내 금지시설</li> </ul>	<p>불허용도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>학교환경위생정화구역 내 금지시설</li> </ul>	<p>불허용도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도</li> </ul>	<p>불허용도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도</li> </ul>

### 제 3 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 건축물의 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래 <표>에 의한다.

〈 주차장 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 〉

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
주1	50 이하	80 이하	2층 이하	
주4,5	60 이하	150 이하	3층 이하	
주2,3	70 이하	210 이하	3층 이하	
주6	70 이하	400 이하	6층 이하	

### < 건축물의 배치 및 규모에 관한 사항 >

#### 제 4 조 (건축물의 배치)

- ① 도로변에 시각적으로 차폐될 수 있도록 차폐녹지를 설치한다.
- ② 건축물의 전면은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구(보행 주출입구)가 설치되는 면을 말하며, 가능한 건축물의 방향은 건축물의 전면에 일치하도록 배치하는 것을 권장한다.

### < 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

#### 제 5 조 (건축물의 형태)

- ① 조립식 경량철골조(샌드위치 판넬), 무피복철골조, 컨테이너 등의 구조인 건축물 설치를 금지한다.
- ② 생태 주차장으로 조성 및 투수성포장재 사용을 권장한다.
- ③ 주변에 주요 문화재가 산재한 동 지구의 특성을 감안하여 외벽과 지붕 등에 전통형식이 도입되도록 한다.
- ④ 옛길 주변의 주차장용지 중 주1의 경우 본 지침 제2편 2장(한옥단독주택), 주3은 본 지침 제2편 4장 제4조 ③항의 옛길 주변 건축물의 형태 및 외관 기준을 따른다.
- ⑤ 주변에 주요 문화재가 산재한 동 지구의 특성을 감안하여 외벽과 지붕 등에 전통형식이 도입되도록 한다.

#### 제 5 조 (색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물의 색채는 「화성시 기본경관계획」의 역사경관권역의 색채계획과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제2장 건축물 색채를 따른다.
- ② 주차장용지의 옥외광고물은 「화성시 옥외광고물 등 관리조례」, 「화성시 택지개발지구 옥외광고물 설치 가이드라인」 및 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 표시강화 및 표시완화고시」과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제3장 옥외광고물을 따른다.

## < 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 >

### 제 6 조 (대지내 차량 진·출입)

- ① 차량의 진출입구에 대한 지침은 ‘지구단위계획 지침도’를 따른다.
- ② 대지 내로의 차량 출입구는 차량 출입불허구간 이외에 설치한다. 단, 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각 구간에는 설치할 수 없다.

### 제 7 조 (건축물 부설주차장 관련 기준)

- ① 주차장용지 내 주차장은 주차장법 및 화성시 주차장 설치 및 관리조례에 따라 설치하여야 한다.

### 제 8 조 (보행자 동선)

- ① 차량(보행자 포함)을 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 보행의 주 출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 보행자 출입구는 보행자의 접근방향을 고려하여 설치하고, 보행자전용도로나 공원에 면한 주차장의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.

### 제 9 조 (자전거 보관소)

- ① 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 「자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제16조의 규정을 준용함

## 제 8 장 공공건축물 및 기타시설용지

### 제 1 절 일반시행지침

#### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

##### 제 1 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획' 에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지 단위로 하며 분할할 수 없다.

#### < 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

##### 제 2 조 (건축물의 배치)

- ① 교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다.

##### 제 3 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선은 지구단위계획 시행지침도를 따른다.

#### < 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >

##### 제 4 조 (건축물 외벽의 처리)

- ① 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 재료와 건물의 상부를 통일성 있게 처리하도록 한다.
- ② 주변에 주요 문화재가 산재한 동 지구의 특성을 감안하여 외벽과 지붕 등에 전통형식이 도입되도록 한다.

##### 제 5 조 (색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물의 색채는 「화성시 기본경관계획」의 역사경관권역의 색채계획과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제2장 건축물 색채를 따른다.
- ② 공공건축물 및 기타시설용지의 옥외광고물은 「화성시 옥외광고물 등 관리조례」, 「화성시 택지개발지구 옥외광고물 설치 가이드라인」 및 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 표시강화 및 표시완화고시」과 시행지침 제Ⅲ편 경관 및 공공부문 시행지침 제3장 옥외광고물을 따른다.



## < 대지내 공지 등에 관한 사항 >

### 제 6 조 (건축한계선에 의한 공지 조성)

- ① 대지경계부의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며, 필요 시 녹지 공간, 수 공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.
- ② 공공 및 기타시설 중 대형 공공시설은 야간 활동지원 및 주요 공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명등을 설치하여야 한다.

### 제 7 조 (담장)

- ① 대지경계부에 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.5m 투시형 담장 또는 생울타리로 설치할 것을 권장한다.
- ② 교육시설의 경우에 공이 넘어가는 것을 방지하기 위한 안전망을 설치하도록 한다. 단, 도로에 면한 교육시설의 경우에는 1.5m이하의 투시형 담장 또는 생울타리 설치로 가로변 녹지공간과 조화를 이루도록 한다.

### 제 8 조 (조경)

- ① 주간선도로 혹은 보조간선도로변에 건축물을 배치하는 경우, 그 외곽부에 수림대를 설치하여 방음효과를 높이되, 주변가로와 동일 수종을 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.
- ② 보행자전용도로변으로는 계절감을 느낄 수 있는 초화 및 지피류를 선정하여 식재하되 보행자전용도로와 가능한 동일 또는 유사수종을 식재한다.

## < 차량동선 및 주차에 관한 사항 >

### 제 9 조 (대지내 차량 진출입)

- ① 차량의 진출입구에 대한 지침은 ‘지구단위계획 지침도’를 따른다.
- ② 대지 내로의 차량출입구는 차량 출입불허구간 이외에 설치한다. 단, 둘이상의 도로에 면한 대지는 도로 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각 구간에는 설치할 수 없다.

### 제 10 조 (주차장 관련기준)

- ① 건축물 내 주차장은 주차장법 및 화성시 주차장 설치 및 관리조례에 따라 설치한다.

## 제 11 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 접근 방향을 고려하여 설치하되, 보행자 전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.

## 제 2 절 용지별 시행지침

### < 교육시설 >

## 제 12 조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 다음 <표>에 따르며, 허용용도 이외의 용도는 불허한다.

#### < 학교시설 건축물의 용도 >

구분		허용되는 건축물의 용도
학교시설	유치원	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 의한 유치원</li> <li>- 「영유아보육법」에 의한 어린이집</li> <li>- 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령」에 의한 미성년자를 주된 대상으로 다음의 학원 <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 건축물 연면적의 70%이상을 유치원으로 건축하여야 하며, 「택지개발촉진법 시행령」 제7조(택지개발계획의 수립 등) 제4항제2호에 규정된 용도만 복합하여 건축할 수 있다.</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>· 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>
	초등학교 · 중학교	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「초·중등 교육법」에 의한 학교 및 그 부속용도</li> </ul> </li> <li>· 불허용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>

## 제 13 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 건축물의 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래 <표>에 의한다.

#### < 학교시설 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 >

구분		건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
학교시설	유치원	60	200	4층이하	
	초등학교 중학교	60	200	5층이하	

< 종교시설 >

제 14 조 (건축물의 용도)

① 건축물의 용도는 다음 <표>에 따르며, 허용용도 이외의 용도는 불허한다.

< 종교시설용지 건축물의 용도 >

구분	허용되는 건축물의 용도
종교용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 허용용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법시행령」 별표1의 종교시설 중 종교집회장(납골당 제외) 및 그 부속용도</li> <li>- 「건축법시행령」 별표1의 노유자시설</li> </ul> </li> <li>· 불허용도 - 허용용도 이외의 용도</li> </ul>

제 15 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

① 건축물의 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래 <표>에 의한다.

< 종교시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 >

구분	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
종교시설	60	150	3층 이하	

제 16 조 (지붕형태, 옥상 등)

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

## 제 III 편 경관 및 공공부문 시행지침

### 제 1 장 부문별 경관계획

#### < 경관계획 기본방향 >

#### 제 1 조 (경관계획 컨셉)

- ① 태안3지구는 주변에 산재해 있는 용·건릉, 용주사, 화산 등 역사문화자원 및 자연경관을 반영하여 대상지만의 정체성과 장소성을 확보할 수 있도록 ‘효경(孝景)’을 주요 컨셉으로 설정하며, 이를 실현하기 위하여 용도별 및 부문별 가이드라인을 제시한다.

#### < 경관계획의 컨셉 >

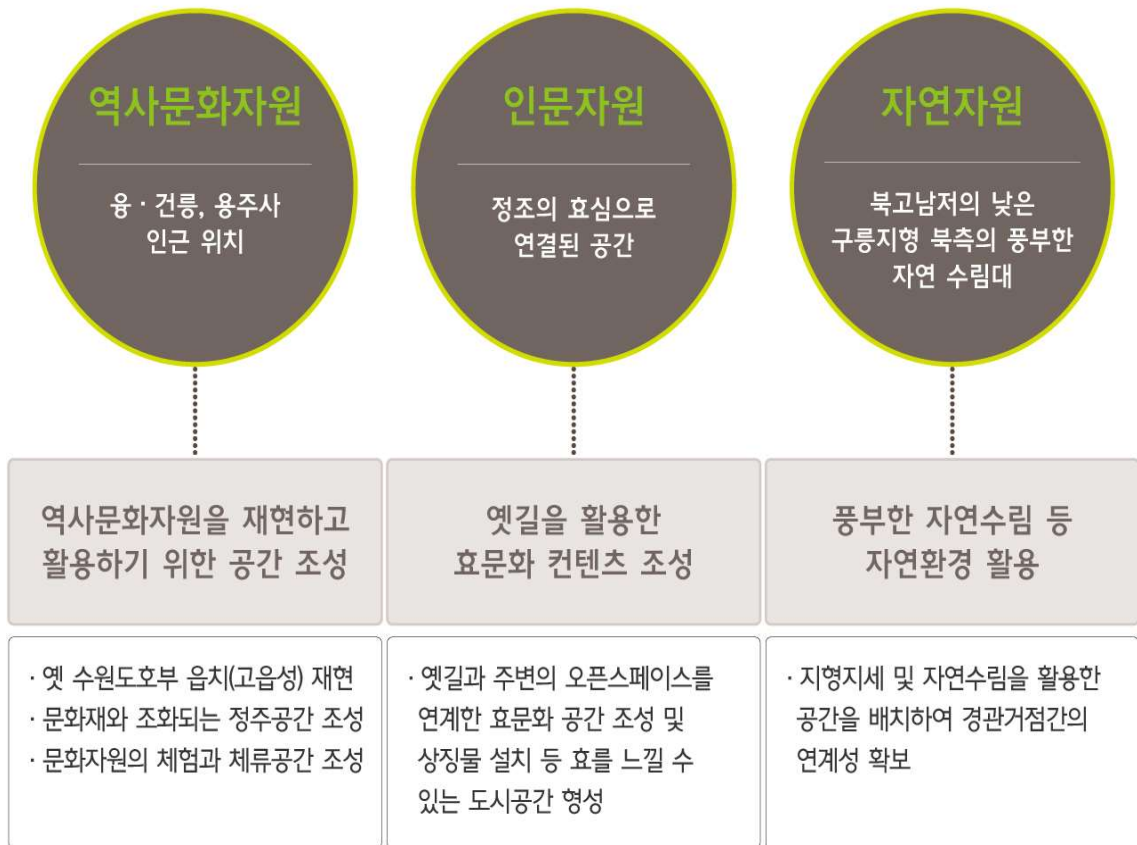


## 제 2 조 (추진전략)

- ① ‘효경(孝景)’을 실현하기 위하여 역사문화자원, 인문자원, 자연자원별로 주요 경관 자원을 도출하고 추진전략을 수립한다.
- ② 역사문화자원의 재현 및 활용방안, 효문화 콘텐츠 조성방안, 우수한 자연환경 활용방안을 제시한다.

### 〈 경관계획의 추진전략 〉

## 효를 품은 주거공간 조성

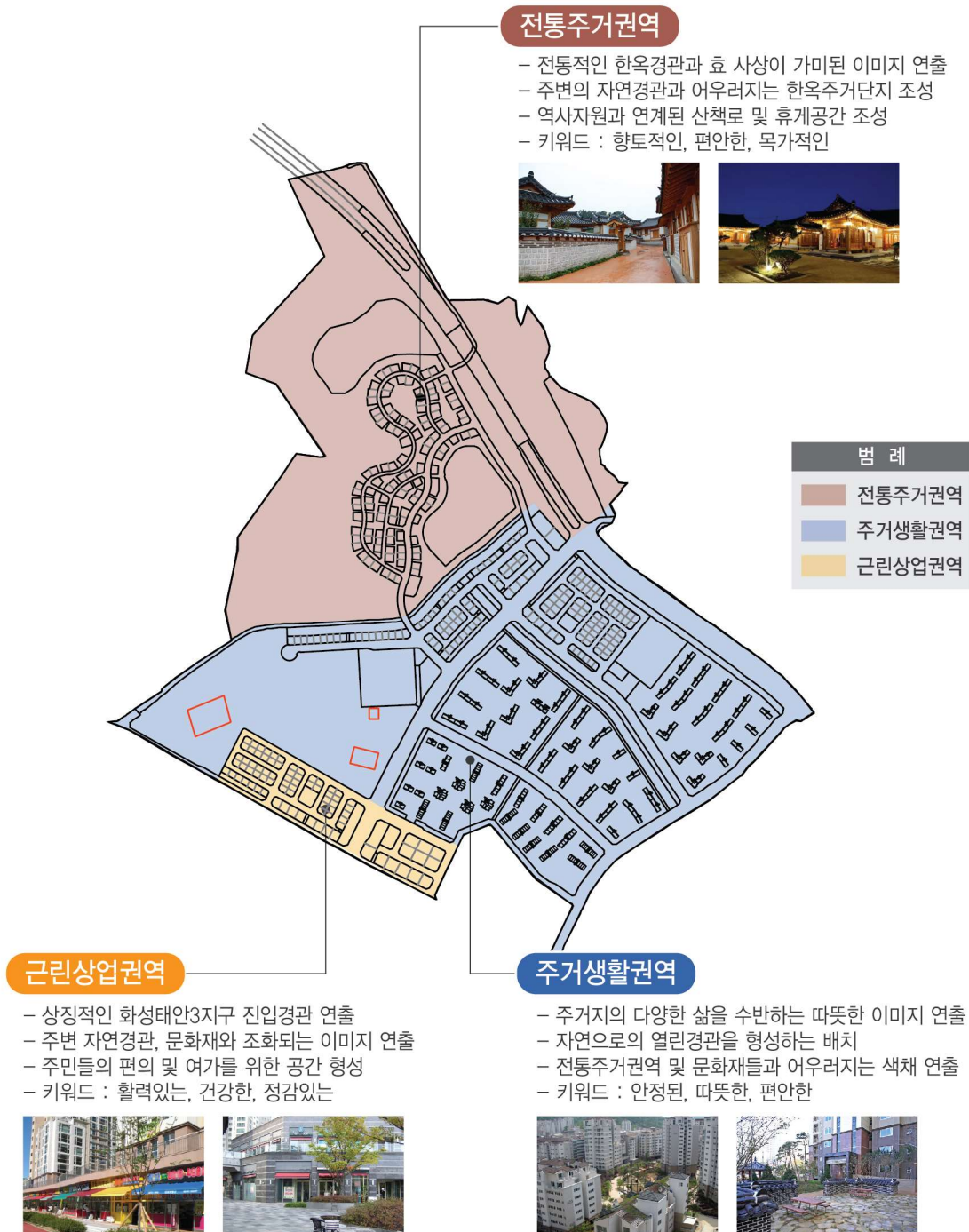


## < 경관구조계획 수립 >

### 제 3 조 (경관권역계획)

- ① 화성태안3지구 및 주변지역에 대한 자원분석 및 시각구조를 통해 경관권역의 범위를 설정하고, 공간의 경관적 특성을 반영하여 각 권역을 한다.
- ② 경관적 특성을 고려하여 전통주거권역, 주거생활권역, 근린상업권역으로 구분한다.

#### < 경관권역계획도 >





## 제 4 조 (경관축계획)

- ① 화성태안3지구 내 경관적으로 동질한 구간이 선의 형태로 형성되거나 형성될 잠재력이 있는 구간을 경관축으로 설정한다.
- ② 경관적 특성을 고려하여 상징가로축, 수변가로축, 생활가로축, 역사가로축으로 구분한다.

〈 경관축계획도 〉



## 제 5 조 (경관거점계획)

- ① 화성태안3지구 내 우세한 경관이 점적으로 위치하여 경관적 특성을 부여하는데 중요한 역할을 하는 지역을 설정한다.
- ② 경관적 특성을 고려하여 진입거점, 커뮤니티거점, 조망거점으로 구분한다.

### 〈 경관거점계획도 〉

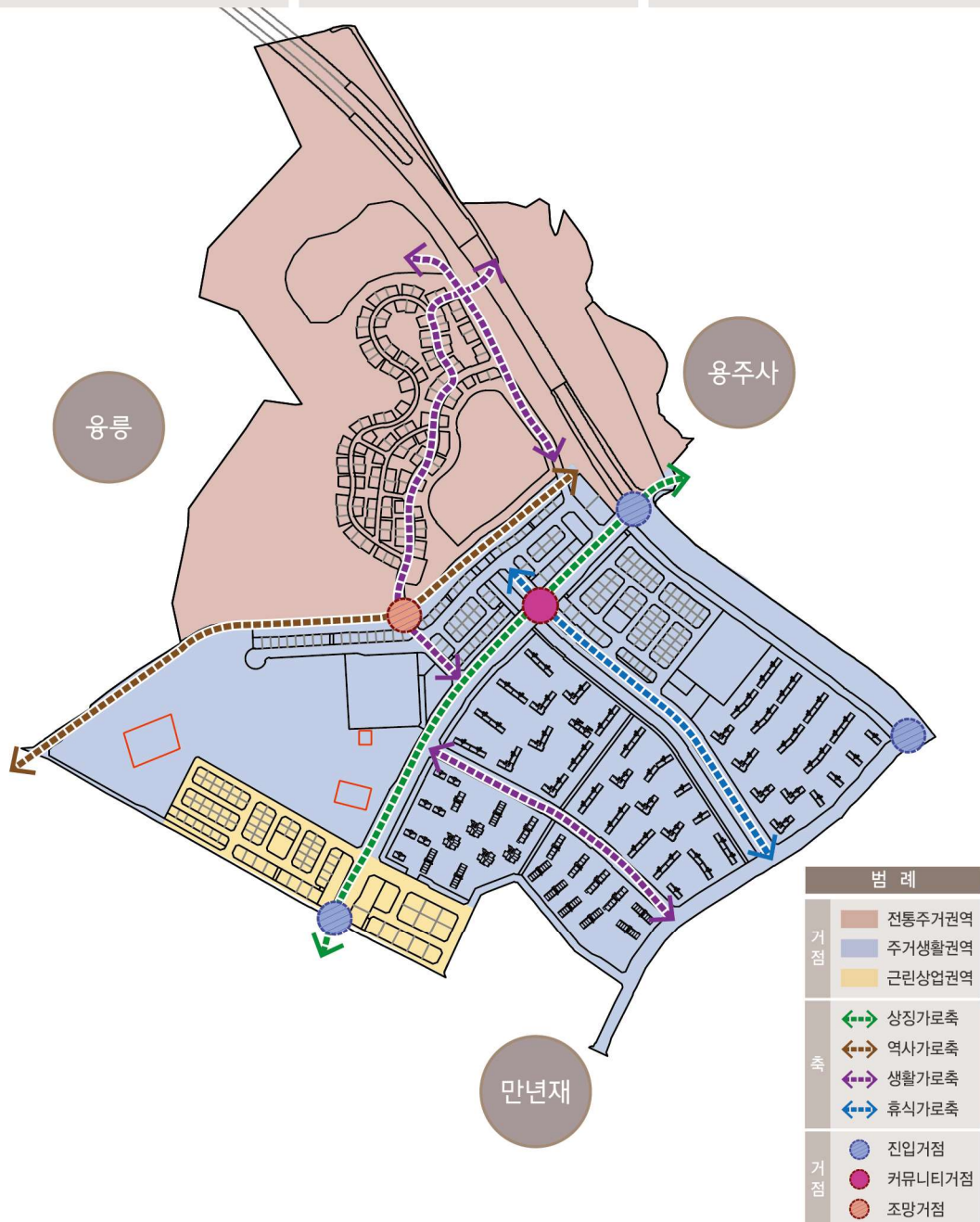




## 제 6 조 (경관종합계획)

### 〈 경관종합계획도 〉

孝를 담은 경관	孝를 담은 공간	孝를 담은 길
<ul style="list-style-type: none"> <li>· 용 건물과 만년재를 잇는 상징적 경관축 형성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 자연이 채우는 빈 공간</li> <li>· 근린공원 및 어린이공원 내에 호 테마 시설물 조성</li> <li>· 곳곳에 자연을 담은 공간 구성</li> <li>· 전통 안마당과 같은 공간 배치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 옛 길을 활용한 특화가로 조성</li> <li>· 노약자, 어린이 등 교통약자를 위한 보행자 네트워크 구성</li> </ul>



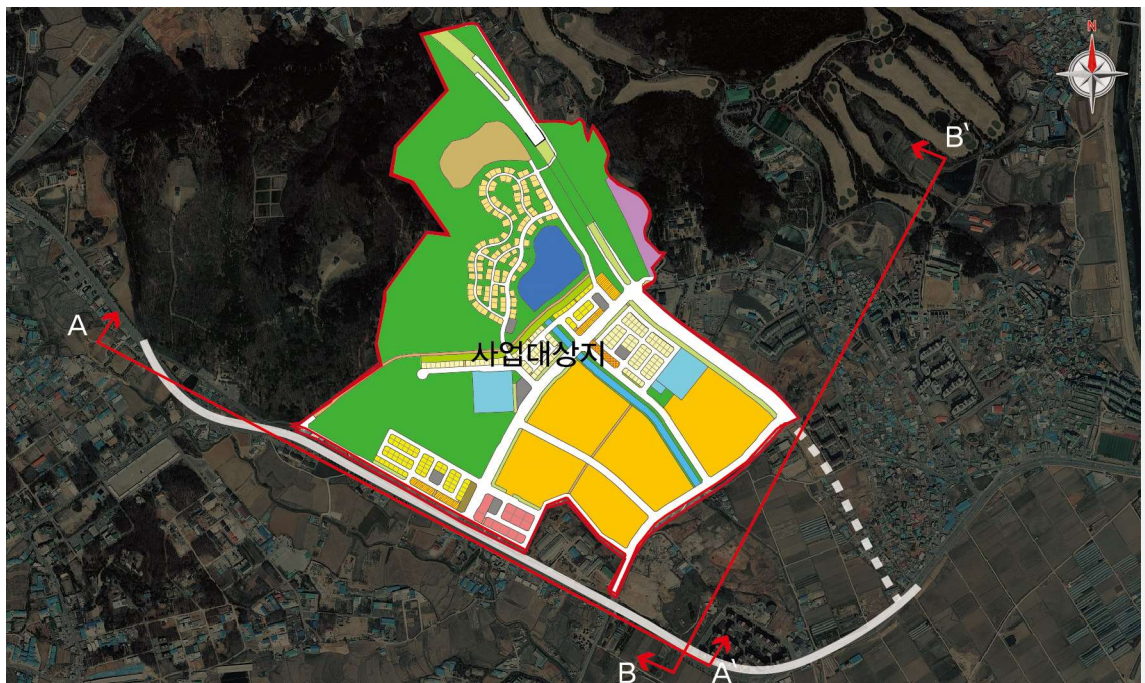
## < 스카이라인 계획 >

### 제 7 조 (기본방향)

- ① 주변의 용·건릉, 용주사 등의 역사경관의 조망권 보호 및 배후 화산 및 성황산 등의 산림경관과 조화롭고 주변 공동주택과 연속성있는 스카이라인, 휴먼스케일을 고려한 인간중심의 건축물 높이계획을 수립한다.
- ② 도시 이미지와 어메니티, 자연경관과 인공적 도시경관의 조화를 위한 스카이라인을 형성한다.

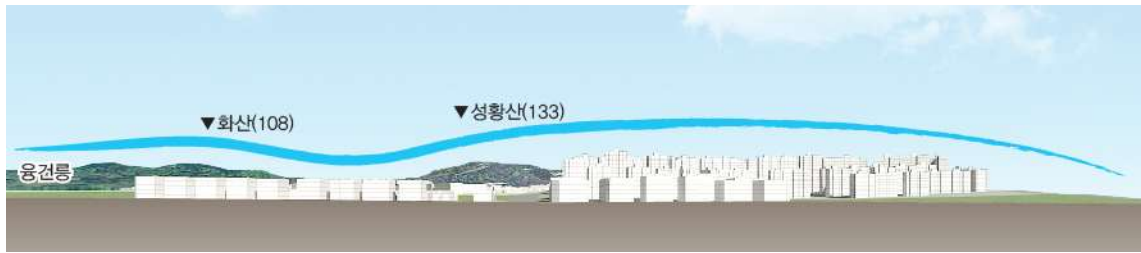
자연환경에 순응	역사자원과의 연계	자연과 인공의 조화
지형 및 자연환경을 고려한 스카이라인 계획	역사자원으로의 조망축을 고려한 스카이라인 계획	자연과 인공이 조화되는 스카이라인 계획
		

### 제 8 조 (스카이라인 계획)

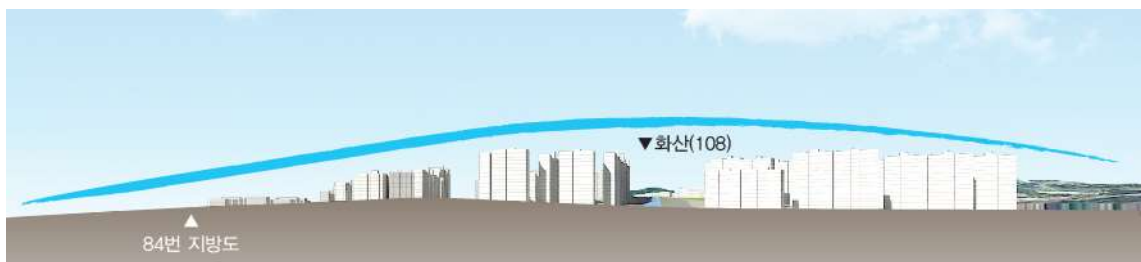




- ① A-A' 스카이라인 : 화산과 성황산으로의 조망권 확보 및 자연스러운 능선이 연계되는 스카이라인을 형성한다.



- ② B-B' 스카이라인 : 화산으로의 열린경관을 형성하고 84번 지방도변으로 점층적으로 낮아지는 스카이라인을 형성한다.



## < 용지별 경관계획 >

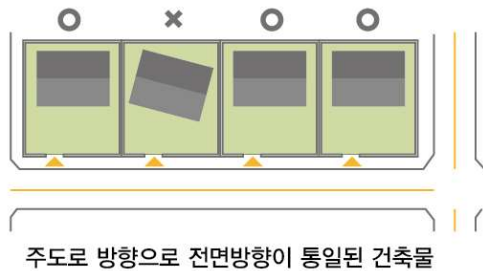
### 제 9 조 (단독주택용지(일반))

- ① 문화재 및 자연경관으로의 통경축 확보를 위해 산림경관 및 주변 문화재에 대한 조망권을 보호하며 주변과 조화로운 스카이라인을 형성한다.
- ② 역사문화 및 자연경관과 조화로운 경관형성을 위하여 통일성 있는 건축계획을 수립하며, 주변 역사문화 및 자연과 조화되는 입면재료, 지붕형태 및 색채계획 등을 수립한다.
- ③ 커뮤니티 활성화를 위하여 주변 역사문화공원 및 녹지와 보행동선을 연계하며, 공공공지 및 완충녹지를 활용하여 휴게공간을 제공한다.
- ④ 주변 환경과 어우러지는 경사지붕을 권장한다.
  1. 역사문화공원 및 한옥주택단지와의 조화를 고려하여 경사지붕을 권장한다.
  2. 경사 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 권장한다.
  3. 지붕의 형태 및 경사구배는 인접건물과의 시각적인 조화를 고려하여야 한다.



⑤ 가로와 연계되는 전면배치로 통일성 있는 경관 형성을 유도한다.

1. 건축물의 전면방향은 주도로 방향으로 통일한다. (단, 점포겸용 주택인 경우, 건축물 전면방향을 차량출입이 불허되는 방향으로 배치한다)
2. 일관성 있는 건축벽면을 형성하기 위해 건축외벽의 각 부분이 돌출된 경관을 형성 하지 않도록 계획한다.



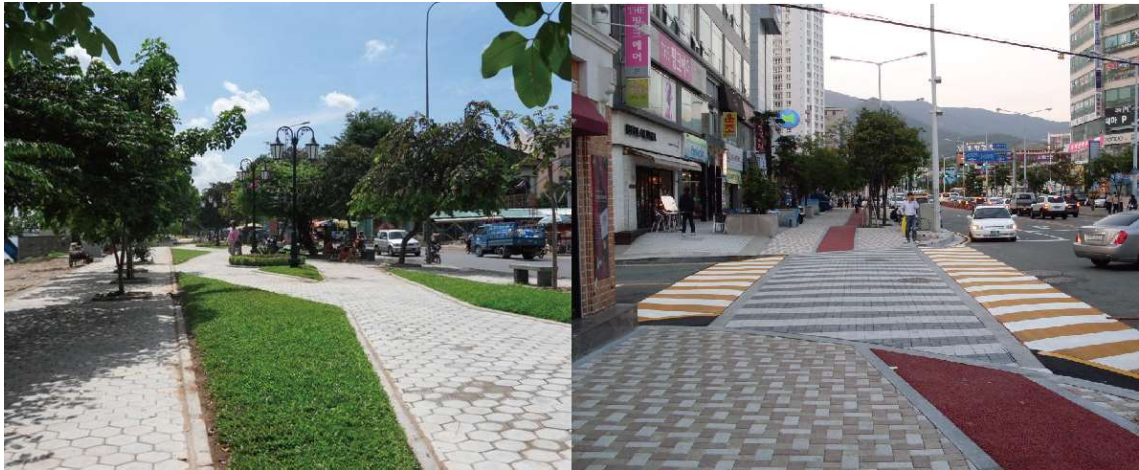
⑥ 시민들의 소통을 위해 개방감 있는 외부공간을 형성한다.

1. 외부공간에 그린파킹을 조성하여 개방감 있는 쾌적한 녹지공간 조성을 권장한다.
2. 주차장 바닥은 고압블록, 투수콘 또는 잔디블록 등 친환경적 소재 사용을 권장한다.
3. 담장을 설치할 경우에 높이는 1.5m이하로 하고, 투시형 담장 또는 생울타리 조성을 권장한다.



⑦ 통합적인 보행공간 조성으로 열린경관을 형성한다.

1. 단지 주진입부 이외에도 주택단지의 프라이버시를 침해하지 않는 범위 내에서 경관 녹지와 연결되는 보행동선을 확보한다.
2. 보도와 주택단지의 지형차로 인한 경사면을 최소화하고, 보도와 같은 레벨의 녹지 공간 조성 및 보행자도로 구간을 확보하여 가로에 개방적인 공간으로 조성한다.
3. 보도와 전면공지의 포장 일체화를 통해 보행공간의 확장 및 편의를 확보한다.
4. 교차로와 횡단보도의 보행자 안전 확보를 위하여 고원식 교차로, 험프식 횡단보도 사용을 권장한다.



⑧ 주변 환경과 조화로운 외관 및 색채계획을 수립한다.

1. 인접 건축물과의 조화를 고려한 지붕의 형태 및 기울기, 입면색채, 마감재의 계획으로 통일감 있는 단지분위기 조성을 유도한다.
2. 주변의 문화재 및 자연경관의 특성을 고려한 소재를 사용하고, 재질감을 부각하도록 권장한다.
3. 블록별로 차별화된 입면형태 및 디자인을 지니도록 하며 가로에서의 전체적인 통일감과 개별적 건축물의 다양성이 공존하는 계획을 권장한다.



## 제 10 조 (단독주택용지(한옥))

- ① 원활한 한옥건축을 유도하기 위하여 다양한 규모와 형태의 한옥을 도입한다.
- ② 전통적인 한옥마을 경관을 유지하기 위하여 지붕, 담장 등의 전통적인 경관요소를 반영하여, 가로경관에서 옛 한옥마을의 정취를 느낄 수 있는 경관요소를 도입한다.
- ③ 건축물의 주방향은 일조, 채광, 통풍 등을 고려하여 남향의 배치를 원칙으로 하고, 불가피한 경우 대지조건에 맞는 방향으로 배치한다.



④ 한옥의 지붕은 전통적인 방법 및 주변경관을 고려하여야 한다.

1. 한식지붕틀 및 한식기와를 사용하여 전통적인 방법으로 기와를 잇도록 하며, 기와에 광택을 내는 원색의 유약 마감재료 사용을 금지한다.
2. 주변 경관을 고려하여, 지붕 물매의 방향은 인접 한옥과 맞추거나 조화를 이루도록 하고, 용마루선의 높이는 주변 한옥을 고려하여 지나치게 높지 않게 조성하는 것을 권장한다.
3. 외벽을 목조기둥선까지 후퇴시켜 한식지붕의 하부구조와 목조기둥 상부를 노출하여 처마선이 드러나도록 한다.



지붕(처마선)

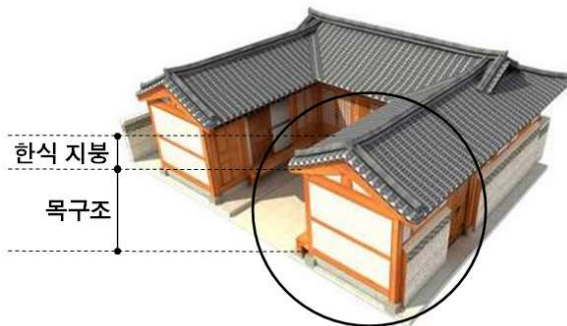


지붕(기와형태)

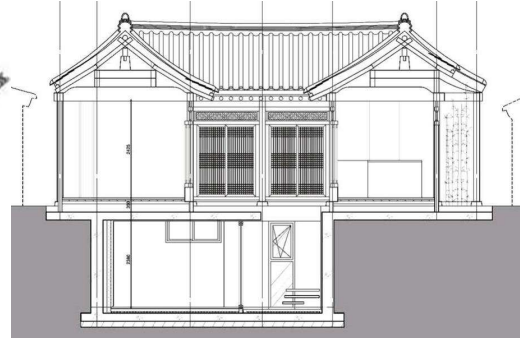


지붕(처마선)

⑤ 한옥의 구조는 기둥 및 보 등 주요 구조부는 전통적인 목구조를 원칙으로 하다. 단, 기단부 이하에 한하여 기타구조로 조성 가능



〈기단부 상부의 지상층 주요 구조부는 전통적인 목구조 형식을 취함〉



〈기단부 아래의 지하부분이 콘크리트구조로 되어 있는 한옥〉

⑥ 한옥의 외벽

1. 가로에 면한 입면은 목구조의 구성이 잘 드러나도록 하고, 전돌, 회벽 등 전통적인 재료를 사용하도록 하며, 구조재에 원색 페인트의 사용을 금지한다.
2. 창호는 전통적인 창살의 문양(띠창살, 용자창, 완자창, 정자창, 숫대살 등)을 이용하되 재료는 목재, 강재, 플라스틱 등을 사용할 수 있으나, 표면에는 목재무늬 혹은 목재색채를 사용한다.
3. 차고에 셔터를 설치하는 경우에는 목재를 이용하거나 저채도 색상의 재질을 사용하는 등 주변 환경과의 조화를 이루도록 한다.
4. 외벽 치장을 위해 기타 부착재료를 사용하는 경우 부착재료는 자연재료의 사용을 권장한다.

⑦ 한옥의 담장, 마당, 출입문

1. 가로에 면한 담장의 높이는 1.5m이하로 하며, 전통적인 재료를 사용한다.
2. 담장 상부에 기와를 얹는 것을 권장한다.



3. 담장 상부는 개방하는 것을 원칙으로 한다. 부득이 상부를 덮어서 활용할 경우에는 담장 상부구조물을 투명하게 처리하고, 높이가 처마선을 넘지 않도록 한다.
4. 마당에는 원활한 배수를 위하여 적절한 구배를 두거나 마사토 등과 같은 투수성 마감재료를 사용하여야 한다.
5. 가로에 면한 문간은 목재 문틀을 사용하여, 한옥 담장과 조화를 이루도록 설치한다.
6. 건축물의 지붕과 벽면, 담장과 조화를 이루는 전통적인 대문 형태 유지하여야 한다.
7. 덩굴 등 담장녹화 및 담장 하부에 초화류 등의 식재지 조성을 권장한다.
8. 담장 미설치시 담장과 연속성 있는 패턴의 벽면을 설치한다.

⑧ 한옥의 건축설비 및 부착물

1. 가스배관, 전기계량기, 에어컨 실외기 등 외부 부착물은 가로변에 설치하지 않도록 하며 가급적 한옥 담장 내부에 설치한다.
2. 부득이하게 건축물 외부에 노출되는 경우는 외벽의 재료와 색채를 고려하여 적절한 차폐시설을 설치하여야 한다.



〈 건축물 외부에 노출시 차폐시설 설치 〉

〈 한옥 구조물과 조화를 고려하여 설치 〉

## 제 11 조 (공동주택용지)

- ① 단지내부로 자연요소 및 전통건축요소를 활용하여 자연친화적인 단지를 형성하며, 주동의 위압감 최소화 및 자연요소로 위압감을 완화하는 건축배치를 통하여 시각적으로 쾌적한 단지를 형성하여야 한다.
- ② 전통적인 조형요소 및 조경요소를 차용하여 인근 문화재, 한옥단지와 어우러지는 경관 연출을 통하여 전통과 현대가 조화되는 단지를 형성한다.
- ③ 차량으로 인한 소음 등의 환경악영향 및 프라이버시 침해를 최소화하도록 주요 도로변에 건축물 직각배치구간을 지정하며, 공동주택의 주동배치는 개방감이 있는 쾌적한 주거환경이 연출될 수 있도록 통경축을 확보한다.
- ④ 건축물 형태는 판상형, 타워형 등 다양한 형태를 권장하고 15층 이하 범위 내에서 층수변화를 권장한다.
- ⑤ 지붕형태
  1. 지붕형태는 경사지붕을 원칙으로 하며, 경사지붕 면적은 최상층 면적(옥탑면적 포함)의 70%이상, 경사지붕 구배는 10분의 30이상, 10분의 7이하가 되도록 한다. 다만, 경관에 지장이 없다고 주택건설 사업계획 승인권자가 인정한 경우와 조형적인 옥탑디자인을 하거나 옥상조경을 하는 경우에는 제외
  2. 부대복리시설의 지붕은 경사지붕이 되도록 권장한다.
  3. 경사지붕이 아닌 경우, 최상층부에 차별화된 디자인의 입면 또는 구조물을 설치하여 단지 내 변화감 있는 모습으로 연출한다.
  4. 옥상에 물탱크 등 시설물이 노출되지 않는 구조로 계획한다.
- ⑥ 옥탑
  1. 슬라브형의 지붕형태를 지양하고, 아치형이나 돔형 등으로 건물의 상징성을 강조하여 도시의 변화있는 스카이라인을 창출한다.



## 제 12 조 (준주거용지, 근린생활시설)

- ① 건축물의 배치 및 건축선
  1. 건축물의 주방향은 넓은 도로를 향하도록 배치한다.
  2. 대로변에 접한 준주거용지는 가로의 개방감 및 보행공간 확보를 위해 건축한계선을 지정한다.



② 지붕형태

1. 지붕형태는 경사지붕으로 하며, 최상층 면적의 70%이상 설치, 구배는 3/10이상, 7/10이하가 되도록 한다.
2. 건물 옥상에 옥탑이외의 구조물(물탱크 포함)을 설치할 경우에는 구조체 내부에 설치하도록 한다.

③ 수려한 도시경관 창출을 위하여 동일 건축물의 외벽은 전면과 동일한 마감수준을 적용하거나, 최소한 조화를 이루도록 계획하여야 하며, 주변 건축물과의 조화로운 의장, 재료계획 수립, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

### 제 13 조 (상업용지)

① 건축물의 배치 및 건축선

1. 건축물 전면은 가로활동이 활발하고 위계가 높은 도로 방향으로 건축하도록 유도한다.
2. 가각부 획지는 유치기능의 대형화와 활성화를 도모할 수 있도록 공동개발을 유도한다.
3. 대로변에 접한 상업용지는 가로의 개방감 및 보행공간 확보를 위해 건축한계선을 지정한다.

② 수려한 도시경관 창출을 위하여 동일 건축물의 외벽은 전면과 동일한 마감수준을 적용하거나, 최소한 조화를 이루도록 계획하여야 한다.

③ 부속시설의 설치 제한

1. 건축물의 옥상 및 지붕위의 냉·난방시설 및 환기구 등의 설비는 건너편 도로에서 보이지 않도록 설치하여야 한다.
2. 부속시설(물탱크, 냉난방시설 등)의 외부노출은 금지하고, 냉난방시설의 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축설계에 포함토록 한다. 단, 도시가스배관은 외부노출이 가능하다.
3. 부득이하게 외부 노출이 되는 경우, 건축벽면 색채와 유사한 색상을 사용하거나 식재차폐 등을 통하여 돌출이미지를 최소화하여야 한다.

### 제 14 조 (한옥숙박시설용지)

① 문화재, 한옥마을, 주변 산림경관과 조화로운 경관을 형성하여야 하며, 용·건릉과 용주사 등 문화재의 풍경을 한눈에 감상할 수 있도록 조망축을 관리하고, 다른 도시와 차별화된 태안3지구만의 고유의 정체성을 확립하여야 한다.

② 지붕형태

1. 지붕의 구조는 한식지붕틀로 하며, 지붕에 설치하는 기와는 암키와와 수키와의 형상을 이루는 한식기와 디자인을 적용하여 한옥특징을 나타낼 수 있는 전통적인 디자인을 권장한다.

2. 기와에 광택을 내는 원색의 유약 마감재로 사용을 금지한다.

3. 외벽을 목조 기둥선까지 후퇴시켜 한식지붕의 하부구조와 목조기둥 상부를 노출하여 처마선이 드러나도록 한다.

4. 한옥호텔 부지내에서 지붕 물매의 방향 및 용마루선의 높이 등은 인접한 한옥호텔과 통일되게 조성한다.

5. 한옥의 정체성 제고, 목재 부식방지 및 일사조절 등을 위해 처마깊이는 최소 90센티미터 이상으로 한다.

③ 2층 이하의 한옥에 한해 바닥 및 주계단 외의 지상층 주요 구조는 목재 사용을 권장한다. 단, 기단부 이하의 지하부분은 기타구조의 사용이 가능하다.

#### ④ 외벽

1. 기둥, 인방, 창틀 등 건축물 외벽을 함께 이루는 목재 부재는 잘 보이도록 설치하며, 이를 인위적으로 가리지 않도록 하며, 마감재료는 목재, 회벽, 사괴석, 황토, 전돌 등 전통적인 재료를 사용한다.



목재



회벽



사괴석



황토벽

2. 외벽면은 좌우 기둥의 바깥 면보다 안으로 들어 설치하도록 한다.

(사괴석(四塊石)이나 벽돌 등으로 화방벽(火防壁, 방화장)을 쌓는 경우는 예외)

3. 각 층은 주요 구조부, 난간, 눈썹지붕 및 목재 마감 등을 이용하여 외부에서 시각적으로 구분되도록 한다.

4. 단열재를 설치하는 경우 이음부는 최대한 밀착하여 시공하거나, 2장을 엇갈리게 시공하여 이음부를 통한 단열성능 저하를 최소화한다.

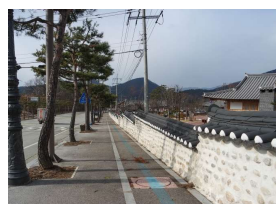
5. 구조재에 원색 페인트 사용이 불가능하다.

6. 외벽 치장을 위한 기타 부착재료 사용은 한옥의 구조를 가리지 않는 범위 내에서 허용한다.

#### ⑤ 담장

1. 담장을 설치할 경우 해당 한옥 처마선 중 가장 낮은 부분의 높이 및 대지의 외부에 연접한 각 지표면으로부터 1.5m이하로 계획한다.

2. 담장의 재료는 장대석, 사괴석, 전돌, 와편 등 전통적인 재료사용을 권장한다.



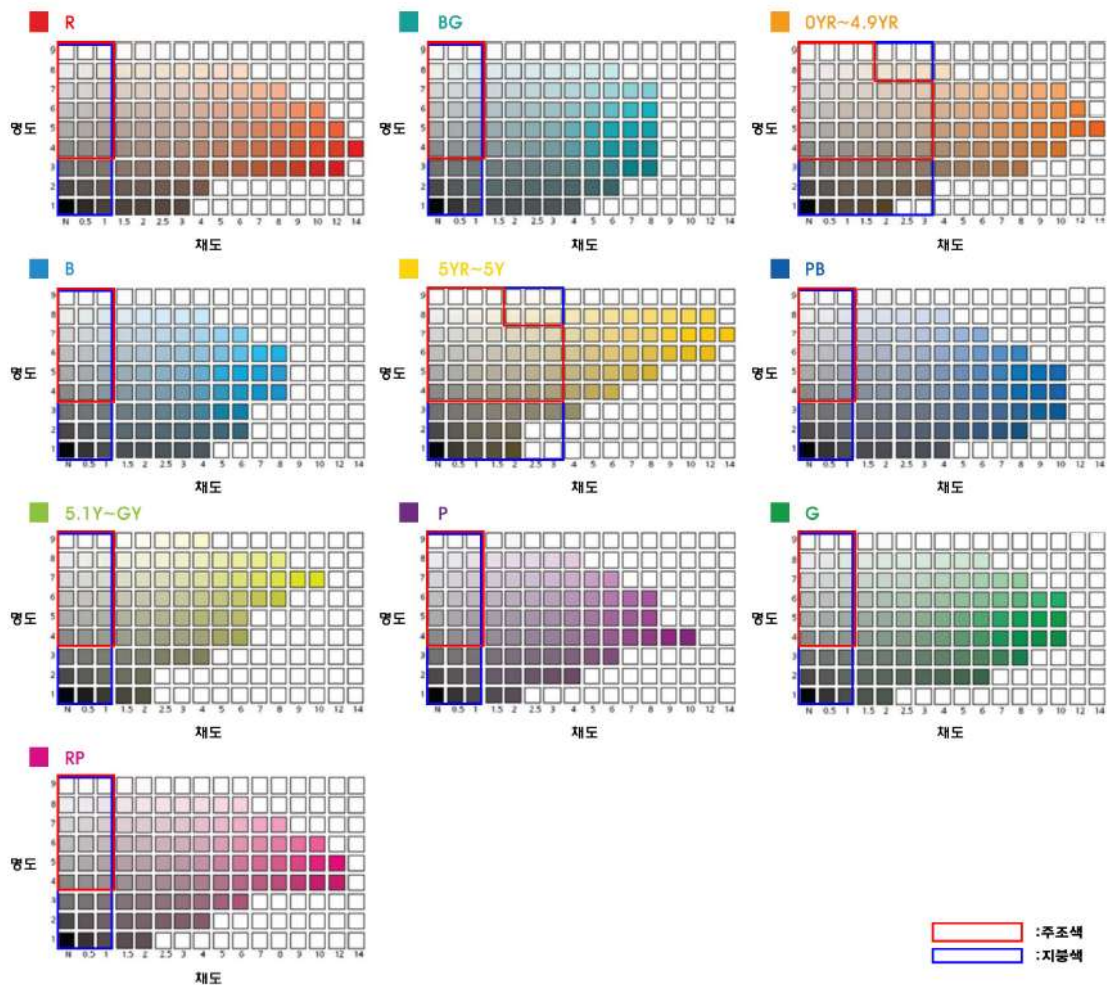
## 제 2 장 건축물 색채

### < 색채계획에 관한 사항 >

#### 제 1 조 (기본방향)

- ① 원색적이고 두드러진 컬러를 배제하고, 주변의 녹지공간 및 문화재공간과 조화되도록 차분하고 부드러운 저채도의 색채를 지향한다.
  - ② 시각체계에 따른 균형감있는 색채적용으로 질서있는 색환경을 연출한다.
  - ③ 주변의 역사문화자원이 부각될 수 있는 전통적 이미지가 담긴 색채계획을 수립한다.
  - ④ 건축물의 색채는 「화성시 기본경관계획」의 역사경관구역의 색채계획을 기준으로 수립한다.
1. 강조색은 원색 사용을 지양하고, 자연적인 재료(목재 등)를 사용한 색채 표현을 권장한다.
  2. 권장 색채 사용범위를 참고하여, 동일조화, 유사조화, 무채색 조화를 통해서 역사적 건축물 및 주변 건축물과 어울리는 색채계획을 적용하도록 한다.

#### < 화성시 역사경관 권장 색채범위의 색상표 >



〈 색채계획시 색채사용범위 〉

구 분	색 상	명 도	채 도
주조색	0R~5.0YR	4이상 8.5미만인 경우	3이하
		8.5이상인 경우	1.5이하
	그외	기타	1이하
강조색	0YR~5.0Y	-	3이하
	기타	-	1이하

〈 사용 색채의 범위 〉

분류 코드	R	YR	Y	GY	G	BG	B	PB	P	RP
일반적 색명	R계열 전체	YR계열 전체	Y계열 전체	GY계열 전체	G계열 전체	BG계열 전체	B계열 전체	PB계열 전체	P계열 전체	RP계열 전체

## 제 2 조 (경관권역별 색채컨셉)

- ① 인공적인 색채를 지양하며 자연친화적인 재료가 가지는 고유의 색채를 지향하며, 도시의 배경이 되는 시설은 저채도의 차분한 색채를 사용하여 도시이미지를 정돈하고, 도시의 윤곽이 되는 시설은 상징색을 적용하여 지역 아이덴티티를 부여한다.

**전통주거권역**

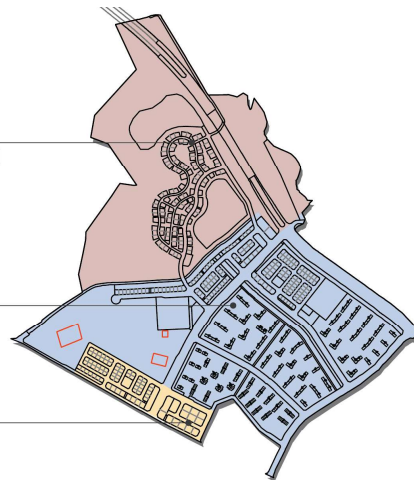
자연과 문화재가 살아 숨쉬는 역사문화도시

**주거생활권역**

주민들의 웃음과 정이 넘치는 도시

**근린상업권역**

지역의 첫이미지를 형성하는 활기찬 도시

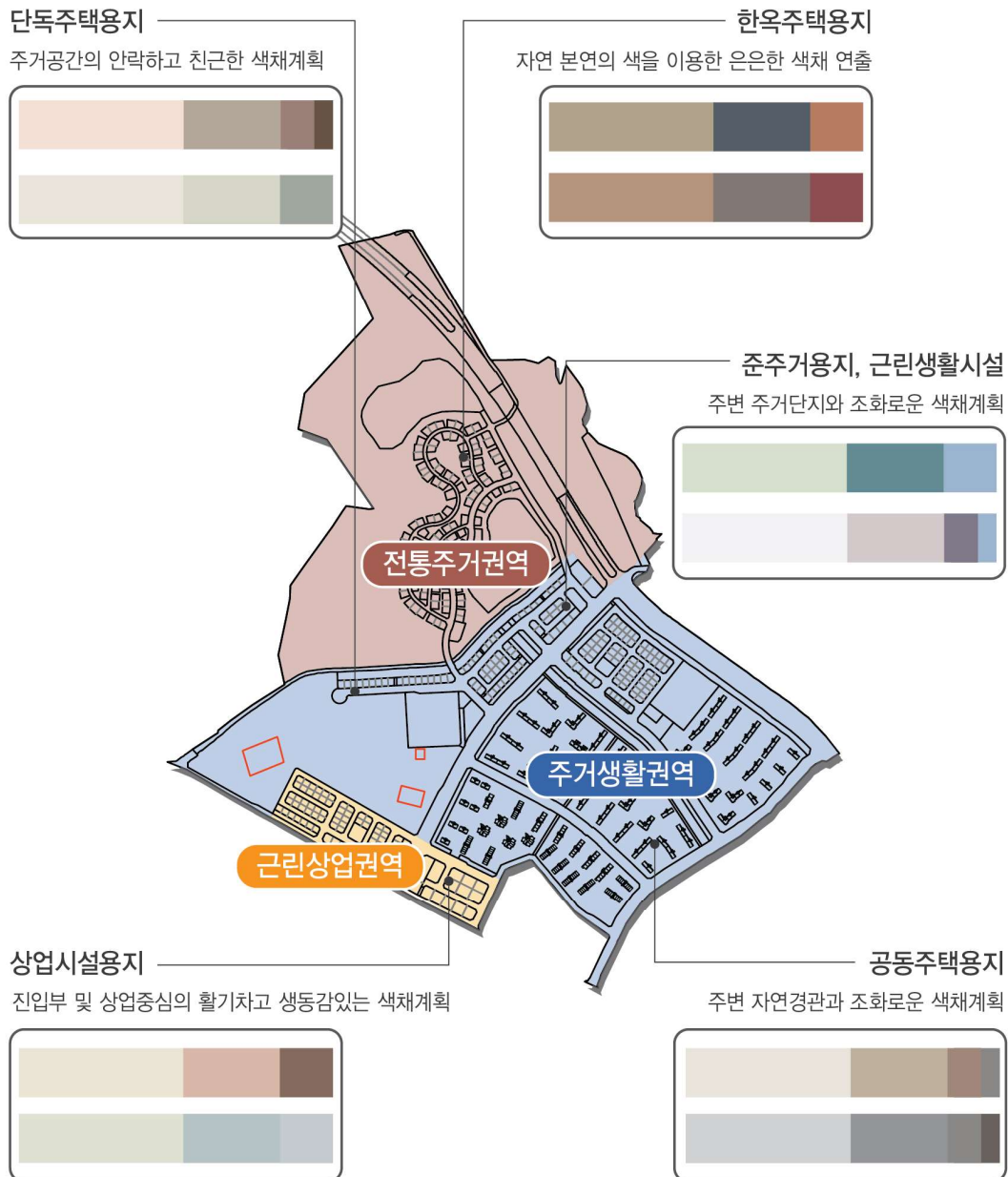


## ② 권역별 색채컨셉

전통주거권역	주거생활권역	근린상업권역
<p><b>‘은은하고 품격있는’</b> Delicate + Elegant</p>	<p><b>‘안락하고 자연스러운’</b> Comfort + Nature</p>	<p><b>‘활기차고 생동감있는’</b> Active + Vivid</p>

### 제 3 조 (색채 마스터플랜)

- ① 전통주거권역은 지역문화재 및 한옥의 특성을 보존하고 조화를 이룰 수 있는 색채 이미지를 연출한다.
- ② 주거생활권역은 따뜻하고 안락한 생활공간으로 주변공간과 조화로운 색채이미지를 연출한다.
- ③ 근린상업권역은 지역의 첫이미지 형성지점으로 활발하고 특색있는 색채이미지를 연출한다.






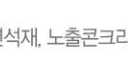



용도, 지역별 아이덴티티 색채를 적용하여 공간의 특성과 변화감을 부여하고  
각각의 색채들이 모여 태안3지구의 전체 색채이미지 조성

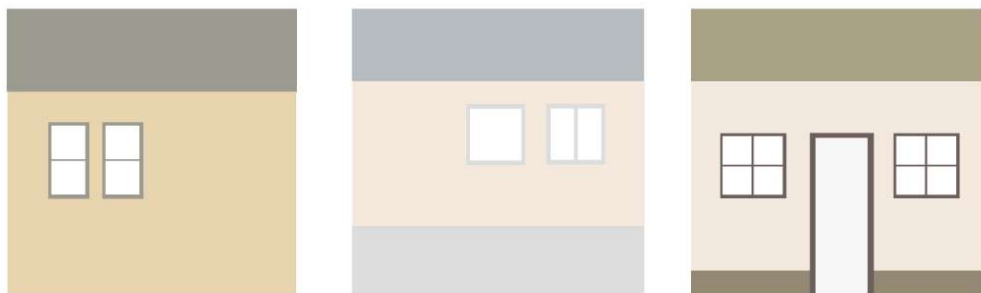
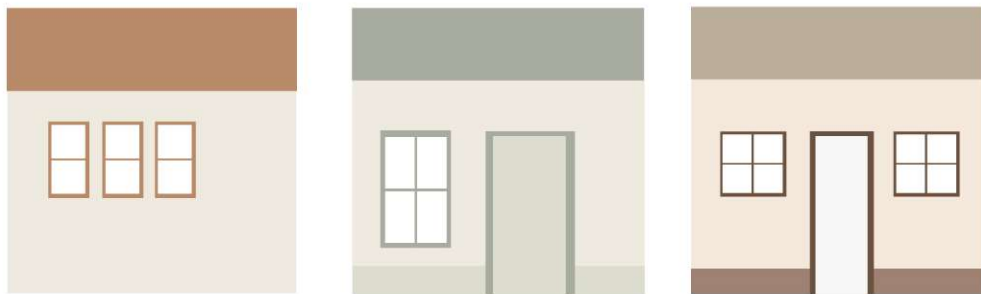
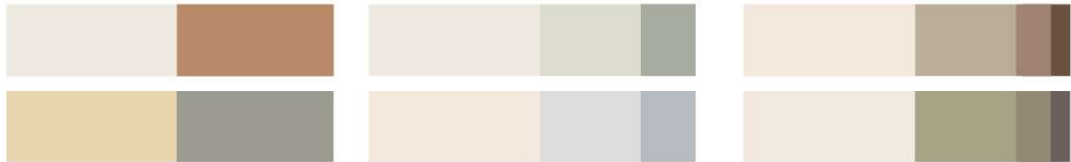


## < 용지별 색채가이드라인 >

### 제 4 조 (단독주택용지(일반))

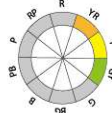
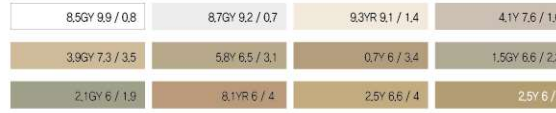
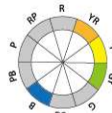
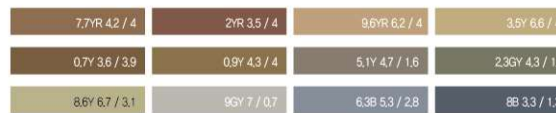
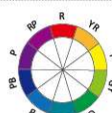
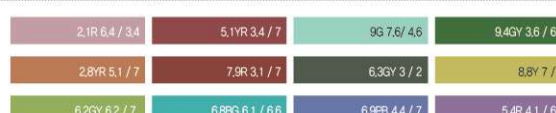
- ① 주거공간으로서 YR계열과 권역의 특성을 고려한 색상으로 안락하고 친근감을 도모한다.
- ② 외벽 및 지붕색은 원색을 지양하고, 주변에 인접한 건축물 및 자연경관과 조화로운 경관을 연출한다.

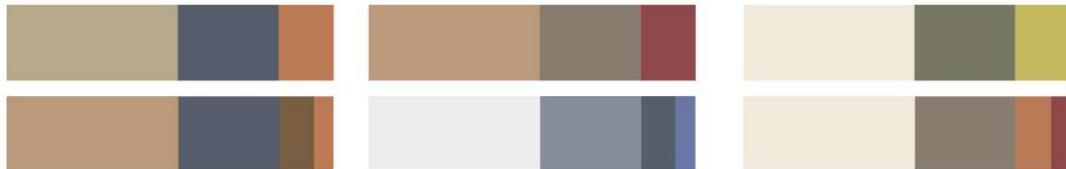
구분	색채범위	색채예시
주조색	색상 : YR-GY 명도 : 70이상 90이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하 	 
보조색	색상 : YR-GY 명도 : 50이상 85이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하 	
강조색	색상 : RP-Y, B-PB 명도 : 30이상 75이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하 	
재료(권장)	· 벽체 : 목재, 벽돌, 천연석재, 노출콘크리트 등 재료 고유색으로 유도	



## 제 5 조 (단독주택용지(한옥))



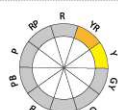
- ① 목재, 벽돌, 흙 등 재질 본연의 색을 이용한 자연과 조화로운 색채를 적용한다.
- ② 역사문화거점으로 YR계열의 저채도 난색계열 색채를 사용한다.

구분	색채범위	색채예시
주조색	색상 : YR-GY 명도 : 60이상 채도 : 40이하 	
보조색	색상 : YR-GY, B 명도 : 20이상 70이하 채도 : 40이하 	
강조색	색상 : 모든색상 명도 : 20이상 80이하 채도 : 20이상 70이하 	
재료(권장)	· 벽체 : 노출콘크리트, 벽돌, 목재, 유리, 천연석재 등	



## 제 6 조 (공동주택용지)

- ① 주조색은 녹지, 정원 등 초록색 계열의 상쾌하고 차분한 색채를 사용하여 주변 자연 환경과 조화로운 색채이미지를 연출한다.
- ② 원경에서의 조망을 고려하여 위압감 완화 및 통일된 이미지를 부여하도록 한다.




구분	색채범위	색채예시																														
주조색	<div>색상 : R-GY</div> <div>명도 : 80이상 90이하</div> <div>채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하</div> <div></div>	<table><tr><td>N 9.5</td><td>10YR 9 / 2</td><td>3.1Y 9 / 1.2</td><td>6.6Y 9 / 0.7</td><td>8.8YR 8.2 / 1.5</td></tr><tr><td>N 9</td><td>6Y 9 / 0.9</td><td>3.7Y 9 / 0.6</td><td>8.6YR 9 / 1.6</td><td>8.4YR 8.9 / 1.1</td></tr><tr><td>N 8.5</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>N 8</td><td>0.7Y 8.2 / 1</td><td>N9</td><td>3.9GY 8.7 / 1</td><td>6.2Y 8.4 / 0.9</td></tr><tr><td>N 7.5</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>N 7</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	N 9.5	10YR 9 / 2	3.1Y 9 / 1.2	6.6Y 9 / 0.7	8.8YR 8.2 / 1.5	N 9	6Y 9 / 0.9	3.7Y 9 / 0.6	8.6YR 9 / 1.6	8.4YR 8.9 / 1.1	N 8.5					N 8	0.7Y 8.2 / 1	N9	3.9GY 8.7 / 1	6.2Y 8.4 / 0.9	N 7.5					N 7				
N 9.5	10YR 9 / 2	3.1Y 9 / 1.2	6.6Y 9 / 0.7	8.8YR 8.2 / 1.5																												
N 9	6Y 9 / 0.9	3.7Y 9 / 0.6	8.6YR 9 / 1.6	8.4YR 8.9 / 1.1																												
N 8.5																																
N 8	0.7Y 8.2 / 1	N9	3.9GY 8.7 / 1	6.2Y 8.4 / 0.9																												
N 7.5																																
N 7																																
보조색	<div>색상 : YR-Y, GB, RP</div> <div>명도 : 40이상 80이하</div> <div>채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하</div> <div></div>	<table><tr><td>N 6.5</td><td>1.6Y 7.7 / 2.2</td><td>3.6Y 7.1 / 1.7</td><td>2.2Y 7.8 / 3</td><td>0.7Y 6 / 2.1</td></tr><tr><td>N 6</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>N 5.5</td><td>7.7BG 7.1 / 1</td><td>3.1PB 6.4 / 1</td><td>9.3YR 7.4 / 1.8</td><td>3.4Y 5.9 / 3</td></tr><tr><td>N 5</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>N 4.5</td><td>9.9Y 7.6 / 3</td><td>N6</td><td>1.7Y 5.6 / 1.7</td><td>4.8Y 7.7 / 2.3</td></tr><tr><td>N 4</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr></table>	N 6.5	1.6Y 7.7 / 2.2	3.6Y 7.1 / 1.7	2.2Y 7.8 / 3	0.7Y 6 / 2.1	N 6					N 5.5	7.7BG 7.1 / 1	3.1PB 6.4 / 1	9.3YR 7.4 / 1.8	3.4Y 5.9 / 3	N 5					N 4.5	9.9Y 7.6 / 3	N6	1.7Y 5.6 / 1.7	4.8Y 7.7 / 2.3	N 4				
N 6.5	1.6Y 7.7 / 2.2	3.6Y 7.1 / 1.7	2.2Y 7.8 / 3	0.7Y 6 / 2.1																												
N 6																																
N 5.5	7.7BG 7.1 / 1	3.1PB 6.4 / 1	9.3YR 7.4 / 1.8	3.4Y 5.9 / 3																												
N 5																																
N 4.5	9.9Y 7.6 / 3	N6	1.7Y 5.6 / 1.7	4.8Y 7.7 / 2.3																												
N 4																																
강조색	<div>색상 : YR-Y</div> <div>명도 : 40이상 90이하</div> <div>채도 : 30이하</div> <div></div>	<table><tr><td>N 3.5</td><td>4.9YR 5 / 1</td><td>7.6Y 5.3 / 3</td><td>4.2Y 8 / 0.9</td><td>4.6Y 4.5 / 1</td></tr><tr><td>N 3</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>N 2.5</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>N 2</td><td>7.9Y 5.1 / 0.5</td><td>4.7YR 4.7 / 3</td><td>5.9Y 6.9 / 3</td><td>2.9Y 5.4 / 3</td></tr><tr><td>N 1.5</td><td></td><td></td><td></td><td></td></tr><tr><td>N 1</td><td>8.3YR 3.4 / 1</td><td>4.9YR 4 / 3</td><td>4.7YR 4 / 2</td><td>5.4YR 4.1 / 1</td></tr></table>	N 3.5	4.9YR 5 / 1	7.6Y 5.3 / 3	4.2Y 8 / 0.9	4.6Y 4.5 / 1	N 3					N 2.5					N 2	7.9Y 5.1 / 0.5	4.7YR 4.7 / 3	5.9Y 6.9 / 3	2.9Y 5.4 / 3	N 1.5					N 1	8.3YR 3.4 / 1	4.9YR 4 / 3	4.7YR 4 / 2	5.4YR 4.1 / 1
N 3.5	4.9YR 5 / 1	7.6Y 5.3 / 3	4.2Y 8 / 0.9	4.6Y 4.5 / 1																												
N 3																																
N 2.5																																
N 2	7.9Y 5.1 / 0.5	4.7YR 4.7 / 3	5.9Y 6.9 / 3	2.9Y 5.4 / 3																												
N 1.5																																
N 1	8.3YR 3.4 / 1	4.9YR 4 / 3	4.7YR 4 / 2	5.4YR 4.1 / 1																												
재료(권장)	<div>· 지붕 : 재료와 무관하며, 상기 색채범위를 적용</div> <div>· 벽체 : 목재, 금속 패널, 벽돌, 천연소재, 노출콘크리트 등</div>																															

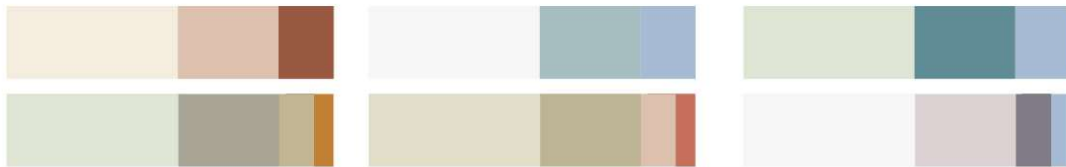




## 제 7 조 (준주거용지, 근린생활시설)





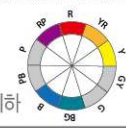
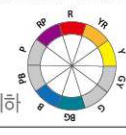
- ① 주변 주거단지의 건축물과 조화되는 색채로 통일성 있는 경관 형성
- ② 이용자의 쾌적성 및 여유로움을 느낄 수 있도록 조화로운 색채대비 효과 유도

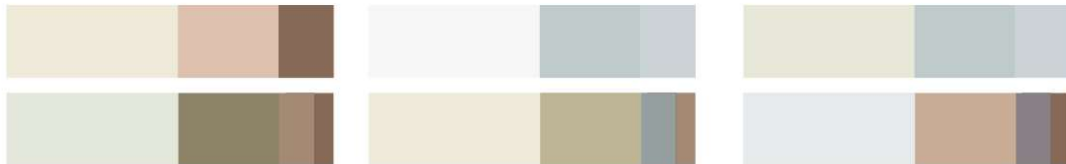
구분	색채범위		색채예시					
주조색	색상 : YR-GY, B-PB 명도 : 60이상 90이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하		<div>N 9.5</div> <div>N 9</div> <div>N 8.5</div> <div>N 8</div> <div>N 7.5</div> <div>N 7</div> <div>N 6.5</div> <div>N 6</div> <div>N 5.5</div> <div>N 5</div> <div>N 4.5</div> <div>N 4</div> <div>N 3.5</div> <div>N 3</div> <div>N 2.5</div> <div>N 2</div> <div>N 1.5</div> <div>N 1</div>	6.9Y 9/1.1	6.3Y 8.5/1.2	10.0YR 7.8/2.9	2.5Y 6.9/2.7	
				3.8GY 8.9/0.9	7.2GY 8.8/1.1	4.8YR 6.5/2.1	6.0GY 7.5/1.3	
				NG	1.6PB 9.0/0.5	0.5PB 8.2/1	8.0B 8.3/1	
보조색	색상 : R-GY, BG, P 명도 : 40이상 90이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하		<div>N 6.5</div> <div>N 6</div> <div>N 5.5</div> <div>N 5</div> <div>N 4.5</div> <div>N 4</div> <div>N 3.5</div> <div>N 3</div> <div>N 2.5</div> <div>N 2</div> <div>N 1.5</div> <div>N 1</div>	0.4R 8.1/1	3.8YR 7.5/3	7.7YR 6.7/3	0.9Y 6.6/3	
				6.8Y 6.5/0.7	7.4Y 5.4/1.8	6.5Y 7.1/2.0	0.1GY 5.1/1	
				7.8BG 7.6/1	7.7BG 5.9/1	0.5P 5.3/1	5.2R 5.7/1	
강조색	색상 : RP-GY, BG-B 명도 : 20이상 80이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하		<div>N 3.5</div> <div>N 3</div> <div>N 2.5</div> <div>N 2</div> <div>N 1.5</div> <div>N 1</div>	4.9R 5 / 1	7.6YR 5.3 / 3	4.2B 8 / 0.9	4.6R 4.5 / 1	
				7.9BG 5.1 / 0.5	4.7YR 4.7 / 3	5.9Y 6.9 / 3	2.9Y 5.4 / 3	
				0.7RP 4.8/1	4.9YR 4 / 3	4.7YR 4 / 2	5.4R 4.1 / 1	
재료(권장)	· 벽체 : 유리, 목재, 금속 패널, 벽돌, 천연석재, 노출콘크리트 등							



## 제 8 조 (상업시설용지)

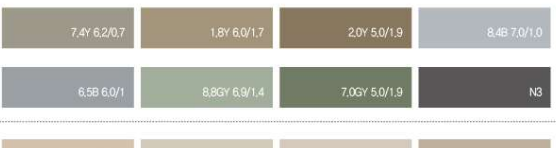



- ① 도시의 진입부 및 중심상업기능을 발휘하는 지역으로 주거지와 차별화되면서 도시 전체 색채체계와 조화를 도모한다.
- ② 활기차고 생동감을 느낄 수 있도록 조화로운 색채대비 효과를 유도한다.

구분	색채범위		색채예시					
주조색	색상 : YR-GY, B-PB 명도 : 60이상 90이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하			N 9.5	6.9Y 9/1.1	6.3Y 8.5/1.2	10.0YR 7.8/2.9	2.5Y 6.9/2.7
				N 9	3.8GY 8.9/0.9	7.2GY 8.8/1	4.8YR 6.5/2.1	6.0GY 7.5/1
				N 8.5				
				N 8				
				N 7.5				
보조색	색상 : R-GY, BG, P 명도 : 40이상 90이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하			N 7				
				N 6.5	0.4R 8.1/1	3.8YR 7.5/3	7.7YR 6.7/3	0.9Y 6.6/3
				N 6				
				N 5.5	6.8Y 6.5/0.7	7.4Y 5.4/1.8	6.5Y 7.1/2.0	0.1GY 5.1/2.8
				N 5				
강조색	색상 : RP-Y, BG-B 명도 : 20이상 80이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하			N 4.5	7.8BG 7.6/1	7.7BG 5.9/1	0.5P 5.3/1	5.2P 5.7/1
				N 4				
				N 3.5				
				N 3	4.9R 5 / 1	7.6YR 5.3 / 3	4.2B 8 / 0.9	4.6R 4.5 / 1
				N 2.5				
재료(권장)	· 벽체 : 유리, 목재, 금속 패널, 벽돌, 천연석재, 노출콘크리트 등			N 2	7.9BG 5.1 / 0.5	4.7YR 4.7 / 3	5.9Y 6.9 / 3	2.9Y 5.4 / 3
				N 1.5				
				N 1	0.7RP 4.8/1	4.9YR 4 / 3	4.7YR 4 / 2	5.4R 4.1 / 1




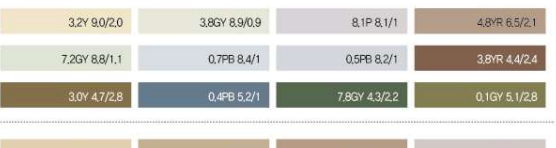

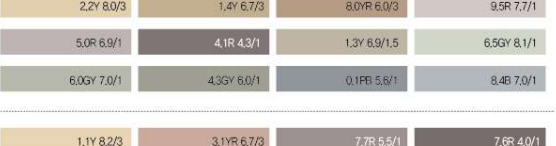

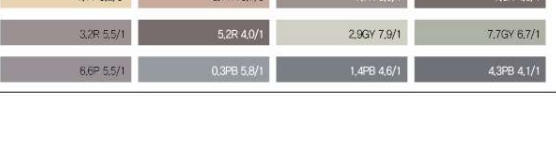
## 제 9 조 (시설물)

- ① 보행자의 안정된 시각 환경 조성을 위해 원색을 지양하고 무채색 및 자연소재 색을 적용한다.
- ② 중명도, 저채도 색을 기본으로 사용하여 조화로운 가로경관을 연출한다.

구분	색채범위	색채예시
주조색	색상 : YR-GY, B 명도 : 20이상 70이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하 	
보조색	색상 : YR-Y, B-PB 명도 : 20이상 8.50이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하 	
강조색	색상 : R-GY, B-PB 명도 : 30이상 8.50이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하 	
권장소재		
금속		목재 
석재		GLASS 

## 제 10 조 (옥외광고물)

- ① 가로경관의 질서를 고려하여 원색 및 보색의 배색을 적절히 제한한다.
- ② 고채도 색상의 면적을 축소하고 건축물 입면과 조화를 이룰 수 있는 색채를 적용한다.

구분	색채범위	색채예시
주조색	색상 : YR-GY, PB-P 명도 : 1.50이상 90이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하 	
보조색	색상 : R-G, B-PB 명도 : 10이상 90이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하 	
강조색	색상 : R-GY, PB-P 명도 : 20이상 90이하 채도 : YR-Y 30이하, 기타10이하 	
제한사항	사용색채 3색이하로 제한	

### 제 3 장 옥외광고물

#### < 옥외광고물에 관한 사항 >

##### 제 1 조 (기본방향)

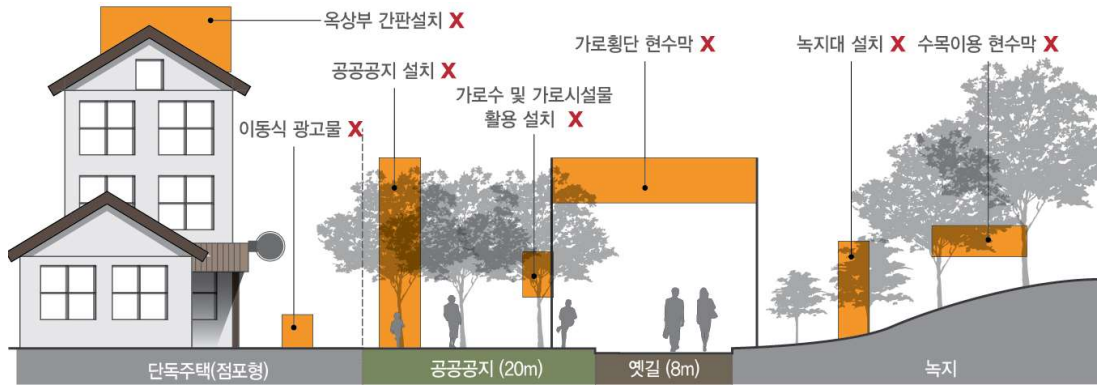
- ① 광고물의 크기 최소화, 돌출색 및 고채도의 색을 지양하여 주변과의 조화로운 경관을 연출한다.
- ② 역사경관 및 지역상징자원의 특화이미지를 부여하여 지역의 상징가로로 조성한다.
- ③ 건물과 경관과의 통합된 디자인을 지향하고 일관된 기준을 적용하여 전체적으로 통일성 있는 도시이미지를 형성한다.
- ④ 「화성시 옥외광고물 등 관리조례」, 「화성시 택지개발지구 옥외광고물 설치 가이드라인」 및 「옥외광고물 등의 특정구역 지정 표시강화 및 표시완화고시」에 따라 설치하여야 한다.

##### 제 2 조 (광고물의 일반적 표기방법)

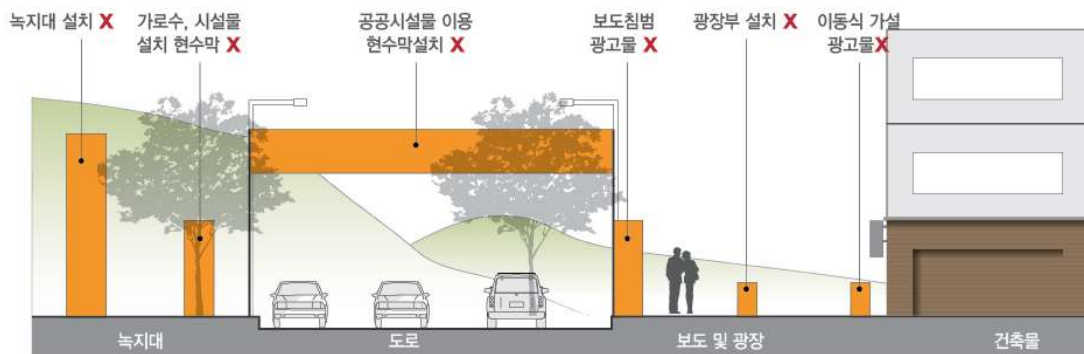
- ① 수 량 : 1개 업소당 총 수량은 1개만 허용한다. (단, 특정구역내 2개 이내로 표시 가능한 경우 제외)
- ② 표기내용 : 문자의 높이는 광고물 바탕높이의 50% 이내로 표기하며(가로형 광고물 제외), 광고물의 시각적 효과성과 인지성을 높이기 위해 픽토그램 표시를 권장한다.
- ③ 설치제한 : 세로형 광고물은 설치·표시를 금지하며, 커튼월 공법으로 마감된 유리 벽면에는 설치를 금지한다.
- ④ 재 질 : 업소의 특성, 건물 재질, 주변 환경과 조화로운 재질을 사용하며, 건축물과 조화를 고려하여 건축물 입면과의 일체화를 구현하고, 플렉스 등의 유연성원단 사용 금지 및 업소의 특성에 맞는 재질을 적용하며, 역사경관과 접해있는 거리의 경우 역사적 특화이미지에 부합하는 재질을 적용한다.
- ⑤ 색 채 : 광고물의 바탕색은 건물 외벽색채와 조화를 고려하여 설치하며, 흑색·적색사용은 50% 이내로 제한한다.
- ⑥ 조 명 : 네온·전광판 등의 점열방법 사용을 금지하며(다만, 의료기관, 약국, 상업지역내에서는 주거 환경이 침해되지 않는 범위내에서 네온으로 표시할 경우 제외), 부드러운 간접조명방식 및 외부조명방식을 권장한다.

### 제 3 조 (옥외광고물 설치의 금지사항)

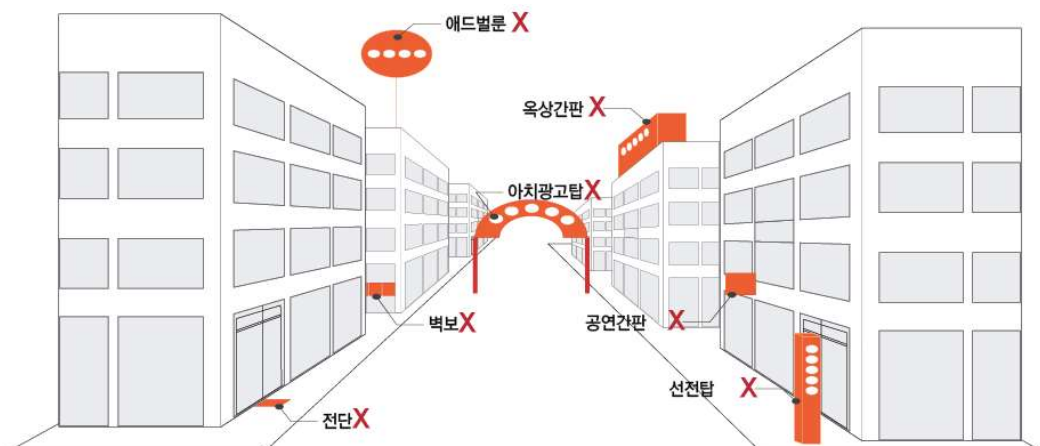
#### ① 옛길 가로변 단독주택(점포형) 옥외광고물



#### ② 단독주택(점포형) 옥외광고물



#### ③ 근린생활시설, 준주거용지, 상업시설용지 옥외광고물





## < 용지별 옥외광고물 가이드라인 >

### 제 4 조 (단독주택용지(일반))

#### ① 형태 및 외관

1. 역사문화를 반영한 디자인으로 지역문화와 일체감을 형성한다.
2. 자연 및 역사경관의 조망경관을 저해할 우려가 있는 입면적이 넓은 대규모 옥외광고물 설치를 지양하고, 업소별 개성있는 간판으로 디자인한다.
3. 한글표기를 원칙으로 하되 외래어 사용시 전통적인 이미지와 조화될 수 있도록 디자인한다.



#### ② 재질 및 색채 표기요소

1. 건축물의 색채와 역사문화자원의 색채를 반영하여 뉴트럴 계열 및 저채도 색채를 선정한다.
2. 옥외광고물의 베이스판을 사용할 시 자연소재를 선정하도록 한다.
3. 건축물 여건상 자연소재 적용이 어려운 경우 역사적 이미지의 색채를 적용한다.



#### ③ 조명방식

1. 역사 문화경관과 자연경관의 조화를 위해 옥외광고물의 광원이 노출되는 직접조명 방식을 금지한다.
2. 베이스판 전면이 발광하는 조명방식을 지양하고 광고면을 투사하는 간접 조명방식을 채택한다.
3. 간판의 과도한 휘도가 발생하지 않도록 은은한 빛이 연출될 수 있는 투과면 및 반사면 재질을 사용한다.



## 제 5 조 (단독주택용지(한옥), 한옥숙박시설용지)

- ① 업소당 1개의 가로형 간판을 허용하며, 세로형간판·지주형간판은 설치를 금지한다.
- ② 옥외광고물은 처마선 이내에 설치하며, 지붕상단선 상부로의 간판 설치 및 유리창 광고물의 부착을 금지한다.
- ③ 가로형간판의 규격은 1층 지붕과 2층 벽면의 사이공간에 70%이내로서 40cm이하로 높이를 제한한다.
- ④ 전통적인 요소를 세련된 이미지로 시각화하고, 전통소재를 활용한 옥외광고물 계획을 수립한다.



- ⑤ 나무, 돌, 흙 등의 소재를 활용하고, 조각을 한 서체를 이용하여 한국적 이미지를 강조한다.
- ⑥ 내구성이 우수한 고급소재를 활용하여, 향후 유지관리가 용이하도록 계획한다.



## 제 6 조 (근린생활시설, 준주거용지, 상업시설용지)

- ① 가로간판, 돌출간판이 연접한 업소는 동일선상에 위치하도록 설치한다.
- ② 연접한 업소의 1층부 어닝 설치 및 파사드 디자인은 가급적 높이를 통일하여 설치한다.



- ③ 한 건축물에 속한 업소간의 간판 설치위치 기준을 동일하게 적용한다.
- ④ 건축단위별 통일성 있는 1층부 파사드를 적용하며, 파사드 적용 범위(높이)가 통일될 수 있도록 한다.
- ⑤ 업소간 간판의 규격(범위) 및 설치 위치를 통일하여 설치한다.





## 제 7 조 (주차장 용지)(신설)

- ① 주차전용건축물은 주차장 건축물로 인지 될 수 있도록 건물명과 함께 주차사인을 전 면도로에 면한 건축물 입면 최상층부에 설치한다.

### 〈 주차사인 설계기준 〉

설계요소	설계기준
형태	패널형 또는 코너형
규격	(가로)3m × (세로)3m
색채	배경 : 오렌지색(Pantone 021U) 픽토그램 : 백색
표기내용	주차장 픽토그램, 건물명

### 〈 주차건물사인(패널형/코너형) 〉



### 〈 주차사인 설계기준 적용 예시도 〉

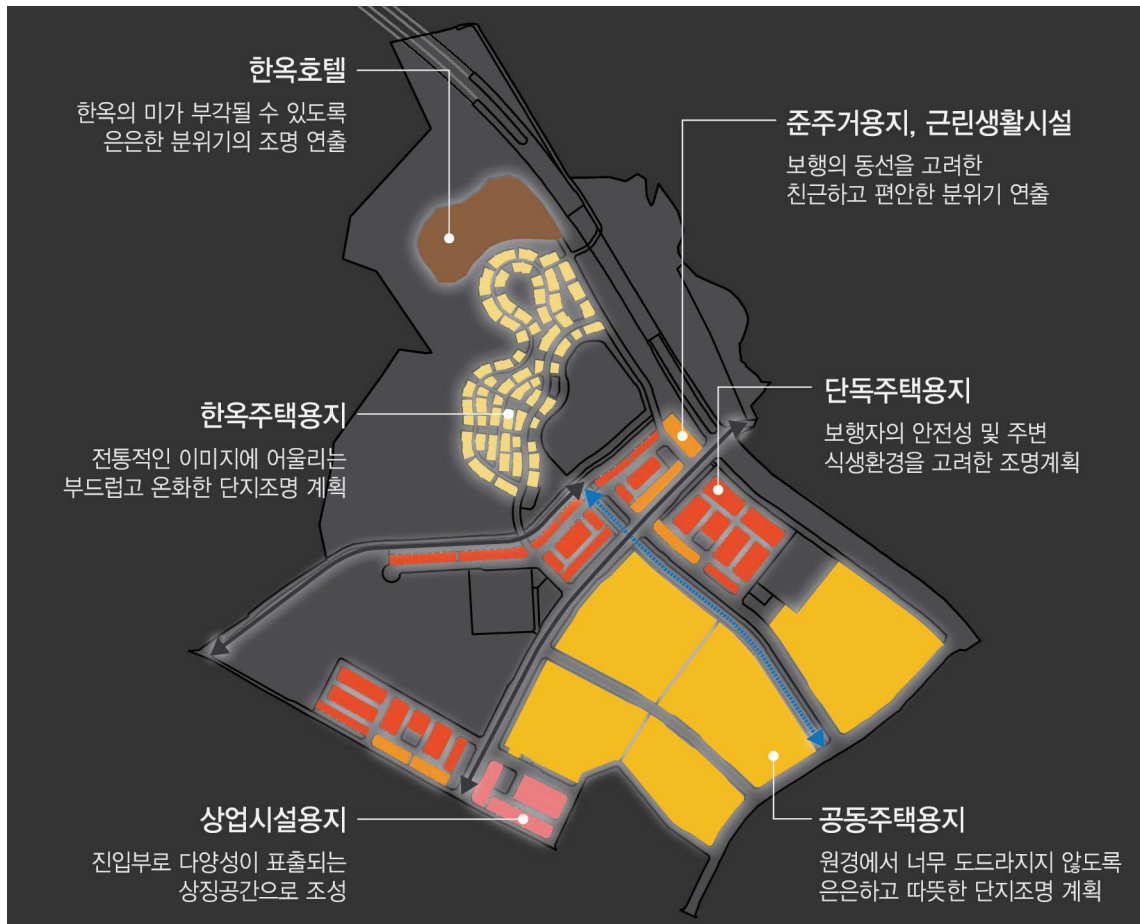


## 제 4 장 야간경관계획

### < 야간경관계획에 관한 사항 >

#### 제 1 조 (기본방향)

- ① 시민들의 생활에 불편함이 없도록 적절한 조도·취도를 확보하여 안전성을 강화하여야 한다.
- ② 문화재 및 한옥단지 주변에는 강한 조명을 지양하고, 은은한 분위기의 조명연출을 통하여 도시의 고유성·정체성을 살린 잔잔하고 절제된 야간경관을 형성한다.
- ③ 신재생에너지와 고효율·저비용 조명을 적극 활용하여 지속가능한 야간경관을 형성한다.
- ④ 야간경관계획에 관하여는 상업시설용지, 공동주택용지는 준수하여야하며, 그 외 기타 용지는 권장한다.



## 제 2 조 (단독주택용지(일반))

### 〈 단독주택용지의 빛의 범위 설정 〉

빛의 범위 설정	광원	건물취도(cd/㎡)	오픈스페이스 조도(lx)	색온도(K)
	LED, MH	5(최대10이하)	6-10-15	2,200~3,000

#### ① 건축물 조명 가이드라인

1. 연출성 경관조명은 지양하고, 필요 시 보행자 안전을 위한 저층부 조명만 허용한다.
2. 현란한 빛의 움직임 등 고휘도 및 직접 광원의 노출을 지양한다,

#### ② 오픈스페이스 조명 가이드라인

1. 보행자 인식이 가능한 빛 환경 제공으로 보안등 중심의 안전한 가로를 조성한다.
2. 단독주택의 좌우측면이나 뒤편의 사각지역에도 안전을 위한 조명을 설치한다.
3. 컷오프형 등기구로 조명목적에 필요한 최소한의 조도를 초과하지 않도록 설치한다.



## 제 3 조 (단독주택용지(한옥))

- ① 역사문화 유적지다운 공간적 특성을 고려하여 난색의 은은한 조명 연출로 차분한 야간조명을 연출한다.
- ② 역사 건축물 구조미를 그대로 드러내는 섬세한 빛을 표현하며, 온화하고 따뜻한 분위기를 연출(WARM WHITE)할 수 있도록 한다.
- ③ 담장부 및 건축물 외벽, 수목 등을 활용한 조명으로 역사적 분위기를 연출한다.
- ④ 자연 생태 환경을 배려한 절제된 조명으로 빛공해를 최소화하는 기능적인 빛으로 연출한다.
- ⑤ 나무와 풀이 빛에 피로하지 않도록 조명을 최소화하고, 자연경관의 도로조명은 녹지 및 하천으로 새어가는 빛을 제거할 수 있는 컷 오프 조명방식을 채택한다.
- ⑥ 자연경관내 옥외광고물 등의 조명은 LED 광원이 노출되는 직접조명 방식을 금지하고 간접조명을 적용한다.
- ⑦ 자연경관내 모든 발광물은 광원이 외부로 직접 노출된 점조명, 선조명의 사용을 금지한다.
  1. 색온도 : 2,000~3,000K
  2. 조명기구 : 할로겐전구, 백열전구, 고압나트륨전구 등



#### 제 4 조 (공동주택용지)

##### 〈 공동주택용지 빛의 범위 설정 〉

빛의 범위 설정	광원	건물휘도(cd/㎡)	오픈스페이스 조도(lx)	색온도(K)
	LED, MH	5(최대100이하)	15-20-30	3,000~3,500

##### ① 건축물 조명 가이드라인

1. 옥상부만 강조하거나 측벽에 과도한 조명 설치를 지양한다.
2. 건축물 표면 휘도대비 상층부 최대휘도를 고층건축물 1:3을 넘지 않도록 한다.

##### ② 오픈스페이스 조명 가이드라인

1. 저층부 주거 형성 패턴을 따라 야간경관의 축이 형성되도록 한다.
2. 수목 및 낮은 볼라드를 이용한 편안한 분위기 연출 및 이용자 동선을 유도한다.



## 제 5 조 (준주거용지, 근린생활시설)

### 〈 준주거용지 및 근린생활시설 빛의 범위 설정 〉

빛의 범위 설정	광원	건물휘도(cd/㎡)	오픈스페이스 조도(lx)	색온도(K)
	LED, MH	5(최대10이하)	15-20-30	3,000~3,500

#### ① 건축물 조명 가이드라인

1. 고휘도 광원의 라인조명 및 LED점조명 방식 등 직접광원의 노출을 지양한다.
2. 차양, 필로티 등 건축물 후퇴로 지정된 구간의 인접가로나 오픈스페이스에 간접조명 역할을 할 수 있도록 계획한다.

#### ② 오픈스페이스 조명 가이드라인

1. 저층부 주거 형성 패턴을 따라 야간경관의 축이 형성되도록 한다.
2. 수목 및 낮은 볼라드를 이용한 편안한 분위기 연출 및 이용자 동선을 유도한다.

## 제 6 조 (상업시설용지)

### 〈 상업시설용지 빛의 범위 설정 〉

빛의 범위 설정	광원	건물휘도(cd/㎡)	오픈스페이스 조도(lx)	색온도(K)
	LED, MH	5(최대10이하)	15-20-30	3,000~4,000

#### ① 건축물 조명 가이드라인

1. 과도하지 않고 적정하게 계획된 빛을 이용하여 빛공해를 최소화한다.
2. 친환경 소재와 에너지 절약형 또는 신재생 에너지의 사용을 권장한다.
3. 장식조명 및 쇼윈도 디스플레이를 활용·연계하여 특색 있는 야간 보행로를 형성한다.

#### ② 오픈스페이스 조명 가이드라인

1. 광원은 가능한 낮은 곳에 위치시키며, 보행자 인식이 가능하도록 연출을 권장한다.
2. 진입부 및 중심 상업가로의 공간별 특성화를 통한 상징성 및 편의성을 제고한다.
3. 정돈된 공공디자인을 적용하고 거리의 아이덴티티를 마련할 수 있는 테마를 적용한다.





## 제 7 조 (보행자전용도로)

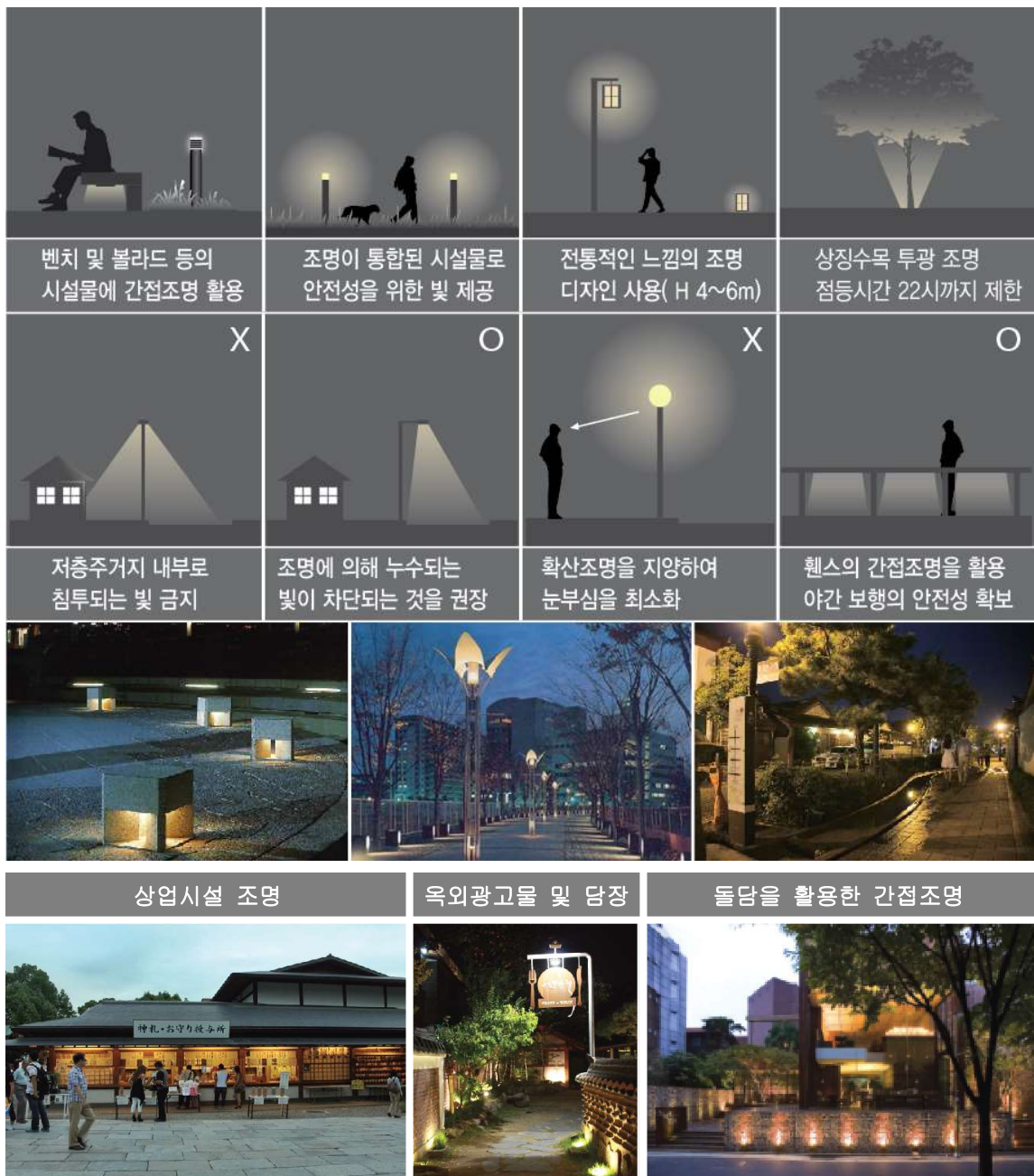
### ① 옛길변

1. 옛길의 역사적 경관을 상징성 있는 빛으로 연출하며, 야간에 특화가로의 다양한 활동이 가능하도록 밝은 경관을 형성한다.
2. 주 조명의 색상을 전구색(2700K)으로 계획하고, 포인트 조명을 이용하여 연출한다.
3. 윙릉, 건릉, 용주사 등 주변시설의 역사적 가치를 내포한 조명특화시설을 도입한다.



② 일반 보행자전용도로

1. 볼라드 및 벤치 등과 통합된 디자인을 권장하며, 주변 주거지에 빛이 침범하지 않도록 누수되는 빛을 차단한다.
2. 차분한 느낌으로 휴식을 취할 수 있는 편안하고 잔잔한 빛을 연출하며, 컷오프(Cut-off)형 가로등(2000~2700K, Ra60 이상)을 적용한다.
3. 가로수의 녹색 볼륨을 입체적으로 비출 수 있는 업라이트를 채용(특정공간에 한하여 제한적으로 사용)한다.
4. 조형물, 담장 등에 투광기를 비추어, 주변과의 휘도 대비에 의해 효과적으로 야경을 돋보이게 한다.



## 제 8 조 (도로, 공원)

### ① 도로 조명 가이드라인

1. 모든 도로의 조명시설은 KS도로조명기준(KSA3701)을 기본으로 적용하되 주변환경 조건에 따라 연출방식 및 배광의 특성을 충분히 검토하여 적용하도록 한다.
2. 도로 조명용 광원은 광 효율이 높고 수명이 길며 연색성이 좋은 램프 사용을 권장한다.
3. 교통사고 예방을 위하여 교차로, 횡단보도 및 도로구조가 변화하는 구간에는 조도를 강화하여 자동차 운전자의 인지성을 향상시키는 방안을 권장한다.
4. 가로등주의 디자인은 무채색 계열의 간결하고 단순한 것을 원칙으로 하며 재질은 재활용이 가능한 알루미늄 또는 아연도금 강관주의 사용을 권장하며, 도로 노선별로 통합된 디자인을 적용하여 전체적인 통일성이 유지되도록 배치한다.
5. 가로등의 배열, 높이 및 설치 간격을 도로의 구조, 폭원, 설계속도 등에 따라 결정하며, 신호등, 가로등, 경관조명 등의 에너지 절약형 고효율기자재를 적극 활용한다.
6. 보행가로는 사람 식별이 용이한 조도 계획을 권장하며, 컷오프형 및 후사광 차단기능 조명 설치를 권장한다.
7. 폴에 직접 부착하는 폴헤드 형식의 사용을 권장하며, 보도용 조명방식은 인접한 건축 입면 형식의 따라 조명방식을 다양하게 적용한다.
8. 가로등과 교통신호등, 도로안내표지판, 정보시설 등을 하나의 지주에 통합 설치하여 가로시설물의 난립을 방지할 수 있도록 통합지주의 설치를 권장한다.

### ② 자전거 도로

1. 간접등 및 반간접등을 사용하여 주행 시 눈부심을 최소화하며 안전을 우선시함

### ③ 공원 조명 가이드라인

1. 공원 내 보행공간의 산책로에는 각각의 공원을 바닥조명 및 유도조명으로 연결하여 방향성 및 독창성을 강화하며, 부드럽고 세련된 분위기 연출과 안락함을 줄 수 있도록 한다.
2. 공원 내 조형물 또는 조경시설물과 일체화된 조명설치로 야간커뮤니티 활성화를 유도한다.
3. 어린이 공원에는 어린이의 안전을 우선으로 한 간결한 디자인의 등기구를 사용한다.
4. 시간대별, 계절별 조명 색상 등의 변화를 통해 일상생활에 유용한 정보를 제공하는 조명 연출을 권장한다.
5. 수목에 직접 부착하는 조명의 사용 지양 및 공원에 강한 원색 조명사용을 지양한다.
6. 바닥패턴 조명을 사용하여 공간을 확장시키고 다양성을 부여하는 것을 권장한다.



## 제 9 조 (수변)

- ① 안전한 보행과 휴식을 배려하여 시민들에게 휴식처를 제공하며, 수변녹지지역의 수목 조명은 점등시간을 22시까지 제한하여 연출한다.
- ② 수변의 공간감을 인지할 수 있는 조명연출로 생동감 있는 야간경관을 형성한다.
- ③ 불필요한 빛의 침투를 방지하기 위하여 Cut-off 등기구 사용한다.
- ④ 수면에 반사되는 주변 건물 및 가로등의 빛을 활용하여 적은 빛으로 효과적인 연출계획을 수립한다.
- ⑤ 이용자의 동선을 유도하는 특화조명으로 야간의 수변공간 활용성을 증대시킨다.



## 제 10 조 (광장)

- ① 안전한 보행과 휴식을 배려하여 시민들에게 휴식처를 제공하며, 광장의 조명등은 점등시간을 22시까지 제한하여 연출한다.
- ② 광장의 공간감을 인지할 수 있는 조명연출로 생동감 있는 야간경관을 형성하며, 다양한 조명을 활용하여 다채로운 체험유도 및 안전성을 확보한다.



## 제 5 장 도로시설

### < 가로변 식재에 관한 사항 >

#### 제 1 조 (가로수 식재 기본원칙)

- ① 보차도 구분이 있는 노 폭 12m이상 도로로서 보도 폭 2.5m이상인 도로에는 원칙적으로 가로수를 식재해야 하며, 동일 노선에는 동일 수종의 식재를 원칙으로 한다.
- ② 가로수 식재 간격은 성장 시 인접 수관이 서로 닿지 않도록 8m 내외를 기준으로 한 열식을 원칙으로 한다.
- ③ 가로수 식재 후 수목보호를 위해 주요 간선도로변에는 철재 지주대 또는 지주목을 설치한다.
- ④ 간선도로를 따라 화성시의 상징수와 상징화를 식재하거나, 구간별 주제를 정하여 주제에 적합한 나무, 꽃을 식재하는 것을 권장한다.
  1. 화성시의 상징 수 및 상징 화 : 은행나무, 개나리
  2. 가로수 : 문화 및 예술성의 상징과 이벤트가로로서 역할수행 및 녹음을 제공할 수 있는 수종

#### 제 2 조 (기타구간 식재)

- ① 버스정차대 전·후 구간에는 가로수로 인하여 운전자의 시야가 가리거나 승·하차 시 장애가 되지 않도록 식재를 배제하거나 부분적으로 이격시켜 식재하여야 한다.
- ② 주요 간선도로의 교차부분에서는 운전자나 보행인이 도로의 변화를 인지하고 충분한 주의를 기울일 수 있도록 수종, 식재간격 등을 변화있게 적용하여야 한다.
- ③ 신도시 주 진입부, 주요 공공시설 입구부 등 인식성 제고가 필요한 구간에는 화관목을 대규모로 밀식하거나, 향토수종 등을 활용하여야 한다.

### < 포장에 관한 사항 >

#### 제 3 조 (포장원칙)

- ① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 있는 재료가 선정되어야 하며, 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료이어야 한다.
- ② 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 가로수 식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.
- ③ 포장패턴의 색채는 시각적 혼란감을 최소화 할 수 있도록 3가지 색 이내의 배색을 권장한다.

## 제 4 조 (차도포장)

- ① 차도부분은 아스팔트 포장을 원칙으로 한다.
- ② 역사문화자원과 접해있는 주거지의 경우 사고석 또는 인조화강석블럭 등을 이용하여 역사경관의 이미지를 고양하고, 차량의 통행을 고려하여 견고하게 포장하도록 한다.
- ③ 차도포장의 색채는 역사성을 고려한 브라운 계열 또는 무채색의 색상을 적용하고, 낮은 채도를 선정하여 전체적으로 통일되도록 한다.
- ④ 보행 및 자전거도로와의 교차접속구간에는 공간의 변화를 인지할 수 있도록 사고석, 인조화강석블럭 등의 재료를 권장한다.

## 제 5 조 (보도포장)

- ① 대로변 보도는 가로수 식재 간격인 8m를 기본 모듈로 한 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되 시각적 흥미 유발과 방향성을 제공할 수 있도록 가로 위계별, 장소별 특화를 도모하여야 한다.
- ② 도시의 진입부, 상업지역, 결절부, 학교 주변지역 등의 일정 구간은 재질, 색상, 패턴 등에 변화를 주도록 한다.
- ③ 상기 주요 지점의 포장패턴은 상징적인 이미지 및 전통 문양을 포함하여 전통의 이미지를 부각시킬 수 있는 디자인을 개발하여 사용을 권장한다.
- ④ 이 때 사실적이며 복잡한 이미지의 사용을 금하며, 지나치게 많은 재료의 혼용 및 전통문양의 남용을 금지한다.
- ⑤ 주변 환경과 조화되는 저채도 색을 주조색으로 하며, 원색계열의 포인트 색상을 10% 이내로 사용한다.
- ④ 횡단보도 주변에는 시각장애자용 점자블럭과 턱없는 경계석을 설치한다.

## < 보행자전용도로에 관한 사항 >

## 제 6 조 (기본원칙)

- ① 보행자 뿐만 아니라 자전거 및 휠체어 이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 부득이 하게 계단을 설치한 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.
- ② 보행자전용도로의 공간구성, 식재, 시설물배치는 입지여건 및 이용특성에 따라 기능, 형태, 식재기법 등에 있어 유형별로 특화한다.
- ③ 보행자전용도로와 인접한 시설 중 공원 및 어린이놀이터 등과 같은 오픈스페이스 요소 뿐만 아니라 학교와 같은 다중이용시설과의 연계성 향상을 위한 통로를 적극적으로 확보하도록 한다.

- ④ 8m이상 보행자전용도로 내부에는 적정 간격으로 낙엽교목을 식재하여 녹음을 조성하고 휴게·편의시설 등을 설치하여 보행활동을 지원한다.
- ⑤ 공동주택지의 경우 1개 지점 이상의 개구부를 설치하며 개구부변에 변화있는 폭의 녹지를 확보하고 휴게 및 편의시설 등을 배치하되, 입구 및 활동의 결절 광장부에는 경관수종을 도입하도록 한다.

## 제 7 조 (보행자전용도로의 식재)

- ① 보행 및 비상교통의 통행을 방해하지 않도록 식재하여 한다.
- ② 간선가로변으로부터의 주 진입부에는 대교목을 도입하거나, 화관목을 밀식하여 입구감을 제공한다.
- ③ 휴게시설과 놀이시설 주변에는 꽃, 열매, 단풍 등을 갖는 낙엽활엽수를 적극 도입하여야 한다.
- ④ 보행자전용도로상의 주요 거점부에는 전통 수종 식재 및 화관목을 밀식 처리하여 계절에 따른 경관적 변화를 느낄 수 있도록 조성한다.

## 제 8 조 (보행자전용도로의 포장)

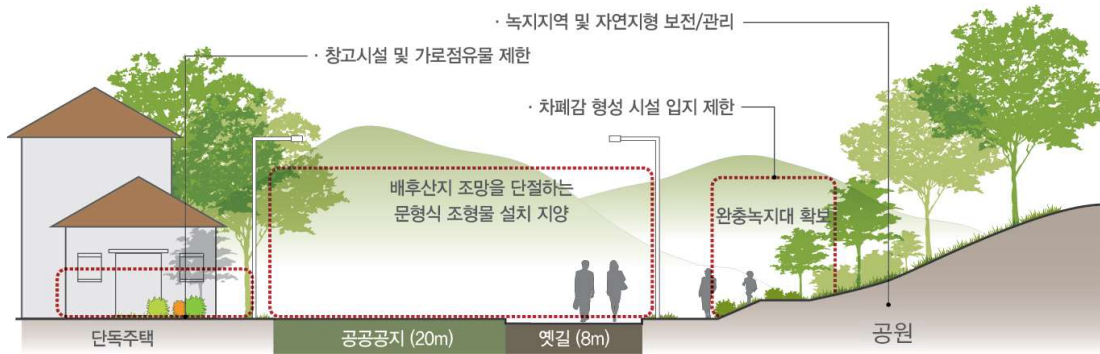
- ① 포장은 투수성 포장을 기본으로 하되, 공간적 특화가 요구되는 입구부분, 휴게공간, 공공시설용지 연계부분 등에서는 독자적 패턴포장을 실시하도록 고려한다.
- ② 상업용지 내 보행자전용도로의 포장재는 명도가 높고 경쾌한 느낌이 제공되는 색을 주조색으로 사용한다.
- ③ 단독주택지 내부의 보행자전용도로는 소형 고압블럭에 의한 전통문양, 화성시의 심볼 등을 포장패턴에 도입하거나 전통소재를 활용하여 향토적 분위기를 제공한다.
- ④ 일반도로 및 단지내 도로와의 교차접속부의 험프(hump)구간 포장은 일반 아스콘포장이 아닌 차도용 소형 고압블럭 또는 판석 등의 거친 질감의 포장재를 도입한다.

## 제 9 조 (보행자전용도로의 시설물)

- ① 상업지역 내 보행자전용도로는 보행인의 휴게, 편의를 위해 벤치 등을 설치한다.
- ② 보행자전용도로의 주 입구부분에는 차량진입 방지 및 벤치의 역할을 겸하는 볼라드를 2~3m 간격으로 배치하며, 안내와 입구 상징물의 역할을 수행하는 문주를 가급적 확보하도록 한다.
- ③ 자전거이용의 활성화를 위해 자전거보관대를 설치한다.
- ③ 조명등을 충분히 배치하여 야간이용 시 안전성을 부여하고 범죄 발생을 억제할 수 있도록 하여야 한다.

## 제 10 조 (옛길 조성원칙)

- ① 주요 조망점에서 형성되는 배후경관(역사경관/자연경관)의 시각회랑을 확보하여야 한다.
- ② 차폐감을 형성할 수 있는 조망점 주변의 시설물 및 건축물을 중점관리하여야 한다.
- ③ 배경경관을 형성하고 있는 구릉지, 한옥마을, 수변 오픈스페이스에 대한 조망권을 확보하여야 한다.



- ④ 옛길 가로 주변현황을 고려하여 구간별로 적합한 가로 공간을 구성한다.
- ⑤ 역사공간 및 녹지공간 연접부, 녹지공간 및 단독주택 연접부, 수변 및 단독주택 (점포형) 연접부 등 주변경관에 적합한 공간으로 조성한다.



- ⑥ 개발계획 수립 시 현재까지 유지되고 있는 옛길의 고유 선형과 형상이 훼손되지 않도록 계획한다.



⑦ 옛길은 차 없는 거리 및 보행자 중심의 공간으로 설정하여 활용할 수 있도록 계획한다.

⑧ 계획여건상 옛길이 차도와 교차될 경우 옛길의 위치와 선형을 따라 바닥패턴의 변화 등으로 옛길을 인지할 수 있는 수법을 적용해야 한다.



〈 옛길이 차도와 교차될 경우 조성 예시 〉

⑨ 옛길변 조성 예시



## < 기타시설에 관한 사항 >

### 제 11 조 (교차점속부 처리)

- ① 횡단보도는 주요 도로의 교차 점속부 및 지침도상의 지정된 장소에 도로교통법 및 동 법 시행규칙에 따라 설치하도록 하며, 설치간격은 특별한 경우를 제외하고 최소 200m이상이 되도록 한다.
- ② 횡단보도 구간에는 횡단보도 횡단차와 보행자의 통행에 도움이 되도록 경계석의 턱을 낮추어 설치하고, 시각장애자를 위한 벨 신호기와 횡단보도로 유도하는 점자블럭을 설치하여야 한다.
- ③ 보행 우선 도로의 험프는 보행자의 통행에 지장이 없도록 10cm 내외의 높이를 기준으로 한다.
- ④ 험프와 보도 연결횡단부는 단차 없이 시설되도록 하며, 차량진입 방지를 위해 볼라드를 설치하여야 한다.

### 제 12 조 (버스정차대)

- ① 주보행동선과의 원활한 연계체계를 도모할 수 있는 장소에 설치하여야 하며 보행자 전용도로 연결부나 주요 공공시설 등 기타 교통시설과 유기적 연결이 가능한 장소에 설치하여야 한다.
- ② 계획지구 내 교통량을 감안하여 가급적 대로 이상의 도로에 설치하되 상업용지, 공공 시설 부근의 이용인구 집중지역에 설치하여야 한다.
- ③ 버스정차대의 형태는 포켓형 버스정차대(Bus Bay)를 원칙으로 하여 약 600~800m 내외를 기준으로 배치하도록 한다.
- ④ 버스정차대의 폭은 2~3m, 길이는 가속 및 감속구간 10~20m씩 확보하고, 동시 정차대수 2~3대를 기준(최대정차대수×12m이상)으로 한다.
- ⑤ 정차대는 교차로, 횡단보도, 세가로 입구로부터 일정거리 이상의 이격거리를 확보하여 차량 소통에 지장을 초래하지 않으며 안전성이 유지되도록 하여야 한다.

#### < 버스정차대 이격거리 확보기준 >

구 분	전 방		후 방	
	최 소	적 정	최 소	적 정
교차로	60m	100m	30m	60m
횡단보도/세가로입구	30m	30m	15m	30m

- ⑥ 버스정차대에는 각종 안내시설 및 가로시설물을 집합적으로 설치하되 보행 및 조망에 지장을 초래하지 않도록 하여야 한다.
- ⑦ 포켓형 버스정차대(Bus-Bay)에 인접하여 녹지가 지정되어 있는 경우, 인접된 녹지의 일부를 할애하여 벤치, 쉼터 등 보행인을 위한 시설을 확보토록 한다.

## 제 6 장 옥외가로시설물

### 제 1 조 (기본방향)

- ① 정보전달을 효과적으로 유도하기 위해 ‘경기도 공공정보 표기체계’, ‘공공공간 및 공공정보매체 가이드라인’을 안내체계에 반영할 것을 권장한다.

### 제 2 조 (차량안내체계)

- ① 차량 안내시설인 교통안내표지는 도로교통법 및 시행규칙 등에 의거 설치하되, 교통 안전에 지장이 없는 범위 내에서 가로등 및 신호등과 통합 설치함으로써 시설물의 난립을 방지하여야 한다.
- ② 표지판에 표기될 안내 지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 하되, 명명 단위의 우선 순위를 지역명, 시설명, 가로명, 단지명 순으로 설정하여 단계적인 안내가 이루어질 수 있도록 한다.
- ③ 도시의 식별성과 장소성의 제고를 위해 가로의 고유명칭을 부여하여 사용하도록 한다.
- ④ 인접지역 등 광역권에 대한 지역안내는 외곽지역 연결도로와 교차하는 간선도로의 교차로상에 설치한다.
- ⑤ 대규모 공원, 의료시설, 공공시설 등 도시 내 주요 시설안내는 주요 교차로 및 이들 시설과 직접 연결되는 주변 교차로에 설치함을 원칙으로 한다.

### 제 3 조 (보행안내체계)

- ① 도시 전체에 대한 종합적인 정보가 수록된 종합안내시설, 생활권 등 일정지역의 정보를 수록한 지구안내시설, 단지 주진입구의 단지안내시설, 공원의 정보를 제공하는 공원안내시설, 주요 시설 및 교차로와 정차대 등에 설치되는 방향 및 정차대 안내시설 등으로 구분하여 설치한다.
- ② 보행 특성과 활동 행태를 감안하여 배치 장소의 위계를 구분하고, 이에 근거한 시설 배치를 통하여 이용의 편의성과 효율성을 확보한다.
- ③ 보행안내시설의 형태, 재료, 색상 등의 사용에 있어 동일한 디자인 모티브를 적용하여 통일성이 유지되도록 하며, 수록 정보의 위계에 따라 규모를 지정하여 활용할 수 있다.
- ④ 역사에 대한 정보를 전달하는 시설물 설치 시 역사를 테마로 한 디자인을 적용한다.



#### 제 4 조 (가로장치물)

- ① 가로시설물은 도시경관을 구성하는 최소 단위로서 도시공간 내에서 그 수량이 많고 종류와 기능이 다양하므로 각종 가로시설물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로의 이미지를 제고할 수 있는 공간별로 특성에 부합하는 디자인계획을 제시하여 통일된 도시경관의 이미지 부여 및 차별화된 도시경관을 창출한다.
- ② 가로장치물 중 유사한 기능을 갖는 대상을 가급적 복합화하여 시행되어야 한다.
- ③ 주요 다중이용시설의 입구부, 대중교통수단 승하차 지점, 횡단보도 등 주요 보행 집·분산 지점에는 가로시설물의 집약적 배치를 도모함으로서 이용객의 편의를 제공할 수 있어야 한다.
- ④ 도시의 진입부에는 보도, 완충녹지 등을 활용하여 랜드마크가 될 수 있는 가로시설물을 계획한다.

#### 제 5 조 (보행안내시설과 가로장치물의 설치)

- ① 보행안내시설과 가로장치물은 일괄적으로 계획·설계하여 독자성을 확보할 수 있도록 하되 「기분좋은 화성시 이미지 통일화 관리지침」상에 제시된 예시안을 준용하되, 고채도, 고명도의 색채 사용은 지양하고 역사문화의 특성을 나타낼 수 있는 디자인 요소를 활용할 것을 권장한다.
- ② 보행안내시설과 가로장치물의 배치는 보행인의 집중이 예상되는 광장부, 버스정차대부, 보행자전용도로와의 교차접속부 등을 기본적으로 고려한다.
- ③ 보행안내시설을 포함한 가로장치물을 가로변에 배치할 경우 녹지가 있는 곳에서는 가급적 보도와 인접한 녹지내부에 배치하여 보행활동에 장애를 초래하지 않도록 한다.
- ④ 정보의 침식과 변경에 능동적으로 대처할 수 있도록 하며, 효율적인 정보전달을 위해 정보의 위계를 구분하고 위계별 표현기법을 차별화 하도록 한다.

## 제 7 장 공원, 녹지, 광장, 하천

### < 공원에 관한 사항 >

#### 제 1 조 (근린공원 및 역사공원 조성원칙)

- ① 공원의 분포와 입지여건을 고려하여 공원성격에 걸맞도록 차별화된 시설을 도입하여 공원의 이용 기회를 확보하도록 하여야 한다.
- ② 보행자전용도로 연결부, 횡단보도 인접부 등 보행자의 주도착지점을 기준으로 입구를 설정하되, 접근의 편리성 제공과 이용의 원활화를 위한 진입부를 확보한다.
- ③ 공원과 녹지 등 오픈스페이스가 연접한 경우에는 울타리를 설치하지 않도록 한다.
- ④ 공원별로 주요 도입 식재수종을 선정하고 이를 활용하되, 가급적 인접한 공원과 구분되는 경관적 특화가 되도록 한다.

#### 제 2 조 (근린공원 및 역사공원 내 도입시설)

- ① 인접 주거단지 및 공공시설에서 이용이 증진될 수 있도록 집회광장, 소규모 운동시설, 휴게시설 등을 적극 확보하고, 야간 이용의 활성화를 위하여 보행등을 설치하도록 한다.
- ② 진출입구 중 입지 여건이나 이용 빈도가 타 입구보다 중요시되는 곳에 진입광장을 조성하고 공원 내 보행동선이 교차하는 곳 중 가장 위계가 높은 장소에는 중심광장을 확보하여야 한다.
- ③ 시설물 설치 시 주변 특성을 고려하여 어울리는 재료 및 색채를 적용하고 전통적인 질감을 살릴 수 있는 자재를 활용한다.
- ④ 수목의 식재는 지역적 특성을 고려한 향토 수종을 도입하여 주변 현황과 어울리는 식재가 이루어지도록 한다.

#### 제 3 조 (어린이공원 조성원칙)

- ① 공원내 시설은 인근 주거시설 내에 확보될 어린이놀이터의 단순기능 놀이시설, 모험 놀이시설, 복합놀이시설과 소규모운동장 등을 생활권별로 편중되지 않도록 배치한다.
- ② 공원경계부는 화관목에 의한 생울타리나 마운딩으로 처리하며, 주변 보행인으로부터 쉽게 노출되어 안전사고와 범죄가 예방될 수 있도록 한다.
- ③ 자동차 도로와 접한 부분은 안전사고 예방을 위하여 투시형 울타리를 설치하고 출입구에는 볼라드를 설치하도록 한다.

## < 녹지에 관한 사항 >

### 제 4 조 (녹지 내 식재원칙)

- ① 녹지의 식재는 가로수, 공원 등 인접시설과 연계하여 계획되어야 하며, 녹지의 폭과 녹지 내 인접하게 될 시설 등을 감안하여 구성되어야 한다.
- ② 녹지 중 특히 완충녹지대의 수종은 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 것으로 선정하여야 한다.
- ③ 완충녹지의 식재는 보도측으로 부터 관목 밀식, 중·소규모 교목 군락 식재, 대교목 랜덤식재 및 상록교목군락에 의한 배경식재 등의 단계적 식재기법을 고려한다.
- ④ 가로변의 휴게소, 정차대, 결절부 등의 주변에는 그늘을 제공하는 낙엽교목류를 적극 도입하여야 한다.

### 제 5 조 (녹지 내 도입시설)

- ① 주거지와 간선도로 사이의 완충녹지는 소음, 공해 및 시선의 차단을 도모하도록 한다.
- ② 주요 교차지점에는 둔덕의 조성을 지양하여 차량 및 보행자의 시각적 개방감을 확보하고, 인접한 보도 및 소광장과 연계하여 벤취, 파고라, 조명등, 플랜터 등의 시설을 확보하고, 향후 주거용지의 공공조경 공간과도 연계될 수 있도록 한다.
- ③ 결절부와 버스정차대 등 보행집분산 지점에는 벤치, 파고라 등의 휴게시설을 적극적으로 설치하여야 한다.

## < 광장에 관한 사항 >

### 제 6 조 (광장 조성원칙)

- ① 보행안전성과 완충을 위해 요구되는 최소한의 녹지 폭을 제외하고 인접지역으로 가능한 전면적으로 개방하여야 한다.
- ② 광장의 포장은 투수성 포장을 원칙으로 한다.
- ③ 광장부와 보도부의 지면은 접근 시 무리가 없도록 평면 또는 경사로로 조성하며, 심리적 경계가 인식될 수 있도록 볼라드를 2-3m간격으로 확보한다.
- ④ 광장내부에는 낙엽교목에 의한 녹음식재와 화관목의 밀식을 통한 경관식재로서 가로 경관을 제고하는 한편, 이용객에게 그늘을 제공할 수 있도록 한다.
- ⑤ 상업지역 광장의 경우에는 적절한 식재와 수공간 조성 등을 통하여 도심광장을 조성한다.

## 제 7 조 (광장 내 도입시설)

- ① 광장의 주차장화 방지를 위해 차량경계시설을 도입하며, 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 확충·배치하도록 한다.
- ② 광장은 보행의 흐름을 방해하지 않도록 플랜트, 벤치, 보행안내, 자전거보관소 등의 시설은 가급적 광장 외곽에 배치한다.
- ③ 광장은 시민의 축제 및 회합을 위한 다목적 공간으로서 조명등, 열주, 깃발, 조각물 등 수직적 경관시설을 확보하도록 한다.
- ④ 단독주택지의 입구부에 설치된 소규모 광장은 단지주민의 커뮤니티 공간이 될 수 있도록 벤치, 파고라 등의 휴게시설을 확보하도록 한다.

## < 공공공지에 관한 사항 >

### 제 8 조 (공공공지 조성원칙)

- ① 보행환경 개선을 위하여 휴게시설과 보행로가 자연스럽게 연계되도록 한다.
- ② 이동에 불편을 초래하지 않도록 각 시설간 단차를 가급적 배제한다.
- ③ 주변지역과 조화되는 통합적 경관으로 유도하고, 다양한 활동을 담을 수 있는 공간으로 조성한다.
- ④ 공공공지가 면하고 있는 주거지 또는 옛길의 공간적 특성을 고려하여 계획한다.

### 제 9 조 (공공공지 도입시설)

- ① 시민들의 편의 및 소통을 위한 벤치 등 휴게시설을 배치한다.
- ② 주거지 및 공공시설이 인접한 공공공지로 다양한 연령층 및 노약자가 이용 가능한 설계를 적용한다.
- ③ 식재 및 시설물 설치 시 우범지대가 생기지 않도록 개방감있는 공간으로 계획한다.

### 제 10 조 (공공공지 옛길구간 도입시설)

- ① 주변 문화재 및 자연경관으로의 조망권이 우수한 지점은 경관자원을 차폐하지 않도록 시설물 설치의 지양하고 식재는 지하고가 높은 수종을 선정한다.
- ② 벤치, 앉음벽 등의 휴게공간이 옛길과 연계되도록 계획한다.
- ③ 옛길 가로경관의 특화 및 방향 유도를 위해 공공공지 공간을 활용하여 전통 솟대, 깃발, 장승 등의 전통적인 경관시설을 계획한다.



#### 〈 특화시설물 조성예시 〉

- ④ 주변 한옥의 전통경관과 연속성을 위해 전통소재를 적용한 담장 및 시설물 설치를 권장한다.
- ⑤ 담장의 설치 시 단독주택지의 접근성 및 보행자의 통행을 고려하여 단독주택 획지경계에서 5m 이내에 설치하며, 높이는 최대 1.0m 이하, 담장 상부는 가급적 기와를 얹은 형태로 설치한다.



#### 〈 전통담장 조성예시 〉

- ⑥ 바닥포장은 마사토포장 등의 자연친화적인 흙 포장을 사용하며, 차도교차지점 등 소재의 차별화가 필요한 지점은 사괴석, 전돌포장 등의 전통적인 바닥재를 적용한다.

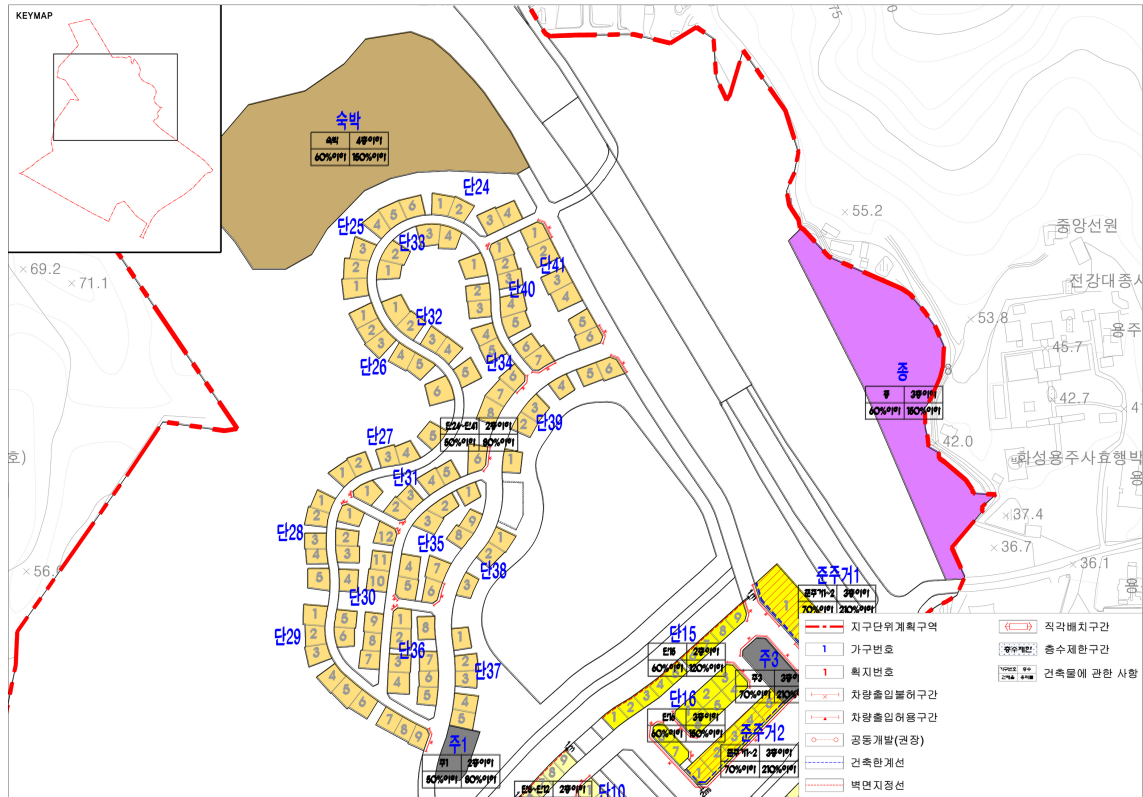
### < 하천에 관한 사항 >

#### 제 11 조 (하천 조성원칙)

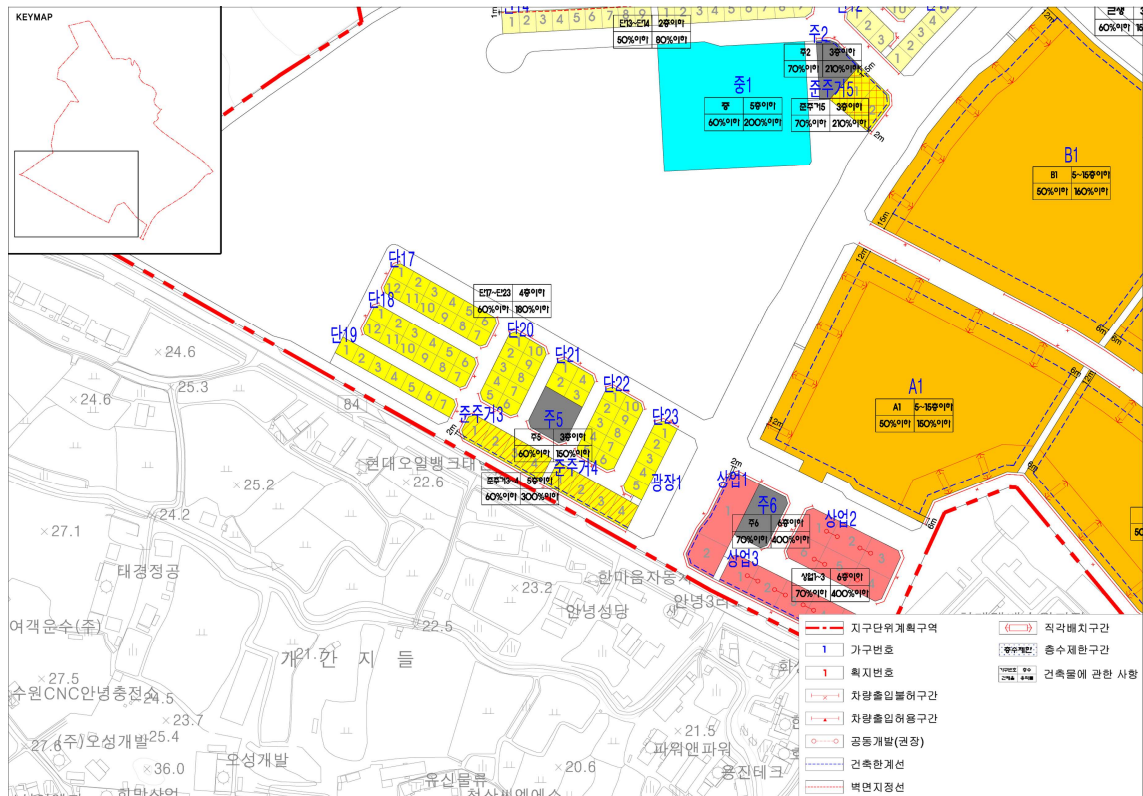
- ① 공원녹지의 일부기능을 담당할 수 있도록 친수환경으로 조성한다.
- ② 호안과 연결되는 수변에 갈대, 수초 등의 수생 및 수중식재를 실시하여 하천경관의 제고와 생물의 서식처를 확보하도록 한다.

## ■ 지구단위계획 시행지침도

〈 지침도-1 〉

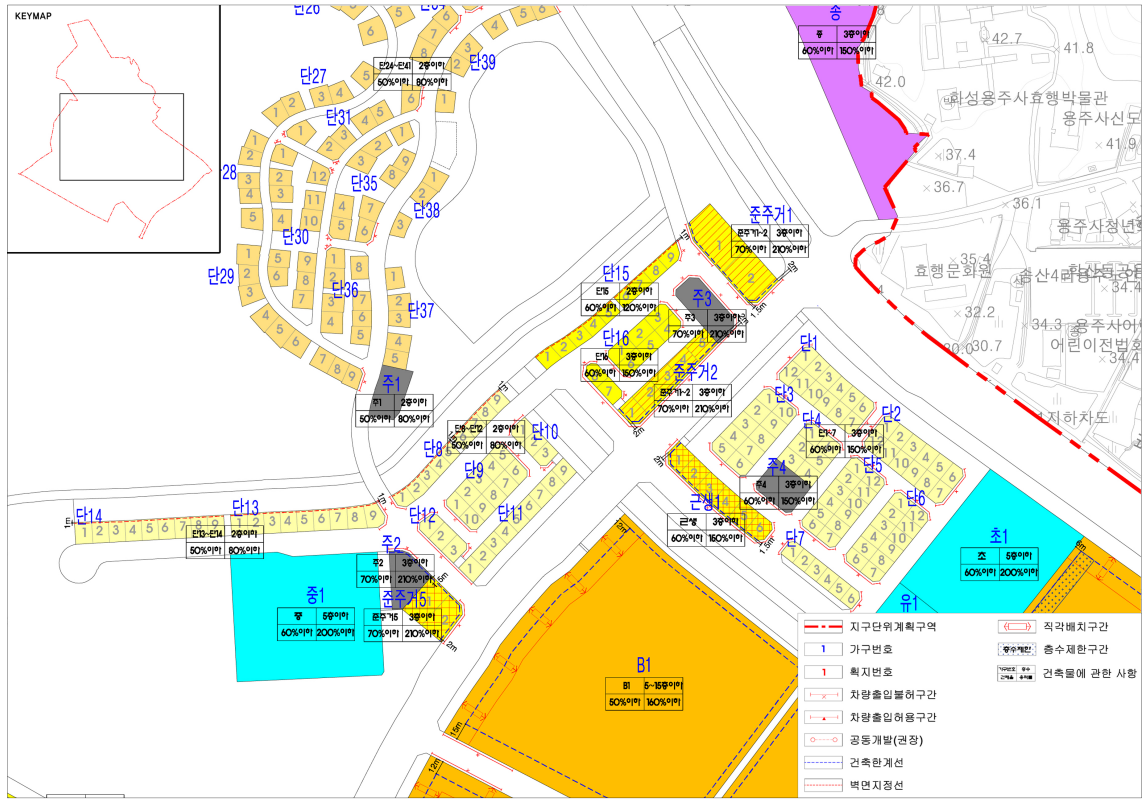


〈 지침도-2 〉





〈 지침도-3 〉



〈 지침도-4 〉

