

제 1 편 총 론

제1장 총 칙

제1조 (목 적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조에 의거한 “고덕 택지개발사업 지구단위계획”(이하 “지구단위계획”이라 한다) 구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·밀도·형태 및 공간 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 지침도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 건축 및 경관관련 시행지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

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

제3조 (지침의 구성)

제1편 총론

제2편 건축부문 시행지침

제3편 특별계획구역 시행지침

제4편 친환경부문 시행지침

제5편 공공부문 시행지침

제6편 경관부문 시행지침

제4조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향분석·개선대책, 사전재해영향성 검토, 에너지사용계획 등에 의한 택지개발사업 계획 추진과정에서 협의 완료, 승인된 내용이나, 관련법규 및 경기도, 평택시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

- ③ 본 지침 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- ④ 시행지침의 내용은 ‘규제사항’과 ‘권장사항’, ‘유도사항’으로 나뉘어진다. 이 중 ‘규제사항’은 반드시 지켜야 하는 사항이고, ‘권장사항’은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며, ‘유도사항’은 건축행위시 계획적으로 유도하고자 하는 사항을 말한다.
- ⑤ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 ‘예시도’는 지침의 이해를 돕기 위해 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 예시적으로 표현한 것이다.
- ⑥ 대지 상호간 분할·합병 또는 공동건축의 해제·조정에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 별도 규정이 없는 경우 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다. 단, 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우, 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.
- ⑦ 지구단위계획구역 내 가설건축물은 관련공사에 필요한 가설건축물 이외에는 허용하지 아니한다.
- ⑧ 본 지침에도 불구하고 계획조정이 필요할 시에는 환경영향평가, 교통영향분석·개선대책, 사전재해영향성 검토 등 상위계획 수용범위 내에서 「신도시 자문위원회 규정(국토교통부)」으로 위촉된 총괄계획가(Master Planner, 이하 “MP”라 한다)의 의견에 따라 조정할 수 있으며, 사업 준공 이후에는 해당 지자체의 관련 심의위원회가 MP위원회를 대신한다.

< 용어의 정의 >

제5조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

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

● 도면표시 : 

- ② “용지”라 함은 고덕 택지개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.

1. 단독주택용지 : 점포점용, 일반형 단독주택용지

가. “점포점용 단독주택용지”라 함은 건축물의 일부에 근린생활시설 설치가 가능한 주택건설용지를 말한다.

나. “일반형 단독주택용지”라 함은 단독주택 전용의 양호한 주거환경을 조성할 목적으로 획지를 분할하여 공급하는 주택건설용지를 말한다.

2. 근린생활시설용지 : 「건축법시행령」 별표1에서 정한 제1종·제2종 근린생활시설의 건축을 위한 용지
 3. 공동주택용지 : 아파트용지, 도시형 생활주택용지
 4. 주상복합용지 : 공동주택과 비주거용 용도가 복합된 용지
 5. 상업용지 : 중심상업용지, 일반상업용지, 근린상업용지
 6. 업무시설용지 : 중심업무용지, 일반업무용지, 공공업무용지, 국제업무용지
 7. 자족시설용지 : 도시지원시설용지, 복합용지
 8. 공공건축물 및 기타시설용지 : 제1호 내지 제7호에 해당되지 아니한 용지
- ③ “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나, 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어, 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

• 도면표시 : 

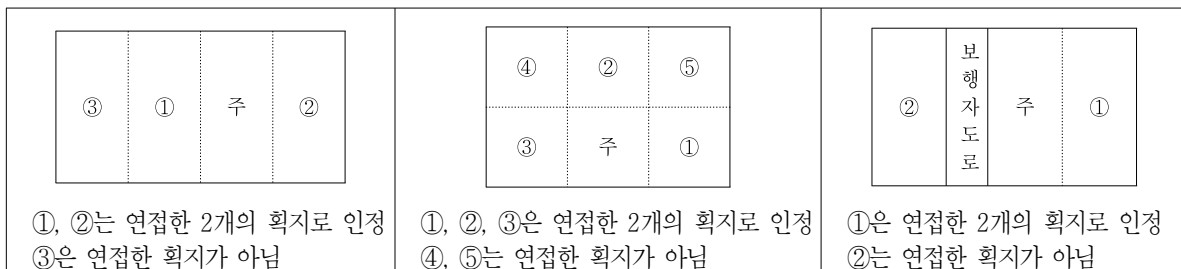
제6조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

- ① “대지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해, 일정규모 이상의 대지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

• 도면표시 : 

- ② “공동개발”이라 함은 2개 이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물로 건축하는 것을 말한다.
- ③ “연접한 2개의 획지”라 함은 합병의 주체가 되는 획지와 그와 연접한 1개의 획지를 더한 2개의 획지를 말한다. 이 때, 두 획지가 서로 접한 부분의 길이가 10m 이상일 경우에만 연접한 획지로 인정한다.

<그림 I-1-1> 연접한 2개의 획지 예시

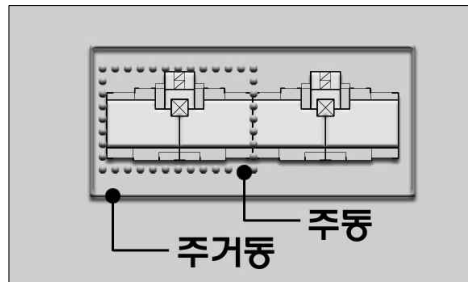


제7조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

- ① 건축물의 용도는 「건축법시행령」 별표1에 의한 ‘용도별 건축물의 종류’ 및 본 지침에서 별도로 정의한 건축물, 타 법령에서 별도로 정의한 건축물의 종류를 기준으로 지정한다.
 1. 용도 지정 표기시 건축법시행령에 의한 기준은 그 근거법 명칭을 생략한다.
 2. 타 법령에서 별도로 정의한 건축물의 용도는 해당 법령을 명기한다.
- ② “허용용도”라 함은 해당 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 관련법령이 허용하는 용도라도 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- ③ “권장용도”라 함은 도시기능의 활성화를 위해 또는 대상지역의 입지적 특성을 고려하여 가장 적합한 용도를 구체화하여 지정한 용도로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
- ④ “3층이하 전면권장용도”라 함은 광장면 보행활동 활성화를 위하여 가급적 3층 이하 전면부에 설치할 것을 권장하는 용도를 말한다.
- ⑤ “불허용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ⑥ “주용도”라 함은 별도로 명시하지 않는 한 건축물 연면적(하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계)의 50% 이상을 설치하는 용도를 말한다.
- ⑦ “부수용도”라 함은 ‘건축물의 주용도’이외의 용도를 말한다.
- ⑧ “부속용도”라 함은 「건축법 시행령」 제2조 제13호에서 정의된 바와 같이, 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도를 말한다.
 1. 건축물의 설비, 대피, 위생, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
 2. 사무, 작업, 집회, 물품저장, 주차, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
 3. 구내식당·직장어린이집·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설, 구내소각시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
 4. 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설의 용도
- ⑨ “주택단지”라 함은 「주택법」 제2조 제6호에서 정의된 바와 같이, 주택건설사업계획 또는 대지조성사업계획의 승인을 받아 주택과 그 부대시설 및 복지시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다.

- ⑩ “주거동”이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
- ⑪ “주동”이라 함은 하나의 코어를 사용하는 독립된 공동주택을 말하며, 1코어 1주동을 원칙으로 한다.

<그림 I -1-2> 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시



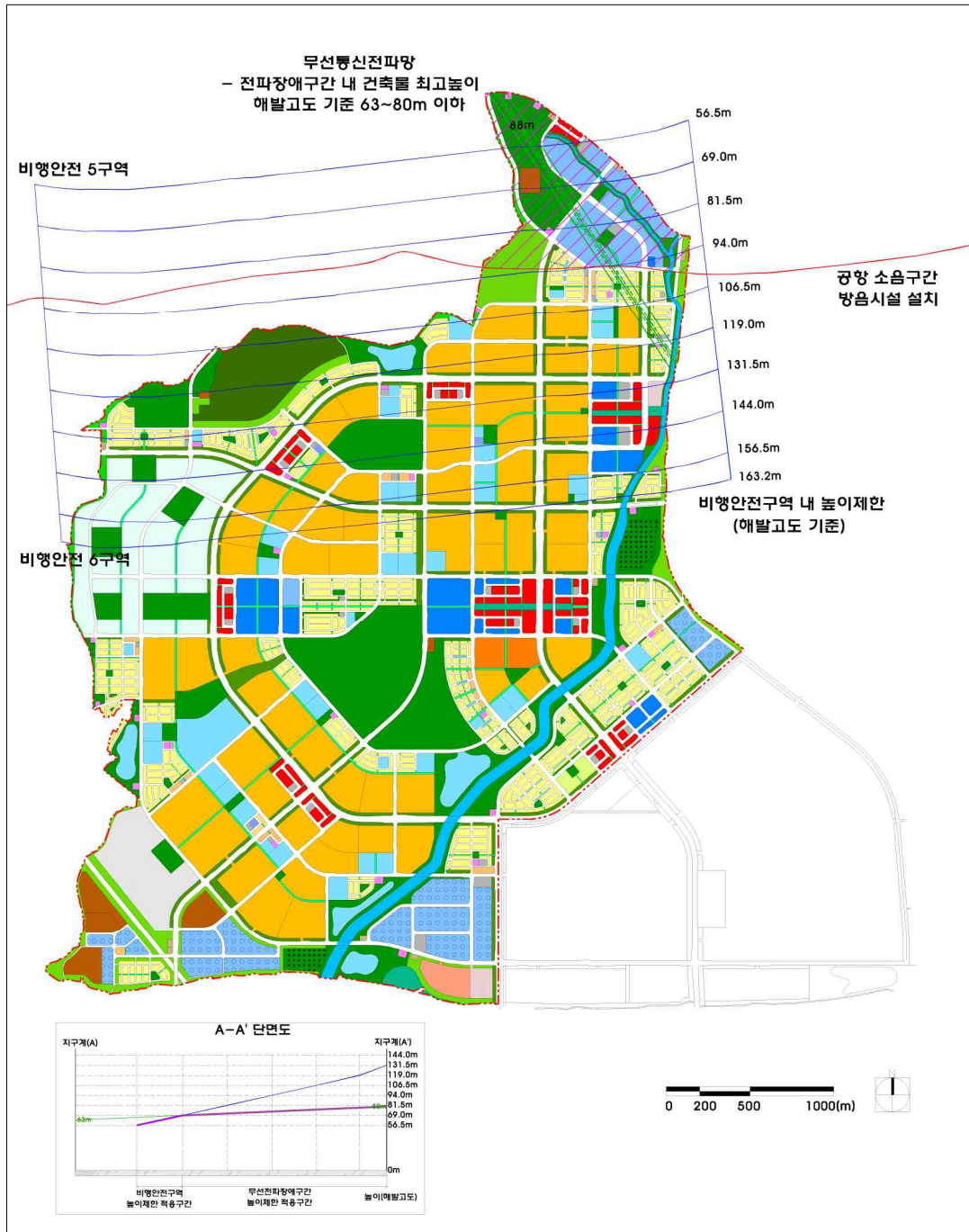
- ⑫ “근린생활시설 등”은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제50조에서 정의된 용어를 말한다.
- ⑬ “부대복리시설”은 「주택법」 제2조에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.

제8조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

- ① “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말한다.
- ② “기준용적률”이라 함은 「평택시 도시계획조례」에서 정한 용적률의 범위 안에서 지구단위계획을 통해 가구 별 또는 획지별로 정한 용적률을 말한다.
- ③ “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 가구 또는 획지의 경우 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- ④ “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최저층수가 지정된 가구 또는 획지의 경우 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- ⑤ “무선전파장애구간”이라 함은 고덕택지개발사업지구 북측의 무선통신전파망 확보를 위한 구간으로, 무선전파장애구간(폭 88m) 내 건축물의 높이는 해발고도 기준 63~80m 이하가 되도록 건축하여야 한다. (이는 건축물 시공 시 소요되는 타워크레인과 같은 장비 설치 높이 등에도 적용한다.) 다만, 건축물의 최고층수가 해발고도 기준보다 낮은 경우에는 최고층수를 따른다.
- ⑥ “비행안전구역”이라 함은 고덕택지개발사업지구 북측의 항공기 안전비행을 위해 지정된 구역으로 구간 내 건축물의 높이는 <그림 I -1-3>의 해발고도 기준 이하가 되도록 건축하여야 한다. 다만, 건축물의 최고층수가 비행안전구역 내 높이제한 기준보다 낮은 경우에는 최고층수를 따른다.

- ⑦ “공항소음구간”이라 함은 고덕택지개발사업지구 인근 항공 소음으로부터 주거지역을 보호하기 위해 지정된 지역으로 구간 내 조성되는 단독주택은 「공항 소음대책지역의 방음시설 설치기준」 제11조에 따라 방음시설을 설치하여야 한다.

<그림 I-1-3> 공항 소음구간, 비행안전구역 및 무선전파장애구간 내 높이제한



제9조 (건축선에 관한 용어의 정의)

- ① “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 지상부 외벽면(건축법 제2조에 의한 건축물의 정의에 포함되는 시설물 포함, 이하 동일)이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

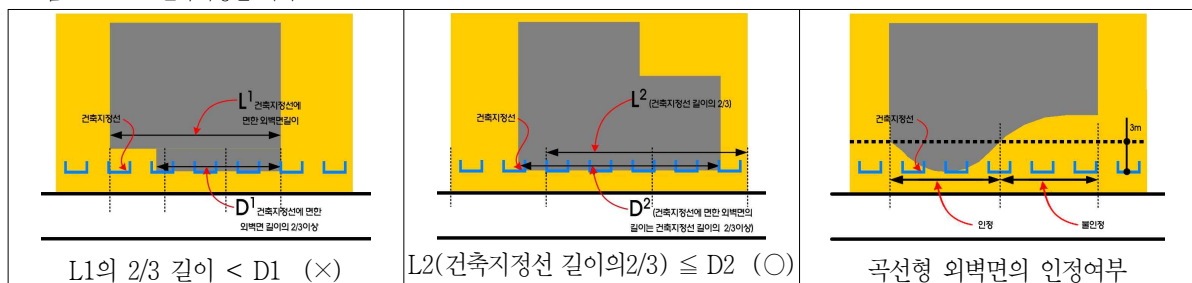
• 도면표시 : 

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

1. 통로기능의 필로티구조
2. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분
3. 셔터 등의 시설물이 설치되는 공간만큼 후퇴된 부분

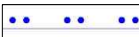
• 도면표시 : 

<그림 I-1-4> 건축지정선 예시



- ③ “3층 이하 벽면지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 3층 이하 외벽면이 벽면지정선 길이의 2/3 이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직선에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 다음의 각 호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

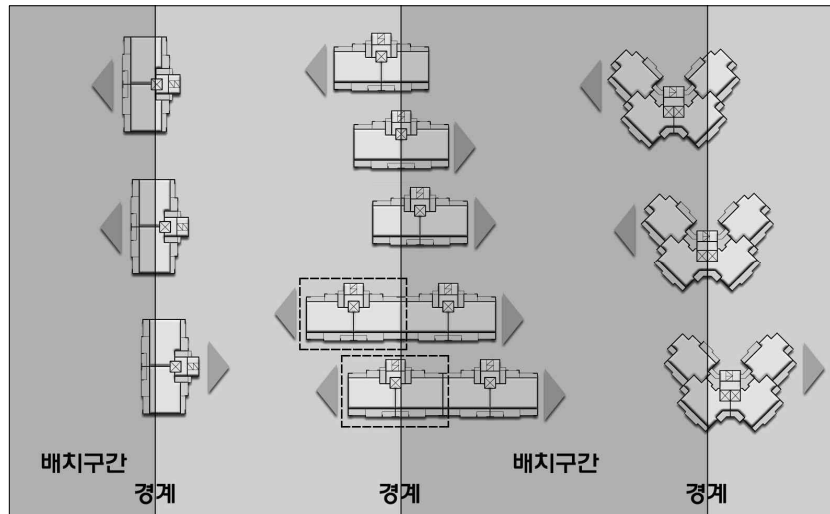
1. 필로티 구조
2. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분
3. 셔터 등의 시설물이 설치되는 공간만큼 후퇴된 부분

• 도면표시 : 

제10조 (건축물의 높이와 배치에 관한 용어의 정의)

- ① 획일적 층고에 의한 연속적 벽면차폐현상과 획일적인 주동유형이 반복되는 단조로운 도시경관연출을 방지하고, 단지 내 층수변화와 주동유형의 변화에 따른 다양한 경관변화를 연출하기 위하여 건축물 배치 구간을 지정한다.
- ② 공동주택용지 내 배치구간에 주동[복도식 아파트의 경우 도로측에 접한 면이 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 수평투영면적 중 가장 많이 포함된 배치구간의 기준을 따라야 한다. 또한 주동의 수평투영면적이 각각의 배치구간에 같은 면적 비율로 포함될 경우에는 제한이 강화된 배치구간의 기준을 따라야 한다.

<그림 I-1-5> 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시



③ 최고층 배치구간

1. 지정목적 : 고덕 국제화지구 스카이라인의 리듬감 및 도시공간의 식별성, 상징성 등을 구현하기 위해 도시의 주진입부, 간선도로변 및 주요 교차로 변, 도시경관의 주도효과가 높은 곳을 대상으로 공동주택단지의 일부를 '최고층 배치구간'으로 지정한다.
2. 최고층 배치구간에는 최고층 건축물을 1개동에 한해 배치할 수 있으며, 최고층 건축물의 수평투영면적이 배치구간 내에 70% 이상 포함되어야 한다.
3. 최고층 건축물의 높이는 최고층 배치구간이 아닌 부분에 조성되는 건축물의 최고 높이보다 최소 5개층 이상 높게 건축하여야 하며, 이때 해당단지 내 지정된 최고층수는 적용하지 아니한다.(최고층수가 30층인 경우 35층 이상으로 조성하여야 함)

4. 최고층 건축물은 탑상형으로 조성하여야 한다.

• 도면표시 : 

④ 층수규제구간

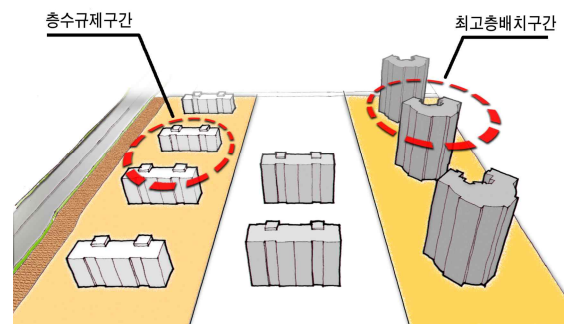
1. 지정목적 : 공동주택용지 주변으로 공원, 하천, 단독주택지, 생활가로 등 저층 건축물의 입지 또는 공공의 보행활동 등이 예상되는 구역에는 인접 토지이용계획과의 조화를 위하여 “층수규제구간”을 지정한다.
2. “층수규제구간”은 ‘7층 이하 배치구간’, ‘12층 이하 배치구간’, ‘15층 이하 배치구간’으로 구분한다.
3. “7층 이하 배치구간”이라 함은 7층 이하의 층수로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말하며, 하천, 학교, 단독주택지 주변 등으로 경관적 위압감 저감, 일조권 확보, 통영축 형성 등 주변 용도와의 조화를 위해 저층 배치가 필요한 지역에 지정한다.
4. “12층 이하 배치구간”이라 함은 12층 이하의 층수로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말하며, 점증적인 스카이라인 형성, 경관적 위압감 저감, 자연경관의 조망 등이 필요한 지역에 중저층 배치가 필요한 지역에 지정한다.
5. “15층 이하 배치구간”이라 함은 15층 이하의 층수로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말하며, 급격한 스카이라인 변화 방지 및 경관적 위압감 저감 등을 위해 중층 배치가 필요한 지역에 지정한다.

• 도면표시 : 7층 이하 배치구간 

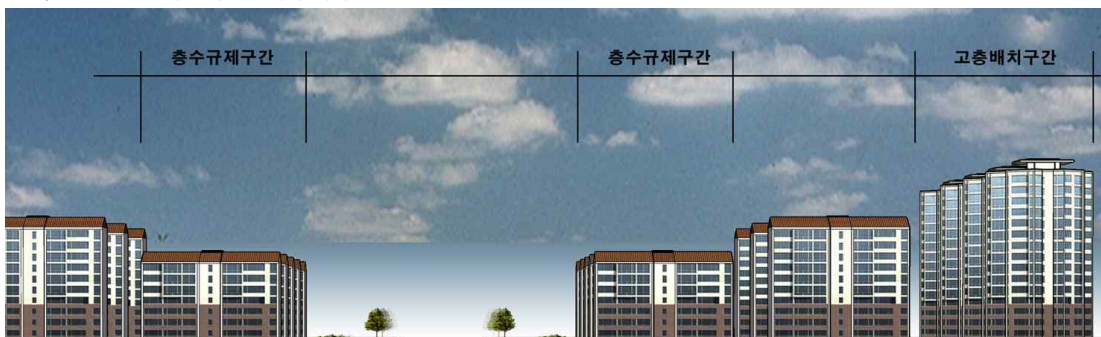
12층 이하 배치구간 

15층 이하 배치구간 

<그림 I-1-6> 배치구간 개념

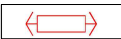


<그림 I-1-7> 층수규제구간 배치 예시안



⑤ 직각배치구간

1. 지정목적 : 간선도로에서의 개방감 확보 및 프라이버시 보호, 차량소음의 저감을 위하여 직각배치구간을 지정한다.
2. “직각배치구간”이라 함은 직각배치구간의 건축물이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

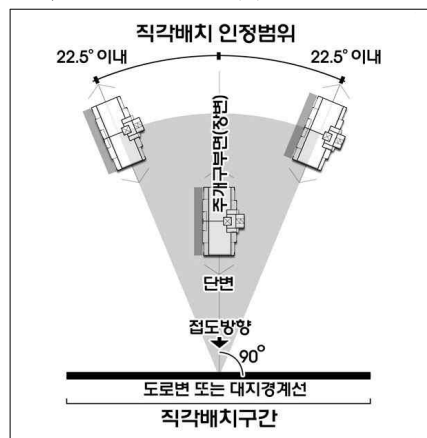
3. 직각배치라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의한다.

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

나. 원형 또는 정방형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.

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

<그림 I-1-8> 판상형 예시도



<그림 I-1-9> 원형 또는 정방형 예시도



⑥ 탑상형아파트 배치구간

1. 지정목적 : 도시경관의 리듬감과 단지의 식별성 및 상징성을 구현하고, 공원 및 가로공간에서의 시각적 개방감을 확보하기 위해 대중교통중심도로변으로 지정한다.
2. “탑상형아파트 배치구간”이라 함은 탑상형아파트를 배치하는 구간을 말하며, 탑상형이 아닌 아파트를 함께 배치할 수 있다. 이 때, 탑상형아파트의 건축면적이 구간 내 건축면적의 70% 이상이 되도록 한다.

• 도면표시 : 

⑦ 부대복리시설 배치구간

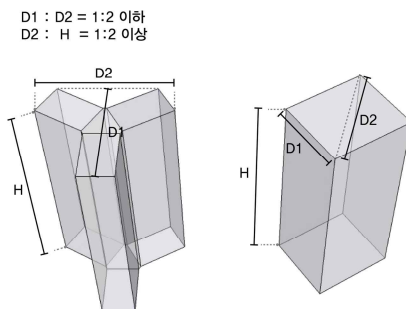
1. 지정목적 : 생활가로 형성이 필요한 지역에 부대복리시설을 집적시켜 보행활동을 집중시키고 생기 있는 가로환경 조성을 위해 지정한다.
2. 부대복리시설 집적구간에는 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 에서 정한 부대복리시설(주민 공동시설, 근린생활시설 등) 면적의 70% 이상이 집적되도록 하여 활성화된 가로경관을 연출하도록 한다.
3. 부대복리시설은 생활가로에 면하여 3층 이하로 건축하되, 주거동 하부에 복합하여 설치할 수 있다. 다만, 부대복리시설 집적구간에 배치되는 주동의 층수는 12층 이하로 계획하여야한다.

• 도면표시 : 

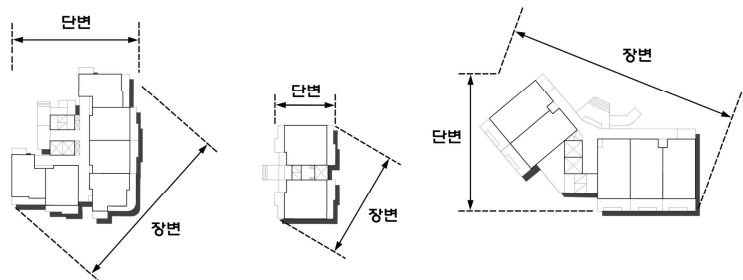
제11조 (건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 용어의 정의)

- ① “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 외벽면을 말한다.
- ② 주거동의 “주전면”이라 함은 「건축법 시행령」 제86조 제2항의 제2호 가목에서 말하는 채광을 위한 창문 등 주개구부가 있는 벽면을 말한다.
- ③ “탑상형아파트”라 함은 주거동을 수평 투영하였을 경우에 단변과 장변의 비례가 1:2이하이고, 장변의 길이와 건축물 높이의 비례가 1:2 이상인 아파트를 말한다.

<그림 I-1-10> 탑상형아파트 개념도



<그림 I-1-11> 주동의 단변과 장변 개념도

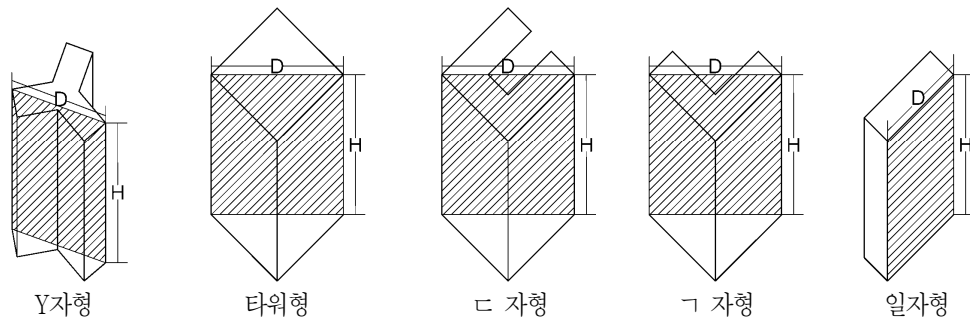


- ④ “주거동의 입면적”이라 함은 건축물의 위압감을 방지하기 위하여 개별 건축물의 높이(경사지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이)와 건축물 벽면의 직선거리를 연동해서 관리하는 경관적 기준을 말한다.

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

● 산식 : 입면적(A) = 높이(H) × 벽면의 직선거리(D)

<그림 I-1-12> 공동주택 주거동의 입면적 산정 예시



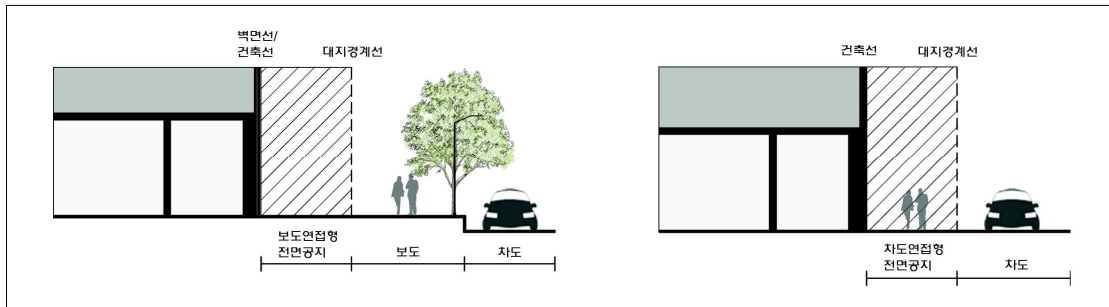
- ⑤ “필로티 구조”라 함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
- ⑥ “투시형 셔터”는 전체의 3분의 2 이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.
- ⑦ “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 70% 이상을 차지하는 색을 말한다.
- ⑧ “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 10% 이상 30% 미만을 차지하는 색을 말한다.
- ⑨ “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을 말한다.

제12조 (대지 내 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 공지(종교시설 및 학교시설은 지침도에 별도 표시)를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다. 단, 공동주택용지의 경우에는 적용하지 않는다.

1. “보도 연접형 전면공지”라 함은 보도 또는 보행자전용도로와 접한 전면공지로서, 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.
2. “차도 연접형 전면공지”라 함은 차도와 접한 전면공지로서, 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성한 전면공지를 말한다.

<그림 I-1-13> 전면공지 예시



② “전면공지 조성 기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 자유로운 통행의 보장

가. 전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 3m이상의 전면공지 중 최소 3m 이상은 보행통행을 위한 공간으로 조성하고, 나머지 부분은 가로환경을 위한 식재, 보행자 공간 및 가로활성화를 위한 시설 등을 설치할 수 있다. 단, 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 예외로 할 수 있다.

2. 경계부 처리

가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 이 때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우와 주차장 진출입을 위한 구간에는 차량출입을 허용할 수 있다.

나. 주차장 진출입구와 전면공지의 경계부에는 전면공지로의 차량 출입 및 주차가 불가능하도록 단주를 설치하되, 보행자 통행에 지장을 주지 않도록 유의한다.

3. 포장

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

- 도면표시 :  (종교시설 및 학교시설에 대한 표시)

- ③ “공개공지”라 함은 「건축법」 제43조 및 동법 시행령 제27조의2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.
- ④ ‘공개공지 조성기준 및 방법’은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

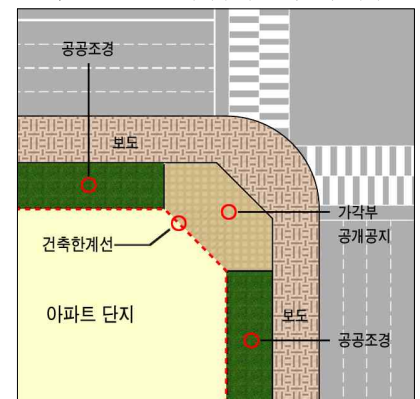
1. 공개공지 배치 기준

- 가. 공개공지는 지구단위계획에서 지정한 위치에 조성하며, 그 위치가 지정되지 아니한 곳은 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳에 배치하는 것을 원칙으로 하여 다음 각 호의 순으로 대지조건에 따라 배치한다.
- 교차로 가각부(2개 이상의 교차로 일 때 가장 넓은 교차로 가각부에 배치)
 - 2개 이상의 도로와 접한 경우 가장 넓은 도로쪽 부분
 - 1개의 도로와 접한 경우 도로쪽 부분
- 나. 공공부문의 오픈스페이스(공원, 녹지, 광장, 보행자전용도로 등)와 인접한 경우, 연계하여 조성될 수 있도록 공개공지를 배치하여야 한다.
- 다. 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우 연계되게 배치하여야 한다.
- 라. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하게 높이차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 한다.

2. 공개공지 조성 기준

- 가. 전면도로에 접한 길이의 2분의 1 이상에서 일반인의 보행진입이 가능해야 하며, 인접한 공공공간에서도 출입이 용이하도록 하여야 한다.
- 나. 공개공지는 필로티 구조로도 설치할 수 있으며, 이 경우 필로티 구조의 유효높이는 6m 이상 또는 2개층 이상이어야 한다.
- 다. 공개공지는 침상형 구조로도 설치할 수 있으며, 이 경우 지하층 또는 공공공간(수변공원 등)과 연결되는 개방형 계단 또는 경사로를 설치하여야 한다. 단, 계단 및 경사로의 수평투영면적은 공개공지 면적에서 제외한다.
- 라. 공개공지 내에는 이용자에게 불쾌감을 주는 환풍기나 냉각탑 등의 설비시설(이하 “설비시설”이라 한다)을 설치할 수 없으며, 공개공지 인근에 설비시설을 설치할 경우에는 가리개 등의 시설을 설치하여야 한다.

<그림 I-1-14> 가각부의 공개공지 예시도



- 도면표시 :  (규제) /  (권장)

⑤ “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축선 등의 지정으로 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경의 조성, 소음 억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 지침도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말한다. 이 때, 공공조경은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 시행한다.

⑥ ‘공공조경 조성기준 및 방법’은 다음 각 호에서 제시한 지반처리 및 식수방법에 따라 조성하여야 한다.

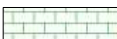
1. 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고, 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 ‘투수성 포장’으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.
2. 공공조경의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 단, 커뮤니티 형성이 가능한 상가, 유치원 및 관리시설 등의 부대복리시설 설치가 가능하며, 주거단지의 진출입을 위한 포장 및 휴게기능을 위한 시설을 설치할 수 있다.

• 도면표시 : 

⑦ “차폐조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 소음 저감, 주거환경 보호, 상층되는 용도의 시각적 차단 및 공간적 구분 등을 위하여 지침도에서 차폐조경으로 지정된 공지를 말한다. 이때, 차폐조경은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 시행한다.

⑧ ‘차폐조경 조성기준 및 방법’은 다음 각 호에서 제시한 지반처리 및 식수방법에 따라 조성하여야 한다.

1. 차폐조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고, 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다.
2. 식재는 <표1-1-1>에서 정하는 기준에 적합하게 이루어져야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 높이 4m 이상 또는 흉경 6cm 이상(근원직경을 측정하는 수목은 근원직경 8cm 이상)의 교목을 60%이상 식재하여야 한다.

• 도면표시 : 

<표 1-1-1> 차폐조경의 식재기준

수목 구분	식재밀도(본/㎡)	상록비율(%)
교 목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.4본 이상	상록수 60%이상
관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.6본 이상	계절감 부여를 위한 식재계획

제13조 (차량교통처리에 관한 용어의 정의)

- ① “차량진출입 허용구간”이라 함은 교통영향분석·개선대책에서 제시한 사항에 따라 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구 설치가 허용되는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

- ② “차량진출입 불허구간”이라 함은 교통영향분석·개선대책에서 제시한 사항에 따라 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

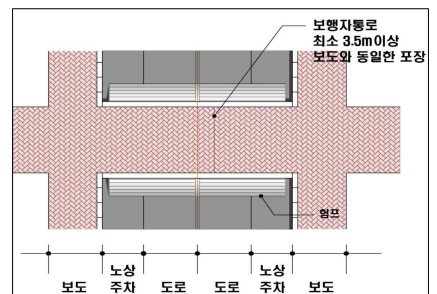
- ③ “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

제14조 (보행교통 처리에 관한 용어의 정의)

- ① “보행자우선구조”라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분의 구조로서 다음의 각 호의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.

1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 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.
4. 차량의 진입을 막기 위하여 차도와 보행자를 위한 동선의 높이가 같아지는 부분에 단주 등을 설치하도록 한다.

<그림 I-1-15> 보행자우선구조 예시도



<그림 I-1-16> 보행자우선구조 조성사례



- ② “보행지장물”이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.
- ③ “보행 주출입구”는 보행자가 건물출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다.
- ④ “생활가로”라 함은 지역주민들의 일상생활에 중심이 되는 도로로서 통학·통근 및 생활편의 위주의 기능뿐만 아니라, 지역 공동체의 동질성 형성을 위한 문화 활동 기능도 제공되는 근린주구 내 보행우선도로를 말한다.

제15조 (보행네트워크에 관한 용어의 정의)

- ① “보행네트워크”라 함은 지구 내의 안전하고 쾌적한 보행환경과 주요지점으로의 연속적이고 다양한 접근루트를 확보함과 동시에 주요 녹지축 및 공원을 연계하는 고덕 택지개발사업지구의 보행교통+공원녹지 네트워크 계획을 말한다.
- ② “보행네트워크의 구성요소”라 함은 보행네트워크를 구성하고 있는 도로를 포함한 보행공간을 말하며, 도로 구간 내 보행로(보도), 보행자전용도로, 공공보행통로, 단지 내 보행자로, 하천변 보행로, 녹지 내 보행로가 여기에 속한다.
- ③ “도로구간 내 보행로(보도)”라 함은 차량의 통행과 분리하여 보행자의 통행에 사용하기 위해 연석, 울타리, 노면표시 기타 이와 유사한 공작물로 차도와 구별하여 설치되는 부분을 말한다.
- ④ “보행자전용도로”라 함은 차량의 통행이 허용되지 않고 보행자의 안전 및 편리성 등을 확보하기 위하여 보행자들이 전적으로 사용하는 도로를 말한다.
- ⑤ “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
 1. 공공보행통로의 폭원은 6m 이상으로 하며, 위치는 지침도상의 위치를 가급적 준수하도록 권장하며, 건축물 배치 등을 고려하여 자유곡선형도 가능하나, 동선이 길어지지 않도록 조성한다.
 2. 공공보행통로와 도로(단지내 도로 포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’로 조성한다.
 3. 공공보행통로에는 ‘보행 지장물’을 설치해서는 아니 된다.
 4. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며, 계단과 함께 일부 구간에 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.
- 도면표시 : 
- ⑥ “단지 내 보행로”라 함은 개별단지 안에 입주자 및 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
 1. 단지 내 보행로의 출입구 유효폭원은 4m 이상으로 조성하여야 하며, 주출입구로 조성될 경우에는 6m 이상으로 한다.
 2. 단지 내 보행로와 도로(단지 내 도로 포함)가 교차하는 곳은 ‘보행자우선구조’로 조성한다.

3. 단지 내 보행로에는 ‘보행지장물’을 설치해서는 아니 된다.
4. 단지 내 보행로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다, 이때, 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 폭 1.5m 이상과 경사구배 8% 이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.
5. 단지 내 보행로는 지침도상에 표시된 보행출입구의 위치를 준수하여야 하며, 단지 내부의 동선경로는 폭 3m 이상으로 확보하되 보행로의 선형은 자유롭게 할 수 있다. 단, 주변의 개발여건이나 단지의 계획상 연결부의 이동이 필요하다고 MP위원회에서 인정하는 경우에 한하여 연결부의 위치 변경이 가능하다.

- 도면표시 : 

제16조 (경관에 관한 용어의 정의)

① 시각회랑구간

1. 지정목적 : 고밀환경의 경관분절을 통한 폐쇄감을 저감하고, 양호한 주변 자연환경 및 주요 조망대상(함박산)으로의 시각통로를 확보함과 동시에 바람길 통풍효과를 도모하기 위하여 “시각회랑구간”을 설치한다.
2. “시각회랑구간”이라 함은 주요 조망축으로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 건축을 금지하는 구간을 말한다.

- 도면표시 : 

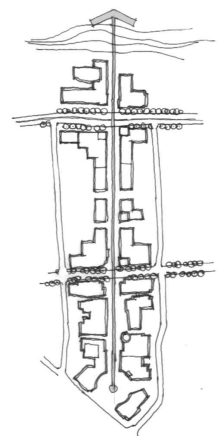
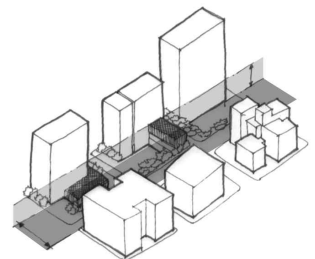
3. 시각회랑구간의 설치는 다음에 따라 설치하여야 한다.

- 가. 시각회랑구간 내에는 공동주택 및 단지 내 부대복리시설과 같은 일체의 건축물(지상부만 해당됨)을 설치할 수 없다. 단, 보행자의 휴식을 위한 벤치 및 휴게시설의 설치에 예외로 한다.
- 나. 시각회랑구간 내에는 폭원 6m 이상의 공공보행통로를 설치하며, 외부의 보행체계 및 자전거도로와 연계되도록 한다.

② 조망차폐율 적용구간

1. 지정목적 : 단지 내부 또는 주요 보행로 상에서 주요 조망대상(함박산)으로의 개방감과 통경공간을 확보하고, 인공 및 자연경관이 조화로운 도시경관을 유도하기 위해 지정한다.

<그림 I-1-17> 시각회랑 개념



2. “조망차폐율”이라 함은 주요 조망축 방향에서 수직으로 투영된 건축물의 입면적 합계를 주요 조망축 방향이 지정된 단지의 조망면적으로 나눈 것을 말한다. 고덕 택지개발사업지구의 경우, 주요 조망대상이 함박산임을 감안하여 기존의 조망차폐율 산정기준을 일부 조정하여 적용한다(투영 입면적 산정을 위한 기준높이를 함박산 최대높이(58m)로 규정). 단, 공동주택 주거동만 산정대상으로 하며, 단지 내 부대복리시설 등은 제외한다.

3. 조망차폐율 적용구간에는 다음의 산식에 의해 계산된 조망차폐율이 60% 이하가 되도록 건축물을 배치하여야 한다.

• 도면표시 : 

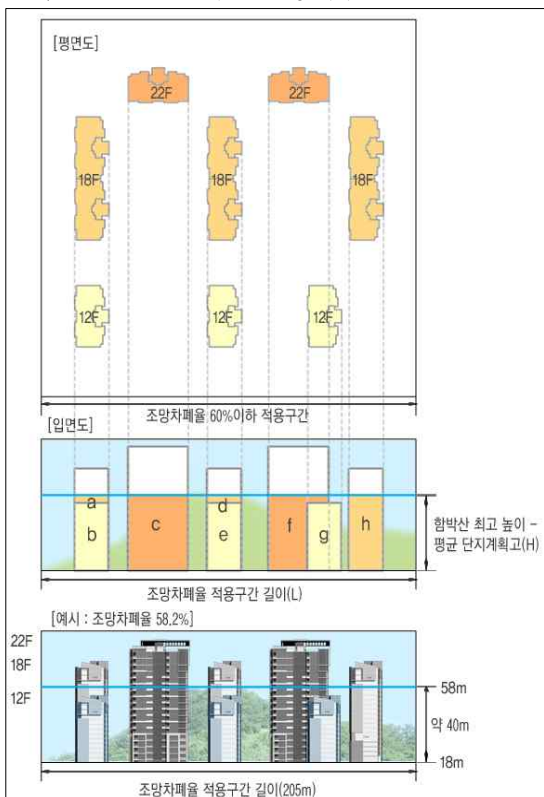
• 산식 : 조망차폐율(%) = (주동의 투영 입면적 ÷ 조망면적) × 100

$$= \{(a+b+c+d+e+f+g+h) \div (L \times H)\} \times 100 \leq 60\%$$

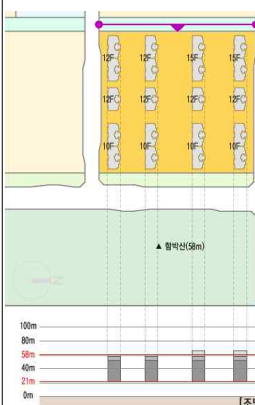
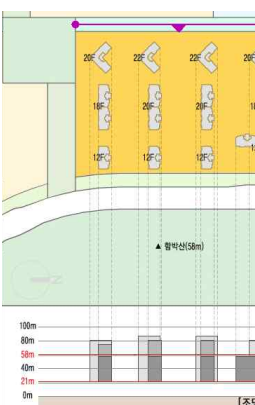
※ L : 조망차폐율 적용구간 길이

H : 함박산 최고높이(58m) - 조망차폐율 적용구간의 평균 단지계획고

<그림 I-1-18> 조망차폐율 산정 예시



<표 I-1-2> 조망차폐율 적용구간 건축배치 예시

구 분	예시1	예시2
건축 배치안	 함박산(58m) 100m, 80m, 58m, 40m, 20m, 0m [조망차폐율 = 32.47%]	 함박산(58m) 100m, 80m, 58m, 40m, 20m, 0m [조망차폐율 = 48.34%]
조망 차폐율 (%)	32.47%	48.34%

제17조 (친환경 부문에 관한 용어의 정의)

- ① “중수도”라 함은 사용한 수돗물을 생활용수, 공업용수 등으로 재활용할 수 있도록 다시 처리하는 시설을 말한다.
- ② “빗물이용시설”이라 함은 빗물을 모아 생활용수, 조경용수, 공업용수 등으로 이용할 수 있도록 처리하는 시설을 말한다.
- ③ “생태면적률”이란 계획대상지 면적 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양 (녹지, 수공간(투수, 차수), 옥상·벽면녹화, 부분포장 등) 면적의 백분율로, 도시공간의 생태적 기능을 유도하기 위한 환경계획지표를 말한다.
- ④ “자연지반면적률”이란 지하에 인공구조물이 없으며, 물의 자연순환이 가능한 지반(토층에는 불투수성 포장금지)을 말한다.
- ⑤ “투수성포장”이란, 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하는 것을 말한다. 다만, 투수성포장이라 하더라도 경사도가 3%를 초과하는 곳은 불투수성포장으로 본다.
- ⑥ “환경친화적 자재”라 함은 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대할 수 있는 자재를 말한다.

제18조 (기타사항)

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

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제1조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획의 변경은 택지개발사업 준공 전에는 「택지개발촉진법」에 의한 절차를 따르며, 택지개발사업 준공 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.
- ② 본 지침 시행이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제2조 (지구단위계획 지침의 운용)

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

제3조 (사업계획승인 신청 전 이행사항)

아파트 주택건설사업자는 사업계획승인 신청 전에 MP위원회 자문을 거쳐야 하며, 사업계획승인 신청 시에 MP위원회 의견서를 첨부하여야 한다.

제4조 (저탄소 녹색도시 등 환경부문과 관련된 도서 제출)

- ① 개발사업자는 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 ‘제3편 친환경부문 시행지침’에서 규정된 저탄소 녹색도시, 생태면적률 등에 관한 정량적 수치자료(지침 준수 이행 검토자료, 관련도서 및 인증서 포함)를 제출하여야 한다.
- ② 해당 승인권자(또는 허가권자)는 계획의 적합성 여부 및 타 법령에 의한 건축기준 완화 신청이 있을 경우 이에 대한 여부를 통보하여야 한다.

제5조 (인·허가 신청시 경관계획 검토를 위한 도서 제출)

- ① 심의(인·허가)신청서류 제출시 단지를 서로 다른 지점과 시점(최소 4곳 이상)에서 촬영한 주변상황이 포함된 현황사진(주변의 개발계획이 수립되어 있을 경우 이를 포함하여야 한다)에 계획(안)을 합성한 그림을 컴퓨터시뮬레이션으로 작성하여 제출하여야 한다. 이 때, 지점과 시점의 선택사유가 명기되어야 한다.
- ② 사업대상지에 인접하여 조망점이 지정되어 있는 경우 조망점에서부터 사업대상지 쪽으로의 컴퓨터 시뮬레이션 작성을 우선한다. 이때 제출하는 합성그림(원경 2매, 근경 3매 이상)은 천연색으로, A4(210× 297mm)용지 이상의 크기이어야 한다.

③ 경관 심의(인허가)용 도서 제출 시 포함되어야 할 내용

1. 건축물의 배치·외관 형태에 관한 사항

- 가. 건축물(입면 또는 외벽 등)의 색채, 재료, 형태 디자인(공동주택의 경우 입면변화 포함)
- 나. 지붕(옥탑 포함), 담장, 대문, 계단, 기타시설 등
- 다. 옥외광고물(간판 포함), 야간경관조명 연출계획서(야간경관조명 권장구역에 한함)

2. 지구단위계획의 경관부문 지침 이행사항

④ 평택시에 별도의 경관심의를 없을 경우는 건축심의 시 경관 심의용 도서를 제출하여 심의하여야 한다.

제7조 (지구단위계획구역 내 건축기준 완화)

① 「건축법 시행령」 제27조의2 및 「평택시 건축조례」 제38조에 의거 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야 하는 건축물과 지침도에서 공개공지가 지정 또는 권장된 용지의 건축물에 대해서는 다음 각 호의 건축기준 완화를 적용한다.

1. 공개공지를 「제1편 제1장 제12조 제4항」에 따라 조성하였을 경우 식재 및 조경으로 처리되는 면적의 2/3를 「건축법」 제42조 및 「평택시 건축조례」 제30조에 의한 조경면적으로 보며, 식재 및 조경 이외의 방식으로 조성할 경우는 1/2을 조경면적으로 본다.
2. 제1호에 의한 건축기준 완화는 대지의 조경면적 기준의 1/2에 해당하는 면적까지만 산입한다.

② 지구단위계획에서 지정한 공공조경 및 차폐조경 구간 중에 「건축법」 제42조 및 「평택시 건축조례」 제30조, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제29조의 기준에 충족되게 조성한 면적은 해당 법령의 조경면적으로 본다.

③ 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 일조기준은 정남방향을 적용한다.

제8조 (특별계획구역 운용방안)

특별계획구역의 지정, 운용, 개발방향 등에 관해서는 「제3편 특별계획구역 시행지침」을 따른다.

제9조 (경관상세계획의 운용)

- ① 본 지침 시행 이후, 지구단위계획 내의 경관계획과 관련하여 경관상세계획이 별도로 작성될 경우, 경관상세계획의 내용을 우선적으로 따라야 하며, 이 경우 별도의 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.
- ② 경관상세계획의 내용이 본 지침과 상이한 경우, 경관상세계획의 내용을 따르며, 이 경우 지구단위계획을 이행한 것으로 본다.

부 칙

본 지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.