

---

경기경제자유구역 평택포승(BIX) 개발사업  
실시계획 8차 (변경)승인서  
-지구단위계획 시행지침-

---

2024. 09



경기주택도시공사



평택도시공사

# 목 차

---

## 제 I 편 총 론

---

제1장 총칙 / 1

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항 / 6

## 제 II 편 건축부문 시행지침

---

제1장 단독주택 및 근린생활시설용지 / 7

제2장 공동주택용지(아파트) / 13

제3장 상업시설용지 / 19

제4장 산업·물류시설용지 / 24

제5장 복합지원시설용지 / 29

제6장 공공시설 및 기타시설용지 / 32

## 제 III 편 경관계획 및 공공부문 시행지침

---

제1장 경관부문 시행지침 / 37

제2장 공공부문 시행지침 / 51

## 제 IV 편 환경부문 시행지침

---

제1장 친환경 생태도시 조성계획 / 55

제2장 수소에너지 이용 시행지침 / 57

[별첨] 환경영향평가 생태면적률 첨부 / 58

# 제 I 편 총론

## 제1장 총칙

### 제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 “경기경제자유구역 평택포승(BIX) 개발사업 지구단위계획”에 적용하며, 구역내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태와 기타사항 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 내용을 상세하게 규정함을 목적으로 한다.

### 제2조 (지침의 적용)

본 지침은 “경기경제자유구역 평택포승(BIX) 개발사업 지구단위계획” 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

### 제3조 (지침의 구성)

제 I 편 총론

제 II 편 건축부문 시행지침

제 III 편 경관 및 공공부문 시행지침

### 제4조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 제영향평가(환경, 교통, 재해), 에너지사용계획 등 평택포승(BIX) 개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 평택시 관련조례, 경기경제자유구역청 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 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 ‘예시도’는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지구단위계획 운용 시 참고로 한다.
- ④ 개별 건축물의 심의(건축, 교통영향분석·개선대책)결과는 별도의 지구단위계획변경절차 없이 반영가능하며, 공공기능을 갖는 시설(도로 등)이 나대지로 편입될 경우 공


공의 이용에 지장이 없도록 관리하고, 공공시설물(가로수, 가로등, 지중매설물 등)을 설치하도록 한다.

- ⑤ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- ⑥ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

## 제5조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

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

● 도면표시 : 

- 2. 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.


- 가. “허용용도” 라 함은 그 필지내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- 나. “불허용도” 라 함은 해당 필지에서는 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
- 다. “부수용도” 라 함은 건축물의 주용도이외의 용도를 말한다.
- 라. “근린생활시설” 이라 함은 건축법 시행령 별표1의 3과 4에 해당하는 시설을 말한다.
- 마. “점포주택” 이라 함은 건축물의 일부를 근린생활시설 등 주거 이외의 용도로 사용하는 주택을 말한다.
- 바. “주동” 이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 독립된 1개 단위의 건축물을 말한다.
- 사. “부대복리시설” 이라 함은 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.

3. 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의해 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.


4. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

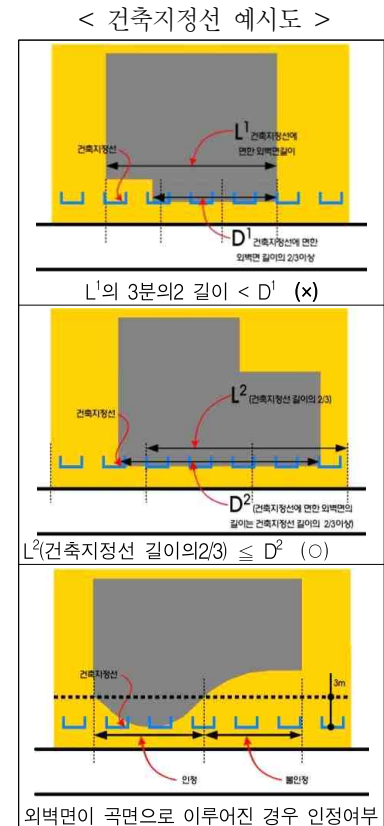
가. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.

● 도면표시 : 

나. “건축지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 1층부터 3층까지의 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되며, 건축지정선 길이의 3분의 2 이상이 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

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

● 도면표시 : 



다. “건축물 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.

사. “통경축”이라 함은 조망 등을 확보할 수 있도록 시각적으로 열린공간을 말한다.

5. 건축물의 형태와 외관에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

가. “투시형 셔터”라 함은 전체면적의 2분의 1 이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.


나. “주조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 70% 이상을 차지하는 색을 말한다.

다. “보조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 30%미만을 차지하는 색을 말한다.

라. “강조색” 이라 함은 건물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.

6. 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

가. “차량출입불허구간” 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

● 도면표시 : 

나. “차량출입구” 라 함은 대지안으로 차량이 출입할 수 있도록 지정된 일정한 위치를 말한다. 필요한 경우 입구와 출구를 달리 정할수 있다.

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

7. 대지내 공지에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

가. “전면공지” 라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선, 벽면지정선 등으로 인하여 전면도로와의 경계선 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.

나. “공개공지” 라 함은 건축법 제43조 동법 시행령 제27조의2 및 평택시 건축조례에서 정의하는 바에 의해 확보하는 공지로서 주요 보행 결절점 주변과 지구단위계획구역내 휴게공간의 확보를 목적으로 일반대중에게 상시 개방하는 공간을 말한다.

다. “차폐조경” 이라 함은 서로 상충되는 용도사이를 시각적으로 차단시키고, 공간적으로 구분하기 위하여 지정된 식수방법에 따라 조경하는 것을 말한다.

1) 교목은 주변가로와 동일한 수종을 선정하여 식재토록 하고 하부에는 관목류나 화관목류를 식재토록 한다.

라. “공공조경” 이라 함은 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행 환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 대지내 일부 공지에 대해 지구단위계획에서 제시한 식수 방법에 따라 조경하는 공지를 말한다. 이때, ‘공공조경’은 해당 필지의 개발주체가 건축물의 신축시 이를 시행한다.

1) “공공조경 조성기준 및 방법”은 다음에 제시한 지반처리 및 식수방법에 따라 조성하여야 한다.

－ 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는

녕쿨식물)등을 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다.  
단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 ‘투수성포장’으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.

- 공공조경의 단차리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성하여야 한다.


- 식재는 <표1-1>에서 정하는 기준에 적합하게 이루어져야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 5미터 이상, 수관폭 3미터 이상의 교목을 60% 이상 식재하여야 하며, 이중 상록수 50%, 낙엽수 50%가 되도록 한다.

<표1-1 > 공공조경의 식재기준

수목구분	식재밀도 (본/㎡)	상록비율 (%)
교 목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 50%
관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5본 이상	

#### 8. 기타 지침과 관련된 용어의 정의는 다음과 같다.

- 가. “대지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

- 도면표시 : 

- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

## 제2장 지구단위계획 지침운용에 관한 사항

### 제1조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

- ① 본 지구단위계획 시행지침은 구역 내에서 행하는 모든 건축물 및 공공시설의 건축과 조성 행위에 적용된다.

### 제2조 (건축계획 심의)

- ① 지구단위계획구역 건축물 중 건축계획심의대상 건축물은 다음 각 호의 심의도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
  1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표시
  2. 지구단위계획지침 중 해당규제사항 및 권장사항 명기
  3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도, 입면도(옥외광고물을 설치할 경우 옥외광고물의 설치 도는 부착위치 표시)
  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 평택시 건축조례에서 정한 심의대상에 한한다.

### 제3조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획의 변경은 준공전에는 ‘경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법’에 의한 절차를 따르며, 준공이후에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 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.

### 부 칙

- ① 본 시행지침은 지구단위계획 결정고시일로부터 효력을 발생한다.



## 제Ⅱ편 건축부문 시행지침

### 제1장 단독주택용지 및 근린생활시설용지

#### 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

#### 제1조 (대지의 분할 및 합병)

- ① “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지단위는 건축을 위한 대지 단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 필지의 합병은 2개의 필지내에서 허용하며, 필지합병의 경우에도 각 필지에 지정되었던 지구단위계획 시행지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

#### 건축물의 용도에 관한 사항

#### 제2조 (건축물의 용도)

- ① 지구단위계획 결정도(이하 “결정도”라 한다)에 의하여 건축물의 용도가 지정되어 있는 대지는 용도별로 다음에서 열거한 건축물 이외의 건축물은 건축할 수 없다.

용도	건축물 용도표시	건축물 용도	
		허용용도	불허용도
단독주택 (D2~D4)	D2 D3	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 [별표1] 제1호에 의한 단독주택(다중주택, 공관 제외)</li> <li>건축연면적의 40% 범위내에서 지상 1층이하에 한하여 설치하는 것으로서 「건축법 시행령」 별표 1의 제3호 및 제4호에 의한 근린생활시설(제2종근린생활시설중 종교집회장, 비디오물 감상실, 비디오물소극장 제외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>포름알데히드, 카드뮴, 비소 배출업종</li> </ul>
	D4	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 [별표1] 제1호에 의한 단독주택(다중주택, 공관 제외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>
근린생활 시설 (근생1~근생2)	근생1, 근생2	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 시행령 [별표1] 제3호에 의한 제1종근린생활시설</li> <li>건축법 시행령 [별표1] 제4호에 의한 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 옥외철타이 설치된 골프 연습장 제외)</li> <li>건축법 시행령 [별표1] 제14호에 의한 업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>포름알데히드, 카드뮴, 비소 배출업종</li> </ul>

- ② 단독주택용지내 모든 건축물의 지하층은 주거 또는 교육용도로 사용할 수 없다.
- ③ 점포형주택의 근린생활시설은 건축물 연면적의 40% 범위내에서 설치가능하며, 지상 1층이하에 한하여 허용한다.

## 건축물의 규모에 관한 사항

### 제3조 (건폐율·용적률·높이 및 세대수)

① 각 대지에 적용되는 건축물의 규모는 다음 표에서 정하는 기준을 초과 할 수 없다.

<단독주택용지 및 근린생활시설용지 건폐율·용적율·높이>

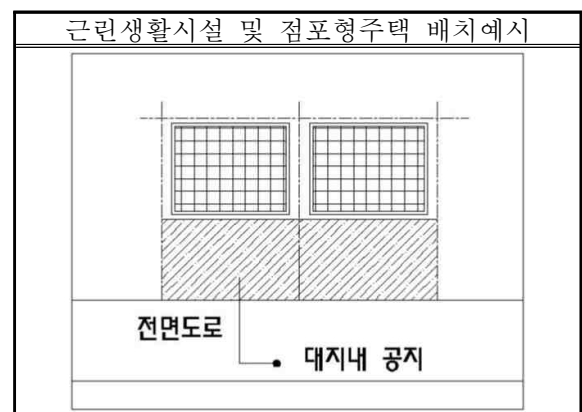
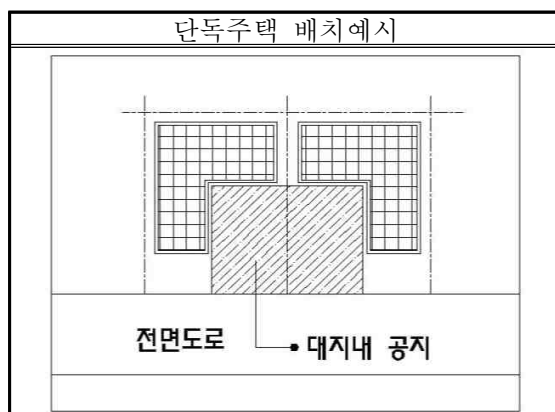
용도	건축물의 용도표시	건폐율	용적율	높이	가 구 수	비고
단독주택 용 지 (D2~D4)	D2,D3	60%이하	180%이하	4층이하	단독주택 : 6가구이하 점포주택 : 점포부분외 5가구이하	
	D4	60%이하	150%이하	3층이하	4가구 이하	
근린생활 시설용지 (근생1,근생2)	근생1 근생2	70%이하	350%이하	7층이하	-	

## 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

### 제4조 (건물의 전면방향 및 배치형태)

① 건물의 배치형태는 건축물 용도별로 다음 각 호의 기준을 따를 것을 권장한다.

1. 단독주택은 가급적 2필지 단위로 옥외마당과 주차장이 한 곳에 모이도록 배치할 것을 권장한다.
2. 근린생활시설용지 및 점포형주택은 전면도로로부터 일정간격 후퇴하여 건축하여 건축물 전면면에 통일된 가로경관이 형성 될 수 있도록 배치할 것을 권장한다.



### 제5조 (건축지정선 및 건축한계선)

① 결정도에 건축지정선이 지정된 필지는 건축지정선 길이의 3분의 2이상을 지정선의 수직면에 접하여 건축 하여야 한다.

- ② 결정도에서 건축한계선이 지정된 부분에 대하여 지정된 폭만큼 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단 등 고정시설물에 의한 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 제13조 전면공지규정에 따라 불가피한 경우에는 예외로 한다.

## 건축물의 형태와 외관에 관한 사항

### 제6조 (건축물의 높이)

- ① 근린생활시설용지의 건축물 지상1층 높이는 4m로 하여야 한다.
- ② 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로의 바닥 마감높이와 15cm이상 차이가 나지 않도록 한다.

### 제7조 (지붕의 형태)

- ① 단독주택용지 및 근린생활시설용지는 통일감 형성을 고려하여 지붕면적의 2/3 이상을 경사지붕으로 하며 옥상에 물탱크 등 시설물이 노출되지 않는 구조로 하여야 한다.
  1. 처마길이는 30cm 이상으로 하여야 한다.
  2. 경사지붕 설치의 면적은 옥상녹화 등 조경공간으로 조성하는 것을 권장 한다.

### 제8조 (담장 및 대문)

- ① 담장 및 대문을 설치하는 경우, 담장 및 대문은 투시형 및 생울타리 등으로 설치하도록 하고, 높이는 1.2미터 이하로 권장한다.
- ② 재료, 색깔 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화되도록 설치하여야 한다.
- ③ 공원 및 녹지와 면하는 담장은 투시형 또는 생울타리로 하고 높이는 1m이하로 할 것을 권장한다.
- ④ 근린생활시설은 담장 설치를 원칙적으로 하여서는 아니 된다. 다만, 인접대지 또는 도로등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

### 제9조 (건축물의 색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에

서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.

② 건축물의 색채는 제Ⅲ편 경관계획의 색채 가이드라인의 기준에 따른다.

③ 점포주택 및 근린생활시설용지내 건축물의 옥외광고물은 제Ⅲ편 경관계획의 옥외광고물 가이드라인에 적합하여야 한다.

#### 교통처리에 관한 사항

### 제10조 (차량의 진출입)

① 결정도에 차량출입불허구간이 지정된 필지는 지정된 곳으로 차량진출입을 할 수 없다.

② 차량의 출입구는 필지에 접한 도로중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

③ 차량의 출입구는 대지당 1개소만 설치하여야 한다.

④ 근린생활시설 및 점포형주택의 차량진출입구는 가급적 인접필지와 공동주차통로로 조성할 것을 권장한다.

### 제11조 (주차장 설치기준)

① 하나의 대지에는 최소 1대 이상의 주차장을 설치하고, 다가구 주택의 경우에는 1가구(세대)당 1대의 주차장을 설치하여야 하며, 점포주택은 1가구당 1대와 평택시 주차장설치 및 관리조례에 의한 근린생활시설 연면적에 대한 법정주차대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다.

② 단독주택용지 및 근린생활시설용지내 주차장은 주차장법 및 평택시 주차장설치 및 관리조례 등 관련법규에 따라 적합하게 확보하여야 한다.

### 제12조 (주차장의 구조 및 배치)

① 옥내주차장을 설치할 경우에는 주차구획과 건물내벽 사이에 사람이 통행할 수 있는 공간을 확보하여야 한다.

② 주차장 바닥은 자갈박기나 잔디블럭, 점토블럭 등 친환경적 소재를 이용하여 조성할 것을 권장하며, 투수성 포장을 원칙으로 한다.

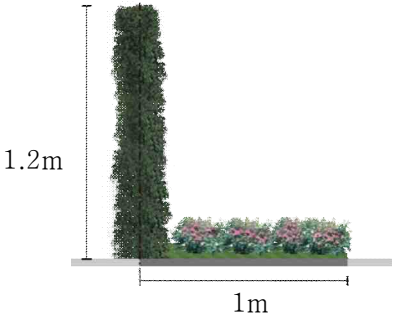
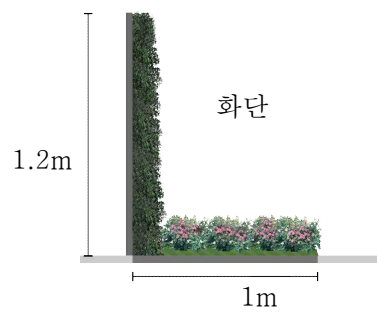
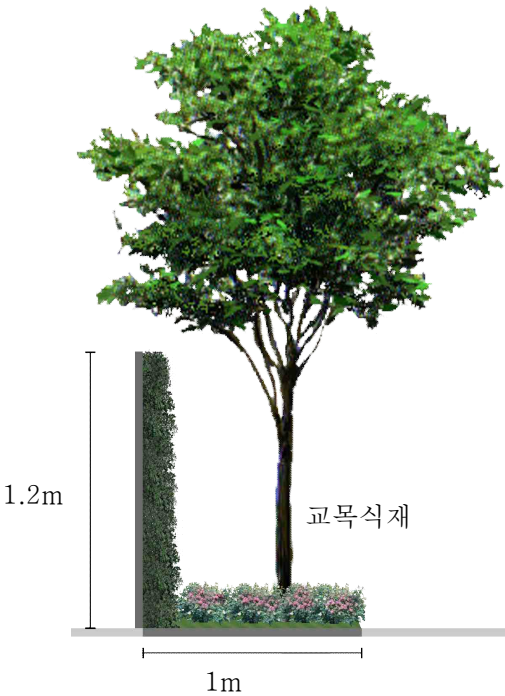
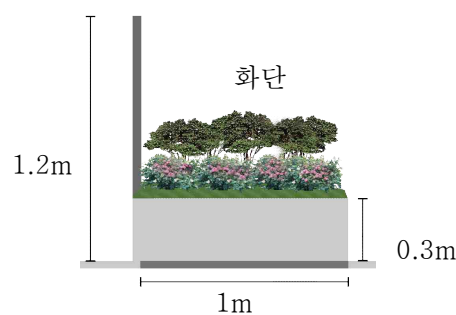
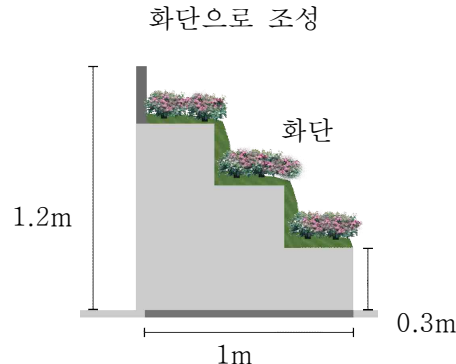
③ 단독주택의 차고는 독립된 건축으로 하지 않으며, 주건축물과 일치 또는 조화를 이루도록 하여야 한다.

④ 주차장은 평택시 주차장설치 및 관리조례에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

### 제13조 (전면공지)

- ① 건축한계선에 의해 발생된 전면공지는 생활녹지 및 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하도록 한다. 다만 차량 진출입을 위한 공간 또는 지형적인 단차 등으로 인하여 보행이 불가능한 구간은 예외로 한다.
- ② 포장의 재료 및 색채는 가급적 전면보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하도록 하며 전면보도와 높이 차를 두어서는 아니 된다.

#### 생활녹지 예시

<p>생울타리</p> 	<p>목재 투시형담장, 덩불 또는 생울타리</p> <p>화단</p> 
 <p>교목식재</p>	<p>목재 투시형담장</p> <p>화단</p>  <p>화단으로 조성</p> 

#### 제14조 (대지내 조경 및 옥외마당)

- ① 가급적 옥외마당은 두 필지별로 마주보도록 설치할 것을 권장한다.
- ② 대지내 조경을 설치시 점포형주택은 건축물 측면에 설치하고 단독주택은 전면 또는 측면에 설치할 것을 권장한다.
- ③ 대지내 조경을 설치시 근린생활시설용지는 건축물 전면 또는 측면에 설치하고 지상 조경부분은 대중에 상시 개방될 수 있는 휴식공간(벤치, 파고라등)을 1개소 이상 설치할 것을 권장한다.

#### 제15조 (진출입로)

- ① 외부로 개방되는 출입구의 개수는 허용 가구(세대)수 이하로 하고 계단실 설치 시 계단실로 개방된 출구는 외부로 개방된 출입구로 본다. 단, 계단실 설치 시 계단실을 통하지 않고 외부로 직접 출입이 가능한 비상계단의 설치는 허용한다.
- ② R2 용도의 경우, 점포 출입구는 외부로 개방되는 출입구의 수 산정에서 제외한다.

## 제2장 공동주택용지(아파트)

### 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

#### 제16조 (필지의 분할 및 합병)

- ① 지구단위계획에 의해 결정된 필지는 필지 당 하나의 사업단위로 개발하여야 하며 둘 이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다. 다만, 주택건설기준등에 관한 규정 제4조, 제5조 규정의 부대복리시설은 예외로 한다.

### 주택 유형에 관한 사항

#### 제17조 (주택유형의 지정)

- ① 공동주택(아파트)용지로 지정된 주택단지에는 공동주택 및 부대복리시설로 지정된 유형 이외의 건축물을 건축할 수 없다.
- ② 공동주택(아파트)용지의 규모에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.
  1. A-1 : 전용면적 60㎡이하, 60㎡초과 85㎡이하의 공동주택 및 부대복리시설
  2. A-2 : 전용면적 60㎡이하의 공동주택 및 부대복리시설

#### 제18조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택(아파트)용지의 허용용도는 제18조 주택유형의 지정에서 정한 유형별 용도 외에는 건축할 수 없으며 부대복리시설은 주택법 및 주택건설기준등에 관한 규정에 의한 부대시설 및 복리시설 기준을 따르며 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도는 제한한다.

#### 제19조 (용적률 및 세대수)

- ① 결정도에 의하여 용적률이 지정된 경우에 별도의 규정이 없는 한 용적률을 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 개발계획 승인 후 확정측량 시 면적감소에 따라 용적률을 초과한 경우에는 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ② 공동주택(아파트)용지의 세대수는 개발계획에서 정한 세대수 이내로 하여야 한다.

< 공동주택(아파트)용지의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수 >

구 분	면적(㎡)	최고층수	건폐율 (%)	용적률(%)	비 고
총계	48,266	30	50	-	최고높이는 해발고도 82.68m를 초과할 수 없음
A-1	37,914	30	50	220	
A-2	10,352	30	50	250	

## 제20조 (건축물의 높이)

- ① 공동주택(아파트)용지의 건축물은 지구단위계획 결정도에 의하여 지정된 최고높이 이하로 건축하여야 한다.
- ② 계단실형 아파트 한 개 동에서 층수를 달리하고자 할 때에는 2호 이내의 코어를 공유하는 UNIT 단위로 3개층 이상의 차이를 두어야 한다.

### 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

## 제21조 (건축물의 배치)

- ① 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.
- ② 중앙부에는 가급적 탑상형 주동 또는 고층주동이 배치되도록 권장한다.

## 제22조 (건축한계선)

- ① 결정도에 건축한계선이 지정된 곳에는 건축 외벽의 각 부분이 이 선의 수직면을 넘어서는 아니 된다.
- ② 공동주택지내 부대복리시설은 건축한계선의 적용을 받지 아니한다.

## 제23조 (건축물 1동의 길이)

- ① 건축물 1동의 길이는 기준층에 대하여 호수를 기준으로 다음 각 호의 기준이하로 하여야 한다.
  1. 전용면적 60㎡초과 아파트는 4호 이내로 하여야 한다.
  2. 전용면적 60㎡이하의 아파트는 50m 이내 또는 6호 이내로 하여야 한다.



## 제24조 (융통형 구조)

### ① 지정목적

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

### ② 융통형 구조의 조건은 다음 각 호에서 정한바와 같다.

1. 기본구조체의 전면철거 없이 리노베이션이 가능한 구조
2. 단위세대의 평면변화가 용이한 구조
3. 인접세대와의 부분 또는 전체 통합이 가능한 구조
4. 설비구조의 교체가 용이한 구조

## 제25조 (피로티의 설치)

< 피로티 설치 예시 >

### ① 주동의 경우 인동간격, 건물동에 의한 옥외 공간의 단절 등에 따른 동선의 우회, 시각적 차폐감을 해소하고 옥외공간의 경관성 향상을 위해 피로티를 설치한다.

### ② 공동주택(아파트)에서 피로티 구조의 최소 높이는 통경확보, 보행통로 연결등의 목적을 하기 위하여 최소 2개층 이상 설치하여야 한다.



## 제26조 (지붕의 형태)

### ① 공동주택 및 부대복리시설의 지붕형태는 통일감 형성이 가능한 형태로 하여야 하며 옥상에 물탱크 등 시설물이 노출되지 않는 구조로 하여야 한다.

### ② 경사지붕 설치시 계단실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.

## 제27조 (건축물의 색채 및 외관)

### ① 건축물의 색채는 제Ⅲ편 경관계획의 색채 가이드라인의 기준에 따른다.

### ② 건축물의 외관은 제Ⅲ편 경관계획의 외관 및 형태에 따른다.

## 제28조 (담장)

### ① 담장은 원칙적으로 설치를 금하며 안전상의 이유로 설치하는 경우는 담장의 재료와 형태를 통일시키도록 한다.

② 담장의 형태는 설치 위치에 따라 다음 각 호의 형태로 할 것을 권장한다.

1. 주택단지 외곽도로에 면한 담장은 투시형 담장으로써 단지 내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.2미터 이하로 한다.
2. 보행자전용도로 및 공원에 면한 담장은 생울타리로 하며, 높이는 1미터 이하로 한다.

## 제29조 (부속동의 배치)

- ① 관리소, 노인정 등의 부대복리시설은(상업시설 제외) 보행자의 이용을 활성화하기 위하여 보행자 도로변에 마주보도록 배치하거나 단지내 숲길과 연계된 광장 또는 테마형 공간(테라스 가든)을 중심으로 배치하는 것을 권장한다.

### 교통처리에 관한 사항

## 제30조 (차량출입구)

- ① 차량출입구는 교통영향분석·개선대책상의 출입구 지정 사항을 준수하여야 하며 결정도에서 지정한 단지내 차량동선의 위치에 설치할 것을 권장한다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
  1. 중로급 도로 교차로부터 10미터 이내의 구간
  2. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
  3. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단 보도 등 공공보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
- ② 차량출입구는 당해 주택단지의 외곽도로의 맞은편에 타 용지의 출입구 또는 교차로가 있을 경우 당해 출입구 또는 교차로와 'T' 자 또는 '+'자 교차를 하도록 한다.
- ③ 차량 출입구가 폭 20m 이상도로와 접촉할 경우에는 가감속차선을 확보하고 그 부분을 대지면적에서 제척한다.

## 제31조 (단지내 도로)

- ① 단지내 도로는 차량출입구에서 단지 외곽도로와 접할 때 직각으로 교차되도록 하여야 한다.

- ② 단지내 부대복리시설중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.
- ③ 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’로 조성한다.

### 제32조 (단지내 보행자 통로)

- ① 단지내 보행자통로는 단지여건에 따라 자유롭게 조성하되 단지내 부대복리시설, 버스정류소, 공원, 보행자전용도로, 학교 및 유치원시설 등 보행유발요소로의 접근성을 고려하여 합리적으로 설치되도록 한다.

### 제33조 (주차장 설치기준)

- ① 공동주택(아파트)용지내 부설주차장은 주차장법 및 평택시 주차장설치 및 관리조례에 적합하게 설치하여야 한다. 단, 공공주택특별법에 따라 시행하는 공동주택은 공공주택특별법을 따른다. (평택시 주차장설치 및 관리조례 별표3에 따른 공동주택 설치기준 권장)
- ② 공동주택(아파트)용지내 주차장계획은 평택시 주택조례에 따르며, 가급적 비상차량 주차공간을 제외하고 지하주차장으로 설치할 것을 권장한다.
- ③ 공동주택(아파트)용지내 지상주차장 설치시 바닥포장은 환경친화적 소재를 사용할 것을 권장한다.

### 제34조 (단지내 자전거보관소)

- ① 단지내 자전거 보관소설치기준은 다음과 같다.
  - 1. 자전거보관소의 설치위치는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터, 운동시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.
  - 2. 자전거보관소의 설치규모는 1개소당 다음표에서 정한 기준 이상으로 설치한다.

<자전거보관소의 1개소당 설치규모>

구	분	보관가능대수
주	동	주동세대수당 0.3대
상	가	30대
복 지 관 및 관 리 소		15대
어 린 이 놀 이 터 및 운 동 시 설		10대

- ② 자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은‘자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’제16조의 규정에 따른다.
- ③ 자전거 보관소 설치시 거치대의 외관 및 지붕을 투명창으로 하여야 한다.

#### 대지내 공지에 관한 사항

### 제35조 (전면공지)

- ① 대지경계선으로부터 확보한 건축한계선내의 공간에는 부지 외곽의 주차장화를 방지하고 오픈스페이스로 조성하기 위해 폭 2m 이상의 산책로와 인근 아파트단지와와의 프라이버시 등을 감안하여 포켓공간을 조성하고 이들 주변에는 교목과 관목을 식재하여 녹지를 형성하도록 한다.

### 제36조 (공공조경)

- ① 결정도에서 공공조경으로 지정된 위치에는 쌈지공원을 조성하고 완충녹지 및 보도와 연결하여 휴게공간을 조성하도록 한다.
- ② 아파트단지 가각부의 쌈지공원의 조성방식은 평택시 건축조례의 공개공지 지침을 준용하여 파고라, 벤치, 조명등, 플랜터 등의 시설을 설치하여야 한다.

### 제37조 (단지입구)

- ① 보행자와 차량통행이 분리되도록 계획하며 입구로서의 인식성, 영역성을 제고하기 위한 조형물, 경관석, 대형목 및 문주 등의 시설물을 설치하도록 권장한다.

## 제3장 상업시설용지

### 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항

#### 제38조 (필지의 분할 및 합병)

- ① 상업시설용지의 사업단위는 가구 및 획지계획에서 결정한 획지단위로 하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 상업용지의 필지 합병은 상업지역의 개발 촉진을 위하여 인접한 2개필지내에서 허용하며, 이때 시행지침에 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용한다.

### 건축물의 용도에 관한 사항

#### 제39조 (건축물의 용도)

- ① 결정도에 건축물의 용도가 지정되어 있는 경우 다음 표에 적합하여야 한다.

<상업시설용지 건축물 용도계획표>

구	분	상업용지	비고
		일상1	
영 업 및 관 매 시 설 군	위 락 시 설	○ (조례에 따라 건축할 수 있는 용도)	
	관 매 시 설	○ (상점, 소매시장 및 이와 유사한 용도에 한함)	
	숙 박 시 설	○	
문 화 및 집 회 시 설 군		○	
	문 화 및 집 회 시 설	(마권 장외발매소, 마권 전화 투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장, 동식물원 중 동물원 제외)	
	운 동 시 설	○ (옥외철타이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외)	
	관 광 휴 게 시 설	×	

구	분	상업용지	비고
		일상1	
산 업 시 설 군	공	×	
	위 험 물 저 장 및	×	
	처 리 시 설		
	자 동 차 관 련 시 설	×	
	분 노 및	×	
	쓰 레 기 처 리 시 설	×	
교 육 및 의 료 시 설 군	창 고 시 설	×	
	교 육 연 구 및	○	
	노 유 자 시 설	○	
주 거 및 업 무 시 설 군	의 료 시 설	(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 부수시설 중 장례식장 제외)	
	단 독 주 택	×	
	공 동 주 택	×	
	업 무 시 설	○	
		(주상복합시설 제외)	
기 타 시 설 군	공 공 용 시 설	×	
	제 1 종 근 린 생 활 시 설	○	
		○	
	제 2 종 근 린 생 활 시 설	(제조업소, 수리점(자동차정비관련), 옥외철타이 설치된 골프 연습장, 종교집회장, 장의사, 총포판매사, 고시원 제외)	
	동 식 물 관 련 시 설	×	
	묘 지 관 련 시 설	×	

주1) ○ : 건축허용용도, × : 불허용도

주2) 일상1-① 은 숙박시설 중 관광호텔이 연면적 70%이상

주3) 일상1-②~⑥ 업무시설 중 오피스텔은 연면적 70% 이하

주4) 포름알데히드, 카드뮴, 비소 배출업종 입주제한

#### 건축물의 규모에 관한 사항

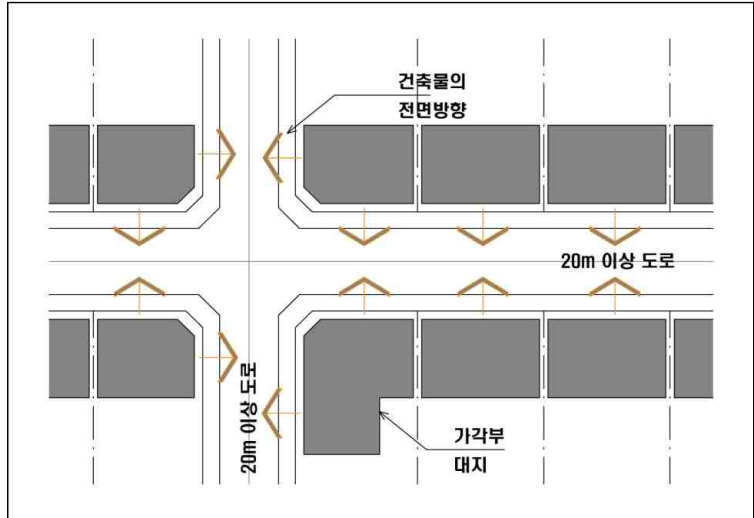
### 제40조 (건폐율·용적률·높이)

- ① 상업시설용지의 건폐율·용적률·높이는 아래표에 의하며, 지구단위계획 결정도에 지정된 규모 이하로 하여야 한다.

용도	건축물 용도표시	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층)	비고
상업용지	일상	80이하	800이하	15	최고높이는 해발고도 82.68m를 초과할 수 없음

#### 제41조 (건축물의 배치)

- ① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 건축물 전면이 위계가 높은 도로를 향하도록 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.



#### 제42조 (건축한계선 및 건축지정선)

- ① 결정도에 건축지정선이 지정된 필지는 건축지정선 길이의 3분의 2이상을 지정선의 수직면에 접하여 건축 하여야 한다.

#### 제43조 (건축물의 외관)

- ① 전면도로에 접한 1층부는 벽면적의 50%이상을 투시형으로 하고 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만, 용도의 특성상 벽면처리가 불가피한 용도에 대하여는 쇼윈도 등으로 처리할 수 있다.
- ② 상업용지내 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별없이 모든 면의 마감을 동일재료로 처리하되 인접대지의 기존 건축물 또는 개발 예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니하다.
- ③ 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비, 굴뚝, 환기설비 및 시설, 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치할 것을 권장한다.(방송·통신용 안테나 제외)
- ④ 상업용지내 건축물의 지붕, 출입구, 계단실, 창문 등의 부가적인 요소 디자인은 가급적 박공모양의 디자인을 가미하여 이웃하는 건물과의 통일성을 도모하여야 한다.
- ⑤ 입면디자인시 광고물의 설치위치를 고려하여 디자인 하여야 한다.

#### 제44조 (담장)

- ① 상업시설용지는 원칙적으로 담장을 설치하여서는 아니 된다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 설치할 수 있다.

#### 제45조 (건물의 색채)

- ① 건축물의 색채는 제Ⅲ편 경관계획의 색채 가이드라인의 기준에 따른다.

#### 제46조 (옥외광고물의 설치)

- ① 옥외 광고물계획은 제Ⅲ편 경관계획의 옥외 광고물 가이드라인에 의거하여 적용토록 하여야 한다.
- ② 옥외광고물 일반사항 및 광고물 종류별 설치기준에서 정하지 않은 사항은 옥외광고물 등 관리법 및 평택시 조례를 따라야 한다.

#### 제47조 (주소표시)

- ① 모든 건축물은 진입하는 주출입구 우측 외벽에 쉽게 인지할 수 있도록 주소를 표시하여야 한다.
- ② 서로 만나는 2개 이상의 도로 모퉁이에 위치하는 건축물의 모퉁이 외벽에는 제1항의 규정에 추가하여 양쪽 모두 주소를 표시하여야 한다.

#### 교통처리에 관한 사항

#### 제48조 (보행출입구)

- ① 건축물의 주출입구와 통로에는 장애인 휠체어의 통행을 위하여 높이차를 3cm이하로 한다.
- ② 건축물 주출입구에서 0.3m 전면에는 점형 블럭을 설치하거나 시각장애인이 감지할 수 있도록 바닥재의 질감을 달리 하여야 한다.

#### 제49조 (차량출입구)

- ① 차량출입불허구간이 지정된 위치에서는 차량의 출입을 불허 한다.



- ② 차량출입구가 지정되는 않은 필지는 차량출입불허구간 이외의 구간에서 자유롭게 차량출입구를 설치하되 둘 이상의 도로에 접할 경우 접한 폭이 넓은 도로에 설치할 것을 권장한다.
- ③ 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 출입구의 위치에 대한 변경신청이 있는 경우 관련심의위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

### 제50조 (주차장 설치기준)

- ① 상업시설용지내 부설주차장은 주차장법 및 평택시 주차장 설치 및 관리조례 등 관련법 규에 적합하게 설치하여야 한다.
- ② 가로에 면한 건축물 전면부에 배치를 금지한다.
- ③ 주차공간은 가급적 지하로 하고, 옥외주차장은 건축물 후면 및 측면에 배치한다.
- ④ 옥외주차장은 적절한 식재 및 조경 시설물 등을 계획하여 휴게공간으로 활용한다.
- ⑤ 가각부 및 측면 경계부 처리시 수목을 활용한다.

### 대지내 공지에 관한 사항

### 제51조 (전면공지)

- ① 건축한계선에 의해 발생된 전면공지는 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 하여야 한다.
- ② 전면공지에는 보행자의 통행에 장애를 주는 일체의 시설물을 설치하거나 적치하여서는 아니 된다.
- ③ 포장의 재료 및 색채는 가급적 전면보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하도록 하며 미관을 아름답게 하고 재질은 내구성이 뛰어난 재료를 사용하도록 하여야 한다. 또한 전면 보도와의 높이 차를 15cm이하로 한다.

### 제52조 (공개공지의 조성)

- ① 공개공지의 조성방식은 평택시 건축조례에서 규정된 조성방식 및 식재기준을 따른다.
- ② 건축법상 공개공지 설치대상 건축물은 동법에 따라 공개공지를 설치하되 가각부 및 보행결절점, 보행자도로, 광장 등에 접한 지역에 우선 배치되도록 권장한다.

## 제4장 산업·물류시설용지

### 가구 및 획지에 관한 사항

#### 제53조 (필지의 분할 및 합병)

- ① 산업시설용지 및 물류시설용지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 제①항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 이 경우 지형 단차 및 건축물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.
- ③ 필지합병은 대지분할가능선이 지정된 인접 획지에 한해서 가능하도록 한다.

### 건축물의 용도에 관한 사항

#### 제54조 (건축물의 용도)

- ① 지구단위계획결정도에 의하여 건물의 용도가 지정되어 있는 대지는 용도별로 다음 각 호에서 열거한 건축물 이외의 건축물을 건축할 수 없다.

##### <산업시설용지 건축물 용도계획표>

용도		건축물 용도			
용도표시		허용용도			
		불허용도			
산업 시설 용지	산업 (IK, IF)	산업1~12	산업5-변전1	산업11-5	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호 규정에 따른 공장 및 당해 공장의 부대시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호 규정에 따른 공장 및 당해 공장의 부대시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종 근린생활시설 중 변전소 및 부대시설</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호 규정에 따른 공장 및 당해 공장의 부대시설</li> <li>「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제13호 규정에 따른 지식산업센터</li> </ul>	
		※유치업종			
		가구번호	유치업종	제한업종	
		산업 1, 2 산업7(8~14), 산업8(6~9,16)	화학물질 및 화학제품 제조업(C20), 전자, 컴퓨터, 영상, 음향, 통신(C26), 전기장비 제조업(C28), 기타기계 및 장비(C29), 자동차 및 트레일러 산업(C30), 기타운송장비 제조업(C31)	-제한업종 : 20111,20112,20119, 20129,20131,20132, 2020, 20311,20312, 20321,20322,20499, 28902, C28111, C28302, C28902, C29133, C29294, C3111, C313 -입주면적 제한업종 : C28202(25,000㎡이내) C29176(10,000㎡이내)	
		산업3	화학물질 및 화학제품 제조업(C20)		
		산업4, 산업8(1~5,10~15) 산업9, 10, 산업11(1~4), 산업12	전자, 컴퓨터, 영상, 음향, 통신(C26), 전기장비 제조업(C28), 자동차 및 트레일러 산업(C30), 기타운송장비 제조업(C31)		
		산업11(5)	전기, 가스, 증기 및 공기 조절 공급업(D35), 연구개발업(M70), 건축 기술, 엔지니어링 및 기타 과학기술 서비스업(M72)		
		산업 5	자동차 및 트레일러 산업(C30)		
		산업6, 산업7(1~7,15,16)	기타기계 및 장비(C29)		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>학교위생정화구역내에 위치한 공장용지의 경우 학교위생정화구역내 금지시설은 불허한다</li> <li>유해물질 배출업종 입주 제한 <ul style="list-style-type: none"> <li>-포름알데히드, 카드뮴, 비소 배출업종</li> <li>-산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제33조에 의한 「평택포송(BIX) 일반산업단지 산업단지관리 기본계획」을 따름</li> </ul> </li> </ul>			

※ IK : 국내기업투자단지, IF : 외국인투자기업 전용용지

### <물류시설용지 건축물 용도계획표>

용도	건축물 용도표시	건축물 용도	
		허용용도	불허용도
물 류 시 설 용 지	물류	<ul style="list-style-type: none"> <li>「물류단지개발지침」 제2조에 규정된 시설 중 아래의 시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 물류터미널 및 창고</li> <li>- 「유통산업발전법」 제2조제15호 및 제16호의 집배송시설 및 공동집배송센터</li> <li>- 「화물자동차운수사업법」 제2조제2호의 화물자동차운수사업에 이용되는 차고, 화물취급소 그 밖에 화물의 처리를 위한 시설</li> <li>- 그 밖에 화물의 운송·하역·분류·포장·보관 등을 위주로 하는 시설</li> </ul> </li> <li>건축법 시행령[별표1] 제19호에 의한 위험물 저장 및 처리시설(다만, 허용된 시설은 판매·영업행위를 할 수 없고 부속용도에 한함)</li> <li>시내버스 차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소·판매소·저장소, 고압가스 충전소·저장소·판매소 및 화약류저장소 제외(다만, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설은 허용)</li> <li>건축법 시행령[별표1] 제20호에 의한 자동차관련시설 중 폐차장, 매매장 운전학원 및 정비학원은 제외(다만, 허용된 시설은 판매·영업행위를 할 수 없고 부속시설에 한함)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>유해물질 포름알데히드, 카드뮴, 비소 배출업종</li> <li>시멘트, 석회, 콘크리트, 석탄, 토사, 사료, 비료, 곡물, 고철, 목재, 광석, 석제품의 운송·하역·분류·보관 시설관련업체</li> </ul>

#### 건축물의 규모에 관한 사항

#### 제55조 (건폐율·용적률·높이)

- ① 산업시설용지의 건폐율·용적률·높이는 아래표에 의하며, 지구단위계획 결정도에 지정된 규모 이하로 하여야 한다.

용도	건축물 용도표시	건폐율(%)	용적률(%)	높이(층)	비고
산업시설용지	산업	70이하	250이하	5	
물류시설용지	물류	60이하	250이하	5	

#### 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

#### 제56조 (건축물의 배치)

- ① 전면도로로부터 일정간격 후퇴하여 건축하여 건축물 전면에 통일된 가로경관이 형성될 수 있도록 배치할 것을 권장한다.

### 제57조 (건축한계선)

- ① 결정도에서 건축한계선이 지정된 부분에 대하여 지정된 폭만큼 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 고정시설물에 의한 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 제63조 전면공지규정에 따라 불가피한 경우에는 예외로 한다.

#### 건축물의 형태와 외관에 관한 사항

### 제58조 (건축물 외관)

- ① 건축물의 단조로운 외관에서 탈피할 수 있도록 형태(고층부 및 옥상부) 및 외관(입면 형태)상에서 변화를 가질 수 있도록 계획하는 것을 권장한다.
- ② 첨단산업, 디지털신도시 이미지를 부각시킬 수 있는 재료 사용을 권장(유리, 스틸, 알루미늄 재료 사용)하여 첨단디지털 이미지와 친환경적인 이미지가 공존할 수 있도록 하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

### 제59조 (건축물의 색채)

- ① 건축물의 색채는 제Ⅲ편 경관계획의 색채 가이드라인의 기준에 따른다.

### 제60조 (담장)

- ① 산업·물류시설용지내 모든 건축물은 가급적 담장을 설치하지 않도록 하여 개방되도록 권장한다.
- ② 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 경관 등을 증진시킬 수 있는 소재 및 형태로 설치하되, 1.5m이하의 투시형 담장이나 생울타리 등으로 설치할 것을 권장한다.

#### 교통처리에 관한 사항

### 제61조 (출입구 기준)

- ① 결정도에 차량출입불허구간이 지정되지 않은 구간에 한하여 차량출입구 설치를 허용한다.
- ② 차량출입구는 가급적 도로위계가 낮은 도로 또는 접도폭이 넓은 도로에 설치하여야 한다.

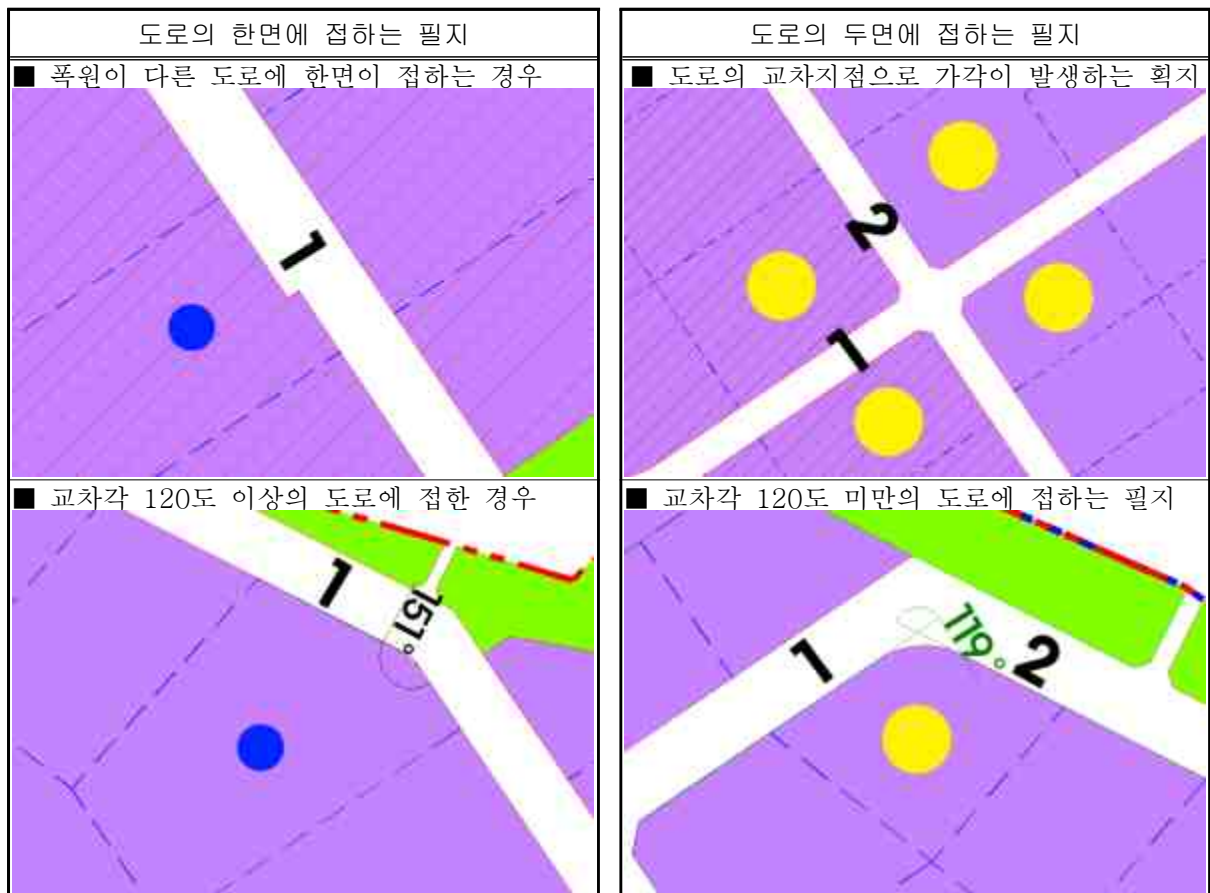
## 제62조 (주차장 설치기준)

- ① 산업·물류시설용지내 부설주차장은 주차장법 및 평택시 주차장설치 및 관리조례 등 관련법규에 적합하게 설치하여야 한다.

### 대지내 공지에 관한 사항

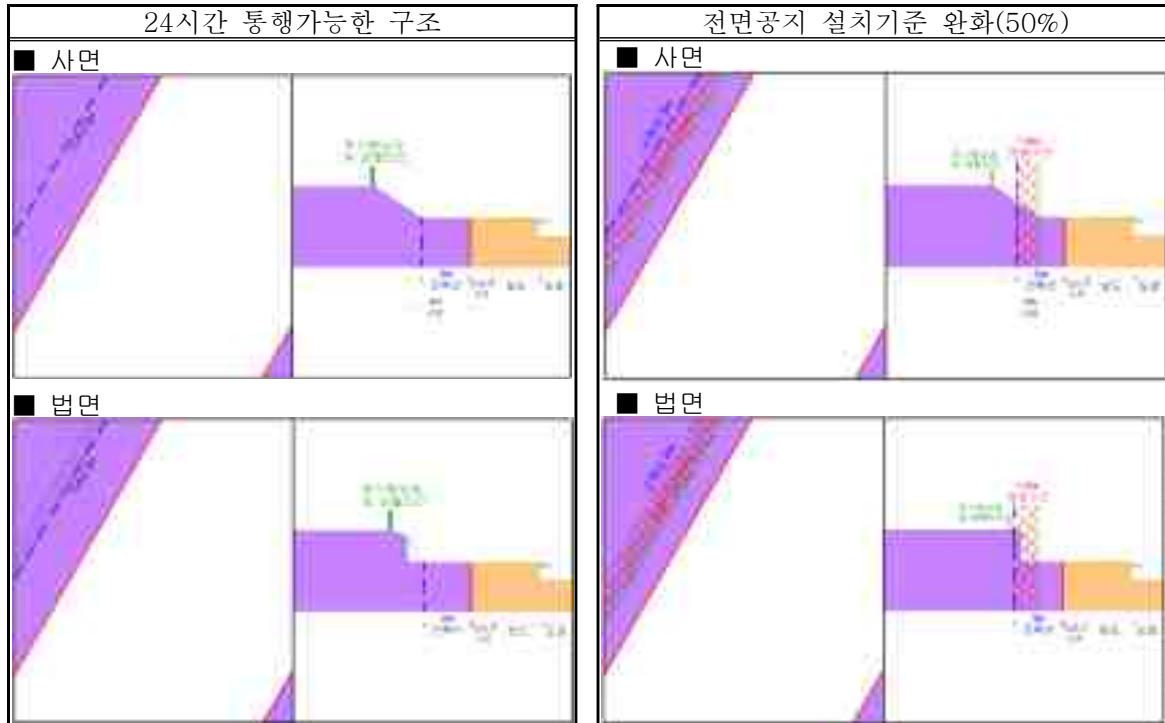
## 제63조 (전면공지)

- ① 건축한계선에 의해 발생된 전면공지는 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 하여야 한다.
- ② 산업시설용지에 한하여 제1항에도 불구하고 다음의 각 호의 사항에 대하여 승인권자(또는 허가권자)가 불가피하다고 인정하는 경우 전면공지의 폭원의 50%까지 구조물 등의 설치가 가능하다.
  1. 획지가 도로에 2면이상 접하고, 단차가 발생하는 경우
  2. 인접대지와 관계상 구조물 설치가 필요한 경우



- ③ 도로에 접한 대지내 경계선과 건축선후퇴 사이의 공지는 주변지역 차폐나 쾌적한 보행환경 조성을 위해 필요할 경우, 또는 완화규정에 의한 구조물(사면,옹벽 등)의 설치시에는 녹지공간 등을 두고 교목과 관목 등을 식재하여 녹지를 형성하도록 한다.

<전면공지 조성예시>



■ 산업시설용지 담장[시행지침 제60조] : 담장설치 없이 개방 권장 , 불가피한 경우 투시 담장 / 생울타리 권장 (※ 담장은 건축한계선 수직면을 넘을 수 없음)

## 제64조 (공개공지의 조성)

- ① 공개공지의 조성방식은 평택시 건축조례에서 규정된 조성방식 및 식재기준을 따른다.
- ② 건축법상 공개공지 설치대상 건축물은 동법에 따라 공개공지를 설치하되 가각부 및 보행결절점, 보행자도로, 광장 등에 접한 지역에 우선 배치되도록 권장한다.

## 제5장 복합지원시설용지

### 가구 및 획지에 관한 사항

### 제65조 (필지의 분할 및 합병)

- ① 복합지원시설용지의 사업단위는 가구 및 획지계획에서 결정한 획지단위로 하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 복합지원시설용지의 필지는 개발 촉진을 위하여 획지를 분할 할 수 있으며 획지를 분할 하고자 할 경우에는 분할에 관한 계획서를 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 분할 할 수 있다.

### 건축물의 용도에 관한 사항

### 제66조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 다음 표에 적합하여야 한다.

용도	건 축 물 용도표시	건 축 물 용도	
		허용용도	불허용도
복 합 지 원 시 설 용 지	지 원	<ul style="list-style-type: none"> <li>「산업집적활성화 및 공장설립에 관한법률」 제2조 지식산업센터(도시형공장 유치를 위한 용도에 한함), 제28조의 도시형공장</li> <li>「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설</li> <li>「소프트웨어산업 진흥법」 제5조의 소프트웨어 진흥시설</li> <li>건축법 시행령 [별표1] 제5호에 의한 문화 및 집회시설(마권 장의 발매소, 마권 전화 투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장, 동식물원 중 동물원 제외)</li> <li>건축법 시행령 [별표1] 제7호에 의한 판매시설(상점, 소매시장 및 이와 유사한 용도에 한함)</li> <li>건축법 시행령 [별표1] 제9호에 의한 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 부수시설 중 장례식장 제외)</li> <li>건축법 시행령 [별표1] 제10호에 의한 교육연구시설</li> <li>건축법 시행령 [별표1] 제11호에 의한 노유자시설</li> <li>건축법 시행령 [별표1] 제13호에 의한 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외)</li> <li>건축법 시행령 [별표1] 제14호에 의한 업무시설(오피스텔제외)</li> <li>건축법 시행령 [별표1] 제15호에 의한 숙박시설(고시원제외)</li> <li>「물류단지개발지침」 제2조에 규정된 시설 중 아래의 시설               <ul style="list-style-type: none"> <li>물류터미널 및 창고</li> <li>「유통산업발전법」 제2조제14호 및 제15호의 집배송시설 및 공동 집배송센터</li> <li>「화물자동차운수사업법」 제2조제2호의 화물자동차운수사업에</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>포름알데히드, 카드뮴, 비소 배출업종</li> </ul>

용도	건축물 용도표시	건축물 용도	
		허용용도	불허용도
		<p>이용되는 차고, 화물취급소 그 밖에 화물의 처리를 위한 시설</p> <p>－ 그 밖에 화물의 운송·하역·분류·포장·보관 등을 위주로 하는 시설</p> <p>－ 「유통산업발전법」 제2조제3호 및 제7호의 대규모점포 및 전문상가단지</p> <p>단, 「유통산업발전법」 제2조제3호 및 제7호의 대규모점포 및 전문상가단지는 연면적의 40%를 초과할 수 없음</p>	

#### 건축물의 규모에 관한 사항

### 제67조 (건폐율·용적률·높이)

- ① 복합지원시설용지의 건폐율·용적률·높이는 아래표에 의하며, 지구단위계획 결정도에 지정된 규모 이하로 하여야 한다.

용도	건축물 용도표시	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층)	비고
복합지원 시설용지	지원	70이하	250이하	10	

#### 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

### 제68조 (건축물의 배치)

- ① 전면도로로부터 일정간격 후퇴하여 건축하여 건축물 전면에 통일된 가로경관이 형성될 수 있도록 배치할 것을 권장한다.

### 제69조 (건축한계선)

- ① 결정도에 건축한계선이 지정된 필지는 건축물의 외벽면이 당해 선의 수직면으로 돌출하여서는 아니된다.

#### 건축물의 형태와 외관에 관한 사항

### 제70조 (건축물의 외관)

- ① 건축물의 단조로운 외관에서 탈피할 수 있도록 형태(고층부 및 옥상부) 및 외관(입면 형태)상에서 변화를 가질 수 있도록 계획하는 것을 권장한다.



- ② 첨단산업, 디지털신도시 이미지를 부각시킬 수 있는 재료 사용을 권장(유리, 스틸, 알루미늄 재료 사용)하여 첨단디지털 이미지와 친환경적인 이미지가 공존할 수 있도록 하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

### 제71조 (건축물의 색채)

- ① 건축물의 색채는 제Ⅲ편 경관계획의 색채 가이드라인의 기준에 따른다.

#### 교통처리에 관한 사항

### 제72조 (차량의 진출입)

- ① 지정된 차량출입불허구간의 위치에서는 차량출입이 가능하다
- ② 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 출입구의 위치에 대한 변경신청이 있는 경우 관련심의위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

### 제73조 (주차장 설치기준)

- ① 주차장에 관한 사항은 주차장법 및 평택시 주차장설치 및 관리 조례 등 관련법규에 적합하게 설치하여야 하며 교통영향평가 심의 의결 내용을 따라야 한다.

#### 대지내 공지에 관한 사항

### 제74조 (전면공지)

- ① 도로에 접한 대지내 경계선과 건축선후퇴 사이의 공지는 주변지역 차폐나 쾌적한 보행환경 조성을 위해 필요할 경우에는 녹지공간 등을 두고 교목과 관목 등을 식재하여 녹지를 형성하도록 한다.

### 제75조 (공개공지의 조성)

- ① 공개공지의 조성방식은 평택시 건축조례에서 규정된 조성방식 및 식재기준을 따른다.
- ② 건축법상 공개공지 설치대상 건축물은 동법에 따라 공개공지를 설치하되 가각부 및 보행결절점, 보행자도로, 광장 등에 접한 지역에 우선 배치되도록 권장한다.

### 제76조 (빗물이용시설)

- ① 지하에 우수 재활용을 위한 빗물저류설비를 설치하여야 한다.
- ② 용지별 빗물저류시설의 용량 및 활용방안은 「경기경제자유구역 평택 포승(BIX) 개발사업 개발계획」에 따른다.

## 제6장 공공시설 및 기타시설용지

### 가구 및 획지에 관한 사항

#### 제77조 (필지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 가구 및 획지계획에서 결정한 필지단위로 건축하여야 한다. 단, 공공시설용지는 필요시 분할계획서를 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 필지 분할을 할 수 있다.

### 건축물의 용도에 관한 사항

#### 제78조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 경우 용도가 지정되어 있는 경우 다음 표에 적합하여야 한다.
- ② 공공시설은 필지별로 개발계획에서 제시한 공공시설을 우선 배치함을 원칙으로 하며, 건축법 시행령 별표1의 제1종 근린생활시설 바목의 공공시설은 복합하여 건축할 수 있다.

<공공시설용지 및 기타시설용지 용도계획표>

구분	건축물의 용도표시	허 용 용 도	불허용도												
공공청사	공청	<ul style="list-style-type: none"><li>• 건축법 시행령 별표1의 제4호에 해당하는 업무시설 중 공공업무시설</li><li>• 건축법 시행령 별표1의 제3호에 해당하는 제1종 근린생활시설</li><li>• 건축법 시행령 별표1의 제4호에 해당하는 제2종 근린생활시설(제조업소, 수리점(자동차정비관련), 옥외철타이 설치된 골프 연습장, 종교집회장, 장의사, 총포판매사, 고시원, 단란주점, 안마사술소, 노래연습장 제외)</li><li>• 건축법 시행령 별표1의 제1호에 해당하는 노유자시설</li></ul> <p>※관장용도</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>•허용용도 이외의 용도</li><li>• 포름알데히드, 카드뮴, 비소 배출업종</li></ul>												
		<table><tr><th>가구 및 획지번호</th><th>관 장 용 도</th></tr><tr><td>공 청 1-1</td><td>건축법 시행령 별표1의 제3호중 바목에 해당하는 우체국(분국포함) 등 이와 비슷한 용도</td></tr><tr><td>공 청 1-2</td><td>건축법 시행령 별표1의 제3호중 바목에 해당하는 지구대 등 이와 비슷한 용도</td></tr><tr><td>공 청 1-3</td><td>건축법 시행령 별표1의 제11호에 해당하는 노유자시설(사회복지시설) 등 이와 비슷한 용도</td></tr><tr><td>공 청 1-4</td><td>건축법 시행령 별표1의 제3호중 바목에 해당하는 지역자치센터(동사무소) 등 이와 비슷한 용도</td></tr><tr><td>공 청 1-5</td><td>건축법 시행령 별표1의 제3호중 바목에 해당하는 소방서(소방파출소포함) 등 이와 비슷한 용도</td></tr></table>	가구 및 획지번호	관 장 용 도	공 청 1-1	건축법 시행령 별표1의 제3호중 바목에 해당하는 우체국(분국포함) 등 이와 비슷한 용도	공 청 1-2	건축법 시행령 별표1의 제3호중 바목에 해당하는 지구대 등 이와 비슷한 용도	공 청 1-3	건축법 시행령 별표1의 제11호에 해당하는 노유자시설(사회복지시설) 등 이와 비슷한 용도	공 청 1-4	건축법 시행령 별표1의 제3호중 바목에 해당하는 지역자치센터(동사무소) 등 이와 비슷한 용도	공 청 1-5	건축법 시행령 별표1의 제3호중 바목에 해당하는 소방서(소방파출소포함) 등 이와 비슷한 용도	
		가구 및 획지번호	관 장 용 도												
공 청 1-1	건축법 시행령 별표1의 제3호중 바목에 해당하는 우체국(분국포함) 등 이와 비슷한 용도														
공 청 1-2	건축법 시행령 별표1의 제3호중 바목에 해당하는 지구대 등 이와 비슷한 용도														
공 청 1-3	건축법 시행령 별표1의 제11호에 해당하는 노유자시설(사회복지시설) 등 이와 비슷한 용도														
공 청 1-4	건축법 시행령 별표1의 제3호중 바목에 해당하는 지역자치센터(동사무소) 등 이와 비슷한 용도														
공 청 1-5	건축법 시행령 별표1의 제3호중 바목에 해당하는 소방서(소방파출소포함) 등 이와 비슷한 용도														

구분	건축물의 용도표시	허 용 용 도	불허용도
주차장	주	· 주차장법에 의한 노외주차장 및 그 부속용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•허용용도 이외의 용도</li> <li>• 포름알데히드, 카드뮴, 비소 배출업종</li> </ul>
하수도 (중계펌프장)	하	· 지정된 용도(중계펌프장) 및 그 부속용도	•허용용도 이외의 용도

- 주 : 1. 주차전용건축물 계획시 근린생활시설 등은 지상 2층 이하에만 허용(제조업소, 수리점(자동차정비 관련), 옥외철타이 설치된 골프 연습장, 종교집회장, 장의사, 총포판매사, 고시원 제외)
2. 주차전용건축물의 경우에 건축물의 외관, 색채, 지붕의 형태, 옥외광고물의 설치는 상업시설과 동일하게 적용하도록 한다.
3. 주차전용 건축물 건축시 근린생활시설 등의 설치로 인해 필요한 주차면적은 주차장법에 의한 주차장비율 70%와는 별도로 근린생활시설 설치가능면적 30%이내에서 구획하여 설치한다.

#### 건축물의 규모에 관한 사항

### 제79조 (건폐율·용적률·높이)

- ① 공공시설 및 기타시설용지의 건폐율·용적률·높이는 결정도에 지정된 규모 이하로 하여야 한다.

용도	건축물 용도표시	건폐율 (%)	용적률 (%)	높이 (층)	비고
공공청사	공청	70이하	350이하	—	
주차장	주	80이하	320이하	4	주-4~10
		80이하	480이하	6	주-1,2,3
하수도	하	20이하	80이하	2	

- ② 결정도에 건폐율·용적률·높이를 별도로 지정하지 않은 필지는 평택시 도시계획조례에서 정하는 용도지역별 건폐율·용적률·높이 이하로 하여야 한다. 단 주차장은 주차장법에 의한 노외주차장, 주차전용건축물 및 그 부속용도의 설치기준에 따른다.

### 제80조 (건축물의 배치)

- ① 전면도로로부터 일정간격 후퇴하여 건축하여 건축물 전면에 통일된 가로경관이 형성될 수 있도록 배치할 것을 권장한다.

### 제81조 (건축한계선)

- ① 결정도에 건축한계선이 지정된 필지는 건축물의 외벽면이 당해 선의 수직면으로 돌출하여서는 아니 된다.
- ② 공공청사의 경우 건축물의 주출입구에 면한 대지경계선에서 3미터 이상 건축선을 후퇴하여 공공조경을 조성토록 권장한다.

### 제82조 (건축물 외관)

- ① 공공청사는 지역의 상징이 될 수 있는 건축물 디자인을 고려한다.
- ② 개방감을 주기 위한 투시형 셔터를 공공청사 1층 벽면의 1/2이상에 설치하도록 한다.
- ③ 건축물 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 유사하게 하여야 한다.
- ④ 주차장 건물을 조성할 때에는 주차장의 외벽이나 옥상을 녹화하여 미기후 조절과 탄소 흡수의 기능을 할 수 있도록 계획하여야 한다.

### 제83조 (건축물의 색채)

- ① 건축물의 색채는 제Ⅲ편 경관계획의 색채 가이드라인의 기준에 따른다.

### 제84조 (담장)

- ① 공공시설용지내 모든 건축물은 가급적 담장을 설치하지 않도록 하여 개방되도록 권장한다.
- ② 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 경관 등을 증진시킬 수 있는 소재 및 형태로 설치하되, 1.5m이하의 투시형 담장이나 생울타리 등으로 설치할 것을 권장한다.

### 제85조 (차량출입구 기준)

- ① 결정도에 차량출입불허구간이 지정되지 않은 구간에 한하여 차량출입구 설치를 허용한다.
- ② 차량출입구는 가급적 도로위계가 낮은 도로 또는 접도폭이 넓은 도로에 설치하여야 한다.
- ③ 주차장 등의 공공시설에는 건축물의 주출입구와 통로의 높이차가 3cm이하가 되도록 설치하여야 한다.
- ④ 차량의 출입구는 대지당 1개소만 설치하여야 한다.

### 제86조 (주차장 설치기준)

- ① 공공시설용지내 부설주차장은 주차장법 및 평택시 주차장설치 및 관리조례 등 관련 법규에 적합하게 설치하여야 하며 교통영향평가 심의 의결 내용을 따라야 한다.
- ② 주차장용지에 부대시설을 설치할 경우 부대시설이용을 위한 주차공간을 구분되게 설치하여야 하며 주차장 용지내 전체 주차대수의 50%이상을 일반인이 이용할 수 있는 구조로 하여야 한다.
- ③ 공공시설용지내 부설주차장은 부설주차장 주차대수의 1퍼센트 내지 3퍼센트의 범위 안에서 장애인의 주차수요를 감안하여 장애인전용주차장으로 구분·설치하여야 하며, 그 외의 기준은 장애인·노인·임산부등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령 제4조의 규정에 따른다.

### 제87조 (전면공지)

- ① 도로에 접한 대지내 경계선과 건축선후퇴 사이의 공지는 주변지역 차폐나 쾌적한 보행환경 조성을 위해 필요할 경우에는 녹지공간 등을 두고 교목과 관목 등을 식재하여 녹지를 형성하도록 한다.
- ② 주차장 용지에는 보행자의 안전을 위해 보도와 접한 부분에 녹지를 조성하도록 권장한다.

## 제88조 (차폐조경)

- ① 주차장 용지는 결정도에 지정된 위치에 차폐조경을 하여야 한다.
- ② 하수도시설은 결정도에 지정된 위치에 차폐조경을 하여야 한다. 단 차량출입구간은 제외한다.
- ③ 차폐조경의 경우 교목은 주변가로와 동일한 수종을 선정하여 식재토록 하고 하부에는 관목류나 화관목류를 식재토록 한다.

# 제Ⅲ편 경관계획 및 공공부문 시행지침

## 제1장 경관부문 시행지침

### 제1조 (건축물 미관 기본방향)

- ① 다양한 입면형태를 통한 위압감 완화 및 주변경관과의 조화로운 디자인을 유도하고, 획일적 형태를 배제하여 개성있고 경쾌한 이미지의 디자인을 권장한다.
- ② 풍부한 녹지조성 및 불량경관을 완화하여 경관저해시설 이미지를 제고한다.
- ③ 에너지 효율을 높일 수 있는 재질 사용 및 신재생 에너지 도입을 유도한다.
- ④ 건축물 내·외부 환경과 주변 환경이 유기적으로 연결되고 주변 자연 환경에 대한 개방감을 확보할 수 있는 배치 및 동선을 확보한다.
- ⑤ 재료 고유의 색상 또는 친환경 재료를 적극적으로 도입하고 장애 없는 유니버설(Universal) 디자인 시설물을 적용하여 안전성을 확보한다.
- ⑥ 다양하고 녹음이 풍부한 커뮤니티형 오픈스페이스를 조성하여 이용 편의성 및 자연성을 부여한다.

### 제2조 (산업·물류 건축물에 관한 지침사항)

- ① 녹지를 충분히 조성하여 생태적이고 친환경적인 산업단지 이미지를 부여한다,
- ② 위해경관은 식재를 통해 차폐하고 리듬감을 부여한 독창적인 건축물 디자인 적용을 통해 획일적 이미지를 탈피한다.
- ③ 첨단적이고 세련된 이미지를 연출한다.

구분	가이드라인
배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주변 자연환경에 대한 조망을 고려하여 통경축을 확보</li> <li>• 주변 가로 환경과 유기적으로 연계되도록 동선을 형성</li> <li>• 넓은 Mass감을 저감하기 위해 용도 및 기능적 특성을 고려하여 건축물을 최대한 분동 배치</li> </ul>
형태 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입면적이 넓을 경우 입체적 면 분할 및 타 재료의 혼합 등을 통해 시각적 위압감을 완화</li> <li>• 전체적으로 일체감 있는 이미지를 부여하되, 블록 단위별로 특색 있고 다양한 분위기를 조성</li> <li>• 옥상 및 입면 일부에 녹화를 적용하여 친환경적인 이미지를 부여 권장</li> </ul>
옥탑부 (지붕)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입면의 형태와 연속성 있는 형태를 도입하고 간결하며 블록 단위별로 통일감 있는 형태 적용</li> <li>• 옥상 녹화를 적용하여 삭막한 이미지를 저감하고 자연성을 부각시키도록 권장</li> </ul>
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물 전면 및 가로변에 완충녹지를 충분히 도입하여 녹음이 풍부한 공간 조성</li> <li>• 담장의 설치를 지양하여 개방감을 확보하고 가로변과 연계한 오픈스페이스 및 단지 내 휴게 공간을 조성하여 이용편의성 확보</li> </ul>



### 제3조 (단독주택에 관한 지침사항)

- ① 인접한 서해안 해안경관과 연계 되도록 녹지를 충분히 확보하여 자연성이 부각되는 쾌적한 주거지 경관을 조성한다.
- ② 단정하고 일체감 있는 형태 및 소재를 적용하여 정돈되고 안정된 이미지를 부여한다.
- ③ 수변으로의 조망이 확보되고 개방감 있는 가로 환경을 조성한다.

구분	가이드라인
배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 환경과의 선적인 연속성과 개방감 확보를 위해 필지형으로 배치</li> <li>수변과 수직 또는 수평으로 배치하여 다양한 이미지 부여</li> <li>수변과 유기적으로 연계되는 동선 연결을 통해 친수이용성 확보</li> </ul>
형태 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>소재 또는 색상의 변화감 적용을 통해 개성 있는 주거지 경관 조성</li> <li>전체적으로 통일감을 부여하되, 확실적인 이미지 탈피를 위해 블록 단위별로 다양하고 특색 있는 형태를 적용</li> <li>녹화 및 시설물 차폐 등을 통해 자연적이고 정돈된 이미지 부여</li> </ul>
옥탑부 (지붕)	<ul style="list-style-type: none"> <li>블록별로 일체감 있는 형태 및 소재를 적용</li> <li>경사형 또는 곡선형 지붕을 적용하여 서해안의 해안경관과 부드럽게 조화되고 리듬감 있는 이미지 부여</li> <li>노출형 물탱크 도입을 지양하고 각종 설비 시설물은 차폐하는 것을 권장</li> </ul>
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>담장 설치의 가급적 지양하되, 부득이한 경우 건축물 외관에 적용한 소재와 동일 또는 유사한 소재를 적용하고 높이 1m 이하의 투시형/생울타리 담장 설치를 권장</li> <li>가로 환경과 연속된 오픈스페이스 형성이 가능하도록 조성하고 녹지대 및 식재를 적용하여 자연친화적인 이미지 부여</li> </ul>





#### 제4조 (공동주택에 관한 지침사항)

- ① 입체적인 면 분절, 소재의 변화감 및 발코니·베란다 특화 등을 통해 리듬감 있고 다양한 이미지를 부여한다.
- ② 옥상 또는 입면 일부에 녹화를 적용하여 배후 산악과의 연속성을 확보한다.
- ③ 이용편의성 및 개방감 확보를 위해 피로티를 조성하여 보행 동선의 연속성을 부여한다.

구분	가이드라인
배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>주변 환경과의 선적인 연속성과 개방감 확보를 위해 블록형으로 배치</li> <li>수변과 수직 또는 수평으로 배치하여 다양한 이미지 부여</li> <li>수변과 유기적으로 연계되는 동선 연결을 통해 친수이용성 확보</li> </ul>
형태 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>소재 또는 색상의 변화감 적용을 통해 개성 있는 주거지 경관 조성</li> <li>전체적으로 통일감을 부여하되, 획일적인 이미지 탈피를 위해 블록 단위별로 다양하고 특색 있는 형태를 적용</li> <li>녹화 및 시설물 차폐 등을 통해 자연적이고 정돈된 이미지 부여</li> </ul>
옥탑부 (지붕)	<ul style="list-style-type: none"> <li>블록별로 일체감 있는 형태 및 소재를 적용</li> <li>경사형 또는 곡선형 지붕을 적용하여 서해안의 해안경관과 부드럽게 조화되고 리듬감 있는 이미지 부여</li> <li>노출형 물탱크 도입을 지양하고 각종 설비 시설물은 차폐하는 것을 권장</li> </ul>
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>담장 설치는 가급적 지양하되, 부득이한 경우 건축물 외관에 적용한 소재와 동일 또는 유사한 소재를 적용하고 높이 1m 이하의 투시형/생울타리 담장 설치를 권장</li> <li>가로 환경과 연속된 오픈스페이스 형성이 가능하도록 조성하고 녹지대 및 식재를 적용하여 자연친화적인 이미지 부여</li> </ul>



## 제5조 (상업 건축물에 관한 지침사항)

- ① 대상지의 상징성을 부여하고 활기차며 특색 있는 이미지 연출을 위해 입면 및 옥탑부 특화디자인을 적용한다.
- ② 연접한 항만배후단지와 연계하여 미래지향적이고 첨단적인 이미지를 부여한다.
- ③ 녹화 또는 식재를 도입하여 자연친화적이고 쾌적한 이미지를 조성한다.

구분	가이드라인
배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축선을 후퇴하여 가로변 전면 공지를 최대한 확보</li> <li>• 수변에 대한 조망을 고려하여 조망경관 확보</li> </ul>
형태 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입면적이 넓을 경우 입체적 면 분할 및 타 재료의 혼합, 상층부 건축선 후퇴 등을 통해 위압감을 완화하고 리듬감 있는 이미지 연출</li> <li>• 전체적으로 일체감 있는 마감재를 적용하고 자연 소재를 활용</li> <li>• 가로변 1층부는 투시율이 높은 마감재를 적용하여 개방감 확보</li> <li>• 옥상 및 입면 일부에 녹화를 적용하여 친환경적인 이미지 부여</li> </ul>
옥탑부 (지붕)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 입면의 형태와 연속성 있는 형태를 도입하고 대상지의 상징성을 부여할 수 있는 특화 디자인 적용</li> <li>• 블록 단위별로 통일감 있는 이미지를 부여하고 전체적으로 연계될 수 있는 선형의 디자인 도입</li> <li>• 옥상 녹화를 적용하여 주변 산악과의 연속성을 확보</li> </ul>
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전면 공지를 충분히 확보하고 저층부에 테라스, 디지털 시설물 등을 적용하여 첨단 특화가로와 연계된 특화 공간 이미지 부여</li> <li>• 가로 환경과 일체화된 오픈스페이스, 필로티 등을 조성하고 녹지대, 식재 도입을 통해 이용편의성을 도모하고 친환경적인 이미지를 부여</li> </ul>



## 제6조 (공공 건축물에 관한 지침사항)

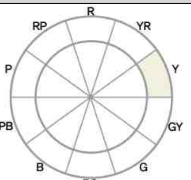

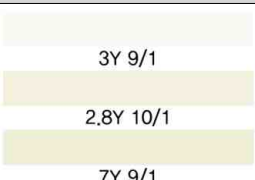
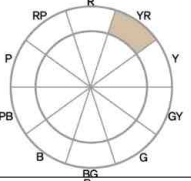
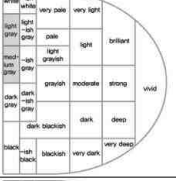
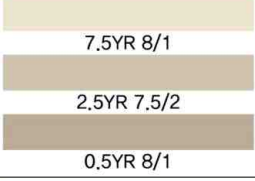
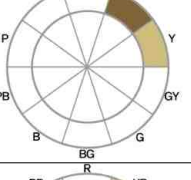
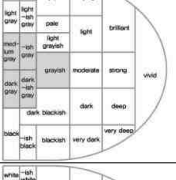
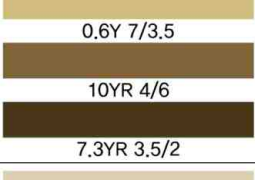
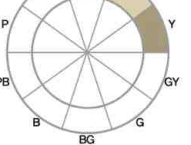

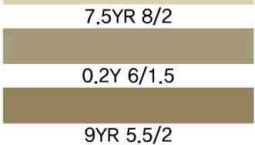
- ① 깨끗하고 친근한 이미지를 부여하고 휴게·커뮤니티를 위한 오픈스페이스를 도입하여 개방감을 확보한다.
- ② 안전을 고려하여 장애 없는 디자인(barrier free design)을 도입한다.
- ③ 녹음이 풍성하여 자연적이고 편안하며 쾌적한 공간 이미지를 부여한다.

구분	가이드라인
배치	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역민의 이용 편의를 위해 외부 공간과의 접근성 확보를 위한 배치 계획</li> <li>보행자 도로, 자전거 도로, 대중교통과 유기적으로 연계할 수 있는 동선을 연결</li> </ul>
형태 외관	<ul style="list-style-type: none"> <li>친근하고 개방적인 형태를 도입하고 자연 소재를 적극 활용하여 친환경적인 이미지 부여</li> <li>과도하고 복잡한 형태를 지양하고 소재 및 색채의 변화감 등을 활용하여 깔끔하고 시원한 이미지 연출</li> </ul>
옥탑부 (지붕)	<ul style="list-style-type: none"> <li>입면의 형태와 연속성 있는 형태를 도입하고 단순하며 규칙성 있는 선형을 도입</li> <li>옥상 녹화를 적용하여 주변 산악과의 연속성을 확보</li> </ul>
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> <li>녹지가 풍부한 커뮤니티 휴게 공간을 조성하고, 이용성을 고려하여 자연 소재를 활용한 편의시설물을 도입</li> <li>담장 또는 옹벽 조성은 가급적 지양하고 가로변과 연계하여 공공에게 개방하는 오픈스페이스 조성</li> </ul>



## 제7조 (주거시설 색채에 관한 지침사항)

- ① 단지 내의 건물은 유사한 배색이미지로 통일감을 느낄 수 있도록 하되 건물 규모 및 형태의 특성에 따라 tone(색조)에 변화를 주어 미세한 다양함을 표현한다.
- ② 전체적으로 저층부 색의 명도를 낮추어 안정감을 부여하도록 한다.
- ③ 주조색은 고·중명도(5~8)의 색상을 적용하고, 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하되 주조색보다 낮은 명도의 색상을 적용한다.
- ④ 강조색은 창문 프레임이나 작은 면적의 주출입구 등에 적용하여 인지성을 확보하고 적절한 변화미를 부여한다.
- ⑤ 옥탑부(지붕)는 보조색과 유사한 색상을 적용하여 편안하고 부드러운 이미지를 연출한다.

구 분	색 상	명 도 / 채 도	입면색(예시)
주조색	 Y 계열	 8~9 /1~2	 3Y 9/1 2.8Y 10/1 7Y 9/1
보조색	 YR 계열	 7~8 /1~2	 7.5YR 8/1 2.5YR 7.5/2 0.5YR 8/1
강조색	 YR/Y 계열	 3~7 /2~6	 0.6Y 7/3.5 10YR 4/6 7.3YR 3.5/2
옥탑부 (지붕)	 YR/Y 계열	 5~8 /1~2	 7.5YR 8/2 0.2Y 6/1.5 9YR 5.5/2



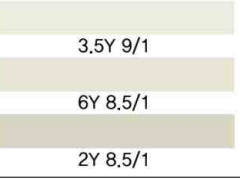
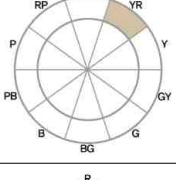
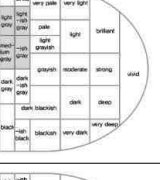
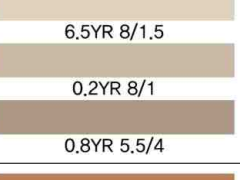
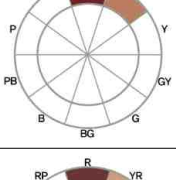

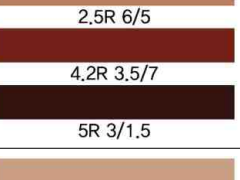
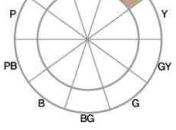


적 용  
예시도





## 제8조 (상업시설 색채에 관한 지침사항)

- ① 대상지의 상징성을 표출하며 밝고 산뜻한 이미지 부여를 위해 주조색과 보조색은 고 · 중명도(5~8), 중 · 저채도(2~6)의 색상을 적용한다.
- ② 차양이나 베너, 광고, 사인 등이 다양하게 설치되므로 배경이 되는 건물색은 이러한 것을 수용할 수 있는 색상 적용을 권장한다.
- ③ 인접한 주거 건축물과 지나치게 이질적이지 않도록 동일 또는 유사한 색상을 적용하되, 활기차고 특색 있는 이미지 연출을 위해 작은 면적의 입면 일부 또는 주출입구 등에 강조색을 포인트 색상으로 적용한다.
- ④ 옥탑부(지붕)는 건물의 특성을 부각시키되 전체적인 인상과 이질적인 색상 적용을 옥탑부(지붕)에 입면과 다른 재질을 적용할 경우 입면의 전체적인 색상과 유사한 색상을 적용하고 명도의 차이 또는 재질의 변화감 등을 적용한다.

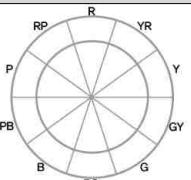

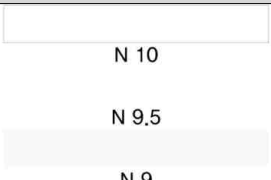
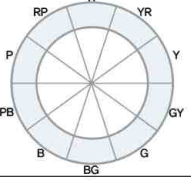

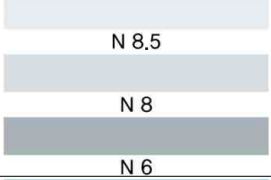
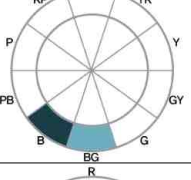
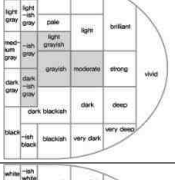
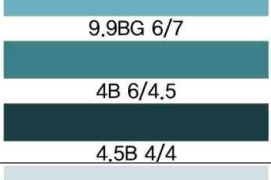
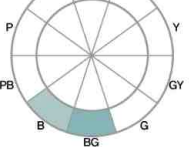

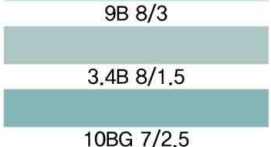
구 분	색 상	명 도 / 채 도	입면색(예시)
주조색	 Y 계열	 8~9 /1	 3.5Y 9/1 6Y 8.5/1 2Y 8.5/1
보조색	 YR 계열	 5~8 /1~4	 6.5YR 8/1.5 0.2YR 8/1 0.8YR 5.5/4
강조색	 R/YR 계열	 1~6 /5~7	 2.5R 6/5 4.2R 3.5/7 5R 3/1.5
옥탑부 (지붕)	 R/YR 계열	 5~7 /4~5	 1YR 7/4 2.6YR 6/5 7.5R 5/5

적 용  
예시도



## 제9조 (산업·물류시설 색채에 관한 지침사항)

- ① 대상지의 전반적인 인상을 결정짓는 권역으로 모던하고 깨끗한 이미지 부여를 위해 전반적으로 저채도의 색상을 적용한다.
- ② 미래지향적이고 첨단적인 이미지 연출을 위해 투명 소재 또는 금속 소재 등을 활용 하되, 지나치게 인공적인 이미지를 완화하기 위해 자연색(나무, 원목, 모래, 흙, 잔디, 계절에 따라 변화하는 수목의 색)과 조화되는 소재를 일부 적용하여 자연적인 이미지를 부여한다.
- ③ 주조색과 보조색을 동일 또는 유사한 색상을 적용하여 통일감을 부여하고, 건물 입면의 위압감 완화 및 활력 있는 이미지 연출을 위해 중·고명도, 중·저채도 색상의 강조색을 작은 면적의 건물 입면 또는 주출입구 등에 적용한다. 다만, 강조색의 경우 회사의 로고 및 이미지 등을 고려하여 회사의 고유색채를 사용할 수 있다.
- ④ 옥탑부(지붕)는 단정하고 세련된 이미지 연출을 위해 보조색 및 강조색과 동일 또는 유사한 색상과 명도 차이 또는 재질의 변화감 등을 적용한다.

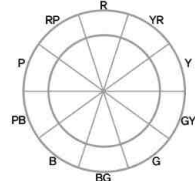

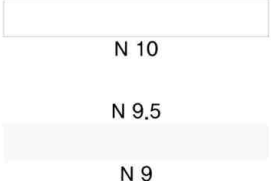
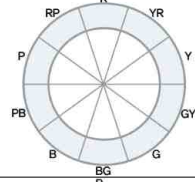

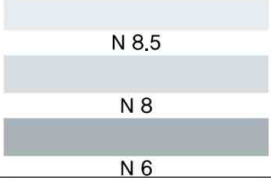
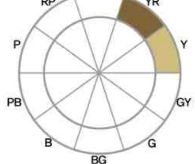

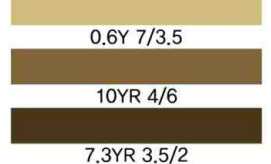
구 분	색 상	명 도 / 채 도	입면색(예시)
주조색	 N 계열	 9~10 /-	 N 10 N 9.5 N 9
보조색	 N 계열	 6~9 /-	 N 8.5 N 8 N 6
강조색	 B/BG 계열	 4~6 /4~7	 9.9BG 6/7 4B 6/4.5 4.5B 4/4
옥탑부 (지붕)	 B/BG 계열	 7~8 /1~3	 9B 8/3 3.4B 8/1.5 10BG 7/2.5

적 용  
예시도



## 제10조 (도시시설물의 색채에 관한 지침사항)

- ① 공중의 이용을 목적으로 행정기관 및 관련기관이 발주하여 소유하고 관리하는 가로 시설물을 적용 대상으로 한다.
- ② 가로경관의 배경이 될 수 있도록 저명도, 저채도 색채 적용을 권장한다.
- ③ 넓은 면적의 시설물은 고채도의 단색보다는 2~3가지 색채로 면적 대비와 함께 적용한다.
- ④ 석재, 나무, 유리 등의 재료 고유색 적용을 권장한다.
- ⑤ Steel 소재에 도장 시 무채색을 적용하고 무광 처리하는 것을 권장한다.
- ⑥ 주조색과 보조색은 무채색 또는 저채도를 적용한다,
- ⑦ 강조색은 작은 면적에 적용하고 원색의 색채 사용을 지양한다.

구 분	색 상	명 도 / 채 도	입면색(예시)
주조색		N 계열 	9~10 /- 
보조색		N 계열 	6~9 /- 
강조색		YR/Y 계열 	3~7 /2~6 



### 제11조 (공공시설물의 경관설계 방향에 관한 지침사항)

- ① 경관의 연속성 및 시각적, 심리적 개방감이 확보되도록 디자인한다.
- ② 도시의 정체성과 미관 증진 및 방향성을 고려하여 설치한다.
- ③ 무계획적인 색채 사용을 지양하고, 재료 자체의 색을 활용한다.
- ④ 친환경성과 내구성을 고려한 재료 사용으로 지속 가능한 디자인을 실현한다.
- ⑤ 주변 환경과 조화되고 시각적 복잡도를 최소화할 수 있도록 심플하고 저명도, 저채도 색상을 적용한 디자인을 도입한다.
- ⑥ 지역 상징요소를 도입한 특화 디자인을 적용할 경우 과도한 형상을 지양하고 심플한 디자인을 적용할 것을 권장한다.
- ⑦ 보행 및 통행에 방해가 되지 않도록 반드시 필요한 장소에 선택적으로 설치한다.
- ⑧ 동일한 공간 또는 연속되는 보행가로 내의 시설물 형태 및 색채는 통일되게 적용하여 일체감 부여한다.

### 제12조 (도로부속시설물의 설치기준에 관한 지침사항)

- ① 도로부속시설물에는 가로등, 도로명판 등이 있다. (도로명판은 관련법을 따름)
- ② 단순하고 간결한 형태로 디자인하여 시각적 혼잡도를 최소화 하고 일체감 있는 소재 및 색상을 적용한다.
- ③ 고광택 재료 사용은 지양하고 저명도·저채도 계열의 색상을 적용하여 가로 환경의 배경이 될 수 있도록 조성한다.
- ④ 지주부의 바닥 마감은 미려하게 처리하여 보도와의 이질감을 최소화 할 것을 권장한다.
- ⑤ 신호등, 보행자 작동 신호기 등의 부착시설물 적용 시 통일감 있는 디자인을 도입한다.

### 제13조 (환경관리시설물의 설치기준에 관한 지침사항)

- ① 환경관리시설에는 공중화장실 등이 있다.
- ② 자연채광, 통풍, 위생 및 유지관리가 용이하도록 설치하고 간결하며 인지성이 용이한 디자인을 도입한다.





#### 제14조 (교통관련시설의 설치기준에 관한 지침사항)

- ① 교통관련시설에는 택시·버스 승차대, 정류소표지판, 자전거보관대, 공용주차장관리소 등이 있다.
- ② 주행자와 보행자가 서로 인지할 수 있도록 설치하고 간결하며 개방감 있는 디자인을 도입한다.
- ③ 주변 환경과의 이질감과 위압감 완화를 위해 불필요하며 과도한 장식적 요소의 적용을 지양하고 기능적인 연계가 가능한 시설물은 통합 설치할 것을 권장한다.



#### 제15조 (도로점용허가대상 시설물의 설치기준에 관한 지침사항)

- ① 지상변압기, 소화전, 공중전화부스, 가로버스카드판매대, 시계탑, 조명탑, 고가도로 하부 시설 등이 있다.
- ② 주변 가로 환경의 배경이 될 수 있도록 간결하고 적정 규모의 크기로 조성한다.
- ③ 보행에 지장을 주지 않도록 녹지대 또는 도로변에 설치하여 안전성과 편의성을 확보한다.
- ④ 과도한 장식적 요소의 도입을 지양하고 소재 고유의 색상 또는 저명도·저채도 계열의 무광 처리한 색상을 적용한다.
- ⑤ 친환경 소재를 활용하여 인공성을 완화하고 자연친화적인 이미지를 부여한다.
- ⑥ 휴게시설물과의 기능적인 연계를 통해 이용 편의성을 도모한다.
- ⑦ 고가도로 하부의 경우 인공성 및 위압감 완화를 위해 친수·녹지공간 및 휴게공간을 조성하여 친환경적이고 친근한 이미지를 부여한다.
- ⑧ 교각부에 녹화를 적용할 것을 권장하고 자연 소재 또는 이벤트, 광고 등을 위한 특화 시설을 도입하여 고가도로 하부의 어두운 분위기를 완화한다.

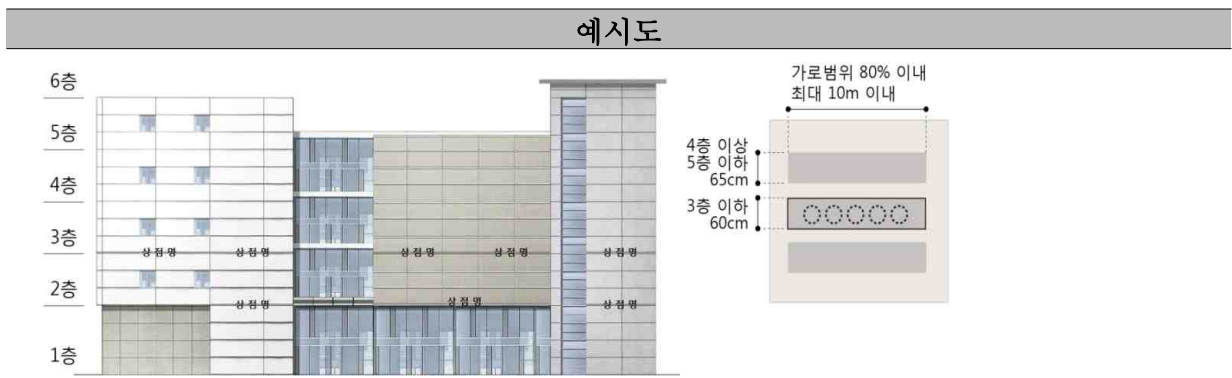


## 제16조 (옥외광고물 설치기준에 관한 지침사항)

- ① 광고물 설치량의 최소화 및 규모의 축소화한다.
  - 가. 한 업소 당 2개의 간판 사용을 원칙으로 한다.
- ② 간판이 건물에서 점유하는 면적을 제한한다.
  - 가. 간판의 배경이 되는 건물면의 공간을 확보한다.
  - 나. 간판이 건물을 압도하거나 건물의 형태를 왜곡하지 않도록 한다.
- ③ 건물 및 주변 환경과의 조화성 유지한다.
  - 가. 한 건축물에 설치된 간판들 간의 균형을 유지한다.
  - 나. 가로경관과 조화를 이루며, 경관이 지닌 장소적 아이덴티티를 강화하는 요소로서 활용한다.
  - 다. 업소 당 총량규제 및 간판의 규격 규제로 주변경관과의 조화성을 유지한다.
- ④ 핵심 내용만 간략하게 표기한다.
  - 가. 주요표기내용과 보조표기내용을 구분하여 중심내용을 강조함으로써 정보전달의 효과를 증대한다.
  - 나. 주요표기내용은 업소명이나 브랜드명으로 제한한다.
- ⑤ 시인성과 가독성의 극대화한다.
  - 가. 표기요소 간에 적절한 여백을 확보하여 시각적 인식의 용이함을 증대한다.
- ⑥ 자극적인 조명을 지양하고, 편안하고 아름다운 조명연출 권장한다.
- ⑦ 아래의 유형별 간판설치기준의 지침사항 이외의 사항 또는 기타 간판 디자인 안을 제시할 경우‘경기도’및‘평택시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례’를 적용하도록 한다.

## 제17조 (가로형 간판 설치기준에 관한 지침사항)

구 분	규격
표시규격	<ul style="list-style-type: none"> <li>가로 : 건물 벽면 가로폭 80%이내 (최대 10m이내)</li> <li>세로 : 3층 이하 60cm</li> <li>※층별구분이 명확하지 않은 건축물은 4m를 1개 층으로 산정</li> <li>두께 : 건물벽면으로부터 30cm 이내</li> </ul>
설치위치	<ul style="list-style-type: none"> <li>3층 이하에 설치</li> </ul>



## 제18조 (건물상단 가로형간판 설치기준에 관한 지침사항)

구 분	규격
표시규격	<ul style="list-style-type: none"> <li>가로 : 건물 최상단 가로크기의 1/2크기</li> <li>세로 : 5층 이하 70cm, 6층 이상 90cm을 기준으로 1개층 증가 시 10cm 증가(최대2m이내). 단, 산업·물류시설용지 내 건축물의 경우 6층부터 1개층 증가시 40cm 증가(최대 3m이내) ※층별구분이 명확하지 않은 건축물은 4m를 1개 층으로 산정</li> <li>성명, 상호, 상징도형 표시</li> </ul>
설치위치	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물 최상단에 설치 / 4층 이상 건축물 (건물 2면에 입체형 간판 설치가능, 가로쓰기만 가능)</li> </ul>
예시도	



## 제19조 (종합안내 표지판 설치기준에 관한 지침사항)

구 분	규격
표시규격	<ul style="list-style-type: none"> <li>주출입구상단 벽면에 표시</li> <li>건물의 출입구 상단에 설치할 경우 출입구 폭을 초과할 수 없음</li> <li>구조체의 색상은 무채색이나 저채도의 색상을 사용하여 건물 고유의 색과 조화를 이루도록 해야함</li> </ul>
설치위치	<ul style="list-style-type: none"> <li>충수량에 포함</li> <li>광고물관리 심의위원회 심의를 거쳐 설치</li> </ul>
예시도	



## 제20조 (돌출간판 설치기준에 관한 지침사항)

구 분	규격
표시규격	<ul style="list-style-type: none"> <li>글자는 가로쓰기 원칙</li> <li>돌출폭 : 통일된 게시틀 설치</li> <li>가로크기 80cm이내, 세로크기 100cm, 두께 50cm이하</li> </ul>
설치위치	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물 전면폭이 10m이상일 경우, 10m마다 추가허용</li> <li>5층 이하에 설치, 최상층에 표시금지</li> <li>※층별구분이 명확하지 않은 건축물은 4m를 1개 층으로 산정)</li> </ul>
예시도	



## 제21조 (지주이용간판 설치기준에 관한 지침사항)

구 분	규격
표시규격	<ul style="list-style-type: none"> <li>지면으로부터 높이 4m 이하, 1면 최대면적 3㎡이하</li> </ul>
설치위치	<ul style="list-style-type: none"> <li>종합안내표지판을 설치할 수 없는 5층 이상의 건축물로서, 광고물 관리심의위원회 심의를 거쳐 제한적으로 설치(해당건물의 업소 수, 광고물규격, 주변과의 조화, 설치필요성 고려)</li> <li>개별업소형 : 당해 업소부지내 설치</li> <li>통합유도형 : 도로폭이 6m이상인 도로변에서 직접 보이지 않는 업소에 한하여 설치가능</li> </ul>
예시도	



## 제2장 공공부문 시행지침

### 도로시설에 관한 사항

#### 제1조 (포장재료 등)

- ① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 및 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료로 한다.
- ② 포장패턴은 가로수 식재 및 배치 등과 연계하여 일체적 가로분위기를 조성할 수 있도록 한다.
- ③ 보도부분의 포장패턴은 경관 및 방향성 제공 등의 요소를 감안하여 선정하도록 한다.
- ④ 횡단보도 주변에는 장애인용 유도점자블럭과 보행편의를 위한 단차 없는 장애인용 경계석을 설치하도록 한다.

#### 제2조 (가로수 식재)

- ① 보차도 구분이 있는 폭 12m 이상의 도로로서 보도폭 2.5m 이상인 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 한다.
- ② 동일노선에는 가급적 동일한 식재를 도모하도록 한다.
- ③ 버스정류장의 전후구간에는 가로수로 인하여 운전자의 시야가 가리거나 승하차시 장애가 없도록 하여야 한다.

#### 제3조 (자전거도로 조성)

- ① 자전거도로의 평면 교차지점에는 자전거 횡단표기시설을 설치하도록 하고, 자전거도로의 주요 목적지에는 자전거보관대를 배치하도록 한다.
- ② 주요 자전거도로 결절부 및 노선상에 급격한 변화가 있는 지점에는 자전거도로망에 대한 종합안내판을 설치하도록 한다.
- ③ 자전거도로의 포장은 투수성포장 등 일체적이고 빗물의 배수 및 투수가 원활한 소재의 사용을 원칙으로 하되, 부분적으로 콘크리트, 아스콘, 소형 고압 블럭을 도입할 수 있다.
- ④ 투수성 포장재를 사용하지 않는 구간의 자전거도로 포장은 표면배수를 위한 구배를 유지하는 한편, 미끄럼이 방지되도록 한다.

#### 제4조 (보행자전용도로 조성)

- ① 보행자 전용도로는 신체장애자, 노약자 등의 불편이 없고 보행자의 안전이 유지될 수 있는 구조이어야 한다.
- ② 보행자전용도로와 인접한 시설 중 공원 및 어린이놀이터 등과 같은 오픈스페이스 요소뿐만 아니라 학교와 같은 다중이용시설과의 연계성 향상을 위한 통로 등을 적극적으로 확보하여 주변공간과 일체화된 보행공간이 되도록 한다.
- ③ 보행자전용도로의 주 입구부분에는 차량진입 방지 및 벤치의 역할을 겸하는 블라드를 배치하도록 한다.
- ④ 보행자전용도로 내부에는 수목식재 및 휴게·편의시설 설치 등 보행활동을 지원할 수 있도록 계획하여야 한다.
- ⑤ 보행자전용도로를 포장하는 경우에는 투수성 포장을 하도록 한다.
- ⑥ 공동주택용지와 접한 보행자전용도로에는 1개지점 이상의 개구부를 설치하여 공동주택 단지내부의 보행자통로와 연결하도록 한다.
- ⑦ 보행자전용도로와 일반도로가 교차하는 경우 험프식 횡단보도를 설치하여 보행자 안전을 확보하고 보행자의 통행을 우선하도록 한다.
- ⑧ 상업용지내 설치된 보행자전용도로 전구간에는 디지털 이미지구현을 위해 바닥에 폭원 1m 이상의 Glass block을 설치하거나 조명기둥을 설치하도록 한다.

#### 공원에 관한 사항

#### 제5조 (근린공원 조성)

- ① 근린공원의 분포와 입지여건을 고려하여 공원성격과 주제를 설정하고 특성화시켜 공원이용의 기회를 다양화하도록 한다.
- ② 보행자전용도로 연결부, 횡단보도 인접부 등 보행자의 주 도착지점을 기준으로 입구를 설정하되, 접근의 편리성 제공과 이용의 원활화를 위하여 2개 방향이상의 출입구를 확보하도록 한다.
- ③ 근린공원은 이용자의 안전을 위해 필요한 구간외에는 원칙적으로 울타리를 설치하지 않도록 한다.

## 제6조 (근린공원내 도입시설)

- ① 근린공원과 폭20m이상의 도로와 접하는 부분중 주민편익시설 등으로 소음차단이 필요한 구간에는 완충식재를 하도록 한다.
- ② 근린공원 내에는 지형 및 입지여건에 따라 주민편의를 위한 등산로, 휴게공간, 운동 시설 등을 적극 확보하고, 야간이용의 활성화를 위하여 보행등을 설치하도록 한다.

## 제7조 (어린이공원 조성)

- ① 어린이공원내 시설은 단순놀이기구, 모험놀이기구, 복합놀이기구 및 소규모 운동장을 설치하여 교육 및 휴게기능의 조화를 도모하도록 한다.
- ② 자동차도로와 접한 부분은 안전사고예방을 위하여 투시형 울타리를 설치하고 출입구에는 단주를 설치하도록 한다.

### 녹지시설에 관한 사항

## 제8조 (식재기준)

- ① 간선도로변 완충녹지에는 쾌적한 주거환경조성을 위하여 소음, 공해저감 및 차폐기능을 도모하도록 한다.
- ② 완충기능을 수행하는 완충녹지에는 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 수종을 선정하도록 한다.
- ③ 도로변 공공공지에는 수변공간과 연계된 주민 휴게기능을 수행하는 수종을 선정하도록 한다.
- ④ 경관녹지는 자연상태로 보전함을 원칙으로 하되 수목식재가 필요한 경우에는 기존의 보존되어 있는 자생수종을 고려하여 보완적 성격의 식재를 실시한다.

### 하천에 관한 사항

## 제11조 (하천 조성원칙)

- ① 공원녹지의 일부기능을 담당할 수 있도록 친수환경을 조성하여야 한다.

- ② 하천을 따라 저수로/고수부지/제방을 각각 친수공간/산책공간/휴게공간으로 나누어 데크를 설치하여 이용자를 활성화시키고 수생식물/관찰데크 등 어린이의 학습과 체험이 같이 행해질 수 있도록 조성하여야 한다.

## 제12조 (하상처리)

- ① 저수로의 시설시 여울과 웅덩이를 조성하고 친환경적 호안처리를 모색하여 경관적 다양성 확보와 생태서식환경의 조성을 통한 교육의 장으로 기능할 수 있도록 한다.
- ② 주요 보행도착지점부 하도 주변에 현장 발생암을 이용한 도섭지(padding pool), 징검다리 등과 함께 물고기의 서식처로서의 고기집을 확보토록 고려한다.



## 제Ⅳ편 환경부문 시행지침






### 제1장 친환경 생태도시 조성계획







#### 제1조 (생태면적률)

- ① “생태면적률” 이라 함은 개발로 인해 훼손되기 쉬운 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 공간계획 차원에서 정량적으로 유지 또는 개선할 수 있도록 유도하기 위한 환경계획 지표로 제시한 것을 말한다.
- ② 용지별 생태면적률은 환경영향평가 결과(※별첨 참조) 이상을 확보토록 하여야 한다.
- ③ 생태면적률의 적용기준은 "생태면적률 적용지침(환경부)"을 따른다.
- ④ 생태면적률의 산출은 제곱미터당 가중치를 바탕으로 다음과 같은 공식에 의한다.

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연지반녹지 면적} + \sum (\text{인공화지역 공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$$

〈생태면적률의 공간유형 구분 및 가중치〉

공간유형				가중치	설 명	사 례
1		자연지반 녹지		1.0	<ul style="list-style-type: none"><li>- 자연지반이 손상되지 않은 녹지</li><li>- 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 자연지반에 자생한 녹지</li><li>- 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지</li></ul>
2		수 공 간	투수기능	1.0	<ul style="list-style-type: none"><li>- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 및 공유수면</li><li>- 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못</li></ul>
3			차수 (투수불가)	0.7	<ul style="list-style-type: none"><li>- 지하수 함양 기능이 없는 수공간</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 자연지반 또는 인공지반 위에 차수 처리된 수공간</li></ul>
4		인공 지반 녹지	90cm≤ 토심	0.7	<ul style="list-style-type: none"><li>- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 지하주차장 등 지하구조물 상부에 조성된 녹지</li></ul>
5			40cm≤ 토심<40cm	0.6	<ul style="list-style-type: none"><li>- 토심이 40cm 이상이고 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지</li></ul>	
6			10cm≤ 토심<40cm	0.5	<ul style="list-style-type: none"><li>- 토심이 10cm 이상이고 40cm 미만인 인공지반 상부 녹지</li></ul>	
7		옥상 녹화	30cm≤ 토심	0.7	<ul style="list-style-type: none"><li>- 토심이 30cm 이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간</li></ul>	<ul style="list-style-type: none"><li>- 혼합형 옥상녹화시스템</li><li>- 중량형 옥상녹화시스템</li></ul>

공간유형				가중치	설 명	사 례
8			20cm ≤ 토심 < 30cm	0.6	- 토심이 20cm 이상이고 30cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	
9			10cm ≤ 토심 < 20cm	0.5	- 토심이 10cm 이상이고 20cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 옥상녹화시스템
10		벽면 녹화	등반보조재, 벽면부착형, 자력등반형 등	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
11		부분포장		0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
12		전면 투수 포장	투수능력 1등급	0.4	- 투수계수 1mm/sec이상	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능 - 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장, 투수블럭 등
13			투수능력 2등급	0.3	- 투수계수 0.5mm/sec이상	
14		틈새 투수포장		0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과 되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사고석 틈새포장 등
15		저류·침투시설 연계면		0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류 시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
16		포장면		0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물 생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트 아스팔트 포장 - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

## 제2장 수소에너지 이용 시행지침

### 제1조 (수소에너지)

- ① “수소에너지”라 함은 물이나 그 밖에 연료를 화학 반응을 통해 수소를 생산하여 전기 또는 열을 이용하는 에너지를 말한다.
- ② “수소연료전지”란 수소와 산소의 전기화학적 반응을 통하여 전기와 열을 생산하는 설비와 그 부대설비를 말한다.

### 제2조 (적용대상)

- ① 본 지침은 “경기경제자유구역 평택포승(BIX) 개발사업 지구단위계획”내 공동주택, 상업시설, 산업시설, 물류시설, 복합지원시설, 공공청사 등 다음과 같이 적용한다.
  1. “공동주택”, “상업시설”, “산업시설”, “물류시설”, “복합지원시설”은 수소연료전지 발전을 통하여 생산된 에너지를 활용할 수 있는 열·전력 공급 설비 설치를 권고한다
  2. “공공청사”는 수소연료전지 발전을 통하여 생산된 에너지를 활용할 수 있는 열·전력 공급설비를 설치하여야 한다.

## 별첨 : 환경영향평가 생태면적률 첨부

### ① 지구 전체

토지이용유형		면적 (㎡)	비율 (%)	생태면적률 (%)	적용면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	195,479.1	9.6	100.0%	195,479	
2	주거시설(공동주택)	48,256.9	2.4	26.78	12,924.1	
	분양주택	37,903.6	1.9	30.0	11,371.1	
	행복주택	10,353.3	0.5	15.0	1,553.0	
3	주거시설(도시형생활주택)	-	-	-	-	
4	주거시설(단독주택)	30,525.8	1.5	3.0	915.8	
5	주거시설(근린생활용지)	11,613.2	0.6	15.0	1,742.0	
6	산업용지	782,363.6	38.2	7.0	54,765.5	
7	물류용지	555,981.4	27.2	20.0	111,196.3	
8	상업용지	16,460.1	0.8	10.0	1,646.0	
9	오수처리시설	1,018.2	0.0	50.0	509.1	
10	수도용지	2,281.3	0.1	50.0	1,140.7	
11	주차장용지	15,360.1	0.8	-	-	
12	공공시설용지	6,007.9	0.3	15.0	901.2	
13	종교용지	-	-	-	-	
14	복합지원용지	31,317.0	1.5	15.0	4,697.6	
15	유보지	44,712.9	2.2	15.0	6,707.9	
16	변전소	-	-	-	-	
17	가스정압기	-	-	-	-	
18	도로	50,677.0	2.5	6.0	3,040.6	
	중로	239,893.0	11.7	6.0	14,393.6	
	소로	12,681.0	0.6	6.0	760.9	
	기타	-	-	-	-	
	보행자도로	1,639.8	0.1	20.0	328.0	
합계		2,046,268.3	100	-	411,147.1	
전체생태면적률		20.09%				

### ② 용지별 생태면적률

용지명		주거시설(공동주택)					
평가대상토지		대지면적(㎡)	37,903.6	용적률(%)	220.00%	생태면적률(%)	
		건축면적(㎡)	18,951.8	건폐율(%)	50.00%	본안협의시	현재
					40%	30%	
공간유형			가중치	대지면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고	
1	자연지반녹지		1.0	5,685.54	5,685.54	의무조경	
2	수공간(투수기능)		1.0	—	—		
3	수공간(차수)		0.7	—	—		
4	인공지반녹지(90cm≤토심		0.7	3,790.36	2,653.25	지하주차장	
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)		0.6	—	—		
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)		0.5	—	—		
7	옥상녹화(30cm≤토심)		0.7	—	—		
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)		0.6	—	—		
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)		0.5	—	—		
10	벽면녹화		0.4	—	—		
11	부분포장		0.5	—	—		
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)		0.4	7,576.93	3,030.77	단지도로	
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)		0.3	—	—		
14	틈새 투수포장		0.2	—	—		
15	저류 및 침투시설 연계면		0.3	—	—		
16	포장면		0.0	20,850.77	—		
합계				37,903.60	11,369.56		
생태면적률(%)			30.00%				

용지명		주거시설(행복주택)				
평가대상토지		대지면적(㎡)	10,353.30	용적률(%)	250.00%	생태면적률(%)
		건축면적(㎡)	5,176.65	건폐율(%)	50.00%	본안협의시 40%
						현재 15%
공간유형		가중치	대지면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고	
1	자연지반녹지	1.0	1,180.07	1,180.07	조경면적	
2	수공간(투수기능)	1.0	—	—		
3	수공간(차수)	0.7	—	—		
4	인공지반녹지(90cm≤토심)	0.7	533.19	373.24	지하주차장	
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)	0.6	—	—		
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)	0.5	—	—		
7	옥상녹화(30cm≤토심)	0.7	—	—		
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)	0.6	—	—		
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)	0.5	—	—		
10	벽면녹화	0.4	—	—		
11	부분포장	0.5	—	—		
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	—	—	단지도로	
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—	—		
14	틈새 투수포장	0.2	—	—		
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—	—		
16	포장면	0.0	8,640.04	—		
합계			10,353.30	1,553.31		
생태면적률(%)			15.00%			

용지명		주거시설(단독주택)				
평가대상토지		대지면적(㎡)	30,525.8	용적률(%)	180.00%	생태면적률(%)
		건축면적(㎡)	18,315.48	건폐율(%)	60.00%	본안협의시 30%
						현재 3%
공간유형		가중치	대지면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고	
1	자연지반녹지	1.0	915.77	915.77	조경면적	
2	수공간(투수기능)	1.0	—	—		
3	수공간(차수)	0.7	—	—		
4	인공지반녹지(90cm≤토심)	0.7	—	—		
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)	0.6	—	—		
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)	0.5	—	—		
7	옥상녹화(30cm≤토심)	0.7	—	—		
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)	0.6	—	—		
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)	0.5	—	—		
10	벽면녹화	0.4	—	—		
11	부분포장	0.5	—	—		
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	—	—		
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—	—		
14	틈새 투수포장	0.2	—	—		
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—	—		
16	포장면	0.0	8,640.04	—		
합계			30,525.80	915.77		
생태면적률(%)			3.00%			

용지명		주거시설(근린생활시설용지)				
평가대상토지		대지면적(㎡)	11,613.20	용적률(%)	350.00%	생태면적률(%)
		건축면적(㎡)	8,129.24	건폐율(%)	70.00%	본안협의시 30% 현재 15%
공간유형		가중치	대지면적(㎡)		환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	1.0	1,741.98		1,741.98	조경면적
2	수공간(투수기능)	1.0	—		—	
3	수공간(차수)	0.7	—		—	
4	인공지반녹지(90cm≤토심)	0.7	—		—	
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)	0.6	—		—	
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)	0.5	—		—	
7	옥상녹화(30cm≤토심)	0.7	—		—	
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)	0.6	—		—	
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)	0.5	—		—	
10	벽면녹화	0.4	—		—	
11	부분포장	0.5	—		—	
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	—		—	
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—		—	
14	틈새 투수포장	0.2	—		—	
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—		—	
16	포장면	0.0	9,871.22		—	
합계			11,613.20		1,741.98	
생태면적률(%)			15.00%			

용지명		산업용지				
평가대상토지		대지면적(㎡)	782,363.60	용적률(%)	350.00%	생태면적률(%)
		건축면적(㎡)	547,654.52	건폐율(%)	70.00%	본안협의시 25% 현재 7%
공간유형		가중치	대지면적(㎡)		환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	1.0	31,294.54		31,294.54	조경면적
2	수공간(투수기능)	1.0	—		—	
3	수공간(차수)	0.7	—		—	
4	인공지반녹지(90cm≤토심)	0.7	—		—	
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)	0.6	—		—	
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)	0.5	—		—	
7	옥상녹화(30cm≤토심)	0.7	—		—	
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)	0.6	—		—	
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)	0.5	—		—	
10	벽면녹화	0.4	—		—	
11	부분포장	0.5	—		—	
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	58,677.27		23,470.91	주차장
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—		—	
14	틈새 투수포장	0.2	—		—	
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—		—	
16	포장면	0.0	692,391.79		—	
합계			782,363.60		54,765.45	
생태면적률(%)			7.00%			

용지명		물류용지				
평가대상토지		대지면적(㎡)	555,981.40	용적률(%)	250.00%	생태면적률(%)
		건축면적(㎡)	333,588.84	건폐율(%)	60.00%	본안협의시 25% 현재 20%
공간유형		가중치	대지면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고	
1	자연지반녹지	1.0	83,397.21	83,397.21	조경면적	
2	수공간(투수기능)	1.0	—	—		
3	수공간(차수)	0.7	—	—		
4	인공지반녹지(90cm≤토심)	0.7	—	—		
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)	0.6	—	—		
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)	0.5	—	—		
7	옥상녹화(30cm≤토심)	0.7	—	—		
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)	0.6	—	—		
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)	0.5	—	—		
10	벽면녹화	0.4	—	—		
11	부분포장	0.5	—	—		
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	69,497.68	27,799.07	주차장	
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—	—		
14	틈새 투수포장	0.2	—	—		
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—	—		
16	포장면	0.0	403,086.52	—		
합계			555,981.40	111,196.28		
생태면적률(%)			20.00%			

용지명		상업용지				
평가대상토지		대지면적(㎡)	16,460.10	용적률(%)	800.00%	생태면적률(%)
		건축면적(㎡)	13,168.08	건폐율(%)	80.00%	본안협의시 10% 현재 10%
공간유형		가중치	대지면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고	
1	자연지반녹지	1.0	1,646.01	1,646.01	조경면적	
2	수공간(투수기능)	1.0	—	—		
3	수공간(차수)	0.7	—	—		
4	인공지반녹지(90cm≤토심)	0.7	—	—		
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)	0.6	—	—		
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)	0.5	—	—		
7	옥상녹화(30cm≤토심)	0.7	—	—		
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)	0.6	—	—		
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)	0.5	—	—		
10	벽면녹화	0.4	—	—		
11	부분포장	0.5	—	—		
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	—	—		
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—	—		
14	틈새 투수포장	0.2	—	—		
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—	—		
16	포장면	0.0	14,814.09	—		
합계			16,460.10	1,646.01		
생태면적률(%)			20.00%			

용지명		오수처리시설				
평가대상토지		대지면적(m <sup>2</sup> )	1,018.2	용적률(%)	80.00%	생태면적률(%)
		건축면적(m <sup>2</sup> )	203.64	건폐율(%)	20.00%	본안협의시 50%
공간유형		가중치	대지면적(m <sup>2</sup> )	환산면적(m <sup>2</sup> )	비고	현재 50%
1	자연지반녹지	1.0	509.10	509.10	조경면적	
2	수공간(투수기능)	1.0	—	—		
3	수공간(차수)	0.7	—	—		
4	인공지반녹지(90cm≤토심)	0.7	—	—		
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)	0.6	—	—		
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)	0.5	—	—		
7	옥상녹화(30cm≤토심)	0.7	—	—		
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)	0.6	—	—		
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)	0.5	—	—		
10	벽면녹화	0.4	—	—		
11	부분포장	0.5	—	—		
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	—	—		
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—	—		
14	틈새 투수포장	0.2	—	—		
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—	—		
16	포장면	0.0	509.10	—		
합계			1,018.20	509.10		
생태면적률(%)			50.00%			

용지명		수도용지				
평가대상토지		대지면적(m <sup>2</sup> )	2,281.30	용적률(%)	80.00%	생태면적률(%)
		건축면적(m <sup>2</sup> )	456.26	건폐율(%)	20.00%	본안협의시 50%
공간유형		가중치	대지면적(m <sup>2</sup> )	환산면적(m <sup>2</sup> )	비고	현재 50%
1	자연지반녹지	1.0	1,140.65	1,140.65	조경면적	
2	수공간(투수기능)	1.0	—	—		
3	수공간(차수)	0.7	—	—		
4	인공지반녹지(90cm≤토심)	0.7	—	—		
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)	0.6	—	—		
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)	0.5	—	—		
7	옥상녹화(30cm≤토심)	0.7	—	—		
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)	0.6	—	—		
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)	0.5	—	—		
10	벽면녹화	0.4	—	—		
11	부분포장	0.5	—	—		
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	—	—		
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—	—		
14	틈새 투수포장	0.2	—	—		
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—	—		
16	포장면	0.0	1,140.55	—		
합계			2,281.30	1,140.65		
생태면적률(%)			50.00%			



용지명		공공청사용지					
평가대상토지		대지면적(㎡)	6,007.90	용적률(%)	350.00%	생태면적률(%)	
		건축면적(㎡)	4,205.53	건폐율(%)	70.00%	본안협의시	현재
						25%	15%
공간유형			가중치	대지면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고	
1	자연지반녹지		1.0	901.19	901.19	조경면적	
2	수공간(투수기능)		1.0	—	—		
3	수공간(차수)		0.7	—	—		
4	인공지반녹지(90cm≤토심		0.7	—	—		
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)		0.6	—	—		
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)		0.5	—	—		
7	옥상녹화(30cm≤토심)		0.7	—	—		
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)		0.6	—	—		
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)		0.5	—	—		
10	벽면녹화		0.4	—	—		
11	부분포장		0.5	—	—		
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)		0.4	—	—		
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)		0.3	—	—		
14	틈새 투수포장		0.2	—	—		
15	저류 및 침투시설 연계면		0.3	—	—		
16	포장면		0.0	5,106.72	—		
합계				6,007.90	901.19		
생태면적률(%)			15.00%				

용지명		복합지원용지					
평가대상토지		대지면적(㎡)	31,317.00	용적률(%)	250.00%	생태면적률(%)	
		건축면적(㎡)	21,921.90	건폐율(%)	70.00%	본안협의시 20%	현재 15%
공간유형			가중치	대지면적(㎡)	환산면적(㎡)	비고	
1	자연지반녹지		1.0	4,697.55	4,697.55	조경면적	
2	수공간(투수기능)		1.0	—	—		
3	수공간(차수)		0.7	—	—		
4	인공지반녹지(90cm≤토심		0.7	—	—		
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)		0.6	—	—		
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)		0.5	—	—		
7	옥상녹화(30cm≤토심)		0.7	—	—		
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)		0.6	—	—		
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)		0.5	—	—		
10	벽면녹화		0.4	—	—		
11	부분포장		0.5	—	—		
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)		0.4	—	—		
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)		0.3	—	—		
14	틈새 투수포장		0.2	—	—		
15	저류 및 침투시설 연계면		0.3	—	—		
16	포장면		0.0	26,619.45	—		
합계				31,317.00	4,697.55		
생태면적률(%)			15.00%				

용지명		유보지				
평가대상토지		대지면적(㎡)	44,712.90	용적률(%)	250.00%	생태면적률(%)
		건축면적(㎡)	31,299.03	건폐율(%)	70.00%	본안협의시 25% 현재 15%
공간유형		가중치	대지면적(㎡)		환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	1.0	6,706.94		6,706.94	조경면적
2	수공간(투수기능)	1.0	—		—	
3	수공간(차수)	0.7	—		—	
4	인공지반녹지(90cm≤토심)	0.7	—		—	
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)	0.6	—		—	
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)	0.5	—		—	
7	옥상녹화(30cm≤토심)	0.7	—		—	
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)	0.6	—		—	
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)	0.5	—		—	
10	벽면녹화	0.4	—		—	
11	부분포장	0.5	—		—	
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	—		—	
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—		—	
14	틈새 투수포장	0.2	—		—	
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—		—	
16	포장면	0.0	38,005.97		—	
합계			44,712.90		6,706.94	
생태면적률(%)			15.00%			

용지명		대로				
평가대상토지		대지면적(㎡)	50,677.00	용적률(%)	—	생태면적률(%)
		건축면적(㎡)	—	건폐율(%)	—	본안협의시 — 현재 6%
공간유형		가중치	대지면적(㎡)		환산면적(㎡)	비고
1	자연지반녹지	1.0	3,040.62		3,040.62	식수대
2	수공간(투수기능)	1.0	—		—	
3	수공간(차수)	0.7	—		—	
4	인공지반녹지(90cm≤토심)	0.7	—		—	
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)	0.6	—		—	
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)	0.5	—		—	
7	옥상녹화(30cm≤토심)	0.7	—		—	
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)	0.6	—		—	
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)	0.5	—		—	
10	벽면녹화	0.4	—		—	
11	부분포장	0.5	—		—	
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	—		—	
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—		—	
14	틈새 투수포장	0.2	—		—	
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—		—	
16	포장면	0.0	47,636.38		—	
합계			50,677.00		3,040.62	
생태면적률(%)			6.00%			

용지명		중로				
평가대상토지		대지면적(m <sup>2</sup> )	239,893.00	용적률(%)	—	생태면적률(%)
		건축면적(m <sup>2</sup> )	—	건폐율(%)	—	본안협의시 6% 현재 6%
공간유형		가중치	대지면적(m <sup>2</sup> )	환산면적(m <sup>2</sup> )	비고	
1	자연지반녹지	1.0	14,393.58	14,393.58	식수대	
2	수공간(투수기능)	1.0	—	—		
3	수공간(차수)	0.7	—	—		
4	인공지반녹지(90cm≤토심)	0.7	—	—		
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)	0.6	—	—		
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)	0.5	—	—		
7	옥상녹화(30cm≤토심)	0.7	—	—		
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)	0.6	—	—		
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)	0.5	—	—		
10	벽면녹화	0.4	—	—		
11	부분포장	0.5	—	—		
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	—	—		
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—	—		
14	틈새 투수포장	0.2	—	—		
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—	—		
16	포장면	0.0	225,499.42	—		
합계			239,893.00	14,393.58		
생태면적률(%)			6.00%			

용지명		소로				
평가대상토지		대지면적(m <sup>2</sup> )	12,681	용적률(%)	—	생태면적률(%)
		건축면적(m <sup>2</sup> )	—	건폐율(%)	—	본안협의시 6% 현재 6%
공간유형		가중치	대지면적(m <sup>2</sup> )	환산면적(m <sup>2</sup> )	비고	
1	자연지반녹지	1.0	760.86	760.86	식수대	
2	수공간(투수기능)	1.0	—	—		
3	수공간(차수)	0.7	—	—		
4	인공지반녹지(90cm≤토심)	0.7	—	—		
5	인공지반녹지(40cm≤토심<90cm)	0.6	—	—		
6	인공지반녹지(10cm≤토심<40cm)	0.5	—	—		
7	옥상녹화(30cm≤토심)	0.7	—	—		
8	옥상녹화(20cm≤토심<30cm)	0.6	—	—		
9	옥상녹화(10cm≤토심<20cm)	0.5	—	—		
10	벽면녹화	0.4	—	—		
11	부분포장	0.5	—	—		
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	—	—		
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—	—		
14	틈새 투수포장	0.2	—	—		
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—	—		
16	포장면	0.0	11,920.14	—		
합계			12,681.00	760.86		
생태면적률(%)			6.00%			

용지명		보행자도로				
평가대상토지		대지면적 (㎡)	1,639.80	용적률 (%)	—	생태면적률 (%)
		건축면적 (㎡)	—	건폐율 (%)	—	본안협의시 20% 현재 20%
공간유형		가중치	대지면적 (㎡)		환산면적 (㎡)	비고
1	자연지반녹지	1.0	—		—	
2	수공간(투수기능)	1.0	—		—	
3	수공간(차수)	0.7	—		—	
4	인공지반녹지 (90cm≤토심)	0.7	—		—	
5	인공지반녹지 (40cm≤토심<90cm)	0.6	—		—	
6	인공지반녹지 (10cm≤토심<40cm)	0.5	—		—	
7	옥상녹화 (30cm≤토심)	0.7	—		—	
8	옥상녹화 (20cm≤토심<30cm)	0.6	—		—	
9	옥상녹화 (10cm≤토심<20cm)	0.5	—		—	
10	벽면녹화	0.4	—		—	
11	부분포장	0.5	819.90		327.96	투수블럭
12	전면 투수포장(투수능력 1등급)	0.4	—		—	
13	전면 투수포장(투수능력 2등급)	0.3	—		—	
14	틈새 투수포장	0.2	—		—	
15	저류 및 침투시설 연계면	0.3	—		—	
16	포장면	0.0	819.90		—	
합계			1,639.80		327.96	
생태면적률 (%)			20.00%			