2장 지구단위계획 시행지침

Ⅰ. 총론

Ⅱ. 건축부문 시행지침

Ⅲ. 공공부문 시행지침

Ⅰ 총 론

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 "지침"이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 및 동법 시행령 제43조에 의거 지구단위계획구역의 지정을 통해 "가평달전지구 도시개발사업 지구단위계획" 구역 내의 용도지역 · 지구, 도시계획시설, 건축물의 대지 · 용도 · 밀도 · 형태 및 공간활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 지침도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 건축 및 경관관련 시행지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

가평달전지구 도시개발사업 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)

Ⅰ. 총론
Ⅱ. 건축부문 시행지침
Ⅲ. 공공부문 시행지침

제4조 (지침적용의 기본원칙)

① 본 지침에서 제시하는 내용과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화하는 것을 목적으로 한다.
② 도시개발사업 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 하며, 시행지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법규 및 경기도, 가평군 관련조례에 따른다.
③ 지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 구분되며, 이중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 것이고, 권장사항은 강요하지 않는 내용들로서 대상지의 효율적인 발전을 위하여 가능한 한 지정된 사항을 지켜야 하는 것을 말한다.
④ 시행지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 및 조례 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

< 용어의 정의 >

제5조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

① "지구단위계획구역"이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

- 도면표시 :

② "용지"라 함은 가평달전지구 도시개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.

1. 단독주택용지
   가. 일반형 단독주택용지 : 단독주택 건축을 위해 필지를 구획한 주택용지를 말한다.
   나. 블록형 단독주택용지 : 개별필지로 구별하지 아니하고, 적정 규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써, 보다 신축적인 부지 조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획된 주택용지를 말한다.
   다. 점포겸용 단독주택용지 : 건축물의 일부에 주거용도 외 용도의 시설 설치가 가능한 주택용지를 말한다.
2. 공동주택용지 : 공동주택(연립주택 및 다세대주택) 건축을 위해 필지를 구획한 주택용지를 말한다.
3. 삭제
4. 공공건축물 및 기타시설용지 : 제1호 내지 제3호에 해당되지 아니한 용지

제6조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

① "획지"라 함은 계획적인 개발 또는 정비를 위하여 구획된 일단의 토지를 말한다.

제7조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

① "허용용도"라 함은 해당 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 관련법령이 허용하는 용도라도 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.

② "불허용도"라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.

③ "부대·복리시설"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 주거 공간 단위를 말한다.

② "건폐율"이라 함은 건축법 제55조의 규정에 정하고 있는 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다.

③ "용적률"이라 함은 건축법 제56조의 규정에 정하고 있는 지상부 건축물 연면적의 대지면적에 대한 비율을 말한다.

④ "최고층수"라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 가구 또는 획지의 경우 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

제9조 (건축선에 관한 용어의 정의)

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

- 도면표시 :

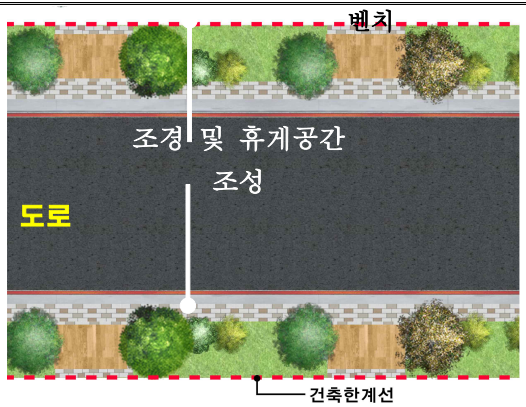
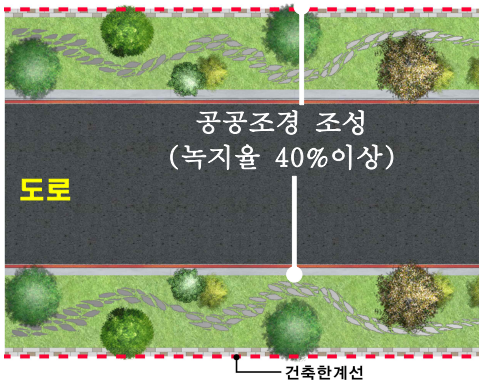
제10조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

① "전면공지"라 함은 지구단위계획으로 계획한 건축한계선으로 인하여 인접 전면도로 경계선사이에 생기는 대지내 공지로서 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.

② '전면공지 조성기준 및 방법'은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 대지내 조경과 연계조성하도록 권장한다.
2. 단독주택지내 전면공지는 주민 커뮤니티 공간 형성을 위해 휴식공간 위주의 조경시설을 설치를 권장하고, 담장 설치시 건축한계선에 맞추어야 한다.
3. 공동주택지 전면공지는 주변 녹지와의 상호 연계성 측면에서 공공조경으로 설치하되 녹지율은 40%이상 확보하여야 한다.

<그림 Ⅰ-1-1> 대지내 공지 조성 예시도

단독주택 예시도	공동주택 예시도
	

③ "공공조경"이라 함은 가로환경 제고를 위해 대지내 일부 공지에 대하여 지구단위계획에서 제시한 식수 방법에 따라 조경하는 것을 말한다.

④ '공공조경 조성기준 및 방법'은 다음 각 호에서 제시한 방법에 따라 조성하여야 한다.

1. 공동주택지변 건축한계선에 의한 공지는 공공조경으로 조성한다.
2. 공공조경 대상지는 가로미관증진, 소음억제 등을 위하여 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
   가. 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성
   나. 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고, 교목의 하부에 관목류나 화관목류를 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성
   다. 도시경관, 대기질 등 환경영향을 고려하여 향토수종 및 환경정화수종을 선정・식재
   라. 녹지율은 40%이상 확보하도록 한다.
3. 공공조경의 면적은 전부 대지내 조경 면적으로 산입한다.

제11조 (생태면적률 확보)

① "생태면적률"이라 함은 개발로 인해 훼손되기 쉬운 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 유지 또는 개선할 수 있도록 유도하기 위한 환경계획지표로 <표Ⅰ-1-1>에서 제시한 것을 말한다.

② 생태면적률은 다음과 같은 산식에 의해 산출되며, 구체적인 사항은 「생태면적률 적용지침(환경부)」을 준용한다.

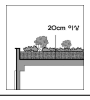
- 산식 : **생태면적률** $= \dfrac{\text{자연순환 기능 면적}}{\text{전체 대상지 면적}} = \dfrac{\Sigma(\text{공간유형별 면적}\times\text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$

③ 생태면적률 적용대상 및 확보기준은 <표Ⅰ-1-1>과 같으며, 해당 기준 이상을 확보하여야 한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 불합리하다고 인정하는 경우는 예외로 할 수 있다.

<표 Ⅰ-1-1> 생태면적률 적용대상 및 확보기준

적 용 대 상	생태면적률 확보기준	비 고
단독주택용지	30% 이상	
공동주택용지	30% 이상	
공용시설용지	30% 이상	•커뮤니티시설용지

<표 Ⅰ-1-2> 생태면적률의 공간유형 구분 및 가중치

공간유형		가중치	설 명	사 례
1	자연지반녹지	1.0	• 자연지반이 손상되지 않은 녹지 • 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	• 자연지반에 자생한 녹지 • 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	수공간 (투수기능)	1.0	• 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	• 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 • 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3	수공간 (차수)	0.7	• 지하수 함양 기능이 없는 수공간	• 자연지반 위 차수 처리된 수공간 • 인공지반 위 차수 처리된 수공간
4	인공지반녹지 ≥ 90㎝	0.7	• 토심이 90㎝ 이상인 인공지반 상부 녹지	• 지하주차장 상부 녹지 • 지하구조물 상부 녹지
5	 옥상녹화 ≥ 20㎝	0.6	• 토심이 20㎝ 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	• 혼합형 녹화옥상시스템 • 중량형 녹화옥상시스템
6	인공지반녹지 <90㎝	0.5	• 토심이 90㎝ 이상인 인공지반 상부 녹지	• 지하주차장 상부 녹지 • 지하구조물 상부 녹지
7	옥상녹화 < 20㎝	0.5	• 토심이 20㎝ 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	• 저관리 경량형 녹화옥상시스템

제12조 (차량교통 처리에 관한 용어의 정의)

① "차량 진출입권장구간"이라 함은 교통영향분석·개선대책에서 제시한 사항에 따라 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구 설치를 권장하는 구간을 말한다.

- 도면표시 :

② "차량 진출입불허구간"이라 함은 교통영향분석·개선대책에서 제시한 사항에 따라 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

- 도면표시 :

제13조 (보행교통 처리에 관한 용어의 정의)

①"보행자전용도로"이라 함은 차량의 통행이 허용되지 않는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률상 도로로서 도시계획시설의 결정구조 및 설치 기준에 관한 규칙 제18조에 의해 설치되는 도로를 말하며, 건축법 제51조 및 제53조의 규정이 적용되지 않는 도로를 말한다.

②"전면도로"라 함은 획지가 면한 도로 중 가장 넓은 도로를 전면도로라 하며 건축물 높이의 적용은 건축법 제51조 제3항을 준용하여 전면도로의 반대쪽 경계선(도로경계선)까지 거리에 의하여 확보된 폭원으로 한다.

③"볼라드"라 함은 보행자의 안전과 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치한 시설물을 말한다.

제14조 (기타 지침과 관련된 용어의 정의)

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

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제15조 (지구단위계획의 변경)

① 지구단위계획의 변경은 도시개발사업 준공 전에는 「도시개발법」에 의한 절차를 따르며, 도시개발사업 준공 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.

② 본 지침 시행 이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제16조 (지구단위계획 지침의 운용)

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

제17조 (인허가 및 심의요청시 제출도서)

① 지구단위계획구역내 건축물로서 건축허가를 받고자 할 경우에는 다음 각 호의 내용이 표시된 도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 당해대지 및 주변지역을 포함한 지구단위계획결정현황 및 변경(안)도
2. 지침반영여부 요약(예시) 및 반영여부를 입증할 수 있는 세부내용이 표시된 도서 단, 전면공지는 당해 전면공지 및 전면보도, 양측 연접대지의 전면공지 조성현황의 파악이 가능한 현황사진을 첨부할 것

▸지침반영여부 요약서 양식

구 분	지침내용	반영내용	반영여부	입증도면	비 고

※ 작성방법

◦ 구　분 : 가구 및 획지, 용도, 건폐율, 높이, 용적률, 배치 및 형태, 외관, 대지내 공지, 차량출입 및 주차로 구분하여 입력

◦ 지침내용 : 결정도 및 지침 기준을 요약하여 입력

◦ 반영내용 : 지침기준에 대한 반영내용 입력

◦ 반영여부 : 반영 · 미반영으로 구분하여 입력

◦ 입증도면번호 : 제출도면 중 반영내용이 표현된 도면번호 입력

◦ 비　고 : 해당되는 지침의 위치를 제OO조 O항 O호 형식으로 입력

② 당해 지구단위계획구역내 건축물로서 심의를 받고자 하는 경우에는 축척 1/100 이상의 관련도면을 첨부하여야 한다. 단 축척이 부적절한 경우, 심의 담당부서와 협의하여 축척을 1/500의 범위 내에서 변경할 수 있다.

제18조 (지구단위계획 내용의 해석)

① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련법규 및 조례의 개정 · 변경, 기타 개발여건의 변화등으로 해당 지침의 적용 및 시행이 불합리한 경우에는 관련법규에서 허용하는 범위내에서 시행지침을 융통성있게 조정할 수 있다.

② 본 지구단위계획 결정도면 및 시행지침에 제시된 예시 및 예시도는 그 지침에 추구하는 설계목표나 방향등을 가시화 한 것으로 구체적인 형태 및 배치, 조성방식은 허가권자와 협의한다.

제19조 (지구단위계획으로 정하는 경미한 사항)

① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항(지구단위계획에서 정하는 경미한 사항의 변경)의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
2. 가구면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다)
5. 영 제46조 제7항 제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
8. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다.
9. 지구단위계획구역 면적의 5퍼센트 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경

② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 제3조(경미한 도시관리계획변경사항)의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다.

1. 시행령 제25조제3항제1호 및 제2호의 규정에 의한 도시계획시설결정의 변경에 따른 용도지역 · 용도지구 및 용도구역의 변경
2. 「도시군계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준」에 관한 규칙 제14조의 규정에 적합한 범위 안에서 도로 모퉁이변을 조정하기 위한 도시계획시설의 변경
3. 도시관리계획결정의 내용 중 면적산정의 착오 등을 정정하기 위한 변경
4. 시행령 제25조제3항제1호 · 제2호 · 제5호 · 제6호 및 이 규칙 제3조제1항제2호 · 제3호의 규정에 의한 도시계획시설결정 또는 용도지역 · 용도지구 · 용도구역의 변경에 따른 지구단위계획구역의 변경
5. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따른 변속차로, 차량출입구 또는 보행자출입구의 설치를 위한 도시계획시설의 변경

③ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 8의 규정에 의하여 본 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음 각호와 같다.

1. 공동주택지 건축선후퇴부 공공조경의 조성녹지비율에 관한 사항
2. 건축한계선에 맞추어 설치하는 담장의 설치 위치에 관한 사항

부　　칙

본 지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.

Ⅱ 건축부문 시행지침

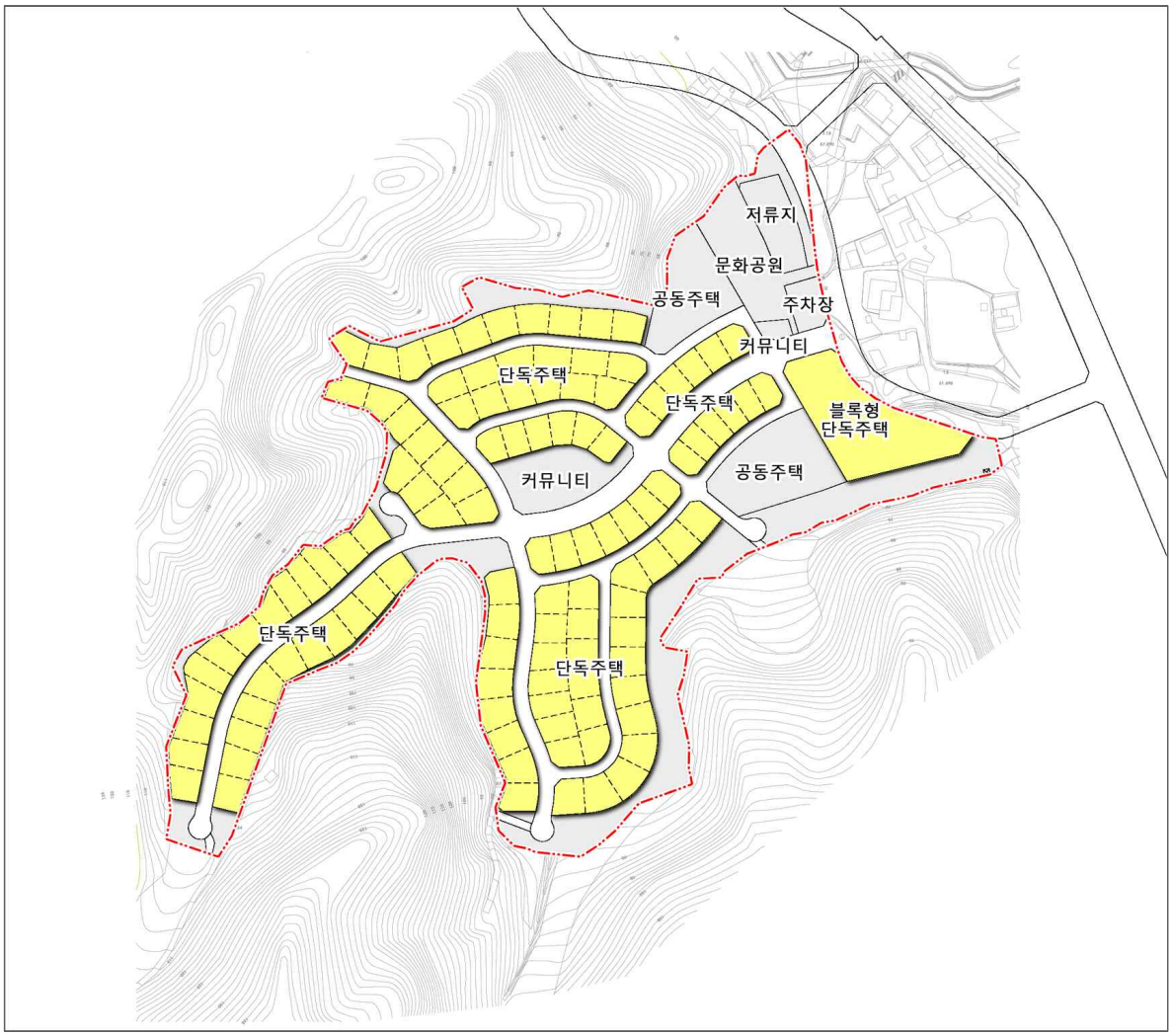
제1장 단독주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제20조 (용지의 구분 및 위치)

단독주택용지의 위치는 <그림Ⅱ-1-1>과 같다.

<그림Ⅱ-1-1> 단독주택용지 위치도



제21조 (획지의 분할 및 합병)

① 모든 획지는 지구단위계획의'가구 및 획지계획'에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제22조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등)

① 단독주택용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수는 <표Ⅱ-1-1>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

② 일반형 단독주택용지의 1획지 당 가구수는 1가구 이하로 한다.

<표Ⅱ-1-1> 단독주택용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수, 가구수

구 분		단독주택용지	
		일 반 형	블 록 형
건축물 용도	도면표시	A	K
	허용용도	•단독주택(다중주택 제외)	•단독주택(점포겸용, 다중주택 제외) ※ 주거용도 외의 용도 40% 이하 •「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「가평군 군계획 조례」의 제1종일반주거지역 내 건축 가능한 건축물
	불허용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		50% 이하	60% 이하
용적률(%)		80% 이하	150% 이하
최고층수		2층	3층
1획지 당 가구수		1가구 이하	-
해당블록		A1 ~ A12	K1

③ 단독주택용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 <그림Ⅱ-1-2>와 같이 표기한다.

<그림Ⅱ-1-2> 단독주택용지 지침내용 도면 표시 예시

블록번호

용도	최고층수
건폐율	용적률

=

A1

A	2
50% 이하	80% 이하

· 블록번호 : 단독주택용지 블록번호
· 용도 : 용도표의 A의 허용용도
· 최고층수 : 2층 이하
· 건폐율 : 50% 이하
용적률 : 80% 이하

< 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

제23조 (건축물 배치 원칙 등)

① 지나친 옹벽발생 및 과도한 토공사 발생을 억제시키는 차원에서 원지반 형태의 공급을 통한 건축배치를 유도하기 위해 주변 자연환경 활용, 다단식 레벨계획, 입체적 건축계획 등을 도모한다.

② 높이 1.5미터 이하의 단은 가급적 자연법면 또는 친환경 구조물로 한다.

③ 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「가평군 건축조례」 별표 3(대지안의 공지기준)를 따른다.

< 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >

제24조 (외벽의 재료, 형태 등)

① 건축물 외벽의 재료는 친환경 주택단지 조성을 위하여 자연친화적인 재료를 사용하여야 한다.

② 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건축물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

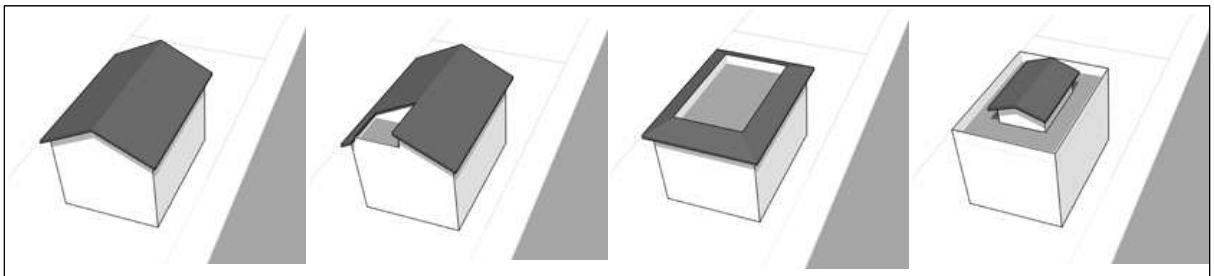
제25조 (지붕형태, 옥상 등)

① 단독주택용지의 지붕은 다음 각 호의 기준에 따라 조성하여야 한다.

1. 경사지붕(박공, 외경사)을 원칙으로 하며, 평지붕은 전체 지붕면적의 1/8 이내에서 설치할 수 있다.
2. 경사지붕의 경사도는 1:1~1:3의 범위로 하며, 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하여, 인접건축물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.
3. 평지붕으로 계획된 부분은 테라스나 정원으로 사용하되 가급적 가로에서 조망되지 않도록 배치하여야 하며, 옥외계단 및 옥상의 물탱크실을 설치할 수 없다.
4. 경사지붕에는 가로경관에 영향을 주지 않는 범위 내에서 실외기, 안테나, 물탱크실 등을 설치할 수 있다.

② 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 등의 높이는 4.5m를 초과할 수 없다.

<그림Ⅱ-1-3> 단독주택 지붕 조성 예시



가로와 직교하도록 경사지붕 배치 | 평지붕은 가급적 가로에서 조망되지 않도록 배치 | 난간높이의 경사지붕 설치 금지 | 경사지붕 외곽에 평지붕 배치 금지

제26조 (담장 등)

① 획지에 담장을 설치할 경우 화관목류의 생울타리 또는 투시형 담장으로 조성하도록 한다.
② 생울타리 담장의 높이는 1.2m 이하로 설치하여야 하며 건축한계선이 규정되어 있는 필지는 건축한계선에 맞추어 설치하여야 한다.

< 대지내 공지 등에 관한 사항 >

제27조 (전면공지, 공공조경)

지침도상에 지정된 전면공지, 공공조경은 '제10조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제28조 (차량 진출입구)

① 지침도상에 차량 진출입구에 대한 별도의 내용이 없는 경우 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.
② 차량 진출입구는 획지 당 1개소만 허용하며, 그 폭원은 8m를 초과할 수 없다. 단, 1층 전체를 필로티 구조로 조성하는 경우는 예외로 한다.

제29조 (부설주차장의 설치)

① 단독주택용지의 부설주차장은 「주차장법」 및 「가평군 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 한다.

< 환경부문 및 기타에 관한 사항 >

제30조 (생태면적률)

①'생태면적률에 관한 세부적인 적용기준은 '제11조(생태면적률 확보)'를 따른다.

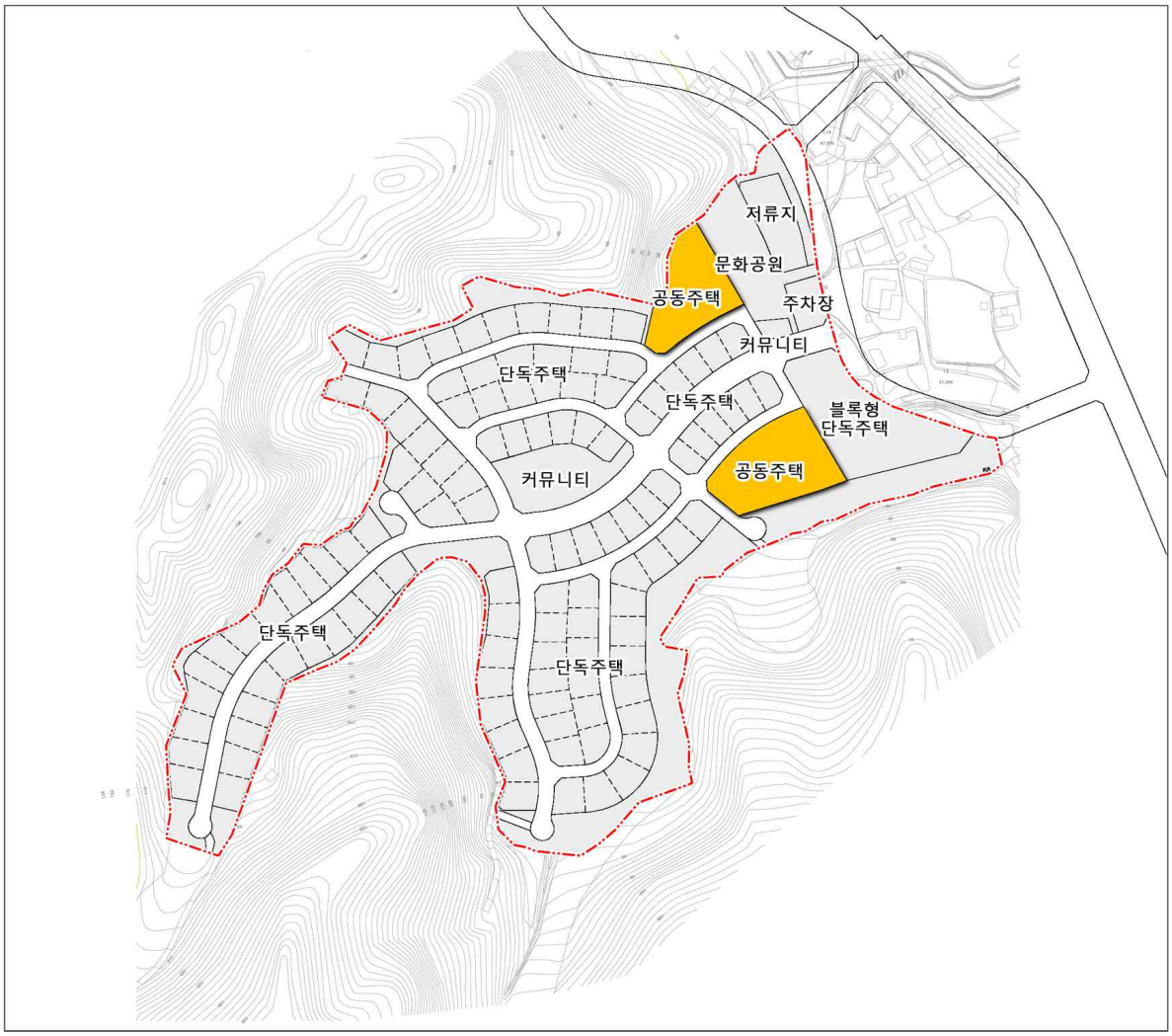
제2장 공동주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제31조 (용지의 구분 및 위치)

공동주택(연립주택)용지의 위치는 <그림Ⅱ-2-1>과 같다.

<그림Ⅱ-2-1> 공동주택용지 위치도



제32조 (획지의 분할 및 합병)

① 공동주택용지의 획지는 가구 단위로 하며, 모든 획지는 분할하거나 합병할 수 없다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제33조 (건축물의 용도)

① 공동주택용지의 건축물의 용도는 <표Ⅱ-2-1>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

② 부대복리시설은 「주택법」 제2조의 제8호, 제9호와 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다.

<표Ⅱ-2-1> 공동주택용지의 건축물의 용도

구 분		공동주택용지
건축물 용도	도면표시	B
	허용용도	•공동주택 중 연립주택, 다세대주택 및 부대복리시설 (「건축법」 시행령 별표1에 의한 종교집회장 및 종교시설 제외)
	불허용도	•허용용도 이외의 용도
해당 블록		B1~2

제34조 (주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이 등)

① 각 공동주택용지의 주택규모는 개발계획에서 정한 <표Ⅱ-2-2>에 규정된 주택규모(전용면적) 이내로 하되, 개발계획상의 세대수를 준수하여야 한다.

② 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우, 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

<표Ⅱ-2-2> 공동주택용지의 주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 최고층수

획지 번호	주택규모 (전용면적)	획지면적 (㎡)		세대수 (호)	최고층수*	건폐율 (%)	용적률 * (%)	비고
		기 정	변 경					
계	-	3,956	3,843.5	26	-	-	-	
B1	85㎡미만	1,661	1,668.7	12	3	50% 이하	100% 이하	
B2	85㎡미만	2,295	2,174.8	14	3	50% 이하	100% 이하	

주1) 기준용적률은 부대복리시설이 포함된 것임
(단. 건축법 시행령 119조 1항 4호 다목의 시설은 포함하지 아니한다.)
주2) 층수 산정시 테라스하우스 등 접지가 가능한 층은 모두 1층으로 본다.

③ 공동주택용지의 블록별 용도, 주택규모, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 <그림Ⅱ-2-2>와 같이 표시한다.

<그림Ⅱ-2-2> 공동주택(연립주택)용지 지침내용 도면 표시 예시

블록번호

용도	최고층수
주택규모	용적률

=

B1

B	3
85㎡ 미만	100% 이하

· 대지번호: 아파트용지의 블록번호
· 용도 : 용도표의 B의 허용용도
· 최고층수 : 3층 이하
· 주택규모 : 85㎡미만의 공동주택
· 용적률 : 100% 이하

< 부대복리시설에 관한 사항 >

제35조 (부대복리시설 및 근린생활시설 등)

① 부대복리시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 제25조 내지 제55조의 사항을 준수하여 설치하여야 한다.

< 건축선에 관한 사항 >

제36조 (건축한계선)

① 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우와 부대복리시설의 경우에는 「가평군 건축조례」 별표 3(대지안의 공지 기준)를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 >

제37조 (지붕형태, 옥상 등)

① 경사지붕(박공, 외경사)을 원칙으로 하며, 평지붕은 전체 지붕면적의 1/8 이내에서 설치할 수 있다.

② 경사지붕의 경사도는 1:1~1:3의 범위로 하며, 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하여, 인접건축물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.

제38조 (담장, 계단 등)

① 공동주택 단지의 경계는 식재 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하되, 담장으로 조성할 경우에는 다음 각 호의 기준을 준수하여야 한다.

1. 담장은 1.2m 이하의 화관목류 생울타리 또는 투시형 담장으로 조성하여야 한다.
2. 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형 담장을 설치할 수 있다.

② 계단의 경우 장애인, 노인, 임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.

제39조 (색채, 야간경관)

① 건축물 외벽의 재료는 친환경 주택단지 조성을 위하여 자연친화적인 재료를 사용하여야 한다.

② 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건축물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

③ 야간경관을 제고할 수 있도록 건축물은 외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명시설 설치를 권장한다.

< 단지 내 조경 및 포장 >

제40조 (단지 내 조경)

① 전면공지, 공공조경은 '제10조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.

제41조 (단지 내 포장)

① 단지 내 도로는 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 패턴을 사용하고, 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장하여야 한다.

② 단지 내 보도는 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장으로 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료와 투수포장을 권장한다.

< 보행교통 처리에 관한 사항 >

제42조 (단지 내 보행로)

① 지침도상에 지정된 단지 내 보행로는 부대복리시설과의 연계성을 고려하여 조성하여야 하며, 옥외 주차장과는 보행의 안전성을 확보하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제43조 (차량 진출입구)

① 차량 진출입구는 지정된 차량 진출입권장구간에 설치하는 것을 권장한다. 다만, 교통영향분석·개선대책 범위 내에서 사업시행자와 협의하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.

제44조 (단지 내 차량동선)

① 진출입을 위한 차량동선과 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 하며, 단지 내 차량동선과 보행로가 교차하는 지점은 '보행자우선구조'로 조성하여야 한다.

② 단지 내 부대복리시설 중 '근린생활시설 등'의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.

제45조 (부설주차장의 설치)

① 공동주택용지의 주차장 설치는 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주차장법」, 「가평군 주차장 설치 및 관리조례」 및 교통영향분석·개선대책에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하되, 교통영향분석·개선대책이 우선한다.

② 공동주택용지의 주차장은 지상주차장 설치를 원칙으로 하며, 투수포장으로 조성하여야 한다.

제46조 (자전거 보관소)

① 공동주택용지는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거보관소를 자동차 주차대수의 20% 규모로 확보하여야 한다.

② 자전거 보관소의 설치위치는 주민공동시설, 주동, 근린생활시설 등마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 출입구에 인접하여 설치하여야 한다.

< 환경부문 및 기타에 관한 사항 >

제47조 (생태면적률)

① 생태면적률에 관한 세부적인 적용기준은 '제11조(생태면적률 확보)'를 따른다.

제3장 공공건축물 및 기타시설용지

< 공용시설용지에 관한 사항 >

제48조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 공용시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표Ⅱ-3-1>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

<표Ⅱ-3-1> 공용시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		공용시설용지	
건축물 용도	도면표시	C1(커뮤니티시설 1)	C2(커뮤니티시설 2)
	허용용도	•제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외), 문화 및 집회시설 중 전시장, 노유자시설	•주택건설기준등에관한규정 제4조에 의한 경비실 및 이와 관련된 부대시설
	불허용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		50% 이하	50% 이하
용적률(%)		150% 이하	100% 이하
최고층수		3층	2층
해당블록		C1	C2

< 기타시설용지에 관한 사항 >

제49조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 기타시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표Ⅱ-3-2>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.

<표Ⅱ-3-2> 기타시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		기타시설용지
건축물 용도	도면표시	E(주차장)
	허용용도	노외주차장
	불허용도	허용용도 이외의 용도
건폐율(%)		80% 이하
용적률(%)		160% 이하
최고층수		2층
해당블록		E1

Ⅲ 공공부문 시행지침

제1장 도로시설

< 일반사항 >

제50조 (적용범위)

① 본 지침은 도시계획 시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도로법, 도로의 구조시설에 관한 규정 해설 및 지침, 도시계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙 등 관련 법규에 따른다.

제51조 (설계기준)

① 보행자전용도로는 보행환경조성을 위해 차량통행의 통제를 원칙으로 한다.

② 차로폭은 주행 차로는 3.0m, 보도측 차로는 3.5m(측구포함)를 기준으로 한다. 단, 도로 유형별 폭원에 따라 조정 가능하다.

제52조 (횡단보도)

① 차량동선과 보행동선의 교차지점에"도로교통법 및 동시행규칙"에 따라 설치한다.

② 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 벨 신호기나 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.

③ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별이 용이하도록 볼라드 겸 야간반사 인식물 등을 설치한다.

제53조 (고원식 교차로)

① 단지내 교차로는 고원식 교차로를 설치하고 교통정온화(Traffic Calming)기법을 적용하여 보행자의 교통안전을 도모하도록 한다.

② 고원식 교차로는 과속방지를 위하여 거친포장, 요철포장 등으로 차량속도를 제어하도록 설치한다.

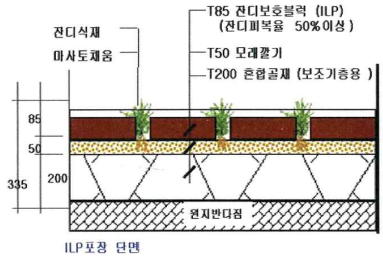
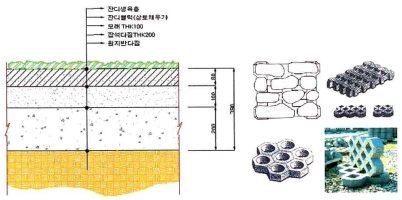
<그림Ⅲ-1-1> 고원식 교차로 예시

제54조 (주차장)

① 주차장은 주차장법, 가평군 주차장 설치 및 관리조례를 준용하여 조성하도록 한다.

② 지상주차장 등은 환경친화적인 소재 및 투수성이 높은 잔디블럭 등의 재료를 사용하여 녹지공간을 확충하고 도시환경을 개선할 수 있도록 녹색주차장 설치를 권장한다.

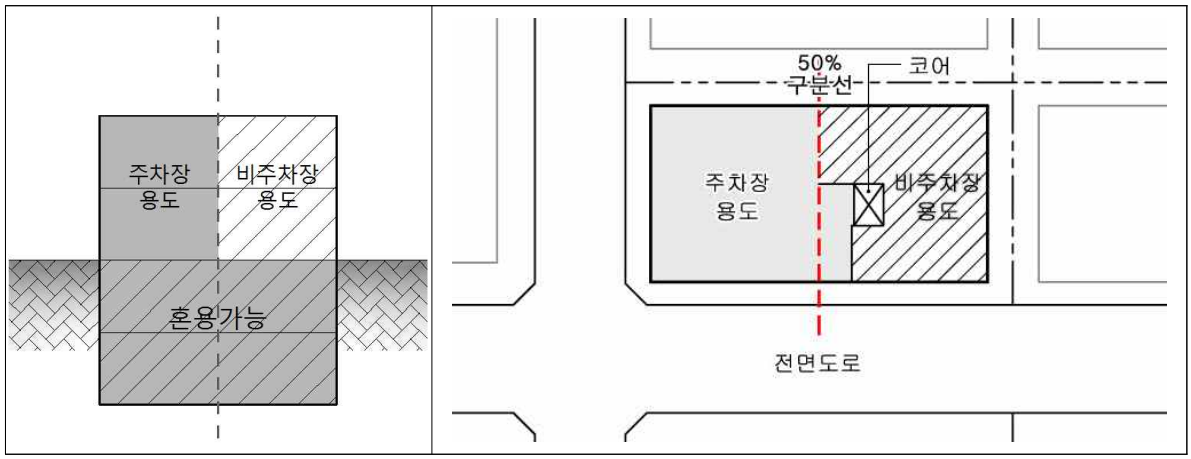
<표Ⅲ-1-1> 녹색주차장 조성예시

종 류	단 면	예 시
스페이스페이빙 (Space Paving)		
중공형블럭 (Hopsack Paving)		

③ 주차전용건축물의 경우 주차장용지의 비주차장용도는 이용자의 편의성을 증진시키기 위하여 다음 각 호의 기준에 따라 배치하여야 한다.

1. 접도 길이가 가장 긴 도로에 수평투영 된 건축물의 입면구성이 다음의 <그림Ⅲ-1-2>에 의한 예시처럼 비주차장용도의 수직적 비율이 50%를 넘지 않도록 배치하여야 한다.
2. 지하층은 용도에 구분 없이 배치할 수 있다.
3. 주차장용도로 배치된 입면부에는 비주차장용도의 옥외광고물을 설치할 수 없다.
4. 주차장용도는 교차로에 면한 부분에 우선적으로 배치하여야 한다.

<그림Ⅲ-1-2> 주차장용지 수직적 용도 분할 예시



제55조 (보도)

① 보행자가 안전하고 원활한 통행을 하기 위한 충분한 폭을 확보한다.
② 교통시설물의 폭 및 지하매설물 등의 조건을 고려하여 필요한 폭을 확보한다.
③ 보도 포장재의 형태 및 규격은 가로 전체의 통일성과 주변시설들과의 조화를 이루기 위해 통일감 있게 조성한다.

< 포장 등에 관한 사항 >

제56조 (재료 선정 기준)

① 시공과 개수가 용이하고 염가이며, 대량구입이 가능한 재료
② 내구성과 내마모성이 있으며 자연배수와 세척 및 수선이 용이한 재료
③ 보행자 하중은 물론 차량 하중을 견딜 수 있는 재료
④ 질감이나 색채가 미려하고 시간이 경과하더라도 외관이 깨끗한 재료
⑤ 가로의 특수한 환경에 부합되는 특성있는 재료
⑥ 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료
⑦ 우수유출량을 저감할 수 있는 투수성이 우수한 재료

제57조 (조성방식)

① 구간별, 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.
② 보도포장은 휴먼스케일을 고려한 포장패턴을 개발하여 조성한다.
③ 포장은 보행자의 시선뿐만 아니라 위에서 내려다보는 경관도 고려하여야 한다.
④ 우수침투가 가능하도록 투수성 포장을 하여 우수로 인한 영향이 최소화 되도록 한다.
⑤ 포장패턴은 조경식재, 조명시설 및 가로시설물의 배치 등과 연계하여 일체적인 가로분위기를 조성할 수 있어야 한다.

제58조 (문양 및 질감의 선정)

① 포장의 폭과 줄눈의 반복, 재료의 질감을 통해 보행자의 통행속도 및 리듬감을 조절한다.
② 격자형 패턴은 중립적이고 방향성이 없는 곳에 사용을 유도하고 공간의 확산을 표현하기 위해서는 원형의 패턴을 사용한다.
③ 포장패턴은 건축물 및 부지내 요소들과 조화되어야 하고, 공간을 상호 대비시키고자 할 때에는 직선과 곡선의 반복이용 및 이중질감을 이용하여 표현한다.
④ 요철포장은 완화와 정체를 표현할 수 있으며, 차량속도를 제어할 수 있어 보행자의 안전유도에 적절하게 사용한다.

< 식재 등에 관한 사항 >

제59조 (수종선정)

① 가로의 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.

② 계절성이 풍부하며 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.

③ 조형시설물과 주변경관을 연계시킬 수 있는 수목을 선정한다.

④ 이식이 용이하고 성장속도가 빨라 전정에 잘 견디며, 병충해에 강해 관리가 편한 수종으로 선정하며, 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하는 수종은 배제한다.

제60조 (식재방식)

① 가로조명, 교통안내표시판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.

② 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목보호대를 폭0.5~1m 이하로 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게시설(벤치 등)을 조성한다.

제2장 공간시설

제61조 (적용범위)

① 본 지침은 지구단위계획구역내 공원 및 녹지에 적용되는 것으로 본 지침에 언급되지 않은 사항은 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률, 동법시행령, 동법시행규칙 등 관련법규에 따른다.

② 보행자전용도로 연결부, 횡단보도 인접부 등 보행자의 주도착지점을 기준으로 입구를 설정하되, 접근의 편리성 제공과 이용의 원활화를 위하여 2개 방향 이상의 진입구를 확보한다.

③ 공원경계부는 화관목에 의한 생울타리나 마운딩으로 처리하며, 주변 보행인으로부터 쉽게 노출되어 안전사고와 범죄가 예방될 수 있도록 한다.

제62조 (문화공원)

① 문화공원에 자연적 테마를 부여하여 그에 적합한 경관 이미지 연출하도록 한다.

② 문화공원 내 시설은 놀이시설 및 소규모 광장을 설치하여 휴식 및 휴게기능의 조화를 도모하도록 한다.

③ 도로와 접한 부분은 안전사고예방을 위하여 투시형 울타리를 설치하고 출입구에는 단주를 설치하도록 한다.

④ 문화공원에 설치되는 모든 시설물은 안전을 고려하여 설계하여야 하며, 시설물의 디자인 및 색채는 지정된 테마에 부합되도록 하여야 한다.

제63조 (녹지)

① 녹지의 식재는 조경수, 공원 등 인접시설과 연계하여 계획되어야 하며, 녹지의 폭과 녹지내 인접하게 될 시설 등을 감안하여 구성되어야 한다.

② 공사시 발생되는 비옥토는 공원, 녹지부지 등에 활용하여야 한다.

③ 보행이용에 있어 불편함이 없도록 경사 등의 지형적인 여건을 고려하여야 한다.

제64조 (저류지)

① 저류지는 강우량을 고려하여 일부 공간에 친수공간 등 다목적 용도로 활용이 용이하도록 조성한다.

② 저류지의 깊이는 위험요소를 고려하여 계획하되 충분한 안전시설을 확보토록 한다.

③ 수질오염 방지를 위한 수생식물 등의 식재를 고려한다.

④ 저류지에는 원칙적으로 비점오염원의 외부 유출을 차단하여야 한다.

제3장 가로장치물

제65조 (설계기준)

① 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.

② 상호보완적 가로 장치물은 가급적 통합 설치하여 보도 구간내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.

③ 주요시설 입구, 주요 보행지점에 가로 장치물을 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

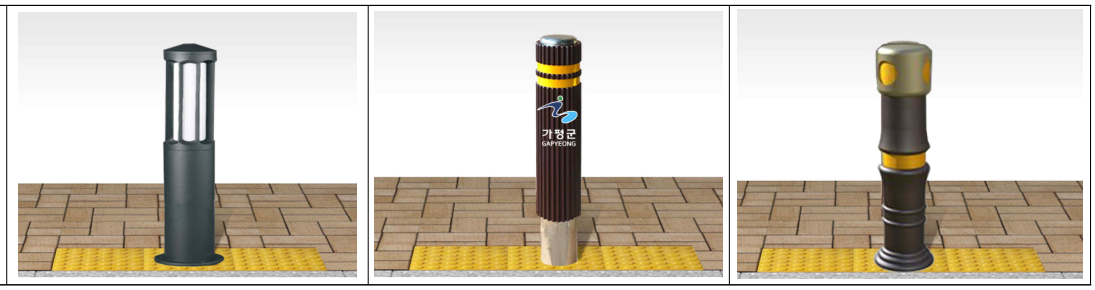
제66조 (볼라드)

① 보행자의 안전을 위해 일반도로 경계부근에 설치하며 1~2m정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.

② 야간 보행밀도가 높은 지역에 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 볼라드를 설치한다.

③ 교차로 및 횡단보도 가각부분 보도로의 차량진입을 막기위해 설치하고 비상시 차량진입을 위해 이동식을 권장한다.

<그림Ⅲ-3-1> 볼라드 예시



제4장 조 명

제67조 (가로등 설치 기준)

① 가로등 조명시설 설치기준은 한국공업규격 KS A3701 및 가평군 가로등 및 보안등 관리 지침에 따라 설치한다.

② 교차로 및 횡단보도, 사고다발 예상지점의 조명은 50룩스 이상으로 설치하여야 한다.

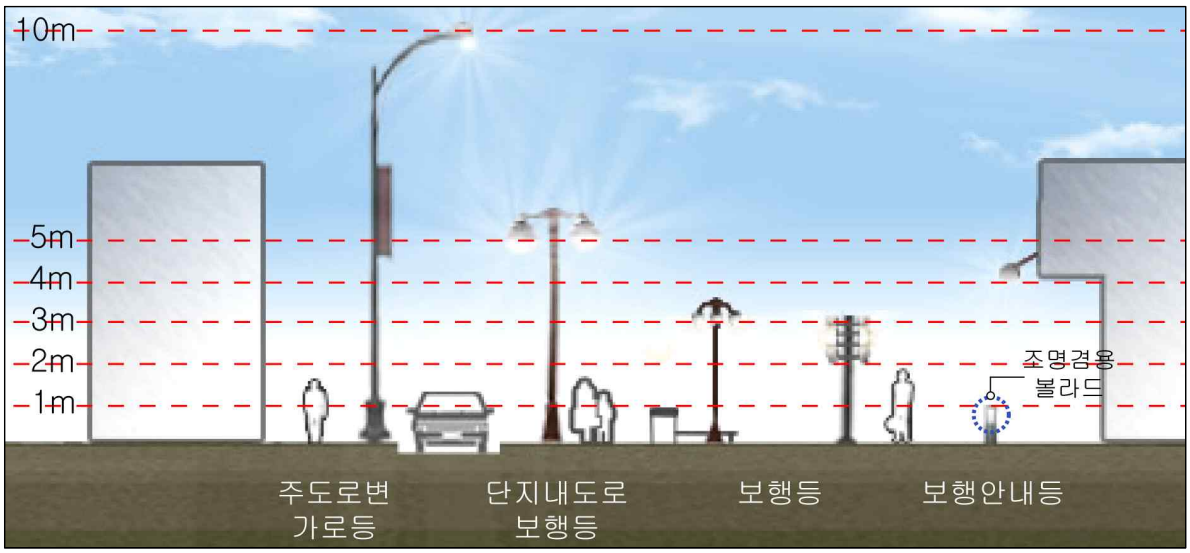
③ 등주의 높이는 유지관리를 위해 10m 이내로 한다.

④ 등주간격은 25m~40m로 한다.

⑤ 가로등 광원은 절전안전형 고효율 메틸헬라이트 램프 및 안정기(350W)를 사용하여야 한다.

⑥ 보행등은 가능한 한 가로등주 부착형로 한다.

<그림Ⅲ-4-1> 가로등 예시



제68조 (야간조명)

① 야간보행등을 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 한다.

② 야간 보행밀도가 많은 차도측으로 보행등 겸 벤치볼라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게·편익을 도모한다.

③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.

④ 공공이 적극적인 조명시설 설치를 선도하고 민간도 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간경관을 제고할 수 있도록 유도한다.

<표Ⅲ-4-1> 보행자에 대한 도로조명기준 (한국공업규격 KSA 3701)

지 역	야간보행자 교통량	조도	
		수평면 평균조도	연직면 최소조도 (H=1.5)
주택지역	많음	5	1
	적음	3	0.5
상업지역	많음	20	4
	적음	20	2

<표Ⅲ-4-2> 조명기준의 차별화 방안

구 분	주도로(12M도로)	기타도로
노선구분	주도로	이면도로
조도	15룩스 이상	15룩스 이상
높이	10～20m	5～10m
간격	30～40m	40～50m
형식	중앙	보행등을 갖춘 가로변등
등종	높은 조도의 등	자연색조등 (메탈등)
배치방식	마주보기식	어긋나기식