

제 II 편 건축부문 시행지침

제 1 장 단독주택용지 및 근린생활시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본 단위로 하며, 합병·분할할 수 없다. 단, 블록형 단독주택 F1블록은 50세대 미만 규모로 분할 할 수 있다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수 등)

- ① 단독주택용지와 근린생활시설용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도·가구수는 <표 II-1-1>과 <표 II-1-2>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따르며 <그림 II-1-1>에서 정하는 바와 같이 표기한다.
- ② 단독주택용지의 건축물 용도표시는 R1(이주주택지), R2(블록형단독)로 구분하며, 근린생활시설용지는 SR1(일반근린생활시설), SR1e(커뮤니티회랑내근린생활시설) SR2(공공근린생활시설), SR3(저층근린생활시설)로 구분한다. 세부용도표시는 <표 II-1-2>의 주석의 내용을 따른다. 이때, R1에서 허용용도로 단독주택과 근린생활시설을 복합하여 건축하는 경우 ‘제1편 제1장 제7조의 ⑦항(점포주택)’의 규정을 따라야 한다. 이때, 지하층 총별면적은 건축면적 이내로 하며, 지하2층 이하는 기계실 및 주차장용도에 한한다.
- ③ 건축물의 지하층의 용도는 주거 또는 교육용도로 사용할 수 없다.

<그림 II-1-1> 단독주택용지 지침내용 도면 표시 예시도

용도	최고층수	=	A	3	용도 : A용도의 단독주택용지 건폐율 : 60%이하 최고층수 : 3층 이하 용적률 : 150% 이하
건폐율	용적률		60%	150%이하	

<표 II-1-1> 단독주택용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분	단독주택용지		
도면표시	R1 (이주자 택지)		TR (블록형 단독)
건축물 용도	•제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도		
	허용 용도	• 단독주택 (다중주택제외) • 제1종근린생활시설, 제2종 근린생활시설 (전체연면적 40%이하로 설치)	•단독주택(다중주택제외) •단독형 집합주택 •3층이하 공동주택 (0파트, 기숙사제외)
	불허 용도	• 제2종 근린생활시설 중 다음 용도 - 안마사술소 및 단란주점 - 제조업소수리점세탁소 기타 이와 유사한 것으로서 다음의 요건중 어느 하나에 해당되는 시설 (1) 「대기환경보전법」, 「수질환경보전법」 또는 「소음진동규제법」에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고를 요하지 아니하는 것 (2) 「대기환경보전법」, 「수질환경보전법」 또는 「소음진동규제법」에 의한 배출시설의 설치허가 또는 신고대상 시설이나, 귀금속장신구 및 관련제품 제조시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것 - 게임제공업소, 멀티미디어문화콘텐츠설비제공업소, 복합유통제공업소 •허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설	•허용용도 이외의 용도
	건폐율	60%이하	
용적률	수원시 : 180%이하 ^{주1)}	용인시 : 150%이하 ^{주1)}	50%이하
최고층수	3층	3층	100%이하
필지당 가구수	3가구이하	3가구이하	3층
해당블록	단독1~단독7	단독8~단독10	50가구미만
			F1

주1) 수원시와 용인시의 제1종일반주거지역내 용적률기준이 상이하여, 행정구역별 용적률을 차등 적용.

<표 II-1-2> 근린생활시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분	근린생활시설용지			
도면표시	SR1	SR1e	SR2 ^{주)}	SR3
건축물 용도	준주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도			
	권장 용도	• 2종근린생활시설 중 학원 • 교육연구시설 중 학원	-	-
	1 층 지정 용도	• 제2종근린생활시설 중 가 내지 다목 • 제2종근린생활시설 중 가 내지 다목, 바목에 한함	-	-
	허용 용도	• 제1,2종 근린생활시설 (안마사술소 및 단란주점, 수리점 중 자동차경정비시설 제외)	• 제2종 근린생활시설 (안마사술소 및 단란주점, 수리점 중 자동차경정비시설, 제조장, 종교집회 시설, 게임제공업소 제외) • 공공업무용 시설(동사무소, 파출소, 우체국, 소방파출소 등) -부수용으로 제2종 근린생활시설안 마사술소 및 단란주점 제외 • 유치원(유치원 및 보육시설에 한함)	• 제1,2종 근린생활시설 (안마사술소 및 단란주점, 수리점 중 자동차경정비시설 제외)
	불허 용도	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설	•허용 및 권장용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설	•허용용도 이외의 용도 •학교환경위생정화구역내 금지시설
건폐율	60%이하	60%이하	50%이하	60%이하
용적률	240%이하	240%이하	200%이하	180%이하
최고층수	5층	5층	5층	3층
해당블록	근생~2, 근생8~11, 근생4, 근생6	근생4~근생7, 근생3	근생3, 근생5-4, 근생7-1, 근생9-①, 근생5	근생2

주) 커뮤니티 회랑내 근생시설(근생4~7)의 경우, 지역커뮤니티의 제고를 위해 근린공공청사와 근린생활시설을 같은 블록에 배치하여 획지별 용도구분 하였음(예시 → 근생6-①-2 : 근생6블록 1번가구의 2번획지). SR2의 허용용도인 공공업무용시설은 지정용도로서 반드시 설치해야 하는 시설이며, 동사무소는 "SR2d" 파출소는 "SR2p" 우체국은 "SR2m" 소방파출소는 "SR2f"로 도면표시하고, 특정용도의 지정이 없는 경우는 "SR2o"로 표시.

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제 3 조 (건축한계선 및 건축지정선)

건축한계선과 건축지정선의 위치는 지침도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

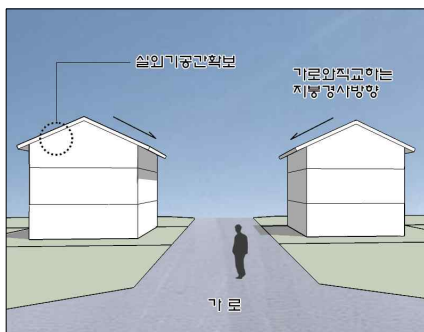
제 4 조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ② 점포주택 및 근린생활시설용지내 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50%이상 투시형 벽면으로 한다.
- ③ 단독주택 및 근린생활시설의 1층 층고는 4.5미터 이내로 한다.

제 5 조 (1층 바닥높이 등)

1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로와의 차이를 15센티미터 이내로 한다. 단 1층이 주거의 용도로 사용되는 경우는 예외로 한다.

<그림 II-1-2>
단독주택 경사지붕조성 예시도



제 6 조 (지붕 및 옥탑 등)

- ① 근린생활시설용지와 단독주택용지의 점포주택에 근린생활시설이 설치될 경우 옥상층의 부대시설(옥탑, 광고돌출물, 철탑 등) 높이는 4.5미터를 초과할 수 없다.
- ② 단독주택용지의 지붕 형태 및 높이는 다음 각호의 기준에 따라 건축한다.
 1. 건축물의 지붕은 용마루를 가지는 완전한 경사지붕을 원칙으로 하며, 평지붕은 전체지붕의 10분의 3이내에서 허용한다. 단 평지붕은 휴게시설, 녹지 공간 또는 기타 시설물 유지관리 이외에 용도로 사용하면 아니된다.
 2. 경사지붕의 구배는 세로 : 가로로 비율이 1:1 ~ 1:3 이 되도록 한다.
 3. 난간높이의 경사지붕면을 평지붕외곽에 설치하는 것을 금지하며, 박공형식의 지붕이 되어야한다. 이때 지붕구배는 가로방향에 직교하도록 계획한다.
 4. 계단실 등의 옥탑구조물 설치시 경사지붕과 조화를 이루어야 한다.
 5. 물탱크는 지붕구조물 내에 차폐설치하며, 실외기 및 안테나 등은 전면가로 건너편에서 보이지 않도록 뒷면 지붕에 설치한다. 이때 지붕의 형태 및 색상을 고려하여 조화로운 차폐시설의 계획을 권장한다.
 6. 지상층 사용을 위한 옥외계단은 설치할 수 없다.
- ③ 근린생활시설용지의 지붕 형태 및 높이는 다음 각호의 기준에 따라 건축한다.

1. 건축물의 지붕을 평지붕으로 계획한 경우, 테라스 혹은 정원의 개념으로 조성하여 휴게공간으로 활용할 것을 권장한다.
2. 물탱크는 지붕구조물 내에 차폐설치하며, 실외기 및 안테나 등은 전면가로 의 건너편에서 보이지 않도록 설치한다. 이때 지붕의 형태 및 색상과 어울리는 차폐시설을 설치할 것을 권장한다.
3. 파라펫(옥상난간)의 높이는 1.2미터 이하로 한다. 단, 설비의 차폐 또는 다양한 건축물 디자인을 위해 불가피할 경우는 건축심의를 거쳐 예외로 할 수 있다.

제 7 조 (담장, 대문, 계단 등)

단독주택용지 및 근린생활시설용지내 건축물의 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 설치할 수 있다. 이때 담장은 투시형으로 설치한다.

제 8 조 (색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다. 특히 단독주택의 경우 블록별 지붕의 색채 및 재료를 통일하여 블록별 특성과 동질감을 부여하는 디자인요소로 활용한다.
- ② 건축물 색채의 세부적인 사항은 '제4편의 제2장(건축물의 색채)'의 기준을 따른다.
- ③ 건축물의 옥외광고물(간판)은 '제4편의 제13장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 9 조 (전면공지)

지침도에서 지정한 대지내 공지 중 전면공지는 '제1편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제 10 조 (공개공지)

- ① 지침도에서 지정한 대지내 공지 중 공개공지는 '제1편 제1장 제12조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ② 지침도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

제 11 조 (공공조경)

지침도에서 지정한 대지내 공지 중 공공조경은 '제1편 제1장 제12조의 ⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제 12 조 (공공보행통로)

지침도에서 지정한 대지내 공지 중 공공보행통로는 '제1편 제1장 제14조의 ④항(공공보행통로)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >**제 13 조 (대지내 차량출입)**

- ① 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 차량의 출입구는 대지당 1개소만 하며, 그 폭원은 6.5미터를 초과할 수 없다.
- ③ 단독주택의 차량출입구는 인접필지와와의 공동출입구설치를 권장한다.

제 14 조 (주차장 및 주차대수의 설치기준)

- ① 주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 '필지당 2대이상' 과 '당해시의 주차장조례에 의하여 확보하여야 하는 대수' 중 많은 것 이상 설치하여야 한다.
- ② 주거이외의 용도로 사용하는 경우 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 제 ①항의 규정에 의한 설치대수에 '주차장법' 및 '해당시 주차장조례'에 의한 근린생활시설의 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다.
- ③ 지상 또는 지하주차장에 장애인 주차면을 설치할 경우, 건축물 출입구에서 가장 가까운 위치에 우선 배치할 것을 권장한다.
- ④ 단독주택용지와 근린생활시설용지내 주차장은 '주차장법' 및 '해당시 주차장조례'에 따라 설치하여야 한다.

제 15 조 (주차장의 형태 및 위치)

- ① 단독주택용지내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주하고 직각주차로 하여야 한다.(단, 피로티 하부 주차장 제외)
- ② ①항의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 가각 전제를 한 곳 이상 두어야 한다.
- ③ 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접 필지 경계부에 위치하는 것을 권장한다.
- ④ 주차장의 포장은 '투수성 포장'을 원칙으로 한다.(단, 피로티 하부 주차장 제외)

< 친환경계획에 관한 사항 >

제 16 조 (생태면적률)

생태면적률에 관한 사항은 제1편 제2장 제11조(생태면적률)을 따른다.

< 블록형 단독주택용지에 관한 사항 >

제 17 조 (지침의 준용)

블록형 단독주택용지의 지침은 택지개발업무처리지침 "〈별표5〉 환경친화적인 블록형 단독주택용지 조성요령"의 내용을 준용한다. 단, 본 시행지침에서 별도로 언급하는 사항이 있을 경우는 그에 따른다.

< 기타에 관한 사항 >

제 18 조 (기타사항)

u-City에 관한 사항은 제2편 제6장 31조(구내통신선로설비 설치기준에 관한 사항) 및 32조(원격검침 설치기준에 관한 사항)를 따른다.

제 19 조 (에듀타운)

근린생활시설용지 중 에듀타운에 포함된 용지는 제2편 제7장 에듀타운의 지침내용을 따른다.