

안정리 로데오거리 지구단위계획 시행지침

1. 총 칙

제1장 총칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “국토계획법”이라 한다)」 제51조 및 제52조, 동법 시행령 제45조에 의한 지구단위계획구역 및 지구단위계획 수립을 통하여 “평택 안정리 로데오거리 지구단위계획”의 용도지역·지구, 도시계획시설, 가구 및 획지, 대지와 건축물의 배치·규모·용도·형태와 공간 활용 등에 관한 사항을 제시하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적으로 한다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① “민간부문 시행지침”은 건축물이나 대지 안의 공지 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.
- ② “공공부문 시행지침”은 도로 및 광장 등 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 조경, 옥외 가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문에 대하여 적용된다.
- ③ 본 구역 내 도시관리계획, 교통, 건축 등 관련 계획의 수립(변경)이나 개발행위 시 본 계획과 관련된 사항은 준수하며, 지침에 별도로 언급되지 않은 사항은 관련 법규나 평택시 관련 조례에 따른다.
- ④ 지침의 내용이 관련 법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ⑤ 향후 관계 법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획변경 절차를 이행하여야 한다.

- ⑥ 대지 상호간 분할·합병 등에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용하고, 이면부로 위치가 변경되는 대지는 이면부 지침을 적용하며, 그 외의 경우에는 면적이 큰 대지에 적용되는 지침을 적용한다. 다만, 당해 지구단위계획 또는 시행지침에서 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑦ 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑧ 지침의 각 항목은 규제사항과 권장사항으로 구분하며, 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용, 권장사항은 지구단위계획에 따른 것을 권장하는 내용이다.

제3조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 - 1. “지구단위계획구역”이란 국토계획법 제51조의 규정에 의해 지정된 구역으로 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 의미한다.
 - 2. “필지”란 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위를 말한다.
 - 3. “대지”란 측량·수로조사 및 지적에 관한 법률에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다. (단, 건축법시행령 제3조에 정해져 있는 특정한 토지에 대해서는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 한 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.)
 - 4. “가구”란 4m이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다.
 - 5. “공동개발”이란 2 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 권장한 것을 말한다.
 - 6. “자율적 공동개발”이란 지구단위계획구역 안에서 토지등소유자가 둘 이상의 필지를 자율적으로 공동개발하는 것을 말한다.
 - 7. “합벽건축”이란 각각의 대지경계선에 벽을 마주하게 건축하도록 하여 외부에서는 하나의 건축물처럼 보이게 하는 건축방법을 말한다.
 - 8. 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.
 - 가. “허용용도”란 불허용도 이외의 용도에 대하여 관련법령 규정에 의해 건축할 수 있는 용도를 말한다.
 - 나. “권장용도”란 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상 지역의 계획적 기능 육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말하며, 1층 및 2층에 한하여 적용한다.

다. “불허용도”란 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.

9. 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

가. “건폐율”이란 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.

나. “용적률”이란 대지면적에 대한 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.

다. “기준용적률”이란 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 국토계획법 제78조 및 평택시 도시계획조례 제61조 규정의 범위 안에서 가구별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.

라. “상한용적률”이란 공동개발, 권장용도, 대지내 공지, 친환경 건축물계획, 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납)하는 경우 등 지구단위계획에서 정한 사항을 이행함에 따라 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률과 합산하여 별도로 정한 용적률을 말한다.

마. “최저높이”란 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최저 높이를 말한다.

바. “최고높이”란 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고 높이를 말한다.

10. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다. 다만 건축법상의 “건축선으로부터 건축물까지 띄어야 할 거리”와 내용이 다른 경우 규제내용이 강화된 것을 따른다.

가. “건축물의 전면”이란 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.

나. “전면공지”란 건축한계선 및 건축지정선 등에 의해 전면도로경계선 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반대중에게 상시 개방된 공지를 말한다.

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

가. “주조색”이란 채색면적의 40~100%의 면적비를 갖는 색으로 보조색 면적보다 큰 면적의 색을 말한다.

나. “보조색”이란 채색면적의 10% 이상의 면적비를 갖는 색으로 주조색보다 좁은 면적의 색을 말한다.

다. “강조색”이란 채색면적의 10% 미만의 면적비를 갖는 색으로 주조색 및 보조색과 명도, 채도 차를 합하여 4이상인 색을 말한다.

12. 야간경관에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

가. “균제도”란 노면의 밝기가 어느 정도 균일한가를 나타내는 것을 말한다.

13. 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

가. “차량진입금지구간”이란 원활한 교통소통 또는 보행환경 조성을 위하여 도로에서 대지로의 차량 진출입을 위한 출입구를 설치 할 수 없는 구간을 말한다.

나. “전면도로”란 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

다. “보차혼용통로”란 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 이용될 수 있도록 대지 안에 조성한 통로를 말한다.

라. “공공보행통로”란 일반인에게 상시 개방되어 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 안에 조성한 통로를 말한다.

14. 건물에 관한 용어의 정의는 다음과 각 목과 같다.

가. “신축”이란 건축물이 없는 대지(기존 건축물이 철거되거나 멸실된 대지 포함)에 새로 건축물을 축조(부속건축물만 있는 대지에 새로 주된 건축물을 축조하는 것 포함)하는 것을 말한다.

나. “증축”이란 기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것을 말한다.

다. “개축”이란 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 셋 이상이 포함되는 경우를 말한다)를 철거하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.

라. “재축”이란 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해로 멸실된 경우 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 다시 축조하는 것을 말한다.

마. “이전”이란 건축물의 주요 구조부를 해체하지 아니하고 같은 대지의 다른 위치로 옮기는 것을 말한다.

바. “대수선”이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 건축법 시행령 제3조의2에 해당하나, 증축·개축 또는 재축에 해당하지 않은 것을 말한다.

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

2. 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 가구 및 획지에 관한 사항

제1조 (단위대지)

- ① 지구단위계획구역내 건축시 다음 각 호에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.
 1. 기존의 대지
 2. 여러 필지를 묶어 하나 이상의 건물로 개발된 일단의 필지
 3. 개별필지로서 단독개발 또는 자율적으로 공동개발 하는 일단의 필지

제2조 (대지분할 및 합병)

- ① 토지의 분할 및 합병은 개별법 관련 규정에 따른다.
- ② 대지의 분할은 150㎡이상으로 한다.
- ③ 기반시설 확보로 인하여 건축법에서 정하는 대지분할제한면적에 미달하는 필지 및 부정형 필지는 공동개발을 할 수 있도록 권장한다.

제3조 (공동개발)

- ① 공동개발은 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축함을 원칙으로 하며, 도면에 표시된 사항으로 공동개발을 권장한다.
- ② 공동개발로 권장되지 않는 필지라도 인접필지와 자율적으로 공동개발 및 합벽 건축 할 경우 공동개발을 인정하며 용적률을 완화한다.
- ③ 공동개발 변경 등에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용한다.
- ④ 지구단위계획구역내 대지와 구역 외 대지간 공동개발 및 합병 할 경우 지구단위 계획구역의 계획내용과 지구단위계획구역 외 용도간 상호 허용되는 범위내에서 가능하다.
- ⑤ 상기 지침에 따라 공동개발을 준수하는 대지는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.
- ⑥ 도면표시

구 분	도면표시
공동개발	○---○

제2장 건축물의 용도에 관한 사항

제4조 (허용용도)

- ① 평택시 도시계획 조례에서 허용하는 용도 중 불허용도를 제외한 용도

구 분	허 용 용 도
전구간	• 평택시 도시계획조례(별표8)에서 허용하는 용도 중 불허용도를 제외한 용도

제5조 (권장용도)

- ① 지구단위계획구역의 특성 부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장한다.
- ② 권장용도는 당해 용도가 지상층 1,2층 연면적의 50%이상인 경우 당해 용도를 수용한 것으로 본다.
- ③ 권장용도 준수에 따른 용적률 등의 완화를 적용받아 건축된 건축물의 용도변경은 「건축법」 제19조(용도변경) 및 같은법 시행령 제14조 (용도변경)의 규정에도 불구하고 본 지구단위계획에서 계획한 권장용도 범위 내에서 이루어져야 한다. 다만, 사용승인일로부터 5년 이후에는 허용용도 범위내에서 용도변경을 할 수 있다.

구 분	권 장 용 도
A1, C1, E1	• 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 당구장, 볼링장, 게임제공업시설
A2, C2, E2, E3	• 제1종근린생활시설 중 미용원, 의원, 탁구장, 지역아동센터 • 제2종근린생활시설 중 서점, 금융업소, 부동산중개사무소, 사무소, 학원 • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원 제외) • 운동시설 중 탁구장, 체력단련장, 체육관
B, D, F, G	• 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 • 제2종근린생활시설 중 일반음식점, 당구장, 볼링장, 게임제공업시설
H1, J1	• 제1종근린생활시설 중 일용품 소매점 • 판매시설 중 상점, 소매시장
H2, H3, J2, J3	• 제1종근린생활시설 중 미용원, 의원, 탁구장, 지역아동센터 • 제2종근린생활시설 중 서점, 금융업소, 사무소, 학원 • 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양병원 제외) • 운동시설 중 탁구장, 체력단련장, 체육관
I, K	• 제1종근린생활시설 중 일용품 소매점 • 판매시설 중 상점, 소매시장

제6조 (불허용도)

- ① 불허용도가 지정된 대지에서는 관계 법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.

구 분	불 허 용 도
전구간	• 단독주택(1층에 한함) • 공동주택(1층에 한함) • 공장, 창고시설, 의료시설 중 격리병원, 위험물저장 및 처리시설

제3장 건축물의 규모에 관한 사항

제7조 (건폐율)

- ① 지구단위계획구역 내의 건폐율을 평택시 도시계획조례 제56조를 준용한다.

구 분	건 폐 율
전구간	• 80% 이하

- ② 도면표시

구 분	도면표시		
건폐율	<table border="1"> <tr> <td>건폐율</td><td></td></tr> </table>	건폐율	
건폐율			

제8조 (용적률)

- ① 본 지구단위계획구역 안에서는 대지별로 규정한 용적률 범위 이하에서 건축 하여야 한다.
- ② 완화용적률을 받을 경우 기준용적률에 용적률 완화부분을 합한 용적률 이하로만 건축할 수 있다. 이 경우 대지별로 지정된 상한용적률을 초과할 수 없다.

구 분	기준용적률	상한용적률
A1, B, C1, D, E1, E3, F, G, H1, H3, J1, J3, I, K	400% 이하	500% 이하
A2, C2, E2, H2, J2	280% 이하	350% 이하

③ 도면표시

구 분	도면표시				
용적률	<table border="1"> <tr> <td>기준용적률/상한용적률</td><td></td></tr> <tr> <td></td><td></td></tr> </table>	기준용적률/상한용적률			
기준용적률/상한용적률					

■ 용적률 인센티브 완화항목 및 완화내용

구 분	완화용적률(%)	비 고
가구 및 획지계획	공동개발 (권장) • 기준용적률 × a	• n = 필지수 • n=2 a=0.05, - n=3 a=0.1, - n=4 a=0.15 - n=5이상 a=0.2
건축물 용도	권장용도 (1,2층) • 기준용적률 × (1,2층 권장용도연면적 /주차장을 제외한 1,2층 건축연면적)×0.1	• 1,2층 연면적의 50% 이상
대지내 공지	대지내조경 • 기준용적률 × (제공면적 / 대지면적)	• 건축조례상 의무 면적 제외
대지내 통로	보차혼용통로, 공공보행통로 • 기준용적률 × (제공면적 / 대지면적)	-
기타	친환경 건축물 • 10%	• 친환경건축물 인증기준에 따른 최우수 및 우수등급
기반시설	• 1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공후의 대지면적	-

주) 1. 획지계획에 의한 공동개발이 권장되지 않는 필지라도 인접필지와 자율적으로 공동개발
할 경우 인센티브 부여

2. 여러 필지를 합벽건축으로 건축허가를 득한 경우 공동개발로 인정 및 인센티브 부여

제4장 건축물의 높이에 관한 사항

제9조 (높이)

- ① 본 지구단위계획구역내 대지의 건축물 층수는 아래표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.
- ② 건축물의 높이제한은 「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한) 제3항에 의한 도로폭원에 의한 사선제한($H=1.5D$ 이하)을 적용한다.
- ③ 로데오거리 양측 건축물은 6m(2층) 이상으로 건축하여야 한다.
- ④ F구역은 가로구역별 최고높이를 반영한다.

구 분	최저높이	최고높이
A1, B, C1, D, E1, G, H1, J1, I, K	6m(2층)	도로폭원에 의한 사선제한(1:1.5) 적용 (비행안전구역 범위 내)
A2, C2, E2, E3, H2, H3, J2, J3,	-	
F	6m(2층)	45m 이하 (기 고시된 가로구역별 최고높이 반영)

⑤ 도면표시

구 분	도면표시				
높 이	<table><tr><td></td><td>최고높이</td></tr><tr><td></td><td>최저높이</td></tr></table>		최고높이		최저높이
		최고높이			
	최저높이				

제5장 건축물의 배치 및 색채 등에 관한 사항

제10조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 주된 벽면의 방향을 전면가로와 일치하도록 하여야 한다.
- ② 2 이상의 도로에 접한 대지는 건축물 전면을 도로 폭이 넓은 도로로 설치하여야 한다.

제11조 (건축물의 형태)

- ① 1층에 필로티 방식의 건축은 원칙적으로 금지하며, 불가피한 경우에 한하여 건축면적의 50% 이내에서 허용할 수 있다.

- ② 건축물 외벽면의 외장 및 재료는 주변건물과 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ③ 석재, 벽돌, 목재 등 자연재료 사용을 권장한다.
- ④ 창틀은 벽면색채와 동일하거나 무채색계열을 적용하며, 부조화된 입면구성을 지양한다.
- ⑤ 유리 마감재는 과도한 반사유리 사용을 지양한다.

제12조 (건축물의 색채)

- ① 평택의 감성과 문화를 담은 한국적인 이미지를 형성할 수 있도록 계획한다.
 - 1. 건축물 :高明도, 저채도 색상을 중심으로 동일계열 사용
(부분적으로 석재나 목재 등 자연소재 사용 권장)
 - 2. 옥외광고물 : 저채도 위주의 색상, 건축물과 조화
 - 3. 시설물 : 저명도, 저채도 계열의 색상을 주조색으로 사용
- ② 통일성 있는 배색과 창의적인 색채적용기법으로 개성을 표현하되 무질서한 색채의 남발로 경관을 해치는 것을 지양한다.
- ③ 색채에 관한 기준은 국내 공업규격색으로 지정되어 있는 먼셀표색계를 사용하고, 색채의 표기는 색상(Hue), 명도(Value), 채도(Chroma)의 기호(H/V/C)로 표현
- ④ 건축물 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분되어 제시된 범위를 따른다.

구 분	특 성
주조색 (Master color)	• 채색면적의 40~100%의 면적비를 갖는 색으로 보조색 면적보다 큰 면적의 색
보조색 (Sub color)	• 채색면적의 10% 이상의 면적비를 갖는 색으로 주조색보다 좁은 면적의 색
강조색 (Accent color)	• 채색면적의 10% 미만의 면적비를 갖는 색으로 주조색 및 보조색과 명도, 채도 차를 합하여 4이상인 색 • 같은 색이라도 명도와 채도차가 크면 강조색이 될 수 있음
지붕색 (roof color)	• 중저명도 · 저채도의 색채를 적용하여 통일감 및 연속성 부여

⑤ 색채범위

구분	색채범위					
주거시설	난색계의 저채도색을 기본으로 하여 주변주택과 색상 및 톤을 맞추어 가로경관과 연속성 유지					
	구분	색상	명도	채도	색채	적용예시
	주조색	YR, Y	6-10	30이하	0.1Y 8.1/1.8 0.1Y 8.7/1.0 4.8Y 8.4/0.9 0.5YR 8.2/0.9 9.5YR 7.2/3.0 2.9YR 8.6 / 0.2	
	보조색	YR, Y	6-9	40이하	7.4YR 6.1/3.5 3.5Y 6.9/3.3 8.8YR 6.5/1.1 9.5YR 7.2/3.0 10YR 6.0/3.0 5.8Y 8.4/2.6	
	강조색	YR, Y	3-7	4-7	6.1YR 5.3/5.9 0.5YR 5.5/5.2 3.1YR 5.0/5.3 1.8YR 6.0/6.7 7.5YR 5.0/4.8 7.2YR 5.8/4.8	
	지붕색	YR, Y	60이하	40이하	5.5YR 2.8/1.8 3.8Y 3.3/2.2 7.1YR 3.8/3.0	
근린생활 및 상업시설	상업건축물의 외벽에 엑센트를 주기 위해 사용되는 색채에 대해서는 그 면적의 외벽 각 면의 10%이하로 사용					
	구분	색상	명도	채도	색채	적용예시
	주조색	R, YR, Y	8-10	20이하	6.2Y 8.5/1.7 4.3Y 8.0/2.0 4.1Y 9.1/0.8 5.4Y 9.0/1.3 6.4Y 9.2/1.4 7.6YR 8.4/1.1	
	보조색	R, YR, Y	6-8	30이하	8.0YR 7.3/3.3 0.7Y 6.8/2.8 0.1Y 6.2/3.0 9.7Y 6.9/1.1 6.9YR 6.6/3.2 2.5Y 7.5/2.5	
	강조색	R, YR, Y	3-7	40이하	6.3YR 3.8/3.5 6.8YR 4.6/3.0 2.4YR 5.2/2.7 9.3YR 5.3/2.1 7.5YR 4.0/1.2 10YR 5.0/3.0	
	지붕색	R, YR, Y	60이하	40이하	5.5YR 2.8/1.8 3.8Y 3.3/2.2 7.1YR 3.8/3.0	
시설물 색채범위	- 시설물은 주변경관색채와 유사계열의 색채 사용으로 조화성 연출 - 건축물과 함께 거리의 배경이 되는 바닥부는 지면레벨의 주요 색채인 흙색과 조화로운 난색계의 저명도, 저채도 색채를 사용					
	구분	색상	명도	채도	색채	적용예시
	시설물 색상	YR, Y, N	3-8	40이하		
	보조색	YR, Y, N	6-9	30이하		

구 분	색 채 범 위					
옥외광고물 색채범위	• 옥외간판의 경우 건축물의 주조색과 보색대비가 되지 않도록 함					
	구분	색상	명도	채도	색채	적용예시
	바탕색	제한 없음	3-10	60이하		 카페 에스프레소 CAFE ESPRESSO 평택로대우점 카페 에스프레소 CAFE ESPRESSO 평택로대우점 카페 에스프레소 CAFE ESPRESSO 평택로대우점
		N계열	제한 없음	-		
	글자색	제한 없음	제한 없음	90이하	RODEO RODEO RODEO RODEO RODEO RODEO	 RODEO RODEO RODEO

제13조 (환경친화적 건축물의 조성)

① 건축물 조성시 옥상녹화, 벽면녹화, 공지녹화 등 환경친화적으로 건축하는 것을 권장한다.

1. 옥상녹화 : 건축물에 대하여 건축물 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화 조성 권장
2. 벽면녹화 : 건축물에 대하여 경관향상 및 도시녹지공간 확보를 위하여 벽면녹화 조성 권장
3. 공지녹화 : 공지에 대하여 가로와 면한 대지내에 쾌적한 도시환경 제공을 위하여 공지녹화의 조성 권장

〈 친환경기법 적용사례 〉

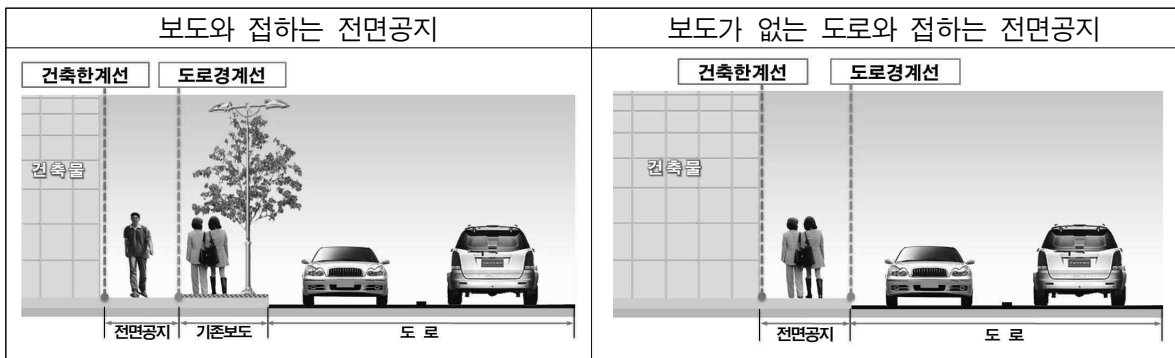


제6장 대지안의 공지 및 통로에 관한 사항

제14조 (전면공지)

① 전면공지는 보도부속형 전면공지와 차도부속형 전면공지로 구분하며, 건축물의 신축시 개발주체가 조성한다.

1. 보도부속형 전면공지 : 보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성
 2. 차도부속형 전면공지 : 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성
- 〈 전면공지 조성 예시도 〉



② 조성 지침은 다음 각 목과 같다.

1. 전면공지는 연접한 보도와 단차 없이 조성하고, 차도와 접한 경우에는 차도와 단차를 두어 보도를 조성한다. 다만, 지형여건상 조성이 곤란한 경우 개발 행위자는 시와 협의하여 결정한 바에 따른다.
2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위해 볼라드 등을 설치하거나, 조경을 위한 식수를 할 경우에는 그러하지 아니한다.
3. 포장패턴은 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 투수성이 있는 재료로 포장하여야 한다.

③ 다음에 해당하는 건축물의 경우 대지경계선으로부터 일정 거리 이상을 이격하여 전면공지를 확보한다.

구 분	띄어야 할 거리
• 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000㎡ 이상인 판매시설, 숙박시설, 문화 및 집회시설, 종교시설	3m 이상
• 종합병원, 관광숙박시설의 용도에 쓰는 바닥면적의 합계가 5,000㎡ 이상인 건축물	3m 이상

제15조 (대지안의 조경)

- ① 대지안의 조경을 설치하여야 하는 대상 대지면적 및 건축물, 조경면적, 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등에 관한 규정은 건축법 및 평택시 건축조례 제24조를 적용한다.

구 분	대지안의 조경 면적
연면적 1,000㎡미만인 건축물	대지면적의 5%이상
연면적 1,000㎡ ~ 2,000㎡미만인 건축물	대지면적의 10%이상
연면적 2,000㎡이상인 건축물	대지면적의 15%이상

- ② 대지안의 조경은 가급적 전면도로에 설치할 것을 권장한다.
- ③ 상기 지침에 따라 대지안의 조경을 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지 포함)는 본 지구단위계획에서 정한 용적률을 완화한다. 다만, 건축법 및 평택시 건축조례에 따라 의무적으로 설치하는 대지안의 조경면적은 용적률 완화 적용시 제외한다.

제16조 (보차혼용통로)

- ① 보차혼용통로는 그 폭을 4미터 이상으로 하며, 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 개방하여야 한다.
- ② 보차혼용통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연접대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니 된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
- ③ 보차혼용통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- ④ 보차혼용통로의 포장은 차량 및 보행자의 통행에 불편이 없는 재료를 사용하여야 한다.
- ⑤ 보차혼용통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치하여야 한다.
- ⑥ 도면표시

구 분	도면표시
보차혼용통로	>>>>>>

제17조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로는 별도의 규정이 없는 경우 그 폭을 2미터 이상으로 하며 24시간 개방을 원칙으로 한다.
- ② 공공보행통로는 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
 1. 공공보행통로에는 일반인의 출입이 용이하여야 하므로 보행에 지장을 주는 시설물을 설치하여서는 아니된다.
 2. 공공보행통로의 바닥은 블록 내 보도의 포장 재료와 동일한 재료 또는 문양 포장재 등을 사용하여야 하며, 건물 외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(지하층 상부, 주유관, 배수관파이프, 맨홀 뚜껑 등)가 돌출되지 않도록 한다.
 3. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우 그 사이에서 바닥 높이를 정한다.
- ③ 공공보행통로의 위치는 지침도에서 제시한 지점과 일치하게 하여 안정쇼핑로와 이면도로(폭 6m)가 연계될 수 있도록 조성한다.
- ④ 도면표시

구 분	도면표시
공공보행통로	

제7장 경관에 관한 사항

제18조 (옥외광고물)

- ① 옥외광고물은 옥외광고물 등 관리법 및 평택시 옥외 광고물 등 관리 조례에서 정하고 있는 옥외광고물 표시기준에 적합하게 설치하여야 한다.
- ② 옥외광고물의 일반적인 표시 기준은 다음 각 목과 같다.
 1. 1개업소 당 표시할 수 있는 간판의 총 수량은 1개(가로형간판 또는 돌출간판을 말함)로 한다. (다만, 곡각지점은 가로형간판 1개 추가 가능)
 2. 돌출간판을 설치할 경우 돌출간판면적은 1㎡이하로 설치하여야 한다.
 3. 광고물의 표시는 주변 환경 및 타 광고물과의 형태·크기·색상이 조화가 이루어 지도록 설치한다.

3. 광고물의 색채는 원색계열 색상의 사용을 지양하며, 특히 검정색과 빨강색의 경우 간판 전체의 50%이상 사용할 수 없다.
 4. 간판의 바탕색은 건물의 외장색채와 조화를 이루도록 비슷한 계열을 사용하며, 서채색은 바탕색과 조화를 이루고 명시성을 확보할 수 있도록 한다.
- ③ 네온, 화면변환의 특성을 이용하는 전광류 또는 점멸 등의 사용을 지양한다.

제19조 (야간조명)

- ① 지역적 특성을 반영하여 야간활동을 배려하는 매력적인 야간경관을 연출한다.
- ② 균제도, 연색성이 우수하고 관리가 용이한 조명을 사용하며, 에너지 절감 및 성능을 높일 수 있도록 에너지 효율이 높은 LED조명의 사용을 권장한다.
- ③ 가로의 조명은 차량의 안전한 교통소통과 아울러 보행자가 안전하게 보행할 수 있도록 범죄 및 재해 방지를 최우선으로 한다.
- ④ 눈부심 방지를 위한 글레어 컨트롤(Glare Control)을 적용하도록 한다.
- ⑤ 인지도가 높은 공공시설이나 장소나 조형물에 대해서 우선적으로 조명시설을 설치한다.

대상구분	상업시설 건축물	보행가로
주요지침	상층부 경관조명 적용시 주변과 휘도 1:5 이내 권장	10m에서 사람식별 용이한 조도 계획
밝기	10cd/m ² 최대 30cd/m ²	수직2, 수평10lux
권장광원	LED, MH, FL, CFL	LED, MH계열
색온도	3,500~5,800K	3,000~3,500K

제8장 교통처리 등에 관한 사항

제20조 (차량진입금지구간)

- ① 지구단위계획에서 표시한 차량진입금지구간은 도로에서 대지로의 차량진출입은 허용되지 아니한다.
- ② 도면표시

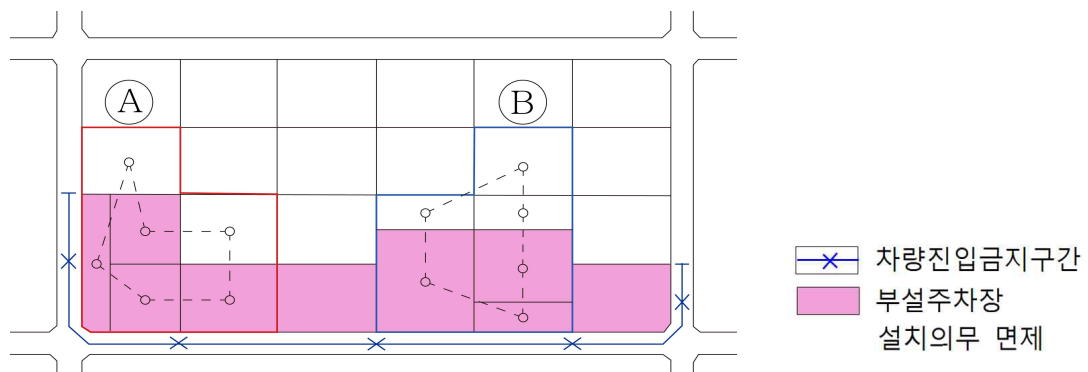
구 분	도면표시
차량진입금지구간	┌─×─┐

- ③ 주차출입구가 지정되지 않은 경우, 둘이상의 도로에 접한 대지의 주차출입구는 접한 도로중 폭이 가장 좁은 도로에 설치하여야 한다.

제21조 (부설주차장 설치)

- ① 부설주차장 설치기준에 대하여는 주차장법, 평택시 주차장 설치 및 관리 조례 등 관련규정을 적용한다.
- ② 로데오거리 양측에 차량진입금지구간을 지정함에 따라 차량진출입이 불가능한 지역에 대하여 부설주차장 설치의무를 면제한다.
- ③ 부설주차장 설치의무 면제지역과 아닌 지역을 공동개발시 이면도로에서 차량진출입이 불가능할 경우 공동개발 전체를 주차장 설치의무 면제지역으로 본다.
- ④ ②항 및 ③항에 따라 부설주차장 설치의무를 면제받는 지역의 건축물 소유자는 주차장 설치 및 관리조례에 따라 주차장 설치비용을 평택시에 납부하고, 평택시는 소유자에게 노외주차장 무상사용권을 부여한다. 다만, 무상사용권을 부여할 노외주차장이 없는 경우 50% 범위내에서 부설주차장 설치비용을 감면할 수 있다.
- ⑤ 이면부 주차출입구는 인접필지와 공동으로 설치할 것을 권장한다.

〈 예 시 도 〉



- 주) ㉠지역은 이면도로에서 차량진출입이 가능하므로 부설주차장 설치의무 면제지역에 해당하지 않으며,
- ㉡지역은 이면도로에서 차량진출입이 불가능하므로 부설주차장 설치의무 면제지역에 해당함

제9장 지구단위계획 운영에 관한 사항

제22조 (지구단위계획의 변경)

- ① 본 지침 시행 이후의 지구단위계획 변경은 국토계획법에 의한 절차를 따른다.

제23조 (지구단위계획으로 정하는 경미한 사항)

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 국토계획법시행령 제25조제4항, 평택시 도시계획조례 제9조 등의 규정에 의한다.
- ② 국토계획법 시행령 제25조제4항8호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 다음과 같다.
 1. 공동개발(권장)의 변경
 2. 차량진입금지구간의 변경
 3. 보차혼용통로 및 공공보행통로의 위치변경 및 신규설치(폐지포함)
 4. 보차혼용통로 및 공공보행통로의 변경 또는 설치시 경계선인 대지경계선의 변경
 5. 본 시행지침의 변경

제24조 (기존건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)

- ① 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경의 경우 본 지구단위계획의 적용은 다음과 같다.
 1. 기존 건축물의 증축되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하거나, 증축 면적이 500㎡를 초과하는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 시행지침을 적용한다.
 2. 기존 건축물을 개축 및 재축하는 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전하는 경우 이전하는 부분에 대하여 본 지침을 적용한다.
 3. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물의 형태에 관한 사항을 적용하여야 한다.
 4. 용도변경을 하고자 하는 경우 당해 부분의 용도계획은 본 지구 단위계획에 적합하여야 한다.
 5. 차량진입금지구간 및 부설주차장 설치의무 면제에 대한 사항은 기존 건축물에는 적용하지 아니하며, 신축일 경우에 적용한다.

제25조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 도시관리계획 결정조서와 도시관리계획 결정도가 상이한 경우 도시관리계획 결정도를 우선하여 적용한다.

3. 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1장 도로 시설물

제1조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용하며, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도로법, 도로구조 및 시설기준에 관한 규정, 해설 및 지침, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 기타 관련법규에 따른다.

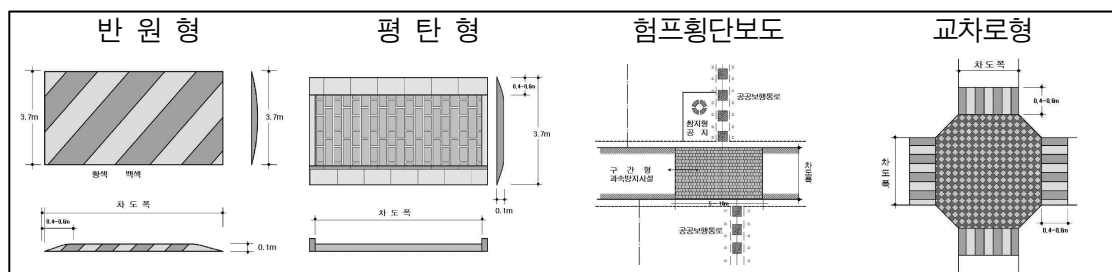
제2조 (도로 설계기준)

- ① 차선폭은 주행차선이 3~3.5m, 보도측 차선은 3.5m~4m를 기준으로 하되 도로 유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.
- ② 도로의 기능 제고를 위하여 건축선 후퇴 부분은 보도로 조성한다.

제3조 (과속방지 시설)

- ① 설치 간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 적정한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로 부근 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 않는다.
- ③ 설치 위치는 보행자의 통행안전과 통행속도를 시속 30km/h이하로 제한할 필요가 있는 구간에 설치한다.
- ④ 보행자 보호를 위해 필요한 경우 진입차량의 속도 저감을 위하여 과속방지시설인 요철포장을 설치한다.
- ⑤ 운전자가 원거리에서도 인식이 가능하도록 밝은 색으로 요철포장 한다.

〈 과속방지턱 예시도 〉



제2장 포장

제4조 (기본원칙)

- ① 포장재의 형태 및 규격은 가로 전체의 통일성과 주변시설물들과의 조화를 고려한다.

- ② 공공부문의 포장원칙은 통일성과 조화의 유도와 민간부문의 포장을 선도할 수 있는 제안을 제시하며 민간부문의 개별포장 기준보다는 우선순위를 둔다.
- ③ 가능한 구간별 장소별 인지도를 부각시키고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

제5조 (재료선정 기준)

- ① 내구성이 높고 견고한 재료
- ② 내구성과 마모성이 있으며, 자연배수와 세척 및 수선상 용이한 재료
- ③ 보행자 하중은 물론이고 중차량 이상의 하중을 견딜 수 있는 재료
- ④ 질감이나 색채가 아름답고 시간이 경과하더라도 물성에 변화가 없는 재료
- ⑤ 각 가로의 정체성(identity) 및 특수한 환경에 부합되는 특성 있는 재료
- ⑥ 시공과 개수가 용이하고, 염가이며 대량생산이 가능한 재료

제6조 (시설표지)

- ① 시설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로 표지 규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하며, 동일 성격의 표지판을 한 곳에 집중 설치하도록 한다.

제7조 (차량안내 체계 조성방식)

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 명명체계는 명명단위 우선순위를 지역명 - 시설명 - 도로명 - 구역명 순으로 교차로 위계별로 단계적 안내가 이루어지도록 한다.
- ③ 지구 내 일방통행체계 구축에 대비하여 일방통행로 진입부에 차량안내 기둥(색채·조형 고려)을 설치한다.

제8조 (차량안내체계 표기내용)

- ① 차량안내판에는 다음과 같은 표기 내용을 표기하여야 한다.
 - 1. 진행방향 지명
 - 2. 전방에 교차할 도로의 노선번호
 - 3. 전방교차지점까지의 거리

제9조 (교통안내표지판 설치방식)

- ① 교통안내표지판의 배치간격은 표지판의 인지도가 좋고 긴급한 상황에 대응할 수 있도록 예비동작 시간을 충분히 부여할 수 있는 장소에 설치하며, 교차로와 교통량 집중지역에는 배치간격을 줄이도록 한다.

- ② 규제·지시표지는 규제와 지시가 시작되고 끝나는 지점에 각각 설치하고, 주의 표지는 위험구역 입구나 혹은 위험지점 이전, 안내표지는 교차로 및 교차로 전방에 배치한다.
- ③ 교통안내표지판 설치에 장애를 주는 도로의 부속시설은 그 위치와 규모, 진출입 상태 등을 사전에 검토하여 상충되지 않도록 한다.

제3장 가로식재

제10조 (가로수 수종선택)

- ① 가로수의 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.
- ② 계절성이 풍부하여 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
- ③ 이식이 용이하고 성장속도가 빠르고 전정에 잘 견디며, 병충해에 강한 관리가 편리한 수종을 선정한다.
- ④ 꽃가루 등에 의해 인체에 알러지 질환 등의 피해를 유발하는 수종은 배제한다.

제11조 (가로수 식재방법)

- ① 보도폭 3m이상의 도로에 가로수 식재를 원칙으로 하되 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조정한다.
- ② 가로조명과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 가로수가 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ③ 간선도로의 교차부분에서는 운전자와 보행인이 도로 변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목 식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ④ 일반가로변 식재는 간격 6~8m를 유지하되 버스정차장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정거리(20m)를 이격하여 식재한다.

제4장 가로장치물

제12조 (안내시설물)

- ① 기능과 형태가 유사한 시설은 통합 설계하여 이용과 관리의 효율성을 도모하고 가급적 보행결절부와 주요 진입부에 집단 배치하여 가로시설물이 난립되지 않도록 한다.

- ② 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게 하며, 효율적인 안내체계를 구축한다.
- ③ 다른 가로 장치물과의 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보를 전달할 수 있어야 한다.
- ④ 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치한다.
- ⑤ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 로데오거리의 독자적인 심볼, 로고 등 그래픽 요소를 개발, 활용한다.

제13조 (가로시설물)

- ① 각종 가로장치물 간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위하여 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 “가로장치물 개발 기본전략 프로그램”을 구축하고 이를 가로장치물 설계에 반영한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 도로성격에 따라 상호보완적 가로 장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합 설치하여 보도 구간 내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.
- ⑤ 볼라드는 보행자의 안전을 위하여 일반도로 경계부근에 설치하며 1-2m정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.
- ⑥ 교차로 및 횡단보도 가각부분 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 가로시설물 (볼라드 등)을 설치하고, 비상 시 차량진입을 위해 이동식을 권장한다.

〈 가로시설물 디자인 예시 〉



제5장 조명

제14조 (가로등 설치방식)

- ① 가로등 시설은 도로의 성격, 기능, 위계(폭원)에 따라 적합한 조도, 배열방식, 높이, 색상 등을 달리한다.
- ② 구역 내 이면도로의 가로등은 중간높이의 자연색조 등을 사용하여 가로변 가로등만 설치하되 조명보강 부분은 보행등을 보완하여 설치한다.

제15조 (가로등 설치기준)

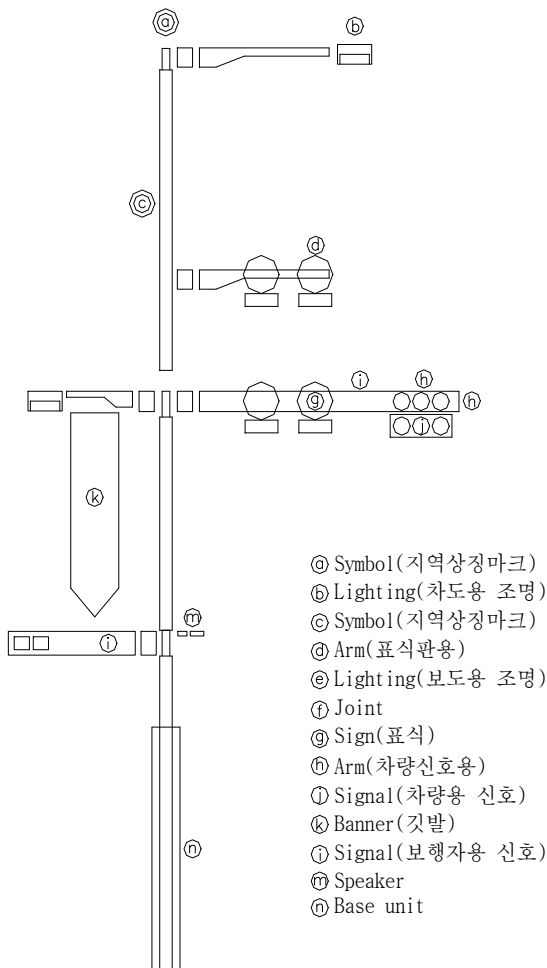
- ① 조명시설은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701)에서 정한 규정에 따라 설치한다.
- ② 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ③ 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.
- ④ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고, 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 맞게 유도·조정한다.

제16조 (통합지주의 설치)

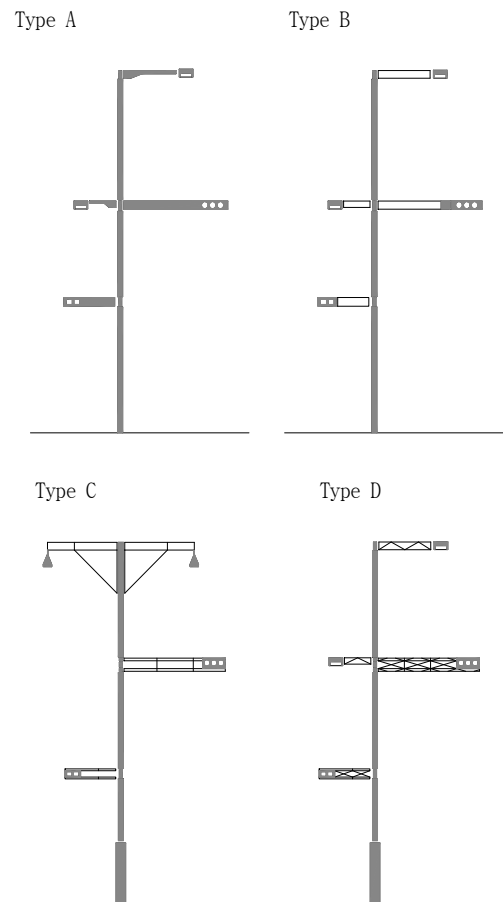
- ① 신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치하여 가로시설물의 난립을 방지한다.
- ② 신호등 및 교통안전표지와 통합하여 조명시설을 설치하는 경우 지내력, 풍압 등에 대한 구조적 안전진단을 실시한 후 설치하여야 한다.
- ③ 제1항에서 제시한 시설물 외에 안내시설, 정보시설, 표식시설 등 각종 도시편익 시설의 통합화를 시도하여 시설 수의 최소화를 유도한다.
- ④ 통합유형은 크게 4가지로 구분한다.
 1. 가로등 + 신호등
 2. 가로등 + 3방향 표지
 3. 가로등 + 3방향 예고표지
 4. 가로등 + 신호등 + 교통안전표지(지시표지)

〈 통합지주의 설치 〉

대상구분	상업시설 건축물	보행가로
교 차 로	신호등	• 신호등, 주요도로 및 지점안내표지, 가로등(횡단보도 신호등), 기타 부착물
교차로 전방 300이내	가로등	• 가로등, 방향표지
교차로 전방 100 - 150	가로등	• 가로등, 방향예고표지
횡단보도	횡단보도, 신호등	• 횡단보도 신호등, 가로등
기타 일반도로구간	가로등	•交通安全표지(주의, 규제, 지시표지), 가로등, 보행안내표지



▶ 통합지주 설치 예시



부 칙

- ① 본 시행지침은 지형도면고시일로부터 효력을 발생한다.