

제부도 지구단위계획 시행지침



목 차

1. 민간부문 시행지침

제1장 총 칙

제1조(목적)	1
제2조(지침 적용의 기본원칙)	1
제3조(용어의 정의)	1

제2장 대지에 관한 사항

제4조(단위대지)	4
제5조(개발규모)	4
제6조(필지분할 및 교환)	5
제7조(획지계획 및 공동개발 권장)	5
제8조(보전용지 공동개발)	6

제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제9조(허용용도)	7
제10조(권장용도)	11

제4장 건축물의 밀도에 관한 사항

제11조(건폐율)	13
제12조(용적률)	13
제13조(용적률 완화)	14
제14조(높이)	15

제5장 건축물 배치에 관한 사항

제15조(건축물의 방향성)	15
제16조(건축물의 형태)	16
제17조(건축물의 외관)	17
제18조(건축선)	19

제6장 대지내 공지에 관한 사항

제19조(전면공지)	20
제20조(공개공지)	21
제21조(대지안의 조경)	22
제22조(공공보행통로)	23
제23조(보차혼용통로)	23
제24조(공동주차통로 및 출입구)	23
제25조(자전거보관소)	24

제7장 경관 및 기타사항

제26조(1층부 형태)	24
제27조(옥외광고물)	25
제28조(담장)	27
제29조(옥상녹화)	27
제30조(신·재생에너지시설 및 에너지 절약계획 도입)	27
제31조(녹색주차장)	28
제32조(빗물이용시설 등)	28

제8장 차량동선 및 주차에 관한 사항

제33조(차량출입불허구간)	28
제34조(주차장의 설치)	29
제35조(주차장 설치기준의 완화 및 주차장 설치의무의 면제)	29

목 차

제9장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제36조(기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 운영지침의 적용)	31
제37조(개발행위허가)	31
제38조(산지전용협의)	31
제39조(농지전용협의)	31
제40조(관광진흥법에 의한 관광사업의 등록기준)	32
제41조(지구단위계획으로 정하는 경미한 사항)	37
제42조(주민협정에 관한 사항)	37

2. 공공부문 시행지침

제1장 총 칙

제1조(목적)	39
제2조(지침 적용의 기본원칙)	39
제3조(용어의 정의)	39

제2장 시설별 운영지침

제1절 도로시설물

제4조(적용범위)	39
제5조(차 없는 거리의 운영)	40
제6조(차량통행체계의 개선)	40
제7조(도로의 설계기준)	40
제8조(음식문화거리 종로3-1호선, 소로1-3호선)	40
제9조(과속방지시설)	40
제10조(보도의 설치기준)	41

제2절 포장

제11조(적용원칙)	41
제12조(포장기준)	42
제13조(사후관리)	43

제3절 도시안내 표지시설

제14조(적용범위)	43
제15조(설치기준)	43

제4절 가로 장치물

제16조(설계 및 배치기준)	43
제17조(가로수)	43
제18조(볼라드 등)	44
제19조(통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)	44
제20조(저영향 개발(LID) 적용)	45

제5절 주요 공공장소 계획

제21조(음식문화거리 계획)	46
-----------------	----

제6절 조명

제22조(설치기준)	46
제23조(야간경관조명 강화)	46

제7절 휴게시설 및 편의시설

제24조(벤치)	47
제25조(휴지통)	47

제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제26조(설계도서의 작성)	47
제27조(지침의 변경 및 완화)	47

■ 지구단위계획 시행지침(변경)

1. 민간부문 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지구단위계획운영지침(이하 '지침'이라 한다)은 국토의 「계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의하여 작성되는 「제부도 관광휴양형 지구단위계획」중 민간부문에 적용되며, 이의 운영을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 결정내용의 규정을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례 등에 따른다.
- ② 이 지침에서 말하는 “계획지침”이라 함은 「제부도 관광휴양형 지구단위계획」 중 도시관리계획으로 결정하는 “도시관리계획결정조서 및 결정도”에 언급된 사항을 말한다.
- ③ 이 지침에서 제시하는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향에 대한 설명을 나타낸다.
- ④ 향후 관련 법규, 조례 등이 제정·개정되는 경우에는 제정·개정된 법규, 조례 등을 따른다.
- ⑤ 본 지침의 내용이 관련 법규, 조례 등과 상이할 경우에는 지침을 적용하는 시점의 관련 법규, 조례 등이 허용하는 범위에서 본 지침의 기준을 따른다.
- ⑥ 본 지구단위계획 지침 중 민간부문 지구단위계획 시행지침에 명시된 사항에 대해서는 민간시행자가 사업시행을 추진하고, 공공부문 지구단위계획 시행지침에 명시된 사항에 대해서는 공공이 사업을 추진하는 것을 원칙으로 한다. 단, 민간부문사업 시행중 공공부문의 사항을 준수하여야 하는 부문에 대해서는 공공부문 지구단위계획 시행지침사항을 준용하여야 한다.
- ⑦ 본 지침의 내용은 “규제사항”과 “권장사항”으로 나누어지며, 이중 “규제사항”은 반드시 준수해야 하는 사항이고, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 적용기준에 따를 것을 권장하는 사항을 말한다.
- ⑧ 본 지구단위계획의 내용은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화하여 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당승인권자(인가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

제 3 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 다만, 다음 항에서 정의되지 않은 용어로서 해당 법규에서 정의된 용어는 그에 따르며, 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

1. “용지”라 함은 제부도 관광휴양형 지구단위계획에 의하여 지정된 일단의 가구 내지는 획지를 말하며 용지의 세분은 다음각호에서 규정한다.
 - 가. 관광휴양시설용지
 - 나. 공공시설용지
 - 다. 녹지용지
 - 라. 기타용지
2. “가구”라 함은 도로에 의해 둘러싸인 일단의 구역을 말한다.
3. “대지”라 함은 「측량수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따라 각 필지로 나눈 토지를 말한다. 다만, 「건축법」 시행령 제3조에서 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 한필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.
4. “획지”라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 한 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
5. “최대개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다.
6. “최소개발규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최소한도를 말한다.
7. “공동개발”이라 함은 2필지 이상의 획지에 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
8. “필지분할가능선”이라 함은 일정규모 이상의 대규모 토지 및 분할이 필요한 대지에 대하여 표시된 분할가능한 선을 말한다. 사업시행시 당해 인허가권자와 협의하여 분할위치 및 규모를 조정할 수 있다.
9. “대지교환가능선”이라 함은 필지의 정형화 및 효용성 제고를 위하여 인접한 획지와 상호 교환이 가능하도록 교환가능 위치를 권장한 선을 말한다. 사업시행시 당해 인허가권자와 협의하여 분할위치 및 규모를 조정할 수 있다.
10. “불허용도”라 함은 관련 법규, 조례 등에 의해 허용되더라도 본 지침에 의해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
11. “권장용도”라 함은 계획적으로 제부도 관광휴양형 지구단위계획의 목적 달성을 위해 필요하다고 인정하여 권장되는 용도를 말한다.
12. “허용용도”라 함은 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말하며, 이 경우 허용용도가 지정된 획지에서는 허용용도 및 권장용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
13. “기준용적률”이라 함은 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 별도로 정한 용적률을 말한다.
14. “용적률 완화(인센티브)”라 함은 기준용적률과 허용용적률이 제시된 획지의 개발시 용적률 완화항목에 지정된 계획기준은 준수하여 건축하는 경우 그에 따른 보상적 차원에서 주어지는 용적률을 말한다.
15. “허용용적률”이라 함은 기준용적률에 용적률 완화(인센티브)에 의한 완화량을 합산한 용적률의 범위안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

16. “상한용적률”이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·주차장 등 공공시설을 제공(기부채납한 경우에 한한다)하는 경우에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조의거 추가로 부여되는 용적률로서 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
17. “높이”라 함은 「건축법」 제60조 제1항에 의한 높이로 지구단위계획에서 별도로 정한 최고높이를 말한다.
18. “건축한계선”이라 함은 도로에서 개방감 및 보행공간 확보, 전면공지의 일체화된 조경공간 조성을 위해 건축물을 도로에서 일정거리 후퇴시켜 건축할 필요가 있는곳에 지정하며, 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
19. “벽면한계선”이라 함은 특정한 층에서 보행공간의 확보가 필요하거나, 고층부에 시각적 개방감 확보가 필요한 경우에 계획하며, 건축물 특정층의 벽면의 위치가 넘어서는 안되는 선을 말한다.
20. “전면공지”라 함은 건축한계선 지정에 따라 지구단위계획도면에 확보된 대지안의 공지로서 전면도로의 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지내 공지중 공개공지 등 다른용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
21. “공개공지”라 함은 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 사유대지안에 시민의 보행·휴식 녹지 공간의 연속성 조성을 위해 일반대중에게 상시개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조, 동법 시행령 제27조의2 및 「화성시 건축조례」 제38조 규정에 의한 공지를 말한다.
22. “쌈지형공지”라 함은 일반대중에게 상시개방을 목적으로 지구단위계획으로 정하는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조, 동법 시행령 제 27조의2 및 「화성시 건축조례」 제 38조의 규정에 의한 공개공지를 쌈지공원 형태로 조성한 공지를 말한다.
23. “공공보행통로”라 함은 보행자의 통행을 위하여 일반에게 24시간 개방되어 이용할 수 있도록 대지내에 조성토록 지정된 통로를 말한다.
24. “보차혼용통로”라 함은 일반 차량 및 보행자의 통행에 제공하는 대지안의 통로로서 대지내에 조성토록 지정된 통로를 말한다.
25. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층용도를 이용하는 사람들을 위한 주출입구가 설치된 면을 말한다.
26. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
27. “옥상녹화”라 함은 건축물의 2층 이상의 옥외부 일부 또는 전체의 인공지반 상부에 경관악화의 완화 및 생태적인 환경을 조성하기 위하여 녹화하는 것을 의미하며, 필요에 따라 일반인이 사용할 수 있는 휴게 및 편의시설 등을 조성한 공간을 말한다.
28. “빗물이용시설”이라 함은 빗물을 모아 생활용수·조경용수·공업용수 등으로 이용할 수 있도록 처리하는 시설을 말한다.
29. “신재생에너지시설”이라 함은 석유·석탄·원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서 기존의 화석 연료를 변환시켜 이용하거나 햇빛·물·지열·강수·생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지를 공급하는 시설을 말한다.
30. “주조색”이라 함은 건축물의 외벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.

31. “보조색”이라 함은 건축물의 외벽면적의 10~30%를 차지하는 색을 말한다.
 32. “강조색”이라 함은 건축물의 외벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.
 33. “차 없는 거리”라 함은 보행량이 많은 음식문화거리 일대에 주민협정을 통하여 보행자의 안전하고 쾌적한 보행환경을 조성하기 위하여 요일별, 시간대별 차량의 통행을 제한하여 운영하는 도로를 말한다.
 34. “원지형 녹지”라 함은 지형의 훼손도 없이 자연상태로의 보전을 위하여 지구단위계획 수립 지침 6-1-4에서 정하는 원지형 보전면적을 말한다.
 35. “테라스형 건축물”이라 함은 건축물의 2층이상 벽면을 후퇴시켜 1층 옥상을 테라스로 사용해 계단식으로 지은 집을 말한다.
 36. “주민협정”이라함은 원칙적으로 제부도 전체를 대상으로 하나, 필요시 적용구역 일부를 설정하여 부분적으로 운영가능하며, 10인이상의 주민대표로 구성된 운영위원회를 구성하고 주민협정서 등을 통해 지속적이고 자율적인 제부도 환경의 관리 및 유지 시스템을 구축하는 것을 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 대지에 관한 사항

제 4 조 (단위대지) : 규제

- ① 지구단위계획구역내 건축시 다음 각호에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.
 1. 획지로 지정된 일단의 대지
 2. 공동개발로 계획된 일단의 대지
- ② 본조 제1항 각호에 해당하지 않는 개별대지로서 단독개발 또는 자율적으로 공동개발 하는 일단의 대지

제 5 조 (개발규모) : 규제

- ① 지구단위계획구역내 건축하는 건축물의 대지는 아래 기준을 준수하여야 한다.

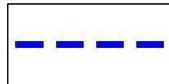
구분	적용지역	계획내용	비고
최소규모	전 구역	60㎡ 이상	
최대규모	주거용도	660㎡ 이하	*적용예외 : 공동개발 및 획지계획이 수립된 일단의 용지
	근린생활시설	1,500㎡ 이하	
	숙박 시설	민박	
		관광펜션	
		호텔	
	대규모 숙박시설	2,500㎡ 초과 ~ 14,000㎡ 미만	
		14,000㎡ 이상 ~ 20,000㎡ 미만	
		20,000㎡ 이상	

- ② 개발규모의 변경이 필요한 경우에는 별도의 도시계획 변경절차를 거쳐 변경하여야 한다. 단, 본 지구단위계획 결정고시 이전에 등기된 대지면적의 최소한도에 미달된 대지는 건축조례 제33조의 면적으로 건축할 수 있다.
- ③ 지구단위계획구역내에서 별도의 개발사업을 수립하여 관련 행정절차를 완료시에는 최대규모 이상으로 개발할 수 있다.

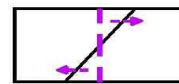
제 6 조 (필지분할 및 교환) : 권장

- ① 획지계획에 의하여 필지가 분할된 경우 필지분할가능선이 지정된 것으로 본다.
- ② 필지분할 및 대지교환은 지구단위계획지침도상에서 부정형대지의 해소 등을 위하여 지정한 것으로서 필지분할 및 대지교환에 대한 계획의 목적이 유지되었다고 판단될 경우, 인허가권자와 협의하여 필지분할가능선, 대지교환가능선의 위치 내지는 일부 선형변경을 조정할 수 있다.
- ③ 필지분할가능선이 지정되지 않은 대지에 대한 분할의 경우 분할 후 대지의 형태가 부정형 이거나 단변과 장변의 비율이 1:3 이상이 되는 경우에는 필지분할을 불허한다.
- ④ 분할된 필지 및 대지의 면적은 최소규모이상으로 한다.
- ⑤ 도면표시

필지분할가능선



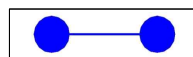
대지교환가능선

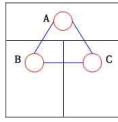


제 7 조 (획지계획 및 공동개발 권장) : 규제 / 권장

- ① 획지계획 및 공동개발은 계획된 둘 이상의 대지를 하나의 획지로 하여 건축함을 원칙으로 한다.
- ② 공동개발(권장)이 표시된 필지는 계획된 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 건축할 것을 권장한다.
- ③ 다음 각호에 해당하는 경우 지침도에 별도의 공동개발(권장)이 지정되어 있지 않더라도 자율적인 공동개발을 허용한다. 이 경우 본 지침이 정하는 용적률 완화(인센티브)를 받을 수 있다.
 1. 부정형 · 세장형 과소필지(60㎡미만)
 2. 맹지가 발생하는 경우
 3. 동일소유자, 기 공동건축된 필지
 4. 개발규모의 정형화를 위해 계획상 필요한 경우
 5. 부정형 필지와 인접한 경우, 토지이용의 비효율이 예상되는 경우
 6. 주변과의 개발규모 차이로 인해 가로경관의 연속성이 저해되는 경우
- ④ 제3항에 의거 자율적 공동개발을 할 경우에 지침 제5조제1항에 의거한 개발규모의 최대한도를 넘을 수 없다. 단, 본 지구단위계획구역내에서 계획의 목적에 부합하는 별도의 개발사업을 수립하여 관련 행정절차를 완료시에는 최대규모 이상으로 개발할 수 있다.
- ⑤ 획지계획 및 공동개발 변경 등에 의해 상이한 지침이 적용될 경우에는 전면도로 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 지침을 적용한다.
- ⑥ 도면표시

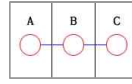
공동개발(권장)





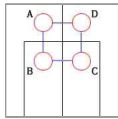
[적용기준 1]

- ① B+C 공동개발
- ② (B+C)+A 공동개발 (조건:①만족)



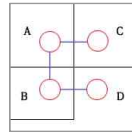
[적용기준 2]

- ① A+B 또는 B+C 공동개발
- ② A+B+C 공동개발 (조건:①만족)



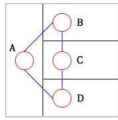
[적용기준 3]

- ① A+B 공동개발
- ② C+D 공동개발
- ③ (A+B)+(C+D) 공동개발 (조건:①②만족)



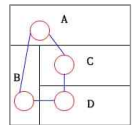
[적용기준 4]

- ① A+C 공동개발
- ② B+D 공동개발
- ③ (A+C)+(B+D) 공동개발 (조건:①②만족)



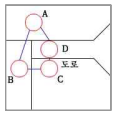
[적용기준 5]

- ① B+C 공동개발 또는 C+D 공동개발
- ② B+C+D 공동개발 (조건 : ①만족)
- ③ (B+C+D)+A 공동개발 (조건:②만족)



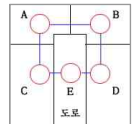
[적용기준 6]

- ① C+D 공동개발
- ② (C+D)+B 공동개발 (조건:①만족)
- ③ {(C+D)+B)+A 공동개발 (조건:②만족)



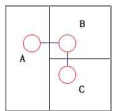
[적용기준 7]

- ① B+C 공동개발
- ② (B+C)+D 공동개발 (조건:①만족)
- ③ {(B+C)+D)+A 공동개발 (조건:②만족)



[적용기준 8]

- ① A+B 공동개발
- ② C+D 공동개발
- ③ (A+B)+E 공동개발 (조건:①만족)
- ④ (C+D)+E 공동개발 (조건:②만족)
- ⑤ (A+B)+(C+D)+E 공동개발 (조건:①②만족)



[적용기준 9]

- ① B+C 공동개발
- ② (B+C)+A 공동개발 (조건:①만족)

※ 상기적용예시는 일반적인 사항을 표기한 것으로서 실제 현황이 상기 예시와 일치하지 않는 경우에도 상기 기준을 토대로 자율적 공동개발 가능여부를 판단하여야 한다.

제 8 조 (보전용지 공동개발) : 규제 / 권장

- ① 보전용지(A1)내 농업활동 및 본 계획에서 정하는 건축물 허용용도의 건축을 위한 대지간 합·분필은 허용한다
- ② 보전용지(A1)내 개발행위허가를 수반하는 개발행위(건축행위 포함)를 하고자 할 경우 자연환경 보호, 진입도로 등 기반시설 확보 가능 여부 등을 종합적으로 고려하여 획지간 자율적 공동개발을 제한 할 수 있다.
- ③ 보전용지(A1)는 획지간 자율적 공동개발을 하는 경우에는 공동개발에 따른 용적률 완화를 받을 수 없다.

제3장 건축물의 용도에 관한 사항

제 9 조 (허용용도) : 규제/권장(기정)

- ① 허용용도가 지정된 획지에서는 관련법령 및 지침과 용도지역 및 용도지구 상의 허용용도에도 불구하고 다음의 허용용도 분류표에 열거된 용도 이외는 건축 할 수 없다.

구분	용지	도면표시	건축물 용도
관광 휴양 용지	복합 용지	T1	○관광진흥법의 호텔업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 관광숙박시설 ○관광진흥법의 관광편의시설업(관광펜션업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 일반숙박시설 및 생활숙박시설 ○관광진흥법의 관광편의시설업(관광식당업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 일반음식점 ○관광진흥법의 유원시설업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 위락시설 중 관광진흥법에 따른 유원시설업의 시설 (가구번호 T1-17, T1-18에 해당하는 획지에 한함) ○관광진흥법의 관광지원서비스업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 제2종 근린생활시설 중 청소년게임제공업소 ○관광진흥법의 관광지원서비스업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 제2종근린생활시설 중 실내낚시터 ○건축법 시행령 별표1의 휴게음식점 ○건축법 시행령 별표1의 소매점 ○건축법 시행령 별표1의 관광 휴게시설(T1-20에 한한다)
	관광 펜션 용지	T2	○관광진흥법의 관광편의시설업(관광펜션업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 일반숙박시설 및 생활숙박시설 ○건축법 시행령 별표1의 휴게음식점(단, 관광펜션업과 같이 운영하는 경우에 한한다.)
	휴양 용지	T3	○관광진흥법의 호텔업 및 휴양콘도미니엄업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 관광숙박시설 ○관광진흥법의 유원시설업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 위락시설 중 관광진흥법에 따른 유원시설업의 시설 ○관광진흥법의 관광객이용시설업(야영장업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설 ○관광진흥법의 관광편의시설업(관광펜션업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 일반숙박시설 및 생활숙박시설 ○건축법 시행령 별표1의 수련시설 ○건축법 시행령 별표1의 소매점 ○건축법 시행령 별표1의 문화 및 집회시설 중 전시장, 동식물원 ○건축법 시행령 별표1의 동물 및 식물 관련시설 중 작물 재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실, 식물과 관련된 시설(동식물원 제외) ○건축법 시행령 별표1의 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설 중 소매점, 휴게음식점

구분	용지	도면표시	건축물 용도
관광 휴양 용지	휴양 용지	T4	○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광궤도업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 궤도운송법의 궤도사업 ○ 관광진흥법의 관광지원서비스업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 제2종 근린생활시설 중 청소년게임제공업소 ○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광식당업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 일반음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 소매점
기타 시설 용지	주거 용지	R1	○ 건축법 시행령 별표1의 단독주택 ○ 건축법 시행령 별표1의 소매점 ○ 건축법 시행령 별표1의 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 노유자시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 제2종 근린생활시설(종교집회장) ○ 농어촌정비법에 따른 농어촌민박
	보전 용지	A1	○ 건축법 시행령 별표1의 단독주택 중 단독주택, 다중주택, 다가구주택으로 현저한 자연훼손을 가져오지 아니하는 범위 안에서 건축하는 농어가주택 ○ 건축법 시행령 별표1의 소매점(야영장업과 같이 운영하는 경우에 한한다) ○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광식당업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서 건축법 시행령 별표1의 일반음식점 (단, 폭6m 이상의 진입도로가 확보된 경우에 한한다) ○ 건축법 시행령 별표1의 휴게음식점(단, 폭6m 이상의 진입도로가 확보된 경우에 한한다) ○ 관광진흥법의 관광객이용시설업(야영장업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설(단, 폭6m 이상의 진입도로가 확보된 경우에 한한다) ○ 농어촌정비법에 따른 농어촌민박

주1) 학교환경위생정화구역에 의한 행위제한은 「학교보건법」에 의거 본 건축물 용도계획보다 우선 적용

주2) 객실 8실 이상의 경우 「공중위생관리법」에 의한 숙박업 신고를 하여야 하며, 객실 7실 이하 중 「농어촌 정비법」에 의한 “농어촌 민박”에 해당되지 않는 경우 공중위생관리법에 의한 숙박업 신고를 하여야 함

② 도면표시

허용용도

	A

제 9 조 (허용용도) : 규제/권장(변경)

- ① 허용용도가 지정된 획지에서는 관련법령 및 지침과 용도지역 및 용도지구 상의 허용용도에도 불구하고 다음의 허용용도 분류표에 열거된 용도 이외는 건축 할 수 없다.

구분	용지	도면표시	건축물 용도
관광 휴양 용지	복합 용지	T1	○관광진흥법의 호텔업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 ○관광진흥법의 관광편의시설업(관광펜션업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설 ○관광진흥법의 관광편의시설업(관광식당업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 ○관광진흥법의 유원시설업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 중 관광진흥법에 따른 유원시설업의 시설 (가구번호 T1-17, T1-18에 해당하는 획지에 한함) ○관광진흥법의 관광지원서비스업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 청소년게입제공업소 ○관광진흥법의 관광지원서비스업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 실내낚시터 ○건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호의 제1종·2종 근린생활시설 중 휴게음식점 ○건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점 ○건축법 시행령 별표1 제27호의 관광 휴게시설(T1-⑳에 한한다)
	관광 펜션 용지	T2	○관광진흥법의 관광편의시설업(관광펜션업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설 ○건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호의 제1종·2종 근린생활시설 중 휴게음식점 (단, 관광펜션업과 같이 운영하는 경우에 한한다.)
	휴양 용지	T3	○관광진흥법의 호텔업 및 휴양콘도미니엄업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 ○관광진흥법의 유원시설업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제16호의 위락시설 중 관광진흥법에 따른 유원시설업의 시설 ○관광진흥법의 관광객이용시설업(야영장업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설 ○관광진흥법의 관광편의시설업(관광펜션업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설 ○관광진흥법의 관광편의시설업(관광식당업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 ○건축법 시행령 별표1 제12호의 수련시설 ○건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점 ○건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 동식물원 ○건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 중 작물 재배사, 종묘배양 시설, 화초 및 분재 등의 온실, 식물과 관련된 시설(동식물원 제외) ○건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호의 제1종·2종 근린생활시설 중 휴게음식점

구분	용지	도면표시	건축물 용도
관광 휴양 용지	휴양 용지	T4	○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광궤도업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 궤도운송법의 궤도사업 ○ 관광진흥법의 관광지원서비스업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 청소년게임제공업소 ○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광식당업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 ○ 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호의 제1종·2종 근린생활시설 중 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점
기타 시설 용지	주거 용지	R1	○ 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 ○ 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점 ○ 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호의 제1종·2종 근린생활시설 중 휴게음식점 ○ 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 ○ 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장 ○ 농어촌정비법에 따른 농어촌민박
	보전 용지	A1	○ 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 중 단독주택, 다중주택, 다가구주택으로 현저한 자연훼손을 가져오지 아니하는 범위 안에서 건축하는 농어가주택 ○ 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설 중 소매점(야영장업과 같이 운영하는 경우에 한한다) ○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광식당업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점(단, 폭6m 이상의 진입도로가 확보된 경우에 한한다) ○ 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호의 제1종·2종 근린생활시설 중 휴게음식점(단, 폭6m 이상의 진입도로가 확보된 경우에 한한다) ○ 관광진흥법의 관광객이용시설업(야영장업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설(단, 폭6m 이상의 진입도로가 확보된 경우에 한한다) ○ 농어촌정비법에 따른 농어촌민박

주1) 학교환경위생정화구역에 의한 행위제한은 「학교보건법」에 의거 본 건축물 용도계획보다 우선 적용

주2) 객실 8실 이상의 경우 「공중위생관리법」에 의한 숙박업 신고를 하여야 하며, 객실 7실 이하 중 「농어촌 정비법」에 의한 “농어촌 민박”에 해당되지 않는 경우 공중위생관리법에 의한 숙박업 신고를 하여야 함

② 도면표시

허용용도

	A

제 10 조 (권장용도) : 권장(기정)

- ① 지구단위계획구역의 특성부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장하며, 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.
1. 권장용도 적용필지와 미적용필지의 합필 시 권장용도 적용필지 적용
 2. 바닥면적과 연면적에 지하층 및 공용면적도 포함하여 산정한다.
- ② 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 건축물의 용도변경이 이루어져야 한다. 다만, 당해 건축물을 인센티브 받기 전 상태로 원상복구하거나, 건축허가시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여(지구단위계획구역내 공공시설의 기부채납 또는 용적률 인센티브 항목 추가 준수)에 대해 용도변경 시점에서 도시계획위원회 자문을 거쳐 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.

구분		건축물 용도
1층 권장		○ 소로1-3호선에 접하는 필지 - 관광편의시설업(관광식당업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1의 휴게음식점
전층 권장	T1	○ 관광진흥법의 호텔업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 관광숙박시설 ○ 관광편의시설업(관광펜션업)의 시설로서, 일반숙박시설 및 생활숙박시설 ○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광식당업)의 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 일반음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 휴게음식점
	T2	○ 관광편의시설업(관광펜션업)의 시설로서, 일반숙박시설 및 생활숙박시설
	T3	○ 관광진흥법의 호텔업 및 휴양콘도미니엄업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 관광숙박시설 ○ 건축법 시행령 별표1의 수련시설 ○ 문화 및 집회시설 중 전시장, 동식물원 ○ 동물 및 식물 관련시설 중 작물 재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실, 식물과 관련된 시설 ○ 관광객이용시설업(야영장업)
	T4	○ 관광편의시설업(관광궤도업)의 시설로서, 궤도사업 ○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광식당업)의 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 일반음식점 ○ 건축법 시행령 별표1의 휴게음식점
	R1	○ 건축법 시행령 별표1의 단독주택

제 10 조 (권장용도) : 권장(변경)

- ① 지구단위계획구역의 특성부여 및 토지이용 효율성 증대를 위하여 권장용도로 표시된 용도의 입지를 권장하며, 지구단위계획에서 정한 용적률 완화가 부여된다.
1. 권장용도 적용필지와 미적용필지의 합필 시 권장용도 적용필지 적용
 2. 바닥면적과 연면적에 지하층 및 공용면적도 포함하여 산정한다.
- ② 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 건축물의 용도변경이 이루어져야 한다. 다만, 당해 건축물을 인센티브 받기 전 상태로 원상복구하거나, 건축허가시 받은 인센티브에 상응하는 공공기여(지구단위계획구역내 공공시설의 기부채납 또는 용적률 인센티브 항목 추가 준수)에 대해 용도변경 시점에서 도시계획위원회 자문을 거쳐 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.

구분		건축물 용도
1층 권장		○ 소로1-3호선에 접하는 필지 - 관광진흥법의 관광편의시설업(관광식당업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1의 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 - 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호의 제1종·2종 근린생활시설 중 휴게음식점
전층 권장	T1	○ 관광진흥법의 호텔업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 ○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광펜션업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설 ○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광식당업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 ○ 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호의 제1종·2종 근린생활시설 중 휴게음식점
	T2	○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광펜션업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설
	T3	○ 관광진흥법의 호텔업 및 휴양콘도미니엄업을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설 ○ 건축법 시행령 별표1 제12호의 수련시설 ○ 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 전시장, 동식물원 ○ 건축법 시행령 별표1 제21호의 동물 및 식물 관련시설 중 작물 재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재 등의 온실, 식물과 관련된 시설 ○ 관광진흥법의 관광객이용시설업(야영장업)
	T4	○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광케도업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 케도운송법의 케도사업 ○ 관광진흥법의 관광편의시설업(관광식당업)을 영위하기 위하여 설치하는 시설로서, 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 일반음식점 ○ 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호의 제1종·2종 근린생활시설 중 휴게음식점
	R1	○ 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택

제 4 장 건축물의 밀도에 관한 사항

제 11 조 (건폐율) : 규제

- ① 관련 법령에서 정하는 용도지역별 건폐율 규정에도 불구하고 제부도 관광휴양형 지구단위계획 조서에서 정하는 건폐율을 따른다.
- ② 건폐율 완화기준은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항 및 관련 지침에 따라 규정된 범위안에서 산정한다.
- ③ 도면표시

건폐율	
기준/상한	

- ④ 지구단위계획구역 내에서 계획의 목적에 부합하며, 허용용도 범위 내에서 다음 표와 같이 입안 면적에 따라 건폐율을 완화하여 개발할 수 있다.

< 입안면적 기준 건폐율 계획 >

구분	면적(㎡)	건폐율 계획	비고
건폐율	14,000 이상 ~ 20,000 미만	50% 이하	-
	20,000 이상	60% 이하	

주) 필요시 도시계획위원회 심의를 통해 인센티브 완화규모 결정

- ⑤ 14,000㎡ 이상의 건축허가 또는 개발행위허가 신청 시 건축자 또는 개발행위자는 별지 제1호 서식에 따른 ‘사업계획서’를 작성하여 제출하여야 한다.

제 12 조 (용적률) : 규제

- ① 관련 법령에서 정하는 용도지역별 용적률 규정에도 불구하고 제부도 관광휴양형 지구단위계획 조서에서 정하는 용적률을 따른다.
- ② 건축주가 토지를 공공시설 부지로 제공(기부채납에 한함)하는 경우의 상한용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제1항에 따라 산정한다.
- ③ 도면표시

용적률	기준/허용/상한

- ④ 지구단위계획구역 내에서 계획의 목적에 부합하며, 허용용도 범위 내에서 다음 표와 같이 입안 면적에 따라 용적률을 완화하여 개발할 수 있다.

< 입안면적 기준 용적률 계획 >

구분	면적(㎡)	용적률 계획	비고
용적률	14,000 이상 ~ 20,000 미만	150% 이하	
	20,000 이상	200% 이하	

주) 필요시 도시계획위원회 심의를 통해 인센티브 완화규모 결정

- ⑤ 14,000㎡ 이상의 건축허가 또는 개발행위허가 신청 시 건축자 또는 개발행위자는 별지 제1호 서식에 따른 ‘사업계획서’를 작성하여 제출하여야 한다.

제 13 조 (용적률 완화) : 규제 / 권장

- ① 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브의 합은 허용용적률 이하로 한다.
- ② 본 지침 준수에 따른 용적률 완화 기준을 다음표와 같이 정한다.

< 용적률 완화항목 및 완화 내용 >

항 목	세 분	세 부 계 획 기 준	비고
공동 개발	권장	• 기준용적률 $\times\alpha$	• n=공동개발 필지 수 • n=2 $\rightarrow \alpha=0.12$ • n=3 $\rightarrow \alpha=0.24$ • n=4이상 $\rightarrow \alpha=0.36$
대지내 공지	공개공지	• 기준용적률 $\times\{(\text{설치면적}-\text{의무면적})/\text{대지면적}\}\times\alpha$	• 피로티구조 $\alpha=0.5$ • 개발형구조 $\alpha=1.0$
	전면공지 (건축한계선)	• 기준용적률 $\times(\text{제공면적}/\text{대지면적})\times 0.8$	• 법적조경면적 제외
	벽면한계선 (2~3층)	• 기준용적률 $\times 0.1$	• 2~3층 벽면의 2/3이상 접하는 경우
대지내 통로	공공보행통로, 보차혼용통로	• 기준용적률 $\times(\text{조성면적}/\text{대지면적})\times 0.5$	-
건축물 권장 용도	전층	• 기준용적률 $\times(\text{권장용도면적}/\text{주차장을 제외한 건축 연면적})\times 0.2$	• 20%이상 설치를 기준
	특정층	• 기준용적률 $\times(\text{권장용도면적}/1\text{층바닥면적})\times 0.2$	
건축물 외관	옥외광고물 등	• 기준용적률 $\times 0.1$	-
	야간경관조명	• 기준용적률 $\times 0.1$	-
교통 처리	공동주차통로 및 출입구	• 기준용적률 $\times 0.1$	-
환경 친화	녹색주차장	• 기준용적률 $\times(\text{설치면적}/\text{대지면적})\times 0.1$	• 전면공지 면적 제외 • 총 주차면적의 50% 이상 조성시 적용
	옥상 녹화	• 기준용적률 $\times(\text{녹화면적}/\text{대지면적})\times 0.1$	• 녹화면적은 대지면적의 최대 40%까지만 적용하여 산정 • 옥상바닥면적의 50% 이상 조성시 용적률 완화 • 법정 조경 면적 제외
	신재생 에너지 사용	• 기준용적률 $\times 0.05$	• 건축공사비의 1%이상 • 총에너지사용량의 1%이상 부담 • 에너지절감율 2등급이상 • 에너지성능지표 2등급이상 • 친환경건축물인증 2등급이상 ※ 상기 항목중 1개 이상의 항목을 준수하는 경우 용적률 완화

주1) 허용용적률 산출 : 기준용적률 + $\sum(\text{각 항목별 용적률 인센티브}) \leq \text{허용용적률}$

주2) 권장용도의 면적구성은 '전층'의 경우 당해 용도가 차지하는 바닥면적의 합이 건물전체 바닥면적의 50%이상, '특정층'의 경우 당 해층 전용면적의 50%이상인 경우를 수용된 것으로 봄, 단 주차장 면적 제외

주3) 대지내 공지에 관한 인센티브는 중복하여 적용치 않음(예, 건축한계선 후퇴부분에 공개공지 조성시 등)

주4) 공동개발에 대한 용적률 완화는 권장 및 자율적 공동개발에 한함

제 14 조 (높이) : 규제

- ① 지구단위계획에서 정한 높이는 최고높이로 당해 대지에 건축되는 건축물에 적용한다.
- ② 최고높이 기준은 일반적으로 「건축법」에 의한 높이기준으로 하며, 고저차가 있을 경우 「건축법」 시행령 제119조에 의해 가중평균을 높이 기준으로 한다.
- ③ 도면표시

최고층수(높이)	4층(18M)

- ④ 대규모 숙박시설일 경우, 지구단위계획구역 내에서 계획의 목적에 부합하며, 허용용도 범위 내에서 다음 표와 같이 입안 면적에 따라 높이를 완화하여 개발할 수 있다.

< 입안면적 기준 높이계획 >

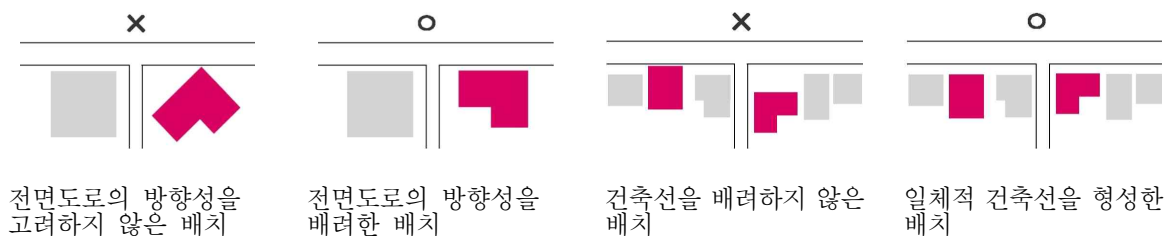
면적(㎡)	높이	비고
14,000 이상 ~ 20,000 미만	「지구단위계획수립지침」 6-3-3에 따름	-
20,000 이상		

- ⑤ 14,000㎡ 이상의 건축허가 또는 개발행위허가 신청 시 건축자 또는 개발행위자는 별지 제1호 서식에 따른 ‘사업계획서’를 작성하여 제출하여야 한다.

제 5 장 건축물 배치에 관한 사항

제 15 조 (건축물의 방향성) : 권장

- ① 건축물 배치에 관한 별도의 규정이 없는 대지에서는 건축물의 주된 벽면의 방향은 12M 이상 전면가로와 접한 경우 가로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다.
- ② 12M 이상 도로 모퉁이에 위치한 대지에서는 벽면의 방향이 접한 모든 도로의 방향과 일치되도록 설치할 것을 권장한다.
- ③ 2 이상의 도로에 접한 대지에서는 건축물 전면을 도로폭이 넓은 도로를 향하도록 설치할 것을 권장한다. 다만, 폭 15M이상 도로를 2개 이상 접하고 있는 대지의 경우에는 건축물의 전면을 임의로 선택하여 설치할 수 있으나 동일한 수준의 외벽마감재를 사용할 것을 권장한다.
- ④ 획지의 경사가 15%이상일 경우는 예외로 설치가 가능하며, 이 경우 허가권자와 협의하도록 한다.



제 16 조 (건축물의 형태) : 규제 / 권장

- ① 건축물의 앞면길이는 8M, 옆면길이는 6M이상(주택용도 제외)으로 하되, 대지의 형상에 따라 건축물의 길이 확보가 곤란한 경우는 예외로 한다.
- ② 투시벽 및 투시형 셔터
 1. 폭 12M 이상의 가로 및 소로1-3호선에 면한 건축물의 1층 전면의 50% 이상을 투시형으로 설치하여야 하며, 셔터를 설치하는 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.
- ③ 1층 바닥높이
 1. 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 해야 한다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.
- ④ 개구부
 1. 연접 대지에 기존 건축물들이 있을 경우 신축건물의 1층 개구부 높이는 기존 건축물들의 1층 개구부 높이와 조화를 이루어야 한다.
 2. 구역내 모든 건축물의 1층 개구부 및 1층부 창문은 건축한계선을 넘지 않도록 하거나, 안쪽으로 개폐되도록 설치하고, 폭 12M 이상의 가로 및 소로1-3호선에 면한 건축물의 1층 전면은 동일한 용도(점포) 1개당 2개소 이상의 출입구를 설치할 수 없다.
 3. 폭 12M 이상의 가로 및 소로1-3호선에 면한 건축물은 개구부가 없는 주 벽면을 도로에 노출하여서는 아니 된다.
- ⑤ 해안면 건축물
 1. 제부도 해안면에 위치한 건축물은 본 지침이 정하는 테라스형 건축물로 건축하여야 한다.
 2. 해안면 1층 상부의 공지의 난간 등에는 초화류 식재 등을 통해 경관 증진을 도모하여야 하며, 어떠한 경우에도 간판, 셔터, 가림막 등을 설치하여 차폐하여서는 안된다.
 3. 해안면 1층 상부 공지의 상부에는 강우·강설 등에 대비한 접이형 또는 이동식 처마를 설치할 수 있다.

• 테라스형 건축물 설치구간



• 테라스형 건축물 조성예시



제 17 조 (건축물의 외관) : 규제 / 권장

① 외벽면의 통일성

1. 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들간의 조화를 고려할 것을 권장한다.

② 측면이격공지의 처리

1. 폭 6M이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리 3M미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐할 것을 권장한다. 그 외 차량출입구로 사용하지 않는 3M 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성할 것을 권장한다.
2. 이격공지 차폐는 해당 건축주가 인접 건물 소유자와 협의하여 일체형으로 조성하는 것을 원칙으로 한다. 단, 인접 대지가 개발되지 않았거나 자율적 합의가 되지 않는 경우 별도 설치가 가능하다.

③ 야간경관조명

1. 지구단위계획구역내 건축물은 쇼윈도 및 건축물 외부에서 1층 전면을 투사하는 야간조명 등의 설치를 권장한다. 단, 주거용건축물은 제외한다.
2. 폭 12M 이상의 가로 및 소로1-3호선에 면한 대지에 신축 또는 증개축 되는 건물은 가로변 외벽을 밝힐 수 있는 상향식 야간조명 등의 설치를 권장한다.
3. 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.
4. 건축물의 품격을 훼손하는 원색계열의 색상사용을 제한한다.
5. 직접광원의 노출을 금지하며, 투광조명을 위해 등기구가 노출되거나, 파사드면에 암(거치대)을 이용하여 투광기를 부착하는 방식 등 조명기구가 노출되어 건축물의 미관을 해치지 않도록 하는 것을 권장한다.
6. 과도한 색상의 변화, on-off의 반복으로 시각적 불쾌감을 주는 방식 등 현란한 빛의 움직임 (색상, 밝기, 변화, 반복점멸)을 지양한다.

④ 건축설비의 노출

1. 폭 6M이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장하며, 에어컨 실외기 등의 설치시에는 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」에 따른다.

⑤ 건축물의 외부형태 및 계단

1. 건물 파사드가 단조롭고 폐쇄적인 벽면이 되지 않도록, 입면의 분절화를 통한 다양한 입면 디자인을 권장한다.
2. 건축물의 외부에 노출되는 비상계단 및 이와 유사한 건축물의 부수시설은 건축물의 양측면에 설치할 수 없으며, 미관에 지장이 없는 건물 후면에 설치하는 것을 원칙으로 한다.
3. 비상계단은 주계단과 반대측에 설치하여야 하며 각실(용도별)별로 이용이 용이하게 하여야 한다.



⑥ 제부도의 역동적인 색채경관을 형성하고, 각 지역을 자연스럽게 연결하여 일관성 있는 상징적인 도시 이미지를 구축하고자 구역별로 통일된 색채사용을 권장한다.

1. 색채적용범위는 음식문화거리변 적극적 색채계획 구역과 그 외의 소극적 색채계획 구역으로 구분하여 제한한다.



- 가. 적극적 색채계획 구역 : 지역의 이미지가 상징적으로 드러날 수 있도록 적극적으로 색채를 계획하여 명확한 Identity를 구현 (T1-①~⑧ , T1-⑰~⑱)
- 나. 소극적 색채계획 구역 : 일상적인 지역 이미지를 느낄 수 있도록 색채의 허용범위를 넓혀주어 자연스러운 색채의 통합을 유도 (적극적 색채계획 구역 이 외의 지역)
4. 색채계획은 피복채색을 기준으로 하며 내부착색 중 창문(유리, 창호)은 제외한다
5. 색채는 전체면적의 90%이상 준수하여야 한다.

⑦ 지붕형태 및 재질

1. 주용도가 주거용도 또는 숙박용도인 건축물은 경사형지붕을 권장한다.
2. 해안면 테라스형 건축물의 경우, 테라스를 제외한 지붕은 가급적 경사지붕을 권장한다.
3. 평지붕 설치시 설비시설 설치면적을 제외한 옥상면적의 50%이상을 옥상녹화하여야 하며, 옥상녹화부분은 되도록 외부에서 조망이 가능한 부분으로 하여야 한다.
4. 지붕의 소재는 과도한 반사성 소재 및 발광소재 사용을 자제한다.
5. 옥상부 설치물 등은 식재 및 디자인 된 가림막 등을 통해 시각적 노출을 최소화한다.

⑧ 담장

1. 주거용도의 건축물이 입지한 획지를 제외하고는 담장은 설치하지 않을 것을 권장하여 쾌적한 가로환경을 도모하며, 부득이하게 설치할 경우 높이 0.8M이하, 식재 담장 또는 투시형 담장 설치를 권장한다.

제 18 조 (건축선) : 규제

① “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선을 말한다.

1. 건축한계선이 지정된 대지 부분은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 벽면과 부속시설(건축물의 벽면, 창호, 캐노피, 회전창 등)이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
2. 건축선 후퇴 폭원이 상이한 2개가 만나는 지점은 후퇴거리가 큰 폭원만큼 건축선이 후퇴한 것으로 본다.
3. 향후 개별 교통영향평가 등 기타의 사유로 도로경계선이 변경될 경우 변경된 도로경계선을 기준으로 결정도에서 지정된 폭원만큼 건축선이 지정된 것으로 간주하고 그로 인해 조성된 전면공지 등은 본 지침에 따라 조성하여야 한다.

후퇴폭원이 다른 2개의 건축선이 만나는 지점	향후 도로경계선 변경시
	교통영향평가 등에 의해 도로경계선의 변경시 변경된 도로경계선에서 가 지정된 건축선 후퇴 거리만큼 이격 * 구 도시계획위원회의 심의 불필요

② “벽면한계선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 특정층 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 돌출하여 건축할 수 없는 선을 말한다.

③ 도면표시

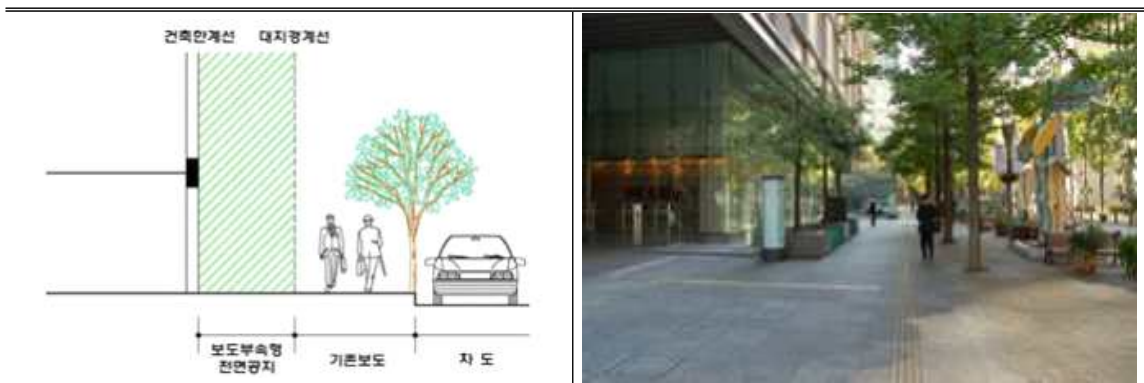
1. 건축한계선 :
2. 벽면한계선 :

제 6 장 대지내 공지에 관한 사항

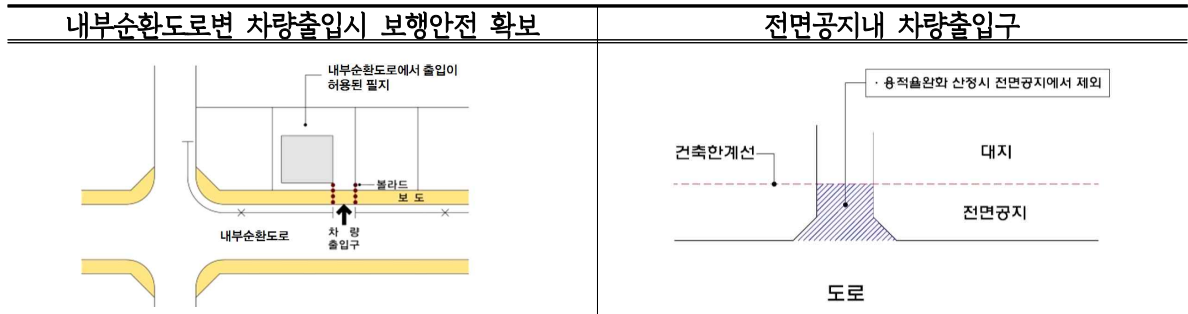
제 19 조 (전면공지) : 규제

- ① 전면공지는 보도형 전면공지와 차도형 전면공지로 구분하며, 본 계획 대상지는 보도형 전면공지로 조성을 원칙으로 한다.
1. 보도형 전면공지 : 보도와 접하는 전면공지로 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도기능을 담당할 수 있도록 조성한다.

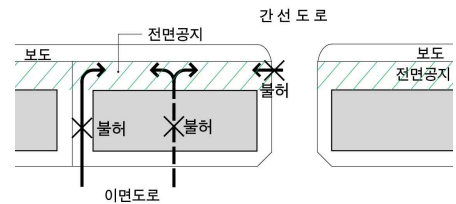
보도형 - 보도와 접하는 전면공지



- ② 전면공지 조성방식은 각 호의 기준에 적합하게 조성하여야 한다.
 1. 전면공지는 연접한 보도와 단차 없이 조성하며, 건축물의 신축시 건축주가 시행한다.
 2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차공간 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위해 블라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때, 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 3. 포장패턴은 공공부문의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.
- ③ 전면공지는 공개공지, 쌈지형공지와 중복지정 할 수 없다.
- ④ 「건축법」 제46조(건축선의 지정) 제1항 단서 및 제2항, 「건축법」 시행령 제3조의3(지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비)에 의한 건축선 후퇴부분은 용적률 등의 완화대상에서 제외한다.
- ⑤ 차량출입이 허용되는 구간(차량출입불허외의 구간)에서 차량출입구를 설치함에 따라 전면공지의 일부가 내부도로(주차통로)로 조성될 경우, 보도와 접하는 도로경계부에 블라드를 설치하여 보행자의 안전을 확보하여야 한다. 이 경우 전면공지 조성으로 용적률 완화를 받을 수 있는 면적에서 제외한다.
- ⑥ 전면공지중 일부가 공동주차통로로 사용되는 경우 공동주차통로 설치에 따른 용적률 완화를 받을수 있다.

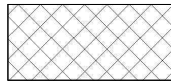


⑦ 폭 12M 이상의 도로에 면한 건축물은 그림에서와 같이 간선도로변 전면공지가 주차공간으로 전용되는 것을 방지하기 위해 이면도로에서 차량출입이 가능한 경우라도 이면도로를 통한 전면공지로의 차량진입방지 대책을 제시하여야 한다.



⑧ 도면표시

보도형 전면공지



제 20 조 (공개공지) : 규제

- ① 공개공지는 일반적으로 「화성시 건축조례」에 따른 의무적으로 설치하여야 하는 대상에 공개공지를 설치하도록 한다.
- ② 공개공지는 쌈지형공지로 구성을 원칙으로 하나, 의무적으로 설치하여야 하는 공개공지는 예외로 한다. 공개공지를 설치할 경우 인센티브가 부여된다.
- ③ 쌈지형공지를 설치하는 경우 면적 45㎡이상, 전면도로에 면하는 전면폭은 5M이상으로 설치하여야 하며, 피로티구조(유효높이 6M이상)도 가능하다.
- ④ 공개공지는 전면공지와 중복지정 할 수 없다.

구분	(높음)<-----우 선 순 위 ----->(낮음)		
간선도로변 대지	간선도로가 교차하는 가각부	연접대지내 공지와 연접하는 전면도로변	전면도로변
이면부 대지	이면도로가 교차하는 가각부	연접대지내 공지와 연접하는 전면도로변	전면도로변

⑤ 공개공지를 조성하는 경우 (쌈지형 공지로 조성하는 경우 포함) 공간활용은 다음과 같이 한다.

1. 식수면적이 공지 면적의 30%이상 되어야 한다.
2. 수종은 해안가에서 잘 자라나는 나무를 선정하도록 한다.
3. 환경의 다양성 증진 및 생물서식공간개념을 반영하여 큰키나무, 작은키나무, 초화류 등이 어우러지는 다층구조로 식재토록 한다.
4. 수목의 식재는 가급적 병렬식재를 통해 녹지환경을 개선토록 한다.

5. 포장부문은 공공부문 제2절 포장부문의 지침을 준용하며, 바닥포장은 보도의 포장재료 패턴과 색채를 따르고, 휠체어이용자, 시각장애자의 통행에 지장이 없는 재료를 사용한다.

6. 피로티구조는 전체 공개공지 면적의 1/2만 공개공지로 인정되며, 전체 공개공지 면적의 1/2을 초과하여 조성할 수 없다.

⑥ 상기 이외의 사항은 「화성시 건축조례」 제31조, 제38조에 따라 조성한다.

쌈지형 공개공지 조성예시



제 21 조 (대지안의 조경) : 규제

① 본 지구단위계획내 대지로서 「화성시 건축조례」에 의하여 대지안의 조경 설치대상인 대지는 조경을 의무적으로 설치하여야 하며, 설치대상이 아닌 대지가 대지내 조경을 설치할 경우 「화성시 건축조례」 제30조 및 다음 각 항의 조성지침을 준수하여야 한다.

② 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법은 「화성시 건축조례」 제31조의 규정을 준용한다.

③ 건축선에 의한 전면공지의 조성면적은 대지안의 조경면적으로 인정하지 아니한다.

④ 다음 각 호의 경우에는 대지안의 조경을 차폐형으로 조성하고, 각 목에서 정한 기준에 따라 설치한다.

1. 필지내 화물적재공간, 쓰레기하치장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면 도로에 노출된 경우 전면도로와 화물적재, 쓰레기하치장 등의 사이에 폭 2M이상, 높이 1M 이상, 관목을 1㎡당 0.2본 밀식한다.

2. 폭 12M 이상의 도로에 면하여 주차장을 설치하는 경우, 다음과 같이 차폐식재를 하여야 한다.

가. 식수대를 폭 2M이상으로 설치하여야 한다.

나. 식수대에는 관목을 밀식식재 하고 5M이하 간격으로 교목을 식재 하여야 한다.

다. 식수대는 분리 설치할 수 있으나 식수대간 설치간격은 2M를 초과 할 수 없다.

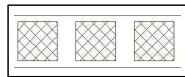
⑤ 너비 15M이상의 도로변, 2,000㎡ 이상인 대지는 조경의무 면적의 20% 이상은 대지의 전면 도로변에 배치하여야 한다(※ 국토교통부고시 2014.03.05. 조경기준 제5조3항 규정 참조)

⑥ 조경녹지는 가급적 고유향토수종 및 환경정화수종을 식재하도록 하며 수고 4M이상 교관목 혼합 밀집식재, 녹화율 80%이상이 되도록 조경토록 한다.

제 22 조 (공공보행통로) : 규제

- ① 공공보행통로가 지정된 대지는 시행지침도상 지정된 위치와 폭원 이상으로 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 보행통로를 조성하여야 하며 이 경우 용적률 인센티브 계획에 용적률 완화가 부여된다.
- ② 공공보행통로는 연결되는 차도 및 보도와 단차가 없어야 하고, 인접대지와 공동으로 설치되는 경우는 인접대지간 단차를 두어서는 아니된다.
- ③ 차도와 연결되는 공공보행통로 입구에는 차량의 출입을 금지하기 위하여 볼라드를 반드시 설치하여야 하고, 통로내에 구조물, 공작물, 담장, 주차장, 화단, 식재, 간판, 냉난방용 실외기, 환기구, 배기구 등 보행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
- ④ 포장은 공공부문 제2절 포장부문의 지침에 따라 조성하여야 하며, 야간보행의 안전을 위해 조명을 설치하여야 한다.
- ⑤ 공공보행통로는 지상부가 오픈된 개방형구조로 설치해야 한다. 건축물내 설치하는 가급적 지양 하되 피로티 구조로 설치하는 경우 유효높이 4M이상으로 하여야한다.
- ⑥ 도면표시

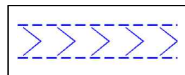
공공보행통로



제 23 조 (보차혼용통로) : 규제

- ① 보차혼용통로가 지정된 대지는 시행지침도상 지정된 위치와 폭원 이상으로 24시간 일반인과 차량이 통로로 이용할 수 있는 통로를 조성하여야 하며 이 경우 용적률 인센티브 계획에 용적률 완화가 부여된다.
- ② 보차혼용통로는 연결되는 차도 및 보도와 단차가 없어야 하고, 인접대지와 공동으로 설치되는 경우는 인접 대지간 단차를 두어서는 안 된다.
- ③ 포장은 공공부문 포장에 관한 지침에 따라 조성하여야 한다.
- ④ 도면표시

보차혼용통로



제 24 조 (공동주차통로 및 출입구) : 권장

- ① 공동주차통로 및 출입구는 2이상의 인접대지와 공동으로 설치 및 사용이 담보되는 경우에 한하여 용적률 완화를 받을 수 있다.
- ② 공동주차통로 및 출입구가 설치된 경우에는 담장, 계단, 화단, 노상주차장 등 기타차량 진출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.
- ③ 공동주차통로 및 출입구는 「주차장법」 시행규칙 제5조제7항 및 제6조제1항제4호 규정에 적합하도록 설치하여야한다.

제 25 조 (자전거보관소) : 권장

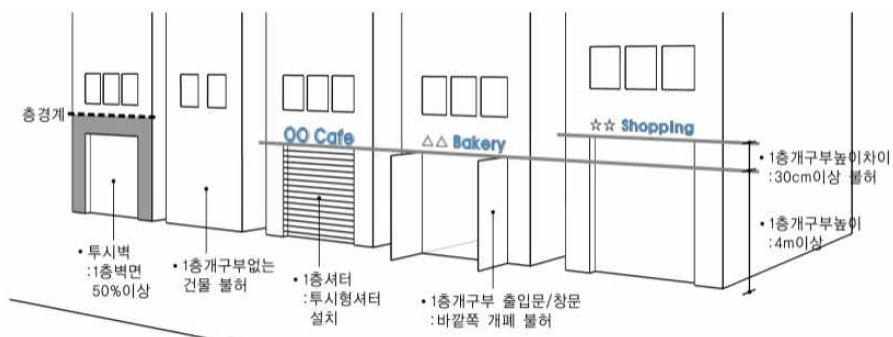
- ① 자전거보관소는 자전거주차장에 준하여 설치하는 것을 원칙으로 한다,
- ② 자전거주차장은 다음의 기준을 따른다.
 1. 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」 제11조제2항 및 「화성시 주차장 설치 및 관리 조례」에 따라 설치하여야 한다.
 2. 자전거주차장의 설치시 그 설치장소는 자전거도로에서의 식별이 용이하여야 하고, 자전거의 진·출입에 장애가 없어야 한다.
- ③ 자전거보관소를 설치하는 자는 자전거주차의 편의를 위하여 눈·비에 대한 방비, 도난방지, 야간조명 등에 관한 대책을 강구하여야 한다.
- ④ 자전거보관소 설치방법은 아래와 같다
 1. 자전거보관소는 자전거 및 보행자의 통행에 지장이 없어야 한다.
 2. 자전거 공기주입기, 자전거의 도난방지장치, 눈·비에 대한 천막 등의 가림막, 조명시설, 안내 표지판 등을 설치하여 인·허가권자가 자전거보관소로의 이용에 불편이 없다고 인정할 경우에 한한다.
 3. 자전거보관소 설치시에는 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」 제2조제2호에 의한 “자전거이용 시설”을 설치하여야 한다.
- ⑤ 자전거보관소 설치시 녹색주차장 설치기준에 의거 용적률 완화를 받을 수 있으며, 이 경우 해당 관리자는 자전거보관소에 대한 유지·보수·관리에 대한 책임을 가진다.

제 7 장 경관 및 기타사항

제 26 조 (1층부 형태) : 권장

- ① 폭 12M이상의 도로와 음식문화거리변에 면한 상업용도 건축물의 1층 벽면은 50%이상을 투시벽으로 처리하여야 하고, 1층 셔터는 투시형셔터를 설치하여야 하며, 연접필지 내 기존 건축물의 개구부 높이는 3.5M이상으로 하되, 연접필지 내 기존 건축물의 개구부의 높이와 조화를 이루도록 건축을 권장한다.

< 1층부 형태 예시도 >



- ② 구역내 모든 건축물의 1층개구부 및 1층부 창문은 안쪽으로 개폐되도록 설치하고, 간선도로에 면한 건축물은 간선도로 1층 개구부가 없는 벽면을 설치해서는 안된다. 부득이한 경우, 1층부 벽면에 조경 및 벽화처리계획을 제출하여 도시계획위원회에서 인정하는 경우 그러하지 아니한다.

제 27 조 (옥외광고물) : 규제

- ① 당해 지구단위계획구역내 옥외광고물 설치시 「화성시 옥외광고물 등 관리조례」, 「화성시 공공디자인기본계획 및 가이드라인」등 관련 기준을 준수하여야 한다.
- ② 간판의 규모 및 수량은 아래의 사항에 따라 설치하여야 한다.

항목	계획내용		비고
가로형 간 판	수량	•업소별 1개(도로 곡각지점에 접한 업소는 2개)	
	형태	•1층부 : 판류 또는 입체형 •2층 : 입체형만 가능 •3층이상 : 간판설치 금지	
	크기	•세로 : 0.8M이하(2개이상의 간판 나열시 세로길이 동일의무) 또는 층과 층사이 4/5이하(2개이상 간판 나열 시 세로길이 동일 의무) •가로 : 업소의 가로 폭 범위이하 (전체적으로 건물 폭 이하) •두께 : 최대 0.3M 이하 (2개이상 간판 나열시 두께 동일 의무)	
	기타	•문자가 차지하는 면적은 전체간판의 50% 이내 •프레임은 자연친화적인 우드(Wood)재질 권장, 명도, 채도가 낮은 것을 채택	
돌출형 간 판	수량	•1동의 건물(부속물제외)에 한층에 1개 설치 단, 건물 전면폭이 20M를 초과할 경우 2개 설치 가능	
	크기	•세로 : 지상부에서 3M이상 이격, 높이 8M이내로 건축물 중앙부에는 설치금지 •가로 : 건축물의 벽면으로부터 0.8M 이내 (동일건물 내 돌출끝선 일치) •두께 : 0.5M 이내(앞, 뒷면에만 표시) •1개 간판은 1개 층고 혹은 3M를 넘길 수 없음	
	기타	•대지 내 통로부분 돌출간판 금지 •연립형 돌출형 간판의 색상은 건물별로 통일	
돌출형 간 판 (1층부)	수량	•업소별 1개 (0.36㎡) •두께 : 0.2M 이하 •간판끝선 : 벽면에서 0.6M 이하	
	기타	•점포의 정면, 좌측 상부 설치 (1층 돌출형간판 설치시 연립형 돌출간판 표시 금지) •점포의 업종, 상품 등이 시각적으로 표현되기 쉽도록 디자인 •네온관 직접노출 금지 •프레임은 자연친화적인 우드(Wood)재질 권장	

- ② 「건축법」에 의한 건축행위에 대한 건축허가시 건축물 입면계획도에 광고물의 위치에 대해 표시된 도면을 함께 제시하여야 한다.

가로형 옥외광고물 예시



건축물 차양 예시



옥외광고물 디자인 예시



제 28 조 (담장) : 권장

- ① 폭 12M 이상의 도로에 면한 대지는 연접한 대지와와의 경계 구분을 위한 담장 설치를 원칙적으로 불허한다.
- ② 주거용도 또는 숙박용도가 주용도인 경우 오픈공간 및 범죄예방(CPTED)을 위해 0.8M이하의 낮은 울타리를 설치 가능하다.

담장 미설치 예시도



제 29 조 (옥상녹화) : 권장

- ① 지구단위계획구역내 기존 건축물의 증축 및 개축 또는 신축시 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다.
- ② 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성을 권장한다.
- ③ 옥상녹화 조성시 계획에서 정한 용적률 완화를 받으며 옥상녹화로 인정되는 면적은 옥상녹화 면적 가운데 계단탑, 설비면적, 대지안의 조경 의무면적(「건축법」에 의한 조경을 옥상부에 설치한 면적을 말함)을 제외한 면적으로 최대 대지면적의 40%까지 인정 한다.

제 30 조 (신재생에너지시설 및 에너지 절약계획 도입) : 권장

- ① 지속 가능한 에너지 공급체계를 위해 미래 에너지원인 신재생에너지 시설의 설치를 권장한다.
- ② 신재생에너지 시설의 설치기준은 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」, 「신재생에너지 설비의 지원·설치·관리에 관한 기준」에 따른다.
- ③ 신재생에너지 시설 도입 및 에너지 절약을 위한 계획도입 중 한가지 이상의 항목을 준수하는 경우 용적률 완화를 받을 수 있다.
- ④ 신재생에너지 시설 도입시 건축비가 총 건축공사비의 1%이상 또는 신재생에너지의 사용량이 총 에너지 사용량의 1%이상일 경우 지구단위계획에서 정한 용적률 완화를 받을 수 있다.
- ⑤ 에너지 절약을 위한 ‘에너지절감율’, ‘에너지성능지표’, ‘친환경건축물인증’계획도입을 권장하며 각 항목 중 1개 항목이 해당 등급을 달성할 경우 지구단위계획에서 정한 용적률 완화를 받을 수 있다. 단 2개 이상 항목이 해당 등급을 달성하더라도 중복 용적률 완화 부여는 불허한다.

1. '에너지절감율'은 「건축물 에너지효율등급 인증기준」(국토교통부 고시 제2015-1019호)에 따라 절감율을 산정하며 2등급이상의 절감율을 인정받을 경우 용적률 완화를 제공한다.
2. '에너지성능지표'는 「건축물의 에너지절약설계기준」(국토교통부 고시 제2015-1108호)에 따라 지표를 산정하며 2등급이상의 지표를 인정 받을 경우 용적률 완화를 제공한다.
3. '친환경건축물인증'은 「친환경건축물 인증기준」(국토해양부고시 제2011-851호)에 따른 인증 점수에 따라 2등급이상의 절감율을 인정받을 경우 용적률 완화를 제공한다.

제 31 조 (녹색주차장) : 권장

- ① 주차장을 잔디 등 투수성 재료로 개선하여 녹지공간 확보 및 도시환경을 개선하고자 녹색주차장을 권장한다.
- ② 녹색주차장 설치시 전체 주차면적의 50%이상이 녹색주차장일 경우 본 지구단위계획에서 정한 용적률 인센티브를 부여 받을 수 있다

녹색주차장 설치 예시도



제 32 조 (빗물이용시설 등) : 권장

- ① 물 순환체계를 바로잡고, 에너지 재활용을 통해 지속가능한 도시를 만들기 위하여 빗물이용 시설의 설치를 권장한다.
- ② 빗물이용시설의 설치기준은 「경기도 물의 재이용 촉진 및 지원 조례」, 「경기도 빗물관리시설 설치에 관한 조례」에 따른다.
- ③ 부지 조성시 지하수가 많이 발생될 경우는 부지 내 조경시설관리용수로 활용할 것을 권장한다.

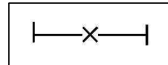
제 8 장 차량동선 및 주차에 관한 사항

제 33 조 (차량출입불허구간) : 규제

- ① 차량출입불허구간이 지정된 대지로의 차량출입은 허용되지 아니한다.
- ② 폭 15M 이상의 도로변으로 차량출입이 허용된 대지가 공동개발 등으로 인하여 이면부로의 차량출입이 가능하게 될 경우 폭 15M 이상의 도로변으로 차량출입은 허용하지 아니한다.

- ③ 가각부로부터 차량출입이 불허되는 구간의 기준은 결정도면에 따르고, 결정도에 별도로 폭원이 기재된 경우는 그에 따른다. 불가피한 경우 허가권자와 협의하여 변경할 수 있다.
- ④ 도면표시

차량출입불허구간



제 34 조 (주차장의 설치) : 규제

- ① 주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리 조례」 등 관련규정에 적합하게 설치하여야 한다.

제 35 조 (주차장 설치기준의 완화 및 주차장 설치의무의 면제) : 권장

- ① 주민협약을 통한 차없는 거리 조성시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 및 「주차장법」 제19조, 동법 시행령 제8조의 규정에 의한 「주차장 설치기준 완화구역」 지정이 가능하며, 이 경우 주차장 설치의무 면제신청서를 화성시장에게 제출하여 부설주차장 설치기준을 완화 받을 수 있다.
1. 음식문화거리 등에 주민협약에 의거 차 없는 거리를 조성 및 운영할 경우 이에 해당된다.
- ② 「주차장 설치기준 완화구역」내에서는 계획지침에서 정하는 바에 따라 주차장 설치기준을 완화하며 「주차장법」 시행령 제8조제1항에 의한 부설주차장설치 의무가 면제되는 시설물의 용도·규모 및 부설주차장의 규모에 적합한 경우 부설 주차장 설치의무를 면제할 수 있다.
- ③ 계획지침에서 정하는 주차장 설치기준의 완화에 대한 사항은 다음과 같다.

구분		완화조건	완화내용	비고
주차장 설치기준 완화 구역내	신축	① 특화용도 설치시(연면적의 30%이상) ¹⁾	50%	3항목 이상 설치시
		② 개방화장실 설치시		
		③ 소방시설 설치시		
		④ 가로활성화를 위한 공용시설 설치(연면적의 5%이상) ²⁾		
	증축 리모델링 대수선	① 특화용도 설치시(연면적의 50%이상)	80%	3항목 이상 설치시
		② 개방화장실 설치시		
		③ 소방시설 설치시		
		④ 공용시설 설치(연면적의 10%이상)		
	신축	① 공용시설 설치시(증축 연면적의 20%이상)	50%	2항목 이상 설치시
		② 소방시설 설치시		
		③ 개방화장실 설치시		
		④ 공용시설 설치시(증축 연면적의 30%이상)		
	증축 리모델링 대수선	① 공용시설 설치시(증축 연면적의 30%이상)	80%	2항목 이상 설치시
		② 소방시설 설치시		
		③ 개방화장실 설치시		
		④ 공용시설 설치시(증축 연면적의 30%이상)		

주1) 특화용도란 「관광진흥법」에 의한 관광시설사업으로 한정한다.

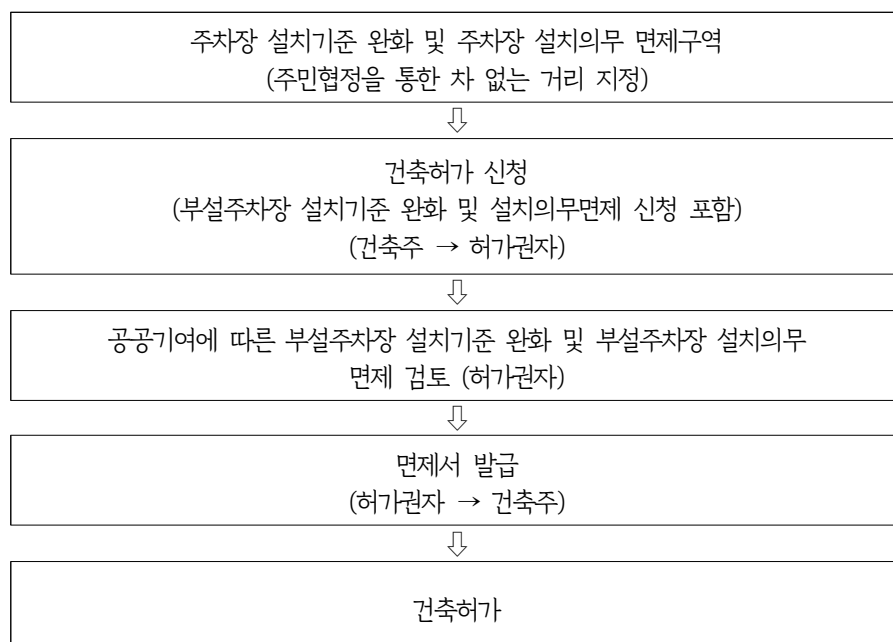
주2) 권장용도 중 가로활성화를 위한 주민편의시설, 개방화장실, 교육장, 상인 및 고객상담실, 보육시설 및 어린이놀이시설, 체력단련실, 휴게실, 외국인편의시설, 종합안내센터, 물품보관소 등의 국내외 이용객을 위한 시설을 통칭함.

④ 주차장 설치기준을 완화받기 위한 완화조건의 세부시설기준은 다음과 같다.

완화항목	세부기준
가로활성화 공용시설 설치	•주차장을 제외한 전체연면적 기준으로 산정 •연면적 최소 330㎡ 이상으로 설치하되, 지하1층 및 지상층에 한하여 설치
특화용도 설치	•주차장을 제외한 전체연면적 기준으로 산정
개방화장실 설치	•10시부터 22시까지 일반인에게 상시 개방할 수 있도록 하되, 영업시간을 고려하여 탄력적 운영 가능 •지상1층에 설치하되 건물 외부로부터 직·간접 접근이 가능한구조로 설치하며, 건물 1층 진입부에 이용 안내판 설치 •남녀별실로 구획하되, 남자화장실은 소변기, 대변기 1개이상, 여자화장실은 대변기1개 이상과 세면대 설치
소방시설 설치	•소방시설의 설치는 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」에 의거하여 설치 •신축 및 증축시 규모에 상관없이 열감지기 및 스프링클러를 설치하도록 하며, 부득이할 경우 간이 스프링클러 시설을 설치 •기타 세부적인 설치 위치 및 수량 등에 관한 사항은 「소화기구 및 자동소화장치의 화재안전기술기준(소방청)」에 따름

⑤ 완화적용된 주차장 설치기준에 해당하는 기존 건축물 부설주차장의 용도변경은 「주차장법」 제19조의4 및 동법 시행령 제12조의 규정에 적합한 경우에 한한다.

⑥ 주차장 설치의무 면제에 따른 비용납부기준 및 처리절차는 아래의 흐름에 따르되, 세부적인 기준은 「화성시 주차장 설치 및 관리 조례」에서 정하는 바를 따른다.



제 9 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 36 조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 운영지침의 적용) : 규제

- ① 기존건축물의 건축행위(신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 리모델링 등)로 건축 허가(사업계획승인)등이 처리되는 경우 등에 관한 본 지구단위계획 및 시행지침의 적용은 다음과 같다.
1. 지구단위계획 내용에 부합하지 않는 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내이며 150㎡이하인 경우에는 도시계획위원회 심의를 통하여 완화여부를 결정하고 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존건축물 연면적의 50%를 초과하거나 증축면적이 150㎡를 초과하는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 보고, 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여 하여야 한다. 이 경우 증축면적은 동별로 산정하며, 증축회수는 지구단위계획수립 후(본 지침 최초 결정고시 이후) 1회에 한하며, 지구단위계획에서 정한 허용용적률을 초과할 수 없다. 단, 증축의 경우 증가되는 면적이 건축신고대상인 85㎡ 이내의 경우에는 허가권자의 결정에 따른다.
2. 기존건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
3. 기존건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
4. 용도변경의 경우에는 용도변경하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합 하여야 한다.
5. 리모델링으로 건축허가(사업계획 승인)등이 처리되는 경우 위 규정에도 불구하고 도시계획위원회 심의에서 본 지구단위계획 및 시행지침의 일부 또는 전부 적용여부를 결정한다.

제 37 조 (개발행위허가) : 규제

- ① 사업지구 내 개발행위허가 사항에 해당되는 경우 「개발행위허가운영지침」에 의거 관련서류를 구비하여 해당부서와 허가여부를 결정하여야 한다.

제 38 조 (산지전용협의) : 규제

- ① 사업지구 내 편입되는 산지가 있을 경우 「산지관리법」에 의거 관련서류를 구비하여 해당부서와 구역지정협의 및 산지전용협의를 하여야 한다.

제 39 조 (농지전용협의) : 규제

- ① 사업지구 내 편입되는 농지가 있을 경우 「농지법」에 의거 관련서류를 구비하여 해당부서와 구역지정협의 및 농지전용협의를 하여야 한다.

제 40 조 (관광진흥법에 의한 관광사업 등록기준) : 규제

- ① 사업지구 내 관광사업의 등록시 「관광진흥법」에 의거하여 다음의 등록기준을 준수하여야 한다.
- ② 아래의 표에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 「관광진흥법」 시행령 별표1 관광사업의 등록기준에 따른다.

관광사업		등록기준
호텔업	관광호텔업	1) 욕실이나 샤워시설을 갖춘 객실을 30실 이상 갖추고 있을 것 2) 외국인에게 서비스를 제공할 수 있는 체제를 갖추고 있을 것 3) 대지 및 건물의 소유권 또는 사용권을 확보하고 있을 것. 다만, 회원을 모집하는 경우에는 소유권을 확보하여야 한다.
	수상관광호텔업	1) 수상관광호텔이 위치하는 수면은 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 또는 「하천법」에 따라 관리청으로부터 점용허가를 받을 것 2) 욕실이나 샤워시설을 갖춘 객실이 30실 이상일 것 3) 외국인에게 서비스를 제공할 수 있는 체제를 갖추고 있을 것 4) 수상오염을 방지하기 위한 오수 저장·처리시설과 폐기물처리시설을 갖추고 있을 것 5) 구조물 및 선박의 소유권 또는 사용권을 확보하고 있을 것. 다만, 회원을 모집하는 경우에는 소유권을 확보하여야 한다.
	한국전통호텔업	1) 건축물의 외관은 전통가옥의 형태를 갖추고 있을 것 2) 이용자의 불편이 없도록 욕실이나 샤워시설을 갖추고 있을 것 3) 외국인에게 서비스를 제공할 수 있는 체제를 갖추고 있을 것 4) 대지 및 건물의 소유권 또는 사용권을 확보하고 있을 것. 다만, 회원을 모집하는 경우에는 소유권을 확보하여야 한다.
	가족호텔업	1) 가족단위 관광객이 이용할 수 있는 취사시설이 객실별로 설치되어 있거나 층별로 공동취사장이 설치되어 있을 것 2) 욕실이나 샤워시설을 갖춘 객실이 30실 이상일 것 3) 객실별 면적이 19제곱미터 이상일 것 4) 외국인에게 서비스를 제공할 수 있는 체제를 갖추고 있을 것 5) 대지 및 건물의 소유권 또는 사용권을 확보하고 있을 것. 다만, 회원을 모집하는 경우에는 소유권을 확보하여야 한다.

관광사업		등록기준
호텔업	호스텔업	1) 배낭여행객 등 개별 관광객의 숙박에 적합한 객실을 갖추고 있을 것 2) 이용자의 불편이 없도록 화장실, 샤워장, 취사장 등의 편의시설을 갖추고 있을 것. 다만, 이러한 편의시설은 공동으로 이용하게 할 수 있다. 3) 외국인 및 내국인 관광객에게 서비스를 제공할 수 있는 문화정보 교류시설을 갖추고 있을 것 4) 대지 및 건물의 소유권 또는 사용권을 확보하고 있을 것
	소형 호텔업	1) 욕실이나 샤워시설을 갖춘 객실을 20실 이상 30실 미만으로 갖추고 있을 것 2) 부대시설의 면적 합계가 건축 연면적의 50퍼센트 이하일 것 3) 두 종류 이상의 부대시설을 갖추어 것. 다만, 「식품위생법 시행령」 제21조 제8호다목에 따른 단란주점영업, 같은 호 라목에 따른 유흥주점영업 및 「사행행위 등 규제 및 처벌 특례법」 제2조제1호에 따른 사행행위를 위한 시설은 둘 수 없다. 4) 조식 제공, 외국어 구사인력 고용 등 외국인에게 서비스를 제공할 수 있는 체제를 갖추고 있을 것 5) 대지 및 건물의 소유권 또는 사용권을 확보하고 있을 것. 다만, 회원을 모집하는 경우에는 소유권을 확보하여야 한다.
	의료관광 호텔업	1) 의료관광객이 이용할 수 있는 취사시설이 객실별로 설치되어 있거나 층별로 공동취사장이 설치되어 있을 것 2) 욕실이나 샤워시설을 갖춘 객실이 20실 이상일 것 3) 객실별 면적이 19제곱미터 이상일 것 4) 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조제13호·제22호·제23호 및 제26호에 따른 영업이 이루어지는 시설을 부대시설로 두지 않을 것 5) 의료관광객의 출입이 편리한 체제를 갖추고 있을 것 6) 외국어 구사인력 고용 등 외국인에게 서비스를 제공할 수 있는 체제를 갖추고 있을 것 7) 의료관광호텔 시설(의료관광호텔의 부대시설로 「의료법」 제3조제1항에 따른 의료기관을 설치할 경우에는 그 의료기관을 제외한 시설을 말한다)은 의료기관 시설과 분리될 것. 이 경우 분리에 관하여 필요한 사항은 문화체육관광부장관이 정하여 고시한다. 8) 대지 및 건물의 소유권 또는 사용권을 확보하고 있을 것 9) 의료관광호텔업을 등록하려는 자가 다음의 구분에 따른 요건을 충족하는 외국인환자 유치 의료기관의 개설자 또는 유치업자일 것

관광사업	등록기준
관광객 이용 시설업	1) 공통기준 가) 침수, 유실, 고립, 산사태, 낙석의 우려가 없는 안전한 곳에 위치할 것 나) 시설 배치도, 이용방법, 비상 시 행동 요령 등을 이용객이 잘 볼 수 있는 곳에 게시할 것 다) 비상 시 긴급상황을 이용객에게 알릴 수 있는 시설 또는 장비를 갖추어 것 라) 야영장 규모를 고려하여 소화기를 적정하게 확보하고 눈에 띄기 쉬운 곳에 배치할 것 마) 긴급 상황에 대비하여 야영장 내부 또는 외부에 대피소와 대피로를 확보할 것 바) 비상 시의 대응요령을 숙지하고 야영장이 개장되어 있는 시간에 상주하는 관리요원을 확보할 것 사) 야영장 시설은 자연생태계 등의 원형이 최대한 보존될 수 있도록 토지의 형질변경을 최소화하여 설치할 것. 이 경우 야영장에 설치할 수 있는 야영장 시설의 종류에 관하여는 문화체육관광부령으로 정한다. 아) 야영장에 설치되는 건축물(「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 말한다. 이하 이 목에서 같다)의 바닥면적 합계가 야영장 전체면적의 100분의 10 미만일 것. 다만, 「초·중등교육법」 제2조에 따른 학교로서 학생 수의 감소, 학교의 통폐합 등의 사유로 폐지된 학교의 교육활동에 사용되던 시설과 그 밖의 재산(이하 "폐교재산"이라 한다)을 활용하여 야영장업을 하려는 경우(기존 폐교재산의 부지면적 증가가 없는 경우만 해당한다)는 그렇지 않다. 자) (아)에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항 제2호가목에 따른 보전관리지역 또는 같은 법 시행령 제30조제4호가목에 따른 보전녹지지역에 야영장을 설치하는 경우에는 다음의 요건을 모두 갖추어 것. 다만, 폐교재산을 활용하여 야영장업을 하려는 경우(기존 폐교 재산의 부지면적 증가가 없는 경우만 해당한다)로서 건축물의 신축 또는 증축을 하지 않고 야영장 입구까지 진입하는 도로의 신설 또는 확장이 없는 때에는 1) 및 2)의 기준을 적용하지 않는다. ① 야영장 전체면적이 1만제곱미터 미만일 것 ② 야영장에 설치되는 건축물의 바닥면적 합계가 300제곱미터 미만이고, 야영장 전체면적의 100분의 10 미만일 것 ③ 「하수도법」 제15조제1항에 따른 배수구역 안에 위치한 야영장은 같은 법 제27조에 따라 공공하수도의 사용이 개시된 때에는 그 배수구역의 하수를 공공하수도에 유입시킬 것. 다만, 「하수도법」 제28조에 해당하는 경우에는 그렇지 않다. ④ 야영장 경계에 조경녹지를 조성하는 등의 방법으로 자연환경 및 경관에 대한 영향을 최소화할 것 ⑤ 야영장으로 인한 비탈면 붕괴, 토사 유출 등의 피해가 발생하지 않도록 할 것 2) 개별기준 가) 일반야영장업 - 야영용 천막을 칠 수 있는 공간은 천막 1개당 15제곱미터 이상을 확보할 것 - 야영에 불편이 없도록 하수도 시설 및 화장실을 갖추어 것 - 긴급상황 발생 시 이용객을 이송할 수 있는 차로를 확보할 것

관광사업		등록기준												
관광객 이용 시설업	야영장업	나) 자동차야영장업 - 차량 1대당 50제곱미터 이상의 야영공간(차량을 주차하고 그 옆에 야영장비 등을 설치할 수 있는 공간을 말한다)을 확보할 것 - 야영에 불편이 없도록 수용인원에 적합한 상·하수도 시설, 전기시설, 화장실 및 취사시설을 갖추어 것 - 야영장 입구까지 1차선 이상의 차로를 확보하고, 1차선 차로를 확보한 경우에는 적절한 곳에 차량의 교행(交行)이 가능한 공간을 확보할 것 [야영장 시설의 종류] <table><tr><th>구분</th><th>시설의 종류</th></tr><tr><td>1. 기본시설</td><td>야영데크(텐트를 설치할 수 있는 공간)를 포함한 일반야영장 및 자동차야영장 등</td></tr><tr><td>2. 편익시설</td><td>야영시설(주재료를 천막으로 하여 바닥의 기초와 기둥을 갖추고 지면에 설치되어야 한다)·야영용 트레일러(동력이 있는 자동차에 견인되어 육상을 이동할 수 있는 형태를 갖추어야 한다)·관리실·방문자안내소·매점·바비큐장·문화예술체험장·아외쉼터·야외공연장 및 주차장 등</td></tr><tr><td>3. 위생시설</td><td>취사장·오물처리장·화장실·개수대·배수시설·오수정화시설 및 샤워장 등</td></tr><tr><td>4. 체육시설</td><td>실외에 설치되는 철봉·평행봉·그네·줄구름·배드민턴장·어린이 놀이터·놀이형시설·수영장 및 운동장 등</td></tr><tr><td>5. 안전·전기·가스시설</td><td>소방시설·전기시설·가스시설·잔물처리시설·재해방지시설·조명 시설·폐쇄회로텔레비전시설(CCTV)·긴급방송시설 및 대피소 등</td></tr></table>	구분	시설의 종류	1. 기본시설	야영데크(텐트를 설치할 수 있는 공간)를 포함한 일반야영장 및 자동차야영장 등	2. 편익시설	야영시설(주재료를 천막으로 하여 바닥의 기초와 기둥을 갖추고 지면에 설치되어야 한다)·야영용 트레일러(동력이 있는 자동차에 견인되어 육상을 이동할 수 있는 형태를 갖추어야 한다)·관리실·방문자안내소·매점·바비큐장·문화예술체험장·아외쉼터·야외공연장 및 주차장 등	3. 위생시설	취사장·오물처리장·화장실·개수대·배수시설·오수정화시설 및 샤워장 등	4. 체육시설	실외에 설치되는 철봉·평행봉·그네·줄구름·배드민턴장·어린이 놀이터·놀이형시설·수영장 및 운동장 등	5. 안전·전기·가스시설	소방시설·전기시설·가스시설·잔물처리시설·재해방지시설·조명 시설·폐쇄회로텔레비전시설(CCTV)·긴급방송시설 및 대피소 등
		구분	시설의 종류											
1. 기본시설	야영데크(텐트를 설치할 수 있는 공간)를 포함한 일반야영장 및 자동차야영장 등													
2. 편익시설	야영시설(주재료를 천막으로 하여 바닥의 기초와 기둥을 갖추고 지면에 설치되어야 한다)·야영용 트레일러(동력이 있는 자동차에 견인되어 육상을 이동할 수 있는 형태를 갖추어야 한다)·관리실·방문자안내소·매점·바비큐장·문화예술체험장·아외쉼터·야외공연장 및 주차장 등													
3. 위생시설	취사장·오물처리장·화장실·개수대·배수시설·오수정화시설 및 샤워장 등													
4. 체육시설	실외에 설치되는 철봉·평행봉·그네·줄구름·배드민턴장·어린이 놀이터·놀이형시설·수영장 및 운동장 등													
5. 안전·전기·가스시설	소방시설·전기시설·가스시설·잔물처리시설·재해방지시설·조명 시설·폐쇄회로텔레비전시설(CCTV)·긴급방송시설 및 대피소 등													
유원 시설업	공통기준	가. 실내에 설치한 유원시설업 1) 독립된 건축물이거나 다른 용도의 시설(「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조 제6호의2가목 또는 제7호에 따른 청소년게임제공업 또는 인터넷컴퓨터게임 시설제공업의 시설은 제외한다)과 분리, 구획 또는 구분되어야 한다. 2) 유원시설업 내에 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호의2가목 또는 제7호에 따른 청소년게임제공업 또는 인터넷컴퓨터게임시설제공업을 하려는 경우 청소년게임제공업 또는 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 면적비율은 유원 시설업 허가 또는 신고 면적의 50퍼센트 미만이어야 한다. 나. 종합유원시설업 및 일반유원시설업 1) 방송시설 및 휴식시설(의자 또는 차량시설 등을 갖춘 것을 말한다)을 설치 하여야 한다. 2) 화장실(유원시설업의 허가구역으로부터 100미터 이내에 공동화장실을 갖춘 경우는 제외한다)을 갖추어야 한다. 3) 이용객을 지면으로 안전하게 이동시키는 비상조치가 필요한 유기시설 또는 유기기구에 대하여는 비상시에 이용객을 안전하게 대피시킬 수 있는 시설 [축전지 또는 발전기 등의 예비전원설비, 사다리, 계단시설, 원치(중량물을 끌어올리거나 당기는 기계설비), 로프 등 해당 시설에 적합한 시설]을 갖추어야 한다. 4) 물놀이형 유기시설 또는 유기기구를 설치한 경우 다음 각 호의 시설을 갖추어야 한다. ① 수소이온화농도, 유리잔류염소농도를 측정할 수 있는 수질검사장비를 비치 하여야 한다. ② 익수사고를 대비한 수상인명구조장비(구명구, 구명조끼, 구명로프 등)를 갖추어야 한다. ③ 물놀이 후 씻을 수 있는 시설(유원시설업의 허가구역으로부터 100미터 이내에 공동으로 씻을 수 있는 시설을 갖춘 경우는 제외한다)을 갖추어야 한다.												

관광사업		등록기준
유원 시설업	개별기준	가. 종합유원시설업 1) 대지 면적(실내에 설치한 유원시설업의 경우에는 건축물 연면적)은 1만 제곱미터 이상이어야 한다. 2) 법 제33조제1항에 따른 안전성검사 대상 유기사설 또는 유기기구 6종 이상을 설치하여야 한다. 3) 정전 등 비상시 유기사설 또는 유기기구 이외 사업장 전체의 안전에 필요한 설비를 작동하기 위한 예비전원시설과 의무 시설(구급약품, 침상 등이 비치된 별도의 공간) 및 안내소를 설치하여야 한다. 4) 음식점 시설 또는 매점을 설치하여야 한다. 나. 일반유원시설업 1) 법 제33조제1항에 따른 안전성검사 대상 유기사설 또는 유기기구 1종 이상을 설치하여야 한다. 2) 안내소를 설치하고, 구급약품을 비치하여야 한다. 다. 기타유원시설업 1) 대지 면적(실내에 설치한 유원시설업의 경우에는 건축물 연면적)은 40제곱미터 이상이어야 한다.(시행규칙 제40조제1항 관련 별표 11 제2호나목2)에 해당되는 유기사설 또는 유기기구를 설치하는 경우는 제외한다) 2) 법 제33조제1항에 따른 안전성검사 대상이 아닌 유기사설 또는 유기기구 1종 이상을 설치하여야 한다. 3) 구급약품을 비치하여야 한다.
관광 편의 시설업	관광 식당업	가. 인적요건 1) 한국 전통음식을 제공하는 경우에는 「국가기술자격법」에 따른 해당 조리사 자격증 소지자를 둘 것 2) 특정 외국의 전문음식을 제공하는 경우에는 다음의 요건 중 1개 이상의 요건을 갖춘 자를 둘 것 - 해당 외국에서 전문조리사 자격을 취득한 자 - 「국가기술자격법」에 따른 해당 조리사 자격증 소지자로서 해당 분야에서의 조리경력이 2년(다만, 2019년 6월 30일까지는 2년으로 한다) 이상인 자 - 해당 외국에서 6개월 이상의 조리교육을 이수한 자 나. 삭제 <2014.9.16.> 다. 최소 한 개 이상의 외국어로 음식의 이름과 관련 정보가 병기된 메뉴판을 갖추고 있을 것 라. 출입구가 각각 구분된 남·녀 화장실을 갖추는 것
	관광 펜션업	가. 자연 및 주변환경과 조화를 이루는 4층 이하의 건축물일 것 나. 객실이 30실 이하일 것 다. 취사 및 숙박에 필요한 설비를 갖추는 것 라. 바비큐장, 캠프파이어장 등 주인의 환대가 가능한 1 종류 이상의 이용시설을 갖추고 있을 것(다만, 관광펜션이 수개의 건물 등으로 이루어진 경우에는 그 시설을 공동으로 설치할 수 있다) 마. 숙박시설 및 이용시설에 대하여 외국어 안내 표기를 할 것
	관광 퀘도업	가. 자연 또는 주변 경관을 관람할 수 있도록 개방되어 있거나 밖이 보이는 창을 가진 구조일 것 나. 안내방송 등 외국어 안내서비스가 가능한 체제를 갖추는 것

③ 단, 「관광진흥법」을 포함한 관련 법규가 정하는 기준이 변경된 경우 이를 우선하여 적용한다.

제 41 조 (지구단위계획으로 정하는 경미한 사항)

① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조제4항제9호의 규정에 의하여 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 아래의 기준에 의한다. 향후 관련지침 및 법령이 제정·개정 또는 변경될 경우 해당 법령을 적용한다.

1. 담장 또는 수림지 등의 형태
2. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
3. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
4. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획
5. 필지의 분할·교환에 관한 사항
6. 최대개발규모 이내에서의 필지 간 공동개발(지정/권장/자율)
7. 대지 내 공지(전면공지 제외)의 위치변경 및 조성방법 변경
8. 수종·조경 시설물 등의 설치계획의 변경
9. 대지 내 통로(보차혼용통로 등)의 성격·설계계획(위치변경 및 신설·폐지 포함)
10. 1층 대문, 개구부의 형태(높이)

제 42 조 (주민협정에 관한 사항)

① 지역주민의 자발적인 참여와 실행을 통해 지구단위계획 실현성을 제고하기 위하여 주민협의체를 구성한 경우 다음 항목에 대해 주민협정을 수립할 수 있다.

구분	주민협정으로 정하는 사항
건축물 형태 및 외관	- 옥외광고물에 관한사항 (간판, 현수막 등)
지역관광 특성강화	- 지역축제, 야간관광 등 체류형 관광자원 발굴 - 업종간 연계프로그램 발굴(스탬프렐리, 할인)
지역 환경개선 Program	- 쓰레기 관리, 차없는 거리, 조업차량 통행시간 - 불법주차관리, 가로환경 위해시설 관리 등 - 호객행위 근절, 개방화장실 설치운영
기 타	- 주민협정의 기간 및 주민협정 위반시 조치사항 - 운영위원회 구성 및 운영사항

② 주민협의체가 구성된 경우에는 화성시 관련부서는 관련법규가 정하는 범위 내에서 다양한 행정적 지원 또는 재정적 지원을 할 수 있다.

③ 주민협정서 및 민관 협약서에 지구단위계획 및 본 지침에 위배되는 내용이 포함되어서는 아니된다.

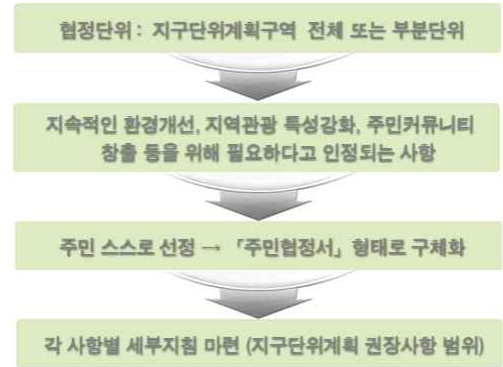
④ 자발적인 주민협정서 및 민관협약서가 체결된 경우에는 본 지구단위계획 지침에도 불구하고 건축물의 색채에 관한 계획, 건축물 형태 및 외관에 관한 계획 중 옥외광고물에 관한 사항은 별도의 행정절차 이행없이 우선 적용할 수 있다.

주민협의체 구성방법 및 절차 예시

주민협정의 구성요소



계획실현을 위한 방법 및 절차



- 주1) 주민협정을 통하여 결정된 내용이 지구단위계획 내용과 상충되거나 다르게 적용하여야 하는 경우 도시계획위원회 자문을 통하여 변경하여 적용할 수 있다.
- 주2) 주민협정을 통하여 협정내용을 결정할 경우 지역주민들 간 충분한 공감대가 형성되어야 하며, 자발적인 주민협정서와 협약서를 작성하여 계획실현에 주안점을 둔다.

2. 공공부문 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

- ① 본 지구단위계획시행지침(이하‘지침’이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 「제부도 관광휴양형 지구단위계획」 중 공공부문에 적용되며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 결정내용의 규정을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례 등에 따른다.
- ② 향후 관련 법규, 조례 등이 제정·개정되는 경우에는 제정·개정된 법규, 조례 등을 따른다.
- ③ 본 지침의 내용이 관련 법규, 조례 등과 상이할 경우에는 지침을 적용하는 시점의 관련 법규, 조례 등이 허용하는 범위에서 본 지침의 기준을 따른다.
- ④ 본 지침에서 서로 상이한 기준이 적용될 경우, 규제가 강한 기준을 따른다.

제 3 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통적으로 사용하는 용어의 정의는 민간부문 지구단위계획 지침 제3조의 정의를 따른다.

제 2 장 시설별 운영지침

제 1 절 도로시설물

제 4 조 (적용범위)

- ① 본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 「도로법」, 「도로의 구조시설에 관한 규정 해설 및 지침」, 「도시계획시설 기준에 관한 규칙」 등 관련법규에 따른다.

제 5 조 (차 없는 거리의 운영)

- ① 보행량이 절대적으로 많은 제부도 내 음식문화거리 중심의 동선체계를 개선하기 위하여 지역 주민의 10인 이상이 대표하여 주민협정을 통해 결정하는 경우 특정구간을 일시적으로 차 없는 거리로 운영할 수 있다.
- ② 차 없는 거리로 지정된 구간에 대하여 차 없는 거리 운영시간에는 비상용 응급차량(소방차 및 앰블런스 등)을 제외한 조업차량, 승용차 등 일반차량의 통행을 금지한다.
- ③ 차 없는 거리 운영구간의 기·종점에는 차 없는 거리의 운영시간을 포함한 안내판을 설치하도록 하며, 차 없는 거리 운영시간에는 차량의 통행을 제한할 수 있는 블라드 및 이와 유사한 구조물을 설치하되 운영시간 이외에는 차량의 통행에 지장이 없도록 이동이 가능한 구조로 설치한다.

제 6 조 (차량통행체계의 개선)

- ① 필요한 경우 보행자를 고려한 동선체계의 효율성 증진을 위하여 차량통행을 제한하거나 일방통행체계를 재정비할 수 있다.
- ② 차량통행의 제한 및 일방통행체계 운영방법은 ‘제부도 지구단위계획 교통성검토 교통처리개선 계획’을 참조한다.

제 7 조 (도로의 설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로(細街路) 접속체계를 정비하고 순환도로에 접속되는 세가로 접속을 최소화한다.
- ② 차선폭은 주행차선은 3.0~3.5M, 보도는 1~3M를 기준으로 한다.(단, 도로 유형별 폭원에 따라 조정가능)
- ③ 보행량이 밀집되는 지역은 민간부문 건축선후퇴부분의 보행자를 위한 공간(보도 또는 차도)으로 조성하되 기 설치된 보·차도와 일체로 조성한다.

제 8 조 (음식문화거리 종로3-1호선, 소로1-3호선)

- ① 음식문화거리의 주도로(종로3-1호선, 소로1-3호선)는 보행자의 안전을 위하여 차도와 보도의 단차율을 두어 조성도록 한다.

제 9 조 (과속방지시설)

- ① 보행자의 통행안전을 위하여 과속방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 도로에 설치한다.
- ② 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 20~50M의 범위내에서 설치할 수 있다.

- ③ 교차로 부근 특정건축물의 부지출입구 급경사 구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감속될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
- ④ 설치위치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 건축물의 주변도로, 기타 통행 속도를 시속 30km 이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 보행우선도로 구간에 설치하며, 운전자가 원거리에서도 인식이 가능하도록 밝은색으로 채색한다.
- ⑤ 과속방지시설의 설치시 차량진출입구로부터 일정거리(D=20M내외) 내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.

제 10 조 (보도의 설치기준)

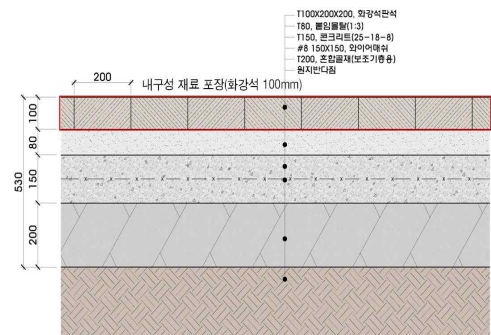
- ① 보행자가 안전하고 원활한 통행을 하기 위한 충분한 폭을 확보한다.
- ② 교통시설물의 폭 및 지하매설물 등의 조건을 고려하여 필요한 폭을 확보한다.
- ③ 지구단위계획에 의해 보도조성이 완료되었다고 인정될 시 공공은 기 조성된 보도에 대해 조성보도와 일체로 조성하여야 한다.

제2절 포 장

제 11 조 (적용 원칙)

- ① 지구단위계획에 의한 건축물 후퇴부분의 포장시에는 가로의 통일감과 조화를 고려하여 포장하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 외부 충격 및 지반침하에 따른 포장재의 파손을 막고, 평활도를 유지하기 위해 지반다짐을 강화하고 기층재와 포장재의 두께를 두껍게 하되 유지보수가 원활하도록 블록식 포장재를 사용한다.

< 포장재 예시 >



구분	포장지침
중로 및 소로1-3	•재료 : 화강석 블록 •색채 : 채도가 낮은 무채색 계열 •형태 : 자연친화적이고 안정감 있는 블록재의 집합화된 모듈로서 한변의 크기가 최대 30~40cm 내외의 모듈
이면부	•재료 : 화강석블럭, 인조화강석블럭, 석재블럭, 칼라아스콘 •색채 : 채도가 낮은 무채색 계열 •형태 : 자연친화적 블록재의 집합화된 모듈로서 한변의 크기가 최대 30~40cm 내외의 모듈

- ③ 가로는 일반포장 구간과 특별포장 구간으로 구분하여 가로의 일정 공간 단위별로 특화포장하여 가로의 일정 공간 단위별로 특화포장하고 휴먼 스케일을 고려한 일정 모듈을 개발하여 조성한다.

- ④ 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ⑤ 보차혼용통로의 입구, 공공보행통로 출입구 전면 보도포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.
- ⑥ 본 구역의 가로포장시 재료의 선정, 포장패턴 디자인 등은 건축허가시 화성시와 협의하여야 한다.

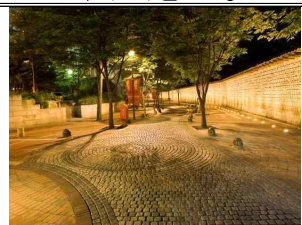
제 12 조 (포장기준)

- ① 본 지구단위계획구역에 해당하는 가로에 관련하여 포장재의 형태 및 규격은 가로 전체의 통일성과 주변 시설들과의 조화를 이루기 위해 통일감 있게 조성한다.
- ② 공공부문의 포장원칙은 통일성과 조화의 유도와 민간부문의 포장을 선도하기 위하여 제시하며 민간부문의 개별포장 기준보다는 우선순위를 둔다.
- ③ 보도포장은 건축 후퇴선까지 횡단구배 2%를 유지할 수 있도록 한다.
- ④ 포장재료는 가능한 투수성 및 보수성이 뛰어난 재료를 사용하도록 한다.

< 포장설계 지침 >

구 분	포 장 지 침	포 장 재 료
이면도로 보차혼용통로	•위계가 다른 도로와 구분할 수 있는 재료 •저속으로 속도제한을 할 수 있는 재료	•투수성 아스팔트, 투수성 콘크리트, 소형고압블록
공공보행통로	•색 · 패턴 등에 변화를 주고 포장재료의 특성을 이용 •포장 구획을 작은 단위로 하여 친근감 갖도록 포장 •미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	•보도블록, 투수성고압블록, 소형고압블록, 점토블록, 투수성콘크리트, 색아스팔트
섬지공원, 소공원 휴게 및 대기공간	•질감이 거칠고 투수성이 좋으며 비교적 어두운 색의 재료	•벽돌(소형고블록), 화강석, 자갈, 점토블록, 석재타일, 잔디, 투수성콘크리트

< 투수성 보도 포장 사례 >

구 분	특수고압블록	투수아스팔트콘크리트	석재 타일 포장
형 상			
특 성	•투수성 우수, 우천시 수막현상 제거 •소음 흡수 •유지보수비 저렴	•내구성이 좋다 •다양한 색상시공 •미끄럼 방지로 보행통행이 유리	•화강암 사용에 따른 고강도로 내구성 우수 •투수성 결속재(쇄석 및 석분)사용에 따른 투수로, 단부 유도 후 배수

제 13 조 (사후관리)

- ① 민간 · 공공 등 타부문의 공사시행으로 인한 포장훼손시는 공사완료 후 필히 당초대로 원상 복구 하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물에 대한 원상복구 결과를 해당 기관에 통보해야 한다. (통보시 첨부자료 : 공사 시행 전/후 현황사진)

제3절 도시안내 표지시설

제 14 조 (적용범위)

- ① 도시안내표지시설은 가로정보체계에 관한 것으로 화성시 가로시설물과 관련된 계획을 우선적으로 준용하고, 본 지침에 언급되지 않은 사항은 「도로법」, 「도로표지규칙」, 「도로교통법」, 「교통안전표지 설치·관리 업무편람」(경찰청), 「도로안전시설 설치 및 관리지침」(국토교통부) 등 관련법규에 따른다

제 15 조 (설치기준)

- ① 차량 및 보행결절부와 주요 시설물의 입구에 배치할 것을 원칙으로, 다른 환경조형물과 적절한 통합배치를 유도한다.
- ② 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

제 4 절 가로 장치물

제 16 조 (설계 및 배치기준)

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로 장치물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로 장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 상호 보완적 가로장치물은 가급적 통합 설치하여 보도 구간 내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.

제 17 조 (가로수)

- ① 가로수는 수고를 높여 보행 및 시야 방해가 없어야 하며, 또한 점포 입면을 방해하지 않도록 다음의 예시도와 같이 식재토록 한다.

② 식재 간격은 6~8M 내외로 하며 녹음수 확보를 위해 가급적 병렬 식재를 권장한다.

③ ~수종은 내염성이 강한 수종으로 하며, 소나무류는 재선충 방지를 위해 가급적 자제하도록 한다.

< 식재 예시도 >



④ 가로환경의 다양성 증진 및 생물서식공간개념을 반영하여 큰키나무, 작은키나무, 초화류 등이 어우러지는 다층구조로 식재토록 한다.

⑤ 도로변 화단, 가로수 보호대, 녹지대 등은 인접한 도로 또는 보도보다 낮은 저류형(오목형) 침투지형으로 조성하여 빗물의 자연스런 침투 및 저류가 이뤄지도록 한다.

⑥ 저류형 침투지형으로 조성할 경우 광유류 등 오염물질이 유입되지 않도록 차도 쪽은 제외 시켜야 한다.

제 18 조 (블라드 등)

① 차 없는 거리 지정 부분이나, 공공보행통로, 보도, 교차로 및 횡단보도 가각부분 보도로의 무단 차량 진입을 막고 다양한 가로경관창출을 위해 블라드를 설치한다.

② 보행자 및 시각장애자 등 보행약자의 안전을 위하여 최소높이는 80cm 이상으로 하되, 지면과 접하는 부분의 폭은 20cm를 넘지 않도록 한다.

③ 비상 또는 관리통행이 필요한 경우를 대비하여 이동식 또는 개폐식 블라드가 사용되어야 한다. 이동식의 경우 보행등 (Pedestrian Lamp) 겸하는 블라드를 설치하여 야간보행의 안전과 경관을 향상시킨다.

제 19 조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)

① 통합지주 설치는 「화성시 공공디자인기본계획 및 가이드라인」을 준용한다.

1. 신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치하여 가로시설물의 난립을 방지한다.

구분	통합시설
교차지점	신호등, 주요도로 및 지점안내표지, 가로등(횡단보도 신호등), 기타부착물
교차로 30M이내	가로등, 방향표지
교차로 전방100~150M	가로등, 방향예고 표지
횡단보도	횡단보도 신호등, 가로등
기타 일반도로 구간	교통안전표지(주위, 규제, 지시표시), 가로등
	가로등, 보행안내표지

② 가로시설물의 통합화

1. 안내시설, 조명시설, 파고라, 벤치등 휴식시설, 우체통, 전화박스, 키오크스 등 편의시설 등을 집단배치 유도한다.
2. 두 가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여 시설수의 최소화를 유도한다.
(예 : 블라드와 조명등겸 벤치, 수목보호대와 벤치, 플랜터와 조명시설 등)
3. 통합화된 시설들은 동질성 있는 디자인 계획으로 시설별 일체성 있는 형태로 설계하여야 한다.

제 20 조 (저영향 개발(LID) 적용)

- ① 제부도 북측해안의 도로구간은 수목여과박스(침투화분, LID기법) 설치계획을 통하여 불투수면에 축적된 오염물질의 인근해양으로 직유입을 방지하고 환경친화적 계획이 될 수 있도록 저영향 개발기법을 적용한다.

토지이용	저영향개발(LID) 기법 및 적용방안
자동차 도로	○적용 가능 기법 - 완충녹지가 있는 도로 : 식생수로, 침투도랑 - 완충녹지가 없는 도로 : 침투통, 침투트렌치, 수목여과박스 ○적용방안 및 고려사항 - 공동주택지 인근 등 사람의 동선이 많은 곳은 물고임 등 우려가 있는 경우에는 일정시간 경과 후 자연 배수 또는 전량 침투되는 기능을 갖추도록 함
보행자 및 자전거 도로	○적용 가능 기법 : 투수성 포장, 투수블럭 ○적용방안 및 고려사항 - 보행자도로 및 자전거도로에 적용하며, 차량 통행이 많지 않은 이면도로에도 적용이 가능함 - 보행자 민원을 최소화하기 위하여 전면 투수포장 보다는 부분포장을 우선 고려함
주차장	○적용 가능 기법 : 투수성 포장, 투수블럭 ○적용방안 및 고려사항 - 주차장 부지는 투수성 포장 및 투수블럭 등의 적용을 원칙으로 함 - 보행자 민원을 최소화하기 위하여 전면 투수포장 보다는 부분포장을 우선 고려함
공원	○적용 가능 기법 - 저류지, 침투저류지, 식생수로, 식생여과대 ○적용방안 및 고려사항 - 공원 일부 지역에 저류지 등을 설치하여 공원에서의 우수유출수에 대한 저류기능 및 친수공간 조성 기능을 수행하도록 함

구분		적용여부	비고
저류형 시설	저류지	×	-
	인공습지	×	-
침투형 시설	투수성 포장	◎	주차장
	투수블럭	×	-
	침투도랑	×	-
	침투통	×	-
침투형 시설	침투트렌치/침투관	×	-
	침투측구	×	-
	침투저류지	×	-
식생형 시설	수목여과박스(침투화분)	◎	해안도로구간
	식생수로	×	-
	식생여과대	×	-

제 5 절 주요 공공장소 계획

제 21 조 (음식문화거리 계획)

- ① 음식문화거리는 다음과 같은 방향으로 설치하도록 한다.
 1. 음식문화거리 계획은 주민협약에 따른 차없는 거리 조성을 원칙으로 한다
 2. 음식문화거리 계획 (중로3-1호선, 소로1-3호선)
 - 보도변 수목을 철거하고 폭원10~13M의 광장형 가로 조성
 - 꽃과 빛, 조각을 주제로한 이벤트가 있는 가로 조성
 - 이벤트 마당, 조각정원, 휴게쉼터 도입으로 다양한 행태 수용과 쾌적한 가로경관 연출
 3. 순환도로(폭 15M)
 - 가로변 수변데크를 활용한 보행 및 자전거 활용공간 확보
 - 휴게 편의공간 제공으로 휴식공간 제공

제 6 절 조명

제 22 조 (설치기준)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 곡선부로타리, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상 지점에는 강한 조명을 설치하여야 한다.
- ③ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 걸맞게 유도 조정한다.

제23조 (야간경관조명 강화)

- ① 지구단위계획구역 내 공공건축물, 공원, 조경시설 등에 대한 야간경관 조명을 설치하여 도시 미관 증진 및 야간경관 연출을 도모한다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 장소는 보행등 겸 벤치를 설치하여 야간 보행자의 안전과 휴게편익을 도모한다.
- ③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하고 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ④ 공공이 민간의 조명시설 설치를 적극적으로 선도하고 민간도 일정규모 이상의 건물은 건물 외벽 및주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간경관을 제고할 수 있도록 유도한다.

제 7 절 휴게시설 및 편의시설

제 24 조 (벤치)

- ① 벤치는 기하학적 배치와 단순 평형배치 등 장소의 특성에 맞게 배치한다.
- ② 가능한 한 공개공지 등의 식수지역 내에 설치하여 주보행동선과의 마찰을 피하도록 한다.
- ③ 벤치의 형태는 주변환경과 연계하여 설치하되, 가급적 타 시설과 조합형태를 이룰 수 있도록 적극유도한다.

제 25 조 (휴지통)

- ① 보행량이 많은 주요 시설물 주위나 교차로, 횡단보도 부근 등에 집중 배치한다.
- ② 수거에 용이하고 위생을 고려한 형태로 고안한다.

제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제26조 (설계도서의 작성)

- ① 지구단위계획내에서 공공부문을 조성하고자 하는 것을 지구단위계획의 공공부문 지정 및 예시, 교통개선계획을 기초로 하여 면밀한 여건분석과 계획, 설계 등의 상세 도서를 작성 후 집행하여야 한다.

제27조 (지침의 변경 및 완화)

- ① 다음 각 호의 사항중 도시계획위원회에서 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에 지구단위계획의 목적에 부합하는 범위내에서 이를 변경 또는 완화하여 적용할 수 있다.
 - 1. 개선된 공공부문계획이 수립된 경우
 - 2. 현상설계 등을 통하여 설계안을 선정하는 경우
 - 3. 교통영향평가, 교통관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 부득이한 경우
 - 4. 지침을 변경 및 완화하여 지구단위계획 목적 달성에 좀더 나은 방안이 제시된 경우

[별지 제1호서식]

사업계획서

○ 사업개요

구 분	계 획 내 용		비 고
1. 개발지 위치 및 면적	위치 :	면적 :	
2. 개발행위허가(건축허가) 대상			
3. 건축물 용도			

○ 부지현황

- 위치, 면적, 경계, 공시지가, 대상지 전경 및 현황사진 등
- 토지이용현황 (사용용도 등)
- 사업부지내 토지소유현황
 - 사업부지내 지번별 토지소유현황 및 권리관계를 확인할 수 있는 도면과 표를 작성하여 제시
예) 토지소유현황표

지번	면적	지목	소유자(주소/성명)	소유권 확보여부	토지가액	비고
				확보/미확보		
⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮	⋮

- ※ 지번별 등기부등본 첨부
- ※ 소유권 미확보 시, 해당토지 소유자의 사용 동의서를 첨부 (인감증명서 첨부)
- ※ 부지내 국공유지가 있을 경우, 국공유지의 사용 또는 매입(불하)에 관한 협의서류첨부

- 건축물현황 (용도/건축연도/건폐율/용적률/높이/연면적/구조 등)
- 상위 및 관련계획 현황

○ 개발방향 : 입지분석, SWOT분석, 개발개념, 개발전략 등 기술

○ 사업 타당성 분석

- 주요 도입용도별 타당성 분석
 - 각 도입용도별 필요성, 시장환경, 경쟁력, 도입 타당성 등 분석
- 사업수지 분석
 - 도입시설별 시장환경, 사업여건, 수요예측 등을 근거로 하여 시설면적, 처분방법, 가격산정 근거 등을 제시(분양 또는 임대가격은 부동산 시세 등을 감안하여 적정하게 산정)

- ※ 전제 및 가정과 근거를 제시할 것
- ※ 모두 분양한다는 가정 하에 분양수익을 현가화하여 사업수지를 분석

- 현금흐름 분석 : 사업수지 분석과 별도로 실제 임대·분양사업 조건을 반영하여 작성

○ 투자 및 자금조달계획

- 총투자비 내역, 항목별 투자비 내역 및 재원확보방안
- 총투자비는 토지비, 직접공사비, 간접공사비, 부대비, 공공기여비용 등으로 구분하여 제시
- 자금조달계획은 총괄표와 연차별 조달계획으로 제시
- 시설별 공급(분양, 임대, 자체운영 등)방법에 관한 내용을 기재

예) 자금조달계획 총괄표

구 분		유형		금액(억원)	비율(%)	
투자비	타인 자본	소 계				
		금융기관차입				
		채권				
		기타				
	자기 자본	소 계				
		건설사				
		운영사				
		재무적 투자자	은행·보험사			
			연기금			
			펀드 등			
기 타						
전 체					100%	

○ 사업추진일정

- 협상, 도시관리계획(변경)결정, PF, 각종영향평가 등 심의, 사업인·허가, 착공, 사업시행, 분양·임대, 준공 등 협상단계에서 준공단계에 이르기까지 각 단계별로 구체적인 사업추진 일정 기술
- 사업추진과정 중에 단계별 공공기여방안 이행 시기가 명시되어야 함

○ 사업파급효과

- 지역경제파급효과 및 고용창출효과 분석
 - 지역경제파급효과는 지역업체의 육성, 연계산업의 활성화 방안 등을 건설공사 시행시와 사업완료 후 운영적 측면에서의 효과 분석
 - 고용창출효과는 지역주민에 대한 일자리 제공 및 상근·상주인구의 증대효과, 건설공사 시행 시 일자리 창출효과와 사업 완료 후 운영적 측면에서의 고용기반확대방안 마련을 통한 일자리 창출 효과 분석

※ 공사 중 건설노동인력 고용으로 인한 지역경제파급 및 고용창출 효과는 별도로 분리 작성

※ 지역경제파급 및 고용창출 효과는 구체적인 산출근거 및 관련자료 첨부