

**의왕 백운밸리 도시개발사업
지구단위계획 시행지침**

2022. 01



의왕시

목 차

제 I 편 총론

제1장 총 칙	3
제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항	13

제 II 편 건축부문

제1장 단독주택용지 I	17
제2장 단독주택용지 II	21
제3장 공동주택용지	26
제4장 준주거시설용지	38
제5장 상업시설용지	42
제6장 업무복합시설용지	47
제7장 주차장	52
제8장 학교시설용지	57
제9장 의료복합시설용지	60
제10장 커뮤니티시설용지	63
제11장 유치원시설용지	66
제12장 종교시설용지	69
제13장 주유소시설용지	72

제III편 경관 및 공공부문

제1장 테마 및 이미지 설정	77
제2장 자연·생태경관	80
제3장 역사·문화경관	81
제4장 스카이라인 및 랜드마크 경관	83
제5장 거점경관	86
제6장 권역별 경관	88
제7장 조망축 및 통경구간	89
제8장 가로축경관	93
제9장 보행축경관	99
제10장 수경축경관	103
제11장 공원·녹지경관	106
제12장 공공건축물	111
제13장 건축물의 색채	112
제14장 옥외광고물	119
제15장 가로시설물 및 안내체계	128
제16장 조형예술품	137
제17장 야간경관	139
제18장 경관관리	143

제1편 총론

제1편 총론

제1장 총칙

제1조 (목적)

- ① 본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다.)은 “의왕 백운밸리 도시개발사업 지구단위계획구역” 내의 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·형태 및 공간 활용 등에 관해 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

- ① 본 지침의 적용은 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)

- ① 본 지침은 총 3편으로 구성되며, 제1편은 총칙과 지구단위계획 운용에 관한 사항으로 지구단위계획구역내 모든 건축용지를 대상으로 하고, 제2편은 단독주택용지, 공동주택용지, 준주거시설용지, 상업, 업무복합 및 의료복합시설용지, 공공 및 기타 시설용지, 제3편은 경관 및 공공부문에 각각 적용한다.

제4조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향분석·개선대책, 사전재해영향성검토, 교육환경평가, 에너지사용계획, 경관 등 도시개발사업 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 관련조례(이하 경기도 및 의왕시)에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② 지침의 내용은 ‘규제사항’과 ‘권장사항’으로 나누어진다. 이 중 ‘규제사항’은 반드시 지켜야 하는 사항이고, ‘권장사항’은 특별한 사유가 없는 이상 지정된 사항을 따르도록 권장하는 사항을 말한다.
- ③ 본 지침에서 제시하는 설명과 관련되는 예시도는 지침서의 이해를 돕기 위해 그 설명이 추구하는 계획목표나 방향을 예시적으로 표현한 것이다.
- ④ 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 경기도 및 의왕시 조례 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ⑤ 대지상호간 분할·합병 등에 의해 대지에 서로 상이한 설명이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 설명을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑥ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
- ⑦ 본 지침의 시행 이후 관련 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합하지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

제5조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “용지”라 함은 백운밸리 도시개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각호에서 규정한다.
 - 1) 단독주택용지 : 점포형 단독주택용지, 단독전용주택지
 - 2) 공동주택용지 : 아파트용지
 - 3) 준주거시설용지 : ‘건축법 시행령 별표1’에서 정한 교육연구시설, 수련시설, 판매시설 중 나목 소매시장, 위락시설 중 다목적 유원시설업의 시설 등이 입지를 목적으로 하는 용지
 - 4) 상업용지 : 일반상업용지
 - 5) 업무복합시설용지 : 지역경제 활성화와 다양한 일자리 창출을 위해 업무숙박산업 등의 기능이 복합적이고 입체적으로 개발될 수 있는 용지
 - 6) 의료복합시설용지 : 지역경제 활성화와 다양한 일자리 창출을 위해 의료·교육연구·업무 등의 기능이 복합적이고 입체적으로 개발될 수 있는 용지
 - 7) 공공 및 기타시설용지 : 제1호 내지 제6호에 해당되지 아니한 용지

<점포겸용단독주택 예시도>



<가구 및 획지에 관한 사항>

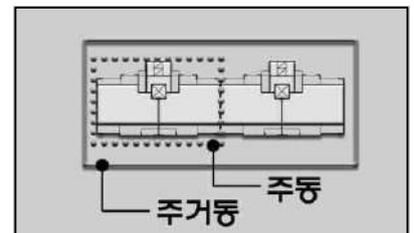
3. “대지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

<건축물 용도에 관한 사항>

4. “허용용도”라 함은 관련 법령의 규정에 의해 허용되는 용도 중 당해 지역에 한해서 사용할 수 있는 용도를 말하고, 부속용도는 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도를 말한다.
5. “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 사용될 수 없는 용도를 말한다.
6. 점포형주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서, 주거 이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각호와 같이 규정한다.
 - 1) 위치 : 1층 또는 지하1층에 한한다. (지하층은 주거 및 교육용으로 사용할 수 없음)
 - 2) 규모 : 근생용도 바닥면적의 합계는 총 연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다.
7. “주택단지”라 함은 ‘주택법’ 제2조 제6호에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.

8. “주거동”이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다
9. “주동”이라 함은 공동주택용지에서 동일 코아를 사용하는 세대들로 이루어진 독립된 공동주택을 말하며, 1코아 1주동을 원칙으로 한다.
10. “근린생활시설 등”은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제50조에서 정의된 용어를 말한다.

<주동 및 주거동 예시도>



<건축물 규모 및 높이에 관한 사항>

11. “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말한다.
12. “건폐율”이라 함은 법령의 규정에 의한 건폐율의 범위 안에서 시설의 특성 및 입지여건 등을 고려하여 본 지구단위계획에서 정한 블록별·필지별 건폐율을 말한다.
13. “용적률”이라 함은 법령의 규정에 의한 용적률의 범위 안에서 시설의 특성 및 입지여건 등을 고려하여 본 지구단위계획에서 정한 블록별·필지별 용적률을 말한다.
14. “최고높이”라 함은 지구단위계획에 의해서 지표면으로부터 지정된 높이 이하로 건축하여야 하는 높이를 말한다.(건축물의 높이는 건축법 시행령 제119조제1항제5호에 따름)

<건축법에서 정한 건축물의 높이>

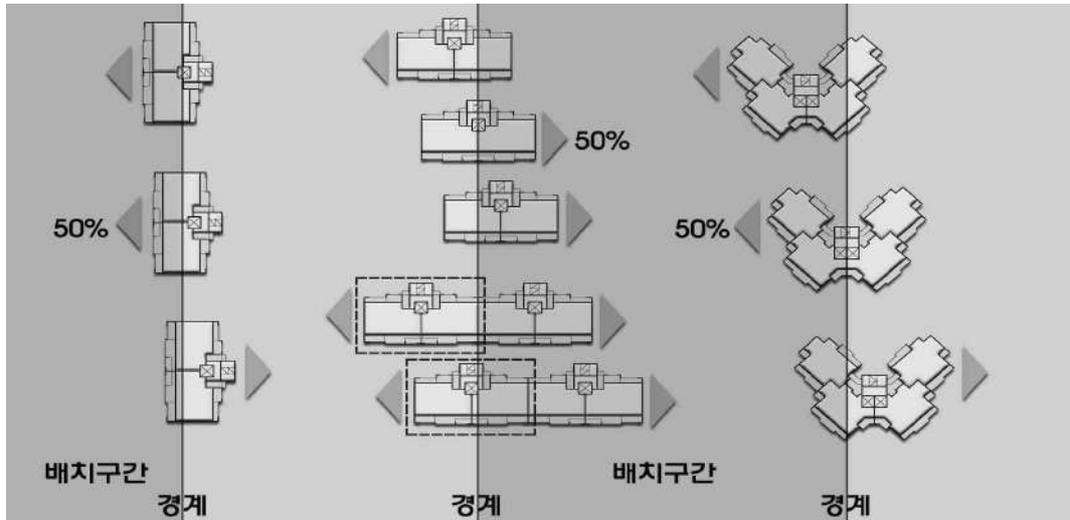
구분	내용
건축법 시행령 제119조 제1항 제5호	<p>5. 건축물의 높이 : 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이〔건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 법 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이〕로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.</p> <p>가. 법 제60조에 따른 건축물의 높이는 전면도로의 중심선으로부터의 높이로 산정한다. 다만, 전면도로가 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그에 따라 산정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 건축물의 대지에 접하는 전면도로의 노면에 고저차가 있는 경우에는 그 건축물이 접하는 범위의 전면도로 부분의 수평거리에 따라 기중평균한 높이의 수평면을 전면도로면으로 본다. 2) 건축물의 대지의 지표면이 전면도로보다 높은 경우에는 그 고저차의 2분의 1의 높이만큼 올라온 위치에 그 전면도로의 면이 있는 것으로 본다. <p>나. 법 제61조에 따른 건축물 높이를 산정할 때 건축물 대지의 지표면과 인접 대지의 지표면 간에 고저차가 있는 경우에는 그 지표면의 평균 수평면을 지표면으로 본다. 다만, 법 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 해당 대지의 지표면을 지표면으로 보고, 공동주택을 다른 용도와 복합하여 건축하는 경우에는 공동주택의 가장 낮은 부분을 그 건축물의 지표면으로 본다.</p> <p>다. 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등으로서 그 수평투영면적의 합계가 해당 건축물 건축면적의 8분의 1(「주택법」 제15조제4항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택 중 세대별 전용면적이 85제곱미터 이하인 경우에는 6분의 1) 이하인 경우로서 그 부분의 높이가 12미터를 넘는 경우에는 그 넘는 부분만 해당 건축물의 높이에 산입한다.</p> <p>라. 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출물이나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당한다)은 그 건축물의 높이에 산입하지 아니한다.</p>

15. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의해서 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
16. “층고”라 함은 지구단위계획에 의해서 지정된 층의 높이를 말한다.

<건축물 배치에 관한 사항>

17. 획일적 층고에 의한 ‘연속적 벽면 차폐현상’과 획일적인 주동유형이 반복되는 단조로운 도시경관 연출을 방지하고, 단지내 층고변화 및 주동유형의 변화에 따른 다양한 경관변화를 연출하기 위하여 건축물 높이 규제구간인 ‘층수제한구간’으로 저층 배치구간(6층이하), 수변공원대응 배치구간(6층이하)을 지정하고, 주동유형 규제구간인 ‘연도형 아파트 배치구간’을 지정한다.
18. 배치구간 적용기준
 - 1) 공동주택용지내 배치구간에 주동(복도식 아파트의 경우 최초 2호를 기준으로 한다)이 걸친 경우 적용 기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 한다.
 - 2) 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주동의 수평투영면적중 가장 많이 포함된 배치구간의 기준을 따라야 한다. 또한 주동의 수평투영면적이 각각의 배치구간에 같은 면적 비율로 포함될 경우에는 층고제한이 강화된 배치구간의 기준을 따라야 한다.

<배치구간 적용기준 예시도>



19. “저층 배치구간(6층 이하)”

- 1) 지정목적 : 점층적인 스카이라인 형성, 위압감 저감, 자연경관의 조망 등을 달성할 수 있도록 “저층 배치구간(6층 이하)”을 지정한다.
- 2) “저층배치구간(6층 이하)”이라 함은 6층 이하의 지정된 층수이하로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.

20. “수변공원대응 배치구간(6층 이하)”

- 1) 지정목적 : 수변공원변에 대형건축물로 인한 위압감을 완화시키며, 생기있고 활력이 넘치는 휴먼스케일의 수변경관을 형성할 수 있도록 “수변공원대응 배치구간(6층 이하)”을 지정한다.
- 2) “수변공원대응 배치구간(6층 이하)”이라 함은 수변공원변(C1~C4블록) 및 B블록에 6층 이하의 지정된 층수이하로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.

21. “연도형 아파트 배치구간”

- 1) 지정목적 : 보행활동을 통한 커뮤니티조성 및 상업활동이 활발한 생활가로변에 대형건축물로 인한 위압감과 폐쇄감을 완화시키고, 생기있고 활력이 넘치는 휴먼스케일의 가로경관을 형성할 수 있도록 “연도형 아파트 배치구간”을 지정한다.
- 2) “연도형 아파트 배치구간”이라 함은 상업활동 활성화와 커뮤니티 활성화를 통한 생기 있는 가로환경을 조성하기 위하여 가로변(생활가로변 B, C1~C4블록)을 따라 평행하게 계획된 9층 이하의 아파트 건축물로서, 2층 이하에는 근린생활시설 또는 부대복리시설을 배치한 아파트 형태를 말하며, 다음 각 호에 따라 건축되어야 한다.

- 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구계단 등을 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.
- 단지여건을 고려하여 C2, C3블록은 아파트 주동의 9층 이하 배치규정에서는 제외하되, 부대복리시설은 2층 이하 배치
- 보행활동이 빈번한 구간에는 ‘필로티 구조(유효층고 3m 이상)’를 설치하여야 한다.
- 지루한 가로경관 연출 우려를 방지하기 위해 평균층수 3개층 이하의 범위에서 리듬감 있는 층수변화를 권장하고, 저층부의 부대복리시설은 가로에 면하여 연속적으로 건축하되, 주동은 4호이하, 또는 60미터(경기도 주택조례)미만으로 분절하도록 한다.

- 단, 대지의 형상 및 주변여건 등으로 인해 연도형 아파트배치가 곤란하다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우는 주거동을 제외한 부대복리시설만을 배치할 수 있다.

<연도형 아파트의 가로경관 예시도>



- 22. “정온시설 입지제한구간”이라 함은 소음을 유발하는 공해발생원(도로 등)에서 고요하고 평온한 상태가 필요한 정온시설을 일정거리 이상 이격하도록 제한하는 구간임. 단, 소음원으로부터 지장이 없는 정온시설 외 시설과 및 높이 조정으로 소음저감시 정온시설 설치 가능

<건축물 형태와 색채에 관한 사항>

- 23. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말하며, 보행출입구의 판단이 곤란할 경우는 넓은 도로에 접한 면을 전면으로 본다.
- 24. “탑상형 아파트”라 함은 1개의 '코아'를 이용하는 1개 층의 세대수가 2호이상이며, 평면상 단변과 장변의 비례가 1 : 2이하 아파트를 말한다. 탑상형 아파트는 도시의 상징성과 오픈스페이스 증가, 개방 및 조망에 유리한 주동형태로 지구내 주동경축상에 배치되거나 진입부에 배치되어 도시경관 형성의 랜드마크적 이미지를 나타낼 수 있는 탑상형 주동배치를 권장한다.
- 25. “연도형 아파트”라 함은 생활가로변 연도형 아파트배치구간에 위치한 9층 이하의 아파트로서, 2층 이하의 부대복리시설(근린생활시설 등 포함)을 배치한 복합건축을 말한다.
- 26. 필로티 구조
 - 1) 지정목적 : 건물동에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 단지내 옥외공간의 경관성 향상을 위해 필로티를 설치한다.
 - 2) “필로티 구조”라 함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
 - 3) 필로티 설치시 최소 층고 5m 이상(유효층고 3m 이상) 확보하도록 한다. (단, 단독주택용지 예외)

<필로티구조 예시 이미지>



- 27. “투시형 서터”라 함은 투시가 가능하도록 제작된 서터를 말한다.

28. “건축물간 연결통로(브릿지)”라 함은 건축물과 건축물(또는 블록간 건축물)을 연결하는 구조물로서, 높이 및 위치, 폭원은 승인권자와의 협의를 통해 조정할 수 있다.
 - 1) 건축법 제59조 및 시행령 제81조, 건축조례에 적합한 구조크기로 하여야 한다.
29. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/100이상을 차지하는 색을 말한다.
30. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/100이상 3/100미만을 차지하는 색을 말한다.
31. “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.

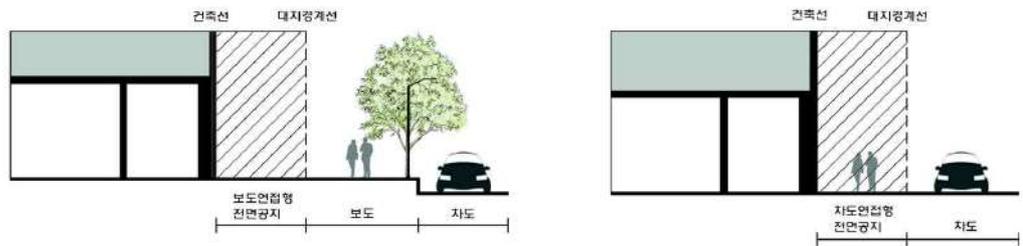
<건축선에 관한 사항>

32. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선을 말한다. 다만, 지하부분은 그러하지 아니한다.
33. “통경구간”이라 함은 주요 조망축으로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지정된 구간 내에서는 건축물의 건축을 금지하는 구간을 말한다.

<대지내 공지에 관한 사항>

34. “전면공지”라 함은 건축한계선의 지정으로 전면도로로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서, 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말한다. 이때 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.
 - 1) “보도 연결형 전면공지”라 함은 보도와 접한 전면공지로서, 보행자 통행이 가능한 구조로 설치되어야 하고, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.
 - 2) “차도 연결형 전면공지”라 함은 보도가 없는 도로와 접한 전면공지로서, 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성한 전면공지를 말한다.

<보도 및 차도 연결형 전면공지 예시도>



35. “전면공지” 조성기준 및 방법

1) 자유로운 통행의 보장

- 전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 경계부 처리

- 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주정차를 금지한다. (단, 단독주택용지, 커뮤니티2는 예외)

- 보도 연결형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단 주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.
- 3) 포장
- 보도 연결형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.
36. “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.
37. “공개공지” 조성기준 및 방법
- 1) 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳의 배치를 원칙으로 하며, 아래에 제시된 순으로 대지의 조건에 따라 배치한다. 단, 결정도상에 지정 또는 권장한 위치를 우선 준수하여 설치한다.
 - 교차로 각각부, 교차로가 2이상일 때 가장 넓은 교차로 각각부에 배치
 - 2개 이상의 도로에 접한 경우, 가장 넓은 도로에 면한 부분에 배치
 - 1개의 도로와 접한 경우, 도로에 면한 부분에 배치
 - 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우, 인접 공개공지와 연계토록 배치한다.
38. “공개공지”의 설치
- 1) 전면도로에 면한 길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
 - 2) 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되, 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애이용 경사로를 설치하여야 한다.
39. “공개공지”의 시설기준
- 1) 결정도상 규제사항은 표시된 규모이상으로 확보하여야 하며, 공개공지에 접한 부분은 담장을 설치할 수 없다.
 - 2) 시설기준은 「건축법 시행령」 제27조의2 및 「의왕시 건축조례」 제 29조를 따른다.
40. “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축선·벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 결정도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말한다. 이때 ‘공공조경’은 해당 필지의 개발주체가 건축물의 신축시 이를 시행한다.
41. “공공조경” 조성기준 및 방법 : 다음 각 호에서 제시한 지반처리 및 식수방법에 따라 조성하여야 한다.
- 1) 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 ‘투수성 포장’으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.
 - 2) 공공조경의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 단, 공공조경구간에는 보행자전용도로의 설치가 가능하며, 공공조경의 경계부에는 경계기능과 휴게기능을 함께 겸할 수 있는 Seating Stone(높이 40센티미터 이하) 등의 시설은 설치가 가능하다.

<공개공지 예시도>



제6조 (생태환경계획)

① 생태면적률에 관한 사항

1. “생태면적률”이라 함은 개발로 인해 훼손되기 쉬운 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 공간계획 차원에서 정량적으로 유지 또는 개선할 수 있도록 유도하기 위한 환경계획지표를 제시한 것을 말한다.
2. 용지별 생태면적률은 결정도에 명기된 비율 이상 확보하여야 한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 불합리하다고 인정하는 경우는 예외로 할 수 있다.
3. 생태면적률은 다음과 같은 산식에 의해 산출되며, 구체적인 사항은 「생태면적률 적용지침(환경부)」을 준용한다.

· 산식 : 생태면적률(%)=($\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치}) \div \text{대지면적}$) $\times 100$

4. 생태면적률 산정을 위한 공간유형 및 가중치는 다음과 같다.

< 생태면적률의 공간유형 구분 및 가중치 >

공간유형		가중치	설 명	사 례	
1	자연지반 녹지	-	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 및 공유수면 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3		차수 (투수불가)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 또는 인공지반 위에 차수 처리된 수공간
4	인공지반 녹지	90cm≤토심	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 등 지하구조물 상부에 조성된 녹지
5		40cm≤토심<90cm	0.6	- 토심이 40cm 이상이고 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	
6		10cm≤토심<40cm	0.5	- 토심이 10cm 이상이고 40cm 미만인 인공지반 상부 녹지	
7	옥상녹화	30cm≤토심	0.7	- 토심이 30cm 이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 혼합형 옥상녹화시스템
8		20cm≤토심<30cm	0.6	- 토심이 20cm 이상이고 30cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 종량형 옥상녹화시스템
9		10cm≤토심<20cm	0.5	- 토심이 10cm 이상이고 20cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 옥상녹화시스템
10	벽면녹화	등반보조재, 벽면부착형, 자력등반형 등	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
11	부분포장	부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
12	전면 투수포장	투수능력 1등급	0.4	- 투수계수 1mm/sec이상	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가
13		투수능력 2등급	0.3	- 투수계수 0.5mm/sec이상	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장, 투수블럭 등
14	틈새 투수포장	틈새 10mm이상 세골재 충전	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사고석 틈새포장 등
15	저류·침투 시설 연계면	저류·침투시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
16	포장면	포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트 아스팔트 포장, 불투수 기반에 시공된 투수 포장

※ 자료 : 생태면적률 적용지침(2016. 7. 1. 환경부)

② 빗물이용시설에 관한 사항

1. "빗물이용시설 이란 건축물의 지붕면 등에 내린 빗물을 모아 이용할 수 있도록 처리하는 시설을 말한다.
2. 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라 빗물이용 시설을 설치하여야 하는 건축물의 건축시 해당 규정에 적합하게 설치하여야 한다.

③ 중수도에 관한 사항

1. "중수도"란 개별 시설물이나 개발사업 등으로 조성되는 지역에서 발생하는 오수를 공공하수도로 배출하지 아니하고 재이용할 수 있도록 개별적 또는 지역적으로 처리하는 시설을 말한다.
2. 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」에 따라 중수도 시설을 설치하여야 하는 건축물의 건축시 해당 규정에 적합하게 설치하여야 한다.

④ 신·재생에너지에 관한 사항

1. “신·재생에너지”라 함은 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조의 신에너지 및 재생에너지를 말한다.
2. 공동주택은 신재생에너지 사용을 권장한다.
3. 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따라 해당하는 건축물을 건축할 경우, 설계시 산출된 예상 에너지사용량의 일정 비율 이상을 신재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지로 사용하도록 신재생에너지설비를 의무적으로 설치하여야 한다.
4. 에너지사용계획 협의에 따른 에너지이용향상설비 및 신재생에너지 설비의 설치에 에너지사용계획 협의 결과를 준수해야 한다.

⑤ 열섬완화대책(권장)

1. 도시열섬발생 예방차원의 바람통로 및 열섬저감 대책이 집중적으로 필요한 지역 중에서 공동주택용지, 업무복합시설용지, 상업용지(상1), 준주거시설용지는 열섬 및 바람의 정체현상을 완화할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.
2. 열섬저감을 위하여 건축물녹화, 주차장녹화, 투수포장, 유수공간, 밀집식재, 자연지반노출 등 다양한 열섬저감 계획을 수립하여야 한다.

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제1조 지구단위계획의 변경

- ① “백운밸리 도시개발사업 지구단위계획”은 준공 전에는 「도시개발법」에 의한 절차를 따르며, 그 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.
- ② 본 지침의 시행이후 관계법령의 제개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제2조 (지구단위계획 지침의 운용)

- ① 지구단위계획 지침의 운용은 준공 후에도 본 지침에 따라 관리하고, 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한다.

제3조 (건축위원회 심의대상)

- ① 백운밸리 도시개발사업 지구단위구역 내 건축물은 관련법규 및 의왕시 건축조례 등에 의한다.

제4조 (인허가 관련 도서)

- ① 지구단위계획구역 내 대지의 주택건설사업 승인 또는 건축물의 건축허가 신청시 다음 각호의 내용이 표현된 도서를 주택건설사업 승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
 3. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 지침 등의 검토 서류
 4. 기타 인허가권자가 요구하는 사항

제5조 부 칙

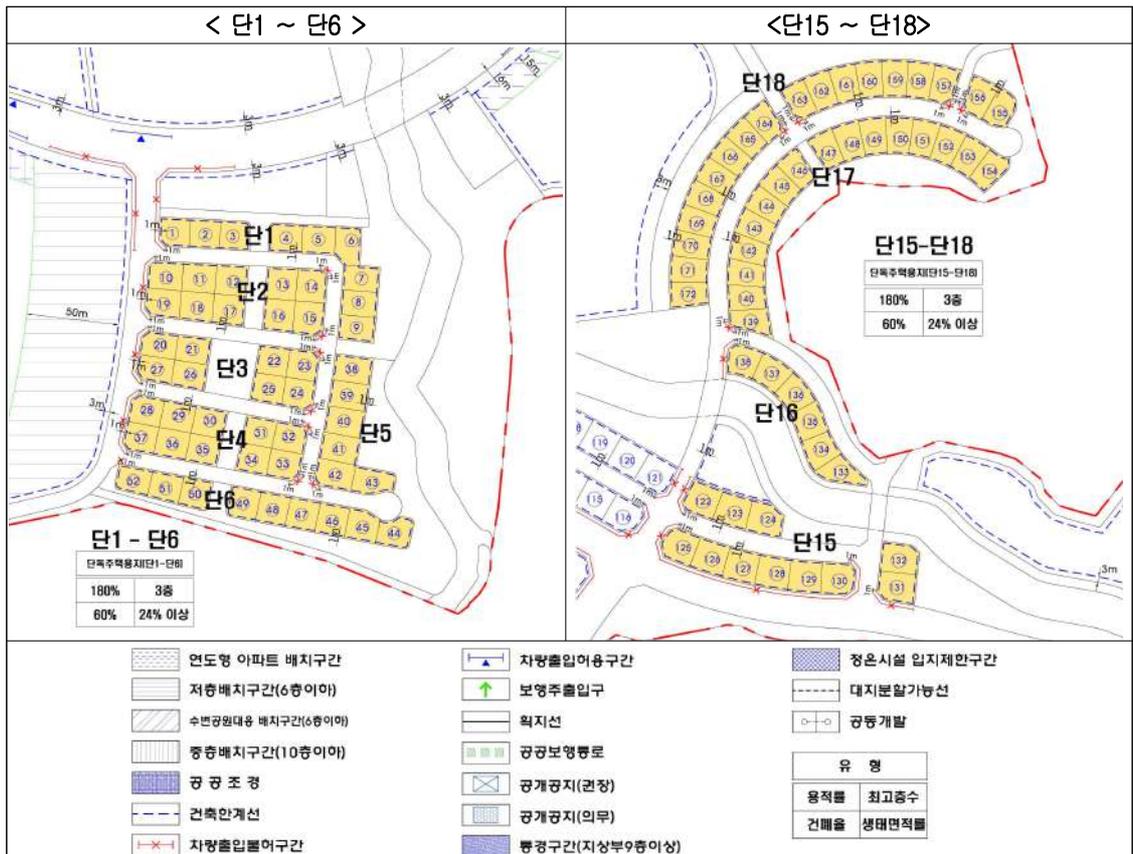
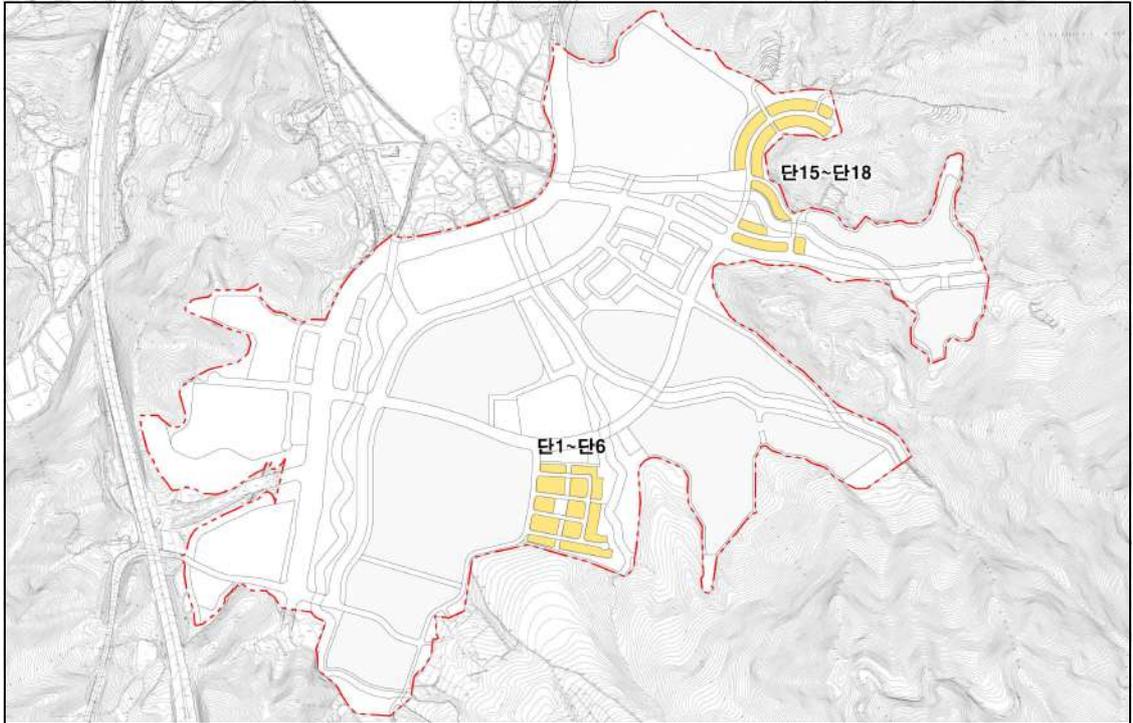
- ① 본 지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.

제2편 건축부문

제2편 건축부문

제1장 단독주택용지 I (단독전용주택 : 제1종일반주거지역)

< 단독주택용지(단독전용) 위치도 >



제1조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 및 합병을 할 수 없다.

제2조 (건축물의 용도 및 가구수)

- ① 단독주택용지내 1필지당 가구수는 다음 표에서 지정되어 있는 가구수를 초과할 수 없다.
- ② 건축물의 용도는 아래표에 따라 건축하여야 하며, 지하층은 주거 또는 교육용으로 사용할 수 없다.
- ③ 지하2층 이하는 기계실 또는 주차용도에 한한다.
- ④ 건축물의 용도는 다음 표에 따른다.

<단독주택용지의 용도 및 가구수>

구 분		단독주택용지
용도	도면표시	• 단독전용주택 : 단1~단6, 단15~단18
	허용용도	• 건축법시행령 별표1 제1호 단독주택
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 건축법시행령 별표1 제1호 단독주택 [다중주택(나목), 공관(라목)]
허용 가구수		• 5가구 이하

제3조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

• 단독주택용지의 건폐율, 용적률, 높이

구분	단독주택용지
건폐율	• 60% 이하
용적률	• 180% 이하
최고층수	• 3층 이하(필로티 층수산정 제외)

제4조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 주방향은 채광·통풍을 고려하여 배치한다.

제5조 (건축선)

- ① 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
 - 도로변 1m, 주차장변 1m, 공원 및 녹지변 1m
- ② 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「의왕시 건축조례」 별표 3(대지안의 공지 기준)을 따른다.

제6조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ② 1층 층고는 4.5미터 이내로 한다. (필로티층 포함)
- ③ 건축물 외벽의 재료는 다음 각호의 기준에 따라 건축하도록 하며 친환경 소재를 사용하는 것을 권장한다.
 - 1. 재료의 본질적인 성격을 그대로 보여주는 재료
 - 2. 시간에 따라 변해가는 자연재료
 - 3. 사용된 재료의 물성을 유지하고 있는 공업 생산재
 - 4. 상기재료가 조합된 공업 생산제품
 - 5. 첨단기술에 의해 생겨난 친환경 재료
 - 6. PC 콘크리트판, 내후성강판, 벽돌, 점토판, 유리, 무광금속판재, 외장합판, 노출콘크리트, 고밀도 목재 패널 등

제7조 (지붕 및 옥탑 등)

- ① 계단실, 물탱크 등의 옥탑구조물 설치 시 가급적 차폐하여 설치하며, 실외기 및 안테나 등은 전면 가로의 건너편에서 보이지 않도록 설치한다. 이때 지붕의 형태 및 색상을 고려하여 조화로운 차폐시설의 계획을 권장한다.

제8조 (담장 및 대문, 계단 등)

- ① 도로와 인접한 경계부 및 인접필지간 담장 설치를 허용한다.
- ② 담장 및 대문은 1.0m이하의 투시형 및 화관목류의 생울타리로 설치하여야 한다.
- ③ 담장 및 대문의 재료, 색상, 무늬를 본 건물의 외벽과 조화되도록 계획한다.

< 식재(생울타리 담장) 조성 예시 >



< 투시형 담장 조성 예시 >



< 투시형 대문 조성 예시 >



제9조 (색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물의 색채 및 옥외광고물에 대한 설치기준은 제3편 경관 및 공공부문을 따른다.

제10조 (대지 내 차량 진출입)

- ① 차량출입불허구간은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는, 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 권장 한다.

제11조 (주차장 설치기준)

- ① 주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 ‘가구당 최소 1대이상’과 ‘의왕시의 주차장조례에 의하여 확보하여야 하는 대수’중 많은 것 이상 설치하여야 한다.
- ② 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장한다.
- ③ 주차장의 포장은 ‘투수성 포장’ 및 건축물의 색상과 조화롭게 계획할 것을 권장한다. (단, 필로티 하부 주차장 제외)

제12조 (대지내 공지)

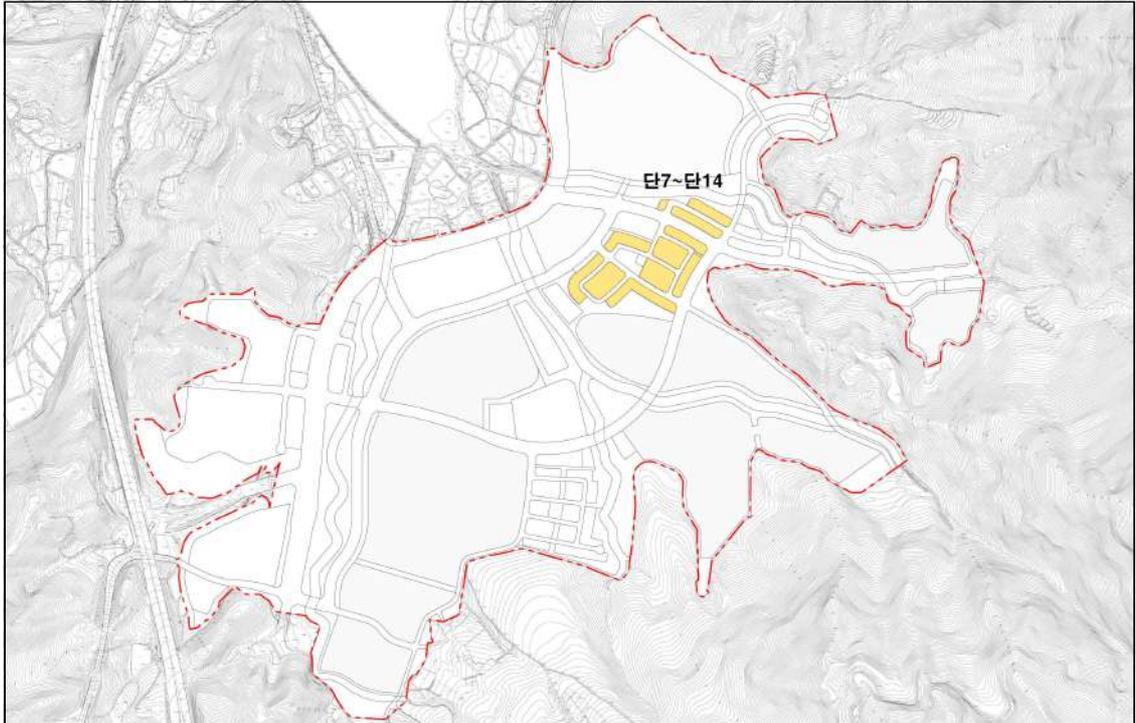
- ① 전면공지에 대한 설치기준은 시행지침 제1편 제1장 제5조 용어의 정의 “대지 내 공지에 관한 사항”을 따른다.
- ② 공원, 녹지, 인접대지변 건축한계선 지정에 의한 대지 내 공지는 전면공지 “조성기준 및 방법”을 적용하지 아니한다.

제13조 (친환경 계획)

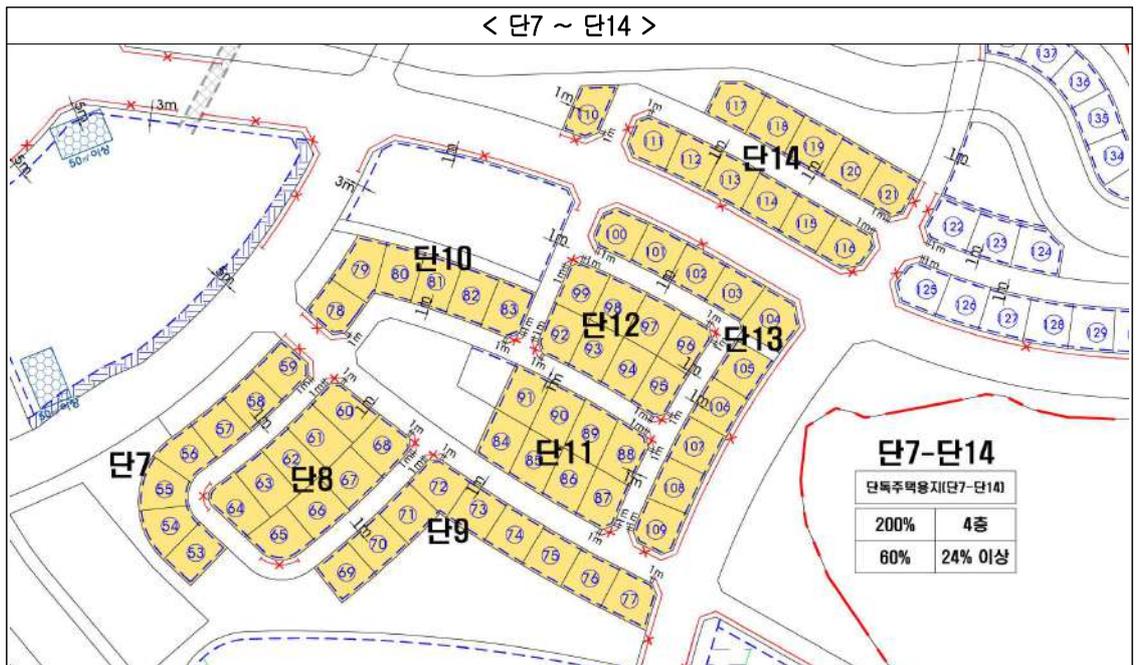
- ① 생태면적률 등에 관한 사항은 시행지침 제1편 제1장 제6조 생태환경계획을 따른다.

제2장 단독주택용지 II (점포형주택 : 제1종일반주거지역)

< 단독주택용지(점포형) 위치도 >



< 단7 ~ 단14 >



- | 연도형 아파트 배치구간 | 차량출입여유구간 | 정온시설 입지제한구간 | | | | | | |
|-------------------|---------------|--|-----|--|-----|------|-----|-------|
| 저층배치구간(6층이하) | 보행주출입구 | 대지분할가능선 | | | | | | |
| 수변공원대용 배치구간(6층이하) | 획지선 | 공동개발 | | | | | | |
| 중층배치구간(10층이하) | 공공보행통로 | <table border="1" data-bbox="1098 1899 1236 1989"> <tr> <th colspan="2">유 형</th> </tr> <tr> <td>용적률</td> <td>최고층수</td> </tr> <tr> <td>건폐율</td> <td>생태면적률</td> </tr> </table> | 유 형 | | 용적률 | 최고층수 | 건폐율 | 생태면적률 |
| 유 형 | | | | | | | | |
| 용적률 | 최고층수 | | | | | | | |
| 건폐율 | 생태면적률 | | | | | | | |
| 공 경 조 경 | 공개공지(권장) | | | | | | | |
| 건축안계선 | 공개공지(의무) | | | | | | | |
| 차량출입여유구간 | 병정구간(지상부9층이상) | | | | | | | |

제1조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 및 합병을 할 수 없다. 단, 점포형 주택의 경우 연접한 2개 필지 합필개발시 최초 1회(최대 2필지)에 한하여 허용한다.

제2조 (건축물의 용도 및 가구수)

- ① 단독주택용지내 1필지당 가구수는 다음 표에서 지정되어 있는 가구수를 초과할 수 없다.
- ② 건축물의 용도는 아래표에 따라 건축하여야 하며, 지하층은 주거 또는 교육용으로 사용할 수 없다.
- ③ 점포형 단독주택에서의 근린생활시설은 1층 또는 지하1층에 한하며, 그 설치규모는 총 연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다.
- ④ 지하2층 이하는 기계실 또는 주차용도에 한한다.
- ⑤ 건축물의 용도는 다음 표에 따른다.

〈단독주택용지의 용도 및 가구수〉

구 분		단독주택용지
용도	도면표시	• 점포형 단독주택 : 단7~단14
	허용용도	• 건축법시행령 별표1 제1호. 단독주택 [다중주택(나목),공관(라목)]제외 • 건축법시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 및 제4호 제2종 근린생활시설
	불허용도	• 해당용도에 사용하는 바닥면적의 합계가 2천 제곱미터 이상인 시설 • 건축법시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 [안마원(라목), 변전소등(아목)] • 건축법시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 [총포판매소(마목), 복합유통 게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소(사목), 장의사(차목), 제조업소 등(너목), 단란주점(더목), 안마시술소등(러목), 교습소, 직업훈련소(카목)] • 허용용도 이외의 용도 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
허용 가구수		• 6가구 이하(다가구의 경우)

제3조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

• 단독주택용지의 건폐율, 용적률, 높이

구분	단독주택용지
건폐율	• 60% 이하
용적률	• 200% 이하
최고층수	• 4층 이하(필로티층 포함)

제4조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 주방향은 채광·통풍을 고려하여 배치한다.

제5조 (건축선)

- ① 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
 - 도로변 1m , 커뮤니티시설변 1m, 공원 및 녹지변 1m
- ② 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「의왕시 건축조례」 별표 3(대지안의 공지 기준)을 따른다.

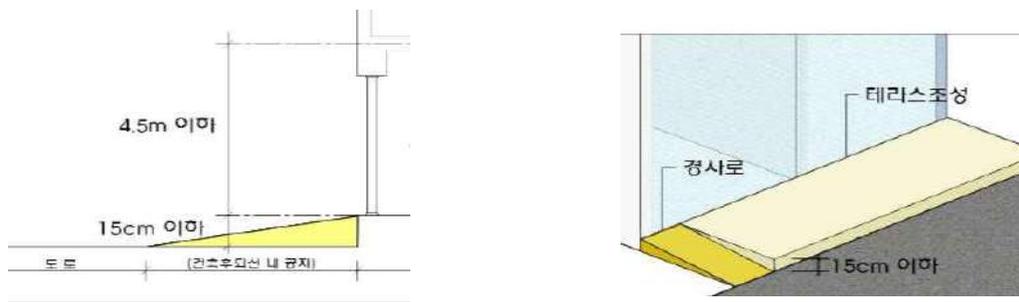
제6조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기반부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ② 점포주택 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터 설치 시 투시형 셔터를 설치한다. 단, 1층이 주거의 용도로 사용되는 경우는 예외로 한다.
- ③ 1층 층고는 4.5미터 이내로 한다.(필로티층 포함)
- ④ 건축물 외벽의 재료는 다음 각호의 기준에 따라 건축하도록 하며 친환경 소재를 사용하는 것을 권장한다.
 1. 재료의 본질적인 성격을 그대로 보여주는 재료
 2. 시간에 따라 변해가는 자연재료
 3. 사용된 재료의 물성을 유지하고 있는 공업 생산재
 4. 상기재료가 조합된 공업 생산제품
 5. 첨단기술에 의해 생겨난 친환경 재료
 6. PC 콘크리트판, 내후성강판, 벽돌, 점토판, 유리, 무광금속판재, 외장합판, 노출콘크리트, 고밀도 목재 패널 등

제7조 (1층 바닥높이 등)

- ① 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.

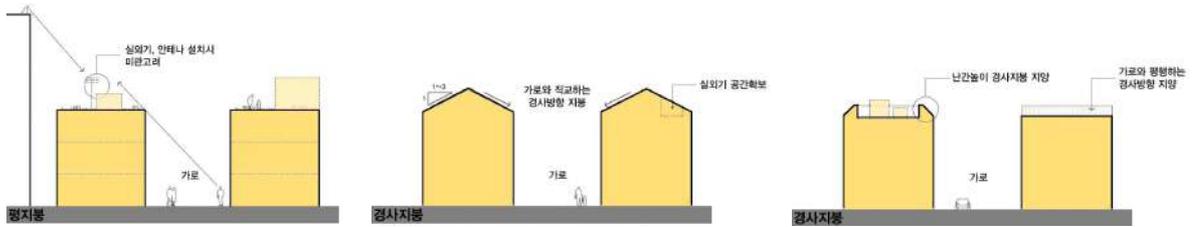
< 점포출입구 예시 >



제8조 (지붕 및 옥탑 등)

- ① 단독주택용지의 점포형 주택에 근린생활시설이 설치될 경우 옥상층의 부대시설(옥탑, 광고돌출물, 철탑 등) 높이는 4.5미터를 초과할 수 없다.
- ② 계단실, 물탱크 등의 옥탑구조물 설치 시 가급적 차폐하여 설치하며, 실외기 및 안테나 등은 전면 가로의 건너편에서 보이지 않도록 설치한다. 이때 지붕의 형태 및 색상을 고려하여 조화로운 차폐시설의 계획을 권장한다.

< 지붕 및 옥탑계획 예시 >



제9조 (담장 및 대문, 계단 등)

- ① 단독주택용지 내 건축물의 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 설치할 수 있다. 이때 담장은 투시형으로 설치한다.

제10조 (색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물의 색채 및 옥외광고물에 대한 설치기준은 제3편 경관 및 공공부문을 따른다.

제11조 (대지 내 차량 진출입)

- ① 차량출입불허구간은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는, 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 권장 한다.

제12조 (주차장 설치기준)

- ① 주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 가구당 최소 1대 이상과 ‘의왕시의 주차장조례’에 의하여 확보하여야 하는 대수’중 많은 것 이상 설치하여야 한다. 주거 이외의 용도로 사용하는 부분에 대한 설치기준은 ‘주차장법’ 및 ‘의왕시의 주차장조례’에 의해 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치하여야 한다.
- ② 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장한다.
- ③ 주차장의 포장은 ‘투수성 포장’ 및 건축물의 색상과 조화롭게 계획할 것을 권장한다. (단, 필로티 하부 주차장 제외)
- ④ 1층 필로티층 설치시 그 공간은 주차장을 확보하도록 권장한다.

제13조 (대지내 공지)

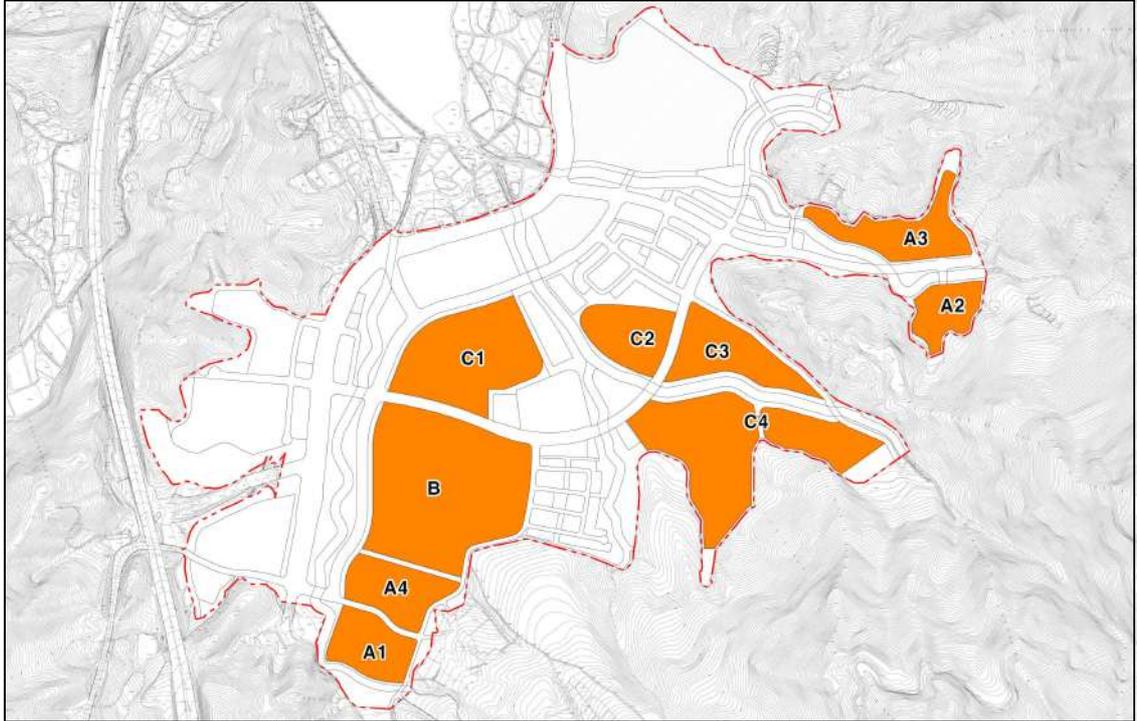
- ① 전면공지에 대한 설치기준은 시행지침 제1편 제1장 제5조 용어의 정의 “대지 내 공지에 관한 사항”을 따른다.
- ② 공원, 녹지, 인접대지변 건축한계선 지정에 의한 대지 내 공지는 전면공지 “조성기준 및 방법”을 적용하지 아니한다.

제14조 (친환경 계획)

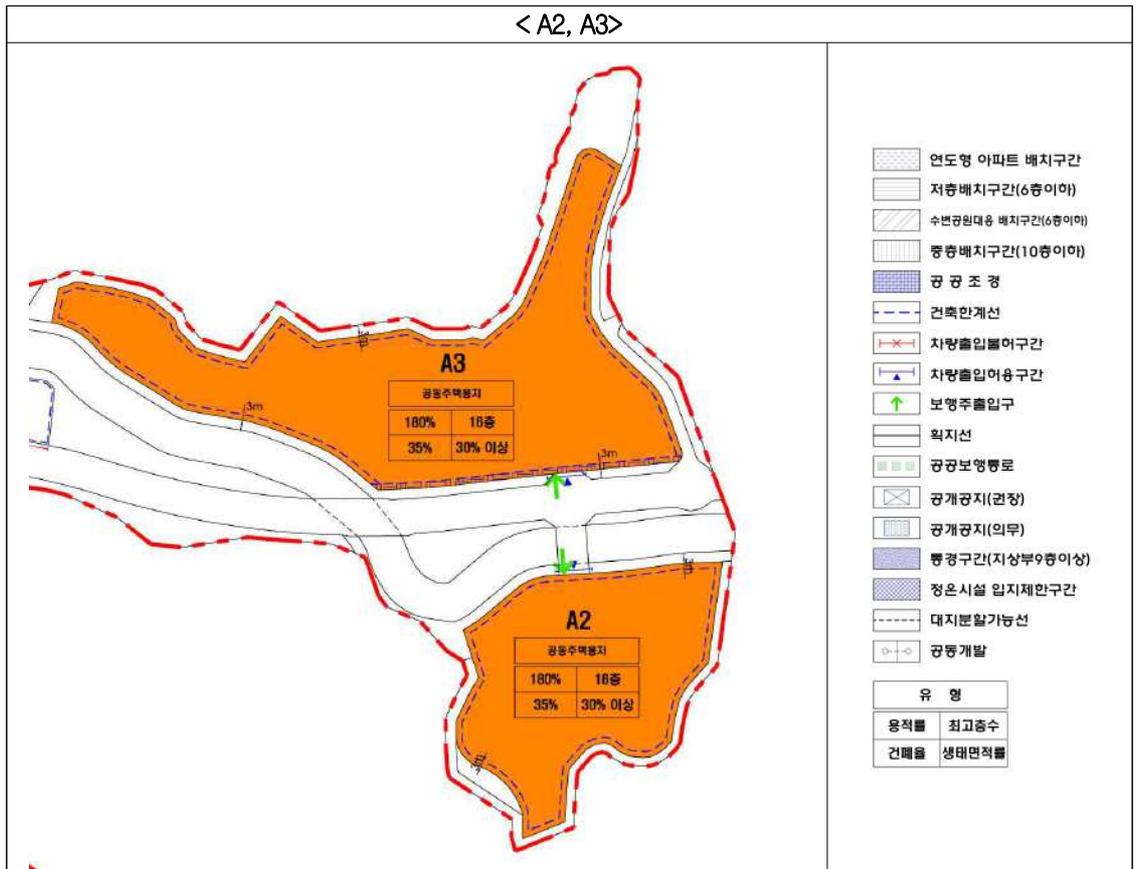
- ① 생태면적률 등에 관한 사항은 시행지침 제1편 제1장 제6조 생태환경계획을 따른다.

제3장 공동주택용지(제2종일반주거지역)

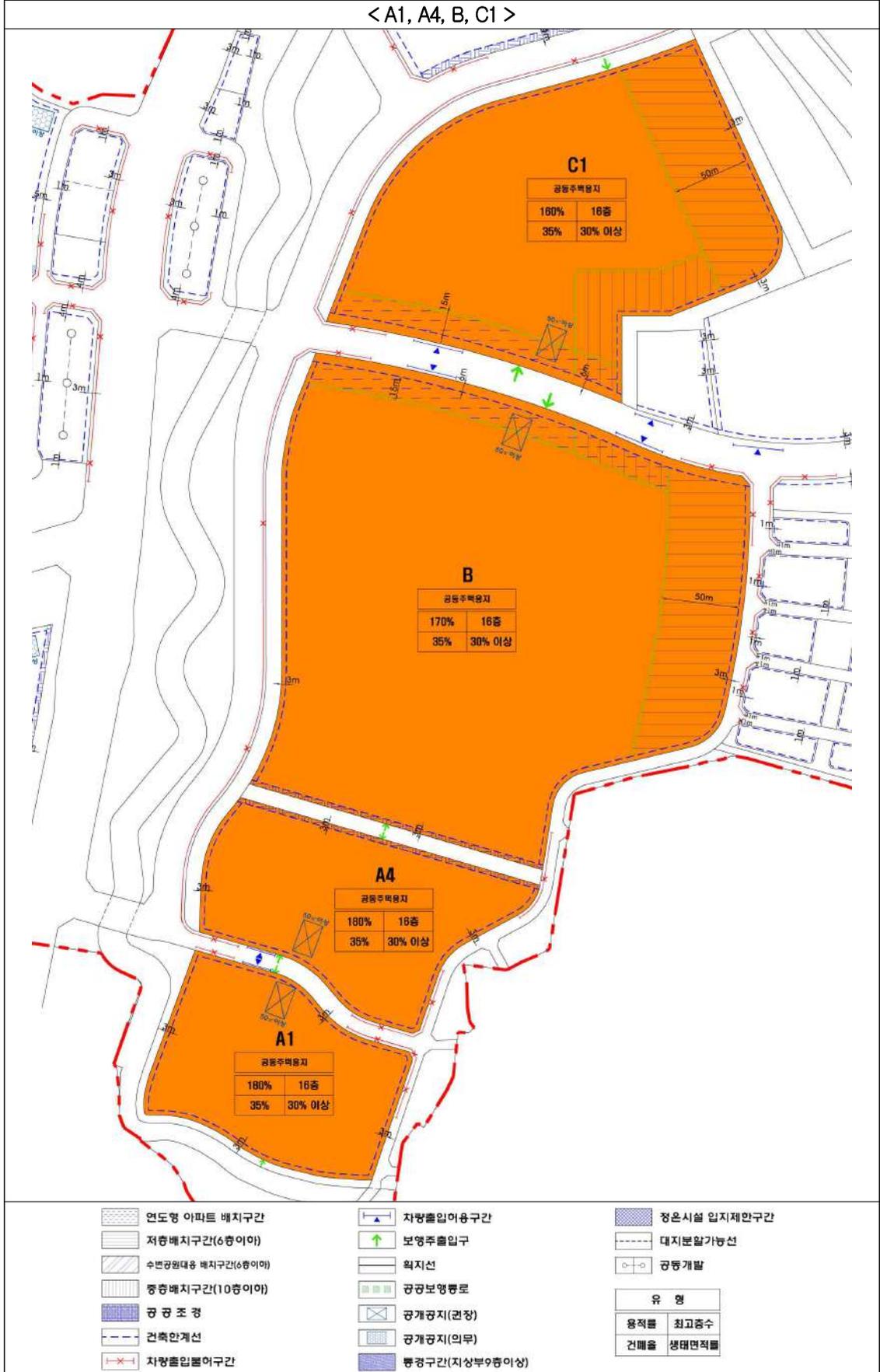
< 공동주택용지 위치도 >

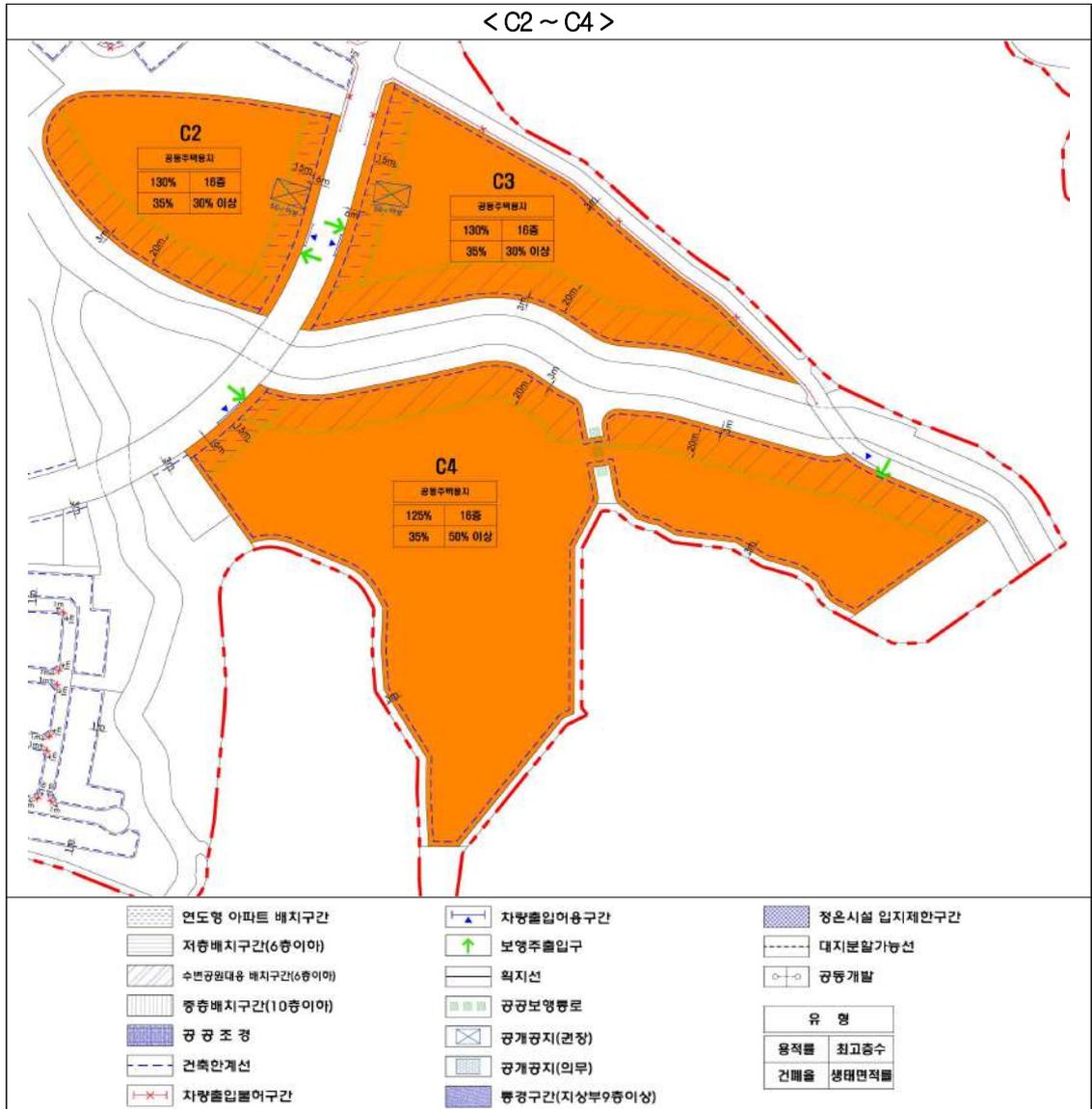


< A2, A3 >



< A1, A4, B, C1 >





제1조 (필지의 분할과 합병)

- ① 공동주택용지의 모든 획지는 분할할 수 없다. 다만, 주택건설기준등에관한규정 제4조, 제5조 규정의 부대복리시설은 예외로 한다.

제2조 (주택유형의 지정)

- ① 공동주택용지로 지정된 필지에는 지정된 유형 이외의 시설은 건축할 수 없다.
- ② 공동주택의 유형은 주택의 규모와 공급유형에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.
 1. A: 전용면적 60㎡이하, 60㎡초과 85㎡이하의 아파트 및 부대복리시설(임대)
 2. B: 전용면적 60㎡초과 85㎡이하, 85㎡초과의 아파트 및 부대복리시설(분양)
 3. C: 전용면적 60㎡초과 85㎡이하, 85㎡초과의 아파트 및 부대복리시설(분양)

제3조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지의 허용용도는 제2조 주택유형의 지정에서 정한 유형별 용도 외에는 건축할 수 없다. 단, 부대복리시설은 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대시설 및 복리시설 기준을 따르며, 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도는 제한한다.

● 공동주택용지의 용도

구 분		공동주택용지
건축물 용도	도면표시	• A1~A4, B, C1~C4
	허용용도	• 건축법시행령 별표1 제2호 공동주택 [아파트(가목)] • 부대복리시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도

제4조 (건축물의 건폐율, 용적률, 층수)

- ① 공동주택용지의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다. 단, 공동주택용지 내 저층 배치구간 및 수변공원 대응 배치구간은 지정된 층수(6층)이하로 건축하여야 한다.
- ② 공동주택용지의 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한은 건축법 61조 ①항에 적합하도록 적용한다. 단, B, C1~C4블록의 용지는 산림경관 및 수변공원변 조망의 용이성 확보를 위해 건축법 61조 ③항을 적용할 수 있다.

● 공동주택 유형, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이

블럭명	주택유형	면적	세대수 (세대)	인구 (인)	평균 공급규모	최고 층수	건폐율 (%)	용적률 (%)	공급 유형
계	-	281,295	3,908	10,161		-	-	-	-
A1	60㎡ 이하	16,322	414	1,076	62	16층	35%	180%	국민임대
A2	60㎡ 이하	11,966	186	484	80				
	60~85㎡ 이하		64	167					
A3	60㎡ 이하	20,473	402	1,045	80				
	60~85㎡ 이하		18	47	114	일반임대			
A4	60㎡ 이하	18,275	72	187	80		16층	35%	170%
	60~85㎡ 이하		272	707	112				
B	60~85㎡ 이하	77,067	778	2,023	114				
	85㎡ 초과		180	468	142/163/189				
C1	60~85㎡ 이하	41,442	480	1,248	98/114	16층	35%	160%	
	85㎡ 초과		54	140	142/155/163				
C2	60~85㎡ 이하	17,567	130	338	111			130%	
	85㎡ 초과		52	135	142/160				
C3	60~85㎡ 이하	22,367	168	437	111			130%	
	85㎡ 초과		52	135	142/160				
C4	60~85㎡ 이하	55,816	520	1,352	114			125%	
	85㎡ 초과		66	172	142/163				

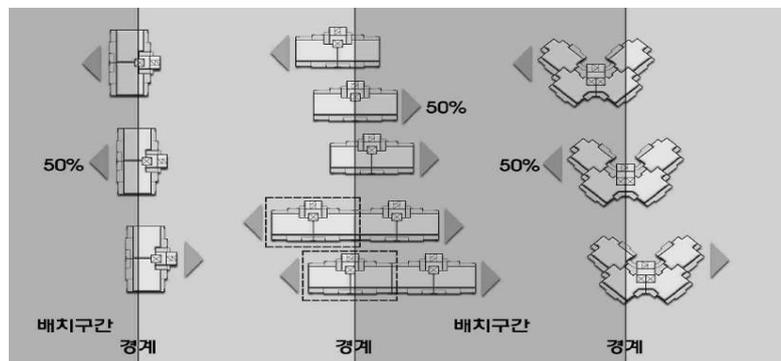
제5조 (주택의 규모 및 세대수)

- ① 각 아파트 단지의 주택규모는 지구단위계획 지침 제3장 제4조에 규정된 주택유형에 적합하게 하되, 개발계획상의 세대수를 준수하여야 한다. 단, 주택건설사업 승인권자가 당초 계획된 평형보다 작은 평형의 공동주택을 건설함에 따라 세대수가 증가하는 경우 도시개발업무지침의 규정에 따른다.

제6조 (건축물의 배치)

- ① 공동주택용지내 배치구간의 위치와 폭은 결정도를 따른다.
- ② 공동주택용지내 배치구간에 주동(복도식 아파트의 경우 최초 2호를 기준으로 한다)이 걸친 경우 적용기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 하며, 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주동의 수평투영면적중 가장 많이 포함된 배치구간의 기준을 따라야 한다. 또한 주동의 수평투영면적이 각각의 배치구간에 같은 면적 비율로 포함될 경우에는 총고제한이 강화된 배치구간의 기준을 따라야 한다.

<공동주택용지 내 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도>



- ③ 층수제한구간 : 저층(6층 이하) 배치구간
 - 1. 저층배치구간에는 6층 이하로 아파트를 배치하여야 하고, 결정도상 별도의 층수가 명시된 경우에는 명시된 층수 이하로 배치하여야 한다.
- ④ 층수제한구간 : 수변공원 대응(6층 이하) 배치구간
 - 1. 저층배치구간에는 6층 이하로 아파트를 배치하여야 하고, 결정도상 별도의 층수가 명시된 경우에는 명시된 층수 이하로 배치하여야 한다.
- ⑤ 연도형 아파트 배치구간
 - 1. 보행활동 및 상업활동이 활발한 생활가로변에 대형건축물로 인한 위압감과 폐쇄감을 완화시키고 생기고 활력이 넘치는 휴먼스케일의 가로경관을 형성할 수 있도록 “연도형 아파트배치구간”을 지정한다.
 - 2. “연도형 아파트배치구간”이라 함은 연도형 아파트를 배치할 수 있는 구간을 말하며, 해당구간의 층수는 9층 이하(C2, C3블럭 아파트주동의 9층 이하 배치는 제외하되, 부대복리시설(근생, 관리사무소, 경로당 등)은 2층 이하 배치)로 계획한다. 이때 지루한 가로경관 연출 우려를 방지하기 위해 층수의 3개층 이하의 범위에서 리듬감 있는 층수변화를 권장하고, 저층부의 부대복리시설은 가로에 면하여 연속적으로 건축하되, 주동은 4호 조합이하 또는 60미터미만(경기도 주택조례 참조)으로 분절하도록 한다. 단, 대지의

형상 및 주변여건 등으로 인해 연도형 아파트배치가 곤란하다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우는 주거동을 제외한 부대복리시설만을 배치할 수 있다.

<연도형 아파트의 가로경관 예시도>



- ⑥ 학교용지변의 층수 제한구간은 초등학교 및 유치원용지 경계선으로부터 40m 이내에는 10층 이하로 배치하여야 한다.

제7조 (건축선)

- ① 공동주택용지의 대지외곽 경계중 도로변에는 ‘프라이버시보호와 주행차량 소음저감을 위한 조치’에 필요한 공간을 확보하고자 생활가로변에 건축한계선(6m)을 지정한다.
- ② 공동주택용지의 대지외곽 경계중 보행자전용도로와 공원, 기타 공공공지변에는 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성을 지원할 수 있도록 건축한계선을 지정한다.
- ③ 공동주택용지의 대지외곽 경계중 모퉁이변에는 결절점으로서의 기능을 수행할 수 있도록 건축한계선을 지정한다.
- ④ 지구단위계획에서 지정한 건축한계선은 주거동에 한하며, 그 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

제8조 (건축물의 형태)

- ① 주동형식의 다양화
 1. 도시의 획일적 경관과 단조로움을 피하고 주동 형식의 다양화를 위하여 다음 각 호에 적합하여야 한다.
 - 1) 주동형태를 차별화하여 주동형식을 다양화할 것(동일 단지 안에서 300세대 이상 또는 5동 이상일 경우, 주동형식(판상형, 탑상형, 조합형 등)을 2가지 타입 이상으로 하여야 한다).
 - 2) 주동의 높이가 일률적으로 형성되지 않도록 층수 변화를 다양화 할 것
 - 3) 하나의 주동 또는 단지 내에서도 다양한 평면 및 단면 형태로 계획하여야 하며, 개별주호의 평면은 쾌적한 주거환경의 확보를 위하여 맞춤형이 가능하도록 계획할 것을 권장한다.
- ② 주거동의 길이 제한 및 층수변화
 1. 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 건축물 1개층의 호수 및 길이(이하 ‘주거동의 길이’라 한다)를 제한하며, 그 기준은 4호 이하 또는 60m이하로 건축하여야 한다. 단, 5층 이하의 공동주택의 경우 건축위원회 심의를 거쳐 예외로 할 수 있다.
 2. 동일 주거동내의 층수변화
 - 동일 주거동내 층수에 변화를 줄 경우, 2개층 이상을 권장한다. 다만, 과도한 층수차이에 따른 경관적 부조화를 방지하기 위해 동일주거동내의 층수차이가 3분의 1이하가 되도록 한다.

③ 주거동 입면의 구성

1. 주거동의 입면계획시 다음 각호를 고려하여 입면계획을 수립할 것을 권장한다.

- 1) 수직적 분절 : 주거동은 최상층부, 기준층부, 지상층부로 구분하며, 각 부분에 재질, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 각 부분간의 조화로운 입면변화를 이루어야 한다.
- 2) 입면의 강조 : 특정입면을 돌출하는 등의 요철기법, 입면 전개상의 천공법 등을 도입
- 3) 구조부의 강조 : 고층 주동 등은 계단실과 옥탑 등 수직미를 연출할 수 있는 요소는 특화된 디자인을 한다.

<입면의 구분과 입면변화의 기준>

구 분	최상층부	기준층부	지상층부
15층 이하	최상층에서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층
10층 이하	최상층에서부터 1개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층
6층 이하	최상층부 구분없음	지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 2개층

④ 발코니의 설치기준(권장)

1. 전면발코니에 의한 단조로운 입면형성을 지양하고 발코니를 활용한 다양한 입면계획을 유도하기 위하여 다음의 각 호를 고려하여 계획할 것을 권장한다.

- 1) 주동측벽에 발코니를 계획하는 등 발코니의 배치를 이용한 다양한 주동 입면구성
- 2) 발코니의 형태 및 색채 등의 변화를 통해 입면의 다양화 도모

<발코니 예시도>



⑤ 주거동 측벽의 구성(C1, B, A4, A1 블록)

1. 주거동의 측벽에 발코니의 배치를 하지 않는 경우 단조로운 측면의 구성을 피하고, 블록 좌측 중로급 이상 도로에서의 조망경관 측면을 고려하여 좌측 중로급 이상 도로변에 배치된 주거동은 도로방향 측벽 모든 세대에 채광창(세대당 1개소 이상) 배치를 권장한다.

<필로티 구조 예시>



⑥ 필로티

1. 단지내 보행로에 주동을 배치할 경우 통로부분은 '필로티구조' 로 설치하여야 한다.
2. 필로티 설치시 유효높이 3m 이상 확보하도록 한다. 단, 필로티구조는 층수산정에서 제외한다.

⑦ 접지층계획

1. 접지층(1층) 세대의 방법 및 프라이버시를 고려한 1층 바닥높이 및 주동배치, 식재계획 등을 수립하여야 한다.

⑧ 부대복리시설의 형태

1. 부대복리시설의 옥외광고물의 설치위치 및 규격과 색상 등을 고려하여 입면계획을 수립한다.
2. 연도형상가의 시설 상부옥상에는 녹화계획(지붕층 면적의 50% 이상)을 수립하여 도시경관향상을 도모한다.

⑨ 담장, 계단 등

1. 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.
2. 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 한다.
3. 계단의 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.

⑩ 색채 및 옥외광고물

1. 건축물의 색채 및 옥외광고물에 대한 설치기준은 제3편 경관 및 공공부문을 따른다.

⑪ 야간경관조명

1. 야간경관조명 설치기준은 제3편 경관 및 공공부문을 따른다.

- ⑫ 6층 이하의 아파트 주동 지붕층에는 녹화계획(지붕층 면적의 50% 이상)을 수립하여 도시경관 향상을 도모하도록 권장한다. 다만 공동주택의 지붕의 형태는 주변환경을 고려하여 경사지붕을 권장하되, 의왕시 건축심의를 통하여 결정한다.

<지붕형태 예시>

		
<p>6층 이하의 주동배치시 지붕형태를 권장한다</p>	<p>통경축 확보 및 랜드마크를 위한 탐상형 주동배치시 지붕형태를 권장한다</p>	<p>수변공원변 저층부 및 일반 판상형 주동배치시 지붕형태를 권장한다</p>

제9조 (대지내 공지)

- ① 공공조경, 공개공지 등에 관한 사항은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 공공조경, 공개공지 등 대지내 공지에 대한 설치기준은 지구단위계획 지침서 제1편 제1장 제5조 용어의 정의 “대지 내 공지에 관한 사항”을 따른다.

제10조 (단지내 보행로)

- ① 단지 안에는 주변 토지이용을 고려하여 1개 이상의 보행동선 축을 설정하여야 한다.
- ② 공공보행통로가 지정되지 아니한 블록(또는 보행자전용도로 및 공원 등을 사이에 둔 연접한 블록 간)의 경우에도 블록(또는 연접한 블록 간)을 가로지르는 연속된 개방공간을 확보하여야 한다.
- ③ 보행생태축(녹도 및 실개천 등), 단지내 휴게소, 놀이터, 운동장 등과 인접하여 연계되도록 보행로를 설치할 것을 권장한다.
- ④ 보행로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 한다.

제11조 (대지내 차량출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 도로 건너편 단지의 차량출입구로부터 50미터 이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 십자형 교차로 한다.
- ③ 단지의 한 면이 생활가로와 접해 있는 경우 생활가로변에 진출입구를 배치하고, 그 주변으로 단지 내 부대시설 및 근린생활시설 등을 배치한다.(권장)
- ④ 진입차량의 대기로 인한 교통영향을 최소화하기 위하여 차량진출입 통제장치는 차도에서 15M이상 후퇴하여 설치한다. 단, 30세대 미만의 소규모단지 또는 대지의 형상 등에 의해 이격거리의 확보가 곤란하다고 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.
- ⑤ 단지 주출입구에 인접하여 외부 차량 승하차 공간(Drop-off Zone)을 설치하여야 한다.

제12조 (대지내 차량동선)

- ① 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’로 조성한다.
- ② 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
- ③ 단지 내 부대복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.

제13조 (주차장의 설치)

- ① 모든 공동주택용지의 단지내 주차장 설치 기준은 주택건설기준등에 관한 규정 및 교통영향분석·개선대책에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다. 다만, 공동주택 이외의 시설은 의왕시의 주차장조례에 따라 부설주차장을 설치한다.

- ② 공동주택용지의 단지 내 주차장 비율은 국민임대주택(A1)의 경우 60%이상, 임대주택(A2~4)의 경우 70%이상, 분양주택(B, C1~4)의 경우 90%이상 지하주차장 설치를 원칙으로 한다. 다만, 지상주차는 비상용, 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위해 허용하며, '투수성포장'으로 한다.
- ③ 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.
- ④ 지하주차장과 주동을 직접 연결하는 승강기 또는 지하주차장과 옥외공간을 직접 연결되는 승강기 및 경사로의 설치를 권장하며, 주동과 직접 연결되는 승강기를 설치할 경우, 전실을 설치하고 안전과 보안을 고려한 계획을 수립한다.
- ⑤ 지하주차장은 적절한 구획마다 자연채광 및 자연환기를 고려하여 계획을 수립하여야 한다.
- ⑥ 경사지 등 지형적인 특성으로 인해 지하주차장의 일부분이 지상에 노출되는 경우도 지하주차장으로 인정하여 지하주차대수에 산입할 수 있다.
- ⑦ 지상 또는 지하주차장에 장애인 주차면을 설치할 경우, 건축물 출입구로 접근이 용이하도록 가장 가까운 위치에 우선 배치할 것을 권장한다.

제14조 (단지내 자전거 보관소)

- ① 자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은 '자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙' 제16조의 규정에 따른다.
- ② 단지 내 자전거 보관소설치기준은 다음과 같다.
 - 1. 자전거보관소의 설치위치는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터, 운동시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.
 - 2. 자전거보관소의 설치규모는 다음 표에서 정한 기준 이상으로 설치한다.

구 분	1개소당 보관가능대수
주 동	세대당 0.3대
상 가	30대
복지관 및 관리소	15대
어린이놀이터, 운동시설	10대

제15조 (부대복리시설)

- ① 부대복리시설은 '주택건설기준등에관한규정'에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.
- ② 부대시설 중 근린생활시설 등의 설치기준은 다음 각호의 기준을 따라야 한다.
 - 1. 근린생활시설(2층 이하) 등은 각 블록마다 1개소를 배치하되, 단지규모 및 주변 토지이용 등을 감안하여 근린생활시설 등의 설치가 불필요하다고 허가권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.
 - 2. 규모가 큰 블록으로서 이용상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산상가를 별도로 설치할 수 있다.
 - 3. 단지내 근린생활시설 등은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 단지출입구에 배치하는 것을 원칙으로 하고, 단지가 생활가로에 면해 있는 경우에는 '연도형 아파트' 또는 생활가로변에 우선 배치한다.

- ③ 복리시설 중 주민운동시설, 노인정 등은 보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.
- ④ 주민 공동체 활성화를 위하여 주보행동선 주변 또는 지하주차장에 다양한 커뮤니티 공간의 설치를 권장한다.
- ⑤ 주택건설기준 등에 관한 규정'제55조의2에 따라 30세대 이상 규모의 공동주택단지에서는 상시 21인 이상(50세대 이상인 경우에는 40명 이상)의 영유아를 보육할 수 있는 규모의 보육시설을 설치하여야 하는 등 각종 주민공동시설을 설치하여야 한다.
- ⑥ 보육시설의 경우 위치는 1층에 한하며, '주택건설기준 등에 관한 규정'제9조2에 1항 각호의 위함시설로부터 수평거리 50m 이상 이격시켜야 한다.

제16조 (단지내 조경)

- ① 단지 내 조경면적이라 함은 녹지면적과 조경시설면적(휴게소, 어린이 놀이터, 운동장, 수경시설, 보행광장, 보행전용도로 등)을 합산한 면적을 말한다.
- ② 각 공동주택단지의 조경면적은 다음 각 호에서 정한 주택유형별 대지면적에 대한 조경면적 비율 이상으로 확보하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
 - 1. 전용면적 85㎡ 이하 부분 : 30% 이상 (단, 60㎡ 이하 부분은 20% 이상)
 - 2. 전용면적 85㎡ 초과 부분 : 40% 이상
 - 3. 평형혼합단지의 경우 유형별 대지면적에 대한 적용비율의 평균값이상으로 조경면적을 확보하여야 한다.
- ③ 간선도로변에 면한 공동주택용지는 간선도로변에 수림대 조성을 권장한다.
- ④ 단지 내 녹지는 인근 수변공원, 학교와의 녹지 연계를 고려하여 조경계획이 이루어지도록 한다.
- ⑤ 어린이 놀이터의 경우 다음 각호의 사항을 준수할 것을 권장한다.
 - 1. 어린이가 가급적 단지 내 간선차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
 - 2. 놀이터 주변은 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 화목관목류를 밀식한 생울타리의 설치를 권장한다.
 - 3. 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 안전을 고려하여 고무매트나 고무블록으로 포장할 것을 권장한다.
 - 4. 놀이시설물은 안전성, 편리성, 견고성을 고려하고 유지관리가 편리하도록 설계한다.
 - 5. 동일한 단지내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치할 것을 권장한다.
 - 6. 어린이 보호를 위해 보호자가 감시할 수 있는 시설(벤치 등)을 설치하여야 한다.
- ⑥ 단지내 도로와 연접한 주동의 경우 차폐조경으로 계획하여 보행으로 인한 주호내 프라이버시가 시각적으로 침해받지 않도록 조치한다.

제17조 (단지내 포장)

- ① 도로포장
 - 1. 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장한다.
 - 2. 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.

② 보도포장

1. 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장기 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.
2. 투수성 포장을 적극 권장한다.

제18조 (범죄 예방을 위한 계획)

① 단지 내 범죄예방을 위하여 ‘범죄예방을 위한 설계지침’을 참고하여 다음 각 호를 고려한 단지계획을 수립한다.

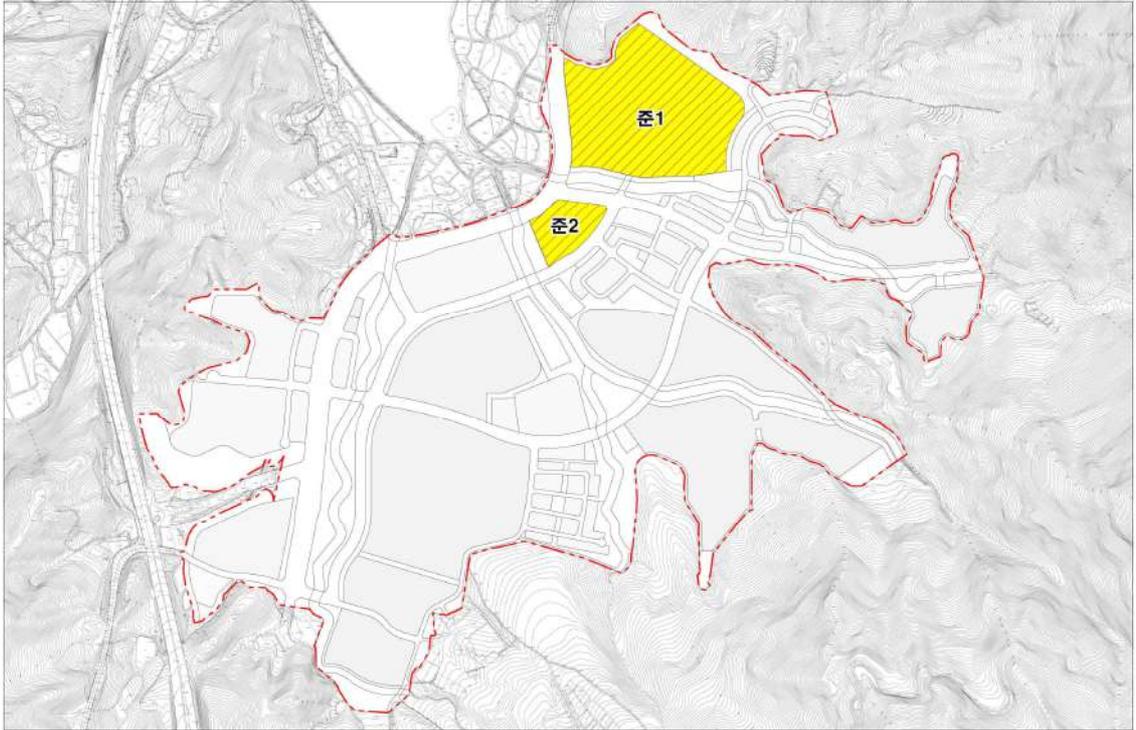
1. 건축구조
 - 1) 주요 외부공간들을 항상 감시할 수 있도록 건물 배치
 - 2) 범죄자의 침입이 어렵도록 베란다 및 창문 계획
2. 조명시설
 - 1) 차량과 보행자 보호를 위한 가로등 설치
 - 2) 지역특성에 따라 가로등간 거리와 조도 조정
3. 조경 및 기타시설
 - 1) 사생활을 침해하지 않는 범위에서 가시성을 확보하는 조경계획
 - 2) 담장을 미설치 하나, 공간 위계를 구분할 수 있도록 계획

제19조 (친환경 계획 등)

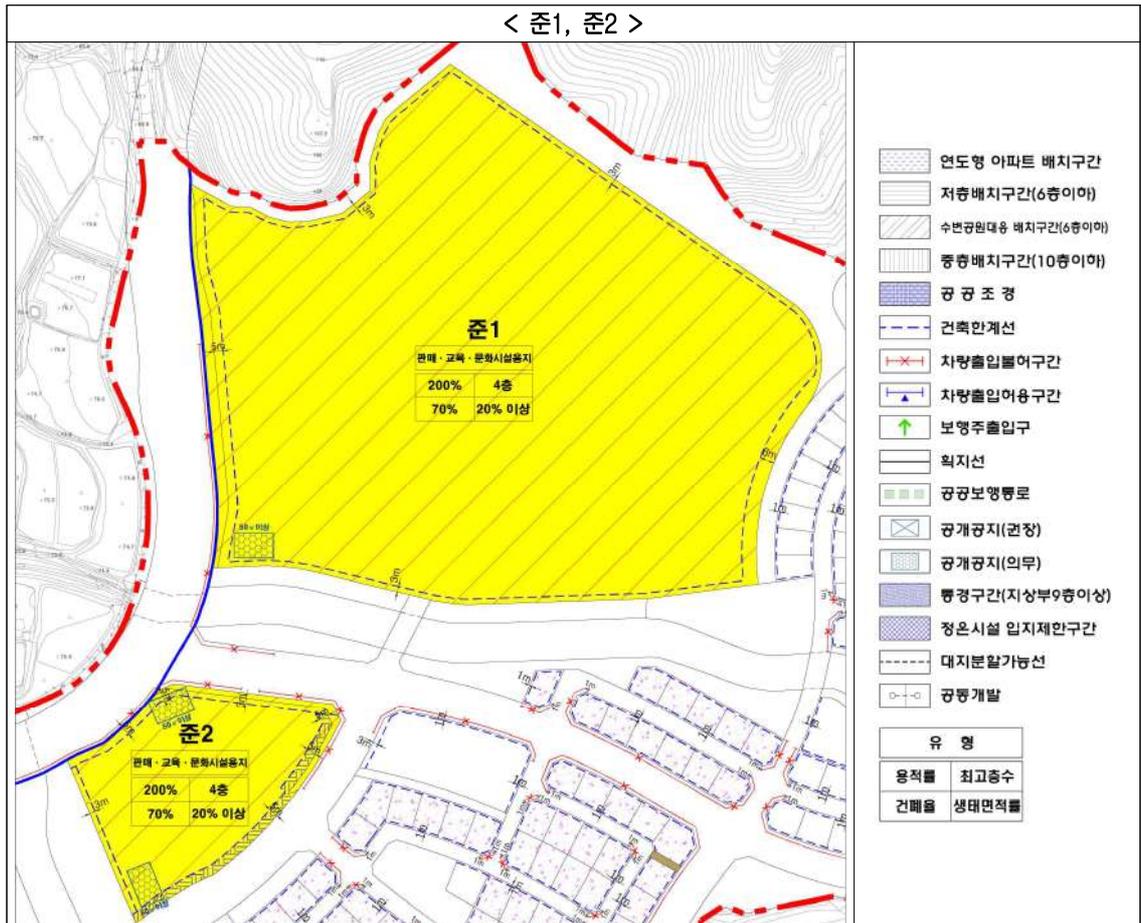
- ① 단지 내 탄소저감을 위하여 친환경적인 계획수립(신재생에너지 사용, 건축물에너지효율등급, 환경친화적 자재 등)을 권장한다.
- ② 생태면적률을 포함한 친환경계획에 관한 사항은 시행지침 제1편 제1장 제6조 생태환경계획을 따른다.
- ③ 이용자가 많은 광장, 어린이놀이터, 테마형 녹지공간 등을 설치하는 경우 영구음영이 생기지 않는 개방된 곳에 계획하여야 한다.
- ④ 단지입구로서의 인식성, 랜드마크 등을 제고하기 위하여 조형물, 경관석, 대형목, 문주(Gate) 등의 시설물을 설치한다.
- ⑤ 방법 등을 고려하여 도시가스 배관을 통한 침입방지 장치를 설치한다.
- ⑥ 초고속 정보통신건물 인증업무처리지침에 의거 U-City계획수립을 권장하며, 무선 와이파이 존 구성을 권장한다.

제4장 준주거시설용지(준주거지역)

< 준주거시설용지 위치도 >



< 준1, 준2 >



제1조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다

제2조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 다음 표에 따른다.

		<준주거시설용지의 용도>
구 분	준주거시설용지	
건축물의 용도	도면 표시	<ul style="list-style-type: none"> • 준1, 준2
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 - 제7호 판매시설 소매시장(나목- 유통산업발전법에 따른 대규모 점포, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다) - 제 5호 문화 및 집회시설 - 제10호 교육연구시설 - 제12호 수련시설 - 제14호 업무시설 나목
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 <ul style="list-style-type: none"> - 제 3호 제1종 근린생활시설 [안마원(라목)] - 제 4호 제2종 근린생활시설 [종교집회장(나목), 제조업소(너목), 단란주점(더목), 안마시술소(러목), 다중생활시설(거목)] - 제14호 업무시설 [오피스텔 (나목)] • 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역에 위치한 경우 학교보건법상 정화구역내 불허용도

제3조 (건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

- 준주거시설용지의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	준주거시설용지
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 70% 이하
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 200%
높이(층수)	<ul style="list-style-type: none"> • 4층 이하

제4조 (건축물의 배치)

- ① 건물과 건물을 연결하는 구조로 배치한다(건축법 제59조 참고).
- ② 준1과 준2 내의 건축물간 연결통로는 설치할 수 있다. 단, 연결통로의 폭이나 길이는 건축심에서 결정할 수 있다. 단, 보행 및 차량의 이동에 방해가 되지 않아야 한다.
- ③ 준2와 상1 내의 건축물간 연결통로는 설치할 수 있다. 단, 연결통로의 폭이나 길이는 건축심에서 결정할 수 있다. 단, 보행의 이동에 방해가 되지 않아야 한다.
- ④ 준1 건축물로 인하여 우측 단독주택용지에 프라이버시(소음, 야간조명, 시각적 침해 등)가 침해받지 않도록 충분한 이격거리 확보(8m 이상)와 경우에 따라 차면시설 설치 등을 하여야 한다.
- ⑤ 준1 남측의 북골천 수변공원변에 이용자의 편의를 고려하여 보행동선 연결 및 휴게공간(데크 및 전망대 등)을 계획한다.
- ⑥ 준2 서측의 바라천 수변공원변에 이용자의 편의를 고려하여 보행동선 연결 및 휴게공간(데크 및 전망대 등)을 계획한다.

제5조 (건축선)

- ① 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
 - 준1 : 대로변 대지경계선 5m, 공원 및 녹지변 3m/8m
 - 준2 : 대로변 대지경계선 3m/5m, 종로변 5m, 공원변 3m

제6조 (건축물의 형태)

- ① 건축물의 형태는 백운밸리의 이미지를 표출할 수 있도록 원경과 근경을 모두 고려하고, 주변지역과 조화되도록 설계한다.
- ② 전체적인 디자인의 통일성을 확보할 수 있도록 건축물과 외부공간 등을 설계한다.
- ③ 건축물은 서로 연결되는 구조로 설계하되, 건축물 연결통로의 높이 및 위치, 폭원은 승인권자와의 협의를 통해 조정할 수 있다.
- ④ 통경축(북골천, 바라천)에 위치한 건축물 연결통로(브릿지) 설치구간은 시각회랑 확보를 고려하여 경량 및 개방형 구조를 권장한다.
- ⑤ 백운호수변 근린공원과의 연계성 등을 고려한 도시경관 측면에서 건축 디자인을 고려하여야 하며, 백운호수변 근린공원으로의 보행연결을 위해 보행육교 등을 설치할 수 있다.
- ⑥ 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
- ⑦ 상1, 준1, 준2 건축물의 경우 연속적인 가로면의 경관측면에서 건축물의 입면, 마감재, 외벽면 디자인, 칼라, 바닥패턴, 수종 등은 통일성을 유지하도록 계획되어야 한다.
- ⑧ 색채 및 옥외광고물
 1. 건축물의 색채 및 옥외광고물에 대한 설치기준은 제3편 경관 및 공공부문을 따른다.

제7조 (대지내 공지)

- ① 전면공지, 공개공지, 공공공조경 등에 관한 사항은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 전면공지, 공개공지, 공공조경 등 대지 내 공지 대한 설치기준은 지구단위계획 시행지침 제1편 제1장 제5조 용어의 정의 “대지 내 공지에 관한 사항”을 따른다.

제8조 (보행네트워크)

- ① 보행동선과 차량동선이 교차하는 지역은 보행자우선구조로 계획한다.
- ② 건축물간 연결통로(브릿지)는 건축물과 건축물을 연결하는 구조로 설치하되, 백운호수를 조망할 수 있는 전망대의 역할을 수행할 수 있는 시설을 설치하도록 한다.

제9조 (차량진출입 및 주차장)

- ① 차량출입불허구간은 지구단위계획 결정도를 따른다
- ② 차량출입구는 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치한다. 단, 불가피한 사유 발생시 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ③ 주차장 설치기준
 1. 주차장은 주차장법 및 의왕시 ‘주차장조례’에 따라 설치하여야 하고, 자주식주차로 계획한다. 다만 자주식주차가 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우에 한하여 기계식주차를 설치할 수 있다.
- ④ 안전시설
 1. 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
- ⑤ 지상 또는 지하주차장에 장애인 주차면을 설치할 경우, 건축물 출입구에서 가장 가까운 위치에 우선 배치할 것을 권장한다.

제10조 (기타사항)

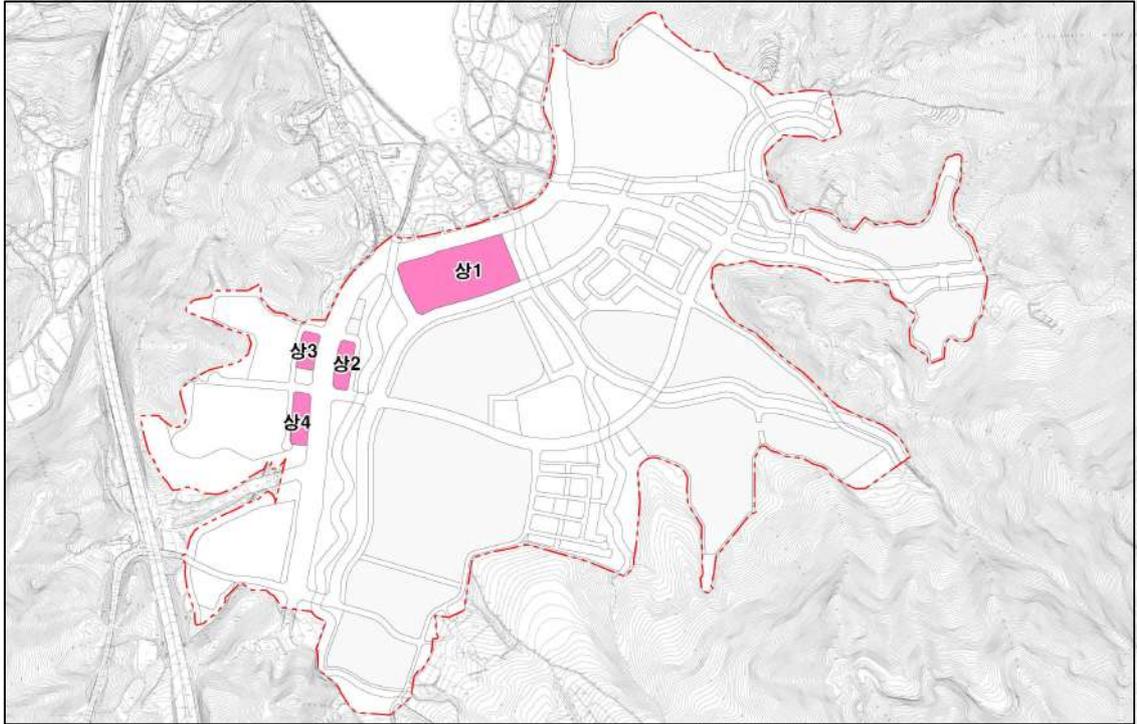
- ① 개별단위사업의 단계별 개발보다는 동시에 개발될 수 있도록 한다.

<준주거시설용지 예시도>**제11조 (친환경계획)**

- ① 생태면적을 등에 관한 사항은 시행지침 제1편 제1장 제6조 생태환경계획을 따른다.

제5장 상업시설용지(일반상업지역)

< 상업시설용지 위치도 >



< 상1 ~ 상4 >



제1조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없는 것을 원칙(상3제외)으로 한다,
- ② 상3 블록의 경우 필지단위는 건축을 위한 대지단위로 하되, 다만, 필지분할가능선이 있는 경우와 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그 선에 의해 필지분할을 할 수 있다.
- ③ 공동개발을 통하여 토지이용의 효율성이 증대될 수 있도록 유도할 수 있다.(단, 상2, 상4 블록에 한함)

제2조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

<상업시설용지의 용도>

위 치	구분	상업시설용지
상1	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 - 제 3호 제1종 근린생활시설 - 제 4호 제2종 근린생활시설 - 제 7호 판매시설 소매시장(나목- 유통산업발전법에 따른 대규모 점포, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다) - 제 5호 문화 및 집회시설 - 제10호 교육연구시설 - 제12호 수련시설 - 제14호 업무시설 나목 - 제16호 위락시설 다목
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종 근린생활시설 [(안마원(라목)) - 제4호 제2종 근린생활시설 [(종교집회장(나목), 다중생활시설(거목), 제조업소(너목), 단란주점(더목), 안마시술소(러목)) - 제14호 업무시설 오피스텔(나목) • 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역에 위치한 경우 학교보건법상 정화구역내 불허용도
상2 상3 상4	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제7호 판매시설 [상점(다목)] - 제10호 교육연구시설 [학원(라목)] - 제11호 노유자시설 - 제14호 업무시설 [일반업무시설(나목) (단, 오피스텔의 경우 지상층 연 면적 대비 70% 이하)]
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 - 제3호 제1종 근린생활시설 [안마원(라목)] - 제4호 제2종 근린생활시설 [종교집회장(나목), 다중생활시설(거목), 제조업소(너목), 단란주점(더목), 안마시술소(러목)] • 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역에 위치한 경우 학교보건법상 정화구역내 불허용도

제3조 (건축물의 규모)

① 상업용지의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

• 상업시설용지의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	상업시설용지			
	상1	상2	상3	상4
건폐율(%)	80%이하	80%이하	80%이하	
용적률(%)	370%이하	480%이하	600%이하	
높이(층수)	5층이하	6층이하	8층이하	

제4조 (건축물의 배치)

- ① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다.
- ② 상1과 준2의 경우 건물과 건물을 연결통로 구조로 배치할 수 있다. 단, 연결통로의 폭이나 길이는 건축심의에서 결정할 수 있고, 보행의 이동에 방해가 되지 않아야 한다.
- ③ 상1 동측의 바라천 수변공원변에 이용자의 편의를 고려하여 보행동선 연결 및 휴게공간(데크 및 전망대 등)을 계획한다.

제5조 (건축선)

- ① 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
 - 대로변 5m, 중로변 5m, 공원변 3m
- ② 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「의왕시 건축조례」 별표 3(대지안의 공지 기준)을 따른다.

제6조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 상1블록의 건축물의 형태는 백운밸리의 이미지를 표출할 수 있도록 원경과 근경을 모두 고려하고, 주변지역과 조화되도록 설계한다. 또한 백운호수변 근린공원과의 연계성 등을 고려한 도시경관 측면에서 건축 디자인을 고려하여야 하며, 백운호수 근린공원으로의 보행연결을 위해 보행육교 등을 설치할 수 있다.
- ② 상1, 준1, 준2 건축물의 경우 연속적인 가로면의 경관측면에서 건축물의 입면, 마감재, 외벽면 디자인, 칼라, 바닥패턴 등은 통일성을 유지하도록 계획되어야 한다.
- ③ 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.

- ④ 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구포함), 전기전화통신 설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외)
- ⑤ 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며, 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.
- ⑥ 지붕옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고, 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 조성하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 일체의 타용도로의 사용은 불허한다. 단, 지붕층의 경우 타용도로 사용할 경우 주변 공동주택용지 등에 프라이버시가 발생되지 않도록 시설물 또는 계획적 조치를 하여야 한다.
- ⑦ 가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획할 것을 권장한다.
- ⑧ 상2블록 건축물의 형태는 오린계천 수변경관 및 주변지역 건축물과 조화되도록 계획한다.
- ⑨ 건축물의 입면은 간판의 위치 및 규격과 색상을 미리 고려하여 계획한다.
- ⑩ 담장
 - 1. 상업용지내 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.
- ⑪ 장애인을 위한 계획
 - 1. 상업용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되, 보건복지부령에 의한 ‘장애인·노인·임산부등의 편의증진 보장에 관한 법률’과 해당시 주차장조례의 관련규정을 적용한다.
- ⑫ 상1블록의 통경축(바라천)에 위치한 건축물 연결통로(브릿지) 설치구간은 적정한 폭을 확보하고 시각회랑 확보를 고려하여 경량 및 개방형 구조를 권장한다.
- ⑬ 색채 및 옥외광고물
 - 1. 건축물의 색채 및 옥외광고물에 대한 설치기준은 제3편 경관 및 공공부문을 따른다.

제7조 (대지내 공지)

- ① 전면공지, 공개공지, 공공공조경 등에 관한 사항은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 전면공지, 공개공지, 공공조경 등 대지 내 공지 대한 설치기준은 지구단위계획 시행지침 제1편 제1장 제5조 용어의 정의 “대지 내 공지에 관한 사항”을 따른다.

제8조 (보행네트워크)

- ① 상1블록의 보행동선과 차량동선이 교차하는 지역은 보행자우선구조로 계획한다.
- ② 상1블록의 건축물간 연결통로(브릿지)는 건축물과 건축물을 연결하는 구조로 설치하되, 백운호수를 조망할 수 있는 전망대의 역할을 수행할 수 있는 시설을 설치하도록 한다.

제9조 (차량진출입 및 주차장)

- ① 차량출입불허구간은 지구단위계획의 결정도를 따른다
- ② 차량출입구는 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치한다. 단, 불가피한 사유 발생시 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ③ 주차장 설치기준
 1. 주차장은 주차장법 및 의왕시 ‘주차장조례’에 따라 설치하여야 하고, 자주식주차로 계획한다. 다만 자주식주차가 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우에 한하여 기계식주차를 설치할 수 있다.
- ④ 안전시설
 1. 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
- ⑤ 지상 또는 지하주차장에 장애인 주차면을 설치할 경우, 건축물 출입구에서 가장 가까운 위치에 우선 배치할 것을 권장한다.

제10조 (친환경계획)

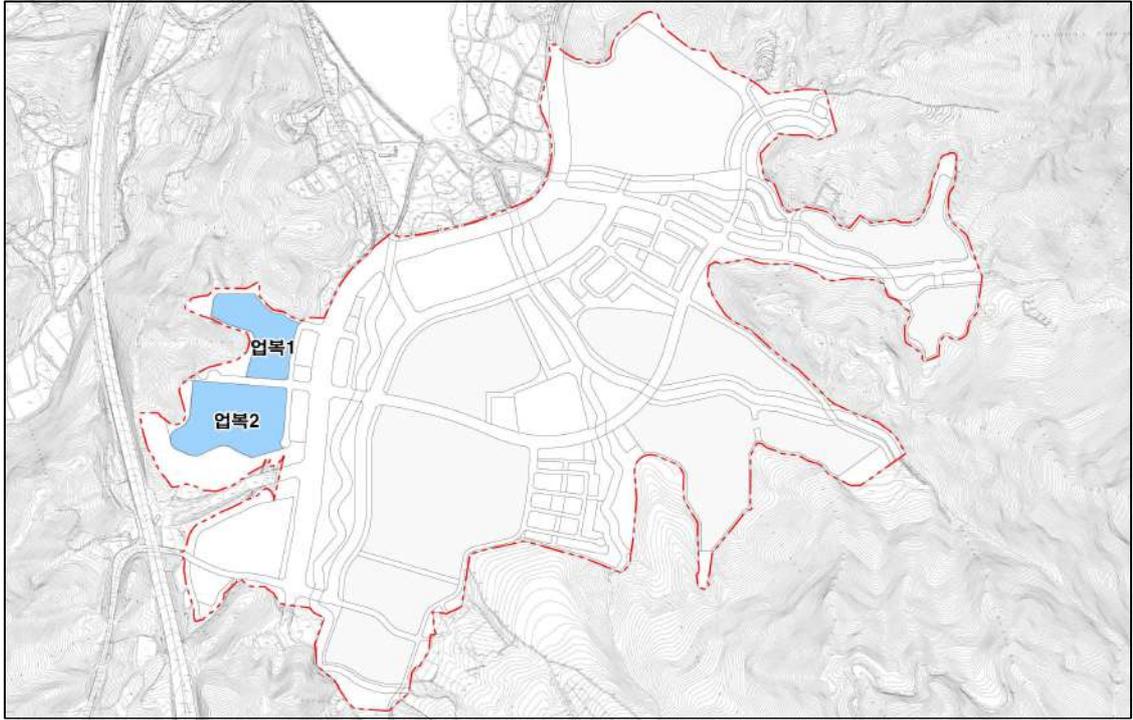
- ① 생태면적을 등에 관한 사항은 시행지침 제1편 제1장 제6조 생태환경계획을 따른다.

<상업시설 예시도>

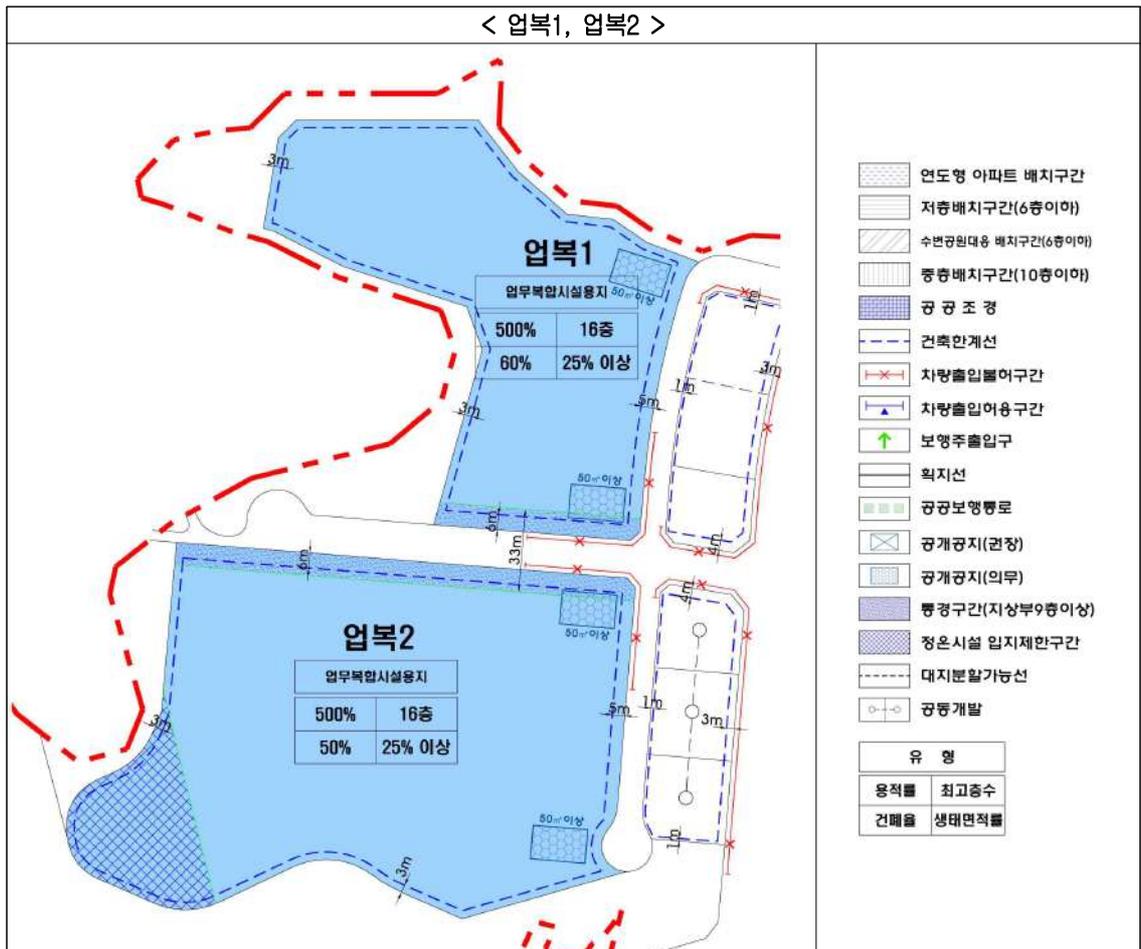


제6장 업무복합시설용지(준주거지역)

< 업무복합시설용지 위치도 >



< 업복1, 업복2 >



제1조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 및 합병할 수 없다. 다만, 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그 선에 의해 필지분할을 할 수 있다.

제2조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

• 업무복합시설용지의 용도

구 분		계 획 내 용	
	도면표시	업복1	업복2
용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 - 제5호 문화 및 집회시설 [집회장(마권장외발매소, 마권 전화투표소), 관람장, 동식물원 제외] - 제14호 업무시설 (단, 오피스텔의 경우 지상층 연면적 대비 70%이하) - 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설(일반숙박시설, 생활숙박시설 제외) ※ 단 건축허가시 비즈니스센터, 레스토랑, 연회장(회의장), 휘트니스센터 반드시 설치 - 제17호 공장(지식산업센터에 한함) - 제24호 방송통신시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 - 제5호 문화 및 집회시설 [집회장(마권장외발매소, 마권 전화투표소), 관람장, 동식물원 제외] - 제14호 업무시설 (단, 오피스텔의 경우 지상층 연면적 대비 70%이하) - 제17호 공장(지식산업센터에 한함) - 제24호 방송통신시설
	부속용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 - 제 3호 제1종 근린생활시설 [소매점등(가목), 휴게음식점등(나목), 이용원등(다목), 의원등(라목), 탁구장등(마목)] - 제 4호 제2종 근린생활시설 [(자동차영업소(다목), 서점(라목), 사진관등 (바목), 휴게음식점등(아목), 일반음식점(자목), 금융업소등(하목)] - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설 - 제18호 창고시설 ※ 부속용도라 함은 건축연면적의 30%이내를 차지하는 용도를 말한다. 	
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 및 부속용도 이외의 용도 	

제3조 (건축물의 규모)

① 업무복합시설용지의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

• 업무복합시설용지의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	업무복합시설용지1(업복1, 업복2)
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 업복1 : 60%이하 • 업복2 : 50%이하
용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 500%이하
높이(층수)	<ul style="list-style-type: none"> • 16층 이하 ※ 백운밸리 내 공동주택(APT) 최고높이(해발고도) 이하로 제한(건축물의 높이는 건축법 시행령 제119조제1항제5호에 따름)

제4조 (건축물의 배치 및 건축선)

- ① 의왕~과천간 고속화도로변과 청계 IC 진입도로변에 접한 건축물은 소음 등을 고려하여 배치계획을 수립하여야 하며 소음관계를 고려하여 차음될 수 있도록 배치한다.
- ② 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
 - 종로변 6m, 소로변 5m, 녹지변 3m
- ③ 통경구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 건축물 배치시 지상부 9층 이상부터 도로 경계선으로부터 9m 이상 이격하여야 한다.
- ④ 정온시설입지제한구간의 위치는 지구단위계획 결정도를 따르며, 의왕~과천간 고속도로에서 120m 이상 이격 배치하여야 한다. (단, 정온시설은 의왕~과천간 고속화도로에서 60m이상~120m미만 이격시 10층 이하, 120m 이상 이격시 16층 배치 가능)
- ⑤ 대지내 조경은 20%이상 확보하여야 한다.

제5조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 건축물의 전면방향
 1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다
- ② 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
- ③ 가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획한다.
 1. 상3, 상4와 연결한 도로에 접한 건축물 1층은 근생시설 등을 배치하여 상3, 상4와 유사한 가로이미지(상가)가 구현되도록 계획한다.

- ④ 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구포함), 전기전화통신 설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외)
- ⑤ 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며, 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.
- ⑥ 지붕옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 조성하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간이외의 일체의 타용도로의 사용은 불허한다.
- ⑦ 건축물의 입면은 간판의 위치 및 규격과 색상을 미리 고려하여 계획한다.
- ⑧ 담장
 - 1. 업무복합시설 용지내 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.
- ⑨ 장애인을 위한 계획
 - 1. 업무복합시설 용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 '장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한 법률'과 해당시 주차장조례의 관련규정을 적용한다.
- ⑩ 색채 및 옥외광고물
 - 1. 건축물의 색채 및 옥외광고물에 대한 설치기준은 제3편 경관 및 공공부문을 따른다.

제6조 (대지내 공지)

- ① 전면공지, 공개공지, 공공공조경 등에 관한 사항은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 전면공지, 공개공지, 공공공조경 등 대지 내 공지 대한 설치기준은 지구단위계획 시행지침 제1편 제1장 제5조 용어의 정의 “대지 내 공지에 관한 사항”을 따른다.

제7조 (차량진출입 및 주차장)

- ① 차량출입불허구간은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 차량출입구는 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치한다. 단, 불가피한 사유 발생시 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ③ 주차장 설치기준
 - 1. 주차장은 주차장법 및 의왕시‘주차장조례’에 따라 설치하여야 하고, 자주식주차로 계획한다. 다만 자주식주차가 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우에 한하여 기계식주차를 설치할 수 있다.
- ④ 안전시설
 - 1. 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

- ⑤ 지상 또는 지하주차장에 장애인 주차면을 설치할 경우, 건축물 출입구에서 가장 가까운 위치에 우선 배치할 것을 권장한다.

제8조 (친환경계획)

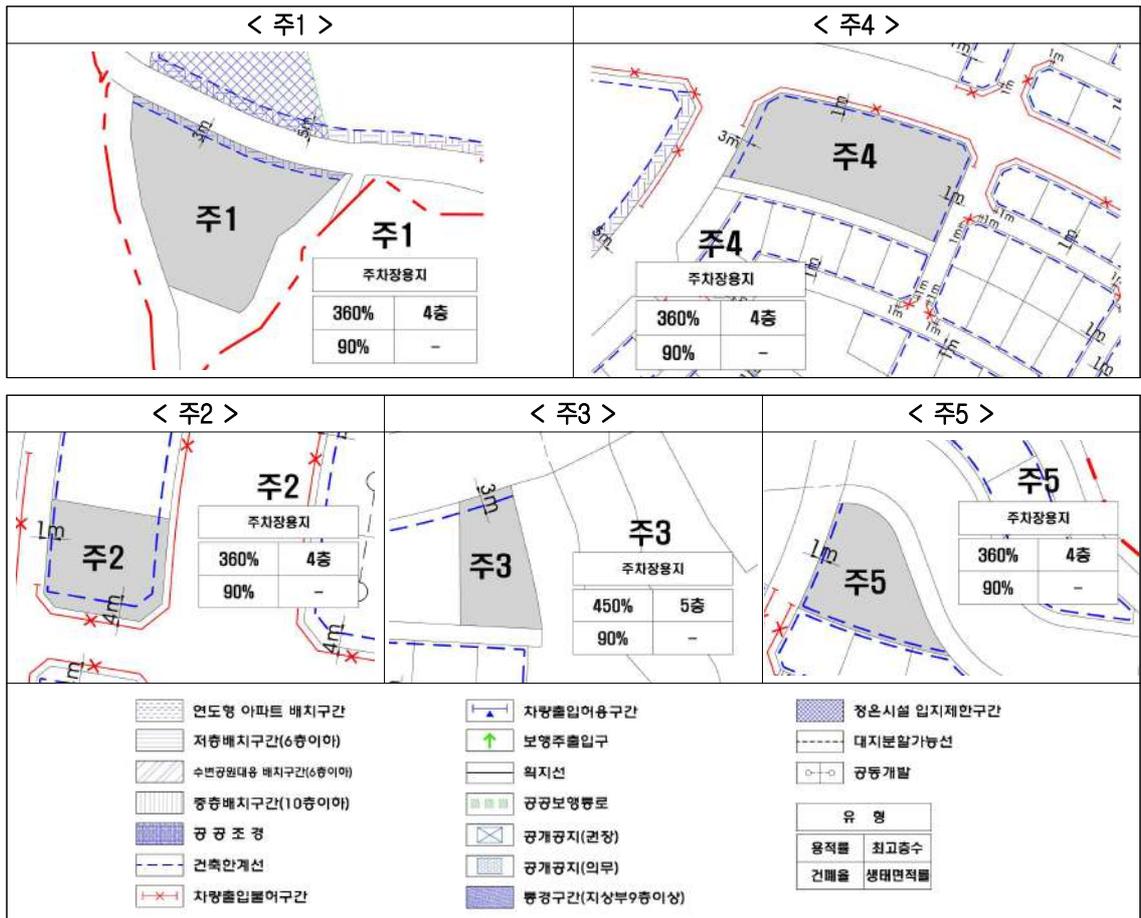
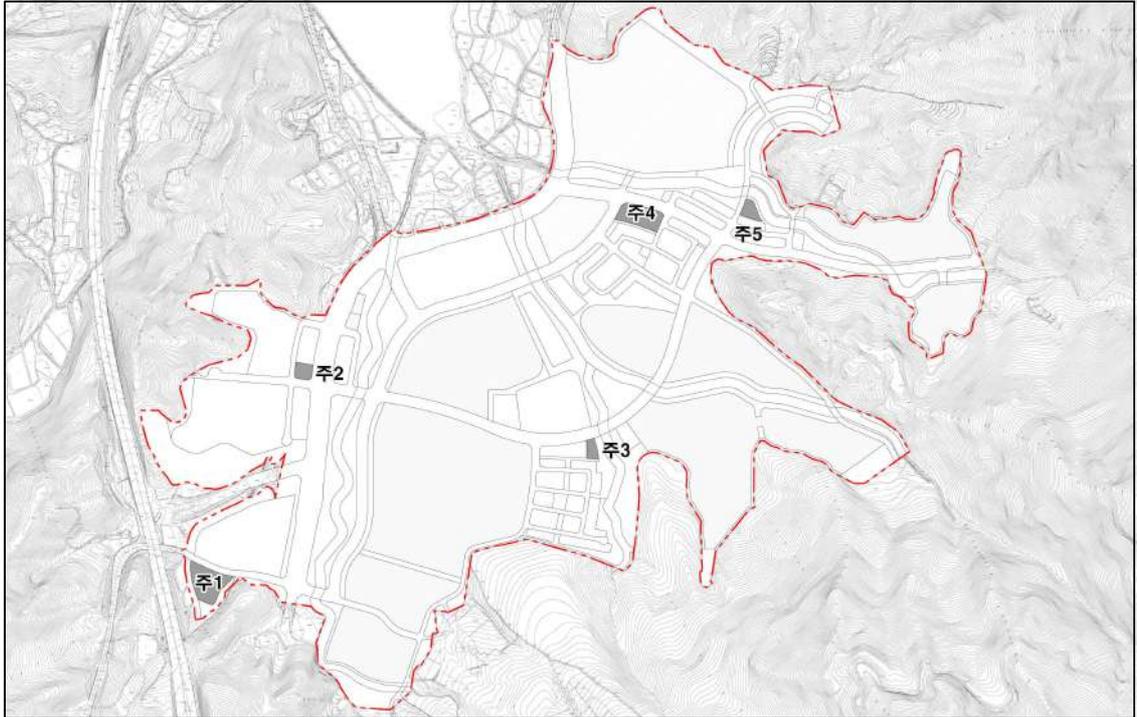
- ① 생태면적을 등에 관한 사항은 시행지침 제1편 제1장 제6조 생태환경계획을 따른다.

<업무복합시설 예시도>



제7장 주차장시설용지

< 주차장시설용지 위치도 >



제1조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다. 다만, 별도의 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 그선에 의해 필지분할을 할 수 있다.

제2조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 다음 표에 따른다.

• 주차장의 용도

구 분		계 획 내 용	
건축물의 용도	도면표시	주1, 주2, 주3, 주4, 주5	
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 주차전용 건축물일 경우 주차장법 시행령에 의해 건축물 연면적 중 주차장 비율이 95% 이상이어야 함. • 노외주차장에서 주차장법 시행 규칙에 의한 부대시설은 주차장법 시행 규칙 제 6조의 15호 4항에서 규정 하는 다음 시설로서 주차장 총 시설 면적의 20% 미만에 한함 <ol style="list-style-type: none"> 1. 관리사무소, 휴게소 및 공중 화장실 2. 간이매점, 자동차 장식품 판매점 및 전기자동차 충전시설 3. 노외주차장의 관리·운영상 필요한 편의시설 4. 시의 조례로 정하는 이용자 편의 시설 	
	부속용도	주1, 주2	다만, 주차장외 타 용도로 사용 되는 부분이 건축법시행령 별표1 의 규정에 의한 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(마목 총포판매소, 차목 중 장의사, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외), 종교시설(나목 봉안당 제외), 판매시설(가목 도매시장, 나목 소매시장 제외), 운동시설, 업무시설(나목 오피스텔 제외), 자동차관련시설(나목 세차장에 한함)인 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트 이상이어야 함
		주3, 주4, 주5	다만, 주차장외 타 용도로 사용 되는 부분이 건축법시행령 별표1 의 규정에 의한 제1종근린생활 시설(라목 중 안마원 제외), 제2종근린생활시설(마목 총포판매소, 차목 중 장의사, 카목 중 교습소·직업훈련소, 거목 다중생활시설, 너목 중 제조업소 등, 더목 단란주점, 러목 중 안마시술소 제외), 종교시설(나목 봉안당 제외), 운동시설, 업무시설(나목 오피스텔 제외), 자동차관련시설(나목 세차장에 한함)인 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트 이상이어야 함
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 및 부속용도 이외의 용도 • 옥외철타이 설치된 골프연습장 • 학교보건법 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 	

제3조 (건축물의 규모)

① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

• 주차장의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	계 획 내 용
도면표시	• 주1, 주2, 주3, 주4, 주5
건폐율(%)	• 90% 이하
용적률(%)	• 주1, 주2, 주4, 주5 : 360% 이하 • 주3 : 450% 이하
층수(높이)	• 주1, 주2, 주4, 주5 : 4층 이하 • 주3 : 5층 이하

제4조 (건축물의 배치)

- ① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다.
- ② 노외주차장 부지면적의 5/100이상을 자전거주차장으로 계획하되, 주차전용 건축물 설치시는 1층에 설치한다.
- ③ 도로변에 시각적으로 차폐될 수 있도록 차폐녹지를 설치(단, 주차전용건축물 건축시 제외)

제5조 (건축선)

- ① 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.
 - 주1 : 종로변 3m
 - 주2 : 종로변 4m, 대로변 3m, 소로변 1m
 - 주3 : 종로변 3m
 - 주4 : 종로변 1m/3m, 소로변 1m
 - 주5 : 소로 및 단독주택용지변 1m
- ② 결정도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「의왕시 건축조례」 별표 3(대지안의 공지 기준)을 따른다.

제6조 (건축물의 형태)

- ① 1층 외벽면은 70%이상을 투시형 벽면으로 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 주3, 4, 5의 건축물은 인근 단독주택용지에 프라이버시가 침해(소음, 진동, 마감, 건축물이미지 등)가 되지 않도록 계획하여야 한다.
- ③ 주2 건축물은 상3과 유사한 건축이미지가 구현되도록 마감재, 칼라 등을 고려하여 계획하여야 한다.

- ④ 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구포함), 전기전화통신 설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외)
- ⑤ 주차전용건축물의 경우 주변환경 및 도시경관을 고려하여 건축디자인을 고려한다.(주차전용건축물 이미지가 가능한 표출되지 않도록 한다) 다만, 경관악화를 방지하기 위하여 개방형 구조로 계획하여야 한다.

<주차빌딩 예시도>



- ⑥ 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.
- ⑦ 지붕옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 조성하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간이외의 일체의 타용도로의 사용은 불허한다.(자주식 주차장제외)
- ⑧ 가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획할 것을 권장한다.
- ⑨ 건축물의 입면은 간판의 위치 및 규격과 색상을 미리 고려하여 계획한다.
- ⑩ 담장
 - 1. 주차장용지내 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.
- ⑪ 장애인을 위한 계획
 - 1. 주차장용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 ‘장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한 법률’과 해당시 주차장조례의 관련규정을 적용한다.
- ⑫ 색채 및 옥외광고물
 - 1. 건축물의 색채 및 옥외광고물에 대한 설치기준은 제3편 경관 및 공공부문을 따른다.

제7조 (대지내 공지)

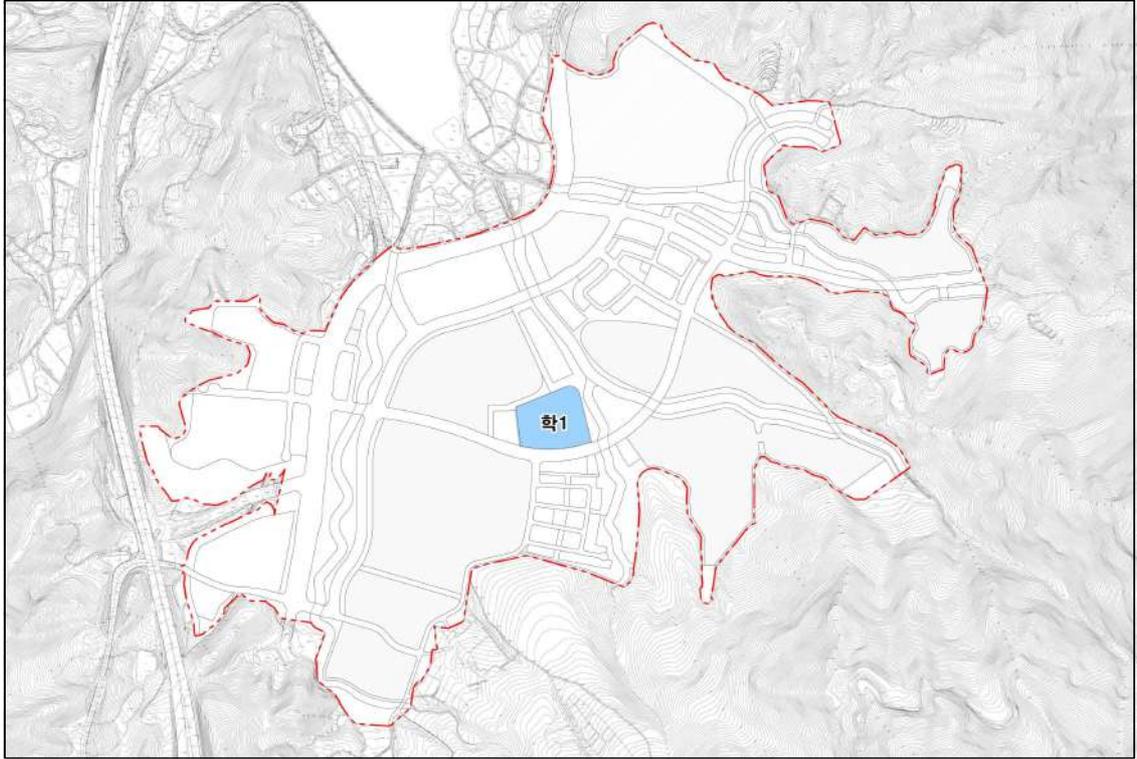
- ① 전면공지, 공공조경 등 대지 내 공지 대한 설치기준은 지침 제1편 제1장 제5조 용어의 정의 “대지 내 공지에 관한 사항”을 따른다.

제8조 (차량 진출입 및 주차장)

- ① 차량출입불허구간은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 안전시설
 1. 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
- ③ 장애인 주차면을 설치할 경우, 건축물 출입구에서 가장 가까운 안전한 위치에 우선 배치할 것을 권장한다.

제8장 학교시설용지(제2종일반주거지역)

< 학교시설용지 위치도 >



< 학1 >



제1조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할할 수 없다.

제2조 (건축물의 용도)

① 건축물의 용도는 다음 표에 따른다.

• 학교시설의 용도

구 분		계 획 내 용
건축물의 용도	도면표시	• 학1
	허용용도	• 고등학교 이하 각급 학교설립·운영규정에 의한 학교 및 그 부대시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도

제3조 (건축물의 규모)

① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 다음 표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

• 학교시설용지의 건폐율, 용적률, 높이

구 분	계 획 내 용
도면표시	• 학1
건폐율(%)	• 60% 이하
용적률(%)	• 200% 이하
층수(높이)	• 5층 이하

제4조 (건축물의 배치)

- ① 교사는 가급적 남향 배치를 권장한다.
- ② 학교 전면도로(생활가로)내 보도(5m)를 적극 활용할 수 있도록 계획적 고려(안전교육, 학부모 대기 등)를 한다.
- ③ C1블록에 인접한 건축물은 아파트에 프라이버시가 침해(소음, 마감, 건축물 이미지 등)가 되지 않도록 계획하여야 한다.

제5조 (건축선)

- ① 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
 - 종로변 3m, 유치원변 3m

제6조 (건축물의 형태)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
- ② 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ③ 색채
 1. 건축물의 색채에 대한 설치기준은 제3편 경관 및 공공부문을 따른다.

제7조 (대지내 공지)

- ① 전면공지 등 대지 내 공지 대한 설치기준은 지침 제1편 제1장 제5조 용어의 정의 “대지 내 공지에 관한 사항”을 따른다.

제8조 (차량진출입 및 주차장)

- ① 진출입차량의 안전을 위해 인접대지 출입구로부터 10내지 20미터 이상 이격하여 차량진출입구 간을 지정한다. 교차로로 내에 차량진출입구가 배치될 땐 교차로의 통행에 방해가 없도록 교차로와 정확하게 4지교차 될 수 있도록 배치하여야 한다.
- ② 주차장 설치기준
 1. 주차장은 주차장법 및 의왕시‘주차장조례’에 따라 설치하여야 하고, 자주식주차로 계획한다.다만 자주식주차가 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우에 한하여 기계식주차를 설치할 수 있다.

제9조 (기타사항)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주 출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 학생들의 접근방향을 고려하여 설치한다.
- ② 필요시 인근 유치원과의 보행동선 연계를 위해 보행출입구를 계획한다.
- ③ 학교주변 수변공원으로의 보행동선 연계를 위해 보행출입구를 계획한다.

제10조 (친환경계획)

- ① 생태면적을 등에 관한 사항은 시행지침 제1편 제1장 제6조 생태환경계획을 따른다.

<학교시설 예시도>

