

하남시 고시 제2017-142호

도시관리계획(우선해제취락 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

1. 도시관리계획(우선해제취락 지구단위계획)을 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조 규정에 의거 도시관리계획 결정(변경)하고 「토지이용규제기본법」 제8조 규정에 따라 지형도면 고시합니다.
2. 관계도서는 하남시 도시과(도시계획팀 ☎031-790-6372)에 비치하고 일반인에게 보이고 있습니다.

2017. 9. 29.
하 남 시 장

가. 지구단위계획구역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음.

나. 용도지역·지구·구역에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음.

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음.

라. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서 : 변경없음.

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 결정(변경) 조서

1) 제1종전용주거지역

도면번호	위 치	구 분	계획내용(기정)	계획내용(변경)
48.49, 65	하남시 일원 총3개소 (삼골, 법화골, 섬말)	용도	· 제1종 전용주거지역 [별표1] 참조	· 제1종 전용주거지역 [별표1] 참조
		건폐율	· 50% 이하	· 50% 이하
		용적률	· 100% 이하	· 100% 이하
		높이	· 4층 이하	· 4층 이하 (처마밑 13.5m)
		배치	· [별표3] 참조	· [별표3] 참조
		형태	· [별표3] 참조	· [별표3] 참조
		색채	· [별표3] 참조	· [별표3] 참조
		건축 한계선	· 지구 내 도로 중 보차분리가 불가능한 경우 양호한 보행공간 확보를 위하여 지정 : 1~2m	· 지구 내 도로 중 보차분리가 불가능한 경우 양호한 보행공간 확보를 위하여 지정 : 1~2m

2) 제1종일반주거지역

도면번호	위 치	구 분	계획내용(기정)	계획내용(변경)
5,9,13, 14,15,16,17,18, 19,20,21,22,23, 24,25,26,27,28, 29,30,34,36,37, 38,39,40,41,42, 43,44,45,46,47, 50,51,52,53,54, 56,57,58,59,60, 61,62,63,64,66	하남시 일원 총48개소 (미사촌, 황산2, 방아다리, 온천2 나들, 신평, 월남촌, 지지미, 대사골, 여삼골, 사래기, 산밑, 상화울, 송림, 안촌, 갈미, 배다리, 원호, 효죽, 신촌, 넓은마루, 하암계곡, 성산동, 보구리, 교산, 아랫말, 중앙, 나무길, 골말1, 되존말, 골말2, 중존말, 외골, 샘재, 선린촌, 바깥창모루, 안장모루, 작평, 산골, 중터말, 부대앞, 새능, 거릿대울, 학교앞, 동수교, 산골, 검은다리, 어둔이골)	용도	· 제1종 일반주거지역[별표2] 참조	· 제1종 일반주거지역[별표2] 참조
		건폐율	· 60% 이하	· 60% 이하
		용적률	· 기준용적률 : 130% · 상한용적률 : 160%	· 기준용적률 : 150% · 상한용적률 : 180%
		높이	· 4층 이하 (단, 10m이상 도시계획도로와 접한 필지 중 연립주택은 필로티 구조로 1층 전면을 주차장으로 사용할 경우 우 층수 및 높이산정 에서 제외)	· 4층 이하 (처마밑 13.5m) (단, 10m이상 도시계획도로와 접한 경우 필로티 구조로 1층 전면을 주차장으로 사용용시 층수 및 높이 산정에서 제외하며 필로티 높이는 4m 이하로 하여야 함)
		배치	· [별표3] 참조	· [별표3] 참조
		형태	· [별표3] 참조	· [별표3] 참조
		색채	· [별표3] 참조	· [별표3] 참조
		건축 한계선	· 지구 내 도로 중 보차분리가 불가능한 경우 양호한 보행공간 확보를 위하여 지정 : 1~2m	· 지구 내 도로 중 보차분리가 불가능한 경우 양호한 보행공간 확보를 위하여 지정 : 1~2m

바. 기타사항에 관한 결정(변경) 조서

1) 대지내 공지에 관한 계획 (변경없음)

2) 차량동선 및 주차계획 (변경없음)

3) 용적률 완화적용에 관한 계획

구분	계획내용(기정)	계획내용(변경)
용적률 완화 항목	· 230㎡미만 필지들간의 공동개발 : 기준용적률 × 0.1	· 230㎡미만 필지들 간의 공동개발(건축) : 기준용적률 × 0.1
	· 담장 미설치 시 또는 식재형 담장 설치 시 : 기준용적률 : × 0.05	· 담장 미설치 시 또는 식재형 담장 설치시 : 기준용적률 : × 0.05
	· 경사지붕의 구배가 3/10 ~ 7/10 : 기준용적률 : × 0.05	· 경사지붕(구배 3/10 ~ 7/10) 70% 이상 설치 시 : 기준용적률 × 0.1
	· 건축한계선 보자혼용도로 대지안의 조정 초과시 : (제공된 면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률	· 건축한계선, 보자혼용도로 대지안의 조정 초과시 : (제공된 면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률
	· 대지면적의 일부가 도로·공원등 공공시설 부지로 제공(기부채납하거나 공공시설로 귀속되는 경우에 한한다) 되는 것으로 계획되어 있는 경우 : 기준용적률×[1+{1.5×(공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 공공시설 제공 후 대지면적)}]-기준용적률	· 대지면적의 일부가 도로·공원 등 공공시설 부지로 제공(기부채납하거나 공공시설로 귀속되는 경우에 한한다) 되는 것으로 계획되어 있는 경우 : 기준용적률×[1+{1.5×(공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 공공시설 제공 후 대지면적)}]-기준용적률

사. 경미한 사항에 대한 도시관리계획 변경 결정 조서 (변경없음)

【별표1】 제1종전용주거지역 건축물 용도계획

구분	제1종전용주거지역(기정)	제1종전용주거지역(변경)
허용 용도	◦단독주택 중 - 단독주택, 다가구주택(2가구 이하) ◦공동주택 중 다세대주택(6세대이하), 연립주택(4호연립이하) ◦제1종근린생활시설 ◦제2종근린생활시설 중 종교집회장 ◦문화 및 집회시설 중 - 전시장(박물관, 미술관, 기념관) ◦교육연구시설 중 - 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교 ◦노유자시설 ◦자동차관련시설 중 주차장	◦단독주택 중 - 단독주택, 다가구주택(6가구 이하) ◦공동주택 중 - 다세대주택(8세대이하), 연립주택(4호연립이하) ◦제1종근린생활시설 ◦제2종근린생활시설 중 종교집회장 ◦문화 및 집회시설 중 - 전시장(박물관, 미술관, 기념관) ◦교육연구시설 중 - 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교 ◦노유자시설 ◦자동차관련시설 중 주차장
불허 용도	◦허용용도 이외의 용도	◦허용용도 이외의 용도

※ 다가구주택 및 다세대주택의 가구/세대수는 획지별로 산정하며 연립주택은 총당 4호 연립이하로 산정한다.

【별표2】 제1종일반주거지역 건축물 용도계획

구분	제1종일반주거지역(기정)	제1종일반주거지역(변경)
허용 용도	◦단독주택 중 - 단독주택, 다가구주택(3가구 이하) ◦공동주택 중 - 다세대주택(6세대 이하), 연립주택(4호연립 이하) ◦제1종근린생활시설 ◦제2종근린생활시설 (장 의사, 총포사, 단란주점, 안마시술소 제외) ◦문화 및 집회시설 ◦종교시설 중 종교집회장 ◦의료시설(격리병원 제외) ◦교육연구시설 ◦노유자시설 ◦수련시설(유스호스텔의 경우 너비 12미터이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) ◦운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) ◦공장(신축 건축물은 폭 10m 이상의 도시계획도로와 접한 필지에 허용, 단, 기존 건축물의 용도변경 허용) ◦창고시설(신축 건축물은 폭 10m 이상의 도시계획도로와 접한 필지에 허용, 단, 기존 건축물의 용도변경 허용) ◦위험물 저장 및 처리시설 중 주유소(다만, 신규 입지는 개설된 폭30m이상의 도시계획도로와 접한 필지에 허용) ◦자동차관련시설 중 주차장, 세차장 ◦동물 및 식물관련시설 중 화초 및 분재 등의 온실 ◦방송통신시설 ◦발전시설	◦단독주택 중 - 단독주택, 다가구주택(6가구 이하) ◦공동주택 중 - 다세대주택(8세대 이하), 연립주택(4호연립 이하) ◦제1종근린생활시설 ◦제2종근린생활시설 (장 의사, 총포사, 단란주점, 안마시술소 제외) ◦문화 및 집회시설 ◦종교시설 중 종교집회장 ◦의료시설(격리병원 제외) ◦교육연구시설 ◦노유자시설 ◦수련시설(유스호스텔의 경우 너비 12미터이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) ◦운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) ◦공장(신축 건축물은 폭 10m 이상의 도시계획도로에 접한 경우 허용, 단, 기존 건축물의 용도변경 및 증축¹⁾ 허용) ◦창고시설(신축 건축물은 폭 10m 이상의 도시계획도로에 접한 경우 허용, 단, 기존 건축물의 용도변경 허용) ◦위험물 저장 및 처리시설 중 주유소(다만, 신규 입지는 개설된 폭30m이상의 도시계획도로와 접한 필지에 허용) ◦자동차관련시설 중 주차장, 세차장 ◦동물 및 식물관련시설 중 화초 및 분재 등의 온실 ◦방송통신시설 ◦발전시설
불허 용도	◦허용용도 이외의 용도	◦허용용도 이외의 용도

※ 다가구주택 및 다세대주택의 가구/세대수는 획지별로 산정하며 연립주택은 총당 4호 연립이하로 산정한다.

- 1) 증축은 지구단위계획구역 지정 이전 건축물에 한하여 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”제52조 제3항 및 같은법 시행령 제46조 제5항에 규정에 따라 준주거지역에서 허용가능한 용도 중 동일업종으로 적용 가능. 단, 용도 완화시 대가·수질·소음 등 환경기준은 하남시 도시계획조례 별표3 제2호 차목의 (1) ~ (6)의 어느 하나에 해당하지 아니하고 건축법시행령 별표1. 제4호 너목 1)~2)의 어느하나에 해당하는 것

【별표3】건축물의 형태와 배치계획

구분	기 정	변 경
형태	- 지붕의 형태는 경사지붕으로 설치하여야 하며 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 한다.(주차전용 건축물 제외) 1. 경사지붕의 구배는 10분의 3이상, 10분의 7이하가 되도록 한다. ※ 다만, 건축심의 대상 건축물인 경우 하남시 건축위원회 심의를 받아 경사형 지붕을 설치하지 않고 옥상조경의 설치가 가능함 가. 주거용 건축물은 건축면적의 70% 이상을 경사형으로 설치 나. 공장, 창고, 제2종근린생활시설 등 기타 건축물은 건축면적의 90% 이상을 경사형으로 설치 다. 계단실, 물탱크실 등의 옥탑 구조물은 경사형 지붕과 조화를 이루도록 설치 2. 경사지붕의 색깔은 3차색 이상의 혼합색을 사용하되 원색의 사용을 지양한다. 3. 경사지붕의 마감은 기와 또는 아스팔트싱글, 정크판넬 등 내구성 있는 재료를 활용하여야 한다. 4. 조립식판넬 구조의 외벽은 무늬모양을 활용한다. 5. 사업승인대상 연립주택은 분수, 연못, 벽천 등 친수 공간 설치(권장) - 가로 공간의 개방감 확보를 위해 담장 미설치를 권장하며, 부득이한 경우 조정담장 권장 - 도로에 접한 획지에 담장을 설치할 경우 가로공간의 개방감 확보를 위해 식재형 담장 또는 투시형 담장으로 하되 가능한 한 식재담장을 권장하며 그 높이는 1.5m이하로 한다. - 대지조성시 축조하는 옹벽은 요철에 의한 패턴 형성 등 미관을 고려하여 축조할 것을 권장 - 건축물 내 환기 설비 등 건물외부로 돌출 되는 시설은 간선도로변이나 보도와 접하여 설치할 수 없으며, 환기 방식상 불가피한 경우는 보도에서 4m이상의 높이에 설치 - 차량 및 보행에 지장이 없도록 도로 또는 보도 조성 공간과 접한 1층부에서는 돌출간판·지주이용 간판 등의 설치 제한	- 지붕의 형태는 경사지붕으로 설치하여야 하며 다음 각호의 기준에 따라 건축되도록 한다.(주차전용 건축물 제외하며, 옥상조경 설치 시 경사형지붕을 설치하지 않을 수 있다.) 1. 경사지붕의 구배는 10분의 3이상, 10분의 7이하가 되도록 한다 가. 건축면적의 70% 이상을 경사형으로 설치 나. 계단실, 물탱크실 등의 옥탑 구조물은 경사형 지붕과 조화를 이루도록 설치 2. 경사지붕의 색깔은 3차색 이상의 혼합색을 사용하되 원색의 사용을 지양한다. 3. 경사지붕의 마감은 기와 또는 아스팔트싱글, 정크판넬 등 내구성 있는 재료를 활용하여야 한다. 4. 조립식판넬 구조의 외벽은 무늬모양을 활용한다. 5. 사업승인대상 연립주택은 분수, 연못, 벽천 등 친수 공간 설치(권장) - 가로 공간의 개방감 확보를 위해 담장 미설치를 권장하며, 부득이한 경우 조정담장 권장 - 도로에 접한 획지에 담장을 설치할 경우 가로공간의 개방감 확보를 위해 식재형 담장 또는 투시형 담장으로 하되 가능한 한 식재담장을 권장하며 그 높이는 1.5m이하로 한다. - 대지조성시 축조하는 옹벽은 요철에 의한 패턴 형성 등 미관을 고려하여 축조할 것을 권장 - 건축물 내 환기 설비 등 건물외부로 돌출 되는 시설은 간선도로변이나 보도와 접하여 설치할 수 없으며, 환기 방식상 불가피한 경우는 보도에서 4m이상의 높이에 설치 - 차량 및 보행에 지장이 없도록 도로 또는 보도 조성 공간과 접한 1층부에서는 돌출간판·지주이용 간판 등의 설치 제한

【별표4】주차전용건축물에 관한 계획 (변경없음)

【별표5】부설주차장 설치 (변경없음)

【별첨】지구단위계획시행지침

1. 민간부분 시행지침

제 1 장 총칙

제 1 조 (목적)

① 본 민간부분 시행지침(이하 “시행지침”이라 한다.)은 “지구단위계획”을 시행함에 있어 지구단위계획구역내의 용도지역·지구, 기반시설, 건축물의 용도·규모·형태 및 공간활용 등에 관하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 지침을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련법규나 관련조례에 따른다.
- ② 시행지침의 내용은 '규제사항'과 '권장사항'으로 구별된다. 이중 '규제사항'은 지구단위계획의 목표 달성을 위해 반드시 지켜야 할 의무사항으로서 지구단위계획변경에 의하여 변경 가능한 사항이고, '권장사항'은 권장에 따를 것을 권하여 장려하는 경우로서 지구단위계획 허가권자에게 조정권한을 부여한 사항이다.
- ③ 지침의 내용이 관련법규나 관련조례의 내용과 다를 경우에는 법규의 범위안에서 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ④ 대지 상호간의 합병 또는 공동개발(건축) 등에 의해 서로 상이한 지구단위계획 지침이 적용되는 경우에는 전면도로의 폭원이 더 넓은 도로에 면한 필지의 「지침」에 따른다.
- ⑤ 본 지침과 지구단위계획결정도간의 해석상의 이견이 있을 경우는 도면을 우선적으로 적용한다.
- ⑥ 민간부분 시행지침은 민간시행자가 추진토록 하며, 사업시행 중 공공시설(도시계획시설 포함)등에 관한 사항은 공공부분 지구단위계획 지침사항을 준용하여 적용한다.

제 3 조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "지구단위계획구역"이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조에 의하여 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. "공동건축(개발)"이라 함은 2이상의 필지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
3. "필지"라 함은 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위를 말한다.
4. “대지”라 함은 각 필지로 나눈 토지를 말한다. (단, 건축법 시행령 제3조에 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 한 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있다.)
5. “획지”라 함은 건축계획 수립에 필요한 토지로서 필지를 분할하거나 합병하여 계획한 토지를 말한다.
6. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
7. “허용용도”라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 하남시 도시계획조례(이하 “도시계획조례”라 한다)에 의거 건축 가능한 용도 중 지구단위계획에서 별도로 허용하는 용도를 말한다.
8. “불허용도”라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 도시계획조례에 의거 건축 가능한 용도 중 지구단위계획에서 별도로 불허하는 용도를 말한다.

9. "건폐율"이라 함은 건축법 제55조의 규정에 정하고 있는 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다.
10. "용적률"이라 함은 건축법 제56조의 규정에 정하고 있는 지상부 건축물 연면적의 대지면적에 대한 비율을 말한다.
11. "기준용적률"이라 함은 적절한 규모의 도시개발을 유도하기 위해 도시계획조례 규정에 의한 용적률의 범위 안에서 지역적 여건을 고려하여 지정되는 용적률로서 특별한 용적률 완화조건이 충족되지 아니할 경우에는 정해진 용적률 범위 내에서만 건축이 가능한 용적률을 말한다.
12. "상한용적률"이라 함은 도시계획조례 규정에 의한 용적률의 범위안에서 지구단위계획을 통하여 정하여진 용적률로서 당해 개발가능지에 공동개발(건축), 담장 미설치 또는 식재형 담장 설치, 경사지붕, 건축한계선, 보차혼용도로, 대지안의조경 의무면적 초과설치, 공공시설부지 제공 등을 준수시에 용적률완화로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률을 말한다.
13. "건축물의 전면"이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
14. "건축한계선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선을 말한다. 다만, 지하부분은 그러하지 아니하다.
15. "전면공지"라 함은 건축한계선 등의 지정으로 확보된 대지안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지안의 공지로 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
16. "보차혼용도로"라 함은 대지 안에 보행자 및 차량이 통행할 수 있도록 24시간 개방되는 통로를 말한다.
17. "차량출입불허구간"이라 함은 도로에서 필지 안으로 차량 출입이 금지되는 구간을 말한다.

제 2 장 대지에 관한 사항

제 4 조 (최소대지분할 및 합병규모 : 규제사항)

- ① 지구단위계획 시행지침-결정도상 제시되지 않은 최소대지 분할 및 합병규모는 230㎡이상, 최대 1,000㎡이하로 한다.
- ② 최소대지 규모이하 분할과 최대대지 규모이상으로 합병은 원칙적으로 불허한다. 단, 다음 각호의 1에 해당 하는 경우는 예외로 한다.
 1. 최대대지규모를 초과하는 공동주택(주거와 복합용도 제외)의 경우
 2. 도시계획시설에 포함되어 파소토지가 되는 경우
 3. 최초결정고시일 이전 최소대지 분할규모 미만인 토지
(최초결정고시 이후 최소대지규모 미만으로 분할된 토지 제외)
 4. 최초결정고시일 이전 최대대지 합병규모 이상인 토지
(기존건축물이 있는 토지에 한함)
- ③ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률, 도시개발법, 주택법 등의 개발사업계획에 의한 개발계획을 관계법에 의거 결정·승인을 득한 경우는 당해 결정·승인된 면적을 기준으로 한다.
- ④ 기타 명시되지 아니한 사항은 '개발행위허가 운영지침'을 따른다.

제 5 조 (공동건축(개발) : 권장사항)

- ① 최소대지분할면적(230㎡)미만 필지들 간에 공동건축(개발) 할 경우 용적률을 완화할 수 있다.
- ② 공동건축(개발)이 권장된 2이상의 필지는 필지 간 공동건축(개발)을 하도록 권장한다.
- ③ 동일소유자 인접필지이고 건축이 불가능한 필지는 공동건축(개발)을 하도록 권장한다.
- ④ 소규모 및 부정형 필지로 소유자가 상이한 인접필지, 세장비가 지나치게 큰 필지, 지구단위계획에 의한 계획적 최소대지분할면적(230㎡)미만 필지는 필지 간 공동건축(개발)을 하도록 권장한다.

- ⑤ 도면표시 : 공동건축(개발)



제 6 조 (대지교환 : 권장사항)

- ① 대지교환은 지구단위계획 지침도에 표시하지 않는 사항이나, 토지소유자간 필지의 정형화 및 도시 환경개선을 위하여 필지의 일부를 인접 필지와 교환할 경우 이를 적극 권장한다.

【표 1】 대지교환

구 분	내 용
대지교환	- 부정형 필지의 정형화 유도를 위한 인접필지간 토지교환시 교환면적은 동일하게 적용함을 원칙으로 함 - 지목이 상이한 필지간의 토지교환 또한 동일하게 적용(대지 : 기타 지목일 경우 대지로의 전환에 따른 제반비용은 기타 지목 소유자가 부담하는 것을 원칙으로 함) - 교환면적이 상이할 경우 그 차이는 토지소유자간 협의를 통한 보상 및 교환을 유도 - 소유자가 동일한 필지의 경우 가급적 규제를 통한 필지 정형화 유도

제 3 장 용도 및 밀도에 관한 사항

제 7 조 (건축물의 용도규제)

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 도시계획조례에서 당해 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 [표 2] 건축물 용도계획표에 열거된 용도에 한하여 허용한다.

【표 2】건축물 용도계획

구 분	제1종 전용주거지역	제1종 일반주거지역
허용 용도	◦단독주택 중 － 단독주택, 다가구주택(6가구 이하) ◦공동주택 중 다세대주택(8세대이하), 연립주택(4호연립이하) ◦제1종근린생활시설 ◦제2종근린생활시설 중 종교집회장 ◦문화 및 집회시설 중 － 전시장(박물관, 미술관, 기념관) ◦교육연구시설 중 － 유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교 ◦노유자시설 ◦자동차관련시설 중 주차장	◦단독주택 중 － 단독주택, 다가구주택(6가구 이하) ◦공동주택 중 － 다세대주택(8세대 이하), 연립주택(4호연립 이하) ◦제1종근린생활시설 ◦제2종근린생활시설 (장 의사, 종 포 사, 단 립 주 택, 안 마 시 술 소 제 외) ◦문화 및 집회시설 ◦종교시설 중 종교집회장 ◦의료시설(격리병원 제외) ◦교육연구시설 ◦노유자시설 ◦수련시설(유스호스텔의 경우 너비 12미터이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) ◦운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) ◦공장 (신축 건축물은 폭 10m 이상의 도시계획도로와 접한 경우 허용, 단, 기존 건축물의 용도변경 및 증축 ¹⁾ 허용) ◦창고시설(신축 건축물은 폭 10m 이상의 도시계획도로에 접한 경우 허용, 단, 기존 건축물의 용도변경 허용) ◦위험물 저장 및 처리시설 중 주유소(다만, 신규 입지는 개설된 폭30m이상의 도시계획도로와 접한 필지에 허용) ◦자동차관련시설 중 주차장, 세차장 ◦동물 및 식물관련시설 중 화조 및 분재 등의 온실 ◦방송통신시설 ◦발전시설
불허 용도	허용용도 이외의 용도	허용용도 이외의 용도

※ 다가구주택 및 다세대주택의 가구/세대수는 획지별로 산정하며 연립주택은 총당 4호 연립이하로 산정한다.

1) 증축은 지구단위계획구역 지정 이전 건축물에 한하여 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”제52조 제3항 및 같은법 시행령 제46조 제5항에 규정에 따라 준주거지역에서 허용가능한 용도 중 동일업종으로 적용 가능. 단, 용도 완하시 대기·수질·소음 등 환경기준은 하남시 도시계획조례 별표3 제2호 차목의 (1) ~ (6)의 어느 하나에 해당하지 아니하고 건축법시행령 별표1. 제4호 너목 1)~2)의 어느하나에 해당하는 것

제 8 조 (건폐율 : 규제사항)

① 건폐율은 제1종전용주거지역은 50%이하, 제1종일반주거지역은 60%이하로 한다.

② 도면표시

건폐율

○○○	

제 9 조 (용적률 : 규제사항)

① 용적률은 지구단위계획에서 별도로 정한 용적률에 따른다.

② 용적률 완화항목을 적용하여 건축하는 경우 상한용적률을 적용한다.

【표 3】용적률 완화적용(Incentive) 계획

구분	완 화 항 목	완 화 내 용
가	◦230㎡미달 필지들 간의 공동개발(건축)	◦기준용적률 × 0.1
나	◦담장 미설치 시 또는 식재형 담장 설치 시	◦기준용적률 × 0.05
다	◦경사지붕(구배 3/10 ~ 7/10) 70% 이상 설치 시	◦기준용적률 × 0.1
라	◦건축한계선, 보차혼용도로, 대지안의 조정 초과시	◦(제공된면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률
마	◦대지면적의 일부가 도로·공원등 공공시설부지로 제공(기부 채납하거나, 공공시설로 귀속되는 경우에 한한다)되는 것으로 계획되어 있는 경우	◦기준용적률 × [1 + {1.5 × (공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 공공시설 제공후 대지면적)}] - 기준용적률

주 : 1) 본 지구단위계획구역 내 용적률 완화항목은 제1종일반주거지역에 한하여 적용한다.

2) 기준용적률과 완화된 용적률의 합계는 상한용적률을 초과할 수 없다.

3) 각각의 대지에 적용되는 기준용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 한다.

4) 용적률 완화항목은 중복적용 가능

③ 도면표시

기준용적률
(상한용적률)

○○○ (○○○)	

【표 5】건폐율, 용적률 계획

용 도 지 역	건 폐 율(%)	기준용적률(%)	상한용적률(%)	비 고
제1종전용주거지역	50	100		3개취락
제1종일반주거지역	60	150	180	48개취락

제 4 장 높이에 관한 사항

제 10 조 (높이제한의 적용 : 규제사항)

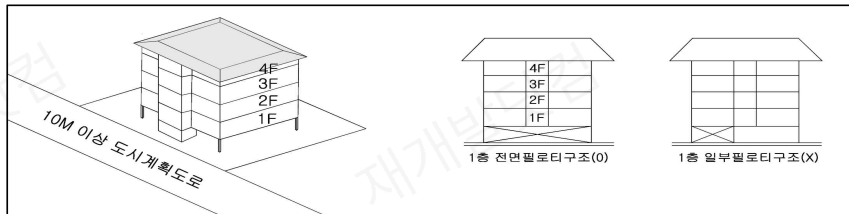
- ① 모든 건축물의 높이제한은 지구단위계획에서 정한 최고층수(4층 이하)로 적용한다. 단, 제1종일반주거지역인 경우 10m 이상 도시계획도로와 접한 경우 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수 및 높이 산정에서 제외한다. (단, 필로티 높이는 4m 이하로 하여야 함.)
- ② 건축물의 높이제한은 관련 법규를 따르되, 지구단위계획에서 정한 최고높이(층수)를 초과할 수 없다.
- ③ 도면표시

최고층수
(규제)

	○

【표 6】 건축물 높이

구 분	내 용	
	제1종전용주거지역	제1종일반주거지역
층수 및 높이제한	○4층이하 (처마밀 13.5m) - 단, 10m이상 도시계획도로와 접한 경우 필로티 구조로 1층 전면을 주차장으로 사용시 층수 및 높이산정에서 제외하며 필로티 높이는 4m 이하로 하여야 함	○4층이하 (처마밀 13.5m) - 단, 10m이상 도시계획도로와 접한 경우 필로티 구조로 1층 전면을 주차장으로 사용시 층수 및 높이산정에서 제외하며 필로티 높이는 4m 이하로 하여야 함

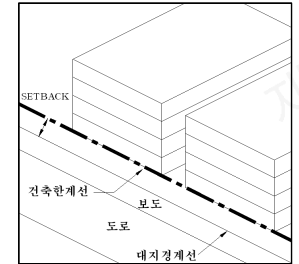


【그림 1】 건축물 높이 예시도 (제1종일반주거지역, 10m 이상 도시계획도로와 접한 경우)

제 5 장 건축물 배치에 관한 사항

제 11 조 (건축한계선의 적용 : 규제사항)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 그 선의 수직면을 넘어 건축물 벽면이 돌출 되어서는 아니 된다. 다만, 지하부분은 그러하지 아니한다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 시설물을 설치할 수 없다. 단, 차량의 진출입을 불허하기 위한 블라드 등의 설치와 가로수 식재 및 맨홀 등을 설치할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 건축한계선에 의한 전면공지는 보행을 위한 통로와 용도로 활용하여야 한다.
- ④ 지구단위계획구역 내 도로 중 보차분리가 불가한 경우 양호한 보행공간 확보를 위하여 건축한계선을 1~2m 확보한다.
- ⑤ 도면표시



【그림 2】 건축한계선

건축한계선 (규제)



【표 7】 건축한계선 계획

구 분	계획의 내용	비 고
건축한계선	○도로폭 8m 미만에 접한 필지	1.5m 이상 확보
	○도로폭 8m 이상에 접한 필지	1.0m 이상 확보

제 12 조 (건물의 방향성 등 : 권장사항)

- ① 건물의 방향성은 다음의 각 호에 해당하는 경우에 권장하는 것을 원칙으로 한다.
 1. 지구단위계획구역 내 건축물의 주된 벽면의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치
 2. 각각에 접한 획지에서는 접한 모든 도로의 벽면방향과 일치
 3. 지구단위계획에 의하여 건축한계선이 적용되지 않는 획지 내에 입지하는 건축물은 인접건축물과의 건축선을 일치
- ② 맞벽건축은 원칙적으로 불허한다. (단, 이 지침 시행이전부터 대지의 폭이 5m 이하인 세장형 필지는 예외로 한다.)

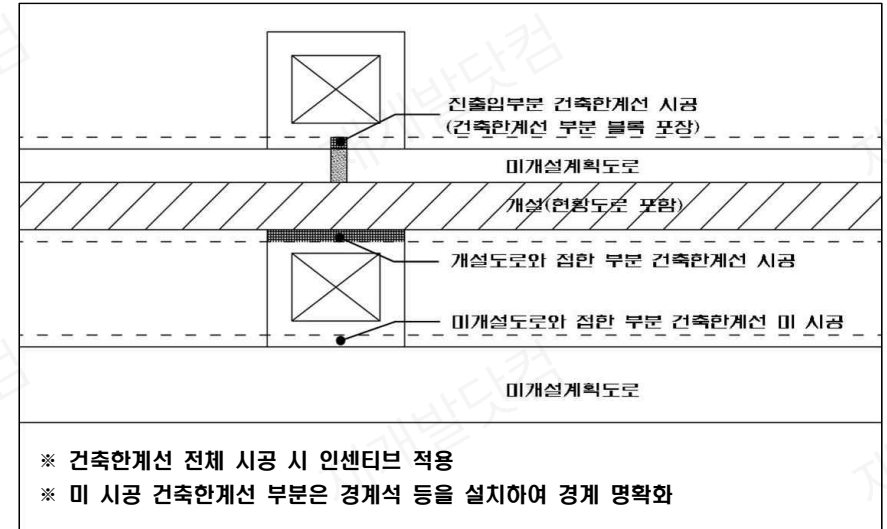
제 6 장 대지내 공지에 관한 사항

제 13 조 (전면공지의 조성방식 : 권장사항)

- ① 지구단위계획에 의하여 보도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 일정 길이 이상을 이격하여 건축한계선이 지정되어 대지내 공지가 발생하는 경우로서 대지경계선과 건축선 사이의 공지에 대한 별도의 지침이 없는 경우에는 다음과 같은 조성지침을 준수하여야 한다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 시설물을 설치할 수 없다. 단, 차량의 진출입을 불허하기 위한 블라드 등의 설치와 가로 수 식재 및 맨홀 등의 설치로 통행에 지장을 주지 아니할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 전면공지(보도부속형)
보도와 접하는 필지의 건축한계선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면보도의 조성방법에 따라야 한다. 그리고 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ④ 전면공지(차도부속형)
보도가 없는 이면도로와 접하는 필지의 건축한계선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하여야 하며, 건축물의 신축 시 개발주체가 이를 시행한다.
- ⑤ 기타사항

1. 단처리 : 지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 생기는 대지 내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이차이가 없어야 한다.
2. 포 장 : 포장패턴 조성 시 공공부분의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하고 담장, 기타 이와 유사한 통행방해물을 설치할 수 없다.
3. 보도와 전면공지(인도부속형) 경계부 처리 : 지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 조성되는 공지와 보도와의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 블라드 등을 설치한다. 단, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 설치된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

【그림 3】 건축한계선 조성 예시도



제 14 조 (대지 내 공지에 관한 사항 : 권장사항)

대지 내 화물적재, 쓰레기하치장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면 도로에 노출될 경우, 전면 도로와 화물적재, 쓰레기하치장 등의 사이에 3m 이상의 폭으로 높이 1m이상의 관목을 식재하여 양호한 경관 형성

【표 8】 대지 내 공지 계획

구 분	계획의 내용	비 고
전면공지	◦건축선에 의해 후퇴부분 보행공간으로 활용	1~2m
대지안의 조경	◦연면적 2천㎡ 이상 : 대지면적의 20% 이상 ◦연면적 1천㎡이상 2천㎡미만 : 대지면적의 15% 이상 ◦연면적 1천㎡ 미만 : 대지면적의 10% 이상	5%상향 (하남시 건축조례기준)

제 15 조 (보차혼용통로 : 규제사항)

- ① 보차혼용통로는 최소 4m 이상으로 설치하며, 맹지의 해소를 위해 보차혼용통로를 설치한다.
- ② 보차혼용통로에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 시설물을 설치할 수 없다. 단, 맨홀설치 등 통행에 지장을 주지 않는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 보차혼용통로로 연결되는 양측도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- ④ 보차혼용통로는 본 지구단위계획 공공부분 관련조항 기준에 적합한 내구성 있는 재료로 포장하여야 하며, 대지 내 통로의 포장은 공공부분 시행지침 포장기준에 의한 조성방식을 따른다.

⑤ 도면표시 보차혼용통로(규제) 

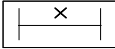
제 7 장 차량동선 및 주차에 관한 사항

제 16 조 (차량출입불허구간 : 규제사항)

- ① 차량출입불허구간이 지정된 도로에서의 차량진출입은 원칙적으로 허용하지 아니한다.

【표 9】 차량출입불허구간 계획

구 분	계획의 내용	비 고
차량출입불허구간	◦보행활동 및 차량흐름의 단절을 최소화 ◦주거환경을 감안하여 지정	1~2m

② 도면표시 차량출입불허구간(규제) 

제 17 조 (주차장)

- ① 주차전용건축물의 경우 【표10】에 열거되어 있는 건축물 허용용도에 한하여 허용하며, 지구단위계획에서 정한 사항 외에는 주차장법 및 하남시 주차장조례 규정을 따른다.

【표 10】 주차전용건축물 허용용도

구 분	내 용
층 고	◦4층 이하
허용용도	◦하남시 도시계획조례 [별표1.3]에 의한 제1종전용주거지역과 제1종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중에서 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설(강의사, 홍보사, 단란주점 및 안마시술소 제외) - 문화 및 집회시설 - 종교시설중 종교집회장 - 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장은 제외) - 자동차관련시설 중 주차장, 세차장 ※ 주차전용건축물의 주차면적 비율은 주차장법 규정에 따름
불허용도	◦허용용도 이외의 용도

제 18 조 (주차장 확보 : 규제사항)

- ① 부설주차장의 경우 다음 표에 의해 설치함을 원칙으로 하고, 그 외 시설에 대해서는 하남시 주차장조례(부설

주차장 설치기준)를 적용하여야 한다.

【표 11】 부설주차장 설치기준

시 설 물	설 치 기 준
1. 문화 및 집회시설(관람장은 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양소 및 격리병원은 제외한다), 운동시설(골프장·골프연습장 및 옥외수영장은 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피스텔은 제외한다), 방송통신시설중 방송국	◦시설면적 100㎡당 1대 [시설면적 / 100㎡]
2. 제1종 근린생활시설(건축법 시행령 별표1 제3호 바목 및 사목을 제외한다), 제2종근린생활시설	◦시설면적 134㎡당 1대 [시설면적 / 134㎡]
3. 단독주택(다가구주택을 제외한다)	◦시설면적 50㎡ 초과 134㎡이하 : 1대 ◦시설면적 134㎡ 초과 : 1대에 134㎡를 초과하는 81㎡당 1대를 더한 대수 [1+{(시설면적-134㎡)/81㎡}]
4. 다가구주택, 공동주택(기숙사를 제외한다)	◦주택건설기준등에 관한 규정 제27조 제1항의 규정에 의하여 산정된 주차대수, 이 경우 다가구주택의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법에 따르되 세대당(가구, 호, 실) 1대에 미달하는 경우 1대 이상으로 한다. ◦단, 전주차대수가 세대(가구)당 1대에 미달하는 경우는 세대(가구)당 1대 이상
5. 골프연습장, 옥외수영장, 관람장	◦골프장 1홀당 10대[홀의 수×10] ◦골프연습장 0.7타석당 1대 [타석의 수×1.4] ◦옥외수영장 정원 15인당 1대 [정원 / 15] ◦관람장 정원 100인당 1대 [정원 / 100인]
6. 수련시설, 공장(아파트형은 제외한다), 발전시설	◦시설면적 250㎡당 1대 이상 [시설면적 / 250㎡]
7. 창고시설	◦시설면적 300㎡당 1대 이상 [시설면적 / 300㎡]
8. 기타건축물	◦시설면적 200㎡당 1대 이상 [시설면적 / 200㎡]

제 8 장 건축물의 외관에 관한 사항

제 19 조 (건물의 형태 및 색채 : 규제사항)

- ① 지붕의 형태는 경사 지붕으로 설치하여야 하며, 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 한다.(주차전용 건축물 제외하며, 옥상조경 설치 시 경사지붕을 설치하지 않을 수 있다)

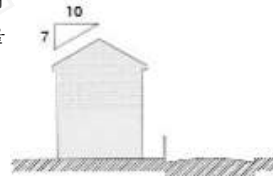
가. 경사지붕의 구배는 다음 기준에 따라 건축되도록 한다.

- 단독주택 : 구배 3/10 ~ 7/10
- 공동주택 : 용마루를 갖춘 물매 1:3 이하의 경사지붕 원칙

나. 경사지붕 설치 시 건축면적의 70%이상을 경사형으로 설치

다. 옥상조경 설치 시 옥상면적의 50%이상을 조경 설치 (단, 법정조경면적과 별도)

라. 계단실, 물탱크실 등의 옥탑 구조물은 경사형 지붕과 조화를 이루도록 설치



【그림 4】 경사지붕(단독주택)

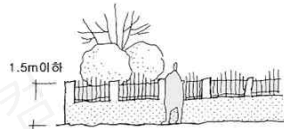
- ② 경사지붕의 색깔은 3차색 이상의 혼합색을 사용하되 원색의 사용을 지양한다.
- ③ 경사지붕의 마감은 기와 또는 아스팔트싱글, 징크판넬 등 내구성 있는 재료를 활용하여야 한다.
- ④ 조립식판넬 구조의 외벽은 무너모양을 활용한다.
- ⑤ 사업승인대상 연립주택은 분수, 연못, 벽천 등 친수공간 설치(권장)

제 20 조 (담장 및 옹벽설치 : 권장사항)

- ① 가로공간의 개방감 확보를 위해 담장 미설치를 권장하며, 부득이한 경우 조정담장을 권장한다.

- ② 도로에 접한 획지에 담장을 설치할 경우 가로공간의 개방감 확보를 위해 식재형 담장 또는 투시형 담장으로 하되 가능한 한 식재담장을 권장하며 그 높이는 1.5m이하로 한다.

- ③ 대지 조성시 축조하는 옹벽은 요철에 의한 패턴 형성 등 미관을 고려하여 축조할 것을 권장한다.



【그림 5】 담장설치

제 21 조 (1층 도로변 장애물 : 규제사항)

- ① 건축물 내 환기 설비 등 건물외부로 돌출 되는 시설은 간선도로변이나 보도와 접하여 설치할 수 없으며, 환기 방식상 불가피한 경우는 보도에서 4m이상의 높이에 설치
- ② 차량 및 보행에 지장이 없도록 도로 또는 보도 조성공간과 접한 1층부에서는 돌출간판·지주이용 간판 등의 설치 제한

제 9 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 22 조 (기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용)

- ① 기존 건축물의 규모(건폐율, 용적률, 층수 등)는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제93조 및 건축법 제6조, 시행령 제6조의 2 <기존의 건축물 등에 대한 특례> 규정을 따른다.
- ② 법규개정 이전의 건축허가 또는 사용 중인 건축물 내 용도변경은 지구단위계획에서 규정한 용도에 한한다.

제 23 조 (보차혼용통로의 조성 및 유지관리)

- ① 조성주체
 - 보차혼용통로의 조성은 각각의 건축이 행해지는 시점에 민간이 조성한다.
- ② 유지 및 관리방식
 - 보차혼용통로의 유지관리는 건축 허가시 위치 및 적용내용을 도상에 표기하고 통로제공당사자는 건축법 제35조의 규정에 의거 유지, 관리하여야 한다.

제 24 조 (지구단위계획 변경)

- ① 지구단위계획은 원칙적으로 5년 이내의 변경을 금한다. 다만 관계법령, 조례의 재개정, 상위계획 및 도시계획사업의 변경, 기타 당해지역 또는 인근지역의 여건변화로 인하여 필요한 경우에는 지구단위계획 변경절차를 거쳐 변경할 수 있다.
- ② 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항 제8호 규정에 따라 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우라 함은 “토지소유자의 동의 또는 대체통행로가 확보된 보차혼용통로의 변경”인 경우로 한다.

2. 공공부문에 관한 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적 및 적용범위)

- ① 본 공공부문 시행지침(이하 “시행지침”이라 한다.)은 “지구단위계획”을 시행함에 있어 지구단위 계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 시행지침을 규정함을 목적으로 한다.
- ② 공공부문이라 함은 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외가로시설물, 포장, 조경 등 공공에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공공의 이용에 개방되는 부분을 말한다.

제 2 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법규나 조례, 편람, 지침 등에 따른다.
- ② 시행지침의 일부 내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행 법규의 허용 범위에서 동 시행지침의 내용을 따른다.
- ③ 단, 시행지침 상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정 등에 따라 동지침을 적용함이 불합리하다고 판단되는 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.

제 2 장 시설별 시행지침

제 1 절 도로시설물

제 3 조 (적용범위)

본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도로법, 도로구조 및 시설기준에 관한 규정, 해설 및 지침, 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 등 관련법규에 따른다.

제 4 조 (일반도로)

- ① 간선도로로부터 대지로의 차량 진출입은 되도록 도로위계나 폭원이 낮은 도로에서 행해질 수 있도록 기능 배분
- ② 각 건축물의 차량 진출입 동선과 간선도로와의 교차발생을 가급적 최소화 한다.
- ③ 차도와 보도 사이의 경계부는 식수대, 가로장치물 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보한다.

제 2 절 포 장

제 5 조 (재료 선정기준)

- ① 내구성이 높고 견고한 재료
- ② 답압에 대한 내마모성이 있으며, 자연배수와 세척 및 수선상 용이한 재료
- ③ 보행자 하중은 물론이고 중차량 이상의 하중을 견딜 수 있는 재료
- ④ 질감이나 색채가 아름답고 시간이 경과하더라도 물성에 변화가 없는 재료
- ⑤ 각 가로의 정체성(identity) 및 특수한 환경에 부합되는 특성있는 재료
- ⑥ 시공과 개수가 용이하고, 염가이며 대량생산이 가능한 재료
- ⑦ 보도, 공공조경 등에는 특별한 사유가 없는 한 투수성이 양호하고, 환경친화적인 투수성 포장재 사용을 적극 권장한다.

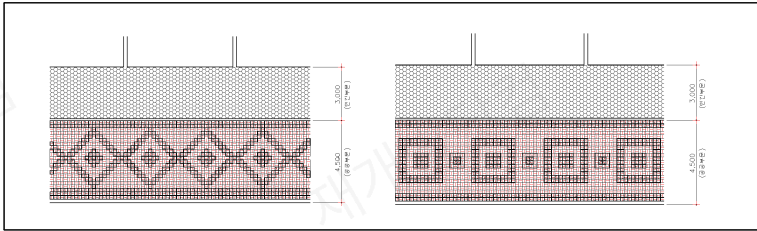
【표 12】 포장재료의 비교

재료의 종류	형태	색/형태특성	내구성	일반적 특성/적용	비고	설치장소
아스팔트	—	•여름철 열반사 복사	내마모성 약함	•광범위한 지역의 포장, 주차장 등 •부드럽고 연하여 탄력성이 있어 보행이 용이	•가격저렴 •구입용이	•차도 •이면도로
투수성 아스팔트 콘크리트	—	•색상, 형태 다양	내마모성 약함	•넓은 보도, 보행자 전용도로 등에 활용 •수목에 자연수 공급	•가격저렴 •구입용이	•소공원 •쌈지공원
콘크리트 블록	—	•색상에 제한 •물이 고이기 쉬움 •하절기 햇빛 반사	내마모성 강함	•개수가 용이하고 준눈을 통한 자연배수 가능 •넓은 면적의 포장에 경제적 •미끄럼 표면방지 제공 •보양기간이 필요 •인장력이 낮고 쉽게 갈라지는 단점이 있으나 단위형태는 가능	•가격저렴 •구입용이	•보차도
소형 고압블럭	정방형, 장방형, 코너형, 이형 등	•색상, 형태 조합이 다양	내산성, 내마모성 양호	•보행자 전용도로, 보도, 광장, 주차장 등 다양한 장소에 포장 가능 •장소별 특성화 가능	•구입용이	•보도 •보행자 전용도로 •쌈지공원
벽돌	정방형, 장방형, 이형 등	•색상, 형태 다양	내산성 양호	•타 재료와의 조합이 어려움 •건축물과의 재료의 연속성 유지 용이 •미끄럼방지를 위한 표면처리에 적합 •압축공정을 거쳐 제조되며 크기는 다양	•구입용이	•쌈지공원 •소공원
타일 (석재, 자기질)	정방형, 장방형, 이형 등	•색상, 형태, 질감 등의 조합이 다양	양호	•광장, 휴게공간, 보도포장에 적합 •타 재료와 조화 •표현이 다양하므로 패션화 가능	•고가 •구입용이 •주문생산	•대형건축 진입부 •보행결절부
관석	정방형, 장방형, 이형 등	•색상이 다양 •모양이 특이한 패턴	강함	•넓은 지역에 일괄포장 가능 •일반적으로 건물 진입부 등 한정된 곳에 사용 •이형포장 시 자연적인 분위기 연출 •고가이나 수명이 영구적	•고가 •주문생산	•소공원 •쌈지공원 진입부
자갈	이형	•보행에 불편 •몰탈마모 우려	강함	•보행 차단, 완화 필요시 사용 •수목과의 조화, 모자이크 패턴 기능	•가격저렴 •구득용이	—
관디	—	•열, 습기, 먼지 흡수	—	•답압에 약하므로 포장연결 요소로 사용	•가격저렴 •구득용이	—

제 6 조 (보도 포장기준)

- ① 본 지구단위계획구역의 해당 가로에 관련하여 포장재의 형태 및 규격은 가로 전체의 통일성과 주변 시설물들과의 조화를 유도한다.
- ② 공공부문의 포장원칙은 통일성과 조화의 유도와 민간부문의 포장을 선도하기 위하여 제시하며 민간부문의 개별 포장기준 보다는 우선순위를 둔다.
- ③ 되도록 전면 제시공은 피하고 기존 보도 블록을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

【그림 6】 포장패턴 예시도



제 7 조 (사후관리)

- ① 민간공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장훼손시 공사 완료 후 필히 당초대로 원상복구를 원칙으로 한다.
- ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복구 했음을 해당기관에 통보하여야 한다.(통보 시 첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

제 3 절 가로 장치물

제 8 조 (설계기준)

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로장치물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합조절하는 가로장치물 개발 기본전략 프로그램으로 구축하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 도로성격에 따라 상호보완적 가로장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합 설치하여, 보도구간 내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설입구, 대중교통수단 승하차지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

제 9 조 (방호 울타리)

보도가 있는 일반도로에서 보행자의 도로횡단이 금지되어 있는 구간이나 불법 승하차를 방지하기 위하여 교통상황에 따라 간선가로변에 방호울타리를 설치한다.

【표 13】 가로장치물의 유형별종류와 설계방안

구 분	기본 유형	시설물 종류	주간선도로			보조간선			집산도로			구획도로	보행 전용	주요설계현안 ISSUE
			A	B	C	A	B	C	A	B	C			
휴게시설	파고라	사각반원형, 장방형 등	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	○	•표면 및 방부처리 •플랜터 및 허브벤치, 기타 편의시설의 조합 고려 •공간적 안정감 및 위요감 형성
	쉼터	버스 및 택시쉼터, 일반휴게 쉼터	●	●	○	●	●	○	○	○				•신소재 개발 •보행 결절점, 경관우수지역, 넓은 휴식장소에 배치
	벤치	등의자, 평의자, 연식의자	●	●	●	●	●	●	○	○	○	●	●	•보도로부터 2m이상 이격 설치 •장소적특성 및 주변시설과의 조합화 필요 •보행로 및 공공공지 가로변에 설치하되 '주보행 동선과 마찰 배제' •일률적 배치보다는 다양한 배열방식 채택
편의시설	휴지통	휴지통 및 재떨이	●	●	●	●	●	●	●	●	○	●	●	•휴게시설과 조합, 수거방식 개발 •수거, 동풍, 건조가 용이한 구조 •재활용과 수거용으로 구분 설치
	우체통	우체통	○	○	○	●	●	○	○	○	○	○	○	-
	공중전화	공중전화	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	●	•야간조명, 신소재 개발활용 필요 •4개이상 설치 시 장애자용 1개설치
	음수전	소형, 대형	○	○		○	○					○	○	•내구성, 유지관리 용이성 증진 필요 •그늘진 곳, 습한 곳, 바람의 영향을 받는 곳 포함 •성인용 100~110cm, 아동용 60~70cm의 높이로 통합설치
	키오스크	가판점, 안내소	●	●	○	●	●	○	○					•조명, 단열방식 개선 필요 •버스정류장과 연계 •장소별로 설치개소를 제한
경계 및 기타시설	시계탑	고정식										●	●	•시선이 집중되는 곳에 지표적 성격으로 배치(침경 효과 제고) •높이는 2.5m이상으로 장소의 상징성을 부각시킬 형태와 정보를 표기
	문주및 담장	문주, 담장	○	○	○	○	○	○	○	○	●	○	○	•장소별로 다양한 소재(목재, 유리, 알루미늄)를 사용
	블라드	이동식, 고정식	●	●		●	●	○	○	○	○	○	●	•조명 및 벤치겸용 고려 •1~2m간격으로 배치하되, 비상 시 차량통행 허용
	화분대	화분대	●	●		●	●	○	○	○	○	○	●	•경량소재 개발 필요 •장소별로 이동식과 고정식을 구분 배치
	가로수	가로수 지지대	●	●	●	●	●	○	○	○	○	○	●	•가로수 성격에 따른 구분사용 필요 •철제 및 플라스틱 지지대 또는 지주목을 설치

주 : ● 필수 시설 ○ 권장 시설

A : 상업지역 주변 B : 주거지역 및 주요시설 주변 C : 경계 및 기타지역

제 10 조 (볼라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 일반도로 경계부근에 설치하며 1~2m정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 높은 지역에서 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 볼라드를 설치한다.
- ③ 교차로 및 횡단보도 각각 부분 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치하고 비상시 차량진입을 위해 이동식을 권장한다.

제 4 절 조명

제 11 조 (가로등 설치방식)

- ① 가로등 시설은 도로의 성격, 기능, 위계(폭원)에 따라 적합한 조도, 배열방식, 높이, 색상 등을 달리한다.
- ② 중앙분리대가 있는 경우 중앙가로등과 가로변 가로등을 병렬로 마주보기식으로 설치한다.
- ③ 구역 내 이면도로의 가로등은 중간높이의 자연색조 등을 사용하여 가로변 가로등만 설치하되 조명보강 부분은 보행등을 보완하여 설치한다.

제 12 조 (가로등 설치기준)

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

제 13 조 (야간조명의 강화)

- ① 야간보행 등을 독특하게 설계하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며, 주요교차로의 보차도 경계석은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 할 수 있다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 공공보행통로 주변 차도측으로 보행등 겸 벤자볼라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게편익을 도모한다.
- ③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야 간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.