

2 용지별 시행지침

2-1 획지형 단독주택용지

2-1-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-1-1-1 모든 획지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병할 수 없다.

2-1-1-2 획지는 접근도로변과 공원에 인접한 가구에는 1열로 배치를 하고, 그 외에는 2열 배치를 하여 교통소통을 원활히 하고 필지별 서비스가 가능하도록 한다.

2-1-1-3 필지의 규모는 330제곱미터 ~ 400제곱미터 이하의 범위를 원칙으로 하며, 부지형상에 따라 다양한 평형을 계획한다.

2-1-2 건축물의 규모 등에 관한 사항

2-1-2-1 건축물용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이의 최고한도 · 가구수는 <표 2-1-1>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획결정도에 따른다.

2-1-2-2 건축물 용도표시는 RD1, RD2, RD3, RD4, RD5로 한다. <2019.4 제43차 실시계획 변경>

<표 2-1-1> 1-1생활권 획지형 단독주택용지 건축물 허용용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이

구분		획지형 단독주택용지				
건축물 용도	도면 표시	RD1 (일반획지형단 독)	RD2 (생태건축단지)	RD3 (신재생에너지특화 단지)	RD4 (한옥마을)	RD5 (진경산수마을)
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 1. 단독주택(다중주택, 다가구주택 제외) • 건축물 지하층은 주거용도 불허 				
	불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		40퍼센트이하	40퍼센트이하	40퍼센트이하	50퍼센트이하	50퍼센트이하
용적률		80퍼센트이하	80퍼센트이하	80퍼센트이하	50퍼센트이하	80퍼센트이하
최고층수		3층 이하	3층 이하	3층 이하	1층 이하	2층 이하
세대수		584	45	234	42	256

<2013.12 제19차 실시계획 변경, 2016.6. 제32차 실시계획 변경, 2019.4 제43차 실시계획 변경, 2019.10 제46차 실시계획 변경>

2-1-3 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-1-3-1 건축한계선은 지구단위계획결정도에서 지정된 곳에 지정한다.

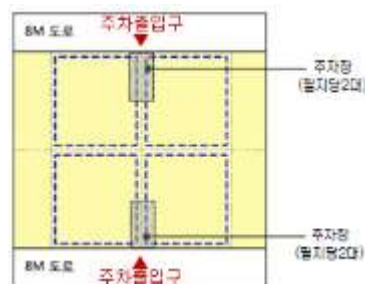
2-1-3-2 각 획지는 아래의 기준에 따라 건축물을 배치하여야 한다.

- ① 안전을 고려하여 건축물의 주출입구는 진입도로변으로 한다.
- ② 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한은 「건축법」 및 같은법 시행령, 「세종특별자치시 건축조례」에 따른다. <2013.12 제19차 실시계획 변경, 2020.6 제48차 실시계획 변경>

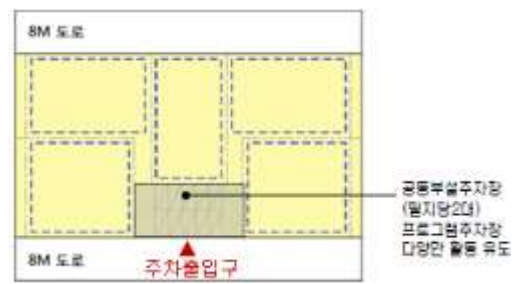
2-1-3-3 획지형 단독주거용지는 입지 특성에 따라 부설주차장과 텃밭용지의 위치, 건축물 배치 및 건축선에 관한 사항을 유형별로 적용한다.

① 일반형, 일반클러스터형

- 대지안의 공지기준에 따라 인접대지경계선으로부터 건축한계선 1미터 이격 지정한다.
- 일반클러스터형은 공동부설주차장으로 프로그램주차장을 유도한다.



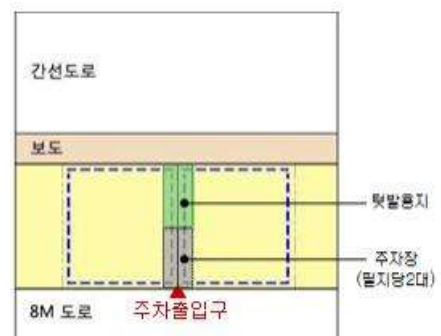
[그림 2-1-1] 일반형



[그림 2-1-2] 일반클러스터형

② 간선도로형

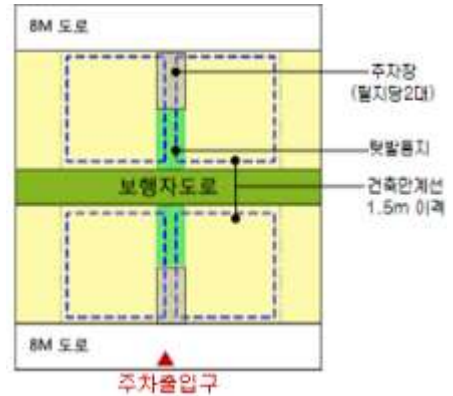
- 인접대지안의 공지기준에 따라 건축한계선 1미터 이격 지정 한다.
- 텃밭용지는 간선도로변으로 두 필지간 마주보도록 설치 할 것을 권장하며, 필지형상에 따라 전면부로 지정 할 수 있다.



[그림 2-1-3] 간선도로형

③ 보행자도로형

- 대지안의 공지기준에 따라 인접대지경계선으로부터 건축한계선 1미터 이격 지정한다.
- 보행자도로의 활성화를 위해 보행자도로변으로 건축한계선 1.5미터 이격 지정한다.
- 텃밭용지는 보행자도로변으로 두 필지간 마주보도록 설치할 것을 권장하며, 필지형상에 따라 전면부로 지정할 수 있다.

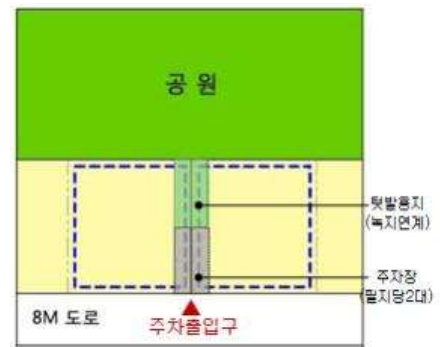


[그림 2-1-4] 보행자도로형

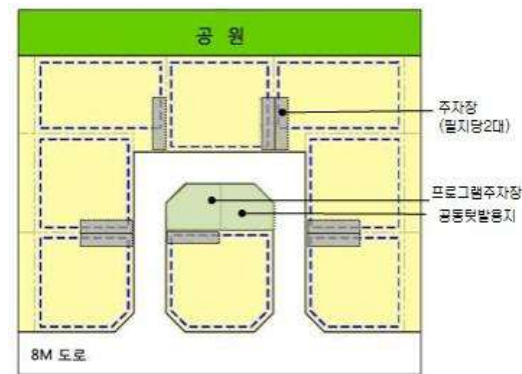
- 건축물의 출입구는 커뮤니티도로변으로 전면방향을 유도하며, 보행자도로변으로는 보행출입구를 두어 보행활성화를 유도하도록 한다.

④ 공원일반형, 공원클러스터형

- 대지안의 공지기준에 따라 인접대지경계선으로부터 건축한계선 1미터 이격 지정한다.
- 텃밭용지는 공원변으로 두 필지간 마주보도록 설치할 것을 권장하며, 녹지와 연계된 공간으로 조성한다.
- 공원클러스터형은 내부는 담장설치 제한구역을 지정하며, 클러스터단위로 프로그램주차장을 조성하여 방문객 주차장으로 이용한다.



[그림 2-1-5] 공원일반형



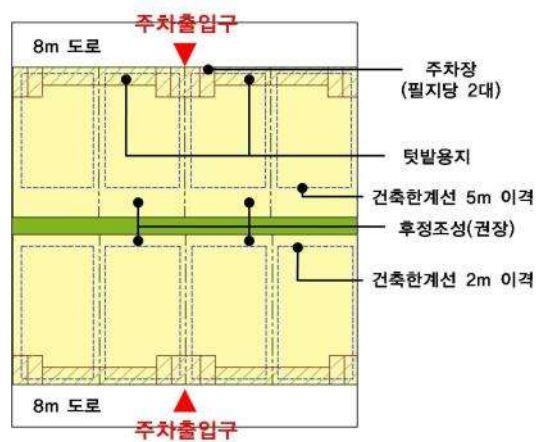
[그림 2-1-6] 공원클러스터형



[그림 2-1-7] 프로그램 주차장에서

⑤ 전원형

- 대지안의 공지기준에 따라 인접대지경계선으로부터 건축한계선 1미터 이격 지정한다.
- 전정 후정 조성을 위해 보행자도로변 건축한계선 5미터 이격 지정한다.
- 부설주차장과 텃밭용지를 전면부에 계획한다.



[그림 2-1-8] 전원형



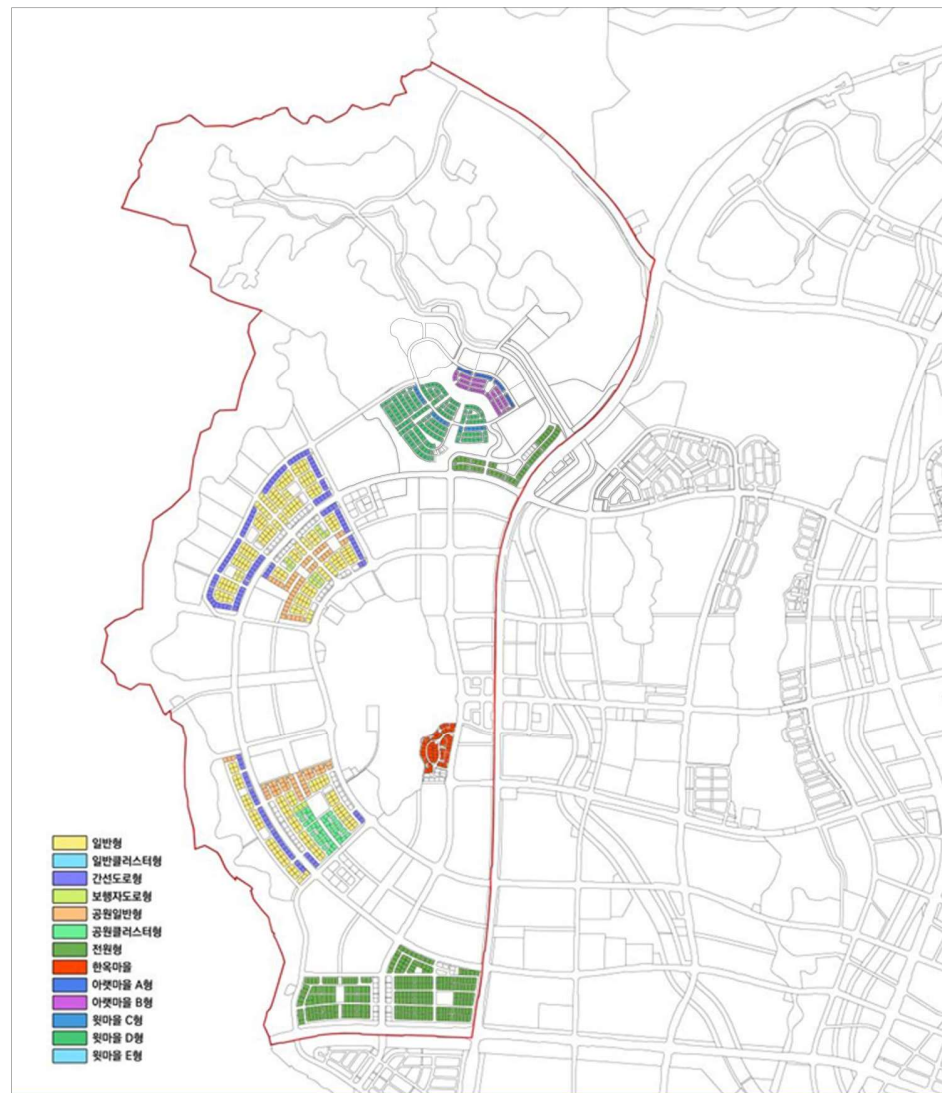
[그림 2-1-9] 전정, 후정 조성에서

2-1-3-4 텃밭용지관련 사항

- ① 텃밭은 12제곱미터 이상 조성할 것으로 권장한다. <2015.5 제26차 실시계획 변경>
- ② 텃밭의 위치는 지구단위계획결정도에 따른 텃밭권장구간 내에 조성하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 식물의 생육, 건축물의 배치 등을 위해 해당

승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 위치를 변경 할 수 있다.
 <2015.5 제26차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>

- ③ 텃밭을 이용함에 있어 주민 자치적으로 행위제한, 유지 및 관리, 이웃과의 관계등을 “텃밭이용 및 관리 자치규약” 을 정하여 환경적으로 건강하고 지속가능하도록 관리할 것을 권장한다. 자치규약에는 아래와 같은 규약을 포함한다.
- 텃밭용지는 분할하거나 합병하지 않으며, 물건의 적치, 형질변경, 건축물의 건축등 일체의 행위를 하지 않는다.
 - 담장이나 철조망 등으로 경계를 구획하지 않고 밭고랑이나 이랑 또는 수목으로 자연스럽게 경계를 표시하도록 한다.



[그림 2-1-10] 획지형 단독주택지 유형별 적용

2-1-4 대지내 공지

2-1-4-1 전면공지의 조성은 시행지침 [1-2-19]에 따른다. <2014.12 제24차 실시계획 변경>

2-1-5 대지내 차량 진/출입에 관한 사항

2-1-5-1 차량의 출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

2-1-5-2 차량의 출입구는 대지당 1개소만 하며, 그 폭원은 6.5미터를 초과할 수 없다.

2-1-6 부설 주차장 설치에 관한 사항

2-1-6-1 부설주차장의 설치는 시행지침 [1-2-25]를 따른다.

2-1-6-2 부설주차장은 아래의 설치기준에 적합하여야 한다.

- ① 가급적 2필지 단위로 주차장이 한곳에 모이도록 배치하도록 하며, [2-1-3-3]의 단독주택지 유형별 기준에 따라 부설주차장 위치를 지정한다.
- ② 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 설치하도록 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접 필지 경계부에 담장설치를 불허한다. 다만, 필지의 구분을 위한 경계석 표시는 가능하다.
- ③ 주차장을 포장할 경우에는 자갈박기나 잔디블럭, 점토블럭 등 친환경적 소재를 이용한 '투수성 포장'으로 조성하여야 한다. (단, 필로티 등 상부가 가려진 주차장 제외)
- ④ 단독주택의 주차장은 독립된 건축으로 하지 않으며, 주 건축물과 일치 또는 조화를 이루도록 하여야 한다.



[그림 2-1-11] 투수성포장 예시

2-1-7 건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

2-1-7-1 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 아래와 같다.

- ① 지붕의 형태는 경사지붕을 의무화하며 지붕의 물마는 10분의 3이상으로 조성한다.<2017.5. 제36차 실시계획 변경>
- ② 경사지붕은 수평투영 면적의 50퍼센트이상 설치하여야 하며, 나머지 부분에 대해서는 평지붕을 설치할 수 있다.<2017.4. 제36차 실시계획 변경>
- ③ 옥상층의 부대시설(옥탑, 철탑 등)의 높이는 2미터를 초과할 수 없으며, 각종설비(물탱크 · 에어컨실외기 등)은 차폐시설을 하여야 한다.
- ④ 신·재생에너지특화단지(RD3)의 경사지붕에 태양광에너지 설비를 설치시에는 경사지붕에 일체화하여 설치하며, 집열판 이외의 설비는 가급적 외부에 노출되지 않도록 한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>
- ⑤ 경사지붕에 태양광에너지 설비를 설치 시 단독주택 입면의 주 외장재 색상은 태양광 패널과 동일 계열 색상 및 원색을 사용하는 것을 지양한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>
- ⑥ 평지붕에 태양광 에너지 설비를 설치 시에는 태양광 패널 구조물의 노출을 최소화하고, 불가피한 경우 차폐시설을 설치하여 구조물이 인식되지 않도록 한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-1-7-2 건축물의 담장, 대문에 관한 사항은 아래와 같다.

- ① 담장과 대문의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당면의 담장을 1.5미터 이하로 조성할 수 있다. <2020.11 제50차 실시계획 변경>
 - 담장 면적의 30퍼센트 이상을 투시형으로 조성
 - 담장 면적의 30퍼센트 이상을 생울타리로 조성
- ② 담장의 재료는 생울타리, 목재, 석재, 벽돌, 금속재 또는 건축물 외벽과 동일한 재료(동일한 색채)를 사용한다. 금속재 담장 조성시에는 스테인리스 스틸 등 유광 재질 마감 또는 녹색 등 원색 사용을 지양하고, 색채를 통일하거나 건축물과 조화되도록 조성한다. <2015.5 제26차 실시계획 변경, 2020.11 제50차 실시계획 변경>



[그림 2-1-12] 담장 높이 예시도



[그림 2-1-13] 담장 설치 예시

- ③ 인접대지(공원·녹지·공공공지·보행자도로 제외)에 면한 담장은 ①을 적용하지 아니한다. 이때, 담장의 높이는 1.5미터를 초과할 수 없다.
 <2020.11 제50차 실시계획 변경>

2-1-7-3 가로의 개방감 확보를 위해 원칙적으로 옹벽을 설치하지 않아야 한다. 다만, 인접대지 또는 도로와의 높이차 등 지형상 여건으로 건축위원회 자문 또는 심의를 통해 해당 승인권자(또는 허가권자)가 불가피하다고 인정하는 경우에 한하여 다음과 같이 조성할 수 있다. <2015.7 제27차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>

- ① 기능과 무관하고 조화롭지 못한 장식 구조 첨가, 반복패턴이 드러나는 문양거푸집 사용 등을 지양한다.

2-1-8 “신·재생에너지특화단지”에 관한 사항

2-1-8-1 에너지활용시스템에 관한 사항

- ① 환경부분시행지침 [4-1-2-1]의 신·재생에너지활용에 관한 사항을 따른다.

2-1-8-2 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항

- ① 환경부분시행지침 [4-1-2-4]의 환경친화적 자재사용에 관한 사항을 따른다.

- ② 주택의 배치는 일사량 및 풍향과 풍속을 고려하여 주택의 향을 결정하도록 하며, 남향 유리온실 설치를 권장한다.



[그림 2-1-14] 단독주택 집광판 설치 예시



[그림2-1-15] 신·재생에너지특화단지

2-1-8-3 자연지반면적률

- ① 지하에 인공구조물이 없으며 물의 자연순환이 가능(토층에는 불투수성 포장금지)하도록 대지면적에 대하여 최소 30퍼센트 이상을 확보하도록 한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-1-8-4 생태면적률

- ① 신·재생에너지특화단지내 생태면적률은 최소 50퍼센트이상 확보하도록 한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

<표 2-1-2> 신·재생에너지특화단지 설치기준

구분	설치기준	비고
에너지활용 시스템	총에너지 사용량의 15%에 해당되는 에너지 활용설비를 갖춘	의무
건축물 형태 및 외관	환경마크 또는 GR마크를 획득한 자재 사용	의무
자연지반률	30% 이상 확보	의무
생태면적률	50% 이상 확보	의무

2-1-9 “생태건축단지”에 관한 사항

2-1-9-1 에너지활용시스템에 관한 사항

- ① 환경부분시행지침 [4-1-2-1]의 신·재생에너지활용에 관한 사항을 따른다.

2-1-9-2 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항

- ① 환경부분시행지침 [4-1-2-4]의 환경친화적 자재사용에 관한 사항을 따른다.
- ② 재료의 본질적 성격을 그대로 보여주는 천연재료사용을 권장한다. (목재, 흙, 석재, 천연직물, 천연페인트, 코르크 사용)
- ③ 주택의 배치는 일사량 및 풍향과 풍속을 고려하여 주택의 향을 결정하도록 한다.



[그림 2-1-16] 생태건축사례

2-1-9-3 빗물이용시설 및 수공간 조성에 관한 사항

- ① 단지내 생태연못을 조성할 경우 수질정화를 위해 수변에 수생식물을 식재하고, 다공질의 재료로 조성된 자연형 배수로를 설치한다.
- ② 우수의 자연침투를 높이기 위하여 단지내 투수성포장, 잔디도랑, 침투트렌치(선택적 사항) 등을 설치하도록 한다.



[그림 2-1-17] 투수성포장, 자연우수배수로, 우수활용



[그림2-1-18] 생태건축단지

2-1-9-4 자연지반면적률

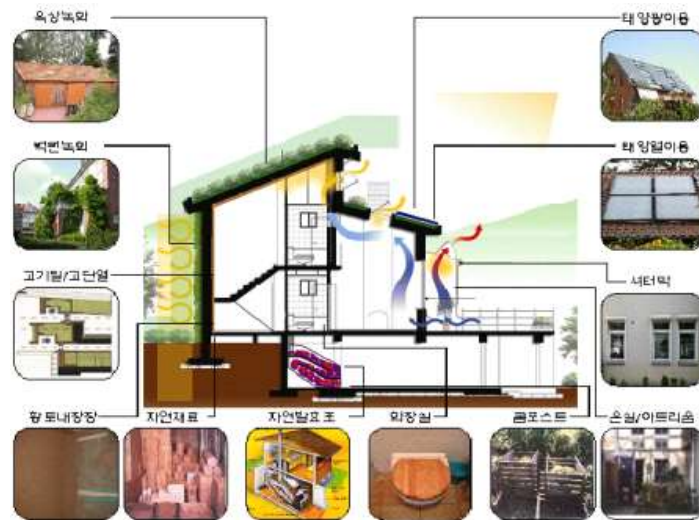
- ① 지하에 인공구조물이 없으며 물의 자연순환이 가능(토층에는 불투수성 포장금지)하도록 대지면적에 대하여 최소 30퍼센트 이상을 확보하도록 한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-1-9-5 생태면적률

- ① 생태건축단지내 생태면적률은 최소 50퍼센트 이상 확보하도록 한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

<표 2-1-3> 생태건축단지 설치기준

구분	설치기준	비고
에너지활용 시스템	총에너지 사용량의 15%에 해당되는 에너지 활용설비를 갖추	의무
건축물 형태및 외관	환경마크 또는 GR마크를 획득한 자재 사용 재료의 본질적 성격을 그대로 보여주는 천연재료사용 (목재, 흙, 석재, 천연직물, 천연페인트, 코르크 사용)	의무 권장
우수활용 수공간조성	생태연못조성시 수생식물식재, 자연형 배수로 설치 단지내 투수성포장, 잔디도랑, 침투트렌치 설치	권장 의무
자연지반 면적률	30%이상 확보	의무
생태면적률	50% 이상 확보	의무



[그림 2-1-19] 생태건축 개념도

2-1-10 특화계획에 관한 사항

2-1-10-1 D10블록의 특화계획에 관한 사항은 제6편 「특화계획 시행지침」을 따른다.
 <2016.6. 제32차 실시계획변경>

2-1-11 용지 내 시설물에 관한 사항

2-1-11-1 용지 내 시설물의 미관 기준에 관한 사항은 시행지침 [1-2-29]를 따른다.
 <2018.3 제39차 실시계획변경>×2021.12. 제54차 실시계획변경>

2-1-12 태양광 발전시설에 관한 사항 <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-1-12-1 태양광 발전시설을 설치할 때에는 시행지침 ‘1-2-34 태양광발전시설에 관한 사항’을 따른다.



2-2 블록형 단독주택용지

2-2-1 획지의 분할 및 합병에 관한 사항

2-2-1-1 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병할 수 없다. <2015.5 제26차 실시계획 변경>

2-2-1-2 획지분할이 가능한 경우는 다음과 같다. <2015.5 제26차 실시계획 변경, 2018.3 제39차 실시계획 변경, 2019.5 제44차 실시계획 변경, 2020.6 제48차 실시계획 변경>

- ① 주택법 또는 건축법에 의한 인허가 내용에 따라 사업완료(준공 등)된 경우(주택법에 의한 대지조성사업 제외)
- ② 지구단위계획에 의하여 획지분할가능선이 지정된 경우 획지분할가능선에 따라 획지분할이 가능하다. 다만, 획지분할시에는 지구단위계획 변경 절차를 거쳐 도시관리계획(지구단위계획) 결정권자의 승인을 받아야 한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-2-2 건축물의 규모 등에 관한 사항

2-2-2-1 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 층수는 <표 2-2-2>를 따른다. <2015.5 제26차 실시계획 변경>

2-2-2-2 블록형 단독주택용지의 건축물 용도표시는 RB로 한다.

<표 2-2-1> 시행지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		B1		- 단지번호 : 블록형 단독주택용지의 블록번호 - 용도 : RB용도의 블록형 단독주택용지 - 최고층수 : 3층 이하 - 건폐율 : 40퍼센트 이하 - 용적률 : 80퍼센트 이하
용도	최고층수	RB	3층	
건폐율	용적률	40 이하	80 이하	

<표 2-2-2> 1-1생활권 블록형 단독주택용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수

구분		블록형 단독주택용지	
건축물 용도	도면표시	RB (Residential – Block style)	
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ol style="list-style-type: none"> 1. 단독주택(다중주택, 다가구주택 제외) 2. 공동주택 중 연립주택 또는 다세대주택(타운하우스, 테라스하우스) 「주택법」에 따른 주택단지로 개발하는 경우 관련규정에 따른 부대시설과 복리시설(단, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 기타복리시설(근린생활시설 등)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「행정중심복합도시 도시계획기준」에 따른 제1종 전용주거지역에 허용된 용도에 한함) 건축물의 지하층은 주거용도 불허(단, 테라스하우스는 예외) 	
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도외 용도 	
건폐율		• B1, B19~B20	• 50퍼센트 이하
		• B2~18, B21~B21	• 40퍼센트 이하
용적률		• 80퍼센트 이하	
최고층수	일반	• B1 ~ B8, B9 ~ B10, B13 ~ B14, B16 ~ B21	• 3층 이하
		• B12	• 2층 이하
	테라스하우스	• B1 ~ B8, B9 ~ B10, B13 ~ B14, B16 ~ B21	• 3층 이하(지하층 포함) • 테라스하우스의 상·하 중첩비 50퍼센트 이하로 하고 1개단을 1개 층으로 함
		• B12	• 2층 이하(지하층 포함) • 테라스하우스의 상·하 중첩비 50퍼센트 이하로 하고 1개단을 1개 층으로 함
해당블럭		• B1 ~ B8, B10 ~ B14, B16 ~ B21	

<2014.12 제24차 실시계획 변경, 2015.5 제26차 실시계획 변경, 2015.11 제28차 실시계획 변경, 2015.12 제29차 실시계획 변경, 2016.6. 제32차 실시계획 변경, 2019.4 제43차 실시계획 변경, 2019.10 제46차 실시계획 변경 >

2-2-2-3 블록형 단독주택용지의 세대수는 <표 2-2-3>를 따르되, 블록별 수용세대수는 5퍼센트 범위내에서 증감이 가능하다. <2015.5 제26차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>



<표 2-2-3> 1-1생활권 블록형 단독주택용지내 적용 세대수 등

필지번호		필지면적 (제곱미터)	세대수(호)	최고층수	건폐율 (퍼센트)	용적률 (퍼센트)	평균면적 (㎡)	비 고
기정	B1	24,417	55	3	500이하	800이하	640	639
기정	B2	15,314	44	3	400이하	800이하	350	348
기정	B3	20,102	57	3	400이하	800이하	350	353
기정	B4	13,593	39	3	400이하	800이하	350	348
기정	B5	19,587	56	3	400이하	800이하	350	350
기정	B6	17,174	49	3	400이하	800이하	350	350
기정	B7	15,220	38	3	400이하	800이하	350	354
기정	B8	14,467	41	3	400이하	800이하	350	348
기정	B10	9,816	39	3	400이하	800이하	250	252
기정	B11	9,814	39	3	400이하	800이하	250	252
기정	B12	18,217.1	60	2	400이하	800이하	300	304(특계)
기정	B13	12,493	35	3	400이하	800이하	350	347(특계)
기정	B14	21,019	58	3	400이하	800이하	350	362(특계) (대지분할 가능선)
기정	B16	16,556	30	3	400이하	800이하	550	552
기정	B17	28,957	49	3	400이하	800이하	550	591
기정	B18	23,682	43	3	400이하	800이하	550	551
기정	B19	13,304	30	3	500이하	800이하	450	437
기정	B20	12,502	28	3	500이하	800이하	500	500
기정	B21	16,768	36	3	400이하	800이하	550	537
계		323,002.1	826	—	—	—	—	—

<2013.12 제19차 실시계획 변경, 2014.7 제22차 실시계획 변경, 2014.12 제24차 실시계획 변경, 2015.5 제26차 실시계획 변경, 2015.11 제28차 실시계획 변경, 2015.12 제29차 실시계획 변경, 2016.6. 제32차 실시계획 변경, 2016.8. 제33차 실시계획 변경, 2017.4 제36차 실시계획 변경, 2017.10 제38차 실시계획 변경, 2018.5 제40차 실시계획 변경, 2019.4 제43차 실시계획 변경, 2019.10 제46차 실시계획 변경>

2-2-3 대지 조성원칙

2-2-3-1 개발행위허가 신청 시 제출도서는 국토교통부의 「개발행위허가 운영지침」에 따르며, 다음 각오의 내용을 포함하여 제출하여야 한다. <2015.5 제26차 실시계획 변경>

- ① 절·성토 또는 옹벽 설치시에는 지나친 옹벽발생 및 과도한 토공사 발생을 검토할 수 있는 대지 중·횡단면도
- ② 주변의 양호한 자연환경을 활용하고 자연지형에 순응하는 대지 조성계획을 검토할 수 있는 건축개요 및 개략 설계도서(배치도, 평면도, 입면도, 단면도)
- ③ 대상지 주변의 공원 및 녹지 등과의 연결부에 대한 환경친화적 공간 계획을 확인 할 수 있는 토지이용계획도, 녹지 및 공개공지 계획도
- ④ 건축물의 형태, 외관계획, 주요 조망점에서의 대지경관을 표현한 투시도 또는 조감도
- ⑤ 자연수원(수목, 표토, 수계)에 대한 보존 및 활용계획을 확인 할 수 있는 피해방지계획도 및 복구계획도

2-2-4 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-2-4-1 “건축한계선”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-2-4-2 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한은 「건축법」 및 같은법 시행령, 「세종특별자치시 건축조례」에 따른다. <2013.12 제19차 실시계획 변경, 2020.6 제48차 실시계획 변경>

2-2-4-3 “테라스하우스”의 경우 상하 중첩비를 50퍼센트 이하가 되도록 한다.



[그림 2-2-1] 테라스 하우스의 중첩비 예시도

2-2-5 건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

2-2-5-1 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 아래와 같다.

- ① 지붕의 형태는 경사지붕을 의무화하며 지붕의 물매는 10분의 3이상으로 조성한다.<2017.5. 제36차 실시계획 변경>
- ② 경사지붕은 수평투영 면적의 50퍼센트이상 설치하여야 하며, 나머지 부분에 대해서는 평지붕을 설치할 수 있다.<2017.5. 제36차 실시계획 변경>
- ③ 옥상층의 부대시설(옥탑, 철탑 등)의 높이는 2미터를 초과할 수 없으며 각종설비(물탱크,에어컨실외기 등)는 차폐시설을 하여야 한다.
- ④ ①항 내지 ③항에도 불구하고 B12블록의 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 시행지침 [6-2-3]의 규정에 따른다. <2015.12 제29차 실시계획 변경>

2-2-5-2 건축물의 담장, 대문에 관한 사항은 아래와 같다.

- ① 담장과 대문의 높이는 0.8미터 이하가 되도록 한다.
- ② 담장의 재료는 생울타리, 자연재료(목재, 자연석 등)를 사용한다. <2015.5 제26차 실시계획 변경>
- ③ ①, ②에도 불구하고 도로·공원·녹지·공공공지와의 높이차가 발생하는 등 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 철제 등 인공재료(다만, 스테인리스 스틸 지양)로 높이 1.2미터 이하의 담장을 설치할 수 있다. <2015.5 제26차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-2-5-3 “블록형단독주택용지” 내 근린생활시설용도에 관한 사항은 아래와 같다.

- ① 개별 점포로의 출입만을 위한 계단, 경사로 설치는 불허한다.

- ② 1층 바닥으로부터의 진입부는 전면도로의 높이와 10센티미터 이하의 높이차를 두어 조성하며 폭은 1.5미터 이상, 경사도는 1/12 이하로 경사로를 설치할 것을 권장한다.

2-2-6 대지내 공지에 관한 사항

2-2-6-1 공개공지는 지구단위계획결정도에서 정하는 위치에 조성하며 조성방법은 시행지침 [1-2-20]의 규정에 따른다.

- ① 가구 모퉁이에 조성하는 공개공지는 시행지침 [1-2-20-6]의 기준을 적용하여 조성한다.
- ② 공개공지 위치권장의 경우에는 가급적 해당 위치에 공개공지를 조성하도록 권장한다.
- ③ 지구단위계획으로 공개공지 위치가 지정되지 않은 경우에는 공원, 연결녹지, 공공보행통로 등과 연계하여 공개공지를 조성할 것을 권장한다.

2-2-6-2 지구단위계획결정도에서 정하는 공공조경에 관한 조성방법은 시행지침 [1-2-22]의 규정에 따른다.

2-2-7 대지내 차량진출입에 관한 사항

2-2-7-1 차량의 진·출입구는 지구단위계획결정도에서 정한 “차량출입 불허구간” 이외의 범위에 설치하여야 하며 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하도록 한다.

2-2-8 대지내 차량동선에 관한 사항

2-2-8-1 보행로와 교차하는 지점은 시행지침 [1-2-21-3]의 ‘보행자우선구조’로 조성한다. <2017.1 제34차 실시계획 변경>

2-2-8-2 간선도로와의 교차는 직각교차를 하도록 한다.

2-2-8-3 효율적인 자주식 주차가 될 수 있도록 건축물 진출입로는 양방향(2way)으로 계획하여야 한다. <2017.1 제34차 실시계획 변경>



2-2-9 부설주차장 설치에 관한 사항

2-2-9-1 용지내 부설주차장 설치는 시행지침 [1-2-25]의 부설주차장 설치기준을 따른다.

2-2-9-2 블록형 단독주택용지내 건축물 부설주차장은 지형을 활용하여 설치할 것을 권장한다.

2-2-9-3 주차장을 포장할 경우에는 잔다·식생 및 투수블록 등 생태적 소재를 이용한 ‘투수성 포장’으로 하여야 하며 필요시에는 커뮤니티 공간으로 활용할 수 있다. 단, 필로티 하부 주차장은 제외한다.

2-2-10 자전거 주차장 및 관련부대시설에 관한 사항

2-2-10-1 주거단지내 자전거도로 연계 및 세대별 자전거 주차장 계획을 의무화한다.

2-2-10-2 자전거 주차장 설치기준은 「자전거이용시설의구조·시설기준에관한규칙」 제16조를 따른다.

2-2-11 특화계획에 관한 사항

2-2-11-1 B12블록의 특화계획에 관한 사항은 제6편 「특화계획 시행지침」을 따른다. <2015.12 제29차 실시계획 변경>

2-2-12 개별 시설물의 미관 기준에 관한 사항

2-2-12-1 용지 내 시설물의 미관 기준에 관한 사항은 시행지침 [1-2-29]를 따른다. <2018.3 제39차 실시계획변경>×2021.12. 제54차 실시계획변경>

2-2-13 태양광 발전시설에 관한 사항 <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-2-13-1 태양광 발전시설을 설치할 때에는 시행지침 ‘1-2-34 태양광발전시설에 관한 사항’을 따른다.

2-3 근린생활시설용지

2-3-1 가구 및 획지계획에 관한 사항

2-3-1-1 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정하는 획지를 필지의 기본 단위로 하며 분할하거나 합병 할 수 없다.

2-3-2 건축물의 규모 등에 관한 사항

2-3-2-1 건축물 용도표시는 RC로 한다.

<표 2-3-1> 시행지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		=		근생1		<ul style="list-style-type: none"> - 단지번호 : 근린생활시설용지의 블록번호 - 용도 : RC용도의 근린생활시설용지 - 최고층수 : 3층 이하 - 건폐율 : 50퍼센트 이하 - 용적률 : 80퍼센트 이하
용도	최고층수			RC	3층	
건폐율	용적률			50 이하	80 이하	

2-3-2-2 필지별 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수 등에 관한 사항은 <표 2-3-2>에 따른다.

<표 2-3-2> 1-1생활권 근린생활시설용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수

구분		근린생활시설용지	
건축물 용도	도면표시	RC (Residential Commercial)	
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 근생 1~8, 10 	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설(장 의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소, 수리점(차량), 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외)
		<ul style="list-style-type: none"> • 근생 9 	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설(소매점, 휴게음식점, 제과점, 주민의 진료·치료 등을 위한 시설, 공공업무시설, 주민이 공동으로 이용하는 시설)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도외 용도 	
건폐율		<ul style="list-style-type: none"> • 50퍼센트 이하 	
용적률		<ul style="list-style-type: none"> • 80퍼센트 이하 	
최고층수		• 근생1~8, 근생10	• 3층 이하
		• 근생9	• 2층 이하
해당블럭		• 근생1~10	

주) 근생1, 2-4~6, 3-3~11, 6-1~12, 7-3, 8-1, 8-8은 교육환경보호구역에 해당
(2013.8 제17차 실시계획 변경, 2015.7 제27차 실시계획 변경, 2016.6. 제32차 실시계획 변경, 2019.4 제43차 실시계획 변경, 2019.10 제46차 실시계획 변경, 2020.6 제48차 실시계획 변경)



2-3-3 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-3-3-1 “건축한계선”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-3-4 건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

2-3-4-1 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 아래와 같다.

- ① 지붕은 수평투영면적의 50퍼센트 이상을 경사지붕으로 할 것을 권장한다.
- ② 경사지붕 설치시 지붕의 물마는 4/10 이상으로 한다.
- ③ 옥상층의 부대시설(옥탑, 철탑 등)의 높이는 4.5미터를 초과할 수 없으며 각종설비(물탱크, 에어컨실외기 등)는 차폐시설을 하여야 한다. <2014.5 제21차 실시계획 변경>

2-3-4-2 실외기실 설치<2015.7 제27차 실시계획 변경>

- ① 실외기실 설치에 관한 사항은 시행지침 [1-2-18]에 따른다.

2-3-5 대지내 공지에 관한 사항

2-3-5-1 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지의 조성방법은 시행지침 [1-2-19]의 규정을 따른다.

2-3-6 대지내 차량진출입에 관한 사항

2-3-6-1 차량의 진·출입구는 지구단위계획결정도에서 정한 “차량출입 불허구간” 이외의 범위에 설치하여야 한다. 다만, 도시관리계획(지구단위계획) 결정권자가 인정하는 경우에는 차량진·출입구의 위치를 변경할 수 있다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-3-6-2 “차량출입 불허구간”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-3-6-3 차량의 진·출입구는 대지당 1개소만 설치할 수 있다.

2-3-7 부설주차장 설치에 관한 사항

2-3-7-1 부설주차장 설치에 시행지침 [1-2-25]의 부설주차장 설치 기준에 따른다.

2-3-7-2 근생9 블록의 특화계획에 관한 사항은 제6편 「특화계획 시행지침」을 따

른다.<2016.6. 제32차 실시계획 변경>

2-3-8 개별 시설물의 미관 기준에 관한 사항

2-3-8-1 용지 내 시설물의 미관 기준에 관한 사항은 시행지침 [1-2-29]를 따른다.
<2018.3 제39차 실시계획변경>×<2021.12. 제54차 실시계획변경>

2-3-9 태양광 발전시설에 관한 사항 <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-3-9-1 태양광 발전시설을 설치할 때에는 시행지침 ‘1-2-34 태양광발전시설에 관한 사항’을 따른다.



2-4 공동주택용지

2-4-1 획지의 분할 및 합병에 관한 사항

2-4-1-1 공동주택용지의 획지는 가구단위로 하며 모든 획지는 분할할 수 없다. 다만, 지구단위계획에 의하여 대지분할가능선이 계획된 경우는 예외로 한다.

2-4-2 건축물의 규모 등에 관한 사항

2-4-2-1 공동주택용지의 건축물은 아파트 및 부대복리시설에 한하며 가구별 세부기준은 지구단위계획결정도에 따른다.

2-4-2-2 부대복리시설이라 함은 주택법 및 주택법 시행령이 정하는 부대복리시설을 말한다. <2018.10 제41차 실시계획 변경, 2020.6 제48차 실시계획 변경>

2-4-2-3 공동주택용지의 용도표시는 중저밀(RL), 중밀(RM)로 한다.

<표 2-4-1> 공동주택용지 건축물 허용용도 · 건폐율 · 용적률 · 층수

구분		공동주택용지	
건축물 용도	도면표시	RL (Residential Low) / RM (Residential Middle)	
	허용용도	<ul style="list-style-type: none">• 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 2. 공동주택• 「주택법」 및 「주택법 시행령」이 정하는 부대복리시설	
	불허용도	<ul style="list-style-type: none">• 허용용도외 용도	
건폐율		〈표2-4-4〉에 따름	
용적률			
최고층수			
해당블럭	1-1생활권	• L1 ~ L10(중저밀용지), M1 ~ M12(중밀용지)	
	1-3생활권	• L1 ~ L4(중저밀용지), M1 ~ M8(중밀용지)	

<2020.6 제48차 실시계획 변경>

2-4-2-4 각 아파트 단지의 주택규모는 <표2-4-4>, <표2-4-5>에서 정하는 주택규모, 용적률, 세대수로 계획하도록 한다. 다만, 계획세대수의 변경 등에 관한 사항은 「행정중심복합도시 토지공급지침」에 따른다.

2-4-2-5 공동주택용지의 블록별 건폐율, 용적률, 층수는 규정하는 내용을 초과할 수 없다.

2-4-2-6 공동주택 지구단위계획결정도에서 지정하는 주택의 유형과 용적률, 층수 등에 대한 내용은 <표 2-4-2>에서 정하는 바와 같이 표기한다.

2-4-2-7 <표 2-4-3>의 가구별 유형적용기준은 지구단위계획에서 제시된 주택평형의 유형으로서 <표 2-4-4>에서 정한 주택유형을 준수하여야 한다.

<표 2-4-2> 시행지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		=	L9		<div>– 단지번호 : 공동주택용지의 블록번호</div> <div>– 용도 : RL용도의 공동주택용지</div> <div>– 최고층수 : 15층 이하</div> <div>– 건폐율 : 50퍼센트 이하</div> <div>– 용적률 : 140퍼센트 이하</div> <div>– 주택유형 : C</div> <div>– 생태도시기술적용 : 산·재생에너지 특화단지 조성</div>
용도	최고층수		RL	15층	
건폐율	용적률		50 이하	140 이하	
주택유형	–		C	–	
생태도시기술적용			산·재생에너지특화단지		

※ 산·재생에너지특화단지의 위치는 지구단위계획결정도에 따르며 구체적인 조성방법은 시행지침 제4편 [4-1-4-1]의 기준에 따른다.

<표 2-4-3> 블록별 유형적용기준

유형	평형분류	비고
A	60제곱미터 이하	임대 또는 분양
B	60제곱미터초과~85제곱미터 이하	임대 또는 분양
C	85제곱미터초과	분양



<표 2-4-4> 1-1생활권 공동주택용지의 주택 및 건축 규모계획 - 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수, 분양형태

필지 번호	주택유형	필지면적 (제곱미터)	세대수 (호)	최고층수 (평균층수)	건폐율 (퍼센트)	용적률 (퍼센트)	비 고
L1	60㎡이하	15,119.3	270	18 (15)	500이하	1400이하	중저밀
	60㎡초과 - 85㎡이하	32,858.7	430				
	85㎡초과	31,191.0	298				
L2	85㎡초과	67,177.0	642	18 (15)	500이하	1400이하	중저밀
L3	60㎡이하	28,413.0	544	18 (15)	500이하	1450이하	중저밀
L4	60㎡이하	7,823.9	150	18 (15)	500이하	1450이하	중저밀
	60㎡초과 - 85㎡이하	16,442.1	231				
L5	60㎡초과 - 85㎡이하	40,729.5	562	18 (15)	500이하	1450이하	중저밀
	85㎡초과	30,772.5	310				
L6	60㎡이하	17,302.1	329	18 (15)	500이하	1450이하	중저밀
	60㎡초과 - 85㎡이하	17,584.1	245				
L7	60㎡이하	11,147.2	212	18 (15)	500이하	1450이하	중저밀
	60㎡초과 - 85㎡이하	8,036.8	112				
L8	60㎡이하	11,967.6	227	18 (15)	500이하	1450이하	중저밀
	60㎡초과 - 85㎡이하	15,684.6	218				
L9	85㎡초과	54,854.6	533	18 (15)	500이하	1400이하	중저밀
L10	85㎡초과	33,784.8	329	18 (15)	500이하	1400이하	중저밀
소계		440,888.8	5,642	—	—	—	—

<2014.12 제24차 실시계획 변경, 2015.11 제28차 실시계획 변경, 2016.6. 제32차 실시계획 변경, 2019.5 제44차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>

필지 번호	주택유형	필지면적 (제곱미터)	세대수 (호)	최고층수	건폐율 (퍼센트)	용적률 (퍼센트)	비 고
M1	60㎡초과 - 85㎡이하	13,316.0	225	30	50이하	175이하	중밀
	85㎡초과	15,889.0	196				
M2	60㎡초과 - 85㎡이하	15,163.3	254	30	50이하	175이하	중밀
	85㎡초과	11,448.6	140				
M3	60㎡이하	8,335	191	30	50이하	178이하	중밀
	60㎡초과 - 85㎡이하	17,924	301				
M4	60㎡이하	9,270.6	215	30	50이하	178이하	중밀
	60㎡초과 - 85㎡이하	29,599.6	503				
M5	60㎡이하	8,893.2	206	30	50이하	178이하	중밀
	60㎡초과 - 85㎡이하	17,672.7	300				
M6	85㎡초과	23,119	283	30	50이하	175이하	중밀
M7	60㎡이하	12,941.8	303	30	50이하	178이하	중밀
	60㎡초과 - 85㎡이하	18,359.0	315				
M8	85㎡초과	36,274	440	30	50이하	175이하	중밀
M9	60㎡이하	20,811.2	485	30	50이하	178이하	중밀
	60㎡초과 - 85㎡이하	13,351.1	228				
M10	60㎡초과 - 85㎡이하	58,170	982	30	50이하	178이하	중밀
M11	60㎡초과 - 85㎡이하	36,145.3	600	30	50이하	174이하	중밀(임대)
M12	60㎡이하	43,984.5	1,248	30	50이하	165이하	중밀(임대)
소계		410,667.9	7,415	—	—	—	—
합계		851,556.7	13,057	—	—	—	—

<2014.12 제24차 실시계획 변경, 2015.5 제26차 실시계획 변경, 2016.6. 제32차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>



<표 2-4-5> 1-3생활권 공동주택용지의 주택 및 건축 규모계획 - 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수, 분양형태

필지 번호	주택유형	필지면적 (㎡)	세대수 (호)	최고층수 (평균층 수)	건폐율 (퍼센트)	용적률 (퍼센트)	비 고
L1	60㎡~85㎡이하	12,155.2	163	18 (15)	50이하	140이하	중저밀
	85㎡초과	37,794.8	370				
L2	60㎡이하	17,876.8	350	18 (15)	50이하	150이하	중저밀
	60㎡~85㎡이하	15,544.2	223				
L3	60㎡이하	21,702.1	426	18 (15)	50이하	150이하	중저밀
	60㎡~85㎡이하	21,134.5	304				
L4	60㎡~85㎡이하	16,035.1	220	18 (15)	50이하	144이하	중저밀
	85㎡초과	20,366.5	204				
소계		162,609.2	2,260	-	-	-	-
M1	60㎡~85㎡이하	98,236	1,623	30	50이하	175이하	중밀
M2	60㎡~85㎡이하	18,487	310	30	50이하	175이하	중밀(임대)
M3	60㎡~85㎡이하	37,266.8	626	30	50이하	176이하	중밀
	85㎡초과	20,067.2	246				
M4	60㎡~85㎡이하	75,745.5	1,204	30	50이하	176이하	중밀
	85㎡초과	12,932.5	156				
M5	60㎡이하	59,973	1,684	30	50이하	165이하	중밀(임대)
M6	60㎡이하	54,148.5	1,270	30	50이하	180이하	중밀
	60㎡~85㎡이하	42,998.5	739				
M7	60㎡~85㎡이하	15,156.9	254	30	50이하	175이하	중밀(임대)
M8	60㎡~85㎡이하	27,188.7	440	30	50이하	171이하	중밀
	85㎡초과	39,781.8	470				
소계		501,982.4	9,022	-	-	-	
합계		664,591.6	11,282				

<2015.5 제26차 실시계획 변경, 2016.6. 제32차 실시계획 변경, 2016.8. 제33차 실시계획 변경, 2017.1 제34차 실시계획 변경>

2-4-3 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

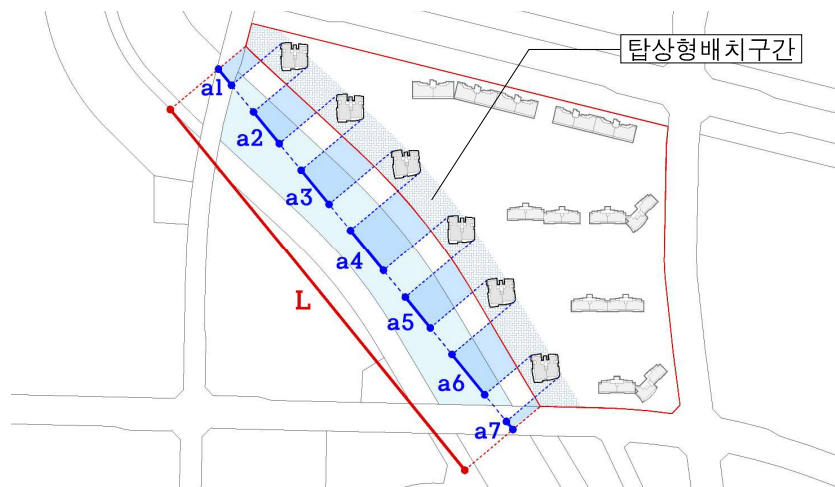
2-4-3-1 “탑상형배치구간”의 폭은 30미터로 하고 위치는 지구단위계획결정도에 따르며 그 조성방법은 아래와 같다.

- ① “탑상형배치구간” 내에 건축면적의 70퍼센트 이상을 시행지침 [1-1-5-20]에서 정하는 “탑상형 아파트”로 배치하여야 한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>
- ② “탑상형배치구간”의 경계에 주거동이 걸친 경우에는 건축면적의 50퍼센트 이상이 “탑상형배치구간” 내에 있도록 권장한다.

2-4-3-2 “개방지수”는 탑상형배치구간내에만 적용하며 제천방향으로 건축물을 투영하여 개방부 폭의 합에 대한 구간길이의 비율로 산정한다.

- ① “탑상형배치구간” 내 “개방지수”는 50퍼센트 이상으로 한다.

$$\text{개방지수(퍼센트)} = \frac{(a1+a2+a3+a4+a5+a6+a7)}{(L)} \times 100$$



[그림 2-4-1] 개방지수 산정 예시도

- ② “탑상형배치구간”의 경계에 주거동이 걸친 경우에는 “개방지수” 산정시 구간내부에 해당하는 주거동부분만 투영하여 개방부를 산정한다.

2-4-3-3 “통경축반영구간”의 폭은 10미터로 하고 위치는 지구단위계획결정도에 따르며 그 조성방법은 아래와 같다.

- ① “통경축반영구간” 내에는 건축물의 건축을 금지하며 아케이드, 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의해 차폐되지 않아야 한다.
- ② “통경축반영구간”에 접한 주동은 가급적 통경축에 평행이 되도록 배

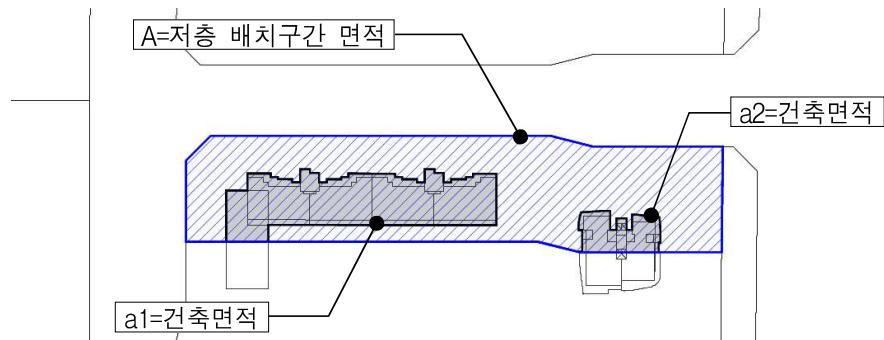
치할 것을 권장한다.

- ③ 지상부에 보행통로 또는 휴게공간을 조성하기 위하여 수목을 식재하거나 가로등, 벤치 등의 시설물을 설치하는 것은 가능하나 보행자의 눈높이에서 시야가 차폐되지 않도록 하여야 한다.

2-4-3-4 “저층 배치구간”의 폭은 30미터로 하고 위치는 지구단위계획결정도에 따르며 그 조성방법은 아래와 같다.

- ① “저층 배치구간” 내 건축물의 층수는 8층 이하로 한다.
- ② 지구단위계획결정도에 표기된 바에 따라 “저층 배치구간” 내 건폐율을 15퍼센트 또는 25퍼센트 이상 확보하여야 한다.
- ③ “저층 배치구간” 내 건폐율은 구간내 건축면적의 총 합에 대한 구간면적의 비율로 산정한다.

$$\text{저층 배치구간내 건폐율(퍼센트)} = \frac{(a1+a2)}{(A)} \times 100$$



[그림 2-4-2] 저층 배치구간내 건폐율 산정 예시도

2-4-3-5 “부대복리시설 배치구간”의 위치는 지구단위계획결정도에 따르며 그 조성방법은 아래와 같다.

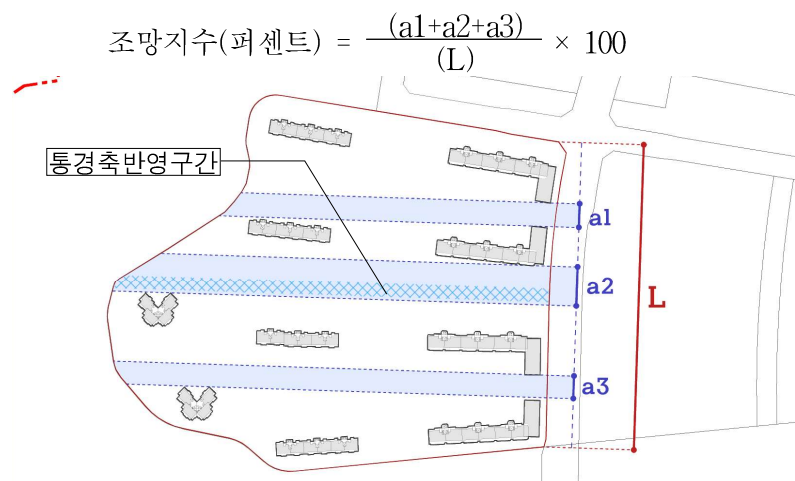
- ① “부대복리시설 배치구간”이 지정된 경우에는 가로 활성화를 위하여 단지내 필요한 부대복리시설을 해당 구간내에 배치할 것을 권장한다.
- ② 부대복리시설 가운데 관리사무소, 노인정 등 거주민의 이용편의를 위하여 단지내부에 배치하는 것이 바람직한 시설은 공공보행통로, 보행자도로 등 보행 접근성을 고려하여 단지내부에 배치할 수 있다.
- ③ “부대복리시설 배치구간”이 지정되지 않은 경우에는 단지내 보행동선 체계, 이용거리, 주거환경 등을 고려하여 부대복리시설의 위치를 정하되 가급적 단지 출입구에 배치하도록 권장한다.

2-4-3-6 건축한계선의 위치는 지구단위계획결정도에 따르며 구체적인 사항은 아래와 같다.

- ① 프라이버시 보호와 주행차량 소음저감을 위한 조치에 필요한 공간을 확보하고자 대지경계로부터 3미터의 건축한계선을 지정한다.
- ② 가로의 활성화 및 쾌적한 보행환경 조성을 위하여 1-1생활권내 중심가로인 중로1-1035, 중로1-1036호선변, 1-3생활권내 중심가로인 중로1-1047호선변은 5미터의 건축한계선을 지정한다.
- ③ 공동주택용지의 가구 외곽부 모퉁이변에는 공개공지가 지정될 수 있도록 지구단위계획결정도에 따라 건축한계선을 지정한다.

2-4-3-7 “조망지수”는 서측 경계부 산지와 접한 공동주택용지에 적용하며 구체적인 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

- ① “조망지수”는 서측 경계부 산지 방향에서 생활권내 중심가로인 중로1-1035호선 방향으로 건축물을 투영할 때, 개방부 폭의 합에 대한 대지 길이의 비율을 말한다.
- ② “조망지수”는 15퍼센트 이상을 확보하여야 한다.



[그림 2-4-3] 조망지수 산정 예시도

- ③ 개방부 폭을 산정하기 위해 건축물을 투영할 때는 통경축 반영구간과 평행하도록 한다.
- ④ “조망지수” 산정시 개방부는 아케이드, 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의한 차폐 없이 완전히 개방된 부분만을 인정한다.

2-4-4 건축물의 최고층수 지정에 관한 사항

2-4-4-1 공동주택용지내 건축물의 층수가 획일적으로 조성되지 않도록 스카이라인, 인근지역과의 관계 및 대지의 형상을 고려하여 창의적으로 주동을 배치하여야 한다.

- ① 중저밀용지의 평균층수는 15층 이하, 최고층수는 18층으로 계획한다. 이 경우 평균층수는 해당 단지내 아파트(별동의 부대·복리시설 제외)의 각 동의 연면적의 합계(아파트 지상에 설치된 필로티 및 부대·복리시설은 연면적에 포함하되 지하부분은 제외)를 기준면적으로 나누어 환산한 층수로 산정한다.

* 기준면적 : 각 동의 연면적(필로티는 연면적에 포함하되 지하부분은 제외)을 해당 동의 층수(필로티도 층수에 포함)로 나눈 면적을 모두 합한 면적

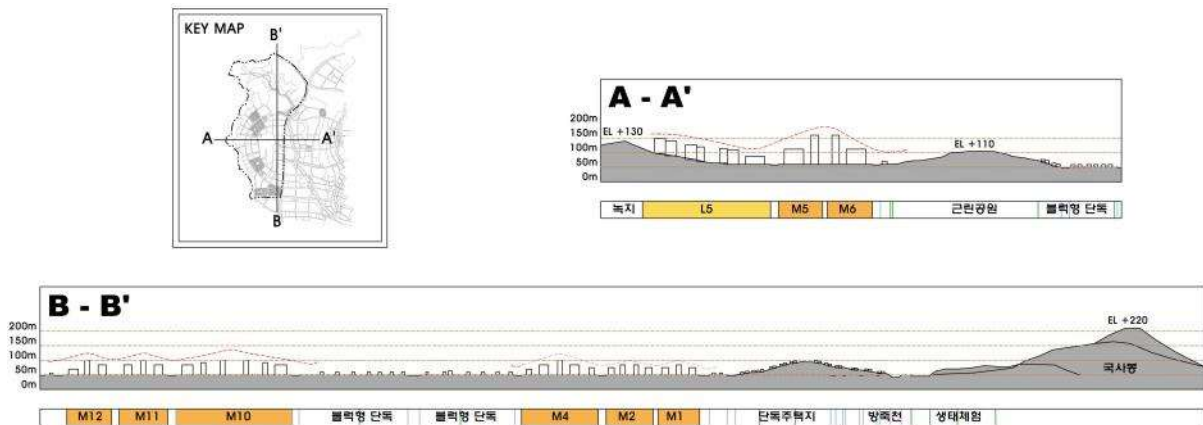
* 층수는 「건축법시행령」 제119조에 따르되 하나의 동에서 층수가 다른 경우에는 가장 높은 층수로 산정한다.

* 산정식은 아래와 같다.

$$\text{평균층수} = \frac{\text{아파트의 지상연면적}}{\text{기준면적}}$$

$$\text{기준면적} = \sum \frac{\text{각 동의 지상연면적}}{\text{각 동별 층수}}$$

- ② 중밀용지는 최고층수를 30층 이하로 계획한다.
- ③ 중밀용지에는 최소 5개층 이상의 층수 차이가 나도록 주거동을 배치할 것을 권장한다.



[그림 2-4-4] 건축물의 최고 층수에 따른 스카이라인 검토

2-4-4-2 공동주택용지내 다양한 건축경관을 유도하기 위하여 공동주택 건축설계공모시에는 층수제한을 하지 않되 저밀주거지역, 커뮤니티 도로, 산지 등 주변지역 현황과 경사도, 향 등의 대지 여건을 종합적으로 고려하여 다양한 스카이라인이 형성되도록 유도한다.

2-4-5 건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

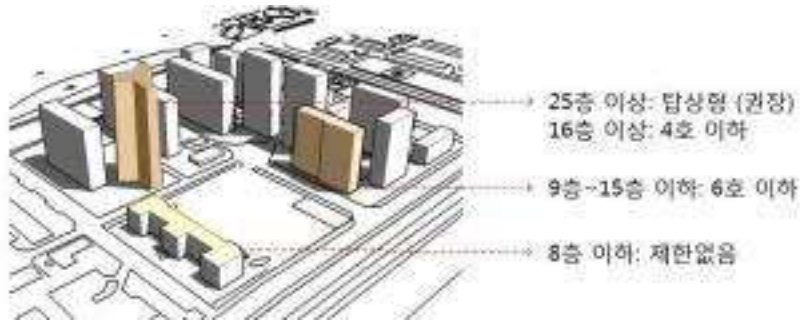
2-4-5-1 공동주택 용지내 주거동의 입면적은 시행지침 [1-2-6-1]의 기준에 따라 산정하며 입면적은 3,200제곱미터 이하로 계획한다. 다만 아래와 같은 경우에는 입면적을 10퍼센트 이내로 완화할 수 있다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

- ① 「행정중심복합도시 토지공급지침」 제16조에 따라 설계공모를 시행하는 경우
- ② 전문가 자문을 통해 경관 및 디자인 개선을 위해 입면적 제한 완화가 필요하다고 인정되는 경우

2-4-5-2 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서 있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 건축물 1개 층의 호수를 제한하며 그 기준은 아래와 같다. 단, 주거동내의 세대별 평균전용면적이 50제곱미터 미만인 경우에는 이를 적용하지 아니한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

- ③ 8층 이하는 제한사항이 없다.
- ④ 9층 이상, 15층 이하의 주동은 6호 이하로 한다.

- ⑤ 16층 이상의 주동은 4호 이하로 한다.
- ⑥ 25층 이상의 주동은 4호 이하의 탑상형을 권장한다.
- ⑦ 여러 층수가 혼합될 경우는 각 주동의 최고층수 기준을 적용한다.



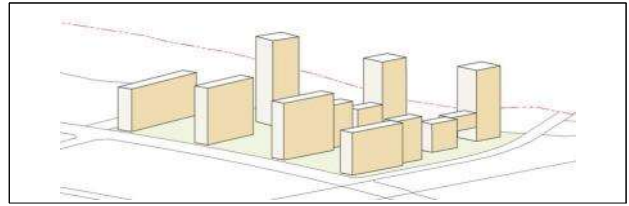
[그림 2-4-5] 주거동 길이 제한 예시도

2-4-5-3 공동주택용지내 담장 및 계단에 관한 사항은 아래와 같다.

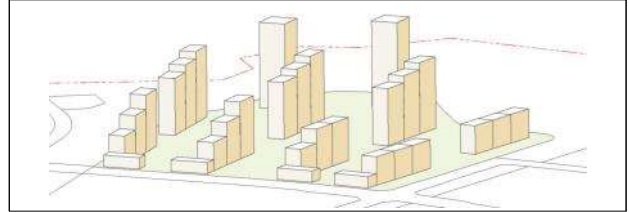
- ① 가로경관의 커뮤니티 활성화 및 개방감 확보를 위해 원칙적으로 담장 및 울타리를 설치하지 않아야 한다. 다만, 인접대지 또는 도로와의 높이차 등 지형상 여건으로 건축위원회 자문 또는 심의를 통해 해당 승인권자(또는 허가권자)가 불가피하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다. <2015.11 제28차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>
- ② 보행자 전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성함으로써 경계부를 자연스럽게 처리한다.
- ③ 계단을 설치하는 경우에는 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼방지를 위한 소재를 사용하여야 한다.
- ④ 휠체어 이용이 가능하도록 계단 근처에 램프를 설치하되 주동 1개층 높이 이상의 단차가 발생하여 램프 설치가 불가능한 경우에는 엘리베이터 이용이 가능하도록 하여야 한다.

2-4-5-4 공동주택용지내 아파트 주동은 판상형, 탑상형을 기준으로 하되 아래에 제시된 혼합유형을 적용할 것을 권장한다.

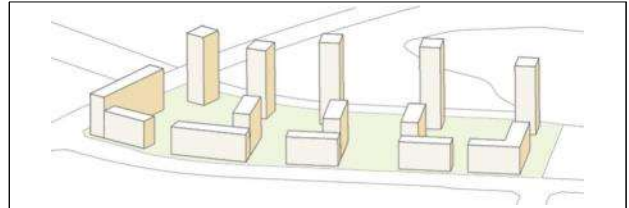
1. 혼합형(탑상형+판상형)



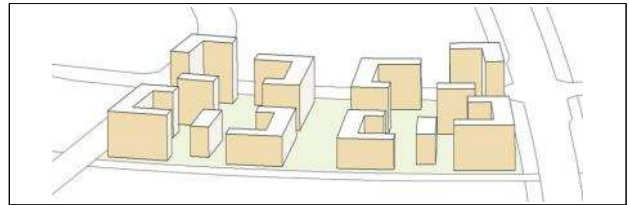
2. 계단식 판상형



3. 혼합형(중정형+탑상형)



4. 중정형



[그림 2-4-6] 주동유형 예시

2-4-5-5 “필로티” 조성에 관한 사항은 아래와 같다.

- ① 주거동의 전용면적이 60제곱미터 이상이고 한 층에 연속되는 호수가 6호 이상인 경우는 4호마다 1개소씩 필로티 구조를 설치하여야 한다.
- ② 필로티 구조에 대한 구체적인 계획 방향은 시행지침 [1-2-26]의 규정을 따른다.

2-4-5-6 향후의 생활여건 변화, 주민의 다양한 거주환경 요구 등의 증가에 따라 기존주택의 개선이 불가피할 경우 이를 원활히 수용할 수 있는 건축구조 및 설비구조의 “융통형 구조”로 할 것을 권장하며 그 구조기준은 다음과 같다.

- ① 기본 구조체의 전면철거 없이 리노베이션이 가능한 구조
- ② 단위세대의 평면변화가 용이한 구조
- ③ 인접세대와의 부분 또는 전체 통합이 가능한 구조
- ④ 설비구조의 교체가 용이한 구조

2-4-6 대지내 공지에 관한 사항

2-4-6-1 전면공지의 조성방법은 시행지침 [1-2-19]의 규정에 따른다.

2-4-6-2 전면공지를 제외한 대지경계선과 건축한계선 및 건축지정선 사이에 확보된 공지와 「세종특별자치시 건축조례」에 따른 대지 안의 공지에는 다음의 기준에 따라 조성하여야 한다. <2014.9 제23차 실시계획 변경, 2015.3 제25차 실시계획 변경, 2020.6 제48차 실시계획 변경>

- ① 연접한 각종 용지와 기반시설(공원, 녹지, 하천, 공공공지 등)과 기능적·경관적으로 연계되도록 연접한 각종 용지 및 기반시설과의 단차는 1.5미터 이내로 조성하며, 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경이 여유롭게 조성될 수 있도록 한다.
- ② 완충녹지에 면한 구간의 조경은 도로에서 발생하는 소음에 대응하는 수림대 조성을 권장하며 완충녹지와 연계하여 통합적 조경계획을 수립한다.
- ③ 1.5미터를 초과하는 옹벽 및 석축 설치 등을 불허한다.

2-4-6-3 공개공지는 지구단위계획결정도에서 정하는 위치에 조성하며 조성방법은 시행지침 [1-2-20]의 규정에 따른다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

- ① 가구 모퉁이에 조성하는 공개공지는 시행지침 [1-2-20-6]의 기준을 적용하여 조성한다.
- ② 공개공지 위치권장의 경우에는 가급적 해당 위치에 공개공지를 조성하도록 권장한다.
- ③ 지구단위계획으로 공개공지 위치가 지정되지 않은 경우에는 공원, 연결녹지, 공공보행통로 등과 연계하여 공개공지를 조성할 것을 권장한다.

2-4-6-4 지구단위계획결정도에서 정하는 공공보행통로에 관한 조성방법은 시행지침 [1-2-21]의 규정에 따르며 다음의 기준에도 적합하여야 한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

- ① 1-1생활권 가구별 설치기준은 <표2-4-5>와 같다.

<표 2-4-5> 공공보행통로 설치기준

가구번호	공공보행통로	설치기준
L5	폭 6미터 이상	<ul style="list-style-type: none"> 중심녹지축에 대한 연계 : 단지내부 및 인접가구로부터 근린공원에 대한 보행 연결
M11 / M12	폭 6미터 이상	<ul style="list-style-type: none"> 순환녹지축에 대한 연계 : 단지내부 및 인접가구로부터 연결녹지에 대한 보행 연결

- ② 1-3생활권 가구별 설치기준은 <표2-4-6>와 같다.

<표 2-4-6> 공공보행통로 설치기준

가구번호	공공보행통로	설치기준
M1 / M5 / L1 / L2	폭 6미터 이상	<ul style="list-style-type: none"> 중심 보행축에 대한 보조 보행축 형성 : 생활권내 학교, 공원, 연결녹지를 연결하고 인접생활권까지 연계
M6	폭 6미터 이상	<ul style="list-style-type: none"> 중심 커뮤니티에 대한 연계 : 단지내부 및 간선도로변으로부터 복합커뮤니티센터에 대한 보행 연결

- ③ 지구단위계획결정도에 보행자전용도로 및 공원 등과의 연결을 위하여 공공보행통로로 지정되어 있는 구간은 「장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률」에서 정하는 설치기준에 적합하여야 한다.
- ④ 종단 경사도는 최소 1.5퍼센트, 최고 5퍼센트로 하며 2퍼센트를 표준으로 설치한다.
- ⑤ 보행생태축(녹도 및 실개천 등), 단지내 휴게소, 놀이터, 운동장 등과 인접하여 연계되도록 공공보행통로를 설치할 것을 권장한다.
- ⑥ 학교 등 기타 도시계획시설과 접하는 부분에 설치하는 공공보행통로의



경우 인접대지경계선으로부터 폭 1미터 이상의 녹지구간을 별도로 확보한 후 공공보행통로를 설치하여야 한다.

- ⑦ 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치하는 경우에는 보행의 안전성을 확보하여야 한다.

2-4-6-5 지구단위계획결정도에서 정하는 공공조경에 관한 조성방법은 시행지침 [1-2-22]의 규정에 따른다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-4-7 대지내 차량진출입에 관한 사항

2-4-7-1 차량의 진·출입구는 지구단위계획결정도에서 정하는 “차량출입불허구간” 이외의 범위에 설치하여야 한다. 다만, 도시관리계획(지구단위계획) 결정권자가 인정하는 경우에는 차량진·출입구의 위치를 변경할 수 있다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-4-7-2 도로 건너편 단지의 차량진·출입구로부터 30미터 이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 앞단지 출입구의 맞은편에 차량진·출입구를 설치한다.

2-4-7-3 차량의 진·출입구에 대한 사항은 시행지침 [1-2-24]에 따른다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-4-8 대지내 차량동선에 관한 사항

2-4-8-1 보행로와 교차하는 지점은 시행지침 [1-2-21-3]의 ‘보행자우선구조’로 조성한다.<2017.1 제34차 실시계획 변경>

2-4-8-2 간선도로와의 교차는 직각교차를 하도록 한다.

2-4-8-3 효율적인 자주식 주차가 될 수 있도록 건축물 진출입로는 양방향(2way)으로 계획하여야 한다. <2017.1 제34차 실시계획 변경>

2-4-8-4 단지내 부대복리시설 중 근린생활시설등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.

2-4-8-5 단지 출입구를 이용하는 세대수가 1,000세대 이상이 되고 출입구에 면하여 상가가 배치될 경우 단지내 도로의 기준 차선에 추가하여 1개의 차선을 상가에 면하여 설치한다.

2-4-9 부설주차장 설치에 관한 사항

2-4-9-1 용지내 부설주차장 설치는 시행지침 [1-2-25]의 기준에 따른다. 다만, 단지내 세대당 평균 전용면적 60제곱미터 이하로서 분양전환을 전제로 하지 않는 임대주택은 1.0대로 한다.

2-4-9-2 공동주택용지내 각각의 가구에 적용하는 지하주차장의 비율은 아래와 같다.

- ① 일반에게 분양하는 주택단지는 산정된 주차대수의 10분의 9이상을 지하에 설치한다. 다만, 도시관리계획(지구단위계획) 결정권자가 단지의 지형·지반의 상태 기타 단지의 여건으로 보아 지하주차장의 설치가 곤란하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>
- ② 임대주택단지내 지하주차장의 설치비율은 세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 산정된 주차대수의 10분의 7이상, 세대당 전용면적이 60제곱미터를 초과하고 85제곱미터 이하인 경우에는 산정된 주차대수의 10분의 8이상, 세대당 전용면적이 85제곱미터를 초과하는 경우에는 산정된 주차대수의 10분의 9이상에 해당하는 주차장을 지하에 설치한다.

<표2-4-7> 공동주택용지 지하주차장 설치비율

구분		지하주차비율	비고
임대	분양	90퍼센트 이상	—
	60제곱미터 이하	70퍼센트 이상	—
	60제곱미터~85제곱미터	80퍼센트 이상	—
	85제곱미터 초과	90퍼센트 이상	—

2-4-9-3 주차장을 포장하는 경우에는 잔다·식생 및 투수블록 등 생태적 소재를 이용한 ‘투수성 포장’으로 하여야 하며 필요시에는 커뮤니티 공간으로 활용할 수 있다. 단, 필로티 하부 주차장은 제외한다.



[그림 2-4-7] 주차장 투수성 포장 예시

2-4-9-4 지하주차장은 썬큰 혹은 천창 등을 설치하여 자연채광이 가능하고 범죄예방에 도움이 될 수 있는 구조로 할 수 있다.

- ① 공동주택의 지하주차장에는 자연채광과 환기를 위해 300제곱미터당 2제



콤팩터 이상의 개구부 설치를 권장한다(지하2층 이하 제외).

- ② 인공지반을 활용한 데크형 주차장에서는 자연환기 및 자연채광이 될 수 있도록 선큰 또는 천창 등의 설치를 권장한다.

2-4-10 자전거 주차장 및 관련부대시설에 관한 사항

2-4-10-1 주거단지내 자전거도로 연계 및 세대별 자전거주차장 계획을 의무화한다.

2-4-10-2 자전거 주차장 설치기준은 「자전거이용시설의구조·시설기준에관한규칙」 제16조를 따르며 세대당 1.3대 이상을 확보하도록 한다. <2018.10 제41차 실시계획 변경>

2-4-10-3 단지 내 자전거 주차장은 주거동의 필로티 및 출입구, 주차장 등에 설치하도록 하며 주동 내부에 자전거 보관이 가능한 공간을 확보하도록 권장한다.

2-4-10-4 자전거 도로망의 주요지점에는 벤치, 식수대 등을 중심으로 간이 휴게소를 설치한다.

2-4-11 공동주택의 측벽 그래픽에 관한 사항

2-4-11-1 외벽 그래픽의 색채와 형태는 단순하게 계획하고 슈퍼그래픽은 지양한다.

2-4-11-2 독립된 주거동의 외벽면에는 건설업체명이나 브랜드명, 심볼과 로고 등을 표기할 수 없다.

2-4-11-3 건물 측벽 상단에는 마을 이름과 주동번호만을 표기할 수 있다. 다만, 마을명 및 동호수 표기는 아래의 사항을 따르도록 한다. <2015.3 제25차 실시계획 변경, 2016.8 제33차 실시계획 변경>

- ① 공동주택의 마을명 표기는 도로변, 공원·녹지, 공공공지 등에 위치한 주동의 외벽에 표기할 것을 권장한다. 다만, 마을명의 표기가 연속적으로 보이지 않도록 한다.
- ② 야간의 인지성 향상을 위하여 1항에 의해 마을명이 표기된 주동의 측벽에는 야간조명 설치를 권장한다. 다만, 눈부심 및 빛공해 방지 등을 고려하여 별도 조명기구 노출 없이 입체형 LED 조명기구 등의 사용을 권장한다.

③ 아래의 지침 외의 디자인 표기, 측벽에 창이 있는 경우, 야간 경관에 관한 사항 등 조정이 필요한 사항은 건축위원회의 심의를 거쳐 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 변경할 수 있다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

④ 공동주택 마을명 및 동호수 표기는 다음의 표에 따른다.

<표 2-4-8> 공동주택 마을명 및 동호수 표기 가이드라인

구분			내 용		
마을명	표기 방식		마을명 표기는 가로표기를 원칙으로 함 마을명은 마을명이 표기되는 건축벽면 폭의 중심에 위치하도록 함		
	표기 위치	15층 미만	최상위 층으로부터 2층에 표기		
		15층 이상 ~ 20층 미만	최상위 층으로부터 3층에 표기		
		20층 이상	최상위 층으로부터 4층에 표기		
	규격	글자 높이	1,200mm 이상 1,300mm 이하		
		글자 자간	0%		
		글자 장평	95%~100%		
		글자 폭	마을명이 표기되는 건축벽면의 7/10 이내		
	서체	국문·한문	윤고딕 140(권장)		
		영문	Frutiger Bold(권장)		
색채		명도 50이하, 채도 80이하(색상제한 없음)			
야관 경관	색온도	3,500K 이하			
	조명방식	LED 조명기구 등 권장(점멸 금지)			
동호수	표기 방식		동호수 표기는 가로표기를 원칙으로 함 동호수는 동호수가 표기되는 건축벽면 폭의 중심에 위치하도록 함		
	표기 위치	상단	마을명이 표기되어 있는 경우	마을명 아래 1개층 이내에 표기	
			마을명이 표기되지 않은 경우	15층 미만	최상위 층으로부터 3층에 표기
			15층 이상	최상위 층으로부터 4층에 표기	
		하단	15층 이상	석재 등 기반부 위 또는 4층	
			15층 미만	석재 등 기반부 위 또는 4층에 표기하거나 생략가능	
	규격	글자 높이	1,100mm 이상 1,200mm 이하		
		글자 자간	0%		
		글자 장평	95%~100%		
		글자 폭	마을명이 표기되는 건축벽면의 7/10 이내		
	서체		윤고딕 140 또는 Frutiger Bold(권장)		
	색채		명도 50이하, 채도 80이하(색상제한 없음)		
	야관 경관	색온도	3,500K 이하		
		조명방식	LED 조명기구 등 권장(점멸 금지)		



〈2013.8 제17차 실시계획 변경, 2016.8 제33차 실시계획 변경〉

2-4-11-4 단지 출입구에 설치하는 입구 시설물에는 마을명 단지번호(00마을 00단지)를 표시하여야 하며, 건설업체명, 브랜드명, 심볼과 로고 등도 같이 표시할 수 있다. 이때 문자크기는 가로 0.45미터 세로 0.45미터 이내로 한다. 〈2015.3 제25차 실시계획 변경〉

2-4-11-5 공동주택 단지내 건축물의 측벽은 하부에 담쟁이 식재 등의 녹화를 권장한다. 단, 측벽에 개구부(창호 등) 설치 등으로 인하여 녹화가 곤란한 경우는 그러하지 아니한다.

2-4-12 어린이 놀이터의 조성에 관한 사항

2-4-12-1 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 따라 공동주택용지내 어린이 놀이터를 설치할 때에는 공공부문시행지침 중 어린이공원 조성에 관한 지침을 준용하여 설치할 것을 권장한다.

2-4-13 기타사항

2-4-13-1 야간에 인지가 가능하도록 주동의 캐노피에 조명을 설치할 수 있다.

2-4-13-2 공동주택의 색채 범위 등 적용기준은 시행지침 [3-3-4] 를 따른다. 〈2019.4 제43차 실시계획 변경〉

2-4-13-3 공동주택의 재도장은 본 지구단위계획에서 제시하는 적용기준을 원칙으로 하고 관련부서와 협의 후 재도장하여야 한다. 〈2019.4 제43차 실시계획 변경〉

2-4-14 특화설계에 관한 사항 (1-1생활권 L1,L10)

2-4-14-1 1-1생활권 L1, L10은 건축디자인 향상 및 특색있는 도시경관 조성을 위해 아래에서 정하는 기준에 따라 특화설계를 수립한다.

2-4-14-2 “특화주거동 배치구간” 이 지정된 경우 단지의 배치 및 건축물의 형태는 아래의 기준을 따른다.

① “특화주거동 배치구간” 중 아래의 구간에는 타운하우스와 테라스하우

스가 혼합된 저층 주거동을 배치하며, 해당구간에는 전체 세대수의 10퍼센트 이상을 배치한다.



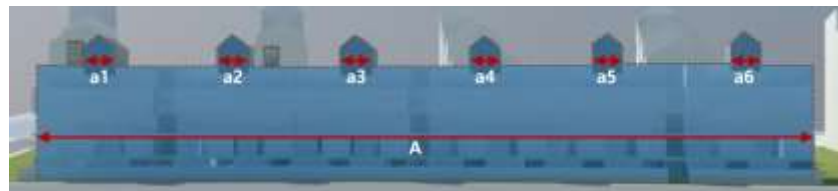
[그림2-4-8] 특화주거동 배치구간
(1-1생활권 L1)



[그림2-4-9] 특화주거동 배치구간
(1-1생활권 L10)

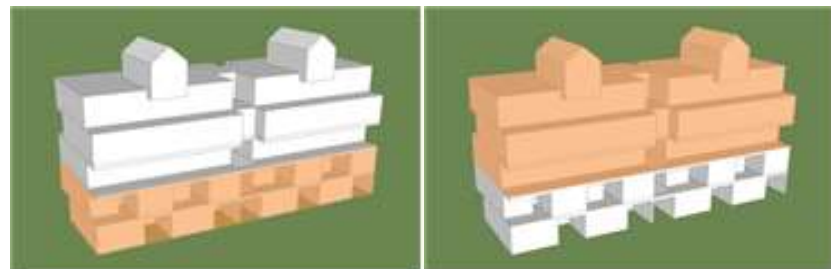
- ② 제1항에서 정한 구간내 주거동의 최고층수는 5층으로 제한하되, 최상층 세대와 연계된 복층 공간을 설치하는 경우 6층까지 허용한다. 이때, 6층 전면부 투영길이 합계가 5층 전면부 투영길이 합계의 30퍼센트를 초과할 수 없다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

$$(a_1 + a_2 + a_3 + \dots + a_n) \leq A \times 30\%$$



[그림2-4-10] 투영길이 산출 예시

- ③ 제1항에서 정한 구간 내 주거동은 타운하우스와 테라스하우스를 혼합하여 구성한다. 이때, 타운하우스는 단일세대가 수직으로 2개층 이상을 사용하여야 하며, 테라스하우스는 자연지형 또는 경사와 무관하게 아래층 지붕공간(테라스)이 위층 거주세대의 앞마당, 정원 등으로 활용할 수 있도록 배치한다.



[그림2-4-11] 특화주거동(타운하우스(1~2층)+테라스하우스(3~5층)) 예시

- ① “특화주거동 배치구간” 중 아래의 구간에는 일반 주거동 하부 2개층 이상에 테라스하우스 또는 타운하우스를 반영한다.



[그림2-4-12] 특화주거동 배치구간
(1-1생활권 L10)



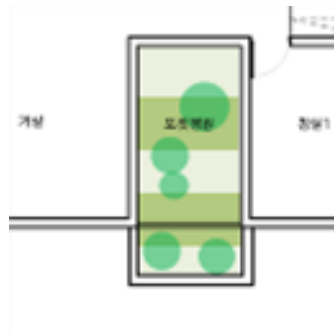
[그림2-4-13] 특화주거동
(일반+타운/테라스 혼합) 예시

2-4-14-3 각 블록은 전체 세대수의 5퍼센트 이상 세대에 포켓가든을 반영한다.
<2020.12 제51차 실시계획 변경>

- ① 포켓가든 세대는 주요 동선 또는 오픈스페이스에서 조망이 가능한 위치에 배치한다.
- ② 포켓가든은 벽체 또는 창호로 밀폐되지 않은 외기에 노출된 공간으로 주동의 입면을 기준으로 일부는 입면 안쪽으로 들어가고 일부는 입면 바깥으로 돌출되도록 배치한다.



[그림2-4-14] 포켓정원 주동평면 예시



[그림2-4-15] 포켓정원
평면 예시



[그림2-4-16] 포켓정원
단면 예시

- ③ 포켓정원의 일부에는 식재를 위한 공간을 조성한다.

2-4-14-4 L1에는 단지의 개방감 확보, 단지 내외부 조망 및 주민 커뮤니티 공간 조성을 위해 일부 주동에 스카이가든을 설치한다.



[그림2-4-17] 스카이가든 설치 예시

2-4-15 개별 시설물의 미관 기준에 관한 사항

2-4-15-1 용지 내 시설물의 미관 기준에 관한 사항은 시행지침 [1-2-29]를 따른다.
 <2018.3 제39차 실시계획변경×2021.12. 제54차 실시계획변경>

2-4-16 태양광 발전시설에 관한 사항 <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-4-16-1 태양광 발전시설을 설치할 때에는 시행지침 ‘1-2-34 태양광발전시설에 관한 사항’을 따른다.

2-5 상업업무용지

2-5-1 가구 및 획지계획에 관한 사항

2-5-1-1 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 필지의 기본 단위로 하며 분할하거나 합병할 수 없다.

2-5-2 건축물의 규모 등에 관한 사항

2-5-2-1 상업업무용지의 용도표시는 C로 한다.

<표 2-5-1> 시행지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		C1		=	<ul style="list-style-type: none"> - 가구번호 : 상업업무용지의 블록번호 - 용도 : C용도의 상업업무용지 - 최고층수 : 8층 이하 - 건폐율 : 70퍼센트 이하 - 용적률 : 500퍼센트 이하
용도	최고층수	C	8층		
건폐율	용적률	70 이하	500 이하		

2-5-2-2 필지별 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수 등에 관한 사항은 <표 2-5-2>, <표 2-5-3>을 따른다.

<표 2-5-2> 1-1생활권 상업/업무용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수

구분		상업업무용지	
건축물 용도	도면 표시	C	
	허용 용도	C1,C2	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설(안마시술소, 안마원, 단란주점, 장의사, 총포판매소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 5. 문화 및 집회시설 7. 판매시설(도매시장, 소매시장 제외) 9. 의료시설(요양병원, 격리병원, 부대사업의 장례식장 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설 15. 숙박시설 중 관광숙박시설 24. 방송통신시설
	불허 용도	C1,C2	• 허용용도외 용도
	건폐율	C1,C2	• 70퍼센트 이하
	용적률	C1,C2	• 500퍼센트 이하
	최고층수	C1,C2	• 8층 이하

주) C1-5~9, C1-13, C2-3~9는 교육환경보호구역에 해당

<2013.8 제17차 실시계획 변경, 2015.7 제27차 실시계획 변경, 2020.6 제48차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>

구분		상업업무용지	
건축물 용도	도면 표시	C	
	허용 용도	C3~6	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설(안마시술소, 안마원, 단란주점, 장의사, 총포판매소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) 5. 문화 및 집회시설 7. 판매시설(도매시장, 소매시장 제외) 9. 의료시설(요양병원, 격리병원, 부대사업의 장례식장 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설 24. 방송통신시설 27. 관광휴게시설
	불허 용도	C3~6	•허용용도외 용도
건폐율	C3-1,2,35 C4-1,2,3	• 70% 이하	
	C3-4 C4-4	• 65% 이하	
	C5, C6	• 70% 이하	
용적률	C3-1,2,35 C4-1,2,3	• 230% 이하	
	C3-4 C4-4	• 200% 이하	
	C5, C6	• 350% 이하	
최고층수	C3,C4	• 4층 지정	
	C5,C6	• 7층 이하	

주) C3, C6은 교육환경보호구역에 해당

〈2013.8 제17차 실시계획 변경, 2015.7 제27차 실시계획 변경, 2015.11 제28차 실시계획 변경, 2020.6 제48차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경〉



<표 2-5-3> 1-3생활권 상업업무용지 건축물 용도·건폐율·용적률·층수 등

구분		상업업무용지
건축물 용도	도면표시	C
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설(안마시술소, 안마원, 단란주점, 장의사, 총포 판매소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 5. 문화 및 집회시설 7. 판매시설(도매시장, 소매시장 제외) 9. 의료시설(요양병원, 격리병원, 부대사업의 장례식장 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설 15. 숙박시설 중 관광숙박시설 24. 방송통신시설
	불허용도	• 허용용도의 용도
	건폐율	• 70퍼센트 이하
용적률	C1, C3	• 500퍼센트 이하
	C2, C4	• 300퍼센트 이하
최고층수	C1, C3	• 8층 이하
	C2, C4	• 5층 이하

주) C1, C2-1~3, C3-1은 교육환경보호구역에 해당

(2013.8 제17차 실시계획 변경, 2015.7 제27차 실시계획 변경, 2020.6 제48차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경)

2-5-2-3 <표 2-5-2>, <표 2-5-3>에 표기된 용적률 및 건폐율은 건축 가능한 최대 규모로서 별도의 규정이 없는 한 이를 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 용적률을 완화 받은 경우에는 예외로 한다.

2-5-3 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-5-3-1 “건축한계선”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-5-3-2 “건축지정선”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

- ① 건축물 외벽이 “건축지정선” 길이의 60퍼센트 이상 접하여야 하며 가급적 75퍼센트 이상 접하도록 할 것을 권장한다.
- ② “건축지정선”에 접하는 건축물의 외벽길이를 산정함에 있어 통로기능의 “필로티” 구조, “아케이드” 구조는 “건축지정선”에 접하는 것으로 인정한다.
- ③ “건축지정선”에 의해 확보되는 공지는 휴게공간으로 조성하거나 영업

공간으로 활용할 수 있다.

2-5-4 건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

2-5-4-1 “아케이드 설치구간”에는 시행지침 [1-2-27]에 따라 아케이드를 설치하여야 한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

① “아케이드 설치구간”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-5-4-2 아케이드 설치구간 외에도 저층부의 보행편의 및 가로경관을 위하여 건축물의 1층부에 아케이드, 차양 등의 설치를 권장한다.

2-5-4-3 건축물의 전면의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 10센티미터 이상 차이가 나지 않도록 하고 장애인 등을 위한 경사로 등을 주출입구에 설치하여야 하며 경사로의 경사도는 1/12 이하로 한다.

2-5-4-4 실외기실 설치 <2015.7 제27차 실시계획 변경>

① 실외기실 설치에 관한 사항은 시행지침 [1-2-18]에 따른다.

2-5-5 대지내 공지에 관한 사항

2-5-5-1 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지의 조성방법은 아래와 같다.

① 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도 및 공원의 보행자통로의 포장높이와 같도록 조성하여야 한다.



[그림 2-5-1] 상업업무용지내 공지조성예시도

② 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장, 에어컨실외기 등 장애물의 설치를 불허한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 옥외시설물의 설치에 예외로 한다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>



2-5-6 대지내 차량진출입에 관한 사항

2-5-6-1 차량의 진·출입구는 지구단위계획결정도에서 정하는 “차량출입 불허구간” 이외의 범위에 설치하여야 한다. 다만, 도시관리계획(지구단위계획) 결정권자가 인정하는 경우에는 차량진·출입구의 위치를 변경할 수 있다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-5-6-2 “차량출입 불허구간”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-5-7 대지내 차량동선에 관한 사항

2-5-7-1 보행로와 교차하는 지점은 시행지침 [1-2-21-3]의 ‘보행자우선구조’로 조성한다.<2017.1 제34차 실시계획 변경>

2-5-7-2 간선도로와의 교차는 직각교차를 하도록 한다.

2-5-7-3 효율적인 자주식 주차가 될 수 있도록 건축물 진출입로는 양방향(2way)으로 계획하여야 한다.<2017.1 제34차 실시계획 변경>

2-5-8 부설주차장의 설치에 관한 사항

2-5-8-1 부설주차장 설치는 시행지침 [1-2-25]의 부설주차장 설치 기준을 따른다.

2-5-9 장애물 없는 도시 조성 계획에 관한 사항

2-5-9-1 무장애 도시 구현을 위하여 건축물로 진입하는 주출입구에 장애인용 램프를 최소 1개 이상 설치하도록 한다.

2-5-10 개별 시설물의 미관 기준에 관한 사항

2-5-10-1 용지 내 시설물의 미관 기준에 관한 사항은 시행지침 [1-2-29]를 따른다. <2018.3 제39차 실시계획변경>×<2021.12. 제54차 실시계획변경>

2-6 공공시설용지(변경)

2-6-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-6-1-1 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정하는 획지를 필지의 기본 단위로 하며 분할하거나 합병할 수 없다.

2-6-2 건축물의 규모 등에 관한 사항

2-6-2-1 필지별 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수 등에 관한 사항은 <표2-6-2>, <표2-6-3>, <표2-6-4>, <표2-6-5>, <표2-6-6>, <표2-6-7>, <표2-6-8>을 따른다.

<표 2-6-1> 시행지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		=	청1-1		- 용도 : 공공청사 용도의 공공시설 - 최고층수 : 5층 이하 - 건폐율 : 60퍼센트 이하 - 용적률 : 200퍼센트 이하
용도	최고층수		공공청사	5층	
건폐율	용적률		60 이하	200 이하	

<표 2-6-2> 1-1생활권 공공시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·층수 등

구분		공공청사용지	
건축물 용도	도면 표시	청1-1, 청1-2	농업-1
	허용 용도	• 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 중 휴게음식점, 지역자치센터(주민센터), 지역아동센터 4. 제2종 근린생활시설 중 체력단련장, 에어로빅장 5. 문화 및 집회시설 중 도서관 10. 교육연구시설 중 도서관 11. 노유자시설 중 이동관련시설 및 노인복지시설 13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설 중 공공업무시설	• 농업기술센터 및 부속용도
	불허 용도	• 허용용도외 용도	• 허용용도외 용도
	건폐율	• 60퍼센트 이하	• 20퍼센트 이하
		용적률	층수
		• 200퍼센트 이하	• 80퍼센트 이하
		• 5층 이하	• 4층 이하

※ 기초생활권 복합시설은 지역아동센터, 영유아보육시설, 노인복지시설을 말한다.

(2013.8 제17차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경, 2022.09 제57차 실시계획 변경)



<표 2-6-3> 1-1생활권 공공시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 층수 등

구분		공공청사용지			
건축물 용도	도면 표시	청1-36	청1-59	청1-60	청1-61
	허용 용도	• 육상스포츠장 및 부속용도	• 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조에 따른 공공청사 및 부대·편익시설 (경찰청사, 소방서, 종합운동장 등 훈련시설 및 부대시설 포함)	• 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조에 따른 공공청사 및 부대·편익시설	
	불허 용도	• 허용용도외 용도	• 허용용도외 용도	• 허용용도외 용도	
건폐율		• 20퍼센트 이하	• 60퍼센트 이하	• 60퍼센트 이하	
용적률		• 80퍼센트 이하	• 200퍼센트 이하	• 200퍼센트 이하	• 160퍼센트 이하
최고층수		• 4층 이하	• 5층 이하	• 5층 이하	• 3층 이하

※ 기초생활권 복합시설은 지역아동센터, 영유아보육시설, 노인복지시설을 말한다.

〈2013.8 제17차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경, 2022.09 제57차 실시계획 변경, 2023.05 제59차 실시계획 변경, 2023.11 제60차 실시계획 변경〉

<표 2-6-4> 1-1생활권 문화시설용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 층수 등

구분		문화시설용지
건축물 용도	도면 표시	도1-2
	허용 용도	• 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제96조의 문화시설
	불허 용도	• 허용용도외 용도
건폐율		• 40퍼센트 이하
용적률		• 200퍼센트 이하
최고층수		• 4층 이하

〈2016.8 제33차 실시계획 변경〉

<표 2-6-5> 1-1생활권 노외주차장용지 건축물 용도·건폐율·용적률·층수 등

구분		주차장 용지		
건축물 용도	도면 표시	<ul style="list-style-type: none"> 주1-1, 주1-3~10, 주1-12~14 	<ul style="list-style-type: none"> 주1-2, 주1-11 	<ul style="list-style-type: none"> 주1-26
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차용 건축물 및 부속용도) 「주차장법 시행령」 제2조의2 1항(주차용건축물의 주차면적비율)에 의해 건축법 시행령 별표에 따른 아래와 같은 용도에 한하여 건축할 수 있음 3. 제2종 근린생활시설(목욕탕 제외) 4. 제2종 근린생활시설(안마시설소, 단란주점, 장의사, 총포판매소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설, 공연장, 종교집회장 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차용 건축물 및 부속용도) 「주차장법 시행령」 제2조의2 1항(주차용건축물의 주차면적비율)에 의해 건축법 시행령 별표에 따른 아래와 같은 용도에 한하여 건축할 수 있음 3. 제2종 근린생활시설(목욕탕 제외) 4. 제2종 근린생활시설(안마시설소, 단란주점, 장의사, 총포판매소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설, 공연장, 종교집회장 제외) 13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설(오피스텔 제외) 	
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도외 용도 	
	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60퍼센트 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 80퍼센트 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 80퍼센트 이하
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> 80퍼센트 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 600퍼센트 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 300퍼센트 이하
	최고층수	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 8층 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 4층 이하

주) 주1-1, 주1-2, 주1-4, 주1-6, 주1-8, 주1-9, 주1-10, 주1-11, 주1-26은

교육환경보호구역에 해당

〈2013.8 제17차 실시계획 변경, 2014.3 제20차 실시계획 변경, 2015.7 제27차 실시계획 변경, 2015.11 제28차 실시계획 변경, 2019.4 제43차 실시계획 변경, 2019.10 제46차 실시계획 변경, 2020.6 제48차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경〉



<표 2-6-6> 1-3생활권 공공시설용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수 등

구분		공공청사용지	
건축물 용도	도면 표시	청1-5	청1-6
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 국도1호선 관리사무소 및 그 부속 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표 10에 의한 다음의 용도 3. 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점 지역자활센터(주민센터), 지역아동센터 4. 제2종 근린생활시설 중 체력단련장 에어로빅장 5. 문화 및 집회시설 중 전시관 10. 교육연구시설 중 도서관 11. 노유자시설 중 아동관련시설 및 노인복지시설 13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설 중 공공업무시설
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도외 용도
건폐율		<ul style="list-style-type: none"> 60퍼센트 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 60퍼센트 이하
용적률		<ul style="list-style-type: none"> 200퍼센트 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 200퍼센트 이하
최고층수		<ul style="list-style-type: none"> 5층 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 5층 이하

〈2013.8 제17차 실시계획 변경〉

<표 2-6-7> 1-3생활권 사회복지시설용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수 등

구분		사회복지시설용지
건축물 용도	도면표시	복1-1
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제8절 제107조의 사회복지시설(부대시설 및 편익시설 포함)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도외 용도
건폐율		<ul style="list-style-type: none"> 60퍼센트 이하
용적률		<ul style="list-style-type: none"> 200퍼센트 이하
최고층수		<ul style="list-style-type: none"> 5층 이하

〈2014.12 제24차 실시계획 변경, 2020.6 제48차 실시계획 변경〉

<표 2-6-8> 1-3생활권 노외주차장용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수 등

구분		주차장용지
용도	도면표시	주1-18
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도) • 「주차장법 시행령」 제1조의2 1항(주차전용건축물의 주차면적비율)에 의해 건축법 시행령 별표1에 따른 아래와 같은 용도에 한하여 건축할 수 있음 3. 제1종 근린생활시설(목욕탕 제외) 4. 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 장의사, 총포판매소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설, 공연장, 종교집회장 제외) 13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설(오피스텔 제외)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도와외 용도
	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 80퍼센트 이하
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 600퍼센트 이하
	최고층수	<ul style="list-style-type: none"> • 8층 이하

<2013.8 제17차 실시계획 변경, 2014.3 제20차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-6-3 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-6-3-1 “건축한계선”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-6-3-2 주차전용건축물의 비주차장용도의 비율

- ① 주차전용건축물로 설치하는 경우 근린생활시설 등 비주차장용도는 건축연면적의 20퍼센트를 초과할 수 없다. <2014.3 제20차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-6-4 건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

2-6-4-1 주차전용건축물의 외관 및 형태에 관한 사항<2014.3 제20차 실시계획 변경>

- ① 주차전용건축물은 도시차원에서의 통합성을 강조하고 운전자의 시점에서 빠른 시간 내에 접근 및 이용이 가능하도록 인지성을 강화시키며, 통합디자인 요소의 심미성을 통해 도시미관을 향상시킬 수 있도록 계획

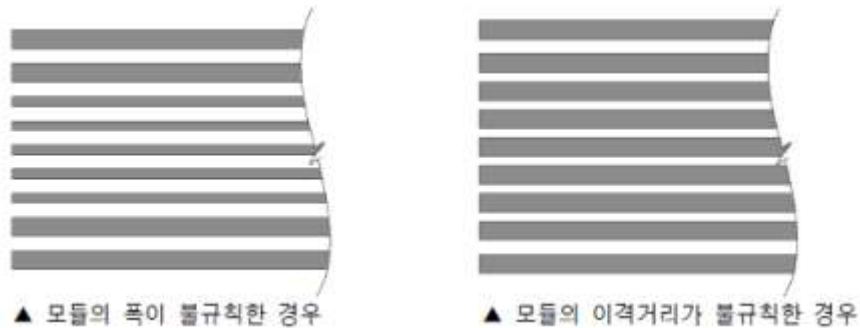
한다.

② 주차전용건축물은 아래 내용을 따르며 세부사항은 다음과 같다.

- 주차전용건축물의 통합디자인 요소는 시행지침 [2-6-4-2]에 따른다.
- 주차전용건축물의 사인시설은 시행지침 [2-6-4-3]에 따른다.
- 가로벽구간 내 주차전용건축물은 가로벽에 관한 시행지침을 따른다.
다만, 가로벽에 관한 시행지침과 서로 다른 경우에는 주차전용건축물
의 외관 및 형태에 관한 사항을 따른다.

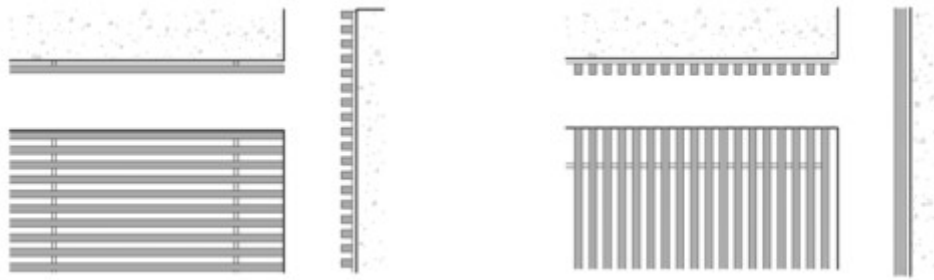
2-6-4-2 주차전용건축물의 통합디자인 요소 <2014.3 제20차 실시계획 변경, 2016.8 제33차 실시계획 변경>

- ① 통합디자인 요소의 형태는 루버(louver)를 원칙으로 한다. 본 지침에서
의 루버는 직사각형 또는 정사각형 구조의 파이프, 패널을 규칙적인 간
격으로 배치하여 건축물 입면의 투과성을 유지하면서 환기가 가능한 외
장재의 역할을 하는 마감재를 말한다.
- 루버는 규칙적인 간격으로 배치하며, 동일한 루버 안에서 모듈 크기
및 이격거리의 변화를 지양한다.



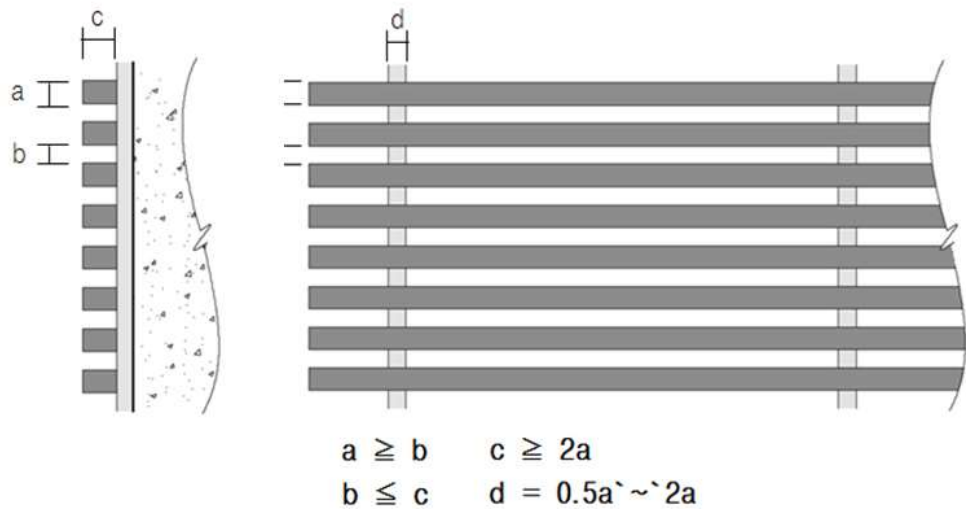
[그림 2-6-1] 루버 모듈의 폭과 이격거리 지양 사례

- ② 루버는 가로형, 세로형, 사선형 패턴 중 선택 적용하며, 단일 건축물 내
에서 패턴의 혼용은 지양한다.



[그림 2-6-2] 주차전용건축물 갤러리패널 패턴 예시도

- ③ 루버의 재료는 내구성이 있는 알루미늄 또는 강재 위 도장마감을 적용한다.
- ④ 루버의 색채는 『행정중심복합도시 공공시설물 디자인 가이드라인』에 따른 세종워밍다크(Sejong Warm Dark)와 세종워밍다크그레이(Sejong Warm Dark Gray) 중 선택 적용하며, 단일 건축물 내에 색상의 혼용은 지양한다.
- ⑤ 루버는 주차전용건축물 최상부 2개층 또는 이를 포함한 그 이상의 면적에 적용한다.
 - 루버의 가로 길이는 건축물의 입면 너비와 동일하게 적용한다.
 - 건축물 전면을 포함한 도로에 면하는 각 면은 주차장용도로 사용되는 입면의 80퍼센트 이상을 루버로 계획한다.
- ⑥ 루버 모듈은 다음의 기준을 준수하여야 한다.
 - 루버 모듈의 단면은 다양한 각도에서 보이는 건물의 입면투과율을 고려하여 폭(a)은 30밀리미터 이상이 되도록 하고 모듈의 깊이(c)는 폭(a)의 2배 이상, 모듈의 간격(b)는 깊이(c)보다 작거나 같도록 설계한다.
 - 음영을 이용한 루버의 입체적인 이미지를 부각시키기 위해 건축물 외벽면과 일정 거리 이격시켜 설치할 것을 권장한다. 다만, 이격을 위하여 부가적으로 설치되는 구조체의 가로 폭(d)은 루버 모듈 폭(a)의 2배를 넘지 않도록 한다.



[그림 2-6-3] 루버 모듈의 간격

- ⑦ 루버를 위한 직접조명 및 색상변화가 있는 연출조명의 설치는 지양한다.
- ⑧ 주차전용건축물의 사인시설 <2014.3 제20차 실시계획 변경, 2016.8 제33차 실시계획 변경>
- ① 사인시설의 유형은 <표 2-6-9>와 같이 구분한다.


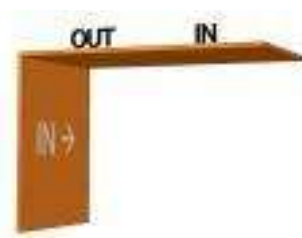
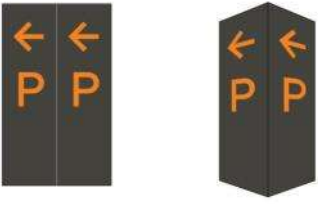
<표 2-6-9> 노외주차장 사인시설의 유형

구분	내용
주차건물사인	• 운전자가 원거리에서 노외주차장을 인지할 수 있도록 픽토그램(P)과 노외주차장별 고유번호만을 표기한 대형사인
진출입사인	• 운전자가 노외주차장 내부로의 진입동선을 빠른 시간내에 인지할 수 있도록 진출입 거점의 안내 및 방향 유도를 목적으로 한 사인
방향유도사인	• 노외주차장의 차량 진출입구가 건물 측면이나 배면에 위치하는 경우 해당 방향으로의 유도를 목적으로 한 사인
시설안내사인	• 운전자가 원거리에서 노외주차장 건물임을 인지하고 해당 건물까지 찾아가는 차량의 효율적인 동선을 유도하기 위한 사인

- ② 주차건물사인은 정사각형의 기본형과 건물 각각부에 설치하는 코너형으로 구분하며, 건물상단에 설치하므로 원거리에서 주목성이 높은 오렌지색(Pantone Orange 021U)을 적용한다.
- ③ 진출입사인은 차량 출입구의 우측벽체와 천정으로 연결되는 면적 개념의 패널을 설치하고, 입구(IN)와 출구(OUT)의 영문 명칭을 조명이 매입된 채널형 사인으로 설치한다.

- 진출입사인과 함께 차량 출입구에는 이용자의 편의를 도모하기 위해 디지털정보가 표기되는 주차종합현황판을 설치한다.
 - 주차종합현황판은 층별 주차 가능대수를 실시간으로 표기하며 최소한의 규격 및 간결한 형태(광고 및 홍보문구 표기불가)로 제작하고, 진입하는 차량 운전자의 시점에서 인지하기 쉬운 위치에 설치한다.
 - 주차장의 층별 진입부에는 주차현황판과 연계된 층별 주차현황판을 설치할 것을 권장한다.
- ④ 방향유도사인은 규격이 동일한 2개의 패널이 이어져 건물입면에 부착하는 코너형으로 건물 전면과 차량 진출입구가 위치한 입면 모서리에 설치한다.
- ⑤ 시설안내사인은 『행정중심복합도시 공공시설물 디자인 가이드라인』에 따른 안내사인을 적용한다.

<표 2-6-10> 노외주차장 사인시설의 설계기준

사인시설 유형	설계요소	설계기준
 주차건물사인	형태	패널형 또는 코너형
	규격	(가로)3M X (세로)3M
	색채	배경 : 오렌지색 (Pantone 021U) 픽토그램 : 백색 주차장 고유번호 : 세종웜다크(Sejong Warm Dark)
	재료	조명패널 위 블랙아웃시트
	표기내용	주차장 픽토그램, 주차장 고유번호(첫째자리: 지역 생활권, 둘째·셋째자리: 개발계획시설번호)
 진출입사인	형태	우측벽체에서 천정으로 연결되는 ㄱ자 패널
	규격	(가로)현장치수 X (세로)현장치수 X (깊이)5m
	색채	배경 : 오렌지색 (Pantone 021U) 방향표시 화살표 및 입구 영문글자 : 백색
	재료	스틸 위 분체도장 / 글자는 옥외용 그래픽 쉬트
	표기내용	방향표시 화살표, 입구 영문글자(IN)
 방향유도사인	형태	건물 모서리에 부착하는 ㄱ자 패널
	규격	(가로)1m X (세로)현장치수 *패널 1면 기준
	색채	배경 : 진회색(Sejong Warm Dark) 방향표시 화살표 및 픽토그램 : 오렌지색 (Pantone 021U)
	재료	스틸 위 분체도장 / 글자는 옥외용 그래픽 쉬트
	표기내용	방향표시 화살표, 주차장 픽토그램
시설안내사인	—	행정중심복합도시 공공시설물 디자인 가이드라인 적용



[그림 2-6-4] 주차전용건축물 통합디자인 적용 예시도

2-6-4-3 주차전용건축물의 스마트주차정보시스템 설치에 관한 사항(주1-2, 주1-11, 주1-18, 주1-26은 제외) <2018.10 제41차 실시계획 변경>

- ① 주차전용건축물에는 도시민의 주차이용편의 증진을 위해 도시통합정보센터에 구축된 주차정보시스템에 총주차면수, 주차가능대수, 주차요금 등 주차장 관련 정보를 제공할 수 있는 시스템을 구축하여야 한다.
- ② 주차장 정보제공을 위한 시스템 구축시에는 도시통합정보센터에 구축된 프로토콜에 맞게 통신할 수 있도록 설치하여야 한다.

2-6-4-4 실외기실 설치 <2015.7 제27차 실시계획 변경>

- ① 실외기실 설치에 관한 사항은 시행지침 [1-2-18]에 따른다.

2-6-4-5 담장 <2021.12. 제54차 실시계획 변경>

2-6-4-5-1 담장 및 울타리는 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 인접대지 · 도로와의 높이차 등 지형 여건상 필요한 경우와 보안시설로 관련 규정에 따라 담장 등을 설치해야 하는 경우에는 그러하지 아니한다.

2-6-4-5-2 [2-6-4-5-1]에 따라 담장 등을 설치해야 하는 경우에는 다음과 같이 조성하되, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 전문가 자문을 받아 다음과 같이 조성한다.

- ① 담장 등의 높이는 0.8미터 이하로 조성한다. 다만, 정부청사 등 보안시설의 경우에는 2.0미터 이하로 조성하며, 관목 등 식재를 통해 차폐하여

야 한다.

- ② 담장 등의 위치는 가급적 건축물과 인접 배치하여 시민들이 이용할 수 있는 휴게공간 및 조정공간 등을 확보할 수 있도록 계획한다.
- ③ 담장 등의 재료는 생울타리, 목재, 석재, 벽돌, 금속재 또는 건축물 외벽과 동일한 재료(동일한 색채)를 사용한다. 다만, 금속재 담장 조성시에는 스테인리스 스틸 등 유광 재질 마감 또는 녹색 등 원색 사용을 지양하고 색채를 통일하거나 건축물과 조화되도록 조성한다.

2-6-4-5-3 [2-6-4-5-1] 내지 [2-6-4-5-2]에도 불구하고 경찰특공대(청1-59), 청1-60은 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 전문가 자문을 거쳐 담장을 설치할 수 있다. <2022.09. 제57차 실시계획 변경><2023.04. 제57차 실시계획 변경, 2023.05. 제59차 실시계획 변경>

2-6-5 대지내 공지에 관한 사항

2-6-5-1 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지는 시행지침 [1-2-19]의 기준에 따라 조성한다.

2-6-5-2 지구단위계획결정도에 표기된 공공보행통로의 조성방법은 시행지침 [1-2-11]의 규정에 따르며, 다음의 기준에도 적합하여야 한다. <2020.12 제 51차 실시계획 변경>

- ① 1-3생활권 가구별 설치기준은 <표2-6-11>과 같다.

<표 2-6-11> 공공보행통로 설치기준

가구번호	공공 보행통로	설치기준
북1-1	폭 6미터 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 중심 커뮤니티에 대한 연계 : 인접하는 가구로부터 복합커뮤니티센터에 대한 보행 연결

2-6-5-2-1 지구단위계획결정도에 보행자전용도로 및 공원 등과의 연결을 위하여 공공보행통로로 지정되어 있는 구간은 「장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률」에서 정하는 설치기준에 적합하여야 한다.

2-6-5-2-2 종단 경사도는 최소 1.5퍼센트, 최고 5퍼센트로 하며, 2퍼센트를 표준으로 설치한다.



2-6-5-2-3 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치하는 경우 보행의 안전성을 확보하여야 한다.

2-6-5-3 연계조성구간 <2021.12. 제54차 실시계획 변경>

① 연계조성구간 구성에 관한 사항은 시행지침 [1-2-23]을 따른다.(주차장 용지 제외)

2-6-5-4 청1-60은 인근 공원 경계부의 자연지형이 연속될 수 있도록 절토면을 최소화 하여 조성하여야한다. <2023.05. 제59차 실시계획 변경>

2-6-6 대지내 차량진출입에 관한 사항

2-6-6-1 차량의 진·출입구는 지구단위계획결정도에서 정하는 “차량출입불허구간” 이외의 범위에 설치하여야 한다. 다만, 도시관리계획(지구단위계획) 결정권자가 인정하는 경우에는 차량진·출입구의 위치를 변경할 수 있다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-6-6-2 “차량출입불허구간”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-6-7 대지내 차량동선에 관한 사항

2-6-7-1 보행로와 교차하는 지점은 시행지침 [1-2-21-3]의 ‘보행자우선구조’로 조성한다.<2017.1 제34차 실시계획 변경>

2-6-7-2 간선도로와의 교차는 직각교차를 하도록 한다.

2-6-7-3 효율적인 자주식 주차가 될 수 있도록 건축물 진출입로는 양방향(2way)으로 계획하여야 한다. <2017.1 제34차 실시계획 변경>

2-6-8 부설주차장 설치기준에 관한 사항

2-6-8-1 부설주차장 설치는 시행지침 [1-2-25]의 부설주차장 설치 기준에 따른다.

2-6-9 자전거 주차장 및 관련부대시설에 관한 사항

2-6-9-1 공공시설에는 자전거 주차장 및 관련 부대시설을 의무적으로 설치하여야

한다. <2019.5 제44차 실시계획 변경>

2-6-9-2 공공시설에는 법정 부설주차장 주차대수의 30퍼센트 이상에 해당하는 자전거 주차장을 설치하여야 한다. 다만, 주차장용지는 자전거 이용 활성화에 관한 법령을 따른다. <2019.5 제44차 실시계획 변경>

2-6-9-3 자전거 주차장 및 관련부대시설은 자전거도로와 연계가 용이하고 보행에 불편함을 주지 않는 곳에 설치하도록 한다. <2019.5 제44차 실시계획 변경>

2-6-10 기타사항

2-6-10-1 공공시설에는 빗물이용시설을 설치하여 조경용수 및 관리용수로 활용할 것을 권장한다.

2-6-10-2 남자화장실내 유아용 변기를 1개소 이상 설치할 것을 권장한다.

2-6-10-3 청1-60의 우수처리는 인근 하천으로 유입되도록 조성하는 것을 권장한다.
<2023.05. 제59차 실시계획 변경>

2-6-11 개별 시설물의 미관 기준에 관한 사항

2-6-11-1 용지 내 시설물의 미관 기준에 관한 사항은 시행지침 [1-2-29]를 따른다.
<2018.3 제39차 실시계획변경>×<2021.12. 제54차 실시계획변경>

2-6-12 태양광 발전시설에 관한 사항 <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-6-12-1 태양광 발전시설을 설치할 때에는 시행지침 ‘1-2-34 태양광발전시설에 관한 사항’을 따른다.



2-7 교육연구시설용지

2-7-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-7-1-1 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정하는 획지를 필지의 기본 단위로 하며 분할하거나 합병할 수 없다.

2-7-2 건축물의 규모 등에 관한 사항

2-7-2-1 필지별 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수에 관한 사항은 <표2-7-2>, <표2-7-3>, <표2-7-4> 을 따른다. <2019.4 제43차 실시계획 변경>

<표 2-7-1> 시행지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		=	초1-1		- 용도 : 초·중등교육법 제2조에 의한 초등학교 - 최고층수 : 5층 이하 - 건폐율 : 60퍼센트 이하 - 용적률 : 200퍼센트 이하
용도	최고층수		초등학교	5층	
건폐율	용적률		60 이하	200 이하	

<표 2-7-2> 1-1생활권 교육시설용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수

구분		교육시설용지				
건축물 용도	도면 표시	초1-1, 초1-4	초1-2, 초1-3, 초1-5	중1-1, 중1-2	고1-1, 고1-9	특1-1
	허용 용도	• 「건축법 시행령」 별표에 의한 교육 연구시설 중 유치원 • 「도시·군계획시설」의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 학교 중 초등학교	• 「건축법 시행령」 별표에 의한 교육 연구시설 중 유치원 • 「도시·군계획시설」의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 학교 중 초등학교	• 「도시·군계획시설」의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 학교 중 중학교	• 「도시·군계획시설」의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 학교 중 고등학교	• 「도시·군계획시설」의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따른 학교 중 특수학교
	불허 용도	• 허용용도의 용도	• 허용용도의 용도	• 허용용도의 용도	• 허용용도의 용도	• 허용용도의 용도
건폐율		• 60퍼센트 이하	• 60퍼센트 이하	• 60퍼센트 이하	• 50퍼센트 이하	• 60퍼센트 이하
용적률		• 200퍼센트 이하	• 200퍼센트 이하	• 200퍼센트 이하	• 100퍼센트 이하	• 200퍼센트 이하
최고층수		• 5층 이하	• 5층 이하	• 5층 이하	• 5층 이하	• 4층 이하

<2013.10 제18차 실시계획 변경, 2020.6 제48차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>

<표 2-7-3> 1-3생활권 교육시설용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수 등

구분		교육시설용지		
건축물 용도	도면표시	초1-8, 초1-14	중1-4	고1-5
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표에 의한 교육연구시설 중 유치원 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 학교 중 초등학교 	<ul style="list-style-type: none"> 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 학교 중 중학교 	<ul style="list-style-type: none"> 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 학교 중 고등학교
	불허용도	• 허용용도의 용도	• 허용용도의 용도	• 허용용도의 용도
건폐율		• 60퍼센트 이하	• 60퍼센트 이하	• 60퍼센트 이하
용적률		• 200퍼센트 이하	• 200퍼센트 이하	• 200퍼센트 이하
최고층수		• 5층 이하	• 5층 이하	• 5층 이하

<2020.6 제48차 실시계획 변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>

<표 2-7-4> 1-1생활권 연구시설용지 건축물용도·건폐율·용적률·층수 등

구분		연구시설용지
건축물 용도	도면 표시	연구시설1-1, 연구시설1-2
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종근린생활시설 4. 제2종근린생활시설(옥외철타이 설치된 골프연습장, 수리점(차량), 장의사, 총포판매소, 단란주점, 안마시술소, 다중생활시설은 제외) 5. 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 10. 교육연구시설 중 학교, 교육원, 연구소, 도서관 11. 노유자시설(노인복지시설제외) 13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설(오피스텔 제외) <p>주) 10목, 14목 용도의 비율(당해 건축물의 연면적 합계에 대한 비율임)은 80% 이상이어야 한다.</p>
	불허 용도	• 허용용도 외 용도
건폐율		• 60퍼센트 이하
용적률		• 200퍼센트 이하
최고층수		• 5층 이하

<2019.4 제43차 실시계획 변경>

2-7-3 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-7-3-1 교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다.

2-7-3-2 “직각배치구간”의 위치는 지구단위계획결정도를 따르며 계획에 관한 내용은 다음과 같다. <2013.12 제19차 실시계획 변경>

① “직각배치구간”의 기준은 시행지침 [1-2-10]을 따른다.

2-7-3-3 “건축한계선” 및 “교사건축한계선”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다. <2013.12 제19차 실시계획 변경>

2-7-4 대지내 공지에 관한 사항

2-7-4-1 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지의 조성방법은 시행지침 [1-2-19]의 규정을 따른다.

2-7-4-2 가구의 모퉁이와 만나는 부분에 지정된 공개공지는 시행지침 [1-2-20-6]의 규정에 따라 조성하며 위치는 지구단위계획결정도에 따른다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-7-4-3 지구단위계획결정도에 표기된 공공보행통로의 조성방법은 시행지침 [1-2-21]의 규정에 따르며 다음의 기준에도 적합하여야 한다.

① 1-3생활권 가구별 설치기준은 <표2-7-5>와 같다.

<표 2-7-5> 공공보행통로 설치기준

가구번호	공공 보행통로	설치기준
중1-4	폭 6미터 이상	<ul style="list-style-type: none"> 중심 커뮤니티에 대한 연계 : 인접하는 가구로부터 복합커뮤니티센터에 대한 보행 연결

② 지구단위계획결정도에 보행자전용도로 및 공원 등과의 연결을 위하여 공공보행통로로 지정되어 있는 구간은 「장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률」에서 정하는 설치기준에 적합하여야 한다.

③ 종단 경사도는 최소 1.5퍼센트, 최고 5퍼센트로 하며, 2퍼센트를 표준으로 설치한다.

- ④ 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치하는 경우 보행의 안전성을 확보하여야 한다.

2-7-4-4 연계조성구간 <2021.12. 제54차 실시계획 변경>

- ① 연계조성구간 조성에 관한 사항은 시행지침 [1-2-23]을 따른다.

2-7-5 대지내 차량진·출입에 관한 사항

2-7-5-1 차량의 진·출입구는 지구단위계획결정도에서 정한 “차량출입 불허구간” 이외의 범위에 설치하여야 한다. 다만, 도시관리계획(지구단위계획) 결정권자가 인정하는 경우에는 차량진·출입구의 위치를 변경할 수 있다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-7-5-2 “차량출입 불허구간”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-7-6 대지내 차량동선에 관한 사항

2-7-6-1 보행로와 교차하는 지점은 시행지침 [1-2-21-3]의 ‘보행자우선구조’로 조성한다. <2017.1 제34차 실시계획 변경>

2-7-6-2 간선도로와의 교차는 직각교차를 하도록 한다.

2-7-6-3 효율적인 자주식 주차가 될 수 있도록 건축물 진출입로는 양방향(2way)으로 계획하여야 한다. <2017.1 제34차 실시계획 변경>

2-7-7 부설주차장 설치에 관한 사항

2-7-7-1 부설주차장 설치는 시행지침 [1-2-25]의 부설주차장 설치 기준에 따른다.

2-7-8 자전거 주차장 및 관련부대시설에 관한 사항

2-7-8-1 교육연구시설에 자전거주차장 및 관련부대시설을 설치하여야 한다. <2019.4 제43차 실시계획 변경>

2-7-8-2 자전거 주차장은 「자전거이용시설의구조·시설기준에관한규칙」 제16조에 맞도록 설치하되, 「녹색건축 인증에 관한 규칙」 중 학교건축물 인증심사



기준 1등급 수준에 따라 일반교실 1개소당 3대 이상을 설치하도록 한다.
<2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-7-9 기타사항

2-7-9-1 교육연구시설의 경우는 빗물이용시설을 설치하여야 하며, 저장된 우수를 활용하여 조정용수 및 관리용수로 활용할 것을 권장한다.〈2019.4 제43차 실시계획 변경〉

2-7-10 개별 시설물의 미관 기준에 관한 사항

2-7-10-1 용지 내 시설물의 미관 기준에 관한 사항은 시행지침 [1-2-29]를 따른다.
〈2018.3 제39차 실시계획변경〉×2021.12. 제54차 실시계획변경〉

2-7-11 태양광 발전시설에 관한 사항 〈2020.12 제51차 실시계획 변경〉

2-7-11-1 태양광 발전시설을 설치할 때에는 시행지침 ‘1-2-34 태양광발전시설에 관한 사항’을 따른다.

2-8 기반시설용지

2-8-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-8-1-1 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정하는 획지를 필지의 기본 단위로 하며 분할하거나 합병할 수 없다.

2-8-2 건축물의 규모 등에 관한 사항

2-8-2-1 필지별 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수 등에 관한 사항은 〈표2-8-2〉를 따른다.

<표 2-8-1> 시행지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		=	배1-1		- 용도 : 수도공급설비 중 배수시설 - 최고층수 : 4층 이하 - 건폐율 : 20퍼센트 이하 - 용적률 : 80퍼센트 이하
용도	최고층수		배수지	4층	
건폐율	용적률		20 이하	80 이하	



<표 2-8-2> 1-1생활권 기반시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·층수 등

구분		유통 및 공급시설용지	환경기초시설용지	
건축물 용도	도면 표시	배1-1	폐1-1 (자동크린넷)	폐1-2 (자동크린넷)
	허용 용도	• 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제65조의 수도공급설비 중 배수 시설	• 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제156조의 폐기물처리시설	• 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제156조의 폐기물처리시설
	불허 용도	• 허용용도외 용도	• 허용용도외 용도	• 허용용도외 용도
건폐율		• 20퍼센트 이하	• 20퍼센트 이하	• 60퍼센트 이하
용적률		• 80퍼센트 이하	• 80퍼센트 이하	• 200퍼센트 이하
최고층수		• 4층 이하	• 4층 이하	• 4층 이하

2-8-3 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-8-3-1 “건축한계선”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-8-4 대지내 공지에 관한 사항

2-8-4-1 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지의 조성방법은 시행지침 [1-2-19]의 규정을 따른다.

2-8-5 대지내 차량진출입에 관한 사항

2-8-5-1 차량의 진·출입구는 지구단위계획결정도에서 정하는 “차량출입불허구간” 이외의 범위에 설치하여야 한다. 다만, 도시관리계획(지구단위계획) 결정권자가 인정하는 경우에는 차량진·출입구의 위치를 변경할 수 있다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-8-5-2 “차량출입 불허구간”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-8-6 대지내 차량동선에 관한 사항

2-8-6-1 보행로와 교차하는 지점은 시행지침 [1-2-21-3]의 ‘보행자우선구조’로 조성

한다.〈2017.1 제34차 실시계획 변경〉

2-8-6-2 간선도로와의 교차는 직각교차를 하도록 한다.

2-8-6-3 효율적인 자주식 주차가 될 수 있도록 건축물 진출입로는 양방향(2way)으로 계획하여야 한다. 〈2017.1 제34차 실시계획 변경〉

2-8-7 부설주차장 설치에 관한 사항

2-8-7-1 부설주차장 설치는 시행지침 [1-2-25]의 부설주차장 설치 기준에 따른다.

2-8-8 기타사항

2-8-8-1 유통 및 공급시설, 환경기초시설용지의 경우는 빗물활용시설을 설치할 것을 권장하며 저장된 빗물을 활용하여 조경용수 및 관리용수로 활용할 수 있다.

2-8-9 개별 시설물의 미관 기준에 관한 사항

2-8-9-1 용지 내 시설물의 미관 기준에 관한 사항은 시행지침 [1-2-29]를 따른다.
〈2018.3 제39차 실시계획변경〉×〈2021.12. 제54차 실시계획변경〉

2-8-10 태양광 발전시설에 관한 사항 〈2020.12 제51차 실시계획 변경〉

2-8-10-1 태양광 발전시설을 설치할 때에는 시행지침 ‘1-2-34 태양광발전시설에 관한 사항’을 따른다.



2-9 기타시설용지

2-9-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-9-1-1 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정하는 필지를 기본 단위로 하며 분할하거나 합병할 수 없다.

2-9-2 건축물의 규모 등에 관한 사항

2-9-2-1 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수 등에 관한 사항은 <표2-9-2>, <표2-9-3>, <표2-9-4>에 따른다.

<표 2-9-1> 시행지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		=	종1-4		- 용 도 : 종교시설 - 최고층수 : 3층 이하 - 건 폐 율 : 50퍼센트 이하 - 용 적 률 : 80퍼센트 이하
용도	최고층수		종교시설	3층	
건폐율	용적률		50 이하	80 이하	

<표 2-9-2> 1-1생활권 기타시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·층수 등

구분		기타시설용지				
	도면 표시	종1-1	종1-4	종1-2, 종1-3	유1-1	보1-1
건축물 용도	허용 용도	• 건축법 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 4. 제2종 근린생활시설 중 종교집회장 6. 종교시설 중 종교집회장			• 건축법 시행령 별표 1에 의한 교육연구시설 중 유치원 -전체 연면적의 70퍼센트 이상을 유치원 시설로 하는 경우 나머지 연면적은 의료시설, 주민운동시설, 보육시설, 근린생활시설, 미성년자를 위한 학원으로 설치할 수 있음	• 건축법 시행령 별표 1호에 의한 노유자 시설 중 아동관련 시설
	불허 용도	• 허용용도외 용도			• 허용용도외 용도	• 허용용도외 용도
	건폐율	•50퍼센트 이하		•60퍼센트 이하	•60퍼센트 이하	•50퍼센트 이하
	용적률	•80퍼센트 이하		•200퍼센트 이하	•180퍼센트 이하	•80퍼센트 이하
	최고층수	•3층(15m)이하	•3층이하	•4층 이하	•3층 이하	•3층 이하

<2014.3 제20차 실시계획 변경, 2014.5 제21차 실시계획 변경, 2015.7 제27차 실시계획 변경>

<표 2-9-3> 1-1생활권 기타시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·층수 등

구분		기타시설용지
건축물 용도	도면 표시	주유1-1
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 4. 제2종 근린생활시설 중 수리점(차량) 19. 위험물 처리 및 저장시설 중 주유소 및 석유판매소 (기계식 세차설비를 포함한다) • 「위험물 안전관리법」 시행규칙 별표 13의 부대시설.
	불허 용도	• 허용용도외 용도
건폐율		• 60퍼센트 이하
용적률		• 200퍼센트 이하
최고층수		• 4층 이하

<2014.7 제22차 실시계획 변경>

<표 2-9-4> 1-3생활권 기타시설용지 건축물 허용용도·건폐율·용적률·층수 등

구분		종교시설용지	유치원용지	보육시설용지
건축물 용도	도면 표시	종1-7	유1-4, 1-5	보1-4, 보1-5
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 4. 제2종 근린생활시설 중 종교 집회장 6. 종교시설 중 종교집회장 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표 1에 의한 교육연구시설 중 유치원 -전체 연면적의 70퍼센트 이상을 유치원 시설로 하는 경우 나머지 연면적은 의료 시설, 주민운동시설, 보육시설, 근린생활시설, 미성년자를 위한 학원으로 설치할 수 있음 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1호에 의한 노유자시설 중 아동관련시설 -전체 연면적의 70퍼센트 이상을 당해시설로 하는 경우 나머지 연면적에 한해서 제1종 근린생활시설 중 탁구장·체육도장, 제2종 근린생활시설 중 학원, 교습소, 교육연구시설 중 학원에 한하여 설치할 수 있음
	불허 용도	• 허용용도외 용도	• 허용용도외 용도	• 허용용도외 용도
건폐율		• 60퍼센트 이하	• 60퍼센트 이하	• 60퍼센트 이하
용적률		• 200퍼센트 이하	• 200퍼센트 이하	• 200퍼센트 이하
최고층수		• 4층 이하	• 5층 이하	• 5층 이하

<2019.5 제44차 실시계획 변경>

2-9-3-1 “건축한계선”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-9-4 대지내 공지에 관한 사항

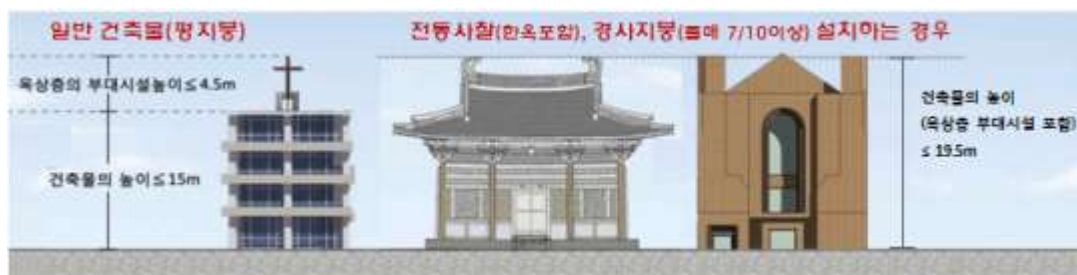
2-9-4-1 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지의 조성방법은 시행지침 [1-2-19]의 규정을 따른다.

2-9-5 건축물의 외관 및 형태에 관한 사항

2-9-5-1 종교시설의 옥상에 설치되는 옥상층 부대시설 및 공작물의 높이는 4.5미터를 초과할 수 없다.(종1-1에 한함)

2-9-5-2 다음의 경우 건축물의 최고높이는 <표2-9-2>에 제시한 높이에서 4.5미터 추가하여 적용한다. 다만, 이 경우 최고높이는 옥상층 부대시설을 포함한 절대높이이다.(종1-1에 한함) <2015.11 제28차 실시계획변경, 2020.12 제51차 실시계획 변경>

- 전통사찰, 한옥을 건축하는 경우
- 최상층에 경사지붕(물매 7/10이상)을 설치하는 경우



[그림 2-9-1] 종교시설 용지의 높이 규제 예시

2-9-6 대지내 차량진출입에 관한 사항

2-9-6-1 차량의 진·출입구는 지구단위계획결정도에서 정한 “차량출입 불허구간” 이외의 범위에 설치하여야 한다. 다만, 도시관리계획(지구단위계획) 결정권자가 인정하는 경우에는 차량진·출입구의 위치를 변경할 수 있다. <2020.12 제51차 실시계획 변경>

2-9-6-2 “차량출입 불허구간”의 위치는 지구단위계획결정도에 따른다.

2-9-6-3 대지면적 1,000제곱미터 이하의 대지에서는 차량출입허용구간 1개소마다 1개의 차량출입구만을 허용한다.

2-9-7 부설주차장 설치에 관한 사항

2-9-7-1 부설주차장 설치는 시행지침 [1-2-25]의 부설주차장 설치 기준에 따른다.

2-9-7-2 대지내에 지하주차장을 설치하는 경우 지하주차장 출입구의 시작점(경사로의 시작점 또는 카엘리베이터 입구)은 전면도로측 건축한계선으로부터 3미터 이상 이격하여 설치하여야 한다.

2-9-7-3 대지경계선에서 지하주차장 출입구의 시작점까지의 차로는 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.

2-9-7-4 차량출입시 운전자 측에서 도로 측으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치할 수 없다.

2-9-7-5 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.

2-9-8 개별 시설물의 미관 기준에 관한 사항

2-9-8-1 용지 내 시설물의 미관 기준에 관한 사항은 시행지침 [1-2-29]를 따른다.
〈2018.3 제39차 실시계획변경×2021.12. 제54차 실시계획변경〉

2-9-9 태양광 발전시설에 관한 사항 〈2020.12 제51차 실시계획 변경〉

2-9-9-1 태양광 발전시설을 설치할 때에는 시행지침 ‘1-2-34 태양광발전시설에 관한 사항’을 따른다.