

8. 盆唐新都市 近隣商業地域 都市設計 施行指針(案)

韓國土地開發公社

제 1 편 총 칙

제 1 조(목적) 본 지침은 성남 분당지구 근린상업지역에 적용되며, 이를 시행함에 있어서 도시설계 지침도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 지침을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조(시행지침적용의 기본원칙) ①시행지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 기존의 법규나 조례에 따른다.

②시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이중 규제사항은 반드시 지켜야 되는 것이고, 권장사항은 강요하지 않는 내용이고, 보상이 따르는 사항을 유도사항이라 한다.

③시행지침의 일부규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

④본 지침은 일반시행지침과 특별설계구역 시행지침으로 구성된다. 일반시행지침은 모든 근린상업용지에 적용되며, 특별설계구역 시행지침은 일반시행지침이 준용될 수 없는 특수한 여건의 대지로서 특별설계구역으로 지정한 대지에 적용된다.

제 3 조(용어의 정의) ①이 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “설계구역”이라 함은 도시설계를 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “건축지정선”이라 함은 건축물의 외벽을 가지런히 하기 위하여 그 위치를 지정한 선으로 1층 내지 3층까지의 벽면의 위치가 2분의1 이상 접하여야 하는 선을 말한다.
3. “건축한계선”이라 함은 그 선상의 수직면을 넘어서 건축물의 부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
4. “보행자통행로”라 함은 대지내에 일

반보행자의 통행을 위하여 제공된 통로를 말한다.

5. “공공공지”라 함은 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
6. “대지분할가능선”이라 함은 하나의 필지를 분할할 경우에 있어서 분할의 위치를 지정한 대지경계선을 말한다.
7. “공동개발”이라 함은 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 개발함을 말한다.
8. “합벽”이라 함은 둘 이상의 필지를 각각 대지로 하여 건축하되 서로 합하여 인접대지경계선에서 벽면을 접하도록 건축허가를 동시에 신청하여 개발하는 것을 말한다.
9. “벽면지정선”이라 함은 건축물의 일층에 있어서 벽면의 위치가 3분의2 이상 접하여야 하는 선을 말한다.
10. “공공조경”이라 함은 도시설계에서 지정한 위치에 지정된 식수방법에 따라 조경하는 것을 말한다.

제 2 편 일반시행지침

제 1 장 규제사항

〈대지에 관한 사항〉

제 4 조(대지의 분합) ①대지분할가능성이 지정되지 아니한 필지는 분할할 수 없다. 다만, 건축위원회의 심의를 거쳐 그 필요성이 인정된 경우에는 분할할 수 있다.

②대지분할가능선이 지정된 필지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며 그 경우, 선의 위치는 5m 오차 이내에서 변경할 수 있다. 대지의 규모나 형태상 분할선의 위치를 오차범위 밖에서 변경하기 위해서는 건축위원회의 심의를 거쳐 정당하다고 인정을 받아야 한다.

③대지의 합병은 임의로 할 수 있으나 각 대지에 지정된 설계지침은 그대로 따라야 한다.

〈대지안의 공지에 대한 사항〉

제 5 조(전면공지) ①건축선 후퇴에 의해 생겨난 전면공지에는 주차할 수 있다.

②보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지에서는 공공의 접근을 위하여 그 면적의 1/2 이상을 기존보도의 높

이와 같게 포장하여야 한다.

③건축선이 3m 이상 후퇴한 전면공지의 바닥높이를 ②항 기준에 따라 기존 보도의 높이와 같게 포장하고 수고 5m 이상, 수관폭 2.5m 이상인 교목을 0.0625본/㎡의 밀도로 식재할 경우 해당 면적을 조경면적으로 간주할 수 있다.

제 6 조 <공공공지> ①공공공지는 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 면한 길이의 1/3 이상에서 진입이 가능해야 한다.

②공공공지에서는 별도의 지침이 마련되지 않는 경우에 공공공지 전체 면적의 30% 내지 50% 범위내에서 조경하여야 한다.

③공공공지에서 당해 지방자치단체의 건축조례 기준에 따라 조경한 부분은 그 면적을 조경면적으로 인정하며 그렇지 않은 부분에 대해서는 그 면적의 1/3까지를 조경면적으로 간주할 수 있다.

④보행자 통행을 위하여 확보되는 공공공지(보행자통행용 공공공지라 한다)는 인접보도의 높이와 같이 하고, 지체부자유자도 이용할 수 있도록 차도횡단부는 경사로를 설치한다.

⑤보행자통행용 공공공지는 보도용 포장을 해야 하고 이 경우 그 면적의 1/2을 조경면적으로 인정할 수 있다.

⑥폭 2m 이하로 확보되는 보행자통행용 공공공지는 식재를 하지 못한다. 폭 3m 이상으로 확보되는 곳에서 수고 5m 이상, 수관폭 2.5m 이상인 교목을 0.0625본/㎡의 밀도로 식재할 경우 해당면적을 조경면적으로 간주할 수 있다.

<건축물에 관한 사항>

제 7 조 <건물의 용도> ①근린상업지역의 건물용도는 다음 표에서 정한 바에 적합하여야 한다.

도시설계추가 불허용도	권 장 용 도	비 고
<ul style="list-style-type: none"> • 위락시설 • 자동차관련시설 중 자동차검사장 자동차매매상 자동차계학원 • 관람집회시설 중 예식장 	<ul style="list-style-type: none"> • 근린생활 시설 • 판매시설 중 상점 	

제 8 조 <건물의 층수> ①건물의 층수에 대하여 상한선과 하한선이 지정된 대지는 지정된 층수에 따라 건축하여야 하며, 특별히 지정되지 않은 대지는 기존 법규를 따른다.

②건물의 최고층수는 5층으로 한다.

제 9 조 <벽면지정선> 보행자전용도로에

면한 대지는 보행자전용도로로 선에 접하여 벽면지정선이 10m 이상 확보되어야 한다.

제10조(건물의 외벽) ①보행자전용도로에 면한 건축물은 보행자전용도로에 면한 1층 외벽의 1/2 이상을 투시벽으로 하여야 한다.

②건축물의 외벽은 전면에 준하도록 모든 면을 통일되게 처리하여야 한다.

다만, 인접 대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 그러하지 아니한다.

제11조(건축물 1층의 바닥높이) 보행자전용도로에 인접한 건축물의 1층 바닥높이와 보행자전용도로의 바닥높이는 동일하여야 한다.

제12조(옥상) 옥상에는 건축물의 모든 외벽을 따라 난간벽(파라펫)을 설치하여야 한다.

다만, 경사지붕을 설치한 경우는 예외로 한다.

제13조(서터) 보행자전용도로나 25m 이상의 간선도로에 인접한 건축물은 이들 도로에 면한 1층에 서터를 설치할 경우 투시형 서터를 사용하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이하다고 건축심의위원회가 인정한 경우에는 예외로 한다.

제14조(건물의 색채) 건물의 외벽 및

지붕의 색깔은 건축심의회의 심의를 거쳐야 한다.

〈도로와 주차장에 관한 사항〉

제15조(차량동선) ①‘주차진입위치’가 지정되어 있는 대지의 경우, 이 구간을 제외한 접도부분에서는 차량출입구 설치가 불가능하다.

②‘주차진입불허구간’이 지정되어 있는 대지의 경우, 이 구간을 제외한 접도부분에서는 차량출입구 설치를 허용한다.

③주차진입위치에 대한 별도의 조치가 없는 대지로의 주차출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 다만, 도로모퉁이에서 5m 이내에는 두지 아니한다.

제16조(보행자통행로) ①보행자통행로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로접합부의 높이와 같도록 한다. 다만, 양끝의 도로면의 높이가 다를 경우에는 그 사이에서 바닥높이를 정한다.

②인접대지에 보행자통로가 이미 설치되어 있으면 접합부의 높이를 이에 맞추도록 한다.

③보행자통행로에는 계단을 두어서는 안되며 부득이한 경우에는 완만하게 경사지게 한다.

④보행자통행로에는 건물의벽이나 지하층으로부터 보행 또는 차량통행을 방해

하는 어떠한 물체(지하층 상부, 슬라브, 주유관, 배관 파이프, 맨홀뚜껑, 간판 등)도 돌출하여서는 안된다.

⑤보행자통행로로 제공된 면적은 조경 면적으로 간주할 수 있다.

⑥보행자통행로가 대지중심부(합병된 토지 등)에 지정된 때 이의 양편의 건물을 연결하고자 할 경우에는 이의 상부에서 그러할 수 있다. 다만, 이 경우에도 통행로의 상부에는 3m 이상의 공간이 확보되어야 한다.

⑦보행자 통행로의 바닥은 보행용 포장을 하여야 하며, 10룩스 이상의 밝기를 갖도록 조명시설을 해야 하며 이의 설치는 건축주가 전담한다.

제17조(대지내 옥외주차장) ①모든 대지는 법정 주차대수의 20% 이상을 지상에 설치하여야 한다.

②10m 소로에 면한 250평 이하의 대지는 소로를 주차용 차로로 이용하여 대지내에 주차할 수 있다. 이로 인하여 주차시킬 수 있는 주차대수는 법정 주차대수에 포함되지 않지만 제공하는 주차대수만큼 옥외 주차장설치의무사항(20% 이상)을 면제받을 수 있다.

제18조(공공조경) ①폭 12m 이상의 도로와 보행자전용도로, 그리고 대지내 보행자 통행용 공공공지에 면하여 주차장을 설치하였을 경우 도로와 주차장간

에 공공조경을 하여야 한다.

②공공조경은 다음의 기준을 따라 조경한다.

1. 폭 1m 이상, 높이 0.3~0.5m의 식수대를 도로를 따라서 설치하고, 수고 0.8~1.2m의 관목을 밀식하여야 한다.
2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

제 2 장 권장 및 유도사항

제19조(대지에 관한 사항) 공동개발 및 합벽개발이 지정된 대지들은 공동개발 및 합벽개발을 권장한다.

제20조(주차장에 관한 사항) ①400평 이상의 필지에서는 기계식 주차, 카리프트 등의 설치를 억제하고, 지하주차장의 출입을 램프식으로 할 것을 권장한다.

②연면적 5,000㎡ 이상의 일반건축물은 지체부자유자가 사용할 수 있게 그 구조를 계획하도록 권장한다.

③건축물의 출입구, 주차장, 수직동선, 화장실 등 건물구조에 있어서 지체부자유자가 사용할 수 있도록 계획되어 있는 경우에는 옥외주차장의 의무설치 비율을 법정주차대수의 15%

이상으로 완화한다.

제21조(건물외관에 관한 사항) ①서터: 12m 이상 도로에 접한 건축물의 전면에 서터를 설치할 경우 투시 가능한 면적이 2/3 이상 되도록 권장한다.

제 3 편 특별시설구역 시행지침

제 1 장 특별설계구역 #3, #4

제 1 절 규제사항

제22조(건물의 종류) 건물의 최고높이는 7층 이하로 한다.

제23조(보행자통로) ①인접하는 두 개의 필지 사이의 경계선(필지분할이 이루어지지 않은 곳에는 필지분할 가능선)을 중심으로 1층 부분에 양쪽 각각 3m씩의 보행자 통행로를 확보한다.

②분할된 필지에서 보행자 통행로 부분의 지하에는 구조물을 설치하지 않도록 한다.

③분할되지 않은 필지에서는 지하구조물이 지상부에 돌출되지 않도록 하여 보행자 통행로의 마감면이 축방향의 인근보도 높이와 일치되도록 하여야 한다.

제24조(시각통로) ①상기 제23조의 보행자 통행로의 상부에는 시각통로를 확보하여야 한다.

②분할된 필지의 경우에는 시각통로를 확보하기 위하여 인접하는 필지 사이의 경계선으로부터 띄워야 하는 거리를 건물 각 부분 높이의 1/2 이상이 되도록 한다.

③분할되지 않은 필지의 경우에는 상기 ②항의 적용을 건물 3층의 상부부터 적용한다.

부 칙

특별설계구역 도시설계지침에서 별도로 규정하지 아니한 일반적인 사항은 일반시행지침을 준용토록 한다.

제 4 편 도시설계 운용에 관한 사항

제25조(심의도서) ①도시설계구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때에는 도시설계 심의도서를 첨부제출하여야 한다.

②도시설계심의 도서에 포함되는 도면의 축척은 외부공간처리에 대하여 축척 1/100 이상, 주요부분(지침상의 규제사항)에 대하여는 축척 1/30 이

상을 사용한다.

③도시설계심의도서에 표시되어야 할 내용은 다음과 같다.

1. 도시설계지침도상의 해당부분 표시
2. 도시설계지침중 해당 규정사항 및 권장사항의 명기
3. 외부공간 및 건축물의 종횡단면도
4. 외부공간의 이용과 처리계획도
5. 도시설계지침과 관련된 부분의 상세한 계획도

6. 건물외관에 관한 사항(색깔, 마감재료 등)

7. 도시설계지침사항의 반영여부

제26조(도시설계지침의 적용범위) ①신

축건축물 및 신축구조물

②새로운 용도로의 대지이용

③재축 또는 개축하는 건축물 및 구조물

④증축 또는 대수선시의 해당부분