

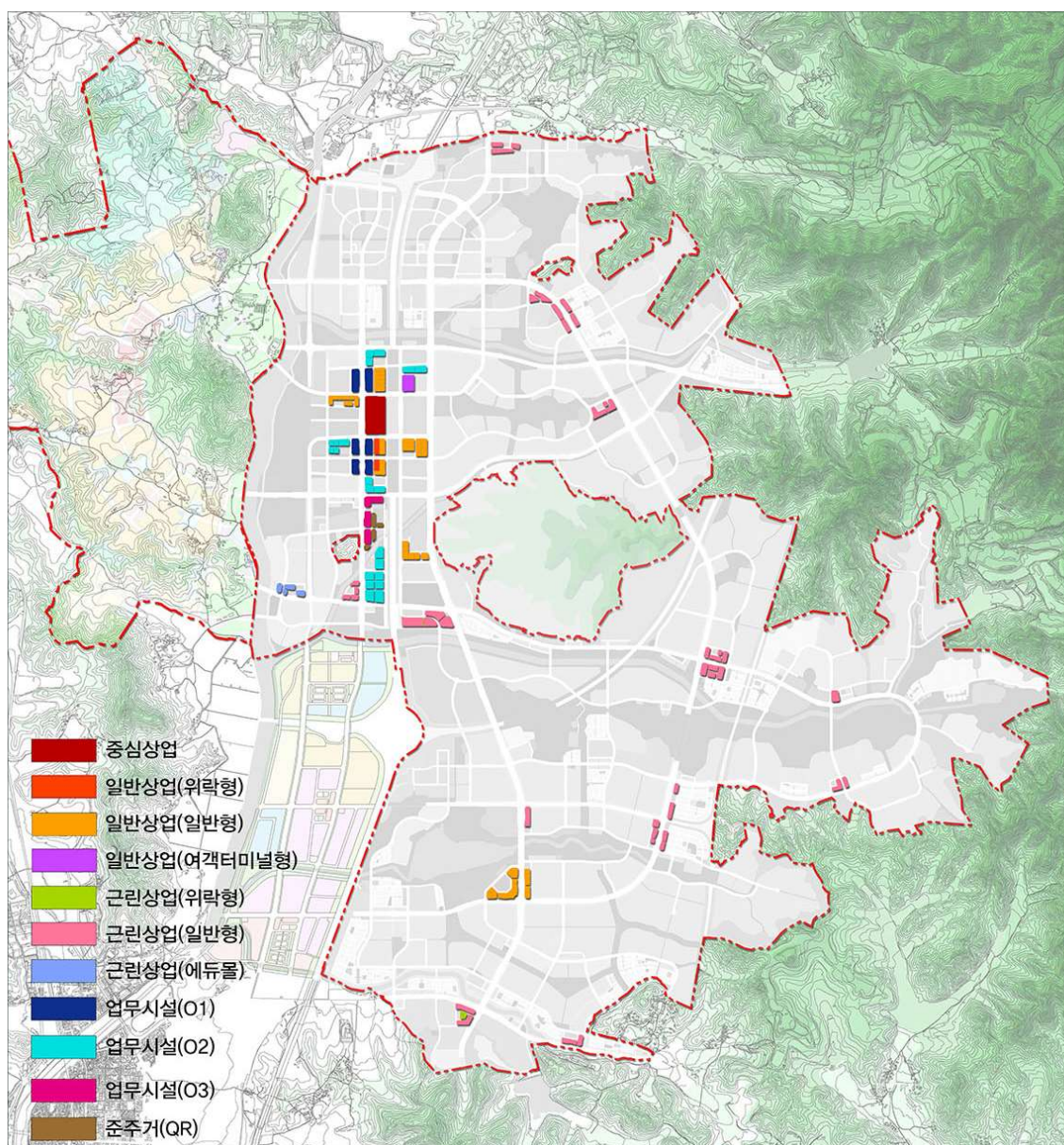
제6장 상업·업무용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제1조 (용지의 구분 및 위치)

상업·업무용지는 중심상업용지(C1), 일반상업용지[C2-1(위락형), C2-2(일반형), C2-3(여객터미널형)], 근린상업용지[C3-1(위락형), C3-2(일반형), C4(에듀몰)], 업무시설용지(O1, O2, O3), 준주거용지(QR)로 구분한다. 각 용지의 위치는 <그림Ⅱ-6-1>과 같다.

<그림Ⅱ-6-1> 상업·업무용지 위치도



제2조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 제①항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 이 경우 지형 단차 및 건축물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.
- ③ 획지의 합병의 경우 '연접한 2획지'중 지정된 획지에 한하여 허용하며, 각 획지에 지정된 지침 및 지침도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제3조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 상업·업무용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표Ⅱ-6-1> 내지 <표Ⅱ-6-7>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 공원, 광장 및 보행자전용도로에 면한 상업용지는 저층부 활성화를 위해 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 판매시설 및 근린생활시설 용도를 1층 바닥면적의 50% 이상 확보하여야 한다.
- ③ 업무시설용지는 「건축법 시행령」 별표 1에 의한 업무시설을 건축물의 주용도로 건축물 연면적의 50% 이상 확보하여야 한다.
- ④ 1층부의 높이는 4.5m 이상을 권장하며, 벽면지정선이 지정된 경우에는 반드시 1층부의 높이를 4.5m로 하여야 한다. 단, 단차 등 지형여건 등을 감안하여, 가로경관에 지장없는 범위에서, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정할 경우에는 달리 적용할 수 있다.
- ⑤ 상업·업무용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 <그림Ⅱ-6-2>와 같이 표기한다.

<그림Ⅱ-6-2> 상업·업무용지 지침내용 도면 표시 예시

블록번호		중상1	
용도	최고층수 (지정높이)	C1	8 (32m)
건폐율	기준용적률	70% 이하	1,000% 이하

- 블록번호 : 중심상업용지 블록번호
- 용도 : 용도표의 C1의 허용용도
- 층수/지정높이 : 8층 이하, 32m 이하
- 건폐율 : 70% 이하
- 기준용적률 : 1,000% 이하

<표Ⅱ-6-1> 중심상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고높이

구 분		중심상업용지
건축물 용도	도면표시	C1
	지정용도	• 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설(호텔 등 이와 유사한 시설)로서 부대시설이 포함된 객실수 200실 이상의 시설 * • 문화집회시설 중 전시장(산업전시장, 박람회장 등 이와 유사한 시설) * • 업무시설*
	허용용도	• 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설(옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) • 문화 및 집회시설 • 종교시설(부수용도의 종교집회장에 한함) • 판매시설 • 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) • 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) • 노유자시설 • 수련시설 • 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설* • 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) • 방송통신시설
	불허용도*	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율(%)	70% 이하
	기준용적률(%)	600% 이하
	최고높이	250m
	해당 블록(획지)	중상 1

주1) 교육환경보호구역내 위치한 상업용지의 경우, 교육환경보호구역내 금지시설은 불허용도임
 주2) 관광숙박시설, 전시장, 업무시설은 지정용도로서 건축물연면적의 50% 이상 확보하여야 한다.
 주3) 업무시설 중 오피스텔은 업무시설 연면적의 50% 이하에 한하여 설치 가능

<표Ⅱ-6-2> 일반상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 1

구 분		일반상업용지
건축물 용도	도면표시	C2-1(위락형)
	허용용도	• 제1종근린생활시설 • 제2종근린생활시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) • 문화 및 집회시설 • 종교시설(부수용도의 종교집회장에 한함) • 판매시설 • 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) • 교육연구시설(미성년자를 대상으로 하는 학원 제외) • 노유자시설 • 수련시설 • 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 업무시설 • 숙박시설 • 위락시설 • 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) • 방송통신시설
	불허용도*	• 허용용도 이외의 용도
	건폐율(%)	70% 이하
	기준용적률(%)	600% 이하
	최고층수	13층
	해당 블록(획지)	일상 5-1~5-4, 8-1~8-3

주1) 교육환경보호구역내 위치한 상업용지의 경우, 교육환경보호구역내 금지시설은 불허용도임

<표II-6-3> 일반상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 2

구 분		일반상업용지
	도면표시	C2-2(일반형)
건축물 용도	허용용도	•제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) •문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) •종교시설(부수용도의 종교집회장에 한함) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •수련시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설 •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설
	불허용도*	•허용용도 이외의 용도 • 「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소(청소년실이 설치된 노래방 제외) - 청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
건폐율(%)		70% 이하
기준용적률(%)		800% 이하 / 700% 이하 / 600% 이하 : 지침도에 따름
최고층수		10층 / 13층 / 제한없음 : 지침도에 따름
해당 블록(획지)		일상 1, 3, 4, 5-5~5-8, 6, 7, 8-4~8-8, 9~15

주1) 교육환경보호구역내 위치한 상업용지의 경우, 교육환경보호구역내 금지시설은 불허용도임

<표II-6-4> 일반상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 3

구 분		일반상업용지
	도면표시	C2-3(여객터미널형)
건축물 용도	허용용도	•운수시설(여객자동차터미널에 한함)* •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) •문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설(오피스텔 제외) •자동차관련시설(차고 및 주차장에 한함) •방송통신시설
	불허용도*	•허용용도 이외의 용도 • 「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소(청소년실이 설치된 노래방 제외) - 청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
건폐율(%)		70% 이하
기준용적률(%)		600% 이하
최고층수		13층
해당 블록(획지)		일상 2

주1) 교육환경보호구역내 위치한 상업용지의 경우, 교육환경보호구역내 금지시설은 불허용도임

주2) 여객자동차터미널은 주용도로서 건축물 연면적의 50% 이상을 확보하여야 함

<표II-6-5> 근린상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 1

구 분		근린상업용지	
건축물 용도	도면표시	C3-1(위락형)	C3-2(일반형)
	허용 용도	•제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) •문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) •종교시설(부수용도의 종교집회장에 한함) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설 •숙박시설 •위락시설 •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설	•제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) •문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) •종교시설(부수용도의 종교집회장에 한함) •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •수련시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •업무시설 •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설
	불허 용도*	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소(청소년실이 설치된 노래방 제외) - 청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
건폐율(%)		70% 이하	70% 이하
기준용적률(%)		400% 이하	400% 이하
최고층수		7층	7층
해당 블록(획지)		근상 22, 23-1, 51	근상 1~13, 18~21, 23-2, 24~33, 37, 40~50, 52, 53

주) 교육환경보호구역내 위치한 상업용지의 경우, 교육환경보호구역내 금지시설은 불허용도임

<표II-6-6> 근린상업용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 - 2

구 분		근린상업용지
건축물 용도	도면표시	C4 (에듀몰)
	허용용도	•교육연구시설 중 학원* (자동차학원 및 무도학원 제외) •제1종 근린생활시설 •제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) •「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 의한 유치원 •「영유아보육법」에 의한 보육시설
	불허용도	•허용용도 이외의 용도 •교육환경보호구역내 금지시설
건폐율(%)		60% 이하
기준용적률(%)		400% 이하
최고층수		7층
해당 블록(획지)		근상 14~17

주1) 교육연구시설 중 학원은 주용도로써 건축물 연면적의 50% 이상을 확보하여야 함

<표II-6-7> 업무시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고높이

구 분		업무시설용지		
	도면표시	O1	O2	O3
건축물 용도	허용용도	•업무시설(오피스텔 제외) * •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) •문화 및 집회시설 •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설	•업무시설 * •제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) •문화 및 집회시설 •판매시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설	•업무시설 * •제1종근린생활시설(2층 이하) •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 종교집회장, 제조업소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외, 2층 이하) •문화 및 집회시설 •의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) •교육연구시설 •노유자시설 •운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) •자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) •방송통신시설
	불허용도 *	•허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소-청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함	•허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소-청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함	•허용용도 이외의 용도 •「청소년보호법」 제2조 제5호 가목의 청소년출입·고용금지업소-청소년보호위원회 고시 제1997-07호의 청소년 유해업소 포함
건폐율(%)		70% 이하	70% 이하	70% 이하
기준용적률(%)		1,000% 이하	600%이하	400%이하
최고높이		150m	150m / 제한없음 : 지침도에 따름	제한없음 : 지침도에 따름
해당 블록		업무 1, 2, 7~10	업무 3~6, 11~19	업무 20~22

주1) 업무시설은 주용도로써 건축물 연면적의 50% 이상을 확보하여야 함

주2) 교육환경보호구역내 위치한 업무용지의 경우, 교육환경보호구역내 금지시설은 불허용도임

<표II-6-8> 준주거용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 최고높이

구 분		준주거용지
	도면표시	QR
건축물 용도	허용용도	•제1종근린생활시설(3층 이하) •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 종교집회장, 제조업소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외, 3층 이하) •업무시설(4층 이상) * •문화 및 집회시설(마권 관련시설, 예식장 제외) •교육연구시설(학원제외, 3층 이하) •운동시설(3층 이하)
	불허용도 *	•허용용도 이외의 용도 •교육환경보호구역내 금지시설
건폐율(%)		60% 이하
기준용적률(%)		250% 이하
최고높이		5층
해당 블록		준주1~4

주1) 교육환경보호구역내에 위치한 준주거용지의 경우, 교육환경보호구역내 금지시설은 불허용도임

주2) 준주거용지 4층 이상은 업무시설 용도만 설치가능

< 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

제4조 (건축한계선 등)

- ① 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등)의 위치는 지침도를 따른다.
- ② 지침도상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「화성시 건축조례」 별표 4(대지안의 공지 기준)를 따른다.
- ③ 2층 이하 벽면지정선이 지정된 경우, 3층 이상에는 이격거리 3m의 건축한계선이 지정된 것으로 본다.

제5조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 경우에는 주전면에 준하는 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.
 1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함)
 2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면
 3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면

< 건축물의 형태 및 외관, 색채 등에 관한 사항 >

제6조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 도로 또는 공원면에 면한 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 상업업무용지 내 교육연구시설 중 연구소와 업무시설로 사용되는 바닥면적의 합계가 3천㎡ 이상인 건축물의 경우 제4편(환경부문 시행지침) 제1장 제6조 제③항의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ③ 가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관 연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획하여야 한다.
- ④ 담장 설치의 원칙적으로 불허하며, 부득이하게 담장 설치가 필요한 경우 담장의 높이는 0.8m 이하로 하되, 화관 목류 생울타리 또는 목재 등의 친환경 소재로 하거나, ‘한국적 전통 디자인’을 포함하는 구조물 등으로 조성하되, 시

각적 개방감(투시율 30%이상 이상)을 유지하여야 한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다.

제7조 (지붕형태, 옥상 등)

- ① 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외)
- ② 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다.
- ③ 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 평지붕 면적의 30% 이상을 옥상 녹화로 조성하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로의 사용은 불허한다.

제8조 (색채, 야간경관, 옥외광고물 등)

건축물의 색채, 야간경관 및 옥외광고물(간판 포함)은 '제5편 제2장(색채경관계획), 제3장(야간경관계획), 제4장(옥외광고물 계획)'의 기준을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제9조 (전면공지, 공개공지, 공공조경 등)

지침도상에 지정된 전면공지, 공개공지, 공공조경은 '제1편 제1장 제12조(대지내 공지에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.

< 보행교통 처리에 관한 사항 >

제10조 (공공보행통로)

지침도상에 지정된 공공보행통로는 '제1편 제1장 제14조(보행교통 처리에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제11조 (차량 진출입구)

차량 진출입구는 지침도상에서 허용된 구간에 한하여 설치할 수 있다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.

제12조 (부설주차장의 설치)

- ① 부설주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
- ③ 주차를 위한 대기 장소나 차량용 램프 진입을 위한 여유 공간 역할을 수행할 수 있도록 일정구간의 평탄부 조성을 고려하여야 한다.
- ④ 옥외주차장(필로티 하부 주차장 제외)의 조경은 다음 각 호의 설치기준에 따라야 한다.
 1. 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우, 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자도로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며, 그 면적은 조경면적으로 산정한다.
 - 가. 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고, 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 m^2 당 0.1본을 식재하여야 한다.
 - 나. 식수대는 분리할 수 있되, 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.
 2. 20대 미만의 지상주차장이 설치되는 경우에도 도로 또는 대지 내 보행자도로와의 경계선에는 제1호 가목의 기준에 의해 조경을 하여야 하며, 부득이한 경우에는 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

제13조 (자전거 보관소)

- ① 상업·업무용지에는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다.
- ② 자전거 보관소의 세부 설치기준은 관계법령 및 '제4편 제1장 제4조'를 따른다.

< 환경부문 및 기타에 관한 사항 >

제14조 (생태면적률)

- ① 상업·업무용지의 생태면적률은 20% 이상 확보하여야 한다.
- ② 생태면적률에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제4편 제1장 제15조(생태면적률 확보)’를 따른다.

제15조 (저탄소 녹색도시 등)

- ① ‘저탄소 녹색도시’에 관한 사항은 제4편 제1장을 따른다.
- ② ‘범죄예방 안전도시’에 관한 사항은 제4편 제2장을 따른다.
- ③ ‘장애물 없는 도시’에 관한 사항은 제4편 제3장을 따른다.
- ④ ‘여성친화적 도시’에 관한 사항은 제4편 제4장을 따른다.
- ⑤ ‘U-city’에 관한 사항은 제4편 제5장을 따른다.