

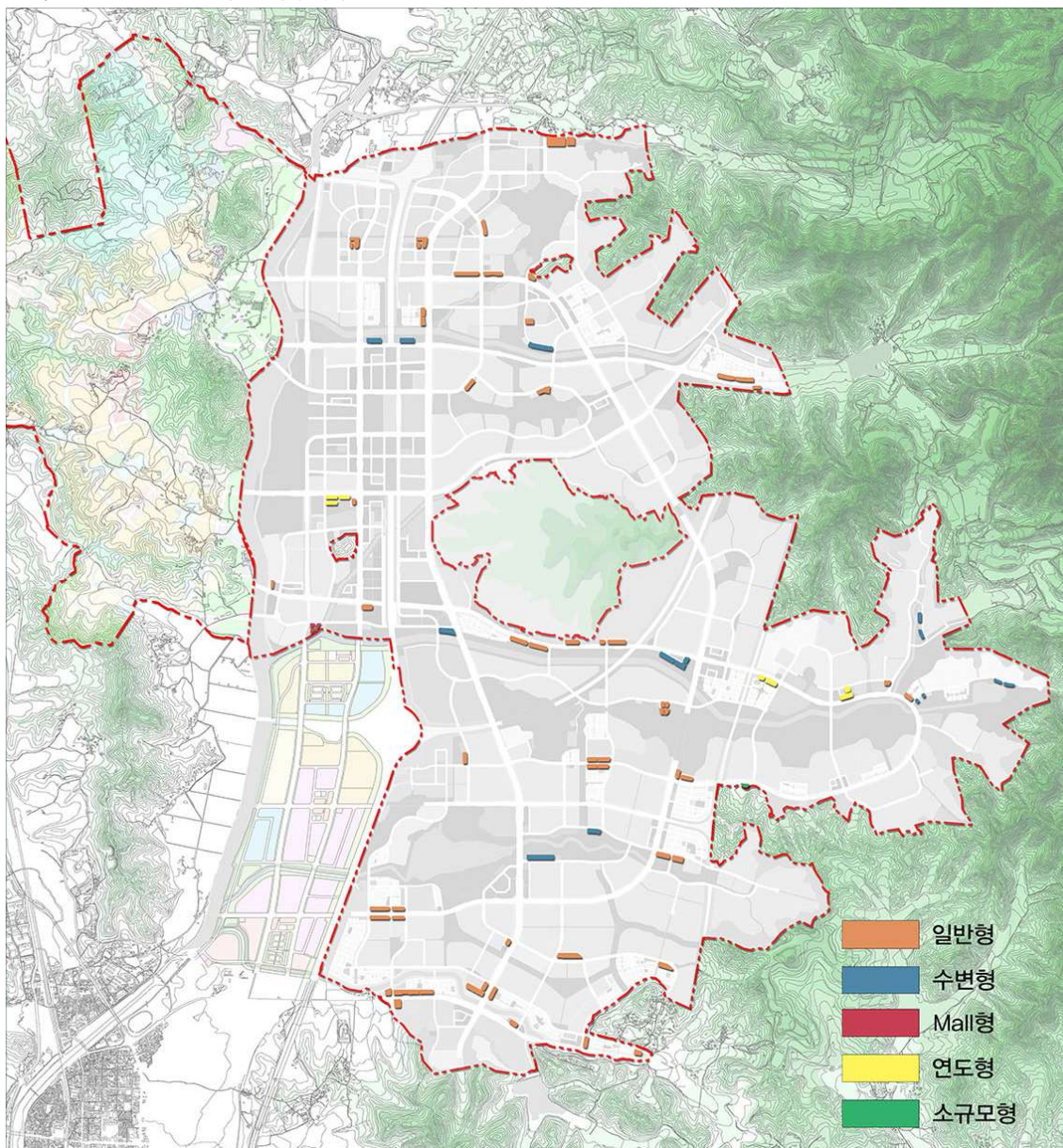
제2장 근린생활시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제1조 (용지의 구분 및 위치)

근린생활시설용지는 일반형(SR1)과 수변형(SR2), mall형(SR3), 연도형(SR4), 소규모형(SR5) 으로 구분하며, 각 용지의 위치는 <그림Ⅱ-2-1>과 같다.

<그림Ⅱ-2-1> 근린생활시설용지의 위치도



제2조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 '가구 및 획지계획'에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 획지의 합병의 경우 '연접한 2획지'에 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 근린생활시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표Ⅱ-2-1>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
- ② 수변형(SR2) 근린생활시설용지는 인접한 수변공간과 경관적으로 조화되고, 기능적으로 연계될 수 있도록 지하층 중 수변공간에 면한 층은 카페, 음식점, 소규모 전시·판매점 등의 설치를 권장한다.

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

구 분		근린생활시설용지		
	도면표시	SR1 (일반형)	SR2 (수변형)	SR3 (mall형)
건축물 용도	권장용도	-	•카페, 음식점, 소규모 전시·판매점 등 *	•판매시설(음악, 디자인, 영상, 게임, 패션 관련 업종)
	허용용도	•제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시설소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) •「고등학교 이하 각급학교 설립·운영 규정」에 의한 유치원 •「영유아보육법」에 의한 보육시설	•제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시설소, 단란주점, 종교집회장, 제조업소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) •「고등학교 이하 각급학교 설립·운영 규정」에 의한 유치원 •「영유아보육법」에 의한 보육시설	•문화 및 집회시설(마권관련시설 제외) •제1종 근린생활시설 •제2종 근린생활시설 (안마시설소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) •판매시설
	불허용도	•허용용도 이외의 용도 •교육환경보호구역내 금지시설(당구장, 청소년실이 설치된 노래방 제외) *	•허용용도 이외의 용도 •교육환경보호구역내 금지시설	•허용용도 이외의 용도 •교육환경보호구역내 금지시설
건폐율(%)		60% 이하	60% 이하	60%이하
기준용적률(%)		300% 이하	150% 이하	150%이하
최고층수		5층	3층	3층
해당블록		근생 1~11, 14, 16, 18~21, 29, 32, 35, 43, 44, 53~60, 63~73, 75~77, 79~87	근생 49, 74, 78, 95	근생 12, 13, 17, 42, 45~47, 61, 62, 102~107

주1) 교육환경보호구역내에 위치한 근린생활시설용지의 경우, 당구장, 노래방은 불허용도임

주2) 수변형 근린생활시설용지의 권장용도는 지하층 중 수변공간에 면한 층에 한함

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

구 분		근린생활시설용지	
건축물 용도	도면표시	SR4 (연도형)	SR5 (소규모형)
	권장용도	—	—
	허용용도	•문화 및 집회시설(마권관련시설 제외) •제1종 근린생활시설 •제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) •판매시설 •「고등학교 이하 각급학교 설립·운영규정」에 의한 유치원 •「영유아보육법」에 의한 보육시설	•제1종근린생활시설 •제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외)
	불허용도	•허용용도 이외의 용도 •교육환경보호구역내 금지시설	•허용용도 이외의 용도 •교육환경보호구역내 금지시설
건폐율(%)		70% 이하	60%이하
기준용적률(%)		240% 이하	300이하/250%이하 (지침도에 따름)
최고층수		4층	5층
해당블록		근생 98~101	근생 23, 96, 97
			근생 110

③ 수변형 근린생활시설은 층수산정시 도로에 면한 층을 기준으로 한다. 단, 지하층은 「건축법」 제2조 제5항에 의한 지하층 인정 기준에 적합하여야 한다.

④ 근린생활시설용지의 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 대한 지침내용은 지구단위계획 지침도에 <그림Ⅱ-2-2>와 같이 표기한다.

<그림Ⅱ-2-2> 근린생활시설용지 지침내용 도면 표시 예시

블록번호		근생1	
용도	최고층수	SR1	5
건폐율	기준용적률	60% 이하	300% 이하

· 블록번호 : 근린생활시설용지 블록번호
· 용도 : 용도표의 SR1의 허용용도
· 최고층수 : 5층 이하
· 건폐율 : 60% 이하
· 기준용적률 : 300% 이하

< 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.

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.
 1. 20m 이상 도로에 면한 외벽면(가각이 있는 경우 가각 포함)

2. 건축지정선, 벽면지정선에 면한 외벽면
3. 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면

제6조 (수변형 근린생활시설용지의 건축물 배치)

- ① 수변형 근린생활시설용지의 지하층은 다음 각 호의 기준에 따라 배치되도록 한다.
 1. 도로와 수변공간과 접한 대지경계선의 단차에 따라 <그림Ⅱ-2-3>의 예시와 같이 지하층을 배치한다.
 2. 수변공간에 노출되는 지하층은 공원내 활동과 연계될 수 있는 시설을 우선적으로 배치하고, 수변공간의 경관과 조화될 수 있는 입면 및 외벽면 계획을 수립하여야 한다.
 3. 수변공간과 면하는 층의 바닥높이는 테라스 설치 등을 감안하여 수변공간과의 차이를 최대 80cm 이내로 할 수 있다.
- ② 수변형 근린생활시설용지의 단차는 계단 등으로 처리하여 수변으로 접근하는 보행동선 이용을 권장하며, 부득이 하게 법면 또는 옹벽으로 처리하고자 하는 경우에는 '제2편 제1장 제16조 제②항'의 제5호 내지 제7호의 기준에 따라 조성되도록 한다.

<그림Ⅱ-2-3> 수변형 근린생활시설용지의 건축물 단면 예시



수변공간(실제 조성형태와 다를 수 있음) 단차 5m 발생시 단면 조성예시



수변공간(실제 조성형태와 다를 수 있음) 단차 7m 발생시 단면 조성예시

< 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >

제7조 (외벽의 재료, 형태 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변 건축물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건축물 기반부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ③ 도로 또는 공원면에 면한 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치토록 한다.

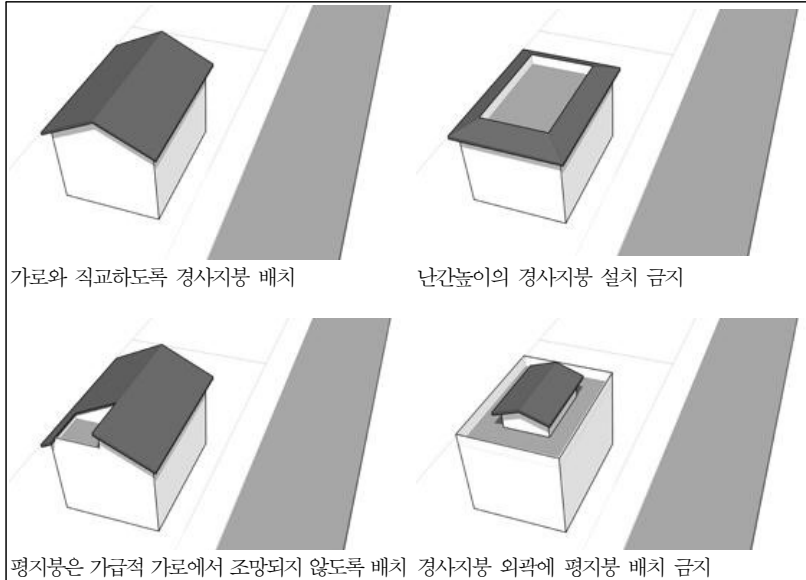
제8조 (1층 바닥높이 등)

- ① 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 대지에 접한 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20cm 이내로 한다.
- ② 보행자의 흐름을 방해하지 않도록 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 가급적 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 된다. 단, 경사지 등 지형적인 이유로 의해 동연결이 어려울 경우 발생하는 개별 점포로의 출입구 설치에 예외로 할 수 있다.

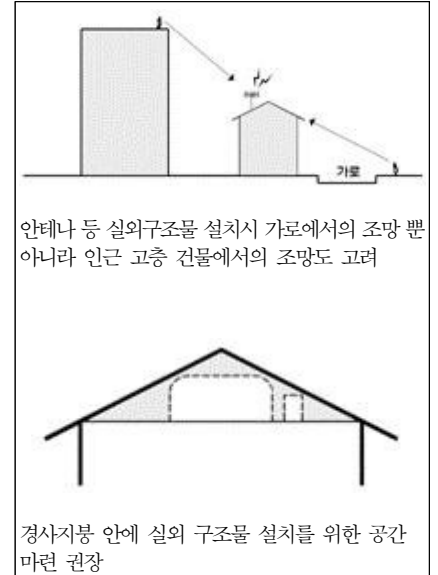
제9조 (지붕형태, 옥상 등)

- ① 건축물의 지붕이 경사지붕으로 계획된 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 조성하여야 한다.
 1. 경사도 1:1~1:3의 범위의 박공형식 경사지붕을 원칙으로 한다.
 2. 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하여, 인접건축물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.
 3. 평지붕 외곽에 경사지붕 등을 설치하거나 경사지붕 외곽에 평지붕을 배치하는 것을 금지한다.
 4. 경사지붕에는 가로경관에 영향을 주지 않는 범위 내에서 실외기, 안테나, 물탱크실 등을 설치할 수 있다.
- ② 건축물의 지붕이 평지붕으로 계획된 경우에는 지붕면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 하며, 옥외계단 및 옥상의 물탱크실은 설치할 수 없다.
- ③ 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑, 계단탑, 망루, 장식탑, 옥탑 등의 높이는 4.5m를 초과할 수 없다.

<그림Ⅱ-2-6> 근린생활시설 지붕 조성 예시-1



<그림Ⅱ-2-7> 근린생활시설 지붕 조성 예시-2



제10조(담장 등)

- ① 일반형 근린생활시설용지의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며, 부득이하게 담장설치가 필요한 경우 담장의 높이는 0.8m 이하로 한다.
- ② 재료는 화관목류 생울타리, 목재 등의 친환경 소재로 하거나, ‘한국적 전통 디자인’을 포함하는 구조물로 조성하는 것을 조성하되, 시각적 개방감(투시율 30% 이상)을 유지한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 0.5m 이상 고저차가 발생할 경우 안전을 위하여 다른 재료의 투시형(투시율 80% 이상) 담장을 설치할 수 있다.
- ③ 수변형 근린생활시설용지는 안전을 고려하여 담장을 설치할 수 있다. 단, 경관상 문제가 없도록 인접한 수변공간과 조화될 수 있는 소재와 색채를 사용하여야 한다.

제11조 (색채, 옥외광고물 등)

건축물의 색채 및 옥외광고물(간판 포함)은 ‘제5편 제2장 (색채경관계획), 제4장 (옥외광고물계획)’의 기준을 따른다.

< 대지내 공지 등에 관한 사항 >

제12조 (전면공지, 공개공지, 공공조경)

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

< 보행교통 처리에 관한 사항 >**제13조 (공공보행통로)**

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

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >**제14조 (차량 진출입구)**

① 지침도 및 교통종합개선안도 상에 차량 진출입구에 대한 별도의 내용이 없는 경우 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.

② 차량 진출입구는 대지 당 1개소만 하며, 그 폭원은 7m를 초과할 수 없다.

제15조 (부설주차장의 설치)

부설주차장은 「주차장법」 및 「화성시 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 한다.

제16조 (주차장의 형태 및 위치)

① 주차를 위한 대기 장소나 차량용 램프 진입을 위한 여유 공간 역할을 수행할 수 있도록 일정구간의 평탄부 조성을 고려하여야 한다.

② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.

제17조(자전거 보관소)

① 근린생활시설용지는 「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 >**제18조 (생태면적률)**

① 근린생활시설용지의 생태면적률은 20% 이상 확보하여야 한다.

- ② 생태면적률에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제4편 제1장 제15조(생태면적률 확보)’를 따른다.

제19조 (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.