

< '18. 3월기준 >



기흥역세권 도시개발사업 지구단위계획 시행지침

① 총론

제1장 총칙

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

② 건축부문 시행지침

③ 공공부문 시행지침

제1장 총칙

제2장 도로시설

제3장 옥외가로시설물

제4장 기타사항

기흥역세권 도시개발사업 지구단위계획 시행지침

1 총론

제 1 장 총 칙

제1조 (목적)

제1조 (목 적)

본 지구단위계획시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 “국토의계획및이용에관한법률” 제 52조(지구단위계획의내용)의 규정에 따라 작성된 “용인 기흥역세권 도시개발사업구역 지구단위계획”을 시행함에 있어 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

본 지침은 용인 기흥역세권 도시개발사업 지구단위계획구역의 개발사업지구 전역을 대상으로 한다.

제 3 조 (지침의 구성)

본 지침은 총3편으로 구성된다. 제1편 총칙은 모든 부문에 공통으로 적용되며, 제2편은 건축부문, 제3편은 공공부문에 각각 적용된다.

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 제영향평가, 개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 용인시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② “기타사항에 관한 결정도”상 내용은 각 시설의 위치, 크기 등을 개념적으로 표현한 것으로 추후 당해지역의 여건을 고려하여 건축심의시 구체적인 건축계획을 수립하도록 한다
- ③ 본 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관련 법령의 내용과 서로 다를 경우에 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다. 다만, 2B블럭의 건축물 최고높이에 관하여는 그러하지 아니하다.

- ④ 개별 블록의 건축물에 대한 관련심의(건축위원회, 교통영향분석 개선대책 심의 등)결과는 별도의 지구단위계획의 변경 절차없이 반영한다.

제 5 조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음 각호의 1과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조에 의해 지구단위계획이 수립되어 동 지침이 적용되는 지역적 범위를 말한다.
2. “환승센터”라 함은 경전철·지하철·버스·택시·승용차 등 교통수단간 원활한 연계교통 및 환승활동을 도모하기 위하여 환승시설 및 인접 환승지원시설이 상호 연계성을 갖고 한 장소에 집합되어 있는 시설을 말한다.
3. 가구 및 획지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
 - 가. “가구”라 함은 도로에 의해서 구획된 토지를 말한다.
 - 나. “획지”라 함은 획지선으로 구획된 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
 - 다. “필지”라 함은 구획되는 토지단위로 지적공부에 등록되는 기본단위를 말한다.
4. 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.
 - 가. “필수도입용도”라 함은 역세권 활성화를 도모하고자 해당 블록내 도입하여야 하는 용도를 말한다.
 - 나. “허용용도”라 함은 그 필지내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 지구단위계획을 통해 허용하는 용도를 말한다.
 - 다. “불허용도”라 함은 그 필지에서 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
5. 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.
 - 가. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
 - 나. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
 - 다. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의해 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
6. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.
 - 가. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
 - 나. “건축지정선”이라 함은 그 선의 수직면에 건축물의 1층 내지 3층까지의 벽면의 위치가 건축지정선 길이의 2분의 1이상 접하여야 하는 선을 말한다.

- 다. “벽면지정선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층의 벽면위치를 지정한 선을 말하며 벽면의 위치가 2분의1이상 지정선에 접하여야 하는 선을 말한다.
- 라. “건축물 전면”이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
7. 건축물의 형태와 외관에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.
- 가. “투시형 셔터”라 함은 전체면적의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
- 나. “주조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
- 다. “보조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 30%미만을 차지하는 색을 말한다.
- 라. “강조색”이라 함은 건물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.
8. 대지내 공지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. “전면공지”라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선 및 건축지정선으로 인하여 전면도로와의 경계선 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
- 나. “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법 시행령 27조의 2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.
- 다. “쌈지형공지”라 함은 주요 보행결절점 주변에 휴게공간의 확보를 목적으로 일반인에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
- 라. “건축물부설광장”이라 함은 분당선연장선 및 용인경전철과 기흥역세권 상권활성화의 유기적인 연계를 위해 건축물의 내·외부 또는 그 주위에 설치하는 입체공개공간을 말한다.
9. 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. “차량출입 허용구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구 설치가 허용되는 구간을 말한다.
- 나. “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
- 다. “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- 라. “보행 주출입구”는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다

- 3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
 - 4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
 - 5. 외부공간의 이용 및 조성계획도
 - 6. 건축물의 외관에 관한 사항
 - 7. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토 서류
- ② 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 용인시 건축조례에서 정한 심의대상에 한한다.

<부 칙>

본 시행지침은 지구단위계획 결정고시일로부터 효력을 발생한다.

2 건축부문 시행지침

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

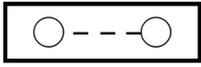
제 1 조 (획지의 분할)

지구단위계획에 의해 결정된 필지는 분할할 수 없다.

제 2 조 (공동개발 : 권장사항)

공동개발(권장)은 다음의 각 호에 해당하는 경우에 ‘권장’하는 것을 원칙으로 한다.

- ① 필지 여건상 단독개발이 불가능한 필지
- ② 획지가 적정규모 이상이지만 획지의 효율적 이용이 어려워 공동개발 유도가 필요한 경우
- ③ 공동개발(권장)이 표시된 필지의 건축물은 인접 필지와 공동으로 건축할 것을 권장함
- ④ 도면표시

공동개발(권장)  ※ 식별요령 : 검은색 점선으로 연결

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제 3 조 (건축물의 용도, 용적률, 높이의 지정)

- ① 지구단위계획 결정도에 그림1을 각 필지에 표시하고 그림1에 해당하는 필지는 그림2에서 정하는 위치에 따라 건물의 용도, 건폐율, 용적율, 높이(별표1)를 나타내는 문자와 숫자를 나타내며, 시행지침서에 별도의 규정이 없는 한 지구단위계획에 의해 건물의 용도, 건폐율, 용적율, 높이가 지정된 것으로 한다.

그림1. 해당필지에 적용되는 용도군	그림2. 지침내용의 위치	그림3. 지침내용의 예시								
 C1용도에 해당하는 필지	<table border="1"> <tr> <td>용도</td> <td></td> </tr> <tr> <td>용적률</td> <td>최저층수</td> </tr> </table>	용도		용적률	최저층수	<table border="1"> <tr> <td>C1</td> <td></td> </tr> <tr> <td>700</td> <td>5</td> </tr> </table> <p>용도C1 상한용적률 : 700% 이내</p>	C1		700	5
용도										
용적률	최저층수									
C1										
700	5									

- ② 각 획지별 건축물 용도제한은 ‘상업용지 건축물 용도분류표(별표2)’에서 규정하는 용도에 적합하게 건축하여야 한다.
- ③ 지구단위계획 결정도에 의하여 상한용적률이 지정된 경우의 모든 건축물은 시행지침서에 별도의 규정이 없는 한 상한용적률을 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 「건축법

시행령」 제6조제1항제11호에 따라 공동주택에 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우에는 상한용적률의 100분의 105범위까지 용적률을 완화할 수 있다.

- ④ 지구단위계획 결정도에 의하여 건축물의 최저층수가 지정된 경우의 모든 건축물은 시행지침서에 별도의 규정이 없는 한 건축물의 층수를 최저층수보다 낮게 건축할 수 없다.
- ⑤ 지구단위계획 결정도에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은 경우에는 기존 관계 법규에 따른다.
- ⑥ 도시계획시설 및 시설예정지내 가설건축물의 경우 용인시 건축조례 제23조 내용을 준수하되 민간대지의 경우 지역개발의 촉진 및 활성화를 위한 한시적인 건축물에 대해서는 최저층수를 적용하지 아니하되 허용기간, 용도, 형태 등의 구체적인 사항에 대해서는 관련 법규 및 관련 규정을 준용한다.

상업용지 건폐율, 용적률, 높이(별표1)

획 지 용 도	위 치	건 폐 율	용 적 률	높 이	비 고
상 업 용 지	1B	70% 이하	600% 이하	-	
	2B	70% 이하	600% 이하	400m이하	
	3-1B	70% 이하	600% 이하	-	
	3-2B	70% 이하	600% 이하	-	
	3-3B	70% 이하	600% 이하	-	
	3-4B	70% 이하	600% 이하	-	
	4B	70% 이하	600% 이하	-	

- ※ 향후 건축설계시 용인시 도시계획조례 별표24호에 따라 주상비율을 달리 적용할 수 있음
- ※ 2B블럭에서 건축물의 높이는 국토의계획및이용에관한법률 제52조 제1항에 의거 “건축물 높이의 최고한도”를 지정
- ※ 「건축법시행령」 제6조제1항제11호에 따라 공동주택에 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우에는 상한용적률의 100분의 105범위까지 용적률을 완화할 수 있다.

용도분류표(별표2)

도면 번호	계획내용		비고	
1B ~ 4B	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> •공동주택과 주거용도 이외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 용인시 도시계획조례 제31조 제8호 및 별표24호 규정에 의함 -제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원과 격리병원 제외), 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설 중 생활권수련시설, 운동시설, 업무시설 중 일반업무시설, 숙박시설 중 관광숙박시설(객실 50실이상), 자동차 관련시설 중 세차장 및 주차장, 방송통신시설, 발전시설 	운수시설은 1B, 2B만 해당됨	
		필수 도 입 용 도		1B •세대수 배분계획 : 260세대 이하
				2B •세대수 배분계획 : 976세대 이하 •환승센터(Park & Ride:370면 / Kiss & Ride:14면 / Taxi & Ride:7면 / Bus & Ride:8면) ※ 건축계획 수립시 도입시설에 대해 관련 심의위원회를 거쳐 그 심의결과를 반영한다.
				3-1B •세대수 배분계획 : 905세대 이하
				3-2B •세대수 배분계획 : 1,316세대 이하
				3-3B •세대수 배분계획 : 768세대 이하
				3-4B •세대수 배분계획 : 314세대 이하
				4B •세대수 배분계획 : 561세대 이하
불허용도	•허용용도 이외의 용도			

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 4 조 (전면공지)

- ① 보도와 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 기존 보도의 높이와 같고 내구적인 장식포장을 하여야 하며, 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장 등 장애물을 설치하거나 1층 창호 개방시 창호가 전면공지를 침범하여서는 아니된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치는 예외로 한다.
- ② 조경기준 : 너비 20m이상의 도로변에는 보행자 통행에 지장을 주지 않도록 과도한 식재 및 조경시설을 설치하지 않도록하여, 상업시설과 연계하여 가로 상권활성화를 도모할 것

제 5 조 (공개공지)

- ① 지구단위계획 결정도에 의해 공개공지 위치 및 형태가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 대상지의 전면도로변, 전면도로 각각부 및 주요보행결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 공개공지 조성방식은 용인시 건축조례에서 규정된 조성방식에 의거하여 설치하는 것을 원칙으로 하되 구체적인 형태 및 배치 기준은 아래 각호와 같다.

1. 진입구의 설치

- 가. 전면도로에 면한 길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
- 나. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

2. 공간활용

- 가. 전체면적의 40% 이상이 보행자가 이용할 수 있도록 포장되어야 한다.
- 나. 포장부분의 조성방식은 본 지구단위계획 공공시설부문 시행지침을 준용한다.

3. 식재

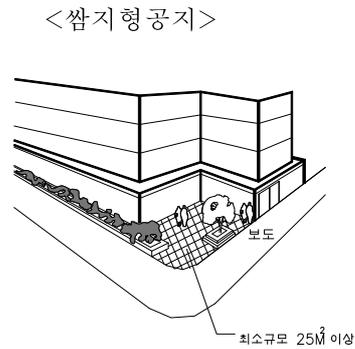
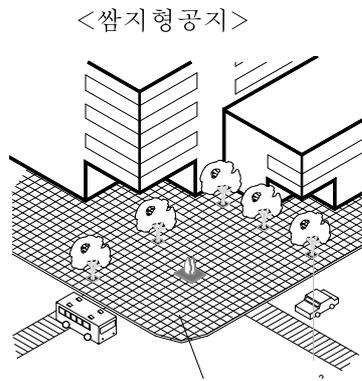
- 가. 공개공지내의 식재면적 및 식재기준은 용인시 건축조례를 준용한다.
- 나. 식수면적에 대한 식재기준은 용인시 건축조례를 준용한다.

제 6 조 (쌈지형공지)

- ① 건축법에 의한 대지내 조경부분과 공개공지를 쌈지형공지로 지정할 수 있으며 구역내 간선도로 주요 각각부를 대상으로 조성하는 것을 권장하며 최소 면적 25㎡이상으로 확보하여야 한다
- ② 쌈지형공지를 조성할 경우 24시간 상시 개방되어야 하며 다음 각 호의 기준에 따라 조성하

도록 권장한다.

1. 주변여건에 따라 식수대 등을 설치한다.
 2. 주변 여건에 따라 보행자가 휴식할 수있는 벤치나 앉을 곳을 확보하도록 한다.
 3. 녹지의 조성은 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고, 교목의 하부에 관목류와 화관목류를 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하도록 한다.
- ③ 쌈지형공지의 조성면적은 조경면적에 산입한다.



제 7 조 (대지안의 조경)

- ① 대지안의 조경면적 확보기준은 용인시 건축조례 제28조(대지안의 조경)의 규정을 준용한다.
- ② 너비20m 이상의 도로에 접하고, 2,000㎡ 이상인 대지에 설치하는 조경은 조경의무면적의 20%이상을 가로변에 연접하여 설치한다. 다만, 상업시설이 설치되는 가로변의 경우 상권 활성화를 위해 적용하지 않을 수 있다.

제 8 조 (건축물부설광장 조성원칙)

- ① 건축물의 이용효과를 높이기 위하여 건축물의 내·외부 또는 그 주위에 설치하고 공중보행 통로와 연계될 수 있도록 가능한 개방형 부설광장으로 조성한다.
- ② 건축물과 부설광장 상호간의 기능이 저해되지 않도록 공간적 기능(테마)을 계획하여 조성한다.
- ③ 분당선연장선 및 용인경전철 환승객과 상권이용객이 접근하기 용이하도록 수직·수평으로 입체적 계획을 수립한다.
- ④ 다양한 이벤트 및 휴게공간을 조성하여 이용객의 커뮤니티 공간을 제공할 수 있도록 한다.
- ⑤ 광장내부에는 낙엽교목에 의한 녹음식재와 화관목의 밀식을 통한 경관식재로서 가로경관을 제공하는 한편, 이용객에게 휴식공간(그늘 형성)을 제공할 수 있도록 한다.

제 9 조 (건축물부설광장내 도입시설)

- ① 환승으로 인한 보행동선의 혼선을 방지하기 위해 안내지시판을 적극 활용하고, 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 확충·배치하도록 한다.
- ② 부설광장내 활력부여 및 휴게공간의 경관성 제고를 위하여 소규모 벽천과 연못 등의 수경시설을 적극 도입하도록 한다.
- ③ 부설광장내 지역주민의 축제 및 회합을 위한 다목적 공간으로서 조명등, 열주, 깃발, 조각물 등 수직적 경관시설을 확보하도록 한다.

< 건축물의 형태 및 색채에 관한 사항 >**제 10 조 (형태)**

- ① 외벽의 통일성 : 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 모든 면의 마감을 동일재료로 처리하되 인접 대지의 기존 건축물 또는 개발 예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
- ② 공공보행통로의 투시벽 : 공공보행통로에 면한 대지의 건축물의 1층은 보도면에서 높이 0.75미터에서 3미터사이의 전면 벽면적의 50%이상을 투시벽이나 투시형셔터로 처리해야 한다. 동시에 유색이나 반사유리의 사용은 원칙적으로 금지한다. 단, 건축위원회 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정된 경우는 그러하지 아니한다.

제 11 조 (담장 및 셔터 등)

- ① 투시형셔터 : 대로급 도로에 접한 건축물은 이들 도로에 면한 1층에 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득한 경우에 건축위원회 심의를 거쳐 인정한 경우는 그러하지 아니한다
- ② 측면이격공지의 거리 : 당해 건물로부터 인접대지까지의 측면이격거리가 2미터 이하인 경우 측면이격공지의 전면 부분에는 식재 등 조경시설이나 1층높이 이상의 담장 또는 지하층 출입구를 설치하여야 한다. 이 경우 담장이나 지하층 출입구는 건물의 벽면과 조화되는 색깔과 재료를 사용하여야 하며, 측면이격거리가 2미터를 초과할 경우에는 측면이격공지 전면부분에 식재 등 조경시설을 한다. 단 측면공지가 주차통로로 활용될 경우 통로 부분은 제외한다.
- ③ 담장 : 담장을 설치하는 경우에는 다음 사항 중의 하나에 적합하여야 하며, 그 기준을 따르지 못할 특별한 사유가 있을 경우 건축위원회의 심의를 거쳐 달리할 수 있다.
 1. 0.6미터 높이의 식수대
 2. 1.0미터 높이 이하의 투시형 담장 또는 생울타리

제 12 조 (옥상구조물 차폐 등)

건물의 옥상 및 지붕위의 구조물은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐하도록 권장한다.

제 13 조 (건물의 색채)

- ① 건축물의 외벽 및 지붕의 색채는 아래 기준에 따른다. 다만, 도시경관을 해치지 않는 범위 안에서 다음 기준을 따르지 못할 특별한 사유가 있어 도시계획위원회의 심의를 받은 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 건축물 중 외벽면의 70퍼센트 이상의 유리로 마감된 경우에는 나머지 벽면색은 상기 기준에 의한 제한을 받지 아니한다.

주조색	보조색	강조색
<ul style="list-style-type: none"> • 따뜻한 색 또는 무채색계통의 밝은색 선택 • 원색과 가까운색(채도가 높은 색)은 금지 	<ul style="list-style-type: none"> • 주조색과 같은 계통의 색으로 할 것 • 주조색이 없고 보조색이 여러개 있는 경우 같은 계통의 색으로 할 것 	<ul style="list-style-type: none"> • 제한없음

< 차량동선 및 주차에 관한 사항 >

제 14 조 (차량출입허용구간 및 주차출입구의 적용)

- ① 차량출입허용구간이 지정된 곳 이외에는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 대지로의 차량진출입은 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 낮은 도로에서 하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량출입구의 위치에 대한 변경신청이 있는 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

제 15 조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로가 지정된 대지는 지정된 위치에, 폭원4m 이상으로 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 실외 또는 실내에 조성하여야 한다.
- ② 공공보행통로에는 담장, 계단, 식재 등 보행자의 통행에 지장을 주지 않도록 하며, 파고라, 벤치, 환경조형물 등을 조성하여 휴게공간을 조성한다.
- ③ 공공보행통로는 지상에 설치하되 지형여건 및 건축계획 등을 감안하여 지하 및 공중에 설치

할 수 있다.

- ④ 공공보행통로로 연결되는 양측 도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 설치하며, 건축물의 부속되는 주차장 및 서비스공간 등 보행통행시 장애가 되는 공간과는 차폐하여 통로로써의 기능을 할 수 있어야 한다.
- ⑤ 공공보행통로는 환경친화적인 재료를 사용하여 쾌적한 보행로가 될 수 있도록 포장한다.
- ⑥ 공공보행통로에 접하는 대지로서 응급재난 구제차량(구급차, 소방차등)의 일부 통행은 허용할 수 있다.
- ⑦ 공공보행통로 조성시 건축법 제43조 규정에 의한 공개공지 면적에 산입한다.

제 16 조 (건축물 부설주차장 관련기준)

- ① 주차장법 및 용인시 주차장 설치조례에 적합하게 설치하여야 하며 주차확보계획은 교통영향 분석·개선대책 심의결과를 반영한다.

< 기타사항에 관한 사항 >

제 17 조 (옥외광고물)

- ① 지구단위계획구역내 옥외광고물 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 「용인시 옥외광고물 등의 관리조례」 등 관련규정을 준수해야한다.

3 공공부문 시행지침

제1장 총칙

제1조 (목적)

본 공공부문 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 국토의계획및이용에관한법률 및 동법 시행령에 의해 작성되는 용인 기흥역세권 도시개발사업내 지구단위계획을 시행함에 있어 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 도시조경지침을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위 및 내용)

- ① 본 지침은 「용인 기흥역세권 도시개발사업」 내의 공공부문에 대하여 적용한다.
- ② ①의 ‘공공부문’이라 함은 도로시설, 교통시설, 옥외가로시설, 녹지, 식재, 포장 등 공공에 의하여 조성되는 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 것을 말한다.

제3조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련 법규 및 조례, 규정 등에 따른다.
- ② 지침의 일부 규제내용이 기존의 관련법, 시행령, 시행규칙 등과 내용이 서로 상이할 경우에는 현행 규정의 범위안에서 동지침의 규제내용을 따른다.
- ③ 본 지침서에서 제시하는 내용은 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화하는 것으로 권장사항적 성격을 지닌다.

제2장 도로시설

< 가로변 식재에 관한 사항 >

제 1 조 (가로수 식재 기본원칙)

- ① 보차도 구분이 있는 노폭 12m이상 도로로서 보도폭 3m이상인 도로에는 원칙적으로 가로수를 식재해야 하며, 동일노선에는 동일수종의 식재를 원칙으로 한다.
- ② 가로수 식재 간격은 성장시 인접 수관이 서로 닿지 않도록 8m 내외를 기준으로 한

열식을 원칙으로 한다.

- ③ 가로수 식재 후 수목보호를 위해 주요 간선도로변에는 철재 지주대 또는 지주목을 설치한다.
- ④ 간선도로의 구간별 주제를 정하여 문화 및 예술성의 상징과 이벤트 가로로서 역할수행 및 녹음을 제공할 수 있는 수종과 꽃을 식재하도록 한다.

제 2 조 (중앙분리대 식재)

- ① 가로활동이 활발하지 않은 통과기능 위주의 가로구간에 위치한 중앙분리대는 가로수와 동일한 수종을 식재하여 수목터널(canopy)을 조성하도록 한다.
- ② 주거지와 인접한 가로구간의 중앙분리대는 낙엽관목(철쭉류 등)의 식재패턴을 도입한다.
- ③ 가로활동이 활발한 상업지역 주변의 중앙분리대는 내공해성이 강한 가로수를 식재하여 경관성을 제공한다.

제 3 조 (기타구간 식재)

- ① 버스정차대 전후구간에는 가로수로 인하여 운전자의 시야가 가리거나 승하차시 장애가 되지 않도록 식재를 배제하거나 부분적으로 이격시켜 식재하여야 한다.
- ② 주요 간선도로의 교차부에서는 운전자나 보행인이 도로의 변화를 인지하고 충분한 주의를 기울일 수 있도록 수종, 식재간격 등을 변화있게 적용하여야 한다.
- ③ 중심지 주진입부, 주요 교차로 및 주요시설 입구부 등 인식성 제고가 필요한 구간에서는 화관목을 대규모로 밀식하거나, 낙엽관목 등을 활용하여야 한다.

< 가로변 포장에 관한 사항 >

제 4 조 (포장원칙)

- ① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 있는 재료가 선정되어야 하며, 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료이어야 한다.
- ② 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 가로수 식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.

제 5 조 (차도포장)

- ① 차도부분은 아스팔트 포장을 원칙으로 한다.
- ② 보행 및 자전거도로와의 교차접속구간에는 콘크리트나 투수성콘크리트, 소형고압블럭

등 이질적인 재료를 사용할 수 있다.

제 6 조 (보도포장)

- ① 대로변 보도는 가로수 식재 간격인 8m를 기본 모듈로 한 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되 시각적 흥미유발과 방향성을 제공할 수 있도록 가로위계별, 장소별 특화를 도모하여야 한다.
- ② 주요 중심지역 일정 구간의 재질, 색상, 패턴 등에 변화를 주도록 한다.
- ③ 상기 주요 지점의 포장패턴은 용인시의 상징문양 및 로고를 포함하여 용인시 중추 지역의 이미지를 부각시킬 수 있는 독특한 디자인을 개발하여 사용하도록 한다.
- ④ 보도블럭은 채도를 낮게하고 색상과 패턴을 단순화하고 원색계열의 포인트 색상을 최소화하여 규모, 색상, 재질 등 가로경관이 전체적으로 일체감이 있도록 조성한다.
- ⑤ 화단경계석 등이 보도와 단차가 없도록 구배로만 처리하고 횡단보도 주변에는 시각장애자용 점자블럭과 턱없는 경계석을 설치한다.

< 보행자전용도로에 관한 사항 >

제 7 조 (기본원칙)

- ① 보행자 뿐만 아니라 자전거 및 휠체어 이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 부득이 하게 계단을 설치한 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.
- ② 보행자전용도로의 공간구성, 식재, 시설물배치는 입지여건 및 이용특성에 따라 기능, 형태, 식재기법 등에 있어 유형별로 특화한다.

제 8 조 (보행자전용도로의 식재)

- ① 보행 및 비상교통의 통행을 방해하지 않도록 식재하여 한다.
- ② 간선가로변으로부터의 주진입부에는 대교목을 도입하거나, 화관목을 밀식하여 입구감을 제공한다.
- ③ 보행자전용도로는 주요 보행축을 따라 화관목을 밀식 처리하여 계절에 따른 경관적 변화를 느낄 수 있는 꽃길을 조성하도록 한다.

제 9 조 (보행자전용도로의 포장)

- ① 포장은 투수성 포장을 기본으로 하되, 공간적 특화가 요구되는 입구부분, 휴게공간, 공공시설용지 연계부분 등에서는 독자적 패턴포장을 실시하도록 고려한다.
- ② 보행자전용도로의 포장재는 명도가 높고 경쾌한 느낌이 제공되는 색을 주조색으로 사

용한다.

- ③ 포장패턴은 소형고압블럭에 의한 전통문양, 용인시의 심볼 등을 도입하거나 전통소재를 활용하여 향토적 분위기를 제공한다.

제 10 조 (보행자전용도로의 시설물)

- ① 상업용지내의 보행자전용도로는 보행인의 휴게, 편의를 위해 쉼터, 벤치, 보행등, 휴지통, 공중전화 등을 설치한다.
- ② 보행자전용도로의 주입구부분에는 차량진입 방지 및 벤치의 역할을 겸하는 블라드를 2~3m 간격으로 배치하며, 안내와 입구상징물의 역할을 수행하는 문주를 가급적 확보하도록 한다.
- ③ 조명등을 충분히 배치하여 야간이용시 안전성을 부여하고 범죄발생을 억제할 수 있도록 하여야 한다.

< 상징도로에 관한 사항 >

제 11 조 (기본원칙)

- ① 차량 통행의 기능과 더불어 생활과 문화, 그리고 상업 활동이 가능한 도로의 기능을 담당할 수 있도록 한다.
- ② 도로내에 전시 및 이벤트 등의 문화 활동이 가능한 공간을 구성하여 도시내 걷고 싶은 거리로 조성한다.
- ③ 향토수종의 식재 등을 통하여 다른 지역과 구분되는 그 장소만의 지역적 특성 및 정체성을 갖을 수 있도록 한다.

제 12 조 (가로경관)

- ① 신시가지 매력을 부각시킬수 있는 상징적인 경관형성을 유도한다.
- ② 가로변 건축행위규제를 통하여 형성되는 통경축으로 시각적 회랑을 형성한다.
- ③ 친밀감과 평온함을 느낄수 있는 상징가로 성격을 부여조성한다.
- ④ 간선도로와의 교차지점 이외의 교차로는 보도간 보행자의 이동이 용이하도록 보행동시신호를 설치한다.

< 기타시설에 관한 사항 >

제 13 조 (교차접속부 처리)

- ① 횡단보도는 주요도로의 교차접속부 및 지침도상의 지정된 장소에 도로교통법 및 동법

시행규칙에 따라 설치하도록 하며, 설치간격은 특별한 경우를 제외하고 최소 200m이상이 되도록 한다.

- ② 횡단보도구간에는 휠체어와 보행자의 통행에 도움이 되도록 경계석의 턱을 낮추어 설치하고, 시각장애자를 위한 벨신호기와 횡단보도로 유도하는 점자블럭을 설치하여야 한다.
- ③ 보행우선 도로의 험프의 경사도는 5-10%로 설정하며, 10cm 내외의 높이를 기준으로 한다.
- ④ 험프와 보도 연결횡단부는 단차 없이 시설되도록 하며, 차량진입 방지를 위해 볼라드를 설치하여야 한다.

제 14 조 (버스정차대)

- ① 주보행동선과의 원활한 연계체계를 도모할 수 있는 장소에 설치하여야 하며 보행자 전용도로 연결부나 주요 공공시설 등 기타 교통시설과 유기적 연결이 가능한 장소에 설치하여야 한다.
- ② 계획지구내 교통량을 감안하여 가급적 대로 이상의 도로에 설치하되 상업용지, 공공시설 부근의 이용인구 집중지역에 설치하여야 한다.
- ③ 버스정차대의 형태는 포켓형 버스정차대(Bus Bay)를 원칙으로 하며 원활한 교통소통과 이용객의 편의를 위해 정류장간의 간격은 도보권(200~500m)를 감안하여 배치한다.
- ④ 버스정차대는 버스이용객의 편의를 위하여 20m이상 도로를 중심으로 설치한다.
- ⑤ 버스정차대에는 각종 안내시설 및 가로시설물을 집합적으로 설치하되 보행에 지장을 초래하지 않도록 하여야 한다.
- ⑥ 포켓형 버스정차대(Bus-Bay)에 인접하여 녹지가 지정되어 있는 경우, 인접된 녹지의 일부를 할애하여 벤치, 쉼터 등 보행인을 위한 시설을 확보토록 한다.

제 15 조 (주차장설치)

- ① 부설주차장은 용인시 주차장 설치 및 관리조례와 주택건설기준 등에 관한 규정이 정하는 법정 기준 이상으로 하여야 한다.

제 3 장 옥외가로시설물

제 1 조 (차량안내체계)

- ① 차량안내시설인 교통안내표지는 도로교통법 및 시행규칙 등에 의거 설치하되, 교통안전에 지장이 없는 범위 내에서 가로등 및 신호등과 통합 설치함으로써 시설물의 난립을 방지하여야 한다.
- ② 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 하되, 명명단위의 우선 순위를 지역명, 시설명, 가로명, 단지명 순으로 설정하여 단계적인 안내가 이루어질 수 있도록 한다.
- ③ 도시의 식별성과 장소성의 제고를 위해 가로의 고유명칭을 부여하여 사용하도록 한다.
- ④ 인접지역 등 광역권에 대한 지역안내는 외곽지역 연결도로와 교차하는 간선도로의 교차로상에 설치한다.
- ⑤ 대규모 공원, 의료시설, 공공시설 등 도시내 주요 시설안내는 주요 교차로 및 이들 시설과 직접 연결되는 주변 교차로에 설치함을 원칙으로 한다.

제 2 조 (보행안내체계)

- ① 도시 전체에 대한 종합적인 정보가 수록된 종합안내시설, 생활권 등 일정지역의 정보를 수록한 지구안내시설, 단지 주진입구의 단지안내시설, 공원의 정보를 제공하는 공원안내시설, 주요 시설 및 교차로와 정차대 등에 설치되는 방향 및 정차대 안내시설 등으로 구분하여 설치한다.
- ② 보행특성과 활동 행태를 감안하여 배치장소의 위계를 구분하고, 이에 근거한 시설배치를 통하여 이용의 편의성과 효율성을 확보한다.
- ③ 보행안내시설의 형태, 재료, 색상 등의 사용에 있어 동일한 디자인 모티브를 적용하여 통일성이 유지되도록 하며, 수록 정보의 위계에 따라 규모를 지정하여 활용할 수 있다.
- ④ 신시가지의 이미지 부각을 위해 그래픽 요소를 적극 활용한 디자인 매뉴얼을 작성하여 개성적인 도시경관을 창출한다.

제 3 조 (가로장치물)

- ① 가로시설물은 도시경관을 구성하는 최소단위로서 도시공간내에서 그 수량이 많고 종류와 기능이 다양하므로 각종 가로시설물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로의 이미지를 제고할 수 있는 디자인 매뉴얼을 작성하여 개성적인 도시경관을 창출한다.
- ② 가로장치물중 유사한 기능을 갖는 대상을 가급적 복합화하여 시행되어야 한다.

- ③ 주요 다중이용시설의 입구부, 대중교통수단 승하차지점, 횡단보도 등 주요 보행집·분산 지점에는 가로시설물의 집약적 배치를 도모함으로써 이용객의 편의를 제공할 수 있어야 한다.
- ④ 도시의 진입부에는 보도, 중앙분리대, 완충녹지 등을 활용하여 랜드마크가 될 수 있는 상징 가로시설물을 확보하고, 독창적인 게이트로 디자인한다.

제 4 조 (보행안내시설과 가로장치물의 설치)

- ① 보행안내시설과 가로장치물은 일괄적으로 계획·설계하여 독자성을 확보하며 경관적 특성을 느낄 수 있도록 형태, 색채, 재료를 사용하도록 한다.
- ② 보행안내시설과 가로장치물의 배치는 보행인의 집중이 예상되는 광장부, 버스정차대부, 보행자전용도로와의 교차접속부 등을 기본적으로 고려한다.
- ③ 보행안내시설을 포함한 가로장치물을 가로변에 배치할 경우 녹지가 있는 곳에서는 가급적 보도와 인접한 녹지내부에 배치하여 보행활동에 장애를 초래하지 않도록 한다.
- ④ 정보의 침식과 변경에 능동적으로 대처할 수 있도록 하며, 효율적인 정보전달을 위해 정보의 위계를 구분하고 위계별 표현기법을 차별화 하도록 한다.

제 4 장 기타사항

< 공원에 관한 사항 >

제1조 (공원 조성원칙)

- ① 구역내 어린이공원은 어린이의 보건 및 정서생활의 향상에 기여함을 목적으로 설치된 공원으로 공원내 시설의 설치는 도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행규칙 별표 4(도시공원 안 공원시설 부지면적)에서 정하는 범위내에서 설치하여 휴게 및 정서함양기능의 조화를 도모하도록 한다.
- ② 공원 경계부는 화관목에 의한 생울타리를 마운딩으로 처리하며, 주변 보행인으로부터 쉽게 노출되어 안전사고와 범죄가 예방될 수 있도록 한다.
- ③ 자동차도로와 접한 부분은 안전사고 예방을 위한 투시형 울타리를 설치하고 출입구에는 블라드를 설치하도록 한다.

< 녹지에 관한 사항 >

제 2 조 (녹지내 식재원칙)

- ① 녹지의 식재는 가로수 및 공원 등 인접시설과 연계하여 계획되어야 하며, 녹지의 폭과 녹지내 인접하게 될 시설등을 감안하여 구성되어야 한다.
- ② 완충녹지의 식재는 주변과 조화있는 경관을 창출하고 차폐 및 방음기능과 경관향상 및 녹음제공의 기능을 수행할 수 있도록 식재한다.
- ③ 연결녹지의 식재는 주변과 조화있는 경관을 창출하고 인접 공원·하천·산지등과 유기적으로 연결하며 이용객의 산책공간 등의 기능을 수행할 수 있도록 식재한다.