

양 주 역 세 권 개 발 사 업

- 지구단위계획 시행지침 -

2023. 10

양 주 시

제 I 편 총론

제1장 총칙	1
제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항	10

제 II 편 건축부문 시행지침

제1장 단독주택용지	11
제2장 근린생활시설용지	15
제3장 공동주택용지	18
제4장 복합용지	21
제5장 상업용지	24
제6장 업무용지	27
제7장 도시지원시설용지	29
제8장 공공시설용지	31

제 III 편 공공부문 시행지침

제1장 색채 · 형태 · 옥외광고물	37
---------------------	----

제 I 편 총론

제1장 총칙

제1조 (목적)

- ① 본 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 “양주역세권 도시개발사업 지구단위계획”(이하 “양주역세권 지구단위계획”이라 한다.)구역 내의 용도지역, 도시계획시설, 건축물 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니한 지구단위계획 결정내용을 상세하게 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (적용범위)

- ① 본 지침은 양주역세권 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제3조 (구성)


- 제 I 편 총칙, 지구단위계획 운용에 관한 사항
- 제 II 편 단독주택용지, 공동주택용지, 근린생활시설용지, 복합용지, 상업용지, 업무용지, 도시지원시설용지, 공공시설용지
- 제 III 편 색채, 옥외광고물

제4조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급되지 않은 사항은 관련법규 및 양주시 관련조례에 규정된 사항에 따른다.
- ② 본 지침에 규정하고 있는 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련 법령의 내용과 서로 다를 경우에는 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

- ③ 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 나눈다. “규제사항”은 일반사항으로서 반드시 지켜야 하는 사항이고, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며 시행지침에 “권장”으로 표기한다. 지침내용 중 권장이라 표기하지 않은 사항은 “규제사항”에 해당하는 것으로 본다.
- ④ 대지상호간 분할·합병 등에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용한다.
- ⑤ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- ⑥ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인(또는 허가)을 거쳐 변경할 수 있다.

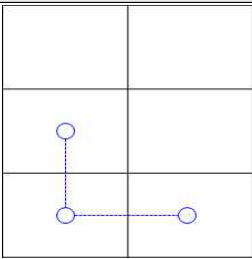
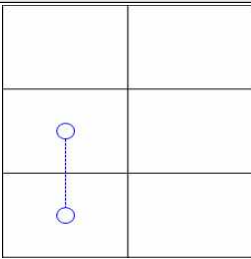
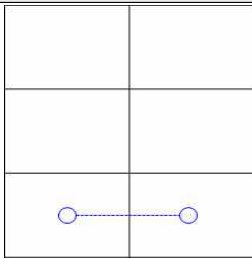
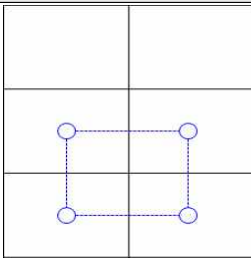
제5조 (일반적인 용어의 정의)

- ① “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 - 도면표시 : 
- ② “용지”라 함은 양주역세권 도시개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.
 - 1) 단독주택용지 : 이주자형 단독주택용지, 블록형 단독주택용지
 - 2) 근린생활시설용지
 - 3) 공동주택용지
 - 4) 복합용지
 - 5) 상업용지
 - 6) 업무용지
 - 7) 도시지원시설용지
 - 8) 공공시설용지 : 제1호 내지 제7호에 해당되지 아니하는 용지

제6조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정리)

- ① “공동개발”이라 함은 2개 이상의 대지를 일단(一團)의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.

예 시 도

공 동 개 발			
			
×	○	○	○

제7조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

- ① “허용용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- ② “불허용도”라 함은 ‘관계법령’에 의해 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ③ “부대복리시설”이라 함은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.
- ④ “점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거 이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 1층에 한한다.
- ⑤ “블록형 단독주택용지”라 함은 개별 필지로 구분하지 아니하고 적정 규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 신축적인 부지조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획된 주택건설용지를 말한다.
- ⑥ “통합공공임대주택”이라 함은 「공공주택 특별법」 시행령 제2조에 따른 주택을 말한다.
- ⑦ “단독형집합주택”이라 함은 블록형단독주택용지로 공급되는 단위 블록 내에서 2세대이

상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독소유 하되 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써, 진입로·주차장 등 기반시설, 상하수도·전기·가스 등 공급처리시설, 관리시설·어린이놀이터 등 공동이용시설의 설치·이용 및 관리상의 효율성을 제고할 수 있도록 블록단위로 주택을 집합화한 주거형태를 말한다.

제8조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

- ① “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말한다.
- ② “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- ③ “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- ④ “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- ⑤ “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말하며, 지구단위계획에서 최고층수를 지정하지 않은 블록의 경우는 ‘군사기지 및 군사시설 보호법’에 의한 해발높이제한(이하 ‘최고높이제한’이라 한다)’을 넘지 않는 가장 높은 층수를 말한다.

제9조 (건축선에 관한 용어의 정의)


- ① “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

제10조 (건축물의 형태에 관한 용어의 정의)

- ① “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구 (보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.


제11조 (대지 내 공지에 관한 용어의 정의)

- ① “전면공지”라 함은 건축선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외 벽선 사이에 확보된 대지의 공지로서 공공보행통로 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 조성한다.
- ② “전면공지 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.
- 1) 자유로운 통행의 보장
 - 가) 전면공지에는 ‘보행지장물’ 을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형 여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.
 - 2) 경계부 처리
 - 가) 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다.
- ③ “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
- 1) 공공보행통로와 도로가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’ 로 조성한다.
 - 2) 공공보행통로에는 ‘보행지장물’ 을 설치해서는 아니 된다.
 - 3) 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 다만, 계단과 함께 일부 구간에 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.
 - 4) 공보행통로의 바닥은 인접한 보도와 동일한 포장재료나 포장패턴 등으로 포장하는 것을 원칙으로 하며, 바닥의 높이는 인접보도의 높이와 같게 하여야 한다.
 - 5) 공공보행통로는 획지 경계선으로부터 3m 이상 확보하여야 한다

· 도면표시 : 

제12조 교통처리에 관한 용어의 정의

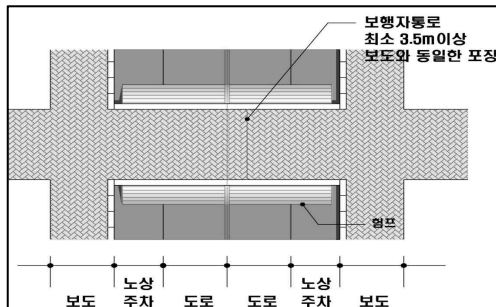
- ① “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

· 도면표시 : 

- ② “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- ③ “보행우선구조”라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 ‘보행자우선구간’이라 한다)의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.

- 1) 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
- 2) 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
- 3) 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5m 이상으로 한다.

보행자우선구조 예시도



보행자우선구조 예시안



- ④ “보행지장물”이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분, 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.

제13조 (생태면적률)

- ① 지정목적 : 지표면의 지나친 포장으로 인한 도시열섬현상, 도시형 홍수 발생 등을 저감하고 토양의 빗물 저장능력을 제고하며, 도시생태계의 생물 서식 기반을 확보하도록 한다.
- ② 생태면적률의 산출은 아래의 표에서 제시한 m²당 가중치를 바탕으로 다음과 같은 공식에 의해 산출한다.

· 산식 :
$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\sum \text{토지용도별 생태면적}}{\text{개발구역 전체 면적}} = \frac{\sum (\text{공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{개발구역 전체 면적}} \times 100$$

생태면적을 공간유형구분 및 가중치 기준

공간유형			가중치	설 명	사 례
1	자연지반 녹지	-	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절 성토 지반에 조성된 녹지
2	수공간	투수기능	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하 수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태 의 수공간 및 공유수면 - 지하수 함양 기능을 가지는 인 공연못
3		차수 (투수불가)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 또는 인공지반 위에 차수 처리된 수공간
4	인공지반 녹지	$90\text{cm} \leq \text{토심}$	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상 부 녹지	- 지하주차장 등 지하구조물 상부 에 조성된 녹지
5		$40\text{cm} \leq \text{토심} < 90\text{cm}$	0.6	- 토심이 40cm 이상이고 90cm 미만 인 인공지반 상부 녹지	
6		$10\text{cm} \leq \text{토심} < 40\text{cm}$	0.5	- 토심이 10cm 이상이고 40cm 미만 인 인공지반 상부 녹지	
7	옥상녹화	$30\text{cm} \leq \text{토심}$	0.7	- 토심이 30cm 이상인 옥상녹화시 스템이 적용된 공간	- 혼합형 옥상녹화시스템 - 중량형 옥상녹화시스템
8		$20\text{cm} \leq \text{토심} < 30\text{cm}$	0.6	- 토심이 20cm 이상이고 30cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	
9		$10\text{cm} \leq \text{토심} < 20\text{cm}$	0.5	- 토심이 10cm 이상이고 20cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 옥상녹화시스템
10	벽면녹화	등반보조재, 벽면부착형, 자력등반형 등	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반 형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
11	부분포장	부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기 와 물이 투과되는 포장면, 50% 이 상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
12	전면 투수포장	투수능력 1등급	0.4	- 투수계수 1mm/sec이상	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능 - 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장, 투수블럭 등
13		투수능력 2등급	0.3	- 투수계수 0.5mm/sec이상	
14	틈새 투수포장	틈새 10mm이상 세골재 충전	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물 이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사고석 틈새포장 등
15	저류·침투 시설 연계면	저류·침투시설 연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
16	포장면	포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트 아스 팔트 포장, - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

생태면적률 기준

구 분		공간유형(가중치) 또는 생태면적률
주거 용지	단독주택용지	30%
	공동주택용지	34% (단, 통합공공임대주택 10%)
	근생시설용지	20%
상업시설용지		20%
업무시설용지		20%
복합용지		25%
도시지원시설용지		20%
공공 시설 용지	공공청사	30%
	학 교	20%
	주 차 장	9%
	광 장	30%
	공 원	80%
	녹 지	100%
	공공공지	30%
	하 천	100%

③ 환경 친화적 자재사용

- 1) 지정목적 : 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경친화적 자재의 사용을 권장한다.
- 2) 사용기준 : 환경마크 또는 GR마크를 획득한 9종 이상의 자재를 전체 세대수의 3분의 2이상 세대에 사용하여야 한다. 이때, 옥상방수, 외장재와 같이 세대 내부에 적용되지 않는 자재는 전체 동에 적용했을 경우만을 인정한다. 이때, 새집증후군을 유발하는 휘발성 유기화합물(VOC)인 벤젠, 톨루엔, 클로로포름, 아세톤, 스티렌, 포름알데히드 등의 발암물질이 포함된 자재의 사용을 금지하는 것을 원칙으로 하며, 사용이 불가피한 경우 사용자재와 유해가능성 및 이의 저감대책 적용여부를 공개해야 한다.

제14조 (에너지절약형 건축물 도입)

- ① 건축물의 효율적인 에너지 관리 및 이용을 위하여 지구 내 건축물의 설계 시 국토교통부 고시 '건축물의 에너지 절약기준' 적용을 권장 한다.
- ② 단독주택 및 연립주택에 옥상녹화 기법을 적용하여 에너지 절감의 보조적인 역할과 동시에 쾌적한 주거환경 조성을 하도록 권장 한다.
- ③ 환경 친화적 도시 조성차원에서 자연에너지를 최대한 활용하되 업무시설, 도시지원시설, 공공청사, 학교, 주거단지 내 건축물에서는 지열, 태양에너지 등 신재생에너지 적극 도입을 권장 한다.

제15조 (바람통로)

- ① 공동주택 계획 시 단지 내 주요 바람통로를 확보한 열린 조망과 자연 친화적 배치 계획을 권장한다.

제16조 (범죄예방)

- ① 범죄예방을 위한 공공서비스 디자인 매뉴얼을 반영할 수 있도록 '경기도 범죄예방 도시환경디자인 조례'적용을 권장 한다.

제17조 (기타사항)

- ① 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ② 건축물의 높이가 152m(계획고+건축물 높이)를 초과할 경우 개별건축 인·허가 시 관련 군부대와 협의하여야 한다.

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제18조 (지구단위계획의 변경)

- ① 양주역세권 지구단위계획은 도시개발사업 준공 전에는 도시개발법에 의한 절차를 따르며, 도시개발사업 준공 이후에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 절차를 따른다.
- ② 본 지침 시행이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제19조 (지구단위계획지침의 운용)

- ① 지구단위계획지침의 운용은 양주역세권 도시개발사업 준공 이후에도 동지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한다.

제20조 (인허가 관련 도서)

- ① 지구단위계획구역내 대지의 주택건설 사업계획승인 또는 건축물의 건축허가 신청시 다음 각 호의 내용이 표현된 도서를 주택건설사업 승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
 - 1) 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 - 2) 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
 - 3) 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
 - 4) 외부공간의 이용 조성계획도
 - 5) 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
 - 6) 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류
- ② 제출도서의 축척
 - 1) 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척 1/100 이상의 관련 도면을 첨부하여야 한다. 단 건축물의 규모에 따라 축척 1/100~1/500 범위까지는 허용한다.
 - 2) 대지내 공지의 포장도면은 전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어야 한다.
- ③ 양주시 건축조례에서 정한 건축 심의대상인 경우, 건축위원회에 제출해야 할 도서에는 제1항의 1호~6호에서 제시한 내용이 포함 되어야 한다.

부 칙

- ① 본 지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.

제 Ⅱ 편 건축부문 시행지침

제1장 단독주택용지

제21조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 단독주택용지의 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 필지의 분할은 ‘연접한 3개 필지를 합병한 후 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’에 한하여 허용하며, 이때 분할되는 필지의 규모는 660㎡를 초과할 수 없다.
- ② 필지의 합병의 경우 ‘연접한 2개의 필지’ 또는 ‘연접한 3개의 필지를 합병한 후 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’에 한하여 허용 한다. 이때, 합병 후의 단위필지의 최대 규모는 660㎡를 초과할 수 없고, 분할 후 각 필지의 최소 규모는 합병전의 필지규모 이상이 되어야 한다.

〈건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항〉

제22조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 단독주택용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래표에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 점포주택이란 1·2종 근린생활시설 등을 설치할 수 있는 주택을 말한다. 근린생활시설을 포함하여 최고 4층까지 단독주택의 건축을 허용한다.

단독주택용지 건축물 용도

구 분		단독주택용지	
용도	도면 표시	단독1(블록형)	단독2(이주자택지형)
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○「건축법 시행령」별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호 단독주택 중 단독주택 ○ 단독형 집합주택 ※ 단, 세대수는 60세대를 초과할 수 없음. 	<ul style="list-style-type: none"> ○(「건축법 시행령」별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호 단독주택 중 단독주택 및 다가구주택 (5가구 이하) ○ 점포주택 : 제1종 및 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원, 종교집회장, 장의사, 제조업소, 총포판매소, 옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) ※ 점포주택의 근린생활시설은 지상 1층에 한하여 허용하며, 연면적의 40%를 초과할 수 없음.
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층 주거용도 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 지하층 주거용도 ○ 교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)
건폐율		60% 이하	60% 이하
용적률		180% 이하	180% 이하
최고층수		3층 이하(필로티 포함)	4층 이하

〈건축물의 배치에 관한 사항〉

제23조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 전면방향은 차량출입이 허용되는 도로중 폭이 가장 넓은 도로방향으로 통일하여야 한다. 다만, 이주자택지가 점포주택인 경우, 건축물의 전면방향을 차량출입이 불허되는 방향으로 할 수 있다.

〈건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항〉

제24조 (건축물의 형태 및 외관 등)

- ① 건축물의 색채·형태·옥외광고물에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제1장(색채·형태·옥외광고물)'의 기준을 따른다.

〈대지 내 공지에 관한 사항〉

제25조 (대지 안의 조경)

- ① 면적 200㎡이상인 대지에는 양주시 건축조례 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.

〈차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항〉

제26조 (대지 내 차량출입)

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

제27조 (주차장 및 주차대수의 설치기준)

- ① 주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 '양주시 주차장 조례'에 의하여 확보하여야 하는 대수'이상 설치하여야 한다.
- ② 주거이외의 용도로 사용하는 경우 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 제①항의 규정에 의한 설치대수에 '주차장법' 및 '양주시 주차장 조례'에 의한 근린생활시설의 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다.

〈블록형 단독주택용지에 관한 사항〉

제28조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 블록형 단독주택용지를 여러 개의 필지로 분할시, 분할가능면적은 해당용지 내에 진입로, 주차장 등 기반시설을 일괄조성 후 남은 면적 중 독립된 주택을 건축할 수 있는 면적에 한한다.
- ② 세부계획에 대해서는 택지개발업무처리지침 제16조(블록형 단독주택용지 계획 등) 및 제17조(블록형 단독주택용지 조성)에 따른다.

제29조 (기타에 관한 사항)

① 개발업자는 블록형 단독주택용지의 사업계획 승인을 위한 신청 시 다음과 같은 계획 등이 포함된 계획설명서를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

- 1) 풍부한 외부공간 확보 및 단지 이미지 제고를 위한 테마단지계획
- 2) 지나친 옹벽발생 및 과도한 토공사 발생을 억제시키는 다단식 대지단면계획
- 3) 주변의 양호한 자연환경을 활용하고 자연지형에 순응하는 건축물 배치계획
- 4) 2호 내지 3호에 부합되는 입체적 건축물 단면계획
- 5) 대상지 주변의 공원 및 녹지 등과의 연접부에 대한 환경 친화적 공간 계획

제2장 근린생활시설용지

〈가구 및 획지에 관한 사항〉

제30조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 필지의 합병의 경우 2개 이상의 필지가 사용목적이 서로 같은 경우 ‘연접한 필지’에 한하여 허용한다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제31조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 근린생활시설용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 아래표에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 결정도를 따른다.

근린생활시설용지 건축물 용도

구 분		근린생활시설용지
용 도	도면 표시	근생1~4
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) - 제6호 종교시설 - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설 - 제20호 자동차관련시설 (주차장 및 세차장에 한함)
	불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하
용적률		300% 이하
최고층수		7층 이하

〈 건축물의 배치에 관한 사항 〉

제32조 (건축물의 배치)

- ① 전면도로와 건축물의 방향은 평행하도록 하여 이용객의 편의 제공 및 가로경관의 정형화를 도모한다.
- ② 도로변 보행통로 및 공공보행통로에 면한 건축물은 보행공간이 원활하도록 건축물의 일부를 필로티 구조로 할 수 있다.

제33조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 '제1편 제1장 제11조의 (전면공지)'의 규정에 따라 조성하여야 한다
- ③ 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

〈 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 〉

제34조 (건축물의 형태 및 외관 등)

- ① 건축물의 색채·형태·옥외광고물에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제1장(색채·형태·옥외광고물)'의 기준을 따른다.

〈대지 내 공지에 관한 사항〉

제35조 (공공보행통로)

- ① 지구단위계획 결정도에서 지정한 공공보행통로는 '제1편 제1장 제11조 제3항 (공공보행통로)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

제36조 (대지 안의 조경)

- ① 면적 200㎡이상인 대지에는 양주시 건축조례 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.

〈차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항〉

제37조 (대지 내 차량출입)

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

제38조 (주차장 및 주차대수의 설치기준)

- ① 주차대수 설치기준은 ‘주차장법’및‘양주시 주차장조례’의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다.

제3장 공동주택용지

〈가구 및 획지에 관한 사항〉

제39조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 공동주택용지는 분할 및 합병 할 수 없다.

〈건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항〉

제40조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지의 용도는 다음표에 따른다.
 ② 부대복리시설은 주택건설사업 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다.

공동주택용지 건축물 용도

구 분		공동주택용지
용도	도면표시	공동1 ~ 공동5
	허용용도	○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제2호 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설 [부대복리시설은 「주택법」의 부대복리시설과 주택건설사업 승인권자(또는 허가권자)가 요구하는 주민공동시설을 포함]
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○ 교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)

제41조 (건축물의 규모, 건폐율, 용적률, 높이, 세대수)

- ① 공동주택용지는 아래표에 의한다.

공동주택의 규모

구 분		세대수(호)	건폐율	용적율	최고높이	비 고
공동1	60㎡ 이하	382	50% 이하	215% 이하	25층 이하	공공지원 민간임대
	60㎡~85㎡	242				
	소 계	624				
공동2	60㎡ 이하	320	50% 이하	230% 이하	30층 이하	
	60㎡~85㎡	206				
	소 계	526				
공동3	60㎡ 이하	340	50% 이하	230% 이하	30층 이하	
	60㎡~85㎡	240				
	소 계	580				
공동4	60㎡ 이하	100	50% 이하	230% 이하	30층 이하	통합공공 임대주택
	소 계	100				
공동5	60㎡ 이하	897	50% 이하	230% 이하	30층 이하	분양 주택
	60㎡~85㎡	275				
	소 계	1,172				

〈부대복리시설에 관한 사항〉

제42조 (부대복리시설 및 근린생활시설 등)

- ① 부대복리시설은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.
- ② 부대복리시설 중 주민운동시설, 노인정 등은 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.

〈건축물의 배치에 관한 사항〉

제43조 (건축물의 배치)

- ① 도로변, 철도변은 주거환경보호를 위하여 직각배치를 권장한다.

제44조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 주행차량 소음저감 및 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 등을 지원할 수 있는 공간으로 활용하여야 한다.
- ③ 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

〈 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 〉

제45조 (건축물의 형태 및 외관 등)

- ① 건축물의 색채·형태·옥외광고물에 관한 사항은 ‘제Ⅲ편의 제1장(색채·형태·옥외광고물)’의 기준을 따른다.

〈 진 · 출입 통행 및 주차 등에 관한 사항 〉

제46조 (대지 내 차량출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도상 차량출입 불허구간으로 지정된 구간은 차량 진출입을 할 수 없다.
- ② 차량 출입구 설치에 따른 교통신호등 및 횡단보도 등은 공동주택 사업시행자가 관련 부서와 협의하여 설치토록 한다.

제47조 (대지 내 차량동선)

- ① 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
- ② 단지 내 부대복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.
- ③ 단지 계획 시 각각의 주거동으로 연결되는 비상차량 동선계획을 분명히 하여 화재 등 비상시에 대비할 수 있도록 한다.

제48조 (주차장의 설치)

- ① 모든 공동주택용지의 단지 내 주차장 설치는 주택건설기준 등에 관한 규정, ‘주차장법’ 및 ‘양주시 주차장조례’의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다. (단, 통합공공임대주택은 ‘공공주택업무처리지침’ 제32조를 적용하되, 공급계층 변경시에도 같은 지침에 따라 법정 주차대수를 적용한다.)
- ② 공동주택 이외의 시설은 양주시 주차장 조례에 따라 부설주차장을 설치한다.

제49조 (단지 내 보행출입구)

- ① 단지 내 보행출입구는 도로, 공원산책로 등 외부 보행공간과 연계되어 보행자의 통행이 편리하도록 조성하여야 한다.

〈친환경 계획에 관한 사항〉

제50조 (단지 내 도로포장)

- ① 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장한다.
- ② 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장한다.

제51조 (단지 내 보도포장)

- ① 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장한다.
- ② ‘투수성 포장’을 적극 권장한다.

제4장 복합용지

〈가구 및 획지에 관한 사항〉

제52조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 복합용지는 분할 및 합병할 수 없다.

〈건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항〉

제53조 (건축물의 용도)

복합용지 건축물 용도

구 분		공동주택용지
용도	도면표시	복합
	일반사항	<ul style="list-style-type: none"> 주거 외 용도의 비율(당해 건축물의 연면적 합계에 대한 비율임)은 10% 이상 확보 주거용도 외 시설은 2층 이하까지만 설치 주거환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 다른 주거외 용도의 시설과 분리된 구조로 함
	허용 용도	2층 이하
		<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설
	3층 이상	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제2호 공동주택 중 아파트
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)

제54조 (건축물의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수)

- ① 복합용지는 아래표에 의한다.

복합용지 주택공급계획

구 분	세대수(호)	건폐율	용적률	비고
복합용지(주상복합)	702	-	-	
60~85m ²	559	70%	400%	일반분양
85m ² 초과	143	70%	400%	

〈건축물의 배치에 관한 사항〉

제55조 (건축물의 배치)

- ① 도로변(대로)은 주거환경보호를 위하여 직각배치를 권장한다.

제56조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 '제1편 제1장 제11조의 (전면공지)'의 규정에 따라 조성하여야 한다
- ③ 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

〈 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 〉

제57조 (건축물의 형태 및 외관 등)

- ① 건축물의 색채·형태·옥외광고물에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제1장(색채·형태·옥외광고물)'의 기준을 따른다.

〈대지 내 공지에 관한 사항〉

제58조 (대지 안의 조경)

- ① 면적 200㎡이상인 대지에는 양주시 건축조례 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.

〈 차량 진·출입 통행 및 주차 등에 관한 사항 〉

제59조 (대지 내 차량출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도상 차량출입 불허구간으로 지정된 구간은 차량 진출입을 할 수 없다.
- ② 차량 출입구 설치에 따른 교통신호등 및 횡단보도 등은 공동주택 사업시행자가 관련 부서와 협의하여 설치토록 한다.

제60조 (대지 내 차량동선)

- ① 단지계획 시 각각의 주거동으로 연결되는 비상차량 동선계획을 분명히 하여 화재 등 비상시에 대비할 수 있도록 한다.

제61조 (주차장의 설치)

- ① 복합용지 내 주차장 설치시 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’, ‘주차장법’ 및 ‘양주시 주차장조례’의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다.
- ② 공동주택 이외의 시설은 양주시 주차장 조례에 따라 부설주차장을 설치한다.

제62조 (단지 내 보행출입구)

- ① 단지 내 보행출입구로 조성되는 지점은 외부 보행공간과 연계되어 보행자의 통행이 편리하도록 조성하여야 한다.

〈친환경 계획에 관한 사항〉

제63조 (단지 내 도로포장)

- ① 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장한다.
- ② 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장한다.

제64조 (단지 내 보도포장)

- ① 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장에 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장한다.
- ② ‘투수성 포장’을 적극 권장한다.

제5장 상업용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제65조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 필지의 합병의 경우 2개 이상의 필지가 사용목적이 서로 같은 경우 ‘연접한 필지’에 한하여 허용한다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제66조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 상업용지는 아래표에 의한다.

상업용지 건축물 용도

구 분		상업용지	
도 면표시		상업1	상업2
용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설 - 제15호 숙박시설 (생활숙박시설로서 공원·녹지 또는 지형지물에 의하여 주택밀집지역과 차단되거나 주택 밀집지역으로부터 20m 이상 떨어져 있는 대지에 한함) - 제20호 자동차관련시설 (주차장 및 세차장에 한함) 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설 - 제20호 자동차관련시설 (주차장 및 세차장에 한함)
	불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도	○ 허용용도 이외의 용도
건폐율		70% 이하	
용적률		450% 이하	
최저층수		5층 이상	
최고층수		15층 이하	

〈 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 〉

제67조 (건축물의 배치)

- ① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우에는 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면을 전면방향으로 권장한다.

제68조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 '제1편 제1장 제11조의 (전면공지)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ③ 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

〈 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 〉

제69조 (건축물의 형태 및 외관 등)

- ① 건축물의 색채·형태·옥외광고물에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제1장(색채·형태·옥외광고물)'의 기준을 따른다.

〈대지 내 공지에 관한 사항〉

제70조 (대지 안의 조경)

- ① 면적 200㎡이상인 대지에는 양주시 건축조례 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조 제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.

제70조의 2 (공공보행통로)

- ① 지구단위계획 결정도에서 지정한 공공보행통로는 '제1편 제1장 제11조 제3항 (공공보행통로)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

〈 차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항 〉

제71조 (대지 내 차량출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획도상 차량출입 불허구간으로 지정된 구간은 차량 진출입을 할 수 없다.

제72조 (주차장 및 주차대수의 설치기준)

- ① 주차대수 설치기준은 ‘주차장법’및‘양주시 주차장조례’의해 산정된 주차대수 이상
의 주차시설을 설치하여야 한다.

제6장 업무용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제73조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 필지의 합병의 경우 2개 이상의 필지가 사용목적이 서로 같은 경우 ‘연접한 필지’에 한하여 허용한다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제74조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 업무용지는 아래표에 의한다.

업무용지 건축물 용도

구 분		업무용지
용 도	도면 표시	업무
	일반 사항	○「건축법시행령」 별표1호에 의한 업무시설의 비율이 연면적의 50% 이상이어야 함
	허용 용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 - 제6호 종교시설 - 제7호 판매시설 - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외) - 제10호 교육연구시설 - 제11호 노유자시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설
	불허 용도	○허용용도 이외의 용도
건폐율		70% 이하
용적률		350% 이하
최고층수		12층 이하

〈 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 〉

제75조 (건축물의 배치)

- ① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우에는 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면을 전면방향으로 권장 한다.

제76조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 '제1편 제1장 제11조의 (전면공지)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ③ 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

〈 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 〉

제77조 (건축물의 형태 및 외관 등)

- ① 건축물의 색채·형태·옥외광고물에 관한 사항은 '제III편의 제1장(색채·형태·옥외광고물)'의 기준을 따른다.

〈대지 내 공지에 관한 사항〉

제78조 (대지 안의 조경)

- ① 면적 200㎡이상인 대지에는 양주시 건축조례 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.

〈 차량 진 · 출입 및 주차 등에 관한 사항 〉

제79조 (대지 내 차량출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획도상 차량출입 불허구간으로 지정된 구간은 차량 진출입을 할 수 없다.

제80조 (주차장 및 주차대수의 설치기준)

- ① 주차대수 설치기준은 '주차장법'및'양주시 주차장조례'의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다.

제7장 도시지원시설용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제81조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 필지의 합병의 경우 2개 이상의 필지가 사용목적이 서로 같은 경우 ‘연접한 필지’에 한하여 허용한다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제82조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 도시지원시설용지는 아래표에 의한다.

도시지원시설용지 건축물 용도

구 분		도시지원시설용지
용도	도면 표시	지원
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장, 지식산업센터 ○ 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 ○ 「벤처기업육성에관한특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설 ○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제9호 의료시설(격리병원, 정신병원 및 요양병원 제외) - 제2호 공동주택 중 기숙사 - 제3호 제1종 근린생활시설 - 제4호 제2종 근린생활시설 - 제7호 판매시설 - 제10호 교육연구시설 - 제14호 업무시설 - 제24호 방송통신시설 ○ 「관광진흥법」 제3조제1항제2호 가목에 따른 호텔업 ※ 공동주택 중 기숙사, 제1·2종근린생활시설, 판매시설은 부속용도이며, 연면적의 30%미만에 한함
	불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도
건폐율		70% 이하
용적률		400% 이하
최고층수		10층 이하

〈 건축물의 배치에 관한 사항 〉

제83조 (건축물의 배치)

- ① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우에는 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면을 전면방향으로 권장 한다.

제84조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 '제1편 제1장 제11조의 (전면공지)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ③ 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

〈 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 〉

제85조 (건축물의 형태 및 외관 등)

- ① 건축물의 색채·형태·옥외광고물에 관한 사항은 '제Ⅲ편의 제1장(색채·형태·옥외광고물)'의 기준을 따른다.

〈 대지 내 공지에 관한 사항 〉

제86조 (대지 안의 조경)

- ① 면적 200㎡이상인 대지에는 양주시 건축조례 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.

〈 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 〉

제87조 (대지 내 차량출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도상 차량출입 불허구간으로 지정된 구간은 차량 진출입을 할 수 없다.

제88조 (주차장 및 주차대수의 설치기준)

- ① 주차대수 설치기준은 '주차장법' 및 '양주시 주차장조례'의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다.

제8장 공공시설용지

제 1 절 일반시행지침

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제89조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② 필지의 합병의 경우 2개 이상의 필지가 사용목적이 서로 같은 경우 ‘연접한 필지’에 한하여 허용한다.

〈 건축물 등에 관한 사항 〉

제90조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 ‘제1편 제1장 제11조의 (전면공지)’의 규정에 따라 조성하여야 한다.
- ③ 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

〈 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 〉

제91조 (건축물의 형태 및 외관 등)

- ① 건축물의 색채·형태·옥외광고물에 관한 사항은 ‘제Ⅲ편의 제1장(색채·형태·옥외광고물)’의 기준을 따른다.

〈대지 내 공지에 관한 사항〉

제92조 (대지 안의 조경)

- ① 면적 200㎡이상인 대지에는 양주시 건축조례 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
- ② 대지 안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의한다.

〈차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항〉

제93조 (대지 내 차량출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도상 차량출입 불허구간으로 지정된 구간은 차량 진출입을 할 수 없다.

제94조 (주차장 및 주차대수의 설치기준)

- ① 주차대수 설치기준은 ‘주차장법’및‘양주시 주차장조례’의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다.

제 2 절 공공시설용지별 시행지침

〈초등학교에 관한 사항〉

제95조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 초등학교는 아래표에 의한다.
- ② 초등학교에는 병설유치원을 설치할 수 있다.

초등학교 건축물 용도

구분		초등학교
용도	도면 표시	초
	허용 용도	○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제10호 교육연구시설 중 학교(유치원, 초등학교에 한함)
	불허 용도	○ 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하
용적률		250% 이하
최고층수		5층 이하

※ 유치원의 경우 부대시설은 바닥면적의 합이 전체 연면적의 30% 미만인 되도록 설치하여야 한다.

제96조 (교육환경보호구역 내 금지시설의 종류)

- ① 구역의 설정
 - 1) 근거 : 교육환경 보호에 관한 법률 제8조
 - 2) 학교경계 또는 학교설립예정지 경계(이하 "학교경계등"이라 한다)로부터 직선거리 200미터의 범위 안의 지역을 다음 각 호의 구분에 따라 교육환경보호구역으로 설정·고시
 - 3) 절대보호구역 : 학교출입문으로부터 직선거리 50m까지의 지역
 - 4) 상대보호구역 : 학교경계선으로부터 직선거리 200m까지의 지역 중 절대보호구역을 제외한 지역
- ② 금지행위 및 금지시설
 - 1) 교육환경보호구역 내에서는 교육환경 보호에 관한 법률 제9조에 의한 시설을 금지 또는 지역교육환경보호위원회의 심의를 거쳐 설치한다.

제97조 (차량출입)

- ① 차량출입구는 위계가 낮은 도로에서의 진입을 원칙으로 한다.

제98조 (조경)

- ① 주간선 도로 혹은 보조간선 도로변에 건축물을 배치하는 경우 그 외곽부에 수림대를 설치하여 방음효과를 높이되, 주변가로와 동일 수종을 식재하여 자연스러운 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.
- ② 보행자전용 도로변으로는 계절감을 느낄 수 있는 초화 및 지피류를 선정하여 식재하되 보행자전용 도로와 가능한 동일 또는 유사 수종을 식재한다.

제99조 (보행자 동선)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자 전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.

〈공공청사에 관한 사항〉

제100조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 공공청사는 아래표에 의한다.

공공청사 건축물 용도

구분		공공청사
용도	도면 표시	공공1
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제14호 업무시설 중 공공업무시설 ○ 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조의 공공기관 ○ 「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어진흥시설 ○ 「벤처기업육성에관한특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설 ○ 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조의 공공청사 및 제95조 제2항에 따른 편익시설 ※ 단, 공공청사 편익시설은 제1종근린생활시설 중 아래 시설을 허용하며, 건축 바닥면적 (1개층에 한함)의 10%미만에 한함 <ul style="list-style-type: none"> - 가. 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 - 나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설 - 다. 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)
건폐율		60% 이하
용적률		250% 이하
최고층수		-

구분		공공청사
용 도	도면 표시	공공2
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제14호 업무시설 중 공공업무시설 ○ 「공공기관의 운영에 관한 법률」 제4조의 공공기관 ○ 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제94조의 공공청사 및 제95조 제2항에 따른 편익시설 <p>※ 단, 공공청사 편익시설은 제1종근린생활시설 중 아래 시설을 허용하며, 건축 바닥면적 (1개층에 한함)의 10%미만에 한함</p> <ul style="list-style-type: none"> - 가.식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 - 나.휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설 - 다.이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)
건폐율		60% 이하
용적률		250% 이하
최고층수		-

〈주차장용지에 관한 사항〉

제101조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도)에 한해 건축하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의해 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1호의 제1,2종 근린생활시설(단, 단란주점 및 안마시술소 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 연면적의 70%이상이어야 한다.
- ③ 제2항의 규정에 의한 근린생활시설을 배치할 경우 그 비율은 연면적(지상층) 30% 미만으로 하여야 한다.
- ④ 주차장용지는 아래표에 의한다.

주차장용지 건축물 용도

구분		주차장
용도	도면 표시	주1~주3
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도) - 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 <별표1>호의 제1,2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 연면적의 70% 이상이어야 함
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용도 이외의 용도 ○ 교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역내 위치한 필지에 한함)
건폐율		70% 이하
용적률		350% 이하
최고층수		-

※ 부속용도라 함은 건축법시행령 제2조 13호의 규정에 의해 건축물이 주된 용도의 기능에 필수적인 용도이어야 한다.

※ 부대시설은 바닥면적의 합이 연면적의 20% 미만인 되도록 설치하여야 한다.

- 부대시설이라 함은 주차장 시행규칙 제6조제4항에 의한 시설을 말한다.

- ② 기타사항은 ‘주차장법’ 및 ‘양주시 주차장조례’를 준수하여야 한다.

제 III 편 공공부문 시행지침

제1장 색채 · 형태 · 옥외광고물

제102조 (적용)

- ① 색채·형태·옥외광고물 계획은 ‘양주시 경관계획’ 및 ‘양주시 색채가이드라인’, ‘양주시 공공시설물 가이드라인’, ‘양주시 옥외광고물 가이드라인’, ‘양주시 건축물 가이드라인’ 및 ‘양주시 관련조례’를 준용한다.