

# I . 민 간 부 문 시 행 지 침 (변 경)

## 제 1 편 총 칙

제 1 조 (목적) 본 지구단위계획 시행지침은 인천구월 공공주택사업 지구단위계획구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부 설명이 필요한 건축 및 경관관련 시행지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위) 본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 인천구월 공공주택지구 지구단위계획(이하 “인천구월 공공주택지구 지구단위계획”이라 한다)구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성) 본 지침은 5개의 편으로 구성되며 제1편 총칙과 제5편 지구단위계획 운용에 관한 사항은 모든 건축용지에 공통으로 적용 된다.

### 제1편 총칙

#### 제2편 용지별 지침

단독주택 및 근린생활시설용지, 공동주택용지, 도시형생활주택용지, 상업업무용지, 공공시설(공공청사)용지, 학교용지, 유치원용지, 주차장용지, 복합커뮤니티 시설용지, 종교용지, 교육문화시설용지, 자족기능확보시설용지, 자족 및 유통판매시설용지, 위험물저장 및 처리시설용지

#### 제3편 경관에 관한 계획(건축물의 색채, 옥외 광고물, 옥외 가로시설물)

#### 제4편 친환경요소에 관한 계획

#### 제5편 지구단위계획 지침 운용에 관한 사항

## 제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향 분석·개선대책, 사전재해영향성 검토, 교육환경평가, 에너지사용계획 등 공공주택 지구계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 인천광역시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 및 「공공주택 업무처리지침」을 우선 적용하고, 그 이외에는 이들 중 그 규제 내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나뉘어진다. 이중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 사항이고, 권장사항은 강제성은 없으나 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며, 본 지침에서 제시하는 예시도와 위치도는 지침의 이해를 돕고, 지침의 목표나 방향을 가시화하거나, 그 위치를 표기한 것이다.
- ④ 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 지구단위 계획결정도를 우선한다.
- ⑤ 대지상호간 분할·합병을 할 경우 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑥ 저탄소 녹색성장관련 사항은 별표의 “저탄소 녹색도시조성 시행지침”을 반영하되, 본 지침을 우선한다.
- ⑦ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다. 다만, 「건축법 시행령」 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)를 적용함에 있어서는 건축물을 건축하고자 하는 대지와 다른 대지사이에 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제15조 제1항 제1호의 규정에 의한 어린이공원 및 근린공원을 포함한다.)·도로·광장·공공공지·녹지 등 기타 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택에 있어서는 인접대지경계선과 그 반대편의 대지경계선과의 중심선)을 인접대지경계선으로 한다.
- ⑧ 본 지침과 함께 도시의 안전을 위하여 필요한 경우 “CPTED 범죄예방을 위한 설계지침 (05.9.29. 경찰청)”을 감안하여 설계할 수 있다.
- ⑨ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

## 제 5 조 (용어의 정의)

### <공통사항>

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음 각 호와 같다.

1. “지구단위계획구역” 이라함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

● 도면표시 : 

2. “용지” 라 함은 인천구월공공주택사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.

가. 단독주택용지 : 단독주택용지라 함은 개별필지로 구분되어, 하나의 개발단위로 공급되는 획지 분할형태의 주택건설용지를 말한다.

나. 근린생활시설용지 : 「건축법시행령」 별표1에서 정한 1, 2종 근린생활시설용지 (단, 공공업무시설 및 유치원시설은 지정용도로서 별도 구분함)

다. 공동주택용지 : 아파트용지

라. 상업·업무용지 : 일반상업용지 및 업무용지

마. 도시형생활주택용지 : 「주택법」 제2조 및 시행령 제3조에 따라 공급되는 150세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 단지형 다세대주택, 원룸형 주택 등을 공급하기 위한 용지

바. 자족기능 확보시설용지 : 도시의 자족성 확보를 위한 지원시설용지

사. 자족 및 유통판매시설용지 : 도시의 경제기반을 조성하고 유통·판매시설 확보를 위한 지원시설용지

아. 공공건축물 및 기타시설용지 : 가호 내지 사호에 해당되지 아니한 용지

### <가구 및 획지에 관한 사항>

3. “대지분할가능선” 이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정 규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할 할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

4. “공동개발” 이라 함은 2이상의 필지를 하나의 필지로 건축물을 건축하는 것을 말한다.

● 도면표시 : 

### <건축물 용도에 관한 사항>

5. “허용용도” 라 함은 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외에 용도로는 건축할 수 없도록 정한 것을 말한다.

6. “불허용도” 라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획에 의해 건축할 수 없도록 지정된 용도를 말한다.

7. “점포겸용주택”이라 함은 건물의 일부를 ‘건축법시행령 별표1’의 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거 이외의 용도로 사용되는 부분에 대해서는 다음과 같이 규정한다.

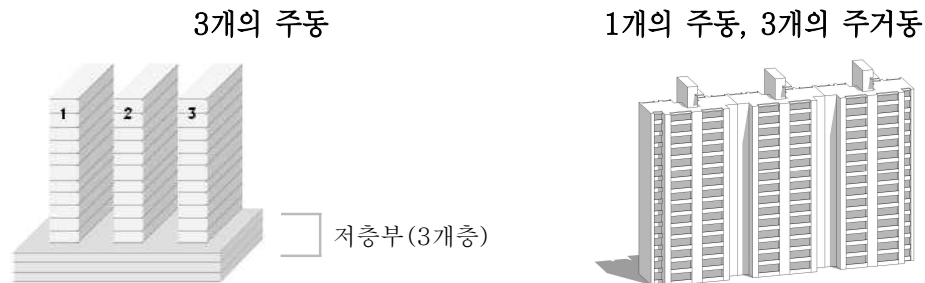
가. 위치 : 1층 또는 지하1층에 한한다.

나. 규모 : 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40퍼센트를 초과할 수 없다.

8. “주택단지”라 함은 「주택법」 제2조 제6호에서 정하고 있는 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다.

가. “주동”이라 함은 공동주택용지 내의 독립된 주거용 건물을 말한다. 단, 3개층 이하를 독립된 건물 이 공유하는 경우에는 이 부분을 제외하고 주동을 산정한다.

나. “주거동”이라 함은 공동주택용지에 동일 코어를 사용하는 세대들로 이루어진 공동주택을 말한다.



다. “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거의 기본단위를 말한다.

라. “근린생활시설 등”은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제50조에서 정의된 용어를 말한다.

마. “부대복리시설”은 「주택법」 제2조 제8호 내지 제9호에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.

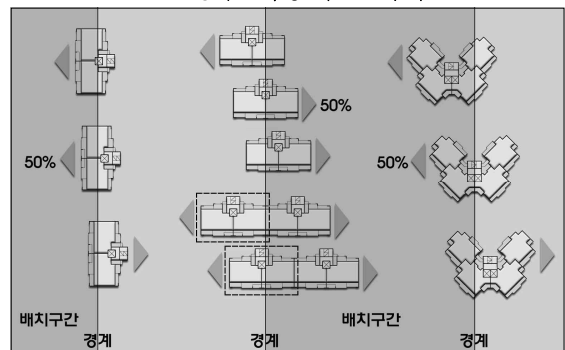
### <건축물 배치 및 건축선에 관한 사항>

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

• 도면표시 :

10. “저층(10층 이하)배치구간”이라 함은 지구단위계획에 의하여 입지특성에 따라 공동주택용지 내에 건축물의 높이를 10층 이하로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.

### 공동주택용지 내 배치구간 경계에 주거동이 걸친 경우 적용기준 예시도



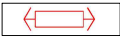
11. “건축물 직각배치구간” 이라 함은 직각배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.

가. 판상형, 절곡형 또는 타원형 : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해  $\pm 22.5^\circ$  범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.

나. 탑상형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해  $\pm 22.5^\circ$  범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.

다. 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못한다고 주택건설 사업계획 승인권자가 인정하는 경우, 상기 기준을 준수한 것으로 본다.

라. 배치구간에 주거동이 걸친 경우 적용기준이 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주거동의 수평투영 면적 중 50%이상이 포함된 배치구간의 기준을 따른다. 이때, 탑상형 배치구간의 경계에 탑상형 아파트 주동이 걸친 경우에는 건축면적의 50% 이상이 직각배치구간에 있는 경우에 적용한다.

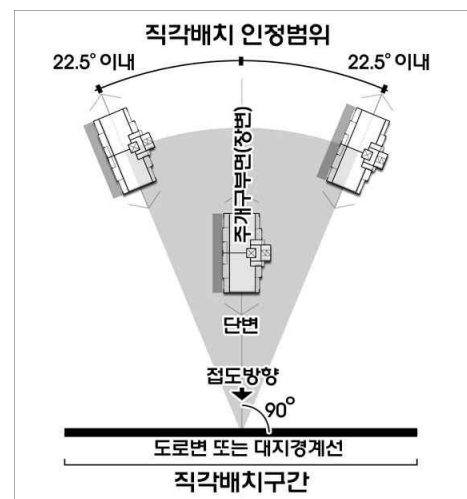
● 도면표시 : 

12. “부대복리시설배치구간” 이라 함은 도시 활성화 및 사회적 통합(Social Mix)을 위하여 ‘주택건설기준 등에 관한규정’ 이 정한 부대복리시설을 배치하도록 권장하는 위치를 말한다.

정방형(원형) 예시도



판상형(타원형) 예시도

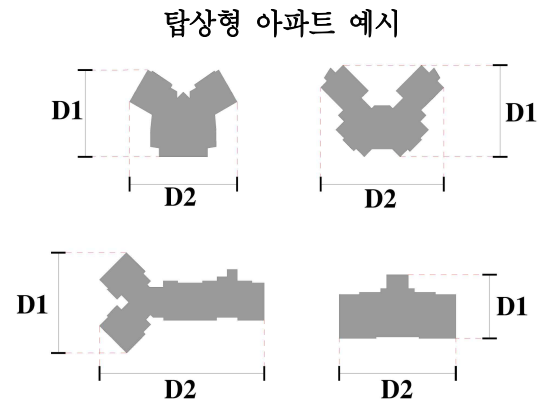


### <건축물 높이 및 규모에 관한 사항>

13. “최고층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
14. “최저층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
15. “용적률” 이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
16. “건폐율” 이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.

### <건축물 형태에 관한 사항>

17. “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구가 설치되는 면을 말한다.
18. “탑상형 아파트” 라 함은 공동주택단지의 다양한 경관 연출 및 시각적 개방감을 확보하기 위한 아파트를 말한다.
  - 가. 평면상 단변의 길이(D1)와 장변의 길이(D2)가 1:2.50이인 아파트를 말한다.(이하 “평면비” 라 함)



19. “필로티구조” 라 함은 건물 동에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 옥외공간의 경관성 향상을 위해 지상층을 개방시킨 구조를 말한다.
20. “투시형 셔터” 라 함은 전체의 3분의 2이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.

### <대지내 공지 및 보행통로에 관한 사항>

21. “전면공지” 라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말한다.

22. “공개공지”라 함은 「건축법」 제43조, 「동법 시행령」 27조의2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.
23. “생활가로”라 함은 지역주민들의 일상생활에 중심이 되는 도로로서 통학/통근 및 생활편익 위주의 기능뿐만 아니라, 지역 공동체의 동질성 형성을 위한 문화활동 기능도 제공되는 보행자 우선도로를 말한다.



24. “보행자 우선구조”라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분의 구조로서 다음의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.
- 가. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
  - 나. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
  - 다. 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3미터 이상으로 한다.
25. “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 일정폭원 이상의 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.

● 도면표시 : 

- 가. 공공보행통로와 도로(단지내도로포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’로 조성한다.
- 나. 공공보행통로에는 ‘보행지장물’을 설치해서는 아니 된다.
- 다. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 이때, 계단설치 구간에는 장애인의 통행에 불편함이 없도록 계획하여야 한다.

- 라. 시점과 종점을 연결하는 가상의 선형으로서, 지구단위계획 결정도를 준수하도록 권장하며 건축물 배치계획 등을 고려하여 자유곡선형도 가능하나 동선이 지나치게 길어지지 않도록 한다. 또한 폭원은 6m이상 확보할 것을 권장하되, 불가피한 경우 최소 3m이상 확보하여야 하며, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 좌우 20m (총40m)이내에서 조정가능하다.
26. “커뮤니티회랑” 이라 함은 지구단위계획구역내의 학교를 중심으로 한 생활 중심공간으로써 도시거주에 필요한 기반시설, 즉, 공원, 학교, 근린생활시설, 공공청사 등을 집적하여 배치하고, 이들 시설을 공간적으로 통합·연계함으로써 주민들에게 편리하고 쾌적한 도시서비스를 제공하는 공간을 말한다.
27. “차폐조경” 이라 함은 지구단위계획에서 지정된 폭원만큼 시각적으로 차단시키고 차량으로 인한 소음 및 각종 환경악영향을 저감하기 위해 조경하는 것을 말한다.
28. “생태면적률” 이라 함은 공간계획 대상면적 중 자연순환기능을 가진 토양의 면적 비를 말한다.
29. “담장설치불허구간” 이라 함은 공동주택단지의 경계부의 가로공간의 개방성 및 옥외공간의 효율적 이용이 필요하여 담장의 설치를 불허하는 장소를 말한다.(단,생울타리를 설치하는 경우는 예외로 한다.)

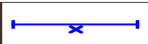
• 도면표시 : 

#### <건축물 색채에 관한 사항>

30. “주조색” 이라 함은 건축물의 외벽에서 유리 면적을 제외한 벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
31. “보조색” 이라 함은 건축물의 외벽에서 유리 면적을 제외한 벽면적의 20%이상 30%미만을 차지하는 색을 말한다.
32. “강조색” 이라 함은 건축물의 외벽에서 유리 면적을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을 말한다.

#### <교통처리에 관한 사항>

33. “차량출입불허구간” 이라 함은 그 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

34. “전면도로” 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

## 제 2편 용지별 지침

### 제 1 장 단독주택 및 근린생활시설용지

#### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

##### 제 6 조 (필지의 분할 및 합병)

- ① 모든 필지는 가구 및 획지계획에서 결정한 필지단위로 하는 것을 원칙으로 하며, 단독주택용지의 획지 분할 및 인접획지 합필을 불허한다.

#### < 건축물 등의 규모 등에 관한 사항 >

##### 제 7 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율에 관한 사항)

- ① 단독주택 및 근린생활시설용지에 대한 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분             | 용 도                      |    |          | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이<br>(층)                                        |
|----------------|--------------------------|----|----------|------------|------------|--------------------------------------------------|
| 단독<br>주택       | D1<br>~<br>D9<br>(필지형)   | 용도 | 허용<br>용도 | 60%<br>이하  | 200%<br>이하 | 최고<br>층수 :<br>4층<br>이하<br>(필로티<br>구조<br>포함)      |
|                |                          |    | 불허<br>용도 |            |            |                                                  |
|                | D10<br>~<br>D11<br>(필지형) | 용도 | 허용<br>용도 | 50%<br>이하  | 120%<br>이하 | 최고<br>층수 :<br>3층<br>이하                           |
|                |                          |    | 불허<br>용도 |            |            |                                                  |
| 근린<br>생활<br>시설 | 근생1<br>~<br>근생9          | 용도 | 허용<br>용도 | 60%<br>이하  | 250%<br>이하 | 최고<br>층수 -<br>근생1~4<br>: 4층이하<br>근생5~9<br>: 5층이하 |
|                |                          |    | 불허<br>용도 |            |            |                                                  |

- ② 필지형 단독주택 D1~D9용지 내에서 건축물의 지하층 및 반지하층은 주거용도로 사용할 수 없으며, 1필지 당 6가구 이하(근린생활시설 설치시 5가구 이하)로 한다.
- ③ 필지형 단독주택 D10~D11용지 내에서 건축물은 1필지 당 5가구 이하로 한다.
- ④ 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

도면표시)

| 허용용도 |      |
|------|------|
| 용적률  | 최고층수 |
| 건폐율  | 최저층수 |

## < 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

### 제 8 조 (건축 한계선 및 배치)

- ① 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 고정시설물을 설치할 수 없다.
- ② 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 도로(보도)의 바닥 마감높이와 15센티미터 이내로 하여 보행자의 보행 쾌적성 유도한다.
- ③ 전면가로 방향을 고려하여 건축물을 배치한다.

### 제 9 조 (건축물 외벽 및 색채)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 유사한 재료 및 색상을 사용하되 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 하며, 경량철골조의 샌드위치패널과 컨테이너 등 이와 유사한 재료는 사용할 수 없다.
- ② 근린생활시설용지 내에서 건축물의 1층 전면에 셔터를 설치할 경우에는 투시형 셔터를 설치하여야 한다.
- ③ 단독주택 및 근린생활시설용지 건축물의 외벽 및 지붕의 색채는 다음 각 호의 기준에 제시된 기준을 따라야 한다.
  1. 지붕의 색채는 외벽의 색상과 어울리는 색으로 하며, 채도가 높은 계통의 원색의 사용을 지양한다.
  2. 외벽의 색채는 원색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하여 단독주택용지 및 근린생활시설용지의 경관이 시각적으로 부드럽고 세련되도록 하여야 한다.
  3. 건물의 외벽의 색채는 서로 유사한 계통의 색을 사용하여야 한다.
  4. 건물의 외벽과 지붕의 색채는 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.
- ④ 지상에 노출되는 지하층의 외벽도 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발 예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니하다.

## 제 10 조 (지붕의 형태)

- ① 단독주택은 경사지붕 설치시 지붕의 형태는 다음 각 호의 기준에 따른다.
  - 1. 지붕의 색채는 외벽의 색상과 어울리는 색으로 하며, 채도가 높은 계통의 원색의 사용을 지양한다.
  - 2. 지붕의 형태는 경사지붕 설치시 경사지붕의 구배는 10분의 3이상, 10분의 7 이하가 되도록 하며, 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.
  - 3. 부속설비(FRP물탱크 등)의 외부노출을 금지하며, 냉·난방 실외기 등은 별도의 설치장소를 건축물 설계에 포함하여야 한다.(단, 도시가스 배관은 외부노출 가능)
- ② 근린생활시설의 지붕형태는 주변경관과 조화롭게 하되 옥탑구조물이 가급적 외부에 노출되지 않은 구조로 하여야 한다.
- ③ 근린생활시설의 지붕에는 옥외광고물 설치를 금지한다.

## 제 11 조 (담장 및 대문)

- ① 담장 및 대문을 설치하는 경우, 담장의 높이는 1.0m 이하의 투시형 또는 생울타리를 권장하며, 대문은 투시형으로 권장한다.
- ② 담장 및 대문의 재료, 색채 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화되도록 하여야 한다.

## < 대지내공지에 관한 사항 >

제 12 조 (전면공지) 보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.

## < 차량동선 및 주차에 관한 사항 >

### 제 13 조 (차량출입구)

- ① 지구단위 계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.

### 제 14 조 (주차시설 설치기준)

- ① 단독주택용지 내 1가구당 1대의 부설주차장을 설치해야 한다.
- ② 근린생활시설용지 내 주차장 설치기준은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장 조례 등 관련법규」에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

## 제 2 장 공동주택용지

### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

#### 제 15 조 (필지의 분할과 합병)

- ① 공동주택용지의 필지는 가구단위로 하며, 모든 필지는 분할할 수 없다. 단 ‘주택법’ 제2조의 제6호, 제8호와 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제 4조, 제5조 규정의 부대 복리시설은 예외로 한다.

### < 주택유형 및 규모 등에 관한 사항 >

#### 제 16 조 (주택유형의 지정)

- ① 공동주택용지로 지정된 주택단지에는 공동주택 및 부대복리시설로 지정된 유형 이외의 건축물을 건축할 수 없다.
- ② 부대복리시설은 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대 및 복리시설 기준을 따른다.
- ③ 공동주택용지의 유형은 주택의 규모에 따라 다음과 같이 구분한다.

| 공급 규모   | 블록명 | 세대수(호) | 공급유형  | 비고 |
|---------|-----|--------|-------|----|
| 합 계     |     | 6,118  | -     |    |
| 60㎡ 이하  | 소 계 | 2,256  | -     |    |
|         | A-1 | 511    | 분납임대  |    |
|         | A-2 | 636    | 공공분양  |    |
|         | A-3 | 355    | 영구임대  |    |
|         |     | 754    | 국민임대  |    |
| 60㎡~85㎡ | 소 계 | 3,033  | -     |    |
|         | B-1 | 782    | 공공분양  |    |
|         | B-2 | 602    | 10년임대 |    |
|         | B-3 | 768    | 공공분양  |    |
|         | S-1 | 279    | 분양    |    |
|         | S-2 | 602    | 분양    |    |
| 85㎡ 초과  | 소 계 | 829    | -     |    |
|         | S-1 | 571    | 분양    |    |
|         | S-2 | 258    | 분양    |    |

※ S-3은 지구외 팬더아파트 편입토지로써 세대수, 공급유형에 관한 사항은 팬더아파트 내용을 따른다.

## 제 17 조 (용적률, 높이, 건폐율)

- ① 공동주택단지의 건폐율, 용적률, 높이는 인천구월 공공주택 지구계획 및 지구단위 계획 결정조서에 규정된 내용을 따른다. 다만, 지구계획 승인 후 확정측량 결과 대지면적 감소에 따른 용적률 초과인 경우에는 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ② 공동주택용지의 건축물은 지구단위계획 결정도에 의하여 지정된 최고 높이 이하로 건축하여야 한다.
- ③ 건축물의 높이는 획일적인 계획으로 단지경관이 손상되지 않도록 하여야 하며, 학교 및 주요 경관요소 등을 고려한 높이계획을 수립하도록 한다.
- ④ 공동주택용지에 대한 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분    | 내 용                                                  |    |                                                         |                                                                               | 건폐율 (%)   | 용적률 (%)                                                            | 높이 (층)                     |
|-------|------------------------------------------------------|----|---------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| 공동 주택 | A-1<br>A-2<br>A-3<br>B-1<br>B-2<br>B-3<br>S-1<br>S-2 | 용도 | 허용<br>용도                                                | • 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아<br>파트<br>• 「주택법」 및 「주택건설기준등에관한규정」에 의한<br>부대복리시설 | 50%<br>이하 | 160%<br>180%<br>190%<br>220%<br>195%<br>220%<br>200%<br>200%<br>이하 | 최고<br>층수<br>:<br>30층<br>이하 |
|       | 불허<br>용도                                             |    | • 허용용도 이외 용도<br>• 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에<br>불허되는 용도 |                                                                               |           |                                                                    |                            |

※ S-3은 지구의 팬더아파트 편입토지로써 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 팬더아파트 내용을 따른다.

- ⑤ 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

|       |      |      |
|-------|------|------|
| 도면표시) | 허용용도 |      |
|       | 용적률  | 최고층수 |
|       | 건폐율  | 최저층수 |

## < 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

### 제 18 조 (주동의 배치)

- ① 보행자도로변 및 공원변은 보행자의 개방감을 확보하기 위하여 가급적 직각배치 및 탑상형으로 할 것을 권장하며 직각배치로 인하여 비효율적인 배치가 발생할 경우에는 그러하지 아니하다.

- ② 각 단지별 중앙부에는 가급적 탑상형 주동 또는 고층 주동이 배치되도록 권장한다.
- ③ 시각적 개방감의 확보를 위하여 통경축상의 주동배치와 바람길을 막는 주동배치를 지양한다.
- ④ 공동주택용지(S-2BL, B-1BL, B-3BL)는 대로 1-13호선 변(호구포길)에 접하여 건축물을 배치시 직각배치하여 차량으로 인한 소음과 환경악영향 및 프라이버시 침해를 최소화한다. 직각배치구간은 지구단위계획 결정도에 따른다.  
단, 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못한다고 주택건설 사업계획 승인권자가 인정하는 경우, 상기 기준을 준수한 것으로 본다.
- ⑤ A-1BL, A-2BL 북측 일부지역에 저층배치구간을 설정하여 인근 주거지역의 일조 및 조망권 침해를 최소화한다. 저층배치구간은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ⑥ 보행자전용도로와 인접하여 배치된 공동주택용지(B-2BL, A-3BL)와 공공보행통로가 설정된 공동주택용지(B-1BL)는 지구단위계획 결정도에 제시된 부대복리시설배치구간에 의거하여 부대복리시설을 설치할 것을 권장한다.

## 제 19 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 경우 건축한계선을 넘어 건축물을 배치할 수 없다.
- ② 공동주택지내 부대복리시설은 건축한계선의 적용을 받지 아니한다.
- ③ 건축한계선은 주거 동에 한하며 그 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 의한다.

## 제 20 조 (건축물 1동의 길이) 주동의 길이는 기준층에 대하여 호수를 기준으로 다음 각 호의 기준 이하로 하여야 한다.

1. 전용면적 60㎡초과 : 6호 이내 또는 60m이하
2. 전용면적 60㎡이하 : 8호 이내 또는 80m이하

## 제 21 조 (필로티의 설치)

- ① 건축물 배치에 따라 인동간격, 건물 동에 의한 옥외 공간 단절 등에 따른 동선의 우회, 시각적 차폐를 해소하고 옥외공간의 경관 향상을 위하여 필로티를 설치할 수 있다.
- ② 필로티 설치시 구조의 최소 높이는 통경확보 등 시야차단 개선의 목적을 달성하기 위하여 최소 2개층 이상 설치하여야 한다. 단, 구조안전이 확보되고 보행통로인 경우에는 1개층으로 할 수 있다.

## 제 22 조 (담장에 관한 사항)

- ① 공동주택용지에는 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 원칙적으로 담장 및 울타리를 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 단, 인접대지 또는 도로 등의 높이 차 등 지형적 여건으로 안전성 확보 및 부득이한 사유가 있을 경우 생울타리(높이 1.2미터 이하)또는 자연석 쌓기 등 담장을 설치할 수 있다.
- ② 담장 설치 시 공동주택단지의 외곽도로에 접한 담장은 재료와 형태를 한가지로 통일시키도록 한다.

## 제 23 조 (건축물의 외관 및 색채)

- ① 공동주택의 지붕의 형태는 경사지붕을 권장하며 경사지붕의 경사도는 10분의 4 이상 10분의 7 이하로 한다.
- ② 방향성을 가져야 하는 생활가로변은 외벽의 형태와 색채에 통일성을 확보하도록 한다.
- ③ 건축물의 외관은 다음 각 호의 기준에 따라야 한다.
  1. 공동주택의 입면은 저층부, 중층부, 상층부가 구분되도록 색채, 창호, 발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화를 통한 입면의 변화를 권장한다.
  2. 모든 공동주택의 외벽에 주택건설사업자의 단지명이나 회사의 심벌을 표시할 경우 측벽에 한하여 허용하며 글자를 표시할 경우 서체는 현대적이고 간결한 글씨체를 사용할 것을 권장한다.
- ④ 공동주택 건축물의 외벽의 색채는 원색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하여 공동주택용지의 경관이 시각적으로 부드럽고 세련되도록 하여야 한다.

## < 대지내 공지에 관한 사항 >

제 24 조 (전면공지) 공동주택용지 내 건축한계선에 의한 전면공지는 단지 내 옥외공간으로 조성하여야 하며 건축물을 배치하여서는 안 된다. (단, 부대복리시설은 제외한다)

## < 교통처리에 관한 사항 >

### 제 25 조 (차량출입구)

- ① 차량출입구는 교통영향분석·개선대책상의 출입구 지정 사항을 준수하여야 하며,

결정도에서 지정한 차량출입 불허구간내에는 출입구의 설치를 불허한다.

- ② 두개의 단지가 마주보는 경우 두 단지의 차량 진·출입구를 일치시켜 교차로를 최소화 하도록 하여야 한다.
- ③ 차량 출입구의 위치는 다음사항을 고려하여 설치한다.
  - 1. 진·출입시 사고위험이나 혼란함이 없는 곳
  - 2. 가·감속 차선의 확보 여부
  - 3. 단지 내 상가 등 차량교통 유발시설의 위치 적정성 여부
- ④ 지하부설주차장의 출입구에는 도로교통의 안전을 확보하기 위해 경보장치와 교통신호등을 설치한다.

## 제 26 조 (주차시설 설치기준)

- ① 공동주택용지에는 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 하며 본 사업지구의 교통영향분석·개선대책에 따른 주차기준 이상 설치하여야 한다.
- ② 공동주택단지 내 자전거 주차장은 세대당 0.25대 이상을 확보하여야 한다. 이때, 자전거 주차장은 지상 또는 데크(일면이상이 개방된 지하층)에 설치하도록 하며 설치기준은 ‘자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’에 적합하도록 한다.

## 제 27 조 (보행동선)

- ① 단지 내 차량동선과 보행동선에 의한 보행자통로가 교차하는 부분은 단지 내 보행자통로가 우선시되는 구조로 설치하여야 한다.
- ② 바닥포장은 다음의 기준에 따라 설치하며, 장애인 통행에 불편이 없는 구조로 되어야 한다.
  - 1. 장식적 처리를 통해 경관상의 기여와 보행의 쾌적성 제고
  - 2. 미끄럼 방지를 할 수 있는 질감이 거친 재료 사용
- ③ 지구내 순환보행체계를 고려하여 B-1BL 내 폭6M의 공공보행통로를 권장하며, 세부적인 사항은 지구단위계획 결정도에 따른다.

## 제 3 장 도시형 생활주택용지

### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 28 조 (필지의 분할과 합병) 모든 필지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병할 수 없다.

### < 건축물 등의 규모 등에 관한 사항 >

제 29 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율)

① 용지에 대한 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분                    | 내 용 |    |          | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%)                             | 높이<br>(층)               |
|-----------------------|-----|----|----------|------------|----------------------------------------|-------------------------|
| 도시형<br>생활<br>주택<br>용지 | 도생1 | 용도 | 허용<br>용도 | 70%<br>이하  | 500%<br>이하<br>(주거<br>부문<br>350%<br>이하) | 최고<br>층수 :<br>12층<br>이하 |
|                       |     |    | 불허<br>용도 |            |                                        |                         |

② 지구단위계획결정도에서 용도, 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

|       |      |      |
|-------|------|------|
| 도면표시) | 허용용도 |      |
|       | 용적률  | 최고층수 |
|       | 건폐율  | 최저층수 |

제 30 조 (주거용도의 비율 및 구조)

① 당해 건축물의 지상층 연면적 합계에 대한 비율로서 주거용도의 비율을 70퍼센트 이하로 한다.

- ② 주거와 주거 외 용도가 수직적으로 복합된 건축물의 경우에는 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 주거 외 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 한다.

제 31 조 (주택유형) 전용면적 기준으로 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도, 세대수는 다음과 같다.

| 가구번호 | 주택유형  | 필지면적 (㎡) | 세대수 (호) | 평균공급 면적 (㎡) | 최고층수  | 건폐율 (%) | 용적률 (%)                | 비고  |
|------|-------|----------|---------|-------------|-------|---------|------------------------|-----|
| 도생1  | 60㎡이하 | 2,190    | 168     | 45          | 12층이하 | 70% 이하  | 500 이하<br>(주거 : 350이하) | 원룸형 |

#### < 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

제 32 조 (건축한계선) 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 고정 시설물에 의한 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

제 33 조 (건축물의 형태 및 전면방향)

- ① 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 모든 면의 마감을 동일한 수준으로 하여야 한다. 다만, 합벽부분이나 인접대지의 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않은 부분은 예외로 인정할 수 있다.
- ② 건축물 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부속설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다. 다만, 건축허가권자가 건축물의 용도, 기능상 인정하는 경우에는 달리할 수 있다.
- ③ 건축물의 전면방향은 전면도로변으로 한다.

제 34 조 (건축물 1층 바닥높이) 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 10cm 이상 차이가 나지 않도록 한다.

제 35 조 (셔터) 도로에 면한 1층에 설치한 경우 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만 건축물의 용도상 부득이 하다고 허가권자가 인정한 경우에는 예외로 한다.

### 제 36 조 (옥상구조 및 차폐, 옥상조경)

- ① 건물의 옥상 및 지붕위의 구조물은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐한다.
- ② 도시환경 개선을 위하여 옥상조경을 권장하며, 조성방식 및 기준은 「건축법 시행령」 제27조 제3항 규정을 준용한다.

제 37 조 (담장) 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제 38 조 (건축물의 색채) 건축물의 색채에 관한 사항은 ‘제4편의 제1장(건축물의 색채)’의 기준을 따른다.

### 제 39 조 (옥외광고물의 설치)

- ① 옥외광고물의 설치에 관한 사항은 ‘제3편의 제2장(옥외광고물)’의 기준을 따른다.
- ② 본 지침에서 규정하지 않은 사항은 「옥외광고물관리법」 및 「인천광역시 조례」를 따라야 하며 당해 규정이 지구단위계획에서 정한 옥외광고물 기준과 상충되는 경우에는 강화된 규정을 따른다.

## < 대지내 공지에 관한 사항 >

### 제 40 조 (전면공지)

- ① 건축한계선에 의해 발생한 전면공지는 보도로 조성하고 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 하여야 한다.
- ② 전면공지에는 보행자의 통행에 장애를 주는 일체의 시설물을 설치하거나 적치하여서는 안 된다.
- ③ 포장의 재료 및 색채는 가급적 전면보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하도록 하며, 미관을 아름답게 하고 재질은 내구성이 뛰어난 재료를 사용하도록 하여야 한다. 또한 보도가 별도로 설치되어 있는 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.

제 41 조 (공개공지의 조성) 「건축법」상 공개공지 설치대상 건축물은 동법에 따라 공개공지를 설치하되 가각부 및 보행결절점에 우선 배치되도록 하여야 한다.

## < 차량동선 및 주차에 관한 사항 >

제 42 조 (차량출입구) 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입불허구간 이외의 구간에 자유롭게 차량출입구를 설치하되 둘이상의 도로에 접할 경우 접한 폭이 넓은 도로에 설치한다.

## 제 43 조 (주차시설 설치기준)

- ① 부설주차장은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」 등 관련법규에 적합하게 설치하여야 하며, 교통영향분석·개선대책 심의 내용을 따라야 한다.
- ② 지하부설주차장의 출입구에는 도로교통의 안전을 확보하기 위해 경보장치와 교통신호등을 설치한다.
- ③ 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항은 다음과 같다.
  1. 주거용도의 주차대수는 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’, ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 조례’에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향분석·개선대책에 의해 산정된 주차대수’ 중 강화된 기준이상을 설치한다.
- ④ 대지 내 자전거 주차장에 관한 사항은 다음과 같다.
  1. 상가 이용을 위한 자전거 주차장은 전면공지의 10퍼센트 이상 면적을 설치한다. 이때, 1층 상가에 인접한 전면공지에 우선적으로 설치할 것을 권장한다.
  2. 자전거 주차장의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’ 제16조를 따른다.

## 제 4 장 상업업무용지 (변경)

### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

#### 제 44 조 (필지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 획지단위로 하는 것을 원칙으로 한다.

#### 제 45 조 (공동개발): 변경

- ① 규모있는 건축물의 입지유도를 위해 상업용지 11-3, 11-4 획지는 공동개발을 권장한다.(당초)
- ① 규모있는 건축물의 입지유도를 위해 상업용지 11-2, 11-3, 11-4 획지는 공동개발을 권장한다.(변경)
- ② 도면표시

• 도면표시 : 

※ 식별요령 : 파란색으로 표기

### < 건축물 등의 규모 등에 관한 사항 >

#### 제 46 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율)

- ① 상업용지에 대한 용도는 <별표1>에 따른다.
- ② 상업용지에 대한 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분  | 상업용지   |         | 업무용지    |
|-----|--------|---------|---------|
| 용적률 | 상업1    | 700% 이하 | 500% 이하 |
|     | 상업2    | 300% 이하 |         |
|     | 상업3    | 300% 이하 |         |
|     | 상업4    | 300% 이하 |         |
|     | 상업5    | 700% 이하 |         |
|     | 상업6    | 300% 이하 |         |
|     | 상업7    | 300% 이하 |         |
|     | 상업8    | 300% 이하 |         |
|     | 상업9    | 700% 이하 |         |
|     | 상업10   | 700% 이하 |         |
|     | 상업11   | 450% 이하 |         |
|     | 상업12   | 450% 이하 |         |
|     | 상업13   | 450% 이하 |         |
| 건폐율 | 70% 이하 |         |         |
| 높이  | 상업1    | 12층 이하  | 12층 이하  |
|     | 상업2    | 5층 이하   |         |
|     | 상업3    | 5층 이하   |         |
|     | 상업4    | 5층 이하   |         |
|     | 상업5    | 12층 이하  |         |
|     | 상업6    | 5층 이하   |         |
|     | 상업7    | 5층 이하   |         |
|     | 상업8    | 5층 이하   |         |
|     | 상업9    | 12층 이하  |         |
|     | 상업10   | 12층 이하  |         |
|     | 상업11   | 8층 이하   |         |
|     | 상업12   | 8층 이하   |         |
|     | 상업13   | 8층 이하   |         |

- ③ 지구단위계획결정도에서 용도, 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

도면표시)

| 허용용도 |      |
|------|------|
| 용적률  | 최고층수 |
| 건폐율  | 최저층수 |

## < 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

### 제 47 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 고정시설물에 의한 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

### 제 48 조 (건축물의 형태)

- ① 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 모든 면의 마감을 동일한 수준으로 하여야 한다. 다만, 합벽부분이나 인접 대지의 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않은 부분은 예외로 한다.
- ② 건축물의 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부속 설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다.

다만, 건축허가권자가 건축물의 용도·기능상 인정하는 경우에는 달리 할 수 있다

### 제 49 조 (건축물의 전면방향)

- ① 주출입구는 주도로를 향하도록 배치하고 건축물에 의한 압박감과 폐쇄감을 해소하기 위하여 건축한계선을 지정하며, 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축물을 건축하여서는 안 된다. 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다. 다만 동일 폭원의 도로가 2개 이상 면하고 있는 대지의 경우 건축물의 전면을 임의로 선택할 수 있다. 특히 가각부에 접한 대지의 경우 거 건물의 전면은 접한 모든 도로를 향할 수 있다.

### 제 50 조 (건축물 1층 바닥높이)

건축물의 1층 바닥높이는 대지 내 공지 또는 보도와 10센티미터 이상 차이가 나지 않도록 하며, 장애인등을 위한 경사로 등을 설치하는 경우에는 경사도 12분의 1 이하로 경사로를 설치할 것을 권장한다.

**제 51 조 (건축물의 외관)** 도로에 면한 1층의 건축물 외벽면은 투시형으로 건축하여야 한다. 다만 건축물의 용도상 부득이 하다고 건축 허가권자가 인정한 경우에는 예외로 한다.

**제 52 조 (옥상구조 및 차폐, 옥상조경)**

- ① 건물의 옥상 및 지붕위의 구조물은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라넷 등으로 차폐한다.
- ② 도시환경 개선을 위하여 옥상조경을 권장하며, 조성방식 및 기준은 「건축법 시행령」 제27조 제3항 규정을 준용한다.

**제 53 조 (담장)** 상업업무용지내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 건축 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

**제 54 조 (건축물의 색채)** 건축물의 색채에 관한 사항은 ‘제3편의 제1장(건축물의 색채)’의 기준을 따른다.

**제 55 조 (옥외광고물의 설치)**

- ① 옥외광고물의 설치에 관한 사항은 ‘제3편의 제2장(옥외광고물)’의 기준을 따른다.
- ② 본 지침에서 규정하지 않은 사항은 「옥외광고물관리법」 및 「인천광역시 조례」를 따라야 하며 당해 규정이 지구단위계획에서 정한 옥외광고물 기준과 상충되는 경우에는 강화된 규정을 따른다.

**< 대지내 공지에 관한 사항 >**

**제 56 조 (전면공지)**

- ① 건축한계선에 의해 발생한 전면공지는 보도로 조성하고 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 하여야 한다.
- ② 전면공지에는 보행자의 통행에 장애를 주는 일체의 시설물을 설치하거나 적치하여서는 안 된다.

- ③ 포장의 재료 및 색채는 가급적 전면보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하도록 하며, 미관을 아름답게 하고 재질은 내구성이 뛰어난 재료를 사용하도록 하여야 한다. 또한 보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.

**제 57 조 (공개공지의 조성)** 「건축법」상 공개공지 설치대상 건축물은 동법에 따라 공개공지를 설치하되 가각부 및 보행결절점에 우선 배치되도록 하여야 한다.

### < 차량동선 및 주차에 관한 사항 >

**제 58 조 (차량출입구)** 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입불허구간 이외의 구간에 자유롭게 차량출입구를 설치하되 둘이상의 도로에 접할 경우 가급적 접한 폭이 넓은 도로에 설치한다.

### **제 59 조 (주차시설 설치기준)**

- ① 부설주차장은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」 등 관련법규에 적합하게 설치하여야 하며, 교통영향분석·개선대책 심의 내용을 따라야 한다.
- ② 지하부설주차장의 출입구에는 도로교통의 안전을 확보하기 위해 경보장치와 교통신호등을 설치한다.
- ③ 대지 내 자전거 주차장에 관한 사항은 다음과 같다.
  1. 상가 이용을 위한 자전거 주차장은 전면공지의 10퍼센트 이상 면적을 설치한다. 이때, 1층 상가에 인접한 전면공지에 우선적으로 설치할 것을 권장한다.
  2. 자전거 주차장의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’ 제16조를 따른다.

<별표1>

<상업·업무용지 건축물 용도>

| 구분               |                 | 상업용지                         |                              | 업무용지                         |
|------------------|-----------------|------------------------------|------------------------------|------------------------------|
|                  |                 | 상업1~상업5,7,8                  | 상업6, 상업9~13                  | 업무 1                         |
| 주거<br>및<br>업무시설군 | 단독주택            | ×                            | ×                            | ×                            |
|                  | 공동주택            | ×                            | ×                            | ×                            |
|                  | 업무시설            | ○                            | ○                            | ●                            |
| 문화<br>및<br>집회시설군 | 문화 및 집회시설       | ○<br>제한상영관 제외                | ○<br>제한상영관 제외                | ○<br>제한상영관 제외                |
|                  | 종교시설            | ×                            | ×                            | ×                            |
|                  | 운동시설            | ○<br>옥외 철타이 설치된<br>골프연습장은 제외 | ○<br>옥외 철타이 설치된<br>골프연습장은 제외 | ○<br>옥외 철타이 설치된<br>골프연습장은 제외 |
|                  | 수련시설            | ×                            | ×                            | ×                            |
|                  | 노유자시설           | ×                            | ×                            | ○                            |
|                  | 관광휴게시설          | ○                            | ○                            | ○                            |
| 판매시설군            | 판매시설            | ●                            | ●                            | ○<br>상점 및 이와 유사한<br>용도에 한함   |
|                  | 위락시설            | ×                            | ○<br>(투전기업소 및<br>카지노업소 제외)   | ×                            |
|                  | 숙박시설            | ×                            | ○                            | ×                            |
| 교육연구<br>의료시설군    | 의료시설            | ○<br>정신병원 및 요양소,<br>격리병원제외   | ○<br>정신병원 및 요양소,<br>격리병원제외   | ○<br>정신병원 및 요양소,<br>격리병원제외   |
|                  | 교육연구시설          | ○                            | ○                            | ○                            |
| 산업시설군            | 공장              | ×                            | ×                            | ×                            |
|                  | 창고시설            | ○                            | ○                            | ○                            |
|                  | 위험물저장 및<br>처리시설 | ×                            | ×                            | ×                            |
| 기타<br>시설군        | 1종 근린생활시설       | ○                            | ○                            | ○                            |
|                  | 2종 근린생활시설       | ○                            | ○                            | ○                            |
|                  | 운수시설            | ×                            | ×                            | ×                            |
|                  | 자동차 관련 시설       | ○<br>주차장, 세차장에 한함            | ○<br>주차장, 세차장에 한함            | ○<br>주차장, 세차장에 한함            |
|                  | 교정 및 군사시설       | ×                            | ×                            | ×                            |
|                  | 방송통신시설          | ○                            | ○                            | ○                            |
|                  | 발전시설            | ×                            | ×                            | ×                            |

주1) ● : 권장용도 / ○ : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 따라 건축할 수 있는 용도 / X : 불허용도

주2) 업무용지는 업무시설 비율을 지상층 건축면적의 80퍼센트 이상으로 한다.

주3) 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도는 설치할 수 없음

## 제 5 장 공 공 시 설 (공 공 청 사) 용 지

제 60 조 (필지의 분할 및 합병) 필지의 분할 및 합병을 할 수 없다.

제 61 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율에 관한 사항)

① 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분       | 용 도 |    |                                                                                                                                                                                                         | 건폐율<br>(%)        | 용적률<br>(%)         | 높이<br>(층)                     |
|----------|-----|----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|--------------------|-------------------------------|
| 공공<br>청사 | 공청1 | 용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 바 목 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 그 밖에 이와 유사한 시설</li> <li>「건축법 시행령」 별표1 제14의 업무시설 중 공공업무시설</li> </ul> | 공청1:<br>50%<br>이하 | 공청1:<br>300%<br>이하 | 최고<br>층수-<br>공청1<br>:6층<br>이하 |
|          | 공청2 |    | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>「학교보건법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획조례」에 따라 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>                                                     | 공청2:<br>60%<br>이하 | 공청2:<br>250%<br>이하 | 공청2:<br>5층<br>이하              |

② 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

|       |      |      |
|-------|------|------|
| 도면표시) | 허용용도 |      |
|       | 용적률  | 최고층수 |
|       | 건폐율  | 최저층수 |

제 62 조 (건축한계선) 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.(단, 파출소 및 지구대에 한하여 예외토록 한다.)

제 63 조 (건축물 외벽) 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 재료와 건물의 상부를 통일성 있게 처리하도록 한다.

제 64 조 (건축물의 색채) 공공시설용지 건축물의 외벽 및 지붕의 색채는 다음 각 호의 기준에 제시된 기준을 따라야 한다.

1. 외벽의 색채는 원색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하여 공공시설용지의 경관이 시각적으로 부드럽고 세련되도록 하여야 한다.

2. 건물의 외벽의 색채는 서로 유사한 계통의 색을 사용하여야 한다.
3. 건물의 외벽과 지붕의 색채는 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.

#### 제 65 조 (담장)

- ① 건축물은 가급적 담장을 설치하지 않도록 하여 개방되도록 권장한다.
- ② 담장설치시 형태는 다음 각 호의 기준에 따라 설치한다.
  1. 도로에 면한 담장 : 투시형 담장 및 생울타리로하며, 투시형 담장은 내부가 보일 수 있도록 높이는 1.5m 이하로 하며, 생울타리로 조성시 높이는 1m 이하로 한다.
- ③ 파출소 및 지구대에 한하여 예외토록 한다.

제 66 조 (전면공지) 건축선 후퇴에 의한 전면공지바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.(단, 파출소 및 지구대에 한하여 예외토록 한다.)

#### 제 67 조 (옥상구조 및 차폐, 옥상조경)

- ① 건물의 옥상 및 지붕위의 구조물은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐한다.
- ② 도시환경 개선을 위하여 옥상조경을 권장하며, 조성방식 및 기준은 「건축법 시행령」 제27조 제3항 규정을 준용한다.

제 68 조 (보행자 동선) 보행자 출입구의 설치는 이용자의 접근방향을 고려하여 설치하되, 인접한 공원 등의 시설과 연계하여 설치하도록 권장한다.

#### 제 69 조 (차량출입구)

- ① 도로모퉁이 및 횡단보도 전후 10m 이내에는 두지 아니한다.
- ② 보도가 설치된 도로에서 연결되는 차량출입구는 대지 당 1개소, 폭은 6m 이내에서 설치 가능하며, 별도의 도로점용허가를 받지 않고 설치 할 수 있다.
- ③ 파출소 및 지구대에 한하여 예외토록 한다.

제 70 조 (주차시설 설치기준) 주차시설은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장조례」와 교통영향분석·개선대책평가 중에서 강한 규제에 따라 설치하여야 한다.

# 제 6 장 학교 용지

제 71 조 (필지의 분할 및 합병) 필지의 분할 및 합병을 할 수 없다.

제 72 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율에 관한 사항)

① 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분 | 용 도           |    |          |                                                                                                                                                                                                                                        | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이<br>(층)             |
|----|---------------|----|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-----------------------|
| 학교 | 학1<br>~<br>학3 | 용도 | 허용<br>용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>고등학교이하 각 급 학교 설립·운영규정에 의한 학교, 유치원 및 그 부대시설</li> <li>「영유아 보육법」에 의한 보육시설</li> <li>유치원의 경우 학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률에 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원(동법시행령 제4조 제1항 제1호의 학원 제외)으로서 건축연면적의 30% 미만 범위 내</li> </ul> | 60%<br>이하  | 200%<br>이하 | 최고<br>층수:<br>5층<br>이하 |
|    |               |    | 불허<br>용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>「학교보건법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획조례」에 따라 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>                                                                                    |            |            |                       |

② 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

도면표시)

|      |      |
|------|------|
| 허용용도 |      |
| 용적률  | 최고층수 |
| 건폐율  | 최저층수 |

제 73 조 (건축물 배치 및 형태) 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다.

제 74 조 (건축한계선) 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단등 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치 할 수 없다.

## 제 75 조 (담장)

- ① 학교용지내 건축물은 가급적 담장을 설치하지 않도록 하여 개방되도록 권장한다.
- ② 담장설치시 형태는 다음 각 호의 기준에 따라 설치한다.
  - 1. 도로에 면한 담장 : 투시형 담장 및 생울타리로하며, 투시형 담장은 내부가 보일 수 있도록 높이는 1.5m 이하로 하며, 생울타리로 조성시 높이는 1m 이하로 한다.
  - 2. 공원 등 녹지 및 그 외에 면한 담장 : 생울타리로하며 높이는 1m 이하로 한다.

제 76 조 (전면공지) 건축선 후퇴에 의한 전면공지바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.

제 77 조 (옥상구조 및 차폐, 옥상조경) 도시환경 개선을 위하여 옥상조경을 권장하며, 조성방식 및 기준은 「건축법 시행령」 제27조 제3항 규정을 준용한다.

제 78 조 (보행자 동선) 보행자 출입구의 설치는 이용자의 접근방향을 고려하여 설치하되, 인접 공동주택 등의 보행통로나 공원에 면한 경우 그와 연계하여 설치하도록 권장 한다.(보행출입구 지정시 의무사항)

## 제 79 조 (차량출입구)

- ① 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 다만, 도로모퉁이 전후 10m 이내에는 두지 아니한다.
- ③ 보도가 설치된 도로에서 연결되는 차량출입구는 대지 당 1개소, 폭은 6m 이내에서 설치 가능하며, 별도의 도로점용허가를 받지 않고 설치 할 수 있다.

## 제 7 장 유치원 용지

제 80 조 (필지의 분할 및 합병) 필지의 분할 및 합병을 할 수 없다.

제 81 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율에 관한 사항)

① 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분  | 용 도      |    |          |                                                                                                                                                                                                                                              | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이<br>(층)              |
|-----|----------|----|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------------|
| 유치원 | 유1<br>유2 | 용도 | 허용<br>용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「유아교육법」 제2조 제2호 규정에 의한 유치원</li> <li>「영유아보육법」에 의한 보육시설 및 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령」에 의한 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원(동법 시행령 제4조 제1항 제1호의 규정에 의한 학원을 제외)으로서 건물연면적의 30%이하 범위 내(유치원을 건축하고 남은 면적에 한함)</li> </ul> | 60%<br>이하  | 250%<br>이하 | 최고<br>층수<br>: 5층<br>이하 |
|     |          |    | 불허<br>용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>「학교보건법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획조례」에 따라 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>                                                                                          |            |            |                        |

② 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

|       |      |      |
|-------|------|------|
| 도면표시) | 허용용도 |      |
|       | 용적률  | 최고층수 |
|       | 건폐율  | 최저층수 |

제 82 조 (건축물의 배치) 건축물은 가급적 남향배치를 권장한다.

제 83 조 (담장)

- 담장 설치는 불허하는 것을 원칙으로 하되, 보행환경의 쾌적성 및 가로경관등을 고려하며 높이 1.2미터 이하의 생울타리의 설치는 가능하다.
- 학교와 도로사이의 공간은 조경등을 통하여 녹지공간으로 설치하되, 자연학습장 및 여가공간으로 활용될 수 있도록 통행 및 휴게가 가능한 구조로 설치한다.  
단, 공이 넘어가는 것을 방지하기 위한 안전망의 설치 가능하다.

제 84 조 (보행자 동선) 보행자 출입구의 설치는 이용자의 접근방향을 고려하여 설치하여야 한다.

제 85 조 (차량출입구 및 주차)

- ① 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.

## 제 8 장 주차장 용지

제 86 조 (필지의 분할 및 합병) 필지의 분할 및 합병을 할 수 없다.

제 87 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율에 관한 사항)

① 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분  | 용 도                        |    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%)         | 높이(층)                        |
|-----|----------------------------|----|----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------------|------------------------------|
| 주차장 | 주1<br>주2<br>주3<br>주4<br>주5 | 용도 | 허용<br>용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>주차전용건물일 경우 「주차장법」 시행령에 의해 지상층 건축물 연면적 중 주차장 비율이 95%이상이어야 함. 다만, 주차장외 타 용도로 사용되는 부분이 「건축법시행령」 별표1의 규정에 의한 제 1,2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설, 자동차관련시설인 경우에는 지상층 건축물 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70%이상이어야 함.</li> <li>노외주차장에서 「주차장법 시행규칙」에 의한 부대시설은 주차장법 시행규칙 제6조의 4항에서 규정하는 다음시설로서 주차장 총 시설면적의 20% 미만에 한한다.               <ol style="list-style-type: none"> <li>관리사무소·휴게소 및 공중화장실</li> <li>간이매점 및 자동차의 장식품판매점</li> <li>노외주차장의 관리·운영상 필요한 편의시설</li> </ol> </li> </ul> | 80%<br>이하  | 250~<br>400%<br>이하 | 최고<br>층수:<br>4층~<br>8층<br>이하 |
|     |                            |    | 불허<br>용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>「학교보건법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획조례」에 따라 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |            |                    |                              |

② 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

|       |      |      |
|-------|------|------|
| 도면표시) | 허용용도 |      |
|       | 용적률  | 최고층수 |
|       | 건폐율  | 최저층수 |

제 88 조 (건축물 배치 및 형태)

① 주차전용건축물을 건축할 경우 건축물 방향으로 개방(창문포함)을 해서는 아니 된다. 단, 주차장 이외의 용도는 제외한다.

② 생태주차장(50%이상) 조성 및 투수성포장재(전체 50% 이상)사용을 권장한다.

**제 89 조 (건축한계선)** 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

**제 90 조 (건축물 외벽)** 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 재료와 건물의 상부를 통일성 있게 처리하도록 한다.

**제 91 조 (차폐조경)** 지구단위계획 결정도에서 차폐조경으로 지정된 구간에는 식재를 통하여 차량 소음 및 각종 환경악영향을 저감할 수 있도록 한다.

**제 92 조 (건축물의 색채)** 주차장용지 건축물의 외벽 및 지붕의 색채는 다음 각 호의 기준에 제시된 기준을 따라야 한다.

1. 외벽의 색채는 원색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하여 경관이 시각적으로 부드럽고 세련되도록 하여야 한다.
2. 건물의 외벽의 색채는 서로 유사한 계통의 색을 사용하여야 한다.
3. 건물의 외벽과 지붕의 색채는 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.

**제 93 조 (담장)** 담장설치시 형태는 다음 각 호의 기준에 따라 설치한다.

1. 도로에 면한 담장 : 투시형 담장 및 생울타리로하며, 투시형 담장은 내부가 보일 수 있도록 높이는 1.5m 이하로 하며, 생울타리로 조성시 높이는 1m 이하로 한다.
2. 공원 등 녹지 및 그 외에 면한 담장 : 생울타리로하며 높이는 1m 이하로 한다.

**제 94 조 (전면공지)** 보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.

**제 95 조 (보행자 동선)** 보행자 출입구의 설치는 이용자의 접근방향을 고려하여 설치하되, 인접한 시설들과 연계하여 설치하도록 권장한다.

**제 96 조 (차량출입구)** 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.

## 제 9 장 복합커뮤니티시설용지

제 97 조 (필지의 분할 및 합병) 필지의 분할 및 합병을 할 수 없다.

제 98 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율에 관한 사항)

① 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분                         | 용 도 |    |          | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이(층)                 |
|----------------------------|-----|----|----------|------------|------------|-----------------------|
| 복합<br>커뮤<br>니티<br>시설<br>용지 | 복합1 | 용도 | 허용<br>용도 | 60%<br>이하  | 250%<br>이하 | 최고<br>층수:<br>7층<br>이하 |
|                            |     |    | 불허<br>용도 |            |            |                       |

② 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

|       |      |      |
|-------|------|------|
| 도면표시) | 허용용도 |      |
|       | 용적률  | 최고층수 |
|       | 건폐율  | 최저층수 |

**제 99 조 (건축한계선)** 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

**제 100 조 (건축물 외벽)** 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 재료와 건물의 상부를 통일성 있게 처리하도록 한다.

**제 101 조 (담장)** 담장설치시 형태는 다음 각 호의 기준에 따라 설치한다.

1. 도로에 면한 담장 : 투시형 담장 및 생울타리로하며, 투시형 담장은 내부가 보일 수 있도록 높이는 1.5m 이하로 하며, 생울타리로 조성시 높이는 1m 이하로 한다.

**제 102 조 (전면공지)** 보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.

**제 103 조 (보행자 동선)** 보행자 출입구의 설치는 이용자의 접근방향을 고려하여 설치하되, 인접한 시설들과 연계하여 설치하도록 권장 한다.

**제 104 조 (차량출입구)**

- ① 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.

**제 105 조 (주차시설 설치기준)** 주차시설은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장조례」와 교통영향 분석 및 개선대책 중에서 강한 규제에 따라 설치하여야 한다.

## 제 10 장 종교용지

제 106 조 (필지의 분할 및 합병) 필지의 분할 및 합병을 할 수 없다.

제 107 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율에 관한 사항)

① 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분       | 용 도           |    |          | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%)     | 높이<br>(층)              |
|----------|---------------|----|----------|------------|----------------|------------------------|
| 종교<br>시설 | 종1<br>~<br>종3 | 용도 | 허용<br>용도 | 60%<br>이하  | 250<br>%<br>이하 | 최고<br>층수<br>: 5층<br>이하 |
|          |               |    | 불허<br>용도 |            |                |                        |

② 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

|       |      |      |
|-------|------|------|
| 도면표시) | 허용용도 |      |
|       | 용적률  | 최고층수 |
|       | 건폐율  | 최저층수 |

제 108 조 (건축한계선) 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

제 109 조 (건축물 외벽) 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 재료와 건물의 상부를 통일성 있게 처리하도록 한다.

제 110 조 (건축물의 색채) 종교시설용지 건축물의 외벽 및 지붕의 색채는 다음 각 호의 기준에 제시된 기준을 따라야 한다.

1. 외벽의 색채는 원색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하여 경관이 시각적으로 부드럽고 세련되도록 하여야 한다.
2. 건물의 외벽의 색채는 서로 유사한 계통의 색을 사용하여야 한다.

3. 건물의 외벽과 지붕의 색채는 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.

#### 제 111 조 (지붕 및 첨탑)

- ① 종교시설의 지붕은 경사지붕을 원칙으로 한다.
- ② 계단실, 물탱크실 등 옥탑구조물 설치시 가급적 지붕 안에 설치하여 밖으로 돌출되지 않도록 하되, 부득이하게 돌출되는 경우는 동일한 형태의 경사지붕을 설치한다.
- ③ 첨탑의 높이는 지면에서 20m 이하로 조성한다.
- ④ 첨탑에는 네온, 백열등의 설치를 금지하며 간접조명을 권장한다.

#### 제 112 조 (담장) 담장설치시 형태는 다음 각 호의 기준에 따라 설치한다.

- 1. 도로에 면한 담장 : 투시형 담장 및 생울타리로하며, 투시형 담장은 내부가 보일 수 있도록 높이는 1.5m 이하로 하며, 생울타리로 조성시 높이는 1m 이하로 한다.
- 2. 공원 등 녹지 및 그 외에 면한 담장 : 생울타리로하며 높이는 1m 이하로 한다.

#### 제 113 조 (전면공지) 보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.

#### 제 114 조 (보행자 동선) 보행자 출입구의 설치는 이용자의 접근방향을 고려하여 설치하되, 인접한 공원 등에 면한 경우 그와 연계하여 설치하도록 권장한다.

#### 제 115 조 (차량출입구)

- ① 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 대지로의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.

#### 제 116 조 (주차시설 설치기준) 주차시설은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장조례」와 교통영향 분석 및 개선대책 중에서 강한 규제에 따라 설치하여야 한다.

## 제 11 장 교 육 문 화 시 설 용 지

### 제 117 조 (필지의 분할 및 합병)

① 사업단위는 가구 및 획지계획에서 결정한 획지단위로 하는 것을 원칙으로 한다.

### 제 118 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율에 관한 사항)

① 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분             | 용 도 |    |          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이<br>(층)              |
|----------------|-----|----|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|------------------------|
| 교육<br>문화<br>시설 | 교1  | 용도 | 허용<br>용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장, 집회장</li> <li>「건축법시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 도서관, 교육원</li> <li>「박물관 및 미술관 진흥법」에 의한 박물관 및 미술관</li> <li>「과학관육성법」에 의한 과학관</li> <li>부수용도로서의 「건축법시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설, 제4호 제2종 근린생활시설 (단, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 안마원, 게임제공업소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 고시원 제외), 제14호 업무시설</li> <li>※ 부수용도라 함은 건축연면적의 50%이하를 차지하는 용도를 말한다.<br/>(단, 제1종, 제2종 근린생활시설은 연면적의 10%이하 허용)</li> </ul> | 60%<br>이하  | 250%<br>이하 | 최고<br>층수 :<br>5층<br>이하 |
|                |     |    | 불허<br>용도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>「학교보건법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획조례」에 따라 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                 |            |            |                        |

② 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

|       |      |      |
|-------|------|------|
| 도면표시) | 허용용도 |      |
|       | 용적률  | 최고층수 |
|       | 건폐율  | 최저층수 |

제 119 조 (건축한계선) 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

**제 120 조 (건축물 외벽)** 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 재료와 건물의 상부를 통일성 있게 처리하도록 한다.

**제 121 조 (건축물의 색채)** 건축물의 외벽 및 지붕의 색채는 다음 각 호의 기준에 제시된 기준을 따라야 한다.

1. 외벽의 색채는 원색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하여 경관이 시각적으로 부드럽고 세련되도록 하여야 한다.
2. 건물의 외벽의 색채는 서로 유사한 계통의 색을 사용하여야 한다.
3. 건물의 외벽과 지붕의 색채는 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.

**제 122 조 (담장)** 담장설치시 형태는 다음 각 호의 기준에 따라 설치한다.

1. 도로에 면한 담장 : 투시형 담장 및 생울타리로하며, 투시형 담장은 내부가 보일 수 있도록 높이는 1.5m 이하로 하며, 생울타리로 조성시 높이는 1m 이하로 한다.
2. 공원 등 녹지 및 그 외에 면한 담장 : 생울타리로하며 높이는 1m 이하로 한다.

**제 123 조 (전면공지)** 보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.

**제 124 조 (보행자 동선)** 보행자 출입구의 설치는 이용자의 접근방향을 고려하여 설치하되, 인접한 공원 등에 면한 경우 그와 연계하여 설치하도록 권장 한다.

**제 125 조 (차량출입구)**

- ① 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 보도가 설치된 도로에서 연결되는 차량출입구는 대지 당 1개소, 폭은 6m 이내에서 설치 가능하며, 별도의 도로점용허가를 받지 않고 설치 할 수 있다.

**제 126 조 (주차시설 설치기준)** 주차시설은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장조례」와 교통영향 분석 및 개선대책 중에서 강한 규제에 따라 설치하여야 한다.

## 제 12 장 자족기능확보시설용지

### 제 127 조 (필지의 분할 및 합병)

① 사업단위는 가구 및 획지계획에서 결정한 획지단위로 하는 것을 원칙으로 한다.

### 제 128 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율에 관한 사항)

① 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분                         | 용 도 |    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이(층)                   |
|----------------------------|-----|----|------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------------|
| 자족<br>기능<br>확보<br>시설<br>용지 | 자족1 | 용도 | 주<br>용<br>도      | <ul style="list-style-type: none"> <li>「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」에 의한 벤처기업집적시설</li> <li>「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어 진흥시설 관련시설</li> <li>「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 지식산업센터</li> <li>「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 의한 농수산물도매시장, 농수산물종합유통센터 및 유사시설</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                      | 70%<br>이하  | 600%<br>이하 | 최고<br>층수 :<br>12층<br>이하 |
|                            |     |    | 허<br>용<br>용<br>도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 [별표1] 제2호 공동주택 중 기숙사</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설(안마원제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제4호 2종근린생활시설(실외골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 종교집회장 제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제5호 문화 및 집회시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제7호 판매시설(상점에 한함)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설(교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소에 한함)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제13호 운동시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제14호 업무시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제18호 창고시설 중 창고</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제24호 방송통신시설</li> <li>※부수용도라 함은 건축연면적의 30% 이하를 차지하는 용도를 말한다.</li> </ul> |            |            |                         |
|                            |     |    | 불허<br>용도         | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>「학교보건법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획조례」에 따라 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |            |            |                         |

② 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

|       |      |      |
|-------|------|------|
| 도면표시) | 허용용도 |      |
|       | 용적률  | 최고층수 |
|       | 건폐율  | 최저층수 |

### < 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

제 129 조 (건축한계선) 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 고정 시설물에 의한 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

### 제 130 조 (건축물의 형태 및 전면방향)

- ① 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 모든 면의 마감을 동일한 수준으로 하여야 한다. 다만, 합벽부분이나 인접대지의 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않은 부분은 예외로 인정할 수 있다.
- ② 각 획지 내 건축물의 전면방향은 전면도로변으로 한다.

제 131 조 (건축물 1층 바닥높이) 건축물의 1층 바닥높이는 대지 내 공지 또는 보도와 10센티미터 이상 차이가 나지 않도록 한다.

제 132 조 (셔터) 도로에 면한 1층에 설치한 경우 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만 건축물의 용도상 부득이 하다고 허가권자가 인정한 경우에는 예외로 한다.

### 제 133 조 (옥상구조 및 차폐)

- ① 건물의 옥상 및 지붕위의 구조물은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐한다.
- ② 도시환경 개선을 위하여 옥상조경을 권장하며, 조성방식 및 기준은 「건축법 시행령」 제27조 제3항 규정을 준용한다.

**제 134 조 (건축물의 색채)** 자족기능확보시설용지 건축물의 외벽 및 지붕의 색채는 다음 각 호의 기준에 제시된 기준을 따라야 한다.

1. 외벽의 색채는 원색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하여 경관이 시각적으로 부드럽고 세련되도록 하여야 한다.
2. 건물의 외벽의 색채는 서로 유사한 계통의 색을 사용하여야 한다.
3. 건물의 외벽과 지붕의 색채는 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.

**제 135 조 (옥외광고물의 설치)**

- ① 옥외광고물의 설치에 관한 사항은 ‘제3편의 제2장(옥외광고물)’의 기준을 따른다.
- ② 본 지침에서 규정하지 않은 사항은 「옥외광고물관리법」 및 「인천광역시 조례」를 따라야 하며 당해 규정이 지구단위계획에서 정한 옥외광고물 기준과 상충되는 경우에는 강화된 규정을 따른다.

**< 대지내 공지에 관한 사항 >**

**제 136 조 (전면공지)**

- ① 건축한계선에 의해 발생한 전면공지는 보도로 조성하고 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 하여야 한다.
- ② 전면공지에는 보행자의 통행에 장애를 주는 일체의 시설물을 설치하거나 적치하여서는 안 된다.
- ③ 포장의 재료 및 색채는 가급적 전면보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하도록 하며, 미관을 아름답게 하고 재질은 내구성이 뛰어난 재료를 사용하도록 하여야 한다. 또한 보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.

**제 137 조 (공개공지의 조성)** 「건축법」상 공개공지 설치대상 건축물은 동법에 따라 공개공지를 설치하되 가각부 및 보행결절점에 우선 배치되도록 하여야 한다.

## < 차량동선 및 주차에 관한 사항 >

제 138 조 (차량출입구) 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입불허구간 이외의 구간에 자유롭게 차량출입구를 설치하되 둘이상의 도로에 접할 경우 가급적 접한 폭이 넓은 도로에 설치한다.

## 제 139 조 (주차시설 설치기준)

- ① 부설주차장은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」 등 관련법규에 적합하게 설치하여야 하며, 교통영향분석·개선대책 심의 내용을 따라야 한다.
- ② 지하부설주차장의 출입구에는 도로교통의 안전을 확보하기 위해 경보장치와 교통신호등을 설치한다.

## 제 13 장 자족 및 유통판매시설용지

### 제 140 조 (필지의 분할 및 합병)

① 사업단위는 가구 및 획지계획에서 결정한 획지단위로 하는 것을 원칙으로 한다.

### 제 141 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율에 관한 사항)

① 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분                              | 용 도 |    |                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이(층)                   |
|---------------------------------|-----|----|------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|------------|-------------------------|
| 자족<br>및<br>유통<br>판매<br>시설<br>용지 | 자유1 | 용도 | 주<br>용<br>도      | <ul style="list-style-type: none"> <li>「벤처기업 육성에 관한 특별 조치법」에 의한 벤처기업집적시설</li> <li>「소프트웨어산업진흥법」에 의한 소프트웨어 진흥시설 관련시설</li> <li>「산업집적 활성화 및 공장 설립에 관한 법률」에 의한 도시형공장 및 지식산업센터</li> <li>「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 의한 농수산물도매시장, 농수산물종합유통센터 및 유사시설</li> <li>「유통산업발전법」에 의한 대규모 점포 및 유사시설, 전문상가단지, 공동집배송센터, 중소유통공동도매물류센터</li> </ul>                                             | 70%<br>이하  | 600%<br>이하 | 최고<br>층수 :<br>12층<br>이하 |
|                                 |     |    | 허<br>용<br>용<br>도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 [별표1] 제2호 공동주택 중 기숙사</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제3호 제1종근린생활시설(안마원제외)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제4호 2종근린생활시설(실외골프연습장, 안마시술소, 단란주점, 종교집회장 제외)</li> </ul>                                                                                                                                                                         |            |            |                         |
|                                 |     |    | 부<br>수<br>용<br>도 | <ul style="list-style-type: none"> <li>건축법시행령 [별표1] 제5호 문화 및 집회시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제7호 판매시설(상점에 한함)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제10호 교육연구시설(교육원, 직업훈련소, 학원, 연구소에 한함)</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제13호 운동시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제14호 업무시설</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제18호 창고시설 중 창고</li> <li>건축법시행령 [별표1] 제24호 방송통신시설</li> </ul> <p>※부수용도라 함은 건축연면적의 30% 이하를 차지하는 용도를 말한다.</p> |            |            |                         |
|                                 |     |    | 불허<br>용도         | <ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> <li>「학교보건법」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「인천광역시 도시계획조례」에 따라 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                 |            |            |                         |

② 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

|       |      |      |
|-------|------|------|
| 도면표시) | 허용용도 |      |
|       | 용적률  | 최고층수 |
|       | 건폐율  | 최저층수 |

### < 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

제 142 조 (건축한계선) 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 고정 시설물에 의한 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

### 제 143 조 (건축물의 형태 및 전면방향)

- ① 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 모든 면의 마감을 동일한 수준으로 하여야 한다. 다만, 합벽부분이나 인접대지의 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않은 부분은 예외로 인정할 수 있다.
- ② 각 획지 내 건축물의 전면방향은 전면도로변으로 한다.

제 144 조 (건축물 1층 바닥높이) 건축물의 1층 바닥높이는 대지 내 공지 또는 보도와 10센티미터 이상 차이가 나지 않도록 한다.

제 145 조 (셔터) 도로에 면한 1층에 설치한 경우 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만 건축물의 용도상 부득이 하다고 허가권자가 인정한 경우에는 예외로 한다.

### 제 146 조 (옥상구조 및 차폐)

- ① 건물의 옥상 및 지붕위의 구조물은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐한다.
- ② 도시환경 개선을 위하여 옥상조경을 권장하며, 조성방식 및 기준은 「건축법 시행령」 제27조 제3항 규정을 준용한다.

**제 147 조 (건축물의 색채)** 자족 및 유통판매시설용지 건축물의 외벽 및 지붕의 색채는 다음 각 호의 기준에 제시된 기준을 따라야 한다.

1. 외벽의 색채는 원색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하여 경관이 시각적으로 부드럽고 세련되도록 하여야 한다.
2. 건물의 외벽의 색채는 서로 유사한 계통의 색을 사용하여야 한다.
3. 건물의 외벽과 지붕의 색채는 상호간 및 주변 환경과 조화를 이루도록 한다.

**제 148 조 (옥외광고물의 설치)**

- ① 옥외광고물의 설치에 관한 사항은 ‘제3편의 제2장(옥외광고물)’의 기준을 따른다.
- ② 본 지침에서 규정하지 않은 사항은 「옥외광고물관리법」 및 「인천광역시 조례」를 따라야 하며 당해 규정이 지구단위계획에서 정한 옥외광고물 기준과 상충되는 경우에는 강화된 규정을 따른다.

**< 대지내 공지에 관한 사항 >**

**제 149 조 (전면공지)**

- ① 건축한계선에 의해 발생한 전면공지는 보도로 조성하고 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 하여야 한다.
- ② 전면공지에는 보행자의 통행에 장애를 주는 일체의 시설물을 설치하거나 적치하여서는 안 된다.
- ③ 포장의 재료 및 색채는 가급적 전면보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하도록 하며, 미관을 아름답게 하고 재질은 내구성이 뛰어난 재료를 사용하도록 하여야 한다. 또한 보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와 같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.

**제 150 조 (공개공지의 조성)** 「건축법」상 공개공지 설치대상 건축물은 동법에 따라 공개공지를 설치하되 가각부 및 보행결절점에 우선 배치되도록 하여야 한다.

## < 차량동선 및 주차에 관한 사항 >

제 151 조 (차량출입구) 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳에 서는 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입불허구간 이외의 구간에 자유롭게 차량출입구를 설치하되 둘이상의 도로에 접할 경우 가급적 접한 폭이 넓은 도로에 설치한다.

## 제 152 조 (주차시설 설치기준)

- ① 부설주차장은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」 등 관련법규에 적합하게 설치하여야 하며, 교통영향분석·개선대책 심의 내용을 따라야 한다.
- ② 지하부설주차장의 출입구에는 도로교통의 안전을 확보하기 위해 경보장치와 교통신호등을 설치한다.

# 제 14 장 위험물저장 및 처리시설용지

제 153 조 (필지의 분할 및 합병) 필지의 분할 및 합병을 할 수 없다.

제 154 조 (건축물의 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율에 관한 사항)

① 허용용도, 용적률, 높이, 건폐율은 다음에 따른다.

| 구분                         | 용 도 |    |          | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 높이<br>(층)              |
|----------------------------|-----|----|----------|------------|------------|------------------------|
| 위험물<br>저장<br>및<br>처리<br>시설 | 위1  | 용도 | 허용<br>용도 | 20%<br>이하  | 80%<br>이하  | 최고<br>층수 :<br>3층<br>이하 |
|                            |     |    | 불허<br>용도 |            |            |                        |

② 지구단위계획결정도에서 용적률, 높이 등에 관한 사항은 아래와 같이 명기한다.

|       |      |      |
|-------|------|------|
| 도면표시) | 허용용도 |      |
|       | 용적률  | 최고층수 |
|       | 건폐율  | 최저층수 |

## 제 3 편 경 관 에 관 한 계 획

### 제 1 장 건축물의 색채

#### < 인천구월 공공주택지구 환경색채 가이드라인 >

##### 제 155 조 (기본원칙)

###### ① 색의 선정

1. 인천구월 공공 주택지구에 적용되는 모든 색채계획은 본 가이드라인에서 지정한 색채범위 사용을 원칙으로 한다.
2. 색채 가이드라인은 현재 국내 공업규격(KS)으로 제정되어 있으며, 교육용으로 채택된 먼셀(Munsell)표색계를 기준으로 하여 건축물 용도 및 블록별로 구분하여 제시한다.
3. ‘색상-채도-명도’의 순서로 우선순위를 두고 색을 선정한다.
4. 자연마감재 고유의 색상은 허용한다.
5. 민간 창의성 및 융통성 발휘를 위해 지구단위계획지침의 권장사항으로 반영하며, 사업계획 심의시 또는 별도 색채계획 심의를 통해 충분히 제어될 수 있도록 유도한다.

###### ② 구조, 보조, 강조색의 범위

1. 구조색은 유리창 면적을 제외한 면적의 70%이상, 보조색은 20%이상 30%미만, 강조색은 10%미만을 차지하는 색으로 규정한다.
2. 유리창 면적이 건물면적의 70%이상을 차지할 경우, 유리색을 구조색으로 간주한다.

###### ③ 높이에 따른 색 사용 - 대형건축물은 위압감을 주지 않도록 유의한다.

###### 1. 건물 고층부

- 배경이 되는 자연경관과 옆 건물과의 관계를 고려하여 원경에서 보았을 때 혼란스럽지 않도록 정리한다.
- 밝은 색 사용을 권장한다.
- 고층 건물이 주는 위압감을 해소 할 수 있는 색채계획이 되도록 한다.

###### 2. 건물 저층부

- 상단부와 하단부에 색채변화를 줄 경우, 시각적 안정감을 위해 저층부에는 상대적으로 저명도 색채를 사용한다.
- 고층부에 비해 다양한 컬러를 사용할 수 있다.
- 거리를 걷는 사람의 시선에서 연속성을 배려하고 주위 건물과의 조화를 고려한다.

###### ④ 색상 수의 조절

1. 고층건물의 경우, 색조 배색이나 그라데이션 배색으로 색의 수(유리색을 포함하여 3~4가지 미만)를 줄이는 것을 권장한다.

2. 2~4층 내외 저층건물의 경우 보행가로의 활기, 즐거움을 느낄 수 있도록 사용색상수를 다양화 하는 것도 좋다.
3. 부식 가능성이 있는 소재를 사용하는 경우, 마무리하는 단위 면적을 좁게 하여, 오염되는 부분이 감춰질 수 있도록 한다.

## < 건축물 가이드라인 >

### 제 156 조 (건축물 가이드라인)

#### ① 상업용 건축물

1. [별표2]상업용지 지정 색채범위를 따른다.
2. 지정 색채범위 이외의 색을 강조색으로 사용할 경우, 5% 미만의 면적에 적용해야 한다.
3. 유동인구가 많을 것으로 예상되므로 활력과 즐거움을 표현할 수 있는 색채계획 한다.
4. 건축 외장재 선택에 있어서도 구체적인 색채계획을 통한 접근이 필요하다.
5. 상업용 건축물은 맑은 유리 또는 저반사유리의 사용을 권장하며, 강한 원색계열 색유리 사용은 금지한다.
6. 특히 1층의 경우, 맑은 유리를 사용하여 개방감을 확보하도록 한다.
7. 차양이나 배너, 광고, 사인물이 다양하게 설치될 가능성을 염두하여 색채계획 한다.
8. 차양의 색은 해당건축물의 외장색과 유사색상의 채도를 변화하여 적용하는 것을 권장한다.
9. 차양은 인접한 차양색을 고려하며, 3색 이상을 사용하거나 복잡한 패턴을 적용하는 것은 지양한다.
10. 건축물의 입면은 간판, 차양, 광고물의 위치 및 규격, 색상 등을 사전에 고려해야 하며, 본 내용을 포함하여 색채심의를 받도록 한다.

#### ② 자족기능 확보 시설용지

1. [별표2]자족기능 확보 시설용지 지정 색채범위를 따른다.
2. 자족기능 확보 시설용지는 현대적이면서도 주변자연과 어울릴 수 있도록 한다.
3. 자족기능 확보 시설용지는 기능적 효율성을 높이면서 부드럽고 신뢰감을 주는 이미지로 표현한다.
4. 주변경관을 고려하여 차분하면서 두드러지지 않게 하되 너무 어두운 색상의 사용을 지양하며 5% 미만의 면적에 강조색 사용을 허용한다.

#### ③ 주거지역

1. 단독주택
  - [별표2]의 주거용 지정 색채범위를 따른다.

- 주조색은 고명도(7.0이상), 저채도(2.0이하)의 차분한 색상사용으로 따뜻하고 고급스러움을 표현한다.
- 보조색은 주조색과 동일 또는 유사한 색채를 사용하고, 건물의 변화와 특징을 부여하기 위해 중고명도 및 중저채도의 범위내에서 사용한다.
- 강조색은 주조색과 보조색의 색채에 관계없이 사용이 가능하며, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 가능한 고명도 고채도의 색을 사용한다.
- 옥탑, 지붕의 재료유형은 제한하지 않으며, 색상은 안정감 있는 저명도, 저채도 색 사용을 권장한다.
- 자연 상태의 석재, 원목 또는 적벽돌 등의 조색 불가능한 마감재 사용시 주조색은 마감재 공유색상을 사용한다.

## 2. 공동주택

- 대규모 건축물이 주는 위압감을 줄이는 방법으로 색채를 계획한다.
- 고층건물의 수직적 이미지가 두드러지지 않도록, 수평적 안정감을 줄 수 있는 색채 분절효과를 고려한 색채계획을 한다.
- 건설사 브랜드 개성을 표현하는 컬러는 신중하게 선택되어야 하며, 중채도 이상의 컬러의 경우 적용되는 면적에 대한 고려가 필요하다.
- 자연경관 요소와의 조화를 우선으로 고려하며, 현란한 배색이나 그래픽을 제한한다.
- 다양한 색상을 사용한 배색보다는 색조배색을 권장한다. (건물자체의 형태, 요철을 고려한 배색) 단지의 입지여건 및 건축물의 높이를 고려하여 주조색을 선정한다.
- 단지 내 건물을 유사한 배색이미지로 통일감을 느낄 수 있도록 한다. 단 동일한 색상의 공동주택이 연속적으로 보이는 것은 지양한다.
- 저층부는 시각적 안정감을 위해 저명도색 권장하며, 고층부는 원경의 정돈된 이미지를 위해 색상 수 제한을 권장한다.
- 고급스럽고 내추럴한 이미지 표현을 위해 저층부에 자연 채질 (대리석, 화강암, 샌드스톤 등) 적용을 권장한다.
- 건축물 측벽 상단에는 마을이름 및 주동 번호만 표기한다.
- 건설 업체명, 브랜드명, 심벌, 로고 등은 단지의 출입구에 설치하는 입구시설에만 명기한다.
- 주 출입구, 사인시스템 등의 근경변화 요소에는 다양한 색 적용으로 시각적 즐거움을 제공한다.
- 공동주택의 최상층부(최상층에서 2개층 이내)는 채질, 색채, 입면 디자인 등에서 지붕과 동질적으로 인식되도록 한다.

#### ④ 기타건축물

1. 본 색채 가이드라인에서 앞서 구분한 ‘상업 · 자족기능확보시설 · 주거’의 용도별 분류에 해당하지 않는 것은 ‘기타 건축물’로 구분하며 다음의 기준을 따른다.
2. 기타건축물은 먼셀(Munsell)표색계를 기준 내의 범위 안에서 색채계획 하되, 주변 건축물과의 조화를 고려해야 한다.
3. 해당건축물과 사방으로 인접한 건축물 및 입지조건 (예 : 상업가로, 주거단지, 자족기능확보시설 가로 등)을 고려하여 적용해야한다.

#### ⑤ 공공시설물

1. 과도한 색사용을 억제하고 마감재 고유색상 또는 무채색 사용을 권장한다.
2. 유채색 사용이 불가피한 경우 먼셀(Munsell)표색계의 색상 중 적합한 색상을 선정하고 채도 5이하 명도 5이하로 조절하여, Grayish한 색으로 변화를 유도하여 적용한다.
3. 우체통, 소화전과 같이 안전색 적용이 필요한 시설물의 경우 KS 안전색 규정을 따른다.
4. 가로시설물의 규모 · 형태가 커서 배후경관을 가릴 경우 투명 재질을 권장한다.

#### ⑥ 옥외광고물

1. 문자, 도형 또는 바탕에 사용하는 색채는 적용 건물과 조화되어야 한다.
2. 바탕색은 건물 외관색과 유사계열 사용을 권장한다.
3. 형광도료, 야광도료 사용은 지양한다.
4. 2색, 최대 3색의 배색으로 표현하도록 한다. (톤 변화에 따른 배색은 무관)
5. Full-Color 사용은 간판 면적 전체의 1/10 이상을 넘지 않도록 한다.
6. 소재의 색과 질감을 살린 색채계획을 권장한다.

<별표2>

| 구 분          | 내 용       |           |           |           |           |           |           |           |           |
|--------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| 단독주택<br>공동주택 | 주조색       |           |           |           | 보조색       |           |           | 강조색       |           |
|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 1002-R    | 1005-Y30R | 2005-Y40R | 0502-Y50R | 3010-Y20R | 3010-Y30R | 4010-Y30R | 5010-Y30R | 4020-Y50R |
|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 1002-Y50R | 1005-Y50R | 1005-Y60R | 0502-Y    | 2010-Y40R | 3010-Y40R | 2010-Y50R | 5020-Y50R | 3010-Y70R |
|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 2502-Y    | 2005-Y    | 1502-G50Y | 2002-G50Y | 3005-Y50R | 2010-Y    | 4005-G20Y | 5005-G20Y | 6005-G20Y |
| 상업용<br>건축물   | 1502-G    | 2002-B50G | 1502-R50B | 1500-N    | 3005-G50Y | 3010-G50Y | 2502-G    | 4010-B10G | 5010-B90G |
|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 주조색       |           |           |           | 보조색       |           |           | 강조색       |           |
|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 1002-R    | 1005-Y20R | 2005-Y20R | 1005-Y30R | 2502-R    | 3010-Y10R | 3005-Y20R | 4502-R    | 5005-Y20R |
|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 2010-Y40R | 0502-Y46R | 1002-Y50R | 1502-Y50R | 3010-Y20R | 3010-Y40R | 3005-Y50R | 5010-Y30R | 5010-Y50R |
| 자족기능<br>건축물  |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 1005-Y50R | 2005-Y50R | 1005-Y70R | 1005-R    | 4005-Y50R | 3502-Y    | 2502-Y    | 5020-Y70R | 6020-Y90R |
|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 1101-G73Y | 1002-B    | 1002-R50B | 1500-N    | 4005-G20Y | 3010-R90B | 3000-N    | 5010-B10G | 6000-N    |
|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 주조색       |           |           |           | 보조색       |           |           | 강조색       |           |
|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 1002-R    | 1502-R    | 0603-Y40R | 0907-Y50R | 2502-R    | 2005-Y50R | 3005-Y50R | 5020-G10Y | 5030-B90G |
|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 1005-G40Y | 0510-G50Y | 1005-G    | 1502-G    | 3005-G50Y | 2005-G60Y | 2020-B10G | 3040-B10G | 3050-B10G |
|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 2010-B10G | 2005-B20G | 1002-B    | 0505-B    | 3020-B10G | 2020-R90B | 2010-R90B | 4502-R    | 5502-R    |
|              |           |           |           |           |           |           |           |           |           |
|              | 1502-B    | 1002-R50B | 1005-R50B | 1500-N    | 3502-B    | 4005-B20G | 4000-N    | 5500-N    | 4502-B    |

## 제 2 장 옥 외 광 고 물

### < 인천구월 공공주택지구 옥외광고물 가이드라인 >

#### 제 157 조 (기본원칙)

- ① 인천구월 공공주택지구에 적용되는 모든 옥외광고물은 본 가이드라인에서 작성한 가이드라인의 범위 안에서 제작·설치하도록 한다.
- ② 옥외광고물에 대한 세부기준을 제시함으로써 광고물의 고유 목적인 정확한 정보전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다.
- ③ 신축건물의 경우에는 사업승인(건축허가 등)시 옥외광고물 등에 관한 사항을 제출하여야 하며, 건축물 사용승인 신청 시, 옥외광고물 등의 설치에 관한 종합계획서를 제출하여, 광고물 담당부서의 사전확인을 받아야 한다.
- ④ 본 지침에 제시되지 않은 사항은 「옥외광고물 등 관리법」(이하 “법”이라 한다), 동법 시행령(이하 “령”이라 한다), ‘인천광역시 옥외광고물 등 관리조례’(이하 “옥외광고물관리조례”라 한다)에 따른다.

### < 옥외광고물 등의 일반적 표시방법 >

#### 제 158 조 (광고물 등의 설치량 및 설치방법)

- ① 옥외광고물의 수량은 1업소당 가로형간판 1개, 돌출간판 1개로 한다. 다만, 도로의 곡각지점과 도로를 양면에 접한 업소에 대하여 가로형 간판에 한해 1개를 추가로 설치할 수 있으며, 주유소의 경우에는 제154조의 표시방법에 따른다.
- ② 「옥외광고물 등 관리법」 시행령 제3조에 제시된 16개 옥외광고물중 가로형광고물, 돌출형 광고물, 지주이용 광고물 등은 본 지침에서 정하는 표시방법에 따라 표시할 수 있으며, 옥상광고물, 전자식 광고물은 설치할 수 없으며 ‘인천광역시 광고물 관리 심의위원회’ 심의를 거친 후 설치할 수 있다.
- ③ 건물 신축 시 건축물의 외형훼손방지과 광고물의 교체가 용이하도록 간판게시시설을 반드시 설치하여야 한다.
- ④ 옥외광고물 등의 외관에는 도시미관을 훼손하는 LED발광선·조명튜브·네온관 및 싸인볼 등 불필요한 부착물을 부착하여서는 아니 된다.

- ⑤ 건축물의 외벽이 유리마감 건축물의 경우, 광고물의 설치를 원칙적으로 금지한다. 다만, 창틀 또는 구조물 등에 게시시설을 설치하여 입체형으로 설치할 경우에는 사전심의를 받아 표시할 수 있다.

## 제 159 조 (광고물 등의 재질 및 색채 등)

- ① 광고물의 재료 등은 양질의 자재로 마감하고 구조적, 시각적으로 안정감을 확보하고 합판, 비닐, 슬레이트, 함석 등의 불량 재질 및 저질자재를 사용하여서는 아니 된다.
- ② 옥외광고물 등의 재질은 유연성원단(플렉스 등)의 사용을 지양하고, 업소의 특성에 맞는 다양한 재질을 사용하되, 건축물 및 주변 환경에 조화를 이루어야 한다.
- ③ 광고물의 바탕색은 주변 건물 및 광고물과 어울리지 않는 색상과 순도 높은 원색을 사용하여서는 아니 되며, 당해 건물의 외장색채와 조화를 이루도록 계통색을 사용하되 가급적 명도 5이상 채도 4이하로, 흑색, 적색의사용은 전체 표시면적 2분의1 이내로, 동일 건물 내 광고물들은 유사한 색상으로 표시하되, 그 지역의 독창성, 정체성 (고유색상, C.I.P) 등을 나타낼 수 있도록 표시하여야 한다. 다만, 기업, 제품 이미지 등 고유 색채의 사용은 흑색 또는 적색의 경우 전체 표시면적 2분의 1이내로 하거나 가장 순도 높은 원색을 사용하지 않는 경우는 예외로 한다.
- ④ 인천구월 공공주택지구 색채가이드라인을 참고하여 업소 및 주변 환경에 어울리는 색채를 사용하며 업소의 특성에 맞는 재질을 사용하되 건축물과 주변 환경에 조화를 고려하여 다양한 재질을 사용한다.
- ⑤ 형광도료 또는 야광도료(도료를 바른 테이프를 포함한다)를 사용하여서는 아니 된다.
- ⑥ 절전효과, 화재예방효과는 물론 조명 밝기조정 효과도 탁월한 LED를 조명 소재로 활용할 것을 권장한다.
- ⑦ 부드러운 간접조명방식 및 외부조명방식을 권장한다. 내부조명방식으로 할 경우, 문자나 도형부분의 부분조명방식을 권장하며 점멸방식으로 사용하거나 광원을 노출시켜 사용하지 않는다.

## 제 160 조 (광고물 등의 형태 및 규모 등)

- ① 건물 등의 벽면을 이용하는 광고물은 벽면의 상태를 고려하여 크기와 위치를 정해야 하며, 동일 건물에 설치되는 광고물은 형태의 조화 및 통일된 규격으로 설치하여야 한다.
- ② 건물의 벽면을 보호하고 광고물의 부착과 교체를 용이하게 하기 위하여 광고물을 표시하고자 하는 벽면의 일정위치에 녹이 슬지 않고 내구성이 있는 고급재료를 이용한 광고물 게시시설을 벽면으로부터 돌출 폭 10cm 이내로 견고하게 하여 부착할 수 있다.
- ③ 광고물 등은 미관풍치와 안전에 지장이 없는 범위 안에서 장방형, 타원형, 기타 모형 등으로 변형하여 표시할 수 있다. 이 경우 변형된 광고물은 규정된 면적과 높이를 초과할 수 없다.
- ④ 광고물 등은 교통, 통행등에 지장이 없도록 표시하여야 하며, 풍압이나 충격 등에 의하여 떨어지거나 넘어지지 아니하도록 하여야 한다.
- ⑤ 지면이나 건물 기타 공작물 등에 고정되지 아니하고 이동이 가능한 광고물은 표시하여서는 아니 된다.

## 제 161 조 (광고물 등의 문자 등)

- ① 광고물의 문자는 한글맞춤법, 국어의 로마자표기법, 외래어표기법 등에 맞추어 한글로 표시함을 원칙으로 하되, 외국문자로 표시할 경우에는 특별한 사유가 없는 한(외국문자로 이루어져 등록된 상표만 표시하는 경우는 특별한 사유로 보지 아니한다) 한글과 병기하여야 한다.
- ② 딱딱한 느낌을 주는 사각형체의 문자는 가급적 사용을 억제하고, 문자 간격을 지나치게 벌리지 않는다. 상품이나 업소를 상징하는 픽토그램과 심벌을 개발하여 활용한다.
- ③ 공공표지판으로 오인될 수 있는 문자, 도형 등은 표기할 수 없다.
- ④ 광고물바탕의 상. 하. 좌. 우에 여백을 두되, 문자의 높이는 바탕 높이의 3분의 2이내가 되도록 한다.
- ⑤ 문자의 크기 등이 당해 건물, 공작물 및 다른 광고물등과 조화를 이루어야 한다.
- ⑥ 옥외광고물 등의 표시내용에는 메뉴·가격·실물사진 등 영업내용 이미지를 표시하여서는 아니 되며, 상호 또는 브랜드를 알릴 수 있는 최소한의 정보만 표시한다. 또한 문자·도형의 면적은 광고물 표시면적의 3분의 1이내로 한다.

## 제 162 조 (전기를 이용하는 광고물 등의 표시방법)

- ① 옥외광고물 등에는 직접조명 방식으로 표시할 수 없으며, 조명을 사용하고자 하는 경우에는 광원에 커버를 씌워 반드시 내부조명으로만 표시하여야 한다.
- ② 판류형 광고물에서 내부조명 방식으로 표시할 경우에는 문자나 도형부분에만 빛이 나오도록 표시하여야 한다. 다만, 주유소 또는 충전소에서 표시하는 판류형 간판은 제외한다.
- ③ 전광류(LED)광고물은 규제, 보통지역에서는 사용을 금지하며 필요에 따라 심의를 통하여 허가한다. 완화지역에는 표시할 수 있으나 빛의 점멸 또는 화면이 수시로 변하는 방식은 금지한다.

## < 광고물 종류별 세부 표시방법 >

### 제 163 조 (가로형광고물의 표시방법)

- ① 건축물의 미관을 고려하여 입체형, 복합형으로 5층 이하에 설치하며, 3층 이상은 종합안내판으로 설치할 것을 권장한다.
- ② 1개업소당 하나의 광고물은 건물의 5층 이하의 정면에 설치할 수 있다.
- ③ 건물의 주출입구 1층 상단에는 건물명을 제외한 광고물 등의 표시를 금한다.
- ④ 건물의 4층 이상에는 당해 건물명이나 당해 건물을 사용하고 있는 자의 성명·상호 또는 이를 상징하는 도형에 한하여 건물 정면에 입체형으로 된 하나의 광고물을 부착할 수 있다.
- ⑤ 동일 층의 가로형 광고물은 좌우 1줄로 표시하며, 높이를 동일하게 한다.
- ⑥ 도로의 곡각지점에 접한 업소로서 가로형 광고물을 양면에 표시하는 경우 그 형상이나 높이를 동일하게 한다,
- ⑦ 가로형 광고물의 가로는 외벽면의 창호 좌우측 끝선 이내로 하며, 높이는 1미터 이하로 하며, 돌출 폭은 30센티미터 이하로 한다.
- ⑧ 일반 가로형간판의 가로크기는 당해 업소 폭 이내로 하고, 문자의 세로길이는 아래 계산식에 의한다. 다만, 위층과 아래층의 창문간 벽면을 초과할 수 없다.

(표시문자 세로크기 계산식)

$50\text{cm} + (\text{해당층수} - 1) \times 5\text{cm}$  이내

## 제 164 조 (돌출간판의 표시방법)

- ① 1개 업소는 하나의 돌출광고물을 표시할 수 있다.
- ② 설치위치는 지상에서 3미터 이상이며, 광고물의 상단은 최상층 창문의 상단선을 초과하지 못한다.
- ③ 광고물의 바깥 끝 부분은 면으로부터 1.2미터를 초과하여서는 아니되며, 두께는 50cm 이내로 하고, 한면은 2㎡를 초과하지 못한다.
- ④ 하나의 건물에서는 2개 이상의 업소가 각각의 광고물을 표시하는 경우 돌출 폭 · 두께 · 가로 폭을 동일 크기로 설치한다.

## 제 165 조 (지주이용 간판의 표시방법)

- ① 건물 부지안의 지주이용광고물은 5층 이상의 건축물에 한해 연립형식(종합안내판)으로 된 하나의 광고물만을 표시할 수 있다.
- ② 지주이용광고물 상단까지의 높이는 지면으로부터 3.5미터, 1면의 면적(입체형인 경우에는 가장 넓은 면의 단면적)은 3제곱미터, 광고물 면적의 합계는 12제곱미터 이내로 한다.
- ③ 지주이용 광고물은 주변이나 보행자의 통행에 방해되지 않는 범위내에서 설치하며 설치 가능한 위치는 다음과 같다.
  1. 건축물 주변 녹지(화단)에 설치하는 경우에는 녹지(화단)내
  2. 건축 출입구 주변  
단, 출입구와 평행하게 설치하는 경우에 한함
  3. 인접건물과 만나는 지점  
단, 인접건물 측면과 평행하게 설치하는 경우에 한함

## 제 166 조 (창문이용 광고물의 표시방법)

- ① 창문이용광고물은 창문 또는 출입문에 직접 부착하는 광고물과 창문 또는 출입문에서 1미터 이내에 업소를 알리는 내용을 외부에서 인지 가능하도록 설치한 광고물을 말한다.
- ② 1층 입주 점포에 한하여 1개설치가 가능하며, 광고물 설치 총량에는 포함하지 아니한다.
- ③ 재료는 투시가 가능한 재료(반투명 등)를 사용하며, 표시면적은 창문 또는 출입문 면적의 20퍼센트 이내로 한다.

## 제 167 조 (현수막의 표시방법)

- ① 인천구월 공공주택지구의 전 지역에 현수막의 표시를 금지한다. 다만 공공목적 광고물의 경우와, 축제 등 행사의 홍보를 위하여 국가 등이 표시하는 가로등주 현수막 등 위원회의 심의를 거친 경우에는 표시할 수 있다.
- ② 현수막 게시시설의 설치를 금지한다.

## 제 168 조 (주유소의 간판 표시방법)

- ① 가로형 간판의 표시방법은 다음과 같다.
  1. 가로형 간판의 일반사항을 준용한다.
  2. 가로형 간판의 가로크기는 차양면 가로범위의 80% 이내, 세로크기는 차양면의 세로 폭 이내로 하되 최대 80Cm 이내로 표시하여야 한다.
  3. 차양면에 설치하는 경우 곡각 부분에 2면 이상의 차양면을 서로 연결하여 표시할 수 없다.
  4. 건물 외벽면 또는 차양면 기둥 등에 업소를 상징하는 색상의 도색이나 상징 그림 등은 건축물과 그 부대시설을 포함한 건물 입면적의 3분의1 이내로 표시하여야 한다.
- ② 현수식 간판을 표시할 수 없으며, 상호는 차양면 부분에 정유사 명칭 등과 함께 표시한다.
- ③ 지주이용간판의 표시방법은 다음과 같다.
  1. 지주이용간판의 설치를 원칙적으로 금지하며, 제한속도 70Km 이상의 도로변에 위치한 업소에만 설치할 수 있다.
  2. 지주이용간판은 건물(차양면 포함)로부터 6m 이상 이격하여 표시하여야 하며, 지주의 세로크기는 최소 5m이상, 최대 9m 이내로 표시하고, 1면의 표시면적은 4㎡ 이내로 표시하여야 한다.

## 제 169 조 (기타 광고물의 표시방법)

- ① 애드벌룬의 표시를 금지한다.
- ② 전단의 표시를 금지한다.

## 제 170 조 (전기를 이용하는 광고물 등의 표시방법)

- ① 광고물의 휘도(광원의 밝기)는 낮게 하여 눈부심을 최소화한다.
- ② 조명 광원의 설치는 광고물 내부에 설치하는 방식과 외부에 설치하는 방식 모두 가능하다.

- ③ 주변과의 조화를 위하여 발광조명(네온사인,점멸방식)은 사용을 금하도록 한다.  
단, 의료기관 또는 약국의 표지등의 경우에는 사용할 수 있다
- ④ 신소재를 이용한 조명방식을 권장한다.

## < 행정사항 >

### 제 171 조 (옥외광고물 등 설치계획)

- ① 시장은 인천구월 공공주택지구 지구단위계획구역내의 옥외광고물 등의 표시제한을 위하여 「옥외광고물 등 관리법」 시행령 제12조 규정에 의한 특정구역을 지정하여야 한다.
- ② 공공주택지구 사업시행자는 택지 공급 시 지구단위계획에 포함된 옥외광고물 등(간판)에 관한 사항을 토지공급 계약서에 명시하여야 한다.
- ③ 건축허가 신청시 다음 각 호의 옥외광고물 등의(간판) 설치계획을 작성하여, 제출하여야 하며, 시장은 이를 검토하여야 한다.
  - 1. 건물의 분양, 임대 등을 감안하여 옥외광고물 등의 총 소요량을 산정하고, 설치 위치가 부족하지 않도록 업소별 설치계획을 수립하여야 한다.
  - 2. 건물의 외부마감재료 및 주변과 조화를 이룰 수 있도록 옥외광고물 등의 재질, 색채 등에 관한 계획을 수립하여야 한다.
  - 3. 건물 벽면 상태를 고려하여 옥외광고물 등의 설치위치, 형태와 규격에 관한 계획을 수립하여야 한다.
  - 4. 건물의 벽면을 보호하고 옥외광고물 등의 부착과 교체를 용이하게 하기 위하여 건물의 일정 위치에 견고하게 부착하는 광고물 게시시설 설치계획을 수립하여야 한다.
  - 5. 건축물의 입면도를 활용하여 옥외광고물 등의 설치 예시도를 칼라로 작성하여야 한다.
- ④ 건축물을 분양, 임대할 경우 분양, 임대계약서 등에 지구단위계획의 옥외광고물 등에 관한 사항과 건축 허가시 승인된 옥외광고물 등의 설치계획을 명시 하여야 한다.
- ⑤ 건물명 표시, 지주형 간판, 일체형·돌출형 간판의 세부내용은 별도의 해당 시 광고물 관리 위원회의 심의를 받되 한 건축물에 설치하는 모든 광고물은 일괄 심의 받는 것을 원칙으로 한다.

## 제 172 조 (허가 및 신고절차 등)

- ① 「옥외광고물 등 관리법」 시행령 제7조 제1항 및 동시행령 제9조 제1항에 의해 광고물 또는 게시시설(이 지침에서 “광고물 등”이라 한다)의 신규 또는 변경에 관하여 허가를 받거나 신고를 하고자 하는 자는 제10조 제3항의 옥외광고물 등 설치 계획을 기준으로 옥외광고물 등의 설치계획서, 원색도안 및 설계도서등을 작성 제출하여야 한다.
- ② 타인이 소유 또는 관리하는 토지나 물건 등에 옥외광고물 등을 표시하고자 하는 경우에는 그 소유자 또는 관리자의 승낙을 받아야 하며, 그 소유자 또는 관리자는 이를 충분히 검토하여야 한다.
- ③ 시장은 건축주 등이 옥외광고물 등의 허가 또는 신고 시 동 사안이 지구단위계획 수립 내용 및 건축허가시 제출한 옥외광고물 설치계획의 내용과 적합한지를 반드시 확인하여 허가 또는 신고수리 하여야 한다.

## 제 173 조 (광고물 등의 추가 표시방법)

- ① 본 지침에서 정한 옥외광고물 등의 표시방법 외에 도시경관 향상 등을 위하여 추가적인 표시방법 등이 필요할 경우에는 해당 시 광고물 관리심의위원회의 심의를 득한 경우에 한하여 설치할 수 있다. 다만, 특정구역으로 지정고시된 경우에는 고시내용에 따르되 시장이 개별 건축별, 점포별, 노선별 가이드라인을 구체적으로 제시하는 경우는 이 지침에도 불구하고 그에 따른다.

## 제 3 장 옥외 가로시설물

### < 디자인에 관한 사항 >

#### 제 174 조 (적용범위)

- ① 옥외 가로시설물은 도시경관을 구성하는 최소 단위로서 도시공간내에서 그 수량이 많고 종류와 기능이 다양하므로 시설물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로 이미지를 제고할 수 있는 디자인 매뉴얼을 작성하여 개성적인 도시경관을 창출하여야 한다.
- ② 본 지침은 도로, 광장, 공공공지, 공원 등에 설치되는 가로시설물에 관한 것으로서 본 지침에 언급되지 않는 사항은 「도로법」, 「도로교통법」, 「도로교통안전시설 설치편람」 등 관련법규 및 규정에 따른다.

#### 제 175 조 (기본원칙)

- ① 가로시설물의 형태, 재료, 색상 등의 사용에 있어 동일한 디자인 모티브를 적용하여 통일성이 유지되도록 하며, 수록 정보의 위계에 따라 규모를 지정하여 활용할 수 있다.
- ② 자연에서 유추할 수 있는 곡선과 절제된 라인 신선한 칼라, 함축된 자연이미지를 디자인 모티브로 하여 그래픽에 접목시킨다.

### < 보도에 관한 사항 >

#### 제 176 조 (조성방식)

- ① 재질은 투수성접토피력, 칼라투스콘, 석재타일, 화강석판석 등을 사용할 것을 권장한다.
- ② 색채는 회색이 가미된 저채도 난색을 기본으로 하고 상업·공원지역 일부에는 재료 자체 색상을 활용한 강조색을 사용할 수 있다.
- ③ 보도 포장은 무단차로 조성하며, 자연친화적이고 연속성 있는 보도 패턴을 구성한다.
- ④ 도로의 결절부와 전이부로 갈수록 보도포장의 밀도와 색채에 변화를 주어 보행자가 속도감과 방향성을 인지할 수 있도록 조성한다.
- ⑤ 포장재 사이 간격은 자전거 바퀴·구두굽·휠체어 타이어 등 이용자의 보행과 주행이 불편이 없도록 조성한다.

## < 보행안내체계 >

### 제 177 조 (보행안내체계 조성방식)

- ① 보행안내 체계상 안내사인은 가급적 통합설계하고, 주요 결절부와 진입부에 집약 배치하여 쾌적한 가로 환경 조성에 기여하도록 한다,
- ② 안내체계 및 시설물은 문자방식보다는 그래픽을 사용하여 한눈에 알아볼 수 있도록 아이콘을 적용하여 시인성을 높인다.
- ③ 전체 안내사인의 규격, 색채, 정보 내용은 보행자의 속도와 행위패턴을 고려하여, 적정 거리에서 알아보기 쉽고 단계별 정보를 순차적으로 이용할 수 있게 한다.
- ④ 안내 사인의 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성으로 효과적 정보 전달을 할 수 있도록 한다.
- ⑤ 전체 안내사인의 정보내용은 현재 위치, 목표지점간 거리, 지명, 방향표시를 공통으로 간결한 안내도와 픽토그램으로 주변시설 및 교통관계를 알기 쉽게 전달하도록 한다.

### 제 178 조 (보행안내체계 설치위치)

- ① 교통 및 보행의 결절점에 배치하고 도시 전체에 대한 안내 역할을 할 수 있는 종합안내판을 계획하고 도시 전체의 주요도로 및 시설, 대중교통로에 관한 정보를 수록해야 한다.
- ② 연속적 안내 사인의 체계가 이루어지도록 주요시설물 주변과 교차점에 방향안내판을 설치한다.
- ③ 안내표지판의 난립으로 경관 불량을 해소하기 위하여 도로표지 규격에 의거 규격 표기방법 등을 통일하며, 안내 표지판이 한곳에 집중 설치되도록 한다.

### 제 179 조 (공공보행 및 보차혼용통로 안내시설)

- ① 공공보행 · 보차혼용통로 주요 진입부간에 안내표지판 또는 1미터 높이의 안내기둥 형태의 안내시설을 설치하여 공공보행 · 차혼용통로의 위치를 명확히 전달할 수 있도록 계획하여 차량의 접근을 최소화 한다.
- ② 안내기둥 시설은 주간에는 시각적으로 지역(장소)의 특징을 강조하기 위하여 밝은 색(예:노랑바탕에 적색 줄무늬)을 사용하고 야간에는 조명을 이용하여 낮과 밤에도 연속적인 차량 및 보행안내 시설물이 유지되도록 계획한다.
- ③ 공공보행 · 보차혼용통로 안내기둥 시설은 기타시설물 등과의 관계를 고려하여

장식적이고 조형적인 형태를 지님으로써 시각적으로 눈에 잘 떨어 수 있도록 설계·배치한다.

#### < 보행안내판 설치위치 및 내용 >

| 구 분  | 설 치 위 치                                                                                                    | 안 내 내 용                                                                            | 형태/재료/색채                                                                                                                                       |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 종합안내 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•주요 교통 결절점 (주간선 교차로 등)</li> <li>•주요공공시설</li> <li>•도시적 시설</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•구역 전체의 교통망</li> <li>•주요시설 위치</li> </ul>    | <ul style="list-style-type: none"> <li>•심벌·로고등 그래픽 사용, 전체의 시각적 질서감 표현</li> <li>•동판, 알루미늄 등</li> <li>•안내표지판의 야간이용을 위해 조명등 설치</li> </ul>         |
| 지구안내 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•주요 보행 결절점 (주간선교차로, 공공보행/보차혼용도로 입구 등)</li> </ul>                    | <ul style="list-style-type: none"> <li>•생활권별 교통망 안내</li> <li>•보행권의 안내</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•식별성, 지역이미지를 고려, 심벌·로고 활용</li> <li>•강철파이프, 동판, 알루미늄 등</li> <li>•안내표지판의 야간이용을 위해 조명등 설치</li> </ul>       |
| 방향안내 | <ul style="list-style-type: none"> <li>•지구 내 보행자도로 접속부</li> <li>•횡단보도</li> <li>•공공시설, 대형건축물</li> </ul>     | <ul style="list-style-type: none"> <li>•유도 화살표에 의한 방향 표시</li> <li>•이정표시</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>•장식적이고 조형적인 형태, 심벌·로고 활용</li> <li>•동판, 알루미늄, 칼라스테인레스 등</li> <li>•안내표지의 내용과 바탕은 가시도가 높은 색채 사용</li> </ul> |
| 기 타  | <ul style="list-style-type: none"> <li>•버스정차장</li> <li>•택시정차장</li> </ul>                                   | <ul style="list-style-type: none"> <li>•버스노선 안내</li> <li>•시설안내</li> </ul>          | —                                                                                                                                              |

#### < 가로시설물 >

##### 제 180 조 (설계기준)

- ① 휴지통, 벤치, 버스정차대, 휴게쉼터, 가로판매대, 난간, 불라드, 자전거보관대, 음수대 등의 가로시설물은 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.
  1. 간선도로, 상업가로, 생활가로 등의 가로별 성격에 따라 가로구간을 분류한다.
  2. 가로구간의 성격을 강조할 수 있도록 재료와 디자인을 선정하되, 간결하고 심플한 형태로 조성한다.
  3. 통합된 경관 조성을 위해 형태, 색채와 재질은 가급적 유사한 계열을 선택한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 도로성격에 따라 상호보완적 가로 장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합 설치하여 보도 구간내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승하차지점, 횡단보도 등 주요 집·분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.
- ⑤ 도시의 진입부에는 보도, 중앙분리대, 완충녹지등을 활용하여 랜드마크가 될 수 있는 상징 가로시설물을 확보하고, 독창적인 게이트로 디자인한다.

## 제 4 편 친환경요소에 관한 계획

### 제 181 조 (생태면적률)

① “생태면적률”은 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 공간계획 차원에서 정량적으로 평가할 수 있는 지표로서, 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환 기능을 가진 토양 면적비로 산출한다.

② 생태면적률의 적용기준은 「생태면적률 적용지침(환경부, 2005.12)」을 따른다.

1. 건축유형에 따른 생태면적률 기준은 아래와 같다.

| 건축유형                 | 생태면적률 기준 | 비고                      |
|----------------------|----------|-------------------------|
| 일반주택 (개발면적 660㎡ 미만)  | 20% 이상   |                         |
| 공동주택 (개발면적 660㎡ 이상)  | 30% 이상   |                         |
| 일반건축물 (업무, 판매, 공장 등) | 20% 이상   | 환경오염물질 배출사업장 제외         |
| 공동시설 및 건축물           | 30% 이상   | 도로 20% 이상, 지하 및 공중시설 제외 |
| 교육시설(초·중·고, 대학교 등)   | 40% 이상   |                         |
| 녹지지역 시설 및 건축물        | 50% 이상   |                         |

2. 생태면적률의 산정방법은 아래와 같다.

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연순환기능 면적}}{\text{전체 면적}} \times 100 = \frac{\sum(\text{공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 면적}} \times 100$$

3. 생태면적률 공간유형 및 가중치는 다음 표와 같다.

| 공간유형 |                                                                                     |               | 가중치 | 설 명                                    | 사 례                                       |
|------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------|-----|----------------------------------------|-------------------------------------------|
| 1    |    | 자연지반녹지        | 1.0 | 자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 개발 잠재력 보유   | 자연 상태의 지반을 가진 녹지                          |
| 2    |    | 수공간 (투수기능)    | 1.0 | 자연지반 기초 위에 조성되고 투수기능을 가지는 수공간          | 투수기능을 가지는 생태연못 등                          |
| 3    |    | 수공간 (차수)      | 0.7 | 자연지반 기초위에 조성되고, 투수기능이 없는 수공간           | 바닥면이 차수 처리된 생태연못                          |
| 4    |    | 인공지반녹지 > 90cm | 0.7 | 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지                | 지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지                       |
| 5    |    | 인공지반녹지 < 90cm | 0.5 | 토심이 90cm 이하인 인공지반 상부 녹지                | 지하주차장 상부, 지하실 상부 녹지                       |
| 6    |    | 옥상녹화 ≥ 20cm   | 0.6 | 토심이 20cm이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간            | 혼합형 녹화옥상시스템<br>중량형 녹화옥상시스템                |
| 7    |  | 옥상녹화 < 20cm   | 0.5 | 토심이 20cm미만인 옥상녹화시스템이 적용된 공간            | 저관리 경량형 옥상녹화면                             |
| 8    |  | 부분포장          | 0.5 | 자연지반 위에 조성되고 공기와 물이 투과되는 포장, 식물생장 가능   | 잔디블록, 목판 또는 판석 부분포장                       |
| 9    |  | 벽면녹화          | 0.4 | 창이 없는 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 최대 10m 높이까지만 산정 | 벽면이나 옹벽녹화 공간                              |
| 10   |  | 전면 투수포장       | 0.3 | 공기와 물이 통과되는 전면투수 포장, 식물생장 불가능          | 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등 투수성 전면포장       |
| 11   |  | 틈새 투수포장       | 0.2 | 공기와 물이 통과되는 틈새를 확보한 포장                 | 틈새를 가지는 바닥벽돌포장, 사교석 틈새포장 등                |
| 12   |  | 침투시설 연계면      | 0.2 | 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 일시적 저류시설과 연계된 면   | 녹화가 되어 있지 않은 옥상 중 침투시설과 연계된 공간, 저류옥상      |
| 13   |  | 포장면           | 0.0 | 공기와 물이 투과하지 않는 포장, 식물생장이 없음            | 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장, 불투수 기반에 시공된 투수 포장 |

※ 인공지반에 설치되는 부분포장, 전면투수포장, 틈새투수포장의 경우는 인공지반 가중치(0.7 또는 0.5)를 해당 공간유형별 가중치에 곱하여 산정함

## 제 5 편 지구단위계획 지침 운용에 관한 사항

제 182 조 (지구단위계획 지침의 운용) 지구단위계획 지침의 운용은, 본 사업 준공 후에도 동 지침에 따라 관리하고, 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한다.

### 제 183 조 (건축계획 심의)

- ① 지구단위계획구역 건축물 중 건축계획심의대상 건축물은 다음 각 호의 심의도서를 건축허가권자에게 제출한다.
  1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치 표시
  2. 지구단위계획 지침 중 해당 규제사항 및 권장사항 명기
  3. 외부 공간 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 「공공주택건설 등에 관한 특별법」 및 「인천광역시 건축조례」에서 정한 심의대상에 한한다.

### 제 184 조 (지구단위계획의 변경)

- ① 본 사업 준공 이후에의 지구단위계획 변경은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 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.

제 185 조 (부 칙) 본 지침은 결정고시일로부터 효력을 발생한다.

## II. 공공부문 시행지침

### 제 1 장 도로시설

#### < 가로변 식재에 관한 사항 >

##### 제 1 조 (가로수 식재 기본원칙)

- ① 보차도 구분이 있는 노폭 15m이상 도로로서 보도폭 2.0m이상인 도로에는 원칙적으로 가로수를 식재해야 하며, 동일노선에는 동일수종의 식재를 원칙으로 한다.
- ② 가로수 식재 간격은 성장시 인접 수관이 서로 닿지 않도록 6~8m 내외를 기준으로 한 열식을 원칙으로 한다.
- ③ 가로수 식재 후 수목보호를 위해 주요 간선도로변에는 철재 지주대 또는 지주목을 설치한다.

##### 제 2 조 (가로수 식재방법)

- ① 간선도로의 교차부분, 버스정차장 주변 등은 운전자와 보행인이 쉽게 인식할 수 있도록 수목 식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ② 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목 보호대를 폭 1-2m이하로 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게·벤치공간을 조성한다.

##### 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 교차부분에서는 운전자나 보행인이 도로의 변화를 인지하고 충분한 주의를 기울일 수 있도록 수종, 식재간격 등을 변화 있게 적용하여야 한다.
- ③ 주요 공공시설 입구부 등 인식성 제고가 필요한 구간에서는 화관목을 대규모로 밀식하거나, 향토수종을 활용할 것을 권장 한다.

## < 가로변 포장에 관한 사항 >

### 제 4 조 (포장원칙)

- ① 포장 재료는 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 또는 콘크리트 포장을 원칙으로 한다. 단, 준주거용지내 경관녹지와 맞은편 경관녹지사이의 도로는 보행의 연속성을 고려한 포장을 권장한다.
- ② 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 한다.

### 제 6 조 (보도포장)

- ① 상업지역, 절절부, 학교 주변지역 등의 일정 구간은 재질, 색상, 패턴 등에 변화를 주도록 한다.
- ② 횡단보도 주변에는 시각장애자용 점자블록과 턱없는 경계석을 설치한다.

## < 자전거도로에 관한 사항 >

### 제 7 조 (기본원칙)

- ① 지구내 자전거도로의 순환체계가 이루어져야 하며, 대중교통 시설과의 환승체계가 구축되어 효율적 이용이 이루어질 수 있도록 한다.
- ② 차량 및 보행동선과 분리되어야 하며, 적절한 부대시설을 도입함으로써 자전거 이용의 안전성과 쾌적성이 확보되어야 한다.
- ③ 자전거보관대는 교통영향분석·개선대책에서 제시된 위치, 규모, 배치형태를 준수하여 설치하여야 하며, 자전거도로변에 이용자의 편의 및 안전을 도모하여 배치하여야 한다.

## 제 8 조 (일반구간에 관한 사항)

- ① 자전거용 포장은 투수성콘크리트 등 빗물의 배수가 원활한 투수성 포장재의 사용을 원칙으로 한다.
- ② 투수성 포장재를 사용하지 않는 구간의 자전거도로 포장은 표면배수를 위한 구배를 유지하는 한편, 미끄럼이 방지되도록 하며, 자전거도로 주요 진입부에는 이용의 편의를 위해 단차를 배제한다.

## 제 9 조 (교차접속구간에 관한 사항)

- ① 자전거도로와 간선가로의 교차부에서는 횡단보도 측면에 자전거 횡단구간을 표시하여야 한다.
- ② 육교나 지하도 등을 설치할 경우에는 자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙 제12조에 따라하여 계단양측 또는 중앙에 자전거를 끌고 올라가거나 내려갈 수 있도록 자전거경사로를 설치하여야 한다.
- ③ 입체교차시설을 설치할 시에는 경사로는 줄눈 등 미끄럼 방지를 위한 시설을 설치하여야 한다.
- ④ 간선도로의 자전거 횡단구간에는 자전거 형태를 도식하여야 하며, 자전거도로와 차도와의 경계부에는 턱이 없는 경계석을 설치하여야 한다.
- ⑤ 교차접속부에는 볼라드를 설치하여 안전성을 확보한다.

## < 보행자 전용도로에 관한 사항 >

## 제 10 조 (기본원칙)

- ① 보행자뿐만 아니라 자전거 및 휠체어 이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 부득이하게 계단을 설치한 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.
- ② 보행자 전용도로와 인접한 시설 중 공원 및 어린이놀이터 등과 같은 오픈스페이스 요소와 연계한 조성계획을 수립할 뿐만 아니라 다중이용시설과의 연계성 향상을 위한 통로를 적극적으로 확보하도록 한다.

## 제 11 조 (식재 및 포장)

- ① 보행 및 비상교통의 통행을 방해하지 않도록 식재하여 한다.
- ② 포장은 투수성 포장을 기본으로 하되, 공간적 특화가 요구되는 입구부분, 휴게공간, 공공시설용지 연계부분 등에서는 독자적 패턴포장을 실시하도록 고려한다.

## < 기타시설에 관한 사항 >

## 제 12 조 (교차접속부 처리)

- ① 횡단보도는 주요도로의 교차접속부 및 지침도상의 지정된 장소에 「도로교통법」 및 「도로교통법 시행규칙」에 따라 설치하도록 한다.
- ② 횡단보도구간에는 휠체어와 보행자의 통행에 도움이 되도록 경계석의 턱을 낮추어 설치하고, 시각장애자를 위한 벨신호기와 횡단보도로 유도하는 점자블록을 설치하여야 한다.
- ③ 도로의 험프의 경사는 5~10%로 설정하며, 10cm 내외의 높이를 기준으로 한다. 험프와 보도 연결횡단부는 단차 없이 시설되도록 하며, 차량진입 방지를 위해 불라드를 설치하여야 한다.

## 제 13 조 (버스정차대)

- ① 주보행동선과의 원활한 연계체계를 도모할 수 있는 장소에 설치하여야 하며 공동주택용지의 보행통로나 주요 공공시설 등 기타 교통시설과 유기적 연결이 가능한 장소에 설치하여야 한다.
- ② 정차대는 교차로, 횡단보도, 세가로 입구로부터 일정거리 이상의 이격거리를 확보하여 차량소통에 지장을 초래하지 않으며 안전성이 유지되도록 하여야 한다.
- ③ 버스정차대에는 각종 안내시설 및 가로시설물을 집합적으로 설치하되 보행에 지장을 초래하지 않도록 하여야 한다.

## 제 2 장 공원, 녹지

### < 공원에 관한 사항 >

#### 제 14 조 (공원조성 원칙)

- ① 근린공원의 분포와 입지여건을 고려하여 공원성격과 주제를 설정하고 이에 걸 맞는 시설을 차별화시켜 도입하여 공원 선택의 기회를 확충하도록 하여야 한다.
- ② 공동주택단지의 보행통로, 횡단보도 인접부 등 보행자의 주도착지점을 기준으로 입구를 설정하되, 접근의 편리성 제공과 이용의 원활화를 위하여 2개 방향이상의 진입구를 확보한다.
- ③ 근린공원과 녹지 등 오픈스페이스가 연접한 경우에는 울타리를 설치하지 않도록 한다.
- ④ 대규모 공원은 적극적인 식재 및 다양한 공간구성을 통해 인공적이며 단조로운 공원경관에 변화와 흥미 부여한다.
- ⑤ 우수 확보용 저류지 조성하여 우수를 최대한 확보할 수 있도록 한다.

#### 제 15 조 (공원 내 도입시설)

- ① 인접 주거단지 및 공공시설로부터의 이용이 증진될 수 있도록 집회광장, 소규모 운동시설, 휴게시설 등을 적극 확보하고, 야간이용의 활성화를 위하여 보행등을 설치하도록 한다.
- ② 진출입구 중 입지여건이나 이용 빈도가 타 입구보다 중요시되는 곳에 진입광장을 조성하고 공원 내 보행동선이 교차하는 곳 중 가장 위계가 높은 장소에는 중심광장을 확보하여야 한다.

## < 녹지에 관한 사항 >

### 제 16 조 (녹지 내 식재원칙)

- ① 녹지의 식재는 가로수, 공원 등 인접시설과 연계하여 계획되어야 하며, 녹지의 폭과 녹지 내 인접하게 될 시설 등을 감안하여 구성되어야 한다.
- ② 녹지 중 특히 완충녹지대의 수종은 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 것으로 선정하여야 한다.
- ③ 완충녹지의 식재는 보도 측으로부터 관목 밀식, 중·소규모 교목 군락 식재, 대교목 랜덤식재 및 상록교목군락에 의한 배경식재 등의 단계적 식재기법을 고려한다.
- ④ 가로변의 휴게소, 정차대, 결절부 등의 주변에는 느티, 단풍 등 그늘을 제공하는 낙엽교목류를 적극 도입하여야 한다.

### 제 17조 (녹지내 도입시설)

- ① 주거지와 간선도로 사이의 완충녹지는 소음, 공해 및 시선의 차단을 도모하도록 한다.
- ② 주요 교차지점에는 둔덕의 조성을 지양하여 차량 및 보행자의 시각적 개방감을 확보하고, 인접한 보도 및 소광장과 연계하여 벤치, 파고라, 조명등, 플랜터 등의 시설을 확보하고, 향후 주거용지의 공공조경 공간과도 연계될 수 있도록 한다.
- ③ 결절부와 버스정차대 등 보행집분산 지점에는 벤치, 파고라 등의 휴게시설을 적극적으로 설치하여야 한다.
- ④ 완충녹지 내 보행시설 등의 설치에 대하여는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 시행규칙 제18조의 녹화면적을 확보범위를 준수하여야 한다.

별 표

## 저탄소 녹색도시조성 시행지침

# < 저탄소 녹색도시조성 시행지침 >

## 제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적) 본 저탄소 녹색도시조성 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 「공공주택건설 등에 관한 특별법」에 따라 지정된 공공주택지구의 지구단위계획 수립 시 저탄소 녹색도시 조성과 관련하여 지구내 도시계획시설 및 건축물의 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항에 대한 시행 원칙 및 기준을 마련하는데 있다.

### 제 2 조 (지침의 적용범위)

- ① 본 지침은 인천구월 공공주택지구의 저탄소 녹색도시 조성사업 대하여 적용한다.
- ② 본 지침의 내용은 녹색도시조성을 위한 실천방안을 제시하는 것으로 사업시행 시 적용을 권장한다.

제 3 조 (지침의 구성) 본 지침은 제1장 총칙과 2장 녹색도시조성 기본계획의 2개의 장으로 구성된다.

### 제 4 조 (지침의 기본원칙)

- ① 에너지 저소비형 도시를 실현하기 위하여 자원순환 및 에너지 효율을 극대화한다.
- ② 환경오염 최소화 및 에너지 자급의 기반구축을 위해 건축계획 수립시 신·재생 에너지 도입을 권장한다.
- ③ 편리하고 신속한 대중교통의 환승체계를 구축하여 자동차 이용을 줄이고 보행, 자전거, 대중교통 등의 녹색교통 이용을 활성화하여 탄소 발생이 최소화 되도록 계획한다.
- ④ 인구 및 교통의 과밀은 높은 탄소배출을 야기하므로 도시 전체의 기능, 토지이용, 인구, 건물밀도 등을 적절히 고려하여 탄소저감형 도시로 조성한다.

## 제 2 장 녹색도시조성 기본계획

### < 단지계획 및 생태·녹지 등에 관한 사항 >

#### 제 5 조 (단지계획)

- ① 보행 및 자전거도로는 이동거리를 단축할 수 있도록 공공공간과 주거단지 사이를 통과하도록 하고 주변 기능과 지구 사이를 연계 맺는 매개체로써 작용하도록 한다.
- ② 주변여건을 감안하여 자연지형을 최대한 보존하면서 공간형태가 조화를 이룰 수 있도록 계획한다.
- ③ 주거단지, 도로 등은 가능한 바람통로와 녹지가 단절되지 않도록 계획한다.
- ④ 단지 내의 불필요한 도로를 최소화 하여 도로면적은 줄이고, 녹지면적을 최대화 한다.

#### 제 6 조 (녹 지)

- ① 녹지의 확대를 위하여 건축물 녹화, 주차장 녹화, 투수포장, 우수공간 조성, 밀집 및 다층식재, 자연지반 보존 등의 다양한 녹지 공간 조성방안을 고려하여 계획한다.
- ② 도로의 열섬화 억제 및 차량에서 발생하는 탄소 흡수를 위하여 도로 및 공공공간에는 탄소흡수력이 우수한 수목을 식재하도록 계획한다.
- ③ 단지 내의 미기후 향상을 위하여 녹지와 수공간(인공, 자연형)을 조성하고 건물의 벽면 및 지붕녹화 계획을 수립한다.

#### 제 7 조 (바람길)

- ① 공동주택의 단지 내 열섬현상 방지를 위해 주동의 이격거리를 확보하거나 저층부 필로티 등을 계획하여 통풍이 원활하게 이루어지도록 계획한다.
- ② 바람길을 조성하고 가능한 녹지와 수변 공간을 풍부하게 조성함으로써 도시 내부에서 신선하고 찬 공기가 생성될 수 있도록 한다.
- ③ 지구내의 여름철 주풍향을 고려하여 건축물 배치계획을 수립한다.

#### 제 8 조 (일 조)

- ① 건축물의 배치는 남향배치를 원칙으로 하여 자연채광을 최대화하고 그림자, 일조 및 채광 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

- ② 단지내의 건물을 최대한 남향으로 배치하여 일조를 효율적으로 이용하도록 함으로써 건물의 난방 및 조명부하 등을 줄일 수 있도록 계획한다.

## 제 9 조 (우수이용)

- ① 토양오염 및 열섬현상 방지를 위하여 단지 내 자연지반은 가급적 투수공간으로 조성하고 차량이 통행하는 도로를 제외한 공간은 투수성 포장을 한다.
- ② 빗물침투시설(침투정, 침투트렌치)을 설치하여 빗물이 토양에 용이하게 유입되도록 한다.

## 제 10 조 (경사지의 개발) 산지나 경사지형에 인접한 경우 지형을 고려하여 주변의 산세가 단절되지 않고 자연스럽게 단지내로 연결되도록 건축물 및 도로를 배치하여야 하며 단지 내에 옹벽발생이 최소화 되도록 다음 각 호에 준하여 경사지를 개발 하여야 한다.

1. 경사지의 특성이 최대한 반영될 수 있도록 테라스하우스, 필로티 등을 지형특성에 맞게 적절히 도입 한다.
2. 사면녹화시 수종선정, 식재구조 등은 인접 식생지와 생태적 연속성이 유지될 수 있도록 계획하여야 한다.
3. 불가피하게 사면이 발생될 경우에도 급경사 또는 수직벽이 가능한 발생하지 않도록 한다.
4. 단지내 도로를 계획할 경우에는 자연지형이나 생태계를 최대한 고려하여 계획한다.
5. 구릉지 부분에는 자연지형을 살릴 수 있도록 가급적 저층위주로 계획 한다.
  - 가. 산지와 인접한 단지에는 경사지에 바람길을 가로막는 건축물 배치를 지양한다.
  - 나. 지형의 흐름, 일조 및 채광, 인접한 산림경관의 조망축 등이 최대한 확보 되도록 건축물을 배치하여야 한다.

## 제 11 조 (생태면적률)

- ① “생태면적률 적용지침(환경부)” 을 준용하고 생태면적률 적용지침에 의한 다양한 기법을 활용하여 단지를 조성하여야 한다.
- ② "자연지반"이라 함은 지하에 인공구조물이 없는 물의 자연순환이 가능한 지반(토층에는 불투수성 포장금지)을 말하며, 적절한 자연지반 면적률을 조성해야 한다.

## 제 12 조 (커뮤니티공간 활용방안)

- ① 주거단지와 인접한 녹지주변 및 공동주택단지 내 외부공간에는 다양한 계층이 어울릴 수 있는 커뮤니티 공간 조성을 권장한다.
- ② 차도가 인접하지 않은 바람길 통로와 녹지축 내부에는 어린이 놀이시설 등 다양한 사회계층이 공유하는 커뮤니티 시설을 조성하여 여가기능을 담당하도록 한다.

## < 에너지효율화 및 신·재생에너지에 관한 사항 >

## 제 13 조 (에너지 효율화)

- ① 주택법 16조에 따라 주택건설 사업계획 승인을 받아야 하는 주택은 그린 홈(에너지 절약형 친환경 주택) 적용기준 이상으로 건설해야 하며, 그린 홈의 성능과 건설기준은 국토해양부 고시안에 따른다.
- ② 건축물의 단열재 및 창호는 고효율의 성능을 가진 자재로 설계에 반영하도록 권장한다.
- ③ 모든 건축물은 단열부위 및 열교부위 등 실내와 지하공간에서 결로가 발생하지 않도록 계획한다.
- ④ 저탄소 도시를 조성하기 위해 건축물 에너지효율화 기술과 신·재생에너지 기술 등을 적극 도입한다.
- ⑤ 건축물 내에 설치되는 기계설비(환기장치, 반송장치, 자동제어시스템 등 모든 기계설비) 및 전기설비(전동기, 변압기, 승강기 조명기기 등 모든 전기설비)는 고효율 기자재 적용을 권장한다.

## 제 14 조 (신·재생에너지의 활용)

- ① 자연에너지를 최대한 활용하여 에너지 자립도 제고를 통한 지속가능한 도시환경의 구축을 지향한다.
- ② 사업지구내에 건축되는 건축물(단독주택, 공동주택, 공공시설, 상업시설, 학교 등)에는 신·재생에너지(태양광, 태양열, 지열 등)의 적용을 적극 권장한다.
- ③ 신·재생에너지의 적용을 위해서는 건축물의 형상, 대지, 자연환경 등의 입지특성 및 경제성 등을 충분히 고려하여 시스템의 종류를 적절하게 선정하도록 한다.

## < 녹색교통활성화에 관한 사항 >

### 제 15 조 (차 로)

- ① 자동차 중심의 도로 설계에서 탈피하여 보행자 및 자전거가 충분히通行할 수 있도록 우선적으로 고려하여 계획한다.
- ② 차로의 용량을 최대로 활용할 수 있도록 가급적 도로를 주·정차 금지구역으로 설정하고, 무인 주정차 단속 시스템 설치를 고려한다.
- ③ 불법 주정차 및 배회차량 억제를 위해 적절한 위치에 충분한 공용주차장을 확보하도록 한다.

### 제 16 조 (자전거 도로)

- ① 자전거 도로는 안전하고 쾌적한 자전거 이용이 가능한 환경을 조성한다.
- ② 자전거전용도로는 기능에 따라 간선축과 지선축으로 분리하여 자전거 이용시 최단거리를 갖는 네트워크를 구축한다.
- ③ 자전거전용도로는 가급적 자동차 및 보행자와 분리된 구조로 설치한다.
- ④ 자전거도로는 주요 시설에 대한 접근성이 확보되도록 한다.
- ⑤ 자전거도로 유형은 토지용도와 적합하게 설치한다.
- ⑥ 자전거 이용자의 안전성 확보를 위해 안전시설과 제반표지를 충분하게 설치한다.
- ⑦ 주요 통행밀집시설(공공기관, 상업지구 등)에는 자전거보관소를 충분히 확보하도록 한다.
- ⑧ 주요 버스 정류장에는 자전거 주차장을 설치하여 버스이용이 편리하도록 한다.

### 제 17 조 (보도 및 보행우선도로)

- ① 생활가로의 통행권은 보행자를 최우선으로 하고 안전하고 쾌적한 보행환경을 조성하도록 한다.
- ② 통행밀집시설 및 주요시설을 연결하는 보행 네트워크를 구축한다.
- ③ 보행자의 편의와 쾌적성을 위해 식재 및 가로수 등을 설치하도록 한다. 단, 식재 및 가로수로 인해 보행환경이 저해될 경우에는 보행환경을 우선으로 한다.
- ④ 어린이, 노약자, 장애인 등 교통약자가 안전하고 편리하게 보행할 수 있는 환경을 제공한다.
- ⑤ 버스정류장, 횡단보도 등 보행자가 집중되는 곳은 충분한 공간이 확보되도록 한다.

- ⑥ 보도는 보행자가 자전거와 자동차로부터 보호받을 수 있는 구조로 설치하여 안전하게 보행할 수 있도록 한다. 특히 통학로는 충분한 공간과 함께 안전성 확보를 최우선으로 한다.

## 제 18 조 (대중교통체계)

- ① 대중교통과 녹색교통(보행 및 자전거)의 이용을 우선적으로 고려하고 차량의 이용을 최소화할 수 있도록 계획한다. 이를 위해서는 녹색교통과 대중교통간의 환승체계를 우선으로 고려하여 계획한다.
- ② 가능한 모든 주민이 대중교통 이용을 위해 버스정거장과의 거리가 300-600m 이내가 될 수 있도록 단지 내 동선계획을 한다.
- ③ 주거단지 내에는 통과차량 및 불필요한 차량동선이 발생되지 않도록 계획한다.

## ▷ 첨부도면

### - 지구단위계획구역 결정도 (S=1:3,000)

: 도시관리계획 결정(변경)조서 중

지구단위계획구역 결정도 (S=1:3,000) 도면으로 같음

### - 용도지역·지구의 세분에 관한 도시관리계획 결정도 (S=1:3,000)

: 도시관리계획 결정(변경)조서 중

용도지역·지구 결정도 (S=1:3,000) 도면으로 같음

### - 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도 (S=1:3,000)

: 도시관리계획 결정(변경)조서 중

기반시설의 배치와 규모에 관한 결정도(S=1:3,000) 도면으로 같음

### - 가구 및 획지·건축물 등에 관한 도시관리계획결정(변경)도 (S=1:3,000)

: 도시관리계획 결정(변경)조서 중

가구 및 획지·건축물 등에 관한 결정도(S=1:3,000) 도면으로 같음