

※ 지구단위계획 시행지침

- ① 총괄 시행지침
- ② 민간부문 지구단위계획 시행지침
- ③ 공공부문 지구단위계획 시행지침

1 총괄 시행지침

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 '지침'이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 및 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의해 작성되는 「소래구역 지구단위계획」의 공공부문 및 민간부문에 적용하며, 이를 시행하기 위해 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항 등을 규정함을 그 목적으로 한다.

제2조 (지침적용의 범위)

본 지침의 적용은 소래 지구단위계획구역 안에서 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등과 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제3조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 시행지침에서 별도로 정하지 않은 사항에 대해서는 제반 관련법규나 조례, 편람, 지침 등에 따른다.
- ② 시행지침의 내용은 "규제사항"과 "권장사항"으로 구분한다. 이 중 "규제사항(지정사항)"은 반드시 지켜야 하는 사항이며, "권장사항"은 특별한 사유가 없는 한 지침에 따라 지킬 것을 권장하는 사항으로 이들 사항을 준수 시 지침이 정한 보상(용적률 보상 : 용적률 완화)이 주어지기도 한다.
- ③ 본 시행지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 해당 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화 하는 것으로 지침내용에 대한 이해를 돕기 위함이다.
- ④ 본 지침의 일부내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행법규에서 허용하는 범위 내에서 동 시행지침의 규제내용을 따른다.
- ⑤ 획지 상호 간의 분할·합병 또는 공동개발의 해제·조정에 의해 서로 상이한 지침이 적용되는 경우 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용하고, 획지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다. 단, 각 항목별로 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우는 그러하지 아니하다.
- ⑥ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하고 판단될 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ⑦ 향후 관련법령 및 지침의 변경으로 지구단위계획 내용이 변경될 경우 변경된 법령 및 지침에 따른다.

제4조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 1. "지구단위계획구역"이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 2. "특별계획구역"이라 함은 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아 들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 소요될 것으로 예상되어 별도의 개발안을 작성하여 지구단위계획으로 수용·결정하는 구역을 말한다.
 3. 가구 및 획지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

- 가. "획지경계선"이라 함은 지적선과는 별개로 지구단위계획에서 용도별 적정규모를 고려하여 설정한 획지선을 말한다.
4. 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. "허용용도"라 함은 그 획지에서는 관련법령 및 지침과 용도지역 및 용도지구 상의 허용용도에도 불구하고 지정용도 이외는 입지 할 수 없는 용도를 말한다.
- 나. "권장용도"라 함은 도시기능의 효율화를 위해 그 획지의 입지여건에 적합하게 권장되는 용도를 말한다.
- 다. "불허용도"라 함은 그 획지에서 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
- 라. "주택단지"라 함은 주택법 제2조 제6호의 규정에 의하여 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는데 사용되는 일단의 토지를 말한다.
5. 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. "기준용적률"이라 함은 지구단위계획구역 지정 전 조례 제65조 제1항의 규정에 의한 용적률의 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 가구·획지별로 별도로 정한 용적률을 말한다. 다만, 지구단위계획에서 용도지역이 낮은 지역으로 변경 또는 세분되는 경우 기준용적률은 변경 또는 세분후의 용도지역에서의 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
- 나. "허용용적률"이라 함은 지구단위계획을 통하여 정하는 용적률로서 시장의 권고에 따라 공동개발을 하거나 대지내공지 및 보행공간의 조성, 공동체를 위한 시설, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
- 다. "상한용적률"이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·녹지·광장·도로·하천·주차장·학교·공공청사·문화시설·체육시설·도서관·사회복지시설·폐기물처리시설 등의 공지(공공시설)로 제공(기부채납한 경우에 한한다)하거나 또는 설치·조성하여 제공(기부채납한 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
- 라. "기반시설 의무 부담비율"이라 함은 건축주가 의무적으로 대지면적의 일부를 도로·공원 등의 공공시설로 설치·조성하여 기부채납 하는 것을 말한다.
- 마. "최고층수"라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- 바. "최저층수"라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
6. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. "건축한계선"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
- 나. "건축물의 전면"이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
7. 건축물의 형태와 색채에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. "캐노피(canopy)구조"라 함은 도로나 공공보행통로변 양측 건물의 2~3층 부분에 지붕을 연결하여 도로의 상부를 덮는 것으로 벽이나 개구부를 설치하지 않는 구조를 말한다.
- 나. "투시형 셔터"라 함은 전체의 1/2 이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.

- 다. "주조색"이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/10 이상을 차지하는 색을 말한다.
- 라. "보조색"이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/10 이상 3/10미만을 차지하는 색을 말한다.
- 마. "강조색"이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.
8. 공동개발 및 합벽건축에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. "공동개발"이라 함은 2이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
- 나. "획지간 공동개발"이라 함은 2이상의 획지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
- 다. "가구간 공동개발"이라 함은 2이상의 가구를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
- 라. "합벽건축"이라 함은 2이상의 연접하는 대지에서 상호간의 측벽을 공유하거나 연접하여 건축하는 형태를 말한다.
9. 대지내 공지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. "전면공지"라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선으로 인하여 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 일반대중에게 상시 공개되는 공지를 말한다.
- 나. "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 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.
 - 2) 경계부

가) 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이가 없이 조성하여야 한다.

나) 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.
 - 3) 포장

가) 보도로 이루어진 보행공간의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙적으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.
- 다. "공개공지"라 함은 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2 에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지내 공지를 말한다.
- 라. "쌈지형 공지"라 함은 주요 보행 결절점 주변에 휴게공간의 확보를 목적으로 일반인에게 상시 개방하는 공지로서 최소면적 45㎡ 이상 확보된 대지내 공지를 말한다.
10. 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
- 가. "공공보행통로"라 함은 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 안에 지정한 통로를 말한다.
- 나. "차량출입 불허구간"이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

다. "전면도로"라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제5조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획의 변경은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 절차를 따른다.

제6조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련지침 및 법령의 개정·제정 및 변경으로 시행지침 내용이 부적합할 경우는 개정·제정 및 변경된 지침 및 법령에 따른다.
- ② 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 추후 지역 여건 및 대지의 환경 등이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

제7조 (설계도서 작성)

지구단위계획구역내의 공공부문을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공부문 지침 및 예시를 기초로 하여 부문별로 면밀한 여건분석과 계획, 설계 등의 상세 도서를 작성 후 집행하여야 한다.

제8조 (지침의 조정)

- ① 다음 각 호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본방침을 준수하는 범위 내에서 이를 조정·적용할 수 있다.
1. 당해 구역의 교통영향 분석·개선대책이나 교통관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
 2. 현상설계를 통한 설계안을 선정하는 경우
 3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성할 수 있다고 시 도시계획위원회의 사전 심의를 득한 경우
 4. 당해 대지조성 여건 상 부득이한 경우

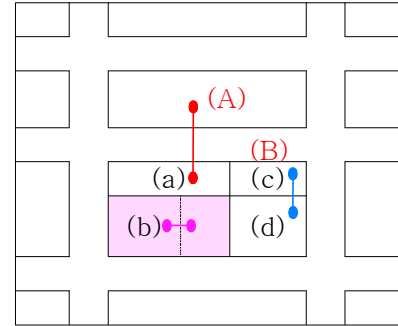
② 민간부문 시행지침

제1장 가구 및 획지에 관한 사항

제1절 규제사항

제9조 (단위획지)

- ① 지구단위계획구역 내 건축 시 다음 각 호의 1에 해당하는 획지를 단위로 건축하여야 한다.
- 공동개발이 지정되지 않은 기존의 필지
 - 공동개발에 의해 묶여진 일단의 필지
 - c+d. 획지간 공동개발에 의해 묶여진 일단의 획지
 - A+B.가구간 공동개발에 의해 묶여진 일단의 가구

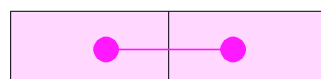


- ② 단위획지의 최소, 최대 규모는 다음과 같다. 다만, 기존 획지규모가 아래 최대 규모를 초과한 경우와 2개 이상 필지에 기 공동건축이 이루어진 경우, 공동주택 또는 주거복합건축물을 건축하는 경우 및 가구간 또는 획지간 공동으로 개발하는 경우 등 획지계획 상 부득이한 경우로서 최대개발규모를 초과하는 경우는 예외로 한다.

구분	최대획지규모(㎡)	최소획지규모(㎡)	비 고
제2종일반주거지역	-	90	
제3종일반주거지역	-	10,000	
준주거지역	2,600	150	공동주택, 주거복합건축물 건축시 최대획지규모 적용제외
일반상업지역	3,500	150	주거복합건축물 건축시 최대획지규모 적용제외

제10조 (공동개발)

- ① 공동개발에 관한 규제는 다음 각 호의 경우에 지정하는 것을 원칙으로 한다.
- 인접대지와 소유주가 동일한 필지 중 공동개발이 불가피한 필지
 - 현재 여러 개의 필지가 하나의 건물로 공동개발이 된 경우
 - 필지 규모가 지침에서 정한 최소규모 이하의 필지가 발생된 경우
 - 도시관리계획 결정에 의해 맹지형 필지가 발생된 경우
 - 도시계획시설 또는 건축한계선 지정에 의해 당해 필지가 과소 또는 부정형 필지화되어 건축행위가 곤란한 경우
- ② 도면표시



공동개발(지정)

제2절 권장사항

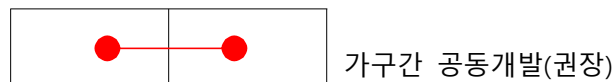
제11조 (획지간 공동개발)

- ① 획지간 공동개발에 관한 권장은 제2종일반주거지역은 1,000㎡ 이내, 준주거지역 및 일반상업지역은 10,000㎡ 이내의 규모로 지정하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 도면표시



제12조 (가구간 공동개발)

- ① 가구간 공동개발에 관한 권장은 도로 등 기반시설로 구분된 일단의 가구를 대상으로 공동개발이 예상되는 지역에 지정하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 가구간 공동개발에 따른 기반시설 변경(경미한 변경 제외) 수반시 지구단위계획 변경절차를 이행하여야 하며, 기반시설 면적 감소시 당초 기반시설 면적에 상응하는 기반시설 또는 대지내 공지 등을 대체 조성하여야 한다.
- ③ 도면표시



제2장 건축물의 용도에 관한 사항

제1절 규제사항

제13조 (허용용도A)

- ① 허용용도가 표시된 획지에서는 관련법령 및 지침과 용도지역 및 용도지구 상의 허용용도에도 불구하고 다음의 허용용도 분류표에 열거된 용도 이외는 입지 할 수 없다.

□ 허용용도 분류표

도면 번호	위 치			허용용도(A)
A1	주 1~6BL			·단독주택 ·공동주택 ·제1종근린생활시설(건축자재 소매점을 제외한다) ·제2종근린생활시설(제조업소, 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·종교시설 중 종교집회장(기존 건축물의 개축, 재축 및 리모델링에 한한다) ·노유자시설 ·위험물 저장 및 처리시설 중 주유소(기존 건축물의 개축, 재축 및 리모델링에 한한다) ·자동차관련시설 중 주차장 및 세차장
A2	공동 1BL			·공동주택 중 아파트 및 주택법에 의한 부대복리시설
A3	준 1~2BL	개발유형 1 (획지별 단독개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고)	준 1BL (1~11Lot) 준 2BL (1~6Lot)	·제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(제조업소, 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·창고시설 중 창고
			준 1BL (12~18Lot) 준 2BL (7~25Lot)	·단독주택 ·공동주택 중 다세대주택
		개발유형 2 (용도별 공동개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고)	준 1BL (1~11Lot) 준 2BL (2~6Lot)	·제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·교육연구시설 ·운동시설 ·문화 및 집회시설 ·판매시설 중 상점 ·창고시설 중 창고
			준 1BL (12~18Lot) 준 2BL (7~25Lot)	·공동주택 ·제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(제조업소, 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·주거복합건축물
		개발유형 3 (가구별 공동개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고)	준 1~2BL	·공동주택 ·제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·교육연구시설 ·운동시설 ·업무시설 중 오피스텔 ·문화 및 집회시설 ·판매시설 중 상점 ·창고시설 중 창고 ·주거복합건축물

도면 번호	위 치			허용용도(A)
A4	준 3~5BL	개발유형 1 (획지별 단독개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고)	준 3BL (1Lot) 준 5BL (4~5Lot)	·제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·창고시설 중 창고
			준 3BL (2~3Lot) 준 4BL 준 5BL (1~3Lot)	·제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·교육연구시설 ·문화 및 집회시설 ·창고시설 중 창고 ·숙박시설(기존 건축물의 개축, 재축 및 리모델링에 한한다) ·운동시설 ·판매시설 중 상점
		개발유형 2 (용도별 공동개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고)	준 3BL (1~2Lot) 준 4BL 준 5BL (2~4Lot)	·제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·교육연구시설 ·문화 및 집회시설 ·창고시설 중 창고 ·숙박시설(기존 건축물의 개축, 재축 및 리모델링에 한한다) ·운동시설 ·판매시설 중 상점
	개발유형 3 (가구별 공동개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고)	준 3~5BL	·제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·교육연구시설 ·문화 및 집회시설 ·창고시설 중 창고 ·운동시설 ·판매시설 중 상점	
A5	준 6BL			·제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·판매시설 중 상점

도면 번호	위 치	허용용도(A)
A6	상 1BL, 상 4~6BL	·제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·문화 및 집회시설 ·종교시설 중 종교집회장 ·판매시설 중 상점 ·업무시설 ·의료시설(정신병원, 요양소 및 격리병원을 제외한다) ·교육연구시설 ·자동차관련시설 중 주차장 및 세차장
A7	상 2~3BL	·제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(제조업소(수산물 가공업 제외), 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·문화 및 집회시설 ·종교시설 중 종교집회장 ·판매시설 중 상점 ·업무시설 ·의료시설(정신병원, 요양소 및 격리병원을 제외한다) ·교육연구시설 ·자동차관련시설 중 주차장 및 세차장 ·숙박시설(기존 건축물의 개축, 재축 및 리모델링에 한한다) ·주거복합건축물
A8	상 7BL	·제1종근린생활시설 ·제2종근린생활시설(제조업소, 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다) ·판매시설

주1) 건축물의 용도분류는 건축법시행령 제3조의4 별표1에 의한 분류임

주2) 학교보건법에 의한 절대정화구역으로 지정된 지역 내 건축불허용도 우선 적용

주3) 학교보건법에 의한 상대정화구역으로 지정된 지역 내 심의를 통하여 허용하는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 설치가능

주4) 문화재보호구역(장도포대지) 경계로부터 200미터 이내의 지역은 현상변경허가 기준에 따름

주5) 준주거지역 내 주거복합건축물의 주거비율은 90% 미만으로 한다.

주6) 일반상업지역 내 주거복합건축물의 주거비율은 80% 미만으로 한다.

주7) 수산물가공업은 「수산물품질관리법 시행령」 제26조 제1항 1호 내지 2호에 한한다.

주8) 도시계획시설의 시설기준은 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 및 인천시 관련조례를 따른다. 단, 주차장 총면적 중 부대시설이 차지하는 비율은 5퍼센트를 초과할 수 없다.

제14조 (불허용도C)

- ① 불허용도가 표시된 획지에서는 관련법령 및 지침과 용도지역 및 용도지구 상의 허용용도에도 불구하고 다음의 불허용도 분류표에 열거된 용도는 입지 할 수 없다.

□ 불허용도 분류표

도면번호	위 치	불허용도(B)
C1	전체	·주택법 제2조제4호의 도시형생활주택 ·허용용도 이외의 용도

- 도시계획조례에 의한 용도지역별 허용용도 외의 용도는 원칙적으로 불허
- 학교보건법에 의한 절대정화구역으로 지정된 지역 내 건축불허용도 우선 적용
- 학교보건법에 의한 상대정화구역으로 지정된 지역 내 심의를 통하여 허용하는 용도 및 시설은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 설치가능
- 상기 불허용도 간 기준이 상이할 경우 강화된 규제사항을 적용

주) 건축물의 용도분류는 건축법시행령 제3조의4 별표1에 의한 분류임

[학교보건법에 의한 절대 및 상대정화구역으로 지정된 지역 내 건축불허용도 및 시설] (학교보건법 제6조)

[절대정화구역 및 상대정화구역내 건축불허용도 및 시설]

- 대기환경보전법 및 수질환경보전법에 의한 배출허용기준 또는 소음·진동규제법에 의한 규제기준을 초과하여 학습과 학교보건위생에 지장을 주는 행위 및 시설
- 도축장, 화장장
- 폐기물처리시설(의료기관이 감염성폐기물의 처리를 위하여 의료기관내에 설치·운영하는 폐기물처리시설은 제외), 폐수종말처리시설, 축산폐수배출시설, 축산폐수처리시설 및 분뇨처리시설
- 가축의 사체처리장 및 동물의 가죽을 가공·처리하는 시설
- 전염병원, 전염병격리병사, 격리소
- 가축시장
- 전화방, 성기구 취급업소

[상대정화구역내 학교환경위생정화위원회의 심의를 통하여 허용하는 용도 및 시설]

- 극장, 총포화약류의 제조장 및 저장소, 고압가스·천연가스·액화석유가스의 제조소 및 저장소
- 폐기물 수집장소
- 전염병요양소, 진료소
- 유흥주점, 단란주점
- 호텔, 여관, 여인숙
- 사행행위장, 경마장
- 비디오물감상실업, 비디오물소극장업
- 특수목욕장 중 증기탕
- 만화가게
- 무도학원, 무도장
- 게임제공업 시설, 멀티미디어문화콘텐츠설비제공업시설
- 담배자동판매기
- 노래연습장업시설
- 복합유통·제공업시설 중 일부

주) 상대정화구역 내 허용하는 용도 중 도시계획조례 상 당해 용도지역 내 불허용도인 경우는 불허

[유치원 및 대학의 정화구역에서 금지행위 중 제외 업종]

- 당구장, 비디오물감상실업, 비디오물소극장업, 만화가게, 게임제공업시설, 멀티미디어문화콘텐츠설비제공업시설, 담배자동판매기, 노래연습장업시설

주) 상대정화구역 내 허용하는 용도 중 도시계획조례 상 당해 용도지역 내 불허용도인 경우는 불허

제2절 권장사항

제15조 (권장용도B)

- ① 권장용도가 표시된 획지에서는 그 구분에 따라 다음의 권장용도 분류표에 열거된 용도의 입지를 권장한다.
- ② 권장용도의 면적산정은 지상부 연면적 중 순수 당해 용도에 사용되는 연면적이 30% 이상인 경우 권장용도를 수용한 것으로 본다. (면적 산정시 복도, 계단 등의 부속시설면적 및 주차장면적은 제외한다.)

□ 권장용도 분류표

도면번호	위 치	권장용도(C)
B1	주 1BL	· 단독주택 · 공동주택
B2	주 2BL~6BL	· 제1종근린생활시설(건축자재 소매점을 제외한다) · 제2종근린생활시설(제조업소, 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 안마원, 단란주점 및 옥외에 설치하는 골프연습장을 제외한다)

주) 건축물의 용도분류는 건축법시행령 제3조의4 별표1에 의한 분류임

제3장 건축물의 건폐율에 관한 사항

제1절 규제사항

제16조 (건폐율)

- ① 건축물의 건폐율은 인천광역시 도시계획조례 제64조를 준용한다.

- 건폐율 적용기준

구 분	건폐율	비 고
제2종일반주거지역	60%	
제3종일반주거지역	50%	
준주거지역	60%	
일반상업지역	80%	방화지구

주1) 일반상업지역은 방화지구로 지정되어 있으므로 건폐율80% 적용(내화구조가 아닌 경우 70% 적용)

주2) 주차장용지는 용도지역과 관계없이 80%이하로 적용

제4장 건축물 용적률에 관한 사항

제1절 규제사항

제17조 (기준용적률)

- ① 기준용적률은 적절한 규모의 도시개발을 유도하기 위해 인천광역시 도시계획조례 제65조 제1항의 규정에 의한 용도지역 안에서 적용하는 용적률 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 가구별, 획지별로 지정되는 용적률로서 특별한 용적률의 완화조건이 충족되지 아니할 경우 지구단위계획에 의해 정해진 용적률 범위 내에서만 건축이 가능한 용적률을 말한다.

제18조 (허용용적률)

- ① 허용용적률은 지구단위계획을 통하여 정하여지는 용적률로서 대지내 공지 및 보행공간의 조성, 전면공지 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

제19조 (상한용적률)

- ① 상한용적률은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제78조 및 동법 시행령 제85조의 규정에서 정한 용도지역에서 적용하는 용적률 범위 안에서 건축주가 당해 대지(획지)의 일부를 도로, 공원, 광장, 공공공지 등의 공공시설부지로 제공하거나 또는 설치·조성하여 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률로서 기준용적률 및 완화 용적률을 합산한 용적률을 말한다.

제20조 (기반시설 의무 부담비율)

- ① 기반시설 의무 부담비율은 건축주가 의무적으로 대지면적의 일부를 도로·공원 등의 공공시설로 설치·조성하여 기부채납 하는 것을 말하며, 부담비율은 순부담으로 산정한다.
- ② 기반시설 의무 부담비율 준수를 위하여 설치하는 기반시설은 통과도로 및 가감속차로로 우선 조성하도록 하고, 여유 면적 발생 시 쌈지공원(소공원)으로 조성하도록 한다. 단, 상7BL은 관통도로를 우선 개설부담함을 원칙으로 하며, 해당 인허가권자의 사전협의 의견을 반영하여야 한다.

< 상7BL 기반시설 부담계획 예시(안) >



- ③ 기반시설 의무 부담비율에 따라 제공되는 기반시설은 '제19조 (상한용적률)'에 따른 완화 용적률 산정대상에 포함할 수 있다.

※ 용적률은 다음의 산정방식에 의하여 적용한다.

■ 기존의 용도지역이 용적률이 높은 지역으로 변경된 경우

- 기준용적률 : 용도지역 변경전 용적률 범위안에서 별도로 정한 용적률
- 허용용적률 : 용도지역 변경전 용적률 + (용도지역 변경후 용적률 - 용도지역 변경전 용적률)×2/3이내
- 상한용적률 : 허용용적률×[1+1.5×가중치×(공공시설부지로 제공 하는 면적 / 공공시설부지로 제공후의 대지면적)] 이내

■ 용도지역 변경이 없는 경우와 용적률이 같은 용도지역으로 변경된 경우

- 기준용적률 : 조례 제65조제1항의 규정에 의한 용적률 범위안에서 별도로 정한 용적률
- 허용용적률 : 조례 제65조제1항에서 규정한 용적률 이내
- 상한용적률 : 허용용적률×[1+1.5×가중치×(공공시설부지로 제공 하는 면적 / 공공시설부지로 제공후의 대지면적)] 이내

■ 기존의 용도지역이 용적률이 낮은 지역으로 변경된 경우

- 기준용적률 : 용도지역 변경후 조례 제65조제1항의 규정에 의한 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률
- 허용용적률 : 용도지역 변경후 조례 제65조제1항의 규정에 의한 용적률 이내
- 상한용적률 : 허용용적률×[1+1.5×가중치×(공공시설부지로 제공 하는 면적 / 공공시설부지로 제공후의 대지면적)] 이내

※ 가중치 = (공공시설 제공부지의 평균용적률 / 사업부지 용적률)

- 용적률 적용기준

위 치		기준 용적률	허용 용적률	상한 용적률	기반시설 의무부담비율 (순부담)	비 고
주 1BL~6BL		200%	230%	250%	-	
공동 1BL		180%	200%	250%	43.1%	
개발유형 1 (획지별 단독개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고)	준 1BL(1~11Lot) 준 2BL(1~6Lot) 준 3BL(1Lot) 준 5BL(4~5Lot)	200%	240%	-	-	
	준 1BL(12~18Lot) 준 2BL(7~25Lot)	170%	200%	-	-	
	준 3BL(2~3Lot) 준 4BL 준 5BL(1~3Lot)	300%	350%	400%	-	
개발유형 2 (용도별 공동개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고)	준 1BL(1~11Lot) 준 2BL(2~6Lot) 준 5BL(2~4Lot)	300%	350%	400%	5% 이상	
	준 3BL(1~2Lot) 준 4BL	300%	350%	400%	-	
	준 1BL(12~18Lot) 준 2BL(7~25Lot)	200%	240%	300%	10% 이상	
개발유형 3 (가구별 공동개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고)	준 1.2.5BL	300%	400%	500%	12% 이상	
	준 3.4BL	300%	400%	500%	-	
준 6BL		200%	240%	-	-	
상 1BL		200%	230%	250%	-	
상 2BL	1종일반주거→일반상업	200%	230%	250%	-	기준용적률은 면적 비율로 가중평균하여 산정
	일반상업	700%	800%	1,000%	-	
상 3~6BL		700%	800%	1,000%	-	
상 7BL		350%	420%	500%	7.5% 이상 (개설부담)	

주1) 공동1BL은 기반시설 의무 부담비율 준수시에만 상한용적률 적용 가능. 단, 지적분할로 인한 면적변경에 따른 비율변경 등 기반시설 계획의 변경이 없는 경우는 상한용적률 적용 가능

주2) 준1.2BL을 순수 주거용 공동주택으로 건설하는 경우 인천광역시 도시계획조례 제65조에 의거 상한용적률은 300%를 초과할 수 없음(적용 용적률 : 기준 200%, 허용 240%, 상한 300%)

주3) 주차장용지는 용도지역과 관계없이 허용용적률 800%이하로 적용

※ 주거복합건축물 건축시 적용용적률은 상한용적률을 적용하되 「인천광역시 도시계획조례」 제65조 제4항에 의거 당해 건축물의 연면적에 대한 주택 연면적의 비율에 따라 차등 적용한다.(준 1. 2BL은 가구별 공동개발 준수 시에만 적용)

- 일반상업지역(상2BL, 상3BL해당)

주택연면적 비율	용적률	비 고
10% 미만	1,000%	
10%이상~20%미만	950%	
20%이상~30%미만	900%	
30%이상~40%미만	850%	
40%이상~50%미만	800%	
50%이상~60%미만	750%	
60%이상~70%미만	700%	
70%이상~80%미만	510%	

- 준주거지역(준1BL, 준2BL해당 : 가구별 공동개발 준수 시에만 적용가능)

주택연면적 비율	용적률	비 고
10% 미만	500%	
10%이상~20%미만	480%	
20%이상~30%미만	460%	
30%이상~40%미만	440%	
40%이상~50%미만	420%	
50%이상~60%미만	400%	
60%이상~70%미만	380%	
70%이상~80%미만	330%	
80%이상~90%미만	300%	

제5장 건축물 높이에 관한 사항

제1절 규제사항

제21조 (높이제한의 적용대상)

- ① 최고 및 최저높이에 대한 규제대상은 당해 획지에 건축되는 건축물의 높이 및 층수를 그 적용대상으로 한다.

제22조 (최고높이 규제)

- ① 최고높이가 지정된 획지의 경우 지정된 높이 및 층수 이하로 건축하여야 한다.
 ② 건축물 용도별로 최고높이(층수)를 지정할 수 있으며 용도별로 지정된 높이 및 층수 이하로 건축하여야 한다.

- ③ 건축물의 높이는 위치별로 최고높이(층수)를 지정할 수 있으며 최고높이가 지정된 획지의 경우 지정된 높이 및 층수 이하로 건축하여야 한다.
- ④ 최고높이 제한은 다음에 정한 기준에 의거하여 건축하여야 한다.

구 분		최저층수	최고층수	비고	
주 1BL~6BL		공동주택(아파트)	5	18	
		공동주택(아파트) 외 기타용도	-	8	
공동 1BL		공동주택(아파트)	5	-	
개발유형 1 (획지별 단독개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고)	준 1~2BL	-	4		
	준 3BL(1Lot)				
	준 5BL(4~5Lot)	-	10		
	준 3BL(2~3Lot)				
준 4BL					
준 5BL(1~3Lot)					
개발유형 2 (용도별 공동개발) 준수 시0 (※가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고)	준 1BL(1~11Lot)	-	10		
	준 2BL(2~6Lot)				
	준 3BL(1~2Lot)				
	준 4BL				
	준 5BL(2~4Lot)				
	준 1BL(12~18Lot) 준 2BL(7~25Lot)	공동주택(아파트), 주거복합	5	14	
공동주택(아파트), 주거복합 외 기타용도		-	10		
개발유형 3 (가구별 공동개발) 준수 시 (※가구 및 획지에 관한 결정 조서 참고)	준 1~2BL	공동주택(아파트), 주거복합, 업무시설	5	14	
		공동주택(아파트), 주거복합, 업무시설 외 기타용도	-	10	
	준 3~5BL	-	-	10	
	준 6BL		-	-	4
상 1BL		-	3	6	
상 2BL~3BL		주거복합, 업무시설	5	-	
		주거복합, 업무시설 외 기타용도	-	10	
상 4BL~6BL		업무시설	5	-	
		업무시설 외 기타용도	-	10	
상 7BL		-	-	13m~19m이하	

주1) 중심지미관지구 및 일반미관지구에 포함되는 획지는 인천광역시 도시계획조례 제55조에 의거 최저 2층 이상

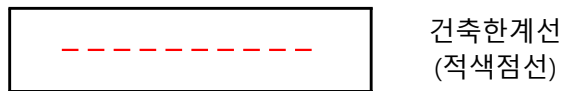
주2) 문화재보호구역(장도포대지) 경계로부터 200미터 이내의 지역은 현상변경허가 기준에 따름

제6장 건축물 배치와 건축선에 관한 사항

제1절 규제사항

제23조 (건축한계선)

- ① 폭 20m 이상 도로변, 공동주택용지 주변부, 원활한 보행 및 차량 통행이 필요한 곳에 건축하고자 하는 건축물에 대하여 원칙적으로 건축한계선을 지정하며, 건축한계선이 지정된 획지에서는 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못한다.
- ② 건축한계선에 의해 확보된 공지 부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 차량의 진·출입을 불허하기 위하여 볼라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 도면표시

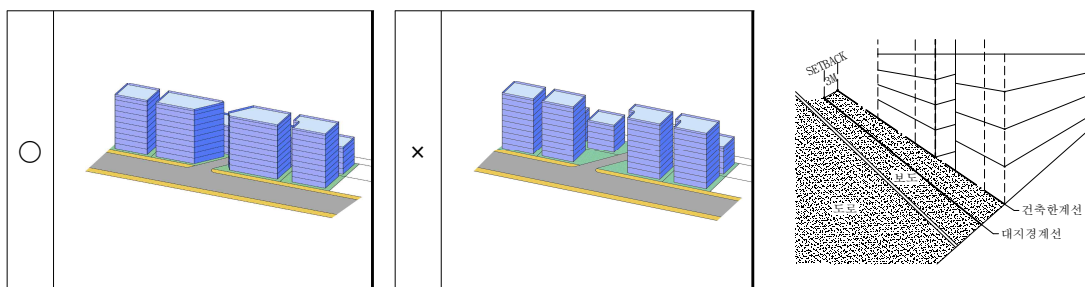


제2절 권장사항

제24조 (건물의 배치 및 형태)

- ① 지구단위계획구역 내 주요 도로변에 면한 건축물의 주된 벽면의 방향은 가급적 획지가 접하는 전면가로 방향과 일치되도록 권장하며, 가각에 접한 획지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 따르도록 권장하여야 한다.

【건물의 배치(방향성) 예시도】



- ② 공동주택 또는 주거복합건축물 건축시 일률적인 동배치 및 건축물 형태를 지양하고 동배치 및 건축물 형태의 변화를 주어 개성 있는 경관을 창출하여야 한다.

제7장 건축물의 형태, 색채에 관한 사항

제1절 규제사항

제25조 (간판)

- ① 지구단위계획구역 내에서 옥외 광고물의 설치에 인천광역시 남동구 옥외광고물 등 관리 조례에 따른다.(해당 구역은 『옥외광고물 특정구역으로 지정.고시』될 예정으로 향후 고시사항에 따라 특정광고물 설치기준을 준수한다.)

제26조 (지붕 형태)

- ① 지구단위계획구역 내 주거용 건축물의 지붕을 경사지붕으로 설치하는 경우 기준은 다음과 같다.
 - 1. 경사지붕의 구배는 10분의 3 이상 10분의 7이하로 하되, 가장 높은 곳의 높이는 1.8m 이하로 하여야 한다.
 - 2. 경사지붕의 색깔은 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하되 원색의 사용을 지양한다.
 - 3. 경사지붕 설치 시 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.

제2절 권장사항

제27조 (건축물의 외관)

- ① (외벽면의 통일성) 지구단위계획구역 내 20m 이상 도로변에 면한 획지 안에서 건축하는 건축물은 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어서 주변건물과의 조화를 유지하도록 권장하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료간의 조화를 고려하도록 권장한다.
- ② (개구부가 없는 외벽면 처리) 지구단위계획구역 내 20m 이상 도로변에 면한 획지 안에서 건축하는 건축물은 개구부가 없는 벽면을 도로에 노출하지 않도록 권장한다. 다만, 건축여건상 부득이한 경우, 벽면에 조명, 벽화 등 장식적 처리를 하여 미관 상 지장이 없도록 권장한다.
- ③ (투시벽 및 투시형 셔터의 사용) 지구단위계획구역 내 20m 이상 도로변에 면한 획지 안에서 상업용(근린생활시설용) 건축물을 건축하는 경우에는 1층 전면 벽면을 투시벽으로 처리토록 권장하고, 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용하도록 권장하여야 한다.
- ④ (옥상구조물의 차폐) 지구단위계획구역 내 20m 이상 도로변에 면한 획지 안에서 건축하는 건축물의 옥상 및 지붕위의 구조물은 전면도로의 건너편에서 보이지 않게 파라펫 등으로 차폐하도록 하며 도시미관을 저해하지 않는 재료 사용을 권장한다.

제28조 (건축물의 야간조명)

- ① 공동주택 또는 주상복합건축물 건축 시 야간 경관조명(옥상, 창문이 없는 아파트 외복에 경관조명 시설 등) 설치를 권장한다.
- ② 폭 20m 이상 도로에 접한 획지에서 건축되는 건물은 야간조명시설 설치를 권장한다.
- ③ 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치를 권장한다.

제29조 (건축물의 색채)

- ① 건축물 외벽의 색채 기조는 연접건축물과 통일성 및 조화를 이루도록 하고 품격있는 중후한 색조 사용을 권장한다.

제8장 대지내 공지에 관한 사항

제1절 규제사항

제30조 (전면공지)

- ① 지구단위계획에 의하여 보도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 일정길이 이상을 이격하여 건축한 계선이 지정되어 획지내 공지가 발생하는 경우로서 보도 및 차도를 설치하도록 하되 건축물의 건축시 개발주체가 시행한다.
- ② 도면표시



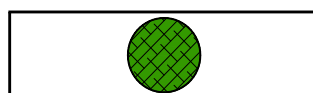
전면공지
(연두색)

제31조 (공개공지)

- ① 지구단위계획구역내 획지로서 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2 및 인천광역시 건축조례 제36조의 규정에 의거 공개공지 설치 대상이면 이를 준수하여야 하며 24시간 개방하도록 하여야 한다.
- ② 공개공지를 설치할 경우에는 대상지의 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요보행 결절점 주변에 배치하는 것을 원칙으로 하되 지형여건상 부득이 하다고 판단하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 공개공지의 최소규모는 1개소당 45㎡ 이상, 최소폭은 5m 이상으로 조성하여야 한다.

제32조 (쌈지형 공지)

- ① 건축법에 의한 대지내 조경부분과 공개공지를 쌈지형 공지로 조성할 수 있다.
- ② 쌈지형 공지의 최소규모는 1개소당 45㎡ 이상, 최소폭은 5m 이상으로 조성하여야 한다.
- ③ 도면표시



쌈지형 공지
(연두색)

제2절 권장사항

제33조 (담장의 처리)

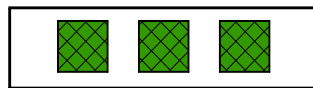
- ① 구역내 모든 건축물의 담장은 설치하지 않는 것을 권장하며, 주거용 건축물의 경우 담장 설치시 식재 담장(생울타리) 조성을 권장하며, 높이는 1.5m 이내로 한다.

제9장 보행동선에 관한 사항

제1절 규제사항

제34조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니된다. 또한 인접대지와 공동으로 설치되는 경우도 인접대지간 단차를 두어서는 아니된다.
- ② 공공보행통로에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 차량의 진.출입을 불허하기 위하여 블라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 가구(Block)를 관통하는 공공보행통로(대지내 보행통로)는 연결되는 양측도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. 경사로는 불가피한 경우를 제외하고는 양측대지 경계선(건축선이 별도로 지정된 경우 건축선)으로 부터 1m이상 후퇴하여 설치하여야 한다.
- ④ 도면표시



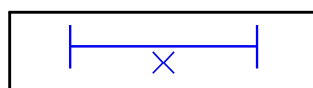
공공보행통로
(연두색)

제10장 차량동선 및 주차에 관한 사항

제1절 규제사항

제35조 (차량출입불허구간)

- ① 폭 20m 이상 간선도로변에서 획지로의 직접 차량 진.출입은 원칙적으로 허용되지 아니하나, 기존 건축물의 진.출입 등 불가피한 경우에 한하여 지구단위계획 변경 없이 가능하다.
- ② 획지의 분할 등에 의하여 부득이하게 차량출입불허구간에서 차량의 진.출입이 허용되어야 할 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 이를 조정할 수 있다.
- ③ 도면표시



차량출입불허구간
(청색)

제36조 (차량출입불허구간이 지정되지 않은 획지에서의 차량출입구의 설치)

차량출입구에 대한 별도의 지침이 없는 획지로의 차량진출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 다만,

도로모퉁이에서 5m 이내의 구간에는 두지 아니하며 당해 획지의 조건상 부득이한 경우에는 도로모퉁이에서 최대한 이격시켜야 한다.

제37조 (주차장 설치)

- ① 구역내 건축물의 용도별 주차장 확보대수 기준은 인천광역시 주차장 설치 및 관리조례 제15조의 기준에 적합하게 설치·조성하여야 한다.
- ② 도시계획시설(주차장)의 경우 총 면적중 부대시설이 차지하는 비율은 5퍼센트를 초과할 수 없다.

제11장 기타

제38조 (생태면적률)

- ① 신규로 조성되는 공동주택부지는 생태면적률을 30% 이상 확보하여야 한다.

제39조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 운영지침의 적용)

- ① 지정 지구단위계획에 의해 기존 건축물의 신축에 따른 건축허가가 이루어졌으나, 본 지구단위계획 결정 고시 이후 설계변경을 하고자 할 경우에는 본 지구단위계획을 준용하여야 한다.
 - 도시계획시설 부지에 포함된 기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제56조 및 제64조를 따르며, 증축 횟수는 지구단위계획 수립 후(본 지침 변경 이후) 1회에 한한다.

③ 공공부문 시행지침(변경없음)

제1장 시설별 시행지침

제1절 도로시설물

제39조 (적용범위)

본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 '도로법', '도로의구조.시설기준에관한규칙', '도시계획시설의결정.구조및설치기준에관한규칙', '장애인.노인.임산부등의편의증진보장에관한법률' 등 관련법규에 따른다.

제40조 (일반도로)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고, 필요한 경우 간선가로에 접속되는 곳에 차량출입을 불허하거나 일방통행을 실시한다.
- ② 차선폭은 설계속도에 따라 주행차선이 3~3.5m, 보도측 차선은 3.5~4.5m를 기준으로 하되 도로 유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.
- ③ 도로의 기능제고 및 보행환경 조성을 위하여 건축한계선의 지정으로 확보된 공간은 보행통행이 가능한 구조로 조성하며, 인접한 보도와의 높이차가 없어야 한다.
- ④ 차도와 보도 사이의 경계부는 식수대, 가로장치물 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보한다.

제41조 (보행자전용도로)

- ① 보행자 뿐 만 아니라 자전거 및 휠체어 이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 부득이 하게 계단을 설치할 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.
- ② 보행자전용도로의 공간구성, 식재, 시설물배치, 포장은 입지여건 및 이용특성에 따라 기능, 형태, 식재기법 등에 있어 유형별로 특화한다.
- ③ 포장은 소형고압블럭에 의한 패턴포장을 기본으로 하되, 공간적 특화가 요구되는 입구부분, 휴게공간, 공공시설용지 연계부분 등에서는 석재타일을 사용한 독자적 패턴포장을 실시하도록 고려한다.
- ④ 보행자전용도로의 주입구부분에는 차량진입 방지 및 벤치의 역할을 겸하는 블라드를 적정 간격으로 배치하며, 안내와 입구상징물의 역할을 수행하는 문주를 가급적 확보하도록 한다.

제42조 (버스정차대)

- ① 버스정차대 폭은 2~3m, 가속 및 감속구간을 5~10m씩 확보하고, 동시정차대수 1~2대를 기준으로 확보하여야 한다.
- ② 정차대 이격거리는 대상구역의 실정을 감안하여 최소 적정거리를 유지하여 설치한다.
- ③ 버스정차대는 보행집산이 이뤄지는 대기 장소이므로 교통표지판, 안내판, 키오스크, 벤치겸용 식수대, 보행등 등의 가로시설물을 통합적으로 설치한다.
- ④ 정차장 진입부는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정구간(약20m 내외) 가로장치물 및 교목

식재는 배제한다.

- ⑤ 버스정차대는 보행자의 접근이 용이하고 교통혼잡이 적은 장소와 지하철역 등 타 교통시설과 연계가 가능한 곳에 설치한다.
- ⑥ 버스정차대의 형태는 포켓형을 원칙으로 하되 버스의 운행이 적은 곳은 평지형 정차대를 설치할 수 있다.
- ⑦ 버스정차대의 유형은 다음과 같다.

평지형 버스정차대	포켓형 버스정차대
대기연장=35M (15M*정차대수+5M) 통과차로 정차대 폭=2.5M 보도	감속테이퍼 대기연장=50M (15M*정차대수+5M) 가속테이퍼 12M 18M 보도 정차대 폭=3.0M 공개공지

제43조 (과속방지 시설)

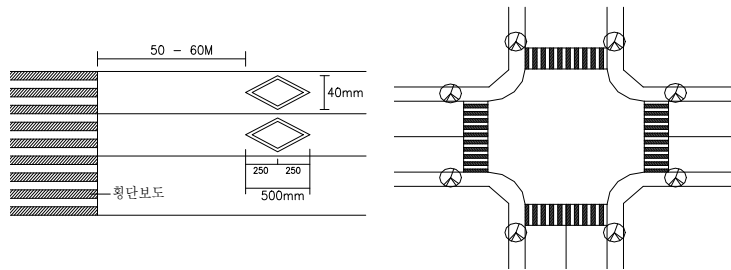
- ① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 50m의 범위 내에서 적절한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로 부근, 특정건축물의 부지 출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 않는다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 건축물의 주변도로에 과속 방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 경우와 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30km/h 이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 구간에 설치한다.
- ④ 과속방지시설의 설치 시 차량 출입구로부터 일정거리(D = 20m내외)내에는 출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.

제44조 (횡단보도)

- ① 교통성검토 및 교통영향 분석.개선대책에서 제시된 위치, 형태를 준수하여야 하며 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 벨신호기나 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ② 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별 가능하도록 하여야 한다.
- ③ 차량운전자에게 횡단보도를 주의시키기 위해 횡단보도 양쪽에 수목을 배치하여 차도폭을 시각적으로 좁게 한다.

【도로유형별 횡단보도 폭원 및 예시도】

도로의 유형	횡단보도 폭원
간선도로	10m ~ 12m
집분산도로	6m ~ 10m
지구내도로	4m ~ 6m
기 타	2m



제2절 포 장

제45조 (포장재료)

- ① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 있는 재료가 선정되어야 하며, 미끄럼과 눈부심이 방지 될 수 있는 재료이어야 한다.
- ② 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.
- ③ 각 가로의 정체성(identity)을 표현할 수 있는 특징이 있는 재료를 사용하며 보도 및 소공원 등에는 특별한 사유가 없는 한 투수성이 양호하고, 환경친화적인 투수성 포장재 사용을 적극 권장한다.
- ④ 보차공존 구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 질감을 다르게 조성한다.

제46조 (조성방식)

- ① 가로는 일반포장 구간과 특별포장 구간으로 구분하여 가로의 일정공간 단위별로 특화포장하고 휴먼스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성한다.
- ② 가로위계별, 장소별 특화를 도모하기 위하여 다양한 포장패턴을 사용하여 밝은 가로분위기를 조성하고 단순한 형태의 기본패턴과 3~4종의 변형패턴을 조합하도록 한다.
- ③ 횡단보도 주변에는 시각장애자용 점자블럭과 턱없는 경계석을 설치하여야 한다.

제47조 (패턴 및 질감)

- ① 포장패턴은 가로수 식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.
- ② 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 시각적 흥미유발과 방향성을 제공할 수 있도록 가로위계별, 장소별 특화를 도모하여야 한다.
- ③ 포장패턴은 건축물 및 부지 내 요소들과 조화되어야 하며 요철포장은 완화와 정체를 표현할 수 있으며 차량속도를 제어할 수 있어 보행의 안전 유도에 적절하게 사용한다.
- ④ 동일 보도구간 내 동일 포장패턴의 반복에 따른 경관적 단조로움을 극복하기 위해 버스정류장, 횡단보도의 인접부, 보행자전용도로와의 교차접속부 등에 부분적인 포장패턴의 변화를 적극 고려한다.

제3절 가로식재

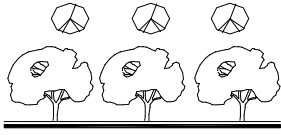
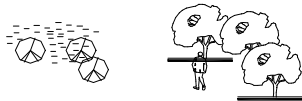
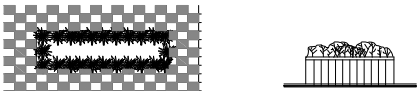
제48조 (가로수 식재 기본원칙)

- ① 보차도 구분이 있는 노폭 12m 이상 도로로서 보도폭 2.5m 이상인 도로에는 가로수를 식재하여야 한다.
- ② 가로수 식재는 특별한 경우를 제외하고는 식재간격 8m 내외를 기준으로 한 열식을 원칙으로 하며, 포장부분의 식재 시에는 수목보호 덮개를 설치하여야 한다.
- ③ 동일노선에는 동일수종의 식재를 원칙으로 한다.
- ④ 버스정류장 전후구간에는 가로수로 인하여 운전자의 시야가 가리거나 승하차 시 장애가 되지 않도록 식재하여야 한다.

제49조 (가로수 식재방법)

- ① 가로조명과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ② 간선도로의 교차부에서는 운전자와 보행인이 도로 변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목 식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ③ 2열식재(건물앞 식재 포함)를 원칙으로 하고 일반가로변 식재는 간격 6-8m를 유지하되 버스정차장 주 위에는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정거리(20m)를 후퇴하여 식재한다.
- ④ 가로변 독자성과 식별성 구현을 위해 일정구간을 기본단위로 수종선택 및 배식기법의 다양화를 기 하며 수목을 통한 지역특성의 차별화를 도모한다.
- ⑤ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위하여 수목보호대를 폭 1~2m이하로 설치 하고 다용도 휴게, 벤치공간을 조성한다.

[식재방법]

구 분	예 시 도
- 정형규칙 식재 - 가로변 등 공간이 선적인 장소 및 울타리를 조성하기 위한 외주부	
- 고립식재 - 광장 등 상징성과 경관을 필요로 하는 곳	
- 녹음식재 - 휴식공간, 공원 등 비교적 넓은 곳	
PLANTER에 의한 화초류 식재	
- 밀식식재 - 주차장차폐, 생울타리 등이 필요한 곳	

제4절 가로 장치물

제50조 (설계기준)

- ① 가로 상에 배치되는 각종 가로장치물 간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 가로장치물 개발기본전략 프로그램을 구축하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 도로성격에 따라 상호보완적 가로장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합 설치하여 보도 구간 내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승하차지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

제51조 (방호 울타리)

보도가 있는 일반도로에서 보행자의 도로횡단이 불허되어 있는 구간이나 불법 승·하차를 방지하기 위하여 교통상황에 따라 간선가로변 주변에 방호울타리를 설치한다.

제52조 (볼라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 일반도로와 보행도로가 만나는 경계부근에 설치하며 1~2m정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.

- ② 야간 보행밀도가 높은 지역에 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 볼라드를 설치한다.
- ③ 교차로 및 횡단보도 각각 부분 보도로의 무단 차량진입을 방지하기 위해 설치하고 비상시 차량진입을 위해 이동식을 권장한다.

제5절 공원, 녹지 등

제53조 (공원 조성)

- ① 구역내 소공원은 지역주민 등의 휴게, 휴식 및 정서함양을 도모하기 위해 설치하는 공원으로 필요시 공원 내 시설은 인근 주거시설 내 확보될 어린이놀이터의 단순기능 놀이시설, 모험놀이시설, 복합 놀이시설 및 소규모 운동장을 설치하여 교육과 휴게기능의 조화를 도모하도록 한다.
- ② 공원 경계부는 화관목에 의한 생울타리나 마운딩으로 처리하며, 주변 보행인으로부터 쉽게 노출되어 안전사고와 범죄가 예방될 수 있도록 한다.
- ③ 자동차도로와 접한 부분은 안전사고 예방을 위한 투시형 울타리를 설치하고 출입구에는 볼라드를 설치하도록 한다.

제54조 (완충녹지 조성)

- ① 완충녹지는 가로수 등 인접시설과 연계하여 계획되어야 하며, 녹지의 폭과 녹지내 인접하게 될 시설 등을 감안하여 구성되어야 한다.
- ② 특히, 완충녹지내의 수종은 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 수종을 선정하여야 하며 식재는 보도측으로부터 관목 밀식, 중·소규모 교목 군락 식재, 대교목 랜덤식재 및 상록교목군락에 의한 배경식재 등의 단계적 식재기법을 고려한다.
- ③ 가로변의 휴게소, 주차대 결절부 등의 주변에는 느티, 단풍 등 그늘을 제공하는 낙엽교목류를 적극 도입하여야 한다.
- ④ 가로변 완충녹지는 둔덕 조성을 통한 완충기능을 극대화하되 주요 교차지점에는 둔덕의 조성을 지양하여 차량 및 보행자의 시각적 개방감을 확보하고, 인접한 보도 등과 연계하여 벤치, 파고라, 조명등, 플랜터 등의 시설을 확보하고, 향후 각 시설용지내 공공조경공간과도 연계될 수 있도록 한다.

제55조 (공공공지 조성)

- ① 공공공지는 인접한 대지와 단차를 두지 않도록 하며, 인접한 보도 등과 연계를 강화하여 보행기능을 극대화 하도록 한다.

제56조 (광장 조성)

- ① 광장지역 내 포장지역은 최대한 잔디블럭 등 투수성 포장재료를 사용하여야 한다.
- ② 광장에는 담장 등의 설치를 지양하여 보행자의 시각적 개방감을 확보하도록 한다.

별표1. 기준용적률 완화항목 및 완화내용

구 분	완화 항목	기준용적률 완화범위	비 고
획지에 관한 사항	공동개발(규제)	기준용적률×0.05	합벽건축시 공동개발(권장) 완화기준의 50%적용
	공동개발(권장)	기준용적률×0.05	
친환경 건축물	옥상조경(권장)	기준용적률× (제공면적/대지면적)×0.3	
대지내 공지	전면공지(규제)	기준용적률×0.05	건축법 제43조 규정 이상 설치시 (설치의무대상이 아닌 건축물도 준용, 단, 설치면적의 5% 공제)
	공개공지(권장)	(설치면적-설치의무면적, 의무대상이 아닌 건축물 5%)÷대지면적×기준용적률	
	쌈지형공지(권장)	기준용적률×0.03	
교통처리	공공보행통로(규제)	기준용적률×0.03	위치 준수시, 피로티 형태로 설치시 완화기준의 50%적용

주1) 전면공지와 공개공지 면적은 중복산정하지 않으며, 공개공지 설치시 대지 내 조경면적에 포함하여 산정한다.

주2) 기준용적률 + 해당 인센티브의 합계로, 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과할 수 없음

※ 기부채납 시 용적률 산정 : 상한용적률

- 건축주가 당해 대지면적의 일부를 도로, 공원, 광장, 공공공지 등의 공공시설부지로 제공하거나 또는 설치·조성하여 제공하는 경우에 추가로 부여되는 용적률로서 기준용적률 및 완화 용적률을 합산한 용적률을 말한다.
- 상한용적률 : 허용용적률×[1+1.5×가중치×(공공시설부지로 제공 하는 면적 / 공공시설부지로 제공 후의 대지면적)] 이내
- 가중치 = (공공시설 제공부지의 평균용적률 / 사업부지 용적률)
- 공동 1BL은 기반시설의무부담비율 준수시에만 상한용적률 적용이 가능하므로 상기 산정식을 적용하지 않음