

인천 검단지구 택지개발사업

- 지구단위계획 시행지침 -

2025. 12.



1 총론

1-1 총칙

1-1-1 목적

1-1-1-1 본 지침은 『인천검단지구 택지개발사업 지구단위계획』(이하 “검단지구단위계획”이라 함)에서 제시한 용도지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·밀도·형태 및 공간 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정도서에 표시된 내용을 설명하고, 결정도서에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

1-1-2 지침의 적용범위

1-1-2-1 본 지구단위계획의 시행지침은 인천검단지구 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 건축물의 건축에 준하는 각종 시설물의 축조 등을 포함)와 지구단위계획 결정도 및 시행지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

1-1-3 지침의 구성

1-1-3-1 본 지구단위계획의 시행지침은 1. 총론, 2. 용지별 시행지침, 3. 경관 및 공공부문 시행지침, 4. 생태환경부문 시행지침, 5. 에너지부문 시행지침, 6. 특별계획구역 시행지침으로 구성한다.

1-1-4 지침적용의 기본원칙

1-1-4-1 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향평가, 재해영향평가, 교육환경평가, 에너지사용계획, 군사시설보호구역(고도제한 등), 문화재 현상변경 등에 의한 택지개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 인천광역시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.


1-1-4-2 본 지침과 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’, ‘동법시행령’, ‘동법시행규칙’ 등 상위규정의 내용이 서로 다른 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

- 1-1-4-3 시행지침의 내용은 규제사항(지정사항)과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이 중 “규제사항”은 반드시 지켜야하는 사항이고, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며, 본 지침에서 제시하는 ‘예시도’와 ‘위치도’는 지침의 이해를 돕고, 지침의 목표나 방향을 가시화하거나, 그 위치를 표기한 것이다.
- 1-1-4-4 특별계획구역에 대해서는 별도의 지침을 작성하여 적용하되, 별도의 지침이 명시되어 있지 않은 사항에 대해서는 일반지침을 적용한다.
- 1-1-4-5 본 지침의 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 또는 조례의 내용 중 본 지침과 비교하여 강화된 기준을 따른다.
- 1-1-4-6 본 지침에도 불구하고 계획조정이 필요할 시에는 제영향평가 등 상위계획 수용범위 내에서 ‘신도시 자문위원회 규정(국토교통부)’으로 위촉된 총괄계획가(Master Planner, 이하 “MP”라 한다) 및 총괄건축가(Master Architect, 이하 “MA”라 한다)의 의견에 따라 조정할 수 있으며, 사업 준공 이후에는 해당 지자체의 관련 심의위원회가 MP위원회를 대신한다.
- 1-1-4-7 다음의 경우 해당 필지의 건폐율 및 용적률이 지구단위계획에서 규정된 범위를 초과 하더라도 지구단위계획에 의한 건폐율 및 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ① 확정측량 후 필지면적이 감소하는 경우
 - ② 개별 건축물 교통영향평가에 의한 진출입부 가감속차로 설치, 베스베이의 설치, 자전거도로의 설치, 기부채납(주택법의 사업계획승인 조건, 건축허가 조건) 등으로 대지경계선이 변경(필지면적 감소)되는 경우
- 1-1-4-8 대지내 공지(전면공지, 공개공지, 공공조경, 공공보행통로 등) 및 교통영향평가 등에 따라 설치한 시설(set-back 구간 등)은 효율적인 이용을 위하여 해당 시설의 소유자 또는 관리자가 유지·관리하여야 한다.

1-1-5 용어의 정의

〈공통사항〉

1-1-5-1 “인천검단지구 택지개발사업 지구단위계획구역” 라 함은 인천검단지구 택지개발사업의 지구단위계획이 수립되어 적용되는 지역적 범위를 말한다.

③ “인천검단지구 택지개발사업 지구단위계획구역” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-2 “용지” 라 함은 인천검단지구 택지개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음과 같이 규정한다.

① “단독주택용지” 라 함은 개별필지로 구분되어, 하나의 개발단위로 공급되는 획지분할형태의 주택건설용지를 말하며, 일반형 단독주택용지, 점포형 단독주택용지, 블록형 단독주택용지로 구분한다.

① “근린생활시설용지” 라 함은 건축법시행령 별표1에서 정한 제1종·제2종 근린생활시설 중 본 지구단위계획에서 허용한 용도를 설치한 지역으로 주민편의, 주거환경 보호, 이용거리 등을 고려하여 배치된 용지를 말한다.

② “공동주택용지” 라 함은 아파트 및 연립주택이 공급되어 건설될 용지를 말한다.


③ “상업용지” 라 함은 지역 경제 활성화 및 생활편익기능 제공을 위해 판매시설, 업무시설 등의 시설이 복합적으로 입지할 수 있는 용지를 말한다.

④ “주상복합용지” 라 함은 공동주택과 주거용도이외의 용도가 복합된 용지를 말한다.

⑤ “도시지원시설용지” 라 함은 도시내 자족성 확보를 위한 도시형공장, 벤처기업 집적시설, 소프트웨어 진흥시설 등이 입지할 수 있는 용지를 말한다.


⑥ “공공·편익시설, 교육시설용지 및 기타시설용지” 는 ① ~ ⑥에 해당되지 아니한 용지를 말한다.

1-1-5-3 “특별계획구역” 이라 함은 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

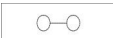
① “특별계획구역” 의 도면표시는  와 같다.

〈가구 및 획지에 관한 용어〉

1-1-5-4 “대지분할가능선” 이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상의 대형필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

① “대지분할가능선” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-5 “공동건축가능선” 이라 함은 시장수요와 여건 변화에 대응할 수 있도록 2 이상의 대지를 일단의 대지로 하여, 하나의 건축물을 건축할 수 있도록 하는 것을 말한다.

② “공동건축가능선” 의 도면표시는  와 같다.

〈건축물의 용도 및 규모에 관한 용어〉

1-1-5-6 “허용용도” 라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 을 준용하는 범위 내에서 지구단위계획으로 정한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도이외 용도로는 건축할 수 없다.

1-1-5-7 “권장용도” 라 함은 도시기능의 효율화 및 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.

1-1-5-8 “불허용도” 라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획에 의하여 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.

1-1-5-9 “점포겸용 주택” 이라 함은 건물의 일부를 ‘건축법시행령 별표1’ 의 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대해서는 다음과 같이 규정한다.

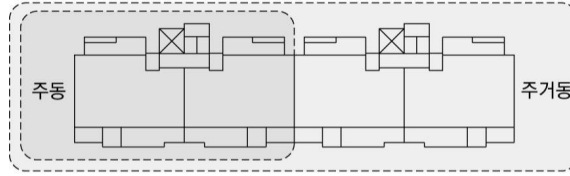
① 위치 : 1층 또는 지하1층에 한한다.

② 규모 : 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40퍼센트를 초과할 수 없다.

1-1-5-10 “블록형 단독주택용지” 이라 함은 개별 필지로 구분하지 아니하고, 적정 규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써, 보다 신축적인 부지 조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획된 주택건설용지를 말한다.

1-1-5-11 “주거동” 이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다. 단, 3개층 이하를 독립된 건물이 공유하는 경우에는 이 부분을 제외하고 주동을 산정한다.

1-1-5-12 “주동” 이라 함은 공동주택용지에 동일 코어를 사용하는 세대들로 이루어진 공동주택을 말한다.



하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도

[그림1-1-1] 주거동과 주동 개념도

1-1-5-13 “주택단지” 라 함은 ‘주택법’ 제2조 제12호에서 정하고 있는 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다.

1-1-5-14 “세대(가구)” 라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거의 기본단위를 말한다.

1-1-5-15 “기준용적률” 이라 함은 ‘인천광역시 도시계획조례’ 에서 정한 용적률의 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등의 입지적 여건을 고려하여 가구별 또는 필지별로 지구단위계획에서 정한 용적률을 말한다.

1-1-5-16 “허용용적률” 이라 함은 ‘시행지침 [1-2-4]’ 에 따라 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률을 말한다.

〈건축물의 높이에 관한 용어〉

1-1-5-17 “최고층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말하며, ‘항공법’, ‘문화재 보호법’, ‘군사기지 및 군사시설보호법’ (이하 ‘관계법령’) 및 택지개발 추진과정에서 협의 완료된 사항에 따라 사업지구 내 모든 용지의 최고높이는 최고층수 범위 내에서 145m 이하로 조성하여야 한다. 최고높이의 산식은 다음과 같은 산식에 의하여 해당범위 내에서 용지별 최고높이를 결정한다.

① 산식 : 최고높이 = 건축물 높이 (옥탑부 포함) + 계획지반 조성고

1-1-5-18 “최저층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.


1-1-5-19 “저층” 이라 함은 진입부, 교차로 등 높이에 의한 경관 영향이 큰 위치와 하천, 공원, 주요 간선가로 등과 같은 오픈스페이스 성격이 강한 공공시설 주변의 경관적 위압감의 저감, 시각적 깊이감이 조성될 수 있도록 10층 이하로 지정한 높이를 말한다.

1-1-5-20 “중층” 이라 함은 도시이미지에 영향을 미치는 경관적으로 민감한 부분(주요 간선 가로변의 진입부 경관, 변곡부 경관, 모서리 경관 등)에 점증적 경관변화에 의한 위압감 저감, 자연스런 경관 형성, 소음 등 환경피해를 저감할 수 있도록 11층 이상부터 15층 이하로 지정한 높이를 말한다.

1-1-5-21 “일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한” 은 전용주거지역 및 일반주거지역 내 건축하는 건축물의 경우 ‘건축법’ 제61조 제3항의 규정에 의거하여 정남방향의 인접대지 경계선으로부터 이격거리 규정에 따른 높이제한을 적용한다.

〈건축물의 배치 및 건축선에 관한 용어〉


1-1-5-22 “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

① “건축한계선” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-23 “3층부 이상 건축한계선” 은 가로경관의 개방감 확보 및 건축물 외부공간의 입체적인 활용을 위하여 건축물 3층부 이상부터 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 외벽이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

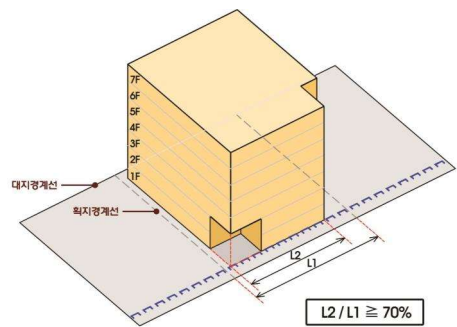
① “3층부 이상 건축한계선” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-24 “건축지정선” 이라 함은 가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우에 지정한 선으로, 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 전체층의 외벽이 돌출되어서는 아니 되며, 건축지정선 길이의 일정비율 이상이 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다.

① “건축지정선” 의 도면표시는  와 같다.

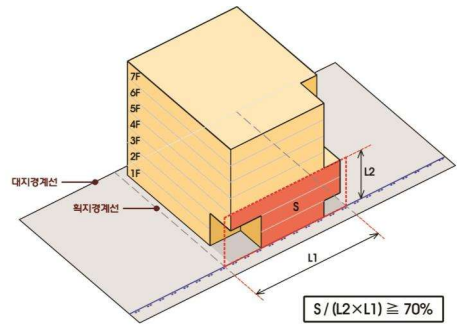
④ 건축지정선이 지정되어 있는 용지는 다음의 기준을 따른다.


1. 건축물 외벽이 건축지정선 길이의 70 퍼센트 이상 접하여야 한다.
2. 건축지정선에 접하는 건축물의 외벽 길이를 산정함에 있어 통로기능의 필로티구조는 건축지정선에 접한 것으로 인정하고, 지정선으로부터 30센티미터 이하로 이격된 부분은 건축지정선에 접한 것으로 인정한다.



[그림1-1-2] 건축지정선 적용 예시도

1-1-5-25 “벽면지정선” 이라 함은 보행공간의 확보, 개방감 등을 위해 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 특정층 이하 외벽면의 70퍼센트 이상이 벽면지정선 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다.



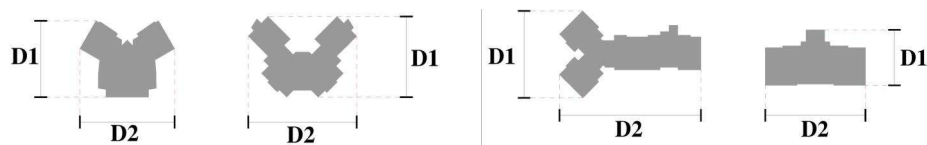
- ① “벽면지정선” 의 도면표시는  와 같다.

[그림1-1-3] 3층 벽면지정선 적용 예시도

- ② 이때, 지정선으로부터 30센티미터 이하로 이격된 부분은 벽면지정선에 접한 것으로 인정한다.
- ③ 특정층의 지정은 지구단위계획 결정도에서 지정한다.

1-1-5-26 “탑상형 아파트” 라 함은 공동주택 단지의 다양한 경관 연출 및 시각적 개방감을 확보하기 위한 아파트를 말한다.

- ① 탑상형 아파트의 기준은 다음의 기준을 만족하여야 한다.
1. 평면상 단변의 길이(D1)와 장변의 길이(D2)가 1:1.5 이하인 아파트를 말한다. (이하 “평면비” 라 함)
- ② 탑상형 아파트의 기준은 다음과 같은 예외 규정을 둔다.
1. ‘공공주택 특별법’ 제2조 제1항에 따른 공공주택은 주택건설사업승인을 위한 관련심의 승인을 득할 경우 평면비는 1:2 이하로 완화 받을 수 있다.

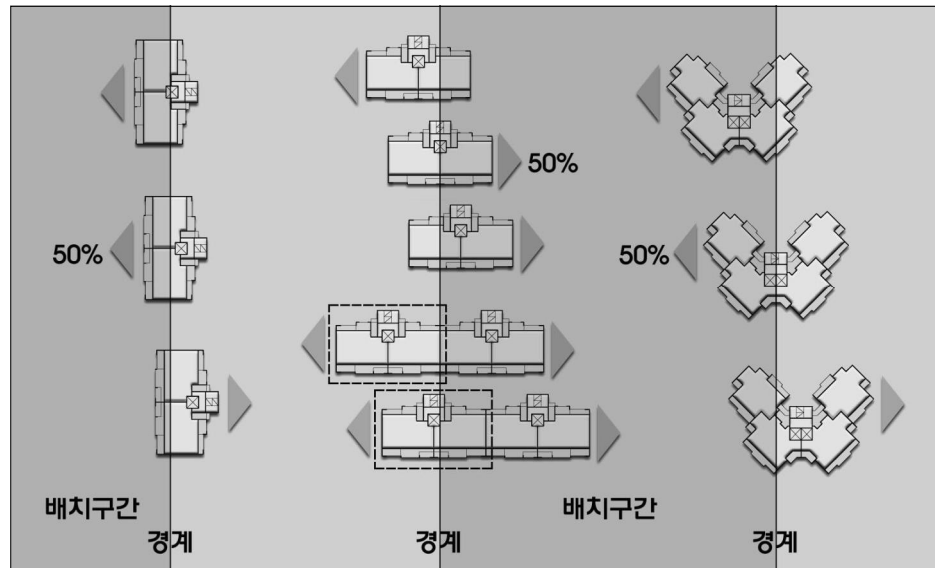


[그림1-1-4] 탑상형 아파트 평면비

1-1-5-27 “배치구간” 이라 함은 도시경관차원에서의 다양한 경관변화를 유도하기 위해 지정된 건축물 규제구간을 말한다.

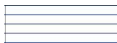
- ① 배치구간에는 ‘저층(10층이하) 배치구간’, ‘중층(11층이상~15층이하) 배치구간’, ‘탑상형 배치구간’, ‘건축물 직각배치구간’, ‘부대복리시설배치구간’ 이 있다.
- ② 배치구간에 주거동이 걸친 경우 적용기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 하며, 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주거동의 수평투영면적 중 50퍼센트 이상이 포함된 배치구간의 기준을 따른다. 이

때, 탑상형 배치구간의 경계에 탑상형 아파트 주동이 걸친 경우에는 건축면적의 50퍼센트 이상이 탑상형 배치구간 내에 있는 경우에 한하여 인정한다.




[그림1-1-5] 배치구간 경계에 주거동이 걸친 경우 적용기준 예시도


1-1-5-28 “저층(10층이하) 배치구간” 이라 함은 건축물 높이에 의한 경관 영향이 큰 위치인 보행자전용도로, 자전거도로, 학교, 공원 등과 인접한 주변에 경관적 위압감의 저감, 일조권의 확보 등을 위하여 10층 이하의 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.

① “저층 배치구간” 의 도면표시는  와 같다.


1-1-5-29 “중층(11층이상~15층이하) 배치구간” 이라 함은 경관적으로 민감한 부분(주요 간선 가로변의 진입부경관 등)에 자연스러운 경관변화를 유도할 수 있도록 11층~15층 사이의 층수로 아파트를 배치하여야 하는 구간으로서 구간을 말한다. 단, 학교 일조확보를 위한 경우에는 10층 이하 배치도 가능하다.

① “중층 배치구간” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-30 “탑상형 배치구간” 이라 함은 공동주택 단지의 다양한 경관 연출 및 시각적 개방감을 확보하기 위해 “탑상형 아파트” 를 배치하는 구간을 말한다.

① “탑상형 배치구간” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-31 “건축물 직각배치구간” 이라 함은 차량 소음 저감, 가로변 폐쇄감 저감 등을 목적으로 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.

① “건축물 직각배치구간” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-32 “직각배치” 라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 규정한다.

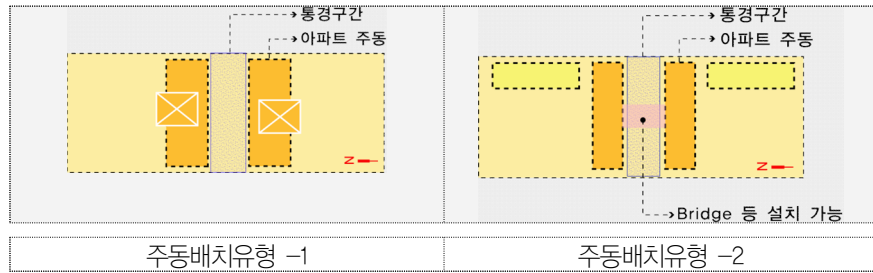
- ① 일반형(원형 또는 정방향을 제외한 형태) : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 최대장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다. 이때, 접도방향(해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선을 말한다)에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주하며, 최대장변과 주개구부면의 소มุม이 다른 경우 소มุม이 작은 기준을 적용한다.
- ② 원형 또는 정방형 : 접도방향에 대하여 건축물 주개구부면이 이루는 각의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때, $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.
- ③ 대지형상이나 건축물 배치의 특성상 불가피하게 직각을 준수하지 못한다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우 상기기준을 준수한 것으로 본다.
- ④ 직각배치와 관련한 용어의 정의는 다음과 같다.
 1. “최대장변” 이라 함은 건축물 평면상 모서리와 모서리를 이은 변 중 가장 긴 변을 말한다.
 2. “주개구부면” 이라 함은 「인천광역시 건축 조례」 제32조제6항에 규정된 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)가 이루는 면을 말한다.

일반형 예시도				정방형(원형) 예시도
판상형	절곡형-I	절곡형-II	T자형	
<p>직각배치 인정범위 22.5° 이내 90° 접도방향 도로변 또는 대지경계선 직각배치구간</p>	<p>직각배치 인정범위 22.5° 이내 90° 접도방향 도로변 또는 대지경계선 직각배치구간</p>	<p>직각배치 인정범위 22.5° 이내 90° 접도방향 도로변 또는 대지경계선 직각배치구간</p>	<p>직각배치 인정범위 22.5° 이내 90° 접도방향 도로변 또는 대지경계선 직각배치구간</p>	<p>직각배치 인정범위 22.5° 이내 90° 접도방향 도로변 또는 대지경계선 직각배치구간</p>

[그림 1-1-6] 직각배치 예시도

1-1-5-33 “통경구간” 이라 함은 주요 조망요소로의 바람통로와 시각통로를 확보하고, 개방감을 부여하기 위하여 건축물의 배치를 제어하는 구간을 말한다.

- ① “통경구간” 의 도면표시는 와 같다.
- ② 통경구간에는 건축물의 설치를 불허하나, 3층 이하 범위에서 데크 또는 브릿지의 설치가 가능하다.



[그림 1-1-7] 통경구간내 건축물의 배치 예시도

1-1-5-34 “부대복리시설배치구간” 이라 함은 활발한 보행활동이 예상되는 생활가로변으로 대형건축물로 인한 경관적 위압감의 저감, 일조권의 확보와 생기있고 활력이 넘치는 휴먼스케일의 가로경관을 형성할 수 있도록 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 에서 정한 부대복리시설의 배치를 권장하는 구간을 말한다.

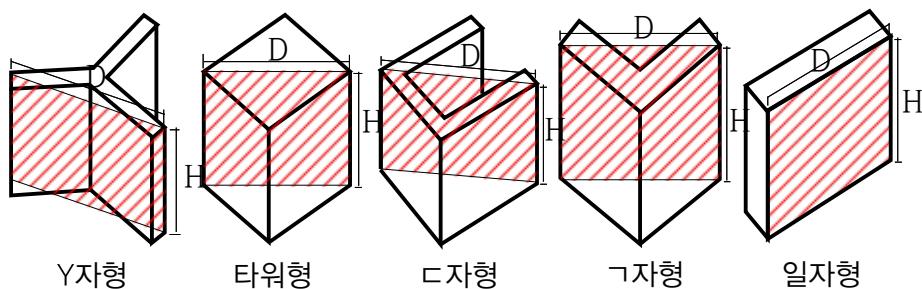
- ① “부대복리시설배치구간” 의 도면표시는  와 같다.

〈건축물의 형태 및 외관에 관한 용어〉

1-1-5-35 “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1 ~ 2층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구가 설치되는 면을 말한다.

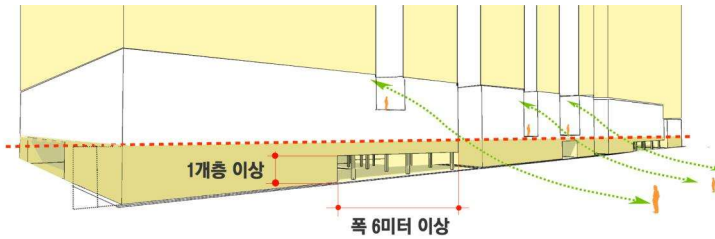
1-1-5-36 “건축물의 입면적” 이라 함은 건축물의 위압감을 방지하기 위하여 개별 건축물의 높이(박공지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이를 말함)와 건축물 벽면의 직선거리를 연동해서 관리하는 경관적 기준을 말한다.

- ① 입면적(A)산정방식은 건축물의 높이(H)에 건축물의 벽면의 직선거리(D)를 곱한 값으로 한다.
- ② 벽면의 직선거리(D)는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄹ, 타워형(탑상형)으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 벽면의 직선거리(D)로 한다.



[그림 1-1-8] 공동주택 1동의 입면적 산정 예시도

1-1-5-37 “필로티구조” 라 함은 건물동에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 옥외공간의 경관성 향상을 위해 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 1개층 이상이며, 폭은 6미터 이상이어야 한다.




[그림1-1-9] 필로티 조성 예시도

1-1-5-38 “투시형 서터” 라 함은 전체의 3분의 2 이상이 투시가 가능하도록 제작된 서터를 말한다.

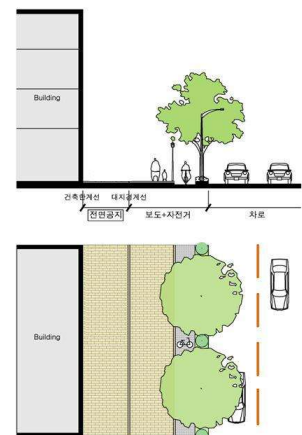
〈대지내 공지에 관한 용어〉

1-1-5-39 “전면공지” 라 함은 건축한계선, 건축지정선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지 중 지구단위계획 결정도상에 지정한 공지를 말하며, 해당 필지의 개발 주체가 신축시 이를 조성한다. 단, 공동주택용지의 경우에는 지구단위계획결정도 상에 전면공지가 지정되어 있지 않더라도 복리시설이 조성된 구간에는 도로변 3m 이상의 대지내 공지를 마련하여 전면공지를 조성하여야 한다.

① “전면공지” 의 도면표시는  와 같다.

② 전면공지는 다음과 같이 조성한다.

1. 인접보도와 높이차가 없이 조성할 것을 권장한다. 이때 차량 출입구를 제외한 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주정차를 금지한다. 단, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다.
2. 전면공지에는 담장, 이용자에게 불쾌감을 주는 설비 시설 등의 ‘보행지장물’ 을 설치할 수 없다. 다만 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니하다.




[그림1-1-10] 전면공지 조성 예시도

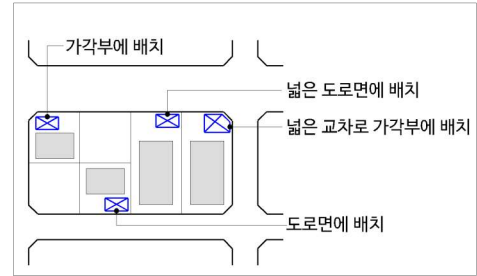
3. 전면공지의 포장은 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으

로 하며, 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

1-1-5-40 “공개공지”라 함은 ‘건축법’ 제43조, ‘동법시행령’ 제27조의2에서 정하는 바와 같이 사유지 안에 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.

① “공개공지”의 도면표시는  (위치권장)와 같다.

② 공개공지는 지구단위계획 결정도에서 지정한 곳에 우선 조성할 것을 권장하며, 그 위치가 별도로 표시되지 않은 경우에는 아래에 제시된 순으로 대지조건에 따라 배치하여야 한다.



[그림 1-1-11] 공개공지 조성 예시도



- 교차로 가각부(2개 이상의 교차로일 때 가장 넓은 교차로 가각부에 배치)
- 2개 이상의 도로와 접한 경우 가장 넓은 도로에 면한 부분
- 1개의 도로와 접한 경우 도로쪽 부분

③ 공개공지는 다음과 같이 조성한다.

1. 공개공지의 규모는 최소 45제곱미터 이상, 최소폭 5미터 이상이어야 하며, 담장을 설치할 수 없다.
2. 공개공지를 필로티 구조로 하는 경우에는 유효높이를 4미터 이상으로 한다.
3. 일반인의 보행진입이 가능해야 하고, 인접한 공공공간에서도 출입이 용이하도록 하여야 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하게 높이 차를 두는 경우, 경사도 1/12 이하의 신체장애인용 경사로를 설치한다.
4. 공개공지에는 벤치·파고라·미술장식품·시계탑·분수대 등 공중이 이용할 수 있는 휴식시설과 조명시설을 설치하여야 하며, 경관조성을 위한 조경시설물을 설치할 수 있다.
5. 바닥포장은 보도와 같은 방법으로 조성한다.
6. 공개공지 내에는 설비시설을 설치할 수 없으며, 공개공지 인근에 설비시설을 설치할 경우에는 가리개 등의 시설을 설치한다.
7. 기타 공개공지 조성에 관한 사항은 ‘인천광역시 건축조례’의 해당내용을 따른다.

1-1-5-41 “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등의


지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제 등을 위하여 지구단위계획 결정도에서 공공조경으로 지정된 대지안의 공지를 말한다.

- ① “공공조경”의 도면표시는  (의무)와  (권장)으로 구분한다.
- ② 공공조경은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에서 정하는 조경시설 면적과 ‘건축법’ 제42조에서 규정하고 있는 대지안의 조경으로 인정하며, 이때, 공공조경은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 시행하도록 한다.
 1. 공공조경을 설치하도록 정한 구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성한다. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 ‘투수성 포장’으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.
 2. 공공조경의 단차리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 가급적 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성한다. 단, 공공조경구간에는 차량의 진출입구간 및 커뮤니티 형성이 가능한 상가, 유치원 및 부대복리시설 등은 설치가 가능하다.
 3. 식재의 경우 교목은 1제곱미터당 0.2주, 관목은 1제곱미터당 1.0주 이상을 식재한다. 단, 교목은 식재 당시를 기준으로 하여 흉고직경이 5센티미터 이상이거나 근원직경 6센티미터 이상 또는 수관폭 0.8미터 이상으로서 수고 1.5미터 이상의 교목을 식재하여야 하며, 이 중 상록수 50퍼센트, 낙엽수 50퍼센트가 되도록 한다.
 4. 공동주택 단지 각각부에 건축한계선으로 지정된 공공조경의 경우에는 공개공지개념으로 조성하고, 완충녹지 및 보도와 연계하여 휴게공간을 조성한다.

1-1-5-42 “공공보행통로”라 함은 주요시설에 대한 접근이 어려운 구역 및 원거리 보행구간 내에서 보행연계가 필요한 대지 안에 일반인이 보행통행과 자전거통행을 이용할 수 있도록 24시간 개방된 통로를 말한다.




[그림1-1-12] 공공보행통로 조성 예시도

- ① “공공보행통로”의 도면표시는 와 같다.
- ② 공공보행통로의 위치는 지구단위계획 결정도에서 지정한 위치를 준수하도록 권장하며, 건축물의 배치 등을 고려하여 자유곡선형도 가능하나, 동선이 길어지지 않도록 조성한다.


- ③ 공공보행통로와 도로(단지내도로 포함)가 교차하는 곳은 보행자우선구조로 조성한다. 보행자우선구조는 ‘시행지침 [1-1-5-46]’ 를 참조하여 조성한다.
- ④ 공공보행통로에는 보행지장물을 설치해서는 아니된다.
- ⑤ 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 단, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 경사로를 설치하되, 경사로와 함께 일부 구간에 계단을 설치할 수 있다.
- ⑥ 공공보행통로는 현황여건에 따라 지상부 설치 또는 지하통로형, 필로티형 등으로 설치이용될 수 있다.

〈교통처리에 관한 용어〉

1-1-5-43 “차량진출입 권장구간” 이라 함은 교통영향평가에서 제시한 사항에 따라 공동주택 용지와 도로가 접한 구간 중에서 차량 진·출입을 위한 출입구 설치를 권장하는 구간을 말한다.

- ① “차량진출입 권장구간” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-44 “차량진출입 불허구간” 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진·출입을 위한 진·출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

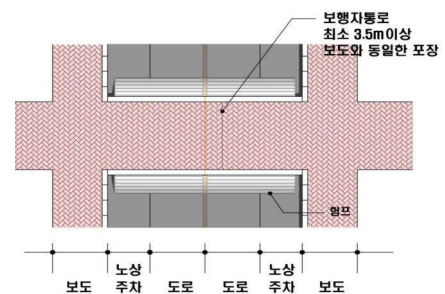
- ① “차량진출입 불허구간” 의 도면표시는  와 같다.

1-1-5-45 “전면도로” 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

1-1-5-46 “부설주차장” 이라 함은 ‘주차장법’ 에 따라 주차수요를 유발하는 시설에 부대하여 설치된 주차장으로서 당해 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것을 말한다.

1-1-5-47 “보행자우선구조” 라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분의 구조로서 다음의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.

- ① 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수



[그림 1-1-13] 보행자우선구조 예시도

있는 구조로 조성한다.

- ② 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
- ③ 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5미터 이상으로 한다.

1-1-5-48 “보행 주출입구”는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다.

1-1-5-49 “보행자우선도로”라 함은 보행자와 차량이 혼합하여 이용되 보행자의 안전과 편의를 우선적으로 고려하여 구조와 시설을 설치하고 차량보다 보행자가 우선하여 통행할 수 있도록 지정된 도로를 말한다.



[그림 1-1-14] 보행자우선구조 사례

〈도시색채에 관한 용어〉

1-1-5-50 “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/10 이상을 차지하는 색을 말한다.

1-1-5-51 “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1.5/10 이상, 3/10 미만을 차지하는 색을 말한다.

1-1-5-52 “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.

〈야간경관에 관한 용어〉

1-1-5-53 “컷오프형”이라 함은 램프가 운전자의 눈에 보이지 않게 제작된 가로등 형태를 말한다.

1-1-5-54 “조도”라 함은 빛이 비추지는 단위면적의 밝기로서 단위는 lx (Lux : 룩스)이다.

1-1-5-55 “휘도”라 함은 임의의 방향에서 바라본 물체의 밝기로서, 조도가 단위면적당 얼마만큼의 빛이 도달하는가를 표시하는 단위라면, 휘도는 그 결과 어느 방향으로부터 보았을 때 얼마만큼 밝게 보이는지를 나타내는 것이며, 단위는 cd/m²이다.

1-1-5-56 “LED” (Light Emitting Diode)라 함은 순방향으로 전압이 걸릴 때 단파장광이 방출되는 현상인 전기발광효과를 이용한 반도체 소자를 말한다.

〈옥외광고물에 관한 용어〉

- 1-1-5-57 “가로형광고물” 이라 함은 문자·도형 등을 목재·아크릴·금속재 등의 판에 표시하거나 입체형으로 제작하여 건물의 벽면에 가로로 길게 부착하거나 벽면 등에 직접 도료로 표시하는 광고물을 말한다.
- 1-1-5-58 “돌출형광고물” 이라 함은 문자·도형 등을 표시한 목재·아크릴·금속재 등의 판이나 표지등을 건물의 벽면에 돌출되게 부착하는 광고물을 말한다.
- 1-1-5-59 “지주이용광고물” 이라 함은 지면에 지주를 따로 설치하여 문자·도형 등을 표시한 목재·아크릴·금속재 등의 판을 지주에 부착하거나 원기둥·사각기둥 또는 삼각기둥 등의 게시시설을 따로 설치하여 문자·도형 등을 기둥의 면에 직접 표시하는 광고물을 말한다.
- 1-1-5-60 “옥상광고물” 이라 함은 건물의 옥상에 별도의 장방형·정방형·삼각형 또는 원형 등의 게시시설을 설치하여 문자·도형 등을 표시하거나 승강기탑등 건물의 옥상 구조물에 문자·도형 등을 직접 표시하는 광고물을 말한다.
- 1-1-5-61 “창문이용광고물” 이라 함은 천·종이 또는 비닐 등에 문자·도형 등을 표시하여 창문 또는 출입문에 직접 부착하거나 문자·도형 등을 목재·아크릴·금속재 등의 판이나 입체형으로 제작하여 창문 또는 출입문을 이용하여 표시하는 광고물을 말한다.

〈공원·녹지·수변공간에 관한 용어〉

- 1-1-5-62 “생활권 공원” 이라 함은 쾌적한 도시환경을 조성하고 시민의 휴식과 정서함양에 기여하기 위해 도시생활권의 기반공원 성격으로 설치·관리된 것으로서, 주거지내에 주민들이 언제 어디서나 이용할 수 있는 공원을 말하며, 근린공원과 어린이공원으로 구분한다.
- 1-1-5-63 “주제공원” 이라 함은 역사공원, 수변공원, 문화공원, 체육공원, 묘지공원의 5개 주제로 조성된 공원을 말한다.
- 1-1-5-64 “저류지” 라 함은 우천시에 하수를 일시적으로 저류하여 하류의 시설능력에 적합하도록 조정할 수 있는 용량을 가진 못을 의미한다.

〈공공시설물에 관한 용어〉

- 1-1-5-65 “광장” 이라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령’ 제2조 제2항 3호 각목의 교통광장·일반광장·경관광장·지하광장 및 건축물부설광장을 말한다.

〈생태환경부문에 관한 용어〉

- 1-1-5-66 “우수활용시설” 이라 함은 강우시 우수를 저장하여 평시에 수자원으로 전환, 재활용함으로써 상수 소비절감 효과와 개발로 인한 우수유출을 최소화하는 등 자원의 효율적 활용을 제고하고 자연 수순환체계 및 수생태계의 복원에 기여하는 시설을 말한다.
- 1-1-5-67 “중수활용시설” 이라 함은 중수를 수자원으로 전환, 재활용함으로써 상수 소비절감 효과를 기대할 수 있는 시설로 수자원의 효율적 활용을 위하여 중수를 활용하는 시설을 말한다.
- 1-1-5-68 “생태수로 및 단지내 수공간” 이라 함은 수생태계의 창출과 수자원의 재활용을 도모하고자 생태녹지체계 및 보행도로의 도시계획시설로 계획된 도시실개천과 우수활용시설을 연계하여 단지내 수공간을 계획하는 것을 말한다.
- 1-1-5-69 “도시실개천” 이라 함은 ‘수생태계의 순환시스템 보존 및 활용’ 과 ‘동식물의 서식처제공’ 이라는 생태적 건강성 확보와 ‘우수의 활용’ 이라는 자원의 재활용 차원에서 수자원의 적극적 활용을 목적으로 한 공공부문의 친수공간을 말한다.
- 1-1-5-70 “생태수로 시종점” 이라 함은 도시실개천을 필요시 단지내부로 유입시킬 경우 실개천이 단지로 유입되는 첫 지점 또는 우수저류시설을 활용할 경우에는 수로가 시작되는 지점을 시점으로 하고, 단지수로가 도시실개천으로 유출되는 경계부 또는 우수이용 수로가 끝나는 지점을 종점으로 한다. 이때, 두 시종점은 생태적 기법으로 조성한 실개천으로 연결하여야 하며, 수로의 경로는 대상지의 여건 등을 고려하여 자유로이 계획할 수 있다.
- 1-1-5-71 “단지내 수공간” 이라 함은 단지(블록)내부 비건폐공간을 자연형 녹지공간으로 조성하기 위하여 단지내 실개천을 통해 흐르는 물이 면적으로 모이는 공간을 말한다.



단지내 실개천



단지내 저류연못

[그림 1-1-15] 단지내 수공간 조성예시도

1-1-5-72 “투수성 포장” 이라 함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하는 것을 말한다.

1-1-5-73 “환경친화적 자재” 라 함은 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효기를 기대할수 있는 환경마크 또는 GR마크를 획득한 자재를 말한다.

1-1-5-74 “단지내 조경면적” 이라 함은 녹지면적과 조경시설면적(휴게소, 어린이 놀이터, 운동장, 수경시설, 보행광장, 3미터 이상 보행전용통로 등)을 합산한 면적을 말한다.

〈에너지부문에 관한 용어〉

1-1-5-75 “태양집광판” 이라 함은 건물의 외부공간에 태양광 에너지를 모을 수 있도록 설치된 집광판을 말한다.

1-1-5-76 “태양집열판” 이라 함은 건물의 외부공간에 태양열 에너지를 모을 수 있도록 설치된 집열판을 말한다.

1-1-5-77 “지열에너지” 는 땅 속 10미터 이하의 년 중 온도가 일정하며 보통 15℃정도로 유지되고 있는 에너지를 말하며, 히트펌프냉동기와 함께 냉동사이클을 구성하여 냉난방 및 급탕에 활용할 수 있다.

1-1-5-78 “고단열 벽체” 라 함은 기존의 건물의 벽체를 일정 기준 이하의 열관류율을 통해 외부로 빠져나가는 열을 효율적으로 차단하는 벽체를 말한다.

1-1-5-79 “고단열 창호” 라 함은 기존의 창호에 비해 열관류율이 낮은 창호로 단열 및 기밀 성능을 높인 창호를 말한다.

1-1-5-80 “아트리움” 이라 함은 채광이 되는 투명한 재료의 지붕의 설치를 통해 내부공간의 온도조절이 가능한 공간을 말한다.

〈기타사항에 관한 용어〉

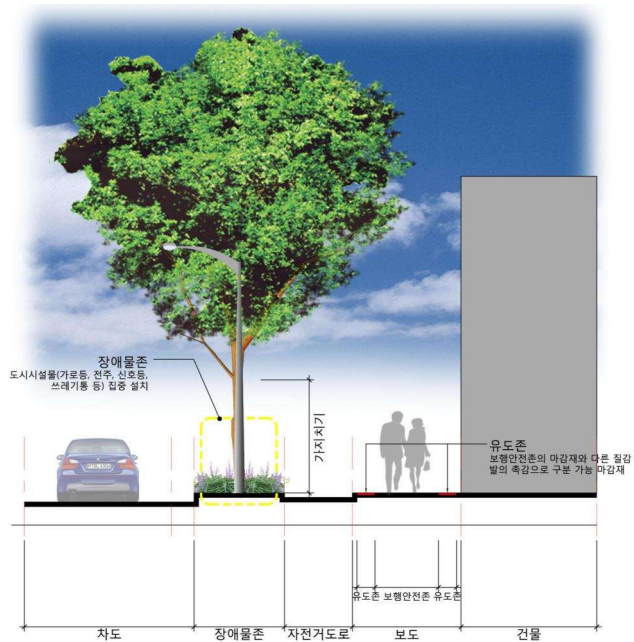
1-1-5-81 “배리어프리(Barrier Free)” 이라 함은 어린이·노인·장애인·임산부 뿐 만 아니라 일시적 장애인 등이 개별시설물 및 도시를 접근·이용·이동함에 있어 불편을 느끼지 않도록 계획·설계·시공되는 것으로서, 적용대상은 가로, 공원 및 광장, 가로시설물, 도시와 건축의 경계부로 한다.

① “가로형 배리어프리(Barrier Free)”라 함은 간선도로, 집분산도로, 국지도로에

적용하는 장애물 없는 도시조성을 위한 설계기법이며, 조성방법은 도로위계에 따라 차별화하여 적용한다.

- ② 가로형 베리어프리는 간선도로, 집분산도로, 국지도로, 단지내 도로에 적용하는 장애물 없는 도시조성을 위한 설계기법으로서, 다음과 같이 조성한다.

1. 가로형 베리어프리는 차도-장애물존-자전거도로-보도(보행유도존+보행안전존+보행유도존)-건물 순으로 계획한다. 단, 단지내도로는 장애물존을 생략할 수 있다.



[그림 1-1-16] 가로형 베리어프리 도로 조성 예시도

2. 자전거도로의 위치는 교통영향평가의 결과에 따라 설치한다.
- ③ “녹도형 베리어프리(Barrier Free)”라 함은 보행자전용도로와 공공보행통로에 적용하는 장애물 없는 도시조성을 위한 설계기법으로서 장애물존→자전거도로→보도순으로 계획한 것을 말한다.
- ④ 녹도형 베리어프리는 보행자전용도로와 공공보행통로에 반영되는 장애물 없는 도시조성을 위한 설계기법으로서, 다음과 같이 조성한다.
 1. 도로의 시종점 기울기는 최대 1/18로 하며, 부지여건상 부득이한 경우 1/12로 완화할 수 있다.
 2. 보도블록은 이음새의 틈이 벌어지지 않은 재질을 사용하며, 바닥면을 평평하게 시공한다.
- ⑤ 장애물존은 보도에 설치되는 도시시설물을 집중적으로 설치하는 장소로, 다음과 같이 조성한다.
 1. 장애물존은 차도에 연접하여 설치하고, 차도와 보도의 완충공간으로 활용한다.
- ⑥ “도시시설물” 이라 함은 가로등, 전주, 간판, 신호등, 쓰레기통, 우체통, 녹지대 등을 말한다.

1-1-5-82 Smart-city(구내통신선로설비 설치기준)에 관한 사항은 다음과 같이 규정한다.

① 건축물의 구내통신선로설비 설치시 방송통신위원회의 ‘초고속정보통신건물 인증업무처리지침’ 기준을 다음과 같이 적용한다.

1. 공동주택(아파트, 연립)의 경우 ‘초고속정보통신건물 인증업무처리지침’ 에서 규정한 대상을 기준으로 특등급(공동주택 기준)이상의 구내통신선로설비를 적용한다. 단, ‘10.9.15 개정전 ‘초고속정보통신건물 특등급 인증심사 기준’ 으로 적용한다.
2. 상업 및 업무용 건물의 경우 ‘초고속정보통신건물 인증업무처리지침’ 에서 규정한 대상을 기준으로 1등급(업무시설 기준)이상의 구내통신선로설비를 적용한다. 단, ‘10.9.15 개정전 ‘초고속정보통신건물 특등급 인증심사 기준’ 으로 적용한다.

② 방송통신위원회의 ‘초고속정보통신건물 인증업무처리지침’ 에서 제외된 건축물의 경우 다음과 같이 권장한다.

1. ①항의 대상 건축물 중 일정 규모이하(공동주택 50세대 미만, 상업·업무시설 연면적 3,300제곱미터 미만) 건축물 및 그 외 건축물에 대해서는 건축물 구조의 특성을 고려하여 ①항 1호, 2호 중 해당 기준과 동등한 수준의 구내통신선로설비의 설치를 권장한다.
2. 단, 단독주택은 ①항 1호의 기준과 동등한 수준의 구내통신선로설비의 설치를 권장한다.
- ③ 단독주택, 일정 규모이하(공동주택 50세대 미만, 상업·업무시설 연면적 3,300제곱미터 미만) 건축물 및 ②항 1호의 그 외 건축물의 경우에는 ①항과 같은 수준의 구내통신선로설비 기준이 제정될 경우 이를 적용한다.

1-1-5-83 단지내 보도는 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.

- ① 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.
- ② 공공부문의 보도와 인접하는 단지내 보도는 두 보도간의 시각적 연속성을 가질 수 있는 패턴, 재료 등으로 조성한다.

1-1-5-84 학교주변 건축물은 「인천광역시교육청 학교일조 및 분석방법에 관한 규칙」의 학교일조시간을 만족하여야 한다.



1-2 지구단위계획 운용에 관한 사항

1-2-1 지구단위계획의 변경

1-2-1-1 인천검단지구 택지개발사업 지구단위계획 변경절차는 준공 전에는 ‘택지개발촉진법’에 의한 절차를 따르며, 택지개발사업 준공 이후에는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한 절차를 따른다.

1-2-1-2 본 지침 시행이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 법령의 내용과 비교하여 강화된 것에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

1-2-2 지구단위계획 지침의 운용

1-2-2-1 지구단위계획 지침의 운용은 택지개발업무처리지침에 의해 준공 후에도 동 지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 의한다.

1-2-3 인허가 관련 도서

1-2-3-1 지구단위계획구역 내 대지의 주택건설 사업계획승인 또는 건축물의 건축허가 신청시 다음 각 항의 내용이 표현된 도서를 주택건설 사업계획승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

- ① 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
- ② 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
- ③ 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
- ④ 경관계획 검토서류
- ⑤ 공동주택 주택건설 사업계획승인 신청시 MP위원회의 의견서
- ⑥ 특별계획구역 내 MA가 위촉된 경우 특별계획구역 내 건축되는 아파트 및 주상복합건축물 사업계획승인 신청시 MA위원회 의견서
- ⑦ 인근 필지의 교통계획 현황 자료 등

1-2-3-2 제출도서의 축척은 다음과 같다.

- ① ‘건축법’ · ‘주택법’ 등 관계법률에서 정하는 바에 따른다.
- ② 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척 1/100 이상의 관련 도면을 첨부한다. 단, 건축물의 규모에 따라 축척 1/100~1/500 범위까지 허용한다.

1-2-3-3 인허가 신청시 경관계획 검토를 위한 제출도서에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 인허가 신청시 경관지침 이행여부 검토를 위하여 단지를 서로 다른 지점과 시점(최소 4곳 이상)에서 촬영한 주변상황이 포함된 현황사진(주변의 개발계획이 수립되어 있을 경우 이를 포함하여야 한다)에 계획(안)을 합성한 그림을 컴퓨터 시뮬레이션으로 작성하여 제출하여야 한다, 이때, 지점과 시점의 선택사유가 명기되어야 한다.
- ② 경관계획 검토를 위한 도서 제출시 포함되어야 할 내용은 다음과 같다.
 1. 건축물의 배치·외관·형태에 관한 사항
 - 건축물(입면 또는 외벽 등)의 색채, 재료, 형태 디자인(공동주택의 경우 입면변화 포함)
 - 지붕(옥탑 포함), 담장, 대문, 계단, 기타시설 등
 - 옥외광고물(간판 포함), 야간경관조명 연출계획서 (야간경관조명 계획이 있는 경우)
 2. 지구단위계획 경관부문 지침 이행사항

1-2-4 건축기준 완화

1-2-4-1 ‘건축법시행령’ 제27조의2 및 ‘인천광역시 건축조례’ 제36조의 규정에 따라 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야만 하는 건축물에 대한 건축기준의 완화내용은 다음과 같다.

- ① 건축기준의 완화대상이 되는 건축물은 ‘시행지침1-1-5-39’ 및 ‘시행지침1-1-5-40’의 기준을 따른 경우에 한하여 적용한다.
- ② 본 지침에 따라 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)를 조성하였을 경우, 식재 및 조경시설로 처리되는 면적의 2/3는 건축법 제42조 규정에 의한 조경면적으로 보며, 그 외의 방식으로 조성할 경우는 1/2을 조경면적으로 본다.
- ③ 전면공지를 본 지침에 따라 조성하였을 경우 전면공지 면적을 공개공지 면적으로 할 수 있다.
- ④ 공개공지 등의 면적 범위는 대지면적의 10퍼센트 이하의 범위내에서 ‘인천광

역시 건축조례’에서 정한 규정에 따른다. 이 경우 건축법 제42조의 규정에 의한 조경면적을 동법 제43조에 의한 공개공지의 면적으로 할 수 있다.

- ⑤ 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물로서 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)의 설치대상이 아닌 건축물(주택법 제15조1항의 규정에 의한 사업계획승인대상인 공동주택 중 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 것 이외의 공동주택은 제외함)의 경우에도 도로에 접하여 대지내 공지의 조성방식에 따라 일반인이 이용할 수 있는 공지를 조성할 때에도 대지내 공지 확보와 동일한 완화를 받는다.
- ⑥ 용적률과 높이완화 적용의 산식은 ‘인천광역시 건축조례’를 따른다. 이 경우 「인천광역시 건축조례」 제36조 제4항의 「인천광역시 도시계획조례」 제65조에 따른 기준용적률은 해당 지구단위계획 상 기준용적률로 본다. 다만, 용적률의 완화는 기준 용적률의 110퍼센트를 초과할 수 없다.

1-2-4-2 공동주택용지 및 주상복합용지에 대한 건축기준 완화는 다음과 같다.

- ① 지구단위계획에서 정한 대지내 공지에 의한 기준용적률의 완화항목과 완화내용은 <표 1-2-1>과 같다.

<표 1-2-1> 공동주택용지 및 주상복합용지 내 적용 가능한 인센티브 범위

구분	완화조건	완화내용 : 인센티브	비고
대지내 공지	공공조경	기준준수시 (지정면적 내 설치면적/지정면적) ×3퍼센트 포인트	‘시행지침1-1-5-41’ 제2항 제2호에 따라 공공조경구간 내 부대복리시설 등을 설치하는 경우 공공조경 설치면적에서 제외 적용대상 : 공동주택용지(주상복합용지 제외)
	공공보행통로	기준준수시 2퍼센트 포인트	정량 부여 적용대상 : 공동주택용지, 주상복합용지

1-2-4-3 건축선에 의한 전면공지, 공개공지, 공공조경, 공공보행통로 등 일반시민이 상시로 이용할 수 있는 공지부분은 건축허가시 대지면적에 포함하여 용적률 및 건폐율을 산정한다.

1-2-5 특별계획구역 운용방안

1-2-5-1 특별계획구역의 사업시행자(또는 토지소유자)는 특별계획구역 시행지침에서 결정된 해당 특별계획구역의 계획내용을 기준으로 하여 개발행위의 허가신청 이전에 특별계획구역의 개발계획(안)을 수립하여 해당 승인권자의 승인을 득한다. 이때, 사업시행자(또는 토지소유자)는 다음 각 항에 의하여 개발계획(안)을 작성할 수 있다.

- ① 현상공모 또는 연구용역을 통한 개발계획(안) 수립
- ② (사)한국건축가협회, (사)대한건축사협회, (사)대한건축학회 중 2개 이상의 단체가 추천하였거나 세계건축가 협회가 공인한 국제현상공모에서 1회 이상 당선된 건축가를 설계책임자(MA)로 한 개발계획(안) 수립

1-2-5-2 특별계획구역의 지침에 관해서는 ‘6. 특별계획구역 시행지침’을 따른다.



1-2-6 행정사항

1-2-6-1 본 지침은 고시일부터 효력을 발생한다.

2 용지별 시행지침

2-1 일반형 단독주택용지

2-1-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-1-1-1 모든 필지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다. 다만, 다음의 경우는 예외로 한다.

2-1-1-2 필지의 합병은 지구단위계획 결정도상의 ‘연접한 2필지를 합병하는 경우’, 필지의 분할은 ‘연접한 3개의 필지를 조정하여 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’ 에 한하여 허용하며, 각 필지에 지정된 지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따른다. 이때, 분할 후 각 필지의 규모는 조정전의 필지규모 이상으로 한다.

2-1-1-3 가구수는 합병 및 분할할 경우 당초 지정된 개별필지당 가구수를 초과할 수 없다.

2-1-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-1-2-1 단독주택용지의 건축물 용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도·세대수는 <표 2-1-1>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-1-2-2 단독주택용지의 건축물 용도표시는 RD1(일반형), RD2(점포형)로 구분한다. 이때, 근린생활시설의 설치가 허용된 RD2(점포형)에서 점포겸용 주택을 설치할 경우 ‘시행지침 [1-1-5-9]’ 의 규정을 따른다.

2-1-2-3 지하층 층별 면적은 건축면적 이내로 하며, 지하층의 용도는 교육용 근린생활시설 및 독립된 가구의 거주공간과 욕실, 취사시설의 설치를 불허한다.

<표 2-1-1> 일반형 단독주택용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이, 세대수

구분	일반형 단독주택용지	
	도면표시	RD1 (일반형) / RD2 (점포형)
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> -단독주택(다중주택 제외) -제1종근린생활시설 -제2종근린생활시설 중 서점, 사진관, 표구점, 휴게음식점, 제과점, 일반음식점, 학원, 독서실, 노래연습장 * 근린생활시설 설치기준 <ul style="list-style-type: none"> • 위치 : 1층 또는 지하 1층 • 규모 : 총 연면적(지하 1층 포함)의 40% 이하
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역내 금지시설
건폐율(%)	• 50% 이하	• 60% 이하
기준용적률(%)	• 80% 이하	• 180% 이하
최고층수	• 2층 이하	• 4층 이하
해당블록	• E1~E2	• F1~F5, F15
1필지당 가구수	• 2가구 이하	• 5가구 이하

2-1-2-4 지구단위계획 결정도에는 <표2-1-2>과 같이 정해진 위치에 건폐율, 용적률, 건축물의 층수가 문자나 숫자로 표시되어야 하며, 시행지침서에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률, 건축물의 최고층수가 지정된 것으로 한다.

<표 2-1-2> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		E1	
용도	최고층수	RD1	2
건폐율	용적률	50%	80%

- 단지번호 : 단독주택용지의 가구번호
- 용도 : RD1용도의 단독주택용지
- 최고층수 : 2층 이하
- 건폐율 : 50퍼센트 이하
- 용적률 : 80퍼센트 이하

2-1-3 건축물의 높이에 관한 사항

2-1-3-1 3층 이하 건축물에 한하여 건축물의 1층 전체를 건물의 주출입구, 계단, 주차장, 조정 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설로 이용할 경우 해당 층을 층수산정에서 제외한다.

2-1-3-2 일조 등의 확보를 위하여 정남방향으로의 인접대지 경계선으로부터 ‘건축법’ 제61조 및 ‘인천광역시 건축 조례’ 에서 정하는 거리 이상 이격한다.

- ① 높이 9미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1.5미터 이상
- ② 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 해당 건축물의 각 부분 높이의 1/2 이상

2-1-4 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-1-4-1 가로미관 증진 및 쾌적한 보행환경 조성을 위해 전면도로변, 완충녹지 등에 면하여 1미터의 건축한계선을 지정한다. 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-1-4-2 건축물 배치시 주방향은 채광, 통풍, 일조권, 진출입구 등을 고려한다.

2-1-5 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-1-5-1 외벽의 재료에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한

서로 조화를 이루어야 하며, 주변 건축물과도 조화를 유지하여야 하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

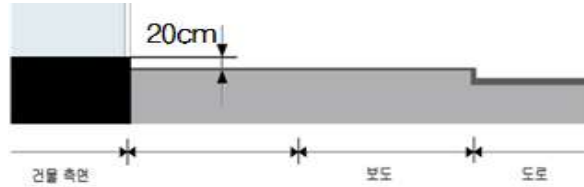
- ② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리한다.
- ③ 도로 또는 공원변에 면한 점포겸용주택 건축물의 1층을 근린생활시설용도로 사용할 경우 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치하도록 한다.
- ④ 단독주택용지 건축물의 외벽은 가급적 페인트 사용을 지양하여 재료의 물성, 색상이 그대로 드러나게 한다. 단, 필요에 의하여 채색을 할 경우 주변 경관과 조화를 이루어야 한다.
- ⑤ 단독주택용지 건축물의 외벽 재료는 목재, PC콘크리트 판, 내후성 강판, 벽돌, 점토 판, 유리, 무광 금속판재, 외장합판 등 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 권장한다.
 - 1. 재료의 본질적인 성격을 그대로 보여주는 재료
 - 2. 시간에 따라 변해가는 자연재료
 - 3. 사용된 재료의 물성을 유지하고 있는 공업 생산재
 - 4. 상기 재료가 조합된 공업 생산제품
 - 5. 첨단기술에 의해 생겨난 재료
- ⑥ 단독주택용지 건축물 내·외장재는 환경 친화적 자재 및 천연자연자재 사용을 권장한다.
 - 1. ‘환경 친화적 자재’라 함은 자원재활용 에너지 절감 환경오염 저감 등을 위하여 도입하는 것으로서 환경마크 또는 GR마크를 획득한 자재를 말한다.
 - 2. ‘천연자연재료’는 건축 재료로 사용한 후에도 재활용 재사용이 가능한 재료로 흙, 목재, 석재, 천연직물 등이 있으며 환경부하 저감 재료도 이에 포함한다.

2-1-5-2 1층 바닥높이에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우, 보행자의 흐름을 방해하지 않도록 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로의 설치를 불허한다. 단, 경사지 등

지형적인 이유로 불가피한 경우는 예외로 한다.

- ② 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로의 평균 지반고 이상으로의 차이가 20센티미터 이하로 한다.



[그림 2-1-1] 1층 바닥높이 예시도

2-1-5-3 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 점포겸용 주택의 경우에는 경사지붕을 원칙으로 하며, 평지붕은 전체 지붕면적의 10분의 4이내에서 허용하며, 평지붕으로 계획된 부분은 옥상녹화를 권장한다.
- ② 경사지붕으로 계획된 경우에는 경사도는 1:1 ~ 1:3의 범위로 하고, 실외기 설치공간을 계획시 반드시 고려한다. 또한, 난간높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지하며, 박공 또는 모임, 외쪽형식의 경사지붕으로 한다.
- ③ 평지붕으로 계획된 경우에는 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 하고, 옥상녹화를 권장하며, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기, 안테나 등을 설치할 수 있다.
- ④ 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하며, 인접건물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.
- ⑤ 계단실, 물탱크 등의 옥탑 지붕 상부의 돌출을 불허한다. 단, 점포겸용 주택에 근린생활시설이 설치될 경우 지붕높이 및 옥상층의 부대시설(계단탑, 물탱크탑을 제외한 옥탑, 광고돌출물, 첩탑 등)은 옥상 바닥에서 4.5미터 혹은 평균 1개 층고 이하로 허용하며, 각종설비(실외기 및 안테나 등)는 전면가로의 건너편에서 보이지 않도록 뒷면 지붕에 설치한다. 이때, 지붕의 형태 및 색상을 고려하여 조화로운 차폐시설의 계획을 권장한다.



[그림 2-1-2] 단독주택용지내 지붕층 조성 사례

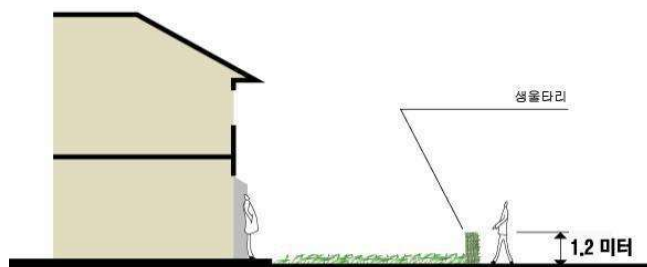
- ⑥ 에어컨의 실외기는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며, 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.

2-1-5-4 색채 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 [3-8 옥외광고물]’의 기준을 따른다.
- ③ 점포겸용 주택의 광고물은 가로형 광고물 설치를 원칙으로 하고, 지상1층 상단 정면에 한하여 설치한다. 단, 지하층을 점포로 이용하는 경우에 한하여 지하층 출입구 상단에 가로형 광고물을 설치할 수 있다.

2-1-5-5 건축물의 담장 및 대문에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 담장과 대문의 높이는 1.2미터 이하로 한다.
- ② 담장의 재료는 가로경관의 쾌적성과 안전성을 도모하기 위해서 생울타리, 자연재료 등 투시성이 높은 재료를 사용한다.



[그림 2-1-3] 생울타리 설치 예시도

2-1-6 교통처리에 관한 사항

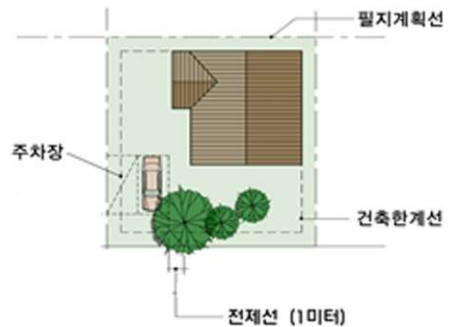
2-1-6-1 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진·출입구는 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 보도 등을 점용하여 차량의 진출입구를 설치할 때에는 기존 보도의 포장재와 색상, 패턴, 소재 등을 같은 것으로 한다.

2-1-6-2 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 기준은 다음과 같다.

- ① 단독주택용지의 부설주차장 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 설치에 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.

1. 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보한다. 이때, 필지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
2. 주차장을 설치할 경우 자동차의 회전이 용이하도록 주차 진·출입구와 도로가 접하는 부분에 1미터 이상의 각각 전제를 한 곳 이상으로 한다.



[그림 2-1-4] 부설주차장 설치예시도

3. 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장하며, 이 경우 주차장 사이의 인접필지 경계부는 담장설치를 불허한다. 단, 필지의 구분을 위한 경계석의 표시는 가능하다.
4. 3대 이상의 부설주차장을 확보해야하는 경우에는 ‘인천광역시 서구 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 공용주차장을 위하여 따로 정한 공간을 활용하여 주차공간을 확보할 수 있다.
5. 주차장의 포장은 ‘투수성 포장’을 원칙으로 한다.(단, 필로티 등 상부가 가려진 주차장 제외)

2-1-7 기타사항에 관한 사항

2-1-7-1 Smart-city에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-82]’의 기준을 따른다.

2-2 블록형 단독주택용지(해당사항 없음)

2-3 근린생활시설용지

2-3-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-3-1-1 모든 필지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.

2-3-1-2 필지의 합병은 지구단위계획 결정도상의 ‘연접한 2필지를 합병하는 경우’, 필지의 분할은 ‘연접한 3개의 필지를 조정하여 2개의 필지로 분할하고자 할 경우’ 에 한하여 허용하며, 각 필지에 지정된 지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따른다. 이때, 분할 후 각 필지의 규모는 조정전의 필지규모 이상으로 한다.

2-3-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-3-2-1 근린생활시설용지의 건축물 용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <표 2-3-1>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-3-2-2 근린생활시설용지의 건축물 용도표시는 NL1(간선형), NL2(일반형), NL3(수변형), NL4(교육특화형)로 한다.

<표 2-3-1> 근린생활시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		근린생활시설용지
건축물 용도	도면표시	NL1(간선형)
	권장용도	-
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 판매시설 중 상점 - 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도
건폐율(%)		<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하
기준용적률(%)		<ul style="list-style-type: none"> 250% 이하
최고층수		<ul style="list-style-type: none"> 5층 이하
해당블록		<ul style="list-style-type: none"> 근생3~5

주1) 교육환경보호구역 내 위치한 근린생활시설용지의 경우 교육환경보호구역 내 금지시설은 불허

<표 2-3-1> 근린생활시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이(계속)

구분		근린생활시설용지
건축물 용도	도면표시	NL2(일반형)
	권장용도	-
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제2종 근린생활시설(게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 노유자시설 중 어린이집
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 (교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
건폐율(%)	• 60% 이하	
기준용적률(%)	• 200% 이하	
최고층수	• 4층 이하	
해당블록	• 근생1, 근생6~8, 근생11~12, 근생23, 근생27	

주) NL2(일반형) 근린생활시설 중 근생3(정승빌딩)의 경우 존치되는 동안에는 존치결정 당시 설치된 시설의 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이를 한시적으로 유지하며, 신축 및 개축시에는 지구단위계획에서 지정한 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이의 기준을 적용

<표 2-3-1> 근린생활시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이(계속)

구분		근린생활시설용지
건축물 용도	도면표시	NL3(수변형)
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종제2종 근린생활시설 중 소매점(잡화, 의류, 완구, 서적), 휴게음식점, 일반음식점 • 판매시설 중 상점(복합유통게임제공업의 시설 제외)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제2종 근린생활시설(게임제공업소, 단란주점, 안마시술소, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외 용도 • 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 (교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
건폐율(%)	• 60% 이하	
기준용적률(%)	• 200% 이하	
최고층수	• 4층 이하	
해당블록	• 근생2	

2-3-2-3 지구단위계획 결정도에는 <표2-3-2>과 같이 정해진 위치에 건폐율, 용적률, 건축물의 층수가 문자나 숫자로 표시되어야 하며, 시행지침서에 별도의 규정이 없는 한 최대용적률, 건축물의 최고층수가 지정된 것으로 한다.

<표 2-3-2> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		근생	
용도	최고층수	NL2	4
건폐율	용적률	60%	200%

- 단지번호 : 근린생활시설용지의 가구번호
- 용도 : NL2용도의 근린생활시설용지
- 최고층수 : 4층 이하
- 건폐율 : 60퍼센트 이하
- 용적률 : 200퍼센트 이하

2-3-3 건축배치 및 건축선에 관한 사항

2-3-3-1 NL3(수변형)은 3층 이상 건축한계선과 2층 이하 벽면지정선을 지정하여 입면의 다양성을 도모한다.

2-3-3-2 건축한계선 및 벽면지정선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-3-4 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-3-4-1 지붕에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 지붕은 평지붕 또는 경사지붕을 선택하여 건축할 수 있으나, 인접 주거지역 건축물과의 경관상 조화를 고려하여 지붕형태를 결정하도록 한다.
- ② NL3(수변형)의 지붕은 옥상공간의 활용을 유도하기 위해 평지붕으로 설치하되, 지붕수평투영면적의 20퍼센트 이내 면적에서 경사구배 10분의 4 이상의 경사 지붕을 설치할 수 있다.
- ③ 경사지붕 및 평지붕 구성에 관한 사항은 시행지침 [2-1-5-3]의 내용에 따른다.

2-3-4-2 색채 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 [3-8 옥외광고물]’의 기준을 따른다.

2-3-4-3 외벽의 재료, 형태에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있게 한다.

② 근린생활시설용지내 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.

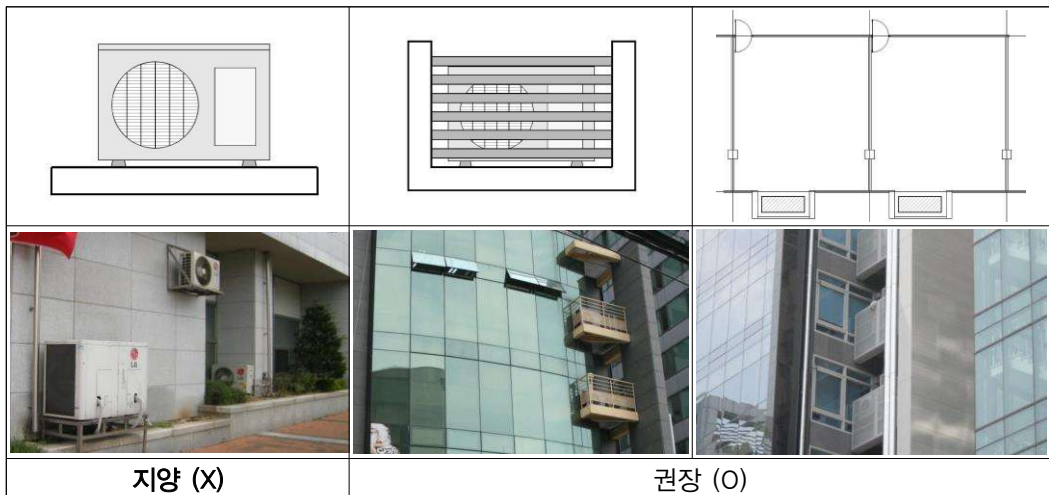
2-3-4-4 옥상 및 지붕에는 투시형 또는 철재 파라넷, 옥상조경을 활용하여 옥상시설물을 차폐하여야 하며, 안전시설도 함께 설치한다.

2-3-4-5 옥외계단 등은 건축물과 조화를 이룰 수 있는 다양한 재료와 색채를 사용하여 건축물과 일체감 있게 계획한다.

2-3-4-6 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 높이차로 인한 보행 안전성 문제 등 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 1.2미터 이하의 담장, 대문 등을 설치할 수 있다.

2-3-4-7 실외기의 설치기준은 다음과 같다.

- ① 건축물을 설계할 때부터 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기를 설치하지 않는다.
- ② 1층부에 실외기의 설치를 금지하고 실외기에 부속되는 배관이 노출되지 않도록 실외기 설치 위치와 연계하여 덕트나 샤프트를 설치한다.
- ③ 노대에 냉방기 실외기를 설치할 경우 가능한 건축물 정면의 후면에 설치하는 것을 원칙으로 하고, 실외기가 보이지 않도록 차폐한다.
- ④ 차폐시설은 형태·재료·색채적 요소의 특화를 통해 디자인 요소로서 계획하고 입면 재료와 유사성을 가지도록 하여 건축물과 일체감이 있게 조성한다.
- ⑤ 노대에 많은 수의 실외기를 설치해야 하는 경우에는 층별로 실외기를 설치할 수 있는 충분한 공간을 마련한다.



[그림 2-3-1] 실외기 설치 예시도

2-3-4-8 지붕 형태 및 옥탑에 대한 사항은 ‘시행지침 [2-8-4-4]’의 규정을 준수한다.

2-3-4-9 쓰레기 적치장 및 분리수거장 등은 가로환경, 미관, 악취, 방충 등을 고려하여 다음과 같이 설치한다.

- ① 주 보행동선에서 차폐 및 분리하고 각 건물별로 통합하여 설치하여야 한다.
- ② 설치장소는 해당 건물의 주용도로 사용하지 않는 공간에 설치하며, 작업동선이 효율적이고 최소화되도록 하여야 한다.
- ③ 원활한 생활폐기물 수거 및 처리를 위하여 해당 건축물의 폐기물 발생량을 충분히 수용할 수 있는 적재함을 구비하여야 한다.

2-3-5 대지내 공지에 관한 사항

2-3-5-1 전면공지의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-39]’의 규정에 따라 조성한다.

2-3-5-2 공개공지에 관한 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-40]’의 규정에 따라 조성한다.

2-3-6 교통처리에 관한 사항

2-3-6-1 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진·출입구에 대한 지침은 지구단위계획 결정도를 따르며, 도로의 각 구간에는 설치할 수 없다.

2-3-6-2 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 설치는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준을 따른다.

2-3-6-3 대지내 자전거 보관소에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 근린생활시설용지에는 ‘자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령’에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다. 이때, 전면공지가 지정된 근린생활시설의 경우 1층 근린생활시설에 인접한 전면공지에 우선적으로 설치할 것을 권장한다.
- ② 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’의 규정을 준용한다.

2-3-7 기타사항에 관한 사항

2-3-7-1 Smart-city에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-82]’의 기준을 따른다.

2-4 공동주택용지

2-4-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-4-1-1 공동주택용지의 획지는 가구단위로 하며, 모든 획지는 분할할 수 없다. 단, ‘주택법’ 제2조의 제13호, 제14호와 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제4조, 제5조 규정의 부대복리시설은 예외로 한다.

2-4-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-4-2-1 공동주택용지의 건축물 용도는 연립주택, 아파트 및 부대복리시설에 한하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다. 공동주택용지의 용도표시는 RL(연립주택용지), RM(아파트용지)로 구분한다.

2-4-2-2 부대복리시설은 주민편익시설로서 ‘주택법’ 제2조와 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다. 이때, 부대복리시설 중 단지내 상가, 분산상가 등은 ‘학교보건법’ 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도는 제한된다.

<표 2-4-1> 공동주택용지 건축물 용도

구분		공동주택용지	
	도면표시	RL (연립주택용지)	RM (아파트용지)
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 공동주택 중 연립주택 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1에 의한 다음의 용도 - 공동주택 중 아파트 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도
	해당블록	<ul style="list-style-type: none"> B1 	<ul style="list-style-type: none"> AA1~AA6, AA8~AA17, AA 19~AA24, AA34~AA35, AB1~AB6, AB9~AB18

2-4-2-3 각 획지별 주택규모는 개발계획에 따라 지구단위계획에서 정한 범위를 따르고, <표 2-4-2>에서 정한 주택규모 이하로 하여야 한다. 단, 주택건설사업권자(또는 건축허가권자)가 인정하는 경우에는 부여된 세대수 범위 내에서 정해진 주택의 규모보다 작은 면적의 규모로 계획할 수 있다.

2-4-2-4 공동주택용지의 획지별 건폐율, 용적률, 높이는 규정한 내용을 초과할 수 없다. 단 아래의 경우에 한하여 기준용적률을 초과하여 건축할 수 있다.

- ① ‘시행지침1-2-4-2’에 따라 용적률 완화를 받는 경우
- ② 확정측량 시 대지면적 감소에 따라 기준용적률을 초과하는 경우

<표 2-4-2> 공동주택(아파트)의 주택규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 높이, 분양형태

획지번호	주택유형	획지면적(㎡)	세대수(호)	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)	배치구간	비 고
AA1	소계	43,894.0	721	25	50% 이하	185% 이하	탑상형, 건축물 직각배치	
	60㎡-85㎡	28,566.0	503					
	85㎡ 초과	15,328.0	218					
AA2	소계	68,818.0	1,131	25	50% 이하	185% 이하		
	60㎡-85㎡	44,784.0	789					
	85㎡ 초과	24,034.0	342					
AA3	60㎡-85㎡	40,736.0	717	25 (일부 해발고도 105m 미만)	50% 이하	185% 이하	저층배치	
AA4	소계	57,122.0	938	25	50% 이하	185% 이하	탑상형, 중층배치	
	60㎡-85㎡	37,149.0	654					
	85㎡ 초과	19,973.0	284					
AA5	소계	32,871.0	1,001	25 (일부 해발고도 105m 미만)	50% 이하	175% 이하	탑상형, 중층배치	영구임대 국민임대
	60㎡ 이하	6,075.0	251					
	60㎡ 이하	26,796.0	750					
AA6	60㎡ 이하	40,514.0	822	15	50% 이하	175% 이하	건축물 직각배치	
AA8	소계	18,169.0	404	25	50% 이하	195% 이하	탑상형배치	
	60㎡ 이하	10,899.0	269					
	60㎡-85㎡	7,270.0	135					
AA9	60㎡ 이하	47,962.0	1,971	25	50% 이하	185% 이하	탑상형배치	행복주택
AA10-1	소계	82,176.5	1,458	25	50% 이하	185% 이하	탑상형, 중층배치	
	60㎡ 이하	26,060.4	583					
	60㎡-85㎡	34,637.2	583					
	85㎡ 초과	21,478.9	292					
AA10-2	소계	38,625.0	1,188	25	50% 이하	175% 이하	탑상형, 중층배치	영구임대 국민임대
	60㎡ 이하	7,160.0	298					
	60㎡ 이하	31,465.0	890					
AA11	소계	76,618.0	1,259	25	50% 이하	185% 이하	건축물 직각배치, 중층배치	
	60㎡-85㎡	49,841.0	878					
	85㎡ 초과	26,777.0	381					
AA12-1	60㎡-85㎡	42,974.0	736	20	50% 이하	180% 이하	탑상형배치	
AA12-2	소계	88,622.0	1,417	20	50% 이하	180% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	57,637.0	988					
	85㎡ 초과	30,985.0	429					
AA13-1	60㎡-85㎡	42,566.0	702	25	50% 이하	174% 이하	탑상형, 건축물 직각배치	
AA13-2	60㎡-85㎡	57,531.0	964	25	50% 이하	176% 이하	탑상형배치	
AA14	소계	55,091.5	905	25	50% 이하	185% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	35,829.1	631					
	85㎡ 초과	19,262.4	274					
AA15	소계	86,478.6	1,498	25	50% 이하	195% 이하	탑상형, 건축물 직각배치	
	60㎡-85㎡	56,213.1	1,044					
	85㎡ 초과	30,265.5	454					
AA16	소계	88,632.9	1,535	25	50% 이하	195% 이하	탑상형,	
	60㎡-85㎡	57,626.8	1,070					

획지번호	주택유형	획지면적(㎡)	세대수(호)	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)	배치구간	비 고
	85㎡ 초과	31,006.1	465				건축물 직각배치, 중층배치	
AA17	소계	90,892	1,574				탑상형, 건축물 직각배치, 저층배치, 중층배치	
	60㎡~85㎡	59,084	1,097	25	50% 이하	195% 이하		
	85㎡ 초과	31,808	477					
AA19	소계	43,201.5	1,323				탑상형배치	영구임대
	60㎡ 이하	7,990.9	332	20	50% 이하	175% 이하		국민임대
	60㎡ 이하	35,210.6	991					
AA20	소계	38,059.4	846	20			탑상형배치	
	60㎡ 이하	22,816.0	563	(일부 해발고도 89m 미만)	50% 이하	195% 이하		
	60㎡~85㎡	15,243.4	283					
AA21	60㎡~85㎡	76,054.9	1,224	20 (일부 해발고도 89m 미만)	50% 이하	169% 이하	건축물 직각배치	
AA22	소계	64,008.9	1,108				건축물 직각배치, 중층배치	
	60㎡~85㎡	41,595.0	772	25	50% 이하	195% 이하		
	85㎡ 초과	22,413.9	336					
AA23	소계	60,564.6	1,049				탑상형배치	
	60㎡~85㎡	39,363.5	731	25	50% 이하	195% 이하		
	85㎡ 초과	21,201.1	318					
AA24	소계	62,718.5	1,086				탑상형배치	
	60㎡~85㎡	40,776.9	757	25	50% 이하	195% 이하		
	85㎡ 초과	21,941.6	329					
AA34	60㎡ 이하	55,778.0	1,746	25	50% 이하	195% 이하	건축물 직각배치	국민임대
AA35-1	60㎡ 이하	30,257.0	855	30	50% 이하	175% 이하	건축물 직각배치, 중층배치	행복주택
AA35-2	소계	42,492.0	1,083				건축물 직각배치, 저층배치, 중층배치	국민임대
	60㎡ 이하	27,243.0	593	30	50% 이하	175% 이하		영구임대
	60㎡ 이하	15,249.0	490					
AB1	소계	34,047.0	873				탑상형배치	
	60㎡ 이하	20,412.0	581	25	50% 이하	225% 이하		
	60㎡~85㎡	13,635.0	292					
AB2	소계	57,524.0	1,073	25			탑상형, 건축물 직각배치	
	60㎡~85㎡	37,403.0	748	(일부 해발고도 105m 미만)	50% 이하	210% 이하		
	85㎡ 초과	20,121.0	325					
AB3-1	소계	41,342.0	789	25			건축물 직각배치	
	60㎡~85㎡	26,880.0	550	(해발고도 105m 미만)	50% 이하	215% 이하		
	85㎡ 초과	14,462.0	239					
AB3-2	소계	65,934.0	1,229	25			건축물 직각배치	
	60㎡~85㎡	42,828.0	856	(해발고도 105m 미만)	50% 이하	210% 이하		
	85㎡ 초과	23,106.0	373					
AB4	소계	69,448.0	1,295	25				
	60㎡~85㎡	45,170.0	903	(일부 해발고도 105m 미만)	50% 이하	210% 이하		
	85㎡ 초과	24,278.0	392					
AB5	60㎡~85㎡	44,971.0	920	30	50% 이하	215% 이하		
AB6	60㎡~85㎡	45,732.0	936	30	50% 이하	215% 이하	탑상형배치	
AB9	소계	31,541.0	773				탑상형배치	
	60㎡ 이하	18,934.0	515	30	50% 이하	215% 이하		
	60㎡~85㎡	12,607.0	258					
AB10	소계	31,188.0	764	30	50% 이하	215% 이하	탑상형배치	

획지번호	주택유형	획지면적(㎡)	세대수(호)	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)	배치구간	비 고
	60㎡ 이하	18,722.0	509					
	60㎡-85㎡	12,466.0	255					
AB11	소계	21,818.0	535					
	60㎡ 이하	13,122.0	357	30	50% 이하	215% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	8,696.0	178					
	소계	19,487.0	477					
AB12	60㎡ 이하	11,663.0	317	30	50% 이하	215% 이하	탑상형배치	
	60㎡-85㎡	7,824.0	160					
AB13	소계	47,099.0	941					
	60㎡-85㎡	30,626.0	656	30	50% 이하	225% 이하	탑상형배치	
	85㎡ 초과	16,473.0	285					
AB14	60㎡-85㎡	74,574.0	1,455	30	50% 이하	205% 이하	건축물 직각배치	
AB15-1	60㎡-85㎡	65,087.0	1,301	30	50% 이하	210% 이하	건축물 직각배치	
AB15-2	60㎡-85㎡	59,667.0	1,193	30	50% 이하	210% 이하		
AB16	소계	85,540.0	1,557					
	60㎡-85㎡	55,596.0	1,085	30	50% 이하	205% 이하	건축물 직각배치	
	85㎡ 초과	29,944.0	472					
AB17	60㎡-85㎡	46,056.8	943	30	50% 이하	215% 이하	건축물 직각배치, 중층배치	
AB18	소계	90,681.2	1,813					
	60㎡-85㎡	58,970.1	1,264	30	50% 이하	225% 이하	건축물 직각배치	
	85㎡ 초과	31,711.1	549					
합 계		2,464,651.3	49,306	-	-	-		

주1) 용적률은 부대복리시설이 포함된 것임

주2) 유형별 획지면적과 평균면적은 주택건설계획에 따라 변동이 가능함

<표 2-4-3> 공동주택(연립주택)의 주택규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 높이, 분양형태

획지번호	주택유형	획지면적(㎡)	세대수(호)	최고층수	건폐율(%)	기준 용적률(%)	배치구간	비 고
B1	60㎡-85㎡	15,751.5	150	4	50% 이하	100% 이하	건축물 직각배치	
합 계		15,751.5	150	-	-	-		

주1) 용적률은 부대복리시설이 포함된 것임

주2) 평균면적은 주택건설계획에 따라 변동이 가능함

2-4-2-5 지구단위계획 결정도에는 주택의 유형과 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용을 <표 2-4-4>에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<표 2-4-4> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		AB24	
용도	최고층수	RM	30
주택유형	기준용적률	a(60㎡이하) b(60㎡초과~85㎡초과) c(85㎡초과)	210%

- 단지번호 : 공동주택용지의 가구번호
- 용도 : RM용도의 공동주택용지
- 최고층수 : 30층 이하
- 주택유형 : a(60㎡ 이하), b(60㎡~85㎡), c(85㎡ 초과)의 공동주택
- 기준용적률 : 210퍼센트 이하

2-4-3 건축물의 높이에 관한 사항

2-4-3-1 공동주택용지내 건축물의 층수가 획일적으로 조성되지 않도록 지구단위계획에서 최고층수를 지정하여 그 범위 내에서 자유로운 층수를 계획하도록 유도한다. 단, 건축물 1개동 내에서의 층수변화의 경우 입면의 지나친 고저차를 지양하기 위하여 3개층 범위 내에서 조화롭게 계획할 것을 권장한다.

2-4-3-2 인접 주거동간(주거동의 외벽간 최단거리가 10미터 미만인 경우)의 층수변화는 다음과 같이 규정한다.

- ① 인접 주거동 중 가장 낮은 층이 15층 이하일 경우에는 인접 주거동간에 2개층 이상 층수변화를 주어야 한다. 단, 가장 낮은 층이 10층 이하일 경우에는 예외로 한다.

2-4-3-3 학교주변 건축물은 「인천광역시교육청 학교 일조 및 분석방법에 관한 규칙」의 학교일조시간을 만족하도록 계획한다.

2-4-3-4 공동주택용지 중 AA3, AA5, AB2, AB3-1, AB3-2, AB4블록의 건축물 최고높이는 해발고도 105m 미만으로 건축한다.

2-4-3-5 ‘시행지침[1-1-5-17] 및 [2-4-3-4]와 관련하여 주택건설사업 승인 시 관계기관과 협의하여야 한다.

2-4-4 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-4-4-1 “저층(10층이하) 배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 그 배치기준은 ‘시행지침 [1-1-5-28]’의 규정을 따른다.

2-4-4-2 “중층(11층이상~15층이하) 배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 그 배치기준은 ‘시행지침 [1-1-5-29]’의 규정을 따른다.

2-4-4-3 “탑상형 배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 그 배치기준은 ‘시행지침 [1-1-5-30]’의 규정을 따른다.

2-4-4-4 “건축물 직각배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따르며, 그 배치기준은 다음과 같다.

- ① 직각배치구간에 관한 배치기준은 ‘시행지침 [1-1-5-32]’의 기준에 따른다.
- ② 단, 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못하더라도 주택건설사업계획 승인권자가 타당하다고 인정하는 경우 상기기준을 준수한 것으로 본다.

2-4-4-5 “통경구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 그 배치기준은 ‘시행지침 [1-1-5-33]’의 규정을 따른다.

2-4-4-6 “부대복리시설 배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 그 배치기준은 ‘시행지침 [1-1-5-34]’의 규정을 따른다.

2-4-4-7 부대복리시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 공동주택단지의 특화요소로서 부대복리시설의 위치를 계획하여야하며, ‘주택건설기준 등에 관한 규정’의 제25조 내지 제55조의2에 명기되어 있는 사항을 준수하여 단지 내 커뮤니티 공간으로 조성한다.
- ② 부대시설 중 근린생활시설 등의 설치기준은 다음과 같다.
 - 1. 근린생활시설 등은 각 블록마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 하고, 1개소에 집중하여 배치할 것을 권장한다. 단, 규모가 큰 블록으로서 이용상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산 상가를 별도로 설치할 수 있다. 이때, 보행자도로와의 연계를 고려한다.
 - 2. 주택단지에 설치하는 근린생활시설 등의 면적(전용으로 사용되는 면적을 말함)은 매세대당 6제곱미터의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니된다. 다만 그 비율로 산정한 근린생활시설 등의 면적이 500제곱미터 미만인 경우에는 500제곱미터까지 할 수 있다.
- ③ 복리시설 중 주민운동시설, 경로당 등은 공공보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행 접근성이 양호한 위치에 배치할 것을 권장한다.
- ④ 부대복리시설은 2개층 이하로 건축하되 주거동 하부에 복합하여 설치할 수 있다.

2-4-4-8 지구단위계획에서 지정한 “건축한계선”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따르며, 그 지정·적용기준은 다음과 같다.

- ① 대지외곽 경계 중 공원, 도로변 등의 공공공간과 인접한 경우 ‘프라이버시 보호와 주행차량 소음저감을 위한 조치’에 필요한 공간을 확보하고자 6미터 이상의 건축한계선을 지정한다.
- ② 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 모퉁이 변에는 결절점으로서의 기능을 수행할 수 있도록 지구단위계획 결정도에 준하여 건축한계선을 지정한다.
- ③ 지구단위계획에서 지정한 건축한계선은 주거동에 한하며 그 위치와 폭은 결정도를 따른다. 단, 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우와 부대복리시설의 경우에는 인천광역시 건축조례 별표2(대지안의 공지 기준)를 따른다.

2-4-4-9 건축물의 배치를 위한 단차 발생시 1.5미터 이하의 단차는 구배 50퍼센트 이하의 자연 법면으로 조성하도록 하며, 1.5미터를 초과하는 단차는 자연법면과 옹벽설치가 가능하며, 옹벽 설치기준은 다음과 같다.

- ① 4.5미터 높이를 초과하는 옹벽은 설치를 불허한다. 단, 대지의 형상 및 주변여건 등으로 인해 4.5미터를 초과하는 옹벽 설치가 불가피하다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.
- ② 3미터이상 높이의 옹벽 설치시 벽면디자인 또는 벽면녹화를 한다.
- ③ 옹벽 및 법면이 계단식으로 반복될 경우 연속하여 3단 이상의 조성은 불허한다.

2-4-4-10 옹벽과 마주보는 주거동 최저층 세대의 실내바닥높이가 옹벽 상단부 높이보다 높게 하여 옹벽에 의해 최저층 세대의 일조권 및 조망권이 침해되지 않도록 한다. 단, 옹벽과 주거동의 이격거리가 옹벽높이의 3배 이상이며 옹벽전면부에 식재 또는 벽면녹화 등의 경관향상을 위한 조치를 할 경우 단위세대로 사용할 수 있다.



[그림 2-4-1] 옹벽 인접 주거동 조성 예시도

2-4-5 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-4-5-1 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서 있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 건축물 1개 층의 호수 및 길이(이하 ‘주거동의 길이’라 함)를 다음과 같이 제한한다. 단, 국민임대주택 및 영구임대주택, 행복주택은 예외로 한다.

- ① 10층 이하의 주거동은 8호 이하 또는 100미터 이하로 한다.
- ② 11층 이상 15층 이하의 주거동은 6호 이하 또는 60미터 이하로 한다.
- ③ 16층 이상의 주거동은 4호 이하 또는 60미터 이하로 한다.
- ④ ①항부터 ③항의 내용에도 불구하고 제3종일반주거지역에서의 공동주택의 경우 판상형 아파트 주거동의 길이는 60미터 이내로 계획하며, 탑상형 아파트는 주거환경을 고려하여 5호 조합 이내로 계획한다.



[그림 2-4-2] 주동 입면의 구성

2-4-5-2 주동의 입면은 다음의 기준을 따른다.

- ① 주동의 입면은 <표 2-4-5>와 같이 최상층부, 기준층부, 지상층부로 구분하며, 각 부분 간에는 재질 변화, 색채 변화, 외관의 디자인 변화 중 최소 2가지 이상을 함께 적용하여 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 최상층부는 재질, 색채, 외관디자인 등이 지붕과 일체감 있게 디자인 한다.

<표 2-4-5> 입면의 구분과 입면변화의 기준

구분	최상층부	기준층부	지상층부
15층 이하	최상층에서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하
16층 이상	최상층에서부터 3개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하

- ② 연립주택용지내 6호 이상의 공동주택을 건축하고자 하는 경우 4호 간격으로 분절된 입면형태를 권장한다.
 - ③ 공동주택용지내 1개 주거동의 입면적은 3,500제곱미터 이하가 되도록 건축하되, 25층 이상 입면적은 20%범위내 완화 적용한다.
1. 주거동의 입면적에 대한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-36]’의 기준에 따라 산정한다.

2-4-5-3 지붕의 형태는 크게 경사지붕, 곡선지붕, 평지붕으로 구분할 수 있으며, 설치기준은 다음과 같다.

- ① 경사지붕으로 설치할 경우 경사도는 10분의 4 이상 10분의 7 이하로 한다.
- ② 10층 이하 아파트의 지붕(옥탑부 포함)은 경사지붕을 권장한다.
- ③ 11층 이상 아파트의 지붕은 평지붕의 옥상녹화를 권장한다.

2-4-5-4 향후 생활여건의 변화, 주민의 다양한 거주환경요구 등의 증가에 따라 기존주택의 개선이 불가피할 경우 이를 원활히 수용할 수 있는 건축구조 및 설비구조의 “융통형 구조”로 할 것을 권장하며, 그 구조기준은 다음과 같다.

- ① 기본구조체의 전면철거 없이 리노베이션이 가능한 구조
- ② 단위세대의 평면 변화가 용이한 구조
- ③ 인접세대와의 부분 또는 전체 통합이 가능한 구조
- ④ 설비구조의 교체가 용이한 구조

2-4-5-5 “필로티” 조성에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 주동에 의한 옥외공간의 단절, 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소가 필요한 곳에는 필로티 구조 설치를 권장한다.
- ② 필로티구조에 대한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-37]’의 규정을 따른다.

2-4-5-6 색채 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 [3-8 옥외광고물]’의 기준을 따른다.

2-4-5-7 공동주택용지 내 담장 및 계단에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 공동주택용지내 담장 조성시 담장의 높이는 1.2미터 이하로 하며, 생울타리, 자연재료 등 투시성이 높은 재료를 사용한다.
- ② 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 하며, 사회적 약자를 위한 경사로를 설치하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 방음벽 설치시, 가로미관을 고려하여 방음벽의 재료와 형태를 결정한다.

- ④ 계단을 설치하는 경우에는 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.

2-4-5-8 발코니의 설치기준은 다음과 같다.

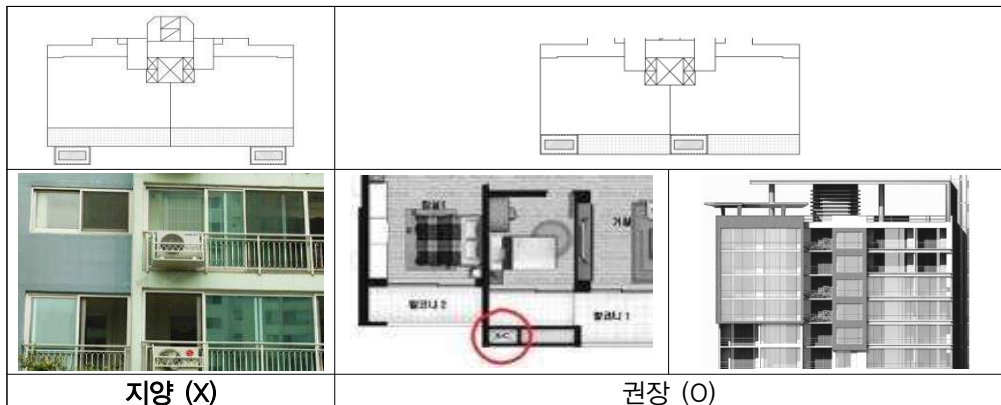
- ① 중저층 공동주택의 발코니는 개방형 발코니, 돌출형 발코니, 측면 발코니 등 다양한 유형을 활용하여 입면을 변화있게 계획하는 것을 권장한다.
- ② 마감 재료는 외벽과 차이를 두어 조성하도록 권장한다.



[그림 2-4-3] 발코니 조성 사례

2-4-5-9 기타 건축설비에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 저층 아파트(10층 이하)의 경우에는 옥탑 높이를 최대한 낮추고, 옥탑부의 입면을 주동의 입면과 차별화하여 디자인 한다.
- ② 물탱크 등의 부속시설 설치 시에는 외부로의 노출을 금지한다.
- ③ 공동주택에서 실외기를 설치하는 공간을 발코니에 만들어 차폐한다.



[그림 2-4-4] 공동주택 실외기 설치 예시도

2-4-5-10 단지 내 근린생활시설의 지붕 형태 및 옥탑에 대한 사항은 ‘시행지침 [2-8-4-4]’의 규정을 준수한다.

2-4-6 대지내 공지에 관한 사항

2-4-6-1 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 복리시설이 위치한 구간에는 쾌적한 보행환경 조성을 위하여 3m 이상의 전면공지를 조성하여야 하며 “전면공지”의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-39]’의 기준을 따른다.

2-4-6-2 공개공지에 관한 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-40]’의 규정에 따라 조성한다.

2-4-6-3 공공조경의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-41]’의 규정에 따른다. 이때, 각각부에 지정된 공공조경은 완충녹지(또는 공공공지) 및 보도와 연계하여 휴게공간을 조성한다.

2-4-6-4 지구단위계획 결정도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 ‘시행지침 [1-1-5-42]’의 규정에 따라 조성할 것을 권장하며, 공공보행통로는 폭 6미터 이상으로 설치한다.

- ① 지구단위계획 결정도에 보행자전용도로 및 공원 등과의 연결을 위하여 공공보행통로로 지정되어 있는 구간은 ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률’에서 정한 기준에 적합하게 설치한다.
- ② 보행생태축(녹도 및 실개천 등), 단지내 휴게소, 놀이터, 운동장 등과 인접하여 연계되도록 공공보행통로를 설치할 것을 권장한다.
- ③ 학교 등 기타 도시계획시설과 접한 부분에 설치하는 공공보행통로의 경우, 인접대지경계선으로부터 최소폭 1.5미터 이상의 녹지구간을 별도로 확보한 후 공공보행통로를 설치한다.
- ④ 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치할 경우에는 1.5미터 이상을 이격하고, 조경 등을 활용하여 보행의 안전성을 확보한다.

2-4-7 교통처리에 관한 사항

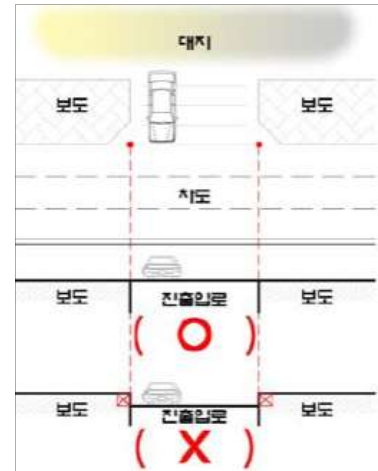
2-4-7-1 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진·출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입 권장구간 내의 범위에 설치할 것을 권장한다.
- ② 차량 출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량 진·출입구를 설치할 수 없다.
 1. 대로급 이상의 도로 및 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로로부터 10미터

2. 버스저류장 및 정차대, 가감속차선 설치구간, 터널 입구 등 공공보행 및 통행 시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
3. 하천, 보행로, 버스정차대, 공원 경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳

2-4-7-2 단지내 차량동선에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’로 조성한다.
- ② 간선도로와의 교차는 직각교차를 권장한다.
- ③ 단지내 부대복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 불허한다.
- ④ 단지 출입구를 이용하는 세대수가 1,000세대 이상이 되고 출입구에 면하여 상가가 배치될 경우에는 단지내 도로의 기준 차선에 추가하여 1개의 차선을 상가에 면하여 설치한다.



[그림 2-4-5] 진·출입구 보행우선구조

2-4-7-3 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 주거용도의 주차대수는 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’, ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준이상을 설치한다. 단 국민임대주택 및 영구임대주택, 행복주택의 경우 공공주택업무처리지침(국토교통부) 별표4(주차장 설치기준)의 기준을 따른다.
- ② 주거용도 이외의 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ③ 주차장 설치는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.
 1. 공동주택용지의 단지내 지하 주차장은 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 하며, 단지 내 안전한 주거환경 조성을 위해 지상주차장 설치 원칙적으로 금지한다. 단, 승인권자(또는 허가권자) 인정하는 경우는 예외로 한다.



[그림 2-4-6] 주차장의 환경친화형 조성기법 예시

2. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치하고, 지하주차장은 썬크 혹은 천창 등을 설치하여 자연채광이 가능하고 범죄예방에 도움이 될 수 있는 구조로 설계한다.

2-4-7-4 대지내 자전거 보관소에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 단지 내 자전거 보관소는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터, 운동시설과 연계하여 설치하도록 하며, 주동의 경우 필로티 공간을 활용할 수 있다.

<표 2-4-6> 자전거 보관소의 1개소당 설치규모

구분	보관가능대수
주 동	주동세대당 0.3대
상 가	30대
복지관 및 관리소	15대
어린이놀이터 및 운동시설	10대

- ② 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’의 규정을 준용한다.
- ③ 자전거 보관소의 설치규모는 1개소 당 <표 2-4-6>에서 정한 기준 이상으로 설치한다.

2-4-8 기타사항에 관한 사항

2-4-8-1 배리어프리에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-81]’의 기준을 따른다.

2-4-8-2 Smart-city에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-82]’의 기준을 따른다.

2-4-8-3 단지내 보도에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-83]’의 기준을 따른다.

2-5 주상복합용지

2-5-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-5-1-1 모든 획지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병할 수 없다. 단, 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 분할 할 수 있다.

2-5-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-5-2-1 건축물 용도는 <표 2-5-1>에 따르며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-5-2-2 공동주택의 비율(당해 건축물의 연면적 합계에 대한 비율임)은 블록별로 80퍼센트 이상 90퍼센트 미만 또는 70퍼센트 이상 80퍼센트 미만 또는 40퍼센트 이상 50퍼센트 미만으로 한다.

- ① 유흥 및 위락기능은 불허용도로 한다.
- ② 건축물 용도표시는 AC로 한다.

<표 2-5-1> 주상복합용지의 건축물 용도

구분		주상복합용지
건축물 용도	도면표시	AC2 (준주거지역)
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 중 아파트 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 안마원, 옥외에 설치하는 골프연습장 제외) - 문화및집회시설 중 공연장, 전시장 - 판매시설 중 상점 - 의료시설 (정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 중 학원, 연구소, 도서관 - 노유자시설 - 운동시설 - 업무시설 주1) - 자동차관련시설 중 주차장 • 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설
	불허용도	• 허용용도 이외 용도
해당블록		• RC1, RC3, RC4

주1) 업무시설 중 오피스텔은 전체 건축물 연면적의 20%에 한하여 설치가능

주2) 교육환경보호구역내에 위치한 주상복합용지의 경우 교육환경보호구역내 금지시설은 불허용도

2-5-2-3 주거와 주거외 용도가 수직적으로 복합된 주상복합 건축물의 경우에는 주거 환경이

보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 주거 외 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 한다.

2-5-2-4 공동주택의 주택규모는 <표 2-5-2>에 규정된 규모 이하로 하며, 주택건설사업권자 (또는 건축허가권자)가 인정하는 경우에는 부여된 세대수 범위 내에서 정해진 주택의 규모보다 작은 면적의 규모로 계획할 수 있다.

2-5-2-5 획지별 건축물의 건폐율, 용적률, 높이의 제한은 <표 2-5-2>를 초과하여 건축할 수 없다. 단, 아래의 경우에 한하여 기준용적률과 높이를 초과하여 건축할 수 있다.

- ① ‘시행지침1-2-4-1’에 따라 용적률 완화를 받는 경우
- ② 확정측량 시 대지면적 감소에 따라 기준용적률을 초과하는 경우

<표 2-5-2> 주상복합부분 주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이

획지번호	주택유형	획지면적 (m ²)	세대수 (호)	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)
RC1	소계	19,759.0	390	35	60	250% 이하 (공동주택 : 200% 미만)
	60m ² -85m ²	14,804.0	307			
	85m ² 초과	4,955.0	83			
RC3	소계	18,448.0	447	35	60	300% 이하 (공동주택 : 270% 미만)
	60m ² -85m ²	12,956.0	333			
	85m ² 초과	5,492.0	114			
RC4	소계	19,958.0	483	35	60	300% 이하 (공동주택 : 270% 미만)
	60m ² -85m ²	13,980.0	359			
	85m ² 초과	5,978.0	124			
합 계		58,165.0	1,320			

2-5-2-6 지구단위계획 결정도에는 주택의 유형과 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용을 <표 2-5-3>에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<표 2-5-2> 지침내용 도면 표시 예시도

단지번호		RC3	
용도	최고층수	AC2	35
건폐율	전체 용적률	60%	300%
주택유형	공동주택 용적률	b(60㎡초과~85㎡초과) c(85㎡초과)	270%

- 단지번호 : 주상복합용지의 가구번호
- 용도 : AC1용도의 주상복합용지
- 최고층수 : 35층 이하
- 주택유형 : a(60㎡ 이하), b(60㎡~85㎡), c(85㎡ 초과)의 공동주택
- 건폐율 : 70퍼센트 이하
- 전체 용적률 : 350퍼센트 이하
- 공동주택 용적률 : 280퍼센트 미만

2-5-3 건축물의 높이에 관한 사항

2-5-3-1 전체적인 건축물의 높이는 상업업무용지와의 조화를 도모토록 한다.

2-5-3-2 ‘시행지침[1-1-5-17]’ 과 관련하여 주택건설사업 승인 시 관계기관과 협의하여야 한다.

2-5-4 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-5-4-1 주거이외 용도의 건축물은 가로활성화 유도를 위해 도로에 면하여 도로와 평행하게 배치하도록 권장한다. 단, 주거용도 건축물의 경우에는 그러하지 아니한다.

2-5-4-2 지구단위계획 결정도에서 지정한 건축한계선은 다음에서 정한 사항에 대하여 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

- ① 인근 대지의 일조, 프라이버시 등 주변지역의 거주환경에 영향이 없다고 판단 되는 경우
- ② 가로의 활성화를 위하여 변경하는 것이 유효하다고 판단되는 경우
- ③ 기타 합리적인 사유가 있는 경우

2-5-5 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-5-5-1 주거동 1개층의 호수는 6호 이하로 하며, 주거동의 형태는 탑상형을 권장한다. 단 1개 주거동의 층수가 25층 이하인 경우 그 주거동의 입면적은 3,500제곱미터 이하로 한다.

2-5-5-2 주동의 지붕형태는 평지붕에 옥상녹화를 권장한다.

2-5-5-3 색채 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’ 의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 [3-8 옥외광고물]’ 의 기준을 따른다.

2-5-5-4 건축물 1층 상업시설의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.

2-5-5-5 주상복합용지의 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 단, 부득이하게 담장설치가 필요한 지역은 담장의 높이 1.2미터 이하의 생울타리, 자연재료 등 투시성이 높은 재료를 사용한 담장을 설치할 수 있다.

2-5-5-6 실외기의 설치기준은 ‘시행지침[2-3-4-7]’ 및 ‘시행지침[2-4-5-9]③항’을 준용한다. 이 때 ‘공동주택’은 ‘주상복합용지 건축물’로 한다.

2-5-6 대지내 공지에 관한 사항

2-5-6-1 전면공지의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-39]’의 규정에 따라 조성한다.

2-5-6-2 공개공지에 관한 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-40]’의 규정에 따라 조성한다.

2-5-7 교통처리에 관한 사항

2-5-7-1 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

① 차량의 진·출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진·출입구의 위치를 변경할 수 있다.

② 차량 출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량 진·출입구를 설치할 수 없다.

1. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선 설치구간, 공원 경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳

2-5-7-2 대지내 차량동선에 관한 사항은 다음과 같다.

① 대지내 도로와 간선도로와의 교차는 직각 교차를 원칙으로 하며, 단지내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 ‘보행자우선구조’로 조성한다.

② 대지내 상업기능과 주거기능을 위한 차량동선은 분리하여 계획한다.

2-5-7-3 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항

① 주거용도의 주차대수는 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’, ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준이상을 설치한다.

주거용도 이외의 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.

- ② 주차장 설치는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.
 1. 주상복합용지 중 주거용도의 세대수가 300세대 이상인 블록에 설치하는 지하 주차장은 법적주차대수의 80퍼센트 이상을 지하에 설치하여야 하며, 주거이외 용도의 법적주차대수의 90퍼센트 이상을 지하에 설치한다.
 2. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진출입 통제장치를 설치한다.

2-5-7-4 대지내 자전거 보관소에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 주동의 자전거 보관소는 세대당 0.3대의 규모로 각 주동에서 사용이 편리한 위치에 설치한다.
- ② 상업시설 이용을 위한 자전거 보관소는 ‘자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령’에 따라 자전거보관소를 확보한다. 이때, 1층 전면공지가 지정된 상업시설의 경우 상업시설에 인접한 전면공지에 우선적으로 설치할 것을 권장한다.
- ③ 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’의 규정을 준용한다.

2-5-8 기타사항에 관한 사항

2-5-8-1 배리어프리에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-81]’의 기준을 따른다.

2-5-8-2 Smart-city에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-82]’의 기준을 따른다.

2-5-8-3 단지내 보도에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-83]’의 기준을 따른다.

2-6 상업용지

2-6-1 가구 및 획지계획에 관한 사항

2-6-1-1 모든 필지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.

2-6-1-2 2-6-1-1의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 이 경우 지형 단차 및 건축물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.

2-6-1-3 필지의 합병의 경우 연접한 2필지에 한하여 허용하며, 각 필지에 지정된 지침 및 지구단위계획결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다. 단, C1에 한해서는 연접한 3필지의 합병이 가능하고, C14 및 C17에 한해서는 연접한 3개의 필지를 조정하여 2개의 필지로 분할이 가능하다.

2-6-1-4 “공동건축가능선”이 지정된 경우에는 건축물을 하나로 건축할 수 있다.

2-6-2 건축물 용도 및 규모에 관한 사항

2-6-2-1 지구단위계획 결정도에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 건축물의 층수에 대한 지침 내용을 <표 2-6-1>에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률, 건축물의 최고층수가 지정된 것으로 한다.

<표 2-6-1> 지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		C1	
용도	최고층수	S3	20
건폐율	용적률	70%	600%

- 가구번호 : 상업용지의 가구번호
- 용도 : S3 용도의 상업용지
- 최고층수 : 20층 이하
- 건 폐 율 : 70퍼센트 이하
- 용 적 률 : 600퍼센트 이하

2-6-2-2 권장용도가 지정된 경우 지상 건축연면적의 30퍼센트 이상 권장용도를 확보한다. 이 때, 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정하며, 권장용도가 2 이상인 경우 해당 권장용도 면적을 합산한 면적을 기준으로 하여 산정한다. 단, C9에 한해서는 가구 ①, ②를 통합하여 권장용도 비율 적용이 가능하다.

2-6-2-3 광장 및 보행자전용도로와 인접한 상업용지는 ‘판매시설’ 및 ‘제1종·제2종근린 생활시설’을 1층 전면권장용도로 지정한다. 1층 전면권장용도가 지정된 경우에는 1층 건축면적의 50퍼센트 이상을 권장용도로 확보하여야 한다.

2-6-2-4 건축물의 용도에 관한 사항은 <표 2-6-2>와 같다.

<표 2-6-2> 상업용지 건축물 용도

구분		일반상업지역 C			근린상업지역 NC	
		S2(역세권)	S3(간선도로)	S4(이면도로)	S5	
주거 및 업무시설군	단독주택	×	×	×	×	
	공동주택	×	×	×	×	
	업무시설	○	●	○	○	
문화 및 집회시설군	문화 및 집회시설	● 제한상영관 제외	○ 제한상영관 제외	○ 제한상영관 제외	○ 제한상영관 제외	
	종교시설	○ 종교집회장 (단, 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함)	○ 종교집회장 (단, 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함)	○ 종교집회장 (단, 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함)	○ 종교집회장 (단, 당해용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함)	
	운동시설	○ 육외 철타미 설치된 골프연습장은 제외	○ 육외 철타미 설치된 골프연습장은 제외	○ 육외 철타미 설치된 골프연습장은 제외	○ 육외 철타미 설치된 골프연습장은 제외	
	수련시설	×	×	×	○	
	노유자시설	×	×	×	○	
	관광휴게시설	○	○	×	×	
	판매시설	●	●	○ 상점 및 이와유사한 용도에 한함	○ 상점 및 이와유사한 용도에 한함	
판매시설군	위락시설	○	○ (C15-②, C16-②, 불허)	○ (C13,C14,C17는 불허)	×	
	숙박시설	○	×	○ (C13,C14,C17는 불허)	×	
	의료시설	○ (정신병원 및 격리병원제외)	○ (정신병원 및 격리병원제외)	○ (정신병원 및 격리병원제외)	○ (정신병원 및 격리병원제외)	
교육연구 의료시설군	교육연구시설	○	○	○	○	
	산업시설군	공장	×	×	×	×
		창고시설	×	×	×	×
위험물저장 및 처리시설		×	×	×	×	
기타 시설군	1종 근린생활시설	○	○	●	●	
	2종 근린생활시설	○	○	●	●	
	운수시설	×	×	×	×	
	자동차 관련 시설	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	○ 주차장, 세차장에 한함	
	교정 및 군사시설	×	×	×	×	
	방송통신시설	○	○	○	○	
	발전시설	×	×	×	×	

주1) ● 권장용도 / ○: 국토의계획및이용에관한법률에 따라 건축할 수 있는 용도 / X: 불허용도
 주2) 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설과 위락시설의 경우에는 공원, 녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 100미터 이외의 지역에서 건축할 수 있으며, 거리의 산정은 관련 법령 및 기준에 따른다.
 주3) 교육환경보호구역 내 위치한 상업용지의 경우 교육환경보호구역 내 금지시설은 불허

2-6-2-5 <표 2-6-3>의 건폐율, 용적률, 최고층수, 최저층수는 상업용지에 건축이 가능한 최대 규모로서 별도의 규정이 없는 한 이를 초과할 수 없다. 단, 도시계획조례 및 건축조례 등에 의거하여 용적률을 완화 받은 경우에는 예외로 한다.

<표 2-6-3> 상업용지 건폐율·용적률·높이

구 분	일반상업지역(C)				
	S2(역세권)	S3(간선도로)		S4(이면도로)	
건폐율 (%)	• 70%이하	• 70%이하		• 70% 이하	
기준용적률 (%)	• 700%이하	• 600%이하		• 500% 이하	
최고층수	—	• 12층 이하	• 20층 이하	• 8층 이하	• 10층 이하
해당블록	• C9	• C3, C5, C8, C12, C15, C16	• C1	• C6, C7, C10, C11, C13, C14, C17	• C2, C4

주1) S3~S5의 해당블록별 최고층수는 지구단위계획 결정도에 따름

2-6-2-6 ‘시행지침[1-1-5-17]과 관련하여 상업용지 중 C9는 건축허가 시 관계기관과 협의하여야 한다.

2-6-3 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-6-3-1 건축물 전면 방향은 주요 간선가로, 보행자전용도로, 광장, 공원 순으로 향하도록 한다.

2-6-3-2 대지외곽 경계 중 공원, 도로변 등의 공공공간과 인접할 경우 ‘가로활성화 및 가로디자인 특화 조치’ 를 위해 건축한계선, 건축지정선 및 벽면지정선을 지정하며, 그 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-6-3-3 지구단위계획 결정도에서 지정한 건축한계선, 건축지정선 및 벽면지정선은 다음에서 정한 사항에 대하여 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

- ① 인근 대지의 일조, 프라이버시 등 주변지역의 거주환경에 영향이 없다고 판단되는 경우
- ② 가로의 활성화를 위하여 변경하는 것이 유효하다고 판단되는 경우
- ③ 기타 합리적인 사유가 있는 경우

2-6-4 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-6-4-1 옥상 및 지붕에는 투시형 또는 철재 파라펫, 옥상조경을 활용하여 옥상시설물을 차폐하여야 하며, 안전시설도 함께 설치하여야 한다.

2-6-4-2 색채 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 [3-8 옥외광고물]’의 기준을 따른다.

2-6-4-3 옥외계단 등은 건축물과 조화를 이룰 수 있는 다양한 재료와 색채를 사용하여 건축물과 일체감 있게 계획한다.

2-6-4-4 건축물의 주전면의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 평균지반고 이상으로 20센티미터 이상 차이가 나지 않도록 하며, 장애인 등을 위한 경사로 등을 설치하는 경우에는 경사도 12분의 1 이하로 경사로를 설치할 것을 권장한다.

2-6-4-5 실외기의 설치기준은 ‘시행지침 [2-3-4-7]’의 기준을 따른다.

2-6-4-6 환기탑의 설치기준은 다음과 같다.

- ① 대규모 건물의 공조시설에 부속되는 환기탑은 보행통행로에 설치하지 않는다.
- ② 보행로 주변에 설치할 경우에는 주변의 식재 등으로 충분히 차폐될 수 있도록 하며 환기구가 노출될 경우에는 보행자보다 높이 설치한다.
- ③ 환기구의 환기방향이 보행통행로를 향하지 않도록 한다.
- ④ 건축물과 조화를 이룰 수 있는 색채 및 재료를 사용하여야 한다.



[그림 2-6-1] 환기구 설치 예시도

2-6-4-7 지붕 형태 및 옥탑에 대한 사항은 ‘시행지침 [2-8-4-4]’의 규정을 준수한다.

2-6-4-8 쓰레기 적치장 및 분리수거장의 설치 기준은 ‘시행지침[2-3-4-9]’의 기준을 따른다.

2-6-5 대지내 공지에 관한 사항

2-6-5-1 전면공지의 조성방법은 다음과 같다.

- ① 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도 및 공원의 보행자통로의 포장높이와 같도록 조성하여야 한다.
- ② 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장, 에어컨실외기 등 장애물의 설치를 불허한다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치는 예외로 한다.
- ③ 이외의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-39]’의 규정에 따라 조성한다.

2-6-5-2 공개공지에 관한 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-40]’의 규정에 따라 조성한다.

2-6-6 교통처리에 관한 사항

2-6-6-1 대지내 차량 진·출입에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진·출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치하여야 한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입불허구간의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-6-6-2 대지내 차량동선에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행자우선구조’로 조성한다.
- ② 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
- ③ 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.

2-6-6-3 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항

- ① 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 설치에 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.

1. 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 진·출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

2-6-6-4 대지내 자전거 보관소에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 상업시설 이용을 위한 자전거 보관소는 ‘자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령’에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다. 이때, 1층 전면공지가 지정된 상업시설의 경우 상업시설에 인접한 전면공지에 우선적으로 설치할 것을 권장한다.
- ② 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’의 규정을 준용한다.

2-6-7 기타사항에 관한 사항

2-6-7-1 배리어프리에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-81]’의 기준을 따른다.

2-6-7-2 Smart-city에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-82]’의 기준을 따른다.

2-6-7-3 단지내 보도에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-83]’의 기준을 따른다.

2-7 업무 및 교육시설용지

2-7-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-7-1-1 모든 필지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본 단위로 하며, 분할하거나 합병할 수 없다. 단 업무용지의 경우 해당용지에 조성되는 업무시설의 규모에 따라 차량진출입구간 허용 범위내에서 최대 3필지까지 분할할 수 있다.

2-7-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-7-2-1 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 <표2-7-1>, <표2-7-2>를 따른다.

<표 2-7-1> 업무용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		업무용지	
도면표시		PU1	PU2
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 10에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 공공업무시설(주민자치센터, 119안전센터, 순찰지구대, 우체국, 수도사업소) - 일반업무시설(오피스텔 제외) - 노유자시설 - 교육연구시설 중 도서관 - 운동시설 - 제1종근린생활시설(가, 나, 다목에 한함) 사회복지사업법에 의한 사회복지시설 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 10에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 공공업무시설(법원, 검찰청, 지방행정타운(자치행정, 교육청, 보건소, 세무서 등), 소방서, 경찰서) - 일반업무시설(오피스텔 제외) - 노유자시설 - 교육연구시설 - 문화및집회시설 - 운동시설 - 방송통신시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도
건폐율(%)		• 50% 이하	• 60% 이하
기준용적률(%)		• 200% 이하	• 500% 이하
최고층수		• 5층 이하	• 10층 이하
해당블록		• 업무1~2, 업무5~6, 업무8~13	• 업무3~4, 업무16~17

주1) 운동시설 및 제1종근린생활시설(가, 나, 다목에 한함)을 계획하는 경우 두 용도의 건축물 연면적은 해당 건축물 연면적의 30% 미만으로 계획한다.

<표 2-7-2> 교육시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		교육시설용지			
건축물 용도	도면 표시	E1	E2	E3	E4
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 10에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 중 유치원 영유아보육법에 의한 어린이집, 「학원의설립운영및과외교습에관한법률시행령」에 의한 미성년자를 주된 대상으로 하는 학원 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 10에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 중 학교 (유치원의 경우 유아교육법에 따른 병설유치원에 한함) 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 10에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 중 학교 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 10에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 중 학교
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도
건폐율(%)	• 50% 이하	• 50% 이하	• 50% 이하	• 50% 이하	
기준용적률(%)	• 200% 이하	• 200% 이하	• 200% 이하	• 200% 이하	
최고층수	• 4층 이하	• 5층 이하	• 5층 이하	• 5층 이하	
해당분류	• 유1~5, 유7, 유11	• 초1~8	• 중1~4, 중6	• 고1~3	

주) 유치원 용지의 경우 택지개발촉진법 시행령 제7조 제4항 제2호에 규정된 용도를 복합하여 건축할 수 있으며, 이 경우 동 규정에 따라 건축면적의 70퍼센트 이상을 유치원으로 건축하여야 함

<표 2-7-2> 교육시설용지 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이(계속)

구분		교육시설용지	
건축물 용도	도면 표시	E5	E6
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 10에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 (학교제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 10에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 교육연구시설 중 특수학교
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도
건폐율(%)	• 20% 이하	• 50% 이하	• 50% 이하
기준용적률(%)	• 80% 이하	• 200% 이하	• 200% 이하
최고층수	• 4층 이하	• 5층 이하	• 5층 이하
해당분류	• 교육1~2	• 특1	

주) 교육연구시설(교육1~교육2)은 준치시설로서 준치되는 동안에는 준치결정 당시 설치된 시설의 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이를 한시적으로 유지하며, 신축 및 개축시에는 지구단위계획에서 지정한 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고층수를 적용

2-7-2-2 지구단위계획 결정도에는 <표 2-7-3>과 같이 정해진 위치에 건폐율, 용적률, 건축물의 층수가 문자나 숫자로 표시되어야 하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률, 건축물의 최고층수가 지정된 것으로 한다.

<표 2-7-3> 지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		업무4	
용도	최고층수	PU2	10
건폐율	용적률	60%	500%

- 가구번호 : 업무 및 교육시설용지의 가구번호
- 용도 : PU2 용도의 업무 및 교육시설용지
- 최고층수 : 10층 이하
- 건 폐 율 : 60퍼센트 이하
- 용 적 률 : 500퍼센트 이하

2-7-2-3 지구단위계획 결정도에 표기된 바에 따르며, 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계 법규에 따른다.

2-7-3 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

2-7-3-1 교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다.

2-7-3-2 경사지에 위치한 건축물은 지형을 활용하여 배치할 것을 권장한다.

2-7-3-3 대지의외곽 경계 중 공원, 도로변 등의 공공공간과 인접할 경우 ‘사용자의 안전과 주행차량 소음저감을 위한 조치’에 필요한 공간을 확보하고자 건축한계선을 지정하며, 그 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-7-3-4 교육시설용지 내 지정된 건축한계선은 소음저감을 위한 이격기능으로 경비실 및 담장은 건축한계선 적용을 제외한다.

2-7-4 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-7-4-1 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 단, 인접대지 또는 도로 등과 높이차로 인한 보행 안전성 문제 등 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 1.2미터 이하의 담장, 대문 등을 설치할 수 있다.

2-7-5 대지내 공지에 관한 사항

2-7-5-1 대형 업무시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명 등을 설치한다.

2-7-5-2 전면공지의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-39]’의 규정 및 다음에 따라 조성한다.

- ① 업무시설은 이용객의 동선을 고려하여 주요도로와 공원에 접한 대지경계선에서 3미터 이상 건축선을 후퇴하여 전면공지 조성을 권장한다.
- ② 교육시설은 등하교시간과 같이 특정시간대에 이용객 증가를 고려하여 건축물의 주출입구와 주요 도로에 접한 대지경계선에서 3미터 이상 건축선을 후퇴하여 전면공지 조성을 권장한다.

2-7-5-3 공개공지에 관한 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-40]’의 규정에 따라 조성한다.

2-7-5-4 공공조경의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-41]’의 규정에 따라 조성하며, 지구단위계획 결정도에 따로 지정되어 있지 않더라도 생활가로에 면한 학교의 경우에는 쾌적한 보행환경 조성 및 가로미관 증진을 위하여 공공조경 설치를 권장한다.

2-7-6 교통처리에 관한 사항

2-7-6-1 대지내 차량 진·출입구에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진·출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진·출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입불허구간의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ③ 면적 1,000제곱미터 이하의 대지에서는 차량출입허용구간 1개소마다 1개의 차량 진·출입구만을 허용하고, 건축물의 주출입구는 단차 없이 접근이 가능하도록 한다.

2-7-6-2 보행자 동선에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하되, 보행자전용도로나 공원에 면한 학교의 경우에는 그와 연결되게 설치하도록 권장한다.
- ③ 대지내 보행자 통행로는 자동차도로와는 반드시 분리되어야 하고, 교차가 불가피한 경우 보행자 우선이 보장되는 구조로 설치한다.

2-7-6-3 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 설치에 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준과 다음의 기준을 따른다.
 1. 대지내에 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 진·출입구는 전면도로 측 대지경계선에서 3미터 이상 이격하여 설치하여야 한다. 이때, 대지경계선에서 지하주차장 진·출입구의 시작점까지의 차도는 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.

2-7-6-4 대지내 자전거 보관소에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 업무시설 및 교육시설 이용을 위한 자전거 보관소는 ‘자전거이용활성화에관한 법률시행령’에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다.

-
- ② 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’의 규정을 따른다.

2-7-7 기타사항에 관한 사항

2-7-7-1 배리어프리에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-81]’의 기준을 따른다.

2-7-7-2 Smart-city에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-82]’의 기준을 따른다.

2-7-7-3 단지내 보도에 관한 사항은 ‘시행지침 [1-1-5-83]’의 기준을 따른다.

2-8 기타시설용지

2-8-1 가구 및 획지에 관한 사항

2-8-1-1 모든 필지는 본 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지를 기본 단위로 하며, 분할하거나 합병할 수 없다.

2-8-1-2 2-8-1-1의 규정에도 불구하고 물류유통시설용지 및 의료복합시설용지의 경우 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 이 경우 지형 단차 및 건축물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.

2-8-1-3 “공동건축가능선”이 지정된 경우에는 건축물을 하나로 건축할 수 있다.

2-8-2 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

2-8-2-1 지구단위계획 결정도에는 <표2-8-1>과 같이 정해진 위치에 건폐율, 용적률, 건축물의 층수가 문자나 숫자로 표시되어야 하며, 시행지침서에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률, 건축물의 최고층수가 지정된 것으로 한다.

<표 2-8-1> 지침내용 도면 표시 예시도

가구번호		복1	
용도	최고층수	W	5
건폐율	용적률	50%	250%

- 가구번호 : 기타시설용지의 가구번호
- 용도 : W 용도의 기타시설용지
- 최고층수 : 5층 이하
- 건 폐 율 : 50퍼센트 이하
- 용 적 률 : 250퍼센트 이하

2-8-2-2 지구단위계획 결정도에 표기된 바에 따르며, 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규에 따른다.

2-8-3 건축물의 배치 및 건축선 등에 관한 사항

2-8-3-1 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.

2-8-4 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

2-8-4-1 건축물의 외벽의 재료 및 색상은 주변 환경과 조화를 고려하여 선정한다.

2-8-4-2 도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부와 공공공지의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며, 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.

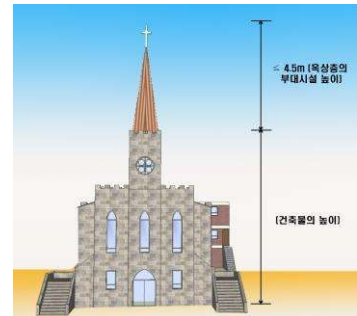
- ① 대지경계부에 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2미터이하 높이의 화관목류 생울타리, 자연재료 등 투시성이 높은 재료를 사용하여 설치할 것을 권장한다.

2-8-4-3 색채 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건축물의 색채는 ‘시행지침 [3-6 도시색채]’의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물(간판)은 ‘시행지침 [3-8 옥외광고물]’의 기준을 따른다.

2-8-4-4 종교시설용지의 지붕 형태 및 옥탑 등에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 옥상층의 부대시설(옥탑, 철탑 등)의 높이는 4.5미터를 초과할 수 없다.
- ② 네온, 백열등류의 장식 등의 설치를 금지하며, 간접조명을 권장한다.



[그림 2-8-1] 종교시설의 높이 규제 예시도

2-8-4-5 실외기의 설치기준은 ‘시행지침[2-3-4-7]’의 기준을 따른다.

2-8-5 대지내 공지에 관한 사항

2-8-5-1 종교시설의 경우에는 특정일의 이용객 증가에 대비하여 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 건축물의 주출입구에 면한 대지경계선에서 3미터 이상 건축선을 후퇴하여 전면공지를 조성하도록 권장한다.

2-8-5-2 전면공지의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-39]’의 규정에 따라 조성한다.

2-8-5-3 공개공지에 관한 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-40]’의 규정에 따라 조성한다.

2-8-5-4 공공조경의 조성방법은 ‘시행지침 [1-1-5-41]’의 규정에 따라 조성한다.

2-8-6 교통처리에 관한 사항

2-8-6-1 차량 진·출입구 설치에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 차량의 진·출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치하여야 한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진·출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 도로 건너편 단지의 차량의 진·출입구로부터 30미터 이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 십자형 교차로 한다.
- ③ 면적 1,000제곱미터 이하의 대지에서는 차량출입허용구간 1개소마다 1개의 차량 진·출입구만을 허용한다.

2-8-6-2 부설주차장의 주차대수 산정 및 주차장 설치에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 주차대수는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ② 주차장 설치에 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리조례’에서 규정된 설치기준과 다음의 기준을 따른다.
 1. 지상주차장은 투수성 포장 등 환경친화적으로 조성하고, 여성 및 장애인을 위한 주차장을 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.
 2. 대지내에 지하주차장을 설치할 경우 지하주차장 진·출입구는 전면도로 측 대지경계선에서 3미터 이상 이격하여 설치하여야 한다. 단, 전면도로에서 3미터 이상 이격하여 건축한계선을 설치하여야 한다. 이때, 대지경계선에서 지하주차장 진·출입구의 시작점까지의 차도는 보도와 단차가 없도록 평탄한 구조로 조성하여야 한다.
 3. 지하주차장 설치시 주차장의 진·출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기를 설치할 권장하고, 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.
 4. 지하주차장 내에는 밝은 색채를 사용하며, 시야를 가리는 기둥, 벽을 배제하고, 이동경로, 진·출입구 등의 표지판을 설치한다.

2-8-6-3 사회복지시설, 종교시설, 종합의료시설, 자동차관련시설 중 주차장, 도시지원시설, 물류유통시설의 대지내 자전거주차장에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 해당시설 이용을 위한 자전거 보관소는 ‘자전거 이용 활성화에 관한 법률 시행령’에 따라 자전거보관소를 확보하여야 한다.
- ② 자전거 주차장의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’ 제16조의 규정에 따른다.

2-8-7 기타시설별 시행지침에 관한 사항

2-8-7-1

<표 2-8-2>

	해당사항 없음
--	---------

2-8-7-2 종교시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 종교시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-3>를 따른다.

<표 2-8-3> 종교시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		종교시설용지	
건축물 용도	도면표시	RF1	
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 10에 따른 다음의 시설 - 제2종 근린생활시설 중 종교집회장 - 종교시설(방안당 제외) - 노유자시설 - 교육연구시설 중 유치원 	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
	건폐율(%)	• 20% 이하	• 50% 이하
	기준용적률(%)	• 80% 이하	• 200% 이하
	최고층수	• 4층이하	• 4층이하, 해발고도 105m 이하(중)
	해당블록	• 종12	• 종2~6, 종8~10 종6

주1) 종교시설용지 중 종12(블로동 성당)은 존치시설로서 존치되는 동안에는 존치결정 당시 설치된 시설의 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이를 한시적으로 유지하며, 신축 및 개축시에는 지구단위계획에서 지정한 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고층수를 적용한다.

주2) 노유자시설 및 교육연구시설 중 유치원을 계획하는 경우 두 용도의 건축물 연면적은 해당 건축물 연면적의 30% 미만으로 계획한다.

2-8-7-3

<표 2-8-4>

	해당사항 없음
--	---------

2-8-7-4 유통 및 공급시설, 하수도, 방재시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 당해시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-5>를 따른다.
- ① 당해시설 중 도시계획시설로 결정된 시설은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 건축한다.

<표 2-8-5> 공급처리시설 및 하수도, 방재시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		공급처리시설용지	
건축물 용도	도면표시	Z2	
	허용용도	• 집단에너지공급시설	
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	
건폐율(%)	• 20%이하		
기준용적률(%)	• 80%이하		
최고층수	• 4층 이하 • 4층 이하, 해발고도 105m 미만(가1)		
해당블록	• 가2~가3		

<표 2-8-5> 공급처리시설 및 하수도, 방재시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이(계속)

구분		공급처리시설용지	
건축물 용도	도면표시	Z5	Z6
	허용용도	• 오수중계펌프장	• 저류지
	불허용도	• 허용용도 이외 용도	• 허용용도 이외 용도
건폐율(%)	• 20% 이하	• 20% 이하	
기준용적률(%)	• 80% 이하	• 80% 이하	
최고층수	• 4층 이하	• 4층 이하	
해당블록	• 오1	• 저1~2	

2-8-7-5 위험물 저장 및 처리시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 위험물 저장 및 처리시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-6>를 따른다.
- ② 블록내 모든 시설은 복합적으로 건축할 수 있으며, 이때 부대시설의 바닥면적의 합계는 해당 건축물 연면적의 40퍼센트 이하로 한다.

<표 2-8-6> 위험물 저장 및 처리시설 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		위험물 저장 및 처리시설	
건축물 용도	도면표시	주유	총
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 10에 따른 다음의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 위험물저장및처리시설 중 주유소, 석유판매소 위험물안전관리법 시행규칙 별표13호에 의한 부대시설 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표 10에 따른 다음의 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 위험물저장및처리시설 중 액화석유가스충전소 액화석유가스의 안전관리 및 사업법 시행규칙 별표4호에 의한 부대시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외 용도
	건폐율(%)	<ul style="list-style-type: none"> 50% 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 20% 이하
기준용적률(%)	<ul style="list-style-type: none"> 100% 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 80% 이하 	
최고층수	<ul style="list-style-type: none"> 4층 이하 	<ul style="list-style-type: none"> 4층 이하 	
해당블록	<ul style="list-style-type: none"> 위5 	<ul style="list-style-type: none"> 위1, 위6 	

2-8-7-6 자동차 관련시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 자동차 관련시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표2-8-7>을 따른다.
- ② 주차장의 결정·구조 및 설치에 관하여는 ‘주차장법’ 및 ‘인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례’가 정하는 규정에 의하여 설치하여야 한다.
 1. 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 ‘건축법시행령’ 별표1호의 제1·2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외), 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외), 업무시설(오피스텔 제외), 자동차관련시설(폐차장, 정비공장 제외)(이하 근린생활시설 등이라 함)과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70퍼센트 이상이어야 한다.
- ③ 근린생활시설 등을 배치할 경우 다음의 기준을 준수하여야 한다.
 1. 근린생활시설 등의 비율은 지상층 연면적에 대한 대지면적 비율(용적률)의 30퍼센트 미만이어야 한다.
 2. 근린생활시설 등을 설치할 경우 지상 1층부에는 바닥면적의 50퍼센트 이하로 하여야 한다.
 3. 주차장용지
 - 주차장출입구는 가장 넓은 도로에 설치한다. 단, 진출입이 금지된 구간은 제외한다.
 - 근린생활시설의 배치는 전면도로 외 도로나 부출입구변으로 배치하는 것을 권장한다. 단, 한면만 도로에 접하는 주차장은 예외로 할 수 있다.

- ④ 주차장은 원칙적으로 자주식으로 설치하되, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 불가피하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑤ 주차장용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-7>를 따른다.

<표 2-8-7> 자동차 관련시설 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		자동차 관련시설용지		
도면표시		P1	P2	P3
건축물 용도	허용용도	• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도 포함)	• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도 포함)	• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용 건축물 및 부속용도 포함)
	불허용도	• 허용용도 외의 용도	• 허용용도 외의 용도 • 교육환경보호구역 내 불허용도	• 허용용도 외의 용도 • 교육환경보호구역 내 불허용도
건폐율(%)		• 80% 이하	• 80% 이하	• 80% 이하
기준용적률(%)		• 560% 이하	• 400% 이하	• 240% 이하
최고층수		• 7층 이하	• 5층 이하 (주14는 계획지반고에서 20m 이하)	• 3층 이하
해당블록		• 주8, 주10~13	• 주9, 주14, 주19, 주21, 주23, 주54	• 주2~3, 주5~7 주15~18, 주20, 주22, 주36, 주47, 주53

주) 주14의 지붕은 옥상녹화를 권장한다.

2-8-8 도시지원시설에 관한 사항

2-8-8-1 도시지원시설용지에 관한 사항은 다음과 같다.

① 도시지원시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 다음과 같다.

<표 2-8-8> 도시지원시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		도시지원시설용지
건축물 용도	도면표시	II
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조에 따른 도시형 공장 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한시설 • 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항에 따른 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업 진흥법」 제5조에 따른 소프트웨어진흥시설 • 「건축법」 시행령 별표1에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 중 기숙사 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장 - 교육연구시설 중 교육원 및 연구소 - 업무시설 - 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 판매시설 중 상점 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (안마사술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) - 방송통신시설 - 동물 및 식물관련시설 중 마~아항 • 원예시설 등 농업관련 시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 외의 용도
건폐율(%)	<ul style="list-style-type: none"> • 60% 이하 	
기준용적률(%)	<ul style="list-style-type: none"> • 300% 이하 	
최고층수	<ul style="list-style-type: none"> • 10층 이하 	
해당블록	<ul style="list-style-type: none"> • 도시14, 도시16 	

주1) 지식산업센터 내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 따름

주2) 업무시설 중 오피스텔의 비율은 건축물 연면적의 30%와 업무시설로 조성되는 면적의 50%를 초과할 수 없음

주3) 판매시설 중 상점, 제1종, 제2종 근린생활시설의 비율은 건축물 연면적의 20%를 초과할 수 없음

<표 2-8-8> 도시지원시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이(계속)

구분		도시지원시설용지
건축물 용도	도면표시	I3
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조에 따른 도시형 공장 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한시설 • 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항에 따른 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업 진흥법」 제5조에 따른 소프트웨어진흥시설 • 「건축법」 시행령 별표1에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 공동주택 중 기숙사 - 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장 - 교육연구시설 중 교육원 및 연구소 - 업무시설 - 의료시설(정신병원 및 격리병원 제외) - 노유자시설 - 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) - 판매시설 중 상점 - 제1종근린생활시설 - 제2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) - 방송통신시설(데이터센터 제외) - 동물 및 식물관련시설 중 마~야항 • 원예시설 등 농업관련 시설로서 국토교통부령으로 정하는 시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 외의 용도
건폐율(%)	<ul style="list-style-type: none"> • 60% 이하 	
기준용적률(%)	<ul style="list-style-type: none"> • 300% 이하 	
최고층수	<ul style="list-style-type: none"> • 10층 이하 • 10층 이하, 해발고도 105m 미만(도시1), 일부 해발고도 105m 미만(도시2~3) 	
해당블록	<ul style="list-style-type: none"> • 도시15 	

주1) 지식산업센터 내 입주업체의 생산활동을 지원하기 위한 시설의 종류 및 규모는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제36조의4에 따름

주2) 업무시설 중 오피스텔의 비율은 건축물 연면적의 30%와 업무시설로 조성되는 면적의 50%를 초과할 수 없음

주3) 판매시설 중 상점, 제1종, 제2종 근린생활시설의 비율은 건축물 연면적의 20%를 초과할 수 없음

2-8-9 물류유통시설에 관한 사항

2-8-9-1 물류유통시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-9>를 따른다.

2-8-9-2 ‘시행지침[1-1-5-17]’ 과 관련하여 건축허가 시 관계기관과 협의하여야 한다.

<표 2-8-9> 물류유통시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분	물류유통시설용지		
	도면표시	DC1	DC2
건축물 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「물류유통시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 물류단지시설 중 창고 • 「유통산업발전법」에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 대규모점포 - 전문상가단지 - 집배송시설 - 공동집배송센터 • 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 농수산물도매시장 - 농수산물종합유통센터 • 「건축법」 시행령 별표에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 판매시설 - 운수시설 중 여객자동차터미널 - 창고시설 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외촬영이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외) - 문화 및 집회시설 - 업무시설 - 운동시설(옥외촬영이 설치된 골프연습장 제외, 물류1-2에 한함)(추가) - 노유자시설 중 어린이집(물류1-2에 한함)(추가) • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조에 따른 도시형 공장 • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 의한 지식산업센터 및 생산활동을 지원하기 위한시설 • 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조 제4항에 따른 벤처기업집적시설 • 「소프트웨어산업 진흥법」 제5조에 따른 소프트웨어진흥시설 <p>주) 물류1-1(서측3필지) : 대규모점포, 판매시설의 비율은 건축물 연면적의 50% 이상 확보하여야 함</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 「물류유통시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 물류단지시설 중 창고 • 「유통산업발전법」에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 대규모점포 - 전문상가단지 - 집배송시설 - 공동집배송센터 • 「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 농수산물도매시장 - 농수산물종합유통센터 • 「건축법」 시행령 별표에 따른 시설 중 다음의 어느 하나에 해당하는 시설 <ul style="list-style-type: none"> - 판매시설(물류2에 한함) - 창고시설 - 제1종 근린생활시설 - 제2종 근린생활시설 (안마시술소, 단란주점, 옥외촬영이 설치된 골프연습장 및 고시원 제외)
	불허용도	• 허용용도 외의 용도	• 허용용도 외의 용도
건폐율(%)	• 60% 이하	• 60% 이하	
기준용적률(%)	• 300% 이하	• 300% 이하	
최고층수	• 일부 해발고도 105m 미만	• 해발고도 105m 미만(물류2에 한함)	
해당블록	• 물류1-1, 물류1-2	• 물류2~3	

2-8-10 통신시설에 관한 사항

2-8-10-1 통신시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-10>를 따른다.

<표 2-8-11> 통신시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		통신시설용지
건축물 용도	도면표시	CF1
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표 1에 따른 다음의 시설 - 제1종 근린생활시설 중 통신용 시설 - 방송통신시설
	불허용도	• 허용용도 외의 용도
건폐율(%)		• 50% 이하
기준용적률(%)		• 80% 이하
최고층수		• 4층 이하
해당블록		• 통1

2-8-11

2-8-11-1

<표 2-8-12>

해당사항 없음	
---------	--

2-8-12 문화재용지에 관한 사항

2-8-12-1 문화재용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-12>를 따른다.

<표 2-8-13> 문화재용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		문화재용지
건축물 용도	도면표시	CH1
	허용용도	• 문화재 보존·관리를 위한 시설(문화재 현상변경 허가를 득한 시설에 한함)
	불허용도	• 허용용도 외의 용도
건폐율(%)		• 20% 이하
기준용적률(%)		• 50% 이하
최고층수		• 1층 이하
해당블록		• 문1

2-8-13 문화복합용지에 관한 사항

2-8-13-1 문화복합용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표 2-8-13>를 따른다.

<표 2-8-14> 문화복합용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		문화복합용지
건축물 용도	도면표시	CU1
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 문화 및 집회시설 중 집회장(바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만), 전시장, 동·식물원 제1종 근린생활시설 제2종 근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외철타이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외) 판매시설(바닥면적의 합계가 2천㎡ 미만) 중 소매시장, 상점(일반게임제공업 제외) <p>주) 문화 및 집회시설은 건축물 연면적의 30% 이상 확보해야 함</p>
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 외의 용도
건폐율(%)		<ul style="list-style-type: none"> 50% 이하
기준용적률(%)		<ul style="list-style-type: none"> 200% 이하
최고층수		<ul style="list-style-type: none"> 4층 이하(계획지반고에서 20m 미만) ※옥상층 부대시설 높이 포함
해당블록		<ul style="list-style-type: none"> 문복1

3 경관 및 공공부문 시행지침

3-1 경관컨셉 및 구조 설정

3-1-1 검단지구 컨셉 설정

3-1-1-1 시대적 변화, 상위계획 및 주변 여건을 분석하여 경관목표를 설정하고 이에 부합하는 경관이미지를 도출한다.

3-1-1-2 경관이미지에 부합하고 검단의 경관 특성을 바탕으로 ‘하늘이 내려준 7개의 새로운 빛의 도시, 검단’ 을 컨셉으로 하여 검단만의 경관을 가진 친환경 도시를 구현하도록 한다.

시대적 변화	상위계획	검단 지역경관구조
<ul style="list-style-type: none"> 개발중심에서 소통하는 도시로 고정형에서 유연한 도시로 효율중심에서 여유 있는 도시로 	<ul style="list-style-type: none"> 검단개발계획 「친환경도시, 디자인도시, 문화도시」 검단경관기본계획 「Cityscape in Flux 유동하는 도시경관」 	<ul style="list-style-type: none"> 그린네트워크_산림 녹지축 보전/연계 매력 있는 수변 공간_나진포천, 계양천 기 개발지역과의 조화 및 차별성 경관 위해 요인 저감 아이디어 모색



[그림 3-1-1] 경관목표 설정

통합된 도시이미지 형성

자연과 도시의 어울림을 감상할 수 있는 경관
검단만이 가지고 있는 자연환경과 조화를 이루는
검단 전체의 일관된 경관만들기

개성 있는 도시경관 창출

권역별 여건과 특징에 맞는 경관
자연환경, 도시경관, 주요 건축물 등을 고려한
개성있는 경관만들기

주민과 함께하는 마을경관 조성

주민들에 의해 만들어지고 관리되는 경관
이웃과 함께 교류하고, 공동체에 참여하는 커뮤니티문화를 촉진하고,
주민들에 의해 형성, 관리되는 경관만들기



[그림 3-1-2] 경관컨셉 설정

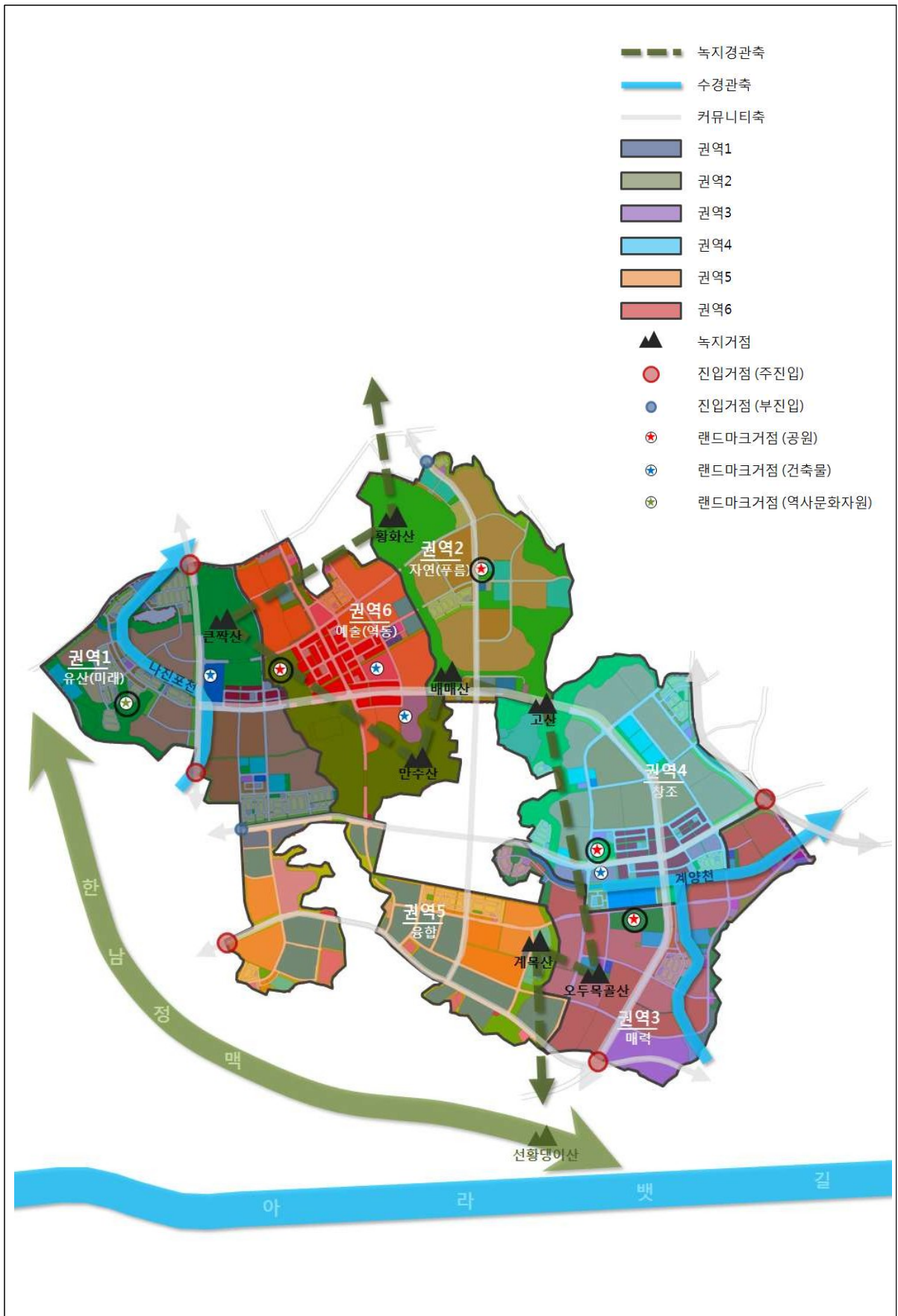
3-1-2 경관구조 설정

3-1-2-1 경관컨셉 및 공간별 기능과 성격을 고려하여 경관구조를 설정하고, 이러한 단위공간들이 도시 내에서 유기적인 네트워크를 형성하여 차별화된 분위기를 연출할 수 있도록 한다.

3-1-2-2 경관구조는 아래 표와 같다.

<표 3-1-1> 경관구조 설정

구분	내용
경관축구상	경관축을 중심으로 통일감 있는 경관 창출
녹지경관축 Green Network	주요 녹지 거점을 연계하는 그린네트워크 형성 (황화산-큰짜산-만수산-배매산-고산-오두목골산)
수경관축 Blue Network	지역별 특성에 맞는 테마형 수변가로 조성 (계양천, 나진포천)
커뮤니티축 Community Network	구시가지와 연결되는 중심생활가로 조성 (구시가지-중심상업지역1-중심상업지역2)
경관권역구상	입지특성에 따라 개성 있는 경관 창출
권역 1 (미래권역)	다음세대를 위한 유산적 성격을 가진 창의성 테마권역
권역 2 (푸름권역)	더 가까이에서 즐기고 계속 성장해 나가는 자연환경권역
권역 3 (매력권역)	테마가 있는 디자인들이 시도되는 디자인 특화권역
권역 4 (창조권역)	차별화되는 전무후무한 색다른 콘텐츠 특화권역
권역 5 (융합권역)	다양한 커뮤니티 방식으로 세대를 초월하는 소통권역
권역 6 (역동권역)	독특한 발상들이 실제로 구현되는 역동성 테마권역
경관거점구상	각 거점의 성격별로 특색 있는 경관 창출
녹지거점	검단의 지역적 특색을 살려주는 주요 녹지 거점
진입거점	검단신도시 대표적 이미지를 전달하는 진입 거점
조망거점	대상지 내 우수경관자원으로의 조망 확보 거점
랜드마크거점	도시공간의 상징적 정체성 부여 거점



[그림 3-1-3] 경관구조도

3-2 자연 · 생태경관 보전

3-2-1 기본방향

3-2-1-1 자연지형의 훼손을 최소화할 수 있도록 자연지형에 순응하는 도시경관을 형성하도록 한다.

3-2-1-2 고지대 및 급경사의 개발입지를 제한한다.

3-2-1-3 보전요구 동식물 서식처 및 보전적성 녹지자연도, 생태자연도, 표고, 경사율 등을 고려하여 자연순응형으로 개발한다.

3-2-1-4 주요 산림경관에 대한 조망 및 자연 스카이라인 훼손을 최소화하도록 한다.

3-2-2 자연생태경관자원이 활용

3-2-2-1 중요한 자연자원은 공원으로 조성하여 보전한다.

- ① 생태계 기능향상 및 생물서식환경 조성을 위한 식재에는 자생종 식재를 원칙으로 한다.
- ② 도입시설은 생태적 환경조성의 생태성 확보를 권장한다.



[그림 3-2-1] 생태공원 도입시설 예시



[그림 3-2-2] 자생종 식재 예시

3-2-2-2 다음 <표 3-2-1> 자연자원 활용기법을 이용하여 다양한 자연생태경관을 조성한다.

<표 3-2-1> 자연자원 활용기법

구분	자연자원 활용기법
수자원의 활용	<ul style="list-style-type: none"> • 지구내 소하천, 계류 등은 복개하지 않고 가능한 한 보전하도록 하며, 자연형 하천 공법을 이용하여 수변공간을 친수공간으로 정비하여 야생 동식물의 서식처로 조성함 • 하천변에 인공의 공원녹지를 조성하고자 하는 경우에는 선형을 가능한 한 변경하지 않도록 하여 자연적인 수로형태를 유지할 수 있도록 함 • 하천변 고수부지를 활용하여 보행자도로나 자전거도로를 병행 설치하거나 선형의 수변공원녹지를 조성함 • 지구 내 계양천 및 나진포천은 현재의 생태환경을 보전하고 친수성을 극대화 할 수 있는 수공간으로 조성함
양호한 기존식생의 활용	<ul style="list-style-type: none"> • 양호한 기존 수목들이 있는 곳은 자연형 공원녹지로 조성하여 향토수목들을 보존함으로써 신시가지에 결여되기 쉬운 문화휴식공간으로 활용함 • 녹지자연도 7등급 이상의 기존 녹지는 가능한 보존하여 자연형 공원녹지로 조성함 • 지구내 양호한 녹지를 공원녹지로 활용할 경우에는 공원시설, 특히 체육·오락시설로 인해 자연히 훼손될 수 있으므로 공원조성시 녹지와 함께 여분의 평지를 확보하여 공원시설을 설치함으로써 기존 수림을 보호하도록 함 • 경사도 30% 이상의 구릉지에 있는 기존 수림은 가능한 보존하도록 함
기존 자연지형의 활용	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 구릉지를 공원녹지로 활용함으로써 단조로운 수 있는 신시가지의 지형과 경관에 변화를 유도함 • 1:2보다 급한 자연경과는 가능한 개발하지 않도록 하며 소로나 차도는 최대경사가 8%, 복사면이나 그늘진 곳은 6% 이하가 되도록 함



3-3 역사 · 문화경관

3-3-1 기본방향

- 3-3-1-1 검단의 역사문화경관자원을 핵으로 하여 역사문화공원을 조성하거나 역사문화경관자원과 공원녹지를 연계하여 상징성 있고 쾌적한 도시공간을 조성한다.
- 3-3-1-2 역사문화경관자원과 보행자도로/자전거도로 등을 연계하여 도보 및 자전거를 이용한 접근성을 제고한다.
- 3-3-1-3 야간경관계획에 있어서 신도시에 결여된 도시의 역사성과 상징성을 부각시킬 수 있도록 역사문화경관에 대한 야간경관연출을 특별히 고려하여 계획한다.

3-3-2 역사문화경관자원의 활용

3-3-2-1 역사문화경관자원의 보전

- ① 역사문화재에 대한 역사성을 저해하는 개발이 이루어지지 않도록 한다.

3-3-2-2 역사문화경관자원의 활용 및 관리

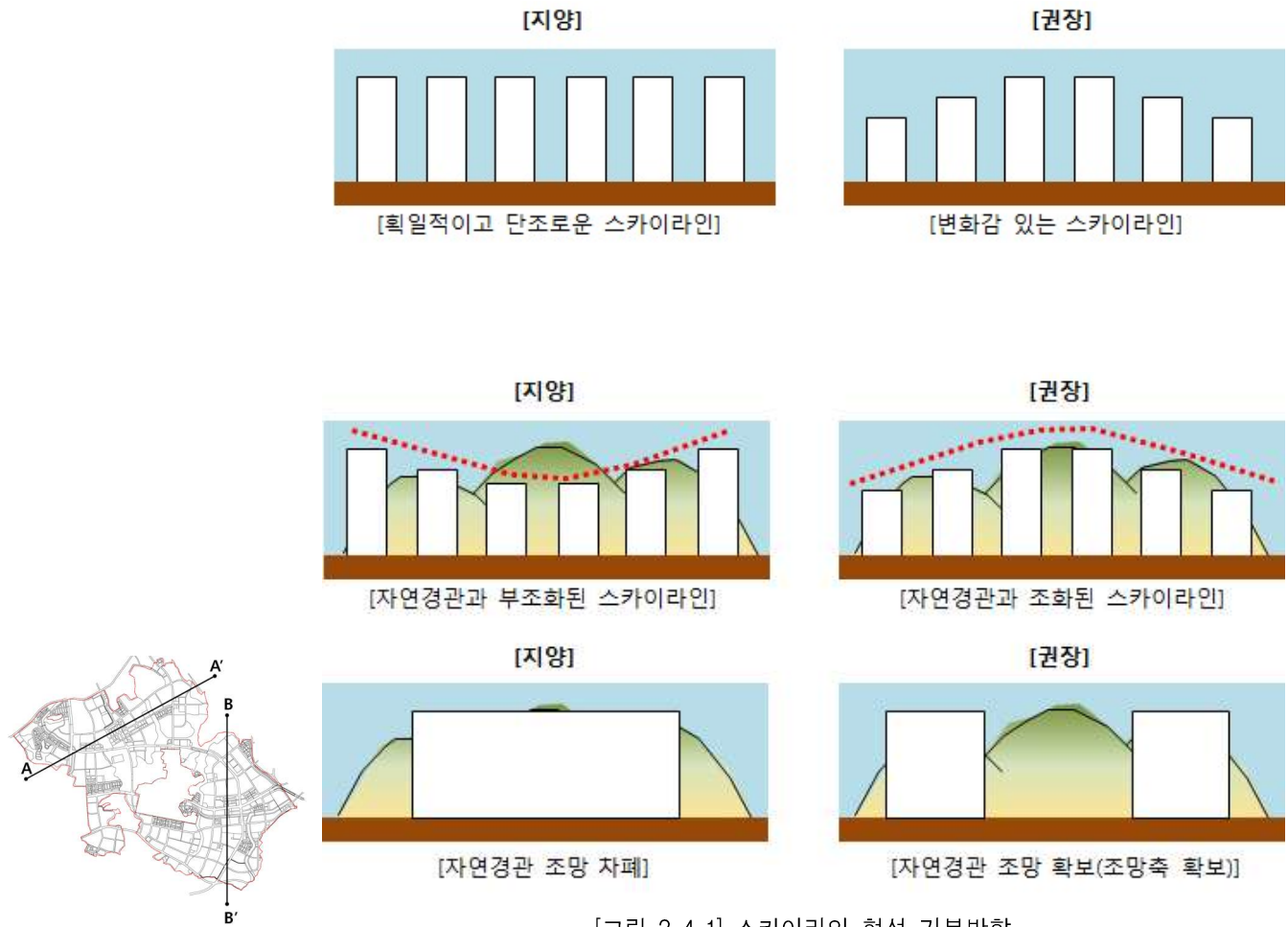
- ① 「한백륜묘역」의 특성을 충분히 반영하며 역사문화경관자원이 상징적 또는 공간적 중심이 될 수 있도록 한다.
- ② 역사문화경관자원 주변지역의 관리를 위하여 「한백륜묘역」 일대를 역사공원으로 조성하고 공원 내의 건축물 및 시설물의 높이 및 규모, 형태, 용도, 외장, 옥외광고물 등을 관리하여 역사문화경관자원과 조화를 이루도록 한다.

3-4 스카이라인 및 조망경관

3-4-1 스카이라인에 관한 사항

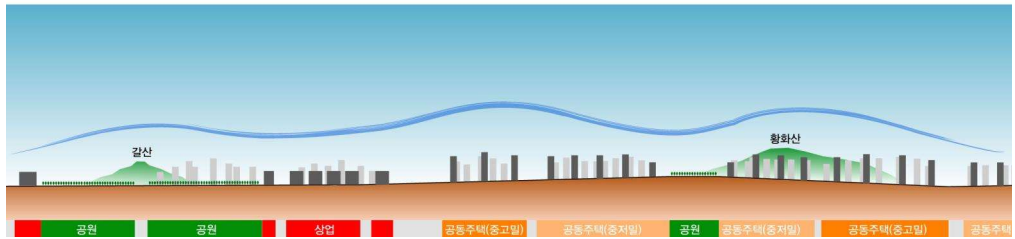
3-4-1-1 기본방향

- ① 도시스카이라인은 기존의 자연지형과 새로운 인공건축물의 집합체가 만들어내는 도시의 지평선으로서 경관조망점에서 조망시 획일적이고 단조로운 스카이라인이 형성되지 않도록 아파트 층수와 배치를 조절하여야 한다.
- ② 유연성과 변화성이 있는 도시경관을 창출하도록 한다.
 1. 부드러운 선형과 따뜻함을 배려한 외부공간 구성으로 고층아파트에 의해 획일적으로 드러나는 수직적으로 경직된 도시경관을 극복한다.
 2. 건축물의 높이는 주변 산세와 조화를 이룰 수 있도록 유연미와 변화성을 부여한다.
- ③ 자연경관과 인공경관의 조화를 도모한다.
 1. 자연스카이라인을 훼손하지 않으면서 서로 조화를 이루는 인공스카이라인(건축물 등에 의하여 형성되는 스카이라인)을 형성한다.
- ④ 휴먼스케일을 고려한 인간중심의 공간을 형성한다.
 1. 주변을 압도하는 비대한 매스(Mass)형보다는 슬림(Slim)형을 유지하고, 높이의 단계적 변화를 통해 친밀감 있는 인간중심의 공간을 형성한다.
 2. 경관조망점으로부터 부드럽고 안정된 도시스카이라인을 연출하여야 한다. 이를 위해, 공동주택단지의 다양한 경관형성과 개방감 및 조망확보를 위하여 변화있는 스카이라인이 계획되어야 하며, 단지경관을 형성하는 지점에는 탑상형 주동의 배치를 고려하여야 한다.
 3. 조망축과 연계하여 주요 스카이라인을 향한 조망을 보전하도록 한다.
- ⑤ 도시 이미지와 어메니티 형성을 위한 스카이라인을 형성한다.
 1. 큰 규모의 신도시에서는 도시의 상징성을 강조하기 위한 고층 중심의 스카이라인 형성을 고려해야 한다.
 2. 주요 경관조망점과 보전 자연경관 및 도심 랜드마크와의 조화를 이루는 스카이라인이 형성되도록 한다.
 3. 도시경관조명을 통해 도시의 파노라마와 스카이라인을 드러나게 함으로써 도시의 식별성, 어메니티를 증진시킨다.



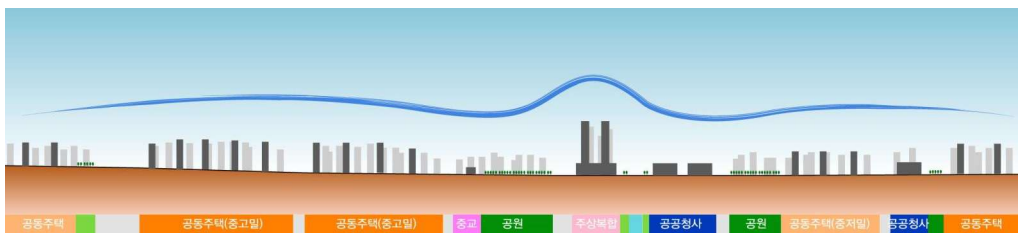
[그림 3-4-1] 스카이라인 형성 기본방향

- ▶ 갈산, 황화산과 인공경관이 조화로운 스카이라인을 형성하도록 함



[그림 3-4-2] A-A'스카이라인

- ▶ 계양천 인접 주상복합건축물이 최고높이를 이루면서 인공경관 위주의 스카이라인을 형성하도록 함



[그림 3-4-3] B-B'스카이라인

3-4-2 조망경관에 관한 사항

3-4-2-1 기본방향

- ① 대규모 건축물군을 적정규모로 분절시킴으로서 폐쇄감과 차폐감을 완화시키고, 양호한 주변 자연환경으로의 조망권 확보 및 통풍효과를 도모하기 위하여 조망축/통경축을 확보하도록 한다.
- ② 조망축/통경축은 조망점에서 조망대상으로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 건축을 지양하도록 한다.
- ③ 산림녹지 및 하천경관과 인접한 공동주택단지의 경우 조망 확보를 위하여 인접부에 탑상형 배치 및 직각배치를 유도하도록 한다.
- ④ 학교와 인접한 공동주택단지는 조화로운 스카이라인 형성 및 위압감 저감을 위하여 학교 인접부에 저층배치를 유도하도록 한다.
- ⑤ 조망점 및 조망대상은 아래 표와 같다.

<표 3-4-1> 조망점 및 조망대상

구분	대상요소
조망점	중앙공원(문화공원), 근린공원3, 근린공원18, 역사공원 (한백문묘역)
조망대상	황화산, 큰짜산, 문수산, 배매산, 고산, 오두목골산, 계양천, 나진포천



[그림 3-4-4] 조망경관계획

3-5 랜드마크 거점

3-5-1 기본방향

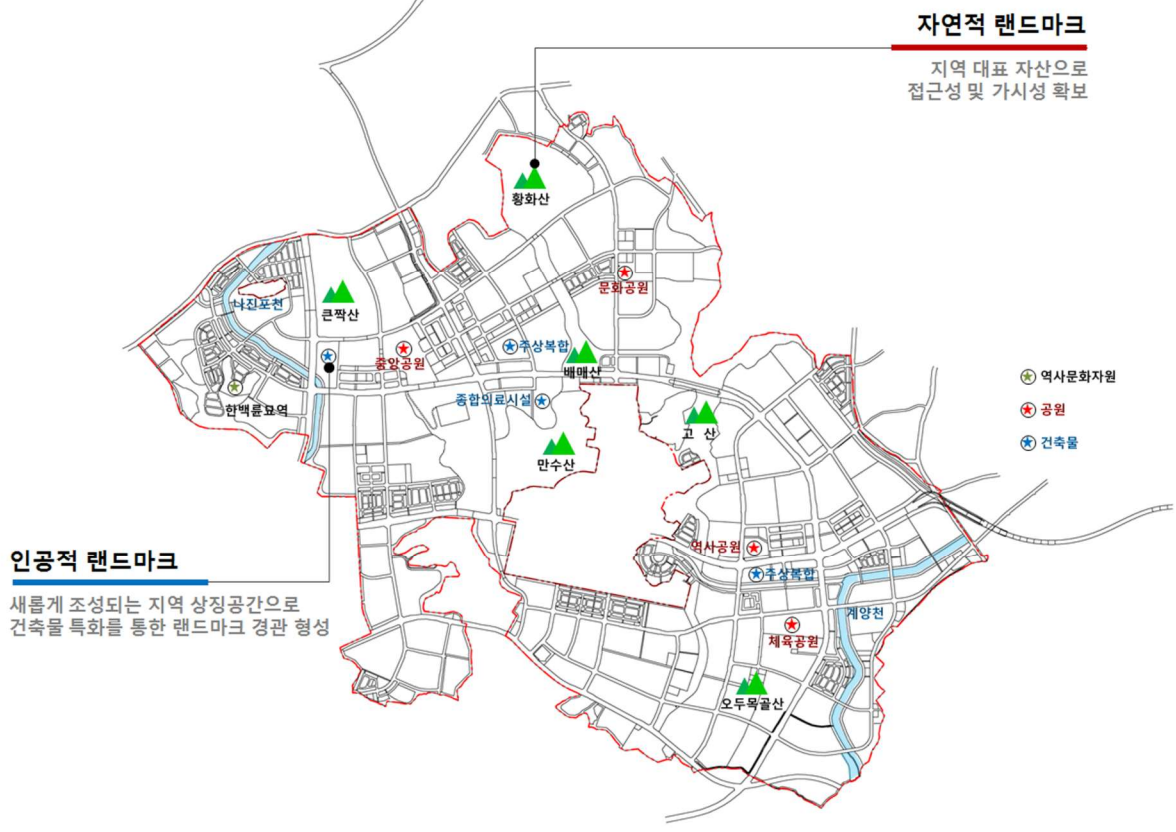
- 3-5-1-1 도시이미지 형성의 매체로서 도시공간에 아이덴티티를 부여하고, 상징성·장소성을 강화한다.
- 3-5-1-2 시각적으로 두드러지는 조망경관으로서 도시공간의 방향성을 부여한다.
- 3-5-1-3 도시공간의 중심으로서 활동적 도시경관 이미지 형성, 가시성 뿐만 아니라 커뮤니티의 중심으로서의 역할을 강화한다.
- 3-5-1-4 자연적·인문적 랜드마크의 보전과 설정을 통한 도시의 매력적 경관가치를 극대화한다.

3-5-2 랜드마크의 설정 및 연출방향

- 3-5-2-1 랜드마크란 뚜렷하게 인지되는 상징성 있는 주요 건축물(공공청사, 고층건물 등), 공원, 특화된 건물군, 산, 하천 등을 말한다.
- 3-5-2-2 만수산, 황화산 등의 산림경관과 계양천, 나진포천 등의 하천경관, 한백륜묘역, 의령남씨묘역 등은 검단신도시에 강한 지역성을 부여하는 대표적 자산으로서 도시 전역으로부터의 접근성 및 가시성을 극대화하여 도시 정체성을 부여하도록 한다.
- 3-5-2-3 공원, 고층건물, 공공청사 등 새롭게 조성되는 인공적 랜드마크는 주변 건축물의 높이, 배치, 고도제한 등을 통해 경관조망점부터 가시성을 확보하도록 한다.

<표 3-5-1> 랜드마크 설정

구분	대상요소
자연적 랜드마크	산(황화산, 큰짜산, 만수산, 배매산, 고산, 오두목골산), 하천(계양천, 나진포천)
인공적 랜드마크	공원(중앙공원, 문화공원, 역사공원, 체육공원), 건축물(주상복합, 공공청사, 종합의료시설), 역사문화자원(한백륜묘역)



[그림 3-5-1] 랜드마크 거점도

3-6 도시색채

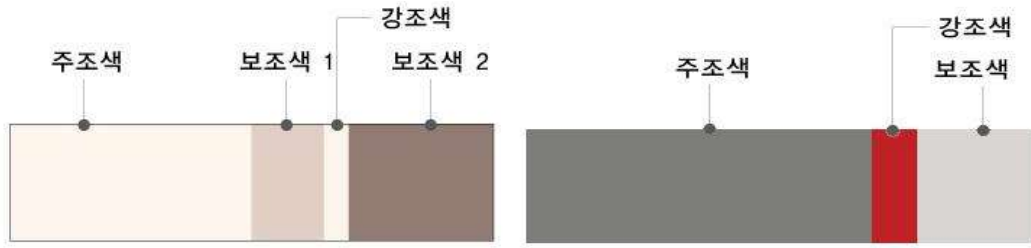
3-6-1 기본원칙

- 3-6-1-1 검단신도시의 정체성을 부각시킬 수 있도록 도시개발 컨셉과 부합되는 색채, 주변 자연경관과 조화되는 색채, 경관유형별 주제와 기능 등의 특성을 잘 표현할 수 있는 색채를 사용하도록 한다.
- 3-6-1-2 도시전체에 주조색을 적용하여 통일감을 부여하되, 명도와 채도의 변화, 하단부 권역별 재료와 색채의 차별화를 통해 변화감을 부여한다.
- 3-6-1-3 색채 가이드라인은 현재 국내 공업규격(KS)으로 제정되어 있으며, 교육용으로 채택된 먼셀(Munsell)표색계를 기준으로 하여 권역별로 구분하여 제시한다.
- 3-6-1-4 민간 창의성 및 융통성 발휘를 위해 지구단위계획지침의 권장사항으로 반영하며, 사업계획 심의시 또는 별도 색채계획 심의를 통해 충분히 제어될 수 있도록 유도한다.

3-6-2 기본적 사항

- 3-6-2-1 주조색은 각 권역별로 제시된 색상 범위 내에서 자유롭게 선정하며, 우리나라 기후에 적합한 고명도, 저채도의 색채를 사용하도록 한다.
- 3-6-2-2 보조색은 각 건물의 용도별 특징에 따라 범위에 차이가 있으며 주조색과 동일 또는 유사한 색상을 사용하되 주어진 범위 내에서 건물의 특징을 살릴 수 있도록 한다.
- 3-6-2-3 강조색의 경우 공동주택단지는 저명도, 중채도를 사용하고 단독 및 공공청사, 상업 및 복합용지는 중명도, 중고채도의 색채를 사용한다.
- 3-6-2-4 단지의 통일성이나 전체 이미지를 위하여 아래 제시된 면적비례 표의 주조, 보조, 강조색의 비례를 반드시 준수하도록 한다.
 - 주조색 : 70% 이상,
 - 보조색 1, 2 : 15%이상 30% 미만,
 - 강조색 : 10% 미만
- 3-6-2-5 검단신도시 전체의 통일성과 심미성을 고려하여 가로시설물의 색채는 무채색의 저채도를 위주로 사용하며, 아래 제시된 면적비례표의 주조, 보조, 강조색의 비례를 반드시

준수하도록 하며, 시설물의 특성에 따라 색채 비율은 10% 내외에서 증감될 수 있다.





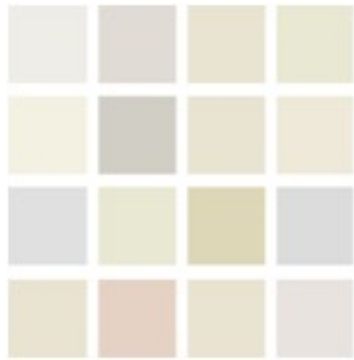

[그림 3-6-1] 색의 면적비례표 예시

[그림 3-6-2] 가로시설물색의 면적비례표 예시

3-6-2-6 건축물의 경우 색채영역이 RP-G는 기준 채도 4이상 사용을 지양하고, BG-P의 사용은 지양한다.

3-6-2-7 검단신도시의 상징이 될 수 요소들을 추출하여 그 이미지를 테마색에 적용하도록 한다. 검단신도시의 테마색은 역상 이미지색과 지역적 특징, 인천시 도시계획 상징색을 바탕으로 선정하였으며, 다음과 같다.

<표 3-6-1> 테마색채

대표색			
		2.5Y 8.5/1	10B 3/3
영역	색채	5YR-5Y	7.5B-10B
	명도	7.5-8.5	2.5-4
	채도	0.5-1.5	1.5-3
	색채예시		

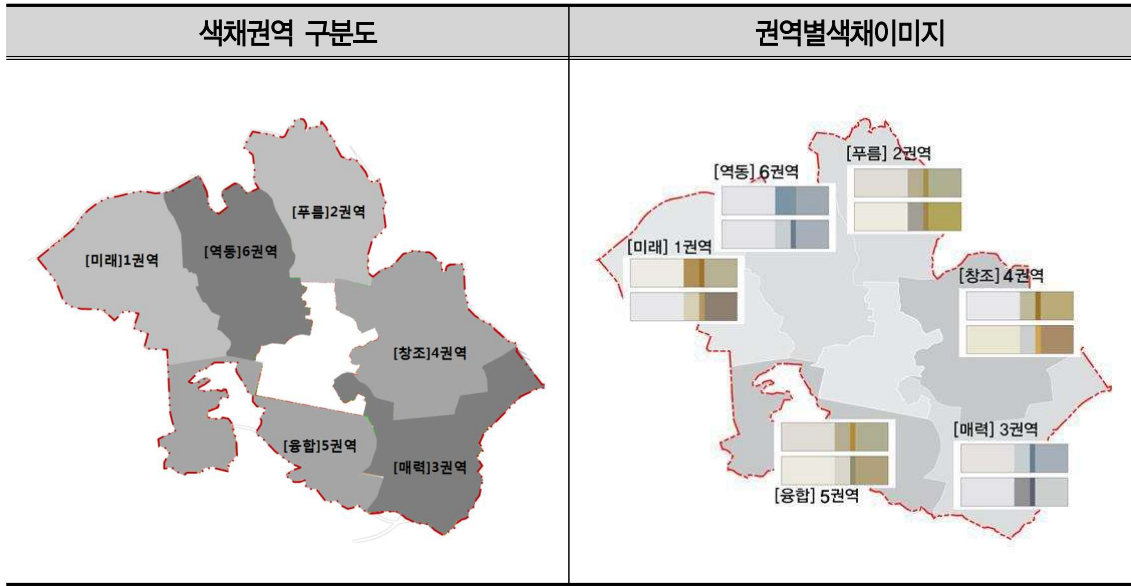
3-6-3 권역별 색채에 관한 사항

3-6-3-1 검단신도시 내 색채사용은 ‘<표3-6-3> 권역별 색채컨셉 및 적용방안’ 에서 제시하는 해당권역의 색채컨셉에 부합하여야 한다.

3-6-3-2 검단신도시내 특화구역 외 일반권역의 권역별 색채선정은 ‘<표3-6-3> 일반 권역의 색채사용범위’ 에서 제시된 색채 범위 내에서 이루어져야 한다.

3-6-3-3 토지이용의 성격과 도시이미지 설정에 따라 6개의 권역으로 구분하고, 이미지 특성에 부합되는 색상계획을 제시한다.

<표 3-6-2> 색채권역 구분도



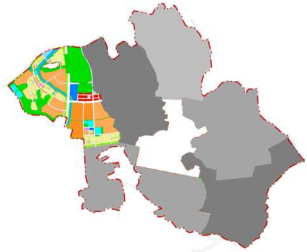
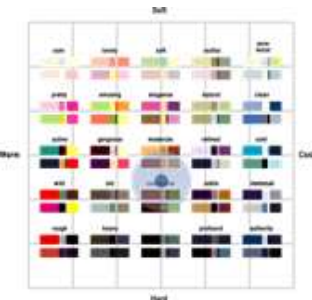
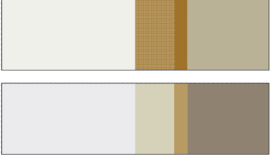
3-1-1-3 권역별 색채는 다음과 같다.

<표 3-6-3> 권역별 색채

컨셉		미래	푸름	매력	창조	융합	역동
권역		1권역	2권역	3권역	4권역	5권역	6권역
주 조 색	색채	5YR-5Y					
	명도	7.5-8.5	7.5-8.5	7.5-8.5	7.5-8.5	7.5-8.5	7.5-8.5
	채도	0.5-1.5					
	무채색	N60이상	N60이상	N7.5이상	N60이상	N7.5이상	N7.5이상
보 조 색	색채	7.5YR-7.5Y	5Y-5GY	5B-5PB	5YR-5Y	5Y-5GY	5B-5PB
	명도	6-7.5	6-7.5	6-7.5	6-7.5	6-7.5	6-8.5
	채도	1.5-4	1.5-3	4이하	1.5-4	1.5-3	4이하
	무채색	N6-N7.5	N6-N7.5	N6-N7.5	N6-N7.5	N6-N7.5	N6-N7.5
강 조 색	색채	7.5YR-7.5Y	5YR-5Y	5B-5PB	5YR-5Y	5YR-5Y	5B-5PB
	명도	4-7	4-7	4-7	4-7	4-7	4-7
	채도	4이하	3이하	4이하	4이하	3이하	4이하
	무채색	N7.5이상	N7.5이상	N8-N9	N7.5이상	N7.5이상	N8-N9
배색방법		[토널]	[톤온톤]	[톤온톤] [포인트]	[톤온톤]	[톤온톤]	[톤온톤] [포인트]

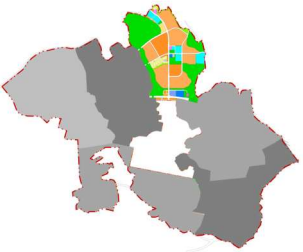
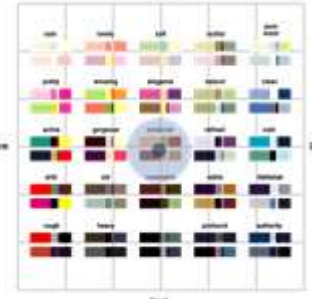
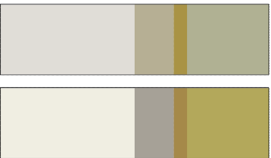
① [미래] 1권역

<표 3-6-4> [미래] 1권역

Key Map		이미지언어분석	컬러코디네이션	
			<p> Color Coordination</p>  <p>안정적인/자연의/역사/편안한</p>	
구분	색상	명도	채도	
주조색	5YR-5Y	7.5-8.5	0.5-1.5	
보조색	7.5YR-7.5Y	6-7.5	1.5-4	
강조색	7.5YR-7.5Y	4-7	4이하	

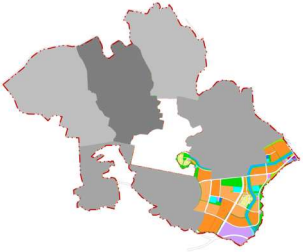
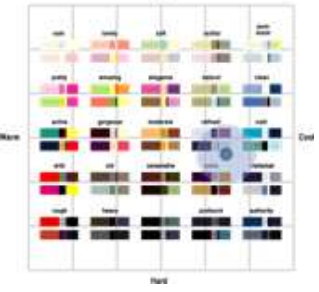
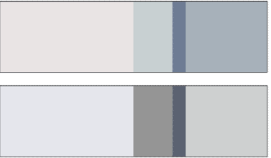
② [푸름] 2권역

<표 3-6-5> [푸름] 2권역

Key Map		이미지언어분석	컬러코디네이션	
			<p> Color Coordination</p>  <p>자연의/편안한/대지의</p>	
구분	색상	명도	채도	
주조색	5YR-5Y	7.5-8.5	0.5-1.5	
보조색	5Y-5GY	6-7.5	1.5-3	
강조색	5YR-5Y	4-7	3이하	


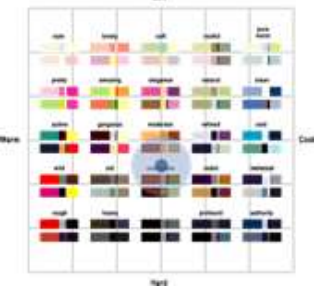
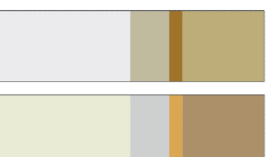
③ [매력] 3권역

<표 3-6-6> [매력] 3권역

Key Map		이미지언어분석	컬러코디네이션	
			<p> Color Coordination</p>  <p>시원한/현대적인/깨끗한</p>	
구분	색상	명도	채도	
주조색	5YR-5Y	7.5-8.5	0.5-1.5	
보조색	5B-5PB	6-7.5	40이하	
강조색	5B-5PB	4-7	40이하	

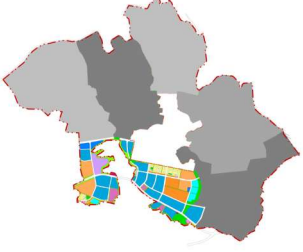
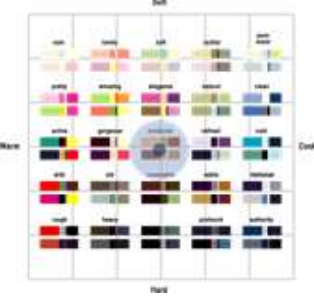
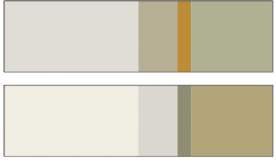
① [창조] 4권역

<표 3-6-7> [창조] 4권역

Key Map		이미지언어분석	컬러코디네이션	
			<p> Color Coordination</p>  <p>재미나는/다양한/즐거움</p>	
구분	색상	명도	채도	
주조색	5YR-5Y	7.5-8.5	0.5-1.5	
보조색	5YR-5Y	6-7.5	1.5-4	
강조색	5YR-5Y	4-7	40이하	

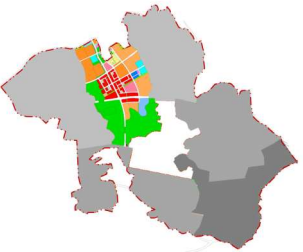
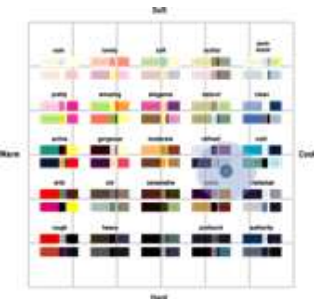
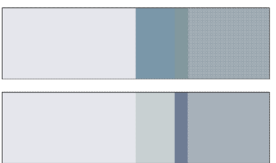
④ [융합] 5권역

<표 3-6-8> [융합] 5권역

Key Map		이미지언어분석	컬러코디네이션
			<p> Color Coordination</p>  <p>자연의/편안한/친근한</p>
구분	색상	명도	채도
주조색	5YR-5Y	7.5-8.5	0.5-1.5
보조색	5Y-5GY	6-7.5	1.5-3
강조색	5YR-5Y	4-7	30이하

⑤ [역동] 6권역

<표 3-6-9> [역동] 6권역

Key Map		이미지언어분석	컬러코디네이션
			<p> Color Coordination</p>  <p>시원한/현대적인/세련된</p>
구분	색상	명도	채도
주조색	5YR-5Y	7.5-8.5	0.5-1.5
보조색	5B-5PB	6-8.5	40이하
강조색	5B-5PB	4-7	40이하



3-6-4 도시구조물의 색채에 관한 사항

3-6-4-1 주조색은 무채색으로 하고, 사용색채는 2색 이하로 제한하며, 그래픽은 지양한다.

3-6-4-2 도시구조물 중 공급처리구조물에 대한 색채적용 범위는 다음과 같다.

- ① 건물형 구조물 : 주조색은 중고명도(6.0이상), 중저채도(4.0이하)의 색채를 적용하고, 사용색채는 2색 이하로 제한하며, 그래픽은 지양한다.
- ② 평면형(지하형) 구조물 : 상부가 외부공간으로 형성되므로 자연적 조경에 의한 계획을 한다.
- ③ 단독형 구조물 : 주조색은 중고명도(6.0이상), 중저채도(4.0이하)의 색채를 적용하고, 사용색채는 2색 이하로 제한하며, 그래픽은 지양한다.

3-7 야간경관에 관한 사항

3-7-1 기본원칙

- 3-7-1-1 야간경관은 자연(自然)과 문화가 함께 호흡하는 빛의 도시, 친자연과 함께 빛을 즐기고 체험하며 보행활동의 중심이 되는 빛의 거리를 조성하도록 한다.
- 3-7-1-2 과도한 빛의 연출보다는 절제된 빛 환경 조성으로 쾌적성을 제고한다. 동시에 거주민의 야간활동을 위한 안전을 최우선시하면서 보행자를 위한 적정수준의 빛 환경 제공을 기본적인 목표로 한다.
- 3-7-1-3 다양한 요소의 조화로 도시의 아름다움 추구 인간, 자연환경, 신도시, 인접도시가 서로 조화를 이루어 아름다운 야경을 창출한다. 시민들에게 즐거움을 주는 조명연출, 지구특성에 적합한 빛의 공간과 문화 창조로 지역을 활성화한다.
- 3-7-1-4 도시이미지의 일관된 정체성 확립으로서 체계적인 야간경관으로 도시구조의 특징을 부각시키며, 도심의 형태를 명확하게 한다. 도시의 특화기능을 중심으로 한 전략적인 조명연출로 정체성을 강화한다
- 3-7-1-5 에너지 위기에 대응하는 경제적 조명방식 및 기구를 사용하며 효율적인 등 관리를 통하여 안전성을 담보한다. 빛의 계획적인 운영을 통하여 에너지 소비량의 절감을 실천한다.

3-7-2 도로에 관한 사항

- 3-7-2-1 모든 도로(자전거도로 및 보행자도로 포함)의 조명시설은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701)에 적합하도록 설치한다.
- 3-7-2-2 도로 조명용 광원은 광 효율이 높고 수명이 길며 연색성이 좋은 색온도 3000K이상 램프를 사용할 것을 권장한다. 단, 안개가 빈번한 지역은 빛의 투과율을 고려하여 적절한 광원을 선정토록 한다.
- 3-7-2-3 가로등의 배열, 높이 및 설치 간격은 도로의 구조, 폭원, 설계속도 등에 따라 결정한다.
- 3-7-2-4 도로조명은 노면의 균제도가 적정하게 확보되도록 설계하며 균제도의 기준은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701)에 따른다.
- 3-7-2-5 가로등주의 디자인은 무채색 계열의 간결하고 단순한 것을 원칙으로 하며, 도로 노선별로

심플한 디자인을 도입 적용하여 전체적인 통일성이 유지되도록 배치한다.

3-7-2-6 가로등주는 내구성 및 유지관리 효율성과 경관적으로 우수하도록 제작되어야 한다. 가로등주의 높이는 도로의 폭 및 가로수와 같은 장애요소, 조명방식에 따라 다르게 적용한다. 가로등주의 재질은 강관주 사용을 권장하되, 미관을 고려해야 하는 경우 재사용이 가능한 친환경 소재인 알루미늄 재질을 사용할 수 있다.

3-7-2-7 조명제어방식은 균제도가 확보될 수 있도록 조광제어방식을 권장하며, 대중교통중심도로 등 주요도로에 대하여는 시간대에 따라 다양한 조명을 연출할 수 있는 가로등 또는 제어방법을 도입할 것을 권장한다.

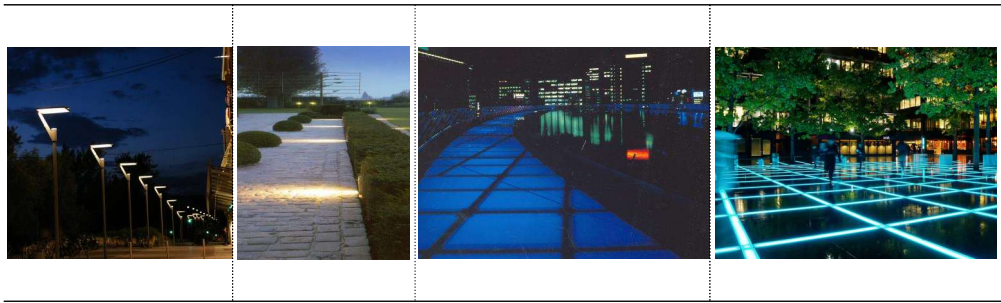


[그림 3-7-1] 가로등 예시도

3-7-2-8 가로등 외에 공공시설물을 이용하는 조명방식의 도입으로 도로의 시각적, 기능적 효과를 강조하고 공간을 입체적으로 연출하는 것을 권장한다.

3-7-2-9 보행자전용도로의 야간경관기준은 다음과 같다.

- ① 눈부심 방지를 위해 컷오프형 조명방식을 적용하며 보행자 레벨에서 상향 조명 사용을 지양하며, 보행자 안전을 우선으로 생각한다.
- ② 주거지역을 통과하는 보행로에 설치하는 조명시설은 인접건물의 높이보다 낮게 설치하는 것을 권장한다.
- ③ 균제도 확보를 위해 반사판의 기능을 강화한 등기구 사용을 권장한다.
- ④ 바닥 포장 재료와의 연계성을 통한 바닥조명의 연출로 정보 전달 및 야간에 시각적 불거리를 제공하는 것을 권장한다.



[그림 3-7-2] 보행자 전용도로 야간경관 사례

3-7-2-10 자전거도로의 야간경관기준은 다음과 같다.

- ① 간접등 및 반간접등을 사용하여 자전거 주행시 눈부심을 최소화하며 안전을 우선시 하도록 한다.
- ② 보행자도로를 통과하는 자전거도로에는 수목 및 도로 주변에 이벤트적 요소로서의 조명을 삽입하여 시각적 다양성을 부여하도록 한다.

3-7-3 공원 및 수변공간에 관한 사항

3-7-3-1 공원 조명용 광원은 주변경관과 조화되고 효율이 높으며 연색성이 좋은 색온도 2500~3000K 광원을 사용할 것을 권장한다.

3-7-3-2 공원 및 광장의 조명시설은 주간에 경관조형물로서의 특성을 갖추면서 동시에 공원별로 주제와 특색에 맞도록 디자인되어야 한다.

3-7-3-3 바닥에 균일한 조도로 야간에도 안전하게 즐길 수 있는 편안하고 쾌적한 상태를 유지하며, 광공해를 고려하여 컷오프 형태의 가로등을 제안하며 주변 건축물에 빛침해가 없는 조명기구를 사용해야 한다.

3-7-3-4 녹지요소를 활용한 조명연출로 화려한 컬러와 움직임이 지양하며, 안정되고, 연직면 조도를 고려하여 보행자의 안전을 최우선 하며, 자연의 경관을 감상할 수 있도록 과도한 조명연출을 지양한다.

3-7-3-5 주거단지내의 조경지역 및 산책 보행로의 빛은 상향으로 확산되어 저층부의 피해가 가지 않도록 하향조명 방식을 권장한다.

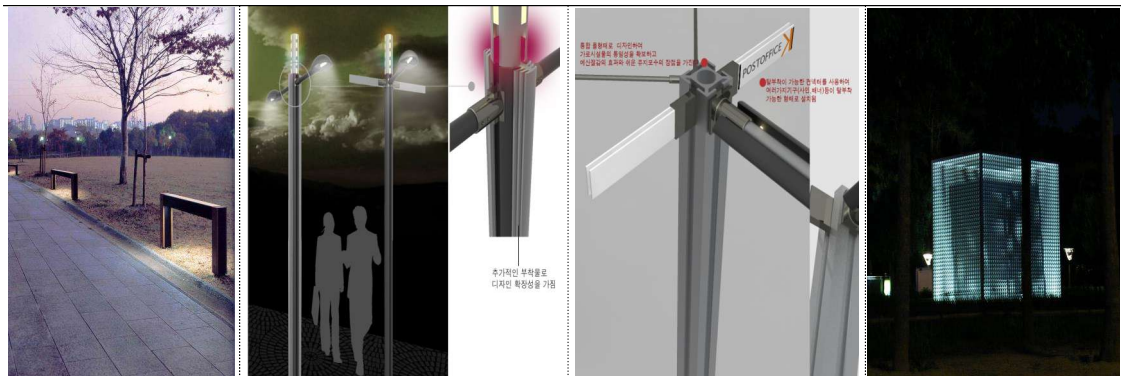
3-7-3-6 주거 건축물에 인접할 경우 조명기구의 높이를 낮게 하고, 광량을 낮추어 주거공간에 피해를 주지 않도록 하며 광원이 노출되지 않도록 한다.

3-7-3-7수로 주변에는 조명연출을 지양하고 낮은 색온도와 빛이 수면에 반사되는 연출을

권장한다.

3-7-3-8 공원내 조형물 또는 조경시설물과 일체화되는또는 사인 및 홍보물 등의 적용이 가능한 디자인을 사용하여 다양한 기능을 수행할 수 있도록 권장한다.

3-7-3-9 공원내 보행공간의 산책로에는 각각의 공원을 바닥조명 및 유도 조명으로 연결함으로써 방향성 및 독창성을 강화하며, 부드럽고 세련된 분위기 연출과 안락함을 줄 수 있도록 한다.



[그림 3-7-3] 공원의 야간조명 적용 예시도

3-7-3-10 수목에 직접 부착하는 조명의 사용을 지양한다.

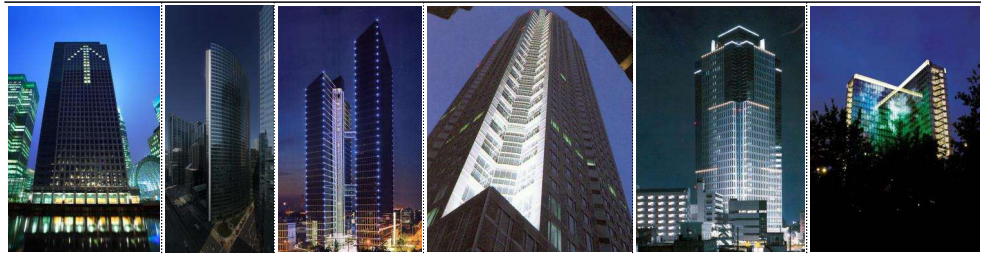
3-7-3-11 어린이 공원에는 어린이의 안전을 우선으로 한 간결한 디자인의 등기구를 사용한다.

3-7-4 공동주택에 관한 사항

3-7-4-1 공동주택 등의 야간경관계획은 지구단위계획에서 정하는 설치기준에 부합되도록 작성 한다.

3-7-4-2 제3종일반주거지역의 공동주택용지 내 야간조명 기준은 다음과 같다.

- ① 과도한 빛의 연출로 인한 광공해를 억제하기 위해서 옥상부만 강조하여 조명하는 것과 측벽에 과도한 조명을 설치하는 것을 지양한다.
- ② 국제조명위원회[CIE] 기준에 따라 주변 환경 및 건축물과의 휘도비가 1:3 ~ 1:5를 넘지 않는 은은한 빛의 연출을 권장한다.
- ③ 건축물 주변 환경, 건축물의 재료 및 색상, 형태에 따라 건축물의 형태 및 특성을 드러내는 조명방식을 사용한다.



[그림 3-7-4] 건축물의 형태 및 특성을 드러내는 조명방식 사례

- ④ 공동주택 진입로의 경우 보행유도조명 및 휴먼스케일의 조명을 통해 우범화를 방지하고 안전한 빛의 연출을 강조한다.
- ⑤ 강한 원색의 광원을 사용하는 화려한 불빛은 자제하고 편안하고 친환경적이며 인간중심적인 경관형성방안을 마련한다.
- ⑥ 단지내 조명을 통합적으로 관리하기 위한 기반시설을 마련할 것을 권장한다.

3-7-4-3 제2종일반주거지역의 공동주택용지 내 야간경관 기준은 다음과 같다.

- ① 건축물 조명으로 인한 주변 녹지, 수변환경이 빛침해가 없도록 한다.
- ② 저층부 주거의 경관조명은 수목 및 낮은 블라드를 이용한 편안한 분위기를 연출하도록 한다.
- ③ 각 주거로의 진입로를 강조함으로써 이용자의 동선을 유도하되, 조명의 높이가 주거용 건축물의 높이보다 높지 않게 계획한다.
- ④ 프라이버시 보호를 우선으로 고려해야 하며 상향조명사용을 지양한다.

3-7-5 야간경관 설치 권장지역

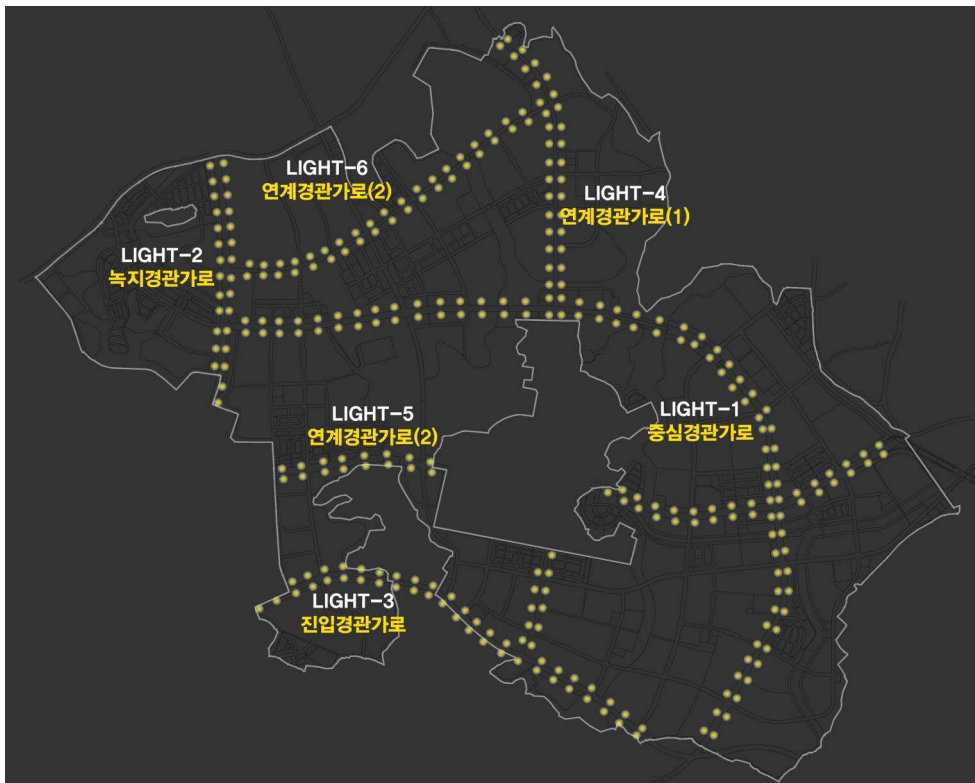
3-7-5-1 공동주택용지, 주상복합용지, 상업업무용지 등에 야간경관을 위한 조명을 설치할 경우에는 건축허가 시 야간경관 연출 계획을 수립하여 제출하도록 한다.

3-7-5-2 야간경관계획은 도시구조의 공간기능에 적합하며 상징성 있는 빛의 연출로 빛의 랜드마크 수립 및 다양하고 풍성한 공간을 조성하도록 한다.

3-7-5-3 경관효과 극대화를 위해 문화예술진흥법에 의한 미술장식품 설치와 연계하여 계획한다.

<표 3-7-1> 가로 야간경관 설치 권장지역 및 조성방향

구분	조성방향
LIGHT-1 중심경관가로	• 상업시설이 밀집된 가로로 빛이 풍성하며 관광 활성화가 될 수 있는 야간명소 마련
LIGHT-2 녹지경관가로	• 하천/녹지와 연계하는 자연친화적인 연출 • 수변녹지의 생태에 피해를 최소화함
LIGHT-3 진입경관가로	• 외부 진입시 첫인상을 위한 경관개선 연출 • 시설물과 조화되는 도시기반시설 중심의 연출
LIGHT-4 연계경관가로(1)	• 주변의 보행로, 광장 등 야간 커뮤니티가 활성화 될 수 있도록 즐거움과 쾌적한 빛의 연출
LIGHT-5 연계경관가로(2)	• 주변의 자연을 즐기며, 다양한 볼거리를 제공하는 빛의 거리를 조성
LIGHT-6 연계경관가로(3)	• 걸으면서 즐길 수 있는 보행로의 활기를 더하는 조명 연출



[그림 3-7-5] 가로 야간경관 설치 권장지역

3-8 옥외광고물

3-8-1 기본원칙

3-8-1-1 옥외광고물에 대한 세부기준을 제시함으로써 광고물의 고유목적인 정확한 정보전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다.

3-8-1-2 본 지침에 제시되지 않은 사항은 ‘옥외광고물 등 관리법’ (이하 “법” 이라 함), ‘동법 시행령’ (이하 “령” 이라 함), ‘인천광역시 옥외광고물 등 관리조례’ (이하 “옥외광고물 관리조례” 라 함)에 따른다.

3-8-1-3 본 지침에 제시된 설치기준과 다르게 옥외광고물을 설치하고자 하는 경우에는 ‘인천광역시 광고물 관리 심의위원회’ 를 거친 후 설치할 수 있다.

3-8-2 기준의 구성과 적용방법에 관한 사항

3-8-2-1 옥외광고물에 대한 기준은 ‘일반적 설치기준’, ‘광고물 형식별 기준’ 및 ‘건축물의 용도와 형식을 고려한 특별기준’ 으로 구분되며, 특별한 명기가 없는 한 세 기준 모두에 적합하여야 한다.

3-8-2-2 ‘건축물의 용도와 형식을 고려한 특별기준’ 은 ‘일반적 설치기준’, ‘광고물 형식별 설치기준’ 에 우선하므로 각 기준의 내용이 서로 다른 경우에는 ‘건축물의 용도와 형식을 고려한 특별기준’ 에 따라야 한다.

3-8-2-3 ‘일반적 설치기준’ 과 ‘광고물 형식별 설치기준’ 이 서로 다른 경우에는 ‘광고물 형식별 설치기준’ 에 따라야 한다.

3-8-3 일반적 설치기준에 관한 사항

3-8-3-1 1개 업소에 표시할 수 있는 광고물의 총수는 1개로 제한한다. 단, 다음에 해당하는 것은 개수 산정에 포함하지 아니한다.

- ① 의료기관·약국·이,미용업소에서 표지등(+, 약, 싸인볼로 제한함)인 돌출형 광고물을 표시하는 경우
- ② 연립지주이용광고물을 표시하는 경우
- ③ 도로의 곡각지점(‘도로법’ 이나 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’ 상에 규정된 2개 이상의 도로가 교차하는 모퉁이 지점을 말함)에 접한 업소로서 2층 이하 정면(도로에 건물이 직접 접하고 있는 면을 말한다. 이하 같다)인 벽면에 표시하는 가로형광고물

- ④ 필로티, 썬큰공원에 접한 건축물의 저층부에 설치하는 가로/세로 1미터 미만의 행거형광고물
- ⑤ 하나의 대지에 1개 업소만 있는 경우에 보조로 설치하는 광고물(단, 2개 이내로 제한함)

3-8-3-2 광고물에 사용되는 재료는 건축외장재의 색채와 건축물의 이미지와 조화되어야 한다.

3-8-3-3 광고물(간판 등)의 바탕면은 다음과 같다.

- ① 건물 외장재와 조화되도록 하고 고채도색 및 채도 10이상(한국표준색표집 기준) 원색의 사용은 금한다. 다만, 기업의 이미지(CI)로 개발된 디자인을 사용하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 사진이나 그림을 간판의 바탕면으로 사용할 수 없다.

3-8-3-4 건축물의 벽면을 이용하는 광고물은 주변 광고물과의 관계, 접촉거리 등을 고려하여 크기와 설치위치를 결정하며 광고물의 형상은 건물의 형태와 조화를 이루어야 한다.

3-8-3-5 광고물 등은 교통·통행 등에 지장이 없도록 표시하며, 풍압이나 충격 등에 의하여 떨어지거나 넘어지지 않아야 한다.

3-8-3-6 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 아니함) 한글과 병기한다.

3-8-3-7 문자의 크기 등이 당해 건물·공작물 및 다른 광고물 등과 조화를 이루어야 한다.

3-8-3-8 전기를 이용하는 광고물의 표시방법은 다음과 같다.

- ① 광고물의 휘도(광원의 밝기)는 낮게 하여 눈부심을 최소화한다.
- ② 조명광원 설치하는 광고물 내부에 설치하는 방식과 외부에 설치하는 방식 모두 가능하다.
- ③ 주변과의 조화를 위하여 발광조명(네온사인, 점멸방식 등)은 사용을 금하도록 한다. 단, 의료기관 또는 약국의 표지등의 경우에는 사용할 수 있다.
- ④ 신소재를 이용한 조명방식을 권장한다.

3-8-3-9 옥상광고물, 전자식 광고물은 원칙적으로 설치할 수 없으며, ‘인천광역시 광고물 관리 심의위원회’의 심의를 거친 후 설치할 수 있다.

3-8-4 광고물 형식별 설치기준에 관한 사항

3-8-4-1 가로형광고물의 설치기준은 다음과 같다.

- ① 3층 이하에 설치한다.
- ② 1개업소당 하나의 광고물을 건물의 3층 이하 정면에 설치할 수 있다.
- ③ 입체형으로 설치한다.
- ④ 건물의 주출입구 1층상단에는 건물명을 제외한 광고물등의 표시를 금지한다.
- ⑤ 건물의 4층 이상 최상단에는 입체형으로 건물명(회사명 포함)이나 건물을 상징하는 도형만 표시할 수 있다. 이 경우 도시 미관상 또는 안전상 필요한 경우 심의위원회의 심의를 거쳐 표시하게 할 수 있다.
- ⑥ 동일층의 가로형광고물은 좌우 1줄로 표시하며, 높이를 동일하게 한다.
- ⑦ 도로의 꼭각지점에 접한 업소로서 가로형광고물을 양면에 표시하는 경우 그 형상이나 높이를 동일하게 한다.
- ⑧ 가로형광고물의 가로는 업소 가로폭의 80%이내, 최대 10미터이내, 세로는 최대 0.5미터 이내로 하며, 돌출폭은 0.3미터 이하로 한다.
- ⑨ 주요표기요소의 세로크기는 판류형인 경우 간판 세로크기의 1/2이내(40cm), 입체형인 경우 50cm 이내로 한다. 보조표기요소의 세로크기는 판류형인 경우 주요표기요소의 1/3이내(13.3cm), 입체형인 경우 1/4이내(12.5cm)로 한다.

3-8-4-2 돌출형광고물은 설치할 수 없다.

3-8-4-3 연립형광고물의 설치기준은 다음과 같다.

- ① 건물에 입점하는 업소가 많아 개별 가로형 광고물을 설치할 수 없을 경우 4층 이상에 설치하고, 업소당 1개만 설치할 수 있으며, 도로의 꼭각지점에 접한 업소는 2개 이하로 설치할 수 있다.
- ② 설치 위치는 건물에 1개(좌측 또는 우측)를 설치할 수 있다. 다만 2면의 도로 또는 꼭각지점에 접한 건물은 1개를 추가로 설치할 수 있다.
- ③ 표시면적은 가로 5미터이내, 세로 0.5미터 이내로 면적은 2.5제곱미터를 초과할 수 없으며, 돌출폭은 0.3미터 이내로 표시하여야 한다.

3-8-4-4 창문이용광고물의 설치기준은 다음과 같다.

- ① 창문이용광고물은 창문 또는 출입문에 직접 부착하는 광고물을 말한다.
- ② 1층 입주 점포에 한하여 1개 설치가 가능하며, 광고물 설치 총량에는 포함하지 아니한다.
- ③ 재료는 투시가 가능한 재료(반투명 등)를 사용하며, 표시면적은 창문 또는 출입문 면적의 1/4 이내로 한다.

3-8-4-5 지주이용광고물의 설치기준은 다음과 같다.

- ① 건물부지안의 지주이용광고물은 5층 이상의 건축물 또는 5개 이상 업체에 한해 연립형식(종합안내판)으로 된 하나의 광고물만을 표시할 수 있다.
- ② 지주이용광고물 상단까지의 높이는 지면으로부터 5미터(보행자용은 3미터), 1면의 면적(입체형인 경우에는 가장 넓은 면의 단면적)은 6제곱미터(보행자용은 3제곱미터)로 한다.
- ③ 지주이용광고물은 주변이나 보행자의 통행에 방해되지 않는 범위 내에서 건물부지당 1개 설치하며 설치 가능한 위치는 다음과 같다.
 - 1. 건축주변 녹지(화단)에 설치할 경우에는 녹지(화단)내
 - 2. 건축출입구 주변. 단, 출입구와 평행하게 설치하는 경우에 한함
 - 3. 인접건물과 만나는 지점. 단, 인접건물측면과 평행하게 설치하는 경우에 한함



[그림 3-8-1] 지주이용광고물의 사례

3-8-4-6 차양막의 설치기준은 다음과 같다.

- ① 차양막은 1층 업소에 한하여 설치가능하며, 같은 형태와 같은 높이로 하고, 너비는 단위 창문폭을 넘지 않도록 한다.
- ② 차양막 가로는 창호폭에서 좌우로 +0.1미터 이내로 하며, 돌출 폭은 1미터 이내, 높이는 0.8미터 이내로 한다.
- ③ 차양막은 업소의 광고물로 사용할 수 없으며, 건물의 이미지 등을 소개하는 문자의 표시 혹은 심볼(로고나 마크)만 표시 가능하다
- ④ 인접 업소의 색채와 유사하게 설치한다.

- ⑤ 차양막 재료는 비닐 사용을 금하며, 비와 눈, 햇빛에 강한 소재로 내구성과 색상의 지속성이 좋은 원단을 사용한 캔버스의 사용을 권장한다.
- ⑥ 차양막 하단(바닥)면은 막혀 있지 않는 열려 있는 형태이어야 한다.
- ⑦ 차양막 내부에는 조명은 설치할 수 있으나, 차양막 외부에는 조명을 설치할 수 없다.
- ⑧ 네온 및 점멸방식의 조명은 사용할 수 없다.



[그림 3-8-2] 광고물의 표시방법 종합 예시도

<표 3-8-1> 광고물 형식별 설치기준별 종합표

항 목	내 용				
일반적 설치 기준	· 1개 업소에 표시할 수 있는 광고물 총수량 1개 (단, ①의료기관·약국·이,미용업소의 돌출형 광고물, ②연립지주이용광고물, ③도로의 곡각지 점인 벽면에 표시하는 가로형광고물, ④필로티, 썬큰 공원에 접한 건물 저층부에 설치하는 1m×1m미만의 행거형 광고물, 대지 내 1개 업소만 있는 경우 설치하는 보조광고물은 개수 산정에 포함하지 않음)				
	형식	설치위치	설치 총량	규격	표기내용
광고물 형식별 기준	가로형	· 3층 이하만 설치가능 · 입체형 설치 · 건물의 4층 이상 최상단에는 입체형으로 건물명 또는 상징도형만 표시	1개 총수량 포함	· 가로-업소가로 · 폭의 80%이내, · 최대 10m이내 · 세로-최대 · 0.5m이내	· 주요표기요소의 · 세로크기는 · 입체형 : 0.5m이내
	연립형	· 가로형을 설치할수 없는 · 업소당 1개 설치 · 4층 이상 설치 가능 · 건물에 1개, 좌·우측 중 · 1개소만 설치 (최대 2개까지 설치 가능)	업소당 1개	· 면적은2.5㎡이내 · -가로 5m이내 · -세로 0.5m이내 · 간판이 벽면으로 · 부터 0.3m이상 · 돌출되지 않게	
	창문 이용 형	· 1층 이하 가능, 출입면에 · 표시	업소당 1개	· 창문 또는 출입문 · 면적의 1/4 이내 · 안전띠 개념으로 · 폭15cm이하	· 투시가 가능한 재료 (반투명 등) 사용
	지주 이용 형	· 5층 이상의 업체에만설치가능 · 보행자 통행에 방해되지 않는 · 범위(건축주변 녹지 내, 건축 · 출입구 주변, 인접건축물과 만 · 나는 지점)	1개 총수량 미포함	· 높이: 5m이내 (보행자용 3m) · 1면의 면적 : 6㎡이 · 내 (보행자용 3㎡)	-
	차양막	· 1층 업소만 설치 가능	-	· 가로 : 창호폭+0.1m · 이내 · 높이 : 0.8m 이내 · 돌출폭 : 1m 이내	· 건물 소개 문자/심 · 불만 표기 가능 · 차양막 내부에만 · 조명설치 가능 · 네온 및 점멸방식 · 조명 금지

3-8-5 건축물의 용도와 형식을 고려한 규정에 관한 사항

3-8-5-1 공동주택 단지내 상가의 광고물 설치기준은 다음과 같다.

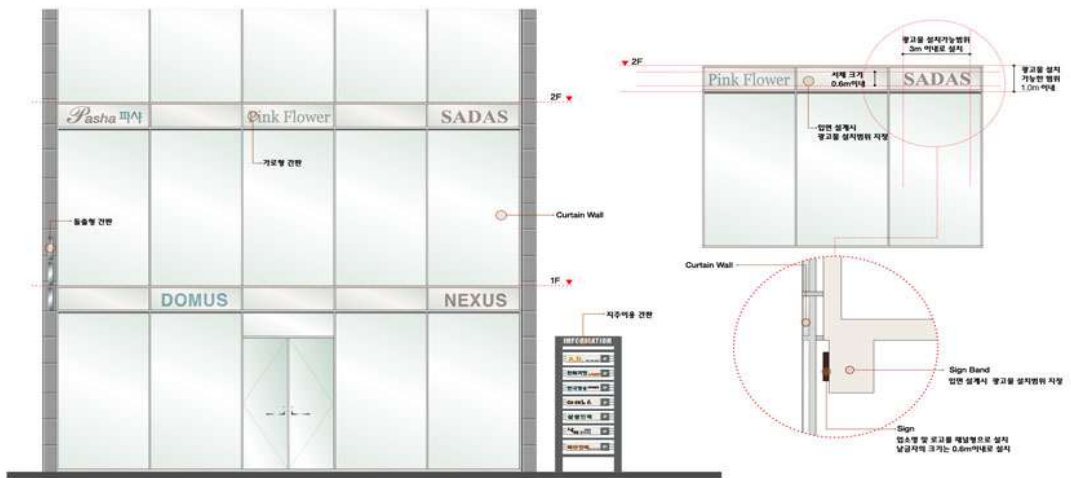
- ① 가로형광고물의 경우 1층부에 입주한 업소는 지정된 위치(Sign Band)에 설치하고, 2층부에 입주한 업소는 2층 창문 상단선에 돌출 바(Sign Bar)위에 설치한다.
- ② 돌출형광고물의 경우 건물 좌우측면에 일렬로 설치하고 가로 0.8미터 이내, 건물 1개층 높이 이내, 두께 0.3(소형돌출간판은 0.2)미터 이내로 한다.



[그림 3-8-3] 공동주택 단지내 상가의 광고물 설치 예시도

3-8-5-2 커튼월광고물의 설치기준은 다음과 같다.

- ① 가로형광고물을 설치하며, 광고물의 표시는 내부보 또는 내부판을 설치하여 표시가능하다.
- ② 가로형광고물의 크기는 폭 3미터 이내, 높이 1.0미터 이내로 한다.
- ③ 설계위치는 건축 설계시 입면디자인에 옥외광고물 설치계획을 반영하고 광고물의 설치위치(Sign Bar)를 지정하여 표시한다.



[그림 3-8-4] 커튼월광고물의 설치 예시도

<표 3-8-2> 건축물의 용도와 형식별 설치기준별 종합표

항 목	내 용				
일반적 설치 기준	· 1개 업소에 표시할 수 있는 광고물 총수량 1개 (단, ①의료기관·약국·이,미용업소의 돌출형 광고물, ②연립주유용광고물, ③도로의 곡각지점인 벽면에 표시하는 가로형광고물, ④필로티, 썬큰 공원에 접한 건물 저층부에 설치하는 1m×1m미만의 행거형 광고물, 대지 내 1개 업소만 있는 경우 설치하는 보조광고물은 개수 산정에 포함하지 않음)				
건축물의 용도와 형식을 고려한 특별기준	형식	설치위치	설치 총량	규격	표기 내용
	공동 주택 단지내 상가	· 가로형인 경우, 1층은 지정된 위치(Sign Band) 설치 · 2층은 창문 상단선 돌출바 (Sign Bar)위에 설치 · 돌출형인 경우, 좌·우측면에 일 렬로 설치	-	돌출형의 경우 · 가로 : 0.8m 이내 · 높이 : 건물 1개 층 이내 · 두께 : 0.3m 이내 (소형 0.2m 이내)	-
	커튼월 광고물	· 가로형 광고물 설치 · 내부보 또는 내부판 설치하여 표시 가능	-	· 가로 : 3m 이내 · 높이 : 1m 이내	-

3-8-6 행정에 관한 사항

3-8-6-1 택지 및 아파트 상가 공급시 계약서에 다음의 사항을 명시한다.

- ① 택지를 공급하는 자는 택지공급시 지구단위계획에 포함된 옥외광고물에 관한 사항을 계약서에 명시한다.
- ② 아파트 상가를 공급하는 자는 상가 공급계약서에 옥외광고물 설치에 관한 설치 크기 및 위치 등을 지정하는 내용을 명시한다.

3-8-6-2 옥외광고물이 건축물의 미관에 미치는 영향을 고려하여 당해 건축물을 설계하는 건축사는 건축설계 시 옥외광고물의 설치위치를 표시한다.

3-8-6-3 건축주는 건축허가(신고·사업승인 등), 용도변경, 영업허가 등을 신청 시 옥외광고물 설치계획서를 작성하여 승인권자(또는 허가권자)에게 제출한다.

3-8-6-4 당해 건축물의 감리자는 건축물 사용승인을 위한 검사를 할 때 옥외광고물 설치계획서와 일치하도록 공사가 되었는지를 확인하고, 그 결과를 승인권자(또는 허가권자)에게 제출한다.

3-8-6-5 건축물의 분양·임대를 하는 경우 분양·임대계약서 등에 지구단위계획의 옥외광고물에 관한 사항과 건축허가시 승인된 옥외광고물 설치계획을 명시한다.

3-8-6-6 옥외광고물 설치계획서에는 다음의 내용을 포함한다.

-
- ① 대상지의 위치도를 도면으로 작성하여 제출한다.
 - ② 옥외광고물 관련 지구단위계획 지침 및 옥외광고물 등 관리조례의 준수 내용을 글로 기입하여 제출한다.
 - ③ 건축입면에 광고물 부착위치 및 크기 등을 정면도, 배면도, 좌우측면도에 표기한 광고물 설치도를 제출한다.
 - ④ 임대·분양 계약서에 삽입할 광고물 설치관련 내용과 관련부서 및 관리자를 표기한 관리방안을 마련하여 제출한다.

3-9 공원 · 녹지 · 수변공간

3-9-1 기본원칙

3-9-1-1 공원 · 녹지 · 수변공간의 개별적인 조성을 지양하고, 공원 · 녹지 · 수변공간의 특성에 맞도록 개성 있는 공원경관을 창출한다.

3-9-1-2 공원 · 녹지 · 수변공간의 성격과 주변 환경을 고려하여 재료 및 시설을 적용한다.

3-9-2 공원에 관한 사항




3-9-2-1 근린공원은 <표 3-9-1>과 같이 조성할 것을 권장한다.

<표 3-9-1> 근린공원 조성지침 및 예시도

구분		조성지침	예시도
근린공원	녹지축 연계 (근6, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 17)	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 지형과 식생을 최대한 활용하여 조성한다. • 녹지축 방향의 선형으로 밀식하여 식재하며, 산책로와 조경시설은 최소한으로 설치한다. • 생태통로는 야생동물 통과용과 이용형 산책로를 구분하여 조성한다. • 자연지형의 훼손 및 생태계 파괴를 초래할 수 있는 인위적인 비탈면 조성은 가급적 지양하고 비탈면 발생시에는 자연친화적으로 조성한다. • 조경시설물의 사용재료는 가급적 친환경 재료를 사용한다. 	
	어메니티 연계 (근1, 2, 3, 4, 5, 13, 14, 15, 17, 18, 19)	<ul style="list-style-type: none"> • 생활권 공원으로 학교, 공공청사, 유치원, 종교시설 등의 공공시설과 인접되며, 다용도로 활용할 수 있도록 대공간으로 조성한다. • 인접지역과 조경공간의 연속성을 확보하며, 보행 및 자전거 동선이 연계될 수 있도록 조성한다. • 시각적으로 차폐되는 시설물의 설치를 가급적 지양한다. • 단차가 나지 않도록 하며, 필요시 경사면을 활용하여 조성한다. • 조경시설물의 사용재료는 가급적 친환경 재료를 사용한다. 	

3-9-2-2 어린이공원은 <표 3-9-2>과 같이 조성할 것을 권장한다.

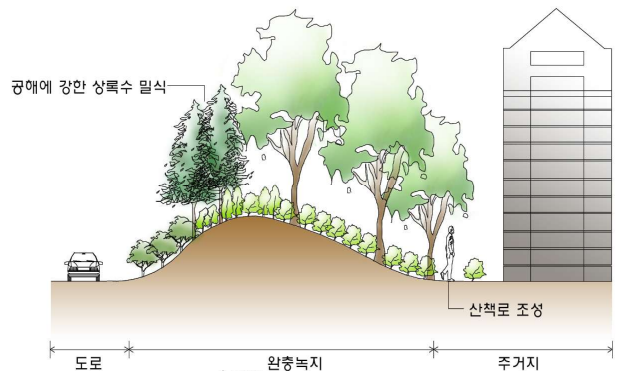
<표 3-9-2> 어린이공원 조성지침 및 예시도

구분	조성지침	예시도
어린이공원	<p>커뮤니티 연계 (어2, 3, 5, 8, 10, 11, 15, 16, 22, 23, 25)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 학교, 공공청사, 유치원, 종교시설 등의 공공시설과 인접된 공원으로 다용도로 활용할 수 있도록 대공간으로 조성한다. • 인접지역과 조경공간의 연속성을 확보하며, 보행 및 자전거 동선이 연계될 수 있도록 조성한다. • 단차가 나지 않도록 하며, 필요시 경사면을 활용하여 조성한다. • 조경시설물의 사용재료는 가급적 친환경 재료를 사용한다. 	
	<p>수변연계 (어1, 7, 18, 19)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 하천변 경관녹지와 인접한 공원으로 쉼터를 제공하는 공간으로 조성한다. • 인접지역과 보행 및 자전거 동선이 연계될 수 있도록 조성한다. • 단차가 나지 않도록 하며, 필요시 경사면을 활용하여 조성한다. 	
	<p>주민참여 (어4, 6, 12, 13, 14, 18, 21, 24, 26)</p> <ul style="list-style-type: none"> • 지역 주민들의 '공원 가꾸기 사업' 참여를 통해 조성한다. 	

3-9-3 녹지에 관한 사항

3-9-3-1 완충녹지는 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.

- ① 도로변 소음, 매연, 진동 등의 공해를 차단하고, 완화를 위하여 완충녹지를 조성한다.
- ② 생태적으로 안정된 완충녹지 조성을 위해 인근 자연림의 식생구조 및 수종을 도입한다.
- ③ 활엽수 및 상록수를 혼합하여 다층식재한다.
- ④ 도시 내 자연친화적 유량 및 유속관리를 위하여 우수 유입이 용이한 오목형 녹지대로 조성하며, 자연측구 형태로 조성한다.
- ⑤ 인접지역의 조경공간과 연계한 통합 녹지대 조성을 권장한다.
- ⑥ 도로 쪽으로 치우친 형태로 마운딩하여 완충효과를 높이며, 이면부측 공간의 시야를 확보할 수 있도록 조성한다.
- ⑦ 도로측 사면에는 공해에 강한 상록수를 밀식하고, 이면부측 사면은 경관을 고려한 화목류 등을 식재한다.
- ⑧ 생태녹지축에 인접한 완충녹지는 야생동물의 먹이 및 은신처가 될 수 있는 수목식재, 웅덩이, 덩굴, 돌무덤, 새집 등을 조성한다.
- ⑨ 녹지 경계부에 토사유출 방지를 위해 트렌치, 빗물유도로 또는 경계석을 이용한 턱 등을 조성한다.



[그림 3-9-1] 완충녹지 조성 예시도

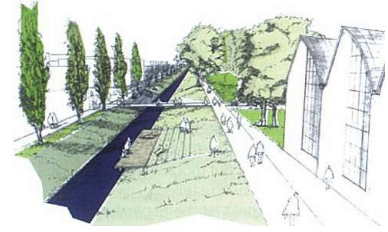
3-9-3-2 경관녹지는 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.

- ① 기존 지형과 식생을 최대한 보존하여 조성한다.
- ② 자연지형의 훼손 및 생태계 파괴를 초래할 수 있는 인위적인 비탈면 조성은 가급적 지양하고 비탈면발생시에는 자연친화적으로 조성한다.
- ③ 녹지 경계부에 토사유출 방지를 위해 트렌치, 빗물유도로 또는 경계석을 이용한 턱 등을 조성한다.

3-9-4 수변공간에 관한 사항

3-9-4-1 수변공간(하천 및 경관녹지 포함)는 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.

- ① 직강화, 콘크리트호안, 복개 등의 인공적 조성을 지양하고, 원형을 정비하여 자연형 호안을 유지하며, 다양한 수종으로 시각적 다양성을 주도록 식재한다.
- ② 수변의 산책로와 자전거 도로를 단절되지 않게 연결한다.
- ③ 수변공간 유형별 조성지침은 다음과 같다.



[그림 3-9-2] 자연형 호안 조성 예시도

<표 3-9-3> 수변공간 유형별 조성지침 및 예시도

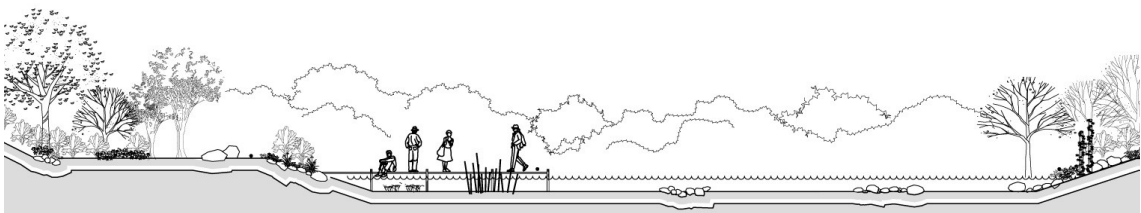
구분	조성지침	예시도	
수변공간	활성화형	<ul style="list-style-type: none"> • 인접지역에서의 다양한 접근성을 확보하며, 인접시설과 연계하여 조성한다. • 활용도가 높은 인공적인 호안으로 조성할 수 있다. 	
	생태교육형	<ul style="list-style-type: none"> • 주변 학교 학생들의 자연학습을 도모할 수 있도록 수목 안내시설을 설치한다. • 학생들이 관리하는 소규모 꽃밭 등을 조성한다. • 하천으로 단절된 두 수변녹지의 연계를 위하여 징검다리 등의 접근로를 확보한다. 	
	주민활용형	<ul style="list-style-type: none"> • 지압로와 산책로를 조성하여 '걷는 공간'으로 특성화하고, 동선이 단절되지 않도록 한다. 	
	자연형	<ul style="list-style-type: none"> • 보행 및 자전거동선과 조경시설을 최소화하여 조성한다. 	



[그림 3-9-3] 수변공간 유형별 위치도

3-9-4-2 수변공간에서 저류지는 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.

- ① 저류지 제방의 구조체는 밖으로 드러나지 않도록 하며, 월류부, 방류부 등의 구조체는 관로화하여 사면을 관통할 수 있도록 한다.
- ② 자연친화적 소재도입을 통해 시각적 대비(Visual Contrast)를 최소화한다.
- ③ 저류지1는 가급적 시설물은 배제하고 생태학습장 등으로 조성한다.
- ④ 저류지2은 저류시설의 역할을 담당하되, 근린공원형태로 조성한 후 지역주민의 휴식 공간으로 제공한다.



[그림 3-9-4] 생태 학습장의 수변관찰대 단면 예시도

3-10 가로경관

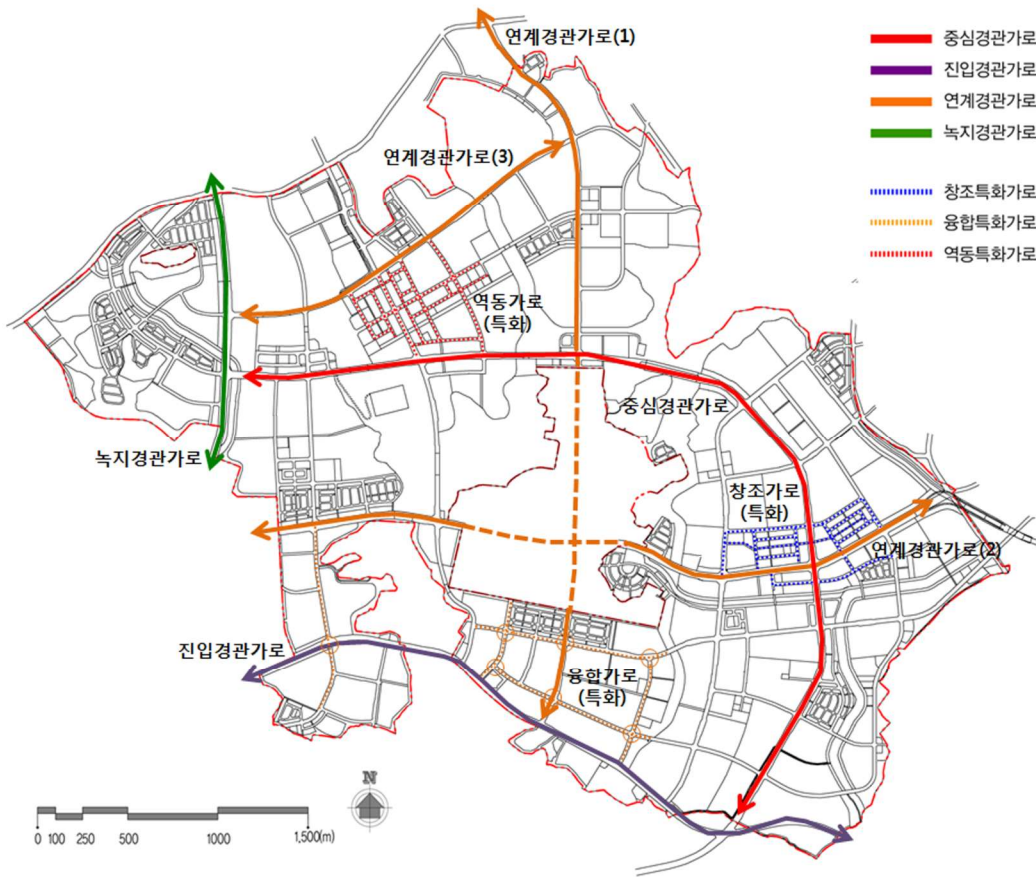
3-10-1 기본원칙

3-10-1-1 대중교통중심도로, 주간선도로, 보행자전용도로 등과 같이 도시골격의 중심이 되는 도로를 선별하여 경관가로를 설정한다.

3-10-1-2 경관가로는 다음과 같은 조성방향에 따라 조성한다.

<표 3-10-1> 경관가로 조성방향

구분	조성방향
중심경관가로	<ul style="list-style-type: none"> 대중교통과 상업시설이 밀집된 중심가로로, 도시를 대표하는 가로로 조성한다. 도시의 상징하는 대표적인 가로수, 가로시설물 및 가로포장을 적용하여 조성한다.
연계경관가로	<ul style="list-style-type: none"> 기존 인접 시가지지를 연계하는 가로로 기존가로와 연계한 가로로 조성한다. 개방감 있는 가로경관을 형성하여 서로 소통하는 거리로 조성한다.
녹지경관가로	<ul style="list-style-type: none"> 하천 및 녹지와 연계하여 자연친화적인 가로로 조성한다.
진입경관가로	<ul style="list-style-type: none"> 색막한 경관이 형성되지 않도록 쾌적하고 열린 가로경관을 조성한다. 가로변으로 녹지대를 조성하거나 보행동선과 연계된 열린공간을 조성하여 활기찬 가로가 될 수 있도록 한다.
창조특화가로 (Big Festival)	<ul style="list-style-type: none"> 일시적인 차량통제를 통해 다양한 대형 이벤트를 진행할 수 있는 가로로 조성한다.
융합특화가로 (Hyper Link)	<ul style="list-style-type: none"> 주요 결절점에 입체보행로 또는 선큰광장 조성을 권장한다. 인접 건물에서 주요 결절점과 직접 또는 간접적으로 연계되는 동선을 조성한다.
역동특화가로 (Art Holic)	<ul style="list-style-type: none"> 주요 결절점의 포장을 특화하여 일시적으로 광장형태로 이용할 수 있는 가로로 조성한다. 가로시설물 및 옥외광고물을 특화한다.



[그림 3-10-1] 경관가로별 위치도

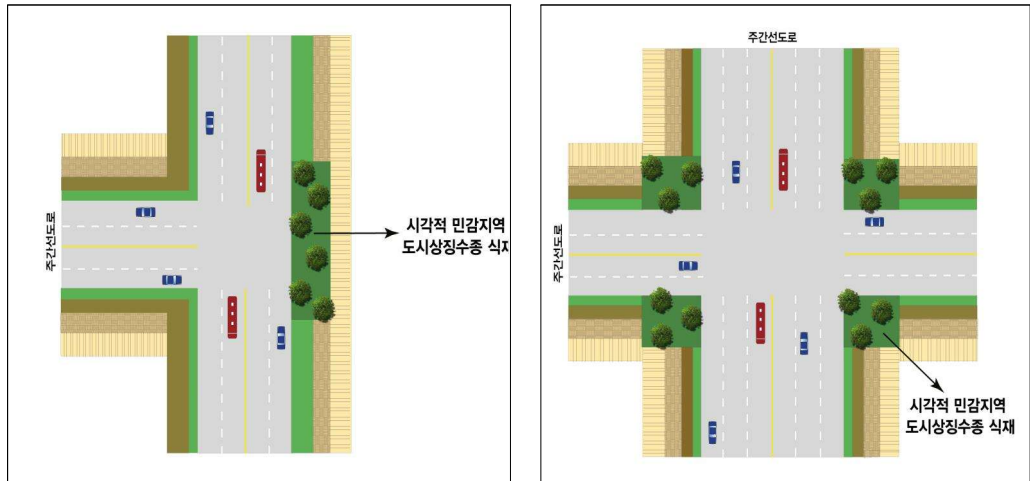
3-10-2 가로식재에 관한 사항

3-10-2-1 경관가로별 권장수종(주수종, 부수종)을 주로 식재하고, 도로의 교차부, 곡선부 등의 시선이 집중되는 결절구간은 상징수종을 식재한다.

<표 3-10-2> 경관가로별 가로수종 예시

구분	권장수종		상징수종	
	주수종	부수종	교목	관목
중심경관가로	느티나무	회화나무	느티나무	쥐똥나무
연계경관가로(1,2)	느티나무	자귀나무	느티나무	조팝나무
연계경관가로(3)	이팝나무	백합나무	이팝나무	수수꽃다리
녹지경관가로	왕벚나무	복자기	왕벚나무	개나리
진입경관가로	느티나무	복자기	느티나무	사철나무

주) 가로수종은 관계기관(부서) 협의 및 가로수 심의결과에 따른다.



[그림 3-10-2] 주요 결절구간 상징수종 식재 예시도

3-10-2-2 가로수 식재간격은 성장 시 인접 수관이 서로 닿지 않도록 6~8미터 정도를 유지하도록 하며, 가로등, 교통안내표지판, 가로시설물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재한다.

3-10-2-3 보행밀도가 높은 곳은 생육환경 유지를 위해 식수대 또는 수목보호대를 조성한다.

3-10-3 가로포장에 관한 사항

3-10-3-1 경관가로별 조성방향과 가로기능에 따라 형태, 재질, 색채, 패턴, 재료 등이 적합하도록 한다.

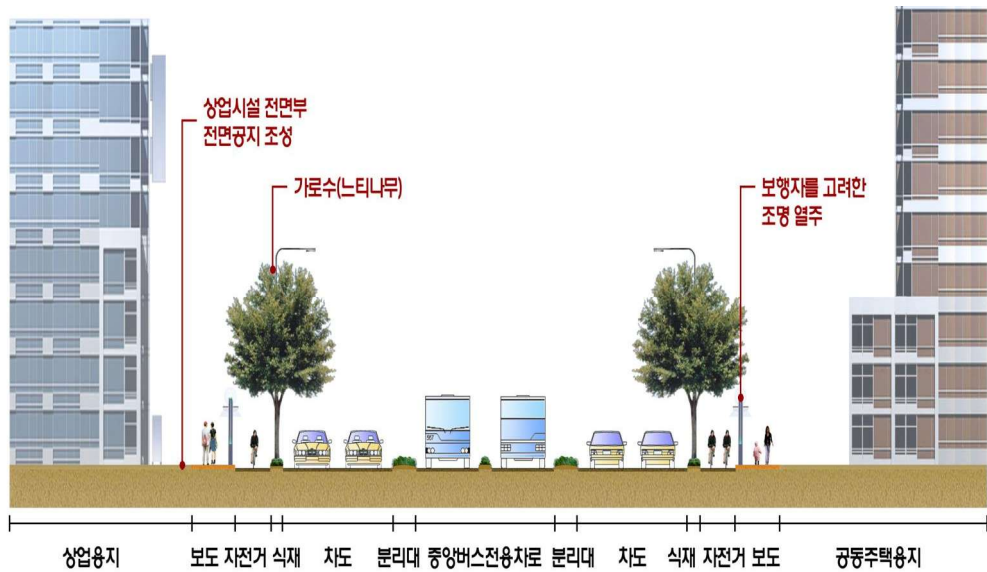
3-10-3-2 차도포장은 아스팔트 또는 콘크리트포장을 원칙으로 한다.

3-10-3-3 보차혼용도로, 보행 및 자전거도로 교차구간, 스쿨존, 생활가로 등의 구간은 서행운전 및 시인성을 높이기 위해 표면이 거칠고 이질적인 재료를 사용할 수 있다.

3-10-4 주요 경관가로별 가로단면 예시도

3-10-4-1 중심경관가로

- ① 중앙버스전용차로를 통해 대중교통이 활성화되는 가로이다.
- ② 상업시설 전면공지 보도연접형으로 조성한다.
- ③ 보행자를 위한 조명을 설치하여 보행환경을 개선한다.
- ④ 느티나무를 식재하여 전원적 경관가로를 형성하고, 보행자 및 자전거이용자에게 그늘을 제공한다.



[그림 3-10-3] 중심경관가로 단면 예시도

3-10-4-2 녹지경관가로

- ① 가로변에 완충녹지나 공공공지가 있는 가로이다.
- ② 가로수, 완충녹지 및 공공공지에 계절감이 주는 수종인 왕벚나무를 식재한다.
- ③ 공공공지에는 포켓파크를 형성하여 공간적인 여유를 제공하고, 공동주택용지와 인접한 완충녹지에는 공동주택 저층부의 프라이버시 보호 및 소음저감을 위한 식재계획을 한다.



[그림 3-10-4] 녹지경관가로 단면 예시도

3-10-4-3 창조특화가로

- ① 가로활성화를 목적으로 하는 상업가로이다.
- ② 보행자 및 자전거이용자의 안전을 제고하기 위해 차량의 속도 저감을 목적으로 차도 포장재료를 선정한다.
- ③ 통합된 가로경관을 연출하며 가로활성화를 유도할 수 있도록 어린이공원, 광장 등의 인접 오픈스페이스와 통합설계를 구현할 것을 권장한다.
- ④ 일시적인 차량통제시 다양한 대형 이벤트를 진행할 수 있도록 쾌적성을 높이고, 다채로운 경관형성을 위해 다양한 소재의 가로 포장재 및 패턴을 적용한다.

3-10-4-4 융합특화가로

- ① 커뮤니티 연계를 목적으로 따뜻하고 친근감 있는 느낌 수종을 식재한다.
- ② 주요 결절점에 입체보행로 또는 선큰광장을 조성하여 주변의 인접 필지와 동선을 연계한다. 인접 건축물과의 연계성 확보를 위해 통합설계를 권장한다.
- ③ 상징성 있는 야간경관을 조성하기 위해 입체보행로 및 선큰광장에 경관조명을 설치한다.
- ④ 입체보행로 및 선큰광장 외의 가로시설물을 최소화한다.

3-10-4-5 역동특화가로

- ① 가로활성화를 목적으로 하는 상업가로이다.
- ② 보행자 및 자전거이용자의 안전을 제고하기 위해 차량의 속도 저감을 목적으로 차도 포장재료를 선정한다.
- ③ 일시적인 차량통제시 다양한 대형 이벤트를 진행할 수 있도록 쾌적성을 높이고, 다채로운 경관형성을 위해 다양한 소재의 가로 포장재 및 패턴을 적용한다.
- ④ 주요 결절점의 포장을 동일하게 특화하여 시각적으로 동질감을 주는 오픈스페이스를 조성한다.

3-11 공공시설물

3-11-1 기본원칙

- 3-11-1-1 기능과 형태가 유사한 공공시설물은 통합설계하여 이용과 관리의 효율성을 도모하고 주요 결절부에 집중 배치하여 시설물의 난립을 방지하도록 한다.
- 3-11-1-2 공공시설물 제작은 타시설에 접목이 유리하고 부분교체가 용이한 조립형으로 설계 및 제작할 것을 권장한다.
- 3-11-1-3 본 지침은 도로, 광장, 공공공지, 공원 등에 설치되는 가로시설물에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않은 사항은 ‘도로법’, ‘도로교통법’, ‘도로교통안전시설 설치편람’ 등 관련법규 및 규정에 따른다.

3-11-2 보행자우선도로에 관한 사항

- 3-11-2-1 보차경계부는 단주, 열주, 게이트 등을 보행자 및 차량의 통행에 지장이 없는 범위 내에서 설치한다.
- 3-11-2-2 보행자우선도로의 포장은 도로 기능성, 인식성 제고를 위해 거친포장, 요철포장 등 특수 포장기법의 적용을 권장한다.
- 3-11-2-3 보행자우선도로와 보행자전용도로가 교차하는 지점은 보도형 험프설치를 권장한다.
- 3-11-2-4 공간 특화가 요구되는 입구부분 및 공공시설지 연계부분 등에서는 독자 패턴포장을 고려한다.

3-11-3 보도에 관한 사항

- 3-11-3-1 재질은 투수성점토블록, 칼라투수콘, 석재타일, 화강석판석 등을 사용할 것을 권장한다.
- 3-11-3-2 색채는 회색이 가미된 저채도 난색을 기본으로 하고 상업·공원·수변 지역 일부에는 재료 자체 색상을 활용한 강조색을 사용할 수 있다.
- 3-11-3-3 보도포장은 무단차로 조성하며, 자연친화적이고 연속성 있는 보도패턴을 구성한다.
- 3-11-3-4 도로의 결절부와 전이부로 갈수록 보도포장의 밀도와 색채에 변화를 주어 보행자가

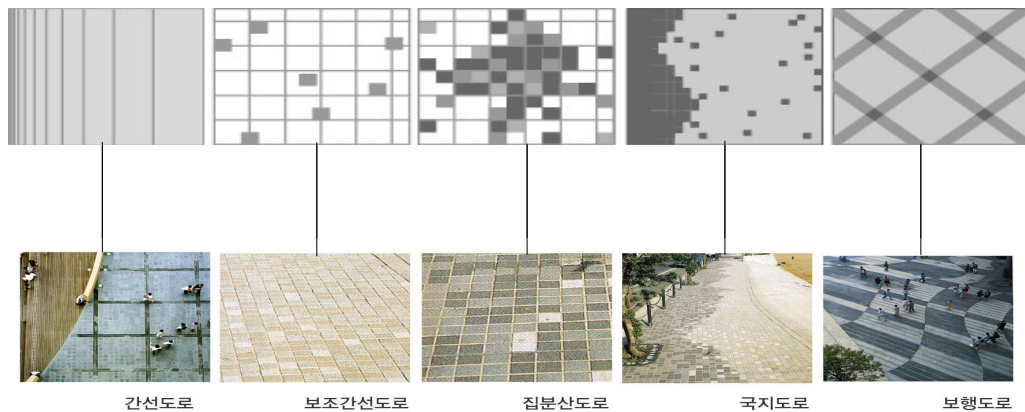
속도감과 방향성을 인지할 수 있도록 조성한다.

3-11-3-5 보차도 경계석과 사유지 대지 경계사이 맨홀 덮개 등 시설물은 보도 패턴과 연계하여 패턴이 분리되지 않도록 한다.

3-11-3-6 포장재의 사이간격은 자전거 바퀴·구두굽·휠체어 타이어 등 이용자의 보행과 주행에 불편이 없도록 조성한다.



[그림 3-11-1] 보도 재료별 조성 예시도



[그림 3-11-2] 보도 패턴별 조성 예시도

3-11-4 가로시설물에 관한 사항

3-11-4-1 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.

<표 3-11-1> 가로시설물 조성지침 및 예시도

구분	조성지침	예시도
간선도로	<ul style="list-style-type: none"> 운전자의 시각적 안정을 위해 화려한 조명, 색상, 형태를 지양한다. 	
상업가로	<ul style="list-style-type: none"> 활력과 생동감을 부여하기 위해 밝고 경쾌한 분위기를 연출한다. 가급적 선과 면을 조합하여 디자인한다. 도심속의 친환경공간 조성을 위해 초화류 및 수목 식재와 연계하여 조성한다. 	
생활가로	<ul style="list-style-type: none"> 동네마을과 같은 이늑하고 정겨운 분위기를 연출한다. 모서리가 둥글고, 바닥과 일체화되며, 부피감을 가지도록 디자인한다. 	

3-11-4-2 보행자 신호등은 차량 및 보행자의 안전을 위하여 통상 15도 눈높이에 위치하게 하도록 설치할 것을 권장한다.



[그림 3-11-3] 신호등 예시도

3-11-4-3 배전함은 색채와 경관조화를 바탕으로 친환경과 문화 모티브의 마감재특화, 생태 플랜터 취부로 도시미관을 개선한다.

3-11-5 안내체계에 관한 사항

3-11-5-1 보행안내 체계상 안내사인은 가급적 통합설계하고 주요 결절부와 진입부에 집약 배치하여 쾌적한 가로 환경조성에 기여하도록 한다.

3-11-5-2 안내체계 및 시설물은 문자방식보다는 그래픽을 사용하여 한눈에 알아 볼 수 있도록 아이콘을 적용하여 시인성을 높인다.

3-11-5-3 전체 안내사인의 규격, 색채, 정보 내용은 보행자의 속도와 행위패턴을 고려하여,

적정거리에서 알아보기 쉽고 단계별 정보를 순차적으로 이용할 수 있게 한다.

3-11-5-4 안내 사인의 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성으로 효과적 정보전달을 할 수 있도록 한다.

3-11-5-5 전체 안내사인의 정보내용은 현재 위치, 목표지점간 거리, 지명, 방향표시를 공통으로 간결한 안내도와 픽토그램으로 주변시설 및 교통관계를 알기 쉽게 전달하도록 한다.

3-11-5-6 설치위치는 다음사항을 참조하여 조성하도록 한다.

- ① 교통 및 보행의 결절점에 배치하고 도시전체에 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 방향 안내판을 설치한다.
- ③ 안내표지판의 난립으로 경관 불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거 규격 표기방법 등을 통일하며, 안내 표지판이 한곳에 집중 설치하도록 한다.

3-12 도시구조물

3-12-1 기본원칙

- 3-12-1-1 본 지침의 적용범위는 특수구조물을 제외한 중소교량, 차량입체교차로, 지하차도, 생태통로, 비탈면에 한한다.
- 3-12-1-2 도시구조물은 절제된 디자인을 목표로 하며, 설계자의 상상력을 지나치게 억제하지 않는 수준에서, 최대한 간결하고 기능적인 디자인을 권장한다.
- 3-12-1-3 개별 구조물의 미관에만 치중하기 보다는, 구조물 주변 도시경관의 형태적, 기능적 맥락을 종합적으로 고려한 디자인을 권장한다.
- 3-12-1-4 개별 구조물의 디자인에는 불필요한 장식이나 슈퍼그래픽식의 페인트 마감을 지양하고, 구조미와 재료의 질감이 드러나는 아름다움을 추구한다.
- 3-12-1-5 상징성, 입구성 등의 모호한 개념을 형상화하여 필요 이상의 장식적인 형태를 도출하지 않는다.

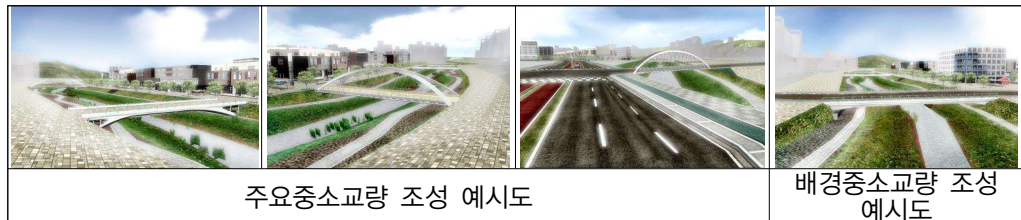
3-12-2 중소교량에 관한 사항

- 3-12-2-1 중소교량은 하천을 가로지르는 차량용, 자전거 및 보행용 교량을 적용대상으로 한다.
- 3-12-2-2 중소교량은 주요중소교량과 배경중소교량으로 구분하여 적용한다.
 - ① 녹도, 보행축 및 공원과 연결되는 경우에 주요중소교량으로 한다.
 - ② 주요중소교량이 아닌 그 밖의 교량은 배경중소교량으로 한다.
- 3-12-2-3 주요중소교량은 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.
 - ① 교량의 디자인에 대한 중요성이 높은 교량으로, 설계자의 상상력이 충분히 발휘될 수 있도록 제한을 두지 않는다.
- 3-12-2-4 배경중소교량은 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.
 - ① 배경중소교량은 필요이상으로 과장되거나 장식적인 구조체를 사용하지 않고 간결하고 기능적으로 디자인한다.
 - ② 배경중소교량의 상부구조와 하부구조는 구조적 일관성과 형태적 통일성을

갖도록 한다.

③ 배경중소교량의 교대와 교각은 형태 및 색채의 통일성을 유지하도록 디자인한다.

3-12-2-5 교량에 설치되는 조명시설, 바닥포장, 교명주, 난간시설, 배수시설, 점검시설 등은 설치 시 교량과의 조화를 위해 형태 및 재료의 통일성을 갖도록 권장한다.

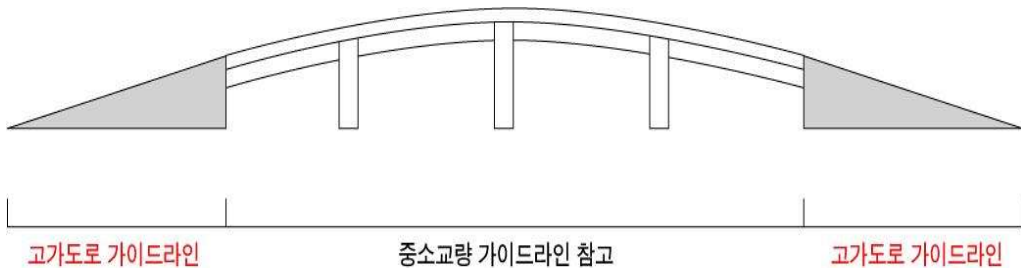


[그림 3-12-1] 중소교량 조성 예시도

3-12-3 차량입체교차로에 관한 사항

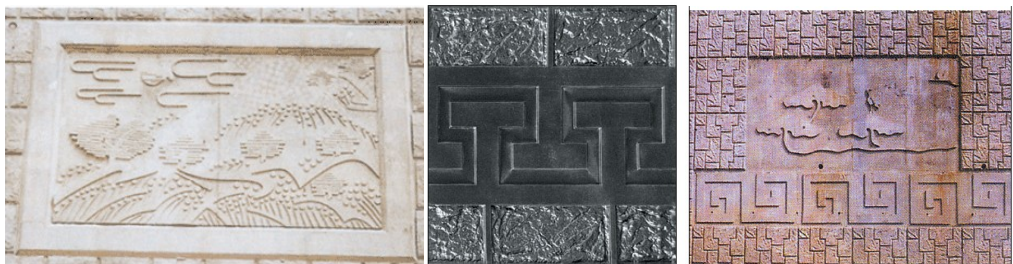
3-12-3-1 차량입체교차로는 지표면상 도로와의 평면교차를 피하기 위해 차로의 높이를 달리하는 고가도로를 적용대상으로 한다.

3-12-3-2 고가도로의 상부구조와 교각은 이루어진 부분은 배경중소교량 부분의 조성 기준을 준용하며, 고가도로의 양쪽의 교대는 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.



[그림 3-12-2] 차량입체교차로 가이드라인 적용구간

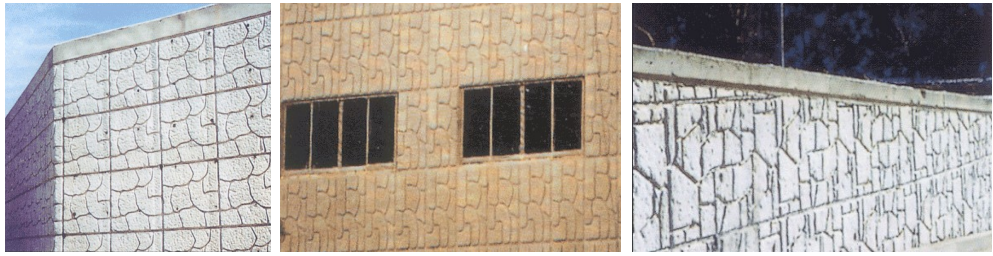
① 특정 대상 형상화, 전통문양 등의 기존문양을 차용한 문양 거푸집 사용은 지양한다.



[그림 3-12-3] 불필요한 장식적 패턴의 예시도

② 콘크리트 재료를 자연석, 호박돌 등 유사재료처럼 보이도록 하기 위해 유사재료를

모방한 문양 거푸집 사용을 지양한다.



[그림 3-12-4] 유사재료를 모방한 패턴의 예시도

③ 슈퍼그래픽 위주의 치장을 지양한다.



[그림 3-12-5] 슈퍼그래픽을 이용한 구조물 벽면 처리방식의 예시도

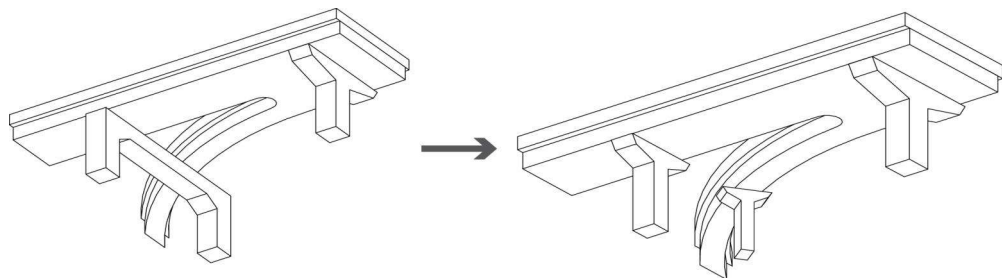
④ 문양 거푸집 사용시에는 패턴 자체가 단순하지만 안정적인 느낌을 주는 기하학적 문양을 사용한다.



[그림 3-12-6] 간결한 패턴문양의 예시도

⑤ 구조물의 전체 모습과 디테일은 형태상 일관성을 갖도록 하며 시각적으로 현저히 대비되는 재료의 사용을 지양한다.

⑥ 상부구조가 분기하는 부분에서 하나의 교각으로 두 개의 도로상판을 지지하지 않도록 한다.



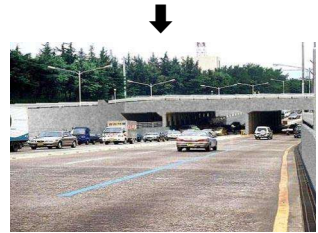
[그림 3-12-7] 상부구조 분기교각 조성 예시도

3-12-4 지하차도에 관한 사항

3-12-4-1 지하차도는 지표면상 도로와의 평면교차를 피하기 위해 차로의 높이를 달리하는 지하통로를 적용대상으로 한다.

3-12-4-2 지하차도는 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.

- ① 지하차도 입구의 교대 및 옹벽 발생구간은 차량 입체교차로의 교대에 관한 사항을 준용한다.
- ② 지하차도 입구의 상부에 기능적으로 불필요한 장식시설 및 표지시설 설치를 제한한다.
- ③ 지하차도 상부의 가드레일은 간결하며 지하차도와 일체화되도록 디자인한다.



[그림 3-12-8] 지하차도 입구의 불필요한 장식시설 설치 제한의 예시도

3-12-5 생태통로에 관한 사항

3-12-5-1 생태통로는 동식물의 이동을 위한 공간을 만들기 위한 터널형 구조물을 적용대상으로 한다.

3-12-5-2 생태통로 조성은 환경영향평가에서 정한 생태통로의 위치와 조성방법에 따르되, 생태통로의 외관은 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.

- ① 생태통로 구조물이 드러나는 부분은 불필요한 장식이나 슈퍼그래픽 위주의 페인트 마감을 지양하고, 재료 자체의 질감과 구조미를 드러내도록 한다.
- ② 생태통로 입구부 입면에는 구조적 기능적으로 불필요한 일체의 표지시설 및 상징물 설치를 제한한다.
- ③ 입구부는 절개면의 발생을 최소화하고 발생될 경우 녹화한다.
- ④ 외부로 노출되는 콘크리트 부분은 그 면적을 최소화하고 불필요한 패턴의 반복이나 장식을 제한한다.



[그림 3-12-9] 불필요한 표지시설 예시도



[그림 3-12-10] 생태통로 조성예시도

3-12-6 비탈면에 관한 사항

3-12-6-1 비탈면은 대지 및 도로 조성을 위해 대상지내에서 발생 가능한 옹벽 등을 적용대상으로 한다.



3-12-6-2 비탈면은 다음과 같이 조성할 것을 권장한다.

① 위압적이고 불필요한 옹벽의 설치는 가급적 지양하되, 부득이한 경우 3미터 이하로 설치하며, 옹벽 앞에 넝쿨 등의 자연 소재로 마감하도록 한다.

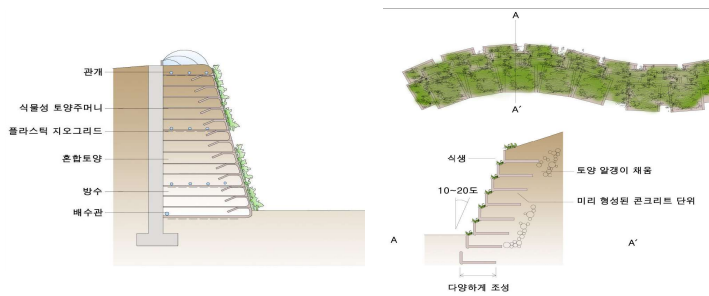


② 비탈면 보강이 필요한 구간에는 계단식 콘크리트 옹벽으로 마감하는 것은 지양하고 주변과의 시각적 대비가 크지 않도록 환경친화적인 비탈면 보강공법을 도입할 것을 권장한다.

[그림 3-12-11] 옹벽 전면부 자연소재 마감 사례



[그림 3-12-12] 비탈면 보강을 위한 계단식 옹벽 지양 사례



[그림 3-12-13] 환경친화형 옹벽 조성 예시도

3-13 경관관리

3-13-1 위해경관의 제거 · 차폐에 관한 사항

3-13-1-1 위해경관의 제거 · 차폐

- ① 검단신도시 내 집단에너지시설, 지하철 및 지하주차장 환기구 등의 경관 위해 시설의 제거와 차폐를 통한 경관 개선방안이 필요하다.
- ② 따라서 위해경관의 특성과 입지를 고려한 단순차폐가 아닌 녹화와 마운딩, 환경시설물을 통한 복합적 경관개선 방안을 수립한다.
- ③ 위해경관의 특성별 위해경관의 제거, 차폐 방안은 아래와 같다.

<표 3-13-1> 위해경관의 제거 및 차폐방안

구분	특성	제거 및 차폐방안
집단에너지시설	점적 · 건축적 요소	<ul style="list-style-type: none"> • 야간경관연출 및 지구별 색채 컨셉에 부합하는 색채계획 • 시설 내 조경 및 시설배치계획 시 주변 경관녹지 및 완충녹지와의 연계
지하주차장 환기구	점 · 선적 요소	<ul style="list-style-type: none"> • 환기구 형태 및 마감의 조형성 가미를 통한 조형물화
지하철 환기구	점 · 선적 요소	<ul style="list-style-type: none"> • 트래리스 및 벽면녹화를 통한 완화 • 완충녹지와의 연계를 통한 처리방안 • 통행과 환기의 방해가 되지 않도록 처리

3-13-2 경관관리체계의 구축에 관한 사항

3-13-2-1 기본방향

- ① 검단신도시의 효율적인 경관유지 및 관리를 위해 종합적인 경관계획에 의한 체계적인 관리가 필요하다.
- ② 경관관리와 유지는 지구별 다양성과 규제 일률성으로 인해 효과성이 어려우므로 건축주나 주민의 상호협약에 의한 자율적 노력이 필수적이라 할 수 있다.
- ③ 따라서, 지구별로 독특한 경관자원을 보전하면서 쾌적한 주거 및 상업환경이 조성되도록 협의체 결성이 필요하고, 그 협의체가 중심이 되어 자율적 경관관리를 추진하는 방식으로 유도되도록 행정지도가 필요하다.

3-13-2-2 경관위원회 활용

- ① 인천광역시에는 경관위원회가 구축되어 있으므로 이를 통한 경관관련 심의 및 자문의 효율적인 관리가 이루어지도록 한다.
- ② 예상되는 경관관련 주요 업무는 다음과 같다.
 - 1. 공공사업 및 시설물 경관성 검토
 - 2. 대형 또는 공동주택 경관심의 및 유도
 - 3. 가로시설물, 옥외광고물 통합관리 및 경관형성 매뉴얼 개발
 - 4. 경관형성 주민참여프로그램 개발 및 지원
 - 5. 경관협정 관리
 - 6. 도시경관관리시스템의 개발 및 운영
 - 7. 인센티브 및 포상 제도 제정 및 운영 등

3-13-2-3 주민참여를 유도하는 경관협정제도 도입

- ① 토지 및 건축물 등의 소유자 또는 사용할 수 있는 권리를 가진 자는 그 전원의 합의에 의해 일정구역을 정해 당해 구역 경관형성을 위한 경관협정을 체결할 수 있다.
- ② 경관협정을 체결한 시민은 경관협정서를 작성하며, 시민은 그 협정에서 정한 내용을 따라야 하며, 시는 경관협정에 의한 경관형성사업 추진시 적극 협조 하도록 한다.
- ③ 경관협정의 대상은 다음과 같다.
 - 1. 건축물의 의장·색채 및 옥외광고물에 관한 사항
 - 2. 공작물, 건축설비의 위치에 관한 사항
 - 3. 건축물의 공작물 등의 외부 공간에 관한 사항
 - 4. 토지의 보전 및 이용에 관한 사항
 - 5. 역사·문화경관의 관리에 관한 사항
 - 6. 기타 경관형성을 위해 필요한 사항

4 생태환경부문 시행지침

4-1 기본원칙

4-1-1-1 본 지침은 ‘생태적 건강성 증진’ 과 ‘주민 생활환경의 질 향상’ 을 위하여 친환경 지표표를 제시하고 이를 기준으로 도시를 관리함으로써 도시환경의 쾌적성을 유도하고자 한다.

4-1-1-2 환경계획 특성을 반영한 친환경적 지구단위계획을 유도하고자 한다.

- ① 택지개발사업에 의해 조성된 계획적 주택단지의 기존 골격유지를 원칙으로 하되 인천검단지구에 필요한 입체적이고 상세한 환경설계지침이 개발 전 과정에 걸쳐 일관성 있게 구현될 수 있도록 한다.

4-1-1-3 평면적 토지이용계획의 한계를 극복하고자 한다.

- ① 지구단위계획의 상세성과 융통성을 기본으로 개발계획을 구체화하는 단계에서 도시관리측면에서 도시기반시설과 개발용적을 조화시켜 기반시설의 과부하를 막고 효율적인 3차원적 종합관리를 유도하는 과정에서 필요한 입체적이고 구체적인 환경계획의 방향을 제시한다.
- ② 도시계획상 용도지역지구제의 보편적인 건축행위를 제한하여 친환경적인 신도시 건설목표에 부합하는 입체적 토지이용 유도 및 환경을 고려한 개발방향을 수립한다.

4-1-1-4 개발사업자는 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 별도의 친환경계획에 관한 정량 정성적 수치자료(지침 준수 이행 검토자료 및 관련도서 및 인증서 포함)를 제출하여야 하며, 해당 승인권자(또는 허가권자)는 지침의 기준에 의거 친환경계획지침의 적합여부를 검토하여야 한다.

4-2 수류순환망계획

4-2-1 우수활용시설에 관한 사항

4-2-1-1 우수활용시설은 우수저류시설, 우수정화시설, 우수재활용시설 등의 설비로 분류되며, 조성시에는 가급적 수생비오희, 저류기능의 연못, 건지(dry pond) 등의 옥외친수공간을 설치하도록 권장한다.

4-2-1-2 ‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률’ 제8조에 의한 해당시설은 해당 법령에 따라 빗물이용시설을 설치 운영하여야 한다.

4-2-2 중수의 활용에 관한 사항

4-2-2-1 ‘물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률’ 제9조의 규정에 의한 해당시설은 해당 법령에 따라 중수도를 설치 운영하여야 한다. 단, 물 사용량의 10퍼센트 이상을 하폐수처리수 재처리수로 공급받거나 빗물을 이용하는 자의 경우에는 예외로 한다.

4-2-3 생태수로 및 단지내 수공간에 관한 사항

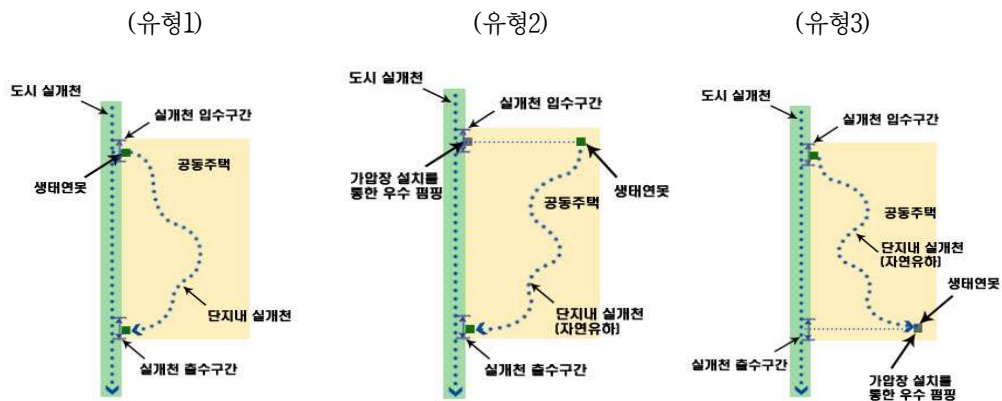
4-2-3-1 공공부문에서 설치하는 도시실개천과 접한 블록은 옥외친수공간과 연계하여 단지내 수공간을 조성하여야 한다.

- ① 단지내 수공간은 지형특성, 주변환경, 이용자 접근성 등을 고려하여 생태형과 인공형을 적절히 절충하여 설치하되 생태형의 경우 수생비오희 구성을 목표로 식물종, 토양형태, 습지형태를 결정한다.
- ② 도시실개천의 수질 유지를 위하여 단지수로구간이나 입·출수부에 오염된 물이 유입되지 않도록 한다.

4-2-3-2 도시실개천과 단지내 수공간을 연계하여 조성시 도시실개천 연결 도수관의 제원과 정합성을 유지하여 입수부 시설을 설치하고, 도시실개천으로 출수시 유입량만큼 출수하여야 하며, 부족시에는 단지 자체내에서 보충하여 출수하여야 한다.

- ① 입수부 및 출수부 주변에는 수질정화 및 생물서식공간 창출을 위해 생태연못을 조성하여 일시저류한 후 입수 또는 출수한다.
- ② 단지내 적정위치에 지하저류조를 설치하여 우수를 저류시키고 이를 단지내 수공간과 연계시킨다.

- ③ 단지내 적정위치에 지하저류조를 설치하여 우수를 저류시키고 이를 실개천에 재이용되도록 한다.
 - ④ 실개천의 수질 유지를 위하여 실개천 중간 및 입·출수부 인근에 오염된 물이 도시실개천으로 출수되지 않도록 하여야 한다.
 - ⑤ 단지내 실개천 조성시 지형여건에 따라 유형 1, 2, 3을 참조하여 대상지 특성에 맞는 실개천을 조성하도록 한다.
1. 유형1의 경우, 자연유하가 가능한 지역으로 도시실개천의 실개천 입수구간을 통해 우수를 단지내로 유입시키고 단지내 순환 후 실개천 출수구간을 통해 출수한다.
 2. 유형2의 경우, 도시실개천 지반고가 단지보다 낮은 경우 가압장 설치를 통해 높은 지역에 위치한 생태연못으로 펌핑하여 저류한 후 자연유하하여 단지내 순환 후 출수한다.
 3. 유형3의 경우, 도시실개천 지반고가 단지보다 높은 경우 실개천 입수구간을 통해 나온 실개천은 단지내를 순환한 후 저지대에 위치한 생태연못으로 저류시키고, 가압장 설치를 통해 외부 실개천으로 출수한다.



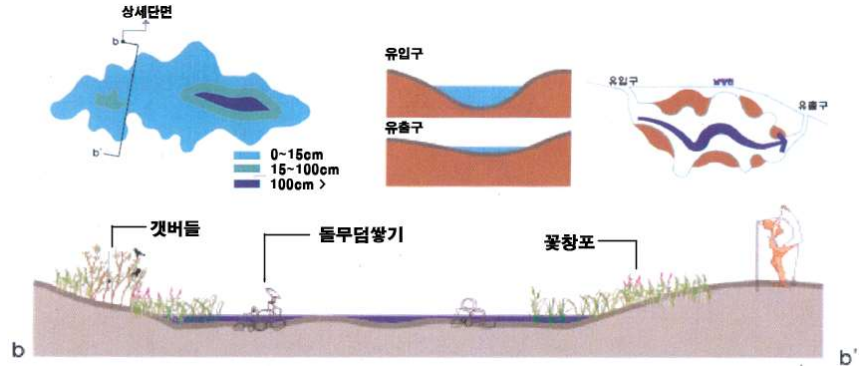
[그림4-2-1] 단지내 실개천 유형별 조성 예시도

4-2-3-3 단지내 실개천은 우수활용(저류)시설 등을 사용하여 유지용수를 확보하여야 한다.

4-2-3-4 빗물 저장기능과 동식물의 서식처기능을 담당할 생태연못 등은 다음의 기준에 맞도록 조성하여야 한다.

- ① 다양한 생물의 서식에 도움이 되는 부정형 생태연못을 조성한다.
- ② 물의 유입구/출수구를 고려한 계획수심, 수변부 경사, 수변부 형상계획을 수립하여 조성하여야 한다.

- ③ 수생식물의 도입기회성을 증진시키기 위하여 다양한 수심을 조성하여야 한다.
- ④ 겨울철 동결, 여름철의 지나친 수온상승을 방지하기 위하여 1미터 이상의 수심을 가진 곳을 조성하여야 한다



[그림4-2-2] 생태연못 조성 예시도

4-2-4 단지내 지천 보존에 관한 사항

- 4-2-4-1 단지로 유입되는 지천과 단지내 수공간을 연계하여 물길이동통로를 확보할 것을 권장한다.
- 4-2-4-2 입수부 및 출수부 주변에는 수질정화 및 생물서식공간 창출을 위해 생태연못을 조성하여 일시저류한 후 입수 또는 출수한다.
- 4-2-4-3 도시실개천의 수질 유지를 위하여 단지수로구간이나 출수부에 오염된 물이 유입되지 않도록 한다.

4-2-5 투수성 포장에 관한 사항

- 4-2-5-1 자연소재를 활용함으로써 바닥경관(pedestrianscape)을 개선하고, 미기후조절, 대기오염정화, 소음감소, 토양침식을 감소한다.
- 4-2-5-2 보행자전용도로 · 자전거도로는 이용자의 안전 및 도시미관 등을 고려하여 투수성 포장을 실시한다.
- 4-2-5-3 기타 공원, 광장, 주차장 등은 가급적 투수성 포장을 권장한다.
- 4-2-5-4 공동주택용지는 포장면적의 30퍼센트 이상 투수성 포장으로 조성하는 것을 권장한다. 단, 구릉지개발방식으로 조성되는 단지는 예외로 한다.

<표 4-2-1> 투수성 포장의 적용 검토

구분	특성	대상지 적용 검토
투수콘포장	<ul style="list-style-type: none"> • 기존의 아스팔트, 콘크리트 포장과는 달리 우수를 지하로 침수시킬 수 있어 강우시 배수로에의 집중현상을 저감 • 통기성을 유지함 	<ul style="list-style-type: none"> • 광장, 주차장, 공원, 보도
우드 포장 (Wooden Chip)	<ul style="list-style-type: none"> • 목재부스러기를 이용하여 토양의 통기성과 수분 유지 • 고정된 포장재료가 아니기 때문에 주변으로 유실될 우려 • 경사지를 통나무로 계단식으로 처리 	<ul style="list-style-type: none"> • 관리의 어려움 • 공원내 산책로 등에 적용가능
투수성 벽돌포장	<ul style="list-style-type: none"> • 우수의 침투성과 보습성을 유지 	<ul style="list-style-type: none"> • 광장, 주차장, 공원, 보도
잔디그리드 포장	<ul style="list-style-type: none"> • 블록 사이에 토양을 삽입 후 잔디피복 • 우수시 블록사이로 우수침투 	<ul style="list-style-type: none"> • 광장, 주차장, 공원, 보도

4-3 도시열섬 저감대책

4-3-1 열섬완화대책에 관한 사항

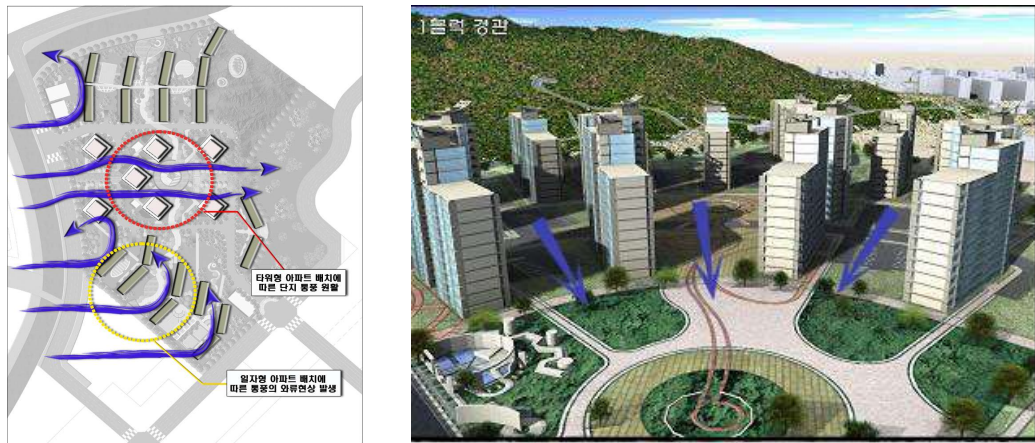
4-3-1-1 도시열섬발생 예방차원의 바람통로 및 열섬저감 대책이 집중적으로 필요한 지역(중고밀 주거단지, 주상복합단지, 상업단지 등)은 열섬 및 바람의 정체현상을 완화할 수 있도록 건축물을 배치한다.

4-3-1-2 열섬저감을 위하여 건축물녹화, 주차장녹화, 투수포장, 우수공간, 실개천조성, 밀집식재, 자연지반노출 등 다양한 열섬저감 계획을 수립하여야 한다.

4-4 건축물배치 및 형태

4-4-1 바람통로에 관한 사항

4-4-1-1 도심 열섬현상 완화를 위하여 바람통로를 조성할 수 있도록 건축물 배치시 토지이용계획과 연계하여 바람길 조성을 권장하며, 대상지의 미기후와 지형조건을 고려하여 녹지 및 수변공간과 연속적으로 연계하여 계획한다.



[그림4-4-1] 바람길 활용 예시도

4-4-2 환경 친화적 자재사용에 관한 사항

4-4-2-1 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경 친화적 자재의 사용을 권장한다.

4-4-2-2 사용기준은 다음과 같다.

- ① 환경마크 또는 GR마크를 획득한 9종 이상의 자재를 전체 세대수의 3분의 2 이상 세대에 적용하여야 한다. 이때, 옥상방수, 외장재와 같이 세대 내부에 적용되지 않는 자재는 전체 동에 적용했을 경우만을 인정한다. 이때, 새집 증후군을 유발하는 휘발성 유기화합물(VOC)인 벤젠, 톨루엔, 클로로포름, 아세톤, 스틸렌, 포름알데히드 등의 발암물질이 포함된 자재의 사용을 금지하는 것을 원칙으로 하며, 사용이 불가피한 경우 사용자재와 유해가능성 및 이의 저감대책 적용여부를 공개하여야 한다.

4-5 지환경계획

4-5-1 지형순응형 단지에 관한 사항

- 4-5-1-1 구릉지개발방식으로 조성되는 단지의 경우 구릉지에 순응하는 단지를 조성하도록 한다.
- 4-5-1-2 불가피하게 사면 발생시에는 급경사 또는 수직벽이 발생하지 않도록하고, 사면녹화시 수중선정, 식재구조, 기반토양 등은 인접식생지와의 생태적 연속성을 확보할 수 있도록 계획하여야 한다.
- 4-5-1-3 지형의 흐름을 이용하여 인접 산림경관의 조망통경축을 최대한 확보하도록 건축물을 배치하여야 한다.
- 4-5-1-4 인접산림과 인접한 단지의 경우에는 인접 산림의 차고 신선한 공기가 유입되고 대기정체지역이 발생하지 않도록 높이, 인동간격 등을 고려하여 배치계획을 수립하여야 한다.



[그림4-5-1] 산지부 유입 바람통로를 고려한 배치계획 예시도

4-6 녹지에 관한 기준

4-6-1 생태면적률에 관한 사항

4-6-1-1 “생태면적률 적용지침(환경부)”을 준용하고, 생태면적률 적용지침에 의한 다양한 기법을 활용하여 단지를 조성하여야 한다.

4-6-1-2 생태면적률 적용대상 및 확보기준은 아래의 <표 4-6-1>과 같으며, 해당 기준 이상을 확보하여야 한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 불합리하다고 인정하는 경우에는 예외로 할 수 있다.

<표 4-6-1> 생태면적률 확보기준

적용대상		생태면적률 확보기준	비고
단독주택용지		30% 이상	• 점포형 단독주택용지는 20% 이상 • G1은 50% 이상 권장
근린생활시설용지		20% 이상	• 존치시설 제외
공동주택 용지	연립주택	30% 이상	• B2는 50% 이상 권장
	아파트	40% 이상	• 공공주택 및 임대주택은 30% 이상 • AA33은 50% 이상 권장
주상복합용지		20% 이상	
상업·업무용지		20% 이상	• 업무용지는 35% 이상
공공 및 기타시설 용지	교육시설	35% 이상	• 운동장은 자연지반녹지 가중치 적용, 존치시설 제외
	종교, 복지, 의료시설	30% 이상	• 존치시설 제외
	기타	20% 이상	• 존치시설 제외

※ 단, 교육시설 중 유치원의 생태면적률 확보기준은 20% 이상

4-6-1-3 생태면적률의 산출은 아래의 <표 4-6-2>에서 제시한 제곱미터당 가중치를 바탕으로 다음과 같은 공식에 의해 산출한다.

$$\bullet \text{ 산식 : 생태면적률} = (\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치}) \div \text{대지면적}) \times 100$$

4-6-1-4 자연지반면적률에 관한 사항은 다음과 같다.

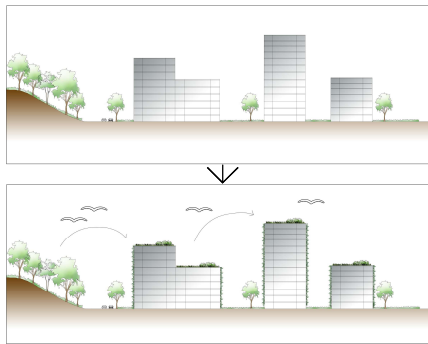
- ① 수목의 원활한 생육과 우량녹지의 확보, 물순환시스템의 복원 등 생태적 건강성을 도모하기 위해 지하에 인공구조물이 없는 자연지반을 확보하도록 권장한다.
- ② “자연지반이라 함은 지하에 인공구조물이 없으며 물의 자연순환이 가능한 지반(토층에는 불투수성 포장금지)을 말하며, 자연지반면적률은 다음과 같은 공식에 의해 산출하고, 블록형단독주택용지의 경우 최소 40%이상, 공동주택용지의 경우 최소 20퍼센트 이상 자연지반면적률 확보를 권장한다.
 - 산식 : 자연지반면적률 = (자연지반면적 ÷ 대지면적) × 100
- ③ 단지 내 통경구간, 공공보행통로, 공공조경 부분은 자연지반으로 조성할 것을 권장한다.

<표 4-6-2> 생태면적률의 공간유형 구분 및 가중치

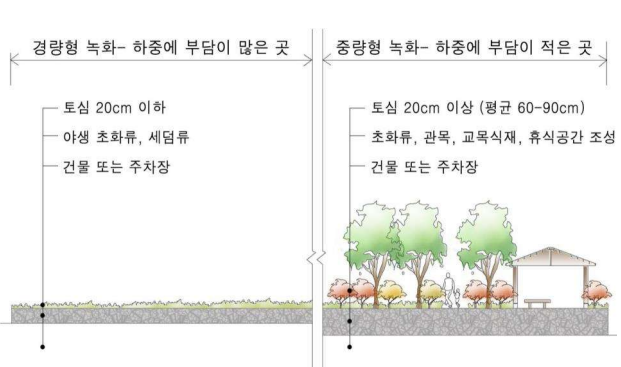
공간유형		가중치	설 명	사 례
	자연지반 녹지	1.0	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반이 손상되지 않은 녹지 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 가능 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반에 자생한 녹지 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
	수공간 (투수가능)	1.0	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간 	<ul style="list-style-type: none"> 하천 연못 호수 등 자연상태의 수공간 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
	수공간 (차수)	0.7	<ul style="list-style-type: none"> 지하수 함양 기능이 없는 수공간 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반 위 차수 처리된 수공간 인공지반 위 차수 처리된 수공간
	인공지반녹지 ≥ 90cm	0.7	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지 	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장 상부 녹지 지하구조물 상부 녹지
	옥상녹화 ≥ 20cm	0.6	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간 	<ul style="list-style-type: none"> 혼합형 녹화옥상시스템 중량형 녹화옥상시스템
	인공지반녹지 < 90cm	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지 	<ul style="list-style-type: none"> 지하주차장 상부 녹지 지하구조물 상부 녹지
	옥상녹화 < 20cm	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간 	<ul style="list-style-type: none"> 저관리 경량형 녹화옥상시스템
	부분포장	0.5	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면 50% 이상 식재면적 	<ul style="list-style-type: none"> 잔디블록 식생블록 등 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
	벽면녹화	0.4	<ul style="list-style-type: none"> 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정 	<ul style="list-style-type: none"> 벽면이나 옹벽녹화 공간 녹화벽면시스템을 적용한 공간
	전면 투수포장	0.3	<ul style="list-style-type: none"> 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
	틈새 투수포장	0.2	<ul style="list-style-type: none"> 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면 	<ul style="list-style-type: none"> 틈새를 시공한 바닥 포장 사교석 틈새포장 등
	저류 침투시설 연계면	0.2	<ul style="list-style-type: none"> 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면 	<ul style="list-style-type: none"> 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 침투, 저류시설과 연계된 도로면
	포장면	0.0	<ul style="list-style-type: none"> 공기와 물이 투과되지 않는 포장 식물생장이 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장 불투수 기반에 시공된 투수 포장

4-6-1-5 인공지반 녹화에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 건물의 옥상 및 입면부를 녹화하여 녹지거점을 형성함으로써 도시 외곽부에서 내부로 연결되는 생태징검다리를 조성할 것을 권장한다.
- ② 자연지반으로 조성되어 생태적 건강성이 높은 통경구간, 공공보행통로를 중심으로 인접 건물의 옥상 및 입면부 녹화를 권장하며, 이를 활용하여 생태적으로 우수한 경관축을 조성한다.
- ③ 인공지반의 하중에 따라 경량형 지반은 이용을 제한하고 관상용 수종을 식재하며, 중량형 지반은 휴식·산책·레크레이션 활동을 위한 시설 및 녹음 제공을 위한 교목성 수종을 식재할 것을 권장한다.



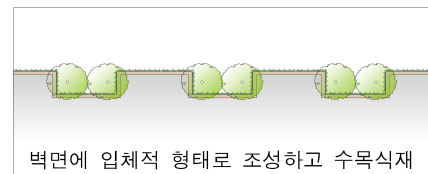
[그림4-6-1] 건물 입면 및 옥상부 녹화 예시도



[그림4-6-2] 인공지반 활용 예시도

4-6-1-6 입면 녹화에 관한 사항은 다음과 같다.

- ① 도로변에 벽면이 연속 조성되는 경우에는 벽면을 요철형태로 조성하고, 수목 식재공간을 확보하여 녹화벽(Green-Wall)을 형성할 것을 권장한다.



[그림4-6-3] 녹화벽 조성 예시도

- ② 대지내 조경과 연계하여 건축물 전면부 조경부지에 덩굴식물을 식재할 경우에는 벽면을 감아 올라갈 수 있도록 벽면의 시작과 마지막 지점에 와이어로프를 설치할 수 있다.



[그림4-6-4] 입면녹화 활용 사례



4-6-2 보호수 및 유사보호수 보존에 관한 사항

- 4-6-2-1 공사시 보호수에 대한 보존방안을 충분히 강구하고, 보호수를 활용한 공원계획을 수립하여 보호수를 보존하도록 한다.
- 4-6-2-2 “유사보호(노거수)”라 함은 지정보호수 이외에 수령이 오래되고 지역적 향수를 타낼 수 있는 거목을 말한다. 유사보호수(노거수) 보존을 위해서 다음의 기준에 따라 조성하는 것을 권장한다.
- ① 유사보호수(노거수)는 존치를 기본 원칙으로 한다. 다만, 원형지 훼손이 불가피할 경우 주변 공원녹지로 이전 식재하도록 하며, 안내판을 설치하여 이식내용(날짜, 위치 등)을 수록하도록 한다.
 - ② 입목을 중심으로 반경 30미터 이내 구역에서 유사보호수(노거수)의 수관폭의 2배의 거리를 보호구역으로 지정 녹지를 보전한다.
 - ③ 유사보호수(노거수)의 경우 과거의 정자목으로서 역할을 부각시켜 주민들이 활용할 수 있는 시설물(벤치 등)과 조화롭게 활용할 수 있다.

4-6-3 도시실개천에 관한 사항

- 4-6-3-1 도시 어메니티를 향상하고 경관성을 증진시킬 수 있도록 계획하되 시각적인 도시경관의 개선뿐만 아니라 다가가서 즐길 수 있는 친수공간으로서의 기능을 부여한다.
- 4-6-3-2 인공수로와 자연수로를 겸비한 복합식 형태가 되도록 계획한다.
- 4-6-3-3 경사지형을 고려하여 여울과 소를 조성함으로써 물의 유속과 수심을 다양하게 한다.
- 4-6-3-4 유속은 수면의 넓이와 함께 유량을 느끼게 하는 중요한 요소로서 유속이 느리면 사용할 유지용수의 상태에 따라 녹조가 발생할 수 있으므로 용수의 특성을 감안하여 유속을 결정한다.
- 4-6-3-5 자연형 실개천은 사행하천의 형태로 계획하며 누수를 막기 위하여 점토층으로 시공하여 생태적 식재지반을 조성하고 다양한 수생식물을 식재한다.
- 4-6-3-6 인공형 실개천은 도심의 광장 및 몰과 인접하여 계획하며 물의 적극적인 체험공간이 될 수 있도록 가로형태에 조화되는 디자인으로 도시경관미 제고에 일조할 수 있도록 한다.

<표 4-6-3> 실개천 도입 유형

구 분	자 연 형	반 자 연 형	인 공 형
형 태	<ul style="list-style-type: none"> • 자연수공원 및 저류지 형식 • 인위적이지 않은 친자연적 형태 	<ul style="list-style-type: none"> • 시설의 형태 및 기능에 따라 인공적인 부분과 자연적인 부분을 혼합한 형태 • 형태의 탄력적 적용 	<ul style="list-style-type: none"> • 도심 특유의 인위적인형태 • 물의 적극적인 체험 공간
이미지			

4-6-3-7 도시실개천 인근에 조성되는 공원과 통합적으로 설계되어 생태효율성을 증진시키도록 한다.

4-6-3-8 근린공원내 저류지 조성을 통해 도시실개천 수로의 수원으로 활용한다.

4-6-3-9 친환경적 기법으로 조성하여야 하며, 수로가 외부로 노출되도록 조성할 것을 권장한다.

4-6-3-10 지하저류조 및 수로의 양수(펌핑)에 필요한 전원은 태양광 등 신재생에너지를 최대한 활용할 수 있도록 권장한다.

5 에너지부문 시행지침

5-1 기본원칙

5-1-1-1 본 지침은 인천검단지구를 에너지 절감형 도시로 조성하기 위한 방안과 지표를 제시하고 이를 기준으로 도시를 관리함으로써 도시에 사용되는 에너지 저감을 유도하고자 한다.

5-1-1-2 에너지 저감계획 특성을 반영한 에너지 절감형 지구단위계획을 유도하고자 한다.

- ① 택지개발사업에 의해 조성된 계획의 기존 골격유지를 원칙으로 하되 인천검단지구에 필요한 입체적이고 상세한 에너지 저감지침이 개발 전 과정에 걸쳐 일관성 있게 구현될 수 있도록 한다.

5-1-1-3 개발사업자는 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 별도의 에너지 저감계획에 관한 정량정성적 수치자료(지침 준수 이행 검토자료 및 관련도서 및 인증서 포함)를 제출하여야 하며, 해당 승인권자(또는 허가권자)는 지침의 기준에 의거하여 에너지 저감계획의 적합여부를 검토하여야 한다.

5-2 건축물의 배치에 관한 기준

5-2-1 건축물의 전면방향 및 배치형태에 관한 사항

5-2-1-1 건축물 배치시 주방향은 일조량과 채광을 충분히 확보할 수 있도록 고려하여 가능한 남향, 남동향, 동향 방향의 배치를 권장한다.

5-2-1-2 단독주택 및 공동주택의 개구부와 창은 남측을 최대한 확대하여 실내에 들어오는 일조량을 풍부하게 확보하며, 북측 개구부와 창은 최소화하여 실내 에너지 소비를 줄이도록 설계를 권장한다.

5-2-1-3 공동주택, 상업시설의 경우 도심 열섬현상 완화 및 미기후 조절을 위해 계절별 주풍향 및 주변 산·하천에서 유입되는 바람의 영향을 예상하여 시설을 배치하는 것을 권장한다.

5-2-1-4 하천을 포함한 녹지축 폭원을 확보하여 선형녹지 및 공원으로서 기능 수행 및 미기후를 조절하도록 하며, 도로의 가로수 수목색재를 통해 여름철 공기 흐름을 유도하도록 권장한다.

5-2-1-5 경사지의 숲과 직각을 이루는 형태로 시설의 배치하고, 바람통로 주축의 주변에 조성하는 시설물은 바람의 방향과 나란하게 조성하는 것을 권장한다.

<표 5-2-1> 건물 방향 및 배치

건축물 배치	특성
일조 및 채광 고려	<ul style="list-style-type: none"> · 남향 및 남동향, 동향 배치 권장 · 개구부 및 창은 남측을 확대, 북측 최소화
도심 열섬현상 완화 및 미기후 조절	<ul style="list-style-type: none"> · 계절별 주풍향 고려 · 주변 산·하천 유입 바람의 영향 고려 · 도로의 가로수 수목식재를 통해 열섬현상 완화
바람통로 고려	<ul style="list-style-type: none"> · 경사지 숲과 직각 형태 배치 · 황사 피해 예방 및 겨울철 찬바람과 여름철 더운바람을 효율적으로 차단하여 에너지 절감가능하도록 시뮬레이션을 통해 배치

5-3 건축물의 형태와 외관에 관한 기준

5-3-1 신·재생에너지 활용에 관한 사항

5-3-1-1 신·재생에너지설비를 설치할 경우 개별 건축물의 특성 및 입지 여건 등을 고려하여 ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법’ 제2조 제1호 및 2호의 에너지 재활용 설비를 설치하도록 한다.

신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법

제2조 (정의) 이 법에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “신에너지”란 기존의 화석연료를 변환시켜 이용하거나 수소산소 등의 화학반응을 통하여 전기 또는 열을 이용하는 에너지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
 - 가. 수소에너지
 - 나. 연료전지
 - 다. 석탄을 액화가스화한 에너지 및 중질잔사유를 가스화한 에너지로서 대통령령으로 정하는 기준 및 범위에 해당하는 에너지
 - 라. 그 밖에 석유석탄원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서 대통령령으로 정하는 에너지
2. “재생에너지”란 햇빛·물·지열·강수생물유기체 등을 포함하는 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 에너지로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
 - 가. 태양에너지
 - 나. 풍력
 - 다. 수력
 - 라. 해양에너지
 - 마. 지열에너지
 - 바. 생물자원을 변환시켜 이용하는 바이오에너지로서 대통령령으로 정하는 기준 및 범위에 해당하는 에너지
 - 사. 폐기물로서 대통령령으로 정하는 기준 및 범위에 해당하는 에너지
 - 아. 그 밖에 석유석탄원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지로서 대통령령으로 정하는 에너지

5-3-2 신·재생에너지 배치에 관한 사항

5-3-2-1 공공시설에 설치하는 태양광전지판과 태양집열판은 그림자의 영향을 받지 않는 곳에 정남향으로 배치될 수 있도록 한다. 단, 현장여건상 부득이한 경우에는 정남을 기준으로 동·서로 45도의 변위를 가질 수 있다.

5-3-3 신·재생에너지 설치기준에 관한 사항

5-3-3-1 신·재생에너지 설치기준은 ‘신·재생에너지설비의 지원 등에 관한 규정’ 제19조 제1항의 내용에 따라 신·재생에너지센터에서 제시한 설치기준에 적합하게 설치하여야 한다.

5-3-3-2 단독주택(이주주택지 제외)의 신·재생에너지 도입은 전체 에너지 사용의 10퍼센트 이상 설치를 권장한다.

5-3-3-3 공동주택을 건설하는 경우에는 관계 법령에 의한 성능등급 인증 및 표시를 준수하여야 하며, 특히 20세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제64조 및 「에너지절약형 친환경주택의 건설기준」에 따라 ‘에너지절약형 친환경주택(그린홈)’으로 건설하여야 한다.

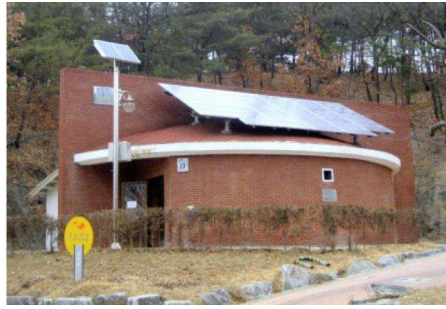
5-3-3-4 AA33, B2, G1의 경우 ZEB(제로에너지빌딩) 4등급 인증 주택으로 건설할 것을 권장한다.

5-3-3-5 신·재생에너지 설치권장 대상기관은 ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법’ 제12조 제2항 각호에 해당하는 자를 말하며, 신·재생에너지 설치 권장사항은 다음과 같다.

- ① 신·재생에너지 설치권장 대상기관의 경우 ‘신에너지 및 재생에너지 개발, 이용, 보급 촉진법 시행령’ 별표2에 따른 신·재생에너지의 공급의무비율에 따라 신·재생에너지를 공급하도록 권장한다,

<p>신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 제12조 (신·재생에너지사업에의 투자권고 및 신·재생에너지 이용의 의무화 등)</p> <p>② 산업통상자원부장관은 신·재생에너지의 이용·보급을 촉진하고 신·재생에너지산업의 활성화를 위하여 필요하다고 인정하면 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 신축, 증축, 또는 개축하는 건축물에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 설계 시 산출된 예상 에너지 사용량의 일정 비율 이상을 신·재생에너지를 이용하여 공급되는 에너지를 사용하도록 신·재생에너지 설비를 의무적으로 설치하게 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none">1. 국가 및 지방자치단체2. 공공기관의 운영에 관한 법률 제5조에 따른 공기업3. 정부가 대통령령으로 정하는 금액 이상을 출연한 정부출연기관4. 국유재산법 제2조제6호에 따른 정부출자기업체5. 지방자치단체 및 제2호 내지 제4호의 규정에 의한 정부투자기관·정부출연기관·정부출자기업체가 대통령령이 정하는 비율 또는 금액 이상을 출자한 법인6. 특별법에 의하여 설립된 법인

- ② 공원 내 신·재생에너지를 이용한 교육·홍보용 시설 및 공공시설물(야외 화장실, 관리사무소 등)의 경우 신·재생에너지를 이용한 시설로 조성할 것을 권장한다.



[그림5-3-1] 태양광 화장실 사례



[그림5-3-2] 신재생에너지 홍보관 사례

<표 5-3-1> 신·재생에너지 설치기준

시설	설치기준
단독주택(이주자택지 제외)	<ul style="list-style-type: none"> · 전체 에너지 사용의 10퍼센트 이상 도입 권장 · G1은 ZEB 4등급 인증 주택으로 건설
공동주택(20세대 이상)	<ul style="list-style-type: none"> · ‘에너지절약형 친환경주택(그린홈)’ 으로 건설 · AA33, B2는 ZEB 4등급 인증 주택으로 건설
신재생에너지 설치권장 대상기관	<ul style="list-style-type: none"> · ‘신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령’ 별표2에 따른 신재생에너지의 공급의무비율 적용 권장
공원	<ul style="list-style-type: none"> · 신·재생에너지 교육·홍보 시설 설치 권장 · 공공시설물에 사용 에너지는 신·재생에너지 이용을 권장

5-3-4 고단열·고기밀 건축에 관한 사항

5-3-4-1 벽체 및 창호에 대한 조성기준은 ‘건축물의 에너지절약 설계기준’ (국토교통부)에 따른다.

5-3-4-2 건물의 난방에너지 요구량은 다음과 같다.

- ① 단독주택(블록형 단독주택 포함)의 난방에너지 요구량은 15kWh/m²·a 이하가 되도록 권장한다.
- ② 업무 및 교육시설의 난방에너지 요구량은 15kWh/m²·a 이하가 되도록 조성한다.

5-3-4-3 건물 내 주방과 침실, 거실 등 폐열이 발생하는 곳에 폐열회수 환기장치를 설치할 것을 권장한다.

5-3-4-4 업무 및 교육시설은 열교환을 위한 고효율 폐열회수 환기장치의 설치를 권장한다.

5-3-5 차양시설에 관한 사항

5-3-5-1 차양시설은 직사일광의 조절과 자연채광의 조절이 가능한 시설로 외부차양의 여러 가지 형태 중 가동성 차양을 설치, 실내는 루버의 설치를 통해 일사량을 조절하도록 권장한다.

5-3-5-2 차양 설치기준은 다음과 같다.

- ① 외부차양은 일사량을 고려하여 수평차양의 기준은 차양길이 동서향은 60센티미터 이내, 남쪽 수평차양은 45센티미터 이내로 설치를 권장한다.
- ② 내부차양은 동쪽에 면한 창에 루버 설치를 권장한다.

루버는 폭이 좁은 판을 비스듬히 일정 간격을 두고 수평으로 배열한 것으로, 밖에서는 실내가 들여다 보이지 않고, 실내에서는 밖을 내다보는데 불편이 없는 것이 특징인데, 채광(採光), 일조조정(日照調整), 통풍환기(換氣) 등의 목적으로 사용된다.



[그림5-3-3] 차양시설 설치 사례

5-3-6 아트리움에 관한 사항

- 5-3-6-1 업무시설과 상업시설에 아트리움을 설치할 경우 설치하여 공기흐름을 원활히 하기 위한 장치로 상부를 밀폐시키지 않고 루버지붕이나 태양차양을 활용하여 조성하는 것을 권장한다.
- 5-3-6-2 대공간과 천정고가 높은 실 등에서는 상부로부터의 복사열에 유의하여 공조방식을 활용하도록 검토하여 조성할 것을 권장한다.
- 5-3-6-3 싱글창호의 외측에 하나의 외피를 조성하여 내피와 외피 사이공간에 차양을 설치하는 이중외피시스템의 설치를 권장한다.

5-4 자전거 활성화에 관한 기준

5-4-1 자전거도로에 관한 사항

- 5-4-1-1 자전거도로는 보차공존도로, 호수변 경관도로 및 폭 20미터 이상의 도로에 설치하되 자전거도로의 연결성을 확보하여야 한다.
- 5-4-1-2 이용자의 안전을 고려하여 자전거교통 안전표지, 자전거의 주차 및 잠금장치를 위한 시설물 설치를 권장한다.
- 5-4-1-3 차량 및 보행동선과 분리되어야 하며, 적절한 부대시설을 도입함으로써 자전거이용의 안전성과 쾌적성이 확보되어야 한다.



[그림5-4-1] 자전거도로 조성 사례

- 5-4-1-4 자전거도로변에 식재되는 교목은 지하고가 일정높이 이상이 되도록 하여 자전거통행에 방해가 되지 않아야 한다.
- 5-4-1-5 자전거용 포장재는 투수성콘크리트 등 빗물의 배수가 원활한 투수성 포장재의 사용을 원칙으로 한다.
- 5-4-1-6 자전거 전용도로에 자전거 주차장 또는 보관대 설치, 조명 및 주차장치 설치, 도난방지 장치의 설치를 권장한다.

5-4-2 자전거 관련 시설물에 관한 사항

- 5-4-2-1 자전거 관련시설은 ‘자전거 이용 활성화에 관한 법률’, ‘자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’ 및 ‘자전거도로 시설기준 및 관리지침(국토교통부)’ 등 관련 규정을 준용하여 조성하도록 한다.
- 5-4-2-2 자전거보관대는 환경과 조화를 이루면서 좁은 공간에서도 자전거의 보관 및 주차기능을 제고하도록 중복주차가 가능한 형태의 모델을 권장한다.



5-4-2-3 자전거보관소(자전거주차시설)의 시설규모는 다음 각 호의 기준 이상으로 확보하
되, 관련 규정의 기준과 다를 경우에는 강화된 기준을 따르도록 한다.

- ① 공동주택 : 세대 당 0.3대
- ② 학교 및 기타시설 : ‘자전거 이용 활성화에 관한 법률’ 시행령에 따라 자전거보
관소 확보

5-4-2-4 상업시설과 공공시설은 자전거 이용자를 위한 샤워시설을 설치하여 운영하는 것을
권장한다.

- ① 샤워시설은 상업시설과 공공시설 중 자전거 보관소가 500대 이상인 시설에
설치할 것을 권장하며, 샤워시설에 공급되는 온수 및 전기는 신재생에너지를 통해
공급하는 것을 권장한다.

6 특별계획구역 시행지침

6-1 특별계획구역 일반지침

6-1-1 특별계획구역의 정의

6-1-1-1 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

6-1-2 특별계획구역의 지정대상

6-1-2-1 「지구단위계획수립지침」에 의한 특별계획구역의 지정대상

- ① 대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물도매시장, 출판단지 등 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지 안에 여러동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우
- ② 순차개발하는 경우 후순위개발 대상지역
- ③ 복잡한 지형의 재개발구역을 종합적으로 개발하는 경우와 같이 지형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우
- ④ 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 우수한 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우
- ⑤ 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우
- ⑥ 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위계획구역의 지정목적 달성을 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

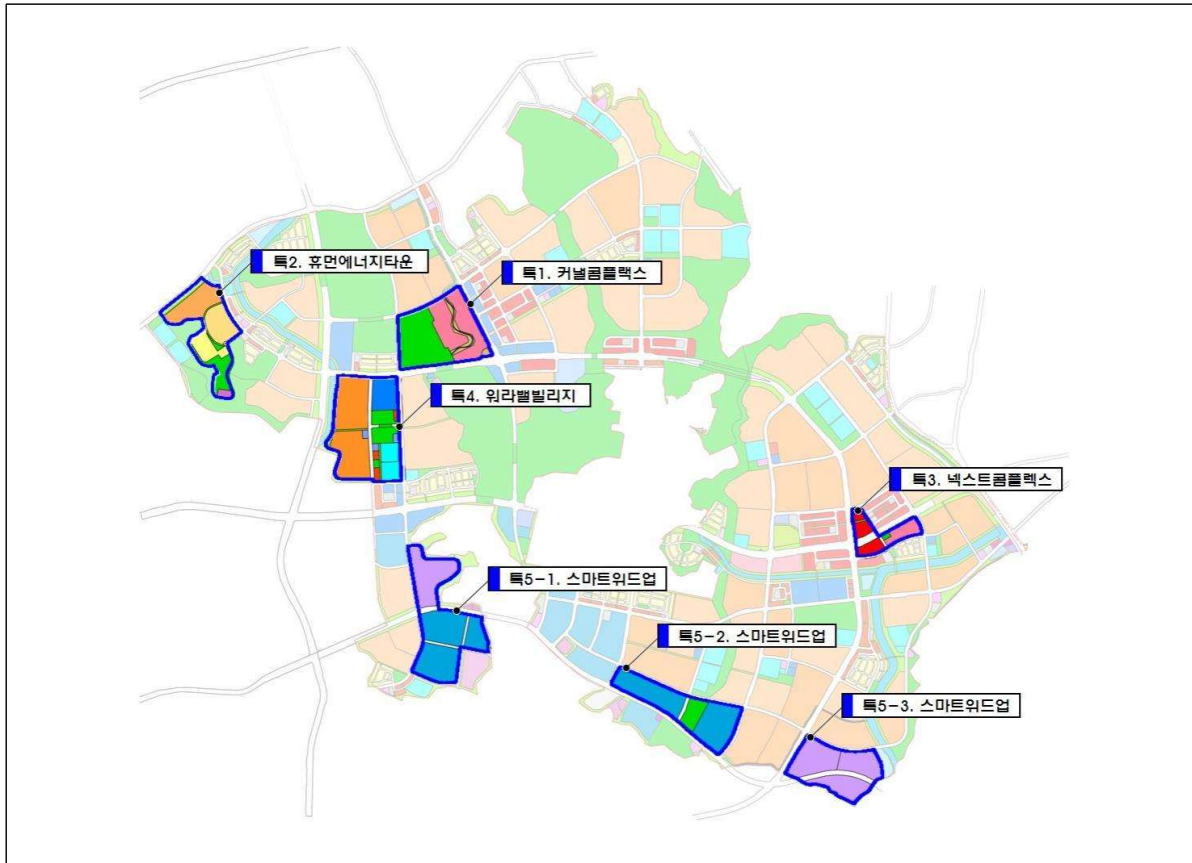
6-1-2-2 지정개요

- ① 인천검단지구 지구단위계획에서 지정한 특별계획구역의 명칭, 지정목적, 주요

도입시설은 <표 6-1-1>와 같으며, 해당 위치는 <그림 6-1-1>과 같다.

<표 6-1-1> 인천검단지구 특별계획구역 지정 개요

구 분		면적(㎡)	지정목적	주요 도입시설
특1	커널 콤플렉스	195,458	<ul style="list-style-type: none"> 수공간을 활용한 상업·문화복합단지 조성 문화와 미래기술이 결합된 중앙호수공원 건립 중앙호수공원 변 수변형 상업특화거리 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 복합상업시설 중앙호수공원 수변형 상업특화거리
특2	휴먼에너지 타운	156,362	<ul style="list-style-type: none"> 저탄소 녹색도시 구현을 위한 지속가능한 미래형 정주모델 창출 단지에서 소비되는 에너지를 자체 생산하는 에너지 자족 시범단지 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 제로에너지 시범주거단지
특3	넥스트 콤플렉스	59,136	<ul style="list-style-type: none"> 계양천을 중심으로 상업 및 주거기능의 남부생활권 중심지 조성 상업, 주거, 커뮤니티 등이 수변공간과 어우러진 친수형 복합단지 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 복합상업시설 복합문화공간
특4	위라벨 빌리지	252,229	<ul style="list-style-type: none"> 청년 주거문제 해소 및 일과 삶의 균형을 위한 위라벨(Work and Life Balance) 빌리지 조성 청년을 위한 주택, 일자리 및 여가복지기반의 집적으로 지속가능한 위라벨 구현 	<ul style="list-style-type: none"> 청년주택단지 청년일자리클러스터 청년여가복지시설 (위라벨파크, 빌리지SOC)
특5 (1~3)	스마트 위드업	499,921.4	<ul style="list-style-type: none"> 4차 산업혁명 관련 지식산업 성장 및 청년 일자리 창출을 위한 첨단산업 성장지원 클러스터 구축 	<ul style="list-style-type: none"> 4차 산업혁명 관련 기업 첨단물류 유통기지 기업지원센터



[그림6-1-1] 특별계획구역 지정 총괄도

6-1-3 특별계획구역의 개발계획 내용

6-1-3-1 특별계획구역의 사업시행자(또는 토지소유자)는 다음 각항에서 정한 계획내용을 개발계획(안)에 포함하여야 한다.

- ① ‘국토의계획및이용에관한법률’ 제52조, ‘동법시행령’ 제45조에서 규정한 지구단위계획의 내용
- ② 세부계획
 1. 사업기간, 사업의 규모, 용도
 2. 건축물의 외관 디자인(건축물 시뮬레이션)
 3. 건축물의 접지부 처리구상(구조 및 용도)
 4. 옥외공간계획(옥상이 있는 경우 옥상조경계획 포함)
 5. 지구단위계획에서 정한 유관지침 이행사항
 6. 주요 조망점에서의 시뮬레이션(인접지 상황 포함)도면

6-1-4 사업계획의 심의

6-1-4-1 인허가 진행 이전에 사업계획안에 대한 MP위원회(MA가 위촉된 특별계획구역은 MA위원회)의 자문을 거쳐야 하며, 의견을 반영하여 당해 시행지침을 변경할 수 있다.

6-1-4-2 당해 승인권자(또는 허가권자)는 자문 및 심의시 의견이 반영되었는지를 면밀히 검토한 후 승인(또는 허가)하여야 한다.

6-2 특별계획구역별 지침

6-2-1 특별계획구역3 : 넥스트 콤플렉스

6-2-1-1 지정목적 및 지정대상에 관한 사항

① 지정목적

1. 역세권 중심의 문화, 쇼핑 등 다양한 용도의 복합개발을 통한 문화도심공간 조성
2. 지능형 빌딩시스템 및 에너지관리시스템이 접목된 미래지향적 스마트빌딩 건립
3. 수직적 기능 융복합 및 창의적 건축물 계획
[그림6-2-1] 특별계획구역3을 통한 남부 생활권의 랜드마크 구축



[그림6-2-1] 특별계획구역3

② 지정개요

1. 위치 : 인천검단지구 계양천 북측
2. 지정면적 : 59,136㎡
3. 용도지역 : 일반상업지역
4. 허용용도 : <표 2-5-1>, <표 2-6-2> 및 아래사항을 모두 준수하여야 한다.
 - * <표 2-6-2>의 권장용도 준수와 관련하여 C9는 2개획지를 통합하여 적용가능
 - * 오피스텔 도입시 전체 연면적의 50% 이하로 제한하며, 건축법시행령 별표1의 업무시설 중 나항의 1호에 해당하는 오피스용도를 최소 10,000㎡이상 포함할 경우 전체 건축연면적의 60%미만으로 도입 가능
 - * C9, C1에 오피스텔 도입 시, 전용면적 규모 및 세대수 등은 주변 통학구역과 관련된 교육청의 학생배치여건에 따라 계획 가능
5. 토지이용계획 : <표 6-2-5>을 따른다.
6. 상업시설 및 주상복합용지의 건축규모는 <표 6-2-6>을 따른다.

<표 6-2-5> 특별계획구역3 토지이용계획표

구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	59,136.0	100.0	
상업용지	27,988.5	47.3	
주상복합	19,759.0	33.4	
공원	1,791.8	3.0	
기타 용지	9,596.7	16.2	도로

<표 6-2-6> 상업시설 및 주상복합 건폐율, 용적률, 연면적, 최고층수

필지번호	면적(m ²)	건폐율	용적률	연면적(m ²)	최고층수
합계	47,747.5	-	-	236,830.0	-
C1	12,975.0	70%	600%	77,850.0	20층 이하
C9	15,013.5	70%	700%	105,105.0	-
RC1	19,759.0	60%	250% (주거200%)	53,875.0	35층 이하

6-2-1-2 개발방향에 관한 사항

- ① 역세권을 중심으로 업무시설, 쇼핑몰, 문화시설 등이 복합된 다기능 상업·업무 복합단지 구현
- ② 검단지구 남부생활권의 수변공간인 계양천과 연계하여 도시민을 위한 수변 문화공간으로 활성화
- ③ 넥스트 콤플렉스의 조망경관은 계양천의 수변경관과 연계하여 도시 스카이라인이 형성될 수 있도록 건축물 및 외부공간 조성
- ④ 넥스트 콤플렉스를 중심으로 소생활권을 연계할 수 있는 상업지역 내 보행자 중심의 자유로운 동선체계 확보
- ⑤ 지하철역사, 업무시설, 상업시설 등의 통합설계를 통한 지하공간의 활성화 및 유기적인 보행 동선체계 구축

6-2-1-3 가구 및 획지에 관한 사항

- ① 특별계획구역의 개발계획(안)에 따라 변경할 수 있다.

6-2-1-4 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

- ① 특별계획구역의 개발계획(안)에 따라 변경할 수 있다.

6-2-1-5 건축물의 높이에 관한 사항

- ① 특별계획구역의 개발계획(안)에 따라 변경할 수 있다.

6-2-1-6 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

- ① 특별계획구역의 개발계획(안)에 따라 변경할 수 있다.

6-2-1-7 대지내 공지에 관한 사항

- ① 대지 내 공지는 ‘시행지침 [1. 총칙<대지내 공지에 관한 용어>]’의 규정을 준수하여야 한다.

6-2-1-8 교통처리에 관한 사항

- ① 외부공간은 보행자동선을 우선적으로 고려하여야 한다.
- ② 보행자 동선과 차량 동선이 교차하는 부분은 ‘시행지침 [1-1-5-47]’의 규정을 준수하여야 한다.
- ③ 주차장은 지하주차장을 원칙으로 하며, 지상주차장의 경우 비상주차, 노약자, 장애인, 임산부를 위한 주차를 고려하여야 한다.
- ④ 장애인을 위한 보행 동선은 단차구간이 없도록 계획하여 안전한 보행환경을 조성한다.

6-2-1-9 기타사항

- ① 기타사항에 대한 기준은 ‘시행지침 [2 용지별 시행지침]’에 따른다.

2

6-2-2 특별계획구역5 : 스마트위드업

6-2-2-1 지정목적 및 지정대상에 관한 사항

① 지정목적

1. 검단신도시의 자족기능 강화를 위한 첨단산업단지 조성
2. 4차 산업혁명 관련 지식산업 성장 및 청년 일자리 창출을 위한 클러스터 구축
3. 물류·유통·업무기능이 복합된 첨단물류 유통기지 건립



[그림6-2-5] 특별계획구역5

② 지정개요

1. 위 치 : 인천지하철 2호선 독정역 인근 및 검단지구 남단, 계양천 인근
2. 지정면적 : 499,921.4㎡
3. 용도지역 : 준주거지역, 일반상업지역
4. 허용용도 : <표 2-8-8> 및 <표 2-8-9>를 준수하여야 한다.
5. 토지이용계획 : <표 6-2-9>을 따른다.
6. 도시지원시설 및 물류유통시설의 건축규모는 <표 6-2-10>을 따른다

<표 6-2-9> 특별계획구역5 토지이용계획표

구 분	면적(m ²)	비율(%)	비고
합 계	499,921.4	100.0	-
도시지원시설용지	253,284.4	50.7	-
물류유통시설용지	194,053.7	38.8	-
가스공급설비	25	0.0	-
공 원	20,931	4.2	-
기타 용지	31,627.3	6.3	도로

〈표 6-2-10〉 도시지원시설 및 물류유통시설 건폐율, 용적률, 연면적, 최고층수

필지번호	면적(m ²)	건폐율	용적률	연면적(m ²)	최고층수
합계	447,338.1	-	-	1,343,463	-
도시1, 도시2, 도시13~15	253,284.4	60%	300%	758,307	10층 이하, 해발고도 105m 미만(도시1), 일부 해발고도 105m 미만(도시2)
물류1-1, 물류1-2	91,490.6	60%	300%	274,449	일부 해발고도 105m 미만
물류2~3	102,563.1	60%	300%	310,707	해발고도 105m 미만(물류2)

6-2-2-2 개발방향에 관한 사항

- ① 용지 특성을 감안하여 다양한 기능시설들이 연계된 복합공간으로 조성한다.
- ② 스마트 워드업 구역은 드림로(도로명)에 연접형성 되어짐에 따라 쾌적한 가로 환경을 고려하여 조성토록 한다.
- ③ 물류1은 검단신도시의 계양천 초입부가 접하고 있으므로 부지계획시 수변경관을 고려하여 조성토록 한다.
- ④ 연접된 주거지역을 고려하여 소음 및 광공해, 비산먼지 등 거주환경의 피해를 최소화할 수 있도록 조성한다.

6-2-2-3 가구 및 획지에 관한 사항

- ① 특별계획구역의 개발계획(안)에 따라 변경할 수 있다.

6-2-2-4 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

- ① 특별계획구역의 개발계획(안)에 따라 변경할 수 있다.

6-2-2-5 건축물의 높이에 관한 사항

- ① 특별계획구역의 개발계획(안)에 따라 변경할 수 있다.

6-2-2-6 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

- ① 특별계획구역의 개발계획(안)에 따라 변경할 수 있다.

6-2-2-7 대지내 공지에 관한 사항

- ① ‘시행지침 [1. 총칙<대지내 공지에 관한 용어>]’의 규정을 준수하여야 한다.

6-2-2-8 교통처리에 관한 사항

- ① 외부공간은 보행자동선을 우선적으로 고려하여야 한다.
- ② 보행자 동선과 차량 동선이 교차하는 부분은 ‘시행지침 [1-1-5-47]’의 규정을 준수하여야 한다.
- ③ 지상주차장의 경우 비상주차, 노약자, 장애인, 임산부를 위한 주차를 고려하여야 한다.
- ④ 장애인을 위한 보행동선은 단차구간이 없도록 계획하여 안전한 보행환경을 조성한다.

6-2-2-9 기타사항

- ① 기타사항에 대한 기준은 ‘시행지침 [2 용지별 시행지침]’에 따른다.