

VI

지구단위계획 시행지침

① 총칙

② 민간부문 지구단위계획 시행지침

③ 공공부문 지구단위계획 시행지침

④ 지구단위계획운영에 관한사항

1 총칙

제1장 총칙


제1조 (목적 및 성격)

본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’ 이라 한다)은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제51조의 규정에 의한 “경서 3구역 도시개발사업 지구단위계획” 의 구역내 적용되며 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.


제2조 (시행지침 적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 명기되지 않은 사항은 제반관련 법규나 관련 조례에 따른다.
- ② 시행부분의 주체는 ‘민간부문’ 과 ‘공공부문’ 으로 나눈다. ‘민간부문’ 은 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간 및 시설 이외의 민간시행부분을 대상으로 하며, ‘공공부문’ 은 도시계획시설을 포함하여 도로시설물, 공원 및 녹지, 옥외 가로시설물 포장, 조명, 도시안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부분을 말한다.
- ③ 시행지침의 내용은 ‘규제사항’ 과 ‘권장사항’ 으로 나눈다. ‘규제사항’ 은 반드시 지켜야 하는 것이며, ‘권장사항’ 은 지구단위계획상 필요한 내용으로 강요하지 않는 것을 원칙으로 한다.
- ④ 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화하는 것을 목적으로 한다.
- ⑤ 시행지침의 일부내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행 법규에서 허용하는 범위 안에서 동 시행지침의 규제내용을 따른다.
- ⑥ 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 강화된 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑦ 향후 관련지침 및 법령의 제정, 개정 또는 변경될 경우 제정, 개정 또는 변경된 지침 및 법령에 따른다.

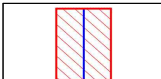
12. “전면공지” 라 함은 건축한계선 등의 지정으로 생겨난 공지로서 대지경계선과 건축한계선 사이의 대지내 공지를 말한다.
13. “공공보행통로” 라 함은 대지안에 일반인이 보행통로로 24시간 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
14. “캐노피” 라 함은 도로변 양측건물의 2~3층 부분에 지붕을 연결하여 도로의 상부를 덮는 것으로 벽이나 개구부를 설치하지 않는 구조를 말한다.
15. “투시형 셔터 및 벽면” 이라 함은 전체의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터 및 내부가 투시되는 재료를 50%이상으로 설치한 벽을 말한다.
16. “옥상녹화” 는 옥상부 조경을 말한다.
17. “벽면녹화” 는 건축물이나 구조물의 벽면, 담장, 방음벽 등 인공적으로 만들어진 입면부 조경을 말한다.
18. “차량출입허용구간” 이라 함은 대지안으로 차량출입이 허용되는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

19. “차량출입불허구간” 이라 함은 도로에서 대지 안으로서의 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

20. “공동차량출입구” 라 함은 2개 이상의 획지 안으로 차량이 공동으로 출입할 수 있도록 지정된 일정한 위치를 말한다.

• 도면표시 : 

21. “최고층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
22. “건축물의 전면” 이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위한 주변 출입구를 설치하는 면을 말한다.
23. “주조색” 이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10분의 7 이상을 차지하는 색을 말한다.
24. “보조색” 이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10분의 3 미만을 차지하는 색을 말한다.
25. “강조색” 이라 함은 건축물의 의장효과를 위해 사용하는 색으로서 건축물의 어느 한 면의 외벽면중 유리창을 제외한 벽면적의 10분의 1미만을 차지하는 색을 말한다.

② 본 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

② 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1장 가구 및 획지에 관한 사항

제1절 규제사항

제4조 (단위대지)

구역 내에서 건축할시 다음 각호의 1에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

1. 획지/필지선에 의해 지정된 일단의 필지
2. 공동개발 지정에 의해 묶여진 일단의 필지
3. 획지 및 공동개발이 지정되지 않은 기존의 필지

제5조 (획지계획의 분할 및 합병)

① 구역내 획지는 도시관리계획 결정사항으로 획지(필지)단위 개발을 원칙으로 한다.

다만, 소유자가 동일하거나, 소유자간 상호합의에 따라 연접한 2개 이상 획지의 합병을 허용한다.

② 필지를 분할할 경우 『경서 3구역 도시개발사업』 지구단위계획에서 정하는 용도별 최소 규모 이상이어야 하며, 도로에 반드시 접해 맹지발생을 방지하여야 한다.

구 분	최소 규모	최대 규모	비 고
업무시설용지(A)	500㎡	-	◦ 필지계획 대상지에 한함
근린생활시설용지(B)	280㎡	-	◦ 필지계획 대상지에 한함
도시지원시설용지(D)	330㎡	-	◦ 필지계획 대상지에 한함

- 주) 1. 개발 규모 범위 내에서 자율적 공동개발 허용하되 다음과 같은 경우는 불허함(분할시에도 동일)
 - 자율적 공동개발로 인해 지나치게 부정형 개발이나 요철형 대지가 발생할 경우
 * 삼각형, 사다리꼴, ㄱ자형 등의 부정형 토지
 * 필지 합병 분할 예시 참고
 - 잔여 필지에 맹지가 발생하거나 주변 토지 이용에 제한이 발생하는 경우
 2. 필지 분할은 분할 후 최소 규모 이상 개발 또는 최소 규모 이상 개발을 위한 다른 필지로 합병을 전제로 가능
 3. 필지 합병은 동일 소유자 토지로서 사용 목적이 같은 경우에 한함.
 4. 단, 환지계획에 의하여 기 결정된 필지에 대해서는 최소 개발규모 대상에서 제외한다.

③ 필지를 분할 및 합병할 경우 각 용도별 필지에 지정된 계획 및 지침의 내용을 따라야 한다.

제2절 권장사항

제6조 (공동개발 권장)

① 지구단위계획에 의한 획지간 공동개발권장계획이 표기된 획지에 대해서는 공동개발을 권장한다.

② 공동개발은 다음의 각호에 해당하는 경우에 권장하는 것을 원칙으로 한다.

1. 적정획지규모의 개발이 필요한 경우
2. 획지의 정형화가 필요한 경우

제2장 건축물 용도에 관한 사항

제1절 규제사항

제7조 (허용용도)

각 용지의 용도표시는 A, B, C, D, E, I, J로 표시하며 허용용도는 허용용도분류표에 의한다.

< 허용용도 분류표 >

구 분	도면 표시	내 용
업무시설 용지	A	<ul style="list-style-type: none"> 제1종근린생활시설, 교육연구시설(교육원, 연수원 기타 이와 유사한 것을 포함), 학원(자동차학원 및 무도학원을 제외한다)에 한 한다), 업무시설, 숙박시설 중 일반 숙박시설(여관 및 여인숙 제외)
근린생활시설 용지	B	<ul style="list-style-type: none"> 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한시설, 장의사, 총포판매사 제외), 판매시설 중 상점, 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장 제외), 업무시설(오피스텔 제외), 자동차관련시설(주차장 및 세차장에 한함), 숙박시설 중 일반숙박시설, 위락시설(『관광진흥법』에 의한 유원시설업의 시설, 기타 이와 유사한 시설, 투전기업소 및 카지노영업소 제외) 존치시설 : 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소·노래연습장, 제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 시설, 장의사, 총포판매사 제외)(적용지역 : 1-㉑)
대형할인점 용지	C	<ul style="list-style-type: none"> 『유통산업발전법』에 따른 대규모 점포
도시지원시설 용지	D	<ul style="list-style-type: none"> 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 시설, 장의사, 총포판매사 제외), 판매시설, 의료시설(격리병원 제외), 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장은 제외), 업무시설(오피스텔 제외), 공장(지식산업센터, 벤처기업 및 벤처기업집적시설, 소프트웨어개발사업 관련시설, 도시형공장, 첨단업종공장)
복합시설 용지	E	<ul style="list-style-type: none"> 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 시설, 장의사, 총포판매사 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 의료시설(격리병원 제외), 교육연구시설, 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장은 제외), 업무시설, 숙박시설(관광숙박시설에 한함), 공장(지식산업센터, 벤처기업 및 벤처기업집적시설, 소프트웨어개발사업 관련시설, 도시형공장, 첨단업종공장)
위험물저장 및 처리시설	I	<ul style="list-style-type: none"> 위험물 저장 및 처리시설 중 주유소, 액화석유가스충전소(다만, 제1종근린생활시설 및 자동차관련시설과 복합적으로 건축 할 수 있으며, 그 연면적은 40%를 초과할 수 없음)
공공지원시설 용지	J	<ul style="list-style-type: none"> 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 제조업소·수리점·세탁소 기타 이와 유사한 시설, 장의사, 총포판매사 제외), 판매시설, 업무시설(오피스텔 제외), 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 노유자시설

제8조 (불허용도)

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 시행령 제71조 및 『인천광역시 도시계획조례』 제40조 및 제56조에 의거 당해 용도지역에서 허용하는 용도일지라도 본 지구단위계획에서 제시한 허용용도 이외의 시설은 입지할 수 없다.

제2절 권장사항

제9조 (권장용도)

- ① 근린생활시설용지의 특화 및 타 지역과의 차별화를 위하여 근린생활시설용지에 대해서 권장용도 분류표의 용도를 권장한다.

< 권장용도 분류표 >

구분	도면 표시	내 용	적용지역 (가구 및 필지/획지번호)
근린 생활 시설 용지	B1	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표 1에 의한 시설 중 - 제7호 판매시설 중 상점 : 2층 이하 의류관련 상점 	7, 8, 9, 10, 11
	B2	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표 1에 의한 시설 중 - 제7호 판매시설 중 상점 : 2층 이하 아웃도어, 스포츠 용품, 의류, 신발, 키즈의류 및 장난감 관련 상점 	13, 14, 16, 17
	B3	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표 1에 의한 시설 중 - 제7호 판매시설 중 상점 : 4층 이하 전통의상 및 특산품 판매 - 제4호 제2종근린생활시설 중 일반음식점 : 4층 이하 국가별 레스토랑, 카페 	18, 19, 20, 21, 22, 23, 34
	B4	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표 1에 의한 시설 중 - 제13호 운동시설(옥외철타이 있는 골프연습장 제외) : Spa 및 Fitness 시설 	28 - ①~④, ⑬, ⑭
		<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표 1에 의한 시설 중 - 제2종근린생활시설 중 일반음식점 : 카페 	29 - ⑦ ~ ⑪ 30 - ① ~ ③

제3장 건축물 밀도에 관한 사항

제1절 규제사항

제10조 (건폐율)

① 구역 내에서는 각 용지별 제시한 건폐율 범위내로 건축하여야 한다.

구 분	도면표시	건폐율(%)	적용지역(가구 및 필지/획지번호)
업무시설 용지	A	70	1-①~⑤, 2-①③, 3-①~⑤, 5-①~⑤, 6-①~④
근린생활시설 용지	B	70	7-①②, 8-①~⑬, 9-①~⑦, 10-①~④, 11-①②③④~⑥, 13-①~⑪, 14-①~⑤, 16-①~④, 17-①~⑥, 18-①~⑥, 19-①~④, 20-①②, 21-①~③, 22-①~⑪⑭~⑲, 23-①~④ 26-①~⑪, 27-①~③, 28-①~⑭, 29-①~⑪, 30-①~⑥, 31①~⑤ 34-①②, 35-①~⑨
		20	1-⑥, 1-⑩
대형할인점 용지	C	70	12-①~⑳
도시지원시설 용지	D	70	11-⑧~㉑ 33-①~⑦
복합시설 용지	E	70	25-①②③
위험물저장 및 처리시설	I	50	2-②, 4-①
공공지원시설 용지	J	70	32-③~⑧

② 건폐율의 도면표시는 다음과 같다.

• 건 폐 율

70%	

제11조 (용적률)

① 구역 내에서는 각 용지별 제시한 용적률 범위내로 건축하여야 한다.

구 분	도면표시	용적률(%)	적용지역(가구 및 필지/획지번호)
업무시설 용지	A	500	1-①~⑤, 2-①③, 3-①~⑤, 5-①~⑤, 6-①~④
근린생활시설 용지	B	330	7-①②, 8-①~⑬, 9-①~⑦, 10-①~④, 11-①②③④⑤⑥, 13-①~⑪, 14-①~⑤, 16-①~④, 17-①~⑥, 18-①~⑥, 19-①~④, 20-①②, 21-①~③, 22-①~⑪⑭⑮⑯, 23-①~④ 26-①~⑪, 27-①~③, 28-①~⑭, 29-①~⑪, 30-①~⑥, 31①~⑤ 34-①②, 35-①~⑨
		80	1-⑥, 1-⑩
대형할인점 용지	C	300	12-①~⑫
도시지원시설 용지	D	330	11-⑧~⑫ 33-①~⑦
복합시설 용지	E	700	25-①②③
위험물저장 및 처리시설	I	80	2-②, 4-①
공공지원시설 용지	J	250	32-③~⑧

② 용적률의 도면표시는 다음과 같다.

• 용 적 률

500%	

제4장 건축물 높이에 관한 사항

제1절 규제사항

제12조 (건축물의 높이)

- ① "건축물의 높이"라 함은 건축물의 층수를 말한다.
 ② 각 대지의 최고층수는 다음 항목에 적합하여야 한다.

구 분	도면 표시	층수	적용지역(가구 및 필지/획지번호)
업무시설 용지	A	4층이상 12층이하	1-①~⑤, 2-①③, 3-①~⑤, 5-①~⑤, 6-①~④
근린생활시설 용지	B	3층이상 7층이하	7-①②, 8-①~⑬, 9-①~⑦, 10-①~④, 11-①③②~⑥, 13-①~⑪, 14-①~⑤, 16-①~④, 17-①~⑥, 18-①~⑥, 19-①~④, 20-①②, 21-①~③, 22-①~⑪④~②①, 23-①~④ 26-①~⑪, 27-①~③, 28-①~⑭, 29-①~⑪, 30-①~⑥, 31①~⑤ 34-①②, 35-①~⑨
		4층이하	1-⑥, 1-⑩
대형할인점 용지	C	6층이하	12-①~②①
도시지원시설 용지	D	3층이상 7층이하	11-⑧~②① 33-①~⑦
복합시설 용지	F	-	25-①②③
위험물저장 및 처리시설	I	4층이하	2-②, 4-①
공공지원시설 용지	J	4층이하	32-③~⑧

- ③ 『건축법』 제60조에 의거 전면도로 너비에 의한 사선제한 및 『건축법』 제61조에 의거 일조확보를 위한 높이 제한을 적용한다.

제5장 건축물 배치와 대지내 공지에 관한 사항

제1절 규제사항


제13조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 그 선의 수직면을 넘어 건축물 벽면이 돌출 되어서는 아니 되는 선을 말한다.
- ② 건축한계선에 의한 전면공지는 지구단위계획에서 제시하는 보행을 위한 통로와 용도로 활용하여야 한다.

구 분	적 용 지 역	적 용 기 준	비 고
건 축 한계선	광로2-4호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	광로3-13호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	대로3-174호선변	2m / 3m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로1-452호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로2-754호선변	2m / 3m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로2-755호선변	2m / 3m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로2-756호선변	2m / 3m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로2-757호선변	2m / 3m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-275호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-276호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-277호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-278호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-279호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-280호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-281호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-282호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-283호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-284호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-285호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-286호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-287호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비

구 분	적 용 지 역	적 용 기 준	비 고
건 축 한계선	소로1-1호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-1호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-2호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-3호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-4호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-5호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-6호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-7호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-8호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-9호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-10호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-11호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-12호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-13호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-14호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-15호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-16호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-17호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-18호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-19호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-20호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-21호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-22호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	광장변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	완충녹지변	3m	•보행공간 및 가로경관 정비

③ 건축한계선의 도면표시는 다음과 같다.

- 건축한계선  ※ 식별요령 : 선홍색 점선으로 표기(규제)

제14조 (건축지정선)

- ① 건축지정선이 지정된 대지에는 그 선이 면한 건축물의 2층부터 외벽면이 건축지정선 길이 3분의 2 이상이 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 다음 각 호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

1. 통로기능의 피로티구조 부분
2. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 지정선 으로부터 3m 이하로 이격된 부분

구 분	적 용 지 역	적 용 기 준	비 고
건 축 지정선	소로2-8호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-14호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-16호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-18호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-20호선변	2m	•보행공간 및 가로경관 정비

- ② 건축지정선의 도면표시는 다음과 같다.

- 건축지정선



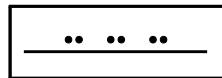
제15조 (벽면지정선)

- ① 벽면지정선이 지정된 대지에서는 건축물의 주벽면 또는 특정층의 벽면이 벽면지정선을 넘을 수 없으며, 벽면지정선의 적용에 있어 특정층이 지정되지 않았을 경우에는 1층 벽면을 그 대상으로 한다.

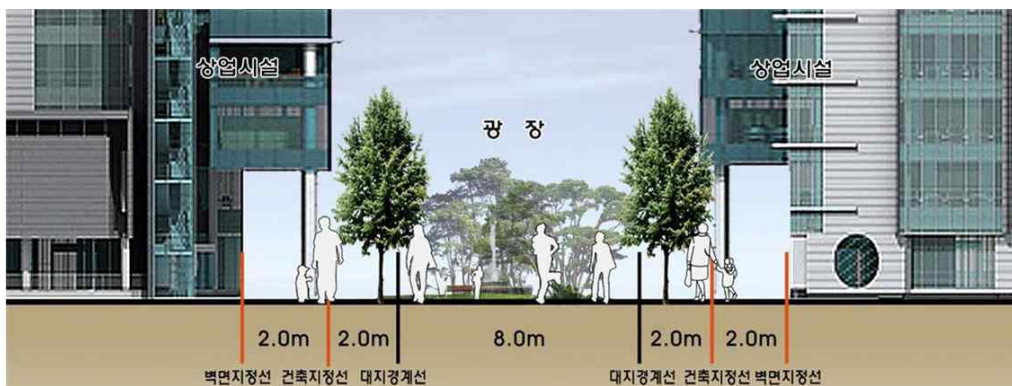
구 분	적 용 지 역	적 용 기 준	비 고
벽 면 지정선	소로2-8호선변	4m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-14호선변	4m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-16호선변	4m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-18호선변	4m	•보행공간 및 가로경관 정비
	소로2-20호선변	4m	•보행공간 및 가로경관 정비

- ② 벽면지정선의 도면표시는 다음과 같다.

- 벽면지정선

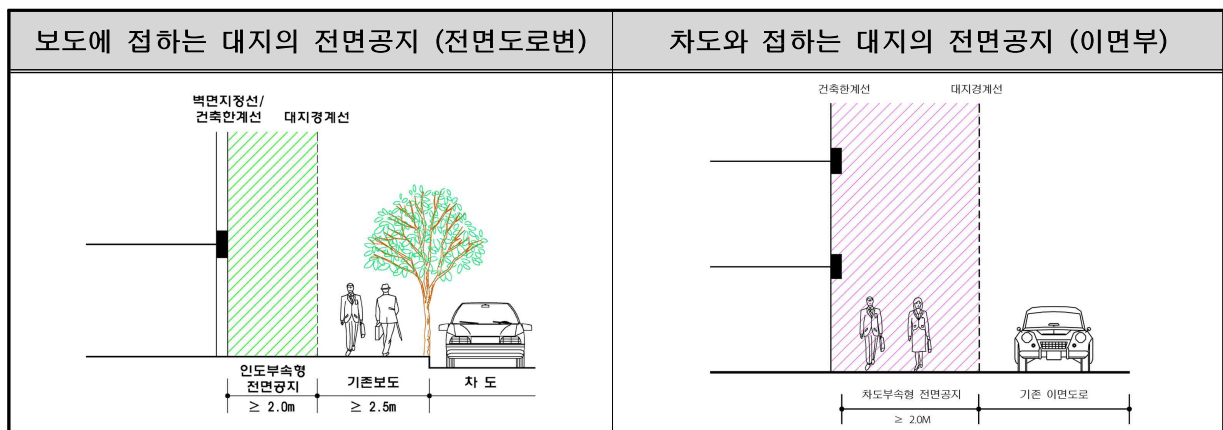


- ③ 건축지정선, 벽면지정선의 예시는 다음과 같다.



제16조 (전면공지)

- ① 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지는 일반인이 접근이 용이하도록 연접한 보도 및 보행자전용도로의 높이와 같도록 조성하여야 하며 조성주체는 전면공지로 지정된 획지/필지의 개발자로 한다.
- ② 전면공지에는 주차장, 담장, 환기구 등 일체의 장애물이 설치하여서는 안된다. 다만, 차량의 진·출입을 불허하기 위하여 볼라드, 돌의자 등의 설치와 가로수를 식재할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 전면공지 조성을 위한 예시는 다음과 같다.



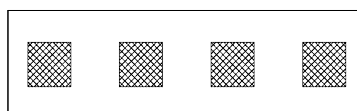
제17조 (공개공지)

공개공지는 『인천광역시 건축조례』 제36조 규정을 준용한다.

제18조 (공공보행통로)

- ① 복합시설용지 시행시 근린공원 접근 보행동선의 연결을 위하여 공공보행통로를 설치하여야 하며 인접대지간 단차를 주어서는 아니되며, 공공보행통로와 연결되는 도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- ② 공공보행통로에는 담장, 계단, 화단 등 보행자 및 차량 통행에 지장을 주는 일체의 장치를 할 수 없다.
- ③ 공공보행통로는 보행자의 통행에 불편이 없도록 바닥재료 및 포장을 선택하되, 내구성 및 투수성이 강한 재료로 포장하여야 하며, 인접대지와 공동으로 설치되는 경우 선행되는 조성부분과 동일한 패턴, 구조, 재료 등을 사용하여 설치하여야 한다.
- ④ 공공보행통로의 도면표시는 다음과 같다.

- 공공보행통로



⑥ 공공보행통로 구성을 위한 예시는 다음과 같다.



제2절 권장사항

제19조 (대지안의 조경)

구역내 대지안의 조경면적 확보기준은 『인천광역시 건축조례』 제22조의 규정을 준용한다.

제6장 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

제1절 규제사항

제20조 (건축물의 외벽면 처리)

① 투시벽 및 투시형 셔터

폭 20m이상의 가로에 면한 건축물 1층 전면 벽면의 50%이상을 투시벽으로 처리하여야 하며, 폭 12m이상의 도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.

② 1층 바닥높이

폭 20m이상의 도로와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진출입에 불편함이 없도록 계획하여야 한다.

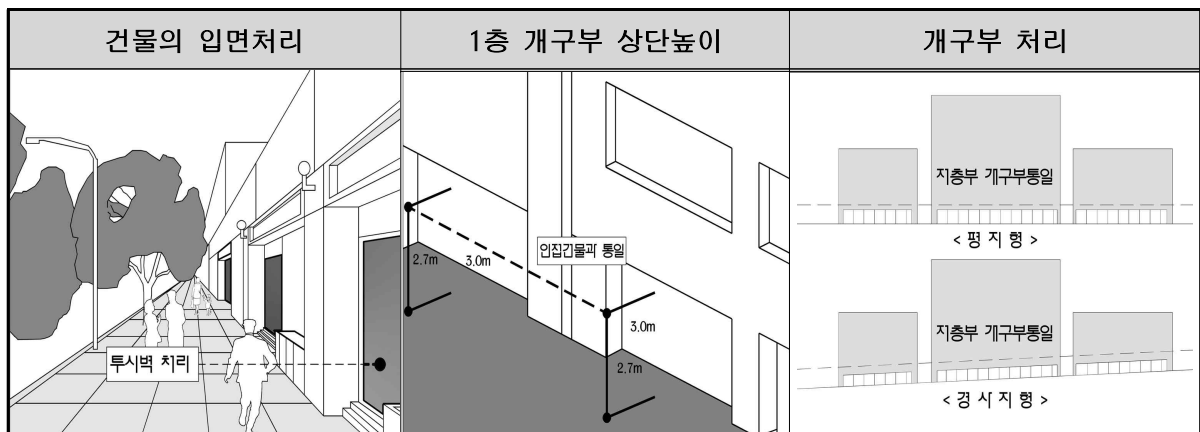
③ 개구부 없는 외벽면의 처리

폭 12m이상 도로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

④ 측면공지의 차폐

대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m미만이고 이격부분이 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐하여야 하며 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 한다.

⑤ 건축물의 외벽면처리에 관한 예시도는 다음과 같다.



제21조 (기타사항)**① 옥상외 구조물**

가로변 건축물은 옥상구조물(물탱크, 기계실, 전기실, 냉각탑 등)을 전면가로에 노출시켜서는 아니된다.

② 담장 또는 울타리

담장 또는 울타리의 설치는 원칙적으로 금지하되, 반드시 설치하여야 하는 경우에는 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리로 조성하여야 한다.

③ 기타사항은 경관설계지침의 사항을 권장한다.**제2절 권장사항****제22조 (건축물의 외장)**

① 건축물 외벽의 재료는 주변경관과 조화된 질이 높은 것의 사용을 권장한다.

② 건축물 외벽의 색채 기조는 연접건축물과 통일성 및 조화를 이루도록 하고 경관지침의 색조 사용을 권장한다.

③ 건축물 중 외벽면의 70%이상이 유리로 마감된 경우에는 나머지 벽면색은 제2항의 규정을 받지 아니한다.

④ 건축물 외벽에 사용되는 재료는 모든 벽에 유사재료를 사용하여야 하며, 일부 벽면에 시멘트 벽돌이나 콘크리트 블록을 페인트 마감만 한 채 노출시켜서는 아니된다.

⑤ 폭 20m이상의 교차로에 면한 건축물은 코어 부분의 벽면 또는 기타 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니된다.

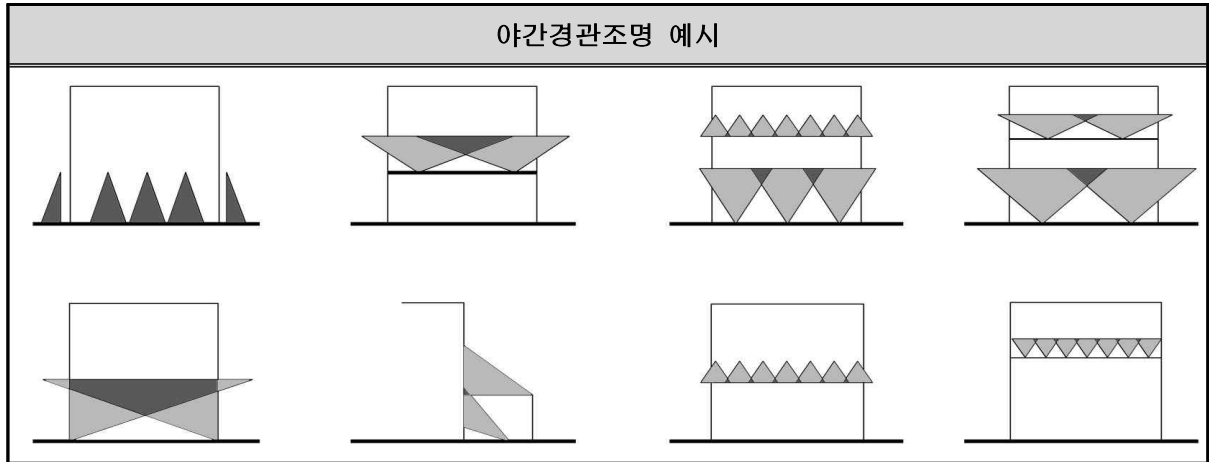
⑥ 기타 건축물 외장에 관한 사항은 경관설계지침의 사항을 권장한다.

제23조 (건축물 외부형태와 야간경관조명)

① 지구단위계획구역내 가로변에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치를 권장한다.

② 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명 등의 설치를 권장한다.

③ 야간경관조명 예시는 다음과 같다.



제24조 (기타사항)

① 녹음수(가로수) 식재

1. 건축한계선에 의한 보도조성 구간(12m 이상 도로변)에는 보행자의 통행에 지장을 주지 않는 범위 내에서 녹음수(가로수) 식재를 권장한다.

② 기타 건축물 외부형태 및 야간경관조명에 관한 사항은 경관설계지침의 사항을 권장한다.

제7장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제1절 규제사항

제25조 (생태면적률)

- ① “생태면적률 적용지침(환경부)”을 준용하고, 생태면적률 적용지침에 의한 다양한 기법을 활용하여 단지를 조성하여야 한다.
- ② 용지별 생태면적률은 아래 표에 명기된 비율이상 확보하여야 한다.
- ③ 생태면적률의 산출은 제곱미터당 가중치를 바탕으로 다음과 같은 공식에 의해 산출한다.
- 산식 : 생태면적률 = $(\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})) \div \text{대지면적} \times 100$

<생태면적률 적용 분류표>

구 분	적 용	비 고
복합시설용지	20% 이상	• 호텔, 지식산업센터, 업무시설 등 이용자 및 종사자의 쾌적한 도시공간, 여가문화기능 조성을 위해 생태면적률 20%이상 적용 권장
업무시설용지	20% 이상	• 대상지내 가장 효율적이고 활동적인 공간창출을 위해 생태면적률 20% 이상 적용권장
근린생활시설용지	15% 이상	• 근린생활시설 환지에정지 규모가 소규모 획지/필지임을 감안 최소 생태면적률 적용권장
도시지원시설용지 공공지원시설용지	15% 이상	• 환지에정지 규모가 소규모 필지임을 감안 최소 생태면적률 적용 권장
대형할인점용지	30% 이상	• 쾌적한 쇼핑공간 조성을 위해 생태면적률 30%이상 적용권장
기타 (최소 행정목표)	생태면적률 20~30% 이상(권장)	

<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 기능 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반에 자생한 녹지 자연지반과 연속성을 가지는 절·성토 지반에 조성된 녹지
 수공간 (투수기능)	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 일부분 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 사고석 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

* 투수성포장면에 대한 재정의 : 우수유출과 포장재질간의 상관관계 연구에 따르면, 경사도 3%이하 일 때를 기준으로 하여 투수성포장과 불투수성포장의 우수침투율이 유효한 것으로 분석되었으므로 투수성포장이라 하더라도 포장면의 경사도가 3%를 초과하는 경우는 불투수성포장으로 본다.

제2절 권장사항

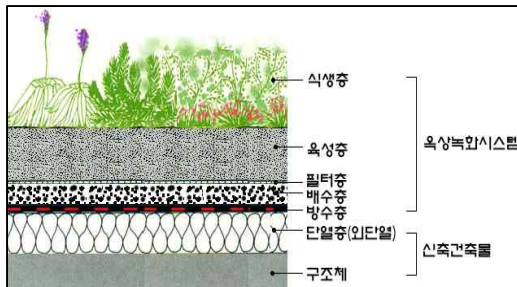
제26조 (옥상녹화)

- ① 옥상부분의 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 건축법 제42조제1항의 규정에 의한 대지안의 조경면적으로 인정하며 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 『인천광역시 건축조례』 제22조의 조경면적 100분의 50을 초과할 수 없다.
- ② 옥상녹화 조성을 위한 예시도는 다음과 같다.

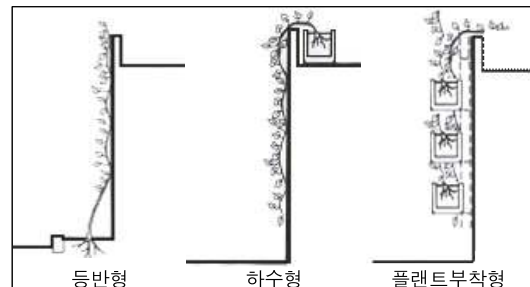
제27조 (벽면녹화)

- ① 도시경관 향상, 도시생태계 보전 및 에너지 절감등을 위하여 도시구조물의 벽면녹화를 권장한다.
- ② 벽면녹화시 건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등의 수직면과 사면 등 인공적으로 만들어진 입면을 덩굴성 식물, 지피식물, 초화류 위주로 식재를 권장한다.

<옥상녹화 예시>



<벽면녹화 유형>



제28조 (빗물관리시설)

- ① 본 사업구역에서는 빗물의 효율적인 이용을 도모하고, 재해예방 및 환경보전에 기여함을 목적으로 빗물관리시설의 설치를 권장한다.
- ② 빗물처리시설의 설치기준은 『인천광역시 빗물관리에 관한 조례』 제5조 제1항 제4호의 규정에 의해 대지면적이 2,000제곱미터 이상이고 연면적이 3,000제곱미터 이상인 건축물에 설치를 권장한다.
- ③ 빗물관리시설이라함은 다음시설을 말한다.
 1. 빗물침투시설 : 빗물을 지표면 아래로 침투시키기 위하여 설치된 시설
 2. 빗물저류시설 : 빗물을 저류하거나 방류하기 위하여 설치된 시설
 3. 빗물이용시설 : 빗물을 일정한 용도에 사용하기 위하여 설치된 시설

제29조 (태양열이용시설)

대표적 대체에너지자원인 태양열 시스템이 지구단위계획구역내 건축물들에 적용되는 것을 유도하기 위하여 냉·난방, 온수공급, 건조, 조리 등 설치 가능한 태양열이용시설을 도입을 권장한다.

제30조 (정보통신 및 첨단생활설비)

- ① 주민생활에 초고속 정보통신설비를 활용함으로써 교통유발 요인을 간접적으로 억제하기 위하여 정보통신부 『초고속 정보통신건물 인증 업무처리지침』〔별표1〕'인증 심사기준'에 의한 적합한 초고속 정보통신설비 1등급 수준 이상 설치를 권장한다.
- ② 초고속정보통신건물 인증대상은 「건축법」 제2조 제2항제14호의 업무시설 중 연면적 3,300㎡이상인 건축물을 대상으로 할 것을 권장한다.

제31조 (자전거보관소)

환경친화적인 교통환경을 유도하며, 에너지 소비와 공해발생 저감을 도모하기 위해 아래와 같은 조건의 자전거 보관소를 설치를 권장한다.

1. 자전거 주차장의 설치(「자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 제16조)
 - 자전거이용자가 안전하고 편리하게 이용할 수 있는 장소에 설치하고 자전거 주차장 표지판을 설치하여야 하며 통행인에게 장애가 없도록 할 것
 - 폐쇄회로 텔레비전 등 자전거 도난 예방 및 사후조치를 위한 시설을 설치하기 편리할 것
 - 야간이용에 대비하여 충분한 조명시설을 설치할 것

제8장 차량동선 및 주차에 관한 사항

제1절 규제사항

제32조 (차량출입 불허구간)

- ① 차량출입 불허구간이 표시된 도로구간에서 획지/필지로의 직접 차량 진출입은 원칙적으로 허용되지 아니한다.
- ② 간선도로와 연접한 획지/필지에 대해서는 지구단위계획에 따라 이면도로로부터 진출입로를 확보할 때까지 한시적 이용을 전제로 건축 허가 시 조건부로 간선도로에서 직접 차량 진출입을 허용할 수 있다.

제33조 (차량의 출입구)

부설주차장의 차량출입허용구간의 폭은 주차장법을 따르고, 다음 각 호의 1에 해당하는 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.

1. 결정도에서 차량출입 불허구간으로 지정된 곳
2. 광로변 녹지, 보행자전용도로 등 공공의 시설이 설치된 곳 다만, 지구단위계획에 의해 제한적 공동차량출입허용구간으로 지정된 곳은 그러하지 아니하다.

제2절 권장사항

제34조 (자주식 주차장)

개별건축물 건축시 자주식 주차장으로 설치할 것을 권장한다.

제9장 옥외광고물에 관한 사항

제1절 규제사항

제35조 (기본원칙)

- ① 구역내에 옥외광고물에 대한 세부기준을 제시함으로써 광고물의 고유목적인 정확한 정보 전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다.
- ② 『옥외광고물등 관리법 시행령』 제3조에 제시된 16개 옥외광고물중 가로형간판, 돌출간판, 지주이용간판은 본 지침이 정하는 바에 따라 표시할 수 있으며, 『인천광역시 서구 옥외광고물 등 관리조례』 제8조에서 제17조 항목에 준하여 세로형간판, 공연간판, 옥상간판, 현수막, 애드벌룬, 벽보, 전단, 공공시설물이용광고물, 창문이용광고물은 표시할 수 없다.
- ③ 본 지침에 제시되지 않은 사항은 『옥외광고물등 관리법』 (이하 “법” 이라 한다), 동법 시행령(이하 “령” 이라 한다), 『인천광역시 서구 옥외광고물등 관리 조례』 (이하 “조례” 라 한다), 각 군구 『옥외광고물등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화규정』 (이하 “특정구역 관리기준” 이라 한다), 경관지침에 따른다.

제2절 옥외광고물의 일반적 표시방법

제36조 (광고물의 설치수량)

1개 업소에서 표시할 수 있는 광고물의 총수를 1개 및 입체형간판 설치를 원칙으로 한다. 다만, 다음 각 호의 경우에는 1개 업소에서 총수 2개 이내로 표시할 수 있다.

1. 의료기관 · 약국 · 이 · 미용업소에서 표지등 (+, 약, 싸인볼(돌출형))을 표현하는 경우
2. 연립주유용광고물을 표시하는 경우
3. 건물의 4층이상 벽면 상단에 표시하는 가로형간판
4. 도로의 곡각지점에 접한 업소로서 3층 이하 정면(도로에 건물이 직접 접하고 있는 면을 말한다)인 벽면에 표시하는 가로형 광고물

제37조 (광고물의 형태와 규모)

- ① 건물 등의 벽면을 이용하는 간판은 벽면의 상태를 고려하여 크기와 위치를 정하여야 하며, 동일 건물에 설치되는 간판은 형태의 조화 및 통일된 규격으로 설치하여야 한다.
- ② 광고물 등은 미관풍치와 안전에 지장이 없는 범위 안에서 장방형 · 타원형 기타 모형 등으로 변형하여 표시할 수 있다. 이 경우 변형된 광고물은 규정된 면적과 높이를 초과할 수 없다.
- ③ 광고물 등은 교통 · 통행 등에 지장이 없도록 표시하여야 하며, 풍압이나 충격 등에 의하여 떨어지거나 넘어지지 아니하도록 하여야 한다.
- ④ 지면이나 건물 기타 공작물 등에 고정되지 아니하고 이동이 가능한 간판은 표시를 금지한다.

제38조 (광고물의 설치위치)

옥외광고물의 설치위치는 2층 이하에 설치하여야 하며 3층 이상은 종합안내 간판으로 설치하는 것을 원칙으로 한다.

제3절 옥외광고물의 종류별 세부 표시방법

제39조 (가로형 간판)

- ① 1개 업소에 1개 간판을 설치를 원칙으로 하며, 입체형 문자체로 건물 2층 이하까지 설치 가능하다.
- ② 문자의 가로 크기는 간판 가로폭의 2/3 이내, 세로는 간판 세로폭의 1/2 이내로 하며, 벽면으로부터 돌출 폭은 50cm 이내로 한다.
- ③ 건물 상단에 표시하는 간판의 가로는 건물 폭의 1/5이내, 세로는 80cm 이내로 하며, 건물명 로고는 가로·세로 각 100cm 이내로 한다.
- ④ 건물의 주출입구 1층 상단 및 최상단에 표시하는 간판은 건물명을 제외한 가로형 간판의 표시를 금지한다.
- ⑤ 동일 층의 가로형 간판은 좌우 1줄로 표시하여야 하며, 상하 2줄로 표시할 수 없다.
- ⑥ 건물의 측면 또는 후면에 광고물의 설치를 금지한다. 단, 구청장이 지역 여건상 필요하다고 인정할 시에는 광고물심의위원회에서 인정 시에는 예외로 하며, 이 경우 다음 각 호와 같이 표시한다.

1. 간판을 최상단에 표시하되, 지면으로 부터 52m를 초과하는 경우에는 간판 최상단이 52m지점부터 아래로 표시하여야 한다.
2. 간판의 가로크기는 건물 벽면 폭의 80%이내 세로길이는 3m 이내로 한다.
3. 표시 내용은 당해 건물 사용 여부와 관계없이 성명, 상호 또는 상징 도형에 한하여 표시할 수 있다.
- ⑦ 『옥외광고물등관리법』 시행령 제15조5호의 사항을 각호와 같이 강화하여 적용한다.
 1. 가로크기 : 당해 업소 전면 폭의 80% 이내
 2. 세로크기 : 윗층과 아래층 창문간 벽면 폭의 80%이내(최대 1m이내, 동일층엔 세로폭 통일)
- ⑧ 『옥외광고물등관리법』 시행령 제15조 2호 단서·3호·6호의 기준을 준수하여야 한다.

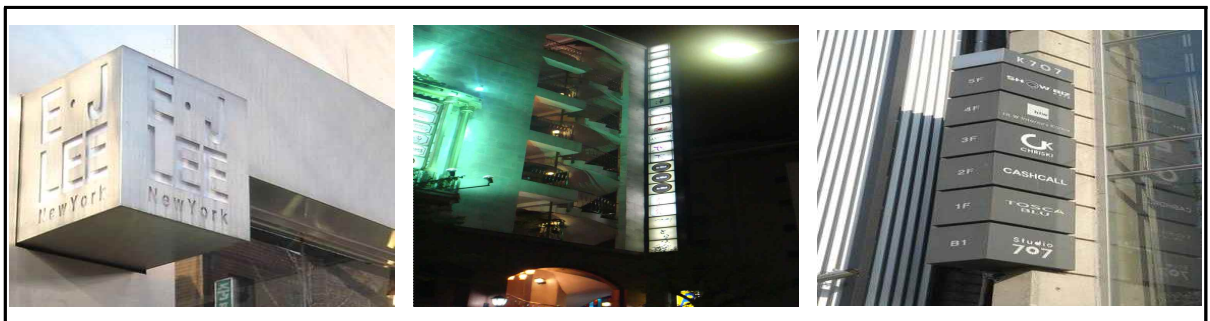
제40조 (세로형 간판)

세로형 간판의 표시를 금지한다. 단 건물의 출입구 좌우 양측에 각각 1㎡ 범위에서 건물명(건물상징 도형)을 입체형으로 표시하는 경우에는 그러하지 아니한다.

제41조 (돌출간판)

- ① 돌출간판은 4층 이상의 건물에 한하여 설치가 가능하며, 간판의 최상단은 벽면 높이 이하로 한하며 의료기관, 약국, 이·미용업소의 경우에는 건물 2층에 표시할 수 있다.
- ② 간판의 바깥쪽 끝부분은 벽면으로 부터 1m를 초과하여서는 아니되며, 하나의 건물에서는 2개 이상의 업소가 각각의 간판을 표시하는 경우 돌출폭을 통일하여 상하 일직선상에 위치하도록 표시하여야 한다.
- ③ 간판의 세로 길이는 다른 돌출간판을 표시하는 경우를 포함하여 20m이내, 두께는 50cm 이내이어야 한다. 다만 이·미용업소의 표지등은 1개업소당 하나의 돌출간판만을 표시할 수 있으며, 그 바깥쪽 끝부분이 벽면으로부터 50cm를 초과하여 돌출하게 하여서는 아니되며, 두께는 지름 20cm이내, 세로 길이는 80cm 이내 이어야 한다.
- ④ 건물의 전면 폭에 관계없이 건물 전면 우측(마주보고 좌측)모서리 부분에 1줄로만 표시할 수 있으며, 다른 벽면에는 추가하여 표시할 수 없다.
- ⑤ 각각의 업소가 독립적으로 탈·부착이 가능하도록 설치하여야 한다.
- ⑥ 『옥외광고물등관리법』 시행령 제17조 4호·5호·6호의 기준을 준수하여야 한다.

<설치 예시>



제42조 (공연간판)

공연간판의 표시를 금지한다. 다만 복합상영관, 또는 기타 이와 유사한 경우에 한하여 광고물심위원회의 심의(게시시설에 대한 심의)를 거쳐 완화할 수 있다.

제43조 (옥상간판)

옥상간판의 표시를 금지한다. 단 각호의 1에 해당하는 용도의 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 의료기관의 표시도형
2. 종교시설의 표시도형
3. 건물명(회사명)을 표시하는 입체형 문자 또는 도형

제44조 (지주이용간판)

- ① 건축선을 침범하여서는 아니된다.
- ② 당해 건물의 부지외의 지역 또는 장소에 표시를 금지한다.
- ③ 지면으로부터 간판의 최상단까지의 높이는 10m 이내로 한다.
- ④ 2개 이상의 업소를 표시할 경우에는 연립형으로 하여야 하고, 각 표시물의 규격을 통일시켜야 하며, 업소당 표시면적의 합계는 1㎡를 초과할 수 없다.

제45조 (현수막)

- ① 현수막의 설치를 금지한다. 다만 교통사고 목격자 및 미아를 찾는 경우는 예외이며, 대규모 점포 등 건물 벽면이용현수막은 광고물심위원회에서 인정시만 허용 함.
- ② 1항의 규정에 불구하고 교통사고 목격자 또는 미아를 찾는 내용 및 기타 이와 유사한 경우에는 법 제4조 및 제5조에 위배되지 아니하는 범위에서 2개에 한하여 표시할 수 있다.

제46조 (애드벌룬, 벽보, 전단)

애드벌룬, 벽보, 전단의 표시를 금지한다. 단 교통사고 목격자(미아)를 찾는 전단지에 한하여 허용한다.

제47조 (공공시설물이용광고물)

공공시설물이용 광고물의 표시를 금지한다. 다만 당해 공공시설물의 관리청(또는 관리자)이 따로 표시를 허용하는 규정을 정하여 광고물심의위원회에서 인정받는 경우에는 그에 의해 표시할 수 있다.

제48조 (전기이용광고물)

- ① 조명을 함에 있어서는 네온·전광 또는 점멸등의 방법을 사용하여서는 아니된다. 다만, 의료기관 또는 약국 경우에는 제외하되 비점멸식으로 표시하여야 한다.
- ② 특별한 사유가 없는 한 전기배선, 안정기 등 전기자재가 외부에 노출되지 아니하여야 한다.

제49조 (외국어 표기)

간판의 제작 설치 시 외국어의 표기 병기를 권장한다.

③ 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1장 공공시설물에 관한 사항

제1절 건축물의 관한 사항

제50조 (허용용도)

각 용지의 용도표시는 H로 표시하며 허용용도는 허용용도분류표에 의한다.

< 허용용도 분류표 >

구 분	도면 표시	내 용	적용 지역
주차장 용지	H	◦ 『주차장법』 제2조에 의한 노외주차장 및 주차전용건축물 ※ 「건축법」 시행령 별표1의 제1·2종 근린생활시설(제조업소, 수리점, 세탁소, 기타 유사한 시설, 단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매사 제외), 운동시설, 판매시설 중 상점과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 건축연면적의 30%이하에 한함	1-⑧ 27-④

제51조 (불허용도)

『국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령』 제71조 및 『인천광역시 도시계획조례』 제40조 및 제56조에 의거 당해 용도지역에서 허용하는 용도일지라도 본 지구단위계획에서 제시한 허용용도 이외의 시설은 입지할 수 없다.

제52조 (건폐율)

구역 내에서는 각 용지별 제시한 건폐율 범위내로 건축하여야 한다.

구 분	도면표시	건폐율(%)	적용지역(가구및획지번호)
주차장용지	H	90	1-⑧, 27-④

제53조 (용적률)

본 구역 내에서는 각 용지별 제시한 용적률 범위내로 건축하여야 한다.

구 분	도면표시	용적률(%)	적용지역(가구및획지번호)
주차장용지	H	450	1-⑧, 27-④

제54조 (건축물의 높이)

- ① "건축물의 높이"라 함은 건축물의 층수를 말한다.
- ② 각 대지의 최고층수는 다음 항목에 적합하여야 한다.

구 분	도면 표시	층수	적용지역(가구및획지번호)
주차장용지	H	5층 이하	1-⑧, 27-④

- ③ 『건축법』 제60조에 의거 전면도로 너비에 의한 사선제한 및 『건축법』 제61조에 의거 일조확보를 위한 높이 제한을 적용한다.

제55조 (건축한계선)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 그 선의 수직면을 넘어 건축물 벽면이 돌출 되어서는 아니 되는 선을 말한다.
- ② 건축한계선에 의한 전면공지는 지구단위계획에서 제시하는 보행을 위한 통로와 용도로 활용하여야한다.

구 분	적 용 지 역	적 용 기 준	비 고
건 축 한계선	중로2-755호선변	2m	◦보행공간 및 가로경관 정비
	중로2-757호선변	2m	◦보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-275호선변	2m	◦보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-277호선변	2m	◦보행공간 및 가로경관 정비
	중로3-284호선변	2m	◦보행공간 및 가로경관 정비

제2절 도로시설물

제56조 (지침의 적용범위)

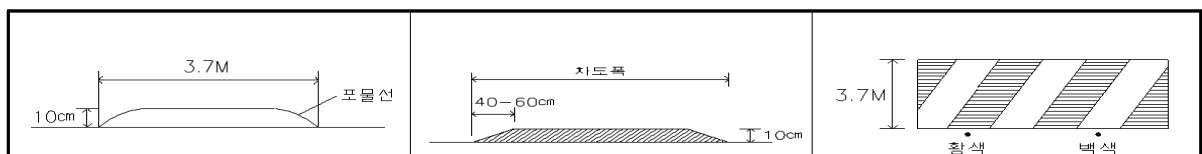
본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 『도로법』, 『도로구조 및 시설기준에 관한 규정』, 해설 및 지침 등 관련 법규에 따른다.

제57조 (도로의 설계기준)

- ① 차로폭은 주행차로는 2.75~3.0m, 보도측 차로는 3.0m~3.25m를 기준으로 하되, 도로유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.
- ② 보행가로변 특화를 위해 다양한 포장패턴을 사용하여 특색있는 가로분위기를 조성하고 단순한 기본패턴과 변형패턴을 조합하여 조성토록 한다.
- ③ 보차공존구간은 차도보다 보도의 연속성을 강조하며, 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.

제58조 (과속방지 시설)

- ① 설치간격은 차량이 일정속도를 유지할 수 있도록 적정한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로 부근, 특정건축물의 부지 출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 건축물의 주변도로에 과속방지 시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30km이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 구간에 설치한다.
- ④ 과속방지시설의 설치시 차량 진출입구로부터 일정거리(20m내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.
- ⑤ 과속방지시설의 예시는 다음과 같다.



제59조 (횡단보도)

- ① 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ② 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 벨신호기나 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ③ 차도와 횡단보도 경계부분을 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별 가능한 볼라드 겸 조명등을 설치한다.
- ④ 공공보행통로와 연결되는 지점에는 보행의 연속성을 유지하기 위하여 가급적 위치를 일치시키거나 최대한 근접시켜 조성한다.

< 도로 유형별 횡단보도 폭원 >

도로의 유형	간선도로	집분산 도로	지구내 도로	기타
횡단보도	10~12m	6~10m	4~6m	2m

제3절 포장**제60조 (재료 선정기준)**

- ① 시공이 용이하고 견고한 재료
- ② 내구성과 내마모성이 있으며, 자연배수와 세척 및 수선이 용이한 재료
- ③ 보행자 하중은 물론 중차량 이상의 하중을 견딜 수 있는 재료
- ④ 질감이나 색채가 아름답고 시간이 경과하더라도 형태 및 색채의 변형이 적은 재료
- ⑤ 가로의 특수한 환경에 부합하는 향토적인 재료

제61조 (조성방식)

- ① 보차공존 구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ② 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 공동차량 출입구 전면의 보도포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다 보도의 연속성이 강조되어야 한다.
- ③ 공공부문의 포장원칙은 가로의 통일성과 주변환경과의 조화성을 유도하기 위하여 제시하며 민간부문에서 제시된 개별 포장기준보다는 우선순위를 둔다.
- ④ 가급적 전면재시공은 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별, 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

제62조 (패턴 및 질감의 적용)

- ① 포장의 폭과 줄눈의 반복, 재료의 질감을 통해 보행자의 통행속도 및 리듬감을 조절한다.
- ② 포장패턴은 건축물 및 부지내 요소들과 조화되어야 하며 요철포장은 완화의 정체를 표현할 수 있으며 차량속도를 제어할 수 있어 보행의 안전유도에 적절하게 사용된다.
- ③ 이동성이 강한 지역의 포장패턴은 율동적이고 운동감이 강조되는 포장패턴을 사용한다.
- ④ 공간별 포장기준은 다음과 같다.

< 공간별 포장기준 >

구 분		포장지침	권장 포장재료	권장형태
차량 공간	일반도로, 주차장 및 주차통로	◦광범위한 지역에 사용되므로 가격이 저렴하고 구입이 용이한 재질사용	◦아스팔트 ◦콘크리트	-
	이면도로	◦속도완화가 필요한 지점은 별도의 재질사용	◦아스팔트 ◦콘크리트 ◦판석 ◦투수콘	-
	주/정차구간	◦주행차선과 구분이 되도록 재료 또는 색을 달리 사용	◦색아스팔트 ◦투수콘	-
보행 공간	횡단보도 신호대기구간	◦시각장애자를 위한 촉감있는 재료 사용 ◦미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	◦점자블럭	◦정방향
	공공보행통로	◦포장재료의 특성을 이용한 색·패턴의 변화 추구 ◦포장의 구획을 작은 단위로 하여 친근감을 갖도록 포장 ◦미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	◦소형고압블럭 ◦벽돌 ◦투수콘	◦정방향
	휴게 및 대기공간 (전면공지 및 공개공지)	◦질감이 거칠고 투수성 및 배수성이 높은 재료사용 ◦일반주민을 위한 공간으로 표현이 다양하고 패션화가 가능한 재질사용	◦소형고압블럭 ◦벽돌 ◦투수콘 ◦판석 ◦자갈 ◦석재타일	◦정방향 ◦패션모자이크 ◦이형
보차 혼용 공간	보차혼용통로	◦색·패턴 등에 변화를 주고 포장재료의 특성을 이용 ◦포장의 구획을 작은 단위로 하여 친근감을 갖도록 포장 ◦미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료사용	◦판석 ◦투수콘 ◦색아스팔트	◦정방향

제63조 (사후관리)

- ① 민간·공동 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장 훼손시 원인자는 공사 완료후 당초대로 원상복구한다.
- ② 공사완료후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복귀 했음을 해당기관에 통보해야 한다.
(통보시첨부자료 : 공사시행 전/후 현황사진)

제4절 도시안내 표지시설

제64조 (적용범위)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 도시안내 표지시설에 관한 사항은 『도로법』, 『도로표지규칙』, 『도로교통법』, 『도로안전시설 설치 및 관리지침』(국토해양부) 등 관련법규에 따른다.
- ② 차량 및 보행결절부와 주요 시설물의 입구에 배치하는 것을 원칙으로, 다른 환경조형물과 적절한 통합배치를 유도한다.
- ③ 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

제65조 (조성방식)

- ① 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보전달을 할 수 있어야 한다.
- ② 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치하여야 한다.
- ③ 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지판을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화 하여야 한다.
- ④ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 심볼·로고 등 그래픽요소를 개발 활용하여야 한다.

제66조 (설치위치)

- ① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내시설을 배치하여 구역 전체에 대한 정보와 안내 역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하여 서구 전체의 주요 도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록한다.
- ② 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.
- ③ 가로상에 설치될 경우 보행에 방해가 되지 않도록 배치되어야 한다.
- ④ 시설유형 및 종류는 다음과 같다.

유형	시설종류	간선도로			보조간선			집분산도로			국지도로
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	
차량안내	도로표지판	●	●	◎	●	●	◎	◎	◎	◎	-
보행안내	교통안내표지판	●	●	●	●	●	●	●	●	●	◎
	종합안내판	●	◎	-	●	-	-	-	-	-	-
	지구안내판	●	●	●	◎	●	●	◎	◎	◎	-
	방향안내판	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
기타안내	시설안내판	●	●	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎	◎
	게시판	◎	●	◎	◎	◎	-	-	◎	-	-
	정류장안내판	●	●	◎	●	●	●	●	◎	◎	-

주) ● : 필히 설치 ◎ 필요시 설치

A : 상업지역 주변 B : 주요시설주변 C : 경계 및 기타지역

제67조 (시설표지)

시설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 곤란 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지 교칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일성격의 표지판을 한 곳에 집중 설치토록 한다.

제68조 (안내판 표기내용)

안내판에는 다음과 같은 표기내용을 표기하여야 한다.

1. 보행자의 현위치
2. 주요 목표지점까지의 거리
3. 교통수단과 연계상황
4. 가로망, 블록구성, 주요시설, 지하철노선망 등

제69조 (차량안내 체계)

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 명명체계는 명명단위 우선순위를 지역명-시설명-도로명-지구명 순으로 교체로 위계별로 단계적 안내가 이루어지도록 해야한다.
- ③ 구역내 일방통행체계 구축에 대비하여 일방통행로 진입부에 차량안내기둥(색채, 조형 고려)을 설치한다.
- ④ 차량안내설치기준은 다음과 같다.

구 분	명 명 체 계
지 역 명	<ul style="list-style-type: none"> ◦외곽지역 연결도로와 교차하는 간선, 보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽지역으로의 방향을 지시한다. ◦원거리명과 근거리지명을 동시에 표기할 경우 원거리 지명을 위쪽에 표기한다.
시 설 명	<ul style="list-style-type: none"> ◦지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알 수 있는 공공 및 생활편익시설을 중심으로 한다. ◦시설명을 지명도에 따라 우선순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로표기
도 로 명	<ul style="list-style-type: none"> ◦진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다.
지 구 명	<ul style="list-style-type: none"> ◦도시전체의 일관된 지구명의 체계확보를 위해 공공시설의 이용권, 개발밀도, 경관적 요소등 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 한다. ◦지구내보도로에서는 지구명을 다른 위계에 우선하여 표기토록하되 지구경계선 교차로에는 연접 지구명을 표기한다.

제70조 (보행자 안내체계)

- ① 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게 하여 효율적 안내 체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ② 광역, 주변지역, 대상지구 등에 대한 간단한 지도와 주요방향의 교통노선 등의 정보를 하나의 안내판에 단계적으로 표시하여 도시 전체에 대한 체계적인 안내가 되도록 한다.
- ③ 주요 보행결절점과 교통결절점에 종합안내판을 설치하여 구역 전체의 상세한 정보를 알 수 있도록 한다.
- ④ 보행 및 기타 안내판 설치위치 및 내용은 다음과 같다.

구분	설치위치	안내내용	형태 / 재료 / 색채
종합 안내	<ul style="list-style-type: none"> ◦주요 교통결절점 ◦주요공공시설 ◦도시시설 	<ul style="list-style-type: none"> ◦지구전체의 교통망 ◦주요시설 위치 	<ul style="list-style-type: none"> ◦심볼, 로고 등 그래픽 사용, 전체적인 시각적 질서감 표현 ◦동판, 알루미늄 등 ◦안내표지판의 야간이용을 위해 조명등 설치
지구 안내	<ul style="list-style-type: none"> ◦주요보행결절점 (보행자도로 입구등) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦생활권별 교통망안내 ◦보행권의 안내 	<ul style="list-style-type: none"> ◦식별성, 지역이미지를 고려, 심볼·로고 활용 ◦강철파이프, 동판, 알루미늄 등
방향 안내	<ul style="list-style-type: none"> ◦지구내 보행자도로 교차 지점 ◦보행입체교차시설, 횡단보도 ◦공공시설 	<ul style="list-style-type: none"> ◦유도화살표에 의한 방향표시 ◦이정표시 	<ul style="list-style-type: none"> ◦장식적이고 조형적인 형태, 심볼·로고 활용 ◦동판, 알루미늄, 칼라스테인레스등 ◦안내표지의 내용과 바탕은 가시도가 높은 색채 사용
기타	<ul style="list-style-type: none"> ◦버스, 택시정차장 	<ul style="list-style-type: none"> ◦버스노선·시설안내 	-

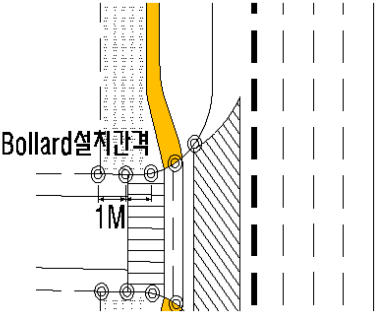
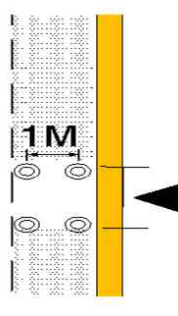
제5절 가로장치물

제71조 (설계기준)

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로시설물간의 형태적 부조화를 방지하고 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 가로장물 개발하여 이를 가로장치물 설계에 반영하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 상호보완적 장치물은 가급적 통합 설치하여 보도구간내에 각종시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설의 입구, 대중교통수단 승하차 지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

제72조 (볼라드)

- ① 보행자의 안전을 위하여 필요한 경우 경계부근에 설치하며, 1~2m정도 간격으로 배치하여 차량 통행을 방지한다.
- ② 야간에 보행밀도가 높은 지역에는 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 볼라드를 설치한다.
- ③ 교차로 및 횡단보도 가각부분 보도로와 무단 차량진입을 막기 위해 설치한다.
- ④ 볼라드 설치기준은 다음과 같다.

세가로접속부 볼라드 설치	주차출입구 볼라드 설치
	

제73조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)

- ① 가로시설물의 통합화
 1. 안내시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설, 우체통, 전화부스, 키오스크 등 편의시설의 집단배치를 유도한다.
 2. 두가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여, 시설수의 최소화를 유도한다.(예 : 볼라드와 조명겸 벤치, 수목보호대와 벤치, 안내·휴게시설 등)
 3. 통합화된 시설들은 동질성 있는 디자인으로 시설별로 일체성 있게 설계해야 한다.

- ② 통합지주는 신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치하여 가로시설물의 난립을 방지한다.
- ③ 지주로 지지되는 시설물(가로등, 신호등, 안내표지판 등)을 하나의 지주에 통합 설치함으로써 가로경관을 제고하며 효율적 유지관리를 도모한다.
- ④ 안내시설, 조명시설, 휴식시설 및 정보, 판매시설 등을 집단배치 한다.
- ⑤ 통합지주의 설치기준 및 예시는 다음과 같다.

설치위치	통 합 시 설
교차로	◦신호등, 안내표지판, 가로등, 기타부착물
교차로 30m이내	◦가로등, 방향표지판
교차로 전방100 ~ 150m	◦가로등, 방향예고표지
일반 가로구간	◦가로등, 지점 안내표지판
횡단보도	◦횡단보도 신호등, 가로등, 안내표지판
보도 및 보행자전용도로	◦볼라드, 조명등, 벤치, 수목보호대
기타 일반도로	◦교통안전표지판(주의, 규제, 지시표지), 가로등, 보행안내표지

제6절 가로식재

제74조 (수종선정)

- ① 쾌적한 환경 및 공해발생으로 인한 탄소의 저감효과를 위하여 탄소흡수율이 높은 수종을 선정한다. 예) 소나무, 잣나무, 낙엽송, 리기다나무, 편백나무, 상수리나무, 신갈나무 등
- ② 가로의 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.
- ③ 계절성이 풍부하여 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
- ④ 이식이 용이하고 성장속도가 빨라 전정에 잘 견디며, 병충해에 강해 관리가 편한 수종을 선정한다.
- ⑤ 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하는 수종은 선택하지 않는다.

제75조 (식재방식)

- ① 도로폭 15m이상, 보도폭 3m이상의 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되 도로의 여건에 따라 융통성있게 조성한다.
- ② 가로조명과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ③ 간선도로의 교차부에서는 운전자와 보행인이 도로변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목 식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ④ 2열 식재(건물앞 식재포함)를 원칙으로 하고 일반가로변 식재는 간격 6~8m 유지하되 버스정차장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정거리(20m)를 후퇴하여 식재한다.
- ⑤ 가로변 독자성과 식별성 구현을 위해 일정구간을 기본단위로 수종선택 및 배식기법의 다양화를 기하여 수목을 통한 지역특성의 차별화를 도모한다.

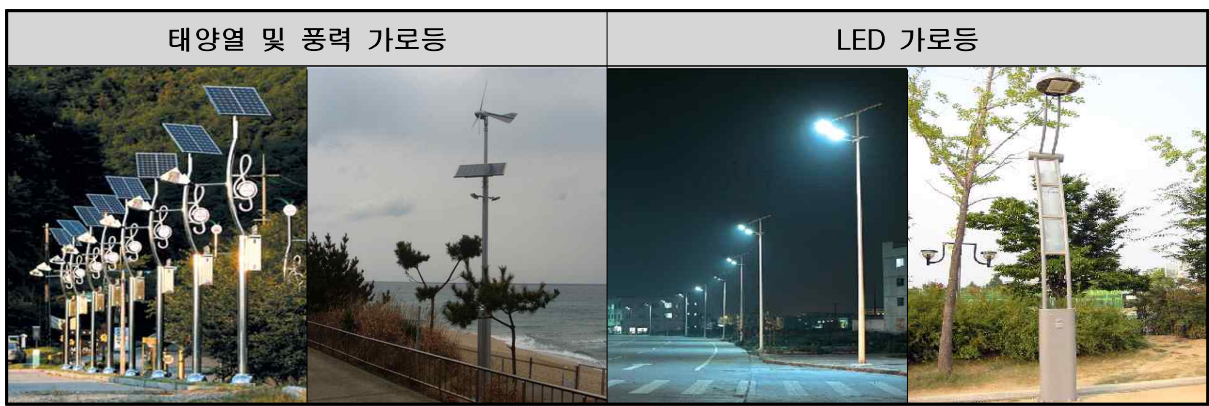
- ⑥ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 폭1~2폭 이하의 수목보호대를 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게시설(벤치 등)을 조성한다.
- ⑦ 건물과 건물사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물의 전방배치를 유도하여 승/하차장 주변위주로 pocket Park 형식의 정적 휴게공간 설치를 유도한다.

제7절 조명

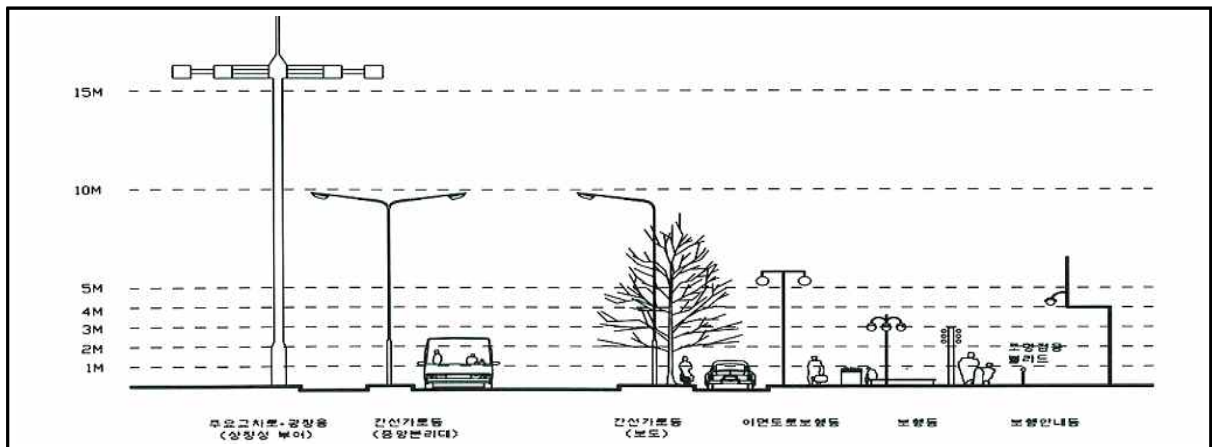
제76조 (설치기준)

- ① 에너지 효율 및 탄소 저감을 위한 친환경적인 조명을 설치하여야 한다.

<예시>



- ② 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ③ 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통 안전시설이 집중 설치 되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.
- ④ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 알맞게 유도·조정한다.
- ⑤ 조명시설의 예시는 다음과 같다.



제77조 (야간조명 강화)

- ① 야간보행등을 개성있게 설계하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 주요 교차부의 보차도경계석은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 인식할 수 있도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 보행자도로 및 차도측은 보행등겸 벤치, 볼라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게·편익을 도모한다.
- ③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ④ 가로등 유형 및 종류는 다음과 같다.

유형	시설종류	간선도로			보조간선			집분산도로			국지도로
		A	B	C	A	B	C	A	B	C	
가로등	Single Arm	●	●	⊙	●	●	⊙	●	⊙	⊙	⊙
	Double Arm	●	⊙	⊙	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	
	Hi-Mast	●	⊙	●	●	-	-	-	-	-	
보행등	광장등	⊙	⊙	-	⊙	-	-	-	-	-	
	장식등	●	●	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	⊙	-	
	보행등	●	●	⊙	●	●	⊙	●	⊙	⊙	
	녹지등	⊙	⊙	-	⊙	-	-	-	-	-	

주) ● : 필히 설치, ⊙ : 필요시 설치

A : 상업지역 주변, B : 주요시설 주변, C : 경계 및 기타지역

제8절 기타사항

제78조 (공급처리시설)

- ① 상수도, 하수도 등 공급처리시설 설치시 『인천시 상·하수도 정비기본계획』 등 상위계획 및 관련 규정에 적합하게 설치함을 원칙으로 한다.
- ② 우·오수처리계획은 상위계획 및 관련규정에 의거 분류식으로 설치토록 한다.
- ③ 장래 간선기능을 갖는 공공하수도 설치시 도시계획시설로 결정(또는 중복결정)하여 공공시설로서의 기능을 갖도록 한다.

제79조 (지상부 주차장의 조성)

지상부 주차장의 경우 투수가 될 수 있는 잔디주차장 등 친환경적 주차장으로 조성토록 권장한다.

제80조 (공공시설의 옥상녹화)

대형건축 공공시설에 대해서는 냉난방효과 및 에너지 절감, 쉼터제공, 생태네트워크 연결을 위하여 옥상녹화를 권장한다.

제81조 (공공시설의 태양광발전)

대형건축 공공시설에 대해서는 냉난방효과 및 에너지 절감 및 이산화탄소 발생을 저감하기 위하여 태양광 발전을 권장하며 이에 대한 사항은 건축 시 서구청 관련실과의 협의를 득하여야 한다.

제82조 (공공청사의 공공보행통로) “삭제”

제83조 (담장 또는 울타리)

공공시설 설치시 웬스 설치를 지양하고 주변경관에 어울리는 생울타리 설치를 권장한다.

제84조 (생태면적률)

- ① “생태면적률 적용지침(환경부)”을 준용하고, 생태면적률 적용지침에 의한 다양한 기법을 활용하여 단지를 조성하여야 한다.
- ② 용지별 생태면적률은 아래 표에 명기된 비율이상 확보하여야 한다.
- ③ 생태면적률의 산출은 제곱미터당 가중치를 바탕으로 다음과 같은 공식에 의해 산출한다.
 - 산식 : 생태면적률 = $(\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치})) \div \text{대지면적} \times 100$

<생태면적률 적용 분류표>

구 분	적 용	비 고
공공건물	30% 이상	• 소방서 등 공공시설물에 옥상녹화 등 생태면적률 30%이상 조성
주차장(주차전용건축물)	-	• 주차전용건축물은 건폐율 90%임을 감안하여 생태면적률 적용 안함
기타 (최소 행정목표)	생태면적률 20~30% 이상(권장)	

<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 기능 	<ul style="list-style-type: none"> 자연지반에 자생한 녹지 자연지반과 연속성을 가지는 절·성토 지반에 조성된 녹지
 수공간 (투수기능)	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 일부분 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 사고석 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

* 투수성포장면에 대한 재정의 : 우수유출과 포장재질간의 상관관계 연구에 따르면, 경사도 3%이하 일 때를 기준으로 하여 투수성포장과 불투수성포장의 우수침투율이 유효한 것으로 분석되었으므로 투수성포장이라 하더라도 포장면의 경사도가 3%를 초과하는 경우는 불투수성포장으로 본다.

4 지구단위계획의 운용

제1장 지구단위계획의 운용에 관한사항

제85조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 및 시행지침의 적용)

기존 건축물의 증축·재축·대수선·용도변경 및 리모델링으로 건축허가(사업계획승인) 등이 처리되는 경우 등에 관한 지구단위계획 및 운영지침의 적용은 다음과 같이 한다.

1. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해부분에 대하여, 본 지구단위계획 및 시행지침을 적용하여야 한다.
2. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 운영지침 중 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항을 적용하여야 한다.
3. 용도변경의 경우 용도를 변경하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다.

제86조 (설계도서 작성)

지구단위계획구역 내에서 공공부문과 관련하여 시설을 조성하고자 하는자는 지구단위계획의 공공부문 지침 및 교통개선계획을 기초로 하여 면밀한 여건분석과 계획, 설계 등의 상세도서를 작성 후 집행하여야 한다.

제87조 (지침의 운용 및 조정)

- ① 본 지침상에 예시된 사항이라도 향후 추가적인 별도의 부문별 계획설계, 지구별 설계 등 상세설계(현상설계 포함)가 추진되어 본 지구단위계획 지침을 더욱 구체화하거나 또는 조정 보완이 필요할 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 반영·조정할 수 있다.
- ② 다음 각 호의 1에 해당하여 허가권자가 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위 계획의 기본구상을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.
 1. 당해 구역내 대규모 건축물의 『교통영향평가』 및 기타 교통관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
 2. 현상설계를 통하여 설계안을 선정하는 경우
 3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성 할 수 있는 보다 나은 착상으로서 사전 심의를 득할 경우
 4. 당해 대지조성 여건상 부득이하다고 인정하는 경우