새만금 스마트 수변도시 조성사업

지구단위계획 시행지침 변경(3차)

2025. 11

새만금개발청

목 차

제1편 총 론

제1장 총칙 ····· / 1
제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항 ····· / 16

제2편 용지별 시행지침

제1장 단독주택용지 ····· / 18
제2장 공동주택용지 ····· / 26
제3장 근린생활시설용지 ····· / 34
제4장 주상복합용지 ····· / 39
제5장 상업시설용지 ····· / 45
제6장 업무시설용지 ····· / 56
제7장 기업복합용지 ····· / 65
제8장 창의복합용지 ····· / 70
제9장 문화복합용지 ····· / 76
제10장 메디컬센터용지 ····· / 81
제11장 숙박시설용지 ····· / 86
제12장 선도복합개발용지 ····· / 91
제13장 공공 및 기타시설용지 ····· / 93

제3편 경관 및 공공부문 시행지침

제1장 경관기본구상 ····· / 106
제2장 경관구조 설정 및 구상 ····· / 108
제3장 입체적 도시공간구조 기본구상 ····· / 112
제4장 건축물 경관계획 ····· / 113
제5장 가로 경관 ····· / 136
제6장 공원·녹지 경관 ····· / 141
제7장 색채 계획 ····· / 148
제8장 야간 경관 ····· / 154
제9장 공공시설물 ····· / 159
제10장 옥외 광고물 ····· / 167

제4편 환경부문 시행지침

제1장 생태환경도시 ····· / 172
제2장 제로에너지도시 ····· / 179
제3장 안전도시 ····· / 183
제4장 무장애도시 ····· / 193

제5편 특별계획구역 시행지침

제1장 일반지침 ····· / 196
제2장 특별계획구역1,2,3 시행지침 ····· / 199

제 1 편 총 론

제 1 편 총 론

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목 적)

본 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의하여 작성되는 "새만금 스마트 수변도시 지구단위계획"(이하 "지구단위계획"이라 한다.)에서 제시한 용도지역 · 지구, 도시계획시설, 건축물의 규모 · 용도 · 밀도 · 형태 및 공간 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정도서에 표시된 내용을 설명하고, 결정도서에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

본 지구단위계획의 시행지침은 새만금 스마트 수변도시 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 등)와 지구단위계획 결정도 및 시행지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성)

본 지구단위계획의 시행지침은 제1편 총론, 제2편 용지별 시행지침, 제3편 경관 및 공공부문 시행지침, 제4편 환경부문 시행지침, 제5편 특별계획구역 시행지침으로 구성한다.

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향평가, 재해영향평가, 교육환경평가, 에너지사용계획 등에 의한 통합개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」(시행령, 시행규칙, 지침을 포함한다. 이하 "새만금사업법령"이라 한다.) 및 관련법규에 규정된 사항은 그에 따른다.

② 본 지침의 일부 규제내용이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 기존의 법, 시행령, 시행규칙과 전라북도, 지자체 관련조례 등 상위규정의 내용이 서로 다른 경우에는 「새만금사업법」을 우선 적용하고 그 이외에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

③ 시행지침의 내용은 규제 및 권장사항으로 나누어진다. 이 중 "규제사항"은 반드시 지켜야하는 사항이고, "권장사항"은 강제성은 없으나 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며, 본 지침에서 제시하는 "예시도"와 "위치도"는 지침의 이해를 돕고, 지침의 목표나 방향을 가시화 하거나, 그 위치를 표기한 것이다.

④ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

⑤ 본 지구단위계획의 내용은 향후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적합 하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

제 5 조 (공통사항에 관한 용어의 정의)

① "지구단위계획구역"이라 함은 지구단위계획이 수립되어 적용되는 지역적 범위를 말한다.

- "지구단위계획구역"의 도면표시 : 

② "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 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

- "특별계획구역"의 도면표시 : 

③ "특별계획(가능)구역"이라 함은 지구단위계획구역 중에서 특별계획구역으로 지정할 필요성은 있으나 향후 공모 등을 통한 사업 추진계획 마련에 따라 특별계획구역으로 지정을 제안할 수 있는 구역을 말한다.

- "특별계획(가능)구역"의 도면표시 : 

④ "특화계획"이라 함은 지구단위계획구역 중에서 일단의 권역에 대해서 특화할 수 있는 계획요소를 도입하여 구체적인 개발방향을 제시한 계획을 말한다.

⑤ "용지"라 함은 개발계획에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음과 같이 규정한다.

1. "단독주택용지"라 함은 단독주택 등이 건설될 용지를 말하며 다음과 같이 구분한다.
   - "필지형 단독주택용지"라 함은 개별필지로 구분되어, 하나의 개발단위로 공급되는 획지분할형태의 주택건설용지로 지구단위계획에서 허용한 단독주택(일반형, 점포형)이 건설될 용지를 말한다.
   - "블록형 단독주택용지"라 함은 개별필지로 구분하지 아니하고 단독주택이나 집합형 단독주택이 건설될 수 있는 가구를 하나의 개발단위로 공급하거나 토지주에 의해 필지(=획지)단위로도 공급이 가능한 용지로 효율적인 관리와 주택건축이 가능하도록 계획된 주택건설용지를 말한다.
2. "공동주택용지"라 함은 아파트 등 공동주택이 건설될 용지를 말한다.
3. "상업시설용지"라 함은 수변도시 내 상업 및 복합기능 등을 증진하기 위하여 지구단위계획에서 허용한 시설이 입지할 수 있는 용지를 말한다.
4. "주상복합용지"라 함은 공동주택과 주거용도 외의 용도가 복합된 건축물 등을 허용하는 용지를 말한다.
5. "창의복합용지"라 함은 수변특화복합용지 인근 기능의 연계도모를 위해 주거·산업·문화관광등의 용도가 복합된 건축물등 지구단위계획에서 허용한 시설이 입지할 수 있는 용지를 말한다.

6. “문화복합용지”라 함은 문화 및 관련 복합시설의 용도가 복합된 건축물 등을 허용하는 용지를 말한다.
7. “숙박시설용지”라 함은 기업복합용지 인근에 도심형 숙박 등의 도입을 위해 상업용지 내에 지구단위계획에서 허용한 시설이 입지할 수 있는 용지를 말한다.
8. “업무시설용지”라 함은 수변도시 내 업무 및 복합기능 등을 증진하기 위하여 지구단위계획에서 허용한 시설이 입지할 수 있는 용지를 말한다.
9. “기업복합용지”라 함은 첨단산업, 지식기반산업 등의 기능 증진을 위하여 지구단위계획에서 허용한 시설이 입지할 수 있는 용지를 말한다.
10. “선도복합개발용지”라 함은 주거, 상업, 업무, 산업 등의 기능 증진과 복합개발 유도를 위하여 ②항에 따른 특별계획구역으로 결정된 지역으로 본 지구단위계획에서 정한 계획기준 내에서 세부개발계획 등의 수립을 통해 지구단위계획으로 수용 결정되는 용지를 말한다.
11. “공공시설 및 기타시설용지”는 제1호 내지 제11호에 해당되지 아니한 용지를 말한다.

제 6 조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

① “가구(Block)”라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말하며, 지구단위계획에서 설정한 가구번호에 의해 설정한 가구단위를 말한다.

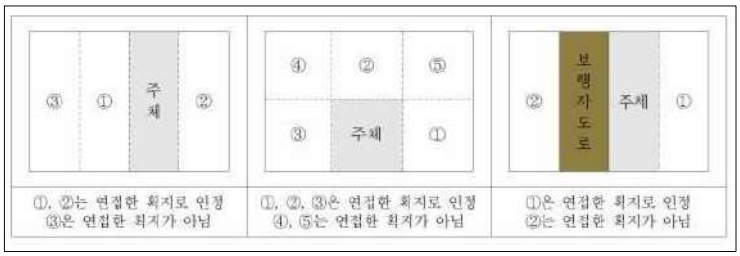
② “획지”라 함은 건축이 가능한 토지로서 원칙적으로 개별 개발단위를 말한다.

③ “획지분할”이라 함은 획지분할가능선에 따라 하나의 획지를 분할하는 것을 말한다.

- “획지분할가능선”이란 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.
- “획지분할가능선”의 도면표시 : ------

④ “획지합병”이라 함은 연접한 2개의 획지를 하나의 획지로 통합하는 것을 말한다.

⑤ “연접한 획지”라 함은 합병의 주체가 되는 획지와 그와 연접한 획지를 더한 2개 이상의 획지를 말하며, 그 기준은 [그림1-1-1] 연접한 획지 예시에 따른다.



〈그림 I -1-1〉 연접한 획지 예시

제 7 조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

① “허용용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」을 준용하는 범위 내에서 지구단위계획으로 정한 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.

② “권장용도”라 함은 도시기능의 효율화를 위해 또는 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.

③ “불허용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」등 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획에 의하여 해당 획지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.

④ “건축물의 주용도”라 함은 별도의 지침이 있는 경우를 제외하고, 건축연면적의 50%를 초과하여 사용하는 용도를 말한다.

⑤ “건축물의 부수용도”라 함은 건축물의 주용도 이외의 용도를 말한다.

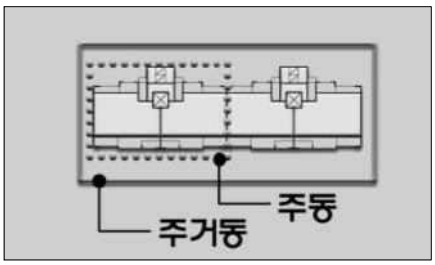
⑥ “점포형 단독주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 등의 용도로 사용하는 주택으로서 주거 이외의 용도로 사용되는 부분에 대해서는 다음과 같이 규정한다.

1. 위치 : 지상1층 또는 지하1층에 한한다. (지하층은 주거 및 교육용도로 사용할 수 없음)
2. 규모 : 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다.

⑦ “주거동”이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.

⑧ “주동”이라 함은 공동주택용지에 동일 코아를 사용하는 세대들로 이루어진 독립된 공동주택을 말한다.

⑨ “근린생활시설 등”이라 함은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제50조에서 정의된 용어를 말한다.



〈그림 I-1-2〉 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도

⑩ “부대복리시설 등”이라 함은 「주택법」 제2조에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.

제 8 조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

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

② “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계)의 비율을 말한다.

③ “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 지상연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.

④ “최고높이(층수)”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이(층수) 이하로 건축하여야 하는 높이(층수)를 말한다.

⑤ “최저높이(층수)”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이(층수) 이상으로 건축하여야 하는 높이(층수)를 말한다.

제 9 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 용어의 정의)

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

- “건축한계선”의 도면표시 : 

② “건축지정선”이라 함은 가로경관이 연속적인 형태를 유지하거나 건축물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우에 지정한 선으로서, 그 길이의 2/3 이상이 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 다음 각 호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

1. 통로기능의 필로티구조 부분
2. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분

- “건축지정선”의 도면표시 : 

③ “지하1층 벽면지정선”이라 함은 수변도시의 북측 호소와 남측 호소사이에 면한 수변특화복합용지 내 건축물에 해당하는 지정선으로 수로와 접한 해당 지하1층 외벽면이 벽면지정선 길이의 2/3 이상 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다.

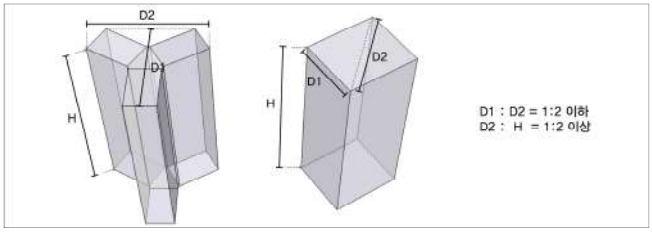
- “지하1층 벽면지정선(수로층/B1F)”의 도면표시 : 

④ 탑상형 배치구간

1. 스카이라인의 리듬감 및 도시공간의 인지성, 상징성, 개방감 등이 필요한 지역에 탑상형 배치구간을 지정한다. 주로 지구 내 공원변으로 지정하여 공원으로의 개방감을 확보한다.
2. “탑상형 배치구간”이라 함은 해당 블록에 지정된 최고층수의 5개층 이하의 범위 내에서(예, 최고층수가 25층인 경우 20층~25층) 구간 내 배치되는 아파트 연면적의 2/3 이상을 ‘탑상형 아파트’로 배치하여야 하는 구간을 말한다.

- “탑상형 배치구간”의 도면표시 : 

3. “탑상형 아파트”라 함은 주거동을 수평 투영하였을 경우에 평면상 최단길이와 최장길이의 비례가 1 : 2 이하이거나, 평면상 최장길이와 건축물 높이의 비례가 1 : 2 이상인 아파트를 말한다.



〈그림 Ⅰ-1-3〉 탑상형 아파트의 정의

⑤ “저층 배치구간”이라 함은 주변 용도와의 조화, 학교경관 보호, 공원경관과의 조화, 통경축의 형성 등을 위하여 저층으로 배치하는 구간을 말한다.

- “저층배치구간(8층이하)”의 도면표시 :

⑥ 직각 배치구간

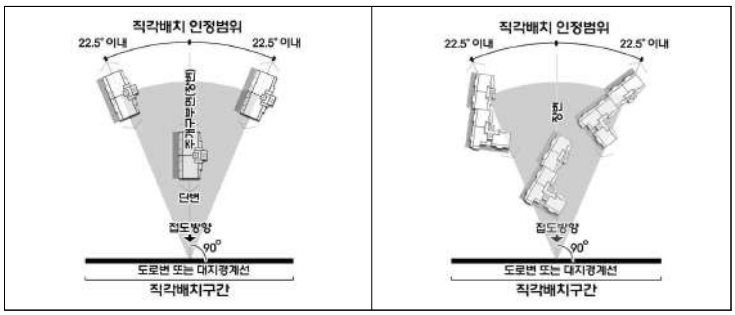
1. “직각 배치구간”이라 함은 도로변 차량소음 등의 환경영향 및 프라이버시 침해를 최소화하기 위해 개구부면을 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치하는 구간을 말한다.

- “직각배치구간”의 도면표시 :

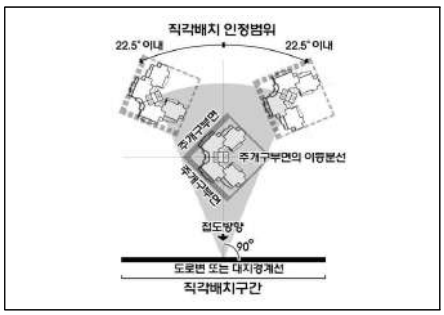
2. “직각배치”라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의한다.

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

나. 원형 또는 정방형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주동의 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해 ± 22.5° 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.



〈그림 Ⅰ-1-4〉 판상형, 타원형 및 절곡형 예시도



〈그림 Ⅰ-1-5〉 원형, 정방형 예시도

3. 대지형상이나 건축물 배치 등으로 직각을 준수하지 못할 경우 주택건설사업자가 별도의 소음예측 등 소음저감대책을 수립하여 주택건설사업계획 승인권자와 협의한 경우에는 기준을 준수한 것으로 본다.

⑦ 부대복리시설 배치구간

1. “부대복리시설 배치구간”이라 함은 커뮤니티의 활성화를 위해 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대복리시설 또는 비주거용도를 배치하도록 권장하는 구간을 말한다.

- “부대복리시설배치구간”의 도면표시 :

2. 가로공간 활성화 및 휴먼스케일의 가로경관 연출을 유도하기 위해 2층 이하로 건축하되 연도형 아케이드 구조를 설치하는 것을 권장하며, 주거동 하부에 복합하여 설치할 수 있다.

⑧ “랜드마크타워 배치구간”이라 함은 상징성과 인지성을 극대화할 필요가 있는 지역에 랜드마크타워를 배치하는 구간을 말한다.

- 랜드마크타워 : 주요 경관조망점에서 조망시 상징적 이미지를 표현할 수 있는 경관계획 개념으로 높이, 형태, 입면, 재료, 조명 등을 특화한 건축물
- “랜드마크타워 배치구간”의 도면표시 :

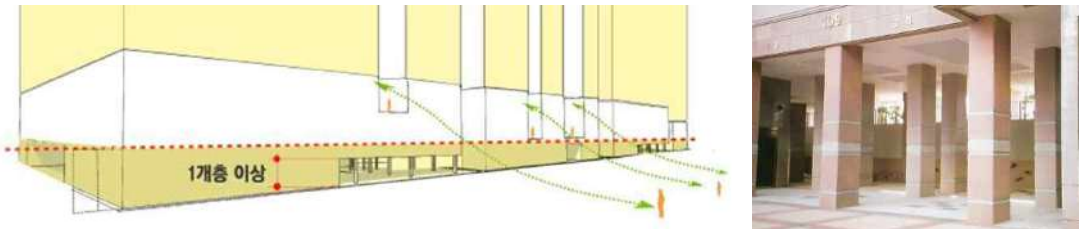
⑨ “통경구간”이라 함은 주요 조망요소로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간을 말한다.

- 지하주차장 램프, 높이 3m 이하의 조형물, 보행자의 휴식을 위한 벤치 및 휴게시설, 입체공공보행통로, 공동주택용지의 2층 이하 부대복리시설의 설치는 예외로 한다.
- “통경구간”의 도면표시 :

제 10 조 (건축물의 형태 및 색채에 관한 용어의 정의)

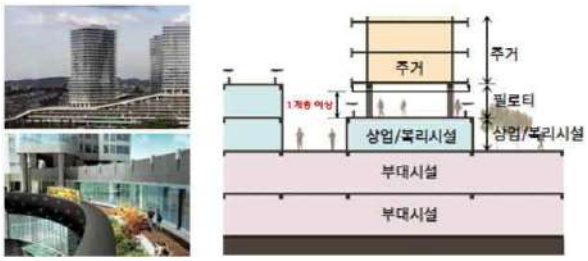
① “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구가 설치되는 면을 말한다.

② “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 1개 층 이상이어야 한다.



〈그림 1-1-6〉 필로티 조성예시도

③ “수직적 매스분리”라 함은 필로티를 통하여 주거시설과 비주거시설을 이격하는 것을 말한다. 필로티의 천정고 유효높이 1개층 이상을 확보한다. 다만 수직동선에 필요한 시설(엘리베이터 홀, 계단실 등)은 설치할 수 있다.



〈그림 Ⅰ-1-7〉 수직적 매스분리 예시도

④ “투시형 셔터”라 함은 전체의 2/3 이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.

⑤ “주조색”이라 함은 건축물 외벽면 중 유리창 부분을 제외하고 가장 넓은 면적을 차지하는 색을 뜻한다.

⑥ “보조색”이라 함은 주조색을 보완하면서 구체적으로 나타내는 색을 의미한다.

⑦ “강조색”이라 함은 가장 적은 면적으로 효과를 극대화하면서 상징적인 역할을 하는 색을 뜻한다.

제 11 조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

① “전면공지”라 함은 건축선(건축한계선, 건축지정선) 지정으로 도로의 경계선과 그에 면한 건축물 외벽면 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. 이때, 전면공지는 공간의 성격에 따라 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 조성한다.

1. “보도 연접형 전면공지”라 함은 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.

2. “차도 연접형 전면공지”라 함은 보도가 없는 도로와 접한 전면공지로서 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성한 전면공지를 말한다.

② “전면공지 조성기준 및 방법” 은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 자유로운 통행의 보장

가. 전면공지에는 주 · 정차 금지(차량진출입 등 허용), 공작물, 담장, 계단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 ‘보행지장물’ 을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형 및 현장 여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.

나. 보행활성화를 위한 가로의 전면공지의 경우 영업시간 내에 한하여 예시도와 같이 일부 또는 전부에 영업을 위한 시설을 설치할 수 있다. 다만, 영업을 위한 시설은 이동 가능한 시설이어야 한다.



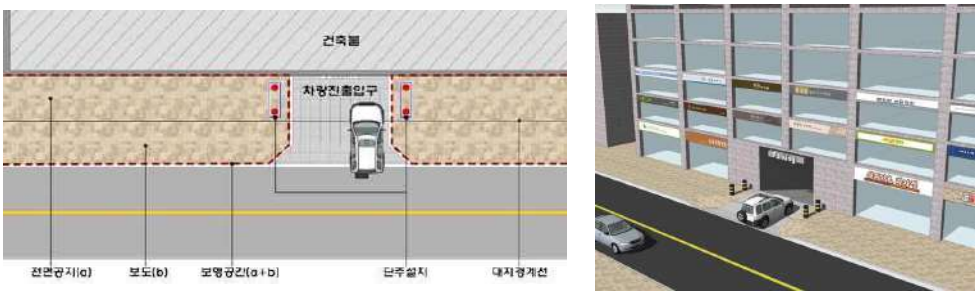
〈그림 Ⅰ-1-8〉 전면공지 조성예시도

2. 경계부 처리

가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면 공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다.

나. 주차출입구가 설치될 경우, 보행공간으로 차량출입 및 주차가 불가능하도록 주차출입구와의 경계부에 단주 등을 설치한다. 다만, 보행에 지장을 주지 않도록 한다.

다. 보도 연접형 전면공지에는 담장, 이용자에게 불쾌감을 주는 설비시설 등의 보행지장물을 설치할 수 없다.



〈그림 Ⅰ-1-9〉 전면공지 단주설치 예시도

3. 포장

보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

③ “공개공지”라 함은 「건축법」 제43조 및 동법 시행령 제27조의2에서 정하는 바와 같이 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말하며, 배치할 경우 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

- “공개공지”의 도면표시 : (규제) / (권장)

④ “공개공지 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳의 배치를 원칙으로 하며, 아래에 제시된 순으로 대지의 조건에 따라 배치한다.

   가. 교차로 가각부, 교차로가 2 이상 일 때 가장 넓은 교차로 가각부에 배치

   나. 2개 이상의 도로에 접한 경우, 가장 넓은 도로에 면한 부분에 배치

   다. 1개의 도로와 접한 경우, 도로에 면한 부분에 배치

2. 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우, 인접 공개공지와 연계토록 배치한다.

3. 진입부의 설치

   가. 전면도로에 면한 길이의 2분의 1 이상 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.

   나. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하게 높이 차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 한다.

4. 기타 세부설치기준은 「새만금개발청 건축기준」에 따라 조성하여야 한다.

제 12 조 (교통처리 및 동선에 관한 용어의 정의)

① "전면도로"라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

② "차량출입 불허구간"이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

- "차량출입 불허구간"의 도면표시 : 

③ "보행자전용도로"라 함은 차량의 통행이 허용되지 않고 보행자의 안전 및 편리성등을 확보하기 위하여 보행자들이 전적으로 사용하는 도로를 말한다.

④ "공공보행통로"라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다. 다만, 5호 내지 8호의 경우 건축물 필로티구간의 경우는 예외로 할 수 있다.

1. 공공보행통로의 위치는 지침도상의 위치를 기급적 준수하도록 권장하며, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 10M 이내에서 변경 가능하다, 건축물의 배치 등을 고려하여 자유곡선형도 가능하나, 동선이 길어지지 않도록 조성하여야 한다.
2. 공공보행통로와 도로(단지내도로포함)가 교차하는 곳은 '보행우선구조'로 조성한다.
3. 공공보행통로에는 '보행지장물'을 설치해서는 아니된다.
4. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 이때, 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.

5. 일정 폭의 곧은 길보다는 노폭 및 포장재, 가로시설, 배식 등의 변화를 주어 계획되어야 한다.
6. 공공보행통로공간 조성시 가급적 인공재료는 배제하고 자연소재를 사용한다.
7. 포장재는 투수성이 높은 재료를 사용하여야 하며 단지내 통경축, 보행네트워크 등과 연계된 연결녹지체계를 구성하도록 한다.
8. 공공보행통로의 식재는 연접한 통경축상의 식재공간과 연속성을 갖도록하며 인접 공원녹지, 하천, 산림 등과의 생태적 연속성을 고려하여야 한다. 다만, 경관의 다양성을 위해 다양한 식재 및 구조를 할 수 있다.

- "공공보행통로"의 도면표시 :



단지내도로 연결형	건축물 연결형

〈그림 Ⅰ-1-10〉 공공보행통로 예시

⑤ "입체공공보행통로(공중 및 지하)"라 함은 '건축물과 건축물 사이' 또는 '보행로와 차도의 교차구간의 공중이나 지하'에 설치되어 일반인이 차량과 보행의 직접교차 없이 이용할 수 있는 보행통로를 말한다.

1. 건축물 내·외에 입체공공보행통로가 지정되면 인접한 건물간에는 같은 높이(단, 대지여건 및 계획의 특성상 같은 높이로 연결이 곤란할 경우, 허용오차는 3미터 이내이며, 반드시 장애인을 위한 시설을 설치하여야 한다)로 연결되어야 하며, 조성 후 일반인의 보행에 항시 이용될 수 있도록 개방되어야 한다.
2. 조성 후 일반인의 보행에 항시 이용될 수 있도록 개방되어야 한다. 단, 건축물과 건축물 사이의 입체공공보행통로는 건축물의 개방시간에만 개방하여도 무방하다.
3. 도로 및 공공공지 상부를 이용하여 건축물간 입체공공보행통로 설치는 점용허가를 얻어야 한다.

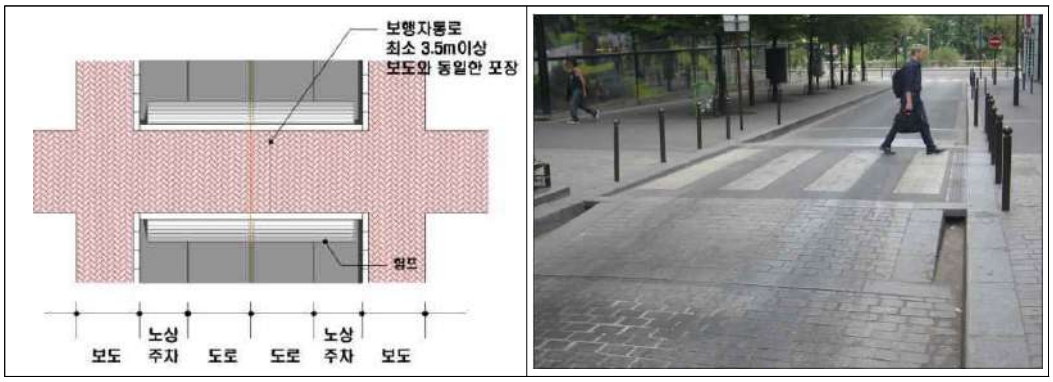
- "입체공공보행통로"의 도면표시 :

⑥ "보행지장물"이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설들을 말한다.

⑦ "보행우선구조"라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 '보행자우선구간'이라 한다)의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.

1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.

2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.



〈그림 Ⅰ-1-11〉 보행자 우선구조 예시

⑧ “생활가로”라 함은 지역주민들의 일상생활에 중심이 되는 도로로서 통학/통근 및 생활편익 위주의 기능뿐만 아니라, 지역공동체의 동질성 형성을 위한 문화활동 기능도 제공되는 도로를 말한다.

제 13 조 (빗물이용시설)

공공청사 등의 주요 공공시설은 빗물이용시설을 설치하여야 하며 살수용수, 조경용수 등으로 활용한다.

제 14 조 (생태면적률)

① “생태면적률은 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 공간계획 차원에서 정량적으로 평가할 수 있는 지표로서, 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환 기능을 가진 토양 면적비를 말한다.

$$\text{생태면적률} = \frac{\text{자연순환 기능 면적}}{\text{전체 대상지 면적}} = \frac{\Sigma(\text{공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$$

② 생태면적률의 적용방법은「생태면적률 적용지침(환경부)」을 준용하고, 생태면적률 적용지침에 의한 다양한 기법을 활용하여 조성하여야 한다.

③ 생태면적률은 환경영향평가에 명기된 비율이상 확보하여야 한다. 단, 생태면적률이 명기되지 않은 용지라도 도시의 생태적 건전성 확보를 위하여 생태적 기능 및 자연순환기능이 있는 토양을 확보할 것을 권장한다.

제 15 조 (자연재해 저감)

① 강풍 및 지진 등에 대한 안전성을 확보하기 위해 「건축법」 시행령 제32조 및 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 제56조 등 관계법령에 따라 내풍 및 내진설계를 하여야 한다.

② 건축물계획 시 강풍 · 빌딩풍 및 지진 등 자연재해를 고려하여 건축물의 배치 · 형태 · 높이를 계획하여야 하며 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.

1. 지붕 디자인은 외장 마감재 파손, 이탈 및 비산의 방지를 위해 건축물의 평지붕 및 경사지붕에 0.5m 이상의 파라펫 설치를 권장한다.

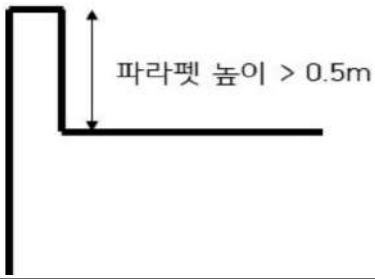
2. 지붕의 재료는 강풍, 지진등의 풍압이나 충격등에 떨어지지 않도록 반드시 고정하여 안전에 문제가 없도록 해야 한다.

3. 건축물의 벽면 디자인은 벽면 모서리부 발코니디자인 적용을 권장한다.





지붕 파라펫



파라펫 최소 높이



모서리 발코니 디자인

〈그림 Ⅰ-1-12〉 지붕 파라펫 및 모서리 발코니 디자인 예시

4. 건축물 모서리 디자인은 과다한 풍하중 · 풍진 등을 유발하는 각진 모서리 형상 대신 물러난 모서리, 이중 물러난 모서리 및 모따기 적용을 권장한다



물러난 모서리



모형예시



각진 모따기



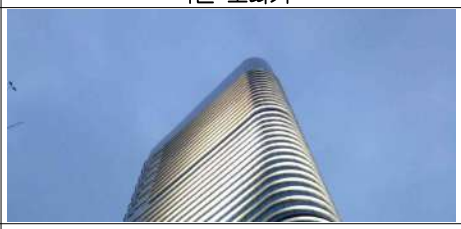
모형예시



이중 물러난 모서리



모형예시



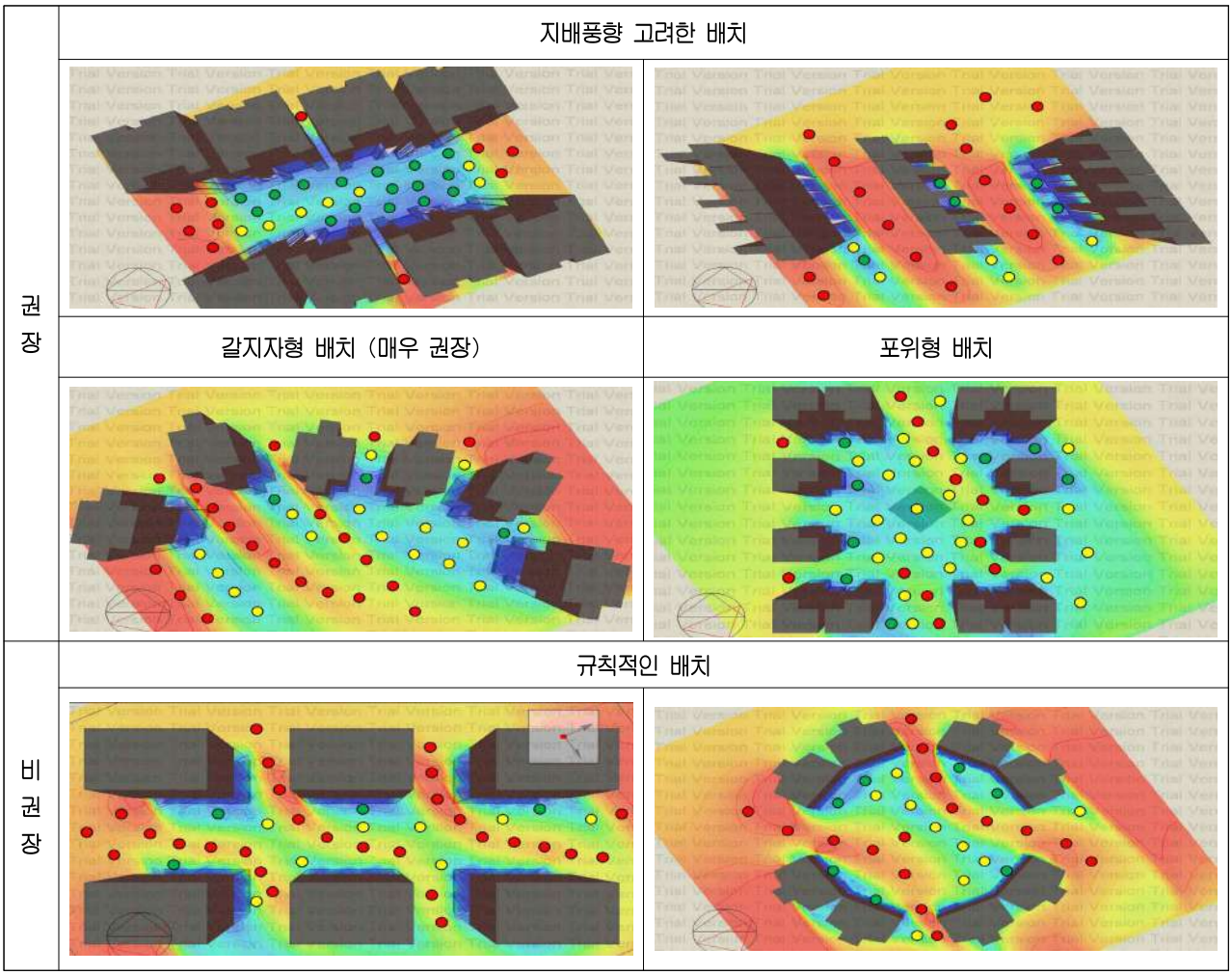
둥근 모따기



모형예시

〈그림 Ⅰ-1-13〉 건축물 내풍형상 예시 (모서리 디자인)

5. 건축물의 배치는 강풍이 빈번한 지역이기에 인위적인 바람길의 조성은 필요하지 않으며 빌딩풍 완화를 위해 건축물 정형 배치 대신 불규칙 · 갈지자형 건축물 배치(인동간격 장 · 단변 1배 이상)를 권장한다.



〈그림 Ⅰ-1-14〉 건축물 배치 형태 예시도

6. 건축물계획 시 강풍 · 빌딩풍 등에 따른 주변지역 및 지상에 영향을 끼칠 우려가 있는 경우 방풍설비를 조성하는 등 자연재해 저감 방재시설 설치를 권장한다.

7. 건축물계획 시 관계법령 및 규정에 강풍 · 빌딩풍 · 지진 등과 관련한 기준이 명확히 제시되지 않은 경우, 시뮬레이션 및 실험을 통해 안전한 건축물이 되도록 계획하여야 한다.

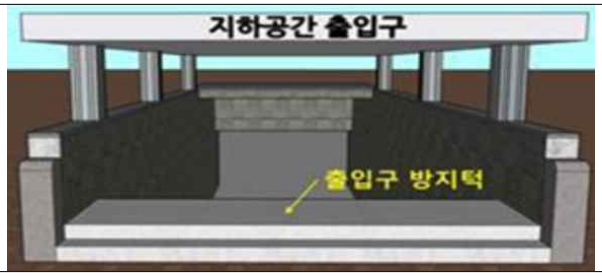
③ 옥외광고물은 강풍 및 지진 등의 풍압이나 충격 등에 떨어지거나 넘어지지 않도록 하는 등 안전에 문제가 없도록 계획한다.

④ 높이 5m이하의 캐노피구조물의 경우 내풍설계를 위한 풍속으로 43.8m/s를 적용토록 권장한다.

⑤ 본 지침에서 정한 내용 외에 바람재해 저감과 관련된 사항은 “새만금 스마트 수변도시 바람재해 대응 가이드라인(2022.11, 새만금개발공사)” 의 내용을 따른다.

⑥ 건축물의 지하부(지하공간)를 계획하는 지역은 건축물 인허가 시 “지하공간 침수 방지를 위한 수방기준(행정안전부)” 에 의거 지하부(지하공간)의 침수 방지를 위한 계획을 수립해야 하며, 수방기준에 대해 준공검사를 득해야 한다.

지하공간출입구 방지턱 예시도

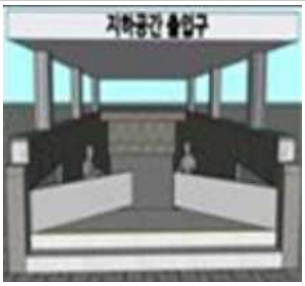


정면도



측면도

설치위치에 따른 물막이판 종류 예시도



여닫이식



탈착식

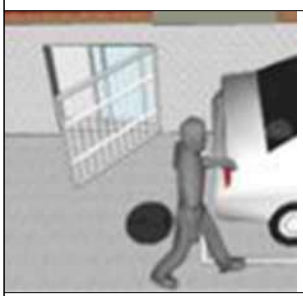


하강식

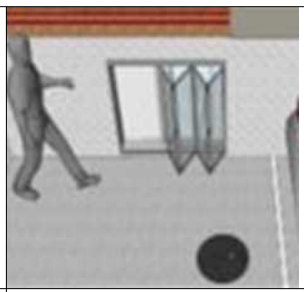


슬라이드식

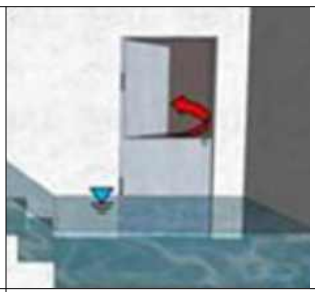
침수고립 방지시설 예시도



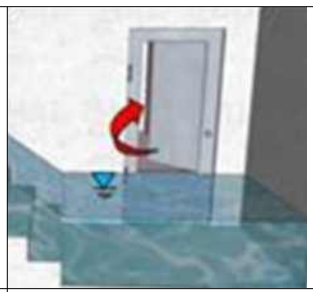
개방형 방법창
(슬라이드식)



개방형 방법창
(접이식)



침수고립 방지 출입문
(완전개방)



침수고립 방지 출입문
(부분개방)

〈그림 Ⅰ-1-15〉 지하공간 침수방지를 위한 계획예시도

제 16 조 (기타사항)

이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 1 조 (지구단위계획의 변경)

"새만금 스마트 수변도시 지구단위계획" 은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 변경하되 새만금청장이 도시계획을 수립하도록 하는 등의 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」에 의한 절차를 따른다.

제 2 조 (지구단위계획 지침의 운용)

① 지구단위계획 지침의 운용은 「새만금 도시계획기준」 및 「새만금 사업지역 개발지침」에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한다.

② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제 25조 제4항 제1호 내지 제9호, 제11호 내지 13호에 해당하는 변경은 경미한 변경사항으로 본다. 다만 향후 관계법령이 제정개정 또는 변경되는 경우 제정개정 또는 변경되는 법령을 적용한다.

제 3 조 (인허가 관련 도서)

① 지구단위계획구역 내 대지의 주택건설사업승인 또는 건축물의 건축허가 신청 시 다음 각 항의 내용이 표현된 도서를 주택건설사업승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
3. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 지침 등의 검토 서류
4. 기타 관련도서

② 제출도서의 축척은 다음과 같다.

1. 「건축법」, 「주택법」 등 관계법률에서 정하는 바에 따른다.
2. 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척 1/500 이상의 관련 도면을 첨부한다. 단, 건축물의 규모에 따라 승인권자(또는 허가권자)가 축척을 조정할 수 있다.

제 4 조 (행정사항)

본 지침은 고시일부터 효력을 발생한다.

제 2 편 용지별 시행지침

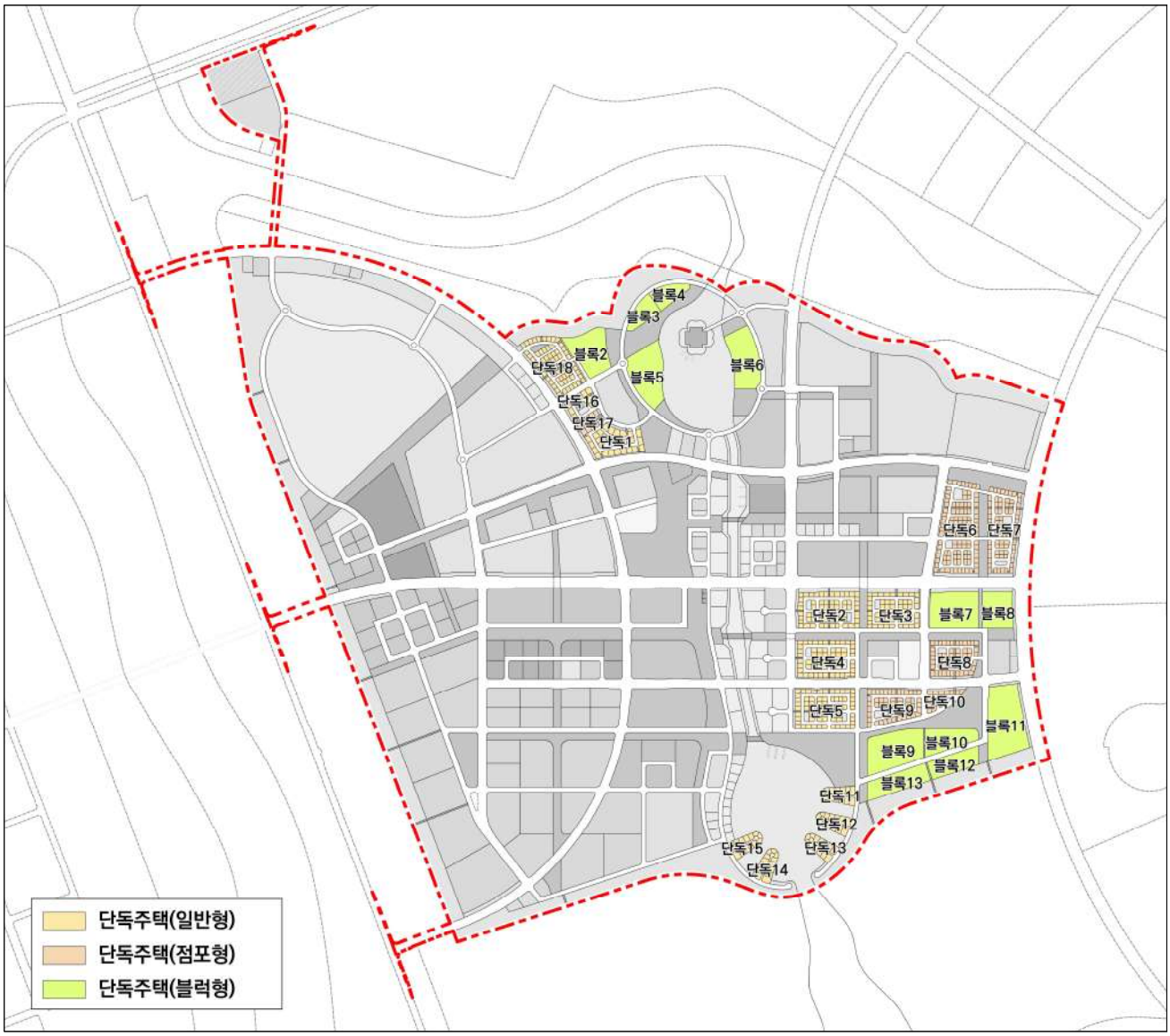
제 2 편 용지별 시행지침

제 1 장 단독주택용지

제 17 조 (가구 및 획지에 관한 사항)

① 단독주택용지의 위치는 〈그림 2-1-1〉과 같다.

② 모든 획지는 본 지구단위계획의 "가구 및 획지계획" 에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병을 할 수 없다. 다만, 단독주택(블럭형)에 한해 획지의 분할은 가능하다.



〈그림 2-1-1〉 단독주택용지 위치도

제 18 조 (건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항)

① 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 사항은 〈표 2-1-1~2〉의 내용과 "지구단위계획 결정도"에 따른다.

〈표 2-1-1〉 필지형 단독주택용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수

구분		계 획 내 용		
용도지역		제1종 전용주거지역	제1종 일반주거지역	
건축물 용도	도면표시	[일반형] 단독1~5, 11~16, 18	[점포형] 단독6~10	[점포형] 단독17
	허용용도	○「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 1. 단독주택(다중주택 제외)	○「건축법 시행령」 <별표 1>에 의한 다음의 용도 1. 단독주택(다중주택 제외) 3. 제1종 근린생활시설(안마원 제외) 4. 제2종 근린생활시설(가목, 나목, 마목, 사목, 차목 중 장의사, 파목 중 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 거목, 더목, 러목 제외)주) ※ 건축물 지하층은 주거 또는 교육용도로 사용할 수 없음	
			※근린생활시설은 지상층 연면적 합의 40% 이하이며 1층에 한함	※근린생활시설은 지상층 연면적 합의 50% 이하이며 1층에 한함
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도		
건폐율		○50% 이하	○50% 이하	
용적률		○100% 이하	○150% 이하	○100% 이하
높 이		○2층 이하	○3층 이하 (단, 1층 바닥면적의 50%이상을 필로티 구조로 하여 주차장 시설로 이용할 경우 해당층은 층수산정에서 제외)	○2층 이하
허용가구수		○2가구 이하	○7가구 이하	○2가구 이하

주) 가.공연장, 나.종교집회장, 마.총포판매소, 사.게임제공업소, 거.다중생활시설, 더.단란주점, 러.안마시술소 · 노래연습장

〈표 2-1-2〉 블록형 단독주택용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 가구수

구분		계 획 내 용
용도지역		제2종전용주거지역
건축물 용도	도면표시	블록2 ~ 13
	허용용도	○「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 1. 단독주택(다중주택, 다가구주택 제외) ※ 획지단위 (1획지=1필지) 분할 가능 ○『공공주택 업무처리지침』 제12조의7 제4항에 따른 단독형 집합주택
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
건폐율		○50% 이하
용적률		○100% 이하
높 이		○2층 이하 (공공주택 업무처리침에 따른 단독형 집합주택의 경우 3층 이하)
허용가구수		○<2-1-3>에 따름

② 블록형 단독주택용지의 수용세대수는 다음과 같다.

1. 블록 단위 수용세대수는 ‘〈표2-1-3〉 블록형 단독주택용지의 규모 및 세대수’를 초과할 수 없다.
2. 블록 단위 수용세대수가 30세대 이상인 경우에는 ‘주택법 제15조(사업계획의 승인)’ 규정에 의한 사업승인을 받아 건축하여야 한다.

〈표 2-1-3〉 블록형 단독주택용지의 규모 및 세대수

블록번호	대지면적 (㎡)	평균규모 (㎡)	허용세대수 (세대)	인구수(인)	비 고
합 계	250,895	-	506	1,033	-
블록2	22,272	500	45	92	제2종 전용주거지역
블록3	9,242	500	19	39	
블록4	9,056	500	19	39	
블록5	26,292	500	53	108	
블록6	24,279	500	49	100	
블록7	26,964	500	54	110	
블록8	16,909	500	34	70	
블록9	30,243	500	61	124	
블록10	16,254	500	33	67	
블록11	37,942	500	76	155	
블록12	13,975	500	28	57	
블록13	17,467	500	35	72	

③ “지구단위계획 결정도”에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용을 〈표 2-1-4〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고층수가 지정된 것으로 한다.

〈표 2-1-4〉 지침내용 도면 표시 예시도

블록			단독1	
용도		=	단독주택(일반형)	
용적률	최고높이		100% 이하	2층 이하
건폐율	최저높이		50% 이하	-

블록 : 단독1
용도 : 단독주택(일반형)
건폐율 : 50% 이하
용적률 : 100% 이하
최저높이(층수) : -
최고높이(층수) : 2층 이하

④ 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

제 19 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 단지 내부 도로를 따라 가로미관 증진 및 쾌적한 보행환경 조성을 고려하여 건축물을 배치하고, 주방향은 채광, 통풍, 일조권을 고려한다.

② 건축선(건축한계선, 건축지정선 등)의 위치는 지침도를 따르고, 지침도 상에 별도의 건축선이 지정되지 않은 경우에는 「새만금개발청 건축기준」 별표3(대지 안의 공지 기준)을 따른다.

제 20 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

① 외벽의 재료에 관한 사항은 다음과 같다.

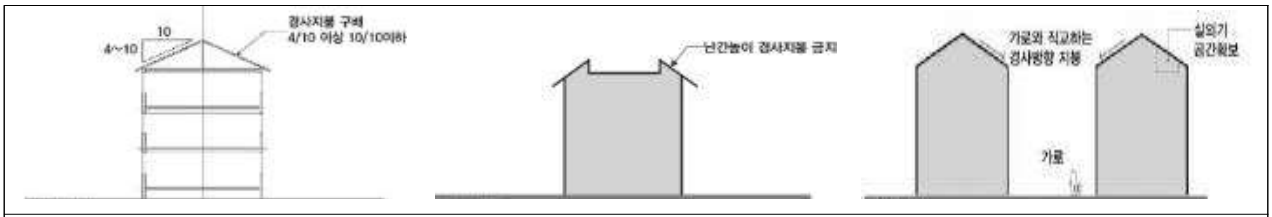
1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
2. 도로 또는 공원변에 면한 점포형 단독주택의 1층 전면부 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 설치하고, 셔터를 설치할 경우 투시형으로 설치하여야 한다.
3. 외벽의 재료 중 경량철골조의 샌드위치판넬과 컨테이너 등 이와 유사한 재료는 사용이 불가하다.

② 1층 바닥높이에 관한 사항은 다음과 같다.

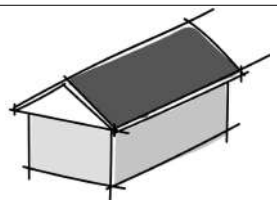
1. 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니되며, 1층 바닥 높이는 지형, 배수, 안전 등의 사유로 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로의 지반면보다 20㎝를 초과하지 않도록 하여야 한다.

③ 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 다음과 같다.

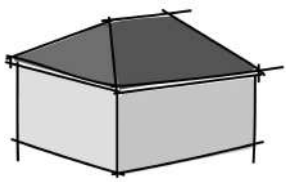
1. 단독주택 중 일반형 단독주택의 지붕은 평지붕, 경사(박공)지붕, 모임지붕, 방형지붕에 한하여 인접주택과의 경관상 조화를 고려하여 상호 조합하여 설치하고, 점포형 단독주택은 평지붕과 돔형지붕, 아치형지붕, 경사(박공)지붕, 방형지붕에 한하여 인접 주택과의 경관상 조화를 고려하여 상호 조합하여 설치한다.



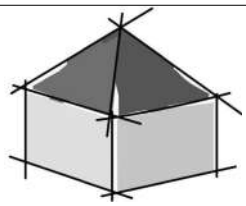
경사(박공)지붕 설치예시



경사(박공)지붕



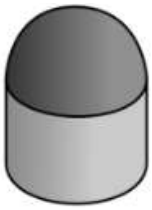
모임지붕



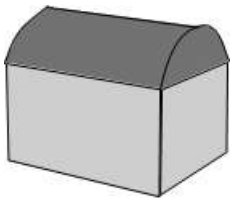
방형지붕



평지붕



돔형지붕



아치형지붕

〈그림 2-1-2〉 단독주택용지 내 지붕 형태 예시도 (상호 조합하여 설치)



〈그림 2-1-3〉 일반형 단독주택용지 내 지붕 예시도



〈그림 2-1-4〉 점포형 단독주택용지 내 지붕 예시도

2. 경사(박공)지붕의 경우에는 경사구배를 최소 4/10 이상에서 최대 8/10으로 하여 다양한 도시경관을 형성하되 난간높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지한다.

3. 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하며, 인접건물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적 (우수처리등) 조화를 이루도록 계획한다

4. 일반형 단독주택의 지붕형태별 수평투영면적은 다음의 비율을 따른다.

〈표 2-1-5〉 일반형 단독주택의 지붕 설치시 수평투영면적 비율

일반형 단독주택의 지붕 설치유형별 수평투영면적 비율				
합계	평지붕	경사(박공)지붕	모임지붕	방형지붕
100%	50%이하	50%이상		

5. 점포형 단독주택의 평지붕은 생태·친환경도시형성에 일조를 위해 테라스 혹은 정원의 개념으로 옥상녹화를 권장하며 지붕의 수평투영면적은 다음의 비율을 따른다

〈표 2-1-6〉 점포형 단독주택의 지붕 설치시 수평투영면적 비율

점포형 단독주택의 지붕 설치유형별 수평투영면적 비율					
합계	평지붕	돔형지붕	아치형지붕	사각지붕	경사(박공)지붕
100%	65%이하	20%이상	15%이하		

6. 단독주택의 옥상부에는 계단실, 물탱크, 첨탑등의 옥탑부로의 돌출은 원칙적으로 불허하나, 다만 점포형 단독주택의 경우 외부 돌출형태로 계획시에는 돔형지붕, 아치형지붕, 사각지붕, 경사지붕 지붕 내에 설치하여 공중 또는 외부에서 보이지 않도록 설치하거나 차폐하여 계획하도록 한다.

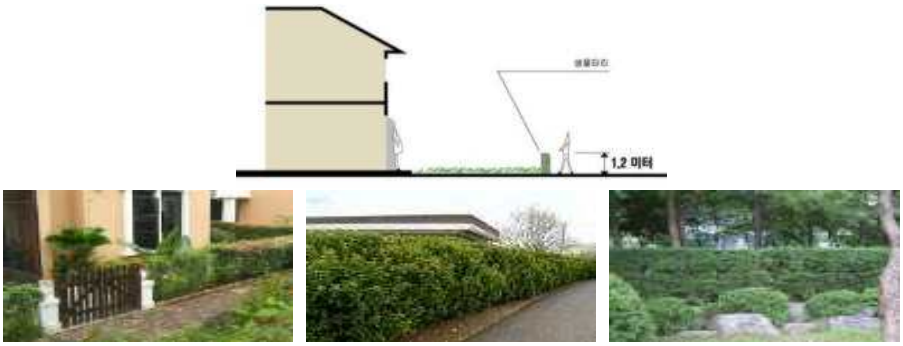
7. 실외기, 안테나 등 각종 설비는 공중 또는 외부에서 보이지 않도록 설치하거나 차폐하여 계획하도록 한다. 다만, 도시가스 배관은 외부노출을 허용한다.

④ 색채에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제7장”의 규정을 따른다.

⑤ 옥외광고물에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제10장”의 규정을 따른다.

⑥ 건축물의 담장 및 대문에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 담장이나 대문 설치시 높이는 1.2미터 이하로 한다.
2. 담장설치시 재료는 가로경관의 쾌적성과 안전성을 도모하기 위해서 생울타리, 자연재료 등 친환경 소재를 사용한다.



〈그림 2-1-5〉 생울타리 설치 예시도

제 21 조 (대지내 공지에 관한 사항)

① 대지내 공지에 관한 사항은 “시행지침 제1편 제11조”의 규정에 따라 조성한다.

제 22 조 (교통처리에 관한 사항)

① 대지 내 차량 진 · 출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량불입 불허구간으로 지정된 구간은 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다.
2. 차량의 출입구는 대지 당 1개소만을 허용하며, 인접 필지와의 공동출입구 설치를 권장한다.
3. 차량출입구는 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.
4. 차량출입 불허구간의 위치는 “지구단위계획 결정도”에 따른다.

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

1. 주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 「주차장법」 등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치하여야 한다.

2. 점포주택에 대한 주차대수 설치기준은 「주차장법」 등에 의한 근린생활시설의 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치한다.
3. 주차장은 주차효율성 및 활성화를 위하여 인접 필지와 면하는 지역에 서로 연계하여 설치하는 것을 권장하고, 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장한다.
4. 단독주택 내에는 주민이 공동으로 이용할 수 있는 주차장 외에 단독주택 필지별 주차장 확보 등 주차난을 해결할 수 있는 방안을 강구하여야 한다.

제 23 조 (신재생에너지에 관한 사항)

① 단독주택용지는 기후변화에 대응하여 "제로에너지 주택단지"를 구현함과 동시에 새로운 주거환경을 모색하기 위하여 건축물 에너지 효율 극대화 및 신재생에너지 적용을 권장하며, "시행지침 제4편 제1장 제2조 및 제6조"의 규정을 따른다.

② 건축물의 에너지 효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관하여 "시행지침 제4편 제2장"의 규정과 「녹색건축물 조성 지원법」 및 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」을 따른다.

제 24 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제1장"의 규정을 따른다.

제 25 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제2장"의 규정을 따른다.

제 26 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제3장"의 규정을 따른다.

제 27 조 (무장애도시에 관한 사항)

① 무장애도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제4장"의 규정을 따른다.

제 28 조 (블록형 단독주택용지에 관한 사항)

① 블록형 단독주택용지의 지침은 「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」에서 제시하는 기준 외에 다른 법률에 따른 「공공주택 업무처리지침 제12조의7 내지 제12조의9」의 기준을 준용한다. 단, 본 시행지침에서 별도로 언급하는 사항이 있을 경우는 그에 따른다.

② 블록형 단독주택용지는 생태주거단지로서 다음과 같은 계획이 포함하는 것을 권장한다.

1. 주변환경과 지형여건을 고려하고 인접 지역특성과 주거타겟팅 구상기반의 다양한 건축유형 및 부대시설 특화를 반영한 단지 배치

2. 자연환경과 주거기술을 접목시키고, 유실수 등의 조경을 통한 직접체험하고 느낄 수 있는 친환경 단지 조성
3. LID 기법 등 물순환 시스템 적용을 원칙으로 하고, 인접한 수공간과의 연계 및 조화가 이루어 질 수 있는 단지 조성
4. 생태환경 신기술을 활용하여 저탄소 녹색도시에 부합하는 계획 수립

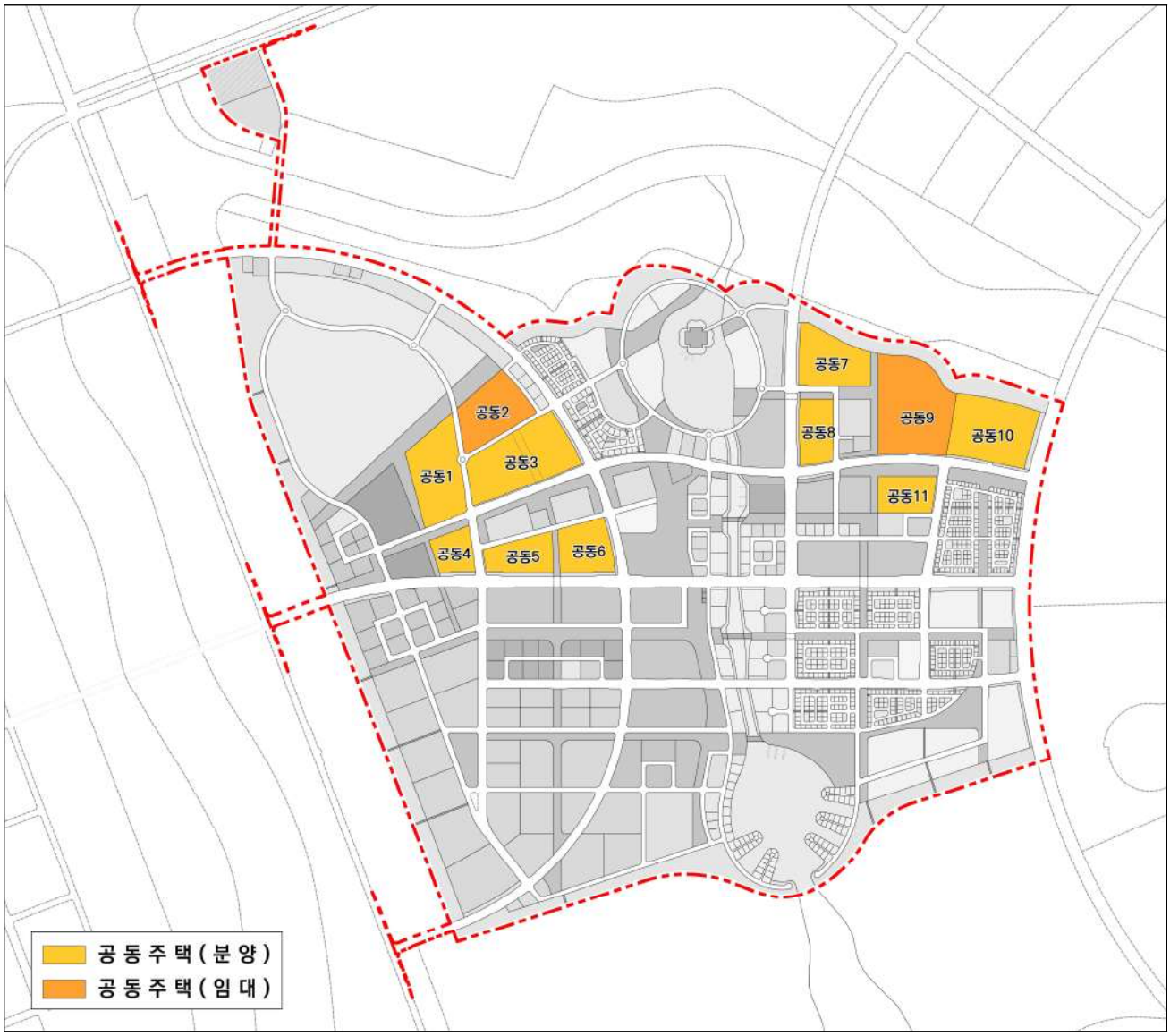
③ 대지 내 차량동선은 주민들 간의 커뮤니티 증진을 위한 접촉기회를 증대시킬 수 있도록 조성하고, 주차장의 경우도 개별주차 장보다는 공동주차장 위주로 조성하며, 이때 차량동선이 모이는 부분(또는 공동주차장 주변 등)에는 커뮤니티공간 조성을 권장한다.

제 2 장 공동주택용지

제 1 조 (가구 및 획지에 관한 사항)

① 공동주택용지의 위치는 〈그림 2-2-1〉과 같다.

② 공동주택용지의 획지는 본 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 가구단위로 하며, 모든 획지는 분할하거나 합병을 할 수 없다. 단, 「주택법」 제2조 제13호, 제14호 규정의 부대복리시설은 예외로 한다.



〈그림 2-2-1〉 공동주택용지 위치도

제 2 조 (건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항)

① 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 사항은 〈표 2-2-1〉의 내용과 "지구단위계획 결정도"에 따른다.

② 부대복리시설은 주민편익시설로서 「주택법」 제2조와 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다.

〈표 2-2-1〉 공동주택용지 건축물 용도

구분		계 획 내 용	
용도지역		제2종일반주거지역	
건축물 용도	도면표시	[분양형] 공동 1, 3~8, 10, 11	[임대형] 공동 2, 9
	허용용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 2. 공동주택 중 아파트 ○「주택법」 제2조, 「주택법 시행령」 제6조, 제7조에 의한 부대·복리시설 ※「주택법 시행령」 제7조의 복리시설 내 허용하는 시설 중 제1종근린생활시설의 안마원, 제2종 근린생활시설의 총포판매소, 게임 및 체험 관련 시설, 장의사, 옥외 설치골프연습장, 고시원업의 시설, 단란 주점, 안마시술소, 노래연습장은 불허함	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 2. 공동주택 중 아파트 ○「주택법」 제2조, 「주택법 시행령」 제6조, 제7조에 의한 부대·복리시설 ※「주택법 시행령」 제7조의 복리시설 내 허용하는 시설 중 제1종근린생활시설의 안마원, 제2종 근린생활시설의 총포판매소, 게임 및 체험 관련 시설, 장의사, 옥외 설치골프연습장, 고시원업의 시설, 단란 주점, 안마시술소, 노래연습장은 불허함
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도	○ 허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도

③ 각 필지별 주택유형(전용면적 기준임), 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도, 세대수는 〈표 2-2-2〉를 따르며, 계획세대수의 변경 등에 관한 사항은 「새만금사업지역 토지공급기준」을 따른다.

④ 공동주택용지의 주택유형별 면적은 주택유형별, 평균면적별 세대수를 산출하기 위한 면적이며, 각 주택유형 및 평균면적별 대지구분은 주택건설사업계획 승인내역에 따른다.

⑤ 공동주택용지의 평균규모는 세대수 및 용적률 산정을 위한 면적으로 주택건설사업계획 승인내역에 따른다.

⑥ 개발계획 승인 후 확정 측량에 따른 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

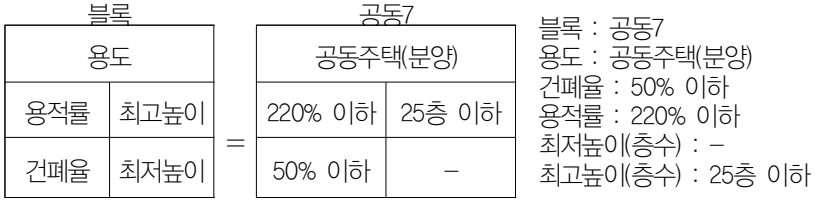
〈표 2-2-2〉 공동주택(아파트)의 주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이, 분양형태

구 분			면 적 (㎡)	세대수 (호)	수용인구 (인)	평균규모 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이 (층)	비고
합 계			639,956	14,499	28,847	-	-	-	-	-
공동주택(아파트)	공동1	60~85㎡	67,160	1,407	2,857	105	50	220	25층	분양
	공동2	60㎡이하	54,625	1,502	2,842	80	50	200	25층	임대
	공동3	60~85㎡	89,415	1,991	4,042	105	50	220	25층	분양
	공동4	60~85㎡	23,793	517	1,050	80	50	220	25층	분양
	공동5	85㎡초과	34,078	536	1,089	140	50	220	25층	분양
	공동6	85㎡초과	39,413	619	1,257	140	50	220	25층	분양
	공동7	60~85㎡	53,555	1,122	2,278	105	50	220	25층	분양
	공동8	60~85㎡	33,380	699	1,419	105	50	220	25층	분양
	공동9	60㎡이하	101,092	2,780	5,260	80	50	200	25층	임대
	공동10	60㎡이하	77,290	2,125	4,314	80	50	220	25층	분양
	공동11	60~85㎡	30,669	643	1,306	105	50	220	25층	분양
선도복합3 (특별계획구역3)		85㎡초과	35,486	558	1,133	140	50	220	25층	분양

※ 평균규모는 세대수 산정 기준이며, 주택건설 사업계획 승인내역에 따라 달라질 수 있음.

⑦ “지구단위계획 결정도”에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용을 〈표 2-2-3〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고층수가 지정된 것으로 한다. 다만, 확정측량시 대지면적 감소에 따른 초과분은 충족한 것으로 본다.

〈표 2-2-3〉 지침내용 도면 표시 예시도



⑧ 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

제 3 조 (건축물의 높이에 관한 사항)

① 공동주택용지 내 건축물의 층수가 획일적으로 조성되지 않도록 하고, 점증적인 스카이라인 형성, 주요 자연경관으로의 통경축 확보를 위해 최고높이와 각종 배치구간을 지정하며, 배치구간의 위치와 폭은 '지구단위계획 결정도'를 따른다.

제 4 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 지구단위계획에서 지정한 최고층·저층 배치구간, 직각배치구간, 부대복리시설 배치구간 등 건축물의 배치에 관한 사항은 '지구단위계획 결정도'를 따른다.

② 부대복리시설에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 부대복리시설은 공동주택단지의 커뮤니티 활성화를 위하여 주요 보행로와 생활가로를 중심으로 계획하여야 하며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 제25조 내지 제55조의2에 명기되어 있는 사항을 준수하여 단지 내 커뮤니티 공간으로 조성한다.
2. 부대시설 중 근린생활시설은 각 필지마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 한다. 다만, 규모가 큰 블록으로서 이용 상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산 상가를 별도로 설치할 수 있다.
3. 단지내 근린생활시설 등은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 단지출입구에 배치하는 것을 원칙으로 하고, 단지가 생활가로에 면해있는 경우에는 연도형 아파트' 또는 생활가로변에 배치를 권장한다.
4. 복리시설 중 주민운동시설, 경로당 등은 보행 접근성이 양호한 위치에 배치할 것을 권장한다.
5. 주택단지에 설치하는 근린생활시설 등의 면적(전용으로 사용되는 면적을 말함)은 매세대당 0.5㎡의 비율로 산정한 면적을 초과하여서는 아니된다. 다만, 그 비율로 산정한 근린생활시설 등의 면적이 500㎡ 미만인 경우에는 500㎡까지 할 수 있다.



〈그림 2-2-2〉 연도형상가 배치 예시도

④ 공동주택 내 건축한계선에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 지정목적

- 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 스마트링 주변 및 도로변에는 보행편의, 프라이버시 보호 및 차량소음 저감을 위한 조치에 필요한 공간을 확보하고자 건축한계선을 지정 할 수 있다.

- 공동주택용지의 대지외곽경계 중 보행자전용도로와 공원, 기타 공공공지변에는 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경조성을 지원할 수 있도록 건축한계선을 지정 할 수 있다.
- 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 모퉁이변에는 결절점으로서의 기능을 수행할 수 있도록 건축한계선을 지정 할 수 있다.

2. 공동주택용지 내 건축한계선의 위치와 폭은 '지구단위계획 결정도'에 따르며, 건축한계선이 지정되지 않은 경우에는 「새만금개발청 건축기준」 별표3 (대지 안의 공지 기준)을 따른다.

- 건축한계선 : 도로변 6m, 공원 · 녹지변 3m, 공공공지변 3~5m

제 5 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

① 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서 있는 스카이라인이 조성되도록 계획한다.

② 주동의 입면은 다음의 기준을 따른다.

1. 주동의 입면은 〈표 2-2-4〉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, 외관 디자인 등이 지붕과 일체감 있게 디자인한다.



〈그림 2-2-3〉 주동 입면의 구성

〈표 2-2-4〉 입면의 구분과 입면변화의 기준

구분	최상층부	기준층부	지상층부
10층 이하	최상층에서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하
11층 이상	최상층에서부터 3개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하

③ 주택단지 안에 별동으로 설치하는 부대복리시설 및 단지 내 근린생활시설은 주거동과 조화를 이룰 수 있도록 한다.

④ 옹벽은 과도한 높이를 지양하고 단순 노출콘크리트(시멘트) 등을 설치하여 가로경관과 도시미관을 훼손하여서는 아니 되며, 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 단을 조성, 법면 녹화나 벽돌치장, 조경화단 등 자연 친화적 경관을 형성 할 수 있도록 계획한다.

⑤ 필로티 조성에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물의 배치에 따라 인동간격, 건물동에 의한 옥외공간의 단절에 따른 동선의 우회, 시각적 차폐감을 해소하고 옥외공간의 경관성 향상을 위하여 필로티를 설치할 수 있다.
2. 필로티 구조에 대한 사항은 '시행지침 제1편 제10조 제2항'의 규정을 따른다.

⑥ 발코니의 설치기준은 다음과 같다.

1. 전면발코니에 의한 단조로운 입면형성을 지양하고 발코니를 활용한 다양한 입면계획을 유도하기 위하여 다음의 각 호를 고려하여 계획할 것을 권장한다.

가. 주동측벽에 발코니를 계획하는 등 발코니의 배치를 이용한 다양한 주동입면구성

나. 발코니의 형태 및 색채 등의 변화를 통해 입면의 다양화를 도모



〈그림 2-2-4〉 발코니 조성 사례

⑦ 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물의 색채에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제7장”의 규정을 따른다.
2. 건축물의 야간경관에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제8장”의 규정을 따른다.
3. 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제10장”의 규정을 따른다.

⑧ 담장 및 계단에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 공동주택용지의 담장 설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐, 높이 1.2 미터 이하의 생울타리, 자연재료 등 친환경 소재를 사용한다.
2. 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 한다.
3. 계단의 경우 장애인 · 노인 · 임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼방지를 위한 소재를 사용한다.

제 6 조 (대지내 공지에 관한 사항)

① 전면공지 및 공개공지 등 대지 내 공지에 관한 조성방법은 “시행지침 제1편 제1장 제11조”의 규정을 따른다.

제 7 조 (교통처리에 관한 사항)

① 단지 내 차량 진 · 출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량불입 불허구간으로 지정된 구간은 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 차량출입구가 지정된 대지는 지정된 위치에 설치토록 한다.

2. 두 개의 단지가 마주보고 있는 경우 두 단지의 차량진·출입구는 '+' 자 교차로 설치를 원칙으로 한다.
3. 단지내에서 보행동선과 차량 동선이 교차하는 지점은 '보행자 우선구조'로 조성하여야 한다.
4. 차량출입구의 위치는 다음사항을 고려하여 설치한다.
   - 진출입시 사고위험이나 혼란함이 없는 곳
   - 가감속 차선의 확보 여부
   - 단지내 상가 등 차량교통 유발시설의 위치 적정성 여부
5. 차량출입 불허구간 및 권장구간의 위치는 "지구단위계획 결정도"에 따른다.

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

1. 주거용도의 주차대수는 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주차장법」 등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 '교통영향평가'에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.
2. 주거용도 이외의 주차대수는 「주차장법」 등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준에 의해 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치한다.
3. 주차장 설치는 「주차장법」 등에서 규정된 설치기준 및 다음의 기준을 따른다.

   가. 공동주택용지의 단지내 주차장 중 일반에게 분양주택단지는 산정된 주차대수 전체를 지하에 설치하여야 하며, 임대주택단지는 산정된 주차대수의 10분의6 이상에 해당하는 주차장을 지하에 설치하여야 한다.
   - 분양 : 지하주차비율 100%
   - 임대 : 지하주차비율 60%

   나. 지상주차장은 환경친화형 조성기법을 활용한 투수성 포장, 식재 등을 설치할 것을 권장한다.



〈그림 2-2-5〉 주차장의 환경친화형 조성기법 예시

   다. 지상 또는 지하주차장에 장애인 주차면을 설치할 경우, 건축물 출입구로 접근이 용이하도록 가장 가까운 위치에 우선 배치할 것을 권장한다.

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

③ 단지내 자전거 보관소 설치에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」 제11조제3항에 따라 자전거 주차장을 설치하여야 한다.
2. 자전거 주차장은 「자전거 이용시설의 구조 · 시설 기준에 관한 규칙」 제16조에 따라 설치한다.
3. 자전거 주차장은 복리시설, 관리사무소, 주동과 연계하여 설치하며, 필로티 공간을 활용하여 설치할 것을 권장한다.

제 8 조 (친환경계획에 관한 사항)

① 환경 친화적 자재사용 : 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대할 수 있도록 환경 친화적 자재의 사용을 권장한다.

② 생태면적률에 관한 사항은 '시행지침 제1편 제1장 제13조'의 기준을 따른다.

③ 단지내 도로포장에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장한다.
2. 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.

④ 단지내 보도포장

1. 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.
2. 지하구조물이 없는 부분의 보도는 '투수성 포장'을 적극 권장한다.

제 9 조 (보행네트워크에 관한 사항)

① 지구단위계획 결정도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 '제1편 제1장 제12조 제5항(공공보행통로)' 규정에 따라 폭 6m이상으로 조성한다.

제 10 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제1장"의 규정을 따른다.

제 11 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제2장"의 규정을 따른다.

제 12 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제3장"의 규정을 따른다.

제 13 조 (무장애도시에 관한 사항)

① 무장애도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제4장"의 규정을 따른다.

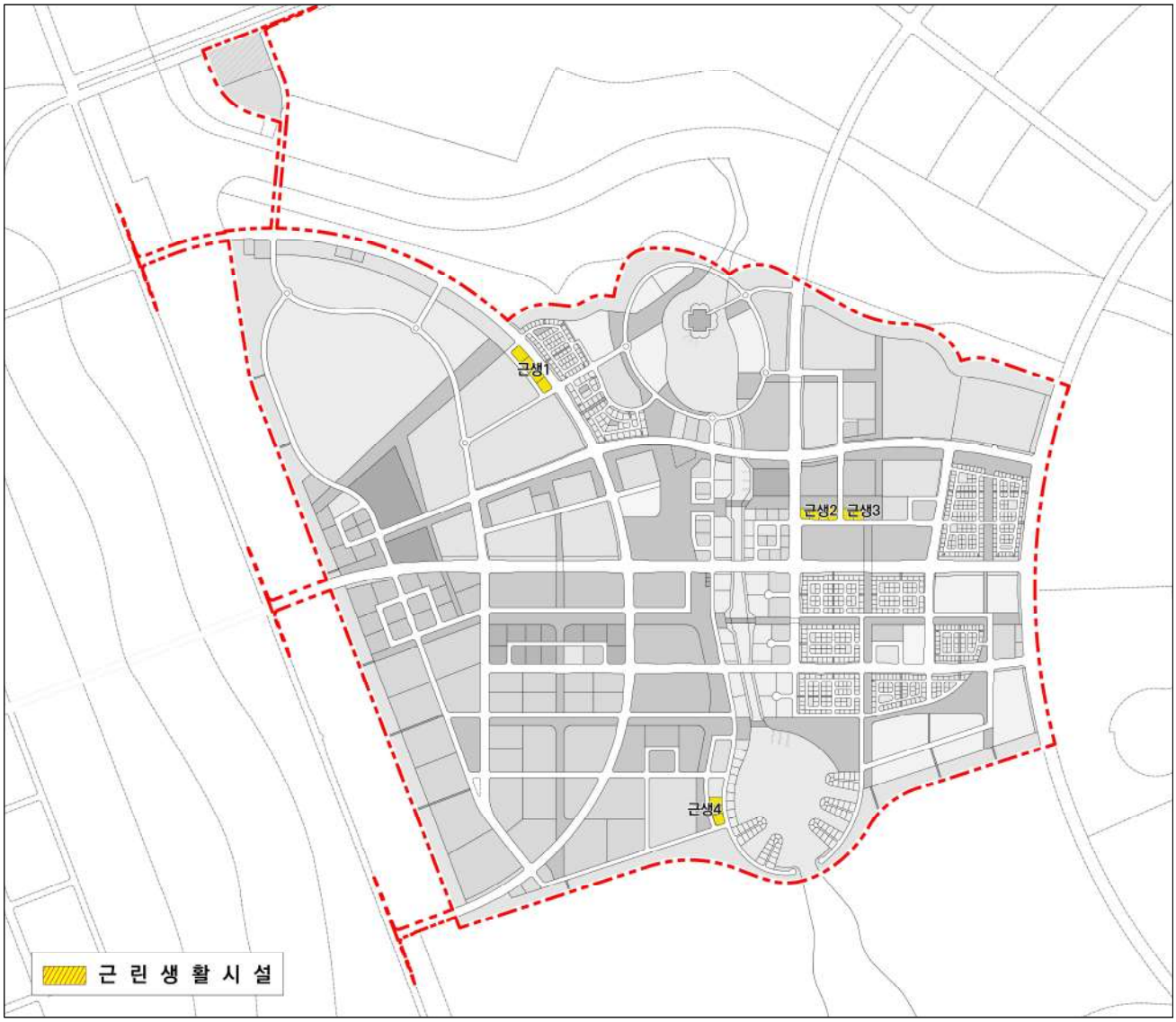
제 3 장 근린생활시설용지

제 1 조 (가구 및 획지계획에 관한 사항)

① 근린생활시설용지의 위치는 〈그림 2-3-1〉과 같다.

② 모든 획지는 본 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 획지분할 가능선이 지정된 획지에 한하여 그 선에 따라 분할할 수 있다. 이 경우 단차 및 건물 배치 등의 사유로 인해 지정된 획지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.

③ 필지를 합병할 때 지침내용의 적용에 대해 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하며, 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.



〈그림 2-3-1〉 근린생활시설용지 위치도

제 2 조 (건축물의 용도 및 규모에 관한 사항)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항은 〈표 2-3-1〉의 내용과 "지구단위계획 결정도"에 따른다.

〈표 2-3-1〉 근린생활시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용	
용도지역		제2종일반주거지역	준주거지역
건축물 용도	도면표시	근생1	근생2 ~ 4
	허용용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) 5. 문화 및 집회시설 (마권관련, 관람장 제외) 7. 판매시설 중 소매시장 및 상점 (바닥면적 합 2천㎡ 미만, 너비 15m 이상의 도로에 접한 대지에 건축) 9. 의료시설 (정신병원, 격리병원, 장례식장 제외) 10. 교육연구시설(학교 제외) 11. 노유자시설 13. 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설 중 금융업소·사무소 및 공공업무시설 (바닥면적 합 3천㎡ 미만), (오피스텔 제외)	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) 5. 문화 및 집회시설 (마권관련, 관람장 제외) 7. 판매시설 (도매시장, 상점 중 일반게임제공업 제외) 9. 의료시설 (정신병원, 격리병원, 장례식장 제외) 10. 교육연구시설(학교 제외) 11. 노유자시설 13. 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설 (오피스텔 제외)
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도	
건폐율		○50% 이하	○60% 이하
용적률		○200% 이하	○300% 이하
최고높이		○5층 이하	○5층 이하

② "지구단위계획 결정도"에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용을 〈표 2-3-2〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고층수가 지정된 것으로 한다.

〈표 2-3-2〉 지침내용 도면 표시 예시도

블록

용도	
용적률	최고높이
건폐율	최저높이

=

근생2

근린생활시설	
300% 이하	5층 이하
60% 이하	-

블록 : 근생2
용도 : 근린생활시설
건폐율 : 60% 이하
용적률 : 300% 이하
최저높이(층수) : -
최고높이(층수) : 5층 이하

③ 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

제 3 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선 및 건축지정선 등의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 건축한계선 등이 지정되지 않은 경우에는 「새만금개발청 건축기준」 별표3 (대지 안의 공지 기준)을 따른다.

- 건축한계선 : 도로변 3m

② 건축물의 전면은 폭원이 큰 도로, 보행자도로 및 공공공지 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장한다.

제 4 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

① 전체적인 통합디자인 적용을 위해 1층의 바닥높이는 도로의 마감과 그 차이가 10cm 이내로 한다.

② 전면도로로부터 일정간격을 후퇴 후 건축하여 건축물 전면에 통일된 가로경관이 형성될 수 있도록 디자인한다.

③ 외벽의 재료에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측 · 후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있게 한다.
2. 근린생활시설용지 내 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터를 설치한다.

④ 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 옥상 및 지붕에는 투시형 또는 철재 파라펫, 옥상조경을 활용하여 옥상시설물을 차폐하여야 하며, 안전시설도 함께 설치한다.
2. 실외기, 안테나 등 각종 설비는 공중 또는 외부에서 보이지 않도록 설치하거나 차폐하여 계획한다. 다만, 도시가스 배관은 외부노출을 허용한다.
3. 건축물 지붕을 평지붕으로 계획한 경우, 테라스 혹은 정원의 개념으로 조성하여 휴게공간으로 활용할 것을 권장한다.

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

⑥ 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물의 색채에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제7장”의 규정을 따른다.
2. 건축물의 야간경관에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제8장”의 규정을 따른다.
3. 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제10장”의 규정을 따른다.

⑦ 원칙적으로 근린생활시설용지의 담장설치는 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차로 인한 보행 안전성 문제 등 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 담장, 대문 등을 설치할 수 있다. 이때, 담장의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 하고, 친환경 소재를 사용하여야 한다.

제 5 조 (대지내 공지에 관한 사항)

① 전면공지 및 공개공지 등 대지내 공지에 관한 조성방법은 "시행지침 제1편 제1장 제11조" 의 규정을 따른다.

② 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도 및 공원의 보행자통로의 포장높이와 같도록 조성한다.

③ 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장, 에어컨실외기 등 장애물의 설치를 불허한다. 단, 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거친 옥외시설물의 설치는 예외로 한다.

제 6 조 (교통처리에 관한 사항)

① 대지내 차량 진 · 출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량불입 불허구간으로 지정된 구간은 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입지여건상 불가피할 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
2. 차량출입 불허구간의 위치는 "지구단위계획 결정도" 에 따른다.

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

1. 주차대수는 「주차장법」 등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 '교통영향평가' 에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.
2. 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
3. 안전시설 : 차량 출입시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
4. 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자 통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 다음의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

(1) 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.

(2) 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

제 7 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제1장”의 규정을 따른다.

제 8 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제2장”의 규정을 따른다.

제 9 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제3장”의 규정을 따른다.

제 10 조 (무장애도시에 관한 사항)

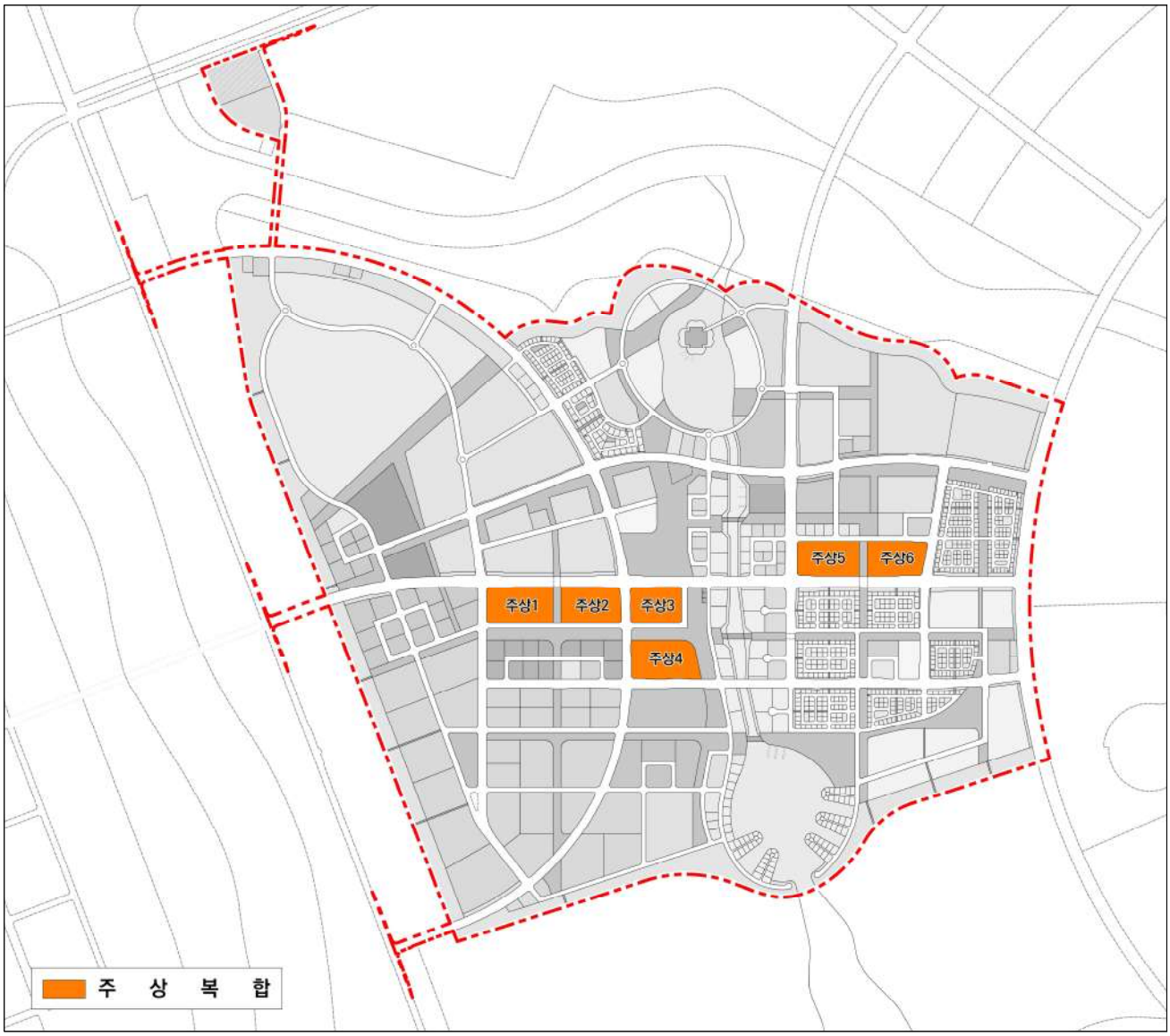
① 무장애도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제4장”의 규정을 따른다.

제 4 장 주상복합용지

제 1 조 (가구 및 획지계획에 관한 사항)

① 주상복합용지의 위치는 〈그림 2-4-1〉과 같다.

② 주상복합용지의 획지는 본 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병을 할 수 없다.



〈그림 2-4-1〉 주상복합용지 위치도

제 2 조 (건축물의 용도 및 규모에 관한 사항)

① 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 등에 관한 사항은 〈표 2-4-1~2〉의 내용과 "지구단위계획결정도"에 따른다.

〈표 2-4-1〉 주상복합용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용
용도지역		준주거지역
건축물 용도	도면표시	주상1 ~ 6
	허용용도	○「건축법 시행령」 별표 1에 의한 다음의 용도 2. 공동주택 중 아파트 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 (안마원, 단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) 5. 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장 9. 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) 10. 교육연구시설 (학교 제외) 13. 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장, 체육관, 운동장 제외) 14. 업무시설 (오피스텔 제외) ○「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대복리시설 ※「주택법 시행령」 제7조의 복리시설 내 허용하는 시설 중 제1종근린생활시설의 안마원, 제2종 근린생활시설의 총포판매소, 게임 및 체험 관련 시설, 장의사, 옥외 설치골프연습장, 고시원업의 시설, 단란 주점, 안마시술소, 노래연습장은 불허함 ※ 주거 외의 용도는 지상층연면적의 20%이하로 설치하고, 지상2층까지 허용
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
건폐율		○60% 이하 ○세부필지별 건축물의 건폐율은 <별표 6>에 따름 다만, 확정측량시 대지면적 감소에 따른 초과분은 충족한 것으로 봄
용적률		○전체 275% 이하 (주거부문 220% 이하) ○세부필지별 건축물의 용적률은 <별표 6>에 따름 다만, 확정측량시 대지면적 감소에 따른 초과분은 충족한 것으로 봄
최고높이		○30층 이하 ○건축물의 높이는 주변지역과의 조화를 고려하여 계획

② 주상복합용지의 주택유형별(전용면적 기준임), 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도, 세대수는 〈표 2-4-2〉를 따르며, 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 부여된 세대수 범위 내에서 정해진 주택의 규모보다 작은 면적의 규모로 계획할 수 있다.

③ 주상복합용지의 주택유형별 면적은 주택유형별, 평균면적별 세대수를 산출하기 위한 면적이며, 각 주택유형 및 평균면적별 대지구분은 주택건설사업계획 승인내역에 따른다.

④ 주상복합용지의 평균규모는 세대수 및 용적률 산정을 위한 면적으로 주택건설사업계획 승인내역에 따른다.

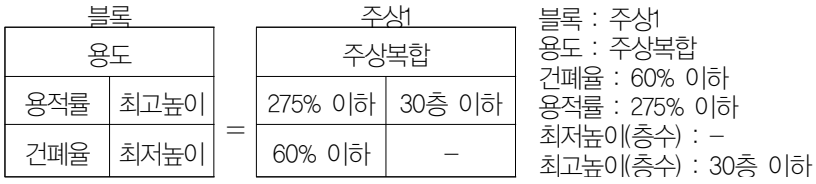
〈표 2-4-2〉 주상복합용지 주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이, 분양형태

구 분		면 적 (㎡)	세대수 (호)	수용인구 (인)	평균규모 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (주거) (%)	최고높이 (층)	비고
합 계		196,627	3,789	7,695	-	-	-	-	-
주상1	60~85㎡	35,630	747	1,517	105	60	275 (220)	30층	분양
주상2	60~85㎡	32,134	673	1,367	105	60	275 (220)	30층	분양
주상3	60~85㎡	27,280	572	1,162	105	60	275 (220)	30층	분양
주상4	60~85㎡	38,169	800	1,624	105	60	275 (220)	30층	분양
주상5	85㎡초과	33,063	520	1,056	140	60	275 (220)	30층	분양
주상6	85㎡초과	30,351	477	969	140	60	275 (220)	30층	분양

※ 평균규모는 세대수 산정 기준이며, 주택건설 사업계획 승인내역에 따라 달라질 수 있음.

⑤ "지구단위계획 결정도"에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용을 〈표 2-4-3〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고층수가 지정된 것으로 한다.

〈표 2-4-3〉 지침내용 도면 표시 예시도



⑥ 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

제 3 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선 등의 위치와 폭은 "지구단위계획 결정도"를 따른다.

- 건축한계선 : 도로변 6m

② 건축물의 전면은 폭원이 큰 도로, 보행자도로 및 공공공지 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장한다.

제 4 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

① 주상복합용지 내 주거시설의 쾌적한 주거환경 조성을 위해 주거동 및 비주거동을 분리하는 것을 권장하며, 불가피하게 하나의 동으로 배치하는 경우 "수직적 매스분리" 등을 통하여 주거동의 프라이버시를 보호할 수 있도록 하여야 한다. "필로티구조" 및 "수직적 매스분리"는 '시행지침 제1편 제1장 제10조 제4항'의 기준을 따른다.

② 옥상 및 지붕에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부속설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다. 다만, 도시가스 배관은 외부노출을 허용한다.
2. 지붕, 옥상은 조형적 디자인이 되도록 조성하며, 녹지공간으로 활용할 수 있도록 옥상조경 및 휴게공간으로의 조성을 권장한다.

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

④ 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물의 색채에 관한 사항은 "시행지침 제3편 제7장"의 규정을 따른다.
2. 건축물의 야간경관에 관한 사항은 "시행지침 제3편 제8장"의 규정을 따른다.
3. 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 "시행지침 제3편 제10장"의 규정을 따른다.

제 5 조 (대지내 공지에 관한 사항)

전면공지 및 공개공지 등 대지내 공지에 관한 조성방법은 "시행지침 제1편 제1장 제11조"의 규정을 따른다.

제 6 조 (교통처리에 관한 사항)

① 대지 내 차량 진 · 출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량불입 불허구간으로 지정된 구간은 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입지여건상 불가피할 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
2. 두 개의 단지가 마주보고 있는 경우 두 단지의 차량진 · 출입구는 '+'자 교차로 설치를 원칙으로 한다.

3. 차량출입구의 위치는 다음사항을 고려하여 설치한다.
   - 진출입시 사고위험이나 혼란함이 없는 곳
   - 가감속 차선의 확보 여부
   - 단지내 상가 등 차량교통 유발시설의 위치 적정성 여부
4. 차량출입 불허구간은 “지구단위계획 결정도”에 따른다.

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

1. 주거용도의 주차대수는 「주택건설기준 등에 관한 규정」,「주차장법」등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.
2. 주거용도외의 주차대수 설치기준은「주차장법」등에 의한 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치한다.
3. 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
4. 안전시설 : 차량 출입시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
5. 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자 통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 다음의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.
   (1) 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.
   (2) 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

제 7 조 (보행네트워크에 관한 사항)

① 지구단위계획 결정도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 ‘제1편 제1장 제12조 제5항(공공보행통로)’ 규정에 따라 조성한다.

제 8 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제1장”의 규정을 따른다.

제 9 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제2장”의 규정을 따른다.

제 10 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제3장”의 규정을 따른다.

제 11 조 (무장애도시에 관한 사항)

① 무장애도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제4장”의 규정을 따른다.

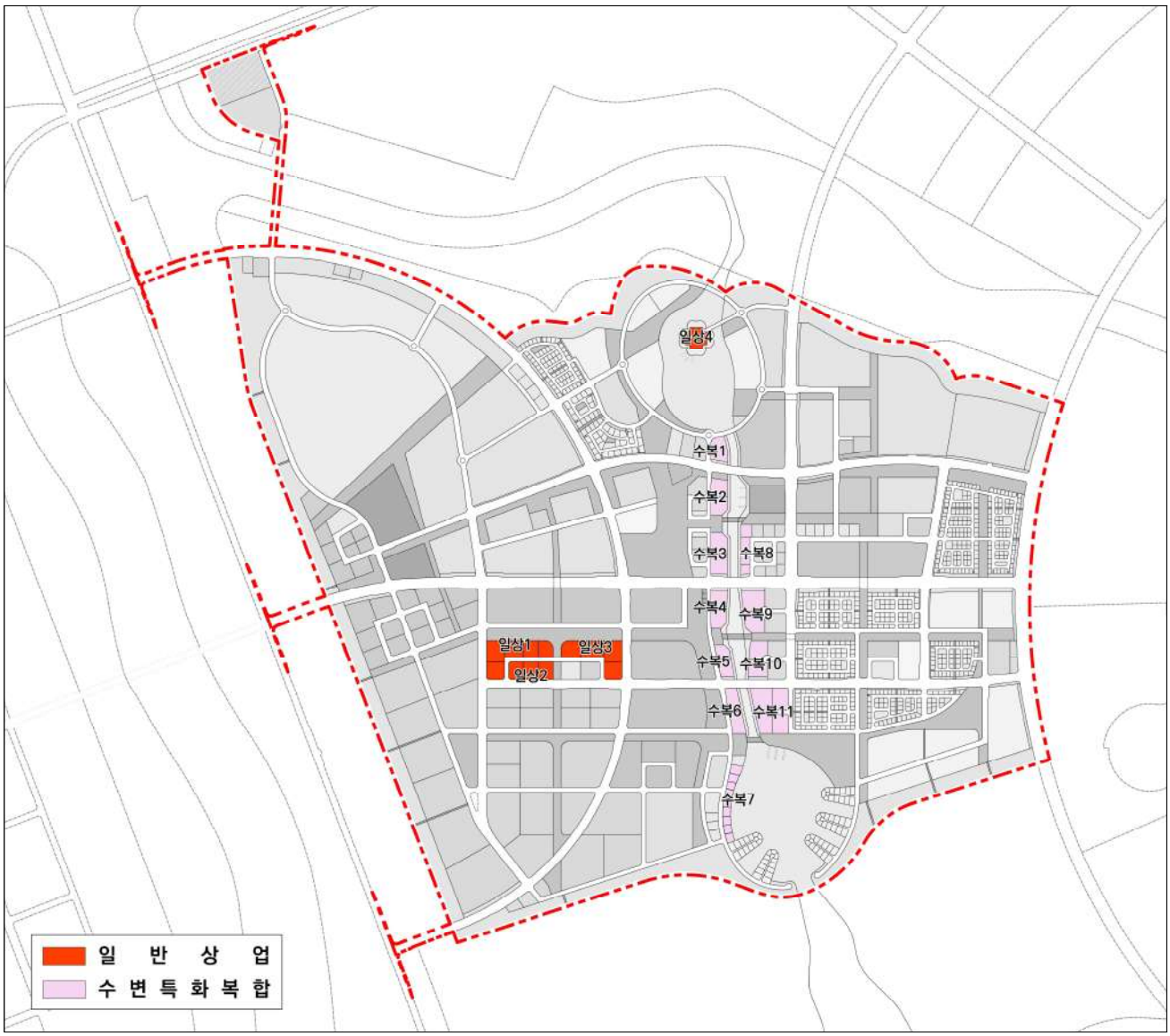
제 5 장 상업시설용지

제 1 조 (가구 및 획지계획에 관한 사항)

① 상업시설용지의 위치는 〈그림 2-5-1〉과 같다.

② 모든 획지는 본 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병을 할 수 없다. 다만, 수변특화복합용지에서 필지의 합병은 연접한 획지와 1회에 한하여 가능하며 합병된 획지는 다른 획지와 합병할 수 없다.

③ 필지를 합병할 때 지침내용의 적용에 대해 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하며, 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.



〈그림 2-4-1〉 상업시설용지 위치도

제 2 조 (건축물의 용도 및 규모에 관한 사항)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항은 〈표 2-5-1~2〉의 내용과 "지구단위계획 결정도"에 따른다.

〈표 2-5-1〉 일반상업시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

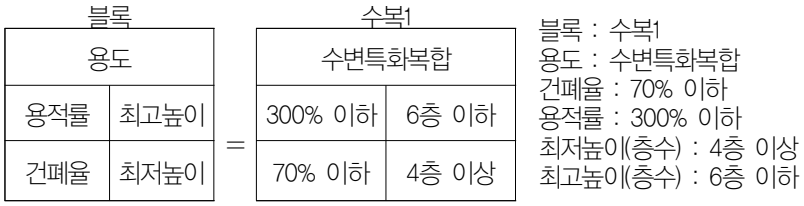
구분		계 획 내 용		
용도지역		일반상업지역		
건축물 용도	도면표시	[일반형] 일상1(획지번호: 1, 2), 일상2, 일상3(획지번호: 3, 4)	[일반형] 일상4	[위락형] 일상1(획지번호: 3, 4, 5), 일상3(획지번호: 1, 2)
	허용용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) 5. 문화 및 집회시설 (마권관련, 관람장 제외) 6. 종교시설 중 종교집회장 (단, 당해용도가 건물의 부수용도이어야 하며, 종교시설을 알리는 첨탑 설치를 금함) 7. 판매시설(도매시장 제외) 9. 의료시설 (정신병원, 격리병원, 장례식장 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 (아동관련시설 제외) 13. 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설(오피스텔 제외) 24. 방송통신시설 (촬영소 제외)	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) 5. 문화 및 집회시설 (마권관련, 관람장 제외) 7. 판매시설 (도매시장 제외) 13. 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) 15. 숙박시설 중 관광숙박시설 (휴양콘도미니엄 제외)	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 (장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) 5. 문화 및 집회시설 (마권관련, 관람장 제외) 6. 종교시설 중 종교집회장 (단, 당해용도가 건물의 부수용도이어야 하며, 종교시설을 알리는 첨탑 설치를 금함) 7. 판매시설(도매시장 제외) 9. 의료시설 (정신병원, 격리병원, 장례식장 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 (아동관련시설 제외) 13. 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설(오피스텔 제외) 16. 위락시설 24. 방송통신시설 (촬영소 제외)
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도		
건폐율		○70% 이하	○70% 이하	○70% 이하
용적률		○300% 이하	○280% 이하	○400% 이하
최고높이		○10층 이하	○4층 이하	○12층 이하

〈표 2-5-2〉 수변특화복합용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">계 획 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">근린상업지역</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>도면 표시</td><td>수복1 ~ 수복6,
수복8 ~ 수복11</td><td>수복7</td></tr>
<tr><td>허용 용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
3. 제1종 근린생활시설 (안마원 제외)
4. 제2종 근린생활시설
(단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외)
5. 문화 및 집회시설
(마권관련시설, 관람장 제외)
7. 판매시설 (도매시장 제외)
9. 의료시설
(정신병원, 격리병원, 장례식장 제외)
10. 교육연구시설
13. 운동시설
(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
3. 제1종 근린생활시설 (안마원 제외)
4. 제2종 근린생활시설
(단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외)
5. 문화 및 집회시설
(마권관련시설, 관람장 제외)
7. 판매시설 (도매시장 제외)
9. 의료시설
(정신병원, 격리병원, 장례식장 제외)
10. 교육연구시설
13. 운동시설
(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)</td></tr>
<tr><td>불허 용도</td><td colspan="2">○허용용도 이외의 용도
○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>○70% 이하</td><td>○70% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td>○300% 이하</td><td>○280% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">높 이</td><td>○최저높이: 4층 이상
○최고높이: 6층 이하</td><td>○4층이하</td></tr>
</table>

② “지구단위계획 결정도”에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용을 〈표 2-5-3〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고층수가 지정된 것으로 한다.

〈표 2-5-3〉 지침내용 도면 표시 예시도



③ 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

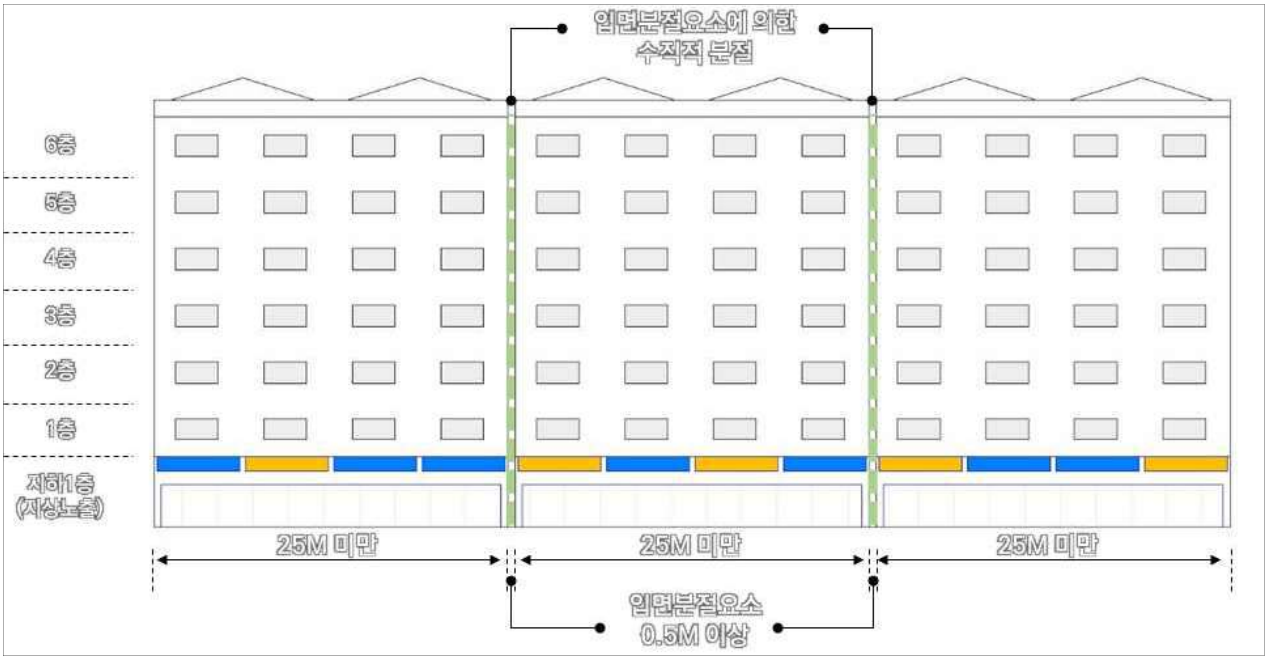
제 3 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 일반상업시설용지

1. 지구단위계획에서 지정한 건축한계선 및 건축지정선 등의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 건축한계선 등이 지정되지 않은 경우에는 「새만금개발청 건축기준」 별표3 (대지 안의 공지 기준)을 따른다.
   - 건축한계선 : 도로(30m이상)변 6m, 도로(기타) 3m 지정
2. 건축물의 전면은 폭원이 큰 도로, 보행자도로 및 공공공지 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장한다.

② 수변특화복합용지

1. 지구단위계획에서 지정한 건축한계선 및 건축지정선 등의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 건축한계선 등이 지정되지 않은 경우에는 「새만금개발청 건축기준」 별표3 (대지 안의 공지 기준)을 따른다.
   - 건축한계선 : 도로(30m이상)변 6m, 도로(기타) 3m 지정
   - 지하1층 벽면지정선 : 수로에 접하는 공공공지변 3m
   - 건축지정선 : 수로에 접하는 공공공지변 6m
2. 건축물의 전면은 지하1층의 경우 수로변 공공공지 전면에 배치하고, 지상1층은 도로변 · 보행자도로 변등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장한다.
3. 수변특화복합용지 내 건축물의 리듬감 있는 경관형성을 위해 건축물 최장 길이를 설정하여 제한하고, 건축물의 폭이 25m초과인 경우 패턴, 형태, 색채, 재료등의 수직적 입면분절을 계획하며, 입면분절요소의 너비는 0.5m이상으로 한다.



〈그림 2-5-2〉 수변특화 복합용지 건축물 배치 예시도



〈그림 2-5-3〉 수직적 입면분절요소 예시도

제 4 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

① 전체적인 통합디자인 적용을 위해 1층의 바닥높이는 도로의 마감과 그 차이가 10cm 이내로 한다.

② 일반상업시설용지

1. 건축물의 1층 중 도로(보행자도로 포함)에 면한 벽면은 벽면적의 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터를 설치한다.
2. 건축배치로 발생하는 측면공지 중 2m를 초과하는 측면 이격공지에 대해서는 조경 또는 보행통로 조성하여 이용 활성화를 도모한다.
3. 옥상 및 지붕은 다음과 같이 한다.

가. 건축물 옥상의 냉각탑, 물탱크 등 부속설비 및 옥외공작물 등이 외부에 노출되지 않도록 차폐처리토록 한다. 다만, 도시가스 배관은 외부노출을 허용한다.

나. 지붕, 옥상은 조형적 디자인이 되도록 조성하며, 녹지공간으로 활용할 수 있도록 옥상조경 및 휴게공간으로의 조성을 권장한다.

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

5. 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

가. 건축물의 색채에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제7장”의 규정을 따른다.

나. 건축물의 야간경관에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제8장”의 규정을 따른다.

다. 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제10장”의 규정을 따른다.

③ 수변특화복합용지

1. 전면도로로부터 일정간격을 후퇴 후 건축하여 건축물 전면에 통일된 가로경관이 형성될 수 있도록 디자인 한다.

2. 외벽의 재료에 관한 사항은 다음과 같다.

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

나. 건축물의 1층 및 지하층 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터를 설치한다.

3. 미관을 증진하기 위해 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 다음과 같다.

가. 옥상에 설치되는 설비시설물 등은 외벽이나 옥탑, 지붕재료와 유사한 재료로 차폐한다.

나. 옥탑 높이를 최대한 낮추고 건축물이 저층인 경우에는 유압식 엘리베이터를 도입하여 기계실이 없는 형태로 설치할 것을 권장한다.

다. 지붕의 형태를 11조 4항의 “박공 지붕입면형”으로 실치한 옥상에는 조경공간을 설치하여 옥상시설물을 차폐함과 동시에 주민의 휴게공간으로 활용할 수 있도록 한다.

라. 지붕, 옥상은 조형적 디자인이 되도록 조성하며, 녹지공간으로 활용할 수 있도록 옥상조경 및 휴게공간으로의 조성을 권장한다.

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

5. 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

가. 건축물의 색채에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제7장”의 규정을 따른다.

나. 건축물의 야간경관에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제8장”의 규정을 따른다.

다. 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제10장”의 규정을 따른다.

6. 원칙적으로 담장설치는 불허한다.

제 5 조 (대지내 공지에 관한 사항)

① 전면공지 및 공개공지 등 대지내 공지에 관한 조성방법은 “시행지침 제1편 제1장 제1조”의 규정을 따른다.

② 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도 및 공원의 보행자통로의 포장높이와 같도록 조성한다.

③ 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장, 에어컨실외기 등 장애물의 설치를 불허한다. 단, 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거친 옥외시설물의 설치는 예외로 한다.

제 6 조 (교통처리에 관한 사항)

① 대지내 차량 진 · 출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량불입 불허구간으로 지정된 구간은 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입지여건상 불가피할 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
2. 차량출입 불허구간의 위치는 “지구단위계획 결정도”에 따른다.

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

1. 주차대수는 「주차장법」 등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.
2. 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
3. 안전시설 : 차량 출입시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
4. 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자 통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 다음의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

(1) 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.

(2) 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

제 7 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제1장”의 규정을 따른다.

제 8 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제2장”의 규정을 따른다.

제 9 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제3장”의 규정을 따른다.

제 10 조 (무장애도시에 관한 사항)

① 무장애도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제4장”의 규정을 따른다.

제 11 조 (특화계획에 관한 사항)

① 계획의 목적 및 사유

1. ‘수변특화복합용지’는 새만금 스마트 수변도시 내에 수로변 핵심 공간으로 수변에 특화된 기능을 조화롭게 계획하고, 다양한 건축물과 어우러진 수변공간으로 조성한다.
2. 사람 중심의 보행친화지역으로 조성하고, 인접 자동차정류장(복합교통)과 연계한 PM(Personal Mobilty), UAM (Urban Air Mobility), 수상보트 등 새로운 이동수단 도입을 위한 공간 할애도 고려하여 미래 변화에 대응한다.

② 계획방향

1. 다양한 지원, 여가 · 문화 기능이 조화롭게 혼합될 수 있도록 건축물과 오픈스페이스를 계획한다.
2. 수로로 향하는 보행동선을 계획하고, 수변과 어울리는 보행로(공공공지 내 인도) · 건축물 디자인을 도입한다.



〈그림 2-5-4〉 수변특화복합용지의 개발방향 및 도입요소

③ 건축물 배치 및 형태

1. 건축물은 최저 4층, 최고 6층이하로 계획하고, 수변을 따라 평행하게 배치될 수 있도록 한다.
2. 수변 보행공간에서 보이는 개방감을 위하여 건축선을 지정하고, 수로 주변으로 쾌적한 보행활성화를 유도한다.
3. 건축물 측면공지는 수로로 향하게 통경구간 및 조망구간을 준수하고, 이를 저해하는 부속시설물 설치 및 물건을 적재하는 것은 지양한다.
4. 수로변 건축물의 지하층은 벽면지정선에 따라 조성하고, 수로 내 공공공지의 보행로와 자연스럽게 연결될 수 있도록 디자인요소를 도입한다. (홍수위를 대비한 계획 필요)
5. 수로변으로 노출되는 지하층은 공공공지 내 보행공간과 연계될 수 있는 시설(카페, 음식점, 소규모 전시, 판매점 등)을 우선적으로 배치하고, 주차장 시설은 수로변으로 노출되지 않도록 계획한다.

④ 지붕의 형태는 “박공 지붕형”과 “박공 지붕입면형”의 2가지 형태로 설치하여 인접 건축물과 통일된 경관을 형성하도록 건축물 수변부 및 도로변에 동일하게 설치하며 지붕의 설치기준은 아래 기준을 만족하여야 한다.

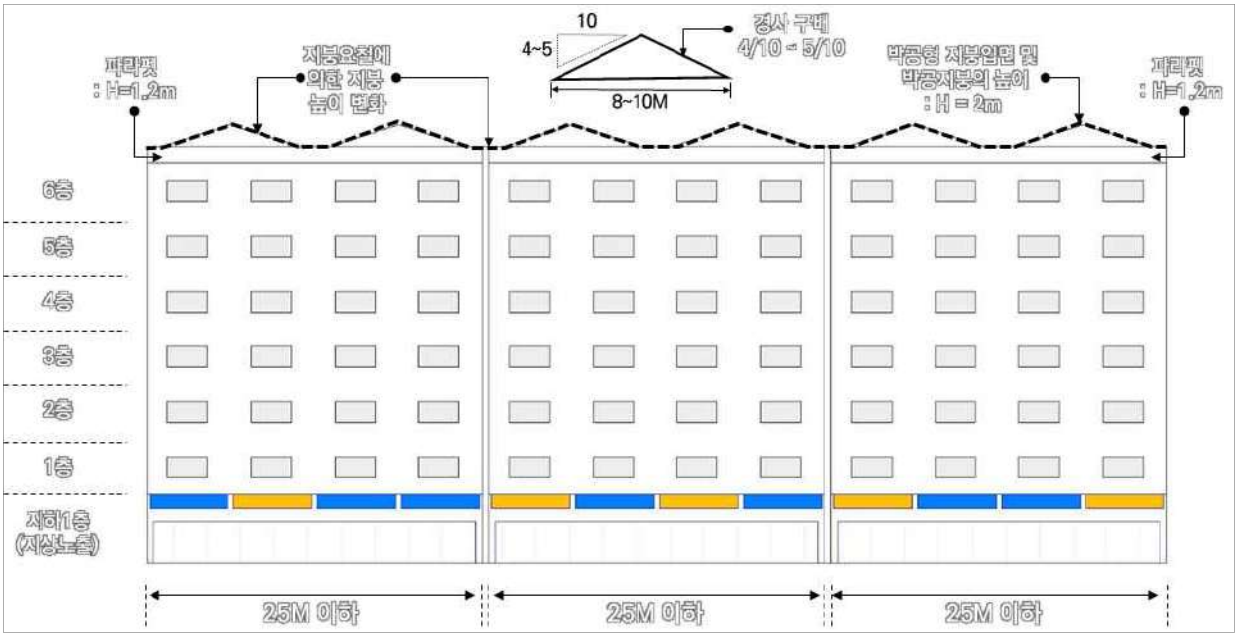
가. 옥상부에 설치되는 파라펫은 1.2m로 설치하여야 한다.

나. 입면노출부는 수변 및 전면도로에서 삼각형의 형태로 노출되어 보이는 부분으로, 입면노출부는 파라펫 상부에 설치하도록 한다.

다. 수변특화복합용지 건축물에 “박공 지붕형” 또는 “박공 지붕입면형” 설치시 전면부에서 보이는 지붕형태의 시각적 분절을 위한 지붕요철을 통해 지붕높이의 변화를 계획한다.

라. “박공 지붕형”과 “박공 지붕입면형”에 설치되는 지붕입면의 높이(가장 높은 꼭지점)는 2.0m로 하며, 구배는 4/10이상 5/10이하. 너비는 8m 이상 10m 이하로 제한한다.

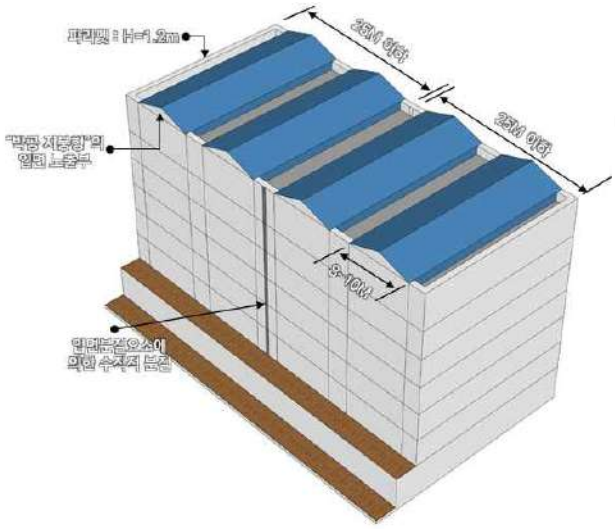
마. “박공 지붕형”과 “박공 지붕입면형”의 건축물 전·후면의 입면노출부는 분절된 건축물 입면 길이 25m를 기준으로 최대 2개까지 설치한다.



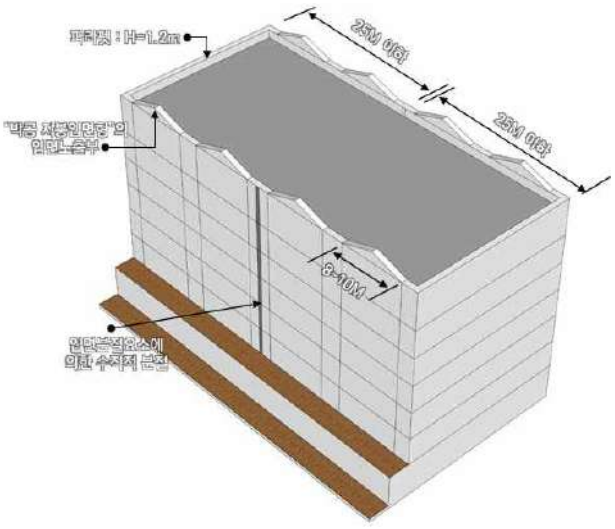
〈그림 2-5-5〉 수변특화 복합용지 건축물 지붕 설치 예시도



〈그림 2-5-6〉 수변특화복합용지 건축물 박공 지붕형 및 박공 지붕입면형 예시도



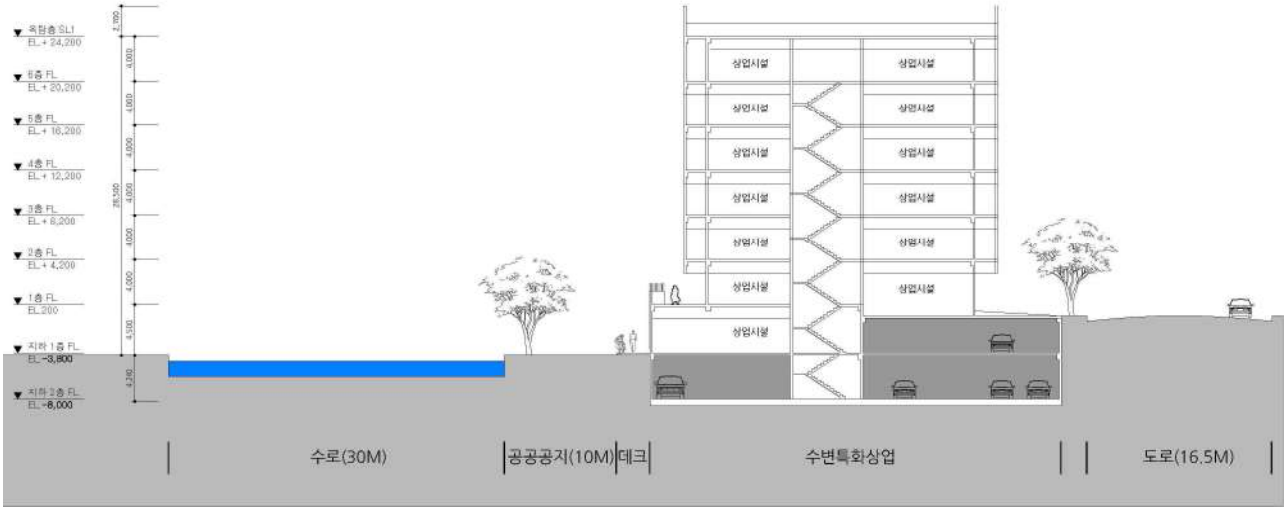
〈그림 2-5-7〉 박공 지붕형 설치 예시도



〈그림 2-5-8〉 박공 지붕입면형 설치 예시도

④ 입면 디자인

1. 수변과 어울리는 입면 색채, 외장재료를 이용하고 연도형 장변의 건축물은 차폐감을 줄이기 위해 입면의 분절구간 설정을 권장한다.
2. 이용인구 증대와 공간 활성화를 위해 1층부 차양막의 연속적인 디자인(색채, 형태 등)을 도입한다. 1층은 투시형 벽면이나 투시형 셔터를 사용하고, 투시형 벽면은 도로에 접한 벽면적의 50% 이상 투시형 벽면으로 처리한다.(셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리)
3. 지하1층부의 높이는 4.5m(허용범위 ±0.5M)로 계획하며, 인접대지 1층부의 높이와 차이는 0.5m 이내로 하며 지상층의 높이는 4.0m로 한다.



〈그림 2-5-9〉 수로변 건축물 높이 및 배치(단면)

⑤ 보행 및 내부 동선처리

1. 내부 공간과 대중교통의 연계, PM · UAM 등 새로운 모빌리티 서비스를 도입을 고려하여 새로운 수준의 교통편의를 제공한다.
2. 지구 내 동선은 주로 보행자와 새로운 모빌리티 서비스를 위한 공간으로 특히 새로운 이동수단들의 진입 및 이동을 고려해 단차 없이 조성한다.

제 6 장 업무시설용지

제 1 조 (가구 및 획지계획에 관한 사항)

① 업무시설용지의 위치는 〈그림 2-6-1〉과 같다.

② 모든 획지는 본 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할은 할 수 없으며, 필지의 합병은 업무(국제)용지에 한해 연접한 획지와 1회에 한하여 가능하며 합병된 획지는 다른 획지와 합병할 수 없다.

③ 필지를 합병할 때 지침내용의 적용에 대해 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하며, 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다



〈그림 2-6-1〉 업무시설용지 위치도

제 2 조 (건축물의 용도 및 규모에 관한 사항)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항은 〈표 2-6-1~3〉의 내용과 "지구단위계획결정도"에 따른다.

〈표 2-6-1〉 업무(국제)용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계 획 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td>일반상업지역</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>도면표시</td><td>업무(국제)1 ~ 7</td></tr>
<tr><td>허용용도</td><td>
<table>
<tr><td>주용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
5. 문화 및 집회시설 중 집회장(마권 관련시설 제외), 전시장
14. 일반업무시설(오피스텔 제외)
24. 방송통신시설(옥상에 설치하는 통신설비 제외)
○「국제회의산업육성에 관한 법률 시행령」 제3조에 따른 국제회의시설</td></tr>
<tr><td>부수용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설
(단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)
5. 문화 및 집회시설
7. 판매시설(도매시장 제외)
10. 교육연구시설
11. 노유자시설 중 아동관련시설
13. 운동시설(옥외철탑 골프연습장 제외)
24. 방송통신시설
27. 관광휴게시설</td></tr>
</table>
※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 70% 이상 설치하여야 하며, 부수용도는 지상 2층까지 허용
</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>○허용용도 이외의 용도
○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>○70% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td>○650% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">최고높이</td><td>○제한없음
※ 비행안전구역 등 별도의 고도제한사항에 저촉될 경우에는 해당규정에 따른 최고높이 이하로 설치하여야 함.</td></tr>
</table>

〈표 2-6-2〉 업무(일반)용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계 획 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td>일반상업지역</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>도면표시</td><td>업무(일반)1</td></tr>
<tr><td>허용용도</td><td>
<table>
<tr><td>주용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
14. 업무시설(오피스텔 제외)</td></tr>
<tr><td>부수용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설
(단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)
5. 문화 및 집회시설
10. 교육연구시설
11. 노유자시설 중 아동관련시설
13. 운동시설 (옥외철탑 골프연습장 제외)
24. 방송통신시설
27. 관광휴게시설</td></tr>
</table>
※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 70% 이상 설치
</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>○허용용도 이외의 용도
○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>○70% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td>○650% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">최고높이</td><td>○제한없음
※ 비행안전구역 등 별도의 고도제한사항에 저촉될 경우에는 해당규정에 따른 최고높이 이하로 설치하여야 함.</td></tr>
</table>

〈표 2-6-3〉 업무(복합)용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계 획 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td>일반상업지역</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>도면표시</td><td>업무(복합)1</td></tr>
<tr><td>허용용도</td><td>
<table>
<tr><td>주용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
14. 업무시설
(단, 오피스텔을 제외한 업무시설은 지상층 연면적의 10%이상 의무적으로 설치하고 해당 업무시설은 “공유오피스, 쉐어오피스 등”으로 사용할 것을 권장)</td></tr>
<tr><td>부수용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설
(단란주점, 안마시술소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)
5. 문화 및 집회시설
10. 교육연구시설
11. 노유자시설 중 아동관련시설
13. 운동시설 (옥외철탑 골프연습장 제외)
14. 업무시설 (오피스텔 제외)</td></tr>
</table>
※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 70% 이상 설치
※ 부수용도 중 제1종 및 제2종 근린생활시설은 지상 2층이하에 한하여 설치
</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>○허용용도 이외의 용도
○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>○70% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td>○300% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">최고높이</td><td>○25층 이하</td></tr>
</table>

② “지구단위계획 결정도” 에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용을 〈표 2-6-4〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고 층수가 지정된 것으로 한다.

〈표 2-6-4〉 지침내용 도면 표시 예시도

블록			업무(일반)1	
용도		=	업무시설(일반)	
용적률	최고높이		650% 이하	–
건폐율	최저높이		70% 이하	–

블록 : 업무(일반)1
용도 : 업무시설(일반)
건폐율 : 70% 이하
용적률 : 650% 이하
최저높이(층수) : –
최고높이(층수) : –

③ 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

제 3 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선 등의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 건축한계선이 지정되지 않은 경우에는 「새만금개발청 건축기준」 별표3 (대지 안의 공지 기준)을 따른다.

- 건축한계선 : 도로변 6m

② 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다.

제 4 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

① 가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관 연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획하여야 한다.

② 외벽의 재료에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측 · 후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있게 한다.
2. 도로 또는 공원변에 면한 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터를 설치한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.

③ 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송 · 통신용 안테나 제외)
2. 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다.

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

⑤ 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물의 색채에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제7장”의 규정을 따른다.
2. 건축물의 야간경관에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제8장”의 규정을 따른다.
3. 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제10장”의 규정을 따른다.

⑥ 원칙적으로 담장설치는 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차로 인한 보행 안전성 문제 등 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 담장, 대문 등을 설치할 수 있다. 이때, 담장의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 하고, 친환경 소재를 사용하여야 한다.

제 5 조 (대지내 공지에 관한 사항)

전면공지 및 공개공지 등 대지내 공지에 관한 조성방법은 "시행지침 제1편 제1장 제11조"의 규정을 따른다.

제 6 조 (교통처리에 관한 사항)

① 대지내 차량 진 · 출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량불입 불허구간으로 지정된 구간은 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입지여건상 불가피할 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
2. 차량출입 불허구간의 위치는 "지구단위계획 결정도"에 따른다.

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

1. 주차대수는 「주차장법」 등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 '교통영향평가'에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.
2. 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
3. 안전시설 : 차량 출입시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
4. 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자 통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 다음의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.
   (1) 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.
   (2) 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

제 7 조 (보행네트워크에 관한 사항)

① 지구단위계획 결정도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 '제1편 제1장 제12조 제5항(공공보행통로)' 규정에 따라 조성한다.

제 8 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제1장”의 규정을 따른다.

제 9 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제2장”의 규정을 따른다.

제 10 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제3장”의 규정을 따른다.

제 11 조 (무장애도시에 관한 사항)

① 무장애도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제4장”의 규정을 따른다.

제 12 조 (특화계획에 관한 사항)

① 계획의 목적 및 사유

1. 새만금 스마트 수변도시의 국제적인 성장을 위하여 진입부에 상징적인 디자인의 국제업무지구 건설을 목표로 한다.
2. 새만금 신항(예정), 새만금 방조제 등 주요 조망점에서 먼저 보이는 랜드마크 지점으로 국제경쟁력 있는 기능과 시설 도입을 위한 공간으로 구상한다.

② 계획 방향

1. 업무시설의 이용효율을 증진하고, 주변 지역으로 통행과 각 획지로의 접근이 잘 이루어질 수 있도록 계획한다.
2. 랜드마크 이미지에 부합하면서 주변 다른 건축물과 차별된 수직경관을 형성한다.



〈그림 2-6-2〉 업무(국제)용지의 개발방향

③ 건축물 배치 및 형태

1. 업무(국제)용지 내 건축물의 다양한 높이계획을 도입하고, 공지를 충분하게 설정하여 개방감을 확보한다.
2. 장대한 입면을 지양하고, 수변으로 열리는 시각축 형성을 위해 공공보행통로를 확보하여 통경구간을 연결한다.
3. 옥상부분은 냉각탑, 물탱크 등 건축설비가 직접적으로 노출되지 않도록 하고, 새만금 스마트 수변도시 전체 조망을 위해 상층부에 전망공간을 조성하는 것을 권장한다.

④ 입면 디자인

1. 랜드마크 업무시설은 세련되고 상징적인 이미지 형성을 위해 반사 유리 · 스틸 등의 소재를 이용하여 입면을 구성한다.
2. 가로의 연속성 확보와 지구 전체적인 이미지 통합을 위하여 건축물과 보도의 통합디자인을 적용한다.
3. 수직적인 건축물 형태의 부족한 녹지공간 해소를 위하여 건축물 내 중앙정원과 옥상정원 등의 조성을 제안한다.

〈그림 2-6-3〉 디자인요소 적용 예시도

⑤ 제로에너지 업무(국제)용지

1. 탄소중립 수변도시 랜드마크 조성을 위해 업무(국제)용지 내 건축물은 “건물 일체형 태양광발전(BIPV)”의 입면 통합형 적용을 권장한다.

• 건물 일체형 태양광발전(BIPV) : 태양광모듈을 건축물에 설치하여 건축 부자재의 역할 및 기능과 전력생산을 동시에 할 수 있는 태양광설비로써, 창호, 스팬드럴, 커튼월, 이중파사드, 외벽, 지붕재 등 건축물을 일부 또는 완전히 둘러싸는 벽, 창, 지붕 형태로 모듈이 제거될 경우 건물 외피의 핵심기능이 상실 또는 훼손될 수 있어 다른 건축자재로 대체되어야 하는 구조
(새만금 스마트수변도시 탄소중립 기본계획(2022.06), 새만금개발공사)



커튼월형	수직 차양형	수평차양형

〈그림 2-6-4〉 BIPV 시스템 입면통합형 유형 예시도

2. BIPV를 건축물에 적용 시에는 건축물 설계단계에서부터 타 외장재와의 조화, 색상, 형태 그리고 발전량에 대한 종합적인 검토를 고려한다.



〈그림 2-6-5〉 BIPV 시스템 적용 건축물 예시도

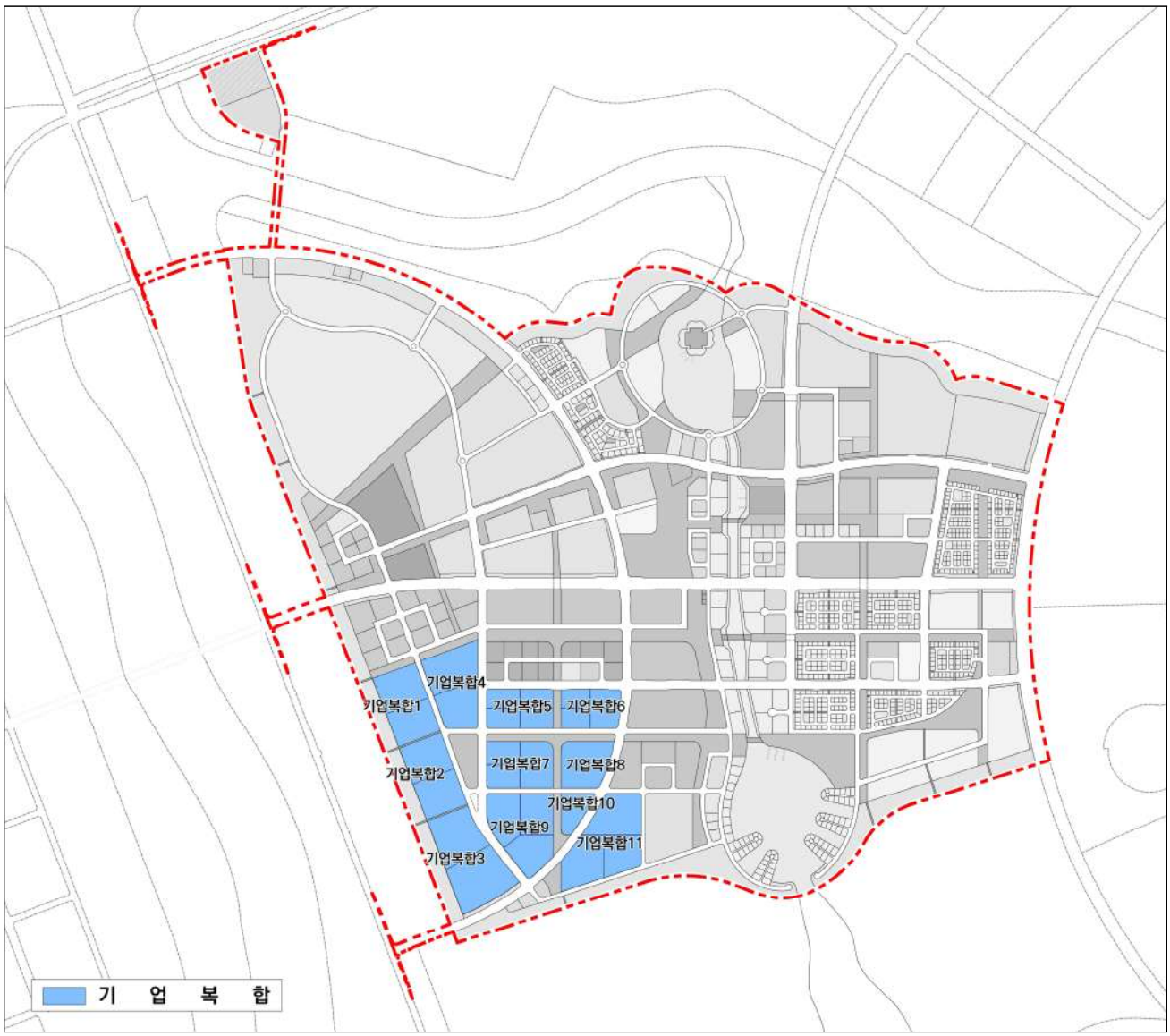
제 7 장 기업복합용지

제 1 조 (가구 및 획지계획에 관한 사항)

① 기업복합용지의 위치는 〈그림 2-7-1〉과 같다.

② 모든 획지는 본 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할은 할 수 없으며, 필지의 합병은 연접한 획지와 가능하다.

③ 필지를 합병할 때 지침내용의 적용에 대해 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하며, 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.



〈그림 2-7-1〉 기업복합용지 위치도

제 2 조 (건축물의 용도 및 규모에 관한 사항)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항은 〈표 2-7-1〉의 내용과 "지구단위계획 결정도"를 따른다.

〈표 2-7-1〉 기업목합용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용	
용도지역		준주거지역	
건축물 용도	도면표시	기업복합1 ~ 11	
	허용용도	주용도	○「벤처기업 육성에 관한 특별조치법」 제2조 제1항의 벤처기업 및 제4항의 벤처기업집적시설 및 부대시설 ○「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 및 제28조의 2의 지식산업센터 및 부대시설 ○「소프트웨어산업진흥법」 제2조 제7항의 소프트웨어진흥시설 ○「유통산업발전법」에 의한 대규모점포, 전문상가단지, 집배송시설, 공동집배송센터 ○「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 의한 물류단지시설 및 지원시설 ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 7. 판매시설 (도매시장 제외) 17. 공장 (국토계획법 시행령 별표7 1호 바에 해당하는 공장은 제외) 18. 창고시설
		부수 용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 2. 공동주택 중 기숙사 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설(안마원, 단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) 5. 문화 및 집회시설(마권 관련시설 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 중 아동관련시설 13. 운동시설 14. 업무시설 24. 방송통신시설
		※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 70% 이상 설치하여야 함. ※ 제1종 및 제2종 근린생활시설은 지상 2층 이하에 설치	
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도	
건폐율		○70% 이하	
용적률		○400% 이하	
최고높이		○10층 이하	

② “지구단위계획 결정도”에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용을 〈표 2-7-2〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고층수가 지정된 것으로 한다.

〈표 2-7-2〉 지침내용 도면 표시 예시도

블록			기업복합1	
용도		=	기업복합	
용적률	최고높이		400% 이하	10층 이하
건폐율	최저높이		70% 이하	–

블록 : 기업복합1
용도 : 기업복합
건폐율 : 70% 이하
용적률 : 400% 이하
최저높이(층수) : –
최고높이(층수) : 10층 이하

③ 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

제 3 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 건축한계선의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 건축한계선이 지정되지 않은 경우에는 「새만금 개발청 건축기준」 별표3 (대지 안의 공지 기준)을 따른다.

- 기업복합용지 건축한계선 : 도로(30m이상)변 6m, 도로(기타)변 3m

② 가급적 단면이 도로를 향하도록 하여 개방감을 높이고, 25m 이상의 장변 건축물에 대해서는 패턴, 형태, 색채, 재료 등 디자인 분절을 통한 시각적, 심리적 부담감을 완화한다. 대규모 필지의 경우 지나친 대규모 매스로 위압감이 발생할 수 있어 적절한 분절(100m 이하) 권장한다.

제 4 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

① 단조로운 박스형태의 건축물 외관디자인을 지양하며, 변화감 있는 외관디자인과 발코니, 창문 등 입면요소를 활용한 입체적인 경관 연출한다.

② 선형공원 주변 개별 건축물의 개성있는 입면디자인 연출 및 층고변화를 통한 다양성을 부여하되, 인접한 건축물과 유사한 색채, 패턴, 마감재 변화를 통해 연속성 있게 계획한다.

③ 경비실, 관리실, 창고 등 부대시설과 건축물 디자인 연계(마감재, 색채 등)를 통해 동일 수준의 일관성을 유지한다.

④ 건축물 외부설비(실외기, 전기시설, 배관 등)는 매립하여 계획하거나, 차폐시설을 설치하여 외부 노출을 최소화하고, 옥상설비는 파라펫 또는 지붕디자인을 통해 외부로 직접적으로 노출되지 않도록 한다.

⑤ 공간의 단절감과 폐쇄감을 최소화하기 위해 담장 설치를 지양하며, 불가피하게 설치할 시 시야를 가리지 않는 높이 또는 개방성을 가지는 구조로 계획한다.

⑥ 공원에 면한 건축물에 대해서는 자연친화적인 마감재(예:석재, 벽돌, 샌드스톤, 목재 등) 사용을 허용하며, 석재 계열 사용시 단지 전체의 통일감과 조화를 고려하여 무채색 계열의 석재사용을 권장한다.

⑦ 경관의 질을 저해하는 샌드위치 판넬, 드라이비트 등 저가의 마감재 사용을 원칙적으로 금하며, 부득이하게 사용할 경우 타 소재와 혼용(예: 샌드위치 판넬 마감 후 타 소재를 적용한 입면디자인 계획)하여 사용하거나, 입체적인 입면구성을 통해 획일적인 입면구성이 형성되지 않도록 한다.

⑧ 포인트 또는 장식 요소로 투시성 있는 소재를 사용할 경우, 외부계단실, 창문, 주출입부, 부속동 등 건축물 구조와 연계하거나 위해시설을 차폐하여 미관을 향상시키도록 한다.

⑨ 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- 건축물의 색채에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제7장”의 규정을 따른다.
- 건축물의 야간경관에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제8장”의 규정을 따른다.
- 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제10장”의 규정을 따른다.

제 5 조 (대지내 공지에 관한 사항)

① 공개공지 조성시 가급적 인접 대지와 공동으로 조성하거나, 인접 대지와 연계하여 배치하는 것을 권장하여 공간 활용을 높인다.

② 전면공지 및 공개공지 등 대지내 공지에 관한 조성방법은 “시행지침 제1편 제1장 제11조”의 규정을 따른다.

제 6 조 (교통처리에 관한 사항)

① 대지내 차량 진 · 출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량불입 불허구간으로 지정된 구간은 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입지여건상 불가피할 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
2. 차량출입 불허구간의 위치는 “지구단위계획 결정도”에 따른다.

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

1. 주차대수는 「주차장법」 등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.
2. 주차장 설치는 「주차장법」 등의 기준을 따르며, 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
3. 안전시설 : 차량 출입시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

4. 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자 통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 다음의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

(1) 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.

(2) 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

제 7 조 (보행네트워크에 관한 사항)

① 지구단위계획 결정도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 '제1편 제1장 제12조 제5항(공공보행통로)' 규정에 따라 조성한다.

제 8 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제1장"의 규정을 따른다.

제 9 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제2장"의 규정을 따른다.

제 10 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제3장"의 규정을 따른다.

제 11 조 (무장애도시에 관한 사항)

① 무장애도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제4장"의 규정을 따른다.

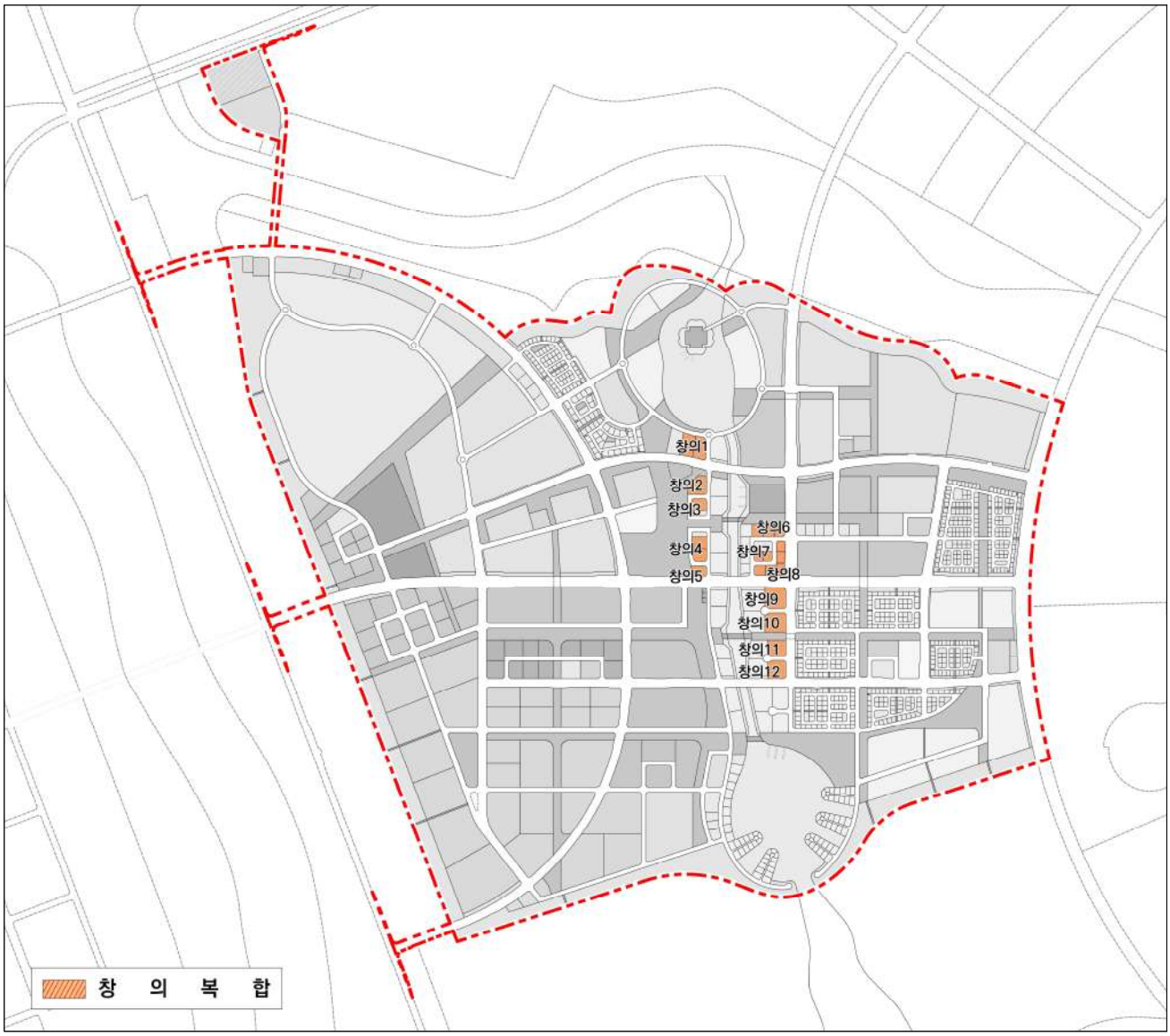
제 8 장 창의복합용지

제 1 조 (가구 및 획지계획에 관한 사항)

① 창의복합용지의 위치는 〈그림 2-8-1〉과 같다.

② 모든 획지는 본 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할은 할 수 없으며, 필지의 합병은 연접한 획지와 1회에 한하여 가능하며 합병된 획지는 다른 획지와 합병할 수 없다.

③ 필지를 합병할 때 지침내용의 적용에 대해 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하며, 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.



〈그림 2-8-1〉 창의복합용지 위치도

제 2 조 (건축물의 용도 및 규모에 관한 사항)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항은 〈표 2-8-1~2〉의 내용과 "지구단위계획결정도"에 따른다.

〈표 2-8-1〉 창의복합용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용
용도지역		준주거지역
건축물 용도	도면표시	창의1 ~ 12
	허용용도	○건축물 용도는 <별표 7>에 따른 구분별 용도를 혼합하여 설치하여야 하며, 해당지역의 용도 혼합 범위는 다음과 같음. - 주거용 : 지상층 연면적 50%이하의 범위에서 지상 3층 이상에 한해 설치 - 상업용 : 지상층 연면적 10%이하의 범위에서 지상 1층 이하에 한해 설치 - 업무용 : 지상층 연면적 30%이상 의무적으로 설치하여야 함. - 산업용 : 지상층 연면적 10%이하의 범위에서 설치
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
건폐율		○60% 이하
용적률		○240% 이하
최고높이		○4층 이하

〈표 2-8-2〉 창의복합용지 건축물 세부용도

구 분	허 용 용 도
주거용	○주택법 시행령 제10조에 의한 도시형생활주택(원룸형 임대주택에 한함) ○업무시설 중 오피스텔(전용 40㎡이하에 한함) ○공동주택 중 기숙사 ○공유주택(청년창업지원주택 등) ※ 주거용도를 설치할 경우 주거외용도(상업, 업무, 산업)와 동일층 내 중복하여 설치 불가
상업용	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설(가목 및 나목, 다목에 한함)주1) - 제2종 근린생활시설(가목, 라목, 바목, 아목, 자목에 한함)주2) - 판매시설(상점 및 이와 유사한 용도에 한함)
업무용	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제2종 근린생활시설(하목에 한함)주2) - 업무시설(오피스텔 제외) ※ 소호, 코워킹 스페이스, 벤처창업공간, 연구실 권장
산업용	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 (단, 「문화예술진흥법」 제2조 제2호(문화산업)와 관련된 시설에 한함) - 제1종 및 제2종 근린생활시설 - 문화 및 집회시설 - 교육연구시설 ※ 예술공방, 영상제작사업소, 공연장, 전시장 권장

주1) 가. 소매점(1천㎡ 미만), 나. 휴게음식점(300㎡ 미만), 다. 세탁소 등
주2) 가. 공연장(500㎡ 미만), 라. 서점, 바. 사진관・ 표구점, 아. 휴게음식점(300㎡ 이상), 자. 일반음식점, 하. 일반업무시설(500㎡ 미만)

② “지구단위계획 결정도”에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용을 〈표 2-8-3〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고 층수가 지정된 것으로 한다.

〈표 2-8-3〉 지침내용 도면 표시 예시도

블록

용도	
용적률	최고높이
건폐율	최저높이

=

창의1

창의복합	
240% 이하	4층 이하
60% 이하	–

블록 : 창의1
용도 : 창의복합
건폐율 : 60% 이하
용적률 : 240% 이하
최저높이(층수) : –
최고높이(층수) : 4층 이하

③ 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

제 3 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선 및 건축지정선 등의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 건축한계선 등이 지정되지 않은 경우에는 「새만금개발청 건축기준」 별표3 (대지안의 공지 기준)을 따른다.

- 건축한계선 : 도로(30m이상)변 6m, 도로(15m이상)변 3m

② 건축물의 전면은 수로 · 보행자도로 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것으로 계획한다.

제 4 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

① 4차산업의 새로운 주거유형 대응을 위해 소규모 및 중 · 소규모 필지 등 규모의 다양화를 통해 새로운 건축 유형이 시도될 수 있도록 계획한다.

② 주어진 총량(연면적) 안에서 일자리와 주거, 지원 기능을 조화롭게 혼합하고, 기능적으로는 수요자의 수요에 유연하게 부합하도록 최소한의 형태적 특성에 따라 제어한다.

③ 전면도로로부터 일정간격을 후퇴 후 건축하여 건축물 전면에 통일된 가로경관이 형성될 수 있도록 디자인 한다.

④ 외벽의 재료에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측 · 후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있게 한다.
2. 건축물의 1층 및 지하층 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터를 설치한다.

⑤ 미관을 증진하기 위해 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 옥상에 설치되는 설비시설물 등은 외벽이나 옥탑, 지붕재료와 유사한 재료로 차폐한다.
2. 옥탑 높이를 최대한 낮추고 건축물이 저층인 경우에는 유압식 엘리베이터를 도입하여 기계실이 없는 형태로

설치할 것을 권장한다.

3. 평지붕의 옥상에는 조경공간을 설치하여 옥상시설물을 차폐함과 동시에 주민의 휴게공간으로 활용할 수 있도록 한다.
4. 평지붕에 조형물을 설치하는 경우 과도한 형태를 지양하도록 한다.

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

⑦ 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물의 색채에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제7장”의 규정을 따른다.
2. 건축물의 야간경관에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제8장”의 규정을 따른다.
3. 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제10장”의 규정을 따른다.

⑧ 원칙적으로 담장설치는 불허한다.

제 5 조 (대지내 공지에 관한 사항)

전면공지 및 공개공지 등 대지내 공지에 관한 조성방법은 “시행지침 제1편 제1장 제11조”의 규정을 따른다.

제 6 조 (교통처리에 관한 사항)

① 대지내 차량 진 · 출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량불입 불허구간으로 지정된 구간은 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입지여건상 불가피할 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
2. 차량출입 불허구간의 위치는 “지구단위계획 결정도”에 따른다.

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

1. 주거용도의 주차대수는 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주차장법」 등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.
2. 주거용도외의 주차대수 설치기준은 「주차장법」 등에 의한 연면적에 따라 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치한다.
3. 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
4. 안전시설 : 차량 출입시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가

되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

5. 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자 통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 다음의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

(1) 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.

(2) 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

③ 공공공간 등을 통해 새로운 모빌리티 서비스 운영을 위한 적정 공간(PM 거치공간 등)을 확보하고, 기타 다양한 스마트 기술의 실증을 위한 공간으로 활용이 가능하도록 계획한다.

제 7 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제1장”의 규정을 따른다.

제 8 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제2장”의 규정을 따른다.

제 9 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제3장”의 규정을 따른다.

제 10 조 (무장애도시에 관한 사항)

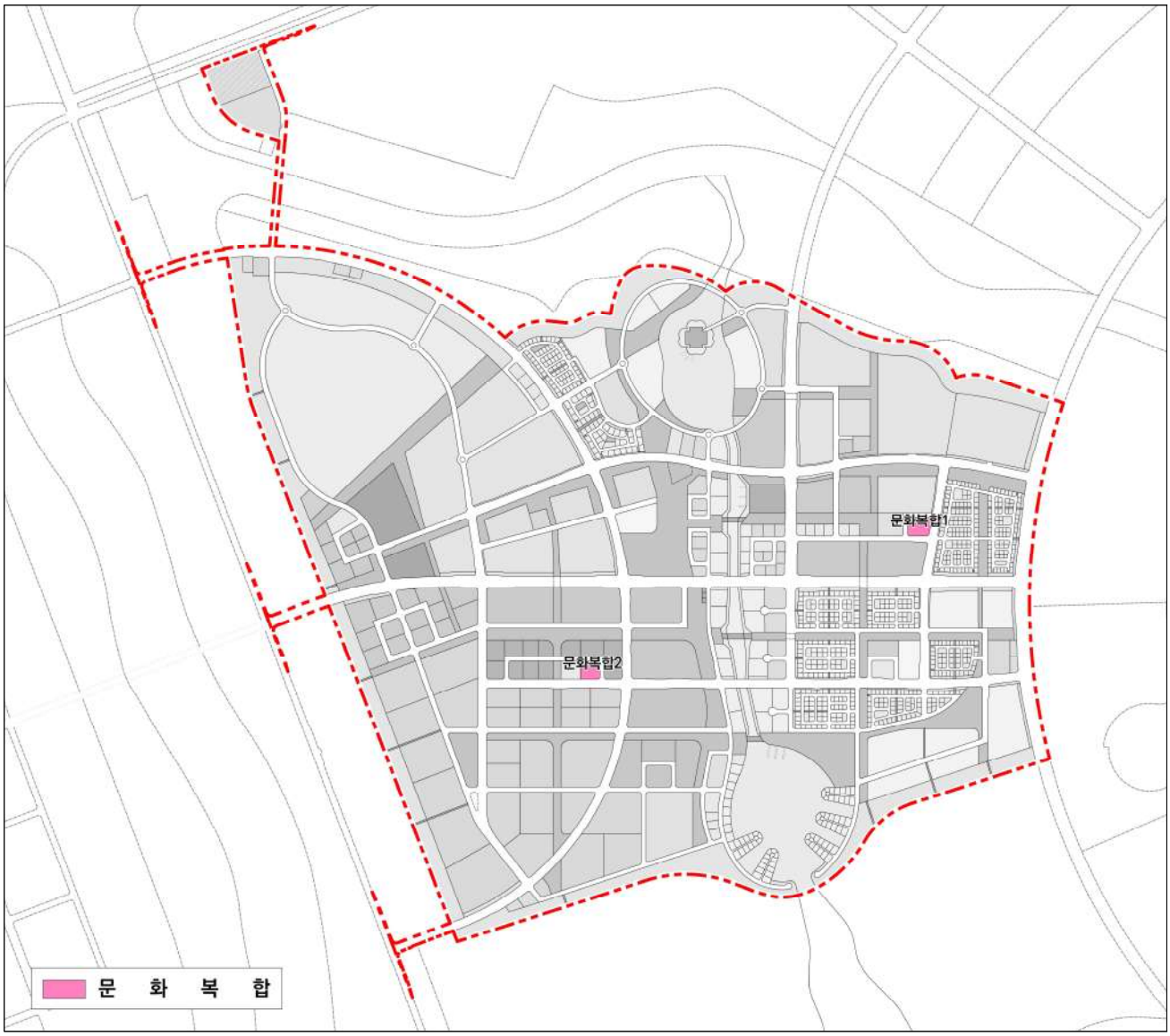
① 무장애도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제4장”의 규정을 따른다.

제 9 장 문화복합용지

제 1 조 (가구 및 획지계획에 관한 사항)

① 문화복합용지의 위치는 〈그림 2-9-1〉과 같다.

② 모든 획지는 본 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병을 할 수 없다.



〈그림 2-9-1〉 문화복합용지 위치도

제 2 조 (건축물의 용도 및 규모에 관한 사항)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항은 〈표 2-9-1〉의 내용과 "지구단위계획 결정도"에 따른다.

〈표 2-9-1〉 문화복합용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

<table>
<tr><th colspan="3">구분</th><th colspan="2">계 획 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td>제2종일반주거지역</td><td>준주거지역</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>도면표시</td><td>문화복합1</td><td>문화복합2</td></tr>
<tr><td>허용용도</td><td colspan="2">주용도: ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
5. 문화 및 집회시설

부수용도: ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
3. 제1종 근린생활시설(안마원 제외)
4. 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외)
10. 교육연구시설(학원 제외)
11. 노유자시설
12. 수련시설
13. 운동시설(골프장 및 골프연습장 제외)
14. 업무시설(오피스텔 제외)
27. 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 어린이회관
※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 50% 이상 설치하여야 함.
※ 제1종 및 제2종 근린생활시설은 지상층 연면적의 10% 이하에 한하여 설치하여야 함.</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td colspan="2">○허용용도 이외의 용도
○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>○50% 이하</td><td>○60% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td>○200% 이하</td><td>○250% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">최고높이</td><td colspan="2">○5층 이하</td></tr>
</table>

② “지구단위계획 결정도”에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용을 〈표 2-9-2〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고 층수가 지정된 것으로 한다.

〈표 2-9-2〉 지침내용 도면 표시 예시도

블록			문화복합1	
용도		=	문화복합	
용적률	최고높이		200% 이하	5층 이하
건폐율	최저높이		50% 이하	–

블록 : 문화복합1
용도 : 문화복합
건폐율 : 50% 이하
용적률 : 200% 이하
최저높이(층수) : –
최고높이(층수) : 5층 이하

③ 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

제 3 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선 등의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 건축한계선이 지정되지 않은 경우에는 「새만금개발청 건축기준」 별표3 (대지 안의 공지 기준)을 따른다.

- 건축한계선 : 도로(30m)변 6m, 도로(15m)변 3m

② 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다.

제 4 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

① 가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관 연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획하여야 한다.

② 외벽의 재료에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물 전면과 측 · 후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있게 한다.
2. 도로 또는 공원변에 면한 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터를 설치한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.

③ 지붕 및 옥탑에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송 · 통신용 안테나 제외)
2. 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다.

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

⑤ 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물의 색채에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제5장”의 규정을 따른다.
2. 건축물의 야간경관에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제6장”의 규정을 따른다.
3. 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제8장”의 규정을 따른다.

⑥ 원칙적으로 담장설치는 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차로 인한 보행 안전성 문제 등 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 담장, 대문 등을 설치할 수 있다. 이때, 담장의 높이는 1.2미터 이하가 되도록 하고, 친환경 소재를 사용하여야 한다.

제 5 조 (대지내 공지에 관한 사항)

① 전면공지 및 공개공지 등 대지내 공지에 관한 조성방법은 “시행지침 제1편 제1장 제11조”의 규정을 따른다.

제 6 조 (교통처리에 관한 사항)

① 대지내 차량 진 · 출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량불입 불허구간으로 지정된 구간은 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입지여건상 불가피할 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
2. 차량출입 불허구간의 위치는 “지구단위계획 결정도”에 따른다.

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

1. 주차대수는 「주차장법」 등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.
2. 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
3. 안전시설 : 차량 출입시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
4. 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자 통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 다음의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.
   (1) 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.
   (2) 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

제 7 조 (보행네트워크에 관한 사항)

① 지구단위계획 결정도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 '제1편 제1장 제12조 제5항(공공보행통로)' 규정에 따라 조성한다.

제 8 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제1장"의 규정을 따른다.

제 9 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제2장"의 규정을 따른다.

제 10 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제3장"의 규정을 따른다.

제 11 조 (무장애도시에 관한 사항)

① 무장애도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제4장"의 규정을 따른다.

제 10 장 메디컬센터용지

제 1 조 (가구 및 획지계획에 관한 사항)

① 메디컬센터용지의 위치는 〈그림 2-10-1〉과 같다.

② 모든 획지는 본 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할 할 수 없다.



〈그림 2-10-1〉 메디컬센터용지 위치도

제 2 조 (건축물의 용도 및 규모에 관한 사항)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항은 〈표 2-10-1〉의 내용과 "지구단위계획 결정도"를 따른다.

〈표 2-10-1〉 메디컬센터 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계 획 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td>준주거지역</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>도면표시</td><td>메디컬센터</td></tr>
<tr><td>허용용도</td><td>
<table>
<tr><td>주용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
9. 의료시설 중 병원 (정신병원 제외)
10. 교육연구시설 (의료 관련시설에 한함)
○「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조의 도시형공장 (의료 관련업종에 한함)</td></tr>
<tr><td>부수 용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설 (안마원, 단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외)
2. 공동주택 중 기숙사
5. 문화 및 집회시설(집회장, 관람장 제외)
10. 교육연구시설(의료 관련시설 제외)
13. 운동시설
14. 업무시설(오피스텔 제외)
15. 숙박시설 중 의료관광호텔
○메디텔(수익형 의료관광)</td></tr>
</table>
※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 70% 이상 설치하여야 함.
※ 무분별한 근린생활시설 설치를 제한하기 위하여 제1종 및 제2종 근린생활시설은 지상층 연면적의 10% 이하에 한하여 설치하여야 하며, 지상 2층 이하에 설치할 수 있음.
</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>○허용용도 이외의 용도
○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>○60% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td>○250% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">최고높이</td><td>○7층 이하</td></tr>
</table>

② “지구단위계획 결정도”에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용을 〈표 2-10-2〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고층수가 지정된 것으로 한다.

〈표 2-10-2〉 지침내용 도면 표시 예시도

블록			메디컬센터1	
용도		=	메디컬센터	
용적률	최고높이		250% 이하	7층 이하
건폐율	최저높이		60% 이하	-

블록 : 메디컬센터1
용도 : 메디컬센터
건폐율 : 60% 이하
용적률 : 250% 이하
최저높이(층수) : -
최고높이(층수) : 7층 이하

③ 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

제 3 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 건축한계선의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 건축한계선이 지정되지 않은 경우에는 「새만금 개발청 건축기준」 별표3 (대지 안의 공지 기준)을 따른다.

- 건축한계선 : 도로변 6m

② 가급적 단면이 도로를 향하도록 하여 개방감을 높이고, 25m 이상의 장변 건축물에 대해서는 패턴, 형태, 색채, 재료 등 디자인 분절을 통한 시각적, 심리적 부담감을 완화한다. 대규모 필지의 경우 지나친 대규모 매스로 위압감이 발생할 수 있어 적절한 분절(100m 이하) 권장한다.

제 4 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

① 단조로운 박스형태의 건축물 외관디자인을 지양하며, 변화감 있는 외관디자인과 발코니, 창문 등 입면요소를 활용한 입체적인 경관 연출한다.

② 선형공원 주변 개별 건축물의 개성있는 입면디자인 연출 및 층고변화를 통한 다양성을 부여하되, 인접한 건축물과 유사한 색채, 패턴, 마감재 변화를 통해 연속성 있게 계획한다.

③ 경비실, 관리실, 창고 등 부대시설과 건축물 디자인 연계(마감재, 색채 등)를 통해 동일 수준의 일관성을 유지한다.

④ 건축물 외부설비(실외기, 전기시설, 배관 등)는 매립하여 계획하거나, 차폐시설을 설치하여 외부 노출을 최소화하고, 옥상설비는 파라펫 또는 지붕디자인을 통해 외부로 직접적으로 노출되지 않도록 한다.

⑤ 공간의 단절감과 폐쇄감을 최소화하기 위해 담장 설치를 지양하며, 불가피하게 설치할 시 시야를 가리지 않는 높이 또는 개방성을 가지는 구조로 계획한다.

⑥ 공원에 면한 건축물에 대해서는 자연친화적인 마감재(예:석재, 벽돌, 샌드스톤, 목재 등) 사용을 허용하며, 석재 계열 사용시 단지 전체의 통일감과 조화를 고려하여 무채색 계열의 석재사용을 권장한다.

⑦ 경관의 질을 저해하는 샌드위치 판넬, 드라이비트 등 저가의 마감재 사용을 원칙적으로 금하며, 부득이하게 사용할 경우 타 소재와 혼용(예: 샌드위치 판넬 마감 후 타 소재를 적용한 입면디자인 계획)하여 사용하거나, 입체적인 입면구성을 통해 획일적인 입면구성이 형성되지 않도록 한다.

⑧ 포인트 또는 장식 요소로 투시성 있는 소재를 사용할 경우, 외부계단실, 창문, 주출입부, 부속동 등 건축물 구조와 연계하거나 위해시설을 차폐하여 미관을 향상시키도록 한다.

⑨ 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

- 건축물의 색채에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제7장”의 규정을 따른다.
- 건축물의 야간경관에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제8장”의 규정을 따른다.
- 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제10장”의 규정을 따른다.

제 5 조 (대지내 공지에 관한 사항)

① 공개공지 조성시 가급적 인접 대지와 공동으로 조성하거나, 인접 대지와 연계하여 배치하는 것을 권장하여 공간 활용을 높인다.

② 전면공지 및 공개공지 등 대지내 공지에 관한 조성방법은 “시행지침 제1편 제1장 제11조”의 규정을 따른다.

제 6 조 (교통처리에 관한 사항)

① 대지내 차량 진 · 출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량불입 불허구간으로 지정된 구간은 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입지여건상 불가피할 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
2. 차량출입 불허구간의 위치는 “지구단위계획 결정도”에 따른다.

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

1. 주차대수는 「주차장법」 등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.
2. 주차장 설치는 「주차장법」 등의 기준을 따르며, 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
3. 안전시설 : 차량 출입시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

4. 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자 통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 다음의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.

(1) 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.

(2) 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

제 7 조 (보행네트워크에 관한 사항)

① 지구단위계획 결정도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 '제1편 제1장 제12조 제5항(공공보행통로)' 규정에 따라 조성한다.

제 8 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제1장"의 규정을 따른다.

제 9 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제2장"의 규정을 따른다.

제 10 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제3장"의 규정을 따른다.

제 11 조 (무장애도시에 관한 사항)

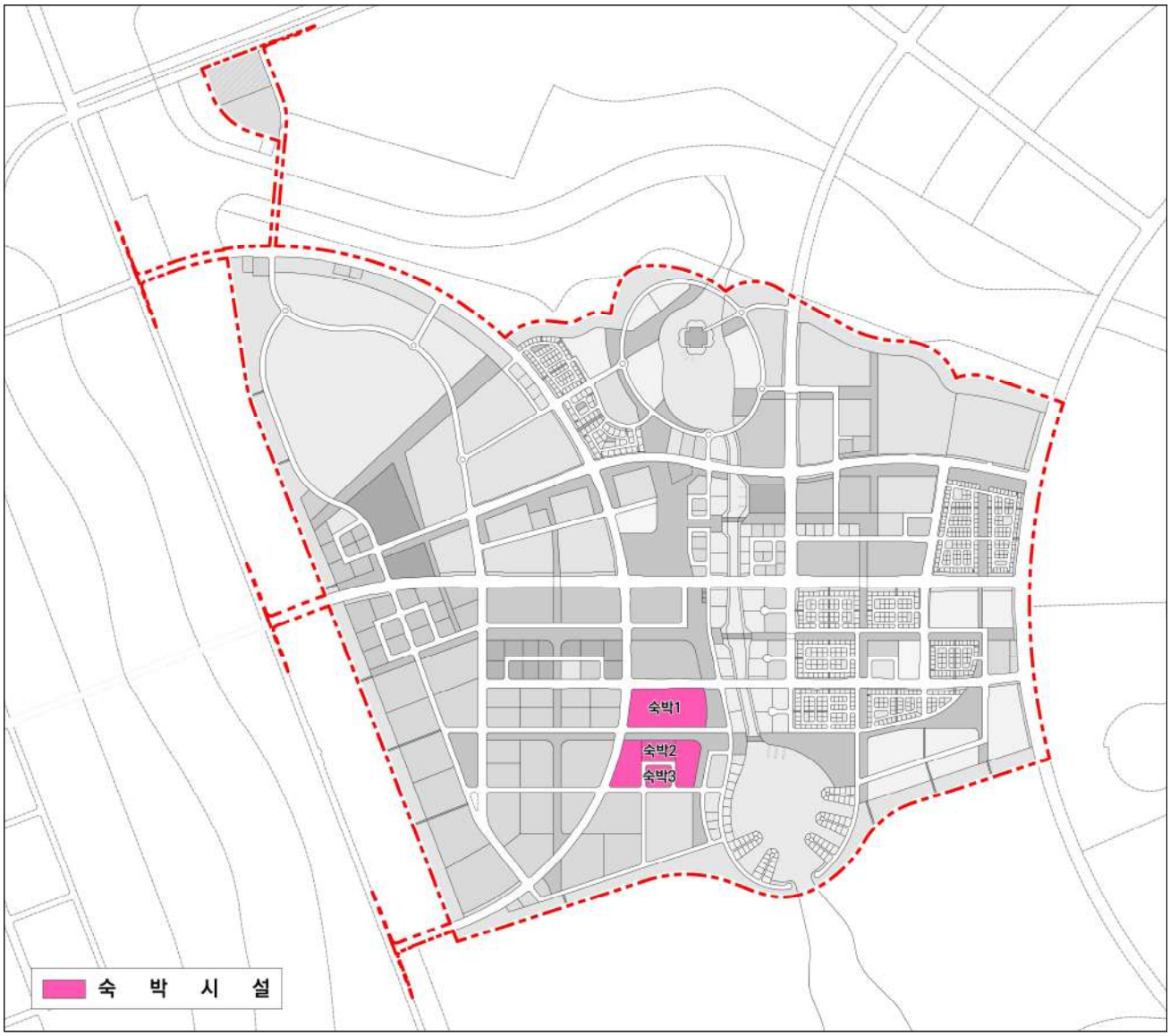
① 무장애도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제4장"의 규정을 따른다.

제 11 장 숙박시설 용지

제 1 조 (가구 및 획지계획에 관한 사항)

① 숙박시설 용지의 위치는 〈그림 2-11-1〉과 같다.

② 모든 획지는 본 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병을 할 수 없다.



〈그림 2-11-1〉 숙박시설 용지 위치도

제 2 조 (건축물의 용도 및 규모에 관한 사항)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항은 〈표 2-11-1〉의 내용과 "지구단위계획 결정도"에 따른다.

〈표 2-11-1〉 숙박시설 용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th colspan="2">계 획 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td colspan="2">일반상업지역</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>도면표시</td><td colspan="2">숙박1 ~ 3</td></tr>
<tr><td>허용용도</td><td colspan="2">
<table>
<tr><td>주용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
15. 숙박시설 (관광숙박시설에 한함)</td></tr>
<tr><td>부수용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설(단란주점, 총포판매소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외)
7. 판매시설 중 상점
13. 운동시설
14. 업무시설(오피스텔 제외)</td></tr>
</table>
※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 90% 이상 설치하여야 함.
</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td colspan="2">○허용용도 이외의 용도
○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td colspan="2">○60% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td colspan="2">○600% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">높 이</td><td colspan="2">○제한없음
※ 비행안전구역 등 별도의 고도제한사항에 저촉될 경우에는 해당규정에 따른 최고높이 이하로 설치</td></tr>
</table>

② “지구단위계획 결정도”에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용을 〈표 2-11-2〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고층수가 지정된 것으로 한다.

〈표 2-11-2〉 지침내용 도면 표시 예시도

블록			숙박1	
용도		=	숙박시설	
용적률	최고높이		600% 이하	–
건폐율	최저높이		60% 이하	–

블록 : 숙박1
용도 : 숙박시설
건폐율 : 60% 이하
전체용적률 : 600% 이하
최저높이(층수) : –
최고높이(층수) : –

③ 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

제 3 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 건축한계선의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 건축한계선이 지정되지 않은 경우에는 「새만금개발청 건축기준」 별표3 (대지안의 공지 기준)을 따른다.

- 건축한계선 : 도로변 6m 지정

② 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.

③ 공원, 광장, 보행자전용도로, 공공공지에 면한 외벽면은 외관설계를 하여야 한다. 단, 차폐되어 가로변에서 인식할 수 없거나, 특별한 디자인으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.

제 4 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

① 수변 또는 공원변에 면한 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터를 설치한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.

② 가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관 연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획하여야 한다.

③ 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송 · 통신용 안테나 제외)

④ 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 한다.

⑤ 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물의 색채에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제7장”의 규정을 따른다.
2. 건축물의 야간경관에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제8장”의 규정을 따른다.
3. 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 “시행지침 제3편 제10장”의 규정을 따른다.

제 5 조 (대지내 공지에 관한 사항)

① 전면공지 및 공개공지 등 대지내 공지에 관한 조성방법은“시행지침 제1편 제1장 제11조”의 규정을 따른다.

제 6 조 (교통처리에 관한 사항)

① 대지내 차량 진 · 출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량불입 불허구간으로 지정된 구간은 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입지여건상 불가피할 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
2. 차량출입 불허구간의 위치는 “지구단위계획 결정도”에 따른다.

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

1. 주차대수는 「주차장법」 등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.
2. 주차장 설치는 「주차장법」 등의 기준을 따르며, 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
3. 안전시설 : 차량 출입시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
4. 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자 통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 다음의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.
   (1) 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.
   (2) 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

제 7 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제1장”의 규정을 따른다.

제 8 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제2장”의 규정을 따른다.

제 9 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제3장”의 규정을 따른다.

제 10 조 (무장애도시에 관한 사항)

① 무장애도시에 관한 사항은 “시행지침 제4편 제4장”의 규정을 따른다.

제 12 장 선도복합개발용지

제 1 조 (가구 및 획지계획에 관한 사항)

① 선도복합개발용지의 위치는 〈그림 2-12-1〉과 같다.

② 가구 및 획지계획에 관한 사항은 '제5편 특별계획구역 제2장' 을 따른다.



〈그림 2-12-1〉 선도복합개발용지 위치도

제 2 조 (건축물의 용도 및 규모에 관한 사항)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항은 '제5편 특별계획구역 제2장' 을 따른다.

제 3 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항은 '제5편 특별계획구역 제2장' 을 따른다.

제 4 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

① 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항은 "시행지침 제5편 특별계획구역 제2장" 을 따른다.

② 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물의 색채에 관한 사항은 "시행지침 제3편 제7장" 의 규정을 따른다.
2. 건축물의 야간경관에 관한 사항은 "시행지침 제3편 제8장" 의 규정을 따른다.
3. 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 "시행지침 제3편 제10장" 의 규정을 따른다.

제 5 조 (보행네트워크에 관한 사항)

① 지구단위계획 결정도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 '제1편 제1장 제12조 제5항(공공보행통로)' 규정에 따라 조성한다.

제 6 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제1장" 의 규정을 따른다.

제 7 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제2장" 의 규정을 따른다.

제 8 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제3장" 의 규정을 따른다.

제 9 조 (무장애도시에 관한 사항)

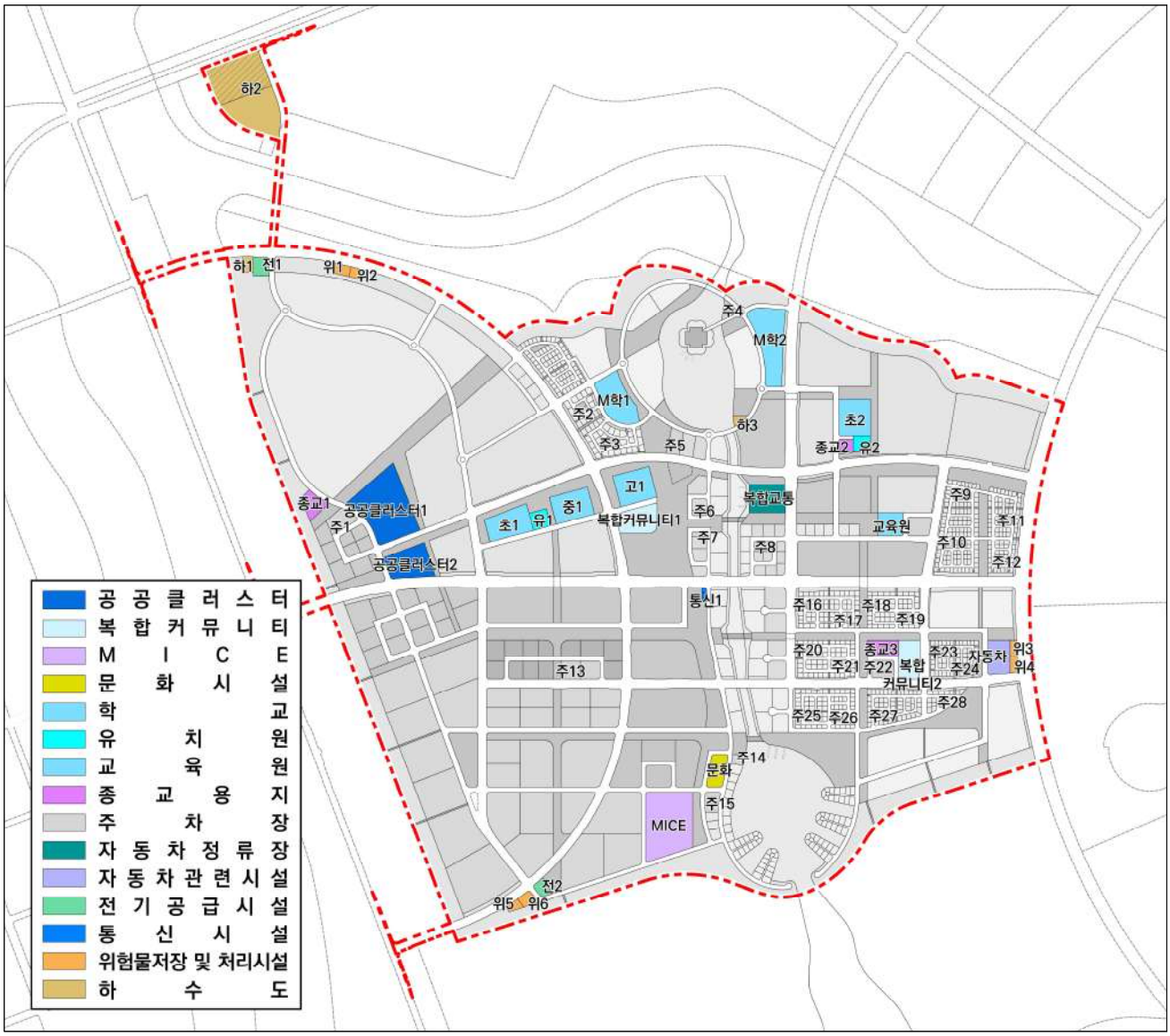
① 무장애도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제4장" 의 규정을 따른다.

제 13 장 공공 및 기타시설용지

제 1 조 (가구 및 획지계획에 관한 사항)

① 공공 및 기타시설용지의 〈그림 2-13-1〉과 같다.

② 모든 획지는 본 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병을 할 수 없다.



〈그림 2-13-1〉 공공 및 기타시설용지 위치도

제 2 조 (건축물의 용도 및 규모에 관한 사항)

① 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 관한 사항은 〈표 2-13-1~15〉의 내용과 "지구단위계획결정도"에 따른다.

〈표 2-13-1〉 공공클러스터용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

<table>
<tr><th colspan="2">구분</th><th>계 획 내 용</th></tr>
<tr><td colspan="2">용도지역</td><td>제2종일반주거지역</td></tr>
<tr><td rowspan="3">건축물 용도</td><td>도면표시</td><td>공공클러스터1 ~ 2</td></tr>
<tr><td>허용용도</td><td>
<table>
<tr><td>주용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
3. 제1종 근린생활시설 중 바목에 따른 공공업무시설
14. 업무시설 중 공공업무시설</td></tr>
<tr><td>부수용도</td><td>○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도
3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설(안마원, 단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외)
5. 문화 및 집회시설(관람장은 제외)
10. 교육연구시설
11. 노유자시설 중 아동관련시설
13. 운동시설(옥외철탑 골프연습장 제외)
24. 방송통신시설
27. 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 어린이회관
○「도시·군 계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제95조 제2항에 따른 시설</td></tr>
</table>
※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 70% 이상 설치하여야 함.
※ 제1종 및 제2종 근린생활시설은 지상층연면적의 10% 이하에 한하여 설치하여야 함.
</td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>○허용용도 이외의 용도
○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>○60% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률</td><td>○250% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">높 이</td><td>○7층 이하</td></tr>
</table>

〈표 2-13-2〉 복합커뮤니티시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용
용도지역		제2종일반주거지역
건축물 용도	도면표시	복합커뮤니티1 ~ 2
	허용용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) 4. 제2종 근린생활시설 (단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) 5. 문화 및 집회시설(집회장 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 12. 수련시설 중 생활권 수련시설 13. 운동시설 (골프장 및 골프연습장 제외) 14. 업무시설 중 공공업무시설 27. 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 ※ 제1종(공공업무시설 제외) 및 제2종 근린생활시설은 건축연면적의 10% 이하에 한하여 설치하여야 함.
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
건폐율		○60% 이하
용적률		○200% 이하
높 이		○5층 이하

〈표 2-13-3〉 MICE용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용
용도지역		자연녹지지역
건축물 용도	도면표시	MICE
	허용용도	○「국제회의산업 육성에 관한 법률」제2조 제3호에 의한 국제회의 시설 및 부대시설 ○「건축법 시행령」별표1에 의한 다음의 용도 5. 문화 및 집회시설 중 집회장(마권관련시설 제외), 전시장
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
건폐율		○20% 이하
용적률		○100% 이하
높 이		○4층이하

〈표 2-13-4〉 문화시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용
용도지역		준주거지역
건축물 용도	도면표시	문화
	허용용도	주용도: ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 5. 문화 및 집회시설 (예식장, 마권관련시설 제외) 부수용도: ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설(안마원 제외) 4. 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) 10. 교육연구시설(학원 제외) 11. 노유자시설 12. 수련시설 13. 운동시설(골프장 및 골프연습장 제외) 27. 관광휴게시설 중 야외음악당, 야외극장, 어린이회관 ※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 50% 이상 설치하여야 함. ※ 제1종 및 제2종 근린생활시설은 지상층 연면적의 10% 이하에 한하여 설치하여야 함.
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
건폐율		○50% 이하
용적률		○200% 이하
높 이		○5층 이하

〈표 2-13-5〉 유치원용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용
용도지역		제2종일반주거지역
건축물 용도	도면표시	유1~2
	허용용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 10. 교육연구시설 중 유치원
	불허용도	○허용용도 이외의 용도
건폐율		○50% 이하
용적률		○200% 이하
높 이		○4층 이하

〈표 2-13-6〉 학교용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용	
용도지역		제2종일반주거지역	
건축물 용도	도면표시	초1~2, 중1, 고1	학1~2
	허용용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 10. 교육연구시설 중 초등학교, 중학교, 고등학교	○「초·중등교육법」제60조의2에 의한 외국인학교 ○「새만금사업 추진 및 지원에 관한 특별법」 제61조에 의한 외국교육기관 ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 10. 교육연구시설 중 학교 2. 공동주택 중 기숙사 (부속용도에 한함)
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도	
건폐율		○50% 이하	○60% 이하
용적률		○200% 이하	○220% 이하
높 이		○5층 이하	○10층 이하

〈표 2-13-7〉 교육원용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용
용도지역		제2종일반주거지역
건축물 용도	도면표시	교육원
	허용용도	주용도: ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 10. 교육연구시설 중 교육원, 학원 부수용도: ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 2. 공동주택 중 기숙사 3. 제1종 근린생활시설 중 가목, 나목, 다목, 마목, 자목 4. 제2종 근린생활시설 중 가목, 라목, 아목, 자목, 카목, 타목, 파목 ※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 70% 이상 설치하여야 함.
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
건폐율		○50% 이하
용적률		○200% 이하
높 이		○4층 이하

〈표 2-13-8〉 종교용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용
용도지역		제2종일반주거지역
건축물 용도	도면표시	종교1~3
	허용용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 4. 제2종 근린생활시설 중 종교집회장 6. 종교시설(봉안당 제외) 및 부속용도
	불허용도	○허용용도 이외의 용도
건폐율		○50% 이하
용적률		○200% 이하
높 이		○4층 이하

〈표 2-13-9〉 자동차정류장용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용	
용도지역		준주거지역	
건축물 용도	도면표시	복합교통	
	허용용도	주용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 8. 운수시설 20. 자동차관련시설(폐차장, 정비공장, 운전학원 및 정비학원 제외) ○「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제31조에 따른 다음의 용도 (같은법 제33조의 2항의 시설 포함) 1. 여객자동차터미널 2. 공영차고지 3. 환승센터
		부수용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설(안마원 제외) 4. 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외) 5. 문화 및 집회시설 7. 판매시설 9. 의료시설(정신병원, 격리병원, 장례식장 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 13. 운동시설 14. 업무시설(오피스텔 제외) 15. 숙박시설 중 관광숙박시설 24. 방송통신시설(촬영소 제외)
		※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 50% 이상을 설치하여야 함.	
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도	
건폐율		○70% 이하	
용적률		○400% 이하	
높 이		○7층 이하	

〈표 2-13-10〉 자동차관련시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용
용도지역		자연녹지지역
건축물 용도	도면표시	자동차
	허용용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 20. 자동차관련시설 중 검사장, 정비공장 4. 제2종 근린생활시설 중 휴게음식점, 일반음식점, 제과점
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
건폐율		○20% 이하
용적률		○100% 이하
높 이		○4층 이하

〈표 2-13-11〉 주차장용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		계 획 내 용							
용도지역		제1종전용 주거지역	제2종전용 주거지역	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	준주거 지역		근린상업 지역	일반상업 지역
건축물 용도	도면표시	주2~3, 주16~21, 주25~26	주4	주9~12, 주23~24, 주27~28	주22	주5~8	주13, 주15	주14	주1
	허용용도	주용도: ○「주차장법」 제2조에 의한 노외주차장 및 주차전용건축물 ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 20. 자동차관련시설 중 주차장 부수용도: ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 장의사, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 다중생활시설 제외) 5. 문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) 13. 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설(오피스텔 제외) ※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 70% 이상 설치하여야 함.							
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」 등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도							
건폐율		○70% 이하				○70% 이하	○70% 이하		
용적률		○210% 이하				○280% 이하	○350% 이하		
높 이		○3층 이하				○4층 이하	○5층 이하		

〈표 2-13-12〉 통신시설 용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구 분		계 획 내 용
용도지역		준주거지역
건축물 용도	도면표시	통신
	허용 용도	○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종근린생활시설 중 아목의 통신용시설 24. 방송통신시설 중 통신용시설 ○「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제76조에 따른 다음의 용도 1. 사업용 전기통신설비 2. 무선설비
	불허 용도	○허용용도 이외의 용도
건폐율		○60% 이하
용적률		○100% 이하
높 이		○2층 이하

〈표 2-13-13〉 위험물저장 및 처리시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구 분		계 획 내 용
용도지역		제2종일반주거지역
건축물 용도	도면표시	위1~6
	허용 용도	주용도: ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 중 전기자동차 충전소 19. 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화석유가스 충전소 20. 자동차관련시설 중 전기자동차 충전소 ○「위험물안전관리법 시행규칙」 별표13호의 부대시설 ○「대기환경보전법」에 따른 저공해 자동차의 연료공급시설 ○「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」 제2조 제9호의 수소 연료공급시설 부수용도: ○「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 중 수리점 (자동차경정비 시설에 한함) 20. 자동차관련시설 중 세차장 ※ 주용도 비율은 지상층 연면적의 70% 이상 설치하여야 함. ※ 제1종 및 제2종 근린생활시설은 주용도의 편익시설에 한함.
	불허 용도	○허용용도 이외의 용도
건폐율		○50% 이하
용적률		○150% 이하
높 이		○3층 이하

〈표 2-13-14〉 전기공급시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구 분		계 획 내 용
용도지역		제2종일반주거지역
건축물 용도	도면표시	전1~2
	허용 용도	○「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제67조에 따른 전기공급설비 중 변전시설 및 송전시설
	불허 용도	○허용용도 이외의 용도
건폐율		○50% 이하
용적률		○150% 이하
높 이		○3층 이하

〈표 2-13-15〉 하수도시설용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구 분		계 획 내 용
용도지역		자연녹지지역
건축물 용도	도면표시	하1~3
	허용 용도	○「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제154조에 따른 하수도 중 하수처리시설 (오수중계펌프장 포함)
	불허 용도	○허용용도 이외의 용도
건폐율		○20% 이하
용적률		○100% 이하
높 이		-

② “지구단위계획 결정도”에는 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등에 대한 지침 내용을 〈표 2-13-16〉에서 정하는 바와 같이 표기하며, 시행지침에 별도의 규정이 없는 한 최대 용적률과 최고 층수가 지정된 것으로 한다.

〈표 2-13-16〉 지침내용 도면 표시 예시도

블록

용도	
용적률	최고높이
건폐율	최저높이

=

유1

교육용지(유치원)	
200% 이하	4층 이하
50% 이하	-

블록 : 유1
용도 : 교육용지(유치원)
건폐율 : 50% 이하
용적률 : 200% 이하
최저높이(층수) : -
최고높이(층수) : 4층 이하

③ 지구단위계획에서 특별히 정하지 않은 사항은 기존의 관계법규를 따른다.

제 3 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항)

① 건축한계선의 위치와 폭은 “지구단위계획 결정도”를 따르며, 건축한계선이 지정되지 않은 경우에는 「새만금개발청 건축기준」 별표3 (대지안의 공지 기준)을 따른다.

② 건축물의 주 전면부는 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.

③ 건축물은 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.

④ 교육시설의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장하며, 「학교보건법」 시행규칙 제3조 제1항 제3호 및 관련 기준에 의거 쾌적한 학습환경 보호를 위해 교사 내 소음 55dB(A) 이하에 적합한 건축배치계획을 수립한다.

제 4 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 사항)

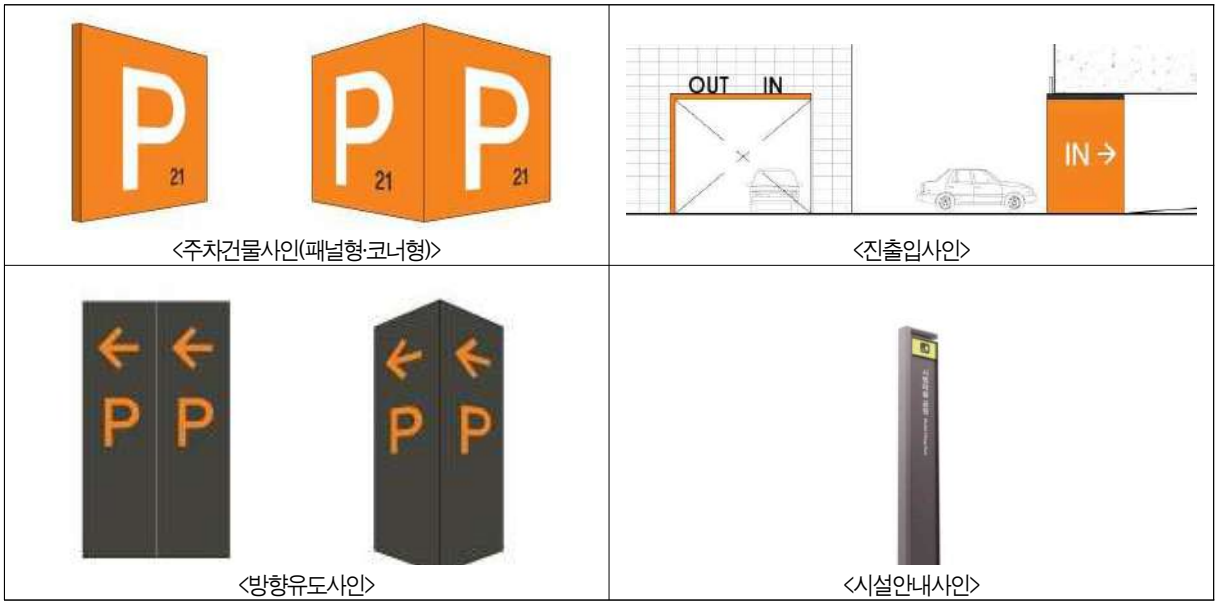
① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 경관과 조화를 이룰 수 있는 재료와 색상을 사용할 것을 권장하며, 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.

② 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

③ 주차장 용지는 다음의 기준을 따른다.

가. 시인성을 확보하기 위한 사인(Sign) 시설 설치

- (형태) 패널형(기본) 또는 코너형(모서리에 부착하는 경우)
- (종류) 주차건물사인, 방향유도사인, 진출입사인, 시설안내사인



<주차건물사인(패널형·코너형)> <진출입사인>
<방향유도사인> <시설안내사인>

〈그림 2-13-2〉 사인(sign) 시설 예시도

나. 노외주차장의 진출입구는 차량이용자의 이용증진을 위하여 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 높은 도로에서 하는 것을 권장한다. 다만, 주 차량 통행 간섭방지 및 안전성 확보를 위하여 "지구단위계획 결정도"에 따른 차량출입 불허구간 및 교통영향평가 등에서 차량 출입을 불허하는 경우는 제외한다.

④ 색채, 야간경관 및 옥외광고물에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 건축물의 색채에 관한 사항은 "시행지침 제3편 제7장"의 규정을 따른다.
2. 건축물의 야간경관에 관한 사항은 "시행지침 제3편 제8장"의 규정을 따른다.
3. 건축물의 옥외광고물(간판)에 관한 사항은 "시행지침 제3편 제10장"의 규정을 따른다.

⑤ 교육시설용지 내 도로, 공원 등 공공시설과 인접한 대지경계부의 담장 설치는 수목식재, 녹지공간 또는 수공간을 두어 담장의 역할을 대신할 것을 권장하며, 아이들의 안전을 위해 대지경계부에 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2미터 이하 높이의 화관목류 생울타리로 설치할 것을 권장한다.

제 5 조 (대지내 공지에 관한 사항)

① 전면공지 및 공개공지 등 대지내 공지에 관한 조성방법은 "시행지침 제1편 제1장 제11조"의 규정을 따른다.

② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등의 보행자의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

제 6 조 (교통처리에 관한 사항)

① 대지내 차량 진 · 출입에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 차량불입 불허구간으로 지정된 구간은 차량출입구를 설치할 수 없으며, 차량출입구는 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 설치하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 입지여건상 불가피할 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 차량출입구의 위치를 변경할 수 있다.
2. 차량출입 불허구간의 위치는 "지구단위계획 결정도"에 따른다.

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

1. 주차대수는 「주차장법」 등에 의하여 확보하여야 하는 주차대수 중 강화된 기준에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 '교통영향평가'에 의해 산정된 주차대수 중 강화된 기준 이상을 설치한다.
2. 주차장 설치는 「주차장법」 등의 기준을 따르며, 지상에 설치하는 주차장의 포장은 친환경 소재(투수성 포장)의 사용을 권장하고, 장애인등의 이용에 불편이 없도록 설치한다.
3. 안전시설 : 차량 출입시 운전자 측에서 도로 쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간 내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
4. 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자 통로 사이 공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 다음의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.
   (1) 폭 1m 이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.
   (2) 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.

제 7 조 (생태환경도시에 관한 사항)

① 생태환경도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제1장"의 규정을 따른다.

제 8 조 (제로에너지도시에 관한 사항)

① 제로에너지도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제2장"의 규정을 따른다.

제 9 조 (안전도시에 관한 사항)

① 안전도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제3장"의 규정을 따른다.

제 10 조 (무장애도시에 관한 사항)

① 무장애도시에 관한 사항은 "시행지침 제4편 제4장"의 규정을 따른다.

제 3 편 경관 및 공공부문 시행지침

제 3 편 경관 및 공공부문 시행지침

제 1 장 경관기본구상

제 1 조 (경관기본방향)

① 도시 곳곳의 랜드마크 경관이 기억에 남는 도시를 형성한다.

1. 도시를 가로지르는 진출입 도로축에서 보여지는 랜드마크 건축경관을 형성한다.
2. 간결하고 입체적인 입면의 건축군으로 다양하고 쾌적한 이미지를 형성한다.

② 도시 주요시설과 연결된 수로, 호소 및 도시공원의 연계가 특화된 도시를 형성한다.

1. 수변부 저층위주의 건축물 배치로 다양한 입면 연출과 공지확보로 수변체감도를 향상 시킨다.
2. 생활공간을 스며드는 수변부의 다양한 커뮤니티 조성으로 친수도시 이미지를 확보한다.

③ 녹지중심의 도시골격으로 어디에서나 녹지를 향유할 수 있는 도시를 형성한다.

1. 주거와 교육, 업무, 수변시설에 이르기까지 공원과 녹지가 연결되어 중심이 되는 도시를 형성한다.
2. 각종 시설들이 연계한 다양한 이벤트를 유연하게 수용할 수 있는 공공공간 조성을 유도한다.

④ 곳곳을 편하게 거닐고 생활공간과 부드럽게 연결되는 도시를 형성한다.

1. 대지 내 공지확보로 가로에서 이어지는 휴식 및 공공공간을 확장하여 공공성을 극대화한다.
2. 충분한 폭과 공공시설물의 안정적인 배치로 이동이 편안한 가로경관을 형성한다.

제 2 조 (경관형성 목표)

① 새만금 수변도시는 아래의 사항을 경관형성 목표로 한다.



〈그림 3-1-1〉 경관계획의 목표

제 3 조 (경관형성전략)

① 경관형성목표를 실현하기 위하여 목표별 경관형성전략을 수립하여 계획을 구체화한다.



〈그림3-1-2〉 경관계획의 형성전략

제 2 장 경관구조 설정 및 구상

제 1 조 (경관구조 설정)

① 경관구조는 대상지 경관현황 조사 및 분석 결과에 따라 동질적 성격의 경관형성 및 조망환경 등의 조성을 목적으로 설정한다.

② 경관권역은 도시 내 핵심기능시설, 주변시설과의 연계성, 생활권 등을 고려하여 총 4개 권역을 설정

③ 경관축은 도시로의 진입경관을 형성하는 2개의 상징가로축과 도시를 순환하며 경관의 연속성을 연출하는 1개의 중심순환축, 수체계의 골격이 되는 수변축 및 내·외부를 연결하는 외부연결축을 설정

④ 경관거점은 도시진출입부와 연계하여 상징적 진입경관 예상지점, 외부활동의 중심이 되는 녹지거점, 수변경관을 통해 장소성을 형성하는 지점을 대상으로 3개 유형 설정



〈그림 3-2-1〉 경관구조의 설정

제 2 조 (경관구조별 경관구상)

① 경관권역의 설정 및 구상의 내용은 다음과 같다.

〈표3-2-1〉 경관권역별 설정 방향

명 칭	내 용
정주형 주거특화권역	• 긴밀하게 연결된 공원·녹지와 학교, 공공청사 등의 기능시설이 조화를 이루고 주거시설과 긴밀하게 연결되면서 자연적이고 쾌적한 도시이미지 형성
라이프 플렉시블권역	• 녹지와 도로를 따라 크고 작은 다양한 보행동선과 기능시설 배치로 주민들의 만남이 유발되고 커뮤니티가 형성되는 편안한 분위기 조성
첨단산업 중심특화권역	• 특색있는 건축물디자인으로 랜드마크를 만들고, 공원 및 광장 등 외부공간과의 자연스러운 연결로 장소적 중심성과 집중성, 미래지향적 이미지 창출
미래형 수변생활권역	• 휴먼스케일의 수변공간과 저층 건축물로 수변의 상쾌함을 제공하고 편안하게 수경관을 향유할 수 있도록 유도



〈그림3-2-2〉 경관권역 기본구상

② 경관축의 설정 및 구상의 내용은 다음과 같다.

〈표3-2-2〉 경관축별 설정 방향

명 칭	내용
수변축	• 수변방향 저층건축물 배치 또는 벽면선 조정으로 시각적 개방감 확보 • 수변축 방향으로 보행을 통한 접근이 용이하도록 각 용지별 연결동선 계획
상징가로축	• 연속적인 건축경관으로 가로의 연속성이 형성되는 스트리트월(Street Wall) 조성 • 연도형 상가 배치, 녹지공간 조성, 보행 안전성 확보 등을 통해 활기찬 분위기 조성
중심순환축	• 가로방향 대지 내 공지를 활용하여 다양한 오픈스페이스를 유기적으로 연결 • 생활커뮤니티가 활발하게 이루어지도록 보행자 중심의 가로체계로 조성
연결축	• 가로변 건축선 정렬 및 저층부의 연속성 유지로 쾌적하고 안정감있는 가로경관 형성 • 통합적인 가로시설물 및 보행로 디자인, 계절감 있는 수목선정 및 연속적 배치 유도



〈그림3-2-3〉 경관축 기본구상

③ 경관거점의 설정 및 구상의 내용은 다음과 같다.

〈표3-2-3〉 경관거점별 설정 방향

명 칭	내용
상징거점	• 장소적 인지가 용이한 건축경관을 통해 도시의 상징성 부여 • 원경에서도 인지 가능하도록 외관특화디자인 및 인상적인 야간경관 연출
녹지거점	• 다양한 이벤트 및 외부활동을 수용할 수 있는 공간으로 조성 • 거점과 접한 대지의 가각부 공간과 적극 연계하여 동선유도 및 공간연속성 형성
친수거점	• 다양한 유형의 저층 건축물로 개방적이고 인상적인 수변이미지 형성 • 수변 접근성 확보 및 다양한 행위, 만남이 이루어질 수 있는 공간계획 및 시설 배치



〈그림 3-2-4〉 경관거점 기본구상

제 3장 입체적 도시공간구조 기본구상

제 1 조 (입체적 도시공간구조 구상)

① 경관권역별 특성에 따른 주요 기능시설의 배치, 도시전반의 균형을 고려한 건축 밀도를 배분한다.

② 수변축으로의 간결한 접근과 저층 건축배치, 디지털 미디어 등을 활용한 도시이미지 특화를 유도한다.

③ 도시를 연결하는 공원 · 녹지 골격 및 주요장소의 거점화를 통해 보행자 시점에서의 도시상징성을 강화한다.



〈그림 3-3-1〉 입체적 도시공간구조 구상

제 4장 건축물 경관계획

제 1 조 (기본방향)

① 「제2차 전라북도 경관계획」 및 「새만금 도시디자인 기본구상 연구」 등 관련계획에서 제시하고 있는 건축물 경관관련사항 및 토지이용특성을 고려한다.

② 경관구조의 계획방향과 용도별 건축물의 특성을 고려한 건축물 경관을 형성한다.

③ 주변의 자연환경과 이질감을 완화하고 개방적 형태의 건축물 조성을 유도한다.

④ 주요 가로축별 특성에 따라 건축물 저층부 형태와 유니버설디자인 적용 및 공간연계방안을 형성한다.

⑤ 고층, 장방향 건축경관 형성으로 인한 위압감을 최소화하고 변화감 있는 건축경관을 형성한다.



〈그림 3-4-1〉 건축물 기본방향

제 2 조 (스카이라인 계획)

① 매립지의 평평한 부지 특성에 의한 단순한 스카아라인을 탈피하고, 시각적 변화감에 따른 강조와 리듬감이 인지되는 스카이라인을 형성한다.

② 대상지 중심부와 북측은 비교적 높고 남측 수변방향으로 점차 낮아지는 산맥형 스카아라인을 유도한다.



〈그림 3-4-2〉 스카이라인 형성계획

〈 유형별 건축물 경관계획에 관한 사항 〉

제 3 조 (단독주택)

① 통일감과 맥락성 있는 단독주택지를 조성한다.

1. 지붕형태, 경사방향, 건축물 전면부, 보행 · 차량 출입구, 전면공지 위치 등 원경에서의 맥락성을 유지한다.
2. 입면패턴, 입면재질, 담장형태, 각 층높이, 창문 · 대문 형태 등 근경에서의 시각적 유사성을 유지한다.

② 개방감을 확보하고 가로의 활성화를 유도하는 저층부 경관을 형성한다.

1. 저층부를 점포형으로 투시형 입면 소재, 아케이드, 차양 등을 도입하여 활기찬 가로경관을 유도한다.
2. 공동의 외부 공간이나 주차공간 등을 확보해야 할 경우에는 인접 건축물과 통합하여 배치한다.
3. 외부공간의 담장 설치 시 지나치게 차폐되는 재료는 가급적 사용을 지양한다.

③ 단독주택 건축물에 적용되는 공통 경관가이드라인의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-1〉 단독주택 건축물 공통 경관가이드라인

구 분	가이드라인
배치	• 건축물의 주 전면을 단독주택지 내부 도로 및 가로, 수변 방향에 면하도록 배치 • 동일 가로선상에 위치한 건축물의 경우, 정연한 가로경관 형성을 위해 인접 건축물과의 주 전면 벽면선을 유사하게 계획 • 건축물의 외부공간을 활성화하기 위하여 인접 필지와 연계 배치하도록 권장
형태 및 외관	• 단독주택용지 내 건축물은 시각적 복잡성을 최소화하고, 쾌적한 정주환경 조성을 위해 간결한 형태의 디자인을 권장 • 친근한 환경 이미지 형성을 위해 외벽 재료는 자연형 재료 사용을 권장 • 건축물의 외벽은 전 • 후면, 측면의 별도 재료 구분을 하지 않고, 동일하거나 조화를 이루는 입면 디자인을 권장 • 실외기, 배관, 태양광 패널 등 부속시설물을 옥상에 설치하는 것을 제한하고, 부득이하게 설치 시 해당 시설을 차폐하는 디자인 권장
	• 일반형 단독주택의 경우 - 경사형 지붕을 권장 (평지붕의 경우 옥상녹화나 정원 설계를 권장) • 점포형 단독주택의 경우 - 건축물의 저층부는 커튼월 등 투시형 입면재료의 사용 권장 (셔터 설치 시 투시형 소재 사용)
외부 공간	• 보행자도로에 인접한 건축물의 외부공간은 조경 및 휴게시설 등을 통한 가로활성화 공간으로 조성하여 활력있는 가로경관 연출 • 경계부로 담장을 설치할 경우 자연친화적인 주거단지 경관 형성을 위해 생울타리 조성을 권장
	• 점포형 단독주택의 경우 - 외부에서의 이용이 가능할 수 있도록 개방적인 구조 및 주차시설을 확보할 수 있도록 권장 - 주요 보행로에 인접한 건축물은 건축한계선을 지정하여 옥외영업을 할 수 있도록 계획(영업시간 내 간이시설물 이용)

④ 일반형 및 점포형 단독주택 건축물에 적용되는 경관계획의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-2〉 일반형 및 점포형 단독주택 건축물 계획방향

계획방향		KEYMAP
일반형	건폐율 : 50% 이하, 용적률 : 100% 이하, 최고높이 : 2층 이하	
점포형	건폐율 : 50% 이하, 용적률 : 150% 이하(6~10블럭), 100% 이하(17블럭), 최고높이 : 3층 이하(1층 필로티 포함 시 4층 이하)(6~10블럭), 2층 이하(17블럭)	
• 인접건축물과 연계된 저층부 디자인으로 연속성 있는 거리 분위기 조성 • 가로변으로 장벽을 형성하는 배치를 지양하고, 인접 필지 간 외부공간을 연계 배치하여 개방감 있는 가로경관 연출 • 점포형 단독주택은 저층부는 연속성을 유지하되, 지붕의 형태 및 색채의 특화로 장소성 형성 권장		



〈그림 3-4-3〉 단독주택(일반) 건축물 경관계획

⑤ 블록형 단독주택 건축물에 적용되는 경관계획의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-3〉 블록형 단독주택 건축물 계획방향

계획방향	KEYMAP
건폐율 : 50% 이하, 용적률 : 100% 이하, 최고높이 : 2층 이하(단독형 집합주택은 3층 이하)	
• 따뜻하고 안락한 분위기의 마을형 경관이미지 형성 • 중심성이 강한 방사형 구조에 적합한 건축배치로 시선과 발걸음이 수변 및 주변환경을 향하도록 계획 • 주변공원과 조화로운 단지 내 오픈스페이스를 조성하여 커뮤니티 활성화 유도 • 시각적 노출도가 높은 수변부 대지는 조형미를 부여하고 건축물 디자인 특화를 통해 수경관의 시각 포인트 요소로 계획 • 건축물 외부의 과도한 장식요소 및 설비 등의 노출은 지양	



〈그림 3-4-4〉 단독주택(블록형) 건축물 경관계획

제 4 조 (공동주택 및 주상복합)

① 주변 공원 및 공공공지와 시각적 · 공간적으로 연계될 수 있도록 건축물을 배치한다.

1. 공원과 접하여 고층 건축물 배치하는 경우 개방감을 확보하는 방향으로 건축물 타입을 설정한다.
2. 공원에서의 조망과 방향성을 고려한 통경 및 보행 · 녹지축 형성을 권장한다.
3. 보행이 많이 발생할 것으로 예상되는 구간에 대해 보행진입로 형성 및 개방적 공간을 형성한다.

② 가로경관 활성화 유도를 위해 주요 가로축에 접한 대지의 다양한 공공성을 확보한다.

1. 충분한 건축선 후퇴로 보행자도로와 통합된 전면공지 조성을 통한 보행자 중심의 가로경관을 형성한다.
2. 가로의 성격을 고려하여 근린생활시설, 상업시설 등 가로경관의 연속성을 고려하여 연도형 상가배치를 권장한다.

③ 주상복합이 지표적 성격을 가질 수 있도록 공동주택과 차별화된 현대적인 입면 및 형태를 권장한다.

1. 다양한 시설이 입지할 수 있는 저층부는 상호 연계가 가능한 형태로 이용 편의성을 확보한다.
2. 상층부는 단정하고 현대적 이미지가 인지될 수 있는 형태와 개방감 있는 재료, 간결한 색채를 적용한다.

④ 공동주택 및 주상복합 건축물에 적용되는 경관가이드라인의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-4〉 공동주택 및 주상복합 건축물 경관가이드라인

구 분	가이드라인
배치	• 건축물 배치계획 시 공원방향으로의 보행동선 연결 용이성과 주변 자연경관으로의 조망이 확보될 수 있도록 건물의 방향 및 이격거리를 고려 • 주변 가로축 및 공원방향으로 단지 내 공동주택의 부대복리시설 배치 권장 • 주요 가로축과 면하여 저층건축물을 배치하여 시각적 부담감 완화와 변화감 유도 • 상대적으로 대지가 클 경우 다양한 유형의 주동을 혼합배치하여 변화감 유도
형태 및 외관	• 입면을 지상부, 상층부로 구분하여 색채, 입면형태, 외장재료 등을 활용하여 입면변화를 권장 • 공동주택의 저층부는 개방감 있는 경관형성을 위해 주변공간 여건에 따라 필로티 설치를 권장하며, 휴먼스케일의 패턴 적용 및 재료를 사용 • 배후 자연경관과의 조화를 위해 건축 입면에 장식적 요소를 최소화 • 부대복리시설은 출입구 및 시설특성을 쉽게 인지할 수 있고, 개방적인 형태로 디자인
옥탑부	• 옥탑부분은 과도한 형태의 디자인 및 빛공해를 형성하는 밝기가 강한 조명시설의 설치는 지양 • 옥탑부분은 4m 이하로 시각적 완화를 위한 간단한 구조물 설치를 유도 • 옥탑의 기계실, 물탱크 등이 돌출되지 않도록 건축물과 일체감을 부여하여 디자인
외부공간	• 단지 진입부는 과도한 연출을 금지하고 주변 공공시설과의 연계 유도 • 단지 내 보행로와 주변 오픈스페이스 등을 연계 배치하여 통합된 외부공간 형성 • 통합된 보행 네트워크 형성 및 단지 경관형성을 위해 단지 내 보행로를 계획 • 단지 경계부의 담장 설치는 가급적 지양 • 주차장은 가급적 지상주차장을 최소화하여 녹지공간을 충분히 확보

⑤ 공동주택 및 주상복합 건축물 경관계획의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-5〉 공동주택 및 주상복합 건축물 계획방향

계획방향		KEYMAP
공동주택	건폐율 : 50% 이하, 용적률 : 220(200)% 이하, 최고높이 : 25층 이하	
주상복합	건폐율 : 60% 이하, 용적률 : 275(220)% 이하, 최고높이 : 30층 이하	
• 건축물을 배치로 위압감을 완화하고, 주변 공원 방향으로 자연스럽게 단지 내 동선이 연결되도록 배치 • 거리에 따라 원경에서는 주요 입면 및 색채, 중경에서는 보조 입면 및 형태, 근경에서는 기본 패턴 및 디테일이 드러나도록 조성 • 상징거점부는 옥탑부 및 야간경관 특화를 통해 인지성을 확보하고, 주상복합 건축물은 모든면이 정면성을 가지도록 입면형성 유도		



〈그림 3-4-5〉 공동주택 및 주상복합 경관계획

제 5 조 (상업 및 문화복합용지, 근린생활시설용지)

① 건물의 저층부에는 보행의 편의제공 및 공공성을 확보한다.

1. 인접 건축물과 건축, 건축물의 최고높이 및 층높이, 마감재료 등을 고려하여 맥락성을 형성한다.
2. 1층은 가로 연계형 기능 및 형태(바닥, 창호 등)로 계획한다.
3. 수변에 접한 건축물의 지하층은 홍수 시 침수에 대한 고려를 포함하여 건축계획을 수립한다.

② 가로의 연속성과 정연함을 형성하는 저층부 높이와 입면을 연출한다.

1. 가로의 연속성과 통일성을 고려한 건축 디자인을 적용하고 특히, 저층부 높이와 재료를 통일하여 정연한 가로경관을 연출한다.

③ 전면공지는 보행자도로와 연계하여 보행자중심의 통합적인 공간으로 조성한다.

1. 보행연속성을 확보하도록 건축물 이격배치 및 공지 조성을 권장한다.
2. 에어컨 실외기, 배급수관 등 설비시설 노출을 지양한다.

④ 다양한 조망지점 형성에 의한 시각민감지역을 고려하여 건축물 입면계획을 수립한다.

1. 수변에 접한 건축물 입면은 도시이미지 형성을 고려하여 특화된 외관디자인 적용을 권장한다
2. 공동주택 인접 건축물은 유리면적 비율(벽면율) 조절을 통하여 조화로운 건축물 입면 형성을 권장한다.
3. 건축물 옥상 및 입면에 설치되는 각종 설비(물탱크, 실외기 등)는 전면도로 및 인접 공동주택에서 조망을 고려하여 자연소재 등을 활용하여 적극적으로 차폐한다.

⑤ 상업 및 문화복합용지, 근린생활시설용지 건축물 경관가이드라인에 적용되는 공통 경관가이드라인의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-6〉 상업 및 복합용지, 근린생활시설용지 건축물 공통 경관가이드라인

구 분	가이드라인
배치	• 동일 가로선상에 위치한 건축물의 경우 정연한 가로경관 형성을 위해 인접 건축물과의 주전면 벽면선을 유사하게 계획 • 수변과 면한 필지의 건축물은 수변으로 열린 경관 조성으로 보행 및 시선이 열리는 건축배치 형성
형태 및 외관	• 건축물의 외벽은 전후면, 측면의 별도 재료 구분없이 동일하거나 조화를 이루는 입면디자인을 권장 • 대로 및 보행로에 접한 건축물의 경우 커튼월 등의 투시형 입면 디자인을 권장 • 건축물 1층 층고는 인접 건축물과 동일하거나 유사하게 계획하여 연속적인 가로경관 형성 • 건축물 입면의 불필요한 장식은 지양하고, 건축물 형태를 통한디자인 연출을 권장 • 건축물 설계 시 옥외광고물 설치위치 및 규모를 고려하여 통합적으로 디자인 • 수변 건축물은 연속성 있는 야간조명 특화를 통해 도시의 상징적인 이미지 형성
외부 공간	• 주요 가로의 교차부에 접한 건축물은 건축물 이격배치, 필로티 등을 활용한 공개공지 형성을 권장 • 지하주차장 차량진출입부 바닥과 인접보도 높이를 가급적 통일하고 유사한 포장재료 및 패턴 조성 • 외부계단은 루버로 가리거나 건물 디자인과 일체화하여 조성하고, 부속시설물(실외기, 물탱크 등)이 외부로 노출되지 않도록 차폐 디자인 적용

⑥ 수변특화복합용지 건축물에 적용되는 경관계획의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-7〉 수변특화복합용지 건축물 계획방향

계획방향	KEYMAP
건폐율 : 70% 이하, 용적률 : 300% 이하, 280%이하(남측호소변), 최고높이 : 6층 이하, 4층 이하(남측호소변) • 수변을 따라 연속되는 필지의 건축물은 지붕의 형태변화를 통해 다채로운 수변부의 경관이미지 연출 • 수변을 향하는 입면은 투시형 재료를 적용하여 수변조망여건 확보와 함께 수공간의 개방감 있는 경관 연출 • 주요 보행공간과 접하는 1층부는 투시형 입면 및 아케이드, 필로티 등의 구조 적용 권장 • 건축물 전면부에 보행에 지장을 주는 시설물의 배치, 건축설비 등의 노출 지양	

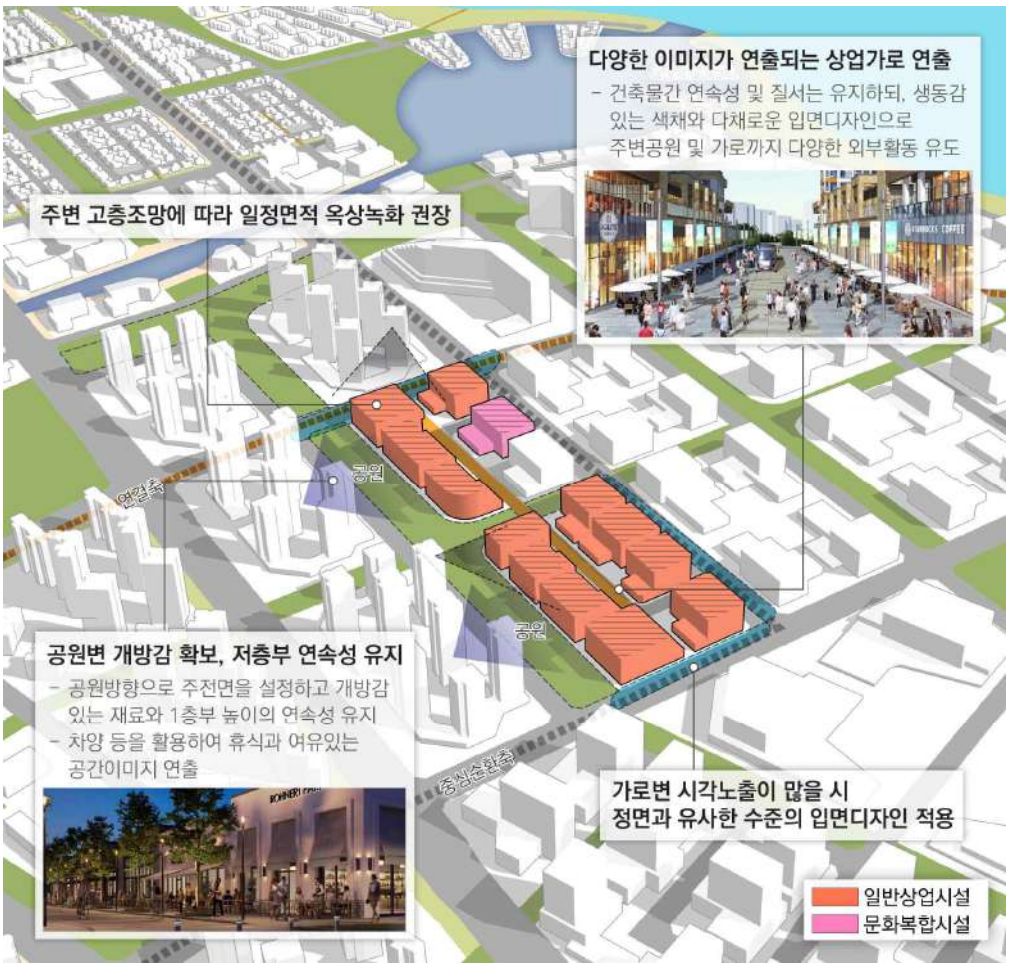


〈그림 3-4-6〉 수변상업시설 경관계획

⑦ 일반상업 및 문화복합시설 건축물에 적용되는 경관계획의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-8〉 일반상업 및 문화복합시설 건축물 계획방향

계획방향		KEYMAP
일반상업	건폐율 : 70% 이하 용적률 : 300% 이하(일반), 280% 이하(일반, 북측호소), 400% 이하(위락) 최고높이 : 10층 이하(일반), 4층 이하(일반, 북측호소), 12층 이하(위락)	
문화복합	건폐율 : 50%이하(문화복합①), 60%이하(문화복합②) 용적률 : 200%이하(문화복합①), 250%이하(문화복합②) 최고높이: 5층 이하	
• 연속적 건축배치 및 저층부 높이 통일 등 주변 가로 및 오픈스페이스에 대응하는 휴먼스케일의 건축경관 형성 • 주변 보행영역의 확장과 다양한 상업시설 이미지 연출을 위해 1층부 아케이드, 차양 등의 설치 권장 • 주변가로 또는 오픈스페이스와 면하는 건축물 전면부에 보행에 지장을 주는 시설물의 배치, 건축설비 등의 노출 지양 • 인접필지와 연속성 있는 건축선으로 정연한 경관형성 권장		



〈그림 3-4-7〉 일반상업시설 경관계획

⑧ 근린생활시설 건축물에 적용되는 경관계획의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-9〉 근린생활시설 건축물 계획방향

계획방향	KEYMAP
건폐율 : 50% 이하(근생1), 60% 이하(근생2, 3, 4) 용적률 : 200% 이하(근생1), 300% 이하(근생2, 3, 4) 최고높이 : 5층 이하 • 구매활동 및 생활편익기능을이 용이하도록 저층부 투시형 소재 및 주변공지와 장소적 연계성을 고려한 입면 디자인 적용 • 주변가로 또는 오픈스페이스와 면하는 건축물 전면부에 보행에 지장을 주는 시설물의 배치, 건축설비 등의 노출 지양 • 다양한 방향에서의 조망을 고려하여 각각의 입면이 정면성을 가지거나 상호 유사성을 가지는 형태 권장 • 인접필지와 연속성 있는 건축선으로 정연한 경관형성 권장	



〈그림 3-4-8〉 근린생활시설 경관계획

제 6 조 (창의복합용지)

① 워터프론트 및 복합시설의 이용을 동시에 할 수 있는 특화공간으로 계획하고, 미래변화에 대응이 가능하도록 적정 규모로 배치한다.

1. 내부 수로로 열리는 건축물 배치를 통해 이용자의 접근성을 향상시킨다.
2. 건축배치로 인해 만들어지는 측면공지에 대해서 창고화로 인한 경관저해를 방지하는 목적으로 조경가벽 설치를 권장한다.

② 건물의 저층부에는 보행의 편의제공 및 공공성을 확보한다.

1. 가로환경의 활성화를 위하여 건축물 1층 외벽은 창문과 문이 조화를 이루게 하며, 자연친화적인 소재 및 색채를 권장한다.
2. 가로의 연속성을 고려하여 1층부 높이를 동일하게 조성할 것을 권장하고 1층부는 투시형 벽면소재나 투시형 셔터를 사용한다.

③ 창의복합용지 건축물에 적용되는 경관가이드라인의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-10〉 창의복합용지 건축물 경관가이드라인

구 분	가이드라인
배치	• 동일 가로선상에 위치한 건축물의 경우 정연한 가로경관 형성을 위해 인접 건축물과의 주전면 벽면선을 유사하게 계획 • 교통동선, 공지 조성 및 보행 활성화 차원에서 유사한 규모의 주변 용지와 연계성을 유지하는 개념으로 건축물 배치
형태 및 외관	• 건축물의 외벽은 전후면, 측면의 별도 재료 구분을 하지 않고, 동일하거나 조화를 이루는 입면 디자인을 권장 • 대로 및 보행로, 오픈스페이스에 접한 건축물의 경우 커튼월 등의 투시형 입면 디자인을 권장 • 가로의 연속적 경관 형성을 위해 건축물의 1층 층고는 인접한 건축물과 동일하거나 유사하게 계획할 것을 권장 • 건축물 입면의 불필요한 장식은 지양하고, 건축물 형태를 통한 디자인 연출을 권장 • 건축물 설계 시 옥외광고물 설치위치 및 규모를 고려하여 통합적으로 디자인 • 가각부 건축물의 경우 둘 이상 접한 도로 모두에서 전면이 인식되도록 계획
외부 공간	• 주요 가로의 교차부에 접한 건축물은 건축물 이격배치로 공지 형성을 권장 • 지하주차장 차량진출입부 바닥은 인접한 보도의 높이와 가급적 동일하게 조성하고 포장재료 및 패턴을 동일 혹은 유사하게 조성하여 가로경관의 연속성을 유지 • 외부계단은 루버로 가리거나 건물 디자인과 일체화하여 조성하고, 부속시설물(실외기, 물탱크 등)이 외부로 노출되지 않도록 차폐 디자인 적용

④ 창의복합용지 건축물에 적용되는 경관계획의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-11〉 창의복합용지 건축물 계획방향

계획방향	KEYMAP
건폐율 : 60% 이하, 용적률 : 240% 이하, 최고높이 : 4층 이하	
• 건축물의 주전면은 위계가 높은 도로로 하되, 공원, 광장 등 오픈스페이스에 면한 입면의 경우 주전면과 동등한 입면으로 계획 • 전면방향 실외기, 설비시설 등의 직접노출 지양 • 저층부의 건축입면은 인접 건축물의 재료, 색채, 형태와 유사하게 계획 • 인접필지와 연계배치하여 공지를 조성, 다양한 외부활동과 콘텐츠가 생성되도록 유도 • 공지에는 식재, 휴게시설 등을 활용하여 공간 조성 권장	



〈그림 3-4-9〉 창의복합용지 건축물 경관계획

제 7 조 (업무시설 및 의료시설)

① 주요 진·출입 도로에서 연속적이고 상징적인 가로경관을 형성한다.

1. 장대한 입면을 지양하고, 변화감 있는 건축형태계획으로 시각적 인지성을 형성한다.
2. 동일기능의 건축물의 형태재료 등의 통일감을 통해 상징성을 가진 건축물군을 형성한다.

② 주변가로 및 입지특성에 어울리는 건축형태와 공공성을 확보한다.

1. 남북방향 상징가로축변 업무시설은 대형필지 특성을 감안하여 다양한 매스 조합으로 건축형태를 계획한다.
2. 동서방향 상징가로축에 면한 업무시설은 외부도로에서의 진입시 시각적 상징성을 고려하여 현대적 이미지를 형성하되, 장벽형태는 지양하고 저층부와 고층부가 조화되는 형태를 권장한다.
3. 공동주택 등 주거지와 연계되는 입지의 업무시설 및 의료시설은 주변과 유사한 규모로 시각적 이질감을 최소화한다.

③ 건축선 일치, 입면구성의 유사성 등을 통한 연속적인 가로경관을 형성한다.

1. 동일한 가로축상 건축물의 건축선 일치, 벽면선 유사성으로 가로의 연속성을 유지한다.
2. 저층부의 입면의 구성 형태, 재료, 색채 또한 상호 맥락성을 유지한다.

④ 업무시설 및 의료시설 건축물에 적용되는 경관가이드라인의 내용은 다음과 같다.

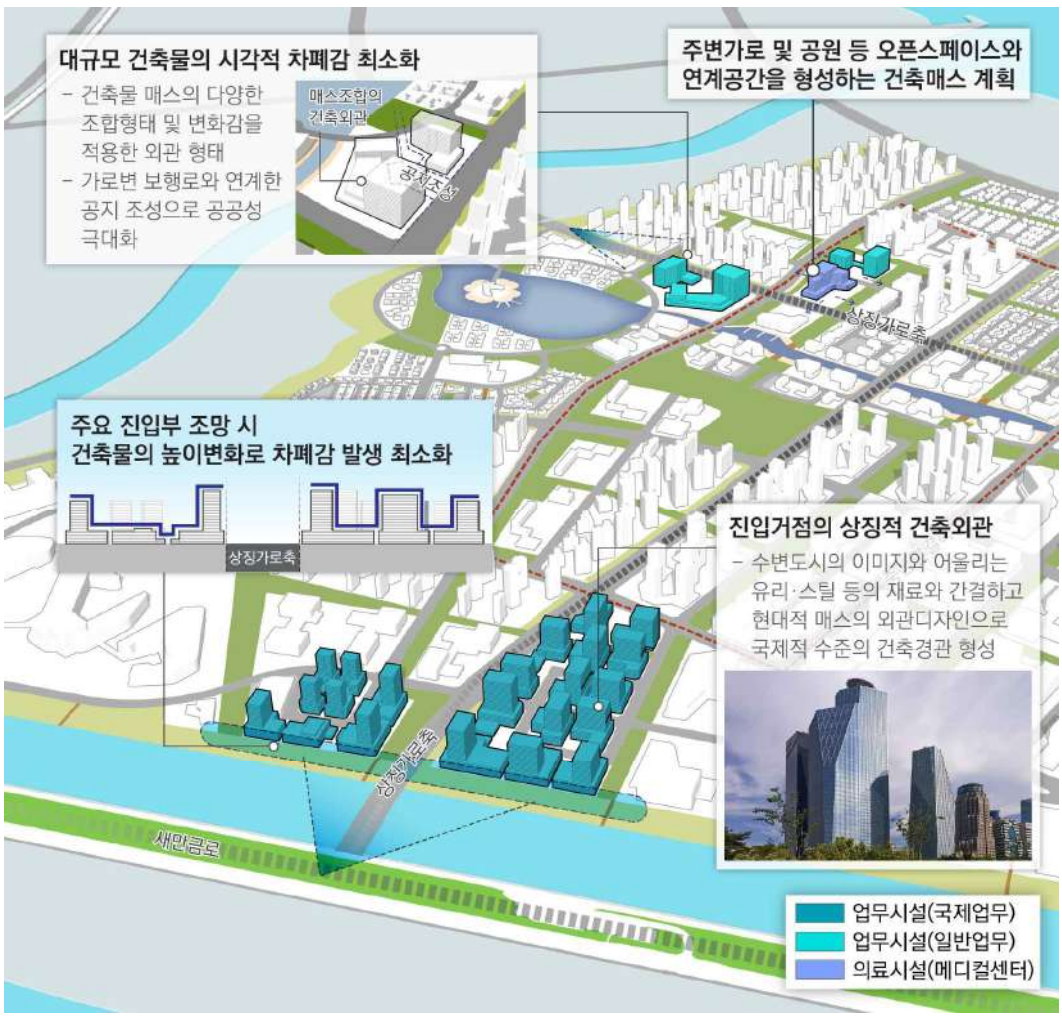
〈표3-4-12〉 업무시설 및 의료시설 건축물 경관가이드라인

구 분	가이드라인
배치	• 건축물의 주전면은 위계가 높은 도로에 면하여 정하되 도로, 보행자도로, 공원, 광장에 면한 입면의 경우 주전면과 동등한 입면으로 계획 • 동일한 가로에 면한 필지는 건축선 일치로 연속적 가로경관 형성 • 필지규모 및 주변여건 특성에 따라 오픈스페이스 및 보행로와 연계하여 대지 내 공지가 조성되도록 건축물 배치 • 수변에 접한 건축물은 수변부에 면한 건축물 외부공간 최대한 확보
형태 및 외관	• 조형미 있는 형태로 외관을 디자인하고, 차폐감이나 위압감을 주는 거대한 입면을 형성하지 않도록 계획 • 상대적으로 규모가 큰 필지로 인해 장방향의 건축물 조성이 우려될 시, 다양한 매스의 조합으로 형태적 분산 권장 • 수변공원을 향한 건축입면은 커튼월 입면 구성 또는 반사재질의 적극적 도입을 통해 차폐감 완화 권장 • 공원 등 오픈스페이스와 접한 건축물은 저층부 개방감 있는 형태 및 재료 적용 • 동일한 건축물의 밀집으로 건축물군을 이루는 건축물은 현대적 재료 적용과 간결한 형태로 상징적 이미지 형성
외부 공간	• 가로변 보행에 지장을 주는 시설물 배치 금지 • 가로연속성을 위해 공지와 보도의 통합디자인 적용 • 가로활성화를 위한 조형물, 시설물을 보행에 방해가 최소화되는 위치에 배치하여 매력적인 가로경관 유도 및 방향성 확보 • 수로와 접한 필지는 수로방향 보행환경 확보로 다양한 커뮤니티 발생 유도

⑤ 업무시설(국제업무시설, 일반업무시설) 및 의료시설 건축물에 적용되는 경관계획의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-13〉 업무시설(국제업무시설, 일반업무시설) 및 의료시설(메디컬센터) 건축물 계획방향

계획방향		KEYMAP
국제업무	건폐율 : 70% 이하, 용적률 : 650% 이하, 최고 높이 : 제한없음	
일반업무	건폐율 : 70% 이하(일반), 70% 이하(복합), 용적률 : 650% 이하(일반), 300% 이하(복합), 최고높이 : 제한없음(일반), 25층 이하(복합)	
의료시설	건폐율 : 60% 이하, 용적률 : 250% 이하, 최고높이 : 7층 이하	
• 전면에 면한 가로의 특성에 부합하도록 건축물 형태, 입면재료 및 색상 등을 계획 • 상징거점에 해당하는 업무시설은 인상적인 도시경관이 인지되도록 간결하면서 현대적인 외관디자인 적용 • 주변여건에 부합한 건축선 일치, 저층부 개방감 형성 권장		



〈그림 3-4-10〉 업무시설 건축물 경관계획

제 8 조 (공공클러스터)

① 다양한 이용객을 위한 개방적인고 열린경관을 형성한다.

1. 저층의 단정한 건축형태와 개방감 있는 입면재료로 시각적 안정감 형성을 유도한다.
2. 주변의 고층 건축물 대비 저층의 규모계획으로 스카이라인의 변화를 유도한다.
3. 대지 내 크고 작은 공지를 확보하여 누구나 이용 능하도록 조경 및 휴게시설 조성을 권장한다.
4. 주변 공원 등 오픈스페이스와 적극 연계되는 공간 및 조경계획 등 으로 친환경 이미지를 형성한다.

② 변화감과 입체감 있는 건축외관으로 시각적 위압감을 최소화한다.

1. 대규모 필지의 특성을 감안하여 장방향의 일률적 건축형태를 지양한다.
2. 다양한 매스가 조합과 볼륨감이 변화하는 형태로 시각적 다양성과 위압감을 저감한다.
3. 수직과 수평의 분절개념을 통해 안정감과 연속적 이미지를 부여한다.

③ 외부 진출입 도로에서의 조망과 상징가로축에 따른 수평적 랜드마크 경관을 연출한다.

1. 주변의 고층 랜드마크 건축물과 대비되는 낮고 안정적인 형태의 수평적 건축형태를 적용한다.
2. 깨끗하고 쾌적한 이미지를 연출할 수 있는 외관재료로 수변도시에 어울리는 건축경관을 연출한다.
3. 시설 본래의 기능 외 공원 및 보행가로와 연계한 공간연출로 다양한 콘텐츠가 발생되도록 유도한다.

④ 공공클러스터 건축물에 적용되는 경관가이드라인의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-14〉 공공클러스터 건축물 경관가이드라인

구 분	가이드라인
배치	• 저층의 유사한 규모의 건축물 배치로 시각적 안정감 형성 • 필지규모 및 주변여건 특성에 따라 오픈스페이스 및 보행로와 연계하여 대지 내 공지가 다양하게 조성되도록 건축물 배치 • 다양한 매스가 조합된 형태로 주변 보행자시점에서의 위압감 최소화
형태 및 외관	• 다양한 건축매스의 중첩을 통해 변화감 추구 • 입면의 형태는 전면, 측면, 배면이 동일한 수준으로 조성되도록 유도 • 보행자 레벨을 고려하여 투명소재 등 개방적 입면재료 적용 • 인접 건축물 고층에서의 조망을 고려하여 일정면적 이상 공공에 개방 가능한 옥상녹화 권장 • 창호, 개구부의 규칙적 배열 등 수직 또는 수평의 디자인 개념 적용 • 재료 및 형태적 차별화를 통해 1층부는 상부와 시각적 분리 권장 • 건축물 입면의 불필요한 장식은 지양하고, 건축물 형태를 통한 디자인 연출을 권장
외부 공간	• 시설의 특성을 고려하여 모든 경계부에 담장설치 지양(단, 안전과 보안 관련시 제외) • 인접대지 및 보도포장과 연계하여 공간적 통일감 형성 • 주변공원과 연계하여 시설이용객 및 주거민이 이용할 수 있는 편의시설 조성

⑤ 공공클러스터 건축물에 적용되는 경관계획의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-15〉 공공클러스터 건축물 계획방향

계획방향		KEYMAP
공공 클러스터	건폐율 : 60% 이하, 용적률 : 250% 이하 최고높이 : 7층 이하	
• 저층의 건축물 배치로 시각적 안정감 형성 • 다양한 매스가 조합된 형태계획으로 대규모 필지에서 발생될 수 있는 시각적 위압감과 차폐감 방지 • 수평과 수직의 입면요소를 활용한 현대적 이미지 연출 • 공원 등 오픈스페이스와 연계한 공지 조성으로 다양한 방식의 공간활용 유도		



〈그림 3-4-11〉 공공클러스터 및 의료시설(메디컬센터) 건축물 경관계획

제 9 조 (숙박시설, MICE, 문화시설)

① 연결가로축변으로 주변 건축물과 차별화되는 인지성을 확보한다.

1. 다양한 매스구조의 결합방식으로 대규모 필지의 위압적 건축경관 발새를 지양한다.
2. 기능적으로 구분되는 주변의 산업시설, 주거시설과 건축물의 색채 및 재료 등을 차별화하여 시각적 인지성을 형성한다.
3. 밝고 쾌적한 이미지가 연출될 수 있는 외관색채 및 주변공간을 조성한다.

② 다양한 오픈스페이스를 만들고 외부와 연결되는 건축을 배치한다.

1. 충분한 건축선 후퇴를 통해 주변 보행로, 공원과 통합된 공지조성으로 보행자 중심의 가로경관을 형성한다.
2. 저층부 아케이트, 필로티 등의 구조로 외부와 내부가 자연스럽게 연결될 수 있는 형태를 권장한다.

③ 주변시설에 영향을 최소화하고, 건축물의 형태미와 안전성을 우선시하는 야간경관을 연출한다.

1. 주변 주거시설 및 보행, 교통환경에 영향을 미치는 지나치게 화려한 조명연출을 금지한다.
2. 건축물의 규모 특성을 고려하여 비교적 정적이면서 안정적인 조명연출로 편안한 분위기를 조성한다.
3. 진 · 출입 인지성과 보행환경 안전성 확보를 위해 저층부를 중심으로 체계적인 야간환경을 조성한다.
4. 수변에 인접한 필지의 건축물은 건축물의 구조미와 수변이 생태환경과 잘 어우러지도록 연출한다.

④ 숙박시설, MICE, 문화시설 건축물에 적용되는 경관가이드라인의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-16〉 숙박시설, MICE, 문화시설 건축물 경관가이드라인

구 분	가이드라인
배치	• 필지를 둘러싼 가로변으로부터 건축물을 이격배치하여 가로변 다양한 오픈스페이스 확보 • 이용객의 진입 및 집객을 고려하여 진입동선에 대한 인지가 쉽도록 건축물 배치 • 건축물 분절을 통해 내·외부를 연결하는 보행로 확보로 다양한 보행경로의 확보 및 보행레벨의 다채로운 경관 형성 유도 • 동일필지 또는 인접필지 건축물과 건축선을 연계배치하여 연속성 있는 건축경관 형성
형태 및 외관	• 다양한 건축매스의 중첩을 통해 변화감 추구 • 입면의 형태는 전면, 측면, 배면이 동일한 수준으로 조성되도록 유도 • 수직 또는 수평의 간결한 패턴, 요철 및 루버 등을 활용하여 입체적이면서 단정하고 쾌적한 외관이미지 연출 • 저층부와 고층부의 분리로 대규모 건축물의 위압감 최소화를 유도하고 간결한 디자인의 조형 형성
외부 공간	• 포켓형 공간, 권역 규모의 대형 오픈스페이스 등 다양한 오픈스페이스 배치로 이색적인 경관 연출 • 공간과 공간이 연결되고 이어지는 연속적인 외부공간 조성으로 다양한 스케일과 프로그램을 유도하여 장소적 차별화 유도 • 수변부와 접한 건축물 외부공간은 인접한 공원·녹지와 시각적인 연계를 도모하고 친수성을 강화하기 위한 조경공간 조성 권장 • 인접 필지와 연계된 외부공간은 보행로 및 조경 등의 연계조성 권장

⑤ 숙박시설, MICE, 문화시설 건축물에 적용되는 경관계획의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-17〉 숙박시설, MICE, 문화시설 건축물 계획방향

계획방향		KEYMAP
숙박시설	건폐율 : 60% 이하, 용적률 : 600% 이하, 최고높이 : 제한없음	
MICE	건폐율 : 20% 이하, 용적률 : 100% 이하, 최고높이 : 4층 이하	
문화시설	건폐율 : 50% 이하, 용적률 : 200% 이하, 최고높이 : 5층 이하	
• 주변 가로와 연계하여 다양한 오픈스페이스 확보 • 도시경계부의 입지 및 수변인접부의 입지를 고려한 건축물 규모계획에 따른 스카이라인 변화 유도 • 다양한 건축매스의 결합구조로 시각적 변화감 유도 • 주변조망을 고려힌 입면·측면·배면의 유사한 수준 조성		



〈그림 3-4-12〉 호텔, MICE, 문화시설 건축물 경관계획

제 10 조 (기업복합용지)

① 저층중심의 활동공간과 걷는 공간, 휴식공간과 연결되는 커뮤니티를 형성한다.

1. 주요 가로방향 건축선 후퇴로 공지를 확보하고, 보행자의 외부활동 편의성을 제공한다.
2. 보행공간과 직접 맞닿는 저층부의 입면은 연속적 형태의 조성을 권장한다.
3. 공원과 접한 건축물은 공원 방향으로 개방감을 형성하고, 식재로 공원과 자연스러운 경관을 형성한다.

② 상호 소통이 용이하고 활기있는 외부공간을 조성한다.

1. 통합된 이미지 구축을 위한 구조적 연계 및 건축외관의 통일성을 부여한다.
2. 인접 필지와 연계하여 중정이 조성되는 형태의 캠퍼스 타입, 저층부가 구분되는 분리하는 포디움 타입 등 다양한 건축물 형태를 도입한다.
3. 옥상조경 및 대지 내 쌈지공원 등을 조성하여 충분한 휴식공간을 제공한다.

③ 기업복합용지 건축물에 적용되는 경관가이드라인의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-18〉 기업복합용지 건축물 경관가이드라인

구 분	가이드라인
배치	• 건축물의 저층부는 도로변과 평행하거나 정면성이 유지되도록 배치 • 가각부엔 공개공지 및 쉼터를 조성하여 보행자에게 휴게공간 제공 • 연결가로축변 건축물 이격배치로 공지를 확보하고, 보행자의 외부활동 편의성 제공 • 상대적으로 규모가 큰 부지의 건축물은 주변 부지와 규모의 유사성을 확보하고, 내·외부공간을 적극 연계하여 다양한 형태의 오픈스페이스 확보 • 인접필지와 연계되는 배치개념으로 산업시설 종사자들이 쉽게 이용가능한 오픈스페이스 조성
형태 및 외관	• 산업시설에서 연상되는 삭막한 이미지 탈피하고 상호 연계되는 건축경관으로 쾌적하고 현대적 이미지 형성 • 보행공간과 직접 맞닿는 저층부의 입면은 연속적 형태의 조성 권장 • 다양한 건축매스의 중첩을 통해 변화감 추구 • 입면의 형태는 전면, 측면, 배면이 동일한 수준으로 조성되도록 유도 • 창호, 개구부의 규칙적 배열 등 수직 또는 수평의 디자인 개념 적용 • 외부도로 여건에 따라 연속적인 건축경관이 조망 될 시 가능한 범위 내에서 필지 내 높이 변화로 시각적 위압감 최소화 • 건축물 입면의 불필요한 장식은 지양하고, 건축물 형태를 통한 디자인 연출 권장
외부 공간	• 보행로변 공지 내 보행에 지장을 주는 시설물 배치 금지 • 공지에는 조경식재를 통해 친환경 단지 이미지 조성 • 담장설치가 필요할 시 1m이하의 생울타리 또는 친환경 이미지의 시설 설치 권장 • 공지 조성 시 가로 연속성과 오픈스페이스의 용이한 확장을 위해 보도와 동일한 패턴의 포장 권장 • 보행로변으로 식당·매점·휴게시설 등을 배치하여 보행환경과 연계성 강화 • 차량동선과 보행동선 분리 권장

④ 기업복합용지 건축물에 적용되는 경관계획의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-19〉 기업복합용지 건축물 계획방향

계획방향	KEYMAP
건폐율 : 70% 이하, 용적률 : 400% 이하, 최고높이 : 10층 이하	
• 시설간 상호연계와 현대적 이미지의 단지경관 형성 • 인접필지와 연계하여 중정형태의 오픈스페이스 조성 권장 • 개별 건축물은 저층부과 구분되는 포디움 타입 등 다양한 건축형태 도입 • 주변 가로 및 보행로 여건에 따라 공지의 연계가 가능하도록 공간구조 및 보도패턴 등 연속성 유지 • 보행로 방향으로 휴게시설, 매점 등 배치하여 연계 유도	



〈그림 3-4-13〉 기업복합시설 건축물 경관계획

제 11 조 (학교 및 커뮤니티시설)

① 학교시설의 특성에 따른 상징성과 개방감 있는 건축경관을 형성한다.

1. 교육시설의 상징성을 강화하고, 시각적 개방감이 최대한 확보될 수 있도록 유리 및 철골소재의 건축물을 권장한다.
2. 현대적이고 심플한 이미지의 건축물 디자인 도입 및 주변 녹지와 연계한 친환경 요소를 도입한다.
3. 학교 앞 보행가로 및 공원과 연계하여 다양한 활동이 일어나는 공간으로 안전하게 조성될 수 있도록 하며, 학교 건물과의 접근성을 확보할 수 있도록 계획한다.
4. 단조로운 박스형 건축물은 지양하고, 볼륨감과 변화감이 있는 형태적 다양함을 연출한다.

② 주변시설과 연계한 접근성 확보 및 유사한 건축외관을 연출한다.

1. 커뮤니티 시설 주변 학교 및 주거시설등과 규모, 외관적 유사성을 유지한다.
2. 주요 보행로에 따라 건축물 진입부를 설정하고 개방적인 구조로 다양한 이용객이 이용하도록 유도한다.
3. 주변으로 공원이 인접할 시 대지 내 공지를 공원방향으로 배치하고 조경 및 보도패턴을 연속되게 조성하여 보행환경 확장을 유도한다.

③ 학교 및 커뮤니티시설 건축물에 적용되는 경관가이드라인의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-20〉 학교 및 커뮤니티시설 건축물 경관가이드라인

구 분	가이드라인
배치	• 주변 주요가로축 및 공원방향으로 건축선에서 일정거리 이격하여 정렬된 형태로 배치 • 주변으로 유사시설이 연속될 시 보행동선 및 공지 등이 상호 연계될 수 있도록 계획 • 충분한 오픈스페이스를 확보하되, 주전면을 남측으로 배치하여 일조권 확보 권장
형태 및 외관	• 다양한 건축매스의 중첩을 통해 변화감 추구 • 창호, 개구부의 규칙적 배열 등 수직 또는 수평의 디자인 개념 적용 • 대지의 규모와 건축특성에 따라 장변의 건축물 조성이 예상될 시 수직의 입면분절개념으로 시각적 부담감 최소화 • 유사시설간 외형적 통일성을 가지되, 색채 및 재료 등을 통해 시설간 구분 및 인지가 가능하도록 부분적인 강조 가능 • 입면패턴은 전면, 측면, 배면의 구분없이 상호 동일한 수준으로 조성 • 건축물 입면의 불필요한 장식은 지양하고, 건축물 형태를 통한 디자인 연출을 권장 • 주변 고층건축물에서의 조망을 고려해 옥상부 건축설비 노출 지양
외부 공간	• 공원 및 주요가로와 맞닿는 가각부를 활용하여 반공적 공간(Semi Public Space) 조성 권장 • 경계부는 투과형으로 처리하여 사적공간과 공적공간 구분 • 학교시설로 향하는 주요보행로는 창의력을 자극하는 특화시설 도입과 풍부한 식재 권장 • 바닥패턴, 가로시설, 녹지 등의 통합적 공간계획 구현 • 동선유도시설 및 공공미술 등의 요소 도입 가능

④ 학교 및 커뮤니티시설 건축물에 적용되는 경관계획의 내용은 다음과 같다.

〈표3-4-21〉 학교 및 커뮤니티시설 건축물 계획방향

계획방향		KEYMAP
학교	건폐율 : 50% 이하(초·중·고, 유치원, 교육원), 60% 이하(학교) 용적률 : 200% 이하(초·중·고, 유치원, 교육원), 220% 이하(학교) 최고높이 : 4층 이하(유치원, 교육원), 5층 이하(초·중·고), 10층 이하(학교)	
커뮤니티	건폐율 : 60% 이하, 용적률 : 200% 이하, 최고높이 : 5층 이하	
• 주변 가로축 및 공원과 공간적 연계가 용이하도록 건축물의 방향과 동선을 계획 • 대지 내 공지의 조성 시 주변유사시설과 연속성 있게 계획 • 입지특성에 따라 건축물간 연속성, 개방성, 시각적 인지성이 확보되도록 입면디자인 적용 • 경계부는 투과형으로 하여 사적공간과 공적공간 구분		



〈그림 3-4-14〉 학교, 커뮤니티시설(복합커뮤니티) 건축물 경관계획

제 5 장 가로 경관

제 1 조 (기본방향)

① 도로의 위계, 인접 지역과의 가로체계, 조망환경 등을 고려하여 가로경관을 계획한다.

② 가로경관 특성에 따라 도로기능 중심의 상징가로, 연결가로, 중심순환가로와 테마형성 중심의 수변가로로 유형을 분류하여 설정한다.

③ 도로기능 중심의 가로는 보행자, 교통수단, 건축물 등 가로구성 요소들이 각 기능을 효과적으로 구현할 수 있도록 계획한다.

④ 테마형성 중심의 가로는 수변도시의 상징적 이미지를 강조하는 연출방안을 도입하여 계획한다.



〈그림 3-5-1〉 가로경관 기본방향

〈 유형별 가로 경관연출에 관한 사항 〉

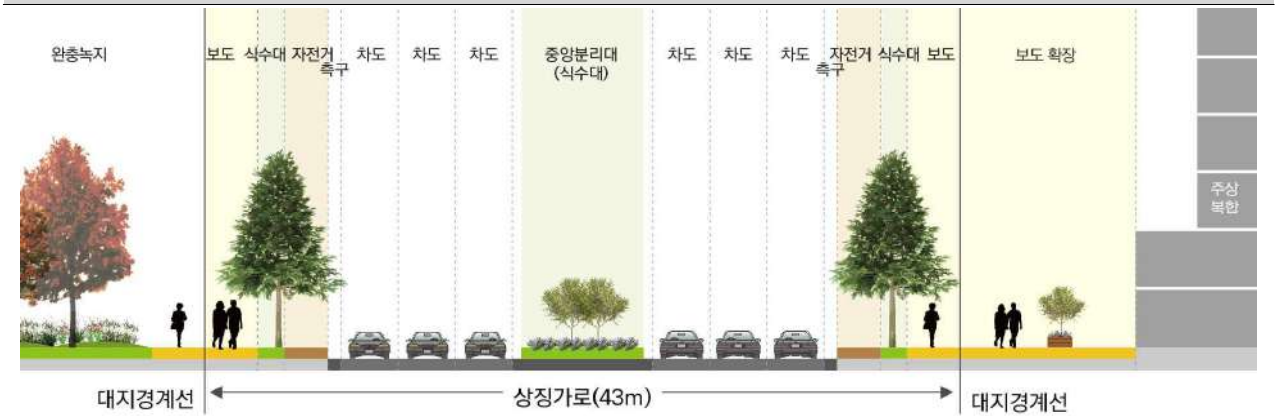
제 2 조 (상징가로)

① 상징가로(43m)의 경관계획은 다음과 같다.

〈표 3-5-1〉 상징가로 경관계획

구 분	가이드라인
• 진·출입 도로축에서 조망되는 주상복합 건축물의 디자인 특화를 통한 진입 상징성 및 인지성을 확보 • 수고가 높은 수목 또는 삼각형 수관(樹冠)의 식재를 적용하여 상징가로의 진취적인 이미지를 형성 • 보도와 인접한 완충녹지는 보도방향으로 보행공간을 조성하여 보도 확장 개념의 쾌적한 보행환경을 제공 • 보도와 접한 대지 내 공지는 보도와 포장을 연계하여 보도 확장 유도 • 도로변은 식재 중심의 외부공간을 조성하여 가로개방감을 확보 • 자전거도로와 보도를 식수대를 활용하여 완전히 분리하여 모두에게 안전한 공간을 형성	 Keyword 상징적인, 정연한, 쾌적한

가로단면



시뮬레이션 투시도



제 3 조 (연결가로)

① 연결가로(33m)의 경관계획은 다음과 같다.

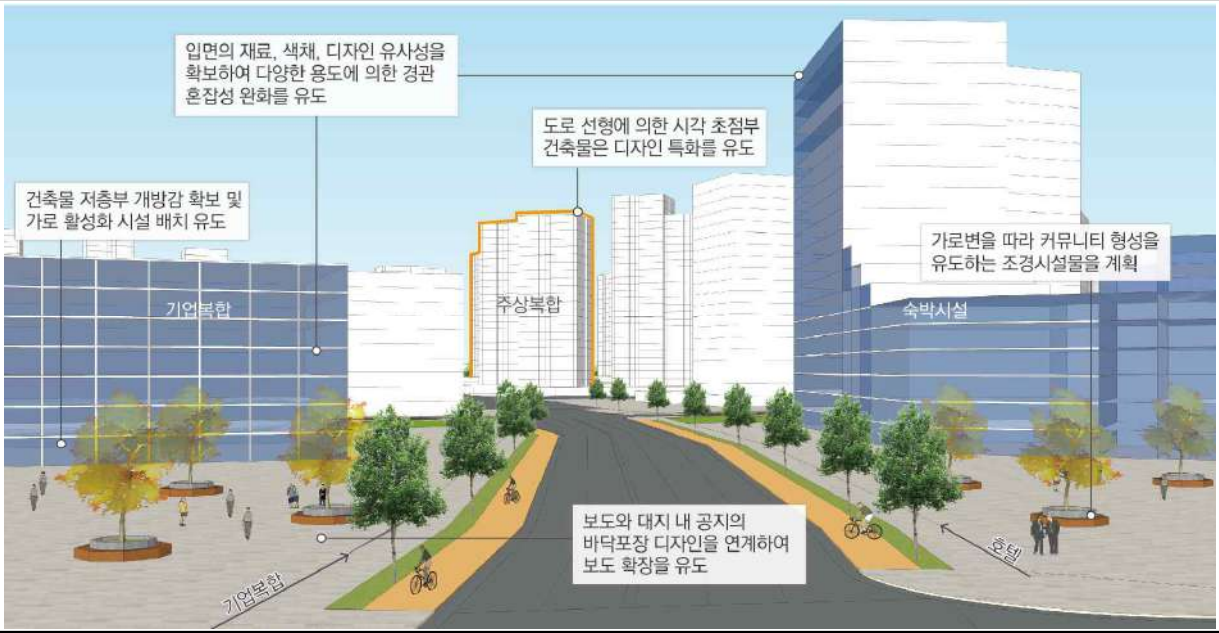
〈표 3-5-2〉 연결가로 경관계획

구 분	가이드라인
• 가로를 따라 업무, 상업, 레저, 주거 등 다양한 행태가 형성되는 가로로 커뮤니티 활성화를 위한 가로경관을 연출 • 입면의 재료, 색채, 디자인 유사성을 확보하여 다양한 용도에 의한 경관 혼잡성 완화를 유도 • 도로 선형에 의해 조망되는 시각 초점부 건축물은 디자인특화를 계획 • 건축물 저층부 개방감 확보 및 가로 활성화를 지원하는 시설을 배치 • 보도와 대지 내 공지의 바닥포장 디자인을 연계하여 보도확장을 유도 • 대지 내 공지확보로 가로에서 이어지는 휴식 및 공공공간을 확장하여 공공성을 극대화 • 가로 교차 지점은 가각부에 조경시설을 활용한 휴게공간을 조성	 Keyword 개방적인, 소통하는, 쾌적한

가로단면



시뮬레이션 투시도



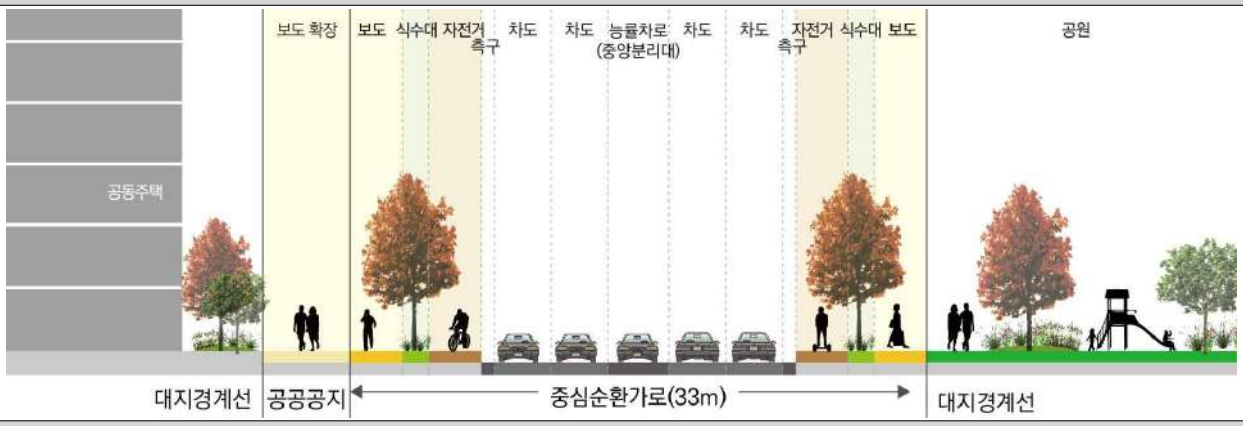
제 4 조 (중심순환가로)

① 중심순환가로(33m)의 경관계획은 다음과 같다.

〈표 3-5-3〉 중심순환가로 경관계획

구 분	가이드라인
• 가로변 위압감 형성 완화를 위하여 가로변 저층건축물 배치 또는 층수 변화를 통한 리듬감 형성 • 공동주택 단지에서 가로로 직접 연결되는 입구 또는 동선을 계획하여 가로 활성화를 유도 • 어린이 안전성 확보가 필요한 구간은 교통정온화 기법 및 휀스 적용으로 보행이 안전한 가로 조성 • 어린이 보호구역 내 가로시설물은 통합 가로시설물 디자인으로 인지성 확보 및 정돈되 가로경관을 형성 • 공원과 접하는 구간이 많은 가로의 특성을 반영하여 계절감 있는 가로수를 식재하여 자연친화적 이미지 연계를 강화	 Keyword 자연친화적인, 연속적인, 안전한

가로단면



시뮬레이션 투시도



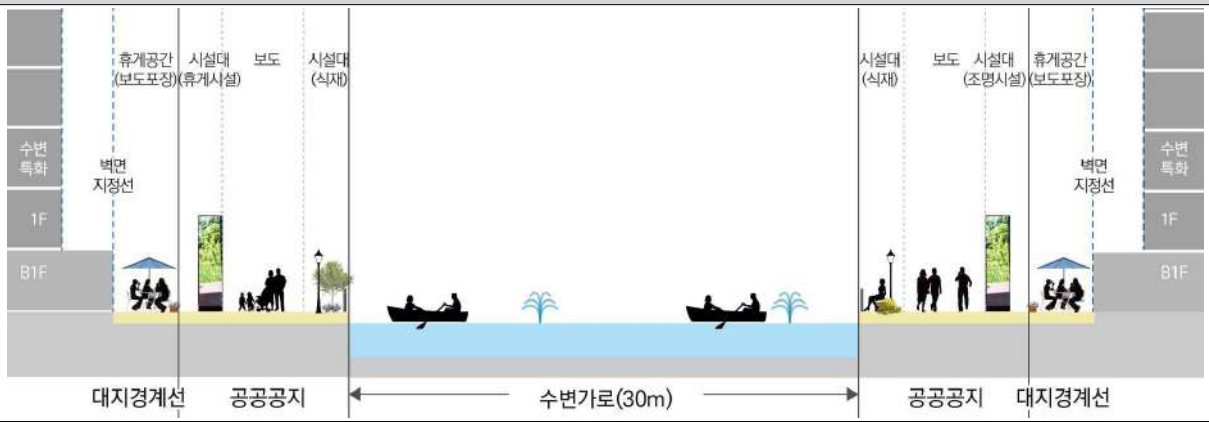
제 5 조 (수변가로)

① 수변가로(30m)의 경관계획은 다음과 같다.

〈표 3-5-4〉 수변가로 경관계획

구 분	가이드라인
• 수변부에 저층위주의 건축물을 배치하여 건축물 내·외부에서의 수변 체감도를 향상 • 공공공지와 대지 내 공지의 보도 포장은 연계하여 보도 확장을 유도 • 공공공지 내 보행, 식재, 시설물 설치 영역 설정으로 정돈된 가로경관을 형성 • 수변 내 디지털 야간경관 문화를 형성하는 디지털 미디어 활용 시설물을 배치하여 수변경관을 특화 • 인접 건축물과 통일감 있는 건축물 디자인 계획으로 개별 건축물이 아닌 수변몰(mall) 형태의 공간으로 조성 • 대지 내 공지 내 커뮤니티를 형성하는 통일감 있는 휴게시설물 설치 • 수변경관과 조화로운 개방감 있는 재료, 디자인의 안전 시설물을 설치	 Keyword 인상적인, 여유로운, 첨단적인

가로단면



시뮬레이션 투시도



제 6 장 공원 · 녹지 경관

제 1 조 (기본방향)

① 대지 내 녹지네트워크의 유기적 연결성을 강화하여 녹지사각지대를 최소화하는 공원 · 녹지를 조성한다.

② 녹지네트워크와 연계하여 수변도시의 매력을 즐길 수 있는 공원 · 녹지 내 보행 체계를 형성한다.

③ 테마를 담은 매력적인 거점녹지를 배치하여 공원 이용의 다양한 즐거움을 제공한다.

④ 북서풍 및 입지특성을 고려하여 풍속감소와 비산먼지 및 미세모래 피해를 최소화하는 녹지로 조성한다.

⑤ 자연친화적인 녹지경관 조성을 모티브로 하며 시설물 및 식재의 유지관리 용이성을 고려하여 조성한다.



〈그림 3-6-1〉 공원 및 녹지경관 기본방향

〈 권역별 공원 · 녹지 경관연출에 관한 사항 〉

제 2 조 (정주형 주거특화권역 공원)

① 정주형 주거특화권역의 공원 경관계획은 다음과 같다.

〈표 3-6-1〉 정주형 주거특화권역 공원 경관가이드라인-1

구 분	가이드라인
근린공원 ①, ②	• 수변과 연결된 연속적인 보행 동선을 계획하여 어디서든 수변 접근이 가능하도록 계획 • 진입공간 중심으로 개방적인 광장 형태로 조성하여 편안한 접근이 가능하도록 조성 • 진입경관 형성지점은 상징성을 확보할 수 있도록 환경조형물 또는 테마형 조경시설물 등 계획 • 인접 대지와 진 • 출입 동선을 연계하여 주변과 연계된 녹지네트워크 형성
근린공원 ③	• 감성적 디자인(창의성, 교육성)을 도입한 시설물 계획으로 즐거운 학교 가는 길을 조성 • 식재 계획 시 교육과정을 반영한 수종을 선정하여 학교 밖의 학습터로 활용 • 학교SOC 시설 및 주민이 이용 가능한 시설(도서관, 체육관, 문화센터 등)을 공원과 연계 배치하여 커뮤니티 활성화 • 주상복합과 인접한 공원은 보도 포장과 식재가 일체화된 가로공원 형태로 조성
어린이공원①, 소공원①	• 감성적 디자인(창의성, 교육성)을 도입한 시설물 계획으로 즐거운 학교 가는 길을 조성 • 식재 계획 시 교육과정을 반영한 수종을 선정하여 학교 밖의 학습터로 활용 • 학교SOC 시설 및 주민이 이용 가능한 시설(도서관, 체육관, 문화센터 등)을 공원과 연계 배치하여 커뮤니티 활성화 • 주상복합과 인접한 공원은 보도 포장과 식재가 일체화된 가로공원 형태로 조성



〈그림 3-6-2〉 정주형 주거특화권역 공원 경관계획-1

〈표 3-6-2〉 정주형 주거특화권역 공원 경관가이드라인-2

구 분	가이드라인
문화공원 ①	• 다양한 진입로를 계획하여 주변에서 접근이 용이한 보행네트워크 조성 • 공연시설 주변으로 개방적인 공간을 계획하여 다양한 행태의 관람이 가능하도록 조성 • 공원 내 연결 가능한 자전거 및 PM 구간 조성을 권장하여 공간 활성화 유도 • 공연시설 이외의 보행로는 보도를 따라 수목을 열식하여 산책로 형태로 조성 • 수로와 연결되는 공간은 가로광장형의 비우는 공간으로 조성하여 수로를 따라 다양한 이벤트가 가능하도록 계획
문화공원 ③	• 수변을 따라 여가·레저 활동 시설을 배치하여 머물면서 자연을 즐기는 공간으로 조성 • 물을 조망할 수 있는 공간을 조성하고 개방감 확보를 위해 최소한의 시설을 계획 • 배후 주거지와 경계부에 수목을 밀식하여 공원 시설에 의한 소음 등의 영향을 최소화 • 수변과의 연계를 위해 조망시설, 휴게시설 등 수변 향유시설을 조성 • 인접 공원 및 녹지의 보행동선과 연속성을 확보하는 진입로를 계획
수변공원 ⑤	• 공원 내 바닥분수, 미디어분수 등 조명과 연계된 수경시설을 조성하여 주·야간의 다양한 수(水)체험의 기회를 제공 • 주변과 연속된 보행로를 계획하여 수변으로 편안한 이동이 가능하도록 조성 • 계절감을 느낄 수 있는 그래스류, 초화류 등을 식재하여 수변의 정취를 강조 • 수변과 조화로운 투명 및 자연재료, 무채색 재료 등을 활용한 공원시설물을 계획



〈그림 3-6-3〉 정주형 주거특화권역 공원 경관계획-2

제 3 조 (라이프 플렉시블권역 공원)

① 라이프 플렉시블권역의 공원 경관계획은 다음과 같다.

〈표 3-6-3〉 라이프 플렉시블권역 공원 경관가이드라인

구 분	가이드라인
근린공원⑨, ⑩, 어린이공원③, 소공원⑦	• 인접 대지와 진 • 출입 동선을 연계하여 주변과 연계된 녹지네트워크 형성 • 수변으로 연결되는 연속적인 동선을 계획하여 어디서든 수변 접근이 가능하도록 계획 • 보행동선을 따라 구간별로 휴게, 운동, 문화 등 다양한 테마를 경험할 수 있도록 조성 • 도로방향으로는 진입공간 외 차폐형 수목을 식재하여 소음과 매연, 안전성 등을 확보 • 공원 내 다양한 계절감을 느낄 수 있는 초화류가 아름다운 정원 형태의 식재를 계획
어린이공원②, 소공원④,⑤	• 교육시설과 연계되는 공간에 공유 그라운드 및 어린이 놀이터 조성 • 수변으로 연결되는 동선계획 및 동선을 따라 물을 활용한 조경시설 설치를 권장 • 감성적 디자인(창의성, 교육성)을 도입한 시설물 계획으로 즐거운 학교 가는 길을 조성 • 보도와 분리된 자전거, 킥보드 등의 동선을 계획하여 이용 안전성을 확보
문화공원②, 소공원⑥	• 공원 내 바닥분수, 바닥포장형 수로 등 수경시설을 조성하여 수로와 직접 연계된 공원의 특성을 강조 • 다양한 형태의 휴게시설을 조성하여 인접 상업공간의 커뮤니티 기능을 지원 • 디지털 엔터테이먼트 체험공간과 광장형의 오픈된 공간 형태로 조성하여 자유로운 활동을 지원



〈그림 3-6-4〉 라이프 플렉시블권역 공원 경관계획

제 4 조 (첨단산업 중심특화권역 공원)

① 첨단산업 중심특화권역의 공원 경관계획은 다음과 같다.

〈표 3-6-4〉 첨단산업 중심특화권역 공원 경관가이드라인

구 분	가이드라인
근린공원 ⑧	• 수변으로 연결되는 연속적인 동선을 계획하여 어디서든 수변 접근이 가능하도록 계획 • 권역의 거점형 공원의 특성을 반영하여 문화·여가 시설을 배치 • 바닥분수, 물놀이터 등 수경시설을 조성하여 다양한 수(水) 체험의 기회를 제공 • 주요 진입공간 중심으로 개방적인 광장 형태로 조성하고 다양한 보조 진입동선을 계획하여 어디서든 편안한 접근이 가능하도록 조성
근린공원 ③, ④, ⑦	• 수변으로 연결되는 연속적인 동선을 계획하여 수변 접근이 가능하도록 계획 • 기업복합시설 이미지와 조화로운 무채색 계열 포장 디자인 적용 및 식재를 통한 활력 형성 • 공원과 인접 용지 내 보도포장, 공간계획을 연계하여 일체화된 공간으로 조성 • 차양 휴게시설, 수관폭 넓은 수목을 계획하여 근로자에게 편안한 휴식 공간으로 조성
근린공원 ⑤	• 기업복합시설 이미지와 조화로운 무채색 계열 포장 디자인 적용 및 식재를 통한 활력 형성 • 근로자의 커뮤니티 형성을 지원하는 휴게시설 및 레포츠 시설을 조성 • 인접 필지에서의 편안한 이용이 가능하도록 다양한 진입동선을 계획



〈그림 3-6-5〉 첨단산업 중심특화권역 공원 경관계획

제 5 조 (미래형 수변생활권역 공원)

① 미래형 수변생활권역의 공원 경관계획은 다음과 같다.

〈표 3-6-5〉 미래형 수변생활권역 공원 경관가이드라인

구 분	가이드라인
근린공원⑪, ⑬, 어린이공원④, 소공원⑨	• 수변으로 연결되는 연속적인 동선을 계획하여 어디서든 수변 접근이 가능하도록 계획 • 보행동선을 따라 구간별로 휴게, 운동, 문화 등 다양한 테마를 경험할 수 있도록 조성 • 광장형태의 개방형 공원으로 조성하여 인접필지에서 편안하게 접근가능하도록 조성 • 공공성이 확보되는 필지 주변으로 커뮤니티 형성을 지원하는 휴게시설을 배치하여 이용 활성화를 유도
문화공원 ④ 수변공원 ①	• 수변을 따라 오토캠핑 사이트 등을 배치하여 머물면서 자연을 즐기는 공간으로 조성 • 물을 조망할 수 있는 공간을 조성하고 개방감 확보를 위해 최소한의 시설을 계획 • 배후 주거지와 경계부에 수목을 밀식하여 공원 시설에 의한 소음 등의 영향을 최소화 • 공원 내 파크 골프장 등의 레포츠 시설을 계획하여 여가 공간으로 활용 • 공원 내 바닥분수, 수(水) 놀이터, 미러펀드 등 수경시설을 조성하여 다양한 수(水) 체험의 기회를 제공



〈그림 3-6-6〉 미래형 수변생활권역 공원 경관계획

제 6 조 (녹지)

① 녹지 경관계획은 다음과 같다.

〈표 3-6-6〉 녹지 경관가이드라인

구 분	가이드라인
완충녹지 ①, ②, ⑨	• 녹지 내 연속된 보행동선을 계획하여 주민의 건강 증진을 위한 산책로 조성 • 염분 및 해풍에 강한 수목을 식재하여 정주환경을 보호하는 방재림 조성 • 다층구조 녹지대를 형성하여 상/하층이 조화로운 쾌적한 녹지경관을 형성 • 보행동선을 따라 휴게시설을 배치하여 이용자 편리성을 확보
완충녹지 ③, ④, ⑤, ⑥, ⑦, ⑧, ⑩, ⑪,	• 연속적인 수목 식재를 도로방향으로 계획하여 가로 녹시율 향상 • 폭이 넓은 완충녹지는 보행산책로 및 휴게시설 등을 조성 • 차폐 및 완충 기능의 수목을 열식하되 계절감을 느낄 수 있는 수목으로 식재 • 방음벽 설치 시 투명소재, 자연소재 활용 및 도로변 조망을 고려하여 차폐식재를 조성
경관녹지 ①, ②, ③	• 중앙의 호소와 조화로운 자연경관을 형성하기 위한 경관녹지 조성 • 인접 공원·녹지와의 연속성 있는 수종의 식재를 계획



〈그림 3-6-7〉 녹지 경관계획

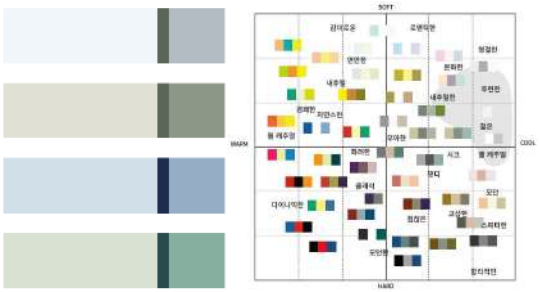
제 7 장 색채 계획

제 1 조 (상위 및 선행계획 적용)

① 새만금 스마트 수변도시의 입지에 따라 '제2차 전라북도 경관계획(2020)', '전라북도 공공디자인 진흥계획(2020)'에서 제시하고 있는 새만금권역 및 경관축 색채계획방향과 경관가이드라인을 적용한다.

② 기 수립된 '새만금 스마트 수변도시 조성사업 사전경관계획(2020)'에서 제시하고 있는 색채계획개념을 준용하여 통합개발계획의 변경사항에 따라 유형별 색채적용방향을 제시한다.

〈표 3-7-1〉 새만금권역 색채계획(전라북도 공공디자인 진흥계획

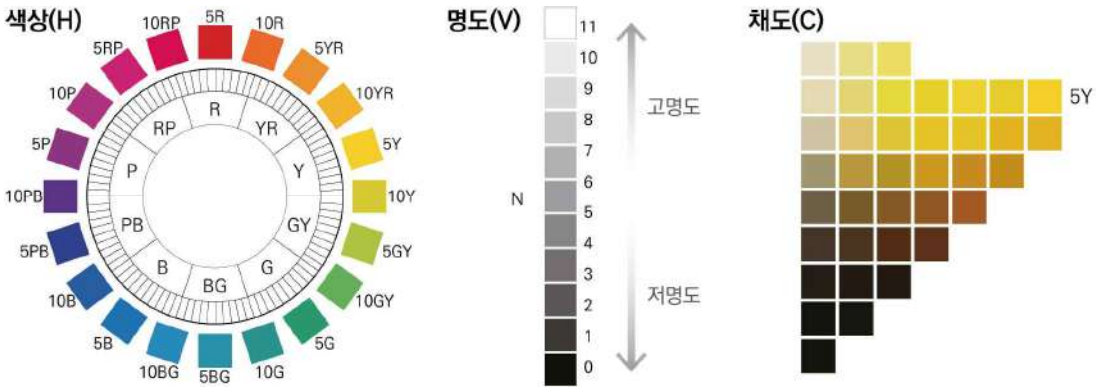
새만금권(군산, 김제, 부안)	미래지향적인 환경색채 이미지 구축
	

색채 팔레트								
주조색	PB, B계열 / 명도 8.5이상 / 채도 3이하							
	4.5PB 9.4/1.2 S 0505-R80B	6.7B 9.3/1.9 S 0510-R90B	9.8B 8.7/2.4 S 1515-R90B	6.2PB 8.8/2.6 S 1020-R80B	3.9PB 8.7/2.7 S 1020-R90B	3.6PB 8.7/2.5 S 1015-R80B	5.6GY 8.7/0.8 S 1005-G20Y	0.1G 8.7/1.0 S 1010-G20Y
보조색	P, BG계열 / 명도 6~8 / 채도 1~5							
	6.6B 7.9/3.0 S 1020-B	9.6B 7.0/3.7 S 1030-R90B	2.2PB 7.0/4.8 S 1040-R90B	0.1PB 7.7/4.6 S 0530-R90B	6.7PB 8.0/4.3 S 1030-R80B	0.6PB 7.3/2.0 S 2010-R80B	2.5G 7.0/1.1 S 2005-B50G	8.7GY 7.5/3.5 S 1515-G
	7.0G 7.5/3.2 S 2020-B90G	1.5BG 6.8/3.4 S 3020-B90G	5.5BG 7.1/3.9 S 1030-B30G	2.4BG 7.8/4.5 S 1030-B70G	1.1B 8.2/3.1 S 1020-B30G	1.4PB 7.5/3.6 S 1030-B	0.6G 6.0/1.2 S 2010-B70G	2.6G 6.5/4.2 S 3030-B70G
강조색	PB, GY계열 / 명도 2~6 / 채도 5이하							
	2.7PB 5.7/4.0 S 3030-R80B	8.6GY 5.9/4.0 S 3020-G40Y	6.6PB 1.8/4.6 S 6030-R70B	9.6GY 4.0/1.0 S 5005-B80G	9.9BG 2.9/2.4 S 5030-B10G	6.7PB 5.8/5.0 S 2005-R50B	8.6GY 2.9/4.2 S 6030-G30Y	7.1PB 2.9/4.2 S 5030-R70B

제 2 조 (색채 적용개념)

① 표색계에 대한 내용은 다음과 같다.

1. 한국산업규격으로 채택(KS A0062)된 먼셀 표색계를 활용한다.
2. 명도는 0~10까지 총 11단계로 나뉘며 번호가 증가할수록 고명도, 번호가 낮아질수록 저명도로 구성된다.
3. 채도는 무채색의 축을 0으로 하고 축에서 멀어질수록 순색이 되는 방향으로 나뉘며, 색상마다 순색에 도달하는 단계가 다르다.
4. 색상(H), 명도(V), 채도(C)를 표기하며, 표기 방법은 H V/C이고 무채색의 경우 N(Neutral)으로 표기한다.



〈그림 3-7-1〉 표색계 개념

② 색채 구분개념은 다음과 같다.

1. 주조색은 건축물 외벽면 중 유리창 부분을 제외하고 가장 넓은 면적을 차지하는 색을 뜻한다.
2. 보조색은 주조색을 보완하면서 구체적으로 나타내는 색을 의미한다.
3. 강조색은 가장 적은 면적으로 효과를 극대화하면서 상징적인 역할을 하는 색을 뜻한다.

③ 배색개념은 다음과 같다.

1. 중 · 고층부는 저층부보다 명도가 높은 색채를 사용하되 채도의 차이가 2 이내가 되도록 조성한다.
2. 건축물의 규모에 따라 적용색의 수를 조절하며, 규모가 클수록 적용색채의 수가 다양하도록 구성한다.
3. 자연상태의 석재, 원목 또는 적벽돌 등의 조색이 불가능한 마감재 사용 시 주조색은 마감재 고유색상을 사용하고 보조색은 마감재와 조화로운 색상을 사용하되 중고명도, 중저채도의 범위에서 사용한다.

〈 유형별 색채계획에 관한 사항 〉

제 3 조 (색채적용 유형 구분)

① 주요 경관요소의 규모 및 기능적 유사성에 따라 '주거', '상업 및 복합', '업무 및 기업복합', '숙박 및 MICE', '공공 및 문화시설'의 유형으로 구분하고, 각 유형별 계획방향과 배색예시 등에 따라 색채를 적용한다.

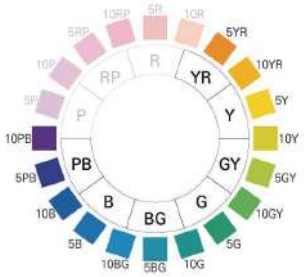


A.주거시설	B.상업 및 복합시설	C.업무 및 기업복합
단독주택, 공동주택 및 주상복합	상업, 근린생활, 창의복합, 문화복합	업무, 기업복합
은은한, 온화한, 고상한	경쾌한, 화려한, 다이나믹한	차분한, 점잖은, 은은한
• 제한된 색채로 고급스럽고 친근한 정주환경 이미지 연출	• 경쾌한 색채의 적용으로 자연스럽고 생기있는 가로이미지 연출	• 위압감이 최소화 되고, 밝고 미래 지향적인 이미지 연출

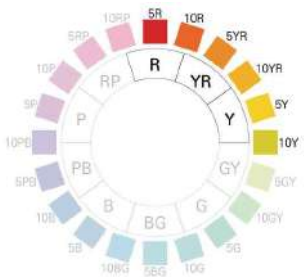
D.숙박 및 MICE 시설	E.공공 및 문화시설
숙박, MICE	공공클러스터, 메디컬센터, 학교, 문화
쾌적한, 우아한, 모던한	은은한, 온화한, 고상한
• 주변환경과 조화로우면서 상징성과 인지성이 있는 색채디자인 적용	• 신뢰감과 친근함, 편안한 분위기를 연출할 수 있는 색채경관 연출

〈그림 3-7-2〉 색채적용 유형 구분

제 4 조 (단독주택-일반형, 점포형, 블록형)

요소특성	• 호소와 어울리면서 편안하고 따뜻한 분위기 연출		
색채 가이드라인	• 일반형은 GY~Y색상을 권장하고, 소재는 Y~R계열의 목재나 벽돌 등을 권장 • 점포형은 입지 특성에 따라 B 또는 R계열의 강조색(지붕)으로 활성화된 가로분위기 조성 • 블록형은 G, BG계열 강조색 사용으로 호소, 수변과 어울리는 건축물 색채 연출 • 주조색 50~60%, 보조색 20~30%, 강조색 5~10%의 면적에 사용 권장		
색채범위 및 배색예시		주조색	전계열(R, P계열 제외)
		보조색	전계열(R, P계열 제외)
		강조색	전계열(R, P계열 제외)
		배색예시	주조색 / 강조색 / 보조색
연출예시	  		

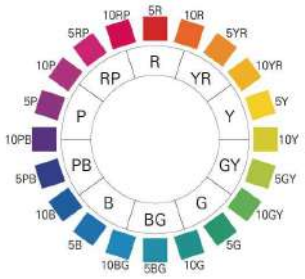
제 5 조 (공동주택 및 주상복합)

요소특성	• 주거 및 생활환경에 적합하고, 차분하면서 따뜻한 색채로 도시차원의 통일된		
색채 가이드라인	• 주조색 50~60%, 보조색 20~30%, 강조색 5~10%의 면적에 사용 권장 • 최상층부(최상층에서부터 2개층)로 갈수록 고명도 색채를 사용하여 개방감 부여 • 지상층부(1~3층)는 중·저채도의 차분한 색채사용으로 안정감 부여 • 옥상설비와 몰딩은 주조색 또는 보조색으로 하여 돌출되지 않게 함		
색채범위 및 배색예시		주조색	R~Y, N 계열
		보조색	R~Y, N 계열
		강조색	R~Y, N 계열
		배색예시	주조색 / 강조색 / 보조색
연출예시	  		

제 5 조 (상업, 근린생활, 문화복합, 수변특화복합, 창의복합)

요소특성	• 주변환경과 어우러져 경쾌하면서도 생기있는 이미지 연출
색채 가이드라인	• 최소한의 규제로 독창적인 색채디자인이 가능하도록 가이드라인 적용(원색 및 형광색 제외)하고, 수변은 따뜻한 계열의 주조색으로 이국적 상업가로 이미지 연출 • 주조색 50~60%, 보조색 20~30%, 강조색 5~10%의 면적에 사용 권장 • 주조색은 따뜻한 색(Y-YR계열)계통의 밝은 색을 권장하며, 원색과 가까운색 금지

색채범위 및 배색예시



주조색	전계열	※원색, 형광색 등 주변경관과 어울리지 않는 색상 지양	
보조색	전계열		
강조색	전계열		
배색예시	주조색	강조색	보조색

연출예시

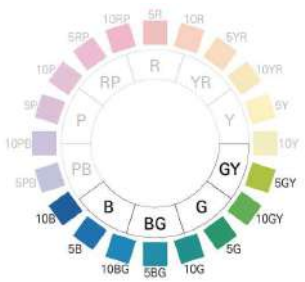




제 6 조 (업무 및 기업복합시설)

요소특성	• 차분하면서 미래지향적인 이미지 연출
색채 가이드라인	• 깨끗하고 쾌적한 색채로 친환경적 이미지 부각 • 주조색 50~60%, 보조색 20~30%, 강조색 5~10%의 면적에 사용 권장 • 전체의 조화를 바탕으로 차분하면서도 안정감 있는 B·BG·G계열의 강조색을 적용하되, 인접시설과 조화 및 커뮤니티 공간 인지성을 증진시키는 강조색 선정

색채범위 및 배색예시



주조색	GY ~ B 계열		
보조색	GY ~ B 계열		
강조색	G ~ B 계열		
배색예시	주조색	강조색	보조색

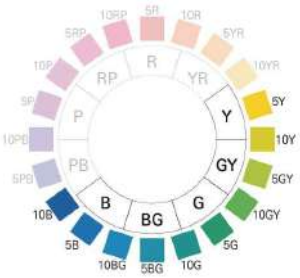
연출예시







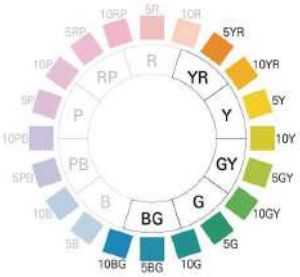
제 7 조 (숙박시설 및 MICE)

요소특성	• 상징적 형태미와 장소의 쾌적함이 연출되는 이미지 연출
색채 가이드라인	• 상대적으로 큰 규모 건축물로 시각적 부담감이 최소화될 수 있고, 수변 및 공원녹지와 어울리는 밝고 경쾌한 이미지가 연출되는 색채 적용 • 주조색과 보조색은 밝고 차분한 색상을 사용하되, 강조색을 통해 인지성 연출 • 주조색 50~60%, 보조색 20~30%, 강조색 5~10%의 면적에 사용 권장
색채범위 및 배색예시	

주조색	N(고명도), Y~GY, B계열	
보조색	N(고명도), Y~GY, B계열	
강조색	G~B계열	
배색예시	주조색	강조색 / 보조색

연출예시	 

제 8 조 (공공(공공클러스터, 학교, 의료시설) 및 문화시설, 복합커뮤니티시설)

요소특성	• 편안하고 온화한 분위기의 이미지 형성
색채 가이드라인	• 주조색 50~60%, 보조색 20~30%, 강조색 5~10%의 면적에 사용 권장 • 공공클러스터 및 의료시설은 신뢰감을 주는 회색조, 교육시설은 저채도의 색채로 친근감 있는 색채경관 연출 • 문화 및 커뮤니티시설은 난색계열의 중·고채도의 강조색 사용
색채범위 및 배색예시	

주조색	YR ~ BG 계열	
보조색	YR ~ BG 계열	
강조색	BG, G 계열	
배색예시	주조색	강조색 / 보조색

연출예시	  

제 8 장 야간 경관

제 1 조 (관련법규 및 상위계획 검토)

① 야간경관 관련 법규인 「인공 조명에 의한 빛 공해 방지법」 및 「전라북도 빛공해 방지 및 도시조명관리 조례」를 준용한다.

② 「제2차 전라북도 경관계획(2020)」에서 제시하고 있는 새만금의 야간경관 관리계획을 준수한다.

제 2 조 (기본방향)

① 새만금의 지역적 특성에 따라 공간별 위계를 고려하여 조도를 확보하고 주변과의 조화를 고려한 야간경관을 계획한다.

② 도시 및 랜드마크 야간경관 형성이 필요한 경우 전략적으로 야간경관을 특화하여 연출한다.

〈표 3-8-1〉 야간경관 기본방향

구 분	설명
건축물	야간경관 관련 법규 및 상위계획 내용 준수
도로 및 보행로	KS A 3701에 따라 도로조명등급 및 교통량에 따른 휘도, 조도 기준 적용
공원 및 녹지	KA A 3011에 따라 옥외시설 조도 기준, 밝기기준



〈그림 3-8-1〉 야간경관 기본방향

〈 유형별 야간경관 계획에 관한 사항 〉

제 3 조 (단독주택)

① 일반형, 블록형 단독주택의 내용은 다음과 같다.

요소특성	• 주거지의 프라이버시 보호 및 편안하고 따뜻한 분위기 조성
야간경관 연출 가이드라인	• 경관조명으로 인한 빛공해가 없는 쾌적한 주거환경을 조성하고 단지 내 안전하고 안락한 야간경관 연출 • 편안하고 소박한 분위기로 야간의 주거환경을 해치지 않도록 따뜻한 색온도의 조명 연출 • 과도한 조명을 억제하고 주거공간으로 침입광이 발생하지 않도록 고려 • 직접조명방식은 금지하며 간접조명 위주의 편안하고 아늑한 조명 연출 • 건축물의 좌·우·뒷편에 보안등을 설치하고 출입문으로 가는 통로에 유도등 설치 권장 • 수목 및 낮은 볼라드를 이용한 포인트 조명을 설치하여 식별성을 높이고, 주민의 안전성과 방범성 확보를 위해 오픈스페이스에 균일한 조도의 조명 설치 • 색온도 : 3,000~3,500K
연출예시	 

② 점포형 단독주택의 내용은 다음과 같다.

요소특성	• 야간 이용객과 거주민을 고려하는 복합적인 야간조명계획
야간경관 연출 가이드라인	• 밝고 활기찬 조명연출은 권장하되, 여러 조명을 이용한 과도한 연출은 지양 • 상업시설의 조명이 주택에 침입광으로 발생되지 않도록 계획 • 건물 내부조명을 최대한 활용하여 외부 경관조명과의 입체적인 연출 권장 • 주변 건축물과 조화되고 통합된 이미지를 형성할 수 있도록 야간경관 연출 • 보행자의 안전을 위한 간접조명방식의 보행로 조명 권장 • 조명의 경우 수목의 크기, 비추는 대상면의 면적에 적합한 최소한의 밝기 조명 연출 • 색온도 : 3,000~4,000K
연출예시	 

제 4 조 (공동주택 및 주상복합)

요소특성	• 고층 건축물의 형태적 특징을 부각하는 조명 연출
야간경관 연출 가이드라인	• 건축물의 형태를 강조하는 경관조명을 연출하되 일부만 강조하는 조명계획 지양 • 저층부에서 상층부까지 과도한 휘도대비가 발생하지 않도록 빛의 밝기가 조화로워야 하며 옥탑부만 지나치게 강조하지 않도록 하고 옥탑부는 간접조명방식 권장 • 주거 공간임을 고려하여 조명이 실내에 미치는 영향 최소화 • 과도한 컬러연출 및 빠른 움직임의 조명연출 지양 • 단지 내 보행로 및 어린이 보호시설의 안전성을 고려해 충분한 조도를 확보하고, 저층 가로망을 활성화하여 야간커뮤니티를 형성 • 공동주택 옥탑부 휘도대비는 20층 이하의 경우 1:2 이하, 21층 이상의 경우 1:3 이하로 계획 • 조명기구가 노출되지 않도록 설치하고 형태, 외장마감재는 주·야간의 경관적 자연스러움과 건축물과의 조화를 고려해 선정 • 색온도 : 3,000~4,000K
연출예시	 

제 5 조 (상업시설 및 근린생활시설)

요소특성	• 야간활동이 많은 공간으로 다양한 조명시설 설치
야간경관 연출 가이드라인	• 조명의 조도와 연색성을 높여 밝고 쾌적한 분위기를 연출하고, 옥외광고물보다는 내부 조명을 활용하여 활기가 있는 가로경관 형성 • 건축물의 조명연출을 통해 공간에 대한 식별성과 건축물 조형미를 부각하고 벽면, 수목, 공지에 대한 조명으로 다양한 야간보행환경 조성 • 디자인적 고려가 되어 있지 않은 옥외광고물 조명의 무분별한 부착 지양 • 계절별 이벤트 조명을 설치하여 이용자에게 이색적인 경험 제공 • 자동 점멸등 시스템을 도입을 고려하고, 감광장치를 사용하여 에너지 및 유지비를 절약하는 방안도 권장 • 색온도 : 3,000~5,000K
연출예시	 

제 6 조 (업무시설 및 기업복합시설)

요소특성	• 통일성 및 연속성을 가지며 쾌적하고 간결한 야간경관 연출
야간경관 연출 가이드라인	• 누광되는 빛이 없도록 컷오프형 조명기구를 권장하고, 상향광이 없도록 연출하여 시설 이용자에게 빛공해 방지 • 건축물의 외형이나 특징적인 부분을 강조하되, 건축물 디자인 방향의 통일성을 고려한 야간조명 설치 • 과도한 빛의 적용으로 인한 돌출되는 이미지 형성 및 시각적 혼란 등을 유발하지 않도록 계획 • 대규모 건축물의 경우 조명방식은 건축물과 일체화되는 방안 권장 • 보행활동을 고려하여 안전성을 고려해 충분한 조도 확보 • 색온도 : 3,000~5,000K
연출예시	 

제 7 조 (공원 및 녹지)

요소특성	• 자연식생에 악영향이 최소화되는 야간경관 적용
야간경관 연출 가이드라인	• 공원 내 조명은 균일한 밝기로 편안한 이미지를 조성하고, 공간감을 인지할 수 있도록 거점 및 결절부에 변화감이 있는 조명으로 야간경관 형성 • 다양한 수형을 고려한 수목 등을 설치하되 생육에 지장이 없도록 과도한 빛의 사용을 지양하며, 간접조명 방식으로 직접 노출을 최소화(LID기법) • 산책로는 보행자가 안전하게 이용할 수 있도록 4m 전방에서 물체를 명확하게 인지할 수 있도록 수평면조도 5lx 이상, 연직도조도 0.5lx 이상 확보 • 일정시간 이후 자동으로 조명시설이 꺼지는 점멸등 시스템을 도입하여 생육에 지장을 주지 않도록 계획 • 강한 원색의 컬러조명 및 과도한 휘도대비의 조명연출 지양 • 색온도 : 2,800~3,500K
연출예시	 

제 8 조 (도로 및 보행자도로)

요소특성	• 운전자 및 보행자의 안전성과 기능성을 부각하는 조명연출
야간경관 연출 가이드라인	• 차도의 조도는 도로의 기능 및 특징을 고려하고 주변 시설을 고려하여 계획 • 운전자가 주위 상황을 인식할 수 있도록 필요한 조도 및 연속성을 확보하고 불쾌한 눈부심을 주지 않는 조명기구 설치 • 같은 차도는 동일한 광원을 이용하여 도로의 위계 유지 • 차도의 경우 KS A 3701의 기준에 따라 대로, 중로, 소로 도로위계에 따라 조명 설치 • 보행자도로는 조명을 낮은 위치에 설치하여 간접형식의 가로등을 설치하여 밝기가 자극적이지 않도록 하여 안전을 확보하고 편안함을 느낄 수 있도록 계획 • 주변 건축물, 오픈스페이스 등과 조화를 이루고 연속성이 있는 야간경관 연출 • 색온도 : 대로(6차로 이상) 및 중로(3차로 이상~5차로 이하) 2,800~4,500K / 소로(2차로 이하) 2,000~2,800K, 보행자도로 2,500~3,500K
연출예시	 

제 9 조 (수변가로)

요소특성	• 수로 및 수변상업시설과 연계하여 밤이 아름다운 야간경관 조성
야간경관 연출 가이드라인	• 주변 상업공간과의 조화를 최우선적으로 고려하여 건축물과 조화를 이룰 수 있는 조명디자인 계획하고 미디어파사드를 활용하여 특색있는 야간경관 연출 • 미디어파사드의 영상표출부로부터 방사된 빛이 운전자와 보행자에게 눈부심을 유발하지 않도록 고려 • 미디어파사드가 광고조명이 되지 않도록 예술적 미디어 컨텐츠로 구성 • 과도하고 현란한 영상 표출을 자제하고 고효율 표시소자를 사용하여 영상 표출 시간을 적절하게 관리하는 등의 방법을 통해 에너지 절감 도모 • 동일 입면에 미디어파사드와 전광판, 옥외광고물 등 설치 금지 • 미디어파사드 영상표출부 하단의 최소 높이는 보행자의 안전을 확보할 수 있는 높이 이상에 설치 • 미디어파사드의 기기 고정을 위한 장치는 구조적 안전과 도시미관 등을 고려하여 설치하고 하늘로 올라가는 상향배광 기구적용 지양
연출예시	 

제 9 장 공공시설물

제 1 조 (상위계획 검토)

① 「전라북도 공공디자인 진흥계획(2020)」에서 제시하고 있는 공공시설물 디자인 기본방향 및 「새만금 가로시설 디자인 가이드라인 설치기준(2021)」에서 제시된 디자인 가이드라인의 내용을 준수한다.

제 2 조 (기본방향)

① 표준화된 공공시설물 적용을 통해 도시경관의 연속성을 확보하기 위해 다음을 따른다.

1. 통일성 : 인접 지역과의 정합성을 유지하는 공공시설물 디자인을 적용한다.
2. 장소성 : 친수지역과 같은 특화지역의 장소적 특징을 반영한다.
3. 지속성 : 유지관리가 용이한 공공시설물을 통해 지속가능한 경관을 연출한다.

제 3 조 (공통 가이드라인)

① 통일성 있고 일관된 경관을 형성하기 위해 공공시설물 공통 가이드라인을 적용한다.

② 보행자를 최우선으로 고려하여 보행자의 안전 및 편의를 고려한 계획을 수립힌다.

〈표 3-9-1〉 공공시설물 공통 경관가이드라인

구 분	가이드라인	필수	권장
형태	안전을 최우선으로 하며 기능 중심의 간결함을 강조하는 디자인 적용	●	
	모듈화 형태를 적용하여 유지관리 및 보수가 용이하도록 함	●	
	이용자 모두가 불편함 없이 이용할 수 있도록 Universal Design 적용	●	
설치·배치	보행에 방해되지 않도록 고려하여 배치	●	
	기초 결합부가 외부로 돌출되지 않도록 설치		●
	통합 설치할 수 있는 시설물은 통합하여 설치하여 시설물의 난립 방지		●
재료	비, 눈 등 날씨의 영향에 의해 변형되지 않는 재료 적용	●	
	유지관리가 용이한 재료 사용		●
색상	원색이나 고채도·고명도의 색채 사용 지양	●	
	장식이나 광고 목적의 슈퍼그래픽 적용 지양		●
조명	야간 이용을 대비하여 충분한 조명시설 설치	●	
	야간에 위치 파악 및 식별이 가능하도록 시인성을 높인 계획 수립	●	

제 4 조 (새만금 가로시설물 디자인)

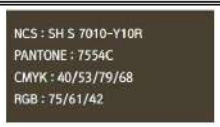
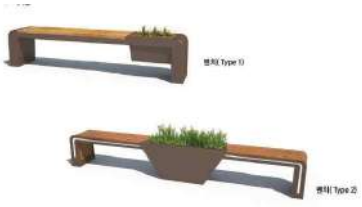
① 새만금 스마트 수변도시의 대상지 여건에 따라 새만금 가로시설물 디자인을 우선 적용한다.

② 제시된 디자인 이외 별도의 시설물 필요시 기본디자인(특화디자인)과 동일한 디자인 모티브로 계획한다.

③ 새만금 가로시설물 디자인은 기본형과 특화형으로 구분되며, 설치장소의 특성에 따라 기본형과 특화형을 조화롭게 설치 가능하다.

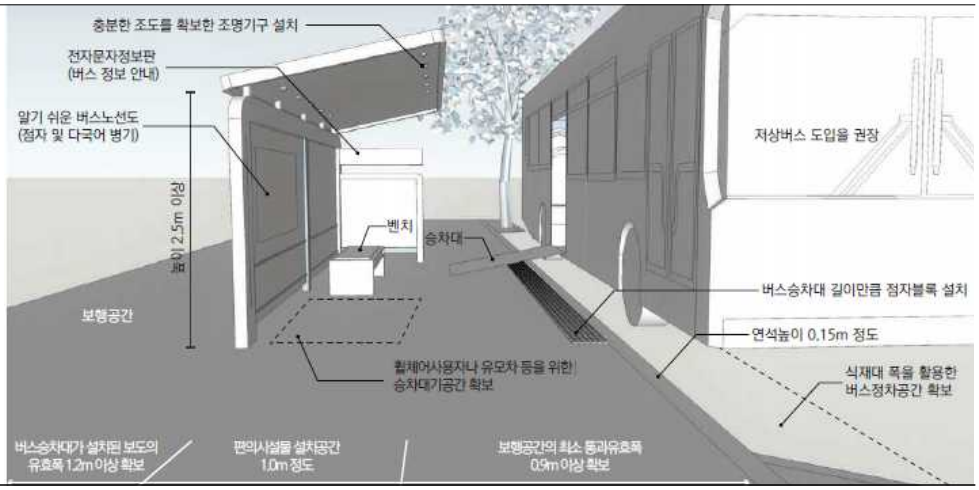
④ 시설물 디자인 계획에서 제시하고 있는 색채 및 소재를 최우선으로 적용한다.

〈표 3-9-2〉 새만금 가로시설물 디자인

구 분	시설물디자인 (*제시된 사항 외 항목은 새만금 가로시설 디자인 가이드라인 설치기준 참고)	
권장색채	 기본지역	 특화지역(친수지역)
권장재료	 아연도금 / 스테인레스스틸 (STS 316 계열) / 알루미늄	 목재 (하드우드) / 강화유리 / 우레탄 도료 (무광분체도장)
대중교통 시설물	 버스승강장(기본형)	 버스승강장(특화형)
보행안전 시설물	 휀스	 볼라드
편의시설물	 벤치	 휴지통

〈 대중교통시설물에 관한 사항 〉

제 5 조 (버스, 승강장)

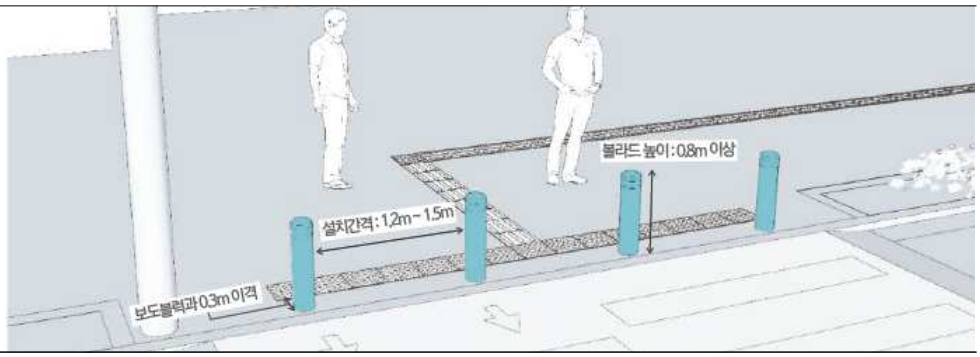
형태	• 버스를 기다리는 이용객들이 비나 눈을 맞지 않도록 캐노피 설치 • 벤치, 버스 노선 정보시스템(BIS) 등 타 시설물과의 기능 통합 권장
설치	• 운전자와 승객의 시야 확보를 위해 좌우 3m 구간에는 가로수를 포함한 각종 가로시설물의 설치 지양 • 버스승강장의 벤치를 설치 높이는 40~45cm 정도로 설치 • 유모차, 휠체어의 진출입, 회전 등이 용이하도록 보행공간의 최소 통과 유효폭을 0.9m 이상 확보하여 보행자의 통행에 지장을 주지않도록 배려 • 시각장애인 이용자를 위해 점자블록 설치 권장
재료	• 신체에 닿는 부분은 기온 변화에 따른 온도 변화가 상대적으로 적은 목재 사용 권장 • 버스승강장의 벽면은 운전자와 승객의 시야 확보를 위해 투명재료 사용
설치예시	

제 6 조 (자전거보관대)

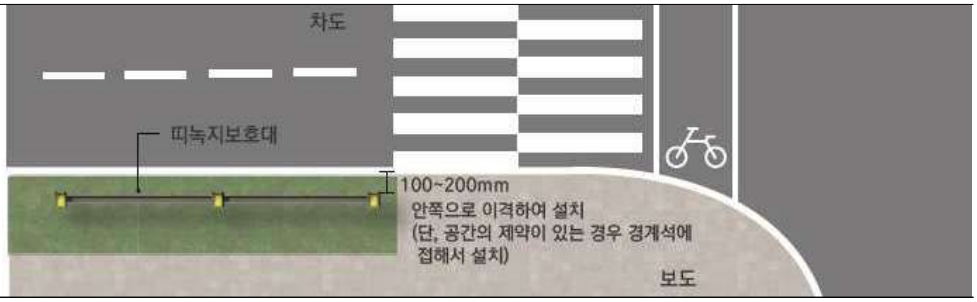
형태	• 자전거 보관대는 복합기능을 지양하고 보관을 위한 단일기능 권장 • 이용자 누구나 쉽게 거치할 수 있도록 바퀴를 들지 않고 바닥면에서 밀고 당길 수 있는 디자인 권장
설치	• 자전거도로에 인접한 길가 또는 육고, 교량 등 구조물 하부 및 공지에 설치 권장 • 매립형으로 설치 시 보도블록의 형태와 배열이 왜곡되지 않도록 설치 권장 • 보도의 폭이 1.5m 이하일 경우 자전거 보관대 설치 지양
재료	• 스테인레스 스틸 등의 재료를 권장하고 반사형 재료는 사용 지양 • 불법 광고물의 부착 방지 기능의 도료 또는 후가공 처리 권장
설치예시	

〈 보행안전시설물에 관한 사항 〉

제 7 조 (볼라드)

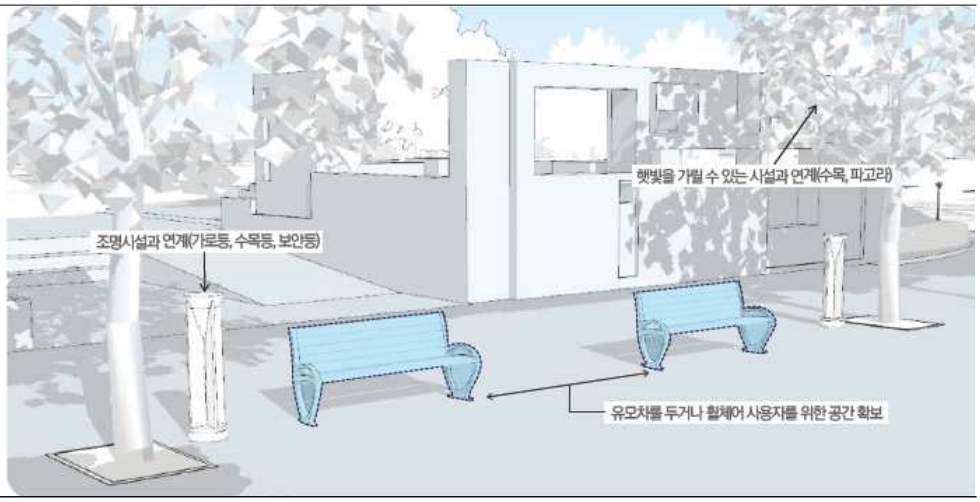
형태	• 여러개를 규칙적으로 반복설치하는 특징을 고려하여 연속성있는 디자인으로 계획 • 상·하단에 탄성 소재를 일부 사용하여 충돌 시 충격을 흡수할 수 있도록 계획 • 보행자가 접촉할 수 있는 모서리 부분은 안전을 고려하여 둥글게 마감처리
설치	• 사람 또는 차량 이동 시 쉽게 인지될 수 있도록 높이 0.8m 이상, 폭 0.1~0.2m의 크기로 설치 • 휠체어 및 유모차 이용자의 동선을 고려하여 간격은 1.2~1.5m가 되도록 설치 • 시각장애인의 충돌 우려가 있음을 미리 알 수 있도록 0.3m 전면에 점형블록 설치
재료	• 스틸, 우레탄을 기본으로 사용하며 내구성이 있는 무광도료로 표면 마감 처리 • 밝은 색의 반사도료 등을 적용하여 쉽게 식별할 수 있도록 고려
설치예시	

제 8 조 (안전펜스)

형태	• 가로 도는 세로 바의 간격은 배경 또는 주변 환경의 시야 확보 및 개방성을 유도할 수 있는 간격으로 유지 • 유지관리를 위해 용접방식을 지양하고 볼트를 이용하여 설치 가능한 구조로 설계
설치	• 가로형 휀스는 보행구간을 명확히 구분하도록 일반도로 및 보행자 도로에 설치 • 세로형 휀스는 보행자의 안전을 강화하도록 어린이보호구역, 노인보호구역 등에 설치 • 보행자 또는 자전거 이용자의 무게중심을 고려하여 110cm 표준높이로 설치 권장 • 휀스 부재 사이의 간격은 어린이 등이 사이로 빠지는 것을 방지하기 위해 15cm 이하로 설치
재료	• 스틸, 우레탄을 기본으로 사용하며 내구성이 있는 무광도료로 표면 마감 처리 • 밝은 색의 반사도료 등을 적용하여 쉽게 식별할 수 있도록 고려 • 보행자 등의 충격을 흡수할 수 있도록 우레탄 사용 권장
설치예시	

〈 편의시설물에 관한 사항 〉

제 9 조 (벤치)

형태	• 사람의 인체를 고려하여 벤치의 높이가 400~500mm를 넘지 않도록 디자인 • 다른 시설물과의 통합 배치 시 형태와 색채의 통일성을 고려하여 계획 • 배치 장소에 따라 등받이 유무를 구분하여 설치 권장
설치	• 공원 및 도심 속 광장 등 휴게공간 조성 시 가로화분대 등과 같이 녹지시설물과 통합하여 설치 • 벤치의 좌·우 측면에는 휠체어나 유모차의 접근이 가능하도록 공간 확보 • 휴지통과는 0.9m 이상의 이격거리를 유지하여 배치
재료	• 자연재료를 권장하며 앉음판은 목재, 우레탄 등 부드럽고 안전성이 높은 재료의 사용 권장 • 파손 및 부식을 방지하기 위해 내구성이 높은 재료 사용
설치예시	

제 10 조 (휴지통)

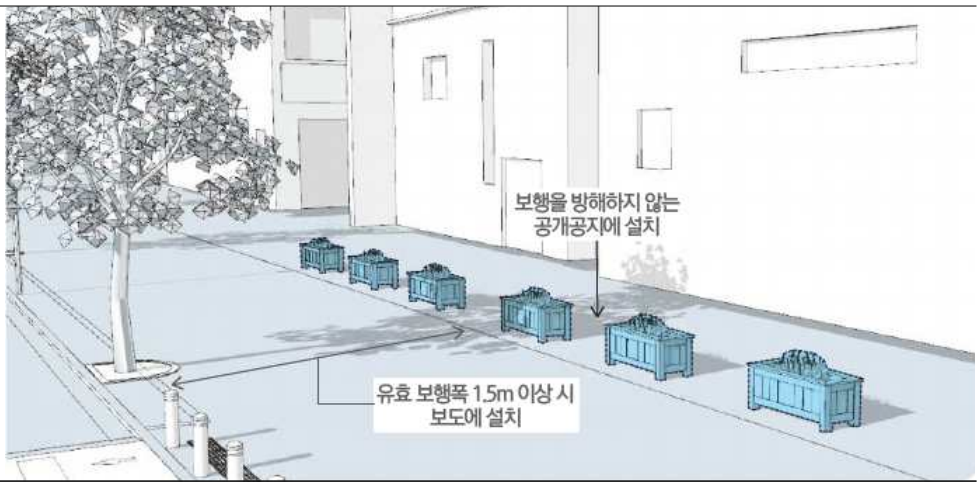
형태	• 분리수거가 가능한 형태를 권장하며 분리수거 식별 및 인식이 용이하도록 설계 • 구조적으로 사용자 뿐 아니라 수거자의 입장에서도 편의성과 청결을 유지할 수 있는 디자인 고려 • 효율적인 유지관리를 위해 수거자가 손쉽게 몸체와 내통을 분리할 수 있는 구조로 설계 • 투입구가 위쪽을 향할 때에는 반드시 덮개 설치
설치	• 휴게시설물과 통합하여 배치 시 이용자에게 불쾌함을 줄 수 있음을 고려하여 일정 거리를 이격하여 설치 • 쓰레기통에 대한 인지성 및 분리배출의 정보전달 효율성을 높이기 위해 픽토그램 사용
재료	• 휴지통의 몸체와 내부함은 쓰레기로 인한 부식 방지 및 내구성을 위해 스테인레스 스틸 재질을 기본 재료로 사용할 것을 권장

제 11 조 (파고라)

형태	• 사면이 개방된 구조로 디자인하여 개방성 확보 • 휠체어·유모차가 내부로 진입하고 회전할 수 있는 공간을 확보하는 디자인 권장 • 기둥과 횡보는 수직을 이루어야 하며 접속 부위는 견고하여 설계 • 신체와 접촉되는 부분은 안전성을 고려하여 둥글게 마감처리
설치	• 외부 경관을 조망할 수 있도록 주변 식재에 의해 시선이 가리지 않도록 고려 • 우천 시 비를 피할 수 있도록 쉘터의 기능을 병행하는 것을 권장 • 동선의 교차점, 화장실 옆, 급경사지, 연약지반, 외진 장소 등에는 설치 지양
재료	• 해안가는 염해를 대비하여 내식성이 뛰어난 재료 사용 • 자연소재 그대로의 재질감 및 무광택 소재 적용 권장 • 지붕은 투명 재질을 사용하여 개방성을 확보하는 것을 권장

〈 녹지시설물에 관한 사항 〉

제 12 조 (가로화분대)

형태	• 외부통과 내부통의 바닥면에는 식물의 원활한 생육을 위해 배수구 설치 • 필요 이상의 크기로 보행공간을 침법하는 디자인 지양 • 식물이 식재되었을 때 외부로 노출되지 않는 구조로 설계
설치	• 보행에 방해가 되지 않는 장소에 설치 • 연속적인 공간에서는 동일한 디자인으로 설치하여 연속성 확보 • 배수 및 유지관리를 고려하여 일정 거리를 이격하여 설치
재료	• 플라스틱으로 만든 가로화분대 사용을 지양하며 환경의 친화성이 좋은 재료 사용 권장 • 목재 사용 시에는 방수, 방부, 방충에 대한 충분한 검토 후 사용
설치예시	

제 13 조 (수목보호대)

형태	• 보도블럭과의 관계성을 고려하여 기본 프레임의 형태는 사각형을 권장하며 경우에 따라 원형으로 적용 • 식생을 위해 우수의 유입을 고려하여 타공 등을 적절하게 디자인 • 미끄럼 저항 기준을 충족하는 디자인으로 계획
설치	• 답압방지, 수분공급을 위해 지면과 덮개 사이 간격을 5cm 정도로 유지하여 설치 • 연속적인 공간에서는 동일한 디자인으로 설치하여 연속성 확보
재료	• 내구성이 강한 주철을 주재료로 하며 압연강재(보호판), 인조석(받침틀) 적용 권장 • 재료 자체의 색상을 이용하며 도장과 같은 부가적인 표면 마감처리 지양 • 수목보호대의 녹지화 적용 시 잔디, 관목, 초화류 권장
설치예시	

〈 안내시설물에 관한 사항 〉

제 14 조 (종합안내표지판)

형태	• 지나친 크기로 위압감을 주지 않도록 최소화된 크기로 제작 권장
설치	• 무분별하게 중복으로 설치되어 경관을 훼손하지 않도록 관광객의 이동 시작점과 도착점, 주요 구간별 분기점을 중심으로 적절한 장소에만 설치 권장 • 야간 이용자를 위해 조명기구 주변에 설치하거나 연계 권장 • 가로수 및 다른 공공시설물과 일정한 간격을 유지하여 가리지 않도록 설치
재료	• 인지하기 쉬운 정자의 서체 적용 • 고령자와 색맹 및 색약자를 배려하여 청색 바탕의 흑색 글자, 노란색 바탕의 흰색 글자 조합 사용 지양 • 외국인 사용자를 고려하여 필요한 외래어 명기 권장

제 15 조 (시설안내표지판)

형태	• 보행자의 안전을 고려하여 모서리 부분은 둥글게 처리 권장 • 필요 이상의 크기로 보행공간을 침범하는 디자인 지양
설치	• 안내표지판은 전면 300mm 이내에 점자블록을 연계하여 설치 • 보행로 유효공간의 폭이 2m 이상인 경우는 보행 방향과 직각이 되도록 설치하며 2m 미만인 경우는 보행 방향과 동일하게 설치 • 안내표지판 주변의 환경요소에 의해 시각적으로 차폐되지 않도록 배치
재료	• 탄성 재료를 사용하여 보행자 등의 충격을 흡수할 수 있는 재료 사용

제 16 조 (방향안내표지판)

형태	• 국가기술표준원 공공안내 그래픽 심볼의 화살표를 사용하며 설치지점에 맞추어 방향을 분명히 인지할 수 있도록 정확하게 표시 • 보행동선을 고려하여 양방향에서 정보를 인지할 수 있도록 양면으로 디자인 권장
설치	• 보행자의 통행이나 시야를 방해하지 않는 위치 및 높이에 설치 • 다수의 방향을 동시에 표시할 경우 방향에 맞추어 화살표 배치 • 가독성을 위해 상부에서부터 표지면이 4단을 넘지 않도록 설치 권장 • 표지판의 끝 부분이 보도 및 차도 경계석에서부터 10~20cm 보도 안쪽으로 이격 설치하여 차량운전자에게 위협이 되지 않도록 고려
재료	• 이용자들이 짧은 시간에 정보를 읽고 진행 방향을 판단할 수 있도록 단순하게 주요 거점 명칭과 방향, 거리만을 표시 • 현 위치를 명확하게 인지할 수 있도록 바탕과 명도 차이가 명확히 나도록 적용

제 17 조 (현수막게시대)

형태	• 가독성이 높고 정보를 효과적으로 전달하기 위해 형태를 단순화하여 적용 • 노끈 방식의 게시대는 견고하게 고정되지 않고 안전상의 문제가 될 수 있으므로 가급적 접철 방식구조 권장 • 상판의 경우 디자인 또는 색채변경 시 교체 및 재시공이 용이하도록 디자인 • 규격은 가로 10m 이내, 높이는 지면으로부터 8m 이내로 표시
설치	• 공공 영역(보도 위)에 설치하는 것을 지양하며 공개공지나 녹지내 안에서 보행 방향으로 설치하는 것을 권장 • 차량 운전자와 보행자의 시야를 가리지 않는 저단형 현수막 게시대를 설치 • 다른 지주시설물(안전펜스, 가로등 등)과 지주를 공유하거나 연계하여 설치 권장
재료	• 정보의 가독성을 위해 저채도·저명도 사용 • 색채 사용 시 명도 5 이상, 채도 6 이하 권장

제 10 장 옥외 광고물

제 1 조 (관련법규 검토)

① 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 및 시행령」과 상위 위임된 사항을 규정하는 「전북특별자치도 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」를 준용한다.

제 2 조 (기본방향)

① 옥외광고물 관리를 통해 정돈된 도시경관 연출을 위해 다음을 따른다.

1. 통일성 : 일관된 광고물 설치 기준을 마련하여 통일된 도시이미지를 구축한다.
2. 조화성 : 건축물의 일체화 및 입면의 디자인 요소로서 옥외광고물을 계획한다.
3. 가독성 : 쉽게 읽히는 디자인으로 주목성이 높고, 인지하기 쉬운 옥외광고물을 계획한다.

제 3 조 (공통 가이드라인)

① 건축물의 외관과 조화를 이루는 디자인 및 재료를 사용하여 간결한 형태로 계획한다.

② 같은 건축물 또는 가로를 따라 연결되는 건축물의 옥외광고물은 유사한 형태 및 색채계획을 통해 통일감을 형성한다.

〈표 3-10-1〉 옥외광고물 공통 경관가이드라인

구 분	가이드라인	필수	권장
형태	가급적 주변과 조화로운 형태 유지	●	
	설치되는 건축물의 형태와 이질감이 생기지 않는 형태 적용	●	
재료	건축물 입면 및 주변 경관과 조화를 이루며 업소의 특성에 맞는 재질 적용	●	
	간판 구조체에서 고광택의 금속 재질 부분 노출 지양		●
문자	가급적 낱문자는 가로 0.8m 이내. 세로 0.8m 이내의 범위에서 건축물의 규모, 형태, 도로 특성 등에 따라 계획		●
	그 이외의 기준을 적용할 경우 옥외광고물 관련 심의위원회의 자문 후 계획 적용	●	
색상	고채도의 원색 계열 색상의 사용을 지양하고 기본 외장색과 조화로운 색채 사용	●	
	바탕은 무채색 계열을 권장하며 문구는 가독성을 위해 바탕색과 대비되는 색상 적용		●
표기 위치	단일 건축물에서 2개 이상의 업소가 연속되는 경우 가로형 간판의 하단선 통일	●	
	건축물의 상단선, 옥상(지붕) 높이를 넘지 않도록 표기 권장		●
	옥외광고물의 공공시설물 무단 부착 및 설치 지양	●	
조명	부드러운 간접조명방식 및 외부조명방식 권장		●
	내부조명방식으로 할 경우, 문자나 도형 부분의 부분조명방식 권장		●
	점멸방식으로 사용하거나 광원을 노출시키는 방식 적용 지양	●	

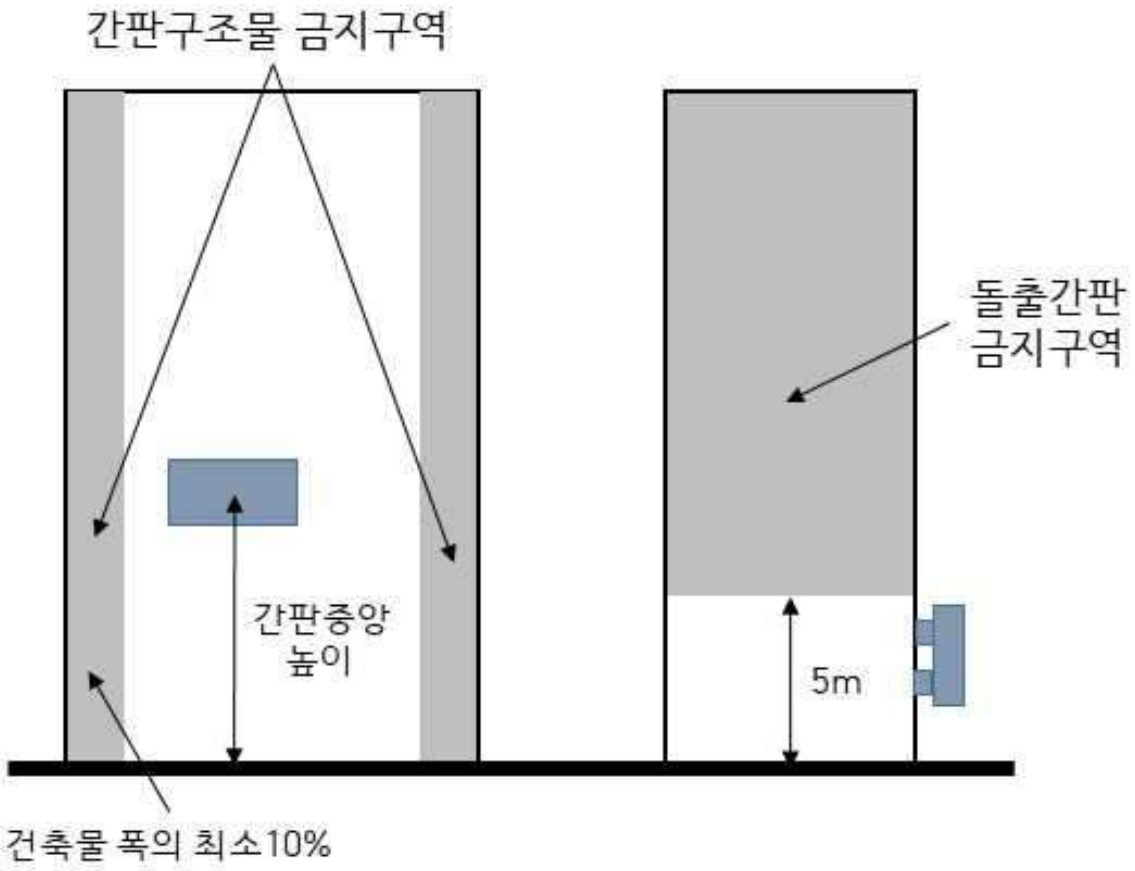
제 4 조 (바람재해 대응 가이드라인)

① 벽면이용간판(가로형 · 세로형)과 돌출간판은 강한 풍압이 발생하는 건축물 양단 모서리부(건축물 폭의 10%)에 설치를 피한다.

② 벽면이용간판은 건축물의 외장재로 간주할 수 있기에 건축구조기준(부착간판) 혹은 풍동실험을 통한 풍하중(풍압)을 설계에 적용한다.

③ 높이에 따라 급격히 커지는 풍속의 영향 때문에 벽면 높이 5m 초과하는 외벽부에 돌출간판을 설치하는 것은 바람재해 예방을 위해 피한다.

③ 돌출간판 · 지주이용간판의 양면에 작용하는 풍압을 동시에 고려해서 설계하고 건축구조기준에 따라 풍하중을 산정해야 한다.



〈그림 3-10-1〉 바람재해 대응 간판구조물 권장설치위치

〈 유형별 옥외 광고물에 관한 사항 〉

제 1 조 (벽면이용간판)

설치 및 형식	• 1개 업소에서 표시할 수 있는 광고물의 총 수량은 1개 • 도로가각부에 접한 업소 또는 건물 앞면과 뒷면이 도로에 접한 업소는 1개추가 설치 가능 • 건축물의 5층 이하 중 건물이 접하고 있는 가장 넓은 도로 방향 전면부에만 설치 • 도로에 접한 3층 이하 벽면은 판류형 또는 입체형으로 표시하며, 4~5층은 입체형으로 표시 • 동일 층일 경우 판류형 간판과 입체형 간판의 혼합 설치 지양 • 광고물의 가로 크기는 해당 건물의 가로폭 이내, 세로 크기는 위층과 아래층의 창문간 벽면의 폭 이내, 돌출폭은 벽면으로부터 0.3m 이내로 설치 • 동일 건물의 동일 층에서는 간판의 세로 크기를 동일하게 설정 권장 • 직접적인 광원 노출, 점멸은 금지하며, 간접조명형태 권장 • 건축물 형태 및 색채, 주변 환경과 조화를 이룰 수 있는 색채 및 서체 적용 권장 • 간판 설치는 풍하중 노출을 고려하여 규모 설정(가로폭은 벽면 외곽부 10% 이내, 세로 크기는 위층과 아래층 창문간 벽면의 폭 이내, 돌출폭은 벽면으로부터 0.3m 이내 설치 권장)
연출예시	 

제 2 조 (돌출간판)

설치 및 형식	• 1개 업소에서 표시할 수 있는 광고물의 총 수량은 1개 • 한 건물에 2개 이상의 업소가 각각 설치할 경우, 위아래로 일직선상에 위치하도록 설치 • 건축물 벽면 가로폭이 10m 이하인 경우는 1줄, 10m를 초과할 때마다 1줄씩 추가하여 표시 • 광고물과 지면과의 간격은 3m 이상이어야 하며 풍하중 노출을 고려하여 간판의 윗부분이 지상 5m이하 설치 권장 • 간판의 바깥쪽 끝부분은 벽면으로부터 1.2m를 초과하지 않으며, 세로 크기는 20m 이내(상업지역은 30m 이내), 간판의 두께는 50cm 이내로 계획 • 벽면과 간판 간에 간격이 필요한 경우는 그 간격을 30cm 이내로 계획 • 건축물의 외부 마감재와 조화로운 재질 사용
연출예시	

제 3 조 (지주이용간판)

설치 및 형식	• 단일 건축물마다 표시할 수 있는 간판의 총 수량은 1개 설치 권장 • 같은 장소 또는 동일 건물의 부지에서 2개 이상의 업소를 표시하는 경우는 하나의 지주이용간판에 연립형으로 표시하고 업소별 규격, 바탕색 및 표시 내용 통일 • 설치하고자 하는 대상 건축물의 부지 내에서만 설치하며 건축물 부지가 아닌 지역 또는 장소는 설치 지양 • 보도 경계선으로부터 50cm 이상 거리를 두어 보행자, 차량 등의 통행에 방해되지 않도록 고려(보도가 없는 지역은 차도의 경계선으로부터 100cm 이상 이격) • 간판 상단까지의 높이는 지면으로부터 10m 이내, 설치 규격은 1면 10㎡ 이내, 총 합계 면적 40㎡ 이내 준수 • 기초부는 지면 아래로 매립하여 간결하게 마감 처리 • 외부는 무광처리, 저채도의 색채 마감 권장 • 야간조명 적용 시 눈부심을 최소화하기 위해 광고물의 휘도를 낮게 적용 • 게시물과 이를 지지하는 구조물은 녹이 슬지 않는 재질을 사용하여 구조적, 전기적으로 안전하게 설치
연출예시	

제 4 조 (공연간판, 옥상간판, 현수막 등)

① 공연간판, 옥상간판, 창문이용광고물은 원칙적으로 표시를 금한다. (단, 설치가 필요한 경우에는 심의위원회의 심의를 통하여 설치할 수 있다.)

② 애드벌룬, 입간판, 매너 전단 등의 표시는 금한다.

③ 현수막은 지정 게시대에 한하여 표시할 수 있다.

제 4 편 환경부문 시행지침

제 4 편 환경부문 시행지침

제 1 장 생태환경도시

〈 공통 사항 〉

제 29 조 (기본원칙)

① 보존가치가 있는 자연환경요소들은 적극 보존하고, 생태환경 연계를 위해 자연옥상, 벽면, 테라스 등은 녹화하여 쾌적한 주거환경을 조성토록 권장한다.

② 수자원 확보와 지역 내 물순환시스템을 위하여 우수, 집수, 저류 기법을 권장한다.

③ 대기의 순환을 이용하여 신선한 바람을 도시로 공급하기 위하여 바람길을 조성하고 대중교통과 자전거도로 등의 녹색교통을 활성화한다.

④ 에너지 저소비형 도시를 위해 친환경 자원에너지 및 재사용이 가능한 에너지를 최대한 활용한다.

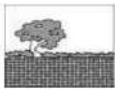
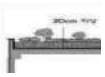
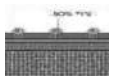
제 30 조 (생태면적률에 관한 사항)

① 환경영향평가 협의결과 생태면적률 확보가 필요한 경우 "생태면적률 적용지침(환경부)"을 준용하고 생태면적률 적용지침에 의한 다양한 기법을 활용하여 단지를 조성하도록 한다.

② 생태면적률은 공간계획 대상지 면적 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양 면적의 백분율을 말한다.

$$\text{생태면적률} = \frac{\text{자연순환 기능 면적}}{\text{전체 대상지 면적}} = \frac{\Sigma(\text{공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지 면적}} \times 100(\%)$$

③ 공간의 생태적 가치를 기준으로 생태적 기능이 온전한 '자연지반녹지(가중치1)'와 생태적 기능이 전무한 '포장면(가중치0)'을 기준으로 한 생태면적률의 공간유형을 구분하고, 그에 따른 가중치는 다음과 같다.

공간유형			가중치	설 명	사 례
1		자연지반녹지	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2		수공간 (투수기능)	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3		수공간(차수)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 위 차수 처리된 수공간 - 인공지반 위 차수 처리된 수공간
4		인공지반 녹지≥90cm	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지 - 지하구조물 상부 녹지
5		옥상녹화 ≥20cm	0.6	- 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 혼합형 녹화옥상시스템 - 중량형 녹화옥상시스템
6		인공지반 녹지(90cm	0.5	- 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 상부 녹지 - 지하구조물 상부 녹지
7		옥상녹화 〈 20cm	0.5	- 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 녹화옥상시스템
8		부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
9		벽면녹화	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
10		전면투수포장	0.3	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	- 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
11		틈새투수포장	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사고석 틈새포장 등
12		저류 · 침투 시설연계면	0.2	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
13		포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물 생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장 - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

〈 필지형 단독주택용지 내 생태도시기술 적용에 관한 사항 〉

제 31 조 (신재생에너지 활용에 관한 사항)

① 신재생에너지설비는 개별 건축물의 특성 및 입지 여건 등을 고려하여 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제2조에 따른 다음 각목에 해당하는 에너지 재활용 설비를 설치하도록 권장한다.

1. 수소에너지 : 물이나 그 밖에 연료를 변환시켜 수소를 생산 또는 이용하는 기술
2. 연료전지 : 수소와 산소의 전기화학 반응을 통하여 전기 또는 열을 생산하는 기술
3. 석탄을 액화 · 가스화한 에너지 및 중질잔사유를 가스화한 에너지
4. 태양에너지
   가. 태양열 : 태양의 열에너지를 변환시켜 전기를 생산하거나 에너지원으로 이용하는 기술
   나. 태양광 : 태양의 빛에너지를 변환시켜 전기를 생산하거나 채광에 이용하는 기술
5. 풍력 : 바람에너지를 변환시켜 전기를 생산하는 기술
6. 수력 : 물의 유동에너지를 변환시켜 전기를 생산하는 기술
7. 해양에너지 : 해양의 조수, 파도, 해류, 온도차 등을 변환시켜 전기 또는 열을 생산하는 기술
8. 지열에너지 : 물, 지하수 및 지하의 열 등의 온도차를 변환시켜 에너지를 생산하는 기술
9. 생물자원을 변환시켜 이용하는 바이오에너지
10. 폐기물에너지
11. 그 밖에 석유 · 석탄 · 원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지

제 32 조 (빗물이용시설에 관한 사항)

① 빗물을 집수하여 살수용수, 조경용수로 활용할 수 있는 빗물이용시설의 설치를 권장한다.

② 건물지붕면을 통해서 집수된 빗물은 지하 저류조에 저장되어 화장실용수 및 조경용수 등으로 이용하거나 생태연못 및 저류지에 공급되도록 연계구조를 계획하도록 권장한다.

〈 블록형 단독주택용지 내 생태도시기술 적용에 관한 사항 〉

제 33 조 (신재생에너지 활용에 관한 사항)

① 신재생에너지설비는 개별 건축물의 특성 및 입지 여건 등을 고려하여 「신에너지 및 재생에너지 개발 · 이용 · 보급 촉진법」 제2조에 따른 다음 각목에 해당하는 에너지 재활용 설비를 설치하도록 권장한다.

1. 수소에너지 : 물이나 그 밖에 연료를 변환시켜 수소를 생산 또는 이용하는 기술
2. 연료전지 : 수소와 산소의 전기화학 반응을 통하여 전기 또는 열을 생산하는 기술
3. 석탄을 액화 · 가스화한 에너지 및 중질잔사유를 가스화한 에너지
4. 태양에너지
   가. 태양열 : 태양의 열에너지를 변환시켜 전기를 생산하거나 에너지원으로 이용하는 기술
   나. 태양광 : 태양의 빛에너지를 변환시켜 전기를 생산하거나 채광에 이용하는 기술
5. 풍력 : 바람에너지를 변환시켜 전기를 생산하는 기술
6. 수력 : 물의 유동에너지를 변환시켜 전기를 생산하는 기술
7. 해양에너지 : 해양의 조수, 파도, 해류, 온도차 등을 변환시켜 전기 또는 열을 생산하는 기술
8. 지열에너지 : 물, 지하수 및 지하의 열 등의 온도차를 변환시켜 에너지를 생산하는 기술
9. 생물자원을 변환시켜 이용하는 바이오에너지
10. 폐기물에너지
11. 그 밖에 석유 · 석탄 · 원자력 또는 천연가스가 아닌 에너지

제 34 조 (빗물이용시설에 관한 사항)

① 빗물을 집수하여 살수용수, 조경용수로 활용할 수 있는 빗물이용시설의 설치를 권장한다.

② 건물지붕면을 통해서 집수된 빗물은 지하 저류조에 저장되어 화장실용수 및 조경용수 등으로 이용하거나 생태연못 및 저류지에 공급되도록 연계구조를 계획하도록 권장한다.

제 35 조 (바람길 조성에 관한 사항)

① 블록형 단독주택용지 내에 녹지와 물, 오픈스페이스의 네트워크를 통해 신성한 공기가 유입될 수 있도록 바람길의 조성을 권장한다.

- ○ 지형이 평평한 경우에는 주풍향 방향으로 바람길을 확보한다.
- ○ 주변에 수림이 조성된 산지 또는 언덕이 있는 경우에는 산정상과 능선을 중심으로 방사형으로 바람길을 확보한다.

② 바람길 주변의 건축물은 바람길에 평행하도록 배치하고, 충분한 간격을 가질 수 있게 계획하도록 권장한다.

제 36 조 (보행녹도 조성에 관한 사항)

블록형 단독주택지 내 보행녹도를 설치할 때에는 자연지반 보본, 투수성 포장, 잔디도랑 설치 등을 통해 지표수 확보 및 자연 배수로의 기능을 갖는 생태녹도로 조성할 것을 권장한다.

제 37 조 (환경친화적 자재사용에 관한 사항)

① 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경친화적 자재의 사용을 권장한다.

② 환경마크 또는 GR마크를 획득한 자재의 사용을 권장한다.

〈 공동주택용지 내 생태도시기술 적용에 관한 사항 〉

제 38 조 (식생이행대 조성에 관한 사항)

① 식생이행대(ecotone)는 인접하는 생물군집간의 이행부를 말한다.

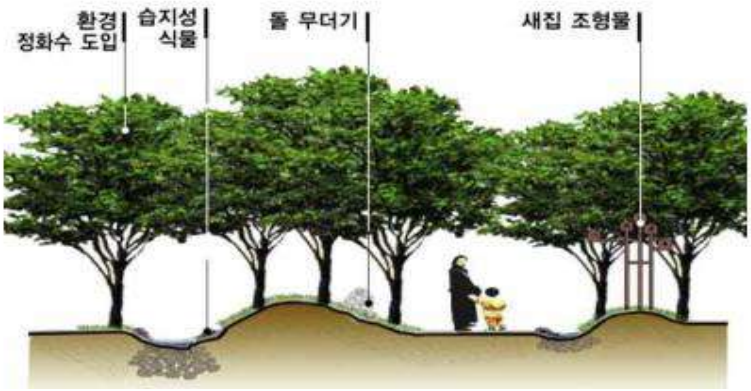
② 식생이행대의 조성을 위해 단지 경계부에 폭 1~3미터의 생태녹지대를 확보 할 것을 권장한다.



제 39 조 (생태녹도에 관한 사항)

① 생태녹도는 녹지 및 조경면적이 생태녹도 면적의 50퍼센트 이상이며, 투수형 수로를 설치해 보행로를 조성하는 개방된 통로이다.

② 단지 내에 생태녹도를 조성할 경우에는 주변 수변공간과 녹지와의 연계성을 확보하여 주거용지 내 쾌적한 공간으로 계획한다.



제 40 조 (바람길 조성에 관한 사항)

① 보행녹도가 조성 되는 곳에는 공공보행통로 등을 계획하고 수공간 조성 및 투수성포장, 식재계획을 통해 쾌적한 보행환경이 되도록 조성할 것을 권장한다.

② 바람길이 조성되는 축에 중 · 저층 배치구간을 계획하여 바람길이 막히지 않도록 계획한다.

제 41 조 (빗물이용시설에 관한 사항)

① 공동주택 및 기타 시설의 경우, 지붕 우수 집수시설과 지하주차장 빗물 저류조를 통해 우수를 집수하는 시스템을 갖출 것을 권장한다.

② 빗물을 집수하여 살수용수, 조경용수 등으로 활용할 수 있는 빗물이용 시설의 설치를 권장한다.

③ 건물지붕면을 통해서 집수된 빗물은 지하 저류조에 저장되어 조경용수로 이용하거나 생태연못에 공급되는 구조로 계획한다.

④ 빗물이용시설은 집수시설, 여과처리시설, 빗물저류조 및 송수배수시설을 갖추어야 한다.

〈 근린생활시설용지 · 주상복합용지 · 상업용지 · 복합용지 내 생태도시기술 적용에 관한 사항 〉

제 42 조 (일반사항)

① 건축물 옥상에 우수 집수 시설을 설치하여 집수된 우수가 인접하는 수로 및 지면 침투시설에 연결될 수 있도록 계획 할 것을 권장한다.

③ 실내공간 내 자연채광을 활용하는 경우 건물외피(루버, 광선반) 등 계획적인 요소를 고려하여야 한다.

제 43 조 (빗물이용시설에 관한 사항)

① 상업 건축물은 옥상에 우수 · 집수 시설을 갖추고 우수가 인접하는 수로 및 지면침투시설에 연결될 수 있도록 설치할 것을 권장한다.

② 시설을 설치하는 경우 정원이나 녹화시설을 함께 설치해 주민편의시설로 활용될 수 있도록 한다.

〈 공공용지 · 교육용지 · 종교용지 · 공공기반시설용지 내 생태도시기술 적용에 관한 사항 〉

제 44 조 (일반사항)

① 시설, 문화 · 복지시설 등의 공공 건축물의 경우 전체 벽면길이의 25퍼센트 이상의 구역에 대해 벽면녹화를 권장한다.

② 가로변의 절개지와 불가피하게 발생하는 옹벽, 석축, 교량의 교각 등 도시 구조물의 벽면을 식물재료를 이용한 녹화를 권장한다.

③ 학교 및 관공서 등의 주요 공공시설 건물의 옥상에 우수 집수 시설을 갖추도록 권장한다.

④ 공원, 유적지, 관공서, 도서관, 주차장 등 밝기에 큰 영향을 받지 않는 곳의 야간조명으로 태양광 가로등을 설치해 운영할 것을 권장한다.

〈 공공기반시설용지 중 공원 · 녹지시설용지 내 생태도시기술 적용에 관한 사항 〉

제 45 조 (일반사항)

① 수변공간 및 공원에 이용되는 교량 · 계단 · 기타 도입시설은 석재 및 목재 등의 친환경 재료를 주재료로 사용할 것을 권장한다.

② 공원 내 대중이 이용하는 공공시설물의 경우 태양광을 이용한 시설로 설치를 권장한다.

③ 주거지와 인접한 공공시설이나 공원 내 비영리 시민단체가 주체가 되는 주말농장 및 스쿨팜을 계획하고 커뮤니티공간으로 활용도록 권장한다.

제 2 장 제로에너지도시

제 1 조 (기본원칙)

① 제로에너지도시를 달성하기 위해 건축물 및 도시 차원의 에너지 저감과 효율화를 지향한다.

② 신재생에너지 활용 극대화를 통해 건축물 단위 에너지자립률을 제고한다.

③ 도시 차원의 에너지자립률을 제고하기 위해 기반시설을 적극적으로 활용한다.

④ 2050년 탄소중립 달성을 위한 녹색건축 활성화 방안(국토교통부, 2021.6.)」을 선도적으로 적용하여 '25년부터 연면적 500㎡ 이상 신규건축물은 에너지 절감 건축물(ZEB) 5등급을 의무화 한다.

제 2 조 (제로에너지건축물 조성을 위한 적용기술)

① 제로에너지건축물 조성을 위한 요소별 적용기술은 다음과 같다.

1. 패시브 : 계절 외기온도 등의 변화가 건축물에 미치는 영향을 최소화하여 적은 에너지만으로도 쾌적한 실내환경을 유지할 수 있게 하는 기술 (자연환기, 고기밀, 외부차양, 고성능 창문, 외단열, 자연채광)
2. 액티브 : 다른 기자재보다 적게 에너지를 사용하면서도 높은 성능으로 운전이 가능하거나 스스로 에너지를 생산할 수 있는 기술 (고효율 보일러, 고효율기기, 폐열회수 환기장치, LED조명, 건물에너지 관리시스템)
3. 신재생 : 수소, 산소 등 화학반응을 통해 전기 또는 열을 생산하는 신에너지와 재생 가능한 에너지를 변환시켜 이용하는 재생에너지로 구분 (태양광 발전, 태양열, 연료전지, 지열이용 냉·난방 장치)

② 건축물 에너지 절감을 위한 에너지 설계기준 등은 국토교통부 고시 「건축물의 에너지 절약 설계기준」에 적합하게 설계한다.

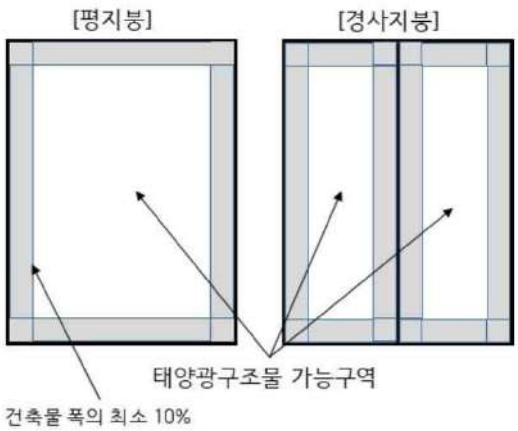
제 3 조 (건축물의 배치와 외관)

① 건축물의 단열재 및 창호는 에너지고효율의 성능을 가진 자재로 설계에 반영하도록 권장하고, 모든 건축물은 단열부위 및 열교부위 등 실내와 지하공간에서 결로가 발생하지 않도록 계획한다.

② 태양집광판과 태양집열판은 태양에너지를 효율적으로 이용하도록 그림자의 영향을 받지 않는 곳에 정남향 설치를 원칙으로 하되, 건축물의 다자인 등에 부합되도록 현장여건에 따라 설치할 수 있다.

③ 태양광 모듈 설치 시 경제성, 미관을 고려하여 주동의 옥상 및 벽면에 설치하고, 태양전지의 발전효율이 최적이 될 수 있도록 배치하며 지붕에 태양광 구조물을 설치시에는 다음 기준을 권장한다.

1. 일체형과 앵커형 태양광구조물을 강한 풍압이 발생하는 평지붕과 경사지붕의 외곽부 모서리 및 귀퉁이 구역에 설치하기 보다는 상대적으로 풍압이 적은 중앙부에 설치한다.



〈그림 4-2-1〉
지붕 태양광구조물
설치위치

2. 앵커형 구조물의 경우 경사각(θ) 45° 이하는 독립편지붕으로 경사각 45° 를 초과하는 경우는 밀폐형 독립간판에 준하여 설계한다.



〈그림 4-2-2〉
양면에서 풍하중을 받는
앵커형 태양광구조물

3. 일체형 태양광구조물은 지붕의 영구적인 부착구조물로 보아서 독립평지붕 및 경사지붕의 중앙부 풍압을 적용하여 설계한다.



〈그림 4-2-3〉
지붕마감재와 동일한
일체형 태양광구조물

④ 태양광 모듈 설치 시 주동의 디자인 요소와 통합될 수 있도록 경관을 고려하여 계획한다. 또한 강풍에 의한 탈락 등 안전에 문제가 없도록 계획한다.

⑤ 지열설비는 건물의 열부하 특성과 열원으로 이용되는 해당 지역의 지질특성을 정확하게 분석하여 지중열교환기 규모를 적절히 산정하고, 이들 건물의 용도에 부합되는 지열원 열펌프의 형식과 공조시스템을 선정한 후 정해진 시공지침에 의거하여 시공을 한다. 제로에너지건축물 조성을 위한 요소별 적용기술은 다음과 같다.

제 4 조 (공공시설과 공공시설물의 신·재생에너지 활용)

① 수변도시 내 공공시설 중 공원과 주차장 용지를 활용하여 태양광발전 설치를 권장한다.

② 공공부문에서 공원 내 설치하는 조명시설은 태양광을 이용한 시설로 설치할 것을 권장한다.

③ 공원 내의 공중화장실 등 대중이 이용하는 공공시설물의 경우 태양광을 이용한 시설로 설치할 것을 권장한다.

제 5 조 (신·재생에너지 설비 설치방법)

① 신 · 재생에너지의 적용을 위해서는 건축물의 형상, 대지, 자연환경 등의 입지특성 및 경제성 등을 충분히 고려하여 시스템의 종류를 적절하게 선정하도록 한다.

② 신 · 재생에너지 설비는 산업통상자원부 고시에 의한 「신 · 재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」에서 제시된 설치기준에 적합하도록 설치하여야 한다.

③ 신 · 재생에너지 설비 설치 계획 시 설비하중에 의한 건축물 및 구조 안전성을 검토한다.

④ 신 · 재생에너지 설비 설치 계획 시 주변 건축물과 인근 주민, 보행자, 운전자 등에 미칠 영향 등을 종합적으로 검토한다.

제 6 조 (건축물 에너지효율등급 및 제로에너지 건축물 인증)

① “제로에너지 건축물 인증”이란 국토교통부와 산업통상자원부의 공동부령인 「건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」에 따라 제로에너지건축물 인증을 받는 것을 말한다.

② “건축물 에너지효율등급 인증”이란 국토교통부와 산업통상자원부의 공동부령인 「건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」에 따라 인증을 받는 것을 말한다.

③ “에너지자립률”이란 「건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」 제8조에 따른 제로에너지건축물 인증기준으로 신 · 재생에너지를 활용한 에너지 자립도를 말한다.

④ 「2050년 탄소중립 달성을 위한 녹색건축 활성화 방안(국토교통부, 2021.6.)」을 선도적으로 적용하여 '25년부터 연면적 500㎡ 이상 신규건축물은 에너지 절감 건축물(ZEB) 5등급을 의무화 한다.

〈표 4-2-1〉 제로에너지 건축물 인증 및 에너지자립률, 에너지효율등급 기준

구분	등급	에너지자립률	전제조건
민간건축물	'25년 : ZEB 5등급 이상(5백㎡ 이상),	에너지자립률 20% 이상	① 1++등급 이상 (최고1+++~최저7등급) ② 건물에너지 관리시스템(BEMS) 또는 원격전자식 검침기 설치
공공건축물	'25년 : ZEB 4등급 이상,	에너지자립률 40% 이상	
	'30년 : ZEB 3등급 이상,	에너지자립률 60% 이상	

※ 위 적용대상에 언급이 없어도 연면적 500㎡ 이상의 민간건축물은 ZEB 5등급 이상 인증을 받아야 함

제 3 장 안전도시

제 1 조 (정의)

① 안전도시란 「환경설계를 통한 범죄예방(CPTED, Crime Preventions Through Environmental Design)」을 도입 · 적용한 도시를 말한다.

② "CPTED"란 Crime Prevention Through Environmental Design의 영어 두문자어로 환경설계를 통한 범죄예방으로 표현된다. 적절한 건축설계나 도시계획 등 도시 환경의 범죄에 대해 실제적, 상징적 방어물이나 영향력, 감시기회 등을 확대시켜 놓은 방어적 디자인(defensive design)을 통하여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 도시민들이 범죄에 대한 두려움을 덜 느끼고 안전감을 유지하도록 하여 궁극적으로 삶의 질을 향상시키는 범죄예방 전략이다.

〈 단독주택용지 내 안전한 도시 조성에 관한 사항 〉

제 2 조 (조경)

① 창문은 가리지 않게 식재하되, 상층부 창문 및 발코니와의 거리를 확보하여 수목을 이용한 외부인의 침입을 예방할 수 있도록 한다.

② 과도한 식재로 인해 사각지대가 생기거나, 정원조명을 가리지 않도록 조성한다.

제 3 조 (조명)

① 출입구나 현관에 동작 감응형 스포트라이트 설치를 권장한다.

② 건축물의 좌우측면이나 뒤편의 사각지역에 보안등 설치를 권장한다.

제 4 조 (건물디자인)

① 건물디자인은 주동의 창문방향을 도로 및 보행로 방향으로 설계하고, 인접 건축물이나 담장, 수목 등을 피하여 배치한다.

② 도로나 인접 건물에서 직접 볼 수 있는 곳에 출입구를 설치하고, 도로와 출입구 사이 준-사적공간을 확보한다.

③ 차폐녹지와 시설녹지를 적용할 경우 모퉁이와 사각이 최소화 되도록 설계할 것을 권장한다.

④ 외부에 노출된 도시가스 배관은 창문 및 계단실과 일정한 이격거리를 두어 설치하고, 방범용 덮개로 덮는다.

제 5 조 (주차장)

① 주차장 방향으로 건물의 창을 설치하여 자연적 감시의 기회를 높일 것을 권장한다.

② 주차면을 비추는 조명시설을 통하여 거주민과 외부인의 식별을 용이하게 하여 잠재적 범행기회의 억제를 도모한다.

〈 공동주택용지 내 안전한 도시 조성에 관한 사항 〉

제 6 조 (단지 내 외부공간)

① 단지 진출입로에 경비초소, 차량통행차단기를 설치한다.

② 주동의 출입구는 인접 아파트 주호에서 볼 수 있는 곳에 주차장 및 보행자도로와 인접하여 배치하되, 야간에도 식별이 가능하도록 주변보다 밝은 조명시설을 설치하고, 출입차단기, 감시장치(CCTV) 등의 방범장치 설치를 권장한다.

③ 단지 내 공원 및 놀이터는 출입구 주변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하고, 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분할 수 있도록 한다.

제 7 조 (주동 내 공용공간[복도, 계단, 현관, 엘리베이터 등])

① 주동 출입문은 투명한 재질의 강화유리를 사용하고, 방범필름, 충격센서 등을 설치하는 것을 권장한다.

② 엘리베이터는 내부가 보이도록 하거나 감시장치(CCTV)를 설치하고, 각 주호 현관에서 엘리베이터가 보이도록 설치를 권장한다.

③ 계단과 복도는 비상출입구 방향과 위치를 표기하고, 인접 주동에서 내부를 들여다 볼 수 있는 크기의 창문 설치를 권장한다.

④ 옥상에는 감시장치(CCTV)를 설치하고, 화재경보기와 연동시킨 잠금장치의 설치를 권장한다.

제 8 조 (조명)

① 주동출입구와 계단은 야간에도 식별이 용이하도록 주변보다 밝은 조명을 설치하되 과도한 눈부심이 야기되지 않도록 한다.

② 건축물의 좌우측면이나 뒤편의 사각지역에 보안등 설치를 권장한다.

제 9 조 (건물디자인)

① 주동 하부의 구조는 필로티 구조를 권장한다.

② 필로티 구조를 계획할 경우 시야가 차단되는 구석진 공간이 발생하지 않도록 한다.

③ 창문을 단지 내 도로 쪽으로 설계하여 자연적 감시가 용이할 수 있도록 설계함을 권장한다.

④ 외부 배관은 창문 및 베란다와 일정한 이격거리를 두어 배관을 설치하고, 방범용 덮개로 덮는다.

⑤ 건물의 기둥은 사각기둥 및 원형기둥을 적용할 수 있으며, 자연적 감시의 가시각을 최대화하고 CCTV의 시야범위를 넓힐 수 있는 원형기둥의 설치를 권장한다.

제 10 조 (옥상)

출입문에 자동개폐장치의 설치를 권장한다.

제 11 조 (어린이놀이터)

어린이 놀이터는 인적이 드물거나 시야가 가려진 곳에 배치하지 않으며, 세대내에서 항시 감시가 가능한 CCTV 등의 시스템 설치를 권장한다.

제 12 조 (단지 내 상가)

단지 내 상가는 단지외곽 또는 대로변에 배치하고, 담장 및 조경 등으로 주거지역과 공간을 구분하며, 주차장은 별도로 운영하고, 주출입구는 단지 외곽쪽으로 배치한다.

제 13 조 (지하주차장)

① 밝은색 페인트를 적용하여 조명효과를 최대화한다.

② 조명은 벽면에서부터 50cm 이내를 제외한 바닥면의 최소 조도와 최대 조도를 다음과 같이 한다.

1. 주차구획 및 차로 : 최소 조도는 10Lux 이상, 최대 조도는 최소 조도의 10배 이내
2. 주차장 출구 및 입구 : 최소 조도는 300Lux 이상, 최대 조도는 없음
3. 사람이 출입하는 통로 : 최소 조도는 50Lux 이상, 최대 조도는 없음

③ 건물의 기둥은 사각기둥 및 원형기둥을 적용할 수 있으며, 자연적 감시의 가시각을 최대화하고 CCTV의 시야범위를 넓힐 수 있는 원형기둥의 설치를 권장한다.

④ 기둥 및 벽면부에 자체 경보음을 울리는 비상벨 설치를 권장한다.

〈 상업 · 업무용지 내 안전한 도시 조성에 관한 사항 〉

제 14 조 (출입구)

① 출입구는 영역성을 확보 할 수 있도록 바닥재를 경계 도로와 차별화를 두고 시공한다.

② 가시성이 확보될 수 있도록 주출입구에 투명한 재료를 사용하여 개방감 있게 설계할 것을 권장한다.

제 15 조 (조경)

① 수목은 조명을 가리거나 1,2층의 창문을 가리지 않도록 식재하며, 수목의 성상에 따라 적절한 간격을 두고 식재하여야 한다.

② 수목은 건물 및 경계부에서 적절하게 이격하여 식재하고 과도한 밀집식재를 지양하도록 한다.

제 16 조 (조명)

① 연색성이 우수한 친환경 저에너지 조명광원 설치를 권장한다.

② 출입구 주변과 취약공간에 범죄심리를 진정·억제시키는 조명광원의 설치를 권장한다.

제 17 조 (건물 디자인)

① 건축물의 1층 전면부는 투명재료를 사용할 것을 권장한다.

② 셔터를 사용할 경우에는 투시형 셔터를 설치한다.

③ 주동 출입구 및 승강기 전면부를 강화유리 및 합착유리 등을 적용하여 쉽게 파손되지 않도록 배치한다.

④ 보행로와 차도로부터 내부를 충분히 관찰할 수 있고, 건물내부에서도 외부인의 접근통제를 제한할 수 있도록 계획하여야 한다.

⑤ 내부를 밝은색 재료로 도색하여 빛의 반사가 잘되게 한다.

⑥ 가시각을 최대화하여 고립 및 은폐구역을 최소화하기 위해 건물 내부의 기둥은 가급적 사각기둥 대신 원형기둥을 적용할 것을 권장한다.

⑦ 건축물 설계 시 건물의 구조나 배치가 자연적 감시가 이루어지기 곤란하거나 불가능한 사각지대를 발생시키지 않도록 고립 및 은폐구간을 최소화 시킬 수 있도록 계획한다.

제 18 조 (건물 경계부)

① 사각지대나 은폐 및 은닉 공간이 생기지 않도록 설계한다.

② 취약구간에는 CCTV 등의 방범시설을 설치할 것을 권장한다.

제 19 조 (간판)

① 점포명 혹은 안내표지판을 가시성이 높은 보색컬러로 표시한다.

② 전면간판에서 건물내부로의 침입요소(전면간판의 상부를 발판으로 삼은)를 저감시키기 위해 간판과 간판 사이를 이격하여 설치할 것을 권장한다.

제 20 조 (지하주차장)

① 밝은색 페인트를 적용하여 조명효과를 최대화한다.

② 조명은 벽면에서부터 50cm 이내를 제외한 바닥면의 최소 조도와 최대 조도를 다음과 같이 한다.

1. 주차구획 및 차로 : 최소 조도는 10Lux 이상, 최대 조도는 최소 조도의 10배 이내
2. 주차장 출구 및 입구 : 최소 조도는 300Lux 이상, 최대 조도는 없음
3. 사람이 출입하는 통로 : 최소 조도는 50Lux 이상, 최대 조도는 없음

③ 건물의 기둥은 사각기둥 및 원형기둥을 적용할 수 있으며, 자연적 감시의 가시각을 최대화하고 CCTV의 시야범위를 넓힐 수 있는 원형기둥의 설치를 권장한다.

④ 기둥 및 벽면부에 자체 경보음을 울리는 비상벨 설치를 권장한다.

제 21 조 (기타)

① 자연적 감시의 기회를 증대시키기 위해 투명승강기의 설치를 권장한다.

② 이용자의 불안감을 저감시키도록 view panel을 승강기 전면부에 설치를 권장한다.

〈 교육시설용지 내 안전한 도시 조성에 관한 사항 〉

제 22 조 (출입구)

① 학교의 출입구(학교정문 및 건물출입구)에 CCTV를 설치할 것을 권장한다.

② 외부인이 경각심을 가지도록 학교의 출입구(학교정문)와 건물의 출입문에 감시활동 및 방범활동에 대한 표지를 부착할 것을 권장한다.

③ 외부인의 침입시 자연적 감시가 가능하도록 건물출입구를 투명한 강화유리로 설치할 것을 권장한다.

제 23 조 (조경)

① 수목은 사각을 가리지 않도록 수목의 성상에 따라 적절한 간격을 두고 식재하고, 관목의 경우는 화목류의 식재를 권장한다.

② 수목은 건물 및 경계부에서 적절하게 이격하여 식재하고 과도한 밀집식재를 지양할 것을 권장한다.

제 24 조 (조명)

① 연색성이 우수한 친환경 저에너지 조명광원 설치를 권장한다.

② 출입구 주변과 취약공간에 범죄심리를 진정·억제시키는 조명광원의 설치를 권장한다.

제 25 조 (건물 디자인)

학교 부지 및 건물 내외부에서의 폭력, 괴롭힘 등을 감시하고 방지하기 위하여 건물간 연결로 등 필요한 곳에는 투명재료로 개방적으로 설계함을 권장한다.

제 26 조 (승강기)

① 자연적 감시의 기회를 증대시키기 위해 투명승강기의 설치를 권장한다.

② 이용자의 불안감을 저감시키도록 view panel을 승강기 전면부에 설치할 것을 권장한다.

제 27 조 (계단)

① 계단실은 가시성이 확보되어 자연적 감시가 가능하도록 투명하게 설계할 것을 권장한다.

② 계단실에는 폭력이나 파손행위를 방지하기 위해 인체감지 센서조명을 설치할 것을 권장한다.

제 28 조 (학교 경계부)

① 학교 부지의 경계와 영역을 표시하는 투시형 펜스는 침입이 곤란하도록 충분한 높이(평균 성인의 키 이상)로 설계할 것을 권장한다.

② 범죄 심리를 억제할 수 있도록 학교 경계부에는 방범 경고문 표지판을 부착할 것을 권장한다.

제 29 조 (교내 주민이용시설)

① 학교 운동장은 야간에 범죄의 발생이 빈번할 가능성이 충분하므로 방과 후 이용률이 낮아 방치되지 않도록 각종 운동시설 및 주민이용 편의시설의 설치를 권장한다.

② 운동시설은 고립되지 않은 곳에 설치하고 일렬로 배치할 것을 권장한다.

제 30 조 (주차장)

① 지상주차장은 자연적 감시가 이루어지도록 주차장과 맞닿은 면에 위치한 벽면에 투명한 창문을 설치할 것을 권장한다.

② 야간에 실내의 조명을 외부로 자연 투과시켜 에너지의 효율성을 높이면서 주차장에 대한 자연적 감시가 이루어질 수 있도록 한다.

〈 공공시설 및 기타시설용지 〉

제 31 조 (부지경계 및 출입구)

① 주출입구는 1개 내지 2개로 최소화하며 부득이 2개소를 설치할 경우에는 부출입구도 주출입구와 마찬가지로 출입통제장치를 적용하거나 가시성이 확보된 출입관리인 초소 배치를 권장한다.

② 용지의 경계는 투시형 휀스를 설치하거나 생울타리를 식재하여 용지의 영역을 분명하게 표시한다.

제 32 조 (조경)

① 수목은 시야를 가리지 않도록 수목의 성상에 따라 적절한 간격을 두고 식재하여야 하며, 관목의 경우는 화목류의 식재를 권장한다.

② 수목은 건물 및 경계부에서 적절하게 이격하여 식재하고 과도한 밀집식재를 지양하도록 한다.

제 33 조 (조명)

① 연색성이 우수한 친환경 저에너지 조명광원 설치를 권장한다.

② 출입구 주변과 취약공간에 범죄심리를 진정·억제시키는 조명광원의 설치를 권장한다.

제 34 조 (건물 디자인)

① 건물 내부로부터 보도와 도로에서의 움직임과 상황이 쉽게 식별될 수 있도록 개방감 있는 규모와 크기로 창문을 배치한다.

② 창은 쉽게 파손되지 않도록 강화유리나 합착유리 등을 적용하거나 방범필름을 부착할 수 있다.

제 35 조 (인접가로)

① 차도와 인도 사이의 공간에는 보차분리대, 관목 등을 설치하여, 최소한의 범죄회피공간을 확보할 것을 권장한다.

② 중요 위험구간 및 고립, 은폐구간에 연색성이 우수한 광원 설치를 권장한다.

제 36 조 (표지판)

표지판을 부착하여 영역성을 표시하고, 출입불가 사유를 기재하여 허용된 출입구만을 이용하도록 유도한다.

제 37 조 (지하주차장)

① 밝은색 페인트를 적용하여 조명효과를 최대화한다.

② 조명은 벽면에서부터 50cm 이내를 제외한 바닥면의 최소 조도와 최대 조도를 다음과 같이 한다.

1. 주차구획 및 차로 : 최소 조도는 10Lux 이상, 최대 조도는 최소 조도의 10배 이내
2. 주차장 출구 및 입구 : 최소 조도는 300Lux 이상, 최대 조도는 없음
3. 사람이 출입하는 통로 : 최소 조도는 50Lux 이상, 최대 조도는 없음

③ 건물의 기둥은 사각기둥 및 원형기둥을 적용할 수 있으며, 자연적 감시의 가시각을 최대화하고 CCTV의 시야범위를 넓힐 수 있는 원형기둥의 설치를 권장한다.

④ 기둥 및 벽면부에 자체 경보음을 울리는 비상벨 설치를 권장한다.

제 38 조 (기타)

① 친근한 디자인의 통제시설물의 설치를 권장한다.

② 감시, 접근통제와 영역성 확보를 위해 휀스와 CCTV를 설치할 경우에도 주민들의 접근과 이용이 많은 장소에는 친근감과 편안함을 자아내는 디자인을 적용한다.

〈 도로시설 〉

제 39 조 (가로등)

① 연색성이 우수한 친환경 저에너지 조명광원 설치를 권장한다.

② 가로등은 잠재적 범죄의 기회를 저감시킬 수 있도록 충분한 조도와 고립 및 은폐구간까지 고려하여 위치를 선정하고, 가로등 불빛을 막는 시설물을 설치하지 않아야 하며, 사물의 식별 및 행동을 인지할 수 있는 조도를 유지하여야 한다.

③ 취약공간에 범죄심리를 진정·억제시키는 조명광원의 설치를 권장한다.

제 40 조 (도로선형)

학교 주변 등 범죄위험요소가 있는 장소의 차도와 인도 사이의 공간에는 보차분리대 등을 설치하거나 인도의 폭을 일정한 거리 이상으로 하여 범죄회피공간을 확보할 것을 권장한다.

제 41 조 (보행자 전용도로)

① 영역성을 강화시키고 동시에 차로와 보행자 도로가 차별된 공간임을 인식시켜 주기 위해 보행자도로 입구에 상징물 설치를 권장한다.

② 보행자의 이용을 유도하여 활동성 증대를 통한 자연적 감시기능을 극대화시키기 위해 벤치 등의 설치를 권장한다.

③ 보행자도로의 중간부분에 대체통로(alternative routes)가 없이 보행로를 지나치게 길고 폐쇄적으로 설계하지 않도록 계획한다.

④ 보행자 전용도로의 현 위치, 대체루트, 주변시설, 출구방향, 비상전화 등을 안내하는 표지를 눈에 잘 띄는 곳에 설치할 것을 권장한다.

〈 공원 · 녹지시설 〉

제 42 조 (출입구)

상업용지와 접하는 공원의 출입구의 경우 상징적 문주를 설치하여 영역성을 확보할 수 있도록 계획함을 권장한다.

제 43 조 (조경)

① 수목은 밀집식재나 차폐식재 등으로 은닉장소가 생기지 않도록 한다.

② 공원 울타리, 둔덕 등을 조성할 경우에는 도로나 외부에서 과도하게 차폐하지 않도록 개방적으로 조성한다.

제 44 조 (조명)

① 산책로 등 보행로 주변에는 유도등이나 보행등 설치를 권장한다.

② 수목으로 인하여 조명이 가리기 쉬운 곳은 투광조면, 볼라드 조명의 설치를 권장한다.

③ 공원입구, 통로, 표지판은 충분한 조명을 설치하여 야간에도 쉽게 보이도록 권장한다.

제 45 조 (벤치 및 조형물)

① 공원 내 벤치 중 조명이 없고 한적한 곳에 설치되어 부랑자 등이 장기간 잠을 자는 장소로 이용될 우려가 있는 곳은 가급적 분리대가 있는 벤치 설치를 권장한다.

② 벤치 및 조형물 주변에는 범죄심리를 진정 · 억제시키는 조명광원을 설치한다.

제 46 조 (방범시설)

① 고립지역과 범죄가 빈번히 발생할 것으로 예측되는 장소에는 CCTV를 설치하되, 눈에 잘 띄도록 높은 곳에 설치한다.

② CCTV를 설치한 지역에는 'CCTV로 감시중' 이라는 표지판을 달아 범죄예방효과를 극대화 한다.

③ 시각적 폐쇄공간 및 은폐, 고립구간에 스피커가 장착된 비상벨의 설치를 권장한다.

제 47 조 (기타)

① 야외 체육시설(농구, 배드민턴, 테니스장 등) 내에서 청소년들의 폭력이나 위해요소(유괴 등)를 자연적으로 감시하기 위해 휀스 등 시설은 투시형으로 설계할 것을 권장한다.

② 상업용지와 인접한 공원에는 야간에 성폭력 및 강도를 예방하기위해 CCTV와 스피커가 내장된 비상벨의 설치를 권장한다.

〈 가로시설 〉

제 48 조 (옥외광고물)

① 지주이용 간판의 설치 위치는 가로나 보행로에 설치할 경우 보행자나 장소의 이용자들의 시각적 차단이 큰 위치를 피하고 불가피할 경우에는 투명한 재질을 사용하여 시야를 확보한다.

② 창문이용 간판은 창문 내부에 대한 자연 감시가 방해받지 않도록 성인의 평균 눈높이보다 다소 낮거나 높은 위치에 표시한다.

제 49 조 (CCTV)

CCTV 주변의 수목이나 표지판, 현수막 등이 CCTV의 촬영시야를 가리지 않도록 지속적인 유지관리를 한다.

제 50 조 (조형물 및 공공예술품)

공공예술품을 설치할 때에는 조형물로 인하여 은폐공간이나 시야의 사각지대가 생기지 않는 위치에 설치해야 한다.

제 51 조 (공중화장실)

① 공중화장실은 고립된 지역이나 인적이 드문 곳의 설치를 지양한다.

② 남녀 출입구가 분리되어 차단되어져야 하며 야간에도 충분한 조명이 제공되어야 한다.

제 52 조 (정류장)

① 야간에도 정류장의 위치를 확인하고, 이용객의 안전과 편의를 위하여 가로등에 추가하여 방범등을 설치한다.

② 인적이 드문 장소에는 정류장 설치를 피하되 불가피할 경우에는 CCTV 및 방범비상벨의 설치를 권장한다.

③ 시각적, 심리적 개방감 확보가 가능하도록 투명한 재질(강화유리보다는 파손에 강한 폴리카보네이트)의 벽면을 설치하여 자연 감시가 원활하도록 한다.

④ 유지가 용이하고 내구성이 있는 폴리카보네이트와 같은 재질을 적용할 것을 권장한다.

⑤ 지나치게 큰 투명 재질(판유리 등)은 파괴심리를 자극하고 교체비용이 과다하게 발생하므로 작은 재질을 여러 장 설치할 것을 권장한다.

제 4 장 무장애도시

제 1 조 (정의)

「장애물 없는 도시(Barrier Free City)」란 "노인·장애인 등 이용자가 누구인가에 관계없이 일상생활을 하는데 장애(또는 차이)를 느끼지 않는 도시"를 말하며 "편의시설이 없어도 장애를 느끼지 않는 도시"를 말하기도 한다.

〈 도로 및 건축경계 〉

제 2 조 (도로와 건축의 경계)

① 도로와 건축과의 경계사이에는 안전한 보행로가 확보되어야 하며, 보도와 건축과 만나는 지점은 수평이동이 가능하도록 설계해야 한다. 다만, 계단+경사로 방식은 피해야 한다.

② 경사로의 기울기는 1/12 이하로 한다.

③ 경사진 지형일 경우 경사로의 수평참 부분과 출입구까지 수평 이동 될 수 있는 연결통로를 확보해야 한다.

제 3 조 (주차장과 건축의 경계)

주차 후 보도나 건물로의 이동에 있어 휠체어 사용자가 무리 없이 다닐 수 있는 보행로를 확보해주며 심리적으로 장애가 되지 않고 유희를 즐길수 있도록 배려해야 한다.

제 4 조 (보행전용공간과 건축의 경계)

① 건물로의 진입시 수평이동이 되도록 해야하며, 경사로를 사용하게 될 경우 심리적 유희를 즐길 수 있도록 배려해야 한다.

② 보행공간에서 건축물로 진입시 보행공간의 레벨을 건축물과 평행하게 처리하여 모두가 이용하기 편리하게 해야 한다.

〈 건축물 〉

제 5 조 (주출입구)

건축물로 진입하는 주출입구는 단차와 턱을 두지 않아야 한다. 다만, 부득이한 경우 단차는 2cm 이하, 턱은 1/12 이하의 경사로로 처리해야 하고, 경사로의 폭은 1.2m 이상으로 설치해야 한다.

제 6 조 (내부시설)

① 출입구의 손잡이 형태는 레버형이나 수직·수평 손잡이로 설치해야 한다.

② 복도 바닥은 높이차를 두어서는 안되며, 설치시 경사로로 설치한다.

③ 계단은 챌면을 반드시 설치해야 하며, 기울기는 수평면으로부터 60° 이상으로 설치해야 하고, 계단의 시작과 끝나는 지점의 0.3m 전면에 점형블록을 설치해야 한다.

④ 경사로의 기울기는 1/12 이하, 경사로의 시작과 끝, 굴절부분 및 참에 1.5m×1.5m 이상의 활동공간을 확보해야 한다.

〈 안내 및 유도시설 〉

제 7 조 (점자블럭)

① 차량동선과 보행동선을 분리하고 녹지와 도로색의 대비를 통하여 보행자에게 길을 유도할 수 있도록 한다.

② 보행로와 차도의 경계표시는 단순한 띠나 난간 모양 외에도 잔디, 가로수 등 녹지대로 형성되는 경계구역으로 만들도록 하며, 시각장애인등의 안전뿐만이 아니라 쾌적하고 걷고싶은 도시환경을 조성할 수 있도록 한다.

③ 보행유도시 바닥 재질을 다르게 하거나 풋조명을 이용하여 보행을 유도할 수 있도록 한다.

④ 주출입구, 시각장애인을 위한 촉지도안내판, 계단, 화장실, 승강기의 호출버튼, 에스컬레이터, 판매기의 0.3m 전면에는 점형블록을 설치하도록 하고, 안전지대와 경계부분에 점형블럭을 설치하도록 한다.

제 8 조 (음향신호기)

① 주요시설의 출입구에는 유도벨 또는 음성유도장치를 설치한다.

② 승강기 내부에는 도착 층 및 운행상황을 표시하는 점멸등 및 음성신호장치를 설치한다.

제 9 조 (바닥표시)

장애인전용주차구역의 바닥면에 장애인전용표시를 설치해야 한다.

제 10 조 (점자 및 촉지도안내판)

① 점자안내표시 또는 촉지도식 안내판에는 주요시설 또는 방의 배치를 점자, 양각면 또는 선으로 간략하게 표시하여야 한다.

② 점자안내표시 또는 촉지도의 중심선이 바닥면부터 1.0m~1.2m에 있도록 수직으로 설치해야 한다.

③ 전자문자안내판의 문자 및 기호는 두터운 글씨체로 표기하고 바탕색과 구별하기 쉬운 색상을 사용하여 한글과 영문으로 표기해야 한다.

제 11 조 (피난시스템)

① 청각장애인용 피난구유도등 · 통로유도등 및 시각장애인용 경보설비 등을 설치해야 하며, 건물전체의 비상경보시스템과 연결된 청각장애인용 경보설비를 설치해야 한다.

② 피난 · 경보 설비는 모든 사람들이 인지가 가능하도록 설치해야 하며, 연속적으로 설치해야 한다.

제 12 조 (게시판)

교통시설로 긴급 시 임시정보를 제공하기 위한 게시판을 설치해야 한다.

제 5 편 특별계획구역 시행지침

제 5 편 특별계획구역

제 1 장 일반지침

제 1 조 (특별계획구역의 정의)

① 지구단위계획구역 중에서 지구단위계획구역내의 중요한 위치 및 규모를 갖는 대상지에 대하여 민간의 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나, 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 개발의 유연성을 부여하기 위해 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

제 2 조 (특별계획구역의 지정)

① 새만금 스마트 수변도시 지구단위계획에서 지정한 특별계획구역 1, 2, 3의 위치는 다음과 같다.



〈그림 5-1-1〉 특별계획구역 위치도

② 「지구단위계획수립지침」에 의한 특별계획구역의 지정대상은 다음 각 호와 같다.

1. 대규모 쇼핑단지, 전시장, 복합단지 등 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지 안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우
2. 지형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우
3. 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 우수한 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우
4. 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우
5. 공공사업의 시행, 대형건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발, 기타 지구단위계획구역의 지정목적을 달성하기 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

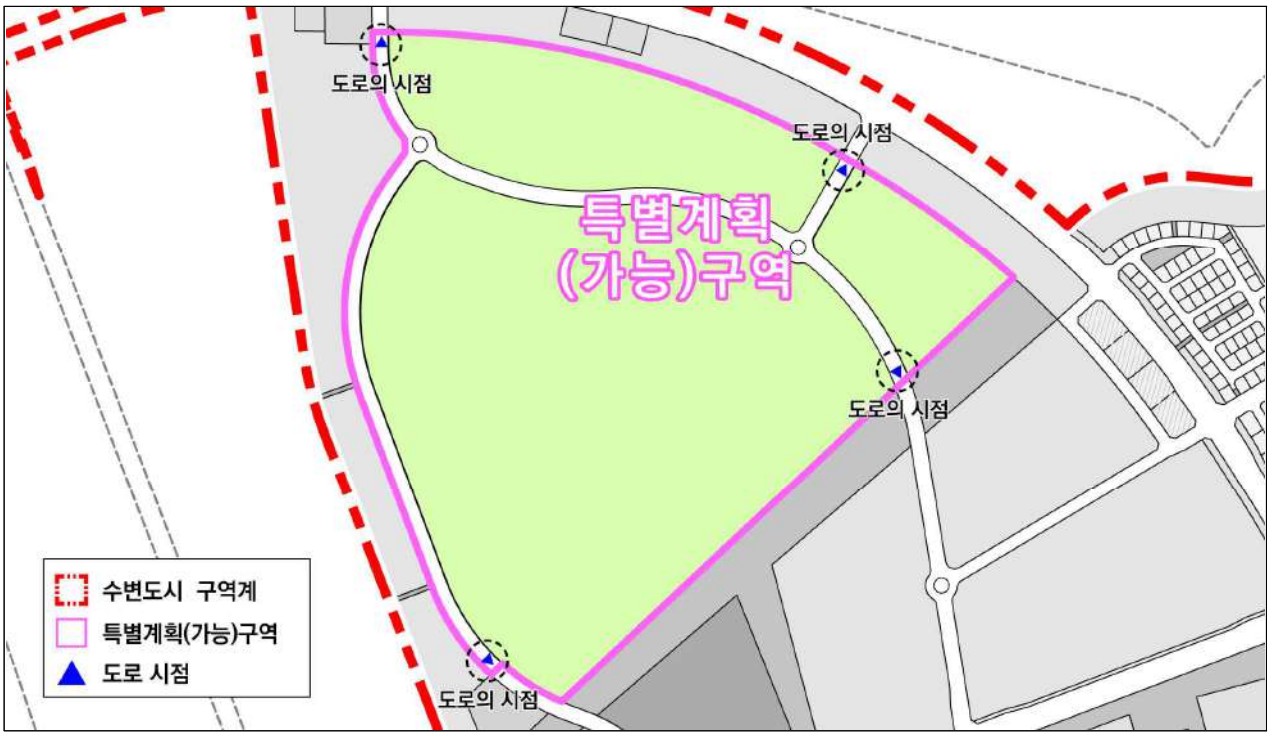
제 3 조 (특별계획(가능)구역의 정의 및 요건)

① 지구단위계획 수립 시 특별계획구역으로 지정할 필요성은 있으나 향후 공모 등을 통한 사업 추진계획 마련에 따라 특별계획구역으로 지정을 제안할 수 있는 구역을 말한다.

② 새만금 스마트 수변도시 내 특별계획(가능)구역의 특별계획구역 지정제안 요건은 특별계획구역 1~3을 하나의 사업시행자가 일괄 매입하여 일괄 개발하는 경우에 한한다.

제 4 조 (특별계획(가능)구역의 지정 및 효력)

① 새만금 스마트 수변도시 지구단위계획에서 지정한 특별계획(가능)구역은 다음과 같다.



〈그림 5-1-2〉 특별계획(가능)구역 위치도

② 특별계획(가능)구역을 특별계획구역으로 지정 시 세부개발계획을 포함하여 수립하여야 하며 특별계획구역 1~3은 동시에 폐지 절차를 이행하여야 한다.

③ 특별계획구역 1~3 중 하나의 구역이라도 개별 개발이 되어 일괄개발이 불가능해지면 특별계획(가능)구역은 효력은 상실한다.

제 5 조 (특별계획구역 운용방안)

① 특별계획구역으로 지정된 구역은 사업시행자 또는 해당 구역의 개발시행자가 세부개발계획 또는 마스터플랜 (이하 '세부개발계획 등'이라 한다)을 수립하여야 한다.

② 특별계획구역의 해제는 해당 구역의 세부개발계획 등의 내용이 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인 시 결정할 수 있다.

③ 특별계획구역의 일부지역만 세부개발계획 등이 구체화되어 단계적 해제가 필요한 경우에는, 제1항 및 제2항의 절차를 거쳐 결정된 세부개발계획 등 내용을 지구단위계획에 반영하여 해제할 수 있다.

제 6 조 (세부개발계획 등 수립시 포함 사항)

① 특별계획구역 세부개발계획 등의 내용은 '제5편 제2장, 제3장'을 기준으로, 별도의 현상설계, 연구용역 또는 조사설계 용역의 지구단위계획 내용 보완을 통해서 수립할 수 있다.

② 특별계획구역 세부개발계획 등에는 "특별계획구역의 지정에 관한 도시관리계획 결정 조서"에서의 계획내용과 다음 각 호에서 정한 상세 계획안을 포함하되, 특별계획구역 특성에 따라 포함내용을 달리 할 수 있다.

1. 개발계획 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조, 같은 법 시행령 제45조에서 규정한 지구단위계획 변경 반영사항
2. 사업계획
   가. 사업시행자, 사업규모, 사업추진일정, 사업비 등
3. 건축 및 외부공간계획
   가. 건축물 배치계획, 주요 공원 · 광장 등 오픈스페이스 계획, 동선처리계획
   나. 주요 조망점에서 바라 본 스카이라인 등 시뮬레이션 검토 자료
4. 기타 세부계획 (특별계획구역 특성에 따라 필요한 경우에 한함)
   가. 수요조사 및 개발수요 검토자료
   나. 경관상세계획, 통합설계 필요지역의 디자인 가이드라인
5. 승인권자(또는 허가권자)가 요구하는 자료

제 2 장 특별계획구역 시행지침

제 1 조 (지정 목적 및 대상)

① 수변도시 내 민간의 창의적 계획과 기업의 적극적 투자유치를 위해 주거 · 업무 · 상업 · 문화 · 관광 복합공간 조성으로 새만금 스마트 수변도시의 상징성이 부각되도록 한다.

② 계획대상지 성격에 적합하고, 정체성 및 독창성을 담아 랜드마크를 형성하기 위해 3가지 유형을 구분하고 각 유형별 성격에 맞는 개발을 도모한다.

- 상업형 : 준주거지역 내 허용가능한 용도범위 내에서 상업용도 중심의 특화공간을 조성
- 관광형 : 자연녹지지역 내 허용가능한 용도범위 내에서 관광/휴양등의 복합 창의공간 조성
- 주거형 : 상업형, 관광형 특별계획구역과 연계한 공동주택 특화단지 조성

③ 특별계획구역과 특별계획(가능)구역의 지정개요는 다음과 같다.

〈표 5-2-1〉 선도복합개발용지 내 특별계획구역 1~3, 특별계획가능구역의 지정개요

구분	특별계획구역 1 (상업형)	특별계획구역 2 (관광형)	특별계획구역 3 (주거형)	특별계획(가능)구역
위치	선도복합발용지 1BL	선도복합개발용지 2BL	선도복합개발용지 3BL	선도복합개발용지 1~3BL일원
면적	87,350㎡	310,654㎡	35,486㎡	471,933㎡ 주1)

주1) 특별계획(가능)구역의 면적은 기반시설(도로)을 포함한 면적임



〈그림 5-2-1〉 특별계획구역1.2.3 의 위치

제 2 조 (개발방향)

① 국제적인 수변도시 조성을 목표로 주거업무·상업·관광 및 문화의 복합공간이 유기적으로 연계된 계획을 한다.

② 각 용도별 이용자 중심의 보행동선으로 연계하고 입체보행로를 계획하는 경우에는 상징성 있는 디자인을 통해 유기적 연계를 적용한다.

③ 각 특별계획구역은 각 유형별 성격을 고려하여 세부개발계획을 수립한다.

제 3 조 (가구 및 획지계획에 관한 사항)

① 특별계획구역의 가구 및 획지계획에 관한 사항은 추후 세부개발계획 등의 수립을 통해 특별계획구역별로 별도 제시하며 승인권자와의 협의를 거쳐 분할이 가능하다.

제 4 조 (건축물의 용도 및 규모)

① 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항은 다음의 계획기준에 따라 추후 세부개발계획 등의 수립시 특별계획구역별로 별도 제시한다.

② 다만, 공동주택 특화단지인 특별계획구역 3(주거형)의 경우 세부개발계획 등에 관한 계획 수립시 건축물의 용도 및 규모등에 관한 사항은 제2편 용지별 시행지침 제2장 제2조 ②항 내지 ⑧항의 내용을 준용한다.

〈표 5-2-2〉 특별계획구역 1(상업형) 의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획기준

구분		계 획 기 준
도면표시		특별계획구역 1 (상업형)
용도지역		○준주거지역 - 다만 특별계획구역 1~3을 모두 일괄개발하는 경우 당해 특별계획구역 1의 면적범위 내에서 용도지역의 위치, 형상 변경 제안 가능
건축물 용도	허용용도	○추후 세부개발계획 수립시 다음 용도 내에서 제시 -『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』과『새만금 도시계획기준』의 준주거지역에서 건축가능한 건축물 범위 내 허용 (단, 단독주택, 공동주택은 불허) - 관광숙박시설 (단, 관광진흥법 제15조에 따른 사업계획 승인시 같은 법 제16조 5항에 따라 도입을 허용하며, 관광숙박시설은 전체연면적의 50%내에서 허용)
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
건폐율		○60%이하
용적률		○400%이하
최고높이		○ - (비행안전구역 등 별도의 고도제한사항에 저촉될 경우에는 해당규정에 따른 최고높이 이하로 설치하여야 함)

※ 세부개발계획 수립 시 위원회 심의를 통하여 결정

〈표 5-2-3〉 특별계획구역 2(관광형)의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획기준

구분		계 획 기 준
도면표시		특별계획구역 2 (관광형)
용도지역		○자연녹지지역 - 다만 특별계획구역 1~3을 모두 일괄개발하는 경우 용도지역의 위치, 형상 변경 제안 가능
건축물 용도	허용용도	○추후 세부개발계획 수립시 다음 용도 내에서 제시 -『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』과『새만금 도시계획기준』의 자연녹지지역에서 건축가능한 건축물 범위 내 허용 (단, 단독주택, 공동주택은 불허) - 관광숙박시설 (단, 관광진흥법 제15조에 따른 사업계획 승인시 같은 법 제16조 5항에 따라 도입을 허용하며, 관광숙박시설은 전체연면적의 50%내에서 허용)
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
건폐율		○20%이하
용적률		○100%이하
최고높이		○4층 이하 (단, 관광진흥법상 사업계획 승인대상 건축물에 한해 층수완화가능)

※ 세부개발계획 수립 시 위원회 심의를 통하여 결정

〈표 5-2-4〉 특별계획구역 3(주거형)의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 계획기준

구분		계 획 기 준
도면표시		특별계획구역 3 (주거형)
용도지역		○제2종일반주거지역 - 다만 특별계획구역 1~3을 모두 일괄개발하는 경우 당해 특별계획구역 3의 면적범위 내에서 용도지역의 위치, 형상 변경 제안 가능
건축물 용도	허용용도	○추후 세부개발계획 수립시 다음 용도 내에서 제시 -『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』과『새만금 도시계획기준』의 제2종일반주거지역에서 건축가능한 건축물 중 공동주택만 허용 (부대시설 포함)
	불허용도	○허용용도 이외의 용도 ○「교육환경 보호에 관한 법률」등 기타법령에 따라 당해 토지에 불허되는 용도
건폐율		○50%이하
용적률		○220%이하
최고높이		○25층 이하

※ 세부개발계획 수립 시 위원회 심의를 통하여 결정

제 5 조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 계획)

① 건축한계선의 위치와 폭은 "지구단위계획 결정도"를 따르며, 세부개발계획 등의 수립시 승인권자와의 협의를 거쳐 별도 계획을 제시할 수 있다.

- 선도복합개발용지 : 도로변 6m

② 건축한계선이 지정되지 않은 경우에는 「새만금개발청 건축기준」 별표3 (대지 안의 공지 기준)을 따른다.

제 6 조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 계획)

① 특별계획구역의 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항은 세부개발계획 등의 수립시 승인권자와의 협의를 거쳐 별도 계획을 제시할 수 있다.

제 7 조 (특별계획구역의 조정 범위)

① 특별계획구역의 조정 범위는 아래와 같다.

1. 조정이 불가능한 요소

가. 특별계획구역 위치·면적, 용도지역 위치·면적 (다만, 측량오차 조정 등 불가피한 경우는 제외)

2. 조정이 가능한 요소

가. 유형별 특별계획구역의 세부 토지이용계획

나. 유형별 특별계획구역 내 기반시설 설치계획, 가구 및 획지계획, 건축물등에 관한 계획, 기타사항에 관한 계획

다. 원형지 공급으로 진행할 경우 기반시설 조성에 대한 사항

② ①항에도 불구하고 특별계획(가능)구역이 특별계획구역으로 변경된 경우는 제9조 ②항을 따른다.

제 8 조 (공모 방법 및 지구단위계획 수립 절차)

① 사업시행자 및 시설별 관리자는 창의적인 통합설계(안)을 받아들이기 위하여 공모사업(현상설계 등) 또는 원형지 공급계약 체결 등의 방법으로 할 수 있다.

② 특별계획구역 1~3 모두를 하나의 사업시행자가 매입하여 일괄 개발하고자 하는 경우에 우선협상대상으로 지정 할 수 있다.

③ 통합설계(안)이 선정된 경우에는 지구단위계획 및 세부개발계획 등에 반영하여야 한다.

제 9 조 (특별계획(가능)구역의 일괄개발시 적용사항)

① 제8조 ②항의 사업시행자가 특별계획구역 1~3 모두를 일괄 개발시에는 특별계획구역 1~3에도 불구하고 "제5편 제1장 제4조"에 의거 특별계획(가능)구역 모두를 특별계획구역으로 변경 제안할 수 있다.

② ①항에 따라 변경된 특별계획(가능)구역은 당초 특별계획구역 1~3의 용도지역계획, 가구 및 획지계획, 건축물의 용도 및 규모의 계획기준 등에도 불구하고 다음의 범위안에서 세부개발계획 조정이 가능하다.

1. 지구단위계획 유형 : 제1조 ②항을 준용하며 당초 특별계획구역 1~3에서 제시된 상업형, 관광형, 주거형 3가지 유형을 포함하여 계획 (특별계획구역 유형과 용도지역계획은 상호 연동)
2. 토지이용계획 : 특별계획(가능)구역 내에서 변경 가능
3. 기반시설계획 : 특별계획(가능)구역 내에서 변경 가능 (다만, 특별계획(가능)구역에 연접한 도로의 시점부분은 제외)
4. 용도지역
   가. 용도지역 세분 및 위치 : 당초 특별계획구역 1~3에서 제시된 용도지역을 준수한다. 다만, 용도지역의 위치는 토지이용계획등에 따라 특별계획구역 내에서 변경 할 수 있다.
   나. 용도지역 면적 : 용도지역 면적은 토지이용계획등에 따라 변경 할 수 있다. 다만, 준주거지역(상업형)과 제2종일반주거지역(주거형)의 경우 각각 당초 특별계획구역 1과 특별계획구역 3의 면적범위 내에서만 변경이 가능하다
5. 가구 및 획지계획 : “제5편 제2장 제3조”를 준용
6. 건축물의 용도 및 규모 : “제5편 제2장 제4조”의 계획기준을 준용하여 유형별로 구분하여 제시
7. 기타사항 : “제5편 제2장 제5조 내지 제6조”의 계획기준을 준용