



김 포 사 우 2 지 구
지 구 단 위 계 획 시 행 지 침

2018. 4



HDC 현대산업개발

김포사우2지구

■ 지구단위계획 시행지침



I. 총론

제 1 장 총칙

제 1 조 (목적)

이 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다) 제52조 및 동법시행령 제45조에 의한 지구단위계획의 수립을 통하여 도시내 일정구역의 토지이용을 합리화 하고, 그 기능을 증진시키며 건전하고 양호한 주거환경을 확보하여 당해 지역을 체계적·계획적으로 유지·관리하기 위해 김포시 사우동 제1종지구단위계획구역내의 용도 지역·지구, 도시계획시설, 가구 및 획지, 대지와 건축물의 배치·규모·용도·형태와 공간의 활용에 관한 기준의 정함을 목적으로 하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시되지 아니한 제반사항 등에 관한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

본 시행지침은 김포 사우2지구 제1종지구단위계획구역(이하 “계획구역”이라한다) 전체에 대하여 적용함을 원칙으로 한다.

제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 운영지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 관련법규나 김포시 관련조례에 따른다.
- ② 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 지구단위계획의 내용(도시관리계획, 건축계획 등)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 불합리하다고 판단될 경우 항목별 처리 권한에 따른 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ④ 본 지침에서 제시하는 내용과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화하는 것으로 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ⑤ 관련지침 및 법령의 제·개정 또는 변경될 경우에는 그 지침 및 법령을 따른다.

제 4 조 (용어의 정의)

① 이 지침에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다. 다음 항에서 정의되지 않은 용어로서 해당 법규에서 정의된 용어는 그에 따른다.

1. 「지구단위계획구역」은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조 및 동법 시행령 제43조의 규정에 의해 지정된 구역으로 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 의미한다.

[당 초]

2. 「기준용적률」이라 함은 적정한 규모의 도시개발 및 관리를 위하여 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조의 범위안에서 정해진 김포시 도시계획조례 제62조의 규정과 경기도 제1종지구단위계획 수립지침 제3장제2절에 의한 용적률을 말하며, 특별한 용적률의 완화조건이 충족되지 아니한 경우에는 기준용적률 범위안에서만 건축이 가능한 용적률을 말한다.

[변 경]

- 삭 제 -

[당 초]

3. 「상한용적률」이라 함은 경기도 제1종지구단위계획 수립지침 제3장제2절의 규정이하의 용적률을 말하며, 지구단위계획의 운용에 있어서 가구별, 획지별로 최종적인 용적률로서 계획내용의 준수시 인센티브로 적용하는 용적률을 말한다.

[변 경]

- 삭 제 -

4. 「건축한계선」이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선으로 해당 용지의 토지이용에 따라 보도조성, 건축물의 이격공간 및 조경의 목적으로 지정된 선을 말한다.

5. 「공동개발」이라 함은 2이상의 획지를 단일획지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.

6. 「허용용도」라 함은 그 필지내에서 건축가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.

7. 「불허용도」라 함은 그 필지에서 허용되지 않는 건축용도를 말한다.

8. 「차폐조경」이라 함은 간선도로로부터의 악영향 차단 및 주거환경보호를 위해 지구단위계획에서 지정한 폭원만큼 이격된 공간에 방음벽 및 수목의 식재 등 녹지대조성을 말한다.

9. 「최고층수」라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
 10. 「피로티」라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
 11. 「부대복리시설」이라 함은 관리사무소, 조경시설, 어린이 놀이터, 주민운동시설, 유아교육 시설, 노인정 및 주민공동시설 등 특정시설 또는 공동주택의 조성과 연계하여 주민의 공공 복리 및 편의를 제공코자 조성하는 장소를 말한다.
 12. 「차량출입허용구간」이라 함은 이 구간에 접하는 도로로부터 대지로의 차량출입구를 설치할 수 있는 구간으로 본 지구단위계획에서는 주출입구를 말한다.
 13. 「주출입구」라 함은 도로로부터 단지내로의 차량 및 보행자의 통행을 가능하게 하는 주된 출입구를 말한다.
 14. 「차량출입불허구간」이라 함은 특별한 위치 및 지정된 구간을 제외하고는 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
 15. 「보행주출입구」라 함은 보행자가 건물출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다.
 16. 「주조색」이라 함은 건축물 어느 한면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적 5/100이상을 차지하는 색을 말한다.
 17. 「보조색」이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 2/100이상 3/100미만을 차지하는 색을 말한다.
 18. 「강조색」이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 2/100미만을 차지하는 색을 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따른다.

제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 5 조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

지구단위계획지침은 계획구역내에서 행하는 모든 건축물의 건축행위를 적용한다.

제 6 조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획의 변경은 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”에 의한 절차를 따른다.
- ② 본 지침 시행 이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따른다.

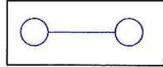
II. 민간부문 시행지침

제 1 장 가구 및 대지에 관한 사항

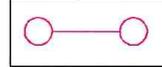
제 7 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 지구단위계획구역내 건축시 다음 각 호에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.
 1. 공동개발이 지정된 일단의 필지
 2. 대지분할선에 따라 분할된 각각의 필지
- ② 본 지구단위계획에서 공동주택, 도로, 공원 등으로 확정된 획지는 원칙적으로 분할할 수 없다.
- ③ 도면표시

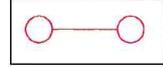
공동주택용지



도 로



공 원



제 2 장 밀도에 관한 사항

제 8 조 (건축물의 용도제한)

- ① 본 지구단위계획구역의 공동주택용지내 건축물은 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설외의 타용도로 사용할 수 없다.
- ② 공동주택용지의 건축물 용도는 「용도분류표」에서 규정하는 용도에 적합하게 건축하여야 한다.

[용도분류표(당초)]

구 분		내 용
허용용도	공동주택	○ 아파트
	부대복리시설	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주택법 제2조 제6호 및 제7호 ○ 부대시설 : 주택에 부대되는 시설 또는 설비 <ul style="list-style-type: none"> - 주차장·관리사무소·담장 및 주택단지안의 도로 - 건축법 제2조 제3호의 규정에 의한 건축설비 - 기타 대통령령이 정하는 시설(주택건설기준등에 관한 규정 제4조) • 보안등·대문·경비실·자전거보관소 • 조경시설·옹벽·축대·주택단지안의 도로 • 안내표지판·공중전화·공중화장실 • 저수시설·지하양수시설·대피시설 • 쓰레기수거 및 처리시설·오수처리시설·단독정화조 • 소방시설·냉난방공급시설(지역난방공급시설을 제외함) • 그 밖의 건설교통부령이 정하는 시설 또는 설비 ○ 복리시설 : 주택단지안의 입주자 등의 생활복리를 위한 공동시설 <ul style="list-style-type: none"> - 어린이놀이터·근린생활시설·유치원·주민운동시설(옥내) 및 경로당 - 기타 대통령령이 정하는 시설(주택건설기준등에관한규정 제5조) • 건축법 시행령 별표1의 규정에 의한 제1종근린생활시설 및 제2종 근린생활시설(장의사·총포판매소·단란주점 및 안마시술소, 옥외 골프연습장 제외) • 건축법 시행령 별표1의 규정에 의한 교육연구 및 복지시설 • 건축법 시행령 별표1의 규정에 의한 업무시설 중 금융업소 • 주민공동시설 • 기타 건설교통부령이 정하는 공동시설 또는 사업계획 승인권자가 거주자의 생활복리 또는 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 시설
불허용도		○ 허용용도 이외의 용도

[용도분류표(변경)]

구 분		내 용
용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택 및 부대시설 ○ 복리시설 <ul style="list-style-type: none"> - 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설(장의사·총포판매소·단란주점·안마시술소·안마원 및 고시원을 제외), 종교시설, 판매시설 중 소매시장·상점, 교육연구시설, 노유자시설 및 수련시설, 업무시설중 금융업소, 공동작업장·지식산업센터·사회복지관, 주민공동시설, 시장 ○ 부대시설 <ul style="list-style-type: none"> - 보안등·대문·경비실·자전거보관소, 조경시설·옹벽·축대·주택단지안의 도로, 안내표지판·공중화장실, 저수시설·지하양수시설·대피시설, 쓰레기수거 및 처리시설·오수처리시설·정화조, 소방시설·냉난방공급시설
	불허용도	○ 허용용도 이외의 용도

③ 도면표시

허용용도
불허용도

제 9 조 (건폐율에 관한 사항)

① 본 지구단위계획 안에서 적용하는 건폐율은 다음표와 같다.

[건폐율 분류표]

구 분	건폐율(%)	비 고
공동주택용지	60% 이하	

② 도면표시

건폐율	

제 10 조 (용적률에 관한 사항)

[당 초]

[변 경]

① 본 지구단위계획 안에서 적용하는 상한용적률은 다음의 표와 같다.

① 본 지구단위계획 안에서 적용하는 용적률은 다음의 표와 같다.

[용적률 분류표]

구 분	용적률(%)	비 고
공동주택용지	230% 이하	

② 도면표시

[당 초]

[변 경]

상한용적률	

용적률	

제 3 장 높이에 관한 사항

제 11 조 (높이에 관한 사항)

[당 초]

[변 경]

① 건축물의 높이규제는 주 건축물(공동주택)의 층수를 그 적용대상으로 하며 본 지구단위계획에서는 공동주택은 최고층수 20층 이하, 부대 및 복리시설은 3층 이하로 건축하여야 한다.

① 건축물의 높이규제는 주 건축물(공동주택)의 층수를 그 적용대상으로 하며 본 지구단위계획에서는 공동주택은 최고층수 24층 이하, 부대 및 복리시설은 3층 이하로 건축하여야 한다.

② 도면표시

	최고높이

제 4 장 건축물의 형태 및 배치에 관한 사항

제 12 조 (건축한계선의 적용)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서 건축물의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할수 없다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분 중 간선도로변은 성토 및 수림대 조성에 지장이 없도록 조치해야 하며 보행 및 식재에 지장을 주는 일체의 공작물 등을 설치할 수 없으며 화분, 간판 등 시설물의 임시 설치도 불가하다.

③ 도면표시



[조성방법]

구 분	위 치	건축한계선	내 용
주 거 용 지	종로1-1호선(동측)	10m	○ 개방감 및 보행공간 확보
	종로2-1호선(서측)	6m	○ 개방감 및 보행공간 확보
	종로1-10호선(남측)	6m	○ 개방감 및 보행공간 확보
	종로3-1호선(북측)	6m	○ 개방감 및 보행공간 확보

제 13 조 (건축물의 배치 등)

- ① 간선도로변에 접한 공동주택은 소음에 의한 영향이 저감될 수 있도록 배치계획을 수립하여야 한다.
- ② 단지의 개방감 확보와 각 세대간의 프라이버시 확보를 고려하고 주동의 향은 채광·일조·통풍을 최대한 고려하여야 한다.

제 14 조 (지붕형태 및 옥탑)

- ① 공동주택의 지붕은 주변경관의 특징 및 특성을 고려하며 주동입면과의 조화를 고려하여 계획하여야 한다.
- ② 공동주택의 옥탑에는 물탱크실의 설치를 원칙적으로 금지하여 높이를 최소화하고 지붕과 조화될 수 있도록 외관형태의 디자인계획을 수립하여야 한다.

제 15 조 (건축물의 색채)

- ① 공동주택 외벽 색채는 지구단위계획에서 제시된 색채계획을 적용한다.
- ② 기타시설 중 식별성이 요구되는 시설은 채도를 각각 10도씩 높여 식별성을 증대시킬 수 있다.

[색채적용면이 유형별 기준과 기능]

유형	기준	기능
주조색	<ul style="list-style-type: none"> • 주조색은 밝은색의 3차색 이상의 혼합색을 사용하고, 순도 높은 색의 사용을 금지한다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 도시내의 지역(마을별)의 동일성을 제공
보조색	<ul style="list-style-type: none"> • 보조색은 2가지 이내의 2차색 이상의 혼합색으로 주조색과 조화를 이룰 수 있는 색을 사용한다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 지역내에서 블록의 동일성을 제공
강조색	<ul style="list-style-type: none"> • 강조색은 2가지 이내의 2차색 이상의 혼합색으로 주조색과 조화를 이룰 수 있는 색을 사용한다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 대 블록내에서 사업단위의 동일성을 제공

제 16 조 (주조색, 보조색, 강조색의 적용)

- ① 건축요소 : 건축물 전면(facade), 후면, 측면의 외벽, 지붕, 옥탑, 동별 입구 등에 적용함을 원칙으로 한다.
- ② 단지시설요소 : 단장, 단지출입구, 조명시설, 단지내 포장, 안내판, 등에 적용함을 원칙으로 한다.

[건축물 부위별 색채적용의 예]

구 분	주조색	보조색	강조색
외 벽 전 면	○	△	△
외 벽 후 면	○	△	△
외 벽 측 면	○	○	△
발 코 니 외 벽		○	△
발 코 니 내 부 측 변		○	△
발 코 니 내 부 천 정		○	○
발 코 니 난 간		○	△
엘 리 베 이 터 실 외 벽 (계 단 실)	△	○	△
엘리베이터실 외벽(계단실)과 접한 발코니 외벽 측	△	○	○
지 붕		○	
돌 출 된 수 위 실 외 벽	△	○	○
캐 노 피		○	○
저 마 홈 통 , 선 홈 통			○
외 벽 후 면 세 대 별 출 입 문		○	○
외 벽 후 면 가 스 파 이 프			○

주 : 적용권장(○), 적용가능(△)
 ※ 사업계획승인시 검토내용에 따라 변경가능

[공동주택 색채적용]

구 분		특 징	색채예시
유사의 조화	명도에 따른 조화	• 하나의 색상에서 각기 다른 여러 명도를 체계적으로 동시에 배색하여 얻어지는 조화	
	색상에 따른 조화	• 명도가 비슷한 인접색상을 동시에 배색하였을 때 얻어지는 조화	
	주조색에 따른 조화	• 여러 가지 색들 가운데서 한 가지의 색이 주조를 이룰 때 얻어지는 조화	

제 17 조 (건축물의 외벽면 처리)

① 외벽의 통일성

- 제1종지구단위계획구역내 건축물은 주 벽면을 포함한 2면이상 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 통일성을 유지하여야 한다.

제 18 조 (층고 및 바닥높이)

- ① 지구단위계획구역내 건축되는 근생용도 건물의 1층 바닥높이는 접한보도 또는 도로와 10cm이상의 차이를 둘 수 없다. 경사지의 경우, 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.

[당 초]

- ② 112동은 19개층(2~20층)에 대해서 아파트가 가능하고 저층부(1층)일부는 피로티로서 아파트, 주민이용시설 등 일체의 건축물 용도 허용을 불가한다.

[변 경]

- 삭 제 -

[당 초]

- ③ 예시도

[112동 입면예시도]



[변 경]

- 삭 제 -

제 19 조 (건축물의 외장)

- ① 건축물의 외벽의 재료는 주변 경관과 조화된 질이 높은 것의 사용을 권장한다.
- ② 건축물 외벽의 색채기조는 인접건축물과 조화를 이루도록 하고 품격있는 중후한 색조의 사용을 권장한다.
- ③ 외벽의 의장재료 및 색채에 있어서 입지별 동일성을 유지하기 위하여 측면이나 배면의 외벽은 정면과 동일한 계통의 재료나 색상으로 하여야 한다.
- ④ 종로에 면한 대지에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치를 권장 한다.
- ⑤ 건축물 주동의 기단부는 화강석으로 마감하여야 한다.

제 20 조 (건축물의 외벽의 재료, 형태 및 색채)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.
- ② 외벽의 색깔은 원색의 사용을 지양하고, 자연재료색 또는 3차원 이상의 혼합색을 사용하도록 권장한다.
- ③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하도록 한다.

제 21 조 (건축자재)

- ① 각종 설비기구는 에너지 절약형 마크제품 사용을 권장한다.

제 23 조 (간판 및 옥외광고물)

- ① 지구단위계획구역에서는 다음 설치기준에 따라야 하며, 본 계획에 포함되지 않은 사항에 대하여는 경기도 및 김포시 옥외광고물 등 관리 조례에 따른다.

구 분	세부항목	설 치 기 준
가로형 간 판	설치위치	○ 1층 상단 정면에 설치가능
	수 량	○ 각 해당업소당 1개 설치, 도로모퉁이 업소 2개 부착허용
	규 격	○ 간판의 크기는 당해업소의 폭을 초과하지 않도록 함 ○ 동층에 다른 간판과의 상·하를 일치하게 설치하되, 윗층과 아래층 창문간 벽면의 폭 80% 이내 ○ 간판의 규모는 벽면에서 0.5m이하로 설치
	형 태	○ 입체형(문자 부착형)과 판류형 사용 가능 ○ 동일건축물의 경우 동일한 유형을 선택할 것
	색 채	○ 바탕색과 글자색을 통일 (바탕색 흰노랑, 글자색 검정색 계열로 설치) ○ 문자형 간판은 검정색 계열로 설치
	표기내용	○ 입체형 문자로 업소명, 업종명, 전화번호, 기타(총표시, 심벌 등) 등을 표시 ○ 영업내용과 관련이 없는 것은 부착 금지
	재 료	○ 목재, 철재 등 내구성 있는 재질을 사용할 것 ○ 동일 건물내에서는 가급적 동일재료를 사용할 것
	조 명	○ 형광등이 간판의 외부에 직접 노출되지 않도록 설치 ○ 네온 및 전광류 설치 금지
돌출형 간 판	설치위치	○ 2층 이상 벽면허용
	수 량	○ 2층 이상의 입주 업소당 1개 이내로 설치
	규 격	○ 돌출폭은 건물벽면으로부터 1m이내, 세로폭은 1개층 폭과 동일하게 설치하되, 다른 돌출간판과 상·하로 일치하도록 설치
	색 채	○ 바탕색 흰노랑, 글자색 검정색 계열로 설치
	표기내용	○ 입체형 문자로 업소명, 업종명, 전화번호, 기타(총표시, 심벌 등) 등을 표시 ○ 영업내용과 관련이 없는 것은 부착 금지
	조 명	○ 형광등이 간판의 외부에 직접 노출되지 않도록 설치 ○ 네온 및 전광류 설치 금지
기 타 광고물	옥상간판	○ 옥상간판 및 광고의 설치를 금지
	창문이용 광고물	○ 천, 종이, 비닐등에 문자, 도형 등을 표시하여 창문 또는 출입문에 부착하거나 문자, 도형 등을 목재, 아크릴, 금속재 등의 판이나 입체형으로 제작하여 창문 또는 출입문을 이용하여 표시 ○ 창문이용 광고물은 창문이나, 출입문 면적의 50% 이내로 표시 ○ 네온 및 전광류 설치 금지
	세로형 간판	○ 세로형 간판은 설치 금지

- ② 단지내 상가의 간판 및 옥외광고물의 색상은 공동주택의 주조색과 조화를 이룰 수 있도록 밝은색 계열을 적용한다.

[단지내상가 예시]



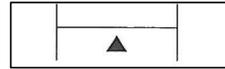
가 로 간 판		돌 출 간 판	
바탕색	글자색	바탕색	글자색
흰노랑	검은색	흰노랑	검은색
S1010-Y5	NO.5	S1010-Y5	NO.5

제 5 장 주차 및 동선에 관한 사항

제 24 조 (차량 진출입구)

- ① 원칙적으로 차량·진출입구로 지정된 곳에만 차량의 진·출입이 허용된다.
- ② 도면표시

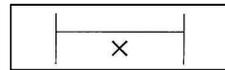
차량진출입구



제 25 조 (차량출입 불허구간)

- ① 차량출입 불허구간에는 차량출입을 불허한다.
- ② 도면표시

차량출입불허구간



제 26 조 (차량동선)

- ① 단지내 차량의 동선이 지정된 곳에는 가능한 한 지정된 형태로 도로를 설치하도록 권장한다.

제 27 조 (보행자통로)

- ① 지구단위계획 결정도에 보행자동선이 지정되어 있는 구간은 보행자통로를 확보 하도록 권장한다.
- ② 보행자통행로의 폭은 최소 2m이상이어야 하며, 장애인 통행에 장애가 되지 않고 안전하게 이용가능 하도록 하여야 한다.
- ③ 주택단지내 차량동선과 보행자동선이 교차하는 부분은 보행자동선이 차량동선 보다 우선시 되는 구조로 설치하여야 한다.

제 28 조 (주차시설)

- ① 모든 공동주택용지에는 주차장법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 규정된 면적 이상의 주차시설을 확보하여야 한다.

- ② 공동주택단지의 주차장계획은 총 계획주차대수의 99%이상을 지하에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 긴급주차 공간 및 부대복리시설 주차장 등은 지상으로 계획하여야 한다.

제 29 조 (담장)

- ① 주택단지의 외곽도로에 접한 담장은 재료와 형태를 한가지로 통일시키도록 한다.
- ② 담장의 형태는 설치 위치에 따라 다음 각 호의 형태를 갖추어야 한다. (권장)
1. 주택단지 외곽도로에 면한 담장 : 투시형 담장으로서는 블록 내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.0m 이하로 한다.
 2. 근린생활시설과 면한 담장 : 생울타리로 하며, 높이는 1.0m 이하로 한다. 단, 단지 내 안전 및 보안을 위해 조경수목 및 낮은 담장 등으로 경계를 구분한다.

제 6 장 대지내 공지에 관한 사항

제 30 조 (주택단지내 오픈스페이스)(권장)

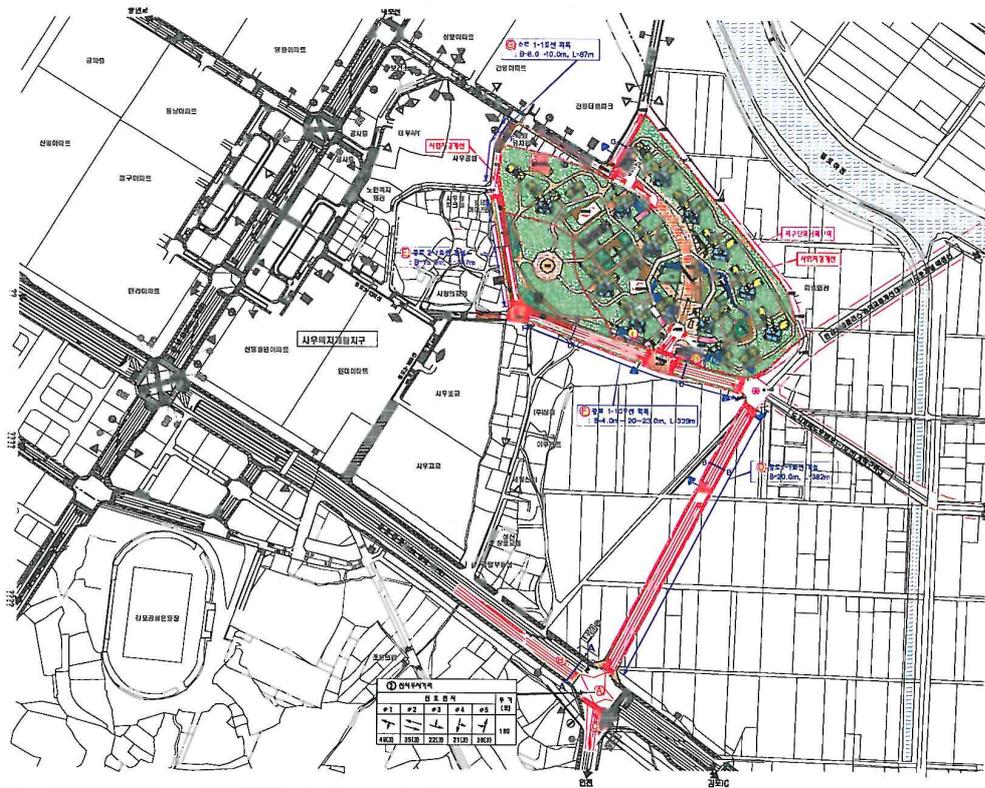
- ① 주택단지의 외부환경 제고를 위해 주택단지내 가능한 한 오픈스페이스를 확보한다.

II. 공공부분 운영지침

제 1 장 시설별 시행지침

제 31 조 (도로 설계기준)

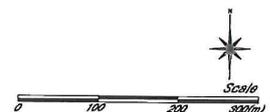
- ① 주택건설기준 등에 관한 규정에 적합한 진입도로, 단지안의 도로규정에 적합한 도로를 설치하여야 한다.
- ② 예시도



구분	단면도
A-A'	
B-B'	
C-C'	
D-D'	
E-E'	
F-F'	
G-G'	

항목	지침	계산안	항목	지침	계산안
계획	①	신시유서거리 적적신호운영 방안 제시	주거시설	①	수차시설 계획
	②	신시유서거리 기어구조 개선		①	법정주차 : 1,339대
	③	제한전차로 운영 : B=3.0m, L=90m(턴 포함)		②	주차수요 : 1,411대
교차로	④	교통신호 및 차로운영 재조정 : 1개소	③	주차계획 : 1,435대	
	⑤	신설교차로 점멸 신호등 설치 : 3개소	④	법정대비 107.2%, 수요대비 101.7% 확보	
	⑥		⑤	상업인 주차 : 44대 (계획비 3.1%)	
진출입	⑦	도시계획도로 개설	대중교통	⑥	법정대비 107.2%, 수요대비 101.7% 확보
	⑧	중로 1-1호선 신설 : B=20.0m, L=382m		⑦	상업인 주차 : 44대 (계획비 3.1%)
	⑨	중로 2-1호선 신설 : B=15.0m, L=147m		⑧	법정대비 107.2%, 수요대비 101.7% 확보
동선	⑩	도시계획도로 확충	보행 및 자전거	⑨	상업인 주차 : 44대 (계획비 3.1%)
	⑪	중로 1-10호선 확충 : B=4.0~20~23.0m, L=338m		⑩	법정대비 107.2%, 수요대비 101.7% 확보
	⑫	소로 1-1호선 확충 : B=8.0~10.0m, L=87m		⑪	상업인 주차 : 44대 (계획비 3.1%)
여편의	⑬	원마차로 설치	기타	⑫	법정대비 107.2%, 수요대비 101.7% 확보
	⑭	김숙차로 : B=3.0m, L=30.0m(데이프 포함)		⑬	상업인 주차 : 44대 (계획비 3.1%)
	⑮	가속차로 : B=3.0m, L=45.0m(데이프 포함)		⑭	법정대비 107.2%, 수요대비 101.7% 확보
보조구역	⑯	신술방구 회전반경 확보 : R=10~12m이상 확보	기타	⑮	상업인 주차 : 44대 (계획비 3.1%)
	⑰	관리역스런 포장 설치 : 4개소, L=208m		⑯	법정대비 107.2%, 수요대비 101.7% 확보
	⑱	어린이보호구역 통합표지판 설치 : 2개소		⑰	상업인 주차 : 44대 (계획비 3.1%)
		⑲	안전벨트 설치 : 7개소		

구분	세대 수	비율
19세대	96	8.1%
84세대-A	466	40.8%
84세대-B	212	17.8%
96세대	396	33.3%
합계	1,190	100.0%



제 32 조 (횡단보도)

- ① 차량동선과 보행동선의 교차지점에 설치하되, 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 도로모퉁이 위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ② 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭의 설치와 보도와 횡단보도의 경계부분에 불법 차량진입 방지 및 보행자의 안전을 위하여 볼라드를 설치한다.
- ③ 단지내 도로 중앙부 구간에 속도저감 및 서행운행을 유도하기 위하여 험프식 횡단보도를 설치한다.

제 33 조 (과속방지턱)

- ① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 적절한 간격으로 설치할 수 있다.
- ② 교차로부근, 특정건물의 부지출입구 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 과속방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 구간에만 설치하도록 한다.
- ④ 과속방지턱의 설치시 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 차량 진출입구로부터 일정거리를 이격하여 설치하여야 한다.

제 2 장 포 장

제 34 조 (포장기준)

- ① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 있는 재료가 선정되어야 하며, 미끄럼과 눈부심이 방지 될 수 있는 재료이어야 한다.
- ② 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 시각적으로 흥미유발과 방향성을 제공할 수 있도록 가로위계별, 장소별 특화를 도모하여야 한다.
- ③ 포장패턴은 가로수 식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.
- ④ 횡단보도 주변에는 시각장애용 점자블럭과 턱없는 경계석을 설치하여야 한다.
- ⑤ 동일 보도구간내 동일 포장패턴의 반복에 따른 경관적 단조로움을 극복하기 위해 버스정류장, 횡단보도의 인접부, 보행통로와의 교차접속부 등에 부분적인 포장패턴의 변화를 적극 고

려한다.

- ⑥ 도로의 종단구배가 발생하는 경우 미끄럼방지 포장을 하여야 한다.
- ⑦ 단지내도로의 속도저감을 위해서 중앙부구간에 칼라투수콘 포장 등으로 서행운행을 유도하고, 보차공존 구간은 보행자의 안전을 고려하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장 재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ⑧ 단지내 자전거도로는 이용성을 감안하여 우레탄으로 포장하고, 보행로(비상통로)는 점도블럭 등의 포장으로 친환경적으로 조성한다.

제 35 조 (유지 · 관리)

- ① 민간·공공 등 타부분의 공사시행으로 인한 포장 훼손시는 공사완료 후 필히 당초대로 원상 복귀하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물에 대한 원상복구 결과를 해당 기관에 통보해야 한다.

[포장재료 적용 기준]

구 분	적 용 기 준	포장재료
차 도	<ul style="list-style-type: none"> • 광범한 지역의 포장, 주차장 등 • 단지내 도로의 중앙구간에 속도저감을 위해서 시각적 경감효과가 있는 재료로 포장 	아스팔트 칼라투수콘
보 행 자 우 선 협 프	<ul style="list-style-type: none"> • 시각장애자를 위한 촉감있는 재료와 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 • 내마모성이 강하고 부분적 보수에 용이한 재료 	점자블럭 소형고압블럭
보 도 (비상통로)	<ul style="list-style-type: none"> • 색/패턴 등의 변화와 미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 • 포장패턴에 변화를 주어 가로위계 및 장소별 특화 도모 • 환경친화적인 재료의 사용으로 녹지공간 확보 	보도블럭 점도블럭
휴 게 공 간	<ul style="list-style-type: none"> • 질감이 거칠고 농도가 적으며 비교적 어두운 색의 재료 • 패턴을 적용하여 장소성 및 시각적 흥미 유발 및 투수성이 좋은 재료 	소형고압블럭 화강석 석재타일 투수콘
자 전 거 도 로	<ul style="list-style-type: none"> • 이용성을 감안한 부드러운 재료 	우레탄

제 3 장 어린이 놀이터

제 36 조 (놀이시설)

- ① 놀이시설은 이용자의 안전성을 고려하고 부식 등 유지관리상 문제가 최소화 될 수 있는 시설로 계획한다.
- ② 모래판, 모형놀이 등 어린이의 흥미와 지능발달을 고려한다.

제 37 조 (수종선정)

- ① 계절성이 풍부하여 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
- ② 소형시설물과 주변경관을 연계시킬 수 있는 수목을 선정한다.
- ③ 꽃가루 날림 등 알레르기 유발 수종을 피한다.

제 38 조 (안전시설물의 설치)

- ① 어린이 놀이터가 도로와 접한 부분은 어린이의 안전성 도모를 위하여 안전시설물(안전웬스)를 설치하여야 한다.

제 4 장 도시안내시설

제 39 조 (적용범위)

- ① 구역 전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합 안내판으로 계획하여 단지내 주요 시설 및 대중교통수단이용 등에 관한 정보를 수록한다.
- ② 이동 인구가 많은 보행자 도로와 간선도로가 교차하는 지점에 지구안내판을 설치하여 도로권내에 안내가 이루어지도록 한다.
- ③ 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향 안내판을 설치한다.

제 41 조 (시설표지)

- ① 시설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지규칙에 의거, 규격·표기방법 등을 통일하여 동일성격의 표지판을 한 곳에 집중 설치토록 한다.

제 42 조 (안내판 표기내용)

- ① 안내판에는 다음과 같은 표기내용을 표기하여야 한다.
 - 1.보행자의 현 위치
 - 2.주요 목표지점까지의 거리
 - 3.교통수단과의 연계 상황
 - 4.가로망, 블록구성, 주요시설, 지하철 노선망 등

제 43 조 (차량 안내시설)

- ① 차량안내시설인 교통안내표지는 도로교통법 및 시행규칙 등에 의거 설치하되, 교통안전에 지장이 없는 범위내에서 가로등 및 신호등과 통합 설치하므로서 시설물의 난립을 방지하여야 한다.
- ② 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.

제 44 조 (보행 안내시설)

- ① 광역, 주변지역, 대상구역 등에 대한 간단한 지도와 주요방향의 교통노선 등의 정보를 하나의 안내판에 단계적으로 표시하여 도시전체에 대한 체계적인 안내가 되도록 한다.
- ② 주요 보행결절점과 교통결절점에 종합안내판을 설치하여 구역전체의 상세한 정보는 알 수 있도록 한다.
- ③ 보행안내시설중 지도의 수록이 요구되는 도시안내시설과 공원안내시설, 그리고 방향안내시설과 버스노선 및 정류장 안내, 게시판 등은 동일한 디자인 모티브를 적용하여 설치되어야 한다.
- ④ 보행안내시설의 수록 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게하여 효율적 안내체계를 구축할 수 있어야 한다.

제 45 조 (보행 안내시설과 가로장치물의 배치)

- ① 보행안내시설과 가로장치물은 일괄적으로 계획·설계하되 독자성을 확보할 수 있도록 하며, 최소한의 휴게/편익시설 등의 가로장치물의 시설도입을 고려한다.
- ② 보행안내시설과 가로 장치물의 배치는 보행인이 집중되는 보행결절점 또는 보행도로와의 교차접속부 등을 기본적으로 고려한다.

- ③ 보행안내시설물을 포함한 가로장치물을 가로변에 배치할 경우 녹지가 있는 곳에서는 가급적 보도와 인접한 녹지내부에 배치토록 하여 보행활동에 장애를 초래하지 않도록 한다.

제 5 장 가로 시설물

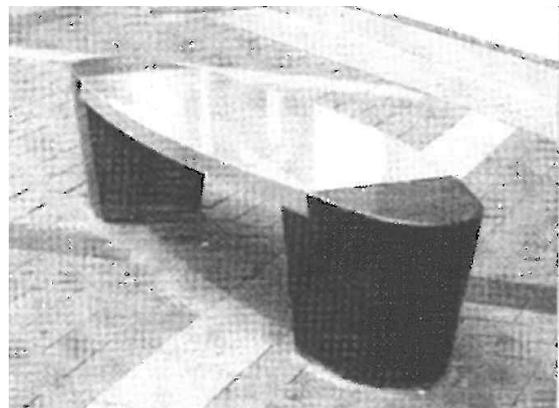
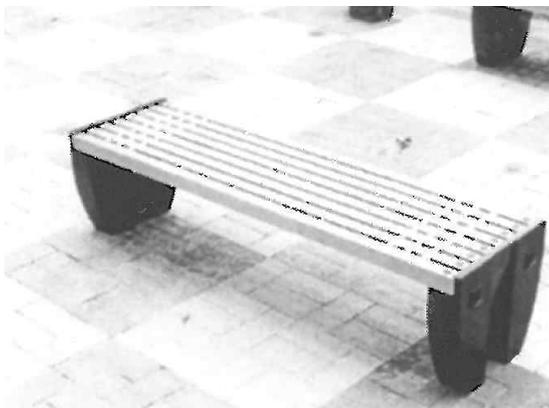
제 46 조 (가로장치물의 설치원칙)

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로장치물의 경우 시설물의 규모와 기능 등에 따라 재료와 색상을 통합, 조절하는 이미지 동질화 방안을 구축한 후 종합적인 측면에서 가로장치물을 일관 설계하여야 한다.
- ② 가로장치물 중 유사한 기능을 갖는 대상은 가급적 복합화하여 시행되어야 한다.
- ③ 주요 다중이용시설의 입구부, 대중교통수단 승하차지점, 횡당보도 등 주요 보행집분산 지점에는 가로시설물의 집약적 배치를 도모하므로서 이용객의 편의를 제공할 수 있어야 한다.

<휴게시설>

제 47 조 (벤치)

- ① 휴게뿐만 아니라 다른 기능과 병행되는 구조로 설계하여 이용의 다양성을 도모하며 가로변에 설치시는 주변환경과 조화될 수 있도록 한다.
- ② 기하학적 배치, 단순편형배치 등 장소의 특성에 맞도록 배치하되 환경창출 요소로서 그 역할을 발휘할 수 있도록 배치 방법을 다양화 한다.
- ③ 예시도



<경계시설>

제 48 조 (통합지주의 설치 및 가로시설물의 통합화)

① 가로시설물의 통합화

1. 안내시설시설, 조명시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설, 우체통, 휴지통, 편익시설의 집단배치를 유도한다.
2. 두가지 이상의 기능을 겸용할 수 있는 시설은 통합하여 시설수의 최소화를 유도 한다.
3. 통합화된 시설들은 동질성 있는 디자인 계획으로 시설별 일체성 있는 형태로 설계해야한다.