물, 자연 그리고 사람

지구단위계획 시행지침 첨부

제1장 민간부문 시행지침

제2장 공공부문 시행지침

제 1 장 민간부분 시행지침

제1편 총 칙

제1조 (목적)

본 제1종지구단위계획 시행지침(이하 "지침"이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조의 규정에 의하여 작성되는 『김포 고촌 물류단지 제1종지구단위계획』에 적용하여, 제1종지구단위계획 구역 내의 용도지역, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태와 기타사항 등에 관해 제1종지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 지구단위계획 결정내용을 상세하게 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (적용지역)

이 지구단위계획 시행지침은 『김포 고촌 물류단지 제1종지구단위계획구역』에 적용된다.

제3조 (시행지침 적용의 기본원칙)

① 이 지침은 제2장으로 구성되는데, 제1장은 민간부문에 적용되며, 제2장은 공공부문에 각각 적용한다.
② 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 조례에 따른다. 다만 관련법규나 조례가 변경될 시에는 시행지침과 관련법규를 비교하여 강화된 법규나 조례를 따른다.
③ 지침의 내용이 관련법규내지 조례와 상이한 경우에는 현행의 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침의 규제내용을 따른다.
④ 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 사전재해영향성검토, 교통영향분석개선대책 등에 의한 물류단지계획승인과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 김포시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
⑤ 획지상호간 분할·합병 의해 획지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 지침을 적용하고, 밀도에 관한 사항은 별도로 정한 기준을 적용한다.
⑥ 시행지침의 내용 중 규제사항과 권장사항으로 구분되는 경우에는, 규제사항은 반드시 지켜야 되는 것이고, 권장사항은 강요하지 않은 내용들로서 가급적 지침내용을 수용하여 건축할 것을 권장하는 사항이다.
⑦ 향후 관련지침 및 법령이 개정·제정 또는 변경될 경우에는 개정·제정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.
⑧ 본 시행지침은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 할 수 있다.

제4조 (용어의 정의)

① 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “제1종지구단위계획구역”이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조에 의해 제1종지구단위계획이 수립되어 동 지침이 적용되는 지역적 범위를 말한다.
2. “블록(가구)”이라 함은 도로에 의하여 구획된 토지를 말한다.
3. “용지”이라 함은 김포터미널 물류단지계획에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.

가. 물류단지시설용지 : 물류터미널, 집배송시설, 창고시설, 컨테이너시설, 상류시설, 복합시설

나. 지원시설용지 : 가공 및 제조시설, 판매 및 업무시설, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 숙박시설, 위락시설, 기타지원시설, 차량지원시설, 주차장

다. 기타공공시설용지 : 가목 내지 나목에 해당되지 아니한 용지

4. “권장용도”이라 함은 당해 획지에서 권장하는 건축물의 용도를 말하며, 규제사항은 아니며 가능한 한 지정된 용도를 따르도록 하는 것을 말한다.
5. “허용용도”이라 함은 당해 획지에서 건축 가능한 건축물의 용도를 말하며, 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
6. “불허용도”이라 함은 법규 및 관련규정상 허용되는 용도일지라도 도시기능 및 미관을 고려하여 당해 필지에 건축할 수 없는 용도를 말한다.
7. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.
8. “건축한계선”이라 함은 그 선상의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
9. “건축지정선”이라 함은 건축물의 1층부터 3층까지의 외벽면이 건축지정선 길이의 3분의 2이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다.
10. “벽면지정선”건축물 1층 또는 특정 층의 벽면의 위치를 지정한 선을 말하며 벽면의 위치가 2분의1이상 지정선에 접하여야하는 선을 말한다.
11. “대지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할 할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.
12. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
13. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
14. “건축물의 높이”는 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이를 말한다. (단, 비행안전구역내 최고고도제한, 방공작전 가능한 최고고도제한 등의 높이는 해발고도를 말한다.)
15. “전면공지”이라 함은 건축지정선, 건축한계선 등의 지정으로 대지 안에 생겨난 공지를 말한다.

16. “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.
17. “공공보행통로”라 함은 대지안에 일반인의 보행을 위하여 24시간 개방하여 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
18. “전면도로”이라 함은 당해 대지가 접한 도로 중에서 폭원이 가장 큰 도로를 말한다.
19. “보행자전용도로”라 함은 차량의 통행이 허용되지 않고 보행자의 안전 및 편리성 등을 확보하기 위하여 보행자들이 전적으로 사용하는 도로를 말한다.
20. “차량출입불허구간”이라 함은 이 구간에서는 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
21. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면적 중 유리창면적을 제외한 벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
22. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면적 중 유리창면적을 제외한 벽면적의 10%이상 30%미만을 차지하는 색을 말한다.
23. “강조색”이라 함은 건축물의 의장효과를 위하여 사용되는 색으로서 건축물의 어느 한면의 외벽면적 중 유리창면적을 제외한 벽면적의 10미만을 차지하는 색을 말한다.
24. “투시형셔터”라 함은 전체의 1/2이상이 투시가 가능토록 스테인레스파이프 등으로 제작된 셔터를 말한다.

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

제2편 물류단지시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제5조 (획지의 분할 및 합병)

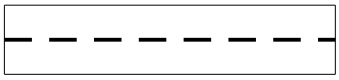
① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정된 획지(획지분할가능선이 계획된 획지는 예외)를 기본단위로 하여 분할할 수 없으나, 제반여건의 변화로 인하여 토지의 분할이 불가피하다고 인정하는 경우에는 획지분할계획서를 작성하여 승인권자(허가권자)가 인정하는 경우에는 이를 분할 할 수 있다.

② 획지를 분할하여 개발하는 경우 분할된 각 획지는 시행지침 및 지침도에 의하여 분할 전 획지와 동일하게 적용받는다.

③ 획지의 합병은 인접한 2개의 획지에 한해 허용한다. 다만, 보행자전용도로변의 복합시설용지는 인접한 동일용도에 한하여 획지의 합병을 허용한다.

④ 획지가 합병될 경우 각 대지에 지정된 시행지침 및 지침도에 의하여 합병 전 대지와 동일하게 적용받는다.

⑤ 도면표시

획지분할가능선 

< 건축물에 관한 사항 >

제6조 (건축물의 용도제한)

① 건축물 용도는 다음 표에서 정한 바에 적합하여야 한다.

② 권장용도의 경우는 물류단지관리계획상의 "업종별 우선순위에 관한 사항"에서 우선업종으로 계획하여 권장용도가 우선 공급 될 수 있도록 한다.

■ 물류시설용지

도면번호	가구번호	용도	계획내용
물류시설 (L1)	T3-6, T3-7, T3-8, T3-9, T4-1, T4-2, T4-3	권장용도	• 건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 중 다목 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널
		허용용도	• 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 제2조 13호의 부속용도
		불허용도	• 허용용도 외 용도
물류시설 (L2)	T2-1	권장용도	• 건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 중 라목의 집배송시설
		허용용도	• 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 제2조 13호의 부속용도
		불허용도	• 허용용도 외 용도
물류시설 (L3)	T1-1~5 T3-1~5 T3-10	권장용도	• 건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 중 가목의 창고
		허용용도	• 건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 제2조 13호의 부속용도
		불허용도	• 허용용도 외 용도
물류시설 (L4)	T2-2	권장용도	• 물류단지 개발지침 별표2의 컨테이너시설용지
		허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제18호의 창고시설 • 건축법 시행령 제2조 13호의 부속용도
		불허용도	• 허용용도 외 용도

■ 상류시설용지

도면번호	가구번호	용도	계획내용
상류시설	G1-1	권장용도	-
		허용용도	• 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조 제7호 - 나목의 대규모 점포, 전문상가단지, 공동도매 물류센터 - 다목의 농수산물도매시장, 농수산물공판장 - 바목의 구매 또는 판매사업 관련시설 • 자동차관리법 제2조7호의 자동차매매업을 영위하려는 자 또는 자동차매매업자가 공동으로 사용하려는 사업장, 제60조 제1항의 자동차 경매장 • 건축법 시행령 별표1 제5호 전시장 • 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 (단, 다목 2) 게임장제외)
		불허용도	• 허용용도 외 용도

■ 복합시설

- 기 정

<table>
<tr><th>도면번호</th><th>가구번호</th><th>용도</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td rowspan="6">복합시설</td><td rowspan="6">M1-1,
M1-2,
M1-3,
M1-4,
M2-1,
M2-2,
M3-1,
M3-2,
M3-3,
M4-1</td><td>권장용도</td><td>-</td></tr>
<tr><td rowspan="5">허용용도</td><td>•당해 지구단위계획에서 물류시설용지, 상류시설용지, 가공제조시설용지, 판매업무시설용지, 차량지원시설용지 내 건축가능한 용도
(단, 건축연면적의 50%이상이 물류시설의 용도이어야 함)</td></tr>
<tr><td>물류시설</td><td>•건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 중 다목 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널
•건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 중 라목의 집배송시설
•건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 중 가목의 창고
•건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설
•건축법 시행령 제2조 13호의 부속용도</td></tr>
<tr><td>상류시설</td><td>•물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조 제7호
-나목의 대규모 점포, 전문상가단지, 공동도매 물류센터
-다목의 농수산물도매시장, 농수산물공판장
-바목의 구매 또는 판매사업 관련시설
•자동차관리법 제2조7호의 자동차매매업을 영위하려는 자 또는 자동차매매업자가 공동으로 사용하려는 사업장, 제60조 제1항의 자동차경매장
•건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장
•건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설(단, 다목 2) 게임장제외)</td></tr>
<tr><td>가공제조시설</td><td>•산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제1항의 공장 및 동법 제2조 제13항의 아파트형 공장
•농산물가공산업 육성법 제5조에 따른 가공품 생산공장
•수산물품질관리법 제17조에 따른 수산가공품 생산공장 및 같은 법 제19조에 따른 수산물가공업시설(냉동·냉장업시설 및 선상수산물가공업시설은 제외)
•산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙 제2조의 부대시설
•건축법 시행령 별표1 제17호 공장
•건축법 시행령 제2조 13호의 부속용도</td></tr>
<tr><td>판매업무시설</td><td>•건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물
-3호 및 4호의 제1,2종 근린생활시설(장의사, 총포판매사, 안마시술소, 단란주점 제외)
-5호의 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 자동차경기장 제외)
-7호의 판매시설(단, 다목 2) 게임장제외)
-9호의 의료시설 (정신병원, 요양소, 격리병원, 장례식장 제외)
-13호의 운동시설 중 가목
-14호의 업무시설 (오피스텔 제외)</td></tr>
<tr><td>차량지원시설</td><td>•건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 중 가목 주유소
•건축법 시행령 별표1 제20호 자동차 관련시설 중 나목 세차장, 바목 정비공장</td></tr>
<tr><td></td><td></td><td>불허용도</td><td>• 허용용도 외 용도</td></tr>
</table>

－변 경

<table>
<tr><th>도면번호</th><th>가구번호</th><th>용도</th><th>계획내용</th></tr>
<tr><td rowspan="3">복합시설</td><td rowspan="3">M1－1,
M1－2,
M1－3,
M1－4,
M2－1,
M2－2,
M3－1,
M3－2,
M3－3,
M4－1</td><td>권장용도</td><td>－</td></tr>
<tr><td>허용용도</td><td>•당해 지구단위계획에서 물류시설용지, 상류시설용지, 가공제조시설용지 및 지원시설용지내 건축가능한 용도
(단, 건축연면적의 50%이상이 물류시설의 용도이어야 함)
<table>
<tr><td>물류시설</td><td>•건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 중 다목 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널
•건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 중 라목의 집배송시설
•건축법시행령 별표1 제18호 창고시설 중 가목의 창고
•건축법시행령 별표1 제18호의 창고시설
•건축법 시행령 제2조 13호의 부속용도</td></tr>
<tr><td>상류시설</td><td>•물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조 제7호
－나목의 대규모 점포, 전문상가단지, 공동도매 물류센터
－다목의 농수산물도매시장, 농수산물공판장
－바목의 구매 또는 판매사업 관련시설
•자동차관리법 제2조7호의 자동차매매업을 영위하려는 자 또는 자동차매매업자가 공동으로 사용하려는 사업장, 제60조 제1항의 자동차경매장
•건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 전시장
•건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설(단, 다목 2) 게임장제외)</td></tr>
<tr><td>가공제조시설</td><td>•산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제1항의 공장 및 동법 제2조 제13항의 아파트형 공장
•농산물가공산업 육성법 제5조에 따른 가공품 생산공장
•수산물품질관리법 제17조에 따른 수산가공품 생산공장 및 같은 법 제19조에 따른 수산물가공업시설(냉동·냉장업시설 및 선상수산물가공업시설은 제외)
•산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙 제2조의 부대시설
•건축법 시행령 별표1 제17호 공장
•건축법 시행령 별표1 제17호 공장
•건축법 시행령 제2조 13호의 부속용도</td></tr>
<tr><td>지원시설</td><td>•건축법 시행령 별표1 제3호 및 4호의 제1,2종 근린생활시설(장의사, 총포판매사, 안마시술소, 단란주점 제외)
•건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 자동차경기장 제외)
•건축법 시행령 별표1 제9호의 의료시설 (정신병원, 요양소, 격리병원, 장례식장 제외)
•건축법 시행령 별표1 제13호의 운동시설 중 가목
•건축법 시행령 별표1 제14호의 업무시설 (오피스텔 제외)
•건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 중 가목 주유소
•건축법 시행령 별표1 제20호 자동차 관련시설 중 나목 세차장, 바목 정비공장</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>불허용도</td><td>• 허용용도 외 용도</td></tr>
</table>

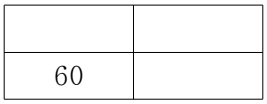
도면번호	가구번호	용도	계획내용
복합시설	S1-1, S1~2, S2-1, S2-2, S2-3, S2-4, S3-1, S3-2, S3-3, S3-4, S4-1, S4-2, S5-1	권장용도	-
		허용용도	• 상류시설과 지원시설 허용용도내 건축가능한 용도 (단, 건축연면적의 50%이상이 상류시설의 용도이어야 함) 상류시설: • 물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률 제2조 제7호 -나목의 대규모 점포, 전문상가단지, 공동도매 물류센터 • 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 (단, 다목 2) 게임장제외) 지원시설: • 건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물 - 5호의 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 자동차경기장 제외) - 14호 업무시설(오피스텔 제외)
		불허용도	• 허용용도 외 용도

제7조 (건폐율)

① 건폐율은 김포시도시계획조례 제49조의 규정에 의한 건폐율을 적용한다.

구 분	유통상업지역
건 폐 율	60%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

예 : 

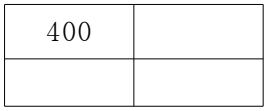
→ 60%이하

제8조 (용적률)

① 용적률을 제1종지구단위계획 결정도에 제시된 용적률을 초과할 수 없다.

구 분		용 적 률(%)
물류시설	물류터미널, 창고시설, 집배송시설	400%이하
	컨테이너시설	200%이하
상류시설		500%이하
복합시설	M1, M2, M4	500%이하
	M3	600%이하
	S1	500%이하
	S2,S3,S4,S5	150%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 용적률은 아래표시 그림의 좌측상단에 명기한다.

예 : 

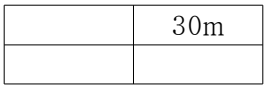
→ 400%이하

제9조 (건축물의 높이)

① 제1종지구단위계획지침도에 의하여 건축물높이가 지정된 대지에서는 지정된 높이에 따라 건축하여야 한다. 단, 3층이하로 지정된 복합시설은 획지합병을 통한 일괄건축일 경우 건축물 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등은 150㎡를 초과하지 않는 범위에서 5층이하로 할 수 있다.

구 분		높 이 계 획		비 고
		최저높이	최고높이	
물류시설		–	30m 이하	○ 최고고도지구(공항고도제한해발 57.86m 미만) ○ 건축법상 도로사선제한적용 ○ 방공작전 가능한 최고고도제한(해발 53m 미만)
상류시설		–	10층 이하	
복합시설	M1,M2,M3,M4	–	해발 53m 미만	
	S1	–	10층 이하	
	S2,S3,S4,S5	–	3층 이하	

② 도면표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수 및 높이로 규제하며 상한선의 경우 이를 아래 표시의 우측상단에 명기한다.

예 :  → 최고높이30m이하

제10조 (건축한계선)

① 건축한계선이 지정된 대지에서는 그 선의 수직면을 넘어 건축물 벽면이 돌출 되어서는 아니 되는 선을 말한다.

② 건축한계선에 의한 전면공지는 지구단위계획에서 제시하는 용도로 활용하여야 한다.

③ 도면표시

건축한계선(규제)

제11조 (벽면지정선)

① 지구단위계획에서 지정한 벽면지정선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

② 벽면지정선에 의하여 조성되는 대지 내 공지는 전면공지로서 보행자전용도로와 조성방식 및 공간적 연계성을 가지도록 한다.

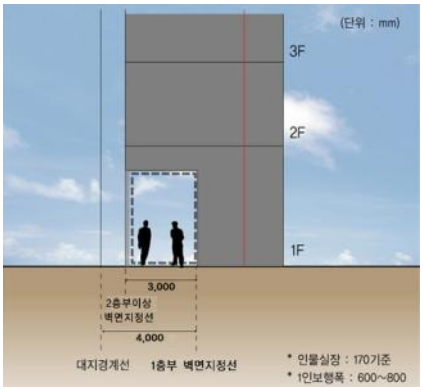
③ 도면표시

벽면지정선(1층)

벽면지정선(2층 이상)

제12조 (건축물의 외관)

보행자도로변 복합시설
아케이드 예시단면도



① 보행자전용도로 연계 복합시설은 지역의 랜드마크가 될 수 있도록 계획한다.

② 보행자전용도로 연계 복합시설은 아케이드가 설치되는 상가로 다음과 같이 조성한다.

1. 1층부 벽면지정선 4m, 2층부 이상 벽면지정선 1m를 지정하여 조성되는 폭 3m의 공간에 아케이드공간을 조성한다. 다만, 창의적 건축계획을 위해 획지합병 또는 가구단위로 일괄건축할 경우 보행자 통행 및 주위미관을 저해하지 않는 범위내에서 조정할 수 있다.
2. 지구 특화 이미지를 연출하기 위해 창문, 몰딩, 발코니, 지붕, 외장재, 색채 등에 대한 디자인을 고려하도록 한다.

제13조 (옥상녹화)

■ 기본방향

옥상녹화 예시도

① 복합시설용지 중 보행자전용도로변(S2, S3, S4, S5,)에 대해서는 건물의 옥상녹화를 조성해야 한다.

■ 설치기준

① 당해용지의 옥상면적의 30%이상 녹화를 조성했을 시 조성된 것으로 본다.

② 통행로, 벤치, 계단등의 시설은 녹화면적에서 제외하며, 투수성 식물을 조성한 면적만 옥상녹화면적으로 인정한다.

③ 옥상녹화를 조성할 때 교목식재를 지양하여 높이 1m이하의 관목, 초화류를 조성하도록 권장한다.

구 분	기 준	근 거	비 고
관목	•토심 : 30~60㎝이상	•최소생육깊이	-
	•식재단폭 : 50~100㎝이상	•생육최소폭	-
초화류	•토심 : 15~30㎝이상	•최소생육깊이	-

제14조 (건축물의 외벽 등)

① 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별이 없이 모든 면의 마감을 동일 수준으로 처리하여야 한다. 다만, 맞벽부분이나 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

제15조 (건축물의 색채)

■ 물류시설

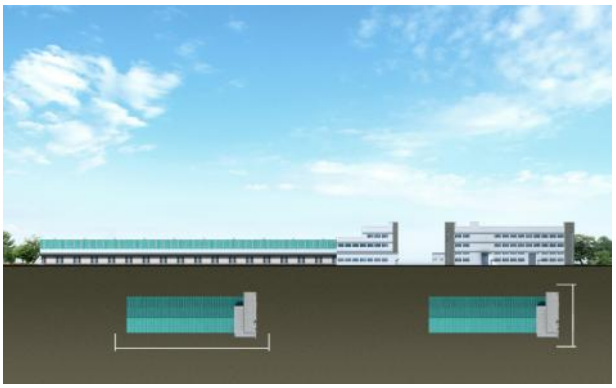
① 색채요소를 감안하여 본 건축물의 주조색은 부드러우며 주변 환경에 배치하지 않는 이미지를 창출할 수 있는 밝은 파스텔톤 블루계열과 이와 유사한 계열의 색채를 색도변화를 주어 계획에 적용토록 하며 단조로움에서 벗어나기 위한 보조색은 채도 변화를 준 청색계열로써 층고에 따른 무료함을 극복하고 시설 관련 식별을 위한(안내판 등) 강조색은 전체적인 시설의 배색보다는 안내판에서 함축하는 글 및 심볼에 국한하며 시설물자체는 경관을 고려한 저채도로 수립한다.

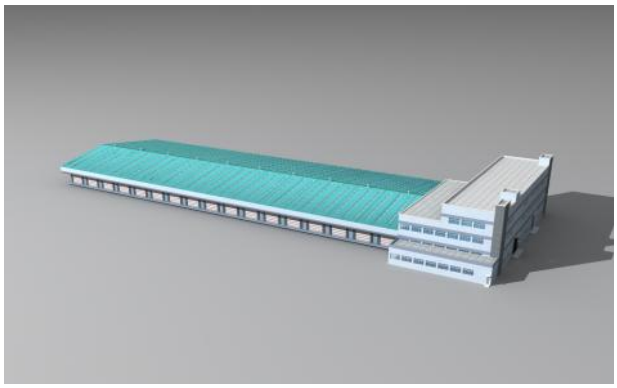
② 위에서 언급한 색채요소를 고려하여 대상지의 주조색으로서 벽면은 밝은 청록색 및 채도를 감안한 유사계열의 색채를 고려할 수 있으며 보조색은 채도변화를 준 진청색톤으로 색감이 선명한 계열 및 이와 유사한 색채를 적용토록 함으로써 시각적으로 안정적이고 부드러운 이미지와 정서적으로 밝은 분위기를 조성토록 계획한다.

③ 기타시설(부대건물, 가로등, 안내탑 등)은 시설물에 원색은 자제하고, 주변경관을 고려하여 저채도 적용하도록 한다.

색채가이드라인					색채예시
색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
주조색	벽면	9-10	1-4	2.5BG-10BG	
보조색	지붕 및 벽면	6-7	3-4	2.5BG-10BG	
강조색	강조표시 및 식별자	2-4	4-8	2.5BG-10BG	

건물색채예시





■ 상류시설 및 복합시설

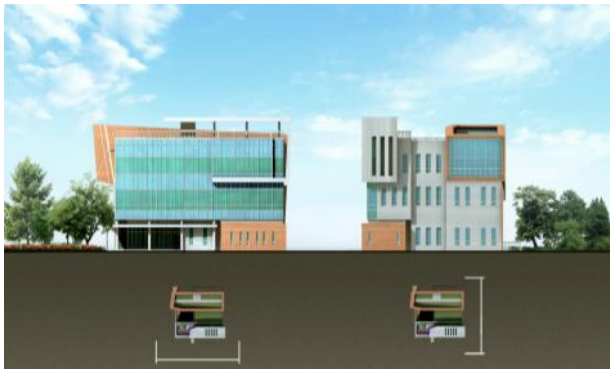
① 색채요소를 감안하여 본 건축물의 주조색은 부드러우며 주변 환경에 배치하지 않는 이미지를 창출할 수 있는 밝은 파스텔톤 갈색계열과 이와 유사한 계열의 색채를 색도변화를 주어 계획에 적용토록 하며 단조로움에서 벗어나기 위한 보조색은 채도 변화를 준 진갈색계열로써 층고에 따른 무료함을 극복하고 시설 관련 식별을 위한(안내판 등) 강조색은 전체적인 시설의 배색보다는 안내판에서 함축하는 글 및 심볼에 국한하며 시설물자체는 경관을 고려한 저채도로 하도록 한다.

② 위에서 언급한 색채요소를 고려하여 대상지의 주조색으로서 벽면은 밝은 청갈색 및 채도를 감안한 유사계열의 색채를 고려할 수 있으며 보조색은 채도변화를 준 갈색톤으로 색감이 선명한 계열 및 이와 유사한 색채를 적용토록 함으로써 시각적으로 안정적이고 부드러운 이미지와 정서적으로 밝은 분위기를 조성토록 계획한다.

③ 기타시설(부대건물, 가로등, 안내탑 등)은 시설물에 원색은 자제하고, 주변경관을 고려하여 저채도 적용하도록 한다.

색채가이드라인					색채예시
색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
주조색	벽면	9-10	1-4	10RP-7.5R	
보조색	지붕 및 벽면	6-7	2-4	10RP-7.5R	
강조색	강조표시 및 식별자	2-4	2-8	10RP-7.5R	

건물색채예시



제16조 (옥외광고물)

① 자연경관과 건축물이 조화될 수 있도록 옥외광고물 계획한다.

② 색채 색채계획의 강조색과 보조색을 이용한 환경 친화형 색채 계획 한다.

③ 규모는 건축물의 윤곽선이 명확하게 보일 수 있도록 광고물 크기 규제하고 위치는 건축물의 전면을 가리지 않도록 규제한다.

④ 광고물 폭은 전 면 폭의 1/3 – 2/3 허용하고 광고물 높이는 높이의 1/5 – 1/6 허용한다.

⑤ 경기도 경관형성기본계획 가이드라인 및 부문별 계획의 옥외광고물에 관한 계획에 따른다.

제17조 (담장)

담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하나, 설치할 경우에는 1.5미터이하의 투시형 담장 설치를 권장한다. 단, 보안을 요하는 건축물은 제외한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제18조 (전면공지)

① 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지, 공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. 이때 전면공지는 해당필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.

② "전면공지 조성기준 및 방법"은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다. 단, 물류시설은 건축을 위한 대지내 조경 및 소형차량의 주차공간으로 활용할 수 있다.

1. 자유로운 통행의 보장

가. 전면공지에는 '보행 지장물'을 설치할 수 없다. 다만, 창의적 건축계획을 위해 획지합병 또는 가구단위로 일괄건축할 경우 보행자 통행에 지장이 없는 범위내에서 건축물의 기능 유지에 필요한 지하주차장 출입부, 썬큰 등 건축물 부속설비 등은 건축위원회 심의를 거쳐 설치 할 수 있다.

2. 경계부 처리

가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다.

나. 보도 연접형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

3. 포장

가. 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.

제19조 (공개공지)

① "공개공지"라 함은 '건축법 제67조, 동법 시행령 113조'에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.

1. 공개공지의 배치

가. 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳의 배치를 원칙으로 하며, 다음 각 호의 상위 순으로 대지의 조건에 따라 배치하여야 한다.

- 교차로 가각부(2개 이상의 교차로 일 때 가장 넓은 교차로 가각부에 배치)
- 2개 이상의 도로와 접한 경우 가장 넓은 도로 쪽 부분
- 1개의 도로와 접한 경우 도로 쪽 부분

나. 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우 인접 또는 건너편 공개공지와 연계되게 배치하여야 한다.

다. 1개소로 집중 배치함을 원칙으로 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 한다.

2. 공개공지 조성 기준

가. 전면도로에 접한 길이의 3분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능해야 하며, 인접한 공공공간에서도 출입이 용이하도록 하여야 한다.

나. 공개공지 면적은 최소 45㎡ 이상, 최소 폭은 5m 이상이며, 담장을 설치할 수 없다.

다. 공개공지 전체면적의 40% 이상을 다음 각 호의 기준에 맞는 녹지로 조성할 것을 권장한다.

- 녹지의 외곽은 높이 35㎝~50㎝의 이동이 불가능한 구조물로 조성하고, 구조물의 상단은 너비가 25㎝ 이상으로 사람이 걸터앉기에 불편함이 없는 마감 재료로 하여야 한다.

- 녹지조성 시 녹지지역은 수관투영면적의 합이 녹지 총면적의 200% 이상이 되도록 해야 하며, 이때 교목의 수관투영면적은 녹지 총면적의 100% 이상이 되어야 한다.
- 녹지에 도입할 수목은 고양시지역 자생가능 수종을 원칙으로 하되, 이식과 관리가 용이하고 경관미를 고려하여 선정·식재하여야 한다.
- 녹지의 지표면은 피복되게 지피식물을 식재하여야 한다.

라. 공개공지에는 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설을 설치하여야 한다.

마. 공개공지 내에는 이용자에게 불쾌감을 주는 환풍기나 냉각탑 등의 설비시설(이하 "설비시설"이라 한다)을 설치할 수 없으며, 공개공지 인근에 설비시설을 설치할 경우에는 가리개 등의 시설을 설치하여야 한다.

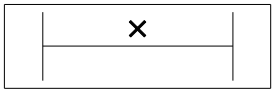
< 교통처리에 관한 사항 >

제20조 (차량출입불허구간의 적용)

① 차량 진출입 불허구간을 제외한 곳에 차량진출입구를 설치할 수 있다. 차량의 진출입구의 폭원은 최소 6m이상 확보할 수 있도록 한다.

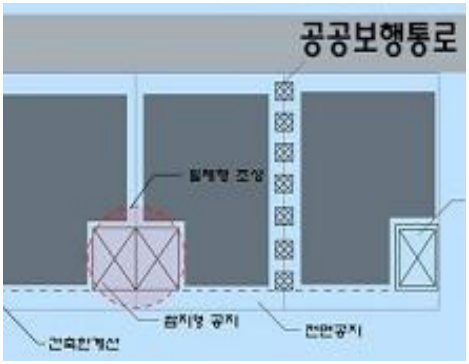
② 차량의 출입이 허용된 구간이라도 보행로, 가감속차선 설치구간 등 공공시설이 설치된 구간에는 차량출입구를 설치 할 수 없다.

③ 도면표시

차량출입불허구간 

제21조 (공공보행통로)

공공보행통로



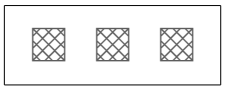
① 공공보행통로가 지정된 대지는 지정된 위치에 폭 6m를 확보하여 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 하며, 피로티 구조의 경우 높이는 8m이상으로 조성하여야 한다. 다만, 창의적 건축계획을 위해 획지합병 또는 가구단위로 일괄 건축할 경우, 높이 및 위치 등을 조정하여 시행할 수 있다.

② 공공보행통로는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니된다. 또한 인접대지와 공동으로 설치되는 경우도 인접대지간 단차를 두어서는 아니된다.

③ 공공보행통로에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 차량의 진·출입을 금지하기 위하여 볼라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.

④ 공공보행통로는 본 지구단위계획 공공부문의 포장 등에 관계되는 사항을 준용하며, 실외 공공보행통로의 경우 악천후시를 대비하여 캐노피구조로 할 것을 권장한다.

⑤ 도면표시

공공보행통로 

제22조 (주차장의 설치)

① 보행자전용도로변 복합시설용지내 부설주차장은 '주차장법' 및 '김포시 주차장 설치 및 관리 조례'등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

제3편 지원시설용지

제1절 가공제조시설 , 근린생활시설등

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제23조 (획지의 분할 및 합병)

① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정된 획지(획지분할가능선이 계획된 획지는 예외)를 기본단위로 하여 분할할 수 없으나, 제반여건의 변화로 인하여 토지의 분할이 불가피하다고 인정하는 경우에는 획지분할계획서를 작성하여 승인권자(허가권자)가 인정하는 경우에는 이를 분할 할 수 있다.

② 획지를 분할하여 개발하는 경우 분할된 각 획지는 시행지침 및 지침도에 의하여 분할 전 획지와 동일하게 적용받는다.

③ 획지의 합병은 인접한 2개의 획지에 한해 허용한다.

④ 획지가 합병될 경우 각 대지에 지정된 시행지침 및 지침도에 의하여 합병 전 대지 동일하게 적용받는다.

⑤ 도면표시

획지분할가능선 ㅡ ㅡ ㅡ ㅡ ㅡ ㅡ ㅡ ㅡ

< 건축물에 관한 사항 >

제24조 (건축물의 용도>

① 건축물 용도는 다음 표에서 정한 바에 적합하여한다

■ 가공제조시설

도면번호	가구번호	용도	계획내용
가공제조시설	P1-1, P2-1, P3-1	권장용도	-
		허용용도	• 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조 제1항의 공장(한국표준산업분류 중분류23,24업종제외) 및 동법 제2조 제13항의 지식산업센타 • 농산물가공산업 육성법 제5조에 따른 가공품 생산공장 • 수산물품질관리법 제17조에 따른 수산가공품 생산공장 및 같은 법 제19조에 따른 수산물가공업시설(냉동·냉장업시설 및 선상수산물가공업시설은 제외) • 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙 제2조의 부대시설 • 건축법 시행령 별표1 제17호 공장 • 건축법 시행령 제2조 13호의 부속용도
		불허용도	• 허용용도 외 용도

■ 근린생활시설

도면번호	가구번호	용도	계획내용
근린생활시설	N1-1~N1-4, N2-1~N2-8, N3-1~N3-7	권장용도	-
		허용용도	• 건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물 - 3호의 제1종근린생활시설 - 4호의 제2종근린생활시설(장의사, 총포판매사, 안마시술소, 단란주점 제외) - 5호의 문화 및 집회시설 중 라목 전시장
		불허용도	• 허용용도 외 용도

■ 문화집회시설

도면번호	가구번호	용도	계획내용
문화집회시설	C1-1~2	권장용도	-
		허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설
		불허용도	• 허용용도 외 용도

■ 숙박시설

도면번호	가구번호	용도		계획내용
숙박시설	H1~H2	권장용도	H1-1	• 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 가목 일반숙박시설(호텔)
			H2-1	• 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 관광숙박시설(가족호텔 및 휴양 콘도미니엄)
		허용용도		• 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설(가목 일반숙박시설 중 여관 및 여인숙 제외)
		불허용도		• 허용용도 외 용도

■ 위락시설

도면번호	가구번호	용도	계획내용
위락시설	E1-1	권장용도	-
		허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제16호 위락시설 중 다목 『관광진흥법』에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설 • 건축법시행령 별표1의 규정에 의한 다음의 건축물 - 4호의 제2종근린생활시설(장의사, 총포판매사, 안마시술소, 단란주점 제외) 단, 연면적 30%만 허용
		불허용도	• 허용용도 외 용도

■ 차량지원시설

도면번호	가구번호	용도	계획내용
차량지원시설	V1-1	권장용도	-
		허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리시설 중 가목 주유소 • 건축법 시행령 별표1 제20호 자동차 관련시설 중 나목 세차장, 바목 정비공장
		불허용도	• 허용용도 외 용도

제25조 (건폐율)

① 건폐율은 김포시도시계획조례 제49조의 규정에 의한 건폐율을 적용한다.

구 분	유통상업지역	일반공업지역
건 폐 율	60%이하	70%

② 도면표시방법 : 건축물의 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

예 :

60	

→ 60%이하

제26조 (용적률)

① 용적률을 제1종지구단위계획결정도에 제시된 용적률을 초과할 수 없다.

구 분	용 적 율(%)	
가공제조시설	250%이하(아파트형공장의 경우350%)	
근린생활시설	300%이하	
문화 및 집회시설	300%이하	
숙박시설	북측	400%이하
	동측	700%이하
위락시설	400%이하	
차량지원시설	200%이하	

② 도면표시방법 : 건축물의 용적률은 아래표시 그림의 좌측상단에 명기한다.

예 :

300	

→ 300%이하

제27조 (건축물의 높이)

① 제1종지구단위계획지침도에 의하여 건축물높이가 지정된 대지에서는 지정된 높이에 따라 건축하여야 한다.

구 분	높 이 계 획		비고
	최저높이	최고높이	
가공제조시설	-	30m 이하	○ 최고고도지구(공항고도제한해발 57.86m 미만) ○ 건축법상 도로사선제한적용 ○ 방공작전 가능한 최고고도제한(해발 53m 미만)
근린생활시설	-	5층 이하	
문화 및 집회시설	-	10층 이하	
숙박시설	-	해발 53m미만	
위락시설	-	해발 53m미만	
차량지원시설	-	30m 이하	

② 도면표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수 및 높이로 규제하며 상환선의 경우 이를 아래 표시의 우측상단에 명기한다.

예 :

→ 30m이하

제28조 (건축한계선)

① 건축한계선이 지정된 대지에서는 그 선의 수직면을 넘어 건축물 벽면이 돌출 되어서는 아니 되는 선을 말한다.

② 건축한계선에 의한 전면공지는 지구단위계획에서 제시하는 용도로 활용하여야 한다.

③ 도면표시

건축한계선(규제)

제29조 (건축지정선)

① 건축지정선이 지정된 대지는 건축물의 1층부터 3층까지의 외벽면이 건축지정선 길이의 3분의 2이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 하며 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니된다. 다만 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다

1. 통로기능의 피로티구조부분
2. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 지정선으로부터 3m이하로 이격된 부분

② 도면표시

건축지정선(규제)

제30조 (건축물의 외벽 등)

① 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별이 없이 모든 면의 마감을 동일 수준으로 처리하여야 한다. 다만, 맞벽부분이나 인접대지의 기존 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

제31조 (셔터)

① 12m이상의 도로에 인접한 건축물은 이들 도로에 면한 1층 전면의 경우는 벽면 50%이상의 투시형 셔터를 사용하여야 한다.

제32조 (옥외광고물 설치)

① 자연경관과 건축물이 조화될 수 있도록 옥외광고물 계획한다.

② 색채 색채계획의 강조색과 보조색을 이용한 환경 친화형 색채 계획 한다.

③ 규모는 건축물의 윤곽선이 명확하게 보일 수 있도록 광고물 크기 규제하고 위치는 건축물의 전면을 가리지 않도록 규제한다.

④ 광고물 폭은 전 면 폭의 1/3 – 2/3 허용하고 광고물 높이는 높이의 1/5 – 1/6 허용한다.

⑤ 경기도 경관형성기본계획 가이드라인 및 부문별 계획의 옥외광고물에 관한 계획에 따른다.

제33조 (색채)

■ 가공제조시설, 차량 및 기타 지원시설

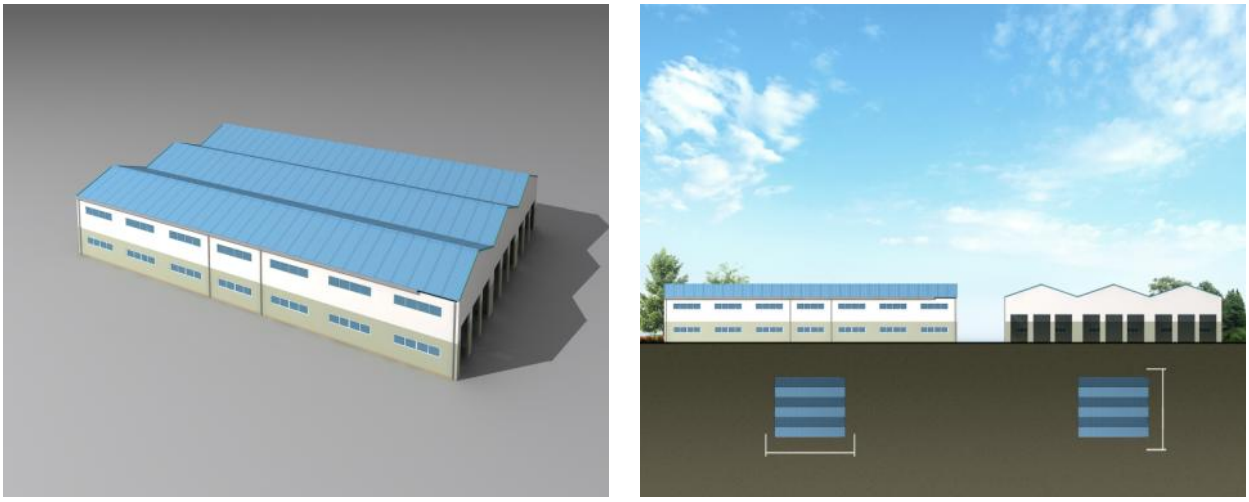
① 색채요소를 감안하여 본 건축물의 주조색은 부드러우며 주변 환경에 배치하지 않는 이미지를 창출할 수 있는 밝은 파스텔톤 블루계열과 이와 유사한 계열의 색채를 색도변화를 주어 계획에 적용토록 하며 단조로움에서 벗어나기 위한 보조색은 채도 변화를 준 청색계열로써 층고에 따른 무료함을 극복하고 시설 관련 식별을 위한(안내판 등) 강조색은 전체적인 시설의 배색보다는 안내판에서 함축하는 글 및 심볼에 국한하며 시설물자체는 경관을 고려한 저채도로 하도록 한다.

② 위에서 언급한 색채요소를 고려하여 대상지의 주조색으로서 벽면은 밝은 청록색 및 채도를 감안한 유사계열의 색채를 고려할 수 있으며 보조색은 채도변화를 준 진청색톤으로 색감이 선명한 계열 및 이와 유사한 색채를 적용토록 함으로써 시각적으로 안정적이고 부드러운 이미지와 정서적으로 밝은 분위기를 조성토록 계획한다.

③ 기타시설(부대건물, 가로등, 안내탑 등)은 시설물에 원색은 자제하고, 주변경관을 고려하여 저채도 적용하도록 한다.

색채가이드라인					색채예시
색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
주조색	벽면	9-10	1-4	2.5BG-10BG	
보조색	지붕 및 벽면	6-7	3-4	2.5BG-10BG	
강조색	강조표시 및 식별자	2-4	4-8	2.5BG-10BG	

건물색채예시



■ 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 숙박 및 위락시설

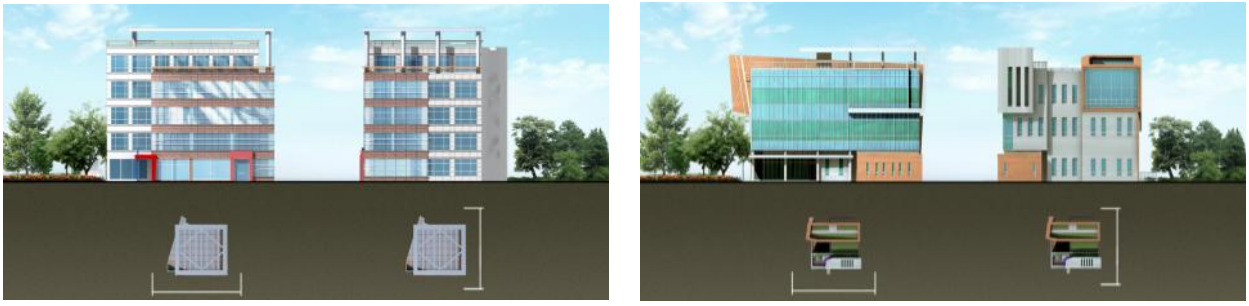
① 색채요소를 감안하여 본 건축물의 주조색은 부드러우며 주변 환경에 배치하지 않는 이미지를 창출할 수 있는 밝은 파스텔톤 갈색계열과 이와 유사한 계열의 색채를 색도변화를 주어 계획에 적용토록 하며 단조로움에서 벗어나기 위한 보조색은 채도 변화를 준 진갈색계열로써 층고에 따른 무료함을 극복하고 시설 관련 식별을 위한(안내판 등) 강조색은 전체적인 시설의 배색보다는 안내판에서 함축하는 글 및 심볼에 국한하며 시설물자체는 경관을 고려한 저채도로 하도록 한다

② 위에서 언급한 색채요소를 고려하여 대상지의 주조색으로서 벽면은 밝은 청갈색 및 채도를 감안한 유사계열의 색채를 고려할 수 있으며 보조색은 채도변화를 준 갈색톤으로 색감이 선명한 계열 및 이와 유사한 색채를 적용토록 함으로써 시각적으로 안정적이고 부드러운 이미지와 정서적으로 밝은 분위기를 조성토록 계획한다.

③ 기타시설(부대건물, 가로등, 안내탑 등)은 시설물에 원색은 자제하고, 주변경관을 고려하여 저채도 적용하도록 한다.

색채가이드라인					색채예시
색채구분	적용대상	명도	채도	색상	
주조색	벽면	9-10	1-4	10RP-7.5R	
보조색	지붕 및 벽면	6-7	2-4	10RP-7.5R	
강조색	강조표시 및 식별자	2-4	2-8	10RP-7.5R	

건물색채예시



제34조 (담장)

담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하나, 설치할 경우에는 1.5미터이하의 투시형 담장 설치를 권장한다. 단, 보안을 요하는 건축물은 제외한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제35조 (전면공지)

① 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지, 공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. 이때 전면공지는 해당필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.

② "전면공지 조성기준 및 방법"은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다. 단, 가공제조시설은 건축을 위한 대지내 조경 및 소형차량의 주차공간으로 활용할 수 있다.

1. 자유로운 통행의 보장

가. 전면공지에는 '보행 지장물'을 설치할 수 없다.

2. 경계부 처리

가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주·정차를 금지한다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우 차량출입을 허용할 수 있다.

나. 보도 연접형 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부는 차량출입 및 주차가 불

가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

3. 포장

가. 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.

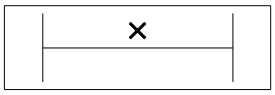
< 교통처리에 관한 사항 >

제36조 (차량출입불허구간의 적용)

① 차량 진출입 불허구간을 제외한 곳에 차량진출입구를 설치할 수 있다. 차량의 진출입구의 폭원은 최소 6m이상 확보할 수 있도록 한다.

② 차량의 출입이 허용된 구간이라도 보행로, 가감속차선 설치구간 등 공공시설이 설치된 구간에는 차량출입구를 설치 할 수 없다.

③ 도면표시

차량출입불허구간 

제2절 주차장

< 건축물에 관한 사항 >

제37조 (건축물의 용도)

① 주차장용지의 건축물 용도는 '주차장법 제2조'의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)에 한해 건축하여야 한다.

② ①항의 규정에 의해 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 '건축법 시행령 별표1호'의 제1,2종 근린생활시설(장의사, 총포판매사, 안마시술소, 단란주점 제외), 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 자동차경기장 제외), 판매시설. 운동시설 (골프연습장 제외), 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 한다.

도면번호	가구번호	용도	계획내용
주차장	주1~주4	지정용도	• 노외주차장 – 주차전용건축물 및 부속용도 ※ 부속용도 : 제1,2종 근린생활시설(종교집회장, 학원, 장의사, 총포판매사, 안마시술소, 단란주점 제외), 문화 및 집회시설(마권관련시설, 경마장, 자동차경기장 제외), 판매시설. 운동시설 (골프연습장 제외), 업무시설과 복합건축가능 (단, 건축연면적의 30%이내 허용)

③ 주차전용건축물을 설치할 경우에는 『주차장법』 및 『김포시 주차장설치 및 관리조례』에 적합하게 설치하여야 한다.

제38조 (건폐율)

① 건폐율은 김포시도시계획조례 제49조의 규정에 의한 건폐율을 적용한다.

구 분	유통상업지역
건 폐 율	80%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

예 :

80	

→ 80%이하

제39조 (용적률)

① 용적률을 제1종지구단위계획결정도에 제시된 용적률을 초과할 수 없다.

구 분	용 적 률(%)
유통상업지역	560%이하

② 도면표시방법 : 건축물의 용적률은 아래표시 그림의 좌측상단에 명기한다.

예 :

560	

→ 560%이하

제40조 (건축물의 높이)

① 제1종지구단위계획지침도에 의하여 건축물높이가 지정된 대지에서는 지정된 높이에 따라 건축하여야 한다.

구 분	높 이 계 획		비 고
	최저높이	최고높이	
유통상업지역	-	7층 이하	○ 방공작전 가능한 최고고도제한(해발 53m 미만)

② 도면표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수 및 높이로 규제하며 상환선의 경우 이를 아래 표시의 우측상단에 명기한다.

예 :

	7층

→ 7층 이하

제5편 제1종지구단위계획 운용에 관한 사항

제41조 (제1종지구단위계획 내용의 해석)

① 본 제1종지구단위계획 시행시침에서 규정된 사항 중 향후 관련지침 및 법령의 개정·제정 및 변경으로 시행지침 내용이 부적합할 경우는 개정·제정 및 변경된 지침 및 법령에 따른다.

② 본 제1종지구단위계획의 내용(건축계획 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

③ 도시관리계획결정조서와 도시관리계획결정도가 상이한 경우 도시관리계획결정도에 따른다.

제42조 (제1종지구단위계획의 경미한 변경)

① 지구단위계획 내용 중 국토의 계획 및 이용에 관한법률 시행령 제25조 3항 내지 4항 및 시행규칙 제3조에서 정하는 경미한 사항의 변경은 건축위원회와 도시계획위원회의 공동위원회의 심의를 거치지 않고 제1종지구단위계획 입안권자가 변경할 수 있다.

제 2 장 공공부분 시행지침

제1편 총 칙

제43조 (목적 및 정의)

① 본 공공부문 시행지침(이하 '시행지침'이라 한다)은 "경인 아라뱃길 김포물류단지 제1종지구단위계획구역"의 공공부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 제1종지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

② "공공부문"이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로 시설물, 녹지, 공공이용시설, 옥외 가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계 등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성 및 관리되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

제44조 (지침 적용의 기본원칙)

① 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련법규, 조례, 지침 등에 따른다.

② 시행지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행법규의 허용범위에서 동 시행지침의 내용을 따른다.

③ 단, 시행지침 상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정에 의거하여 보다 개선된 공공부문계획, 설계내용이 수립되어 동 계획을 적용함이 불합리하다고 판단될 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 동 시행지침을 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.

제45조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통적으로 사용하는 용어의 정의는 민간부분 시행지침 제4조의 정의를 따른다.

제2편 시설별 시행지침

제1절 도로시설물

제46조 (적용범위)

① 본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도로법, 도로구조 및 시설기준에 관한 규정, 해설 및 지침, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 등 관련법규에 따른다.

제47조 (일반도로)

① 차선폭은 설계속도에 따라 주행차선이 3~3.5m, 보도 측 차선은 3.5~4.5m를 기준으로 하되 도로 유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.

② 도로의 기능제고를 위하여 건축선 후퇴 부분은 공공을 위한 공간인 차도 및 보도로 조성하되 기 설치된 보차도와 일체로 조성한다.

③ 차도와 보도 사이의 경계부는 식수대, 가로장치물 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보한다.

제48조 (보행자전용도로)

① 보행자전용도로의 공간구성, 식재, 시설물의 배치, 포장은 입지여건 및 이용특성에 따라 유형별로 특화되어야 한다.

② 동일 유형내에서도 생활권 및 단지별로 변화 있는 경관이 제공되어야 한다.

③ 보행자전용도로의 분절이 시각적, 기능적으로 방지되어 연속성이 유지되도록 조성하며, 주변 상황을 고려하여 적정시설을 배치함으로써 보행의 안전성이 확보되어야 한다.

④ 보행자전용도로의 연변상황에 따라 적정규모의 출입구를 설치하여 비합리적인 보행 동선 발생이 예방되어야 하며, 보행 시 방향감과 쾌적함을 제공할 수 있는 식재, 포장, 시설물 배치가 이루어져야 한다.

⑤ 수변 보행자전용도로에는 쾌적한 환경을 위하여 소음, 공해저감 및 차폐기능을 도모하고, 수변공공과 연계된 주민 휴게기능을 수행하는 수종을 선정하도록 한다.

제49조 (과속방지 시설)

① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 50m의 범위 내에서 적정한 간격으로 설치한다.

② 교차로부근 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 않는다.

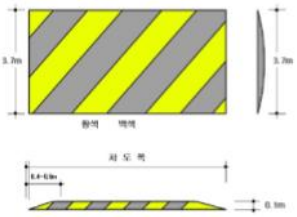
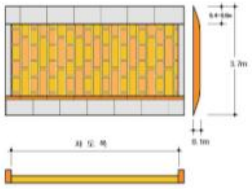
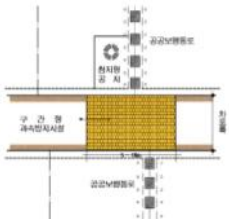
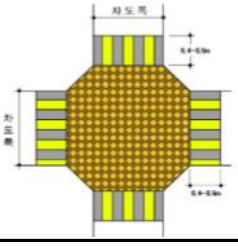
③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 통행속도를 시속 30㎞/h이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 보행자우선도로 구간에 설치한다.

④ 보행자우선도로 진입부에 과속방지시설인 요철포장을 설치하여 진입차량의 속도를 감소시켜 보행자 보호를 도모한다.

⑤ 과속방지시설의 설치 시 차량 진출입구로부터 일정거리(D = 20m내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.

⑥ 운전자가 원거리에서도 인식이 가능하도록 밝은색으로 요철포장을 한다.

■ 과속방지턱의 예시도

반원형	평탄형	험프횡단보도	교차로형
			

제50조 (횡단보도)

① 일반적 설치 간격은 100m이하로 계획하고 교차로 상 보행동선의 길이를 최소화하기위해 가각 위치에 최대한 근접시켜 최단거리가 되도록 설치한다.

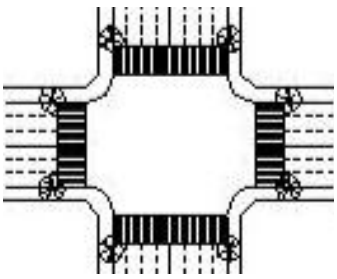
② 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 벨신호기나 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.

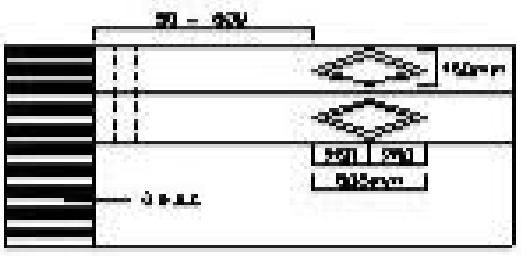
③ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별 가능한 볼라드 겸 조명등을 설치한다.

④ 차량운전자에게 횡단보도를 주의시키기 위해 횡단보도 양쪽에 수목을 배치하여 차도 폭을 시각적으로 좁게 한다.

⑤ 보행자전용도로에는 따로 횡단보도를 설치하지 않고 전 구간에 걸쳐 보행자가 도로를 횡단할 수 있게 하여 보행자전용도로의 기능을 최적화한다.

■ 횡단보도 설치 예시도





제2절 도시안내 표지시설

제51조 (적용범위)

① 도시안내표지시설은 보행안내시설과 차량안내시설로 나누어 지침을 작성한다.

② 본 지침은 도로, 광장, 공공공지 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않는 사항은 도로법, 도로표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설 관리편람 (경찰청), 도로교통안전시설 설치편람(건설교통부)등 관련법규에 따른다.

제52조 (보행안내체계 조성방식)

① 기능과 형태가 유사한 시설을 통합 설계하여 이용과 관리의 효율성을 도모하고 가급적 보행결절부와 주요시설물 진입부에 집단배치하여 가로시설물의 난립을 방지한다.

② 정보위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게 하여 효율적 안내체계를 구축할 수 있어야 한다.

③ 다른 가로장치물과의 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적인 정보전달을 할 수 있어야 한다.

④ 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치하여야 한다.

⑤ 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지판을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 한다.

⑥ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 부산광역시 독자적인 심볼, 로고 등 그래픽요소를 개발, 활용하여야 한다.

제53조 (보행안내체계 설치위치)

① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내시설을 배치하여 구역전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하여 지구별 전체의 주요도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록한다.

② 보행자도로와 대로가 교차하는 지점에 구역안내판을 설치하여 도보권내에 안내가 이루어지도록 한다.

③ 연속적인 안내체계가 이루어질 수 있도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.

④ 버스정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스노선과 인접주요시설의 안내가 이루어질 수 있도록 한다.

⑤ 시설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일성격의 표지판을 한곳에 집중 설치토록 한다.

제54조 (보행자 안내시설)

① 보행자전용도로 주요진입부 간에 안내표지판 또는 1m 높이의 안내기둥 형태의 안내 시설을 설치하여 보행우선도로의 위치를 명확히 전달 할 수 있도록 계획하여 차량의 접근을 최소화 한다.

② 보행자전용도로 안내기둥 시설은 기타시설물 등과의 관계를 고려하여 장식적이고 조형적인 형태를 지님으로써 시각적으로 눈에 잘 띌 수 있도록 설계·배치한다.

제55조 (차량안내 체계 조성방식)

① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.

② 명명체계는 명명단위 우선순위를 지역명 - 시설명 - 도로명 - 구역명 순으로 교차로 위계별로 단계적 안내가 이루어지도록 해야 한다.

③ 지구 내 일방통행체계 구축에 대비하여 일방통행로 진입부에 색채·조형 등을 고려한 차량안내기 등을 설치한다.

제56조 (교통안내표지판 설치방식)

① 교통안내표지판의 배치간격은 표지판의 인지도가 좋고 긴급상황에 대응할 수 있도록 예비동작 시간을 충분히 부여할 수 있는 장소에 설치하며, 교차로와 교통량 집중지역에는 배치간격을 줄이도록 한다.

② 규제·지시표지는 규제와 지시가 시작되고 끝나는 지점에 각각 설치하고 주의표지는 위험구역 입구나 혹은 위험지점 이전에 안내표지는 교차로 및 교차로 전방에 배치한다.

③ 교통안내표지판 설치에 장애를 주는 도로의 부속시설은 그 위치와 규모, 진출입상태 등을 사전에 검토하여 상충되지 않도록 한다.

제57조 (도로표지판 설치방식)

① 도로표지판의 설치방향은 차량의 진행방향과 직각으로 하되 도로의 형태에 따라 10도 이내의 안쪽에 설치하며 시각적으로 장애를 주는 시설물을 설치해서는 안된다.

② 운전자가 다음 행동을 결정할 수 있는 충분한 거리에서 읽을 수 있도록 배치한다.

③ 방향표지판은 원거리와 근거리의 2개 지명을 표기하고 기존 교통안전시설물을 이용 하거나 부착사용이 가능한 구조로 한다.

제3절 가로 장치물

제58조 (설계기준)

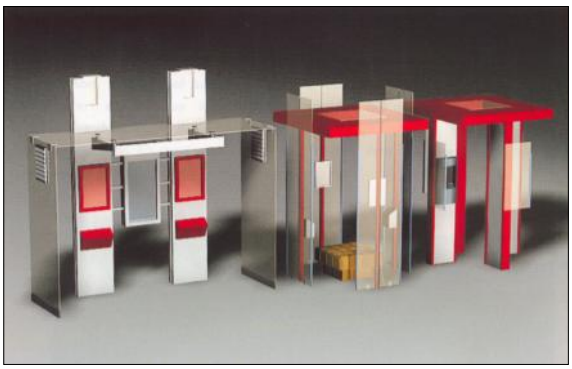
① 가로상에 배치되는 각종 가로장치물 간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 가로장치물 개발 기본 전략 프로그램으로 구축하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.

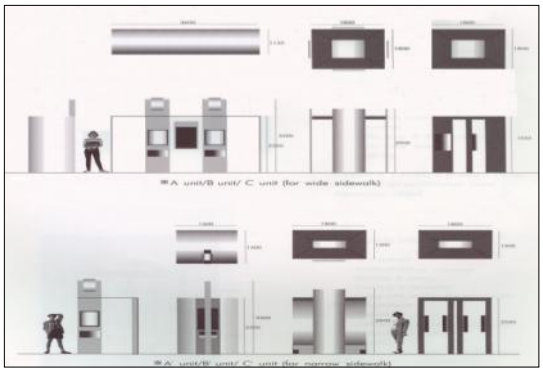
② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.

③ 도로성격에 따라 상호보완적 가로장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합설치하여 보도구간 내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.

④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승·하차지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

■ 가로장치물 예시도





제59조 (방호 울타리)

보도가 있는 일반도로에서 보행자의 도로횡단이 금지되어 있는 구간이나 불법 승·하차를 방지하기 위하여 교통상황에 따라 간선가로변에 방호울타리를 설치한다.

■ 방호울타리 예시

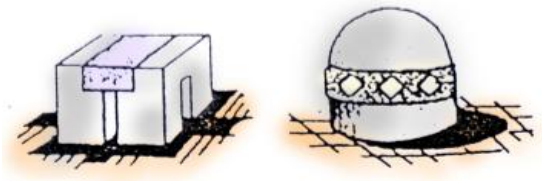
제60조 (볼라드)

① 보행자의 안전을 위하여 일반도로 경계부근에 설치하며 1-2m정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.

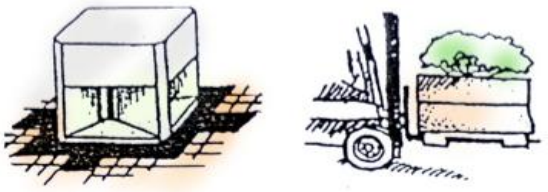
② 야간 보행밀도가 높은 지역에서 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 볼라드를 설치한다.

③ 교차로 및 횡단보도 가각부분 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치하고 비상시 차량진입을 위해 이동식을 권장한다.

조명등을 겸한 고정식 볼라드



화분형태의 이동식 볼라드



제4절 조명

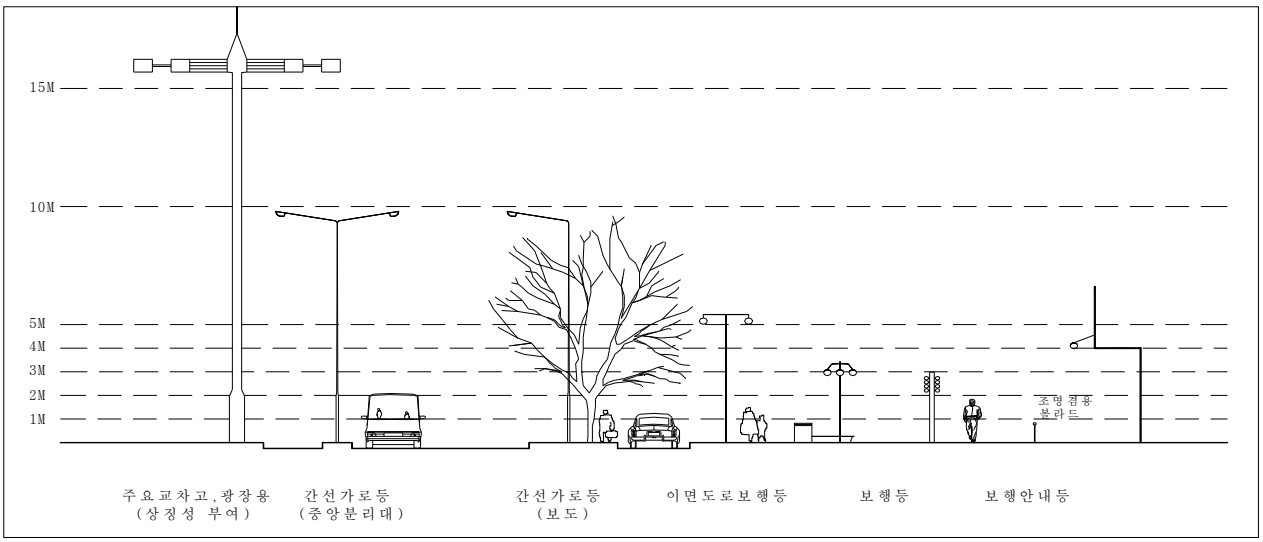
제61조 (가로등 배치원칙)

① 조명시설에 대한 일반적인 기준은 도로구조령 중 도로의 조명시설 기준에 의해 설치하며 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 조도수준을 요구하여야 한다.

② 교차로, 횡단보도, 커브길, 로터리 등 사고 빈발예상 지점은 강화조명을 설치하여야 한다.

③ 일반가로상에는 메탈할라이드의 광원사용을 원칙으로 하며, 공원 변에 있어 국부적으로 조정하여 장소별 특색을 갖도록 한다.

■ 조명시설의 종류(가로등 예시)



제62조 (보행등 배치원칙)

① 보행등은 특별한 경우를 제외하고는 7~8m를 초과하지 않는 인간적 척도의 규모로 사용하며 보행인의 통행에 지장을 초래하지 않는 위치에 설치하여야 한다.

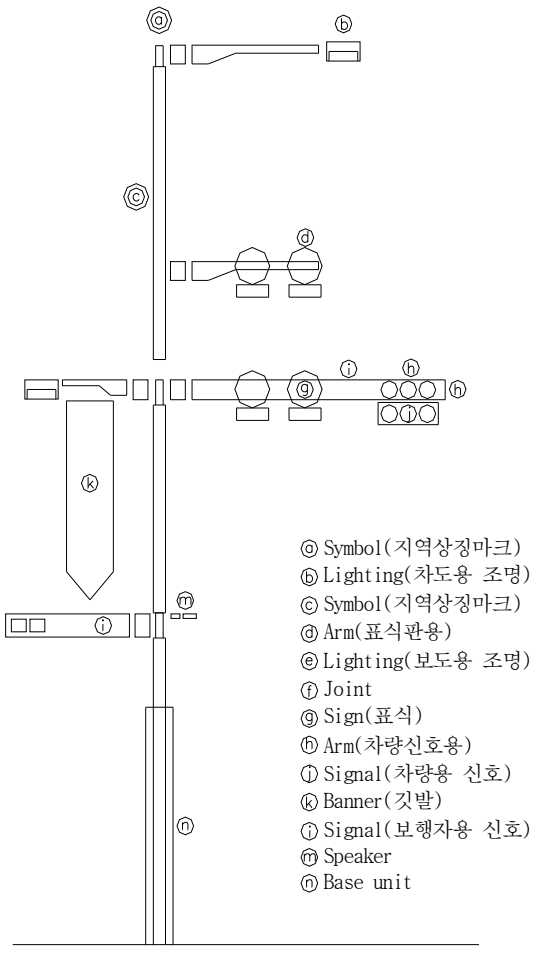
② 장소적 특질을 고양할 수 있도록 녹지등, 볼라드형등, 장식등 등으로 구분 허용하며 유지관리가 용이한 구조를 선별 적용한다.

제63조 (통합지주 배치원칙)

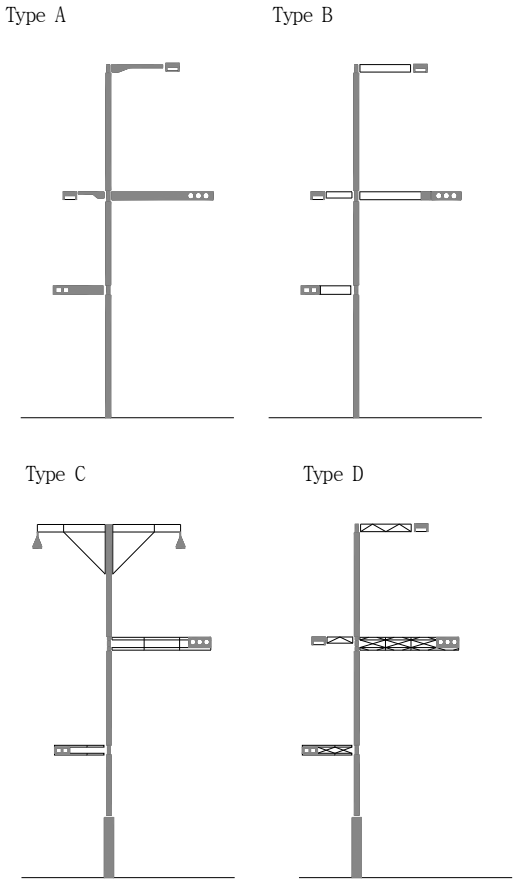
① 교통안전과 상충되는 부분을 제외한 교차로, 횡단보도 등 교통안전시설의 집중설치가 필요한 지점에는 가로등, 신호등, 교통안전표시 등을 통합 설치하여 가로시설물의 난립을 방지하여야 한다.

② 신호등, 교통안전표시등과 조명시설이 통합 설치되는 경우에는 지내력, 풍압등에 대한 구조적 안전진단을 실시한 후 설치하여야 한다.

■ 통합지주 설치 예시



▶ 통합지주 설치 예시



제64조 (야간조명의 강화)

① 야간보행등을 독특하게 설계하여 주변 환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며, 주요 교차로의 보차도 경계석은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 할 수 있다.

② 야간 보행밀도가 많은 공공보행통로 주변 차도 측으로 보행등 겸 벤치·볼라드를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게·편익을 도모한다.

③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.

④ 공공이 야간경관을 제고할 수 있도록 민간의 적극적인 조명시설을 설치하도록 유도한다.

제5절 공원

제65조 (적용범위)

① 본 지침은 도시계획시설중 공원에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 및 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 등 관련법규에 따른다.

제66조 (공간구성)

① 현대적 시설위주로 조성하며 공원의 규모 및 이용권을 고려하여 공원 진출입구를 작성 배치한다.

① 이용형태별로 동적공간, 정적공간으로 구획하여 공간을 구성한다.

③ 놀이, 운동, 휴식 등을 위한 공간을 마련한다.

제67조 (포장)

① 부드러운 분위기와 자연적인 소재 위주로 포장한다.

② 격자형 패턴 등으로 정형성을 유지한다.

③ 부분적으로 장식포장을 가미 한다

제68조 (시설물)

① 각 공간구성에 맞는 휴게시설, 운동시설, 조명시설 등을 적재적소에 배치한다.

② 시설간의 연계성을 고려하여 배치한다.

③ 모든 시설물의 설계는 안전성, 편리성, 견고성, 경제성을 고려하고 또한, 유지관리도 편리하도록 한다.

제6절 완충녹지

제69조 (적용범위)

① 본 지침은 도시계획시설 중 완충녹지에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 및 김포시 조례 등 관련법규에 따른다.

제70조 (조성원칙)

① 완충녹지는 대기오염, 소음, 진동, 악취 등과 기타 이에 준하는 공해와 각종사고 재해 방지를 위해 설치하며, 도시경관 향상에 기여하는 시각적, 심리적 효과도 증진시키도록 한다.

② 완충녹지는 안전하고 원활한 차량운행과 동시에 차광, 명암순응, 시설유도, 방향성 제고 등을 위해 설치한다.

제71조 (공간구성)

① 일체화된 수목의 연속적인 공간으로 구성한다.

② 완충녹지의 녹화면적은 80%이상이 되도록 유지한다.

제7절 공공공지

제72조 (조성원칙)

① 완충기능 및 휴게기능을 수행하는 및 공공공지에는 분진 , 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 수종을 선정하도록 한다.

제73조 (도입시설)

공공공지는 소음차폐, 경관유지, 친수공간, 보행 및 자전거통행공간 확보 등 인접한 시설 및 기능수행 목적에 따라 적합한 시설을 도입하도록 한다.

제3편 지구단위계획 운용에 관한 사항

제74조 (지침의 조정)

① 본 지침상의 예시된 사항이라도 향후 별도의 부문별설계, 구역별설계 등의 상세설계가 추진되어 본 지구단위계획지침을 보다 구체화하거나 또는 본 지침에 대한 조정보완의 필요성이 인정될 경우 이들 “상세설계”를 반영하여 본 지침을 조정·수정할 수 있다.

② 공공부문에 해당하는 모든 시설은 본 지침을 적용하여야 한다. 다만 다음의 각호에 해당하는 경우는 예외로 한다.

1. 동 지침 승인 이전에 관계법령에 의거 승인을 얻어 기 시행되었거나 시행중인 사업으로서 동 지침을 적용하기 어려운 경우
2. 도로교통법에 따른 교통시설 등 타 법령의 시설설치에 대한 세부적인 지침이 본 지침과 상충되는 경우
3. 관계법령 등의 개정으로 인하여 본 지침적용이 어려운 경우