《 지구단위계획 시행지침 》

제 1 편. 총 칙

제 1 조 〔목적〕

① 본 지구단위계획 시행지침(이하 '지침' 이라 한다)은『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』제51조 및 제52조 규정에 의하여 작성되는 "김포 대포일반산업단지 지구단위계획"에 적용되며 이를 시행함에 있어, 지구단위계획구역내의 토지이용을 합리화·구체화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 용도지역, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용 등에 관해 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 〔지침의 적용범위〕

① 본 지침의 적용은 대포일반산업단지 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축·증축·개축·재축·대수선·이전 등)와 지구단위계획도 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제 3 조 〔지침적용의 기본원칙〕

① 본 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 제반 관련법규 및 관련조례에 규정된 사항에 따른다.

② 본 지침의 일부 규정내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

③ 개별건축 시 각종 영향평가 및 영향성 검토 등 개별사업의 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 한다.

④ 본 지침 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례를 따른다.

⑤ 획지 상호간 분할·합병에 의해 획지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.

제 4 조 〔용어의 정리〕

① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1) "지구단위계획구역" 이라 함은 지구단위계획이 수립되어 본 지침이 적용되는 일단의 지역적 범위를 말한다.

2) "가구" 라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말한다.

3) “허용용도” 라 함은『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』및『김포시 도시계획 조례』범위 내에서 지구단위계획으로 정한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 획지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.

4) “불허용도” 라 함은『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』및『김포시 도시계획 조례』의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획에 의하여 그 필지에 사용될 수 없는 용도를 말한다.

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

6) “용적률” 이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다.)의 비율을 말한다.

7) “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.

8) “건축물 전면” 이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.

9) “주조색” 이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.

10) “보조색” 이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 30%미만을 차지하는 색을 말한다.

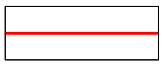
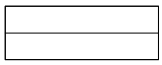
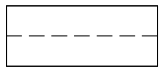
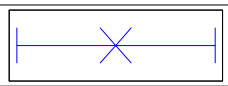
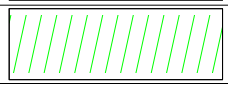
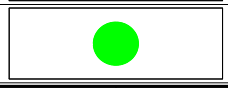
11) “강조색” 이라 함은 건물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.

12) “차량출입불허구간” 이라 함은 이 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.

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

제 5 조 (도면표시방법)

① 본 지침과 관련하여 규제되는 사항에 대한 도면표시방법은 아래와 같다.

구 분		도면표시기호	비 고
구역계			
가구선			
획지선			
획지분할가능선			
건축한계선			1m, 2m, 5m
가구 및 획지번호	가구번호	A1	
	획지번호	1	
차량출입불허구간			
차폐조경			
공개공지			
건축물의 용도, 건폐율, 용적율, 높이		건축물 용도 / 최고층수 / 최저층수 건폐율(%) / 용적률(%)	

제 2 편 민간부문

제 1 장 획지(대지)에 관한 사항

제 1 조 (획지(대지)의 분할 및 합병)

① 획지계획에 의하여 결정되는 산업시설용지 모든 획지내부의 분할은 획지분할가능선을 기준으로 분할하되 입주업체의 단위규모 등 불가피한 경우 획지분할 최소면적 범위내에서 탄력적으로 분할할 수 있다.

② 획지합병은 동일 가구 내에서만 가능하며, 획지선과 획지분할가능선을 기준으로 탄력적으로 합병할 수 있다.

③ 산업시설용지의 획지분할 최소면적은 1,650㎡로 한다.

④ 획지의 분할 및 합병시 전면도로의 폭이 넓은 획지에 대하여 규정된 규제사항을 적용하며 전면도로의 폭이 같을 경우 넓은 획지에 대하여 규정된 규제사항을 적용한다.

⑤ 가구 및 획지계획의 경미한 변경 사항은『국토계획법』시행령 제25조에 따른다.

제 2 장 건축물의 용도에 관한 사항

제 2 조 [건축물의 용도]

① 기본방향

1) 건축물의 용도는 기본적으로 용도지역에 의한 규제를 수용하며, 개발파급효과, 산업환경보호 등 주변여건을 고려한 용도계획을 수립한다.

2) 토지의 효율적 이용과 획지의 위치별·규모별 잠재력을 극대화할 수 있도록 배분계획을 수립한다.

② 산업시설용지

구 분	산업시설용지 (A1~A6, A8~A9)	산업시설용지 (A7)
허용용도	• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1호의 공장 및 부대시설 • 태양력 발전업(35114)	• 「건축법 시행령」 별표1 제18호의 창고시설 - 한국표준산업분류에 의한 창고 및 운송관련 서비스업(52) 중 일반 창고업(52101), 냉장 및 냉동 창고업(52102), 농산물 창고업(52103), 화물운송중개,대리및서비스업(52992)에 한함, 태양력 발전업(35114)
불허용도	• 허용용도 이외의 용도	

※「산업집적법 시행령」 제43조제6항, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신재생에너지 설비(태양에너지 설비에 한함). 단, 관리기관과 입주계약, 구조물 설치 등 사전협의를 거쳐야 함

③ 지원시설용지

구 분	지원시설용지 (B)
허용용도	• 김포시 도시계획조례 준공업지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 - 제1종 근린생활시설(안마원 제외) - 제2종근린생활시설(종교집회장, 장의사, 옥외철탑이 있는 골프연습장, 단란주점, 안마시술소, 총포판매소, 제조시설 제외) - 문화 및 집회시설(마권장외판매소·마권전화투표소 등 사행성용도, 동·식물원 제외) - 판매시설 중 상점 - 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) - 교육연구시설 - 노유자시설(노인복지시설 제외) - 운동시설(옥외철탑이 있는 골프연습장 제외) - 업무시설 - 자동차관련시설 중 주차장, 세차장, 검사장, 정비공장 • 태양력 발전업(35114)
불허용도	• 허용용도 이외의 용도

※「산업집적법 시행령」 제43조제6항, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신재생에너지 설비(태양에너지 설비에 한함). 단, 관리기관과 입주계약, 구조물 설치 등 사전협의를 거쳐야 함

④ 주차장용지

구 분	주차장용지
허용 용도	• 주차전용 건축물 :「주차장법」에 따름 • 주차전용건축물이 없는 노외주차장 : 부대시설(휴게소, 간이매점, 자동차장식품 판매점, 주차관리 및 운영에 필요한 편의시설 등)로써「주차장법」에 따름 • 태양력 발전업(35114)
불허 용도	• 건축법 시행령 별표1 제4호의 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소·안마원, 종교집회장, 장의사, 고시원, 총포판매소, 제조시설 • 건축법 시행령 별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중 마권 장외발매소, 마권 전화투표소 • 주차전용건축물이 없는 노외주차장 : 허용용도를 제외한 모든 용도

※「산업집적법 시행령」제43조제6항, 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」제2조제3호에 따른 신재생에너지 설비(태양에너지 설비에 한함). 단, 관리기관과 입주계약, 구조물 설치 등 사전협의를 거쳐야 함

제 3 장 건축물의 규모에 관한 사항

제 3 조 (건폐율, 용적률, 높이)

① 지구단위계획결정도에 표시된 건폐율, 용적률, 건축물의 높이를 초과하여 건축할 수 없다.

② 산업시설용지의 경우 건폐율 80%이하, 용적률 350%이하로 계획하도록 한다.

③ 지원시설용지의 경우 건폐율 80%이하, 용적률 400%이하로 계획하도록 한다.

④ 주차장용지의 경우 건폐율 80%이하(C2), 90%(C1)이하, 용적률 350%이하로 계획하도록 한다.

⑤ 도면표시방법은 아래 표시 그림과 같이 명기한다.

• 도면표시 :

건축물 용도	최고층수 / 최저층수
건폐율(%)	용적률(%)

A	–
80%이하	350%이하

예시) 건폐율 : 80%이하
용적률 : 350%이하
높 이 : 제한없음

제 4 장 건축물의 배치에 관한 사항

제 4 조 (건축물의 배치)

① 도로교통의 안정성 확보 및 가로경관 제고를 위하여 도로변에 접한 건축물은 출입구, 정문, 기타 이와 유사한 구조물이 도로경계선 밖으로 돌출되지 않도록 건축한계선을 준수 한다.

② 가급적 통일된 건축배치로 일관된 오픈스페이스 확보와 쾌적한 단지환경조성에 기여하도록 한다.

③ 보행환경과 가로미관을 개선시키기 위하여 대부분의 건축물은 주도로변으로 향하

도록 배치하고 정형화된 가로경관 이미지를 제고하도록 계획한다.

④ 건축물의 향은 채광과 통풍 등을 고려하여 남향 또는 동향으로 배치토록 유도하여 쾌적한 단지조성에 기여하도록 계획한다.

제 5 조 (건축물 1층의 바닥높이 : 지원시설용지)

① 건축물의 주 현관의 1층 바닥 높이는 전면도로의 바닥 높이와 가급적 차이가 나지 않아야 한다. 단, 지형 및 배수 등의 이유로 높이 차이가 불가피한 경우 보도에서 건축물 주 현관에 이르는 접근로의 기울기는 1/8이하로 한다.

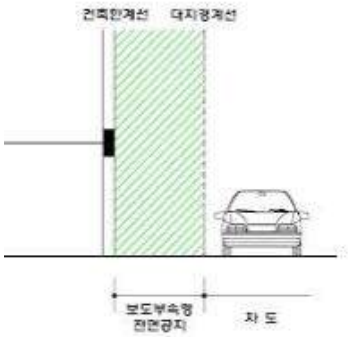
제 5 장 기타 사항에 관한 사항

제 6 조 (전면공지 : 지원시설용지)

① 건축한계선에 의해 발생된 전면공지는 보도로 조성하고 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 하여야 한다.

② 전면공지에는 보행자 통행에 장애를 주는 일체의 시설물을 설치하거나 적치하여서는 아니 된다.

③ 포장의 재료 및 색채는 가급적 전면보도와 동일하거나 유사한 것을 사용하도록 하며 미관을 아름답게 하고 재질은 내구성이 뛰어난 재료를 사용하도록 하여야한다. 또한 전면보도와 높이차를 두어서는 아니 된다.



제 7 조 (공개공지 : 지원시설용지)

① 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳의 배치를 원칙으로 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되, 부득이하게 높이 차를 두는 경우, 경사도 1/8이하의 신체장애인용 경사로를 설치하여야 한다.

② “공개공지” 의 최소폭은 5m 이상이어야 하며, 담장을 설치할 수 없으며, 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설을 설치할 수 있으나, 통행에 지장을 주는 시설은 불허한다.

③ 일반인의 보행진입이 가능해야 하며, 인접한 공공공간에서도 출입이 용이하도록 한다.

④ “공개공지” 내에는 이용자에게 불쾌감을 주는 환풍기나 냉각탑 등의 설비시설을 설치할 수 없으며, 공개공지 인근에 설비시설을 설치할 경우에는 가리개 등의 시설을 설치하여야 한다.

⑤ 가구의 모퉁이 혹은 보행자전용도로와 만나는 부분은 지구단위계획결정도에서 정한 위치에 공개공지를 설정하고, 조성 방법은 아래와 같다.

1. 바닥포장은 보도와 연계하여 조성한다.
2. 보행편익시설로서 벤치, 식재 등을 배치한다.

제 8 조 (차폐조경)

① 차폐조경은 지구단위계획에서 지정된 폭원(개별 건축시 차량출입구 제외)을 이격하여 소음방지, 산업환경을 보호하기 위한 목적이며, 설치기준은 다음과 같다.

1) 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고, 교목의 하부에 관목류나 화관목류를 적절히 혼식하고, 상부에 교목을 식재하여 조성한다.

2) 식재는『건축법』제42조 제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의하여 식재하여야 한다.

2) 차폐조경은『건축법』제42조에서 규정하고 있는 대지의 조경면적에 포함된다.

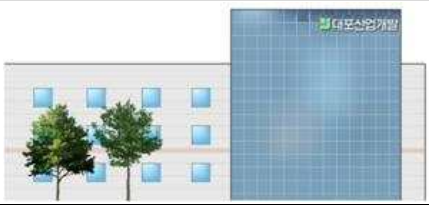
제 9 조 (옥외광고물)

① 옥외광고물에 관한 사항은『옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률』『경기도 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례』『김포시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례』『2030 김포시 경관계획』『2030 김포시 경관계획 가이드라인』를 반영하여 계획하며, 간판의 총수량은 업소당 3개 이하로 설치

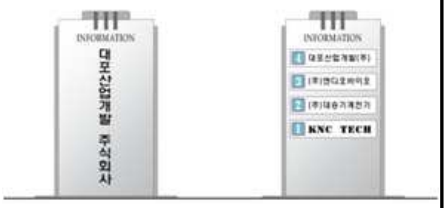
② 광고물의 수량 및 크기는 최소화하여 인지성을 강화하며, 수준높은 디자인을 적용하여 통합속의 차별화로 특색있는 가로경관이 형성될 수 있도록 한다.

③ 적용예시

1) 건물상단 가로형 간판

구 분		비 고
수 량	• 가장 높은 층의 3면에 각각 부착 가능	
표기내용	• 건물명, 상호, 이를 상징하는 도형만을 입체적으로 제작	
크 기	• 가로건축물 가로 폭의 1/2이내 • 세로 80cm이내의 입체간판으로 설치	

2) 지주이용 간판

구 분		비 고
설치위치	• 보도경계선으로부터 50㎝ 이상, 보도가 없는 장소에는 차도 경계선으로부터 100cm 이상 거리를 두어 보행인의 방해가 되지않도록 함	
설치형태	• 진입도로 입구 등에 하나의 간판에 통합하여 연립형으로 표기	
크 기 (부지내)	• 높이 : 지면으로부터 10m 이내 • 1면 면적은 단면적 10㎡, 간판면적 합계는 40㎡ 이내	
크 기 (부지밖)	• 높이 : 지면으로부터 4m 이내 • 1면 면적은 단면적 3㎡ 이내	

제 3 편 공공부문

제 1 장 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항

제 1 조 [건축물의 형태]

① 건축물의 형태는 산업시설의 이미지를 고려하여 시각적이고 심리적인 중압감을 해소할 수 있도록 밝은 계통의 동일재료를 사용하고 단지 내 경관을 제고하여 경사지붕을 설치토록 권장한다.

② 지붕형태는 단조로운 평지붕 형태를 지양하고 심미성과 주변 지역색을 바탕으로 설치토록 계획한다.

③ 공공시설은 용도를 감안한 건축물 형태로 각 시설별 인식과 성격을 살릴 수 있도록 계획한다.

제 2 조 [건축물의 색채]

① 건축물 외벽의 색채는 다음의 기준을 따른다.

외벽의 색채		
주조색(80%이상)	보조색(15%이상)	강조색(5%이하)
• YR~10B,N • 명도8이상, 채도1이하	• 주조색과 인접한 계열(주조색 ±10이내) • 명도7이상, 채도3이하	• 보조색과 인접한 계열(원색제한) • 명도6이상, 채도5이하

② 위압감을 주는 형태의 구조물 및 원색의 그래픽을 지양하고 자연소재를 사용하며, 외관은 무채색 또는 중성색의 배색을 권장한다.

③ 지역의 상징성을 부여하여 해당 권역의 「김포시 경관대표색 2020」 1개 이상 사용하고, 지붕 및 옥상 바닥, 건물명 등은 보조색과 동일계열 사용한다.

④ 반사율 10%이내의 마감재 및 유리 사용, 채도 5이상의 색유리 사용을 지양한다.

⑤ 담장 및 진·출입부의 재료, 색채, 무늬 등이 외벽과 조화를 이룰 수 있도록 유도하고 도로의 가각 등 교통혼잡이 예상되는 곳에 진·출입부 설치를 피하도록 차량 출입불허구간을 준수 한다.

제 2 장 기타사항에 관한 사항

제 3 조 (가로시설물 정비계획)

① 기본방향

1) 주요 간선도로변의 시각적 연속성 및 통일성을 확보

2) 정형화된 가로경관 및 지형을 고려한 스카이라인 유도

3) 시각적 조망이 용이한 도로변에는 넓은 보도를 확보하고 식재와 가로시설물, 바닥포장 등을 적절히 설계하여 보행자를 고려한 공간 조성

4) 무계획적인 가로환경 구조물 및 장치물의 개선을 통해 계획단지의 독특한 지역성과 차별화된 가로정비로 쾌적한 단지조성 유도

5) 가로시설물의 디자인 및 설치에 관한 사항은『김포시 공공디자인 기본계획, 가이드라인』을 따름

6) 김포시의 통일성 있는 가로경관 형성을 위하여 가로시설물은 사업지구 주변 기설치된 디자인이나,『김포시 경관 대표색 및 시설물 매뉴얼』을 적용하고, 별도 디자인을 적용할 경우 상기 규정을 준수하여 디자인 함

② 정비대상

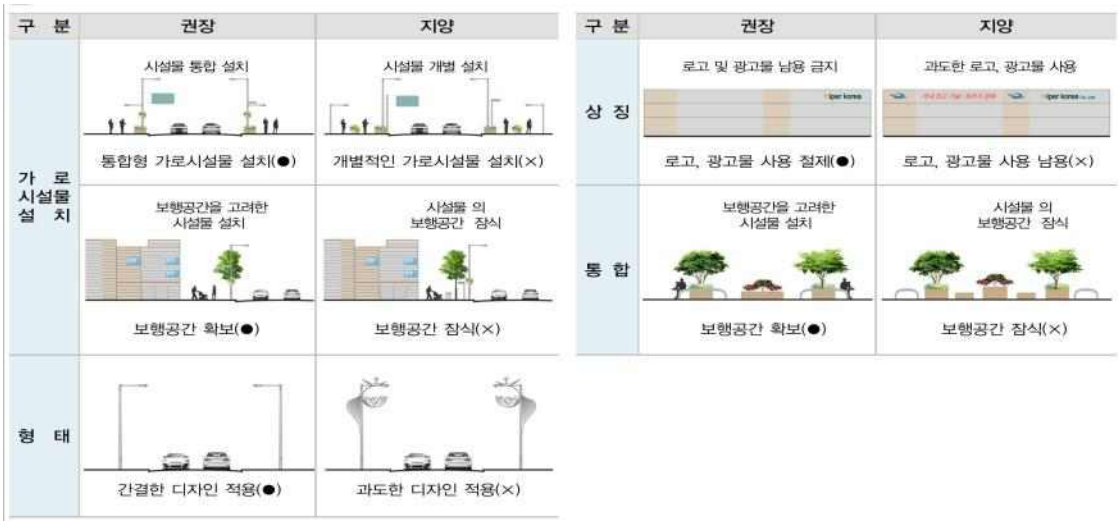
1) 지상에 정착되는 교통·가로시설물과 건축물에 부착되어 이용되는 정보체계 부문

분류	세부항목
정보체계부문	• 안내 및 교통표지판
	• 옥외광고물
교통 · 가로시설물	• 차량도로
	• 보행자도로
	• 주차장
	• 버스정차대
	• 교통안전시설(방호울타리, 가로등, 고속방지시설, 단주, 가로시설물 등)

2) 적용예시

<table>
<tr><td>가로등(대명항의 갯벌색)</td><td>벤치(매화미르의 용못색)</td></tr>
<tr><td>
• 장식, 상징물 남용 지양
• 안내시설의 통합설치가 용이한 형태
• 원색, 고채도 색상 지양
• 고광택 표면처리 지양, 내구성 있는 재료 사용
• 3m까지 광고물 부착방지 코팅
• 김포시 가로등 표준디자인 참고</td><td>
• 안전을 최우선 고려하여 디자인
• 자연과 조화로운 디자인
• 원색, 고채도 색상 지양
• 유지·관리, 시각적 통일성 고려
• 주변시설물과 연계하여 통합 디자인</td></tr>
<tr><td>볼라드(매화미르의 용못색)</td><td>자전거보관함(매화미르의 용못색)</td></tr>
<tr><td>
• 단순하고 간결한 형태
• 모서리를 둥글게 처리
• 높이 0.8~1m 내외
• 고채도, 고명도 색상 지양
• 휠체어, 유모차등 통행이 가능토록 간격 고려</td><td>
• 거치가 용이하고 편리하도록 디자인
• 다른 시설물, 공간요소와 통합 디자인
• 빗물 등으로 인한 오염, 부패 방지
• 모듈화 개념을 적용하여 이용량에 따라 추가 설치 가능한 디자인</td></tr>
<tr><td>휴지통(매화미르의 용못색)</td><td>담장</td></tr>
<tr><td>
• 재활용 분리수거 권장, 분리수거 식별, 인식이 용이하도록 디자인
• 관리의 용이성 고려
• 고채도, 고명도 색상 지양
• 청소가 용이한 재료 사용, 내부는 스테인리스스틸</td><td>
• 쾌적성 및 경관등을 증진시킬 수 있는 소재 및 형태로 설치
• 높이 1.2m 이하의 투시형담장 또는 생울타리로 설치하도록 권장
• 차폐식재를 활용한 담장 설치
• 미관담장(생울타리, 넝쿨장미) 권장</td></tr>
<tr><td>안내사인</td><td></td></tr>
<tr><td>
• 대상지 주요 교차부에 설치
• 무채도나 저채도 색상을 사용하고, 상징도형에 고채도 색상을 사용하여 가시성을 높임</td><td></td></tr>
</table>

3) 가로시설물설치 가이드라인



③ 정보체계부문 세부정비 방안

1) 옥외광고물을 설치하는 경우「김포시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한·완화고시」내용을 준수하여야 하며, 관련부서의 허가를 득한 후 부착함을 원칙으로 한다.

제 4 조 (차량출입)

① 차량출입불허구간이 표시된 곳에는 차량 진출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 진출입을 금지한다.

② 차량출입에 대한 별도의 지침이 없는 대지의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 단, 도로모퉁이에서 10m이내에는 두지 아니한다.

③ 대지로의 차량진출입은 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 가장 낮은 도로에서 하는 것을 원칙으로 한다.

제 5 조 (주차장)

① 주차시설에 관한 사항은「주차장법」및「김포시 주차장조례」,「산업단지 관리기본계획」에 따른다.