

# 개발제한구역 내 지구단위계획(변경) 시행지침

2018. 6



김포시

# 목 차

## 1 지구단위계획 시행지침

### I 민간부문 시행지침

제1장 총칙 .....	1
제2장 대지에 관한 사항 .....	3
제3장 용도에 관한 사항 .....	6
제4장 밀도에 관한 사항 .....	9
제5장 배치에 관한 사항 .....	12
제6장 대지내 공지에 관한 사항 .....	13
제7장 차량동선 및 주차에 관한 사항 .....	17
제8장 건축물의 외관에 관한 사항 .....	17
제9장 지구단위계획 운용에 관한 사항 .....	19

### II 공공부문 시행지침

제1장 총칙 .....	21
제2장 시설별 시행지침 .....	22
제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항 .....	26

## 2 지구단위계획 결정(변경)도

### I 지구단위계획 결정(변경)도

1. 고촌읍 풍곡리 안동 .....	28
2. 고촌읍 풍곡리 풍곡 .....	30
3. 고촌읍 태리/풍곡리 장곡/황색 .....	32
4. 고촌읍 태리 고란태 .....	34
5. 고촌읍 태리 이화 .....	36
6. 고촌읍 태리 신촌 .....	38
7. 고촌읍 태리 소준/대준 .....	40
8. 고촌읍 신곡리 은행정 .....	42
9. 고촌읍 신곡리 영사정 .....	44
10. 고촌읍 전호리 전호 .....	46
11. 고촌읍 전호리 평리 .....	48

### II. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획결정조서 .. 50

## 1 지구단위계획 시행지침

---

I . 민간부문 시행지침

II . 공공부문 시행지침

## 1 지구단위계획 시행지침

### I . 민간부문 시행지침

#### 제1장 총 칙

##### 제1조 (목적) (기정)

본 제1종지구단위계획 시행

지침(이하 ‘지침’ 이라 한다)은 국토의계획및이용에관한법률 제51조 규정에 의하여 지정된 “고촌 제1종지구단위계획구역(안동외 10개구역)”의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 제1종지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

##### 제1조 (목적) (변경)

본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’ 이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조 규정에 의하여 지정된 “개발제한구역 내 지구단위계획구역(안동외 10개구역)”의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

##### 제2조 (지침적용의 기본 원칙) (기정)

- ① 이 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련법규 및 조례에 따른다.
- ② 지침의 적용은 ‘규제’와 ‘권장’으로 나누어진다. 이 중 ‘규제’ 항목은 반드시 지켜야 하는 것이고, ‘권장’ 항목은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항들을 말한다.
- ③ 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화 하는 것으로 지침과 동등한 효력을 가지며 변경 적용할 경우 시 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우 관련법규의 허용범위 내에서 동 시행지침의 규제 내용이 우선한다.
- ⑤ 시행지침에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 강화된 지침을 적용한다.
- ⑥ 대지 상호간 분할합병 또는 공동건축의 해제·조정예 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제 내용은 전면도로의 폭원이 더 넓은 도로에 면한 필지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑦ 본 지침과 시행지침도간의 해석상의 이견이 있을 경우는 시행지침도를 우선적으로 적용한다.
- ⑧ 본 지구단위계획의 내용(건축계획, 토지분할 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부당하다고 판단될 경우 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ⑨ 향후 관련지침 및 법령이 개정·제정 또는 변경될 경우에는 개정·제정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.

**제2조 (지침적용의 기본 원칙) (변경)**

- ① 이 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련법규 및 조례에 따른다.
- ② 지침의 적용은 ‘규제’와 ‘권장’으로 나누어진다. 이 중 ‘규제’ 항목은 반드시 지켜야 하는 것이고, ‘권장’ 항목은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항들을 말한다.
- ③ 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화 하는 것으로 지침과 동등한 효력을 가지며 변경 적용할 경우 시 도시계획위원회 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우 관련법규의 허용범위 내에서 동 시행지침의 규제 내용이 우선한다.
- ⑤ 시행지침에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 강화된 지침을 적용한다.
- ⑥ 본 지침과 시행지침도간의 해석상의 이견이 있을 경우는 시행지침도를 우선적으로 적용한다.
- ⑦ 본 지구단위계획의 내용(건축계획, 토지분할 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부당하다고 판단될 경우 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ⑧ 향후 관련지침 및 법령이 개정·제정 또는 변경될 경우에는 개정·제정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.

**제3조 (용어의 정의)**

지침에서 사용되는 용어는 다음 각 항과 같다. 다음 항에서 정의되지 않은 용어로서 해당법규에서 정의된 용어는 그에 따른다.

- ① “지구단위계획 구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
- ② “단위대지”라 함은 하나의 필지(지반이 붙는 토지의 등록단위) 또는 2이상의 필지를 일단의 대지로 하여 건축물 또는 기타 시설물 등을 설치할 수 있는 대지를 말한다.
- ③ “공동건축”이라 함은 2이상의 대지를 일단의 대지로 하여 건축 행위를 하는 것을 말한다.
- ④ “획지분할가능선”이라 함은 획지를 분할하여 각각의 필지에 대하여 독립된 소유권 및 건축행위 등이 가능하도록 지구단위계획에서 지정한 선을 말한다.
- ⑤ “권장용도”라 함은 대상지역의 발전을 위하여 용도지역 기능에 부합한 용도로 선정된 용도를 말하며 별도의 사유가 없는 한 권장된 용도로 건축할 것을 권장한다.
- ⑥ “허용용도”라 함은 불허용도이외의 용도에 대하여 관계법령의 규정에 의해 건축할 수 있는 용도를 말한다.
- ⑦ “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 본 지침에 의거 건축할 수 없는 용도를 말한다.
- ⑧ “기준용적률”이라 함은 김포시 도시계획조례 제59조 규정에 의한 용적률의 범위안에서 전면도로의 폭이나 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 블록별 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
- ⑨ “상한용적률”라 함은 당해 대지에 건축가능한 최대의 용적률로서 당해 대지의 기준용적률과 본 지구단위계획 목표에 부응하여 제공 되어진 용적률 완화(용적률 인센티브)부분의 합계 상한치를 말한다.
- ⑩ “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수이하로 건축해야 하는 층수를 말한다.
- ⑪ “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람에 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
- ⑫ “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
- ⑬ “공공보행통로”라 함은 대지안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
- ⑭ “보차혼용통로”라 함은 대지안에 일반인의 보행과 차량의 통행에 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
- ⑮ “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정으로 확보된 대지안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지안의 공지로 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
- ⑯ “차량출입불허구간”이라 함은 주차 및 주도로변에서 대지 내로의 차량 출입이 금지되는 구간을 말한다.

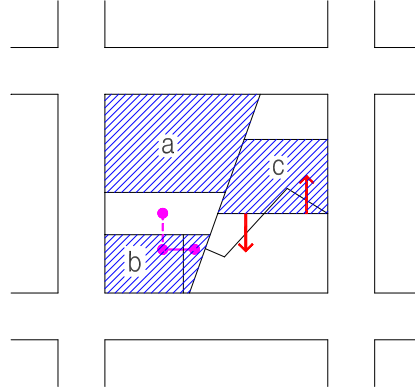
## 제2장 대지에 관한 사항

### 제1절 규제사항

#### 제4조 (단위대지) (기정)

제1종지구단위계획구역 내에서 건축할 시 다음 각 호의 1에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

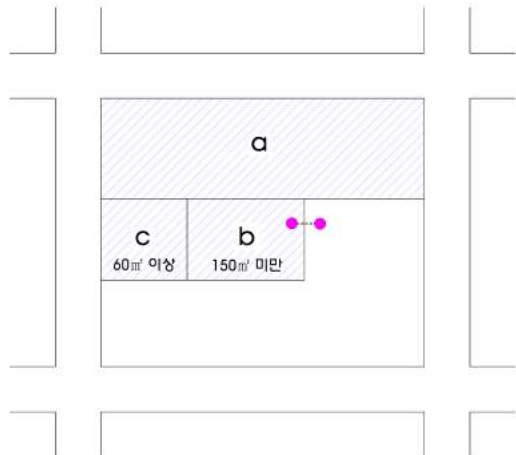
- ① 공동건축이 지정되지 않은 기존의 필지(a)
- ② 공동건축에 의해 묶여진 일단의 필지(b)
- ③ 대지 교환선에 묶여진 일단의 필지(c)  
(단, 공동건축 권장 및 대지교환선의 경우는  
토지소유주가 권장사항을 수용할 경우에  
한함)



#### 제4조 (단위대지) (변경)

지구단위계획구역 내에서 건축할 시 다음 각 호의 1에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

- ① 공동건축이 지정되지 않은 기존의 필지(a)
- ② 공동건축(권장)에 의해 묶여진 일단의 필지(b)
- ③ 건축가능한 기존 도로 및 개설을 통해 도로와 접한  
60㎡ 이상(도로 제외) 필지(c)



#### 제5조 (단위대지구모 설정) (기정)

- ① 최소규모는 300㎡ 이상이면서 건축이 가능한 대지여야 한다.
- ② 최대규모는 1,000㎡ 미만을 원칙으로 한다.

구 분	획 지 규 모	비 고
최 소 규 모	300㎡ 이상	단, 기존의 주택이 있는 필지 제외
최 대 규 모	1,000㎡ 미만	

**제5조 (단위대지규모 설정) (변경)**

- ① 최소규모는 150㎡ 이상이면서 건축이 가능한 대지여야 한다.
- ② 최대규모는 주거 : 1,000㎡ 미만, 비주거 : 2,000㎡ 미만을 원칙으로 한다.

구 분	획 지 규 모	비 고
최 소 규 모	150㎡ 이상	
최 대 규 모	주거 : 1,000㎡ 미만 비주거 : 2,000㎡ 미만	

- ※ 필지분할은 150㎡ 이상 필지에 한해 허용
- ※ 단, 기존의 주택이 있는 필지와 도시계획시설로 인하여 150㎡ 이하가 되는 토지는 건축법시행령 제80조의 기준을 적용
- ※ 또한, 금회 결정 시점의 기존 필지에 한하여 건축가능한 기존 도로 및 개설을 통해 도로와 접할 경우 도로를 제외한 잔여지에 대해 건축법시행령 제80조의 기준을 적용

**제6조 (필지의 분할·합병) (기정)**

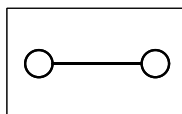
- ① 필지의 분할·합병은 기존대지의 경계선, 공동건축 대지경계선, 지구단위계획에서 제시한 획지분할가능선을 따라 이루어져야 한다.
- ② 제1종지구단위계획구역내 필지는 단위대지의 최소규모 미만 또는 최대규모를 초과하는 분할·합병 및 공동건축을 원칙적으로 금하며, 단위대지규모의 최대한도를 초과하는 개발이 요구되는 경우 시 도시계획위원회의 심의를 득하여야 한다.

**제6조 (필지의 분할·합병) (변경)**

- ① 지구단위계획구역내 필지는 단위대지의 최소규모 미만 또는 최대규모를 초과하는 분할·합병 및 공동건축을 원칙적으로 금하며, 단위대지규모의 최대한도를 초과하는 개발이 요구되는 경우 시 도시계획위원회의 심의를 득하여야 한다.

**제7조 (공동건축 규제) (삭제)**

- ① 공동건축은 다음의 각호에 해당하는 경우에 지정하는 것을 원칙으로 한다.
  - 1. 차량진입이 불가능한 맹지형 필지가 발생하는 경우
  - 2. 기타 불가피한 경우
- ② 도면표시

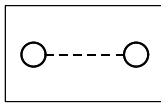


**제2절 권장사항**

**제8조 (공동건축의 권장) (기정)**

- ① 공동건축의 권장은 다음 각 호와 같은 경우에 지정한다.
  1. 대지면적 최소한도에 미달되어 건축이 불가능한 영세필지의 경우
  2. 대지면적은 최소규모를 상회하나 필지의 형상으로 인해 건축이 불가능한 경우
  3. 세장비가 과다하여 토지이용이 현저히 불합리한 경우
  4. 부정형의 필지간의 공동건축으로 필지의 정형화가 가능해지고 바람직한 토지이용이 예상되는 경우
  5. 인접필지와외의 공동 개발시 토지이용효율이 증대되는 경우
  6. 당해 필지에 자투리 필지가 접해 있는 경우(자투리 필지의 규모가 60㎡ 이상인 경우)

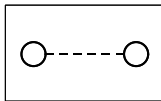
② 도면표시



**제8조 (공동건축의 권장) (변경)**

- ① 공동건축의 권장은 다음 각 호와 같은 경우에 지정한다.
  1. 대지면적 최소한도에 미달되어 건축이 불가능한 영세필지의 경우
  2. 맹지로 인접필지와외의 공동 개발시 토지이용효율이 증대되는 경우
  3. 당해 필지에 자투리 필지가 접해 있는 경우(자투리 필지의 규모가 150㎡ 미만인 경우)

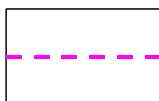
② 도면표시



**제9조 (획지분할가능선) (기정)**

- ① 획지의 분할은 획지분할가능선을 따라 이루어져야 한다.
- ② 600㎡ 이상의 필지를 대상으로 약 300㎡ 범위 내에서 획지분할 가능선을 지정하여 토지이용에 있어서 융통성을 부여한다.
- ③ 획지분할가능선이 지정된 필지는 분할된 소단위를 하나의 단위대지로 본다. 단, 획지분할가능선에 의해 분할된 소단위가 지구단위계획에 의하여 연접대지와외의 공동건축이 지정된 경우에는 연접대지와 공동으로 건축함을 원칙으로 한다.
- ④ 획지분할가능선이 제시된 필지에 공동주택이 입지할 경우 단위대지의 최대규모는 1,000㎡ 미만을 원칙으로 하되 최대규모를 초과할 경우 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

⑤ 도면표시





**제9조 (획지분할가능선) (변경)**

- ① 획지의 분할은 획지분할가능선을 따라 이루어져야 한다.
- ② 획지분할가능선이 지정된 필지는 분할된 소단위를 하나의 단위대지로 본다. 단, 획지분할가능선에 의해 분할된 소단위가 지구단위계획에 의하여 연접대지와 공동건축이 지정된 경우에는 연접대지와 공동으로 건축함을 원칙으로 한다.  
단. 맹지형 토지를 위해 계획된 획지분할가능선은 이해 당사자 간의 협의를 통해 별도의 차량진입로를 확보하여 개발 가능(협의를 획지분할가능선 변경 가능)
- ③ 획지분할가능선이 제시된 필지에 공동주택이 입지할 경우 단위대지의 최대규모는 1,000㎡ 미만을 원칙으로 하되 최대규모를 초과할 경우 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 도면표시



**제10조 (필지교환) (삭제)**

- ① 부정형 필지의 정형화 유도를 위한 인접필지간 토지교환시 교환면적은 동일하게 적용함을 원칙으로 한다.
- ② 대지와 타 지목간 토지교환시 1:1교환을 원칙으로 하며, 타 지목 소유자는 대지로의 전환에 따른 제반비용(전용부담금, 설계비등) 부담을 원칙으로 한다.

**제3장 용도에 관한 사항**

**제11조 (권장용도 : 권장)(기정)**

- ① 본 구역내 대지에서는 원칙적으로 단독주택의 입지를 권장한다.

**제11조 (권장용도 : 권장)(변경)**

- ① 본 구역내 대지에서는 원칙적으로 단독주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 가목의 단독주택)의 입지를 권장한다.

**제12조 (허용용도 : 규제)(기정)**

- ① 본 구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「김포시 도시계획조례」에서 규정하는 해당 용도 지역안에서 건축할 수 있는 건축물에 한하여 입지할 수 있다. 단, 본 지침 제13조에서 정한 불허용도는 입지할 수 없다.

**제12조 (허용용도 : 규제)(변경)**

- ① 본 구역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「김포시 도시계획조례」에서 규정하는 제1종일반 주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 본 지침 제13조에서 정한 허용용도에 한한다. 단, 본 지침 제13조에서 정한 불허용도는 입지할 수 없다.

**제13조 (불허용도 : 규제) (기정)**

- ① 본 구역에서는 지역지구상의 허용용도에도 불구하고 그 구분에 따라 다음 용도제한분류표에 열거된 용도는 입지할 수 없다.
- ② 상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병한 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 규정을 적용한다.
- 용도제한 분류표
  - 제1종일반주거지역

구 분	내 용
권장용도	단독주택 단독주택, 다가구주택, 공관
허용용도	단독주택을 제외한 모든 건축물은 8m이상도로에 접한필지에만 허용 - 6세대이하의 연립주택, 3세대이하의 다세대·다가구 주택 - 제1종 근린생활시설 (단, 방송국, 변전소, 양수장, 정수장 제외) - 제2종 근린생활시설 : 폭10m이상 도로변 1층에 한함 (단, 종교집회장(신규시설), 비디오품감상실, 비디오품소극장, 제조업소, 게임제공업소, 수리점(농기계수리점 제외), 멀티미디어문화 콘텐츠설비제공업소, 복합유통·제공업소, 의약품도매점, 자동차영업소 제외) - 문화 및 집회시설(종교집회장, 전시장, 동·식물원에 한하며 단, 종교 집회장은 기존시설에 한함) - 의료시설 (병원에 한함) - 교육연구 및 복지시설 (학교, 도서관, 아동관련시설 및 노인복지시설과 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지 시설 및 근로복지시설에 한함) - 운동시설 (단, 체육과, 운동장 제외) - 동물 및 식물관련시설 (화조 및 분재등의 온실에 한함) ※ 근린생활시설은 1,2층에만 허용, 일반음식점은 1층에 한함
불허용도	다중주택 허용용도 이외의 용도 지하1층의 주거용도

- 제1종전용주거지역

구 분	내 용
권장용도	단독주택 단독주택, 공관
허용용도	제1종 근린생활시설 - 변전소, 양수장, 정수장, 대피소, 공중화장실 기타 이와 유사한 것 제외 - 당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것에 한함 교육연구 및 복지시설 - 아동관련시설 및 노인복지시설과 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설 - 초·중·고등학교 자동차 관련시설 - 주차장 ※ 근린생활시설은 1,2층에만 허용
불허용도	다중주택 허용용도 이외의 용도 지하1층의 주거용도

제13조 (불어용도 : 규제) (변경)

- ① 본 구역에서는 지역지구상의 허용용도에도 불구하고 그 구분에 따라 다음 용도제한분류표에 열거된 용도는 입지할 수 없다.
- 용도제한 분류표

구 분	내 용
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 단독주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 가목의 단독주택)</li> </ul>
허용용도	<p>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 김포시 도시계획조례에서 규정하는 제1종일반주거지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 다음에 해당하는 것</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트 제외)</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외)</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(공연장 및 관람장을 제외)</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 미만인 것(너비 10미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 동호 나목 및 다목에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 인근의 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복 등을 감안하여 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(격리병원을 제외)</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(옥외 철타미 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 오피스텔로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업, 세탁업의 공장 및 지식산업센터로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것             <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것</li> <li>나. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 8에 따른 1종사업장부터 4종사업장에 해당하는 것</li> <li>다. 「수질 및 수생태계보전에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수 무방류 배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외</li> <li>라. 「수질 및 수생태계보전에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장에 해당하는 것</li> <li>마. 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것</li> <li>바. 「소음·진동규제법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것</li> </ul> </li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 중 떡 제조업 및 빵 제조업(이에 딸린 과자 제조업을 포함한다. 이하 같다)의 공장으로서 다음 요건을 모두 갖춘 것             <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만일 것</li> <li>나. 「약취방지법」에 따른 약취배출시설인 경우에는 약취방지시설 등 약취방지에 필요한 조치를 하였을 것</li> <li>다. 제13호 가부터 바까지의 어느 하나에 해당하지 아니할 것</li> <li>라. 시도시계획위원회 심의를 거쳐 인근의 주거환경 등에 미치는 영향이 적다고 인정하였을 것</li> </ul> </li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 취급소·판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 화초 및 분재 등의 온실</li> </ul> <p>※ 허용용도는 김포시 도시계획조례 개정시 변경된 조례 적용</p>
불어용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 허용용도 이외의 용도</li> <li>○ 단독주택 중 다중주택</li> <li>○ 지하1층의 주거용도</li> </ul>

## 제4장 밀도에 관한 사항

### 제14조 (건폐율 : 규제) (기정)

① 건폐율은 김포시 도시계획조례 제57조 기준을 준용한다.

구 분	건폐율(%)	비 고
제1종일반주거지역	60 이하	
제1종전용주거지역	40 이하	

### 제14조 (건폐율 : 규제) (변경)

① 건폐율은 김포시 도시계획조례 제54조 기준을 준용한다.

구 분	건폐율(%)	비 고
제1종일반주거지역	60 이하	

### 제15조 (기준용적률 : 규제) (기정)

① 기준용적률이 제한된 대지에서는 관련법규 용도지역상의 용적률 허용에도 불구하고 지정된 용적률 이하로만 건축할 수 있다.

② 기준용적률은 해당 지역의 잠재력 및 기반시설 여건 등을 고려하여 제1종지구단위계획에서 정한 바에 따른다.

구 분	기준용적률(%)	비 고
제1종일반주거지역	120 이하	
제1종전용주거지역	80 이하	

### 제15조 (기준용적률 : 규제) (변경)

① 기준용적률이 제한된 대지에서는 관련법규 용도지역상의 용적률 허용에도 불구하고 지정된 용적률 이하로만 건축할 수 있다.

② 기준용적률은 해당 지역의 잠재력 및 기반시설 여건 등을 고려하여 지구단위계획에서 정한 바에 따른다.

구 분	기준용적률(%)	비 고
제1종일반주거지역	150 이하	

## 제16조 (기준용적률 완화 : 규제) (기정)

① 본 제1종지구단위계획구역내 기준용적률 완화조항은 제1종일반주거지역에 한하여 적용한다.

구 분	완 화 항 목	완 화 내 용(%)
대지에관한사항	공동건축(권장)	5%
	토지교환(권장)	5%
용도에관한사항	권장용도(단독주택)	• 준 수 시 : 5% • 미준수시 : -10% (패널티)
건축물 배치에 관한 사항	8m미만도로에 접한 필지가 건축한계선에서 0.5m이상 후퇴시	5%
대지안의 조경에 관한 사항	대지안의 조경면적 제1종지구단위계획지침기준 초과 설치시	5%
주차장에 관한 사항	주차장 법정기준 외 1대이상 초과 설치시	5%
건축물 형태 및 외관에 관한 사항	경사지붕을 경사도 30° 이상으로 설치시	5%
환경친화적 건축물 조성	생울타리담장, 투시형담장	5%

- 주. 1) 상한용적률(150%) ≥ 기준용적률(120%) + 용적률 완화적용의 합계  
 2) 각각의 대지에 적용되는 기준용적률의 완화는 완화 조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함.  
 3) 건축한계선으로부터 0.5m이상 후퇴한 부분의 공지에 대한 규정은 건축한계선의 규정과 동일적용

## 제16조 (기준용적률 완화 : 규제) (변경)

① 본 지구단위계획구역내 기준용적률 완화조항은 제1종일반주거지역에 한하여 적용한다.

구 분	완 화 항 목	완 화 내 용(%)
대지에관한사항	공동건축(권장)	5%
용도에관한사항	권장용도(단독주택)	5%
건축물 배치에 관한 사항	도로에 접한 필지가 건축한계선에서 0.5m이상 후퇴시	5%
대지안의 조경에 관한 사항	대지안의 조경면적 지구단위계획지침기준 초과 설치시	5%
주차장에 관한 사항	주차장 법정기준 외 1대이상 초과 설치시	5%
건축물 형태 및 외관에 관한 사항	경사지붕을 경사도 30° 이상으로 설치시	5%
환경친화적 건축물 조성	생울타리담장, 투시형담장	5%

- 주. 1) 상한용적률(180%) ≥ 기준용적률(150%) + 용적률 완화적용의 합계  
 2) 각각의 대지에 적용되는 기준용적률의 완화는 완화 조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함.  
 3) 건축한계선으로부터 0.5m이상 후퇴한 부분의 공지에 대한 규정은 건축한계선의 규정과 동일적용

**제17조 (상한용적률 : 규제) (기정)**

- ① 상한용적률은 해당 지역의 잠재력 및 기반시설 여건등을 고려하여 제1종지구단위계획에서 정한 바에 따른다.
- ② 상한용적률이 제한된 대지에서는 관련법규 용도지역상의 용적률 허용에도 불구하고 당해 대지에 적용된 기준 용적률과 제1종지구단위계획 목표에 부응하여 제공되어진 용적률 완화(인센티브 용적률) 부분의 합이 상한 용적률을 초과할 수 없다.

구 분	기준용적률(%)	상한용적률(%)	비 고
제1종일반주거지역	120 이하	150 이하	

**제17조 (상한용적률 : 규제) (변경)**

- ① 상한용적률은 해당 지역의 잠재력 및 기반시설 여건등을 고려하여 지구단위계획에서 정한 바에 따른다.
- ② 상한용적률이 제한된 대지에서는 관련법규 용도지역상의 용적률 허용에도 불구하고 당해 대지에 적용된 기준 용적률과 지구단위계획 목표에 부응하여 제공 되어진 용적률 완화(인센티브 용적률) 부분의 합이 상한용적률을 초과할 수 없다.

구 분	기준용적률(%)	상한용적률(%)	비 고
제1종일반주거지역	150 이하	180 이하	

**제18조 (최고층수 : 규제) (기정)**

- ① 건축물의 높이는 건축법 제51조 제3항에 의해 전면도로 사선제한 범위내에서 건축토록 한다.
- ② 건축물의 높이는 3층(처마밑 10m)로 하되, 10m 이상 도로와 접한 연립은 4층 이하로 한다. (단, 1층은 필로티 구조)
- ③ 상이한 높이 규제를 받는 2이상의 대지를 합병 또는 공동건축할 경우 폭이 넓은 도로에 면하는 대지에 규정된 높이를 적용한다.

구 분	층수제한	비 고
제1종일반주거지역	3층(처마밑 10m) 이하	단 10m 이상 도로와 접한 연립은 4층 이하

**제18조 (최고층수 : 규제) (변경)**

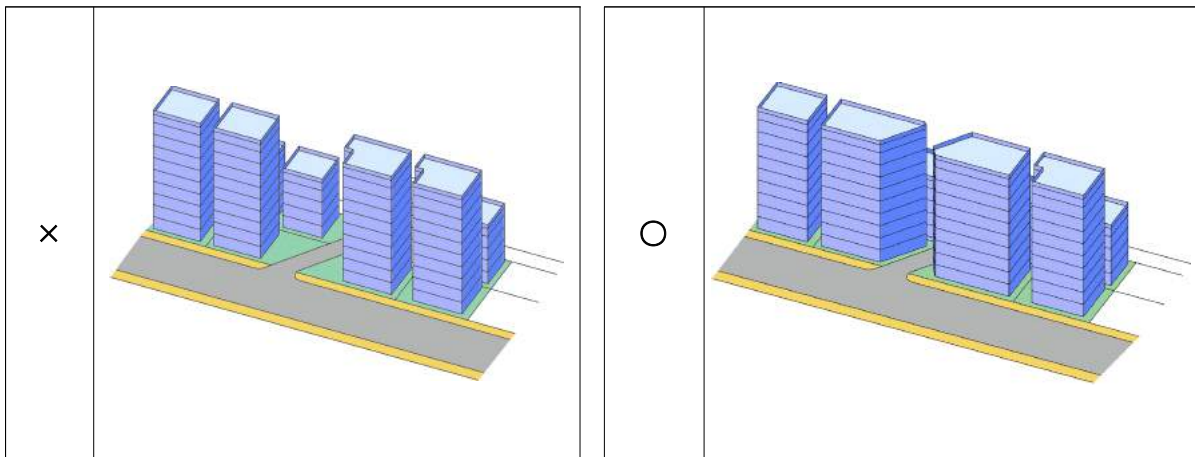
- ① 4층 이하(「주택법 시행령」 제3조제1항제1호에 따른 단지형 연립주택 및 같은 항 제1호의2에 따른 단지형 다세대주택인 경우에는 5층 이하를 말하며, 단지형 연립주택의 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 단지형 다세대주택의 1층 바닥면적의 2분의 1이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰이는 경우에는 해당 층을 층수에서 제외한다)

제5장 배치에 관한 사항

제19조 (건물의 방향성 : 권장)

- ① 지구단위계획구역내 건축물의 주된 벽면의 방향은 접한 전면가로와 일치되도록 권장한다.
- ② 가각에 접한 대지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 따르도록 권장한다.
- ③ 2이상의 도로에 면하고 있는 대지의 경우 주출입구가 있는 건축물의 전면이 넓은쪽 도로를 향하도록 해야한다.  
단, 대지의 여건상 이를 적용하기 불가능할 경우는 그렇지 아니하다.

▶ 건물의 방향성 예시

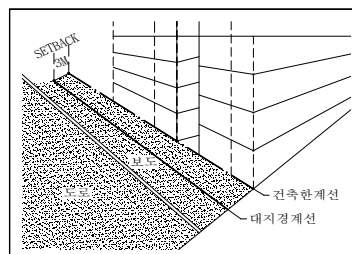


제20조 (건축한계선 : 규제)

- ① 건축한계선이 지정된 대지는 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분을 돌출하여 건축할 수 없다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴한 부분에는 공작물, 담장, 계단, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
- ③ 건축한계선에 의한 전면공지는 지침 제21조에 따른 용도로 활용하여야 한다.
- ④ 도면표시



▶ 건축한계선 예시



제6장 대지내 공지에 관한 사항

제21조 (전면공지의 조성방식 : 규제)

① 지구단위계획에 의하여 보도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 일정 길이 이상을 이격하여 건축한계선이 지정되는 경우로서 대지경계선과 건축한계선 사이의 공지에 대한 별도의 지침이 없는 경우에는 다음과 같은 조성지침을 준수하여야 한다.

② 건축한계선 지정에 의해 후퇴된 전면공지 부분의 관리에 대하여는 지침 제20조 제2항에 따른다.

③ 전면공지(인도 부속형 : 공공보행통로)

인도와 접하는 필지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면보도의 조성방법에 따라야 한다. 그리고 전면공지에 의한 보도 확장은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

④ 전면공지(차도 부속형 : 보차혼용통로)

인도가 없는 이면도로와 접하는 필지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

⑤ 기타사항

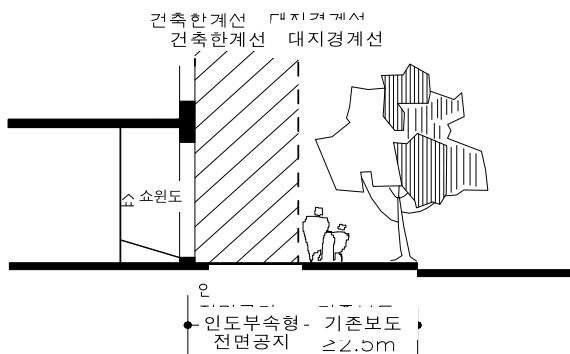
1. 단처리

지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이차이가 없어야 한다.

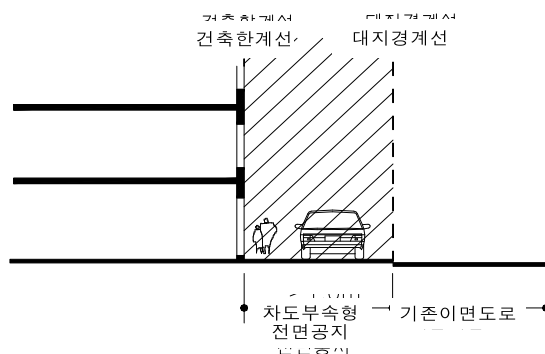
2. 포장

포장패턴 조성시 공공부문의 포장패턴(보도 또는 차도)을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 및 투수성이 우수한 재료로 포장하고 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행 방해물을 설치할 수 없다.

▶ 인도 부속형



▶ 차도 부속형





**제22조 (대지내 조경 : 규제) (기정)**

- ① 김포시 건축조례 제20조 규정에 의거 대지면적 200㎡ 이상 필지에 적용한다.
- ② 자연환경이 양호한 주변과 조화로운 환경을 유지하고 전원적이고 쾌적한 주거지 조성을 위하여 다음과 같은 기준에 의거한 대지내 조경을 확보하여야 한다.

구 분	계 획 기 준
연면적 1,000㎡ 미만	10% 이상
연면적 1,000㎡ 이상	15% 이상

- ③ 식재기준은 김포시 건축조례 제21조의 기준을 준용한다.

**제22조 (대지내 조경 : 규제) (변경)**

- ① 김포시 건축조례 제25조 규정에 의거 대지면적 200㎡ 이상 필지에 적용한다.
- ② 자연환경이 양호한 주변과 조화로운 환경을 유지하고 전원적이고 쾌적한 주거지 조성을 위하여 다음과 같은 기준에 의거한 대지내 조경을 확보하여야 한다.

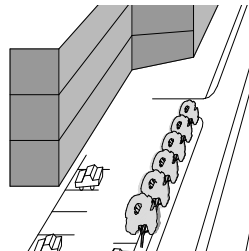
구 분	조 경 면 적
연면적 1,000㎡ 미만	대지면적의 7% 이상
연면적 1,000 이상 2,000㎡ 미만	대지면적의 12% 이상
연면적 2,000㎡ 이상	대지면적의 18% 이상

- ③ 식재기준은 김포시 건축조례 제26조의 기준을 준용한다.

**제23조 (차폐조경 : 권장)**

- ① 8m 이상 도로변에 위치한 대지에서 주차장이 전면도로에 노출될 경우 적절한 차폐조경을 하여야 하며 이 경우 차폐 조경면적의 120%를 조경면적에 산입할 수 있다.
- ② 필지의 여건상 필로티 하부에 주차장을 설치해야 할 경우는 차폐조경을 하지 않을 수 있다.

▶ 차폐식재



**제24조 (조경면적의 완화 : 규제) (기정)**

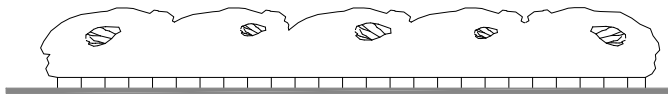
- ① 전면도로 및 인접대지경계선과의 사이에 담장을 설치하는 대신에 조경식재로 담장을 대체한 경우 해당 면적의 120%를 조경면적에 산입한다.
- ② 조경면적으로 인정받기 위한 담장 대체용 조경은 본 지침에서 제시된 평면 및 입면 예시도를 만족시키는 것에 한한다.
- ③ 담장대체용 조경부분과 차폐조경 부분이 중복되는 경우 조경면적의 완화는 중복하여 적용하지 않는다.
- ④ 도로에 10m 이상 접하는 필지에서 도로에 면한 부분에 담장 또는 담장 대체용 조경을 설치하지 않고 완전히 개방된 구조로 설계할 경우 다음과 같이 조경면적의 확보 기준을 완화하여 적용함. (단, 주차장과 건축한계선 사이에 적절한 차폐조경을 설치한 경우에 한하며, 차폐조경에 의한 조경면적의 완화는 적용하지 않는다.)

구 분	조 경 면 적
연면적 1,000㎡ 미만	대지면적의 7 % 이상
연면적 1,000㎡ 이상	대지면적의 12 % 이상

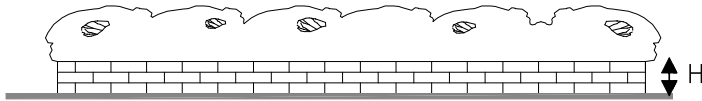
**제24조 (조경면적의 완화 : 규제) (변경)**

- ① 전면도로 및 인접대지경계선과의 사이에 담장을 설치하는 대신에 조경식재로 담장을 대체한 경우 해당 면적의 120%를 조경면적에 산입한다.
- ② 조경면적으로 인정받기 위한 담장 대체용 조경은 본 지침에서 제시된 평면 및 입면 예시도를 만족시키는 것에 한한다.
- ③ 담장대체용 조경부분과 차폐조경 부분이 중복되는 경우 조경면적의 완화는 중복하여 적용하지 않는다.
- ④ 도로에 10m 이상 접하는 필지에서 도로에 면한 부분에 담장 또는 담장 대체용 조경을 설치하지 않고 완전히 개방된 구조로 설계할 경우 다음과 같이 조경면적의 확보 기준을 완화하여 적용함.(단, 주차장과 건축한계선 사이에 적절한 차폐조경을 설치한 경우에 한하며, 차폐조경에 의한 조경면적의 완화는 적용하지 않는다.)

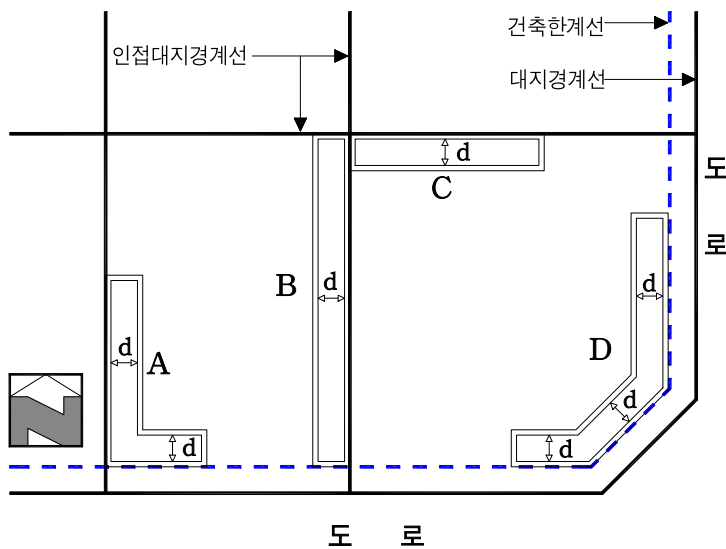
구 분	조 경 면 적
연면적 1,000㎡ 미만	대지면적의 5% 이상
연면적 1,000 이상 2,000㎡ 미만	대지면적의 10% 이상
연면적 2,000㎡ 이상	대지면적의 15% 이상



A. 경계석 등을 설치하고 관목을 밀식한 경우



B. 화단(H≤0.5m)을 설치하고 관목을 밀식한 경우

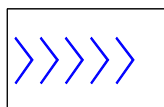


- 담장 대체용 조경으로 인정되는 범위
- A:인접대지경계선 및 도로측 대지경계선에 설치한 경우
- B:인접대지경계선과의 경계부에 설치한 경우
- C:북측 인접대지경계선과의 경계에 설치한 경우 식물의 생장이 가능하다고 인정될 때만 완화조항 적용 가능
- D:도로측 대지경계선에 설치한 경우
- 화단의 유효폭(d) ≥ 1.0m
- 조경면적의 산정은 화단 경계석 등의 바깥쪽경계선으로 둘러싸인 부분의 면적으로 함

**제25조 (보차혼용통로 : 규제)(기정)**

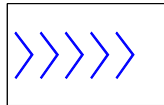
- ① 보차혼용통로는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니 된다. 또한 인접대지와 공동으로 설치되는 경우도 인접대지간 단차를 두어서는 아니된다.
- ② 보차혼용통로에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 장치를 할 수 없다.
- ③ 보차혼용통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- ④ 보차혼용통로에 접한 모든 대지가 간선도로를 제외한 이면도로에서의 차량진출입이 가능해 질 경우는 보차혼용통로를 설치하지 않을 수 있다. 또한 공동건축으로 인하여 이면도로에서의 접근이 가능할 경우는 보차혼용통로를 설치하지 않아도 되며 이 경우 보차혼용통로에 접한 필지의 모두가 이면도로에서 접근이 가능해야 한다.
- ⑤ 보차혼용통로는 본 지침 공공부문에 열거한 기준에 적합한 내구성 있는 재료로 포장하여야 하며, 본 지침 공공부문 제8조 내지 제10조의 조성방식을 따른다.

⑥ 도면표시



**제25조 (보차혼용통로 : 권장)(변경)**

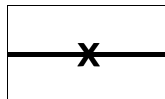
- ① 보차혼용통로는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니 된다. 또한 인접대지와 공동으로 설치되는 경우도 인접대지간 단차를 두어서는 아니된다.
- ② 보차혼용통로에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행자 통행에 지장을 주는 일체의 장치를 할 수 없다.
- ③ 보차혼용통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- ④ 보차혼용통로에 접한 모든 대지가 간선도로를 제외한 이면도로에서의 차량진출입이 가능해 질 경우는 보차혼용통로를 설치하지 않을 수 있다. 또한 공동건축으로 인하여 이면도로에서의 접근이 가능할 경우는 보차혼용통로를 설치하지 않아도 되며 이 경우 보차혼용통로에 접한 필지의 모두가 이면도로에서 접근이 가능해야 한다.
- ⑤ 보차혼용통로는 본 지침 공공부문에 열거한 기준에 적합한 내구성 있는 재료로 포장하여야 하며, 본 지침 공공부문 제8조 내지 제10조의 조성방식을 따른다.
- ⑥ 맹지형 토지를 위해 계획된 보차혼용통로는 이해 당사자 간의 협의를 통해 별도의 차량진입로를 확보하여 개발 가능(협약시 보차혼용통로 변경 가능)
- ⑥ 도면표시



**제7장 차량동선 및 주차에 관한 사항**

**제26조 (차량출입 불허구간 : 규제)**

- ① 지구단위계획구역내 대지는 주도로변에서는 대지로의 직접 차량출입은 원칙적으로 허용하지 않는다.
- ② 필지의 규모 및 형상의 제약으로 인해 불가피한 경우는 그렇지 아니하다.
- ③ 도면표시



**제27조 (주차출입구의 설치 : 규제)**

- ① 하나의 필지에는 하나의 주차출입구만을 허용하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 단, 다세대주택 및 공동주택에서 차량의 대지내 진입동선과 진출동선의 분리가 필요한 경우 최대 2개소까지 주차출입구를 허용할 수 있다.

**제28조 (주차장의 설치 : 규제)**

- ① 본 구역내 단독 및 공동주택은 가구당 1대이상의 주차장을 확보하여야 한다.
- ② 기타용도는 주차장법 및 김포시 주차장 조례규정을 적용한다.

구 분	단독 및 공동주택	기 타 용 도
내 용	가구당 1대이상	주차장법·조례 규정적용

**제29조 (주차장의 설치 : 권장)**

- ① 획지내 주차장 조성시 잔디블럭 포장을 권장한다.

**제8장 건축물의 외관에 관한 사항**

**제30조 (옥외광고물 : 규제)**

- ① 광고물 수량은 종류에 관계없이 업소당 1개 이내로 제한한다.
- ② 광고물의 규모는 아래 각호가 정하는 바에 따른다.
  - 가로형 간판의 크기 : 가로 - 3m이내, 세로 - 0.6m이내
  - 돌출형·세로형 간판의 크기 : 가로 - 0.6m이내, 세로 - 1m이내
- ③ 광고물의 모양은 창문이용간판, 네온사인, 점멸 등을 금지한다.
- ④ 그 외 옥외광고물의 설치는 「지구단위계획구역내 옥외광고물 표시기준 지침(경기도, 2003.4.29)」 및 옥외광고물 등 관리조례에 따른다.

**제31조 (건축물의 재료 : 권장)**

- ① 건축물의 외벽은 모든 방향에 동일한 재료의 사용을 권장한다.
- ② 금속, 반사유리등의 반사성 재료 사용은 원칙적으로 금지한다.
- ③ 외벽면 전체를 페인트로 마감하는 것을 금지토록 한다.
- ④ 건축물의 저층부분(2층 이내부분)은 가로의 특성을 형성하기 위하여 별도의 외장재를 사용할 수 있다.

**제32조 (건축물의 색채 : 권장)**

- ① 건축물의 모든 외벽은 색채에 있어서 통일성과 조화를 유지함을 원칙으로 한다.
- ② 건축물의 외벽은 주변경관과 조화를 이룰 수 있는 재료사용 및 조화를 이룰 수 있는 색조의 사용을 권장한다.
- ③ 건축물의 외부 색채는 녹청계열의 원색을 지양하고 채도 2이하라 하더라도 밝은색(흰색포함)과 배색하도록 한다.
- ④ 건축물의 외벽색채는 다음의 건축물 외부색채 기준에 따른다.

유형	정의	기능	권장
주조색	건축물의 어느 한편의 외벽면적 중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 70%이상을 차지하는 색깔	도시내에서 단지의 identity를 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 따뜻한색 또는 무채색 계통의 밝은색을 권장</li> <li>• 원색에 가까운 색(채도가 높은색) 사용은 금지</li> <li>• 먼셀표색계 R-YR계 채도 6이하, Y계 채도 4이하, 그 외 색상 채도는 2이하</li> </ul>
보조색	건축물의 외벽면적 중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 10% 이상, 30% 미만을 차지하는 색깔	지역내에서 단지의 identity를 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주조색과 같은 계통의 색을 권장</li> <li>• 주조색이 없고 보조색이 여러개 존재할 경우 같은 계통의 색을 권장</li> </ul>
강조색	건축물의 외장효과를 위하여 사용되는 색깔로서 건축물의 외벽면적 중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색깔	단지내에서 사업단위의 identity를 제공	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상징성이 요구되는 지점(교차로 등)에는 때에 따라 원색계통의 순도 높은 색을 사용할 수 있음.</li> </ul>

※ 특별한 경우에는 주조색과 보조색이 각각 40%정도를 차지하며 건물 전체가 2색을 기본으로 하여 구성될 수 있다.

## ※ 원색의 정의

한국표준산업규격(KS)에서 채용되고 있는 먼셀표색계에서 분류한 10원색을 기준으로 설정함

분류코드	R	YR	Y	GY	G	BG	G	PB	P	RP
일반적 색명	빨강	주황	노랑	연두	녹색	청록	파랑	남색	보라	자주

**제33조 (지붕의 형태 : 권장)**

- ① 눈썹지붕의 형태는 원칙적으로 불허한다.
- ② 경사지붕의 형태는 물매를 최소 20° ~ 최대 40°의 범위내로 경사지붕을 설치하여야 한다.
- ③ 경사지붕은 경사도 30°이상의 설치를 권장한다.

**제34조 (담장의 설치 : 권장)**

- ① 담장의 구조는 높이 1m 이하로 설치할 것을 권장한다.
- ② 목재, 생울타리 등의 자연재료의 사용 또는 투시형 담장의 설치를 권장한다.

**제35조 (측면 이격공지의 처리 : 권장)**

- ① 인접대지경계선과 건축물사이의 이격거리가 2m 미만인 경우 이격공지는 담, 문, 조경 등으로 차폐되어야 한다.
- ② 건축물과 건축물 사이의 이격 거리가 3m 이상인 경우 보행통로로 조성할 것을 권장한다.
- ③ 측면 이격공지의 차폐는 높이 1.5m 이상의 담장 등으로 하되 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 한다.

**제36조 (기타 구조물의 처리 : 권장)**

- ① 건축물내 환기설비, 에어컨 실외기 등 건물외부로 돌출되는 시설은 도로변에 노출될 수 없으며 보행자에게 불쾌감을 주지 않도록 설치 위치는 지면에서 4m이상의 높이에서 설치하도록 한다.
- ② 부득이하게 지면에서 4m 미만 부분에 설치해야 할 경우 외부로 노출되지 않도록 차폐되어야 한다.
- ③ 본 구역내의 모든 건축물에는 건축물의 주출입구 또는 대문 옆에 통행인이 쉽게 식별할 수 있도록 번지를 표시하여야 한다.

**제9장 지구단위계획 운용에 관한 사항****제37조 (심의 도면)**

- ① 지구단위계획구역내 건축물로서 건축심의를 받고자 할 경우에는 건축법 제8조에 의한 서류와 본 계획에서 제시한 계획사항 반영에 대하여 축척 1/100 이상의 상세한 도면을 첨부하여야 하며, 중요부분에 대하여는 축척 1/30 이상의 상세도면을 첨부하여야 한다.

- ② 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 건축허가신청시 인접대지의 기존 건축물이 포함된 배치도, 기존 건물(주변 좌우 각각 3개 이상의 건물 포함)과 신축건물이 함께 나타난 정면도 및 연속사진을 제출하여야 한다.
- ③ 대지내 공지의 포장도면은 인접된 포장패턴과 함께 표시되어야 한다.

### 제38조 (기존 건축물에 대한 지구단위계획 지침의 적용)

- ① 기존 건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 개·보수(리모델링)의 경우 본 지구단위계획 지침의 적용은 다음과 같다.
  1. 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거 범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%이내인 경우에는 당해 건축을 허가하는 허가권자가 완화여부를 결정하고, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적의 50%를 초과하는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 지침을 적용하여야 한다.
  2. 기존 건축물의 개축 및 재축의 경우에는 개축 및 재축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 지침을 적용하여야 한다.
  3. 위의 두 항목을 적용함에 있어서 건폐율 및 용적률은 기존건축물 및 변경 부분을 합하여 본 지침에서 정한 범위를 초과할 수 없다.
  4. 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지침중 건축물의 외관에 관한 사항을 적용하여야 한다.
  5. 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분에 대하여 본 지침의 용도계획에 적합하여야 한다.
  6. 개·보수(리모델링)의 경우 위 규정에 불구하고 당해 건축을 허가하는 허가권자가 본 지구단위계획 시행 지침의 일부 또는 전부에 대한 적용여부를 결정한다.

### 제39조 (건축기준의 완화적용)

본 구역내 건축하는 건축물에 대한 건축기준의 완화내용은 다음 각 호와 같다.

- ① 본 지구단위계획지침 제21조 내지 제24조에 의거 대지내 공지를 조성하였을 경우 차폐조경면적의 120%를 조경면적에 산입할 수 있으며, 본 지침에서 제시된 평면 및 입면예시도를 만족시키는 조경식재로 담장을 대체한 경우 해당 면적의 120%를 대지내 조경면적에 산입할 수 있다. 단, 담장대체용 조경부분과 차폐조경 부분이 중복되는 경우 조경면적의 완화는 중복하여 적용하지 않는다.
- ② 건축한계선에 의한 전면공지, 공공보행통로 등 일반시민이 상시로 이용할 수 있는 공지부분은 건축허가시 대지면적에 포함하여 용적률 및 건폐율 산정에 포함된다.

### 제40조 (기준용적률의 완화적용)

- ① 본 지침에서 제시하는 기준용적률 완화의 정도는 지구단위계획목표에 기여하는 공공기여요소의 구성에 따라 차등적용하며 완화항목 및 완화내용은 본 지침 제16조와 같다.
- ② 각각의 대지에 적용되는 기준용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 하며, 기준용적률과 완화된 용적률의 합은 각각의 대지에 지정된 상한용적률을 초과할 수 없다.

## II. 공공부문 시행지침

### 제1장 총 칙

#### 제1조 (목적) (기정)

- ① 본 제1종지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 국토의계획및이용에관한법을 제51조 규정에 의하여 지정된 “고촌 제1종지구단위계획구역(안동외 10개구역)”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, 주차장, 공공이용시설, 옥외 가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.
- ③ 제1종지구단위계획 결정도 및 지침에서 제시되지 않은 관련사항은 관련 제규정에 의한다.

#### 제1조 (목적) (변경)

- ① 본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조 규정에 의하여 지정된 “개발제한구역 내 지구단위계획구역(안동외 10개구역)”의 공공부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.
- ② “공공부문”이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로 시설물, 녹지, 주차장, 공공이용시설, 옥외 가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.
- ③ 지구단위계획 결정도 및 지침에서 제시되지 않은 관련사항은 관련 제규정에 의한다.

#### 제2조 (지침적용 기본 원칙)

- ① 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 기존의 법규, 조례, 지침 등에 따른다.
- ② 지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행법규의 허용범위에서 동 시행지침의 내용을 따른다.
- ③ 단, 시행지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정에 의거하여 보다 개선된 공공부문계획, 설계내용이 수립되어 동 계획을 적용함이 불합리하다고 판단될 경우 시 도시계획위원회의 심의를 거쳐 동 시행지침을 융통성있게 조정하여 적용할 수 있다.

#### 제3조 (용어의 정의)

본 지침에서 공통적으로 사용하는 용어의 정의는 민간부문 시행지침 제3조의 정의를 따른다.



## 제2장 시설별 시행지침

### 제1절 도로시설물

#### 제4조 (지침의 적용범위)

본 절은 대상지내 시설중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 다음 5조 내지 9조에서 언급하지 않은 사항은 ‘도로법’, ‘도로의구조·시설기준에관한규칙’, ‘도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙’ 등 관련법규에 따른다.

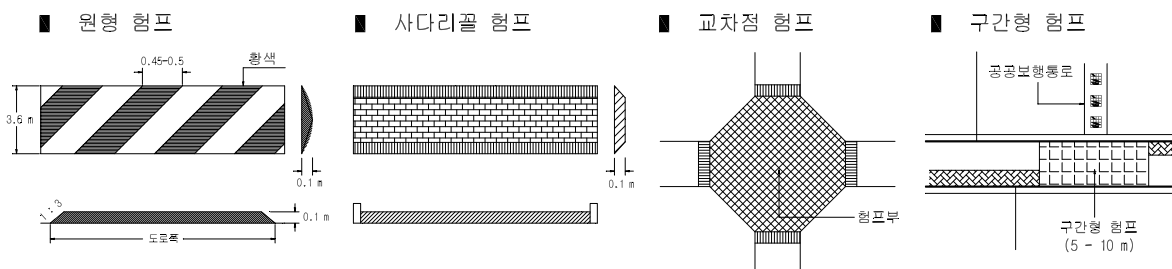
#### 제5조 (설계기준)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로(細街路) 접속체계를 정비하고, 필요한 경우 간선가로에 접속되는 곳에 차량출입을 금지하거나 일방통행을 실시한다.
- ② 기존 도로의 확폭을 통한 보차분리로 보행의 안전을 도모하며, 도로 폭원과 성격에 따라 그 유형을 달리한다
- ③ 차선 폭은 3.0 ~ 3.5m를 기준으로 하며, 도로 유형별 폭원 및 접도 조건에 따라 조정이 가능하다.

#### 제6조 (과속방지시설)

- ① 보행자의 통행안전을 위하여 과속방지 시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30Km 이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 이면도로에 설치한다.
- ② 설치간격은 차량이 서행할 수 있도록 일정범위내에서 균일한 간격으로 설치한다.
- ③ 표면은 하안색과 노란색의 반사성 도료를 번갈아 칠하되, 페인트를 칠하는 띠의 폭은 45 ~ 50cm로서 45도 기울여야 한다.
- ④ 교차로 부근, 특정 건축물의 주차 출입구(구간형 예외) 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
- ⑤ 차량 진출입구부터 일정거리(약 20m내외) 내에는 차량정체를 방지하기 위해 가급적 설치하지 아니한다.
- ⑥ 형상은 원호형으로 폭 3.6m, 높이 10cm를 표준으로 설치하되, 국지도로중 폭 6m 미만의 소로인 경우 폭 2m, 높이 7.5cm로 설치하고, 주택단지내의 도로인 경우 폭 1m이상, 높이 8 ~ 10cm로 설치하여야 한다.

#### ▶ 과속방지시설의 유형



### 제7조 (보도의 설치기준)

- ① 보행자가 안전하고 원활한 통행을 하기 위한 충분한 폭을 확보한다.
- ② 교통시설물의 폭 및 지하매설물 등의 조건을 고려하여 필요한 폭을 확보한다.
- ③ 투수성 있는 재료를 사용하도록 한다.

### 제2절 포장

#### 제8조 (재료 선정기준)

- ① 시공이 용이하고 견고한 재료
- ② 내구성과 내마모성이 있으며, 자연배수와 세척 및 수선이 용이한 재료
- ③ 보행자 하중은 물론 중차량 이상의 하중을 견딜 수 있는 재료
- ④ 질감이나 색채가 아름답고 시간이 경과하더라도 외관이 변질되지 않는 재료
- ⑤ 가로의 환경에 부합되는 재료

#### 제9조 (조성방식)

- ① 보도와 차도가 교차되는 입구 및 주차출입구 전면의 보도포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장 재료의 사용을 권하며, 차도보다 보도의 연속성이 강조될 것을 권장한다.
- ② 공공부문의 포장원칙은 가로의 통일성과 주변환경과의 조화성을 유도하기 위하여 제시하며 민간부문에서 제시된 개별 포장기준 보다는 우선순위를 둔다.

#### 제10조 (사후관리)

- ① 민간·공공등 타부문의 공사시행으로 인한 포장 훼손시에는 공사완료후 필히 당초대로 원상복구 하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 공사완료 후 공사시행자는 일체의 공공시설물에 대한 원상복구 결과를 해당 기관에 통보해야 한다.(통보시 첨부자료 : 공사 시행전/후 현황사진)

### 제3절 도시안내 표지시설

#### 제11조 (적용범위)

- ① 본 절은 도로, 공공시설 및 주요지점 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 지침에서 언급되지 않은 사항은 도로법, 도로표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설 실무편람(경찰청), 도로안전시설 설치 및 관리지침(국토교통부)등 관련법규에 따른다.
- ② 차량 및 보행 결절부와 주요 시설물의 입구에 배치하는 것을 원칙으로 다른 환경 조형물과 적절한 통합배치를 유도한다.
- ③ 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

#### 제12조 (조성방식)

- ① 일괄설계 및 통합 배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보를 전달할 수 있어야 한다.
- ② 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계, 배치하여야 한다.
- ③ 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지판을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 한다.
- ④ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 심볼, 로고 등 그래픽 요소를 개발 활용하도록 한다.

#### 제13조 (설치위치)

- ① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내시설을 배치하여 구역전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하고, 해당지역의 주요도로 및 시설, 대중교통수단이용 등에 관한 정보도 수록한다.
- ② 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향 안내판을 설치한다.
- ③ 버스 정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스노선과 인접한 주요시설의 안내가 이루어질 수 있도록 한다.

#### 제14조 (시설표지)

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

#### 제15조 (차량 안내체계)

- 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 해야한다.
- ③ 구역내 일방통행체계를 구축할 경우 일방통행로 진입부에 차량안내기둥(색채·조형고려)을 설치한다.

## 제4절 가로 장치물

### 제16조 (설계기준)

- ① 가로에 배치되는 각종 가로장치물 간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조정하는 가로장치물 개발 전략 프로그램을 구축하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 상호 보완적 가로장치물은 가급적 통합 설치하여 보도 구간 내에 각종 장치물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승·하차 지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하도록 한다.

### 제17조 (블라드)

- ① 보행자도로, 보도 등의 진입부 및 막다른 도로의 회차지점 등에 설치하여 차량의 무단진입으로부터 보행자 공간의 안전을 확보한다.
- ② 비상차량의 출입 또는 관리 목적의 통행이 필요한 경우에는 이동식 블라드를 사용한다.

## 제5절 가로 시설물

### 제18조 (가로등의 설치기준)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 곡선부 로타리, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.
- ③ 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 알맞게 유도·조정한다.

### 제19조 (가로수의 수종선정)

- ① 본 구역의 가로식재는 기 식재된 수종을 선정하여 우선으로 준용하며, 부득이한 경우 해당기관과 협의하여 선정한다.
- ② 가로의 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.
- ③ 이식이 용이하고 성장속도가 빠르며, 병충해에 강해 관리가 편한 수종을 선정한다.
- ④ 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기질환 등의 피해를 유발하는 수종은 배제한다.

### 제20조 (식재방식)

- ① 도로폭 8m 이상, 보도폭 3m 이상(건축한계선 지정으로 확보되는 부분을 포함)인 도로에는 가로수를 식재하는 것을 원칙으로 하되, 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조정할 수 있다.

- ② 가로조명과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 가려지지 않도록 식재 및 사후관리를 해야 한다.
- ③ 도로의 교차부에는 운전자와 보행자가 도로변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목 식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ④ 가로변 식재는 간격 6~8m를 유지하되 버스정차장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정 거리를 후퇴하여 식재한다.
- ⑤ 가로의 특성 및 식별성 구현을 위해 일정구간을 기본단위로 수종선택 및 배식기법의 다양화를 기할 수 있다.

## 제6절 노외주차장

### 제21조 (노외주차장 설치·관리)

- ① 본 지구단위계획에 의하여 지정된 노외주차장은 공공(김포시)에서 설치·관리한다.
- ② 그 외 사항은 주차장법 및 김포시 주차장조례에 따른다.

## 제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제22조 (설계도서의 작성)

지구단위계획 구역내의 공공부문을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공부문 지침 및 예시를 기초로 하여 부문별로 면밀한 여건분석과 계획, 설계 등의 상세 도서를 작성한 후 집행하여야 한다.

### 제23조 (지침의 조정)

- ① 본 지침상에 예시된 사항이라도 향후 별도로 부문별계획, 단계별 설계 등 상세설계(현상설계 포함)가 추가 되어 본 지구단위계획 지침을 더욱 구체화 할 필요성이 인정될 경우 이를 계획에 반영·조정할 수 있다.
- ② 다음 각 호에 해당하여 시 도시계획위원회가 지구단위계획지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.
  1. 당해 구역의 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
  2. 현상설계를 통하여 설계안을 선정하는 경우
  3. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성할 수 있는 보다 나은 착상으로서 사전심의를 득한 경우
  4. 당해 대지조성 여건상 부득이한 경우

### 제24조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획은 토지이용을 합리화·구체화하고, 도시의 기능·미관을 증진시키며, 양호한 환경을 확보하기 위하여 필요한 경우 결정하는 도시관리계획이므로 지구단위계획구역에서 도시관리계획으로 결정된 지구단위계획 중 필지의 분할·합병 및 건축물 등에 관한 사항은 지구단위계획으로 변경이 가능하다. 따라서, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제25조제4항 및 동법 시행규칙 제3조제2항의 규정에 의거 지구단위계획에서 경미한 사항의 변경이외의 사항을 변경하고자 하는 경우는 시 도시계획위원회의 심의를 득하여야 한다.

## 2 지구단위계획 결정(변경)도

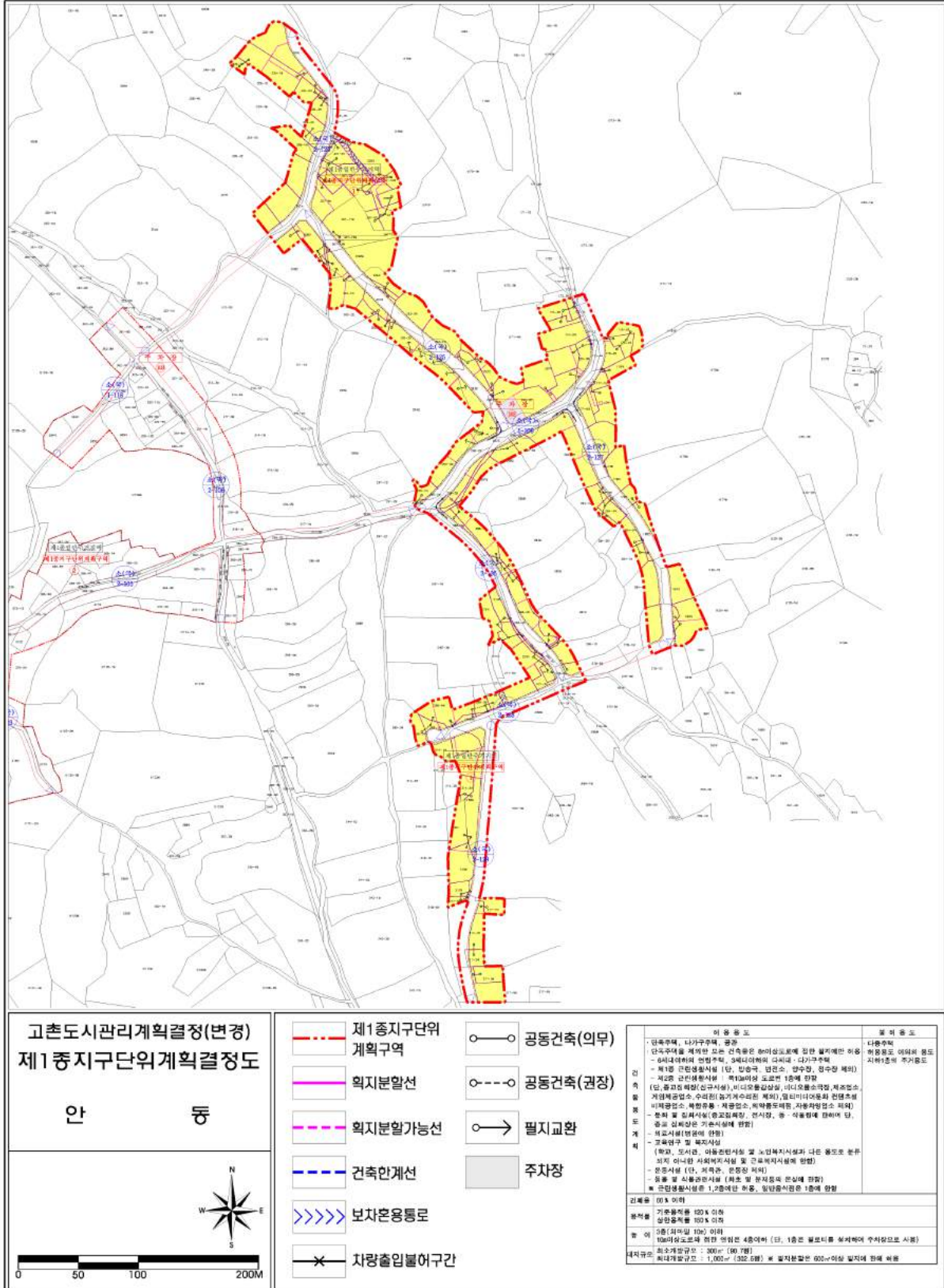
---

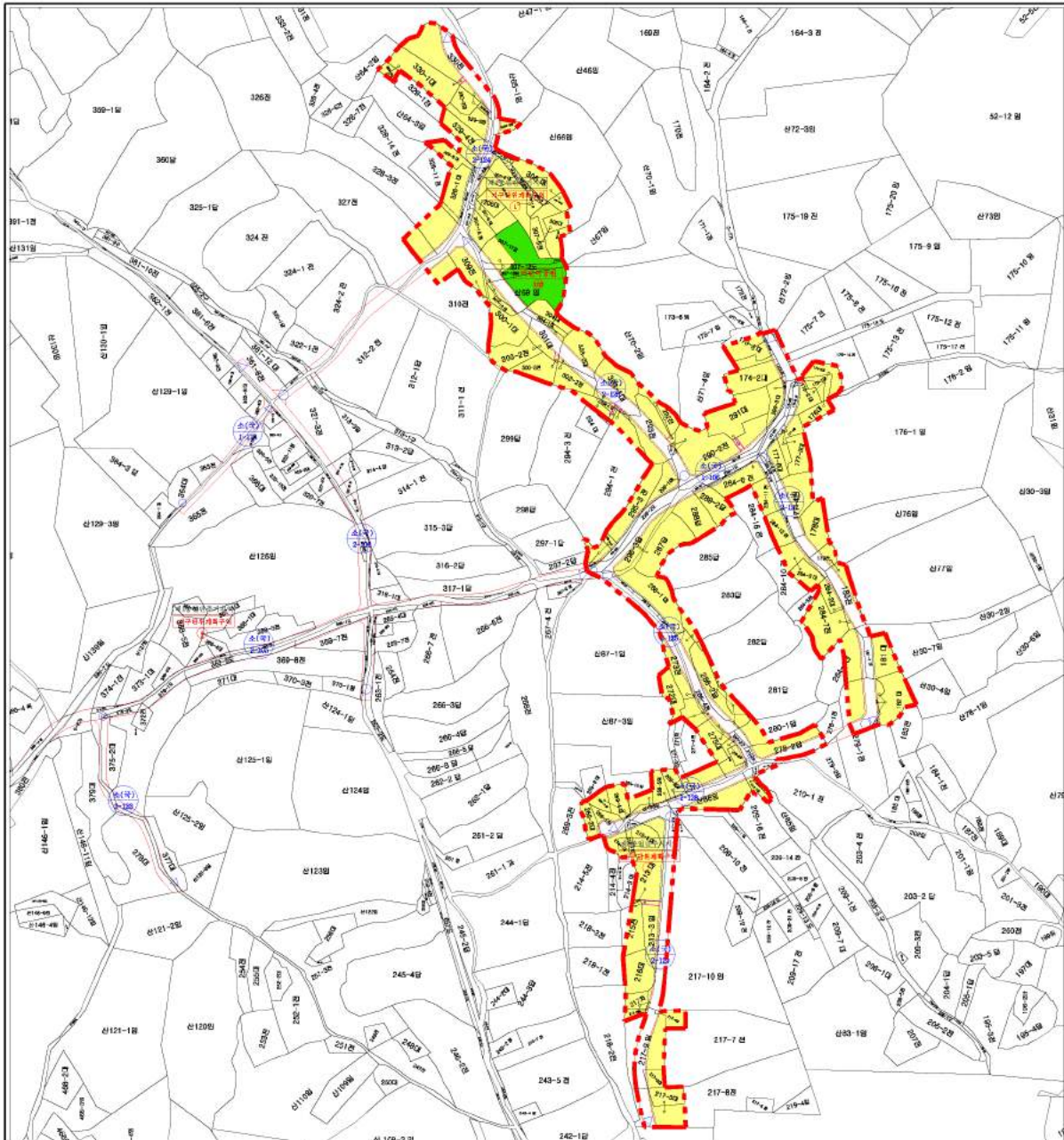
I . 지구단위계획 결정(변경)도

II . 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획결정조서

# I. 지구단위계획 결정(변경)도

## 1. 고촌읍 풍곡리 안동

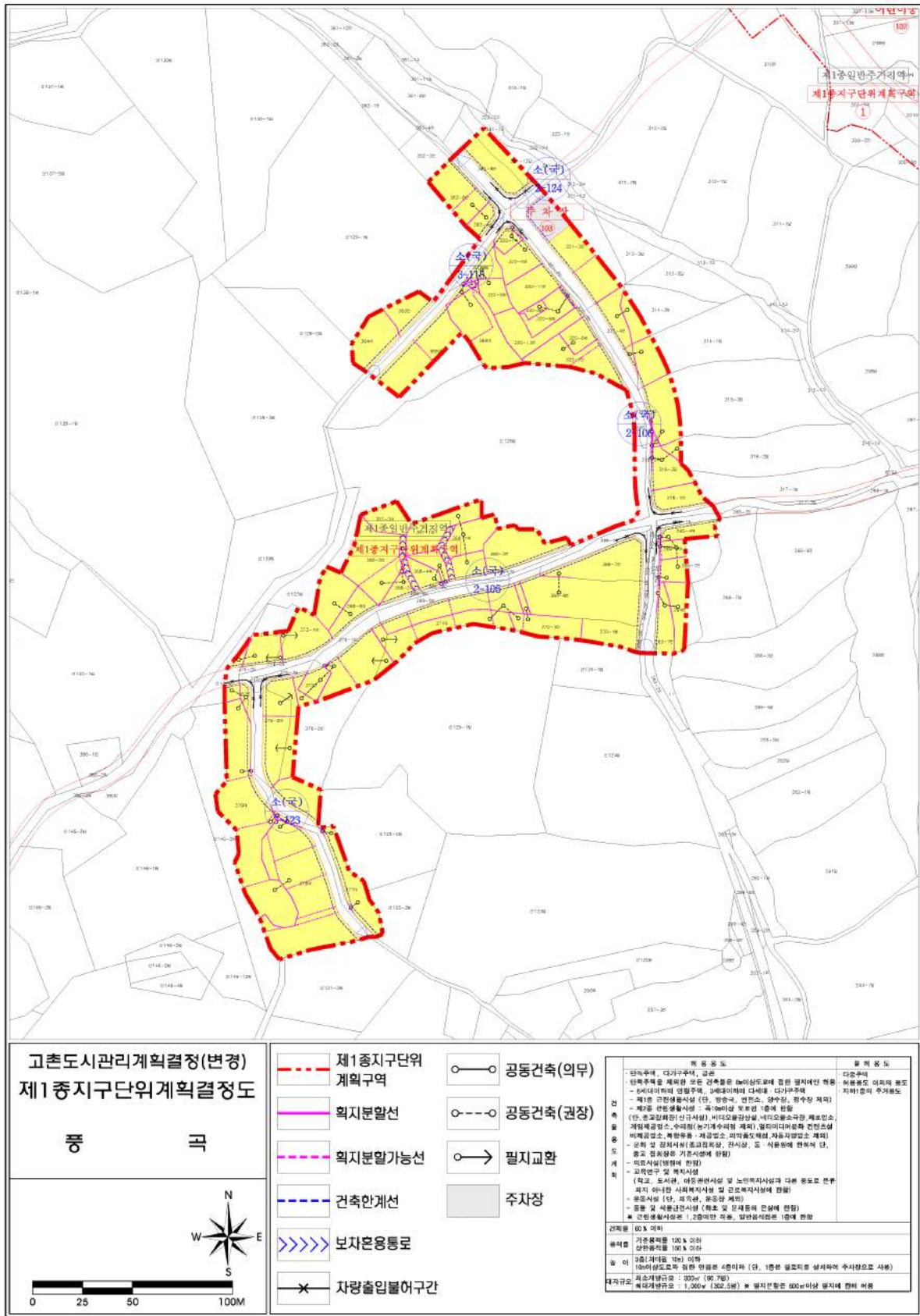




<p><b>지구단위계획결정(변경)도</b></p> <p><b>안 동</b></p>	<p>--- 지구단위계획구역</p>	<p>○ 공동건축(권장)</p>	<p><b>주거용지</b></p> <p><b>어린이공원</b></p>	<p>1. 본 계획의 목적 및 범위 2. 도시계획의 기본지침 3. 도시계획의 구역 설정 4. 도시계획의 용도지역 설정 5. 도시계획의 건축규격 설정 6. 도시계획의 보차혼용도로 설정 7. 도시계획의 확지분할가능선 설정 8. 도시계획의 어린이공원 설정 9. 도시계획의 기타 사항</p>
	<p>- - - 확지분할가능선</p>	<p>--- 건축한계선</p>		
				<p><b>주요내용</b></p> <p>1. 본 계획의 목적 및 범위 2. 도시계획의 기본지침 3. 도시계획의 구역 설정 4. 도시계획의 용도지역 설정 5. 도시계획의 건축규격 설정 6. 도시계획의 보차혼용도로 설정 7. 도시계획의 확지분할가능선 설정 8. 도시계획의 어린이공원 설정 9. 도시계획의 기타 사항</p>

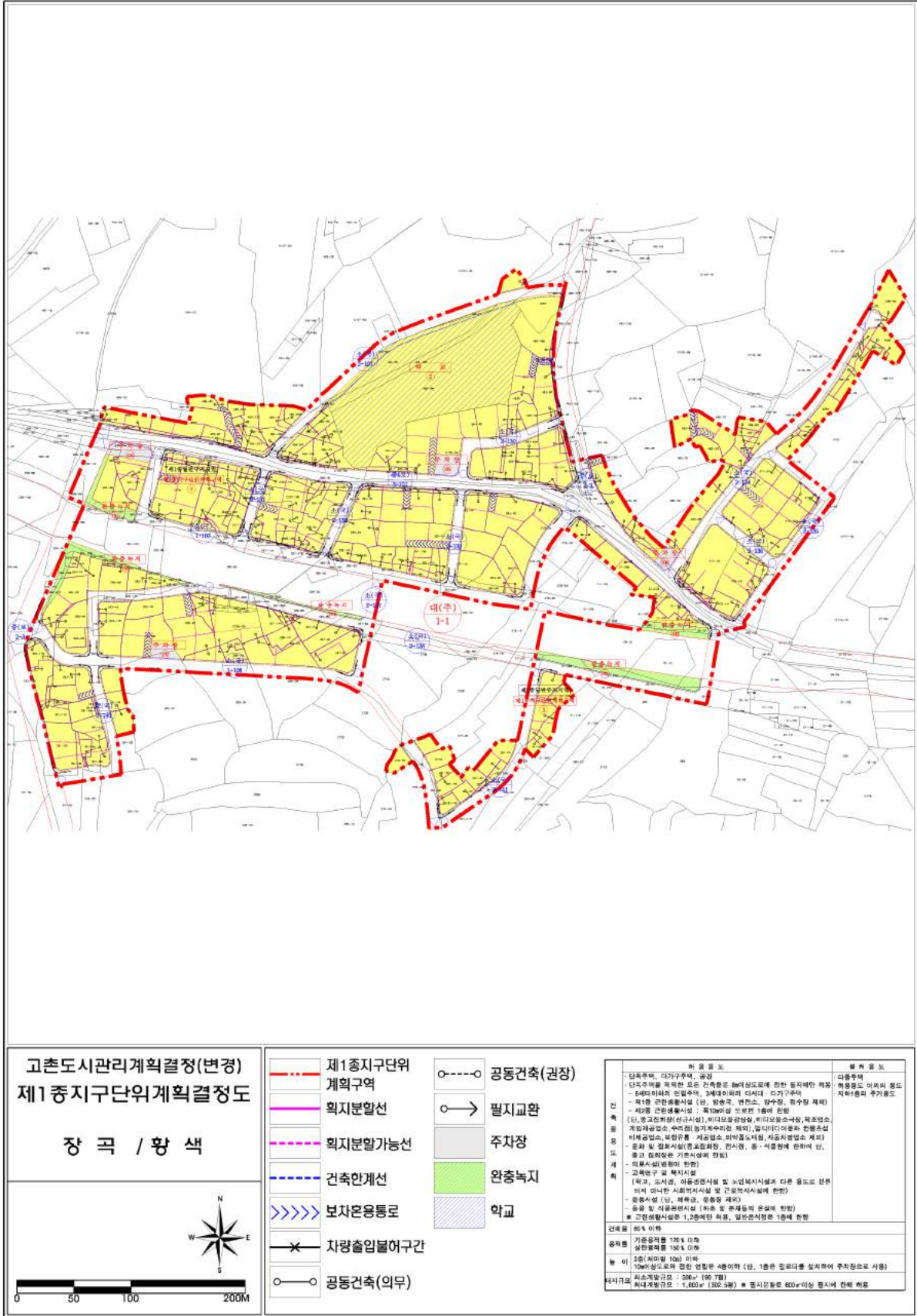


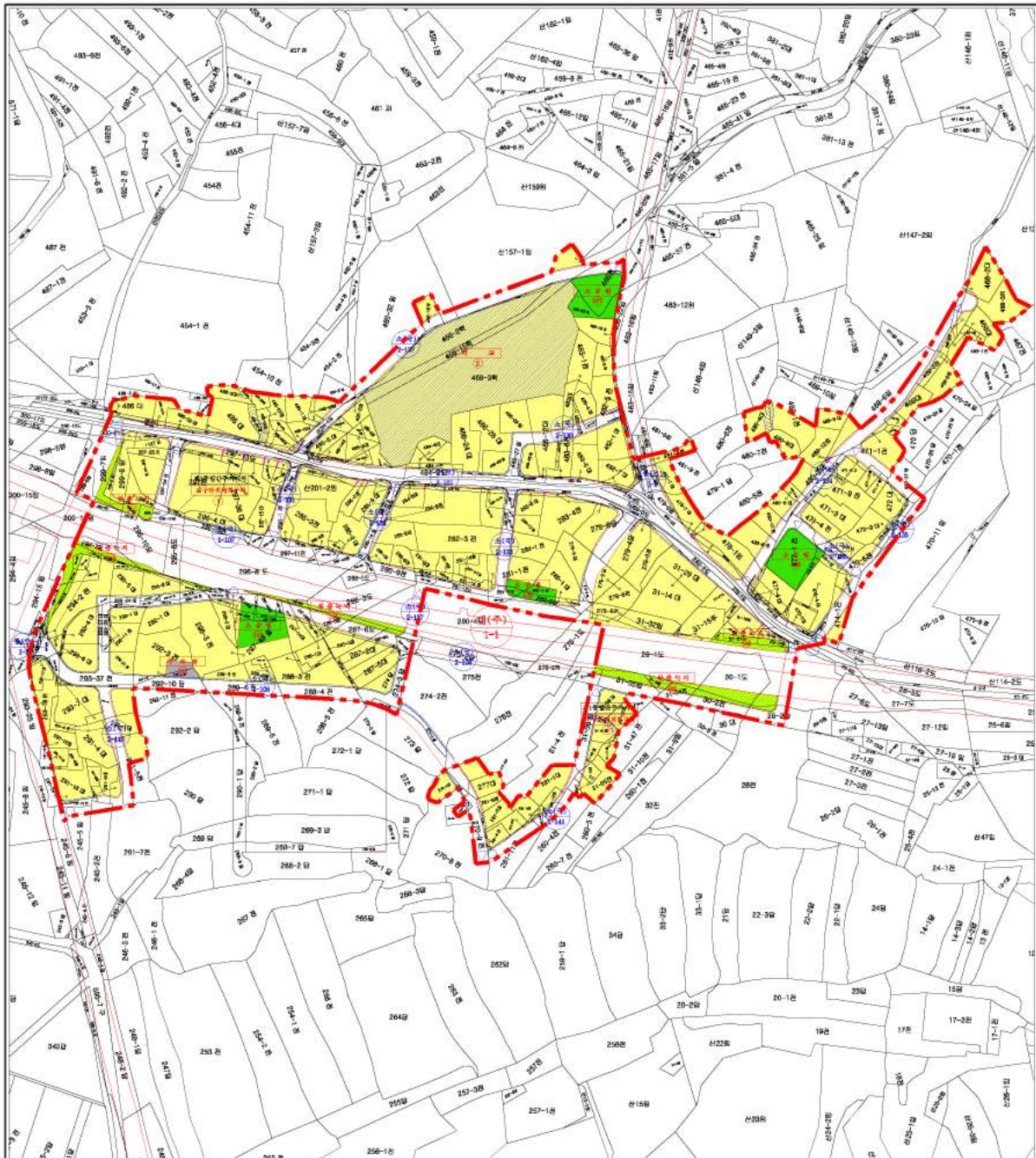
2. 고촌읍 풍곡리 풍곡





3. 고촌읍 태리/풍곡리 장곡/황석





### 지구단위계획결정(변경)도

장 곡 / 황 석

<span style="color: red;">- - - - -</span> 지구단위계획구역	<span style="background-color: yellow;"> </span> 주택용지
<span style="color: magenta;">- - - - -</span> 획지분할가능선	<span style="background-color: #cccccc;"> </span> 학교
<span style="color: blue;">- - - - -</span> 건축한계선	<span style="background-color: #808080;"> </span> 주차장
<span style="color: blue;">▤▤▤▤▤</span> 보차혼용도로	<span style="background-color: #90ee90;"> </span> 안충녹지
<span style="color: blue;">✕</span> 차량출입불허구간	<span style="background-color: #00ff00;"> </span> 소공원
<span style="color: blue;">○-○-○</span> 공동건축(권장)	

**주요내용**

1. 본 계획은 안동시 도시계획위원회 제100회 회의에서 의결된 바에 따라 수립된 것으로, 도시계획법 제12조 제1항에 따라 도시계획위원회에 제출된 지구단위계획안(안동외 10구역)에 대한 결정(변경)이다.

2. 본 계획은 도시계획법 제12조 제1항에 따라 수립된 것으로, 도시계획위원회에 제출된 지구단위계획안(안동외 10구역)에 대한 결정(변경)이다.

3. 본 계획은 도시계획법 제12조 제1항에 따라 수립된 것으로, 도시계획위원회에 제출된 지구단위계획안(안동외 10구역)에 대한 결정(변경)이다.

4. 본 계획은 도시계획법 제12조 제1항에 따라 수립된 것으로, 도시계획위원회에 제출된 지구단위계획안(안동외 10구역)에 대한 결정(변경)이다.

5. 본 계획은 도시계획법 제12조 제1항에 따라 수립된 것으로, 도시계획위원회에 제출된 지구단위계획안(안동외 10구역)에 대한 결정(변경)이다.

6. 본 계획은 도시계획법 제12조 제1항에 따라 수립된 것으로, 도시계획위원회에 제출된 지구단위계획안(안동외 10구역)에 대한 결정(변경)이다.

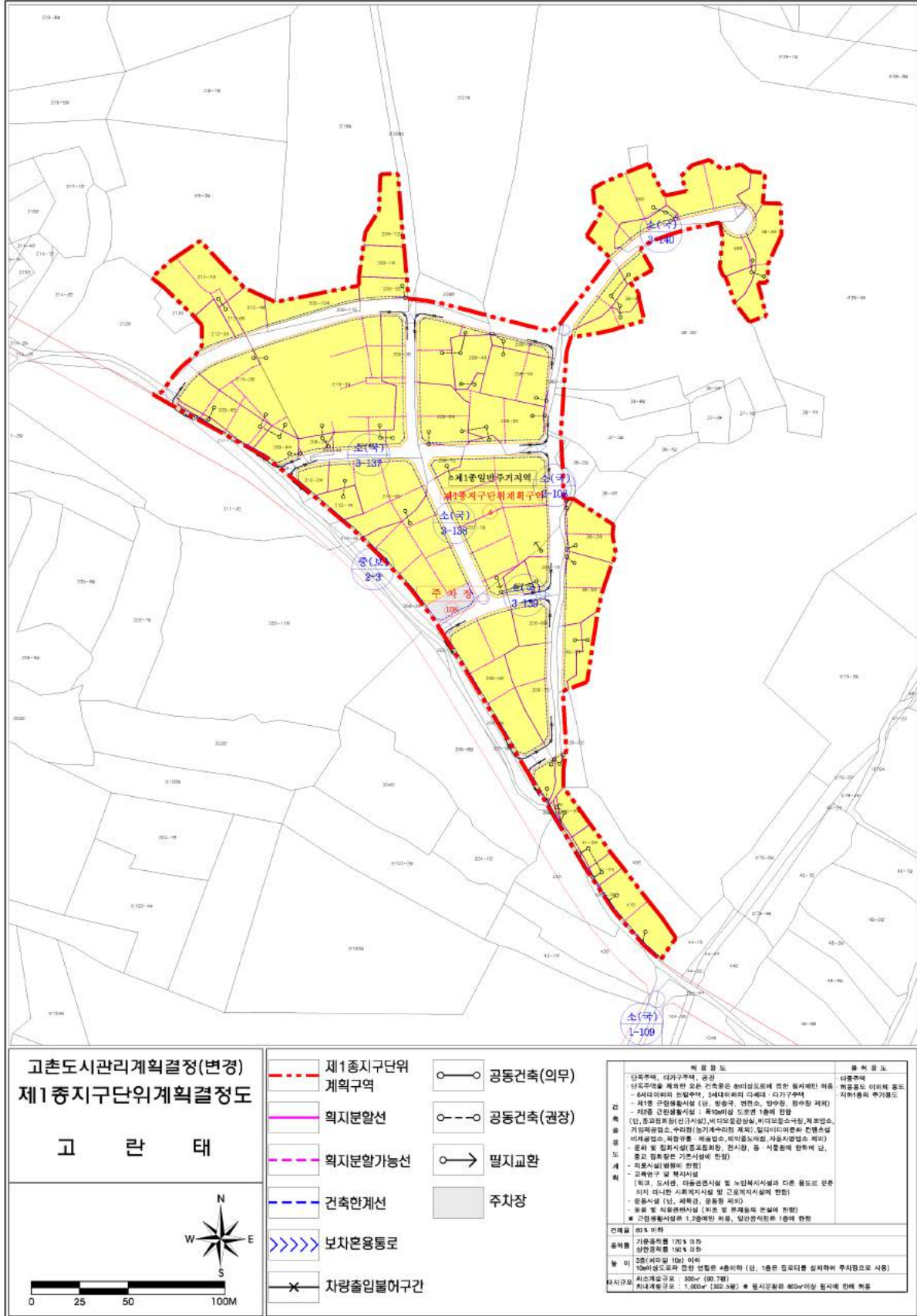
7. 본 계획은 도시계획법 제12조 제1항에 따라 수립된 것으로, 도시계획위원회에 제출된 지구단위계획안(안동외 10구역)에 대한 결정(변경)이다.

8. 본 계획은 도시계획법 제12조 제1항에 따라 수립된 것으로, 도시계획위원회에 제출된 지구단위계획안(안동외 10구역)에 대한 결정(변경)이다.

9. 본 계획은 도시계획법 제12조 제1항에 따라 수립된 것으로, 도시계획위원회에 제출된 지구단위계획안(안동외 10구역)에 대한 결정(변경)이다.

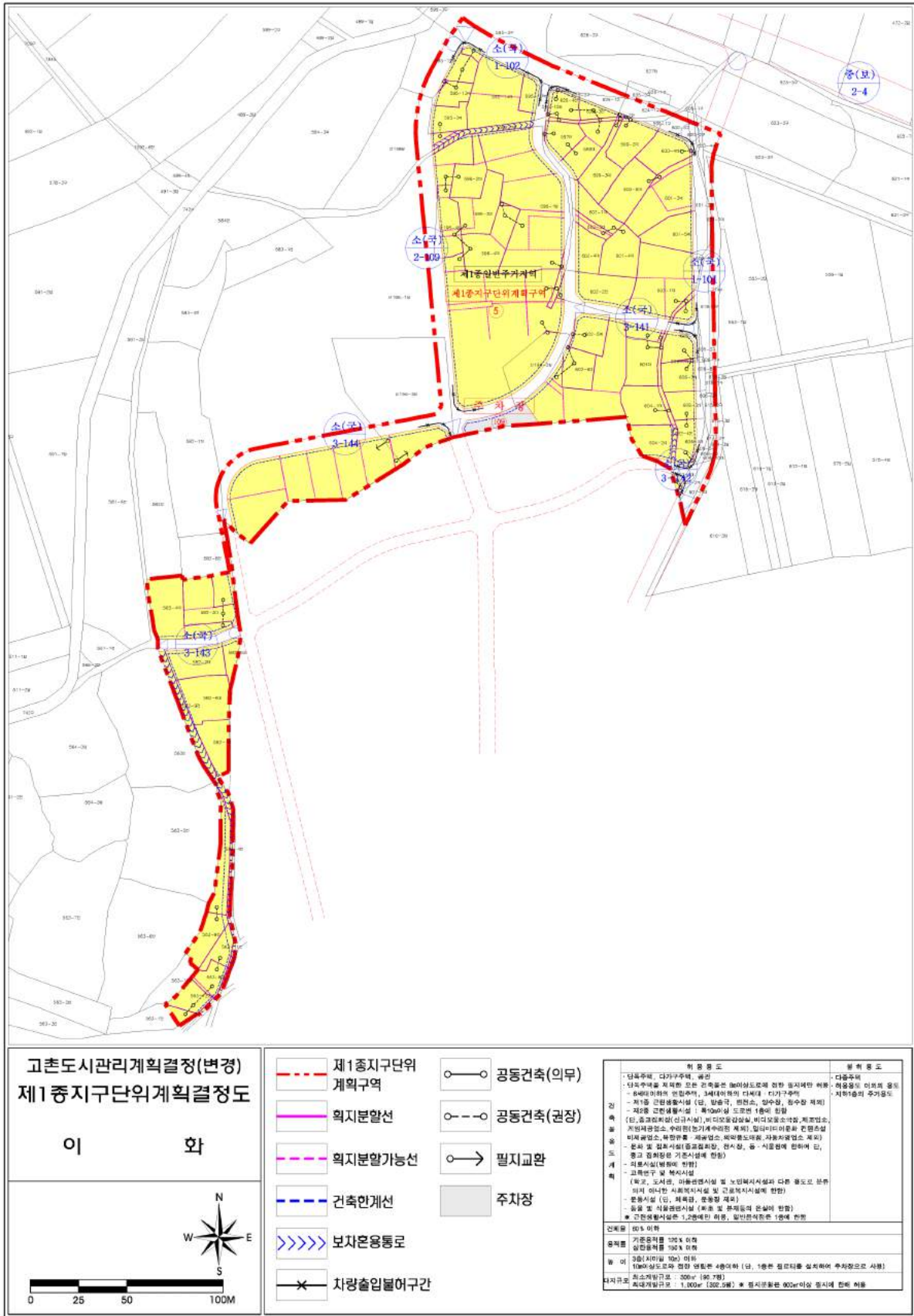
10. 본 계획은 도시계획법 제12조 제1항에 따라 수립된 것으로, 도시계획위원회에 제출된 지구단위계획안(안동외 10구역)에 대한 결정(변경)이다.

### 4. 고촌읍 태리 고란태





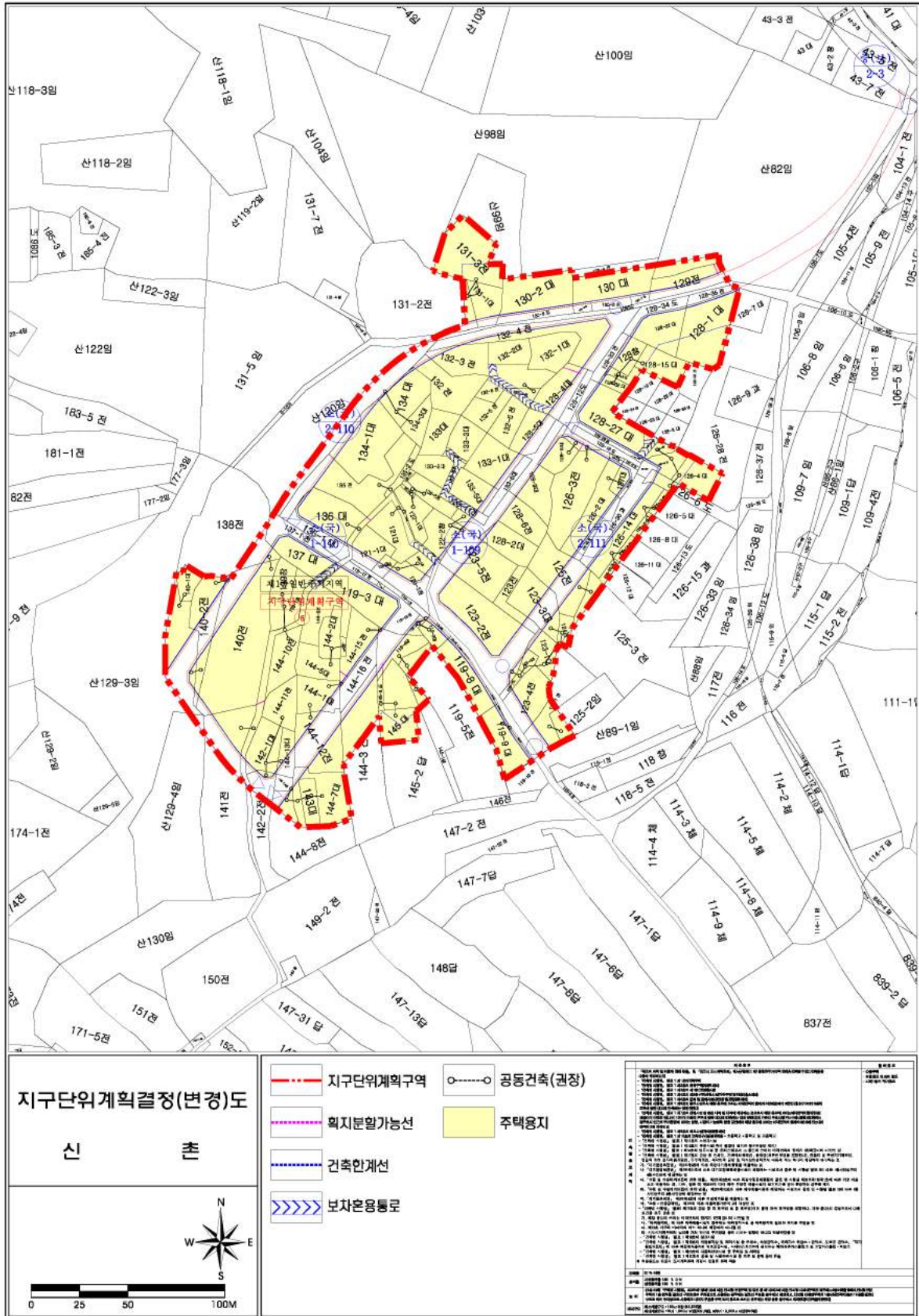
5. 고촌읍 태리 이화



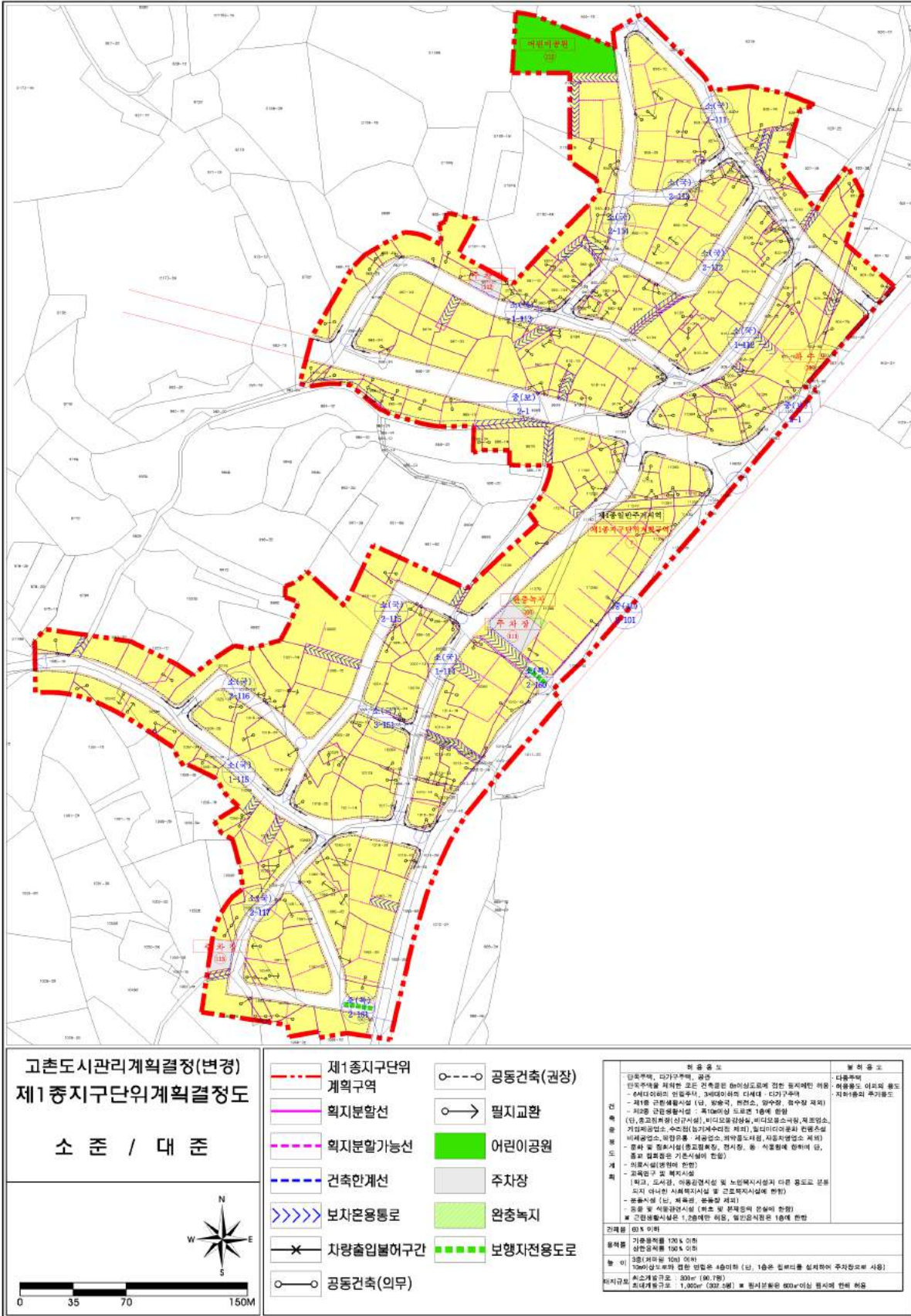








7. 고촌읍 태리 소준/대준





### 지구단위계획결정(변경)도

소 준 / 대 준

<span style="color: red;">---</span>	지구단위계획구역		차량출입불허구간
<span style="color: magenta;">---</span>	획지분할가능선		공동건축(권장)
<span style="color: blue;">---</span>	건축안계선		주택용지
	보차용응통로		주차장
	보행자전용도로		어린이공원 소공원

**주요내용**

1. 지구단위계획결정(변경)의 필요성

2. 지구단위계획결정(변경)의 범위

3. 지구단위계획결정(변경)의 대상

4. 지구단위계획결정(변경)의 절차

5. 지구단위계획결정(변경)의 효력

6. 지구단위계획결정(변경)의 시행

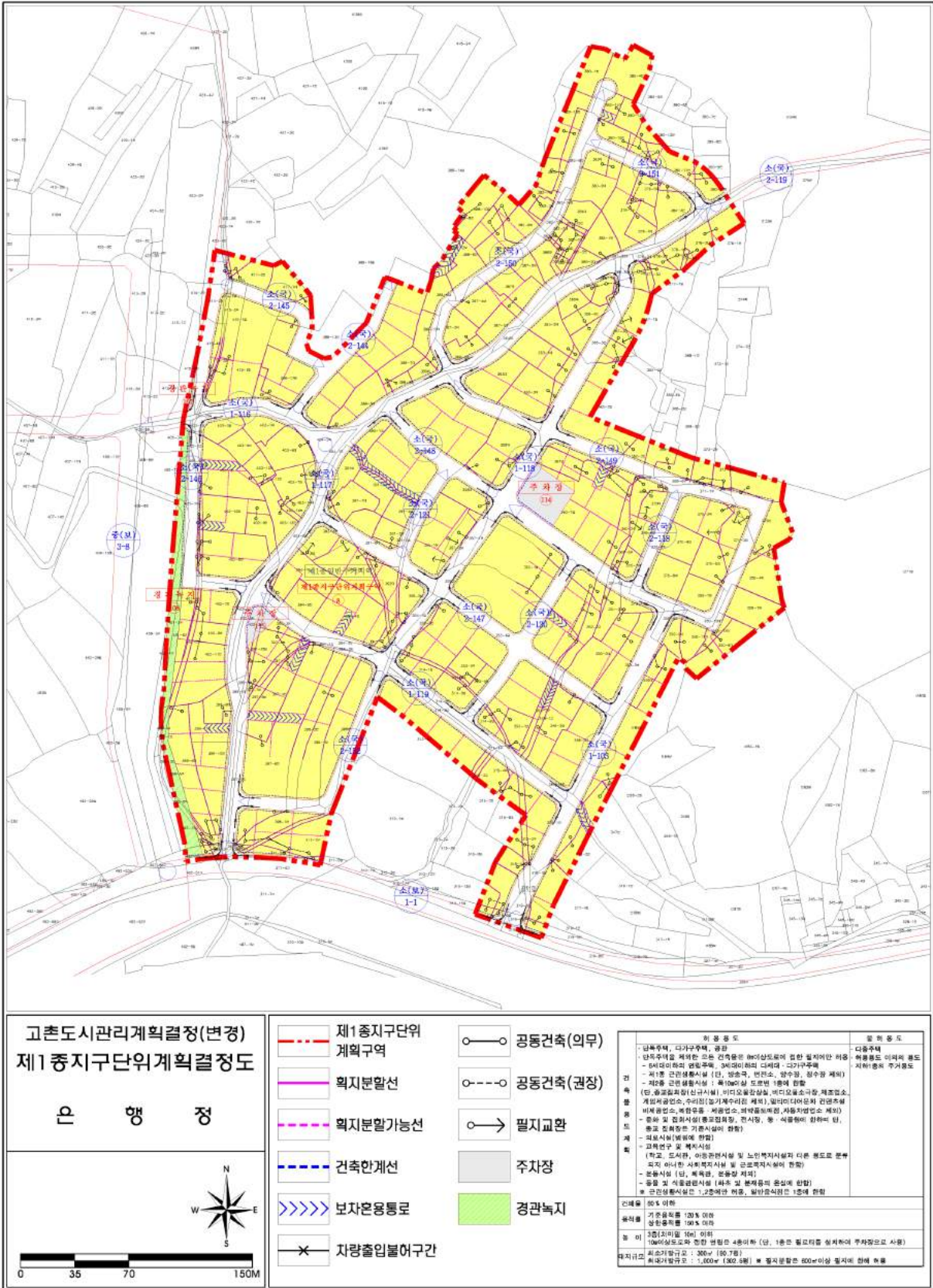
7. 지구단위계획결정(변경)의 폐지

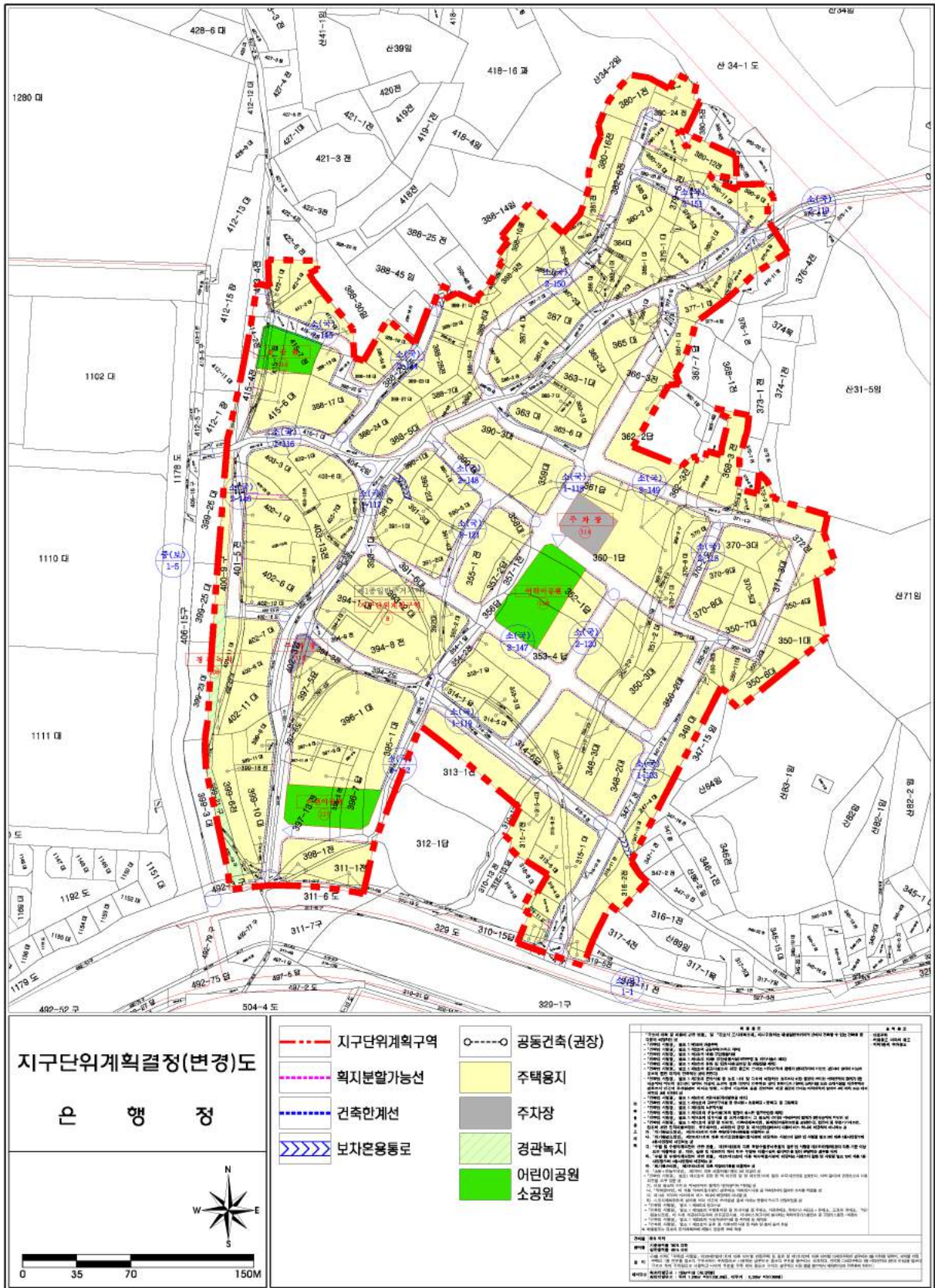
8. 지구단위계획결정(변경)의 기타사항

9. 지구단위계획결정(변경)의 부속

10. 지구단위계획결정(변경)의 참고문헌

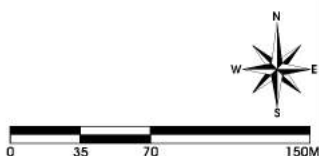
8. 고촌읍 신곡리 은행정





지구단위계획결정(변경)도

구 행정



- - - - - 지구단위계획구역
- - - - - 획지분할가능선
- - - - - 건축안계선
- ▤▤▤▤▤ 보차혼용도로
- 공동건축(권장)
- 주택용지
- 주차장
- 경관녹지
- 어린이공원  
소공원

**주요내용**

1. 지구단위계획결정(변경)의 목적, 범위, 기간, 절차, 기타사항

2. 지구단위계획결정(변경)의 필요성

3. 지구단위계획결정(변경)의 범위

4. 지구단위계획결정(변경)의 절차

5. 지구단위계획결정(변경)의 기타사항

6. 지구단위계획결정(변경)의 효력

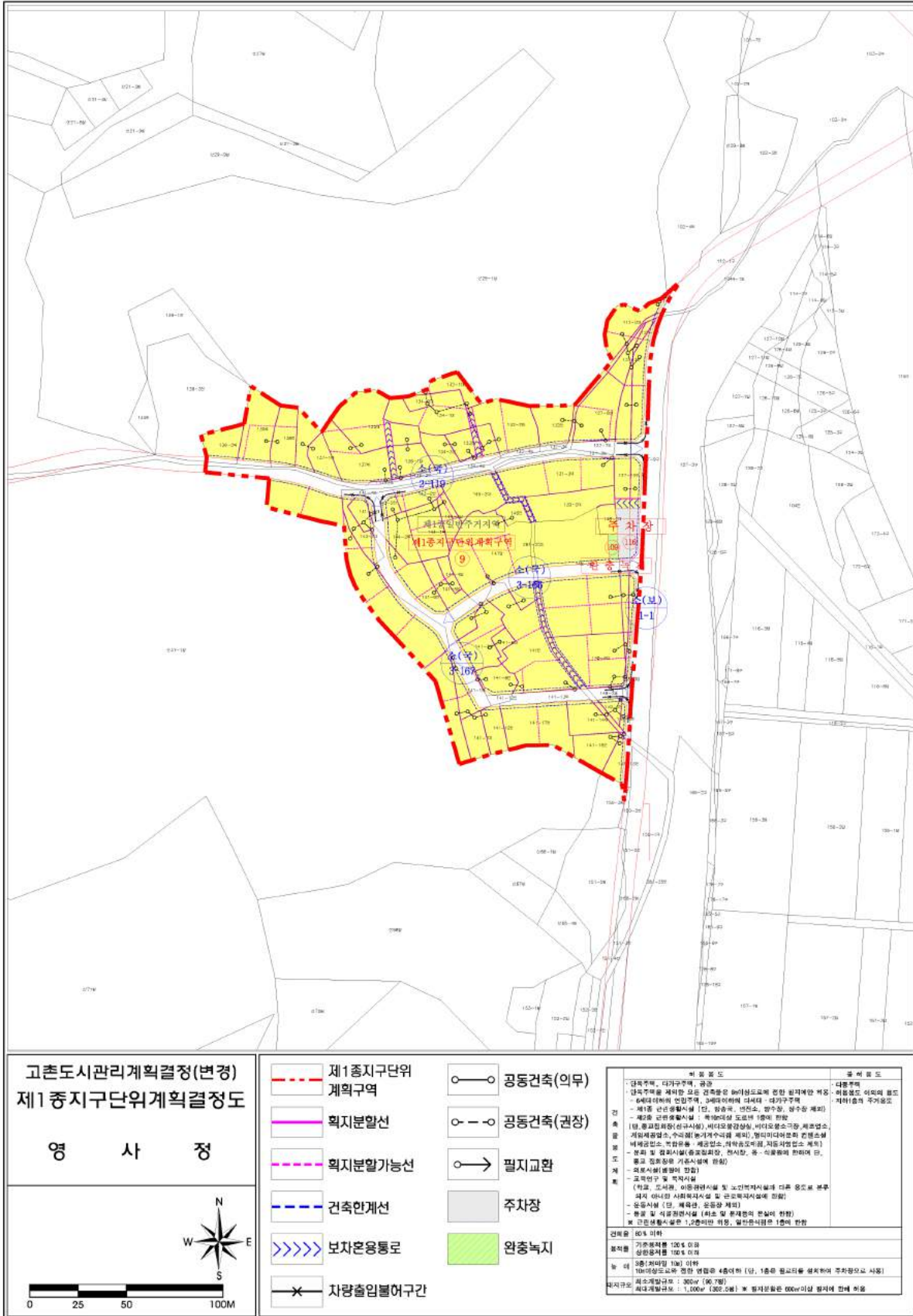
7. 지구단위계획결정(변경)의 폐지

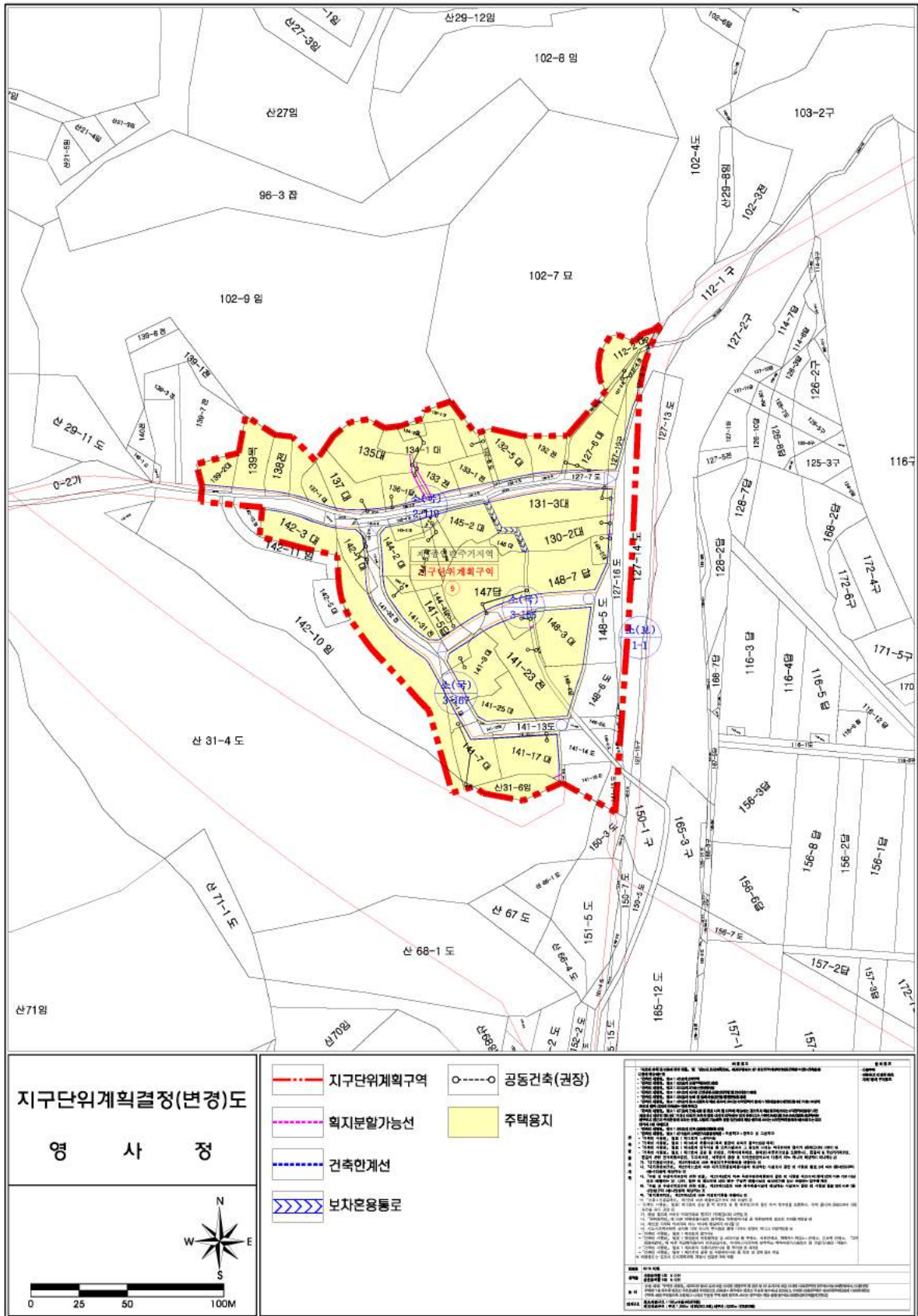
8. 지구단위계획결정(변경)의 시행

9. 지구단위계획결정(변경)의 평가

10. 지구단위계획결정(변경)의 기타사항

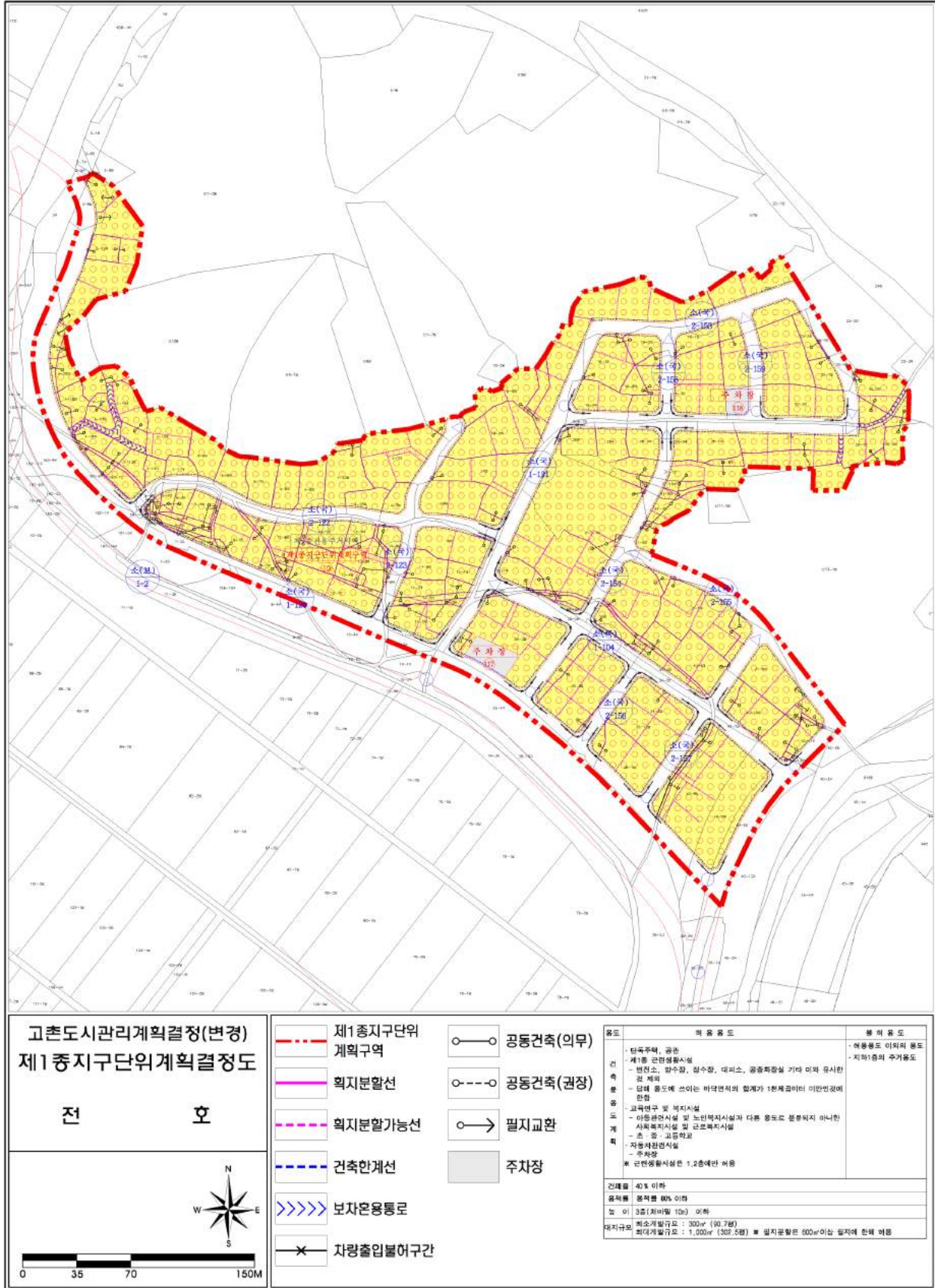
9. 고촌읍 신곡리 영사정





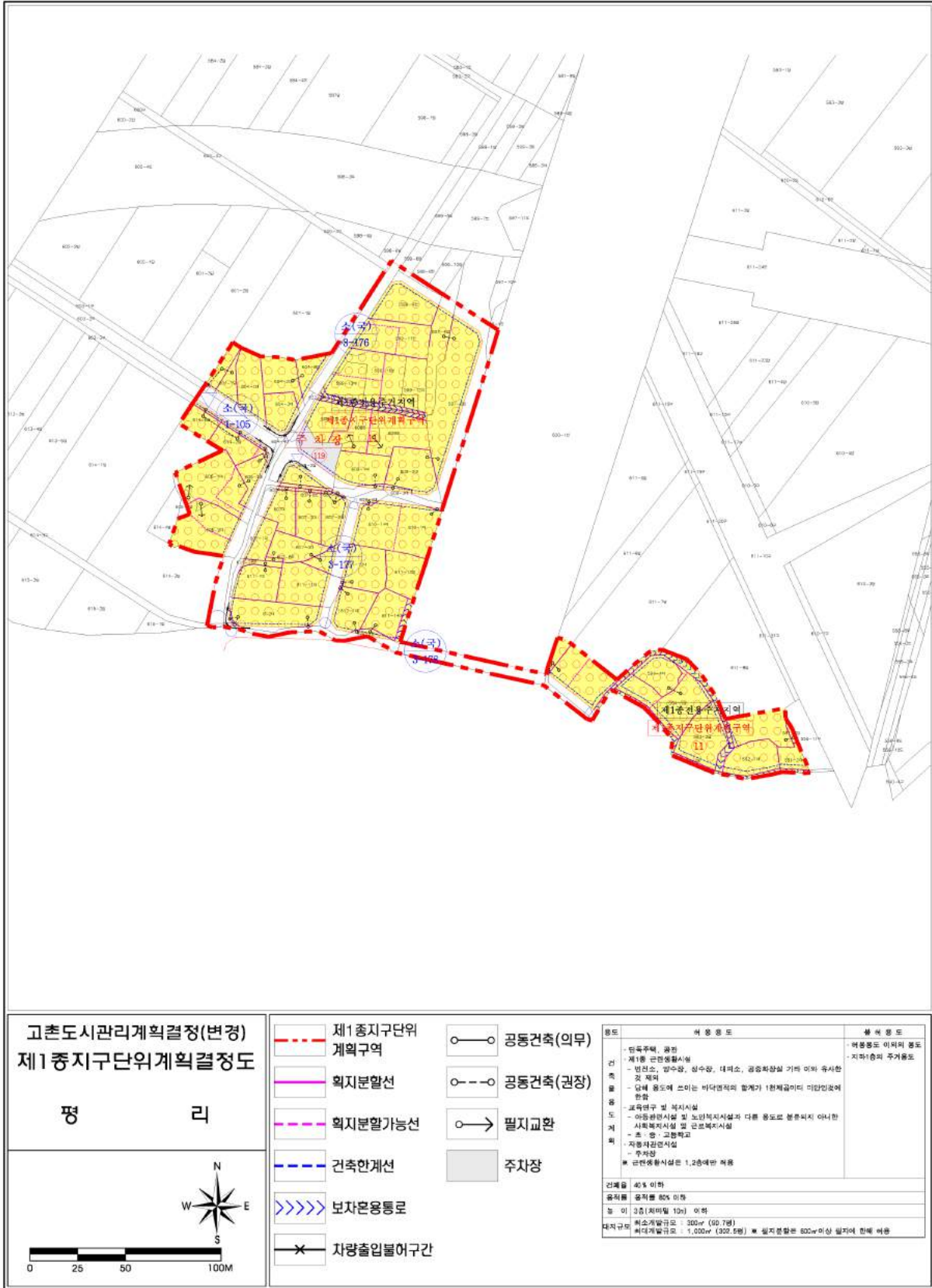


10. 고촌읍 전호리 전호





11. 고촌읍 전호리 평리





<p><b>지구단위계획결정(변경)도</b></p> <p>평 리</p>	<p>--- 지구단위계획구역    ○---○ 공동건축(권장)</p> <p>--- 획지분할가능선    ■ 주택용지</p> <p>--- 건축한계선    ■ 주차장</p> <p>--- 보차용용도로</p> <p>■ 소공원</p>	<p><b>주요사항</b></p> <p>1. 본 계획은 ... (text continues with detailed planning notes)</p> <p>2. ... (text continues)</p> <p>3. ... (text continues)</p> <p>4. ... (text continues)</p> <p>5. ... (text continues)</p> <p>6. ... (text continues)</p> <p>7. ... (text continues)</p> <p>8. ... (text continues)</p> <p>9. ... (text continues)</p> <p>10. ... (text continues)</p> <p>11. ... (text continues)</p> <p>12. ... (text continues)</p> <p>13. ... (text continues)</p> <p>14. ... (text continues)</p> <p>15. ... (text continues)</p> <p>16. ... (text continues)</p> <p>17. ... (text continues)</p> <p>18. ... (text continues)</p> <p>19. ... (text continues)</p> <p>20. ... (text continues)</p> <p>21. ... (text continues)</p> <p>22. ... (text continues)</p> <p>23. ... (text continues)</p> <p>24. ... (text continues)</p> <p>25. ... (text continues)</p> <p>26. ... (text continues)</p> <p>27. ... (text continues)</p> <p>28. ... (text continues)</p> <p>29. ... (text continues)</p> <p>30. ... (text continues)</p> <p>31. ... (text continues)</p> <p>32. ... (text continues)</p> <p>33. ... (text continues)</p> <p>34. ... (text continues)</p> <p>35. ... (text continues)</p> <p>36. ... (text continues)</p> <p>37. ... (text continues)</p> <p>38. ... (text continues)</p> <p>39. ... (text continues)</p> <p>40. ... (text continues)</p> <p>41. ... (text continues)</p> <p>42. ... (text continues)</p> <p>43. ... (text continues)</p> <p>44. ... (text continues)</p> <p>45. ... (text continues)</p> <p>46. ... (text continues)</p> <p>47. ... (text continues)</p> <p>48. ... (text continues)</p> <p>49. ... (text continues)</p> <p>50. ... (text continues)</p> <p>51. ... (text continues)</p> <p>52. ... (text continues)</p> <p>53. ... (text continues)</p> <p>54. ... (text continues)</p> <p>55. ... (text continues)</p> <p>56. ... (text continues)</p> <p>57. ... (text continues)</p> <p>58. ... (text continues)</p> <p>59. ... (text continues)</p> <p>60. ... (text continues)</p> <p>61. ... (text continues)</p> <p>62. ... (text continues)</p> <p>63. ... (text continues)</p> <p>64. ... (text continues)</p> <p>65. ... (text continues)</p> <p>66. ... (text continues)</p> <p>67. ... (text continues)</p> <p>68. ... (text continues)</p> <p>69. ... (text continues)</p> <p>70. ... (text continues)</p> <p>71. ... (text continues)</p> <p>72. ... (text continues)</p> <p>73. ... (text continues)</p> <p>74. ... (text continues)</p> <p>75. ... (text continues)</p> <p>76. ... (text continues)</p> <p>77. ... (text continues)</p> <p>78. ... (text continues)</p> <p>79. ... (text continues)</p> <p>80. ... (text continues)</p> <p>81. ... (text continues)</p> <p>82. ... (text continues)</p> <p>83. ... (text continues)</p> <p>84. ... (text continues)</p> <p>85. ... (text continues)</p> <p>86. ... (text continues)</p> <p>87. ... (text continues)</p> <p>88. ... (text continues)</p> <p>89. ... (text continues)</p> <p>90. ... (text continues)</p> <p>91. ... (text continues)</p> <p>92. ... (text continues)</p> <p>93. ... (text continues)</p> <p>94. ... (text continues)</p> <p>95. ... (text continues)</p> <p>96. ... (text continues)</p> <p>97. ... (text continues)</p> <p>98. ... (text continues)</p> <p>99. ... (text continues)</p> <p>100. ... (text continues)</p>
--	---	---

## II. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획결정조서

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
			<p>권장</p> <p>단독주택(「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 가목의 단독주택)</p>
1	풍곡리 안동	용 도	<p>어용</p> <p>국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 김포시 도시계획조례에서 규정하는 제1종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 다음에 해당하는 것</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택(아파트 제외)</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시설소 제외)</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설(공연장 및 관람장을 제외)</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 미만인 것(너비 10미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 중 동호 나목 및 다목에 해당하는 것으로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 것(너비 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한한다)과 기존의 도매시장 또는 소매시장을 재건축하는 경우로서 인근의 주거환경에 미치는 영향, 시장의 기능회복 등을 감안하여 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계의 4배 이하 또는 대지면적의 2배 이하인 것</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(격리병원을 제외)</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설(옥외 철타이 설치된 골프연습장 제외)</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 중 오피스텔로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것</li> <li>○ 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장 중 인쇄업, 기록매체복제업, 봉제업(의류편조업을 포함한다), 컴퓨터 및 주변기기제조업, 컴퓨터 관련 전자제품조립업, 두부제조업, 세탁업의 공장 및 지식산업센터로서 다음의 어느 하나에 해당하지 아니하는 것                         <ul style="list-style-type: none"> <li>가. 「대기환경보전법」 제2조제9호에 따른 특정대기유해물질을 배출하는 것</li> <li>나. 「대기환경보전법」 제2조제11호에 따른 대기오염물질배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 8에 따른 1종사업장부터 4종사업장에 해당하는 것</li> <li>다. 「수질 및 수생태계보전에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 특정수질유해물질이 같은 법 시행령 제31조제1항제1호에 따른 기준 이상으로 배출하는 것. 다만, 같은 법 제34조에 따라 폐수 무방류 배출시설의 설치허가를 받아 운영하는 경우를 제외</li> <li>라. 「수질 및 수생태계보전에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 폐수배출시설에 해당하는 시설로서 같은 법 시행령 별표 13에 따른 1종사업장부터 4종사업장에 해당하는 것</li> <li>마. 「폐기물관리법」 제2조제4호에 따른 지정폐기물을 배출하는 것</li> <li>바. 「소음진동규제법」 제7조에 따른 배출허용기준의 2배 이상인 것</li> </ul> </li> </ul>
2	풍곡리 풍곡		
3	풍곡리 장곡/황색		
4	태리 고란태		
5	태리 이화		
6	태리 신촌		
7	태리 소준/대준		
8	신곡리 은행정		
9	신곡리 영사정		
10	전호리 전호		
11	전호리 평리		

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용		
1	풍곡리 안동	용 도	허용 ◦ 「건축법 시행령」 별표1 제17호의 공장 중 떡 제조업 및 빵 제조업(이에 딸린 과자 제조업을 포함한다. 이하 같다)의 공장으로서 다음 요건을 모두 갖춘 것 가. 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만일 것 나. 「악취방지법」에 따른 악취배출시설인 경우에는 악취방지시설 등 악취방지에 필요한 조치를 하였을 것 다. 제13호 가부터 바까지의 어느 하나에 해당하지 아니할 것 라. 시도시계획위원회 심의를 거쳐 인근의 주거환경 등에 미치는 영향이 적다고 인정하였을 것 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 석유판매소, 액화가스 취급소·판매소, 도료류 판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스 차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장 ◦ 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 화초 및 분재 등의 온실 <b>※ 허용용도는 김포시 도시계획조례 개정시 변경된 조례 적용</b>		
2	풍곡리 풍곡				
3	풍곡리 장곡/황색				
4	태리 고란태				
5	태리 이화				
6	태리 신촌				
7	태리 소준/대준			불허 ◦ 허용용도 이외의 용도 ◦ 단독주택 중 다중주택 ◦ 지하1층의 주거용도	
8	신곡리 은행정	건폐율	60% 이하		
9	신곡리 영사정	용적률	기준용적률 150%이하 허용용적률 180%이하		
10	전호리 전호	높 이	4층 이하(「주택법 시행령」 제3조제1항제1호에 따른 단지형 연립주택 및 같은 항 제1호의2에 따른 단지형 다세대주택인 경우에는 5층 이하를 말하며, 단지형 연립주택의 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 단지형 다세대주택의 1층 바닥면적의 2분의 1이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰이는 경우에는 해당 층을 층수에서 제외한다)의 건축물에 한한다.		
11	전호리 평리			배 치	지구단위계획 시행지침 민간부문 참조
				형 태	지구단위계획 시행지침 민간부문 참조
				색 채	지구단위계획 시행지침 민간부문 참조
		건축선	건축한계선 : 도면참조		

【 별표 1 】

건축물 배치에 관한계획

구 분	계 획 내 용
건축물의 방 향 성 (권 장)	1. 지구단위계획구역내 건축물의 주된 벽면의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치되도록 권장한다. 2. 가각에 접한 대지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향이 따르도록 권장한다. 3. 2 이상의 도로에 면하고 있는 대지의 경우 주출입구가 있는 건축물의 전면이 넓은쪽 도로를 향하도록 해야한다. 단, 대지의 여건상 이를 적용하기 불가능할 경우는 그렇지 아니하다.
건 축 한 계 선	1. 건축한계선이 지정된 대지는 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분을 돌출하여 건축할 수 없다. 2. 건축한계선에 의해 후퇴한 부분에는 공작물, 담장, 계단, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 3. 건축한계선에 의한 전면공지는 지침에 따른 용도로 활용하여야 한다.

【 별표 2 】

건축물 형태에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
지 붓 의 형 태 (권 장)	1. 눈썹지붕의 형태는 원칙적으로 불어한다. 2. 경사지붕의 형태는 물매를 최소 20° ~ 최대 40°의 범위내로 경사지붕을 설치하여야 한다. 3. 경사지붕은 경사도 30°이상의 설치를 권장한다.

【 별표 3 】

건축물 색채에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
건축물의 색 채 (권 장)	1. 건축물의 모든 외벽은 색채에 있어서 통일성과 조화를 유지함을 원칙으로 한다. 2. 건축물의 외벽은 주변경관과 조화를 이룰 수 있는 재료사용 및 조화를 이룰 수 있는 색조의 사용을 권장한다. 3. 건축물의 외부 색채는 녹색계열의 원색을 지양하고 채도 2이하라 하더라도 밝은색(흰색포함)과 배색하도록 한다. 4. 건축물의 외벽색채는 지침의 건축물 외부색채 기준에 따른다.