

**김포 걸포3지구 도시개발사업
지구단위계획 시행지침**

2019. 03

걸포3지구 도시개발조합

Contents

제1장 지구단위계획 시행지침

① 민간부문 지구단위계획시행지침	1
제1편. 총칙	1
제1장 총칙	1
제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항	1
제2편. 건설부문 시행지침	1
제1장 공동주택	1
제2장 준주거용지	1
제3장 주상복합용지	2
제4장 자동차정류장	2
제5장 학교 및 주차장용지	2
② 공공부문 지구단위계획시행지침	3
제1편. 공공부문 시행지침	1
제1장 도로시설	1
제2장 공원, 녹지	1
제3장 옥외광고물	1
제4장 야간경관	1

제2장 지구단위계획 결정(변경)

① 지구단위계획 결정(변경)조서	9
② 지구단위계획 결정(변경)도	19

제 1 장

지구단위계획 시행지침

1 민간부문 지구단위계획 시행지침

제 1 편 총 칙

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 “김포3지구 도시개발사업 지구단위계획”(이하 “지구단위계획”이라 한다)구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·밀도·형태 및 공간 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 건축 및 경관관련 시행지침을 별도로 규정함을 목적으로 한다.


제 2 조 (지침의 적용범위)

지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

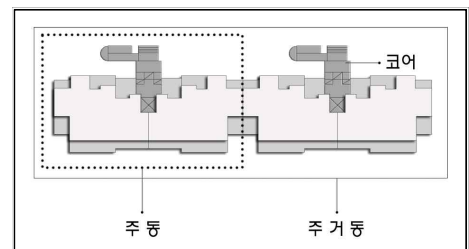
- ① 본 지침에서 별도로 규정하지 아니한 사항은 관련법규나 관련조례에 따른다.
- ② 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 통합영향평가(환경영향평가, 교통영향평가, 사전재해영향성검토, 교육환경평가) 등에 의한 김포3지구 도시개발사업 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 김포시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ③ 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ④ 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이중 “규제사항”은 반드시 지켜야 하는 사항이고, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말한다.
- ⑤ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 “예시도”는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ⑥ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- ⑦ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

제 4 조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

- ① “지구단위계획구역” 이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 - 도면표시 : 
- ② “용지” 라 함은 김포3지구 개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.
 1. 공동주택용지 2. 준주거용지 3. 주상복합용지 4. 자동차정류장용지 5. 학교 및 주차장 용지

제 5 조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

- ① 건축물의 용도는 「건축법시행령」 [별표1] 에 의한 ‘용도별 건축물의 종류’ 및 본 지침에서 별도로 정의한 건축물, 타 법령에 의한 별도의 건축물의 종류를 기준으로 지정한다.
 1. 용도 지정 표기 시 「건축법시행령」에 의한 기준은 그 근거법 명칭을 생략한다.
 2. 별도의 지침 정의에 의한 용도는 해당 지침 조항을 명기한다.
 3. 타 법령에 의한 건축물의 용도는 해당 법명을 명기한다.
- ② “허용용도” 라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- ③ “권장용도” 라 함은 도시기능의 효율화를 위해 또는 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
- ④ “불허용도” 라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ⑤ “주용도” 라 함은 건축연면적의 50%이상을 차지하는 용도를 말한다.
- ⑥ “부수용도” 라 함은 건축연면적의 10%이하를 차지하는 용도를 말한다.
- ⑦ “주택단지” 라 함은 「주택법」 제2조 제12호에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.
- ⑧ “주거동” 이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
- ⑨ “주동” 이라 함은 공동주택 용지에서 하나의 코어를 사용하는 독립된 공동주택을 말한다.
- ⑩ “근린생활시설 등” 은 「주택건설기준등에관한규정」 제50조에서 정의된 용어를 말한다.




제 6 조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

- ① “세대(가구)” 라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말한다.
- ② “허용용적률” 이라 함은 김포3지구 도시개발사업의 개발계획에서 정한 용적률을 말한다.
- ③ “최고층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

제 7 조 (건축선에 관한 용어의 정의)

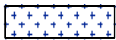
① “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

• 도면표시 : 

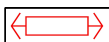
② 상기 건축선(건축한계선)이 적용되었을 때 해당 대지 경계부는 건축법 시행령 별표2(동령 제80조의 2 근거)에 의한 건축선에서의 이격거리는 적용하지 아니한다.

제 8 조 (건축물의 배치에 관한 용어의 정의)

① “탑상형 아파트배치구간” 이라 함은 탑상형 아파트를 배치하는 구간을 말하며 탑상형이 아닌 아파트를 함께 배치할 수 있다. 이때, 탑상형 아파트는 60%이상(주동수 기준)이 되도록 하여야 한다.

• 도면표시 : 

② “직각배치구간” 이라 함은 직각배치구간의 건축물에 대해서 그 건축물이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

제 9 조 (건축물의 형태와 색채에 관한 용어의 정의)

① “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.

② 주거동의 “주정면” 이라 함은 「건축법 시행령」 86조 3항의 2호 가목에서 말하는 채광을 위한 창문 등 주개구부가 있는 벽면을 말한다.


③ “탑상형 공동주택” 라 함은 1개의 코어를 사용하는 1개 층의 세대수가 4호 이내이며, 평면상 단변과 장변의 비례가 1 : 3이하인 아파트를 말한다.

④ 피로티 구조

1. 지정목적 : 건물동에 의한 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감을 해소하기 위하여 단지 내 옥외공간의 경관성 향상을 위해 피로티를 설치한다.

2. “피로티 구조” 라 함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 3미터 이상이며, 폭 ‘10미터 또는 주거동 1호너비’ 이상이어야 한다.

⑤ “담장설치불허구간” 이라 함은 도시미관 및 커뮤니티의 동질성을 높이고자 담장설치를 불허하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

⑥ “주조색” 이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 70% 이상을 차지하는 색을 말한다.

⑦ “보조색” 이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 10% 이상 30% 미만을 차지하는 색을 말한다.

⑧ “강조색” 이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을 말한다.

제 10 조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

① “전면공지”라 함은 건축선 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 조성한다.

1. 보도와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.

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


1. 전면공지에는 ‘보행 지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 경계부 처리

가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 주·정차를 금지한다

나. 전면공지와 보도로 이루어진 보행공간의 경계부 중 차량출입허용구간을 제외한 부분은 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다.

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

• 도면표시 : 

③ “공개공지”라 함은 「건축법」 제43조, 「같은 법 시행령」 제27조의2’에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.

1. 공개공지의 배치는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳의 배치를 원칙으로 한다.

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

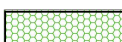
3. 1개소로 집중 배치함을 원칙으로 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애이용 경사로를 설치하여야 한다.

4. 공개공지 조성 기준

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

나. 보도와 접해있는 공개공지에는 차량의 주정차를 금지하며, 경계부에 차량의 진입이 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다.

다. 공개공지 내 담장을 설치할 수 없다.


• 도면표시 : 

- ④ “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축선의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 지침도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말한다. 이때, ‘공공조경’은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 시행한다.
- ⑤ “공공조경 조성 기준 및 방법”은 다음 각 호에서 제시한 기반처리 및 식수방법에 따라 조성하여야 한다.
 1. 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고 상부에 교목과 관목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다.
 2. 공공조경의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 단, 보행자전용도로와 공공조경의 경계부에는 경계기능과 휴게 기능을 함께 겸할 수 있는 Seating stone(높이 40cm이하)등의 시설을 설치할 수 있다.
 3. 식재는 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 5m이상, 수관폭 3m이상의 교목을 60%이상 식재하여야 한다.
 - 가. 식재는 다음 표에서 정하는 기준에 적합하게 이루어져야 하며, 식재 등 조경기준에 의해 산출된 교목의 10%이상은 왕벚나무 또는 은행나무를 식재하여야 한다.

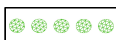
<공공조경의 식재기준>



수목구분	식재밀도(본/㎡)	상록비율(%)
교목(줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 50%
관목(줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	2본 이상	-

나. 위의 공공조경 조성방법에 맞게 조성된 면적의 3분의 2는 「건축법」 제42조에 의한 조경면적으로 볼 수 있다.


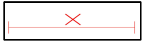
• 도면표시 : 

- ⑥ “보차혼용통로”라 함은 대지안의 보행자 및 차량이 통행할 수 있도록 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
 1. 통로에 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니된다. 또한 인접대지와 공동으로 설치되는 경우도 인접 대지간 단차를 두어서는 아니된다.
 2. 통로에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
 3. 통로로 연결되는 양측도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.

• 도면표시 : 

- ⑦ “공공보행통로” 라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
 1. 공공보행통로의 폭원은 3m이상으로 하며, 위치는 지침도상의 위치를 가급적 준수하도록 권장하며, 부득이한 경우 시점과 종점의 위치는 20m 이내에서 변경 가능하다.
 2. 공공보행통로와 도로(단지 내 도로포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’ 조성을 권장한다.
 3. 공공보행통로에는 ‘보행 지장물’ 을 설치해서는 아니 된다.
 4. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 다만, 계단과 함께 일부 구간에 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.
 - 도면표시 : 
- ⑧ “보행 주출입구” 라 함은 대지 안에서 외부로 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 보행자 통로를 확보한 24시간 개방된 출입구를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
 1. 최소폭 8m이상을 확보하며, 지침도에 표시된 위치에서 20m 이격 가능하다. 다만, 보행통로와 보행통로가 만날 때에는 상호간 통행이 가능하도록 조성한다.
 2. 해당 보행통로가 만나는 보행자전용도로, 보도 및 인접필지의 보행통로 등과의 연결에 있어서 장애가 없도록 한다.
 - 도면표시 : 

제 11 조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

- ① “차량출입 허용구간” 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 있는 구간을 말한다.
 - 도면표시 : 
- ② “차량출입 불허구간” 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
 - 도면표시 : 
- ③ “전면도로” 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- ④ “보행우선구조” 라 함은 보차혼용통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 ‘보행자우선구간’ 이라 한다)의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.
 1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
 2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
 3. 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5m이상으로 한다.

- ⑤ “보행 지장물”이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.

제 12 조 (친환경계획에 관한 용어의 정의)

- ① 지정목적(공통) : ‘생태적 건강성증진’ 과 ‘주민들의 삶의 질 향상’ 을 위하여 정량화로서 지표를 제시하고 이를 기준으로 도시를 관리함으로써 도시환경의 쾌적성을 유도하고자 환경친화적 관련 지침을 규정하여, 관련 지침으로 권장한다.
- ② 우수활용시설 (권장)
 - 1. 지정목적 : 강우 시 우수를 저장하여 평시에 수자원으로 전환, 재활용함으로써 상수 소비절감 효과 및 개발로 인한 우수유출을 최소화 하는 등의 효과와 에너지 절감 및 공공시설 규모의 축소 등 수자원의 효율적 활용과 생태적 물순환 시스템의 복원에 기여하고자 우수활용시설과 우수유출률을 병행하여 규정할 것을 권장한다.
 - 2. 조성 기준 : 다음 각 호의 기준에 의거한 우수저류시설, 우수정화시설, 우수재활용시설 등의 설비와, 수생비오톱이나, 저류기능의 연못, 건지(dry pond) 등의 옥외공간의 설치(최소 50㎡이상) 중 최소 2가지를 설치 또는 설비하여야 한다.
- ③ 환경 친화적 자재사용 (권장)
 - 1. 지정목적 : 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경친화적 자재의 사용을 권장한다.
 - 2. 사용기준 : 환경마크 또는 GR마크를 획득한 9종 이상의 자재를 전체 세대수의 3분의 2 이상 세대에 적용하여야 한다. 이때, 옥상방수, 외장재와 같이 세대 내부에 적용되지 않는 자재는 전체 동에 적용했을 경우만을 인정한다. 이때, 새집증후군을 유발하는 휘발성 유기화합물(VOC)인 벤젠, 톨루엔, 클로로포름, 아세톤, 스티렌, 포름알데히드 등의 발암물질이 포함된 자재의 사용을 금지하는 것을 원칙으로 하며, 사용이 불가피한 경우 사용자재와 유해가능성 및 이의 저감대책 적용여부를 공개하여야 한다.
- ④ “투수성 포장”이라 함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하여 포장하는 것을 말한다. 다만, 투수성 포장이라 하더라도 경사도가 3%를 초과하는 곳은 불투수성 포장으로 본다.

제 13 조 (기타사항)

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



제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 14 조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획의 변경은 도시개발사업 준공 전에는 「도시개발법」에 의한 절차를 따르며, 도시개발사업 준공 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.
- ② 본 지침 시행이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제 15 조 (지구단위계획 지침의 운용)

지구단위계획 지침의 운용은 「도시개발업무처리지침」에 의해 준공 후에도 동 지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한다.

제 16 조 (인·허가 관련 도서)

- ① 지구단위계획구역 내 대지의 주택건설사업 승인 또는 건축물의 건축허가 신청 시 다음 각 호의 내용이 표현된 도서를 주택건설사업 승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
 3. 외부공간의 조성계획 평면도
 4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
 5. 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
 6. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류
- ② 제출도서의 축척
 1. 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척 1/100 이상의 관련 도면을 첨부하여야 한다. 단, 건축물의 규모에 따라 축척 1/100~1/500 범위까지는 허용한다.
 2. 대지 내 공지의 포장도면은 전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시 되어야 한다.
- ③ 「김포시 건축조례」에서 정한 건축 심의대상인 경우, 건축위원회에 제출해야 할 도서에는 제①항의 1호 내지 6호에서 제시한 내용이 포함 되어야 한다.

제 2 편 건축부문 시행지침

제 1 장 공동주택용지

제 17 조 (가구 및 획지에 관한 사항)

- ① 공동주택용지의 획지분할은 원칙적으로 불허한다. 다만, 필지분할계획서를 제출하여 관련 심의위원회에서 불가피하다고 판단하는 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 해당 용지에 지정된 용적률은 동일하게 적용하며, 주택유형에 따른 세대수에 대해서는 면적 비례로 배분한다.

제 18 조 (건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항)

- ① 건축물의 용도
 - 1. 공동주택용지의 건축물 용도는 아파트 및 부대복리시설에 한하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
 - 2. 부대복리시설은 「주택법」 제2조의 제13호, 제14호와 「주택건설기준등에 관한 규정」 제4조, 제5조의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다.
- ② 건축물의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수
 - 1. 각 공동주택 단지의 주택규모는 개발계획에서 정한 주택규모 이내로 한다. 단, 도시개발사업 승인권자가 인정하는 경우에는 공동주택(아파트)의 주택의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수에 의한 주택의 규모보다 작은 규모로 계획할 수 있다.
 - 2. 공동주택용지의 블록별 건폐율, 용적률, 높이는 공동주택(아파트)의 건폐율, 용적률, 높이에 규정한 내용을 초과할 수 없다.(단, 필로티의 경우 층수산정에서 제외)

〈 공동주택의 높이, 건폐율, 용적률 〉

도면번호	높 이	건폐율(%)	용적률(%)
A1	최고 36층 이하	60 이하	230 이하
A2	최고 29층 이하	60 이하	230 이하

- ③ 공동주택용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 도면표시 방식에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 지침도에서 정하는 바와 같이 표기한다.

• 도면표시:

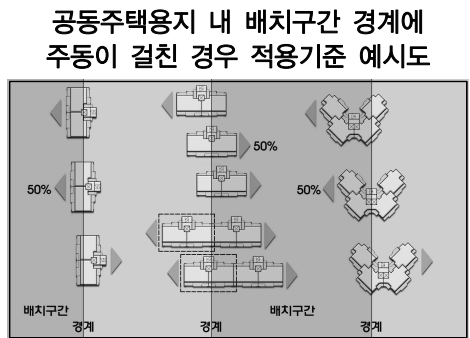
허용용도		=	A1		허용용도 : A1용도의 공동주택용지 용적률 : 230% 이하 건폐율 : 60%이하 최고층수 : 36층
용적률	최고층수		230%이하	36층	
건폐율	최저층수		60%이하	-	

제 19 조 (부대복리시설에 관한 사항)

- ① 부대복리시설 및 근린생활시설 등
 - 1. 부대복리시설은 「주택건설기준등에관한규정」의 제25조 내지 제55조에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.
 - 2. 부대시설 중 근린생활시설 등의 설치기준은 다음 각 목의 기준을 따라야 한다.
 - 가. 근린생활시설 등은 각 블록마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 한다. 다만, 규모가 큰 블록으로서 이용 상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산 상가를 별도로 설치 할 수 있다.
 - 3. 복리시설 중 주민운동시설, 노인정 등은 단지 내 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.
- ② 영유아 보육시설
 - 1. 300세대 이상 규모의 공동주택 단지에서는 상시 20인 이상 (500세대 이상 규모는 상시 40인 이상)의 영유아를 보육할 수 있는 규모의 보육시설을 설치하여야 한다.
 - 2. 보육시설의 위치는 1층에 한하며, 「주택건설기준등에관한규정」 제9조의2 각호의 위험시설로부터 수평거리 50m이상 떨어져야 한다.

제 20 조 (건축물의 높이에 관한 사항)

- ① 건축물의 높이제한
 - 1. 공동주택용지의 각종 건축물의 높이는 지구단위계획 지침도를 따르며, 건축물 높이에 관한 사항은 ‘제1편 제6조(건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)’의 규정을 따른다.
- ② 건축물 배치
 - 1. 공동주택용지의 각종 건축물의 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따르며, 건축물 배치에 관한 사항은 ‘제1편 제8조(건축물 배치에 관한 용어의 정의)’의 규정을 따른다.
 - 2. 공동주택용지 내 배치구간에 주동이 걸친 경우 적용기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 하며, 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주동의 수평투영 면적 중 가장 많이 포함된 배치구간의 기준을 따라야 한다. 또한, 주동의 수평투영 면적이 각각의 배치구간에 같은 면적 비율로 포함될 경우에는 층고제한이 강화된 배치구간의 기준을 따라야 한다.
 - 3. 통경축 및 바람통로의 확보를 위하여 주동배치시 30m 이상의 충분한 시각통로를 계획하여야 하며, 구체적인 계획은 향후 각 블록별 주택사업계획시 반영하여야 한다.



제 21 조 (건축선에 관한 사항)

① 건축한계선

1. 지정목적

- 가. 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 도로변에는 ‘프라이버시 보호와 주행차량 소음 저감을 위한 조치’ 에 필요한 공간을 확보하고자 건축한계선을 지정한다.
- 나. 공동주택용지의 대지외곽 경계 중 공개공지가 설정된 모퉁이 변에는 결절점으로서의 기능을 수행할 수 있도록 건축한계선을 지정한다.

제 22 조 (건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항)

① 주거동의 길이제한

- 1. 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서 있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 건축물 각 1개 층의 호수 및 길이(이하 ‘주거동의 길이’ 라 한다)를 제한하며 그 기준은 다음 각 목에 따라야 한다. 단, 건축물의 형태가 ㄱ, ㄴ, ㄷ 등 여러 방향에서 길이를 측정할 수 있는 경우 가장 긴 것을 주거동 길이로 한다.
 - 가. 판상형의 공동주택은 4호 연립 이하로 계획하거나 또는 1개 동의 길이가 60m이하로 계획하여야 한다.

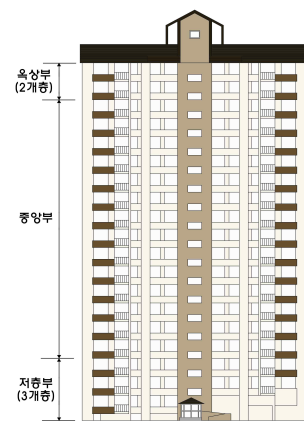
② 입면의 구성 및 층수변화

- 1. 대형건축물의 시각적 위압감을 저감하고, 단지 경관의 단조로움을 극복하며, 다양하면서 동질감 있는 도시경관을 조성하여야 한다.

2. 주거동 입면의 구분

- 가. 주거동은 옥상부(최상층에서부터 2개층 이내), 중앙부(옥상부와 저층부를 제외한 부분), 저층부(지상1층에서부터 3개층 이내)로 구분하며, 각 부분에 재질, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 각 부분간의 조화로운 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 옥상부는 재질, 색채, 입면 디자인등에서 지붕과 동질적으로 인식될 수 있도록 설계되어야한다.

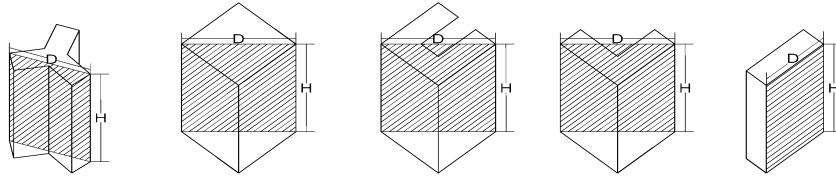
주거동입면의 구분



③ 주거동의 입면적

- 1. 건축물 1동의 입면적은 7,000㎡이하가 되도록 건축하여야 한다, 다만, 합리적인 사유를 제시하여 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- 2. 입면적 산정은 다음의 산식을 따르며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄴ, ㄷ, 타워형으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건물의 길이로 한다. 건축물의 높이는 지반 계획고에서부터 옥탑부를 제외한 높이(경사지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이)까지를 말한다.

공동주택 주거동의 입면적 산정 예시도



입면적 산정식 : 건축물 입면적 = D × H

④ 지붕형태, 옥탑 등 천공부구조물에 관한 사항

1. 공동주택의 지붕은 경관 및 디자인적인 측면을 고려하여 계획하되, 입면의 재질 및 형태와의 조화를 고려하여 설치한다.

⑤ 담장, 계단 등

1. 담장을 설치하는 경우 높이는 1.2m이하로 한다.
2. 담장은 가급적 화목류의 생울타리 또는 단지이미지를 부각시킬 수 있도록 디자인요소가 가미된 담장을 설치한다.
3. 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 한다.
4. 계단의 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.

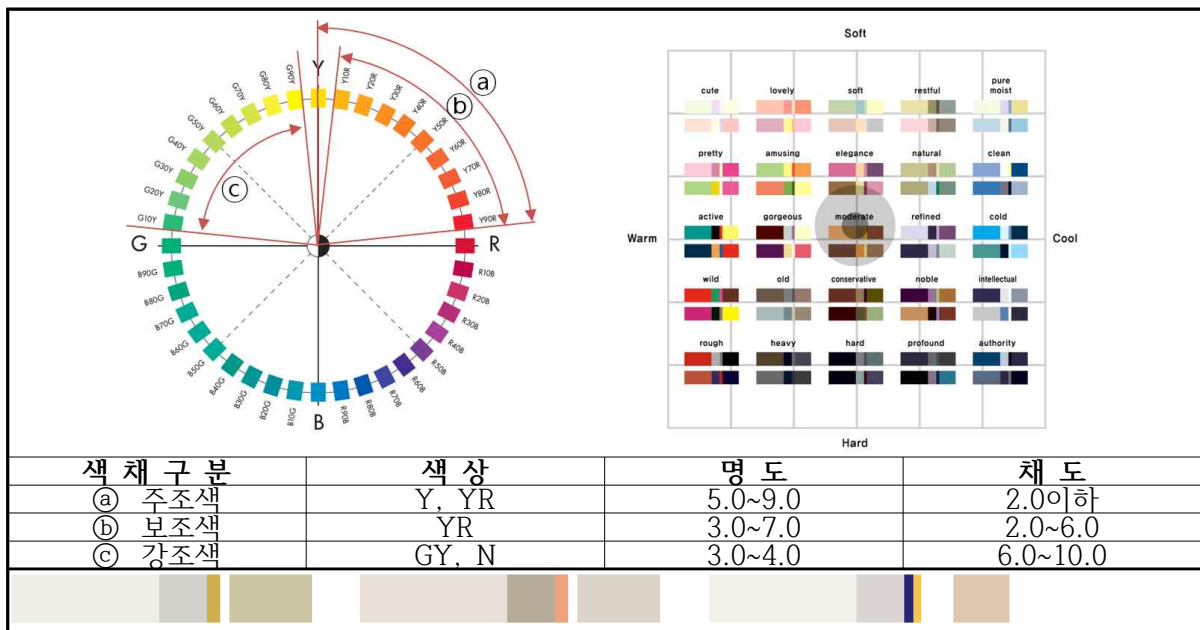
⑥ 피로티

1. 단지 내 보행로의 주동배치 및 시각적 경관성을 개선하기 위한 경우 피로티구조를 권장 한다

⑦ 옥외광고물 등

옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은 기타사항에 대한 도시관리계획결정조서 중 옥외광고물에 관한 계획의 기준을 따른다.

< 공동주택 색채예시 >



제 23 조 (대지내 공지에 관한 사항)

① 공개공지

지침도상에 지정된 공개공지는 관련 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

1. 보도와 접해있는 공개공지에는 차량의 주정차를 금지하며, 경계부에 차량의 진입이 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다.

② 공공조경

지침도에서 공공조경으로 지정된 위치에 조성하는 것을 원칙으로 한다.

③ 보차혼용통로

1. 지침도에서 공공보행통로로 지정된 위치에 조성하는 것을 원칙으로 한다.
2. 통로에 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니된다. 또한 인접대지와 공동으로 설치되는 경우도 인접 대지간 단차를 두어서는 아니된다.
3. 지구단위계획 지침도에 보행자전용도로 및 공원 등과의 연결을 위하여 보차혼용통로로 지정되어 있는 구간은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에서 정한 설치기준에 적합하여야 한다.
4. 통로에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
5. 통로로 연결되는 양측도로의 고저차가 있을 경우 경사도로로 처리하여야 한다.

④ 공공보행통로

1. 지침도에서 공공보행통로로 지정된 위치에 조성하는 것을 원칙으로 한다.
2. 공공보행통로가 지정되지 아니한 블록(또는 보행자전용도로 및 공원 등을 사이에 둔 연접한 블록 간)의 경우에도 블록(또는 연접한 블록 간)을 가로지르는 연속된 개방 공간(인동거리에 의한 개방공간은 제외)을 확보하여야 한다.
3. 지구단위계획 지침도에 보행자전용도로 및 공원 등과의 연결을 위하여 공공보행통로로 지정되어 있는 구간은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」에서 정한 설치기준에 적합하여야 한다.
4. 보행생태축(녹도 및 실개천 등), 단지 내 휴게소, 놀이터, 운동장 등과 인접하여 연계 되도록 공공보행통로를 설치할 것을 권장한다.
5. 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 한다.

제 24 조 (차량 진 · 출입 및 주차 등에 관한 사항)

① 대지 내 차량출입

1. 차량의 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 진출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 허가권자의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
2. 가감속차로가 설치된 단지는 개별 단지개발계획을 바탕으로 시행자 또는 개발승인권자와 협의하여 가감속차로 및 진입부의 위치를 조정할 수 있다.
3. 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 목의 구간에서는 출입구를 설치할 수 없다.
 - 가. 중로급 도로 교차로부터 10m이내의 구간
 - 나. 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
4. 도로 건너편 단지의 차량출입구로부터 30m이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 십자형 교차로 한다.

② 대지 내 차량동선

1. 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’ 조성을 권장한다.
2. 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
3. 단지 내 부대복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.

③ 보행출입구

차도의 교차구간에의 ‘보행우선구조’ 조성을 권장하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5m이상과 경사도 8%이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.

④ 주차장의 설치

1. 모든 공동주택용지의 단지 내 주차장 설치는 「주택건설기준등에관한규정」 및 교통영향평가에 의해 산정된 주차대수 및 「김포시 주차장조례」에 따라 산정된 대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다. 다만, 공동주택이외의 시설은 「김포시 주차장조례」에 따라 부설주차장을 설치한다.
2. 공동주택용지의 단지 내 주차장 설치 중 20%미만을 지상주차장으로 설치하여 비상시 또는 장애인·노인·임산부 등의 편의를 제공하여야 한다. 또한 지상주차장의 경우 ‘투수성 포장’ 을 권장한다.
3. 제2호에 의한 지상주차 이외에는 지하주차장을 원칙으로 한다. 또한, 본 기준에서 부대복리시설은 예외로 한다.
 - 가. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.
4. ‘제1편 제12조 제④항 ‘에 의한 ‘투수성 포장’ 을 적극 권장한다.

⑤ 단지 내 자전거보관소

1. 단지 내 자전거 보관소설치기준은 다음과 같다.

- 가. 자전거보관소의 설치위치는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터, 운동 시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.
- 나. 자전거보관소는 자전거보관소의 1개소 당 설치규모에서 정한 기준 이상으로 설치한다.

자전거보관소의 1개소 당 설치규모

구 분	보관가능대수
주 동	주동세대수당 0.3대
상 가	30대
복지관 및 관리소	15대
어린이놀이터 및 운동시설	10대

2. 자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은 「자전거 이용시설의 구조시설 기준에 관한 규칙」 제16조의 규정에 따른다.

제 25 조 (친환경 계획에 관한 사항)

① 단지 내 조경

1. 각 공동주택단지의 조경면적은 다음 각 목에서 정한 주택유형별 대지면적에 대한 조경 면적 비율 이상으로 확보하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
 - 가. 전용면적 60㎡초과 ~ 85㎡이하 공동주택 : 30%이상
 - 나. 전용면적 85㎡초과 공동주택 : 35%이상
 - 다. 주거혼합단지의 경우 유형별 대지면적에 대한 적용비율의 평균값이상으로 조경면적을 확보해야 한다.
2. 공공조경, 공공보행통로 등을 조성할 경우 식재 및 조경 처리된 면적의 3분의 2를 제1호의 규정에 따른 조경면적으로 본다.
3. 차량의 통행이 빈번한 간선도로변에 면한 공동주택용지는 간선도로변에 면하여 지정된 건축한계선 내 공지부분에 환경오염 및 소음 등을 저감하기 위하여 수림대를 조성하도록 권장한다.
4. 어린이 놀이터의 경우 다음 각 목의 사항을 준수할 것을 권장한다.
 - 가. 어린이가 가급적 단지 내 간선차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
 - 나. 놀이터 주변은 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 화관목류를 밀식한 생물 타리의 설치를 권장한다.
 - 단, 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이 공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 안전을 고려하여 고무매트나 고무블록으로 포장할 것을 권장한다.

- 라. 놀이시설물은 안전성, 편리성, 견고성을 고려하고 유지관리가 편리하도록 설계한다.
- 마. 동일한 단지 내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치할 것을 권장한다.
- 5. 공동주택용지 내 녹지에는 다음 각 목의 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.
 - 가. 보행자 전용도로변 녹지 : 관상 효과가 큰 관목류와 교목을 식재하되, 개화시기와 단풍색 등이 다른 다양한 수목을 선택하여 계절감과 경관의 다채로움을 구현할 수 있도록 식재할 것을 권장한다.
 - 나. 단지 외곽도로 경계부 녹지 : 수관이 크고 기엽이 밀실한 교목과 하부식생을 조합하여 차폐식재를 하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.
 - 다. 아파트 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 관목류를 중심으로 하되, 부분적으로 독립수로서 교목류를 식재한다.
 - 라. 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고, 아래가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재한다.

② 단지 내 도로포장

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

③ 단지 내 보도포장

- 1. 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.
- 2. ‘제1편 제12조 제④항 ‘에 의한 ‘투수성 포장’ 을 적극 권장한다.

④ 구내통신선로설비 및 원격검침에 관한 사항

- 1. 건축물의 구내통신선로설비 설치 시 미래창조과학부의 ‘초고속정보통신건축물인증 업무처리 지침’ 기준을 다음과 같이 적용한다.
 - 가. 공동주택(아파트)의 경우 ‘초고속정보통신건축물인증 업무처리 지침’ 에서 규정한 대상을 기준으로 특등급(공동주택 기준)이상의 구내통신선로설비를 적용한다.
 - 나. ‘초고속정보통신건축물인증 업무처리 지침’ 에서 제외된 건축물(공동주택 50세대 미만)의 경우 가목의 기준과 동등한 수준의 설비 설치를 권장한다.
- 2. 전력, 도시가스, 상수도에 대하여 이를 공급받는 각 수용가 및 해당 간선사업자는 원격검침이 될 수 있도록 원격검침용 계량기와 송수신 장치를 설치하여야 한다.

제 26 조 (기타사항)

개발사업자는 심의(인·허가)시 ‘제1편 제1장(총칙)’ 에서 규정하는 심의(인·허가) 신청서류 중 관련 도서(지침 준수 이행 검토자료 및 관련도서 및 인증서 포함)를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.



제 2 장 준주거용지

제 27 조 (가구 및 획지에 관한 사항)

① 획지의 분할 및 합병

1. 필지의 분할은 환지계획에 따른다.
2. 환지에 의해 분할된 필지의 합병은 필요 시 적정규모의 건축이 가능하도록 합병할 수 있으며, 합병시 각 대지에 지정되었던 지구단위계획 내용을 준수한다.

제 28 조 (건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항)

① 건축물의 용도

준주거용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 도면표시 방식에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 지침도 에서 정하는 바와 같이 표기한다.

• 도면표시:

허용용도		=	S1		허용용도 : S1용도의 준주거용지 건폐율 : 60% 이하 용적률 : 420% 이하 최고층수 : 7층 이하
용적률	최고층수		420%이하	7층	
건폐율	최저층수	60%이하	-		

② 건축물의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수

1. 도면표시에서와 같이 표시된 용적률 및 건폐율은 건축 가능한 최대 규모로서 별도의 규정이 없는 한 이를 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 지구단위계획에 의하여 건축기준을 완화 받은 경우에는 예외로 한다.

제 29 조 (건축물의 높이에 관한 사항)

(건축물의 최고높이제한)

- ① 지구단위계획 결정도에 의하여 건축물의 최고층수가 지정된 경우의 모든 건축물은 건축물의 층수를 최고층수보다 높게 건축할 수 없다. 다만, 관계법령 및 조례 등에 의거하여 높이제한을 완화 받은 경우에는 예외로 한다.

제 30 조 (건축물의 배치에 관한 사항)

① 건축한계선

1. 지정목적
 - 가. 가구이면부의 경우 차량과 보행 활동이 모이는 곳이므로 보행공간의 충분한 확보를 위하여 지정한다.
2. 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

제 31 조 (건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항)

① 건축물의 외관

1. 1층부 건축한계선에 면한 외벽면은 70%이상을 투시형으로 한다. 이때 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
2. 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 설치하여야 한다.
3. 준주거용지 내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이 차가 있는 경우, 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.
4. 오스타파라곤 1단지에 면하는 방향의 중층(4층 이상) 이상부에는 창호 설치계획(채광창 투시율 조정 등) 수립을 권장한다.

② 옥상구조물 차폐

1. 건물 옥상의 구조물 및 옥탑은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐하도록 권장한다.
2. 건물 옥상에는 도시생태복원을 위하여 가능한 한 녹지공간으로 조성할 것을 권장한다.

③ 옥외광고물 등

옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은 기타사항에 대한 도시관리계획결정조서 중 옥외광고물에 관한 계획의 기준을 따른다.

제 32 조 (대지 내 공지에 관한 사항)

① 전면공지

1. 지구단위계획결정도에 표시된 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지는 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도 및 공원의 보행자통로의 포장높이와 같도록 조성하여야 한다.
2. 전면공지에는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장 등 장애물을 설치하여서는 안 된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치에 예외로 한다.

② 공개공지

지침도상에 지정된 공개공지는 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

1. 각각부에 지정된 공개공지는 공공공지 및 보도와 연계하여 휴게공간을 조성한다.
2. 각각부의 공개공지 조성방식은 「건축법시행령」 과 「김포시 건축조례」의 공개공지 지침을 준용하여 파고라, 벤치, 조명등, 플랜터 등의 시설을 설치하여야 한다.

제 33 조 (차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항)

① 대지내 차량출입

1. 차량의 진출입구는 차량출입허가구간을 제외한 부분에 설치할 수 없다. 다만, 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 진출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 허가권자의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
2. 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 - 가. 중로급 도로 교차로부터 10m 이내의 구간
 - 나. 하천, 보행로, 버스 정차대, 가감속차선 설치구간, 공원 경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
3. 차량 출입구를 단지내로 설치할 것을 권장한다.

② 대지 내 차량동선

1. 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’ 조성을 권장한다.
2. 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.

③ 보행출입구

1. 차도의 교차구간에의 ‘보행우선구조’ 조성을 권장하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5m이상과 경사도 8%이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.
2. 건축물 주방향을 단지내로 계획 시 주민접근성을 고려한 출입구 설치를 권장한다.

④ 주차장의 설치

준주거용지 내 부설주차장은 「주차장법」 및 「김포시주차장조례」 등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

⑤ 구내통신선로설비 및 원격검침에 관한 사항

1. 건축물의 구내통신선로설비 설치 시 미래창조과학부의 ‘초고속정보통신건축물인증 업무처리 지침’ 기준을 다음과 같이 적용한다.
 - 가. 준주거용지 내 건축물의 경우 ‘초고속정보통신건축물인증 업무처리 지침’ 에서 규정한 대상을 기준으로 1등급(업무시설 기준)이상의 구내통신선로설비를 적용한다.
 - 나. 일정 규모이하(연면적 3,300㎡미만)의 경우 가목과 동등한 수준을 권장한다.
2. 전력, 도시가스, 상수도에 대하여 이를 공급받는 각 수용가 및 해당 간선사업자는 원격검침이 될 수 있도록 원격검침용 계량기와 송수신 장치를 설치하여야 한다.

제 34 조 (기타사항)

개발사업자는 심의(인·허가)시 ‘제1편 제1장(총칙)’ 에서 규정하는 심의(인·허가) 신청서류 중 관련 도서(지침 준수 이행 검토자료 및 관련도서 및 인증서 포함)를 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

제 3 장 주상복합용지

제 35 조 (가구 및 획지에 관한 사항)

- ① 주상복합용지의 획지분할은 원칙적으로 불허한다. 다만, 필지분할계획서를 제출하여 관련 심의위원회에서 불가피하다고 판단하는 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 해당 용지에 지정된 용적률은 동일하게 적용하며, 주택유형에 따른 세대수에 대해서는 면적 비례로 배분한다.

제 36 조 (건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항)

- ① 건축물의 용도
 1. 주거용도의 비율(건축물 연면적에 대한 주거용도는 아파트에 한함)은 85% 미만으로 하며, 세부기준은 지구단위계획 지침도에 따른다.
 2. 주거환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구, 계단 등을 비주거용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.
- ② 주택규모, 건폐율, 용적률, 세대수
 1. 주거용도의 주택규모는 개발계획에서 정한 규정에서 정한 규모 이내로 한다. 단, 도시개발사업 승인권자가 인정하는 경우에는 공동주택(아파트)의 주택의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수에 의한 주택의 규모보다 작은 규모로 계획할 수 있다.
 2. 주상복합용지의 건폐율, 용적률, 높이는 규정한 내용을 초과할 수 없다. 다만, 개발계획승인 후 확정측량시 대지면적 감소에 따라 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ③ 주상복합용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 도면표시 방식에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 지침도에서 정하는 바와 같이 표기한다.

• 도면표시:

허용용도		=	C1		허용용도 : C1 용도의 주상복합용지 용적률 : 500% 이하 건폐율 : 80%이하 최고층수 : 45층(146m 이하)
용적률	최고층수		500%이하	45층 (146m 이하)	
건폐율	최저층수		80%이하	-	

제 37 조 (건축물의 높이에 관한 사항)

- ① 건축물의 높이제한
 1. 주상복합용지의 각종 건축물의 높이는 지구단위계획 지침도를 따르며, 건축물 높이에 관한 사항은 ‘제1편 제6조(건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)’의 규정을 따른다.

② 건축물 배치

1. 주상복합용지의 각종 건축물의 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따르며, 건축물 배치에 관한 사항은 ‘제1편 제8조(건축물 배치에 관한 용어의 정의)’의 규정을 따른다.

제 38 조 (건축선에 관한 사항)

① 건축한계선

1. 지정목적
 - 가. 보행통행량이 많은 주상복합용지로 개방감 확보 및 보행쾌적성을 위하여 건축한계선을 지정한다.
2. 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

제 39 조 (건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항)

① 건축물의 형태 및 외관

1. 주거동의 형태는 탑상형을 권장하며, 주거동 1개층의 호수는 6호를 초과할 수 없다. (주택의 규모 60㎡ 이하의 블록은 예외로 하며 주거동의 길이는 60m를 초과할 수 없다)
2. 1층부 건축한계선에 면한 외벽면은 50%이상을 투시형으로 한다. 이때 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
3. 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 설치하여야 한다.
4. 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우, 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

② 지붕형태, 옥탑 등 천공부구조물에 관한 사항

1. 공동주택의 지붕은 경관 및 디자인적인 측면을 고려하여 계획하되, 입면의 재질 및 형태와의 조화를 고려하여 설치한다.

③ 입면의 구성 및 층수변화

1. 대형건축물의 시각적 위압감을 저감하고, 단지 경관의 단조로움을 극복하며, 다양한 면서 동질감 있는 도시경관을 조성하여야 한다.

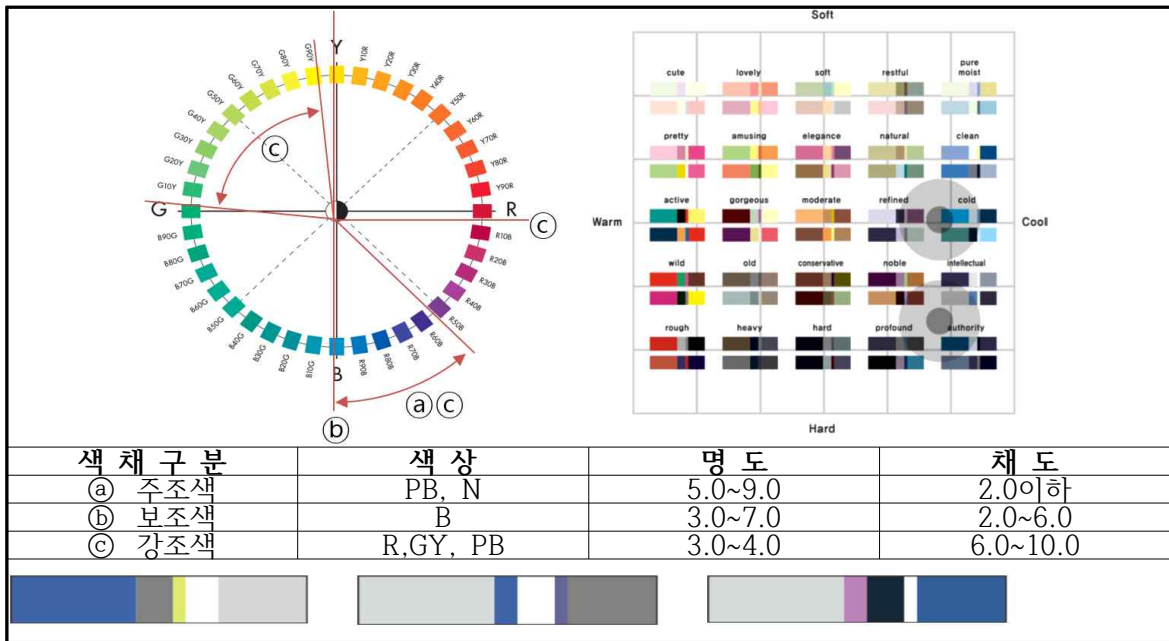
④ 색채

1. 주변 색채환경을 파악하고, 상위경관계획 가이드라인을 준수하여 색채계획을 적용한다.
2. 주변과 어울리면서 기능에 부합되는 색채를 사용하고 원색사용 지양하고, 상층부는 위압감을 주지 않도록 저채도 고명도의 색채를 권장한다.
3. 중명도 이상의 색채를 베이스 컬러로 사용한다.
4. 사업지구 내 랜드마크로 상징성을 가질 수 있는 강조색채 사용한다.

⑤ 옥외광고물 등

옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은 기타사항에 대한 도시관리계획결정조서 중 옥외광고물에 관한 계획의 기준을 따른다.

< 상업 및 준주거용지 색채예시 >



제 40 조 (대지내 공지에 관한 사항)

① 전면공지

1. 지구단위계획결정도에 표시된 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지는 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도 및 공원의 보행자통로의 포장높이와 같도록 조성하여야 한다.
2. 전면공지에는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장 등 장애물을 설치하여서는 안 된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치는 예외로 한다.

② 공개공지

지침도상에 지정된 공개공지는 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

1. 각각부에 지정된 공개공지는 공공공지 및 보도와 연계하여 휴게공간을 조성한다.
2. 각각부의 공개공지 조성방식은 「건축법시행령」 과 「김포시 건축조례」 의 공개공지 지침을 준용하여 파고라, 벤치, 조명등, 플랜터 등의 시설을 설치 하여야한다.

제 41 조 (차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항)

① 대지 내 차량출입

1. 차량의 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 진출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 허가권자의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
2. 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 목의 구간에서는 출입구를 설치할 수 없다.
 - 가. 중로급 도로 교차로부터 10m이내의 구간
 - 나. 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳

② 대지 내 차량동선

1. 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’ 조성을 권장한다.
2. 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
3. 단지내 차량동선은 가급적 주거용도와 주거외 용도를 분리하여 계획하여야 한다.

③ 보행출입구

차도의 교차구간에의 ‘보행우선구조’ 조성을 권장하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5m이상과 경사도 8%이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.

④ 주차장의 설치

1. 모든 공동주택용지의 단지 내 주차장 설치는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 교통영향평가에 의해 산정된 주차대수 및 「김포시 주차장조례」에 따라 산정된 대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다. 다만, 공동주택이외의 시설은 「김포시 주차장조례」에 따라 부설주차장을 설치한다.

제 4 장 자동차정류장

제 42 조 (가구 및 획지에 관한 사항)

- ① 자동차정류장용지의 획지분할은 원칙적으로 불허한다. 다만, 필지분할계획서를 제출하여 관련 심의위원회에서 불가피하다고 판단하는 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 해당 용지에 지정된 용적률은 동일하게 적용된다.

제 43 조 (건축물의 규모에 관한 사항)

- ① 용적률, 높이의 표기방식 및 적용사항
1. 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 도면표시 방식에 의하며, 블록별 세부 기준은 지구단위계획 지침도에서 정하는 바와 같이 표기한다.

• 도면표시:

허용용도		=	D1		허용용도 : 자동차정류장 용적률 : 500% 이하 건폐율 : 80% 이하 최고층수 : -
용적률	최고층수		500%이하	-	
건폐율	최저층수		80%이하	-	

2. 지구단위계획 지침도에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은 경우에는 기존 관계법규에 따른다.

제 44 조 (건축물의 배치 등에 관한 사항)

- ① 건축물의 배치
- 건축물의 주면적은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 예외로 할 수 있다.
- ② 건축한계선
- 자동차정류장 용지의 건축한계선의 위치 및 규모는 지침도를 따른다.

제 45 조 (건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항)

- ① 건축물의 외벽의 처리
1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
 2. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다. 또한 공원에 접한 시설의 경우 공원과의 조화를 고려하여 외벽재료를 사용한다.

제 46 조 (대지 내 공지 등에 관한 사항)

① 건축한계선에 의한 공지 조성

건축한계선의 위치는 지침도를 따르며, 이에 의한 공지는 보행 및 전면 활동을 보장할 수 있도록 한다.

② 전면공지

지침도에서 지정한 대지 내 공지 중 전면공지는 ‘제1편 제10조의 제①항(전면공지) 및 제②항(전면공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하여야 한다.

③ 공공조경

공공조경의 조성방법은 ‘제1편 제10조 제④항(공공조경) 및 ⑤항(공공조경 조성기준 및 방법)’에 따라 조성한다.

④ 담장

1. 도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.
2. 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2m 높이의 화목류 생울타리로 설치할 것을 권장한다.

제 47 조 (차량 동선 및 주차에 관한 사항)

① 차량출입구

1. 차량의 진출입구는 차량출입허가구간을 제외한 부분에 설치할 수 없다. 다만, 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 진출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 허가권자의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

② 부설주차장 관련기준

1. 부설주차장은 「주차장법」 및 「김포시주차장조례」에 따라 설치하여야 하며, 전면도로의 차량통행에 지장이 없도록 하여야 한다.
2. 차량출입시 운전자측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.
3. 주차를 위한 대기 장소나 차량용 램프 진입을 위한 여유 공간 역할을 수행할 수 있도록 일정 구간의 평탄부 조성을 고려하여야 한다.

제 5 장 학교 및 주차장 용지

제 48 조 (가구 및 획지에 관한 사항)

- ① 학교 및 주차장용지의 획지분할은 원칙적으로 불허한다. 다만, 필지분할계획서를 제출하여 관련 심의위원회에서 불가피하다고 판단하는 경우에는 그러하지 아니하다. 이 경우 해당용지에 지정된 용적률은 동일하게 적용된다.

제 49 조 (건축물의 규모에 관한 사항)

- ① 용적률, 높이의 표기방식 및 적용사항

1. 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 도면표시 방식에 의하며, 블록별 세부 기준은 지구단위계획지침도에서 정하는 바와 같이 표기한다.

• 도면표시:

허용용도		=	E1		허용용도 : 초등학교 용적률 : 200% 이하 건폐율 : 60% 이하 최고층수 : 5층 이하
용적률	최고층수		200%이하	5층 이하	
건폐율	최저층수	60%이하	-		

2. 지구단위계획지침도에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은 경우에는 기존 관계법규에 따른다.

제 50 조 (건축물의 배치 등에 관한 사항)

- ① 건축물의 배치

학교 건축물은 가급적 남향 또는 남동향, 남서향 배치를 권장한다.

- ② 건축한계선

학교 및 주차장용지의 건축한계선의 위치 및 규모는 지침도를 따른다.

제 51 조 (건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항)

- ① 건축물의 외벽의 처리

1. 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.
2. 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다. 또한 공원에 접한 시설의 경우 공원과 조화를 고려하여 외벽재료를 사용한다.

제 52 조 (대지 내 공지 등에 관한 사항)

① 건축한계선에 의한 공지 조성

건축한계선의 위치는 지침도를 따르며, 이에 의한 공지는 보행 및 전면 활동을 보장할 수 있도록 한다.

② 전면공지

지침도에서 지정한 대지 내 공지 중 전면공지는 ‘제1편 제10조의 제①항(전면공지) 및 제②항(전면공지 조성기준 및 방법)’의 규정에 따라 조성하여야 한다.

③ 공공조경

공공조경의 조성방법은 ‘제1편 제10조 제④항(공공조경) 및 ⑤항(공공조경조성기준및방법)’에 따라 조성한다.

④ 담장

1. 도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 필요시 녹지공간이나 수공간을 두어 담장의 역할을 대신하도록 한다.
2. 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2m 높이의 화목류 생울타리로 설치할 것을 권장한다.

제 53 조 (차량 동선 및 주차에 관한 사항)

① 차량출입구

1. 차량의 진출입구는 차량출입허가구간을 제외한 부분에 설치할 수 없다. 다만, 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 진출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 허가권자의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

② 부설주차장 관련기준

1. 부설주차장은 「주차장법」 및 「김포시주차장조례」에 따라 설치하여야 하며, 전면도로의 차량통행에 지장이 없도록 하여야 한다.
2. 차량출입시 운전자측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보장치, 신호등 등)을 설치하여야 한다.
3. 주차를 위한 대기 장소나 차량용 램프 진입을 위한 여유 공간 역할을 수행할 수 있도록 일정 구간의 평탄부 조성을 고려하여야 한다.

제 54 조 (주차장용지에 관한 사항)

① 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

1. 주차장용지의 건축물 용도는 「주차장법」 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 및 부속용도)에 한해 건축하여야 한다.
2. 제1호의 규정에 의해 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 [별표1호] 의 제1,2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 한다.

② 건축물의 외벽

1. 간선가로에 면한 주차장의 도로변 외벽은 자연친화적 재료 사용 등 가로에서의 경관을 고려하여 마감 재료를 사용한다.

② 공공부문 지구단위계획 운영지침

제 1 편 공공부문 시행지침

제 1 장 도로시설

제 55 조 (가로변 식재에 관한 사항)

① 가로수 식재 기본원칙

1. 보차도 구분이 있는 노폭 15m이상 도로로서 보도폭 2.5m이상인 도로에는 원칙적으로 가로수를 식재해야 하며, 동일노선에는 동일수종의 식재를 원칙으로 한다.
2. 가로수 식재 간격은 성장 시 인접 수관이 서로 닿지 않도록 8m 내외를 기준으로 한 열식을 원칙으로 한다.
3. 가로수 식재 후 수목보호를 위해 주요 간선도로변에는 철재 지주대 또는 지주목을 설치한다.
4. 구간별 주제를 정하여 주제에 적합한 나무, 꽃을 식재하도록 한다.

② 가로수 식재방법

1. 간선도로의 교차부분, 버스정차장 주변 등은 운전자와 보행인이 쉽게 인식할 수 있도록 수목 식재를 배제하여 시야를 개방한다.
2. 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목 보호대를 폭 1-2m이하로 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게·벤치공간을 조성한다.
3. 가로활동이 활발한 준주거지역 주변의 중앙분리대는 관목식재를 배제하고 교목을 주로 식재하여 도심부의 자연적 경관을 도모한다.

제 56 조 (가로변 포장에 관한 사항)

① 포장원칙

1. 포장 재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 있는 재료가 선정되어야 하며, 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료이어야 한다.
2. 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 가로수 식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.

② 차도포장

1. 차도부분은 아스팔트 또는 콘크리트 포장을 원칙으로 한다.
2. 보차혼용도로 등 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장 재료의 질감을 다르게 한다.
3. 버스전용차로, 보행 및 자전거도로와의 교차접속구간, 스쿨존 등 시인성 제고가 필요한 구간은 투수성콘크리트, 소형고압블록 등 이질적인 재료를 사용할 수 있다.

③ 보도포장

1. 준주거지역, 생활도로, 결절부, 학교 주변지역 등의 일정 구간은 재질, 색상, 패턴 등에 변화를 주도록 하고 김포3지구의 이미지를 부각시킬 수 있는 독특한 디자인을 적용하도록 권장한다.
2. 횡단보도 주변에는 시각장애자용 점자블록과 턱없는 경계석을 설치한다.

제 57 조 (자전거도로에 관한 사항)

① 일반구간에 관한 사항

1. 자전거도로변에 식재되는 교목은 지하고가 2.5m이상이 되도록 하여 자전거통행에 방해가 되지 않아야 한다.
2. 관목은 측가지가 너무 벌어져 자전거 통행에 방해를 주지 않는 것이어야 하며 자전거 도로변의 경관제고를 위해 화관목을 군식 처리하여야 한다.
3. 자전거용 포장은 투수성콘크리트 등 빗물의 배수가 원활한 투수성 포장재의 사용을 원칙으로 한다.
4. 투수성 포장재를 사용하지 않는 구간의 자전거도로 포장은 표면배수를 위한 물매를 유지하는 한편, 미끄럼이 방지되도록 하며, 자전거도로 주요 진입부에는 이용자의 편의를 위해 단차를 배제한다.
5. 노선의 이용특성상 야간에 빈번한 이용이 예상되는 구간에 대해서는 안전성과 범죄 예방을 위하여 조명시설을 배치하여야 한다.

② 교차접속구간에 관한 사항

1. 자전거도로와 간선가로와의 교차부에서는 볼라드를 설치하여 안전성을 확보한다.

③ 보·자 혼용구간에 관한 사항

1. 보도와 자전거도로가 혼용되어 운영되는 구간은 김포3지구 교통영향평가 내용을 준수 하여야 하며, 폭1.1m를 구분이 가능한 포장 등으로 처리하여 자전거도로로의 식별성을 높이도록 하여야 한다.

제 58 조 (보행자전용도로에 관한 사항)

① 기본원칙

1. 보행자뿐만 아니라 자전거 및 휠체어 이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 부득이하게 계단을 설치한 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.
2. 보행자전용도로의 공간구성, 식재, 시설물배치는 입지여건 및 이용특성에 따라 기능, 형태, 식재기법 등에 있어 유형별로 특화한다.
3. 보행자전용도로와 인접한 시설 중 공원 및 어린이놀이터 등과 같은 오픈스페이스 요소뿐 만 아니라 학교와 같은 다중이용시설과의 연계성 향상을 위한 통로를 적극적으로 확보하도록 한다.

② 보행자전용도로의 식재

1. 보행 및 비상교통의 통행을 방해하지 않도록 식재하여야 한다.
2. 간선가로변으로부터의 주진입부에는 대교목을 도입하거나, 화관목을 밀식하여 입구감을 제공한다.
3. 휴게시설과 놀이시설 주변에는 꽃, 열매, 단풍 등을 갖는 낙엽활엽수를 적극 도입하여야 한다.
4. 보행자전용도로는 주요 보행축을 따라 적정 간격으로 낙엽 교목을 식재하여 녹음을 조성하고, 화관목을 밀식 처리하여 계절에 따른 경관적 변화를 느낄 수 있는 꽃길을 조성하도록 권장한다.

③ 보행자전용도로의 포장

1. 포장은 투수성 포장을 기본으로 하되, 공간적 특화가 요구되는 입구부분, 휴게공간, 공공시설용지 연계부분 등에서는 독자적 패턴포장을 실시하도록 고려한다.

④ 보행자전용도로의 시설물

1. 보행자전용도로의 주입구부분에는 차량진입 방지 및 벤치의 역할을 겸하는 블라드를 2 ~ 3m 간격으로 배치하며, 보행자의 안전을 확보하도록 한다.
2. 자전거이용의 활성화를 위해 자전거보관대 설치를 권장한다.
3. 조명 등을 충분히 배치하여 야간이용시 안전성을 부여하고 범죄발생을 억제할 수 있도록 하여야 한다.

제 59 조 (기타시설에 관한 사항)

① 교차접속부 처리

1. 횡단보도는 주요도로의 교차접속부 및 지침도상의 지정된 장소에 「도로교통법」 및 「같은 법 시행규칙」에 따라 설치하도록 한다.
2. 횡단보도구간에는 횡단보도와 보행자의 통행에 도움이 되도록 경계석의 턱을 낮추어 설치하고, 시각장애자를 위한 벨신호기와 횡단보도로 유도하는 점자블록을 설치하여야 한다.
3. 험프와 보도 연결 횡단부는 단차 없이 시설되도록 하며, 차량진입 방지를 위해 블라드를 설치하여야 한다.

② 버스정차대

1. 주보행동선과의 원활한 연계체계를 도모할 수 있는 장소에 설치하여야 하며 보행자전용도로 연결부나 주요 공공시설 등 기타 교통시설과 유기적 연결이 가능한 장소에 설치하여야 한다.
2. 지구단위계획구역 내 교통량을 감안하여 가급적 중로 이상의 도로에 설치하되 준주거용지, 공공시설 부근의 이용인구 집중지역에 설치하여야 한다.
3. 정차대는 교차로, 횡단보도, 세가로 입구로부터 일정거리 이상의 이격거리를 확보하여 차량소통에 지장을 초래하지 않으며 안전성이 유지되도록 하여야 한다.
4. 버스정차대에는 각종 안내시설 및 가로시설물을 집합적으로 설치하되 보행에 지장을 초래하지 않도록 하여야 한다.

제 2 장 공원, 녹지

제 60 조 (공원에 관한 사항)

① 근린공원조성 원칙

1. 근린공원의 분포와 입지여건을 고려하여 공원성격과 주제를 설정하고 이에 걸맞는 시설을 차별화시켜 도입하여 공원 선택의 기회를 확충하도록 하여야 한다.
2. 횡단보도 인접부 등 보행자의 주도착지점을 기준으로 입구를 설정하되, 접근의 편리성 제공과 원활한 이용을 위해 적정규모를 확보한다.
3. 근린공원과 녹지, 어린이공원과 보행자 전용도로 등 오픈스페이스가 연접한 경우에는 울타리를 설치하지 않도록 한다.
4. 근린공원 내 주요 도입 식재수종을 선정하고 이를 활용하되, 가급적 인접한 공원과 구분되는 경관적 특화가 되도록 한다.

② 근린공원 내 도입시설

1. 인접 주거단지 및 공공시설로부터의 이용이 증진될 수 있도록 집회광장, 소규모 운동 시설, 휴게시설 등을 적극 확보하고, 야간이용의 활성화를 위하여 보행등을 설치하도록 한다.
2. 진출입구 중 입지여건이나 이용 빈도가 타 입구보다 중요시되는 곳에 진입광장을 조성하고 공원 내 보행동선이 교차하는 곳 중 가장 위계가 높은 장소에는 중심광장을 확보하여야 한다.
3. 식재 부분에는 자생 향토수목을 식재하여 장소성과 향토성을 고양토록 하는 한편, 장기적으로는 단풍이나 열매가 좋은 수종으로 갱신이 이루어지도록 유도한다.

③ 어린이공원 조성원칙

1. 공원 내 시설은 인근 주거시설 내에 확보될 어린이놀이터의 단순 기능 놀이시설, 모형 놀이시설, 복합놀이시설과 소규모운동장 등을 생활권별로 편중되지 않도록 배치한다.
2. 공원경계부는 화관목에 의한 생울타리나 마운딩으로 처리하며, 주변 보행인으로부터 쉽게 노출되어 안전사고와 범죄가 예방될 수 있도록 한다.
3. 자동차 도로와 접한 부분은 안전사고 예방을 위하여 투시형 울타리를 설치하고 출입 구에는 단주를 설치하도록 한다.

제 61 조 (녹지에 관한 사항)

① 녹지 내 식재원칙

1. 녹지의 식재는 가로수, 공원 등 인접시설과 연계하여 계획되어야 하며, 녹지의 폭과 녹지 내 인접하게 될 시설 등을 감안하여 구성되어야 한다.

2. 수종은 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 것으로 선정하여야 한다.
3. 녹지의 식재는 보도 측으로부터 관목 밀식, 중소규모 교목 군락 식재, 대교목 랜덤식재 및 상록교목군락에 의한 배경식재 등의 단계적 식재기법을 고려한다.
4. 가로변의 정차대, 결절부 등의 주변에는 느티, 단풍 등 그늘을 제공하는 낙엽 교목류를 적극 도입하여야 한다.

② 녹지 내 도입시설

1. 주거지와 간선도로 사이의 완충녹지는 소음, 공해 및 시선의 차단을 도모하도록 한다.
2. 주요 교차지점에는 둔덕의 조성을 지양하여 차량 및 보행자의 시각적 개방감을 확보하고, 인접한 보도 및 소광장과 연계하여 벤취, 파고라, 조명등, 플랜터 등의 시설을 확보하고, 향후 주거용지의 공공조경공간과도 연계될 수 있도록 한다.
3. 결절부와 버스정차대 및 완충녹지내 공개공지 등 보행집산 지점에는 벤치, 파고라 등의 휴게시설을 적극적으로 설치하여야 한다.
4. 녹지 내 보행시설 등의 설치에 대하여는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙」 제18조'의 녹화면적을 확보범위를 준수하여야 한다.

제 3 장 옥외광고물

제 62 조 (기본원칙)

- ① 김포3지구 구역 내의 옥외광고물에 대한 세부 기준을 제시함으로써 광고물의 고유목적 인 정확한 정보전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다.
- ② 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 시행령」 제3조에 제시된 16개 옥외광고물중 벽면이용간판(가로형간판), 돌출간판, 지주이용간판은 본 지침이 정하는 바에 따라 표시할 수 있으며, 옥상간판, 창문이용광고물, 벽보, 건물기둥이용 세로형광고물은 표시할 수 없다.
- ③ 본 지침에 제시되지 않은 사항은 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다), 「같은 법 시행령」(이하 “령”이라 한다), 「김포시 옥외광고물 등 관리조례」(이하 ‘시조례’라 한다)에 따른다.

제 63 조 (옥외광고물 등의 일반적 표시방법)

- ① 광고물 등의 일반적 표시방법
 1. 1개 업소 당 표시할 수 있는 간판의 총 수량은 1개(가로형간판 또는 돌출간판을 말한다)로 한다. 다만, 다음 각목에 해당하는 경우에는 예외로 한다.
 - 가. 도로의 곡각지점과 도로를 양면에 접한 업소에 대하여는 가로형 간판에 한해 1개를 추가로 설치 할 수 있다.
 - 나. 의료시설·약국은 가로형 간판 이외에 픽토그램형 돌출간판(+) 1개를 추가로 설치 할 수 있다.
 2. 신축건물의 외벽 훼손을 방지하고 광고내용이 변경되었을 경우 새로운 간판의 교체가 용이하도록 하기 위하여 간판 게시틀(가로형간판과 돌출간판 설치 틀)을 설치한다.
 3. 커튼월 [Curtain Wall(비내력 외벽)] 공법으로 마감된 유리에는 광고물을 설치하여서는 아니 된다. 다만, 창틀 또는 구조물 등에 게시틀을 설치한 경우 시·군 광고물관리심의 위원회(이하 위원회라 한다) 심의(안전성, 도시미관 등)를 거쳐 설치할 수 있다.
 4. 광고물의 표시는 건축물 및 업소성격 등 주변 환경과 인접한 타 광고물과 비교하여 형태·크기·색상이 조화가 이루어지도록 디자인 및 설치 하여야 한다.
 5. 광고물의 색채는 원색계열 색상의 과다사용을 지양하되, 특히 검정색과 빨강색의 경우 간판 전체의 50%이상 사용할 수 없다. 다만, 가로형 간판 중 입체형의 경우에는 이를 적용하지 않을 수 있다.
 6. 모든 광고물, 게시틀, 이를 지지하는 구조물은 구조적, 전기적으로 안전하도록 설치 하여야 한다.
 7. 모든 광고물의 디자인에는 광고물의 시인성과 인지성을 높이기 위한 픽토그램의 표시를 권장한다.

② 광고물의 종류별 표시방법

1. 가로형간판 표시방법

- 가. 판류형 설치를 금지하고 입체형으로 설치하여야 한다. 다만, 노후건물의 1층의 경우 층간 벽면에 미관을 위한 베이스판을 설치하고 그 위에 입체형으로 설치 할 수 있다.
- 나. 3층 이하에 설치하여야 한다. 다만, 시장은 6층 이상인 건축물의 동수가 50%이상인 광고물 정비지역(특정구역 등) 내에서는 지역특성을 고려하여 5층까지 설치를 완화 할 수 있다.
- 다. 건축물의 층수에 따른 간판글자 크기는 다음과 같다.
 - 1). 3층 까지 60cm이하, 4층 이상 5층 이하는 65cm이하로 한다.
 - 2). 4층 이상 건축물의 최상층에는 3면에 입체형으로 된 하나의 간판(건물명 등)을 각각 설치 할 수 있으며, 간판의 글자 크기는 5층 이하 건축물은 70cm이하, 6층 이상 건축물은 90cm이하로 한다.
- 라. 건축물의 주 출입구 상단 벽면에는 당해 건축물의 안내를 위한 종합안내표지판을 설치할 수 있으며, 종합안내표지판의 설치 위치, 규격 디자인 등에 대하여는 주변과의 조화 등을 종합적으로 고려하여, 위원회 심의를 거쳐 설치하여야 한다.

2. 돌출간판 표시방법

- 가. 가로형간판을 설치할 수 없는 업소에 한하여 설치할 수 있다.
- 나. 글자는 가로쓰기를 원칙으로 하되, 간판의 디자인 특성상 부득이 한 경우 세로쓰기를 할 수 있다.
- 다. 건축물의 규모와 업소수를 고려하여 건축물 전체에 통일된 게시틀을 설치하여야 한다.
- 라. 건물 전면 폭이 10m이하는 1줄로, 10m초과 할 경우에는 건축물의 양측 끝에 2줄로 설치 할 수 있다.
- 마. 간판규격은 가로 80cm(게시틀 포함 100cm) 세로 70cm이하로, 모서리커브형은 가로 80cm 세로 70cm이하로 설치 하여야 하며, 박스형은 가로 80cm 세로 70cm 폭 80cm 이하로 설치하여야 한다.

3. 지주이용 간판 표시방법

- 가. 도시지역(시가화 지역)내에서는 지주이용간판의 설치를 금지한다. 다만, 종합안내 표지판을 설치할 수 없는 5층 이상의 건축물로서, 해당 건물의 업소 수, 광고물의 규격, 주변과의 조화, 설치의 필요성 등을 종합적으로 고려하여, 위원회 심의를 거쳐 당해 건물부지내에 『지주이용 종합안내판』을 제한적으로 설치 할 수 있다. 이 경우 간판의 상단까지 높이는 지면으로 부터 3m이하로, 조형물 형태로 설치되는 경우 지면으로 부터 4m이하로 설치한다.

4. 공연간판의 표시방법

가. 공연간판의 표시를 금지한다. 다만, 복합상영관 기타 이와 유사한 경우 위원회의 심의(게시시설 포함)를 거쳐 설치 할 수 있다.

5. 옥상간판의 표시방법

가. 옥상간판의 표시를 금지한다. 다만, 다음 각목의 1에 해당하는 용도로서 입체형 간판으로 설치하는 경우에는 그러하지 아니한다.

- 1) 「건축법 시행령」 [별표 1] 제9호 가목에 해당하는 병원표시 도형
- 2) 「건축법 시행령」 [별표 1] 제6호 가목에 해당하는 종교집회장 표시 도형

6. 세로형간판·애드벌룬의 표시방법

가. 세로형간판·애드벌룬의 설치를 금지한다.

7. 현수막의 표시방법

가. 현수막의 표시를 금지한다. 다만 지정 게시대에 한하여 표시할 수 있다.

8. 창문이용 광고물의 표시방법

가. 창문이용 광고물의 표시를 금지한다.

9. 전기를 이용하는 광고물 등의 표시방법

가. 점멸 방식의 네온사인, 동영상(LED, LCD, PDP, CRT 기타 이와 유사한 것)형식의 광고물의 표시를 금지한다. 다만, 상업지역으로서 주거지역에 접하지 않는 지역 등은 시장이 지역특성 및 업종을 고려하여 주거환경에 지장이 없을 경우 허용할 수 있다.

나. 특별한 사유가 없는 한 전기배선, 안정기 등 전기기자재가 외부에 노출되지 아니하여야 한다.

다. 조명광원을 사용하는 광고물의 경우에는 최대한 에너지 절약형 전기용품을 사용하여야 한다.

③ 광고물 심의 등

1. 옥외광고물 등 관리법, 시행령, 조례, 가이드라인 등의 규정에 의하여 위원회의 심의 대상 광고물 등을 표시하고자 하는 자는 위원회에서 심의를 받아야 한다.

2. 제1호의 규정에 의한 심의는 소위원회에서 심의를 거쳐 의결할 수 있으며, 이 경우 위원회에서 의결한 것으로 보며, 필요하다고 인정할 경우 서면 심의를 시행할 수 있다.

3. 시장은 허가신청 또는 신고한 광고물의 표시방법이 도시미관을 상당히 저해할 우려가 있다고 인정하는 경우에는 가이드라인 규정에 불구하고 위원회의 심의에 상정하여 그 결과에 따라 표시하게 할 수 있다.

4. 심의시 제출서류는 「옥외광고물 등 관리법 시행령」 제7조 제1항 규정에 의한 허가 신청 시 제출하는 서류로 하되, 원색도안에는 도안 등의 치수 및 축척을 표시하여야 하며, 광고물 표시면적과 도안 등 면적 산출서를 첨부하여야 한다.

5. 광고기술의 발전과 정보화 시대에 부응하기 위하여, 광고물 등의 고품격화 또는 도시경관에 기여하는 경우 첨단기술을 사용한 광고물 등의 표시는 위원회의 심의를 거쳐 완화하여 표시하게 할 수 있다.

④ 적용의 특례

시장은 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률 시행령」 제12조 내지 제31조 규정에 의한 표시방법이나 해당 지역의 지구단위계획상 광고물 등의 표시방법 또는 가이드라인 규정을 적용함이 상당히 불합리하다고 인정하는 광고물 등을 표시하고자 하는 자가 적용이 불합리한 사유 및 기타 필요한 자료등을 제출하여 위원회에서 인정받는 경우에는 표시방법을 완화하여 적용할 수 있다.

⑤ 기타

1. 시장은 건축허가 또는 사용승인 시 건축주에게 옥외광고물 표시 가이드라인에 의한 광고물 표시방법 등을 서면으로 고지할 수 있다.
2. 공동주택단지 내 근린생활시설(단지 내 복리시설)에 설치하는 광고물의 표시방법은 동 가이드라인을 준용한다.
3. 가이드라인에서 정하여지지 않은 사항에 대하여는 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, 「같은 법 시행령」, 「김포시 옥외광고물 등 관리조례」 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획에서 정한 바에 따른다.

제 4 장 야간경관

제 64 조 (기본원칙)

- ① 도시 야간경관은 조명을 증가시킴으로서 도시를 밝게 하는 것뿐 아니라, 과잉 조명을 적절하게 제어하고 필요 조명을 적재적소에 배치함으로써 에너지 절약, 자연경관의 배려 및 보다 매력적인 야간경관을 연출하는데 있다.
- ② 준주거지역은 도시의 활력과 변화함이 강조될 수 있도록 야경을 연출하고, 근린공원과 인접한 공동주택단지는 상대적으로 조도를 낮추어 안정적이면서도 현대적인 주거환경을 연출하도록 한다.
- ③ 주요 경관축으로부터 김포3지구를 상징하는 대표적인 건축물의 입지가 예상되는 지역은 야간 경관조명설치를 권장한다.

제 65 조 (가로조명에 관한사항)

① 가로등 설치기준

1. 조명시설은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701)에서 정한 규정에 따라 설치한다.
2. 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
3. 가로변 일반구간은 일정간격으로 설치하여 적절한 밝기를 유지하고, 교차로, 횡단보도, 도로구조가 변화하는 곳, 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 주간과 거의 같은 수준 밝기를 유지하여야 한다.
4. 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로 특성에 맞게 유도·조정한다.
5. 도로변의 가로등주는 원형테파폴을 사용하고 중심지역, 공원, 보행자공간에는 주철폴을 사용한다.

② 가로의 조명

1. 가로의 조명은 차량의 안전한 교통소통과 아울러 보행자가 안전하게 보행할 수 있도록 범죄 및 재해 방지를 최우선으로 하며, 이와 아울러 도시의 정체성과 도시미관을 고려하여야 한다.
2. 가로등의 조도는 최소 30룩스 이상 확보하고 도로의 기능 및 폭원 등을 고려하여 차등적으로 계획한다.
3. 중앙분리대에 가로등을 설치할 경우 중앙가로등과 가로변 가로등을 병렬로 마주보기 식으로 설치한다.
4. 구역 내 이면도로의 가로등은 중간높이의 자연색조 등을 사용하여 가로변 가로등만 설치하되 조명보강 부분은 보행등을 보완하여 설치한다.

③ 야간조명의 강화

1. 야간의 보행밀도가 높은 준주거지역 주변은 보행등 겸 벤치·볼라드를 설치할 권장하며 야간보행자의 안전과 휴게·편익을 도모하고, 도시미관 증진을 고려한다.
2. 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하고 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.
3. 준주거지역 내 간선도로와 면한 5층 이상의 건축물은 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간 경관을 제고할 수 있도록 권장한다.

제2장

지구단위계획 결정(변경)

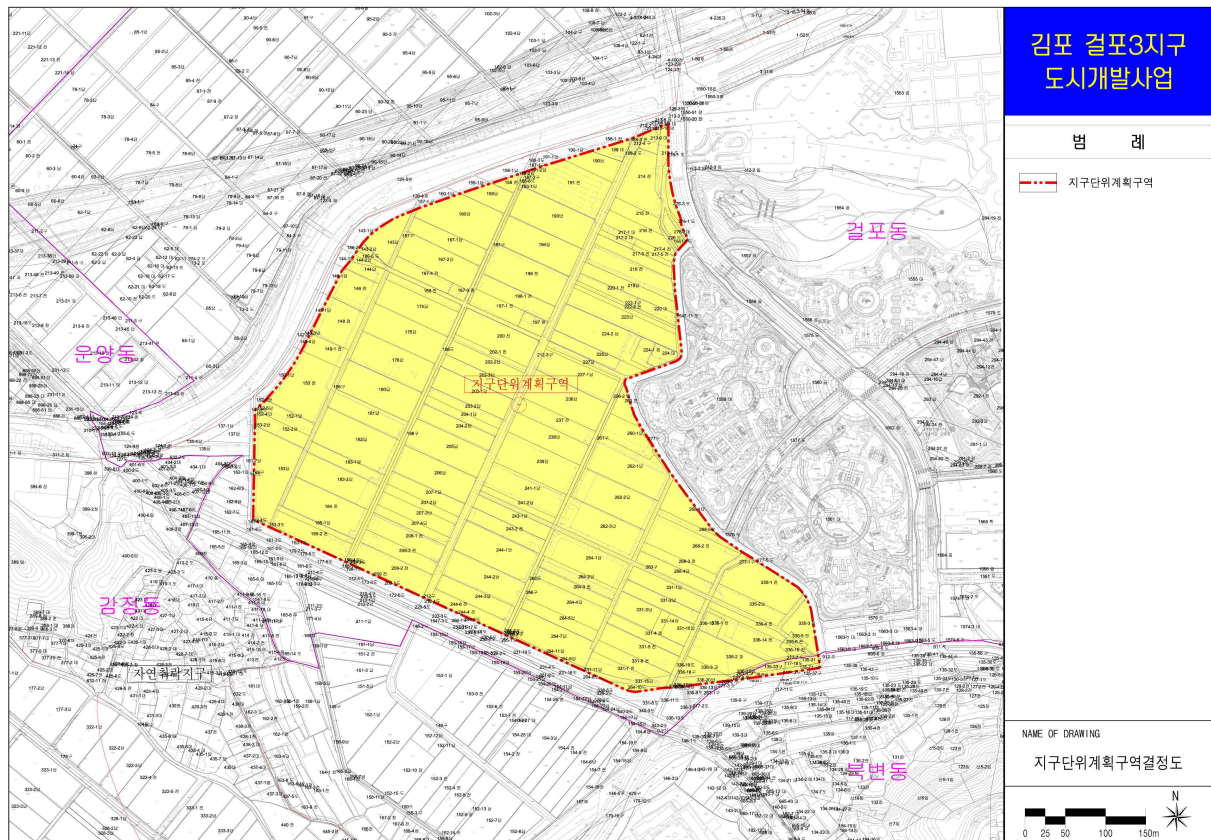
1 지구단위계획 결정(변경)조서

1) 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획 결정 조서

1. 지구단위계획구역 결정 조서

(1) 지구단위계획구역 결정 조서

구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
기정	걸포3지구 지구단위계획구역	김포시 걸포동 200번지 일원	282,231	김포시고시제2016-130호 (2016.09.27.)



2) 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정 조서

1) 용도지역 결정

(1) 용도지역 결정 조서

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합 계	282,231	-	282,231	100.0	
주거 지역	소계	205,243	-	205,243	72.7
	제2종일반주거지역	184,984	-	184,984	65.5
	준주거지역	20,259	-	20,259	7.2
상업 지역	일반상업지역	56,351	-	56,351	20.0
녹지 지역	자연녹지지역	20,637	-	20,637	7.3

2) 용도지구 결정

(1) 용도지구 결정 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	고도제한 내용	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	1	고도 지구	최고 고도지구	고촌면, 김포동, 양촌면 일원	해발 52.50m ~ 370.50m이하	50,540,430	-	-

2. 도시기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 교통시설

(1) 도로

① 도로 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)	노선수	연장(m)	면적(m ²)
합계	14	2,808	41,072	7	1,211	10,778	5	860	10,713	2	737	19,581
광로	1	345	923	-	-	-	1	345	923	-	-	-
대로	3	931	20,495	1	194	914	-	-	-	2	737	19,581
중로	5	838	16,853	2	344	7,231	3	494	9,622	-	-	-
소로	5	694	2,801	4	673	2,633	1	21	168	-	-	-

※ 대로 3-1호선은 사업지 내 면적에 한하여 산정
 철도 6,721m² 중복결정

② 도로 결정 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	2	1	50~53	주간선도로	1,708 (345)	김포대로 1-1 (걸포동 34-3)	장기동 1271	일반도로		건설부고시 제263호 (1973.6.27.)	
기정	대로	1	1	35~40	주간선도로	734 (194)	김포광로 3-1 (북변동 112-12)	김포광로 2-1 (걸포동 336-8)	일반도로		건설부고시 제263호 (1973.6.27.)	
기정	대로	3	1	26~32	집산도로	590	중로2-1 (걸포동 227-1)	걸포동 276-1	일반도로		경고제2017-13 (2017.2.3.)	철도 중복결정 (297m ²) 김포3지구 내 (B=18m확폭)
기정	대로	3	2	26~50	집산도로	147	김포대로 (걸포동139-25)	중로2-2	일반도로		경고제2017-13 (2017.2.3.)	철도 중복결정 (1,307m ²)
기정	중로	1	1	24~27	국지도로	283	대로3-1	중로2-1	일반도로		경고제2017-13 (2017.2.3.)	
기정	중로	1	6	22~28	집산도로	781 (61)	대1-1 (걸포동 135-31)	북측구역계 (걸포동 1550-20)	일반도로		경고 2006-46 (2006.1.31.)	
기정	중로	2	1	17~22	집산도로	218	대로3-1	걸포동 193	일반도로		경고제2017-13 (2017.2.3.)	철도 중복결정 (2,322m ²)
기정	중로	2	2	17.5~20.5	집산도로	256	대로3-2	대로3-1	일반도로		경고제2017-13 (2017.2.3.)	철도 중복결정 (2,772m ²)
기정	중로	2	3	15.5	국지도로	20	중로2-1	갈포동 277-5	일반도로		경고제2017-13 (2017.2.3.)	
기정	소로	1	1	11.5	국지도로	382	사업지구내 대로3-2 (걸포동 1576)	김포지구 소로 1-17 (걸포동 351-4)	일반도로		경고제2017-13 (2017.2.3.)	김포3지구 내 (B=3.5m확폭)
기정	소로	1	2	10	특수도로	99	대로1-1	중로1-1	보행자전용 도로		경고제2017-13 (2017.2.3.)	
기정	소로	1	3	10	특수도로	20	중로2-1	소로 1-17	일반도로		경고제2017-13 (2017.2.3.)	철도 중복결정 (5m ²)
기정	소로	1	17	11.5	국지도로	172	중로1-6 (걸포동 395-10)	대로1-1	일반도로		경고제2017-13 (2017.2.3.)	철도 중복결정 (23m ²) 김포3지구 내 (B=1.5m확폭)
기정	소로	2	1	8	특수도로	21	중로2-1	소로1-1	보행자전용 도로		경고제2017-13 (2017.2.3.)	철도 중복결정 (10m ²)

(2) 주차장

① 주차장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
계			-	1,697	-	1,697		
기정	1	주차장	걸포동 335-1	1,697	-	1,697	경고제2017-13 (2017.2.3.)	

(3) 자동차정류장

① 자동차정류장 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계			-	-	10,612	-	10,612		
기정	1	자동차정류장	여객자동차터미널	걸포동 336-1	10,612	-	10,612	경고제2017-13 (2017.2.3.)	

(4) 철도

① 철도 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장 (m)	면적 (m ²)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지				
기정	1	철도	도시철도 (본선)	경기도 김포시 양촌읍	서울시 강서구 공항동	김포한강 신도시	23,524 (719)	235,240 (8,201)	국토교통부 고시 제2014-149호 (2014.3.25)	도로, 철도 (정거장), 공원, 주차장, 녹지, 광장, 운동장, 공공공지, 하천, 수도공급, 환경 기초시설과 중복 결정

※ ()는 사업지구 내 연장 및 면적임

2) 공간시설

(1) 공 원

① 공원 결정 조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계			-	-	22,507	-	22,507		
기정	1	공원	근린공원	걸포동 262-2번지 일원	20,637	-	20,637	경고제2017-13 (2017.2.3.) 유수지 중복결정 (3,500m ²)	
기정	1	공원	소공원	걸포동 335-6번지 일원	1,870	-	1,870	경고제2017-13 (2017.2.3.) 철도 중복결정 (857m ²)	

(2) 녹 지

① 녹지 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계			-	-	12,505	-	12,505		
기정	1	녹지	완충녹지	걸포동 153번지 일원	4,190	-	4,190	경고제2017-13 (2017.2.3.)	
기정	1	녹지	연결녹지	걸포동 159번지 일원	8,315	-	8,315	경고제2017-13 (2017.2.3.) 철도 중복결정 (487m ²)	

3) 공공 · 문화체육시설

(1) 학 교

① 학교 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계					-	16,400	-	16,400	
기정	1	학교	초등학교	걸포동 223번지 일원	12,500	-	12,500	경고제2017-13 (2017.2.3.)	
기정	2	학교	유치원	걸포동 236번지 일원	3,900	-	3,900	경고제2017-13 (2017.2.3.)	

4) 방재시설

(1) 유수지

① 유수지 결정 조서

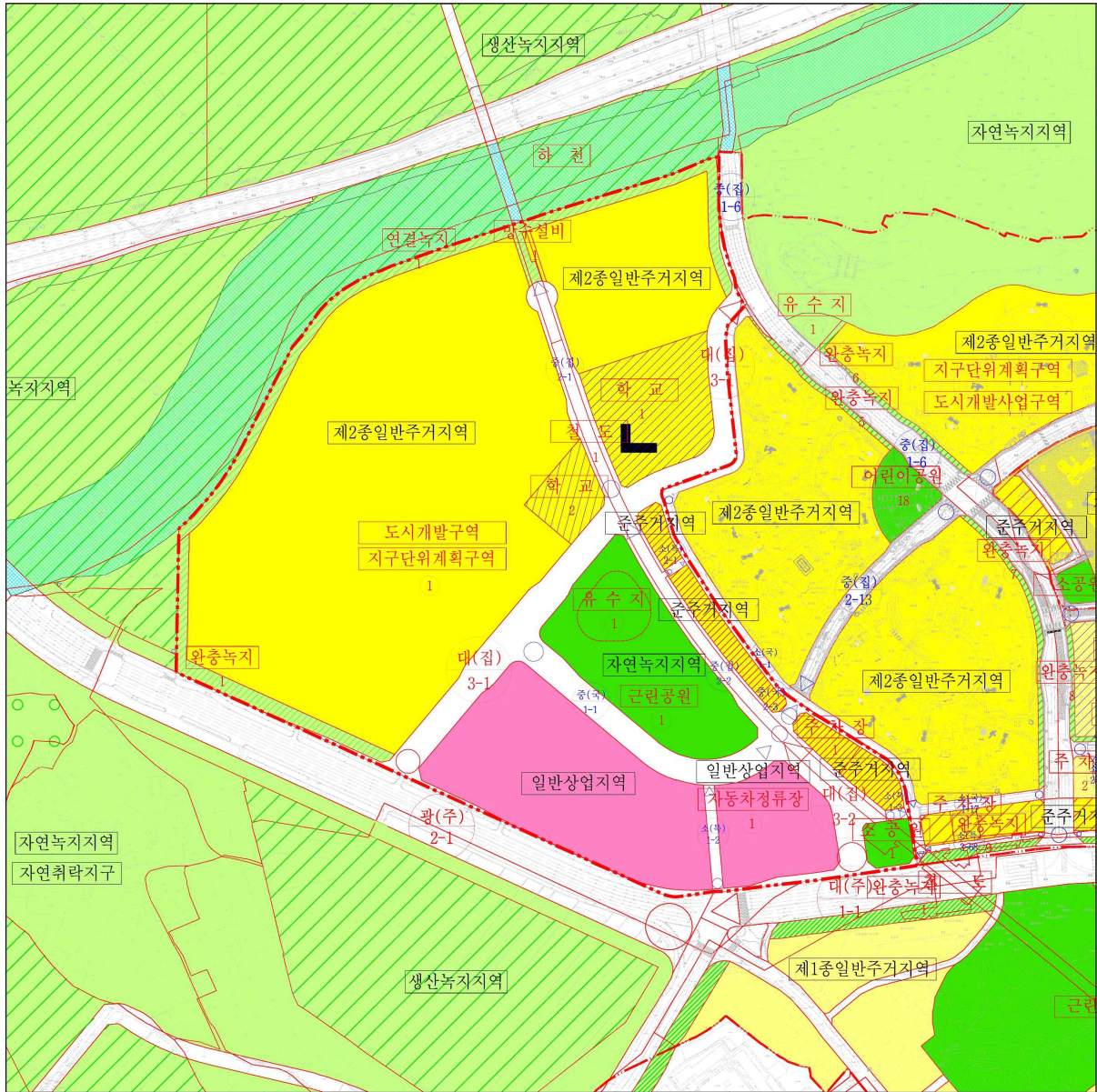
구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계				-	3,500	-	3,500		
기정	1	유수지	저류시설	걸포동 237 일원	3,500	-	3,500	경고제2017-13 (2017.2.3.)	근린공원 중복결정

(2) 방수설비

① 방수설비 결정 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고	
				기정	변경	변경후			
계				-	290	-	290		
기정	1	방수설비	걸포동 187-2 일원	290	-	290	김고제2018-133 (2018.6.1)	철도 중복결정 (121m ²)	

【 도시관리계획 결정도 】



<p>김포 김포3지구 도시개발사업</p>	<p>도시개발구역 지구단위계획구역</p>	<p>도로(중로이하)</p>
	<p>제2종일반주거지역</p>	<p>학교</p>
<p>준주거지역</p>	<p>공원</p>	
<p>일반상업지역</p>	<p>완충녹지</p>	
<p>생산녹지지역</p>	<p>연결녹지</p>	
<p>자연녹지지역</p>	<p>방수설비</p>	
<p>도로(대로이상)</p>	<p>기타 도시계획시설</p>	

3) 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)(안) 조서

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정 조서

(1) 주거용지

가) 공동주택

도면번호 (획지번호)	가구번호	면적(m ²)	획지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
계	-	139,286	-	139,286	
1	A1	116,595	김포시 걸포동 180번지 일원	116,595	
1	A2	22,691	김포시 걸포동 191번지 일원	22,691	

나) 준주거시설용지

도면번호 (획지번호)	가구 번호	면적(m ²)	획지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
계	-	6,542	-	6,542	
1	S1	1,360	김포시 걸포동 260번지 일원	460	
2			김포시 걸포동 260번지 일원	450	
3			김포시 걸포동 260-1번지 일원	450	
1	S2	3,184	김포시 걸포동 260-1번지 일원	450	
2			김포시 걸포동 262-1번지 일원	450	
3			김포시 걸포동 262-1번지 일원	354.1	
4			김포시 걸포동 268-1번지 일원	506.8	
5			김포시 걸포동 268-1번지 일원	569.1	
6			김포시 걸포동 268-5번지 일원	370	
7			김포시 걸포동 268-2번지 일원	484	
1	S3	1,998	김포시 걸포동 335-1번지 일원	860	
2			김포시 걸포동 335-3번지 일원	1,138	

(2) 상업용지

가) 주상복합용지

도면번호 (획지번호)	가구번호	면적(m ²)	획지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
계	-	31,320	-	31,320	
1	C1	31,320	김포시 걸포동 264-4번지 일원	31,320	

(3) 기타용지(기반시설용지)

가) 자동차정류장용지

도면번호 (획지번호)	가구번호	면적(m ²)	획지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
계	-	10,612	-	10,612	
1	D1	10,612	김포시 걸포동 336-2번지 일원	10,612	

나) 학교용지

도면번호 (획지번호)	가구번호	면적(m ²)	획지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
계	-	16,400	-	16,400	
1	E1	12,500	김포시 걸포동 223번지 일원	12,500	
1	E2	3,900	김포시 걸포동 236번지 일원	3,900	

다) 주차장용지

도면번호 (획지번호)	가구번호	면적(m ²)	획지		비 고
			위 치	면적(m ²)	
계	-	1,697	-	1,697	
1	P1	1,697	김포시 걸포동 335-1번지 일원	1,697	

2. 건축물의 용도 및 건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정 조서

(1) 공동주택용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용		
A1 A2	김포시 걸포동 180번지 일원	용 도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대시설 및 복리시설 	
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 		
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 230% 이하 		
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> 최저층수 : - 	A-1 최고층수 : 36층 이하	
				A-2 최고층수 : 29층 이하	
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 배치 및 형태 등에 관한 사항은 「경기도 건축경관 가이드라인」을 준용하고 결정도를 따름. 직각배치구간 설정 <ul style="list-style-type: none"> 차량소음 등의 환경악영향 및 프라이버시 침해를 최소화하고, 가로변의 폐쇄감을 저감토록 하기 위해 김포대로(광로2-1호선)변 직각배치구간 설정 탑상형 아파트배치구간 설정 <ul style="list-style-type: none"> 탑상형 아파트배치구간에는 1개의 코어를 사용하는 1개층의 세대수가 4호 이내이며, 평면상 단면과 장변의 비례가 1:3 이하인 아파트를 배치하여야 하며, 탑상형이 아닌 아파트를 함께 배치할 수 있음. 이때 탑상형 아파트는 60%이상(주거동수 기준)이 되도록 하여야 함 		
형 태	<ul style="list-style-type: none"> 주거동의 길이제한 <ul style="list-style-type: none"> 통경축, 일조 및 조망의 확보, 경관 차폐감의 저감, 변화 있는 스카이라인의 조성 등을 위하여 판상형의 공동주택의 주동배치는 4호 연립 이하로 계획하거나 1개동의 길이가 60m를 초과하지 않도록 제한 리듬감 있는 Sky-Line 조성 <ul style="list-style-type: none"> 3개동 이상이 인접하여 배치시 주동형태의 스카이라인의 변화를 주기위해 주동의 형태와 높이에 따라 적절히 혼합 계획 인접 주거동 : 외벽거리 6m 이상 이격 지붕형태 및 옥탑 등 천공부구조물에 관한 사항 <ul style="list-style-type: none"> 옥상층의 부대시설(옥탑, 광고돌출물, 철탑 등)의 높이는 5미터를 초과할 수 없음. 다만, 광로2-1호선(김포대로) 변 공동주택의 경우 건축물 경관계획 상 부득이한 경우에는 예외로 함. 지붕은 경관 및 디자인적인 측면을 고려하여 계획하되, 입면의 재질 및 형태와의 조화를 고려하여 설치. 				

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
A1 A2	김포시 걸포동 180번지 일원	형 태	<ul style="list-style-type: none"> 담장, 계단 등 <ul style="list-style-type: none"> 담장의 높이는 1.2m 이하로 조성하고, 재료는 화목류의 생울타리, 목재 등 친환경 소재를 사용하거나 50% 이상 투시되는 재질로 사용하는 것을 권장 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 인접부분은 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> 건축물의 옥외광고물(간판)은 「경기도 옥외광고물 가이드라인」을 준용하여 설치 건축부속시설(실외기, 배수홈통 등)은 전면도로와 접하는 입면에 설치 불가 경량판넬 단층 건축물 설치 불가
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> 주변 색채환경을 파악하고, 상위경관계획 가이드라인을 준수하여 색채계획을 적용. 자연에서 추출한 색을 사용하여 수직적 건물이 주는 경직되고 차가운 이미지를 부드럽고 따뜻한 이미지로 계획. 우수한 자연경관을 가진 김포 걸포지구 아파트만의 Color Identity를 구축하는 색채를 계획하고 환경적인 요소의 색상을 반영한 감각적인 YR~GY계열의 강조색과 중채도의 WarmGray, WarmYellow 계열의 주조색 사용하고 입면의 매스형태에 따른 면 분할 적용으로 주변 도시경관과 조화를 이루는 안정적인 색상을 권장하며, 기타 다른 사항은 <별표1>을 따름.
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선은 주거동에 한하여 적용하며, 대지경계선으로부터 폭 6m 후퇴 (대로3-1호선은 도로의 경계로부터 10m 후퇴, 유치원부지의 경계로부터 8m 후퇴)

(2) 준주거시설용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
S1 S2 S3	김포시 걸포동 262-1 번지 일원	용 도	<ul style="list-style-type: none"> 「김포시 도시계획조례」에 의거 해당 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 (「건축법」 시행령 [별표1] 제2호의 공동주택, 제4호의 안마시술소, 제6호의 종교시설, 제14호의 업무시설 중 오피스텔, 「주택법」 시행령 제10조의 도시형생활주택 및 「교육환경 보호에 관한 법률」 교육환경보호구역 내 설치할 수 없는 행위·시설(요양소, 당구장, 노래연습장업, 사행행위영업, 비디오물감상실업 등) 제외)
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
S1 S2 S3	김포시 걸포동 262-1 번지 일원	건폐율	• 60% 이하	
		용적률	• 420% 이하	
		높 이	• 최저층수 : -	최고층수 : 7층 이하
		배 치	• 건축물의 주방향을 폭이 넓은 도로로 향하도록 배치	
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 외관 <ul style="list-style-type: none"> - 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 설치하여야 함 - 저층부(1층)는 투시형 벽면이나 셔터를 권장하며, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승 인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니함 - 건물의 옥상 및 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설 등 이와 유사한 옥상 구조물 이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고 건축물의 형태를 고려하여 차폐 시설을 설치하여야 함(방송·통신용 안테나 제외) - 오스타파라곤 1단지에 면하는 방향 중층(4층이상) 이상부에는 창호 설치계획 (재광창 투시율 조정 등) 수립을 권장 함 • 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 옥외광고물(간판)은 「경기도 옥외광고물 가이드라인」을 준용하여 설치함 • 지붕옥상층 옥상구조물에 광고판 설치를 금지하며, 그 외 부대시설(옥탑, 철탑 등)의 높이는 5m를 초과할 수 없음 • 담장 <ul style="list-style-type: none"> - 담장은 원칙적으로 불허함. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우, 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우에는 예외로 함. • 장애인을 위한 계획 <ul style="list-style-type: none"> - 준주거용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 「장애인 편의시설 및 설비의 설치기준에 관한 규칙」과 「김포시 주차장 조례」규정 적용 	
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> • 중명도 이상의 색채를 베이스 컬러로 사용. • 인접한 수변부의 분위기와 연속되는 블루계열의 색상을 강조색으로 권장하고 상층부는 위 입감을 주지 않도록 저채도 고명도의 색채를 권장하며, 기타 다른 사항은 <별표1>을 따름. 	
건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선은 도로경계로부터 폭 1m 후퇴 (중로이상은 도로의 경계로 2m 후퇴) 			

(3) 주상복합용지

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용		
C1	김포시 걸포동 264-4 번지 일원	용 도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「김포시 도시계획조례」에 의거 해당 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 - 「건축법」 시행령 [별표 1] 제1호의 단독주택, 제4호의 단란주점, 안마시술소 제외 - 공동주택은 전체 연면적의 85% 미만 허용 - 업무시설(오피스텔은 전체 연면적의 10% 미만 허용) 	
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 80% 이하 		
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 500% 이하 		
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> 최저층수 : - 	최고층수 : 45층 이하(146m 이하) ※ 지반고도 포함 해발고도임	
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 주방향을 폭이 넓은 도로로 향하도록 배치 		
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 외관 <ul style="list-style-type: none"> - 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 설치하여야 함 - 주거동의 형태는 탑상형을 권장하며, 주거동 1개층의 호수는 6호를 초과할 수 없음. (주택의 규모 60㎡ 이하의 블록은 예외로 하며 주거동의 길이는 60m를 초과할 수 없다) - 도로 또는 공원에 면한 비주거동의 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔티는 투시형 셔티를 설치 권장. - 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치. (방송·통신용 안테나 제외) - 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 함. 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 옥외광고물(간판)은 「경기도 옥외광고물 가이드라인」을 준용하여 설치함 지붕 <ul style="list-style-type: none"> - 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화 조성을 권장하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로의 사용은 불허. 담장 <ul style="list-style-type: none"> - 담장은 원칙적으로 불허함. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우, 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우에는 예외로 함. 		
		색 채	<ul style="list-style-type: none"> 중명도 이상의 색채를 베이스 컬러로 사용. 사업지구 내 랜드마크로 상징성을 가질 수 있는 강조색채 사용. 인접한 수변부의 분위기와 연속되는 블루계열의 색상을 강조색으로 권장하고 상층부는 위압감을 주지 않도록 저채도 고명도의 색채를 권장하며, 기타 다른 사항은 <별표1>을 따름. 		
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선은 도로경계로부터 3m 후퇴 (광로2-1호선 경계는 4m 후퇴 및 공개공지 지정, 소로1-2호선 경계는 2m 후퇴) 		



(4) 자동차정류장

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
D1	김포시 걸포동 336-2 번지 일원	용 도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제31조에 의한 자동차 정류장 중 여객자동차터미널 및 제33조에 의한 시설
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 80% 이하 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 500% 이하 	
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> 최저층수 : - 	<ul style="list-style-type: none"> 최고층수 : -
		배 치	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 주방향을 폭이 넓은 도로로 향하도록 배치 	
		형 태	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 외관 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 또는 공원변에 면한 해당층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니함. - 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 함.(방송·통신용 안테나 제외) - 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하고, 도시 미관을 고려한 차폐시설을 설치하여 보행자의 통행에 불편과 불쾌감을 초래하지 않도록 함. 옥외광고물 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물의 옥외광고물(간판)은 「경기도 옥외광고물 가이드라인」을 준용하여 설치함. 지붕 <ul style="list-style-type: none"> - 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화 조성을 권장하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로의 사용은 불허. 담장 <ul style="list-style-type: none"> - 담장은 원칙적으로 불허함. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우, 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우에는 예외로 함. 	
건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선은 도로경계로부터 3m 후퇴 (대로3-2호선 및 소로1-2호선은 도로의 경계로부터 2m 후퇴) 			

(5) 학교용지

도면번호	위치	구분	계획내용	
E1	김포동 223번지 일원	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등학교 이하 각급학교 설립운영규정」에 의한 초등학교 및 그 부속용도
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 230% 이하 	
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 5층 이하 	
		배치	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 주방향은 남향 또는 남동향, 남서향 위주로 배치 	
		형태	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 외벽 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있어야 함 담장 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 부득이하게 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2m 높이의 화목류 생울타리 권장 	
		건축선	-	
E2	김포동 236번지 일원	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「유아교육법」 제2조 및 「고등학교 이하 각급학교 설립운영규정」에 의한 유치원 및 그 부속용도
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 230% 이하 	
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 5층 이하 	
		배치	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 주방향은 남향 또는 남동향, 남서향 위주로 배치 	
		형태	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 외벽 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 서로 조화를 이룰 수 있어야 함 담장 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 부득이하게 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2m 높이의 화목류 생울타리 권장 	
		건축선	-	



(6) 주차장용지

도면번호	위치	구분	계획내용	
P1	김포동 335-1번 지 일원	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제29조에 의한 주차장 주차장 외의 용도로 사용되는 부분이 「건축법 시행령」 [별표1]의 제1, 2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70% 이상이어야 함. (「건축법」 시행령 [별표 1] 제1호의 단독주택, 제4호의 단란주점, 안마시술소 제외)
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도이외의 용도
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하 	
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> 180% 이하 	
		높이	<ul style="list-style-type: none"> 3층 이하 	
		배치	-	
		형태	<ul style="list-style-type: none"> 건축물의 외벽 <ul style="list-style-type: none"> - 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 함 담장 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 부득이하게 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치하되, 1.2m 높이의 화목류 생울타리 권장 	
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선은 도로경계로부터 1m 후퇴 (중로이상은 도로의 경계로부터 2m 후퇴) 	

3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서

(1) 교통처리계획

구 분		계 획 내 용
공동주택 용지	대지내 차량출입	<ul style="list-style-type: none"> 차량의 진출입구는 '차량출입불허구간' 이 지정되지 않은 곳에 설치. 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 진출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 허가권자의 승인을 거쳐 변경할 수 있음.
	보행출입구	<ul style="list-style-type: none"> 차도의 교차구간에는 '보행우선구조' 조성을 권장하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5m 이상과 경사도 8% 이내의 경사로 등을 설치하여야 함.
	주차장의 설치	<ul style="list-style-type: none"> 주차장 설치는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 교통영향평가에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 함. 공동주택용지의 단지내 주차장은 전체 주차대수의 80% 이상 지하주차장 설치를 원칙으로 하며 지상주차는 비상용, 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위해 20% 범위 내에서 허용. 다만, 복리시설을 이용하는 주차장은 지상에 설치할 수 있음.
준주거 시설용지	대지내 차량출입	<ul style="list-style-type: none"> 차량의 진출입구는 '차량출입불허구간' 이 지정되지 않은 곳에 설치 차량출입구는 연접한 대지와 인접하여 설치할 것을 권장 함. 준주거지역(S1,S2) 차량 출입구를 단지내(중로2-2호선)로 설치할 것을 권장 함.
	보행출입구	<ul style="list-style-type: none"> 차도의 교차구간에는 '보행우선구조' 조성을 권장하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5m 이상과 경사도 8% 이내의 경사로 등을 설치하여야 함. 건축물 주방향을 단지내(중로2-2호선)로 계획시 오스타파라곤 주민접근성 고려한 출입구 설치를 권장 함
주상복합 용지	대지내 차량출입	<ul style="list-style-type: none"> 차량의 진출입구는 '차량출입불허구간' 이 지정되지 않은 곳에 설치 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 진출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 허가권자의 승인을 거쳐 변경할 수 있음.
	보행출입구	<ul style="list-style-type: none"> 차도의 교차구간에는 '보행우선구조' 조성을 권장하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5m 이상과 경사도 8% 이내의 경사로 등을 설치하여야 함.
	주차장의 설치	<ul style="list-style-type: none"> 주차장 설치는 「주차장법」 및 교통영향평가에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 함.
기타시설 용지	대지내 차량출입	<ul style="list-style-type: none"> 차량의 진출입구는 '차량출입불허구간' 이 지정되지 않은 곳에 설치 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 진출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 허가권자의 승인을 거쳐 변경할 수 있음.
	보행출입구	<ul style="list-style-type: none"> 차도의 교차구간에는 '보행우선구조' 조성을 권장하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5m 이상과 경사도 8% 이내의 경사로 등을 설치하여야 함.
	주차장의 설치	<ul style="list-style-type: none"> 주차장의 설치는 「주차장법」 및 「김포시 주차장 조례」에 따라 설치하여야 함. 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 함.

(2) 대지내 공지 등에 관한 계획

구 분	조 성 기 준
공공보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> • 공공보행통로의 폭원은 3m이상으로 하여야 함. • 공공보행통로와 도로(단지 내 도로포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’ 조성 권장. • 공공보행통로에는 ‘보행지장물’ 을 설치할 수 없음. • 공공보행통로로 지정된 구간 상부에 건축물이 배치될 경우 피로티 구조로 하여 24시간 보행이 가능하게 설치하여야 함. • 공공보행통로 설치가 지정된 구간에서 공공보행통로의 구체적인 형태와 위치는 주택건설사업 계획승인시 승인기관과 협의 후 변경 가능.
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> • 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳에 배치를 원칙으로 함 • 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우, 인접 공개공지와 연계도록 배치함 • 전면도로에 면한 길이의 2분의1 이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 함 • 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되, 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치하여야 함 • 공개공지 위치지정이 되어 있는 경우에는 결정도에 표시된 위치에 공개공지를 조성하여야 하며, 별도의 위치지정이 되어 있지 않은 경우에는 주요 보행결절점이나 전면도로 가각부, 전면도로변에 설치하여야 함. • 공개공지 내에는 「건축법 시행령」 제27조의2 규정과 ‘당해 행정구역의 건축조례의 공개공지 지침’ 을 준용하여 파고라, 벤치, 조명등, 플랜터 등의 시설을 설치하여야함
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> • 전면공지(인도 부속형) 인도와 접하는 대지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 일반보행자 통행이 24시간 가능한 구조로 조성하여야 하며 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면보도의 조성방법에 따라야 함. • 전면공지(차도 부속형) 인도가 없는 이면도로와 접하는 대지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하여야 함. • 건축한계선에 의해 후퇴된 전면공지는 보도 또는 보차혼용도로 형태로 이용하도록 조성하되 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없음. 단, 차량의 진출입을 불허하기 위하여 블라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니함
통경축	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 A-1블럭 남동-북서축으로 폭 30m의 통경축 1개소 지정 • 공동주택 A-1블럭 남서-북동축으로 폭 40m의 통경축 1개소 지정

<별표1> 건축물 색채계획기준

< 주거 및 상업·준주거용지 색채 예시 >

구 분	내 용
공동주택	<ul style="list-style-type: none"> 자연에서 추출한 색을 사용하여 수직적 건물이 주는 경직되고 차가운 이미지를 부드럽고 따뜻한 이미지로 계획. 김포 색채가이드라인 색채범위를 기준으로 인접 공동주택과의 조화를 이루도록 옐로우, 옐로우레드, 그린옐로우의 따뜻하고 자연스러운 색 사용.
상업 및 준주거용지	<ul style="list-style-type: none"> 중명도 이상의 색채를 베이스 컬러로 사용. 사업지구 내 랜드마크로 상징성을 가질 수 있는 강조색채 사용. 인접한 수변부의 분위기와 연속되는 블루계열의 색상을 강조색으로 권장하고 상층부는 위압감을 주지 않도록 저채도 고명도의 색채를 권장.

2 지구단위계획 결정(변경)도

