

● 부산진해경제자유구역청 고시 제2022-26호

부산·진해경제자유구역 신항만 북컨테이너 터미널 배후부지 실시계획 변경 승인 고시

재정경제부 고시 제2003-20호(2003.10.30.)로 지정되고 경상남도 고시 제2006-251호(2006.8.3.), 창원시 고시 제2017-213호(2017.9.15.), 부산진해경제자유구역청 고시 제2020-36호(2020.7.10.), 부산진해경제자유구역청 고시 제2021-58호(2021.12.23.)에 의거 결정(변경)고시된 경제자유구역 내 신항만 북컨테이너 터미널 배후부지의 도시관리계획(지구단위계획)에 대하여 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제9조, 제30조 및 같은 법 시행령 제12조, 제31조, 같은 법 제10조 및 시행령 제12조에 따라 실시계획 변경을 승인 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시 합니다.

2022년 05월 19일

부 산 · 진 해 경 제 자 유 구 역 청 장

◆ 변경사유

- 사업 준공 이후 토지이동(확정측량)에 따른 토지대장 면적을 기준으로 시설면적 변경
- 시민의 건전한 휴식과 휴게공간 제공으로 건전한 도시발전을 도모하기 위해 경관녹지의 일부를 체육공원으로 변경

◆ 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제10조 및 같은법 시행령 제12조 각 호의 사항

1. 개발사업의 명칭과 개발사업시행자의 성명(변경없음)

가. 개발사업의 명칭 : 부산·진해경제자유구역 신항배후지(북측) 개발사업

나. 개발사업시행자의 성명

성 명	주 소	비 고
해양수산부	세종특별자치시 다솜2로 94(어진동) 정부세종청사 5동	도시계획시설(공원) 사업시행자 : 창원시(공원녹지과)
부산신항만(주)	부산광역시 강서구 신항남로 372 PNC	
부산도시공사	부산광역시 부산진구 신천대로 156	

2. 개발사업의 목적과 개요(변경없음)

가. 목적(변경없음)

나. 개요(변경없음)

다. 토지이용에 관한 계획(변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		2,442,199.7	-	2,442,199.7	100.0	
주택건설용지		319,307.2	-	319,307.2	13.1	
상업시설용지		116,041.5	-	116,041.5	4.8	
업무시설용지		135,766.0	-	135,766.0	5.6	
물류시설용지	소 계	764,455.5	-	764,455.5	31.3	
	항만물류단지	764,455.5	-	764,455.5	31.3	
공공시설용지 (1)	소 계	910,989.5	-	910,989.5	37.2	
	공 원	85,148.7	증) 32,333.5	117,482.2	4.8	어린이공원 (5개소) 근린공원 (4개소) 체육공원 (신설1개소)
	녹 지	261,028.7	감) 32,322.9	228,705.8	9.4	완충녹지 (3개소) 경관녹지 (5→4개소)
	공공공지	49,847.0	-	49,847.0	2.0	총 23개소
	보행자전용도로	44,150.0	-	44,150.0	1.8	
	도 로	470,815.1	감) 10.6	470,804.5	19.2	
공공시설용지 (2)	소 계	195,640.0	-	195,640.0	8.0	
	전시시설	107,620.4	-	107,620.4	4.4	
	교육시설	51,163.0	-	51,163.0	2.1	초등학교 (2개소) 중학교 (1개소) 고등학교 (1개소)
	문화시설	11,898.4	-	11,898.4	0.5	
	공용의 청사	4,615.0	-	4,615.0	0.2	공공청사(2)
	주차장	20,343.2	-	20,343.2	0.8	총 3개소

3. 소요토지의 확보계획(변경없음)

4. 법 제4조제7항에 따라 개발을 단계적으로 시행하는 경우 단계별 시행계획(변경없음)

5. 법 제9조제4항에 따른 지구단위계획(변경) - 붙임 참조

6. 법 제9조제5항에 따라 산업·유통시설용지 일부를 외국인투자기업에 임대하거나 분양용지로 공급하는 방안(변경없음)

7. 법 제9조의2에 따라 건폐율 또는 용적률을 달리 정하는 경우에는 그 특례적용의 필요성과 세부 내용 (변경없음)

**8. 법 제9조의8에 따른 개발이익의 재투자 계획(변경없음)**

**9. 법 제11조제1항 각 호에 따라 의제되는 허가 등이 있는 경우에는 그 내용**

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시관리계획의 결정, 같은 법 제32조에 따른 지형도면 고시, 같은 법 제86조에 따른 도시계획시설사업의 시행자, 같은 법 제88조에 따른 실시계획의 작성 및 인가

**10. 관련도서의 열람방법**

- 관계도면 및 기타 자세한 사항에 대해서는 부산진해경제자유구역청 개발부 개발지원과(051-979-5124)에서 열람 및 문의하시기 바랍니다.

**[붙임]** 신항만 북컨테이너터미널 배후부지 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경). 끝.

# 신항만 북컨테이너터미널 배후부지 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)

## 1. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
기정	-	신항만 북컨테이너터미널 배후부지 지구단위계획구역	신항만 북컨테이너터미널 배후부지 일원	2,442,199.7	-	2,442,199.7	'06.8.3 경고251호

## 2. 용도지역의 세분 및 세분된 용도지역의 변경에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경없음)

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		2,442,199.7	-	2,442,199.7	100.0	-
주거지역	소계	570,941.6	-	570,941.6	23.3	-
	제3종일반주거지역	528,416.6	-	528,416.6	21.6	-
	준주거지역	42,525.0	-	42,525.0	1.7	-
상업지역	소계	439,438.1	-	439,438.1	18.0	-
	일반상업지역	439,438.1	-	439,438.1	18.0	-
공업지역	소계	1,137,426.2	-	1,137,426.2	46.6	-
	일반공업지역	1,010,405.4	-	1,010,405.4	41.4	-
	준공업지역	127,020.8	-	127,020.8	5.2	-
녹지지역	소계	294,393.8	-	294,393.8	12.1	-
	자연녹지지역	294,393.8	-	294,393.8	12.1	-



○ 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	광로	3	11	40~46	주간선 도로	5,651 (2,490)	행정 구역계	광로3-13	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	1	28	35~50	보조 간선 도로	3,196	행정 구역계	배후부지 서측경계	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	2	29	30~50	보조 간선 도로	2,614	배후부지 북동측 경계	광로3-11	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	2	30	30~42	보조 간선 도로	277	광로3-11	대로2-29	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	2	31	30~36	보조 간선 도로	277	대로1-28	광로3-11	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	2	32	30~35	집산 도로	280	광로3-11	대로2-29	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	2	33	30~36	보조 간선 도로	323 (202)	대로2-29	배후부지 북측경계	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	2	34	30~36	보조 간선 도로	274	광로3-11	대로2-29	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	2	35	30~36	보조 간선 도로	277	대로1-28	광로3-11	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	2	36	30	집산 도로	100	대로2-29	대로3-121	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	2	37	30	집산 도로	546	광로3-11	대로2-29	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	3	101	25	주간선 도로	4,630 (414)	대로1-6	대로1-28	일반 도로	-	'97.10.23. 경고322호	
기정	대로	3	118	25~31	집산 도로	314	대로1-28	광로3-11	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	3	119	25	집산 도로	53	배후부지 북측경계	대로2-29	일반 도로	-	'08.12.4. 경고617호	
기정	대로	3	121	25	집산 도로	729	대로2-29	대로2-33	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	대로	3	122	25~31	집산 도로	797 (437)	광로3-12	대로2-29	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	214	20	국지 도로	280	광로3-11	대로2-29	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	215	20	국지 도로	110	대로2-32	중로1-214	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	216	20	국지 도로	70	중로1-217	대로2-29	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	217	20	국지 도로	335	대로2-34	대로2-32	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	218	20	특수 도로	215	중로1-219	대로2-32	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
변경	중로	1	218	20	특수 도로	215	중로1-219	대로2-32	보행자 전용 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	219	20	국지 도로	100	중로1-221	중로1-217	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	220	20	특수 도로	100	대로2-34	중로1-219	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
변경	중로	1	220	20	특수 도로	100	대로2-34	중로1-219	보행자 전용 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	221	20	국지 도로	335	대로2-34	대로2-32	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	222	20	국지 도로	520	대로2-37	대로2-34	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	223	20	특수 도로	100	중로1-224	대로2-34	보행자 전용 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	224	20	국지 도로	100	중로1-226	중로1-222	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	225	20	특수 도로	170	근린 공원61	중로1-224	보행자 전용 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	226	20	국지 도로	520	대로2-37	대로2-34	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	227	20	국지 도로	224	중로1-222	대로2-29	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	1	228	20	국지 도로	100	대로2-29	대로3-121	일반 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	2	328	15	특수 도로	545	대로2-30	대로2-29	보행자 전용 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	2	329	15	특수 도로	133	중로2-328	대로2-29	보행자 전용 도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	2	330	15	특수 도로	485	중로1-214	대로2-30	보행자 전용 도로	-	'06.8.3. 경고251호	

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	중 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	331	15	특수도로	133	중로2-330	대로2-29	보행자 전용도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	2	332	15	특수도로	180	대로2-332	경관 녹지63	보행자 전용도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	2	333	15	특수도로	70	중로1-217	대로2-29	보행자 전용도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	2	334	15	특수도로	40	중로1-218	중로1-217	보행자 전용도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	2	335	15	특수도로	40	중로1-221	중로1-218	보행자 전용도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	2	336	15	특수도로	70	광로3-11	중로1-221	보행자 전용도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	2	337	15	특수도로	100	대로2-29	대로3-121	보행자 전용도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	2	338	15	특수도로	151	중로1-222	대로2-29	보행자 전용도로	-	'06.8.3. 경고251호	
기정	중로	2	339	15	특수도로	70	광로3-11	중로1-226	보행자 전용도로	-	'06.8.3. 경고251호	

( )안은 신항 북컨테이너터미널 배후부지 지구단위계획구역 내부에 포함되는 사항임

### ○ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	비 고
중로 1-218호선	중로 1-218호선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 사용형태 정정</li> <li>- 기정 : 일반도로</li> <li>- 변경 : 보행자전용도로</li> <li>• 기타 확정측량에 따른 도로 면적정정 (도로면적 감소 : 감 10.6㎡)</li> </ul>	
중로 2-220호선	중로 2-220호선		

## 2) 주차장(변경없음)

### ○ 주차장 결정(변경)조사

구분	도면표시 번호	시 설 명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변 경 후		
합계	-	-	-	20,343.2	-	20,343.2		
기정	주차장24	노외주차장	업무2블록 서측	6,943.6	-	6,943.6	'06.8.3. 경고251호	일반상업지역
기정	주차장25	노외주차장	상업12블록 동측	7,451.9	-	7,451.9	'06.8.3. 경고251호	일반상업지역
기정	주차장26	노외주차장	업무8블록 남측	5,947.7	-	5,947.7	'06.8.3. 경고251호	일반상업지역



## 나. 공간시설(변경)

### 1) 녹지(변경)

#### ○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
합계	-	-	-	-	261,028.7	감)32,322.9	228,705.8	-	-
기정	99	완충 녹지	완충 녹지	항만물류 3단지 북측	11,512.4	-	11,512.4	'06.8.3. 경고251호	일반공업지역
기정	100	완충 녹지	완충 녹지	항만물류 2단지 북측	11,866.6	-	11,866.6	'06.8.3. 경고251호	일반공업지역
기정	145	완충 녹지	완충 녹지	항만물류 6단지 동측	6,800.5	-	6,800.5	'08.12.4. 경고617호	일반공업지역
변경	61	경관 녹지	경관 녹지	항만물류 4단지 동측	164,009.2	10.6	164,019.8	'06.8.3. 경고251호	자연녹지지역
기정	62	경관 녹지	경관 녹지	배후부지 북측경계	14,217.4	-	14,217.4	'06.8.3. 경고251호	자연녹지지역
기정	63	경관 녹지	경관 녹지	배후부지 북측경계	9,200.7	-	9,200.7	'06.8.3. 경고251호	자연녹지지역
변경	64	경관 녹지	경관 녹지	배후부지 북측경계	21,893.1	감)10,804.7	11,088.4	'06.8.3. 경고251호	자연녹지지역
폐지	65	경관 녹지	경관 녹지	배후부지 동측경계	21,528.8	감)21,528.8	-	'06.8.3. 경고251호	자연녹지지역

#### ○ 녹지 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
61	경관녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적 변경</li> <li>- 기정 : 164,009.2㎡</li> <li>- 변경 : 164,019.8㎡ (10.6㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지대장 면적을 반영한 오차 정정</li> </ul>
64	경관녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 면적 축소</li> <li>- 기정 : 21,893.1㎡</li> <li>- 변경 : 11,088.4㎡ (감 10,804.7㎡)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시민의 건전한 휴식과 휴게공간 제공으로 건전한 도시발전을 도모하기 위하여 경관녹지의 일부를 체육공원으로 신설코자 함</li> </ul>
65	경관녹지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시설 폐지 [감)21,528.8㎡]</li> </ul>	

## 2) 공원(변경)

### ○ 공원 총괄표(변경)

구 분	기 정		변 경 후		비 고
	개 소	면 적 (㎡)	개 소	면 적 (㎡)	
합 계	9	85,148.7	10	117,482.2	
근린공원	4	60,046.6	4	60,046.6	
어린이공원	5	25,102.1	5	25,102.1	
체육공원	-	-	1	32,333.5	

### ○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변 경	변경후		
기정	179	어린이 공원	어린이 공원	주거2블록 서측	6,544.7	-	6,544.7	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	180	어린이 공원	어린이 공원	주거4블록 동측	5,622.4	-	5,622.4	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	181	어린이 공원	어린이 공원	주거7블록 동측	5,126.9	-	5,126.9	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	182	어린이 공원	어린이 공원	주거12블록 북측	3,023.0	-	3,023.0	'06.8.3. 경고251호	준주거지역
기정	183	어린이 공원	어린이 공원	주거8블록 동측	4,785.1	-	4,785.1	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	59	근린공원	근린공원	주거2블록 동측	13,342.5	-	13,342.5	'06.8.3. 경고251호	자연녹지지역
기정	60	근린공원	근린공원	상업11블록 동측	11,594.4	-	11,594.4	'06.8.3. 경고251호	자연녹지지역
기정	61	근린공원	근린공원	업무9블록 북측	22,939.7	-	22,939.7	'06.8.3. 경고251호	자연녹지지역
기정	68	근린공원	근린공원	주거6블록 북측	12,170.0	-	12,170.0	'08.12.4. 경고617호	자연녹지지역
신설	10	체육공원	체육공원	전시블록 북측	-	32,333.5	32,333.5	-	자연녹지지역

### ○ 공원 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
10	체육공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 체육공원 신설</li> <li>- A=32,333.5㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시민의 건전한 휴식과 휴게공간 제공으로 건전한 도시발전을 도모하기 위하여 경관 녹지의 일부를 체육공원으로 신설코자 함</li> </ul>

○ 공원조성계획 결정(변경)조서

※ 공원조성계획 총괄표 (부지면적)

구 분	면 적 (m <sup>2</sup> )			구성비 (%)	비 고	
	기 정	변 경	변 경 후			
총 면 적	-	증) 32,333.5	32,333.5	100.0		
시 설 면 적	-	증) 12,274.0	12,274.0	38.0		
공원 시설	도로 및 광장	-	증) 3,898.0	3,898.0	12.1	
	조경 시설	-	-	-	-	
	휴양시설	-	-	-	-	
	유희시설	-	-	-	-	
	운동시설	-	증) 6,397.0	6,397.0	19.8	
	교양시설	-	-	-	-	
	편익시설	-	증) 1,772.0	1,772.0	5.5	
	공원관리시설	-	증) 207.0	207.0	0.6	
녹지	-	증) 20,059.5	20,059.5	62.0		

※ 공원조성계획 총괄표 (건축면적)

구 분	건 축 면 적 (m <sup>2</sup> )			연 면 적 (m <sup>2</sup> )			비 고
	기 정	변 경	변 경 후	기 정	변 경	변 경 후	
계	-	증) 83.0	83.0	-	증) 83.0	83.0	
휴양시설	-	-	-	-	-	-	
운동시설	-	-	-	-	-	-	
교양시설	-	-	-	-	-	-	
편익시설	-	-	-	-	-	-	
공원관리시설	-	증) 83.0	83.0	-	증) 83.0	83.0	
관리사무소	-	증) 36.0	36.0	-	증) 36.0	36.0	
화장실	-	증) 29.0	29.0	-	증) 29.0	29.0	
창고	-	증) 18.0	18.0	-	증) 18.0	18.0	
물탱크	-	-	-	-	-	-	

○ 시설 및 녹지율

구 분	합 계		시 설 율		녹 지 율	
	면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)	면 적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)
신 설	32,333.5	100.0	12,274.0	38.0	20,059.5	62.0

※ 변경사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
10	체육공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>○도로 및 광장 : 신설 A=3,898m<sup>2</sup></li> <li>○운동시설 : 신설 A=6,397m<sup>2</sup></li> <li>○편익시설 : 신설 A=1,772m<sup>2</sup></li> <li>○공원관리시설 : 신설 A=207m<sup>2</sup></li> <li>○녹 지 : 신설 A=20,059.5m<sup>2</sup></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시민의 건전한 휴식과 휴게공간 제공으로 건전한 도시발전을 도모하기 위하여 경관 녹지의 일부를 체육공원으로 신설코자 함</li> </ul>

○ 세부시설 결정(변경)조서

기능	구분	시설 번호	시설명	위치	부지면적 (㎡)	건축면적(㎡)		비고
						바닥면적	연면적	
			합계		32,333.5	83.0	83.0	
	신설		공원시설소계		12,274.0	83.0	83.0	시설율 38.0%
도로 및 광장			소계		3,898.0	-	-	
	신설	1-1	보행자도로	용원동 1347-7	1,429.0	-	-	
	신설	1-2	보행자도로	용원동 1335	2,469.0	-	-	
운동 시설			소계		6,397.0	-	-	
	신설	2-1	파크골프장(A1)	용원동 1347-7	250.0	-	-	
	신설	2-2	파크골프장(A2)	용원동 1347-7	386.0	-	-	
	신설	2-3	파크골프장(A3)	용원동 1347-7	217.0	-	-	
	신설	2-4	파크골프장(A4)	용원동 1335	609.0	-	-	
	신설	2-5	파크골프장(A5)	용원동 1335	327.0	-	-	
	신설	2-6	파크골프장(A6)	용원동 1335	217.0	-	-	
	신설	2-7	파크골프장(A7)	용원동 1335	362.0	-	-	
	신설	2-8	파크골프장(A8)	용원동 1335	262.0	-	-	
	신설	2-9	파크골프장(A9)	용원동 1335	356.0	-	-	
	신설	2-10	파크골프장(B1)	용원동 1335	256.0	-	-	
	신설	2-11	파크골프장(B2)	용원동 1335	287.0	-	-	
	신설	2-12	파크골프장(B3)	용원동 1335	250.0	-	-	
	신설	2-13	파크골프장(B4)	용원동 1335	500.0	-	-	
	신설	2-14	파크골프장(B5)	용원동 1335	315.0	-	-	
	신설	2-15	파크골프장(B6)	용원동 1335	440.0	-	-	
	신설	2-16	파크골프장(B7)	용원동 1347-7	351.0	-	-	
	신설	2-17	파크골프장(B8)	용원동 1347-7	323.0	-	-	
	신설	2-18	파크골프장(B9)	용원동 1347-7	256.0	-	-	
	신설	2-19	체력단련장	용원동 1347-7	53.0	-	-	
신설	2-20	배드민턴장	용원동 1347-7	380.0	-	-		
편의 시설			소계		1,772.0	-	-	
	신설	3-1	주차장	용원동 1347-7	1,672.0	-	-	
	신설	3-2	쉼터(1)	용원동 1347-7	65.0	-	-	
	신설	3-3	쉼터(2)	용원동 1335	35.0	-	-	
공원 관리 시설			소계		207.0	83.0	83.0	
	신설	4-1	관리사무소	용원동 1347-7	70.0	36.0	36.0	
	신설	4-2	화장실	용원동 1347-7	50.0	29.0	29.0	
	신설	4-3	창고	용원동 1347-7	40.0	18.0	18.0	
	신설	4-4	물탱크	용원동 1347-7	47.0	-	-	
녹지	신설		소계		20,059.5	-	-	

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				연 장 (m)	면 적 (㎡)	기능	기점	종점	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)						
	합계				1,399.5	3,898.0				
신설	소로	1	1	6	24.0	132.0	연결도로	대로2-29	세로1	
신설	소로	1	2	6	24.0	135.0	연결도로	대로2-29	세로13	
신설	세로		1	3	28.0	72.0	산책로	소로1-1	세로4	
신설	세로		2	3	232.0	695.0	산책로	세로1	경관녹지64	
신설	세로		3	2	3.0	5.0	산책로	경관녹지64	쉼터	
신설	세로		4	3	156.0	418.0	산책로	대로 2-29	경관녹지64	
신설	세로		5	3	10.0	37.0	산책로	세로4	대로3-121	
신설	세로		6	4	7.0	30.0	연결도로	세로4	주차장	
신설	세로		7	2	2.5	5.0	연결도로	세로4	관리사무소	
신설	세로		8	2	4.0	8.0	연결도로	세로4	창고	
신설	세로		9	2	3.0	6.0	연결도로	세로4	화장실	
신설	세로		10	2	2.0	4.0	연결도로	세로4	화장실	
신설	세로		11	2	8.0	17.0	연결도로	주차장	체력단련장	
신설	세로		12	2.5	28.0	71.0	산책로	소로1-2	세로15	
신설	세로		13	3	411.0	1,231.0	산책로	세로13	경관녹지229	
신설	세로		14	3	448.0	1,014.0	산책로	대로 2-29	경관녹지229	
신설	세로		15	2	9.0	18.0	연결도로	세로14	쉼터	

### 3) 공공공지(변경없음)

#### ○ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
합계	-	-	-	49,847.0	-	49,847.0	-	
기정	7	공공공지	주거4블록 남측	10,724.2	-	10,724.2	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	8	공공공지	주거4블록 서측	335.9	-	335.9	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	9	공공공지	주거2블록 남측	1,669.0	-	1,669.0	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	10	공공공지	주거3블록 북측	2,625.9	-	2,625.9	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	11	공공공지	주거2블록 남측	1,285.5	-	1,285.5	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	12	공공공지	주거3블록 북측	214.9	-	214.9	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	13	공공공지	초등학교38 북측	705.7	-	705.7	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	14	공공공지	고등학교45 북측	1,642.9	-	1,642.9	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	15	공공공지	고등학교45 동측	308.5	-	308.5	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	16	공공공지	주거5블록 동측	179.3	-	179.3	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	17	공공공지	주거6블록 북측	2,404.8	-	2,404.8	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	18	공공공지	주거6블록 서측	184.6	-	184.6	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	19	공공공지	주거7블록 서측	93.4	-	93.4	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	20	공공공지	주거7, 10블록 남측	14,408.5	-	14,408.5	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	21	공공공지	초등학교39 남측	725.0	-	725.0	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	22	공공공지	중학교46 북측	295.9	-	295.9	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	23	공공공지	주거8블록 남측	1,255.6	-	1,255.6	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	24	공공공지	주거9블록 북측	1,776.3	-	1,776.3	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	25	공공공지	주거8블록 남측	2,215.8	-	2,215.8	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역
기정	26	공공공지	주거11블록 북측	1,341.2	-	1,341.2	'06.8.3. 경고251호	준주거지역
기정	27	공공공지	주거12블록 동측	204.6	-	204.6	'06.8.3. 경고251호	준주거지역
기정	28	공공공지	주거12블록 남측	3,265.0	-	3,265.0	'06.8.3. 경고251호	준주거지역
기정	29	공공공지	주거13블록 남측	1,984.5	-	1,984.5	'06.8.3. 경고251호	제3종일반주거지역

## 다. 공공문화체육시설(변경없음)

### 1) 공공청사(변경없음)

#### ○ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
합계	-	-	-	-	4,615.0	-	4,615.0	-	
기정	25	공공 청사	공공 청사	주거3블록 서측	1,353.6	-	1,353.6	'06.8.3. 경고251호	
기정	26	공공 청사	공공 청사	어린이공원182 북측	3,261.4	-	3,261.4	'06.8.3. 경고251호	

### 2) 학교(변경없음)

#### ○ 학교 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
합계	-	-	-	-	51,163.0	-	51,163.0		
기정	245	초등학교	초등학교	창원시 용원동 1337-1	11,220.6	-	11,220.6	'06.8.3. 경고251호	
기정	246	초등학교	초등학교	창원시 용원동 1341	11,223.1	-	11,223.1	'06.8.3. 경고251호	
기정	243	고등학교	고등학교	창원시 용원동 1337-2	15,805.2	-	15,805.2	'06.8.3. 경고251호	
기정	244	중학교	중학교	창원시 용원동 1338-1	12,914.1	-	12,914.1	'06.8.3. 경고251호	

### 3) 문화시설(변경없음)

#### ○ 문화시설 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	3	문화시설	문화시설	업무8블록 북측	11,898.4	-	11,898.4	'06.8.3. 경고251호	

#### 4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

##### 가. 주거용지(변경없음)

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위치	면 적 (㎡)	
-	-	319,307.2	-	319,307.2	
주거2	2	30,373.9	1	30,373.9	
주거3	3	32,250.2	1	32,250.2	
주거4	4	38,358.5	1	38,358.5	
주거5	5	15,666.2	1	15,666.2	
주거6	6	27,141.6	1	27,141.6	
주거7	7	22,703.0	1	22,703.0	
주거8	8	60,364.6	1	60,364.6	
주거9	9	16,784.5	1	16,784.5	
주거10	10	21,275.9	1	21,275.9	
주거11	11	6,260.4	1	6,260.4	
주거12	12	10,758.1	1	10,758.1	
주거13	13	37,370.3	1	37,370.3	



**나. 상업용지(변경없음)**

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위치	면 적 (㎡)	
-	-	116,041.5	-	116,041.5	
상업1	1	3,972.0	1	1,334.5	
			2	1,319.1	
			3	1,318.4	
상업2	2	3,974.3	1	1,335.1	
			2	1,320.2	
			3	1,319.0	
상업3	3	3,975.8	1	1,319.6	
			2	1,320.0	
			3	1,336.2	
상업4	4	3,975.7	1	1,320.3	
			2	1,320.1	
			3	1,335.3	
상업5	5	3,951.1	1	1,294.9	
			2	1,321.3	
			3	1,334.9	
상업6	6	3,947.0	1	1,293.9	
			2	1,319.8	
			3	1,333.3	
상업7	7	3,947.1	1	1,334.4	
			2	1,318.7	
			3	1,294.0	
상업8	8	3,951.1	1	1,335.5	
			2	1,320.2	
			3	1,295.4	
상업9	9	6,767.7	1	1,293.3	
			2	1,318.3	
			3	1,318.6	
			4	1,318.9	
			5	1,518.6	
상업10	10	6,780.5	1	1,296.0	
			2	1,321.5	
			3	1,321.0	
			4	1,320.5	
			5	1,521.5	
상업11	11	17,714.4	1	17,714.4	
상업12	12	19,085.4	1	19,085.4	
상업13	13	14,348.0	1	14,348.0	
상업14	14	19,651.4	1	19,651.4	

**다. 업무용지(변경없음)**

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위치	면 적 (㎡)	
	-	135,766.0	-	135,766.0	
업무1	1	6,948.2	1	3,453.2	
			2	3,495.0	
업무2	2	6,953.5	1	3,502.0	
			2	3,451.5	
업무3	3	6,585.0	1	3,436.9	
			2	3,148.1	
업무4	4	15,066.1	1	3,501.7	
			2	3,501.0	
			3	3,501.8	
			4	4,561.6	
업무5	5	24,157.4	1	3,497.6	
			2	3,854.0	
			3	4,130.5	
			4	4,988.7	
			5	7,686.6	
업무6	6	19,974.8	1	4,564.5	
			2	3,851.2	
			3	3,852.1	
			4	3,853.0	
			5	3,854.0	
업무7	7	13,895.4	1	13,895.4	
업무8	8	27,455.0	1	27,455.0	
업무9	9	14,730.6	1	3,766.7	
			2	3,455.8	
			3	3,855.8	
			4	3,652.3	

**라. 항만물류용지(변경없음)**

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위치	면 적 (㎡)	
-	-	764,455.5	-	764,455.5	
항만물류1단지	1	43,567.9	1	43,567.9	
항만물류2단지	2	261,691.5	1	261,691.5	
항만물류3단지	3	245,263.4	1	245,263.4	
항만물류4단지	4	88,287.1	1	88,287.1	
항만물류5단지	5	37,364.8	1	37,364.8	
항만물류6단지	6	88,280.8	1	88,280.8	

**마. 전시용지(변경없음)**

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위치	면 적 (㎡)	
-	-	107,620.4	-	107,620.4	
전시	1	107,620.4	1	107,620.4	

**바. 교육시설용지(변경없음)**

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위치	면 적 (㎡)	
-	-	51,163.0	-	51,163.0	
초교1	1	11,220.6	1	11,220.6	
초교2	2	11,223.1	1	11,223.1	
중교1	1	12,914.1	1	12,914.1	
고교1	1	15,805.2	1	15,805.2	

**사. 문화시설용지(변경없음)**

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위치	면 적 (㎡)	
-	-	11,898.4	-	11,898.4	
문화	1	11,898.4	1	11,898.4	

**아. 공공청사용지(변경없음)**

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위치	면 적 (㎡)	
-	-	4,615.0	-	4,615.0	
공공청사1	1	1,353.6	1	693.4	
			2	660.2	
공공청사2	2	3,261.4	1	878.4	
			2	753.5	
			3	752.4	
			4	877.1	

**자. 주차장용지(변경없음)**

도면 번호	가구 번호	면 적 (㎡)	획 지		비 고
			위치	면 적 (㎡)	
-	-	20,343.2	-	20,343.2	
주차장1	1	6,943.6	1	6,943.6	
주차장2	2	7,451.9	1	7,451.9	
주차장3	3	5,947.7	1	5,947.7	

## 5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·건축선·기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

### 가. 주거용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	주거2~ 주거13	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지정용도 : 공동주택 및 부대복리시설 (부대복리시설은 「주택법」에서 정하는바에 의함)</li> <li>○ 불허용도 : 지정용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 30% 이하. 단, 준주거지역(주거11, 주거12)은 60% 이하</li> </ul>
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준용적률(조례에서 정하는 용적률 이하에서 본 지구단위계획에서 정하는 용적률. 이하 같다.) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거2~10, 13 : 200% 이하</li> <li>- 주거11~12 : 280% 이하</li> </ul> </li> <li>○ 허용용적률(기준용적률에 인센티브를 추가한 용적률. 이하 같다.) <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주거2~10, 13 : 230% 이하</li> <li>- 주거11~12 : 300% 이하</li> </ul> </li> </ul>
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 주거2~4 : 20층 이하</li> <li>○ 주거5~7 : 25층 이하</li> <li>○ 주거8~13 : 30층 이하</li> <li>○ 위의 규정에도 불구하고 결정도에서 별도의 높이제한이 명시된 경우에는 그에 따르도록 함</li> </ul>
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축한계선 : 교육시설용지 정남방향부분 13.5m, 주거용지 13내 동측부분 10m 구체적인 내용은 결정도 참조</li> </ul>
		기타 배치 등에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축부문 시행지침 참조</li> </ul>

○ 공동주택 세대수 결정(변경없음)

구분	면적 (㎡)	세대수 (호)	기준 용적률(%)	허용 용적률(%)	최고 층수(층)
합계	319,307.2	6,803	-	-	-
주거 2	30,373.9	647	200 이하	230 이하	20 이하
주거 3	32,250.2	687	200 이하	230 이하	20 이하
주거 4	38,358.5	817	200 이하	230 이하	20 이하
주거 5	15,666.2	334	200 이하	230 이하	25 이하
주거 6	27,141.6	578	200 이하	230 이하	25 이하
주거 7	22,703.0	484	200 이하	230 이하	25 이하
주거 8	60,364.6	1,286	200 이하	230 이하	30 이하
주거 9	16,784.5	358	200 이하	230 이하	30 이하
주거 10	21,275.9	453	200 이하	230 이하	30 이하
주거 11	6,260.4	133	280 이하	300 이하	30 이하
주거 12	10,758.1	229	280 이하	300 이하	30 이하
주거 13	37,370.3	797	200 이하	230 이하	30 이하

\* 위 표에서 규제사항 : 세대수, 기준용적률 및 허용용적률, 최고층수

\* 허용용적률 = 기준용적률 + 용적률 인센티브

## 나. 상업용지(변경없음)

### ○ 일반상업용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
	상업 1 ~ 상업 10	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 1층 권장용도 (1층 바닥면적의 50% 이상)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1종 및 제2종근린생활시설(종교집회장, 옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>- 문화 및 집회시설(전시장에 한함)</li> <li>- 판매 및 영업시설</li> </ul> </li> <li>○ 허용용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 불허용도 이외의 용도</li> </ul> </li> <li>○ 불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택</li> <li>- 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설(주유소 및 석유판매소 제외), 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외), 동물 및 식물관련시설</li> <li>- 숙박시설 및 위락시설(상업1, 2 블록에 한함)</li> </ul> </li> </ul>
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준용적률 : 600% 이하</li> <li>○ 허용용적률 : 800% 이하</li> </ul>
		높 이	○ 60m 이하
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 벽면지정선 : 보행자전용도로변에 1m 지정. 1층 내지 3층은 벽면지정선에 2/3 이상 접할 것</li> <li>○ 건축한계선 : 3~6m. 구체적인 내용은 결정도 참조</li> <li>○ 고층부 건축한계선 : 건축물의 6층 이상부분은 벽면지정선 및 건축한계선에서 추가로 3m~6m 이상 후퇴. 구체적인 내용은 결정도 참조</li> </ul>
기타 배치 등에 관한 사항	○ 건축부문 시행지침 참조		

\* 권장용도, 지정용도 면적산정 : 주차장, 기계실을 제외한 면적을 기준으로 산정(이하 같다)

○ 중심상업용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
		용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 권장용도 (연면적의 40% 이상)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상업 12 : 판매 및 영업시설</li> <li>- 상업 11, 13 : 판매 및 영업시설, 위락시설(유원시설업에 한함)</li> <li>- 상업 14 : 숙박시설, 문화 및 집회시설</li> </ul> </li> <li>○ 허용용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 불허용도 이외의 용도</li> </ul> </li> <li>○ 불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택</li> <li>- 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외), 동물 및 식물관련시설</li> <li>- 일반숙박시설 및 위락시설(유원시설업 제외). 단, 상업 11,12에 한함</li> </ul> </li> </ul>
	상업 11 ~	건폐율	○ 60% 이하
	상업 14	용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준용적률 : 800% 이하</li> <li>○ 허용용적률 : 1,000% 이하</li> </ul>
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 110m 이하               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 40% 미만인 경우 130m 이하로 완화</li> <li>- 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 30% 미만인 경우 150m 이하로 완화</li> </ul> </li> </ul>
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축한계선 : 1m~6m. 구체적인 내용은 결정도 참조</li> <li>○ 고층부 건축한계선 : 건축물의 6층 이상부분은 건축한계선에서 추가로 6m 이상 후퇴</li> </ul>
		기타 배치 등에 관한 사항	○ 건축부문 시행지침 참조



## 다. 업무용지(변경없음)

### ○ 일반업무용지(변경없음)

도면 번호	위치	구분	계 획 내 용
	업무 1 ~ 업무 7, 업무 9	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 권장용도 (연면적의 40% 이상)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 업무시설</li> </ul> </li> <li>○ 허용용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 불허용도 이외의 용도</li> </ul> </li> <li>○ 불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택 및 공동주택</li> <li>- 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외), 동물 및 식물관련시설, 숙박시설, 위락시설</li> </ul> </li> </ul>
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준용적률 : 800% 이하</li> <li>○ 허용용적률 : 1,000% 이하</li> </ul>
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 110m 이하. 단, 업무2, 3은 80m 이하</li> <li>- 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 40% 미만인 경우 130m 이하로 완화. 단, 업무2,3은 100m 이하로 완화</li> <li>- 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 30% 미만인 경우 150m 이하로 완화. 단, 업무2,3은 120m 이하로 완화</li> </ul>
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축한계선 : 1m~6m. 구체적인 내용은 결정도 참조</li> <li>○ 고층부 건축한계선 : 건축물의 6층 이상부분은 건축한계선에서 추가로 6m 이상 후퇴</li> </ul>
		기타 배치 등에 관한 사항	○ 건축부문 시행지침 참조

○ 국제업무용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
	업무 8	용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 권장용도 (연면적의 40% 이상)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 업무시설, 문화 및 집회시설(공연장, 집회장, 전시장에 한함)</li> </ul> </li> <li>○ 허용용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 불허용도 이외의 용도</li> </ul> </li> <li>○ 불허용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택 및 공동주택</li> <li>- 창고시설, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외), 동물 및 식물관련시설</li> </ul> </li> </ul>
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 기준용적률 : 800% 이하</li> <li>○ 허용용적률 : 1,000% 이하</li> </ul>
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 200m 이하               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 40% 미만인 경우 250m 이하로 완화</li> <li>- 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 30% 미만인 경우 300m 이하로 완화</li> </ul> </li> </ul>
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축한계선 : 6m. 구체적인 내용은 결정도 참조</li> <li>○ 고층부 건축한계선 : 건축물의 6층 이상부분은 도로와의 경계선에서 20m 이상 후퇴</li> </ul>
		기타 배치 등에 관한 사항	○ 건축부문 시행지침 참조

## 라. 항만물류용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
항만물류 1, 2, 3, 4, 5, 6		용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지정용도 :               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「항만법」 제2조 6호 항만시설 중 ‘다’목(지원시설)</li> <li>- 「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제10조에 근거하여 설치되는 시설</li> </ul> </li> <li>※ 항만물류 6은 공컨테이너 장치장 및 화물차 휴게소</li> <li>○ 불허용도 : 지정용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	○ 70% 이하
		용적률	○ 350% 이하
		높 이	○ 70m 이하
		건축선	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축한계선</li> <li>- 5m~20m 이상. 구체적인 내용은 결정도 참조</li> </ul>
기타 배치 등에 관한 사항	○ 건축부문 시행지침 참조		

## 마. 교육시설용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
학교 1 ~ 학교 4		용 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 지정용도 : 교육연구 및 복지시설 중 학교(초등학교, 중학교 및 고등학교에 한함)</li> <li>○ 불허용도 : 지정용도 이외의 용도</li> </ul>
		건폐율	○ 50% 이하
		용적률	○ 150% 이하
		높 이	○ 30m 이하
		기타 배치 등에 관한 사항	○ 건축부문 시행지침 참조

## 바. 문화시설용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
	문화1	용 도	○ 지정용도 : 문화 및 집회시설 ○ 불허용도 : 지정용도 이외의 용도
		건폐율	○ 60% 이하
		용적률	○ 400% 이하
		높 이	○ 40m 이하
		건축선	○ 건축한계선 : 3m~6m. 구체적인 내용은 결정도 참조 ○ 고층부 건축한계선 : 건축물의 6층 이상부분은 건축한계선에서 추가로 6m 이상 후퇴
		기타 배치 등에 관한 사항	○ 건축부문 시행지침 참조

## 사. 공공청사용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
	공공청사 1 ~ 공공청사 2	용 도	○ 지정용도 : 공공청사 (동사무소, 파출소, 우체분국, 소방파출소 등) ○ 불허용도 : 지정용도 이외의 용도
		건폐율	○ 50% 이하
		용적률	○ 200% 이하
		높 이	○ 20m 이하
		건축선	○ 건축한계선 : 1m~3m. 구체적인 내용은 결정도 참조
		기타 배치 등에 관한 사항	○ 건축부문 시행지침 참조

## 아. 주차장용지(변경없음)

도면 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
	주차장 1 ~ 주차장 3	용 도	○ 지정용도 : 주차장 및 부대시설 ○ 불허용도 : 지정용도 이외의 용도
		건폐율	○ 90%이하
		용적률	○ 1,500%이하
		높 이	○ 80m 이하(단, 주차장1은 60m 이하)
		건축선	○ 건축한계선 : 1m~6m. 구체적인 내용은 결정도 참조 ○ 고층부 건축한계선 : 건축물의 6층 이상부분은 건축한계선에서 추가로 6m 이상 후퇴
	기타 배치 등에 관한 사항	○ 건축부문 시행지침 참조	

## 6. 특별계획구역에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

### 가. 특별계획구역에 관한 결정조서(변경없음)

#### 1) 특별계획구역 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)			비고
			기 정	변 경	변경후	
기정	전시1 특별계획구역	창원시 진해구 용원동 1333번지	107,620.4	-	107,620.4	

### 나. 용도지역·지구에 관한 결정조서(변경없음)

#### 1) 용도지역·지구 결정조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
준공업지역	107,620.4	-	107,620.4	100.0	

### 다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정조서(변경없음)

#### 1) 교통시설

○ 도로

구분	지구별	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
		등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	-	중로	2	340	15	국지 도로	296	대로 3-122	대로 2-37	일반 도로	-	2016.01.07. 창원제2016-1호	
기정	진해구	소로	2	438	8	국지 도로	128	중로 2-340	대로 3-122	일반 도로	-	2016.01.07. 창원제2016-1호	

### 라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정조서(변경없음)

도면 번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고	
			위 치	면 적(㎡)		
전시	BL1	60,378	BL1-1	3,306	업무용지	
			BL1-2	4,464		
			BL1-3	7,769		
			BL1-4	6,401		
			BL1-5	3,595		
			BL1-6	7,759		
			BL1-7	8,383		
			BL1-8	18,701		전시용지
	BL2	3,405	BL2-1	3,405	업무용지	
	BL3	38,217	BL3-1	4,285		
			BL3-2	4,285		
			BL3-3	10,000		물류용지
			BL3-4	9,823		
BL3-5			9,824			

**마. 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 건축선 등에 관한 결정조서(변경없음)**

구분	세부개발계획	
	허용	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 전시용지(BL1-8)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법시행령」 별표1의 제5호 문화 및 집회시설 중 라목 전시장</li> <li>- 건축물 연면적의 70% 이상 전시장 설치시 「건축법시행령」 별표1의 제3호 제1종 근린생활시설 중 가목(소매점) 및 나목(휴게음식점, 제과점 등), 제4호 제2종근린 생활시설 중 가목(공연장), 라목(서점), 아목(휴게음식점, 제과점 등), 자목(일반 음식점), 하목(일반업무시설)</li> <li>- 「건축법시행령」 별표1의 제14호 업무시설(단, 건축물 연면적의 70% 이상 전시장 설치시)</li> </ul> </li> <li>■ 업무용지(BL1-1~7, BL2-1, BL3-1~2)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 불허용도 이외의 용도</li> </ul> </li> <li>■ 물류용지(BL3-3~5)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 불허용도 이외의 용도</li> </ul> </li> </ul>
용도	불허	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 전시용지(BL1-8)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 허용용도 이외의 용도</li> </ul> </li> <li>■ 업무용지(BL1-1~7, BL2-1, BL3-1~2)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표14 및 「창원시 도시계획조례」 별표13에 따라 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물에 해당하는 시설</li> <li>- 「건축법시행령」 별표1의 제1호 단독주택</li> <li>- 「건축법시행령」 별표1의 제2호 공동주택(공동주택과 이외의 용도가 복합된 건축물도 해당)</li> <li>- 「건축법시행령」 별표1의 제17호 공장</li> <li>- 「건축법시행령」 별표1의 제18호 창고시설(단, BL3-1~2는 제외)</li> <li>- 「건축법시행령」 별표1의 제19호 위험물 저장 및 처리시설</li> <li>- 「건축법시행령」 별표1의 제21호 동물 및 식물관련시설</li> </ul> </li> <li>■ 물류용지(BL3-3~5)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표14 및 「창원시 도시계획조례」 별표13에 따라 준공업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물에 해당하는 시설</li> <li>- 「건축법시행령」 별표1의 제1호 단독주택</li> <li>- 「건축법시행령」 별표1의 제2호 공동주택(공동주택과 이외의 용도가 복합된 건축물도 해당)</li> </ul> </li> </ul>

< 표 계속 >

구 분		세 부 개 발 계 획
밀도	건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 전사용지(BL1-8), 업무용지(BL1-1~7, BL2-1, BL3-1~2)</li> <li>- 60% 이하</li> <li>(단, BL3-1~2에 창고시설만 설치시는 70% 이하)</li> <li>■ 물류용지(BL3-3~5)</li> <li>- 70% 이하</li> </ul>
	용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 전사용지(BL1-8), 업무용지(BL1-1~7, BL2-1, BL3-1~2)</li> <li>- 400% 이하</li> <li>(단, BL3-1~2에 창고시설만 설치시는 350% 이하)</li> <li>■ 물류용지(BL3-3~5)</li> <li>- 350% 이하</li> </ul>
	높이	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 전사용지(BL1-8), 업무용지(BL1-1~7, BL2-1)</li> <li>- 90m 이하</li> <li>■ 업무용지(BL3-1~2), 물류용지(BL3-3~5)</li> <li>- 70m 이하</li> </ul>
건축선		<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 건축한계선</li> <li>- 대로2-23호선에 접한 획지변은 건축한계선 20m</li> <li>- 건축물의 6층 이상 부분은 건축한계선에서 추가로 6m 이상 후퇴</li> <li>- 항만물류용지에 접한 획지변은 건축한계선 10m</li> </ul>

## 바. 기타 사항에 관한 결정조서(변경없음)

### 1) 차량진출입 허용구간에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
차량출입 허용구간	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 획지별로 차량출입허용구간을 지정</li> <li>- 대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치 가능</li> <li>● 전면공지변 차량진출입구 중 대로변은 폭 8m 이하, 물류시설 용지는 폭 12m 이상 확보</li> </ul>	

### 2) 대지내 공지에 관한 계획

#### 가) 전면공지

구 분	계 획 내 용	비 고
전면공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>● 건축한계선 20m 이상 : 대규모 이용자를 위한 전면광장으로 조성</li> <li>● 건축한계선 6m 이상</li> <li>: 통로 3m(보도와 동일하게 조성)-식수대 1.5m 이상-건물진입통로</li> </ul>	



## 나) 공개공지

구 분	계 획 내 용	비 고
공개공지	<ul style="list-style-type: none"> <li>간선가로변의 결절부 및 외부에서 배후부지로의 관문을 형성하는 곳에 지정</li> <li>공개공지를 필로티 구조로 할 경우에는 유효높이 6m 이상으로 하도록 함</li> </ul>	

## 다) 공공보행통로

구 분	계 획 내 용	비 고
공공보행 통로	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행축 형성을 위하여 블록 내부로의 통행이 필요한 경우 지정</li> <li>폭은 4m 이상, 획지선 또는 획지분할가능선 부분에 지정된 경우에는 그 선을 중심으로 각각 2m 이상 조성</li> <li>접하는 보도와 단 차이를 두지 않도록 하고, 담장, 계단, 화단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치를 금지하며, 내구성이 있는 재료로 장식포장을 유도</li> </ul>	

## 3) 대지내 조경에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
대지내 조경	<ul style="list-style-type: none"> <li>항만물류용지5에 접한 획지면에 지정된 건축한계선(B=10m)으로 발생한 대지내 공지에 대하여 소음 및 공해 등으로부터의 보호를 위하여 건축법 제42조에 의한 대지내 조경의 전부 또는 일부를 조성하도록 계획. 다만, 차량 및 이용자의 대지내 진출입구간은 제외</li> </ul>	

**사. 부산신항만 북컨테이너터미널 배후부지 조성사업에 따른 지구단위계획 건축  
부문 시행지침(변경없음)**

## 7. 신항만 북컨테이너터미널 배후부지 조성사업에 따른 지구단위계획 지침서(변경)

# 지구단위계획 건축부문 시행지침(변경없음)

## 1. 총 칙(변경없음)

### 제1조(목적)

본 지구단위계획시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 규정에 의하여 작성되는 "신항만 북컨테이너터미널 배후부지 지구단위계획"중 건축부문에 적용되며 이를 시행함에 있어, 지구단위계획구역내의 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·형태 및 공지 등에 관해 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 시행지침을 규정함을 목적으로 한다.

### 제2조(지침의 적용범위)

본 지침의 적용은 신항 북컨테이너터미널 배후부지 지구단위계획구역내 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등과 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

### 제3조(지침 적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 관련 조례에 따른다.
- ② 시행지침의 내용은 ‘규제사항’과 ‘권장사항’으로 나누어진다. 이 중 ‘규제사항’은 반드시 지켜야 하는 사항이고, ‘권장사항’은 계획적 필요에 의한 사항이나 인·허가 과정에서 반드시 지켜야 할 내용이라고는 볼 수 없다.
- ③ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화 하는 것으로 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ④ 시행지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행의 법규에서 허용하는 범위 안에서 동 시행지침의 규제 내용을 따른다.
- ⑤ 대지상호간 분할·합병에 의해 대지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑥ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건 이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 관련 법령에서 정하는 절차를 거쳐 변경할 수 있다.
- ⑦ 향후 관련지침 및 법령이 개정·제정 또는 변경될 경우에는 개정·제정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.

#### 제4조(용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 의거 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위하여 계획적 개발의 관리가 필요한 일단의 구역으로서, 구체적인 개발행위의 발생시 개발자와의 협의를 통해 별도의 상세한 지구단위계획 내용을 결정하도록 한다.
3. “획지분할가능선”이라 함은 획지를 분할할 경우에 있어서 주변여건을 감안하여 분할 가능한 대강의 위치를 지정한 선을 말한다.
4. “지정용도”라 함은 특정한 목적을 위하여 허용되는 용도 중에서 특정한 용도만을 정하는 것을 말한다.
5. “권장용도”라 함은 계획지구 전체의 지속가능한 발전을 위해 해당 필지에 대하여 계획적 필요에 의해 선정된 용도이나 인·허가 과정에서 반드시 지켜져야 하는 사항이라고는 볼 수 없다. (권장용도 준수시 용적률등의 인센티브 부여)
6. “불허용도”라 함은 관계 법령의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서는 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
7. “기준용적률”이라 함은 조례에서 정하는 용적률 이하에서 본 지구단위계획에서 정하는 용적률을 말한다.
8. “허용용적률”이라 함은 기준용적률에 본 지구단위계획의 내용을 준수할 경우 부여하는 인센티브를 추가한 용적률의 상한선을 말한다.
9. “인센티브”라 함은 지구단위계획구역내에서 개발시 공공 기여도가 크거나 지구단위계획의 목표 달성을 위해 중요한 계획 요소를 준수할 경우 지구단위계획에서 일정범위의 건축기준(용적률, 건축물 높이 등)을 완화하는 것을 말한다.
10. “최고높이”라 함은 지표면으로부터 지정된 높이 이하로 건축해야 하는 높이를 말한다. 건축물의 높이산정은 「건축법」상의 건축물 높이 산정 기준에 의한다.
11. “최고층수제한지역”이라 함은 주요 조망축으로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 건축물의 층수를 제한하는 지역을 말한다.
12. “최고층수완화지역”이라 함은 도시의 Land-mark기능과 주변환경을 고려하여 도시 경관의 향상을 위해 지정된 층수까지 허용하는 지역을 말한다

13. “주건축물”이라 함은 대지내의 하나 또는 둘 이상의 건축물 중 주된 용도(본 지구단위계획상의 지정용도 또는 권장용도)로 사용되는 건축물을 말한다.
14. “타워형”이라 함은 기준층 평면의 단변과 장변의 비가1:3이상인 주동을 말한다.
15. “건축한계선”이라 함은 그 선을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출할 수 없는 선을 말한다.
16. “고층부건축한계선”이라 함은 지정된 층수 이상의 건축물 부분이 그 선을 넘어서 돌출할 수 없는 선을 말한다. 본 지구단위계획에서는 별도의 지정이 없는 한 6층 이상의 부분에 대하여 적용하도록 한다.
17. “벽면지정선”이라 함은 건축물의 특정층 벽면의 위치를 지정한 선으로, 건축물의 특정층이 지정선의 2/3 이상 접하여야 하며, 그 선을 넘어서 지상부분이 돌출할 수 없다. 본 지구단위계획에서는 특정층은 1층 내지 3층으로 한다.
18. “3분할디자인”이라 함은 저층부, 고층부 및 옥상부에 형태·입면상의 변화를 주는 디자인을 말한다.
19. “기단부(Podium)”라 함은 건축물의 저층부가 고층부보다 돌출된 형태를 말한다.
20. “차량출입허용구간”이라 함은 대지내로의 차량 출입이 허용되는 구간을 말한다.
21. “보행출입구”라 함은 대지 및 주건축물로의 보행출입구를 당해 방향으로 1개소 이상 설치하는 것을 말한다.
22. “공개공지”라 함은 「건축법」 제43조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
23. “전면공지”라 함은 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지 중 일반대중의 통행을 위하여 지정된 공지를 말한다.
24. “공공보행통로”라 함은 대지안의 공지에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 제공된 통로를 말한다.
25. “옥외생활공간면적”이라 함은 대지면적에서 건축면적과 옥외주차장 및 단지내도로(보도 제외) 면적 등을 제외한 면적에 건축물 상부의 휴게·녹지공간 및 필로티 면적 등을 합한 건축물의 외부공간면적을 말한다.
26. “옥외생활공간비율”이라 함은 옥외생활공간면적을 주거용 연면적으로 나눈 비율을 말한다.  
(옥외생활공간비율 = 옥외생활공간면적 ÷ 주거용 연면적 x 100)
27. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면적 중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 70% 이상을 차지하는 색을 말한다.
28. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면적 중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 30%

미만을 차지하는 색을 말한다.

29. “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위하여 사용하는 색으로서 건축물의 어느 한 면의 외벽면적 중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을 말한다.

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

## 2. 주거용지(변경없음)

### 제1절. 규제사항(변경없음)

#### 제5조(획지의 분할과 합병)

- ① 획지는 분할 및 합병하지 않는 것을 원칙으로 한다.
- ② 획지의 분할이나 합병이 필요한 경우에는 관련 법령에서 정하는 절차를 통하여 결정 하여야 한다.

#### 제6조(건축물의 용도)

다음 표와 같이 용도가 지정되어 있는 필지는 지정된 용도 이외의 용도로 사용할 수 없다.

구 분	건 축 물 용 도
지정용도	• 공동주택 및 부대복리시설. 부대복리시설은 「주택법」에서 정하는 바에 의함
불허용도	• 지정용도 이외의 용도

#### 제7조(건축물의 규모)

- ① 공동주택용지내 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 아래표의 범위를 초과하여 건축할 수 없다. 단, 아파트용지내 최고층수완화지역은 지정된 층수이하까지 가능하며, 최고층수제한지역은 지정된 층수이하로 건축하여야 한다.

구 분	기 정				변 경
	건 폐 율	기준용적률	허용용적률	최고층수	
주거 2	30% 이하	200% 이하	230% 이하	20층 이하	변경없음
주거 3	30% 이하	200% 이하	230% 이하	20층 이하	변경없음
주거 4	30% 이하	200% 이하	230% 이하	20층 이하	변경없음
주거 5	30% 이하	200% 이하	230% 이하	25층 이하	변경없음
주거 6	30% 이하	200% 이하	230% 이하	25층 이하	변경없음
주거 7	30% 이하	200% 이하	230% 이하	25층 이하	변경없음
주거 8	30% 이하	200% 이하	230% 이하	30층 이하	변경없음
주거 9	30% 이하	200% 이하	230% 이하	30층 이하	변경없음
주거 10	30% 이하	200% 이하	230% 이하	30층 이하	변경없음
주거 11	60% 이하	280% 이하	300% 이하	30층 이하	변경없음
주거 12	60% 이하	280% 이하	300% 이하	30층 이하	변경없음
주거 13	30% 이하	200% 이하	230% 이하	30층 이하	변경없음

② 도면표시방법

30%	200%
30층	230%

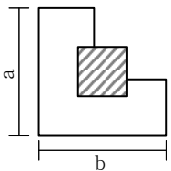
예 : 건폐율 30% 이하, 최고층수 30층 이하  
 기준용적률 200% 이하  
 허용용적률 230% 이하

③ 최고층수제한지역

1. 최고층수제한지역이 지정된 용지는 대지경계선으로부터 20m 이내의 지역에 대하여는 지정된 층수이하로 제한한다. 건축물의 일부만이 최고층수제한지역에 포함될 경우에는 포함된 부분에만 한하여 적용하도록 한다.
2. 최고층수제한지역(10층이하)에는 10층 이하로 건축하여야 한다.
3. 최고층수제한지역(12층이하)에는 12층 이하로 건축하여야 한다.
4. 최고층수제한지역(15층이하)에는 15층 이하로 건축하여야 한다.

④ 판상형주동은 6호 초과 연립을 불허한다.

제8조(건축물의 형태)



a:b는 1:3이상  
 즉, a/b는 1/3이상일 것

주호동의 층수가 16층 이상인 경우에는 타워형(기준층 평면의 단변과 장변의 비 1:3 이상, 이하 같음)으로 하여야 한다.

제9조(건축물의 배치 및 건축선)

① 건축한계선

건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 다만, 지하부분과 차량출입을 위한 통제시설, 부대복리시설 및 생활편의시설은 그러하지 아니하다.

② 결정도상에 지정된 '공동주택 타워형 배치지역'에 판상형을 배치할 경우에는 10층 이하로 하여야 한다.

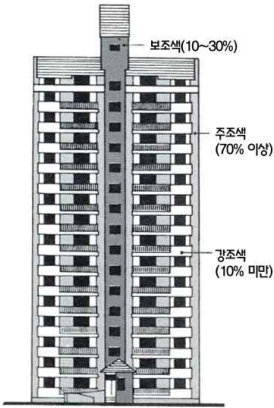
제9조의2(대지내 조경)

결정도상에 대지내 조경이 표시된 곳에는 「건축법」 제42조에 의한 대지내 조경의 전부 또는 일부를 조성하여야 한다. 단, 차량 및 이용자가 대지내로의 진출입을 위하여 설치하는 구간 및 이를 관리하는 관련 시설을 설치하는 곳은 예외로 한다.

제10조(단지내로의 차량진출입)

대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치를 허용한다.

### 제11조(건축물의 색채)



① 건축물 외벽색채는 다음의 기준에 따르도록 한다.

1. 주조색은高明도·高채도의 색상을 사용하여 밝고 온화한 분위기를 조성하도록 한다.
2. 보조색은 주조색과 동일 또는 유사색상에 명도 및 채도의 변화를 주어 전체적인 색상조화를 도모하도록 한다.
3. 강조색은 별도의 제한을 두지 않는다.
4. 경사지붕의 경우 색상 및 명도, 채도의 제한을 두어 주거용지 전체의 조화를 도모하도록 한다.

② 주거단지별 색채계획에 관한 구체적인 사항은 아래 표와 같다.

구 분		색채계획(면셀 H V/C)		색채예시
주거 용지	주거2 (청록계열)	주조색	○색상 : N8.0 이상, 5G~5BG ○명도/채도 : 8이상/ 2이하	5BG 9/2 6.5G 8.9/1.3
		보조색	○색상 : N6.0 이상, 10GY~10BG ○명도/채도 : 5~7/ 3~4	5BG 7/4 5G 7/3
	주거3~5 (청색계열)	주조색	○색상 : N8.0 이상, 2.5BG~7.5B ○명도/채도 : 8.5이상/ 2이하	5B 9/2 5B 8.5/2
		보조색	○색상 : N6.0 이상, 2.5BG~7.5B ○명도/채도 : 6~8/ 3~5	7.5B 8/4 5B 8/4
	주거6~7, 9~10 (주황계열)	주조색	○색상 : N8.0 이상, 10R~5YR ○명도/채도 : 8.5이상/ 2이하	2.5YR 8.5/1.5 10R 8.5/2
		보조색	○색상 : N6.0 이상, 7.5R~7.5YR ○명도/채도 : 6~8/ 3~4	2.5YR 6/4 10R 6/4
	주거8, 11~13 (황색계열)	주조색	○색상 : N8.0 이상, 10YR~5Y ○명도/채도 : 8.5이상/ 2이하	5Y 8.5/2 5Y 9/1.5
		보조색	○색상 : N6.0 이상, 5YR~7.5Y ○명도/채도 : 6~8/ 3~4	5Y 6/4 5Y 8/3
	주거1~13	지붕색	○색상 : 10R~5Y ○명도/채도 : 3~4/ 2이하 ○경사지붕일 경우에 한함	10YR 4/2 10R 3.5/2

### 제2절. 권장사항(변경없음)

#### 제12조 (삭제)

#### 제13조(건축물의 형태 및 외관)

① 주호동의 형태·입면상에 변화를 주는 3분할 디자인을 권장한다.



- ② 필로티를 조성할 경우 2개층 이상으로 조성하도록 한다.
- ③ 고층(20층 이상) 타워형 주호동은 옥상 등에서의 야간조명을 통하여 도시경관 향상에 기여할 수 있도록 한다.

**제14조(건축물의 배치)**

- ① 결정도상에 지정된 ‘공동주택 타워형 배치지역’에는 타워형의 주호동을 배치하도록 한다. ‘공동주택 타워형 배치지역’은 대지경계선으로부터 20m 이내의 지역으로 한다.
- ② 부대복리시설(관리사무소, 노인정, 주민공동시설, 주민운동시설, 어린이놀이터, 휴게시설 등)은 집중 배치할 것(3가지 이상)을 권장하며, 결정도상에 지정된 위치가 있을 경우에는 당해 장소에 설치하도록 한다.
- ③ 근린생활시설 등(상가시설)은 별도의 지정이 없을 경우에는 단지의 주출입구 또는 부대복리 시설의 집적 장소에 설치하도록 한다.

**제15조(단지내 외부공간)**

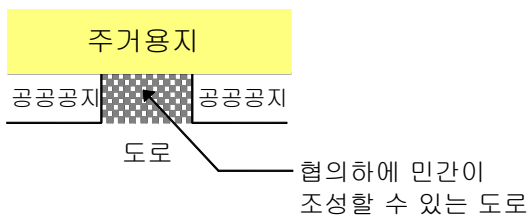
단지가 주로 차로 및 주차장으로 뒤덮이는 것을 방지하기 위하여 옥외생활공간비율을 25% 이상으로 조성할 것을 권장한다.

**제16조(단지내 포장)**

- ① 단지내 도로(보도 포함) 및 주차장은 투수성 포장을 권장한다.
- ② 보도는 미끄럼을 방지할 수 있는 질감의 재료를 사용하여야 하며, 장식포장을 권장한다.

**제17조(담장 및 단지진입부)**

- ① 담장은 1.2m 이하의 투시형(투시율 70% 이상) 또는 조경·식재를 통한 생울타리로 조성하도록 한다.
- ② 보행자전용도로, 공원·녹지, 공공공지 등과 면한 담장은 1m 이하의 조경·식재를 통한 생울타리로 조성하도록 한다.



- ③ 주거용지 및 공공공지 등에 의해 3면이 둘러싸인 도로 (단지진입부)의 경우 승인 또는 허가권자와 협의하여 민간부문에서 조성할 수 있다. 단, 항상 개방적인 공간으로 조성해야 한다.

**제18조(건축기준 완화-인센티브)**

- ① 본 지구단위계획에서 정하는 계획내용을 준수할 경우에는 다음과 같이 용적률을 완화 하도록 한다.

1. 결정도상에 지정된 곳에 타워형 배치지침 준수 시(제14조 제1항 참조) : 기준용적률의 5%
  2. 주호동의 형태·입면 변화지침(3분할 디자인) 준수 시(제13조 제1항 참조) : 기준용적률의 3%
  3. 옥외생활공간비율이 25% 이상일 경우(제15조 참조) : 기준용적률의 3%
  4. 부대복리시설의 집중배치 지침 준수 시(제14조 제2항 참조) : 기준용적률의 3%
  5. 단지의 경계부에 담장에 관한 지침 준수 시(제17조 참조) : 기준용적률의 3%
- ② 획지별 용적률은 위의 인센티브 항목의 완화되는 용적률을 기준용적률에 합산하여 결정하되, 제7조에서 정하는 허용용적률 이하로 하여야 한다.

### 3. 상업용지(변경없음)

#### 1. 일반상업용지(변경없음)

##### 제1절. 규제사항(변경없음)

##### 제19조(획지의 분할과 합병)

- ① 획지는 분할 및 합병하지 않는 것을 원칙으로 한다.
- ② 획지의 분할이나 합병이 필요한 경우에는 관련 법령에서 정하는 절차를 통하여 결정하여야 한다.

##### 제20조(건축물의 용도)

- ① 불허용도에 해당되지 않으면 당해 용도지역에서 허용하는 범위 내에서 허용 가능한 용도로 본다.
- ② 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구 분	건 축 물 용 도
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불허용도 이외의 용도</li> </ul>
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택</li> <li>• 창고시설</li> <li>• 공장</li> <li>• 위험물저장및처리시설(주유소 및 석유판매소 제외)</li> <li>• 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외)</li> <li>• 동물및식물관련시설</li> <li>• 숙박시설 및 위탁시설(상업1, 2블럭에 한함)</li> </ul>

##### 제21조(건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표기하여 지정하고 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다.
- ② 도면표시방법

60%	600%	예 : 건폐율 60% 이하, 최고높이 60m 이하 기준용적률 600% 이하 허용용적률 800% 이하
60m	800%	

## 제22조(건축선)

### ① 건축한계선

건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 다만, 지하부분과 차량출입을 위한 통제시설은 그러하지 아니하다.

### ② 고층부 건축한계선

고층부 건축한계선이 지정된 대지는 지정된 층수 이상의 건축물 부분이 대지경계선 및 건축한계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

### ② 벽면지정선

벽면지정선이 지정된 대지는 건축물 1층 내지 3층의 벽면이 벽면지정선에 2/3이상 접하여 건축하여야 하며, 지상부분을 돌출하여 건축할 수 없다.

## 제23조(건축물의 형태 및 외관)

### ① 1층 바닥높이

도로와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm이상의 차이를 둘 수 없다.

### ② 투시벽 및 투시형 셔터

건축물의 1층 벽면중 도로(보행자도로 포함)에 면한 벽면은 벽면적의 50%이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 하여야 한다.

### ③ 건축설비

옥상부분 및 벽면에는 건축설비의 노출을 금지한다.

## 제24조(대지내 공지)

### ① 전면공지

1. 전면공지는 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 형성되는 대지내 공지로서 별도의 규정이 없는 경우에는 다음과 같이 조성하도록 한다.

가. 제1호 건축선(6m 건축선 후퇴한 경우) : 통로 3m 조성 - 식수대 1.5m 이상 조성 - 기타 건물진입통로로 조성

나. 제2호 건축선(3m 건축선 후퇴한 경우) : 보도와 동일하게 조성

다. 제3호 건축선(1m 건축선 후퇴한 경우) : 보행자도로 및 보도와 동일하게 조성

2. 전면공지에는 식수대에의 식재를 제외한 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

### ② 공개공지

1. 공개공지는 「건축법」 제43조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지로서, 「건축법」 제43조, 동법시행령 제27조의2에 의하여 공개공지설치 대상이면 이를 준수하여야 하며 24시간 개방하여야 한다.

2. 건축기준 완화 산정시, 공개공간(실내형)은 그 조성면적의 50%를 산정하도록 한다. 공개공지를 펠로티구조로 할 경우에는 유효높이 6m 이상으로 하여야 한다.
3. 기타 공개공지의 조성기준은 관련 법규정에 의한다.

### 제25조(대지내 조경)

#### ① 차폐식재

1. 공용의 주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 다음의 기준에 따라 차폐식재를 하여야 한다.
  - 가. 20m 이상의 도로변은 1.5m 이상의 식수대를 설치하여야 한다.
  - 나. 기타 도로변은 폭 1m 이상의 식수대를 설치하여야 한다.
2. 식수대에는 관목을 밀식 식재하고 5m이하의 간격으로 교목을 식재하여야 한다.

### 제26조(대지내로의 차량진출입)

대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치를 허용한다.

(단, 일반상업용지 내 허용용도 중 주유소에 한하여 교통성 검토, 교통영향평가 등의 기초 조사 검토 및 관련 전문가 심의·자문회의 등의 절차를 거쳐 그 결정된 사항에 따른다. 향후, 주유소 이외 타용도 변경 시에는 관련 실시계획 승인을 취소한다.)

### 제27조(보행출입구의 설치)

보행출입구 조성이 지정되어 있는 경우에는 당해 대지의 변에서 대지 또는 건축물로의 보행진입이 가능한 출입구를 조성하여야 한다.

### 제28조(건축물의 색채)

#### ① 건축물 외벽색채는 다음의 기준에 따르도록 한다.

1. 밝고 온화한 색채를 기조로 하는 색상을 권장하며, 고층부(6층 이상) 및 저층부(5층 이하)의 색채 변화를 채도 및 명도의 변화를 통하여 부여토록 한다.
2. 채도 및 명도에 대하여만 규제하며, 색상에 대하여는 규제하지 않도록 한다.
3. 강조색은 별도의 제한을 두지 않는다.

#### ② 색채계획에 관한 구체적인 사항은 아래 표와 같다.

구 분	색 채 계 획 (면셀 H V/C)		색 채 예 시
일반상업 용지 (상업1~10)	고층부 (6층이상)	주조색	○명도/채도 : 8이상/ 2이하 ○색상(권장) : N8.5이상 또는 2.5YR~10Y 10Y 9/1.5 10YR 9/1.5
		보조색	○명도/채도 : 6이상/ 4이하 ○색상(권장) : 2.5YR~10Y 10Y 7/3 10YR 7/3
	저층부 (5층이하)	주조색 보조색	○명도/채도 : 6이상/ 4이하 ○색상(권장) : 2.5RP~10Y 2.5RP 9/1 5RP 6/3

### 제29조(담장 및 울타리)

담장 및 울타리를 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시설의 특성상 불가피하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 별도의 기준을 적용할 수 있다.

### 제2절. 권장사항(변경없음)

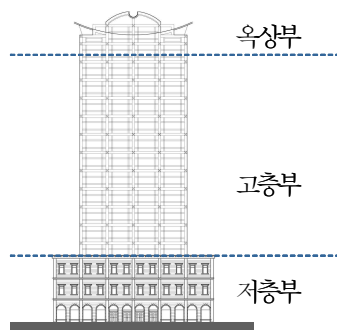
#### 제30조(권장용도)

① 일반상업용지의 권장용도는 다음과 같다.

구 분	건 축 물 용 도
1층 권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종 및 제2종 근린생활시설(종교집회장, 옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외)</li> <li>문화 및 집회시설(전시장에 한함)</li> <li>판매 및 영업시설</li> </ul>

② 1층 권장용도는 1층 바닥면적의 50% 이상을 당해 용도로 조성할 경우에 이를 충족한 것으로 한다. 이때 바닥면적은 주차장 및 기계실을 제외한 면적을 기준으로 산정한다.

#### 제31조(건축물의 형태 및 외관)



① 건축물의 형태

1. 저층부, 고층부 및 옥상부에 형태·입면상의 변화를 주는 3분할디자인을 권장한다.

2. 기단부(돌출된 형태의 저층부)는 5층 이하로 조성하도록 한다.

② 지붕 : 옥상조경 또는 옥상정원의 설치를 권장한다.

#### 제32조(건축기준 완화-인센티브)

① 본 지구단위계획에서 정하는 계획내용을 준수할 경우에는 다음과 같이 용적률을 완화 하도록 한다.

1. 1층 권장용도 준수 시(제30조 참조) : 기준용적률의 7%

2. 2층에도 1층 권장용도 준수 시(1층에 권장용도 준수한 경우에 한함. 제30조 참조)

: 기준용적률의 5%

3. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 50% 미만일 경우 : 기준용적률의 5%

4. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 40% 미만일 경우 : 기준용적률의 7%

5. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 30% 미만일 경우 : 기준용적률의 10%

6. 공개공지 및 공개공간(조성면적의 절반만 산정함) 설치시(제24조 제2항 참조)

: 기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적)

② 획지별 용적률은 위의 인센티브 항목의 완화되는 용적률을 기준용적률에 합산하여 결정하되, 제21조에서 정하는 허용용적률 이하로 하여야 한다.

## 2. 중심상업용지(변경없음)

### 제1절. 규제사항(변경없음)

#### 제33조(획지의 분할과 합병)

- ① 획지분할가능선이 지정되지 아니한 획지는 분할할 수 없다. 획지의 분할이나 합병이 필요한 경우에는 관련 법령에서 정하는 절차를 통하여 결정하여야 한다.
- ② 획지분할가능선이 지정된 필지는 그 선을 고려하여 분할할 수 있다. 필지의 규모나 형태상 완전히 다른 형태로 분할하고자 하는 경우 관련 법령에서 정하는 절차를 통하여야 한다.

#### 제34조(건축물의 용도)

- ① 불허용도에 해당되지 않으면 당해 용도지역에서 허용하는 범위 내에서 허용 가능한 용도로 본다.
- ② 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구 분	건 축 물 용 도
허용용도	• 불허용도 이외의 용도
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택</li> <li>• 창고시설</li> <li>• 공장</li> <li>• 위험물저장및처리시설</li> <li>• 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외)</li> <li>• 동물및식물관련시설</li> <li>• 일반숙박시설 및 위탁시설(유원시설업 제외). 단, 상업 11,12에 한함</li> </ul>

### 제35조(건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표기하여 지정하고 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다.
- ② 도면표시방법

60%	800%
110m	1000%

예 : 건폐율 60% 이하, 최고높이 110m 이하  
기준용적률 800% 이하  
허용용적률 1,000% 이하

### 제36조(건축선)

- ① 건축한계선  
건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 다만, 지하부분과 차량출입을 위한 통제시설은 그러하지 아니하다.
- ② 고층부 건축한계선  
고층부 건축한계선이 지정된 대지는 지정된 층수 이상의 건축물 부분이 대지경계선 및 건축한계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

### 제37조(건축물의 형태 및 외관)

- ① 1층 바닥높이  
도로와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm이상의 차이를 둘 수 없다.
- ② 투시벽 및 투시형 셔터  
건축물의 1층 벽면중 도로(보행자도로 포함)에 면한 벽면은 벽면적의 50%이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 하여야 한다.
- ③ 건축설비  
옥상부분 및 벽면에는 건축설비의 노출을 금지한다.

### 제38조(대지내 공지)

- ① 전면공지
  1. 전면공지는 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 형성되는 대지내 공지로서 별도의 규정이 없는 경우에는 다음과 같이 조성하도록 한다.
    - 가. 제1호 건축선(6m 건축선 후퇴한 경우) : 통로 3m 조성 - 식수대 1.5m 이상 조성 - 기타 건물진입통로로 조성
    - 나. 제2호 건축선(3m 건축선 후퇴한 경우) : 보도와 동일하게 조성



다. 제3호 건축선(1m 건축선 후퇴한 경우) : 보행자도로 및 보도와 동일하게 조성

2. 전면공지에는 식수대에의 식재를 제외한 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

## ② 공개공지

1. 공개공지는 「건축법」 제43조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지로서, 「건축법」 제43조, 동법시행령 제27조의2에 의하여 공개공지설치 대상이면 이를 준수하여야 하며 24시간 개방하여야 한다.

2. 건축기준 완화 산정시, 공개공간(실내형)은 그 조성면적의 50%를 산정하도록 한다. 공개공지를 필로티구조로 할 경우에는 유효높이 6m 이상으로 하여야 한다.

3. 기타 공개공지의 조성기준은 관련 법규정에 의한다.

## 제39조(대지내 조정)

### ① 차폐식재

1. 공용의 주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 다음의 기준에 따라 차폐식재를 하여야 한다.

가. 20m 이상의 도로변은 1.5m 이상의 식수대를 조성

나. 기타 도로변은 폭 1m 이상의 식수대를 조성

2. 식수대에는 관목을 밀식 식재하고 5m이하의 간격으로 교목을 식재하여야 한다.

## 제40조(대지내로의 차량진출입)

대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치를 허용한다.

## 제41조(보행출입구의 설치)

보행출입구 조성이 지정되어 있는 경우에는 당해 대지의 변에서 대지 또는 건축물로의 보행진입이 가능한 출입구를 조성하여야 한다.

## 제42조(건축물의 색채)

### ① 건축물 외벽색채는 다음의 기준에 따르도록 한다.

1. 밝고 온화한 색채를 기조로 하는 색상을 권장하며, 고층부(6층 이상) 및 저층부(5층 이하)의 색채 변화를 채도 및 명도의 변화를 통하여 부여토록 한다.

2. 채도 및 명도에 대하여만 규제하며, 색상에 대하여는 규제하지 않도록 한다.

3. 강조색은 별도의 제한을 두지 않는다.

### ② 색채계획에 관한 구체적인 사항은 아래 표와 같다.

구 분	색 채 계 획 (면셀 H V/C)		색 채 예 시
중심상업 용지 (상업11~14)	고층부 (6층이상)	주조색 ○명도/채도 : 8이상/ 2이하 ○색상(권장) : N8.5이상 또는 2.5YR~10Y	 10Y 9/1.5 10YR 9/1.5
		보조색 ○명도/채도 : 6이상/ 4이하 ○색상(권장) : 2.5YR~10Y	 10Y 7/3 10YR 7/3
	저층부 (5층이하)	주조색 ○명도/채도 : 6이상/ 4이하 ○색상(권장) : 2.5RP~10Y	 2.5RP 9/1 5RP 6/3

### 제43조(담장 및 울타리)

담장 및 울타리를 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시설의 특성상 불가피하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 별도의 기준을 적용할 수 있다.

### 제2절. 권장사항(변경없음)

#### 제44조(권장용도)

① 중심상업용지의 권장용도는 다음과 같다.

구 분	건 축 물 용 도
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상업 12 : 판매 및 영업시설</li> <li>• 상업 11, 13 : 판매 및 영업시설, 위락시설(유원시설업에 한함)</li> <li>• 상업 14 : 숙박시설, 문화 및 집회시설</li> </ul>

② 권장용도는 연면적의 40% 이상을 당해 용도로 조성할 경우에 이를 충족한 것으로 한다. 이때 연면적은 주차장 및 기계실을 제외한 면적을 기준으로 산정한다.

#### 제45조(건축물의 형태 및 외관)

① 건축물의 형태

1. 저층부, 고층부 및 옥상부에 형태·입면상의 변화를 주는 3분할디자인을 권장한다.
2. 기단부는 5층 이하로 조성하도록 한다.

② 지붕 : 옥상조경 또는 옥상정원의 설치를 권장한다.

#### 제46조(공개공지의 위치)

결정도상에 공개공지의 위치가 지정된 경우에는 공개공지의 일부 또는 전부를 지정된 곳에 설치할 것을 권장한다. 공개공지의 위치가 표시되지 않은 경우에는 접한 도로 중 가장 넓은 도로나 각각 부에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

#### 제47조(건축기준 완화-인센티브)

① 본 지구단위계획에서 정하는 계획내용을 준수할 경우에는 다음과 같이 용적률을 완화 하도록 한다.

1. 권장용도 준수 시(제44조 참조) : 기준용적률의 10%
2. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 50% 미만일 경우 : 기준용적률의 5%
3. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 40% 미만일 경우 : 기준용적률의 7%
4. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 30% 미만일 경우 : 기준용적률의 10%
5. 공개공지 및 공개공간(조성면적의 절반만 산정함) 설치시(제38조 제2항 참조)  
: 기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적)

② 획지별 용적률은 위의 인센티브 항목의 완화되는 용적률을 기준용적률에 합산하여 결정하되, 제35조에서 정하는 허용용적률 이하로 하여야 한다.

③ 본 지구단위계획에서 정하는 계획내용을 준수할 경우에는 제35조의 최고높이를 다음과 같이 완화하도록 한다.

1. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 40% 미만일 경우 : 최고높이 130m 이하
2. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 30% 미만일 경우 : 최고높이 150m 이하

## 4. 업무용지(변경없음)

### 1. 일반업무용지(변경없음)

#### 제1절. 규제사항(변경없음)

##### 제48조(획지의 분할과 합병)

- ① 획지분할가능선이 지정되지 아니한 획지는 분할할 수 없다. 획지의 분할이나 합병이 필요한 경우에는 관련 법령에서 정하는 절차를 통하여야 한다.
- ② 획지분할가능선이 지정된 필지는 그 선을 고려하여 분할할 수 있다. 필지의 규모나 형태상 다른 형태로 분할하고자 하는 경우 관련 법령에서 정하는 절차를 통하여야 한다.

##### 제49조(건축물의 용도)

- ① 불허용도에 해당되지 않으면 당해 용도지역에서 허용하는 범위 내에서 허용 가능한 용도로 본다.
- ② 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구 분	건 축 물 용 도
허용용도	• 불허용도 이외의 용도
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택</li> <li>• 공동주택</li> <li>• 창고시설</li> <li>• 공장</li> <li>• 위험물저장및처리시설</li> <li>• 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외)</li> <li>• 동물및식물관련시설</li> <li>• 숙박시설 및 위락시설</li> </ul>

##### 제50조(건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표기하여 지정하고 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

##### ②도면표시방법

60%	800%
110m	1000%

예 : 건폐율 60% 이하, 최고높이 110m 이하  
 기준용적률 800% 이하  
 허용용적률 1,000% 이하

##### 제51조(건축선)

- ① 건축한계선

건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 다만, 지하부분과 차량출입을 위한 통제시설은 그러하지 아니하다.

② 고층부 건축한계선

고층부 건축한계선이 지정된 대지는 지정된 층수 이상의 건축물 부분이 대지경계선 및 건축한계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

**제52조(건축물의 형태 및 외관)**

① 1층 바닥높이

도로와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm이상의 차이를 둘 수 없다.

② 투시벽 및 투시형 서터

건축물의 1층 벽면중 도로(보행자도로 포함)에 면한 벽면은 벽면적의 50%이상을 투시벽 및 투시형 서터로 하여야 한다.

③ 건축설비

옥상부분 및 벽면에는 건축설비의 노출을 금지한다.

**제53조(대지내 공지)**

① 전면공지

1. 전면공지는 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 형성되는 대지내 공지로서 별도의 규정이 없는 경우에는 다음과 같이 조성하도록 한다.

가. 제1호 건축선(6m 건축선 후퇴한 경우) : 통로 3m 조성 - 식수대 1.5m 이상 조성 - 기타 건물진입통로로 조성

나. 제2호 건축선(3m 건축선 후퇴한 경우) : 보도와 동일하게 조성

다. 제3호 건축선(1m 건축선 후퇴한 경우) : 보행자도로 및 보도와 동일하게 조성

2. 전면공지는 보도와 단차가 없어야 하며, 식수대에는 식재를 제외한 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

② 공개공지

1. 공개공지는 「건축법」 제43조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지로서, 「건축법」 제43조, 동법시행령 제27조의2에 의하여 공개공지설치 대상이면 이를 준수하여야 하며 24시간 개방하여야 한다.

2. 건축기준 완화 산정시, 공개공간(실내형)은 그 조성면적의 50%를 산정하도록 한다. 공개공지를 펠로티구조로 할 경우에는 유효높이 6m 이상으로 하여야 한다.

3. 기타 공개공지의 조성기준은 관련 법규정에 의한다.

### ③ 공공보행통로

1. 공공보행통로는 대지안의 공지에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 제공하는 통로로서, 결정도상에 표시된 곳에 다음과 같이 조성하도록 한다.

가. 폭은 4m 이상. 획지선 또는 획지분할선에 지정되어 있을 경우에는 그 선을 중심으로 각각 2m 이상 조성하여야 한다.

나. 접히는 보도와 단차이를 두지 않도록 하며, 내구성 있는 재료로 장식포장을 하도록 한다.

다. 담장, 계단, 화단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치를 할 수 없다.

2. 공공보행통로의 조성면적은 조경면적으로 산정할 수 있으며, 실내형으로 조성할 경우에는 조성면적의 50%를 산정하도록 한다.

## 제54조(대지내 조경)

### ① 차폐식재

1. 공용의 주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 다음의 기준에 따라 차폐식재를 하여야 한다.

가. 20m 이상의 도로변은 1.5m 이상의 식수대를 설치하여야 한다.

나. 기타 도로변은 폭 1m 이상의 식수대를 설치하여야 한다.

2. 식수대에는 관목을 밀식 식재하고 5m이하의 간격으로 교목을 식재하여야 한다.

## 제55조(대지내로의 차량진출입)

대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치를 허용한다.

## 제56조(보행출입구의 설치)

보행출입구 조성이 지정되어 있는 경우에는 당해 대지의 변에서 대지 또는 건축물로의 보행진입이 가능한 출입구를 조성하여야 한다.

## 제57조(건축물의 색채)

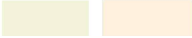

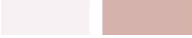
① 건축물 외벽색채는 다음의 기준에 따르도록 한다.

1. 밝고 온화한 색채를 기조로 하는 색상을 권장하며, 고층부(6층 이상) 및 저층부(5층 이하)의 색채 변화를 채도 및 명도의 변화를 통하여 부여토록 한다.

2. 채도 및 명도에 대하여만 규제하며, 색상에 대하여는 규제하지 않도록 한다.

3. 강조색은 별도의 제한을 두지 않는다.

② 색채계획에 관한 구체적인 사항은 아래 표와 같다.

구 분	색 채 계 획 (면셀 H V/C)		색 채 예 시
일반업무 용지 (업무1~7, 9)	고층부 (6층이상)	주조색 ○명도/채도 : 8이상/ 2이하 ○색상(권장) : N8.5이상 또는 2.5YR~10Y	 10Y 9/1.5 10YR 9/1.5
		보조색 ○명도/채도 : 6이상/ 4이하 ○색상(권장) : 2.5YR~10Y	 10Y 7/3 10YR 7/3
	저층부 (5층이하)	주조색 ○명도/채도 : 6이상/ 4이하 ○색상(권장) : 2.5RP~10Y	 2.5RP 9/1 5RP 6/3

### 제58조(담장 및 울타리)

담장 및 울타리를 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시설의 특성상 불가피하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 별도의 기준을 적용할 수 있다.

## 제2절. 권장사항(변경없음)

### 제59조(권장용도)

① 일반업무용지의 권장용도는 다음과 같다.

구 분	건 축 물 용 도
권장용도	• 업무시설

② 권장용도는 연면적의 40% 이상을 당해 용도로 조성할 경우에 이를 충족한 것으로 한다. 이때 연면적은 주차장 및 기계실을 제외한 면적을 기준으로 산정한다.

### 제60조(건축물의 형태 및 외관)

① 건축물의 형태

1. 저층부, 고층부 및 옥상부에 형태·입면상의 변화를 주는 3분할디자인을 권장한다.
2. 기단부는 5층 이하로 조성하도록 한다.

② 지붕 : 옥상조경 또는 옥상정원의 설치를 권장한다.

### 제61조(공개공지의 위치)

결정도상에 공개공지의 위치가 지정된 경우에는 공개공지의 일부 또는 전부를 지정된 곳에 설치할 것을 권장한다. 공개공지의 위치가 표시되지 않은 경우에는 접한 도로 중 가장 넓은 도로나 각각 부에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

**제62조(건축기준 완화-인센티브)**

- ① 본 지구단위계획에서 정하는 계획내용을 준수할 경우에는 다음과 같이 용적률을 완화 하도록 한다.
  - 1. 권장용도 준수 시(제59조 참조) : 기준용적률의 10%
  - 2. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 30% 미만일 경우 : 기준용적률의 10%
  - 3. 3분할디자인 및 기반부 지침 준수시(제60조 제1항 참조) : 기준용적률의 5%
  - 4. 공개공지 및 공개공간(조성면적의 절반만 산정함) 설치시(제53조 제2항 참조)  
: 기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적)
- ② 획지별 용적률은 기준용적률에 해당되는 인센티브 항목의 완화되는 용적률을 합산하여 결정 하되, 제50조에서 정하는 허용용적률 이하로 하여야 한다.
- ③ 본 지구단위계획에서 정하는 계획내용을 준수할 경우에는 제50조의 최고높이를 다음과 같이 완화하도록 한다.
  - 1. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 40% 미만일 경우 : 최고높이 130m 이하. 단, 업무2 및 업무 3은 100m 이하
  - 2. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 30% 미만일 경우 : 최고높이 150m 이하. 단, 업무2 및 업무 3은 120m 이하

**2. 국제업무용지(변경없음)**

**제1절. 규제사항(변경없음)**

**제63조(획지의 분할과 합병)**

획지분할가능선이 지정된 필지는 그 선을 고려하여 분할할 수 있다. 필지의 규모나 형태상 다른 형태로 분할하고자 하는 경우 관련 법령에서 정하는 절차를 통하여야 한다.

**제64조(건축물의 용도)**

- ① 불허용도에 해당되지 않으면 당해 용도지역에서 허용하는 범위 내에서 허용 가능한 용도로 본다.
- ② 건축물의 용도는 다음 표에 의한다.

구 분	건 축 물 용 도
허용용도	• 불허용도 이외의 용도
불허용도	• 단독주택                      • 공동주택                      • 창고시설                      • 공장 • 위험물저장및처리시설 • 자동차관련시설(주차장 및 세차장 제외) • 동물및식물관련시설



### 제65조(건축물의 규모)

① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표기하여 지정하고 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다.

② 도면표시방법

60%	800%
200m	1000%

예 : 건폐율 60% 이하, 최고높이 200m 이하  
기준용적률 800% 이하  
허용용적률 1,000% 이하

### 제66조(건축선)

① 건축한계선

건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 다만, 지하부분과 차량출입을 위한 통제시설은 그러하지 아니하다.

② 고층부 건축한계선

고층부 건축한계선이 지정된 대지는 지정된 층수 이상의 건축물 부분이 대지경계선 및 건축한계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

### 제67조(건축물의 형태 및 외관)

① 1층 바닥높이

도로와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm이상의 차이를 둘 수 없다.

② 투시벽 및 투시형 서터

건축물의 1층 벽면중 도로(보행자도로 포함)에 면한 벽면은 벽면적의 50%이상을 투시벽 및 투시형 서터로 하여야 한다.

③ 건축설비

옥상부분 및 벽면에는 건축설비의 노출을 금지한다.

### 제68조(대지내 공지)

① 전면공지

1. 전면공지는 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 형성되는 대지내 공지로서 별도의 규정이 없는 경우에는 다음과 같이 조성하도록 한다.

가. 제1호 건축선(6m 건축선 후퇴한 경우) : 통로 3m 조성 - 식수대 1.5m 이상 조성 - 기타 건물진입통로로 조성

2. 전면공지는 보도와 단차가 없어야 하며, 식수대예의 식재를 제외한 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

② 공개공지

1. 공개공지는 「건축법」 제43조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지로서, 「건축법」 제43조, 동법 시행령 제27조의2에 의하여 공개공지설치 대상이면 이를 준수하여야 하며 24시간 개방하여야 한다.
2. 건축기준 완화 산정시, 공개공간(실내형)은 그 조성면적의 50%를 산정하도록 한다. 공개공지를 펠로티구조로 할 경우에는 유효높이 6m 이상으로 하여야 한다.
3. 기타 공개공지의 조성기준은 관련 법규정에 의한다.

### ③ 공공보행통로

1. 공공보행통로는 대지안의 공지에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 제공하는 통로로서, 결정도상에 표시된 곳에 다음과 같이 조성하도록 한다.
  - 가. 폭은 4m 이상. 획지선 또는 획지분할선에 지정되어 있을 경우에는 그 선을 중심으로 각각 2m 이상 조성하여야 한다.
  - 나. 접하는 보도와 단차이를 두지 않도록 하며, 내구성 있는 재료로 장식포장을 하도록 한다.
  - 다. 담장, 계단, 화단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치를 할 수 없다.
2. 공공보행통로의 조성면적은 조경면적으로 산정할 수 있으며, 실내형으로 조성할 경우에는 조성면적의 50%를 산정하도록 한다.

## 제69조(대지내 조경)

### ① 차폐식재

1. 공용의 주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 다음의 기준에 따라 차폐식재를 하여야 한다.
  - 가. 20m 이상의 도로변은 1.5m 이상의 식수대를 설치하여야 한다.
  - 나. 기타 도로변은 폭 1m 이상의 식수대를 설치하여야 한다.
2. 식수대에는 관목을 밀식 식재하고 5m이하의 간격으로 교목을 식재하여야 한다.

## 제70조(대지내로의 차량진출입)

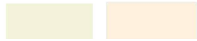

대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치를 허용한다.

## 제71조(건축물의 색채)

### ① 건축물 외벽색채는 다음의 기준에 따르도록 한다.

1. 밝고 온화한 색채를 기조로 하는 색상을 권장하며, 고층부(6층 이상) 및 저층부(5층 이하)의 색채 변화를 채도 및 명도의 변화를 통하여 부여토록 한다.
2. 채도 및 명도에 대하여만 규제하며, 색상에 대하여는 규제하지 않도록 한다.
3. 강조색은 별도의 제한을 두지 않는다.

② 색채계획에 관한 구체적인 사항은 아래 표와 같다.

구 분	색 채 계 획 (먼셀 H V/C)		색 채 예 시
국제업무 용지 (업무8)	고층부 (6층이상)	주조색 ○명도/채도 : 8이상/ 2이하 ○색상(권장) : N8.5이상 또는 2.5YR~10Y	 10Y 9/1.5 10YR 9/1.5
		보조색 ○명도/채도 : 6이상/ 4이하 ○색상(권장) : 2.5YR~10Y	 10Y 7/3 10YR 7/3
	저층부 (5층이하)	주조색 ○명도/채도 : 6이상/ 4이하 ○색상(권장) : 2.5RP~10Y	 2.5RP 9/1 5RP 6/3

### 제72조(담장 및 울타리)

담장 및 울타리를 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시설의 특성상 불가피하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 별도의 기준을 적용할 수 있다.

## 제2절. 권장사항(변경없음)

### 제73조(권장용도)

① 국제업무용지의 권장용도는 다음과 같다.

구 분	건 축 물 용 도
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 업무시설</li> <li>• 문화 및 집회시설(공연장, 집회장, 전시장에 한함)</li> </ul>

② 권장용도는 연면적의 40% 이상을 당해 용도로 조성할 경우에 이를 충족한 것으로 한다. 이때 연면적은 주차장 및 기계실을 제외한 면적을 기준으로 산정한다.

### 제74조(건축물의 형태 및 외관)

① 건축물의 형태

1. 저층부, 고층부 및 옥상부에 형태·입면상의 변화를 주는 3분할디자인을 권장한다.
2. 기단부는 5층 이하로 조성하도록 한다.

② 지붕 : 옥상조경 또는 옥상정원의 설치를 권장한다.

### 제75조(공개공지의 위치)

결정도상에 공개공지의 위치가 지정된 경우에는 공개공지의 일부 또는 전부를 지정된 곳에 설치할 것을 권장한다.

## 제76조(건축기준 완화-인센티브)

- ① 본 지구단위계획에서 정하는 계획내용을 준수할 경우에는 다음과 같이 용적률을 완화 하도록 한다.
1. 권장용도 준수 시(제73조 참조) : 기준용적률의 10%
  2. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 30% 미만일 경우 : 기준용적률의 10%
  3. 3분할디자인 및 기단부 지침 준수시(제74조 제1항 참조) : 기준용적률의 5%
  4. 공개공지 및 공개공간(조성면적의 절반만 산정함) 설치시(제68조 제2항 참조)  
: 기준용적률 × (설치면적 ÷ 대지면적)
- ② 획지별 용적률은 위의 인센티브 항목의 완화되는 용적률을 기준용적률에 합산하여 결정하되, 제65조에서 정하는 허용용적률 이하로 하여야 한다.
- ③ 본 지구단위계획에서 정하는 계획내용을 준수할 경우에는 제65조의 최고높이를 다음과 같이 완화하도록 한다.
1. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 40% 미만일 경우 : 최고높이 250m 이하
  2. 건축물의 6층 이상 부분이 건폐율 30% 미만일 경우 : 최고높이 300m 이하

## 5. 항만물류용지(변경없음)

### 제1절. 규제사항(변경없음)

#### 제77조(획지의 분할과 합병)

- ① 획지분할가능선이 지정되지 아니한 획지는 분할할 수 없다. 획지의 분할이나 합병이 필요한 경우에는 관련 법령에서 정하는 절차를 통하여야 한다.
- ② 획지분할가능선이 지정된 필지는 그 선을 고려하여 분할할 수 있다. 필지의 규모나 형태상 과도하게 다른 형태로 분할하고자 하는 경우 관련 법령에서 정하는 절차를 통하여야 한다.

#### 제78조(건축물의 용도)

다음 표와 같이 용도가 지정되어 있는 필지는 지정된 용도 이외의 용도로 사용할 수 없다.

구 분	건 축 물 용 도
지정용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「항만법」 제2조 제6호 항만시설 중 '다'목(지원시설)</li> <li>• 「자유무역지역의 지정 및 운영에 관한 법률」 제10조에 근거하여 설치되는 시설</li> <li>※ 항만물류용지6은 공컨테이너장치장 및 화물차휴게소</li> </ul>
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지정용도 이외의 용도</li> </ul>
※ 업무시설 허용지역 - 항만물류용지의 지정된 위치에 한하여 지정용도 및 「건축법」에 의한 업무시설 용도 건축물이 입지할 수 있음	

#### 제79조(건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표기하여 지정하고 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다.
- ② 도면표시방법

70%	350%	예 : 건폐율 70% 이하, 최고높이 70m 이하 용적률 350% 이하
70m		

#### 제80조(건축선)

결정도상에 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다. 다만, 자유무역지역운영에 따른 컨테이너검사장, 세관반출입신고장 등 통제시설 건축물의 설치예외로 한다.

#### 제81조(대지내 조경)

결정도상에 대지내 조경이 표시된 곳에는 「건축법」 제42조에 의한 대지내 조경의 전부 또는 일부를 조성하여야 한다. 단, 차량 및 이용자가 대지내로의 진출입을 위하여 설치하는 구간 및 이를 관리하는 관련 시설을 설치하는 곳은 예외로 한다.

**제82조(대지내로의 차량 진출입)**

대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치를 허용한다.

**제83조(건축물의 형태)**

건축물의 옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않아야 한다.







**제84조(건축물의 색채)**

① 향만물류용지(향만물류 1-2 제외)의 건축물 외벽색채는 다음의 기준에 따르도록 한다.

1. 청색계통의 중·고명도 및 채도의 색상으로 주조색 및 보조색 사용하도록 한다.
2. 강조색은 용지내 다양한 시설의 복합을 고려하여 별도의 제한을 두지 않는다.
3. 경사지붕의 경우 명도 6 이하, 채도 4 이하로 하도록 한다.

② 향만물류용지 1-2의 건축물 외벽색채는 다음의 기준에 따르도록 한다.

1. 밝고 온화한 색채를 기조로 하는 업무용지와 동일한 색상을 적용하며, 고층부(6층 이상) 및 저층부(5층 이하)의 색채변화를 채도 및 명도의 변화를 통하여 부여토록 한다.
2. 채도 및 명도에 대하여만 규제하며, 색상에 대하여는 규제하지 않도록 한다.

구 분	색 채 계 획 (면셀 H V/C)		색 채 예 시
향만물류 1-1, 2, 3, 4, 5, 6	주조색 / 보조색		 5B 9/2 2.5B 8/2
	지붕색		 5B 8/4 5B 6/4
향만물류 1-2	고층부 (6층이상)	주조색	○명도/채도 : 8이상/ 2이하  ○색상(권장) : N8.5이상 또는 2.5YR~10Y 10Y 9/1.5 10YR 9/1.5
		보조색	○명도/채도 : 6이상/ 4이하 ○색상(권장) : 2.5YR~10Y  10Y 7/3 10YR 7/3
	저층부 (5층이하)	주조색	○명도/채도 : 6이상/ 4이하 
		보조색	○색상(권장) : 2.5RP~10Y  2.5RP 9/1 5RP 6/3

**제2절. 권장사항(변경없음)**

**제85조(건축물의 형태)**

① 건축물의 형태

1. 향만물류 1-2의 경우에는 저층부, 고층부 및 옥상부에 형태·입면상의 변화를 주는 3분할을 권장한다.
2. 기단부는 5층 이하로 구성하도록 한다.

- ② 지붕 : 경사지붕을 권장하며, 평지붕의 경우 옥상정원 또는 옥상녹화를 권장한다.
- ③ 담장 : 투시형 또는 생울타리형으로 설치할 것을 권장한다.

## 6. 교육시설용지(변경없음)

### 제1절. 규제사항(변경없음)

#### 제86조(필지의 분할과 합병)

교육시설용지는 분할 및 합병을 할 수 없다.

#### 제87조(건축물의 용도)

교육시설용지내 건축물은 다음 표에서 규정하는 용도 이외의 용도로 건축할 수 없다.

구 분	건 축 물 용 도
지정용도	• 교육연구및복지시설 중 학교(초등학교, 중학교 및 고등학교에 한함)
불허용도	• 지정용도 이외의 용도

#### 제88조(건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정조서 및 결정도도에 표기하여 지정하고 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다.
- ② 도면표시방법

50%	150%	예 : 건폐율 50% 이하, 최고높이 30m 이하 용적률 150% 이하
30m		

#### 제89조(건축물의 외관)

건축물의 옥상부분 및 벽면에는 건축설비의 노출을 금지한다.

#### 제90조(대지내로의 차량진출입)

대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치를 허용한다.


#### 제91조(보행출입구의 설치)

보행출입구 구성이 지정되어 있는 경우에는 당해 대지의 변에서 대지 또는 건축물로의 보행진입이 가능한 출입구를 조성하여야 한다.



**제92조(건축물의 색채)**

- ① 건축물 외벽색채는 온화한 난색계통의 색상을 권장하되, 채도 및 명도에 대하여만 규제하여 계획의 자율성을 제고토록 한다.
- ② 색채계획에 관한 구체적인 사항은 아래 표와 같다.

구 분	색 채 계 획 (면셀 H V/C)		색 채 예 시
교육시설용지	주조색/보조색	<ul style="list-style-type: none"> <li>○명도/채도 : 6이상/ 4이하</li> <li>○색상(권장) : N8.5이상, 2.5RP~10Y</li> </ul>	 2.5RP 9/1 5RP 6/3

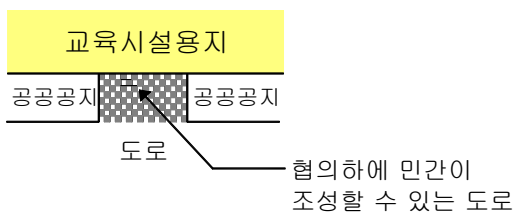
**제2절. 권장사항(변경없음)**

**제93조(건축물의 형태)**

- ① 지붕형태는 경사형 지붕 또는 조형적인 옥상형태를 가질 수 있도록 계획할 것을 권장한다.
- ② 지붕의 형태가 평지붕일 경우에는 옥상조경 또는 옥상정원의 설치를 권장한다.

**제94조(담장 및 진입부)**

- ① 담장은 1.2m 이하의 투시형(투시율 70% 이상) 또는 조경·식재를 통한 생울타리로 조성하도록 한다.
- ② 보행자전용도로, 공원·녹지, 공공공지 등과 면한 담장은 1m 이하의 조경·식재를 통한 생울타리로 조성하도록 한다.



- ③ 교육시설용지 및 공공공지 등에 의해 3면이 둘러싸인 도로(교육시설용지 진입부)의 경우 승인 또는 허가권자와 협의하여 민간부문에서 조성할 수 있다. 단, 항상 개방적인 공간으로 조성해야 한다.

## 7. 문화시설용지(변경없음)

### 제1절. 규제사항(변경없음)

#### 제95조(필지의 분할과 합병)

문화시설용지는 분할 및 합병을 할 수 없다.

#### 제96조(건축물의 용도)

문화시설용지내 건축물은 다음 표에서 규정하는 용도 이외의 용도로 건축할 수 없다.

구 분	건 축 물 용 도
지정용도	• 문화 및 집회시설
불허용도	• 지정용도 이외의 용도

#### 제97조(건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표기하여 지정하고 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다.
- ② 도면표시방법

60%	400%	예 : 건폐율 60% 이하, 최고높이 40m 이하 용적률 400% 이하
40m		

#### 제98조(건축선)

##### ① 건축한계선

건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 다만, 지하부분과 차량출입을 위한 통제시설은 그러하지 아니하다.

##### ② 고층부 건축한계선

고층부 건축한계선이 지정된 대지는 지정된 층수 이상의 건축물 부분이 대지경계선 및 건축한계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

## 제99조(대지내 공지)

### ① 전면공지

1. 전면공지는 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 형성되는 대지내 공지로서 별도의 규정 이 없는 경우에는 다음과 같이 조성하도록 한다.

가. 제1호 건축선(6m 건축선 후퇴한 경우) : 통로 3m 조성 - 식수대 1.5m 이상 조성 - 기타 건물진입통로로 조성

나. 제2호 건축선(3m 건축선 후퇴한 경우) : 보도와 동일하게 조성

다. 제3호 건축선(1m 건축선 후퇴한 경우) : 보행자도로 및 보도와 동일하게 조성

2. 전면공지는 보도와 단차가 없어야 하며, 식수대예의 식재를 제외한 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

### ② 공개공지

1. 공개공지는 「건축법」 제43조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지로서, 「건축법」 제43조, 동법시행령 제27조의2에 의하여 공개공지설치 대상이면 이를 준수하여야 하며 24시간 개방하여야 한다.

2. 건축기준 완화 산정시, 공개공간(실내형)은 그 조성면적의 50%를 산정하도록 한다. 공개공지를 펠로티구조로 할 경우에는 유효높이 6m 이상으로 하여야 한다.

3. 기타 공개공지의 조성기준은 관련 법규정에 의한다.

## 제100조(대지내 조경)

### ① 차폐식재

1. 공용의 주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 다음의 기준에 따라 차폐식재를 하여야 한다.

가. 20m 이상의 도로변은 1.5m 이상의 식수대를 설치하여야 한다.

나. 기타 도로변은 폭 1m 이상의 식수대를 설치하여야 한다.


2. 식수대에는 관목을 밀식 식재하고 5m이하의 간격으로 교목을 식재하여야 한다.

**제101조(대지내로의 차량진출입)**

대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치를 허용한다.

**제102조(건축물의 색채)**

- ① 건축물 외벽색채는高明도·高채도의 색상을 사용하도록 채도 및 명도에 대하여 규제 토록 한다.
- ② 색채계획에 관한 구체적인 사항은 아래 표와 같다.

구 분	색 채 계 획 (먼셀 H V/C)		색 채 예 시
문화시설용지	주조색/보조색	○명도/채도 : 8이상/ 2이하 ○색상(권장) : N8.5이상 또는 2.5YR~10	 10Y 9/1.5 10YR 9/1.5

**제103조(담장 및 울타리)**

담장 및 울타리를 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시설의 특성상 불가피하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 별도의 기준을 적용할 수 있다.

**제2절. 권장사항(변경없음)**

**제104조(건축물의 형태)**

- ① 예술성이 뛰어난 조형적 형태를 지향하도록 한다.
- ②지 붕의 형태가 평지붕일 경우에는 옥상조경 또는 옥상정원의 설치를 권장한다.

**제105조(공개공지의 위치)**

결정도상에 공개공지의 위치가 지정된 경우에는 공개공지의 일부 또는 전부를 지정된 곳에 설치할 것을 권장한다.

## 8. 공공청사용지(변경없음)

### 제1절. 규제사항(변경없음)

#### 제106조(필지의 분할과 합병)

공공청사용지는 분할 및 합병을 할 수 없다.

#### 제107조(건축물의 용도)

공공청사용지내 건축물은 다음 표에서 규정하는 용도 이외의 용도로 건축할 수 없다.

구 분	건 축 물 용 도
지정용도	• 공공청사(동사무소, 파출소, 우체분국, 소방파출소)
불허용도	• 지정용도 이외의 용도

#### 제108조(건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표기하여 지정하고 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다.
- ② 도면표시방법

50%	200%	예 : 건폐율 50% 이하, 최고높이 20m 이하 용적률 200% 이하
20m		

#### 제109조(건축선)

건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 다만, 지하부분과 차량출입을 위한 통제시설은 그러하지 아니하다.

#### 제110조(건축물의 외관)


건축물의 옥상부분 및 벽면에는 건축설비의 노출을 금지한다.

#### 제111조(대지내로의 차량진출입)

대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치를 허용한다.

**제112조(건축물의 색채)**

- ① 건축물 외벽색채는 온화한 난색계통의 색상을 권장하되, 채도 및 명도에 대하여만 규제하여 계획의 자율성을 제고토록 한다.
- ② 색채계획에 관한 구체적인 사항은 아래 표와 같다.

구 분	색 채 계 획 (면셀 H V/C)		색 채 예 시
공공청사용지	주조색/보조색	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 명도/채도 : 6이상/ 4이하</li> <li>○ 색상(권장) : N8.5이상, 2.5RP~10Y</li> </ul>	 2.5RP 9/1 5RP 6/3

**제113조(담장 및 울타리)**

담장 및 울타리를 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시설의 특성상 불가피하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 별도의 기준을 적용할 수 있다.

**제2절. 권장사항(변경없음)**

**제114조(건축물의 형태)**

- ① 지붕형태는 경사형 지붕 또는 조형적인 옥상형태를 가질 수 있도록 계획할 것을 권장한다.
- ② 지붕의 형태가 평지붕일 경우에는 옥상조경 또는 옥상정원의 설치를 권장한다.

## 9. 주차장용지(변경없음)

### 제1절. 규제사항(변경없음)

#### 제115조(필지의 분할과 합병)

주차장용지는 분할 및 합병을 할 수 없다.

#### 제116조(건축물의 용도)

주차장용지내에서는 다음 표에서 규정하는 용도 이외의 용도로 건축할 수 없다.

구 분	건 축 물 용 도
지정용도	• 주차장 및 부대시설
불허용도	• 지정용도 이외의 용도

#### 제117조(건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표기하여 지정하고 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다.
- ② 도면표시방법

90%	1,500%	예 : 건폐율 90% 이하, 최고높이 80m 이하 용적률 1,500% 이하
80m		

#### 제118조(건축선)

##### ① 건축한계선

건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 다만, 지하부분과 차량출입을 위한 통제시설은 그러하지 아니하다.

##### ② 고층부 건축한계선

고층부 건축한계선이 지정된 대지는 지정된 층수 이상의 건축물 부분이 대지경계선 및 건축한계선으로부터 지정한 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

## 제119조(대지내 공지)

### ① 전면공지

1. 전면공지는 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 형성되는 대지내 공지로서 별도의 규정이 없는 경우에는 다음과 같이 조성하도록 한다.

가. 제1호 건축선(6m 건축선 후퇴한 경우) : 통로 3m 조성 - 식수대 1.5m 이상 조성 - 기타 건물진입통로로 조성

나. 제2호 건축선(3m 건축선 후퇴한 경우) : 보도와 동일하게 조성

다. 제3호 건축선(1m 건축선 후퇴한 경우) : 보행자도로 및 보도와 동일하게 조성

2. 전면공지는 보도와 단차가 없어야 하며, 식수대에의 식재를 제외한 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

### ② 공개공지

1. 공개공지는 「건축법」 제43조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지로서, 「건축법」 제43조, 동법시행령 제27조의2에 의하여 공개공지설치 대상이면 이를 준수하여야 하며 24시간 개방하여야 한다.

2. 건축기준 완화 산정시, 공개공간(실내형)은 그 조성면적의 50%를 산정하도록 한다. 공개공지를 펠로티구조로 할 경우에는 유효높이 6m 이상으로 하여야 한다.

3. 기타 공개공지의 조성기준은 관련 법규정에 의한다.

## 제120조(대지내 조경)

### ① 차폐식재

1. 공용의 주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 다음의 기준에 따라 차폐식재를 하여야 한다.

가. 20m 이상의 도로변은 1.5m 이상의 식수대를 설치하여야 한다.

나. 기타 도로변은 폭 1m 이상의 식수대를 설치하여야 한다.

2. 식수대에는 관목을 밀식 식재하고 5m이하의 간격으로 교목을 식재하여야 한다.




**제121조(대지내로의 차량진출입)**

대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치를 허용한다.

**제122조(건축물의 색채)**

- ① 건축물 외벽색채는 온화한 난색계통의 색상을 권장하되, 채도 및 명도에 대하여만 규제하여 계획의 자율성을 제고토록 한다.
- ② 색채계획에 관한 구체적인 사항은 아래 표와 같다.

구 분	색 채 계 획 (면셀 H V/C)		색 채 예 시
주차장용지	주조색/보조색	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 명도/채도 : 6이상/ 4이하</li> <li>○ 색상(권장) : N8.5이상, 2.5RP~10Y</li> </ul>	 2.5RP 9/1 5RP 6/3

**제123조(담장 및 울타리)**

담장 및 울타리를 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시설의 특성상 불가피하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 별도의 기준을 적용할 수 있다.

**제2절. 권장사항(변경없음)**

**제124조(건축물의 형태)**

- ① 주차전용건축물 조성 시에 벽면의 개구부는 차량이 가능한 노출이 되지 않도록 조성 하도록 한다.
- ② 지붕의 형태가 평지붕일 경우에는 옥상조경 또는 옥상정원의 설치를 권장한다.

## 10. 기타 시설용지(변경없음)

### 제1절. 규제사항(변경없음)

#### 제125조(필지의 분할과 합병)

기타 공공시설용지는 분할 및 합병을 할 수 없다.

#### 제126조(건축물의 용도)

기타 공공시설용지내 건축물은 다음 표에서 규정하는 용도 이외의 용도로 건축할 수 없다.

구 분	건 축 물 용 도
지정용도	• 변전소, 펌프장, 배수지 등 도시계획으로 결정하는 용도
불허용도	• 지정용도 이외의 용도

#### 제127조(건축물의 규모)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표기하여 지정하고 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다.
- ② 도면표시방법

20%	80%	예 : 건폐율 20% 이하, 최고층수 4층 이하 용적률 80% 이하
4층		

#### 제128조(건축물의 외관)

건축물의 옥상부분 및 벽면에는 건축설비의 노출을 금지한다.

#### 제129조(대지내로의 차량진출입)

대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치를 허용한다.

#### 제130조(담장 및 울타리)

담장은 1.2m 이하의 투시형(투시율 70% 이상) 또는 조경·식재를 통한 생물타리로 조성하도록 한다. 다만, 시설의 특성상 불가피하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 별도의 기준을 적용할 수 있다.

## 11. 기타 권장사항(변경없음)

### 제1절. 옥외광고물에 관한 사항(변경없음)

#### 제131조(옥외광고물 설치 공통사항)

- ① 광고물은 부지경계선 밖으로 돌출하지 않도록 하며, 종합지주이용간판에의 집약설치를 권장한다.
- ② 1개 업소의 간판 총수량은 2개 이내로 하도록 한다. 단, 도로의 꼭각지점은 3개 이내로 한다.
- ③ 광고물의 색채는 외벽색과 조화를 이루는 중간색을 사용하도록 하고, 동일 건축물 내에서는 동일 색상 계통의 광고물을 사용하도록 한다.
- ④ 경제자유구역의 중심지임을 감안하여, 세계 각국의 사람들이 이해하기 쉬운 픽토그램 사인(Pictogram Sign)을 적극 활용하도록 한다.
- ⑤ 본 계획에서 규정하지 않은 사항에 대해서는 「옥외광고물 등 관리법」, 동법시행령 및 「옥외광고물 등 관리조례」에 따른다.

#### 제132조(간판의 설치기준)

- ① 가로형 간판
  1. 가로형 간판(판류형)은 동일 건물의 동일층에 설치되는 간판의 세로 폭은 일치하도록 한다.
  2. 가로형 간판(판류형)은 위층과 아래층의 창문간 세로(벽면)폭의 80% 이내로 하도록 한다.
- ② 세로형 간판 : 1층 출입구 양측면에 설치하는 것에 한하여 허용한다.
- ③ 돌출간판 : 1개당 층고높이 이하로 하여야 하며, 연립형으로 설치하도록 한다.
- ④ 창문이용광고 : 창문면적의 20% 이내로 하여야 한다. 면적은 문자, 도형의 외곽테두리를 연결하여 산정하도록 한다.

#### 제133조(간선가로변의 광고물 설치규제)

간선도로변(폭 30m 이상)에는 가로형 간판(판류형), 돌출광고, 창문이용광고를 설치하지 않도록 한다.

## 제2절. 야간조명에 관한 사항(변경없음)

### 제134조(야간조명의 설치)

건축물의 조형성과 야간조명은 도시의 이미지 형성에 지대한 영향을 줄 수 있으므로, 일정 규모(「건축법」 시행령 제5조제4항의 규정에 의한 다중이용건축물의 경우에 한함) 이상의 건축물은 야간조명계획을 수립하여야 하며, 건축심의회 별도 야간조명계획을 제시하도록 한다.

### 제135조(야간조명의 설치기준)

- ① 상업지역의 경우, 저층부 가로변과 고층부/옥상부의 야간경관계획을 중시하여야 하며, 첨단 디지털 IT 및 미디어 기술을 활용한 조명계획의 수립을 권장한다.
- ② 주거지의 경우, 간선 및 보조간선도로변의 고층(20층 이상) 타워형 주호동은 야간조명을 통하여 도시경관 향상에 기여토록 함. 옥상부에 설치할 것을 권장한다.
- ③ 공개공지 등의 조경시설물과 상징조형물, 미술장식품 등에 대한 조명계획도 함께 수립하도록 한다.

## 제3절. 식재 및 미술장식품에 관한 사항(변경없음)

### 제136조(식재)

- ① 지역적 특성(매립지)을 고려하여 염분에 강한 수종을 식재하도록 하며, 공개공지에는 계절감을 주는 수목의 식재를 권장한다.
- ② 건축물의 옥상 특히, 저층부의 옥상에 대한 녹화를 적극 권장한다.

### 제137조(미술장식품의 설치)

- ① 「문화예술진흥법」 제11조 및 관련조례에 의하여 설치하여야 하는 미술장식품은 공개공지 내에 설치하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 동적 영상 등을 통해 활력 있는 공간 조성을 위하여 IT 및 미디어 관련 첨단기술을 활용한 장치품으로 할 것을 권장한다.

## 12. 특별계획구역에 관한 사항(변경없음)

### 제138조(목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다.)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제52조의 규정에 근거해 작성되는 “신항만 북컨테이너터미널 배후부지 지구단위계획구역 내 전시1 특별계획구역 지구단위계획” 중 건축부문에 적용되며 이를 시행함에 있어, 지구단위계획구역내의 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·형태 및 공지 등에 관해 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 시행지침을 규정함을 목적으로 한다.

### 제139조(지침의 적용범위)

본 지침의 적용은 신항만 북컨테이너터미널 배후부지 지구단위계획구역의 전시1 특별계획구역 내 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등과 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련 행위에 대하여 적용한다.

### 제140조(지침 적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 관련 조례에 따른다.
- ② 시행지침의 내용은 ‘규제사항’과 ‘권장사항’으로 나누어진다. 이 중 ‘규제사항’은 반드시 지켜야 하는 사항이고, ‘권장사항’은 계획적 필요에 의한 사항이나 인·허가 과정에서 반드시 지켜야 할 내용이라고는 볼 수 없다.
- ③ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화 하는 것으로 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ④ 시행지침의 일부 규제내용이 관련 법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행의 법규에서 허용 하는 범위 안에서 동 시행지침의 규제 내용을 따른다.
- ⑤ 대지상호간 합병에 의해 대지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용 은 전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑥ 본 지구단위계획의 내용은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부 적당하다고 판단될 경우에는 관련 법령에서 정하는 절차를 거쳐 변경할 수 있다.

- ⑦ 향후 관련지침 및 법령이 개정·제정 또는 변경될 경우에는 개정·제정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.

#### 제141조(용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다

1. “지구단위계획구역”이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의해 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위하여 계획적 개발의 관리가 필요한 일단의 구역으로서, 구체적인 개발행위의 발생시 개발자와의 협의를 통해 별도의 상세한 지구단위계획 내용을 결정하도록 한다.
3. “허용용도”라 함은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위하여 허용하는 건축용도를 말한다.
4. “불허용도”라 함은 관계 법령의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서는 허용 되지않는 건축용도를 말한다.
5. “최고높이”라 함은 지표면으로부터 지정된 높이 이하로 건축해야 하는 높이를 말 한다. 건축물의 높이산정은 『건축법』 상의 건축물 높이 산정 기준에 의한다.
6. “건축한계선”이라 함은 그 선을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출할 수 없는 선을 말한다.
7. “고층부 건축한계선”이라 함은 지정된 층수 이상의 건축물 부분이 그 선을 넘어서 돌출할 수 없는 선을 말한다. 본 지구단위계획에서는 별도의 지정이 없는 한 6층 이상의 부분에 대하여 적용하도록 한다.
8. “차량출입허용구간”이라 함은 대지내로의 차량 출입이 허용되는 구간을 말한다.
9. “보행출입구”라 함은 대지 및 주건축물로의 보행출입구를 당해 방향으로 1개소 이상 설치하는 것을 말한다.
10. “공개공지”라 함은 『건축법』 제43조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.

11. “전면공지”라 함은 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 대지내 공지 중 일반대중의 통행을 위하여 지정된 공지를 말한다.

12. “공공보행통로”라 함은 대지안의 공지에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 제공된 통로를 말한다.

“공동개발”이라 함은 인접한 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 개발함을 말 한다.

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

**제2절. 규제 사항(변경없음)**

**제142조(단위대지)**

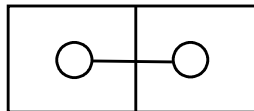
① 지구단위계획구역내 건축시 다음 각호의 1에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

1. 획지선으로 구획된 일단의 대지
2. 합병가능 표시에 해당되는 일단의 대지

**제143조(획지의 분할과 합병)**

- ① 획지는 분할이 불가함을 원칙으로 한다.
- ② 획지의 합병은 공동개발이 표시된 획지에 한하여 가능하다.
- ③ 도면표시

공동개발 :



**제144조(건축물의 용도)**

① 불허용도에 해당되지 않으면 지구단위계획에서 허용하는 범위 내에서 허용 가능한 용도로 본다.

**제145조(건폐율)**

① 건폐율은 ‘신항만 북컨테이너터미널 배후부지 지구단위계획’에서 정한 건폐율의 범위 안에서 지정된 건폐율 이내로 건축하여야 한다.

② 도면표시

70%	

건폐율 70% 이하

**제146조(용적률)**

① 건폐율은 '신항만 북컨테이너터미널 배후부지 지구단위계획'에서 정한 용적률의 범위 안에서 지정된 용적률 이내로 건축하여야 한다.

② 도면표시

	400%

용적률 400% 이하

**제147조(최고높이)**

① 최고높이가 지정된 대지 내에서는 건축물을 지정된 높이 이하로 건축하여야 한다.

② 도면표시

70	

최고높이 70m 이하

**제148조(건축한계선)**

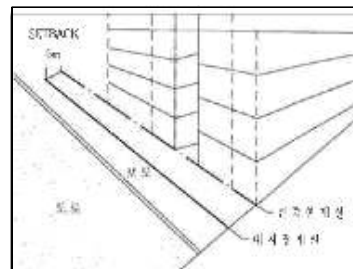
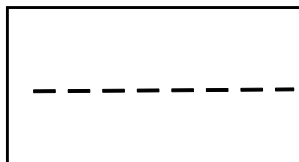
① 건축한계선 : 건축한계선이 지정된 대지는 건축물의 지상부분이 대지경계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 다만, 지하부분과 차량출입을 위한 통제시설은 그러하지 아니하다.

② 고층부 건축한계선 : 고층부 건축한계선이 지정된 대지는 지정된 층수 이상의 건축물 부분이 대지 경계선 및 건축한계선으로부터 지정된 길이 이상 후퇴하여 건축하여야 한다.

③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

④ 도면표시

건축한계선 :

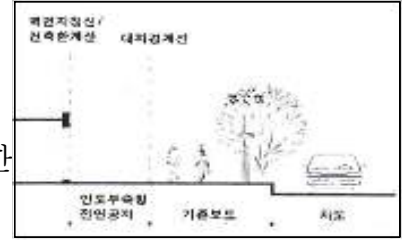


**제149조(전면공지)**

① 전면공지는 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 형성되는 대지내 공지로서 별도의 규정이 없는 경우에는 다음과 같이 조성하도록 한다.



1. 제1호 건축선(6m 건축선 후퇴한 경우:통로 3m 조성
  - 식수대 1.5m 이상 조성 - 기타 건물진입통로로 조성
2. 제2호 건축선(20m 건축선 후퇴한 경우) : 대규모 이용자를 위한 전면광장으로 조성



- ② 전면공지에는 식수대에의 식재를 제외한 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 차량진출입구간은 험프형 횡단보도 및 사고석 포장패턴 등 보행횡단시설을 설치하여야 한다.

**제150조(공개공지)**

- ① 공개공지는 건축법 제43조에 의한 일반대중에게 상시 개방되는 공지로서, 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2에 의하여 공개공지 설치대상이면 이를 준수하여야 하며 24시간 개방하여야 한다.
- ② 건축기준 완화 산정시, 공개공간(실내형)은 그 조성면적의 50%를 산정하도록 한다.
- ③ 기타 공개공지의 조성기준은 관련법 규정에 의한다.

■ 공개공지 예시



**제151조(대지내 조경)**

① 차폐식재

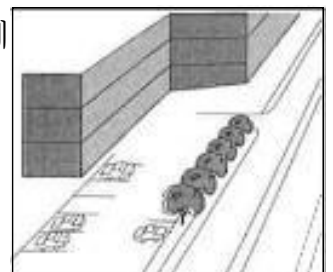
1. 공용의 주차장이나 부설주차장 등이 도로와 면한 부분에는 다음의 기준에 따라 차폐식재를 하여야 한다.

- 가. 20m 이상의 도로변은 1.5m 이상의 식수대를 설치하여야 한다.
- 나. 기타 도로변은 폭 1m 이상의 식수대를 설치하여야 한다.

2. 식수대에는 관목을 밀식 식재하고 5m 이하의 간격으로 교목을 식재하여야 한다.

- ② 결정도상에 대지내 조경이 표시된 곳에는 건축법 제42조에 의한 대지내 조경의 전부 또는 일부를 조성하여야 한다. 단, 차량 및 이용자가 대지내로의 진·출입을 위하여 설치하는 구간 및 이를 관리하는 관련시설을 설치하는 곳은 예외로 한다.

■ 차폐식재 예시



### 제152조(공공보행통로)

- ① 공공보행통로는 대지안의 공지에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 대지 또는 건축물 내에 제공하는 통로로서, 24시간 개방되도록 하여야 하며 결정도상에 표시된 곳에 다음과 같이 조성하도록 한다.
  - 가. 폭은 4m 이상 확보하여야 하며, 획지선(대지경계선)을 중심으로 각각 2m 이상 조성하여야 한다.
  - 나. 보행자의 개방감 확보를 위하여 획지선(대지경계선)을 중심으로 각각 2m내에는 건축행위를 할 수 없다.
  - 다. 접하는 보도와 단차이를 두지 않도록 하며, 내구성 있는 재료로 장식포장을 하도록 한다.
  - 라. 보행안전 시설물을 제외하고는 담장, 계단, 화단 등 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 설치를 할 수 없다.
  - 마. 공공보행통로의 바닥은 가구내 보도의 포장재와 동일한 재료 또는 장식포장재 등을 사용하여야 한다.
  - 바. 보행자의 안전을 위하여 공공보행통로로 조성되는 부분은 차량진출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 통행이 불가하도록 볼라드 등의 시설물을 설치하여야 한다.
- ② 공공보행통로 중 장식포장 등으로 조성된 면적에 한하여 조경면적으로 산정할 수 있다.

### 제153조(건축물의 형태 및 외관)

- ① 1층 바닥높이 : 도로와 접하는 건축물의 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로와 10cm 이상의 차이를 둘 수 없다.
- ② 투시벽 및 투시형 셔터 : 건축물의 1층 벽면 중 도로(보행자도로 포함)에 면한 벽면은 벽 면적의 50%이상을 투시벽 및 투시형 셔터로 하여야 한다.
- ③ 건축설비 : 옥상부분 및 벽면에는 건축설비의 노출을 금지한다.

### 제154조(대지내로의 차량진출입)

- ① 대지내로의 차량진출입구는 차량출입허용구간이 표시된 곳에 한하여 설치를 허용한다.
- ② 전면공지면 차량진출입구 중 대로변은 폭 8m 이하, 물류시설용지는 폭 12m 이상 확보하도록 한다.
- ③ 도면표시

차량진출입허용구간:



### 제155조(건축물의 색채)

- ① 건축물 외벽색채는 다음의 기준에 따르도록 한다.

1. 밝고 온화한 색채를 기초로 하는 색상을 권장하며, 고층부(6층 이상) 및 저층부 (5층 이하)의 색채변화를 채도 및 명도의 변화를 통하여 부여토록 한다.
2. 채도 및 명도에 대하여만 규제하며, 색상에 대하여는 규제하지 않도록 한다.
3. 강조색은 별도의 제한을 두지 않는다.

#### 제156조(담장 및 울타리)

- ① 담장 및 울타리를 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 시설의 특성상 불가피하다 고 허가권자가 인정하는 경우에는 별도의 기준을 적용할 수 있다.

### 제3절. 권장사항(변경없음)

#### 제157조(건축물의 형태 및 외관)

- ① 저층부, 고층부 및 옥상부에 형태·입면상의 변화를 주는 3분할 디자인을 권장한다.
- ② 기단부(돌출된 형태의 저층부)는 5층 이하로 조성하도록 한다.
- ③ 지붕 : 옥상조경 또는 옥상정원의 설치를 권장한다.

#### 제158조(주차공간 확보)

- ① 획지별 계획주차대수는 법정주차대수 기준으로 업무용지는 120% 이상, 전시·물류 시설용지는 150% 이상 확보할 것을 권장한다.

## 13. 지구단위계획 운용에 관한 사항(변경없음)

### 제159조(건축허가 및 심의)

본 지구단위계획구역내 건축물로서 건축허가 또는 심의를 받고자 하는 경우에는 지구단위계획의 반영여부를 표현한 다음의 도서를 첨부하여야 한다.

1. 지구단위계획 규제도상의 해당부분 표시
2. 지구단위계획지침중 해당 규제사항 및 권장사항의 명시
3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
4. 인접 대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
5. 외부공간의 이용 및 조성계획도
6. 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
7. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토서류
8. 야간조명계획(야간조명계획을 수립하는 경우에 한함)
9. 기타 관련도서

### 제160조(지구단위계획 내용의 해석)

본 지구단위계획시행지침에서 규정된 사항 중 향후 법령의 개정·제정 및 관련지침의 변경으로 시행 지침 내용이 부적합할 경우에 개정·제정된 법령 및 변경된 지침에 따른다.

### 제161조(지구단위계획 지침의 완화)

건축주가 다음 각호에 해당하는 특별한 사유를 들어 「국토의계획및이용에관한법률」 및 「건축법령」이 정하는 범위 안에서 지침의 완화를 신청하는 경우, 관련 법령에서 정하는 절차를 거쳐 결정권자가 그 사유가 정당하다고 인정한 경우, 일부 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 결정권자는 사유를 구체적으로 설명할 수 있는 자료의 제출을 건축주에게 요구할 수 있으며, 지구단위계획 입안자 등 관계전문가의 의견을 들을 수 있다.

1. 당해 구역의 교통영향평가, 개발계획 및 도시계획시설의 변경 등에 의하여 부득이한 경우
2. 필지의 합병, 2개 이상의 필지에 공동개발을 하는 경우 등 필지의 범위 등이 변경되어 지침 내용 및 규제도가 불합리한 경우
3. 현상설계에 의하여 지침의 적용이 불합리한 경우
4. 규제사항을 완화하여도 지구단위계획 목표를 달성할 수 있는 설계상 좋은 착상이 있는 경우

5. 기타 지구단위계획의 기본개념과 건축질서를 유지하는 범위 안에서 허가 또는 결정권자가 부득이 하다고 인정하는 경우

**제162조(지구단위계획의 변경)**

지구단위계획구역내 용도지역·지구의 지정 및 변경, 도시계획시설의 배치와 규모의 지정 및 변경, 건축물 등에 관한 사항은 관련 법령에서 정하는 절차를 거쳐서 변경할 수 있다.