

루원시티 도시개발사업

- 지구단위계획 시행지침 -

2021. 6.

목 차

제 I 편 총 론

제1장 총칙 /	01
제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항 /	17

제 II 편 건축부문 시행지침

제1장 준주거시설용지 /	20
제2장 공동주택용지 /	25
제3장 주상복합용지 /	36
제4장 중심상업용지 /	44
제5장 상업업무용지 /	52
제6장 공공업무용지 /	59
제7장 도시기반시설 및 기타시설용지 /	64

제 III 편 환경부문 시행지침

제1장 친환경 생태도시 조성계획 /	72
제2장 안전한 도시 조성계획(CPTED) /	80

제 IV 편 경관 및 공공부문 시행지침

제1장 부문별 경관계획 /	86
제2장 건축물 재료 및 색채 /	114
제3장 옥외광고물 /	119
제4장 야간경관계획 /	124

제 I 편 총 론

제1장 총칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 “루원시티 도시개발사업 지구단위계획”에 적용하며, 구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태와 기타사항 등에 관해 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 내용을 상세하게 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

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

제3조 (지침의 구성)

본 지구단위계획의 시행지침은 제1편 총론, 제2편 건축부문 시행지침, 제3편 환경부문 시행지침, 제4편 경관 및 공공부문 시행지침으로 구성한다.

제4조 (지침적용의 기본원칙)


- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 제영향평가(환경, 교통(광역교통), 재해), 에너지사용계획 등 루원시티 도시개발사업계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 인천광역시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다. 또한, 별도의 경관계획을 통하여 제시된 경관관련 지침에 대해서는 이를 따르도록 한다.(건축물의 형태 및 외관, 색채, 옥외광고물 등)
- ② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 나뉘어 진다. 이중 ‘규제사항’은 반드시 지켜야 하는 사항이고, ‘권장사항’은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며 지침을 이행할 때 경우에 따라 지침이 정한 보상이 주어지기도 한다.
- ④ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 ‘예시도’는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지구단위계획 운용시 참고로 한다.
- ⑤ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

- ⑥ 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획 결정도의 규제내용이 다른 경우에는 지구단위계획 결정도상의 내용을 우선으로 한다.
- ⑦ 본 지구단위계획 시행지침의 내용은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

〈용어의 정의 및 일반규정〉

제5조 (공통사항)

- ① “지구단위계획구역”이란 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

- 도면표시 : 

- ② “용지”란 루원시티 도시개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.

1. 준주거시설용지 : ‘건축법시행령 별표1’에서 정한 1,2종 근린생활시설용지
2. 공동주택용지 : 아파트 건축을 위한 용지
3. 주상복합용지 : 공동주거용도와 비주거용도 등을 복합하여 건축하기 위한 용지
4. 중심상업용지 : 중심상업용지
5. 상업업무용지 : 상업 및 업무시설을 건축하기 위한 용지

< 기 정 >

6. 공공복합업무용지 : 공공업무시설(공공청사) 및 기타 시설을 복합하여 건축하기 위한 용지

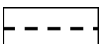
< 변 경 >

6. 공공업무용지 : 공공업무시설(공공청사) 및 기타 시설을 복합하여 건축하기 위한 용지

7. 공공시설 및 기타시설용지 : 제1호 부터 제6호에 해당되지 않는 용지

제6조 (가구 및 획지에 관한 사항)

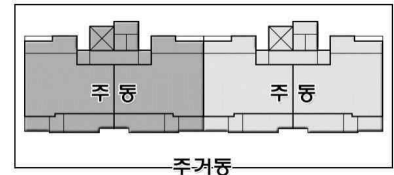
- ① “획지분할가능선”이란 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 상업업무용지내 1만제곱미터 이상의 대형필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

- 도면표시 : 

제7조 (건축물의 용도에 관한 사항)

- ① “허용용도”란 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- ② “불허용도”란 그 필지에서 허용하지 않는 용도를 말한다.
- ③ “건축물의 주용도”란 건축연면적의 50% 이상을 사용하는 용도를 말한다.
- ④ “건축물의 부용도”란 ‘건축물의 주용도’이외의 용도를 말한다.
- ⑤ “주거동”이란 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
- ⑥ “주동”이란 공동주택용지에서 하나의 코어를 사용하는 세대들로 이루어진 독립된 공동주택을 말한다.
- ⑦ “부대복리시설”이란 ‘주택법’제2조 제13호, 제14호 및 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제4조, 제5조에 따른 부대시설 및 복리시설을 말한다.

〈그림 1-1-1〉 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 예시

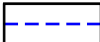


제8조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 사항)

- ① “세대(가구)”란 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말한다.
- ② “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건물이 있을 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
- ③ “용적률”이란 대지면적에 대한 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있을 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말하며, 「인천광역시 도시계획조례」에서 정한 용적률의 범위 안에서 지구단위계획을 통해 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등의 입지적 여건을 고려하여 가구별 또는 획지별로 지구단위계획에서 정한 용적률을 말한다.
- ④ “최고층수(높이)”란 지구단위계획에 의하여 최고층수(높이)가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수(높이) 이하로 건축하여야 하는 층수(높이)를 말한다.
- ⑤ “최저층수(높이)”란 지구단위계획에 의하여 지정된 층수(높이) 이상으로 건축하여야 하는 층수(높이)를 말한다.


제9조 (건축물의 건축선에 관한 사항)

- ① “건축한계선”이란 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.

• 도면표시 : 

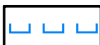
- ② “주거동 건축한계선”이란 주상복합용지내 주거용도 건축물에 한하여 적용되는 기준으로 그 선의 수직면을 넘어서 주거동 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다. 다만,

주거용도 외의 용도가 복합된 건축물의 경우에는 주거용도 건축물에 한하여 적용한다.

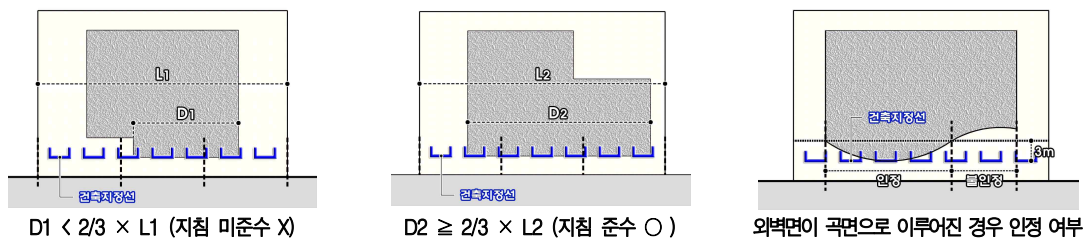
- 도면표시 : 

③ “건축지정선”이란 가로경관의 연속적인 형태를 유지하거나 가로변의 건물을 가지런하게 할 필요가 있는 경우에 지정한 선으로서 건축물의 외벽위치를 지정한 선을 말한다.

1. 건축지정선이 지정되어 있는 획지는 건축물의 1층부터 2층까지 외벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 안되며, 건축지정선 길이의 2/3이상 그 선의 수직면에 접하여야하는 선을 말한다. 다만 통로기능의 필로티구조, 아케이드구조는 건축지정선에 접한 것으로 인정한다.

- 도면표시 : 

〈그림 I -1-2〉 건축지정선 예시도

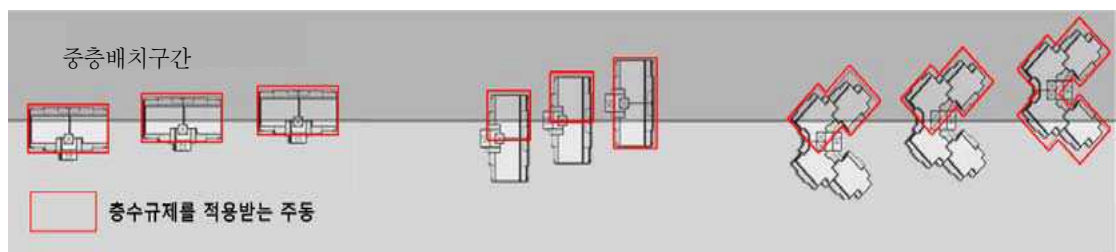



제10조 (건축물의 높이와 배치에 관한 사항)

① 중층배치구간

1. 지정목적 : 도시이미지에 영향을 끼치는 경관적으로 민감한 부분(구역에 연접한 공동주택 지역 등)에 점증적 경관변화에 의한 위압감 저감, 자연스런 경관형성, 소음 및 일조 등 환경피해 저감 등을 달성할 수 있도록 “중층배치구간”을 지정한다.
2. “중층배치구간”이란 공동주택용지내 20층 이하로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다. 다만, 공동2블록의 직각배치구간 내 중층배치구간은 15층 이하로 한다.
3. 중층배치구간에 주동이 걸친 경우에는 배치구간에 걸친 단위세대는 모두 층수규제를 적용 받는다.

〈그림 I -1-3〉 중층배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도

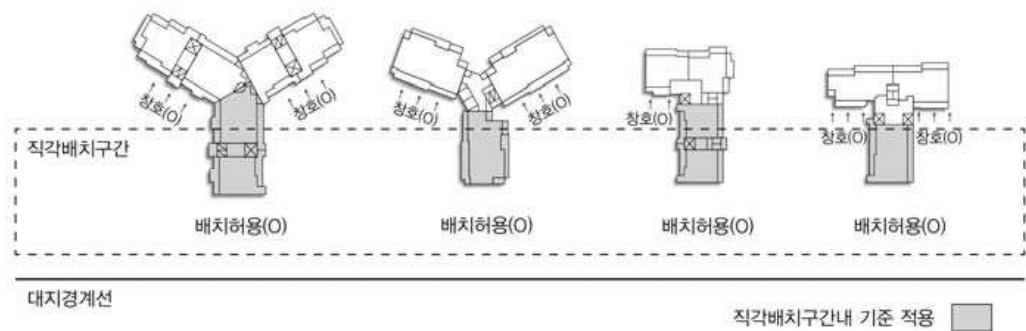


- 도면표시 : 

② 직각배치구간

1. 지정목적 : 지역간 통과교통을 처리하는 간선도로변 차량소음 등의 환경악영향 및 프라이버시 침해를 최소화하고 가로변의 폐쇄감을 저감토록 하기 위해 간선도로변에 “건축물 직각배치구간”을 지정한다.
2. “건축물 직각배치구간”이란 직각배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다. 다만, 부대복리시설은 직각배치를 적용받지 아니한다.
3. 직각 배치구간의 경계에 주동이 걸친 경우에는 구간에 걸친 모든 단위세대의 개구부면이 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 직각으로 배치되어야 한다.

〈그림 I-1-4〉 직각배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도

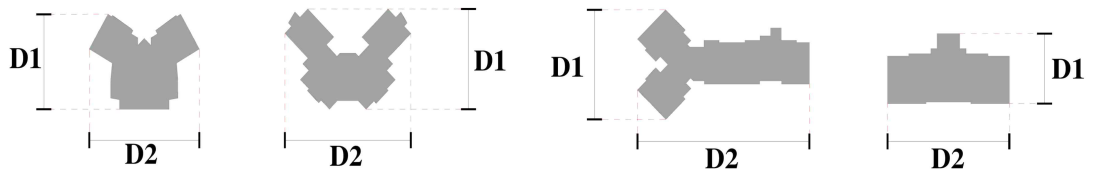


- 도면표시 :

③ 탑상형 배치구간

1. 지정목적 : 단지내 개방감 및 지상공간의 쾌적성, 도시공간의 인지성, 상징성을 확보하기 위해 지정한다.
2. “탑상형 배치구간”이란 지구단위계획에 따라 지정된 구간내에서 탑상형 아파트를 배치하는 구간으로 건축되는 아파트는 건축면적의 80퍼센트 이상을 탑상형 아파트로 설치하여야 한다.
3. “탑상형 아파트”란 공동주택단지의 다양한 경관 연출 및 시각적 개방감을 확보하기 위한 아파트를 말한다.
 - 1개의 ‘코아’를 이용하는 1개층의 세대수가 2호 이상이며, 평면상 단변(D1)과 장변(D2)의 비례가 1 : 1.5이하 이어야 한다.

〈그림 I-1-5〉 탐상형 아파트 평면비



4. 탐상형 배치구간의 경계에 주거동이 걸친 경우에는 주거동의 건축면적의 50퍼센트 이상이 탐상형 배치구간 내에 있는 경우에 한하여 배치구간 내 건축한 것으로 인정한다.

〈그림 I-1-6〉 탐상형 배치구간 경계에 주거동이 걸친 경우 인정여부



- 도면표시 :

④ 통경축 확보

1. 지정목적 : 바람통로와 주요 조망요소로의 조망통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 배치를 억제하는 구간을 말한다.
2. 통경축의 폭원은 별도의 기준이 없는 한 15미터 이상으로 하며 그 위치는 도시경관 및 개방감 확보를 고려하여 자유롭게 정할 수 있다.
3. 통경축에는 지상 건축물의 건축을 금지하며 아케이드, 캐노피, 발코니, 브릿지 등 건축요소에 의해 차폐되지 않도록 한다. 다만, 자연지형에 의한 경사지 극복을 위한 처리부분 및 지하 주차장 램프는 예외로 한다.
4. 통경축내에 보행로의 설치를 권장하며 지상부에 보행로 또는 휴게공간을 조성하기 위하여 수목을 식재하거나 가로등, 벤치, 휴게시설 등의 시설물을 설치하는 것은 가능하다.

- 도면표시 :


⑤ 개방지수 확보구간

1. 지정목적 : “중층 배치구간” 및 “탐상형배치구간”에 특별하게 적용하는 기준으로서 단지내 개방감 확보 및 인접 주거지역에 일조 등의 환경피해 최소화를 위해 개방지수를 일정비율 이상으로 확보하는 구간을 말한다.
2. “개방지수”란 구간이 지정된 대지경계선의 장변방향에서 투영되는 주거동 폭의 합과 전체 구간길이에 대한 비율을 말한다.(단, 개방된 부분은 구간의 길이 전체가 개방되어야 한다.)
3. “개방지수 확보구간”이란 조망축 및 개방감을 확보하기 위하여 지정된 구간의 장변방향에서 수평투영된 주동 폭의 합과 전체 구간의 길이 비율을 일정수준 이상으로 확보하여야 하

는 구간을 말한다. 다만, 개방지수 적용에 있어 기타 부대복리시설 등은 제외한다.

4. 개방지수 확보구간의 경계에 주거동이 걸친 경우에는 주거동 건축면적의 50퍼센트 이상이 “개방지수 확보구간” 내에 있는 경우에 한하여 배치구간 내 규제를 적용받는다.
5. 개방지수의 산정기준은 다음에 따르며, 별도의 기준이 없는 경우 40퍼센트 이상으로 한다.

$$\text{개방지수}(\%) = \frac{\text{구간내 개방부합}}{\text{구간 전면폭}} \times 100(\%)$$

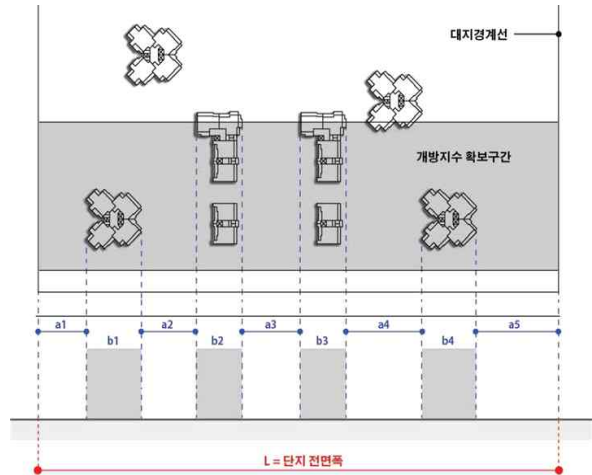
- 도면표시 : 

⑥ 연도형상가 배치구간

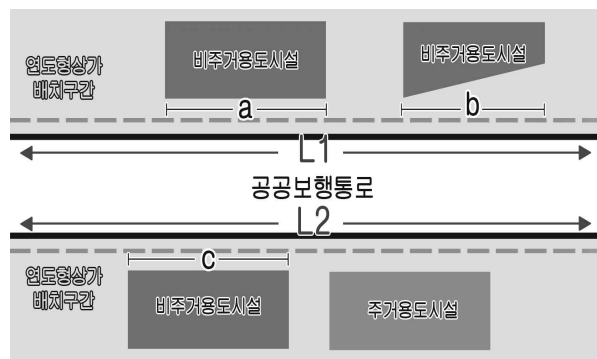
1. 지정목적 : 생활가로 활성화, 특화상권 형성 및 휴먼스케일의 가로경관 연출을 위해 비주거용도를 배치하도록 권장하는 구간을 말한다.
2. 연도형상가 배치구간은 공공보행통로변 건축한계선으로부터 양측으로 각각 폭원 30미터로 정하며, 시종점 구간 지정 공공보행통로변에 연도형상가 배치구간이 지정되어 있는 경우에는 공공보행통로 구성에 따라 위치를 유동적으로 결정된다.
3. 연도형상가 배치구간이 지정된 경우 가로활성화를 위하여 연도형상가 배치구간 내에 지정된 공공보행통로에 면하여 상업기능의 비주거용도를 저층부에 배치하도록 한다
4. 주거동 하부에 비주거용도 시설을 복합하여 설치하는 경우 보행가로의 휴먼스케일 형성을 위하여 고층부와 저층부를 구분하고, 고층부 외곽벽면은 저층부 외곽벽면보다 3미터 이상 후퇴하여 한다.
5. 연도형상가 배치구간 길이(연도형상가 배치구간내 공공보행통로의 길이)의 40퍼센트 이상 비주거용도 시설로 배치하여야 하며, 비주거용도 시설의 주된 출입구(보행주출입구)는 공공보행통로를 향하여 설치하여야 한다.
6. 연도형상가 배치구간내 비주거용도 시설의 길이 산정기준은 다음에 따른다.

〈그림 1-1-7〉 개방지수 산정방식 예시도


$$\text{개방지수}(\%) = (a_1 + a_2 + a_3 + a_4 + a_5 + a_6) \div (L) \times 100$$



〈그림 1-1-8〉 연도형상가 비주거용도 시설길이 산정 예시도



$$\text{비주거용도 시설의 길이비율}(\%) = \frac{a + b + c}{L1 + L2} \times 100(\%)$$

• 도면표시 : 

⑦ “랜드마크타워”주요 경관조망점에서 조망시 상징적 이미지를 표현할 수 있는 경관계획 개념으로 높이, 형태, 입면, 재료, 조명 등을 특화한 건축물을 말한다.

1. 랜드마크타워는 독창적인 입면 및 옥탑 디자인, 야간조명, 색채특화 등을 통해 경관적으로 우수한 건축물을 계획한다.


2. 랜드마크타워는 다음의 사항을 고려하여 계획한다.

가. 랜드마크타워는 지역의 장소성과 상징성을 표현할 수 있도록 주변 건물과 비교하여 높이와 형태의 차별화된 특징을 가져야 한다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

나. 볼륨(mass)으로 인지되는 개성적인 형태로 계획하고, 특히 지붕과 옥탑부분을 특화한다.

다. 옥탑 및 측벽에는 경관조명을 권장한다. 다만, 경관조명의 빛이 건축물 내부 또는 공원·녹지변의 수목으로 반사되지 않도록 한다.

라. 랜드마크타워의 상층부에는 전망공간을 조성할 수 있다.

• 도면표시 : 

제11조 (건축물의 형태와 색채에 관한 사항)

① “건축물 전면”이란 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.

② 주거동의 “주정면”이란 ‘건축법 시행령 제51조 제1항’에서 말하는 채광을 위한 창문 등 주개부가 있는 벽면을 말한다.

③ “탑상형 건축물”이란 평면상 단변과 장변의 비례가 1:1.5이하이고, 장변의 길이와 건축물 높이의 비례가 1:2이상인 건축물을 말한다. 단, 20층 이하의 탑상형 아파트의 경우 장변의 길이와 건축물 높이의 비례에 관한 제한을 적용하지 아니한다.

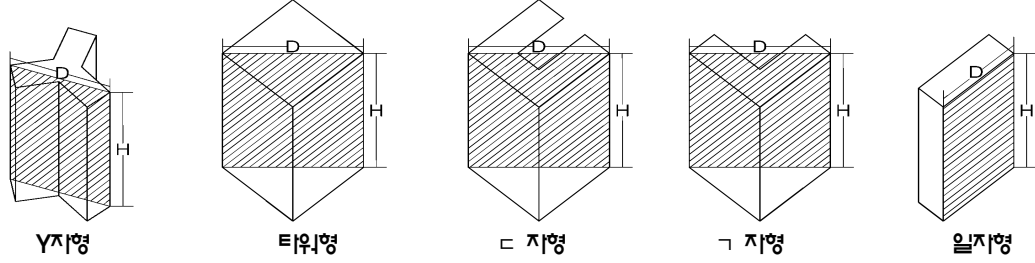
④ “건축물의 입면적”이라 함은 건축물의 위압감을 방지하기 위하여 개별 건축물의 높이(경사 지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이)와 건축물 벽면의 직선거리를 연동해서 관리하는 경관적 기준을 말한다.

1. 입면적(A)의 산정방식은 건축물의 높이(H)에 장변의 길이(D)를 곱한 값으로 한다. 다만, 필로티 및 공중정원 등의 개구부는 면적산정에서 제외한다.

2. 장변의 길이(D)는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄹ, 탑상형으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평 등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건물의 장변의 길이로 한다.

- 산식 : 입면적(A) = 높이(H) × 건축물의 길이(D)

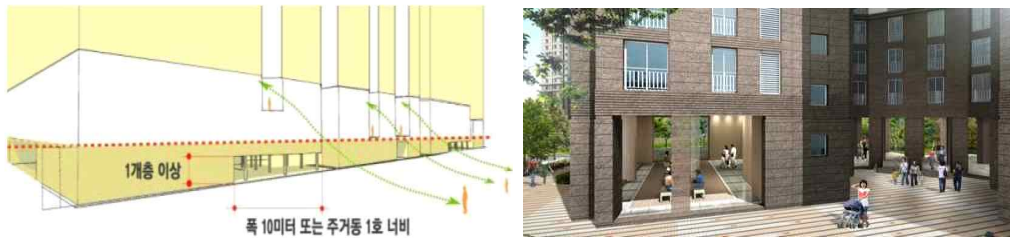
〈그림 1-1-9〉 공동주택 주거동의 입면적 산정 예시도



⑤ 필로티형 구조

1. 지정목적 : 건물동에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 단지내 옥외공간의 경관성 향상을 위해 피로티를 설치한다.
2. 공동주택용지 내 설치하는 필로티의 경우 천정고의 유효높이는 1개층 이상, 폭은 10미터 또는 주거동 1호 너비 이상의 구조로 조성할 것을 권장한다.
3. 중심상업용지, 일반상업용지 및 주상복합용지에 설치하는 필로티는 1개층 이상으로 설치할 것을 권장한다.

〈그림 I -1-10〉 공동주택용지 내 필로티 조성 예시도

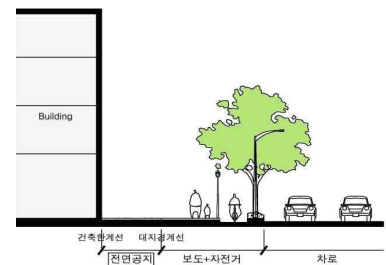


- ⑥ “아케이드”라 함은 열주에 의해 지탱되는 아치 또는 반원형의 천장 등을 연속적으로 가설한 구조물과 그것이 조성된 통로공간을 말하며 다음 각 호의 기준에 따라 설치하여야 한다.
 1. 아케이드가 면한 건축물의 1층부 높이는 4.5미터 이상으로 한다.
 2. 아케이드 공간에는 ‘보행 지장물’의 설치를 불허하며, 영업공간으로 사용할 수 없다. (건축연면적에서 제외)
 3. 아케이드 공간내의 바닥면과 인접한 보도의 포장면과 단차는 가급적 두지 않도록 하며 아케이드 공간 내의 바닥구배는 보도측으로 경사지게 하여 우천 시 건축물로의 빗물침투를 방지한다.
- ⑦ “투시형 셔터”란 전체면적의 2분의 1 이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
- ⑧ “주조색”이란 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
- ⑨ “보조색”이란 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 30%미만을 차지하는 색을 말한다.
- ⑩ “강조색”이란 건물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.

제12조 (대지내 공지에 관한 사항)

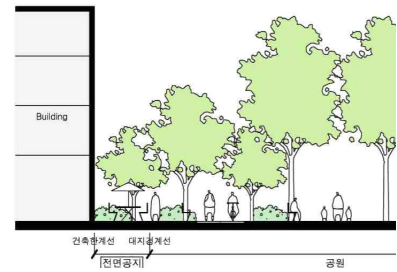
- ① “전면공지”란 지구단위계획으로 지정된 건축한계선, 건축지정선 등으로 인하여 전면도로, 공원 등과 경계선 사이에 일반대중에게 상시 개방되는 공지로서 지구단위계획 결정도상에 지정된 공지를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 획지의 개발주체가 건축물의 신축시 조성하며, 공동주택용지의 경우에는 적용하지 않는다.

〈그림 I -1-11〉 전면공지 조성 예시도



[보도연접형 전면공지]


1. “보도 연결형 전면공지”라 함은 보도와 접한 전면 공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.
2. “공원·녹지연결형 전면공지”는 연결한 공원 및 녹지를 연결하는 전면공지로 보행에 지장을 주지 않는 범위에서 가로 시설물을 설치할 수 있다. 전면공지는 연결한 공원과 유사하게 조경처리를 해야 하며 추가적으로 수목을 식재할 수 있다.



[공원·녹지 연결형 전면공지]

- ② “전면공지 조성 기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다. 다만, 해당 승인권자 (또는 허가권자)가 지형여건상, 안전상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.
 1. 전면공지에는 주정차를 금지(차량진출입 등 허용)하며, 공작물, 담장, 계단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 '보행지장물'을 설치할 수 없다.
 2. 전면공지는 연결한 보도 및 도로(보도가 없는 경우)와 높이차가 없이 조성하여야 하며, 보행자 통행이 가능한 구조로서 종단 및 횡단으로 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.
 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.
 4. 공동주택용지, 주상복합용지는 1층이 주거용도인 경우, 조경 및 휴게시설 등을 설치할 수 있다. 이때 전면공지와 연결한 보도간의 높이차는 1.5미터 이내로 조성하고, 옹벽 및 석축 등의 설치를 지양하며, 자연경사면으로 처리한다.
 5. 중심상업용지의 경우 연결한 문화공원과 연계하여 중심상업용지에 조성된 전면공지는 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.
 - 가. 문화공원 내 축제 및 전시 등의 이벤트 시 도시상징공원이 확장될 수 있는 전이공간으로 조성한다.
 - 나. 전면공지에 면한 건축물의 저층부(3층이하)는 공원이용객들의 편의를 위한 카페, 문화 시설 등 가로 활성화를 위한 용도 도입을 권장한다.
 6. 상업업무용지 1블록의 경우 연결한 보행자전용도로와의 연계를 고려하여 다음의 각 호에 따라 조성하여야 한다.
 - 가. 보행자전용도로와 접하는 전면공지는 공개공지와 연계하여 오픈스페이스를 확보하고 오픈스페이스는 공간의 기능과 테마를 고려하여 다양한 공간을 조성하도록 한다.
 - 나. 보행자전용도로와 접하는 전면공지에는 보행에 지장을 주지 않는 범위내에서 쾌적한 보행환경을 고려하여 식재 및 벤치 등의 휴게시설 등 가로시설물을 설치할 수 있다.

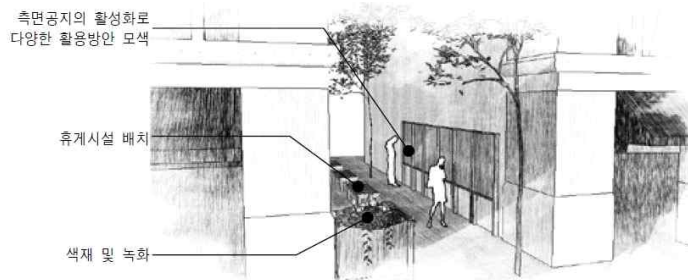
다. 보행자전용도로변으로 공개공지를 조성할 경우 전면공지는 공개공지와 유사하게 조성하여 가로와의 일관성을 유지하도록 한다.

● 도면표시 : 

③ “측면공지”란 준주거시설용지내에서 건축물과 건축물 사이의 대지안의 공지를 말한다.

1. 측면공지는 에어컨 실외기, 재활용품수거공간, 쓰레기수거공간 등으로 이용하지 않고 전면공지 및 보도와 연계하여 쌈지공원, 휴게공간 등으로 조성할 것을 권장한다.

〈그림 I-1-12〉 측면공지 조성 예시도



2. 불가피하게 측면공지에 설비시설, 재활용품 수거공간 등으로 활용해야 하는 경우는 다음의 조성기준을 따라야 한다.

가. 에어컨실외기 등의 건축설비물은 차폐를 원칙으로 한다.

나. 측면공지에 관목, 생울타리, 조경가벽 등을 설치하여 일반인의 보행을 차단하고 관리자의 출입만 가능한 구조로 한다.

다. 조경가벽 설치시 건축물의 1층 높이 이상으로 한다.

④ “공개공지”란 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말하며, 지구단위계획 결정도에서 위치가 지정된 경우에는 이를 준수 하여야 한다. 다만, 지구단위계획 결정도에서 권장으로 표시되어 있는 경우에는 해당위치에 공개공지를 조성하도록 권장한다.

⑤ “공개공지 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 공개공지의 배치

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

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

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

다. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하
되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애인용
경사로를 설치하여야 한다.

라. 공공부문의 오픈스페이스(공원, 녹지, 광장, 보행자
전용도로 등)와 인접한 경우 연계하여 조성될 수
있도록 공개공지를 배치하여야 한다.

〈그림 I-1-13〉 공개공지 조성 예시



2. 공개공지 조성 기준

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

나. 공개공지는 다중의 접근 및 이용이 편리한 장소에 가로환경과 조화를 이루는 형태로 2
개소 이내로 설치하되, 개소별 면적은 최소 45제곱미터 이상으로서 최소폭은 5미터 이상으로
하여야 한다. 다만, 개소별 공개공지의 설치면적이 300제곱미터 이상으로서 최소폭 5미터
이상인 경우에는 설치개소의 제한을 받지 아니한다.

다. 조명 및 조경시설과 긴 의자 또는 파고라 등의 시설을 설치하여야 하며, 필요한 경우에는
분수·조형물 및 미술장식품 등 공중의 이용에 편리한 시설을 설치할 수 있으나 일반
인의 출입에 장애가 되는 시설은 설치할 수 없다.



라. 공개공간을 필로티 구조로 할 경우에는 유효높이를 6미터 이상으로 한다.

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

바. 공개공지 등이 설치된 장소마다 출입 부분에는 안내판
(안내도 포함)을 1개소 이상 설치하여야 한다.

〈그림 I-1-14〉 공개공지 안내판 조성예시



- 도면표시 :  (규제) /  (권장)

⑥ “공공조경”이란 지구단위계획에서 건축선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물
외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행
환경 조성, 소음억제, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 지침도에서 공공조경으로 지정된 공지를
말한다. 이때, ‘공공조경’은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축 시 이를 시행한다.

⑦ “공공조경 조성 기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.


1. 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연
지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 덩굴식물) 등을 적절히 혼식
하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과

같은 ‘투수성 포장’으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.

2. 공공조경의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 단, 보행자전용도로와 공공조경의 경계부에는 경계기능과 휴게기능을 함께 겸할 수 있는 벤치, 앉음벽, 파고라 등의 시설을 설치할 수 있다.
3. 식재는 <표 I -1-1>에서 정하는 기준에 적합하게 이루어져야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 5미터 이상, 수관폭 3미터이상의 교목을 60% 이상 식재하여야 하며, 낙엽수 중 30퍼센트 이상을 유실수로 식재하여야 한다
4. 건축물 옥상에 공공조경 조성방법에 맞게 조성할 경우 조성된 면적의 3분의 2는 「건축법」 시행령 제27조 제3항에 의한 조경면적으로 볼 수 있다. 이 경우 조경면적 산정하는 면적은 전체 조경면적의 1/2을 초과할 수 없다.


〈표 I -1-1〉 공공조경의 식재기준

수목구분	식재밀도 (본/㎡)	상록비율 (%)
교 목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.3본 이상	상록수 50%, 낙엽수 50%
관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.6본 이상	계절감 부여를 위한 식재계획

- 도면표시 : 

제13조 (교통 및 동선에 관한 사항)

- ① “차량출입불허구간”이란 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
 1. 차량출입 불허구간의 위치는 지구단위계획 결정도에 따르며 하천, 보행로, 버스 정차대, 가감속차선 설치구간, 공원 경계부, 완충녹지 등의 보행활동이 활발한 공공의 시설이 설치된 곳은 차량의 출입을 불허한다.

- 도면표시 : 

- ② “차량출입구”란 대지안으로 차량이 출입할 수 있도록 지정된 일정한 위치를 말한다. 필요한 경우 입구와 출구를 달리 정할 수 있다.
 1. 차량출입구간 내 보도와 자전거도로는 평탄하게 연속되도록 조성하는 것을 원칙으로 한다.
 - 가. 보도, 자전거도로의 높이는 연접한 보도, 자전거도로와 동일하게 조성한다.
 - 나. 포장 및 재료, 패턴 등은 차량 하중을 감안하여 내구성 있는 자재로 파손 등이 발생하지 않도록 시공하고, 보도 및 자전거도로와 최대한 유사하게 조성한다.

제14조 (보행네트워크에 관한 사항)

- ① “보행네트워크” 라 함은 루원시티 지구단위계획구역내 안전하고 쾌적한 보행환경과 주요

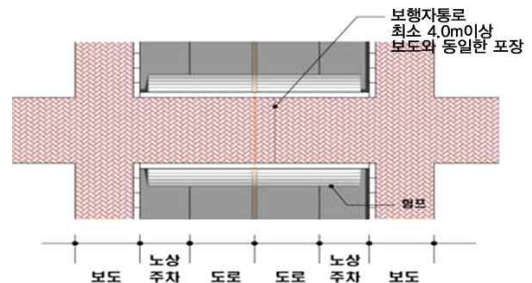
지점으로의 연속적이고 다양한 접근루트를 확보함과 동시에 주요 녹지축 및 공원을 연계하는 ‘보행·교통 + 공원·녹지’ 계획을 말한다.


- ② “보행네트워크 구성요소”라 함은 보행네트워크를 구성하고 있는 도로를 포함한 보행공간을 말한다.
- ③ “보행자 전용도로”라 함은 차량의 통행이 허용되지 않고 보행자의 안전 및 편리성 등을 확보하기 위하여 보행자들이 전적으로 사용하는 도로를 말한다.
- ④ “보행자 우선구조”란 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분의 구조를 말한다.

1. 보행자 우선구조는 다음의 각항의 기준에 따라 조성한다.

- 가. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
- 나. 보행자우선구조의 포장은 사고석포장 등 차도와 구분되고 보도와 동일하거나 유사한 포장재로 마감하도록 한다.
- 다. 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 4미터 이상으로 한다.

〈그림 I -1-15〉 보행자 우선구조 조성 예시도



● 도면표시 : 

- ⑤ “보행 지장물”이란 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.
- ⑥ “공공보행통로”란 대지안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
 1. 공공보행통로의 위치는 지구단위계획 결정도에 따르며 건축물의 배치, 이용객의 보행연결성 및 교통여건 등을 고려하여 자유곡선형도 가능하나 동선이 길어지지 않도록 조성하여야 한다. 다만 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 보행연결성, 건축물 배치 등을 고려하여 공공보행통로의 시종점 및 내부 선형 변경이 가능하다.

2. 공공보행통로는 “시종점이 지정”된 경우와 “시종점 구간이 지정”된 경우로 나눈다.

3. 시종점이 지정되는 경우에 관한 사항은 다음과 같다.

가. 단지 내 공공보행통로와 주변 보행동선과의 연계성이 높을 경우 시종점을 지정하여 보행 연결을 강화한다.

나. 시종점의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 그 필요성을 인정하는 경우에는 위치를 변경할 수 있다.

다. 시종점이 지정된 경우 공공보행통로의 내부 선형은 지정된 공공보행통로 폭원의 3배 이내의 구간에서만 변경 가능하다.

라. 공공보행통로가 둘 이상의 획지 경계부에 공동으로 계획된 경우에는 다호 및 표 I-1-2 에도 불구하고 획지경계선 기준으로 양측으로 각각 5미터 이상의 공공보행통로를 조성한다. 이 경우 이웃 필지의 공공보행통로와 높이차가 없이 조성하여야 하고 경계부는 담장을 설치할 수 없으며, 포장은 개별 필지의 주체에 의해 자율적으로 조성하나 이웃 필지의 공공보행통로와 조화를 이루도록 한다.

4. 시종점 구간이 지정되는 경우에 관한 사항은 다음과 같다.

가. 시종점 위치가 건축 배치에 따라 유동적일 필요가 있는 경우 시종점 구간을 지정하여 계획의 유연성을 도모한다.

나. 시종점의 위치는 주변의 토지이용계획 현황 및 교통여건 등을 고려하여 자연스러운 보행동선이 확보 될 수 있도록 시종점 구간 내에서 결정한다.

다. 시종점 구간이 지정된 경우 공공보행통로의 내부 선형은 자유곡선이 가능하나 가급적 동선이 길어지지 않도록 한다.

〈표 I-1-2〉 공공보행통로의 구분

구분	시종점 지정	시종점 구간 지정
지침 표현		
시종점 위치	공공보행통로의 시종점이 지정됨	공공보행통로의 시종점 위치가 지정된 구간(예시도에서는 20미터)내에서 선택적으로 계획 가능함
선형의 변경	지정된 폭원의 3배 이내에 해당하는 구간에 한하여 동선 선형 변경이 가능함. 단, 획지와 획지 중심에 공동으로 계획된 경우 제외	자유곡선 가능

5. 공공보행통로는 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률」에서 정한 설치 기준에 적합하여야 하며 다음 각 호의 기준에 따라 조성하여야 한다.



가. 공공보행통로의 폭원은 지구단위계획 결정도에서 지정한 폭원 이상으로 조성하여야 하며 폭원이 지정되지 않은 경우 최소 4미터 이상의 폭원을 확보하여야 한다. 다만 주출입구로

구성될 경우 출입구 유효폭은 6미터 이상 확보하여야 한다.

- 나. 공공보행통로에는 보행지장물을 설치할 수 없다. 다만, 앓음벽, 벤치 등 휴게시설은 보행에 필요한 최소 유효폭을 확보한 경우 그 이외의 공간에 설치할 수 있다.
 - 다. 공공보행통로 출입구의 바닥높이는 연결되는 도로 및 보도의 바닥높이와 같도록 한다. 다만, 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 이때 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 폭 1.5미터 이상, 경사도 12분의 1이하의 경사로 등을 설치하여야 한다.
 - 라. 공공보행통로의 시종점부는 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.
 - 마. 공공보행통로가 구성된 장소의 출입부에는 안내판(안내도 포함)을 설치하여야 하며, 공공보행통로를 따라 조명시설을 설치하여야 한다.
6. 공공보행통로의 상부는 오픈되는 형태를 권장한다. 다만, 한 획자내 단일 건축물 건축 및 건축물의 미관향상 등 불가피한 경우 필로티형으로 조성할 수 있으며, 상부에 건축물과 건축물을 연결하는 연결브릿지를 설치할 수 있다.
- 가. 공공보행통로를 필로티로 조성하는 경우, 지상부 보행자를 위한 유효높이는 최소 6미터 이상 확보하도록 한다.
 - 나. 공공보행통로 상부에 연결브릿지를 설치하는 경우, 지상부 보행자를 위한 유효높이는 최소 6미터 이상 확보하고, 연결브릿지는 폭 10미터 이하로 조성하여 보행자에게 위화감을 조성하지 않도록 한다.

〈그림 I-1-16〉 공공보행통로 조성예시



- 도면표시 :  (시종점 지정) /  (시종점 구간 지정)

제15조 (기타 사항)

- ① 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 루원시티 지구단위계획 운용에 관한 사항

제16조 (지구단위계획의 변경)

- ① “루원시티 도시개발구역 지구단위계획”은 준공 전에는 「도시개발법」에 의한 절차를 따르며, 그 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.
- ② 본 지침 시행 이후 관계 법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제17조 (인허가 관련 도서)

- ① 지구단위계획구역내 대지의 주택건설사업 승인 또는 건축물의 건축허가 신청시 다음 각 호의 내용이 표현된 도서를 주택건설사업승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 2. 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
 3. 외부 공간 및 건축물의 평면도, 단면도
 4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우, 이를 포함한 배치도 및 입면도
 5. 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태 등)
 6. 옥외광고물 설치계획서
 7. 야간 조명경관 계획서
 8. 경관계획 검토서류
 9. 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토서류
- ② 제출도서의 축척 및 표현에 관한 사항은 아래와 같다.
 1. 「건축법」·「주택법」 등 관계 법률에서 정하는 바에 따른다.
 2. 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 축척1/100 이상의 관련 도면을 첨부하여야 한다. 다만, 건축물의 규모에 따라 축척 1/100 ~ 1/500 범위까지 허용한다.
 3. 대지내 공지의 포장도면은 전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어야 한다.

제18조 (건축기준의 완화)

- ① 본 지구단위계획구역내 건축하는 건축물중 「건축법 시행령」 제27조의2 및 「인천광역시 건축조례」 제36조에 따라 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야만 하는 건축물에 대한 건축기준의 완화 내용은 다음과 같다.

1. 본 지침에 따라 대지내 공지(공개공지, 전면공지)를 조성하였을 경우 식재 및 조경시설로 처리되는 면적은 「건축법」 제42조 규정에 의한 조경면적으로 보며, 그 외의 방식으로 조성할 경우는 1/2을 조경면적으로 본다. 단, 대지규모 3,000제곱미터 이상 필지의 경우 대지의 법정 조경면적 기준의 1/2에 해당하는 면적까지만 산입한다.

2. 전면공지 및 공개공지

가. 제 I 장 제12조 ⑤항(공개공지 조성기준 및 방법)을 만족한 경우 용적률을 대지면적 기준으로 공개공지로 제공한 비율에 따라 다음 산식에 의해 건축완화를 받을 수 있다.

－ 산식 : $\{1 + (\text{제공면적} - \text{법정의무면적}) / \text{대지면적}\} \times \text{당해 필지의 지정용적률}$

나. 전면공지 중 제 I 장 제12조 ⑤항(공개공지 조성기준 및 방법)을 만족한 경우 전면공지 면적을 공개공지 면적으로 할 수 있다.

다. 건축선에 의한 전면공지, 공개공지, 공공조경, 공공보행통로 등 일반시민이 상시로 이용할 수 있는 공지부분은 건축허가시 대지면적에 포함하여 용적률 및 건폐율 산정에 포함된다.

② 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물로서 ①항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간의 설치대상이 아닌 건축물(공동주택을 제외)의 경우에도 도로에 접하여 대지내 공지 조성방식에 따라 일반인이 이용할 수 있는 공지를 조성할 때에도 ①항과 동일한 완화를 받는다.

③ 중심상업용지 및 주상복합용지는 도심공간의 공공성 및 상징성 강화, 공공보행통로 가로 활성화를 위해 <표 I-2-1>에 따라 인센티브를 부여한다. 다만, 주상복합용지의 경우 해당 획지 용적률의 완화는 제①항 제2호 및 제3호를 포함하여 최대 20퍼센트 포인트 이하만 허용한다.

<표 I-2-1> 용적률 인센티브 적용요건 등

구분	완화조건	용적률 완화내용	보상계수	적용범위
도심 활성화	랜드마크 타워내 전망공간 도입시	보상계수 × (도입시설 면적 ÷ 대지면적) × 100% ≤ 다만, 최대 2퍼센트	2.0	중상 1,2,3,4
가로 활성화	공공보행통로	보상계수 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 100% ≤ 다만, 최대 3퍼센트	2.0	결정도 표시구간
	연도형상가 배치구간내 비주거용도 시설을 40%이상 배치시 ¹⁾	보상계수 × { (비주거용도 연면적 - 비주거용도 40% 연면적) ÷ 전체연면적 } × 100% ≤ 다만, 최대 2퍼센트	1.0	

주1) 인센티브적용 시 연면적은 연도형상가 배치구간 내에 설치되는 비주거용도 시설의 바닥면적의 합계로 산정

주2) 퍼센트는 100을 기준으로 차지하는 비율이며, 퍼센트 포인트는 백분율로 나타낸 수치가 이전수치에 비해 증가하거나 감소한 양

ex) 용적률이 200퍼센트에서 220퍼센트로 증가하였을 경우 퍼센트로는 10퍼센트, 퍼센트 포인트로는 20퍼센트 포인트임

④ 공동주택용지에 대한 건축기준 완화는 다음과 같다.

1. 지구단위계획에서 정한 해당 획지 용적률의 완화는 제①항 제2호 및 제3호를 포함하여 최대 20퍼센트 포인트 이하만 허용하며, 완화항목과 완화내용은 <표 I-2-2>와 같다.

〈표 I-2-2〉 주택용지 내 적용가능한 인센티브 부여

구분	완화조건		용적률 완화내용	보상계수	비고
대지내 공지	대지내 조경	생활조경	$\begin{aligned} & \text{보상계수} \\ & \times \{ (\text{설치면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적} \} \\ & \leq \text{다만, 최대 5퍼센트} \end{aligned}$	1.2	<ul style="list-style-type: none"> • 인천광역시 건축조례에 의한 법정의무면적 제외
		공공조경			
	공공 보행통로	기준 준수시	$\begin{aligned} & \text{보상계수} \times (\text{조성면적} \div \text{대지면적}) \\ & \times 100\% \\ & \leq \text{다만, 최대 2퍼센트} \end{aligned}$	1.5	<ul style="list-style-type: none"> • 개방형구조만 인정

주1) 퍼센트는 100을 기준으로 차지하는 비율이며, 퍼센트 포인트는 백분율로 나타낸 수치가 이전수치에 비해 증가하거나 감소한 양

ex) 용적률이 200퍼센트에서 220퍼센트로 증가하였을 경우 퍼센트로는 10퍼센트, 퍼센트 포인트로는 20퍼센트 포인트임

- ⑤ 대지의 일부를 공공시설부지(공원, 광장, 도로 등의 공지)로 설치·조성하여 무상 제공하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제53조 제3항 및 동법 시행령 제46조에 따라 그 건축물에 대하여 건폐율, 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다.

제19조 (행정사항)

- ① 본 지침은 고시일부터 효력을 발생한다.

제 II 편 건축부문 시행지침

제1장 준주거시설용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제1조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할 할 수 없다.
- ② 획지의 합병은 ‘연접한 1개 획지’에 한하여 허용한다. 다만, 합병된 획지간 지구단위계획 내용이 상이한 경우 건폐율, 용적률은 각 획지의 면적비율에 따라 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축제한 등에 관한 사항은 규모가 큰 획지의 규정을 적용한다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제2조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 준주거시설용지의 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 [표II-1-1]에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

[표II-1-1] 준주거시설용지의 건축물 용도 및 규모 등에 관한 사항

구분		준주거시설용지
건축물용도	용도표시	• N
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 (제조업소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소, 고시원 제외) 5. 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장 (마권관련시설 제외) 7. 판매시설 9. 의료시설 중 병원 (정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 13. 운동시설 (실내낚시터, 옥외철타이 있는 골프연습장 제외) 14. 업무시설 (오피스텔 제외)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도와 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설 (학교환경위생정화구역에 포함되는 경우 한함. 단, 한 획지내 학교환경위생정화구역이 일부 구간 포함 되는 경우, 해당하는 구간에 한함)

구분	준주거시설용지	
건폐율	• 60% 이하	
용적률	• 350% 이하	• 300% 이하
최고높이(층수)	• 7층 이하	• 5층 이하
해당블럭	• 준1, 2, 4, 5	• 준6

- ② 획지별 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 등은 지구단위계획 결정도에 [표II-1-2]과 같이 표기한다.

[표II-1-2] 준주거시설용지 지침내용 도면 표시 예시도

블럭번호		준1		<ul style="list-style-type: none"> • 블럭번호 : 준주거시설용지의 블럭번호 • 용도 : N용도의 준주거시설용지 • 용적률 : 350% 이하 • 건폐율 : 60% 이하 • 최고층수(높이) : 7층 이하
용도	최고높이 (층수)	N	7층 이하	
건폐율	용적률	60% 이하	350% 이하	

- ③ 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제3조 (건축물의 배치 및 건축선 등)

- ① 건축한계선 및 건축지정선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 건축물의 전면은 폭원이 큰 도로, 보행자도로 및 공공공지 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장한다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제4조 (건축물의 형태 및 외관 등)

- ① 도시미관 향상을 위하여 건축물의 외벽면에 냉난방시설 실외기 설치는 원칙적으로 금지하며, 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하여야 한다.
- ② 도로나 공공공지 등에 면해 지하층의 외벽이나 기초벽 등 건축물의 기반부가 지상에 노출될 경우 지상층의 외벽 마감과 동일한 수준으로 처리하여야 한다. 다만, 인접대지 경계부 등 외부에서 직접 인지되지 않는 부분은 예외로 한다.
- ③ 1층 전면부의 외벽면은 50%이상 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터(2/3이상 투시가 가능하도록 제작된 셔터)를 설치토록 한다.

제5조 (1층 조성)

- ① 준주거시설용지의 정연한 가로경관 조성을 위하여 건축물의 1개층 높이는 4.8미터 이하로 하며, 복층 또는 준이층 구조로 조성할 수 없다. 다만, 지형여건에 따라 불가피하다고 판단되는 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 2m 범위내 완화적용 할 수 있다.
- ② 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로를 각각 설치해서는 아니 되며, 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 10센티미터 이내로 한다.
- ③ 가로를 활성화하고 가로변의 미관 향상을 위하여 건축물의 1층 바닥면적의 50퍼센트 이상을 필로티 구조로 하여 주차장을 설치하는 것을 불허한다.

제6조 (지붕 및 옥탑 등)

- ① 지붕은 평지붕 또는 경사지붕을 선택하여 건축할 수 있으나, 인접 주거지역 건축물과의 경관상 조화를 고려하여 지붕형태를 결정하여야 한다. 단, 평지붕으로 계획된 경우 옥상녹화를 통해 녹지공간을 최대화하여 생태/친환경도시형성에 일조한다.
- ② 옥상층의 부대시설(광고, 돌출물, 철탑 등) 높이는 4.5미터를 초과할 수 없다.

제7조 (담장 및 대문 등)

- ① 준주거시설용지는 담장 및 울타리는 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차로 인한 보행 안전성 문제 등 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 설치 할 수 있다.

제8조 (색채 및 옥외광고물 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 하고 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다.
- ② 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 ‘제IV편 제2장(건축물 재료 및 색채), 제3장(옥외광고물), 제4장(야간경관계획)’에 따라 조성하여야 한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >**제9조 (전면공지)**

- ① 전면공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, ‘제 I 편 제1장 제12조 ①항(전면공지), ②항(전면공지 조성 기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.

제10조 (측면공지)

- ① 측면공지는 '제 I 편 제1장 제12조 ③항(측면공지)'에 따라 조성하여야 한다.

제11조 (공개공지)

- ① 공개공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도 따르며, '제 I 편 제1장 제12조 ④항(공개공지), ⑤항(공개공지 조성기준 및 방법)'에 따라 조성하여야 한다.

<교통처리 등에 관한 사항>**제12조 (대지 내 차량출입)**

- ① 차량의 출입에 대한 지침은 지구단위계획 지침도를 따른다.
 ② 차량의 출입구는 지구단위계획 결정도에 별도의 내용이 없는 경우 획지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 획지의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.

제13조 (주차장 설치)

- ① 준주거시설용지내 부설 주차장은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」 등 관련법규에 적합하게 설치하여야 하며 교통영향평가 심의 의결 내용에 따라야 한다.
 ② 지상주차장을 설치 시 바닥포장은 잔디블럭 등 친환경소재를 이용하여 투수성 포장으로 설치한다.
 ③ 부설주차장 주차대수의 1~3% 범위 안에서 장애인의 주차수요를 감안하여 장애인 전용주차장으로 구분·설치하여야 하며, 그 외의 기준은 「장애인·노인·임산부 등의 편의 증진 보장에 관한 법률」 시행령 제4조의 규정에 따른다.

제14조 (자전거 주차장)

- ① 준주거시설용지에는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거주차장을 확보하여야 한다.
 ② 자전거 주차장의 세부 설치기준은 「자전거 이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」의 규정에 따른다.

<환경부문 및 기타에 관한 사항>**제15조 (생태면적률)**

- ① 준주거시설용지의 생태면적률은 15% 이상 확보하여야 한다.
 ② 생태면적률에 관한 사항은 '제III편 제1장 제3조(생태면적률)'을 따른다.

제16조 (친환경 생태도시 조성계획)

- ① ‘친환경 생태도시 조성계획’에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제III편 제1장(친환경 생태도시 조성계획)’을 따른다.

제17조 (안전한 도시 조성계획)

- ① ‘안전한 도시 조성계획’에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제III편 제2장(안전한 도시 조성계획)’을 따른다.

제2장 공동주택용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제18조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병 할 수 없다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제19조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지의 건축물 용도는 [표II-2-1]에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

[표II-2-1] 공동주택용지의 건축물 용도

구분		공동주택용지
건축물용도	용도표시	• R
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 2. 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조에 따른 부대시설 및 복리시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설 (학교환경위생정화구역에 포함되는 경우 한함. 단, 한 획지내 학교환경위생정화구역이 일부 구간 포함 되는 경우, 해당하는 구간에 한함)
해당블럭		• 공동1~공동3

제20조 (건축물의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수 등)

- ① 각 아파트 단지의 주택규모는 개발계획에서 정한 <표II-2-2>에 규정된 주택규모 이내로 하되 개발계획상의 세대수를 초과할 수 없다. 다만, 세대수 조정이 불가피하다고 해당 승인권자(허가권자)가 인정할 경우 개발계획상 세대수의 5퍼센트 범위 내에서 조정할 수 있다.
- ② 공동주택용지의 블록별 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표II-2-2>에 규정한 내용을 초과할 수 없다. 다만, 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 <표II-2-2>에 의한 주택의 규모보다 작은 평형의 규모로 계획할 수 있다.
- ③ 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

[표 II-2-2] 공동주택용지의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수, 분양형태 (변경)

가구번호	주택유형	대지면적(㎡)	세대수(호)	최고층수	건폐율	용적률	비고
합계		70,388	1,956	－	－	－	－
공동1	소계	7,301	245	－	－	220%이하	국민 임대 ¹⁾
	60㎡ 이하	7,301	245	25층이하	30%이하		
공동2	소계	41,802	1,128	－	－	280%이하	분양
	60㎡ 이하	10,450	348	30층이하	30%이하		
	60 ~ 85㎡	31,352	780				
공동3	소계	14,246	383	－	－	280%이하	분양
	60㎡ 이하	3,562	118	30층이하	30%이하		
	60 ~ 85㎡	10,684	265				
	소계	7,039	200	－	－	280%이하	임대 ²⁾
	60㎡ 이하	2,816	93	30층이하	30%이하		
	60 ~ 85㎡	4,223	107				

주1) 「공공주택 특별법」 시행령 제2조 1항 2호에 따른 국민임대주택(30년이상)

주2) 「공공주택 특별법」 시행령 제2조 1항 5호에 따른 임대주택(10년이상) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조 1항에 따른 민간임대주택(8년이상)

- ④ 획지별 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 등에 관한 사항은 지구단위계획 결정도에 [표II-2-3]과 같이 표기한다.

[표 II-2-3] 공동주택용지 지침내용 도면 표시 예시도

블럭번호		공동1	
용도	최고높이 (층수)	R	25층 이하
건폐율	용적률	30%	220% 이하

- 블럭번호 : 공동주택용지 블럭번호
- 용도 : R용도의 공동주택용지
- 용적률 : 220% 이하
- 건폐율 : 30% 이하
- 최고층수(높이) : 25층 이하

<부대복리시설에 관한 사항>

제21조 (부대복리시설 및 근린생활시설 등)

- ① 부대복리시설은 공동주택단지의 특화요소로서 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’의 사항을 준수하여 단지내 커뮤니티 공간으로 조성한다.
- ② 부대시설 중 근린생활시설 등을 배치할 경우 설치기준은 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.
 1. 근린생활시설등은 각 블록마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 한다. 다만, 규모가 큰 블록으로서 이용상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산상가를 별도로 설치 할 수 있다.

2. 단지내 근린생활시설등은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 단지출입구에 배치하는 것을 권장한다.
- ③ 복리시설 중 주민운동시설, 노인정 등은 공공보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.
- ④ 단지 내 유치원을 설치할 경우 허용용도는 유치원과 보육시설에 한해 개별 또는 복합하여 건축할 수 있으며, 복합하여 건축할 경우 유치원을 전체 연면적의 50%이상 확보하여야 한다. 이때 지하층은 유치원 및 보육시설로 사용할 수 없으며 시설의 유지관리를 위한 용도로 사용하여야 한다.

〈건축물의 높이에 관한 사항〉

제22조 (건축물의 높이)

- ① 주요 자연경관으로의 통경축 확보, 자연스럽고 점증적인 스카이라인 형성, 주변지역의 일조 등 환경피해 최소화 등을 위해 최고 층수와 각종 배치구간을 지정하며, 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 건축물의 층수가 획일적으로 조성되지 않도록 최고층수 범위내에서 자유로운 층수를 계획하도록 한다. 다만, 건축물 1개동 내에서의 지나친 고저차를 지양하기 위하여 3개층 범위 내에서 조화롭게 계획할 것을 권장한다.

제23조 (중층 배치구간)

- ① 중층 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 중층 배치구간에 관한 기준은 ‘제 I 편 제1장 제10조 ①항(중층 배치구간)’에 따른다.

〈건축물의 배치에 관한 사항〉

제24조 (직각 배치구간)

- ① 건축물 직각배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 직각 배치구간에 관한 기준은 ‘제 I 편 제1장 제10조 ②항(직각 배치구간)’에 따른다.

제25조 (탐상형 배치구간)

- ① 탐상형 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 탐상형 배치구간에 관한 기준은 ‘제 I 편 제1장 제10조 ③항(탐상형 배치구간)’에 따른다.

제26조 (통경축)

- ① 주요 간선도로(서곶로 및 봉오대로)변 개방감을 부여하고 바람길 및 천마산 조망통로 확보를 위해 획지 중심에 동서축 방향으로 1개소 이상의 통경축을 확보하고, 폭원은 15미터 이상으로 하며 그 위치는 도시경관 및 개방감 확보를 고려하여 자유롭게 정할 수 있다. 다만, 공동1은 제외한다.
- ② 통경축 확보에 관한 기준은 ‘제 I 편 제1장 제10조 ④항(통경축 확보)’에 따른다.

제27조 (개방지수 확보구간)

- ① 개방지수 확보구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 개방지수 확보구간에 관한 기준은 ‘제 I 편 제1장 제10조 ⑤항(개방지수)’에 따른다.

<건축선에 관한 사항>**제28조 (건축한계선)**

- ① 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따르며 구체적인 사항은 다음과 같다.
 - 1. 도로변에는 프라이버시 보호와 주행차량의 소음저감을 위한 공간을 확보하고자 대지경계로부터 6미터 이상의 건축한계선을 지정한다.

<건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항>**제29조 (건축물의 외관 등)**

- ① 각 세대별로 설치하는 냉난방시설 실외기는 도시미관 향상을 위하여 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하고 루버 등을 설치하여 차폐될 수 있도록 계획한다.

제30조 (주거동의 형태 및 입면적)

- ① 주거동의 형태를 다양화(탑상형, 테라스형 등)하되 탑상형은 주거의 환경을 고려하여 5호 조합 이내로 권장한다.
- ② 판상형 아파트의 경우 1개동의 길이는 60미터 이내로 권장한다.
- ③ 공동주택용지내 건축물 1동의 입면적은 3,500제곱미터 이하가 되도록 건축하여야 한다. 단, 합리적인 사유를 제시하여 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ④ 공동주택 주거동의 입면적 산정에 관한 기준은 시행지침 ‘제 I 편 제1장 제11조 ④항(건축물 입면적)’에 따른다.

제31조 (입면의 구성)

- ① 주동의 입면은 [그림 II-2-1]와 같이 최상층부, 기준층부, 지상층부로 구분하며, 각 부분 간에는 재질 변화, 색채 변화, 외관의 디자인 변화 중 최소 2가지 이상을 함께 적용하여 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 최상층부는 재질, 색채, 외관디자인 등이 지붕과 일체감 있게 디자인 한다.

[그림 II-2-1] 주동 입면의 구성



[표 II-2-4] 입면의 구분과 입면변화의 기준

구분	최상층부	기준층부	지상층부
20층 이하	최상층에서부터 5개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 5개층
21층 이상	최상층에서부터 7개층		지상1층에서부터 7개층

제32조 (피로티의 설치)

- ① 주동에 의한 옥외공간의 단절, 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소가 필요한 곳에는 필로티 구조 설치를 권장한다.
- ② 공동주택 주거동의 피로티 설치에 관한 기준은 시행지침 '제 I 편 제1장 제11조 ⑤항(필로티형 구조)'에 따른다.

[그림 II-2-2] 필로티 설치 예시도



제33조 (지붕의 형태)

- ① 공동주택의 지붕형태는 단지 내 통일감 있는 디자인범위 내에서 자유롭게 설치할 수 있다. 다만, 지붕형태를 경사지붕으로 하는 경우 용마루를 갖춘 물매 1 : 2.5범위에서 조성하며 최상층은 다락방 설치 또는 복층형으로 권장한다.

제34조 (담장, 계단 등)

- ① 공동주택에는 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 원칙적으로 담장 및 울타리를 설치하지 않아야 한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과의 높이차 등 지형상 여건 및 안전상 문제, 기타 부득이한 사유가 있을 경우 0.8미터 이하의 담장을 설치할 수 있으며 화목류의 생울타리 및 자연재료로 설치를 권장한다.
- ② 보행자도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 한다.
- ③ 계단 및 경사로를 설치하는 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용하여 설치한다.

제35조 (색채, 옥외광고물 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 하고 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다.
- ② 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 ‘제IV편 제2장(건축물 재료 및 색채), 제3장(옥외광고물), 제4장(야간경관계획)’에 따라 조성하여야 한다.

〈대지내 공지에 관한 사항〉

제36조 (공공조경)

- ① 공공조경의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, ‘제 I 편 제1장 제12조 ⑥항(공공조경), ⑦항(공공조경 조성 기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.

〈보행네트워크에 관한 사항〉

제37조 (보행출입구)

- ① 보행출입구 및 단지내 보행통로는 단지여건에 따라 자유롭게 조성하되 단지내 부대복리시설, 버스정류소, 공원, 학교 및 유치원 시설 등 보행유발요소의 접근성을 고려하여 합리적으로 설치하도록 한다.
- ② 보행출입구와 차도가 접하는 구간에는 보행자 우선구조로 조성하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5미터 이상과 경사도 12분의 1 이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.

제38조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로의 위치와 폭은 결정도에 따르며, 조성 기준은 ‘제 I 편 제1장 제14조 ⑥항(공공보행통로)’을 따른다.

〈교통처리에 관한 사항〉

제39조 (단지 내 차량출입)

- ① 차량의 출입구는 차량진출입 불허구간에는 설치할 수 없다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
1. 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로로부터 10미터 이내의 구간
 2. 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 3. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간

제40조 (단지 내 차량동선)

- ① 보행로와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’로 조성한다.
- ② 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.

- ③ 단지내 부대복리시설 중 근린생활시설등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.
- ④ 단지 출입구를 이용하는 세대수가 500세대 이상이며, 출입구에 면하여 상가가 배치될 경우, 단지내 도로의 기준 차선에서 추가하여 1개의 차선을 상가에 면하여 설치한다.

[그림 II-2-3] 상가 앞 1개차로 추가확보



제41조 (주차장 설치)

- ① 공동주택용지내 주차장 설치는 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장설치 및 관리조례」에 의해 확보하여야 하는 주차대수와 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 주차대수’ 중 강화된 기준이상을 설치한다. 단, 공동주택이외의 시설은 「인천광역시 주차장설치 및 관리조례」에 따라 부설주차장을 설치한다.
- ② 공동주택용지의 단지내 주차장은 지하주차장 설치를 원칙으로 하며 지상주차는 비상용, 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위해 10%범위내에서 허용하며, 환경친화적 조성기법을 적용하도록 한다. 다만, 임대주택 단지 내 지하주차장의 설치비용은 세대당 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 산정된 주차대수의 10분의6 이상, 세대당 전용면적이 60제곱미터를 초과하고 85제곱미터 이하인 경우에는 산정된 주차대수의 10분의7 이상에 해당하는 주차장을 지하에 설치한다.

[그림 II-2-4] 주차장의 환경친화형 조성기법 예시



- ③ 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치하고, 지하주차장은 썬큰 혹은 천창 등을 설치하여 자연채광이 가능하고 범죄예방에 도움이 될 수 있는 구조로 설계한다.

제42조 (단지 내 자전거주차장)

- ① 공동주택용지에는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거 주차장을 확보하여야 한다.
- ② 자전거 주차장의 설치 위치는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터, 운동시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 필로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.

- ③ 자전거 주차장의 세부 설치기준은 「자전거이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙」의 규정에 따른다.

〈 환경부문 및 기타에 관한 사항 〉

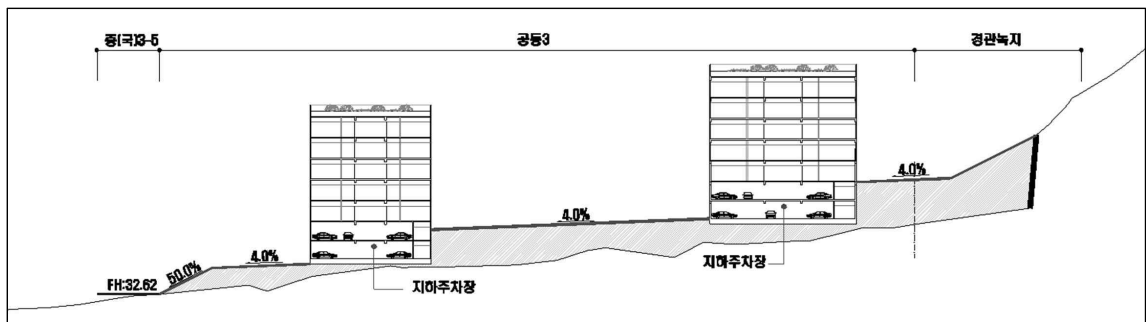
제43조 (생태면적률)

- ① 공동주택용지의 생태면적률은 30% 이상 확보하여야 한다.
- ② 생태면적률에 관한 사항은 ‘제III편 제1장 제3조(생태면적률)’을 따른다.

제44조 (부지 조성)

- ① 천마산 구릉지와 인접한 공동3은 부지조성 시 <그림 II-2-5>와 같이 지형단차를 고려하여 연결한 경관녹지와 높이차가 최소화 되도록 부지를 계단식으로 조성하여야 한다.

[그림 II-2-5] 공동3 부지조성 예시도



제45조 (단지 내 조경)

- ① 공동주택용지에 면한 간선도로변, 공원, 학교소음으로부터의 보호를 위한 방음벽 또는 수림대 조성을 권장한다.
- ② 단지 내 수공간 설치 시 사계절 활용이 가능하도록 하여야 한다.
- ③ 어린이 놀이터의 경우 다음 각 호의 사항을 준수할 것을 권장한다.
1. 어린이가 가급적 단지 내 간선차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
 2. 놀이터 주변은 생명력이 강하고 관상 가치가 높은 수종으로 화목 관목류를 밀식한 생울타리의 설치를 권장한다.
 3. 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 안전을 고려하여 고무매트나 고무블록으로 포장할 것을 권장한다.
 4. 놀이시설물은 안전성, 편리성, 견고성을 고려하고 유지관리가 편리하도록 설계한다.

5. 동일한 단지 내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치할 것을 권장한다.

④ 공동주택용지내 녹지에는 다음 각 호의 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.

1. 보행자전용도로변의 가로수 : 이용자의 보행흐름을 유도하고 계절감을 느낄 수 있는 화목류 또는 교목이면서 수형과 그늘이 좋은 수종을 식재한다.
2. 보행자전용도로변 녹지 : 관상 효과가 큰 관목류와 교목을 식재하되, 개화시기와 단풍색 등이 다른 다양한 수목을 선택하여 계절감과 경관의 다채로움을 구현할 수 있도록 식재할 것을 권장한다.
3. 단지 외곽도로 경계부 녹지 : 경관계획에서 정한 가로별 테마수종에 부합되도록 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.
4. 아파트 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 관목류를 중심으로 하되, 부분적으로 독립수로서 교목류를 식재한다.
5. 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고 아랫가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재한다.

제46조 (단지 내 도로포장) (권장)

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

제47조 (단지 내 보도포장) (권장)

- ① 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.

제48조 (건축물 내 환기시설) (권장)

- ① 교통소음 영향지역에서의 환기용 창문개방으로 인한 피해 예방을 위하여 공동주택 건축물 계획 시 실내공기 환기시스템 등 환기시설 설치를 권장한다.

제49조 (친환경 생태도시 조성계획)

- ① ‘친환경 생태도시 조성계획’에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제III편 제1장(친환경 생태도시 조성계획)’을 따른다.

제50조 (안전한 도시 조성계획)

- ① ‘안전한 도시 조성계획’에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제III편 제2장(안전한 도시 조성계획)’을 따른다.

제3장 주상복합용지

〈가구 및 획지에 관한 사항〉

제51조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다. 다만, 획지분할계획서를 작성하여 해당 승인권자(허가권자)가 인정하는 경우에는 분할 할 수 있다.

〈 기 정 〉

- ② 획지의 합병은 ‘연접한 1개 획지’에 한하여 허용하며, 각 획지에 지정된 지구단위계획 내용(규정)을 각각 적용한다.

〈 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 〉

제52조 (건축물의 용도)

- ① 주상복합용지 건축물의 용도는 [표Ⅱ-3-1]에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 주상복합용지의 주거용도의 비율(당해 건축물의 연면적 합계에 대한 비율)은 90% 미만으로 하되, 주거용도의 용적률은 [표Ⅱ-3-2]의 기준을 준수하여야 한다.
- ③ 비주거용도 중 상업기능([표Ⅱ-3-1]에 의한 비주거용도 중 3, 4, 7호 용도)의 시설은 저층부에 설치하여야 하며, 연도형상가 배치구간에 건축물의 용도는 중심상업용지와 기능적으로 조화되고 가로활성화를 도모할 수 있도록 의류, 잡화, 서적, 음반 등 소매업이나 카페, 식당 등의 설치를 권장한다.
- ④ 공동주택과 주거용도 외의 용도가 복합된 건축물의 경우에는 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 다른 주거 외 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.

[표 II-3-1] 주상복합용지의 건축물 용도

구분			주상복합용지	
건축물 용도	용도표시		• H	
	허용 용도	주거 용도	• 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 2. 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제4조, 제5조에 따른 부대시설 및 복리시설	
		비주거 용도 ¹⁾	1층 이하	• 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설(제조업소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 장의사, 총포판매사, 수리점(차량) 제외) 7. 판매시설(도매시장, 백화점, 대형쇼핑몰 제외)
			2층 이상	• 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설(제조업소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 장의사, 총포판매사, 수리점(차량) 제외) 5. 문화 및 집회시설(마권관련시설, 예식장, 전화투표소, 경마장, 경륜장, 경정장, 자동차경기장 제외) 7. 판매시설(도매시장, 백화점, 대형쇼핑몰 제외) 9. 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원, 부수시설 중 장례식장 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프장, 체육관, 운동장 제외) 14. 업무시설 중 일반업무시설 20. 자동차관련시설(주차장에 한함)
	불허용도		• 허용용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설 (학교환경위생정화구역에 포함되는 경우 한함. 단, 한 획지내 학교환경위생정화구역이 일부 구간 포함 되는 경우, 해당하는 구간에 한함)	
해당블럭			• 주상1~7	

주1) 허용용도 층수에 관한 규정은 비주거용도 시설을 연도형상이 배치구간에 배치하는 경우에 한하며, 이 경우 1층은 공공보행통로에 접한 건축물의 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 층을 말한다.

제53조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이, 세대수 등)

- ① 주거용도의 주택규모는 개발계획에서 정한 <표II-3-2>에 규정된 개발계획상의 세대수를 초과할 수 없다. 다만, 세대수조정이 불가피할시 해당 승인권자(허가권자)가 인정할 경우 개발계획상 세대수의 5퍼센트 범위 내에서 조정할 수 있다.
- ② 주상복합용지의 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 제한은 <표II-3-2>에 규정한 내용을 초과할 수 없다.

- ③ 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ④ 건축물의 높이는 중심상업·일반상업용지와와의 조화를 도모토록 한다.

[표 II-3-2] 주상복합용지의 건폐율, 용적률, 높이, 세대수 등

가구번호	획지면적(㎡)	세대수(호)	최고높이(m) ¹⁾	건폐율	용적률
합 계	221,650	7,484	—		—
주상1	35,392	1,195	180m 이하	60%이하	420%이하 (주거비율 : 90%미만 ²⁾)
주상2	35,030	1,183	200m 이하		
주상3	23,045	778	180m 이하		
주상4	31,363	1,059	200m 이하		
주상5	30,056	1,015	200m 이하		
주상6	22,933	774	180m 이하		
주상7	43,831	1,480	180m 이하		

주1) 최고높이 : 건축물 지상층 높이

주2) 주거부문에 대한 용적률은 전체 용적률의 90퍼센트 미만임. 단, 인천시 도시계획조례 개정(2019년 9월 1일부터 「주택법」 및 「건축법」 등에 따라 승인·허가·신고 등을 신청하는 경우에는 주상복합용지의 주거비율을 80% 미만으로 적용

- ⑤ 획지별 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 등에 관한 사항은 지구단위계획 결정도에 [표 II-3-3]과 같이 표기한다.

[표 II-3-3] 주상복합용지 지침내용 도면 표시 예시도

블럭번호		주상1		<ul style="list-style-type: none"> • 블럭번호 : 주상복합용지 블럭번호 • 용도 : H용도의 주상복합용지 • 용적률 : 420% 이하 • 건폐율 : 60% 이하 • 최고층수(높이) : 200m 이하
용도	최고높이(층수)	H	200m	
건폐율	용적률	60% 이하	420% 이하	

<건축물의 배치에 관한 사항>

제54조 (건축물의 배치)

- ① 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 쾌적한 주거환경의 조성, 상업·업무기능의 효율적인 배치를 위해 주거부문과 비주거부문을 별도의 동으로 분리하여 건축할 수 있다. 다만 하나의 대지내에 건축하는 건축물임을 고려하여 외부공간의 연계 및 통일감 있는 외장재의 사용 등 서로 다른 용도의 건축물이 조화를 이루도록 계획하여야 한다.

제55조 (연도형상가 배치구간)

- ① 연도형상가 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.
- ② 연도형상가 배치구간에는 중심상업용지와 기능적으로 조화되고 가로활성화를 도모할 수 있도록 상업기능의 설치를 권장한다.
- ③ 연도형상가 배치구간에 관한 기준은 시행지침 ‘제 I 편 제1장 제10조 ⑥항(연도형상가 배치구간)’에 따른다.

제56조 (통경축)

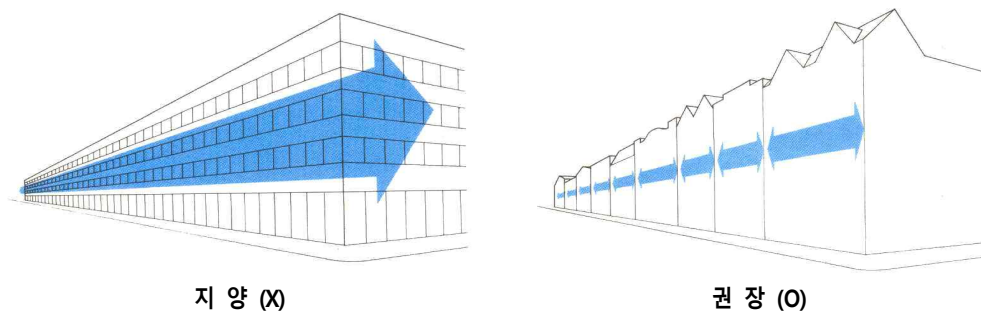
- ① 주요 간선도로(서곶로 및 봉오대로)변 개방감을 부여하고 바람길 확보를 위해 건축물의 고층부는 가급적 탑상형으로 배치하고 획지 중심에 남북축 방향으로 1개소 이상의 통경축을 확보하고, 폭원은 20미터 이상으로 하며 그 위치는 도시경관 및 개방감 확보를 고려하여 자유롭게 정할 수 있다. 다만 주상7은 동서축 방향으로 통경축을 형성한다.
- ② 통경축에 관한 기준은 ‘제 I 편 제1장 제10조 ④항(통경축 확보)’에 따른다.

<건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항>

제57조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 각 세대별로 설치하는 냉난방시설 실외기는 도시미관 향상을 위하여 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하고 루버 등을 설치하여 차폐될 수 있도록 계획한다.
- ② 건축물 외벽면의 외장재료는 저층부와 상층부가 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려토록 한다.
- ③ 저층부(3층 내외의 비주거 용도 건축물)은 장방형의 위압적인 가로 경관이 조성되지 않도록 수직적으로 입면을 분절한다. 입면분절은 인접획지 여건을 고려하여 30미터에서 40미터 단위로의 분절을 권장한다.

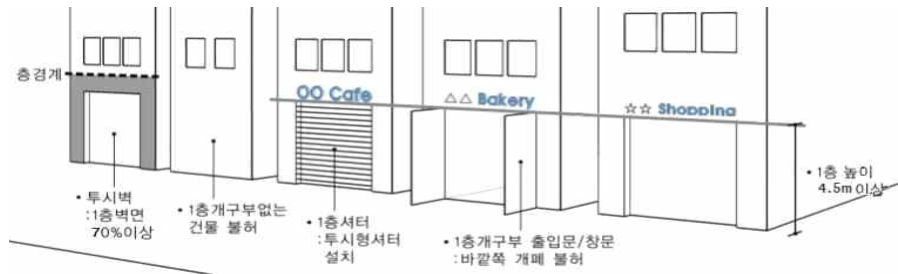
[그림 II-3-1] 수직적 입면분절 개념



- ④ 비주거용 건축물의 1층부 외벽면 면적의 70% 이상을 투시형으로 하여야 하며, 셔터를 설치할 경우 투시형셔터(2/3이상 투시가 가능하도록 제작된 셔터)로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의

용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우에는 그러하지 아니하다.

[그림 II-3-2] 건축물 외관 예시도



제58조 (지붕형태 및 옥탑 등)

- ① 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 옥상녹화 조성을 권장하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로 사용은 불허한다.
- ② 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화 통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다. (방송·통신용 안테나 제외)

제59조 (담장)

- ① 주상복합용지내 담장 설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접 대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우, 보행 및 거주자의 안전성을 위하거나, 부득이한 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제60조 (색채 및 옥외광고물 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 하고 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다.
- ② 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 ‘제IV편 제2장(건축물 재료 및 색채), 제3장(옥외광고물), 제4장(야간경관계획)’에 따라 조성하여야 한다.

제61조 (장애인을 위한 계획)

- ① 주상복합용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보 건복지부령에 의한 ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률’과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.

<대지 내 공지에 관한 사항>

제62조 (전면공지)

- ① 건축한계선 및 건축지정선 등에 의해 확보된 전면공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, ‘제 I 편 제1장 제12조 ①항(전면공지), ②항(전면공지 조성 기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.

제63조 (공개공지)

- ① 공개공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도 따르며, ‘제 I 편 제1장 제12조 ④항(공개공지), ⑤항(공개공지 조성기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.

제64조 (공공조경)

- ① 공공조경의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, ‘제 I 편 제1장 제12조 ⑥항(공공조경), ⑦항(공공조경 조성 기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.

<보행네트워크에 관한 사항>**제65조 (공공보행통로)**

- ① 공공보행통로의 위치와 폭은 결정도에 따르며, 조성 기준은 ‘제 I 편 제1장 제14조 ⑥항(공공보행통로)’을 따른다.

<교통처리 등에 관한 사항>**제66조 (대지 내 차량출입)**

- ① 차량의 출입구는 차량진출입 불허구간에는 설치할 수 없다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
1. 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로로부터 10미터 이내의 구간
 2. 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 3. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간

제67조 (대지 내 차량동선)

- ① 보행로와 교차하는 지점은 '보행우선구조'로 조성한다.
- ② 간선도로와의 교차는 직각교차를 우선적으로 고려하여야 한다.
- ③ 단지내 상업기능과 주거기능을 위한 차량동선을 분리하여 계획하여야 한다.

제68조 (보행출입구)

- ① 보행출입구는 단지여건에 따라 자유롭게 조성하되 단지내 상업시설 및 부대복리시설, 버스정류소, 공원, 공공청사 등 보행유발요소로의 접근성을 고려하여 합리적으로 설치하도록 한다.
- ② 보행출입구와 차도가 접하는 구간에는 보행자 우선구조로 조성하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5미터 이상과 경사도 12분의 1 이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.

제69조 (주차장 설치)

- ① 주상복합용지내 건축물 부설주차장의 설치는 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「주차장법」, 「인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례」 및 교통영향평가에 의해 산정된 상업기능의 확보 대수와 「공동주택용지 주차장 설치 기준」에 의한 주거기능의 주차장 확보대수 이상의 주차 시설을 설치하여야 한다.
- ② 주상복합용지내 부설 주차장은 주거용 주차장과 비주거용 주차장을 별도로 분리하여 지하에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 지상에 설치하는 옥외주차장은 「장애인·노인·임산부」 등의 편의 제공과 비상시에 한하여 최소 규모로 설치하여야 한다.
- ③ 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 진·출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진·출입 통제장치가 설치되어야 한다.

제70조 (자전거 주차장)

- ① 주상복합용지에는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거 주차장을 확보하여야 한다.
- ② 자전거 주차장의 세부 설치기준은 「자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」의 규정에 따른다.

〈환경부문 및 기타에 관한 사항〉

제71조 (생태면적률)

- ① 주상복합용지의 생태면적률은 30% 이상 확보하여야 한다.
- ② 생태면적률에 관한 사항은 ‘제III편 제1장 제3조(생태면적률)’을 따른다.

제72조 (주거용도 건축물 소음기준)

- ① 주상복합용지내 주거용도 건축물은 방음창호(2중 창호 등) 등을 설치하여 ‘주택건설기준등에 관한 규정’에 따른 “실내소음도”기준을 만족하여야 한다.

제73조 (친환경 생태도시 조성계획)

- ① ‘친환경 생태도시 조성계획’에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제III편 제1장(친환경 생태도시 조성계획)’을 따른다.

제74조 (안전한 도시 조성계획)

- ① ‘안전한 도시 조성계획’에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제III편 제2장(안전한 도시 조성계획)’을 따른다.

제4장 중심상업용지

〈가구 및 획지에 관한 사항〉

제75 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병 할 수 없다.

〈 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 〉

제76 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 중심상업용지의 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 [표 II-4-1]에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

[표 II-4-1] 중심상업용지의 건축물 용도 및 규모 등에 관한 사항

구분		중심상업용지
건축물용도	용도표시	• CS
	허용용도 ¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 5. 문화 및 집회시설(경마장, 자동차 경기장 제외) 6. 종교시설(종교집회장의 경우 당해 용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함, 보안당 제외) 7. 판매시설 8. 운수시설 (자동차여객터미널에 한함) 9. 의료시설 중 병원 (정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 13. 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설 15. 숙박시설 16. 위락시설 20. 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) 24. 방송통신시설(방송국, 촬영소, 전신전화국에 한함)
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도외 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설 (학교환경위생정화구역에 포함되는 경우 한함. 단, 한 획지내 학교환경위생정화구역이 일부 구간 포함 되는 경우, 해당하는 구간에 한함)

구분	중심상업용지
건폐율	• 80% 이하
용적률	• 700% 이하
최고높이(층수) ²⁾	• 250m 이하
해당블럭	• 중심1~4

주1) 중심상업용지4의 경우는 문화 및 집회시설, 교육연구시설, 판매시설(소매시장)의 건축 연면적 합이 66,000㎡ 이상을 확보하여야 한다.

주2) 숙박시설 및 위락시설은 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되는 경우 또는 주거지역 경계로부터 이격거리가 100미터 이상인 경우(거리의 산정은 주거지역 경계선으로부터 대지의 경계선까지로 한다)에 허용. 단, 획지의 일부 구간이 포함되는 경우 해당하는 구간에 한하여 불허

주3) 최고높이 : 건축물 지상층 높이

② 획지별 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 등은 지구단위계획 결정도에 [표II-4-2]과 같이 표기한다.

[표II-4-2] 중심상업용지 지침내용 도면 표시 예시도

블럭번호		중심1		<ul style="list-style-type: none"> • 블럭번호 : 중심상업용지의 블럭번호 • 용도 : CS용도의 중심상업용지 • 용적률 : 700% 이하 • 건폐율 : 80% 이하 • 최고층수(높이) : 250m 이하
용도	최고높이 (층수)	CS	250m	
건폐율	용적률	80% 이하	700% 이하	

③ 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제77조 (건축물의 전면방향)

① 건축물의 전면은 폭원이 큰 도로, 공공보행통로 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장한다.

제78조 (건축선의 지정)

① 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.

제79조 (랜드마크타워)

① 랜드마크타워 배치구간의 위치는 지구단위계획 결정도에 따르며, 독창적인 입면 및 옥탑 디자인, 야간조명, 색채특화 등을 통해 경관적으로 우수한 건축물을 계획한다.

② 랜드마크타워는 다음의 사항을 고려하여 계획한다.

1. 볼륨(mass)으로 인지되는 개성적인 형태로 계획하고, 특히 지붕과 옥탑부분을 특화한다.
2. 옥탑 및 측벽에는 경관조명을 권장한다. 다만, 경관조명의 빛이 건축물 내부 또는 공원·녹지
변의 수목으로 반사되지 않도록 한다.

③ 랜드마크타워의 상층부에는 전망공간을 조성할 수 있으며 조성방법은 다음과 같다.

1. 전망공간은 시민이 자유롭게 이용할 수 있는 구조로 계획되어야 하며, 전망 공간에는 카페, 음식점 등의 제1종근린 생활시설 및 제2종근린생활시설을 설치할 수 있다.
2. 전망공간 조성시 외부에서 전망공간으로 직접 연결이 가능한 계단 및 엘리베이터 등을 설치할 수 있다.

[그림 II-4-1] 도시경관형 랜드마크 및 전망공간 예시



< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제80조 (건축물의 외관 등)

- ① 건축물의 외관은 가로경관계획에서 설정한 각각의 가로경관구간의 성격에 맞게 계획하여야 한다.
- ② 도시미관 향상을 위하여 건축물의 외벽면에 냉난방시설 실외기 설치는 원칙적으로 금지하며, 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하여야 한다.

제81조 (지붕형태 및 옥탑 등)

- ① 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 옥상녹화 조성을 권장하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로 사용은 불허한다.
- ② 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화 통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다. (방송·통신용 안테나 제외)

제82조 (담장)

- ① 중심상업용지내 담장 설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접 대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우, 보행등의 안전성을 위하거나, 부득이한 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의

승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제83조 (색채 및 옥외광고물 등)

- ① 건축물의 재료 및 색채는 지역 중심지로서의 상징성 구현에 부합되도록 하여야 하며, 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다.
- ② 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 ‘제IV편 제2장(건축물 재료 및 색채), 제3장(옥외광고물), 제4장(야간경관계획)’에 따라 조성하여야 한다.

제84조 (장애인을 위한 계획)

- ① 중심상업용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보 건복지부령에 의한 ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률’과 해당 주차 장 관련조례 규정을 적용한다.

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉

제85조 (전면공지)

- ① 전면공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, ‘제 I 편 제1장 제12조 ①항(전면공지), ②항(전면공지 조성 기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.

제86조 (공개공지)

- ① 공개공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도 따르며, ‘제 I 편 제1장 제12조 ④항(공개공지), ⑤항(공개공지 조성기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.
- ② 공개공지는 공공보행통로의 시종점과 연계되는 부분에 지정(권장)하되, 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경이 여유롭게 조성될 수 있도록 한다.

〈 보행네트워크에 관한 사항 〉

제87조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로의 위치와 폭은 결정도에 따르며, 조성 기준은 ‘제 I 편 제1장 제14조 ⑥항(공공보행통로)’을 따른다.

제88조 (입체보행데크)

- ① 입체보행데크는 차도의 교차구간 등 공중에 설치되어 썬큰광장, 문화공원, 건축물 등 보행공

간을 상호 연결할 수 있도록 지구단위계획 결정도상 지정된‘입체공공보행데크’와 입체공공보행데크와 건축물 사이 또는 건축물과 건축물을 공중에서 연결하는‘연결보행데크’로 구성된다.

- ② 중심상업용지내 입체공공보행데크와 연접한 건축물은 각 획지간 유기적 보행동선 구축을 위해 연결보행데크를 설치하여 입체공공보행데크와 연결하여야 한다.
- ③ 연결보행데크와 입체공공보행데크가 연결되는 구간은 가능한 일체형으로 하여 보행동선의 연속성을 부여토록 하며, 대지내 건축선에 의한 제한 사항은 적용하지 아니한다.
- ④ 입체공공보행데크는 루원시티 중심부의 외형을 이루는 사항으로 보행의 효율성뿐만 아니라 도시이미지를 구현할 수 있는 상징성을 부여토록 한다.
- ⑤“입체공공보행데크 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 자유로운 통행의 보장

가. 입체공공보행데크에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

나. 입체공공보행데크에서 보행을 위한 공간의 폭은 최소 4미터 이상으로 하되, 도로의 횡단구간에 설치되는 입체공공보행데크의 폭은 최소 6미터 이상 설치하여야 한다. 단, 입체공공보행데크에서 썬큰광장, 문화공원 및 도로 등 지상과 연결을 위한 경사로 및 계단 등의 부속시설은 최소 폭을 적용하지 아니한다.

다. 보행자의 편의를 위하여 공공보행통로 주요 교차부 및 유동인구가 많은 곳에는 수직이동 통로를 배치하되 장애인·노인·임산부 등의 이동을 고려하여 엘리베이터 등을 입체공공보행데크에 부속하여 설치하여야 한다.

2. 경계부 처리

가. 입체공공보행데크가 연접한 연결보행데크 및 건축물과 연결되는 층은 보행에 지장이 없도록 조성하여야 한다.

나. 입체공공보행데크는 독립적으로 운영이 되도록 조성하여야 하며, 부득이한 경우 민간 부지에 설치할 수 있다.

3. 포장 등

가. 입체공공보행데크는 지침도에서 제시한 지점에 조성하되, 구조적 안전성 및 심미성 등을 검토 후 구체적인 설계 단계에서 통과노선 및 선형 등을 세부적으로 결정하여야 한다.

- ⑥“연결보행데크 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 자유로운 통행의 보장

가. 연결보행데크에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

나. 연결보행데크에서 보행을 위한 공간의 폭은 최소 4미터이상 되도록 조성한다.

2. 경계부 처리

가. 연결보행데크와 연결한 입체공공보행데크 및 건축물과 연결되는 층은 보행에 지장이 없도록 조성하여야 한다.

3. 설치기준 및 규제완화

가. 연결보행데크는 건축허가 신청 시 다음 각 호의 보행데크 설치계획을 작성하여 제출하여야 한다.

- 보행데크의 세부적인 설치위치 및 설치계획
- 건물 및 주변과 조화를 이룰 수 있도록 보행데크의 재질, 색채 등에 관한 계획
- 그 외 필요한 사항

나. 연결보행데크 종단 설계 및 시공시 건축물방향으로 2% 이내의 구배를 설치하여 우천시 우수가 연결보행데크 신축이음 방향으로 흐르지 않고 건물쪽으로 흐르도록 계획하여야 하며 또한 횡단 설계 및 시공시 우수배제를 위한 편구배를 설치하여야 한다.

다. 연결보행데크 하부의 보행동선에 지장을 주지 않기 위해 문화공원 및 공원·녹지 연결형 전면공지에 연결보행데크의 기둥 등 구조물을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

라. 연결보행데크가 역전광장 및 문화공원 내에 설치되는 경우 ‘도로법’ 제66조 및 ‘도시공원 및 녹지 등에 관한 법률’ 제41조에 따른 점용료 및 사용료를 면제한다.

마. 중심상업용지내 설치되는 연결보행데크는 건폐율 및 용적률(바닥면적) 산정에서 제외한다.

⑦ 입체공공보행데크와 연결보행데크의 조성주체 및 조성근거 등은 다음과 같다.

[표 II-4-3] 입체공공보행데크와 연결보행데크 비교

구 분	입체공공보행데크	연결보행데크
시행주체	• 도시개발사업 시행자	• 중심상업용지 개발사업자
조성근거	• 지구단위계획 • 실시계획	• 지구단위계획 • 점용허가 또는 사용허가
무상귀속 대상여부	• 무상귀속 대상 - 도로의 부속시설(육교) 해당 - 실시계획상 입체 횡단시설	• 해당하지 않음

제89조 (보행출입구 및 단지내 보행자 통로)

- ① 보행출입구는 단지여건에 따라 자유롭게 조성하되 단지내 상업시설 및 부대복리시설, 버스정류소, 공원, 공공청사 등 보행유발요소로의 접근성을 고려하여 합리적으로 설치하도록 한다.
- ② 보행출입구와 차도가 접하는 구간에는 보행자 우선구조로 조성하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5미터 이상과 경사도 12분의 1 이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.

< 교통처리 등에 관한 사항 >**제90조 (대지 내 차량출입)**

- ① 결정도에 차량출입불허구간이 지정된 위치에서는 차량의 출입을 불허한다.
- ② 차량출입구가 지정되지 않은 필지는 차량출입 불허구간 이외의 구간에서 자유롭게 차량출입구를 설치할 수 있다. 단, 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 - 1. 보행로, 버스정차대, 가감속차선 설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 - 2. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간

제91조 (주차장 설치)

- ① 중심상업용지내 주차장은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」 등 관련 법규에 적합하게 설치하여야 하며 교통영향평가 심의 의결 내용에 따라야 한다.
- ② 중심상업용지내 부설 주차장은 지하에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 지상에 설치하는 옥외 주차장은 「장애인·노인·임산부」 등의 편의 제공과 비상시에 한하여 최소 규모로 설치하여야 한다.
- ③ 지상주차장을 설치 시 바닥포장은 잔디블럭 등 친환경소재를 이용하여 투수성 포장으로 설치한다.
- ④ 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 진·출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진·출입 통제장치가 설치되어야 한다.

제92조 (자전거 주차장)

- ① 중심상업용지에는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거 주차장을 확보

하여야 한다.

- ② 자전거 주차장의 세부 설치기준은 「자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」의 규정에 따른다.

〈환경부문 및 기타에 관한 사항〉

제93조 (생태면적률)

- ① 중심상업용지의 생태면적률은 20% 이상 확보하여야 한다.
- ② 생태면적률에 관한 사항은 ‘제III편 제1장 제3조(생태면적률)’을 따른다.

제94조 (친환경 생태도시 조성계획)

- ① ‘친환경 생태도시 조성계획’에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제III편 제1장(친환경 생태도시 조성계획)’을 따른다.

제95조 (안전한 도시 조성계획)

- ① ‘안전한 도시 조성계획’에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제III편 제2장(안전한 도시 조성계획)’을 따른다.

제5장 상업업무용지

〈가구 및 획지에 관한 사항〉

제96조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다.
- ② ①항에도 불구하고 획지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있다. 이 경우 지형 단차 및 건물 배치 등의 사유로 인해 지정된 획지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.
- ③ 획지의 합병은 ‘연접한 1개 획지’에 한하여 허용하며, 각 획지에 지정된 지침을 따라야 한다. 다만, 상업1, 2, 4의 경우 가정공공주택지구내 연접한 획지와 추가로 합병할 수 있다.
- ④ 구역 내·외 획지의 합병 시 획지간 지구단위계획 내용이 상이한 경우 건폐율, 용적률은 각 획지의 면적비율에 따라 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축제한 등에 관한 사항은 규모가 큰 획지의 규정을 적용한다.

〈건축물의 용도 및 규모에 관한 사항〉

제97조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 상업업무용지의 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 [표Ⅱ-5-1]에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

[표 II-5-1] 상업업무용지의 건축물 용도 및 규모 등에 관한 사항

구분		상업업무용지			
건축물 용도	용도표시	• S			
	허용 용도 ¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 5. 문화 및 집회시설(경마장, 자동차 경기장 제외) 6. 종교시설(교집회장의 경우 당해 용도가 건물의 부수용도인 경우에 한함, 봉안당 제외) 7. 판매시설 9. 의료시설 중 병원(정신병원 및 요양소, 격리병원, 장례식장 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설 15. 숙박시설 16. 위락시설 20. 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) 24. 방송통신시설(방송국, 촬영소, 전신전화국에 한함) 27. 관광휴게시설 			
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도외 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설 (학교환경위생정화구역에 포함되는 경우 한함. 단, 한 획지내 학교환경위생정화구역이 일부 구간 포함 되는 경우, 해당하는 구간에 한함) 			
건폐율		• 70% 이하			
용적률		• 700% 이하	• 700% 이하	• 600% 이하	• 700% 이하
최고높이 (층수) ²⁾		• 70m 이하	• 100m 이하	• 200m 이하	—
해당블럭		• 상업1-1~3, 상업2-1~2	• 상업1-4~6, 상업5-1~2	• 상업3	• 상업4

주1) 숙박시설 및 위락시설은 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되는 경우 또는 주거지역 경계로부터 이격거리가 100미터 이상인 경우(거리의 산정은 주거지역 경계선으로부터 대지의 경계선까지로 한다)에 허용. 단, 획지의 일부 구간이 포함되는 경우 해당하는 구간에 한하여 불허

주2) 최고높이 : 건축물 지상층 높이

② 획지별 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 등은 지구단위계획 결정도에 [표 II-5-2]과 같이 표기한다.

[표 II-5-2] 상업업무용지 지침내용 도면 표시 예시도

블럭번호		상업1	
용도	최고높이 (층수)	S	180m
건폐율	용적률	70% 이하	600% 이하

• 블럭번호 : 상업업무용지 블럭번호
• 용도 : S용도의 일반상업용지
• 용적률 : 600% 이하
• 건폐율 : 70% 이하
• 최고층수(높이) : 180m 이하

- ③ 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제98조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 전면은 폭원이 큰 도로, 공공보행통로 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장한다.

제99조 (건축선의 지정)

- ① 건축한계선 및 건축지정선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.

제100조 (맞벽 건축)

- ① 봉오대로와 연결한 상업업무 1블록의 경우 연속적인 가로경관 형성을 위하여 저층부(5층 이하)에 한해 포디움 형태의 맞벽건축을 권장한다.

[그림 II-5-1] 맞벽건축 예시도



< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제101조 (건축물의 외관 등)

- ① 건축물의 외관은 가로경관계획에서 설정한 각각의 가로경관구간의 성격에 맞게 계획하여야 한다.

- ② 도시미관 향상을 위하여 건축물의 외벽면에 냉난방시설 실외기 설치는 원칙적으로 금지하며, 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하여야 한다.

제102조 (1층 조성)

- ① 상업업무용지내 1층부의 높이는 4.5m 이상을 권장하며, 건축지정선이 지정된 경우에는 반드시 1층부의 높이를 4.5m로 하여야 한다. 단, 단차 등 지형여건 등을 감안하여, 가로경관에 지장이 없는 범위에서, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정할 경우에는 달리 적용할 수 있다.
- ② 1층 전면부의 외벽면은 50%이상 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터(2/3이상 투시가 가능하도록 제작된 셔터)를 설치토록 한다.

제103조 (지붕형태 및 옥탑 등)

- ① 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 옥상녹화 조성을 권장하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로 사용은 불허한다.
- ② 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화 통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다. (방송·통신용 안테나 제외)

제104조 (담장)

- ① 상업업무용지내 담장 설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접 대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우, 보행등의 안전성을 위하여, 부득이한 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제105조 (색채 및 옥외광고물 등)

- ① 건축물의 재료 및 색채는 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다.
- ② 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 ‘제IV편 제2장(건축물 재료 및 색채), 제3장(옥외광고물), 제4장(야간경관계획)’에 따라 조성하여야 한다.

제106조 (장애인을 위한 계획)

- ① 상업업무용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보 건복지부령에 의한 ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률’과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉

제107조 (전면공지)

- ① 전면공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, ‘제 I 편 제1장 제12조 ①항(전면공지), ②항(전면공지 조성 기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.

제108조 (공개공지)

- ① 공개공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도 따르며, ‘제 I 편 제1장 제11조 ④항(공개공지), ⑤항(공개공지 조성기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.
- ② 공개공지는 공공보행통로의 시종점과 연계되는 부분에 지정(권장)하되, 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경이 여유롭게 조성될 수 있도록 한다.

〈 보행네트워크에 관한 사항 〉

제109조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로의 위치와 폭은 결정도에 따르며, 조성 기준은 ‘제 I 편 제1장 제14조 ⑥항(공공보행통로)’을 따른다.

제110조 (보행출입구 및 단지내 보행자 통로)

- ① 보행출입구는 단지여건에 따라 자유롭게 조성하되 단지내 상업시설 및 부대복리시설, 버스정류소, 공원, 공공청사 등 보행유발요소로의 접근성을 고려하여 합리적으로 설치하도록 한다.
- ② 보행출입구와 차도가 접하는 구간에는 보행자 우선구조로 조성하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5미터 이상과 경사도 12분의 1 이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.
- ③ 상업업무용지내 1, 2, 5블록에 한해 건축물간 자유로운 보행이 이루어 질 수 있도록 건축물과 건축물을 공중에서 연결하는 연결보행데크를 설치할 수 있으며, “연결보행데크 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.(권장)

1. 자유로운 통행의 보장

가. 연결보행데크에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

나. 연결보행데크에서 보행을 위한 공간의 폭은 최소 4미터이상 되도록 조성한다.

2. 경계부 처리

가. 연결보행데크와 건축물이 연결되는 층은 보행에 지장이 없도록 조성하여야 한다.

3. 설치기준 및 규제완화

가. 연결보행데크는 건축허가 신청 시 다음 각 호의 연결보행데크 설치계획을 작성하여 제출하여야 한다.

- 보행데크의 세부적인 설치위치 및 설치계획
- 건물 및 주변과 조화를 이룰 수 있도록 보행데크의 재질, 색채 등에 관한 계획
- 「건축법」 제77조의4에 따른 건축협정서
- 그 외 「건축법」 및 「인천시 건축조례」 등에 따라 필요한 사항

나. 상업업무용지내 설치되는 연결보행데크는 건폐율 및 용적률(바닥면적) 산정에서 제외한다.

〈 교통처리 등에 관한 사항 〉

제111조 (대지 내 차량출입)

- ① 결정도에 차량출입불허구간이 지정된 위치에서는 차량의 출입을 불허한다.
- ② 차량출입구가 지정되지 않은 필지는 차량출입 불허구간 이외의 구간에서 자유롭게 차량출입구를 설치할 수 있다. 단, 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 1. 보행로, 버스정차대, 가감속차선 설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 2. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간

제112조 (주차장 설치)

- ① 상업업무용지내 주차장은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」 등 관련 법규에 적합하게 설치하여야 하며 교통영향평가 심의 의결 내용에 따라야 한다.
- ② 상업업무용지내 부설 주차장은 지하에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 지상에 설치하는 옥외 주차장은 「장애인·노인·임산부」 등의 편의 제공과 비상시에 한하여 최소 규모로 설치하여야 한다.
- ③ 지상주차장을 설치 시 바닥포장은 잔디블럭 등 친환경소재를 이용하여 투수성 포장으로 설치한다.
- ④ 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 진·출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진·출입 통제장치가 설치되어야 한다.

제113조 (자전거 주차장)

- ① 상업업무용지에는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거 주차장을 확보하여야 한다.
- ② 자전거 주차장의 세부 설치기준은 「자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」의 규정에 따른다.

<환경부문 및 기타에 관한 사항>**제114조 (생태면적률)**

- ① 상업업무용지의 생태면적률은 20% 이상 확보하여야 한다.
- ② 생태면적률에 관한 사항은 ‘제III편 제1장 제3조(생태면적률)’을 따른다.

제115조 (친환경 생태도시 조성계획)

- ① ‘친환경 생태도시 조성계획’에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제III편 제1장(친환경 생태도시 조성계획)’을 따른다.

제116조 (안전한 도시 조성계획)

- ① ‘안전한 도시 조성계획’에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제III편 제2장(안전한 도시 조성계획)’을 따른다.

제6장 <기정>공공복합업무용지

제6장 <변경>공공업무용지

<가구 및 획지에 관한 사항>

제117조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할할 수 없다. 다만, 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(인가권자)가 인정하는 경우 분할할 수 있다.
- ② 획지의 합병은 가정공공주택지구내 연접한 획지와 합병할 수 있다. 다만, 합병된 획지간 지구단위계획 내용이 상이한 경우 건폐율, 용적률은 각 획지의 면적비율에 따라 가중평균한 값을 적용하고, 그 밖의 건축제한 등에 관한 사항은 규모가 큰 획지의 규정을 적용한다.

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제118조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① **공공업무용지**의 건축물의 용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 [표Ⅱ-6-1]에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 주용도는 지하주차장을 제외한 건축연면적의 60%이상이어야 한다. 단, 공공2의 경우 제외

[표Ⅱ-6-1] 공공복합업무용지의 건축물 용도 및 규모 등에 관한 사항 (기정)

구분		공공복합업무용지
건축물용도	용도표시	• Na
	허용용도 (주용도) ¹⁾	• 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 14. 업무시설 중 공공업무시설(공공청사) 및 일반업무시설(인천광역시 출자·출연기관이 운영하는 사무소). 단, 일반업무시설의 경우 공공1에 한함
	허용용도 (부용도)	• 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종근린생활시설 4. 제2종근린생활시설(제조업소, 수리점(자동차정비관련) 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설, 옥탑이 설치된 골프연습장, 종교집회장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 교습소, 다중생활시설 제외) 5. 문화 및 집회시설(마권관련시설, 자동차경기장 제외) 7. 판매시설(도매시장, 소매시장, 상점 중 일반게임제공업의 시설 제외) 9. 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 13. 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) 20. 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) 24. 방송통신시설(방송국, 촬영소, 전신전화국에 한함) 27. 관광휴게시설(야외음악당, 야외극장, 어린이회관에 한함)

구분		공공복합업무용지
건축물용도	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도의 용도 • 학교환경위생정화구역내 금지시설 (학교환경위생정화구역에 포함되는 경우 한함. 단, 한 획지내 학교환경위생정화구역이 일부 구간 포함 되는 경우, 해당하는 구간에 한함)
건폐율		• 70% 이하
용적률		• 600% 이하
최고높이(층수) ¹⁾		• 200m 이하
해당블럭		• 공공1, 2, 3

주1) 주용도는 지하주차장을 제외한 건축면적 60% 이상

주2) 최고높이 : 건축물 지상층 높이

[표 II-6-1] 공공업무용지의 건축물 용도 및 규모 등에 관한 사항 (변경)

구분		공공업무용지	
건축물용도	용도표시	• Na	
	해당블럭	• 공공1, 공공3	• 공공2
	주용도 ¹⁾	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 14. 업무시설 중 공공업무시설 및 일반 업무시설(인천광역시 출자·출연 기관이 운영하는 사무소). 단, 일반 업무시설의 경우 공공1에 한함 	
	허용용도 부용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종근린생활시설 4. 제2종근린생활시설(제조업소, 수리점(자동차정비관련) 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설, 옥탑이 설치된 골프연습장, 종교집회장, 장의사, 총포판매사, 단란주점, 안마시술소, 교습소, 다중생활시설 제외) 5. 문화 및 집회시설(마권관련시설, 자동차경기장 제외) 7. 판매시설(도매시장, 소매시장, 상점 중 일반계임제공업의 시설 제외) 9. 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 13. 운동시설(옥외촬영이 설치된 골프연습장 제외) 14. 업무시설 중 일반업무시설(오피스텔 제외) 20. 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함) 24. 방송통신시설(방송국, 촬영소, 전신전화국에 한함) 27. 관광휴게시설(야외음악당, 야외극장, 어린이회관에 한함) 	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 중 바목 및 부대시설 14. 업무시설 중 가목 공공업무시설 및 부대복리시설

구분		공공업무용지	
건축물용도	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도와외 용도 학교환경위생정화구역내 금지시설 (학교환경위생정화구역에 포함되는 경우 한함. 단, 한 획지내 학교환경위생정화구역이 일부 구간 포함 되는 경우, 해당하는 구간에 한함) 	
건폐율		• 70% 이하	• 60% 이하
용적률		• 600% 이하	• 300% 이하
최고높이(층수) ¹⁾		• 200m 이하	—
해당블럭		• 공공1, 공공3	• 공공2

주1) 주용도는 지하주차장을 제외한 건축연면적 60% 이상

주2) 최고높이 : 건축물 지상층 높이

- ② 획지별 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 등은 지구단위계획 결정도에 [표 II-6-2]와 같이 표기한다.

[표 II-6-2] 공공복합업무용지 지침내용 도면 표시 예시도

블럭번호		공공1	
용도	최고높이 (층수)	Na	200m
건폐율	용적률	70% 이하	600% 이하

• 블럭번호 : 공공업무용지 블럭번호
• 용도 : Na용도의 일반상업용지
• 용적률 : 600% 이하
• 건폐율 : 70% 이하
• 최고층수(높이) : 200m 이하

- ③ 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제119조 (건축물의 전면방향)

- ① 건축물의 전면은 폭원이 큰 도로, 공공보행통로 등 보행량이 많은 곳에 배치하는 것을 권장한다.

제120조 (건축선의 지정)

- ① 건축한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제121조 (건축물의 외관 등)

- ① 건축물의 외관은 가로경관계획에서 설정한 각각의 가로경관구간의 성격에 맞게 계획하여야 한다.
- ② 도시미관 향상을 위하여 건축물의 외벽면에 냉난방시설 실외기 설치는 원칙적으로 금지하며, 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하여야 한다.

제122조 (지붕형태 및 옥탑 등)

- ① 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 옥상녹화 조성을 권장하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타 용도로 사용은 불허한다.
- ② 건축물의 옥상 및 지붕 위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화 통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고, 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다. (방송·통신용 안테나 제외)

제123조 (담장)

- ① 공공업무용지내 담장 설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접 대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우, 보행등의 안전성을 위하여, 부득이한 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

제124조 (색채 및 옥외광고물 등)

- ① 건축물의 재료 및 색채는 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다.
- ② 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 ‘제IV편 제2장(건축물 재료 및 색채), 제3장(옥외광고물), 제4장(야간경관계획)’에 따라 구성하여야 한다.

제125조 (장애인을 위한 계획)

- ① 공공업무용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건 복지부령에 의한 ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률’과 해당 주차장 관련조례 규정을 적용한다.

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉

제126조 (전면공지)

- ① 전면공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, ‘제 I 편 제1장 제12조 ①항(전면공지), ②항(전면공지 조성 기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.

제127조 (공개공지)

- ① 공개공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도 따르며, ‘제 I 편 제1장 제12조 ④항(공개공지), ⑤항(공개공지 조성기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.
- ② 공개공지는 공공보행통로의 시종점과 연계되는 부분에 지정(권장)하되, 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경이 여유롭게 조성될 수 있도록 한다.

〈 보행네트워크에 관한 사항 〉

제128조 (공공보행통로)

- ① 공공보행통로의 위치와 폭은 결정도에 따르며, 조성 기준은 ‘제 I 편 제1장 제14조 ⑥항(공공보행통로)’을 따른다.

제129조 (보행출입구 및 단지내 보행자 통로)

- ① 보행출입구는 단지여건에 따라 자유롭게 조성하되 단지내 상업시설 및 부대복리시설, 버스정류소, 공원, 공공청사 등 보행유발요소로의 접근성을 고려하여 합리적으로 설치하도록 한다.
- ② 보행출입구와 차도가 접하는 구간에는 보행자 우선구조로 조성하며, 도로와 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5미터 이상과 경사도 12분의 1 이내의 경사로 등을 설치하여야 한다.

〈 교통처리 등에 관한 사항 〉

제130조 (대지 내 차량출입)

- ① 결정도에 차량출입불허구간이 지정된 위치에서는 차량의 출입을 불허한다.
- ② 차량출입구가 지정되지 않은 필지는 차량출입 불허구간 이외의 구간에서 자유롭게 차량출입구를 설치할 수 있다. 단, 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 1. 보행로, 버스정차대, 가감속차선 설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳

2. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간

제131조 (주차장 설치)

- ① 공공업무용지내 주차장은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장 설치 및 관리조례」 등 관련 법규에 적합하게 설치하여야 하며 교통영향평가 심의 의결 내용에 따라야 한다.
- ② 공공업무용지내 부설 주차장은 지하에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 지상에 설치하는 옥외 주차장은 「장애인·노인·임산부」 등의 편의 제공과 비상시에 한하여 최소 규모로 설치하여야 한다.
- ③ 지상주차장을 설치 시 바닥포장은 잔디블럭 등 친환경소재를 이용하여 투수성 포장으로 설치한다.
- ④ 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 진·출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진·출입 통제장치가 설치되어야 한다.

제132조 (자전거 주차장)

- ① 공공업무용지에는 「자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령」에 따라 자전거 주차장을 확보하여야 한다.
- ② 자전거 주차장의 세부 설치기준은 「자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」의 규정에 따른다.

<환경부문 및 기타에 관한 사항>

제133조 (생태면적률)

- ① 공공업무용지의 생태면적률은 30% 이상 확보하여야 한다.
- ② 생태면적률에 관한 사항은 '제III편 제1장 제3조(생태면적률)'을 따른다.

제134조 (친환경 생태도시 조성계획)

- ① '친환경 생태도시 조성계획'에 관한 세부적인 적용기준은 '제III편 제1장(친환경 생태도시 조성계획)'을 따른다.

제135조 (안전한 도시 조성계획)

- ① '안전한 도시 조성계획'에 관한 세부적인 적용기준은 '제III편 제2장(안전한 도시 조성계획)'을 따른다.

제7장 도시기반시설 및 기타시설용지

제1절 일반시행지침

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제136조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 정한 획지를 기본단위로 하며 분할하거나 합병할 수 없다.

< 건축물의 규모에 관한 사항(공통) >

제137조 (용적률, 높이의 표기방식 및 적용사항)

- ① 획지별 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수 등은 지구단위계획 결정도에 [표II-7-1]과 같이 표기한다.

[표II-7-1] 공공시설 및 기타시설용지 지침내용 도면 표시 예시도

블럭번호		유1		<ul style="list-style-type: none"> • 블럭번호 : 공공시설 및 기타시설 용지의 블록번호 • 용도 : E 용도의 유치원용지 • 용적률 : 300% 이하 • 건폐율 : 60% 이하 • 최고층수(높이) : 5층 이하
용도	용적률	E	300% 이하	
건폐율	최고높이	60% 이하	5층 이하	

- ② 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제138조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 배치 및 건축선한계선의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.
 ① 유치원 및 공공청사의 경우 건축물은 가급적 남향 배치를 권장한다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제139조 (담장, 대문, 계단 등)

- ① 공공시설용지내 모든 건축물은 가급적 담장을 설치하지 않도록 하여 개방되도록 권장한다.
 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상, 안전상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

- ② 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 경관 등을 증진시킬 수 있는 소재 및 형태로 설치하되, 1.0미터이하의 투시형 담장이나 생울타리 등으로 설치할 것을 권장한다.

제140조 (색채 및 옥외광고물 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 하고 주변 건축물과의 조화도 고려하여 계획하여야 한다.
- ② 건축물 재료 및 색채, 옥외광고물 및 야간경관계획에 대해서는 ‘제IV편 제2장(건축물 재료 및 색채), 제3장(옥외광고물), 제4장(야간경관계획)’에 따라 조성하여야 한다.

〈대지내 공지에 관한 사항〉

제141조 (전면공지)

- ① 전면공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, ‘제 I 편 제1장 제12조 ①항(전면공지), ②항(전면공지 조성 기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.

제142조 (측면공지)

- ① 측면공지는 ‘제 I 편 제1장 제12조 ③항(측면공지)’에 따라 조성하여야 한다.

제143조 (공개공지)

- ① 공개공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도 따르며, ‘제 I 편 제1장 제12조 ④항(공개공지), ⑤항(공개공지 조성기준 및 방법)’에 따라 조성하여야 한다.

〈교통처리 등에 관한 사항〉

제144조 (대지 내 차량출입)

- ① 차량출입구는 가급적 도로 위계가 낮은 곳 또는 접도폭이 넓은 곳에 설치 할 것을 권장한다.
- ② 면적 1,000제곱미터 이하의 대지에서는 1개의 차량출입구만을 허용한다.

제145조 (주차장 설치)

- ① 공공시설 및 기타시설 용지내 부설 주차장은 「주차장법」 및 「인천광역시 주차장 설치 및 관리 조례」 등 관련법규에 적합하게 설치하여야 하며 교통영향평가 심의 의결 내용에 따라야 한다.
- ② 지상주차장을 설치 시 바닥포장은 잔디블럭 등 친환경소재를 이용하여 투수성 포장으로 설치 한다.

〈환경부문 및 기타에 관한 사항〉

제146조 (생태면적률)

- ① 공공시설 및 기타시설용지의 생태면적률은 ‘제III편 제1장 제3조(생태면적률)’에 따른다.

제147조 (친환경 생태도시 조성계획)

- ① ‘친환경 생태도시 조성계획’에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제III편 제1장(친환경 생태도시 조성계획)’을 따른다.

제148조 (안전한 도시 조성계획)

- ① ‘안전한 도시 조성계획’에 관한 세부적인 적용기준은 ‘제III편 제2장(안전한 도시 조성계획)’을 따른다.

제2절 도시기반시설 및 기타시설별 시행지침

〈공공청사용지에 관한 사항〉

제149조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 공공청사용지의 건축물 용도는 [표II-7-2]에 의하며, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따라 건축하여야 한다.
- ② 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

[표II-7-2] 공공청사용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		공공청사용지
건축물용도	용도표시	• GO
	허용용도	• 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 중 바목 및 부대시설 14. 업무시설 중 가목 공공업무시설 및 부대복리시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		• 60% 이하
용적률		• 300% 이하
최고높이(층수)		• 6층 이하
해당블럭		• 공1 ~ 공3

〈전기공급설비에 관한 사항〉

제150조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 전기공급설비용지의 건축물 용도는 [표Ⅱ-7-3]에 의하며, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙」에 따라 건축하여야 한다.
- ② 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

[표Ⅱ-7-3] 전기공급설비용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		전기공급설비용지
건축물용도	용도표시	• Z
	허용용도	• 전기공급설비 및 그 부속용도
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		• 60% 이하
용적률		• 200% 이하
최고높이(층수)		• 4층 이하
해당블럭		• 전1

〈가스공급설비에 관한 사항〉

제151조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 전기공급설비용지의 건축물 용도는 [표Ⅱ-7-4]에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

[표Ⅱ-7-4] 가스공급설비용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		공급처리시설용지
건축물용도	용도표시	• Z
	허용용도	• 가스정압시설 및 그 부속용도
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		—
용적률		—
최고높이(층수)		—
해당블럭		• 가1 ~ 가2

〈학교용지에 관한 사항〉

제152조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 학교용지의 건축물 용도는 [표Ⅱ-7-5]에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에

따른다.

[표 II-7-5] 학교용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		유치원 용지
건축물용도	용도표시	• ES
	허용용도	• 고등학교 이하 각급 학교설립·운영규정에 의한 학교 및 그 부속용도 • 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 10. 교육연구시설 중 초등학교
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		• 60% 이하
용적률		• 300% 이하
최고높이(층수)		• 5층 이하
해당블럭		• 학1

〈유치원용지에 관한 사항〉

제153조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 유치원용지의 건축물 용도는 [표 II-7-5]에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

[표 II-7-6] 유치원 용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		유치원 용지
건축물용도	용도표시	• E
	허용용도	• 고등학교 이하 각급 학교설립·운영규정에 의한 유치원 및 그 부속용도 • 영유아보육법에 의한 어린이집 및 그 부속용도
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		• 60% 이하
용적률		• 300% 이하
최고높이(층수)		• 6층 이하
해당블럭		• 유1, 유2

〈주차장용지에 관한 사항〉

제154조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 주차장용지의 건축물 용도는 [표 II-7-8]에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 주차전용건축물은 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 제1호의 제1,2종 근린생활시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설, 자동차관련시설과 복합적으로 건축할 수

있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 건축연면적의 70%이상이어야 한다.

[표 II-7-7] 주차장용지의 용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		주차장용지
건축물용도	용도표시	• P
	허용용도 (주용도)	• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장(주차전용건축물 가능) 및 동법 시행 규칙 제6조제4항에 의한 부대시설
	허용용도 (부용도)	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 (안마원 제외) 4. 제2종 근린생활시설 (제조업소, 옥외철타이 설치된 골프연습장, 종교집회장, 단란주점, 안마시술소, 고시원 제외) 7. 판매시설 13. 운동시설 (실내낚시터, 옥외철타이 있는 골프연습장 제외) 14. 업무시설 (오피스텔 제외) 20. 자동차관련시설 (폐차장, 검사장, 매매장, 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주기장 제외)
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		• 80% 이하
용적률		• 500% 이하
최고높이(층수)		• 7층 이하
해당블럭		• 주1~3

제155조 (주차장 설치)

- ① 주차장용지는 주차전용건축물 설치 시 자주식 주차로 하여야 하며 카리프트 등의 기계식 주차장 설치는 불허한다.
- ② 노외주차장(주차전용건축물) 설치자는 주차장 이용자가 당해 주차장의 위치를 쉽게 식별할 수 있도록 관계법령에 따라 노외주차장 주변지역에 주차장 위치 안내표지를 설치하여야 한다.
- ③ 주차장용지내 근린생활시설을 설치할 경우 주차공간을 구분되게 설치하여야 하며 주차장용지내 전체 주차대수의 70% 이상을 일반인이 이용할 수 있는 구조로 하여야 한다.
- ④ 주차장용지는 「자전거이용 활성화에 관한 법률」에 의한 자전거주차장을 노외주차장 총면적의 5% 이상을 확보하여야 하며, 이용자의 편의를 고려하여 가급적 1층에 확보하고 자전거보관대 및 공기펌프시설을 설치하여야 한다.
- ④ 부설주차장은 부설주차장 주차대수의 1%~3%의 범위 안에서 장애인의 주차수요를 감안하여 장애인전용주차장으로 구분·설치하여야 하며 그 외 기준은 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」의 규정에 따른다.

제156조 (차량 진·출입구 등)

- ① 진·출입구는 가장 넓은 도로에 면한 주차장용도 부분에 우선적으로 설치하되, 진·출입이 금지된 구간은 제외한다.

<주유소에 관한 사항>**제157조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)**

- ① 주유소용지의 건축물 용도는 [표II-7-8]에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 제1,2종 근린생활시설 및 자동차 관련시설과 복합적으로 건축할 수 있으며 그 연면적은 40퍼센트를 초과할 수 없다

[표II-7-8] 주유소용지의 용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		주유소용지
건축물용도	용도표시	• GS
	허용용도 (주용도)	• 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 19. 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 • 「위험물안전관리법」 시행규칙 제37조에 명기한 시설
	허용용도 (부용도)	• 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 3. 제1종 근린생활시설 중 소매점 및 휴게음식점 4. 제2종 근린생활시설 중 수리점 20. 자동차관련시설 (폐차장, 검사장, 매매장, 운전학원 및 정비학원, 차고 및 주기장 제외)
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		• 50% 이하
용적률		• 150% 이하
최고높이(층수)		• 4층 이하
해당블럭		• 주유1

<종교시설에 관한 사항>**제158조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)**

- ① 종교시설용지의 건축물 용도는 [표II-7-9]에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

[표 II-7-9] 종교시설용지의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이

구분		종교시설용지
건축물용도	용도표시	• D
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법」 시행령 별표 1에 의한 다음의 용도 4. 제2종근린생활시설 중의 종교집회장 6. 종교시설중의 종교집회장 (교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원)과 부속용도 (봉안당 제외)
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		• 60% 이하
용적률		• 300% 이하
최고높이(층수)		• 6층 이하
해당블럭		• 종교1

제159조 (지붕 및 종탑 등)

- ① 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·망루·장식탑·옥탑 등의 높이는 4.5미터를 초과할 수 없으며, 종탑을 포함한 건축물 최고높이는 30m를 초과할 수 없다.
- ② 옥상에 설치되는 조명시설은 인근주민에게 피해를 주지 않도록 눈부심이 없는 간접조명 등의 방법을 사용하여야 한다.

제Ⅲ편 환경부문 시행지침

제1장 친환경 생태도시 조성계획

〈기본원칙〉

제1조 (지정목적)

- ① 환경계획 특성을 반영한 친환경적 지구단위계획 유도
 1. 루원시티 지구단위계획구역에 필요한 입체적이고 상세한 환경설계지침이 개발 전 과정에 걸쳐 일관성 있게 구현될 수 있도록 한다.
- ② 평면적 토지이용계획의 한계극복
 1. 지구단위계획의 상세성과 융통성을 기본으로 개발계획을 구체화하는 단계에서 도시관리 측면에서 도시기반시설과 개발용적을 조화시켜 기반시설의 과부하를 막고 입체적이고 구체적인 환경계획의 방향을 제시한다.
 2. 친환경적인 도시 건설목표에 부합된 입체적 토지이용 및 환경을 고려한 개발방향을 수립한다.
- ③ 지속가능한 계획적 유도방안 제시
 1. 주변의 쾌적한 자연환경을 향유할 수 있도록 지구단위계획구역내 녹지·물·바람체계와 연계하여 친환경적 도시를 형성하도록 유도한다.

제2조 (친환경계획에 관한 사항)

- ① “친환경계획”이라 함은 ‘생태적 건강성 증진’과 ‘주민생활환경의 질 향상’을 위하여 친환경 지표를 제시하고 이를 기준으로 도시를 관리함으로써 도시환경의 쾌적성을 유도하고자 환경 친화적 관련지침을 규정하며 ‘규제사항’과 ‘권장사항’으로 나뉜다.
- ② 개발사업자는 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 별도의 친환경계획에 관한 정량·정성적 수치자료(지침 준수 이행 검토자료 및 관련도서 및 인증서 포함)를 제출하여야 하며, 해당 승인권자(또는 허가권자)는 지침의 기준에 의거 친환경계획지침의 적합여부를 검토하여야 한다.

〈녹지에 관한 사항〉

제3조 (생태면적률)

- ① “생태면적률”이라 함은 개발로 인해 훼손되기 쉬운 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환 기능)을 공간계획 차원에서 정량적으로 유지 또는 개선할 수 있도록 유도하기 위한 환경계획 지표로 <표Ⅲ-1-1>에서 제시한 것을 말한다.

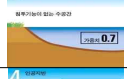



[표III-1-1] 토지이용에 따른 생태면적을 적용 (변경)


구분	준주거 시설용지	공동주택 용지	주상복합 용지	중심상업 용지	상업업무 용지	공공업무 용지	도시기반시설 및 기타용지			
							공공청사	학교	유치원	기타
생태면적률 적용목표(%)	15%이상	30%이상	30%이상	20%이상	20%이상	30%이상	30%이상	30%이상	30%이상	15이상

- ② 용지별 생태면적률은 지구단위계획에 명기된 비율이상 확보하여야 한다. 단, 지구단위계획에 명기되지 않은 용지의 경우 최소 15퍼센트 이상 생태면적률을 확보하여야 한다.
- ③ 생태면적률의 적용기준은 「생태면적률 적용지침(환경부)」을 따른다.
- ④ 생태면적률의 산출은 제곱미터당 가중치를 바탕으로 다음과 같은 공식에 의한다.

$$\text{생태면적률(\%)} = \frac{\text{자연지반녹지면적} + \sum(\text{인공화지역 공간유형별 면적} \times \text{가중치})}{\text{전체 대상지면적}} \times 100(\%)$$

[표III-1-2] 생태면적률 공간유형 구분 및 가중치

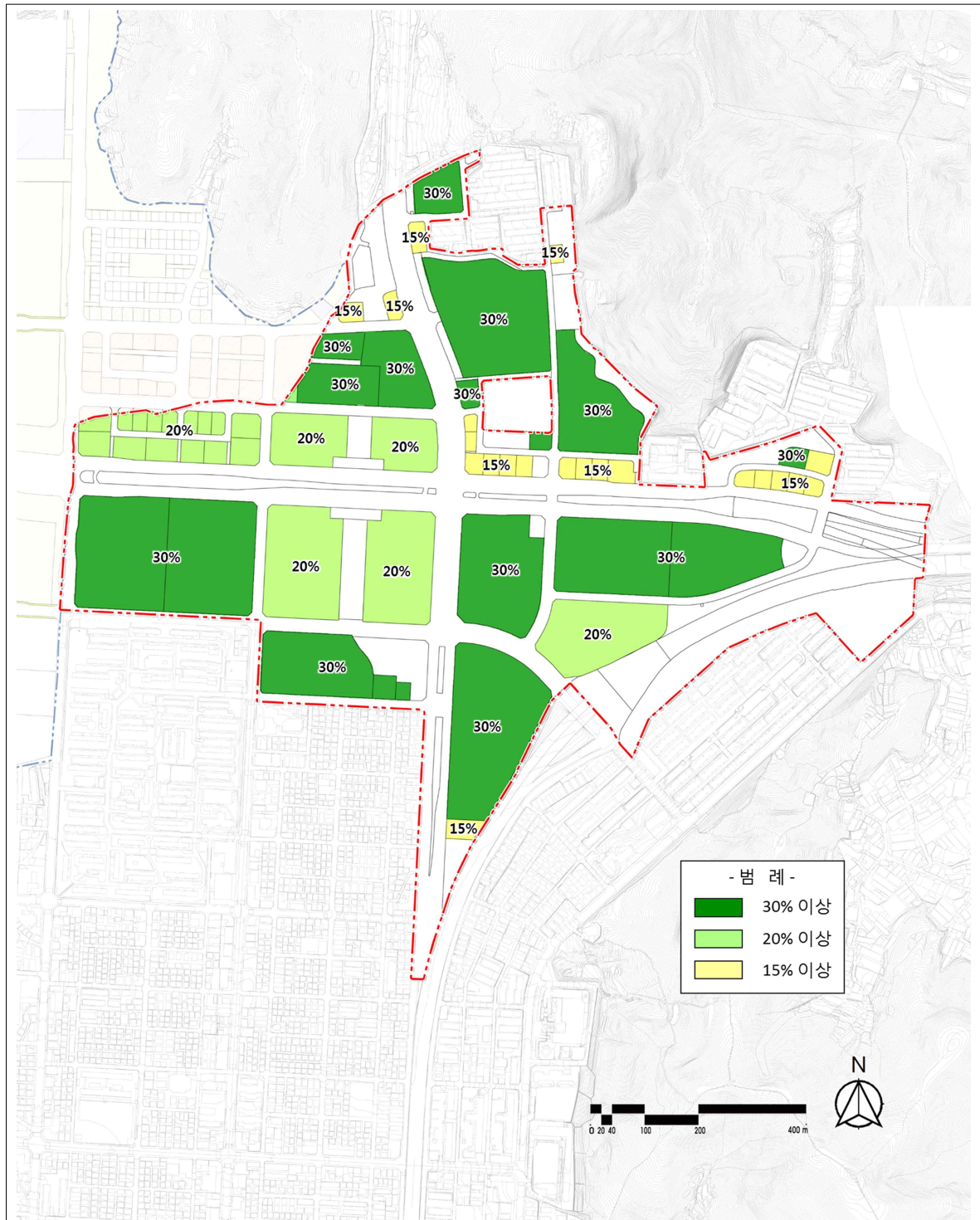
공간유형	가중치	설 명	사 례
1 	1.0	• 자연지반이 손상되지 않은 녹지 • 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온전한 토양 및 지하수 함양 기능	• 자연지반에 자생한 녹지 • 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2 	1.0	• 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함양 기능을 가지는 수공간	• 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공간 • 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3 	0.7	• 지하수 함양 기능이 없는 수공간	• 자연지반 위 차수 처리된 수공간 • 인공지반 위 차수 처리된 수공간
4 	0.7	• 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	• 지하주차장 상부 녹지 • 지하구조물 상부 녹지
5 	0.6	• 토심이 20cm 이상인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	• 혼합형 녹화옥상시스템 중량형 녹화 옥상시스템
6 	0.5	• 토심이 90cm 미만인 인공지반 상부 녹지	• 지하주차장 상부 녹지 • 지하구조물 상부 녹지
7 	0.5	• 토심이 20cm 미만인 녹화옥상시스템이 적용된 공간	• 저관리 경량형 녹화옥상시스템
8 	0.5	• 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물이 투과되는 포장면, 50%이상 식재면적	• 잔디블록, 식생블록 등 • 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
9 	0.4	• 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등 반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	• 벽면이나 옹벽녹화 공간 • 녹화벽면시스템을 적용한 공간
10 	0.3	• 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장면, 식물생장 불가능	• 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모래포장 등
11 	0.2	• 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과되는 포장면	• 틈새를 시공한 바닥 포장 • 사고석 틈새포장 등
12 	0.2	• 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	• 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 • 침투, 저류시설과 연계된 도로면

공간유형	가중치	설 명	사 례
13 	포장면	0.0 • 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물생장이 없음	• 인터락킹 블록, 콘크리트, 아스팔트 포장 • 불투수 기반에 시공된 투수 포장

자료 : 생태면적률 적용 지침(환경부, 2011. 06.)

⑤ 루원시티의 생태면적률 확보기준은 <그림3-1-1>과 같으며, 해당기준 이상을 확보하여야 한다.

[그림 III-1-1] 생태면적률 계획도



제4조 (자연지반면적률)

- ① 지정목적 : 수목의 원활한 생육과 우량녹지의 확보, 물순환 시스템의 복원 등 생태적 건강성을 도모하기 위해 지하에 인공구조물이 없는 자연지반을 확보하도록 한다.
- ② “자연지반” 이라 함은 지하에 인공구조물이 없으며 물의 자연 순환이 가능한 지반(토층에는 불투수성 포장금지)을 말하며, 자연지반면적률은 다음과 같은 공식에 의해 산출하고, 공동주택용지의 경우 15퍼센트 이상 자연지반면적률을 확보하여야 한다.
 - 산식 : 자연지반면적률 = (자연지반면적 ÷ 대지면적) × 100
- ③ 공공조경 부분은 자연지반으로 조성할 것을 권장한다.

〈 건축물 배치 및 형태등에 관한 사항 〉

제5조 (바람 통로에 관한 사항)

- ① 건축물 배치시 바람의 정체현상을 완화할 수 있도록 바람 방향과 평행하게 배치하고, 바람통로를 고려한 열린조망을 통해 자연 친화적 배치계획을 권장한다.

[그림Ⅲ-1-2] 바람통로 배치 예시도



제6조 (천연 자연재료 및 환경 친화적 자재사용)

- ① “천연자연재료” 라 함은 건축재료로 사용한 후에도 재활용, 재사용이 가능한 재료로 흙, 목재, 석재, 천연직물 등이 있으며, 환경부하 저감재료도 이에 포함한다.
- ② “환경친화적 자재” 라 함은 자원재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등을 위하여 도입하는 것으로서 환경마크 또는 GR마크를 획득한 자재를 말한다.
- ③ 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대 할 수 있도록 환경 친화적 자재의 사용을 권장한다.
- ④ 사용기준은 다음과 같다.
 1. 환경마크 또는 GR마크를 획득한 9종 이상의 자재를 전체 세대수의 3분의 2이상 세대에 적용하여야 한다.
 2. 옥상방수, 외장재와 같이 세대 내부에 적용되지 않는 자재는 전체 동에 적용했을 경우만을 인정한다.
 3. 새집 증후군을 유발하는 휘발성 유기화합물(VOC)인 벤젠, 톨루엔, 클로로포름, 아세톤, 스틸렌, 포름알데히드 등의 발암물질이 포함된 자재의 사용을 금지하는 것을 원칙으로 하며, 사용이 불가피한 경우 사용자재와 유해가능성 및 이의 저감대책 적용여부를 공개하여야

한다.

제7조 (투수성 포장)

- ① “투수성 포장” 이라 함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투 될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하여 포장하는 것을 말한다.
- ② 자연소재를 활용함으로써 바닥경관(pedestrian scape)을 개선하고 미기후조절, 대기오염정화, 소음감소, 토양침식등을 감소시킨다.
- ③ 보행자전용도로는 이용자의 안전 및 도시미관 등을 고려하여 투수성 포장을 실시하도록 한다.
- ④ 공동주택용지는 지상 포장면적의 30퍼센트 이상 투수성 포장으로 조성하도록 권장한다.
- ⑤ 공원, 광장, 주차장 등은 투수성 포장을 권장한다. 다만, 투수성 포장이라 하더라도 경사도가 3퍼센트를 초과하는 곳은 불투수성포장으로 본다.

< 도시열섬 저감 대책 >

제8조 (열섬완화대책에 관한 사항)

- ① 도시열섬발생 예방차원의 바람통로 및 열섬 저감 대책이 집중적으로 필요한 지역 (공동주택단지, 주상복합단지, 상업단지 등)은 열환경관리지역으로 지정하고, 열섬 및 바람의 정체현상을 완화할 수 있도록 건축물을 배치한다.
- ② 열섬저감을 위하여 건축물녹화, 주차장녹화, 투수포장, 우수공간, 실개천조성, 밀집식재, 자연지반 노출 등 다양한 열섬저감 방법을 고려하여야 한다.

제9조 (입면 녹화)

- ① 도로변에 벽면이 연속 조성되는 경우에는 벽면을 요철형태로 조성하고, 수목 식재공간을 확보하여 녹화벽(Green-Wall)을 형성할 것을고려하여야 한다.
- ② 대지내 조경과 연계하여 건축물 전면부 조경부지에 덩굴식물을 식재할 경우에는 벽면을 감아올라갈 수 있도록 벽면의 시작과 마지막 지점에 와이어로프를 설치할 수 있다.

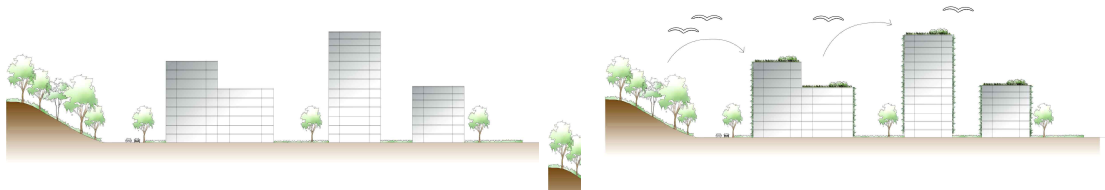
제10조 (인공지반 녹화)

- ① 건물의 옥상 및 입면부를 녹화하여 녹지거점을 형성함으로써 도시외곽부에서 내부로 연결되는 생태징검다리를 조성하는 것을 고려하여야 한다.
- ② 자연지반으로 조성되어 생태적 건강성이 높은 통경구간, 공공보행통로를 중심으로 인접 건

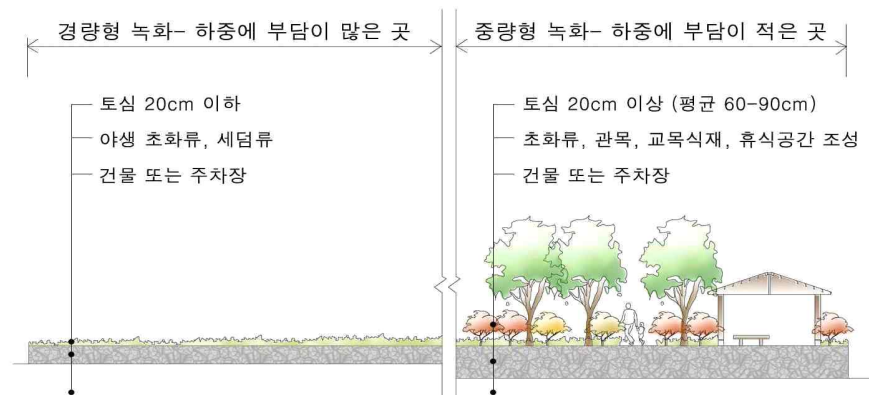
물의 옥상 및 입면부를 녹화하여 생태적으로 우수한 경관축을 조성한다.

- ③ 인공지반의 하중에 따라 경량형 지반은 이용을 제한하고 관상용 수종을 식재하며, 중량형 지반은 휴식·산책·레크레이션 활동을 위한 시설 및 녹음 제공을 위한 교목성 수종을 식재할 것을 권장한다.

[그림Ⅲ-1-3] 건물입면 및 옥상녹화 예시도



[그림Ⅲ-1-4] 인공지반 활용 예시도



〈신·재생에너지 활용 및 에너지저감에 관한 사항〉

제11조 (목적)

- ① 도시에 건설되는 건축물에 대한 에너지 효율화는 건물에너지 부하를 근본적으로 저감하는데 있으며, 도시의 기후 및 지형 특성을 고려한 신·재생에너지 기술의 적용으로 화석에너지의 소비를 억제시킴으로서 루원시터를 저탄소 녹색도시로 조성하고자 한다

제12조 (신재생에너지 활용)

- ① “신재생에너지”라 함은 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」의 신에너지 및 재생에너지를 말한다.
- ② 저탄소 녹색도시를 조성하기 위해 건축물 에너지 효율화 기술과 신·재생에너지 기술을 적극적으로 도입한다.
- ③ 건축물 내에 설치되는 기계설비(환기장치, 반송장치, 자동제어시스템 등 모든 기계설비), 전기

설비(전동기, 변압기, 승강기, 조명기기등 모든 전기설비)는 에너지 효율을 높이기 위해 고효율 설비 적용을 원칙으로 하며, 이에 준하는 설비로 적용 할 수 있다.

- ④ 자연에너지를 최대한 활용하여 에너지 자립도 제고를 통한 지속가능한 도시환경 구축을 추구한다.
- ⑤ 공동주택용지, 주상복합용지, 상업용지 및 공공청사용지에는 태양광/태양열/지열 등 신재생에너지 설치를 적극 권장하고, '신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법'등 관련법을 및 규정에 적합하도록 신재생에너지 설비를 설치하여야 한다.
- ⑥ 「건축물의 에너지 절약 설계기준」에서 에너지절약 계획서를 제출하여야 하는 건축물은 에너지성능지표(EPI) 74점 이상을 권장한다. 단, 공동주택을 건설하는 경우에는 관계 법령에 의한 성능등급인증 및 표시를 준수하여야 하며, 특히 20세대 이상의 공동주택을 건설하는 경우에는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 및 「친환경주택의 건설기준 및 성능(국토해양부)」에 따라 '에너지절약형 친환경주택(그린홈)'으로 건설하여야 한다.
- ⑦ 모든 건축물은 단열부위 및 열교부위 등 실내와 지하공간에서 결로가 발생하지 않도록 조치하여야 한다.
- ⑧ 자연채광과 태양에너지의 활용효율을 높일 수 있는 남향, 남동향 및 남서향 등으로 단지계획을 수립한다.
- ⑨ 건축물의 단열 및 창호의 성능은 최고의 성능수준으로 설계하는 것을 고려하여야 한다.
- ⑩ 에너지 절약과 쾌적한 실내공기환경을 조성하기 위하여 하이브리드 환기장치 등 적용을 고려하여야 한다.

제13조 (빗물이용시설)

- ① “물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률”제8조에 따라 공동주택, 공공청사, 학교, 대규모점포 등 해당시설은 관련법률에 따라 빗물이용시설을 설치하여야 한다.
- ② 빗물이용시설을 설치하는 경우 지붕 빗물 집수시설, 여과장치 등의 처리시설, 처리한 빗물을 일정기간 저장할 수 있는 빗물 저류조, 처리한 빗물을 사용시설로 운반할 수 있는 송·배수 시설을 갖추어야 한다.

제14조 (보행자 활성화 시스템)

- ① 보행자도로는 각종 대중교통수단과의 연계, 공원 등 긴밀하게 네트워크화하여 조성하여야 한다.
- ② 보행자도로는 보행자의 척도를 고려하여 기능적이고 안전한 보행공간을 조성하여야 하며, 투수성 포장을 통해 보행자도로를 조성하도록 권장한다.

제15조 (자전거 활성화 시스템)

- ① 자전거도로 및 관련시설은 「자전거 이용 활성화에 관한 법률」, 「자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙」 및 「자전거도로 시설기준 및 관리지침」 등 관련 규정을 준용하여 조성하도록 한다.
- ② 자전거도로는 차량 및 보행동선과 분리되어야 하며, 적절한 부대시설을 도입함으로써 자전거 이용의 안전성과 쾌적성이 확보되도록 조성하여야 한다.
- ③ 이용자의 안전을 고려하여 자전거교통 안전표지, 자전거의 주차 및 잠금장치를 위한 시설물을 설치하여야 한다.
- ④ 자전거도로 포장은 미끄럼이 방지되도록 조성하고 자전거도로 주요 진입부에는 이용자의 편의를 위하여 단차를 배제하여야 한다.

제16조 (대중교통 활성화 시스템)

- ① 대중교통 이용자들의 안전 및 쾌적성을 위해 벤치 또는 쉼터를 정류장에 설치하고, 대중교통 이외의 개인 교통수단에 대해서는 불법주차를 방지하도록 계획하여야 한다.
- ② 화석연료의 사용을 줄이기 위해 개인 자동차의 이용을 줄일 수 있도록 도시를 조성하여야 하며, 대중교통체계와의 연계성을 강화하여 대중교통 이용을 활성화 되도록 조성하여야 한다.
- ③ 도심 중심부 및 상업지구에는 적극적으로 대중교통수단을 도입하여 원활한 운행과 도심 교통환경을 개선할 수 있도록 조성하여야 한다.
- ④ 대중교통수단 및 개인교통수단 중 화석연료를 사용하는 수단은 줄이고, 에너지 효율이 높은 신교통수단의 도입을 권장한다.

제2장 안전한 도시 조성계획(CPTED)

< 총칙 >

제17조 (목적)

- ① 이 지침은 루원시티 도시개발구역 지구단위계획에 있어 공동주택, 공원, 광장, 주차장, 상업 시설 및 기타시설 등의 조명과 조경 등에 대한 설계기준을 정하여 범죄예방과 안전을 도모 하는데 목적이 있다.
- ② 범죄예방환경설계(CEPTED) 라 함은 Crime Prevention through Environmental Design의 약자로서, 건축설계나 도시계획에서 자연적 감시·자연적 접근통제·영역성 부여·장소의 이미지라는 도시환경의 범죄에 대한 방어적 디자인(Defensive Design)을 통해 범죄 발생 기회를 줄이고, 범죄자의 마음을 불편하게 만들어 범행의도를 애초에 차단하는 물리적인 환경설계 기법이며, 건물구조·길의 형태·조명·조경 등 주변환경 개선을 통해 범죄기회 차단 및 주거침입·절도와 같은 기회성 범죄 발생을 예방하여 궁극적으로는 삶의 질을 향상 시키는 종합적인 범죄예방 전략을 말한다.

제18조 (기본원리)

- ① 범죄예방환경설계는 다음의 기본원리(자연적 감시, 자연적 접근통제, 영역성 강화, 장소의 이미지)와 부가원리(활용성 증대, 유지관리)로 구성된다.
 1. 자연적 감시
 - 가. 시야를 최대한 확보할 수 있도록 건물이나 조경 등의 물리적 특징을 배치
 - 나. 야간 가시권을 높이기 위해 도로, 문, 창문 등 건물의 출입구, 주차장, 공원 등 공공시설에 적절한 조명을 설치
 2. 자연적 접근통제
 - 가. 입·출구, 울타리, 조경, 조명 등 시설물을 적절히 배치하여 사람들이 보호공간에 들어 오고 나가는 것을 통제
 - 나. 공동주택단지의 경우 주민편의 등을 고려하여 출입통제장치를 설치하고, 허가받지 않은 사람의 출입을 차단
 3. 영역성 강화
 - 가. 어떤 지역에 대해 지역주민들이 자유롭게 사용하거나 점유함으로써 그들의 권리를 주장할 수 있는 가상의 영역을 설정

나. 울타리, 표지판 등 물리적 경계를 설치하여 영역성 강화

다. 지역의 정체성을 나타내고 지역공동체 형성에 기여토록 함

4. 장소의 이미지

가. 조경, 조명, 상징물 등을 통한 장소 이미지를 구축하여 범죄예방과 범죄유발을 최소화

5. 활용성 증대

가. 공공장소의 활용도 증대를 통해 자연적인 감시를 강화하여 인근 지역의 범죄 위험을 감소시키고 주민들로 하여금 안전감을 느끼도록 함

나. 공원광장 등은 다양한 계층의 공동 사용이 가능하도록 계획

6. 유지관리

가. 시설물이나 공간은 관리가 소홀히 될 경우 범죄 발생가능성이 높아지므로 지속적인 유지관리를 통하여 범죄 예방

제19조 (기본방향)

- ① 이 지침 이외에 관련법규 및 조례, 「범죄예방을 위한 설계지침(경찰청)」, 「환경설계를 통한 범죄예방방안(경찰청)」 등의 규정을 준용하여야 한다.
- ② 건축물의 형태를 결정하거나 주변 시설물을 배치할 때는 자연적감시가 용이하도록 한다.
- ③ 조경, 울타리, 표지 등과 같은 건축물이나 공원 등의 시설물은 자연적 접근통제가 용이하도록 한다.
- ④ 건축물이나 공원 등을 설계할 때는 공적공간과 사적공간을 명확히 구분하여 영역성을 강화하는 방향으로 설계한다.
- ⑤ 도시공간구조를 다양화하거나 건축물 내에 다양한 상가, 사무실을 유치하여 지역주민의 활동이 활성화 되도록 해야 한다.
- ⑥ 보행자 통행이 많은 지역은 사물을 쉽게 인식할 수 있도록 가능한 눈부심방지(glare-free) 보행자 등(燈)을 사용하고 조명의 종류는 색채의 표현과 구분이 가능한 것을 사용하도록 한다.

〈 공동주택용지의 범죄예방환경설계 〉

제20조 (조경 및 식재)

- ① 주동 앞 정원에는 관목을 식재하며 수고는 창문아래 높이를 유지한다.
- ② 담장 대신 조경 및 식재를 조성할 경우 수목 사이로 통행이 불가능하도록 밀식한다.

- ③ 지하주차장 출구 주위에는 조경수를 식재하지 않도록 한다.
- ④ 단지 내 공원 및 놀이터는 출입구 주변 또는 주동에서 내려다 볼 수 있는 곳에 설치하고, 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분할 수 있도록 한다.

제21조 (단지 외부공간)

- ① 주동의 출입구는 인접 아파트 주호에서 볼 수 있는 곳에 주차장 및 보행자도로와 인접하여 배치하고, 출입차단기, 감시장치(CCTV) 등의 방범장치를 설치한다.
- ② 담장 설치시에는 투시성 재료를 사용하거나 내부를 볼 수 있는 담장을 설치하여야 한다.
- ③ 경비실은 단지출입구와 주동출입구에 대한 효율적 감시가 가능한 위치에 배치하고, 경비실 내에서 시야 차단 없이 조망이 가능하도록 배치하여야 한다.

제22조 (주동 내 공용공간(복도, 계단, 현관, 엘리베이터 등))

- ① 주동 출입문은 투명한 재질의 강화유리를 사용하고, 방범필름, 충격센서 등의 설치를 고려하여야 한다.
- ② 엘리베이터는 내부가 보이도록 하거나 감시장치(CCTV)를 설치하고, 각 주호 현관에서 엘리베이터가 보이도록 배치하는 것을 고려하여야 한다.
- ③ 계단과 복도에는 비상출입구의 방향과 위치를 표기하고, 인접 주동에서 내부를 들여다볼 수 있는 크기의 창문 설치를 고려하여야 한다.
- ④ 옥상에는 감시장치(CCTV)를 설치하고, 화재경보기와 연동시킨 잠금장치 설치를 고려하여야 한다.
- ⑤ 건축물 외벽에 각종 설비시설을 설치할 경우에는 무단침입에 활용되지 않도록 배관에는 덮개를 설치하고, 벽면 홈 또는 돌출물이 없도록 설치하여야 한다.

제23조 (조명)

- ① 주동출입구와 계단은 야간에도 식별이 용이하도록 주변보다 밝은조명을 설치하되 과도한 눈부심이 야기되지 않도록 하여야 한다.
- ② 지상주차장이나 공동주택 앞 정원에는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 조도 20룩스 이상의 조명을 설치한다.
- ③ 단지 내 지하주차장은 적정 조도(바닥으로부터 85센티미터의 높이에 있는 지점이 평균 70룩스 이상)를 유지하되, 과도한 눈부심이 야기되거나, 음영이 생기지 않도록 조명의 설치 위치를 고려하여야 한다.

제24조 (단지 내 상가)

- ① 단지 내 상가는 주출입구가 단지 외곽 또는 대로변으로 배치되도록 한다.
- ② 담장, 조경 등으로 공간이 구분되도록 한다.

제25조 (단지 내 주차장)

- ① 거주자용 주차장과 방문자용 주차장을 공간적으로 분리하여 운영하는 것을 고려하여야 한다.
- ② 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기 설치를 고려하여야 한다.
- ③ 지하주차장에는 이동경로, 진출입구 등의 표지판을 설치하고, 시야를 가리는 기둥, 벽을 최대한 배제하며 밝은 색채를 사용한다.
- ④ 지하주차장 내에 감시장치(CCTV, 거울 등)는 사각지대가 없도록 설치한다.

< 준주거시설용지, 상업용지 범죄예방환경설계 >**제26조 (조경 및 간판)**

- ① 조경수를 식재할 경우 조명이나 1, 2층의 창문을 가리지 않도록 식재한다.
- ② 보행자의 시야를 차단하는 입간판, 타워형 간판의 설치를 규제하고, 유리창에 데칼, 광고지 부착, 선팅을 금지한다.

제27조 (조명)

- ① 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있는 밝기(20룩스 이상)의 조명을 설치한다.
- ② 출입구나 현관은 주변부보다 밝도록 조명을 설치하되 과도한 눈부심이 야기되지 않도록 하여야 한다.
- ③ 상점은 심야에도 간판, 쇼윈도우, 상점 내 조명을 켜는 것을 고려하여야 한다.
- ④ 지하주차장은 적정 조도(바닥으로부터 85센티미터의 높이에 있는 지점이 평균 70룩스 이상)를 유지하되, 과도한 눈부심이 야기되거나, 음영이 생기지 않도록 조명의 설치 위치를 고려하여야 한다.

제28조 (주차장)

- ① 방문객용 주차장과 직원용 주차장을 분리 운영하는 것을 고려하여야 한다.
- ② 여성 및 장애인을 위한 주차장은 접근이 용이한 곳에 따로 설치하여야 한다.

- ③ 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기 설치를 고려하여야 한다.
- ④ 지하주차장 내에는 밝은 색채를 사용하며, 시야를 가리는 기둥, 벽을 배제하고, 이동경로, 진출입구 등의 표지판을 설치하여야 한다.
- ⑤ 지하주차장 내에 감시장치(CCTV)는 사각지대가 없도록 설치한다.

〈 공원, 녹지, 도로의 범죄예방환경설계 〉

제29조 (일반사항)

- ① 사람들의 이용이 많지 않은 장소나 사각지대에는 감시장치(CCTV)를 설치한다.
- ② 공원 등은 공원 내 활동이 관찰될 수 있도록 다음 각 호와 같이 개방적인 공간으로 조성한다.
 - 1. 수목은 밀집식재나 차폐식재 등으로 은닉장소가 생기지 않도록 한다.
 - 2. 공원 울타리, 둔덕 등을 조성할 경우에는 도로나 외부에서 과도하게 차폐되지 않도록 개방적으로 조성한다.
- ③ 벤치, 조형물, 정자, 운동시설 등의 시설물은 가로등 아래 및 주요 동선에 인접하여 배치하고, 관리담당 기관의 연락처 표지를 부착한다.

제30조 (조명)

- ① 산책로 등 보행로 주변에는 유도등이나 보행등을 설치한다.
- ② 가로등은 차량을 위한 조명과 함께 보행등도 설치되어야 한다.
- ③ 눈높이의 조명은 시야를 방해하므로 설치를 자제하고, 수목으로 인하여 조명이 가리기 쉬운 곳은 투광조명, 볼라드 조명의 설치를 고려하여야 한다.
- ④ 공원 입구, 통로, 표지판은 충분한 조명을 설치하여 야간에도 쉽게보이도록 한다.
- ⑤ 보행로는 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있는 밝기(20룩스이상)를 유지하되, 가로수 등에 의하여 조명이 방해받지 않도록 한다.

〈 기타 공공시설물의 범죄예방환경설계 〉

제31조 (일반사항)

- ① 감시장치(CCTV)는 사람이 많이 모이는 장소, 주요 진출입구, 범죄가 빈번할 것으로 예측되는 장소에 설치하고, 감시장치(CCTV)로보안 중임을 안내하는 표지를 함께 설치한다.
- ② 안내표지판은 간결한 색깔, 분명한 대비, 상징기호를 사용하고, 눈에 잘 띄는 곳에 부착 혹은 별도 배치하며, 야간안내를 위한 직간접조명을 설치한다.

- ③ 버스정류장, 택시승강장 등은 내부가 들여다보이는 재질로 구성하되, 광고물과 안내표지판으로 시야가 가리지 않도록 하고, 야간조명을 설치한다.
- ④ 주택가 주변의 골목, 공터 등에도 야간조명을 충분히 설치하여 가시성을 확보하도록 고려하여야 한다.
- ⑤ 공개공지에는 조도 50룩스 이상의 조명을 설치한다.

제Ⅳ편 경관 및 공공부문 시행지침

제1장 부문별 경관계획

제1절 경관계획 기본방향

〈기본 방향〉

제1조 (경관계획 개념 및 키워드)

- ① 루원시티의 정체성 및 경관형성을 위하여 대상지 현황 및 장소성 등을 고려하여 콤팩트시티, 길의 도시, 녹색도시를 테마로 설정하고 이를 실현 할 수 있는 구체적인 실행 지침을 마련한다.
- ② 콤팩트 도시 : 첨단도시의 상징적인 이미지를 형성하고 현대적인 복합 도시의 아이덴티티를 갖도록 계획한다.
- ③ 보행중심도시 : 도시내 보행네트워크를 구축하여 도보권 내에서 대중교통 및 생활편익시설의 접근이 용이하도록 계획하고 가로활성화를 위한 보행가로 경관계획을 수립한다.
- ④ 녹색도시 : 루원시티 주변의 원적산, 천마산, 북망산의 자연 경관과 대상지내 공원, 녹지, 옥상 정원 등을 연결하는 녹지축을 형성한다.

〈그림Ⅳ-1-1〉 경관계획의 개념



제2조 (핵심계획내용)

- ① 콤팩트시티, 길의 도시 및 녹색도시의 경관 계획 개념을 실현하기위해 건축, 가로, 녹지 경관 계획을 분야별로 수립한다.
- ② 주요 관련 분야별 핵심계획은 다음 표와 같으며, 핵심계획별 실행 지침을 마련하여 실효성 있는 경관 관리가 가능하도록 지침을 작성한다.

〈표Ⅳ-1-1〉 분야별 핵심계획내용

Concept	주요관련분야	핵심계획내용
 City of Compact	건축경관계획 (Architecture Scape Plan)	Skyline 형성 구상 건축물 최고높이계획 통경축 형성 구간 지정 용지별 경관 관리 계획
 City of Street	가로경관계획 (Street Scape Plan)	가로스케일 형성 가이드라인 보행네트워크 구축 계획 공공보행통로 형성 구간 지정 공원연결형 전면공지 형성 구간 지정 보행데크 계획
 City of Green	녹지경관계획 (Green field & Park Scape Plan)	녹지축 형성 계획 공원별 경관계획 건축녹화 가이드라인

〈경관구조의 설정〉

제3조 (용지별 기본구상)

- ① 공동주택용지 : 다양한 주동의 아파트 경관을 형성하고 친환경, 보행자 중심의 외부공간을 계획한다.
- ② 주상복합용지 : 고층부는 개방감 있는 주거타워를 형성하고 저층부는 상업경관을 형성하여 기존 공동주택 이미지와 차별화된 단지 경관이 형성되도록 고려한다.
- ③ 중심상업용지 : 루원시티 중심공간으로 상징적 경관 형성을 위해 초고층 타워를 배치하고 지구내 스카이라인 정점 역할을 부여한다.
- ④ 상업업무용지 : 첨단 도시이미지의 오피스타워를 형성하고 저층부는 상업경관을 형성하여 인접 블록과 경관적 연계를 고려한다.
- ⑤ **공공업무용지** : 고층부는 중심상업용지와 조화된 오피스타워를 형성하고 저층부는 방문객 및 보행자에게 친근한 이미지를 형성하도록 고려한다.

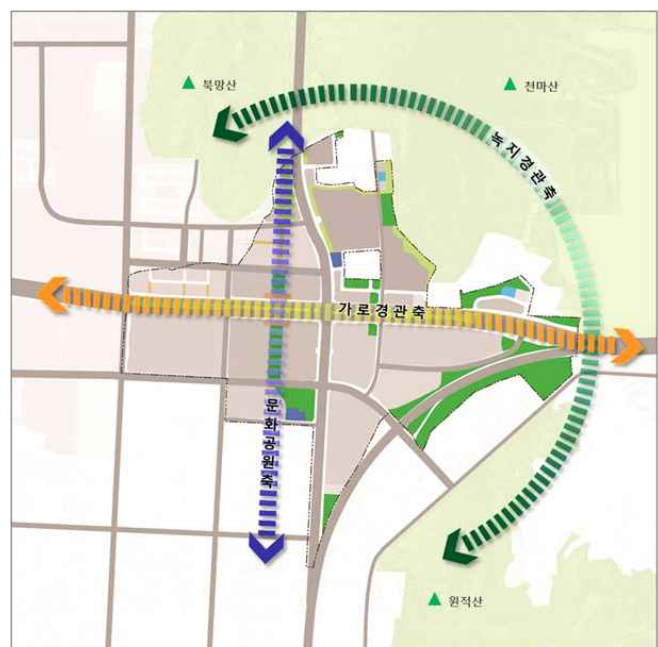
〈그림Ⅳ-1-2〉 용지별 기본구상



제4조 (경관축 구상)

〈그림Ⅳ-1-3〉 경관축 구상

- ① 녹지경관축 : 주변의 북망산, 천마산, 원적산과 대상지내 근린공원 연결로 녹지네트워크를 강화하고 도시내 블록에서 녹지로 향하는 통경축을 형성한다.
- ② 문화공원축 : 도시상징공원 계획으로 보행네트워크의 주축을 형성하고 가정(루원시티)역 중심의 역세권과 연계한다.
- ③ 가로경관축 : 루원시티 주 진입로의 상징성을 부여하고 도시의 역동적인 경관을 연출한다.



제5조 (경관거점 구상)

- ① 거점 A : 랜드마크와 가정(루원시티)역 중심으로 한 상업·업무거점을 조성하고 인접한 문화공원, 공공입체보행데크와 연계하여 보행네트워크의 중심점 역할을 부여한다.
- ② 거점 B : 주상복합 및 공공보행통로와 연계된 생활거점을 조성하고 저층부 연도형 상가와 보행네트워크의 연결로 생활가로를 형성한다.
- ③ 거점 C : 공동주택과 학교, 공공시설, 녹지가 연접한 주거거점으로 인근 천마산과 연계된 주거 커뮤니티 공간을 강화한다.

〈그림 IV-1-4〉 경관거점 구상



제6조 (조망경관 구상)

- ① 조망축 : 블록내부 보행네트워크 및 오픈스페이스와 연계된 조망축을 형성하고 천마산으로의 조망경관을 고려한 공동주택 배치를 유도한다.
- ② 진출입부 조망거점 : 봉오대로 주변 건축물 및 가로시설 경관 관리를 통한 루원시티 진출입부 가로경관을 형성한다.
- ③ 보행네트워크 중심거점 : 문화공원과 가정역(루원시티역)을 보행네트워크의 중심거점으로 가로경관을 형성한다.
- ④ 시각적 민감지역 : 경관계획상 중요 조망 대상 및 경관 개선이 필요한 문화공원 및 가정(루원시티)역의 보행네트워크 중심축, 공동주택용지와 천마산 연접지역, 경인고속도로 변 녹지축을 시각적 민감지역으로 선정하고 통경축 형성 및 경관 개선 계획에 반영하여 중점적인 경관관리가 가능하도록 고려한다.

〈그림 IV-1-5〉 조망경관 구상



〈건축 경관 계획〉

제7조 (건축경관계획의 기본방향)

- ① 콤팩트시티 경관개념의 실현을 위하여 스카이라인 형성구상, 건축물 최고높이계획, 통경축형성구간지정 및 용지별 경관형성 계획을 핵심계획으로 설정한다.
- ② 핵심계획 내용에 대한 기본 방향 및 구체적 실행계획을 지침으로 제시하였으며 구체적인 내용은 다음 표와 같다.

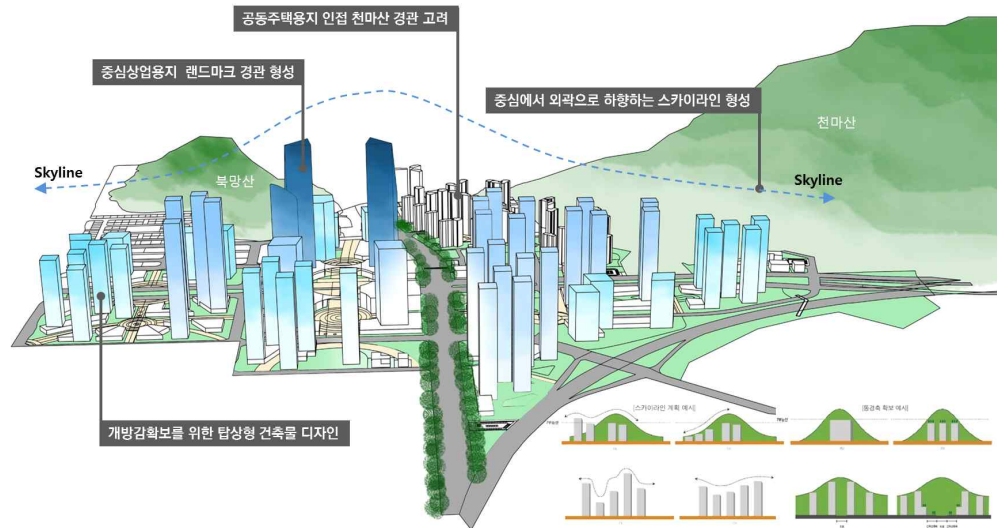
〈표Ⅳ-1-2〉 건축경관계획 기본방향

핵심 계획 내용	기본 방향	실행 계획
 <p>스카이라인 형성 구상</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 수직적 랜드마크 형성 유도 ▪ 도시중심부가 강조되는 스카이라인 형성 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 중심부에서 주변부로 낮아지는 스카이라인 형성 유도 가이드라인 제시
 <p>건축물 최고높이 계획</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 스카이라인 형성에 부합하는 최고높이 제한 계획 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 용지특성에 맞는 구역별 최고높이 제한 계획 수립
 <p>통경축 형성구간 지정</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 녹지로의 조망통로 형성 ▪ 주요가로변 개방감 확보 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 북망산, 천마산, 원적산으로 열리는 통경축 형성구간 지정 ▪ 가로변 건축한계선 등 의 지정을 통한 가로 개방감 확보
 <p>용지별 경관 형성</p>	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 중심상업용지 : 상징적 경관 형성 ▪ 상업업무용지 : 고층부 개방감 확보 및 저층부 가로경관 형성 ▪ 공공복합업무용지 : 친근한 형태의 건축물계획 ▪ 공동주택용지 : 주변경관과 조화 유도 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 용지별 특성에 맞는 주동형태, 가로경관 형성을 위한 건축 계획, 마감 재료 사용 등 가이드라인 제시

제8조 (스카이라인계획의 기본방향)

- ① 대상지의 주변의 자연경관을 저해하는 위해 요소를 최소화하기 위해 대상지 주변의 북망산, 천마산, 원적산의 경관자원을 활용하고 건축계획시의 스카이라인을 고려하여야 한다.
- ② 가정(루원시티)역 중심상업용지를 중심으로 상징적 랜드마크 경관을 형성하고 동서 및 남북 축의 외곽으로 갈수록 하향하는 스카이라인을 구성한다.
- ③ 중심상업용지, 상업업무용지 및 **공공업무용지**의 스카이라인 형성 및 개방감 확보를 위해 고층 탑상형 건축물 디자인을 적용함을 원칙으로 한다.
- ④ 공동주택용지는 높이 계획시 인접한 천마산 경관을 고려하고 높이 변화에 따른 자연스런 스카이라인이 형성되도록 한다.

[그림Ⅳ-1-6] 스카이라인 예시도



제9조 (건축물 높이 계획)

- ① 중심상업용지 : 대상지 중심부의 상징적 경관 형성을 위하여 40~50층 이상 초고층 건축물 계획을 원칙으로 한다.
- ② 상업업무용지, 주상복합용지 및 **공공업무용지** : 중심상업용지에서 외곽으로 갈수록 낮아지는 자연스런 층수 변화를 통해 스카이라인을 형성 하고 탑상형 또는 세장형 건축물군 형성으로 통경축 및 개방감 있는 경관을 형성한다.
- ③ 공동주택용지 : 인접한 천마산을 고려하여 주간선도로에서 천마산으로 높아지는 스카이라인을 구성하고 다양한 주동의 형태가 형성 될 수 있도록 계획한다.
- ④ 건축물 높이산정 기준은 ‘건축법 시행령 제 119조’의 규정을 따른다.
- ⑤ 스카이라인을 고려하여 구역별 건축물 최고 높이는 다음 기준을 따른다. 다만, 본 지침에서 규정한 건축물 최고높이 및 최저높이 기준을 적용하기 곤란한 합리적인 사유가 있는 경우 ‘해당 승인권자(또는 허가권자)’의 승인을 거쳐 기준을 완화할 수 있다.

〈그림Ⅳ-1-7〉 구역별 건축물 최고높이계획



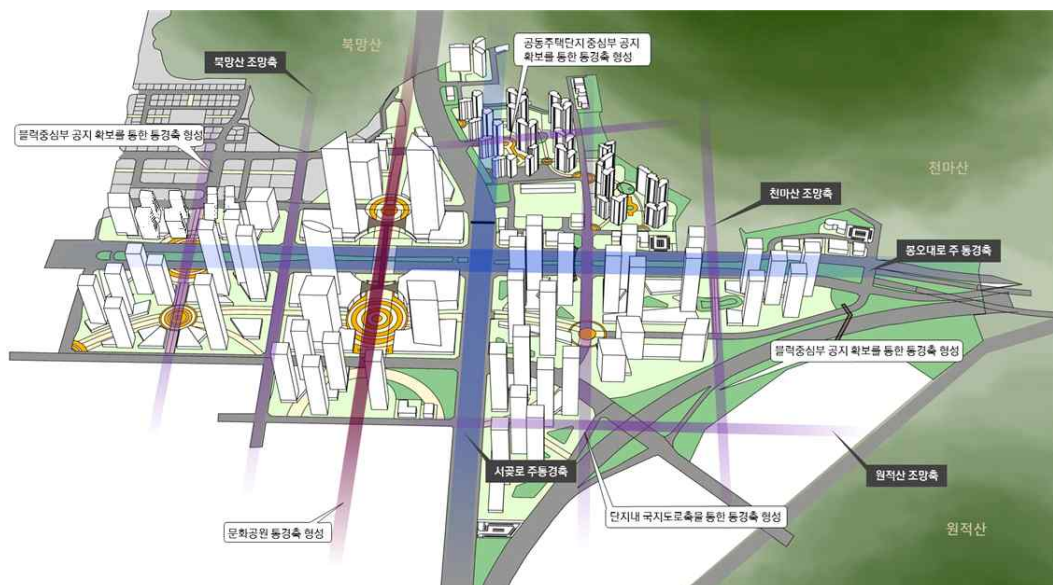
제10조 (통경축 형성계획 기본방향)

- ① 통경축 형성 기본 방향 : 개방감 확보 및 조망통로 형성을 위해 대상지 남북축 및 동서축의 북망산, 천마산, 원적산을 잇는 통경축을 설정한다.
- ② 주통경축 형성 : 서곶로 및 봉오대로 등 간선도로를 축으로 하는 주 통경축을 형성하고 주간선도로변으로 건축물의 전면이 형성되도록 계획한다.
- ③ 보조통경축 형성 : 대상지 내부의 개방감 확보 및 조망통로 형성을 위해 문화공원축과 각 블록 중심에 통경축을 확보할 수 있도록 계획한다.

제11조 (통경축 확보를 위한 건축배치 가이드라인)

- ① 서곶로 및 봉오대로변 : 주 통경축 형성을 위해 건축선으로 부터 6미터이상 이격하여 건축 한계선을 지정한다.
- ② 대상지 내부 중로변 : 보조통경축 형성을 위해 건축선으로 부터 3미터이상 이격하여 건축 한계선을 지정한다.
- ③ 주상복합용지, 상업업무용지 : 건축물의 고층부는 가능한 탑상형으로 배치하고 각 블록 또는 획지 중심부에 남북을 축으로 블록을 관통하는 폭 20미터이상의 통경축을 1개소이상 형성한다. 다만, 주상7BL은 동서축 방향으로 통경축을 형성한다.
- ④ 공동주택용지 : 공동주택용지는 천마산으로의 조망통로 형성을 위해 단지내부에 동서축 방향으로 폭 15미터이상의 통경축을 1개소이상 형성하되 가능한 단지 중심부를 관통하여 천마산이 조망되도록 계획한다. 다만, 공동1은 제외한다.

〈그림Ⅳ-1-8〉 통경축 형성 예시도



〈그림Ⅳ-1-9〉 서인천IC에서 봉오대로 방향 통경축 조망 예시도



〈그림Ⅳ-1-10〉 루원시티 중심상업용지 남-북 통경축 조망 예시도



〈그림Ⅳ-1-11〉 남동측 주상복합용지에서 통경축 조망 예시도



〈그림Ⅳ-1-12〉 남서측 주상복합용지에서 북망산 방향 통경축 조망 예시도



제12조 (용지별 건축경관계획 기본방향)

〈표Ⅳ-1-3〉 부문별 경관계획

Zone	경관구성	계획요소	계획내용
중심상업	루원시티의 중심 공간으로 상징적 경관 형성	· 상징건축물 · Landmark	- 지구중심에 초고층 타워 및 상징건축물 배치 - 지구내 스카이라인 정점역할 부여
상업업무	고층 오피스 타워 및 저층 상업 경관 형성	· 고층 오피스타워	- 첨단 도시이미지의 오피스 타워 형성
공공복합업무	편안하고 친근한 이미지형성	· 고층 오피스타워 · 저층 편의시설	- 권위적인 분위기가 형성되지 않도록 기단·열주 설치 지양 - 보행자 전용도로 활성화에 기여
주상복합	고층부 주거타워 형성 및 저층부 상업 경관 형성	· 고층부 주거타워 · 연도형 저층 상업 시설	- 중심상업지역의 초고층 스카이라인과 조화되는 경관 형성 - 기존 아파트 이미지와 차별화된 도심형 고밀 주거 경관 형성
주거용지	중밀도 친환경 주거단지 형성	· 아파트 및 근린생활시설 · 단지 조경	- 다양한 주종의 아파트 경관 형성 - 친환경, 보행자 중심의 외부공간 형성



랜드마크 타워



오피스타워



공동주택



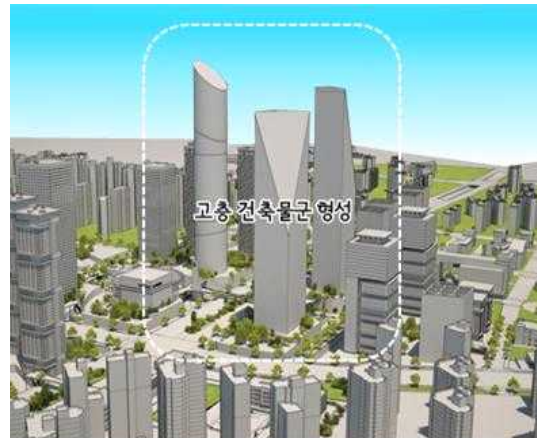
고층주거

제13조 (중심상업용지 건축경관 계획)

- ① 랜드마크 타워 입지 : 지구중심의 인지성을 확보하고 상징적 경관을 형성하기 위해 중심1BL, 중심2BL, 중심3BL, 중심4BL은 창의적인 디자인의 랜드마크 타워를 계획한다.
- ② 랜드마크 타워 계획 : 랜드마크타워는 고층 탑상형 건축물로 계획(‘제9조 건축물 높이계획’참고)하여 첨단도시 이미지의 고층 건축물 군을 형성하여 지구 경관축의 초점 역할 부여한다.

다만, 대형유통시설, 백화점 등 고층 건축물로 계획하기 어려운 유형의 용도가 입지하는 경우에는 고층 탑상형 건축물로 계획하지 않을 수 있다.

〈그림IV-1-13〉 중심상업용지 건축경관 계획개념



- ③ 랜드마크 타워 조성 방안 : 랜드마크 타워를 단지 중심부에 배치하여 첨단도시의 상징성을 강화시키는 동시에 중심성을 강조하고, 지구 밖으로 부터의 인지도 향상 및 아이덴티티 형성을 도모하여 도시 기능 활성화에 기여한다.

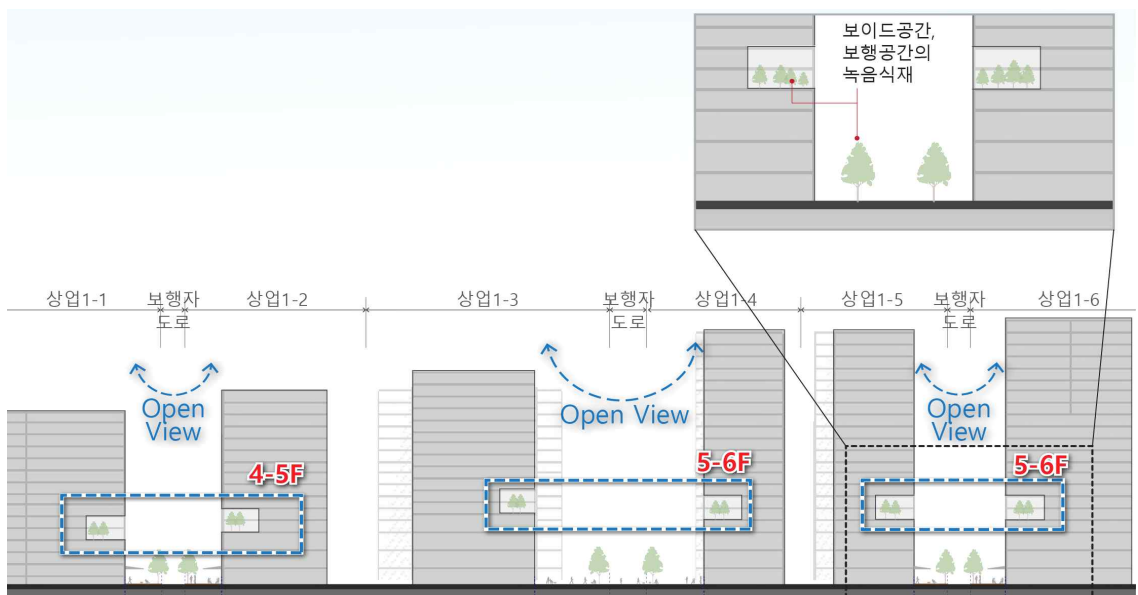
1. 상징적 역할을 할 수 있는 독창적 디자인의 랜드마크 타워 설계를 유도한다.
 2. 인간 중심의 첨단 도시이미지 형성에 기여할 수 있는 디자인을 유도한다.
 3. 지구 내외부로부터 인지성을 확보할 수 있는 디자인을 유도한다.
 4. 지구내 스카이라인의 정점으로 경관축의 초점 역할을 부여한다.
- ④ 상가 형성 계획 : 가정역 선큰 광장과 주 보행축을 형성하는 문화공원과 연계된 상업경관 형성을 위하여 저층부는 연도형으로 상가를 형성하고 도로, 공공보행통로 또는 문화공원에 면한 건축물 최저층부 길이의 50%이상의 파사드는 쇼윈도 등 투시가 가능한 투명 유리창호 또는 이와 유사한 재료로 마감을 권장한다.
- ⑤ 공원·녹지 연결형 전면공지 : 중심상업용지 상업활성화 및 문화공원변 전이공간 확보를 위해 공원·녹지 연결형 전면공지를 설치하고 테라스, 어닝, 벤치 등의 설치를 권장한다.
- ⑥ 외장재 선정: 경쾌하고 현대적인 이미지의 건축물 군이 형성되도록 건축물의 주 외장재로 유리 및 금속재 사용을 권장하고, 수성페인트 마감 및 이와 유사한 재료의 사용을 지양한다.(건축물 총 입면 면적의 20%이내 사용에 한하여 허용-규제사항)
- ⑦ 저층부 옥상 녹화 : 친환경도시 형성, 녹지 확충, 옥상경관 개선 등을 위해 건축물 저층부 옥상(건축물 옥상 중 5층이하 부분의 옥상) 면적의 30%이상 면적을 옥상조경 및 휴게공간으로의 제공할 것을 권장한다.

제14조 (상업업무용지 및 주상복합용지 건축경관계획)

- ① 주동 형태 : 획지내 개방감 확보 및 통경축 형성을 위해 탑상형 주동 계획을 권장한다.
- ② 정면 형성 : 획지내 서쪽으로, 봉오대로변에 면하는 부분은 건축물의 정면이 형성되도록 계획한다.

- ③ 연도형 상가계획 : 연도형 상가 배치는 연속적이고 안정적인 경관형성을 위해 연접건축물과 건축선이 일치되도록 배치하여야 한다, 다만 가로 경관의 변화 및 테라스, 광장, 공지설치 등을 위해 필요할 경우 연도형 상가 배치구간 내에서 Set-back을 허용한다.
- ④ 보행자전용도로 연접부 계획 : 보행자전용도로로부터 건축물로의 보행자 접근이 용이한 구조로 계획하고 보행자전용도로와 연접한 건축물 저층부는 근린생활시설, 편의시설, 휴게시설 등 보행자전용도로 활성화에 기여할 수 있는 시설을 적극 도입한다.
- ⑤ 저층부 계획 : 각 블록내 저층부 높이는 특별한 사유가 없는 한 동일한 높이로 계획하며, 유사하거나 일관성 있는 재료 및 색채계획으로 가로 경관의 연속성을 확보한다.
- ⑥ 외장재 선정 : 주 외장재로 수성페인트 마감 또는 이와 유사한 재료의 사용을 지양(건축물 총 입면 면적의 30%이내 사용에 한하여 허용-규제사항)하고 내구성 있는 벽돌, 타일, 석재, 유리 및 금속재의 사용을 권장한다.
- ⑦ 저층부 옥상 녹화 : 친환경도시 형성, 녹지 확충, 옥상경관 개선 등을 위해 건축물 저층부 옥상(건축물 옥상 중 5층이하 부분의 옥상) 면적의 30%이상 면적을 옥상조경 및 휴게공간으로의 제공할 것을 권장한다.
- ⑧ 실외기실 설치공간 확보 : 도시미관 향상을 위하여 건축물의 외벽면에 냉난방시설 실외기 설치 는 원칙적으로 금지하며, 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하여야 한다.
- ⑨ 상업업무용지 1의 보행자전용도로변 건축물은 4층~6층 사이에 1개층 이상의 보이드 공간을 입면에 반영하여 입체감이 연출될 수 있도록 계획하며, 보이드 공간에는 식재 등의 녹화를 유도한다.

〈그림Ⅳ-1-15〉 상업업무용지 1의 보이드 공간 경관계획 예시도



〈그림Ⅳ-1-14〉 연도형 상가 경관계획 예시도



제15조 (공공업무용지 건축경관계획)

- ① 주동 형태 : 획지내 개방감 확보 및 통경축 형성을 위해 탑상형 업무시설 타워계획을 권장하고 이용객에게 친근한 형태의 건축물로 계획하며, 기단 또는 열주 등을 설치하여 권위적인 형태가 되지 않도록 디자인 한다.
- ③ 보행자전용도로 연결부 계획 : 보행자전용도로로부터 건축물로의 보행자 접근이 용이한 구조로 계획하고 보행자전용도로와 연결한 건축물 저층부는 근린생활시설, 편의시설, 휴게시설 등 보행자전용도로 활성화에 기여할 수 있는 시설을 적극 도입한다.
- ④ 저층부 높이계획 : 각 블록내 저층부 높이는 특별한 사유가 없는 한 동일한 높이로 계획하여 가로 경관의 연속성을 확보한다.
- ⑤ 외장재 선정 : 주 외장재로 수성페인트 마감 또는 이와 유사한 재료의 사용을 지양(건축물 총 입면 면적의 30%이내 사용에 한하여 허용-규제사항)하고 내구성 있는 벽돌, 타일, 석재, 유리 및 금속재의 사용을 권장한다.
- ⑥ 저층부 옥상 녹화 : 친환경도시 형성, 녹지 확충, 옥상경관 개선 등을 위해 건축물 저층부 옥상(건축물 옥상 중 5층이하 부분의 옥상) 면적의 30%이상 면적을 옥상조경 및 휴게공간으로의 제공할 것을 권장한다.
- ⑦ 실외기실 설치공간 확보 : 도시미관 향상을 위하여 건축물의 외벽면에 냉난방시설 실외기 설치하는 원칙적으로 금지하며, 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하여야 한다.

제16조 (공동주택용지 건축경관계획)

- ① 직각배치구간 지정 : 공동1BL, 공동2BL의 개방감 형성 및 소음저감, 프라이버시 침해방지를 위해 서곶로변 직각 배치구간을 지정한다.
- ② 지형을 이용한 계획 : 지형단차를 이용해 데크를 설치하고 데크 상부는 보차가 분리된 보행자 동선 및 산책로, 휴게공간, 조경시설 등으로 계획한다.

③ 대지경계부 사면 처리 : 구릉지와 인접한 공동3 대지 경계부 사면은 도시경관 및 안전성을 고려하여 콘크리트 옹벽 등 토목 구조물의 외부 노출이 최소화 되도록 하고, 사면 녹화 및 계단식 조경설치 등 조경계획을 수립한다.

④ 외장재 선정 : 주 외장재로 수성페인트 마감 사용을 지양하고 내구성 있는 재료(벽돌, 타일, 석재 등)의 사용을 권장한다.

⑤ 부대복리시설 배치 : 단지내 부대복리시설 계획시 상가 및 가로의 활성화, 전이 공간 형성 등을 위해 가로변에 평행하게 연도형으로 배치하도록 권장한다.

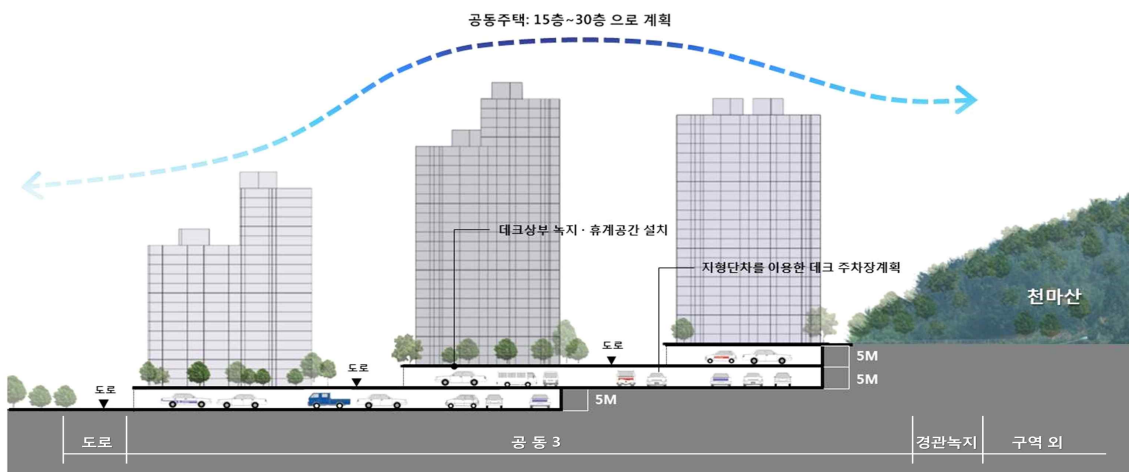
⑥ 실외기실 설치공간 확보 : 각 세대별로 설치하는 냉난방시설 실외기는 도시미관 향상을 위하여 외부에 노출되지 않도록 실외기 설치공간을 별도로 확보하고 루버 등을 설치하여 차폐될 수 있도록 계획한다.

⑦ 담장 설치 : 단지외곽에 담장을 설치하지 않으며 방법, 보행동선유도 등 꼭 필요한 경우 생울타리 담장 설치를 권장한다.

〈그림Ⅳ-1-15〉 공동주택용지 경관계획 개념



〈그림Ⅳ-1-16〉 공동주택용지(공동3) 단면계획 예시도



〈그림Ⅳ-1- 17〉 데크상부 활용 예시도







〈 가로 경관 계획 〉

제17조 (가로경관계획의 기본방향)

- ① 길의 도시 경관개념의 실현을 위하여 가로스케일 형성, 보행네트워크 구축, 공공보행통로 형성, 공원·녹지 연결형 전면공지 형성, 입체공공보행데크 계획을 핵심계획으로 설정한다.
- ② 핵심계획 내용에 대한 기본 방향 및 구체적 실행계획을 지침으로 제시하였으며 구체적인 내용은 다음 표와 같다.
- ③ 벤치, 가로등, 휴게시설 등의 공공시설물 설치 및 배치시에는 ‘인천시 공공디자인 가이드라인’에 준하여 설치하도록 한다.

〈표Ⅳ-1- 4〉 가로경관계획 기본방향

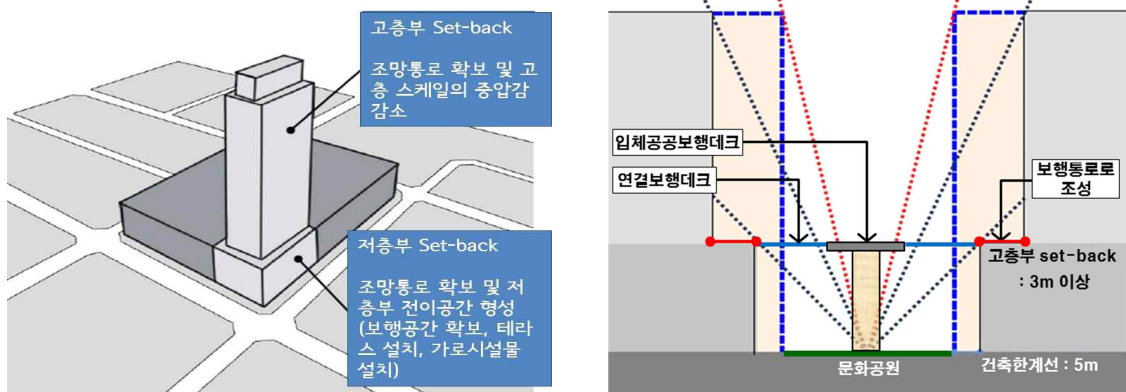
핵심 계획 내용	기본 방향	실행 계획
 가로 스케일 형성	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 인간적 스케일의 거리 형성 ▪ 위압감 있는 고층 건축물 스케일 저감 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 고층부 Set-back 및 연속성 있는 저층부 가로 경관 형성을 위한 가이드라인 제시
 보행네트워크 구축	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 간선도로로 단절된 보행동선 연결 ▪ 단지전체 순환하는 보행동선 체계 구축 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공공보행통로 구간 지정 ▪ 보행자데크 및 연결육교 설치위치 제시
 공공보행통로 형성	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 공공보행통로 및 보행네트워크 활성화 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 상점 및 주민 편의시설 배치 유도 ▪ 쇼윈도, 테라스, 어닝 등 가로활성화를 위한 시설 설치 유도
 공원연결형 공개공지 형성	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 문화공원 축을 중심으로 통경축 형성 및 개방감 확보 ▪ 문화공원 활성화 및 건축물 저층부 연계 강화 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 건축물과 전이공간 확보를 위한 공개공지 형성 구간 지정 ▪ 가로활성화를 위한 저층부 시설설치 및 가이드라인 제시
 입체공공보행데크계획	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 아름답고 편리한 보행데크 및 연결육교 설치 유도 	<ul style="list-style-type: none"> ▪ 간결한 구조미를 갖는 시설 디자인 유도 ▪ 보행자 및 장애인 접근이 용이한 구조 형성 유도

제18조(가로스케일 형성)

- ① 고층부와 저층부의 분리 : 30층이상 고층 건축물의 하부에 연도형 상가등으로 형성하는 경우 위압감 저감을 위해 주가로에 면하는 주동은 고층부와 저층부를 나누어 매스를 구성하도록 권장한다.
- ② 고층부 매스 set-back : 고층부 매스는 저층부 매스 외곽라인 보다 3m이상 set-back하여 배치하도록 권장한다.

- ③ 중심상업용지의 경우 층수와 상관없이 고층부와 저층부를 분리하고, 연결보행데크에서 접근이 가능하도록 3m이상 set-back하며, 문화공원 방향으로 일반인이 보행에 이용할 수 있도록 24시간 개방되는 통로로 조성한다. 단 조성에 관한 구체적인 사항(길이, 폭 등)은 승인권자(또는 허가권자)와 협의하여 결정하여야 한다.
- ④ 저층부 높이계획 : 가로변의 연속적인 경관형성을 위해 저층부 매스의 최고높이는 블록내 인접 건축물 저층부와 동일한 높이로 형성하도록 권장한다.

〈그림Ⅳ-1- 18〉 가로스케일 형성계획개념



제19조 (보행네트워크 구축)

- ① 봉오대로 및 서곶로의 기능적, 경관적 단절을 극복할 수 있도록 보행네트워크를 구축한다.
- ② 대상지 중심(가정역), 초등학교, 블록 내부 동선을 잇는 순환동선체계를 구성하여 대상지 각 블록에서 보행네트워크로 접근이 용이하도록 계획한다.
- ③ 문화공원측과 연계하여 대상지 남북을 관통하는 중심 보행축을 형성하고 중심상업지역 및 가정역세권으로의 접근성을 향상시키고 상업지역 활성화를 도모한다.
- ④ 지구 내 대지 단차 극복, 중심상가, 전철 역사, 녹지 및 보행축의 입체적인 연결체계를 구축한다.

〈그림Ⅳ-1- 19〉 보행네트워크 구축계획



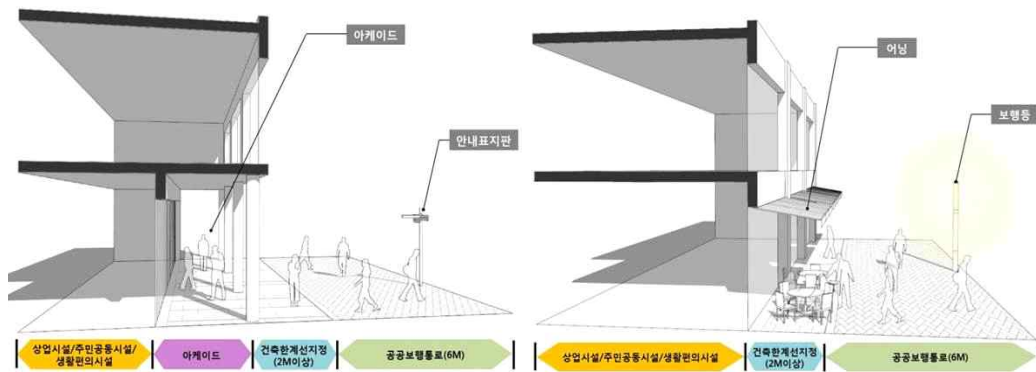
제20조 (공공보행통로 경관계획)

- ① 가로활성화를 위해 지정된 공공보행통로 설치구간에는 상점, 주민공동시설, 편의시설, 공공시설 등을 설치한다.
- ② 건축물과 공공보행통로 사이의 건축한계선 지정으로 발생하는 전이공간에는 테라스, 어닝, 벤치등의 설치를 권장하고, 담장의 설치, 물건의 적치 및 가설건축물의 설치 등 가로경관에 저해되는 시설의 설치 행위를 금지한다.

〈그림Ⅳ-1- 20〉 공공보행통로 계획



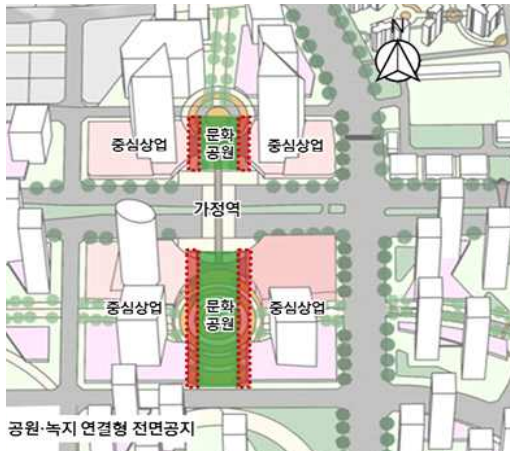
〈그림Ⅳ-1- 21〉 공공보행통로 조성예시도



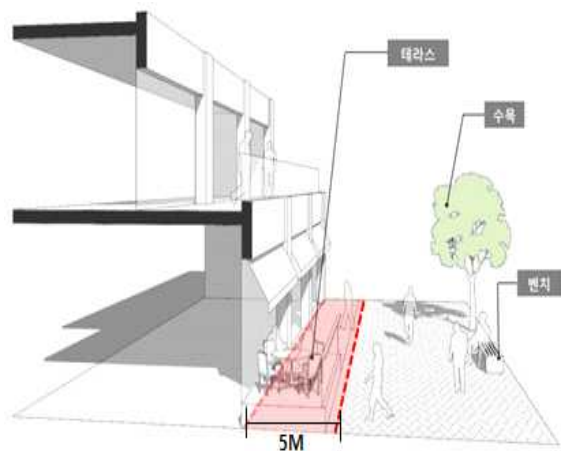
제21조 (공원 · 녹지연결형 전면공지 경관계획)

- ① 중심상업용지 상업활성화 및 문화공원과의 연계 강화를 위해 중심상업용지와 문화공원 연접 부에 공원·녹지 연결형 전면공지를 설치하고 테라스, 어닝, 벤치등의 설치를 권장한다.
- ② 담장의 설치, 물건의 적치 및 가설건축물의 설치 등 가로경관에 저해되는 시설의 설치 행위를 금지한다.

〈그림Ⅳ-1- 22〉 공원·녹지연결형 전면공지 계획



〈그림Ⅳ-1- 23〉 공원·녹지연결형 전면공지 예시도



제22조 (보행데크 설치)

- ① 보행데크 계획 : 도로와의 단차극복 및 주 간선도로로 단절된 보행동선 연결을 위한 입체 공공보행데크 및 보행데크를 계획한다.
- ② Barrier-free Design : 장애인, 노약자, 유모차의 접근이 용이하도록 입체공공보행데크 및 보행데크의 진입부에 경사로 또는 엘리베이터를 설치한다.
- ③ 디자인 방향 : 입체공공보행데크 및 보행데크는 구조적으로 의미없는 부재에 의한 과도한 장식적 지양하고 단순한 구조미를 강조한 디자인으로 조성하여 입체적이고 개성있는 도시경관을 연출한다.
- ④ 재료 및 색채의 사용 : 전체적으로 부식이나 오염에 강한 재료를 사용하고 난간, 조명기구 등의 설치시 가능한 스테인레스 스틸의 사용을 지양하고 무광계열의 색채를 사용할 것을 권장한다.
- ⑤ 건축물과 연결 : 중심상업지역 내 입체공공보행데크에 면한 건축물(중심1BL, 중심2BL, 중심3BL, 중심4BL)은 건축물과 입체공공보행데크를 직접 연결하여 건물에서 보행자의 접근이 용이하도록 계획하여야 한다.

〈그림Ⅳ-1- 24〉 보행데크 설치 계획



〈그림Ⅳ-1- 25〉 보행데크 조성 예시도



〈 가로 식재에 관한 사항 〉

제23조(가로수종의 선정)

- ① 루원시티의 동·서·남·북측에 인접하여 있는 가로경관축에는 계절감을 느낄 수 있는 가로수를 선정하되 다음 각호의 조건을 고려하여야 한다.
 1. 계절성이 풍부하며 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
 2. 이식이 용이하고, 성장속도가 빨라 전정에 잘 견디며, 병충해에 강한 수종을 선정한다.
 3. 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하는 수종은 배제한다.
 4. 연장도로인 경우 일관성 유지를 위해 인접 노선에 이미 식재된 수종을 우선 고려하여 선정한다.
- ② 장식화단에는 가로별 계절감을 극대화할 수 있는 관목 및 초화류를 식재한다.

〈표Ⅳ-1-5〉 가로경관축의 수종 예시안

구 분	가 로 수 종 예 시
	교 목
봉오대로	왕벚나무
서곶로	은행나무, 이팝나무
내부도로 (남-북)	이팝나무, 느티나무
내부도로 (동-서)	이팝나무, 느티나무

〈표Ⅳ-1-6〉 가로경관축의 수종 예시도



제24조(가로수 식재방법)

- ① 보차도 구분이 있는 노폭 12미터 이상 도로로서 보도폭 2.5미터 이상인 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되, 도로의 여건에 따라 융통성 있게 조정할 수 있다.
- ② 가로수 식재 간격은 성장시 인접 수관이 서로 닿지 않도록 6~8미터 내외를 기준으로 한 열식을 원칙으로 하며, 가로등과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ③ 간선도로의 교차부분, 버스정차장 주변 등은 운전자와 보행인이 쉽게 인식할 수 있도록 수목

식재를 배제하여 시야를 개방한다.

- ④ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목보호대를 폭 1~2미터이하로 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게·벤치공간을 조성한다.

제25조(중앙분리대 식재)

- ① 가로활동이 활발한 상업지역 주변의 중앙분리대는 교목식재를 배제하고 화관목류, 다년생지 피류 등을 식재하여 장식적효과를 도모한다.
- ② 기본적으로 마운딩 후 잔디를 식재하고, 반송, 눈향, 주목, 눈주목 등의 소교목으로 요점식재를 하거나 화관목 등을 군식하여 쾌적한 도로분위기를 연출한다.

제26조(차선도색형 교통섬의 식재)

- ① 차량의 주행에 이용되지 않는 교차로 등에 위치한 대규모 차선도색형 교통섬 및 안전지대에는 교통소통 및 안전에 지장이 없는 경우 녹지대를 설치하여야 한다.
- ② 차선도색형 교통섬에 식재를 할 경우 교통소통 및 안전에 지장이 없도록 중교목과 화관목 위주로 식재한다.
- ③ 교차로의 교통섬에는 경관수목의 식재 또는 조형물의 설치시 통과차량들의 지표적 역할을 할 수 있도록 하여야 한다.

〈 가로 포장에 관한 사항 〉

제27조(보도포장)

- ① 대상지의 동·서·남·북측에 인접하여 있는 가로경관축의 보도포장은 가로별 테마를 기준으로 계절감, 색상, 상징성 등을 느낄 수 있도록 포장패턴을 디자인하고 인천시 공공디자인 가이드라인을 준수하여 포장재를 선정하여야 한다.
- ② 주요 간선도로, 중심상업지역, 보행자전용도로 등의 일정 구간은 재질, 색상, 패턴 등에 변화를 주도록 한다.
- ③ 상기 주요 지점의 포장패턴은 인천시의 상징문양 및 로고를 포함하여 루원시티의 이미지를 부각시킬 수 있는 독특한 디자인을 개발하여 사용하도록 한다.
- ④ 일반구간의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 가로수식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.
- ⑤ 횡단보도 주변에는 시각장애자용 점자블럭과 턱없는 경계석을 설치한다.

〈표Ⅳ-1-7〉 가로별 포장예시안

구분	포장개요	포장재질
주요 간선도로측 일반구간	<ul style="list-style-type: none"> 간선도로로서의 연속성 및 방향성 부여 가로별 테마를 기준으로 계절감, 색상, 상징성 부여 상징이미지 패턴의 개발과 상징문양의 반복적용 	소형고압블럭
중심상업지역 주변가로	<ul style="list-style-type: none"> 상업지의 쾌적성 및 개방감 확보와 상업지역의 인지도 부여 직선 및 다각형 형태 일반 문양 	인조화강석 블록
단지 내부도로	<ul style="list-style-type: none"> 주거 및 상업지역으로의 진출입 가로로서 쾌적성 및 안전성 확보 직선 및 다각형 형태의 일반 문양 	소형고압블럭
보행자전용도로	<ul style="list-style-type: none"> 환경친화적인 포장을 통해 전통미와 미적 가치의 부여 곡선 EH는 원형 등의 기하학적 문양 	투수블럭

제28조(차도포장)

- ① 차도부분은 아스콘 포장을 원칙으로 한다.
- ② 보차혼용도로 등 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 서행운전을 유도하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 한다.
- ③ 버스전용차로, 보행 및 자전거도로와의 교차접속구간, 스쿨존 등 시인성 제고가 필요한 구간은 칼라아스콘, 소형고압블럭 등 이질적인 재료를 사용할 수 있다.

〈자전거도로에 관한 사항〉**제29조 (기본원칙)**

- ① 루원시티내 자전거도로의 순환체계가 이루어져야 하며, 대중교통시설과의 환승체계가 구축되어 효율적 이용이 이루어질 수 있도록 한다.
- ② 차량 및 보행동선과 분리되어야 하며, 적절한 부대시설을 도입함으로써 자전거이용의 안전성과 쾌적성이 확보되어야 한다.
- ③ 자전거보관대는 교통영향평가에서 제시된 위치, 규모, 배치형태를 준수하여 설치하여야 하며, 자전거도로변에 이용자의 편의 및 안전을 도모하여 배치하여야 한다.

제30조 (일반구간에 관한 사항)

- ① 자전거도로변에 식재되는 교목은 지하고가 2.5미터 이상이 되도록 하여 자전거통행에 방해가 되지 않아야 한다.
- ② 관목은 측가지가 너무 벌어져 자전거 통행에 방해를 주지 않는 것이어야 하며 자전거도로변의 경관제고를 위해 화관목을 군식 처리하여야 한다.

- ③ 자전거도로 포장은 아스콘 포장을 원칙으로 하고, 표면배수를 위한 구배를 유지하되 이용자의 안전을 위하여 미끄럼이 방지되도록 하여야 한다.
- ④ 자전거도로 주요 진입부에는 이용의 편의를 위해 단차를 배제한다.
- ⑤ 노선의 이용특성상 야간에 빈번한 이용이 예상되는 구간에 대해서는 안전성과 범죄예방을 위하여 조명시설을 배치하여야 한다.

제31조 (교차접속구간에 관한 사항)

- ① 자전거도로와 간선가로의와의 교차부에서는 횡단보도 측면에 자전거 횡단구간을 표시하여야 한다.
- ② 육교나 지하도 등을 설치할 경우에는 ‘자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’제12조에 의거하여 계단양측 또는 중앙에 자전거를 끌고 올라가거나 내려갈 수 있도록 자전거경사로를 설치하여야 한다.

〈 가로별 경관연출에 관한 사항 〉

제32조(봉오대로)

- ① 루원시티의 가로별 테마수종인 왕벚나무를 식재하여 도시 진입로를 강조한다.
- ② 보도의 일반구간 색채는 회색계열로 포장하고, 결절부에는 인천시 및 루원시티의 상징문양을 활용하여 변화를 부여한다.
- ③ 입체 보행데크와 건축물의 일체화로 입체적인 축상 경관을 형성한다.
- ④ 가로활동이 집중되는 상업지 연결구간은 조명열주와 배너, 휴게시설 등 가로시설물을 집중 배치하여 가로의 활력을 부여한다.

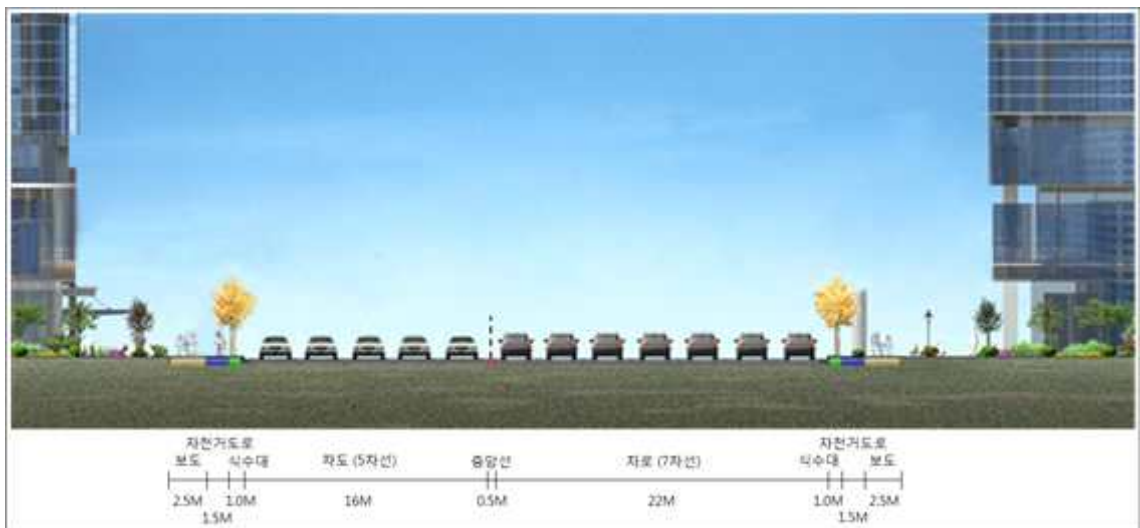
〈그림Ⅳ-1-26〉 봉오대로 가로단면 예시안 (가정역 입체보행로 형성구간)



제33조(서곶로)

- ① 루원시티의 가로별 테마수종인 은행나무, 이팝나무를 식재하여 남북축으로 향하는 녹지축을 강조한다.
- ② 보도의 일반구간 색채는 회색계열로 포장하고, 결절부에는 인천시 및 루원시티의 상징문양을 활용하여 변화를 부여한다.

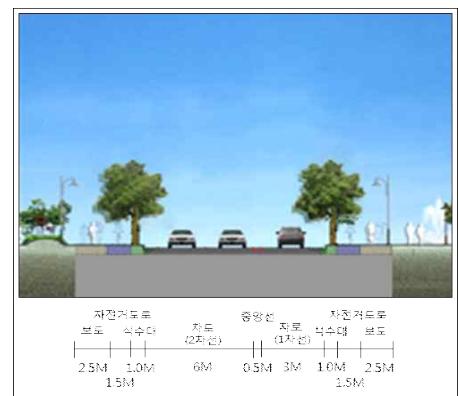
〈그림Ⅳ-1-27〉 서곶로 가로단면 예시안



제34조(내부도로)

- ① 대상지를 내부 블록 접근 도로로써 이팝나무,느티나무를 식재하여 계절별로 다양한 가로분 위기를 연출할 수 있도록 한다.
- ② 보도의 일반구간 색채는 무채색계열로 포장하고, 결절부에는 인천시 및 루원시티의 상징문양을 활용하여 변화를 부여한다.
- ③ 보행데크에는 모던한 메탈소재를 사용한 난간을 설치 하되 스테인레스 등 광택이 있는 재질의 사용을 지양 하고, 보행자의 안전과 미적기능을 위하여 조명열주를 설치한다.

〈그림Ⅳ-1-28〉 대로2-6호선 가로단면 예시안



〈 공원 · 녹지 경관 계획 〉

제35조 (공원 · 녹지 경관계획의 기본방향)

- ① 녹색도시 경관개념의 실현을 위하여 녹지축 형성계획, 공원별 경관계획, 건축녹화계획을 핵심계획으로 설정한다.
- ② 핵심계획 내용에 대한 기본 방향 및 구체적 실행계획을 지침으로 제시하였으며 구체적인 내용은 다음 표와 같다.

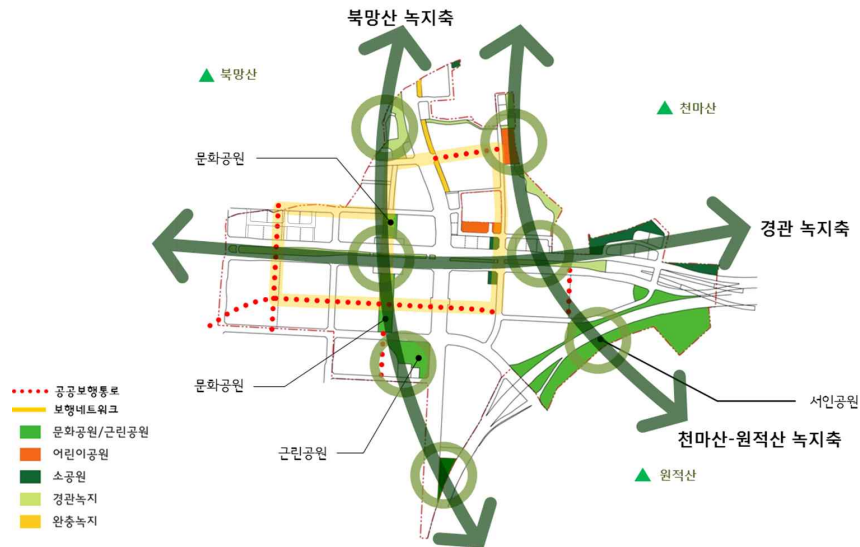
〈표Ⅳ-1- 8〉 공원·녹지 경관계획의 기본방향

핵심 계획 내용	기본 방향	실행 계획
 녹지축 형성	<ul style="list-style-type: none"> 기존 녹지와 계획 녹지의 흐름을 연결하는 그린네트워크 형성 주민접근이 용이한 생활권 녹지 계획 	<ul style="list-style-type: none"> 보행네트워크 및 주변시설과 연계된 녹지 배치 및 시설 설계 반영
 공원별 경관 계획	<ul style="list-style-type: none"> 루원시티를 상징하는 중심공원 계획 주거, 상업, 업무 시설과 연계된 소공원 및 근린 공원 조성 	<ul style="list-style-type: none"> 상업시설과 연계한 중심 커뮤니티 조성 계획으로 다양한 시민활동 수용 풍부한 녹음 조성과 휴게시설 설치로 경관 개선 및 이용편의 도모
 건축 녹화 계획	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 저층부 녹화를 통한 녹지 확충 및 경관 개선 	<ul style="list-style-type: none"> 건축물 저층부 옥상 녹화 가이드라인 제시

제36조 (공원·녹지축 형성계획)

- ① 루원시티 주변 기존 산지와 도시 내부에 조성되는 공원 및 녹지를 연결하는 그린 네트워크를 구성한다.
- ② 중심녹지형성 : 루원시티 중심상업용지와 연계한 중심녹지를 조성하여 상업기능을 활성화하고 커뮤니티 공간 기능을 충실히 할 수 있도록 계획한다.
- ③ 소규모 그린스페이스 계획 : 도보권내 주민들의 접근이 용이한 소규모 공원 및 녹지를 조성하고 보행네트워크와 연계할 수 있도록 계획한다.

〈그림Ⅳ-1- 29〉 공원·녹지축 형성계획



제37조 (공원조성 기본원칙)

- ① 공원·녹지의 성격, 규모, 형태 및 주변여건 등을 고려하여 공간별 기능과 경관성을 부여하도록 한다.
- ② 공원의 설치 위치 및 경관형성은 아래 그림을 참고로 계획하고 실시설계 작성 및 조성시 구체적 실행계획을 작성한다.

〈그림Ⅳ-1- 30〉 공원별 경관계획



제38조 (문화공원)

- ① 루원시티의 중심공원으로 지역의 역사성 및 상징성, 문화의 중심지 역할 수행을 위해 인근 상업시설과의 연계를 통한 다양한 문화시설과 편의시설 도입으로 중심 커뮤니티공원으로 조성한다.
- ② 보행자전용도로 연결부, 횡단보도 인접부 등 보행자의 주도착지점을 기준으로 입구를 설정 하되, 접근의 편리성 제공과 이용의 원활화를 위하여 2개 방향이상의 진입구를 확보한다.
- ③ 거점 공원녹지와 녹화가로의 연계 등으로 녹지의 네트워크를 할 수 있도록 한다.
- ④ 진출입구 중 입지여건이나 이용 빈도가 타 입구보다 중요시되는 곳에 진입광장을 조성하고 공원내 보행동선이 교차하는 곳 중 가장 위계가 높은 장소에는 중심광장을 확보하여야 한다.
- ⑤ 주요 도입 식재수종을 선정하여 가급적 인접한 공원과 구분되는 경관적 특화가 되도록 한다.
- ⑥ 문화공원변 공원·녹지 연결형 전면공지의 경우에는 축제 및 전시 등의 이벤트 시 문화공원이 확장 될 수 있도록 울타리를 설치하지 않도록 한다.

제39조 (근린공원)

- ① 근린공원의 분포와 입지여건을 고려하여 공원성격과 주제를 설정하고 이에 걸맞는 시설을 차별화시켜 도입하여 공원 선택의 기회를 확충하도록 하여야 한다.
- ② 보행자전용도로 연결부, 횡단보도 인접부 등 보행자의 주도착지점을 기준으로 입구를 설정 하되, 접근의 편리성 제공과 이용의 원활화를 위하여 2개 방향이상의 진입구를 확보한다.
- ③ 근린공원과 녹지, 근린공원과 어린이공원 등 오픈스페이스가 연접한 경우에는 울타리를 설치하지 않도록 한다.
- ④ 적극적인 식재 및 다양한 공간구성을 통해 인공적이며 단조로운 공원경관에 변화와 흥미 부여한다.
- ⑤ 인접 주거단지 및 공공시설로부터의 이용이 증진될 수 있도록 광장, 소규모 운동시설, 휴게 시설 등을 적극 확보하고, 야간이용의 활성화를 위하여 보행등을 설치하도록 한다.

제40조 (어린이공원 및 소공원)

- ① 공원내 시설은 인근 주거시설 내에 확보될 어린이놀이터의 단순 기능 놀이시설, 모험놀이시설, 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 출입구에는 단주를 설치하도록 한다.
- ④ 공원 주변에 녹지(가로수 및 화단)를 조성하여 친환경적 환경을 조성해주도록 해야 한다.

제41조 (녹지내 식재원칙)

- ① 녹지의 식재는 가로수, 공원 등 인접시설과 연계하여 계획되어야 하며, 녹지의 폭과 녹지내 인접하게 될 시설 등을 감안하여 구성되어야 한다.
- ② 녹지 중 특히 완충녹지대의 수종은 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 것으로 선정하여야 한다.
- ③ 완충녹지의 식재는 보도측으로부터 관목 밀식, 중·소규모 교목 군락 식재, 대교목 랜덤식재 및 상록교목군락에 의한 배경식재 등의 단계적 식재기법을 고려한다.
- ④ 가로변의 휴게소, 정차대, 결절부 등의 주변에는 느티, 단풍 등 그늘을 제공하는 낙엽교목류를 적극 도입하여야 한다.
- ⑤ 경관녹지는 자연상태로 보전함을 원칙으로 하되, 수목식재가 필요한 경우에는 기존에 보존되어 있는 자생수종을 고려하여 보완적 성격의 식재를 실시하도록 한다.
- ⑥ 비록 자생종이라 하더라도 그 지역의 종이 아니면 자생식물이라고 할 수 없으므로, 대상지 인근에서 자생하는 수종을 식재계획에 활용하도록 한다.
- ⑦ 배나무, 사과나무 등의 유실수 식재를 통해, 과수기르기, 과수원토양관리하기, 과수의 생김새 및 꽃 관찰하기, 맛있는 과일 만드는 방법, 과일을 이용한 잼 등을 만들 수 있도록 조성한다.

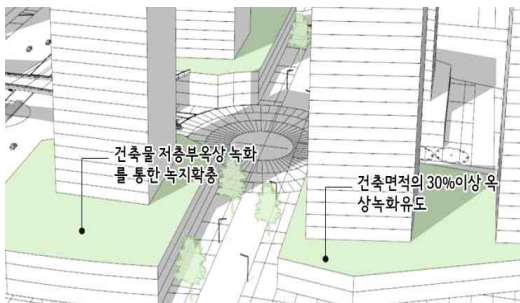
제42조 (녹지내 도입시설)

- 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 벤치, 파고라, 조명등, 플랜터 등의 시설을 확보하고, 향후 주거용지의 공공조경공간과도 연계될 수 있도록 한다.
- ③ 결절부와 버스정차대 및 완충녹지내 공개공지 등 보행집분산 지점에는 벤치, 파고라 등의 휴게시설을 적극적으로 설치하여야 한다.
- ④ 완충녹지내 보행시설 등의 설치에 대하여는 도시공원 및 녹지등에 관한 법률 시행규칙 제18조의 녹화율 확보범위를 준수하여야 한다.

제43조 (건축 및 단지 녹화 계획)

- ① 건축녹화 계획 : 건축물 저층부 옥상 녹화 유도으로 지구내 녹지를 확충하고 친환경적 개발을 유도한다. 건축물 저층부 옥상면적의 30%이상 면적을 옥상조경 및 휴게공간으로 조성할 것을 권장한다.
- ② 단지녹화 계획 : 중심상업용지, 주상복합용지, 상업업무용지 및 공동주택용지의 블록 내부에는 지상주차장 설치를 최소화 하고 지상공간은 단지내 녹지 및 보행자 공간으로 계획하고 녹지면적을 법정 조경면적의 30%이상 추가로 확보하여 친환경적인 단지로 계획할 것을 권장한다.
- ③ 녹음수종 식재 : 블록에 면한 가로주변 및 보행동선상에는 녹음수종을 식재하여 보행자에게 그늘 및 휴게공간을 제공할 것을 권장한다.

〈그림Ⅳ-1- 31〉 건축녹화 계획



〈그림Ⅳ-1- 32〉 단지녹화계획



제2장 건축물 재료 및 색채

〈건축물 외장재료 사용 가이드라인〉

제44조 (건축물 외장재료 사용 기본방향)

- ① 건축물은 주변 환경 및 인접건축물과의 조화를 고려해 재료를 선택하도록 유도한다.
- ② 가능한 친환경적인 재료를 사용하도록 권장하고 과도한 색채 또는 반사광 등으로 인해 주변에 위해가 되지 않도록 유도한다.
- ③ 내구성이 떨어지는 재료사용을 지양하고 재료의 물성을 나타내는 재료를 사용하도록 권장한다.

제45조 (건축물 재료와 색채의 사용)

- ① 한 건물에 다양한 색채와 재료의 사용으로 시각적으로 복잡한 경관형성을 방지하고 정돈된 도시이미지를 형성하기 위해 각 입면 면적의 30%이상을 차지하는 주 외장재료의 사용을 3개 이내로 제한하는 것을 권장한다(창호재료 포함).
- ② 건축물 입면의 많은 면적에 지나치게 높은 채도 색상을 사용하여 발생하는 도시 경관의 위해를 방지하기 위해 건축물입면에 사용하는 재료의 색상은 각 입면면적의 70%이상 무채색 계열의 색상을 사용하는 것을 권장한다.
- ③ 건축가의 디자인의도가 반영된 경우 정면이 아닌 면에 한하여 원색계열의 색상 사용을 허용한다.

〈그림Ⅳ-2-1〉 재료의 물성을 나타내는 건축물 디자인 사례



〈그림Ⅳ-2-2〉 과도한 색채를 사용한 건축물 사례



제46조 (주 외장재료의 사용)

- ① 재료의 변형이나 오염, 탈락 등을 방지하기 위해 내구성이 부족한 재료 사용을 지양하도록 권장한다.
- ② 각 입면의 입면 면적의 70%이상은 특별한 사유가 없는 한 재료의 물성을 나타내는 재료를 선택하여 비교적 오염이나 부식에 강하고 세월에 따라 자연스럽게 변화하는 건축물이 될 수 있도록 권장한다.
- ③ 주 외장 재료로 천연소재(목재, 석재 등), 금속소재(강판, 알루미늄, 아연도강판 등), 무기소재(벽돌, 유리, 콘크리트, 세라믹계열 소재 등) 등의 사용을 권장한다

제47조 (사용제한 외장재료)

- ① 채도가 높은 원색계열의 재료의 사용을 지양한다.
- ② 반사도가 높은 금속이나 유리의 사용을 지양한다.
- ③ 내구성이 떨어지는 수성페인트 계열의 마감은 건축물 입면 면적의 30%이내의 범위에서 사용하도록 권장한다.
- ③ 목재의 사용은 권장하나 방부 및 건조 처리 등이 제대로 되지 않아 내구성이 부족하고 변형이 쉽게 발생하는 재료의 사용을 지양한다.

〈그림Ⅳ-2-3〉 천연소재, 무기소재 등 권장 외장재료 사용사례 이미지



〈그림Ⅳ-2-4〉 원색계열의 재료, 반사도가 높은 금속이나 유리의 사용, 수성페인트 계열 재료 위주의 사용사례



〈색채 경관계획〉

제48조 (색채계획의 기본방향)

- ① 원칙적으로 건축물, 가로시설물, 옥외광고물 등 모든 인공구조물에 대해 전체적인 통일감을 부여하도록 유도하기 위한 대책으로 심볼칼라를 선정한다.
- ② 용도별 색채 적용범위를 달리하여 다양한 느낌이 나도록 하되 전체적으로 자연스럽게 연결되어 하나의 이미지가 나타날 수 있도록 한다.
- ③ 용도별 색채 적용범위는 기본적으로 「인천광역시 색채디자인 기본계획(2010)」에서 제시된 색상 가이드라인 범위에서 선택하여 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색채에 적용한다.

〈용지별 색채디자인 적용방안〉

제49조 (공동주택 색채계획)

- ① 본 조는 공동주택용지 내에서 계획되는 건축물에 대한 색채계획을 규정한다.
- ② 지역 기조색과 유사한 색상계열로 통일, 조화 유지한다.
- ③ 주조색, 보조색은 동색계열에서 명도와 채도를 각각 5단위 이상 차이가 나지 않도록 하여 차분한 변화감 유도한다.
- ④ 넓은면적, 고층부위에 강조색 사용 자제한다.
- ⑤ 주조는 YG계열, G계열의 밝은 색상 위주로 사용하고, 보조색은 주조와 동색계열중 2~3차 혼합색으로 하여 안정되고 고상한 색감 연출 권장한다.
- ⑥ 강조색은 원색, 고채도를 지양하고 주로 저층부나 측벽 그래픽에 부분적으로 사용하고 전체 건축물의 특정부위를 강조하여 변화와 특징을 부여하기 위해서 전체 사용면적의 10% 내외에서 사용토록 한다.
- ⑦ 건물 매스에 따른 음영변화가 잘 나타나도록 명도조절, 색상은 동색계열 2~3가지 내로 조정한다.

[표Ⅳ-2-1] 공동주택 권장색상

주조색				보조색			강조색	
1002-R	1005-Y20R	1005-Y30R	1005-Y40R	2005-Y20R	1510-Y20R	2010-Y20R	4010-Y10R	3010-Y20R
0603-Y40R	0502-Y50R	1502-Y50R	2002-Y50R	0907-Y30R	2005-Y30R	1510-Y30R	4010-Y30R	5010-Y30R
1005-Y60R	0502-Y	2002-Y	2002-G50Y	2005-Y40R	0904-Y60R	1505-Y60R	4010-Y50R	5005-G20Y
0502-G	2002-G	0502-B	1005-R50B	3005-G80Y	2005-G60Y	2005-R60B	4005-G20Y	4010-G90Y

[그림Ⅳ-2-2] 공동주택 추천배색 예시



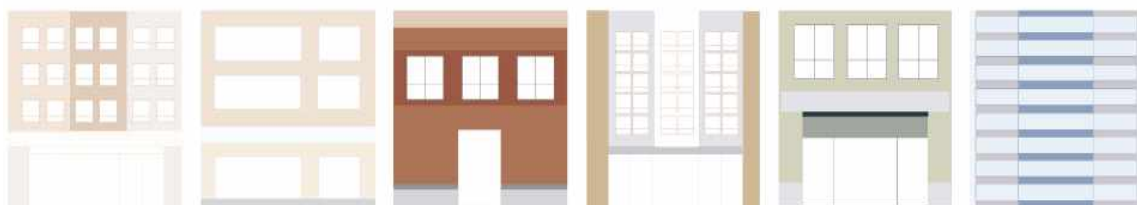
제50조 (상업시설 색채계획)

- ① 본 조는 상업용지 중 중심상업, 상업업무 및 주상복합용지 내에서 계획되는 건축물에 대한 색채계획을 규정한다.
- ② 보행에 장애가 되는 과대, 과도한 자극색상을 억제한다.
- ③ 건물색채와의 조화 유지 및 건물별, 가로별 유사색상 사용으로 통일성을 유지한다.
- ④ 상업지내 녹지공간이나 자연색채와 조화되도록 배려하고 과도한 무채색, 원색, 형광색 등의 사용을 억제한다.
- ⑤ 주조, 보조의 색상범위는 비교적 폭넓게 허용하되 주조는 친근색을 권장한다.
- ⑥ 밝고 활기찬 도시이미지를 위해 밝고 화사한 색상의 사용을 권장한다.
- ⑦ 동일 건물내에 강조색상이 2개 이상 되지 않도록 지나친 현란함을 억제한다.
- ⑧ 건물색과 간판색이 보색대비가 되지 않도록 하고 같은 층은 동색계열 간판 색상 권장한다.

[표Ⅳ-2-3] 상업시설 권장색상

주조색				보조색			강조색	
1002-R	1005-Y20R	2005-Y20R	1005-Y30R	2502-R	3010-Y10R	3005-Y20R	4502-R	5005-Y20R
2010-Y40R	0502-Y46R	1002-Y50R	1502-Y50R	3010-Y20R	3010-Y40R	3005-Y50R	5010-Y30R	5010-Y50R
1005-Y50R	2005-Y50R	1005-Y70R	1005-R	4005-Y50R	3502-Y	2502-Y	5020-Y70R	6020-Y90R
1101-G73Y	1002-B	1002-R50B	1500-N	4005-G20Y	3010-R90B	3000-N	5010-B10G	6000-N

[그림Ⅳ-2-4] 상업시설 추천배색 예시



제51조 (공공시설 색채계획)

- ① 본 조는 **공공업무** 및 공공청사용지 내에서 계획되는 건축물에 대한 색채계획을 규정한다.
- ② 전체적으로 밝고 화사한 색조를 주조로 하되 적절한 변화를 주어 고답한 분위기 탈피하고 친근감 부여한다.
- ③ 도장보다는 자연상태의 무채색계열의 돌, 또는 화강석 등의 자연재질 마감재를 사용하도록 권장한다.
- ④ 관공서는 폐쇄감 위압감을 줄이는 개방 형태와 투명소재 사용한다.

[표Ⅳ-2-5] 공공시설 권장색상

주조색				보조색			강조색	
1002-R	0505-Y50R	1002-Y50R	0502-B50G	1010-Y30R	2010-Y40R	2010-Y50R	5010-Y30R	6010-Y30R
1502-Y50R	2002-Y	1502-B50G	1502-B	3005-Y50R	2502-Y	3005-G50Y	5020-G10Y	5020-B
0505-B	2002-B	1005-R50B	2502-G	2502-B	3005-B20G	2010-R90B	5010-B10G	4005-B20G

제52조 (가로시설물 및 안내체계 색채계획)

- ① 본 조는 사업지구 내 설치되는 가로시설물 및 안내표지판 등 안내체계에 대한 색채계획을 규정한다.
- ② 인천의 상징색이나 도시 비전에 대한 시각화 작업과 병행하여 색채 계획 수립한다.
- ③ 구역내의 안내체계와 옥외광고물의 색은 전체 구역의 통일감을 주기 위해 색채는 통일되게 사용한다.
- ④ 배경이 되는 시설물은 주변의 환경색과 유사한 색상으로 조화되도록 한다.
- ⑤ 주목성을 지녀야하는 사인시설물, 상징시설물은 인천시 CI에 정해진 BLUE 계열 색상에 맞추어 지정한다.
- ⑥ 넓은 면적의 시설물은 고채도의 단색보다는 2~3 가지 색상으로 면적대비와 함께 적용한다.

[표Ⅳ-2-6] 가로시설물 및 안내체계 권장색상

주조색				보조색			강조색	
5010-Y10R	6005-Y20R	3020-G10Y	5020-G10Y	5010-G70Y	4050-B10G	1580-Y90R	4000-N	0500-N
3020-B50G	3050-B50G	4050-B50G	5020-B50G	1040-R80B	3065-R90B	2070-Y10R	2000-N	1500-N

제3장 옥외광고물

제53조 (기본원칙)

- ① 루원시티 광고물에 대한 세부기준을 제시함으로써 광고물의 고유목적인 정확한 정보전달과 함께 도시경관의 질적 향상을 꾀하도록 한다.
- ② 「옥외광고물 등 관리법 시행령」 제3조에 제시된 16개 옥외광고물중 가로형광고물, 돌출형광고물, 지주이용형광고물은 본 지침이 정하는 바에 따라 표시할 수 있으며, 옥상광고물, 창문이용형 광고물, 세로형 광고물은 표시할 수 없다.
- ③ 본 지침에 제시하지 않은 사항에 대해서는 「옥외광고물 등 관리법」, 「인천광역시 옥외광고물 등 관리조례」에서 제시하는 기준에 적합하도록 계획하여야 한다.
- ④ 본 지침에 제시된 설치기준과 다르게 옥외광고물을 설치하고자 하는 경우에는 승인권자(또는 허가권자)의 승인(또는 허가)를 받은 후 설치 할 수 있다.

〈옥외광고물등의 일반적 표시방법〉

제54조 (광고물등의 설치수량)

- ① 관계법령 및 조례보다 강화된 「신시가지 옥외광고 지구단위계획 및 특정구역내 표시지침(인천광역시, 2008)」 기준에 따른 옥외광고물의 수량 제한한다.
- ② 루원시티내 1개 업소에서 표시할 수 있는 광고물의 총수량은 1개 이내로 제한하고, 가로형 간판 설치를 원칙으로 한다.
- ③ 의료기관, 약국, 이·미용업소의 표지등과 연립지주이용광고물을 표시할 때와 4층이상의 건물의 최상단에 표시하는 가로형 간판, 도로의 곡각지점에 접한 업소의 경우는 간판 설치를 2개 이내로 완화한다.

제55조 (옥외광고물의 색채)

- ① 지역이미지에 맞는 개성 있는 가로경관을 연출하기 위해 색채범위를 한정한다.
- ② 건물의 강조색 범위내의 동일계열의 색상을 사용하여 조화를 이루도록 하고, 명도 5이상, 채도 4이하에서 사용하도록 한다.
- ③ 기업, 제품이미지 등 고유색채의 사용은 흑색 또는 적색을 전체 표시면적의 1/2 이내로 하도록 유도한다.
- ④ 형광도료 또는 야광도료의 사용은 금한다(도료를 바른 테이프 포함)

제56조 (간판의 문자)

- ① 한글맞춤법, 국어의 로마자표기법·외래어표기법 등에 맞추어 한글로 표시함을 원칙으로 한다.
- ② 외국문자로 표시할 경우에는 한글을 병기하여 사용하도록 한다.
- ③ 서체는 딱딱한 느낌의 사각형체(고딕체)의 문자는 가급적 사용 억제하고, 상품이나 업소를 상징하는 픽토그램과 심벌 사용을 권장한다.

[그림Ⅳ-3-1] 가로형 간판의 일반적 표시방법 예시도



- ④ 입체형 문자의 높이는 간판바탕 높이의 1/2 이내, 폭은 2/3 이내로 한다.

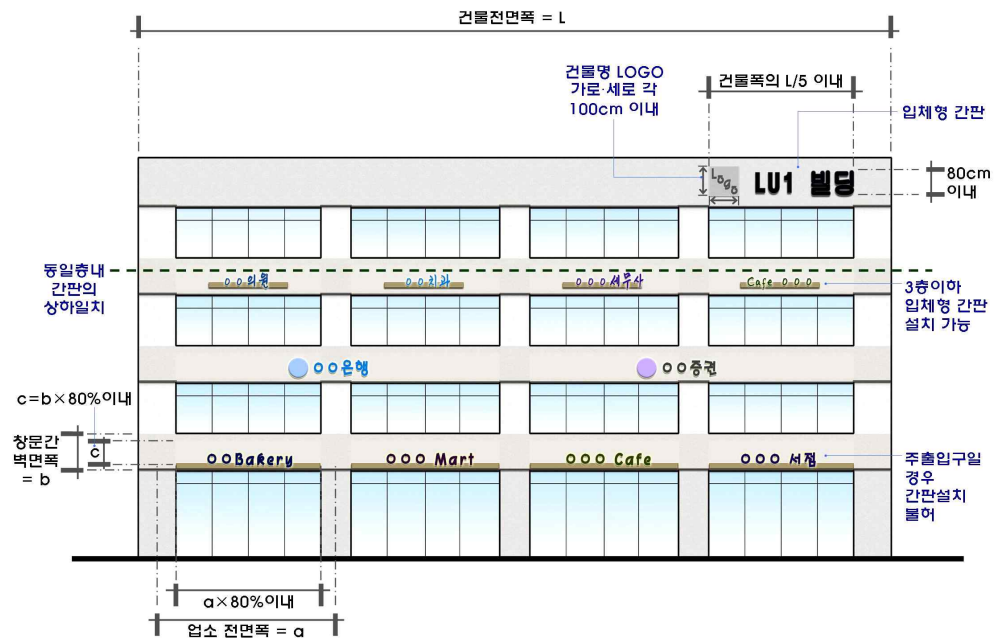
<옥외광고물의 종류별 세부 표시방법>

제57조 (가로형광고물의 표시방법)

- ① 「신시가지 옥외광고 지구단위계획 및 특정구역내 표시지침(인천광역시, 2008)」의 기준에 따라 강화하여 기준 적용하고, 별도 언급이 되지 않은 사항은 「옥외광고물등 관리법」에 따라 적용한다.
- ② 1개 업소당 1개의 가로형 간판 설치 제한한다.
- ③ 건물의 3층 이하까지 입체형 문자·도형 등을 부착할 수 있다.
- ④ 입체형 문자의 크기는 간판 바탕 크기의 세로폭은 1/2이하, 가로폭은 2/3 이하로 한다.
- ⑤ 건물의 주출입구 1층 상단 및 건물 최상단에는 건물명을 제외한 가로형 간판의 설치를 제한한다.
- ⑥ 설치방법은 다음 각 호를 따른다.
 1. 동일층내에 가로형 간판을 설치시 좌우 1줄로 표시하되 세로의 높이는 일치시켜야 하고 상하 2줄로 표시하는 것은 불허한다.
 2. 가로 : 당해 업소 전면 폭의 80% 이내로 한다.

3. 세로 : 윗층과 아래층 창문간 벽면 폭의 80%이내(최대 1m이내, 동일 층엔 세로폭 통일)로 한다.
 4. 문자의 크기 : 간판 가로 폭의 2/3, 세로 폭의 1/2 이내로 한다.
 5. 건물 상단 : 건물 폭의 1/5이내, 세로 80센티미터 이내(건물명 로고는 가로·세로 각 100센티미터 이내)로 한다.
 6. 벽면으로부터 돌출 폭 50센티미터 이내로 한다.
- ⑦ 건물의 측면, 후면에 설치(광고물심의위원회 에서 인정 시)시 다음 각호를 따른다.
1. 최상단에 표시하되, 지면으로 부터 52m를 초과하는 경우에는 간판 최상단이 52m지점부터 아래로 표시한다.
 2. 건물 벽면 폭의 80%이내, 세로 3m 이내로 설치한다.
 3. 표시 내용 : 성명, 상호, 상징 도형에 한하여 표시한다.

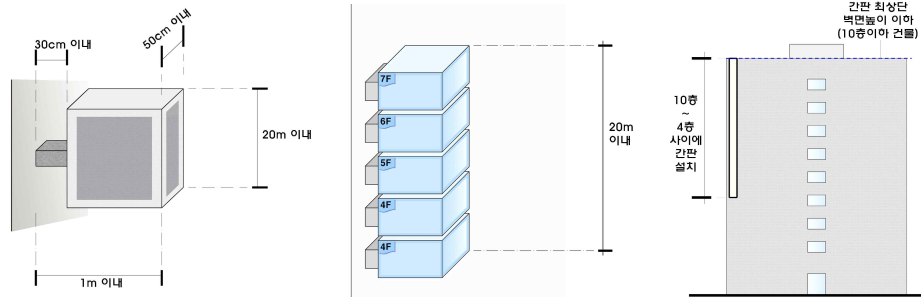
[그림Ⅳ-3-2] 가로형광고물 표시방법 예시



[그림Ⅳ-3-3] 돌출형광고물 표시방법 예시



[그림Ⅳ-3-4] 돌출형광고물 표시방법 예시



[그림Ⅳ-3-5] 돌출형광고물 표시방법 예시



제58조 (창문 이용 광고물의 표시방법)

- ① 원칙적으로 창문에 광고물 부착 금지하나, 3층 이하의 창문에 창문하단부로부터 1.3미터 상단에 높이 20센티미터 이내의 흰색 글자체로 표시는 허용한다.
- ② 창문에 썬팅에 의한 광고물 표시 금지한다.
- ③ 점포 내에서 창문을 통하여 광고 내용이 외부에 보이도록 표시할 수 없다.

[그림Ⅳ-3-6] 창문이용 표시방법 예시



제59조 (기타광고물의 표시방법)

- ① 「옥외광고물 등 관리법」의 규정에도 불구하고 「신시가지 옥외광고 지구단위계획 및 특정구역내 표시지침(인천광역시, 2008)」의 기준에 따라 다음 각호의 광고물은 표시를 제한한다.
1. 공연간판(다만, 광고물심의위원회에서 인정 시에는 설치 가능하다.)
 2. 옥상간판(다만, 옥상 바닥에 의료기관, 종교시설 표시 시설물 및 10층 이상의 관광숙박시설, 대형쇼핑센터 및 상업지역에 한하여 디자인된 1개의 간판을 가로 5미터, 세로 3미터 범위 내 광고물심의위원회의 심의에서 인정될 시에 설치 가능(의료기관, 종교시설 표시 시설물 제외)하다.)
 3. 현수막, 벽보, 전단등 유동광고물 (다만, 교통사고 목격자 및 미아를 찾는 경우는 설치 가능하다.)
 4. 애드벌룬
 5. 선전탑 및 아취광고물
 6. 국가 등의 광고물 및 공공시설물 이용광고물

〈 행정사항 〉

제60조 (광고물등의 추가 표시방법)

- ① 본 지침에서 정한 옥외광고물 등의 표시방법외에 도시경관 향상 등을 위하여 추가적인 표시 방법 등이 필요할 경우에는 인천광역시 광고물 관리심의위원회의 심의를 거쳐 지역 실정에 맞게 시장이 지구단위계획 수립시 이를 반영(조정)할 수 있다. 다만, 특정구역으로 지정 고시된 경우에는 고시내용과 관련된 규정에 따른다.

[그림Ⅳ-3-7] 아름다운 간판 사례



제4장 야간경관계획

제61조 (기본원칙)

- ① 에너지의 절약, 자연경관 배려 및 보다 매력적인 야간 경관 연출을 위하여 과잉 조명을 적절하게 제어하고 필요조명을 적재적소에 배치한다.
- ② 상업지역은 가로와 활성화와 변화함을 강조할 수 있는 야경을 연출하고, 주거지역은 상대적으로 조도를 낮추어 주거환경을 연출하되 특히, 주상복합용지의 거주자에게 영향이 없도록 세심한 고려를 하여야 한다.
- ③ 주요 경관축으로부터 루원시티를 상징하는 대표적인 건축물의 입지가 예상되는 지역은 야간 경관조명설치 권장지역으로 지정한다.
- ④ 에너지효율 등급이 높은 조명기구를 사용하여 에너지 절약형 녹색 도시를 추구하며 최신의 기술이 적용된 조명 및 세부계획을 수립해 첨단도시로서의 면모를 갖추도록 한다.
- ⑤ 야간경관계획과 관련하여 이 지침에서 정하지 않은 사항에 대하여는 「인천광역시 기본경관 계획」에서 제시하는 야간경관 기준을 준수한다.

제62조 (범죄예방설계의 도입)

- ① 야간 경관계획의 세부 설계시 범죄예방설계(CPTED)를 도입하여 안전한 도시가 될 수 있도록 한다.
- ② 가로변 건축물 출입구 주변에 설치된(건물 부착형 조명 포함) 조명의 조도는 가로등 조도보다 높은 조도를 유지하고, 필요시 동작 감응형 스포트라이트를 설치하도록 권장한다.
- ③ 보행자 공간에 설치하는 가로등은 이 지침에서 권장하는 적절한 조도를 유지하되 가능한 낮은 조도의 가로등 여러 개를 설치하도록 권장한다.
- ④ 보행자 공간에는 조명이 설치되지 않거나 그늘 등에 의해 빛이 투사되지 않아 시인성이 확보되지 않는 공간이 형성되지 않도록 설계한다.
- ⑤ 인적이 많지 않은 장소에 설치한 주차장, 산책로, 벤치, 파고라 등의 공간에 설치하는 조명은 주변 가로등 보다 높은 조도를 유지하도록 하고 비상벨을 가로등주 등에 통합하여 설치한다.

< 가로조명에 관한사항 >

제63조 (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, 도로 구조가 변화하는 곳, 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고 다발 예상지점에는 주간과 거의 같은 수준의 밝기를 유지하여야 한다.
- ④ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교호형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 맞게 유도·조정한다.
- ⑤ 도로변의 가로등주는 테이퍼폴이나 주철폴을 사용하고 중심지역, 공원, 보행자 공간에는 주철폴을 사용한다.

[그림Ⅳ-4-1] 가로 조명 사례 이미지



제64조 (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 간선가로 경관축의 광원은 효율이 높고 수명이 길어 경제적이며, 안개에 대한 투시성이 좋아 가로조명에 적합한 조명을 기본으로 하되, 상업용지, 공원 등과 접한 구간은 중앙분리대 또는 보도측에 2가지 이상 광원을 혼합하여 독특한 야간경관을 창출한다.
- ③ 가로등의 조도는 최소 20룩스 이상 확보하고 도로의 기능 및 폭원 등을 고려하여 차등적으로 계획한다.
- ④ 중앙분리대가 있는 경우 중앙가로등과 가로변가로등을 병렬로 마주보기식으로 설치한다.
- ⑤ 구역내 이면도로의 가로등은 중간높이의 자연색조 등을 사용하여 가로변 가로등만 설치하되 조명보강 부분은 보행등을 보완하여 설치한다.

[표Ⅳ-4-1] 도로별 조명기준

구 분	주 간 선 도 로	집 분 산 도 로
조 도	•30룩스 이상	•20룩스 이상
높 이	•10 - 20m	•5 - 10m
간 격	•30 - 40m	•40 - 50m
등 종	•높은 조도의 등 (예 : 고압 나트륨 등)	•자연색조의 등 (예 : 메탈 등)
배치방식	•마주보기식	•어긋나기식

[그림Ⅳ-4-2] 가로조명 사례



제65조 (통합지주의 설치)

- ① 신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치함으로써 가로시설물의 난립을 방지한다.
- ② 신호등 및交通安全표지와 통합하여 조명시설을 설치하는 경우에는 지내력, 풍압 등에 대한 구조적 검토를 실시한 후 설치하여야 한다.
 1. 안내시설, 정보시설 등 각종 도시편익시설의 통합화를 시도하여 시설수의 최소화를 유도한다.
 2. 통합지주에 복합 설치 될交通安全표지의 후면은 미관을 고려하여 루원시티의 심볼이나 표어 등을 도식하여 가로경관을 제고시킨다.

[표Ⅳ-4-2] 통합지주의 설치 기준

설치위치	설치시설	통합시설
교차로	신호등	• 신호등, 주요도로 및 지점안내표지, 가로등(횡단보도 신호등), 기타 부착물
교차로 전방 30m 이내	가로등	• 가로등, 방향표지
교차로 전방 100~50m	가로등	• 가로등, 방향예고표지
횡단보도	횡단보도, 신호등	• 횡단보도 신호등, 가로등
기타 일반도로구간	가로등	•交通安全표지(주의, 규제, 지시표지), 가로등, 보행안내표지 • 가로등, 보행안내표지

[그림Ⅳ-4-3] 통합지주 설치 이미지



제66조 (야간경관 조명 설치 권장지역)

- ① 야간 경관 조명 설치 권장지역으로 지정된 용지는 건축심의시 야간 경관조명 개요, 경관조명 디자인 개념, 경관조명 설치계획 등이 포함된 야간경관연출 계획서를 수립하여 제출하여야 한다.
- ② 야간경관계획은 조명설비 설치를 위주로 하며, 경관효과 극대화를 위해 미술장식품 설치와 연계하여 계획한다.
- ③ 루원시티내의 중심상업용지는 야간경관 조명 설치 권장지역으로 지정하여 도시 전체적으로 야간경관연출계획과 연계하여 특색있는 도시로 조성한다.

[그림Ⅳ-4-4] 야간 경관조명 설치 이미지



〈 주요 부문별 야간경관계획 지침〉

제67조 (중심상업용지 및 상업업무용지 야간경관계획 지침)

- ① 중심상업용지의 경우 야간 경관 조명 설치 권장지역으로 지정하고 건축물의 형태 및 주변 경관을 고려한 야간 경관조명을 설치한다.
- ② 건축물에는 실내조명이 외부로 표출되어 형성되는 자연스런 야간경관을 배경으로 필요한 부위에 부분적으로 경관 조명을 설치하여 전체적으로 조화된 야간경관이 형성되도록 계획을 하되, 지나치게 화려한 경관 조명을 설치하거나 옥탑부의 과도한 조명을 설치하여 고위도차 조명이 형성되는 계획은 지양한다.
- ③ 과도한 색상의 변화, 점등 및 소등의 반복, 과도한 밝기차이 등으로 인한 시각적 불쾌감을 주는 조명 방식을 지양한다.
- ④ 건축물 조명으로 인한 주변 건축물에 빛 침해를 방지하고 과도한 휘도로 주변 건축물 벽면에 빛이 반사되는 처리를 금하며, 허용휘도는 25cd/m² 이내로 한다.
- ⑤ 인접한 주상복합용지 등의 거주자를 고려하여 빛 침해로 인한 수면 등의 불편이 없도록 하고, 인접 건축물이 휘도가 높은 광원에 직접 노출되지 않도록 세심한 배려를 하여야 한다.

[그림Ⅳ-4-5] 상업업무용지 경관조명 사례



제68조 (주상복합용지 야간경관계획 지침)

- ① 주거환경 보호 및 광공해 방지를 위해 과도한 경관조명 설치 및 고휘도 조명 설치를 지양하되 허용 휘도는 15cd/m^2 이내로 한다.
- ② 경관조명이 필요한 경우 옥탑 및 저층부 위주의 경관 조명을 설치하고 빛공해가 발생하지 않도록 사전에 시뮬레이션을 통해 조사각도 및 빛의 간섭 상태를 검증해야 한다.
- ③ 조명기구는 건축물과 조화로운 색상 사용을 권장하며 소형 등기구를 사용하여 건축물의 미관을 훼손하지 않도록 한다.
- ④ 단지내 산책로등 보행공간은 보행자의 안전 및 범죄예방을 위해 10lux 내외의 수평면 조도를 유지하되 주거동 저층부 세대에 빛이 유입되지 않도록 고려하여야 한다.

[그림Ⅳ-4-6] 주상복합용지 경관조명 사례



제69조 (공동주택용지 야간경관계획 지침)

- ① 주거환경 보호 및 광공해 방지를 위해 과도한 경관조명 설치 및 고휘도 조명 설치를 지양하되 허용 휘도는 10cd/m^2 이내로 한다.
- ② 경관조명은 외부에서 조망되는 필요부위에 한해서 제한적으로 설치하되 공동주택 옥탑 및 저층부 위주의 경관 조명을 설치하고 빛 공해가 발생하지 않도록 사전에 시뮬레이션을 통해 조사각도 및 빛의 간섭 상태를 검증해야 한다.
- ③ 단지내 산책로등 보행공간은 보행자의 안전 및 범죄예방을 위해 10lux 내외의 수평면 조도를 유지하되 주거동 저층부 세대에 빛이 유입되지 않도록 고려하여야 한다.

[그림Ⅳ-4-7] 공동주택단지 경관조명 사례



제70조 (공공보행통로 야간경관계획 지침)

- ① 보행자의 안전 및 범죄예방을 위해 15lux 내외의 수평면 조도를 유지하되 보도에만 투사되고 주거동 저층부 세대에 빛이 유입되지 않도록 고려하여야 한다.
- ② 보행로의 색온도는 $3,000\sim 3,500\text{K}$ 정도로

[그림Ⅳ-4-8] 보행자 공간 경관조명 사례



권장하며, 안정된 분위기의 보행로가 조성되도록 한다.

- ③ 친환경적 에너지절약 설계를 적용하고 조명영역이 과도하게 확산되는 것을 방지하기 위해 35W~150W이하의 램프를 적용한다.
- ④ 조명의 높이는 6M 이내로 설치하고 등기구 배광각도는 KSC 7611 도로조명기구의 컷오프기준에 따른다
- ⑤ 안정기는 가능하다면 등기구내에 설치하여 미관을 저해하지 않도록 하고 보행등 기구는 과도한 장식을 배제한 모던하고 심플한 형태로 디자인 한다.

제71조 (공원 및 녹지 야간경관계획 지침)

- ① 공원 및 녹지는 조명설치 위치에 따라 적절한 조도를 유지하되 다음 기준을 따른다.

- 1. 공원 출입구, 광장, 운동시설 또는 이용자 밀도가 높은 위치 : 20lx 내외
- 2. 벤취, 정자 또는 휴게시설 : 15lx 내외
- 3. 산책로 및 기타장소 : 10lx 내외

- ② 범죄예방 등을 위해 조명이 닿지 않아 은폐된 장소가 형성되지 않도록 계획한다.

- ③ 보행로의 색온도는 3,000~3,500K 정도로 권장하며, 안정된 분위기의 공원이 조성되도록 한다.

- ④ 계절에 따라 공원경관감상에 적합한 조명을 연출하고 나뭇잎 등에 빛이 가려져 그림자가 발생하지 않도록 한다.

- ③ 수공간의 수면에는 직접적 조명방식 대신 간접조명방식을 채택하여 수중식생 보호를 위한 조명계획을 한다.

- ③ 수목 및 초화류 등에 경관 조명을 설치하는 경우 관련 전문가의 자문을 받아 식물의 성장에 지장이 없도록 조도 및 운영시간을 제한하여야 한다.

- ③ 친환경적 에너지절약 설계를 적용하고 조명영역이 과도하게 확산되는 것을 방지하기 위해 35W~150W이하의 램프를 적용한다.

- ⑤ 안정기는 가능하다면 등기구내에 설치하여 미관을 저해하지 않도록 하고 보행등 기구는 과도한 장식을 배제한 모던하고 심플한 형태로 디자인 한다.

[그림Ⅳ-4-9] 공원 경관조명 사례



제72조 (입체공공보행데크 및 연결보행데크 야간경관계획 지침)

- ① 건주형 조명을 지양하고 육교 난간 등을 이용하여 보행공간에만 투사되도록 조명을 계획하되 15lux이상의 수평면 조도를 유지하도록 한다.
- ② 보행로의 색온도는 3,000~3,500K 정도로 권장하며, 안정된 분위기의 보행데크가 조성되도록 한다.
- ③ 보행데크에는 경관조명을 설치함을 원칙으로 하되 다음 기준을 따른다.
 1. 상하부의 구조물 특성에 맞는 경관조명을 계획한다.
 2. 화려한 원색계열의 색상 사용을 자제하고 가능한 단색 계열의 색상으로 계획한다.
 3. 조명기구를 별도로 부착하는 방식을 지양하고 가능한 구조물과 일체화하여 조명기구로 인해 미관에 지장이 없도록 고려한다.
 4. 경관조명의 표면 휘도는 $10\text{cd}/\text{m}^2$ 이하로 계획하되 조명의 투사로 인해 인접건축물 및 보행자에게 눈부심 또는 빔공해가 발생하지 않도록 계획한다.

[그림Ⅳ-4-10] 보행데크 경관조명 사례

