김포 학운4-1일반산업단지
지구단위계획 시행지침

2026. 07.

아주산단개발(주)

목 차

제1장 총칙 ····· 1

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항 ····· 3

제3장 산업시설용지 ····· 4

제4장 복합용지 ····· 6

제5장 지원시설용지 ····· 9

제6장 기타시설용지 ····· 12

제7장 공공시설용지 ····· 15

제1장 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하"지침"이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조 및 동법시행령 제43조에 의거 지구단위계획구역으로 지정된 김포 학운4-1일반산업단지내의 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·형태·경관 및 대지내 공지, 교통처리 등에 관한 사항을 시행함에 있어 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 지구단위계획 결정조서 내용을 상세하게 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용)

본 지침은 김포 학운4-1일반산업단지 지구단위계획구역에 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성)

본 지침은 총 7장으로 구성되며 제1~2장은 총칙과 지구단위계획 운용에 관한 사항으로 지구단위계획구역내 모든 건축용지를 대상으로 하고 제3~7장은 산업시설용지, 복합용지, 지원시설용지, 기타시설용지, 공공시설용지에 각각 적용된다.

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

① 본 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법규나 김포시 관련조례에 따르며 김포 학운4-1일반산업단지 개발사업 추진과정에서 협의완료, 승인된 환경영향평가, 교통성검토, 재해영향평가, 에너지사용계획, 경관계획 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 한다.

② 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.(단, 본 지구단위계획에서 공공성 확보 등을 위해 완화 적용한 내용은 본 지구단위계획의 내용을 우선한다.)

③ 지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 구분되며, 이 중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 것이고, 권장사항은 강요하지 않는 내용들로서 대상지의 효율적인 발전을 위하여 가능한 한 지정된 사항을 지켜야 하는 것을 말한다.

④ 본 지침중 공공시설에 관한 내용은 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 제시 또는 가시화하는 것으로서 각 시행주체에 대하여 권장사항적인 성격을 지닌다.

제 5 조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “필지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정 규모이상 대형필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위내에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.
3. 건축물의 용도에 관한 용어정의는 다음과 같다.
   가. “허용용도”라 함은 대상지의 입지 및 주변시설과의 연계성을 감안하여 효율적인 용도로 선정된 것으로, 가능한 한 선정된 용도로의 사용을 허용하는 용도를 말한다.
   나. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정이 허용하더라도 해당 대지내 건축할 수 없는 용도를 말한다.
4. 건축물의 규모에 관한 용어정의는 다음과 같다.
   가. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
   나. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
5. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어정의는 다음과 같다.
   가. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못 하는 선을 말한다.
   나. “건축물 전면”이라 함은 건축물 등에서 보행자가 건축물로 출입하는 주출입구가 설치된 면을 말한다.
6. 건축물의 형태와 색채에 관한 용어정의는 다음과 같다.
   가. “투시형셔터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.
   나. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 6/10이상을 차지하는 색을 말하고, “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/10이상~3/10미만을 차지하는 색, 그리고 “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10미만을 차지하는 색을 말한다.
7. 교통처리에 관한 용어정의는 다음과 같다.
   가. “차량출입불허구간”이라 함은 이 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
   나. “보행자통로”라 함은 단지 내에서 보행자도로, 광장, 공원으로 보행자의 통행을 가능하게 하는 출입로를 말한다.

8. 대지내 공지에 관한 용어정의는 다음과 같다.
   가. “전면공지”라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선으로 인하여 전면도로와의 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
   나. “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법 시행령 27조의 2 및 김포시 건축조례 제27조 규정에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.
   다. “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 지정한 위치에 가로변의 미관 등을 위하여 지정된 식수방법에 따라 조경 하는 것을 말한다.
9. 기타 지침과 관련된 용어정의는 다음과 같다.
   가. “기타시설용지”이라 함은 산업시설용지, 복합용지, 지원시설용지를 제외한 건축이 가능한 용지를 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 6 조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

본 지구단위계획 시행지침은 지구단위계획구역내에서 행하는 모든 건축물 및 공공시설의 건축과 조성행위에 적용된다.

제 7 조 (건축계획 심의)

① 지구단위계획구역 건축물 중 건축계획심의대상 건축물은 다음과 같은 심의도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표시
2. 지구단위계획지침 중 해당규제사항 및 권장사항 명기
3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
5. 외부공간의 이용 및 조성계획도
6. 건축물의 외관에 관한 사항
7. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토 서류

② 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 김포시 건축조례에서 정한 심의대상에 한 한다.

제 8 조 (지구단위계획의 변경)

① 지구단위계획의 변경은 산업단지개발사업 준공 전에는 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 절차를 따르며, 산업단지개발사업 준공 이후에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 절차를 따른다.

② 본 지침 시행이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제 3 장 산업시설용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제 9 조 (필지의 분할 및 합병)

① 개별필지로 분할된 산업시설용지는 2개 이상의 대지로 분할하여 사용할 수 없다. 다만, 필지분할계획서를 작성하여 승인권자(또는 허가권자)에게 승인을 받은 경우에는 분할할 수 있다.

② 인접필지의 합병은 2개의 필지내에서 허용되며 필지를 합병하는 경우에는 각 필지에 지정되었던 지구단위계획 시행지침의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

〈 건축물의 용도에 관한 사항 〉

제 10 조 (건축물의 용도)

① 지구단위계획 결정도는 〈표-1〉과 같은 표시의 건축물의 용도부분에 기호로 표시하여 용도를 지정한다.

〈표-1〉 지구단위계획 결정도 표시

건축물의 용도	용적률	최고층수
	건폐율	최저층수

〈표-2〉 표시내용 설명 예

A1	350	-
	80	-

용 도 : 용도분류표의 I1내의 허용용도
용 적 률 : 350%이하, 건 폐 율 : 80%이하
최고층수 : - , 최저층수 : -

② 필지에 지정되는 기호의 건축물 용도는 〈표-3〉와 같으며, 불허용도의 건축물은 건축할 수 없다.

〈표-3〉 산업시설용지 용도

구분	용도 기호	허용용도	불허용도	비고
산업 시설 용지	산업1 ~ 산업3	[A3-13 이외의 획지] • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설 [A3-13 획지] • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설 • 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」 제2조제1호에 따른 물류시설(물류단지 제외), 한국표준산업분류에 따른 창고 및 운송관련 서비스업(52) 중 일반창고업(52101), 냉장 및 냉동 창고업(52102), 농산물 창고업(52103), 기타 보관 및 창고업(52109)으로서 획지면적의 30%에 한하여 허용	• 허용용도 이외의 용도	일반 공업지역

〈 건축물의 규모에 관한 사항 〉

제 11 조 (건폐율, 용적률 및 높이)

① 지구단위계획 결정도 표시에서 용도에 따른 용적률, 건폐율, 최고층수, 최저층수는 〈표-4〉와 같으며, 이를 건폐율, 용적률, 층수 표시부분에 숫자로 표시한다.

〈표-4〉 산업시설용지 건축물 규모에 관한 계획

구 분	도면표시	건폐율	용적률	높이		비 고
				최고층수	최저층수	
산업시설용지	A1 ~A3	80%이하	350%이하	-	-	일반공업지역

② 제1항의 표시가 된 경우에는 표시된 숫자 이하로 건폐율, 용적률 및 층수가 제한된 것으로 본다.

③ 1층이 필로티구조로 설치되는 경우 바닥면적 및 층고에서 제외한다.

〈 건축선에 관한 사항 〉

제 12 조 (건축한계선)

① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

〈 건축물의 외관에 관한 사항 〉

제 13 조 (지붕 및 옥탑 등)

① 산업시설용지내 건축물의 지붕형태는 별도의 기준을 정하지 않으며 다만, 다음 각호의 기준에 의한 건축을 권장한다.

1. 물탱크, 냉각탑 등 옥탑설치시 설비가 노출되지 않도록 할 것

제 14 조 (옥외광고물 설치)

산업시설용지에 옥외광고물을 설치하는 경우 첨부1의 「옥외광고물에 관한 계획기준」에 의거하여 설치하여야 한다.

〈 건축물의 형태와 색채에 관한 사항 〉

제 15 조 (바닥높이)

1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로의 평균 지반고와 가능한 한 차이가 없도록 건축한다.

제 16 조 (외벽의 재료, 색채 등)

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

② 건축물 외벽의 색채는 원색의 사용을 지양하고, 주변과의 조화를 유도 하도록 권장한다.

〈 교통처리에 관한 사항 〉

제 17 조 (차량출입구)

지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 표시된 부분에는 차량출입통로나 주차통로로 사용할 수 없으며, 차량의 출입구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

제 18 조 (주차장 설치기준)

산업시설용지내 부설주차장은 주차장법을 따르며 김포 학운4-1 일반산업단지 관리기본계획에 따라 계획하여야 한다.

제 4 장 복합용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제 19 조 (필지의 분할 및 합병)

복합용지는 2개 이상의 대지로 분할하여 사용할 수 없다. 다만, 필지분할계획서를 작성하여 승인권자(또는 허가권자)에게 승인을 받은 경우에는 분할할 수 있다.

〈 건축물의 용도에 관한 사항 〉

제 20 조 (건축물의 용도)

① 지구단위계획 결정도는 〈표-5〉과 같은 표시의 건축물의 용도부분에 기호로 표시하여 용도를 지정한다.

〈표-5〉 지구단위계획 결정도 표시

건축물의 용도	용적률	최고층수
	건폐율	최저층수

〈표-6〉 표시내용 설명 예

B1	350	-
	80	-

용 도 : 용도분류표의 B1내의 허용용도
용 적 률 : 350%이하, 건 폐 율 : 80%이하
최고층수 : - , 최저층수 : -

② 필지에 지정되는 기호의 건축물 용도는 〈표-7〉와 같으며, 불허용도의 건축물은 건축할 수 없다.

〈표-7〉 복합용지 용도

구분	용도 기호	허용용도	불허용도	비고
복합 용지	복합1	〈산업시설 : B1〉 • 공장 및 당해 공장의 부대시설 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제1항 규정에 의한 공장 및 당해 공장의 부대시설) 〈상업시설 : B1〉 • 공동주택 중 기숙사 • 제1종 근린생활시설(안마소 제외) • 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 종교집회장, 제조장 제외) • 문화 및 집회시설(동·식물원 제외) • 판매시설 중 상점 • 의료시설(정신병원, 격리병원, 요양소 제외) • 운동시설(옥외철탑이 설치되는 골프연습장 제외) • 업무시설 • 자동차관련시설 • 방송통신시설	• 허용용도 이외의 용도	준공업지역

〈 건축물의 규모에 관한 사항 〉

제 21 조 (건폐율, 용적률 및 높이)

① 지구단위계획 결정도 표시에서 용도에 따른 용적률, 건폐율, 최고층수, 최저층수는 〈표-8〉과 같으며, 이를 건폐율, 용적률, 층수 표시부분에 숫자로 표시한다.

② 복합용지의 건폐율, 용적률, 높이는 다음의 표에 의하며, 규정한 내용을 초과할 수 없다.

③ B1의 계획용적률 중 산업시설은 계획용적률의 6/10 이상, 상업시설은 4/10 이하로 한다.

〈표-8〉 복합용지 건축물 규모에 관한 계획

구 분	도면표시	건폐율	용적률	높이		비 고
				최고층수	최저층수	
복합용지	B1	80%이하	350% 이하 (산업시설은 건축물 연면적의 6/10 이상)	-	-	준공업지역

② 제1항의 표시가 된 경우에는 표시된 숫자 이하로 건폐율, 용적률 및 층수가 제한된 것으로 본다.

③ 1층이 필로티구조로 설치되는 경우 바닥면적 및 층고에서 제외한다.

〈 건축선에 관한 사항 〉

제 22 조 (건축한계선)

① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

〈 건축물의 외관에 관한 사항 〉

제 23 조 (지붕 및 옥탑 등)

① 산업시설용지내 건축물의 지붕형태는 별도의 기준을 정하지 않으며 다만, 다음 각호의 기준에 의한 건축을 권장한다.

1. 물탱크, 냉각탑 등 옥탑설치시 설비가 노출되지 않도록 할 것

제 24 조 (옥외광고물 설치)

복합용지에 옥외광고물을 설치하는 경우 첨부1의 「옥외광고물에 관한 계획기준」에 의거하여 설치하여야 한다.

〈 건축물의 형태와 색채에 관한 사항 〉

제 25 조 (바닥높이)

1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로의 평균 지반고와 가능한 한 차이가 없도록 건축한다.

제 26 조 (외벽의 재료, 색채 등)

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

② 건축물 외벽의 색채는 원색의 사용을 지양하고, 주변과의 조화를 유도 하도록 권장한다.

〈 교통처리에 관한 사항 〉

제 27 조 (차량출입구)

지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 표시된 부분에는 차량출입통로나 주차통로로 사용할 수 없으며, 차량의 출입구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

제 28 조 (주차장 설치기준)

복합용지내 부설주차장은 주차장법 및 김포시 주차장조례에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

주차장	〈산업시설〉 • 김포 학운4-1 일반산업단지 관리기본계획에 따름 〈상업시설〉 • 김포시 주차장 조례에 따름

제 5 장 지원시설용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제 29 조 (필지의 분할 및 합병)

① 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 확지계획에서 결정한 획지를 필지의 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다. 단. 필지분할계획을 작성하여 승인권자(또는 허가권자)에게 승인을 받은 경우에는 분할할 수 있다.

② 획지선에 의하여 분할된 필지의 합병 또는 분할은 결정도 및 결정조서에 따른다.

〈 건축물의 용도에 관한 사항 〉

제 30 조 (건축물의 용도)

① 지구단위계획 결정도는 〈표-9〉과 같은 표시의 건축물의 용도부분에 기호로 표시하여 용도를 지정한다.

〈표-9〉 지구단위계획 결정도 표시

건축물의 용도	용적률	최고층수
	건폐율	최저층수

〈표-10〉 표시내용 설명 예

C1	350	-
	80	-

용 도 : 용도분류표의 C1내의 허용용도
용 적 률 : 350%이하, 건 폐 율 : 80%이하
최고층수 : - , 최저층수 : -

② 필지에 지정되는 기호의 건축물 용도는 〈표-11〉와 같으며, 불허용도의 건축물은 건축할 수 없다.

〈표-11〉 지원시설용지 용도

구분	용도 기호	허용용도	불허용도	비고
지원시설용지	지원1	• 준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음 용도 - 제1종 근린생활시설(안마소 제외) - 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 종교집회장, 제조장 제외) - 문화 및 집회시설(동·식물원 제외) - 판매시설 중 상점 - 의료시설(정신병원, 격리병원, 요양소 제외) - 교육연구시설 - 운동시설(옥외철탑이 설치되는 골프연습장 제외) - 업무시설(오피스텔 제외) - 자동차관련시설 - 방송통신시설	• 허용용도 이외의 용도	준공업지역

〈 건축물의 규모에 관한 사항 〉

제 31 조 (건폐율, 용적률 및 높이)

① 지구단위계획 결정도 표시에서 용도에 따른 용적률, 건폐율, 최고층수, 최저층수는 〈표-12〉와 같으며, 이를 건폐율, 용적률, 층수 표시부분에 숫자로 표시한다.

〈표-12〉 지원시설용지 건축물 규모에 관한 계획

구 분	도면표시	건폐율	용적률	높이		비 고
				최고층수	최저층수	
지원시설용지	C1	80% 이하	350% 이하	-	-	준공업지역

② 제1항의 표시가 된 경우에는 표시된 숫자 이하로 건폐율, 용적률 및 층수가 제한된 것으로 본다.

③ 1층이 필로티구조로 설치되는 경우 바닥면적 및 층고에서 제외한다.

〈 건축선에 관한 사항 〉

제 32 조 (건축한계선)

① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

〈 건축물의 외관에 관한 사항 〉

제 33 조 (지붕 및 옥탑 등)

① 건축물 지붕의 형태는 경사지붕을 지양하고, 평지붕 형태를 권장

② 평지붕 설치 시 옥상의 구조물 및 옥탑은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐

③ 건축물의 옥상에는 옥상정원 등의 녹지공간으로 조성할 것으로 권장

제 34 조 (옥외광고물 설치)

지원시설용지에 옥외광고물을 설치하는 경우 첨부1의 「옥외광고물에 관한 계획기준」에 의거하여 설치하여야 한다.

〈 건축물의 형태와 색채에 관한 사항 〉

제 35 조 (바닥높이)

1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로의 평균 지반고와 가능한 한 차이가 없도록 건축한다.

제 36 조 (외벽의 재료, 색채 등)

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

② 건축물 외벽의 색채는 원색의 사용을 지양하고, 주변과의 조화를 유도하도록 권장한다.

〈 교통처리에 관한 사항 〉

제 37 조 (차량출입구)

① 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 표시된 부분에는 차량출입통로나 주차통로로 사용할 수 없으며, 차량의 출입구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

② 차량출입이 허용된 구간이라도 20m이상 도로에 접한 구간에는 차량출입구를 설치할 수 없다.

제 38 조 (주차장 설치기준)

① 지원시설용지내 부설주차장은 주차장법 및 김포시 주차장조례에 따라 적합하게 설치하되 기계식 주차장은 불허한다.

② 단, 암반 등의 지질로 인하여 토지굴착 등에 난공사가 예상되는 경우(지반조사 보고서 제출 후 검토)에 한하여 해당 승인권자의 승인을 거쳐 달리 할 수 있음

제 6 장 기타시설용지

〈 가구 및 획지에 관한 사항 〉

제 39 조 (필지의 분할 및 합병)

① 필지분할가능선이 지정되지 않은 모든 필지는 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며 분할할 수 없다. 다만, 필지분할계획을 작성하여 승인권자(또는 허가권자)에게 승인을 받은 경우에는 분할할 수 있다.

② 필지의 합병은 허용되며, 이 때 시행지침에 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용한다. 단, 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.

〈 건축물의 용도에 관한 사항 〉

제 40 조 (건축물의 용도)

① 지구단위계획 결정도는 〈표-13〉와 같은 표시의 건축물의 용도부분에 기호로 표시하여 용도를 지정한다.

〈표-13〉 지구단위계획 결정도 표시

건축물의 용도	용적률	최고층수
	건폐율	최저층수

〈표-14〉 표시내용 설명 예

D1	450	-
	90	-

용 도 : 용도분류표의 P1내의 허용용도
용 적 률 : 350% 이하, 건 폐 율 : 80% 이하
최고층수 : 7층 이하, 최저층수 : -

② 필지에 지정되는 기호의 건축물 용도는 〈표-15〉와 같으며, 허용용도의 건축물 건축을 허용한다.

〈표-15〉 기타시설용지의 용도

구분	용도기호	허용용도	불허용도	비고
주차장	주1	• 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 부속용도 • 주차전용건축물의 부속용도 – 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 종교집회장, 장의사, 제조업소 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설 중 상점, 자동차관련시설 중 세차장, 정비공장, 운수시설, 운동시설(옥외철탑이 설치되는 골프연습장, 운동장 제외), 업무시설(오피스텔 제외), 창고시설 ※ 주차전용건축물의 부속용도는 주차장 연면적의 30%이내	• 허용용도 이외의 용도	준공업지역

〈건축물의 규모에 관한 사항〉

제 41 조 (건폐율, 용적률 및 높이)

① 지구단위계획 결정도 표시에서 용도에 따른 용적률, 건폐율, 최고층수, 최저층수는 〈표-16〉과 같으며 이를 건폐율, 용적률, 층수 표시부분에 숫자로 표시한다.

② 제1항의 표시가 된 경우에는 표시된 숫자 이하로 용적률, 건폐율 및 층수가 제한된 것으로 본다. 다만, 관계법령 또는 조례 등에 의거하여 용적률, 높이제한을 완화 받는 경우에는 예외로 한다.

〈 표-16 〉 기타시설용지 건축물 규모에 관한 계획

구 분	도면표시	건폐율	용적률	높이		비 고
				최고층수	최저층수	
주 차 장	D1	90% 이하	450% 이하	7층이하	–	준공업지역

〈건축물의 배치와 건축선에 관한 사항〉

제 42 조 (건축물의 배치)

① 주차장

1. 개별건축계획수용
2. 주차장 출입구는 가장 넓은 도로에 설치(단, 20m이상의 도로에서 진출입 불허)
3. 근린생활시설의 배치는 후면(後面)도로나 부출입구 변으로 배치

제 43 조 (건축한계선)

① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 지침도에 의한다.

〈건축물의 외관에 관한 사항〉

제 44 조 (옥상구조물 차폐 등)

건물옥상의 구조물은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐하도록 권장한다.

제 45 조 (옥외광고물 설치)

옥외광고물을 설치하는 경우 첨부1의 「옥외광고물에 관한 계획기준」에 의거하여 설치한다.

제 46 조 (담장)

도로 등 건축이 금지된 공지에 면한 대지경계부의 담장 설치는 원칙적으로 불허하며 부득이하게 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 가로경관 등을 고려한 소재 및 형태로 설치할 것을 권장한다.

〈건축물의 형태와 색채에 관한 사항〉

제 47 조 (건축물 외벽의 처리)

건축물 외벽의 재료와 색상은 전면과 측·후면의 구별 없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

제 48 조 (바닥높이)

건축물 정면의 1층 바닥높이는 보도나 전면공지 등과 가능한 한 단차가 발생하지 않도록 하여야 한다.

〈 교통처리에 관한 사항 〉

제 49 조 (차량출입구)

① 지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 표시된 부분에는 차량출입통로나 주차통로로 사용할 수 없으며, 차량의 출입구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

② 주차장용지는 차량출입이 허용된 구간이라도 20m 이상 도로에 접한구간에는 차량출입구를 설치할 수 없다.

제 50 조 (주차장 설치기준)

기타시설용지내 부설주차장은 주차장법 및 김포시 주차장조례에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉

제 51 조 (공공조경)

① 지구단위계획 결정도에 공공조경이 지정된 경우에는 제2항을 준용하여 공공조경을 하여야 한다. 다만, 차량출입구의 설치를 위한 구간과 건축계획등의 사유로 인해 건축허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 공공조경으로 지정된 위치에는 가로미관의 증진, 쾌적한 보행공간 조성, 분진·소음억제 등을 위하여 다음 각호의 기준을 따라 조경하여야 한다.

1. 주변여건에 맞추어 둔덕 등을 조성하도록 한다.
2. 지표면에 지피식물이나 잔디를 식재하고 교목의 하부에 관목류나 화관목류를 적절히 혼식하여 녹지를 조성한다.

③ 공공조경의 면적은 건축법 제42조 규정에 의한 조경면적에 전부 산입한다.

제 7 장 공공시설용지

〈 도로시설 〉

제 52 조 (포장재료 등)

① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 및 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료로 한다.

② 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 가로수 식재 및 시설물 배치등과 연계하여 일체적 가로분위기를 조성할 수 있도록 한다.

제 53 조 (가로수 식재)

① 가로수 식재 간격은 성장시 인접 수관이 서로 닿지 않도록 함

② 대기오염에 강하고, 백색꽃·단풍 등으로 계절감을 제공하여 주변경관과 조화되고, 정형적인 수형을 고려한 가로수종을 도입한다.

〈 녹지 〉

제 54 조 (식재원칙)

① 간선도로변의 완충녹지에는 쾌적한 주거환경조성을 위하여 소음공해 저감 및 차폐기능을 도모한다.

② 완충기능을 수행하는 완충녹지 및 공공공지에는 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 수종을 선정한다.

③ 완충녹지의 식재는 보도 측으로부터 관목 밀식, 중·소규모 교목 군락식재, 대교목 랜덤식재 등의 단계적 식재기법을 고려한다.

④ 완충녹지의 식재는 다층구조로 식재하여, 기능을 확보한다.

〈첨부1〉 옥외광고물(간판) 설치기준

- 관련 법규인 「경기도 옥외광고물 등 관리조례」, 「김포시 옥외광고물 등 관리조례」 와 상위계획인 「김포시 공공디자인 기본계획 中 옥외광고물계획 -신도시 등」을 따름
- 사업지구의 특성을 고려하여 지역에 맞는 가이드라인을 제시하여 건축물 및 주변 환경과 조화되는 다양한 경관을 형성할 수 있도록 계획

■ 가로형 간판

구분	가이드라인
설치	· 구조물은 구조적, 전기적으로 안전하게 설치 · 1개 업소당 표시할 수 있는 간판의 총 수량은 1개(단, 도로의 곡각지점과 도로를 양면에 접한 업소는 1개 추가 설치 가능) · 건물의 3층 이하 정면에 입체형 문자·도형 등으로 표시 · 측면 또는 후면에 설치하는 경우에도 입체형으로 된 간판을 설치
형태 및 크기	· 판류형 설치를 지양하고 입체형 설치를 권장 · 업소의 벽면 전체를 채우지 않고, 좌우상하 여백 공간을 확보 · 벽에 직접 시공하여서는 아니 되며, 보조재(보조바, 게시틀)를 사용 · 간판의 가로 크기는 업소의 폭 이내로 하되 최대 10m를 초과할 수 없음
표기요소	· 간판에는 광고사진 이미지 사용 금지 · 주요 표기요소는 상호 또는 브랜드명 · 보조 표기요소는 지점명, 전화번호, 인터넷 주소 등 · 문자 표기 시 글자간격 조절과 상하좌우 여백을 충분히 확보하여 가독성 확보
재질 및 색채	· 건물의 외부 마감재와 조화되는 재질 사용 · 지역 특성 및 건축물 등 주변 환경을 고려하여 계획 · 간판의 배경은 재료 자체 색을 사용하거나 저채도 색채 사용을 권장하고 고채도 원색은 강조할 부분에만 제한적으로 사용
조명	· 부드럽고 은은한 간접 조명방식과 외부 조명방식을 권장



〈 문자의 조형미 강조 예시 〉


〈 표기요소 간략화 예시 〉


〈 일정한 간격의 간판 예시 〉

■ 건물 상단 가로형 간판

구분	가이드라인
설치	· 구조물은 구조적, 전기적으로 안전하게 설치 · 건물 최상단 4층 이상 벽면(옥상구조물의 벽면 포함) 중 3면에 한하여 설치 · 건물명 또는 상호 설치 시 건물 벽면 하나당 1개씩 설치
형태 및 크기	· 입체형 간판만 허용 · 간판의 세로크기는 8미터 이내로 하고, 지면으로부터 간판의 가장 높은 곳까지의 높이는 52미터 이내
표기요소	· 건물명(회사명 포함) 또는 건물을 상징하는 도형 표시할 수 있음 · 글자 간격을 적절히 유지하여 시인성과 가독성 높임
재질 및 색채	· 건물의 외부 마감재와 조화되는 재질 사용 · 간판의 배경은 재료 자체 색을 사용하거나 저채도 색채 사용을 권장
조명	· 부드럽고 은은한 간접 조명방식과 외부 조명방식을 권장



〈 깔끔한 디자인 적용 〉


〈 마감재료와 조화로운 간판 〉


〈 은은한 간접조명 사용 〉

■ 가로형 종합안내간판

구분	가이드라인
설치	· 구조물은 구조적, 전기적으로 안전하게 설치 · 집합상가 건물의 경우 벽면이나 유동인구가 많은 곳의 주출입구 벽면에 설치 · 곡각지점에 'ㄱ'자 형태로 설치할 수 있음
형태 및 크기	· 업소별 간판들이 서로 조화를 이루도록 디자인할 것을 권장 · 최대크기 가로1.5m, 세로3m 이내 업소수가 많을 경우 2개 설치 가능
표기요소	· 연립형 가로형 간판의 표기요소는 상호 또는 브랜드명으로 제한 · 각 업소 표시 부분의 문자는 충분한 여백을 두어 표기 · 각 업소의 개성보다는 전체적인 조화를 우선하여 디자인
재질 및 색채	· 건축물 외부마감재와 조화되는 재질을 사용 · 간판 구조물에서 고광택 금속 재질의 노출은 최소화 · 색채는 건축물의 외부마감재와 잘 어울릴 수 있도록 계획 · 표시부분의 배경색은 한가지로 통일
조명	· 조명의 광원을 그대로 노출시키지 않고, 커버를 씌우거나 매입하여 사용

■ 돌출간판

구분	가이드라인
설치	· 돌출간판은 설치할 수 없음 · 다만, 약국의 표지등과 이·미용실의 표시등은 1층에 한하여 1개 업소에 1개만 표시하되 건물외벽에 돌출형으로 표시하되 약국 표시등의 규격은 가로 50cm, 세로 50cm이내로 하고, 이·미용실 표지등의 두게는 가로 20cm, 세로 80cm 이내로 함

■ 지주이용간판

구분		가이드라인
설치		· 구조물은 구조적, 전기적으로 안전하게 설치 · 개방감 확보, 출입 또는 통행의 용이 및 도시미관이 향상될 수 있도록 보도 경계선으로부터 0.5m이상(보도가 없는 경우 차로로부터 1m이상)을 이격하여 설치
형태 및 크기		· 파이프 등의 단순 지주를 이용한 돌출광고물 형태의 표시 금지
	단독형	· 도로 경계선으로부터 건물 외벽선까지 10m이상 이격된 건물에 한하여 1개 설치 (높이 3.5m이내, 가로폭 1m이내, 두께 0.5이내) · 광고 표시면은 지면으로부터 1m이상 이격하여 표시
	연립형	· 상호(성명)·층별 내용(표시) 등을 건물의 주출구 주변에 1개만 표시·설치 가능 · 높이 6m이내, 가로폭 1.2m 이내, 두께 0.5m 이내로 하여 업소수별로 배분하여 균등하게 표시 · 광고 표시면은 지면으로부터 1m이상 이격하여 표시하고, 이격된 부분에 안전사고 예방을 위하여 전기시설을 설치 금지
표기요소		· 건물을 사용하고 있는 자의 성명 · 주소 · 상호 · 전화번호 또는 이를 상징하는 도형에 한하여 표시할 수 있음
재질 및 색채		· 빨강색과 검정색은 전체의 50% 이상을 사용할 수 없음
		· 주변 환경과 조화되는 색채를 사용
조명		· 조명의 광원을 그대로 노출시키지 않고, 커버를 씌우거나 매입하여 사용
		· 점멸을 통한 색 변화나 영상 변화를 금지



〈 보행에 방해되지 않도록 설치 〉〈 주변환경과 조화로운 색채 〉 〈 통합형으로 설치 〉

■ 창문이용간판

구분	가이드라인
설치	· 설치할 수 없음

■ 옥상간판

구분	가이드라인
설치	· 구조물은 구조적, 전기적으로 안전하게 설치 · 옥상 간판의 설치는 금지. 단, 건축법 시행령〈별표1〉 제5,7호 가목의 종교집회장 및 병원표시는 허용 · 상업지역, 공업지역에 설치 허용 · 입체형으로 설치
형태 및 크기	· 5층 이상 건물 내에 위치한 병원, 종교시설, 호텔의 경우 상징도안(+, ✝,♨)에 한하여 건물옥상 바닥의 안쪽에 입체형으로 1개만 설치 가능
표기요소	· 글자는 가로쓰기를 원칙으로 함
재질 및 색채	· 빨강색과 검정색은 전체의 50%이상을 사용할 수 없음 · 전체적으로 부드럽고 안정된 색채를 사용하고 고채도 원색은 강조할 부분에 국한하여 포인트 색으로 활용
조명	· 전광류 영상 광고물의 휘도는 보행자와 운전자의 시야를 방해하지 말아야하고, 유동인구가 적은 심야에는 휘도를 낮추거나 작동을 멈추어야 함 · 문자나 도형 등 제한된 요소의 부분조명을 권장 · 네온 전광 또는 점멸 등의 방법 사용을 금지

■ 현수막

구분	가이드라인
설치	· 현수막 표시 금지(단 지정 게시대에 한하여 표시할 수 있음) · 시장이 필요하다고 인정하여 위원회 심의를 거쳐 지정 고시한 업소 설치 가능 · LED 전자공공현수막, 교통사고 목격자를 찾는 현수막, 미아를 찾는 현수막, 기타 이와 유사한 경우 법 제4조 및 제5조에 위배되지 않는 범위 안에서 가능
형태 및 크기	· 현수막 지정 게시대에 설치 시 가로 6m, 세로 0.7m로 표기 · 벽면이용 현수막은 문자·숫자는 광고물 표시면적의 20% 이내로 하고 1개소에 한하며, 크기는 가로 6m, 세로 10m 이내로 하고 지면으로부터 5m이상 높이에 현수막 게시틀을 설치하여야 함
표기요소	· 시민에게 거부감을 주는 용어는 지양
	· 지나치게 많은 정보의 표시는 지양
재질 및 색채	· 빨강색과 검정색은 전체의 50%이상을 사용할 수 없음
	· 자극적이거나 화려한 색채 사용 지양
조명	· 조명 설치 금지