

새만금지구 국가산업단지 개발사업  
지구단위계획에 대한 계획설명서(시행지침)

2026.06

## 목 차

### I 총론

|                        |      |
|------------------------|------|
| 제1장 총칙                 | / 01 |
| 제2장 저탄소 녹색단지 조성에 관한 사항 | / 15 |
| 제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항   | / 21 |

### II 건축부문

|                     |      |
|---------------------|------|
| 제1장 단독주택용지          | / 23 |
| 제2장 공동주택용지          | / 27 |
| 제3장 주상복합용지          | / 39 |
| 제4장 상업 및 업무시설용지     | / 45 |
| 제5장 산업시설용지          | / 51 |
| 제6장 연구시설용지          | / 54 |
| 제7장 복합시설용지          | / 59 |
| 제8장 지원시설 및 근린생활시설용지 | / 64 |
| 제9장 공공시설 및 기타시설용지   | / 69 |

### III 특별계획구역

|                  |      |
|------------------|------|
| 제1장 특별계획구역 일반사항  | / 77 |
| 제2장 특별계획구역별 계획기준 | / 80 |

### IV 경관상세계획 및 공공부문

|                 |       |
|-----------------|-------|
| 제1장 테마 및 이미지 설정 | / 82  |
| 제2장 조망경관        | / 85  |
| 제3장 Zone경관      | / 92  |
| 제4장 축상경관        | / 101 |
| 제5장 거점경관        | / 114 |
| 제6장 환경색채        | / 120 |
| 제7장 옥외광고물       | / 132 |
| 제8장 가로시설물       | / 144 |
| 제9장 교량          | / 161 |
| 제10장 야간경관       | / 167 |

제 I 편 총 론

|                                |      |
|--------------------------------|------|
| <표 I-1-1> 벽면지정선 지정기준           | / 5  |
| <표 I-2-1> 신재생에너지 설치기준          | / 16 |
| <표 I-2-2> 빗물이용시설 설치기준          | / 17 |
| <표 I-2-3> 생태면적률의 공간유형 구분 및 가중치 | / 19 |
| <표 I-2-4> 용지별 생태면적률            | / 20 |
| <표 I-2-5> 건축물녹화 설치기준           | / 20 |
| <표 I-3-1> 완화용적률(인센티브) 적용기준     | / 22 |
| <표 I-3-2> 용적률 계산식              | / 22 |

제 II 편 건축부문

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| <표 II-1-1> 단독주택용지 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이, 세대수           | / 23 |
| <표 II-2-1> 공동주택용지의 건축물 용도                             | / 27 |
| <표 II-2-2> 공동주택(아파트)의 주택의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 높이, 분양형태 | / 28 |
| <표 II-3-1> 주상복합용지의 건축물 용도                             | / 39 |
| <표 II-3-2> 주상복합용지의 주택 규모 및 세대수, 건축물의 건폐율, 용적률, 높이     | / 40 |
| <표 II-3-3> 주상복합용지 부설주차장 설치기준                          | / 43 |
| <표 II-4-1> 중심상업용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이               | / 46 |
| <표 II-4-2> 업무용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이                 | / 46 |
| <표 II-5-1> 산업시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이               | / 51 |
| <표 II-6-1> 연구시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이               | / 54 |
| <표 II-7-1> 복합용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이                 | / 59 |
| <표 II-8-1> 지원시설 및 근린생활시설의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이        | / 64 |
| <표 II-9-1> 공공청사용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이               | / 73 |
| <표 II-9-2> 교육시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이               | / 73 |
| <표 II-9-3> 커뮤니티센터용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이             | / 74 |
| <표 II-9-4> 주차장용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이                | / 74 |
| <표 II-9-5> 주유소용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이                | / 75 |
| <표 II-9-6> 물류시설, 공급 및 처리시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이    | / 76 |

|                                          |      |
|------------------------------------------|------|
| <표III-1-1> 새만금지구 국가산업단지 특별계획특별계획구역 지정 개요 | / 78 |
|------------------------------------------|------|

## 제IV편 경관상세계획 및 공공부문

|                                        |       |
|----------------------------------------|-------|
| <표IV-1-1> 경관형성목표와 형성전략                 | / 83  |
| <표IV-2-1> 진입조망점의 설정                    | / 85  |
| <표IV-2-2> 내부조망점의 설정                    | / 86  |
| <표IV-3-1> 경관권역별 연출방향                   | / 92  |
| <표IV-4-1> 방풍림 조성 요건                    | / 102 |
| <표IV-4-2> 가로경관축의 분류                    | / 105 |
| <표IV-4-3> 가로경관축의 분류에 따른 권장 가로수종        | / 112 |
| <표IV-5-1> 랜드마크의 설정                     | / 119 |
| <표IV-6-1> 유사색상 범위 확인방법                 | / 121 |
| <표IV-6-2> 권역별 색의 사용                    | / 123 |
| <표IV-6-3> 수변 경관권역의 주조색, 보조색, 강조색의 사용범위 | / 124 |
| <표IV-6-4> CBD 권역 주조색, 보조색, 강조색의 사용범위   | / 126 |
| <표IV-6-5> 역세권역 주조색, 보조색, 강조색의 사용범위     | / 126 |
| <표IV-6-6> 미래복합권역 주조색, 보조색, 강조색의 사용범위   | / 128 |
| <표IV-6-7> 일반권역 주조색, 보조색, 강조색의 사용범위     | / 129 |
| <표IV-6-8> 산업시설용지 지붕색 범위 및 예시           | / 130 |
| <표IV-7-1> 옥외광고물의 적용 색채기준 및 예시          | / 136 |
| <표IV-7-2> 옥외광고물 권역별 광고물의 규제/완화사항       | / 138 |
| <표IV-8-1> 보행안내판 설치위치 및 내용              | / 156 |
| <표IV-8-2> 차량안내 설치기준                    | / 158 |
| <표IV-8-3> 위치별 통합가로시설물 예시               | / 159 |
| <표IV-8-4> 가로장치물의 유형별 종류와 설계방안 예시       | / 160 |
| <표IV-9-1> 교량 부속시설의 지양·권장디자인 예시         | / 165 |
| <표IV-9-2> 난간의 지양·권장디자인 예시              | / 165 |
| <표IV-9-3> 교명주의 지양·권장디자인 예시             | / 166 |
| <표IV-10-1> 용지별 야간경관 연출방향               | / 168 |
| <표IV-10-2> 주요 시설 및 공간별 야간경관 연출방향       | / 168 |
| <표IV-10-3> 대로 25m 이상 6차선이상 도로의 조명기준    | / 171 |
| <표IV-10-4> 중로 12m-25m 5차선 도로의 조명기준     | / 171 |
| <표IV-10-5> 소로 12m 미만 1-2차선 도로의 조명기준    | / 171 |

제 I 편 총 론

|                                                       |      |
|-------------------------------------------------------|------|
| <그림 I-1-1> 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도                 | / 3  |
| <그림 I-1-2> 새만금신공항 장애물제한표면구역에 의한 새만금지구 국가산업단지 고도제한(안)/ | 4    |
| <그림 I-1-3> 건축지정선 예시도                                  | / 5  |
| <그림 I-1-4> 공동주택용지 내 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도       | / 5  |
| <그림 I-1-5> 직각배치구간 인정범위                                | / 7  |
| <그림 I-1-6> 탑상형 아파트                                    | / 8  |
| <그림 I-1-7> 수변특화건축물 조성예시                               | / 9  |
| <그림 I-1-8> 공동주택 주거동의 입면적 산정 예시도                       | / 9  |
| <그림 I-1-9> 보행자우선구조 예시안                                | / 12 |
| <그림 I-1-10> 보행자우선구조 예시도                               | / 12 |
| <그림 I-2-1> 태양광에너지                                     | / 16 |
| <그림 I-2-2> 태양열에너지                                     | / 16 |
| <그림 I-2-3> 풍력에너지                                      | / 16 |
| <그림 I-2-4> 청사 빗물이용 사례                                 | / 17 |
| <그림 I-2-5> 학교 저류 개념도                                  | / 17 |
| <그림 I-2-6> 도로경계부 공공조경 설치예시                            | / 18 |
| <그림 I-2-7> 지붕녹화 사례                                    | / 20 |
| <그림 I-2-8> 옥상조경 사례                                    | / 20 |
| <그림 I-2-9> 벽면녹화 사례                                    | / 20 |

제 II 편 건축부문

|                                  |      |
|----------------------------------|------|
| <그림 II-1-1> 설명서 내용 도면 표시 예시도     | / 24 |
| <그림 II-2-1> 설명서 내용 도면 표시 예시도     | / 28 |
| <그림 II-2-2> 주거동 입면 구성 예시도        | / 31 |
| <그림 II-2-3> 단지내 차량진출입 차단시설 설치예시도 | / 36 |
| <그림 II-3-1> 설명서 내용 도면 표시 예시도     | / 40 |
| <그림 II-4-1> 설명서 내용 도면 표시 예시도     | / 45 |
| <그림 II-5-1> 설명서 내용 도면 표시 예시도     | / 52 |
| <그림 II-6-1> 설명서 내용 도면 표시 예시도     | / 55 |
| <그림 II-7-1> 설명서 내용 도면 표시 예시도     | / 60 |
| <그림 II-7-2> 복합용지의 건축물 매스 분절 예시도  | / 61 |
| <그림 II-8-1> 설명서 내용 도면 표시 예시도     | / 65 |
| <그림 II-8-2> 노대를 이용한 실외기 설치예시도    | / 66 |
| <그림 II-9-1> 설명서 내용 도면 표시 예시도     | / 69 |

&lt;그림III-1-1&gt; 특별계획구역 지정대상 구분도

/ 78

## 제IV편 경관상세계획 및 공공부문

|                                              |       |
|----------------------------------------------|-------|
| <그림IV-1-1> 경관 테마의 설정                         | / 82  |
| <그림IV-1-2> 경관구조의 설정                          | / 84  |
| <그림IV-2-1> 진입조망 예시                           | / 86  |
| <그림IV-2-2> 내부조망 예시                           | / 87  |
| <그림IV-2-3> 조망경관 조성 예시 (방조제 진입부)              | / 88  |
| <그림IV-2-4> 조망경관 조성 예시 (국도21호선 진입부)           | / 88  |
| <그림IV-2-5> 조망경관 조성 예시 (4호방조제 진입부)            | / 88  |
| <그림IV-2-6> 통경축 설정도                           | / 89  |
| <그림IV-2-7> 통경축 뷰 예시                          | / 89  |
| <그림IV-2-8> A-A' 스카이라인                        | / 90  |
| <그림IV-2-9> 방조제에서 바라보는 스카이라인(A-A')            | / 90  |
| <그림IV-2-10> B-B' 스카이라인                       | / 91  |
| <그림IV-2-11> 남측 과학용지간 도로 상에서 바라보는 스카이라인(B-B') | / 91  |
| <그림IV-2-12> C-C' 스카이라인                       | / 91  |
| <그림IV-2-13> 국도 21호 도로 상에서 바라보는 스카이라인(C-C')   | / 91  |
| <그림IV-3-1> 경관권역 설정도                          | / 92  |
| <그림IV-3-2> 권역별 건축물 경관계획                      | / 93  |
| <그림IV-3-3> 수변 경관권역 건축물 가이드라인                 | / 94  |
| <그림IV-3-4> 수변 경관권역-주거용지 건축물 가이드라인            | / 95  |
| <그림IV-3-5> 수변 경관권역-복합·연구·지원·근생용지 건축물 가이드라인   | / 96  |
| <그림IV-3-6> CBD 경관권역 건축물 가이드라인                | / 97  |
| <그림IV-3-7> 미래복합권역 건축물 가이드라인                  | / 98  |
| <그림IV-3-8> 역세권 경관권역 건축물 가이드라인                | / 99  |
| <그림IV-3-9> 일반 경관권역 건축물 가이드라인                 | / 100 |
| <그림IV-4-1> 녹지수경축의 설정                         | / 102 |
| <그림IV-4-2> 도로 경계부분 공공조경 예시                   | / 103 |
| <그림IV-4-3> 수변공간 예시                           | / 103 |
| <그림IV-4-4> 수변거점 예시                           | / 104 |
| <그림IV-4-5> 중앙공원 친수공간 예시                      | / 104 |
| <그림IV-4-6> 구간별 수변공간 조성방향                     | / 104 |
| <그림IV-4-7> 가로축 설정도                           | / 106 |
| <그림IV-4-8> 남북가로1 단면                          | / 107 |
| <그림IV-4-9> 스마트그린가로 경관조성 예시                   | / 107 |
| <그림IV-4-10> 스마트그린가로 단면                       | / 108 |
| <그림IV-4-11> 수변경관가로 단면                        | / 108 |

|                                  |       |
|----------------------------------|-------|
| <그림Ⅳ-4-12> 수변가로 단면               | / 109 |
| <그림Ⅳ-4-13> CBD 특화가로 경관조성 예시      | / 109 |
| <그림Ⅳ-4-14> CBD 특화가로 단면           | / 110 |
| <그림Ⅳ-4-15> 역세권 특화가로 단면           | / 110 |
| <그림Ⅳ-4-16> 내부순환 가로 단면            | / 111 |
| <그림Ⅳ-4-17> 남측가로2 단면              | / 111 |
| <그림Ⅳ-4-18> 가로별 식재계획도             | / 112 |
| <그림Ⅳ-5-1> 진입거점 및 결절부 설정도         | / 115 |
| <그림Ⅳ-5-2> G1 진입거점 연출 사례          | / 115 |
| <그림Ⅳ-5-3> G2 진입거점 연출 사례          | / 116 |
| <그림Ⅳ-5-4> G3 진입거점 연출 사례          | / 116 |
| <그림Ⅳ-5-5> G4 진입거점 연출 사례          | / 116 |
| <그림Ⅳ-5-6> G5 진입거점 연출 사례          | / 116 |
| <그림Ⅳ-5-7> N1, N3 결절부 연출 사례       | / 117 |
| <그림Ⅳ-5-8> N2 결절부 연출 사례           | / 117 |
| <그림Ⅳ-5-9> N5,N7 결절부 연출 사례        | / 117 |
| <그림Ⅳ-5-10> N6 결절부 연출 사례          | / 118 |
| <그림Ⅳ-5-11> N4, N10 결절부 연출 사례     | / 118 |
| <그림Ⅳ-5-12> N8, N9 결절부 연출 사례      | / 118 |
| <그림Ⅳ-5-13> 랜드마크 설정도              | / 119 |
| <그림Ⅳ-6-1> 색채계획의 기본방향             | / 120 |
| <그림Ⅳ-6-2> 색채의 면적 비례표 예시          | / 120 |
| <그림Ⅳ-6-3> 유사색상 범위                | / 121 |
| <그림Ⅳ-6-4> 색채조화론(파이버렌)            | / 122 |
| <그림Ⅳ-6-5> 공동주택, 단독주택, 공공기관의 배색원칙 | / 122 |
| <그림Ⅳ-6-6> 상업 및 주상복합의 배색원칙        | / 122 |
| <그림Ⅳ-6-7> 키맵_권역의 구분              | / 123 |
| <그림Ⅳ-6-8> 수변 경관권역_주상복합 색채적용 예시   | / 124 |
| <그림Ⅳ-6-9> 수변 경관권역_공동주택 색채적용 예시   | / 125 |
| <그림Ⅳ-6-10> 수변 경관권역_연구시설 색채적용 예시  | / 125 |
| <그림Ⅳ-6-11> 수변 경관권역_복합시설 색채적용 예시  | / 125 |
| <그림Ⅳ-6-12> CBD 권역_상업 색채적용 예시     | / 126 |
| <그림Ⅳ-6-13> CBD 권역_국제업무 색채적용 예시   | / 126 |
| <그림Ⅳ-6-14> 역세권역_상업 색채적용 예시       | / 127 |
| <그림Ⅳ-6-15> 역세권역_물류시설 색채적용 예시     | / 127 |
| <그림Ⅳ-6-16> 미래복합권역_공동주택 색채적용 예시   | / 128 |
| <그림Ⅳ-6-17> 미래복합권역_연구시설 색채적용 예시   | / 129 |
| <그림Ⅳ-6-18> 일반권역_산업시설 색채적용 예시     | / 130 |
| <그림Ⅳ-6-19> 지붕 색채의 범위 및 소재표       | / 130 |
| <그림Ⅳ-6-20> 산업단지 지붕색채 예시          | / 131 |
| <그림Ⅳ-6-21> 주거 및 상업용지 건물외장 소재표    | / 131 |
| <그림Ⅳ-7-1> 간판의 유형별 표기요소 적용 예시     | / 133 |

|                                             |       |
|---------------------------------------------|-------|
| <그림Ⅳ-7-2> 권장서체 예시                           | / 134 |
| <그림Ⅳ-7-3> 옥외광고물 조명의 권장 형태 및 사례              | / 137 |
| <그림Ⅳ-7-4> 옥외광고물 권역의 구분                      | / 137 |
| <그림Ⅳ-7-5> 옥외광고물의 일반적 적용예시(보통지역)             | / 138 |
| <그림Ⅳ-7-6> 가로형간판 설치예시                        | / 139 |
| <그림Ⅳ-7-7> 가로형간판의 설치규격 예시                    | / 140 |
| <그림Ⅳ-7-8> 돌출간판 설치예시                         | / 140 |
| <그림Ⅳ-7-9> 돌출간판의 설치규격 예시                     | / 141 |
| <그림Ⅳ-7-10> 지주이용간판 설치예시                      | / 141 |
| <그림Ⅳ-7-11> 지주이용간판의 설치규격 예시                  | / 142 |
| <그림Ⅳ-7-12> 창문이용광고물 설치예시                     | / 142 |
| <그림Ⅳ-7-13> 창문이용광고물의 설치규격 예시                 | / 142 |
| <그림Ⅳ-8-1> 시설물 디자인 시스템 구성도                   | / 144 |
| <그림Ⅳ-8-2> 키맵_간선도로                           | / 145 |
| <그림Ⅳ-8-3> 간선도로 가로등의 적용 색채 및 색채배색표           | / 145 |
| <그림Ⅳ-8-4> 간선도로 가로등 디자인 예시                   | / 145 |
| <그림Ⅳ-8-5> 키맵_수변경관가로                         | / 146 |
| <그림Ⅳ-8-6> 수변경관가로 가로등의 적용색채 및 색채배색표          | / 146 |
| <그림Ⅳ-8-7> 수변경관가로 가로등의 디자인 예시                | / 146 |
| <그림Ⅳ-8-8> 키맵_수변가로                           | / 146 |
| <그림Ⅳ-8-9> 수변가로 가로등의 적용색채 및 색채배색표            | / 146 |
| <그림Ⅳ-8-10> 수변가로 가로등 디자인 예시                  | / 147 |
| <그림Ⅳ-8-11> 키맵_CBD 특화가로2                     | / 147 |
| <그림Ⅳ-8-12> CBD 특화가로 가로등의 적용색채 및 색채배색표       | / 147 |
| <그림Ⅳ-8-13> CBD 특화가로 가로등 디자인 예시              | / 147 |
| <그림Ⅳ-8-14> 키맵_내부 주요도로                       | / 148 |
| <그림Ⅳ-8-15> 내부 주요도로 가로등의 적용색채 및 색채배색표        | / 148 |
| <그림Ⅳ-8-16> 내부 주요도로 가로등 디자인 예시               | / 148 |
| <그림Ⅳ-8-17> CBD 경관권역 버스정류장 디자인 예시            | / 149 |
| <그림Ⅳ-8-18> 수변 경관권역 버스정류장 디자인 예시             | / 149 |
| <그림Ⅳ-8-19> 미래복합 경관권역 및 일반 경관권역 버스정류장 디자인 예시 | / 150 |
| <그림Ⅳ-8-20> CBD 경관권역 파고라 디자인 예시              | / 151 |
| <그림Ⅳ-8-21> 수변 경관권역 파고라 디자인 예시               | / 151 |
| <그림Ⅳ-8-22> 미래복합 경관권역 및 일반 경관권역 파고라 디자인 예시   | / 152 |
| <그림Ⅳ-8-23> CBD 경관권역 기타시설물 디자인 예시            | / 153 |
| <그림Ⅳ-8-24> 수변 경관권역 기타시설물 디자인 예시             | / 154 |
| <그림Ⅳ-8-25> 미래복합 경관권역 기타시설물 디자인 예시           | / 154 |
| <그림Ⅳ-8-26> 일반 경관권역 기타시설물 디자인 예시             | / 155 |
| <그림Ⅳ-9-1> 키맵_교량의 경관유형                       | / 162 |
| <그림Ⅳ-9-2> 경관 강조형 교량_ B1, B7의 예시             | / 163 |
| <그림Ⅳ-9-3> 경관 강조형 교량_ B4의 예시                 | / 163 |
| <그림Ⅳ-9-4> 경관 조화형 교량_ B2, B6의 예시             | / 164 |

|                                 |       |
|---------------------------------|-------|
| <그림Ⅳ-9-5> 경관 조화형 교량_ B3, B5의 예시 | / 164 |
| <그림Ⅳ-9-6> 경관 순응형 교량_ B15의 예시    | / 164 |
| <그림Ⅳ-10-1> 권역별 빛의 테마 설정         | / 167 |
| <그림Ⅳ-10-2> 야간조명 연출지역            | / 169 |