

제 I 편 총 론

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지구단위계획에 대한 계획설명서(이하“설명서”라 한다)은 “새만금지구 국가산업단지 지구단위계획”(이하 “지구단위계획” 이라 한다)구역 내의 용도지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·밀도·형태 및 공간활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니하거나 세부 설명이 필요한 건축 및 경관관련 설명서를 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (설명서의 적용범위)

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

제 3 조 (설명서의 구성)

제 I 편 총칙, 저탄소 녹색단지 조성에 관한 사항, 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 II 편 건축부문

제 III 편 특별계획구역

제 IV 편 경관상세계획 및 공공부문

제 4 조 (기본원칙)

- ① 본 설명서에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 각종 영향평가(환경, 교통, 재해 등), 에너지사용계획 등에 의한 새만금지구 국가산업단지 개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규, 새만금개발청 관련 기준(각종 행정규칙)을 우선 준수하여야하며 그 외 사항은 전라북도, 군산시 관련 조례 등을 준용한다.
- ② 본 설명서가 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 및 새만금개발청 관련기준, 지자체 조례 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다. 단, 법령, 기준 및 조례 등에 지구단위계획 내용을 별도로 따르도록 명시한 사항에 대하여는 지구단위계획의 사항을 우선 적용한다.
- ③ 설명서의 내용은 ‘규제사항’ 과 ‘권장사항(유도사항 포함)’ 으로 나누어진다. 이 중 ‘규제사항’ 은

반드시 지켜야 하는 사항이고, ‘권장사항’은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말한다.

- ④ 본 설명서에서 제시하는 지침과 관련되는 ‘예시도’는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ⑤ 대지상호간 분할·합병 또는 공동건축의 해제·조정에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑥ 준공검사 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 대지의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ⑦ 본 설명서 시행이후 본 설명서와 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 설명서와 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다. 단, 해당시 조례 등에 지구단위계획 내용을 별도로 따르도록 명시한 사항에 대하여는 지구단위계획의 사항을 우선 적용한다.
- ⑧ 본 설명서에도 불구하고 계획조정이 필요할 시에는 관련영향평가 등 상위계획 수용범위 내에서 Master Planner(이하 MP)의견에 따라 조정할 수 있다.
- ⑨ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

제 5 조 (용어의 정의)

- ① “지침”이라 함은 본 설명서 상에서 계획의 방법이나 방향, 성능 등을 알려 주는 준칙(가이드라인)을 말한다.
- ② “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 - 도면표시 : 
- ③ “용지”라 함은 새만금지구 국가산업단지 개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.
 1. 단독주택용지 : 단독주택용지, 블록형 단독주택용지
 2. 공동주택용지 : 연립주택용지, 아파트용지
 3. 주상복합용지 : 주거와 상업용도 등이 복합된 건축물용지
 4. 상업·업무시설용지 : 중심상업용지, 국제업무용지, 일반업무용지
 5. 산업시설용지 : 산업시설용지
 6. 연구시설용지 : 산업시설과 연계한 연구 및 개발을 위한 용지
 7. 복합용지 : 산업시설과 지원 및 공공시설 등을 복합 개발하기 위한 용지
 8. 지원시설용지 : 산업단지의 생활편의 및 복지증진을 위한 용지
 9. 근린생활시설용지 : 주거단지의 생활편의 및 복지증진을 위한 용지
 10. 기타시설용지 : 제1호 내지 제9호에 해당되지 아니한 용지
- ④ “특별계획구역”이라 함은 지구단위계획 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적인 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 시간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요

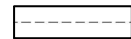
가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

• 도면표시 : 

- ⑤ “보행네트워크”라 함은 지구내의 안전하고 쾌적한 보행환경과 주요지점으로의 연속적이고 다양한 접근루트를 확보함과 동시에 주요 녹지축 및 공원을 연계하는 보행네트워크계획을 말한다.
- ⑥ “생활가로”라 함은 지역주민들의 일상생활에 중심이 되는 도로로서 통학통근 및 생활편익 위주의 기능 뿐만 아니라, 지역공동체의 동질성 형성을 위한 문화기능도 제공되는 근린주구의 중심도로를 말한다.

제 6 조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

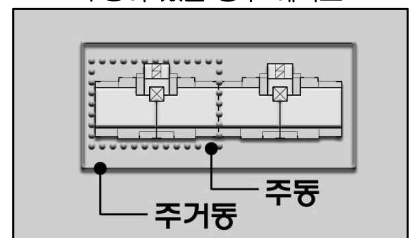
- ① “가구”라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말하며, 지구단위계획에서 설정한 가구번호에 의해 설정한 가구를 말한다.
- ② “획지”라 함은 건축이 가능한 토지로서 원칙적으로 개발단위를 말한다.
- ③ “대지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상 대 형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

• 도면표시 : 

제 7 조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

- ① 건축물의 용도는 ‘건축법 시행령 별표1’에 의한 ‘용도별 건축물의 종류’ 및 본 설명서에서 별도로 정의한 건축물, 타 법령에 의한 별도의 건축물의 종류를 기준으로 지정한다.
- ② “허용용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- ③ “권장용도”라 함은 도시기능의 효율화 또는 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
- ④ “1층 전면권장용도”라 함은 가로의 보행활동 활성화를 위하여 1층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
- ⑤ “불허용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 허용되더라도 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ⑥ “주택단지”라 함은 ‘주택법’ 제2조 제6호에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.
- ⑦ “주거동”이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
- ⑧ “주동”이라 함은 공동주택용지에서 동일 코아를 사용하는 세대들로 이루어진 독립된 공동주택을 말한다.

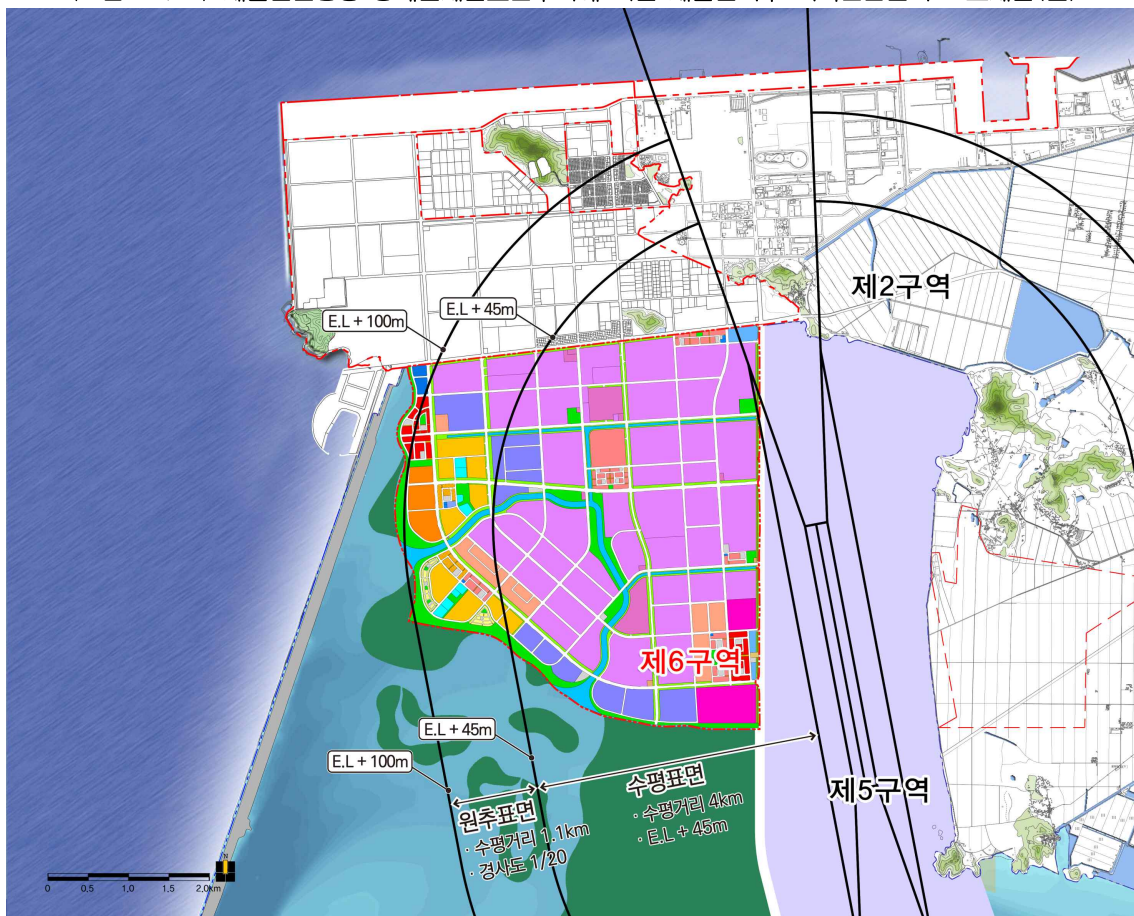
〈그림 1-1-1〉 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도



제 8 조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

- ① “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말한다.
- ② “기준용적률”이라 함은 인센티브 적용을 위한 기준이 되는 용적률로서 지구단위계획에서 정한 용적률을 말한다.
- ③ “허용용적률”이라 함은 당해 획지에 지정된 의무·권장 요소를 설명서에 맞게 확보할 때 부여되는 용적률완화와 기준용적률을 합산한 용적률을 말한다.
- ④ “용적률완화(인센티브)”라 함은 기준용적률과 허용용적률이 제시된 개별획지 개발 시 당해획지에 지정된 인센티브지침의 이행 정도에 따라 지구단위계획에서 정한 산식에 의해 기준용적률에 추가되는 용적률을 말한다. 이때, 기준용적률과 용적률완화의 합계는 허용용적률을 초과할 수 없다.
- ⑤ “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말하며, 지구단위계획에서 최고층수를 지정하지 않은 블록은 「군사기지 및 군사시설 보호법」 제10조(비행안전구역에서의 금지 또는 제한)에 의한 ‘전술항공작전기지 비행안전구역’ 및 「공항시설법」 제 34조(장애물의 제한 등)에 의한 ‘장애물 제한표면 구역’ 내 관련법에 따른 해발높이제한을 준수하여야 한다.
- ⑥ “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

〈그림 1-1-2〉 새만금신공항 장애물제한표면구역에 의한 새만금지구 국가산업단지 고도제한(안)



제 9 조 (건축선에 관한 용어의 정의)

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

• 도면표시 : 

- ② “건축지정선”이라 함은 정연한 가로공간을 연출하기 위하여 건축물의 5층 이하의 외벽면이 건축지정선 길이의 3분의 2 이상이 수직면에 접하여야 하는 선을 말한다. 다만, 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

1. 통로기능의 피로티구조 부분
2. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분

• 도면표시 : 

- ③ “벽면지정선”이라 함은 그 선이 지정된 위치에 면한 건축물의 특정층 외벽면이 벽면지정선 길이의 3분의 2 이상에 해당하는 길이만큼 그 선의 수직면에 접하여야 하는 선을 말하며, 다음 각 호를 준수한다.

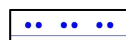
1. 벽면지정선이 지정된 용지별 건축물의 특정층은 다음과 같다.

〈표 1-1-1〉 벽면지정선 지정기준

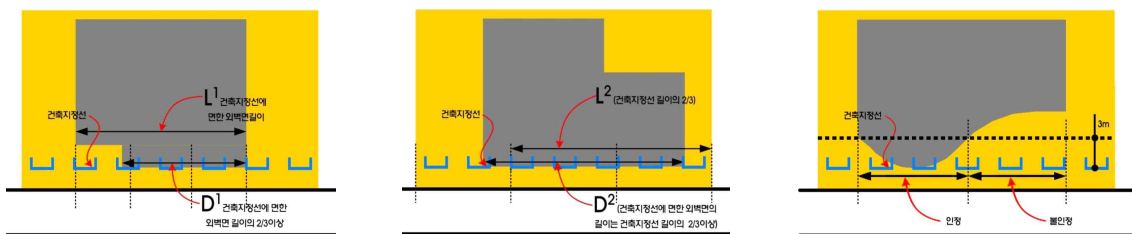
구 분	상업용지	복합용지	비고
1차 벽면지정선	2층 이하	3층 이하	
2차 벽면지정선	3층 이상	4층 이상	

2. 다음 각호의 경우는 지정선에 접한 것으로 인정한다.

- 가. 통로기능의 피로티구조 부분
- 나. 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 지정선으로부터 3m 이하로 이격된 부분

• 도면표시 : 

〈그림 1-1-3〉 건축지정선 예시도



L1의 3분의2 길이 < D1 (×)

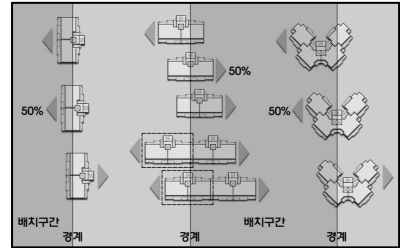
L2(건축지정선 길이의2/3) ≤ D2 (○) 외벽면이 곡면으로 이루어진 경우 인정여부

제 10 조 (건축물의 배치에 관한 용어의 정의)

- ① 획일적 층고에 의한 ‘연속적 벽면차폐현상’과 획일적인 주동유형이 반복되는 단조로운 도시경관연출을 방지하고, 단지내 층고변화 및 주동유형의 변화를 통해 다양한 경관변화를 연출하기 위하여 건축물 높이규제구간인 ‘층수제한구간’ 및 주동유형규제구간인 ‘탐상형아파트배치구간’, ‘연도형시설배치구간’, ‘수변특화건축물배치구간’ 등을 지정한다.

- ② 공동주택용지내 배치구간은 주동의 수평투영면적 50%이상 걸친 경우 배치구간의 규제사항을 따라야한다. 또한 주동이 서로 다른 층수제한구간에 같은 면적 비율로 걸칠 경우에는 층수제한이 강화된 배치구간의 기준을 따라야 하며, 주동유형규제구간과 층수제한구간에 같은 면적 비율로 걸칠 경우에는 주동의 유형과 층수제한을 동시에 따라야 한다.

〈그림 1-1-4〉 공동주택용지내 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도



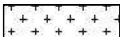
- ③ 층수제한구간

1. 지정목적 : 도시이미지에 영향을 끼치는 경관적으로 민감한 부분(주요 간선가로변의 진입부경관, 변곡부경관, 모서리경관, 하천경관, 단독주택지 및 학교시설인접지역 등)에 점증적 경관변화에 의한 위압감 저감, 자연스런 경관형성, 소음 등 환경피해세대 저감 등을 달성할 수 있도록 “층수제한구간”을 지정한다.
2. “층수제한구간”은 ‘중층배치구간’과 ‘저층배치구간’으로 구분하며 제한층수가 명기된 경우는 제한한 층수이하로 건축하여야 하고 명기되어 있지 않은 경우, 중층은 11층이상 15층이하, 저층은 10층 이하로 건축하여야 한다.

- 도면표시 : 중층배치구간  저층배치구간 

- ④ 탐상형아파트 배치구간

1. 지정목적 : 다양한 단지경관의 연출, 스카이라인의 형성, 도시축의 강조, 단지 내·외부공간의 개방감확보를 위해 “탐상형 아파트배치구간”을 지정한다.
2. “탐상형 아파트배치구간”은 탐상형 아파트를 배치하는 구간을 말하며 탐상형이 아닌 아파트를 함께 배치할 수 있다. 이때, 탐상형 아파트를 70%이상(주동수 기준) 배치하여야 한다.

- 도면표시 : 

- ⑤ 연도형시설 배치구간

1. 지정목적 : 보행활동 및 상업활동이 활발한 생활가로변에 대형건축물로 인한 위압감과 폐쇄감을 완화시키고 생기있고 활력이 넘치는 휴먼스케일의 가로경관을 형성할 수 있도록 “연도형시설배치구간”을 지정한다.
2. “연도형시설배치구간”이라 함은 단지내 상가 등 가로 활성화를 위한 연도형 시설을 구간길이(단지출입구 및 공개공지 등 연도형시설의 건축이 불가능한 공간을 제외한 길이)의 1/2이상 배치하여야하는 구간을 말하며, 배치구간 내 주동만을 배치할 경우, 1층은 주거용도로 사용할 수 없다.

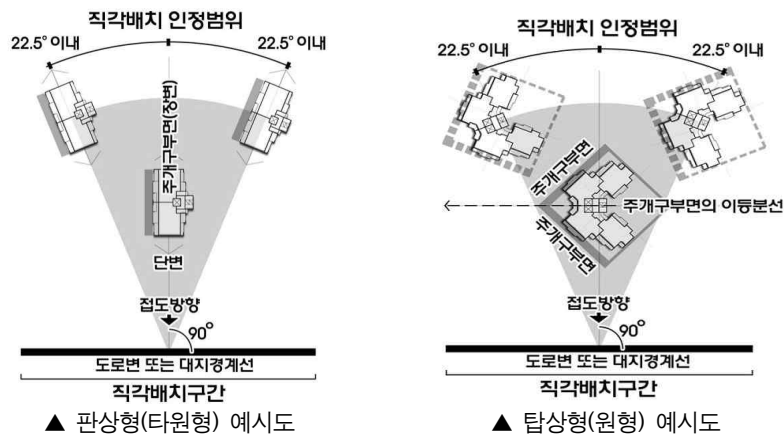
- 도면표시 : 

⑥ 건축물 직각배치구간

1. 지정목적 : 지역간 통과교통을 처리하는 간선도로변 차량소음 등의 환경악영향 및 프라이버시 침해를 최소화하고 가로변의 폐쇄감을 저감토록 하기 위해 간선가로변에 “건축물 직각배치구간”을 지정한다.
2. “건축물 직각배치구간”이라 함은 직각배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.

● 도면표시 : 

〈그림 1-1-5〉 직각배치구간 인정범위



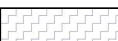
3. “건축물 직각배치”라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의한다.

- 가. 판상형, 절곡형 또는 타원형 : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.
- 나. 원형 또는 정방형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.

4. 대지형상이나 건축물 배치의 특성상 불가피하게 직각배치를 준수하지 못한다고 주택건설사업계획승인권자가 인정하는 경우, 상기 기준을 준수한 것으로 본다.

⑦ 수변특화건축물 배치구간

1. 지정목적 : 수변부의 차별화 된 경관관리 및 수변으로의 조망 확보 등 워터프론트와 연계한 이색적인 수변지역의 경관연출을 위해 “수변특화건축물 배치구간”을 지정한다.
2. “수변특화건축물 배치구간”이라 함은 새만금지구 국가산업단지의 상징적 오픈스페이스인 워터프론트와 조화로운 경관연출 및 이색적인 수변환경을 조성하기 위하여 수변특화건축물을 배치하여야 하는 구간을 말하며 해당구간 내 층수가 명시된 경우는 해당층수 이하로 건축하여야 한다.

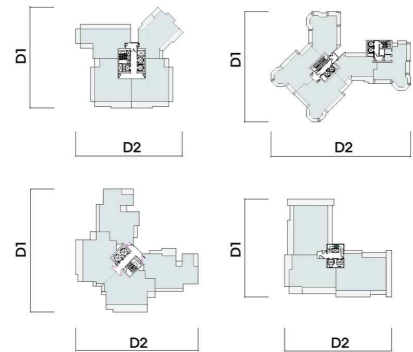
● 도면표시 : 

제 11 조 (건축물의 형태와 색채에 관한 용어의 정의)

- ① “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다. 단, 별도로 전면에 대한 기준을 명시하는 경우는 그에 따른다.
- ② 주거동의 “주정면”이라 함은 ‘건축법 시행령 제86조 제2항의 제2호 가목’에서 말하는 채광을 위한 창문 등 주개구부가 있는 벽면을 말한다.

〈그림 1-1-6〉 탑상형 아파트

- ③ “탑상형 아파트”라 함은 평면상 주거동의 단변(D1)과 장변(D2)의 비례가 1:2 이하인 아파트를 말한다.



- ④ “연도형시설”이라 함은 보행활동 및 상업활동을 바탕으로 활력적인 가로조성을 위하여 생활가로 등에 연접하여 건축하는 주거 외 시설(연도형 상가 등)을 말하며, 연도형시설은 다음 각 호를 고려하여 건축물 계획을 수립한다.

1. 연도형시설은 가로에 최대한 연속적으로 배치하여야 하며, 공동주택용지의 경우 지상1층에 한하여 조성한다.
 2. 연도형시설과 주동을 복합적으로 건축할 경우는 주거부분과의 동선분리, 주거의 프라이버시 및 일조문제 등에 대한 해결방안을 수립한다.
 3. 도시경관 및 쾌적한 보행환경의 조성을 위해 가로변은 연속적인 입면구성을 유도하며, 단지 내 보행출입구, 곡각부 등은 디자인을 차별화하여 공간의 인지성을 높일 수 있도록 입면계획을 수립한다.
 4. 연도형시설과 주동을 복합적으로 조성시 주동측벽이 가로에 면하는 경우, 단순 벽면으로 조성은 지양하고 주동측벽에 대한 차별화 계획을 수립한다.(예:개구부 또는 발코니 설치, 벽면녹화 등)
 5. 연도형시설의 지붕은 녹화계획을 수립하여, 녹시율 증대 및 생태적으로 건강한 가로조성을 도모한다.
 6. 연도형시설은 대지경계로부터 최소 3m이상 이격하여 건축하여야 하며, 이격으로 인한 공지는 전면공지로 조성하여야 한다. 전면공지는 제 I 편 제1장 제12조 ①, ②에 따른다.
- ⑤ “수변특화 건축물”이라 함은 수변으로의 조망, 수변의 활력적 경관형성 및 수변의 자연스러운 스카이라인의 연출을 위하여 특화디자인을 유도하는 건축물을 말하며 다음 각 호의 기준에 따라 용지별 조성기준을 준수한다.

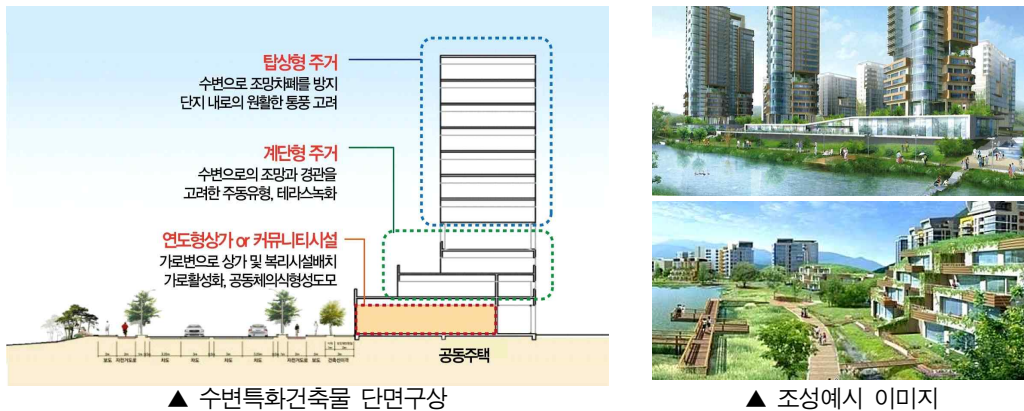
1. 상업용지 및 주상복합용지

- 가. 2층 및 3층은 아래층보다 3미터 이상(5미터 권장) 각 층의 벽면을 후퇴하여 테라스를 지닌 건축물로 조성한다.
- 나. 3층 이상의 외벽면은 3층 벽면선과 같거나 후퇴시켜 상층부 벽면이 테라스 공간을 침범하지 않도록 계획한다.
- 다. 테라스 공간은 테라스 카페, 옥외 휴게공간 및 조경공간 등 수변으로의 전망을 즐길 수 있는 다양한 시설로 조성하며, 주상복합용지의 2~3층의 경우 테라스하우스(주거공간)로 조성할 수 있다.

2. 공동주택용지

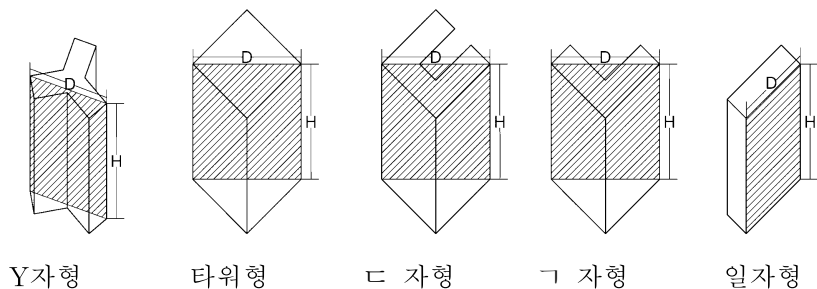
- 가. 주동의 저층부(지상3층 이하)는 수변부의 경관 및 조망을 고려한 계단형 주동(테라스하우스)으로 조성을 권장하고, 상층부는 탑상형 주동으로 조성하여 단지 내·외부로의 개방감을 가질 수 있도록 계획한다.
- 나. 주동의 저층부를 계단형으로 계획시 다양한 규모의 주택유형을 혼합하거나, 테라스형, 복층형 등을 도입하여 이색적인 계단형 주동의 계획을 권장하고, 프라이버시의 확보 및 가로활성화를 위하여 1층에 한하여 근린생활시설 또는 주민공동시설 등 복리시설을 배치할 수 있다.
- 다. 저층부의 디자인은 가급적 연속적으로 계획하여 통일감을 확보하고, 상층부 주동은 탑상형 주동으로 계획하여 수변부의 개방감을 확보하고 저층주동과는 차별화된 이미지로 조성하여 이색적인 수변경관연출을 도모한다.
- 라. 수변공원과 연계되는 단지내 동선을 계획하고 피로티 및 통로계획을 수립하되, 통로구간에 면하는 저층부는 주민 커뮤니티시설의 설치를 권장한다.

〈그림 1-1-7〉 수변특화건축물 조성예시



- ⑥ “건축물의 입면적”이라 함은 건축물의 위압감을 방지하기 위하여 개별 건축물의 높이(경사지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이)와 건축물 벽면의 직선거리를 연동해서 관리하는 경관적 기준을 말한다.

〈그림 1-1-8〉 공동주택 주거동의 입면적 산정 예시도



- 입면적 산정은 다음의 산식을 따르며, 건축물의 길이는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄱ, 타워형으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 그 건물의 길이로 한다.

- 산정방식 : 입면적(A) = 높이(H) × 벽면의 직선거리(D)

- ⑦ “피로티 구조”라 함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서 벽면적의 2분의1 이상이 당해 층의 바닥면에서 위층바닥 아래면까지 공간으로 된 것을 말한다. 공동주택의 주동에 피로티를 조성할 경우, 다음 각 호를 고려하여 조성한다.
1. 단지 내 주 보행축 또는 통경기능의 피로티 : 유효높이는 ‘4.5미터 또는 2개층’ 이상, 폭 ‘10미터 또는 주거동 1호 너비’ 이상
 2. 그 외 피로티 : 유효높이 ‘2.5미터 또는 1개층’ 이상, 폭 ‘10미터 또는 주거동 1호 너비’ 이상
 3. 피로티 설치부분 상부 단위세대의 개구부가 있는 경우는 낙하물로부터 보행자를 보호할 수 있는 안전캐노피를 설치하여야 한다.
- ⑧ “투시형 셔터”는 전체의 3분의 2 이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.
- ⑨ “담장설치불허구간”이라 함은 도시미관 및 커뮤니티의 동질성을 높이고자 담장설치를 불허하는 구간을 말한다.
- 도면표시 : 
- ⑩ “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 50% 이상을 차지하는 색을 말한다.
- ⑪ “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 15% 이상 40% 미만을 차지하는 색을 말한다.
- ⑫ “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을 말한다.
- ⑬ “유사색상”이라 함은 면셀의 색상환 배열에서 서로 이웃하고 있는 색상으로 조화로운 배색기준 적용을 위해 사용 범위는 5단계 색상차 범위로 한정한다.

제 12 조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

- ① “전면공지”라 함은 건축선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지(공동주택용지의 경우는 제외)를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.
- ② “전면공지 조성기준 및 방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.
1. 자유로운 통행의 보장
전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.
 2. 경계부 처리
전면공지는 연접한 보도와 높이차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 차량의 주·정차를 금지한다.

3. 포장

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

- ③ “공개공지”라 함은 ‘건축법 제43조’, ‘동법 시행령 제27조의 2’에서 정하는 바와 같이 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.
- ④ “공개공지 조성 기준 및 방법”은 다음 각호에 따라 조성하여야 한다.

1. 공개공지 조성 기준

가. 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳의 배치를 원칙으로 하며, 아래에 제시된 순으로 대지의 조건에 따라 배치한다. 단 결정도상에 지정 또는 권장한 위치를 우선 준수한다.

- 교차로 각각부, 교차로가 2이상일때 가장 넓은 교차로 각각부에 배치
- 2개 이상의 도로에 접한 경우, 가장 넓은 도로에 면한 부분에 배치
- 1개의 도로와 접한 경우, 도로에 면한 부분에 배치

나. 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우, 인접 공개공지와 연계토록 배치한다.

2. 진입부의 설치

가. 전면도로에 면한 길이의 2분의 1 이상 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.

나. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이차를 두는 경우 신체장애 인용 경사로를 설치하여야 한다.

- 도면표시 :  (규제) /  (권장)

- ⑤ “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축선·벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 생태적 건강성 확보 등을 위하여 결정도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말한다. 이때, ‘공공조경’은 해당 필지의 개발주체가 건축물의 신축시 이를 조성하며, 조성기준 및 방법에 적합하게 조성할 경우 건축법 제42조에 의한 조경면적으로 볼 수 있다.

- 도면표시 : 

- ⑥ “공공조경 조성기준 및 방법”은 다음 각호에서 제시한 기반처리 및 식수방법에 따라 조성하여야 한다.

1. 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대 등을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물), 교목 등을 적절히 혼식하여 녹지를 조성하여야 한다. 단, 출입구 부분은 예외로 한다.
2. 공공조경구간 내에는 경계기능과 휴게기능을 함께 겸할 수 있는 Seating stone(높이 40센티미터 이하)등의 시설을 설치할 수 있다.

- ⑦ “투수성 포장”이라 함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하여

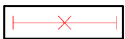
포장하는 것을 말한다.

제 13 조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

- ① “차량출입 허용구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구 설치 허용되는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

- ② “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

- ③ “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

- ④ “보행우선구조”라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 ‘보행자우선구간’이라 한다)의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.

1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
3. 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5미터 이상으로 한다.

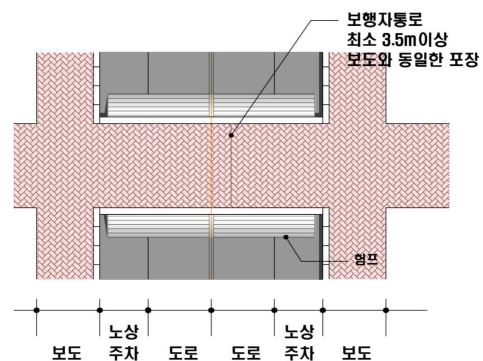
- ⑤ “보행지장물”이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 이동식 화분, 등의 시설물과 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다. 단, 보행공간의 유효폭이 2m이상 확보 가능할 경우, 보행환경의 쾌적성 및 편의확보를 위하여 설치하는 시설(벤치, 식재대, 환경조형물 등)은 보행지장물에서 예외로 한다.

- ⑥ “보행 주출입구”는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다.

〈그림 1-1-9〉 보행자우선구조 예시안



〈그림 1-1-10〉 보행자우선구조 예시도



제 14 조 (보행네트워크에 관한 용어의 정의)

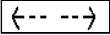
- ① “보행네트워크의 구성요소”라 함은 보행네트워크를 구성하고 있는 도로를 포함한 보행공간을 말하며, 도로구간내 보도, 보행자전용도로, 공공보행통로, 입체공공보행통로, 단지내 보행로, 하천변 보행로, 녹지내 보행로가 여기에 속한다.
- ② “도로구간내 보행로(보도)”라 함은 차량의 통행과 분리하여 보행자의 통행에 사용하기 위해 연석, 울타리, 노면표시 기타 이와 유사한 공작물로 차도와 구별하여 설치되는 부분을 말한다.
- ③ “보행자전용도로”라 함은 차량의 통행이 허용되지 않고 보행자의 안전 및 편리성 등을 확보하기 위하여 보행자들이 전적으로 사용하는 도로를 말한다.
- ④ “공공보행통로”라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.

1. 공공보행통로와 도로(단지내도로포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’로 조성한다.
2. 공공보행통로에는 ‘보행지장물’을 설치해서는 아니된다.
3. 공공보행통로는 가급적 단차를 두지 않고 조성할 것을 권장한다. 하지만, 단지내 인공지반 및 대지 조성고 등으로 인해 불가피하게 단차가 발생할 경우는 계단을 설치할 수 있다. 이때, 계단과 함께 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.
4. 공공보행통로의 바닥은 인접한 보도 또는 전면공지의 포장과 조화로운 포장재 및 포장패턴으로 계획하고 보행자의 안전확보를 위하여 우천시에도 미끄러지지 않는 재질의 포장재로 조성한다.
5. 공공보행통로는 건축물을 통과하여 설치가능하며 보행공간(층단위 공간) 이외의 부분은 건축물의 본 용도로 사용할 수 있다.
6. 공공보행통로는 결정도상 표시된 통로의 위치 및 폭원을 준수토록 하며, 폭원이 명시되지 않은 경우는 최소 4m이상 통로폭을 확보하여야 한다. 단, 주변의 개발여건이나 단지계획상 통로구간의 이동이 필요하다고 승인권자가 인정하는 경우에 한하여 위치변경이 가능하다.

• 도면표시 : 

- ⑤ “단지내 보행로”라 함은 개별단지 안에 보행통행 및 단지 간 동선연계를 위해 조성한 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
1. 단지내 보행로와 도로(차도)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’로 조성한다.
2. 단지내 보행로에는 ‘보행지장물’을 설치해서는 아니된다.
3. 단지내 보행로로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 이때, 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.
4. 단지내보행로는 결정도상 표시된 연결부의 위치를 준수토록 하며, 단지내부 동선경로는 단지배치계획을 고려하여 계획하되 보행로의 형태는 폭 2미터이상의 부드러운 자유곡선의 선형을 권장한다. 단 주변의 개발여건이나 단지계획상 연결부의 이동이 필요하다고 승인권자가 인정하는 경

우에 한하여 위치변경이 가능하다.

- 도면표시 : 

제 15 조 (기타사항)

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

제 2 장 저탄소 녹색단지 조성에 관한 사항

제 1 조 (목 적)

저탄소 녹색단지를 실현하기 위해 환경오염을 최소화하고 에너지 자급자족의 기반을 마련하기 위해 신재생 에너지를 적극 이용하며, 수자원 확보와 이용을 위한 빗물활용시설도입 및 탄소흡수요소의 증대를 위한 녹지를 확보하는 등 지속가능한 친환경 산업단지 조성을 목적으로 한다.

제 2 조 (기본원칙)

- ① 생태기술의 단편적 적용보다는 전체 생태 네트워크를 고려하여 계획하도록 한다.
- ② 탄소저감 및 에너지 저감 효과가 높은 신재생에너지의 사용을 적극 권장한다.
- ③ 대기오염방지와 쾌적한 통행을 위해 대중교통과 자전거도로 등의 녹색교통을 활성화한다.
- ④ 수자원 확보와 이용을 위하여 빗물의 집수, 저류, 이용기법을 권장한다.
- ⑤ 대기의 순환을 이용하여 신선한 바람을 도시로 공급하기 위하여 바람길을 조성한다.
- ⑥ 건축물의 자연과 조화 미관상의 아름다움과 생태의 연계를 위하여 옥상, 벽면, 테라스 등은 가급적 녹화한다.
- ⑦ 주변환경을 활용할 수 있는 수변테라스, 수변특화아파트 등의 건축물을 적극 도입한다.

제 3 조 (용지별 친환경계획 적용에 관한 사항)

- ① 개발사업자는 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 별도의 친환경계획에 관한 정량적 수치자료(지침 준수 이행 검토자료와 관련도서 및 인증서 포함)를 제출하여야 하며, 해당 승인권자(또는 허가권자)는 설명서의 기준에 의거 친환경계획설명서의 적합여부와 보상(인센티브제)여부를 통보하여야 한다.
- ② 본 장에서 정하는 계획별 기준 이행시 주어지는 보상은 용지별·계획별로 상이하며 "제 I 편 제3장 제3조(건축기준완화)"를 따른다.

<친환경계획 세부기준에 관한 사항>

제 4 조 (신재생에너지의 활용)

- ① 자연에너지를 최대한 활용하여 에너지 자립도 제고를 통한 지속가능한 환경의 구축을 모색한다.
- ② 건축물, 대지, 자연환경 등의 입지특성 및 경제성 등을 충분히 고려하여 태양, 풍력, 지열에너지 등 신재생 에너지 시스템의 종류를 적절하게 선정하도록 한다.

- ③ 태양에너지 집열판 및 집광판은 최적의 효율을 얻기 위해 최대한 남향으로 설치하고, 설치각도를 20°이하, 80°이상 되는 것은 가급적 피한다. 또한, 설치가능면적과 효율 등을 고려하여 최적의 효율을 얻을 수 있도록 설계하여야 한다.
- ④ 신재생에너지 설비는 사용자가 유지보수를 쉽게 할 수 있도록 설계하여야 한다.
- ⑤ “신재생에너지 금융 세제지원안내(지식경제부)”에 따른 자금유자제도를 검토하여 도입에 참조하도록 한다.
- ⑥ 신재생에너지의 설치대상 및 기준은 “<표 1-2-1> 신재생에너지 설치기준”에 따른다.

〈그림 1-2-1〉 태양광에너지



〈그림 1-2-2〉 태양열에너지



〈그림 1-2-3〉 풍력에너지



〈표 1-2-1〉 신재생에너지 설치기준

구 분	설치기준	적용
산업시설용지	에너지 사용량의 1%이상 계획 또는 공사비의 5%이상 투자 설치	권장
연구시설용지	에너지 사용량의 1%이상 계획 또는 공사비의 5%이상 투자 설치	권장
복합용지	에너지 사용량의 1%이상 계획 또는 공사비의 5%이상 투자 설치	권장
상업업무용지	에너지 사용량의 1%이상 계획 또는 공사비의 5%이상 투자 설치	권장
주상복합용지	에너지 사용량의 1%이상 계획 또는 공사비의 5%이상 투자 설치	권장
공동주택용지	공용공간, 부대시설 및 복리시설 에너지 사용을 신재생에너지로 계획	권장
공공시설 (학교, 공공청사, 커뮤니티센터)	「새만금지구 국가산업단지 에너지사용계획서」의 기준준수	의무
그 밖의 시설	에너지 사용량의 1%이상 계획 또는 공사비의 5%이상 투자 설치	권장

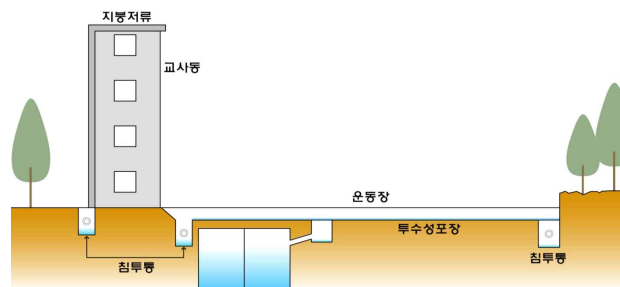
제 5 조 (빗물이용시설)

- ① 빗물관리는 이수 차원의 빗물 이용뿐만 아니라 치수목적으로 추가적인 저류용량 확보 및 옥상녹화, 생태정원, 수경시설 등을 조성하여 지구 내 물과 에너지 순환을 회복하는 일련의 관리방안이라 할 수 있다. 따라서 빗물관리 시설을 설치할 경우에는 대상 건물 및 지역의 용도, 목표로 하는 기능과 경제적 조건에 따라 각 시설을 조합하여 설치하도록 권장한다.
- ② 수자원 절약을 위해서는 저류시설을 단독으로 활용하고, 방재 기능을 위해서는 저류기능을 동시에 확보할 수 있도록 하며, 저류/침투기능과 더불어 수경시설과 녹지를 이용한 시설을 구성하도록 권장한다.
- ③ 빗물이용시설의 설치대상 및 기준은 "<표 1-2-2> 빗물이용시설 설치기준"에 따른다.

〈그림 1-2-4〉 청사 빗물이용 사례



〈그림 1-2-5〉 학교 저류 개념도



〈표 1-2-2〉 빗물이용시설 설치기준

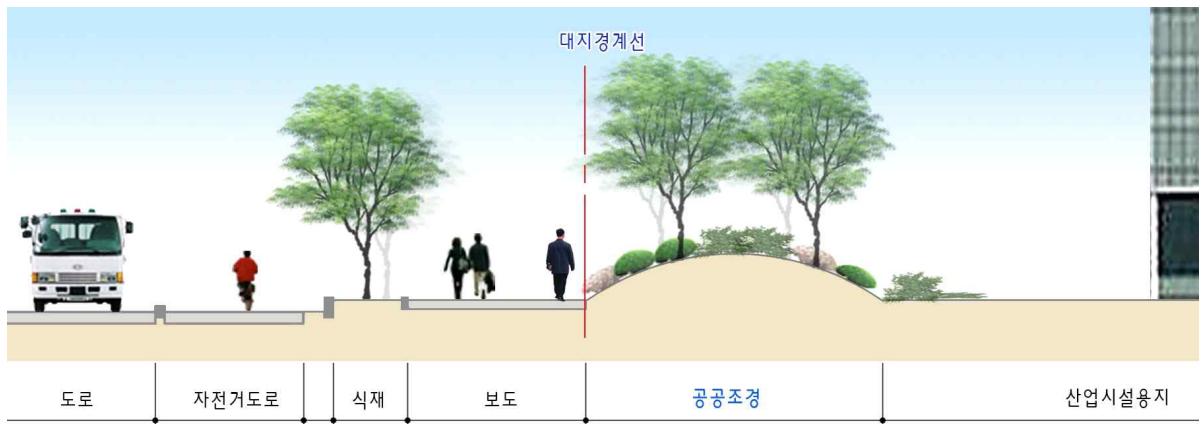
구 분	설치기준	적용
공통	· 내부청소가 용이한 구조 설치, 저장조 재질에서 유해성분이 용출되어 저장된 물을 오염시키지 않도록 계획 · 빗물배관은 음용 등의 용도로 사용되지 않도록 수도관, 도시가스관 등과 다른 별도의 배관으로 설치하고 식별이 용이하도록 표시 · 빗물저류탱크용량(ton) : 건축면적×0.05 또는 대지면적×0.02 이상 설치 · 저류된 빗물은 조경용수, 살수용수, 청소용수 등으로 활용	권장 (단, 공공청사, 학교, 커뮤니티센터는 의무설치)

※ 단, 관련법 및 조례 등에서 의무적으로 설치하여야 하는 경우는 그에 따름

제 6 조 (공공조경)

- ① 산업시설용지 및 물류시설용지는 제②항에 따라 저탄소 녹색단지의 실현을 위한 계획으로 탄소흡수, 그린네트워크 구축을 위해 공공조경을 설치하여야 한다.
- ② 완충녹지 없이 도로에 직접 노출되는 용지의 부분은 다음 각 호에 따라 공공조경을 설치한다.
 1. 대지경계부(도로경계부)에서 대지쪽으로 최소폭 5m이상으로 조성하고 마운딩(굴곡)처리하여 연속적인 녹지 경관이 연출되도록 한다. 단, 출입구 부분은 제외
 2. 도로에서 공장 내 위해경관요소가 노출되지 않도록 차폐기능에 중점을 두어 조성
- ③ 본 조에서 정하지 아니한 사항은 제1편 제1장 제12조 ⑤항 및 ⑥항의 사항에 따라 조성한다.

〈그림 1-2-6〉 도로경계부 공공조경 설치예시



제 7 조 (생태면적률)

- ① “생태면적률 적용지침(환경부)”을 준용하고 생태면적률 적용지침에 의한 다양한 기법을 활용하여 단지를 조성하여야 한다.
- ② 용지별 생태면적률은 <표 I-2-4>와 결정도에 명기된 비율이상 확보하여야 한다. 단 결정도상에 명기되지 않은 용지의 경우 최소 20%이상 생태면적률을 확보하여야 한다.
- ③ 생태면적률의 산출은 아래의 <표 I-2-3>에서 제시한 제곱미터당 가중치를 바탕으로 다음과 같은 공식에 의해 산출한다.

• 산식 : 생태면적률 = $(\sum(\text{공간유형별면적} \times \text{가중치}) \div \text{대지면적}) \times 100$

〈표 1-2-3〉 생태면적률의 공간유형 구분 및 가중치

공간유형			가중치	설 명	사 례
1	자연지반 녹지	-	1.0	- 자연지반이 손상되지 않은 녹지 - 식물상과 동물상의 발생 잠재력 내재 온 전한 토양 및 지하수 함양 기능	- 자연지반에 자생한 녹지 - 자연지반과 연속성을 가지는 절성토 지반에 조성된 녹지
2	수공간	투수가능	1.0	- 자연지반과 연속성을 가지며 지하수 함 양 기능을 가지는 수공간	- 하천, 연못, 호수 등 자연상태의 수공 간 및 공유수면 - 지하수 함양 기능을 가지는 인공연못
3		차수 (투수불가)	0.7	- 지하수 함양 기능이 없는 수공간	- 자연지반 또는 인공지반 위에 차수 처 리된 수공간
4	인공지반 녹지	90cm≤토심	0.7	- 토심이 90cm 이상인 인공지반 상부 녹지	- 지하주차장 등 지하구조물 상부에 조 성된 녹지
5		40cm≤토심<90cm	0.6	- 토심이 40cm 이상이고 90cm 미만인 인공 지반 상부 녹지	
6		10cm≤토심<40cm	0.5	- 토심이 10cm 이상이고 40cm 미만인 인공 지반 상부 녹지	
7	옥상녹화	30cm≤토심	0.7	- 토심이 30cm 이상인 옥상녹화시스템이 적용된 공간	- 혼합형 옥상녹화시스템 - 중량형 옥상녹화시스템
8		20cm≤토심<30cm	0.6	- 토심이 20cm 이상이고 30cm 미만인 옥상 녹화시스템이 적용된 공간	
9		10cm≤토심<20cm	0.5	- 토심이 10cm 이상이고 20cm 미만인 옥상 녹화시스템이 적용된 공간	- 저관리 경량형 옥상녹화시스템
10	벽면녹화	등반보조재, 벽면부착형, 자력등반형 등	0.4	- 벽면이나 옹벽(담장)의 녹화, 등반형의 경우 최대 10m 높이까지만 산정	- 벽면이나 옹벽녹화 공간 - 녹화벽면시스템을 적용한 공간
11	부분포장	부분포장	0.5	- 자연지반과 연속성을 가지며 공기와 물 이 투과되는 포장면 50% 이상 식재면적	- 잔디블록, 식생블록 등 - 녹지 위에 목판 또는 판석으로 표면 일부만 포장한 경우
12	전면 투수포장	투수능력 1등급	0.4	- 투수계수 1mm/sec이상	- 공기와 물이 투과되는 전면투수 포장 면, 식물생장 불가능 - 자연지반위에 시공된 마사토, 자갈, 모 래포장, 투수블럭 등
13		투수능력 2등급	0.3	- 투수계수 0.5mm/sec이상	
14	틈새 투수포장	틈새 10mm이상 세굴재 충전	0.2	- 포장재의 틈새를 통해 공기와 물이 투과 되는 포장면	- 틈새를 시공한 바닥 포장 - 사교석 틈새포장 등
15	저류·침투시설 연계면	저류·침투시설 연계면	0.3	- 지하수 함양을 위한 우수침투시설 또는 저류시설과 연계된 포장면	- 침투, 저류시설과 연계된 옥상면 - 침투, 저류시설과 연계된 도로면
16	포장면	포장면	0.0	- 공기와 물이 투과되지 않는 포장, 식물 생장이 없음	- 인터락킹 블록, 콘크리트 아스팔트 포장, - 불투수 기반에 시공된 투수 포장

1) 두가지 이상의 공간유형을 복합적으로 시공한 경우 각각의 공간유형별 가중치를 곱하여 산정한 수치를 적용

예) 지하주차장 위에 토심 60cm의 인공지반녹지를 조성하고 그 위에 부분포장으로 시공한 경우의 가중치는 0.35 (0.7×0.5)

2) 투수계수(mm/s)는 KS F 4419 기준을 따르며, 30초동안의 유출수량을 메스실린더로 측정함

* 투수능력은 국가공인시험기관의 성적서만 인정(한국건설생활환경시험연구원 등)

3) 틈새투수포장중 투수능력이 전면투수포장 등급별 기준을 만족하는 경우 해당 가중치 적용

〈표 1-2-4〉 용지별 생태면적률

용지구분	생태면적률	용지구분	생태면적률
단독주택용지	30%이상	연구시설용지	15%이상
공동주택용지	40%이상	복합용지	15%이상
주상복합용지	30%이상	물류시설용지	10%이상
상업시설용지	20%이상	지원시설용지	20%이상
업무시설용지	30%이상	근린생활시설용지	20%이상
공공업무시설용지	40%이상	커뮤니티센터용지	40%이상
교육시설용지	40%이상	그 외 용지 ¹⁾	20%이상
산업시설용지 ²⁾	10%이상	—	—

1) 제Ⅱ편 건축부문에 해당하는 용지에 한한다.

2) 산업시설용지 중 '국가첨단전략산업 이차전지 특허단지' 지정 구역(1·2·5·6공구)의 생태면적률은 5%이상 확보하여야 한다.

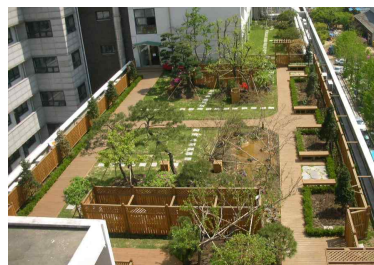
제 8 조 (건축물녹화)

- ① 토목 구조물이나 건축물의 상부나 벽면에 자연적인 지반 상태와 유사한 재료, 형태적 여건을 조성하고 녹화하여 적극적인 이용을 도모한다.
- ② 지붕/옥상/벽면녹화는 냉·난방 에너지를 절약하고 도시 열섬현상 완화, 대기정화(이산화탄소 흡수) 등의 효과를 고려하여 적극적으로 활용하도록 한다.
- ③ 건축물 녹화대상 및 인정기준은 "<표 1-2-5> 건축물녹화 설치기준"에 따른다.

〈그림 1-2-7〉 지붕녹화 사례



〈그림 1-2-8〉 옥상조경 사례



〈그림 1-2-9〉 벽면녹화 사례



〈표 1-2-5〉 건축물녹화 설치기준

용지구분	설치기준	적용
산업시설, 연구시설, 복합, 상업업무, 주상복합, 지원시설 및 근린생활시설	· 각 용지별 의무적으로 확보해야 할 생태면적률 중 1/5이상을 <표 1-2-3>의 공간유형 중 5, 7, 9의 유형으로 조성 예) 생태면적률 30%이상일 경우, 6%이상을 옥상 또는 벽면녹화로 조성 · 건축물의 형태 및 특징을 고려하여 공간유형을 단일 또는 복합적으로 적용 가능	권장
단독주택	· 지붕 전체를 세덤류의 식물 등을 통한 녹화권장 · 다만 태양광집열판 설치 및 축열지붕방식, 고단열 지붕 등 지붕녹화에 상응하는 시설을 설치한 경우는 제외	권장
공동주택	· 공동주택단지 내 관리사무소, 노인정, 유치원, 근린생활시설 등 별도의 건물로 부대시설 및 복리시설이 설치되는 경우 지붕녹화 권장	권장
공공시설	· 학교, 공공청사, 커뮤니티센터의 지붕면적의 50% 이상 녹화 의무화 — 신재생에너지 사용 시 사용되는 지붕면적 및 옥탑과 옥상에 설치되는 설비용 면적을 제외한 면적의 50%	의무

제 3 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 1 조 (인허가 관련도서)

- ① 지구단위계획구역내 건축물 중 인허가도서 작성시 다음 각호의 도서(또는 심의도서)를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 2. 지구단위계획설명서 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 설명서의 반영여부 검토 서류
- ② 제1항의 규정에 의한 심의도서 제출 대상 건축물은 관련법, 「전라북도 건축조례」 및 「새만금개발청 건축기준」에서 정한 심의대상에 한한다.
- ③ 지구단위계획구역 내 경관심의 대상건축물은 경관법 및 시행령 등에서 정한 심의도서를 작성시 다음 각 호를 고려하여 경관지침 이행여부 검토를 위한 도서를 작성 및 제출하여야 한다.
 1. 경관 심의(인·허가)용 도서제출시 포함되어야 할 내용
 - 가. 건축물의 배치·외관·형태에 관한 사항
 - 건축물(입면 또는 외벽 등)의 색채, 재료, 형태디자인(공동주택의 경우 입면변화 포함)
 - 지붕(옥탑 포함), 담장, 대문, 계단, 기타시설 등
 - 옥외광고물(간판 포함), 야간경관조명 연출계획서(야간경관조명 계획이 있는 경우)
 - 나. 주요 조망점에서의 경관시뮬레이션
 - 계획(안)을 합성한 그림을 컴퓨터시뮬레이션으로 작성하여 제출하여야 한다. 이때, 지점과 시점의 선택사유가 명기되어야 한다.
 - 지구단위계획 지침상 사업대상지에 인접하여 조망점이 지정되어 있는 경우 조망점에서부터 사업대상지 쪽으로의 컴퓨터 시뮬레이션 작성을 우선한다.
 - 이때 제출하는 합성그림(원경 2매, 근경 3매 이상)은 천연색으로, A4(210× 297mm)용지 이상의 크기이어야 한다.
 - 다. 지구단위계획의 경관부문 지침 이행사항

제 2 조 (건축기준 완화)

- ① 새만금지구 국가산업단지의 목표달성과 지구단위계획의 실효성확보를 위하여 저탄소 녹색단지조성 및 특화계획 이행시 완화용적률(인센티브)을 부여하여 민간의 적극적인 참여를 유도한다.
- ② 건축기준 완화는 산업시설용지, 연구시설용지, 복합용지, 지원시설 및 근린생활시설용지, 상업업무시설용지, 주상복합용지, 공동주택용지, 단독주택용지에 한하여 적용한다.
- ③ 완화용적률 적용항목 및 대상용지는 용지별로 구분적용하고, 그에 따른 완화내용은 "<표 I-3-1> 완화용적률(인센티브) 적용기준"에 따라 적용한다.
- ④ 용적률의 계산식 "<표 I-3-2> 용적률 계산식"에 따라 계산하며, 기준용적률과 완화용적률의 총합은 허용용적률을 초과할 수 없다.

〈표 I-3-1〉 완화용적률(인센티브) 적용기준

완화용적률(인센티브) 적용항목		용지구분									이행시 완화용적률
		산업 시설	연구 시설	복합	자원 시설· 근생 시설	상업 업무 (R)	상업 업무 (R2)	주상 복합	공동 주택	단독 주택	
저탄소 녹색단지 조성	① 신재생에너지도입 - 1편 2장 4조	○	○	○	○	○	○	○	○	○	기준용적률×0.07
	② 빗물이용시설 - 1편 2장 5조	○	○	○	○	○	○	○	○	○	기준용적률×0.03
	③ 공공조경 확보 - 1편 2장 6조	●	×	×	×	×	×	×	×	×	기준용적률×0.05
건축물 및 기타	④ 건축물 녹화 - 1편 2장 8조	○	○	○	○	○	○	○	○	○	기준용적률×0.05
	⑤ 공개공지의 조성	×	○	○	○	○	○	○	×	×	기준용적률×(조성면적·법 정면적)/대지면적, 최대 기준용적률×0.05 이하

* - ● : 의무, ○ 권장, × : 해당없음

〈표 I-3-2〉 용적률 계산식

• 계산식 : 기준용적률 + 완화용적률(적용항목별 완화용적률의 합) ≤ 허용용적률

부 칙

본 설명서는 고시일로부터 효력을 발생한다.