

I. 민간부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 목적

본 민간부문지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “국토계획법”이라 한다) 제51조 및 동법 시행령 제43조에 의거, 지구단위계획구역으로 지정된 제주시 「이도2 도시개발사업지구」 내의 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지·관리하기 위하여 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획 결정조서 및 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 시행지침 적용의 기본원칙

- ① “민간부문 시행지침”은 대지나 건축물 등 민간에 의하여 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용된다.
- ② 환경영향평가, 교통영향평가 등 도시개발사업 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 하며, 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 시행지침을 비롯한 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ③ 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ④ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- ⑤ 가구 및 획지계획 등의 변경에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 하고, 밀도는 별도로 정한 기준을 따른다.
- ⑥ 본 지침에 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.
- ⑦ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따를 것을 권장하는 내용이다.

제 3 조 용어의 정의

- ① 본 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 2. “획지”라 함은 계획적인 개발 또는 정비를 위하여 구획된 일단의 토지를 말한다.

3. “최소획지규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최소한도를 말한다.
4. “최대획지규모”라 함은 지구단위계획구역 안에서 건축할 수 있는 대지면적의 최대한도를 말한다.
5. “공동개발”이라 함은 2개 이상의 필지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
6. “자율적 공동개발”이라 함은 토지소유자가 둘 이상의 필지를 자율적(선택적)으로 공동개발 하는 것을 말한다.
7. “허용용도”라 함은 관련법령의 규정에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말하며 이 경우 허용용도 이외의 건축은 불허한다.
8. “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의해 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
9. “권장용도”라 함은 관련법령에 저촉되지 않으면서 대상지역의 계획적 기능육성, 지역특성 등을 위하여 필요하다고 인정하여 지구단위계획을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.
10. “건폐율”이라 함은 건축법 제55조의 규정에 정하고 있는 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다.
11. “기준용적률”이라 함은 지구단위계획구역에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 도시계획조례 제61조에서 정한 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
12. “허용용적률”이라 함은 지구단위계획을 통하여 정해지는 용적률로서 기준용적률을 합산한 용적률로 당해 용도지역의 용적률 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
13. “최고높이”라 함은 지구단위계획에 대하여 지정된 높이 이하로 건축하여야 하는 높이 및 층수를 말한다.
14. “최저높이”라 함은 지구단위계획에 대하여 지정된 높이 이상으로 건축하여야 하는 높이 및 층수를 말한다.
15. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
16. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
17. “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정에 의해 대지 안에 확보되는 공지로서 공개공지 등으로 지정되지 아니하고 일반인에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.
18. “공개공지”라 함은 일반 대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 「건축법」 제43조(공개공지 등의 확보) 규정 및 같은법 시행령 제27조의2(공개공지 등의 확보), 「제주특별자치도 건축조례」 제32조(공개공지의 확보) 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
19. “공공보행통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행자만通行할 수 있도록 대지 안 또는 건축물 안에 조성한 통로를 말한다.

20. “보차혼용통로”라 함은 일반인에게 상시 개방되어 보행 및 차량의 통행에 이용될 수 있도록 대지 안에 조성한 통로를 말한다.
21. “투시형 셔터 및 벽면”이라 함은 전체의 2분의 1 이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터 및 내부가 투시되는 재료를 50% 이상으로 설치한 벽을 말한다.
22. “옥상조경”이라 함은 인공지반조경 중 지표면에서 높이가 2미터 이상인 곳에 설치하는 조경을 말한다. 다만, 발코니에 설치하는 화훼시설은 제외한다.
23. “차폐조경”이라 함은 획지 내에 지구단위계획에 의해 지정된 폭원만큼 조경하여 서로 상충되는 용도를 완충시키기 위한 것으로 간단한 휴식용 시설물을 포함한 조경을 말한다.
24. “개구부”라 함은 건축물의 외벽면에서 출입구를 포함하여 개폐가 되는 부분을 말한다.
25. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 7/10이상을 차지하는 색을 말한다.
26. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/10 이상 3/10 미만을 차지하는 색을 말한다.
27. “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.
28. “블라드”라 함은 보행자의 안전과 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치한 시설물을 말한다.
29. “전면도로”라 함은 대지가 면한 도로 중 가장 넓은 도로를 말한다.
30. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
31. “주차출입구”라 함은 대지만으로 차량이 출입할 수 있는 일정한 위치를 말한다.
32. “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경친화적으로 조성된 주차장을 말한다.
33. “중수도시설”이라 함은 사용한 수돗물을 생활용수·공업용수 등으로 재활용할 수 있도록 다시 처리하는 시설을 말한다.
34. “빗물이용시설”이라 함은 빗물을 지표면 아래로 침투시키기 위하여 설치하는 빗물침투시설과 빗물을 저류 또는 방류하기 위하여 설치하는 빗물저류시설을 말한다.
35. “에너지효율등급”이라 함은 에너지 성능이 높은 건축물의 확대 및 효과적인 에너지관리를 유도하기 위한 건축물 분야의 등급제도를 말한다.
36. “녹색건축물”이라 함은 「저탄소 녹색성장 기본법」 제 54조에 따른 건축물과 환경에 미치는 영향을 최소화하고 동시에 쾌적하고 건강한 거주환경을 제공하는 건축물을 말한다.
37. “제로에너지건축물”이라 함은 건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신에너지 및 재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물을 말한다.

② 본 지침에서 정의되지 아니한 용어는 각종 법규에서 정하는 사항을 따른다.

제 2 장 가구 및 획지에 관한 사항

제 4 조 단위대지 : 규제사항

지구단위계획구역 안에서 건축시 다음 각호의 1에 해당하는 대지를 단위로하여 건축하여야 한다.

1. 기존 도시개발사업에 의하여 공급된 일단의 필지
2. 인접대지간 공동개발이 합의된 일단의 필지
3. 획지의 분할 및 합병 기준에 의해 분할·합병된 일단의 필지

제 5 조 획지의 분할 및 합병 : 규제사항

① 획지의 분할은 다음 각 호의 경우에 한해 가능하다. 단, 기존 건축물이 존치되는 획지와 최대획지규모 이상으로 환지된 경우는 예외로 한다.

1. 아래의 획지분할기준에 적합한 규모로의 분할
2. 합병한 필지를 합병전의 필지로 분할
3. 도시계획위원회 심의를 통해 가능하다고 인정받은 경우

[획 지 분 할 기 준]

구 분	최소획지규모	최대획지규모	대지분할기준	비고
단독주택용지 I	165㎡	500㎡	165㎡ 이상	
단독주택용지 II	165㎡	660㎡	330㎡ 이상	
단독주택용지 III	165㎡	660㎡	330㎡ 이상	
근린생활시설용지	165㎡	3,300㎡	330㎡ 이상	
준주거용지	165㎡	3,300㎡	330㎡ 이상	

② 인접한 획지간의 합병은 최대획지규모 이내에서 가능하다.

제 3 장 건축물의 용도 및 밀도에 관한 사항

제 6 조 건축물의 용도 : 규제/권장사항

- ① 건축물의 용도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「제주특별자치도 도시계획조례」 등 관계 법령에 의해 당해 용도지역·지구에 대하여 허용하는 용도에도 불구하고 지구단위계획으로 정한 허용용도 범위 안에서 건축물 및 시설 등의 입지가 가능하다.
- ② 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「제주특별자치도 도시계획조례」 등 관계법령에 의거 당해 용도지역·지구에서 제한되는 건축물 및 시설 등의 입지를 불허하며, 관계법령에 의해 허용되는 용도인 경우에도 본 지구단위계획에서 제시한 불허용도는 입지할 수 없다.

- ③ 권장용도가 표시된 대지에서는 해당 용도의 입지를 권장한다. 단, 권장용도는 건축연면적(주차장 면적제외)의 20% 이상인 경우에 한해 당해 용도를 수용한 것으로 보여, 이 경우 허용용적률 인센티브를 부여한다.

④ 도면표시

A		

: 건축물용도 분류 A

[건축물 용도분류표_단독주택용지 I,II,III]

도면 표시	구분	허 용 용 도	권 장 용 도	불 허 용 도
A	단독 주택 용지 I	<ul style="list-style-type: none"> 제주특별자치도 도시계획조례 제1종일반주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호 단독주택(단, 지하층 주거용도는 제외) - 제3호 제1종근린생활시설¹⁾ - 제4호 제2종근린생활시설¹⁾ 중 <ul style="list-style-type: none"> 바.사진관·표구점 자.일반음식점 차.동물병원 카.학원 타.독서실, 기원 하.금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설 제11호 노유자시설(단, 노유자시설은 BL 59-5에 한함) 	-	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 교육환경보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역 내 금지시설 (보호구역에 포함된 경우에 한함)
B	단독 주택 용지 II	<ul style="list-style-type: none"> 제주특별자치도 도시계획조례 제2종일반주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호 단독주택(단, 지하층 주거용도는 제외) - 제2호 공동주택(단, 5층 이하에 한함) - 제3호 제1종근린생활시설¹⁾ - 제4호 제2종근린생활시설¹⁾ 중 <ul style="list-style-type: none"> 바.사진관·표구점 사.청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷 컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련시설(단, 성인용게임제공시설은 제외) 자.일반음식점 차.동물병원 카.학원 타.독서실, 기원 파.테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설 등 주민의 체육활동을 위한 시설 하.금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설 - 제6호 종교시설 	-	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 교육환경보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역 내 금지시설 (보호구역에 포함된 경우에 한함)
C	단독 주택 용지 III	<ul style="list-style-type: none"> 제주특별자치도 도시계획조례 제2종일반주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호 단독주택(단, 지하층 주거용도는 제외) - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설(단, 제조업소 및 수리점 제외) - 제11호 노유자시설 중 아동관련시설 - 제13호 운동시설 중 가목(탁구장, 체육도장, 볼링장, 체력단련장 등)으로서 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설에 해당하지 아니하는 것) 	-	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 교육환경보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역 내 금지시설 (보호구역에 포함된 경우에 한함)

1) 근린생활시설은 1층 및 지하층에 한함

[건축물 용도분류표_공동주택용지]

도면 표시	구분	허 용 용 도	권 장 용 도	불 허 용 도
E	공동주택 용지 II	<ul style="list-style-type: none"> 제주특별자치도 도시계획조례 별표9 (건축법시행령 별표1) - 제2호 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설 	-	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도

[건축물 용도분류표_근린생활시설용지, 준주거용지]

도면 표시	구분	허 용 용 도	권 장 용 도	불 허 용 도
F	근린 생활 시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> 제주특별자치도 도시계획조례 제2종일반주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설 - 제4호 제2종근린생활시설 - 제10호 교육연구시설중 교육원, 직업훈련소(운전 및 정비관련 제외), 학원(자동차 및 무도학원 제외), 연구소, 도서관 - 제11호 노유자시설 중 아동관련시설, 노인복지시설 - 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장, 운동장 중 승마, 사격, 궁도, 골프 등의 운동장은 제외) 	-	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 교육환경보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역에 포함된 경우에 한함)
G	준 주거 용지	<ul style="list-style-type: none"> 제주특별자치도 도시계획조례 준주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 불허용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> 제주특별자치도 도시계획조례 준주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 - 제4호 제2종근린생활시설 중 휴게음식점, 제과점 - 제5호 문화집회시설 중 공연장, 전시장, 집회장(마권발매 등 유사시설 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> 제주특별자치도 도시계획조례 준주거지역 내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제2호 공동주택(단, 주거복합은 제외)¹⁾ - 제3호 제1종근린생활시설 중 변전소·양수장·정수장 기타 이와 유사한 것 - 제4호 제2종근린생활시설 중 총포판매소, 장의사 - 제9호 의료시설 중 정신병원, 요양병원 - 제13호 운동시설 중 운동장 - 제17호 공장 - 제18호 창고시설 - 제19호 위험물저장 및 처리시설·주유소 및 석유판매소, 액화석유가스충전소, 저공해자동차 연료공급시설 제외) - 제21호 동물 및 식물관련시설(화초 및 분재 등의 온실 제외) - 제23호 교정 및 군사시설 - 제24호 발전시설 - 제27호 관광휴게시설 중 어린이회관(학교환경위생정화구역 금지시설) 교육환경보호에 관한 법률에 따른 교육환경보호구역 내 금지시설(보호구역에 포함된 경우에 한함)

1) 주거복합건축물의 경우 지상 1-2층은 주거기능(공동주택, 오피스텔)을 불허함

[건축물 용도분류표_기타시설용지]

도면 표시	구분	허 용 용 도	권 장 용 도	불 허 용 도
H	학교 시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> 제주특별자치도 도시계획조례 별표9 (건축법시행령 별표1) - 제10호 교육연구시설 중 초등학교, 중학교, 고등학교 - 제11호 노유자시설 중 아동관련시설 	-	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
I	의료 시설 용지	<ul style="list-style-type: none"> 제주특별자치도 도시계획조례 별표9 (건축법시행령 별표1) - 제9호 의료시설(격리병원 및 제28호 장례식장 제외) - 제11호 노유자시설 중 아동관련시설 	<ul style="list-style-type: none"> 병원 	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도

제 7 조 건폐율 : 규제사항

- ① 지구단위계획구역 안에서는 지구단위계획으로 정한 건폐율 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 도면표시

	A	

: 건폐율 A% 이하

제 8 조 용적률 : 규제사항

- ① 지구단위계획구역 안에서는 지구단위계획으로 정한 용적률 범위 이하에서 건축하여야 한다.
- ② 기준용적률은 지구단위계획구역 안에서 전면도로의 폭, 경관, 그 밖의 기반시설 등 입지적 여건을 고려하여 도시계획조례 제61조에서 정한 용적률의 범위 안에서 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률로서 지구단위계획에 의하여 용적률 인센티브를 받지 못할 경우 지구단위계획으로 정한 기준용적률을 초과하여 건축할 수 없다.
- ③ 허용용적률은 당해 대지에 적용된 기준용적률과 인센티브로 제공되는 용적률(용적률 완화 부분)을 합산한 용적률로서 관련법상 규정된 용적률에도 불구하고 지구단위계획으로 정한 허용용적률을 초과하여 건축할 수 없다.
- ④ 도면표시

	$\frac{A}{B}$	

: $\frac{\text{기준용적률 A\% 이하}}{\text{허용용적률 B\% 이하}}$

제 9 조 건축물의 높이 : 규제사항

- ① 각 건축물의 높이는 지구단위계획에서 정한 기준을 초과하여 건축할 수 없다.
- ② 도면표시

A		

: 최고층수 A(m, 층) 이하

[건축물 밀도계획]

구 분		지구단위계획 기준			
		건폐율	기준용적률	허용용적률	최고높이
제1종일반주거지역	단독주택용지 I	60% 이하	150% 이하	200% 이하	3층 이하
제2종일반주거지역	단독주택용지 II	60% 이하	200% 이하	250% 이하	5층 이하
	단독주택용지 III	60% 이하	200% 이하	250% 이하	5층 이하
	공동주택용지 II	60% 이하	180% 이하	200% 이하	40M 이하
	근린생활시설용지	60% 이하	200% 이하	250% 이하	5층 이하
	학교시설용지	60% 이하	200% 이하	250% 이하	5층 이하
	의료시설용지	60% 이하	200% 이하	250% 이하	23M 이하
준주거지역	준주거용지	60% 이하	300% 이하	400% 이하	23M 이하

제 10 조 용적률 완화 : 규제사항

① 허용용적률은 기준용적률과 각 완화항목 준수에 따른 용적률 인센티브 합이 이하로 한다.

$$\text{기준 용적률(\%)} + \sum (\text{각 항목별 용적률 인센티브}) \leq \text{허용 용적률(\%)}$$

② 용적률 인센티브는 계획유도 인센티브와 친환경 에너지 인센티브로 구분하며 완화항목 및 완화내용은 아래 표에 따른다. (제8장 환경친화적 건축물에 관한 사항 참조)

[용적률 완화항목 및 완화내용_단독주택 I·II·III, 근린생활시설용지]

구분	완화 조건	완화내용	비고
계 획 유 도	공개공지	공개 공지 설치시 $\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적}-\text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times 0.5$	• 설치의무면적 이상 확보시
	건축한계선	준수시 $\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적}-\text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times 0.5$	• 지침도 상의 계획내용 준수시
	대지안의 조정	대지 안의 조정 설치시 $\text{기준용적률} \times \{(\text{조성면적}-\text{의무면적}) \div \text{대지면적}\} \times 0.5$	• 설치의무면적 이상 확보시
	주차장 추가확보	준수시 법정 주차대수 대비 초과비율(백분율) $\times 0.1$	• 법정 주차대수 이상 확보시
친 환 경 / 에 너 지	옥상녹화	준수시 $\text{기준용적률} \times (\text{녹화면적} \div \text{대지면적}) \times 0.15$	• 옥상면적의 50% 이상 조성시 (옥상 설비면적 제외) • 녹화면적은 대지면적의 30% 까지만 허용 (단, 법정 조정면적은 제외)
	자연지반 보존	준수시 $\text{기준용적률} \times (\text{보존면적} \div \text{대지면적}) \times 0.4$	• 대지면적의 10% 이상 보존시 • 자연토양 또는 투수성 보장
	녹색 주차장	준수시 $\text{기준용적률} \times (\text{설치면적} \div \text{주차장면적}) \times 0.04$	• 잔디 등 투수성 재료를 사용 하여 설치시
	태양광 발전설비	설치시 $\text{기준용적률} \times 0.1$	• 태양광 발전설비 설치시
	태양열온수기	설치시 $\text{기준용적률} \times 0.07$	• 태양열 온수기 설치시

주1) ‘공개공지’, ‘대지안의 조정’, ‘옥상녹화’ 등 관련법령에 의해 의무적으로 조성하도록 되어있는 면적은 제외하고 인센티브량을 산정하여야 함

2) ‘옥상녹화’의 경우 옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50% 이상 조성시에 한해 인센티브를 부여

3) ‘자연지반보존’의 경우 대지면적의 10% 이상 보존시에 한해 인센티브를 부여

4) ‘자연지반보존’과 ‘녹색주차장’의 중복되는 부분의 면적은 중복 계상할 수 없음

5) ‘공개공지’ 조성 부분과 ‘건축한계선’에 의한 후퇴부분이 중복되는 경우 그 중복되는 부분의 면적은 중복 계상할 수 없음

[용적률 완화항목 및 완화내용_준주거용지]

구분	완화 조건	완화내용	비고
계 획 유 도	권장유도	준수시 $\text{기준용적률} \times (\text{권장용도면적} \div \text{연면적}) \times 0.3$	• 연면적의 20% 이상 설치시 (주차장면적 제외)
	공개공지	공개 공지 설치시 $\text{기준용적률} \times ((\text{조성면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}) \times 0.3$	• 설치의무면적 이상 확보시
	건축한계선	준수시 $\text{기준용적률} \times ((\text{조성면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}) \times 0.2$	• 지침도 상의 계획내용 준수시
	대지안의 조경	대지 안의 조경 설치시 $\text{기준용적률} \times ((\text{조성면적} - \text{의무면적}) \div \text{대지면적}) \times 0.3$	• 설치의무면적 이상 확보시
	주차장 추가확보	준수시 법정 주차대수 대비 초과비율(백분율) $\times 0.1$	• 법정 주차대수 이상 확보시
친 환 경 / 에 너 지	빗물이용시설 또는 중수도시설	설치시 $\text{기준용적률} \times 0.04$	• 관련규정에 적합하게 설치시 • 관련법상 의무시설인 경우 제외
	자연지반 보존	준수시 $\text{기준용적률} \times (\text{보존면적} \div \text{대지면적}) \times 0.4$	• 대지면적의 10% 이상 보존시 • 자연토양 또는 투수성 보장
	옥상녹화	준수시 $\text{기준용적률} \times (\text{녹화면적} \div \text{대지면적}) \times 0.15$	• 옥상면적의 50% 이상 조성시 (옥상 설비면적 제외) • 녹화면적은 대지면적의 30% 까지만 허용 (단, 법정 조경면적은 제외)
	태양광 발전설비	설치시 $\text{기준용적률} \times 0.1$	• 태양광 발전설비 설치시
	태양열온수기	설치시 $\text{기준용적률} \times 0.07$	• 태양열 온수기 설치시

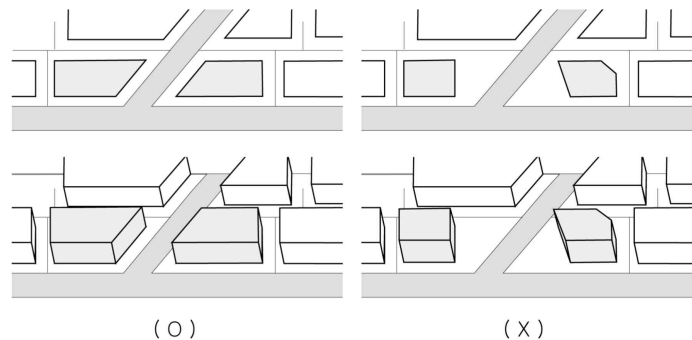
- 주1) ‘공개공지’, ‘대지안의 조경’, ‘옥상녹화’ 등 관련법령에 의해 의무적으로 조성하도록 되어있는 면적은 제외하고 인센티브를 산정하여야 함
 2) ‘옥상녹화’의 경우 옥상면적(옥상면적 중 옥탑면적, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50% 이상 조성시에 한해 인센티브를 부여
 3) ‘자연지반보존’의 경우 대지면적의 10% 이상 보존시에 한해 인센티브를 부여
 4) ‘빗물이용시설’ 또는 ‘중수도시설’은 관련법령상 의무시설이 아닌 별도 설치하는 경우에 한하며, 이 경우에도 관련규정에 의해 적합하게 설치하여야 함(중수도의 경우 총 사용량의 10% 이상 처리시설 설치)
 5) ‘공개공지’ 조성 부분과 ‘건축한계선’에 의한 후퇴부분이 중복되는 경우 그 중복되는 부분의 면적은 중복 계상할 수 없음

제 4 장 건축물의 배치에 관한 사항

제 11 조 건축물의 방향성 : 규제/권장사항

- ① 지구단위계획구역 내 건축물의 주된 벽면의 방향은 획지가 접하는 전면가로와 일치되어야 한다.
- ② 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정할 것을 권장한다. 단, 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 건축물의 전면을 임의로 선택할 수 있다.
- ③ 가각에 접한 대지에서는 접한 모든 도로에 벽면의 방향을 일치시켜야 한다. 단, 당해 대지의 여건상 부득이하다고 제주특별자치도 건축위원회 심의에서 자문받아 허용한 경우는 그러하지 아니한다.

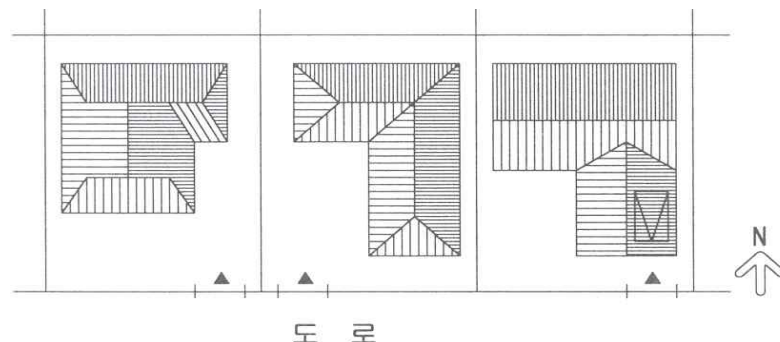
▶ 건축물의 방향성 예시



제 12 조 건축물의 배치 : 규제사항

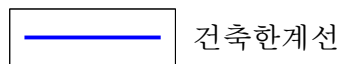
- ① 사업지구 내의 건축물은 건축법 제61조 제3항 및 동법 시행령 제86조와 관련하여 일조 등의 확보를 위한 높이제한은 정남방향의 인접대지경계선의 거리에 따라 정하는 높이에 의한다.
- ② 보행자전용도로변에 면한 건축물은 보행자전용도로로부터 보행자의 진출입이 가능하도록 한다.

▶ 건축물의 배치 예시



제 13 조 건축한계선 : 규제사항

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 공작물, 담장, 계단, 광고물, 식재 및 기타 이와 유사한 시설물 등 차량 또는 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
- ③ 건축한계선에 의해 후퇴된 부분은 연접도로·보도 및 인접대지와 단차없이 동일한 포장으로 조성(보도와 접하는 경우에는 장식포장 가능)하여야 하며, 전면공지 조성지침에 따라 개발주체가 조성한다.
- ④ 도면표시



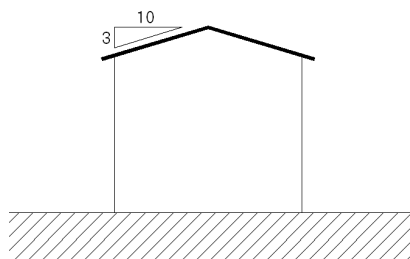
제 5 장 건축물의 형태 등에 관한 사항

제 14 조 건축물의 형태 : 규제사항

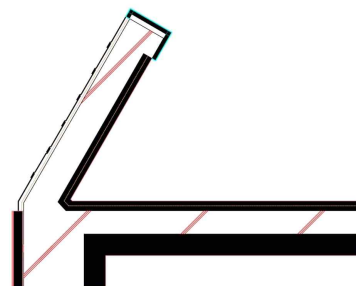
- ① 지붕형태는 경사지붕 및 난간벽(파러핏)으로 조성토록 하고, 경사지붕의 경우 경사각을 3/10 ~ 6/10 이내로 한다. 단, 제주특별자치도 건축위원회의 심의를 득할시는 예외로 한다.
- ② 경사지붕에 사용하는 재료는 스테트 또는 시멘트원색마감을 제외한 제주자연석, 제주판석 및 송이류, 칼라아스팔트 싱글, 기와등으로 마감처리해야 한다.

구 분	건 축 물 형 태	비 고
단독주택용지, 공동주택용지	- 경사형지붕 지정	경사형지붕경사각 : 경사 3/10 ~ 6/10 이하
근린생활시설, 의료시설 및 학교	- 경사형 지붕과 난간벽(파러핏) 지정	
준주거용지	- 경사형 지붕과 난간벽(파러핏) 지정	

▶ 지붕 예시 ■ 경사 지붕



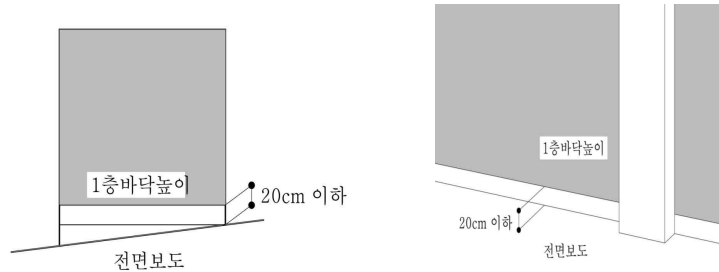
■ 경사 난간벽(파라핏)



- ③ 건축물의 1층바닥높이는 대지 내 공지 또는 보도와 가능한 단차가 없도록 다음 각호 규정에 따른다.
 1. 건축물의 1층바닥높이는 접한보도 또는 도로와 20cm 이상의 단차가 발생해서는 안된다.(단, 주거용 건축물에 한하여 60cm 이상 적용한다.)

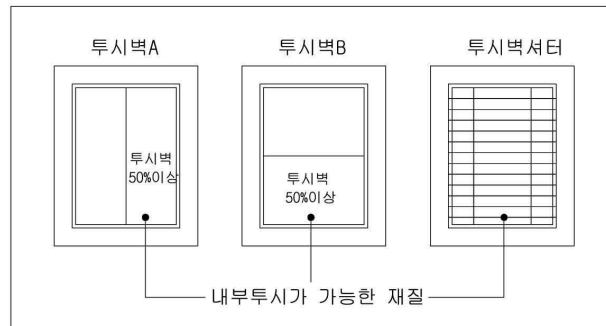
2. 경사지의 경우 접한 보도 또는 도로의 높이는 높은 쪽을 기준으로 한다.
3. 건축위원회의 심의를 거쳐서 예외가 인정되는 경우에는 그러하지 아니한다.

▶ 1층 바닥높이



- ④ 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안된다. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 관련 심의위원회가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑤ 건축물의 1층 전면창문은 건축한계선을 넘어 개폐치 못하도록 설치하여야 한다.
- ⑥ 준주거용지 내 건축물은 도로에 면한 1층 전면 외벽면의 2분의1 이상을 투시벽 또는 투시형셔터로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이하다고 관련심의위원회 심의를 거쳐 인정한 경우는 그러하지 아니한다.

▶ 투시벽 및 투시셔터



제 15 조 건축물의 외관 : 권장사항

① 외벽면의 통일성

- 건축물의 전·후면과 측면 중 2개면 이상은 동일계통의 재료를 사용하여야 하며 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다. 단, 관련 심의위원회 및 허가권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

② 측면 이격공지의 처리

- 폭 12m 이상 도로에 면한 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 조경으로 차폐할 것을 권장한다. 그 외 3m 이상의 이격공지는 보행자를 위한 공개공간으로 조성할 것을 권장한다.

③ 건축설비의 노출

1. 폭 12m 이상 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다.
2. 에어컨 실외기 등의 설치시에는 ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’에 따른다.

제 16 조 옥외광고물에 관한 사항 : 규제사항

- ① 옥외광고물 가이드라인은 간판의 총수, 가로형간판, 지주형간판, 돌출간판, 옥상간판 등에 대한 설치기준 중 일부만을 제어하고, 간판의 규격이나 기타 모든 사항은 현행 법규를 준수함으로써 혼란을 방지하도록 한다.
- ② 지구단위계획구역 내의 옥외광고물은 다음의 설치기준을 준수하여야 한다.
 1. 간판은 가로방향의 판류형 및 입체형을 원칙으로 한다.
 2. 3층 이상의 건축물에 한하여 건물명을 표시하는 경우는 건축물 상단 또는 건물 정면 벽체부에 입체형 간판 1개소를 설치할 수 있다. 단, 1개 문자의 크기는 가로/세로 100cm 이내로 한다.
 3. 1개업소당 1개의 간판을 원칙으로 하며 꼭각지점에 위치한 1 ~ 2층 입주업소는 가로형간판 또는 돌출형간판 중 1개를 추가로 설치할 수 있으며 지하업소 및 3층 이상의 입주업소는 지주형간판을 1개로 제한하여 무분별한 간판의 난립을 방지한다.
 4. 옥외광고물형태로 옥상간판, 선전탑, 아취광고물 등을 금지한다.
 5. 간판의 색은 벽면과 어울리는 색을 사용하여야 하며 간판간의 색을 통일하여야 한다.
- ③ 건축설계 시에는 신축되는 건축물에 대하여 제①항, 제②항의 설치기준에 따라 광고물설치계획을 수립하고 건물물의 설계도서 등에 반영하여야 하며, 건축계획심의와 건축허가 신청시 제출하여야 한다.

제 17 조 담장 : 규제사항 / 권장사항

- ① 주택용지의 담장은 1.2m 이하의 가급적 투시 가능한 자재를 사용토록 하고, 제주시의 이미지 제고를 위해 제주돌담 및 화목류의 생울타리 설치를 권장한다.
- ② 준주거용지에는 담장, 담장, 철책 등 경계구분 시설물의 설치를 금한다. 단, 특별한 사유가 있다고 허가권자가 인정한 경우에는 제외한다.
- ③ 도로 또는 인접대지와 고저차 있는 곳은 대지의 안전을 위한 옹벽 등을 허용하고 담장의 높이는 대지를 기준으로 산정하여야 한다.

제 18 조 건축물의 색채 : 규제사항

- ① 건축물 외벽의 색채기조는 『제주시도시경관기본계획』에서 제주특별자치도의 독자적인 이미지제고를 위해 지정한 색을 기조로 하되 원색(5R, 5Y, 5G, 5B, 5P)의 사용을 금지한다. 단, 관련 심의위원회의 심의를 받은 경우나 자연재료의 색 및 강조색인 경우에는 그러하지 아니한다.

② 건축물의 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음기준에 따른다.

가. 주조색은 제시된 색상범위 내에서 자유롭게 선택하되高明도(7.5~8.5), 저채도(1.5~2.5)의 색상을 선택하여 지역이미지를 통일한다.

나. 보조색은 주조색과 유사계열 색상을 선정토록 하며, 중고명도(5.0~7.5), 중저채도(2.5~4.0)의 범위 내에서 설정한다.

다. 강조색은 자유롭게 사용이 가능하나, 건물의 활력과 장식적 효과를 위해 저명도(1.5~2.5), 고채도(5.5~9.0)의 원색에 가까운 색을 사용한다.



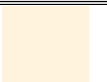









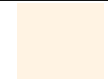
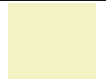



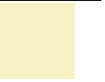










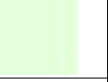








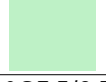




라. 지붕색은 외벽과 어울리는 색상을 사용하되 아스팔트청글, 금속기와, 기와등 자체색 중심의 색채를 사용한다.

③ 건축물의 외벽색채에 제시된 색상 이외의 색상을 사용하는 경우 건축허가시 색채계획을 신청하여야 한다.













[건축물 지붕에 대한 색채계획 적용 색상표]

		
황금색	흑 색	흑녹색
		
가을갈색	돌회색	적 색
		
진밤색	녹 색	흑적색

[건축물 색채계획 적용 색상표]

구분	색 채 계 획	색 채 예 시					
주조색	- 색상 : 주황계열(10R~5.0YR) - 명도/채도 : 7.0~7.5 / 2.5~3.0						
		10R7.5/2.5	10R7.0/3.0	2.5YR7.5/2.5	2.5YR7.0/3.0	5.0YR7.5/2.5	5.0YR7.0/3.0
보조색	- 색상 : 주황계열(7.5R~7.5YR) - 명도/채도 : 5.0~6.0 / 3.5~4.0						
		7.5R6.0/3.5	7.5R5.0/4.0	2.5YR6.0/3.5	2.5YR5.0/4.0	7.5YR6.0/3.5	7.5YR5.0/4.0
주조색	- 색상 : 황색계열(10YR~5.0Y) - 명도/채도 : 7.5~8.0 / 2.0~2.5						
		10YR8.0/2.0	10YR7.5/2.5	2.5Y8.0/2.0	2.5Y7.5/2.5	5.0Y8.0/2.0	5.0Y7.5/2.5
보조색	- 색상 : 황색계열(7.5YR~7.5Y) - 명도/채도 : 5.0~6.5 / 3.0~4.0						
		7.5YR6.5/3.0	7.5YR5.0/4.0	2.5YR6.5/3.0	2.5YR5.0/4.0	7.5Y6.5/3.0	7.5Y5.0/4.0
주조색	- 색상 : 황녹계열(5GY~10GY) - 명도/채도 : 7.5~8.0 / 2.0~2.5						
		5GY8.0/2.0	5GY7.5/2.5	7.5GY8.0/2.0	7.5GY7.5/2.5	10GY8.0/2.0	10GY7.5/2.5
보조색	- 색상 : 황녹계열(2.5GY~2.5G) - 명도/채도 : 5.0~6.5 / 3.0~4.0						
		2.5GY6.5/3.0	2.5GY5.0/4.0	7.5GY6.5/3.0	7.5GY5.0/4.0	2.5G6.5/3.0	2.5G5.0/4.0
주조색	- 색상 : 청녹계열(10G~5.0BG) - 명도/채도 : 7.5~8.0 / 2.0~2.5						
		10G8.0/2.0	10G7.5/2.5	2.5BG8.0/2.0	2.5BG7.5/2.5	5.0BG8.0/2.0	5.0BG7.5/2.5

(표 계속)

구분	색 채 계 획	색 채 예 시					
보 조 색	- 색상 : 청녹계열(10G~5.0BG) - 명도/채도 : 5.0~6.5 / 3.0~4.0						
		7.5G6.5/3.0	7.5G5.0/4.0	2.5BG6.5/3.0	2.5BG5.0/4.0	7.5BG6.5/3.0	7.5BG5.0/4.0
주 조 색	- 색상 : 회색계열(N) - 명도 : 4.0이상						
		N 9.0	N 8.0	N 7.0	N 6.0	N 5.0	N 4.0

(단, 자연재료 및 화강석, 벽돌, 석재타일 등 자재색은 그대로 적용)

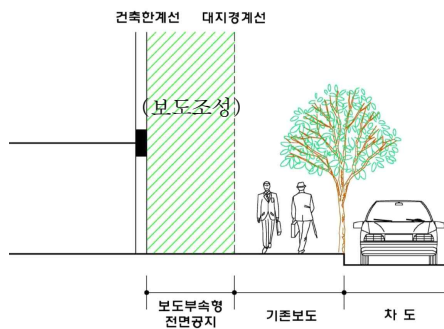
제 6 장 대지 내 공지에 관한 사항

제 19 조 전면공지 : 규제사항

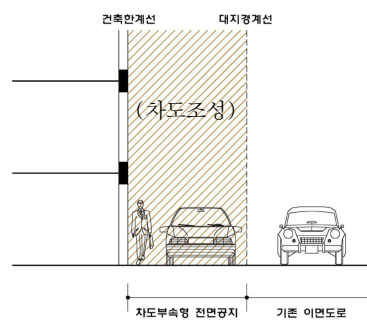
- ① 전면공지는 지구단위계획에 의하여 보도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 건축한계선 등에 의하여 일정거리 이상 이격하여 확보된 대지 내 공지로서 일반인에게 상시 개방되어야 한다.
- ② 전면공지는 ‘보도형 전면공지’와 ‘차도형 전면공지’로 구분하며 건축물의 신축시 개발주체가 조성한다.
 1. 보도형 전면공지
보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.
 2. 차도형 전면공지
보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.
- ③ 조성지침
 1. 전면공지는 연접한 보도 또는 차도와 단차 없이 조성한다.
 2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위한 볼라드 등의 설치, 조경을 위한 식수 및 허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치 등 보행자의 편의 및 가로미관 향상을 위해 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 3. 포장패턴은 공공부분의 포장패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장하여야 한다.

④ 전면공지는 공개공지, 대지안의 조경과 중복하여 지정할 수 없다.

■ 보도와 접하는 전면공지



■ 보도가 없는 도로와 접하는 전면공지



제 20 조 공개공지 : 규제사항

- ① 공개공지를 설치하여야하는 대상 건축물 및 면적, 설치 및 관리 등에 관한 규정은 「건축법」 제43조 (공개공지 등의 확보), 동법시행령 제27조2(공개공지 등의 확보), 「제주특별자치도 건축조례」 제32조 (공개공지의 확보)를 적용한다.
- ② 공개공지의 조성위치를 지정한 경우에는 지정된 위치에 공개공지를 설치하여야 하며, 공개공지 위치가 정해지지 않은 경우에는 당해 대지와 접한 도로 중 가장 넓은 도로변 또는 당해 도로 가각부, 보행 결절점 주변에 설치하여야 한다. 다만 인접 부지에 공원, 광장, 공개공지 등의 오픈스페이스가 조성된 경우에는 당해 시설과 연계하여 설치하도록 한다.
- ③ 공개공지의 구체적인 설치기준은 다음 각호와 같다.

1. 진입구의 설치

- 가. 전면도로에 면한 길이의 3분의 1 이상에서 일반인이 보행진입이 가능하여야 한다.
- 나. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

2. 시설기준

- 가. 공개공지에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다.
- 나. 공개공지에 설치하는 식재 및 시설물의 기준은 제주특별자치도 건축조례를 준용한다.

- ④ 공개공지의 바닥 포장은 투수성 포장재료나 조립식 포장방식 등을 사용하여 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투할 수 있는 투수성 포장을 권장한다.
- ⑤ 상기 지침에 따라 공개공지를 설치한 대지(자율적으로 조성한 대지)는 본 지침 제10조(용적률 완화) 규정에 의해 기준용적률 완화를 받는다. 다만 건축법에 따라 의무적으로 설치하는 공개공지 면적은 용적률 인센티브 산정에서 제외한다.

제 21 조 대지안의 조경 : 규제사항

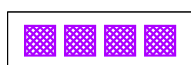
- ① 지구단위계획구역 안에서 대지안의 조경은 「건축법」 제42조 및 「제주특별자치도 건축조례」 제23조 규정에 의거 대지면적 200㎡ 이상인 경우에 다음과 같이 확보하여야 하며, 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
 1. 연면적 2,000㎡ 이상인 건축물은 대지면적의 15% 이상
 2. 연면적 1,000㎡ 이상인 건축물은 대지면적의 10% 이상
 3. 연면적 1,000㎡ 미만인 건축물은 대지면적의 5% 이상
- ② 전면도로변에 연하여 해당 조경면적의 50% 이상(폭2m 이상)을 조성하였을 경우 당해 조경면적의 1.5배를 가산한다.
- ③ 그 외 조경에 관한 사항은 건축법 및 제주특별자치도 건축조례, 주택건설기준 등에 관한 규정의 관련사항을 준용한다.
- ④ 상기 기준에 따른 대지안의 조경 의무면적 이상을 확보할 경우 본 지침 제10조(용적률 완화) 규정에 의해 기준용적률 완화를 받는다.

제 22 조 대지 내 통로 : 규제/권장사항(보차혼용통로 및 공공보행통로)

- ① 보차혼용통로 및 공공보행통로(이하 대지 내 통로라 한다)가 지정된 대지 또는 자율적 설치시에는 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있도록 조성하여야 한다. 다만, 보안상의 이유 등으로 인하여 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 개방시간을 따로 정할 수 있다.
- ② 대지 내 통로는 단차가 없이 연속적으로 조성하여야 하며, 보도 혹은 도로와 접하거나 연결대지와 공동으로 설치하는 경우도 단차를 두어서는 아니된다. 또한 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.
- ③ 대지 내 통로로 연결되는 양측도로에 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다.
- ④ 대지 내 통로의 포장은 보행자의 통행에 불편이 없는 재료 및 포장을 하여야 하며, 야간통행에 안전을 도모할 수 있도록 야간조명 시설을 설치하여야 한다.
- ⑤ 대지 내 통로는 지상부가 오픈된 개방형 구조로 설치해야 한다. 다만, 공공보행통로는 부득이한 경우 피로티 구조의 설치를 허용하며 이 경우 높이를 6m 이상 확보하여야 한다.
- ⑥ 도면표시



: 보차혼용통로

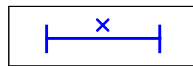


: 공공보행통로

제 7 장 교통처리 등에 관한 사항

제 23 조 차량출입불허구간 : 규제사항

- ① 본 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 대지로의 직접 차량 진출입이 원칙적으로 허용되지 아니한다.
- ② 차량출입구는 1대지에 1개소를 원칙으로 하되, 제주특별자치도 건축위원회 심의시 인정하는 경우에 한해 추가 설치할 수 있으며, 그 폭을 6m를 초과할 수 없다.
- ③ 차량출입구는 대지가 접한 도로 중 가장 위계가 낮은 도로에 조성하여야 한다.
- ④ 도면표시



: 차량출입불허구간

제 24 조 건축물 부설주차장 관련 기준 : 규제사항

- ① 대지 내의 모든 주차장은 자주식으로 도로에 대하여 직각방향으로 설치되어야 한다.(단, 비거주용 건축물의 부설주차장은 기계식주차장을 허용한다.)
- ② 차량출입불허구간을 제외한 대지에 면한 도로를 주차를 위한 주차통로로 간주할 수 있다.
- ③ 하나의 대지에는 최소 1대 이상의 주차장을 설치하고, 다가구 주택의 부설주차장에 설치하는 주차대수 등에 대하여는 「주차장법」 및 「제주특별자치도 주차장 설치 및 관리조례」 규정에 따른다.
- ④ 그 외 사항은 「주차장법」 및 「제주특별자치도 주차장 설치 및 관리조례」에 따라 설치하여야 한다.

제 25 조 공용주차장 : 규제사항

- ① 도시계획시설상 주차장으로 결정된 부지의 경우, 주차전용건축물 또는 주차장법 시행규칙 규정에 의한 노외주차장 및 부대시설로 개발하여야 한다.
- ② 주차장이 단독주택·공동주택, 어린이공원과 바로 인접하는 경우 인접대지 경계선으로부터 1m 이상 차폐조경을 설치하여 주차장 소음예방 등 주거환경을 보호해야 한다.(단, 주차전용건축물로 조성시에는 인접대지경계선으로부터 3m 이상 차폐조경 설치)

제 8 장 환경친화적 건축물에 관한 사항

제 26 조 자연지반 보존 : 권장사항

- ① 지층부의 바닥이나 비건폐지를 흙, 자갈, 모래, 잔디 등의 자연재료 또는 투수성 재료를 사용하여 조성하고 당해 지하부에는 일체의 인공구조물(지하주차장, 저수조 등)을 설치하지 않을 것을 권장한다.(허용용적률의 친환경 인센티브는 지하구조물 미설치시 인정)
- ② 상기 지침에 따라 자연지반 보존을 조성할 경우 본 지구단위계획에서 정한 인센티브가 부여된다.

제 27 조 옥상녹화 : 권장사항

- ① 지구단위계획구역 내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다.
- ② 옥상녹화는 당해 건축물 옥상면적(옥상면적 중 옥탑, 설비면적 등을 제외한 면적)의 50% 이상을 조성시 본 지구단위계획에서 정한 인센티브를 받을 수 있으나, 법정조경으로 산입된 면적은 제외하며 녹화면적은 대지면적의 30%까지만 허용한다.
- ③ 「건축법 시행령」 제27조 제3항에 따라 옥상녹화 면적 중 대지안의 조경면적에 산입된 면적은 용적률 완화면적에서 제외한다.
- ④ 옥상조경의 방법 등 조경에 관한 구체적인 사항은 건축법 제42조 제2항 규정에 의해 고시된 조경기준 (국토교통부 고시 제2018-413호)을 준수하여야 한다.

제 28 조 녹색주차장 : 권장사항

- ① 주차장은 잔디 등의 투수성 재료를 사용한 녹색주차장의 설치를 권장한다.
- ② 상기 지침에 따라 녹색주차장을 조성할 경우 본 지구단위계획에서 정한 인센티브가 부여된다.

제 29 조 중수도 : 권장사항

- ① 지구단위계획구역 안의 건축물에는 중수도의 설치를 권장한다.
- ② 중수도 설치대상 및 시설기준 등 조성기준은 「하수도법」 등 관련법령이 정하는 바에 따른다.
- ③ 중수도는 총 사용수량의 10% 이상을 재사용할 수 있는 시설이어야 하며 관련법에 의해 의무적으로 설치해야 하는 시설의 경우에는 본 지구단위계획에서 정한 용적률 완화대상에서 제외한다.

제 30 조 빗물이용시설 : 권장사항

- ① 홍수방지와 물 순환재생을 도모하고 나아가 도시의 안전성 향상과 쾌적한 도시환경 조성 유도를 위해 빗물이용시설의 설치를 권장한다.
- ② 빗물이용시설의 설치 및 관리기준 등은 「하수도법」 등 관련법령 및 관련 설치지침 등이 정하는 바에 따른다.
- ③ 빗물저류탱크 용량(ton)이 건축면적 $\times 0.05$ 또는 대지면적 $\times 0.02$ 이상이 되어야 하며 이 경우 본 지구단위계획에서 정한 인센티브가 부여된다.

제 31 조 에너지 절약 : 권장사항

- ① 주상복합건축물을 포함한 지구단위계획구역 안의 일반 건축물은 에너지 절약을 위해 에너지를 절약할 수 있는 시설의 설치를 권장한다.
- ② 에너지효율등급, 녹색건축물, 제로에너지건축물의 설치 및 인증 등에 관한 기준은 「녹색건축물 조성 지원법」 등 관련 규정을 따르며 해당 인증시스템에 따라 인증된 경우 본 지구단위계획에서 정한 인센티브를 부여(등급별 차등적용)하되, 중복계상을 불허한다.

제 9 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 32 조 지구단위계획 지침의 적용범위

- ① 지구단위계획 지침은 다음 각호의 행위에 대하여 적용함을 원칙으로 한다.
 1. 신축건축물 및 신축구조물
 2. 재축 또는 개축하는 건축물 및 구조물
 3. 증축 또는 대수선시의 해당부분

제 33 조 지구단위계획의 변경

- ① 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조(도시·군 관리계획의 결정) 제4항 등의 규정에 따라 처리한다.
- ② 본 지침 시행 이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따른다.

제 34 조 건축계획 심의

- ① 지구단위계획구역 내 건축물 중 건축계획심의대상 건축물은 다음 내용이 포함된 심의도서를 건축 허가권자에게 제출하여야 한다.
 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기
 2. 지구단위계획지침 중 해당 규제사항 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

(대지안의 공지(공개공지, 전면공지 등)계획 시 전면도로, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어 있는 대지안의 공지도면 및 옥상녹화시의 계획도면(축척 1/100 이상의 상세도면))

6. 건축물의 외관에 관한 사항

7. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토 서류

② 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 제주특별자치도 건축조례에서 정한 심의대상에 한한다.

제 35 조 기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용

① 지구단위계획 결정 이전에 기존건축물이 건축되어있는 경우에는 본 지구단위계획지침의 적용을 유보한다.

② 기존건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 개·보수(리모델링)에 따라 본 지구단위계획의 적용은 다음과 같다.

1. 기존건축물에 대한 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전의 경우 연면적의 증가가 기존건축물의 연면적 50% 이내인 경우에는 본 지구단위계획지침의 적용을 유보할 수 있다.
2. 기존건축물에 대한 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전의 경우 연면적의 증가가 기존 건축물의 연면적 50%를 초과하는 경우에는 이를 신축과 동일하게 본 지침을 적용 한다.(다만, 기존건축물의 용도가 교육연구시설(학교), 종교시설의 경우에는 예외로 한다.)
3. 용도변경의 경우 용도변경 하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 부합하여야 한다.
4. 개·보수(리모델링)의 경우 위 규정에도 불구하고 건축허가권자에 속하는 도시계획위원회 심의에서 본 지구단위계획 및 시행지침의 일부 또는 전부 적용여부를 결정한다.

제 36 조 지구단위계획 지침의 완화

① 제주특별자치도 도시계획위원회의 심의결과 타당하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획 기본방향에 위배되지 않는 범위 내에서 지침을 완화하여 적용할 수 있다.

제 37 조 일반적 경과조치

① 이 지침 시행 당시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제31조에 의거 이미 사업이나 공사에 착수한 자(이 법 또는 다른 법률에 따라 허가·인가·승인 등을 받아야 하는 경우에는 그 허가·인가·승인 등을 받아 사업이나 공사에 착수한 자를 말한다)는 그 도시·군관리계획 결정에 관계없이 그 사업이나 공사를 계속할 수 있다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주에 불리한 경우에는 개정 규정에 의한다.

II. 공공부문 지구단위계획 시행지침

제 1 장 총 칙

제 1 조 목적

본 공공부문 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제 52조의 규정에 의하여 작성되는 제주시 “이도2 도시개발사업지구 지구단위계획” 중 공공부문에 적용되며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 결정내용의 규정을 목적으로 한다.

제 2 조 지침의 적용범위

“공공부문”이라 함은 도로, 포장, 가로식재, 가로장치물, 조명 등 공공에 의하여 조성되는 시설로서 공공의 일반적 이용에 개방되는 것을 말한다.

제 3 조 시행지침 적용의 기본원칙

- ① 시행지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법규나 조례, 편람, 지침 등에 따른다.
- ② 시행지침에 일부 규제내용이 관련법규, 시행령, 시행규칙 등과 내용이 서로 다를 경우에는 법규의 범위안에서 동지침에 의한다. 단, 지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정 등에 따라 도시계획위원회 등에서 인정할 경우, 지침을 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있다.
- ③ 본 지침에서 제시하는 내용과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화 하는 것을 목적으로 한다.

제 1 절 도로시설

제 4 조 적용범위

- ① 본 지침은 도시계획시설 중 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도로법, 도로의 구조·시설기준에 관한 규칙 해설 및 지침, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 등 관련 법규에 따른다.
- ② 일반도로 중 자전거도로는 자전거도로 및 이에 부수되는 자전거 주차장에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 “자전거 이용 활성화에 관한 법률” 등 관련 법규 및 계획에 따른다.

제 5 조 설계기준

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고 간선가로에 접속되는 곳에 차량출입을 금지한다.

- ② 보행자전용도로는 보행환경조성을 위해 차량통행의 통제를 원칙으로 한다.
- ③ 차선폭은 주행 차선은 3.0~3.5m, 보도측 차선은 3.5~4.0m을 기준으로 한다. 단, 도로 유형별 폭원에 따라 조정 가능하다.
- ④ 차량의 승/하차시설은 환승체계를 구축할 수 있도록 하고 정차장은 교차로, 횡단보도로부터 일정거리를 유지한다.

제 6 조 정차대

- ① 정차대 폭은 2.5m, 가속 및 감속구간을 12~20m씩 확보한다.
- ② 정차대는 보행집산이 이루어지는 대기장소이므로 교통표지판, 안내판, 가로판매대, 벤치점 식수대, 보행 등 등의 가로시설물을 통합적으로 설치한다.

제 2 장 시설별 운영지침

제 1 절 도로시설물

제 4 조 적용범위

- ① 본 지침은 도시계획시설 중 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도로법, 도로의 구조·시설기준에 관한 규칙 해설 및 지침, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 등 관련 법규에 따른다.
- ② 일반도로 중 자전거도로는 자전거도로 및 이에 부수되는 자전거 주차장에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 “자전거 이용 활성화에 관한 법률” 등 관련 법규 및 계획에 따른다.

제 5 조 설계기준

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고 필요한 경우 일방통행을 실시한다.
- ② 보행자전용도로는 보행환경조성을 위해 차량통행의 통제를 원칙으로 한다.
- ③ 차선폭은 주행 차선은 3.0~3.5m, 보도측 차선은 3.5~4.0m을 기준으로 한다. 단, 도로 유형별 폭원에 따라 조정 가능하다.
- ④ 보행량이 밀집되는 지역은 민간부문 건축선 후퇴부분의 보행자를 위한 공간과 보도를 일체로 조성한다.
- ⑤ 차도와 보도 사이에 완충공간의 확보를 위한 가로수 및 가드웬스 등의 설치를 권장한다.
- ⑥ 차량의 승/하차시설은 환승체계를 구축할 수 있도록 하고 정차장은 교차로, 횡단보도로부터 일정거리를 유지한다.

제 6 조 정차대

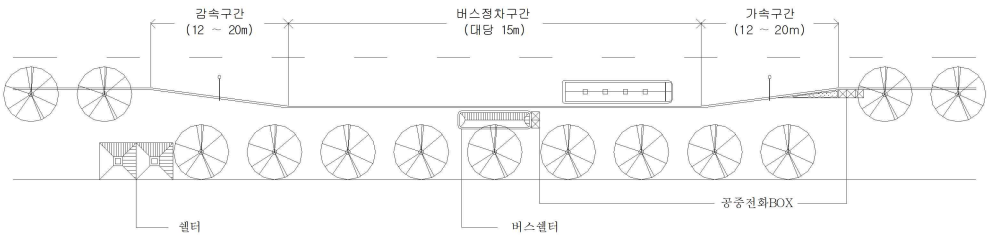
- ① 정차대 폭은 3.0m, 가속 및 감속구간을 12~20m씩 확보한다.

② 정차대는 보행집산이 이루어지는 대기장소이므로 교통표지판, 안내판, 가로판매대, 벤치겸 식수대, 보행 등 등의 가로시설물을 통합적으로 설치한다.

[정차대 이격거리]

구분		교차로	횡단보도 세가로
전방	최소	20m	15m
	적정	40m	20m
후방	최소	15m	15m
	적정	20m	30m

[정차대 예시(포켓형)]

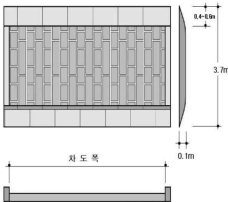


제 7 조 과속방지시설

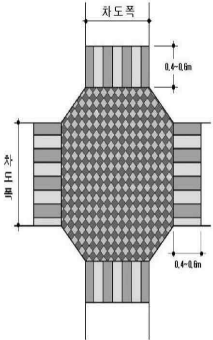
- ① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도로 유지할 수 있도록 20~90m의 범위 내에서 균일한 간격으로 설치한다.
- ② 교차로 부근 및 특정건물의 진출입구, 급경사 구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 아니한다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 건축물의 주변도로에 과속방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30km 이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 구간에 설치한다.

[과속방지시설 예시]

평탄형



교차로형



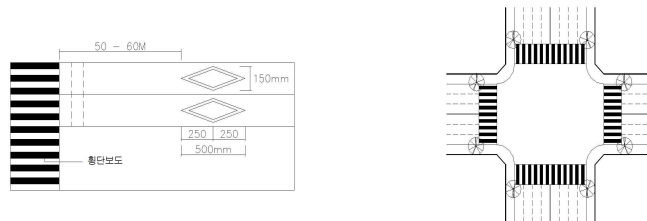
제 8 조 횡단보도

- ① 일반적 설치간격은 100m 이하로 계획하고 교차로상 보행동선의 길이를 최소화하기 위해 가각 위치에 최대한 근접시켜 설치한다.
- ② 교통약자를 위해 턱낮춤은 단차 0cm(단차 없음)로 하고 횡단보도 진입부분에는 점자블록을 설치한다.
- ③ 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입 방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에도 식별 가능한 블라드조명등을 설치한다.
- ④ 횡단보도의 기타 구조나 형상, 설치기준은 도로 안전시설 설치 및 관리 등의 관련 지침에 따른다.

[도로의 유형별 횡단보도폭]

도로의 유형	횡단보도의 폭원
간선도로	10 ~ 12m
집산도로	6 ~ 10m
지구 내 도로	4 ~ 6m

[횡단보도 예시]



제 9 조 보행자전용도로

- ① 보행자전용도로의 포장은 도로기능성, 인식성 제고를 위해 거친포장, 요철포장 등 특수기법의 적용을 유도한다.
- ② 보행자전용도로와 차도와의 접속부에는 보행자의 안전을 위하여 필요시 블라드 등을 설치하고 입구를 강조하기 위하여 노면 표지, 교통안내판, 조명 등을 설치한다.
- ③ 보행자전용도로 진출입부는 차량통행의 원천봉쇄를 위한 차량제어용 블라드를 설치하되 긴급 차량통행을 위하여 설치 및 해제가 가능하도록 하여야 한다.
- ④ 여성, 어린이, 노인 등 취약계층이 범죄로부터 안전하도록 자연적 감시기법을 적극 도입하며, 필요한 경우 감시의 사각지대를 없애는 CCTV와 비상벨 등을 설치한다.

[보행자전용도로 예시]




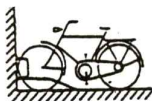


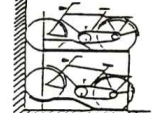
제 10 조 자전거도로

- ① 대체 교통수단으로서 자전거 이용의 순환체계를 구성하고 대중교통시설과 환승체계를 구축하여 이용의 효율화를 도모한다.
- ② 보행자전용도로는 보행자 외 자전거도 통행할 수 있도록 노면표시·분리대 포장재료, 색깔 등에 의해 구분할 수 있도록 표시, 구획 한다.
- ③ 자전거도로의 폭원은 최소 1.5m ~ 2.0m 이상으로 하고 구간별로 도로의 사정을 고려하여 효율적으로 폭원을 확보한다.
- ④ 자전거 도로의 설계속도는 20km/h 이상으로 하고, 최대종단구배는 5% 이하로 설치한다.
- ⑤ 투수성 포장재를 사용하지 않는 구간의 자전거도로 포장은 표면배수를 위한 구배를 유지하는 한편, 미끄럼이 방지되도록 하며, 자전거도로 주요 진입부에는 이용 편의를 위해 단차를 배제한다.
- ⑥ 노선의 이용 특성상 야간에 빈번한 이용이 예상되는 구간에는 안전성과 범죄예방을 위하여 조명시설을 배치하여야 한다.
- ⑦ 자전거도로와 간선가로와의 교차부에서는 횡단보도 측면에 자전거 횡단구간을 표시하여야 한다.
- ⑧ 간선도로의 자전거 횡단구간에는 자전거 형태를 도식하여야 하며, 자전거도로와 차도와의 경계부에는 턱이 없는 경계석을 설치하여야 한다.

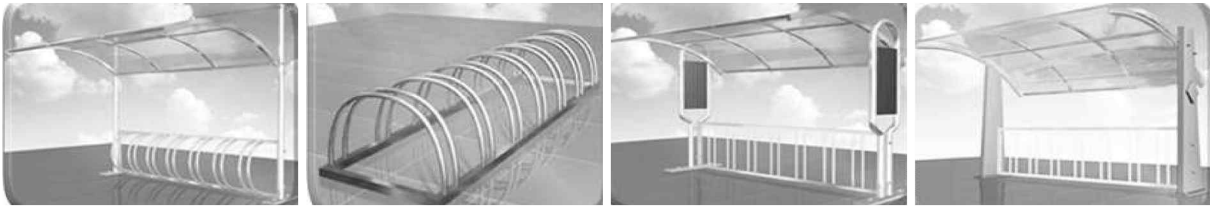
제 11 조 자전거 보관대

자전거 보관대는 보행동선과 연계하여 설치한다.

[자전거보관대 종류 및 형태]

종 류	형 태	장·단점
원형 주차식		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 시각적인 효과가 좋음 ◦ 장시간 주차에 적합
앞바퀴 고정식		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 앞바퀴의 이중고정장치를 이용하여 자전거를 길이 방향으로 묶는 방법 ◦ 단시간주차에 적합
경사 선반식		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자전거를 비스듬히 주차하여 좁은 공간에 많은 주차 ◦ 대규모 주차장에 적합
프레임 고정식		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 자전거의 프레임을 고정하게 되어 있는 주차시설 ◦ 단·장기 자전거주차에 적합
다층 주차식		<ul style="list-style-type: none"> ◦ 2층주차로 좁은공간에 많은 주차면 확보 가능 ◦ 장기주차의 경우 적합 ◦ 교통수단의 환승지점에 적합

[자전거보관대 예시]



제 12 조 공용주차장

- ① 도시계획시설로 결정된 주차장 부지의 경우, 「주차장법 시행규칙」 규정에 의한 노외주차장 및 주차전용건축물, 부대시설로 조성하여야 한다.
- ② 주차장 부지는 인접 대지 경계선에 폭 1m 이상의 차폐조경을 설치하여 주변 환경을 보호 및 시각적 차폐도와 쾌적성을 증가시켜야 한다.
- ③ 장애인, 임산부 등이 이용하는 주차구역은 건축물 출입구와 가까운 곳에 설치하여야 한다.
- ④ 장애인 전용 주차구역 이외에 임산부, 유아동반자, 노인 등 이용객의 편리한 승·하차를 위하여 여유 있는 폭을 가진 주차구역을 별도로 설치할 것을 권장한다.
- ⑤ 어린이공원 지하에 주차장을 설치하는 경우 어린이 안전을 충분히 고려하여야 한다.(진입부 바닥포장, 교통안전시설, 건널목 설계 등)

제 2 절 포 장

제 13 조 적용원칙

- ① 본 지구단위계획구역에 해당되는 가로에 관련하여 포장재의 형태 및 규격은 가로 전체의 통일성과 주변 시설물들과의 조화를 유도한다.
- ② 공공부문의 포장원칙은 통일성과 조화의 유도와 민간부문의 포장을 선도하기 위하여 제시하며 민간부문의 개별 포장기준보다는 우선순위를 둔다.
- ③ 향후 도로의 유지·보수관리시 전면 재시공은 피하고 기존 보도블럭을 이용하여 부분적 변형을 통한 구간별 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.

[포장재료의 예시]

재료의 종류	형태	색/형태적 특성	내구성	일반적 특성 / 적용	비고
아스팔트	-	◦여름철 열반사 복사	내마모성 약함	◦광범위한 지역의 포장, 주차장 등	◦가격저렴 ◦구득용이
투 수 콘	-	◦색상, 형태 다양	내마모성 약함	◦넓은 면적의 포장에 경제적 ◦보양기간이 필요	◦구득어려움
콘크리트	-	◦색상에 제한 ◦물이 고이기 쉬움	내마모성 강함	◦넓은 면적의 포장에 경제적 ◦보양기간이 필요	◦가격저렴 ◦구득용이

(표 계속)

재료의 종류	형태	색/형태적 특성	내구성	일반적 특성 / 적용	비고
소형고압블럭	정방형 장방형 코너형 이형등	◦색상, 형태 다양	내산성 내마모성 양호	◦보행자전용도로, 보도, 광장, 주차장 ◦다양한 장소에 포장 ◦장소별 특성화 가능	◦구득용이
고무블럭	정방형 장방형	◦색상, 형태, 질감다양	내산성 양호	◦내열성과 투수성, 방진, 방음효과 ◦시공이 수월하며 보수간편 ◦인체 피로 경감	◦구득용이
벽돌	정방형 장방형 이형등	◦색상, 형태, 질감다양	탄성, 내구성 양호	◦미끄럼방지 및 충격완화효과	◦구득용이
타일 (석재,자기질)	정방형 장방형 이형등	◦색상, 형태, 질감다양	양호	◦광장, 휴게공간, 보도포장에 적합 ◦타 재료와의 조화 ◦표현이 다양하므로 패션화 가능	◦고가 ◦구득용이 ◦주문생산가능
판석	정방형 장방형 이형등	◦색상이 다양	강함	◦넓은지역에 일괄포장 가능 ◦일반적으로 건물진입부 등에 사용	◦고가 ◦주문생산
자갈	이형등	◦보행에 불편	강함	◦보행차단, 완화필요시 사용 ◦수목과 조화, 모자이크 패턴 가능	◦가격저렴 ◦구득용이
잔디	-	◦열, 습기, 먼지흡수	-	◦단압에 약하므로 포장연결 요소로 사용	◦가격저렴 ◦구득용이

[공간별 포장기준]

구 분		포장지침	권장포장재료	권장형태
차량 공간	일반 도로	◦저렴하고 구입이 용이한 재질을 사용	◦아스팔트	-
	준주거 지역 이면도로	◦색과 패턴을 다양하고 특색 있게 조성하여 가로이미지를 제고하 고 상업가로 활성화 유도	◦아스팔트 ◦제주판석 ◦투수콘	-
보행 공간	보 도	◦시각장애자 위한 촉감 있는 재료 및 일반인을 위한 다양하고 패 션화가 가능한 재질 사용 ◦조성공간의 특성에 부합하도록 색, 패턴의 변화 추구	◦제주판석 ◦고무블럭 ◦점자블럭 ◦소형고압블럭 ◦판석포장 ◦잔디블럭 ◦점토블럭	◦정방형 ◦장방형
	보행자 전용도로	◦재료의 특성을 이용한 색과 패턴의 변화 추구 ◦구획을 작은 단위로 하여 친근감 유도 ◦미끄럼 방지를 위한 거친 질감 재료 사용	◦세립토투수블럭 ◦점토벽돌 ◦제주판석 ◦고무블럭 ◦점자블럭 ◦소형고압블럭	◦정방형 ◦장방형
기 타	자전거도로	◦색·패턴 등에 변화를 주고 포장재료의 특성을 이용 ◦미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용	◦투수성콘크리트	
	주차장	◦미끄럼을 방지할 수 있는 거친 질감의 재료 사용 ◦노면배수에 의한 원활한 재료의 사용	◦소형고압블럭	

제 14 조 재료의 선정기준

- ① 시공이 용이하고 대량구입이 가능한 재료
- ② 내구성과 내마모성이 있으며 자연배수와 세척 및 수선이 용이한 재료
- ③ 보행자 하중은 물론 중차량 이상의 하중을 견딜 수 있는 재료
- ④ 질감이 좋고 색채가 아름다우며 시간이 경과하더라도 형태 및 색채의 변형이 적은 재료
- ⑤ 미끄럼과 눈부심이 방지될 수 있는 재료
- ⑥ 가로의 특수한 환경에 부합하는 향토적인 재료

제 15 조 조성방식

- ① 구간별, 장소별 인지도를 부각하고 전체적 통일감과 이미지 제고를 유도한다.
- ② 가로는 일반포장구간과 특별포장구간으로 구분하며 가로의 일정 공간 단위별로 특화 포장하여 휴먼스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성한다.
- ③ 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친재질을 이용하여 서행운전을 요구하고 보행특성에 따라 포장재료의 질감을 다르게 조성한다.
- ④ 포장은 보행자의 시선 뿐만 아니라 위에서 내려다보는 경관도 고려하여야 한다.
- ⑤ 포장패턴은 가로수 식재, 조명시설 및 가로시설물의 배치 등과 연계하여 일체적인 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.
- ⑥ 보도와 차도가 교차되는 보차혼용도로의 입구 전면의 보도포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.
- ⑦ 보행자도로·옥외주차장 등은 투수성이 양호한 자재로 포장하되 보도블록 사용시 콘크리트 포설행위는 금지한다.

제 16 조 보도 포장기준

- ① 보도의 포장은 도로의 성격, 교차로, 보행결절점, 주요시설물 주변 등 장소와 특성에 따라 포장패턴에 변화를 주어 기능적, 시각적으로 구분될 수 있도록 하되 일정구간별로 통일성과 조화를 유지하도록 한다.
- ② 건축물 전면공지는 인접보도의 포장패턴과 조화를 유지하도록 한다.
- ③ 포장재료는 투수성이 양호한 환경친화적 포장을 권장한다.
- ④ 횡단보도와 교차부는 장애인 및 노약자의 통행안전을 위하여 바닥차가 없는 구조로 하여야 한다.
- ⑤ 횡단보도, 교차로 등 보행결절부는 시각장애인을 위한 점자블록을 설치하여야 한다.

제 17 조 보행자전용도로 포장기준

- ① 보행자전용도로의 포장은 도로의 기능성, 보행쾌적성, 인식성 제고를 위하여 점토벽돌 등의 자연재료를 사용하되 비상시 차량통과를 충분히 감안하여 특징적으로 조성한다.
- ② 포장패턴은 식재간격 및 시설배치 등을 고려하여 다양한 패턴포장을 도입하며 공간적 특화가 요구되는 입구부, 교차부 공공시설 연계부 등에는 일체적인 포장의 도입으로 인식성 제고 및 특징적인 공간이 되도록 한다.

제 18 조 자전거도로 포장기준

- ① 자전거도로에는 칼라투수콘 포장을 원칙으로 하고, 보도 및 차도와는 경계석 또는 라인마킹으로 구분한다.
- ② 포장패턴은 식재간격 및 시설배치 등을 고려하여 다양한 패턴포장을 도입하며 공간적 특화가 요구되는 입구부, 교차부 공공시설 연계부 등에는 일체적인 포장의 도입으로 인식성 제고 및 특징적인 공간이 되도록 한다.

제 19 조 사후관리

- ① 민간·공공 등 타부문의 공사 시행으로 인한 포장 훼손시 공사 완료 후 필히 당초대로 원상 복귀를 원칙으로 한다.
- ② 공사완료후 공사시행자는 일체의 공공시설물을 원상복귀했음을 제주시청 해당부서에 통보해야 한다.
(통보시 첨부자료 : 공사시행전/후 현황사진)

제 3 절 도시안내 표지시설

제 20 조 적용범위

- ① 본 지침은 도로, 광장, 공공공지 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않은 사항은 도로법, 도로표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설 관리편람(경찰청), 도로안전시설 설치편람(건설교통부) 등 관련법규에 따른다.
- ② 차량 및 보행결절부와 주요 시설물의 입구에 배치할 것을 원칙으로 하되 다른 환경조형물과 적절한 통합배치를 유도한다.
- ③ 장소, 위치, 성격별로 특성을 부여하고 거리를 감안하여 적절하게 배치한다.

제 21 조 설치기준

- ① 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적으로 정보전달을 할 수 있어야 한다.
- ② 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계·배치하여야 한다.
- ③ 안내표지판은 지역적 특성을 살리고 유사형태의 안내표지판을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 한다.
- ④ 식별성과 지역이미지를 높이기 위해 심볼·로고 등 그래픽요소를 개발 활용하여야 한다.

제 22 조 설치위치

- ① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내 시설을 배치하여 지역전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하며, 주요도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록한다.
- ② 보행활동이 활발한 지점에 지구안내판을 설치하여 도보권 내의 방향안내가 이루어지도록 한다.
- ③ 연속적인 안내체계가 이루어지도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.
- ④ 버스정류장에 설치되는 안내판은 전체 버스노선과 인접주요시설의 안내가 이루어질 수 있도록 한다.

[시설유형 및 종류]

유형	시설종류	간선도로			보조간선			집분산도로			국지도로	비고
		A	B	C	A	B	C	A	B	C		
차량 안내	도로표지판	●	●	○	●	●	○	○	○	○	-	● 필히 설치 ○ 필요시 설치 A 간선 및 가각부 주변 B 주거지역 및 주요시설 주변 C 경계 및 기타지역
	교통안내표지판	●	●	●	●	●	●	●	●	●	○	
보행 안내	종합안내판	●	○	-	●	-	-	-	-	-	-	
	지구안내판	●	●	●	○	●	●	○	○	○	-	
	방향안내판	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	
기타 안내	시설안내판	●	●	○	○	○	○	○	○	○	○	
	게시판	○	●	○	○	○	-	-	○	-	-	
	정류장안내판	●	●	○	●	●	●	●	○	○	-	

제 23 조 시설표지

시설안내표지판의 난립으로 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일성격의 표지판을 한 곳에 집중 설치토록 한다.

제 24 조 안내표지판 표기내용

안내판에는 다음의 각호와 같은 내용을 표기하여야 한다.

- ① 보행자의 현위치 및 바라보는 방향
- ② 주요목표지점까지의 거리
- ③ 교통수단과의 연계상황
- ④ 가로망, 블록구성, 주요시설 등

제 25 조 차량안내체계

- ① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.
- ② 명명체계는 명명단위 우선순위를 지역명-시설명-도로명-지구명 순으로 교차로 위계별로 단계적 안내가 이루어지도록 해야 한다.
- ③ 구역 내 일방통행체계 구축에 대비하여 일방통행로 진입부에 차량안내기둥(색채, 조형 고려)을 설치한다.

[차량안내 설치기준]

구 분	명 명 체 계
지역명	<ul style="list-style-type: none"> - 외곽지역 연결도로와 교차하는 간선, 보조간선도로의 교차로에는 지역명을 표기하여 외곽지역으로의 방향을 지시한다. - 원거리명과 근거리지명을 동시에 표기할 경우 원거리 지명을 위쪽에 표기 한다.
시설명	<ul style="list-style-type: none"> - 지역안내의 목표물로 활용될 수 있는 시설들은 지명도가 높아 누구나 알수 있는 공공 및 생활편익시설을 중심으로 한다. - 시설명을 지명도에 따라 우선순위를 설정하여 교차로 위계별로 단계적으로 표기
도로명	<ul style="list-style-type: none"> - 진행하고자 하는 방향의 목적지가 불분명한 경우는 도로명으로 표기한다.
지구명	<ul style="list-style-type: none"> - 도시전체의 일관된 지구명의 체계확보를 위해 공공시설의 이용권, 개발밀도, 경관적 요소 등 동일한 경관 인식단위를 지구명의 기본단위로 한다. - 지구 내부도로에서는 지구명을 다른 위계에 우선하여 표기토록하되 지구경계선 교차로에는 연결 지구명을 표기한다.

제 26 조 보행자 안내체계

- ① 정보의 위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게 하여 효율적 안내 체계를 구축할 수 있어야 한다.
- ② 광역, 주변지역, 대상지구 등에 대한 간단한 지도와 주요방향의 교통노선 등의 정보를 하나의 안내판에 단계적으로 표시하여 도시 전체에 대한 체계적인 안내가 되도록 한다.
- ③ 주요 보행결절점과 교통결절점에 종합안내판을 설치하여 구역 전체의 상세한 정보를 알 수 있도록 한다.

[보행 및 기타안내판 설치위치 및 내용]

구분	설치위치	안내내용	형태/재료/색채
종합 안내	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주요결절점 ◦ 주요공공시설 ◦ 도시시설 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 구역전체 교통망 ◦ 주요시설 위치 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 심볼, 로고 등 그래픽 사용, 전체적인 시각적 질서감 표현 ◦ 동판, 알루미늄 등 ◦ 안내표지판의 야간이용을 위하여 조명등 설치
지구 안내	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 주요보행결절점 (보행자도로입구등) 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 생활권별 교통망안내 ◦ 보행권 안내 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 식별성 ◦ 지역이미지를 고려, 심볼·로고활용 ◦ 강철파이프, 동판, 알루미늄 등
방향 안내	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 구역 내 보행자도로 교차지점 ◦ 보행입체교차시설, 횡단시설 ◦ 공공시설, 교육시설, 사회복지시설 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 유도화살표에 의한 방향 표시 ◦ 이정표시 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 장식적이고 조형적인 형태, 심볼, 로고활용 ◦ 동판, 알루미늄, 칼라스테인레스 등 ◦ 안내표지의 내용과 바탕은 가시도가 높은 색채 사용
기타	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 버스정차장 ◦ 택시정차장 	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 버스노선안내 ◦ 시설안내 	-

제 27 조 보행자전용도로 안내시설

- ① 보행자전용도로 주요진입부에 안내표지판 또는 1m 높이의 안내기둥 형태의 안내시설을 설치하여 보행자전용도로의 위치를 명확히 전달할 수 있도록 계획하여 차량의 접근을 통제한다.
- ② 안내기둥 시설은 주간에는 시각적으로 지역(장소)의 특징을 강조하기 위하여 밝은색을 사용하고 야간에는 조명을 이용하여 낮과 밤에도 연속적인 차량 및 보행안내시설물이 유지되도록 계획하며 기타시설물 등과의 관계를 고려하여 장식적이고 조형적인 형태를 지님으로써 시각적으로 눈에 잘 띌 수 있도록 설계·배치한다.

제 4 절 식재

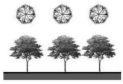


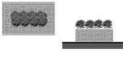

제 28 조 수종선정

- ① 가로 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.
- ② 계절성이 풍부하며 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
- ③ 조형시설물과 주변경관을 연계시킬 수 있는 수목을 선정한다.
- ④ 이식이 용이하고 성장속도가 빨라 전정에 잘 견디며, 병충해에 강해 관리가 편한 수종으로 선정하며, 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하는 수종은 배제한다.

제 29 조 식재방식

- ① 도로폭 15m 이상, 보도폭 3m 이상의 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되 도로의 여건에 따라 융통성있게 조성한다.
- ② 가로조명, 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ③ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목보호대를 폭 0.5~1m 이하로 설치하고 수목보호대를 이용한 다용도 휴게시설(벤치 등)을 조성한다.
- ④ 지하공동구와 같은 구조물이 있는 인공지반 위에 식재할 경우 1.2m의 토심과 주당 최소 9㎡의 면적을 확보하여야 한다.
- ⑤ 건물과 건물 사이에 가려져 있는 녹지 및 조형물의 정방배치를 유도하여 승/하차장 주변 위주로 Pocket Park 형식의 정적 휴게공간을 설치한다.

[식재 방법]

식재 방법	내 용	비 고
정형규칙식재	<ul style="list-style-type: none"> - 가로변등 공간이 선적인 장소 및 울타리를 조성하기 위한 외주부 - 공간의 연속성 확보가 필요한 장소 - 한 공간으로 시계를 이끌거나 강조할 필요가 있는 장소 	
고립식재	<ul style="list-style-type: none"> - 광장등 상징성과 경관을 필요로 하는 곳 - 시선 집중이 필요한 장소 - 다른지역에 비해 독특한 수목을 가진 장소(대형수목, 천연기념물, 소령목 등) 	
녹음식재	<ul style="list-style-type: none"> - 휴식공간으로 자연스러움을 강조할 장소(인공시설물이 어울리지 않는 장소) - 넓은 장소로서 시계의 개방감 확보가 필요한 장소 	
PLANTER에 의한 화초류식재	<ul style="list-style-type: none"> - 색채, 계절별 다양한 경관 연출을 위한 초화류, 관목 식재 - Open된 장소에서 공간감의 확보가 필요한 장소 	
밀식식재	<ul style="list-style-type: none"> - 경관상 불량하다고 판단되는 장소(주차장, 급경사지 등) - 공간의 분할이 필요한 장소 - 안전성 확보가 필요한 장소(도로, 어린이놀이터) - 방음이 필요한 장소 	

제 5 절 가로장치물

제 30 조 설계 및 배치

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로장치물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로 장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 가로 장치물 개발기본전략 프로그램을 구축하고 이를 가로 장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정 가로단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 상호보완적 가로장치물은 가급적 통합 설치하여 보도 내 각종 시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승·하차지점, 횡단보도 등 주요 보행집·분산지점에 가로장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

제 31 조 블라드

- ① 보행자의 안전을 고려하여 교차로 및 횡단보도 가각경계 부분에 설치하며 1~2m정도 간격으로 배치하여 보도의 무단차량 진입을 방지한다.
- ② 야간에 보행밀도가 높은 지역에는 보행자의 안전과 다양한 가로경관 창출을 위해 보행등을 겸한 블라드 및 화분형태의 이동식 블라드를 설치한다.

[볼라드 예시]



제 32 조 방호울타리

- ① 보도가 있는 일반도로에서 도로횡단이 금지되어 있는 구간에는 보행자의 보행안전이나 불법 승·하차 방지와 보행안전을 위하여 방호울타리를 설치한다.
- ② 방호울타리는 높이 1.1m 내외로 설치하며, 시각적으로 투명하여 운전자와 보행자가 서로 쉽게 인식 가능하도록 디자인하며, 난간 사이의 간격은 어린이의 머리 등 신체의 일부가 끼이지 않도록 주의하여 설치한다.

[방호울타리 예시]



제 33 조 통합지주의 설치 및 가로시설물 유형별 설계방안

- ① 신호등, 가로등, 안내표지판 등을 하나의 지주에 통합 설치함으로써 가로시설물의 난립을 방지한다.
- ② 신호등 및 교통안전표지와 통합하여 조명시설을 설치하는 경우에는 지내력, 풍압 등에 대한 구조적 안전진단을 실시한 후 설치하여야 한다.
- ③ 제①항에서 제시한 시설물 외에 안내시설, 조명시설, 파고라, 벤치 등 휴식시설, 우체통, 전화박스, 가로 판매대 등 편의시설의 통합화를 시도하여 시설수의 최소화를 유도한다.
- ④ 통합지주에 복합설치될 교통안전표지의 후면은 미관을 고려하여 심볼이나 표어등을 도식하여 가로경관을 제고시킨다.
- ⑤ 통합유형은 크게 4가지로 구분된다.
 1. 가로등 + 신호등
 2. 가로등 + 3방향 표지
 3. 가로등 + 3방향 예고표지
 4. 가로등 + 신호등 + 교통안전표지(지시표지)

[통합지주의 설치기준]

설치위치	통합시설
교차로	◦ 신호등, 주요도로 및 지점안내표지, 가로등(횡단보도 신호등), 기타 부착물
차로 30m 이내	◦ 가로등, 방향표지
교차로전방 100~150m	◦ 가로등, 방향예고표지
횡단보도	◦ 횡단보도 신호등, 가로등

[위치별 통합가로시설물]

구분	A	B	C	D	비고
휴지통	●	●	●	●	A 도로변형 B 버스정류장형 C 보행결절점형 D 쌈지공원 및 광장형 ● 필수시설 ○ 권장시설
벤치	●	○	●	●	
공중전화	○	○	●	●	
음수대		○	●	○	
플랜터	●	○	○	○	
볼라드		○			
파고라, 셸터		○		●	
가로판매대		●	○		
자전거보관대				○	
시계탑			○	○	
버스정차대		●			
문주				●	

[가로장치물의 유형별 종류와 설계방안]

구분	기본 유형	시설물 종류	간선 도로	보조 도로	구획 도로	보행 전용	주요설계현안 ISSUE
휴게 시설	파고라	사각, 반원형, 장방형 등	●	●	○	○	◦ 표면 및 방부처리 ◦ 플랜터 및 하부벤치와의 조합 고려
	셸터	버스 및 택시셸터, 일반휴게셸터	○	○		○	◦ 신소재 개발 ◦ 보행결절점, 경관우수지역, 넓은휴식장소에 배치
	벤치	등의자, 평의자, 연식의자	●	●	○	●	◦ 장소특성 및 주변시설과의 조합화 필요 ◦ 보행로 및 공공공지 가로변에 설치하되 주요행동선과의 마찰 배제
편의 시설	휴지통	휴지통 및 재떨이	●	●	●	●	◦ 휴게시설과 조합, 수거방식 개발 필요
	우체통	우체통	○	●	○	○	◦ 수거방식 개선 필요
	공중전화	공중전화	●	●	●	●	◦ 야간조명 신소재 개발 활용 필요
	음수전	소형, 대형	○	○		○	◦ 내구성, 유지관리 용이성 증진 필요 ◦ 그늘진곳, 습한곳, 바람의 영향을 받는 곳을 피함
	키오스크	가관점, 안내소	○	○			◦ 조명, 단열방식 개선 필요 ◦ 버스정류장의 연계
	시계탑	고정식	○	○		●	◦ 시선이 집중되는 곳에 지표적 성격으로 배치
경계 및 기타 시설	문주 및 담장	문주, 담장	○	○	●	○	◦ 공공시설 성격에 따른 구성방식, 경제성 고려
	볼라드	이동식, 고정식	●	○	○	●	◦ 조명 및 벤치겸용 고려 ◦ 2m 간격으로 배치하되 비상시 차량통행 허용
	화분대	화 분 대	○	○	○	●	◦ 경량자재 개발 필요
	가로수	가로수지지대	●	○	○	●	◦ 가로수 성격에 따른 구분사용 필요

주) ● : 필수설치 ○ : 필요시 설치

제 6 절 조 명

제 34 조 적용범위

- ① 본 지침은 도로에 설치하는 가로시설 중 조명시설에 관한 사항으로 기타 조명시설 대한 기준은 도로 구조령의 조명시설기준 및 한국 공업규격의 도로조명기준에 따른다.

제 35 조 설치기준

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정간격으로 설치하며 교차로, 곡선부 로터리, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상 지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.
- ③ 보도의 보행자용 가로등은 상호 교환형식으로 배치하고 조명이 발산하는 색감은 가로특성에 적합하게 유도 조정한다.

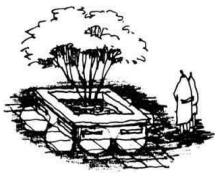
제 36 조 야간조명 강화

- ① 도로변의 야간조명은 독특하게 설계하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 할 수 있다.
- ② 야간 보행밀도가 많은 도로변으로 보행등점 벤치·볼라드를 설치하여 야간 보행자의 안전과 휴게편익을 도모한다.
- ③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경, 수변환경 및 인지도를 부각시킨다.
- ④ 공공은 건물신축시 건물외벽 및 주변환경(조형물, 수목, 보도바닥)에 조명을 투사하여 야간경관을 제고할 수 있도록 민간의 적극적인 조명시설 설치를 선도한다.

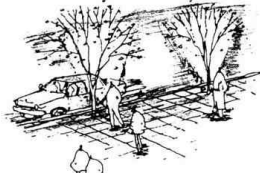
[하부조명 강화]

조 명	해당용도	높 이	간 격	광 원	조명방식
볼라드형 보행등	보행자 전용도로 소광장, 주차장 입구	0.8~1.5m	2~4m	백열등 나트륨 등	측향/하향 간접/직접조명
접지형 조명등	주요조형물 또는 식재, 건물의 외벽, 보도의 바닥	접지형	불규칙	백열등 나트륨 등	상향/측향/하향 간접조명
수변조명	수변소형 분수 및 조형물과 연계	접지형	불규칙	나트륨 등	상향/측향/하향 간접조명

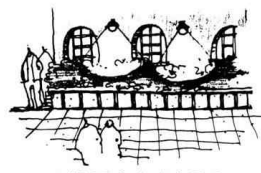
[장소별 수목 조명 예시도]



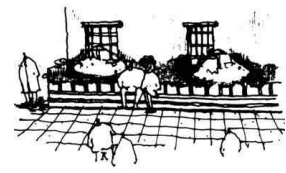
다용도 벤치 주변



간 선 변



건축물 측면 화단 주변



건축물 측면 및 휴게공간 주변

제 7 절 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 37 조 설계도서

지구단위계획구역 내에서 공공부문과 관련하여 시설을 조성하고자 하는 자는 지구단위계획의 공공부문 지침 및 예시를 기초로 하여 부문별로 면밀한 여건분석한 후 설계(현상설계 적극활용) 등의 상세도서를 작성 후 집행하여야 한다.

제 38 조 지침의 조정

- ① 본 지침상에 예시된 사항이라도 향후 추가적인 별도의 부문별 계획설계, 구역별설계 등 상세설계(현상설계 포함)가 추진되어 본 지구단위계획지침을 보다 구체화 하거나 또는 조정·보완의 필요성이 인정될 경우 심의위원회의 심의를 거쳐 이들 계획을 반영 조정할 수 있다.
- ② 다음 각호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본구상을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.
 1. 개선된 공공부문계획이 수립된 경우
 2. 현상설계 등을 통하여 설계안을 선정하는 경우
 3. 교통영향평가, 교통관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 부득이한 경우
 4. 지침을 변경 및 완화하여 지구단위계획 목적 달성에 좀 더 나은 방안이 제시된 경우

