

여수 죽림 1 지구 도시개발사업
지구단위계획시행지침서

2021. 03.

목 차

제 I 편 총 론

제1장 총 칙	1
제2장 용어의 정의	2
제3장 지구단위계획 지침운영에 관한 사항	11

제 II 편 건축부문 시행지침

제1장 단독주택용지	13
제2장 공동주택용지	26
제3장 상업용지	46
제4장 준주거시설용지	53
제5장 공공시설 및 기타시설용지	61

제 III 편 경관 및 안전도시 · 공공부문 시행지침

제1장 경관부문 시행지침	71
제2장 색채경관	86
제3장 공원·녹지·수변경관	92
제4장 건축물미관	96
제5장 옥외광고물	100
제6장 가로시설물	102
제7장 야간경관	103
제8장 장애물 없는 도시(Barrier Free-City)조성에 관한 시행지침	105
제9장 안전도시 조성에 관한 시행지침	108
제10장 스마트 블루시티 조성에 관한 시행지침	115
제11장 공공부문 시행지침	119

제 I 편 총론

제1장 총칙

제1조 (목적)

본 지침은 “여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획”(이하 “지구단위계획”이라 한다)에서 제시한 건축물의 획지·용도·밀도·형태 및 공간 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정도서(결정조서 및 결정도)의 내용을 설명하고, 결정도서(결정조서 및 결정도)에 표기되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

본 지구단위계획의 시행지침(지구단위계획 결정도 포함)은 여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획구역 내 모든 건축행위 및 기반시설 조성 등 모든 관련 행위에 대하여 적용한다.

제3조 (지침의 구성)

제 I 편 총론

제 II 편 건축부문 시행지침

제 III 편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침이치

제4조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 제영향평가(환경, 교통, 재해 등), 에너지사용계획 등 도시개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 여수시 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 조례, 지침 등에 규정된 사항을 따르며, 본 지침의 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.
- ③ 본 지침과 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’, ‘동법시행령’, ‘동법시행규칙’, ‘여수시 관련 조례’ 등 상위규정의 내용이 서로 다른 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 시행지침의 내용은 규제사항(지정사항)과 권장사항(유도사항 포함)으로 나뉜다. 이중 “규제사항”은 반드시 지켜야하는 사항이고, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말한다.

- ④ 대지상호간 분할·합병 또는 공동건축의 해제·조정 에 의해 대지에 서로 상이한 지침이 적용될 경우, 그 규제내용은 별도 규정이 없는 경우 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다. 단, 획지가 접한 도로의 폭이 같은 경우, 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.
- ⑤ 확정 측량 또는 기부채납(주택건설사업승인조건, 건축허가조건 등)후 대지면적이 감소함에 따라 특정 획지의 건폐율 및 용적률이 지구단위계획에 규정된 범위를 초과할 경우 지구단위계획에 의한 건폐율 및 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ⑥ 본 지침에서 제시하는 ‘예시도’는 그 지침의 이해를 돕거나 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지구단위계획 운용 시 참고로 한다.
- ⑦ 본 지침과 지구단위계획 결정도간의 해석상 이견이 있을 경우는 도면을 우선적으로 적용한다.
- ⑧ 지형여건상 본 지침의 적용이 불가능한 경우 관련 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받을 경우 관련지침의 완화 또는 예외적용이 가능하다.
- ⑨ 본 지침에도 불구하고 지구단위계획의 변경이 필요할 경우 제영향평가 및 기반시설용량 수용범위 내에서의 관련 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 얻어 내용을 변경할 수 있다.

제2장 용어의 정의

제1조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

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

• 도면표시 :



- ② “용지”라 함은 여수 죽림1지구 도시개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.

1. 단독주택용지 : 획지형 단독주택용지, 블록형 단독주택용지

가. “획지형 단독주택용지”라 함은 개별획지로 구분되어 하나의 개발단위로 공급되는 획지분할형태의 단독주택건설용지를 말한다.

나. “블록형 단독주택용지”라 함은 개별획지로 구분하지 아니하고, 적정규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 융통성 있는 부지조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획된 주택건설용지를 말한다.

2. 상업용지

3. 준주거시설용지

4. 공동주택용지

5. 공공시설 및 기타시설용지 : 제1호 에서 제4호에 해당되지 아니한 용지

제2조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

- ① “가구”라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말하며, 지구단위계획에서 설정한 가구번호에 의해 설정한 가구단위를 말한다.
- ② “획지”라 함은 건축이 가능한 토지로서 원칙적으로 개별 개발단위를 말한다.

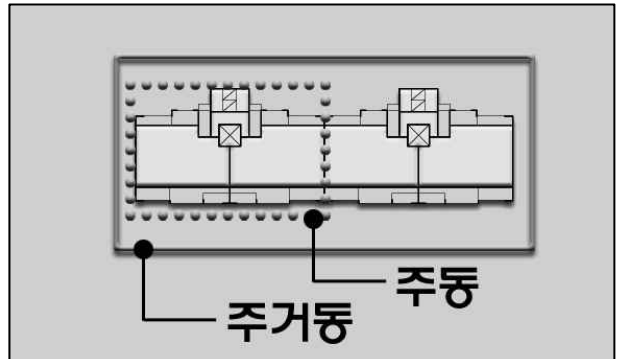
제3조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

- ① 건축물의 용도는 ‘건축법 시행령 별표1’에 의한 ‘용도별 건축물의 종류’ 및 본 지침에서 별도로 정의한 건축물, 타 법령에 의한 별도의 건축물의 종류를 기준으로 지정한다.
 1. 별도의 지침 정의에 의한 용도는 해당 지침 조항을 명기한다.
 2. 타 법령에 의한 건축물의 용도는 해당 법령을 명기한다.
- ② “허용용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 그 획지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 획지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
- ③ “불허용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 허용되더라도 그 획지에서 허용될 수 없는 용도를 말한다.
- ④ “건축물의 주용도”라 함은 건축연면적의 50퍼센트 이상을 차지하는 용도를 말한다.
- ⑤ “건축물의 부수용도”라 함은 ‘건축물의 주용도’ 이외의 용도를 말한다.
- ⑥ “점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각 호와 같이 규정한다.
 1. 위치 : 1층 또는 지하1층에 한한다.
 2. 규모 : 바닥면적의 합계가 건축물 총 연면적(지하층 포함)의 40퍼센트를 초과할 수 없다.
(단, 2층 이하의 건축물일 경우 건축물의 연면적 2분의1 미만으로 설치할 수 있다.)
- ⑦ “주거동”이라 함은 공동주택용지 내에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.
- ⑧ “주동”이라 함은 공동주택용지 내에서 하나의 코어를 사용하는 독립된 공동주택을 말한다.
- ⑨ “부대복리시설”이라 함은 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.

제4조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

- ① “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말한다.
- ② “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
- ③ “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

<그림 I-2-1> 하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도



제5조 (건축한계선에 관한 용어의 정의)

- ① “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.
 - 도면표시 :
- ② 본지침의 상기 건축한계선 적용과 함께 ‘여수시 건축조례 별표3’의 적용기준을 따르고, 본지침과 서로 상이할 경우 강화된 기준을 적용한다.

<그림 I-2-2> 건축한계선적용 예시도



제6조 (건축물의 높이와 배치에 관한 용어의 정의)

- ① “배치구간”이라 함은 도시경관과 인접 단독주택 획지나 학교 등과의 일조를 고려하여 지정된 층수 이하로 건축해야 되는 층수규제구간을 말한다.
- ② “직각배치구간”이란 배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.
- ③ “15층 이하 배치구간”이라 함은 15층 이하의 지정된 층수이하로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.
- ④ “저층(10층 또는 12층 이하)배치구간”이라 함은 10층 이하 또는 12층 이하의 지정된 층수이하로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.
- ⑥ “연도형 상가 배치구간”이라 함은 생활가로 형성이 필요한 지역에 연도형 부대복리시설 집적을 통한 상업활동 활성화 및 생기 있는 가로경관 연출을 유도하기 위해 배치구간을 지정한다.
- ⑦ “공원변 통경배치구간”이라 함은 공원 및 하천과 연결한 곳은 조망권 및 통경구간을 확보하기 위한 구간으로 탐상형 배치 등을 통하여 개방감을 확보토록 하는 구간을 말한다.

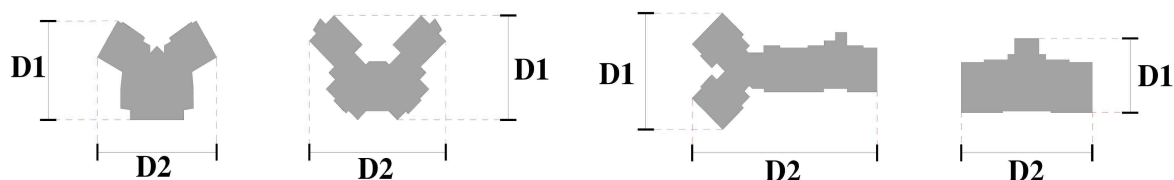
제7조 (건축물의 형태와 색채에 관한 용어의 정의)

- ① “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.
- ② 주거동의 “주정면”이라 함은 ‘건축법 시행령 제86조 제3항의 2호 가목’에서 말하는 채광을 위한 창문 등 주개구부가 있는 벽면을 말한다.
- ③ “탑상형 아파트”라 함은 공동주택 단지의 다양한 경관 연출 및 시각적 개방감을 확보하기 위한 아파트를 말한다.

1. 탑상형 아파트의 기준은 다음 각 사항을 만족하여야 한다.

- 장변의 길이와 건축물 높이의 비례가 1:1.5 이상인 아파트를 말한다. (이하 "세장비"라 함)
- 평면상 단변의 길이(D1)와 장변의 길이(D2)가 1:1.5 이하인 아파트를 말한다. (이하 "평면비"라 함)

<그림 I-2-3> 탑상형 아파트 평면비

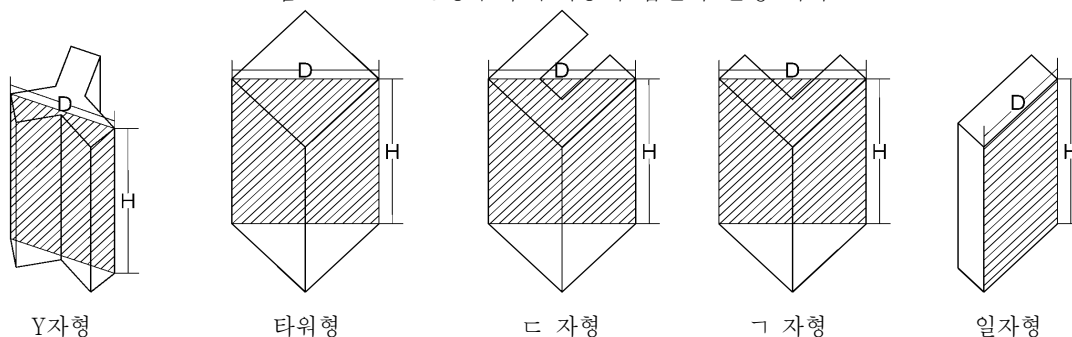


- ④ “건축물의 입면적”이라 함은 건축물의 위압감을 방지하기 위하여 개별 건축물의 높이(경사지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이)와 건축물 벽면의 직선거리를 연동해서 관리하는 경관적 기준을 말한다.

1. 입면적 산정은 다음의 산식을 따르며, 건축물의 길이는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄹ, 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)

<그림 I-2-4> 공동주택 주거동의 입면적 산정 예시도



여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

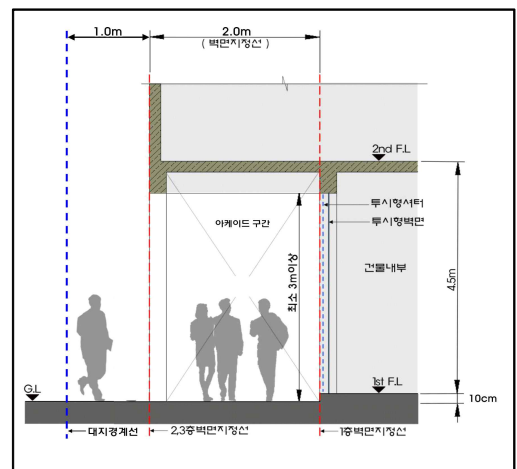
- ⑤ “피로티 구조”라함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
- ⑥ “벽면지정선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니하며, 건축물의 해당층 외벽면의 50퍼센트이상 접하여야 하는 선을 말한다.
- ⑦ “아케이드공간”이라 함은 1층벽면지정선과 2층·3층벽면지정선에 의해 1층벽면이 후퇴하여 형성되는 개방된 통로공간을 말하며, 다음 각호의 기준에 따라 벽면지정선에 면한 획지의 개발 주체가 건축물 건설시 아케이드공간을 조성한다.

1. 벽면지정선은 <그림 I-2-5>을 기준으로 조성하여야 하며, 아케이드가 면한 건축물의 1층부 높이는 4.5미터 이상으로 한다.

2. 벽면지정선과 건축물의 벽면이 접하는 부분과 각 획지간의 아케이드 지붕 연결부분은 강우, 강설 등으로부터 아케이드에 의해 형성된 공간(이하 ‘아케이드 공간’이라 한다.)이 보호될 수 있도록 하여야 한다.

3. 아케이드 공간내의 대지 바닥면과 인접한 보도의 포장면과의 높이차는 10cm이하 이어야 하며(단, 경사 등 지형여건상 설치가 불가하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정할 경우 예외로 한다.) 인접한 획지간의 연결구간에서 아케이드 바닥의 단차이가 부득이 발생하면 이를 최소화하고, 아케이드 공간내의 바닥구배(2%이내)는 보도측으로 경사지게 하여 우천시 건축물로의 빗물침투를 방지하여야 한다.

<그림 I-2-5> 벽면지정선 조성 구조 예시도



4. 아케이드 공간내의 보도종단면에 높이차가 날 경우 다음 각 호의 기준에 따른다.

가. 아케이드 공간내의 보도면에는 장애인을 위한 경사로 설치를 원칙으로 하되, 계단의 설치가 불가피할 경우 반드시 경사로를 함께 설치하여야 한다.

나. 건축물의 1층 바닥의 높이는 인접한 아케이드 공간내 보도면의 높이보다 10cm 이하 범위내에서 높게 조성하여야 한다.(단, 경사 등 지형여건상 설치가 불가하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정할 경우 예외로 한다.)

5. 아케이드 공간내에는 입간판, 난간, 화단, 에어컨실외기 등 보행의 통행에 방해가되는 ‘보행지장물’의 설치를 불허하며, 영업공간으로 사용할 수 없다.

6. 아케이드가 설치되는 건축물은 투시형셔터·투시형벽면으로 전체의 3분의 2이상이 투시가 가능토록 설치한다.

⑦ “투시형 셔터”는 전체의 3분의 2 이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.

⑧ “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 70퍼센트 이상을 차지하는 색을 말한다.


- ⑨ “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 10퍼센트 이상 30퍼센트 미만을 차지하는 색을 말한다.
- ⑩ “테마색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10퍼센트 미만을 차지하는 색을 말한다.

제8조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)


- ① “전면공지”라 함은 건축한계선, 벽면선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지를 말한다.
1. “보도연계형공지”라 함은 가로변 쾌적한 보행환경을 조성하고자 건축한계선으로 이격되는 부지를 보도로 조성하여 주민의 보행환경을 개선하기 위하여 설치한다.
2. “녹지연계형공지”라 함은 도로변 소음 및 분진 등으로 부터 정주환경을 보호 및 주변의 하천의 경관을 고려 건축한계선으로 이격되는 부지를 완충녹지 또는 경관녹지에 준하는 녹지로 조성하는 것을 말한다.
3. “가로특화형공지”라 함은 가로의 특별한 성격을 부여하여, 특화하는 구간으로 장소성 및 가로의 성격을 부여하는 공지를 말한다.
- ② 전면공지는 해당 획지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.
- ③ “통경축(통경구간)”이라 함은 고밀환경의 경관분절을 통한 폐쇄감, 차폐감 저감과 양호한 주변 자연환경의 조망확보 및 바람길 통풍효과를 도모하기 위해 주요 조망축으로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 건축을 금지하는 구간을 말한다.
- ④ “차경(借景)축”이라 함은 대지 주변의 공원, 녹지 등과 연계하여 각 대지로 자연이 관입되는 자연조경의 개념 축을 말하며, 대상지내에서 자연을 느낄 수 있도록 조성한다.
- ⑤ “쌈지형공지”이라 함은 일반대중에게 상시 개방하고 인접 대지내 공지와 공동으로 조성하거나 주요 보행 결절점 주변에 조성하는 공간을 말한다.
- ⑥ “공공조경”이라 함은 인접한 공원 내의 식재 및 시설물, 포장을 도입하여 기존공원의 보완 및 확대하기 위하여 설치하는 것을 말한다.

제9조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

- ① “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량출입을 불허하는 구간을 말한다.

- 도면표시 : 

- ② “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
- ③ “부설주차장”이라 함은 주차장법에 따라 건축물, 기타 주차수요를 유발하는 시설에 부대하여 설치된 주차장으로서 당해 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것을 말한다.
- ④ “보행자 우선구조”라 함은 단지내 보행자 통로, 공공보행통로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분의 구조로서 다음 각 호의 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 3.5M 이상으로 한다.
- ⑤ “보행지장물”이라 함은 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기 적치장, 화단, 이동식 화분, 에어컨 실외기 등의 시설물과 건축물 외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 배수관 파이프, 맨홀 뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말한다.
- ⑥ “공공보행통로”라 함은 대지 내 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 및 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.
1. 공공보행통로의 폭원은 6M 이상으로 한다.
 2. 공공보행통로와 도로(단지내 도로 포함)가 교차하는 곳은 “보행자 우선구조”로 조성한다.
 3. 공공보행통로에는 “보행지장물”을 설치해서는 아니된다.
 4. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다.
 5. 제4호에 의해 계단을 설치하는 경우 계단과 함께 일부 구간에 장애인을 위한 경사로를 설치하여 교통약자의 편의를 도모하여야 한다. 단, 지형여건 등으로 경사로 설치가 불가능한 경우 엘리베이터를 이용하여 이동할 수 있도록 조치하여야 한다.

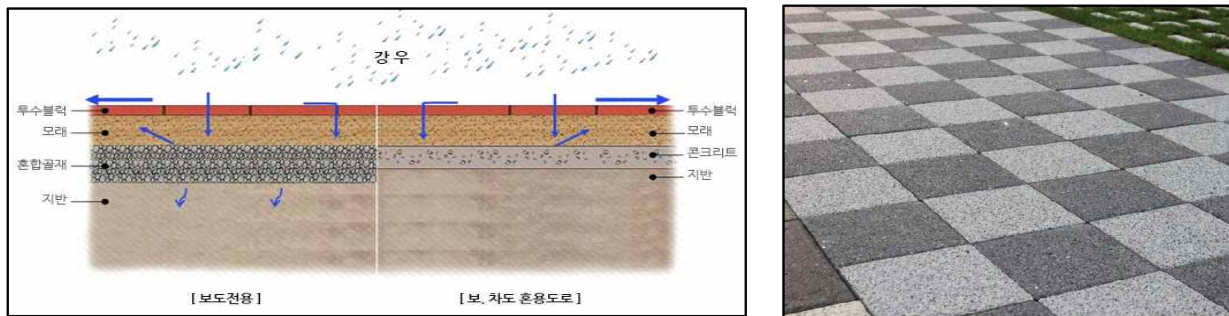
- 도면표시 : 

제10조 (생태환경도시 조성에 관한 용어의 정의)

- ① 지정목적 : ‘생태적 건강성 증진’과 ‘주민들의 삶의 질 향상’을 위하여 정량화로서 지표를 제시하고 이를 기준으로 도시를 관리함으로써 도시환경의 쾌적성을 유도하고자 환경친화적 관련지침을 규정한다.

- ② “생태면적률”이라 함은 계획대상지 면적 중에서 생태적 기능 및 자연의 순환기능을 가진 토양 면적의 백분율을 말한다.
- ③ “생태면적”이라 함은 아래의 경우를 모두 포함한다.
1. 보행로 및 광장, 어린이놀이터, 운동장, 휴게소, 옥상녹화 중 수목이나 초화류 등으로 식재된 면적과 자연녹지면적(순수 식재면적에 한한다)
 2. 도로·주차장 면적 중 투수포장면적
 3. 대지안에 건축물의 면적과 도로·주차장·지하구조물·지하주차장·계단·램프·환기구 등은 제외한다.
- ④ “우수활용시설”이라 함은 강우시 우수를 저장하여 평시에 수자원으로 전환, 재활용함으로써 상수 소비절감 효과를 도모하는 시설을 말한다.
- ⑤ “환경 친화적 자재”라 함은 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대할 수 있는 자재를 말한다.
- ⑥ “투수성 포장”이라함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디 블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하여 포장하는 것을 말한다.

<그림 I-2-18> 투수성 포장 예시도



제11조 (장애물 없는 도시(Barrier Free) 조성에 관한 용어)

- ① 장애물 없는 도시라 함은 어린이·노인·장애인·임산부 뿐만 아니라 일시적 장애인 등이 개별시설물, 도시를 접근·이용·이동함에 있어 불편을 느끼지 않도록 계획·설계·시공되는 것으로서, 적용대상은 가로, 공원 및 가로 설치물, 도시와 건축의 경계부로 한다.
- ② 계단 및 보도등의 조성시‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률’의 규정에 적합하도록 조성한다.

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

- ③ 공공시설 및 건축물 등의 조성시 「전라남도 공공건축물 등 장애물 없는 생활환경 인증에 관한 조례」에 의거 국토교통부의 ‘장애물 없는 생활환경(Barrier Free)인증제도 시행지침’을 따라 인증을 받아야 하며, 공공건축물은 5년마다 재인증을 받도록 한다.
- ④ 공공·민간의 건축물 및 공간, 정보매체를 이용하는 이용자의 요구를 충족할 수 있도록 설치 및 조성하여야 한다.

<그림 I-2-19> 무장애도시 조성 예시 예시안



장애물 없는 생활환경 인증



공공공간 유니버설디자인 도입



민간건축물 유니버설디자인 도입

제12조 ("환경설계를 통한 범죄예방(CPTED)"관한 용어)

- ① "환경설계를 통한 범죄예방(CPTED)"이라 함은 적절한 건축설계 등을 통해 대상지역의 방어적 공간특성을 높여 범죄가 발생할 기회를 줄이고 지역 주민들이 안전감을 느끼도록 하여 궁극적으로는 삶의 질을 향상시키는 종합적인 범죄예방 전략을 말한다.
1. "수고(樹高)"라 함은 지표면으로부터 수목 상단부까지의 수직높이를 말한다.
 2. "지하고(枝下高)"라 함은 수목의 줄기에 있는 가장 아래가지에서 지표면까지의 수직거리를 말한다.
 3. "자연적 감시"라 함은 시야를 최대한 확보할 수 있도록 건물이나 조경 등의 물리적 특징을 배치하는 것이다.
 4. "자연적 접근통제"라 함은 입·출구, 울타리, 조경, 조명 등 시설물을 적절히 배치하여 사람들이 보호공간에 들어오고 나가는 것을 통제하는 것을 말한다.
 5. "영역성"이라 함은 조경, 조명, 표지, 보도 형태, 울타리 등을 이용하여 일정 지역에 대한 소유권을 표시하는 것을 말한다.

제3장 지구단위계획 지침운용에 관한 사항

제1조 (인허가 관련 도서)

① 지구단위계획구역 내 주택건설사업승인 또는 건축물의 허가 신청 대상은 「주택법」, 「건축법」 등 관련 규정에 따라 다음 각 호의 심의도서를 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

1. 결정도상의 해당부분 위치표시
2. 지구단위계획지침 중 해당규제사항 및 권장사항에 대한 사항
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(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
7. 옥외광고물의 형태, 위치, 크기 등의 옥외광고물 조성에 관한 사항
8. 건축물 조명에 관한 사항
9. 지구단위계획 지침의 반영여부 검토 서류

② 제출도서의 축적은 다음과 같다.

1. 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 외부공간 처리에 대한 사항은 1/100 이상의 상세한 도면을 첨부하여야 하며, 건물규모에 따라 축척 1/100~1/500 범위까지 허용하며, 중요 부분에 대하여는 축척 1/30 이상의 상세도면을 첨부하여야 한다.

제2조 (지구단위계획의 변경)

- ① 본 사업 준공이전에는 「도시개발법」에 의한 절차를 따르고, 준공 이후에의 지구단위계획 변경은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「주택법」 등 관련 법령에 의한 절차를 따른다.
- ② 주택 및 건설사업에 따른 지구단위계획 의제되는 사항은 관계법률에 따라 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 관련서류를 제출하여 승인을 받아야 하며, 변경에 관한 제반사항을 이행하도록 한다.

제3조 (제영향평가 이행)

- ① 본 구역내의 주택건설사업시행자 및 개발주체는 사업계획에 따른 제영향평가(환경, 교통, 재해 등) 협의 내용을 준수하여야 한다.

제4조 (부 칙)

- ① 본 시행지침은 지구단위계획 결정고시일로부터 효력을 발생한다.

제 II 편 건축부분 시행지침

제1장 단독주택용지

제1절 획지형 단독주택용지

< 획지에 관한 사항 >

제1조 (대지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 본 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 분할을 할 수 없다. 다만, ②의 경우는 예외로 한다.
- ② 획지의 합병은 지구단위계획 결정도상의 '연접한 2획지를 합병하는 경우', 획지의 분할은 '연접한 3개의 획지를 조정하여 2개의 획지로 분할하고자 할 경우'에 한하여 허용하며, 각 획지에 지정된 지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따른다. 이때, 합병 후 재분할 시에 각 획지의 규모는 조정전의 최소 획지구모 이상으로 한다.
- ③ 가구수는 합병 및 분할할 경우 당초 지정된 각 개별 획지당 가구수의 합을 초과할 수 없다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도)

- ① 결정도에 의하여 건축물의 용도가 지정되어있는 대지는 용도별로 다음 <표 II-1-1>에서 열거한 건축물 이외의 건축물은 건축할 수 없다.
- ② 단독주택용지 내 모든 건축물의 지하층은 쾌적한 거주환경 및 교육환경을 위하여 주거 또는 교육 용도로 사용할 수 없다.
- ③ 점포주택의 근린생활시설은 1층 및 지하층에 한하여 근린생활시설(교육용도는 지하층 제외)을 허용하되, 바닥면적의 합계가 총 연면적의 40퍼센트를 초과할 수 없다.(단, 2층 이하의 건축물일 경우 건축물의 연면적의 2분의1 이하로 설치할 수 있다.)

<표 II-1-1> 단독주택용지 건축물 용도

구분	건축물 용도	비고
	단독주택(점포주택)	
도면표시	B1	
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제1호 단독주택 중 단독주택, 다가구주택에 한함 점포형 주택 <ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1 제3호제1종 근린생활시설 및 제4호 제2종 근린생활시설(단, 단란 주점, 제조업소, 수리점, 장의사, 총포 판매소, 게임제공업소, 안마시술소, 안마원 및 비디오감상실, 노래연습장 제외) 	[단독주택(점포주택)] <ul style="list-style-type: none"> 지하층에 주거 및 교육용도 불허 점포주택의 경우 지상 1층에 한하여 점포설치 (바닥면적의 합계가 총 연면적의 40퍼센트 이내 단, 2층 이하의 건축물일 경우 건축물의 연면적의 50퍼센트 미만으로 설치)
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	

B1	

⑥ 도면표시방법 : 건축물의 용도 예 : B1 건축물용도 적용

제3조 (건축물의 건폐율·용적률·높이 및 세대수 등)

- ① 건축물의 건폐율, 용적률, 층수는 지구단위계획결정도에 표기하여 지정하고 <표 II-1-2>표에서 지정된 범위를 초과하여 건축할 수 없다. 단, 1층 전부를 필로티구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티부분을 층수에서 제외한다.
- ② 단독주택용지내 1획지당 세대수는 다음 <표 II-1-2>표에서 지정되어 있는 세대수를 초과할 수 없다.

<표 II-1-2> 단독주택용지 건폐율·용적률·높이

획지용도	건축물의 용도표시	건폐율	용적률	높이	세대수	비고
단독주택용지 (점포겸용)	B1	60% 이하	200% 이하	4층 이하	6가구 이하	

③ 도면표시방법

건축물 밀도 :

200	
60	

 예 : 용적률 200% 이하 예 : 건폐율 60% 이하 건축물 높이 :

	4
	-

 예 : 최고층수 4층 이하 예 : 최저층수 규제 없음

< 건축물 배치에 관한 사항 >

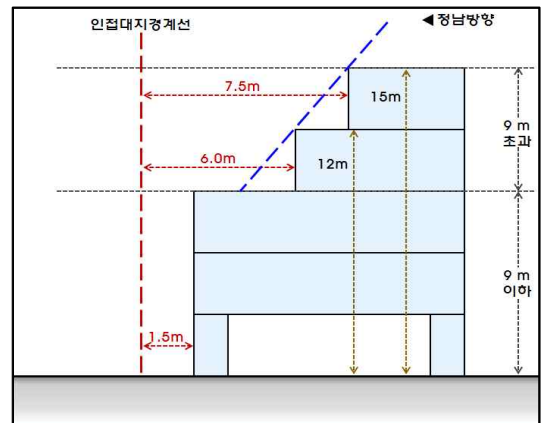
제4조 (건축물의 배치)

- ① 단독주택용지내 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 결정도상에 표기된 폭이상으로 후퇴하여 건축하여야 하며, 위치 등은 결정도를 따른다.

<그림 II-1-1> 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한

제5조 (건물의 전면방향)

- ① 단독주택용지는 '건축법 제61조 ③항 5호'에 의거 도시개발구역으로서 정남방향일조권을 적용하도록 하며, 높이에 따른 이격거리 규정 등은 '여수시 건축조례 제36조 ①항'을 따라 높이 9m이하인 부분은 인접대지경계선으로부터 1.5m, 높이 9m를 초과하는 부분은 인접대지경계선으로부터 해당건축물 각 부분높이의 2분의1 이상을 이격하여 건축하도록 한다.

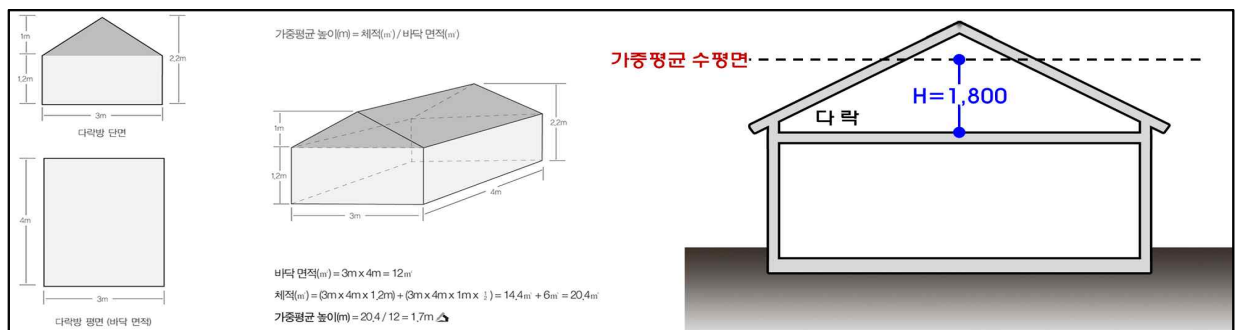


< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제6조 (지붕 및 옥탑)

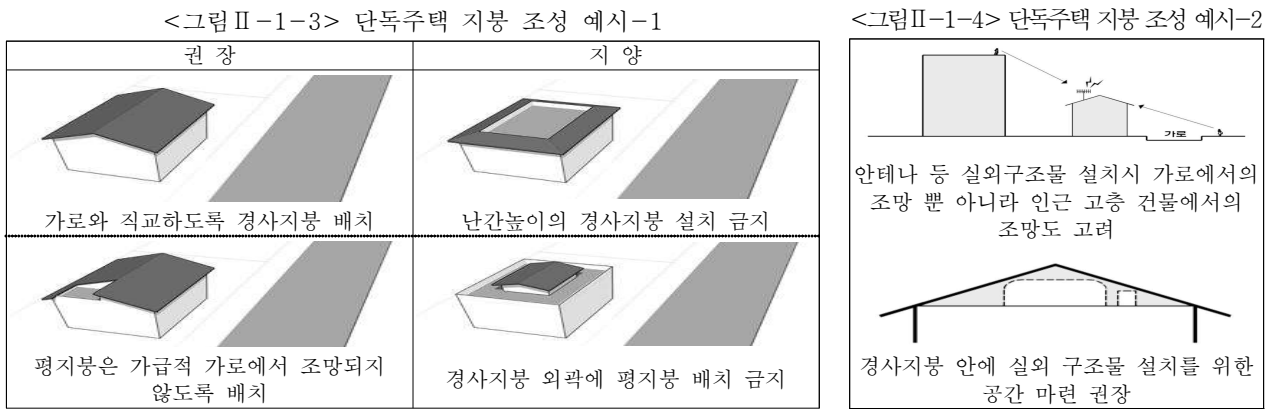
- ① 건축물의 지붕은 경사지붕을 설치하고, 평지붕은 전체지붕의 10분의 3이내에서 허용하며, 평지붕으로 계획된 부분은 옥상녹화를 평지붕 설치면적의 30%이상 설치하여야 한다.
- ② 옥상녹화를 통해 녹지공간을 최대화하여 생태/친환경도시형성에 일조토록 테라스 혹은 정원의 개념으로 사용되어야 한다.
- ③ 경사지붕으로 계획된 경우에는 경사구배를 최소 10분의 3이상, 최대 10분의 7로 하고, 실외기설치공간을 계획시 반드시 고려한다. 또한, 난간높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지한다.
- ④ 경사지붕에 다락을 설치할 경우, 「건축법 시행령」 제119조에 의하여 층고의 최고높이가 가중평균 수평면 높이(방의 부피/ 방의 면적)를 1.8m이하로 한다.

<그림 II-1-2> 다락 층고기준 예시 및 개념



여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

- ⑤ 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하며, 인접건물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다. 또한, 지붕에 태양광·태양열 시설의 설치를 통하여 신·재생에너지를 활용할 수 있도록 한다.
- ⑥ 계단실, 물탱크 등의 옥탑부의 돌출을 불허한다. 단, 점포겸용 주택에 근린생활시설이 설치될 경우 지붕높이 및 옥상층의 부대시설(옥탑, 광고돌출물, 철탑 등)은 2.5m 혹은 평균 1개 층고 이하로 허용하며, 각종설비(실외기 및 안테나 등)는 전면가로 1층높이의 건너편에서 보이지 않도록 뒷면 지붕에 설치한다. 이때, 지붕의 형태 및 색상을 고려하여 조화로운 차폐시설의 계획을 해야한다.
- ⑦ 지상층 사용을 위한 옥외계단은 설치할 수 없다.



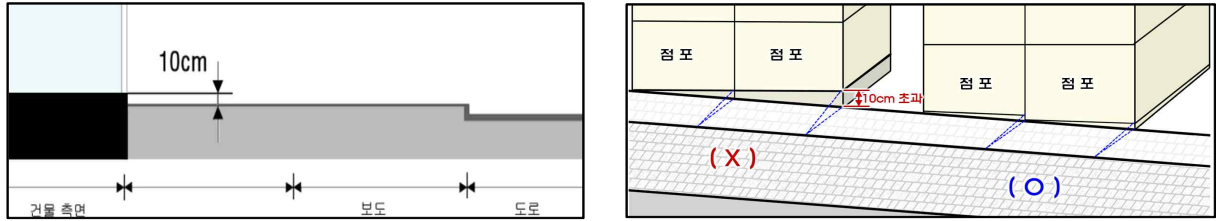
제7조 (외벽의 재료 및 형태)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다. 다만, 인접대지에 건축물이 건축되어 있거나 건축예정인 대지에 면한 부분은 예외로 한다.
- ② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기반부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하도록 한다.
- ③ 점포주택 건축물의 경우 1층 전면부의 외벽면은 50퍼센트 이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 녹슬지 않는 재료를 사용하고 투시형 셔터를 설치하도록 한다.

제8조 (1층 바닥높이)

- ① 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로의 설치를 불허한다.
- ② 건축물 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 평균 지반고와 가능한 차이가 10cm 이하로 한다. 단, 경사 등 지형적 이유로 인해 설치가 불가하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우와 1층이 주거의 용도로 사용되는 경우는 예외로 한다.

<그림 II-1-5> 1층 바닥높이 및 조성예시도



제9조 (담장 및 대문)

- ① 담장 및 대문을 설치하는 경우, 담장 및 대문은 투시형 및 생울타리 등을 사용하고, 높이는 1.2m 이하로 설치할 것을 권장한다. 단, 지형 및 주변여건상 부득이하게 담장의 형태 및 높이를 다르게 할 경우 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 얻어 변경할 수 있다.
- ② 보행공간 확보를 위하여 담장은 건축한계선에 의해 확보된 공지 외부에 설치하여야 한다.
- ③ 재료, 색깔 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화되도록 설치하여야 한다.
- ④ 단독주택용지내 점포형으로 건축하는 경우 담장 설치를 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행등의 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리할 수 있다.

<그림 II-1-6> 담장 조성 예시



담장조성 예시

건물외벽 재질과 유사한 재질 권장

생울타리 조성

제10조 (건축물의 색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 할 뿐만 아니라, 주변건물과도 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ② 단독주택용지 내 건축물의 색채는 '제III편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제2장 색채경관'의 기준에 따른다.
- ③ 단독주택용지 내 건축물의 옥외광고물은 '제III편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제5장 옥외광고물'을 따른다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제11조 (차량의 진출입)

- ① 결정도에 차량출입불허구간이 지정된 획지는 지정구간으로 차량진출입을 할 수 없다.
- ② 차량의 출입구는 획지에 접한 도로중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 각각구간에는 설치할 수 없다.
- ③ 차량의 출입구는 대지당 1개소에 한해 설치할 수 있다.
- ④ 차량진출입구는 가급적 인접획지와 공동주차통로로 조성하도록 한다.

제12조 (주차장 설치기준)

- ① 단독주택용지 내 건축물을 주택의 용도로 사용하거나 일부를 주택이외의 용도로 사용하는 경우에는 주차장법 및 여수시 주차장 조례 등 관련법규와 교통영향평가 내용에서 따라 설치하여야 하며, 상기 기준이 상이한 경우 강화된 기준을 적용한다.

제13조 (주차장의 구조 및 배치)

- ① 옥내주차장을 설치할 경우에는 주차구획과 건물내벽 사이에 사람이 통행할 수 있는 공간을 확보한다.
- ② 주차장의 구조 및 배치는 주차장법 및 여수시 주차장 조례에 따라 적합하게 설치하며, 지상 주차장 바닥은 자갈박기나 잔디블럭, 점토블럭 등 친환경적 소재를 이용하여 조성할 것을 권장하며, 투수성 포장을 권장한다.(단, 피로티 하부 주차장 제외)
- ③ 단독주택용지 내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 이때 획지연접도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ④ 단독주택용지에서 주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접획지 경계부에 위치하는 것을 권장한다. 다만, 획지의 구분을 위하여 경계석 표시는 가능하다.

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

제2절 블록형 단독주택용지

< 획지에 관한 사항 >

제14조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 정한 획지를 기본단위로 하며, 분할하거나 합병할 수 없다. 단, ②항의 경우는 획지분할이 가능하다.
- ② 획지분할이 가능한 경우는 다음과 같다.
1. 주택법 또는 건축법에 의한 인허가 내용에 따라 사업완료(준공 등) 된 경우에 한한다.
 2. 도시개발사업 준공 이후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 개발행위허가에 따라 주택건설에 필요한 기반시설의 설치 등 조성사업이 완료되어 개별 획지별 건축물의 건축이 가능하다고 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정할 경우에 한한다.
 3. 획지분할 후 개별 획지별 건축물을 건축할 경우 단독주택은 획지형 단독주택용지의 지침을 따른다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제15조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 및 세대수 등)

- ① 건축물의 용도는 다음 <표Ⅱ-1-3>표에서 열거한 건축물 이외의 건축물은 건축할 수 없다.

<표Ⅱ-1-3> 블록형 단독주택용지 건축물 용도

구 분	건축물 용도	비 고
	블록형 단독주택	
도면표시	B2	
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제1호 및 제2호에 의한 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택(단, 다중주택, 다가구주택, 공관 제외) - 단독형 집합주택 - 3층이하 공동주택 중 연립주택, 다세대 주택(단, 아파트, 기숙사 제외) • 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정상의 부대복리시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독형 집합주택이란 블록내에서 2세대 이상의 독립된 주택을 건축하여 주택은 단독 소유하되 주택을 소유하기 위한 대지 및 기반시설 등의 설치에 필요한 부지는 공유함으로써 진입로·주차장 등 기반시설, 상하수도·전기·가스 등 공급처리시설, 관리시설·어린이 놀이터 등 공동 이용시설의 설치·이용 및 관리상의 효율성을 제고 할 수 있도록 블록단위로 주택을 집합화한 주거형태 • 부대복리시설이란 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정상의 부대복리시설과 지자체장이 요구 할 수 있는 주민공동 시설을 포함
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역내 금지시설 (보호구역내 위치한 획지에 한함) 	

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

② 건축물의 건폐율, 용적률 및 층수는 <표II-1-4>표에서 정하는 기준을 초과 할 수 없다.

<표II-1-4> 블록형 단독주택용지 건폐율·용적률·높이

획지용도	건축물의 용도표시	건폐율	용적률	높이	비고
블록형 단독주택용지	B2	60% 이하	200% 이하	3층 이하 (단, 1층부가 필로티구조인 경우 4층까지 가능)	

③ 블록 단위 수용세대수는 자연지형 등 입지여건에 따라 <표II-1-5>표에서 제시한 수용세대수의 10퍼센트 범위 내에서 증·감할 수 있다.

<표II-1-5> 블록형 단독주택용지의 규모, 세대수

블록번호	대지면적(m ²)	세대수(호)	비고
계	50,126	131	
B2-1	13,113	34	
B2-2	12,375	32	
B2-3	24,638	65	

B2	

④ 도면표시방법 : 건축물의 용도 예 : B2 건축물용도 적용

⑤ 도면표시방법

건축물 밀도 :	200	예 : 용적률 200% 이하	건축물 높이 :	3	예 : 최고층수 3층 이하
	60			-	

< 건축물 배치에 관한 사항 >

제16조 (배치원칙)

- ① 지나친 용역발생 및 과도한 토공사 발생을 억제시키는 차원에서 블록 형태의 공급을 통한 자연지형 순응형 건축배치를 유도하기 위해 주변 수목 등 자연환경 활용, 계단식 레벨계획, 입체적 건축 계획 등을 도모한다.
- ② 단독주택용지는 '건축법 제61조 ③항 5호'에 의거 도시개발구역으로서 정남방향일조권을 적용 하도록 하며, 높이에 따른 이격거리 규정 등은 '여수시 건축조례 제36조 ①항'을 따라 높이 9m이하인 부분은 인접 대지경계선으로부터 1.5m, 높이 9m를 초과하는 부분은 인접 대지경계 선으로부터 해당건축물 각 부분높이의 2분의1 이상을 이격하여 건축하도록 한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제17조 (건축물의 형태 및 외관)

① 외벽의 재료 및 형태

1. 건축물 외벽의 재료 및 색채는 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 계획하여야 한다.
2. 인접대지 또는 도로와의 높이차 등 지형상 여건으로 도로나 공원 등에 면해 지하층 및 주차장의 외벽이나 기초벽 등 건축물의 기단부가 지상에 노출될 경우 지상층의 외벽 마감과 동일한 수준으로 처리하고 가로에서 위압감을 느끼지 않도록 조성하여야 한다.

<그림 II-1-7>
조성권장사례(입면분절)



<그림 II-1-8>
조성권장사례(조화로운 재료사용)



<그림 II-1-9>
기단부 조성 지양



② 지붕 및 옥탑

1. 건축물의 지붕은 경사지붕을 권장한다. 다만, 개발 주체가 평지붕 또는 다른 형태의 지붕으로 건축시 주변 건축물과의 경관조화를 고려한 디자인계획을 수립하고, 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우, 경사형지붕 외 다른 형태로 설치할 수 있다.
2. 건축물의 지붕이 경사지붕으로 계획된 경우 경사도는 1:1~1:3의 범위로 하며, 실외기 설치공간을 계획 시 반드시 고려한다.
3. 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하며, 인접 건물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.
4. 또한, 가로경관에 영향을 주지 않는 범위에서 실외기, 안테나 등을 설치할 수 있다.
5. 지상·옥상층 사용을 위한 옥외계단 및 옥상의 물탱크실을 설치 할 수 없다. 다만, 주변경관에 조화를 이루고, 조망과 미관을 저해하지 않는 세부계획안을 수립하고, 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우, 옥외계단을 설치할 수 있다.
6. 난간 높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지한다.

③ 담장 및 대문

- 블록형 단독주택용지내 건축물 담장 및 대문의 높이는 획지형 단독주택 지침을 따른다.

④ 색채

- 블록형 단독주택 색채계획은 단독주택용지 내 건축물의 색채의 '제III편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제2장 색채경관'의 기준에 따른다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제18조 (차량의 진출입)

- ① 차량의 출입구는 획지에 접한 도로중 위계가 가장 낮은 도로 또는 획지의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.
- ② 차량진출입구는 가급적 인접획지와 공동주차통로로 조성할 것을 권장한다.

제19조 (주차장 설치기준)

- ① 블록형 단독주택용지 내 주차장은 주차장법 및 여수시 주차장 조례 등 관련법규와 교통영향평가 내용에 따라 설치하여야 한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제20조 (공공조경)

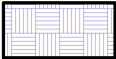
- ① '공공조경 조성방법'은 다음 각 호에서 제시한 지반처리 및 식재방법에 따라 개발 주체가 조성을 시행하여야 한다.
 1. 공공조경구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고, 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성하여야 한다.
 2. 공공조경의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 인접한 공원 및 보행자전용도로 등과 높이차가 없이 조성하여야 한다.(단, 지형여건상 불리한 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우 제외한다.) 공공조경 구간에는 커뮤니티 형성이 가능한 광장, 휴게공간, 관리시설 등의 설치나 지하층 환기를 위한 시설 등은 주위와 어울리게 설치할 수 있다.
 3. 식재는 인접한 공원 및 보행자도로에 식재된 수종과 동일하거나 유사한 수종으로 식재하여, 연속성을 강화할 수 있도록 식재한다.

- 도면표시 :

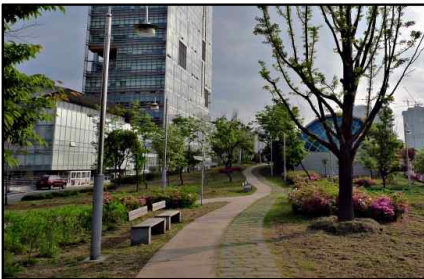


제21조 (보도연계형공지)

- ① ‘보도연계형공지 조성방법’은 다음 각 호에서 제시한 사항에 따라 개발 주체가 조성 이를 시행 하여야 한다.
1. 획지의 건축한계선내에 1.5m이상의 보행로를 설치하여 보행의 역할을 할 수 있는 공지로 조성 토록 한다.
 2. 보도포장 시 호우에 대비하여 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 자연친화적 포장재료를 사용한다.
 3. 보행구간의 일정부분은 보행자가 휴식할 수 있는 휴게시설을 설치하여 보행자가 휴식할 수 있는 공간을 마련토록 하며, 보행로 조성시 획일적인 직선의 보행로 형태는 지양하며, 곡선을 통한 자연스러운 형태로 조성한다.

- 도면표시 : 

<그림 II-1-10> 보도연계형 공지 조성예시



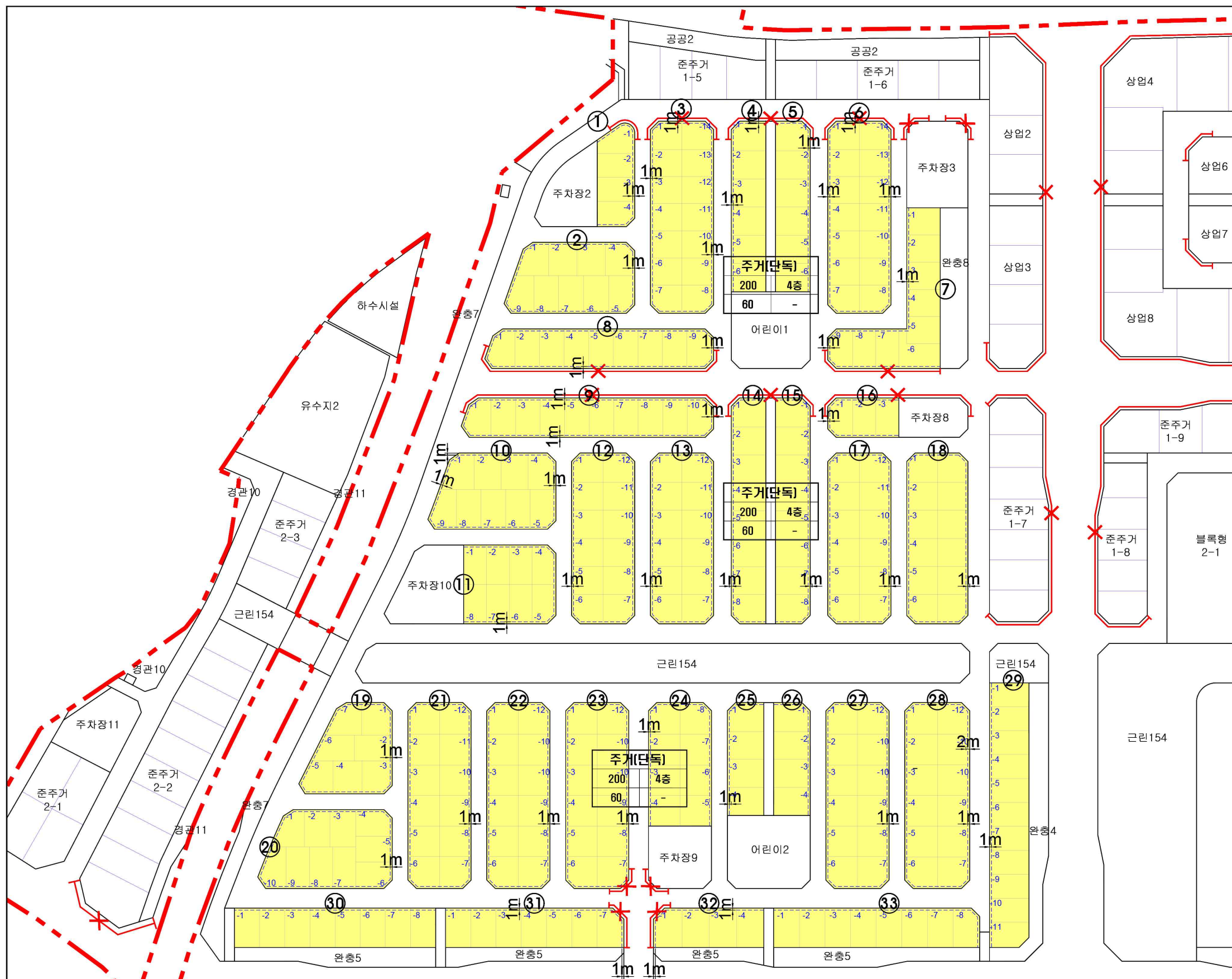
투수성 및 자연친화적 포장재 사용



곡선형태의 보행로 조성



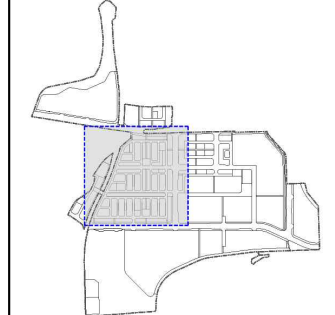
소규모 휴게공간 마련



여수 죽림1지구
도시개발사업
지구단위계획

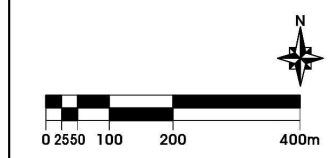
단독주택용지(B1)

Key Map



- 도시개발사업구역계
- 가구 번호
- 획지 번호
- 획지경계선
- 건축한계선
- 차량진출입블어구간

건축용도	
용적률(%)	최고높이
건폐율(%)	최저높이



제2장 공동주택용지

< 획지에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 공동주택용지의 획지는 가구단위로 하여, 모든 획지는 분할할 수 없다. 다만, 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우는 예외로 한다.
- ② A1, A7블럭은 통합개발을 권장하며, 분할 시에는 획지분할가능선을 경계로 분할할 수 있다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지의 건축물 용도는 아파트 및 부대복리시설(연도형상가 포함)로 한한다.

< 표 II-2-1 > 공동주택용지 건축물 용도

구분	건축물 용도	비고
	공동주택	
도면표시	A	
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정상의 부대복리시설 	<ul style="list-style-type: none"> 부대복리시설이란 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정상의 부대복리시설과 지자체장이 요구할 수 있는 주민공동 시설을 포함
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 	

A	

- ② 도면표시방법 : 건축물의 용도  예 : A 건축물용도 적용

제3조 (건축물의 유형)

- ① 공동주택용지로 지정된 단지에는 지정된 유형 이외의 공동주택 및 부대복리시설을 건축할 수 없다.
- ② 공동주택의 유형은 주택규모에 따라 다음 각 호와 같이 구분한다.
- 가 : 전용면적 60㎡이하의 아파트 및 부대복리시설
 - 나 : 전용면적 60㎡초과 85㎡이하의 아파트 및 부대복리시설
 - 다 : 전용면적 60㎡초과 85㎡이하의 아파트 및 부대복리시설 + 85㎡초과 혼합아파트 및 부대복리시설

제4조 (건축물의 건폐율·용적률·높이 및 세대수 등)

- ① 결정도에 의하여 용적률이 지정된 경우에 모든 건축물은 별도의 규정이 없는 한 용적률을 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 확정측량 시 면적감소에 따라 용적률을 초과한 경우에는 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ② 공동주택용지의 세대수는 <표Ⅱ-2-2>에서 정한 세대수를 초과할 수 없다. 단, 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 개발계획상 정한 규모보다 작은 평형의 규모로 계획할 경우 세대수의 5퍼센트범위 내에서 조정할 수 있다.

<표Ⅱ-2-2> 1. 공동주택용지의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수

구 분	대지면적 (㎡)	주택유형 (Type)	세대수 (호)	평균면적 (㎡)	최고층수	건폐율	용적률	비고		
합 계	297,144	-	4,908	-	-	-	-	-		
60㎡ 이하	소 계	60,579	1,299	-	-	-	-	-		
	A5	31,378	673	84	최고 20층 이하	50% 이하	180% 이하	임대		
	A6	29,201	626	84	최고 20층 이하	50% 이하	180% 이하	임대		
60㎡ ~ 85㎡ 이하	소 계	21,453	341	-	-	-	-	-		
	A4	21,453	341	114	최고 20층 이하	50% 이하	180% 이하	일반분양		
(혼합)	소 계	215,112	3,268	-	-	-	-	-		
60㎡ ~ 85㎡ 이하 / 85㎡ 초과	A1	61,340	18,502	다	261	142	최고 20층 이하	50% 이하	200% 이하	일반분양
			42,838		680	114	최고 20층 이하	50% 이하	180% 이하	일반분양
	A2	60,659	10,127	다	129	142	최고 20층 이하	50% 이하	180% 이하	일반분양
			50,532		802	114	최고 20층 이하	50% 이하	180% 이하	일반분양
	A7	93,113	46,005	다	648	142	최고 20층 이하	50% 이하	200% 이하	일반분양
			47,108		748	114	최고 20층 이하	50% 이하	180% 이하	일반분양

주) (A1, A7)획지의 대지면적은 주택유형별, 규모별 세대수를 산정하기 위한 면적이며, 각 주택유형, 규모별 대지지분은 주택건설 사업계획승인 내역에 따름

주) 평균면적은 공급면적으로 세대수 산정을 위한 참고자료임.

<표Ⅱ-2-2> 2. 혼합유형 공동주택 중 대지분할가능선이 계획된 용지의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수

구 분	대지면적 (㎡)	세대수 (호)	평균면적 (㎡)	최고층수	건폐율	용적률	비고	
소 계	215,112	3,268	-	-	-	-	-	
A1	A1-1	18,502	261	142	최고 20층 이하	50% 이하	200% 이하	일반분양
	A1-2	42,838	680	114	최고 20층 이하	50% 이하	180% 이하	일반분양
A7	A7-1	46,005	648	142	최고 20층 이하	50% 이하	200% 이하	일반분양
	A7-2	47,108	748	114	최고 20층 이하	50% 이하	180% 이하	일반분양

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

③ 주택유형 "다"Type의 경우 용적률 적용기준 및 산정방식은 다음 각호의 기준을 따른다.

1. 해당블록에 명시된 각각의 평형별 건설호수를 초과하여 계획할 수 없다.
2. 용적률은 각각의 평형별 용적률을 가중평균한 평균용적률로 산정한다.

<평균용적률 산정방법 예시>

$$\text{평균용적률} = \frac{\text{평형별 공동주택 및 부대,복리시설의 지상층 연면적 합계}}{\text{평형별 대지면적의 합계}}$$

3. 부대 및 복리시설은 계획세대수를 기준으로 산정하고, 설치위치 및 운영 등에 관한 사항은 단지 내 이용객의 편의성 및 계획의 다양성을 확보하기 위하여 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 승인받아 결정한다.

④ 도면표시방법

건축물 밀도 :	200	예 : 용적률 200% 이하	건축물 높이 :	20	예 : 최고층수 20층 이하
	50	예 : 건폐율 50% 이하		-	예 : 최저층수 규제 없음

제5조 (건축물의 높이)

- ① 공동주택용지의 건축물은 결정도에 의하여 지정된 최고높이, 배치구간 등에 적합하여야 한다.
- ② 아파트 한 개 동에서 층수를 달리하고자 할 때에는 2호 이내의 코어를 공유하는 주동 단위로 층수의 차이를 두어야 한다.

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제6조 (건축한계선)

- ① 결정도에 건축한계선이 지정된 곳에는 건축 외벽의 각 부분이 이 선의 수직면을 넘어서는 아니 된다.

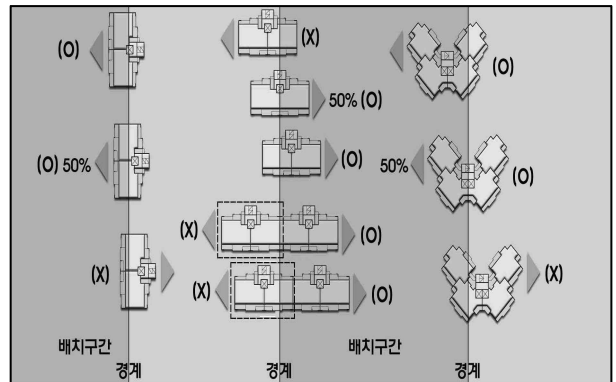
제7조 (건축물의 배치)

- ① 공동주택의 건축물은 남향으로 배치를 권장한다. 다만, 현장여건상 부득이한 경우에는 정남을 기준으로 동·서로 60도의 변위를 가질 수 있으며, 주변 간선도로 소음영향을 고려한 건축물 직각배치구간은 결정도를 따른다.
- ② 주변 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

- ③ 공동주택으로써 단지 내 마주보는 주동 간의 떨어진 거리는, 건축법의 규정에 의한 최소 떨어진 거리와 연속일조량 확보기준으로 하되, 반드시 주거용도의 최하위층까지 충분한 일조, 채광이 확보되는 거리이상을 이격토록 시뮬레이션을 통하여 건축배치계획을 수립하여야 한다.
 - 동지기준 09:00~15:00사이 연속하여 2시간이상의 일조를 확보토록 주거동간의 거리를 확보하여야 한다.
- ④ 공동주택용지의 다양한 스카이라인 및 경관변화를 위해 최고층수 배치구간, 저층배치구간의 위치 및 폭은 결정도를 따른다. 다만, 교육환경영향평가 등 제영향평가에서 일조 등 주변의 영향을 주지 않는 범위내에서 지구단위계획 변경을 통하여 조정이 가능하다.
- ⑤ 직각배치구간

<그림 II-2-1> 공동주택용지내 배치구간 경계에 주동이 걸친 경우 적용기준 예시도



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

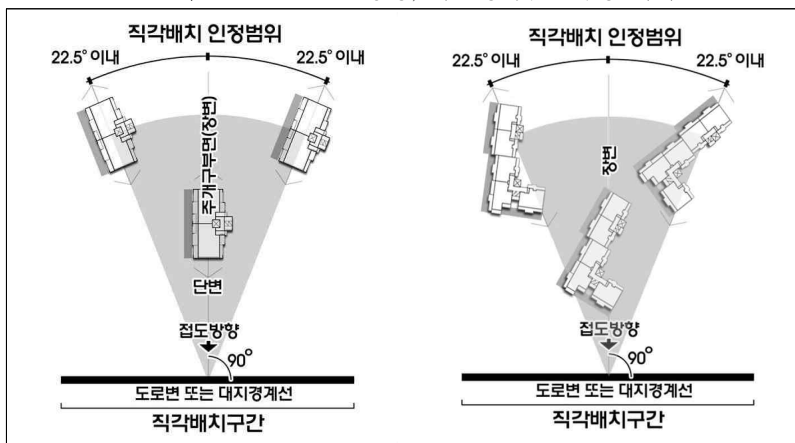
• 도면표시 :

3. 직각배치라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의한다.

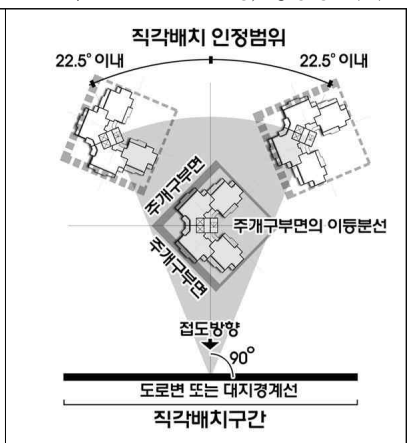
가. 판상형, 절곡형 또는 타원형 : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해 $\pm 22.5^\circ$ 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.

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.

<그림 II-2-2> 판상형, 타원형 및 절곡형 예시도



<그림 II-2-3> 원형, 정방형 예시도




4. 대지형상이나 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못한다고 주택건설사업계획 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우, 상기 기준을 준수한 것으로 본다.

제8조 (층수제한 배치구간)

① 층수제한 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.


② 15층 이하 배치구간

1. “15층 이하 배치구간”이라 함은 15층 이하의 지정된 층수이하로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 


③ 저층(12층 이하)배치구간

1. “저층(12층 이하)배치구간”이라 함은 12층 이하의 지정된 층수이하로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

④ 저층(10층 이하)배치구간

1. “저층(10층 이하)배치구간”이라 함은 10층 이하의 지정된 층수이하로 아파트를 배치하여야 하는 구간을 말한다.

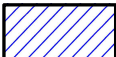
• 도면표시 : 

⑤ 연도형 상가 배치구간

1. 생활가로 형성이 필요한 지역에 연도형 부대복리시설 집적을 통한 상업활동 활성화 및 생기 있는 가로경관 연출을 유도하기 위해 배치구간을 지정한다.

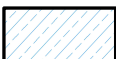
2. “연도형 상가 배치구간”이라 함은 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 정한 부대복리시설(주민공동시설, 근린생활시설 등)이 해당 구간 내에 집적되도록 권장하는 구간을 말한다.

3. 연도형상가는 생활가로에 면하여 2층 이하로 건축하되, 주거동 하부에 복합하여 설치할 수 있다.

• 도면표시 : 

⑥ 공원변 통경배치구간

1. 공원 및 하천과 연접한 곳은 조망권 및 통경구간을 확보하기 위한 구간으로 탑상형 배치를 권장한다.

• 도면표시 : 

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

- ⑦ 단, 교육환경영향평가 등 제영향평가에서 일조 등 주변의 영향을 주지 않는 범위내에서 주택건설사업계획 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 배치구간 등의 폭은 지구단위계획 변경을 통하여 조정이 가능하다.

제9조 (부대복리시설)

- ① 부대복리시설은 「주택건설기준 등에 관한 규정」의 제4장, 제5장에 명기되어있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.
- ② 부대복리시설 중 생활편익시설은 단지의 차량 진·출입구변에 배치하여야 하며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제50조에서 제시한 기준을 준수하여야 한다.
- ③ 부대복리시설 중 유치원, 주민운동시설, 노인정 등은 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.
- ④ 부대복리시설의 건축물의 옥외광고물은「제III편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제5장 옥외광고물」을 따른다.
- ⑤ 부대복리시설은 주민편익시설로서 ‘주택법’ 제2조와 ‘주택건설기준 등에 관한규정’의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다. 이때, 부대복리시설 중 단지내 상가, 연도형상가 등은 학교보건법 등 기타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도는 제한된다.
- ⑥ 부대시설 중 근린생활시설 등의 설치기준은 다음 각 호의 기준을 따라야 한다.
1. 근린생활시설 등은 각 블록마다 1개소 이상을 배치하되, 단지규모 및 주변 토지이용 등을 감안하여 근린생활시설 등의 설치가 불필요하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우는 예외로 한다.
 2. 규모가 큰 블록으로서 이용상 불편이 초래될 우려가 있을 경우 소규모 분산상가를 별도로 설치 할 수 있다.
 3. 단지내 근린생활시설 등은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 단지출입구에 배치하는 것을 원칙으로 하고, 단지가 생활가로에 면해있는 경우에는‘연도형 상가배치구간’또는 생활가로변에 배치를 권장한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제10조 (주거동의 호수제한)

- ① 건축물 1동의 길이는 기준층에 대하여 호수를 기준으로 다음 각 호의 기준이하로 하여야 한다.
1. 공동주택은 6호 연립이하로 한다.

제11조 (지붕의 형태)

- ① 공동주택(탑상형 제외)의 지붕은 경사지붕(경사구배를 최소 10분의 3이상에서 최대 10분의 7이내)을 원칙으로 하며, 최상층은 다락방설치 또는 복층형을 권장한다. 다만, 경사지붕이 부적합하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 다른형태의 지붕으로 설치가 가능하다.

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

- ② 공동주택 및 부대복리시설의 지붕형태는 통일감 형성 있는 형태로 배치하고, 옥상에 물탱크 등 시설물이 노출되지 않는 구조로 한다.
- ③ 경사지붕 설치 시 계단실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.

제12조 (입면의 구성 및 층수변화)

- ① 지정목적 : 대형건축물의 시각적 위압감을 저감하고, 단지 경관의 단조로움을 극복하여, 다양하면서 동질감있는 도시경관을 조성하고자 지정한다.
- ② 주거동 입면의 구분 : 주거동은 상층부(최상층에서부터 2개층이내), 중간부(최상층부와 지상층부를 제외한 부분), 지상층부(지상1층에서부터 3개층이내)로 구분하여, 각 부분에 재질, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 각 부분간 조화로운 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 최상층부는 재질, 색채, 입면 디자인 등에서 지붕과 동질적으로 인식될 수 있도록 설계되어야 한다.
- ③ 주거동 입면변화의 기준

< 표II-2-3> 입면의 구분과 입면변화의 기준

구분	상층부	중간부	지상층부
15층 이하	최상층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층
16층 이상	최상층에서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층

④ 동일 주거동내의 층수변화

- 1. 15층이하의 주거동 중 같은 층수의 연속된 길이가 50미터를 초과할 경우 동일 주거동내에서의 층수변화는 3개층 이상을 권장한다. 이때 10층 이하 아파트의 경우에는 제외한다.

<그림II-2-5> 동일주거동의 길이제한 및 층고변화에서



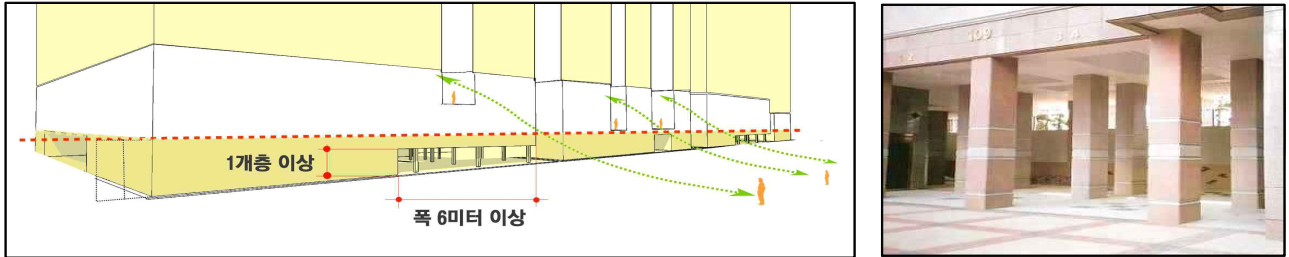
⑤ 필로티 구조

- 1. 건물동에 의한 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감을 해소하기 위하여 단지내 옥외공간의 경관성 향상을 위해 피로티를 설치할 것을 권장한다.

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

2. 1층 전체에 필로티가 설치되는 경우 「건축법」에 따라 층고에서는 제외할 수 없다.
3. “필로티 구조”라 함은 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 ‘3m 또는 1개층’ 이상이며, 폭6m 또는 주거동 1호 너비’이상 이어야 한다.

<그림 II-2-6> 피로티 조성 예시도



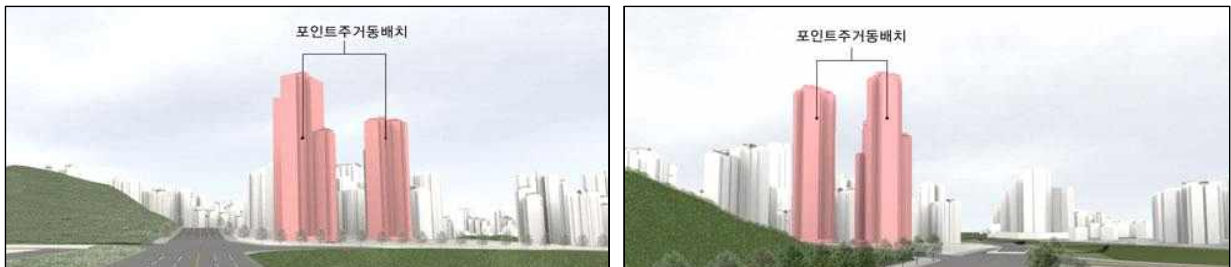
제13조 (주거동의 입면적)

- ① 공동주택용지내 건축물 1동의 입면적은 3,500㎡ 이하가 되도록 권장한다. 다만, 주택건설사업 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 입면적의 10퍼센트 범위 안에서 완화할 수 있다.
- ② 주거동 입면적에 대한 사항은 ‘제1편 제2장 제7조의 제④항(건축물의 입면적)’의 규정을 따른다.

제14조 (포인트 주거동배치)(권장)

- ① 지정목적 : 도시의 주진입부, 주요 교차로변으로 상징성과 인지성을 극대화할 필요가 있는 지역에 포인트주거동 배치를 권장한다.
- ② “포인트주거동 배치”라 함은 해당블록의 최고층수 지정에도 불구하고 별도로 지정된 층수의 3개층 범위 내에서(예, 지정층수가 20층인 경우 (17~23층)) 탑상형 아파트의 주거동을 조성목적에 부합하도록 1~3개동 규모로 배치하여야 한다.
※ 위원회 심의에서 특화디자인 인정 시 최대 3개층 완화가능
- ③ 포인트주거동은 해당 블록 내 타 주거동에 비해 디자인, 형태, 재질 등이 차별화되어야 하며, 야간조명은 7층 이하로 설치하는 것을 권장한다.

<그림 II-2-7> 포인트주거동 배치예시



제15조 (건축물의 색채 및 외관)

- ① 건축물의 색채는 '제III편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제2장 색채경관'의 기준을 따른다.
- ② 건축물의 외관은 '제III편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제4장 건축물미관'의 기준을 따른다.

제16조 (담장·방음벽 및 계단 등)

- ① 부지 경계부는 담장을 대신하여 생울타리 및 식수대 또는 둔덕과 초화류 등으로 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하며, 건축한계선에 의한 공지내 설치를 불허한다.
- ② 방음벽은 제영향평가 등을 반영하여 건축한계선에 의해 확보된 공지내에 보행의 지장이 없는 범위에서 승인권자(또는 허가권자)와 협의를 통하여 설치가 가능하다.
- ③ 계단의 경우 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.

제17조 (부속동의 배치)

- ① 관리소, 노인정 등의 부대복리시설은(상업시설 제외) 보행자의 이용을 활성화하기 위하여 보행자 도로변에 마주보도록 배치하거나 단지 내 동선과 연계된 광장 또는 테마형 공간을 중심으로 배치하는 것을 권장한다.
- ② 계획 시 아파트 근로자(경비원, 청소원)의 복지 및 편의를 위해 적정규모의 경비실 및 휴게실을 확보토록 한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제18조 (차량의 진출입)

- ① 가감속차로가 미설치된 공동주택용지(A2, A4) 차량출입구는 주택건설사업시행자가 세부 건축계획 수립시 교통영향평가 및 지구단위계획에서 지정된 구간에 설치하여야 하며, 다음 각 호의 규정에 따른 가감속 차로를 설치하여야 한다.
 1. 가속차로 설치기준 : 폭원(B) = 3m, 구간거리(L)=35m 이상
 2. 감속차로 설치기준 : 폭원(B) = 3m, 구간거리(L)=25m 이상
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 1. 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로로부터 10미터 이내의 구간
 2. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간

- ③ 두 개의 단지가 마주보고 있는 경우 두 단지의 차량출입구는 '+'자 교차를 권장하며, 단지배치상 '+'자 교차가 형성이 어려운 경우에는 도로 건너편 단지의 차량출입구로부터 20m 이상의 거리를 이격하여야 한다.
- ④ 단지의 한 면이 생활도로와 접해 있는 경우 생활도로변에 진출입구를 배치하고 그 주변으로 단지 내 부대시설 및 근린생활시설 등을 배치한다.

제19조 (단지내 차량동선)

- ① 단지내 도로는 단지내 도로와 단지의 도로가 접할 때 직각으로 교차되도록 하여야 한다.
- ② 단지내 부대복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.
- ③ 보행로와 교차하는 지점은 '보행자 우선구조'로 조성한다.

제20조 (단지내 보행자 통로)

- ① 단지내 보행자통로는 부대복리시설, 버스정류소, 공원, 보행자전용도로, 학교 및 유치원시설 등의 보행유발시설의 접근성을 고려하여 단지여건에 따라 자유롭게 조성한다.
- ② 단지내 통경축으로 계획된 구간에는 폭원 6m 이상의 보행통로를 설치하여야 하며, 공동주택 배치상 불가피하여 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우에는 일부 선형을 조정할 수 있다.

제21조 (공공보행통로)

- ① 지침도상에 지정된 공공보행통로는 '제1편 제2장 제9조(교통처리에 관한 용어의 정의)'의 기준에 따라 조성하여야 한다.
- ③ 보행생태축(녹도 및 실개천 등), 단지내 휴게소, 놀이터, 운동장 등과 인접하여 연계되도록 설치를 권장한다.
- ④ 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치할 경우 2m 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 한다.

제22조 (주차장 설치기준)

- ① 공동주택용지내 부설주차장은 '주차장법', '여수시 주차장조례' 등 관련법규와 교통영향평가내용에 따라 설치하여야 하며 상기기준이 상이한 경우 강화된 기준을 적용한다.

- ② 공동주택용지의 단지내 주차장은 전체 주차대수의 90%이상 지하주차장 설치를 원칙으로 하며, 지상주차는 비상용, 장애인·노인·임산부등의 편의를 위해 10%범위내에서 허용한다.
- ③ 공동주택용지내 지상주차장 설치 시 바닥포장은 환경친화적 소재를 사용할 것을 권장하며, 투수성 포장으로 설치할 것을 권장한다.
- ④ 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치하여야 한다.
- ⑤ 지하주차장은 주동과 직접 연결되도록 지하통로를 설치할 것을 권장하고, 이 경우 경비실은 출입자의 통행을 감시할 수 있도록 한다.
- ⑥ 연도형상가의 주차장은 간선도로에서의 직접 진출입을 금지하며, 단지 출입구를 공동으로 이용하되, 일반차량과의 동선이 상충되지 않도록 거주민 주차진입차로에 추가하여 1개의 차로를 별도로 설치하고, 연도형상가 후면/측면 지상부에 조업주차장을 조성할 것을 권장한다.
- ⑦ 진입차량의 대기로 인한 교통영향을 최소화하기 위하여 경비초소나 차량진출입 통제장치는 차도에서 15m이상 후퇴하여 설치할 것을 권장한다.
- ⑧ 전기차, 하이브리드차와 같은 친환경 자동차의 보급을 촉진하고, 전기차 보급이 확산되는 추세를 고려하여, 전기자동차의 이동형 충전기(이하 “이동형 충전기”라 한다)를 이용할 수 있는 콘센트(각 콘센트별 이동형 충전기의 동시 이용이 가능하도록 설치된 것을 말한다. 이하 같다)를 「주차장법」 및 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률」에 의하여 설치하도록 한다.

제23조 (단지내 자전거보관소)

- ① 단지내 자전거 보관소설치기준은 다음과 같다.
 - 1. 자전거보관소의 설치위치는 복지관, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.
 - 2. 자전거 주차면수는 자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령의 규정에 의한 주차대수의 20퍼센트 이상으로 설치한다.
- ② 자전거 보관소의 설치기준은 ‘자전거이용시설의구조·시설기준에 관한 규칙’ 제16조의 규정에 따른다.
- ③ 자전거 보관소 설치시 거치대의 외관 및 지붕을 투명창으로 하여야 한다.


< 대지내 공지에 관한 사항 >

제24조 (단지내 조경)

- ① 단지내 조경면적이라 함은 녹지면적과 조경시설면적(휴게소, 어린이 놀이터, 운동장, 수경시설, 보행광장, 보행전용통로 등)을 합산한 면적을 말한다.
- ② 각 공동주택 단지의 조경면적은 「건축법」, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「여수시 건축 조례」의 기준을 준수하여야 한다.
- ③ 또한, 친환경 생태도시 조성을 위하여 생태면적률 40%이상 조성하도록 한다.

제25조 (통경구간)

- ① 통경축(통경구간)의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② “통경축(통경구간)”이라 함은 고밀환경의 경관분절을 통한 폐쇄감, 차폐감 저감과 양호한 주변 자연환경의 조망 확보 및 바람길 통풍효과를 도모하기 위해 주요 조망축으로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 지상 건축물의 건축을 금지하는 구간을 말한다.
 1. 통경축 내에는 공동주택 및 단지내 부대복리시설과 같은 일체의 건축물(지상부만 해당됨)을 설치할 수 없다.
 2. 통경축 내에는 폭원 6미터 이상의 보행통로를 설치하여야 하며, ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률’에서 정한 시설기준에 적합하여야 한다. 이때 보행통로는 외부의 보행 체계 및 자전거도로와 연계되도록 한다.
 3. 통경축은 주동의 배치에 따라 좌우 5m 이내에서 변경이 가능하다. 또한 주동의 배치 등 합리적 건축계획 등을 고려 시 문제가 있다고 위원회 또는 해당 승인권자(또는 허가권자가) 인정할 경우 폭원의 감소 및 위치, 선형의 변경이 가능하도록 한다.

- 도면표시 : 

<그림 II-2-8> 통경축(통경구간) 개념 예시



제26조 (차경축)

- ① 차경축의 위치와 폭은 지구단위계획 지침도를 따른다.
- ② “차경(借景)축”이라 함은 대지 주변의 공원, 녹지 등과 연계하여 각 대지로 자연이 관입되는 자연조경의 개념 축을 말하며, 대상지내에서 자연을 느낄 수 있도록 다음 각 호와 같이 조성한다.

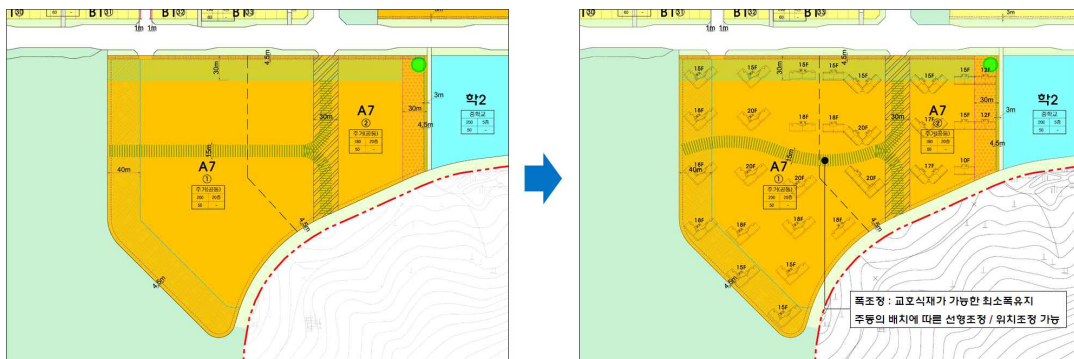
<그림 II-2-9> 차경 개념 예시



1. Eye-level에서의 조망을 중시하여 보행자가 대상지내에서 자연을 충분히 느낄 수 있도록 조성한다.
2. 통경축(View Corridor)의 형성과 다르게 건축물과 겹치고, 휘어질 수 있으며, 부드러운 곡선화를 유도하고, 통경축과 동시에 적용받는 곳은 통경축을 우선하여 적용한다.
3. 주변 자연을 연계시키는 요소로서 인공적인 요소는 가급적 최소화하며, 자연소재, 자연지반, 식재를 강조하여 배치한다.
4. 내부 보행동선으로 교차되거나 끊어질 수 있으며, 보행동선과 반드시 일치되지 않을 수 있으며, 위치는 조정될 수 있다.
5. 원칙적으로 차경축의 폭은 충분한 2열의 식재가 가능한 15m 이상으로 하도록 하며, 차경축의 위치 또는 배치는 주동의 배치에 따라 좌우 25m 이내에서 변경이 가능하다. 또한 주동의 배치 등 사업성을 고려시 문제가 있다고, 해당 승인권자(또는 허가권자가) 인정할 경우 폭원의 감소 및 위치, 선형의 변경이 가능하도록 한다.

• 도면표시 :


<그림 II-2-10> 차경축 폭원, 선형변경 및 위치변경 예시



※ 본 건축배치계획(안)은 사업의 이해를 돕기 위한 예시도이며, 향후 주택건설 사업시행자가 세부 건축계획 수립 시 그에 따른 검토가 별도로 이루어져야 함.

제27조 (쌈지형공지)

- ① 쌈지형 공지의 조성위치는 결정도에서 정한 위치를 따른다.
- ② 결정도에서 지정된 위치 외 별도의 쌈지형공지를 추가로 설치할 경우에는 대상지의 전면도로변 대상지가 접한 도로(6m 이상)중 가장 넓은 도로, 전면도로 가각부 및 주요보행 결절점 주변에 배치해야 한다.
- ③ 다만, 인접부지에 쌈지형공지, 공원, 광장 등이 조성된 경우에는 이들 시설과 일체형으로 조성해야 하며, 보행공간은 보도와 단차를 두지 않고 연속하여 조성하여야 한다.
- ④ 쌈지형 공지를 조성할 경우 24시간 개방하여야 하며, 쌈지형공지는 보행자 및 주민이 휴식할 수 있는 공간이 마련되어야 한다.
- ⑤ 쌈지형 공지는 피로티 구조가 가능하며 피로티 구조의 유효높이는 6.0m 이상이 되어야 한다.
- ⑥ 쌈지형 공지는 최소폭원 4m, 최소면적 25㎡ 이상 조성토록 하며, ‘여수시 건축조례’제26조(대지안의 조경)에 의한 조경면적으로 산정할 수 있다.
- ⑦ 쌈지형 공지의 구체적인 형태 및 배치, 조성방식 등은 승인권자(또는 허가권자)와 협의하도록 한다.

● 도면표시 : 

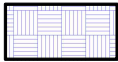
<그림 II-2-11> 쌈지형공지 조성예시



제28조 (보도연계형공지)

- ① ‘보도연계형공지 조성방법’은 다음 각 호에서 제시한 사항에 따라 개발 주체가 조성 이를 시행하여야 한다.
 1. 획지의 건축한계선내에 2.5m이상의 보행로를 설치하여 보행의 역할을 할 수 있는 공지로 조성토록 한다.

2. 보도포장 시 호우에 대비하여 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 자연친화적 포장재료를 사용한다.
3. 보행구간의 일정부분은 보행자가 휴식할 수 있는 휴게시설을 설치하여 보행자가 휴식할 수 있는 공간을 마련토록 하며, 보행로 조성시 획일적인 직선의 보행로 형태는 지양하며, 곡선을 통한 자연스러운 형태로 조성한다.
4. 방음벽 설치 시 보행자의 이동편의를 위하여 일정구간 보도와 연결되는 통로를 설치 할 수 있다.

- 도면표시 : 

<그림 II-2-12> 보도연계형 공지 조성예시



곡선형태의 보행로 조성



소규모 휴게공간 마련




방음벽 통로 설치가능

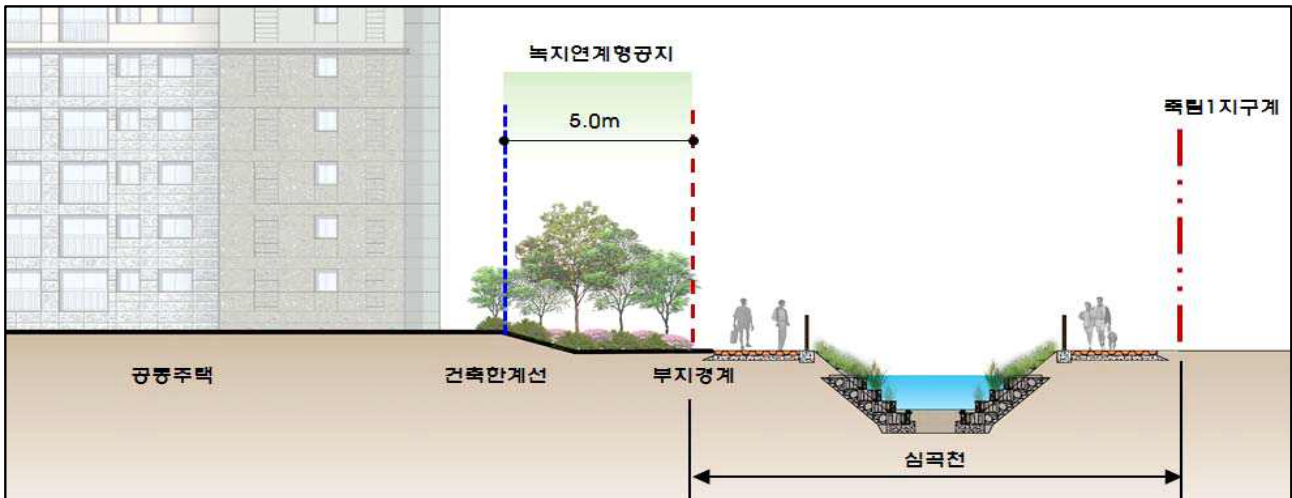
제29조 (녹지연계형공지)

- ① 하천변의 공동주택용지의 경우 심곡천의 경관을 고려하여 건축한계선으로 이격되는 부지를 완충 녹지 또는 경관녹지에 준하는 녹지로 조성하여야 한다.
- ② “녹지연계형공지”이라 함은 도로변 소음 및 분진 등으로 부터 정주환경을 보호 및 주변의 하천의 경관을 고려 건축한계선으로 이격되는 부지를 완충녹지 또는 경관녹지에 준하는 녹지로 조성하여 주민의 주거환경을 개선 및 하천변 녹지공간 제공 등의 목적을 담을 수 있도록 다음 각 호와 같이 조성한다.
 1. 도로와 인접한 곳의 수종은 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 수종을 선정 하여야 하며 식재는 보도측으로부터 관목 밀식, 중·소규모 교목 군락 식재, 대교목 랜덤 식재 및 상록교목군락에 의한 배경식재 등의 단계적 식재기법을 고려한다.
 2. 울타리 및 담장 등의 설치는 지양하며, 부득이하게 조성시 1m이하의 생울타리 등으로 담장을 조성하며, 건축한계선에 의해 확보되는 공지 외부에 설치토록 한다.

3. 하천변 공동주택용지의 녹지조성시 인접녹지공간과의 조화를 위하여 유사한 수종 및 향토수종으로 식재하고 하천과의 접근성을 위해 가급적 평면으로 조성하여 일반인에게 24시간 하천을 이용 할 수 있도록 한다.
4. 녹지조성구간 내의 조경면적은 「건축법」 및 「전라남도 여수시 건축조례」 상의 대상지 조경면적에 포함할 수 있다.

- 도면표시 : 

<그림 II-2-4> 녹지연계형공지 조성단면 예시



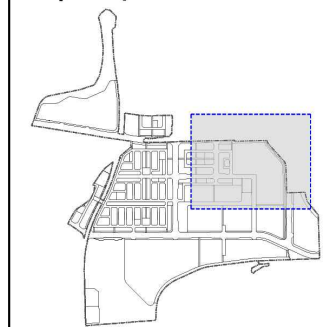




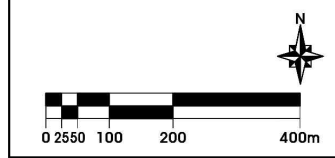
여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

공동주택용지(A2)

Key Map



- 도시개발사업구역계
 - AI 가 구 변 호
 - 획지경계선
 - 건축한계선
 - ↔ 공공보행통로
 - 공원변형경배치구간
 - 연도형상가배치구간
 - 공공조경
 - 녹지연계영공지
 - 보도연계영공지
- | 건축용도 | |
|--------|------|
| 용적률(%) | 최고높이 |
| 건폐율(%) | 최저높이 |

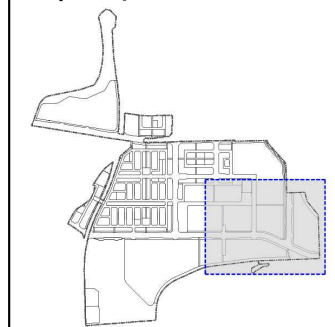




여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

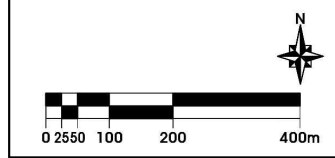
공동주택용지(A4,5,6)

Key Map



- 도시개발사업구역계
- AI 가 구 번 호
- 획지경계선
- 건축한계선
- 저층(10층이하)배치구간
- 저층(12층이하)배치구간
- 15층이하 배치구간
- 연도형상가배치구간
- 통 경 축
- 차 경 축
- 공 공 조 경
- 삼지형광지
- 녹지연계형광지
- 보도연계형광지

건 축 용 도	
용적률(%)	최고높이
건폐율(%)	최저높이

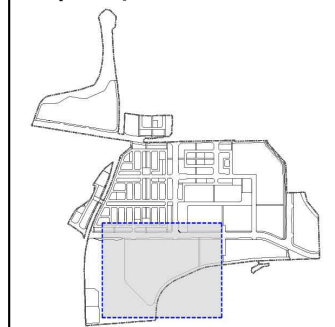




여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

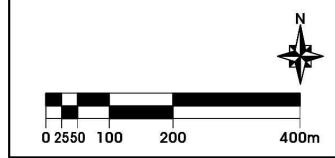
공동주택용지(A7)

Key Map



- 도시개발사업구역계
- AI 가 구 변 호
- 획지경계선
- 건축한계선
- 획지 분할 가능선
- 저층(12층이하)배치구간
- 15층이하 배치구간
- 공원변형경배치구간
- 통 경 속
- 차 경 속
- 공 공 조 경
- 썸지영공지
- 보도연계영공지
- 차량진출입블어구간

건 축 용 도	
용적률(%)	최고높이
건폐율(%)	최저높이



제3장 상업용지

< 획지에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 상업용지의 사업단위는 가구 및 획지계획에서 결정한 획지단위로 하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 획지는 원칙적으로 분할할 수 없으며, 분할이 불가피한 경우 획지분할계획을 작성하여 승인권자 (또는 허가권자)가 인정하는 경우는 예외로 한다.
- ③ 획지의 합병은 4개 획지 내에서 허용하며, 5개 이상의 획지를 합병할 때에는 관련 승인권자(또는 허가권자)가 인정할 경우에 한다.(부정형대지 발생이나, 주변교통 및 차량출입 등에 문제가 없도록 해야한다.)

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 허용용도와 불허용도로 제시하며, 제시된 용도에 적합하게 건축하여야 한다.
- ② 각 획지별 건축물의 용도제한은 아래 표에서 규정하는 용도에 적합하게 건축하여야 하며, 획지별 세부기준은 결정도에 따른다.
- ③ 건축물의 용도는 다음 <표II-3-1>에 의한다.

< 표II-3-1> 상업시설용지 건축물 용도

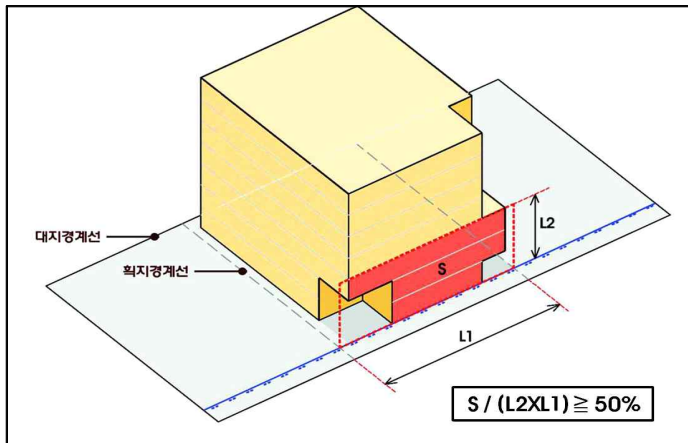
구 분	건축물 용도	비 고
	상업시설	
도면표시	C	
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 및 제4호 제2종 근린 생활시설 (단, 단란주점, 제조업소, 수리점, 장의사, 총포판매소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설(경마장, 경륜장, 자동차 경기장, 마권장외발매소, 마권전화투표소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 • 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제13호 운동시설(옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외) • 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설(일반숙박시설 및 생활숙박시설, 다중생활시설은 제외하며, 공원·녹지 또는 지형지물에 따라 주거지역과 차단되거나 주거지역으로 부터 30m 이상 떨어져 있는 대지에 건축하는 숙박시설에 한하여 허용함) • 건축법 시행령 별표1 제16호 위락시설 (카지노영업소, 단란주점, 유흥주점 제외) 	
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역내 금지시설 (보호구역내 위치한 획지에 한함) 	

④ 도면표시방법 : 건축물의 용도

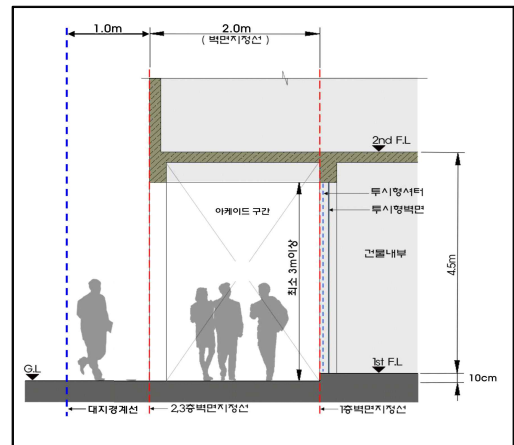
C

예 : C 건축물용도 적용

<그림 II-3-1> 벽면지정선 예시도



<그림 II-3-2> 벽면지정선 설정 예시도



제5조 (건축물의 배치)

- ① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 건축물의 전면이 위계가 높은 도로를 향하도록 한다. 다만, 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 건축물의 전면을 임의로 선택할 수 있다. 특히 가각에 접한 대지의 경우 건물의 전면은 접한 모든 도로를 향할 수 있다.
- ② 보행자도로에 면한 획지의 건축물은 전면도로와 보행자전용도로 양방향으로 양방향으로 모두 전면이 되게 하며, 보행주출입구는 가급적 보행자도로변에 배치할 수 있도록 한다.
- ③ 지역의 랜드마크가 되는 건축물은 조망점에서 가급적 시각통로가 형성되는 방향으로 전면을 배치한다.
- ④ 지구단위계획에서 건축한계선이나 벽면지정선이 적용되지 않는 획지 내에 입지하는 건축물은 인접 건축물과 가급적 건축한계선을 일치시킬 것을 권장한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제6조 (건축물의 외관)

- ① 전면도로에 접한 1층부는 벽면적의 3분의2 이상을 투시형으로 하고 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만, 건축물의 용도특성상 부득이하여 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우 그러하지 아니하다.
- ② 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 모든 면의 마감을 동일재료로 처리하되 인접대지의 기존 건축물 또는 개발 예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니하다.
- ③ 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비, 굴뚝, 환기설비 및 시설, 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하도록 한다.(방송·통신용 안테나 제외)

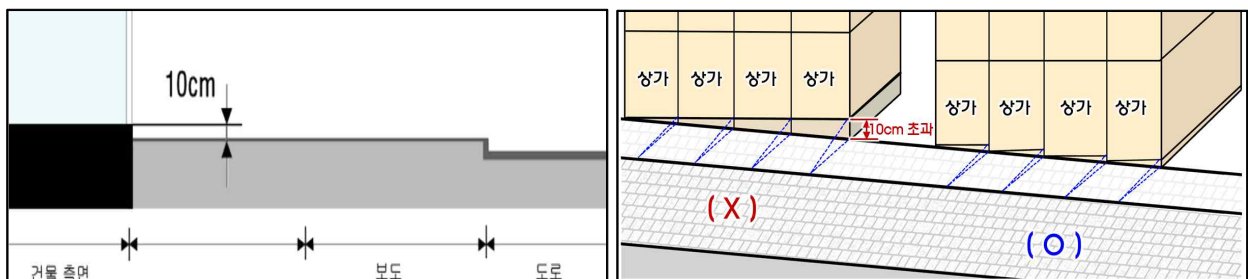
여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

- ④ 지붕 및 옥상은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 평지붕 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성할 것을 권장하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 타용도로의 사용은 불허한다.
- ⑤ 교차부 또는 가각부의 상업건물은 특색 있는 건축물 외관디자인을 계획하여 랜드마크의 기능을 발휘할 수 있도록 계획한다.
- ⑥ 연도의 건축물은 위압감 방지 및 보행환경을 고려하여 장폭의 건축물은 분절시킬 수 있도록 한다.
- ⑦ 보행자전용도로변 벽면지정선이 설치된 구간의 건축물의 1층부는 투시형서터·투시형벽면으로 전체의 3분의 2이상이 투시가 가능하도록 설치한다.
- ⑧ 보행자전용도로변으로는 보행에 지장을 주는 시설물의 설치를 원칙적으로 금지하며, 에어컨 실외기 및 환풍구는 보행에 지장을 주지 않는 곳으로 설치할 수 있도록 별도의 공간을 마련하여야 한다.

제7조 (건축물 1층 바닥높이)

- ① 상업용지 내 건축물 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 평균 지반고와 가능한 차이가 10cm 이하로 한다. 단, 경사 등 지형적 이유로 인해 설치가 불가하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 예외로 한다.
- ② 전면부 공지에 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진출입을 제한하기 위하여 단주 등의 설치를 할 경우에는 그러하지 아니하다.

<그림 II-3-3> 1층 바닥높이 및 조성예시도



제8조 (담장)

- ① 상업용지는 원칙적으로 담장을 설치하여서는 아니 된다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여나 부득이한 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 설치할 수 있다.

제9조 (건물의 색채)

- ① 건축물의 색채는 '제III편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제2장 색채경관'의 기준에 따른다.

제10조 (옥외광고물의 설치)

- ① 상업시설용지의 옥외광고물은 '제III편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제5장 옥외광고물'을 따른다.
- ② 옥외광고물 일반사항 및 광고물 종류별 설치기준에서 정하지 않은 사항은 옥외광고물 등 관리법 및 여수시 조례에 따른다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제11조 (보행출입구)

- ① 건축물의 주출입구와 통로에는 장애인 휠체어의 통행에 지장이 없도록 한다.
- ② 건축물 주출입구에서 전면에는 점자형 블럭을 설치하거나 시각장애인이 감지할 수 있도록 바닥재의 질감을 달리 하여야 한다.

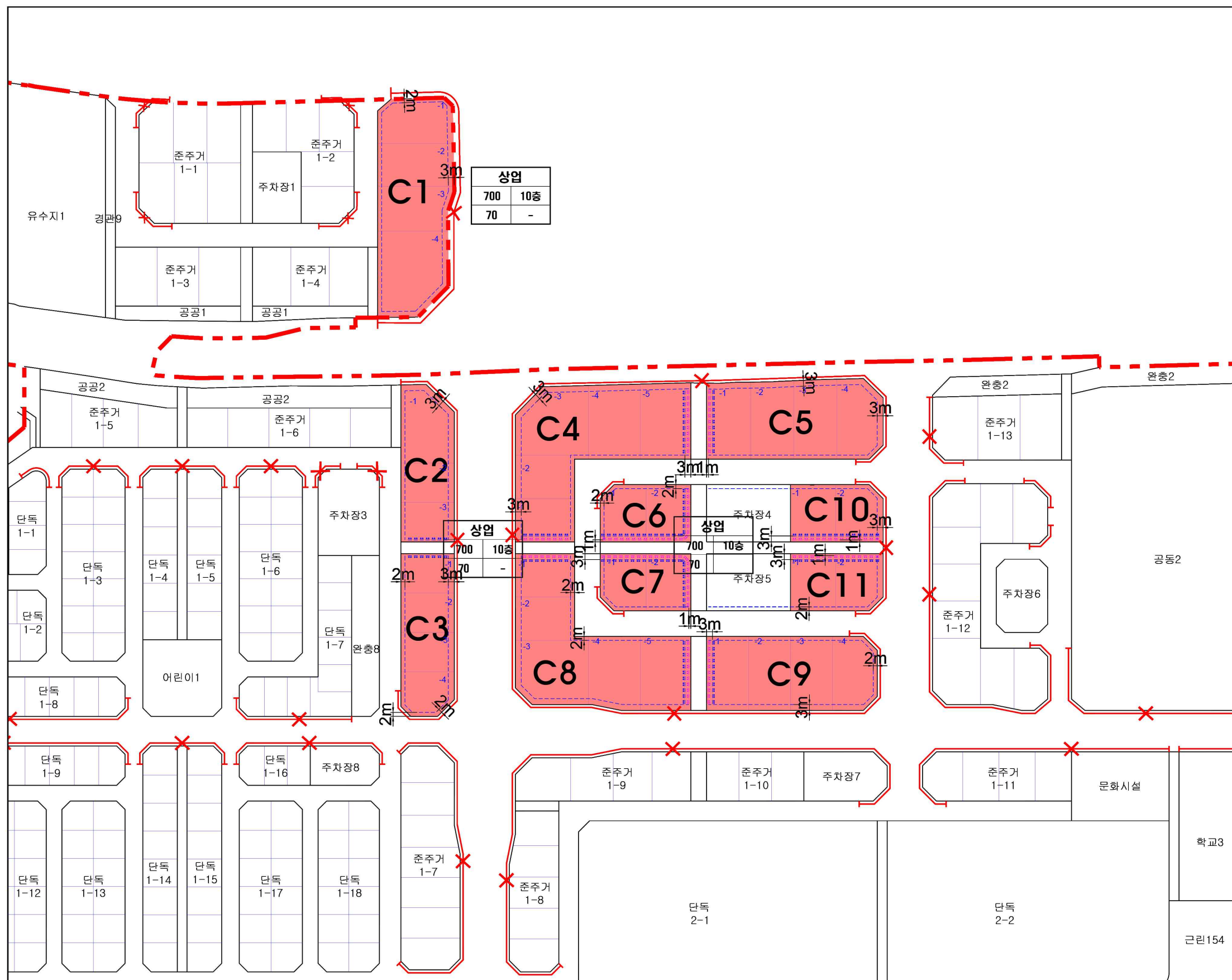
제12조 (차량출입구)

- ① 차량출입불허구간이 지정된 구간은 차량의 출입을 불허한다.
- ② 차량출입구가 지정되는 양은 획지는 인접대지와 3m이상 이격하여 설치하되, 인접대지와 공동 차량출입구를 계획한 경우에는 제외한다.
- ③ 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 출입구의 위치에 대한 변경신청이 있는 경우 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우는 변경할 수 있다.

제13조 (주차장 설치기준)

- ① 상업용지 내 부설주차장은 주차장법, 여수시 주차장 조례 등 관련법규와 교통영향평가 내용에 따라 설치하여야 하며, 상기 기준이 상이한 경우 강화된 기준을 적용한다.
- ② 가로에 면한 건축물 전면부에 배치를 금지한다. 단, 부지특성 등 부득이하여 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우는 예외로 한다.

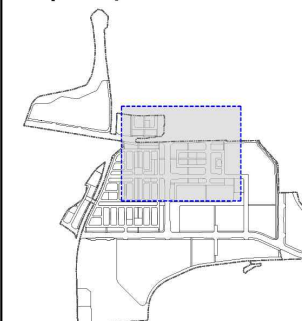
- ③ 주차공간은 가급적 지하로 하고, 옥외주차장은 건축물 후면 및 측면에 배치한다.
- ④ 옥외주차장은 주차장의 구조 및 배치는 주차장법 및 여수시 주차장 조례에 따라 적합하게 설치하며, 주차장 바닥은 잔디블럭 등 투수성소재를 이용하여 조성할 것을 권장다.
- ⑤ 가각부 및 측면 경계부 처리시 수목을 활용한다.
- ⑥ 주변 가로의 원활한 교통소통을 고려하여 대지내 조업주차구획을 최소1면이상 설치할 것을 권장하며 (이용시간대 차이를 고려 기존 법정확보 주차면수 병행이용가능), 하역 및 이동동선 최소화를 고려하여 차양막, 하역데크 등의 조업편의시설과 출입구에서 가까운 위치에 배치할 것을 권장한다.
- ⑦ 조업주차장 설치시 주차를 위한 대기 장소나 화물차량 램프 진입을 위한 여유 공간 역할을 수행할 수 있도록 일정구간의 평탄부를 조성한다.



여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

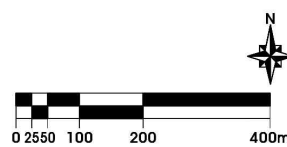
상업시설용지(C)

Key Map



- 도시개발사업구역계
- C1 가 구 번 호
- 획지경계선
- 건축한계선
- 1층벽면지정선
- 2,3층벽면지정선
- 차량진출입블어구간

건축용도	
용적률(%)	최고높이
건폐율(%)	최저높이



제4장 준주거시설용지

< 획지에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 준주거용지의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지단위로 하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 획지의 합병은 2개 획지 내에서 허용하며, 3개 이상의 획지를 합병할 때에는 관련 승인권자(또는 허가권자)가 인정할 경우 가능 하다.(부정형대지 발생이나, 주변교통 및 차량출입 등에 문제가 없도록 해야한다.)
- ③ 획지는 원칙적으로 분할할 수 없으며, 분할이 불가피한 경우 당초 개별 획지중 최소획지면적 이상으로 획지분할계획을 작성하여 승인권자(또는 허가권자)에게 승인을 받은 경우에 한하여 분할할 수 있다.
- ④ 이때 시행지침에 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 획지의 시행지침을 적용하고 획지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 허용용도와 불허용도로 제시하며, 제시된 용도에 적합하게 건축하여야 한다.
- ② 각 획지별 건축물의 용도제한은 아래 표에서 규정하는 용도에 적합하게 건축하여야 하며, 획지별 세부기준은 결정도에 따른다.
- ③ 건축물의 용도는 다음 <표II-4-1>에 의한다.

< 표II-4-1 > 준주거시설용지 건축물 용도

구 분	준주거시설용지 건축물 용도		비 고
	일반지역	관기제변	
도면표시	D1	D2	
허용용도	1층	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제3호 나목, 제4호 아목, 자목에 해당하는 것 	
	전층	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 및 제4호 제2종 근린생활 시설 (단, 단란 주점, 제조업소, 수리점, 장의사, 총포판매소, 안마시술소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 (미술관, 문화관, 체험관, 공연장, 집회장에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제7호 판매시설 (폭원 15m이상 도로에 접하고, 연면적 2,000㎡미만 소매시장, 상점에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제9호 의료시설 (정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) • 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 (학원, 연구소, 도서관에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 • 건축법 시행령 별표1 제12호 수련시설 중 유스호스텔(12m이상 도로에 접한 획지에 한함) • 건축법 시행령 별표1 제13호 운동시설 (옥외철타이 설치된 골프연습장 제외) • 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설 (연면적 3,000㎡미만 오피스텔, 금융업소, 사무소 및 공공업무시설에 한함) 	관기제변(D2)의 경우 1층을 제외한 부분에 허용용도 적용
불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역내 금지시설 (보호구역내 위치한 획지에 한함) 		

D1	

④ 도면표시방법 : 건축물의 용도 예 : D1 건축물용도 적용

제3조 (건축물의 건폐율·용적률·높이 등)

- ① 준주거용지의 건폐율·용적률·높이는 <표II-4-2>에 의하며, 결정도에 지정된 규모 이하로 하여야 한다.
- ② 준주거용지 건축물의 높이는 안심산의 조망권을 증진하고, 해당용지의 위상 및 역할을 최소한으로 유지하기 위해 최고층수를 제한하며, 획지별 세부기준은 결정도에 따른다.

<표II-4-2> 준주거시설용지의 건폐율·용적률·높이

획지용도	건축물의 용도표시	건폐율	용적률	높이	비고
준주거시설용지	D	60% 이하	250% 이하	5층 이하	

④ 도면표시방법

건축물 밀도 :

250	
60	

 예 : 용적률 250% 이하
 예 : 건폐율 60% 이하 건축물 높이 :

	5
	-

 예 : 최고층수 5층 이하
 예 : 최저층수 규제 없음

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제4조 (건축물의 배치)

- ① 준주거용지내 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 준주거용지내 벽면지정선이 지정된 획지는 건축물의 2층 이하의 외벽면이 2분의1이상 그 선에 접하도록 건축하여야 한다.
- ③ 제1항 또는 제2항의 규정에 의해 확보된 전면공지는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진·출입을 제한하기 위하여 볼라드 등을 설치 할 경우에는 예외로 한다.
- ③ 건축한계선이나 벽면지정선이 적용되지 않는 획지 내에 입지하는 건축물은 인접 건축물과 가급적 건축한계선을 일치시킬 것을 권장한다.

제5조 (건물의 전면방향)

- ① 준주거시설용지는 ‘건축법 제61조 ③항 5호’에 의거 도시개발구역으로서 정남방향일조권을 적용하도록 하며, 높이에 따른 이격거리 규정 등은 ‘여수시 건축조례 제36조 ①항’을 따라 높이 9m이하인 부분은 인접 대지경계선으로부터 1.5m, 높이 9m를 초과하는 부분은 인접 대지경계선으로부터 해당건축물 각 부분높이의 2분의1 이상을 이격하여 건축하도록 한다.

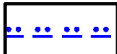
제6조 (건축한계선 및 벽면지정선)

- ① 결정도에 건축한계선, 벽면지정선 등이 지정된 곳에는 건축 외벽의 각 부분이 이 선의 수직면을 넘어서는 아니 된다.
- ② “벽면지정선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니하며, 건축물의 해당층 외벽면의 50퍼센트이상 접하여야 하는 선을 말한다.

1. 필로티 부분

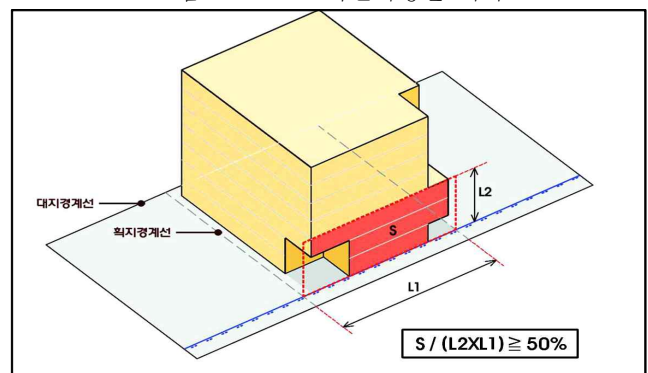
2. 지정선으로부터 30cm 이하로 이격된 부분은 건축지정선에 접한 것으로 인정

3. 셔터 등의 시설물이 설치되는 공간만큼 후퇴된 부분

- 도면표시 : 1층벽면지정선 

- ③ 건축한계선이나 벽면지정선이 지정되지 않은 획지 내에 입지하는 건축물은 인접 건축물과 가급적 건축한계선을 일치토록 한다.

<그림 II-4-1> 벽면지정선 예시도



< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제7조 (건축물의 형태)

- ① 단독주택용지에 인접한(폭 12m 이하의 도로를 사이에 두고 접하는 경우) “준주거시설용지”는 옥상 설치면적의 10분의 3이상 단독주택지 변으로 경사지붕 설치를 권장하고, 경사구배를 최소 10분의 3이상에서 최대 10분의 7이하로 해야한다.
- ② 지붕은 옥상공간의 활용을 유도하기 위해 평지붕으로 설치하되, 지붕수평 투영면적의 20퍼센트 이내 면적에서 경사구배 10분의 4 이상의 경사지붕을 설치할 수 있다.
- ③ 옥상 및 지붕에는 투시형 또는 철재 파라넷, 평지붕면적의 30%를 옥상녹화하여야 하며, 옥상조경을 활용하여 옥상시설물을 차폐하여야 하며, 안전시설도 함께 설치한다.
- ④ D2 (관기제변)의 지붕은 옥상공간의 활용(관기제 전망장소 등)을 유도하기 위해 옥상전체를 평지붕으로 설치할 수 있다.

<그림 II-4-2> 준주거용지 건축물 외관 및 옥상공간 활용예시



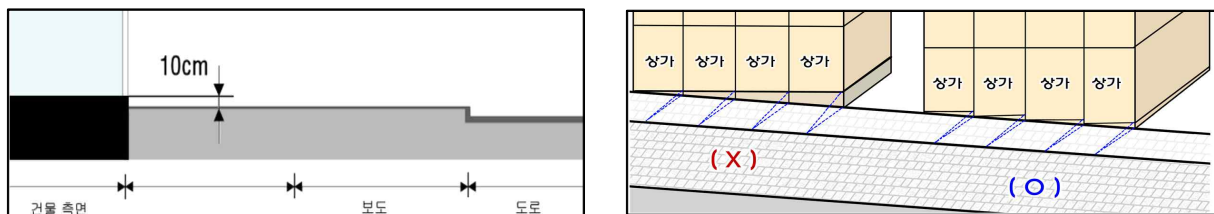
제8조 (건축물의 외관)

- ① 준주거용지내 건축물 외벽면의 외장, 재료에 있어서 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
- ② 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 모든 면의 마감을 동일재료로 처리할 것을 권장하되 인접 대지의 기존 건축물 또는 개발 예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니하다.
- ③ 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비, 굴뚝, 환기설비 및 시설, 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치할 것을 권장한다.
- ④ 준주거용지내 건축물의 외벽은 경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩 처리를 하도록 권장한다.

제9조 (1층 바닥높이)

- ① 준주거시설용지 내 건축물 1층 바닥의 마감높이는 전면도로의 평균 지반고와 가능한 차이가 10cm 이하로 한다. 단, 경사등 지형적 이유로 인해 설치가 불가하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 예외로 한다.
- ② 전면부 공지에 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진출입을 제한하기 위하여 단주 등의 설치를 할 경우에는 그러하지 아니하다.

<그림 II-4-3> 1층 바닥높이 및 조성예시도



제10조 (건물의 색채)

- ① 건축물의 색채는 '제III편 경관 및 안전도시·공공부분 시행지침 중 제2장 색채경관'의 기준에 따른다.

제11조 (옥외광고물의 설치)

- ① 건축물의 옥외광고물은 '제III편 경관 및 안전도시·공공부분 시행지침 중 제5장 옥외광고물'을 따른다.
- ② 옥외광고물 일반사항 및 광고물 종류별 설치기준에서 정하지 않은 사항은 옥외광고물 등 관리법 및 여수시 조례에 따른다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제12조 (보행출입구)

- ① 건축물의 주출입구와 통로에는 장애인 휠체어의 통행에 지장이 없도록 한다.
- ② 건축물 주출입구에서 전면에는 점자블럭을 설치하거나 시각장애인이 감지할 수 있도록 바닥재의 질감을 달리 하여야 한다.

제13조 (차량출입구)

- ① 차량출입불허구간이 지정된 구간은 차량의 출입을 불허한다.
- ② 차량출입구가 지정되는 않은 획지는 인접대지와 3m이상 이격하여 설치하되, 인접대지와 공동 차량출입구를 계획한 경우에는 제외한다.
- ③ 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 출입구의 위치에 대한 변경신청이 있는 경우 승인권자(또는 허가권자)에서 인정할 경우 변경할 수 있다.

제14조 (주차장 설치기준)

- ① 준주거시설용지 내 부설주차장은 주차장법, 여수시 주차장 조례 등 관련법규와 교통영향평가 내용에 따라 설치하여야 하며, 상기 기준이 상이한 경우 강화된 기준을 적용한다.
- ② 옥외주차장 설치시 주차장의 구조 및 배치는 주차장법 및 여수시 주차장 조례에 따라 적합하게 설치하며, 주차장 바닥은 잔디블럭 등 투수성소재를 이용하여 조성할 것을 권장한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

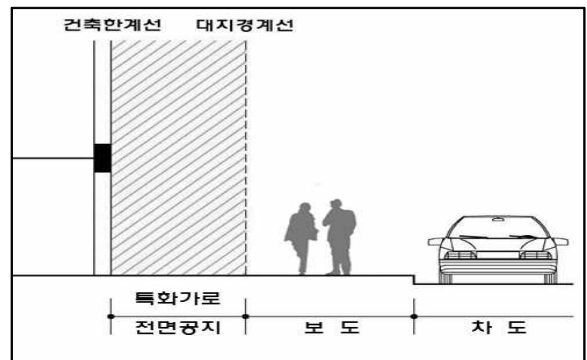
제15조 (가로특화형공지)

- ① 건축한계선에 의해 발생된 공지는 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 하여야 한다.
- ② 관기제변 특화가로 조성을 통하여 보행활성화와 지역의 명소로서 전면공지를 조성하는 사항으로 주정차를 금지(차량진출입 등 허용)하며, 담장, 계단 등 보행자의 통행에 지장을 주는 '보행지장물'을 설치할 수 없다.
- ③ “전면공지 조성방법”은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 단처리

- 지구단위계획에서 건축한계선 지정에 의하여 발생하는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

<그림 II-4-2> 전면공지 조성 예시도



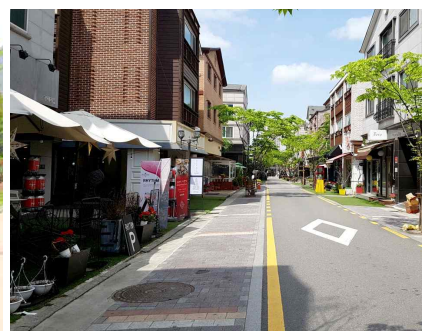
2. 포장

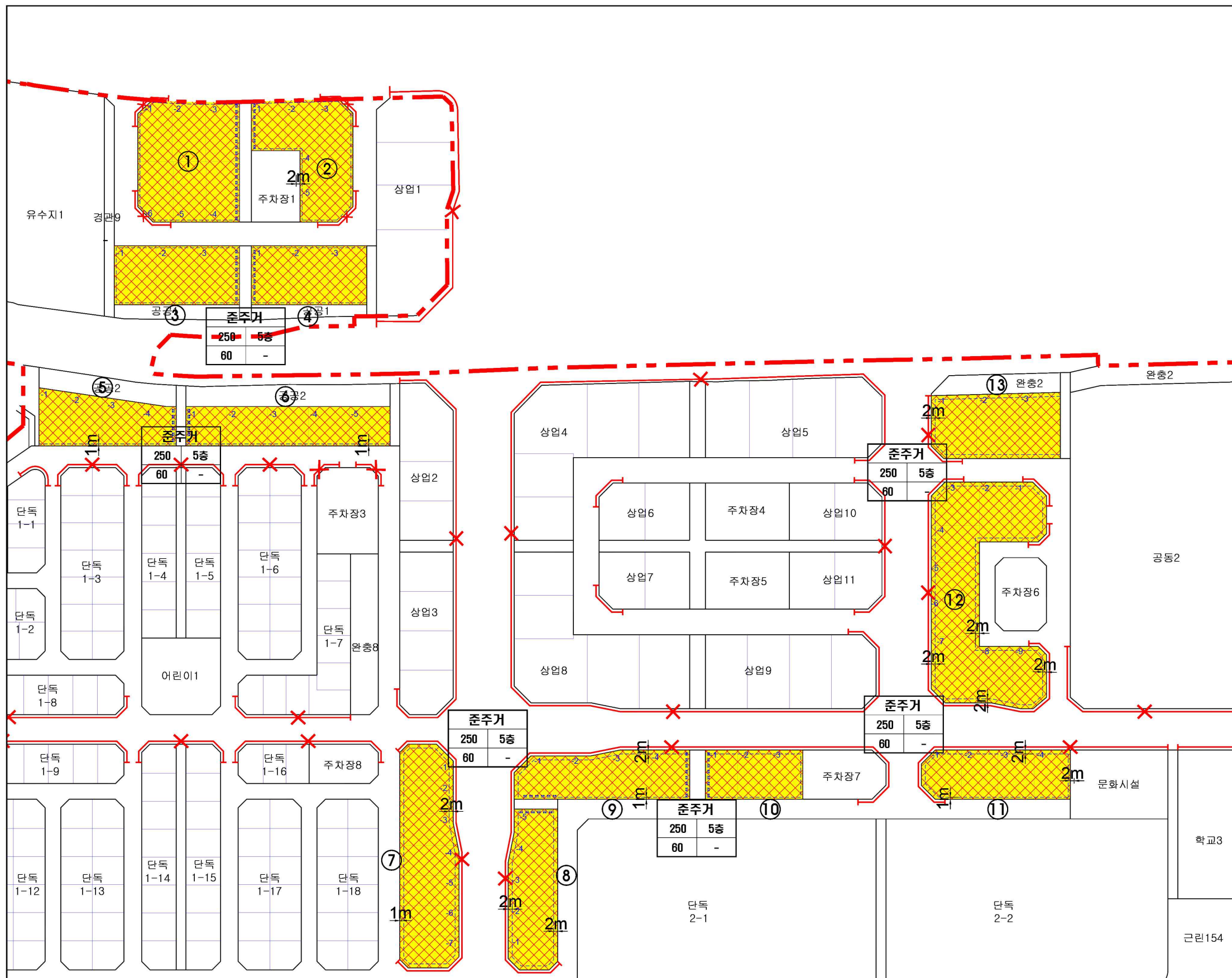
- 포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하고 담장 또는 기타 이와 유사한 일체의 통행 방해물을 설치할 수 없다.

3. 시설물 설치

- 전면공지는 지구단위계획에서 보도의 확장이외의 카페거리 조성목적으로 지정된 장소로써 전면 공지내 담장, 계단, 화단 등의 설치는 지양하며, 노천카페(테이블 및 의자, 차양시설 등)는 공지에 고정되지 않고 이동이 가능한 시설물로는 배치가 가능하다.

- 도면표시 :

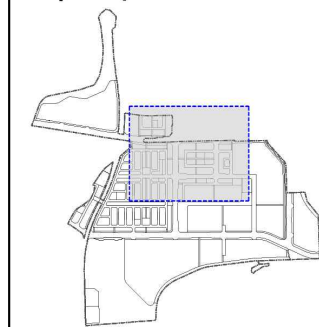




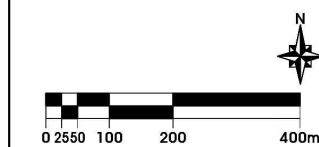
여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

준주거시설용지(D1)

Key Map



- 도시개발사업구역계
 - D1 가 구 번 호
 - 획지경계선
 - 건축한계선
 - 1층벽면지정선
 - 차량진출입블어구간
- | 건 축 용 도 | |
|---------|------|
| 용적률(%) | 최고높이 |
| 건폐율(%) | 최저높이 |





제5장 공공시설 및 기타시설용지

제1절 일반사항

< 획지에 관한 사항 >

제1조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 공공시설용지(유치원, 초·중학교) 및 기타시설용지(문화시설, 주차장, 주유소, 종교시설, 하수처리 시설)의 모든 획지는 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다.
- ② 위의 ①항의 규정에도 불구하고 주유소의 경우 획지분할가능선이 지정된 획지는 그 선을 따라 분할 할 수 있다.

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제2조 (건축물의 건폐율·용적률·높이 등)

- ① 공공시설용지 및 기타시설용지의 건폐율·용적률·높이는 결정도에 지정된 규모 이하로 하여야 한다.

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

제3조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 주전면은 2개 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면에 위치하는 것을 원칙으로 한다. 단, 지형여건 등으로 불가피한 경우 승인권자(또는 허가권자)에게 승인받을 시 예외로 할 수 있다.
- ② 건축물의 전면방향은 남향을 원칙으로 하며 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.

제4조 (건축한계선 및 벽면지정선)

- ① 지구단위계획 결정도 상의 건축한계선을 따르며, 지침도상에 별도의 건축한계선이 지정되지 않은 경우에는 「여수시 건축조례」의 규정을 따른다.

< 건축물의 형태와 외관에 관한 사항 >

제5조 (건축물 외관)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건축물 전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.

- ② 개방감을 주기 위하여 투시형벽면 및 투시형서터를 문화시설 1층 벽면의 2분의1이상에 설치할 것을 권장한다.
- ③ 건축물 외벽은 전면과 측면의 구별 없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 유사하게 하여야 한다.

제6조 (건축물의 색채 및 옥외광고물)

- ① 건축물의 색채는 '제III편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제2장 색채경관'의 기준에 따른다.
- ② 건축물의 옥외광고물은 '제III편 경관 및 안전도시·공공부문 시행지침 중 제5장 옥외광고물'을 따른다.

제7조 (담장)

- ① 공공시설용지내 모든 건축물은 가급적 담장을 설치하지 않도록 하여 개방되도록 한다.
- ② 부득이하게 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 경관 등을 증진시킬 수 있는 소재 및 형태로 설치하되 1.2m 이하의 높이로 설치한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제8조 (출입구 기준)

- ① 차량출입불허구간이 지정된 구간에서는 차량의 출입을 불허한다.
- ② 유치원, 학교시설, 종교시설, 문화시설, 주차장 등의 공공시설에는 장애인의 출입에 지장이 없도록 통로를 확보하여야 한다.
- ③ 주차장시설용지의 경우 차량진출입구는 인접부지와 5m이상 이격하여야 출입구를 설치한다.

제9조 (주차장 설치기준)

- ① 공공시설용지 내 부설주차장은 주차장법, 여수시 주차장 조례 등 관련법규와 교통영향평가 내용을 따라야 한다. 단, 상기 기준이 상이한 경우에는 강화된 기준을 적용한다.
- ② 주차장용지에 근생시설을 설치할 경우 근생시설이용을 위한 주차공간을 구분되게 설치하여야 하며, 전체 주차대수의 50퍼센트 이상을 근생시설을 이용하지 않는 일반인이 이용할 수 있어야 한다.

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

- ③ 공공시설용지 내 부설주차장은 부설주차장 주차대수의 2퍼센트 이상 장애인의 주차수요를 감안하여 장애인전용주차장으로 구분·설치하여야 하며, 그 외의 기준은 ‘장애인·노인·임산부 등의 편의증진보장에 관한 법률’ 시행령의 관련 규정에 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제10조 (대지내 공지)

- ① 대지 경계부는 주변지역과 차폐나 쾌적한 보행환경조성을 위하여 녹지공간 등을 두고 교목과 관목을 식재하여 보행쉼터를 형성하도록 권장한다.

제2절 용지별 시행지침

< 학교 및 유치원 용지에 관한 사항 >

제11조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등)

- ① 학교 및 유치원용지 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표II-5-1>의 기준에 따라 건축 한다.

< 표II-5-1 > 학교 및 유치원용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분	학교용지 및 유치원용지			비 고
	초등학교	중학교	유치원	
도면표시	학1	학2	학3	
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 초등학교와 그 부속용도 • 『유아교육법』 제9조에 따른 유치원 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 중학교와 그 부속용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 유치원과 그 부속용도 	
건폐율	50%이하	50%이하	60%이하	
용적률	200%이하	200%이하	250%이하	
높이	5층 이하	5층 이하	5층 이하	

제12조 (건축물의 형태 및 외관)

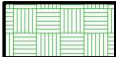
- ① 건축물의 합리적인 에너지 관리를 통해 자원과 에너지 비용을 절약하여 에너지 위기에 대비하고 탄소배출량을 줄임으로써 쾌적한 생활환경을 조성할 수 있도록 친환경건축물의 건설 계획 하도록 한다.
- ② 유치원용지의 담장은 1.2m이하의 투시형담장 및 생울타리 담장으로 설치하여야 한다.

제13조 (건축물의 배치)

- ① 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 한다.

제14조 (녹지연계형공지)

- ① 하천변의 공동주택용지의 경우 심곡천의 경관을 고려하여 건축한계선으로 이격되는 부지를 완충 녹지 또는 경관녹지에 준하는 녹지로 조성하여야 한다.
- ② “녹지연계형공지”이라 함은 도로변 소음 및 분진 등으로 부터 정주환경을 보호 및 주변의 하천의 경관을 고려 건축한계선으로 이격되는 부지를 완충녹지 또는 경관녹지에 준하는 녹지로 조성하여 주민의 주거 환경을 개선 및 하천변 녹지공간 제공 등의 목적을 담을 수 있도록 다음 각 호와 같이 조성한다.
1. 도로와 인접한 곳의 수종은 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 수종을 선정하여야 하며 식재는 보도측으로부터 관목 밀식, 중·소규모 교목 군락 식재, 대교목 랜덤 식재 및 상록교목군락에 의한 배경식재 등의 단계적 식재기법을 고려한다.
 2. 울타리 및 담장 등의 설치는 지양하며, 부득이하게 조성시 1m이하의 생울타리 등으로 담장을 조성하며, 건축한계선에 의해 확보된 공지 외부에 설치토록 한다.
 3. 하천변 공동주택용지의 녹지조성시 인접녹지공간과의 조화를 위하여 유사한 수종 및 향토수종으로 식재하고 하천과의 접근성을 위해 가급적 평면으로 조성하여 일반인에게 24시간 심곡천을 이용 할 수 있도록 한다.
 4. 녹지조성구간 내의 조경면적은 「건축법」 및 「전라남도 여수시 건축조례」 상의 대상지 조경면적에 포함할 수 있다.

- 도면표시 : 

< 주차장시설용지에 관한 사항 >

제15조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등)

- ① 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장 및 주차전용건축물에 한해 건축하여야 한다.
- ② 주차장용지 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표II-5-2>의 기준을 따라야 건축 한다.

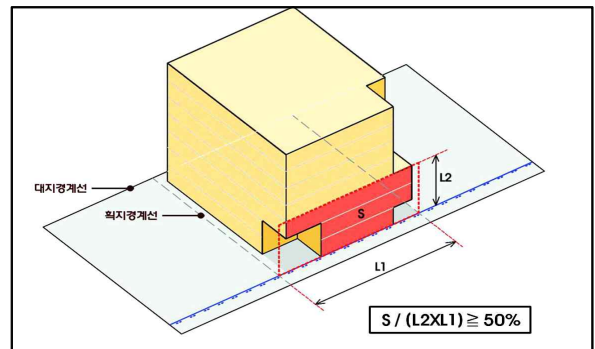
< 표 II-5-2 > 주차장용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구분	주차장용지		비고
도면표시	P1, P4, P5, P6, P7, P11	P2, P3, P8, P9, P10	
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장 및 주차전용 건축물을 허용한다. 주차전용건축물은 건축연면적의 30%미만의 범위에서 해당 용도 지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1의 제1·2종 근린생활시설(단란 주점, 제조업소, 수리점, 장의사, 총포판매소, 안마 시설소 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있다. 	<ul style="list-style-type: none"> 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장 및 주차전용 건축물을 허용한다. 주차전용건축물은 건축연면적의 30%미만의 범위에서 해당 용도지역 에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1 제3호제1종 근린생활시설 및 제4호 제2종 근린생활시설(단, 단란 주점, 제조업소, 수리점, 장의사, 총포판매소, 게임제공업소, 안마시설소, 안마원 및 비디오감상실, 노래연습장 제외), 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설과 복합적으로 건축할 수 있다. 	
건폐율	80%이하	80%이하	
용적률	600%이하	400%이하	
높이	7층 이하	5층 이하	

제16조 (건축한계선 및 벽면지정선)

- ① 건축한계선의 위치와 폭은 결정도에 따른다.
- ② “벽면지정선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니하며, 건축물의 해당층 외벽면의 50퍼센트이상 접하여야 하는 선을 말한다.

<그림 II-5-1> 벽면지정선 예시도



1. 필로티 부분
2. 지정선으로부터 30cm 이하로 이격된 부분은 건축 지정선에 접한 것으로 인정
3. 셔터 등의 시설물이 설치되는 공간만큼 후퇴된 부분

- 도면표시 : 1층벽면지정선
- 2,3층벽면지정선

- ③ 건축한계선이나 벽면지정선이 지정되지 않은 획지 내에 입지하는 건축물은 인접 건축물과 가급적 건축한계선을 일치시키도록 한다.

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

< 문화시설용지에 관한 사항 >

제17조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등)

① 문화시설용지 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표II-5-3>의 기준에 따라 건축 한다.

< 표II-5-3> 문화시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분	문화시설용지	비 고
도면표시	문	
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축연면적의 30%이하의 범위에서 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1의 제1·2종 근린생활시설(단란 주점, 제조업소, 수리점, 장의사, 총포판매소, 안마시술소 제외) • 건축법 시행령 별표1 제3호 바목(지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 공공업무시설) • 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 가목(극장, 영화관, 음악당 및 비디오물소극장에 한정 한다.) 및 라목의 시설 • 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 바목(도서관)의 시설 • 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설 중 가목(어린이집, 아동복지관 및 지역아동센터에 한정 한다.)·나목(노인여가 복지시설에 한정한다.) 및 다목(사회복지관에 한정한다)의 시설 • 건축법 시행령 별표1 제13호 운동시설(골프장 및 골프 연습장은 제외한다.)의 시설 • 건축법 시행령 별표1 제14호 업무시설 중 가목(공공업무시설)의 시설 	
건폐율	60%이하	
용적률	250%이하	
높이	5층 이하	

< 종교시설용지에 관한 사항 >

제18조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등)

① 종교시설용지 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표II-5-4>의 기준에 따라 건축 한다.

< 표II-5-4> 종교시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분	종교시설용지	비 고
도면표시	종	
허용용도	건축법 시행령 별표1 제6호 종교시설(단, 봉안당은 제외함)	
건폐율	50%이하	
용적률	250%이하	
높이	5층 이하	

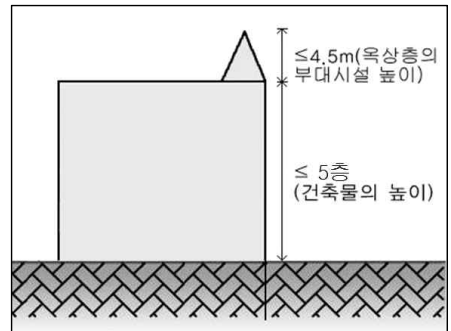
제19조 (건축물의 배치)

- ① 종교시설용지의 건축물 배치 및 진출입구 계획시 인접한 주유소(주2)를 고려하여 배치하도록 권장한다.

제20조 (건축물의 외관)

- ① 종교시설용지의 지붕 형태 및 옥탑 등에 관한 사항은 다음과 같다.
- ② 옥상에 설치되는 조명시설은 인근 주민에게 피해를 주지 않도록 눈부심이 없는 간접조명 등의 방법을 사용하여야 한다.
- ③ 계단실, 물탱크실 등 옥탑구조물 설치시 가급적 지붕 안에 설치하여 밖으로 돌출되지 않도록 하되, 부득이하게 돌출되는 경우는 동일한 형태의 경사지붕을 설치하도록 한다.
- ④ 건축물의 옥상에 설치되는 승강기탑·계단탑·망루·장식탑·옥탑 등의 높이는 4.5m를 초과할 수 없다.

<그림 II-5-2> 종교시설용지의 높이 규제 예시



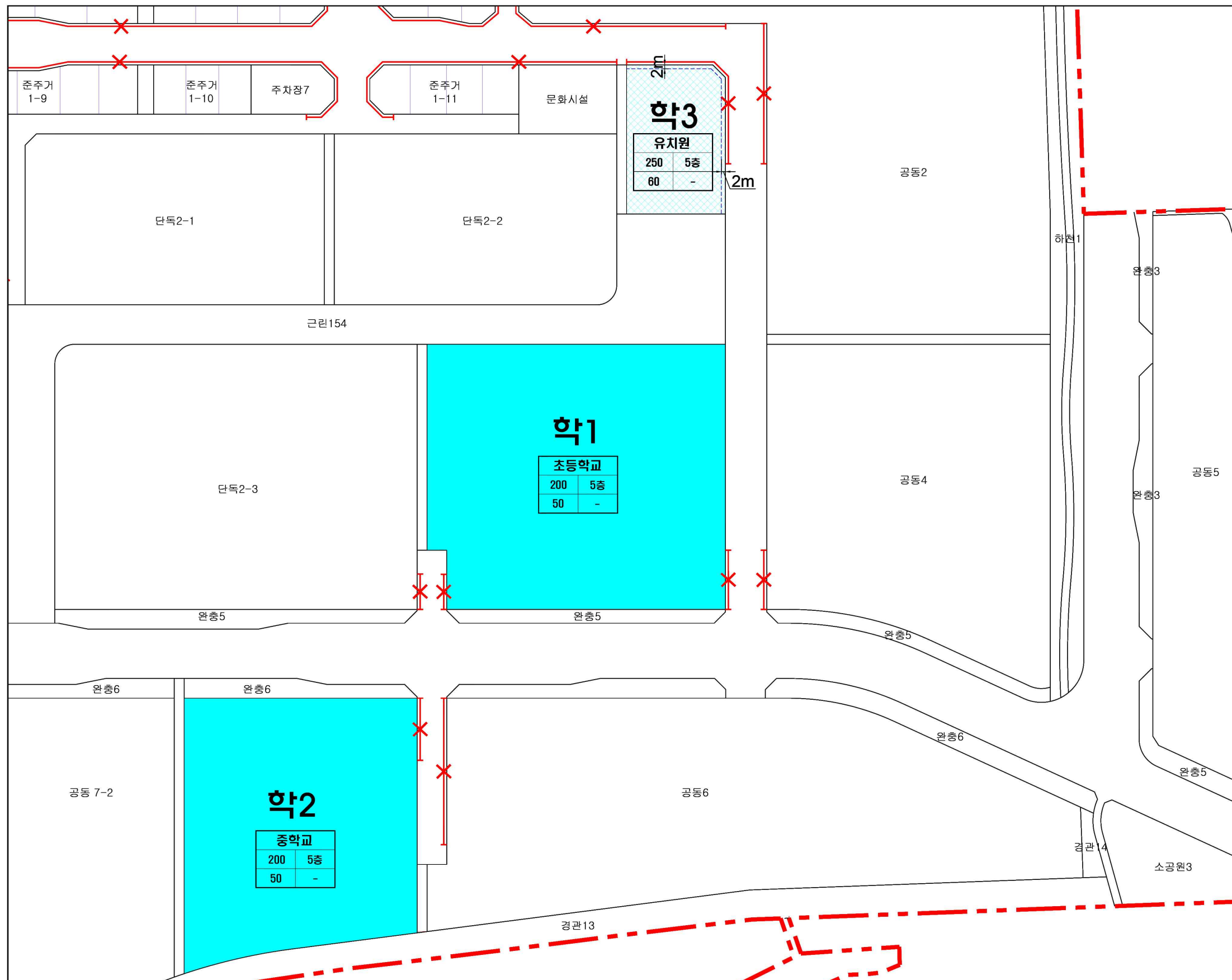
< 위험물 저장 및 처리시설(주유소), 하수도시설용지에 관한 사항 >

제21조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등)

- ① 위험물 저장 및 처리시설용지 및 하수도시설용지의 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표II-5-5>의 기준에 따라 건축 한다.

< 표II-5-5> 위험물저장 및 처리시설용지(주유소), 하수도시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

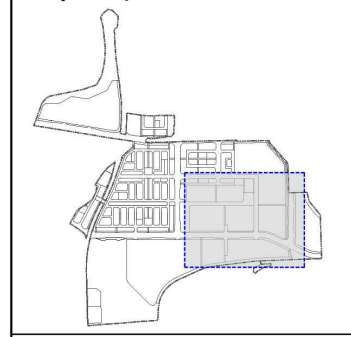
구분	위험물저장 및 처리시설(주유소)		하수도시설
도면표시	주1	주2	하
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 가목 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소 	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종 근린생활 시설 중 너목의제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 1), 2) 요건 중 어느 하나에 해당하는 것 건축법 시행령 별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 가목 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소 건축법 시행령 별표1 제20호의 자동차관련시설 (건설기계 관련 시설을 포함한다) 중 바목 정비공장 	<ul style="list-style-type: none"> 오수중계펌프장
건폐율	60%이하		20%이하
용적률	200%이하		80%이하
높이	3층 이하		3층 이하



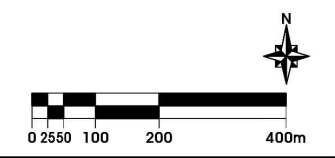
여수 죽림1지구
도시개발사업
지구단위계획

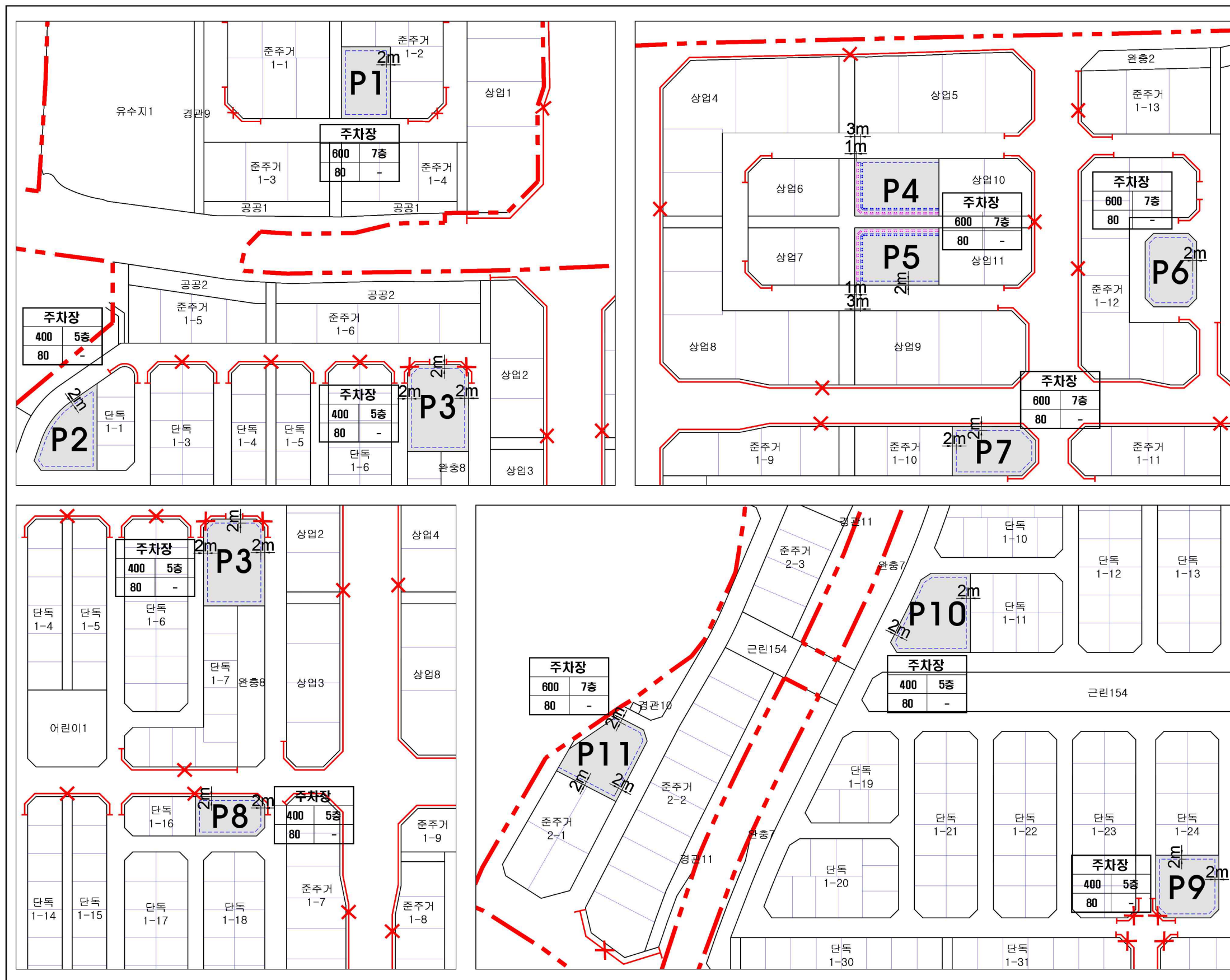
학교시설용지(학)

Key Map



- 도시개발사업구역계
 - 학
 - 획지경계선
 - 건축한계선
 - 녹지연계영공지
 - 차량진출입블어구간
- | 건축용도 | |
|--------|------|
| 용적률(%) | 최고높이 |
| 건폐율(%) | 최저높이 |

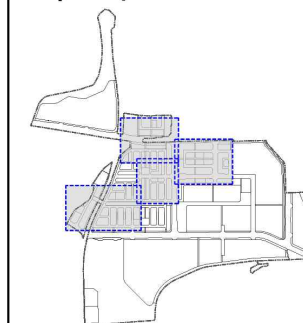




여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

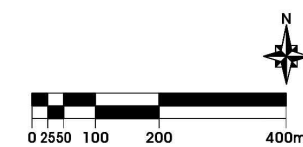
주차장용지(P)

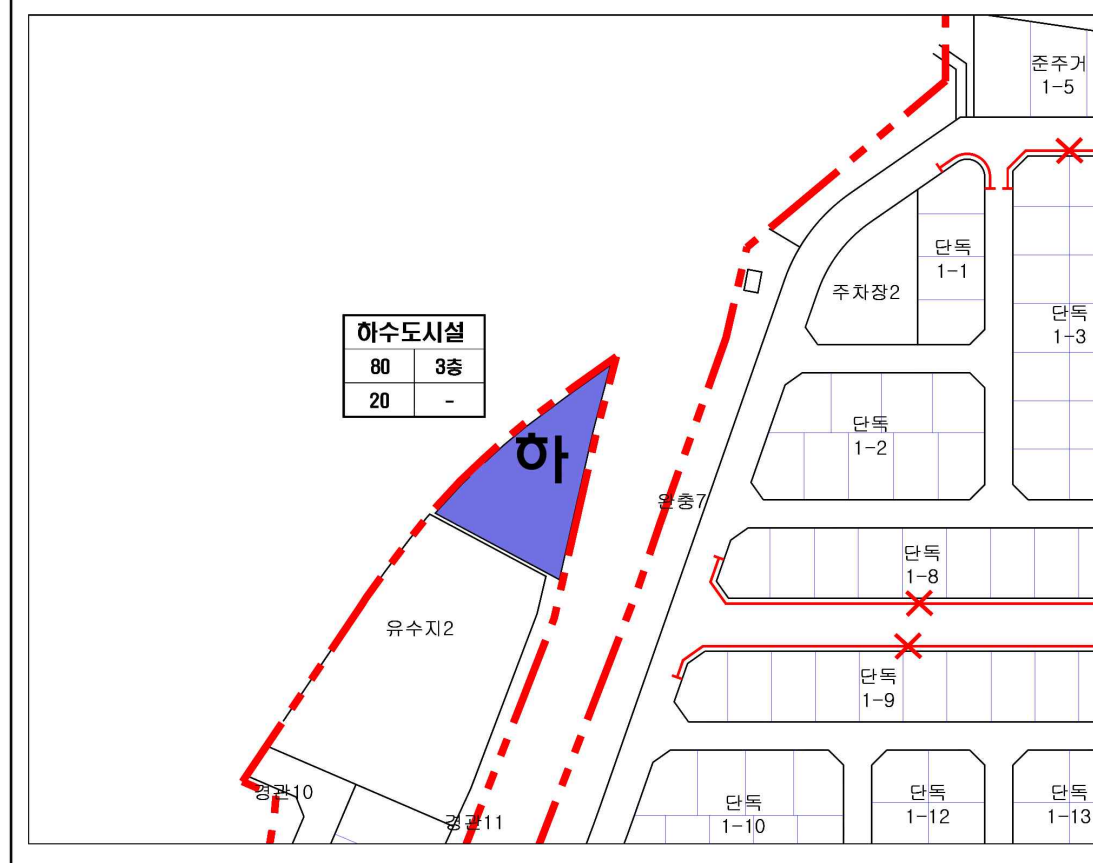
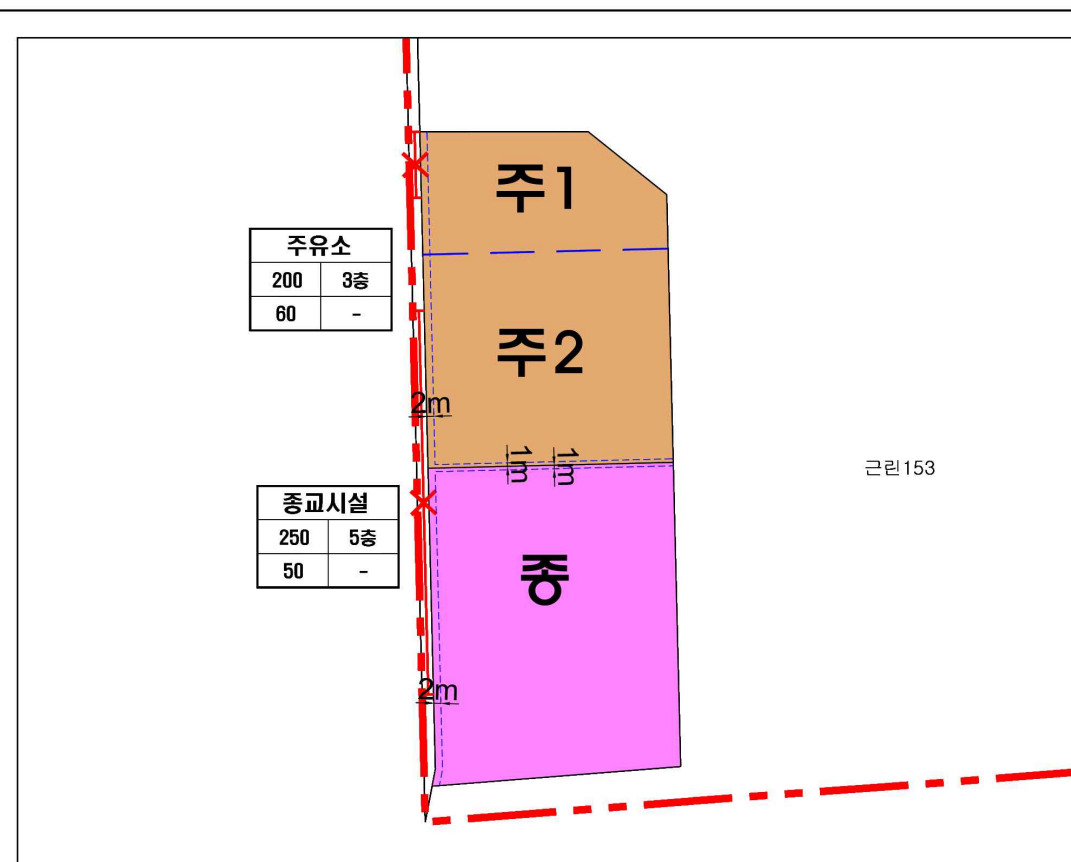
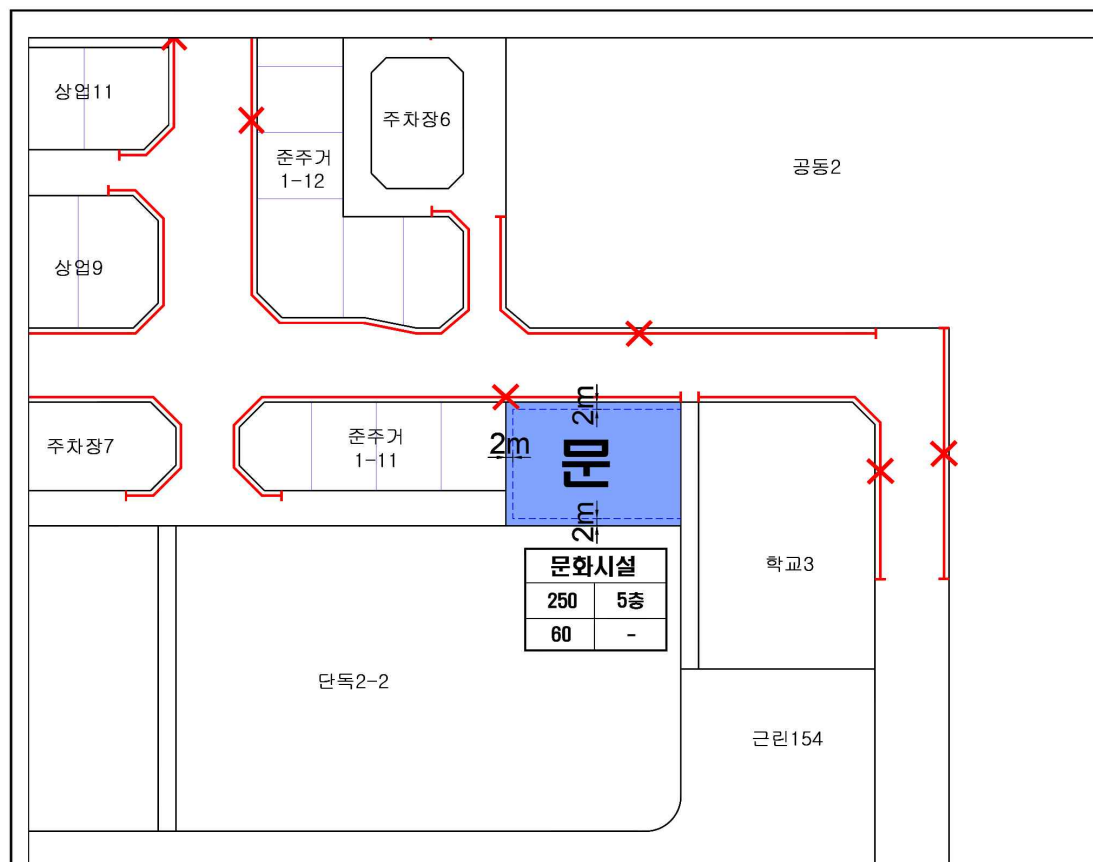
Key Map



- 도시개발사업구역계
- P1 가 구 번 호
- 획지경계선
- 건축한계선
- 1층벽면지정선
- 2,3층벽면지정선
- 차량진출입블어구간

건 축 용 도	
용적률(%)	최고높이
건폐율(%)	최저높이

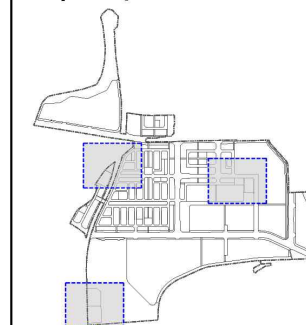




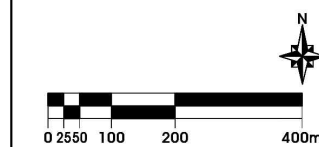
여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

문화시설용지(문),
종교시설용지(종),
주유소용지(주),
하수도시설(하)

Key Map



- 도시개발사업구역계
 - 종 가구 번호
 - 획지경계선
 - 건축한계선
 - 획지 분할 가능선
 - 차량진출입블어구간
- | 건축용도 | |
|--------|------|
| 용적률(%) | 최고높이 |
| 건폐율(%) | 최저높이 |



제Ⅲ편 경관 및 안전도시 · 공공부문 시행지침

제1장 경관부문 시행지침

< 경관 구성에 관한 사항 >

제1조 (경관주제 및 네이밍 설정)

- ① 여수 죽림을 상징하는 대나무의 녹음과 주변관기제 및 안심산의 자연요소의 결합을 주요 경관주제로 설정한다.

<그림Ⅲ-1-1> 경관주제 및 네이밍 설정



제2조 (추진전략)

- ① 자연을 연결하는 경관
1. 관기제 - 안심산으로 연결되는 생태 경관축 설정, 생태적 순환을 유도한다.
 2. 죽림제, 관기제 등 수경관 보존, 공원·녹지와 연계한 네트워크 형성 북측 죽림지구 연결, 가로환경 개선을 통한 녹지 들레길을 조성한다.
 3. 녹색 경관요소 적극 도입과 친환경재료 활용을 통한 인공시설물 관리로 주변 자연경관과 어우러지는 도시경관을 창출한다.
- ② 균형적 조화를 이루는 경관
1. 자연경관과 주변 인공경관과 조화를 고려한 용도의 균형적 배분으로 지역경관 네트워크를 형성한다.
 2. 주변 경관과 지구내 경관을 고려한 스카이라인 구상, 지역경관과 조화를 이루는 도시 실루엣을 형성한다.
 3. 기존 마을, 녹지공간, 시설간 자연스러운 보행 등의 네트워크 연계를 통한 유연한 도시구조를 구상한다.

③ 도시이미지를 향상시키는 경관

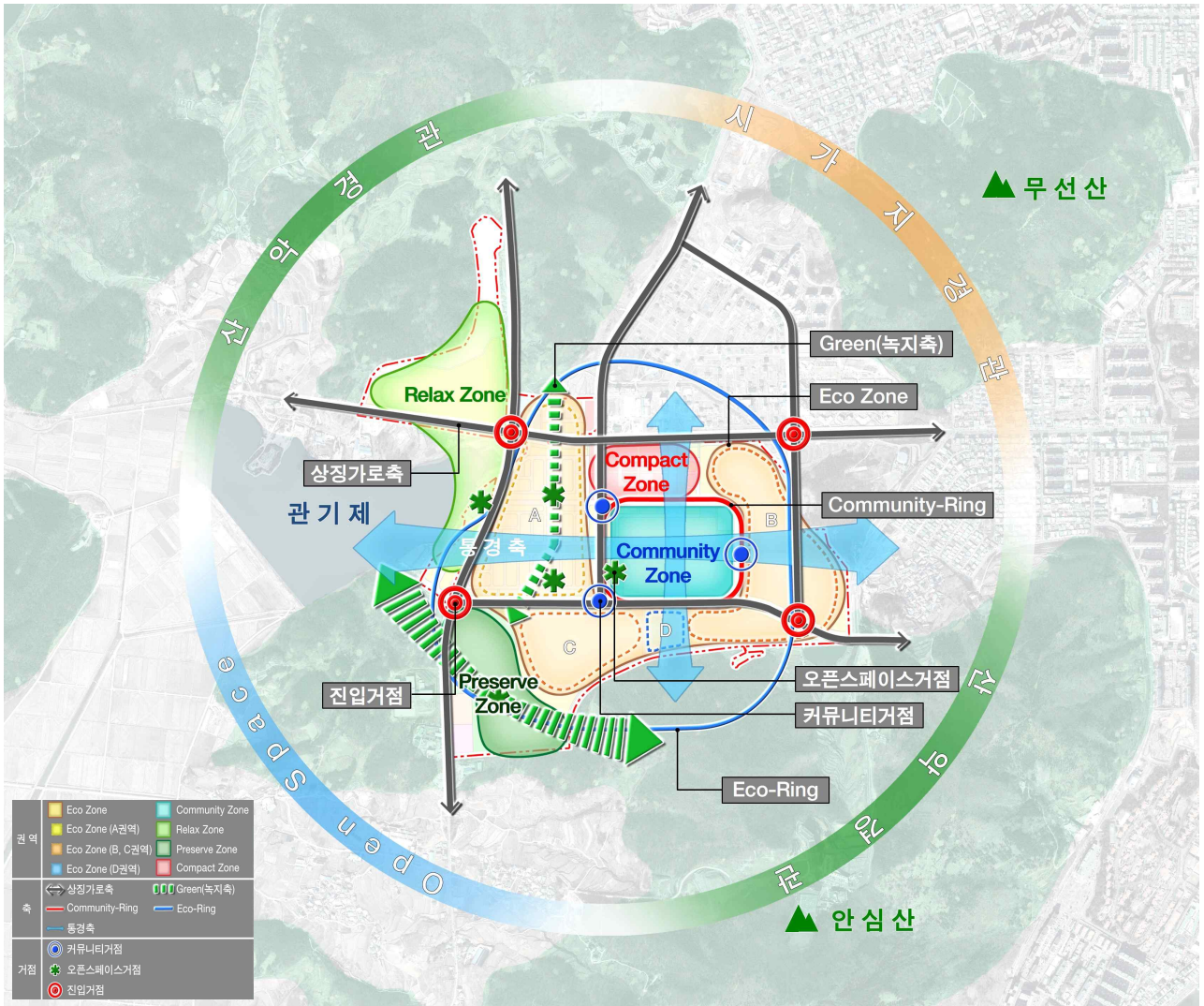
1. 주변 지방도 및 터널로 인한 경관 위해요소 개선을 위하여 경계부 경관요소를 정비한다.
2. 주요 진입부 경관거점 배치로 상징성 및 도시정체성을 확보한다.
3. 지역 이미지를 반영한 색채 및 용도계획으로 도시이미지를 제고한다.
4. 쾌적한 보행환경을 고려한 시설물 배치로 친밀감 있는 인간중심의 공간을 형성한다.

제3조 (경관구조 기본구상)

<그림III-1-2> 경관종합구상

권역	Eco Zone	• 주거생활 및 교육권역으로 자연과 조화로운 경관형성
	Compact Zone	• 상업보행 및 다양한 교류활동의 권역공간으로 주민의 화합 및 행사관련 경관계획
	Community Zone	• 중앙공원 및 단독주택권역으로 중정형 경관형성으로 인한 open space 확보
	Relax Zone	• 친수공간 및 문화활동 네트워크 형성권역으로 휴식, 수변경관 연계계획
	Preserve Zone	• 안심산 능선의 녹지네트워크 형성과 우수한 자연환경 보존
축	상징가로축	• 남북, 동서지역의 연계성 향상과 지역의 특성 및 권역별 특성을 표현하는 가로축 계획
	Community Ring	• 구역전체 각 지역 가로 네트워크 향상을 위한 계획
	Eco Ring	• 인근시가지, 공원, 수경관 및 배후 산림축을 고려한 연계 Ring
	Green 녹지축	• 안심산 및 내부녹지를 연결시켜 open space 확보 및 쾌적한 경관형성
	통경축	• 시각적 및 미기후적으로 인상적이고 쾌적한 경관 형성
거점	진입거점	• 구역의 인지성을 형성하는 중요한 장소로써 관문이미지 부여
	오픈스페이스거점	• 개방감이 확보된 공간으로 다양한 사람들이 이용하는 쾌적한 공간형성
	커뮤니티거점	• 지역 주민을 위한 다양한 교류공간 형성

<그림 III-1-3> 경관기분구상

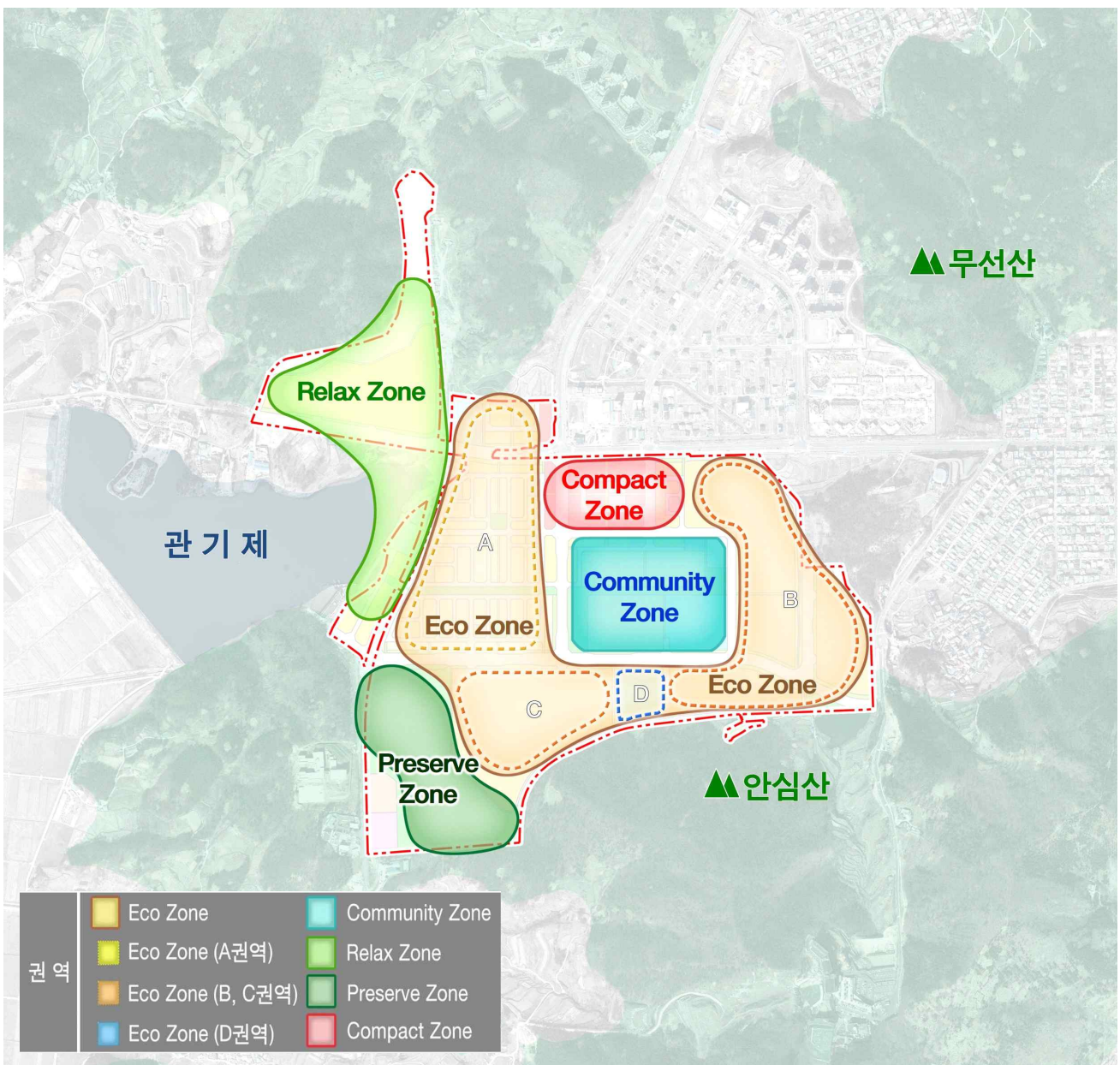


< 경관권역에 관한 사항 >

제4조 (경관권역 계획)

- ① 토지이용계획상 용도, 주변 자연경관요소 등의 사항을 기준으로 Eco Zone, Compact Zone, Community Zone, Relax Zone, Preserve Zone으로 구분하여 권역을 설정한다.

<그림 III-1-4> 경관권역구상



여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

② Eco Zone

1. 주변의 종합적여건과 경관목표, 테마 등을 종합적으로 고려하여 세부 권역을 설정한다.
2. A권역은 수공간과 도심, 녹지공간을 연계하여 통경구간의 확보와 저지대 수변공간과 산악지형 공간의 단정하고 연속적인 이미지를 부여를 위하여 통일된 지붕의 단독주택과 일부 녹지요소 부여를 통한 쾌적한 이미지를 형성한다.
3. B권역은 북측 죽림지구 및 동측의 양우내안에 아파트와 조화로운 경관형성 및 자연스러운 스카이라인을 고려하여 공동주택의 정주공간을 형성한다.
4. C권역은 산악지형의 자연스러운 스카이라인 유도과 중정형의 도심공간형성 유도를 위하여 공동주택의 정주공간을 형성한다.
5. B,C권역은 공동주택이 주를 이루는 권역으로 건축물의 디자인, 색채 등을 통일감 있게 계획하여 대상지 주변 환경과 단지전체가 일체감이 있도록 계획한다.
6. D권역은 중정형 도시이미지 공간의 창(Window)의 역할을 하는 통경구간의 저층 교육공간으로 따뜻하고 편안한 경관 이미지를 연출한다.

<그림Ⅲ-1-5> Eco Zone 구성이미지



③ Compact Zone

1. 북측 죽림지구의 상업지역과 연계하여 중심상업 활동공간의 조화로운 경관을 형성한다.
2. 상업활동이 주를 이루는 공간으로써 주변지 경관을 기준으로 특화된 경관요소를 형성한다.

<그림Ⅲ-1-6> Compact Zone 구성이미지



여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

④ Community Zone

1. Community Zone은 지구중심, 중앙공원 및 블록형 단독주택 권역으로 주변 공동주택에 중정형 경관형성으로 인한 Open Space 기능을 부여한다.
2. 권역의 위치, 중앙공원의 특성상 다양한 사람들이 모이는 공간으로 모든 사람들이 공감할 수 있는 디자인 특화계획을 수립한다.

<그림III-1-7> Community Zone 구성이미지



⑤ Relax Zone

1. Relax Zone은 주변 자연지형(수경관:관기제)과 연계하여 친수공간 및 문화활동 네트워크 형성지역으로 인하여 Open Space 확보한다.
2. 다양한 사람이 모여 휴식을 취할 수 있는 경관요소 및 편안하고 따뜻한 경관요소를 계획한다.

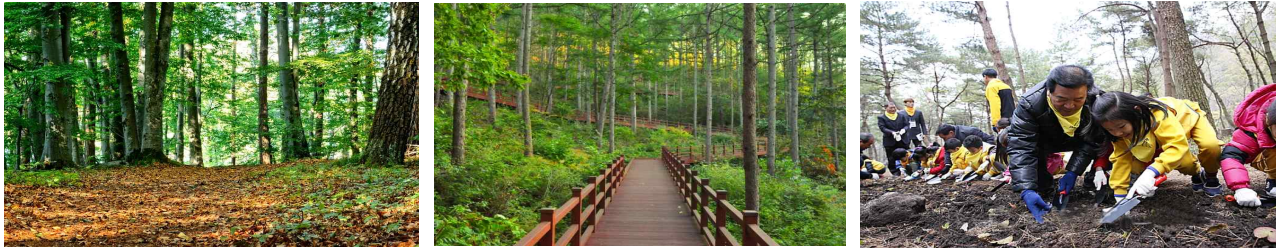
<그림III-1-8> Relax Zone 구성이미지



⑥ Preserve Zone

1. Preserve Zone은 기존 우수한 산림지역인 안심산 능선을 존치하여, 죽림지구의 녹지네트워크를 강화한다.
2. 자연지형을 최대한 순응하여, 보존되는 산림경관을 통하여 보다 자연친화적인 죽림지구 경관을 형성한다.

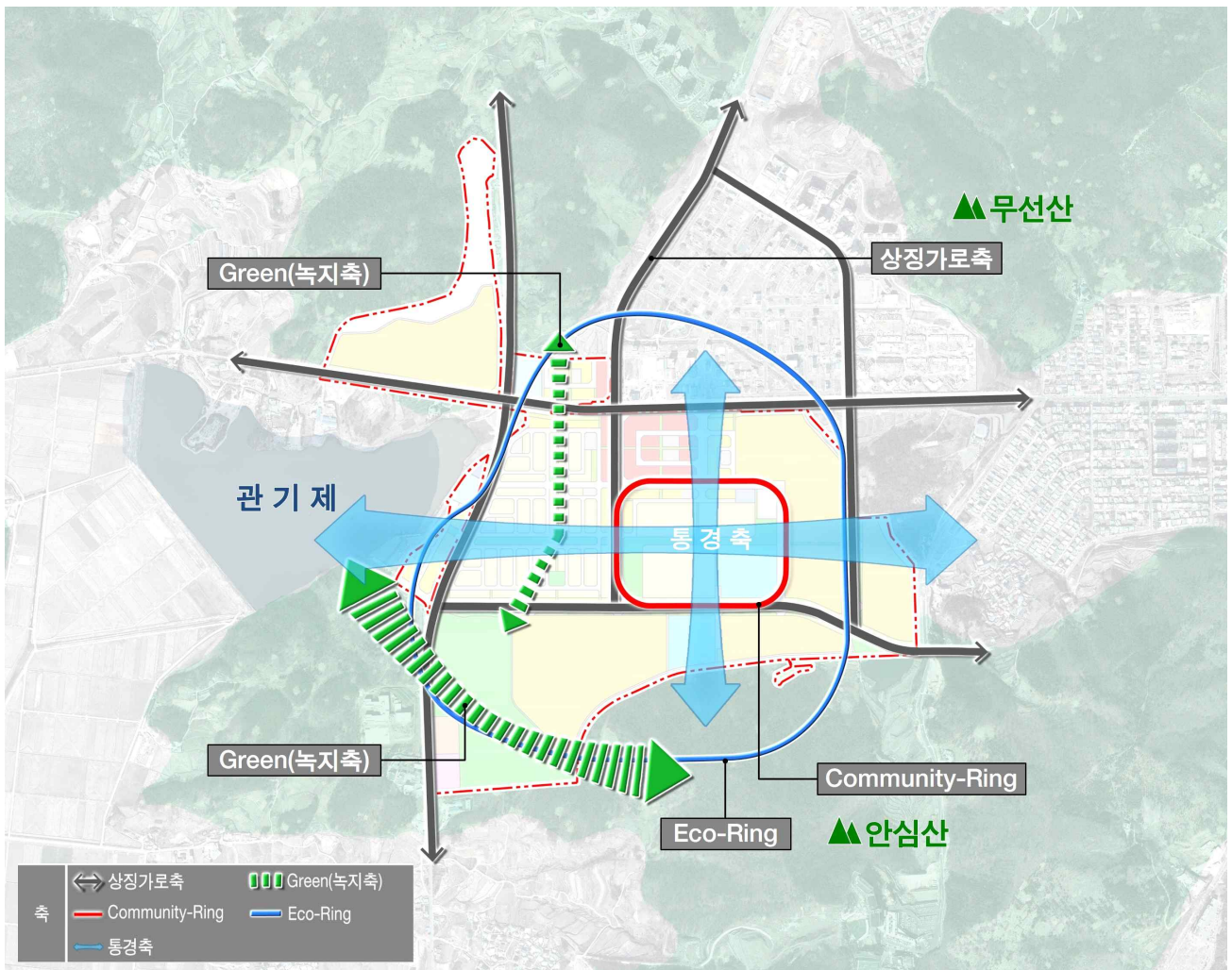
<그림 III-1-9> Preserve Zone 구성이미지



제5조 (경관축 계획)

- ① 대상지를 통과하는 지방도 22호 및 도원로 등 지역간 연계도로 중심으로 상징가로축, 보행자의 편리한 가로보행을 보장하는 생활가로축(Community Ring), 녹지와 수공간을 연결하는 Green 녹지축과 관기제, 안심산 방면으로의 통경축 설정한다.

<그림 III-1-10> 경관축구상



② 상징가로축

1. 지구의 전체를 가로지르는 가로로써 각 권역별 다양한 경관을 느끼고 인상적일 수 있도록 조성한다.
2. 자연친화적이고, 녹지 네트워크 형성이 가능한 인상적인 가로수를 열식한다.

<그림Ⅲ-1-11> 상징가로축 구성이미지



③ Community가로축

1. 구역전체 각 지역 가로 네트워크 향상을 위한 계획을 수립한다.
2. 지구의 중심권역을 잇는 가로축으로 다양한 이용객의 순환 및 활동축으로 보행을 연결한 네트워크 형성이 필요하며, 개방감 확보가 필요한 경관적 요소를 계획한다.
3. Community가로 기능을 목적으로 하되, 자연친화적인 경관이미지가 형성되도록 식재 및 친환경 포장으로 조성한다.

<그림Ⅲ-1-12> Community가로축 구성이미지



④ 통경축

1. 건축물의 공간 이격을 통해 개방감을 확보한다.
2. 여수죽림1지구만의 상징적이고, 인상적인 조망경관을 제공한다.
3. 바람길, 녹지 네트워크 등 미기후적인 측면에서 우수한 경관을 형성한다.

<그림Ⅲ-1-13> 통경축 구성이미지



⑤ Green 녹지축

1. 외부의 수경관 및 녹지 등을 내부로 연결시킨 완충녹지 및 경관녹지, 공원 등 조성을 통하여 녹지네트워크를 형성할 수 있는 Green녹지축을 조성한다.
2. 풍부한 녹지요소 도입을 통하여 지역주민들의 쾌적한 삶을 영유할 수 있도록 조성한다.

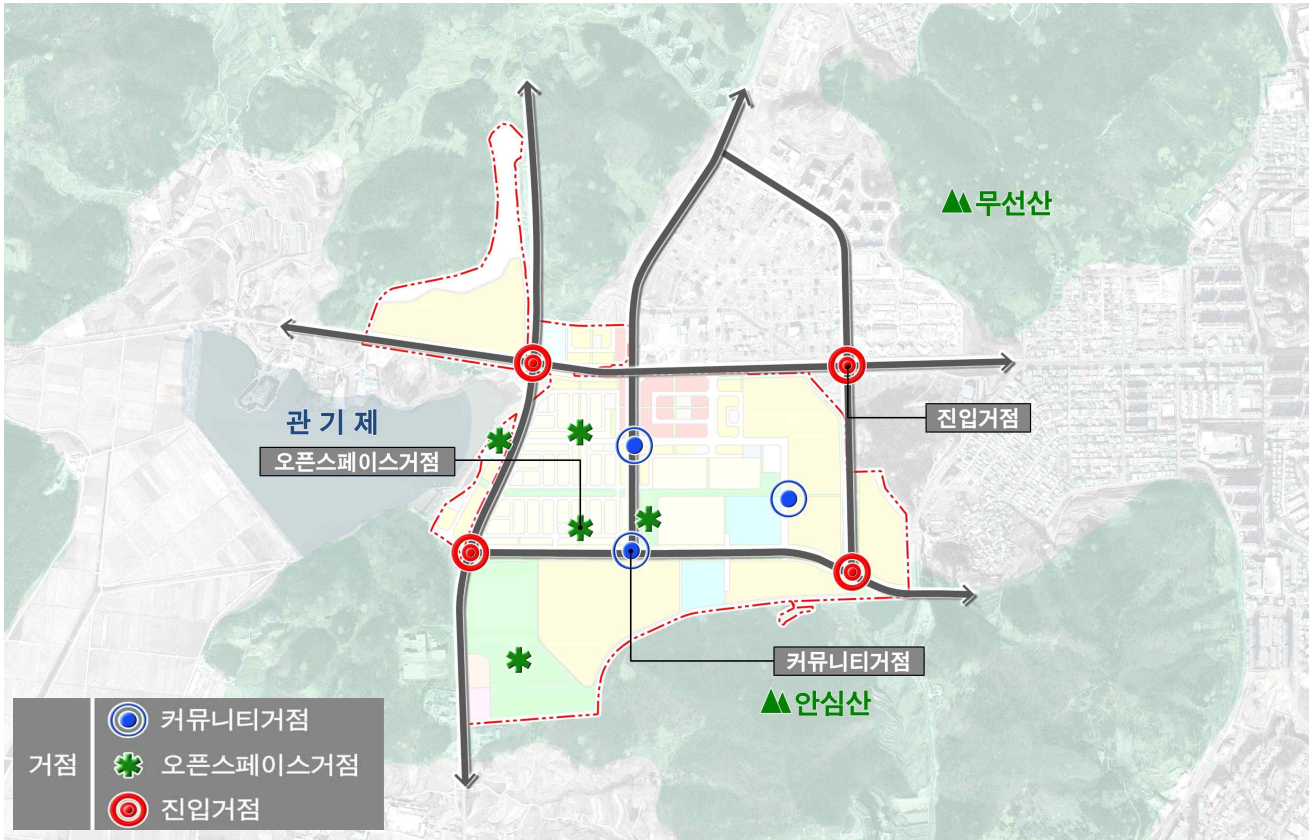
<그림Ⅲ-1-14> Green 녹지축 구성이미지



제6조 (경관거점 계획)

- ① 대상지의 다양한 교통이 교차하여 인지성을 형성하는 중요한 장소로 관문이미지를 부여하는 진입 거점, 개방감이 확보된 공간으로 다양한 사람들이 이용하는 쾌적한 공간을 형성하는 오픈스페이스 거점, 지역주민을 위한 다양한 교류공간을 형성하는 커뮤니티거점으로 설정한다.

<그림 III-1-15> 경관거점구상



② 진입거점

1. 죽림1지구의 상징물 및 상징수목을 통한 관문적 상징성을 확보한다.
2. 죽림1지구 진입시 건축물의 층고 변화 및 입면계획을 통하여 진입거점을 형성한다.

<그림 III-1-16> 진입거점 구성이미지



③ 오픈스페이스 거점

1. 대상지 내부 공원의 녹지가 풍부하고 산책로 조성을 통해서 이용자들의 휴식 및 커뮤니티가 형성되는 공간으로 조성한다.
2. 다양한 사람들의 평등한 이용을 위해 유니버설 디자인과 장애물 없는 도시 “Barrier Free-City”의 도입을 통하여 모두가 이용 가능한 공원을 조성한다.

<그림III-1-17> 오픈스페이스거점 구성이미지



④ 커뮤니티 거점

1. 교차지점에 커뮤니티공간이 형성될 수 있도록 조성하며, 자연적인 요소를 적극 도입한다.
2. 개방적인 공간 계획을 통해 자연적 감시가 가능한 안전한 공간으로 형성한다.
3. 다양한 사람들이 교류하고, 친근한 공간이 형성될 수 있도록 편안한 경관요소를 도입한다.

<그림III-1-18> 커뮤니티거점 구성이미지

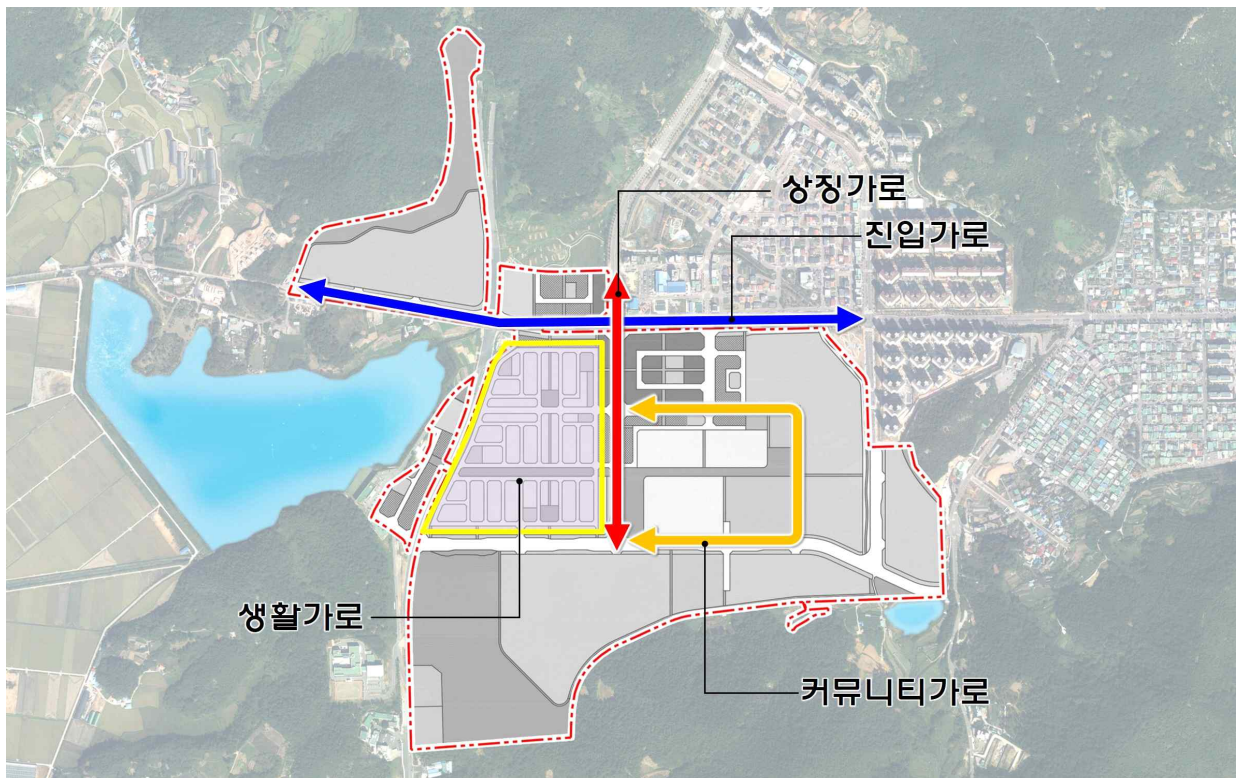


< 특화도로 구성에 관한 사항 >

제7조 (특화도로의 분류)

- ① 특화도로는 도시공간에 개성을 부여하고 상징성과 장소성을 강화하여 도시공간에 방향성을 부여할 수 있도록 조성한다.
- ② 특화도로는 진입가로, 상징가로, 커뮤니티가로, 생활가로의 4가지로 구분한다.

<그림Ⅲ-1-19> 특화도로의 분류



제8조 (특화도로의 조성)

- ① 진입가로는 조성 시 다음 각 호의 조건을 고려해야 한다.
 1. 외부에서 죽림1지구의 진입하는 도로로서 대상지만의 경관요소를 아우르는 도시이미지를 부각시킬 수 있도록 조성한다.
 2. 도로변에 도시의 대표 이미지인 푸르고 생동하는 이미지를 나타내기 위해 죽림1지구를 상징할 수 있는 가로수를 적극 식재한다.
 3. 가로시설물 디자인 시 유려한 곡선형태를 디자인 모티브로 하여 부드럽고 자유스러운 형태로 설계한다.

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

<그림III-1-20> 진입가로 조성예시



② 상징가로 조성 시 다음 각 호의 조건을 고려해야 한다.

1. 죽림1지구를 관통하는 주요도로로서 대상지를 상징하는 가로수를 적극 식재하며, 주변자연과 도시 이미지가 서로 조화 될 수 있도록 조성한다.
2. 보행등 및 발밑등을 충분히 배치하여 야간이용 시 안전성을 부여하고 범죄발생을 억제한다.
3. 도로변 녹지대를 활용하여 화관목을 밀식하여 보행축을 따라 계절에 따른 경관적 변화를 느낄 수 있도록 식재계획을 수립한다.
4. 가로시설물(베너)의 설치를 통하여 지역사회의 행사 및 정보를 쉽게 인지 할 수 있도록 시설물을 구성한다.

<그림III-1-21> 상징가로 조성예시



여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

- ③ 커뮤니티가로 조성 시 다음 각 호의 조건을 고려해야 한다.
1. 보행중심의 가로의 성격을 띠 수 있으며, 문화시설을 즐기고 체험할 수 있도록 활발한 분위기로 연출한다.
 2. 공공식재 및 패턴포장 등 시각적 요소를 통합한 디자인 방식을 도입하여 특색 있는 가로로 조성한다.
 3. 명도가 높은 색상의 포장재를 이용하며 휴식공간 및 공원에는 자연소재(목재, 석재)등을 활용하여 시설물을 조성한다.
 4. 가로시설물 디자인 시 죽림1지구만의 특색을 활용하여 활동적이고 경쾌한 이미지의 형태로 설계한다.

<그림III-1-22> 커뮤니티가로 조성예시



- ④ 생활가로 조성 시 다음 각 호의 조건을 고려해야 한다.
1. 주거지의 주요 도로로서 보행자중심의 도로로 조성한다.
 2. 도로변과 녹지에 계절의 변화를 느낄 수 있는 관목 및 교목을 식재하여 생활가로로 조성한다.
 3. 보행자전용도로 등 보행위주의 도로는 투수블록을 포장하며, 보행위주의 쾌적한 보행가로 환경을 조성한다.

< 녹지축 구성에 관한 사항 >

제9조 (기본원칙)

- ① 대상지 경계부의 파편화된 녹지를 연결하여 외부 녹지 순환축을 구성하여 도시 및 시가지 개발로 인한 도시 연담화가 일어나지 않게 완충적인 역할을 하게 함으로써 도시 외부의 녹지율을 상승시킨다.
- ② 대상지를 안심산과 연결되며, 동서(근린공원)로 관통하는 주 녹지 경관축을 조성하여 도시 내부에서의 녹지율을 상승시키고, 중심 경관축의 역할을 담당한다.
- ③ 외부 녹지 순환축과 도시 내부 녹지 및 경관요소를 연결하는 보조 녹지 경관축에 여가도로를 조성하여 녹지공간에 대한 이용자의 접근성 및 연결성을 향상시킨다.

- ④ 주요가로변에 녹지 및 근린공원, 어린이공원 등을 통한 환상형 도시 녹지를 조성한다.
- ⑤ 안심산 주변의 근린공원2는 대상지 내 중심녹지거점으로서 안심산과 연계하여 최대한 자연친화적인 공원으로 조성한다.
- ⑥ 식재수목은 죽림만의 특색을 부각시킬 수 있는 수종을 선택하여 식재하며, 주변 안심산 및 관기제와 연계한 자연친화 도시경관을 형성한다.

< 조망점 선정에 관한 사항 >

제10조 (조망점)

- ① 조망점은 보존조망 및 통경축, 스카이라인 보전, 건축물 배치 및 높이구상, 녹시율 증진관리 등의 다양한 경관계획의 기준점이 된다.
- ② 선정된 조망점은 향후 개발사업에 대한 경관심의 시 기준점(시뮬레이션 작성 기준점)으로 활용하거나 주기적인 경관모니터링의 기준점으로 활용한다.

제11조 (조망점의 위치 선정)

- ① 안심산 및 관기제등 주요 자연자원과 죽림2지구 기 시가지와의 조화를 고려하여 복합적 조망점을 설정한다.
- ② 주요도로의 결절점 및 보행축의 결절점에 관리형 조망점을 설정한다.
- ③ 외부공간에서 진입 시, 대상지가 조망되는 주요 진입부에 외부 조망점을 설정한다.
- ④ 위의 조망점은 향후 개발사업 및 시설, 건축물 건설시 시뮬레이션의 기준점으로 활용한다.

<그림III-1-23> 조망점 설정



제2장 색채경관

< 건축물 색채 및 재료에 관한 사항 >

제1조 (기본원칙)

- ① 여수죽림1지구의 자연속의 복합도시 이미지 구현을 위한 색채계획을 수립한다.
- ② 안심산, 관기제 등 주변 자연환경과 조화를 이루며 인접한 주거단지(죽림2지구) 및 시설을 고려하여 활력 있고 아름다운 도시경관 창출을 유도한다.
- ③ 지구내 건축물은 유사한 배색이미지로 통일감을 느낄 수 있도록 계획한다.
- ④ 여수시 경관기본계획의 권역별, 지구별 경관, 색채 가이드라인의 내용을 준용하여 색채계획에 반영한다.

<그림 III-2-1> 주변지역 색채 분포도 분석



제2조 (기본원칙)

- ① 바탕색과 보조색은 7:3의 비율로 건축물 유형에 따라 일반적으로 고층부, 중층부, 저층부로 구분하여 적용하고, 지붕층 색채는 무채색으로 단색 사용을 기본으로 한다.
- ② 자연소재 사용시 가급적 색채범위 내 포함되는 재료의 적용을 원칙으로 하되, 원재료 고유의 색채를 사용하는 경우는 허용하며 극단적인(원색에 가까운) 색채는 원칙적으로 금지한다.
- ③ 유리의 경우 색상이 명확히 드러나는 원색의 유리 및 반사유리는 원칙적으로 금지한다.

<그림 III-2-2> 색채계획 기본원칙



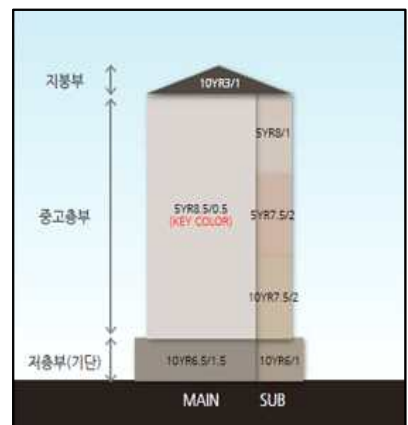
제3조 (적용대상)

- ① 색채의 적용대상은 주택(단독, 공동)용지, 상업시설용지, 준주거시설용지, 공공시설용지, 기타시설용지에 적용한다.
- ② 단, 단독주택은 색채의 적용부위를 상단부와 하단부로 나누어 적용한다.

제4조 (배색의 원칙)

- ① 구조색 중에서도 주요한 면적을 점유하는 색채를 「KEY COLOR」로 설정해 명도 한계를 설정 한다.
- ② 보조색은 KEY COLOR와 유사한 톤의 것을 사용 하며, KEY COLOR와의 명도·채도차 차이가 각각 3이내가 되도록 한다.
- ③ 저층부는 중·고층부 보다 명도가 높은 색채를 사용하는 것은 금지한다.
- ④ 중·고층부에 저층부보다도 극단의 채도가 높은 색채를 사용하는 것은 금지하고, 인접하는 색채와의 채도치의 차이가 2이내가 되도록 한다.

<그림 III-2-3> 배색적용의 원칙예시

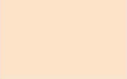


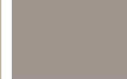


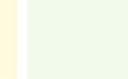





















< 적용대상별 색채 및 재료 기준에 관한 사항 >

제5조 (단독주택용지)

- ① 건축물 입면외벽은 기준층, 지상층으로 구분하고 아래에 제시된 기준을 따른다.
- ② 1층 부분을 지상층으로 구분하고, 1층을 제외한 부분을 기준층으로 구분하여 각기 다른 색상을 적용한다.
- ③ 무채색은 주조색과 보조색, 강조색의 구분에 관계없이 사용이 가능하도록 한다.



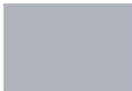

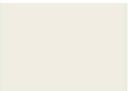

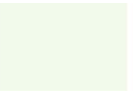
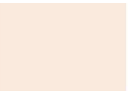


















<표 III-2-1> 단독주택 색채 및 재료 적용기준

단독주택								
주조색	 YSC 049, T Munsell 7.5YR 8.5/4 L*a*b 85.74 8.47 21.0	 YSC 050, T Munsell 10YR 7/3 L*a*b 68.43 7.0 20.87	 YSC 051, T Munsell 10Y 7/2 L*a*b 73.07 -2.22 18.37	 YSC 052, T Munsell 5Y 6/1 L*a*b 99.88 0.33 9.63	 YSC 069, G Munsell 5Y 8.5/1 L*a*b 84.65 0.31 8.85	 YSC 070, G Munsell 5Y 8.5/3 L*a*b 85.53 -0.44 23.79	 YSC 071, G Munsell 5GY 8.5/1 L*a*b 84.11 -2.69 6.64	 YSC 072, G Munsell 2.5YR 8.5/2 L*a*b 83.82 6.82 7.67
보조색	 YSC 073, G Munsell 2.5GY 8/2 L*a*b 80.64 -4.26 14.48	 YSC 074, G Munsell 10Y 6/1 L*a*b 63.25 -0.74 5.66	 YSC 075, G Munsell 7.5Y 7/3 L*a*b 70.18 -1.62 19.92	 YSC 076, G Munsell 5YR 5.5/3 L*a*b 56.18 8.62 12.51	 YSC 077, G Munsell 2.5Y 7.5/6 L*a*b 76.49 4.58 38.89	 YSC 078, G Munsell 2.5GY 4/2 L*a*b 41.84 -3.03 10.08	 YSC 079, G Munsell 2.5GY 5/3 L*a*b 51.39 -5.54 18.52	 YSC 080, G Munsell 7.5Y 6.5/6 L*a*b 65.25 -2.90 43.65
강조색	 YSC 053, T Munsell 10B 6/3 L*a*b 63.34 -7.29 -9.77	 YSC 054, T Munsell 2.5GY 5/2 L*a*b 53.40 -3.21 10.66	 YSC 055, T Munsell 7.5G 6/5 L*a*b 60.58 -23.11 7.30	 YSC 056, T Munsell 10G 4.5/4 L*a*b 46.02 -18.36 2.88	 YSC 081, G Munsell 2.5YR 4.5/5 L*a*b 44.47 18.78 17.66	 YSC 082, G Munsell 5Y 5/3 L*a*b 48.05 0.96 17.80	 YSC 083, G Munsell 5GY 5/4 L*a*b 51.92 -12.33 21.29	 YSC 084, G Munsell 7.5YR 7/8 L*a*b 69.91 17.71 47.51
배색								
예시								

제6조 (공동주택용지)

- ① 건축물 입면외벽은 지상층부, 중간부, 상층부로 구분하고 아래에 제시된 기준을 따른다.
- ② 건축물 재료 고유색을 적용하여 무게감 있고 안정된 이미지로 계획한다.
- ③ 건축물의 입면 색채변화는 수직적 변화보다 수평적 변화를 권장하며, 지상층부, 중간부, 상층부로 구분하고 저층부 일수록 색의 명도를 낮추어 안정감을 갖도록 한다.

<표 III-2-2> 공동주택 색채 및 재료 적용기준

공동주택								
주조색	 YSC 045, T Munsell 2.5B 7.5/1 L*a*b 74.77 -2.04 -0.88	 YSC 046, T Munsell 10YR 7/1 L*a*b 67.00 2.72 9.20	 YSC 047, T Munsell 5GY 7.5/1 L*a*b 75.86 -1.52 2.67	 YSC 048, T Munsell 10BG 6/1 L*a*b 62.78 -2.78 -1.25	 YSC 069, G Munsell 5Y 8.5/1 L*a*b 84.65 0.31 8.85	 YSC 070, G Munsell 5Y 8.5/3 L*a*b 85.53 -0.44 23.79	 YSC 071, G Munsell 5GY 8.5/1 L*a*b 84.11 -2.69 6.84	 YSC 072, G Munsell 2.5YR 8.5/2 L*a*b 83.62 6.62 7.67
보조색	 YSC 053, T Munsell 10B 6/3 L*a*b 63.34 -7.29 -9.77	 YSC 054, T Munsell 2.5GY 5/2 L*a*b 53.40 -3.21 10.66	 YSC 055, T Munsell 7.5G 6/5 L*a*b 60.58 -23.11 7.30	 YSC 056, T Munsell 10G 4.5/4 L*a*b 46.02 -18.36 2.88	 YSC 077, G Munsell 2.5Y 7.5/6 L*a*b 76.49 4.98 38.89	 YSC 078, G Munsell 2.5GY 4/2 L*a*b 41.84 -3.03 10.08	 YSC 079, G Munsell 2.5GY 5/3 L*a*b 51.39 -5.54 18.92	 YSC 080, G Munsell 7.5Y 6.5/6 L*a*b 65.25 -2.90 43.65
강조색	 YSC 061, T Munsell 7.5B 5/2 L*a*b 47.60 -4.67 -4.87	 YSC 062, T Munsell 5BG 4.5/4 L*a*b 47.50 -20.59 -3.10	 YSC 063, T Munsell 10B 3.5/3 L*a*b 38.14 -7.77 -13.17	 YSC 064, T Munsell 2.5PB 4/4 L*a*b 40.35 -3.81 -16.61	 YSC 081, G Munsell 2.5YR 4.5/5 L*a*b 44.47 18.78 17.66	 YSC 082, G Munsell 5Y 5/3 L*a*b 48.05 0.96 17.80	 YSC 083, G Munsell 5GY 5/4 L*a*b 51.92 -12.33 21.29	 YSC 084, G Munsell 7.5YR 7/8 L*a*b 69.91 17.71 47.51
배색								
예시								

제7조 (상업시설 및 준주거시설용지)

- ① 재료자체에 의한 색상표현이 가능하게 유도하여, 고급스러움이 느껴지도록 한다.
- ② 옥외광고물 색채는 옥외광고물 지침 기준을 따라 적용하도록 한다.

<표III-2-3> 상업용지 및 준주거시설용지의 건축물 색채 및 재료 적용기준

상업시설 및 준주거시설용지 건축물				
색채구분	색상	명도	채도	
이미지	모던한 , 중후한, 세련된			
주조색	•적용부위: 상층부			
	N	6이상		
보조색	•적용부위: 하층부 또는 옥탑(새로운 디자인이나 재료를 적용할 경우)			
	R · YR · Y · GY	5이상	2이하	
강조색	•적용부위: 웬스, 차양			
	N	6이하		
배색	유사조화, 명도차이가 크게 나는 톤온톤 배색			
	G · BG · B · PB	2이상 6이하	4이하	
재료	석재(화강암, 대리석), 노출콘크리트, 메탈패브릭			

주조색상범위

보조색상범위

제8조 (공공시설용지)

- ① 중후한 색상을 띄는 두 가지 이하의 재료만을 사용하여 깔끔하고 안정적인 이미지를 부여한다.
- ② R · YR 계열의 저채도의 색채를 주로 사용하여 무게감 있는 색채계획이 되도록 한다.
- ③ 각각의 건축물은 3가지 이하의 재료만을 적용해 통일성을 주도록 한다.

<표III-2-4> 공공시설 건축물의 건축물 색채 및 재료 적용기준

공공시설 건축물				
	색채구분	색상	명도	채도
	이미지	•안정적인, 중후한, 품격있는		
주조색	N	6이상 9이하		
	P · RP · YR	4이상 7이하		6이하
강조색	•적용부위: 창틀, 지붕			
	N	3이상		
배색	동일 색상조화			
재료	메탈 패브릭, 알루미늄, 노출콘크리트, 벽돌, 목재패널, 석재, 유리			

제9조 (도시공공시설물)

- ① 공공시설물은 보행경관에서의 주변녹음과 건축물 색채의 배경이 되는 요소로 주변환경과 조화되는 저채도의 색을 사용한다.
- ② 최소한의 색채적용으로 유지관리의 효율성 향상 및 경관과 조화되도록 설계한다.
- ③ 전라남도 공공디자인 가이드라인 및 여수시 도시색채 가이드라인을 준용한다.

<그림III-2-4> 도시공공시설물 색채 예시



제3장 공원·녹지·수변경관

< 공원·녹지·수변 경관 구성에 관한 공통사항 >

제1조 (기본원칙)

- ① 공원은 도시지역 안에서 도시자연경관의 보호와 시민의 건강·휴양 및 정서생활의 향상에 기여한다.
- ② 주변 환경과 조화되며 이용자들의 안전성 및 편의성과 더불어 생태적인 측면을 고려한 공간으로 조성한다.
- ③ 공원은 개방감, 자연회귀감, 이용자의 자율화 등을 고려하여 조성한다.
- ④ 이용자들의 휴식 및 편의성을 고려하여 각종 휴게 및 편의시설물을 도입한다.
- ⑤ 자연친화적인 소재 적용을 통해 친환경적인 공원으로 계획한다.

제2조 (기본방향 및 목표)

<그림Ⅲ-3-1> 공원 및 녹지조성에 대한 기본방향 및 목표

죽림의 자연과 역사와 사람이 공존하는

공원, 녹지

● 공원, 녹지의 형성목표

죽림만의 특색을 가지며,
누구나, 언제든지, 이용할 수 있는
안전한 공간



죽림만의
"Identity"



자연과 인간과의
"Harmony"



활기와 젊음이 있는
"Space"

● 공원, 녹지의 기본방향

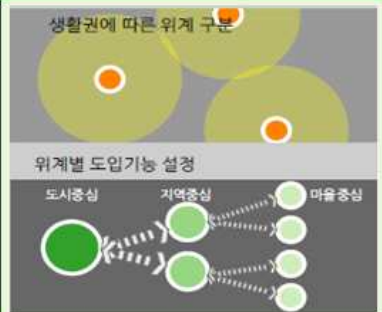
지역의 고유한 특성을 품는(상징성)



도시의 공유 공간(개방성)



이용하기 쉬운 시설과 공간(접근성)



제3조 (지역특성수 식재)

- ① 기반시설지내 조경 및 공동주택 획지 내 조경식재시 지역특성수를 관련법규 비율 이상으로 식재하여 지역적 상징이미지 부각한다.
- ② 지역명소화를 위하여 입구부분과 활동의 결절점에는 지표 및 경관성 향상을 위해 지역특성수, 남부수종, 대교목을 식재하여 장소감을 제공한다.

<그림Ⅲ-3-2> 여수시 상징수목 (동백나무)



<그림Ⅲ-3-3> 죽림지구 상징수목 (대나무)



<공원 조성에 관한 사항>

제4조 (기본원칙)

- ① 개발계획 상 공원의 분류에 준하여 근린공원, 어린이공원으로 구분한 조성지침을 따른다.
- ② 주변 토지이용 및 이용자에 알맞은 개성있는 공원경관을 창출한다.

제5조 (공원의 조성방향)

- ① 커뮤니티 시설의 프로그램과 더불어 주민들의 휴양시설로 활용할 수 있도록 조성한다.
- ② 학생 및 주민들의 안전을 위해 지표면은 안전한 재료를 사용하여 피복하고, 뽕족하고 독이 있고 꽃가루가 많은 나무는 식재를 금한다.
- ③ 친환경적 소재의 자연형 집·배수로 설치와 자연소재(석재, 목재)를 사용할 수 있다.
- ④ 햇빛 차단 및 우천 시 사용을 위하여 광장 및 개방된 공간은 파고라 등 휴게시설을 설치하여 휴게공간을 마련할 수 있다.

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

< 녹지 설치에 관한 사항 >

제6조 (공통사항)

- ① 도로변 소음, 매연, 진동 등의 공해의 차단 및 완화를 위해 녹지내 방음벽 설치 또는 밀집 식재를 하고 방음벽 설치 시 미관을 고려한 식재계획의 검토가 필요하다.
- ② 생태적으로 안정된 완충녹지 조성을 위해 인근 자연림의 식생구조 및 수종을 도입한다.
- ③ 교목 및 관목 초화류를 혼합하여 다층식재로 조성한다.
- ④ 『도시공원 및 녹지 등에 관한 법률』 등 관련법규를 준용하여 반영한다.
- ⑤ 도로변이나 주차장 주변의 녹지는 자연측구 형태로 조성할 수 있다.
- ⑥ 획지와 인접한 녹지대는 통합녹지대로 조성하며, 물리적 구조물 설치시 통합설치를 할 수 있다.

<그림Ⅲ-3-4> 자연형측구조성



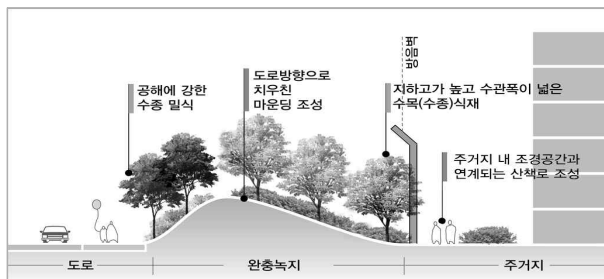
<그림Ⅲ-3-5> 오목형 녹지대 조성



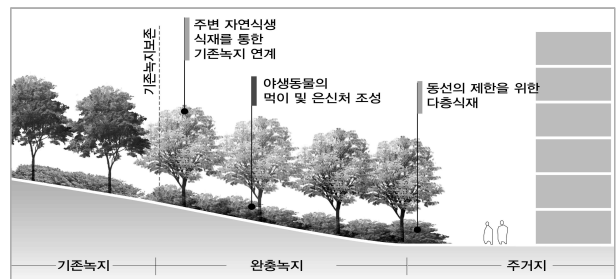
제7조 (주거지 연접 완충녹지 조성방법)

- ① 보행자 및 아파트 거주자의 산책, 휴식, 레크레이션 공간으로 활용될 수 있도록 주거지 내 조경 공간과 연계하여 산책로 등을 조성 할 수 있다.
- ② 산책로 주변은 지역을 상징하는 수목과 경관수목을 활용하여 식재하며, 지하고가 높고, 수관폭이 넓은 교목형 수종을 식재한다.
- ③ 폭원이 15m 이상인 완충녹지의 경우 도로쪽으로 치우친 형태로 마운딩하여 보행로에서의 시야를 확보할 수 있도록 한다.

<그림Ⅲ-3-6> 도로-주거지 인접 완충녹지 조성예시



<그림Ⅲ-3-7> 녹지-주거지인접 녹지 조성예시



제8조 (녹지 인접 완충녹지 조성방법)

- ① 인근 녹지의 식생구조 및 수목을 도입하여 조화로운 녹지대를 조성한다.
- ② 도로의 매연, 먼지 등이 녹지 내 생태계에 미치는 영향을 최소화하기 위해 차폐식재용 수목을 밀식하거나 다층식재 구조를 도입한다.

< 경관녹지 설치에 관한 사항 >

제9조 (경관녹지 조성방안)

- ① 도시의 자연적 환경을 보전하거나 이를 개선하고 이미 자연이 훼손된 지역을 복원·개선함으로써 도시경관을 향상시키기 위하여 설치하는 녹지로서 주변식생의 주요수종 및 향토수종을 주로 식재한다.
- ② 주민들의 이용 편의를 고려하여 산책로 및 소규모 휴게공간을 도입한다.
- ③ 안심산 등 주변 산림과 어우러지는 수종을 도입하여야 한다.

< 기타 지역의 녹지 설치에 관한 사항 >

제10조 (수변 연접 녹지 조성방법)

- ① 수변과 연접한 녹지는 직강화, 콘크리트 호안, 복개 등의 인공적 조성을 지양하고 원형을 정비하여 자연형 호안을 조성되도록 한다.
- ② 친수공간으로 조성하되 자연친화적인 시설을 통한 보행공간 활성화를 도모한다.
- ③ 수변의 산책로를 설치하는 것을 권장하며 설치 시 단절되지 않도록 연결한다.
- ④ 다양한 수목 및 초화류로 시각적 다양성을 줄 수 있도록 식재한다.

<그림Ⅲ-3-8> 인공적 콘크리트 호안 설치 지양



<그림Ⅲ-3-9> 자연형 호안 조성예시



제11조 (저류지 조성방안)

- ① 저류지는 제방의 구조체가 최대한 밖으로 드러나지 않도록 하며, 자연친화적 소재도입을 통해 시각적 대비(Visual Contrast)를 최소화한다.

제4장 건축물 미관

< 건축물 미관의 기준 >

제1조 (기본원칙)

- ① 건축물의 질적 수준을 향상하기 위한 미관기준 제시를 통해 자연과 인간이 함께하는 녹색도시로서의 정체성을 확립하고자 한다.
- ② 본 지침에 제시되지 않은 사항은 건축법 및 동법 시행령에 따른다.
- ③ 건축심의 대상건축물 중 색채 및 야간경관 등의 디자인에 대해서는 실시설계 전에 구체적인 계획을 수립하여 승인권자(또는 허가권자)와 협의 하여야 한다.
- ④ 다음 건축물 및 시설물의 경우, 색채·재료 및 야간경관 등의 디자인에 대해서는 실시설계 전에 구체적인 계획을 수립하여 승인권자(또는 허가권자)와 협의하여 인정한 전문가 자문을 받을 수 있다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제6호의 기반시설
 2. 공공시설물, 공공조형물 등 도시주요 경관요소
 3. 승인권자(또는 허가권자)가 전문가 자문이 필요하다고 인정하는 건축물 및 시설물

< 용지별 적용기준 >

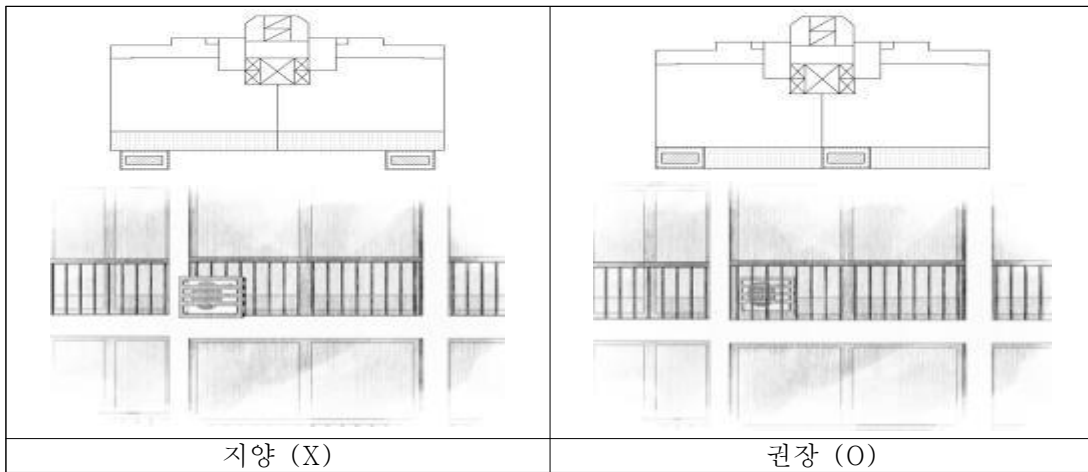
제2조 (단독주택용지)

- ① 옥상에 설치되는 부대시설(옥탑 · 첨탑 등) 높이는 2.5미터를 초과할 수 없으며, 각종설비 (물탱크, 실외기 등)등은 차폐시설을 설치하여야 한다.
- ② 단독주택에 굴뚝 설치 시 높이는 가능한 한 가장 높은 지붕의 높이를 넘지 못하며, 굴뚝 주변에 연기 배출을 방해하는 장애물이 있는 경우에는 가장 높은 지붕선을 기준으로 돌출부분이 2미터를 넘지 않도록 한다.
- ③ 굴뚝조성시 사용되는 재료 및 색채는 건축물의 외벽에 사용되는 재료와 같거나 조화를 이루도록 하여야 한다.

제3조 (공동주택용지)

- ① 공동주택지내 담장은 건축한계선에 의해 확보된 공지내에는 설치하지 않는 것을 원칙으로 하며, 높이 1.2미터 이하의 생울타리 또는 자연재료를 사용하여 설치할 수 있도록 한다.
- ② 보행자 통행로 또는 공원 등 공공공간과 접한 부분은 장애인 등 사회적 약자를 위해 경사로 설치를 원칙으로 하며 계단을 설치하는 경우 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용한다.
- ③ 실외기를 설치하는 공간을 발코니 내부에 만들어 차폐하여야 한다.

<그림Ⅲ-4-1> 아파트 실외기 설치 시 설치기준



- ④ 발코니의 설치기준은 아래와 같다.
 1. 중저밀 공동주택의 발코니는 개방형 발코니, 돌출형 발코니, 측면 발코니 등 다양한 유형을 활용하여 입면을 변화 있게 계획하도록 한다.
 2. 마감 재료는 외벽과 차이를 두어 조성하도록 한다.

<그림Ⅲ-4-2> 발코니 조성예시

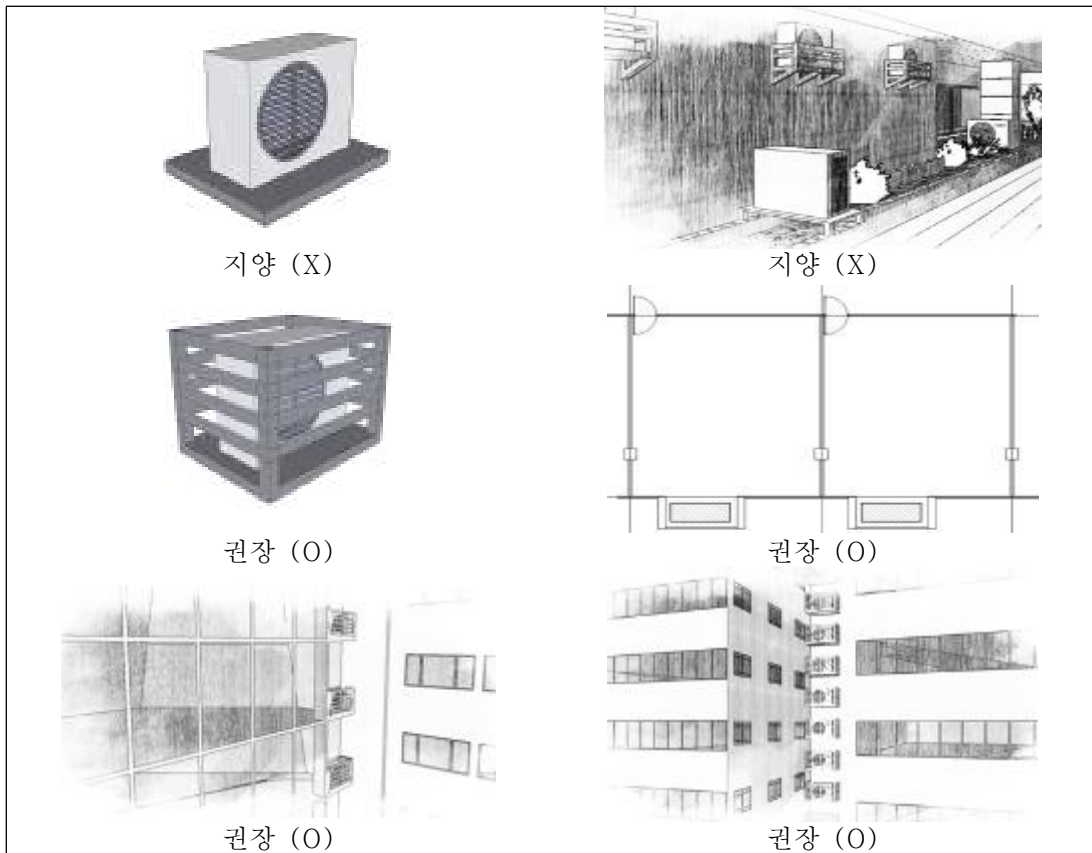


제4조 (상업시설·준주거시설용지)

- ① 옥상 및 지붕에는 투시형 또는 철재 파라펫, 옥상조경을 활용하여 옥상시설물을 차폐하여야 하며, 안전시설도 함께 설치하여야 한다.

- ② 옥외계단 등은 건축물과 조화를 이룰 수 있는 다양한 재료와 색채를 사용하여 건축물과 일체감 있게 계획한다.
- ③ 실외기 설치기준은 아래와 같다.
 1. 건축물을 설계할 때부터 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 별도로 마련하며 가능한 한 외부에 실외기를 설치하지 않도록 한다.
 2. 1층부에 실외기의 설치를 금지하고, 실외기에 부속되는 배관이 노출되지 않도록 실외기 설치위치와 연계하여 덕트나 샤프트를 설치한다.
 3. 노대에 냉방기 실외기를 설치할 경우 가능한 한 건축물 정면의 후면에 설치하는 것을 원칙으로 하고, 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다.
 4. 차폐시설은 형태 · 재료 · 색채적 요소의 특화를 통해 디자인 요소로서 계획하고 입면 재료와 유사성을 가지도록 하여 건축물과 일체감이 있도록 한다.
 5. 노대에 많은 수의 실외기를 설치해야 하는 경우에는 층별로 실외기를 설치할 충분한 공간을 마련하여야 한다.

<그림Ⅲ-4-3> 노대에 실외기 설치 시 설치기준



④ 환기탑 설치기준은 다음과 같다.

1. 대규모 건물의 공조시설에 부속되는 환기탑은 보행통행로에 설치하지 않도록 한다.
2. 보행로 주변에 설치할 경우 주변의 식재 등으로 충분히 차폐될 수 있도록 하며 환기구가 노출될 경우에는 보행자보다 높이 설치하고 건축물과 조화를 이룰 수 있는 색채 및 재료를 사용하여야 한다.
3. 환기구의 환기방향이 보행통행로를 향하지 않도록 한다.

<그림III-4-2> 환기구 설치 예시



별도의 디자인 계획

보행로에서 이격하여 수목으로 차폐

제5조 (용지별 공통기준(건축물 부위별 기준))

① 도시가스관, 선홈통(빗물받이관) 등의 설치기준은 아래와 같다.

1. 건축물 계획 시 배관 위치를 고려하여 건축물 미관에 영향을 최소화 할 수 있도록 하고, 배관 및 계량기의 색채 또한 건축물의 외벽과 조화될 수 있도록 한다.
2. 가로로 노출되는 경우는 계량기에 외벽과 조화되는 재료로 차폐시설을 설치하여야 한다.

② 옥외계단의 설치기준은 아래와 같다.

1. 문화집회시설 중 공연장 및 집회장 등 반드시 옥외피난계단이 필요한 경우를 제외하고는 가능한 피난계단을 건물 내부에서 확보하도록 유도한다.
2. 지하 통로로 연결되는 계단, 단차가 있는 건물의 1층으로 연결되거나 건물의 2층으로 직접 연결되는 계단의 경우 건축물의 지상층부 형태 및 외관과 조화를 이루는 형태와 재료를 선택하여 계획한다.
3. 건축물의 계단실 및 코어 등은 건축물의 디자인 요소로 적극적으로 활용할 수 있으며, 이 경우 계단실의 형태와 외관은 주 건축물과 조화를 이루도록 계획하여야 한다.
4. 구조적 형태미, 색채, 난간재료의 다양화 등으로 여유 있는 미관을 유도할 수 있다.

제5장 옥외광고물

제1조 (기본원칙)

- ① 여수죽림1지구 내 옥외광고물에 대한 세부기준을 제시함으로써 광고물의 고유 목적인 정확한 정보전달과 동시에 도시경관의 질적 향상을 유도한다.
- ② 옥외광고물 등 관리법 시행령 제3조에 제시된 16개의 옥외광고물 중 애드벌룬, 현수막, 옥상간판, 세로형 간판은 설치할 수 없다.
- ③ 본 지침에 제시하지 않는 사항에 대해서는 옥외광고물 등 관리법 및 동법시행령, 여수시 옥외광고물 등 관리조례에 따른다.
- ④ 여수 죽림1지구의 지역적 특성과 정체성을 고려하여 일괄적인 지침이 아닌 각 용지의 특성에 맞게 옥외광고물에 대한 지침을 적용한다.
- ⑤ 광고물 계획에 관한 사항을 해당 승인권자(또는 허가권자)에게 제출하여야 한다.

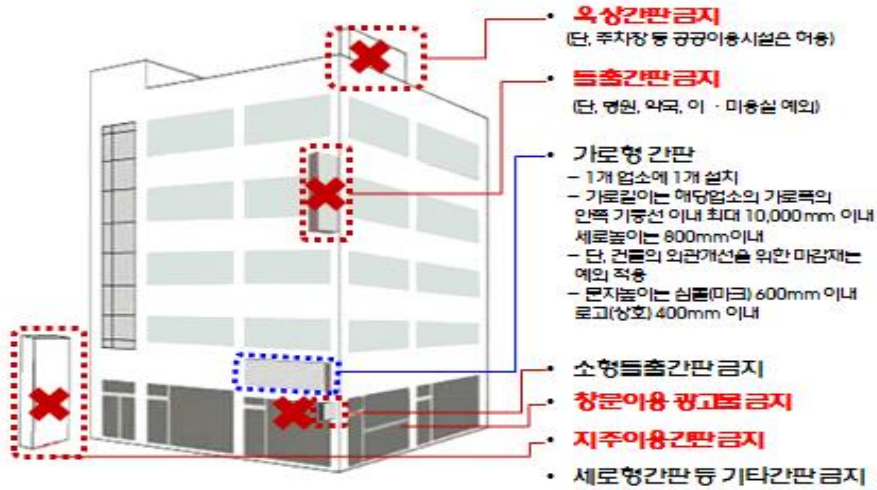
<표 III-5-1> 옥외광고물 설치기준 가이드라인

유형		규제		
가로형 옥외 광고물	수량	<ul style="list-style-type: none"> • 1개 업소 당 1개 간판만 허용 • 도로 곡각지점, 도로를 양면에 접할 경우 1개에 한하여 추가 허용 		
	설치제한	<ul style="list-style-type: none"> • 가로형 간판, 돌출간판(가로형 간판의 설치가 불가능할 경우)만 허용 • 네온류, 전자식 전광류 조명, LED발광선 등 부착물 불허 		
	설치방법	가로형	<ul style="list-style-type: none"> • 입체형으로 3층 이하에 설치 (상업지역 5층까지 설치가능) 	
		돌출형	<ul style="list-style-type: none"> • 4층이상 건물에 한하여 설치 (10층이상 건축물은 4~10층이내 설치가능) 	
	형태	<ul style="list-style-type: none"> • 입체형 및 부조식 문자를 사용하여 간결한 형태로 디자인 		
색채	<ul style="list-style-type: none"> • 야광색 및 형광색의 사용은 제한 • 과도한 색상의 사용으로 인한 혼란함을 지양, 4색 이상 색사용은 금지 			

제2조 (옥외광고물 설치기준)

- ① 세부규격 및 설치위치, 표기내용, 형태에 관한 사항은 「여수시 경관기본계획」, 「전라남도 경관기본계획」의 가이드라인을 따른다.
- ② 도로 및 용지의 특성에 따라 옥외광고물의 규제 정도를 결정한다.
- ③ 제한적 사용이 불가피한 경우의 옥외광고물 관련 승인권자(또는 허가권자)가 인정할 경우 허가한다.

<그림 III-5-1> 옥외광고물 설치 가이드라인



제3조 (옥외광고물 색채)

- ① 옥외광고물의 색채(재료자체의 물성색 포함)는 배경색인 건물색과 유리색을 고려하고 색채조화원리에 의거하여 색상을 선정한다.
- ② 주조색은 저채도와高明도, 중명도, 저명도의 Neutral계열 색상을 선정한다.
- ③ 보조색과 강조색은 고채도의 색상을 제외(금지)하며, 주조색과 색채조화원리에 의거하여 색상을 선정한다.

<표 III-5-2> 건물색과 유리색의 배경색에 따른 옥외광고물 색상 및 색채조화원리

건물과 유리색의 배경색	옥외광고물 색	
YR계열 배경색	색상 적용 기준	YR, RB, GY, Neutral 계열 색상 권장
	색조 적용 기준	고명도, 중명도, 저명도, 저채도, 중채도 권장
	권장 색채조화원리	동일색상, 유사색상, 유사색조, 대조색조를 권장
RB 계열 배경색	색상 적용 기준	RB, GY, Neutral 계열 색상 권장
	색조 적용 기준	고명도, 중명도, 저명도, 저채도, 중채도 권장
	권장 색채조화원리	동일색상, 유사색상, 유사색조, 대조색조를 권장
BG 계열 배경색	색상 적용 기준	YR, GY, Neutral 계열 색상 권장
	색조 적용 기준	고명도, 중명도, 저명도, 저채도, 중채도 권장
	권장 색채조화원리	동일색상, 유사색상, 유사색조, 대조색조를 권장
GY 계열 배경색	색상 적용 기준	YR, RB, GY, Neutral 계열 색상 권장
	색조 적용 기준	고명도, 중명도, 저명도, 저채도, 중채도 권장
	권장 색채조화원리	동일색상, 유사색상, 유사색조, 대조색조를 권장
무채색 계열 배경색	색상 적용 기준	YR, RB, BG, GY, Neutral 계열 색상 권장
	색조 적용 기준	고명도, 중명도, 저명도, 저채도, 중채도 권장
	권장 색채조화원리	동일색상, 유사색상, 대조색상, 동일색상, 유사색조, 대조색조를 권장

<그림 III-5-1> 옥외광고물 설치 세부가이드라인



제6장 가로시설물

<디자인에 관한 사항>

제1조 (적용범위)

- ① 가로시설물은 도시경관을 구성하는 최소단위로서 시설물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로 이미지를 제고할 수 있으며, 개성적인 도시경관을 창출하여야 한다.
- ② 본 지침은 도로, 광장, 공공공지 등에 설치되는 도시안내체계 및 가로시설물에 관한 것으로서 본 지침에 언급되지 않는 사항은 도로법, 도로표지규칙, 도로교통법, 교통안전시설 관리편람, 도로교통 안전시설 설치편람 등 관련법규에 따른다.
- ③ 공공시설물의 형태, 재료, 색상 등의 사용에 있어서 「전라남도 공공디자인 가이드라인」, 「여수시 경관계획」 및 「죽림1지구 도시개발사업 사전경관계획」을 따른다.

제2조 (기본원칙)

- ① 가로시설물은 도시경관을 구성하는 최소단위로서 도시공간 내에서 그 수량이 많고 종류나 기능이 다양하므로 각종 가로시설물 간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로의 이미지를 제고할 수 있는 도시경관을 창출한다.
- ② 가로시설물의 형태, 재료, 색상 등의 사용에 있어 동일한 디자인 모티브를 적용하여 통일성이 유지되도록 하며, 수록 정보의 위계에 따라 규모를 지정하여 활용할 수 있다.
- ③ 대상지를 대표하는 ‘죽림’과 ‘청풍’을 디자인 모티브로 선정하여 그로부터 유추할 수 있는 곡선과 절제된 라인, 함축된 자연이미지를 디자인 모티브로 하여 그래픽에 접목시킨다.

제3조 (일반가로변 가로시설물의 기본설계지침)

- ① 각 도로별로 특화 시설물을 강조할 수 있도록 간결하고 심플한 형태로 디자인한다.
- ② 주간선도로는 도시 진입 시 최초로 마주하는 경관이므로 ‘죽림청풍’의 특성을 반영하여 상징성을 주도록 한다.
- ③ 시설물 전반적으로 차분한 색채를 사용하여 주변경관에 비해 눈에 띄지 않게 하고, 자연재료는 도장을 지양하고 재료 자체의 색상을 유지하도록 한다.
- ④ 통합된 경관 조성을 위해 색채와 재질은 동일한 계열을 선택한다.
- ⑤ 로고 및 심볼, 마스코트 등의 이미지 사용을 최소화한다.

제7장 야간경관

제1조 (기본원칙)

- ① 야간경관의 목적은 도시구조를 부각시키고, 도시민의 안전성을 높이며 도시 내에서 방향 등의 식별성을 향상시켜 도시이미지를 부각시키는 데에 있다.
- ② 주변의 수변 및 자연생태계에 미치는 영향을 고려한다.
- ③ 주요 경관축의 결절점 및 랜드마크는 야간경관조명 설치지역으로 지정한다.
- ④ 일반적인 도로조명 및 조명시설에 대한 기준은 한국공업규격 도로조명기준(KSA3701) 및 「여수시 경관계획」의 「야간경관계획」 및 「죽림1지구 도시개발사업 사전경관계획」을 따른다.

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

<유형별 야간경관계획>

제2조 (공동주택)

- ① 옥탑부만 강조하는 경관조명을 위한 조명방법을 지양하고 공동주택의 기능조명을 경관화하여 심미성을 강화하여 쾌적한 주거환경을 창출한다.

<표 III-7-1> 공동주택 야간경관

구분	주요 계획내용	
색온도	건축물	• 3,000~4,200k
	조경	• 2,800~3,500k
주요관리방안	<ul style="list-style-type: none"> • 보행로 및 어린이 놀이시설의 안전성을 고려 15~30lx 조도 범위 및 균제도 확보 • 간접조명방식 또는 내부 조명매입 방식 권장 	

제3조 (상업시설)

- ① 상업건축물의 경관조명으로 주변거리 및 주변 건축물과 연계성을 강조한다.
- ② 건축물의 특성을 최대한 반영하여 지역 아이덴티티를 부여한다.

<표 III-7-2> 상업시설 야간경관

구분	주요 계획내용	
색온도	건축물	• 3,000~5,000k
	조경	• 3,000~4,200k
주요관리방안	<ul style="list-style-type: none"> • 상업공간 특성과 브랜드 이미지를 강화할 수 있는 조명디자인 적극 활용 • 건축물 전체의 통합적 디자인 수립 및 주변 상업 건축물과의 연계성 고려 	

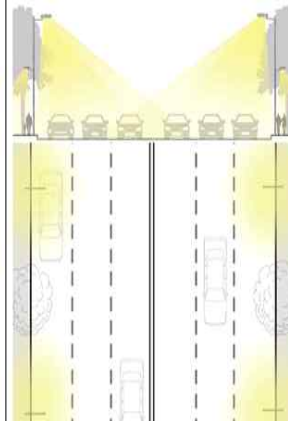
제4조 (공공시설)

- ① 공공건축물의 공공성을 반영하는 빛 계획이 중요하며, 건축물의 구조적 특성을 빛을 통해 공공 시설 신뢰감과 위엄성을 표현한다.

<표 III-7-3> 공공시설 야간경관

구분	주요 계획내용	
색온도	건축물	• 3,000~4,200k
	조경	• 2,800~3,500k
주요관리방안	<ul style="list-style-type: none"> • 공공의 특성을 건축물의 구조적 형태 빛으로 표현 • 옥탑부만 강조하는 조명 및 고층부 켈라 조명 연출 지양 • 고효율램프 사용으로 기구수량 및 소비 전력 최소화 	

제5조 (가로유형별)

구 분	대 로		중 로		소 로		보행자 및 자전거 도로		
대 상	폭 25~40m미만인 도로		폭 12m 이상 ~ 폭 25m 미만인 도로		폭 12m 미만인 도로		보행자도로 및 자전거도로		
노면휘도	노면 평균휘도	1.0cd/m ² 이상	노면 평균휘도	1.0cd/m ² 이상	노면 평균휘도	0.75cd/m ² 이상	교통량 많은 도로	주택 상업	평 균 : 5lx 연직면 : 1lx
	종합 균제도	0.4cd/m ² 이상	종합 균제도	0.4cd/m ² 이상	종합 균제도	0.4cd/m ² 이상			상업
	차선축 균제도	0.6cd/m ² 이상	차선축 균제도	0.6cd/m ² 이상	차선축 균제도	0.6cd/m ² 이상	교통량 적은 도로	주택 상업	평 균 : 3lx 연직면 : 0.5lx
	눈부 심기준	15cd/m ² 이상	눈부 심기준	15cd/m ² 이상	눈부 심기준	15cd/m ² 이상			상업
이미지									

제8장 장애물 없는 도시(Barrier Free-City)조성에 관한 시행지침

제1조 (목적)

- ① 도시 조성에 있어 장애인, 노인 등이 도시, 교통수단, 건축물 등을 접근·이용·이동하는데 불편이 없는 생활환경의 구축을 도모하는데 있다.
- ② “장애물 없는 환경(Barrier Free)”이라 함은 어린이·노인·장애인·임산부뿐만 아니라 일시적 장애인 등이 개별시설물·구역·도시를 접근·이용·이동함에 있어 불편을 느끼지 않도록 계획·설계·시공되는 것을 말한다.

제2조 (기본방향)

- ① 이 지침 이외에 「전라남도 공공건축물 등 장애물 없는 생활환경 인증에 관한 조례」에 의거하여 국토교통부의 “장애물 없는 생활환경(Barrier Free) 인증제도 시행지침”에 따라 조성하여야 한다.
- ② 유니버설 디자인(Universal Design) 개념을 도입하여 편리하고, 무장애한 시설 및 건축물로 조성한다.
- ③ 공공시설과 건축심의 대상 건축물은 「장애물 없는 생활환경 인증제도 시행지침(국토교통부, 보건복지부)」의 최소등급 이상의 설계수준을 확보하여야 한다.

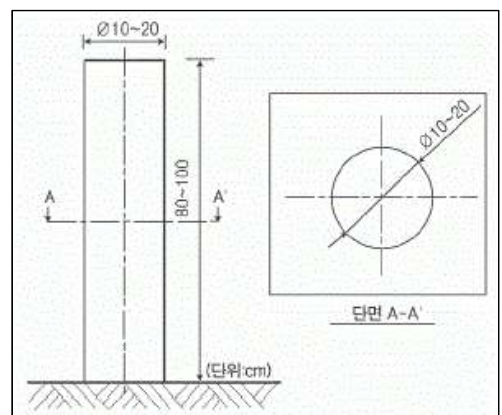
제3조 (보행안전을 위한 보도 구조에 관한 사항)

- ① 보행안전을 위한 보도 구조는 교통영향평가에서 제시된 구간별 횡단계획을 적용한다.
- ② 보도의 포장 재질 및 방법은 다음의 각 호와 같다.
 1. 보도는 해당 자재의 품질 기준에 적합한 재료를 사용하여 평탄하게 마감한다.
 2. 보도블럭 등으로 포장하는 경우에는 이음새의 틈이 벌어지지 않도록 하고, 바닥면을 평탄하게 시공한다.
- ③ 경계석(연석)은 차도와 보도 경계부에 높이차 25cm 이하로 한다.
- ④ 교통약자가 빠질 위험이 있는 곳(보도)에는 간격 1cm 이하의 그레이팅을 사용한다.
- ⑤ 시각장애인을 위하여 점자블록을 도입하고, 해당 자재의 품질 기준에 적합한 재료를 이용하여 설치한다.
- ⑥ 보행에 장애가 되는 시설은 보도 이외지역이나 녹지 등에 설치하여 보행안전성을 확보한다.

제4조 (블라드의 설치에 관한 사항)

- ① 블라드(자동차 진입억제용 말뚝)는 보행자의 안전하고 편리한 통행을 방해하지 않는 범위 내에서 반드시 필요한 장소에 선택적으로 설치한다.
- ② 블라드의 외관직경은 10~20cm, 높이는 80~100cm로 설치하며, 설치간격은 1.5m 내외로 한다.
- ③ 시인성이 좋은 재료, 충격흡수가 가능한 재질을 사용한다.
- ④ 시각장애인을 위하여 블라드의 0.3m 전면에는 점형블록을 설치하여야 한다.

<그림 III-8-2> 블라드 구조 예시



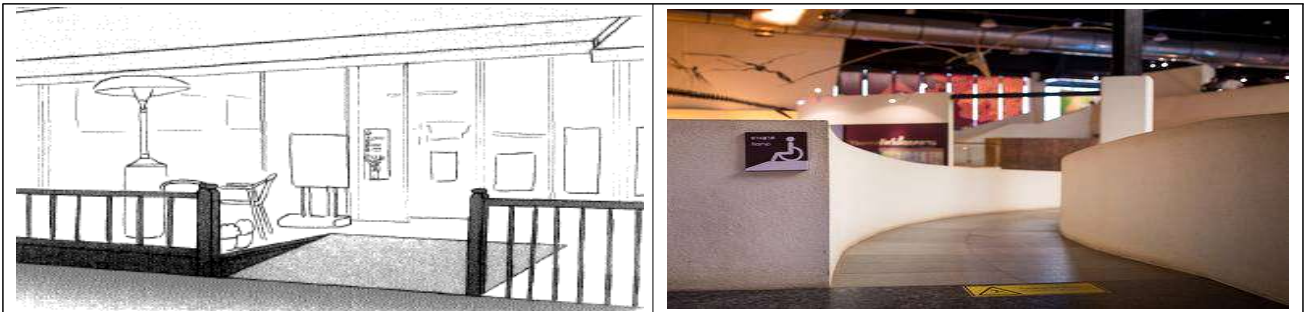
제5조 (횡단보도에 관한 사항)

- ① 횡단보도는 교통영향평가에서 제시한 위치와 규격 및 형태에 맞게 적용한다.

제6조 (건축물 및 경계부 처리에 관한 사항)

- ① 공공건축물, 상업용도의 건축물, 공중이용시설 등 사용인구 및 이동량이 많은 건축물의 주 출입구(문)는 아래의 기준에 따라 무장애 출입구로 설치할 수 있다.
1. 출입구의 유효폭은 1.2m 이상으로 설치한다.
 2. 경사로 전면의 출입문은 휠체어 사용자와 시각장애인 등이 이용하기 쉽도 단차가 없는 것을 원칙으로 하며, 회전문의 설치는 금지한다.
 3. 출입구의 바닥면은 문턱이나 접근로의 마감면과 높이 차이가 2cm 이상 발생하지 않도록 한다.
 4. 시각장애인용 음성신호, 점자안내판 등 편의시설을 설치한다.

<그림III-8-3> 무장애 출입구 조성 예시



- ② 공공건축물, 상업용도의 건축물, 공중이용시설 등 사용인구 및 이동량이 많은 건축물의 주출입구 접근로는 단차가 없는 것을 원칙으로 하되, 단차 극복을 위하여 경사로 등을 설치할 경우 아래의 기준에 따라 설치한다.
1. 가능한 경사로를 주 접근수단으로 설치하고, 계단을 보조 접근수단으로 설치하여야 한다.
 2. 유효폭 1.5m 이상, 경사도 1/18 이하의 무장애 경사로로 설치한다.
 3. 경사로의 시작점과 끝지점, 방향전환 지점에 가로·세로 1.5m 이상의 활동공간을 확보한다.
 4. 높이차가 15cm 이상인 경우에는 양 측면에 연속된 손잡이를 설치하여야 한다.
 5. 경사면은 미끄럼을 방지하고 원활한 배수가 가능하도록 마감한다.
- ③ 건축물내 화장실, 계단 등 노약자 및 휠체어 이용자를 위한 손잡이 등 편의시설의 설치를 원칙으로 한다.

제7조 (안내시설물 및 안내사인에 관한 사항)

- ① 시설을 처음 방문하는 이용자도 목적지까지 쉽게 찾을 수 있도록 적절한 위치와 높이에 유도 및 안내표지판을 연속적으로 설치한다.
- ② 시각기능이 저하된 노인이나 약시자를 위해 사인본체의 색채나 설치장소의 조명 등을 배려한다.
- ③ 일상적인 사용에 편리하도록 설치된 시각정보사인은 비상시 인명과 관련된 중요한 정보를 제공할 수 있도록 즉시성, 확실성은 물론 모든 사람에게 정보가 전달되도록 배려한다.
- ④ 안내사인은 픽토그램을 적극활용하여 눈에 잘 띄고 연령이나 국적에 상관없이 직감적으로 이해하기 쉬워야 한다.

<그림III-8-5> 안내시설물 및 안내사인(픽토그램) 설치 예시



제9장 안전도시조성에 관한 시행지침

제1조 (기본방향)

- ① 여수 죽림1지구의 취약지역 범죄예방을 위한 계획 및 법규에 따른 취약지역 범죄예방 공공서비스 디자인에 적용한다.
- ② 공적인 장소와 사적인 장소 간 공간의 위계를 명확히 하며, 주로 발생하는 범죄의 분석과 발생이 예측되는 장소에 대하여 예방할 수 있는 안전장치 마련 및 미연에 방지하기 위한 방침을 마련한다.
- ③ 「전라남도 범죄예방 도시환경 설계조례」, 국토교통부 “범죄예방 건축기준”을 적극 반영하여 안전한 주거지 조성한다.
- ④ 건물설계나 공공시설 설계시 범죄예방을 위해서는 “환경설계를 통한 범죄예방(CPTED)”의 일반 원칙을 따라야 한다.

1. 건물의 형태를 결정하거나 주변 시설물을 배치할 때는 도로 등 주변에서 내부 또는 내부에서 외부주변에 대한 자연적 감시가 잘 이뤄지도록 설계되어야 한다.
2. 조경, 울타리, 표지 등과 같은 건물이나 공원 등의 시설물은 자연적 접근통제가 잘 되도록 설계한다.
3. 건물이나 공원 등을 설계할 때는 공적공간과 사적공간을 명확히 구분하여 영역성을 강화하는 방향으로 설계한다.
4. 도시 공간 구조를 다양화하거나 건물내에 다양한 상가나 사무실을 유치하여 지역주민의 활동이 활성화되도록 해야 한다.

< 단독주택용지에 관한 사항 >

제2조 (건물의 배치형태와 외관)

- ① 외부에서 대지내 공지의 활동을 볼 수 있도록 개방된 구조로 배치한다.
- ② 건축물 공간의 성격을 공적영역, 반공적영역, 사적영역, 통로지역을 명확히 계획하도록 하고 출입구는 개방된 구조로 한다.
- ③ 공공보도와 주호의 접근로를 구분하기 위해 낮고 상징적인 벽을 형성한다.
- ④ 건물에서 도로의 전망이 보이도록 하고 모퉁이와 사각이 적도록 차폐녹지와 시설녹지를 설치한다.

<그림Ⅲ-9-1> 대지내 공지를 볼 수 있는 개방된 구조 배치



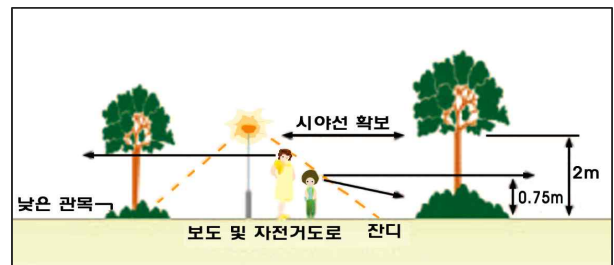
제3조 (색채 및 조명)

- ① 건축물의 색채는 원색 사용을 피하고 따뜻하고 안정감을 주는 색을 사용하도록 한다.
- ② 주민의 시각적 감시와 안전에 대한 느낌을 증진시키기 위해 조명기구를 증설하거나 밝기를 증대시킨다.

제4조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지에 대하여 주민들의 영역의식을 강화할 수 있도록 소규모공원, 광장의 설치 및 휴게시설, 놀이시설 설치, 빈터를 줄여 방법적으로 관리되게 한다.

<그림Ⅲ-9-2> 시각적 감시가 가능한 조명



제5조 (보도 등 시설물)

- ① 사용목적에 따라 각기 다른 색과 패턴을 사용하고 보도폭을 넓힌다.
- ② 사람의 활동이 빈번한 곳에 어린이놀이터를 설치하며, 개방적인 놀이공간으로 되게 한다.
- ③ 주민의 시각적 감시와 안전에 대한 느낌을 증진시키기 위해서 조명기구를 증설하거나 밝기를 증대시킨다.

< 공동주택용지에 관한 사항 >

제6조 (건축물의 배치형태와 외관)

- ① 주동입구마다 경비실을 배치하여 감시를 강화하거나 주동배치의 상호감시가 가능하도록 ㄷ자형으로 하고 이들 전체 동을 감시할 수 있는 주요 부분에 경비실을 배치시킨다. 다만, 무인경비시스템을 설치한 경우 주동출입구마다의 경비실 배치를 조정할 수 있다.
- ② 공동주택 단지 외부의 보도의 보행안전을 위해 연도형 상가주택을 활용하거나, 가로변 저층 주호에서 감시가 이루어 질 수 있도록 주동배치를 유도한다.
- ③ 이미지채신과 친밀감을 주기 위해 저층부는 치장벽로 외벽면을 마감할 수 있다.

제7조 (색채 및 조명)

- ① 건축물의 색채는 원색 사용을 피하고, 따뜻하고 안정감을 주는 색을 사용하도록 한다.
- ② 밤에도 물체 인식이 가능하도록 조명을 설치하도록 한다.

제8조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지에 대하여 주민들의 영역의식을 강화할 수 있도록 소규모공원, 광장의 설치 및 휴게 시설, 놀이시설 설치, 빈터를 줄여 방법적으로 관리되게 한다.

<그림III-9-3> 상호감시가 가능한 주동배치 <그림III-9-4> 1층 정원을 통한 공간확보 <그림III-9-5> 자연감시가 가능한 놀이시설 설치



제9조 (보도 등 시설물)

- ① 외부로의 개방된 출구를 최소화하여 범죄 예방을 유도 한다.
- ② 시야가 가리는 주동 양 끝 등에는 나무를 심거나 다른 부속건물을 짓는 등의 시야가 가리는 일이 없도록 하고 시각적으로 폐쇄되는 옥내공간을 최소화 한다.
- ③ 후미진 장소는 울타리를 치거나 식물을 심어 정원으로 바꾸도록 한다.
- ④ 사람의 활동이 빈번한 곳에 어린이놀이터를 설치하며, 큰 수목으로 시야가 가리지 않도록 개방적인 공간으로 되게 한다.
- ⑤ 주차장은 납치, 강도 등에 대한 불안감을 해소시키기 위해 Sunken형 채광확보, 충분한 조도와 감시카메라를 설치한다.

< 상업용지 >

제10조 (배치형태와 외관)

- ① 상업건물은 보행가로와 대응하여 배치하고, 저층부는 내부를 공개 할 수 있는 용도의 상점을 입점시켜 개방을 통한 자연스런 감시가 이루어지도록 한다.
- ② 건물 저층부의 경우 유리창의 10분의 3이상을 가리는 안내문이나 게시물 부착을 금지한다.

제11조 (색채 및 조명)

- ① 상업시설용지는 과도한 원색을 사용한 광고를 자제하고 심리적 안정감을 줄 수 있는 조명을 도입하도록 한다.
- ② 상업건물의 개방된 저층부 내부 조명과 간판 조명을 이용하여 가로등과 조화를 이루어 보행가로의 조도를 높인다.

제12조 (대지내 공지)

- ① 상업용지의 공지를 빈터로 남겨 두지 말고, 활용도를 높여 방법적으로 관리될 수 있도록 한다.
<그림III-9-6> 상업시설의 영역성 확보 <그림III-9-7> 시야를 확보한 광고물 설치 <그림III-9-8> 조경을 활용한 시야확보



< 공공시설 및 기타시설용지 >

제13조 (건축물의 배치형태와 외관)

- ① 공공시설은 보행가도와 대응하여 건물배치가 이루어지도록 하며, 건물 출입구가 보행가도에 향하게 한다.

제14조 (색채 및 조명)

- ① 학교나 공공시설은 녹색이나 미색계열의 색상을 주조색으로 하여 이용자들의 심리상태가 편안하도록 유도한다.
- ② 공공시설의 경우 야간의 활동이 거의 일어나지 않기 때문에 가로등, 버스정류장, 가로 편익시설들을 이용한 가로 조명시설에 대한 특별한 관리가 이루어지도록 한다.

제15조 (대지내 공지)

- ① 공공시설용지의 공지를 빈터로 남겨 두지 말고, 활용도를 높여 방법적으로 관리될 수 있도록 한다.

제16조 (보도 등 시설물)

- ① 도로의 가로등에 추가하여 보행등을 추가로 증설한다.
- ② 각종 시설물 설치시 안전한 공간이라는 느낌을 줄 수 있도록 가로시설물에 대한 색채·형태 디자인 고려한다.
- ③ 사용목적에 따라 각기 다른 색과 패턴을 사용을 통하여 보행자의 안전성을 강화한다.

< 도로와 공원 등 공공용지 >

제17조 (색채와 조명)

- ① 도로와 공원 등에는 주민의 시각적 감시와 안전에 대한 느낌을 증가시키기 위해 조명기구를 증설하거나 밝기를 증대 시킨다.
- ② 산책로 등 보행로 주변에는 유도등이나 보행등을 설치한다.

제18조 (대지내 공지)

- ① 도로와 공원 등의 공지를 빈터로 남겨 두지 말고, 활용도를 높여 방법적으로 관리될 수 있도록 한다.

제19조 (도로)

- ① 가로등을 일정간격으로 설치하고 빛이 닿는 범위가 겹치도록 계획한다.
- ② 차도와 보행로가 함께 있는 도로에는 보행등을 설치하여 보행안전을 확보할 수 있도록 한다.
- ③ 도로에 설치된 조명은 거리에서 상대방을 인식할 수 있는 적정 밝기를 유지한다.
- ④ 조명 주위에 나무를 식재시 일정거리를 두거나 가지치기를 하며, 보행등 설치시 가로수의 지하고를 고려하여 조명에 방해되지 않도록 계획한다.
- ⑤ 횡단보도상부에는 야간 보행자 교통사고 예방과 운전자 인식을 위한 LED조명을 도입하여 안전을 확보토록 한다.

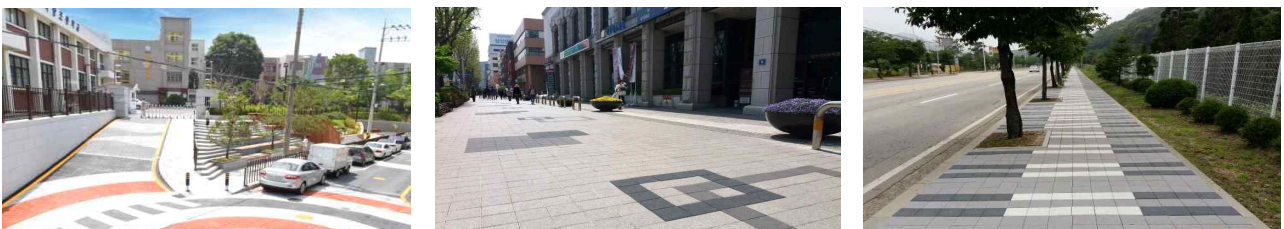
<그림Ⅲ-9-9> 도로범죄예방 가이드라인 조성예시



제20조 (보도 등 시설물)

- ① 보도와 차도와의 경계를 명확하게 함으로써 차의 공포로부터 벗어나게 하며, 모퉁이와 사각을 적게 하여 주의력을 조정한다.
- ② 공원은 주보행동선과 연결시키고, 통과 보행량을 늘리도록 유도하여 자연스런 감시가 이루어지도록 한다.
- ③ 도로와 보도 등에는 벤치, 편의시설 등을 설치하여 자연스런 감시가 이루어지도록 유도한다.
- ④ 버스정류장이나 휴게시설이 설치된 보행등, 가로등을 고려한 설치를 통해 자연스러운 감시가 이루어지도록 유도한다.
- ⑤ 각각의 장소에 따라 각기 다른색과 패턴을 사용한다.

<그림Ⅲ-9-10> 장소에 따른 포장패턴 사용예시



제21조 (조경 및 녹지)

- ① 건물의 창문 앞에는 개방성을 위해 키가 낮은 관목을 식재하고 순차적으로 교목을 식재하되, 교목은 일정 높이 이상의 지하고를 유지하여 시야를 확보한다.
- ② 조경수를 식재할 경우 조명을 가리거나 1, 2층의 창문을 가리지 않도록 식재한다.
- ③ 건축물 1층 전면부는 투명재료를 2분의 1이상 사용하여야 하며, 속이 들여다보이는 서터를 사용한다.
- ④ 조경담장 높이가 낮을 경우 밀식하고, 높을 경우에는 사이통로가 일정하게 유지되도록 식재한다.
- ⑤ 수목의 식재로 인하여 숲을 장소나 함정지역이 생기지 않도록 수목의 간격을 일정하게 유지한다.

<그림Ⅲ-9-11> 조경 및 녹지 범죄예방 가이드라인 조성예시



제22조 (건축물)

- ① 건축물 창문, 발코니는 외부조망이 가능한 구조로 설계한다.
- ② 대지경계는 조형물, 화단, 바닥포장 등을 사용하여 영역성을 확보하여 구분한다.
- ③ 공개공지는 외부에서 출입이 자유롭고 개방된 구조로 하며, 공개공지에서 건축물로의 출입은 통제하는 구조로 계획한다.
- ④ 담장의 형태는 사람이 서 있을 수 없는 구조로 설계하며, 침입시 발판이 되지 않도록 배치한다.
- ⑤ 도시가스관이나 빗물배수관을 타고 외부에서 침입하지 못하도록 배관커버 또는 방범용 가시 덮개 설치등 벽을 이용한 범죄에 대한 예방조치를 한다.

제23조 (방범시설물)

① 감시카메라

1. 명시도가 높은 안내사인을 설치한 방범용 카메라는 범죄예방효과가 높은 시설로 건물의 외곽이나 골목길, 사각지대 등에 설치하여 범죄예방을 위한 보조수단으로 사용한다.

② 방 범 창

1. 가로·세로 바에 보강재로 강철빔 등이 삽입되어 있어 절단이 어려운 방범창을 설치하며, 조경수, 발판, 벽면 등을 이용하여 침입하는 것이 용이한 3층 이하에 설치를 하도록 한다.

<그림Ⅲ-9-12> 방범시설물 조성예시



제10장 스마트 블루시티 조성에 관한 시행지침

제1조 (기본방향)

- ① 여수 죽림 1지구 신도시는 첨단 정보통신기술을 도시의 기본 인프라로 접목하여 다양한 유비쿼터스 서비스가 제공되는 스마트 블루시티로서 초고속광통신망 구축을 목표로 한다.
- ② 본 지침의 내용은 공동주택용지, 상업용지 등에 적합한 IT환경구축을 위하여 사용하며, 별도로 언급하지 않은 사항은 관련법규 및 지방자치단체의 조례를 준용한다.

제2조 (일반사항)

- ① 각종 시설물, 건축물(이하 “시설물 등” 이라한다.)설치를 위한 계획수립시 첨단정보화 도시구축에 관한 사항을 포함하여 수립하고 인·허가시 여수시와 협의하여 그 결과를 사업계획에 반영하여야 한다.
- ② 각종 시설물 등을 설치하는 자는 도시통합정보시스템의 정보 및 자료를 제공받아 시설물 등의 내부 각 단위로 공급하는 시스템을 구축하여야 하며 도시통합정보시스템에 필요한 정보 및 자료제공 등 통합정보시스템 운영에 협조하여야 한다.
- ③ 정보통신 기반시설 설치자는 각 획지별로 광케이블이 접속될 수 있도록 케이블망을 구축하여야 한다.

제3조 (구내통신선로설비 설치기준에 관한 사항)

- ① 건축물의 구내통신선로설비 설치시 「초고속정보통신건물 인증업무 처리지침(방송통신위원회)」의 기준을 다음과 같이 적용한다.
 1. 공동주택의 경우 「초고속정보통신건물 인증업무처리지침」에서 규정한 대상을 기준으로 1등급 이상(공동주택 기준)의 구내통신선로설비를 적용한다.

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

2. 상업 및 업무용 건물의 경우 「초고속정보통신건물 인증업무처리지침」에서 규정한 대상을 기준으로 1등급 이상 (업무시설 또는 오피스텔 기준)의 구내통신선로설비를 적용한다.
 3. 건축물 용도가 다른 복합건축물의 경우, 건축물 용도별로 인증을 신청할 수 있으며, 이 경우 건축물 용도별로 심사기준을 적용한다.
- ② 「초고속정보통신건물 인증업무처리지침」에서 제외된 건축물의 경우 아래의 사항을 도입 하여 건축할 수 있다.
1. 일정규모 이하(공동주택 20세대 미만, 업무시설 연면적 3,300㎡ 미만)의 건축물 등 인증대상이 아닌 건축물에 대해서는 건축물 구조의 특성을 고려하여, 제①항 제1호, 제2호 중 해당 기준과 동등한 수준의 구내통신선로설비의 설치할 수 있다.
 2. 단, 단독주택은 제①항 제1호의 기준과 동등한 수준의 구내통신선로설비의 설치할 수 있다..

<표III-10-1> 구내통신실 설치기준

<공동주택>		<상업시설>		
구분	구내통신실 설치기준	구분	구내통신실 설치기준	
세대	~ 500세대	총 전 용 면 적	500㎡ 미만	5.4㎡ 이상
	~ 1,000세대		500㎡ 이상	6.6㎡ 이상
	~ 1,500세대		800㎡ 이상	8.4㎡ 이상
	1,501세대 ~		1,000㎡ 이상	10.2㎡ 이상
출입문	유효너비 0.9m, 유효높이 2m이상의 잠금장치가 있는 방화문 설치 및 관계자의 출입통제 표시 부착	출입문	유효너비 0.9m, 유효높이 2m이상의 잠금장치가 있는 방화문 설치 및 관계자의 출입통제 표시 부착	
환경·관리	통신장비 및 상온/상습 장치 설치 전용의 전원설비 설치	환경·관리	통신장비 및 상온/상습 장치 설치 전용의 전원설비 설치	

제4조 (원격검침 설치에 관한사항)

- ① 설치되는 송수신 장치는 죽림 1지구 신도시 내 적용되는 U-City기술과 호환될 수 있어야 한다.
- ② 전력, 도시가스, 상수도, 지역난방에 대하여 이를 공급받는 각 수용가와 해당시설사업자는 원격검침이 실시될 수 있도록 원격검침용 계량기와 송수신 장치를 설치하여야 한다.
- ③ 원격검침전송장치라 함은 세대내의 전기, 가스, 수도 등 계량기의 검침정보를 취합하여 외부 원격검침서버로 전송하는 장치로서 분전반, 세대단자함 또는 층별로 별도 마련된 장소에 위치한다.

제5조 (기후변화 대응 스마트도시 조성을 위한 계획)

- ① 시시각각 변화하는 기온과 대기환경에 대응하고 해당 정보를 실시간으로 취득하기 위하여 지구내 주요 지점에 첨단 센서, 실시간 정보를 전달하는 전광판 등의 도입을 검토 한다.

여수 죽림1지구 도시개발사업 지구단위계획

- ② 해충 발생 상황을 지역별로 감시하여 정보를 수집하고 축적된 정보를 바탕으로 발생지점에 대한 선별 방역을 실시하며, 공원 및 주민의 이용이 높은 시설에 해충 측정기를 도입하여, 해충방제에 효과를 높일 수 있도록 한다.
- ③ 단열 성능을 극대화하여 건물 외부로 유출되는 에너지양을 최소화하고, 지열과 태양광 등 신재생 에너지를 활용해 건물 기능에 필요한 에너지를 자체 공급하여 온실가스 배출을 최소화 할 수 있는 에너지관리 시스템 설치하여 스마트빌딩을 조성토록 유도한다.
- ④ 지구 내 환경 개선·관리(온도하강, 습도조절, 미세먼지방지)를 위하여 공원 및 버스정류장 등 주민의 이용이 높은곳에 미세안개 분무 및 자가 소독 시스템기능을 포함한 쿨링포그 시스템을 설치 할 수 있다.
- ⑤ 상기 기후변화 대응 스마트도시 조성을 위한 도입시설은 도시개발사업 준공이후 인구유입 및 도시활성화 진행상황을 고려하여 지자체에서 세부도입 타당성을 판단하여 설치토록 한다.

〈그림III-10-1〉 기후변화 대응 스마트도시 도입시설 예시

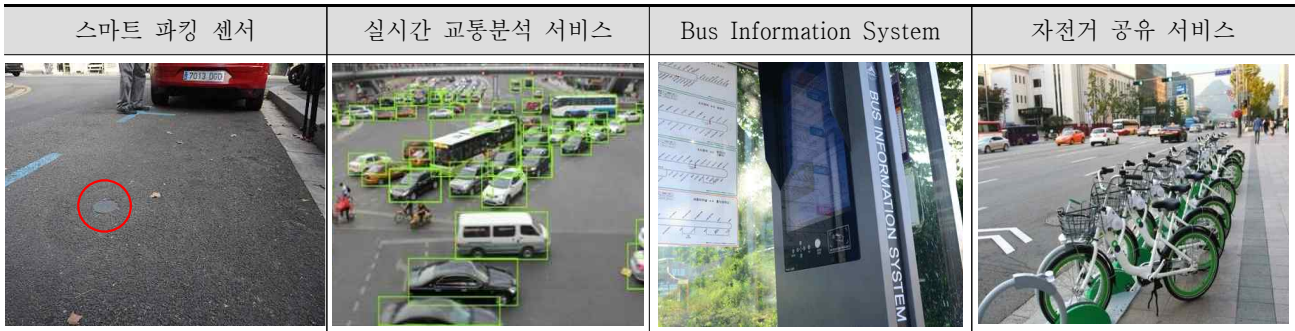


제6조 (물 재사용 등에 관한 빗물이용시설 및 중수도 시설 계획)

- ① 빗물이용시설 및 중수도 시설에 관한 적용지침은 다음 각호와 같다.
 1. 물 순환체계를 바로잡고, 에너지 재활용을 통해 지속가능한 도시를 만들기 위하여 획지내 내 빗물 이용시설의 설치를 권장한다.
 2. 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」 제8조(빗물이용시설의 설치·관리) 및 제9조(중수도의 설치·관리) 내용을 준용하여 해당 시설에는 빗물이용시설의 설치를 해야 한다.
 3. 전라남도 친환경 지역개발 조례 및 전라남도 빗물이용에 관한 조례에 의거 공공건축물 조성시 빗물이용시설의 설치·운영 한다.
 4. 공동주택 등의 획지 내의 빗물이용시설 설치로 필요시에는 정화시설을 설치하여 부지내 조경시설 관리용수 및 청소, 화장실, 분수용, 폭염시 살수용으로 활용하도록 한다.

- ⑤ 자전거를 대체 이동수단으로 채택하고 자전거에 IoT 모듈을 설치하여 GPS를 활용한 위치정보를 이용하여 자전거의 수거 및 재배치, 도난 자전거 위치 제공하고 스마트폰 앱과 연결하여 이동정보와 운동량분석을 제공하는 친환경 자전거 도시로 조성하도록 한다.
- ⑤ 상기 스마트 교통도시 조성을 위한 도입시설은 도시개발사업 준공이후 인구유입 및 도시활성화 진행상황을 고려하여 지자체에서 세부도입 타당성을 판단하여 설치토록 한다.

<그림III-10-3> 스마트 교통도시 조성 도입시설 예시



제11장 공공부문 시행지침

< 도로시설에 관한 사항 >

제1조 (가로수 식재 기본원칙)

- ① 가로수 식재 도로는 구간중 동일노선에는 동일수종의 식재를 원칙으로 한다.
- ② 가로수 식재 간격은 성장시 인접 수관이 서로 닿지 않도록 8m 내외를 기준으로 한 열식을 원칙으로 한다.
- ③ 가로수 식재 후 수목보호를 위해 주요 간선도로변에는 지주목을 설치한다.
- ④ 구간별 주제를 정하여 주제에 적합한 나무, 꽃을 식재하도록 한다.

제2조 (가로수 식재방법)

- ① 간선도로의 교차부분, 버스정차장 주변 등은 운전자와 보행인이 쉽게 인식할 수 있도록 수목 식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ② 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위해 수목 보호대를 폭 1-2m 이하로 설치한다.

제3조 (포장원칙)

- ① 포장 재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 있는 재료가 선정되어야 하며, 품질기준에 적합한 재료를 사용하여야 한다.
- ② 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 가로수 식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.

제4조 (차도포장)

- ① 차도부분은 아스팔트 포장을 원칙으로 한다.
- ② 교통영향평가에서 제시한 안전이 요구되는 구간에 대한 도로 포장 계획을 반영한다.
- ③ 보행 및 자전거도로와의 교차접속구간, 스쿨존 등 시인성 제고가 필요한 구간은 유색포장 등 이질적인 재료를 사용할 수 있다.

제5조 (보도포장)

- ① 대로변 보도는 가로수를 일정한 식재 간격으로 식재하며, 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되 시각적 흥미유발과 방향성을 제공할 수 있도록 가로위계별, 장소별 특화를 도모하여야 한다.
- ② 도시의 진입부, 상업지역, 생활도로, 결절부, 학교 주변지역 등의 일정 구간은 색상, 패턴 등에 변화를 주도록 한다.
- ③ 주요 지점의 포장패턴은 도시의 이미지를 부각시킬 수 있는 독특한 디자인을 도입하여 장소성을 강조할 수 있다.
- ④ 횡단보도 주변에는 시각장애자용 점자블록과 턱없는 경계석을 설치한다.

< 자전거도로에 관한 사항 >

제6조 (기본원칙)

- ① 교통영향평가에서 제시한 자전거도로를 반영하며, 대중교통시설과의 환승체계가 구축되어 효율적 이용이 이루어질 수 있도록 한다.
- ② 차량 및 보행동선과 분리되어야 하며, 자전거이용의 안전성과 쾌적성이 확보되어야 한다.
- ③ 자전거보관대 등은 교통영향평가에서 제시된 위치, 규모, 배치형태를 준수하여 설치하여야 하며, 자전거도로변에 이용자의 편의 및 안전을 도모하여 배치하여야 한다.

제7조 (일반구간에 관한 사항)

- ① 자전거도로변에 식재되는 교목은 지하고를 높여 자전거통행에 방해가 되지 않아야 한다.
- ② 관목은 측가지가 너무 벌어져 자전거 통행에 방해가 되지 않는 것이어야 하며, 자전거도로변의 경관제고를 위해 화관목을 군식 처리하여야 한다.
- ③ 자전거용 포장은 투수성콘크리트 등 빗물의 배수가 원활한 투수성 포장재의 사용을 권장한다.
- ④ 노선의 이용 특성상 야간에 빈번한 이용이 예상되는 구간에 대해서는 안전성과 범죄예방을 위하여 조명시설을 설치한다.

제8조 (교차접속구간에 관한 사항)

- ① 자전거도로와 간선가로와의 교차부에서는 횡단보도 측면에 자전거 횡단구간을 표시하여야 한다.
- ② 지하도 등을 설치할 경우에는 ‘자전거이용시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’에 의거하여 계단 양측 또는 중앙에 자전거를 끌고 올라가거나 내려갈 수 있도록 자전거경사로를 설치하여야 한다.
- ③ 교차접속부에는 볼라드를 설치하여 안전성을 확보한다.

< 보행자전용도로에 관한 사항 >

제9조 (기본원칙)

- ① 보행자뿐만 아니라 자전거 및 휠체어 이용에 불편이 없도록 계단 및 단차가 없도록 하며, 부득이 하게 계단을 설치한 경우 경사로를 동시에 설치하여야 한다.
- ② 보행자전용도로의 공간구성, 식재, 시설물 배치는 입지여건 및 이용특성에 따라 기능, 형태, 식재기법 등에 있어 유형별로 특화 한다.
- ③ 보행자전용도로와 인접한 시설 중 공원 및 어린이놀이터 등과 같은 오픈스페이스 요소뿐 만 아니라 학교와 같은 다중이용시설과의 연계성 향상을 위한 통로를 적극적으로 확보하도록 한다.
- ④ 보행자전용도로 내부에는 쾌적한 보행환경을 위하여 수목식재를 통한 녹음 및 휴게·편익시설 등을 설치할 수 있다.

제10조 (보행자 눈높이에서의 건축물, 조경시설물 디자인 특화)

- ① 보행자의 눈높이에서 공간감 구성을 고려한 저층부 디자인 및 보행가도에 면한 주거동 접지층의 특화 설계를 한다.

제11조 (보행자전용도로의 식재)

- ① 보행 및 비상교통의 통행을 방해하지 않도록 식재하여 한다.
- ② 간선가로변으로부터의 주진입부에는 대교목을 도입하거나, 화관목을 식재하여 입구감을 제공한다.
- ③ 휴게시설과 놀이시설 주변에는 꽃, 열매, 단풍 등을 갖는 낙엽활엽수를 적극 도입하여야 한다.
- ④ 보행자전용도로는 주요 보행축을 따라 적정 간격으로 낙엽 교목을 식재하여 녹음을 조성하고, 화관목을 식재하여 계절에 따른 경관적 변화를 느낄 수 있는 꽃길을 조성하도록 한다.

제12조 (보행자전용도로의 포장)

- ① 포장은 투수성 포장을 기본으로 하되, 공간적 특화가 요구되는 입구부분, 휴게공간, 공공시설용지 연계부분 등에서는 독자적 패턴포장을 도입한다.
- ② 단독주택 획지 내부의 보행자전용도로는 전통문양, 여수시의 심볼 등 포장패턴 계획으로 죽림1지구만의 이미지를 특화 할 수 있는 포장패턴을 도입한다.

제13조 (보행자전용도로의 시설물)

- ① 상업시설용지내의 보행자전용도로는 보행인의 휴게, 편의를 위해 벤치, 보행등 등을 설치할 수 있다.
- ② 조명등을 충분히 배치하여 야간이용시 안전성을 부여하고 범죄발생을 억제할 수 있도록 하여야 한다.

<표III-11-1> 보행자전용도로 조성방안

조 성 방 향	주 요 도 입 시 설
<ul style="list-style-type: none"> • 차도와 보행로를 분리하여 보행자의 안전성, 쾌적성 확보 • 보행공간내에 다양한 공간을 조성하여 보행의 질 향상 • 보행로의 곡선화 및 다양한 휴게 및 휴식시설의 도입 	<ul style="list-style-type: none"> • 보행로, 안내판, 파고라, 벤치 등

< 기타시설에 관한 사항 >

제14조 (전신주 등 전기시설물의 지중화 및 배전반등 녹지설치)

- ① 전신주 등은 보행인의 통행에 지장을 초래하지 않도록 해야 하며, 경관 등을 고려하여 한국전력 공사 등 관련 기관과의 협의를 통하여 지중화 하도록 검토한다.
- ② 전기배전시설의 경우 보행인의 통행에 지장을 초래하지 않도록 해야하며, 인접한 녹지 등 기반시설에 설치하도록 한다.

제15조 (교차접속부 처리)

- ① 횡단보도는 교통영향평가에서 제시한 위치, 규모, 배치형태를 준수하여 설치한다.

제16조 (버스정차대)

- ① 버스정차대는 교통영향평가에서 제시한 위치, 규모, 형식을 준수하여 설치한다.

< 공원녹지에 관한 사항 >

제17조 (근린공원조성 원칙)

- ① 근린공원의 분포와 입지여건을 고려하여 공원성격과 주제를 설정하고 이에 걸맞는 시설을 차별화시켜 도입하여 공원 선택의 기회를 확충하도록 하여야 한다.
- ② 보행자전용도로 연결부, 횡단보도 인접부 등 보행자의 주도착지점을 기준으로 입구를 설정하되, 접근의 편리성 제공과 이용의 원활화를 위하여 2개 방향이상의 진입구를 확보한다.
- ③ 근린공원과 녹지, 근린공원과 어린이공원 등 오픈스페이스가 연접한 경우에는 울타리를 설치하지 않도록 한다.
- ④ 근린공원별로 주요 도입 식재수종을 선정하고 이를 활용하되, 가급적 인접한 주변산림과 유사한 수종을 식재하며 주요입구 및 특화가 필요한 곳은 식재수종을 특화하도록 한다.
- ⑤ 거점 공원녹지와 녹화가로의 연계 등으로 녹지의 네트워크를 할 수 있도록 한다.
- ⑥ 도시공원 외곽부에는 굴곡형 가장자리 녹지대 조성 유도하여 연결된 생태네트워크를 조성한다.
- ⑦ 주변건물, 도로축 등으로부터 공원으로의 시선을 확보할 수 있도록 한다.
- ⑧ 공원계획시 서식처를 배려한 계획이 이루어져야 하며, 이를 고려한 동선계획 및 공원시설물 계획이 이루어져야 한다.

제18조 (근린공원내 도입시설)

- ① 인접 주거단지 및 공공시설로부터의 이용이 증진될 수 있도록 집회광장, 소규모 운동시설, 휴게 시설 등을 적극 확보하고, 야간이용의 활성화를 위하여 보행등을 설치하도록 한다.
- ② 진출입구 중 입지여건이나 이용빈도가 타 입구보다 중요시되는 곳에 진입광장을 조성하고 공원내 보행동선이 교차하는 곳 중 가장 위계가 높은 장소에는 중심광장을 확보하여야 한다.
- ③ 식재 부분에는 자생 향토수목을 식재하여 장소성과 향토성을 고양토록 하는 한편, 장기적으로는 단풍이나 열매가 좋은 수종으로 갱신이 이루어지도록 유도한다.

제19조 (어린이공원 조성원칙)

- ① 공원내 시설은 단순 놀이시설, 모험놀이시설, 복합놀이시설과 소규모운동장 등을 생활권별로 편중되지 않도록 배치한다.
- ② 공원경계부는 화관목에 의한 생울타리나 마운딩으로 처리하며, 주변 보행인으로부터 쉽게 노출되어 안전사고와 범죄가 예방될 수 있도록 한다.
- ③ 자동차 도로와 접한 부분은 안전사고 예방을 위하여 투시형 울타리를 설치하고 출입구에는 단주를 설치하도록 한다.
- ④ 어린이공원 변두리에 녹지(가로수 및 화단)를 조성하여 친환경적 환경을 조성해주도록 해야 한다.

제20조 (소공원 조성원칙)

- ① 소공원의 위치는 남동측 주요 도로에서 단지내로 진입하는 초입부에 위치하여 죽림 지구를 대표하는 대나무 숲 조성 등으로 죽림지구의 상징성 제고를 위한 기능을 부여하고 남측도로와 현황 도로를 고려하여 적정규모로 조성한다.
- ② 죽림제를 수변공간으로 활용할 수 있도록 죽림제에 부족한 공원 편의시설 등을 소공원에 설치하여 상호간 기능을 보완할 수 있도록 조성한다.
- ③ 소공원은 죽림제와 단지내 소하천이 이어지는 동선의 시발점으로 죽림지구의 상징인 대나무 숲, 다용도로 이용이 가능한 잔디광장 및 휴게시설, 건습지 주변으로 아기자기한 초화류를 감상할 수 있는 빗물 정원 등을 배치하여 이용자의 커뮤니티 활동이 가능하도록 조성계획을 수립한다.

제21조 (녹지내 식재원칙)

- ① 녹지의 식재는 가로수, 공원 등 인접시설과 연계하여 계획되어야 하며, 녹지의 폭과 녹지내 인접하게 될 시설 등을 감안하여 구성되어야 한다.
- ② 녹지 중 특히 완충녹지대의 수종은 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 것으로 선정하여야 한다.
- ③ 완충녹지의 식재는 보도측으로부터 관목 밀식, 중·소규모 교목 군락 식재, 대교목 랜덤식재 및 상록교목군락에 의한 배경식재 등의 단계적 식재기법을 고려한다.
- ④ 가로변의 휴게소, 정차대, 결절부 등의 주변에는 느티, 단풍 등 그늘을 제공하는 낙엽교목류를 적극 도입하여야 한다.

제22조 (녹지내 도입시설)

- ① 주거지와 간선도로 사이의 완충녹지는 소음, 공해 및 시선의 차단을 도모하도록 한다.
- ② 주요 교차지점에는 둔덕의 조성을 지양하여 차량 및 보행자의 시각적 개방감을 확보하고, 인접한 보도 및 소광장과 연계하여 벤치, 파고라, 조명등, 플랜터 등의 시설을 확보하고, 향후 주거용지의 조경공간과도 연계될 수 있도록 한다.
- ③ 완충녹지 및 연결녹지 내 보행시설 등의 설치에 대하여는 ‘도시공원 및 녹지 등에 관한법률’ 시행규칙의 녹화율 확보범위를 준수하여야 한다.

< 하천에 관한 사항 >

제23조 (하천 조성원칙)

- ① 하천재해를 예방하기 위해 설치되는 제방은 유량규모, 사회·경제적 여건, 하천환경 등을 종합적으로 고려하여 제방단면을 결정하고, 하천 유속 및 소류력 등을 계산하여 호안공법을 결정하되 친수환경이 조성될 수 있는 공법을 선정한다.
- ② 지역주민의 하천이용 활성화를 위해 하천을 따라 제방 독마루에 산책로를 조성하고, 하천 진입계단 및 징검다리를 설치하여 하천 접근성을 높일 수 있도록 조성한다.