

## 제2절 블록형단독주택용지

### 〈획지에 관한 사항〉

#### 제30조 (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 경우
  2. 택지개발사업 준공 이후 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 개발행위허가에 따라 주택건설에 필요한 기반시설의 설치 등 조성사업이 완료되어 개별 획지별 건축물의 건축이 가능하다고 건축 허가권자가 인정할 경우
  3. 획지분할 후 개별 획지별 건축물을 건축할 경우 단독주택은 필지형 단독주택용지의 지침을 따른다.

### 〈건축물에 관한 사항〉

#### 제31조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 블록형 단독주택용지의 건축물 용도표시는 R3 로 구분한다.
- ② 블록 단위 수용세대수는 자연지형 등 입지여건에 따라 '〈표3〉 단독주택용지 허용용도·건폐율·용적률·높이'에서 제시한 수용세대수의 10% 범위 내에서 증할 수 있다.

〈표3〉 블록형 단독주택용지의 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

도면 표시	해당 블록	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	허용용도	세대수
R3	25	19,874.2	50	150	3	• 제1종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택 (단, 다중주택 제외) - 단독형 집합주택 - 공동주택(아파트, 기숙사 제외) - 주택법 제2조에 따른 부대시설 및 복리시설	74세대 이하
R3	26	34,121.4	50	150	3		128세대 이하
R3	27	32,133.5	50	150	3		121세대 이하

\* 부대시설 및 복리시설은 세대수 산입에서 제외한다.

\* 단독형 집합주택이란, 택지개발업무처리지침 제16조 4항에 규정하는 시설을 말한다.

#### 제32조 (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 기반부가 지상에 노출될 경우 지상층의 외벽 마감과 동일한 수준으로 처리하고 가로에서 위압감을 느끼지 않도록 조성하여야 한다.



[그림29] 조성권장 사례 (입면 분절)



[그림30] 조성권장 사례 (조화로운 재료 사용)



[그림31] 기반부 조성 지양

##### ② 옥탑

1. 계단실, 물탱크 등의 옥탑부의 돌출을 불허한다.
2. 지상층 사용을 위한 옥외계단은 설치할 수 없다.

##### ③ 담장 및 대문

블록형 단독주택용지내 건축물 담장 및 대문의 높이는 필지형 지침을 따른다.

##### ④ 색채

블록형 단독주택용지내 건축물의 색채는 경관계획 시행지침을 따른다.

### 〈차량진·출입 및 주차 등에 관한 사항〉

#### 제33조 (대지내 차량출입)

- ① 도로에 접한 대지의 일부구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 각 대지로의 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 해당 도시·군계획위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 차량출입에 대한 별도의 지침이 없는 대지의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.

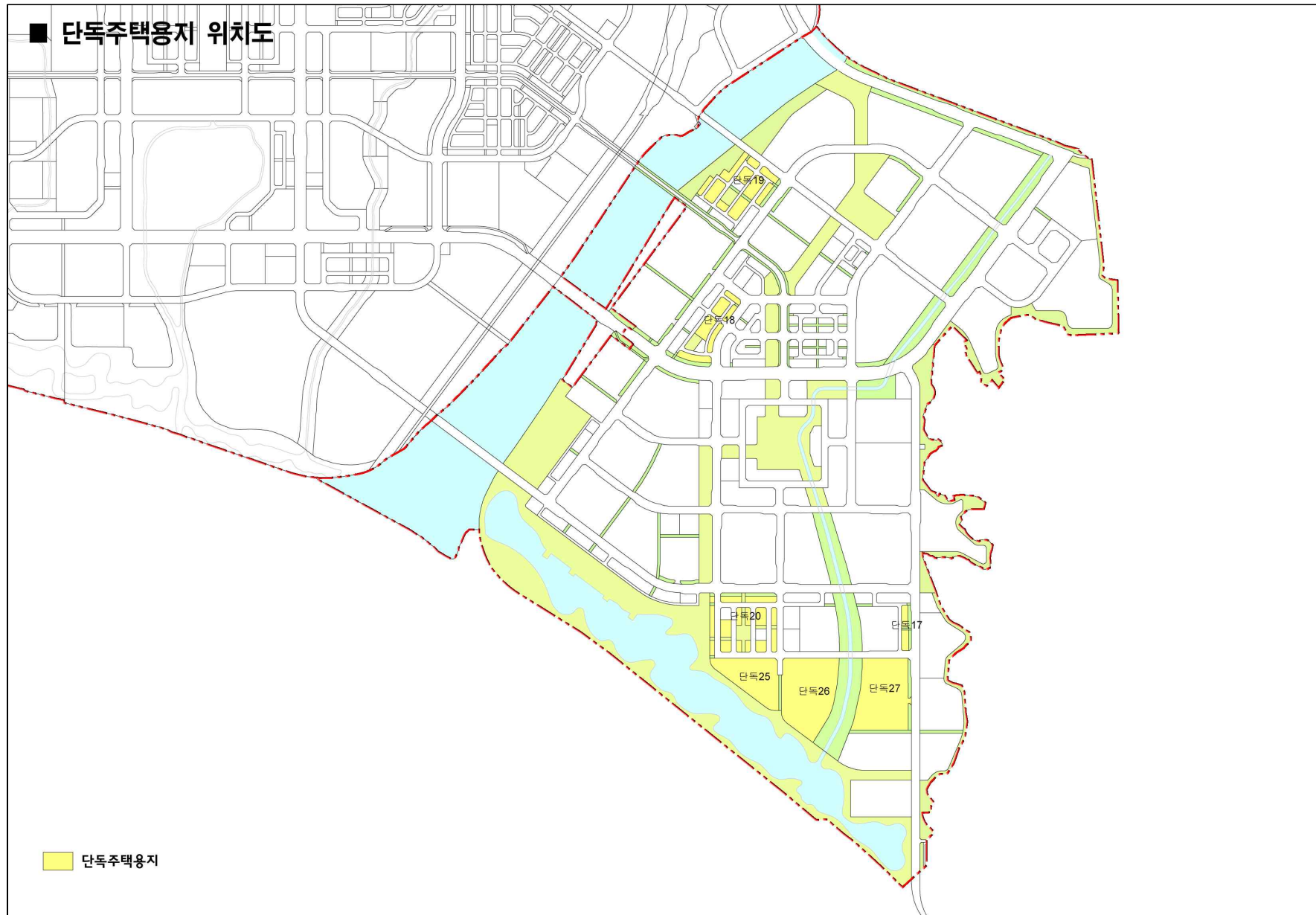
#### 제34조 (주차장의 설치)

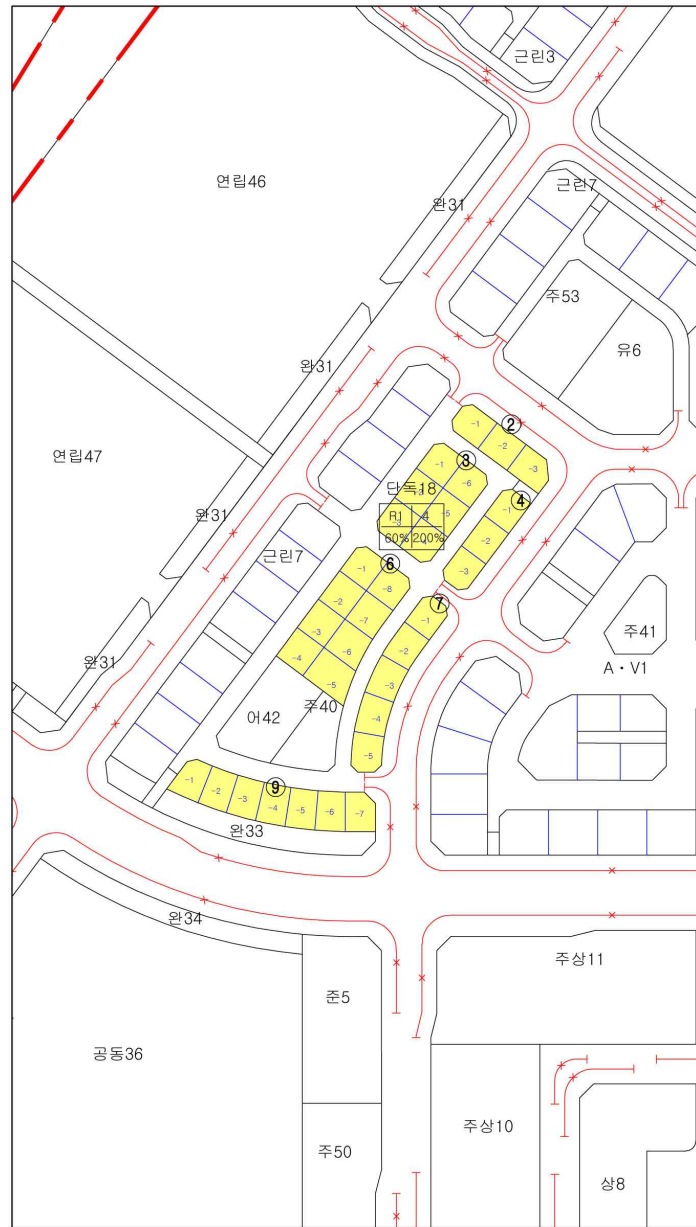
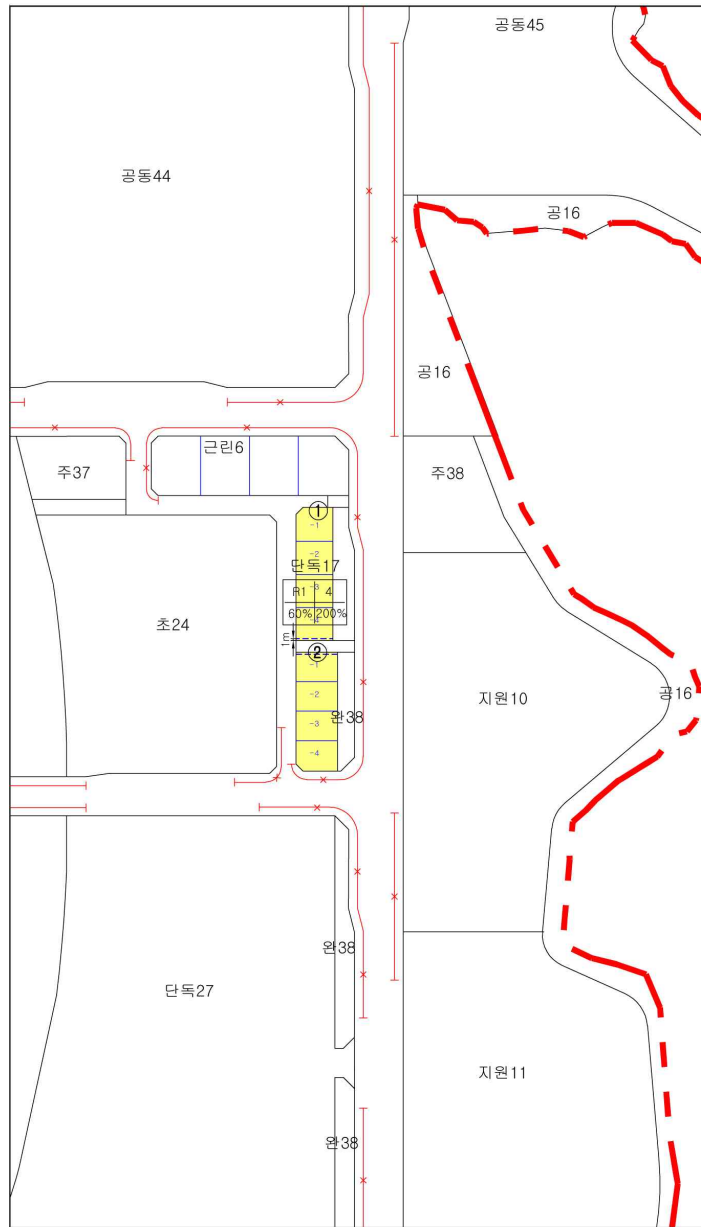
- ① 무안군 주차장 조례 및 관련 법령에 따라 설치한다.

### 〈기타사항에 관한 사항〉

#### 제35조 (제영향평가 이행)

- ① 제영향평가(환경, 교통, 재해 등) 협의 내용을 준수하여야 한다.





남악신도시 택지개발사업  
(오룡지구) 지구단위계획

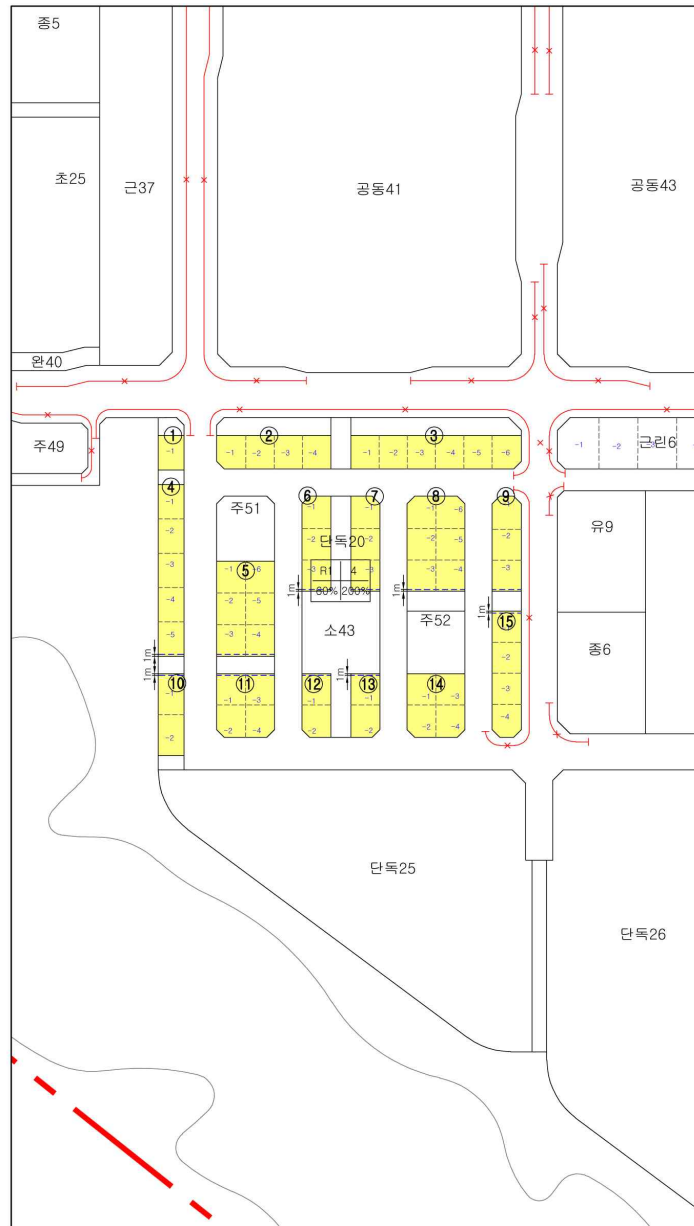
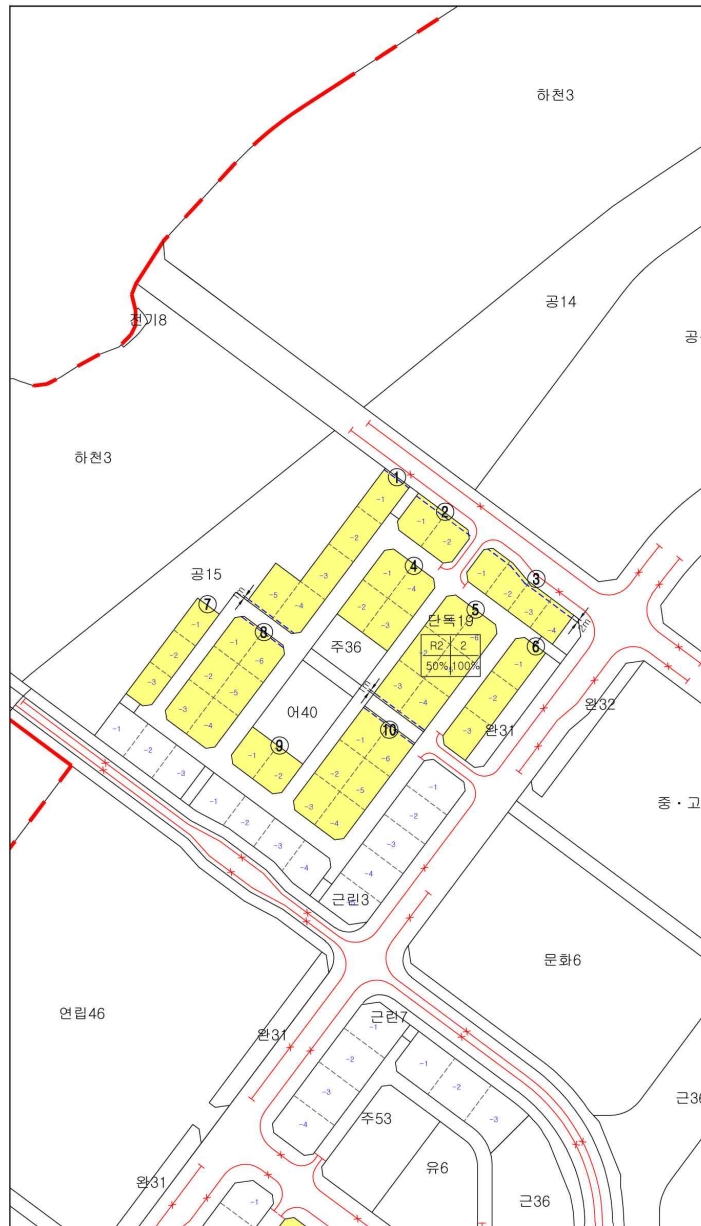
(단독주택용지 17, 18 블록)

Key Map

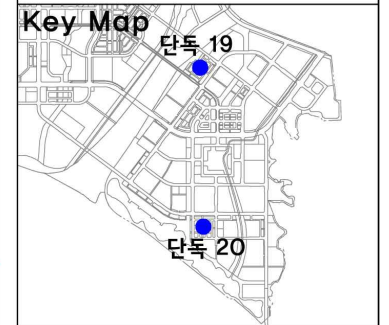


- 지구단위계획구역
- R1 건축물 용도
- 4 최고 층수
- 60% 건 폐 율
- 150% 용 적 율
- 획 지 경 계 선
- 건축 한 계 선
- × 차량출입 불허구간

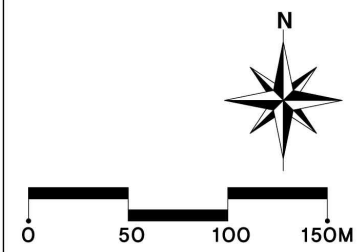


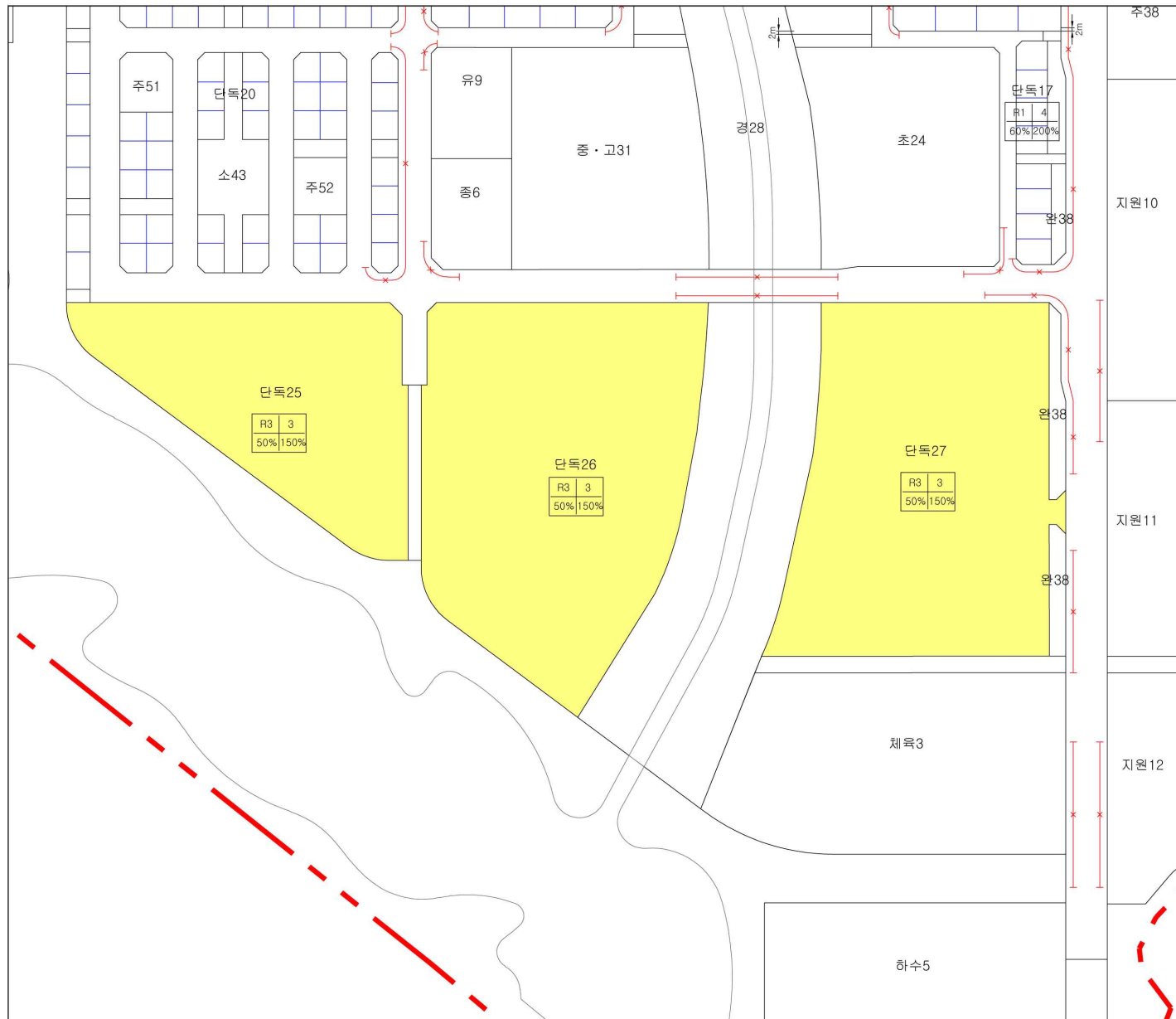


남악신도시 택지개발사업  
(오룡지구) 지구단위계획  
(단독주택용지 19, 20 블록)



- 지구단위계획구역
- 건축물용도
- 최고층수
- 건폐율
- 용적율
- 획지경계선
- 건축한계선
- 차량출입불허구간





**남약신도시 택지개발사업  
(오릉지구) 지구단위계획  
(단독주택용지 25, 26, 27 블록)  
Key Map**

단독 25    단독 27  
          •           •  
          •           •  
          단독 26

- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 율
- 획 지 경 계 선
- 건 축 한 계 선
- 차량출입 불허구간

제3장 근린생활시설 및 준주거용지

제1절 규제사항

<획지에 관한 사항>

제36조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 근린생활시설 및 준주거용지내 모든 획지는 분할 및 합병할 수 없다. 다만 해당 도시·군계획위원회에서 타당하다고 인정할 경우는 예외로 한다.
- ② 공동개발시 2필지 이내로 계획해야하며, 각 필지에 지정된 지침 및 결정도에 따른다
- ③ 제1항의 규정에도 불구하고 획지분할가능선이 지정된 획지는 그 선을 따라 분할할 수 있다.

<건축물에 관한 사항>

제37조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 근린생활시설 및 준주거용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <표4>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 근린생활시설 및 준주거용지의 건축물 용도표시는 SR1(일반형), SR2(복합형), SR3(수변형), PR로 구분한다.
- ③ 근린생활시설 및 준주거용지의 건축물 중 학교환경위생정화구역내에 해당하는 건축물은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 인정하는 시설을 제외한 학교환경위생정화구역내 금지시설을 설치할 수 없다.
- ④ 근린생활시설의 SR3(수변형)의 경우 1층 전체에 피로티 설치를 권장하며, 1층 전체에 피로티가 설치되어 있는 경우 해당층을 층수산정에서 제외한다.

<표4> 근린생활시설 및 준주거용지의 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구 분		근린생활시설 및 준주거용지			
	도면표시	SR1	SR2	SR3	PR
건축물의 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도</li> <li>- 유치원, 어린이집</li> <li>- 제1,2종근린생활시설 (단, 안마시술소, 단란주점 제외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도</li> <li>- 유치원, 어린이집</li> <li>- 제1,2종근린생활시설 (단, 안마시술소, 단란주점 제외)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도</li> <li>- 제1,2종근린생활시설 (단, 일용품을 판매하는 소매점, 휴게음식점, 제과점, 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 일반음식점, 공연장, 노래연습장에 한함)</li> <li>- 전시장</li> <li>- 판매시설 (단, 상점에 한함)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도</li> <li>- 제1,2종근린생활시설 (단, 안마시술소, 단란주점 제외)</li> <li>- 문화및집회시설 (단, 공연장, 집회장에 한함)</li> <li>- 판매시설</li> <li>- 의료시설</li> <li>- 교육연구시설 (단, 연구소, 도서관에 한함)</li> <li>- 노유자 시설</li> <li>- 운동시설</li> <li>- 유스호스텔</li> </ul>
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도
건 폐 율		60%이하	50%이하	50%이하	70%이하
용 적 률		200%이하	250%이하	250%이하	350%이하
최고층수		4층이하	5층이하	5층이하	5층이하
해당블록		근린3블록	근린6, 7, 8블록	근린 9, 10, 11블록	준5블록

### 제 3 장 근린생활시설 및 준주거용지

#### 제38조 (건축물의 배치)

- ① 근린생활시설 및 준주거용지내 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 근린생활시설 및 준주거용지내 건축지정선이 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 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진출입을 제한하기 위하여 단주 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ④ 근린생활시설내 1층부 벽면한계선이 지정된 획지는 지상1층의 벽면이 그 선의 수직면을 넘어서 돌출하지 않도록 건축하여야 한다.

#### 제39조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 지붕
  1. 단독주택용지에 인접한 “근린생활시설용지”는 10분의 3이상 경사지붕을 설치하고, 경사구배를 최소 10분의 3이상에서 최대 10분의 7이하로 해야 한다.
  2. SR3(수변형)의 지붕은 옥상공간의 활용을 유도하기 위해 평지붕으로 설치하되, 지붕수평투영면적의 20퍼센트 이내 면적에서 경사구배 10분의 4이상의 경사지붕을 설치할 수 있다.
  3. 옥상 및 지붕에는 투시형 또는 철재 파라펫, 옥상조경을 활용하여 옥상시설물을 차폐하여야 하며, 안전시설도 함께 설치한다.
- ② 외벽
  1. 근린생활시설 및 준주거용지내 건축물 외벽면의 외장, 재료에 있어서 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
  2. 근린생활시설용지의 경우 도로면 또는 녹지면에 접한 건축물의 1층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 하여야 하며, 셔터는 투시형 셔터를 설치하여야 한다.
  3. 근린생활시설 및 준주거용지내 건축물의 외벽은 경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩처리나 hunch처리를 하도록 권장한다.

#### ③ 1층 바닥높이

1. 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로의 설치를 불허한다.
2. 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로의 평균 지반고와 1층 바닥높이 차이를 10cm 이하로 한다.

#### ④ 색채

근린생활시설 및 준주거용지내 건축물의 색채는 경관계획 시행지침을 따른다.

#### ⑤ 옥외광고물

근린생활시설 및 준주거용지내 건축물의 옥외광고물은 경관계획 시행지침을 따른다.

#### ⑥ 실외기의 설치기준

1. 건축물을 설계할 때부터 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 별도로 마련하여 외부에 실외기를 설치하지 않는다.
2. 1층부 실외기 설치시 건축물의 전면도로 및 녹지에서 보이지 않아야 하며, 실외기에 부착되는 배관이 노출되지 않도록 실외기 설치 위치와 연계하여 덕트나 샤프트를 설치한다.
3. 노대에 냉방기 실외기를 설치할 경우 가능한 건축물 정면의 후면에 설치하는 것을 원칙으로 하고, 실외기가 보이지 않도록 차폐한다.
4. 차폐시설은 형태·재료·색채적 요소의 특화를 통해 디자인 요소로서 계획하고 입면 재료와 유사성을 가지도록 하여 건축물과 일체감이 있게 조성한다.
5. 노대에 많은 수의 실외기를 설치해야 하는 경우에는 층별로 실외기를 설치할 수 있는 충분한 공간을 마련한다.



[그림32] 실외기 설치 예시도

〈 대지내 공지에 관한 사항 〉

제40조 (전면공지)

- ① 지구단위계획 결정도에서 지정한 위치에 전면공지를 조성하며, 전면공지의 조성방법은 ‘총칙 제10조 1항’의 규정에 따라 조성한다.

〈 차량진·출입 및 주차 등에 관한 사항 〉

제41조 (대지내 차량출입)

- ① 도로에 접한 대지의 일부구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 각 대지로의 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 해당 도시·군계획위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 차량출입에 대한 별도의 지침이 없는 대지의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.
- ③ 차량출입구는 대지당 1개소만 허용하되 그 폭은 6m를 초과할 수 없다.
- ④ 차량출입구는 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.

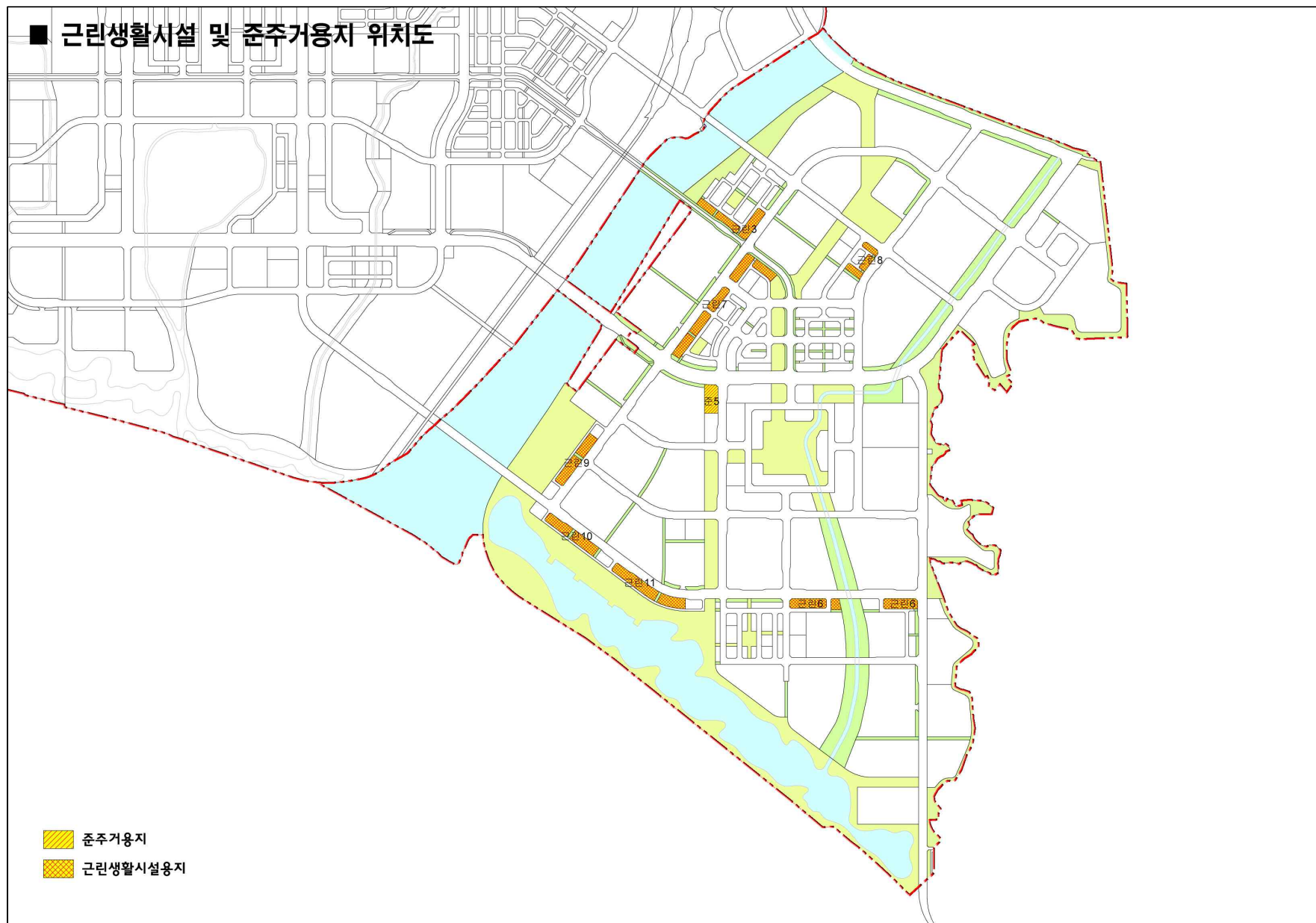
제42조 (주차장의 설치)

- ① 근린생활시설 및 준주거용지내 건축물의 부설주차장 설치기준은 주차장법 및 무안군 주차장 조례에 따라 설치하여야 한다.

〈 기타사항에 관한 사항 〉

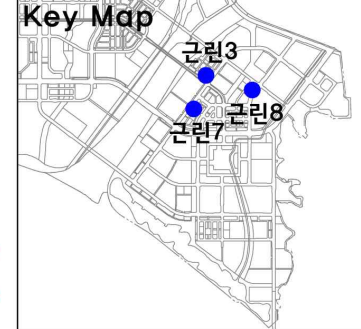
제43조 (제영향평가 이행)

- ① 제영향평가(환경, 교통, 재해 등) 협의 내용을 준수하여야 한다.

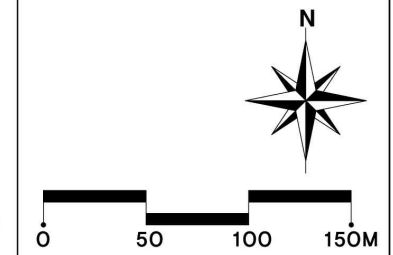




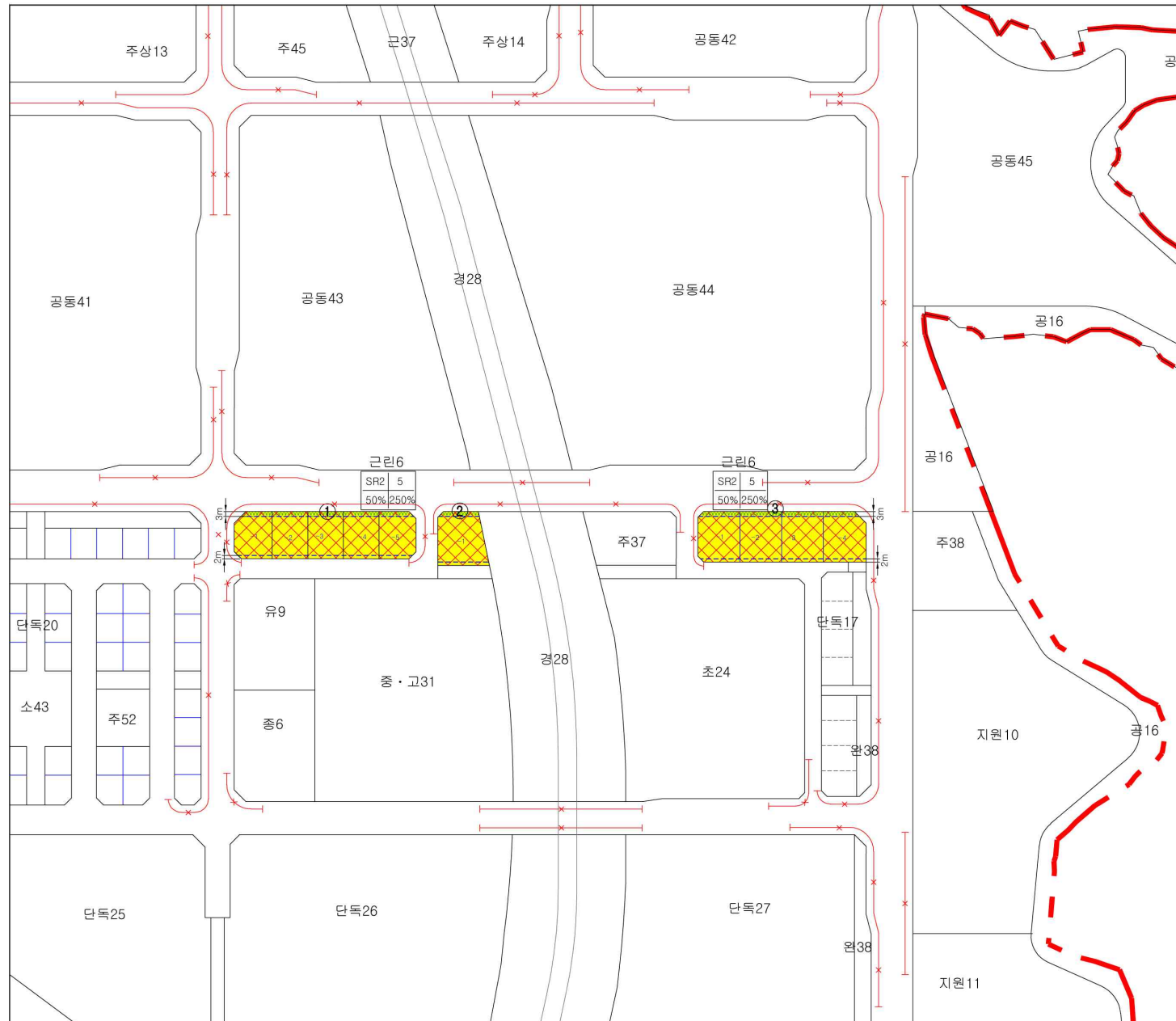
남악신도시 택지개발사업  
(오룡지구) 지구단위계획  
(근린생활시설용지 3, 7, 8 블록)



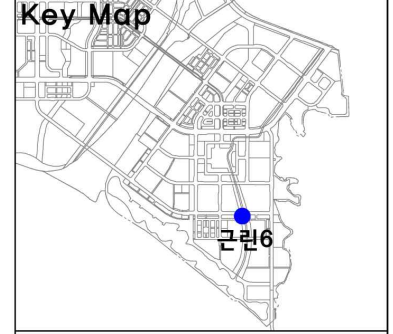
- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 율
- 획 지 경 계 선
- 건축 한 계 선
- 건축 지 정 선
- 전 면 공 지
- 차량출입 불허구간



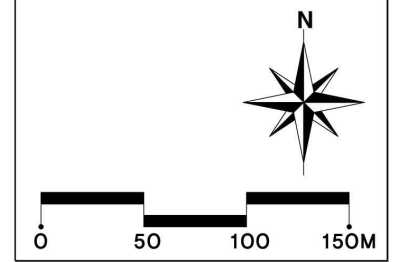
제 3 장 근린생활시설 및 준주거용지

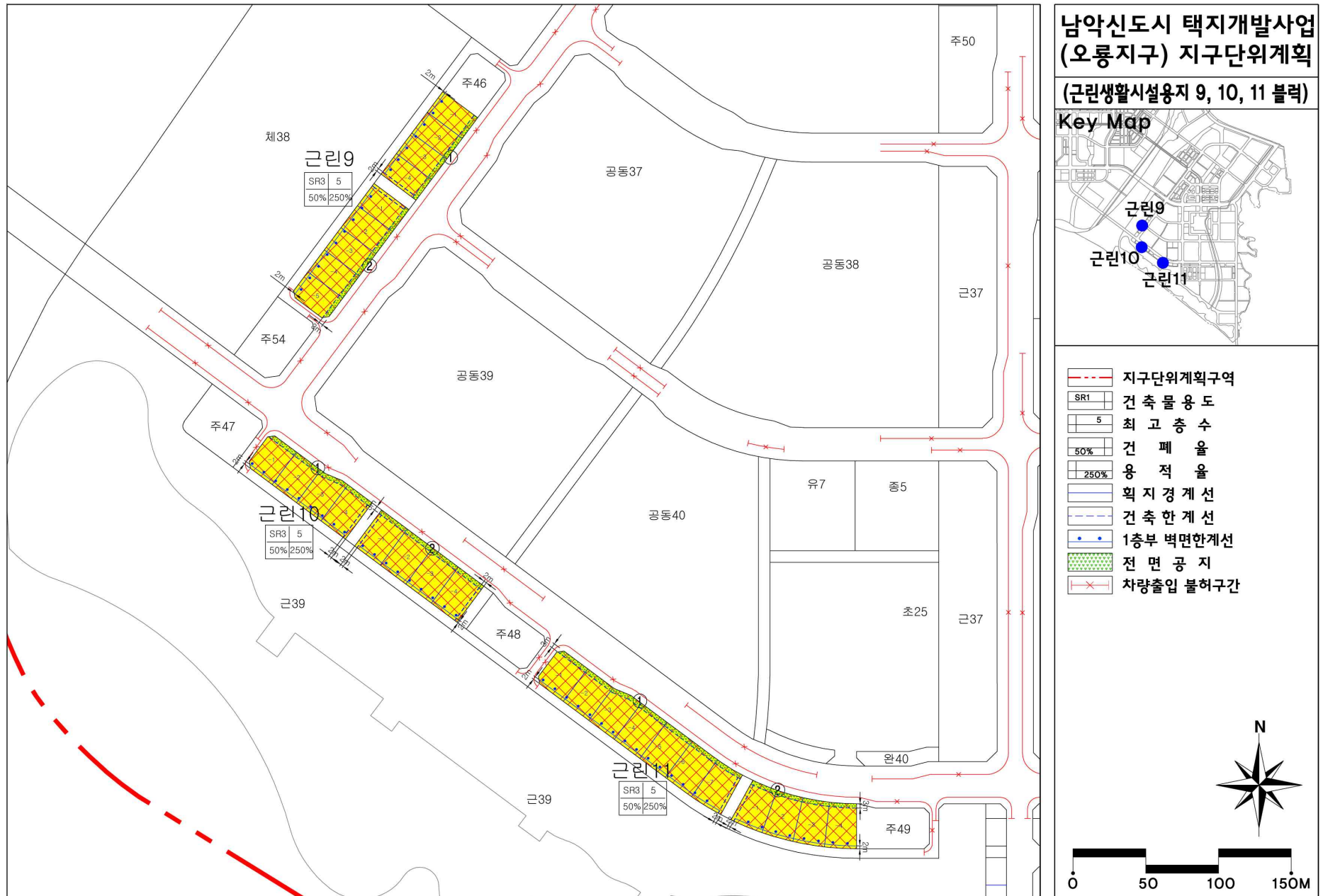


남악신도시 택지개발사업  
(오룡지구) 지구단위계획  
(근린생활시설용지 6 블록)

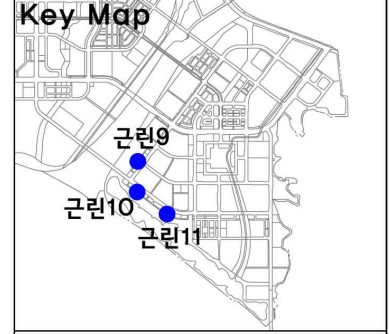


- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 율
- 획 지 경 계 선
- 건축 한 계 선
- 전 면 공 지
- 차량출입 불허구간





남악신도시 택지개발사업  
(오룡지구) 지구단위계획  
(근린생활시설용지 9, 10, 11 블록)



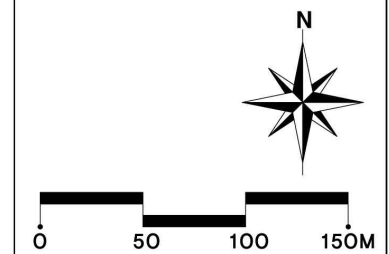
- 지구단위계획구역
- |     |
|-----|
| SR1 |
|-----|

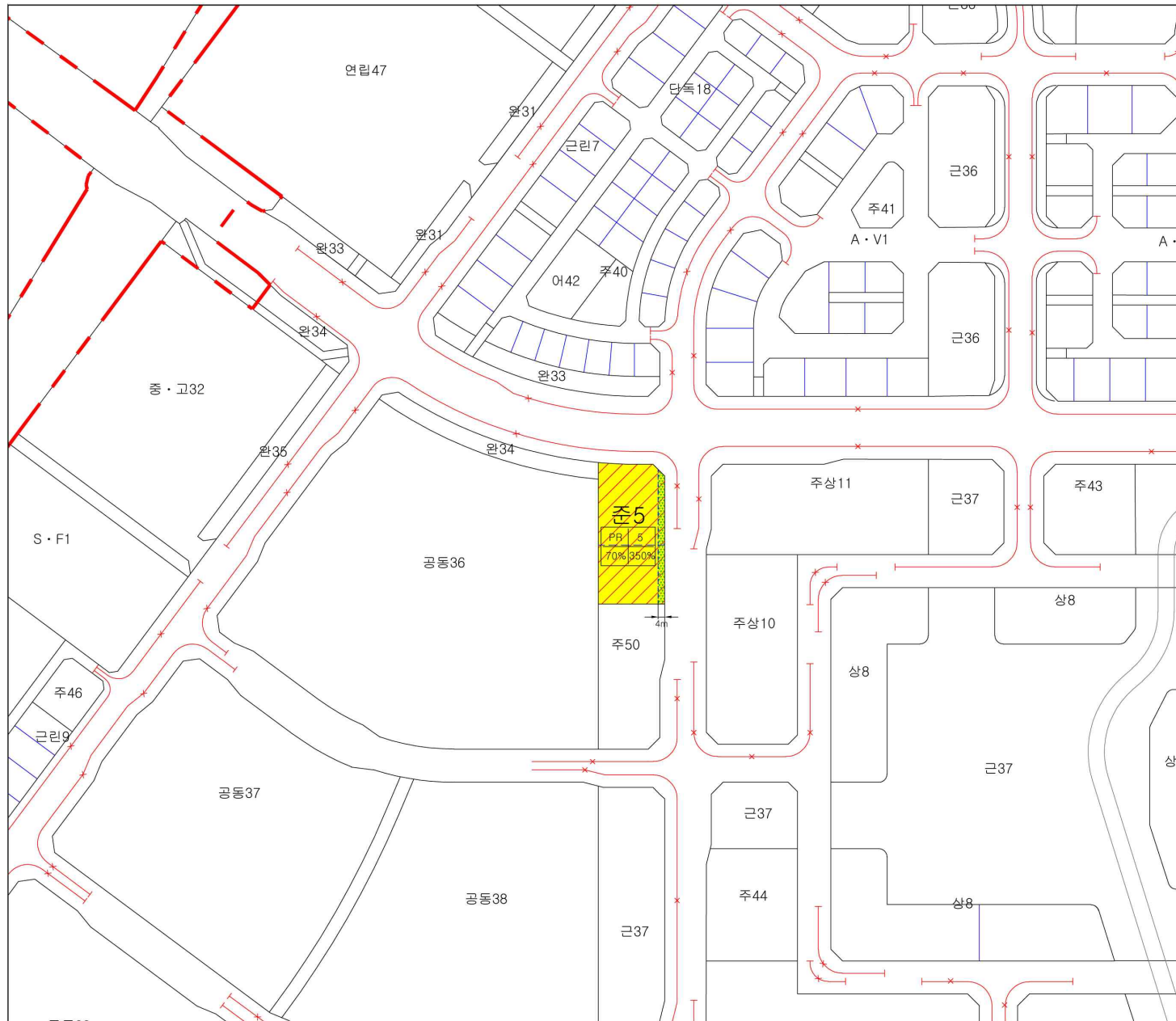
 건축물 용도
- |   |
|---|
| 5 |
|---|

 최고 층 수
- |     |
|-----|
| 50% |
|-----|

 건 폐 율
- |      |
|------|
| 250% |
|------|

 용 적 율
- 획 지 경 계 선
- 건축 한 계 선
- 1층부 벽면한계선
- 전 면 공 지
- 차량출입 불허구간





남악신도시 택지개발사업  
(오룡지구) 지구단위계획  
(준주거용지 5 블록)



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 율
- 획지분할가능선
- 건축한계선
- 전면공지
- 차량출입 불허구간

