

**남악신도시 택지개발사업(오룡지구)
지구단위계획 시행지침서**

2023. 12.



전라남도

- 목 차 -

제1장 총칙	1
제2장 단독주택용지	16
제3장 근린생활시설 및 준주거용지	26
제4장 공동주택용지	35
제5장 주상복합용지	54
제6장 상업·문화시설용지	61
제7장 아카데미빌리지(Academy Village)	69
제8장 공공시설 및 기타시설 용지	76
제9장 특별계획구역(신설)	96
제10장 부록 : 지구단위계획 결정조서	101

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 지침은 『남악신도시(오룡지구) 택지개발사업 지구단위계획』(이하 “오룡지구 지구단위계획”이라 함)에서 제시한 용도지역·지구, 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·밀도·형태 및 공간 활용 등에 관하여 지구단위계획 결정도서에 표시된 내용을 설명하고, 결정도서에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

본 지구단위계획의 시행지침은 남악신도시 오룡지구 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전, 용도변경 및 건축물의 건축에 준하는 각종 시설물의 축조 등을 포함)와 지구단위계획 결정도 및 시행지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.


제3조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 환경영향평가, 교통영향분석 및 개선대책, 사전재해영향성검토, 교육환경평가, 에너지사용계획 등에 의한 택지개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 무안군 관련조례에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② 본 지침과 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’, ‘동법시행령’, ‘동법시행규칙’등 상위규정의 내용이 서로 다른 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 시행지침의 내용은 규제사항(지정사항)과 권장사항(유도사항 포함)으로 나누어진다. 이 중 “규제사항”은 반드시 지켜야하는 사항이고, “권장사항”은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말하며, 본 지침에서 제시하는 ‘예시도’와 ‘위치도’는 지침의 이해를 돕고, 지침의 목표나 방향을 가시화하거나, 그 위치를 표기한 것이다.
- ④ 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.
- ⑤ 본 지침에도 불구하고 계획조정이 필요할 시에는 제영향평가 등 상위계획 수용범위 내에서 도시·군계획위원회 의견에 의해 조정될 수 있으며, 사업 준공이후 관련법규에 의해 해당

도시·군계획위원회의 의견을 따른다.

- ⑥ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함) 중 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단되는 내용은 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 얻어 내용을 변경할 수 있다.


제4조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

- ① 남악신도시(오룡지구) 택지개발사업 지구단위계획구역”라 함은 남악신도시 택지개발사업의 지구단위계획이 수립되어 적용되는 지역적 범위를 말한다.
 - “남악신도시(오룡지구)지구 택지개발사업 지구단위계획구역”의 도면표시는  와 같다.
- ② “용지”라 함은 남악신도시(오룡지구)지구 택지개발사업 지구단위계획구역에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음과 같이 규정한다.
 1. “단독주택용지”라 함은 획지형 단독주택용지와 블록형 단독주택 용지를 말한다.
 2. “획지형 단독주택용지”란 개별필지로 구분되어 하나의 개발단위로 공급되는 획지분할 형태의 단독주택건설용지를 말한다.
 3. “블록형 단독주택용지”란 개별필지로 구분하지 아니하고, 단독주택이나 공동주택 중 연립주택 또는 다세대주택(타운하우스, 테라스하우스)이 건설될 수 있는 가구를 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 효율적인 관리와 주택건축이 가능하도록 계획된 주택건설용지를 말한다.
 4. “근린생활시설용지”라 함은 「건축법시행령 별표1」에서 정한 제1종·제2종 근린생활시설 중 본 지구단위계획에서 허용한 용도를 설치한 지역으로 주민편의, 주거환경 보호, 이용거리 등을 고려하여 배치된 용지를 말한다.
 5. “공동주택용지”라 함은 아파트 및 연립주택이 공급되어 건설될 용지를 말한다.
 6. “상업용지”라 함은 일반상업용지를 말한다.
 7. “주상복합용지”라 함은 공동주택과 주거용도 이외의 용도가 복합된 용지를 말한다.
 8. “도시지원시설용지”라 함은 도시내 자족성 확보를 위한 도시형공장, 벤처기업 집적시설, 소프트웨어 진흥시설 등이 입지할 수 있는 용지를 말한다.
 9. “공공·편익시설, 교육시설용지 및 기타시설용지”는 1~8에 해당되지 아니한 용지를

제 1 장 총 칙

말한다.

제5조 (가구 및 획지에 관한 용어)

- ① “획지분할가능선”이라 함은 시장수요와 여건 변화에 대응할 수 있도록 획지를 분할하여 건축할 수 있는 선을 말한다
- “획지분할 가능선”의 도면표시는  와 같다.

제6조 (건축물의 용도 및 규모에 관한 용어)

- ① “허용용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’을 준용하는 범위 내에서 지구단위계획으로 정한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
1. “권장용도”라 함은 도시기능의 효율화를 위해 또는 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
 2. “불허용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획에 의하여 그 필지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.
- ② “점포겸용 주택”이라 함은 건물의 일부를 「건축법시행령 별표1」의 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대해서는 다음과 같이 규정한다.
- 위치 : 1층 또는 지하1층에 한한다.
- 규모 : 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40퍼센트를 초과할 수 없다.
(단, 2층 이하의 건축물일 경우 건축물의 연면적 2분의1 미만으로 설치할 수 있다.)
- ③ “주거동”이라 함은 공동주택용지 내의 독립된 주거용 건물을 말한다. 단, 3개층 이하를 독립된 건물이 공유하는 경우에는 이 부분을 제외하고 주동을 산정한다.
- ④ “주동”이라 함은 공동주택용지에 동일 코아를 사용하는 세대들로 이루어진 공동주택을 말한다.



[그림1] 주거동, 주동개념도

- ⑤ “주택단지”라 함은 ‘주택법’제2조 제12호에서 정하고 있는 주택과 그 부대시설 및 복리시설을 건설하거나 대지를 조성하는 데 사용되는 일단의 토지를 말한다.
- ⑥ “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거의 기본단위를 말한다.
- ⑦ “기준용적률”이라 함은 적절한 규모의 도시개발을 유도하기 위해 무안군 군관리계획조례(이하 “도시계획조례”라 한다)규정에 의한 용적률의 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 블록별, 획지별로 지정되는 용적률로서 특별한 용적률의 완화조건이 충족되지 아니할 경우에는 정해진 용적률 범위 내에서만 건축이 가능한 용적률을 말한다.
- ⑧ “허용용적률”이라 함은 도시·군관리계획조례 규정에 의한 용적률 범위 안에서 남악신도시(오룡지구) 지구단위계획을 통하여 정하여진 용적률로서 해당 개발가능대지에 대지내 공지, 보행공간의 조성, 지하공간의 개발, 환경친화성, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률을 말한다.


제7조 (건축물의 높이에 관한 용어)

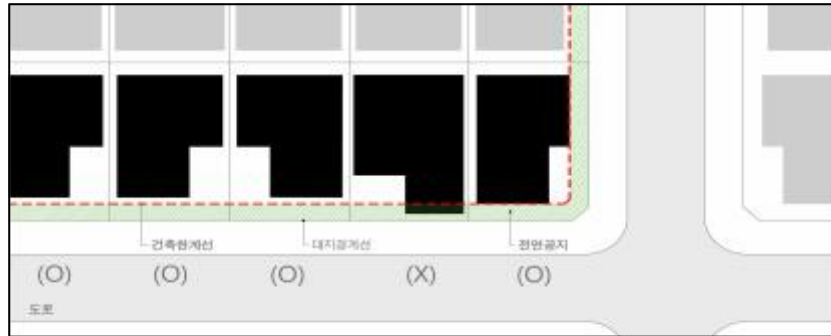
- ① “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말하며, 군사기지 및 군사시설 보호법, 문화재 보호법 등으로 인한 관련 규제를 초과하지 않는 층수를 말한다.
- ② “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

제 1 장 총칙

제8조 (건축물의 배치 및 건축선에 관한 용어)

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


- “건축한계선”의 도면표시는  와 같다.




[그림2] 건축한계선 적용 예시도

② “건축지정선”이 지정되어 있는 용지는 다음의 기준을 따른다.


1. 건축물 외벽이 건축지정선 길이의 2분의 1이상 접하여야 한다.
2. 건축지정선에 접하는 건축물의 외벽길이를 산정함에 있어 통로기능의 피로티구조는 건축지정선에 접한 것으로 인정하고, 지정선으로부터 30cm 이하로 이격된 부분은 건축지정선에 접한 것으로 인정한다.

- “건축지정선”의 도면표시는  와 같다.

③ “1층부 벽면한계선”이라 함은 건축물 지상1층의 부분이 그 선의 수직면을 넘어서 돌출하지 못하는 선을 말한다.

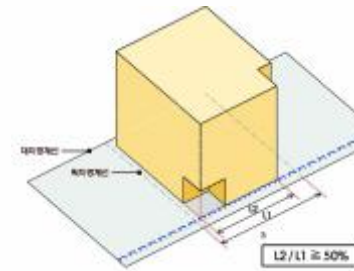
- “벽면한계선”의 도면표시는  와 같다.

④ “1층부 벽면지정선”이라 함은 아케이드를 조성하기 위해 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니하며, 건축물의 1층 외벽면의 3분의 2이상 접하여야 하는 선을 말한다.

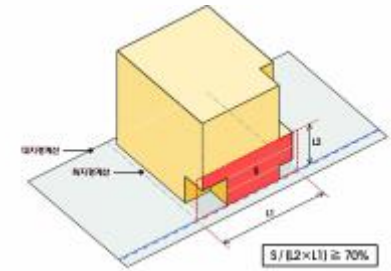
- “1층부 벽면지정선”의 도면표시는  와 같다.

- 이때, 지정선으로부터 30cm 이하로 이격된 부분은 건축지정선에 접한 것으로 인

정한다.



[그림3] 건축지정선 적용 예시도



[그림4] 1층부 벽면지정선 적용 예시도

⑤ “지하1층 건축지정선”이라 함은 선근형 근린공원에 인접해 있는 상가시설이 들쭉날쭉하지 않도록 지정하는 건축선으로 건축물의 외벽면이 건축지정선 길이의 2분의 1이상 접하여야 하며, 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지하1층 부분이 돌출되어서는 아니한다.

- “지하1층 건축지정선”의 도면표시는

 와 같다.

- 이때, 지정선으로부터 30cm 이하로 이격된 부분은 건축지정선에 접한 것으로 인정한다.



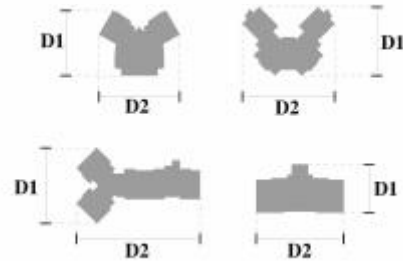
[그림5] 지하1층 건축지정선 예시도

⑥ “탑상형 아파트”라 함은 공동주택 단지의 다양한 경관 연출 및 시각적 개방감을 확보하기 위한 아파트를 말한다.

1. 탑상형 아파트의 기준은 다음 각 호를 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)

제 1 장 총 칙



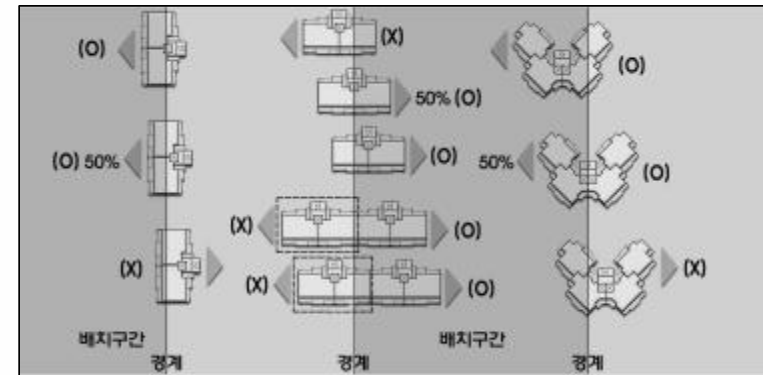
[그림6] 탑상형 아파트 평면비

- ⑦ “연도형 아파트”라 함은 상업활동 활성화와 생기있는 가로환경을 위하여 생활가로변에 위치한 중저층 아파트로서 1층 또는 2층에 부대복리시설(‘근린생활시설 등’을 포함)을 배치하고, 2층 이상이 주거동인 복합건축물을 말하며, 다음 각 호와 같이 규정한다.
1. 주거 1동 길이의 제한은 두지 않는다. 단, 주거동의 모든 세대가 동지일을 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있도록 하여야 하며, 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 한다.
 2. 보행활동이 빈번한 구간(단지내 공공보행통로와 접속되는 부분, 도로변 버스정류장이 있는 부분, 지구단위계획에서 정한 구간 등)에는 피로티구조를 설치할 수 있다.
 3. 단지내측에는 도로측에 배치된 연도형 아파트에 붙여 탑상형 아파트를 배치할 수 있다.



[그림7] 연도형아파트 조성 사례

- ⑧ “배치구간”이라 함은 획일적 층고에 의한 ‘연속적 벽면차폐현상’과 획일적인 주동유형이 반복되는 단조로운 도시경관연출을 방지하고 단지내 층고변화 및 주동유형의 변화에 따른 다양한 경관변화를 연출하기 위하여 ‘최고층수배치구간’, ‘중저층 배치구간’, ‘직각 배치구간’, ‘탑상형 배치구간’, ‘연도형 아파트배치구간’ 그리고 ‘통경구간’, ‘조망차폐율 적용구간’ 등을 지정한다.



[그림8] 배치구간 인정 예시도

1. “최고층수배치구간”이라 함은 다양한 경관창출을 위한 스카이라인 조성을 위해 건축물의 최고층수를 배치할 수 있는 구간을 말한다.
 - “최고층수 배치구간”의 도면표시는 와 같다.
2. “중저층 배치구간(15층 이하)”이라 함은 도시진입부 공동주택 용지의 개방감 및 층수변화 유도를 통한 양호한 도시경관을 창출하기 위하여 지정된 구간을 말한다.
 - “중저층 배치구간”의 도면표시는 와 같다.
3. “탑상형 배치구간”이라 함은 공동주택 단지의 다양한 경관 연출 및 시각적 개방감을 확보하기 위해 “탑상형 아파트”를 배치하는 구간을 말한다. 이때, 탑상형 배치구간 내에 탑상형이 아닌 아파트를 30퍼센트 이하(주거동수 기준) 설치할 수 있다.
 - “탑상형 배치구간”의 도면표시는 와 같다.
4. “건축물 직각배치구간”이라 함은 차량 소음 저감, 가로변 폐쇄감 저감 등을 목적으로 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.
 - “건축물 직각배치구간”의 도면표시는 와 같다.
 - “직각배치”라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 규정한다.

제 1 장 총칙

- 일반형(원형 또는 정방형을 제외한 형태) : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다. 이때, 접도방향에 대해 ±22.5°범위내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.
- 원형 또는 정방형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때, 접도방향에 대해 ±22.5°범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.



[그림9] 일반형 예시도



[그림10] 정방형(원형) 예시도

5. “연도형 아파트 배치구간”이라 함은 연도형 아파트를 배치할 수 있는 구간을 말하며, 해당구간의 층수는 평균 15층 이하로 계획한다. 이때 지루한 가로경관연출 우려를 방지하기 위해 평균층수의 3개층 이하의 범위에서 리듬감있는 층수변화를 권장하고, 저층부의 부대복리시설은 가로에 면하여 연속적으로 건축하되, 주동은 4호 연립이하 및 50m미만으로 분절하도록 한다. 단, 대지의 형상 및 주변여건 등으로 인해 연도형 아파트 배치가 곤란하다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우는 주거동을 제외한 부대복리시설만을 배치할 수 있다.

- “연도형 아파트 배치구간”의 도면표시는 와 같다.
- “연도형 아파트 배치구간 내의 건축한계선은 저층부의 부대복리시설에 한하여 적용한다.

6. “통경구간”이라 함은 고밀환경의 경관분절을 통한 폐쇄감, 차폐감 저감과 주변 자연환경의 조망확보 및 통풍효과를 도모하기 위해 공동주택용지는 통경구간을 설치하여야 한다.

- 통경구간의 설치는 다음 각 호에 따라 설치하여야 한다.

- 통경구간은 최소 20m이상의 폭으로 설치한다. 이때 통경구간은 건축물 외벽으로부터 5m이격된 경계로부터 구획한다.
- 통경구간내에는 공동주택 및 단지내 부대복리시설과 같은 일체의 건축물을 설치할 수 없다. 다만, 보행자의 휴식을 위한 벤치 및 휴게시설은 예외로 한다.
- 통경구간내에는 폭원 6m 이상의 보행통로를 설치하여야 하며, 보행통로에는 폭원 1.5m이상의 자전거도를 설치하여야 한다.
- 상기 보행통로가 단지내 도로와 교차하는 지점은 보행자의 통행이 차량보다 우선되는 구조가 되도록 조성하여야 한다.

7. “조망차폐율 적용구간”공동주택용지의 개방감과 통경공간 확보를 위해 조망차폐율 적용구간을 지정한다.

- 지구단위계획 결정도상에 조망차폐율 적용구간이 지정된 공동주택용지는 다음의 산식에 의해 계산된 조망차폐율이 70%이하가 되도록 건축물을 배치하여야 한다.
- “조망차폐율 적용구간”의 도면표시는 와 같다.



$$\text{산식} : \frac{(a+b+c+d+e+f+g+h)}{(A \times B)} \times 100 \leq 70\%$$

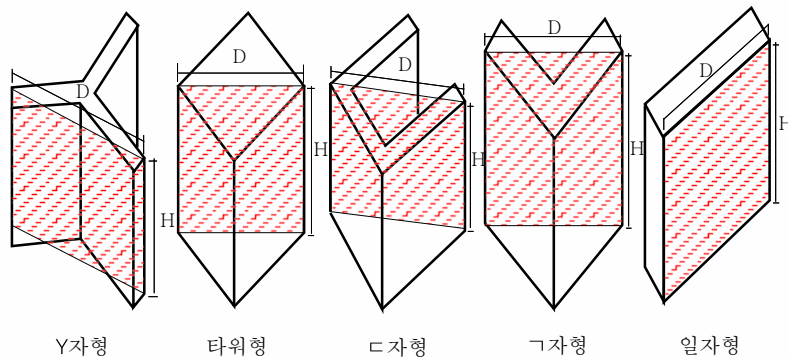
[그림11] 조망차폐율 적용구간

제 1 장 총 칙

제9조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 용어)

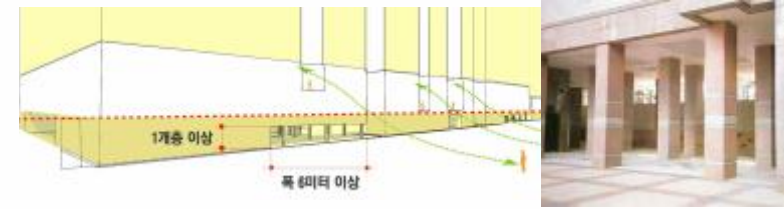
- ① “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1 ~ 2층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구가 설치되는 면을 말한다.
- ② “건축물의 입면적”이라 함은 건축물의 위압감을 방지하기 위하여 개별 건축물의 높이(박공지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이를 말함)와 건축물 장변의 길이를 연동해서 관리하는 경관적 기준을 말한다.

1. 입면적(A)산정방식은 건축물의 장변의 길이(D)에 건축물의 높이(H)를 곱한 값으로 한다.
2. 장변의 길이(D)는 건물의 전면에 대한 수평등각선의 길이를 기준으로 하며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄴ, Y, 타워형(탑상형)으로 된 경우 또는 절곡형의 건물로서 여러 방향에서 수평등각선상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴 것을 장변의 길이로 한다.



[그림12] 공동주택 1동의 입면적 산정 예시도

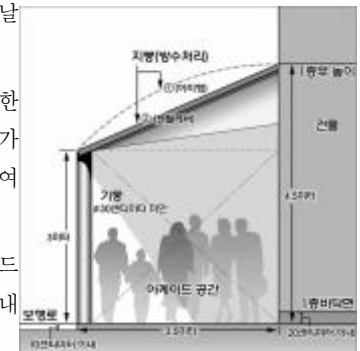
- ③ “피로티구조”라 함은 건물동에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 옥외공간의 경관성 향상을 위해 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 1개층 이상이며, 폭은 6m 이상이어야 한다.



[그림13] 피로티 조성 예시도

- ④ “아케이드 구조”라 함은 열주에 의해 지탱되는 아치 또는 반원형의 천장 등을 연속적으로 가설한 구조물과 그것이 조성하는 개방된 통로공간을 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 아케이드를 설치하여야 한다.

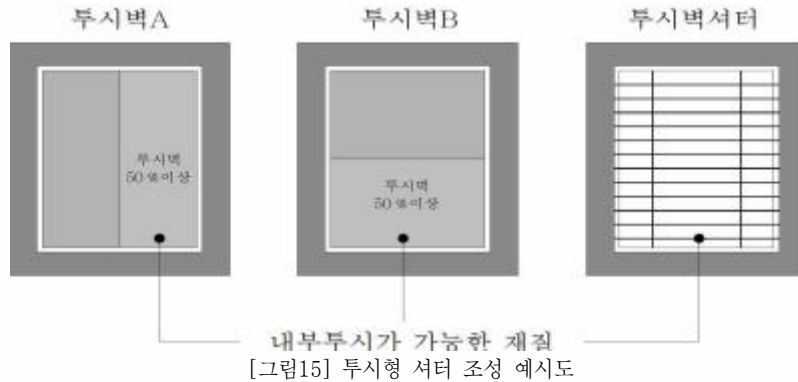
1. 아케이드의 구조는 기준으로 조성하여야 하며, 아케이드가 면한 건축물의 1층부 높이는 4.5m로 한다.
2. 아케이드의 지붕과 건축물의 벽면이 접하는 부분과 각 필지간의 아케이드 지붕 연결부분은 강우, 강설 등으로부터 아케이드에 의해 형성된 공간(이하 ‘아케이드 공간’이라 한다.)이 보호될 수 있도록 하여야 한다.
3. 아케이드 공간은 건축면적에서 제외하여 용적률 및 건폐율 산정에 포함하지 않는다.
4. 아케이드 공간내의 보도면과 인접한 포장면과의 높이차는 10cm 이하이어야 한다. 또한 인접한 필지간의 연결구간에서 아케이드 바닥의 단차가 부득이하게 발생하면 이를 최소화시키며, 경사로로 연결하여야 한다.
5. 아케이드 공간내의 보도종단면에 높이차가 날 경우 다음 각 호의 기준에 따른다.
 - 아케이드 공간내의 보도면에는 장애인을 위한 경사로 설치를 원칙으로 하되, 계단의 설치가 불가피할 경우 반드시 경사로를 함께 설치하여야 한다.
 - 건축물의 1층 바닥의 높이는 인접한 아케이드 공간내 보도면의 높이보다 20cm 이하 범위내에서 같거나 높게 조성하여야 한다.



[그림14] 아케이드 예시도


제 1 장 총칙

- ⑤ “투시형 셔터”라 함은 전체의 3분의 2 이상이 투시가 가능하도록 제작된 셔터를 말한다.



제10조 (대지내 공지에 관한 용어)

- ① “전면공지”라 함은 지구단위계획에 의하여 보도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 일정 길이 이상을 이격하여 건축선이 지정되어 대지내 공지가 발생하는 경우로서 대지경계선과 건축선 사이의 공지에 대한 별도의 지침이 없는 경우에는 다음과 같은 조성지침을 준수하여야 한다.

– “전면공지”의 도면표시는  와 같다

1. 전면공지(보도 부착형)

보도와 접하는 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 제3호 「전면공지 조성방법」에 따라야 하며, 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

2. 전면공지(차도 부착형)

보도가 없는 이면도로와 접하는 대지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 제3호의 「전면공지 조성방법」에 따라서 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

3. 전면공지 조성방법

– 단처리

지구단위계획에서 건축선 지정에 의하여 발생하는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다. 다만, 해당 도시·군계획위원회에서 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

– 포장

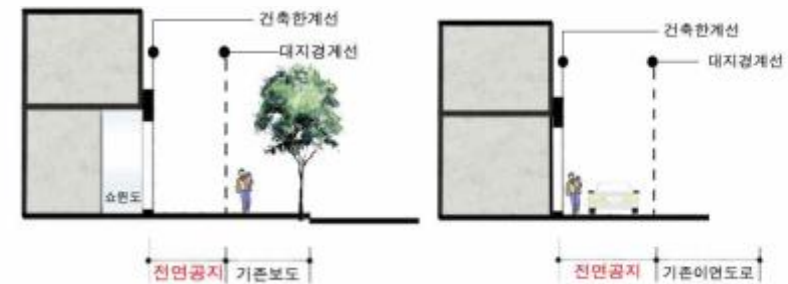
포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하고 담장 또는 기타 이와 유사한 일체의 통행 방해물을 설치할 수 없다.

– 보도와 전면공지(보도부속형) 경계부 처리


지구단위계획에서 건축선 지정에 의하여 조성되는 공지와 보도와의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

– 적용의 예외

지구단위계획에서 보도의 확장 이외의 목적으로 지정된 대지내 공지는 위의 제1호 내지 제3호의 지침을 따르지 아니하여도 무방하다.



- ② “공개공지”라 함은 ‘건축법’ 제43조, ‘동법시행령’ 제27조의2에서 정하는 바와 같이 사유지 안에 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지를 말한다.

– “공개공지”의 도면표시는  와 같다

1. 공개공지는 지구단위계획 결정도에서 지정한 곳에 우선 조성하며, 그 위치가 별도로 표시되지 않은 경우에는 가장 넓은 전면도로면, 전면도로 각각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

제 1 장 총 칙

2. 공개공지는 '무안군 건축조례'에서 규정된 조성방식 및 다음과 같이 조성한다.

- 공개공지의 규모는 최소 30㎡ 이상, 최소폭 3m 이상이어야 하며, 담장을 설치할 수 없다.
- 공개공지를 피로티 구조로 하는 경우에는 유효높이를 6m 이상으로 한다.



[그림18] 각각부 공개공지 조성 예시도

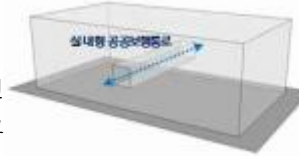
- 일반인의 보행진입이 가능해야 하고, 인접한 공공공간에서도 출입이 용이하도록 하여야 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하게 높이 차를 두는 경우 경사도 1/12 이하의 신체장애 인용 경사로를 설치한다.
- 공개공지에는 벤치·파고라·미술장식품·시계탑·분수대 등 공중이 이용할 수 있는 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설을 설치할 수 있다.
- 바닥포장은 보도와 같은 방법으로 조성한다.
- 공개공지 내에는 설비시설을 설치할 수 없으며, 공개공지 인근에 설비시설을 설치할 경우에는 가리개 등의 시설을 설치한다.
- 공개공지면적의 40% 이상을 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부장관이 고시한 조경기준에 의하여 식재하여야 한다.
- 조도 50룩스 이상의 조명시설을 하여야 한다.
- 공개공지 면적 50㎡미만은 10인 이상이 앉을 수 있는 벤취를 설치해야 하며, 50㎡이상일 때에는 매 10㎡마다 1인씩 추가 설치하여야 한다.
- 식수대는 1개소이상 설치하여야 한다.
- 조형물 등 미술장식품을 설치한다
- 상기 공개공지 조성지침을 만족한 경우 아래 각호 기준에 의거하여 건축완화를 받을 수 있다.
- 용적율 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 지역의 용적율에 가산한 비율이 1.2배 이하
- 건축법 제60조의 규정에 의한 도로폭에 의한 높이제한 : 대지면적을 기준으로 공

개공지로 제공한 비율을 당해 건축물 높이제한 기준에 가산한 비율이 1.2배 이하

- 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
 - 연면적이 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상
 - 연면적이 1,000㎡~2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상
 - 연면적이 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상
 - 상가, 유치원 및 부대복리시설 등은 설치가 가능하다.
 - 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 건축법 제42조제2항의 규정에 의하여 국토교통부가 고시한 조경기준에 의한다.
- ③ “공개공간”이라 함은 변화감이 있는 가운데 통일감 있는 활기찬 거리(아케이드형 거리)를 형성될 수 있도록 하고 연도건축물의 1층부에 피로티 구조의 건축물 형태를 권장한다.
 - “공개공간”의 도면표시는 와 같다.
 - ④ “공공보행통로”라 함은 주요시설에 대한 접근이 어려운 구역 및 원거리 보행구간 내에서 보행연계가 필요한 대지 안에 일반인이 보행통행과 자전거통행을 이용할 수 있도록 24시간 개방된 통로를 말한다.
 - “공공보행통로”의 도면표시는 와 같다.
1. 공공보행통로의 위치는 지구단위계획 결정도에서 지정한 위치를 준수하도록 권장하며, 건축물의 배치 등을 고려하여 자유곡선형도 가능하나, 동선이 길어지지 않도록 조성한다.
 2. 공공보행통로와 도로(단지내도로 포함)가 교차하는 곳은 보행자우선구조로 조성한다. 보행자우선구조는 ‘보행자우선구조 시행지침’을 참조하여 조성한다.
 3. 공공보행통로에는 보행지장물을 설치해서는 아니된다.
 4. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 단, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 경사로를 설치하되, 경사로와 함께 일부 구간에 계단을 설치할 수 있다.
- ⑤ “실내형 공공보행통로”라 함은 건축물 내 보행자의 통행 및 보행데크 연결구간과 연계를 위해 조성하는 공공보행통로를 말한다.

제 1 장 총칙

- 실내형 공공보행통로는 보행데크 연결구간이 지정된 곳에서 보행데크와 연결되도록 설치를 권장한다.



[그림19] 실내형 공공보행통로 예시도

- ⑥ “대지내조경”이라 함은 지구단위계획에서 건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등의 지정으로 전면도로 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 가로미관의 증진, 지역사회의 동질성 표현, 쾌적한 보행환경 조성, 소음억제 등을 위하여 조성된 대지안의 공지를 말한다.

1. 공공조경은 ‘건축법’ 제42조에서 규정하고 있는 대지안의 조경으로 인정하며, 이때, 공공조경은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 이를 시행하도록 한다.

- 공공조경을 설치하도록 정한 구간에는 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성한다. 단, 차량의 진출입부분은 잔디블록과 같은 ‘투수성 포장’으로 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.

- 공공조경의 단차리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 가급적 보도 및 도로와 높이차가 없이 조성한다. 단, 공공조경구간에는 커뮤니티 형성이 가능한 상가, 유치원 및 부대복리시설 등은 설치가 가능하다.

- 식재의 경우 교목은 1㎡당 0.3본, 관목은 1㎡당 0.5본 이상을 식재한다. 단, 교목은 식재 당시를 기준으로 하여 수고 5m 이상, 수관폭 3m 이상의 교목을 60퍼센트 이상 식재하여야 하며, 이 중 상록수 50퍼센트, 낙엽수 50퍼센트가 되도록 한다.

- 공동주택 단지 가각부에 건축한계선으로 지정된 공공조경은 공개공지개념으로 조성하고, 완충녹지 및 보도와 연계하여 휴게공간을 조성한다.

- ⑦ “옥상녹화”라 함은 인공적인 구조물위에 인위적인 지형, 지질의 토양층을 새로이 형성하고 식물을 식재하거나 옥상부에 설치되는 녹화를 말한다.

- 지구단위계획구역내 건축물은 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다.

- 옥상녹화 조성시 계단탑 및 설비 면적을 제외한 옥상면적의 50%이상 조성을 권장한다

- ⑧ “녹색주차장”이라 함은 잔디 등 투수성재료를 사용하여 환경 친화적으로 조성된 주차장을 말한다.

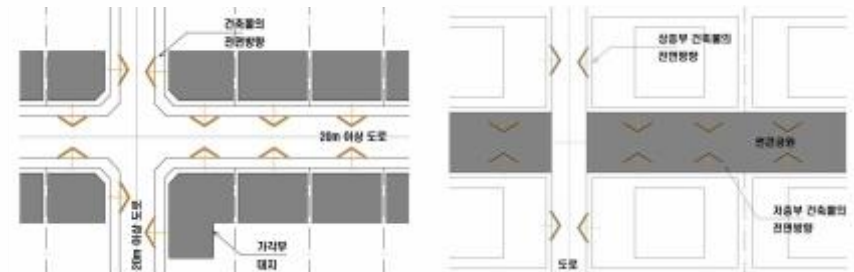
- ⑨ “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적비를 말한다.

제11조 (교통처리에 관한 용어)

- ① “차량진출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 진·출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.

- “차량진출입 불허구간”의 도면표시는 와 같다.

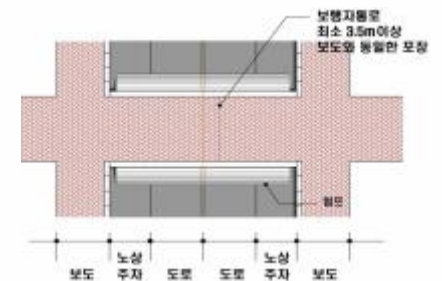
- ② “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.



[그림20] 생활가로 조성 예시도

- ③ “부설주차장”이라 함은 ‘주차장법’에 따라 건축물, 골프연습장, 기타 주차수요를 유발하는 시설에 부대하여 설치된 주차장으로서 당해 건축물·시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 것을 말한다.

- ④ “보행자우선구조”라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분의 구조로서 다음의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.



[그림21] 보행자우선구조 예시도

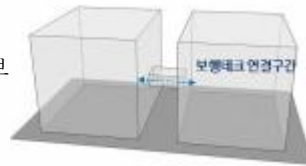
1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.

제 1 장 총 칙

2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
3. 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5m 이상으로 한다.
- ⑤ “보행 주출입구”는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다.

제12조 (보행데크에 관한 용어)

- ① “보행데크 연결구간”이라 함은 건물과 건물을 보행데크를 통해 연결을 권장하는 구간을 말한다.



[그림22] 보행데크 연결구간

제13조 (도시색채에 관한 용어)

- ① “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/10 이상을 차지하는 색을 말한다.
- ② “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/10 이상, 3/10 미만을 차지하는 색을 말한다.
- ③ “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.

제14조 (야간경관에 관한 용어)

- ① “컷오프형”이라 함은 램프가 운전자의 눈에 보이지 않게 제작된 가로등형태를 말한다.
- ② “조도”라 함은 빛이 비추는 단위면적의 밝기로서 단위는 lx (Lux : 룩스)이다.
- ③ “휘도”라 함은 임의의 방향에서 바라본 물체의 밝기로서, 조도가 단위면적당 얼마만큼의 빛이 도달하는가를 표시하는 단위라면, 휘도는 그 결과 어느 방향으로부터 보았을 때 얼마만큼 밝게 보이는지를 나타내는 것이며, 단위는 cd/m²이다.
- ④ “LED”(Light Emitting Diode)라 함은 순방향으로 전압이 걸릴 때 단파장광이 방출되는 현상인 전기발광효과를 이용한 반도체 소자를 말한다.

제15조 (옥외광고물에 관한 용어)

- ① “가로형광고물”이라 함은 문자·도형 등을 목재·아크릴·금속재 등의 판에 표시하거나 입체형으로 제작하여 건물의 벽면에 가로로 길게 부착하거나 벽면 등에 직접 도료

로 표시하는 광고물을 말한다.

- ② “돌출형광고물”이라 함은 문자·도형 등을 표시한 목재·아크릴·금속재 등의 판이나 표지등을 건물의 벽면에 돌출되게 부착하는 광고물을 말한다.
- ③ “지주이용광고물”이라 함은 지면에 지주를 따로 설치하여 문자·도형 등을 표시한 목재·아크릴·금속재 등의 판을 지주에 부착하거나 원기둥·사각기둥 또는 삼각기둥 등의 게시시설을 따로 설치하여 문자·도형 등을 기둥의 면에 직접 표시하는 광고물을 말한다.
- ④ “옥상광고물”이라 함은 건물의 옥상에 별도의 장방형·정방형·삼각형 또는 원형 등의 게시시설을 설치하여 문자·도형 등을 표시하거나 승강기탑 등 건물의 옥상 구조물에 문자·도형 등을 직접 표시하는 광고물을 말한다.
- ⑤ “창문이용광고물”이라 함은 천·종이 또는 비닐 등에 문자·도형 등을 표시하여 창문 또는 출입문에 직접 부착하거나 문자·도형 등을 목재·아크릴·금속재 등의 판이나 입체형으로 제작하여 창문 또는 출입문을 이용하여 표시하는 광고물을 말한다.

제16조 (에너지부문에 관한 용어)

- ① “태양집광판”이라 함은 건물의 외부공간에 태양광 에너지를 모을 수 있도록 설치된 집광판을 말한다.
- ② “태양집열판”이라 함은 건물의 외부공간에 태양열 에너지를 모을 수 있도록 설치된 집열판을 말한다.
- ③ “지열에너지”는 땅 속 10m 이하의 년 중 온도가 일정하며, 보통 15℃정도로 유지되고 있는 에너지를 말하며, 히트펌프냉동기와 함께 냉동사이클을 구성하여 냉·난방 및 급탕에 활용할 수 있다.
- ④ “고단열 벽체”라 함은 기존의 건물의 벽체를 일정 기준 이하의 열관류율을 통해 외부로 빠져나가는 열을 효율적으로 차단하는 벽체를 말한다.
- ⑤ “고단열 창호”라 함은 기존의 창호에 비해 열관류율이 낮은 창호로 단열 및 기밀성능을 높인 창호를 말한다.
- ⑥ “아트리움”이라 함은 채광이 되는 투명한 재료의 지붕의 설치를 통해 내부공간의 온도조절이 가능한 공간을 말한다.

제 1 장 총칙

제17조 (생태환경도시 조성에 관한 용어)

- ① “생태면적률”이라 함은 계획대상지 면적 중에서 자연의 순환기능을 가진 토양 면적의 백분율을 말한다.
- ② “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. 대지안에 건축물의 면적과 도로·주차장·지하구조물·지하주차장·계단·램프·환기구 등은 제외한다.
- ③ “우수활용시설”이라 함은 강우시 우수를 저장하여 평시에 수자원으로 전환, 재활용함으로써 상수 소비절감 효과를 도모하는 시설을 말한다.
- ④ “환경 친화적 자재”라 함은 자원 재활용, 에너지 절감, 환경오염 저감 등의 효과를 기대할 수 있는 자재를 말한다.
- ⑤ “투수성 포장”이라 함은 투수성 콘크리트 등의 투수성 포장재료를 사용하여 포장하거나 잔디블록 등과 같이 포장면 상단에서 지하의 지반으로 물이 침투될 수 있는 조립식 포장방식을 사용하는 것을 말한다. 다만, 투수성포장이라 하더라도 경사도가 3퍼센트를 초과하는 곳은 불투수성포장으로 본다.



[그림23] 투수성 포장 예시

제18조 (장애물 없는 도시 조성(Barrier Free)관한 용어)

- ① “장애물 없는 생활환경(Barrier Free)”이라 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 광장, 가로 설치물, 도시와 건축의 경계부로 한다.
- ② “가로형 Barrier Free”라 함은 간선도로, 집분산도로, 국지도로, 단지내도로에 적용하는 장애물 없는 도시조성을 위한 설계기법이며, 조성방법은 도로위계에 따라 차별

화하여 적용한다.

- ③ “녹도형 Barrier Free”라 함은 보행자전용도로와 공공보행통로에 적용하는 장애물 없는 도시조성을 위한 설계기법으로서 장애물존→자전거도로→보도순으로 계획한 것을 말한다.
 - 도로의 시종점 기울기는 최대 1/18로 하며, 부지여건상 부득이한 경우 1/12로 완화할 수 있다.
 - 보도블록은 이음새의 틈이 벌어지지 않은 재질을 사용하며, 바닥면을 평평하게 시공한다.
 - 그레이팅은 1cm 이하 간격으로 설치한다.



[그림24] 가로형 베리어프리 도로 조성 예시도



[그림25] 녹도형 베리어프리 도로 조성 예시

- ④ 장애물존은 보도에 설치되는 도시시설물을 집중적으로 설치하기 위해 조성하는 것으로, 조성방법은 아래와 같다.
 - 장애물존은 차도에 연접하여 0.9m~1.5m 너비로 설치하고, 차도와 보도의 완충공간으로 활용한다.

제 1 장 총 칙

- 도시시설물 이라 함은 가로등, 전주, 간판, 신호등, 쓰레기통, 우체통, 녹지대 등을 말한다.
- ⑤ 보행안전존은 장애인 및 노약자의 안전한 보행환경을 조성하기 위한 것이며, 조성방법은 아래와 같다.
 - 건축물과 자전거도로 사이에 1.5m~2.4m이상으로 설치한다.
 - 보행자의 안전하고 원활한 통행을 확보하기 위하여 바닥면으로부터 높이 2.1m 이하에는 장애물이 없는 보행안전존을 설치하여야 한다.
 - 보행안전존 안으로 가지가 뺀 가로수는 바닥면에서 2.5m 높이까지 가지치기를 하여야 한다.
 - 보행안전존의 마감재는 평탄하고 미끄러지지 않는 재료로 한다.
- ⑥ 장애물 없는 보행로 조성시 보행 유도존은 기존도시에 설치하던 시각장애인용 선형 유도블록의 기능을 대체한 것으로 시각장애인이 보행존을 벗어나지 않도록 유도하며, 그 조성방법은 아래와 같다.
 - 보행유도존은 보행존의 양측면에 0.3m~0.45m의 폭으로 설치한다.
 - 보행유도존의 마감재는 보행존의 마감재와 질감을 달리하여야 한다.
 - 보행유도존의 재료는 발의 촉감으로 보행존과 구별되는 재질 혹은 질감을 가져야 한다.

제19조 ("환경설계를 통한 범죄예방(CPTED)"관련 용어)

- ① "환경설계를 통한 범죄예방(CPTED)"이라 함은 적절한 건축설계 등을 통해 대상지역의 방어진 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 수직 거리를 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 배치하

여 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.
 6. "활동 활성화"라 함은 일정 지역에 대한 지역주민 등의 사용을 증진시키기 위해 공원을 배치하거나 다양한 상가를 유치하는 것을 말한다.
- ② 건물설계나 신도시 건설시 범죄예방을 위해서는 "환경설계를 통한 범죄예방(CPTED)"의 일반원칙을 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.

제20조 (지구단위계획 운용에 관한 사항)

① 지구단위계획의 변경

1. 남악신도시(오룡지구) 택지개발사업 지구단위계획은 준공 전에는 택지개발촉진법에 의한 절차를 따른다.
2. 택지개발업무처리지침 제36조 제2항에서 규정하는 기간 동안 본 지침을 유지하여야 하며, 그 이후에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 절차를 따른다.

② 인허가 관련 도서

1. 지구단위계획구역 내 대지의 주택건설사업승인 또는 건축물의 건축허가 신청시 다음 각 항의 내용이 표현된 도서를 주택건설사업승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

- 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표기

제 1 장 총칙

- 지침 중 해당 블록의 규제사항 및 권장사항에 대한 사항
 - 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
 - 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
 - 외부공간의 이용 조성계획도
 - 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태 등)
 - 옥외광고물 설치계획서
 - 대지내 공지의 포장도면(전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴을 함께 표시함)
 - 지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류
2. 제출도서의 축척은 다음과 같다.
- 건축법·주택법 등 관계법률에서 정하는 바에 따른다.
 - 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축심의를 받고자 할 때는 외부공간 처리에 대하여는 축척 1/100 이상의 상세한 도면을 첨부하여야 하며, 중요 부분에 대하여는 축척 1/30 이상의 상세도면을 첨부하여야 한다.
3. 택지개발 촉진 법령 및 관계지침에 따라 공모받은 용지의 경우 공모안대로 인허가 접수가 이뤄져야 한다.
- ③ 지구단위계획 지침의 운용
- 지구단위계획 지침의 운용은 택지개발업무처리지침에 의해 준공 후에도 동 지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 국토의계획및이용에관한법률에 의한다.
- ④ 건축기준 완화
1. 주거용지가 아닌 용지안의 건축물 중 '건축법시행령' 제27조의2 제1항에 따라 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야만 하는 건축물에 대한 건축기준의 완화내용은 다음과 같다.
- 본 지침에 따라 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)를 조성하였을 경우 식재 및 조경시설로 처리되는 면적의 2/3는 건축법 제42조 규정에 의한 조경면적으로 보며, 그 외의 방식으로 조성할 경우는 1/2을 조경면적으로 본다.
 - 용적률은 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 지역의 용적률에

가산한 비율이 1.2배 이하로 한다.

- 공개공지의 면적 범위는 대지면적의 10퍼센트 이하의 범위내에서 '무안군 건축조례'에서 정한 규정에 따른다. 이 경우 건축법 제42조의 규정에 의한 조경면적을 동법 제43조에 의한 공개공지의 면적으로 할 수 있다.
- 건축법 제60조의 규정에 의한 도로폭에 의한 높이제한은 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 건축물 높이제한 기준에 가산한 비율이 1.2배 이하로 한다.
- 바닥면적의 합계가 5천㎡ 이상인 건축물로서 대지내 공지(공개공지, 전면공지 등)의 설치대상이 아닌 건축물(주택법 제15조제1항의 규정에 의한 사업계획승인대상인 공동주택을 제외함)의 경우에도 도로에 접하여 대지내 공지의 조성방식에 따라 일반인이 이용할 수 있는 공지를 조성할 때에도 대지내 공지 확보와 동일한 완화를 받는다.
- 용적률과 높이완화 적용의 산식은 '무안군 건축조례'를 따른다.

⑤ 공동주택용지에 대한 건축기준 완화는 다음과 같다.

1. 지구단위계획에서 정한 대지내공지에 의한 기준용적률의 완화항목과 완화내용은 <표1>과 같다.
2. 건축선에 의한 전면공지, 공개공지, 공공조경, 공공보행통로 등 일반시민이 상시로 이용할 수 있는 공지부분은 건축허가시 대지면적에 포함하여 용적률 및 건폐율을 산정한다.

⑥ 행정사항

1. 본 지침은 고시일부터 효력을 발생한다.
2. 이 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 1 장 총 칙

<표1> 기준용적률 완화항목 및 완화내용

구 분		인센티브 적용내용 (권장/규제)	용적률 인센티브 산정방법	완화범위
건축물의 배치	조망차폐율 적용구간	지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.08	기준용적률의 8%범위내
	직각 배치구간	지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.03	기준용적률의 3%범위내
	최고층수 배치구간	지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.03	기준용적률의 3%범위내
	중저층 배치구간	지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.03	기준용적률의 3%범위내
	탑상형 배치구간	지침 준수시(규제/권장)	기준용적률 × 0.05	기준용적률의 5%범위내
	연도형 배치구간	지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.05	기준용적률의 5%범위내
건축물의 형태 및 외관	주동의 형태	지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.03	기준용적률의 3%범위내
	최상층 및 지붕의 형태	지침 준수시(규제/권장)	기준용적률 × 0.03 × $\frac{\text{계획동수}}{\text{총건설동수}}$	기준용적률의 3%범위내
	개별정원	지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.03 × $\frac{\text{계획호수}}{1\text{층건설호수}}$	기준용적률의 3%범위내
	입면변화	지침 준수시(규제)	기준용적률 × 0.03 × $\frac{\text{계획동수}}{\text{총건설동수}}$	기준용적률의 3%범위내
	피로티	지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.03 × $\frac{\text{계획동수}}{\text{총건설동수}}$	기준용적률의 3%범위내
	융통형 구조	지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.03 × $\frac{\text{계획동수}}{\text{총건설동수}}$	기준용적률의 3%범위내
	담장 및 방음벽	지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.03	기준용적률의 3%범위내
대지내 공지	통경구간	지침 준수시(규제/권장)	기준용적률 × $\frac{\text{조성면적}}{\text{대지면적}}$	기준용적률의 5%범위내
	단지내 조경	지침 준수시(권장)	기준용적률 × 0.03	기준용적률의 3%범위내
	공공보행통로	지침 준수시(권장)	기준용적률 × $\frac{\text{조성면적}}{\text{대지면적}} \times 2$	기준용적률의 3%범위내
동선 및 주차	주차장	지침 이상으로 설치시(권장)	기준용적률 × $\frac{\text{추가조성주차면수}}{\text{지침예의원주차면수}}$	기준용적률의 3%범위내
친환경 계획	자연지반면적률	지침 준수시(권장)	기준용적률 × $\frac{\text{자연지반면적률(\%)}}{1000}$	기준용적률의 3%범위내
	투수면적률	지침 준수시(권장)	기준용적률 × $\frac{[\text{투수면적률(\%)} - \text{자연지반면적률(\%)}]}{100}$	기준용적률의 3%범위내
	녹지면적률	지침 준수시(권장)	기준용적률 × $\frac{\text{녹지면적률(\%)}}{1000}$	기준용적률의 3%범위내

제2장 단독주택용지

제2장 단독주택용지

제1절 필지형단독주택용지

<획지에 관한 사항>

제21조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 필지는 본 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할을 할 수 없다. 다만, ②의 경우는 예외로 한다.
- ② 필지의 합병은 지구단위계획 결정도상의 '연접한 2필지를 합병하는 경우', 필지의 분할은 '연접한 3개의 필지를 조정하여 2개의 필지로 분할하고자 할 경우'에 한하여 허용하며, 각 필지에 지정된 지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따른다. 이때, 분할 후 각 필지의 규모는 조정전의 필지규모 이상으로 한다.

<표2> 필지형 단독주택용지의 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구 분		단독주택용지	
도면 표시		R1	R2
건축물의 용도	허용 용도	• 제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택(단, 다중주택 제외) - 제1.2종 근린생활시설 (단, 안마시술소, 단란주점, 제조업소, 수리점, 청소년게임제공업소, 복합유통 게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업소, 가상현실체험제공업소, 장의사, 총포판매소, 노래연습장 제외)	• 제1종전용주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 단독주택 (단, 다중주택 제외)
	불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도
건 폐 율		60%	50%
용 적 률		200%	100%
최고층수		4층 이하	2층 이하
1필지당 세대수		6세대 이하	2세대 이하
해당블록		단독17, 18, 20블록	단독19블록

- ③ 공동개발시 2필지 이내로 계획해야하며, 각 필지에 지정된 지침 및 결정도에 따른다
- ④ 가구수는 합병 및 분할할 경우 당초 지정된 개별필지당 가구수를 초과할 수 없다.

<건축물에 관한 사항>

제22조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 단독주택용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <표2>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 단독주택용지의 건축물 용도표시는 R1, R2 로 구분하며, R1의 경우에 1층 및 지하층에 한하여 근린생활시설을 허용하되, 바닥면적의 합계가 총 연면적의 40%를 초과할 수 없다.(단, 2층 이하의 건축물일 경우 건축물의 연면적 2분의1 미만으로 설치할 수 있다.)
- ③ 단독주택용지 R1의 경우 1층 전부를 근린생활시설, 주차장 또는 복합으로 설치할 경우 4층까지 건축할 수 있다.
- ④ 단독주택용지내 1필지당 세대수는 <표2>과 같이 지정되어 있는 세대수를 초과할 수 없으며, 공동개발시에는 당초 지정된 개별필지당 세대수를 합한 세대수를 초과할 수 없다.
- ⑤ 지하층 층별 면적은 건축면적 이내로 하며, 지하층의 용도는 교육용도 또는 주택 부속시설 중 주방, 욕실, 화장실 등으로 사용할 수 없으며, 지하 2층 이하는 기계실 및 주차용도로만 사용할 수 있다.

제23조 (건축물의 배치)

- ① 단독주택용지내 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 가로미관 증진 및 쾌적한 보행환경 조성을 위해 전면도로변, 완충녹지 등에 면하여 건축한계선을 지정하며, 건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ③ 단독주택용지내 건축지정선이 지정된 획지는 건축물의 2층 이하의 외벽면이 2분의 1이상 그 선에 접하도록 건축하여야 한다.
- ④ 제1항 또는 제2항의 규정에 의해 확보된 전면공지는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화

제 2 장 단 독 주 택 용 지

단 및 기타 유사한 시설, 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물 등을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진출입을 제한하기 위하여 단주 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.

⑤ 건축물 배치시 주방향은 채광, 통풍, 일조권을 고려한다.

제24조 (건축물의 형태 및 외관)

① 지붕 및 옥탑

1. 단독주택용지내 건축물의 지붕은 경사지붕을 원칙으로 하고, 평지붕은 전체지붕의 10분의 3이내에서 허용하며, 평지붕으로 계획된 부분은 옥상녹화를 권장한다.
2. 경사지붕으로 계획된 경우에는 경사구배를 최소 10분의 3이상에서 최대 10분의 7로 하고, 실외기 설치공간을 계획시 반드시 고려한다. 또한, 난간높이의 경사지붕면을 평지붕 외곽에 설치하는 것을 금지하며, 박공형식의 지붕으로 한다.
3. 경사의 방향은 가로방향에 대해 가급적 직교방향으로 계획하며, 인접건물이 경사지붕인 경우 시각적(경사방향, 경사각도 등), 실용적(우수처리 등) 조화를 이루도록 한다.
4. 계단실, 물탱크 등의 옥탑부의 돌출을 불허한다. 단, 점포겸용 주택에 근린생활시설이 설치될 경우 지붕높이 및 옥상층의 부대시설(옥탑, 광고돌출물, 철탑 등)은 4.5m 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.
5. 지상층 사용을 위한 옥외계단은 설치할 수 없다.



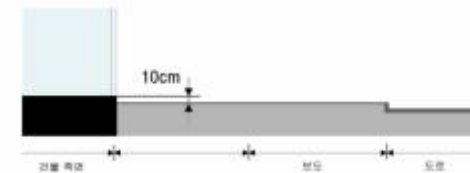
[그림26] 옥상지붕 예시도

② 외 벽

1. 단독주택용지내 건축물 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 건물 전면과 측·후면이 동일하거나 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.
2. 단독주택용지내 건축물의 1층부에 근린생활시설을 설치 할 때는 도로면 또는 녹지면에 접한 건축물의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하여야 하며, 서터는 투시형 서터를 설치하여야 한다.
3. 단독주택용지내 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 가능한 차이가 10cm 이하로 한다. 단 1층이 주거의 용도로 사용되는 경우는 예외로 한다.



[그림27] 1층 바닥높이 예시도

④ 담장 및 대문

1. 단독주택용지내 건축물 담장 및 대문의 높이는 1.2m 이하가 되도록 설치하여야 한다.
2. 단독주택용지내 건축물의 대문은 투시형, 담장은 생울타리형으로 설치하여야 한다.

⑤ 색채

단독주택용지내 건축물의 색채는 경관계획 시행지침을 따른다.

⑥ 옥외광고물

단독주택용지내 건축물의 옥외광고물은 경관계획 시행지침을 따른다.

제 2 장 단 독 주 택 용 지



[그림28] 투시형 및 생물타리형 담장 예시도

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제25조 (전면공지)

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

< 차량 전·출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제26조 (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 8m를 초과할 수 없다.
- ④ 단독주택의 차량출입구는 인접필지와 공동출입구설치를 권장한다.
- ⑤ 차량출입구는 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.

제27조 (주차장의 설치)

- ① 단독주택용지내 건축물을 주택의 용도로 사용시 부설주차장은 세대당 1대 이상과 시설면적 130㎡ 초과 200㎡이하는 1대, 시설면적 200㎡ 초과인 경우에는 1대에 200㎡를 초과하는 130㎡당 1대를 더한 대수 중 많은 것 이상 설치하여야 한다.
- ② 단독주택용지내 건축물 중 일부를 주택이외의 용도로 사용하는 경우의 건축물 부설주차장 설치기준은 제1항의 규정에 의한 설치대수에 주차장법 및 해당 무안군 주차장 조례에 의한 근린생활시설의 연면적에 따라 확보하여야 하는 대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다.

제28조 (주차장의 형태 및 위치)

- ① 단독주택용지내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 주차대수를 확보하여야 하며, 지상주차장의 주차방식은 직각주차(단, 피로티 하부 주차장 제외)이어야 한다. 이때 해당도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ② 제1항의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 출구부분에 있어서는 자동차의 회전이 용이하게 하기 위하여 차로와 도로가 접하는 부분에 생기는 두 개의 각지 가운데 최소한 한곳에 2m 이상의 가각을 전제하여야 한다.
- ③ 부설주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접필지 경계부에 위치하는 것을 권장한다.
- ④ 주차장의 포장은 ‘투수성 포장’을 원칙으로 하며, 건축물의 색상과 조화롭게 계획할 것을 권장한다.(단, 피로티 하부 주차장 제외)

<기타사항에 관한 사항>

제29조 (제영향평가 이행)

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

제 2 장 단 독 주 택 용 지

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.

〈차량 진·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.

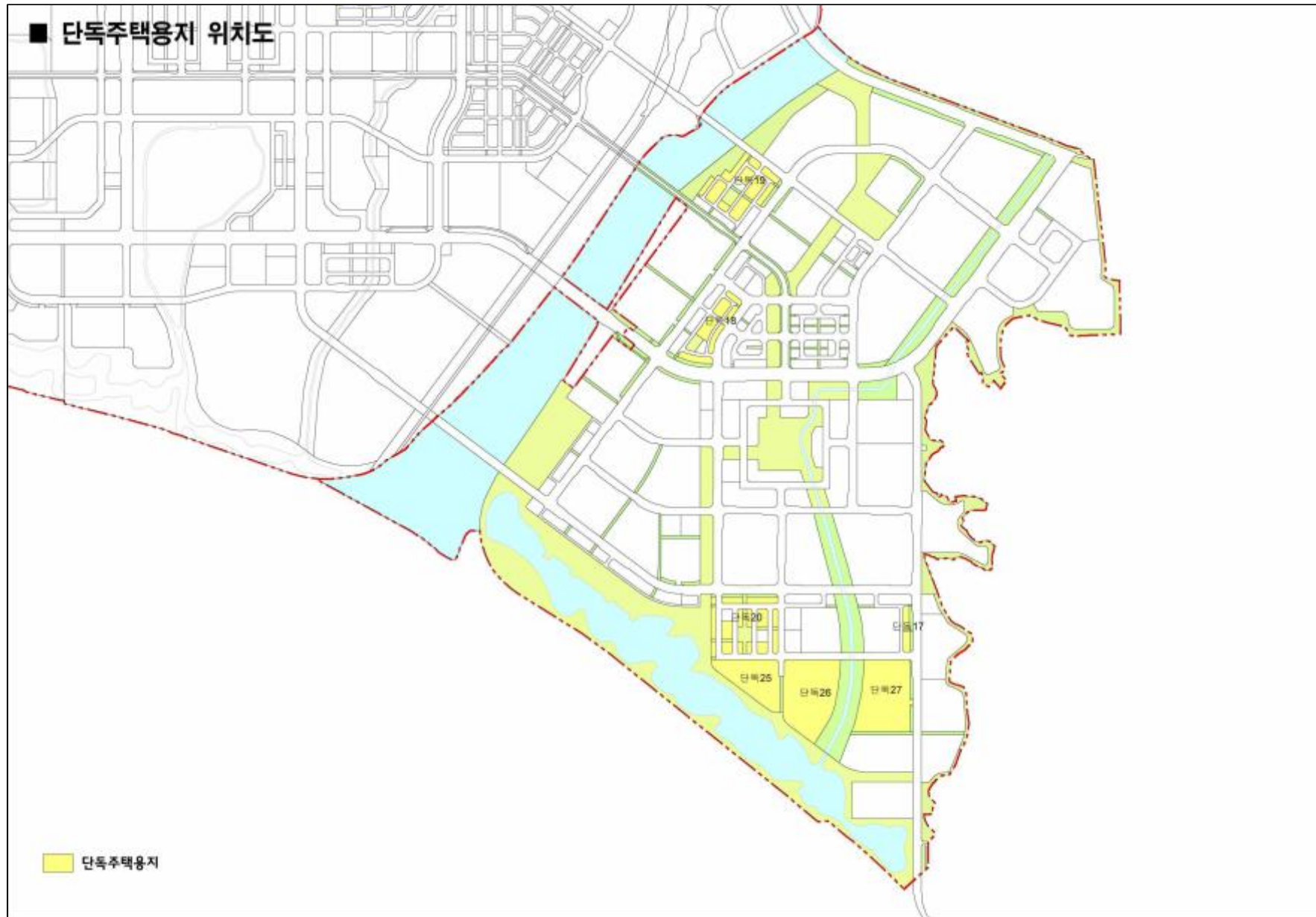
제34조 (주차장의 설치)

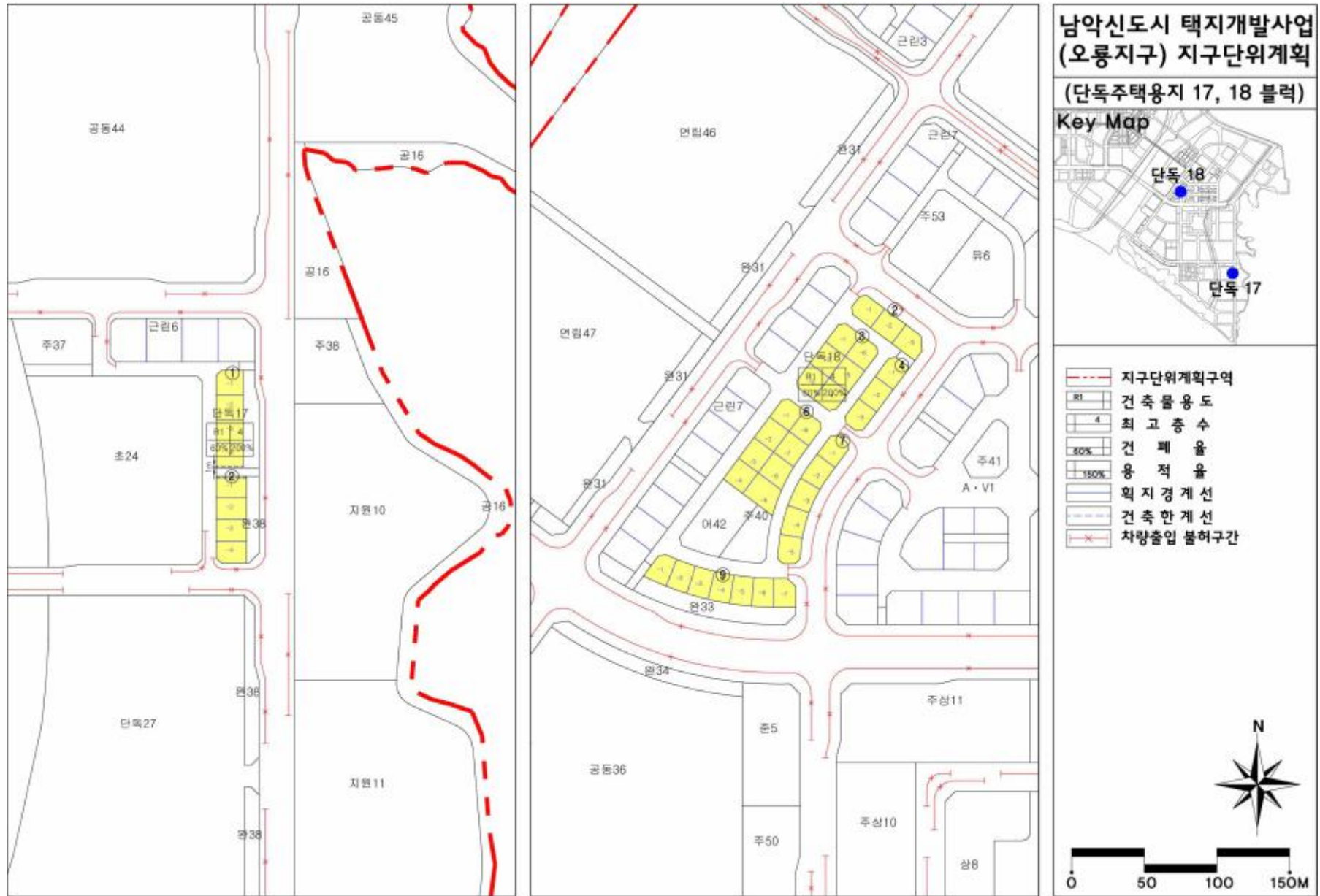
- ① 무안군 주차장 조례 및 관련 법령에 따라 설치한다.

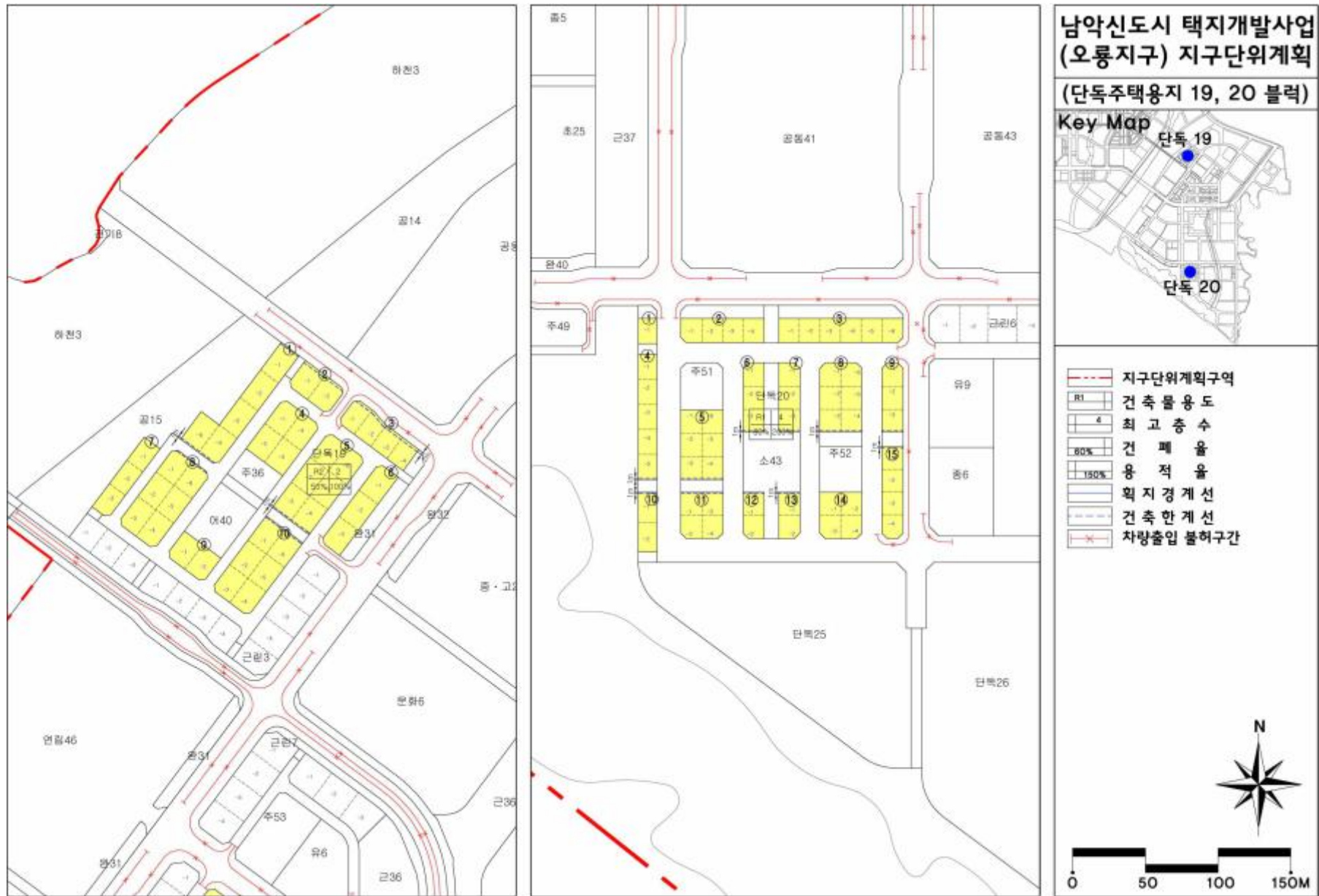
〈기타사항에 관한 사항〉

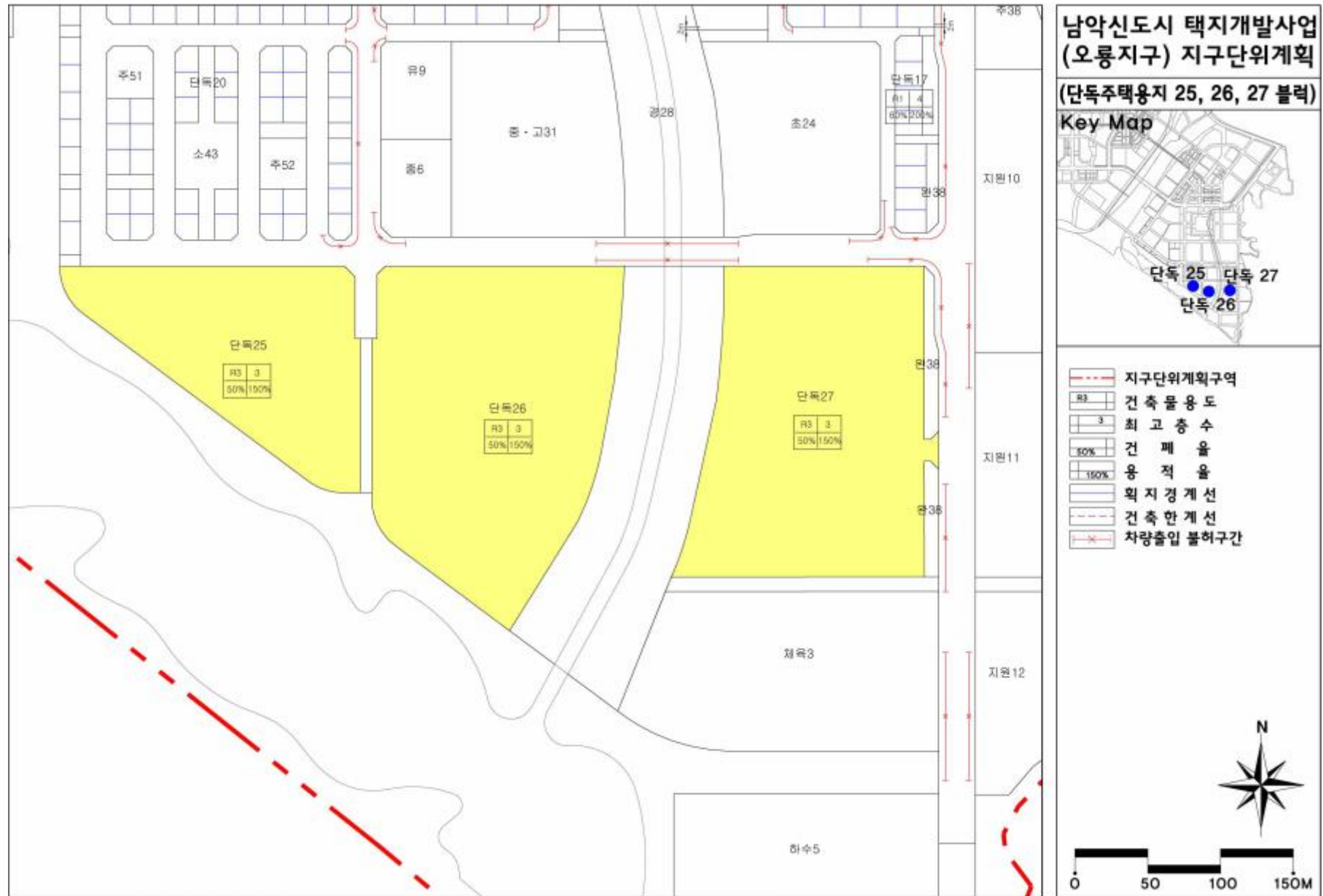
제35조 (제영향평가 이행)

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









제3장 근린생활시설 및 준주거용지

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"> • 제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 유치원, 어린이집 - 제1,2종근린생활시설 (단, 안마시술소, 단란주점 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 유치원, 어린이집 - 제1,2종근린생활시설 (단, 안마시술소, 단란주점 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 제1,2종근린생활시설 (단, 일용품을 판매하는 소매점, 휴게음식점, 제과점, 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 일반음식점, 공연장, 노래연습장에 한함) - 전시장 - 판매시설 (단, 상점에 한함) 	<ul style="list-style-type: none"> • 준주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 제1,2종근린생활시설 (단, 안마시술소, 단란주점 제외) - 문화및집회시설 (단, 공연장, 집회장에 한함) - 판매시설 - 의료시설 - 교육연구시설 (단, 연구소, 도서관에 한함) - 노유자 시설 - 운동시설 - 유스호스텔
	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%이상 투시형 벽면으로 하여야 하며, 서터는 투시형 서터를 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.

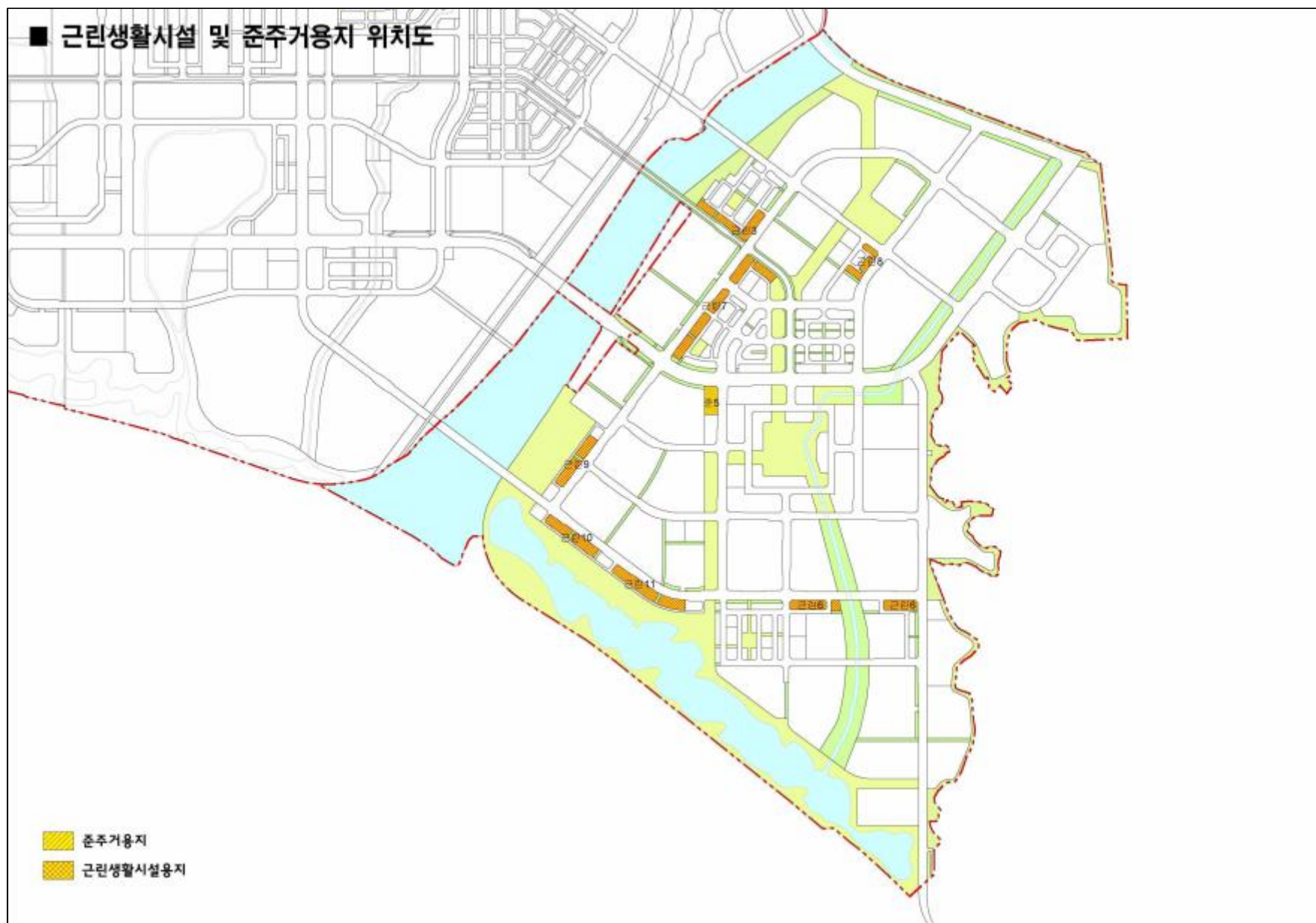
제42조 (주차장의 설치)

- 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.



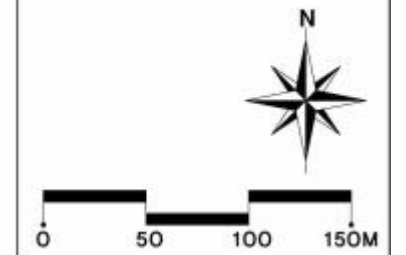


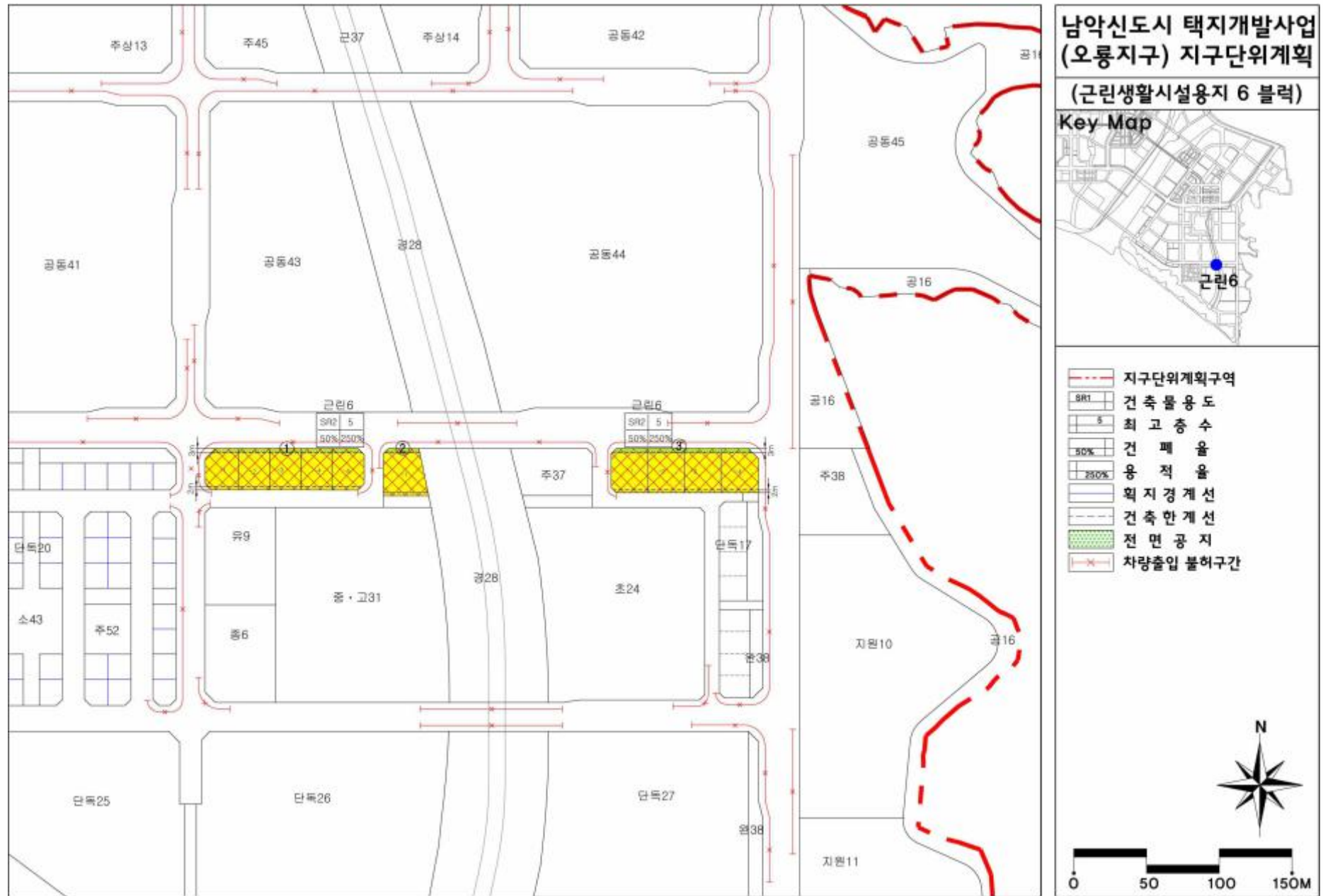
남악신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획
(근린생활시설용지 3, 7, 8 블록)

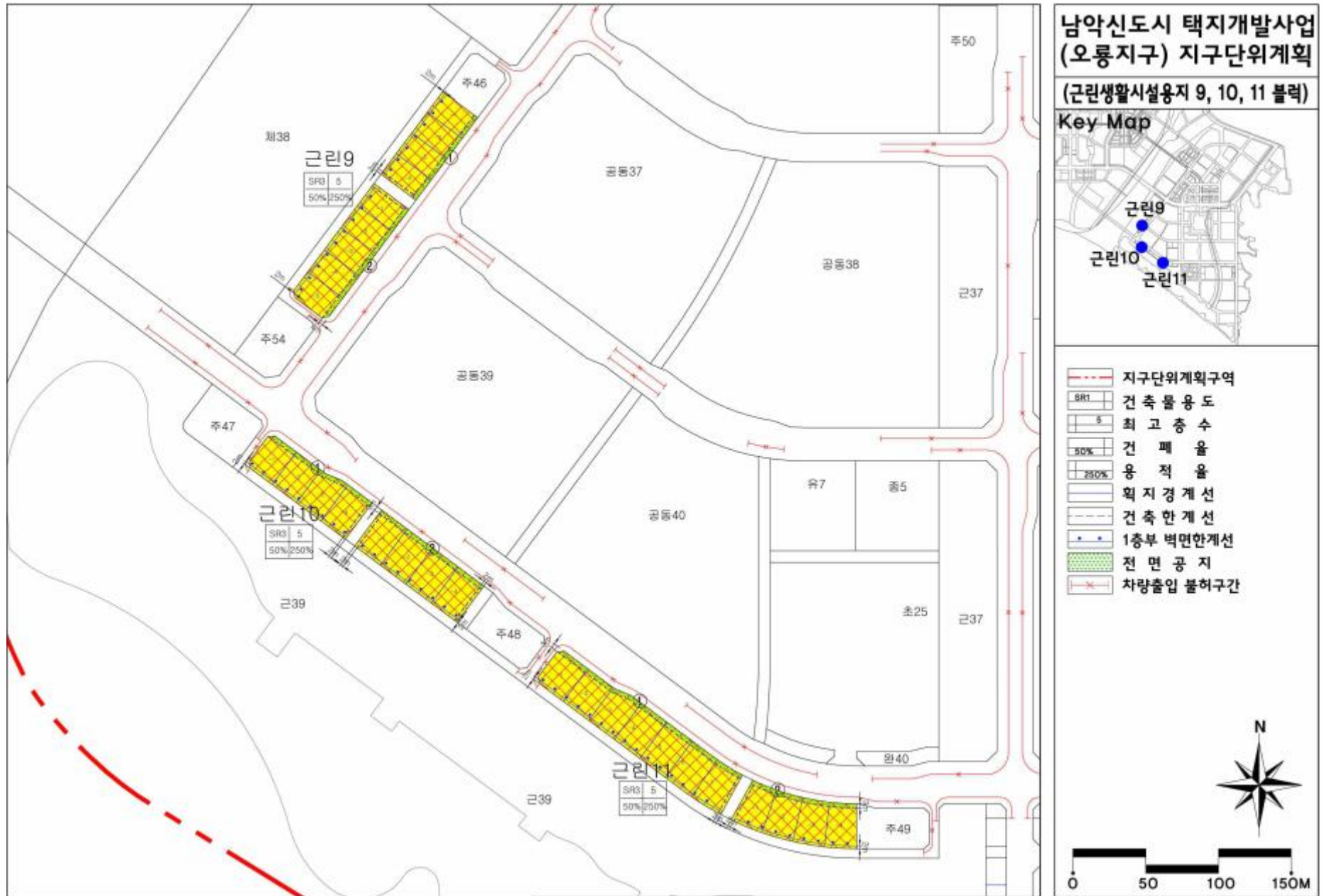
Key Map



- 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







제4장 공동주택용지

제 4 장 공동주택용지

제4장 공동주택용지

제1절 규제사항

<획지에 관한 사항>

제44조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 공동주택용지내 모든 획지는 분할할 수 없다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 예외로 한다.

<건축물에 관한 사항>

제45조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지의 건축물용도는 <표5>에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

<표5> 공동주택용지의 건축물 용도

구 분		공동주택용지		비 고
건축물 용도	도면표시	A1	A2	
	허용용도	• 아파트, 부대복리시설	• 연립주택, 부대복리시설	
	불허용도	• 허용용도이외의 용도	• 허용용도이외의 용도	
해당 블록		공동30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45블록	공동46, 47블록	

제46조 (주택의 규모, 건폐율, 용적률, 최고층수, 세대수)

- ① 공동주택용지내 주택의 규모는 블록별로 <표6>에 따라 건축하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 <표6>에 의한 주택의 규모보다 작은 평형의 규모로 계획하여야 하며, 세대수는 5%의 범위내에서 조정이 가능토록 한다.
- ② 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ③ 공동주택용지내 건축물의 용적률은 <표6>에 따라 기준용적률과 허용용적률을 준수하여 건축하여야 한다.
- ④ 공동주택용지내 건축물은 '총칙 제20조 지구단위계획 운용에 관한 사항' <표1>의 기준용적률 완화항목을 준수시에는 용적률 인센티브를 적용받고, '총칙 제20조 지구단위계획 운용에 관한 사항' <표1>의 인센티브 산정방법에 따른 기준용적률을 완화받으며, 최대 완화범위는 허용용적률을 초과할 수 없다.
- ⑤ 공동주택용지내 건축물의 층수가 획일적으로 조성되지 않도록 지구단위계획에서 최고층수를 지정하여 그 범위 내에서 자유로운 층수를 계획하도록 유도한다. (공동46, 47블록 제외)
- ⑥ 연도형 배치구간내 연도형상가의 층수는 2층이하로 건축하며, 주거동과 층수를 별도 산정한다
- ⑦ 인접 주거동간(주동의 외벽간 최단거리가 10m 미만인 경우의 주거동)의 층수변화는 다음과 같이 규정한다.
 - 인접 주거동 중 가장 낮은 층이 15층 이하일 경우에는 인접 주거동간에 3개층 이상 층수변화를 주어야 한다.
- ⑧ 주택단지 안에서 채광창(개구부 등)이 없는 주택(부대복리시설포함)의 측벽과 측벽사이에는 5m 이상 거리를 이격하여 배치해야한다.

제 4 장 공동주택용지

<표6> 공동주택용지의 주택의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수, 분양형태

블록명	주택의 규모	면적(㎡)	세대수	평균평형	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)	허용용적률(%)	주택유형	비고
계	-	585,789.1	8,118세대 이하	-	-	-	-	-	-	
공동30	85㎡초과	36,188.0	364세대 이하	48	18	50	140	160	아파트	
공동31	85㎡초과	35,643.6	359세대 이하	48	18	50	140	160	아파트	
공동32	60~85㎡	42,760.0	665세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동33	60~85㎡	19,634.6	305세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동34	60~85㎡	50,619.4	787세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동35	60~85㎡	47,862.6	744세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동36	60~85㎡	34,371.1	534세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동37	60~85㎡	23,909.1	371세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동38	60~85㎡	27,198.5	423세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동39	60~85㎡	24,426.5	380세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동40	60~85㎡	22,638.5	352세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동41	60~85㎡	34,906.1	543세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동42	60~85㎡	31,042.1	482세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동43	60~85㎡	23,915.8	372세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동44	60~85㎡	44,078.2	685세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동45	60~85㎡	22,515.2	350세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동46	85㎡초과	35,851.5	225세대 이하	48	4	50	80	100	연립주택	
공동47	85㎡초과	28,228.0	177세대 이하	48	4	50	80	100	연립주택	

주) 평균평형은 세대수를 산정하기 위한 평형이므로 주택의 평형은 주택의 규모 범위내에서 자유로이 건설가능함.

제47조 (부대복리시설)

- ① 부대복리시설은 「주택건설기준등에 관한 규정」의 제25조 내지 제55조의2에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.
- ② 부대복리시설 중 생활편의시설은 단지의 차량 진·출입구변에 배치하여야 하며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제50조에서 제시한 기준을 초과할 수 없다.
- ③ 부대복리시설 중 유치원, 주민운동시설, 노인정 등은 공공보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.
- ④ 부대복리시설의 건축물의 옥외광고물은 경관계획 시행지침을 따른다.
- ⑤ 부대복리시설은 주민편의시설로서 ‘주택법’ 제2조와 ‘주택건설기준등에관한규정’의 부대복리시설과 주택건설사업계획 승인권자가 요구하는 주민공동시설을 포함하여야 한다. 이때, 부대복리시설 중 단지내 상가, 분산상가 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 1개소를 배치하되, 단지규모 및 주변 토지이용 등을 감안하여 근린생활시설 등의 설치가 불필요하다고 허가권자가 인정하는 경우에는 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 아파트’ 또는 생활가로변에 배치를 권장한다.
 4. 공동41, 43, 44블록 은 근린생활시설과 연계한 가로조성을 위해 연도형 상가를 배치하여야 한다.

제 4 장 공동주택용지



[그림33] 연도형아파트 배치구간 예시

제48조 (건축물의 배치)

공동주택의 배치는 배치구간(직각배치, 탑상형배치, 연도형 아파트배치)을 제외한 건축물의 배치는 남향배치를 권장한다.

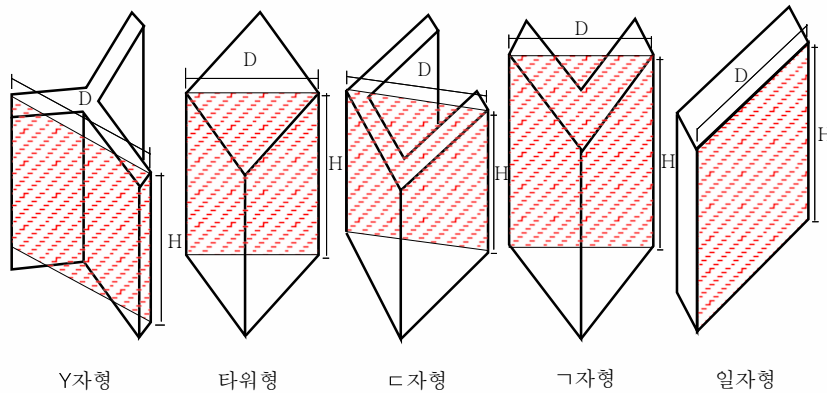
- ① “건축물 직각배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따르며, 그 배치기준은 다음과 같다.
 1. 건축물 직각배치구간에 관한 배치기준은 ‘총칙 제8조 제8항 제4호’의 기준에 따른다.
 2. 단, 대지형상이 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 직각을 준수하지 못하더라도 주택건설사업계획 승인권자가 타당하다고 인정하는 경우 상기기준을 준수한 것으로 본다.
- ② “최고층수 배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따르며, 각 블록별로 제시된 최고층수의 건축물을 배치하여야 한다.
 1. 공동주택용지 동일블록내 다양한 층수의 아파트배치로 변화있는 스카이라인 및 경관을 창출하기 위해 최고층수를 배치하여야 한다.
 2. 제1호의 규정에 따라 배치구간내 최고층수를 배치할 경우 배치구간과 인접하여 건축하는 건축물은 최소 3개층 이상 낮은 층수를 배치하여야 한다.
- ③ “중저층 배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따르며, 그 배치기준은 다음과 같다.
 1. 중저층 배치구간에 관한 배치기준은 ‘총칙 제8조 제8항 제2호’의 기준에 따른다.
- ④ “연도형 아파트 배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 그 배치기준은 다음과 같다.
 1. 연도형 아파트 배치구간에 관한 배치기준은 ‘총칙 제8조 제8항 제5호’의 기준에 따른다.

2. 연도형 부대복리시설의 주출입구는 전면을 향하여 설치하며, 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 주거외 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 한다.
- ⑤ “탑상형 아파트 배치구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 그 배치기준은 다음과 같다
 1. 탑상형 아파트 배치구간에 관한 배치기준은 ‘총칙 제8조 제8항 제3호’의 기준에 따른다.
 2. 단, 대지형상이 건축물 배치사항으로 인해 불가피하게 탑상형배치를 준수하지 못하더라도 주택건설사업계획 승인권자가 타당하다고 인정하는 경우 상기기준을 준수한 것으로 본다.
 - ⑥ “조망차폐율 적용구간”의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따르며, 그 배치기준은 ‘총칙 제8조 제8항 제7호’의 기준에 따른다.
 - ⑦ 공동주택 내의 주거동 최하층까지의 일조·채광 확보 등을 위해, 서로 마주보는 주거동 간 이격거리는, 건축법에 의한 이격거리와 일조량 확보가 가능토록 하고, 시물레이션 등을 통해 최고높이의 0.5H이상, 도로는 동시기준 09:00~15:00까지 2시간이상 연속일조를 확보토록 한다.

제49조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 공동주택의 입면적 (공동46, 47블록 제외)
 1. 공동주택용지내 건축물 1동의 입면적은 3,500㎡ 이하가 되도록 건축하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 입면적의 10% 범위안에서 완화할 수 있다.
 2. 공동주택용지내 건축물 1동의 입면적 산정은 ‘총칙 제9조 제2항 입면 산정 기준에 따른다.
- ② 공동주택 1개층의 호수 : 주택의 규모에 따라 다음 각호에 따라 건축하여야 한다.
 1. 주택의 규모 60㎡ 이하 : 6호 이내
 2. 주택의 규모 60㎡ 초과 : 4호 이내(단, 공동30~35블록은 주택규모 85㎡ 이하는 6호 이내, 주택규모 85㎡ 초과는 4호 이내로 한다.)

제 4 장 공동주택용지



입면적 산정식 : 건축물 입면적 = $D \times H$

[그림34] 공동주택 1동의 입면적 산정 예시

③ 건축물의 색채

공동주택용지내 건축물의 색채는 경관계획 시행지침을 따른다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 본조 제4항의 제출자료에 의해 건축물의 색채계획이 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.

④ 단지경관 시뮬레이션

공동주택용지의 주택건설사업계획 승인 신청시에는 서로 다른 지점과 시점(최소 4곳 이상)에서 촬영한 주변의 개발 현황 및 계획과 신청 단지의 개발예시(안)이 포함된 컴퓨터시뮬레이션을 작성하여 제출하여야 한다. 이때, 지점과 시점의 선택사유가 명기되어야 하며, 주택건설사업계획 승인권자에게 제출하는 컴퓨터시뮬레이션은 색채가 들어간 A4(210×297mm)용지 이상의 크기이어야 한다.

⑤ 담장, 방음벽 및 계단 : 담장 및 방음벽의 형태는 설치위치에 따라 다음 각호의 형태를 권장한다.

1. 공동주택용지에는 커뮤니티의 개방감 확보를 위해 원칙적으로 담장 및 울타리를 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 단, 인접대지 또는 도로 등의 높이차 등 지형상 여건으로 안전성을 위하여나 부득이한 사유가 있을 경우 높이 1.2 m 이하의 생울타리 또는 자연재료를 사용하여 설치한다.

1. 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외 공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 하며, 사회적 약자를 위한 경사로를 설치하는 것을 원칙으로 한다.

2. 간선도로변 방음벽 : 방음벽 설치시, 가로미관을 고려하여 방음벽의 재료와 형태를 결정한다.

3. 계단을 설치하는 경우에는 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위하여 미끄럼방지를 위한 소재를 사용한다.

⑥ 지붕 : 지붕의 형태는 크게 경사지붕, 곡선지붕, 평지붕으로 구분할 수 있으며, 설치기준은 다음과 같다.

1. 경사지붕은 용마루를 갖춘 완전한 경사지붕이 되도록 하고, 경사지붕의 경사도는 10분의 4 이상 10분의 7 이하로 한다.

2. 12층 이하 아파트의 지붕(옥탑부 포함)은 경사지붕으로 하여야 한다.

3. 13층 이상 아파트의 지붕은 평지붕의 옥상녹화를 권장한다.

⑦ 건축물의 입면변화 (공동46, 47블록 제외)

주동의 입면은 최상층부(최상층1~3층구간내), 기준층부, 지상층부(1층~3층구간내)로 구분하며, 입면변화 기준은 다음과 같다.

1. 각 부분 간에는 재질 변화, 색채 변화, 외관의 디자인 변화 중 최소 2가지 이상을 함께 적용하여 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 최상층부는 재질, 색채, 외관디자인 등이 지붕과 일체감 있게 디자인 한다.



[그림35] 공동주택용지 입면변화

제 4 장 공동주택용지

<표7> 공동주택용지 입면변화

구분	최상층부	기준층부	지상층부
15층이하	최상층에서부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하
16층이상	최상층에서부터 3개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상에서부터 3개층 이하
권장사항	<ul style="list-style-type: none"> • 단지의 초점경관을 활성화하기 위하여 옥탑디자인을 계획해야 한다. • 원거리 경관 인지성을 위하여 옥탑 포인트 적용을 권장한다. • 랜드마크적인 조형성을 강조할 수 있는 재료 사용을 권장한다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 수직 수평의 면분할을 유기적으로 사용하여 입면변화를 연출하여야 하며 색채는 경관계획 시행지침을 따른다. • 발코니는 층별 입면변화를 위하여 개방형 발코니, 돌출형 발코니, 측면 발코니 등 다양한 유형을 활용하는 것을 권장한다. • 마감 재료는 외벽과 차이를 두어 조성하도록 권장한다. • 안정적인 디자인 요소를 가지는 재료 사용을 권장한다. 	<ul style="list-style-type: none"> • 2개층 층고를 피로티 공간 구성 • 피로티를 설치하는 경우에는 친환경 데크, 화단, 의자 등의 휴식 기능과 벽면과 천정 등에 그림, 장식 등을 연출하여 아름답고 친환경적인 주거공간이 되도록 계획하여야 한다. • 입주민 등 보행자에게 친화적인 주택의 외벽면이 조성될 수 있도록 외장재를 상부층과 다른 재질 또는 색상을 사용하여 단조로운 외관이 되지 않도록 계획하여야 한다. • 보행의 인지성을 부여하며, 친환경적인 자연재료 사용을 권장한다.

※연립주택 제외

<대지내 공지에 관한 사항>

제50조 (통경구간)

- ① 통경구간의 경우 '총칙 제8조 제8항 제6호'의 규정을 따른다.
- ② 바람길과 통경조망축의 확보 등을 위해 50세대 이상인 경우 통경구간을 설치하여야 하며, 50세대 미만의 경우 통경구간 설치를 권장한다.

제51조 (단지내 조정)

- ① 단지내 조정면적이라 함은 녹지면적과 조정시설면적(휴게소, 어린이 놀이터, 운동장, 수경시설, 보행광장, 보행전용통로 등)을 합산한 면적을 말한다.

② 각 공동주택단지의 조정면적은 다음 각 호에서 정한 주택유형별 대지면적에 대한 조정면적 비율 이상으로 확보하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 전용면적 85㎡ 이하 부분 : 40% 이상 (단, 60㎡ 이하 부분은 30% 이상)
2. 전용면적 85㎡ 초과 부분 : 50% 이상

<차량진·출입 및 주차 등에 관한 사항>

제52조 (대지내 차량출입)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 주택건설사업 계획 승인권자가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 1. 대로급 도로 교차로로부터 30m 이내, 중로급 도로 교차로로부터 10m이내의 구간
 2. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
 3. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단 보도 등 공공보행 및 통행시설이 설치된 전후 10m 이내의 구간
- ③ 도로 건너편 단지의 차량출입구로부터 50m 이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 십자형 교차로 한다.
- ④ 단지의 한 면이 생활도로와 접해 있는 경우 생활도로변에 진출입구를 배치하고 그 주변으로 단지내 부대시설 및 근린생활시설 등을 배치한다.
- ⑤ 진입차량의 대기로 인한 교통영향을 최소화하기 위하여 경비초소 또는 차량진출입 통제장치는 차도에서 10m이상 후퇴하여 설치한다. 단, 50세대 미만의 소규모 단지 또는 대지의 형상 등에 의해 이격거리의 확보가 곤란하다고 주택건설승인권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.

제53조 (대지내 차량동선)

제 4 장 공 동 주 택 용 지

- ① 보행로와 교차하는 지점은 '총칙 제11조 제4항' 보행자우선구조로 조성한다.
- ② 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
- ③ 단지내 부대·복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.
- ④ 단지 출입구를 이용하는 세대수가 1,000세대 이상이 되고 출입구에 면하여 상가가 배치될 경우 단지내 도로의 기준 차선에 추가하여 1개의 차선을 상가에 면하여 설치한다.

제54조 (보행출입구)

- ① 보행자의 출입을 위한 보행출입구의 폭은 최소한 3m 이상이 되어야 하며, 단지내부와 외곽도로의 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5m 이상의 경사로 등을 설치하되 유모차, 자전거, 장애인 등의 통행이 용이한 구조로 조성하여야 한다.

제55조 (주차장의 설치)

- ① 모든 공동주택용지의 단지내 주차장 설치는 주택건설기준등에 관한 규정 및 교통영향 분석·개선대책에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다. 다만, 공동주택이외의 시설은 해당지의 주차장조례에 따라 부설주차장을 설치한다.
- ② 공동주택용지의 단지내 주차장은 전체 주차대수의 90% 이상 지하주차장 설치를 원칙으로 하며, 지상주차는 비상용, 장애인·노인·임산부 등의 편의를 위해 10% 범위 내에서 허용한다. 다만, 60㎡ 이하의 경우 지하주차장 설치비율을 80% 이상으로 할 수 있다.
- ③ 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.
- ④ 지하주차장과 주동을 직접 연결하는 승강기 또는 지하주차장과 옥외공간을 직접 연결하는 승강기 및 경사로의 설치를 권장하며, 주동과 직접 연결되는 승강기를 설치할 경우 전실을 설치하고 안전과 보안을 고려한 계획을 수립한다.
- ⑤ 또한 지하주차장은 썬큰 혹은 천창 등을 설치하여, 자연채광이 가능하고 범죄예방에

도움이 될 수 있는 구조로 할 수 있다.

- ⑥ 지하주차장은 적절한 구획마다 자연채광 및 자연환기를 고려하여 계획을 수립하여야 한다.
- ⑦ 경사지 등 지형적인 특성으로 인해 지하주차장의 일부분이 지상에 노출되는 경우도 지하주차장으로 인정하여 지하주차대수에 산입할 수 있다.
- ⑧ 지상 또는 지하주차장에 장애인 주차면을 설치할 경우 건축물 출입구로 접근이 용이하도록 가장 가까운 위치에 우선 배치하여야 한다.
- ⑨ 근린공원 및 경관녹지에 면하는 공동주택에 관해서는 이용자의 편의를 위해 근린공원 및 경관녹지를 통행할 수 있는 보행자도로, 자전거 도로연결 방안을 제시해야 한다.
- ⑩ 지상주차장 설치시의 포장은 자연 친화적인 재료를 활용한 '투수성 포장'을 원칙으로 하여, 필요시에는 커뮤니티공간으로 활용할 수 있도록 한다. 단, 필로티 하부 주차장은 제외한다.



[그림36] 투수성 포장 예시도

제56조 (단지 내 자전거보관소)

- ① 단지 내 자전거 보관소 설치기준은 다음과 같다.
 1. 자전거보관소의 설치위치는 복지관, 관리소, 상가 건물, 주동, 어린이놀이터, 운동시설마다 1개소 이상 배치하여야 하며, 주동의 경우 피로티 및 출입구에 인접하여 설치한다.
 2. 자전거 주차면수는 자전거이용 활성화에 관한 법률 시행령의 규정에 의한 주차대수의 20%범위로 한다.
- ② 자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은 '자전거이용시설의 구조·시설 기준에 관한 규칙' 제16조의 규정에 따른다.

〈범죄예방 등에 관한 사항〉

제57조 (범죄예방을 위한 계획)

단지 내 범죄예방을 위하여 ‘총칙 제19조’ 및 경찰청의 ‘범죄예방을 위한 설계지침’을 참고하여 다음 각 호를 고려한 단지계획을 수립한다.

① 건축구조

1. 주요 외부공간들을 항상 감시할 수 있도록 건물 배치
2. 범죄자의 침입이 어렵도록 베란다 및 창문 계획

② 조명시설

1. 차량과 보행자 보호를 위한 가로등 설치
2. 지역특성에 따라 가로등간 거리와 조도 조정

③ 조경 및 기타시설

1. 사생활을 침해하지 않는 범위에서 가시성 확보하는 조경계획
2. 담장을 미설치 하나 공간 위계를 구분할 수 있도록 계획

〈기타사항에 관한 사항〉

제58조 (제영향평가 이행)

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

제2절 권장사항

<건축물에 관한 사항>

제59조 (건축물의 배치)

- ① 탑상형 아파트의 배치구간
 - 1. 탑상형 아파트를 배치할 경우 배치기준은 ‘총칙 제8조 제8항 제3호’탑상형 배치기준을 따른다.

제60조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 지붕 : 공동주택의 지붕은 평지붕을 제외한 경사지붕(물매 1 : 3이상) 및 구조물에 의한 다양한 형태의 지붕을 권장한다.
- ② 공동주택의 최상층 : 공동주택의 최상층은 다락방설치 또는 복층형을 권장한다.
- ③ 개별정원 : 공동주택 1층 부분에 개별정원의 설치를 권장한다.
- ④ 피로티 : 공동주택용지의 통경 확보 및 보행통로연결 등의 목적을 달성하기 위하여 피로티를 설치할 경우에는 최소 2개층 이상의 피로티를 설치할 것을 권장한다.
- ⑤ 융통형 구조 : 재건축 또는 리노베이션 등 향후의 생활여건변화, 주민의 다양한 거주 환경요구 등에 용이하게 대응할 수 있는 철골조 등 융통형 구조의 도입을 권장한다.
- ⑥ 외벽 : 건축물의 외벽은 경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩처리나 hunch처리를 하도록 권장한다.

<대지내 공지에 관한 사항>

제61조 (통경구간)

- ① 공동주택용지는 양호한 조망 및 개방감있는 공간을 확보하기 위해 ‘총칙 제8조 제8항 제 6호’에 의한 통경구간을 설치할 것을 권장한다.

제62조 (공공보행통로)

- ① 공동주택용지는 최소 폭원 6m이상의 공공보행통로를 설치할 것을 권장하며, 공공보행통로 내에는 폭원 1.5m 이상의 자전거도로를 설치하여야 한다.
- ② 상기 공공보행통로가 단지내 도로와 교차하는 지점은 보행자의 통행이 자동차보다 우선되는 구조가 되도록 한다.

제63조 (단지내 조경)

- ① 보행밀집지역 및 단지 진입부에 공공조경을 설치하여 보행자의 편의를 제공하는 것을 권장한다.
- ② 간선도로변에 면한 공동주택용지는 수림대를 조성하고 차폐를 위해 식재토록 권장한다.
- ③ 공동주택용지내 어린이 놀이터를 설치할 경우 다음 각호의 사항을 준수할 것을 권장한다.
 - 1. 어린이가 놀이를 충분히 즐길 수 있도록 주변에 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 생울타리를 설치할 것을 권장한다.
 - 2. 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 포장할 것을 권장한다.
 - 3. 동일한 단지내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치할 것을 권장한다.
- ④ 단지내 녹지에는 다음 각호의 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.
 - 1. 보행자 전용도로변 녹지 : 관상 효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도식재 할 것을 권장한다.
 - 2. 단지 외곽도로변 녹지 : 수관이 크고 지엽이 치밀한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재 할 것을 권장한다.
 - 3. 아파트 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재할 것을 권장한다.
 - 4. 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고, 아랫가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재할 것을 권장한다.
- ⑤ ‘총칙 제8조 제8항 제6호’에 따라 통경구간을 조성할 경우에는 통경구간 면적의 50%를 제48조의 제1항의 규정에 따른 녹지면적으로 본다.

제 4 장 공동주택용지

제64조 (단지내 도로포장)

- ① 공동주택용지 단지내 도로의 포장은 변화가 적고 보수가 용이하며, 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장한다.
- ② 공동주택용지 단지내 도로의 포장은 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.

제65조 (단지내 보도포장)

- ① 공동주택용지 단지내 보도의 포장은 장식적 처리를 통해 경관상의 기여와 보행의 쾌적성을 제고할 수 있도록 포장할 것을 권장한다.
- ② 공동주택용지 단지내 보도의 포장은 미끄러움을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.

〈친환경 계획에 관한 사항〉

제66조 (자연지반면적률)

- ① 공동주택용지내 수목의 원활한 생육과 우량녹지의 확보를 도모하기 위해 지하에 인공구조물이 없는 자연지반을 확보하는 것을 권장한다.
- ② 공동주택용지내 자연지반을 확보할 경우에는 다음의 산식에 의한 자연지반면적률에 따라 기준용적률을 완화받는다.

$$- \text{산식 : 자연지반면적률} = \frac{\text{자연지반면적}}{\text{대지면적}} \times 100$$

제67조 (투수면적률)

- ① 공동주택용지내 우수침투율을 높여 지하수의 보존, 우수의 하수관 유입으로 인한 하수처리 부담의 저감 및 식생의 원활한 생육을 위해 자연지반면적과 인공지반위에 투수성포장을 한 투수가능면적을 확보하는 것을 권장한다.
- ② 공동주택용지내 투수가능면적을 확보할 경우에는 다음의 산식에 의한 투수면적률에 따라 기준용적률을 완화받는다.

$$- \text{투수면적률} = \frac{(\text{자연지반면적} + \text{인공지반위의투수성포장면적})}{\text{대지면적}} \times 100$$

제68조 (녹지면적률)

- ① 녹지면적은 보행로 및 광장, 어린이놀이터, 운동장, 휴게소, 옥상녹화 중 식재된 면적을 말하며, 단지내 수목의 식재를 유도하고 환경적으로 양호한 단지환경을 조성하기 위하여 녹지면적률을 최대화 할 것을 권장한다.
- ② 공동주택용지내 녹지면적을 확보할 경우에는 다음의 산식에 의한 녹지면적률에 의해 기준용적률을 완화받는다.

$$- \text{산식 : 녹지면적률} = \frac{\text{식재면적}}{\text{대지면적}} \times 100$$

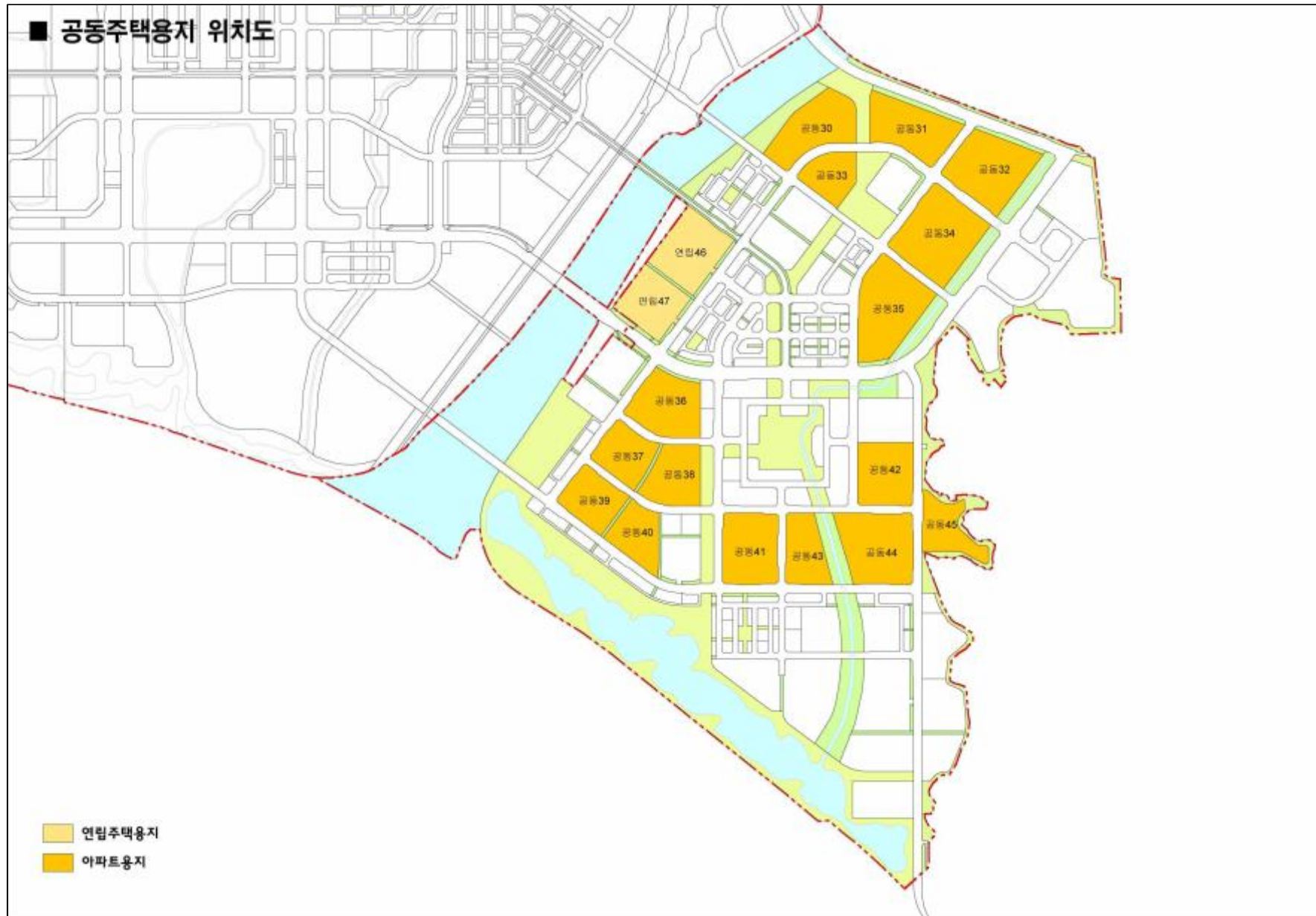
〈기타사항에 관한 사항〉

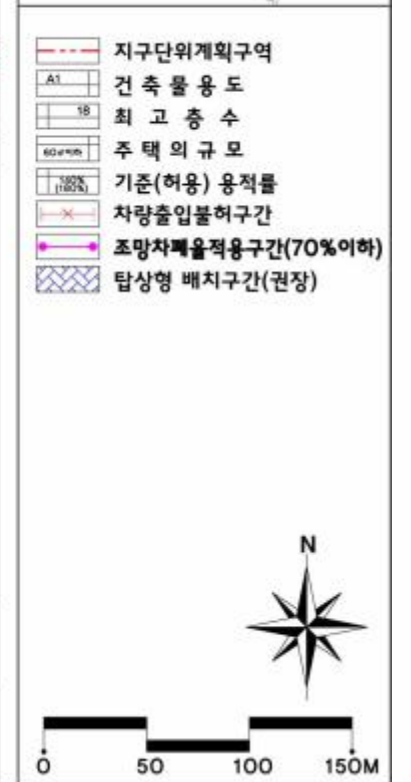
제69조 (어린이 놀이터의 조성에 관한 사항)

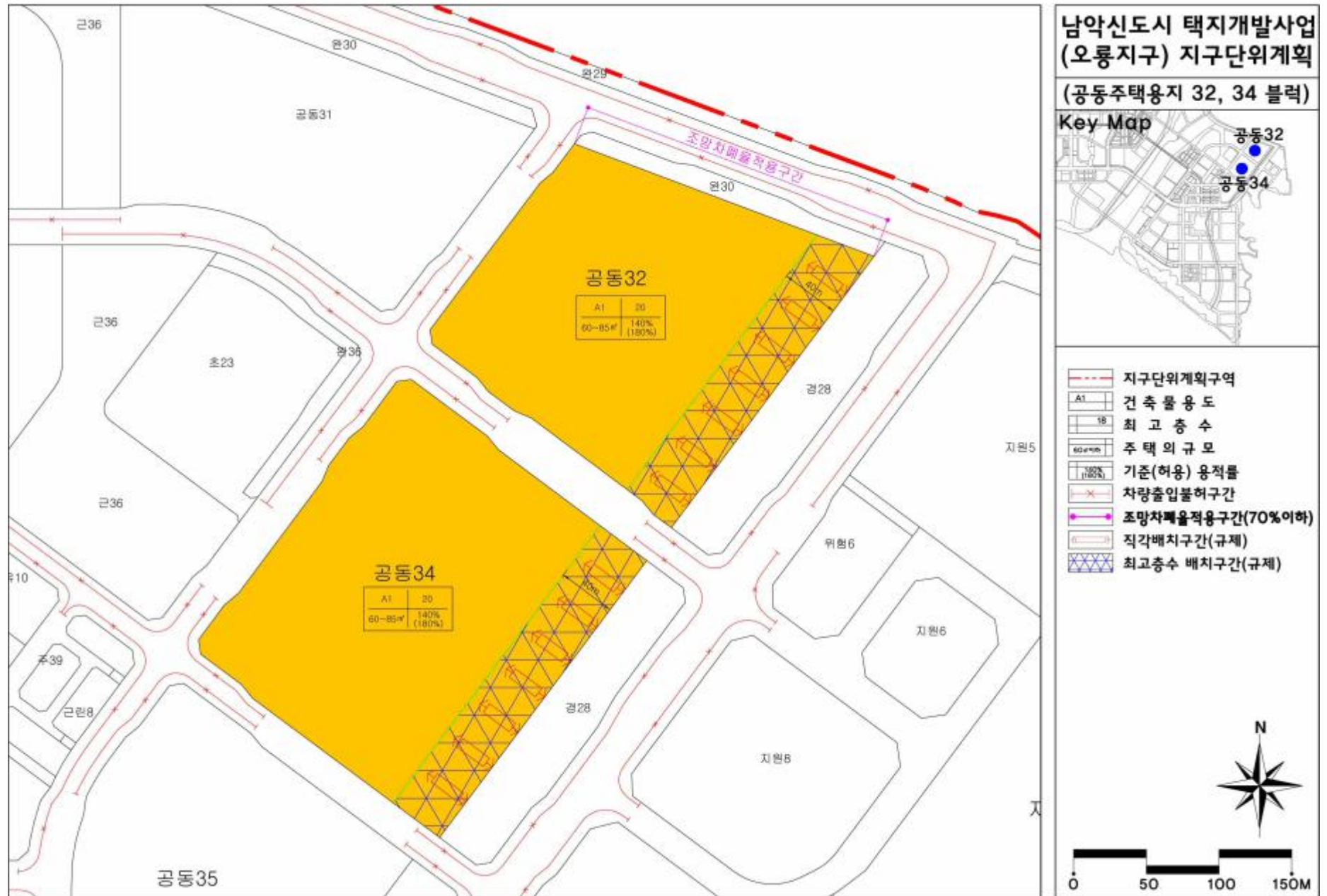
- ① 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 따라 공동주택용지내 어린이 놀이터를 설치할 때에는 우천 시를 고려하여 천막 등의 설치를 권장한다.
- ② 야간에 인지가 가능하도록 주동의 캐노피에 조명을 설치할 수 있다.

제70조 (Barrier Free)

- ① 장애물 없는 도시조성에 관한 사항은 '총칙 제18조'의 기준을 따른다.









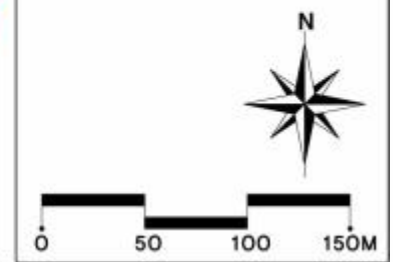
남악신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획

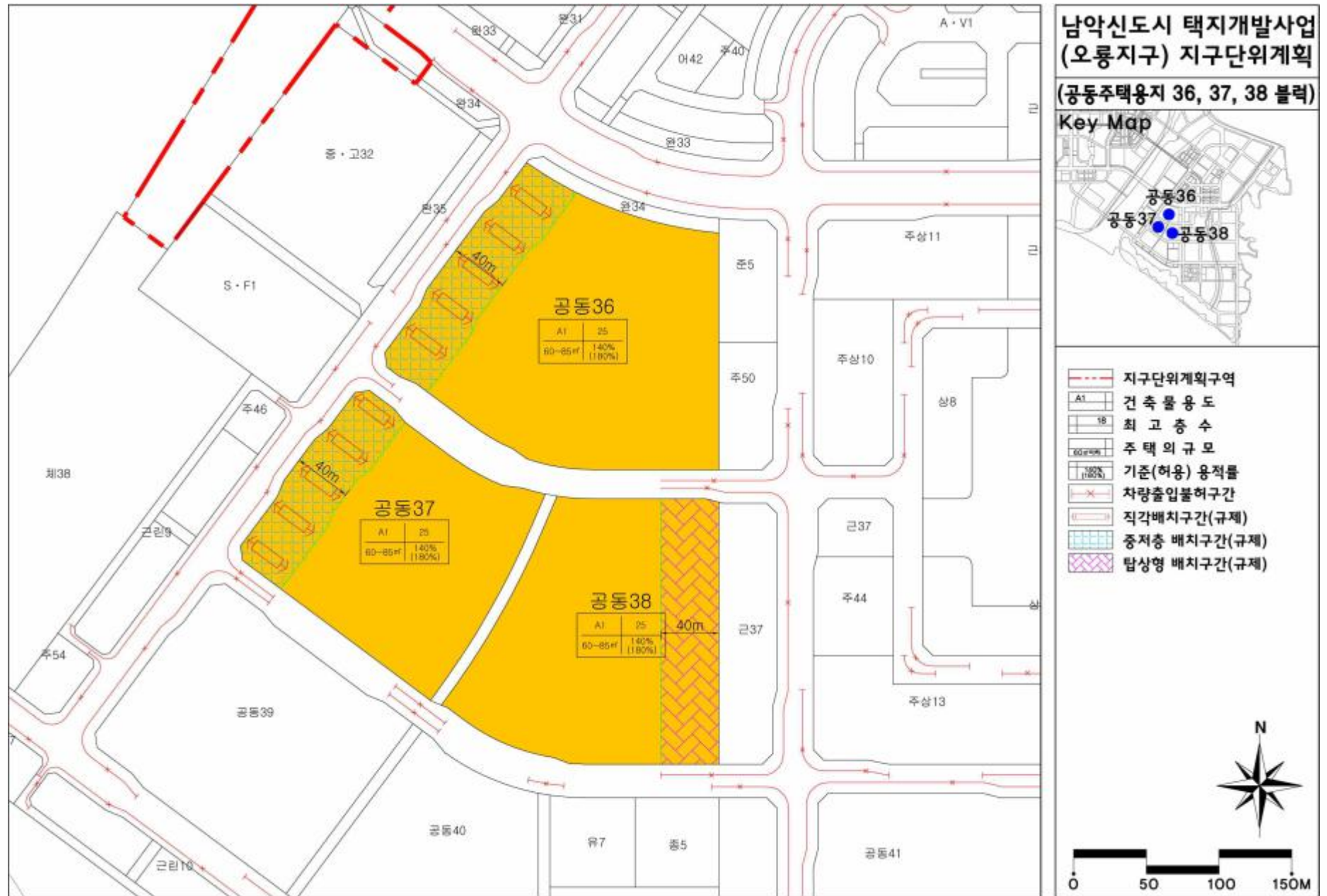
(공동주택용지 35 블록)

Key Map



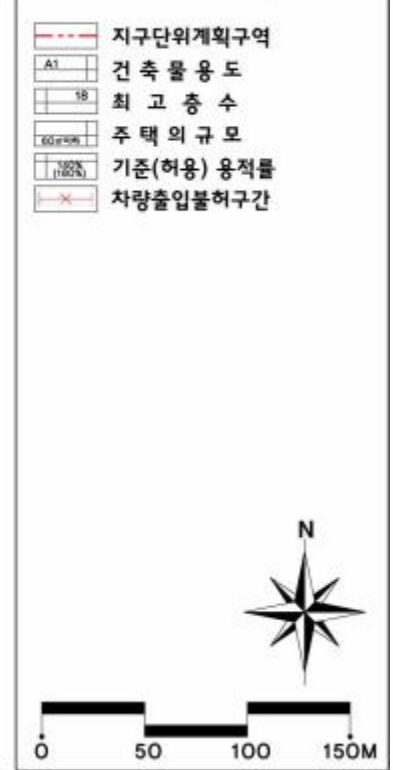
- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 주택의 규모
- 기존(허용) 용적률
- 차량출입불허구간
- 직각배치구간(규제)
- 최고층수 배치구간(규제)









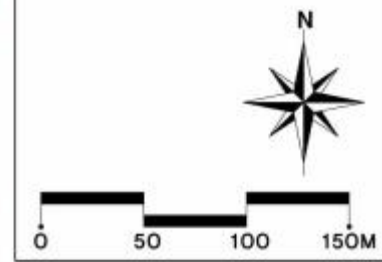




남악신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획
(공동주택용지 46, 47블럭)



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 주택 의 규모
- 기준(허용) 용적률
- 차량출입불허구간



제5장 주상복합용지

제 5 장 주 상 복 합 용 지

제5장 주상복합용지

제1절 규제사항

<획지에 관한 사항>

제71조 (획지의 분할과 합병)

- ① 주상복합용지내 모든 획지는 분할하거나 합병할 수 없다.(단 주상10, 주상11합병 가능)
- ② 다만 획지분할계획을 작성하여 해당 도시·군계획위원회에서 그 타당성을 인정할 경우에는 분할할 수 있다.

<건축물에 관한 사항>

제72조 (건축물의 용도, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 주상복합용지내 건축물의 용도는 <표8>에 따라 건축하여야 한다.
- ② 주상복합용지내 건축물의 건폐율, 용적률, 층수, 세대수는 블록별로 <표9>를 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ③ 주상복합용지내 건축물 용도 중 공동주택은 건축연면적의 90%이내에서 건축하여야 한다.
- ④ 주거용도의 주택규모는 <표9>에 규정된 규모 이하로 하며, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 <표9>에 의한 주택의 규모보다 작은 평형의 규모로 계획할 수 있다.
- ⑤ 필지별 건축물의 건폐율, 용적률, 높이의 제한은 필지별로 <표9>를 초과하여 건축할 수 없다.
- ⑥ 건축물의 높이는 주변상업용지 및 근린공원37, 녹지축과의 조화를 고려하여 계획한다.

<표8> 주상복합용지의 건축물 용도

구 분	주상복합용지	
	도면표시	
	AC	
건축물 용도	1,2층 허용용도 (3층가능*)	<ul style="list-style-type: none"> • 일반상업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1,2층근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외) - 판매시설 - 업무시설
	2층이상 허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도

* 보행테크 구간에서 테크연결시 3층까지 허용, 이 경우 공동주택은 4층부터 허용

<표9> 주상복합용지의 주택의 규모, 건폐율, 용적률, 최고층수, 세대수

구 분	면 적(㎡)	주택의 규모	평균 평형	세대수	건폐율(%)	기준 용적률(%)	허용 용적률(%)	최고층수	비 고
계	40,624.4	-	-	1,246세대 이하	-	-	-	-	
주상10	6,257.8	60~85㎡, 85㎡초과	38평형	179세대 이하	70%이하	450%이하	490%이하	50층이하	
주상11	7,302.2	60~85㎡, 85㎡초과	35평형	227세대 이하	70%이하	450%이하	490%이하	50층이하	
주상12	6,587.6	60~85㎡, 85㎡초과	35평형	204세대 이하	70%이하	450%이하	490%이하	50층이하	
주상13	9,941.1	60~85㎡, 85㎡초과	35평형	309세대 이하	70%이하	450%이하	490%이하	50층이하	
주상14	10,535.7	60~85㎡, 85㎡초과	35평형	327세대 이하	70%이하	450%이하	490%이하	50층이하	

제73조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 배치는 지구단위계획 결정도를 따른다.

제74조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 주상복합용지 주거동 1개층의 호수는 주택의 규모에 따라 다음 각 호에 따라 건축하여야 한다. (단, 주택의 규모가 주거동에 혼용배치가 되어 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.)
 1. 주택의 규모 85㎡ 이하 : 6호 이내
 2. 주택의 규모 85㎡ 초과 : 4호 이내

제 5 장 주 상 복 합 용 지

- ② 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 설치할 수 있다. 이때 담장은 투시형으로 설치한다.
- ③ 주상복합용지의 건축물 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하고, 셔터는 투시형 셔터를 설치한다.
- ④ 건축물 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려토록 한다.
- ⑤ 주거와 주거외 용도가 수직적으로 복합된 주상복합 건축물의 경우에는 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 주거외 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 한다.
- ⑥ 주상복합용지내 건축물의 색채는 경관계획 시행지침을 따른다
- ⑦ 주상복합용지내 건축물의 옥외광고물은 경관계획 시행지침을 따른다.
- ⑧ 제1항 내지 제3항에서 규정하지 않은 주상복합용지 주거동의 외관 및 형태는 본 지침 제49조의 공동주택용지의 건축물 형태 및 외관을 준용한다. (단, 입면적 제한은 제외한다.)
- ⑨ 야간경관에 관한 사항은 경관계획 시행지침을 따른다.

<대지내 공지에 관한 사항>

제75조(대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 '총칙 제10조'의 규정에 따라 조성하여야 한다. 다만, 아케이드 조성을 위한 구조물과 차량의 진·출입을 제한하기 위한 단주 등을 설치할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 지구단위계획에서 지정하지 않는 대지내 공지를 별도 설치시 건축완화 규정이 있을 때 규정에 따르며 없을 경우 인센티브는 '총칙 제20조 지구단위계획 운용에 관한 사항' <표1>의 공동주택용지의 기준용적률 완화항목 및 완화내용에 따른다.

제76조(전면공지)

- ① 전면공지 조성에 관한 사항은 '총칙 제10조 1항'의 기준을 따른다.

제77조(건축한계선)

- ① 건축한계선 조성에 관한 사항은 '총칙 제8조 제1항'의 기준을 따른다.

<차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항>

제78조 (단지내 차량출입)

- ① 차량의 진·출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진·출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 차량 출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량 진·출입구를 설치할 수 없다.
 1. 폭 10m이상 도로의 교차로 모퉁이로부터 10m 이내의 구간, 근린공원경계부, 보행로, 버스정차대, 가감속차선 설치구간 등 공공의 시설이 설치된 곳
 2. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10m 이내의 구간
 3. 차량의 출입구의 폭원은 최소 6.5m 이상을 확보할 수 있도록 한다.

제79조 (단지내 차량동선)

- ① 단지내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 보행자의 통행이 차량통행보다 우선하는 구조로 조성하여야 한다.
- ② 단지내 도로와 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 한다.
- ③ 단지내 상업기능과 주거기능을 위한 차량동선을 분리하여 계획하여야 한다.

제80조 (단지내 보행동선)

- ① 외부공간은 보행자를 우선으로 고려하여 계획한다.

제 5 장 주 상 복 합 용 지

- ② 근린공원 및 경관녹지에 면하는 공동주택에 관해서는 이용자의 편의를 위해 근린공원 및 경관녹지를 통행할 수 있는 보행자도로, 자전거 도로연결 방안을 제시해야 한다.

제81조 (주차장의 설치)

- ① 모든 주상복합용지내 건축물 부설주차장의 설치는 <표10>의 기준에 따라 설치하여야 한다.

<표10> 주차장 설치기준

주택규모별	주차장 설치기준
주거용도부분	<ul style="list-style-type: none"> 주차장 설치기준은 '주차장법 및 무안군 주차장 설치조례'에 따라 설치하여야 한다.
주택이외의 시설	

- ② 주상복합용지 단지내 지하주차장 설치는 다음 각호에서 정하는 시설기준에 따라 설치하여야 한다.
1. 주상복합용지 중 주거용도의 세대수가 300세대 이상인 블록에 설치하는 지하주차장은 법적주차대수의 80%이상을 지하에 설치하여야 하며, 주거이외용도는 법적주차대수의 90%이상을 지하에 설치하여야 한다.
 2. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진출입 통제장치가 설치되어야 한다.

제82조 (자전거 보관소)

- ① 주동의 자전거 보관소는 세대당 1대의 규모로 각 주동에서 사용이 편리한 위치에 설치한다.
- ② 상업시설 이용을 위한 자전거 보관소는 건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선으로 확보된 공지의 10퍼센트 이상 면적을 설치한다. 이때, 1층 상업시설에 인접한 전면공지

에 우선적으로 설치할 것을 권장한다.

- ③ 자전거 보관소의 구조 및 설치기준은 '자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙'제16조의 규정을 준용한다.

<기타 사항>

제83조 (제영향평가 이행)

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

제2절 권장사항

<대지내 공지에 관한 사항>

제84조 (실내형 공공보행통로)

- ① 실내형 공공보행통로는 보행데크 연결구간이 지정된 곳에서 보행데크와 연결되도록 설치한다.
- ② 실내형 공공보행통로를 설치할 경우 '총칙 제10조5항'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

<건축물에 관한 사항>

제85조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 주상복합용지 주거동의 형태는 탑상형 아파트를 권장하며, 탑상형 배치시 '총칙 제8조 제6항'을 따른다.
- ② 주상복합용지 주거동의 지붕은 공동주택용지 지붕의 형태를 준용할 것을 권장한다.
- ③ 제1항 내지 제2항에서 규정하지 않은 주상복합용지 주거동의 외관 및 형태는 본 지침 제60조 공동주택용지의 건축물 형태 및 외관을 준용할 것을 권장한다.
- ④ 주상복합용지내 건축물의 외벽은 미관·경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생

제 5 장 주 상 복 합 용 지

하지 않도록 라운딩처리나 hunch처리를 하도록 권장한다.

- ⑤ 상기내용 수용시 '총칙 제20조 지구단위계획 운용에 관한사항' <표1>의 규정에 의한 인센티브 산정방법에 따라 기준용적률을 완화받는다.

제86조 (보행데크 연결구간)

- ① 지구단위계획 결정도상 보행데크 연결구간으로 지정되어 있는 곳은 보행데크 설치를 권장하며, 실내형 공공보행통로와 연계되어야 한다.
(보행데크 연결시 토지 및 건축소유자가 유지·관리한다.)
※ 도로상부 보행데크 연결구간에 보행데크 설치시에는 도로점용 등 협의 필요
- ② 보행데크 연결 방법은 '총칙 제12조'의 기준을 따른다.

<기타 사항>

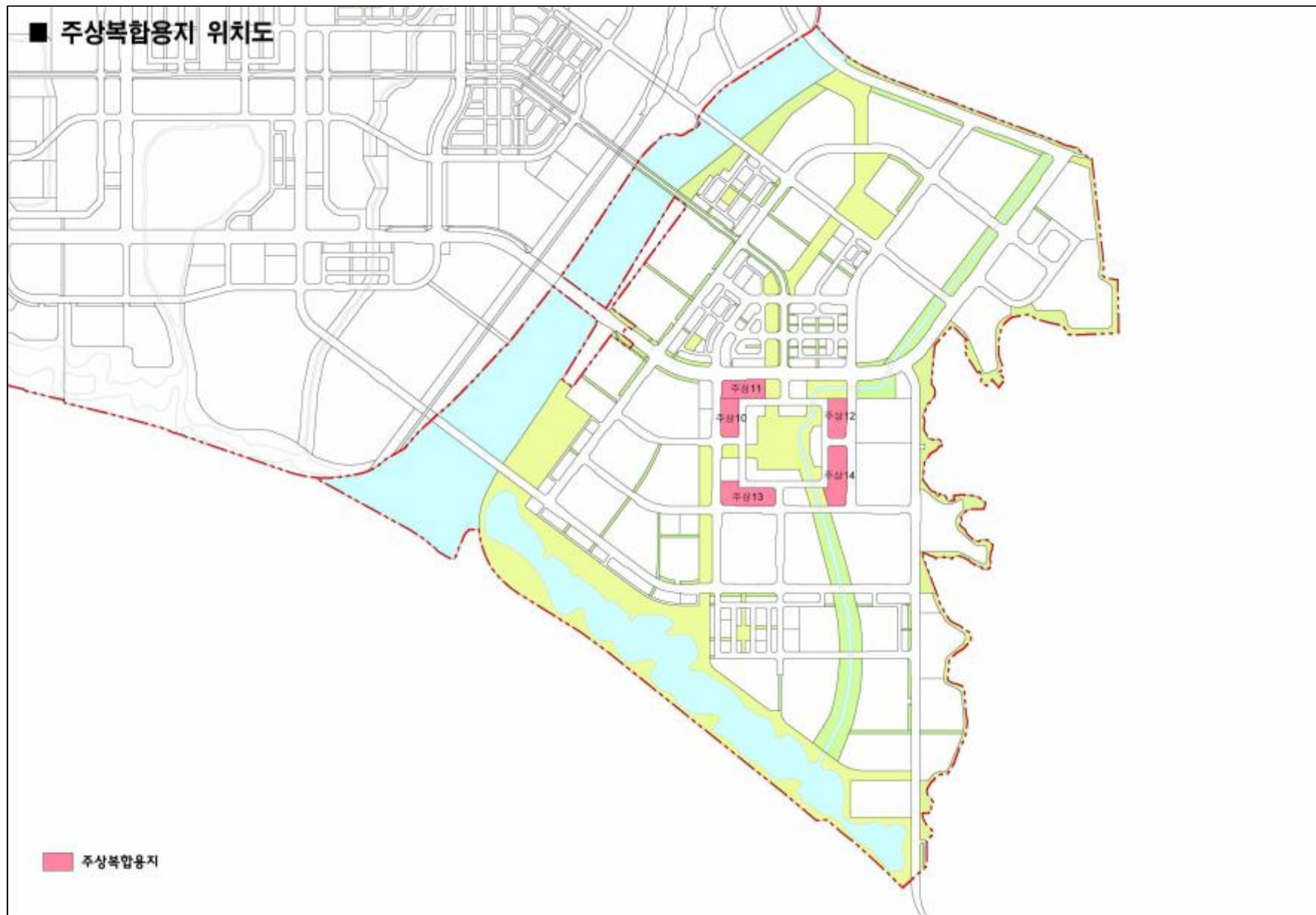
제87조 (Barrier Free)

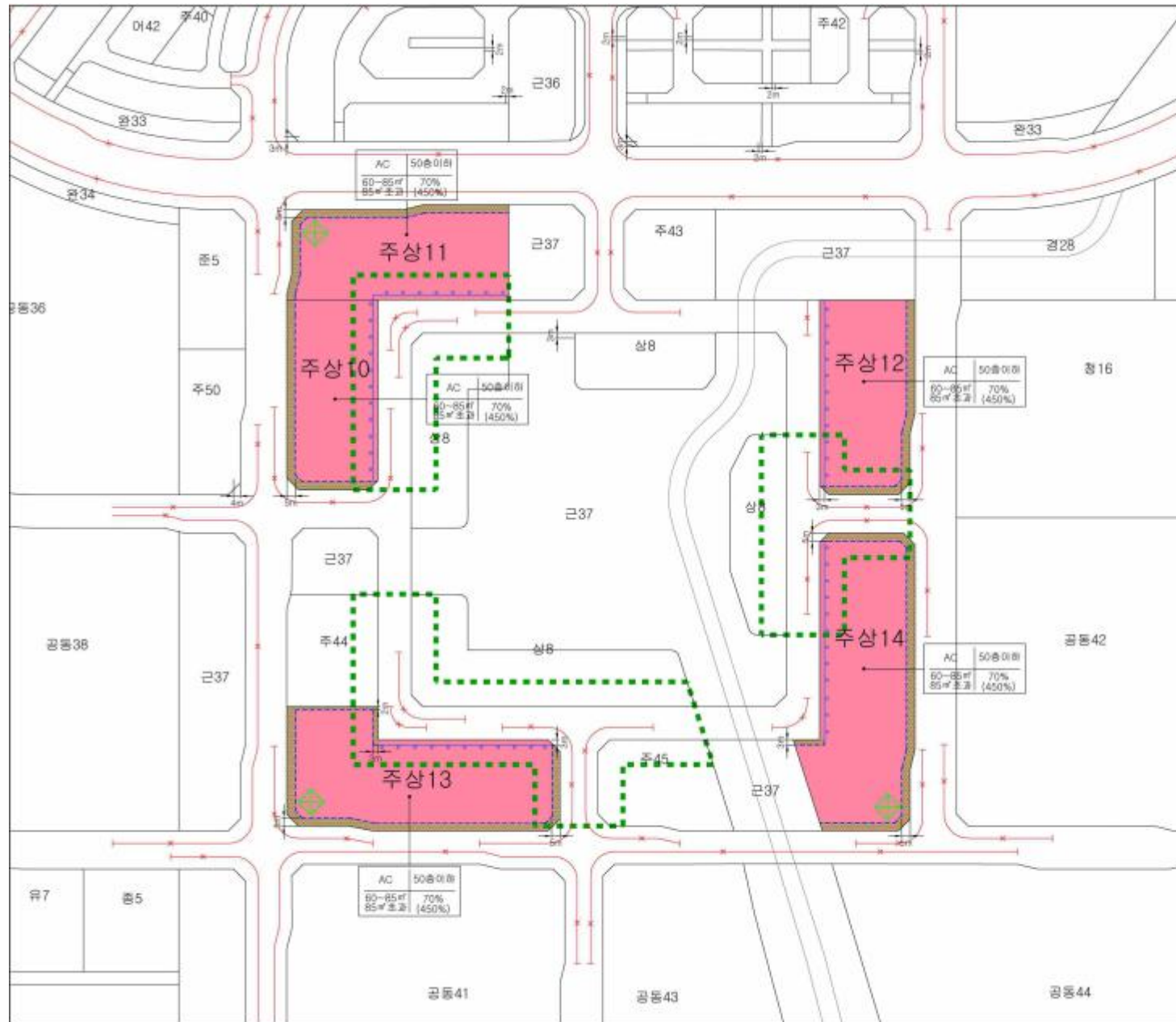
- ① 장애물 없는 도시조성에 관한 사항은 '총칙 제18조'의 기준을 따른다.

제88조 (범죄예방을 위한 계획)

단지 내 범죄예방을 위하여 '총칙19조' 및 경찰청의 '범죄예방을 위한 설계지침'을 참고하여 다음 각 호를 고려한 단지계획을 수립한다.

- ① 건축구조
 1. 주요 외부공간들을 항상 감시할 수 있도록 건물 배치
 2. 범죄자의 침입이 어렵도록 창문 계획
- ② 조명시설
 1. 차량과 보행자 보호를 위한 가로등 설치
 2. 지역특성에 따라 가로등간 거리와 조도 조정





남악신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획
(주상복합용지 10~14 블럭)

Key Map



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 150m
- 주택의 규모
- 기준(허용) 용적률
- 건축한계선
- 1층부 벽면한계선
- 전면공지
- 공개공지
- 보행데크 연결구간
- 차량출입불허구간



제6장 상업·문화시설용지

제6장 상업·문화시설용지

제1절 규제사항

〈 획지에 관한 사항 〉

제89조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지단위로 한다.
- ② 획지는 원칙적으로 분할할 수 없으며, 분할이 불가피한 경우 필지분할계획을 작성하여 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에 한하여 분할할 수 있다.
- ③ 공동개발시 2필지 이내로 계획해야하며, 지침은 각 필지에 지정된 지침 및 결정도에 따른다.
- ④ 이때 시행지침에 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하고 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.

〈 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 〉

제90조 (건축물의 용도)

- ① 각 획지별 건축물의 용도제한은 다음 <표11>, <표12>에서 규정하는 용도에 적합하게 건축하여야 하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 문화시설용지는 <표12>의 권장용도를 건축연면적 50%이상 확보하여야 하며, 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정한다.

<표11> 일반상업용지의 건축물 용도

도면표시	허 용 용 도	불허용도	해 당 불 령
C1	<ul style="list-style-type: none"> • 제1,2종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설 • 판매시설 • 의료시설(정신병원 및 요양병원, 격리병원 제외) • 운동시설 • 업무시설(오피스텔 제외) • 관광진흥법 시행령 2조에 따른 호텔 • 위락시설(관광진흥법에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설에 한함) 	허용용도 이외의 용도	• 상업8-①, ②, ③, ④

<표12> 문화시설용지의 권장용도, 허용용도 및 불허용도 분류표

도면표시	권 장 용 도	해 당 불 령
C2	<ul style="list-style-type: none"> • 문화 및 집회시설 • 제1,2종근린생활시설 • 수련시설 	• 문화6
	<ul style="list-style-type: none"> • 불허용도 이외의 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택, 의료시설 (격리병원에 한함), 창고시설, 단독주택, 공장, 위험물저장 처리시설, 자동차 관련시설, 위락시설, 제2종 근린생활 시설 중 단란 주점, 안마미술소, 방송통신시설(방송국 제외), 교정 및 군사시설, 장례시설 • 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 무안군 관리계획 조례에 따른 준주거지역에서 건축할 수 없는 건축물

제91조 (건축물의 밀도)

- ① 건폐율, 용적률, 최고층수는 상업·문화시설용지에 건축이 가능한 최대 규모로서 별도의 규정이 없는 한 <표13>에서 정한 밀도를 초과할 수 없다. 단, 도시·군관리계획 조례 및 건축 조례 등에 의거하여 용적률을 완화 받은 경우에는 예외로 한다.

제 6 장 상 업 · 문 화 시 설 용 지

<표13> 상업·문화시설용지의 건폐율·용적률

구 분	적용 밀도	
	일반상업용지	건 폐 율
용 적 률		600%이하
문화시설용지	건 폐 율	70%이하
	용 적 률	350%이하

제92조 (건축물의 높이)

- ① 상업·문화시설용지 건축물의 높이는 <표14>에서 정한 층수를 초과할 수 없다.

<표14> 상업·문화시설용지의 층수 제한

구 분	최 고 층 수	최 저 층 수
일반상업용지	8층 이하	-
문화시설용지	5층 이하	-

〈 건축물의 배치에 관한 사항 〉

제93조 (건축물의 전면방향)

- ① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다. 다만, 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 건축물의 전면을 임의로 선택할 수 있다. 각각 건축물인 경우에는 각각부분에 전면성을 갖도록 배치한다.
- ② 보행자전용도로에 면한 획지의 건축물은 전면도로와 보행자전용도로 양방향에 모두 전면이 되게 하며, 보행주출입구는 가급적 보행자전용도로변에 배치할 수 있도록 한다.
- ③ 1층부 벽면지정선에 면한 외벽면을 말한다.

제94조 (건축선의 지정)

- ① 대지외곽 경계 중 공원, 도로변 등의 공공공간과 인접할 경우 '가로활성화 및 가로디자인 특화 조치'를 위해 1층부 벽면지정선 및 지하1층 건축지정선을 지정하며, 그 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 지구단위계획 결정도에서 지정한 1층부 벽면지정선 및 지하1층 건축지정선은 다음에서 정한 사항에 대하여 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
 - 1. 인근 대지의 일조, 프라이버시 등 주변지역의 거주환경에 영향이 없다고 판단되는 경우
 - 2. 가로의 활성화를 위하여 변경하는 것이 유효하다고 판단되는 경우
 - 3. 기타 합리적인 사유가 있는 경우

제95조 (건물 1층의 바닥높이)

- ① 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 10cm 이상 단차가 발생하지 않도록 한다. 다만, 대지여건 또는 건축계획의 특성상 부득이하다고 건축허가권자가 인정하는 경우 건축심의의를 통해 높이를 결정할 수 있다.

제96조 (층고)

- ① 너비 20m 이상의 도로변 건축물의 1층 층고는 이웃 대지에 건물이 있는 경우 1층 층고의 높이를 일치시키도록 하며, 1층 층고의 높이는 6m이하가 되게 한다.

- ② 단, 경사지 등 부득이한 경우와 관련 심의위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정된 경우에는 그러하지 아니한다.

〈건축물의 형태 및 외관에 관한 사항〉

제97조 (건축물의 외관 등)

- ① 1층부 벽면지정선 및 지하1층 건축지정선에 면한 외벽면은 3분의 2 이상을 투시형벽 또는 투시형 서터로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이하게 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 근린공원에 면하여 지하층 설치시 피로티 구조로 하며, 외벽은 3분의 2 이상을 투시형벽 또는 투시형 서터로 처리하여야 한다.
- ③ 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전 화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면가로 1층높이의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외)
- ④ 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조정시설을 조성하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 일체의 타용도로의 사용은 불허한다.
- ⑤ 가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획할 것을 권장한다.
- ⑥ 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별없이 모든 면의 마감을 동일재료로 처리하되 인접 대지의 기존 건축물 또는 개발 예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니하다. 단, 가로미관 제고를 위한 허가권자의 허가를 득할 경우 건축물 외벽 전면의 마감재료를 달리 할 수 있다.
- ⑦ 버스전용차로변 및 도로가각부의 건축물은 거리의 랜드마크의 기능을 발휘할 수 있도록 특색있는 디자인을 모색하도록 한다.
- ⑧ 굴뚝·환기설비 등 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치하는 것은 불가하다.
- ⑨ 건축물의 색채는 지역중심지로서의 상징성 구현에 부합되도록 하여야 하며, 조성방법은 경관계획 시행지침을 따른다.
- ⑩ 건축물의 옥외광고물은 경관계획 시행지침을 따른다.
- ⑪ 근린공원 및 경관녹지에 접한 상업건축물의 형태는 근린공원 및 경관녹지의 경관 및 주변

제 6 장 상 업 · 문 화 시 설 용 지

지역 건축물과 조화되도록 계획하고, 대규모 건축물은 위압감을 주지 않도록 유의한다.

⑫ 실외기의 설치기준

1. 건축물을 설계할 때부터 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기를 설치하지 않는다.
2. 1층부에 실외기의 설치를 금지하고 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.



[그림37] 실외기 설치 예시도

제98조 (아케이드의 설치)

- ① 지구단위계획 결정도에 1층부 벽면지정선이 지정된 획지 1층부는 일반인에게 상시 개방되는 아케이드형의 피로티 구조를 유도하되 설치방법은 '총칙 제9조 제4항'에 따른다.
- ② 아케이드 조성시 바닥 마감높이는 보행자 전용도로의 바닥높이와 같게 하거나 10cm이내의 단차로 보행인이 쉽게 출입이 가능한 구조로 설치하되 신체장애자용 경사로를 설치한다.
- ③ 아케이드부에는 계단을 포함한 보행자의 통행에 방해가 되는 시설물이 돌출되지 않도록

한다.

제99조 (담장)

- ① 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 또는 보행 등의 안전성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 설치할 수 있다. 이때 담장은 투시형으로 설치한다.

제100조 (장애인을 위한 계획)

- ① 상업용지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 '장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률'과 무안군 주차장조례의 관련 규정을 적용한다.

<대지내 공지에 관한 사항>

제101조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 '총칙 제10조'의 규정에 따라 조성하여야 한다. 다만, 아케이드 조성을 위한 구조물과 차량의 진·출입을 제한하기 위한 단주 등을 설치할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 대형 공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명 등을 설치한다.
- ③ 면적 200㎡이상인 대지에 건축 등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수 등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
 1. 건축연면적이 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상
 2. 건축연면적이 1,000㎡~2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상
 3. 건축연면적이 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상
- ④ 대지안의 조경 조성에 관한 사항은 '총칙 제10조 제6항'의 기준을 따른다.

제 6 장 상 업 · 문 화 시 설 용 지

⑤ 근린공원과 연결되는 상업시설의 경우 지하공간을 활용하여 공원 및 수변공간 활성화를 유도 한다.

<차량동선 및 주차 등에 관한 사항>

제102조 (차량출입허용 · 불허구간 등)

- ① 차량의 진 · 출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치 한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진 · 출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치에 대한 변경신청이 있는 경우 관련심의위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ③ 차량출입불허구간의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제103조 (건축물 부설주차장 관련 기준)

- ① 주차장 설치기준 : 주차장은 '주차장법 및 무안군 주차장 설치조례'에 따라 설치하여야 한다.
- ② 안전시설 : 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
- ③ 옥외주차장의 조경: 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자통로 사이공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며, 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지 내 보행자통로와의 경계선에는 다음 제1호의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.
 1. 폭 1m이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 m²당 0.1본을 식재하여야 한다.
 2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.
- ④ 지상 또는 지하주차장에 장애인 주차면을 설치할 경우 건축물 출입구에서 가장 가까운 위

치에 우선 배치할 것을 권장한다.

<기타 사항>

제104조 (Barrier Free)

- ① 장애물 없는 도시조성에 관한 사항은 '총칙 제18조'를 따른다.

제105조 (범죄예방을 위한 계획)

- ① 단지 내 범죄예방을 위하여 '총칙 제19조' 및 경찰청의 '범죄예방을 위한 설계지침'을 참고하여야 한다.

제106조 (제영향평가 이행)

- ① 제영향평가(환경, 교통, 재해 등) 협의 내용을 준수하여야 한다.
 1. 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제9조 및 무안군 물의 재이용 촉진 및 지원 조례 제4조의 규정에 의한 해당시설은 개별 순환 방식의 중수도를 설치하여야 한다.

제2절 권장사항

<특화계획>

제107조 (실내형 공공보행통로)

- ① 실내형 공공보행통로는 보행데크 연결구간이 지정된 곳에서 보행데크와 연결되도록 설치를 권장한다.
- ② 실내형 공공보행통로를 설치할 경우 '총칙 제10조5항'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

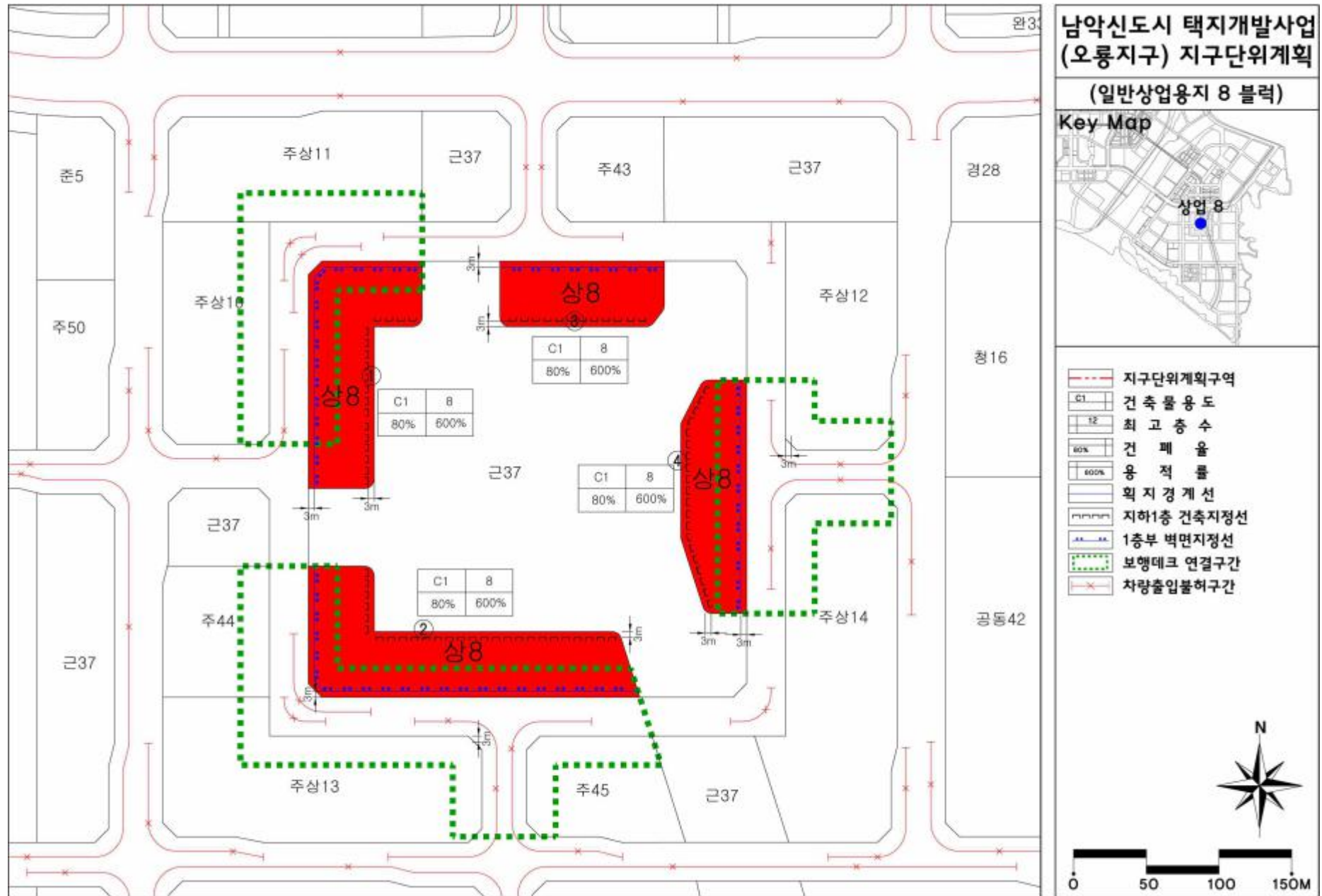
제108조 (보행데크 연결구간)

- ① 지구단위계획 결정도상 보행데크 연결구간으로 지정되어 있는 곳은 보행데크 설치를 권장하며, 실내형 공공보행통로와 연계되어야 한다. (보행데크 연결시 토지 및 건축소유자가 유지·관리한다.)
 - ※ 도로상부 보행데크 연결구간에 보행데크 설치시에는 도로점용 등 협의 필요

제 6 장 상업·문화시설용지

② 보행데크 연결 방법은 '총칙 제12조'의 기준을 따른다.





제7장 아카데미빌리지(Academy Village)

제7장 아카데미빌리지(Academy Village)

〈획지에 관한 사항〉

제109조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지단위로 한다.
- ② 획지는 원칙적으로 분할할 수 없으며, 분할이 불가피한 경우 필지분할계획을 작성하여 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에 한하여 분할할 수 있다.
- ③ 획지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 지정된 획지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 획지분할가능선에 의한 획지면적의 30%범위내에서 변경 가능하다.
- ④ 공동개발시 2필지 이내로 계획해야한다.
- ⑤ 지침은 각 필지에 지정된 지침 및 결정도에 따른다
- ⑥ 이때 시행지침에 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하고 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.

<표15> 아카데미빌리지(Academy Village)의 건축용도

구 분		아카데미 빌리지
건축물의 용도	도면표시	AV
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> • 준주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 - 제1,2종근린생활시설(단, 단란주점, 안마사술소 제외) - 문화 및 집회시설(단, 공연장, 전시장에 한함) - 의료시설 - 교육연구시설 - 노유자시설 - 수련시설 - 운동시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건 폐 율		70%이하
용 적 륜		350%이하
최고층수		5층이하
최저층수		-
해당블록		AV1, 2블록

〈건축물의 용도 및 규모에 관한 사항〉

제110조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 「건축법시행령 별표1」을 기준으로 허용용도와 불허용도로 제시하며, 제시된 용도에 적합하게 건축하여야 한다.
 - ② 각 획지별 건축물의 용도제한은 <표15>에서 규정하는 용도에 적합하게 건축하여야 하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.
 - ③ 연면적의 30%이상을 허용용도 중 교육연구기능(「건축법시행령 별표1」 중 제4호 제2종 근린생활시설 중 카목 및 제10호 교육연구시설)으로 확보해야 하며 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정한다.
- ※ 교육연구기능이란 「건축법시행령 별표1」 제2종 근린생활 시설 중 학원으로서 바닥면적의 합계가 500㎡미만인 시설과, 「건축법시행령 별표1」 제 10호 교육연구시설임.

제111조 (건축물의 높이)

- ① 아카데미빌리지 건축물의 높이는 <표15>에서 정한 층수를 초과할 수 없다.

〈건축물의 배치에 관한 사항〉

제112조 (건축물의 전면방향)

- ① 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물의 전면을 정하도록 한다. 다만, 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 건축물의 전면을 임의로 선택할 수 있다. 각각 건축물인 경우에는 각각부분에 전면성을 갖도록 배치한다.
- ② 보행자전용도로에 면한 획지의 건축물은 전면도로와 보행자전용도로 양방향에 모두 전면이 되게 하며, 보행자출입구는 가급적 보행자전용도로변에 배치할 수 있도록 한다.
- ③ 1층부 벽면지정선에 면한 외벽면을 말한다

제113조 (건축선의 지정)

- ① 대지외곽 경계 중 공원, 도로변 등의 공공공간과 인접할 경우 '가로활성화 및 가로디자인 특화 조치'를 위해 건축한계선 및 1층부 벽면지정선을 지정하며, 그 위치와 폭은 지구단

제 7 장 아카데미빌리지(Academy Village)

위계획 결정도에 따른다.

② 지구단위계획 결정도에서 지정한 건축한계선 및 1층부 벽면지정선은 다음에서 정한 사항에 대하여 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

1. 인근 대지의 일조, 프라이버시 등 주변지역의 거주환경에 영향이 없다고 판단되는 경우
2. 가로의 활성화를 위하여 변경하는 것이 유효하다고 판단되는 경우
3. 기타 합리적인 사유가 있는 경우

제114조 (건물 1층의 바닥높이)

① 건축물의 1층 바닥높이는 대지내 공지 또는 보도와 10cm 이상 단차가 발생하지 않도록 한다. 다만, 대지여건 또는 건축계획의 특성상 부득이하다고 건축허가권자가 인정하는 경우 건축심의를 통해 높이를 결정할 수 있다.

제115조 (층고)

- ① 너비 20m 이상의 도로변 건축물의 1층 층고는 이웃 대지에 건물이 있는 경우 1층 층고의 높이를 일치시키도록 하며, 1층 층고의 높이는 6m이하가 되게 한다.
- ② 단 경사지 등 부득이한 경우와 관련심의위원회의 심의를 거쳐 미관상 지장이 없다고 인정된 경우에는 그러하지 아니한다.

〈건축물의 형태 및 외관에 관한 사항〉

제116조 (건축물의 외관 등)

- ① 1층부 벽면지정선에 면한 외벽면은 3분의 2이상을 투시형벽 또는 투시형 셔터로 처리하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이하게 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전 화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면가로 1층높이의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송통신용 안테

나 제외)

- ③ 지붕-옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 조성하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간 이외의 일체의 타용도로의 사용은 불허한다.
- ④ 가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획할 것을 권장한다.
- ⑤ 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별없이 모든 면의 마감을 동일재료로 처리하되 인접 대지의 기존 건축물 또는 개발 예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다. 단, 가로미관 제고를 위한 허가권자의 허가를 득할 경우 건축물 외벽 전면의 마감재료를 달리 할 수 있다.
- ⑥ 버스전용차로변 및 도로가각부의 건축물은 거리의 랜드마크 기능을 발휘할 수 있도록 특색 있는 디자인을 모색토록 한다.
- ⑦ 굴뚝·환기설비 등 이와 유사한 것을 건축물의 전면에 설치하는 것은 불가하다.
- ⑧ 건축물의 색채는 지역중심지로서의 상징성 구현에 부합되도록 하여야 하며, 경관계획 시행 지침 중의 색채기준을, 야간경관은 경관계획 시행지침 야간경관의 기준을 따른다.
- ⑨ 건축물의 옥외광고물은 경관계획 시행지침을 따른다.
- ⑩ 인접대지 및 대지 내 지반차가 발생할 경우 옹벽 등의 설치는 지양하고 그린슬로프 및 조경계획을 통한 친환경적인 단차처리를 권장한다.
- ⑪ 실외기의 설치기준
 1. 건축물을 설계할 때부터 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기를 설치하지 않는다.
 2. 1층부에 실외기의 설치를 금지하고 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

제 7 장 아카데미빌리지(Academy Village)

있는 충분한 공간을 마련한다.



[그림38] 실외기 설치 예시도

제117조 (아케이드의 설치)

- ① 지구단위계획 결정도에 1층부 벽면지정선이 지정된 획지 1층부는 일반인에게 상시 개방되는 아케이드형의 피로티 구조를 유도하되 설치방법은 '총칙 제9조 제4항'에 따른다.
- ② 아케이드 조성시 바닥 마감높이는 보행자 전용도로의 바닥높이와 같게 하거나 10cm이내의 단차로 보행인이 쉽게 출입이 가능한 구조로 설치하되 신체장애자용 경사로를 설치한다.
- ③ 아케이드부에는 계단을 포함한 보행자의 통행에 방해가 되는 시설물이 돌출되지 않도록 한다.

제118조 (담장)

- ① 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여거나 부득이한 사유가 있을 경우 승인권자(또는 인허가권자)의 승인을 거쳐 설치할 수 있다. 이때 담장은 투시형으로 설치한다.

제119조 (장애인을 위한 계획)

- ① 아카데미빌리지에 건축하는 건축물은 장애인이 쉽게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하되 보건복지부령에 의한 '장애인·노인·임산부등의 편의증진 보장에 관한 법률'과 '무안군 주차장조례'의 관련규정을 적용한다.

<대지내 공지에 관한 사항>

제120조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 '총칙 제10조'의 규정에 따라 조성하여야 한다. 다만, 아케이드 조성을 위한 구조물과 차량의 진출입을 제한하기 위한 단주 등을 설치할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 대형 공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명 등을 설치한다.
- ③ 대지안의 조경 면적 200㎡이상인 대지에 건축등을 하는 건축주는 다음 각호의 기준에 따른 식수등 조경에 필요한 조치를 하여야 한다.
 1. 건축연면적이 2,000㎡ 이상 : 대지면적의 15%이상
 2. 건축연면적이 1,000㎡~2,000㎡미만 : 대지면적의 10%이상
 3. 건축연면적이 1,000㎡미만 : 대지면적의 5%이상
- ④ 대지안의 조경 조성에 관한 사항은 '총칙 제10조 제6항'의 기준을 따른다.
- ⑤ 지구단위계획에서 지정하지 않는 대지내 공지 별도 설치시 건축완화 규정이 있을 때 규정에 따르며 없을 경우 인센티브는 공동주택용지의 기준용적률 완화항목 및 완화내용에 따른다.



전면공간조성예시

후면공간조성예시

[그림39] 대지내 공지 조성예시

〈차량동선 및 주차 등에 관한 사항〉

제121조 (차량출입허용·불허구간 등)

- ① 차량의 진출입구는 지구단위계획 결정도에서 정한 차량출입불허구간 이외의 범위에 설치한다. 단, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.
- ② 불가피한 사유가 발생하여 지침에 의하여 지정된 차량 출입구의 위치에 대한 변경신청이 있는 경우 관련심의위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ③ 차량출입불허구간의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제122조 (건축물 부설주차장 관련 기준)

- ① 주차장 설치기준 : 주차장은 '주차장법 및 무안군 주차장 설치조례'에 따라 설치하여야 한다.
- ② 안전시설 : 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.
- ③ 옥외주차장의 조경 : 20대 이상을 주차시킬 수 있는 지상주차장을 설치할 경우 지상주차장과 도로 또는 대지 내에 확보되는 보행자통로 사이공간에는 다음 각 호의 기준에 따라 조경이 이루어져야 하며, 그 면적은 조경면적으로 산정된다. 20대 미만의 지상주차장이 설치되는 경우에는 도로 또는 대지내 보행자통로와의 경계선에는 다음 제1호의 기준에 의해 조경을 하거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5m 간격으로 단주를 설치하여야 한다.
 1. 폭 1m이상, 높이 0.5m 내지 0.6m의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고3m 이상, 수관폭 1.5m 이상의 교목을 대상면적에 대하여 m²당 0.1본을 식재하여야 한다.
 2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1m 이하가 되도록 한다.
- ④ 지상 또는 지하주차장에 장애인 주차면을 설치할 경우 건축물 출입구에서 가장 가까운 위치에 우선 배치할 것을 권장한다.
- ⑤ 학원버스 등의 주차장 확보 방안을 별도 제시해야 한다.

〈기타 사항〉

제123조 (Barrier Free)

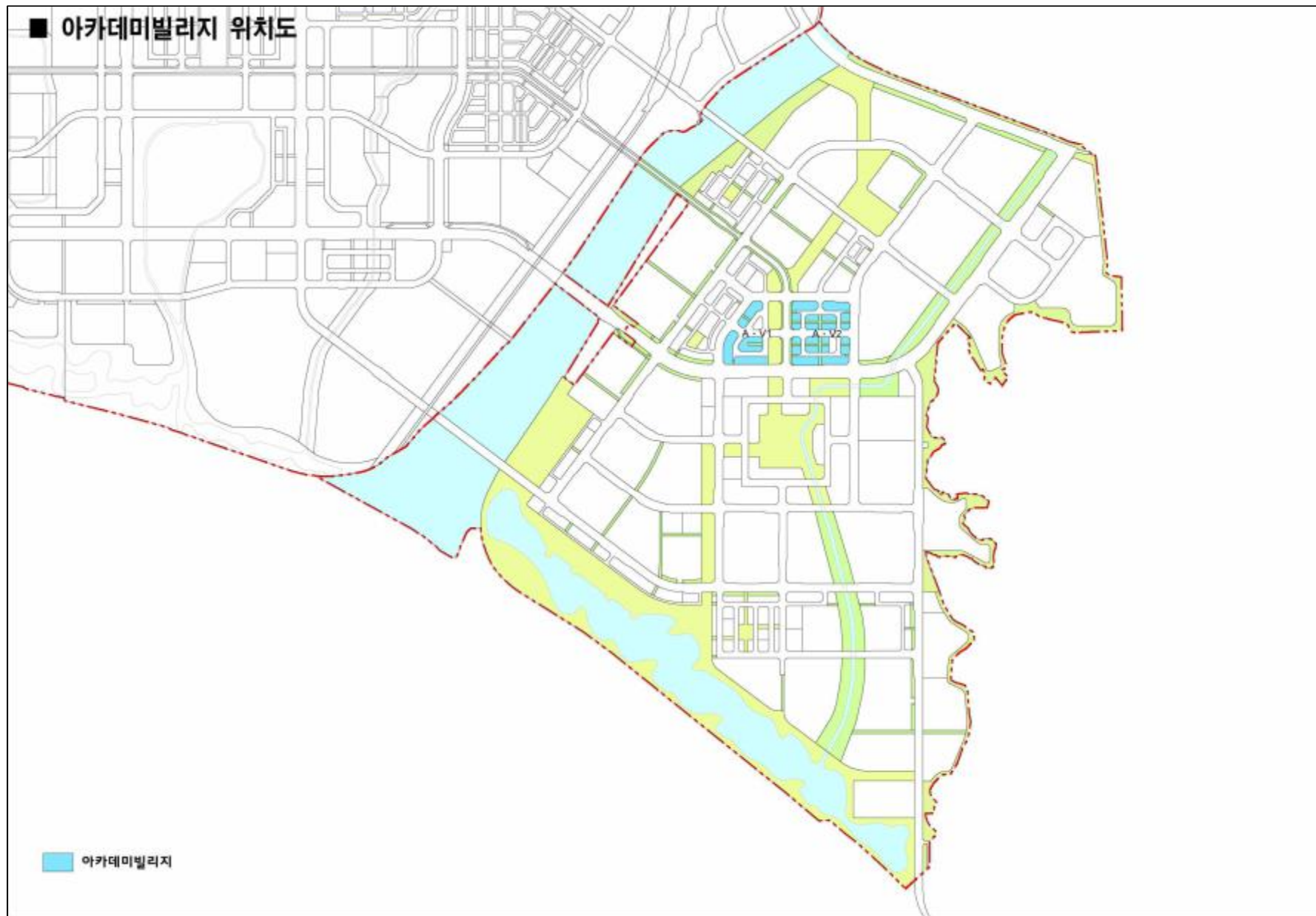
- ① 장애물 없는 도시조성에 관한 사항은 '총칙 제18조'를 따른다.
- ② 단지내 보도에 관한 사항은 '총칙 제18조 제2항'의 기준을 따른다.

제124조 (범죄예방을 위한 계획)

- ① 단지 내 범죄예방을 위하여 '총칙 제19조' 및 경찰청의 '범죄예방을 위한 설계지침'을 참고하여야 한다.

제125조 (제영향평가 이행)

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

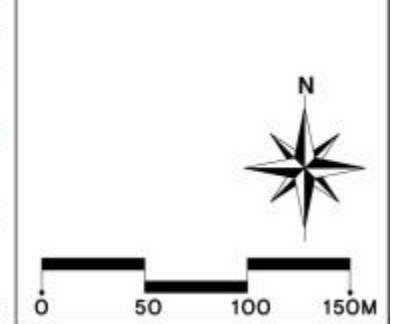




남악신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획
(아카데미빌리지 1, 2 블록)



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 률
- 획 지 경 계 선
- 건축 한 계 선
- 1층부 벽면지정선
- 전 면 공 지
- 공 개 공 간
- 공공보행동로
- 차량출입불허구간



제8장 공공시설 및 기타시설 용지

제8장 공공시설용지 및 기타시설용지

제1절 일반사항

〈획지에 관한 사항〉

제126조 (획지의 분할과 합병)

- ① 공공시설용지의 모든 획지는 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다. 단, 지원시설용지는 분할 또는 합병할 수 있다.
 1. 지원시설용지6의 경우 최소 2,000㎡이상, 그 외 지원시설용지의 경우3,000㎡이상 되도록 분할해야 하며 맹지가 발생되지 않도록 진입도로를 확보해야한다.
 2. 또한 필지를 분할 할 경우 주변 기반시설을 고려하여 분할해야 한다.
- ② 제1항의 규정에도 불구하고 획지분할가능선이 지정된 획지는 그 선을 따라 분할할 수 있으며, 지정된 획지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우에는 획지분할가능선에 의한 획지면적의 30%범위 내에서 변경 가능하다.

〈건축물 및 기타 사항에 관한 사항〉

제127조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 배치는 지구단위계획 결정도를 따른다.

제128조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 공공시설용지내 건축물의 외벽은 미관경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩처리나 hunch처리를 하도록 권장한다.

제129조 (담장 및 야간조명)

- ① 대지 경계부에 담장설치는 원칙적으로 불허하며, 필요시 녹지공간, 수공간연출을 통한 자연적 경계 역할을 도모한다.

- ② 공공 및 기타시설 중 대형공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명 등을 설치하여야 한다.

제130조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지 조성에 관한 사항은 ‘총칙 제10조’의 기준을 따른다.

〈차량의 진출입 및 주차에 관한 사항〉

제131조 (대지내 차량출입)

- ① 도로에 접한 공공시설용지의 일부구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 해당 도시·군계획위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우는 그러하지 아니하다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음에서 언급한 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 1. 폭 10m이상 도로의 교차로 모퉁이로부터 10m 이내의 구간
 2. 버스 정류장, 기타 승하차시설, 지하도 입구, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간

제132조 (부설주차장의 설치)

- ① 공공시설용지내 건축물의 부설주차장 설치기준은 ‘주차장법 및 무안군 주차장 설치조례’에 따라 설치하여야 한다.
- ② 종교시설, Skyfarm 중 대지 내 자전거주차장에 관한 사항은 주차대수의 20퍼센트 이상을 확보한다. 단, 대지의 형상 및 주변여건 등으로 인해 불가피하다고 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우는 예외로 한다.
 1. 자전거 주차장의 구조 및 설치기준은 ‘자전거이용 시설의 구조·시설기준에 관한 규칙’제16조의 규정 및 다음 기준에 따른다.
 - 자전거 보관대를 설치한다.
 - 공기펌프장치를 설치한다.

제 8 장 공공시설 및 기타시설용지

제133조 (보행출입구)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 제1항의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 주민들의 접근방향을 고려하여 설치 하되, 보행자전용도로에 면한 학교의 경우에는 보행자전용도로와 연결되게 설치할 것을 권장한다.

〈신·재생에너지 사용에 관한 계획〉

제134조 (신·재생에너지 사용)

- ① 모든 건축물은 가능한 일조, 채광을 고려하여 정남향 배치 및 ‘총칙 제16조’의 에너지 부문에 관련하여 사용함을 권장한다.

〈기타사항에 관한 사항〉

제135조 (제영향평가 이행)

- ① 제영향평가(환경, 교통, 재해 등) 협의 내용을 준수하여야 한다.
 1. 물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률 제9조 및 무안군 물의 재이용 촉진 및 지원 조례 제4조의 규정에 의한 해당시설은 개별 순환 방식의 중수도를 설치하여야 한다.

제2절 용지별 시행지침

〈공공청사용지에 관한 사항〉

제136조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 공공청사용지의 건축물 용도는 ‘도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙’제94조의 공공청사에 한하여 설치하며, ‘도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치 기준에 관한 규칙’제95조의 규정에 따라 설치하여야 한다.
- ② 공공청사용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표16>을 초과하여 건축할 수 없다.

<표16> 공공청사용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

건축물용도	공공청사용지		
	구 분	G1	G2
	도면표시	공공청사 및 부대시설	공공청사 및 부대시설
	허용용도	공공청사 및 부대시설	공공청사 및 부대시설
건폐율		50%이하	50%이하
용적률		250%이하	250%이하
최고층수		5층이하	10층이하
해당블록		청18, 19블록	청15, 16블록

제137조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 공공청사용지의 담장은 1.2m이하의 투시형 및 생울타리형으로 설치하여야 한다.

제138조 (건축물의 배치)

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

제139조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 ‘총칙 제10조’의 규정에 따라 조성하여야 한다. 다만, 아케이드 조성을 위한 구조물과 차량의진·출입을 제한하기 위한 단주 등을 설치할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ② 대형 공공시설은 야간활동지원 및 주요공간의 장소성 강화를 위해 독특한 소재, 형태, 광원을 지닌 밝은 조명 등을 설치한다.
- ③ 대지안의 조경 조성에 관한 사항은 ‘총칙 제10조 제6항’의 기준을 따른다.
- ④ 지구단위계획에서 지정하지 않는 대지내 공지를 별도로 설치시 건축완화 규정이 있을 때 규정에 따르며 없을 경우 인센티브는 ‘총칙 제20조 지구단위계획 운용에 관한 사항’ <표1>의 공동주택용지의 기준용적률 완화항목 및 완화내용에 따른다.

〈유치원 및 학교용지에 관한 사항〉

제140조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 유치원 및 학교용지의 건축물용도는 <표17>에 따라 건축하여야 한다. 다만, 유치원 용지의

제 8 장 공 공 시 설 및 기 타 시 설 용 지

경우 택지개발촉진법 시행령 제7조 제4항 제2호에 규정된 용도(다만, 건축연면적은 규정에 따라 건축하여야 한다.)

② 유치원 및 학교용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표17>을 초과하여 건축할 수 없다.

<표17> 유치원 및 학교용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		유치원 및 학교용지		
건축물용도	도면 표시	E1	E2	E3
	허용 용도	유치원	초등학교	중·고등학교
건폐율		50%이하	50%이하	50%이하
용적률		200%이하	200%이하	200%이하
최고층수		4층이하	5층이하	5층이하
해당블록		유5, 6, 7, 9, 10블록	초23, 24, 25블록	중·고26, 31, 32블록

제141조 (건축물의 형태 및 외관)

① 유치원용지의 담장은 1.2m이하의 투시형 및 생울타리형으로 설치하여야 한다.

제142조 (건축물의 배치)

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

<종교시설용지에 관한 사항>

제143조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 종교시설의 경우 제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법시행령 별표1」에 의한 종교집회장 및 그 부대시설, 아동관련시설 및 노인복지시설에 한해 건축하여야 한다. 단 종교집회장 및 그 부대시설은 건축연면적의 50% 이상을 확보토록 하며, 아동관련시설 및 노인복지시설은 종교집회장에서 직접 운영하는 것에 한한다.
- ② 종교시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표18>을 초과하여 건축할 수 없다.

<표18> 종교시설용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		종교시설용지
건축물용도	도면 표시	D2
	허용 용도	종교집회장 및 그 부대시설, 아동관련시설 및 노인복지시설
건폐율		50%이하
용적률		200%이하
최고층수		4층이하
해당블록		종교5, 6블록

제144조 (건축한계선)

① 종교시설의 경우에는 특정일의 이용객 증가에 대비하여 건축물의 주 출입구에 면한 대지 경계선에서 3m 이상 건축선을 후퇴하여 전면공지를 조성하도록 권장한다.

제145조 (건축물의 외관)

- ① 종교시설용지의 지붕 형태 및 옥탑 등에 관한 사항은 다음과 같다.
 1. 지상층의 부대시설(옥탑, 철탑 등)의 높이는 4.5m를 초과할 수 없다.
 2. 네온, 백열등의 장식 등의 설치를 금지하며, 간접조명을 권장한다.

제146조 (건축물의 배치)

① 종교시설용지의 건축물 배치 및 진출입구 계획시 학교시설과 최대한 이격할 것을 권장한다.

제 8 장 공공시설 및 기타시설용지

〈주차장용지에 관한 사항〉

제147조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 주차장용지의 건축물 용도는 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장 및 주차전용건축물에 한해 건축하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의해 주차전용건축물은 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표1호의 제1, 2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설, 자동차관련시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70% 이상이어야 한다.
- ③ 주차장용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표19>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표19> 주차장용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		주차장용지			
	도면 표시	P1	P2	P3	P4
건축물용도	허용 용도	• 주차장법 제2조의 규정에 의한 노외주차장 및 주차전용건축물 (연면적 30%범위 내에서 다음의 시설 건축법 별표 1호의 제1, 2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설, 운동시설, 업무시설, 자동차관련시설)			
건폐율		80%이하	80%이하	90%이하	90%이하
용적률		500%이하	400%이하	250%이하	250%이하
최고층수		7층이하	5층이하	3층이하	4층이하
해당블록		주43, 44, 45블록	주37, 39, 41, 42, 46, 47, 48, 49, 50, 53, 54블록	주36블록	주38, 40, 51, 52블록

제148조 (특화계획)

- ① 실내형 공공보행통로는 보행데크 연결구간이 지정된 곳에서 보행데크와 연결되도록 설치를 권장한다.
- ② 실내형 공공보행통로를 설치할 경우 '총칙 제10조5항'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

지구단위계획 결정도상 보행데크 연결구간으로 지정되어 있는 곳은 보행데크 설치를 권장하며, 실내형 공공보행통로와 연계되어야 한다.

(보행데크 연결시 토지 및 건축소유자가 유지·관리한다.)

※ 도로상부 보행데크 연결구간에 보행데크 설치시에는 도로점용 등 협의 필요

- ③ 보행데크 연결 방법은 '총칙 제12조'의 기준을 따른다.

〈위험물저장 및 처리시설, 공급처리시설, 환경기초시설에 관한 사항〉

제149조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 공급처리시설, 환경기초시설의 건축물 용도는 <표20>에 한하며, 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙에 따라 건축하여야 한다.
- ② 위험물저장 및 처리시설의 건축물 용도는 「건축법시행령 별표1」의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소 및 액화석유가스충전소에 한하여 건축하여야 한다.
- ③ 위험물저장 및 처리시설, 공급처리시설, 환경기초시설의 건축물 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표20>을 초과하여 건축할 수 없다.

<표20> 위험물저장 및 처리시설, 공급처리시설, 환경기초시설의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		위험물저장 및 처리시설	공급처리시설	환경기초시설
	도면 표시	H1	Q1	S1
건축물용도	허용용도	주유소 및 부속용도* 또는 액화석유가스충전소 및 부속용도**, 고압가스충전소	배수펌프시설	하수처리장
건폐율		20%이하	20%이하	20%이하
용적률		100%이하	100%이하	100%이하
최고층수		5층이하	5층이하	5층이하
해당블록		위험6블록	전기8블록	하수5블록

* 위험물안전관리법 시행규칙 [별표13]에서 허용하는 시설

** 액화석유가스의 안전관리 및 사업법 시행규칙 [별표4]에서 허용하는 시설

제 8 장 공공시설 및 기타시설용지

〈SkyFarm에 관한 사항〉

제150조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 스카이프용지의 건축물 용도는 <표21>에 한한다.
- ② 스카이프용지 건축물의 건폐율·용적률·최고층수는 <표21>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표21> SkyFarm의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		SkyFarm
건축물용도	도면 표시	SF
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 준주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1,2종근린생활시설 (단, 일용품을 판매하는 소매점, 휴게음식점, 제과점, 변전소, 양수장, 정수장, 대피소에 한함) - 문화및집회시설(단, 관람장 제외) - 판매시설 - 교육연구시설(단, 연구소에 한함) - 창고시설 - 동물 및 식물 관련 시설 (단, 작물 재배사, 종묘배양시설, 화초및분재등의 온실, 식물과 관련된 작물재배사, 종묘배양시설, 화초 및 분재등의 온실의 시설과 비슷한 것에 한함 (동·식물원은제외))
	건폐율	20%이하
	용적률	100%이하
	최고층수	5층이하
	해당블록	스카이프1블록

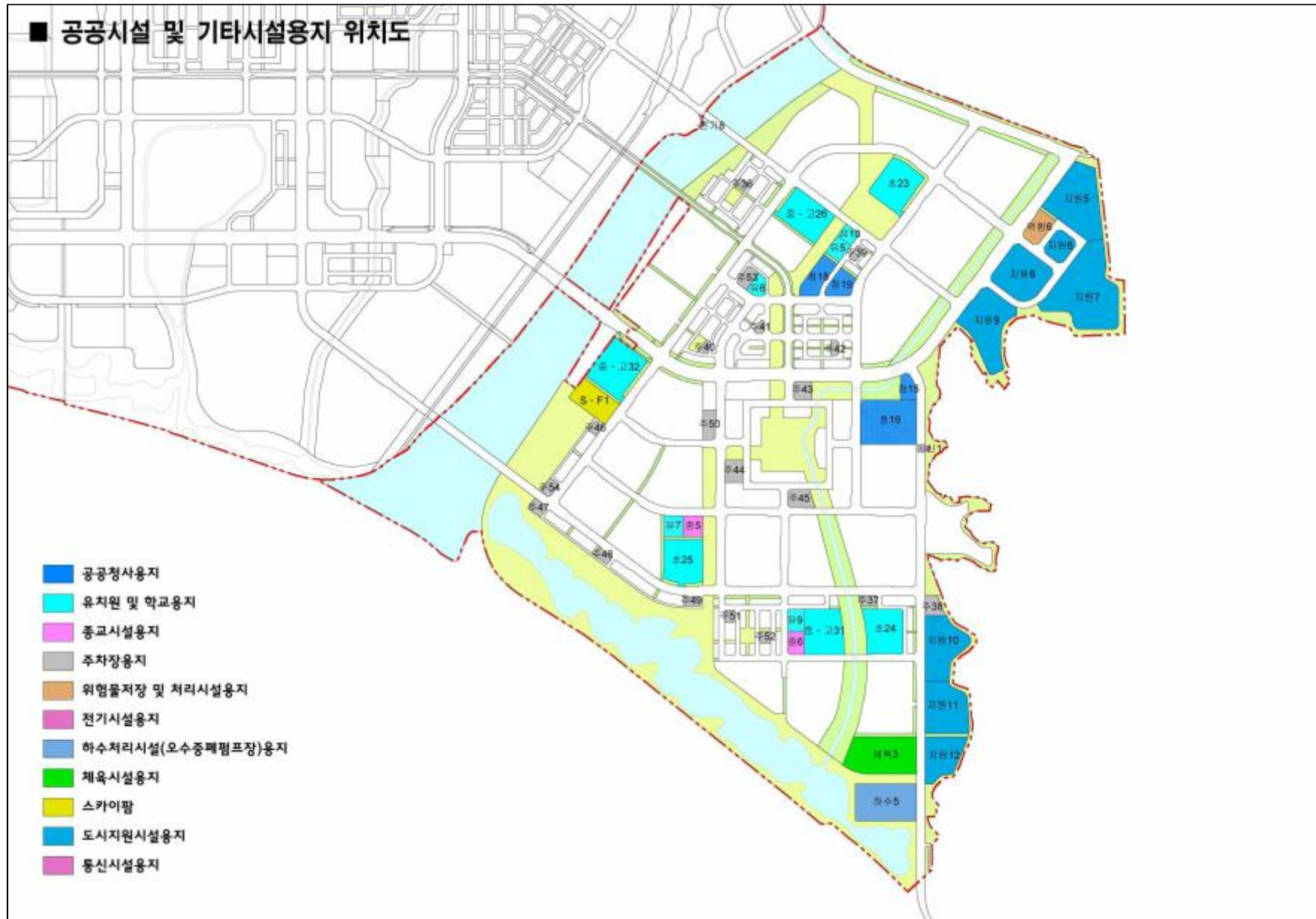
〈기타시설용지에 관한 사항〉

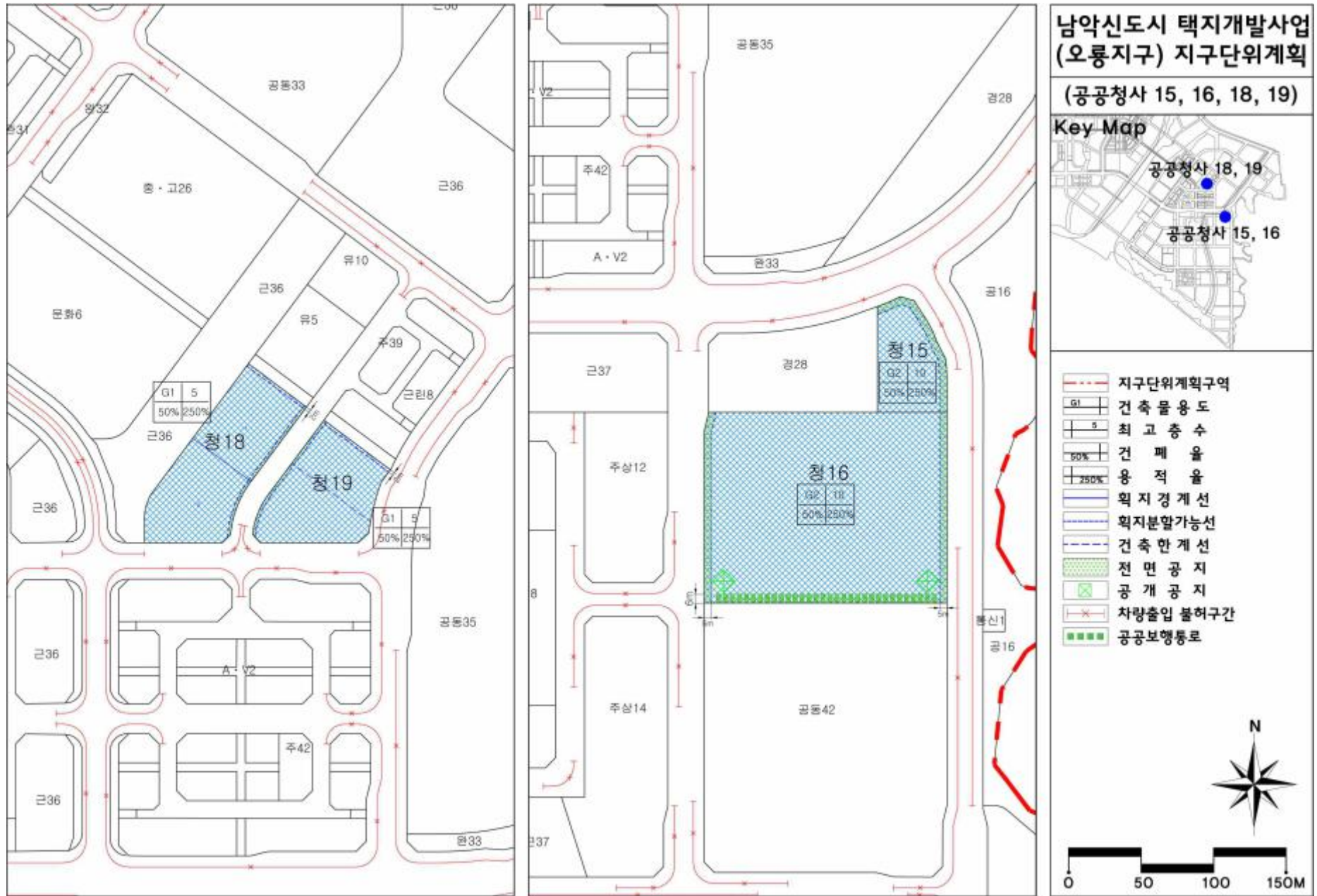
제151조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

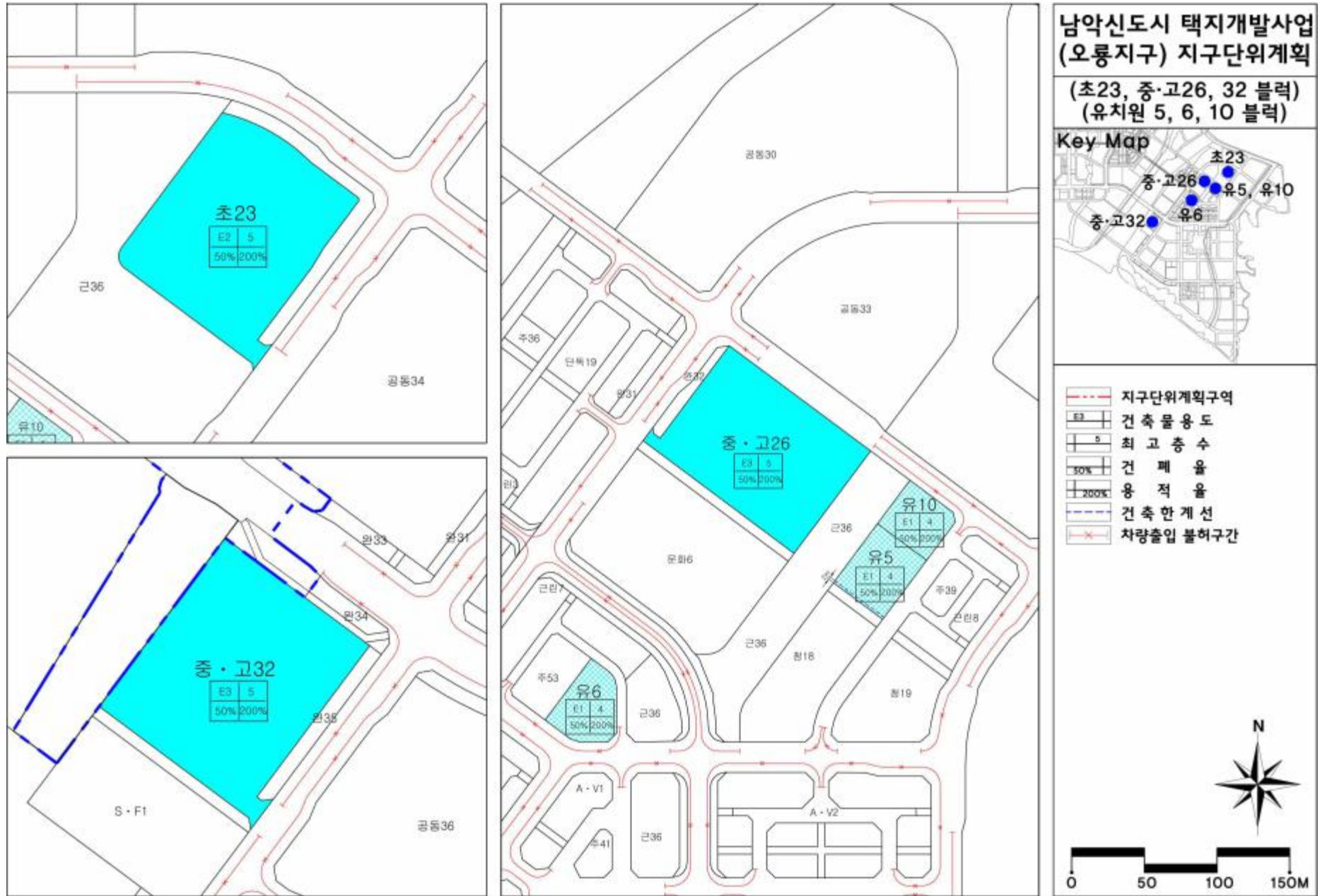
- ① 기타시설용지의 건축물 용도는 <표22>에 한하며, 체육시설 용지는 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제99조에 의한 체육시설에 한한다.
- ② 기타시설용지 건축물의 건폐율·용적률·최고층수는 <표22>를 초과하여 건축할 수 없다.

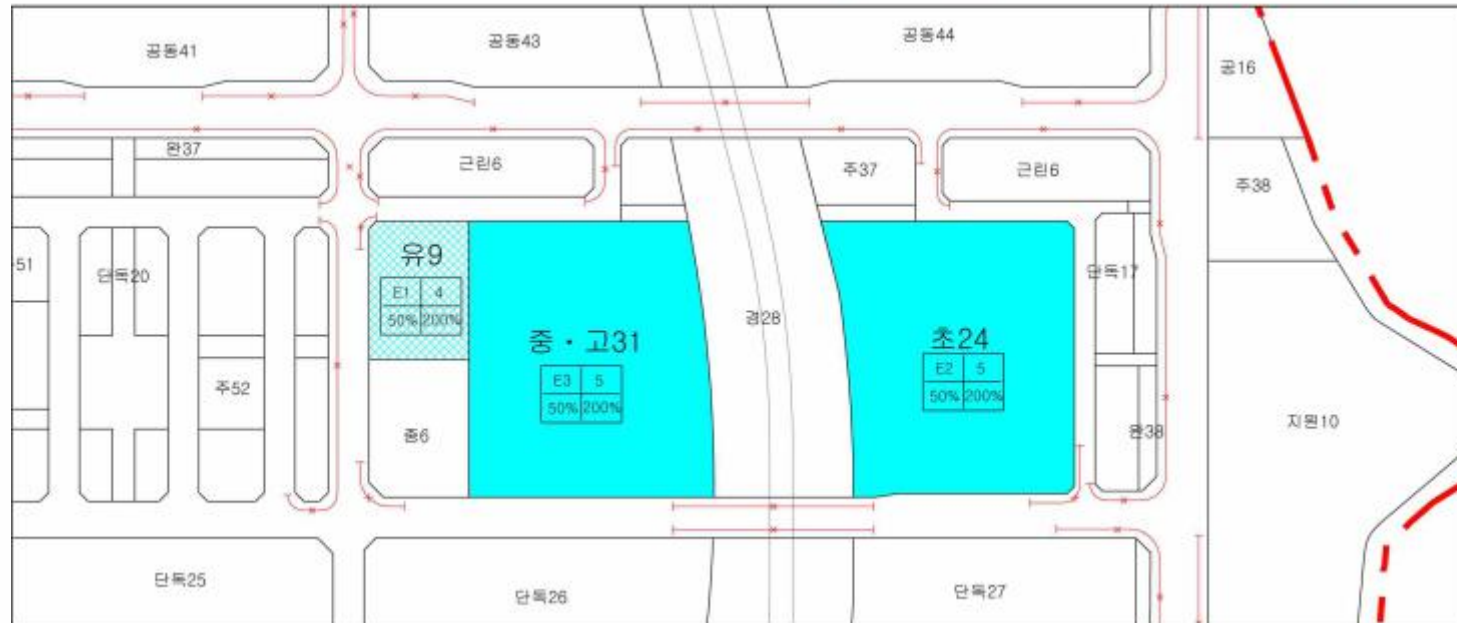
<표22> 기타시설용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		기타시설용지		
		도시지원시설		체육시설
건축물용도	도면 표시	L1	L2	L4
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1,2종근린생활시설 - 문화및집회시설(관람장제외) - 판매시설 - 운수시설 중 여객자동차터미널에 (단, 지원10, 11, 12블록 제외) - 의료시설 - 교육연구시설(단, 연구소에 한함) - 운동시설(단, 지원6, 8, 9블록 실외골프연습장 제외) - 업무시설(단, 지원 10, 11, 12블록 오피스텔 제외) - 숙박시설 - 창고 - 위험물처리시설(단, 주유소 및 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함)에 한함) - 방송통신시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1,2종근린생활시설 (단, 일반음식점, 휴게음식점에 한함) - 운수시설(단, 여객자동차 터미널에 한함) - 업무시설(단, 오피스텔 제외) - 위험물처리시설(단, 주유소 및 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함)에 한함) - 창고시설 - 자동차관련시설(단, 매매장, 운전학원 제외) - 방송통신시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 체육시설
	건폐율	50%이하	50%이하	20%이하
	용적률	400%이하	200%이하	100%이하
	최고층수	10층이하	5층이하	5층
	해당블록	지원6, 7, 8, 9, 10, 11, 12블록	지원5블록	체육3

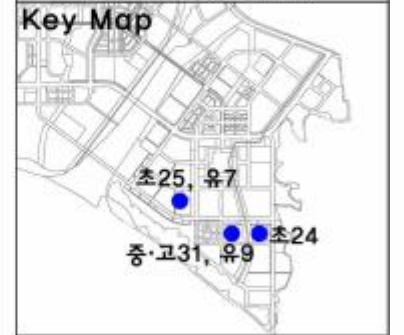




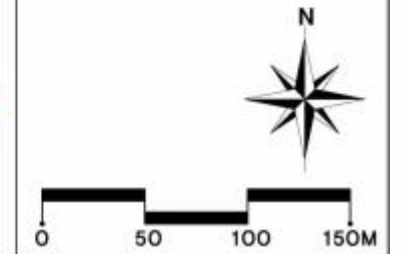




남악신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획
(초24,25블럭, 중·고31블럭)
(유치원 7, 9 블럭)



- 지구단위계획구역
- 건축물용도
- 최고층수
- 건폐율
- 용적율
- 차량출입불허구간





남악신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획

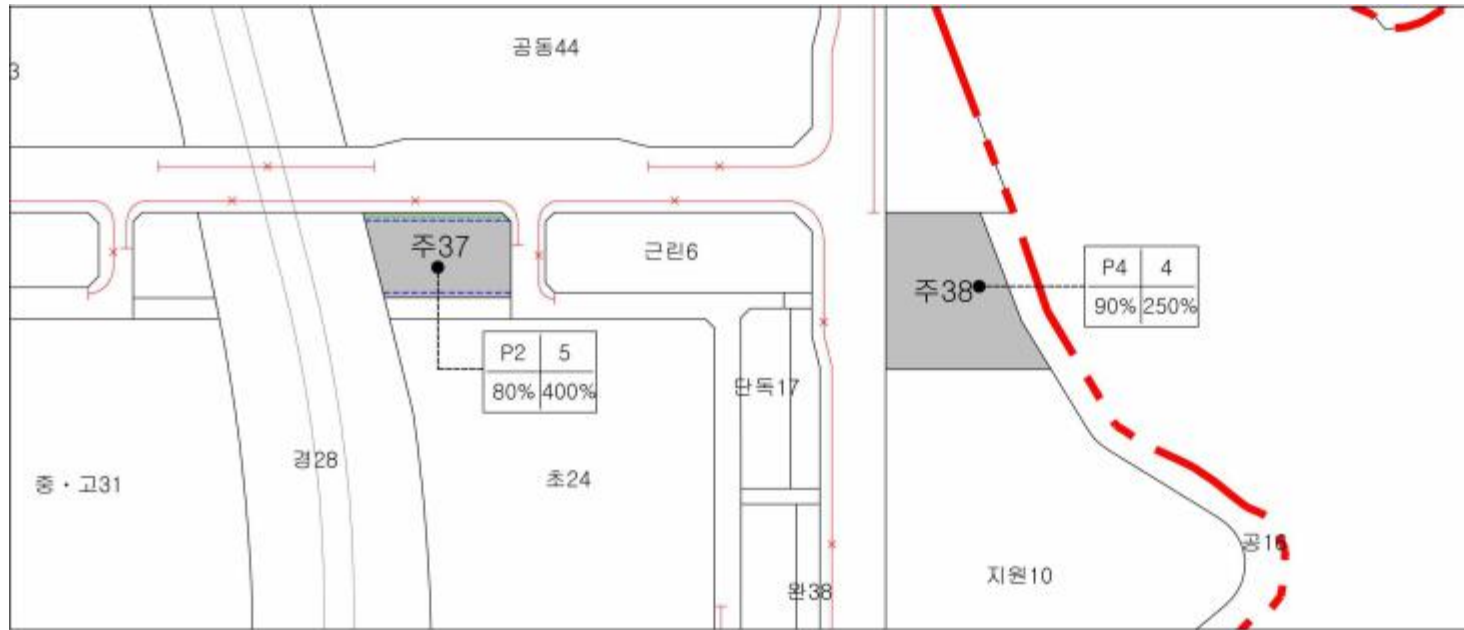
(종교5, 6블럭)

Key Map

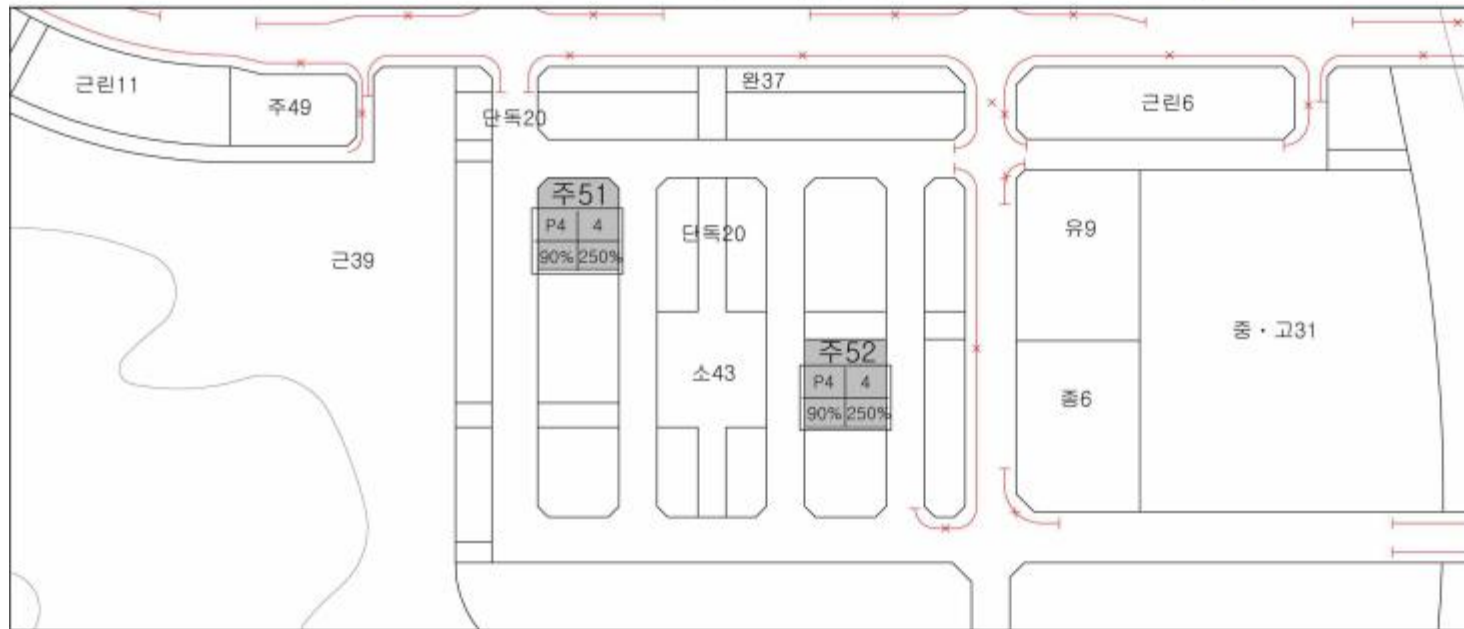
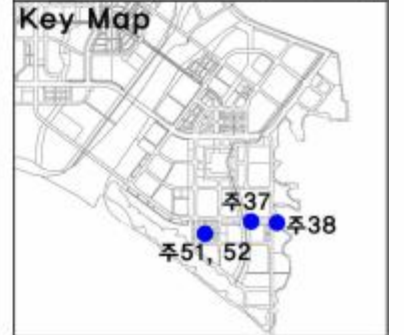


- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 율
- 차량출입 불허구간

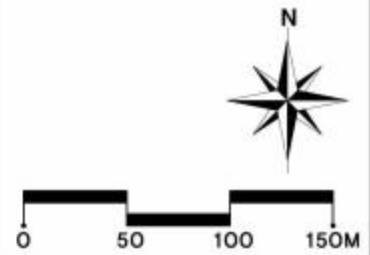


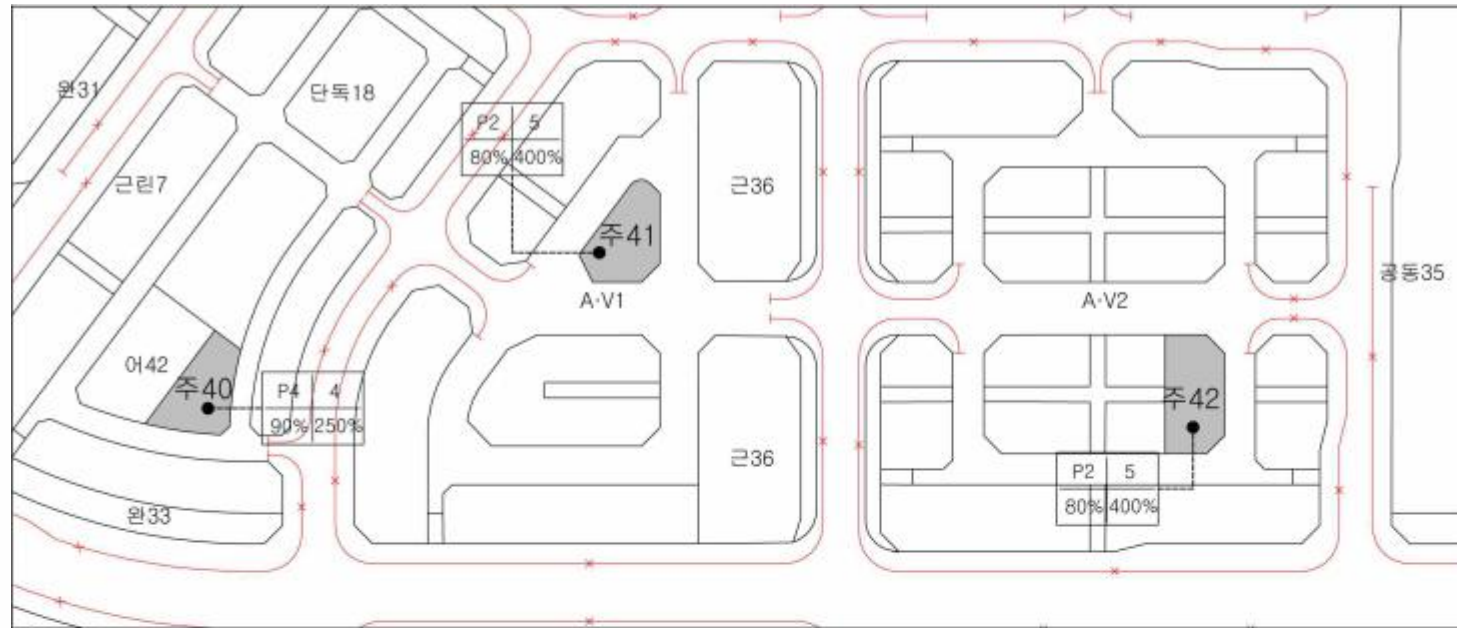


남악신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획
(주차장37, 38, 51, 52블럭)

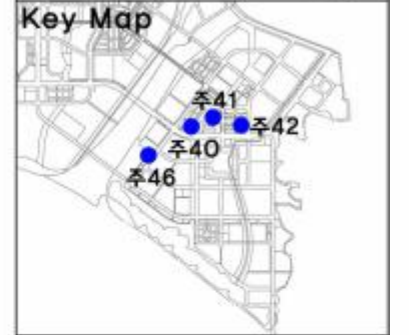


- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 율
- 건축한계선
- 전면 공지
- 차량출입 불허구간

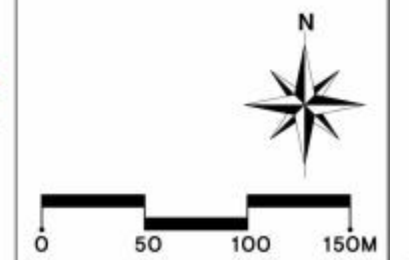


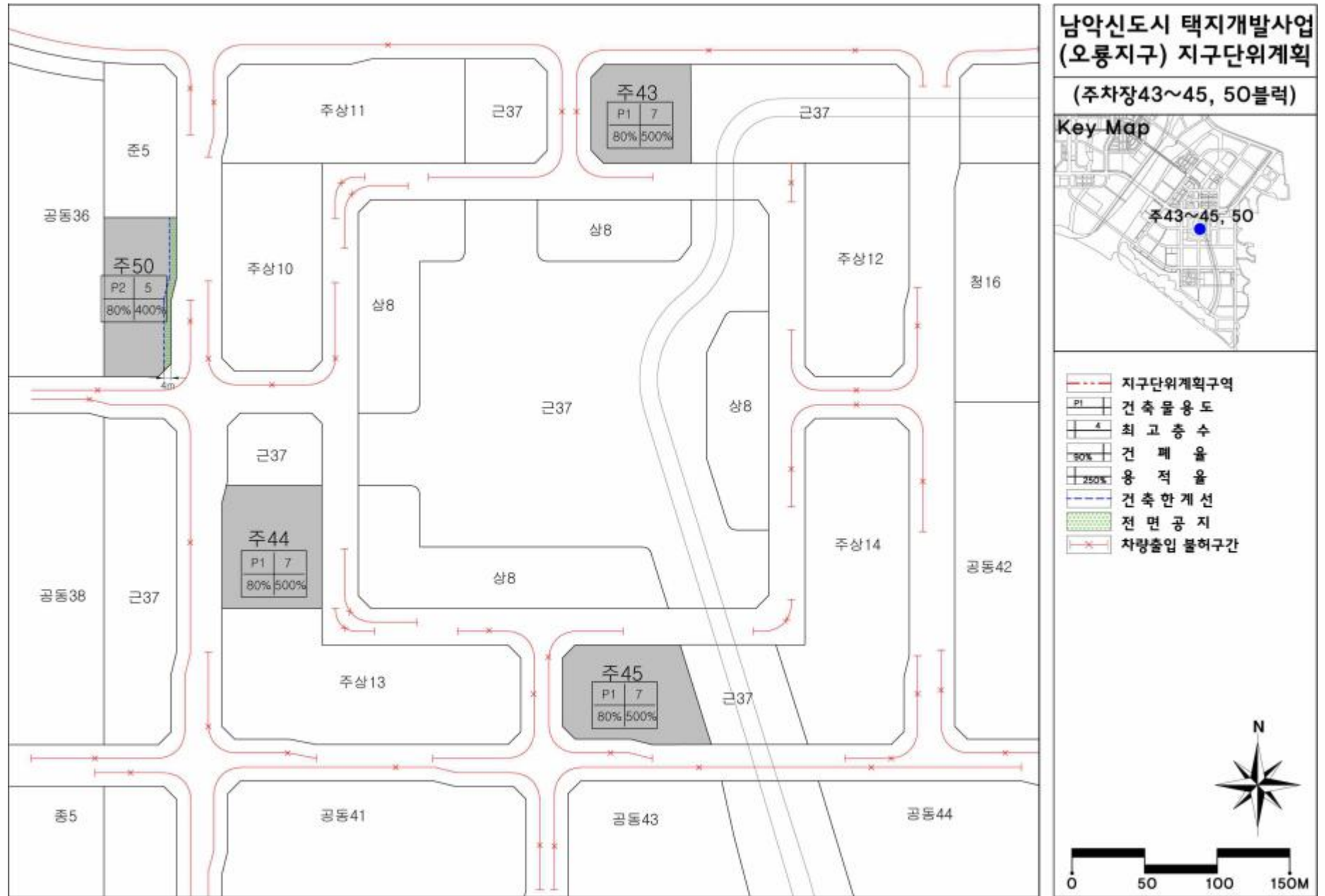


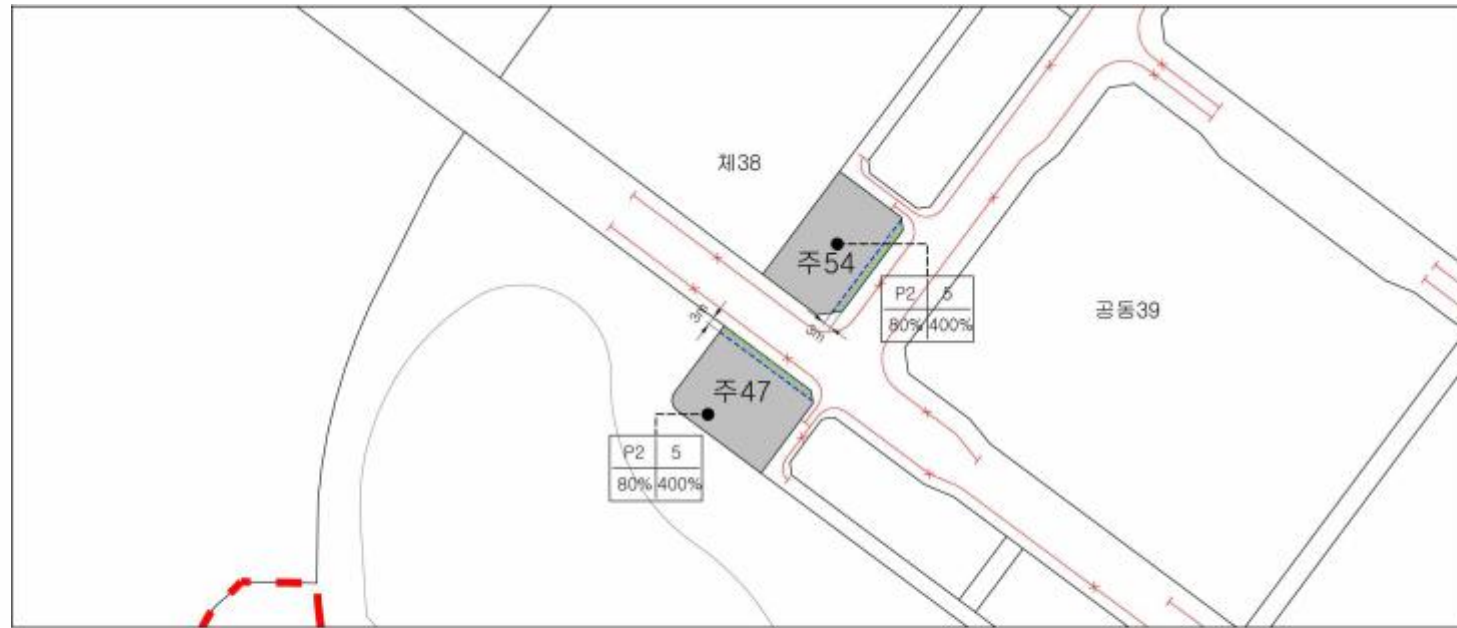
남악신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획
(주차장40~42, 46블럭)



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



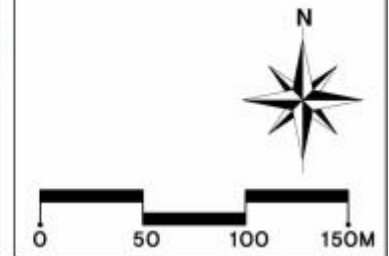


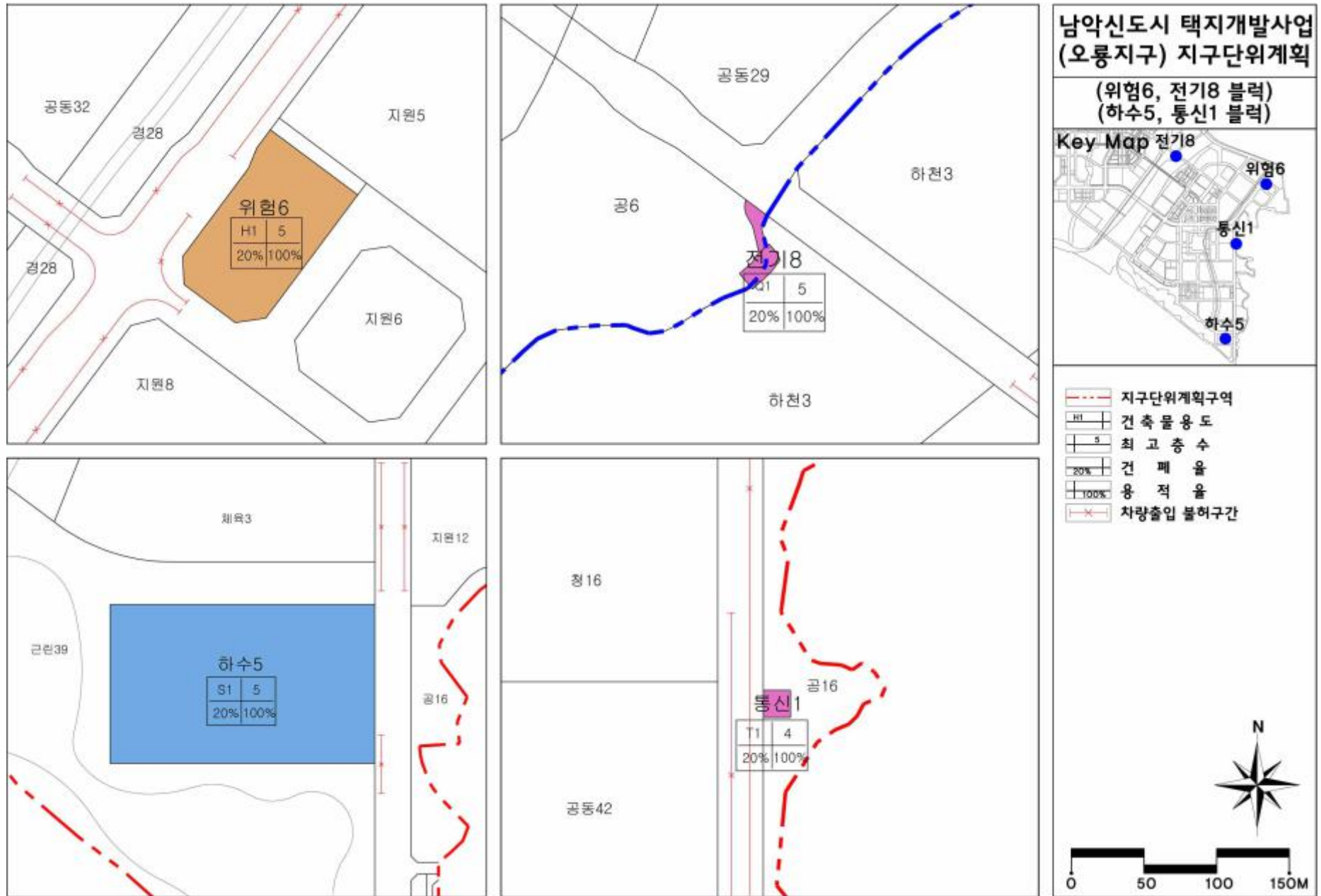


남악신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획
(주차장47~49, 54블럭)



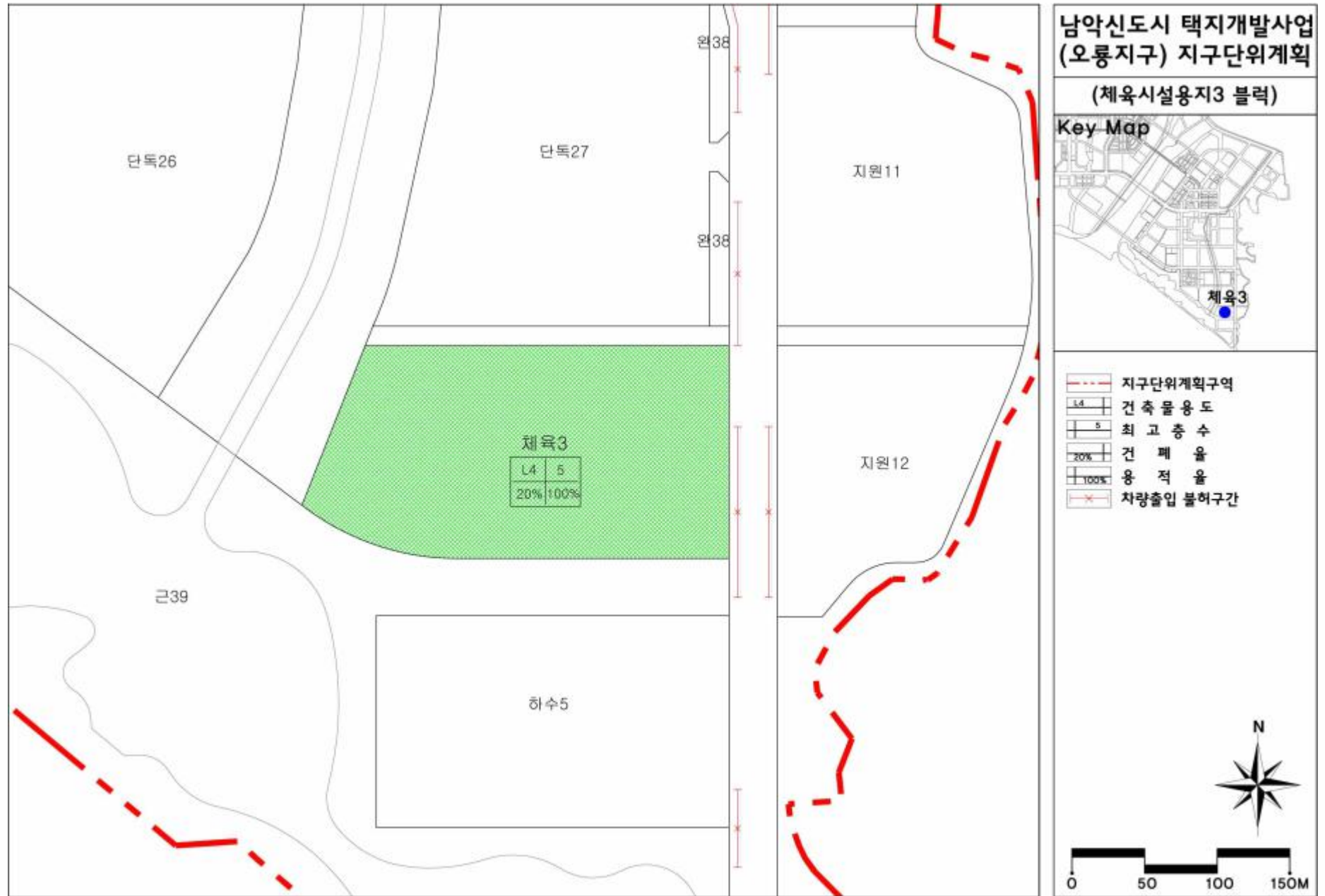
- 지구단위계획구역
- 건축물용도
- 최고층수
- 건폐율
- 용적율
- 건축한계선
- 전면공지
- 차량출입불허구간











제9장 특별계획구역(신설)

제9장 특별계획구역

제1절 일반사항

제1조 (특별계획구역의 정의)

- ① 지구단위계획구역 중에서 현상설계 등에 의하여 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

제2조 (특별계획구역의 지정)

- ① 대규모 쇼핑단지, 전시장, 터미널, 농수산물 도매시장, 출판단지 등 일반화되기 어려운 특수기능의 건축시설과 같이 하나의 대지 안에 여러 동의 건축물과 다양한 용도를 수용하기 위하여 특별한 건축적 프로그램을 만들어 복합적 개발을 하는 것이 필요한 경우
- ② 복잡한 지형의 재개발구역을 종합적으로 개발하는 경우와 같이 지형조건상 지반의 높낮이 차이가 심하여 건축적으로 상세한 입체계획을 수립하여야 하는 경우
- ③ 지구단위계획구역안의 일정지역에 대하여 우수한 설계안을 반영하기 위하여 현상설계 등을 하고자 하는 경우
- ④ 주요 지표물 지점으로서 지구단위계획안 작성 당시에는 대지소유자의 개발프로그램이 뚜렷하지 않으나 앞으로 협의를 통하여 우수한 개발안을 유도할 필요가 있는 경우
- ⑤ 공공사업의 시행, 대형 건축물의 건축 또는 2필지 이상의 토지소유자의 공동개발 기타 지구단위계획구역의 지정목적 달성을 위하여 특별계획구역으로 지정하여 개발하는 것이 필요한 경우

제3조 (특별계획구역 지구단위계획 수립)

- ① 특별계획구역의 지구단위계획은 민간사업자의 현상공모내용 및 아이디어를 반영하여 계획한다.
- ② 계획적 개발을 위하여 건축물에 관한 사항과 차량 및 보행자 동선, 대지 내 공지에 관한

사항, 공공시설에 대한 사항 등을 구체적으로 계획한다.

제4조 (특별계획구역 지구단위계획 절차)

- ① 특별계획구역의 지구단위계획 결정(변경)과정은 택지개발사업 준공 전에는 「택지개발촉진법」에 의한 절차를 따르고, 사업준공 후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시관리계획 결정절차에 따른다.
- ② 택지개발업무처리지침 제36조 2항에서 규정하는 기간 동안 본 지침을 유지하여야 하며, 그 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.

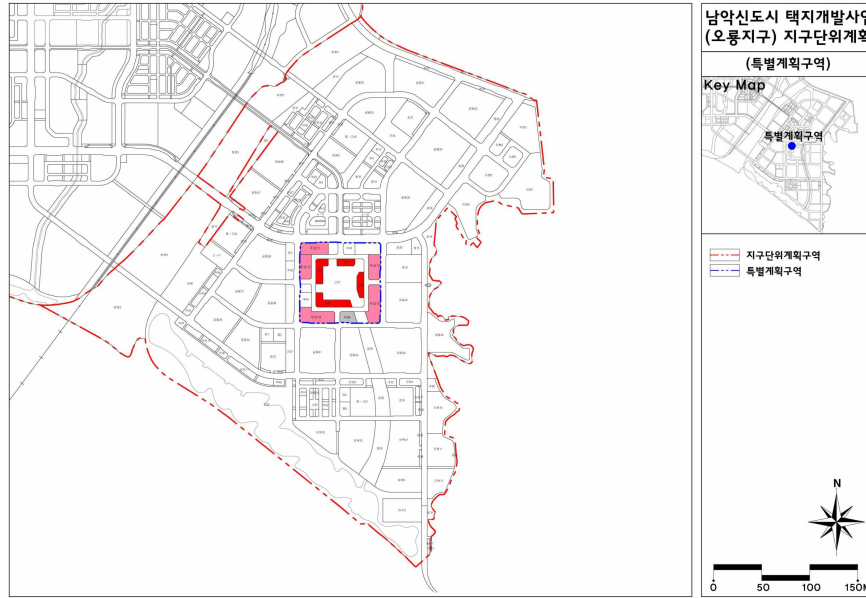
제5조(특별계획구역의 개발계획 내용)

특별계획구역의 사업시행자(또는 토지소유자)는 다음 각 호에서 정한 계획내용을 개발계획(안)에 포함하여야 한다.

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법 제52조, 령 제45조에서 규정한 지구단위계획의 내용
- ② 세부계획 및 기타계획
 1. 사업계획의 개요 : 사업기간, 사업의 규모, 수용용도
 2. 건축계획의 구상 중 추가사항
 - 건축물의 외관 디자인(건축물 시뮬레이션도면 3매 이상)
 - 건축물의 접지부 처리구상(구조 및 용도)
 - 옥외공간계획(옥상이 있는 경우 옥상조경계획 포함)
 - 지구단위계획에서 정한 유관지침 이행사항
 3. 경관계획 중 추가사항
 - 주요 조망점에서의 시뮬레이션(인접지 상황 포함)도면을 포함하여 총 5매 이상(원경 2매, 근경 3매)

제 9 장 특별계획구역

<특별계획구역 지정도>

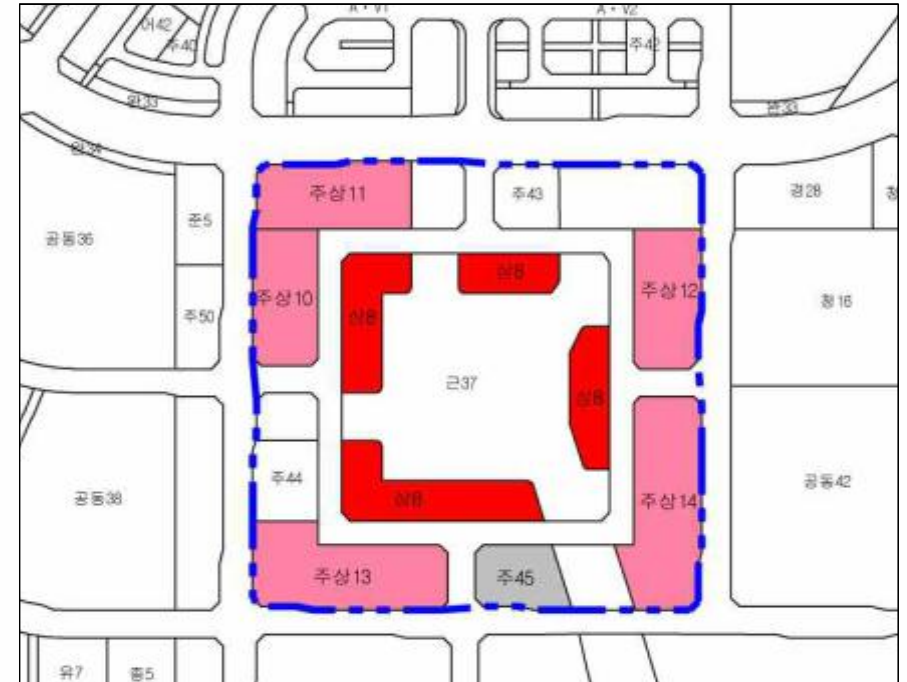


[그림40] 특별계획구역

3. 용도지역 : 일반상업지역

4. 토지이용계획 :

<특별계획구역 상세도>



<표23> <특별계획구역 토지이용계획표>

구 분	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계	62,591.9	100.0	
상업시설용지	18,114.4	28.9	상업8
주상복합용지	40,624.4	64.9	주상10~14
주차장 용지	3,853.1	6.2	주차장45

제2절 특별계획구역 지침

제6조 (지정목적 및 지정대상에 관한 사항)

① 지정목적

- 지구 중심지역 활성화를 위해 창의적 계획으로 경쟁력 있는 공간적·기능적 특성부여가 필요함에 따라, 개발 여건 등을 반영한 구체적이고 창의적인 아이디어를 적용하여 입체복합 도시공간 조성을 위하여 지정

② 지정개요

- 위 치 : 오룡지구 내 주상10 ~ 14블럭, 상업8블럭
- 지정면적 : 62,591.9㎡

제 9 장 특 별 계 획 구 역

제7조 (공간구성의 방향에 관한 사항)

- ① 시각적으로는 지구내 주요 시각축에 위치하므로 영산강을 향하는 시각이 방해 받지 않도록 가로시설물 및 건축물 배치가 이루어질 수 있도록 한다.
- ② 옥외활동의 입체화 - 지하공간과 테라스 공간의 적극 활용
- ③ 편리성, 쾌적성, 안전성을 동시에 만족할 수 있는 교통시설의 유치 및 설치
- ④ 보행자 중심의 환경조성 - 기존 도시의 문제점인 보차혼재 및 1층부 차량에 의한 상업 용도의 단절화에 대한 저감 방안 강구

제8조 (건축물의 규모, 건폐율, 용적률, 최고층수, 세대수)

- ① 건폐율, 용적률, 최고층수, 세대수의 제한은 일반상업지역에서 허용하는 범위 내에서 <표9>, <표13>을 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 개발계획 승인 후 확정 측량 시 대지면적 감소에 따라 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ② 건축물의 높이는 남악신도시의 랜드마크의 역할을 수행할 수 있도록 한다.

제9조 (건축물의 용도 및 토지이용계획)

- ① 민간사업자의 현상공모내용 및 아이디어를 반영한 토지이용계획의 변경은 가능하며, 건축물의 용도는 <표8>, <표11>에서 규정하는 용도에 적합하게 건축하여야 한다.

제10조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 건축물의 외벽면의 의장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려토록 한다.
- ② 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우, 보행 등의 안정성을 위하거나 부득이한 사유가 있을 경우 관련 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 달리 할 수 있다.
- ③ 지역중심으로서의 상징성 구현과 이 시대의 역량의 총화를 상징 할 수 있는 수준을 지향한다.

- ④ 남악신도시의 중심이미지로서 역할이 매우 중요하므로 경관적 고려를 통하여 도시이미지를 창출한다

제11조 (건축물의 배치)

- ① 주변의 자연경관 등 중요한 경관 요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.

제12조 (건축한계선)

- ① 결정도에 건축한계선이 지정된 필지는 건축물의 외벽면이 당해 선의 수직면으로 돌출하여서는 아니된다.
- ② 결정도에서 지정한 건축한계선은 다음 각호에서 정한 사항에 대하여 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.
 1. 인근 대지의 일조, 프라이버시 등 주변지역의 거주환경에 영향이 없다고 판단되는 경우
 2. 가로의 활성화를 위하여 변경하는 것이 유효하다고 판단되는 경우
 3. 기타 합리적인 사유가 있는 경우

제13조 (옥외광고물의 설치)

- ① 옥외광고물 등 관리법 및 무안군 옥외광고물 등 관리조례를 따라 설치하여야 한다.

제14조 (보행출입구)

- ① 건축물의 주출입구와 통로에는 장애인 휠체어의 통행을 위하여 높이차를 3cm이하로 한다.
- ② 건축물 주출입구에는 0.3m 전면에는 점형 블럭을 설치하거나 시각장애인이 감지할 수 있도록 바닥재의 질감을 달리 하여야 한다.

제 9 장 특별계획구역

제15조 (차량출입구)

- ① 차량출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
 1. 폭 10m이상 도로의 교차로 모퉁이로부터 10m 이내의 구간
 2. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선 설치구간, 공원경계부 등 공공의 시설이 설치된 곳
 3. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공 보행 및통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간
- ③ 차량의 출입구의 폭원은 최소 6.5미터이상을 확보할 수 있도록 한다.

제16조 (주차장 설치기준)

- ① 건축물 부설주차장의 설치는 ‘주택건설기준등에관한규정’, ‘주차장관련법령’, ‘무안군 주차장설치및관리조례’ 및 ‘교통영향평가’에 의해 산정된 상업기능의 확보대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다
- ② 지하주차장 설치는 다음 각호에서 정하는 시설기준에 따라 설치하여야 한다.
 1. 법적주차대수의 90%이상을 지하에 설치하여야 한다.
 2. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 자동진출입 통제장치가 설치되어야 한다.

제17조 (대지내 공지)

- ① 대지내 공지는 ‘제84조, 제101조’의 규정을 따른다.

제10장 부 록 : 지구단위계획 결정조서

제10장 지구단위계획 결정조서

1. 단독주택용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
계		130,043.2		130,043.2	
단독17	①	1,288.9	-1	325.0	연접한 2필지 합병 허용
			-2	321.3	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	321.3	분할허용
			-4	321.3	
	②	1,288.9	-1	321.3	연접한 2필지 합병 허용
			-2	321.3	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	321.3	분할허용
			-4	325.0	
단독18	②	888.3	-1	296.1	연접한 2필지 합병 허용
			-2	296.0	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	296.2	분할허용
	③	1,836.3	-1	303.9	연접한 2필지 합병 허용
			-2	310.3	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	303.6	분할허용
			-4	304.1	
			-5	310.4	
	④	888.7	-1	289.5	연접한 2필지 합병 허용
			-2	296.0	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	283.2	분할허용
	⑥	2,528.7	-1	294.0	연접한 2필지 합병 허용
-2			300.3	연접한 3개 필지를 2개 필지로	
-3			300.4	분할허용	
-4			300.6		
-5			405.3		
-6			330.7		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고			
			위치	면적(㎡)				
⑦	1,465.4	1,465.4	-7	302.9				
			-8	294.5				
			-1	280.8	연접한 2필지 합병 허용			
			-2	298.1	연접한 3개 필지를 2개 필지로			
			-3	299.7	분할허용			
			-4	299.8				
			-5	287.0				
			⑨	2,021.7	2,021.7	-1	284.4	연접한 2필지 합병 허용
						-2	289.2	연접한 3개 필지를 2개 필지로
						-3	289.6	분할허용
-4	289.7							
-5	289.5							
-6	289.6							
-7	289.7							
단독19	①	2,209.2	-1	443.1	연접한 2필지 합병 허용			
			-2	443.1	연접한 3개 필지를 2개 필지로			
			-3	443.1	분할허용			
			-4	436.8				
			-5	443.1				
	②	845.6	845.6	-1	425.9	연접한 2필지 합병 허용		
				-2	419.7			
	③	1,289.6	1,289.6	-1	341.6	연접한 2필지 합병 허용		
				-2	332.2	연접한 3개 필지를 2개 필지로		
				-3	307.9	분할허용		
				-4	307.9			
	④	1,630.0	1,630.0	-1	404.4	연접한 2필지 합병 허용		
				-2	410.6	연접한 3개 필지를 2개 필지로		
				-3	410.6	분할허용		
				-4	404.4			
⑤	2,451.2	2,451.2	-1	404.4	연접한 2필지 합병 허용			
			-2	410.6	연접한 3개 필지를 2개 필지로			
			-3	410.6	분할허용			
			-4	410.6				
			-5	410.6				
			-6	404.4				

제10 장 부 록 : 지구단위계획 결정조서

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
단독19	⑥	1,324.1	-1	457.3	연접한 2필지 합병 허용
			-2	445.5	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	421.3	분할허용
	⑦	983.8	-1	330.0	연접한 2필지 합병 허용
			-2	330.0	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	323.8	분할허용
	⑧	2,397.6	-1	386.2	연접한 2필지 합병 허용
			-2	392.4	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	420.2	분할허용
			-4	420.2	
			-5	392.4	
			-6	386.2	
	⑨	785.6	-1	392.8	연접한 2필지 합병 허용
			-2	392.8	
	⑩	2,382.0	-1	399.1	연접한 2필지 합병 허용
			-2	399.1	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	392.8	분할허용
			-4	392.8	
			-5	399.1	
-6			399.1		
단독20	①	270.7	-1	270.7	
	②	1,157.6	-1	289.4	연접한 2필지 합병 허용
			-2	289.4	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	289.4	분할허용
			-4	289.4	
	③	1,730.0	-1	288.3	연접한 2필지 합병 허용
			-2	288.3	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	288.3	분할허용
			-4	288.3	
			-5	288.3	
			-6	288.5	
	④	1,353.5	-1	270.7	연접한 2필지 합병 허용
			-2	270.7	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	270.7	분할허용
			-4	270.7	
			-5	270.7	
	⑤	1,680.0	-1	280.0	연접한 2필지 합병 허용
			-2	280.0	연접한 3개 필지를 2개 필지로
-3			280.0	분할허용	
-4			280.0		
-5			280.0		

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
단독20	⑥	833.4	-6	280.0	
			-1	277.8	연접한 2필지 합병 허용
			-2	277.8	연접한 3개 필지를 2개 필지로
	⑦	833.4	-3	277.8	분할허용
			-1	277.8	연접한 2필지 합병 허용
			-2	277.8	연접한 3개 필지를 2개 필지로
	⑧	1,666.8	-3	277.8	분할허용
			-1	277.8	연접한 2필지 합병 허용
			-2	277.8	연접한 3개 필지를 2개 필지로
			-3	277.8	분할허용
			-4	277.8	
			-5	277.8	
	⑨	824.5	-6	277.8	
			-1	274.9	연접한 2필지 합병 허용
			-2	274.8	연접한 3개 필지를 2개 필지로
	⑩	645.4	-3	274.8	분할허용
			-1	322.7	연접한 2필지 합병 허용
			-2	322.7	
	⑪	1,111.2	-1	277.8	연접한 2필지 합병 허용
-2			277.8	연접한 3개 필지를 2개 필지로	
-3			277.8	분할허용	
-4			277.8		
⑫	555.6	-1	277.8	연접한 2필지 합병 허용	
		-2	277.8		
⑬	555.6	-1	277.8	연접한 2필지 합병 허용	
		-2	277.8		
⑭	1,111.2	-1	277.8	연접한 2필지 합병 허용	
		-2	277.8	연접한 3개 필지를 2개 필지로	
		-3	277.8	분할허용	
		-4	277.8		
⑮	1,099.6	-1	274.9	연접한 2필지 합병 허용	
		-2	274.9	연접한 3개 필지를 2개 필지로	
		-3	274.9	분할허용	
		-4	274.9		
단독25	-	19,874.2	-	19,874.2	
단독26	-	34,121.4	-	34,121.4	
단독27	-	32,133.5	-	32,133.5	

제10 장 부 록 : 지구단위계획 결정조서

2. 근린생활시설용지

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
계	-	44,050.3	-	44,050.3	
근린3	①	1,760.6	-1	474.9	획지분할 및 합병불가
			-2	411.7	
			-3	415.0	
			-4	459.0	
	②	2,797.5	-1	554.5	획지분할 및 합병불가
			-2	567.0	
			-3	567.0	
			-4	567.0	
	③	1,356.9	-1	452.3	획지분할 및 합병불가
			-2	452.3	
			-3	452.3	
	근린6	①	3,069.2	-1	618.9
-2				610.4	
-3				610.3	
-4				610.4	
-5				619.2	
②		898.0	-1	898.0	획지분할불가
③		3,054.8	-1	763.5	획지분할 및 합병불가
			-2	763.5	
			-3	763.5	
			-4	764.3	
근린7	①	2,563.7	-1	625.4	획지분할 및 합병불가
			-2	650.5	
			-3	650.2	
			-4	637.6	
	②	1,893.8	-1	617.9	획지분할 및 합병불가
			-2	623.7	
			-3	652.2	
	③	2,044.4	-1	463.4	획지분할 및 합병불가
			-2	494.7	
			-3	543.0	
			-4	543.3	
	④	2,088.8	-1	511.9	획지분할 및 합병불가
			-2	525.7	
			-3	525.3	
-4			525.9		
⑤	2,075.4	-1	516.1	획지분할 및 합병불가	

도면번호	가구번호	면적(㎡)	획 지		비 고
			위치	면적(㎡)	
근린7	⑤		-2	516.0	
			-3	516.0	
			-4	527.3	
근린8	①	908.1	-1	299.4	획지분할 및 합병불가
			-2	321.5	
			-3	287.2	
	②	1,081.9	-1	359.9	획지분할 및 합병불가
			-2	362.0	
			-3	360.0	
	③	1,136.8	-1	369.5	획지분할 및 합병불가
			-2	375.5	
			-3	391.8	
근린9	①	2,125.0	-1	531.2	획지분할 및 합병불가
			-2	531.3	
			-3	531.3	
			-4	531.2	
	②	2,853.5	-1	570.2	획지분할 및 합병불가
			-2	570.2	
			-3	570.2	
			-4	570.2	
			-5	572.7	
			-5	572.7	
근린10	①	2,460.0	-1	606.9	획지분할 및 합병불가
			-2	585.8	
			-3	618.7	
			-4	648.6	
②	2,717.8	-1	679.4	획지분할 및 합병불가	
		-2	679.5		
		-3	679.5		
		-4	679.4		
근린11	①	4,640.1	-1	656.2	획지분할 및 합병불가
			-2	612.7	
			-3	657.6	
			-4	678.4	
			-5	678.4	
			-6	678.4	
			-7	678.4	
	②	2,524.0	-1	631.0	획지분할 및 합병불가
			-2	631.0	
			-3	631.0	
			-4	631.0	

제10 장 부 록 : 지구단위계획 결정조서

3. 준주거용지

블럭명	가구번호	획지번호	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	최고층수	비 고
준5	-	-	3,356.5	70	350	5	획지분할가능

4. 공동주택용지

블럭명	주택의 규모	면적(㎡)	세대수	평균평형	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)	허용용적률(%)	주택유형	비 고
계		585,789.1	8,118대 이하	-	-	-	-	-	-	18필지
공동30	85㎡초과	36,188.0	364세대 이하	48	18	50	140	160	아파트	
공동31	85㎡초과	35,643.6	359세대 이하	48	18	50	140	160	아파트	
공동32	60~85㎡	42,760.0	665세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동33	60~85㎡	19,634.6	305세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동34	60~85㎡	50,619.4	787세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동35	60~85㎡	47,862.6	744세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동36	60~85㎡	34,371.1	534세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동37	60~85㎡	23,909.1	371세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동38	60~85㎡	27,198.5	423세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동39	60~85㎡	24,426.5	380세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동40	60~85㎡	22,638.5	352세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동41	60~85㎡	34,906.1	543세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동42	60~85㎡	31,042.1	482세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동43	60~85㎡	23,915.8	372세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동44	60~85㎡	44,078.2	685세대 이하	35	25	50	140	180	아파트	
공동45	60~85㎡	22,515.5	350세대 이하	35	20	50	140	180	아파트	
공동46	85㎡초과	35,851.5	225세대 이하	48	4	50	80	100	연립주택	
공동47	85㎡초과	28,228.0	177세대 이하	48	4	50	80	100	연립주택	

5. 주상복합용지

블럭명	주택의 규모	면적(㎡)	세대수	평균평형	최고층수	건폐율(%)	기준용적률(%)	허용용적률(%)	비 고
계		40,624.4	1,246세대 이하	-	-	-	-	-	5필지
주상10	60~85㎡, 85㎡초과	6,257.8	179세대 이하	38평형	50층이하	70%이하	450%이하	490%이하	
주상11	60~85㎡, 85㎡초과	7,302.2	227세대 이하	35평형	50층이하	70%이하	450%이하	490%이하	
주상12	60~85㎡, 85㎡초과	6,587.6	204세대 이하	35평형	50층이하	70%이하	450%이하	490%이하	
주상13	60~85㎡, 85㎡초과	9,941.1	309세대 이하	35평형	50층이하	70%이하	450%이하	490%이하	
주상14	60~85㎡, 85㎡초과	10,535.7	327세대 이하	35평형	50층이하	70%이하	450%이하	490%이하	

제10 장 부 록 : 지구단위계획 결정조서

6. 상업용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
계			18,114.4	-	-	-	5필지
상8	①	-	4,802.7	80	600	8	
	②	-1	4,162.6	80	600	8	
		-2	2,583.4	80	600	8	
	③	-	2,843.0	80	600	8	
	④	-	3,722.7	80	600	8	

7. 문화시설용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
문화6	-	-	15,308.0	70	350	5	1필지

8. 아카데미빌리지(Academy Village)

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
계			29,317.0	-	-	-	54필지
아카데미 빌리지1	①	-1	574.5	70	350	5	
		-2	609.0	70	350	5	
		-3	616.1	70	350	5	
	②	-	733.3	70	350	5	
	③	-1	536.9	70	350	5	

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고		
	③	-2	583.8	70	350	5			
		-3	584.2	70	350	5			
		-4	587.0	70	350	5			
		-5	562.0	70	350	5			
		④	-1	950.5	70	350	5		
	④	-2	399.6	70	350	5			
		-3	404.5	70	350	5			
		-4	405.7	70	350	5			
		-5	411.1	70	350	5			
		⑤	-1	563.9	70	350	5		
	⑤	-2	570.1	70	350	5			
		-3	569.9	70	350	5			
		-4	569.6	70	350	5			
		아카데미 빌리지2	①	-1	705.2	70	350	5	
				-2	781.3	70	350	5	
-3	708.8			70	350	5			
②	-1	740.6	70	350	5				
	-2	752.3	70	350	5				
	-3	704.9	70	350	5				

제10 장 부 록 : 지구단위계획 결정조서

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
아카데미	③	-	703.3	70	350	5	
	④	-	493.8	70	350	5	
빌리지2	⑤	-1	376.3	70	350	5	
		-2	401.4	70	350	5	
	⑥	-1	450.2	70	350	5	
		-2	425.1	70	350	5	
	⑦	-1	376.0	70	350	5	
		-2	401.1	70	350	5	
	⑧	-1	449.6	70	350	5	
		-2	424.6	70	350	5	
⑨	-	704.7	70	350	5		
⑩	-	491.8	70	350	5		
⑪	-	513.0	70	350	5		
⑫	-	723.5	70	350	5		
	⑬	-1	391.4	70	350	5	
		-2	416.4	70	350	5	
⑭	-	466.7	70	350	5		
	⑮	-1	391.7	70	350	5	
		-2	416.8	70	350	5	

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
아카데미	⑯	-	466.4	70	350	5	
빌리지2	⑰	-	514.5	70	350	5	
	⑱	-	685.8	70	350	5	
	⑲	-1	408.4	70	350	5	
		-2	561.0	70	350	5	
		-3	561.0	70	350	5	
		-4	561.0	70	350	5	
	⑳	-1	507.1	70	350	5	
		-2	478.2	70	350	5	
		-3	478.2	70	350	5	
		-4	453.2	70	350	5	

9. 공공청사용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
계			36,980.6	-	-	-	5필지
청사15	-	-	3,241.7	50	250	10	
청사16	-	-	21,982.1	50	250	10	
청사18	-	-1	3,202.9	50	250	5	
		-2	3,515.4	50	250	5	
청사19	-	-	5,038.5	50	250	5	

제10 장 부 록 : 지구단위계획 결정조서

10. 유치원 및 학교용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
계			108,631	-	-	-	유5, 초3, 중·고3
유5	-	-	2,998.5	50	200	4	
유6	-	-	2,614.0	50	200	4	
유7	-	-	3,626.3	50	200	4	
유9	-	-	3,264.5	50	200	4	
유10	-	-	2,195.7	50	200	4	신규
초23	-	-	15,248.1	50	200	5	
초24	-	-	14,935.4	50	200	5	
초25	-	-	15,000.0	50	200	5	
중·고26	-	-	15,094.0	50	200	5	
중·고31	-	-	15,500.7	50	200	5	
중·고32	-	-	18,153.8	50	200	5	

11. 종교시설용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
계			6,801.3	-	-	-	2필지
종교5	-	-	3,555.5	50	200	4	
종교6	-	-	3,245.8	50	200	4	

12. 주차장용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
계			34,794.4	-	-	-	19필지
주36	-	-	821.2	90	250	3	
주37	-	-	1,691.4	80	400	5	
주38	-	-	2,860.6	90	250	4	
주39	-	-	1,059.6	80	400	5	
주40	-	-	830.0	90	250	4	
주41	-	-	869.7	80	400	5	
주42	-	-	1,022.7	80	400	5	
주43	-	-	2,962.7	80	500	7	
주44	-	-	3,716.9	80	500	7	
주45	-	-	3,853.1	80	500	7	
주46	-	-	1,052.4	80	400	5	
주47	-	-	1,704.0	80	400	5	
주48	-	-	1,385.3	80	400	5	
주49	-	-	1,408.5	80	400	5	
주50	-	-	3,338.8	80	400	5	
주51	-	-	1,136.8	90	250	4	
주52	-	-	1,105.6	90	250	4	
주53	-	-	2,331.3	80	400	5	
주54	-	-	1,643.8	80	400	5	

제10 장 부 록 : 지구단위계획 결정조서

14. 위험물저장 및 처리시설용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
위험6	-	-	5,439.3	20	100	5	1필지

15. 공급처리시설용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
전기8	-	-	89.3	20	100	5	1필지

16. 환경기초시설용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
하수5	-	-	19,931.8	20	100	5	1필지

17. 스카이팜(Skyfarm)용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
스카이팜1	-	-	10,000.0	20	100	5	1필지

18. 도시지원시설용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
계			161,742.5	-	-	-	8필지
지원5	-	-	26,075.5	50	200	5	
지원6	-	-	5,800.8	50	400	10	
지원7	-	-	37,695.2	50	400	10	
지원8	-	-	19,288.0	50	400	10	
지원9	-	-	23,136.3	50	400	10	
지원10	-	-	18,467.2	50	400	10	
지원11	-	-	18,464.9	50	400	10	
지원12	-	-	12,814.6	50	400	10	

19. 체육시설용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
체육3	-	-	22,205.6	20	100	5	1필지

20. 통신시설용지

블럭명	가구 번호	획지 번호	면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 층수	비 고
통신1	-	-	225	20	100	4	1필지