

제1장 총칙

제1장 총칙

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

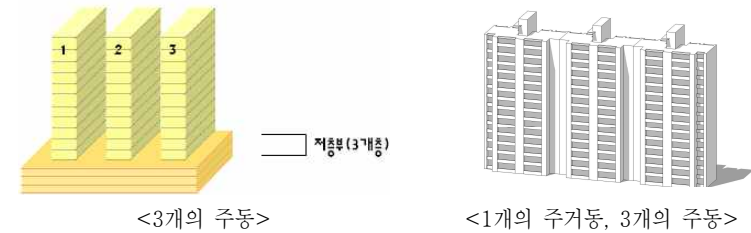
말한다.

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)

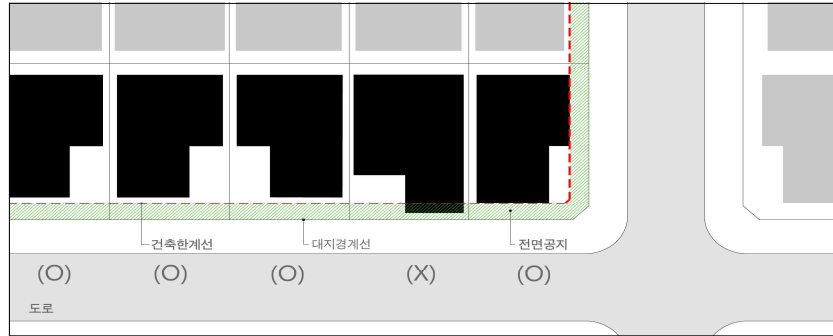
- ① “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말하며, 군사기지 및 군사시설 보호법, 문화재 보호법 등으로 인한 관련 규제를 초과하지 않는 층수를 말한다.
- ② “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

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.

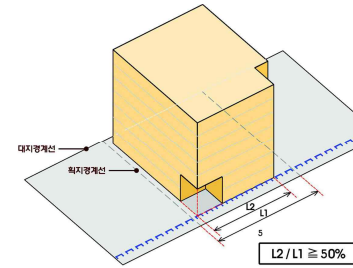
- “벽면한계선”의 도면표시는  와 같다.

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.

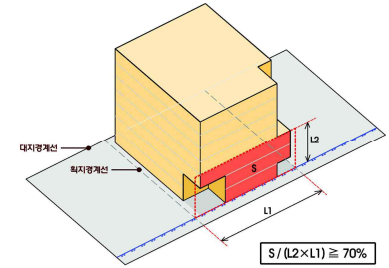
- “1층부 벽면지정선”의 도면표시는  와 같다.

- 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.



[그림5] 지하1층 건축지정선 예시도

- “지하1층 건축지정선”의 도면표시는

 와 같다.

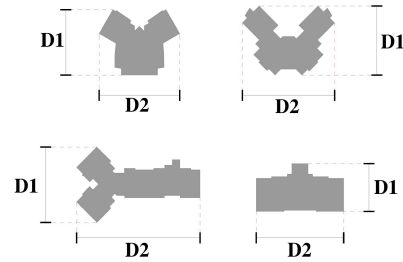
- 이때, 지정선으로부터 30cm 이하로 이격된 부분은 건축지정선에 접한 것으로 인정한다.

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



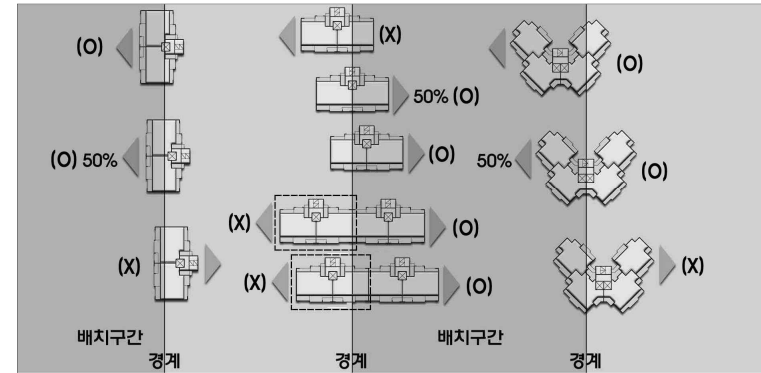
[그림6] 탑상형 아파트 평면비

- 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.

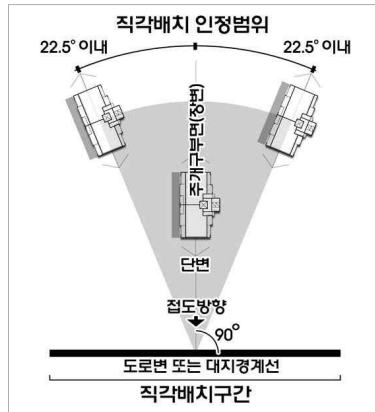


[그림8] 배치구간 인정 예시도

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 정방향을 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



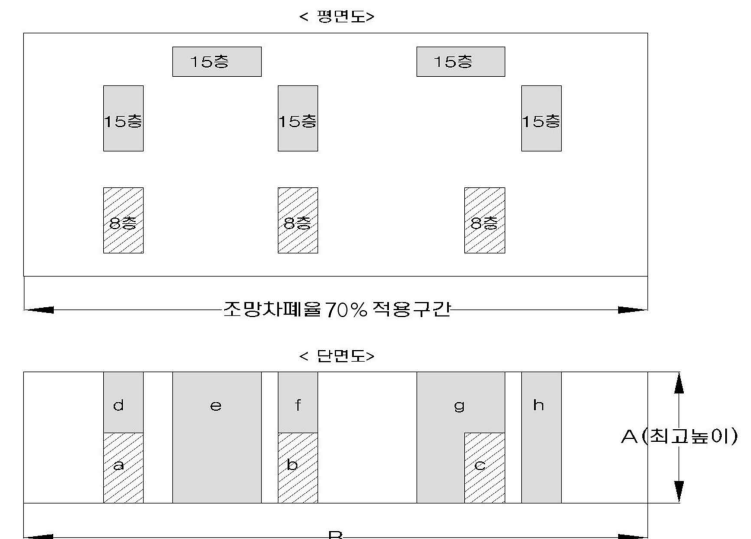
[그림10] 정방형(원형) 예시도

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.



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

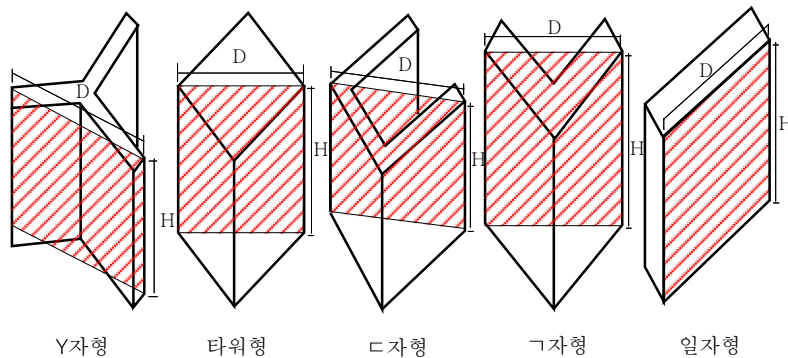
[그림11] 조망차폐율 적용구간

제 1 장 총 칙

제9조 (건축물의 형태 및 외관에 관한 용어)

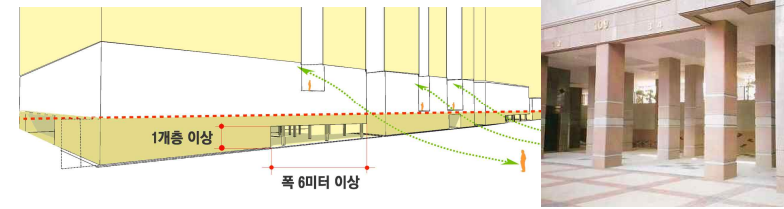
- ① “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1 ~ 2층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구가 설치되는 면을 말한다.
- ② “건축물의 입면적”이라 함은 건축물의 위압감을 방지하기 위하여 개별 건축물의 높이(박공지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이를 말함)와 건축물 장변의 길이를 연동해서 관리하는 경관적 기준을 말한다.

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, ㄹ, 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

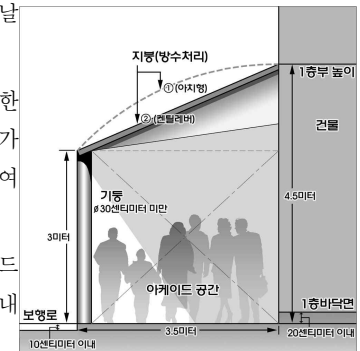
- ③ “피로티구조”라 함은 건물동에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 보행동선의 우회, 시각적 폐쇄감 해소를 통하여 옥외공간의 경관성 향상을 위해 지상층에 면한 부분에 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 천정고의 유효높이가 1개층 이상이며, 폭은 6m 이상이어야 한다.



[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.

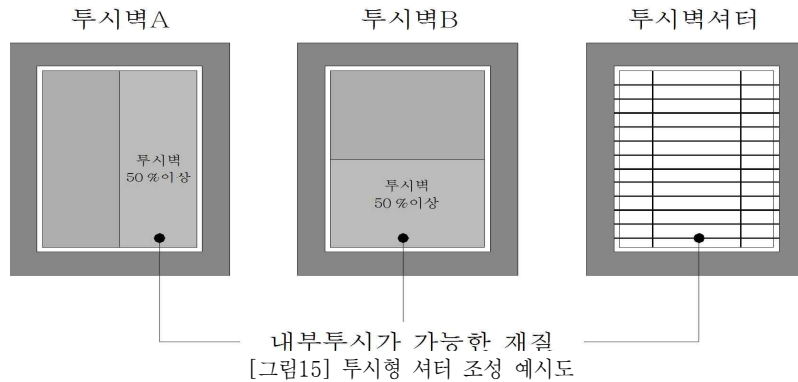
1. 아케이드의 구조는 기준으로 조성하여야 하며, 아케이드가 면한 건축물의 1층부 높이는 4.5m로 한다.
2. 아케이드의 지붕과 건축물의 벽면이 접하는 부분과 각 필지간의 아케이드 지붕 연결부분은 강우, 강설 등으로부터 아케이드에 의해 형성된 공간(이하 ‘아케이드 공간’이라 한다.)이 보호될 수 있도록 하여야 한다.
3. 아케이드 공간은 건축면적에서 제외하여 용적률 및 건폐율 산정에 포함하지 않는다.
4. 아케이드 공간내의 보도면과 인접한 포장면과의 높이차는 10cm 이하이어야 한다. 또한 연결한 필지간의 연결구간에서 아케이드 바닥의 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 연접한 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 부속형)

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 부속형)

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

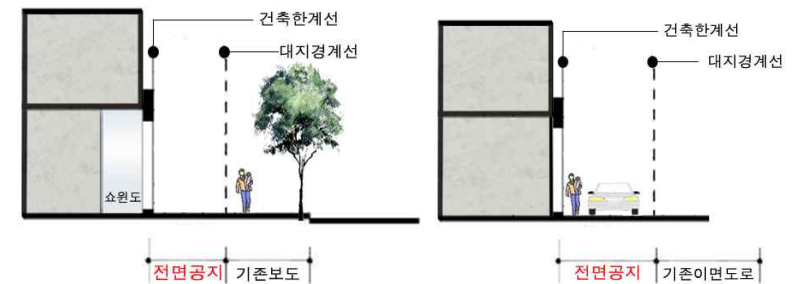
포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하고 담장 또는 기타 이와 유사한 일체의 통행 방해물을 설치할 수 없다.

– 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.



[그림16] 보도부속형전면공지

[그림17] 차도부속형전면공지

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

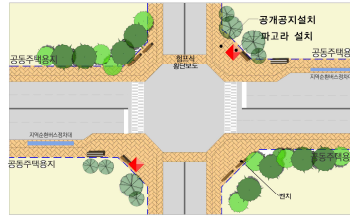
– “공개공지”의 도면표시는  와 같다

1. 공개공지는 지구단위계획 결정도에서 지정한 곳에 우선 조성하며, 그 위치가 별도로 표시되지 않은 경우에는 가장 넓은 전면도로면, 전면도로 가각부 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.
- 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



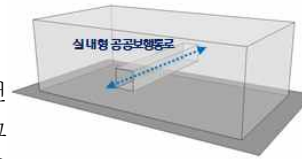
[그림18] 각각부 공개공지 조성 예시도

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 덩굴식물) 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.

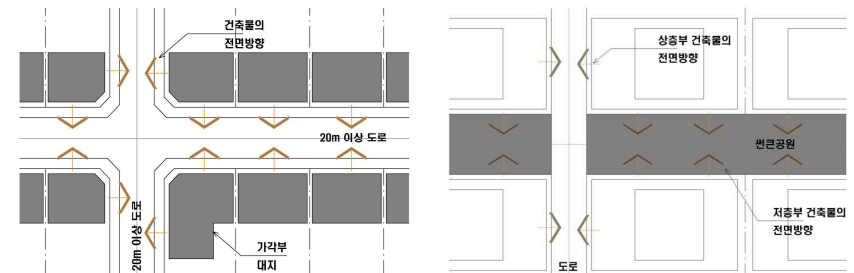
- ⑨ “생태면적률”이라 함은 공간계획 대상면적 중 ‘자연순환기능’을 가진 토양의 면적비를 말한다.

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.

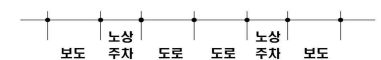
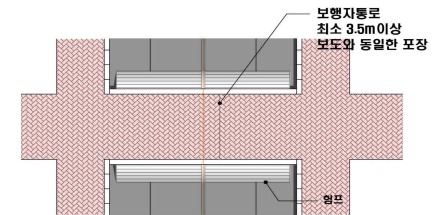
- ② “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.



[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

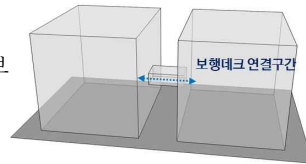
1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.

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 구성에 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.



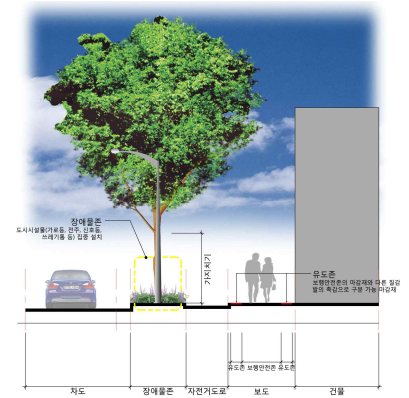
[그림23] 투수성 포장 예시

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

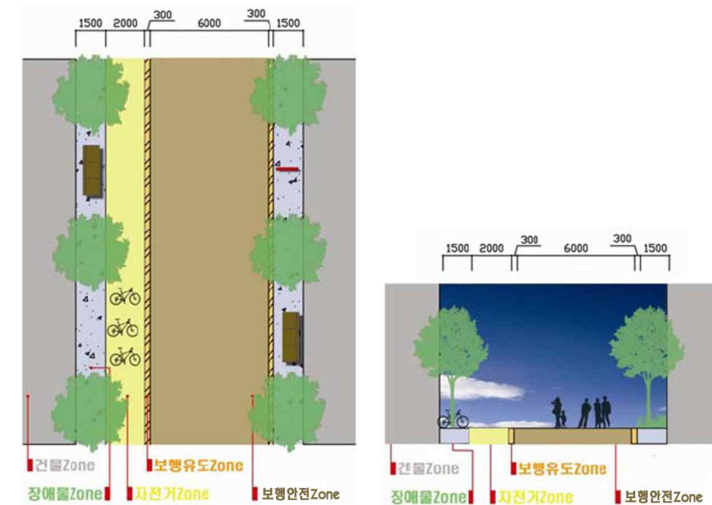
- ① “장애물 없는 생활환경(Barrier Free)”이라 함은 어린이·노인·장애인·임산부 뿐만 아니라 일시적 장애인 등이 개별시설물, 도시를 접근·이용·이동함에 있어 불편을 느끼지 않도록 계획·설계·시공되는 것으로서, 적용대상은 가로, 공원 및 광장, 가로 설치물, 도시와 건축의 경계부로 한다.
- ② “가로형 Barrier Free”라 함은 간선도로, 집분산도로, 국지도로, 단지내도로에 적용하는 장애물 없는 도시조성을 위한 설계기법이며, 조성방법은 도로위계에 따라 차별

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 연결하여 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(전면도, 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	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택(단, 다중주택 제외) - 제1,2종 근린생활시설 (단, 안마시술소, 단란주점, 제조업소, 수리점, 청소년게임제공업소, 복합유통 게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설 제공업소, 가상현실체험제공업소, 장의사, 총포판매소, 노래연습장 제외) 	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종전용주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 (단, 다중주택 제외)
	불허 용도	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도
건 폐 율		60%	50%
용 적 륜		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.



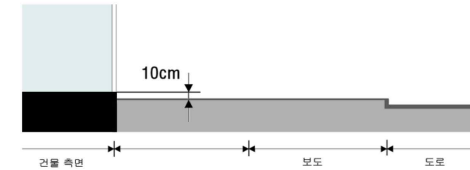
[그림26] 옥상지붕 예시도

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 생울타리형 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.

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	32,140.4	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.

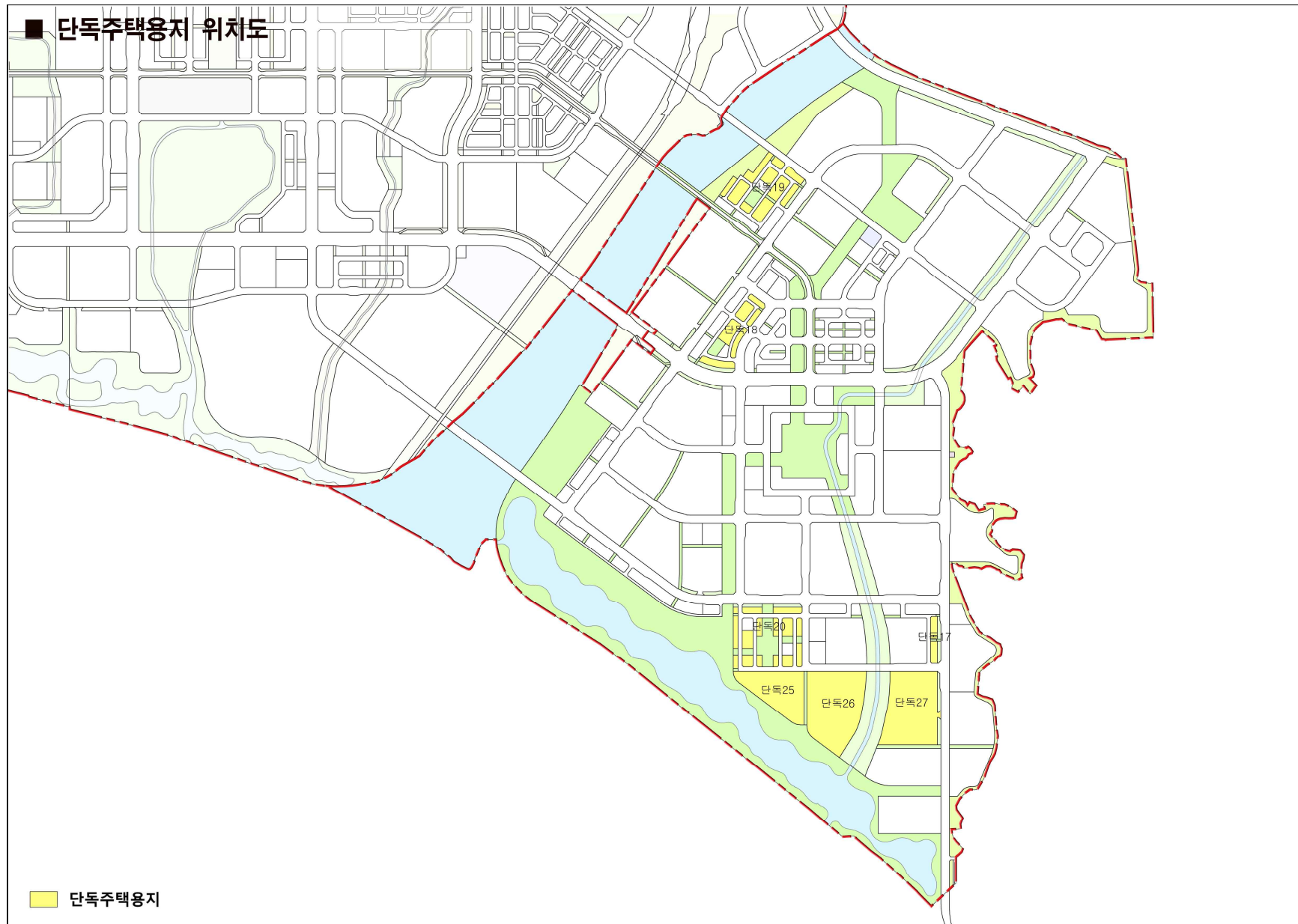
제34조 (주차장의 설치)

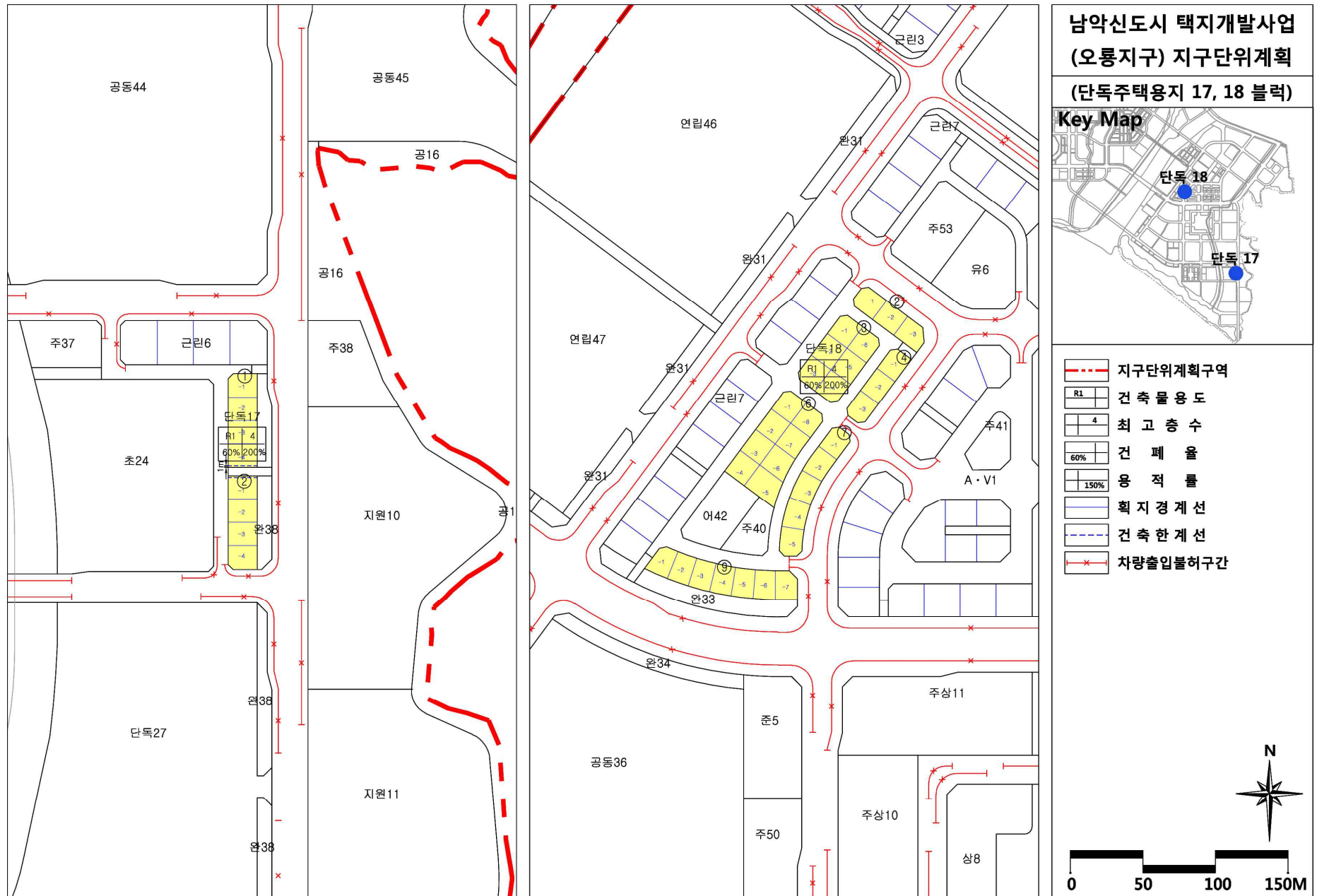
- ① 무안군 주차장 조례 및 관련 법령에 따라 설치한다.

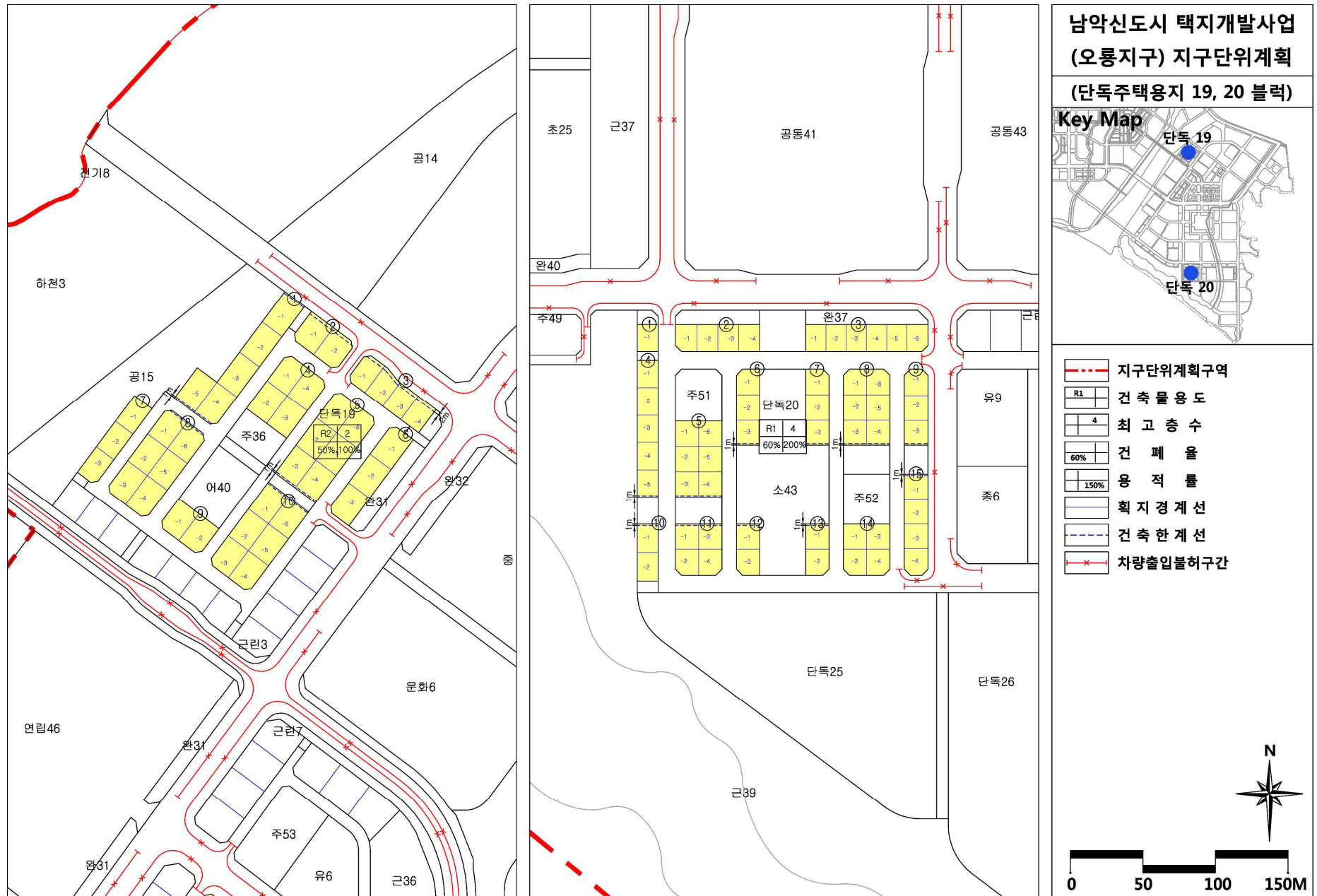
〈기타사항에 관한 사항〉

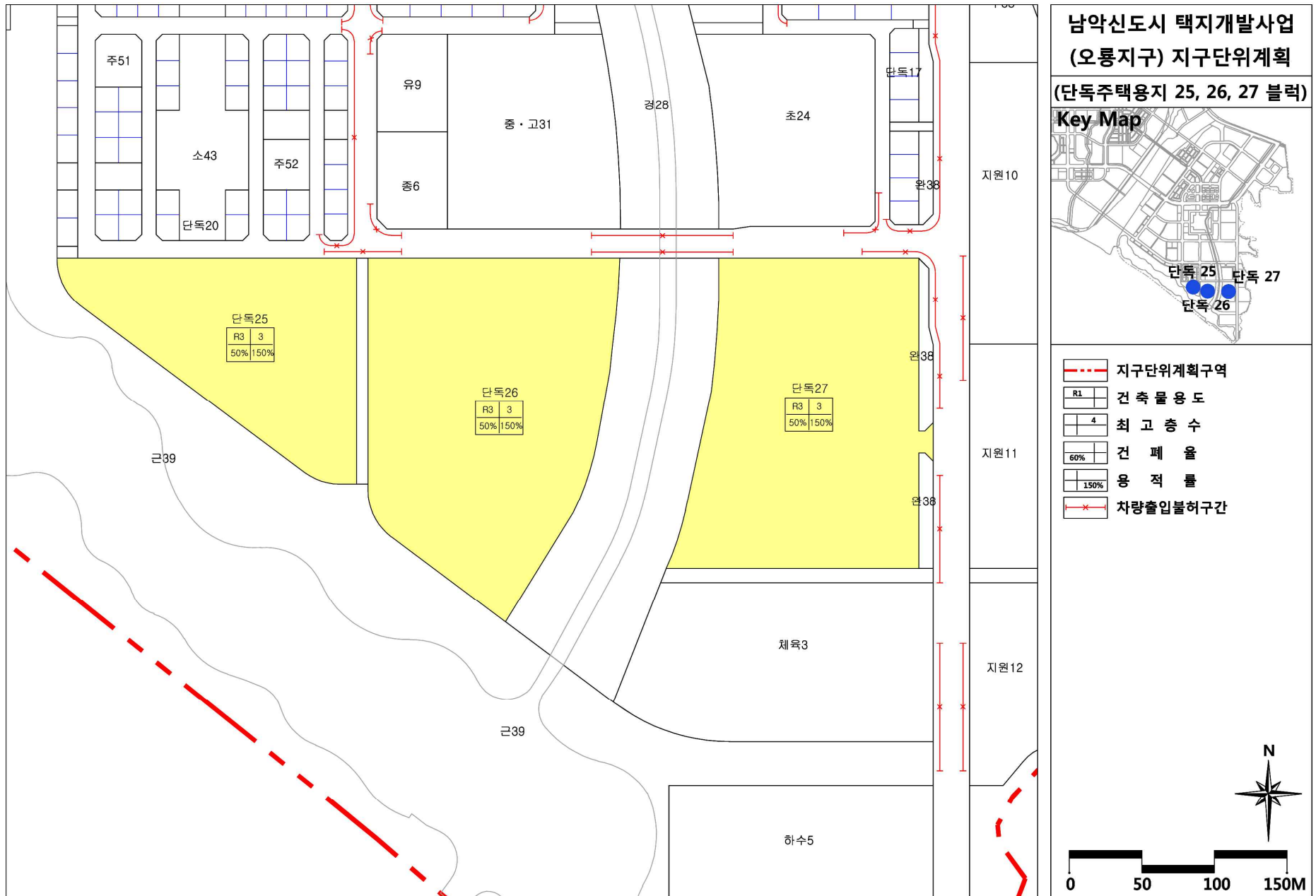
제35조 (제영향평가 이행)

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









제8장 공공시설 및 기타시설 용지

제8장 공공시설용지

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 획지 면적의 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 노유자시설, 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 설치하되, 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 설치기준에 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		
	구분	G1	G2
도면표시			
허용용도	공공청사 및 부대시설	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 공공시설 및 기타시설용지

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
건폐율		50%이하	50%이하	50%이하
용적률		200%이하	200%이하	200%이하
최고층수		4층이하	5층이하	5층이하
해당블록		유5, 6, 7, 9블록	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.

<노유자시설 및 종교시설용지에 관한 사항>

제143조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 노유자시설의 경우 제1종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 1호에 의한 아동관련시설 및 노인복지시설에 한해 건축하여야 한다

② 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.

③ 노유자시설 및 종교시설용지 건축물의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표18>을 초과하여 건축할 수 없다.

<표18> 노유자시설 및 종교시설용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

구 분		노유자시설 및 종교시설용지	
건축물용도	도면 표시	D1	D2
		허용 용도	노유자시설 및 부대시설
건폐율		50%이하	50%이하
용적률		250%이하	200%이하
최고층수		5층이하	4층이하
해당블록		노유자1블록	종교5, 6블록

제144조 (건축한계선)

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

② 노유자시설의 경우에는 건축물의 주 출입구에 면한 대지경계선에서 6m이상 건축선을 후퇴하여 차폐조경을 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, 백열등류의 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**	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

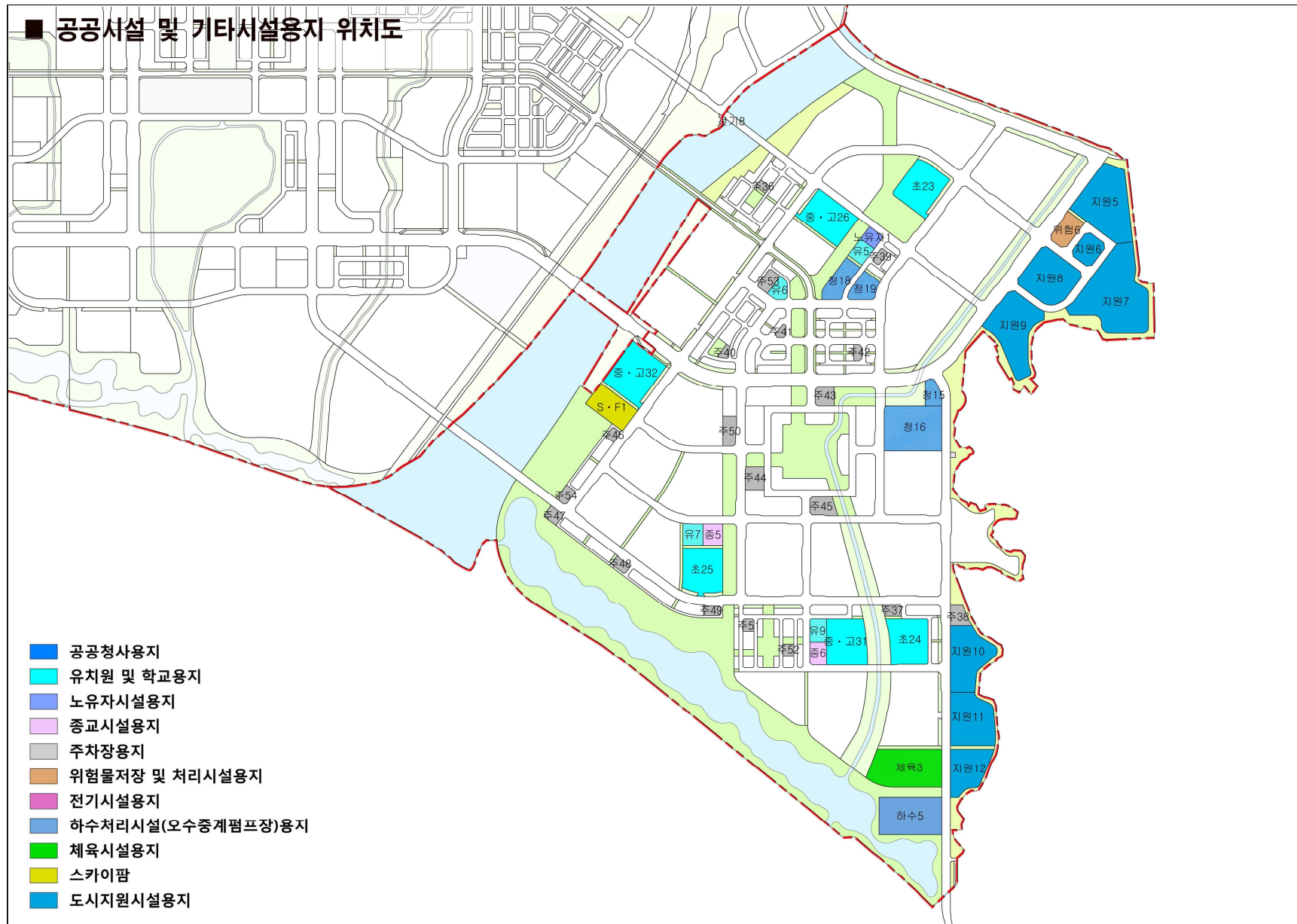
<기타시설용지에 관한 사항>

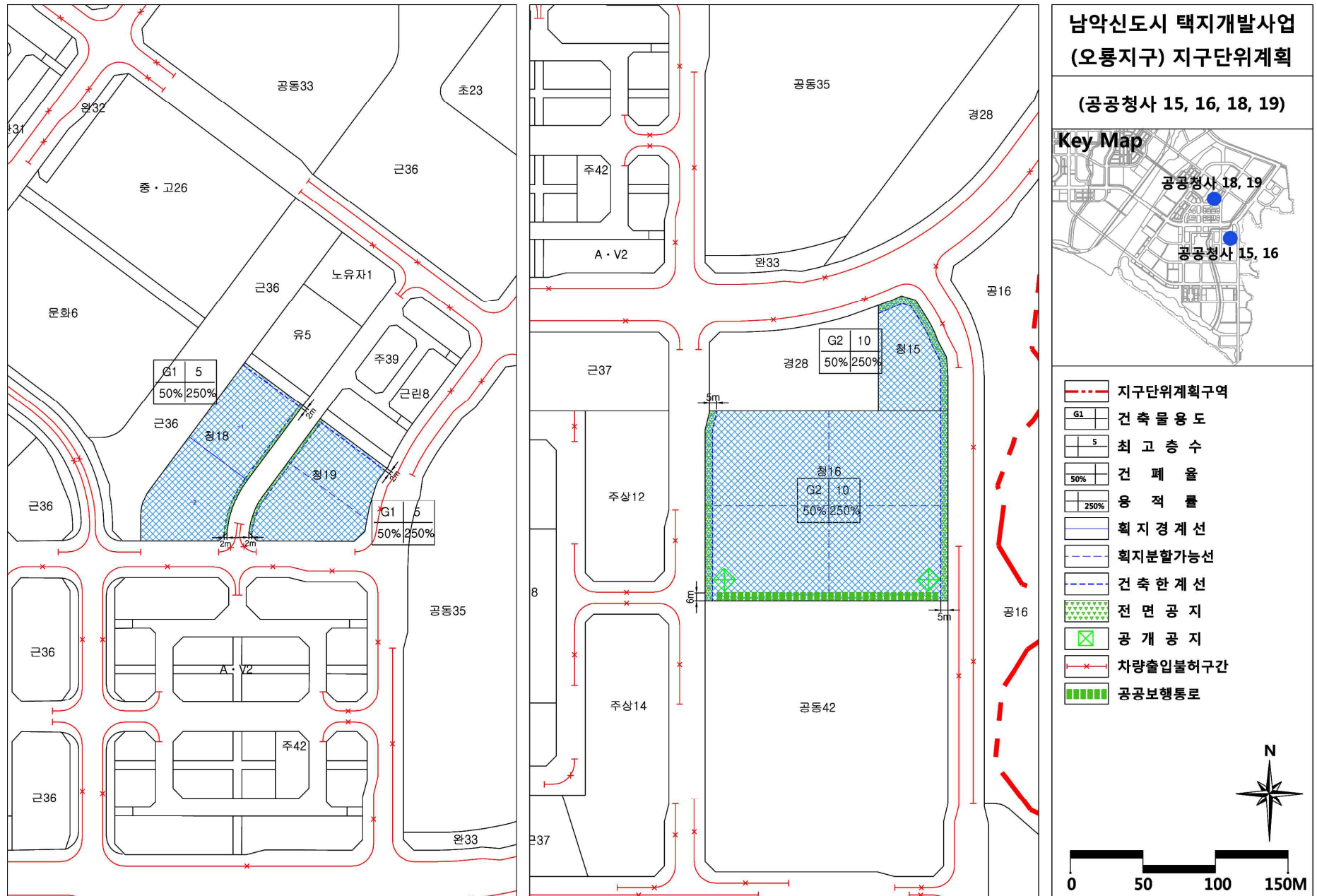
제151조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

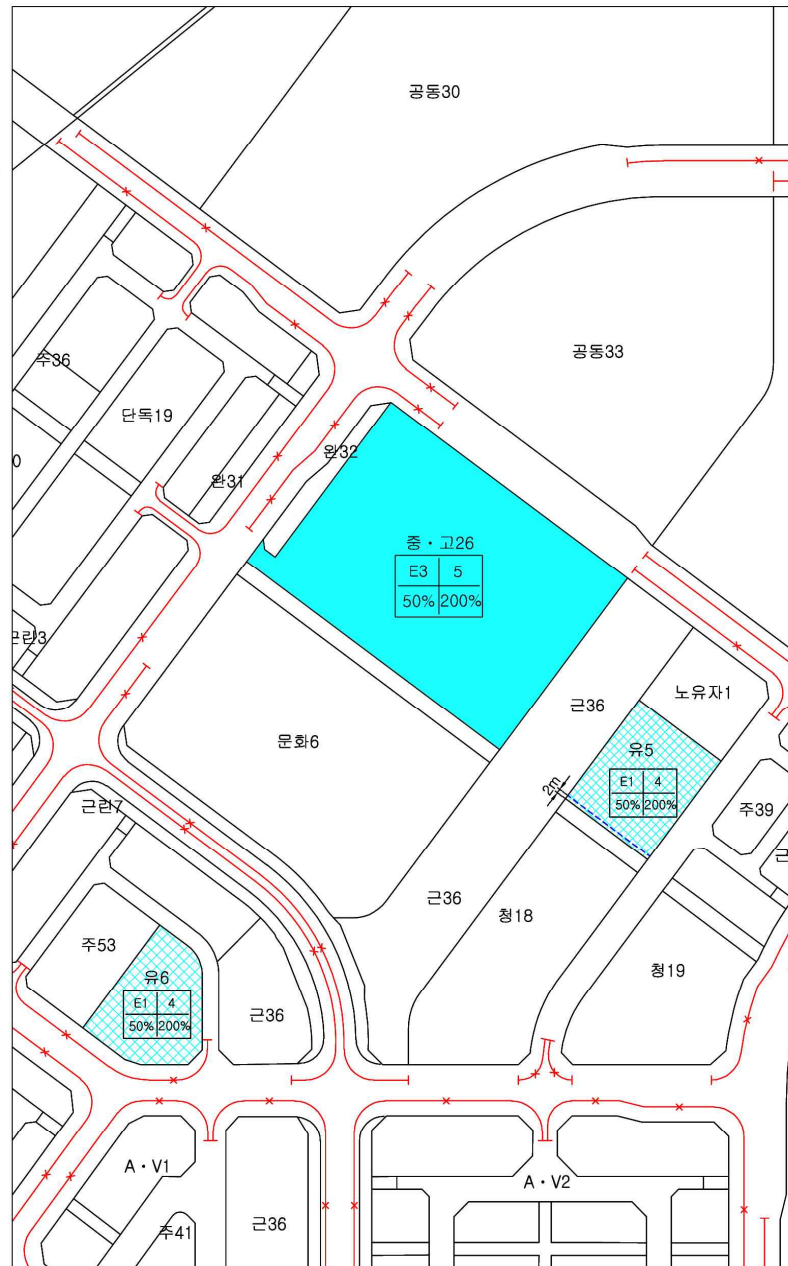
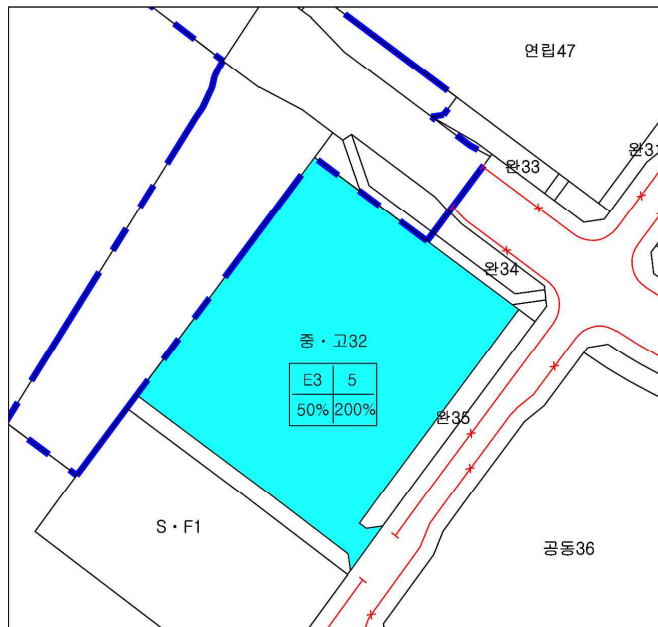
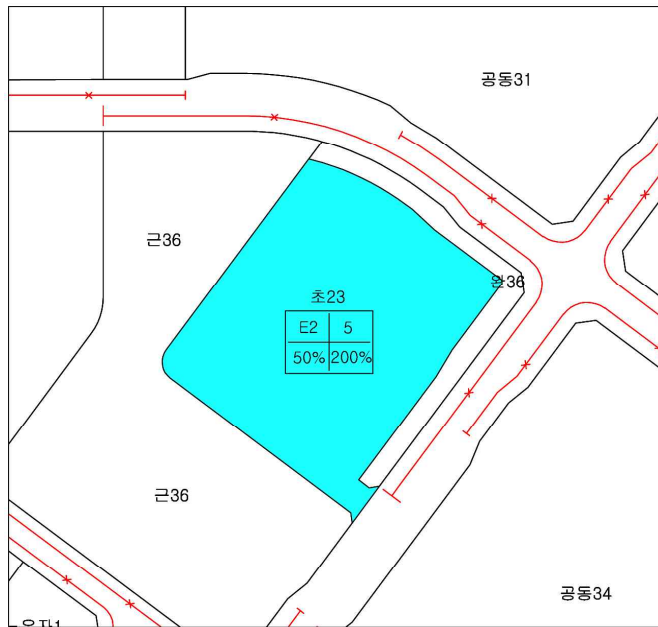
- ① 기타시설용지의 건축물 용도는 <표22>에 한하며, 체육시설 용지는 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제99조에 의한 체육시설에 한한다.
- ② 기타시설용지 건축물의 건폐율·용적률·최고층수는 <표22>를 초과하여 건축할 수 없다.

<표22> 기타시설용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 최고층수

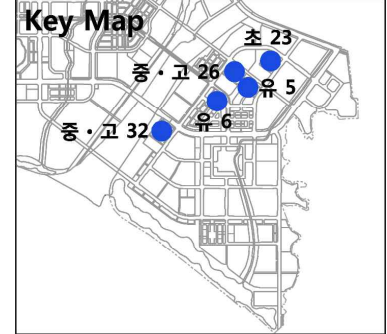
구 분		기타시설용지		
		도시지원시설		체육시설
건축물용도	도면 표시	L1	L2	L4
		허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1,2종근린생활시설 - 문화및집회시설(관람장제외) - 판매시설 - 운수시설 중 여객자동차터미널에 (단, 지원10, 11, 12블록 제외) - 의료시설 - 교육연구시설(단, 연구소에 한함) - 운동시설(단, 지원6, 8, 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) 	<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)
	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



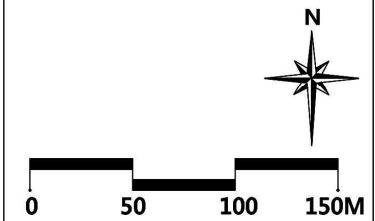


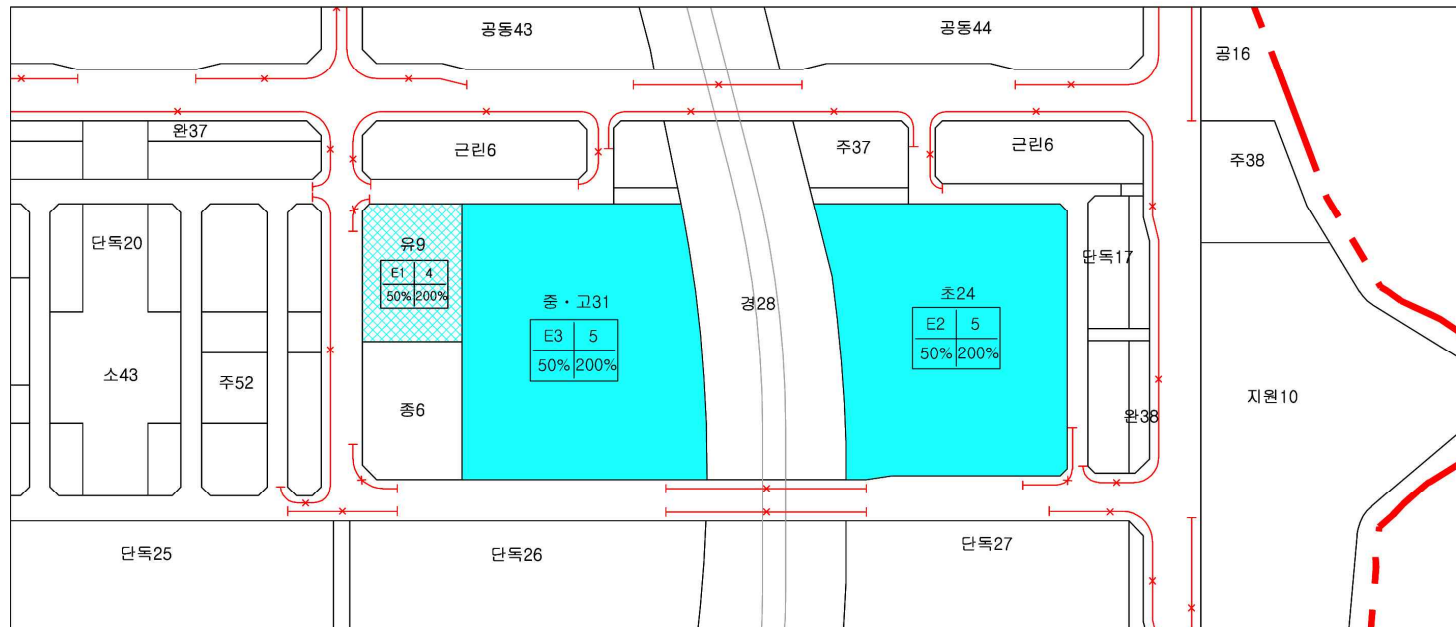
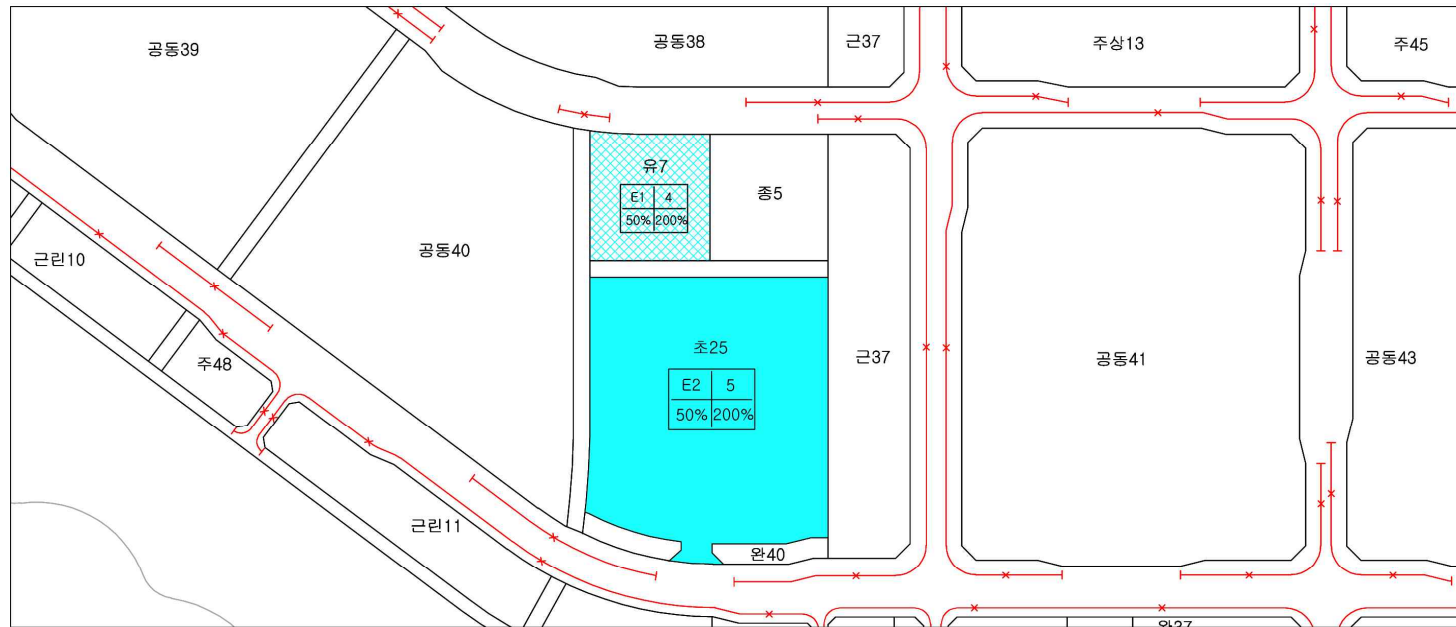


남악신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획
(초 23, 중·고 26, 32 블록)
(유치원 5, 6 블록)



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 륜
- 건축한계선
- 차량출입불허구간





**남약신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획**
(초 24, 25 블록, 중·고 31 블록)
(유치원 7, 9 블록)

Key Map

- 지구단위계획구역
- 건축물용도
- 최고층수
- 건폐율
- 용적률
- 차량출입불허구간

N

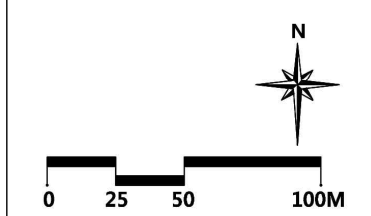
0 50 100 150M

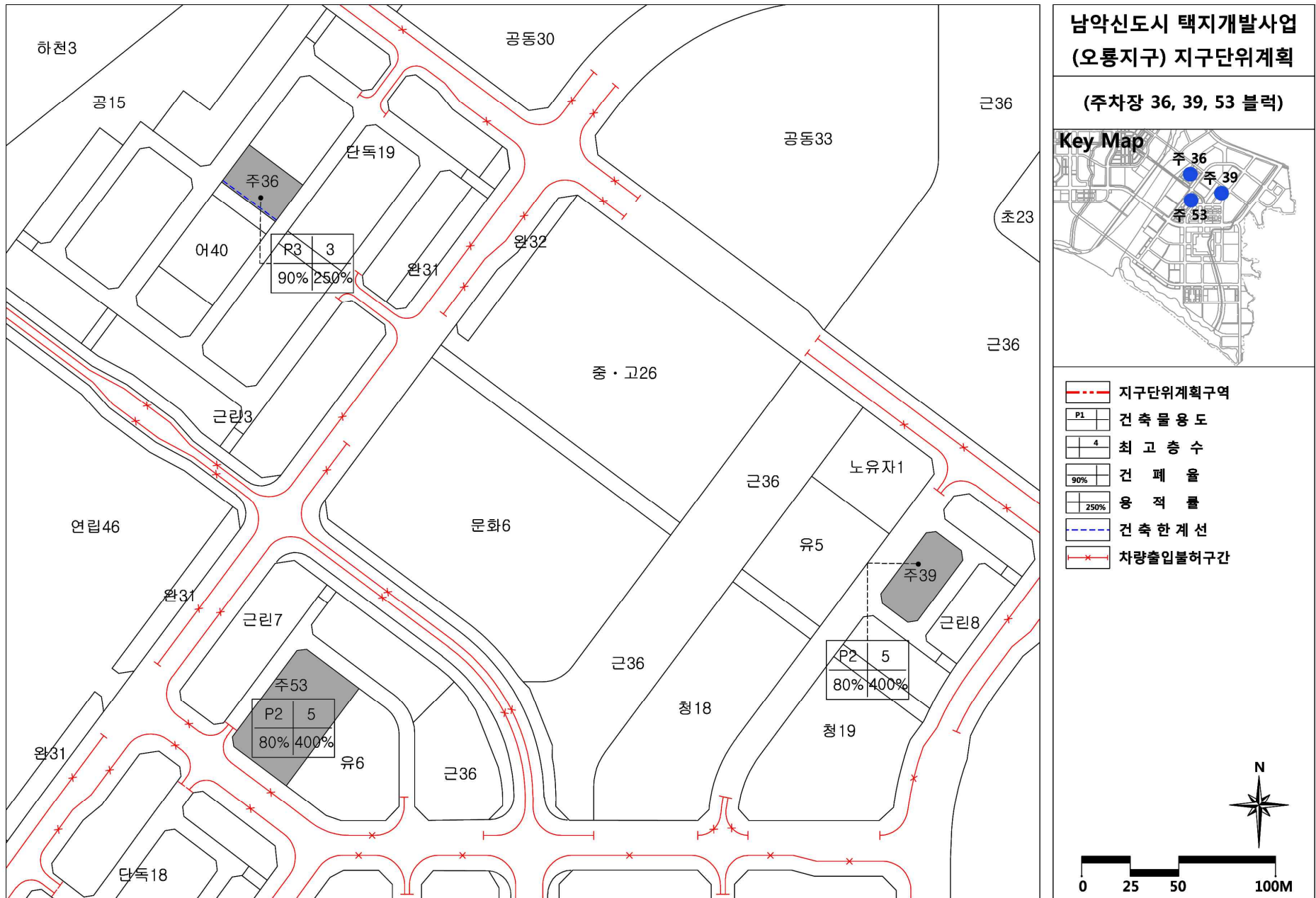


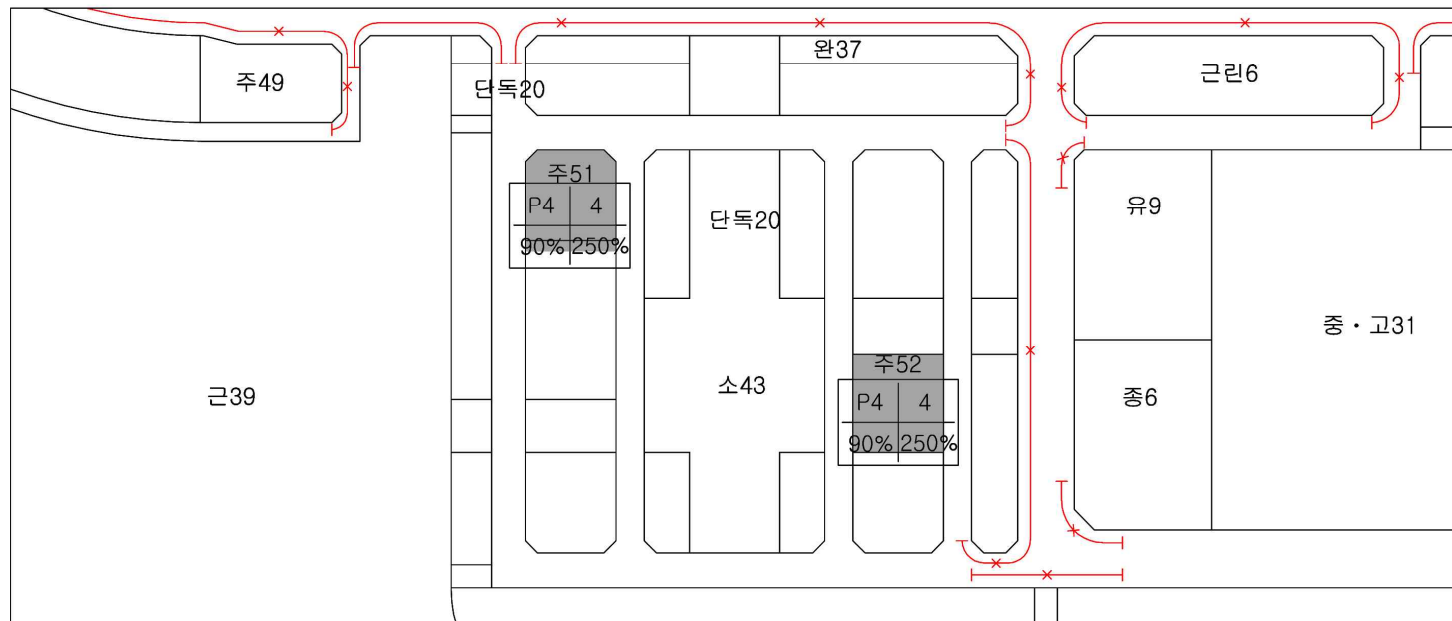
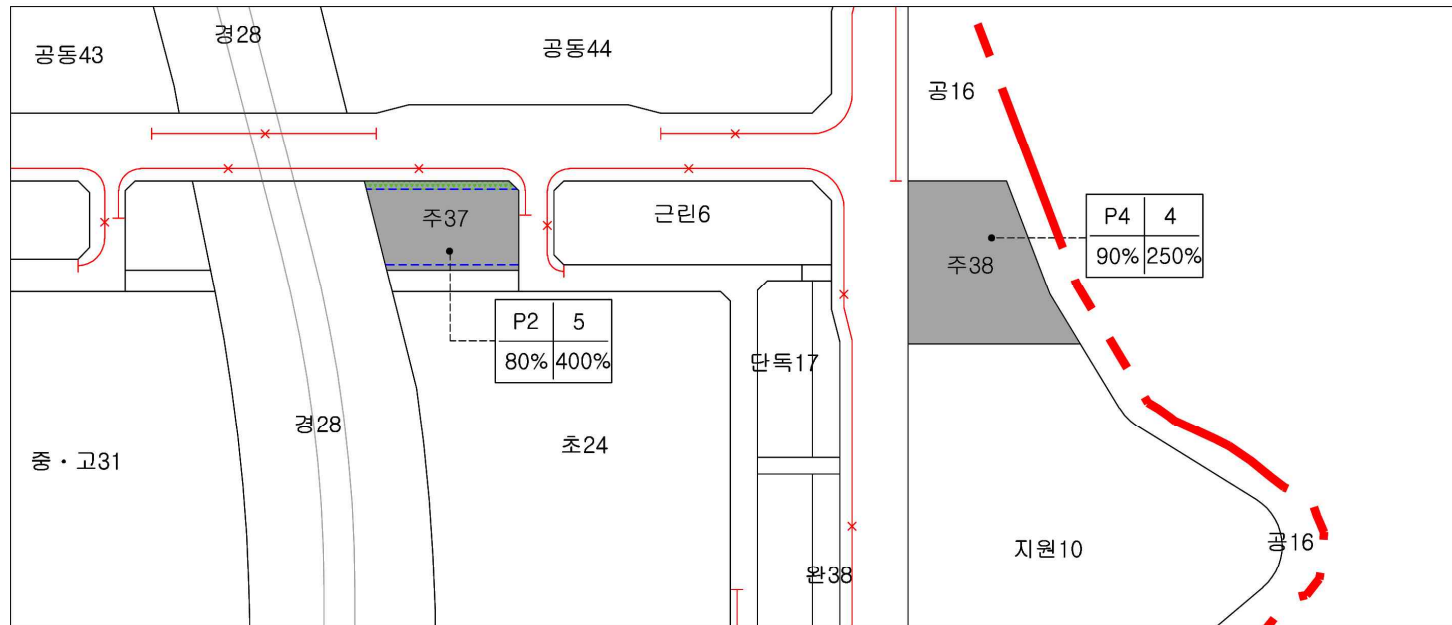
**남약신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획**
(노유자 1 블록)
(종교 5, 6 블록)

Key Map

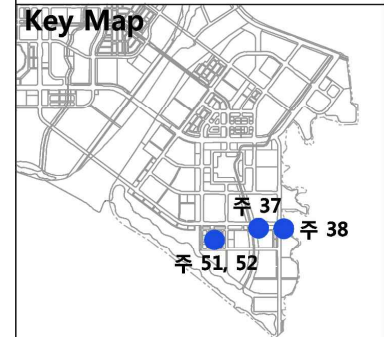
- 지구단위계획구역
- 건축물용도
- 최고층수
- 건폐율
- 용적률
- 차량출입불허구간







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



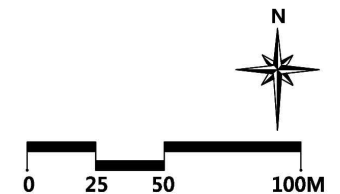
- 지구단위계획구역
- | |
|----|
| P1 |
|----|

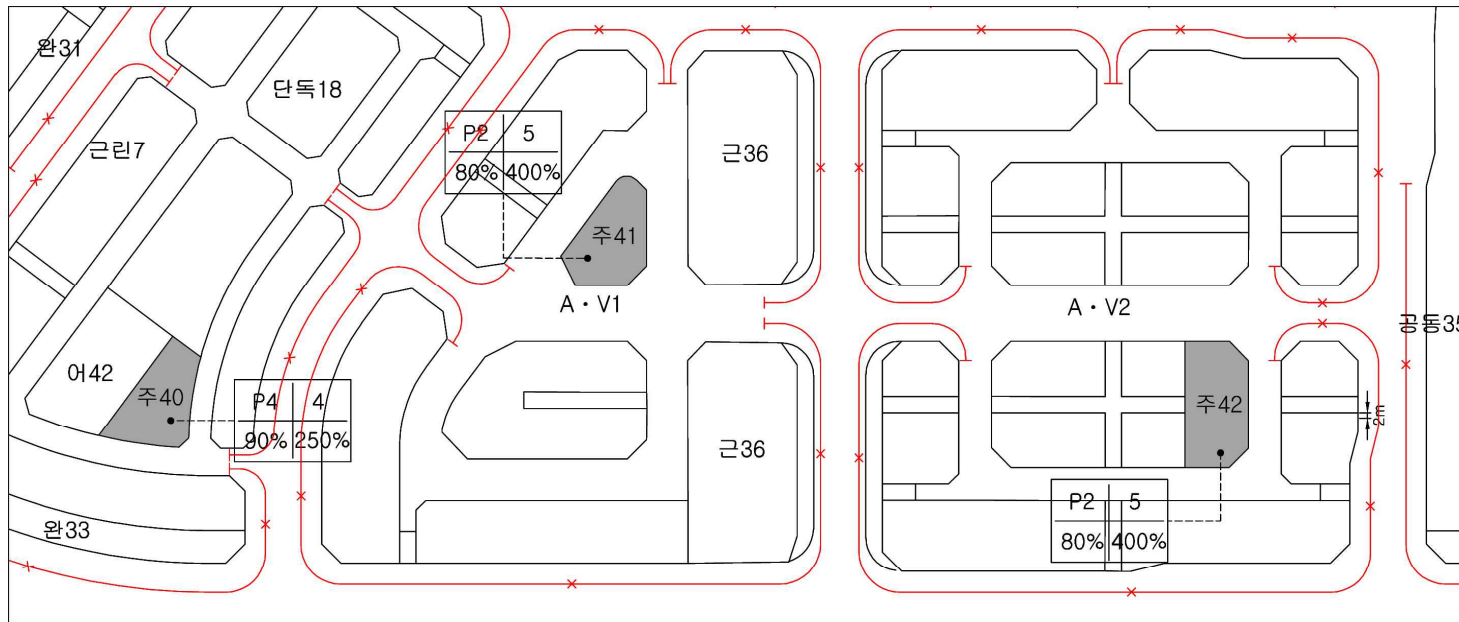
 건축물용도
- | |
|---|
| 4 |
|---|

 최고층수
- | |
|-----|
| 90% |
|-----|

 건폐율
- | |
|------|
| 250% |
|------|

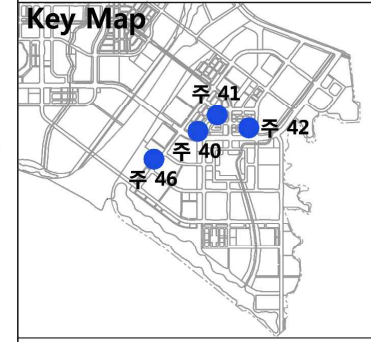
 용적률
- 건축한계선
- 전면공지
- 차량출입불허구간





남약신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획

(주차장 40~42, 46 블록)



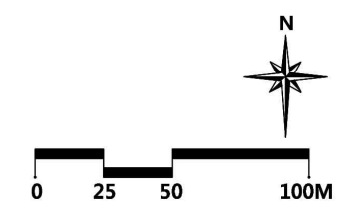
- 지구단위계획구역
- | |
|----|
| P1 |
|----|

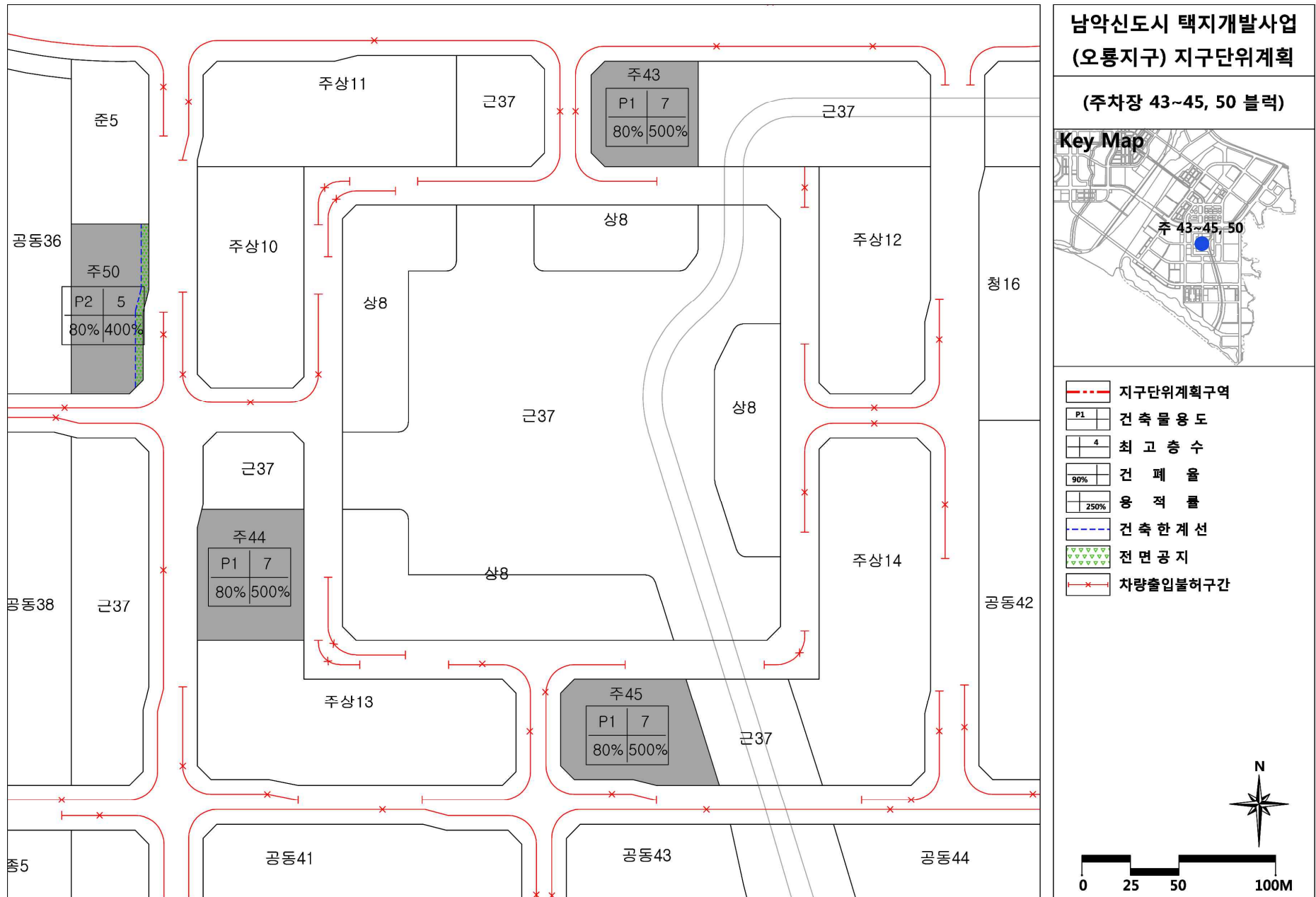
 건축물용도
- | |
|---|
| 4 |
|---|

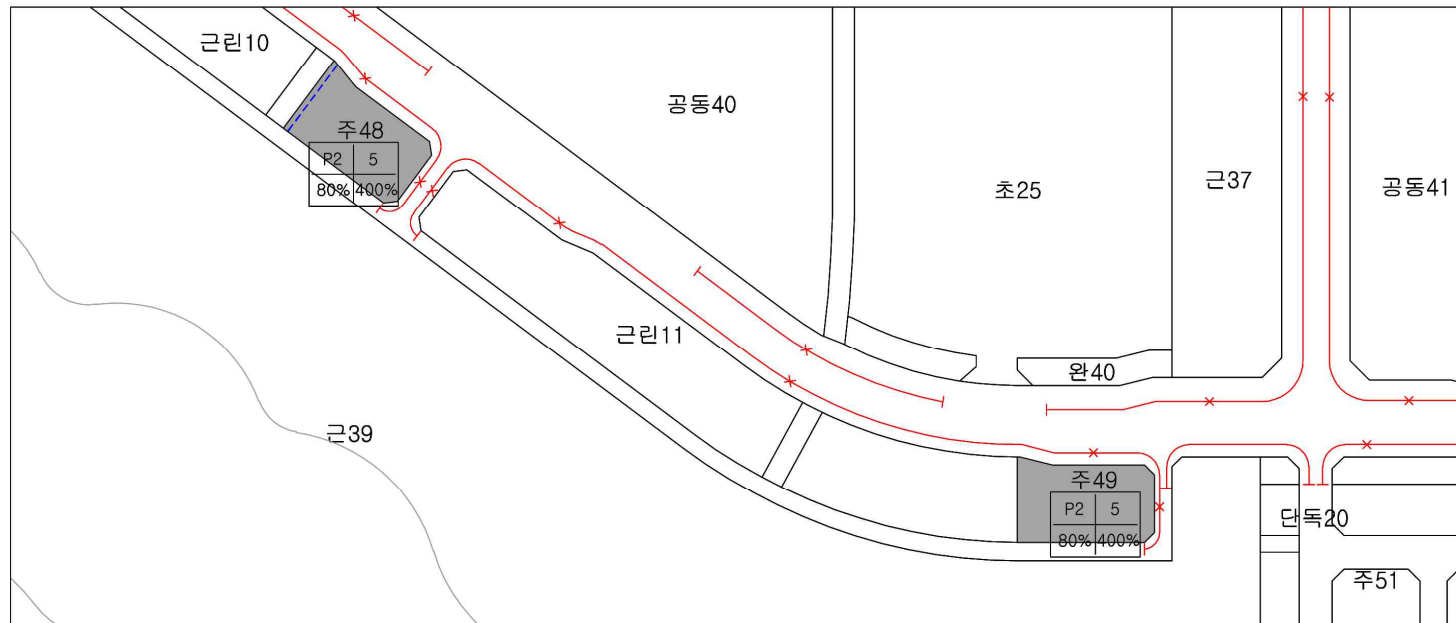
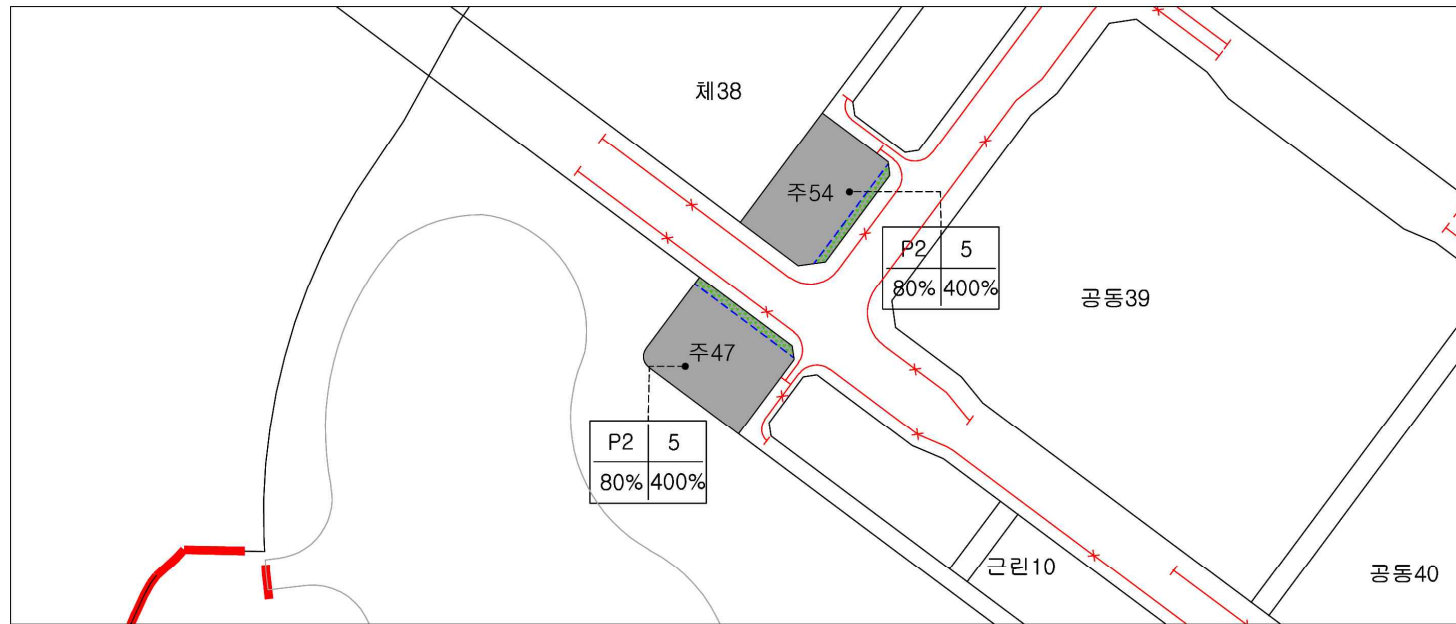
 최고층수
- | |
|-----|
| 90% |
|-----|

 건폐율
- | |
|------|
| 250% |
|------|

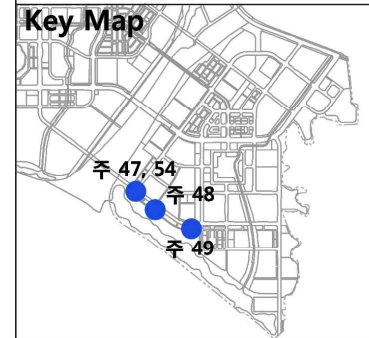
 용적률
- 건축한계선
- 전면공지
- 차량출입불허구간







남약신도시 택지개발사업
(오룡지구) 지구단위계획
(주차장47~49, 54 블록)



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 률
- 건축한계선
- 전면공지
- 차량출입불허구간

