# 제 II 편 건축부문

## 제 1 장 단독주택용지

### <가구 및 획지에 관한 사항>

### 제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 필지를 기본단위로 하며, 분할·합병할 수 없다.

### <건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항>

### 제 2 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

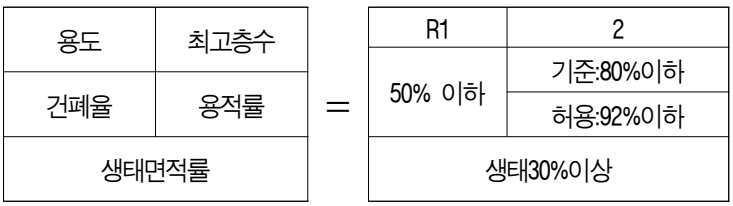
① 단독주택용지의 건축물용도, 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 <표Ⅱ-1-1>에 의하며, 필지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

② 단독주택용지의 건축물 용도표시는 R1으로 구분하고 세부용도는 <표Ⅱ-1-1>의 내용을 따르며, 건축물의 지하층은 방, 부엌, 화장실, 현관을 갖추어 각각 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거시설(독립된 가구)로 사용할 수 없다.

〈표II-1-1〉 단독주택용지 건축물 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 세대수

| 구분 | 용도표시 | 허용용도 | 건폐율 | 기준용적률(%) / 허용용적률(%) | 최고높이 | 세대수 | 해당블록 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 단독주택용지 | R1 (필지형) | • 단독주택 (다중주택제외) | 50%이하 | 80%이하 / 92%이하 | 2층이하 | 획지 당 2가구이하 | 단독1, 단독2 |

〈그림II-1-1〉 설명서 내용 도면 표시 예시도




- 용 도 : R1용도의 단독주택용지
- 최고층수 : 2층이하
- 건 폐 율 : 50%이하
- 기준용적률 : 80%이하
- 허용용적률 : 92%이하
- 생태면적률 : 40%이상

## < 건축물의 배치에 관한 사항 >

### 제 3 조 (건축선)

건축한계선 등 건축선의 위치는 결정도를 따른다.

## < 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

### 제 4 조 (외벽의 재료, 형태, 색채 등)

① 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등은 지상층의 외벽과 동일하게 마감을 처리하여야 한다.

② 외벽은 원색사용을 지양하고 친환경적인 자연소재의 사용으로 소재의 색이 드러나도록 한다.(우드 사이딩, 벽돌, 석재, 금속패널의 사용 권장)

③ 건축물의 형태 및 외관에 관한 세부적인 사항은 '제Ⅳ편 제3장(존 경관)의 <권역별 건축물 가이드라인>'의 기준을 따른다.

④ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나, 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 하며, 블록별 지붕의 색채 및 재료를 가급적 통일하여 블록별 특성과 동질감을 부여하도록 한다. 건축물의 배색기준 등은 '제Ⅳ편의 제6장(환경색채)'의 기준을 따른다.

### 제 5 조 (지붕 및 옥탑 등)

① 옥상층의 부대시설(옥탑, 철탑 등) 높이는 4.5미터를 초과할 수 없다.

② 단독주택용지의 지붕 형태 및 높이는 다음 각 호의 기준에 따라 건축한다.

1. 건축물의 지붕은 경사지붕을 원칙으로 하며, 경사지붕의 물매는 3/10~7/10 범위 내에서 조성한다. 단, 평지붕 설치가 필요할 경우에는 전체 지붕 면적의 30%이내의 규모로 설치할 수 있다.
2. 경사지붕은 용마루를 가진 지붕으로 조성하여야 한다.
3. 태양에너지 사용을 위해 경사지붕을 대체하여 집광판, 집열판으로 시공시 시공면적을 경사지붕 면적으로 인정한다.
4. 계단실 등 옥탑구조물을 설치 시 경사지붕과 조화를 이루도록 조성하여야 한다.
5. 지붕 및 옥탑에 각종 설비(물탱크, 실외기, 지붕구조물)를 설치할 경우는 전면가로의 건너편에서 보이지 않도록 지붕 후면에 설치한다. 이때 지붕의 형태 및 색상을 고려하여 조화로운 차폐시설을 계획한다.

### 제 6 조 (담장, 대문, 계단 등)

담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 단, 부득이한 사유가 있는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 득하여 설치할 수 있다. 이때 담장의 높이는 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리 등 자연재료를 사용한다.

### 제 7 조 (색채, 옥외광고물 등)

건축물의 색채, 옥외광고물(간판 포함), 야간경관에 관한 사항은'제Ⅳ편의 제6장(환경색채), 제7장(옥외광고물), 제10장(야간경관)'의 기준을 따른다.

## < 대지 내 공지에 관한 사항 >

### 제 8 조 (전면공지)

결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 전면공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

## < 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

### 제 9 조 (차량출입구)

차량출입불허구간으로 지정된 구간은 차량의 진·출입을 할 수 없으며, 차량의 출입구는 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

### 제 10 조 (부설주차장)

① 부설주차대수는 「주차장법」 및 「군산시 주차장조례」에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

② 단독주택용지 내 부설주차장은 자주식 주차장으로 계획하여야 한다.

③ 지상주차장을 설치할 경우 전체 지상주차장 면적의 10%를 식생블럭포장 등 자연친화적으로 설치할 것을 권장한다.

## < 저탄소 녹색녹색단지 조성 및 안전한 단지 조성에 관한 사항 >

### 제 11 조 (저탄소 녹색단지 조성)

'제Ⅰ편 제2장 저탄소 녹색단지 조성에 관한 사항'의 해당용지에 관련된 사항을 따른다.

### 제 12 조 (안전한 단지 조성)

① 조경 및 식재의 배치는 다음 각 호의 사항을 고려한다.

1. 외부공간 감시기능 및 조망확보를 위해 창문 전체를 가리지 않도록 식재하고, 1층의 경우 창문 전면부는 눈높이 이하의 관목을 권장한다.
2. 상층부 창문 또는 발코니와 거리를 확보하여 식재한다.
3. 은닉장소나 사각지대가 생기지 않도록 식재간격을 확보한다.
4. 나무는 조명을 가리지 않도록 배치한다.

② 건물의 설계·건축시에는 아래의 사항을 적용한다.

1. 도로, 보행로 방향으로 창문을 배치하여 감시기능을 확보하여야 한다.
2. 도로나 인접 건물에서 직접 볼 수 있는 곳에 출입구를 설치하고, 도로와 출입구 사이 준-사적공간을 확보한다.
3. 부득이하게 담장을 설치하는 경우 투시성 재료를 사용하거나 틈이 있는 울타리를 설치하고, 주택침입의 발판이 되지 않도록 배치하며, 담장 꼭대기는 사람이 서 있을 수 없는 구조로 설계한다.
4. 일반 판유리보다 강화유리를 권장한다.

③ 조명설치에 관하여 아래의 사항을 적용한다.

1. 출입구나 현관은 동작감응형 스포트라이트를 설치한다.
2. 보행로는 15m 이상의 거리에서 상대방을 인식할 수 있는 밝기(바닥면 기준 20lux이상)를 유지하되, 가능한 한 음영이 생기지 않도록 한다.
3. 눈높이의 조명은 시야를 방해하므로 자제하고, 볼라드 조명은 효율이 낮으므로 보다 촘촘히 설치할 것을 권장한다.

# 제 2 장 공동주택용지

## < 가구 및 획지에 관한 사항 >

### 제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

모든 획지는 분할하거나 합병할 수 없다. 다만, 「주택법」 제2조의 제13호, 제14호의 부대시설 및 복리시설은 예외로 한다.

## < 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

### 제 2 조 (건축물의 용도)

① 공동주택용지의 건축물의 허용용도는 <표Ⅱ-2-1>에 따른다.

② 부대시설 및 복리시설은 「주택법」 제2조의 제13호, 제14호의 부대시설 및 복리시설을 말한다

〈표II-2-1〉 공동주택용지의 건축물 용도

| 구 분 | | 공동주택용지 |
|---|---|---|
| 건축물용도 | 도면표시 | A1 |
| | 허용용도 | • 아파트, 부대시설 및 복리시설 |
| | 불허용도 | • 허용용도이외의 용도 |
| 해당블록 | | A1 ~ A9 |

### 제 3 조 (주택 유형의 지정)

공동주택용지로 지정된 필지에는 지정된 유형 이외의 시설은 건축할 수 없다.

### 제 4 조 (건축물의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수)

① 공동주택용지의 주택유형은 <표Ⅱ-2-2>에 규정된 범위를 준수하여야 한다.

② 공동주택용지의 세대수, 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 <표Ⅱ-2-2>에 규정한 내용을 초과할 수 없으나, 세대수는 3%이내의 범위에서 축소 가능하다.

〈표II-2-2〉 공동주택(아파트)의 주택의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 높이, 분양형태

| 블록 번호 | 주택유형 (전용㎡) | 대지면적 (㎡) | 세대수 (호) | 인구수 (인) | 평균공급 규모(㎡)[1] | 건폐율 (%) | 용적률(%) | | 최고 층수[2] | 공급 유형 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | | | | | | 기준 | 허용 | | |
| 계 | | 653,578 | 10,199 | 21,418 | - | - | - | - | - | - |
| A1 | 소계 | 45,667 | 782 | 1,642 | - | 50 | 160 | 184 | 25 | 분양 |
| | 60㎡이하 | | 365 | 767 | 80 | | | | | |
| | 60~85㎡이하 | | 417 | 876 | 105 | | | | | |
| A2 | 소계 | 130,735 | 2,065 | 4,337 | - | 50 | 160 | 184 | 25 | 분양 |
| | 60㎡이하 | | 522 | 1,096 | 80 | | | | | |
| | 60~85㎡이하 | | 1,394 | 2,927 | 105 | | | | | |
| | 85㎡초과 | | 149 | 313 | 140 | | | | | |
| A3 | 소계 | 59,724 | 1,023 | 2,148 | - | 50 | 160 | 184 | 20 | 분양 |
| | 60㎡이하 | | 477 | 1,002 | 80 | | | | | |
| | 60~85㎡이하 | | 546 | 1,147 | 105 | | | | | |
| A4 | 60㎡이하 | 59,001 | 1,376 | 2,890 | 60 | 50 | 140 | 161 | 20 | 임대 |
| A5 | 소계 | 67,608 | 901 | 1,892 | - | 50 | 160 | 184 | 25 | 분양 |
| | 60~85㎡이하 | | 515 | 1,082 | 105 | | | | | |
| | 85㎡초과 | | 386 | 811 | 140 | | | | | |
| A6 | 소계 | 100,594 | 1,427 | 2,997 | - | 50 | 160 | 184 | 25 | 분양 |
| | 60~85㎡이하 | | 1111 | 2,333 | 105 | | | | | |
| | 85㎡초과 | | 316 | 664 | 140 | | | | | |
| A7 | 소계 | 97,027 | 1,385 | 2,909 | - | 50 | 160 | 184 | 25 | 분양 |
| | 60~85㎡이하 | | 1108 | 2,327 | 105 | | | | | |
| | 85㎡초과 | | 277 | 582 | 140 | | | | | |
| A8 | 소계 | 42,750 | 610 | 1,281 | - | 50 | 160 | 184 | 20 | 분양 |
| | 60~85㎡이하 | | 488 | 1,025 | 105 | | | | | |
| | 85㎡초과 | | 122 | 256 | 140 | | | | | |
| A9 | 소계 | 50,472 | 630 | 1,323 | - | 50 | 120 | 138 | 15 | 분양 |
| | 60㎡이하 | | 227 | 477 | 80 | | | | | |
| | 60~85㎡이하 | | 403 | 846 | 105 | | | | | |

주1) 평균공급규모는 개발계획상 세대수를 산정하기 위한 기준이며 주택규모는 주택유형(전용면적)을 준수.
주2) 최고층수는 장애물제한표면구역의 고도제한을 준수할 것

④ 공동주택 지구단위계획 결정도에서 지정한 주택의 유형과 용적률, 층수 및 생태면적률 관련규제 등에 대한 설명서 내용은 <그림Ⅱ-2-1>에서 정하는 바와 같이 표기한다.

〈그림II-2-1〉 설명서 내용 도면 표시 예시도

단지번호

| 용도 | 최고층수 |
|---|---|
| 건폐율 | 기준용적률 |
| | 허용용적률 |
| 생태면적률 | 주택유형 |

=

A1

| A1 | 25 |
|---|---|
| 50%이하 | 기준 : 160%이하 |
| | 허용 : 184%이하 |
| 생태40%이상 | a(60㎡이하)<br>b(60㎡초과-85㎡이하)<br>c(85㎡초과) |

- 단지번호 : 공동주택용지의 블록번호
- 용도 : A1용도의 공동주택용지
- 최고층수 : 25층 이하
- 주택유형(a) : 60㎡이하의 공동주택
- 기준용적률 : 160% 이하
- 허용용적률 : 184% 이하
- 생태면적률 : 40%이상

## < 건축물의 배치 및 높이에 관한 사항 >

### 제 5 조 (층수제한구간)

① 층수제한구간의 위치와 폭, 그리고 지정된 층수는 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 층수제한구간에 관한 층수규제 및 배치기준은 '제 I 편 제1장 제10조 ③항'의 기준에 따른다.

### 제 6 조 (건축물 직각배치구간)

① 건축물 직각배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 직각배치구간에 관한 배치기준은 '제 I 편 제1장 제10조 ⑥항'의 기준에 따른다.

### 제 7 조 (연도형시설 배치구간)

① 연도형시설 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 연도형시설의 배치기준은 '제 I 편 제1장 제10조 ⑤항 및 제11조 ④항'의 기준에 따른다.

### 제 8 조 (탑상형아파트 배치구간)

① 탑상형아파트 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따르며, 주동의 인지성 및 도시경관 특화를 위해 개성있는 주동계획을 수립하여야 한다.

② 탑상형아파트 배치구간에 관한 배치기준은 '제 I 편 제1장 제10조 ④항 및 제11조 ③항'의 기준에 따른다.

### 제 9 조 (수변특화건축물 배치구간)

① 수변특화건축물 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 수변특화건축물배치구간은 '제1편 제1장 제10조 ⑦항 및 제11조 ⑤항'의 기준에 따른다

## < 건축선에 관한 사항 >

### 제 10 조 (건축한계선)

① 지구단위계획에서 지정한 건축한계선은 주거동에 한하며 그 위치와 폭은 결정도에 의한다. 단, 결정도에 별도의 지정이 없을 경우는 대지경계선으로부터 최소 6미터 이상 이격하여야 한다.

② 주거동을 제외한 부대시설 및 복리시설 등은 관련 법 및 조례에 따라 이격하여야 하며, 연도형시설 배치구간이 지정된 구간 내 부대시설 및 복리시설(근린생활시설 등)은 대지경계선으로부터 최소 3미터이상 이격하고 이격에 의해 확보된 공지는 전면공지로 조성하여야 한다.

## < 건축물의 형태 및 외관, 색채에 관한 사항 >

### 제 11 조 (주거동의 길이제한 및 층수변화)

① 양호한 일조 및 조망의 확보, 원활한 통행의 보장, 경관 차폐감의 저감 및 질서있는 스카이라인의 조성 등을 달성하기 위하여 건축물 1개 층의 호수 및 길이(이하 '주거동의 길이'라 한다)를 제한하며 그 기준은 다음과 같다.

1. 6층 이하는 제한사항 없음
2. 7층 이상 15층 이하의 주동은 6호 이하, 60㎡이하는 8호 이하
3. 16층이상의 주동은 4호 이하, 60㎡이하는 6호 이하

② 동일 주거동내의 층수변화

동일 주거동내 층수변화를 줄 경우, 과도한 층수차이에 따른 경관적 부조화를 방지하기 위해 가장 높은 층을 기준으로 1/3이하의 범위 내에서 층수변화를 주어야 한다. 단, 수변특화건축물은 예외

### 제 12 조 (주거동의 입면적)

① 공동주택용지 내 건축물 1동의 입면적은 3,500㎡ 이하가 되도록 건축하여야 한다. 단, 합리적인 사유를 제시하여 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.

② 주거동의 입면적에 대한 사항은 '제Ⅰ편 제1장 제11조의 ⑥항(건축물의 입면적)'의 규정을 따른다.

### 제 13 조 (주거동 입면의 구성)

① 대형건축물의 시각적 위압감을 저감하고, 단지 경관의 단조로움을 극복하며, 다양하면서 동질감 있는 도시경관을 조성을 위해 입면구성계획을 수립한다.

② 주거동의 입면구성은 3단구성(저층부, 중층부, 고층부)을 원칙으로 하고 각 주거동별 특징을 감안하여 입면 분절 시 층수 제한없이 자유롭게 계획할 수 있다.

③ 입면분절 요소로는 옥상부의 형태, 창호, 입면디자인, 재질, 색채 등의 요소를 적용하여 각 부분간의 조화로운 입면변화를 이룰 수 있도록 한다.

〈그림II-2-2〉 주거동 입면 구성 예시도

## 제 14 조 (피로티)

① 단지 내 지정된 공공보행통로 및 단지 내 보행로상에 주거동을 배치할 경우 통로부분은 '피로티 구조'로 설치하여야 하며 공간의 개방감 및 원활한 동선연결, 커뮤니티의 제고 등을 위해 피로티를 설치할 수 있다. 피로티 구조에 대한 사항은 '제 I 편 제1장 제11조의 ⑦항(피로티 구조)'의 규정을 따른다.

② 주거동의 전용면적이 60제곱미터 이상이고, 한 층에 연속되는 호수가 6호 이상인 경우에는 4호마다 1개소씩 피로티 구조로 하여야 한다. 단, 연립주택은 예외로 한다.

## 제 15 조 (주거동의 형태)

① 공동주택의 형태는 판상형, 탑상형을 기준으로 하되 단지별 특성을 감안하여 주거동을 다양한 방식으로 혼합하여 계획하여야 한다.

② 탑상형배치구간의 경우는 주거동의 인지성 및 도시경관특화를 위해 개성있는 주거동계획을 수립하여야 한다.

③ 다양한 주거환경 조성과 단조로운 도시미관을 방지하기 위해 단지 내 주거동수의 30%이상 차별화된 디자인 계획을 수립하여야 하며, 다음 각 호에 따라 계획한다.

1. 차별화 된 디자인 계획은 주거동유형의 변화를 원칙으로 한다.
2. 서로 다른 주거동유형은 건축물의 형태 및 입면구성의 변화를 통해 쉽게 구분될 수 있도록 계획하여야 한다.
3. 이질적인 색채·재료 등의 사용을 통한 과도한 차별화는 지양하며, 단지 전체의 통일감 및 조화로움을 고려하여 계획하여야한다.

④ 실외기를 설치하는 공간을 발코니 내부에 만들어 차폐함으로써 입체감 있는 건축물 입면을 형성하

도록 한다.

⑤ 주거동의 진·출입부(캐노피, 램프, 계단 등)는 단일 디자인을 지양하고, 주거동별 아이덴티티 확보를 위해 다양한 디자인과 패턴으로 계획한다.

⑥ 건축물의 형태 및 외관에 관한 세부적인 사항은 '제Ⅳ편 제3장(존 경관)의 <권역별 건축물 가이드라인>'의 기준을 따른다.

## 제 16 조 (저층부 계획)

① 접지층(1층) 세대의 방범 및 프라이버시를 고려한 1층 바닥높이 및 주동배치, 식재계획을 수립하여야 한다.

② 연도형시설 및 수변경관형아파트 등 부대시설 및 복리시설과 주거동이 결합하는 부분은 동선분리, 프라이버시 및 일조문제 등을 고려하여 양호한 주거환경을 확보하여야 한다.

③ 가로에 연접하는 주거동의 경우, 저층부의 시각적 연속성이 유지될 수 있도록 한다.

## 제 17 조 (지붕형태, 옥탑 등 천공부구조물에 관한 사항)

공동주택의 지붕은 경사지붕(구배 3/10이상)을 원칙으로 하며, 경사지붕의 형태는 다음 각 호의 기준에 의한다. 단, 테라스하우스 및 탑상형아파트와 도시경관형성에 지장이 없다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 예외로 할 수 있다.

1. 경사지붕이 아닌 부분(옥탑 등 천공부구조물 포함)은 옥상면적의 8분의 1 이하
2. 지붕과 옥탑부, 지붕과 최상층은 통합 디자인이 되도록 하며, 다양한 건축 입면효과를 위해 최상층 다락방 및 복층계획을 권장한다. 단, 전용면적 60㎡ 이하인 경우는 예외
3. 탑상형 아파트의 천공부 구조물을 이용한 장식지붕을 설치할 경우, 장식지붕 상세디자인을 수립하고 해당 심의를 거쳐 건축물의 형태와 조화로운 지붕구조물을 설치한다.

## 제 18 조 (융통형 구조)

① 향후 생활여건의 변화 및 주민의 다양한 거주환경에 대한 수요에 대응하기 위해 기존주택의 개선을 원활히 수용할 수 있는 건축구조 및 설비구조의 도입을 권장한다.

② 융통형 구조의 세대 조건은 다음 각호에서 정한 기준 중 둘 이상을 갖추어야 한다.

1. 기본구조체의 전면철거 없이 리노베이션이 가능한 구조
2. 설비구조의 교체가 용이한 구조
3. 단위세대의 평면변화가 용이한 구조
4. 인접세대와의 부분 또는 전체 통합이 가능한 구조

### 제 19 조 (담장, 계단 등)

① 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 단, 부득이한 사유가 있는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 득하여 설치할 수 있다. 이때 담장의 높이는 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리 등 자연재료를 사용한다.

② 계단은 미끄럼 방지를 위한 소재를 사용하여야 한다.

### 제 20 조 (색채, 옥외광고물 등)

건축물의 색채, 옥외광고물(간판 포함), 야간경관에 관한 사항은 '제Ⅳ편의 제6장(환경색채), 제7장(옥외광고물), 제10장(야간경관)'의 기준을 따른다.

## < 부대시설 및 복리시설에 관한 사항 >

### 제 21 조 (부대시설 및 복리시설)

① 부대시설 및 복리시설은 「주택건설기준등에관한규정」의 제25조 내지 제55조에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.

② 근린생활시설 등의 설치기준은 다음 각호의 기준을 따라야 한다.

1. 근린생활시설 등은 각 블록마다 1개소가 배치되는 것을 원칙으로 한다. 다만, 규모가 큰 블록으로서 이용상 불편이 초래될 우려가 있을 경우, 소규모 분산상가를 별도로 설치할 수 있다.
2. 단지 내 근린생활시설 등은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 단지출입구에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

③ 복리시설 중 주민운동시설, 노인정 등은 공공보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.

## < 대지 내 공지에 관한 사항 >

### 제 22 조 (공개공지)

① 결정도 상에 지정된 공개공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

② 공개공지에 단지 내 보행로가 지정된 경우에는 반드시 공개공지와 보행동선의 연계계획을 수립하여야 하며, 단지 내 보행로가 지정되지 않은 경우에도 가급적 보행동선의 연결을 권장한다. 단지 내 보행로 연결시 단차가 발생할 경우에는 경사로를 반드시 설치하여 노약자 및 장애인 등이 이용하기

편리한 구조로 조성한다.

## 제 23 조 (공공조경)

결정도상에 지정된 공공조경에는 다음 각호의 기준에 맞게 조성하여야 한다.

1. 결정도에서 공공조경으로 지정된 위치에는'제 I 편 제1장 제12조의 ⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.
2. 가각부에 지정된 공공조경은 완충녹지(또는 공공공지) 및 보도와 연계하여 휴게공간을 조성한다.
3. 가각부의 공공조경 조성방식은'당해 행정구역의 건축조례의 공개공지 지침'을 준용하여 파고라, 벤치, 조명등, 플랜터 등의 시설을 설치하여야한다.

## 제 24 조 (단지 내 조경)

① 단지 내 조경면적이라 함은 녹지면적과 조경시설면적(휴게시설, 어린이 놀이터, 주민운동시설, 수경시설, 보행광장, 보행전용통로 등)을 합산한 면적을 말한다.

② 각 공동주택단지의 조경면적은 다음 각호에서 정한 주택유형별 대지면적에 대한 조경면적 비율 이상으로 확보하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

1. 전용면적 85㎡ 이하 부분 : 40% 이상 (60㎡ 이하 및 연립주택은 30% 이상)
2. 전용면적 85㎡ 초과 부분 : 50% 이상
3. 평형혼합단지의 경우 유형별 대지면적에 대한 적용비율의 평균 값 이상으로 조경면적을 확보하여야 한다.

③ 간선도로변에 면한 공동주택용지는 간선도로변에 수림대 조성을 권장한다.

④ 단지 내 녹지는 인근 근린공원을 비롯해 학교의 녹지를 연계, 고려한 조경계획이 이루어지도록 한다.

⑤ 어린이 놀이터의 경우 다음 각호의 사항을 준수할 것을 권장한다.

1. 어린이가 가급적 단지 내 간선차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
2. 차도연접부 등 시설의 구분 및 보호가 필요한 경계부는 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종의 화목관목류 생울타리의 설치를 권장한다.
3. 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 안전을 고려하여 고무매트나 고무블록으로 포장할 것을 권장한다.
4. 놀이시설물은 안전성, 편리성, 견고성을 고려하고 유지관리가 편리하도록 설계한다.
5. 동일한 단지 내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치할 것을 권장한다.

⑥ 공동주택용지 내 녹지에는 다음 각호의 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.

1. 보행자전용도로변의 가로수 : 이용자의 보행흐름을 유도하고 계절감을 느낄 수 있는 화목류 또는 교목이면서 수형과 그늘이 좋은 수종을 식재한다.

2. 보행자 전용도로변 녹지 : 보행자전용도로의 녹지축과 연계되도록 통합설계를 검토하고 관상효과가 큰 관목류와 교목을 식재하되, 개화시기와 단풍색 등이 다른 다양한 수목을 선택하여 계절감과 경관의 다채로움을 구현할 수 있도록 식재할 것을 권장한다.
3. 단지 외곽도로 경계부녹지 : 수관이 크고 기엽이 밀실한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 하되, 경관계획에서 정한 가로별 테마수종에 부합되도록 식재하여 수목에 의한 독특한 가로경관이 창출될 수 있도록 한다.
4. 아파트 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 관목류를 중심으로 하되, 부분적으로 독립수로서 교목류를 식재한다.
5. 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고, 아래가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재한다.

## 제 25 조 (단지 내 도로포장)

① 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴을 권장한다.

② 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.

## 제 26 조 (단지 내 보도포장)

보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.

## < 보행네트워크에 관한 사항 >

## 제 27 조 (공공보행통로)

① 결정도에서 공공보행통로로 지정된 위치에는 '제Ⅰ편 제1장 제14조의 ④항(공공보행통로)' 규정에 따라 조성하는 것을 원칙한다.

② 횡단구배는 최소 1.5%, 최고 5%로 하며, 2%를 표준으로 설치한다.

③ 보행생태축(녹도 및 실개천 등), 단지 내 휴게소, 놀이터, 운동장 등과 인접하여 연계되도록 공공보행통로를 설치할 것을 권장한다.

④ 학교 등 기타 도시계획시설과 접한 부분에 설치하는 공공보행통로의 경우 인접대지경계선으로부터 별도로 '최소 폭 1미터 이상의 녹지구간을 확보'한 후 공공보행통로를 설치하여야 한다.

⑤ 공공보행통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 한다.

## 제 28 조 (단지 내 보행로)

결정도상 지정된 단지 내 보행로는 '제Ⅰ편 제1장 제14조의 ⑥항(단지 내 보행로)'규정에 따라 조성한다.

## < 차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항 >

## 제 29 조 (차량출입구)

① 차량의 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.

② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.

1. 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로부터 10미터 이내의 구간
2. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
3. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간

③ 도로 건너편 단지의 차량출입구로부터 50미터 이상의 거리를 이격하여 설치하지 못하는 경우에는 십자형 교차로 한다.

④ 단지의 한 면이 생활도로와 접해 있는 경우 생활도로변에 진출입구를 배치하고 그 주변으로 단지 내 근린생활시설 등을 배치한다.

⑤ 진입차량의 대기로 인한 교통영향을 최소화하기 위하여 경비초소 또는 차량진출입 통제장치는 차도에서 15미터이상 후퇴하여 설치한다. 단, 500세대 미만의 소규모 단지 또는 대지의 형상 등에 의해 이격거리의 확보가 곤란하다고 승인권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.

## 제 30 조 (단지 내 차량동선)

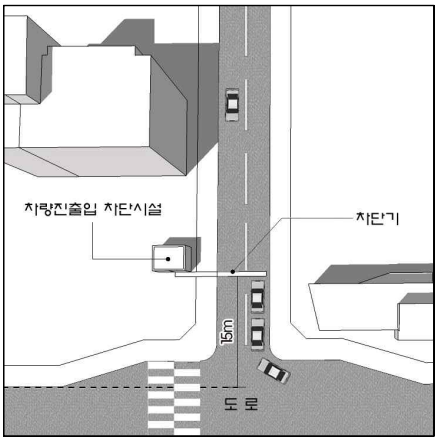
① 보행로와 교차하는 지점은 '보행우선구조'로 조성한다.

② 도시계획도로의 단지 내 도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.

③ 단지 내 부대시설 및 복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.

④ 단지 출입구를 이용하는 세대수가 1,000세대 이상이 되고 출입구에 면하여 상가가 배치될 경우, 단지 내 도로의 기준 차선에 추가하여 1개의 차선을 상가에 면하여 설치한다.

〈그림II-2-3〉 단지 내 차량진출입 차단 시설 설치예시도



## 제 31 조 (부설주차장)

① 모든 공동주택용지의 단지 내 주차장 설치는 「주택건설기준등에관한규정」 및 교통영향평가에 의해 산정된 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다. 다만, 공동주택 이외의 시설은 해당시의 주차장조례에 따라 부설주차장을 설치한다.

② 공동주택용지의 단지 내 주차장은 전체 주차대수의 90% 이상에 대해 지하주차장 설치를 원칙으로 하며 지상주차는 비상용, 장애인·노인·임산부등의 편의를 위해 10% 범위 내에서 허용한다.

③ 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.

④ 지하주차장과 주동을 직접 연결하는 승강기 및 지하주차장과 옥외공간을 직접 연결되는 승강기 또는 경사로의 설치를 권장한다.

⑤ 지상주차장을 설치할 경우 전체 지상주차장 면적의 10%를 식생블럭포장 등 자연친화적으로 설치할 것을 권장한다.

## 제 32 조 (단지 내 자전거 보관소)

① 단지 내 자전거 보관소의 전체 수용대수는 세대당 0.5대 이상 보관이 가능한 규모로 설치하여야 하며, 설치 위치는 주동의 피로티, 출입구, 복지관, 운동시설, 지상주차장 및 근린생활시설 등 주민들의 이용이 빈번한 장소에 설치하여야 한다.

② 자전거 보관소의 구조 및 기타설치기준은 「자전거이용시설의구조·시설기준에관한규칙」 제16조의 규정에 따른다.

## < 저탄소 녹색단지 조성 및 안전한 단지 조성에 관한 사항 >

## 제 33 조 (저탄소 녹색단지 조성)

'제 I 편 제2장 저탄소 녹색단지 조성에 관한 사항'의 해당용지에 관련된 사항을 따른다.

## 제 34 조 (안전한 단지 조성)

① 단지외부공간에 관하여 아래 항목을 적용한다.

1. 단지 진출입로에 경비초소, 차량통행차단기를 설치한다.
2. 단지경계부에 부득이하게 담장을 설치하는 경우 투시성 재료를 사용하거나 틈이 있는 울타리를 설치하고, 담장 대신 식재할 경우 수목 사이로 통행이 불가능한 관목을 식재하거나 고저차를 둔다.
3. 주동의 출입구는 인접 아파트 주호에서 볼 수 있는 곳에 주차장 및 보행자도로와 인접하여 설치

하되, 야간에도 식별이 가능하도록 주변보다 밝은 조명시설을 설치하고, 출입차단기, 감시장치(CCTV)등의 방범장치를 설치한다.

4. 단지 내 공원 및 놀이터는 출입구 주변 또는 주동에서 내려다볼 수 있는 곳에 설치하고, 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분한다.

② 주동 내 공용공간(복도,계단,현관,엘리베이터 등)에 관하여 아래의 사항을 적용한다.

1. 강화유리 등의 투명 재질의 출입문을 사용한다.
2. 엘리베이터는 내부가 보이도록 하거나 감시장치(CCTV)를 설치하고, 각 주호 현관에서 엘리베이터가 보이도록 배치한다.
3. 계단과 복도는 비상출입구 방향과 위치를 표기하고, 인접 주동에서 내부를 들여다 볼 수 있는 창문을 설치한다.
4. 옥상은 감시장치(CCTV)를 설치하고, 화재경보기와 연동시킨 잠금장치의 설치를 권장한다.

③ 단지 내 상가는 단지외곽 또는 대로변에 배치하고, 담장, 조경 등으로 주거지역과 공간을 구분하며, 주차장은 별도로 운영하고, 주출입구는 단지 외곽쪽으로 배치한다.

④ 단지 내 주차장은 아래 항목을 적용한다.

1. 거주자용 주차장과 방문자용 주차장을 공간적으로 분리하여 운영할 것을 권장한다.
2. 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기를 설치한다.
3. 지하주차장 내에는 밝은 색채를 사용하며, 시야를 가리는 기둥, 벽을 배제하고, 이동경로, 진출입구 등의 표지판을 설치한다.
4. 지하주차장 내에 감시장치(CCTV)를 사각지대가 없도록 설치한다.
5. 지하주차장 내부는 적정조도(바닥면으로부터 85㎝의 높이에 있는 지점이 평균 70lux이상)를 유지하되, 음영이 생기지 않도록 조명을 설치한다.

# 제 3 장 주상복합용지

## < 가구 및 획지에 관한 사항 >

### 제 1 조 (가구 및 획지)

획지는 가구단위로 하며, 모든 획지는 분할하거나 합병할 수 없다. 다만, 획지분할계획을 작성하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 분할 할 수 있다.

### 제 2 조 (건축물의 용도에 관한 사항)

① 건축물 용도는 해당 용도지역 내 설치 가능한 용도로 계획하며, 블록별 세부기준은 <표Ⅱ-3-1>과 지구단위계획 결정도에 따라 건축하여야 한다.

1. 주거시설은 별도의 규정이 없는 한 공동주택부분의 연면적이 전체 연면적 합계의 90% 미만으로 조성하여야 한다.
2. 건축물 용도표시는 AC1으로 구분한다.

② 주거 환경이 보호될 수 있도록 주거동의 출입구·계단 등을 주거외 다른 용도의 시설과 분리된 구조로 하여야 한다.

〈표II-3-1〉 주상복합용지의 건축물 용도

| 구 분 | | 주상복합용지 | |
|---|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면표시 | AC1 | |
| | 허용용도 | 비주거시설 | • 제1종·제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소 제외)<br>• 판매시설<br>• 의료시설 중 병원(정신병원, 요양병원 제외)<br>• 교육연구시설<br>• 노유자시설<br>• 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장제외)<br>• 업무시설<br>• 자동차관련시설 중 주차장<br>• 방송통신시설 |
| | | 주거시설 | • 아파트, 부대시설 및 복리시설<br>※ 주거시설(공동주택부분)의 연면적이 전체 연면적의 90% 미만일 것 |
| | 불허용도 | 허용용도 이외의 용도[1] | |
| 해당블록 | | C1 ~ C3 | |

주1) 교육환경보호구역 내에 위치한 용지의 경우, 학교위생정화구역내 금지시설은 불허용도임.
단, 허용용도 중 상대보호구역 내 심의 후 설치 가능한 시설은 관련법에 따른 심의결과에 따라 설치가능.

## < 건축물의 규모에 관한 사항 >

## 제 3 조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이 등)

① 지구단위계획 결정도에서 지정한 주택의 유형과 용적률, 층수 등에 대한 설명서 내용은 <그림Ⅱ-3-1>에서 정하는 바와 같이 표기한다.

② 주거용도의 주택규모는 개발계획에서 정한 <표Ⅱ-3-2>에 규정된 주택유형을 준수하되 개발계획상의 세대수를 초과할 수 없다.

③ 블록별 건폐율, 용적률, 높이의 제한은 블록별로 <표Ⅱ-3-2>를 초과하여 건축할 수 없다.

④ 건축물의 높이계획은 제Ⅳ편 제2장 조망경관의 <스카이라인에 관한 사항>을 참고하여 계획한다.

〈표II-3-2〉 주상복합용지의 주택 규모 및 세대수, 건축물의 건폐율, 용적률, 높이

| 필지 번호 | 주택유형 (㎡) | 대지면적 (㎡) | 세대수 (호) | 인구수 (인) | 평균공급 규모(㎡)[1] | 최고 층수[2] | 건폐율 (%) | 기준용적률(%) / 허용용적률(%) / *( )은 주거부문 | 비고 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 계 | | 273,038 | 3,901 | 8,191 | - | - | - | - | - |
| C1 | 85㎡초과 | 58,766 | 840 | 1,763 | 140 | - | 60 | 300 (200)<br>360 (240) | - |
| C2 | 85㎡초과 | 99,046 | 1,415 | 2,971 | 140 | - | 60 | 300 (200)<br>360 (240) | - |
| C3 | 85㎡초과 | 115,226 | 1,646 | 3,457 | 140 | - | 60 | 300 (200)<br>360 (240) | - |

주1) 평균공급규모는 개발계획상 세대수를 산정하기 위한 기준임. 주택규모는 주택유형(전용면적)을 준수하여야 함.
주2) 최고층수는 장애물제한표면구역의 고도제한을 준수할 것

〈그림II-3-1〉 설명서 내용 도면 표시 예시도

블록번호

| 용도 | 최고층수 |
|---|---|
| 건폐율(%) | 기준용적률 |
| | 허용용적률 |
| 생태면적률 | 주택유형 |

=

C1

| AC1 | - |
|---|---|
| 60%이하 | 기준 : 300%이하 |
| | 허용 : 360%이하 |
| 생태 30%이상 | a(60㎡이하)<br>b(60㎡초과~85㎡이하)<br>c(85㎡초과) |

- 블록번호 : C1블록
- 용도 : AC1용도의 주상복합용지
- 최고층수 : 제한없음(고도제한적용)
- 건폐율 : 60%이하
- 기준용적률 : 300%이하
- 허용용적률 : 360%이하
- 생태면적률 : 30%이상
- 주택유형(C)=85㎡초과의 공동주택

< 건축물 배치에 관한 사항 >

## 제 4 조 (건축선 및 건축물의 배치)

① 건축한계선과 지정선은 결정도를 따른다.

② 상업·업무지원기능의 강화를 위해 다음 각호를 고려하여 건축물 배치계획을 수립한다.

1. 주거·비주거 건물을 별동으로 분리하여 계획할 수 있다.
2. 주요 도로변에 상업 및 업무기능을 대응하도록 한다.

## 제 5 조 (수변특화건축물 배치구간)

① 수변특화건축물 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 수변특화건축물배치구간은 '제1편 제1장 제10조 ⑦항 및 제11조 ⑤항'의 기준에 따른다

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

## 제 6 조 (건축물의 형태 및 외관)

⑦ 주거동의 형태는 탑상형을 권장하며, 경관지표동은 상징적 초고층 건축물군의 조성을 유도한다.

⑧ 주거동 1개 층의 호수는 35층 이하는 4호 이하, 35층 초과는 6호 이하로 조성하여야 한다.

⑨ 건축물 외벽 재료는 주변건물과의 조화를 고려하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다. 단, 경관지표동은 경관적으로 두드러질 수 있도록 차별화된 외관디자인과 재료의 사용을 권장한다.

⑩ 가로와 연접한 비주거부문은 주동과의 디자인 차별화를 도모하고 보행활성화를 고려한 건축계획 및 옥외공간 계획을 수립하도록 한다. 이때 1층 외벽면은 50% 이상을 투시형 벽면으로 계획한다. 단, 기계실, 공조실, 화장실 등 공간의 용도상 개방이 곤란하다고 허가권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.

⑪ 저층부의 옥상부분 및 셋백공간(테라스)은 조경공간 및 휴게공간으로 조성한다.

⑫ 외벽면은 냉각탑 및 실외기 등 건축설비의 노출을 금한다.

⑬ 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 단, 부득이한 사유가 있는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 득하여 설치할 수 있다. 이때 담장의 높이는 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리 등 자연재료를 사용한다.

⑭ 건축물의 형태 및 외관에 관한 세부적인 사항은 '제Ⅳ편 제3장(존 경관)의 <권역별 건축물 가이드라인>'의 기준을 따른다.

⑮ 건축물 색채의 세부적인 사항은 '제Ⅳ편의 제6장(환경색채)'의 기준을 따른다.

⑯ 상가부분의 입면은 간판의 위치 및 규격과 색상을 미리 고려하여 계획하고, '제Ⅳ편의 제7장(옥외광고물)'의 기준에 적합하도록 옥외광고물 설치계획을 수립하여야 한다.

⑰ 야간경관에 관한 사항은 '제Ⅳ편 제10장(야간경관)'의 기준을 따른다.

## < 대지 내 공지에 관한 사항 >

### 제 7 조 (전면공지)

① 벽면지정선 및 건축한계선에 의해 확보된 공지 중 공개공지나 공공조경으로 지정되지 않은 경우, 도로(차도·보도 및 보행자전용도로) 및 공공공지, 공원에 면한 부분은 전면공지로 지정된 것으로 본다.

② 결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 전면공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

### 제 8 조 (공개공지)

① 결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 공개공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

② 결정도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

### 제 9 조 (공공조경)

결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 공공조경은 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

## < 보행네트워크에 관한 사항 >

### 제 10 조 (공공보행통로)

결정도상 지정된 공공보행통로는 '제Ⅰ편 제1장 제14조의 ④항(공공보행통로)' 규정에 따라 조성한다.

### 제 11 조 (단지 내 보행로)

결정도상 지정된 단지 내 보행로는 '제Ⅰ편 제1장 제14조의 ⑥항(단지 내 보행로)' 규정에 따라 조성한다.

## < 차량 진·출입 및 주차 등에 관한 사항 >

### 제 12 조 (차량출입구)

① 차량진출입구는 지구단위계획에서 허용한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정하는 경우에는 차량진출입구의 위치를 변경할 수 있다.

② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.

1. 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로부터 10미터 이내의 구간
2. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
3. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공 보행 및 통행 시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간

③ 차량의 출입구의 폭원은 최소 6.5미터 이상을 확보할 수 있도록 한다.

### 제 13 조 (단지 내 차량동선)

① 단지 내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 '보행우선구조'로 조성하여야 한다.

② 단지 내 도로와 도시계획도로는 직각 교차를 원칙으로 한다.

③ 주거기능과 주거 외 기능(상업 등)을 위한 차량동선은 분리하여 계획한다.

### 제 14 조 (부설주차장)

① 부설주차장의 주차대수는 <표Ⅱ-3-3>의 기준에 적합하게 설치한다.

〈표II-3-3〉 주상복합용지 부설주차장 설치기준

| 구 분 | 주차장 설치기준 |
|---|---|
| 주거시설 | 「주택건설기준등에관한규정」 및 교통영향평가에 의해 산정된 주차 대수 이상 |
| 비주거시설 | 관련법 및 해당 시의 주차장조례에 따른 부설주차장 설치 |

② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

## < 저탄소 녹색단지 조성 및 안전한단지 조성에 관한 사항 >

### 제 15 조 (저탄소 녹색단지 조성)

'제Ⅰ편 제2장 저탄소 녹색단지 조성에 관한 사항'의 해당용지에 관련된 사항을 따른다.

### 제 16 조 (안전한 단지 조성)

① 단지외부공간에 관하여 아래 항목을 적용한다.

1. 단지 진출입로에 경비초소, 차량통행차단기를 설치한다.
2. 단지경계부에 부득이하게 담장을 설치하는 경우 투시성 재료를 사용하거나 틈이 있는 울타리를 설치하고, 담장 대신 식재할 경우 수목사이로 통행이 불가능한 관목을 식재하거나 고저차를 둔다.
3. 주동의 출입구는 야간에도 식별이 가능하도록 주변보다 밝은 조명시설을 설치하고, 출입차단기, 감시장치(CCTV)등의 방범장치를 설치한다.
4. 단지 내 공원 및 놀이터는 출입구 주변 또는 주동에서 내려다볼 수 있는 곳에 설치하고, 낮은 관목, 울타리, 포장 등으로 지역을 구분한다.
5. 나무는 조명을 가리지 않도록 식재한다.

② 주동 내 공용공간(복도,계단,현관,엘리베이터 등)에 관하여 아래의 사항을 적용한다.

1. 강화유리 등의 투명 재질의 출입문을 사용한다.
2. 엘리베이터는 내부가 보이도록 하거나 감시장치(CCTV)를 설치하고, 각 주호 현관에서 엘리베이터가 보이도록 배치한다.
3. 계단과 복도는 비상출입구 방향과 위치를 표기하고, 인접 주동에서 내부를 들여다 볼 수 있는 창문을 설치한다.
4. 옥상은 감시장치(CCTV)를 설치하고, 화재경보기와 연동시킨 잠금장치의 설치를 권장한다.

③ 가로와 연접한 비주거시설의 1층 전면부는 투명 재료를 50% 이상 사용하고, 안쪽이 들여다 보이는 셔터(Open Grilled Shutter)를 사용한다. 단, 기계실, 공조실, 화장실 등 공간의 용도상 개방이 곤란하다고 허가권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.

④ 주차장은 다음 각 호의 기준을 고려하여 조성한다.

1. 거주자용 주차장과 방문자용(상업시설이용) 주차장을 공간적으로 분리하여 운영하고 여성 및 장애인을 위한 주차장을 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.
2. 주차장의 규모가 클 경우에는 분할 계획하며, 위치기호, 색상, 테마 등을 부여하여 표기한다.
3. 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기를 설치한다.
4. 지하주차장 내에는 밝은 색채를 사용하며, 시야를 가리는 기둥, 벽을 배제하고, 이동경로, 진출입구 등의 표지판을 설치한다.
5. 지하주차장 내에 감시장치(CCTV)를 사각지대가 없도록 설치한다.
6. 지하주차장 내부는 적정조도(바닥면으로부터 85㎝의 높이에 있는 지점이 평균 70lux 이상)를 유지하되, 음영이 생기지 않도록 조명을 설치한다.

# 제 4 장 상업 및 업무시설용지

## < 가구 및 획지에 관한 사항 >

### 제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

① 모든 필지는 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 필지의 기본단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할 및 합병할 수 없다. 단, 업무1은 새만금지구 국가산업단지 홍보관이 입지하는 블록으로 홍보관 계획에 따라 탄력적으로 획지를 분할·합병할 수 있다.

② 제①항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있다. 이 경우 지형 단차 및 건물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.

## < 건축물의 규모와 용도에 관한 사항 >

### 제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 건축물의 용도는 해당 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법」 시행령 별표1을 기준으로 각 구역별 허용, 불허용도를 제시하며, 세부 건축물의 용도는 다음 <표Ⅱ-4-1>,<표Ⅱ-4-2>에서 규정하는 용도를 따른다.

② 필지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수, 규제내용을 지구단위계획결정도에 <그림Ⅱ-4-1>와 같이 표시한다.

〈그림II-4-1〉 설명서 내용 도면 표시 예시도

블록번호

| 용도 | 최고층수 |
|---|---|
| 건폐율 | 기준용적률 |
| 생태면적률 | 허용용적률 |

=

상업2

| C2 | 10 |
|---|---|
| 70%이하 | 기준:500%이하 |
| 생태30%이상 | 허용:600%이하 |

- 블록번호 : 일반상업블록
- 용 도 : 용도표 C2의 허용용도
- 최고층수 : 10층 이하
- 건 폐 율 : 70% 이하
- 기준용적률 : 500% 이하
- 허용용적률 : 600% 이하

③ 각 구역별, 용지별 건축물의 건폐율, 용적률, 건축물 높이의 최고한도는 지구단위결정도 및 <표Ⅱ-4-1>, <표Ⅱ-4-2>를 따른다.

② 1층부의 높이는 5미터를 권장한다.

③ 기타사항은 지구단위계획 결정도에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은 경우에는 관련법규 및 조례에 따른다.

〈표II-4-1〉 상업용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | 상업용지 | | |
|---|---|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면 표시 | C1<br>(수변상업) | | C2<br>(역세권상업) |
| | 허용 용도 | 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음 용도<br>• 제1종 · 제2종 근린생활시설<br>• 문화 및 집회시설<br>• 판매시설<br>• 의료시설 (정신병원 및 요양병원 제외)<br>• 업무시설<br>• 숙박시설 (다중생활시설 제외, 일반숙박시설은 ④,⑨,⑩,⑮가구에 한함)<br>• 위락시설 (가목 내지 나목은 ④,⑨,⑩,⑮가구에 한함)<br>• 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)<br>• 교육연구시설<br>• 종교시설 | | 「건축법」 시행령 별표1에 의한 다음 용도<br>• 제1종 · 제2종 근린생활시설<br>• 문화 및 집회시설<br>• 판매시설<br>• 의료시설(정신병원 및 요양병원 제외)<br>• 업무시설<br>• 숙박시설 (다중생활시설 제외, 일반숙박시설은 ⑦,⑧,⑨,⑩가구에 한하며 ⑧,⑨가구의 경우 지상 1~3층은 설치 불가)<br>• 위락시설 (가목 내지 나목은 ⑦,⑧,⑨,⑩가구에 한하며 ⑧,⑨가구의 경우 지상1~3층은 설치 불가)<br>• 운동시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)<br>• 교육연구시설<br>• 종교시설 |
| | 불허 용도 | • 허용용도 이외의 용도 | | • 허용용도 이외의 용도 |
| 건폐율 | | 70% 이하 | 70% 이하 | 70% 이하 |
| 기준용적률 | | 500% 이하 | 600% 이하 | 500% 이하 |
| 허용용적률 | | 600% 이하 | 720% 이하 | 600% 이하 |
| 최고층수[1] | | 10층 이하 | - | 10층 이하 |
| 해당가구 | | 상업1-②,④~⑮ | 상업1-①, ③ | 상업2 |

주1) 장애물제한표면구역에 따른 고도제한 준수

〈표II-4-2〉 업무용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | 업무용지 | |
|---|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면 표시 | B1<br>(일반업무) | B2<br>(국제업무) |
| | 허용 용도 | • 업무시설[1]<br>• 문화 및 집회시설<br>• 판매시설<br>• 의료시설(정신병원 및 요양병원 제외)<br>• 교육연구시설<br>• 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)<br>• 숙박시설(관광진흥법에 의한 관광호텔에 한함)<br>• 제1종 · 제2종 근린생활시설 | • 업무시설[1]<br>• 문화 및 집회시설<br>• 판매시설<br>• 의료시설(정신병원 및 요양병원 제외)<br>• 교육연구시설<br>• 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외)<br>• 숙박시설(관광진흥법에 의한 관광호텔에 한함)<br>• 제1종 · 제2종 근린생활시설 |
| | 불허 용도 | • 허용용도이외의 용도 | • 허용용도이외의 용도 |
| 건폐율 | | 60% 이하 | 60% 이하 |
| 기준용적률 | | 500% 이하 | 600% 이하 |
| 허용용적률 | | 600% 이하 | 720% 이하 |
| 최고층수[2] | | 10층 이하 | - |
| 해당블록 | | 업무1, 업무2 | 업무3, 업무4 |

주1) 업무시설은 주용도로 전체 연면적의 50% 이상을 확보하여야 함.

주2) 장애물제한표면구역에 따른 고도제한 준수

< 건축물의 배치에 관한 사항 >

## 제 3 조 (수변특화건축물 배치구간)

① 수변특화건축물 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 수변특화건축물배치구간은 '제1편 제1장 제10조 ⑦항 및 제11조 ⑤항'의 기준에 따른다

## 제 4 조 (건축물의 전면방향)

① 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.

1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면
2. 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 주전면을 면하도록 하되, 20미터 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장(가각이 있는 경우 가각 포함)
3. 1층 벽면지정선에 면한 외벽면

② ①항의 제1호 내지 제3호의 조건이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용 한다.

## 제 5 조 (건축선의 지정)

건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 색채에 관한 사항 >

## 제 6 조 (건축물의 외관 등)

① 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등은 지상층의 외벽과 동일하게 마감을 처리하여야 하며, 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측후면이 동일하거나, 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려한다.

② 1층 벽면지정선에 면한 외벽면은 70%이상을 투시형 벽면으로 하고, 그 외 도로에 면한 구간은 전면의 50% 이상을 투시형 벽면으로 확보하여 가로의 개방감을 확보하도록 하여야 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.

③ 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외)

④ 에어컨의 실외기는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.

⑤ 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 조성 하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간이외 용도로의 사용은 불허한다.

⑥ 가로에 면한 부분의 입면은 연속된 가로경관연출을 위하여 주변 건축물의 1층 층고 및 건축선, 색채 및 외장재 등을 고려하여 계획하여야 한다.

⑦ 건축물의 1층 바닥높이는 대지 내 공지 또는 보도와 15센티미터 이상 단차가 나지 않도록 한다. 다만, 대지여건 또는 건축계획의 특성상 부득이하다고 건축허가권자가 인정하는 경우는 예외로 한다.

⑧ 건축물의 형태 및 외관에 관한 세부적인 사항은 '제Ⅳ편 제3장(존 경관)의 <권역별 건축물 가이드라인>'의 기준을 따른다.

⑨ 건축물의 색채는 '제Ⅳ편의 제6장(환경색채)'의 기준을 따른다.

⑩ 건축물의 입면은 간판의 위치 및 규격과 색상을 미리 고려하여 계획하고, '제Ⅳ편의 제7장(옥외광고물)'의 기준에 적합하도록 옥외광고물 설치계획을 수립하여야 한다.

⑪ 야간경관에 관한 사항은 '제Ⅳ편의 제10장(야간경관)'의 기준을 따른다.

## 제 7 조 (담장)

담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 단, 부득이한 사유가 있는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 득하여 설치할 수 있다. 이때 담장의 높이는 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리 등 자연재료를 사용한다.

## 제 8 조 (장애인을 위한 계획)

상업·업무용지에 건축하는 건축물은 「장장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률에 기준하여 장애인이 편리하게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하여야 한다.

## < 대지 내 공지에 관한 사항 >

## 제 9 조 (전면공지)

① 벽면지정선 및 건축한계선에 의해 확보된 공지 중 공개공지나 공공조경으로 지정되지 않은 경우, 도로(차도·보도 및 보행자전용도로) 및 광장, 공원에 면한 부분은 전면공지로 지정된 것으로 본다.

② 결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 전면공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

## 제 10 조 (공개공지)

① 결정도상 지정된 대지 내 공지 중 공개공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

② 결정도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

## < 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 >

### 제 11 조 (차량출입구)

① 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 불가피한 사유가 발생하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

### 제 12 조 (부설주차장)

① 주차대수는 「주차장법」 및「군산시 주차장조례」에 따라 설치한다.

② 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 단, 대지의 형상 등으로 인해 자주식 주차만으로 소요주차대수 확보가 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우에 한해 기계식주차를 설치할 수 있다.

③ 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

④ 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 경우, 각 호의 기준에 따르거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5미터 간격으로 단주설치)

1. 폭 1미터이상, 높이 0.5미터 내지 0.6미터의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3미터 이상, 수관폭 1.5미터 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.
2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 한다.

## < 저탄소 녹색단지 조성 및 안전한단지 조성에 관한 사항 >

### 제 13 조 (저탄소 녹색단지 조성)

'제Ⅰ편 제2장 저탄소 녹색단지 조성에 관한 사항'의 해당용지에 관련된 사항을 따른다.

### 제 14 조 (안전한 단지 조성)

① 나무는 조명을 가리지 않도록 식재한다.

② 건축물의 1층 전면부는 투명 재료를 50%이상 사용하고, 안쪽이 들여다 보이는 셔터(Open Grilled Shutter)를 사용한다.

③ 입간판, 타워형 간판을 규제하고, 유리창에 광고지부착, 선팅을 금지한다.

④ 조명에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 15m이상 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 20lux이상의 밝기를 유지한다.
2. 출입구나 현관은 주변부보다 밝게 조명한다.

⑤ 주차장에 관하여 아래의 항목을 적용한다.

1. 방문객용 주차장과 직원용 주차장을 분리하여 운영하고, 여성 및 장애인을 위한 주차장을 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.
2. 주차장의 규모가 클 경우에는 분할 계획하며, 위치기호, 색상, 테마 등을 부여하여 표기한다.
3. 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기를 설치한다.
4. 지하주차장 내에는 밝은 색채를 사용하며, 시야를 가리는 기둥, 벽을 배제하고, 이동경로, 진출입구 등의 표지판을 설치한다.
5. 지하주차장 내에 감시장치(CCTV)는 사각지대가 생기지 않도록 설치한다.
6. 지하주차장 내부는 적정조도(바닥으로부터 85㎝의 높이에 있는 지점이 평균 70lux이상)를 유지하되, 음영이 생기지 않도록 조명을 설치한다.

# 제 5 장 산업시설용지

## < 가구 및 획지에 관한 사항 >

### 제 1 조 (획지분할 및 합병)

산업시설용지의 획지분할 및 합병은 다음 각 호의 기준을 고려하여 적정규모로 자유롭게 분할 또는 합병할 수 있다.

1. 산업시설의 종류 및 업종에 적합한 규모의 필지가 되도록 한다.
2. 획지분할시 최소기준은 1,650㎡이상이 되도록 분할하여야 한다. 단, 임대전용용지의 경우는 최소 900㎡이상이 되도록 분할할 수 있다. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행규칙」 제39조의3(산업용지의 분할기준 등)

## < 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

### 제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 건축물의 건폐율, 용적률, 높이는 <표Ⅱ-5-1>을 따른다.

② 필지에 대한 건축물의 용도,` 건폐율, 용적률, 층수 관련규제 등에 대한 설명서 내용은 <그림Ⅱ-5-1>에서 정하는 바와 같이 표기한다.

〈표II-5-1〉 산업시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | 산업시설용지 | |
|---|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면표시 | F1 (생산시설) | |
| | 허용용도 | ※산업단지 업종계획에 부합하는 기업의 입주를 위한 다음 용도의 건축물로 새만금국가산업단지 관리기본계획 상 업종계획에 부합할 것<br>• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조에 따른 공장<br>• 「건축법」 시행령 별표1에 따른 발전시설 (「신재생에너지법 시행규칙」 제2조에 따른 시설에 한함)<br>• 「건축법」 시행령 별표1에 의한 아래의 용도(단, 산11-2, 산40획지에 한함)<br>- 방송통신시설<br>- 제1종 근린생활시설 중 아목 (변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것에 한정한다), 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공이나 급수·배수와 관련된 시설)<br>• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제6조 제4항에 따른 자원비축시설 (단,「산업안전보건기준에 관한 규칙」 별표1에 따른 위험물질 및 별표12에 따른 관리대상 유해물질을 비축하는 시설의 경우 주택단지 인접 블록 내 입지 불가) | |
| | 불허용도 | • 허용용도 이외의 용도 | |
| 건폐율 | | 70%이하 | |
| 용적률 | | 기준 | 250%이하 |
| | | 허용 | 300%이하 |
| 최고층수 | | 장애물제한표면구역에 따른 고도제한 준수 | |
| 해당블록 | | 산1 ~ 산63 | |

〈그림 II-5-1〉 설명서 내용 도면 표시 예시도

블록번호

| 용도 | 최고층수 |
|---|---|
| 건폐율 | 용적률 |
| 생태면적률 | |

=

산1

| F1 | - |
|---|---|
| 70%이하 | 기준:250%이하 |
| 생태10%이상 | 허용:300%이하 |

- 블록번호 : 산업시설 블록번호
- 용도 : 용도표의 F1의 허용용도
- 최고층수 : 제한없음(고도제한적용)
- 건폐율 : 70% 이하
- 기준용적률 : 250% 이하
- 허용용적률 : 300% 이하
- 생태면적률 : 10% 이상

## < 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

### 제 3 조 (건축한계선)

지구단위계획에서 지정한 건축한계선의 위치와 폭은 결정도에 따른다.

## < 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >

### 제 4 조 (건축물의 외관 등)

① 건축물의 형태 및 외관에 관한 세부적인 사항은 '제IV편 제3장(존 경관)의 <권역별 건축물 가이드라인>'의 기준을 따른다.

② 건축물의 색채에 관한 사항은 '제IV편의 제6장(환경색채)'의 기준을 따른다.

③ 옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은 '제IV편의 제7장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

④ 야간경관에 관한 사항은 '제IV편의 제10장(야간경관)'의 기준을 따른다.

### 제 5 조 (담장)

담장설치 시 1.5m 이하로 제한하고, 투시형 또는 생울타리 등 자연재료를 사용한다.

## < 대지 내 공지에 관한 사항 >

### 제 6 조 (공공조경)

① 공공조경은 결정도를 우선 준수하며, 별도의 지정이 없더라도 제 I 편 제2장 제6조(공공조경)에 따라 조성하여야 한다.

② 공공조경 조성기준은 '제 I 편 제1장 제12조의 ⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경 조성기준 및 방법)'의 규정 및 제1편 제2장 제6조(공공조경)에 따른다.

## < 차량 동선 및 주차에 관한 사항 >

### 제 7 조 (차량출입구)

① 차량출입불허구간은 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 차량출입에 대한 별도의 기준이 없는 대지의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있으나, 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로에 우선 설치하여야 한다.

## 제 8 조 (부설주차장)

① 주차대수는「주차장법」 및「군산시 주차장조례」에 따라 설치한다.

② 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 단, 대지의 형상 등으로 인해 자주식 주차만으로 소요주차대수 확보가 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우에 한해 기계식주차를 설치할 수 있다.

③ 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치해서는 안되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 교통안전시설(경보시설, 표지판, 신호 등)을 설치하여야 한다.

## < 저탄소 녹색단지 조성 및 안전한 단지 조성에 관한 사항 >

## 제 9 조 (저탄소 녹색단지 조성)

'제Ⅰ편 제2장 저탄소 녹색단지 조성에 관한 사항'의 해당용지에 관련된 사항을 따른다.

## 제 10 조 (안전한단지 조성에 관한 사항)

① 나무는 조명을 가리지 않도록 식재한다.

② 조명에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 15m이상 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 20lux이상의 밝기를 유지한다.
2. 출입구나 현관은 주변부보다 밝게 조명한다.

③ 주차장에 관하여 아래의 항목을 적용한다.

1. 방문객용 주차장과 직원용 주차장을 분리하여 운영하고, 여성 및 장애인을 위한 주차장을 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.
2. 주차장의 규모가 클 경우에는 분할 계획하며, 위치기호, 색상, 테마 등을 부여하여 표기한다.
3. 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기를 설치한다.
4. 지하주차장 내에는 밝은 색채를 사용하며, 시야를 가리는 기둥, 벽을 배제하고, 이동경로, 진출입구 등의표지판을 설치한다.
5. 지하주차장 내에 감시장치(CCTV)는 사각지대가 생기지 않도록 설치한다.
6. 지하주차장 내부는 적정조도(바닥으로부터 85㎝의 높이에 있는 지점이 평균 70lux이상)를 유지하되, 음영이 생기지 않도록 조명을 설치한다.

# 제 6 장 연구시설용지

## < 가구 및 획지에 관한 사항 >

### 제 1 조 (획지분할 및 합병)

① 모든 필지는 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 필지의 기본단위로 하며, 획지는 합병가능하나 분할할 수 없다. 단, 연구7블록은 획지분할 및 합병 가능하다.

② 제①항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있다. 이 경우 지형 단차 및 건물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.

## < 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

### 제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 건축물의 용도는 해당 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법」 시행령 별표1을 기준으로 각 구역별 허용, 권장, 불허용도를 제시하며, 세부 건축물의 용도는 다음 <표Ⅱ-6-1>에서 규정하는 용도로 한다.

② 건축물의 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 <표Ⅱ-6-1>을 따른다.

③ 필지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수 등 규제내용을 지구단위계획결정도에 <그림Ⅱ-6-1>와 같이 표시한다.

〈표Ⅱ-6-1〉 연구시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | 연구시설용지 | |
|---|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면표시 | RD1 | |
| | 허용용도 | ※ 산업단지 업종계획에 부합하는 기업의 입주를 위한 다음 용도의 건축물<br>• 교육연구시설 중 연구소, 학교 (전문대학, 대학 및 대학교에 한함)<br>• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 제6호에 따른 지식산업센터<br>• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제28조에 따른 도시형공장<br>• 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」에 의한 벤처기업집적시설<br>• 「중소기업창업 지원법」 제2조제7호에 따른 창업보육센터<br>• 「소프트웨어 진흥법」 시행령 제9조에 따른 소프트웨어진흥시설<br>• 「건축법」 시행령 별표1에 따른 발전시설 중 「신재생에너지법 시행규칙」 제2조에 따른 시설에 한함(단, 연7-3획지에 한함) | |
| | 불허용도 | • 허용용도 이외의 용도 | |
| 건폐율 | | 60%이하 | |
| 용적률 | | 기준 | 250%이하 |
| | | 허용 | 300%이하 |
| 최고층수 | | 장애물제한표면구역에 따른 고도제한 준수 | |
| 해당블록 | | 연1 ~ 연10 | |

〈그림 II-6-1〉 설명서 내용 도면 표시 예시도

블록번호

| 용도 | 최고층수 |
|---|---|
| 건폐율 | 용적률 |
| 생태면적률 | |

=

연1

| RD1 | - |
|---|---|
| 60%이하 | 기준:250%이하 |
| 생태15%이상 | 허용:300%이하 |

- 블록번호 : 연구시설 블록번호
- 용도 : 용도표의 RD1의 허용용도
- 최고층수 : 제한없음(고도제한적용)
- 건폐율 : 60% 이하
- 기준용적률 : 250% 이하
- 허용용적률 : 300% 이하
- 생태면적률 : 15% 이상

## < 건축물의 배치에 관한 사항 >

### ① (건축물의 전면방향)

① 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.

1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면
2. 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰도로에 주전면을 면하도록 하되, 20미터 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장(가각이 있는 경우 가각 포함)
3. 공원, 보행자전용도로와 면한 기타외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장한다.

② 제①항의 제1호 또는 제2호와 제3호의 조건이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용한다.

### ② (건축선의 지정)

건축선(건축한계선 등)의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.

## < 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >

### ③ (건축물의 외관 등)

① 건축물의 형태 및 외장재료·색채는 지역을 대표하는 첨단산업단지의 상징성 구현에 부합되도록 건축하여야 한다.

② 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등은 지상층의 외벽과 동일하게 마감을 처리하여야 하여야 하며, 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나, 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려한다.

③ 도로에 면한 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.

④ 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고 건축물의 형태를 고려하여 차폐시설을 설치하거나 조형적으로 처리하여야 한다.(방송·통신용 안테나 제외)

⑤ 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.

⑥ 지붕·옥상층은 조형적 디자인이 되도록 하고 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 조성 하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간이외의 용도로의 사용은 불허한다.

⑦ 담장설치 시 1.5m 이하로 제한하고, 투시형 또는 생울타리 등 자연재료를 사용한다.

⑧ 건축물의 형태 및 외관에 관한 세부적인 사항은'제Ⅳ편 제3장(존 경관)의 <권역별 건축물 가이드라인>'의 기준을 따른다.

⑨ 건축물의 색채에 관한 사항은'제Ⅳ편의 제6장(환경색채)'의 기준을 따른다.

⑩ 옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은'제Ⅳ편의 제7장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

⑪ 야간경관에 관한 사항은'제Ⅳ편의 제10장(야간경관)'의 기준을 따른다.

### ④ (장애인을 위한 계획)

연구시설용지에 건축하는 건축물은 「장장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률에 기준하여 장애인이 편리하게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하여야 한다.

## < 대지 내 공지에 관한 사항 >

### ⑤ (전면공지)

① 벽면지정선 및 건축한계선에 의해 확보된 공지 중 공개공지나 공공조경으로 지정되지 않은 경우, 도로(차도·보도 및 보행자전용도로) 및 광장, 공원에 면한 부분은 전면공지로 지정된 것으로 본다.

② 결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 전면공지는'제1편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

### ⑥ (공개공지)

① 결정도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

② 결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 공개공지는 '제1편 제1장 제12조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

### ⑦ (공공조경)

결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 공공조경은 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경 조성기준 및 방법)'의 규정 및 및 제1편 제2장 제7조 공공조경 확보 기준에 관한 사항에 따라 조성하여야 한다.

### ⑧ (공공보행통로)

결정도에서 지정한 공공보행통로는 '제1편 제1장 제14조의 ④항(공공보행통로)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

## < 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 >

### ⑨ (차량출입구)

① 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 불가피한 사유가 발생하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

### ⑩ (부설주차장)

① 주차대수는 「주차장법」 및「군산시 주차장조례」에 따라 설치한다.

② 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 단, 대지의 형상 등으로 인해 자주식 주차만으로 소요주차대수 확보가 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우에 한해 기계식주차를 설치할 수 있다.

③ 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

④ 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 산정할 수 있다. (20대미만의 경우, 각 호의 기준에 따르거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5미터 간격으로 단주설치)

1. 폭 1미터이상, 높이 0.5미터 내지 0.6미터의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고3미터 이상, 수관폭 1.5미터 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.
2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 한다.

## < 저탄소 녹색단지 조성 및 안전한 단지 조성에 관한 사항 >

### ⑪ (저탄소 녹색단지 조성)

제Ⅰ편 제2장 저탄소 녹색단지 조성에 관한사항의 해당용지에 관련된 사항을 따른다.

### ⑫ (안전한 단지 조성)

① 나무는 조명을 가리지 않도록 식재한다.

② 조명에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 15m이상 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 20lux이상의 밝기를 유지한다.
2. 출입구나 현관은 주변부보다 밝게 조명한다.

③ 주차장에 관하여 아래의 항목을 적용한다.

1. 방문객용 주차장과 직원용 주차장을 분리하여 운영하고, 여성 및 장애인을 위한 주차장을 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.
2. 주차장의 규모가 클 경우에는 분할 계획하며, 위치기호, 색상, 테마 등을 부여하여 표기한다.
3. 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기를 설치한다.
4. 지하주차장 내에는 밝은 색채를 사용하며, 시야를 가리는 기둥, 벽을 배제하고, 이동경로, 진출입구 등의표지판을 설치한다.
5. 지하주차장 내에 감시장치(CCTV)는 사각지대가 생기지 않도록 설치한다.
6. 지하주차장 내부는 적정조도(바닥으로부터 85㎝의 높이에 있는 지점이 평균 70lux이상)를 유지하되, 음영이 생기지 않도록 조명을 설치한다.

# 제 7 장 복합용지

## < 가구 및 획지에 관한 사항 >

### 제 1 조 (획지분할 및 합병)

① 모든 필지는 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 필지의 기본단위로 하며, 획지는 합병가능하나 분할할 수 없다.

② 제①항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있다. 이 경우 지형 단차 및 건물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.

## < 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

### 제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 건축물의 용도는 해당 용도지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법」 시행령 별표1 및 관계법령에서 정한 시설을 기준으로 각 구역별 허용, 불허용도를 제시하며, 세부 건축물의 용도는 다음 <표Ⅱ-7-1>에서 규정하는 용도로 한다.

② 건축물의 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 <표Ⅱ-7-1>을 따른다.

③ 필지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수 등 규제내용을 지구단위계획결정도에 <그림Ⅱ-7-1>와 같이 표시한다.

〈표II-7-1〉 복합용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | | 복합용지 |
|---|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면표시 | | MX1 |
| | 산업시설 | 허용용도 | • 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조 및 시행령 제2조에 따른 공장 및 시행규칙 제2조에 따른 부대시설<br>• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 제4조의6에 따른 지식산업센터<br>• 「벤처기업육성에 관한 특별조치법」 제2조에 따른 벤처기업집적시설<br>• 「중소기업창업 지원법」 제2조제7호에 따른 창업보육센터<br>• 「소프트웨어 진흥법」 시행령 제9조에 따른 소프트웨어진흥시설<br>• 「건축법」 시행령 별표1에 의한 아래의 용도(단, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 제6조 제2항 내지 5항의 사업을 영위하기 위한 시설에 한함)<br>- 공장<br>- 교육연구시설 중 연구소 및 직업훈련소(단, 「근로자직업능력 개발법」 제2조제3호에 따른 직업능력개발훈련시설에서 운영하는 경우)<br>- 발전시설(단, 「에너지법」 제2조제6호에 따른 에너지공급설비 및 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」 제2조제3호에 따른 신·재생에너지 설비)<br>- 창고시설<br>- 방송통신시설<br>- 업무시설<br>※새만금국가산업단지 관리기본계획 상 업종계획에 부합할 것 |
| | | 불허용도 | • 허용용도 이외의 용도 |

| 구분 | | | 복합용지 | |
|---|---|---|---|---|
| 건축물 용도 | 지원 시설 | 허용 용도 | • 불허용도 이외의 용도<br>(※ 전체 연면적의 50% 미만일 것, 해당 용도지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 일 것) | |
| | | 불허 용도 | • 「건축법」 시행령 별표1에 의한 아래의 용도<br>- 옥외철탑이 설치된 골프연습장<br>- 위락시설<br>- 묘지관련시설<br>- 단독주택<br>- 공동주택(기숙사 제외)<br>- 위험물 저장 및 처리시설(건축물 부속 용도는 제외)<br>- 공장<br>- 동물 및 식물관련시설<br>- 자원순환 관련 시설<br>- 교정 및 군사시설<br>- 관광휴게시설<br>- 야영장 시설<br>- 장례시설 | |
| 건축물 규모 | 건폐율 | | 70%이하 | |
| | 용적률 | | 기준 | 300%이하 |
| | | | 허용 | 360%이하 |
| | 최고층수 | | 장애물제한표면구역에 따른 고도제한 준수 | |
| 해당블록 | | | 복합1~복합8 | |

〈그림 II-7-1〉 설명서 내용 도면 표시 예시도

블록번호

| 용도 | 최고층수 |
|---|---|
| 건폐율 | 용적률 |
| 생태면적률 | |

=

복합1

| MX1 | 10 |
|---|---|
| 70%이하 | 기준:300%이하 |
| 생태15%이상 | 허용:360%이하 |

- 블록번호 : 복합용지 블록번호
- 용도 : 용도표의 MX1의 허용용도
- 최고층수 : 10층이하
- 건폐율 : 70% 이하
- 기준용적률 : 300% 이하
- 허용용적률 : 360% 이하
- 생태면적률 : 15% 이상

## < 건축물의 배치에 관한 사항 >

### 제 1 조 (건축물의 전면방향)

① 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.

1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면
2. 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰도로에 주전면을 면하도록 하되, 20미터 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장(가각이 있는 경우 가각 포함)
3. 공원, 보행자전용도로와 면한 기타외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장한다.

② 제①항의 제1호 또는 제2호와 제3호의 조건이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용한다.

### 제 2 조 (건축선의 지정)

건축선(건축한계선 등)의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.

## < 건축물의 형태 및 색채 등에 관한 사항 >

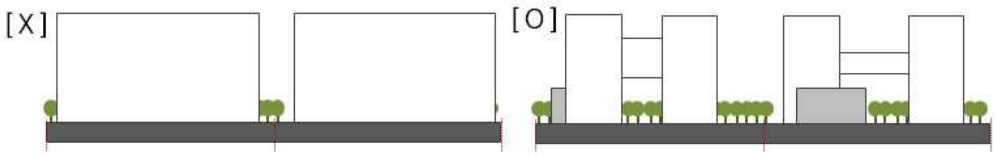
### 제 3 조 (건축물의 외관 등)

⑤ 건축물의 형태 및 외장재료·색채는 지역을 대표하는 첨단산업단지의 상징성 구현에 부합되도록 건축하여야 한다.

⑥ 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등은 지상층의 외벽과 동일하게 마감을 처리하여야 하여야 하며, 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나, 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려한다.

⑦ 가로변에서의 경관 차폐 및 위압감 완화를 위하여 매스 및 입면 분절을 고려하여 건축물 외관계획을 수립할 것을 권장한다.

〈그림II-7-2〉 복합용지의 건축물 매스 분절 예시도




⑧ 도로에 면한 지원시설의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 한다. 다만, 건축물의 용도상 부득이 하여 해당 승인권자(또는 허가권자)가 인정한 경우는 그러하지 아니한다.

⑨ 건물의 옥상 및 지붕위의 급수설비(물탱크), 굴뚝, 환기설비 및 시설(환기구 포함), 전기전화통신설비 등 이와 유사한 옥상 구조물이 전면도로의 건너편에서 보이지 않도록 설치하여야 하고 건축물의 형태를 고려하여 파라펫 등으로 차폐하거나 옥상 녹화계획과 연계한 식재계획을 통해 차폐하여야 한다. (방송·통신용 안테나 제외)

⑩ 에어컨의 실외기는 옥상 또는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.

⑪ 지붕·옥상층은 통일되고 연속적인 이미지가 될 수 있도록 하고, 옥상조경을 녹지공간으로 활용할 수 있도록 조경시설을 조성 하여야 하며, 건축물의 유지관리에 필수적인 시설, 휴게 및 녹지공간이외의 용도로의 사용은 불허한다.

⑫ 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 단, 부득이한 사유가 있는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 득하여 설치할 수 있다. 이때 담장의 높이는 1.5m 이하의 투시형 또는 생울타리 등 자연재료를 사용한다.

⑬ 건축물의 외벽에는 반사율이 낮은 유리의 사용을 권장하고, 조립식 판넬의 사용을 금지한다.

⑭ 건축물의 형태 및 외관에 관한 세부적인 사항은 '제Ⅳ편 제3장(존 경관)의 <권역별 건축물 가이드라인>'의 기준을 따른다.

⑮ 건축물의 색채에 관한 사항은'제Ⅳ편의 제6장(환경색채)'의 기준을 따른다.

⑯ 옥외광고물(간판 포함)에 관한 사항은'제Ⅳ편의 제7장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

⑰ 야간경관에 관한 사항은'제Ⅳ편의 제10장(야간경관)'의 기준을 따른다.

### 제 4 조 (장애인을 위한 계획)

복합용지에 건축하는 건축물은 「장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률」에 기준하여 장애인이 편리하게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하여야 한다.

## < 대지 내 공지에 관한 사항 >

### 제 5 조 (전면공지)

① 벽면지정선 및 건축한계선에 의해 확보된 공지 중 공개공지나 공공조경으로 지정되지 않은 경우, 도로(차도·보도 및 보행자전용도로) 및 광장, 공원에 면한 부분은 전면공지로 지정된 것으로 본다.

② 결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 전면공지는'제1편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

### 제 6 조 (공개공지)

① 결정도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

② 결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 공개공지는 '제1편 제1장 제12조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

### 제 7 조 (공공보행통로)

결정도에서 지정한 공공보행통로는 '제1편 제1장 제14조의 ④항(공공보행통로)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

## < 차량동선 및 주차 등에 관한 사항 >

### 제 8 조 (차량출입구)

① 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 불가피한 사유가 발생하여 지정된 차량 출입구의 위치를 변경하여야 할 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

### 제 9 조 (부설주차장)

① 주차대수는 「주차장법」, 「군산시 주차장조례」에 따라 설치한다.

② 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 단, 대지의 형상 등으로 인해 자주식 주차만으로 소요주차대수 확보가 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우에 한해 기계식주차를 설치할 수 있다.

③ 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠

한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

④ 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 산정할 수 있다. (20대미만의 경우, 각 호의 기준에 따르거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5미터 간격으로 단주설치)

1. 폭 1미터이상, 높이 0.5미터 내지 0.6미터의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고3미터 이상, 수관폭 1.5미터 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.
2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 한다.

## < 저탄소 녹색단지 조성 및 안전한 단지 조성에 관한 사항 >

### 제 10 조 (저탄소 녹색단지 조성)

제Ⅰ편 제2장 저탄소 녹색단지 조성에 관한사항의 해당용지에 관련된 사항을 따른다.

### 제 11 조 (안전한 단지 조성)

① 나무는 조명을 가리지 않도록 식재한다.

② 건축물의 1층 전면부는 투명 재료를 50%이상 사용하고, 안쪽이 들여다 보이는 셔터(Open Grilled Shutter)를 사용한다.

③ 입간판, 타워형 간판을 규제하고, 유리창에 광고지부착, 선팅을 금지한다.

④ 조명에 관한 사항은 다음과 같다.

1. 15m이상 충분한 거리에서 상대방을 인식할 수 있도록 20lux이상의 밝기를 유지한다.
2. 출입구나 현관은 주변부보다 밝게 조명한다.

⑤ 주차장에 관하여 아래의 항목을 적용한다.

1. 방문객용 주차장과 직원용 주차장을 분리하여 운영하고, 여성 및 장애인을 위한 주차장을 접근이 용이한 곳에 따로 설치할 것을 권장한다.
2. 주차장의 규모가 클 경우에는 분할 계획하며, 위치기호, 색상, 테마 등을 부여하여 표기한다.
3. 주차장의 진출입구에는 감시장치(CCTV), 차량출입차단기를 설치한다.
4. 지하주차장 내에는 밝은 색채를 사용하며, 시야를 가리는 기둥, 벽을 배제하고, 이동경로, 진출입구 등의 표지판을 설치한다.
5. 지하주차장 내에 감시장치(CCTV)는 사각지대가 생기지 않도록 설치한다.
6. 지하주차장 내부는 적정조도(바닥으로부터 85㎝의 높이에 있는 지점이 평균 70lux이상)를 유지하되, 음영이 생기지 않도록 조명을 설치한다.

⑥ 단, ②,③ 항은 복합용지 내 건축물 중 지원시설 부문에 한하여 적용한다.

# 제 8 장 지원시설 및 근린생활시설용지

## < 가구 및 획지에 관한 사항 >

### 제 1 조 (획지의 분할과 합병)

① 모든 필지는 지구단위계획의 "가구 및 획지계획"에서 결정한 획지를 필지의 기본단위로 하며, 획지는 원칙적으로 분할할 수 없으나 합병은 가능하다.

② 제①항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있다. 이 경우 지형 단차 및 건물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.

## < 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

### 제 2 조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이)

② 건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 <표Ⅱ-8-1>을 따른다.

③ 필지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수 등 규제내용을 지구단위계획결정도에 <그림Ⅱ-8-1>와 같이 표시한다.

〈표II-8-1〉 지원시설 및 근린생활시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | 지원시설용지 | | 근린생활시설용지 |
|---|---|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면 표시 | PS1 (일반지원시설) | PS2 (자동차수출복합단지) | SR1 |
| | 허용 용도 | • 준공업지역 안에서 건축할 수 있는 건축물 중 불허용도 이외의 용도 | • 자동차관련시설 (폐차장, 운전학원 및 정비학원 제외)<br>• 업무시설(오피스텔 제외)<br>• 판매시설 중 상점<br>• 제1종 및 제2종 근린생활시설(안마원, 안마시술소, 단란주점, 고시원 제외)<br>※ 단, 판매시설 및 근린생활시설은 전체 연면적의 20%이하일 것 | • 「건축법」 시행령 별표1에 의한 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외) |
| | 불허 용도 | • 옥외철탑이 설치된 골프연습장<br>• 위락시설<br>• 묘지관련시설<br>• 단독주택<br>• 공동주택<br>• 공장<br>• 동물 및 식물관련시설<br>• 자원순환 관련 시설<br>• 교정 및 군사시설<br>• 발전시설 (건축물에 부속된 신·재생에너지 이용 발전시설은 제외)<br>• 관광휴게시설<br>• 위험물 저장 및 처리시설<br>• 학교환경보호구역에 저촉되는 필지는 교육환경보호구역 내 금지시설 | • 허용용도이외의 용도 | • 허용용도이외의 용도<br>• 학교환경보호구역에 저촉되는 필지는 교육환경보호구역 내 금지시설 |

| 구분 | 지원시설용지 | | 근린생활시설용지 |
|---|---|---|---|
| 건폐율 | 60%이하 | 50%이하 | 60%이하 |
| 기준용적률 | 250%이하 | 60%이하 | 250%이하 |
| 허용용적률 | 300%이하 | 72%이하 | 300%이하 |
| 최고층수 | 5층 이하 | 5층 이하 | 5층 이하 |
| 해당블록 | 지원1 ~ 지원5 | 지원6 | 근생1 ~ 근생2 |

〈그림II-8-1〉 설명서 내용 도면 표시 예시도

| 용도 | 최고층수 |
|---|---|
| 건폐율 | 기준용적률 |
| 생태면적률 | 허용용적률 |

=

| PS1 | 5 |
|---|---|
| 60% 이하 | 기준:250%이하 |
| 생태20%이상 | 허용:300%이하 |

- 용도 : PS1용도의 지원시설용지
- 최고층수 : 5층 이하
- 건폐율 : 60% 이하
- 기준용적률 : 250% 이하
- 허용용적률 : 300% 이하
- 생태면적률 : 20% 이상

## < 건축물의 배치에 관한 사항 >

### 제 3 조 (건축한계선 및 건축지정선 등)

건축한계선과 건축지정선의 위치는 결정도를 따른다.

## < 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

### 제 4 조 (외벽의 재료, 형태, 색채 등)

① 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등은 지상층의 외벽과 동일하게 마감을 처리하여야 한다.

② 건축물의 1층 전면부의 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 한다.

① 1층 층고는 4.5미터 이내로 한다. 단, 자동차수출복합단지(PS2)는 6.0m 이내로 달리 적용할 수 있다.

③ 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로와의 차이를 15센티미터 이내로 한다.

④ 1층에 여러 개의 점포가 있는 경우 개별 점포로의 출입만을 위한 계단 또는 경사로의 설치를 금하며, 통합적으로 이용 가능한 구조로 설치하여야 한다.

⑤ 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나, 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려한다.

⑥ 건축물의 형태 및 외관에 관한 세부적인 사항은 '제Ⅳ편 제3장(존 경관)의 <권역별 건축물 가이드라인>'의 기준을 따른다.

⑦ 건축물 색채의 세부적인 사항은 '제Ⅳ편의 제6장(환경색채)'의 기준을 따른다.

⑧ 건축물의 옥외광고물(간판)은 '제Ⅳ편의 제7장(옥외광고물)'의 기준을 따른다.

⑨ 야간경관에 관한 사항은 '제Ⅳ편의 제10장(야간경관)'의 기준을 따른다.

## 제 5 조 (실외기 등의 설치기준)

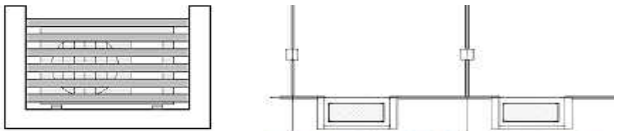
① 건축물을 설계할 때 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 건축물 내부에 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기가 설치되지 않도록 조성할 것을 권장한다.

② 실외기에 부속되는 배관은 설비덕트나 샤프트를 통해 배관하여 외부에 노출되지 않도록 하여야한다.

③ ①항과 같이 설치가 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우, 노대를 이용하여 실외기를 설치할 수 있으며, 노대는 건축물의 후면에 설치하는 것을 원칙으로 하고, 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다.

④ 차폐시설은 형태·재료·색채적요소의 특화를 통해 디자인 요소로서 계획하고 입면 재료와 유사성을 가지도록 하여 건축물과 일체감이 형성될 수 있도록 한다.

〈그림 II-8-2〉 노대를 이용한 실외기 설치예시도



## 제 6 조 (지붕 및 옥탑 등)

① 지붕 형태 및 높이는 다음 각 호의 기준에 따라 건축한다.

1. 옥상층의 부대시설(옥탑·철탑·물탱크 등)의 높이는 4.5미터를 초과할 수 없으며 종교시설을 알리는 첨탑 등은 설치를 금한다

2. 각종설비(물탱크, 실외기 등)는 전면가로의 건너편에서 보이지 않도록 차폐·설치한다. 이때 지붕의 형태 및 색상을 고려하여 조화로운 차폐시설의 계획을 권장한다.

② 옥외계단은 건축물과 조화를 이룰 수 있는 다양한 재료와 색채를 사용하여 건축물과 일체감 있는 계획을 수립한다.

## 제 7 조 (담장의 설치기준)

담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 단, 부득이한 사유가 있는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 득하여 설치할 수 있다. 이때 담장의 높이는 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리 등 자연재료를 사용한다.

## 제 8 조 (장애인을 위한 계획)

지원시설 및 근린생활시설에 건축하는 건축물은 장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률에 기준하여 장애인이 편리하게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하여야 한다.

## < 대지 내 공지에 관한 사항 >

### 제 9 조 (전면공지)

① 벽면지정선 및 건축한계선에 의해 확보된 공지 중 공개공지나 공공조경으로 지정되지 않은 경우, 도로(차도·보도 및 보행자전용도로) 및 광장, 공원에 면한 부분은 전면공지로 지정된 것으로 본다.

② 결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 전면공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ①항(전면공지) 및 ②항(전면공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

### 제 10 조 (공개공지)

① 결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 공개공지는 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ③항(공개공지) 및 ④항(공개공지 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

② 결정도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

### 제 11 조 (공공조경)

결정도에서 지정한 대지 내 공지 중 공공조경은 '제Ⅰ편 제1장 제12조의 ⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경 조성기준 및 방법)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

### 제 12 조 (공공보행통로)

결정도에서 지정한 공공보행통로는 '제1편 제1장 제14조의 ④항(공공보행통로)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

## < 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

### 제 13 조 (차량출입구)

① 차량출입불허구간은 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 차량출입에 대한 별도의 기준이 없는 대지의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 단, 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로모퉁이에서 10미터 이내 설치금지

③ 차량의 출입구는 대지당 1개소만 설치하여야 한다.

### 제 14 조 (부설주차장)

① 주차대수는 「주차장법」 및「군산시 주차장조례」에 따라 설치한다.

② 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 단, 대지의 형상 등으로

인해 자주식 주차만으로 소요주차대수 확보가 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우에 한해 기계식주차를 설치할 수 있다.

③ 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

## < 저탄소 녹색단지 조성 및 안전한 단지 조성에 관한 사항 >

### 제 15 조 (저탄소 녹색단지 조성)

'제Ⅰ편 제2장 저탄소 녹색단지 조성에 관한 사항'의 해당용지에 관련된 사항을 따른다.

### 제 17 조 (안전한 단지 조성)

제Ⅱ편 제4장 상업·업무시설용지의 제19조(안전한 단지 조성)을 준용한다.

# 제 9 장 공공시설 및 기타시설용지

## 제 1 절 : 일반사항

### < 가구 및 획지에 관한 사항 >

### 제 1 조 (획지의 분할과 합병)

① 모든 필지는 지구단위계획의 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 필지의 기본단위로 하며, 원칙적으로 분할하거나 합병할 수 없다. 단, 주차장용지는 분할할 수 없으나 인접한 용지간 합병은 허용한다.

② 제①항의 규정에도 불구하고 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있다. 이 경우 지형 단차 및 건물 배치 등의 사유로 인해 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 받아야 한다.

### < 건축물의 규모에 관한 사항 >

### 제 2 조 (용적률, 높이의 표기방식 및 적용사항)

① 필지에 대한 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 층수, 규제내용을 지구단위계획결정도에 <그림Ⅱ-9-1>과 같이 표시한다.

② 지구단위계획 결정도에 표기된 바에 따라 건축하되, 특별히 지정되어 있지 않은되어 있는 관계법규에 따른다.

〈그림II-9-1〉 설명서 내용 도면 표시 예시도

| 용도 | 최고층수 |
|---|---|
| 건폐율 | 용적률 |
| 생태면적률 | |

=

| S1 | 5 |
|---|---|
| 50% 이하 | 200%이하 |
| 생태40%이상 | |

- 용도 : S1용도의 학교시설
- 최고층수 : 5층 이하
- 건폐율 : 50% 이하
- 용적률 : 200% 이하
- 생태면적률 : 40% 이상

### < 건축물의 배치 등에 관한 사항 >

### 제 3 조 (건축물의 배치)

교육시설용지의 경우 교사동은 남향 배치를 권장한다.

### 제 4 조 (건축물의 전면방향)

① 건축물의 주전면은 다음 원칙에 따라 위치하여야 한다.

1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면
2. 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰도로에 주전면을 면하도록 하되, 20미터 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장(가각이 있는 경우 가각 포함)
3. 공원, 보행자전용도로와 면한 기타외벽면도 주전면에 준한 외관설계를 권장한다.

② 제①항의 제1호 또는 제2호와 제3호의 조건이 겹치는 필지는 각 규정 모두 적용한다.

## 제 5 조 (건축선의 지정)

① 건축한계선, 건축지정선, 벽면지정선 등의 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 건축선이 지정되지 않은 용지는 다음 각 호에서 정하는 사항을 따른다.

1. 공공청사의 경우에는 건축물의 주 출입구에 면한 대지경계선에서 3미터 이상 건축선을 후퇴하여 전면공지로 조성을 권장한다.
2. 그 밖의 경우는 관련법 및 새만금 건축기준 등에 따라 건축물을 이격한다.

## < 건축물의 형태 색채 등에 관한 사항 >

## 제 6 조 (건축물의 형태 및 외관 등)

① 지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등은 지상층의 외벽과 동일하게 마감을 처리하여야 하여야 하며, 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나, 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려한다.

② 옥상부의 기계설비가 노출되지 않도록 한다.

③ 옥탑, 승강기, 기계실, 태양열 집열판, 친환경 기계설비 등의 옥상 돌출부가 건물 전체와 조화되도록 한다.

④ 에어컨의 실외기는 가로에서 보이지 않는 곳에 별도의 설치공간을 마련하여야 하며 도시미관을 고려하여 차폐시설을 설치하여야 한다.

⑤ 공공청사의 1층에는 시민 휴게공간으로 사용가능한 개방형 로비의 설치를 권장한다.

⑥ 건축물의 색채(공공청사에 한함), 옥외광고물, 야간경관에 관한 사항은'제Ⅳ편의 제6장(환경색채), 제7장(옥외광고물)', 제10장(야간경관)의 기준을 따른다.

## 제 7 조 (담장)

담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 한다. 단, 부득이한 사유가 있는 경우 해당 승인권자(또는 허가권

자)의 승인을 득하여 설치할 수 있다. 이때 담장의 높이는 1.2m 이하의 투시형 또는 생울타리 등 자연재료를 사용한다.

### 제 8 조 (장애인을 위한 계획)

공공청사용지, 교육시설용지, 커뮤니티센터용지, 주차장용지에 건축하는 건축물은 「장애인·노인·임산부 등의편의증진보장에관한법률」에 기준하여 장애인이 편리하게 이용할 수 있도록 건축계획을 수립하여야 한다.

## < 대지 내 공지 등에 관한 사항 >

### 제 9 조 (전면공지)

① 결정도에서 표시된 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지는 일반인의 접근이 용이하도록 전면공지 길이의 3분의 2이상 구간의 바닥은 보도 및 공원의 보행자통로의 포장높이와 같도록 조성하여야 한다.

② 전면공지에는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장 등 보행지장물을 설치하여서는 아니된다. 단 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치는 예외로 한다.

### 제 10 조 (공공조경)

결정도에서 지정한 위치에 공공조경을 설치하며, 조성방법은 '제Ⅰ편 제1장 제12조 ⑤항(공공조경) 및 ⑥항(공공조경 조성기준 및 방법)'에 따라 조성한다.

## < 보행네트워크에 관한 사항 >

### 제 11 조 (공공보행통로 등)

결정도에서 지정한 공공보행통로는 '제1편 제1장 제14조의 ④항(공공보행통로)'의 규정에 따라 조성하여야 한다.

## < 차량 동선 및 주차에 관한 사항 >

### 제 12 조 (차량출입구)

① 차량출입불허구간과 차량출입허용구간은 지구단위계획 결정도를 따른다.

② 차량출입에 대한 별도의 기준이 없는 대지의 차량 출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 단, 필지에 접한 도로 중 위계가 가장 낮은 도로 또는 가구의 장변 구간에 설치하는 것을 원칙으로 하며, 도로 모퉁이에서 10미터 이내에는 설치를 불허한다.

③ 면적 1,000제곱미터 이하의 대지에서는 차량출입허용구간 1개소마다 1개의 차량출입구만을 허용한다.

## 제 13 조 (부설주차장)

① 주차대수는「주차장법」 및「군산시 주차장조례」에 따라 설치한다.

② 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 소요주차대수를 확보하여야 한다. 단, 대지의 형상 등으로 인해 자주식 주차만으로 소요주차대수 확보가 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우에 한해 기계식주차를 설치할 수 있다.

③ 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간내에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치되어서는 아니 되며, 지하주차장의 출입구에는 도로교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여야 한다.

④ 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 산정할 수 있다. (20대미만의 경우, 각 호의 기준에 따르거나 차량출입구 부분을 제외한 경계선에 1.5미터 간격으로 단주설치)

1. 폭 1미터이상, 높이 0.5미터 내지 0.6미터의 식수대를 도로를 따라 설치하고 수고 3미터 이상, 수관폭 1.5미터 이상의 교목을 대상면적에 대하여 제곱미터당 0.1본을 식재 하여야 한다.
2. 식수대는 분리할 수 있되 차량출입구를 제외하고는 분리의 폭이 1미터 이하가 되도록 한다.

### < 저탄소 녹색단지 조성 및 안전한 단지 조성에 관한 사항 >

## 제 14 조 (저탄소 녹색단지 조성)

'제Ⅰ편 제2장 저탄소 녹색단지 조성에 관한 사항'의 해당용지에 관련된 사항을 따른다.

## 제 15 조 (안전한 단지 조성)

① 공공청사용지, 커뮤니티센터용지, 주차장용지는 제Ⅱ편 제4장 상업·업무시설용지의 제19조(안전한 단지 조성)을 준용한다. 단, 건축물의 용도상 불합리하다고 인허가권자가 인정하는 경우는 예외로 할 수 있다.

② 물류시설용지는 제Ⅱ편 제5장 산업시설용지의 제9조(안전한 단지 조성)을 준용한다. 단, 건축물의 용도상 불합리하다고 인허가권자가 인정하는 경우는 예외로 할 수 있다.

## 제 2 절 : 공공시설 및 기타시설별 계획기준

### < 공공청사용지에 관한 사항 >

### 제 16 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

공공청사용지의 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표Ⅱ-9-1>을 따른다.

〈표II-9-1〉 공공청사용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | 공공청사용지 |
|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면 표시 | B3 |
| | 허용 용도 | • 공공업무시설<br>• 제1종 근린생활시설 중 바목<br>• 그 밖에 공공청사의 기능유지와 주민복지를 위하여 인허가권자가 인정하는 시설 |
| | 불허 용도 | • 허용용도이외의 용도 |
| 건폐율 | | 60% 이하 |
| 용적률 | | 200% 이하 |
| 최고층수 | | 5층 이하 |
| 해당블록 | | 청1 ~ 청7 |

### < 교육시설용지에 관한 사항 >

### 제 17 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

교육시설용지의 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표Ⅱ-9-2>를 따른다.

〈표II-9-2〉 교육시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | 교육시설용지 |
|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면 표시 | S1 |
| | 허용 용도 | • 교육연구시설 중 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교) |
| 건폐율 | | 50%이하 |
| 용적률 | | 200%이하 |
| 최고층수 | | 5층이하 |
| 해당블록 | | 초1 ~ 초3, 중1, 중2, 고1, 유1~2 |

## < 커뮤니티센터용지에 관한 사항 >

## 제 18 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

커뮤니티센터용지의 건축물 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이는 <표Ⅱ-9-3>를 따른다.

〈표II-9-3〉 커뮤니티센터용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | 커뮤니티센터용지 |
|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면표시 | CC |
| | 허용용도 | •업무시설 중 공공업무시설 (행정복지센터는 필수적으로 입지해야하는 지정용도임)<br>•「사회복지사업법」에 의한 사회복지시설<br>•문화 및 집회시설<br>•교육연구시설<br>•노유자시설<br>•수련시설 중 생활권수련시설<br>•운동시설<br>•제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설*<br>(*부수용도로 연면적의 20% 이하에 한함. 안마시술소, 단란주점, 종교집회장, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 및 다중생활시설 제외. 단, 제1종근린생활시설 바목은 면적 규제 제외 ) |
| 건폐율 | | 60% 이하 |
| 용적률 | | 200% 이하 |
| 최고층수 | | 5층 이하 |
| 해당블록 | | 커1 |

## < 주차장용지에 관한 사항 >

## 제 19 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 주차장용지의 건축물 용도 및 건축물의 규모는 <표Ⅱ-9-4>에 따른다.

② 주차전용건축물은 불특정 다수를 이용대상으로 하는 주차장으로 사용되는 비율이 70%이상 되어야하며, 부속시설의 부설주차대수는 별도로 설치하여야 하며 해당 부설주차대수의 면적은 부속시설면적으로 산정한다.

〈표II-9-4〉 주차장용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | 주차장용지 | | |
|---|---|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면 표시 | P1<br>(상업용지 내) | P2<br>(산업시설 및 지원시설 인근) | P3<br>(단독주택용지 내) |
| | 허용 용도 | • 「주차장법」 제2조 제1호 나목에 의한 노외주차장<br>• 「주차장법」 제2조 제11호에 의한 주차전용건축물 및 부속시설<br>-주차장으로 사용되는 부분의 비율이 전체 연면적의 70%이상 일 것(부속시설의 부설주차장은 제외)<br>-부속시설 : 해당용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법」 시행령 별표1호에 따른 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 운동시설, 업무시설, 창고시설, 자동차 관련 시설에 한하며 단, 단란주점, 안마시술소, 옥외 골프연습장은 제외 | | |
| | 불허 용도 | • 허용용도이외의 용도<br>• 교육환경보호구역에 저촉시 교육환경보호구역 내 금지시설 | | |
| 건폐율 | | 70% 이하 | 70% 이하 | 70% 이하 |
| 용적률 | | 560% 이하 | 350% 이하 | 140% 이하 |
| 최고층수 | | 8층 이하 | 5층 이하 | 2층 이하 |
| 해당블록 | | 주4~주6, 주22~주24 | 주1~주3, 주7~주11,<br>주15~21, 주25~주26 | 주12~주14, 주27 |

## < 주유소용지에 관한 사항 >

## 제 20 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

① 주유소의 건축물 용도는 <표Ⅱ-9-5>를 따른다. 다만, 제1종 근린생활시설 및 제2종근린생활시설 중 수리점(자동차경정비시설에 한함), 자동차 관련시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 지상층 연면적의 40%를 초과할 수 없다. 단, 전기자동차 충전소는 연면적 제한 규정 미적용

② 주유소의 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-9-5>를 따른다.

〈표II-9-5〉 주유소용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | 주유소용지 |
|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면 표시 | H1 |
| | 허용 용도 | • 「건축법」 시행령 별표1에 따른 다음 용도<br>- 위험물저장 및 처리시설 중 주유소, 액화석유가스 충전소<br>- 제1종근린생활시설<br>- 제2종근린생활시설 중 수리점(자동차경정비시설에 한함)<br>- 자동차관련시설<br>• 「친환경자동차법」에 따른 수소연료공급시설 |
| 건폐율 | | 70% 이하 |
| 용적률 | | 200% 이하 |
| 최고층수 | | 3층 이하 |
| 해당블록 | | 주유1~3 |

## < 물류시설, 공급 및 처리시설용지에 관한 사항 >

## 제 21 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

건축물 용도 및 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-9-6>를 따른다.

〈표II-9-6〉 물류시설, 공급 및 처리시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | 물류시설 | 환경기초시설 | | 열공급설비 |
|---|---|---|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면표시 | L1 | Q1 | Q2 | SP1 |
| | 허용용도 | • 「건축법」 시행령 별표1에 따른 창고시설, 위험물저장 및 처리시설 중 저장소 | • 폐기물처리시설 | • 오폐수통합 이송펌프장<br>• 제1종 근린생활시설 중 아목 | • 열공급설비 |
| 건폐율 | | 60%이하 | 60%이하 | 60%이하 | 60%이하 |
| 용적률 | | 300%이하 | 100%이하 | 100%이하 | 300%이하 |
| 최고층수[1] | | - | 4층이하 | 4층이하 | 5층이하 |
| 해당블록 | | 물류1~3 | 환경1 | 환경2 ~ 환경4 | 공급1 |

| 구분 | | 전기공급설비 | | 가스공급설비 | 통신시설 |
|---|---|---|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면표시 | SS1 | SS2 | G1 | CF |
| | 허용용도 | • 전기공급설비 (변전소) | • 전기공급설비 (송전소) | • 가스공급설비 | • 방송통신시설<br>• 제1종 근린생활시설 중 바목 |
| 건폐율 | | 60%이하 | 60%이하 | 60%이하 | 60% |
| 용적률 | | 250%이하 | 250%이하 | 300%이하 | 100% |
| 최고층수[1] | | 5층이하 | 5층이하 | 5층이하 | 2층이하 |
| 해당블록 | | 전기1 ~ 전기4 | 전기5(송전) | 가스1 ~ 가스2 | 통신1 |

주1) 장애물제한표면구역에 따른 고도제한 준수

## < 공동방류중계펌프장에 관한 사항 >

## 제 22 조 (건축물의 허용용도, 건폐율, 용적률, 높이)

건축물 용도 및 건폐율, 용적률, 최고층수는 <표Ⅱ-9-7>를 따른다.

〈표II-9-6〉 물류시설, 공급 및 처리시설용지의 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 높이

| 구분 | | 공동중계방류펌프장 |
|---|---|---|
| 건축물 용도 | 도면표시 | PP1 |
| | 허용용도 | • 「건축법」 시행령 별표1에 따른 제1종 근린생활시설 중 아목 (공동중계방류펌프장) |
| 건폐율 | | 60%이하 |
| 용적률 | | 100%이하 |
| 최고층수[1] | | 4층이하 |
| 해당블록 | | 공동1 |

주1) 장애물제한표면구역에 따른 고도제한 준수