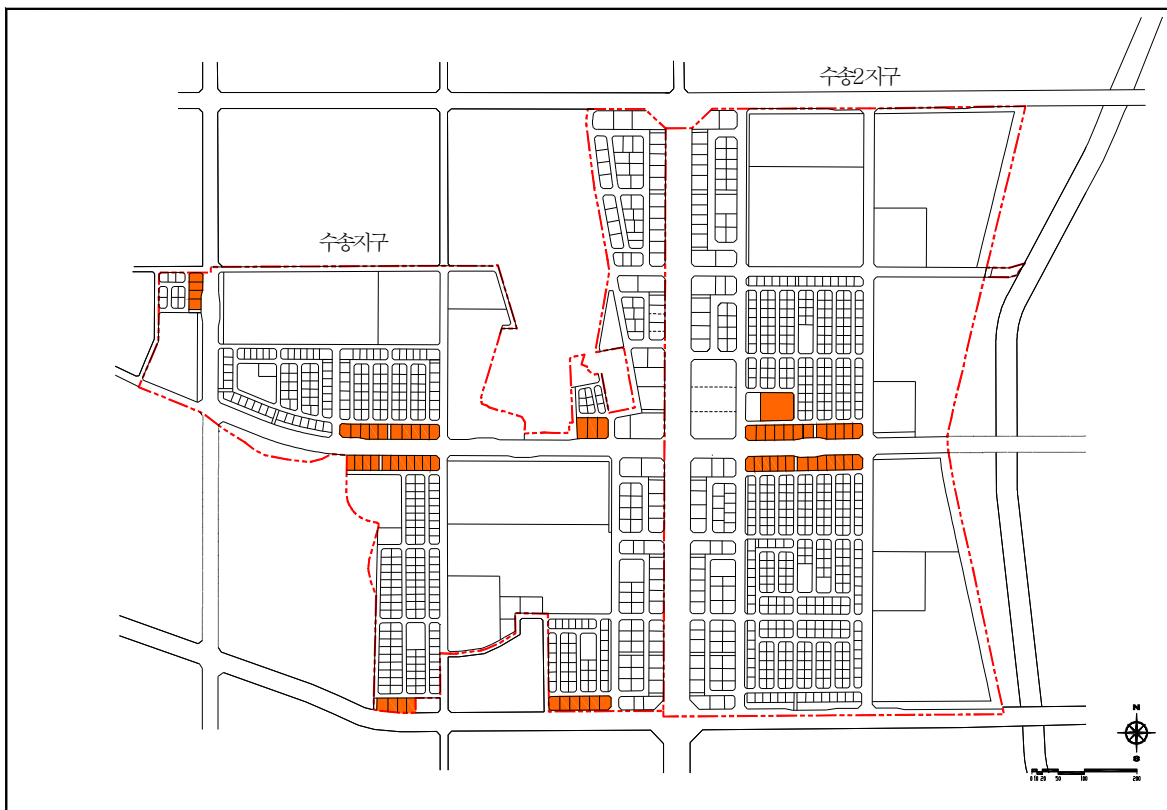




3] 근린생활시설용지

1. 기본방향

- 주거인접지에 위치함을 고려하여 주거환경저해시설 등의 입지를 규제
- 근린생활시설의 활성화를 위하여 적정규모 및 높이계획을 수립
- 쾌적한 가로환경이 조성될 수 있도록 배치, 형태, 간판 등에 대한 지침 제시



2. 가구 및 획지계획

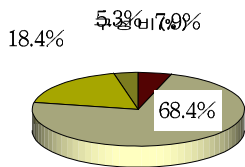
- 주민의 일상편의시설 등이 입지할 수 있는 규모로 계획
- 근린공공시설(파출소, 동사무소 등) 세부시설의 규모는 관련기관의 협의를 통하여 적정규모로 입지하도록 계획



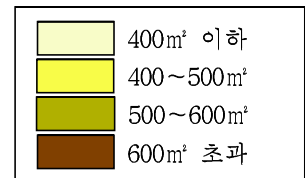
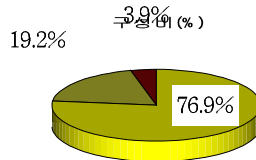
- 가구의 형상은 가로망계획에 맞추어 도로를 따라 1열 배열이 되도록 계획
- 생활권을 감안하고 단독주택 및 공동주택내 거주자를 위한 근린생활시설, 종교시설 등의 입지가 가능한 규모인 400~600㎡로 계획
- 근린생활시설은 차량이 통행하는 도시계획도로에 면하게 하고, 개별 주차장을 대지내에 확보할 수 있는 규모로 산정
- 과소토지 및 밀집 건축물의 발생 등 환경 악화를 방지하기 위하여 획지경계선에 의해 구획된 획지는 분할을 제한
- 건축물의 거대화 방지와 가로미관의 정연함을 위하여 획지의 합병을 제한

구 분		계	400㎡이하 (120평이하)	400~500㎡ (120~150평)	500~600㎡ (150~180평)	600㎡초과 (180평초과)
수송지구	필지수(개)	38	2	26	7	3
	구성비(%)	100.0	5.3	68.4	18.4	7.9
수송2지구	필지수(개)	26	-	20	5	1
	구성비(%)	100.0	-	76.9	19.2	3.9

<수송지구>



<수송2지구>



3. 건축물 용도계획

가. 계획기준

- 당해 용도지역에서 허용되는 용도 중 근린생활기능에 적합하지 않거나 미관을 해칠 우려가 있는 건축물용도의 일부를 제한
- 학교환경위생정화구역내에서 학습 및 학교보건위생에 영향을 주는 시설의 입지를 제한



나. 용도계획

- 지정용도 : • 제1종근린생활시설(학교환경위생정화구역내 금지시설 제외)
 • 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점, 옥외골프장 제외)
 • 주거용도는 최대 1개층 이내로 허용함
- 불허용도 : • 지정용도 이외의 용도(학교환경위생정화구역내 금지시설 포함)

4. 건축물 밀도계획(건폐율, 용적률, 높이)

- 제2종일반주거지역으로서 개별 주차장 확보 등의 대지내공지 확보가 용이하도록 용적률200%, 최고층수 5층으로 규제
- 일반 미관지구에 속하는 간선도로변(대로 1-2호선, 대로 2-9호선) 근린생활시설용지와 동일하도록 모든 근린생활시설용지에 최저층수 2층으로 규제

구 분	건 폐 율 (%)	용 적 률 (%)	층 수	
			최 고	최 저
근린생활시설용지	50	200	5	2

※ 사선제한에 의한 건축가능층수 검토

- 건축법 제51조 제3항에 의거 가로구역내 최고높이를 정하지 않았을 경우 전면도로 수평거리의 1.5배로 초과하여 건축할 수 없음
- 개별 건축물의 층고는 상업기능 3.5m, 주거기능 2.7m를 기준으로 산정

사선제한에 의한 건축가능층수

구 분	전 면 도 로		건축한계선 (m)	개발가능높이 (m)	건축가능층수 (층)	비 고
	분 류	폭 원(m)				
근린생활 시설용지	대로 2류	30	3	49.5	14.1	



5. 건축물 배치계획

가. 계획기준

- 하나의 대지가 둘이상의 도로에 면할 경우 건축물의 전면방향은 넓은 도로를 향하게 함
- 보행자 전용도로변에 면한 건축물은 보행자전용도로변으로부터 보행자의 진출입이 가능할 것

나. 건축선계획

- 보행공간의 확보 및 가로경관의 정연화를 유도하기 위해 사업지구내 남북로를 제외한 간선도로(대로이상)에 건축한계선 3m 지정
- 보행자의 보행공간 확보 및 상업활동의 활성화 유도를 위하여 보행자전용도로변에 면한 획지에 대하여 건축한계선 1m 지정

구 분	적 용 사 항
근린생활시설용지	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 3M - 간선도로에 면한 부분 • 건축한계선 1M - 보행자전용도로변에 면한 부분

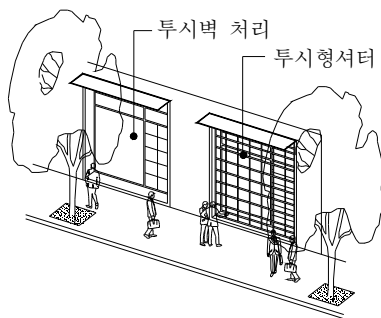
6. 건축물 형태계획

- 공동개발 및 획지간의 연결통로(건축법 제50조 제2항)의 설치를 금지
- 합벽건축은 허용하되, 이웃한 건축물과 어울리는 건축물의 형태로 계획
- 간선도로변의 도시경관을 위하여 필로티 구조를 금지함
- 1층바닥의 높이는 지형적 이유등의 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로의 평균지반고와 차이를 20cm이하로 한다
- 보행자전용도로에 접한 건축물의 1층 바닥높이는 도로마감높이와의 차이가 없도록 하여 보행자의 접근을 유도
- 건축물 진출입구 설치시 신체장애인을 위하여 턱낮추기(3cm 이하) 또는 경사로(폭 1.2m 이상, 기울기 1/18 이하) 설치를 해야 함(단, 지형상 곤란한 경우는 기울기 1/12 이하)
- 가로환경의 활성화를 위해 저층부(1층)은 투시형 벽면이나 투시형 셔터 사용
 - 투시형 벽면 : 도로에 접한 벽면에 한하여 벽면적의 50%이상을 투시벽으로 처리
 - 투시형 셔터 : 셔터를 설치할 경우 투시형으로 처리 (보행자전용도로변 포함)

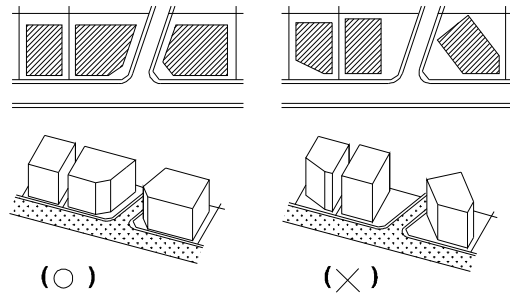


- 가로변에 노출되어 가로경관에 영향을 미치는 건축물의 후면, 측면은 전면과 동일재료 및 색채를 사용함을 원칙으로 함
- 옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
- 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨 (단, 벽면에 조경·벽화등 장식적 처리를 하여 건축위원회의 인정을 받은 경우 아니할 수 있음)
- 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물 형태와 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 야간조명 설치를 권장함

투시벽과 투시형 서터



도로와 건축물의 평행배치



7. 건축물 색채계획

가. 기본방향

- 상위계획인 「군산시 경관계획 검토서」를 기준으로 일반적인 가이드라인을 제시
- 도시전체와 주변 외부환경과의 배색 및 조화를 고려하여 기능적 명시성, 색채 상징성 등을 제고한 이미지를 주택단지로서의 특성이 연출 되도록 계획
- 거주민에게 안정감과 친근감, 정연함을 주는 색채계획으로 신도시 이미지 제고

나. 계획내용

- 지붕색채는 2.5RP~10.0R 4~8/4~10을 사용
- 건축물의 외벽색채는 먼셀표색계를 기준으로 다음과 같이 규제
 - 주조색 : 10.0B~7.5PB 8.5이상/2이하, N8 이상
 - 보조색 : 7.5YR~7.5Y 6~8/2~4
5.0PB~10.0PB 6~8/2~4
 - 강조색 : 2.5YR~7.5YR 3~5/7~9
10.0Y~5.0GY 3~5/7~9
10.0PB~5.0P 3~5/7~9



8. 교통처리계획

가. 차량진출입 및 주차출입구에 관한 계획

- 사업대상지 전지역에 대하여 차량의 흐름과 보행자의 안전을 위하여 차량진출입불허 구간을 지정하여 보다 원활한 통행이 이루어질 수 있도록 함
- 원칙적으로 간선도로상에서의 진입불허와 교차부의 일정구간이내에서는 차량진출입금지 구간을 지정하여 간선도로의 차량통행이 원활하도록 계획
- 사업지구내 간선도로에서 진출입구 설치는 원칙적으로 불가
- 교통영향평가를 반영하여 주요간선도로변의 차량출입불허구간은 사업지구내 광로 2-3호선, 대로2-7호선변에 지정
- 필지가 2개도로 이상에 접할 경우 도로 위계가 낮은 도로에 진출입구 설치
- 차량진출입구는 1개획지 1개소를 원칙으로 하며, 이웃한 획지간의 공동출입구 개설을 권장(공동주차출입구)

나. 주차장 설치에 관한 계획

- 사업지구내 장래 개별적인 사업시행시 주차수요예측을 토대로 부족한 주차장 확보를 위하여 교통영향평가에서 제시된 각 시설별 주차공급방안을 수용
 - 근린생활시설 : 160㎡당 1대 이상 (연면적 1,000㎡ 미만시 200㎡당 1대)
- 소요주차대수 확보를 위한 주차장 부지는 당해 건축물이 입지하는 가구(블럭)내에 부설주차장을 설치

9. 대지내 공지등에 관한 계획

가. 전면공지

- 조경시설(가로수, 나무벤치, 돌의자 등) 이외의 보행을 방해하는 시설물 설치를 금지
- 전면공지에는 주차행위, 물건적치 등이 불가능하도록 일정간격(1.5M-권장)으로 조경시설을 설치하고, 조경수를 위하여 지하부에 1.2M 이상의 토사를 확보토록 함
- 보도와 접한 전면공지는 보행자 통행이 가능하도록 하며, 신체장애인용 경사로 등을 설치함
- 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행



나. 공개공지

- 공개공지 대상건축물 및 공개공지의 면적, 조성방식은 군산시 건축조례를 준용함
- 공개공지의 바닥높이는 보도와 같은 높이로 하되, 부득이한 경우 신체장애이용 경사도를 설치

10. 대문·담 또는 울타리의 형태·색채에 관한 계획

- 담장, 철책 등 경계를 구분하는 시설물의 설치를 금지함
- 파출소 부지의 담장 높이는 1.5m 이하로 설치, 개방감을 가질 수 있도록 생울타리를 사용

11. 간판의 크기·형태·색채·재질에 관한 계획

- 간판의 수량은 1개업소당 2개 이하(단, 각각부에 한하여 3개 이하로 허용)
- 가로형 간판의 위치는 3층 이하, 가로의 크기는 건축물을 초과할 수 없으며, 세로의 크기는 윗층과 아래층의 창문간 세로벽면 폭의 90% 이내로 하여 1.0m 이내로 제한
- 돌출형 간판의 위치는 3층 이하, 가로의 크기는 건축물 벽면에서 0.9m 이내, 세로의 크기는 2.0m를 초과할 수 없으며, 간판의 하단과 지면과의 간격은 4.0m 이상으로 규제
- 기타 광고물은 설치할 수 있는 수량의 범위(2개)내에서 주변환경을 고려하여 관련법에 따라 설치
- 창문을 이용한 광고 및 업체명 설치와 지주이용간판, 옥상간판설치를 금지
- 간판의 위치에 관하여 1층의 높이가 4m를 초과하는 경우에는 1개층으로 적용
- 건물의 보호 및 무질서한 광고물 부착방지를 위하여 건축허가시 간판부착위치를 첨부