
페이퍼코리아 공장부지 도시관리계획
(지구단위계획구역 및 지구단위계획)
변경결정 및 지형도면고시

군산시 고시 제2024 - 55호

2024. 05. 01.



군 산 시

페이퍼코리아 공장부지 도시관리계획
(지구단위계획구역 및 지구단위계획)
변경결정 및 지형도면고시

2024. 05. 01.

구분	작성자	결정권자		
		1차 확인자	2차 확인자	3차 확인자
소속	(주)엠와이이앤씨	군산시 도시계획과		
직위	부사장	도시계획 담당자	도시계획계장	도시계획과장
직명	도시계획기술사	지방시설주사보	지방시설주사	지방시설사무관
성명	송창수	김민찬	조현섭	백운초
확인				



목 차

I. 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

II. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 토지이용 및 시설에 관한 부분

1. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 03
2. 기반시설 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 06

② 획지 및 건축물 등에 관한 부분

1. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 13
2. 건축물에 대한 용도·건폐율·높이·배치 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 .. 18
3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 26

III. 도시관리계획 결정(변경)도

■ 지구단위계획구역 결정도

■ 용도지역 결정(변경)도

■ 기반시설 배치와 규모에 관한 결정(변경)도

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)도

■ 건축물 등에 관한 결정(변경)도

■ 기타사항에 관한 결정(변경)도

■ 지구단위계획 종합결정(변경)도

IV. 계획설명서

① 계획의 개요

1. 계획의 범위 34
2. 추진경위 35
3. 계획의 배경 및 목적 36

② 상위계획 및 관련법규 검토

1. 상위계획 검토 39
2. 관련법규 검토 46

③ 현황 및 여건분석

1. 군산시 일반현황	52
2. 주변지역 여건분석	57
3. 대상지 현황	60

④ 기본구상

1. 개발구상	65
---------------	----

⑤ 부문별계획

1. 토지이용계획	73
2. 용도지역계획	77
3. 기반시설의 규모와 배치에 관한 계획	81
4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획	87
5. 건축물에 대한 용도·건폐율·높이·배치에 관한 계획	93
6. 기타사항에 관한 계획	99

V. 지구단위계획 시행지침

① 일반 운용지침	103
-----------------	-----

② 민간부분 지구단위계획 운영지침	106
--------------------------	-----

③ 공공부분 지구단위계획 운영지침	120
--------------------------	-----

VI. 지형도면고시

■ 지구단위계획구역 결정지형도면고시도

■ 용도지역 결정(변경)지형도면고시도

■ 기반시설 배치와 규모에 관한 결정(변경)지형도면고시도

■ 가구 및 획지에 관한 결정(변경)지형도면고시도

■ 건축물 등에 관한 결정(변경)지형도면고시도

■ 기타사항에 관한 결정(변경)지형도면고시도

■ 지구단위계획 종합결정(변경)지형도면고시도

지구단위계획구역에 대한
도시관리계획 결정(변경) 조서

1 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

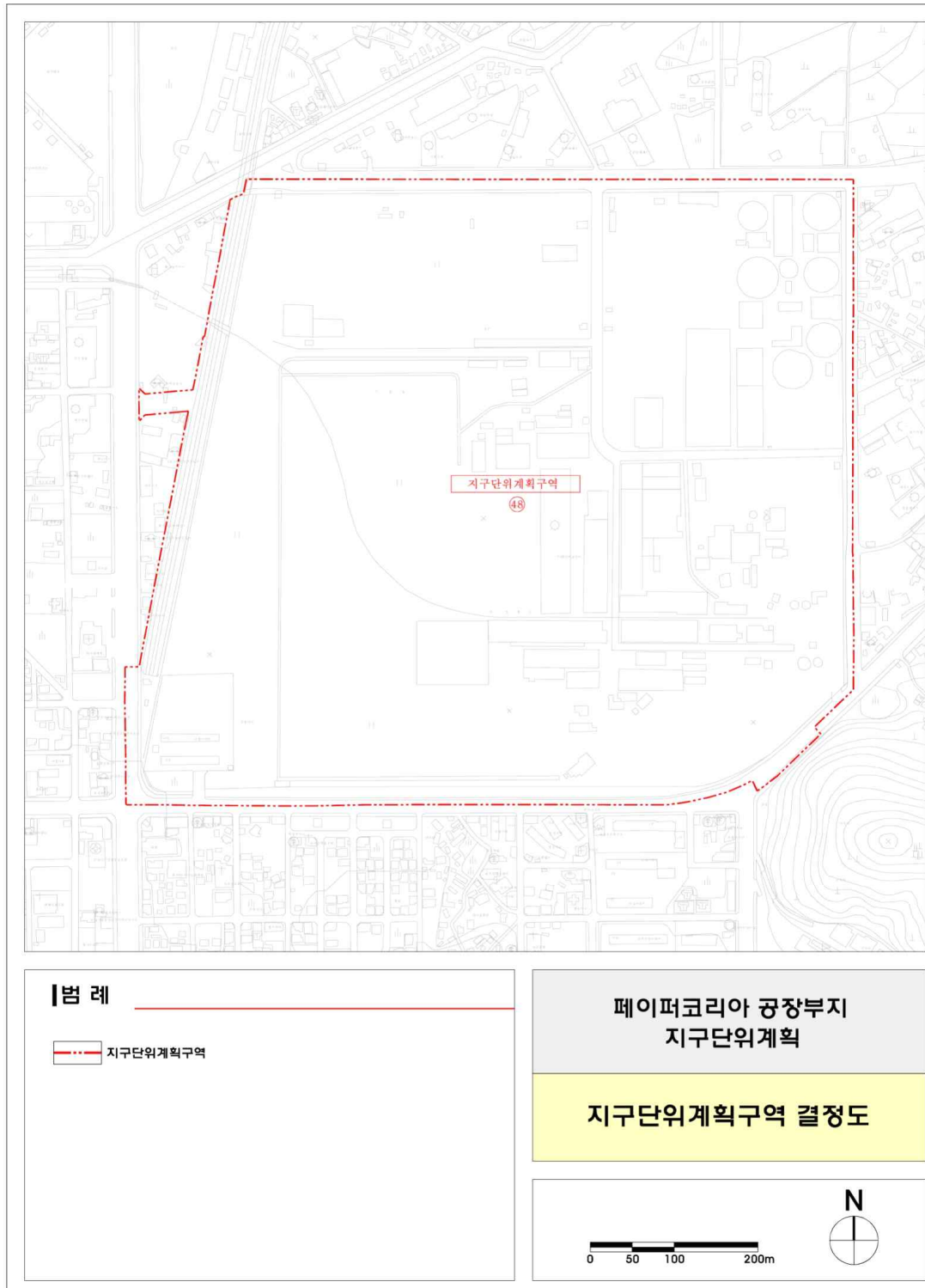
구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변경	변경후		
변경	48	페이퍼코리아 공장부지 지구단위계획구역	군산시 조촌동 2번지 일대	597,581.7	감) 58	597,523.7	군산고141 (14.12.26)	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	구역명	면적 (㎡)	결정사유
변경	48	페이퍼코리아 공장부지 지구단위계획구역	597,523.7	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택용지(A5)의 지적통합 등에 따른 면적 오차 정정을 위한 변경

(이하여백)

<지구단위계획구역 결정(기정)도>





지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

① 토지이용 및 시설에 관한 부분

② 획지 및 건축물 등에 관한 부분

1 토지이용 및 시설에 관한 부분

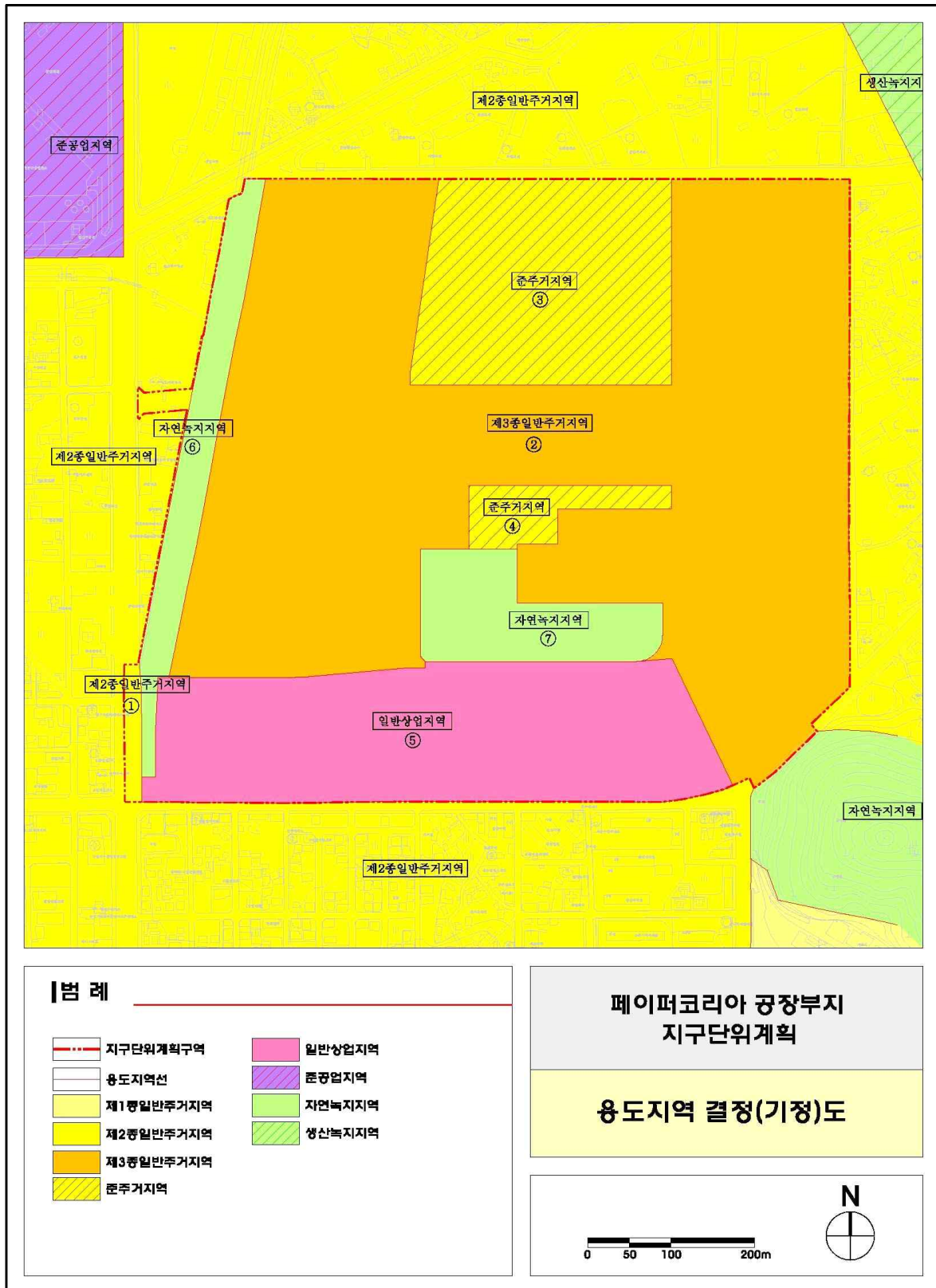
1. 용도지역 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

구 분		면적(㎡)			구성비	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		597,581.7	감) 58	597,523.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	5,536.0	-	5,536.0	0.9	-
	제3종일반주거지역	348,403.0	증) 3,689	352,092.0	58.9	-
	준주거지역	84,857.0	감) 3,747	81,110.0	13.6	-
상업지역	일반상업지역	105,577.7	-	105,577.7	17.7	-
녹지지역	자연녹지지역	53,208.0	-	53,208.0	8.9	-

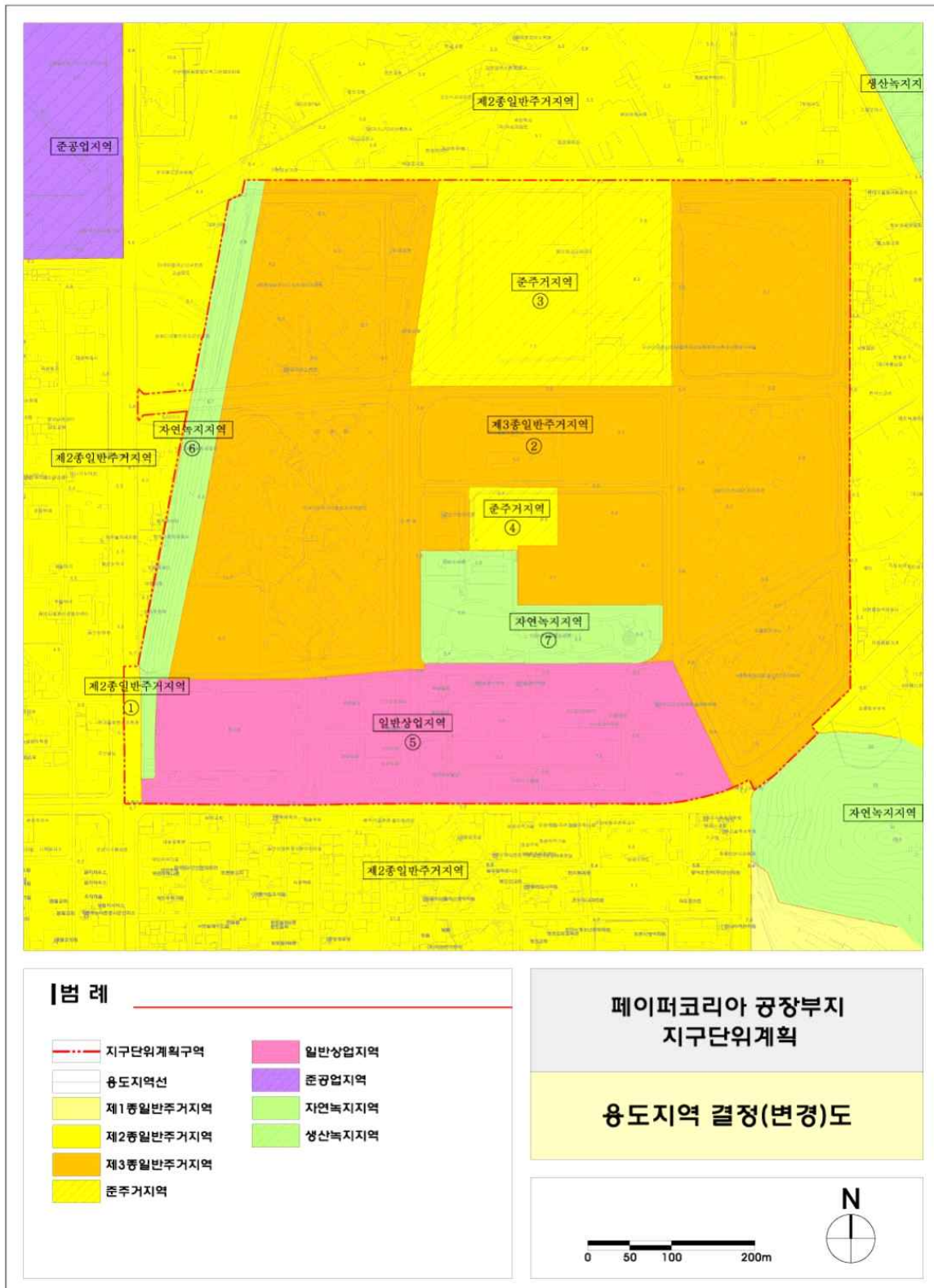
■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용 도 지 역		면적 (㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	조촌동 2-33번지	준주거지역	제3종일반 주거지역	3,747	200%	학교용지 확장에 따른 용도지역 변경
-	조촌동 3979번지일원	제3종일반주거지역		감) 58	200%	공동주택용지(A5)의 지적통합 등에 따른 면적 오차 정정을 위한 변경

< 용도지역 결정(기정)도 >



< 용도지역 결정(변경)도 >



2. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 교통시설

1) 도로(변경없음)

■ 도로총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	25	22,299 (7,062)	638,144.1 (131,888.1)	3	6,982 (832)	237,777.8 (19,683.9)	9	9,852 (2,786)	270,261.0 (44,328.2)	13	5,465 (3,444)	130,105.3 (67,876.0)
대로	5	18,542 (3,305)	574,678.0 (71,642.2)	1	6,314 (164)	221,728.0 (3,634.1)	1	7,790 (724)	234,114.0 (11,401.4)	3	4,438 (2,417)	118,836.0 (56,606.7)
중로	12	3,608 (3,558)	62,219.8 (58,999.6)	2	668 (668)	16,049.8 (16,049.8)	8	2,062 (2,062)	36,147.0 (33,926.8)	2	828 (828)	10,023.0 (10,023.0)
소로	8	199 (199)	1,246.3 (1,246.3)	-	-	-	-	-	-	8	199 (199)	1,246.3 (1,246.3)

※ ()안의 면적은 대상지내 연장 및 면적임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	대로	1	4	35~41	주간선 도로	6,314 (164)	조촌동 대1-1	광2-2유원지 구역계	일반 도로	-	건고228 ('86.5.23)	-
기정	대로	2	4	30~33	보조간선 도로	7,790 (724)	경암동 3호광장	여방리 10호광장	일반 도로	6광장	군산고141 ('14.12.26)	-
기정	대로	3	6	25~31	보조간선 도로	2,915 (894)	경장동 대1-3	구암동 대2-4	일반 도로	6토지 구획	군산고141 ('14.12.26)	-
기정	중로	2	65	17~23	집산 도로	580 (580)	구암동 대2-4	조촌동 대3-6	일반 도로	-	군산고141 ('14.12.26)	-
기정	대로	3	47	25~31	보조간선 도로	714 (714)	대로3-6	대로2-4	일반 도로	-	군산고141 ('14.12.26)	-
기정	대로	3	48	25~31	보조간선 도로	809 (809)	중로2-65	대로1-4 (조촌로)	일반 도로	-	군산고141 ('14.12.26)	-
기정	중로	1	119	23	집산 도로	142 (142)	대로3-6	중로2-143	일반 도로	-	군산고141 ('14.12.26)	-
기정	중로	1	120	21~27	집산 도로	526 (526)	중로2-143	대로2-4	일반 도로	-	군산고141 ('14.12.26)	-

II. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	2	142	15	집산도로	290 (290)	중로1-120	대로3-47	일반도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	중로	2	143	15~21.5	집산도로	846 (846)	중로2-65	대로1-4	일반도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	중로	2	144	15	집산도로	22 (22)	중로3-76	중로2-143	일반도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	중로	2	145	15	집산도로	79 (79)	중로1-119	중로3-76	일반도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	중로	2	146	15	집산도로	25 (25)	중로3-76	대로3-47	일반도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	중로	2	147	15	집산도로	92 (92)	대로3-47	중로2-148	일반도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	중로	2	148	18.5	집산도로	128 (128)	대로3-6	중로2-143	일반도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	중로	3	75	12	국지도로	231 (231)	중로2-142	중로2-142	일반도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	중로	3	76	12	국지도로	597 (597)	중로2-145	중로2-145	일반도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	773	7	국지도로	40 (40)	주차장90	중로2-147	일반도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	774	6	특수도로	22 (22)	중로3-76	중로2-143	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	775	6	특수도로	22 (22)	중로3-76	중로2-143	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	776	6	특수도로	29 (29)	공공공지33	중로3-76	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	777	6	특수도로	29 (29)	중로3-76	공공공지33	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	778	6	특수도로	19 (19)	대로3-6	중로3-76	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	779	6	특수도로	19 (19)	대로3-6	중로3-76	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	780	6	특수도로	19 (19)	대로3-6	중로3-76	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	

※ ()안의 연장은 대상지내 연장임

2) 주차장 (변경없음)

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
기정	87	주차장	조촌동 2-33번지	701.0	-	701.0	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	88	주차장	조촌동 2-42번지	2,174.0	-	2,174.0	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	89	주차장	조촌동 3966번지	2,012.3	-	2,012.3	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	90	주차장	조촌동 2-82번지 일원	1,763.0	-	1,763.0	군산고141 (‘14.12.26)	-

나. 공간시설

1) 광장 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	32	광장	근린광장	조촌동 3954번지 일원	2,238.7	-	2,238.7	군산고141 (‘14.12.26)	-

2) 공공공지 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	33	공공공지	-	조촌동 3965번지	3,033.4	-	3,033.4	군산고141 (‘14.12.26)	-

3) 녹지 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	108	녹지	완충녹지	조촌동(대2-4번)	3,846.7	-	3,846.7	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	109	녹지	완충녹지	조촌동(대2-4번)	2,595.0	-	2,595.0	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	110	녹지	완충녹지	조촌동(중2-65번)	3,971.0	-	3,971.0	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	111	녹지	완충녹지	조촌동(중2-65번)	1,878.0	-	1,878.0	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	112	녹지	완충녹지	조촌동(대3-6번)	4,038.0	-	4,038.0	군산고141 (‘14.12.26)	도로 중복결정 (142㎡)
기정	113	녹지	완충녹지	조촌동(대1-4번)	1,472.7	-	1,472.7	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	114	녹지	완충녹지	구암천변	3,223.5	-	3,223.5	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	115	녹지	완충녹지	조촌동 450-15대	2,393.3	-	2,393.3	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	116	녹지	완충녹지	조촌동(중2-143번)	773.0	-	773.0	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	117	녹지	연결녹지	조촌동(대3-47번)	4,516.3	-	4,516.3	군산고141 (‘14.12.26)	-

4) 공원 (변경없음)

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	34	공원	근린공원	조촌동 2-99번지 일원	27,530.0	-	27,530.0	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	91	공원	어린이공원	조촌동 3961번지	3,263.6	-	3,263.6	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	92	공원	어린이공원	조촌동 3962번지	2,410.4	-	2,410.4	군산고141 (‘14.12.26)	-

다. 공공·문화체육시설

1) 학교

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종류	위치	면적 (㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	76	학교	초등학교	조촌동 2-33번지	16,774	-	16,774	군산고141 (‘14.12.26)	-
폐지	77	학교	초등학교	조촌동 2-33번지	13,586	감) 13,586	-	군산고141 (‘14.12.26)	-
신설	43	학교	중학교	조촌동 2-33번지		증) 15,954	15,954	-	-
기정	42	학교	중학교	조촌동 2-33번지	12,009	-	12,009	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	7	학교	유치원	조촌동 2-73번지	3,523	-	3,523	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	8	학교	유치원	조촌동 2-33번지	3,533	-	3,533	군산고141 (‘14.12.26)	-

■ 학교 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
77	학교	• 초등학교 폐지 - 면적 : 감) 13,586㎡	• 교육청 협의에 따라 중학교 신설하기 위해 초 등학교 폐지
43	학교	• 중학교 신설 - 면적 : 증) 15,954㎡	• 교육청 협의에 따라 폐지된 초등학교부지와 근린생활시설용지(C2)를 중학교로 신설

(이하여백)

<기반시설 규모와 배치에 관한 결정(기정)도>



<기반시설 규모와 배치에 관한 결정(변경)도>



2. 획지 및 건축물 등에 관한 부분

1. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 공동주택용지

- 금회 변경사항은 도시관리계획선 변경없이 공동주택용지(A5) 지적합병에 따른 면적을 정정하기 위한 변경임

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)			위치	면적(㎡)			비고
		기정	변경	변경후		기정	변경	변경후	
A1	-	36,954.0	-	36,954.0	조촌동 3963번지 일원	36,954.0	-	36,954.0	기정
A2	-	60,557.3	-	60,557.3	조촌동 3943번지	60,557.3	-	60,557.3	기정
A3	-	21,062.4	-	21,062.4	조촌동 3967번지	21,062.4	-	21,062.4	기정
A4	-	43,263.0	-	43,263.0	조촌동 3976번지	43,263.0	-	43,263.0	기정
A5	-	36,851.0	감)58	36,793.0	조촌동 3979번지 일원	36,851.0	감) 58	36,793.0	변경
A6	-	56,507.0		56,507.0	조촌동 2번지 일원	56,507.0	-	56,507.0	기정

나. 상업용지 : 변경없음

- 획지간 합병은 인접 획지간 남북 또는 동서측으로 1회에 한하여 합병가능
- 획지분할은 획지분할가능선으로 지정된 대지에 한하여 획지분할이 가능하며, 획지분할가능선을 다르게 분할하고자 할 경우 획지분할가능선에 의한 획지면적의 30%범위 이내에서 변경이 가능함
- 획지분할가능선이 지정된 획지는 획지분할가능선간 합병은 가능함

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
B1	-	19,648	조촌동 450-18번지 일원	19,648	-	19,648	2개획지 분할 가능
B2	-	2,513	조촌동 2-21번지 일원	2,513	-	2,513	4개획지 분할 가능
B3	-	2,693	조촌동 2-22번지 일원	2,693	-	2,693	4개획지 분할 가능
B4	-	1,694	조촌동 2-18번지	1,694	-	1,694	4개획지 분할 가능
B5	-	1,694	조촌동 2-17번지 일원	1,694	-	1,694	4개획지 분할 가능
B6	-	756	조촌동 2-37번지	756	-	756	-
B7	-	765	조촌동 2-36번지	765	-	765	-
B8	-	548	조촌동 2-38번지	548	-	548	-
B9	-	548	조촌동 2-39번지	548	-	548	-
B10	-	548	조촌동 2-40번지	548	-	548	-
B11	-	530	조촌동 2-41번지	530	-	530	-
B12	-	690	조촌동 2-52번지	690	-	690	-
B13	-	699	조촌동 2-51번지	699	-	699	-
B14	-	699	조촌동 2-50번지	699	-	699	-
B15	-	699	조촌동 2-49번지	699	-	699	-
B16	-	699	조촌동 2-47번지	699	-	699	-
B17	-	699	조촌동 2-46번지	699	-	699	-
B18	-	699	조촌동 2-45번지	699	-	699	-

(계 속)

II. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
B19	-	690	조촌동 2-44번지	690	-	690	-
B20	-	690	조촌동 2-54번지	690	-	690	-
B21	-	699	조촌동 2-55번지	699	-	699	-
B22	-	699	조촌동 2-56번지	699	-	699	-
B23	-	699	조촌동 2-57번지	699	-	699	-
B24	-	699	조촌동 2-59번지	699	-	699	-
B25	-	699	조촌동 2-60번지	699	-	699	-
B26	-	699	조촌동 2-61번지	699	-	699	-
B27	-	690	조촌동 2-62번지	690	-	690	-
B28	-	708	조촌동 2-72번지	708	-	708	-
B29	-	726	조촌동 2-71번지	726	-	726	-
B30	-	492	조촌동 2-70번지	492	-	492	-
B31	-	493	조촌동 2-69번지 일원	493	-	493	-
B32	-	495	조촌동 2-68번지 일원	495	-	495	-
B33	-	498	조촌동 2-67번지 일원	498	-	498	-
B34	-	5,312	조촌동 2-63번지 일원	5,312	-	5,312	2개획지 분할 가능
B35	-	3,378	조촌동 41-26번지	3,378	-	3,378	-

다. 근린생활시설용지

- 금회 변경사항은 학교용지 확장에 따라 근린생활시설용지(C2)를 폐지함과 기정 가구 면적 오류 정정을 위한 변경

도면 번호	가구 번호	가구면적(㎡)			획지					비고
					위치	면적(㎡)				
		기정	변경	변경후		기정	변경	변경후		
C1	-	1,876	증)2,697	4,573	1 조촌동 2-33번지	701	-	701	기정 가구면적 합계 오류 정정	
					2 조촌동 2-33번지	617	-	617		
					3 조촌동 2-33번지	664	-	664		
					4 조촌동 2-33번지	655	-	655		
					5 조촌동 2-33번지	617	-	617		
					6 조촌동 2-33번지	664	-	664		
					7 조촌동 2-33번지	655	-	655		
C2	-	2,469	감)2,469	-	1 조촌동 2-33번지	469	감) 469	-	학교용지 (중학교) 확장에 따라 근린생활시설 용지 폐지 후 이전 또는 변경	
					2 조촌동 2-33번지	479	감) 479	-		
					3 조촌동 2-33번지	479	감) 479	-		
					4 조촌동 2-33번지	479	감) 479	-		
					5 조촌동 2-33번지	462	감) 462	-		

라. 기타용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
D	-	8,320	조촌동 450-15번지	8,320	-	8,320	-

마. 학교

- 금회 변경사항은 전라북도교육청 협의에 따른 학교 종류 및 면적 변경사항임

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)			획지				비고
					위치	면적(㎡)			
		기정	변경	변경후		기정	변경	변경후	
E1	-	16,774	-	16,774	조촌동 2-33번지	16,774	-	16,774	기정
E2	-	12,009	-	12,009	조촌동 2-33번지	12,009	-	12,009	기정
E3	-	13,586	증) 2,368	15,954	조촌동 2-33번지	13,586	증) 2,368	15,954	변경

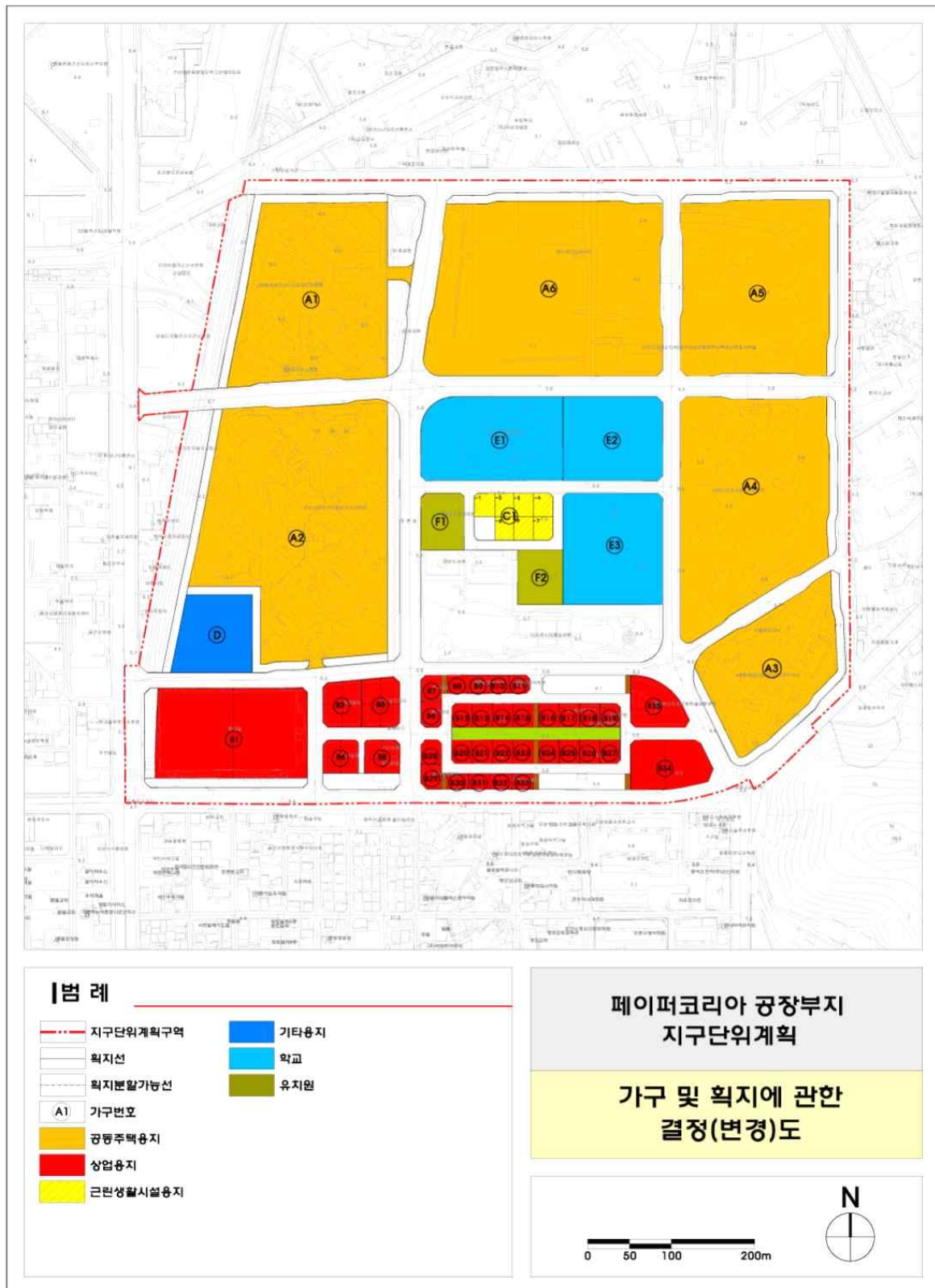
바. 유치원 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
F1	-	3,523	조촌동 2-73번지	3,523	-	3,523	기정
F2	-	3,533	조촌동 2-33번지	3,533	-	3,533	기정

<가구 및 획지에 관한 결정(기정)도>



<가구 및 획지에 관한 결정(변경)도>



2. 건축물에 대한 용도·건폐율·높이·배치 등에 관한 도시관리계획

결정(변경)조서

가. 건축물 등에 관한 계획

1) 공동주택용지 : 변경없음

구분	도면번호	위치	구분	계획내용
기정	A1,A2, A3,A4, A5	-	용도	허용 용도 (가) • 주택법에 의한 공동주택 및 부대복리시설
				불허 용도 (1) • 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 40% 이하
			용적률	• 250% 이하
			높이	• 30층 이하
			배치	• 일조 및 조망권 확보, 쾌적한 주거환경 조성을 위해 남동 및 남서향 위주의 배치유도 • 개방감, 단지내 경관증진을 위해 다양한 층수의 주동배치로 단지내 변화 및 리듬감 유도
			형태	• 공동주택의 지붕은 평지붕, 경사지붕 등을 권장하며 과도한 옥탑 건축물은 지양 • 공동주택의 외관 및 입면은 계획구역의 입지를 고려한 차별화된 외관디자인과 저층부·중층부·고층부로 구분하여 마감재 및 입면 디자인의 변화 유도
			색채	• 군산시 도시경관기본계획의 색채기준을 준용하여 적용 • 기초색을 white 중심의 무채색계열과 B, PB, YR, YG 계열 중심으로 사용 • 보조색은 기초색과 동색계열 중 2-3차 혼합색으로 하여 안정되고 고상한 색감 연출 • 초점경관으로서 인지성이나 시각적 충격을 연출할 필요가 있는 지역에 대해서는 보조색이나 강조색을 활용한 다색대비나 색상 대비를 통하여 다양성을 연출
			건축선	• 건축한계선 - 도로 경계부 : 6m이격

구분	도면번호	위치	구분	계획내용
기정	A6	-	용도	허용 용도 (가) • 주택법에 의한 공동주택 및 부대복리시설
				불허 용도 (1) • 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 40% 이하
			용적률	• 350% 이하
			높이	• 40층 이하
			배치	<ul style="list-style-type: none"> 일조 및 조망권 확보, 쾌적한 주거환경 조성을 위해 남동 및 남서향 위주의 배치유도 개방감, 단지내 경관증진을 위해 다양한 층수의 주동배치로 단지내 변화 및 리듬감 유도
			형태	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택의 지붕은 평지붕, 경사지붕 등을 권장하며 과도한 옥탑 건축물은 지양 공동주택의 외관 및 입면은 계획구역의 입지를 고려한 차별화된 외관디자인과 저층부·중층부·고층부로 구분하여 마감재 및 입면 디자인의 변화 유도
			색채	<ul style="list-style-type: none"> 군산시 도시경관기본계획의 색채기준을 준용하여 적용 기조색을 white 중심의 무채색계열과 B, PB, YR, YG 계열 중심으로 사용 보조색은 기조색과 동색계열 중 2-3차 혼합색으로 하여 안정되고 고상한 색감 연출 초점경관으로서 인지성이나 시각적 충격을 연출할 필요가 있는 지역에 대해서는 보조색이나 강조색을 활용한 다색대비나 색상 대비를 통하여 다양성을 연출
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 경계부 : 6m이격

2) 상업용지 : 변경없음

구분	도면번호	위치	구분	계획내용
기정	B12~B27	-	용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매점 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 - 제7호의 판매시설 - 제9호의 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) - 제10호의 교육시설 중 학원 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설 - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설
				<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 80% 이하
			용적률	• 400% 이하
			높이	• 10층 이하
			배치	• 건물 전면이 도로를 향하도록 건축배치 유도
			형태	• 개별건축계획 수용
			색채	<ul style="list-style-type: none"> • 군산시 도시경관기본계획의 색채기준을 준용하여 적용 • 용도특성상 기초색과 보조색의 색상범위를 넓게 허용 • 기초색의 색조를 제한하여 전체적으로 통일된 색채 이미지연출 : 기초색 채도를 7 이하로 제한 • 강조색은 2개 이하로 제한하고 상가 출입구나 건축물 모서리를 중심으로 사용하도록 권장 • 초점경관은 보조색이나 강조색을 활용한 다색대비나 색상대비를 통하여 다양성을 연출
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 경계부 : 3m이격
기정	B6~B11, B28~B33	-	용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매점 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 - 제7호의 판매시설 - 제9호의 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) - 제10호의 교육시설 중 학원 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설 - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설
				<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 80% 이하
			용적률	• 600% 이하
			높이	• 20층 이하
			배치	• 건물 전면이 도로를 향하도록 건축배치 유도
			형태	• 개별건축계획 수용
			색채	<ul style="list-style-type: none"> • 군산시 도시경관기본계획의 색채기준을 준용하여 적용 • 용도특성상 기초색과 보조색의 색상범위를 넓게 허용 • 기초색의 색조를 제한하여 전체적으로 통일된 색채 이미지연출 : 기초색 채도를 7 이하로 제한 • 강조색은 2개 이하로 제한하고 상가 출입구나 건축물 모서리를 중심으로 사용하도록 권장 • 초점경관은 보조색이나 강조색을 활용한 다색대비나 색상대비를 통하여 다양성을 연출
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 경계부 : 3m이격

II. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	도면번호	위치	구분	계획내용
기정	B1~B5, B34,B35	-	용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매점 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 - 제7호의 판매시설 - 제9호의 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) - 제10호의 교육시설 중 학원 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설 - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설
				<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
			건폐율	<ul style="list-style-type: none"> • 80% 이하
			용적률	<ul style="list-style-type: none"> • 800% 이하
			높이	<ul style="list-style-type: none"> • 20층 이하
			배치	<ul style="list-style-type: none"> • 건물 전면이 도로를 향하도록 건축배치 유도
			형태	<ul style="list-style-type: none"> • 개별건축계획 수용
			색채	<ul style="list-style-type: none"> • 군산시 도시경관기본계획의 색채기준을 준용하여 적용 • 용도특성상 기초색과 보조색의 색상범위를 넓게 허용 • 기초색의 색조를 제한하여 전체적으로 통일된 색채 이미지연출 : 기초색 채도를 7 이하로 제한 • 강조색은 2개 이하로 제한하고 상가 출입구나 건축물 모서리를 중심으로 사용하도록 권장 • 초점경관은 보조색이나 강조색을 활용한 다색대비나 색상대비를 통하여 다양성을 연출
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 경계부 : 3m이격

3) 근린생활시설용지

구분	도면번호	위치	구분	계획내용
기정	C1,C2	-	용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 총포판매점, 장의사, 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 당구장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 제외) - 제10호의 교육연구시설 중 학원, 직업훈련소 - 제14호의 업무시설
				<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 70% 이하
			용적률	• 400% 이하
			높이	• 10층 이하
			배치	• 건물 전면이 도로를 향하도록 건축배치 유도
			형태	• 개별건축계획 수용
			색채	<ul style="list-style-type: none"> • 군산시 도시경관기본계획의 색채기준을 준용하여 적용 • 용도특성상 기초색과 보조색의 색상범위를 넓게 허용 • 기초색의 색상 : YR, Y 계열 중심으로 사용 • 기초색의 색조를 제한하여 전체적으로 통일된 색채 이미지연출 : 기초색 채도를 7 이하로 제한 • 강조색은 2개 이하로 제한하고 상가 출입구나 건축물 모서리를 중심으로 사용하도록 권장 • 초점경관은 보조색이나 강조색을 활용한 다색대비나 색상대비를 통하여 다양성을 연출
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 경계부 : 3m이격
변경	C1	-		

4) 기타용지 : 변경없음

구분	도면번호	위치	구분	계획내용
기정	D	-	용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호, 제2호의 단독주택 및 공동주택 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매점 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 - 제9호의 의료시설(격리병원 제외) - 제11호의 노유자시설 - 제14호의 업무시설(바닥면적 합계 3천㎡ 미만)
				<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 50% 이하
			용적률	• 300% 이하
			높이	• 30층 이하
			배치	• 개별건축계획 수용
			형태	• 개별건축계획 수용
			색채	• 개별건축계획 수용
			건축선	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 <ul style="list-style-type: none"> - 도로 경계부 : 3m이격

5) 학교 : 변경없음

구분	도면번호	위치	구분	계획내용
기정	E1,E2,E3	-	용도	허용 용도 (마)
				• 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 - 제10호의 교육연구시설 중 학교(초등학교, 중학교)
			불허 용도 (1)	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 50% 이하
			용적률	• 200% 이하
			높이	• 5층 이하
			배치	• 개별건축계획 수용
			형태	• 개별건축계획 수용
			색채	• 군산시 도시경관기본계획의 색채기준을 준용하여 적용 • 지구 특성을 반영한 색상을 기초색으로 채용 - 무채색과 YR 계열의 색채를 사용 - YR, GY, G, PB 계열의 색상을 여건에 따라 사용하여 네치럴한 이미지를 강화 • 건축물 용도를 고려한 색상 채용 - 학교시설은 세대특성을 고려하여 강조색을 활용, 색상대비를 통하여 경쾌한 색상 이미지 강화 • 저채도,高明도의 색상을 사용하여 공공건축물에서 풍겨 나오는 위압감과 답답함을 해소
			건축선	• 건축한계선 - 도로 경계부 : 3m이격

6) 유치원 : 변경없음

구분	도면번호	위치	구분	계획내용
기정	F1,F2	-	용도	허용 용도 (바)
				• 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 - 제10호의 교육연구시설 중 학교(유치원)
			불허 용도 (1)	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율	• 50% 이하
			용적률	• 200% 이하
			높이	• 5층 이하
			배치	• 개별건축계획 수용
			형태	• 개별건축계획 수용
			색채	• 군산시 도시경관기본계획의 색채기준을 준용하여 적용 • 지구 특성을 반영한 색상을 기초색으로 채용 - 무채색과 YR 계열의 색채를 사용 - YR, GY, G, PB 계열의 색상을 여건에 따라 사용하여 네치럴한 이미지를 강화 • 건축물 용도를 고려한 색상 채용 - 학교시설은 세대특성을 고려하여 강조색을 활용, 색상대비를 통하여 경쾌한 색상 이미지 강화 • 저채도,高明도의 색상을 사용하여 공공건축물에서 풍겨나오는 위압감과 답답함을 해소
			건축선	• 건축한계선 - 도로 경계부 : 3m이격

<건축물등에 관한 결정(기정)도>



3. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 차량 진출입에 관한 사항

구분	도면번호	위치	계획내용	비고
기정	A1~A6, B3, B5~B11 B28~B35, C2, E1~E3, F1	-	<ul style="list-style-type: none"> 차량진출입불허구간 계획 - 간선가로 및 교차로 일정구간 이내를 차량출입 불허구간으로 설정하여 원활한 교통흐름 도모 	-
변경	A1~A6, B3, B5~B11 B28~B35, E1~E3, F1			

나. 대지내 공지에 관한 사항

1) 차폐조경 (변경없음)

구분	도면번호	위치	계획내용	비고
기정	①	A1	• 대지경계선과 건축한계선 사이의 공간을 소음 등의 환경악영향 저감을 위해 차폐조경으로 조성(단, 차량·보행출입구가 설치되는 구간은 제외)	폭 6m
기정	②	A2	• 대지경계선과 건축한계선 사이의 공간을 소음 등의 환경악영향 저감을 위해 차폐조경으로 조성(단, 차량·보행출입구가 설치되는 구간은 제외)	폭 6m
기정	③	A3	• 대지경계선과 건축한계선 사이의 공간을 소음 등의 환경악영향 저감을 위해 차폐조경으로 조성(단, 차량·보행출입구가 설치되는 구간은 제외)	폭 6m
기정	④	A4	• 대지경계선과 건축한계선 사이의 공간을 소음 등의 환경악영향 저감을 위해 차폐조경으로 조성(단, 차량·보행출입구가 설치되는 구간은 제외)	폭 6m
기정	⑤	A5	• 대지경계선과 건축한계선 사이의 공간을 소음 등의 환경악영향 저감을 위해 차폐조경으로 조성(단, 차량·보행출입구가 설치되는 구간은 제외)	폭 6m
기정	⑥	A6	• 대지경계선과 건축한계선 사이의 공간을 소음 등의 환경악영향 저감을 위해 차폐조경으로 조성(단, 차량·보행출입구가 설치되는 구간은 제외)	폭 6m

2) 공개공지 (변경없음)

구분	도면번호	위치	계획내용	비고
기정	⑧	B1	<ul style="list-style-type: none"> 폭은 5m 이상으로 설치하며 규모는 군산시 건축조례 제34조에서 규정하고 있는 규모이상으로 조성하여 보행공간 확보 및 휴식공간을 제공 	위치지정
기정	⑨	B34	<ul style="list-style-type: none"> 폭은 5m 이상으로 설치하며 규모는 군산시 건축조례 제34조에서 규정하고 있는 규모이상으로 조성하여 보행공간 확보 및 휴식공간을 제공 	위치지정

3) 전면공지

구분	도면번호	위치	계획내용	비고
기정	⑨	E1, E2,	<ul style="list-style-type: none"> 보행활동에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며 상시 공공에게 개방된 구조로 조성하여야 하며, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면공지의 조성방법에 따라야 함.(단, 차량출입구가 설치되는 구간은 제외) 	폭 3m
기정	⑩	F1	<ul style="list-style-type: none"> 보행활동에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며 상시 공공에게 개방된 구조로 조성하여야 하며, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면공지의 조성방법에 따라야 함.(단, 차량출입구가 설치되는 구간은 제외) 	폭 3m
기정	⑪, ⑫	C1, C2, E3, F2	<ul style="list-style-type: none"> 보행활동에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며 상시 공공에게 개방된 구조로 조성하여야 하며, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면공지의 조성방법에 따라야 함.(단, 차량출입구가 설치되는 구간은 제외) 	폭 3m
변경	⑪, ⑫	C1, E3, F2		
기정	⑬	D	<ul style="list-style-type: none"> 보행활동에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며 상시 공공에게 개방된 구조로 조성하여야 하며, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면공지의 조성방법에 따라야 함.(단, 차량출입구가 설치되는 구간은 제외) 	폭 3m
기정	⑭~㉔	B1~B35	<ul style="list-style-type: none"> 보행활동에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며 상시 공공에게 개방된 구조로 조성하여야 하며, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면공지의 조성방법에 따라야 함.(단, 차량출입구가 설치되는 구간은 제외) 	폭 3m

4) 담장 및 방음벽 (변경없음)

구분	위치	계획내용	비고
기정	A1~A6	<ul style="list-style-type: none"> 담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 원칙적으로 불허하며 부득이한 경우 높이 1.5m 이하의 투시형담장 또는 생울타리 등으로 조성 도로변에 방음벽을 설치하는 경우에는 소음저감 및 주변환경과의 조화를 위하여 목재방음벽, 투명방음벽, 식생형 방음벽 등으로 설치 	-
기정	B1~B35	<ul style="list-style-type: none"> 담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 원칙적 불허 	-
기정	C	<ul style="list-style-type: none"> 담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 원칙적 불허 	-
기정	D	<ul style="list-style-type: none"> 담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 원칙적으로 불허하며 부득이한 경우 높이 1.0m 이하의 투시형담장 또는 생울타리 등으로 조성 	-

5) 옥외광고물계획 (변경없음)

구분	위치	계획내용	비고
기정	지구단위계획 구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> 간판의 수량, 크기, 색채, 위치, 글씨체 등은 “지구단위계획 시행지침”을 준용 	-

6) 지구단위계획 경미한 변경사항 (변경없음)

구분	위치	계획내용	비고
기정	지구단위계획구역전체	<p>○ 다음 각 호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본 취지 및 목적을 벗어나지 않는 범위 내에서 이를 완화하여 적용할 수 있으며, 이에 대한 지구단위계획 절차는 이행하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 단위 도시계획시설부지 면적의 5%미만인 시설부지의 변경인 경우(도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한하며, 공원 및 녹지의 경우에는 면적이 증가되는 경우에 한한다) 2. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우 3. 지구단위계획구역 면적의 10%이내의 변경 및 동 변경구역안에서의 지구단위계획의 변경 (용도지역 변경을 포함하는 경우는 5%) 4. 가구면적의 10% 이내의 변경인 경우 5. 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우 6. 건축물높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우 포함) 7. 다음의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우 <ol style="list-style-type: none"> 가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우 나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우 다. 지구단위계획에 주차장·보행자도로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어서 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우 8. 건축선의 1m 이내의 변경인 경우(획지계획의 변경에 따른 건축선의 이동은 건축선 변경이 없는 것으로 본다) 9. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우 10. 교통처리계획중 주차장 출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경 및 보행자출입구의 추가설치 11. 대지내 공지에 관한 계획으로서 대지내 전면공지, 공개공지 및 통경축의 신설, 폐지 및 위치변경, 다만 통경축은 중심선이 종전에 결정된 통경축범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한한다. 12. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모 13. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채 14. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질 15. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획 16. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 	-

※ 세부적인 사항은 “V. 지구단위계획 시행지침” 참조

<기타사항에 관한 결정(기정)도>



<기타사항에 관한 결정(변경)도>





도시관리계획 결정(변경)도

지구단위계획구역 결정도

용도지역 결정도

기반시설 배치와 규모에 관한 결정(변경)도

가구 및 획지에 관한 결정(변경)도

건축물 등에 관한 결정(변경)도

기타사항에 관한 결정(변경)도

지구단위계획 종합결정(변경)도

IV

계획설명서

- ① 계획의 개요
- ② 상위계획 및 관련법규 검토
- ③ 현황 및 여건분석
- ④ 기본구상
- ⑤ 부문별계획

1 계획의 개요

1. 계획의 범위

- 1) 페이퍼코리아 공장부지 도시관리계획(지구단위계획구역 및 지구단위계획) 변경 제안자
 - 페이퍼코리아(주) (전라북도 군산시 조촌동 2번지)

2) 공간적 범위

- 위치 : 군산시 조촌동 2번지 일대
- 면적 : 597,581.7m² → 597,523.7m² (감 58m²)

3) 시간적 범위

- 기준년도 : 2013년
- 목표년도 : 2027년

<위 치 도>



2. 추진경위

2013. 09. 09	• 도시관리계획 입안제안 (페이퍼코리아 → 시)
2014. 06. 27	• 전북도 교통영향분석·개선대책 심의 (수정의결)
2014. 11. 19	• 전라북도 학교보건심의 위원회 심의 완료(조건부 적합)
2014. 12. 26	• 군산시 페이퍼코리아공장부지 도시관리계획 결정·고시(군산시 고시 제2014 - 141호)
2015. 04. 10	• 도시관리계획 결정 지형도면승인·고시(군산시)
2015. 08. 21	• 도시계획시설 사업 사업시행자 지정 및 실시계획인가 고시
2015. 08. 27	• 디오션시티 푸르지오(A2BL) 사업승인 완료
2015. 10. 20	• 디오션시티 푸르지오(A2BL) 착공
2015. 10. 30	• 디오션시티 푸르지오(A2BL) 분양
2016. 02. 25	• 이편한세상아파트(A1BL) 사업승인 완료
2016. 03. 04	• 롯데아울렛 교통영향평가 심의(전라북도)
2016. 03. 04	• 군산시 페이퍼코리아공장부지 도시관리계획(변경) 및 지형도면 고시 (군산시 고시 제2016 - 28호) - 대로3-48 연장(구역외도로 대상지내 포함)
2016. 05.	• 이편한세상아파트(A1BL) 착공
2016. 05. 20	• 이편한세상아파트(A1BL) 분양
2016. 05.	• 지구단위계획구역 기반시설 착공
2016. 09. 28	• 롯데아울렛 (B1블럭) 건축허가 완료
2016. 12. 01	• 롯데 아울렛 (B1블럭) 착공
2016. 12. 30	• 군산시 페이퍼코리아공장부지 도시관리계획(변경) 및 지형도면 고시 (군산시 고시 제2016 - 169호) - A1, A2, B1 교통영향평가 결과 반영
2017. 06. 16	• 도시계획시설사업 실시계획 변경인가 고시(군산시고시제2017-76호)
2017. 08. 24	• 이편한세상 2차 아파트(A3BL) 최초 사업승인
2018. 03. 28	• 실시계획1단계1차 도시계획시설 도로, 녹지, 광장 준공
2018. 03. 30	• 도시관리계획 및 실시계획1단계 변경인가 고시(군산시고시제2018-43호)
2018. 06. 01	• 도시관리계획 및 실시계획2단계 변경인가 고시(군산시고시제2018-69호)
2018. 12. 07	• 군산시 페이퍼코리아공장부지 도시관리계획(변경) 및 지형도면 고시 (군산시 고시 제2018 - 153호)
2018. 12. 26	• 더샵 아파트(A4BL) 최초 사업승인
2019. 05. 03	• 도시관리계획 및 실시계획2단계 변경인가 고시(군산시고시제2019-51호)
2019. 09. 25	• 교육부 2019년도 정기2차 중앙투자심사(조건부 승인 지구단위계획 변경 협의 보고)
2020. 03. 06	• 도시관리계획 및 실시계획1,2단계 변경인가 고시(군산시고시제2020-39,40호)
2020. 04. 27	• 이편한세상 2차 아파트(A3BL) 사용승인
2020. 09. 18	• 군산 페이퍼코리아 공장부지 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면승인 고시 (군산시 고시 제2020-142호)
2020. 10. 23	• 더샵 2차 아파트(A5BL) 최초 사업승인
2021. 10. 28	• 더샵 아파트(A4BL) 사용승인
2023. 07. 20	• 더샵 2차 아파트(A5BL) 사용승인

3. 계획의 배경 및 목적

1) 계획의 배경

- 이전 페이퍼코리아 공장부지로서 2014년 12월 26일 군산시 페이퍼코리아공장부지 도시관리 계획 결정·고시 및 2015년 4월 10일 도시관리계획 지형도면 고시를 통해 주거용지 및 상업 용지로 개발이 이루어지고 있는 지역임
- 2014년 10월 22일 전라북도 학교보건심의 위원회 심의를 통해 초등학교 2개소, 중학교 1개소, 유치원2 개소로 결정이 되었으나.
- 지형도면 고시 이후 2023년 6월 20일 전라북도교육청으로부터 중학교 이전부지 시설명 변경 및 면적확대를 요청받았음
- 공동주택용지(A5)는 지적합병 등에 따라 현재 지적면적과 지구단위계획 획지면적과 58㎡ 면적 오차가 발생함

2) 계획의 목적

- 교육청 협의에 따라 대상지뿐만 아니라 주변 학생수용을 위해 조속히 중학교 개설이 필요한 사항으로 학교시설(77) 확장과 함께 그로 인한 인접 근린생활시설용지(C2)를 폐지하기위해 지구단위계획을 변경하고자 함
- 현 중학교 용지 중 일부는 금빛초등학교 확대용지로 나머지 잔여용지에 폐지한 근린생활시설 용지(C2)를 연내에 변경 하고자 함.
- 현재 지적면적과 지구단위계획 획지면적의 58㎡ 면적 오차를 정정하고자 지구단위계획구역 및 지구단위계획을 변경하고자 함

(이하여백)

"학생중심 미래교육"



전라북도교육청

수신 수신자 참조
(경유)

제목 【요청】 군산지역 개발지구 내 학교설립 추진을 위한 학교용지 조정 검토 요청

1. 관련: 페이퍼코리아주식회사 제2023-10호(2023.2.6.), 군산교육지원청 행정지원과-1005(2023.6.19)
2. 우리교육청에서는 군산지역 동북부권역의 지속적인 개발로 유입되는 학생배치를 위해 중학교 설립을 추진하고 있습니다.
3. '23년 5월 군산교육거버넌스위원회의 권고(군산남중 이전) 후 해당 학교구성원의 의견수렴을 통해 군산남중학교가 군산 페이퍼코리아 공장부지 내 이전으로 결정되었으나, 설립 예정지는 초등학교 부지(13,586㎡)로 면적이 협소하여 시설명(종류) 변경 및 면적 조정이 필요한 상황입니다.
4. 이에, 학교용지와 관련하여 다음과 같이 변경을 요청하오니 2023. 6. 26.(월)까지 검토 결과를 회신하여 주시기 바랍니다.

가. 검토요청사항

구분	학교용지 조정 요청 사항
중학교 이전 부지 시설명 변경 및 면적 확대	<ul style="list-style-type: none"> - 시설명(종류) 변경: 기존(초)→변경(중) - 부지면적 확대: 기존(13,586㎡)→변경(15,954㎡, 2,368㎡ 증가) ※ 페이퍼코리아 기회신내용: 원 초2(도면77) 부지면적과 북쪽 근린생활 용지를 합산 한 총면적 15,945㎡를 중학교 용지로 하는 도시관리계획 변경 진행(제2023-10호, 2023.2.6.)
학교용지삭제	<ul style="list-style-type: none"> - 유치원 용지 삭제(3,533㎡) ※ 유아배치계획에 따른 유치원 설립계획이 없으며, 군산금빛초, 군산가람유 설립 관련 중앙투자심사 조건 이행

나. 요청자료: 검토 결과 및 학교용지 변경 추진 계획서(일정 등 포함) 제출

붙임 군산 페이퍼코리아 공장부지 지구단위계획 도시계획시설(학교) 결정 변경(안) 1부, 끝.

전라북도교육청
감인인

수신자 군산시장(도시계획과장), 페이퍼코리아주식회사 대표이사(경호, 군산시 조촌5길 32, 3층 페이퍼코리아)

주우권 김중성 학생배치1담당 최숙미 행정과장 전결 2023.06.20.
조철호

참조자

시행 행정과-6189 (2023. 6. 20.) 접수 ()
우 55065 전라북도 전주시 완산구 송산로 111 전라북도교육청 / http://www.jbe.go.kr
전화 063-239-3553 /전송 063-220-9425 /venife@jbedu.kr /비공개(5.6,8)

"더불어, 미래를 여는 전북교육"

페이퍼코리아 공장부지 지구단위계획 도시계획시설(학교) 결정 변경(안)

〈현재〉



〈변경안〉

1. 중학교 이전부지: 시설명(종류) 초2→중 변경, 면적($13,586\text{m}^2 \rightarrow 15,954\text{m}^2$) 확대
2. 유치원 부지: 유2 $3,533\text{m}^2$ 삭제



2 상위계획 및 관련법규 검토

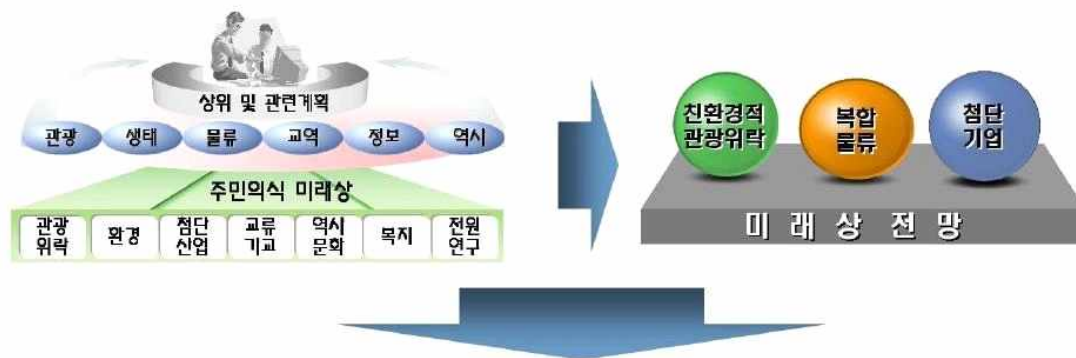
1. 상위계획 검토

1) 2020 군산도시기본계획

■ 계획목표와 추진전략

- 세계적 해양관광을 선도하는 “국제해양관광도시”
 - 새만금 개발사업과 연계한 해양관광벨트 구축
 - 친수공간을 활용하여 Water Front 개발
 - 산업단지를 활용한 산업관광자원 발굴
 - 내륙관광자원 정비
- 동북아 교역이 살아나는 “동북아물류거점도시”
 - 새만금 신항의 조기 확보로 물류거점 강화
 - 물류기반시설 확충을 위한 복합운송체계 구축
- 지역경제육성을 유도하는 “첨단기업도시”
 - 특화산업(자동차산업, 신재생에너지 산업) 육성 및 산·학·연 혁신 클러스터 조성, 지역경제 활성화를 도모하여 목표연도 인구증가 달성
 - 세제 혜택 및 자금지원을 통해 기업들의 기업활동을 지원

■ 군산 미래상



해양과 더불어 성장하는 국제관광기업도시, 군산

- 세계적 해양관광을 선도하는 “국제해양관광도시”
- 동북아 교역을 주도하는 “동북아물류거점도시”
- 지역경제육성을 유도하는 “첨단기업도시”

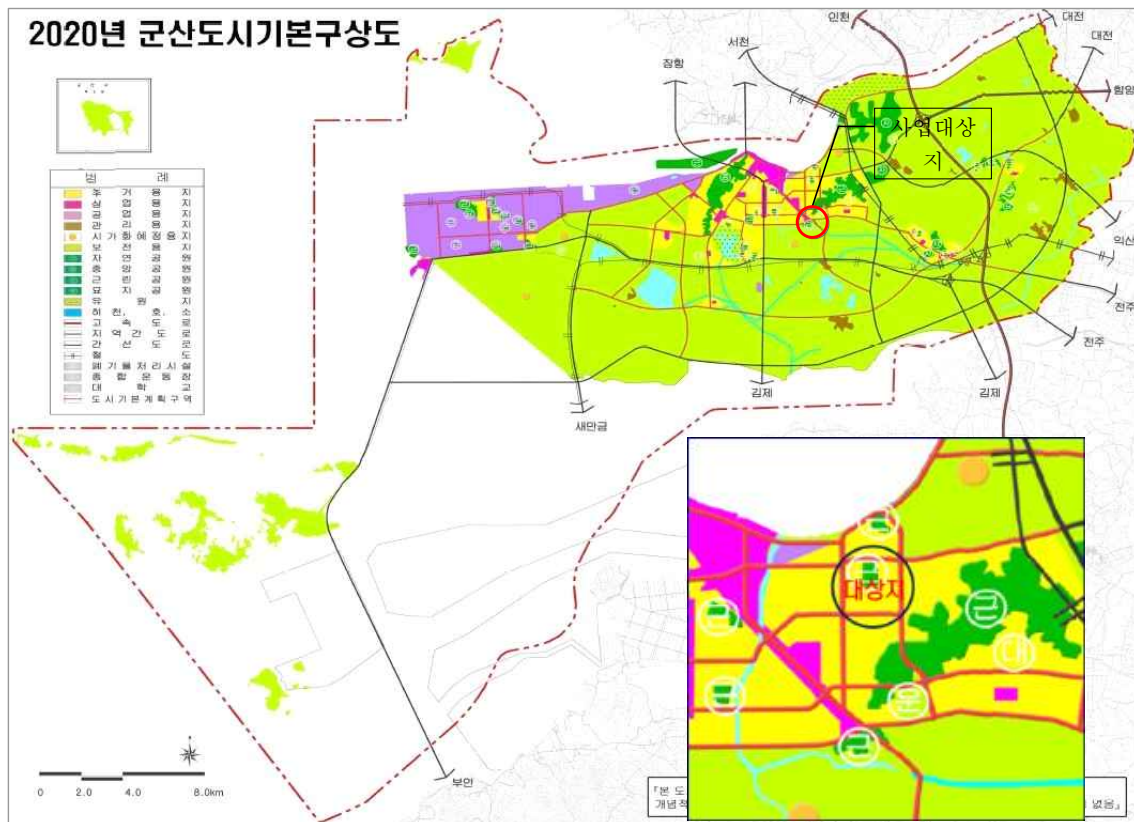
■ 도시공간구조의 기본구상

- 공간구조 유형
 - 1도심 5지역중심(산업단지, 옥구, 대야, 임피, 고군산군도)
 - 도심을 제외한 5지역중심간의 동등한 위계를 통해 균형발전 도모
 - 대상지는 도심에 해당됨
- 발전축
 - 주거발축-보조개발축의 결절지역
- 교통
 - 각 지역중심을 연결하는 격자형 도로 골격 형성



◦ 2020년 군산도시기본계획 상 대상지는 주거용지 및 공원용지로 계획되어 있음

< 2020년 군산도시기본구상도 >



■ 생활권별 구분

구 분	1대생활권, 4중생활권, 4소생활권
도심 중생활권	• 해신동, 월명동, 오룡동, 신평동, 삼학동, 선양동, 중앙동, 중미동, 흥남동, 조촌동 , 경암동, 개정동, 수송동, 나운1동, 나운2동, 나운3동, 구암동
서부 중생활권	• 미성동, 소룡동
새만금 중생활권	
고군산도소생활권	• 옥도면, 새만금
옥구소생활권	• 옥서면, 옥구읍, 옥산면, 회현면
동부생활권	
임피소생활권	• 임피면, 서수면, 성산면, 나포면
대야소생활권	• 개정면, 대야면

■ 생활권별 개발방향

구 분	주요기능	생활권별 개발방향
도심	행정·업무 중심 교육·문화·예술 여가, 주거	<ul style="list-style-type: none"> • 구릉지 주거용지 정비로 녹지공간 확보 • 불량 상업지를 주거용지로 전환, 주거환경개선사업으로 정비 • 도시공원 활용, 교육·문화·체육시설 확충 • 신역세권 주거·상업·업무기능
서부	산업, 국제 교류 물류기능, 관광	<ul style="list-style-type: none"> • 산업단지 혁신클러스터 조성, 지식기반서비스 지원 • 경제자유구역 추진, 대중국 경제교류협력 기반 강화 • 군장권 물류기능강화와 물류 유통단지 조성
새만금	관광·휴양 국제업무 문화·예술 친환경, 물류	<ul style="list-style-type: none"> • 만경강 생태하천 사업으로 친수공간 조성 • 군산 국제 해양관광지 조성(컨벤션, 호텔 등) • 새만금 풍력 발전단지 조성 • 새만금 신항 및 물류단지 조성, 국제물류기반 확보
동부	주거·상업 역사·교육	<ul style="list-style-type: none"> • 관리지역 정비를 통한 정주기능 강화 • 유교 문화유산을 토대로 역사 교육의 장 활용

■ 군산시 생활권 구분도



■ 생활환경지표

구 분			단 위	2004	2005	2010	2015	2020
생활환경	인구·가구	인구	인	266,541	263,120	300,000	350,000	450,000
		가구	가구	91,910	85,030	101,010	123,675	166,667
		가구당인구	인/가구	2.90	3.11	2.90	2.83	2.70
	주택	보급률	%	91.4	99.4	105.0	110.0	115.0
		주택수	호	84,027	85,447	106,909	142,258	200,118
	상수도	1인당 급수량	ℓ/일	264	262	300	330	360
		급 수 량	m³/일	125,584	118,025	136,198	192,285	198,450
		보 급 률	%	81.5	82.0	86.0	92.0	95.0
	하수도	1인당 오수량	ℓ/일	211	210	240	264	288
		오수량	m³/일	56,240	55,255	72,000	92,400	129,600
	교통·통신	도로포장율	%	80.5	82.0	90.0	95.0	100.0
		차량보유대수	대/천인	309	321	362	389	426
		전화가입대수	대/천인	407	410	420	450	480
		우체국	개소	25	25	28	30	34
		전신전화국	개소	3	3	4	5	7
	청소	쓰레기배출량	톤/일	230	204	273	319	410
		쓰레기수거율	%	100	100	100	100	100
		분뇨배출량	㎤/일	267	263	300	350	450
		분뇨처리장	개소	1	2	2	2	2

■ 생활권별 인구배분계획

(단위 : 인)

구 분	2004년	2005년	2010년	2015년	2020년
총 계	266,541	263,120	300,000	350,000	450,000
도심중생활권	187,332	185,520	190,000	221,000	285,000
서부중생활권	29,919	30,045	40,000	47,000	60,000
새만금중생활권	22,712	21,980	43,000	51,000	65,000
동부중생활권	26,578	25,575	27,000	31,000	40,000

■ 복지환경지표

구 분			단위	2004	2005	2010	2015	2020
복 지 환 경	교 육	초등학교	개교	52	53	64	71	79
			학생수(인)/학급당	29.5	28.9	27.0	27.0	27.0
		중학교	개교	17	18	20	28	40
			학생수(인)/학급당	33.5	33.6	31.0	31.0	31.0
		고등학교	개교	11	12	19	24	31
			학생수(인)/학급당	29.6	29.0	27.0	27.0	27.0
	사 회 복 지	대(전문)학교	개교	5	5	5	5	5
		아동복지시설	개소	7	7	7	8	10
		노인복지시설	개소	4	4	1	6	8
		장애인복지시설	개소	1	1	4	1	2
		여성복지시설	개소	2	2	2	2	2
		노동복지회관	개소	-	-	1	1	2
		부랑인시설	개소	1	1	1	1	2
	의 료	병상수	병상	1,735	1,763	2,220	2,853	4,050
		의사수	인	331	342	459	616	900
		(10만인당)병상수	인	651	670	740	815	900
		(10만인당)의사수	인	124	130	153	176	200
		종합병원	개소	1	1	1	2	3
		병원, 의원, 한의원	개소	137	140	164	193	250
		보건소	개소	1	1	1	1	1

■ 여가환경지표

구 분			단위	2004	2005	2010	2015	2020
위 락 환 경	체 육	종합운동장	개소	1	1	1	2	2
		실내체육관	개소	1	1	1	2	2
	공 원 · 녹 지	근린공원	개소	26	30	32	34	35
		자연공원	개소	5	5	5	5	5
		모지공원	개소	1	1	2	5	5
		체육공원	개소	-	-	-	1	1
		1인당 공원면적 (도시자연공원 제외)	m ² /인	15.1	16.7	17.1	17.9	18.4
		유원지	개소	2	2	2	2	2

■ 단계별 토지이용계획

- 기본전제
 - 계획기간은 4단계로 구분하여 계획
 - 1단계는 도시관리계획 변경 내용의 반영 및 2007년을 현재로 기 조성된 사업을 정리
 - 단계별 인구배분과 생활권별 토지이용계획을 기준으로 단계별 개발계획을 수립하여 효율적인 토지이용과 균형적 도시개발이 되도록 계획
 - 2010년 도시관리계획 수립을 목표로 실행이 선행되어야 하는 미개발지는 2단계에 포함
 - 제2종지구단위계획 물량은 위치별 단계를 구분하지 않고 총량을 구하여 단계별로 배분하였음

< 단계별 개발계획 세부사항 >

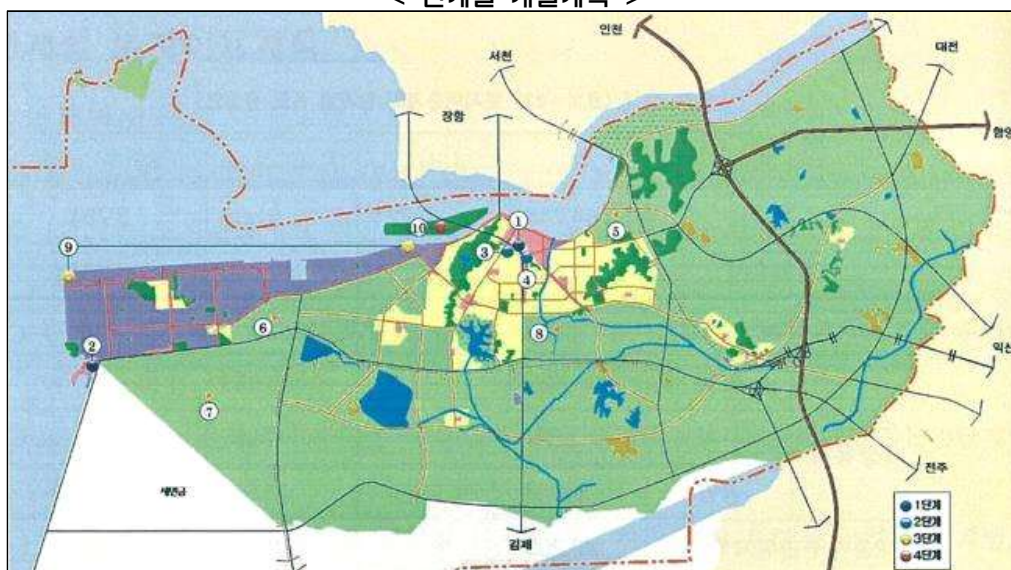
구 분	용도변경	추진계획
1단계 (2004년~2007년)	<ul style="list-style-type: none"> 고지대 불합리한 상업용지를 주거용지로 현실화 개발 계획이 수립된 시가화 예정용지에 용도부여 	<ul style="list-style-type: none"> 창성지구 주거환경개선사업에 의한 상업용지 정비 비응향 다기능어항 조성
2단계 (2008년~2010년)	<ul style="list-style-type: none"> 고지대 불합리한 상업용지를 주거용지로 현실화 도시관리계획 미수립된 지역을 장래 계획에 탄력적으로 대처하고자 시가화예정용지로 지정 	<ul style="list-style-type: none"> 금광·미원 주거환경개선사업에 의한 상업용지 정비 신역세권 및 평사들 일대를 택지개발사업 및 도시개발사업을 통해 개발 핵융합기술(수소에너지)를 연구 및 개발할 수 있는 에너지과학도시 조성 새만금 개발사업과 연계하여 군장국가산업단지 2단계 지역에 산업단지 조성 관광 및 주거기반 구축을 위한 지구단위계획구역 개발
3단계 (2011년~2015년)	<ul style="list-style-type: none"> 전국항만기본계획 수정계획 내용 반영하여, 군장신항만에 공업용도 부여 	<ul style="list-style-type: none"> 군장신항만 건설 관광 및 주거기반 구축을 위한 지구단위계획구역 개발
4단계 (2016년~2020년)	<ul style="list-style-type: none"> 해상매립지 면적을 축소하고, 공원개발을 위하여 보전용지로 변경 	<ul style="list-style-type: none"> 해상매립지 공원 개발 관광 및 주거기반 구축을 위한 지구단위계획구역 개발

< 토지이용계획 단계별 용도 총괄표 >

(단위 : km²)

구 분	계	1단계	2단계	3단계	4단계
계	64.714	0.721	51.02	5.764	7.227
시가화용지	1.534	0.721	0.049	0.764	-
보전용지	2.027	-	-	-	2.027
시가화예정용지	소계	-	38.953	-	-
	주거	-	7.987	-	-
	공업	-	30.966	-	-
제2종지구단위계획구역	22.200	-	12.000	5.000	5.200

< 단계별 개발계획 >



2. 관련법규 검토

1) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 (2024.02.06)

구 분	내 용	비 고
도시·군관리 계획의 입안권자 (법 제24조)	<ul style="list-style-type: none"> • 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 관할 구역에 대하여 도시·군관리계획을 입안하여야 한다 	-
도시·군관리 계획입안의 제안 (법 제26조)	<ul style="list-style-type: none"> • 주민은 다음 각 호의 사항에 대하여 제24조에 따라 도시·군관리계획을 입안할 수 있는 자에게 도시·군관리계획의 입안을 제안할 수 있다. 이 경우 제안서에는 도시·군관리계획도서와 계획설명서를 첨부하여야 한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 사항 2. 지구단위계획구역의 지정 및 변경과 지구단위계획의 수립 및 변경에 관한 사항 	지구단위계획 민간제안 가능
도시관리계획 결정권자 (법 제29조)	<ul style="list-style-type: none"> • 도시·군관리계획은 시·도지사가 직접 또는 시장·군수의 신청에 따라 결정한다. 다만, 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시와 광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상의 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 경우에는 해당 시장(이하 "대도시 시장"이라 한다)이 직접 결정하고, 시장 또는 군수가 입안한 지구단위계획구역의 지정·변경과 지구단위계획의 수립·변경에 관한 도시·군관리계획은 해당 시장 또는 군수가 직접 결정한다 	지구단위계획 시장이 결정
지구단위계획의 내용 (법 제52조)	<ul style="list-style-type: none"> • 지구단위계획구역의 지정목적에 이루어지기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 용도지역이나 용도지구를 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항 1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항 2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모 3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획 4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도 5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획 6. 환경관리계획 또는 경관계획 7. 교통처리계획 8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 	-
지구단위계획 의 내용 (령 제45조)	<ul style="list-style-type: none"> • 법 제52조제1항제1호의 규정에 의한 용도지역 또는 용도지구의 세분 또는 변경은 제30조 각호의 용도지역 또는 제31조제2항 각호의 용도지구를 그 각호의 범위(제31조제3항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 세분되는 용도지구를 포함한다)안에서 세분 또는 변경하는 것으로 한다. 이 경우 법 제51조제1항제8호의2 및 제8호의3에 따라 지정된 지구단위계획구역에서는 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경을 포함한다. 	용도지역간 변경가능

2) 군산시 도시계획조례(2024.02.06)

구 분	내 용	비 고
용도지역 안에서의 건축제한 (제30조)	<ul style="list-style-type: none"> · 일반상업지역에서 건축할 수 없는 건축물 <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법 시행령」 “별표1” 제15호의 숙박시설 중 일반숙박시설 및 생활숙박시설. (일부 숙박시설 제외) 2. 「건축법 시행령」 “별표 1” 제16호의 위락시설(공원·녹지 또는 지형 지물에 의하여 주거지역과 차단되거나 주거지역으로부터 50미터 밖에 있는 대지에 건축하는 것은 제외한다. 단 주거지역 경계로부터 인접한 토지가 도로, 하천 등으로 건축이 불가능할 경우에는 그 너비를 거리 산정시 산입한다.) 3. 「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 별표4 제14호(가)목 부터 (바)목까지의 어느 하나에 해당하는 것 4. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소(수소연료공급시설은 제외) 5. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장, 정비공장 6. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 같은 호 가목부터 라목까지에 해당하는 것 7. 「건축법 시행령」 별표 1 제22호의 자원순환 관련 시설 8. 「건축법 시행령」 별표 1 제26호의 묘지 관련 시설 · 제1종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법 시행령」 “별표1” 제1호의 단독주택 2. 「건축법 시행령」 “별표1” 제2호의 공동주택(아파트를 제외) 3. 「건축법 시행령」 “별표1” 제3호의 제1종근린생활시설 4. 「건축법 시행령」 “별표1” 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외) 5. 「건축법 시행령」 “별표1” 제5호의 문화 및 집회시설(같은호 라목 중 박물관, 미술관, 기념관에 한함) 6. 「건축법 시행령」 “별표1” 제6호의 종교시설 7. 「건축법 시행령」 “별표1” 제9호의 의료시설(격리병원을 제외) 8. 「건축법 시행령」 “별표1” 제10호의 교육연구시설 중 같은호 라목 및 바목과 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교에 해당하는 것 9. 「건축법 시행령」 “별표1” 제11호의 노유자시설 10. 「건축법 시행령」 “별표1” 제12호의 수련시설(유스호스텔의 경우 너비 12미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 것에 한함) 11. 「건축법 시행령」 “별표1” 제13호의 운동시설(옥외 철타이 설치된 골프연습장을 제외) 12. 「건축법 시행령」 “별표1” 제14호의 업무시설 중 오피스텔로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것 13. 「건축법 시행령」 “별표1” 제18호의 창고시설 14. 「건축법 시행령」 “별표1” 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소·석유판매소, 「대기환경보전법」에 따른 저공해자동차의 연료공급시설 15. 「건축법 시행령」 “별표1” 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 및 세차장 16. 「건축법 시행령」 “별표1” 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 화초 및 분재등의 온실 17. 「건축법 시행령」 “별표1” 제24호의 방송통신시설 18. 「건축법 시행령」 “별표1” 제25호의 발전시설 (단, 신에너지 및 재생에너지 개발 이용 보급 촉진법 제2조 제2호 가목 태양에너지에 한함) 19. 「건축법 시행령」 “별표1” 제29호의 야영장 시설 	-

구 분	내 용	비 고
용도지역 안에서의 건축제한 (제30조)	<ul style="list-style-type: none"> · 제2종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법 시행령」 “별표1” 제1호의 단독주택 2. 「건축법 시행령」 “별표1” 제2호의 공동주택 3. 「건축법 시행령」 “별표1” 제3호의 제1종근린생활시설(해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것에 한한다) 4. 「건축법 시행령」 “별표1” 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교 5. 「건축법 시행령」 “별표1” 제11호의 노유자시설 6. 「건축법 시행령」 “별표1” 제20호의 자동차관련시설 중 주차장 · 제3종일반주거지역에서 건축할 수 있는 건축물 <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법 시행령」 “별표1” 제1호의 단독주택 2. 「건축법 시행령」 “별표1” 제2호의 공동주택 3. 「건축법 시행령」 “별표1” 제3호의 제1종근린생활시설 4. 「건축법 시행령」 “별표1” 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외) 5. 「건축법 시행령」 “별표1” 제5호의 문화 및 집회시설(관람장을 제외) 6. 「건축법 시행령」 “별표1” 제6호의 종교시설 7. 「건축법 시행령」 “별표1” 제7호의 일부 판매시설 8. 「건축법 시행령」 “별표1” 제9호의 의료시설(격리병원을 제외) 9. 「건축법 시행령」 “별표1” 제10호의 교육연구시설(연구소를 제외) 10. 「건축법 시행령」 “별표1” 제11호의 노유자시설 11. 「건축법 시행령」 “별표1” 제12호의 수련시설(일부 유스호스텔) 12. 「건축법 시행령」 “별표1” 제13호의 운동시설 13. 「건축법 시행령」 “별표1” 제14호의 일부 업무시설 14. 「건축법 시행령」 “별표1” 제17호의 공장 중 “별표 4” 제14호의 공장 15. 「건축법 시행령」 “별표1” 제18호의 창고시설 16. 「건축법 시행령」 “별표1” 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 유소·석유판매소·액화가스판매소 및 저공해자동차의 연료공급시설과 시내버스차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소 17. 「건축법 시행령」 “별표1” 제20호의 자동차관련시설 중 주차장·세차장 및 아목에 해당하는 차고 18. 「건축법 시행령」 “별표1” 제21호의 일부 동물 및 식물관련시설 19. 「건축법 시행령」 “별표1” 제24호의 방송통신시설 20. 「건축법 시행령」 “별표1” 제25호의 발전시설 (태양에너지에 한함.) 21. 「건축법 시행령」 “별표1” 제29호의 야영장 시설 · 준주거지역에서 건축할 수 없는 건축물 <ol style="list-style-type: none"> 1. 「건축법 시행령」 “별표1” 제4호의 제2종 근린생활시설 중 단란주점 및 안마시술소 2. 「건축법 시행령」 “별표 1” 제7호의 판매시설 중 같은 호 다목의 일반게임제공업의 시설 3. 「건축법 시행령」 “별표 1” 제9호의 의료시설 중 격리병원 4. 「건축법 시행령」 “별표 1” 제15호의 일부 숙박시설 5. 「건축법 시행령」 “별표 1” 제16호의 위락시설 6. 「건축법 시행령」 “별표 1” 제17호의 공장으로서 별표 4 제14호 (가) 목부터 (바)목까지의 어느 하나에 해당하는 것 7. 「건축법 시행령」 “별표 1” 제19호의 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소(수소연료공급시설은 제외) 8. 「건축법 시행령」 “별표 1” 제20호의 자동차 관련 시설 중 폐차장, 정비공장 9. 「건축법 시행령」 “별표 1” 제21호의 동물 및 식물 관련 시설 중 축사·도축장·도계장 10. 「건축법 시행령」 “별표 1” 제22호의 자원순환 관련 시설 11. 「건축법 시행령」 “별표 1” 제26호의 묘지관련시설 12. 「건축법 시행령」 “별표 1” 제28호의 장례시설 	-

구 분	내 용	비 고
용도지역안 에서의 건폐율 (제55조)	<ul style="list-style-type: none"> 제1종일반주거지역 : 60% 이하 제2종일반주거지역 : 60% 이하 제3종일반주거지역 : 50% 이하 준주거지역 : 70% 이하 일반상업지역 : 80% 이하 준공업지역 : 60% 이하 	-
용도지역안 에서의 용적률 (제60조)	<ul style="list-style-type: none"> 제1종일반주거지역 : 200% 이하 제2종일반주거지역 : 250% 이하 제3종일반주거지역 : 300% 이하 준주거지역 : 400% 이하 일반상업지역 : 1,000% 이하 준공업지역 : 300% 이하 	-

3) 도시·군 계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙(2024.02.06.)

구 분	내 용	비 고
도로의 일반적 결정기준 (제10조)	<ul style="list-style-type: none"> 도로의 효율을 높이기 위하여 당해 도로가 교통의 소통에 미치는 영향이 최대화 되도록 할 것 도로의 종류별로 일관성 있게 계통화된 도로망이 형성되도록 하고, 광역교통망과의 연계를 고려할 것 도로의 배치간격은 다음 각목의 기준에 의하되, 시·군의 규모, 지형 조건, 토지이용계획, 인구밀도 등을 감안할 것 <ul style="list-style-type: none"> 가. 주간선도로와 주간선도로의 배치간격 : 1천미터 내외 나. 주간선도로와 보조간선도로의 배치간격 : 500미터 내외 다. 보조간선도로와 집산도로의 배치간격 : 250미터 내외 라. 국지도로간의 배치간격 : 가구의 짧은변 사이의 배치간격은 90미터 내지 150미터 내외, 가구의 긴변 사이의 배치간격은 25미터 내지 60미터 내외 기존 도로를 확장하는 경우에는 원칙적으로 한쪽 방향으로 확장하도록 하고, 도로의 선형, 보상비, 공사의 난이도, 공사비, 주변토지의 이용효율, 다른 공공시설과의 관계 등을 종합적으로 고려하며, 도로 부지에 국·공유지가 우선적으로 편입되도록 할 것 	-
주차장의 결정기준 및 구조·설치기준 (제30조)	<ul style="list-style-type: none"> 주차장은 원활한 교통의 흐름을 위하여 주간선도로의 교차로에 인접하여 설치되지 아니하도록 할 것 주간선도로에 진·출입구가 설치되지 아니하도록 할 것. (다만, 별도의 진·출입로 또는 완화차선을 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.) 대중교통수단과 연계되는 지점에 설치할 것 	-

구 분	내 용				비 고
공원의 결정기준 및 구조·설치기준 (제53조) ↓ 도시공원 및 녹지에 관한 법을 준용	공원구분		설치기준	유치거리	규모
	소공원		제한없음	제한없음	제한없음
	어린이공원		제한없음	250미터 이하	1천5백제곱미터 이상
	근린 공원	근린생활권	제한없음	500미터 이하	1만제곱미터 이상
		도보권	제한없음	1천미터 이하	3만 제곱미터 이상
		도시지역권	• 해당 도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한없음	10만제곱미터 이상
광역권		• 해당 도시공원의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 장소에 설치	제한없음	100만제곱미터 이상	
녹지의 결정기준 및 구조·설치기준 (제55조) ↓ 도시공원 및 녹지에 관한 법을 준용	• 교통시설 등에서 발생하는 매연·소음·진동 등의 공해를 차단 또는 완화하고 사고발생시의 피난지대로서 기능을 하는 완충녹지는 해당 지역의 지형·지물의 여건을 감안하여 다음 각 목이 정하는 바에 따라 녹지의 기능을 충분히 발휘할 수 있는 규모로 하여야 한다. 1. 해당원인시설을 이용하는 교통기관의 안전하고 원활한 운행에 기여할 수 있도록 차광·명암순응·시선유도·지표제공 등을 고려하여 제1호에 따른 식물 등을 심으며, 그 녹화면적률이 80퍼센트 이상이 되도록 할 것 2. 원칙적으로 연속된 대상의 형태로 해당원인시설 등의 양측에 균등하게 설치·관리할 것 3. 고속도로 및 도로에 관한 녹지의 규모에 대하여는 「도로법」 제40조에 따른 점도구역에 관한 사항을, 철도에 관한 녹지의 규모에 대하여는 「철도안전법」 제45조에 따른 철도보호지구의 지정에 관한 사항을 각각 참작할 것 4. 완충녹지의 폭은 원인시설에 접한부분으로부터 최소 10m이상이 되도록 할 것				-
	학교의 결정기준 (제89조)	• 통학권의 범위, 주변환경의 정비상태 등을 종합적으로 검토하여 건전한 교육목적 달성과 주민의 문화교육향상에 기여할 수 있는 중심 시설이 되도록 할 것 • 지역 전체의 인구규모 및 취학률을 감안한 학생수를 추정하여 지역별 인구밀도에 따라 적절한 배치간격을 유지할 것 • 통학에 위험하거나 지장이 되는 요인이 없어야 하며, 교통이 빈번한 도로·철도 등이 관통하지 아니하는 곳에 설치할 것 • 학교주변에는 녹지 등 차단공간을 둘 것 • 초등학교는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율로, 중학교 및 고등학교는 3개 근린주거구역단위에 1개의 비율로 배치할 것. 다만, 초등학교는 관할 교육장이 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율보다 낮은 비율로 설치할 수 있다.			

4) 도시·군관리계획 수립지침 (2023.12.28)

구 분	내 용	비고
용도지역계획 기본원칙 (3-1-1-9/10)	<ul style="list-style-type: none"> 지역의 경계에 있는 도로의 용도지역은 다음의 기준에 따른다. <ol style="list-style-type: none"> 주거·상업·공업지역중 2개 지역을 경계하고 있는 도로는 도로의 중심선을 용도지역의 경계로 한다. 주거·상업·공업지역과 녹지지역의 경계에 있는 도로가 지역간 통과도로인 경우에는 중심선을 경계로 하고, 일반도로인 경우에는 녹지지역이 아닌 지역으로 한다. 도시지역내의 하천은 녹지지역으로 한다. 	-
주거지역의 일반적 고려사항 (3-1-2-1)	<ul style="list-style-type: none"> 새로이 조성되는 대단위 주거지역은 단독주택, 중층주택, 고층주택 등이 적절히 배치되어 다양한 경관을 형성할 수 있고 스카이라인이 유지되고, 미기후환경(바람유동 및 열섬현상)이 개선되도록 주거지역을 세분화하여야 한다. 도시자연공원이나 구릉지 주변의 주거지역은 주변환경과 조화되고 스카이라인이 유지되도록 적절한 용도의 주거지역으로 지정하고, 고도지구 등의 지정을 함께 고려한다. 준주거지역의 경우 주거지역에 인접한 구역과 상업지역에 인접한 구역은 영 제85조 제2항의 규정을 활용하여 가급적 용적률을 차등 적용할 수 있도록 계획한다. 	-
일반주거지역 (3-1-2-3)	<ul style="list-style-type: none"> 제1종일반주거지역 <ol style="list-style-type: none"> 도시경관 및 자연환경의 보호가 필요한 역사문화구역의 인접지, 공원 등에 인접한 양호한 주택지, 구릉지와 그 주변, 하천·호소 주변지역으로 경관이 양호하여 중·고층주택이 입지할 경우 경관훼손의 우려가 큰 지역 전용주거지역 및 경관지구에 인접하여 양호한 주거환경을 유지시킬 필요가 있는 주택지 단독주택·다가구·다세대 및 연립주택이 주로 입지하는 주택지 개발제한구역을 조정하기 위하여 도시·군기본계획상 시가화에정용지로 지정된 지역으로서 주변 자연환경과의 조화가 필요한 지역 가능한 한 주간선도로와 접하지 않도록 한다. 다만, 주간선도로에 충분한 시설 녹지가 설치되어 있는 경우에는 그러하지 아니하다. 제2종일반주거지역 <ol style="list-style-type: none"> 기존 시가지 및 주변 시가지의 주택지로서 중층주택이 입지하여도 환경악화, 자연경관의 저해 및 풍치를 저해할 우려가 없는 지역 원칙적으로 중심상업지역, 전용공업지역, 일반공업지역과 접하여 지정하지 않아야 한다. 다만, 녹지대 또는 지형적으로 차단되어 주거환경에 지장을 초래하지 않는 경우에는 그러하지 아니하다. 제1종 및 제3종일반주거지역에 해당되지 아니하는 경우 제3종일반주거지역 <ol style="list-style-type: none"> 계획적으로 중·고층주택지로서 정비가 완료되었거나 정비하는 것이 바람직한 지역 및 그 주변지역 중·고층주택을 입지시켜 인근의 주거 및 근린생활시설 등이 조화될 필요가 있는 지역 간선도로(주간선도로와 보조간선도로를 말한다. 이하 같다) 설치 등 교통환경이 양호하며 역세권내에 포함된 지역 	-
준주거지역 (3-1-2-4)	<ul style="list-style-type: none"> 준주거지역 <ol style="list-style-type: none"> 주거용도와 상업용도가 혼재하지만 주로 주거환경을 보호하여야 할 지역 중심시가지 또는 역 주변의 상업지역에 접한 주택지로서 상업적 활동의 보완이 필요한 지역 주거지역과 상업지역 사이에 완충기능이 요구되는 지역 등 	-
상업지역의 일반적 고려사항 (3-1-3-1)	<ul style="list-style-type: none"> 주거지역과 공업지역과의 관련성을 기초로 하여 생활권계획상 중심지역에 생활편익시설, 중심업무시설 등과 연계하여 유기적으로 배치하고, 이용의 편리성 및 업무수행의 능률성을 확보한다. 상업지역 입지는 도로, 철도와 같은 교통시설의 현황과 계획을 감안하고 사람과 물자의 유동량에 따라 적절하게 배분한다. 	-
일반상업지역 (3-1-3-3)	<ul style="list-style-type: none"> 자동차에 의한 접근이 용이하고 지역내 교통의 흐름에 지장을 주지 않도록 도시고속도로에 접속시키는 것이 바람직한 지역 주거지역과는 분리시켜야 하며, 불가피한 경우 녹지 등과 같은 완충대설치를 고려하여야 한다. 	-

구 분	내 용	비 고
녹지지역의 고려사항 (3-1-5-1)	<ul style="list-style-type: none"> 도시기본계획상의 녹지체계를 유지하며 보행자전용도로 또는 자전거전용도로를 설치하여 주민이 쉽게 녹지공간에 접근할 수 있도록 한다. 	-
자연녹지지역 (3-1-5-4)	<ul style="list-style-type: none"> 양호한 생활환경을 조성하기 위하여 완충지대, 차단지대, 휴식 및 여가공간으로 필요하다고 인정되는 지역 자연·산림·녹지의 풍치와 건전한 도시환경을 유지하기 위하여 필요한 지역 	-
일반도로 (4-2-2-1)	<ul style="list-style-type: none"> 주거지역의 도로율은 도시·군계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙에서 정한 비율이 일반 단독주택지역의 기준임을 감안하여 공동주택 위주의 주거 지역인 경우 15퍼센트 이상 30퍼센트 미만으로 계획할 수 있다. 	-
공원 (4-3-2-3)	<ul style="list-style-type: none"> 공원면적은 주민 1인당 6제곱미터 이상 확보하도록 노력하여야 한다. 	-

5) 군산시 주차장조례(2023.07.17.)

구 분	내 용	비 고
단지조성사업 등의 종류와 노외주차장의 규모(제11조)	<ul style="list-style-type: none"> 도시철도 건설사업 외의 단지조성사업 등의 경우 : 사업부지면적의 0.6퍼센트이상 노외주차장 확보 	-

6) 지구단위계획 수립지침 (2023.07.21)

구 분	내 용	비 고
지구단위계획 구역의 입안 및 지정 (2-2-11)	<ul style="list-style-type: none"> 지구단위계획구역의 변경을 도시·군관리계획으로 결정함에 있어서 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사·시장·군수(이하 “시·도지사 등” 이라 한다)는 관계 중앙행정기관의 장이 국방상 또는 국가안전보장상 기밀을 요한다고 판단하여 요청하는 사항 또는 다음의 1에 해당하여 지구단위계획구역을 변경하는 경우에는 관계행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의, 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니할 수 있다. <ol style="list-style-type: none"> 도시지역의 축소에 따른 변경인 경우 지구단위계획구역 면적의 10%(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5%를 말한다) 이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경 영 제25조제3항제1호·제2호·제5호·제6호 및 규칙 제3조제1항 제2호·제3호의 규정에 의한 도시·군계획시설결정 또는 용도지역·용도지구·용도구역의 변경에 따른 지구단위계획구역의 변경 	-
주민제안 요건사항 (2-6-4)	<ul style="list-style-type: none"> 계획의 내용이 관계법령 및 지구단위계획수립지침에 적합하여야 한다. 지구단위계획의 수립과 사업시행이 전제되어야 한다. 지구단위계획은 제안한 지역의 대상 토지면적(국공유지의 면적을 제외한다)의 2/3 이상에 해당하는 토지소유자의 동의가 있어야 한다. 다만, 국공유지가 포함되어 있을 경우에는 해당 재산관리청과의 사전협의가 있어야 한다. 	-
주민제안 결과통보 (2-6-8)	<ul style="list-style-type: none"> 주민제안을 받은 시장·군수는 그 타당성 여부를 판단하여 45일 이내에 그 처리결과를 제안자에게 통보하여야 한다. 다만, 부득이한 사정이 있는 경우에는 1회에 한하여 30일을 연장할 수 있다. 	-

3 현황 및 여건분석

1. 군산시 일반현황

1) 입지적 특성

- 군산시는 우리나라의 허리, 서해 중부 가장자리에 위치해 있으며, 동쪽은 익산시, 남쪽은 김제시, 북쪽은 금강을 경계로 충청남도 서천군과 인접해 있음
- 군산은 금강의 왼쪽 끝에 입지해 있는데, 넓은 호남평야를 뒤에 두고 있으며, 서해안의 중심적 항구의 기능을 수행하고 있음
- 금강하구둑의 완공으로 군산시는 충남의 장항, 서천과 연결되어 논산·강경·부여를 포함하는 금강 하류권의 형성과 군장산업기지개발, 새만금지구 간척사업 등 군산시의 위상은 크게 변화하고 있음

2) 자연환경

- 군산시는 함라산맥의 능선으로 대부분 총적평야와 구릉지로 되어 있으며, 북동쪽으로 오성산, 장계산, 천방산, 월명산등이 위치함
- 내륙은 곡창지대인 임옥평야, 서해에는 고군산군도를 중심으로 풍성한 어장이 조성되어 있음
- 해안지역으로 안개가 자주 발생하는데 이는 대부분 해무로 연간 평균 40일이나 되며, 겨울철 찬 대륙성 고기압 확장시에는 돌풍현상과 소낙성 눈이 자주 내리고, 폭설로 이어지는 경우가 자주 발생
- 특히, 서해바다와 접해있어 해양성 기후특성을 보이고 있음
- 군산시의 기상현황을 살펴보면 2021년 평균기온은 13.9℃를 나타내며, 강수량은 여름인 7~9월에 집중되고 총 강수량은 1,644.5mm이며, 총 일조시간은 2,390.1시간이며 평균풍속은 2.0m/s임

< 기상 개 황 >

구분	기 온(℃)			강 수 량 (mm)	상대습도 (평균)	일조시간 (시)	바 람 (m/c)	
	평 균	평균최고	평균최저				평 균	최 대
2016년	13.9	18.6	34.9	1,144.4	81.7	2,351.7	2.1	15.0
2017년	14.1	18.2	36.2	774.4	76.3	2,550.1	2.2	12.5
2018년	13.2	18.1	37.1	1,637.1	75.3	2,566.9	2.0	13.4
2019년	13.5	18.4	34.9	1,008.1	75.2	2,478.0	-	14.6
2020년	13.4	18.2	34.7	1,644.5	75.2	2,325.3	2.1	13.1
2021년	13.9	18.9	34.4	1,644.5	75.2	2,390.1	2.0	12.9

자료: 군산시 통계연보. 2023.

3) 인문·사회환경

■ 인구 및 세대수

- 2021년 군산시의 인구는 271,126명으로 전라북도 전체인구의 약 14.9%를 차지함
- 2010년부터 2021년까지 전라북도 인구는 점차 감소추세에 있고 총 71,929명이 감소하였으며, 군산시는 2015년 이후 점차 감소추세에 있으며 2010년 대비 총 5,040명이 감소되었음
- 군산시의 세대수는 122,250세대로 세대당 인구는 2.21명이며, 전라북도의 2.14명보다 높게 나타남

< 인구 및 세대수 현황 >

구 분	인 구				세 대 수			
	2010년	2015년	2020년	2021년	2010년	2015년	2020년	2021년
전라북도	1,889,115	1,895,905	1,835,392	1,817,186	740,650	782,986	836,660	849,001
군산시	276,166	284,118	273,651	271,126	106,405	114,382	121,220	122,250

자료: 군산시 통계연보, 2023/ 전라북도 통계연보 2023

■ 토지이용

- 군산시의 전체면적은 2021년 397,454,458.1㎡임
- 지목별 현황 중 답이 32.8%로 가장 높게 나타나며, 임야, 하천순으로 차지하고 있음
- 답이 타 자치구에 비해 높은 비율을 차지하고 있는데, 이는 군산시 남서측에 자리잡은 곡창지대인 임옥평야로 인해 나타나는 것으로 조사됨

< 지목별 토지현황 >

(단위 : m²)

연 도 별	전	답	임 야	대 지	하 천	도 로
2016	20,402,961.9	131,889,457.4	79,567,523.2	24,326,593.6	35,932,711.0	23,949,297.4
2017	20,412,205.1	131,654,685.5	79,408,445.9	24,464,983.8	2,002,792.2	23,852,150.4
2018	20,372,115.2	131,719,369.0	79,096,106.5	24,670,138.0	36,074,963.0	24,299,334.8
2019	20,278,662.6	131,175,032.0	79,016,698.5	24,940,232.5	36,065,014.0	24,489,354.3
2020	20,199,404.9	130,810,102.3	78,928,379.3	25,126,940.0	36,029,327.0	24,597,330.5
2021	20,157,260.3	130,399,035.2	78,899,657.0	25,332,304.5	36,017,737.0	24,649,576.5

자료: 군산시 통계연보, 2023.

■ 용도지역별 현황

- 군산시의 행정구역 면적의 24.9%가 도시계획구역으로서 용도지역별 현황은 주거지역이 18.95천㎡(4.2%), 상업지역이 4.24천㎡(0.9%), 공업지역이 27.85천㎡(6.1%), 녹지지역이 82.99천㎡(18.2%)로 조사됨

< 용도지역별 토지현황 >

구 분	주 거 지 역	상 업 지 역	공 업 지 역	녹 지 지 역	미 지 정	비도시지역
면 적(천㎡)	18.95	4.24	27.85	82.99	73.35	249.21
구 성 비(%)	4.2	0.9	6.1	18.2	16.1	54.6

자료: 군산시 통계연보. 2023.

■ 주택현황

- 2021년 군산 시내 주택현황은 총 117,489호이며, 아파트가 전체의 69%이고 단독 24.6%, 연립 3.7%를 차지하고 있음

< 주 택 현 황 >

구 분	합 계	단 독	연 립	다 세 대	아 파 트
호 수(호)	117,489	28,928	4,305	1,409	81,018
구 성 비(%)	100.0	24.6	3.7	1.2	69.0

자료: 군산시 통계연보. 2023

■ 교통현황

- 군산시는 서해안고속도로, 21, 26, 27번 국도를 통해 주변지역과 연계되는 도시임
- 고속도로는 서울과 목포시를 잇는 서해안고속도로가 군산시의 남북을 가로지르며, 군산IC·동군산IC를 통해 접근이 가능함

■ 교육시설 현황

- 2022년 기준 교육시설은 유치원 68개교, 초등학교 56개교, 중학교 19개교, 고등학교 12개교, 전문대학 2개교, 대학 2개교, 대학원 1개교, 등 총 160개의 교육시설이 있음
- 2022년 기준 학생수는 48,722명으로 전체인구의 약 18.0%를 차지하고 있으나, 고등교육기관이상의 학교수는 17개교, 학생수는 22,882명으로 전체인구의 약 8.4%로 전문대학이상의 고등교육시설이 타 도시에 비해 상대적으로 열악한 실정
- 지속적인 학교의 공급 및 학생수가 감소되어, 학급당 학생수는 점차 감소하고 있음

< 교육시설 현황 >

구분		학교수 (개)	학급수 (개)	학생수 (명)	교사수 (명)	학교당 학급수(개)	학급당 학생수(명)	교사당 학생수(명)
2018년		162	1,594	51,706	3,304	9.8	32.4	15.6
2019년		159	1,793	58,091	3,294	11.3	32.4	17.6
2020년		160	1,842	55,409	3,360	11.5	30.1	16.5
2021년		159	1,847	46,403	3,394	11.6	25.1	13.7
2022년		160	1,852	48,722	4,374	11.6	26.3	11.1
2022년	유치원	68	212	3,255	388	3.1	15.3	8.4
	초등학교	56	762	15,025	1,215	13.6	19.7	12.4
	중학교	19	291	7,560	618	15.3	26.0	12.2
	고등학교 (일반계)	8	201	5,279	446	25.1	26.3	11.8
	고등학교 (전문계)	4	88	1,414	217	22	16.0	6.5
	전문대학	2	27	2,890	236	13.5	107.0	12.2
	대학	2	111	11,973	1,254	55.5	107.9	9.5
	대학원	1	160	1,326	-	160	8.3	-

자료: 군산시 통계연보, 2023

■ 상권 현황

- 군산시내 주요 상권으로 영동 원도심, 나운동, 수송동, 군산대 주변을 중심으로 상권이 발달되어 있음
- 대상지 주변 상권은 대상지 북서측에 위치한 이마트 군산지점이 위치하고 있으며, 대규모 공장인 사업지의 영향을 받아 상권발달이 미약한 상황임

구분	주요상업지역
영동 원도심	· 영동상가, 중앙로상가, Fashion 위주의 물빛거리, 국도극장 주변 예술인거리
나운동	· 롯데시네마, CGV, 에스트아울렛 및 주변 Fashion상권, 차병원 사거리 주변 유통상권
수송동	· 롯데마트, 롯데마트 주변 대형근린상가 건설 중
군산대	· 식당 및 술집 등 F&B시설, 노래방, 학생 및 직장인 대상의 원룸촌 다수
대상지 주변	· 이마트 군산지점

■ 지역별 평균 소득

- 도시근로자 가구의 월평균 소득은 383만원이며, 군산은 가구당 월평균소득이 213만원으로 나타남
- 군산은 전주와 익산보다 높은 소득수준을 보이고 있음

< 가구당 월평균 소득 >

(단위 : 만원)

구 분	도시근로자가구 월평균 소득	서울	군산	전주	익산
월평균 소득	383	654	213	192	155

■ 군산시 산업별 비중

- 군산시는 2차산업이 차지하는 비중이 전라북도 및 전국에서의 비중보다 높은 편이며, 3차산업의 경우 전국 비중과는 비슷하나 전라북도와는 큰 차이를 보이고 있는 것으로 나타남

구 분	군산시	전라북도	전국
1차산업	0.2%	0.5%	7.2%
2차산업	23.0%	16.9%	16.9%
3차산업	76.8%	82.8%	75.9%

2. 주변지역 여건분석

가. 입지여건분석

- 사업대상지와 인접해서 일부 공업기능이 있으나, 그 외 대부분은 주거와 낙후된 상업이 혼재되어 있으며, 대상지 남측 및 동측으로 개발사업지가(신역세권지구, 수송지구, 미장지구 등) 형성되어 있음
- 사업대상지는 서해안고속도로 군산IC로 이어지는 국도21호선과 접해있으며, 구암로, 백릉로, 조촌로, 양촌로 등 주요 도로와 연결되어 있어 군산외곽지역 및 군산시내로의 접근성이 뛰어나
- 대상지 북측으로 금강이 흐르고 있으며, 동남측으로 군봉근린공원이 입지해 있음
- 대상지 인근 공동주택 단지로는 구암현대홈타운아파트, 삼성아파트, 조촌현대아파트, 세풍아파트, 군산 경암동 제일 오투그란데아파트 등이 입지해 있음
- 주변 편의시설로는 대형할인마트(이마트 군산점)가 북측에 위치해 있으나, 문화시설(영화관, 문화회관 등)은 수송, 미장지구 인근에만 위치해 있거나 입지에정임

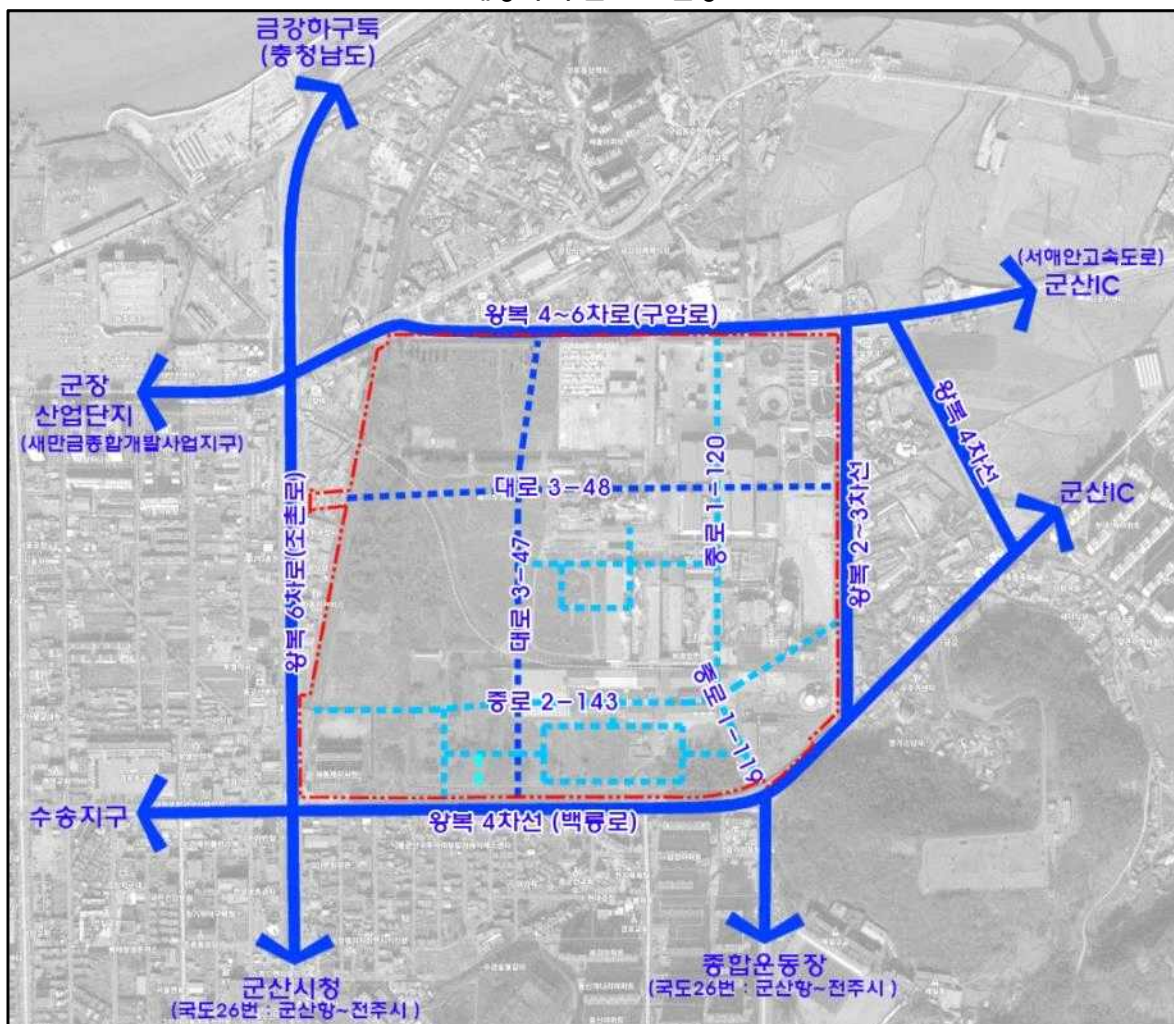
<대상지 주변 입지여건분석도>



나. 교통여건

- 서해안고속도로(군산IC), 구암로 등의 광역도로망은 물론 군장대교(2018. 12. 개통 예정), 포항-전주간 고속도로 등의 확충계획까지 추진되고 있어 사업부지가 속한 군산 도심의 교통여건이 개선될 전망이다
- 사업지와 접하여 북측 국도7호 및 남측 도로가 군산IC를 통해 서해안고속도로로 연계되어 있어 타지역과의 진출입이 용이하며, 서측 도로가 북쪽 충청남도 서천으로 연계되어 있어 충남까지 하나의 경제생활권으로 포함됨
- 사업지가 왕복 2~6차선의 간선도로급 도로로 위요되어 있어 전반적으로 광역적 접근성이 매우 뛰어난 지역이며, 주요 지역 및 군산시 관내 주요 시설로의 접근성이 양호한 지역임
- 사업지 내부는 남북 및 동서 가로지르는 보조간선도로와 집산도로가 계획되어 있고 이를 통해 각 용지별 접근도로가 계획되어 있음

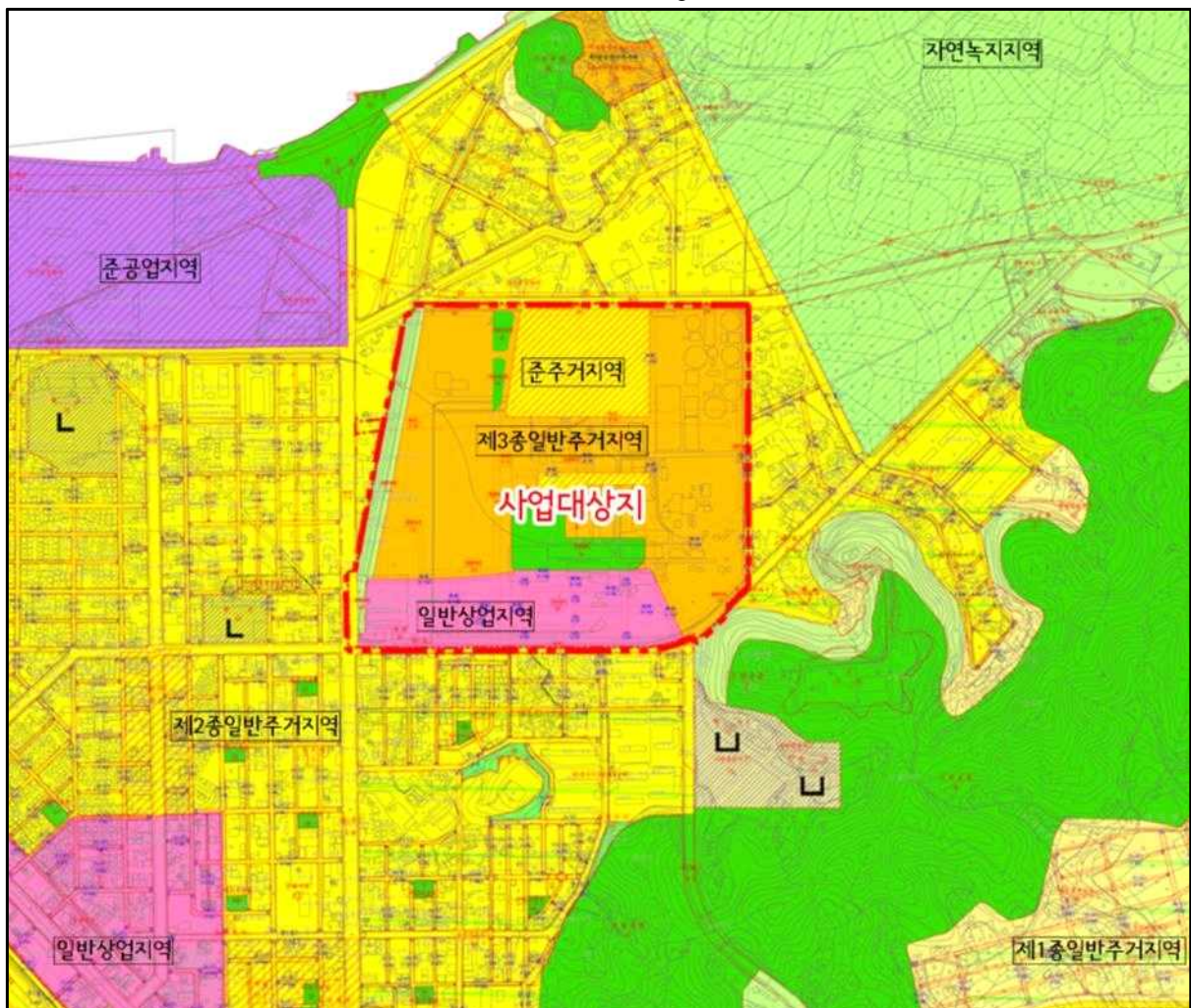
<대상지 주변도로 현황>



다. 대상지 주변 도시계획현황

- 대상지 주변 용도지역은 제2종일반주거지역으로 지정되어 있음
- 대상지는 군산시 고시 제2020-142호(2020.09.18.)로 지구단위계획구역으로 결정되었으며, 제2/3종일반주거지역, 일반상업지역, 녹지지역으로 이루어져 있음
- 도시계획시설은 도로, 주차장, 광장, 공공공지, 공원, 녹지, 학교, 유치원, 공공청사가 결정되어 있음

<도시관리계획 현황도>



3. 대상지 현황

가. 대상지 개발 현황

1) 공동주택 개발현황

구분	A1	A2	A3	A4	A5	A6	합계
세대수	854	1,400	423	973	771	1,617	6,038
개발경과	입주완료	입주완료	입주완료	입주완료	입주완료	미정	-
입주 (예정일)	2018.03	2018.11	2020.05	2021.10	2023.07	-	-
단지명	군산디오션시티 푸르지오	e편한세상 군산디오션시티	e편한세상군산 디오션시티2차	디오션시티 더샵	디오션시티 더샵 2차	-	-

< 개발현황도 >



나. 자연환경여건

1) 표고

◦ 대상지는 서해안 및 금강하류가 인접한 지역으로서, 전체가 10m미만의 표고로 평탄지임

< 표고분석 현황 >

지 목	계	10m미만	10~20m미만	20~30m미만	30~40m미만	40~50m미만	50m초과
필지수	287	287	-	-	-	-	-
면적(㎡)	597,581.7	597,581.7	-	-	-	-	-
비율(%)	100.0	100.0	-	-	-	-	-

< 표고분석도 >



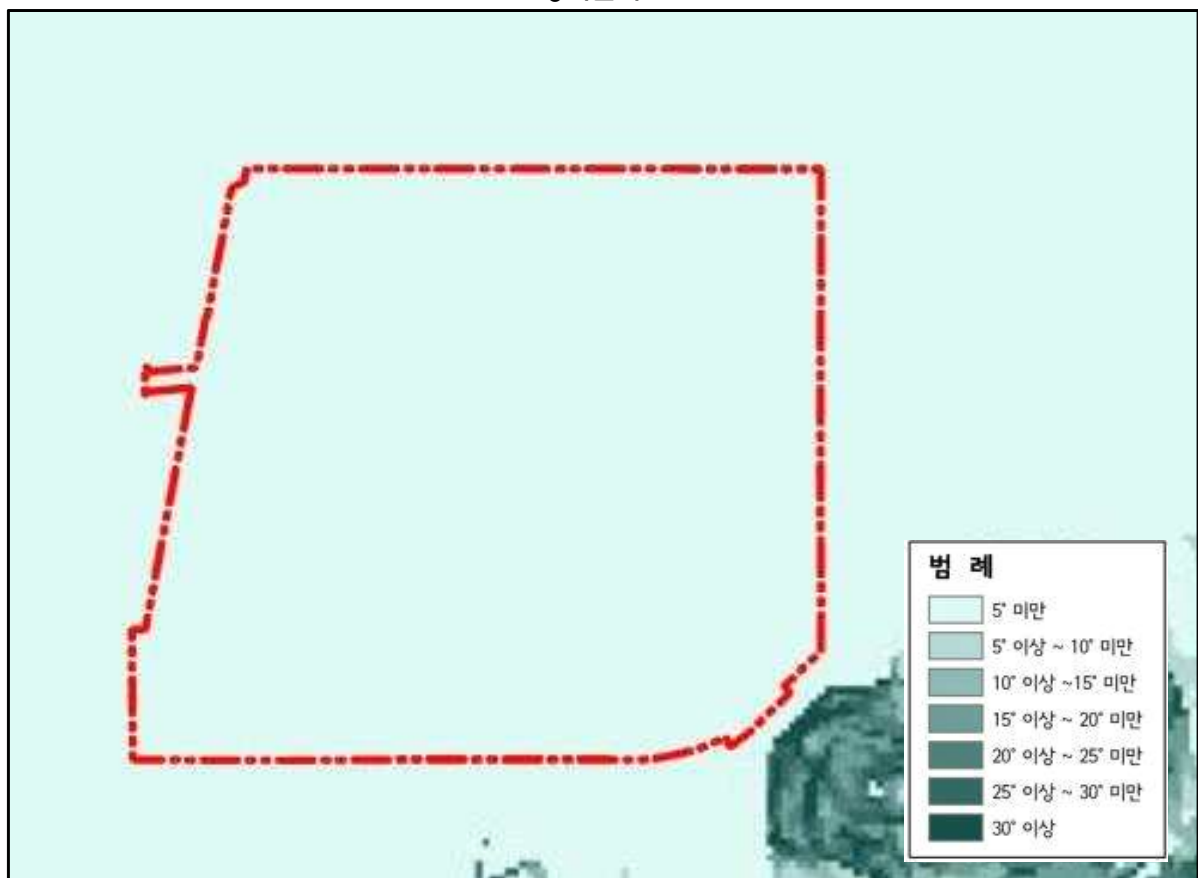
2) 경사

◦ 대상지와 주변으로는 완만한 지형임

< 경사분석 현황 >

지 목	계	5°이하	5~10°이하	10~15°이하	15~20°이하	20~25°이하	25°초과
필지수	287	287	-	-	-	-	-
면적(㎡)	597,581.7	597,581.7	-	-	-	-	-
비율(%)	100.0	100.0	-	-	-	-	-

< 경사분석도 >



다. 인문환경여건

1) 토지이용현황

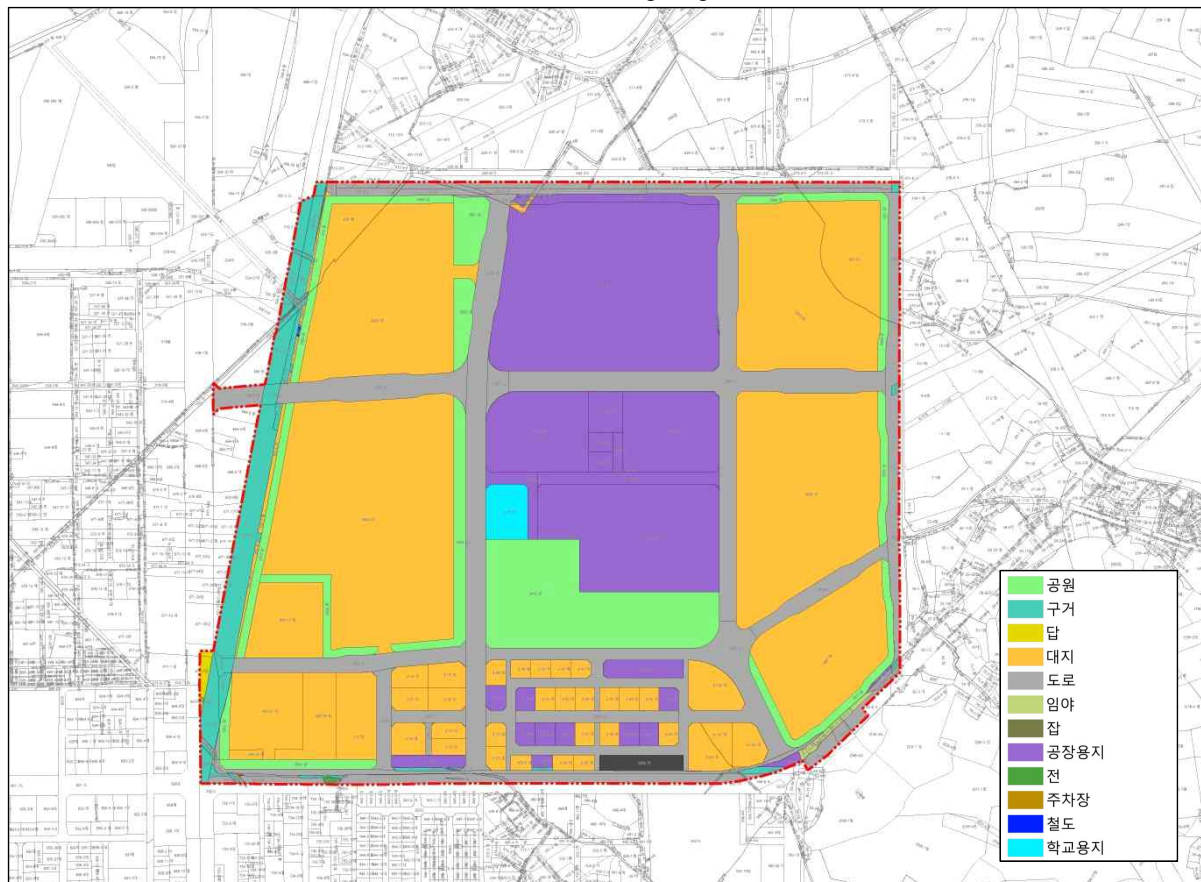
■ 지목별 현황

- 대상지 내 대지가 43.3%로 가장 많이 차지하고 있으며, 다음으로 공장이 21.6% 차지함
- 대상지 서측으로 구거(농수로) 형성

< 지목별 현황 >

지 목	계	공원	공장	구거	답	대지	도로	임야	기타
필지수	240	16	31	42	4	61	70	7	9
면적(㎡)	597,523.7	60,829.4	129,229	20,496.2	724.0	258,714.7	120,839.1	878	5,813.3
비율(%)	100.00	10.2	21.6	3.5	0.1	43.3	20.2	0.1	1.0

< 지목별 토지이용현황도 >



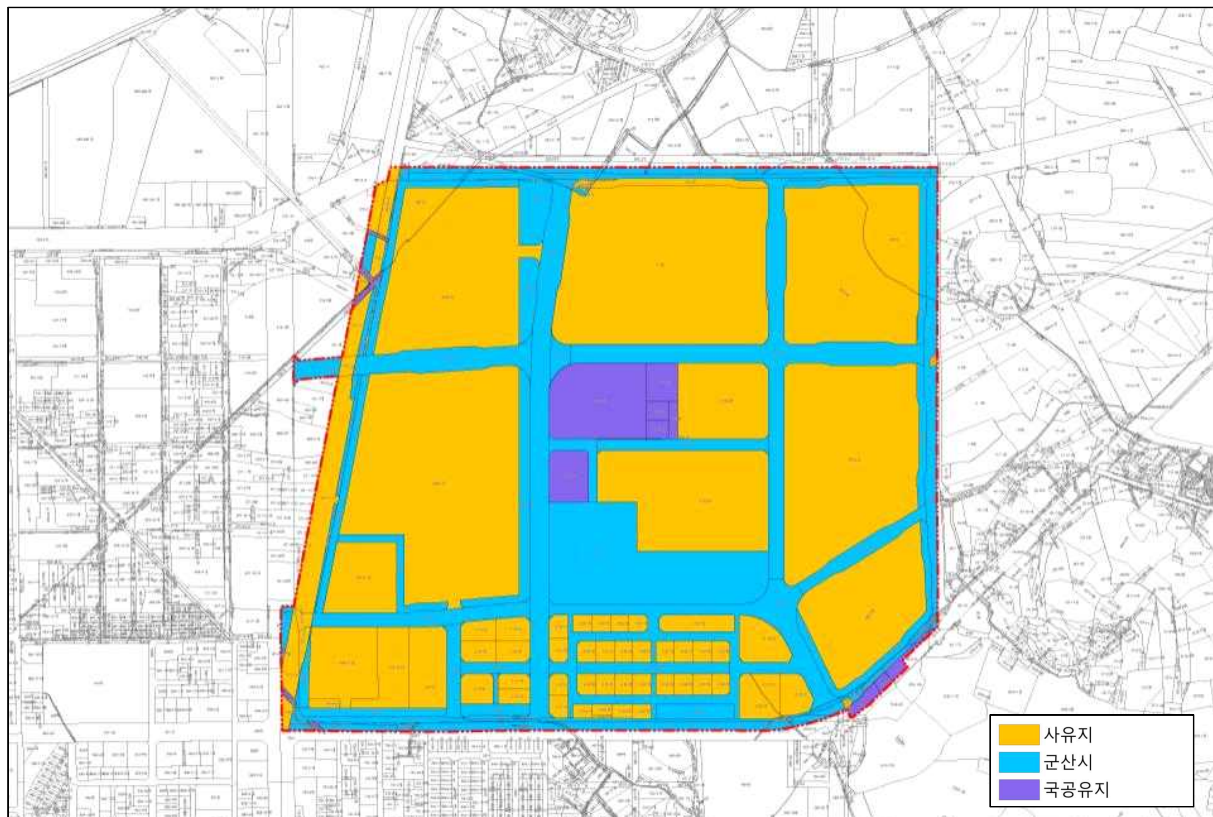
■ 소유자별 현황

◦ 대상지는 380,075㎡(63.6%)가 사유지이며, 국공유지는 217,448.7㎡(36.4%)로 이루어져 있음

< 소유별 현황 >

지 목	계	국공유지		사유지
		국유지	군산시	
필지수	240	35	112	93
면적(㎡)	597,523.7	23,529	193,919.7	380,075.0
비율(%)	100.0	4.0	32.4	63.6

< 소유별 토지이용현황도 >



4 기본구상

1. 개발구상

가. 개발방향

1) Compact한 공간구조 유도

- 공장이전 재원확보를 위한 공동주택용지 위주의 공간 배분
- 자족기능 확보 및 지역주민들의 상업적 Needs를 충족하기 위한 상업용지 구상
- 정주환경 및 자족환경에 필요한 적정 기반시설 제공
- 기능별 입지는 접근성, 도시경관, 편리성, 네트워크 형성 등을 감안하여 적절하게 배치



2) 차별화 전략구상

- Flat한 구조의 평면적 개발계획 지양하고 토지이용의 고도화/복합화 도모
- 군산시 관문지역이라는 지역적 특성 극대화
- 판박이식 일반적 도시모습보다는 다이내믹한 건축계획 도입을 통해 지역제일의 명품 주거단지 조성
- 세련되고 현대화된 건축 디자인, 입면 설계, 특화조경 설계 등을 통해 차별화된 공동주택 단지 조성
- 전문적인 수요 타당성을 바탕으로 상업기능 용도/규모 등을 설정함으로써, 군산시민 뿐 아니라 인근 도시의 Needs를 동시에 충족



나. 개발 기대효과

1) 환경문제 극복을 통한 주민민원 해결

- 페이퍼코리아 공장 가동으로 인해 발생하는 굴뚝 수증기, 하수종말처리장 악취의 근본적 해결
- 환경문제 해결을 통한 쾌적한 환경의 정주지역 조성
- 환경문제로 인해 지속적으로 제기되었던 주변지역 주민들의 민원해결로 행정의 신뢰성 확보

2) 군산 도심의 배후도시 확장축 완성

- 침체되고 슬럼화된 구도심을 대체/보완하는 배후도시로서의 역할 기대
- 구도심을 둘러싸고 있는 신도시의 도심 확장축 완성
 - 나운지구, 수송지구, 미장지구, 대상지, 신역세권 지구
- 대상지 개발을 통해 주변도시(서천, 익산, 전주) 주민 및 산업단지 거주자들의 주거/상업적 Needs 충족
 - 주거/상업적 Needs는 군산시 주민의 수요충족 뿐 아니라 인근 도시와의 경쟁을 통해 비교우위 기대



3) 침체된 동군산지역의 활성화 견인 / 파급효과

- 상대적으로 침체된 원도심 및 동군산 지역의 활성화 견인 기대
- 대상지의 개발이 개발거점/핵 역할을 수행함으로써, 개발로 인한 자가상승 등의 동력으로 인해 주변지역 개발/정비 의지 고취
- 주변지역의 개발의지 상승은 주변지역 개발/정비의 파급효과로 이어짐



4) 수범적/선도적 친환경 복합단지 완성

- 도시 시가지와 부합하지 않는 공장의 효율적인 이전 및 지역발전을 견인할 수 있는 합리적 개발계획 수립으로, 대규모 이전적지 개발에 대한 수범적 사례 기대

5) 군산의 도시이미지 개선

- 대상지는 동군산 관문지역으로서 그동안 보여왔던 굴뚝의 수증기로 인해 특히, 타 지역주민 및 관광객들이 느끼는 도시 이미지에 악영향을 끼침
- 기존의 공장 굴뚝을 대신하여 현대화된 고층의 복합도시로 대체됨으로써 군산의 대표로 하는 도시 이미지로 대체 가능



다. 계획의 지표설정

■ 도시기본계획 및 사례적용 계획지표 총괄

구 분			단위	대상지 적용		비고
				기정	변경	
사회·경제 지표	인구 및 가구수	인구수	인	• 계획 - 인구 : 17,323인 내외 - 세대수 : 6,416세대 내외		
		가구수	세대			
		인구밀도	인/ha			
		가구당 인구	인/세대	• 2.7인		
상업용지 지표	상업용지면적		m ²	• 계획 - 약 55,187m ² (9.2%)내외		
			비율 (%)			
주요 시설 지표	도로		비율 (%)	• 약 132,000m ² (22.1%)내외		
	주차장		m ²	• 약 6,650m ² (1.1%) 내외		
	공원·녹지		m ²	• 약 62,000m ² (10.4%) 내외		
	학교	초등학교	개교	• 초등학교 2개교 • 중학교 1개교 • 유치원 2개교(유아교육법)	• 초등학교 1개교 • 중학교 2개교 • 유치원 2개교(유아교육법)	
		중학교				
		유치원				
공공청사		개소	- (학교용지에 포함)			

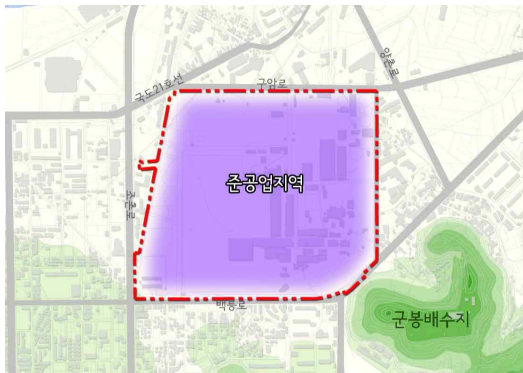
라. 부문별 구상

1) 용도지역 구상

- 공장이전시 공장기능 상실에 따라 대상지에 결정된 용도지역상 준공업지역으로서의 기능 또한 상실
- 이전부지 개발계획에 따른 새로운 용도지역 부여 필요
- 새로운 용도지역은 이전부지에 토지이용계획/건축구상과 연동되며, 구상하고 있는 토지이용계획, 건축물 용도, 건축물 밀도 등에 따라 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 군산시 도시계획조례에서 수용 가능한 용도지역을 부여
- 대상지의 주요 용도를 크게 4가지(주거, 상업, 업무, 기반시설)로 분류해 볼 때, 주거기능의 경우 일반주거지역 및 준주거지역으로 구상하며, 상업 및 업무기능의 경우 상업지역으로, 공원 등 기반시설의 경우 녹지지역으로 분류
- 도시·군관리계획수립지침에서 제시하고 있는 용도지역 계획 기준 준수

[공장이동(준공업지역)]

- 공장이 가동중인 현재는 준공업지역 설정이 적정함



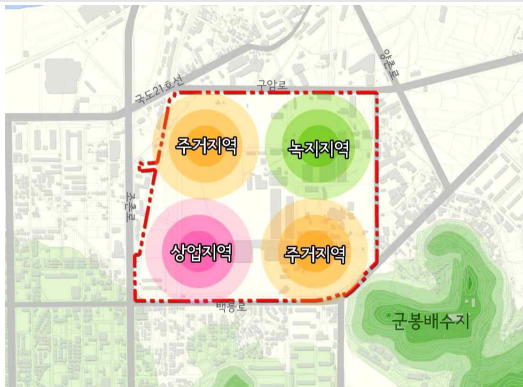
[공장이전계획 (준공업지역 기능상실)]

- 공장이전 계획에 따라 준공업지역 기능 상실



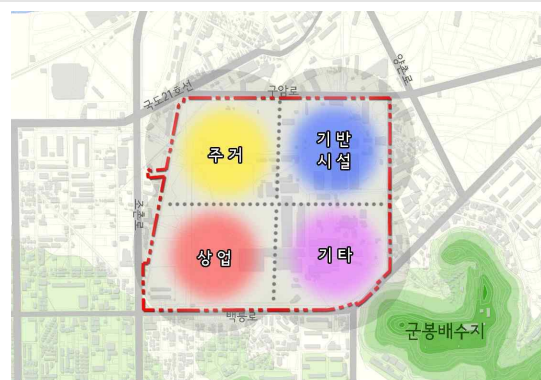
[용도지역 부여]

- 세부적인 토지이용계획에 따라 용도지역 부여



[개발계획 수립 (복합기능)]

- 복합개발 토지이용계획 수립에 따른 용도지역 재구성

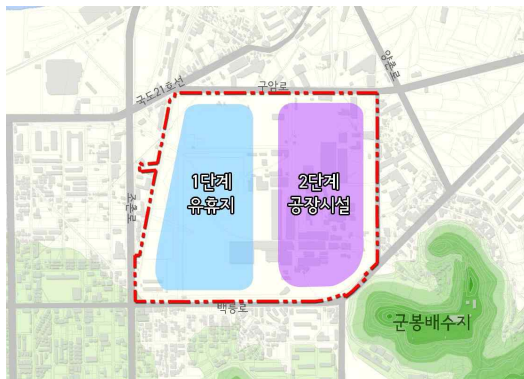


2) 토지이용 구상

- 효율적인 공장이전 및 이전의 실현성 증대를 위해 공장시설이 입지하고 있는 부분과 유휴지로 남아있는 부분을 단계적으로 개발
- 공장이전 부지에 주거용지와 상업용지, 기반시설용지 등을 적절히 배치하여, 주민편의와 쾌적한 주거환경을 고려하여 토지이용구상
- 공동주택용지 위주의 토지이용을 구상하되, 주변의 저층주택지와 자연스러운 스카이라인 확보 및 도시경관 향상을 위해 대상지 내부는 고밀, 외부는 중밀의 공동주택용지 배치
- 상업용지는 광역적인 상업기능 수요자를 고려하고 군산 기존 시가지와의 접근성 및 연계성을 위하여 남서측에 배치하며, 랜드마크적 기능 수행을 위해 용지의 규모를 고려하여 적정 배치
- 대상지 주민 뿐 아니라 지역주민에게 휴식공간을 제공하기 위해 접근성이 양호한 주요지역에 공원/녹지 등을 배치하고, 군봉배수지변 구릉지와 금강이 연계되도록 공원녹지 계획 구상
- 주요 기반시설의 경우 기반시설의 용량, 주요 지역에서의 접근성, 기반시설의 기능, 주요 기능의 보호 등을 고려하여 중심부에 적정 배치

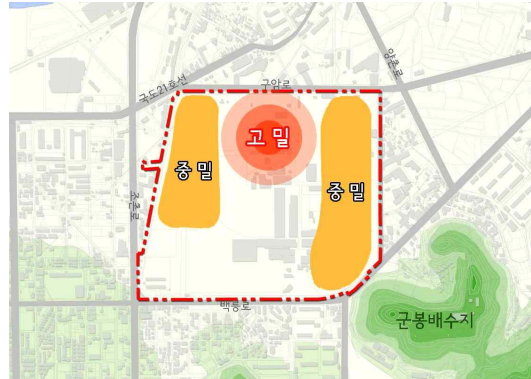
[단계적 개발]

- 공장시설 및 유휴지 부분의 단계적 개발



[공동주택용지 구상]

- 스카이라인을 고려하여 내부는 고밀의 공동주택, 외부는 중밀의 공동주택용지 구상



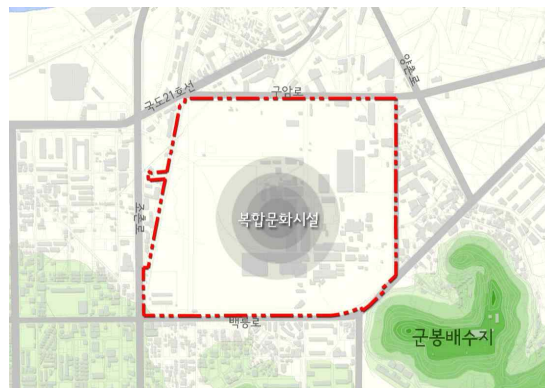
[상업용지 구상]

- 구도심과의 접근성 및 수요자 Needs를 고려하여 남서측으로 구상



[주요 기반시설]

- 용량 / 접근성 / 기능 등을 고려하여 중심부에 적정배치



3) 교통처리 구상

- 대상지를 둘러싸고 있는 주요 간선도로와 대상지 내부 가로망을 연계하되, 원활한 차량흐름을 위해 주변도로와 대상지 내부 가로망과의 차량 출입구 최소화
- 북측 국도21호선 및 구암로, 남측 백릉로, 서측 조촌로와 연계되는 가로망 구상
- 원활한 교통흐름을 고려하여 가로망 구상
- 정방형인 대상지 구역계를 고려하여 십자형태의 동~서, 남~북간 격자형 가로망을 구상
- 동~서, 남~북간 메인 가로망에는 자전거도로 구상
- 남측(백릉로)변 3m 도로를 확폭하여 상업지역 원활한 진출입 교통흐름 유도

[주변과 연계되는 가로망]

- 주변의 주요 간선도로와 연계되는 가로망 계획을 수립하되, 차량 진출입 최소화



[격자형 가로망 구상]

- 십자 형태의 동~서, 남~북간 메인도로 구상



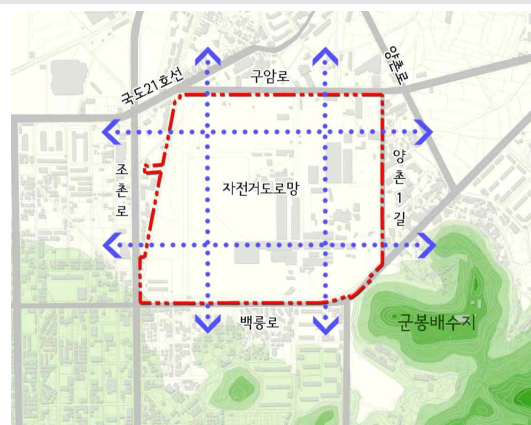
[주변도로 폭원 확보]

- 대상지 남측도로는 25m → 31m로 도로 확폭



[자전거 도로망]

- 자전거도로를 15~25m도로에 계획하여 자전거 이용자 편의 도모

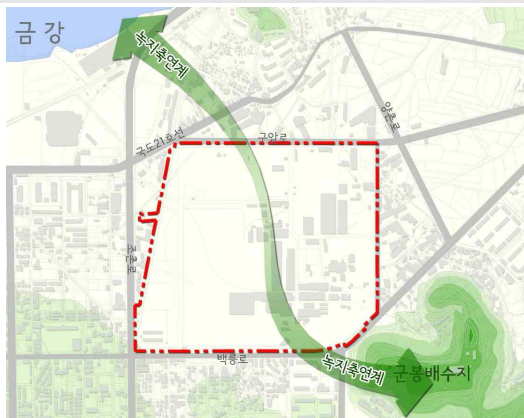


4) 공원/녹지 구상

- 대상지의 공원녹지축이 군봉 근린공원 및 금강 친수공간과 연계되어 네트워크축이 형성될 수 있도록 공원/녹지 구상
- 주변의 공동주택용지 등으로부터 접근성 및 네트워크를 고려하여 남북축의 공원축 형성
- 대상지내 주민들이 공원을 편리하게 이용할 수 있도록 부지 중앙에 근린공원을 조성
- 중앙공원은 동군산 관내 대표적인 명품공원으로 조성하여 동군산 시민 전체가 편리하게 이용하며 즐길 수 있도록 다양한 프로그램을 도입하며, 연못/또랑 등 친수공간을 조성
- 대상지 경계의 도로변을 따라 완충녹지를 설치함으로써, 간선기능의 주변도로로부터의 소음/매연 등 교통악영향을 차단하여 쾌적한 주거환경을 조성
- 구암천변 및 학교 등 주요 완충이 필요한 지역은 완충녹지를 설치하여 완충녹지를 통해 주요 기능 보호

[공원/녹지 네트워크 형성]

- 군봉근린공원과 금강 친수공간을 연계하는 네트워크축 형성



[남북축의 공원축 형성]

- 동군산 시민과 대상지내 주민들이 이용하며 즐길수 있는 군산시 대표적인 명품공원 조성



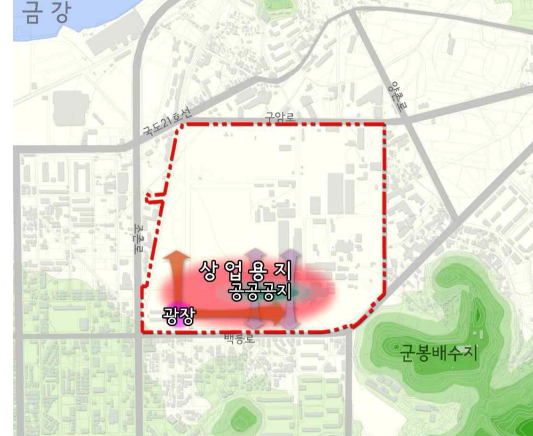
[완충녹지 구상]

- 대상지경계의 도로변을 따라 설치한 완충녹지를 통해 쾌적한 주거환경 조성



[상업용지변 광장 구상]

- 남서측 상업출입부에 광장을 계획하고, 내부 공공공지를 조성하여 상업서비스 지원



5 부문별 계획

1. 토지이용계획

- 전라북도 교육청 의견에 따른 학교시설 변경에 따른 토지이용계획 변경
- 공동주택용지(A5) 지적분할/합병에 따른 면적산정의 착오를 정정하기 위한 변경

<토지이용계획표>

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경		
공동주택용지	255,194.7	감) 58	255,136.7	42.7	-
상업용지	55,187.0	-	55,187.0	9.2	-
근린생활시설	6,941.0	감) 2,368	4,573.0	0.8	-
기타용지	8,320.0	-	8,320.0	1.4	-
기반시설	271,939.0	증) 2,368	274,307.0	45.9	-
학교	42,369.0	증) 2,368	44,737.0	7.5	-
유치원	7,056.0	-	7,056.0	1.2	-
공원	33,204.0	-	33,204.0	5.5	-
녹지	28,707.5	-	28,707.5	4.8	중복결정 면적 142㎡ 포함
공공공지	3,033.4	-	3,033.4	0.5	-
광장	2,238.7	-	2,238.7	0.4	-
하천	16,792.0	-	16,792.0	2.8	-
주차장	6,650.3	-	6,650.3	1.1	-
도로	131,888.1	-	131,888.1	22.1	중복결정 면적 142㎡ 미포함
합계	597,581.7	감) 58	597,523.7	100.0	-

<학교부 중앙구역 변경 토지이용계획표>

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경		
근린생활시설	6,941.0	감)2,368	4,573.0	7.1	-
기반시설	57,362.0	증)2,368	59,730.0	92.9	-
학교	42,369.0	증)2,368	44,737.0	69.6	-
유치원	7,056.0	-	7,056.0	11	-
주차장	701.0	-	701.0	1.1	-
도로	7,236.0	-	7,236.0	11.2	-
합계	64,303.0	-	64,303.0	100.0	-

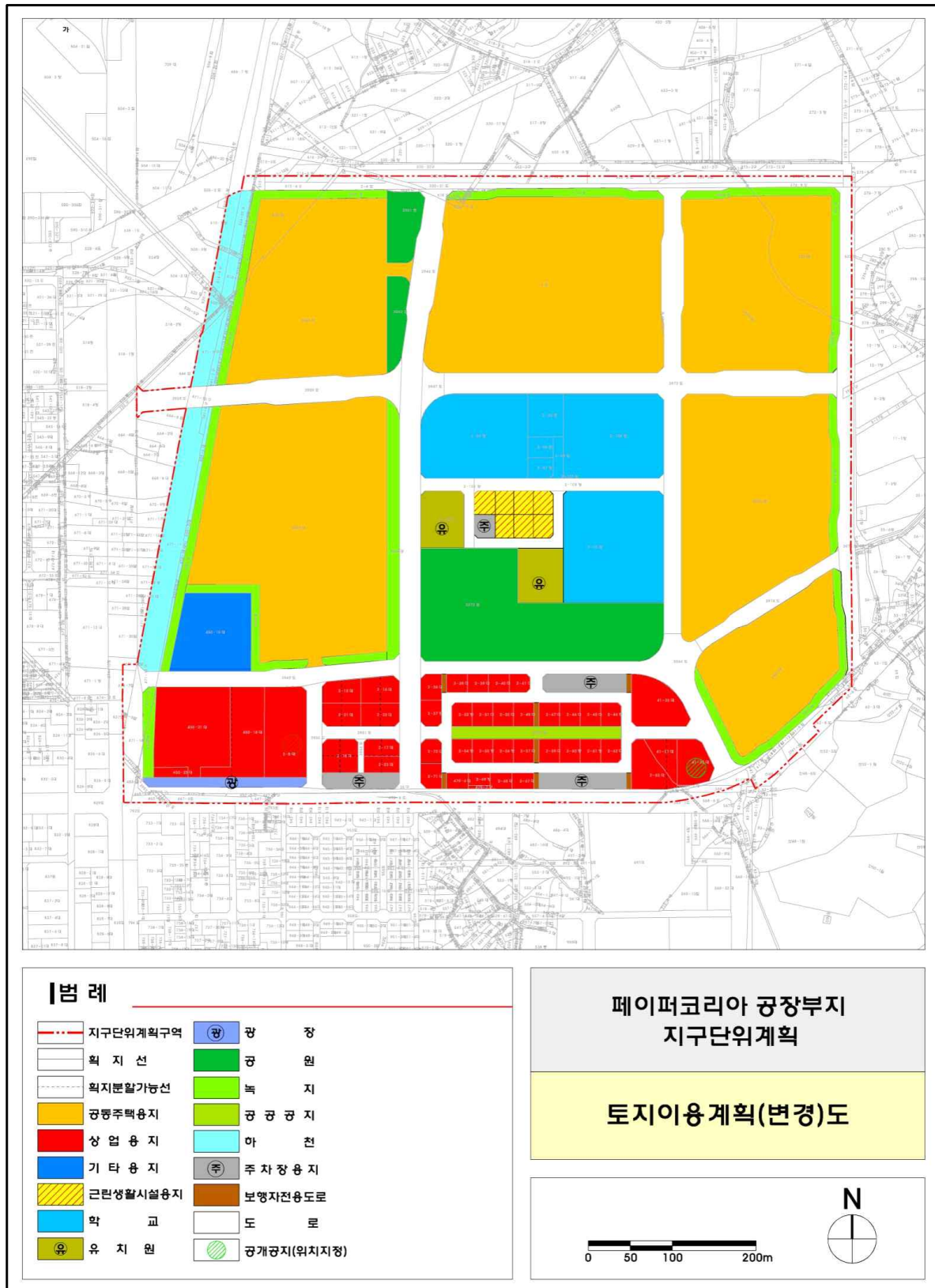
<지적분할/통합에 따른 오차정정 토지이용계획표>

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비고
	기정	증감	변경		
공동주택용지	255,194.7	감) 58	255,136.7	47.8	-
상업용지	55,187.0	-	55,187.0	10.4	-
기타용지	8,320.0	-	8,320.0	1.6	-
기반시설	214,577.0	-	214,577.0	40.2	-
공원	33,204.0	-	33,204.0	6.2	-
녹지	28,707.5	-	28,707.5	5.4	중복결정 면적 142㎡ 포함
공공공지	3,033.4	-	3,033.4	0.6	-
광장	2,238.7	-	2,238.7	0.4	-
하천	16,792.0	-	16,792.0	3.1	-
주차장	5,949.3	-	5,949.3	1.1	-
도로	124,652.1	-	124,652.1	23.4	중복결정 면적 142㎡ 미포함
합계	533,278.7	감) 58	533,220.7	100.0	-

<토지이용계획(기정)도>



<토지이용계획(변경)도>



2. 용도지역 계획

■ 기본방향

- 토지이용계획상 각 용도의 기능을 실현시킬 수 있는 합리적인 용도지역을 계획
- 군산시 도시·군관리계획에 부합되도록 용도지역을 계획

■ 계획내용

▶ 주거용지

- 대상지내 주거용지는 친환경 주거복합 단지의 구성과 주거의 다양성을 제공하기 위해 중·고밀의 다양한 주거계획
- 계획용도 : 공동주택 및 부대복리시설
- 계획용적률 : 중고층 아파트 250%이하, 고층 아파트 350%이하
- 계획건폐율 : 40%이하
- 상기 건축계획 및 계획 구상중인 건축물의 용도/용적률/건폐율 등을 고려하여 중고층 주거용지는 제3종일반주거지역, 고층 주거용지는 준주거지역으로 계획

▶ 상업용지

- 대상지는 주변 가로망이 양호하여 자동차에 의한 접근성을 고려하고 주변지역에 상업·업무 등의 서비스를 제공할 수 있는 지역으로 상업용지를 계획
- 계획용도 : 제1·2종 근린생활시설(단란주점 등 제외), 판매시설, 업무시설, 관광숙박시설 등
- 계획용적률 : 400~800%이하
- 계획건폐율 : 80%이하
- 계획 구상중인 건축물의 용도/용적률/건폐율 등의 특성들을 감안하여 상업 및 복합용지 건축계획이 실현 가능한 일반상업지역으로 계획

▶ 근린생활시설용지

- 근린생활시설용지는 대상지내 주민들의 편의를 제공하기 위하여 공동주택용지 주변에 계획
- 계획용도 : 제1·2종 근린생활시설(단란주점 등 제외), 판매시설(바닥면적 합계가 1천㎡ 미만), 교육시설(학원, 직업훈련소)
- 계획용적률 : 400%이하
- 계획건폐율 : 70%이하
- 근린생활시설 및 판매시설 입지가 가능한 준주거지역으로 계획

▶ 기타 기반시설 등

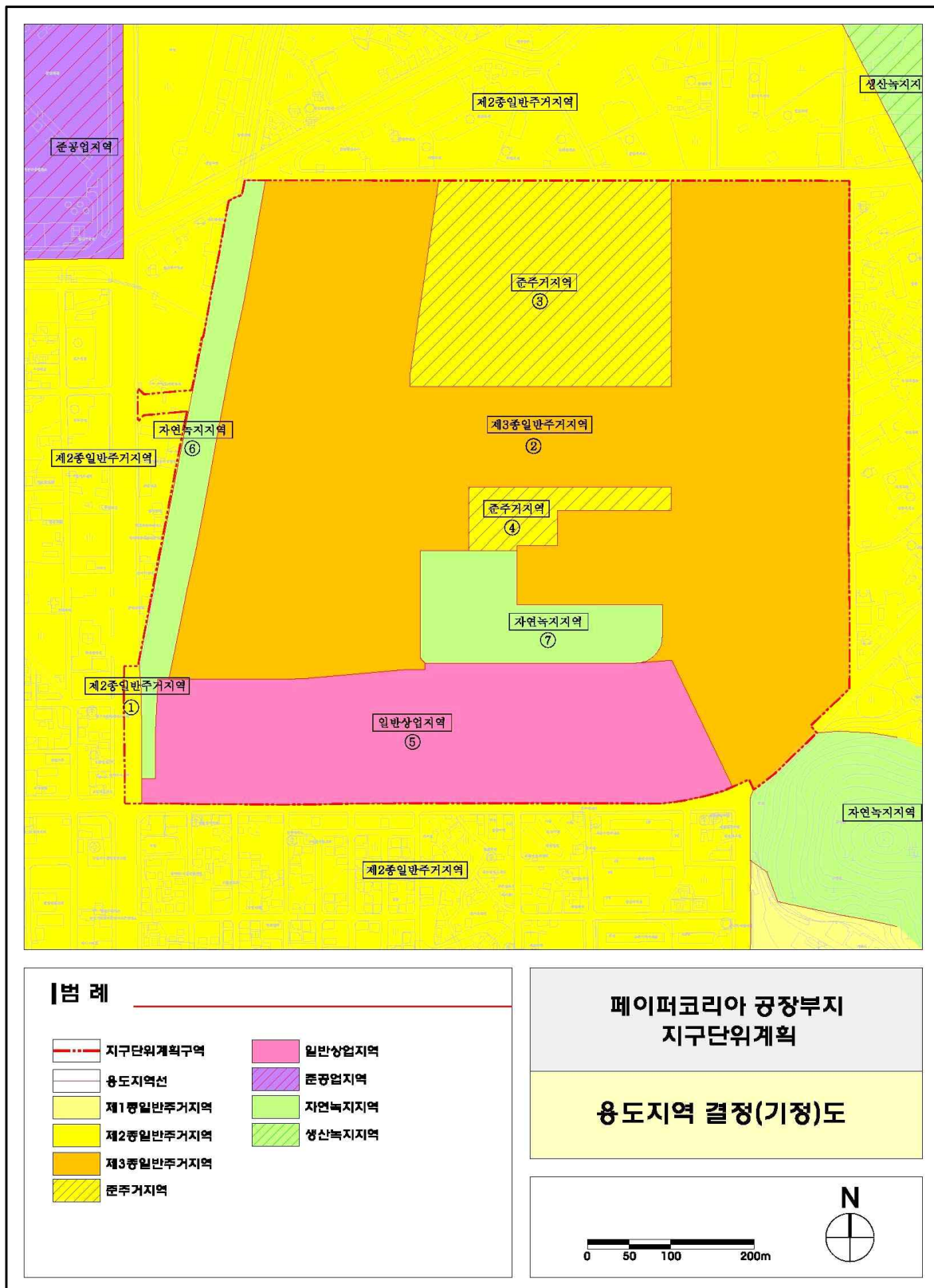
- 학교·유치원·공공청사·문화시설용지는 저밀, 개발밀도를 고려하여 제2종일반주거지역으로 계획
- 도로는 도시·군관리계획수립지침에 따라 도로중심선을 기준으로 인접된 용도지역으로 계획
- 지정 군산시 도시관리계획(용도지역)에서 군산 시내 입지한 공원용지는 자연녹지지역으로 계획하고 있어 이를 반영하여 대상지내 설치되는 공원의 용도지역은 자연녹지지역으로 계획
- 녹지·주차장은 체계적/합리적인 용도지역 계획을 위하여 인접한 용도지역으로 계획
- 하천변 서측 주변지역 일부 준공업지역은 인접한 용도지역 제2종일반주거지역으로 계획

< 용도지역 계획표 >

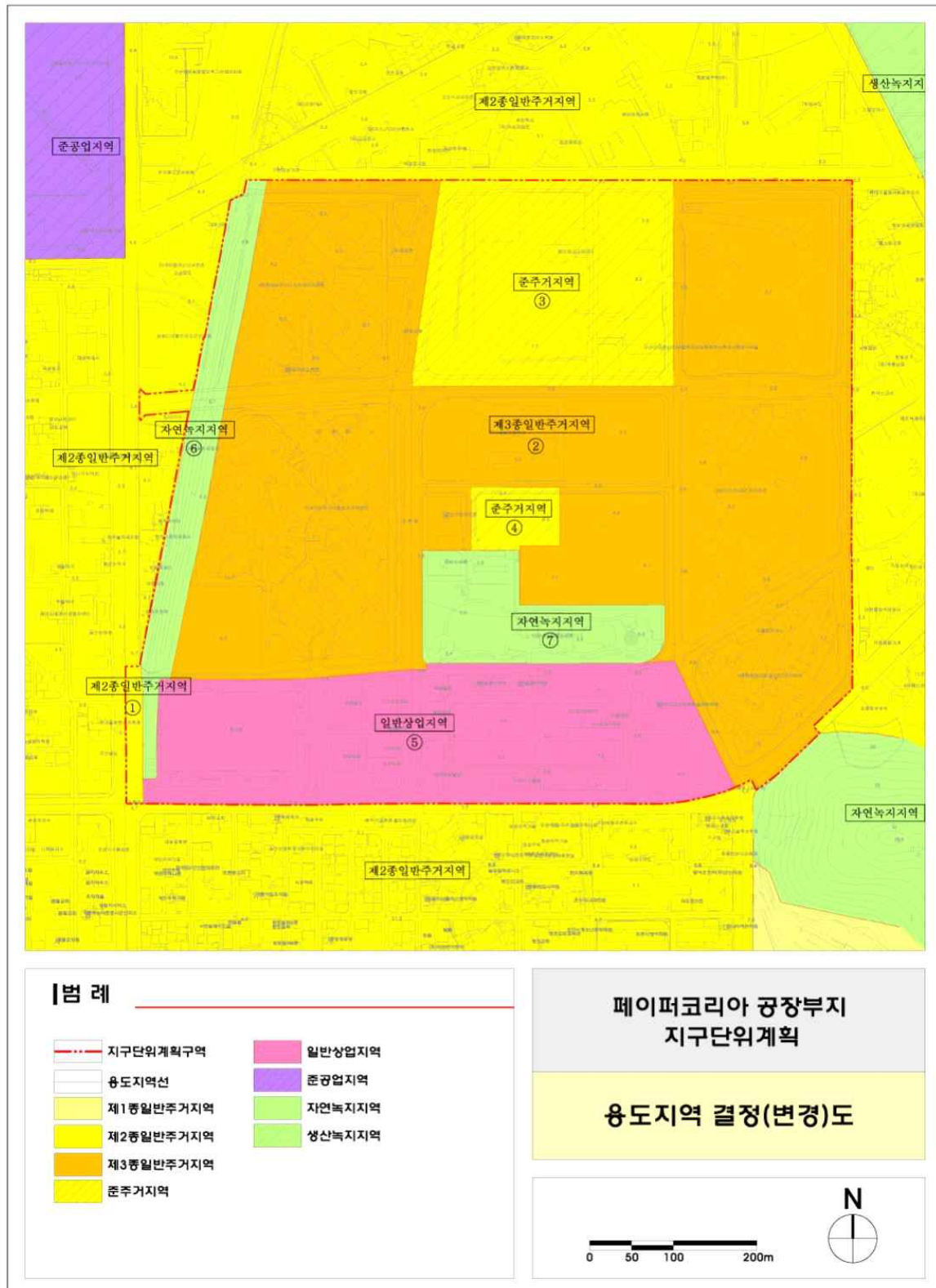
구 분		면적(㎡)			구성비	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		597,581.7	감) 58	597,523.7	100.0	-
주거지역	제2종일반주거지역	5,536.0	-	5,536.0	0.9	-
	제3종일반주거지역	348,403.0	증) 3,689	352,092.0	58.9	-
	준주거지역	84,857.0	감) 3,747	81,110.0	13.6	-
상업지역	일반상업지역	105,577.7	-	105,577.7	17.7	-
녹지지역	자연녹지지역	53,208.0	-	53,208.0	8.9	-

(이하여백)

< 용도지역 결정(기정)도 >



< 용도지역 결정(변경)도 >



3. 기반시설의 규모와 배치에 관한 계획

가. 도로계획

◦ 변경계획 없음

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	대로	1	4	35~41	주간선 도로	6,314 (164)	조촌동 대1-1	광2-2유원지 구역계	일반 도로	-	건고228 (‘86.5.23)	-
기정	대로	2	4	30~33	보조간 선도로	7,790 (724)	경암동 3호광장	여방리 10호광장	일반 도로	6광장	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	대로	3	6	25~31	보조간 선도로	2,915 (894)	경장동 대1-3	구암동 대2-4	일반 도로	6토지 구획	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	중로	2	65	17~23	집산 도로	580 (580)	구암동 대2-4	조촌동 대3-6	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	대로	3	47	25~31	보조간 선도로	714 (714)	대로3-6	대로2-4	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	대로	3	48	25~31	보조간 선도로	809 (809)	중로2-65	대로1-4 (조촌로)	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	중로	1	119	23	집산 도로	142 (142)	대로3-6	중로2-143	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	중로	1	120	21~27	집산 도로	526 (526)	중로2-143	대로2-4	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	중로	2	142	15	집산 도로	290 (290)	중로1-120	대로3-47	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	중로	2	143	15~21.5	집산 도로	846 (846)	중로2-65	대로1-4	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	-

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원								
기정	중로	2	144	15	집산 도로	22 (22)	중로3-76	중로2-143	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	-
기정	중로	2	145	15	집산 도로	79 (79)	중로1-119	중로3-76	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	중로	2	146	15	집산 도로	25 (25)	중로3-76	대로3-47	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	중로	2	147	15	집산 도로	92 (92)	대로3-47	중로2-148	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	중로	2	148	18.5	집산 도로	128 (128)	대로3-6	중로2-143	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	중로	3	75	12	국지 도로	231 (231)	중로2-142	중로2-142	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	중로	3	76	12	국지 도로	597 (597)	중로2-145	중로2-145	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	773	7	국지 도로	40 (40)	주차장90	중로2-147	일반 도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	774	6	특수 도로	22 (22)	중로3-76	중로2-143	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	775	6	특수 도로	22 (22)	중로3-76	중로2-143	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	776	6	특수 도로	29 (29)	공공공지33	중로3-76	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	777	6	특수 도로	29 (29)	중로3-76	공공공지33	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	778	6	특수 도로	19 (19)	대로3-6	중로3-76	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	779	6	특수 도로	19 (19)	대로3-6	중로3-76	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	
기정	소로	3	780	6	특수 도로	19 (19)	대로3-6	중로3-76	보행자 전용도로	-	군산고141 (‘14.12.26)	

※ ()안의 연장은 대상지내 연장임

나. 주차장계획

◦ 변경계획 없음

구분	시설번호	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
주차장	소계	-	6,650.3	-	6,650.3	-
	87	조촌동 2-33번지	701.0	-	701.0	기정
	88	조촌동 2-42번지	2,174.0	-	2,174.0	기정
	89	조촌동 3966번지	2,012.3	-	2,012.3	기정
	90	조촌동 2-82번지 일원	1,763.0	-	1,763.0	기정

다. 광장계획

◦ 변경계획 없음

구분	시설번호	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
광장	소계	-	2,238.7	-	2,238.7	-
	32	조촌동 3954번지 일원	2,238.7	-	2,238.7	기정

라. 공공공지계획

◦ 변경계획 없음

구분	시설번호	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
공공공지	소계	-	3,033.4	-	3,033.4	-
	33	조촌동 3965번지	3,033.4	-	3,033.4	기정

마. 공원 · 녹지계획

◦ 변경계획 없음

구분	시설번호	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
근린공원	소계	-	27,530.0	-	27,530.0	-
	34	조촌동 299번지 일원	27,530.0	-	27,530.0	기정
어린이공원	소계	-	5,674.0	-	5,674.0	-
	91	조촌동 3961번지	3,263.6	-	3,263.6	기정
	92	조촌동 3962번지	2,410.4	-	2,410.4	기정
완충녹지	소계	-	24,191.2	-	24,191.2	-
	108	조촌동(대2-4번)	3,846.7	-	3,846.7	기정
	109	조촌동(대2-4번)	2,595.0	-	2,595.0	기정
	110	조촌동(중2-65번)	3,971.0	-	3,971.0	기정
	111	조촌동(중2-65번)	1,878.0	-	1,878.0	기정
	112	조촌동(대3-6번)	4,038.0	-	4,038.0	기정 도로 중복결정(142㎡)
	113	조촌동(대1-4번)	1,472.7	-	1,472.7	기정
	114	구암천변	3,223.5	-	3,223.5	기정
	115	조촌동3965번지	2,393.3	-	2,393.3	기정
	116	조촌동(중2-143번)	773.0	-	773.0	기정
연결녹지	소계	-	4,516.3	-	4,516.3	-
	117	조촌동(대3-47번)	4,516.3	-	4,516.3	기정

마. 공공 · 문화체육시설

◦ 교육청 협의에 따라 초등학교를 폐지하고, 협의된 중학교 면적을 확보하기 위해 폐지된 초등학교 부지와 근린생활시설용지(C2)를 중학교로 변경

구분	시설번호	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
학교	소계	-	42,369	증) 2,368	44,737	-
	76	조촌동 2-33번지	16,774	-	16,774	기정
	77	조촌동 2-33번지	13,586	감) 13,586	-	폐지
	A	조촌동 2-33번지		증) 15,954	15,954	신설
	42	조촌동 2-33번지	12,009	-	12,009	기정
유치원	소계	-	7,056	-	7,056	-
	7	조촌동 2-73번지	3,523	-	3,523	기정
	8	조촌동 2-33번지	3,533	-	3,533	기정

<기반시설 규모와 배치에 관한 결정(기정)도>



<기반시설 규모와 배치에 관한 결정(변경)도>



4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

■ 변경 사유

- 전라북도 교육청의 중학교 이전부지 시설명 변경 및 면적확장 요청에 따라 학교용지(E3) 면적 변경 및 근린생활시설용지(C2)를 폐지하고자 함
- 공동주택용지(A5)의 지적합병에 따라 면적을 정정하고자 함

■ 가구 및 획지계획

- 가구내 토지이용구상이나 건축물의 특성, 주변가로의 교통특성, 보행자의 통행 등에 적합하도록 가구 및 획지계획
- 도로 또는 토지이용계획상 용도구분이 필요한 경계선으로 둘러싸인 토지를 하나의 가구로 계획
- 공동주택용지는 토지이용성 제고, 이용현황 및 다양한 주호동 배치를 위해 6개 가구(획지)로 계획
- 상업용지는 상업·업무기능을 제고하여 35개 획지로 계획
- 상업용지는 향후 입지시설 규모를 고려하여 획지분할가능선을 계획
- 근린생활시설은 개별단위의 상업시설들이 입지하므로 2개 가구 및 12개획지로 계획
- 기반시설은 시설의 특성을 고려하여 교육시설(학교, 유치원)은 5개 가구(획지)로 계획, 주차장은 4개 가구(획지)로 계획, 문화시설용지는 1개 가구(획지)로 계획, 공공청사는 2개 가구(획지)로 계획

▶ 공동주택 용지

- 도시의 특성, 주변여건, 자연환경, 도로, 놀이터, 가구내 상가배치 필요성 등을 감안하여 결정
- 생활편익시설을 갖추 수 있고 주거환경의 쾌적성을 확보할 수 있도록 구획
- 공동주택용지의 규모는 최소한 소규모의 생활편익시설을 갖추 수 있는 주거환경의 쾌적성과 공급처리의 효율성을 확보할 수 있는 규모로 단지를 구획
- 공동주택용지는 1가구 1획지로 계획
- 금회 변경사항은 도시관리계획선 변경없이 지적분할/합병에 따른 면적산정의 착오를 정정하기 위한 변경 사항임

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)			획지					비고
					위치	면적(㎡)				
		기정	변경	변경후		기정	변경	변경후		
A1	-	36,954.0	-	36,954.0	조촌동 3963번지 일원	36,954.0	-	36,954.0	기정	
A2	-	60,557.3	-	60,557.3	조촌동 3943번지	60,557.3	-	60,557.3	기정	
A3	-	21,062.4	-	21,062.4	조촌동 3967번지	21,062.4	-	21,062.4	기정	
A4	-	43,263.0	-	43,263.0	조촌동 3976번지	43,263.0	-	43,263.0	기정	
A5	-	36,851.0	감)58	36,793.0	조촌동 3979번지 일원	36,851.0	감) 58	36,793.0	변경	
A6	-	56,507.0		56,507.0	조촌동 2번지 일원	56,507.0	-	56,507.0	기정	

▶ 상업용지: 변경없음

- 중심상업, 업무기능의 수행이 가능하도록 가구분할계획을 함
- 상업용지는 건축용도별 개발규모 및 건축계획을 고려하여 가구 및 획지 계획을 수립하되, 대규모 획지의 경우 주변 전문쇼핑몰과 경쟁력 및 복합개발 등을 고려하여 약 20,000㎡ 내외로 계획
- 가로변 쇼핑몰의 경우 다수의 근린생활시설 또는 판매시설이 입지할 수 있도록 1,000㎡내외로 계획
- 상업용지내에 충분한 주차수요를 담당할 수 있는 규모의 주차장 부지를 확보하여 적정배치
- 전면도로의 교통혼잡과 미관의 저해를 방지하기 위해 부득이한 경우를 제외하고는 차량진출입은 이면도로에서 하도록 함으로써 전면도로에서의 차량과 보행동선의 상충을 방지함
- 상업용지 중 일부 가구들은 시장여건에 따라 탄력적으로 대응 할 수 있도록 획지분할가능선을 제시
- 획지간 병합은 인접 획지간 남북 또는 동서측으로 1회에 한하여 병합가능
- 획지분할가능선이 지정된 획지는 획지분할가능선간 병합은 가능함

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
B1	-	19,648	조촌동 450-21번지 일원	19,648	-	19,648	2개획지 분할 가능
B2	-	2,513	조촌동 2-21번지 일원	2,513	-	2,513	4개획지 분할 가능
B3	-	2,693	조촌동 2-22번지 일원	2,693	-	2,693	4개획지 분할 가능
B4	-	1,694	조촌동 2-18번지	1,694	-	1,694	4개획지 분할 가능
B5	-	1,694	조촌동 2-17번지 일원	1,694	-	1,694	4개획지 분할 가능
B6	-	756	조촌동 2-37번지	756	-	756	-
B7	-	765	조촌동 2-36번지	765	-	765	-
B8	-	548	조촌동 2-38번지	548	-	548	-
B9	-	548	조촌동 2-39번지	548	-	548	-
B10	-	548	조촌동 2-40번지	548	-	548	-
B11	-	530	조촌동 2-41번지	530	-	530	-
B12	-	690	조촌동 2-52번지	690	-	690	-
B13	-	699	조촌동 2-51번지	699	-	699	-
B14	-	699	조촌동 2-50번지	699	-	699	-
B15	-	699	조촌동 2-49번지	699	-	699	-
B16	-	699	조촌동 2-47번지	699	-	699	-
B17	-	699	조촌동 2-46번지	699	-	699	-
B18	-	699	조촌동 2-45번지	699	-	699	-
B19	-	690	조촌동 2-44번지	690	-	690	-
B20	-	690	조촌동 2-54번지	690	-	690	-
B21	-	699	조촌동 2-55번지	699	-	699	-
B22	-	699	조촌동 2-56번지	699	-	699	-
B23	-	699	조촌동 2-57번지	699	-	699	-
B24	-	699	조촌동 2-59번지	699	-	699	-
B25	-	699	조촌동 2-60번지	699	-	699	-
B26	-	699	조촌동 2-61번지	699	-	699	-
B27	-	690	조촌동 2-62번지	690	-	690	-
B28	-	708	조촌동 2-72번지	708	-	708	-
B29	-	726	조촌동 2-71번지 일원	726	-	726	-
B30	-	492	조촌동 2-70번지 일원	492	-	492	-
B31	-	493	조촌동 2-69번지 일원	493	-	493	-
B32	-	495	조촌동 2-68번지 일원	495	-	495	-
B33	-	498	조촌동 2-67번지 일원	498	-	498	-
B34	-	5,312	조촌동 2-63번지 일원	5,312	-	5,312	2개획지 분할 가능
B35	-	3,378	조촌동 41-26번지 일원	3,378	-	3,378	-

▶ 근린생활시설용지

- 근린생활시설들이 입지할 수 있는 대지 규모로 7획지로 계획
- 근린생활시설의 획지규모는 617~701㎡ 이내로 계획
- 금회 변경사항은 학교용지 확장에 따라 근린생활시설용지(C2)를 폐지한 사항임

도면 번호	가구 번호	가구면적(㎡)			획지					비고
					위치	면적(㎡)				
		기정	변경	변경후		기정	변경	변경후		
C1	-	1,876	증)2,697	4,573	1 조촌동 2-33번지	701	-	701	기정 가구면적 합계 오류 정정	
					2 조촌동 2-33번지	617	-	617		
					3 조촌동 2-33번지	664	-	664		
					4 조촌동 2-33번지	655	-	655		
					5 조촌동 2-33번지	617	-	617		
					6 조촌동 2-33번지	664	-	664		
					7 조촌동 2-33번지	655	-	655		
C2	-	2,469	감)2,469	-	1 조촌동 2-33번지	469	감) 469	-	학교용지 (중학교) 확장에 따라 근린생활시설 용지 폐지 후 이전 또는 변경	
					2 조촌동 2-33번지	479	감) 479	-		
					3 조촌동 2-33번지	479	감) 479	-		
					4 조촌동 2-33번지	479	감) 479	-		
					5 조촌동 2-33번지	462	감) 462	-		

▶ 기타용지 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
D	-	8,320	조촌동 450-15번지	8,320	-	8,320	-

▶ 학교

- 학교와 학생들의 이용할 수 있는 운동장 설치가 가능한 규모로 계획
- “고등학교 이하 각급 학교 설립 운영 규정”에 따라 대상지에 적용시 초등학교용지 면적은 약 10,000㎡ 규모 이상으로 확보 하여야 하므로 이를 준용한 가구계획 수립
- 금회 변경사항은 교육청 협의에 따른 학교의 종류 및 면적 변경사항임

도면 번호	가구 번호	가구면적 (㎡)			획지				비고
					위치	면적(㎡)			
		기정	변경	변경후		기정	변경	변경후	
E1	-	16,774	-	16,774	조촌동 2-33번지	16,774	-	16,774	기정
E2	-	12,009	-	12,009	조촌동 2-33번지	12,009	-	12,009	기정
E3	-	13,586	증) 2,368	15,954	조촌동 2-33번지	13,586	증) 2,368	15,954	변경

▶유치원 : 변경없음

- 유치원과 유치원생들의 이용할 수 있는 체육장 설치가 가능한 규모로 계획
- “유아교육법”시행령 제18조에 따라 초등학교 정원 1/4를 수용할 수 있는 유치원 2개소 계획

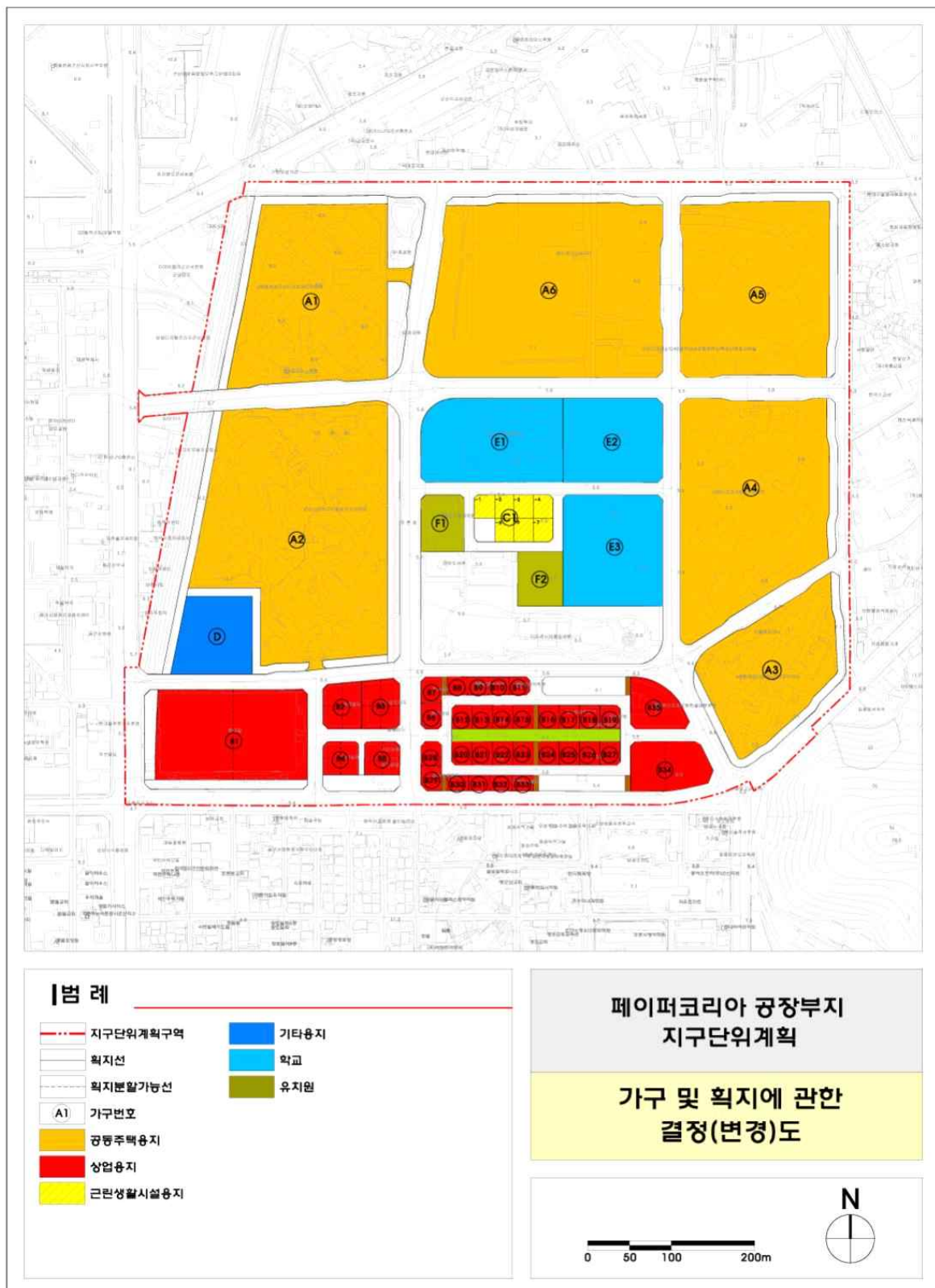
도면번호	가구번호	가구면적(㎡)	획지				비고
			위치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
F1	-	3,523	조촌동 2-73번지	3,523	-	3,523	기정
F2	-	3,533	조촌동 2-33번지	3,533	-	3,533	기정

(이하여백)

<가구 및 획지에 관한 결정(기정)도>



<가구 및 획지에 관한 결정(변경)도>



5. 건축물에 대한 용도 · 건폐율 · 높이 · 배치에 관한 계획

■ 건축물의 용도계획

구분			계획내용
기정	A1~A6 (공동주택용지)	허용용도 (가)	• 주택법에 의한 공동주택 및 부대복리시설
		불허용도(1)	• 허용용도 이외의 용도
기정	B1~B35 (상업용지)	허용용도 (나)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매점 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 - 제7호의 판매시설 - 제9호의 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) - 제10호의 교육시설 중 학원 - 제13호의 운동시설 - 제14호의 업무시설 - 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설
		불허용도(1)	• 허용용도 이외의 용도
기정	C1, C2 (근린생활 시설용지)	허용용도 (다)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 총포판매점, 장의사, 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 당구장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 제외) - 제10호의 교육연구시설 중 학원, 직업훈련소 - 제14호의 업무시설
변경	C1 (근린생활 시설용지)		
		불허용도(1)	• 허용용도 이외의 용도
기정	D (기타용지)	허용용도 (라)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호, 제2호의 단독주택 및 공동주택 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매점 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 - 제9호의 의료시설(격리병원 제외) - 제11호의 노유자시설 - 제14호의 업무시설(바닥면적 합계 3천㎡ 미만)
		불허용도(1)	• 허용용도 이외의 용도
기정	E1,E2,E3 (학교)	허용용도 (마)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제10호의 교육연구시설 중 학교(초등학교, 중학교)
		불허용도(1)	• 허용용도 이외의 용도
기정	F1,F2 (유치원)	허용용도 (바)	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제10호의 교육연구시설 중 유치원
		불허용도(1)	• 허용용도 이외의 용도

■ 건축물의 건폐율 · 용적률 계획

구분			건폐율	용적률	비고
기정	A1~A5	공동주택용지	40%이하	250%이하	-
기정	A6			350%이하	-
기정	B12~B27	상업용지	80%이하	400% 이하	이면부
기정	B6~B11, B28~B33			600% 이하	15m 이상도로변
기정	B1~B5, B34, B35			800% 이하	대형획지
기정 변경	C1, C2 C1	근린생활시설용지	70% 이하	400% 이하	-
기정	D	기타용지	50% 이하	300% 이하	-
기정	E1,E2,E3	학교	50% 이하	200% 이하	-
기정	F1,F2	유치원	50% 이하	200% 이하	-

■ 건축물의 높이 계획

구분			최고층수	비고
기정	A1~A5	공동주택용지	30층 이하	-
기정	A6		40층 이하	-
기정	B12~B27	상업용지	10층 이하	-
기정	B1~B11, B28~B35		20층 이하	-
기정 변경	C1, C2 C1	근린생활시설용지	10층 이하	-
기정	D	기타용지	30층 이하	-
기정	E1, E2, E3	학교	5층 이하	-
기정	F1, F2	유치원	5층 이하	-

■ 건축물의 배치 · 건축선계획

구분		배치	건축한계선
기정	A1~A6	공동주택용지	<ul style="list-style-type: none"> 일조 및 조망권 확보, 쾌적한 주거환경 조성을 위해 남동 및 남서향 위주의 배치유도 개방감, 단지내 경관증진을 위해 다양한 층수의 주동배치로 단지내 변화 및 리듬감 유도
기정	B1~B35	상업용지	<ul style="list-style-type: none"> 건물 전면이 도로를 향하도록 건축배치 유도
기정 변경	C1, C2 C1	근린생활시설용지	<ul style="list-style-type: none"> 건물 전면이 도로를 향하도록 건축배치 유도
기정	D	기타용지	<ul style="list-style-type: none"> 개별건축계획 수용
기정	E1,E2,E3	학교	<ul style="list-style-type: none"> 개별건축계획 수용
기정	F	유치원	<ul style="list-style-type: none"> 개별건축계획 수용

■ 건축물의 형태 · 색채

구분	형태	색채	비고
기정	A1~A6	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택의 지붕은 평지붕, 경사지붕 등을 권장하며 과도한 옥탑건축물은 지양 공동주택의 외관 및 입면은 계획구역의 입지를 고려한 차별화된 외관디자인과 저층부·중층부·고층부로 구분하여 마감재 및 입면디자인의 변화 유도 	<ul style="list-style-type: none"> 기조색을 white 중심의 무채색계열과 B, PB, YR, YG 계열 중심으로 사용 보조색은 기조색과 동색계열 중 2~3차 혼합색으로 하여 안정되고 고상한 색감 연출 초점경관으로서 인지성이나 시각적 충격을 연출할 필요가 있는 지역에 대해서는 보조색이나 강조색을 활용한 다색대비나 색상대비를 통하여 다양성을 연출
기정	B1~B35, C1,C2	개별건축계획 수용	-
변경	B1~B35, C1		
기정	E1,E2,E3, F1,F2, G,H	개별건축계획 수용	<ul style="list-style-type: none"> 지구 특성을 반영한 색상을 기조색으로 채용 <ul style="list-style-type: none"> 도심권과 기성시가지는 무채색과 YR 계열의 색채를 사용 자연경관을 배후에 둔 공공시설은 YR, GY, G, PB 계열의 색상을 여건에 따라 사용하여 네쳐럴한 이미지를 강화 건축물 용도를 고려한 색상 채용 <ul style="list-style-type: none"> 대민업무가 많은 공공시설은 입면재료와 연계하여 개방감과 투명성 강화 학교시설은 초,중의 세대특성을 고려하여 강조색을 활용, 색상대비를 통하여 경쾌한 색상 이미지 강화 저채도, 고명도의 색상을 사용하여 공공건축물에서 풍겨나오는 위압감과 답답함을 해소
기정	D	개별건축계획 수용	개별건축계획 수용

< 군산시 도시경관기본계획 색채기준 >

▶ 공동주택용지

주조색				보조색			강조색	
1002-R	1005-Y20R	1005-Y30R	1005-Y40R	2005-Y20R	1510-Y20R	2010-Y20R	4010-Y10R	3010-Y20R
0603-Y40R	0502-Y50R	1502-Y50R	2002-Y50R	0907-Y30R	2005-Y30R	1510-Y30R	4010-Y30R	5010-Y30R
1005-Y60R	0502-Y	2002-Y	2002-G50Y	2005-Y40R	0804-Y60R	1505-Y60R	4010-Y50R	5005-G20Y
0502-G	2002-G	0502-B	1005-R50B	3005-G80Y	2005-G60Y	2005-R60B	4005-G20Y	4010-G90Y

▶ 상업용지/근린생활시설용지

주조색				보조색			강조색	
1002-R	1005-Y20R	2005-Y20R	1005-Y30R	2502-R	3010-Y10R	3005-Y20R	4502-R	5005-Y20R
2010-Y40R	0502-Y46R	1002-Y50R	1502-Y50R	3010-Y20R	3010-Y40R	3005-Y50R	5010-Y30R	5010-Y50R
1005-Y50R	2005-Y50R	1005-Y70R	1005-R	4005-Y50R	3502-Y	2502-Y	5020-Y70R	6020-Y90R
1101-G73Y	1002-B	1002-R50B	1500-N	4005-G20Y	3010-R90B	3000-N	5010-B10G	6000-N

▶ 교육시설/공공청사/문화시설용지

주조색				보조색			강조색	
1002-R	0505-Y50R	1002-Y50R	0502-B50G	1010-Y30R	2010-Y40R	2010-Y50R	5010-Y30R	6010-Y30R
1502-Y50R	2002-Y	1502-B50G	1502-B	3005-Y50R	2502-Y	3005-G50Y	5020-G10Y	5020-B
0505-B	2002-B	1005-R50B	2502-G	2502-B	3005-B20G	2010-R90B	5010-B10G	4005-B20G

<건축물등에 관한 결정(기정)도>



<건축물등에 관한 결정(변경)도>



6. 기타사항에 관한 계획

1) 차량 진출입에 관한 사항

구분	도면번호	위치	계획내용	비고
기정	A1~A6, B3, B5~B11 B28~B35, C2, E1~E3, F1	-	<ul style="list-style-type: none"> 차량진출입불허구간 계획 - 간선가로 및 교차로 일정구간 이내를 차량출입 불허구간으로 설정하여 원활한 교통흐름 도모 	-
변경	A1~A6, B3, B5~B11 B28~B35, E1~E3, F1			

2) 대지내 공지에 관한 사항

▶ 차폐조경 : 변경없음

구분	도면번호	위치	계획내용	비고
기정	①	A1	<ul style="list-style-type: none"> 대지경계선과 건축한계선 사이의 공간을 소음 등의 환경악영향 저감을 위해 차폐조경으로 조성(단, 차량·보행 출입구가 설치되는 구간은 제외) 	폭 6m
기정	②	A2		폭 6m
기정	③	A3		폭 6m
기정	④	A4		폭 6m
기정	⑤	A5		폭 6m
기정	⑥	A6		폭 6m

▶ 공개공지: 변경없음

도면번호	위치	계획내용	비고
⑦	B1	<ul style="list-style-type: none"> 폭은 5m 이상으로 설치하며 규모는 군산시 건축조례 제34조에서 규정하고 있는 규모이상으로 조성하여 보행공간 확보 및 휴식공간을 제공 	위치지정
⑧	B34	<ul style="list-style-type: none"> 폭은 5m 이상으로 설치하며 규모는 군산시 건축조례 제34조에서 규정하고 있는 규모이상으로 조성하여 보행공간 확보 및 휴식공간을 제공 	위치지정

▶ 전면공지

구분	도면번호	위치	계획내용	비고
기정	⑨	E1, E2	<ul style="list-style-type: none"> 보행활동에 지장을 주는 시설의 설치를 금지하며 상시 공공에게 개방된 구조로 조성하여야 하며, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면공지의 조성방법에 따라야 함.(단, 차량출입구가 설치되는 구간은 제외) 	폭 3m
기정	⑩	F1		폭 3m
기정	⑪, ⑫	C1, C2, E3, F2		폭 3m
변경	⑪, ⑫	C1, E3, F2		
기정	⑬	D		폭 3m
기정	⑭~㉔	B1~B35		폭 3m

3) 옥외광고물계획 : 변경없음

	위치	계획내용	비고
기정	지구단위 계획구역 전체	<ul style="list-style-type: none"> 간판의 수량, 크기, 색채, 위치, 글씨체 등은 “지구단위계획 시행지침”을 준용 	-

<기타사항에 관한 결정(기정)도>



<기타사항에 관한 결정(변경)도>



IV

지구단위계획 시행지침

- ① 일반 운영지침
- ② 민간부문 지구단위계획 운영지침
- ③ 공공부문 지구단위계획 운영지침

1 일반운영지침 : 변경없음

제1장 총칙

제1조(목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하“지침”이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 ‘국토계획’이라 한다) 제51조에 의거하여 지구단위계획구역으로 지정되고, 동법 제50조에 의거하여 도시관리계획으로 결정된 “폐이퍼코리아 공장부지 지구단위계획”(이하“지구단위계획”이라 한다)을 시행함에 있어 지구단위계획결정조서 및 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 표시되지 않은 사항에 대하여 규정하는 것을 목적으로 한다.

제2조(적용범위)

본 지침의 적용범위는 “폐이퍼코리아 공장부지 지구단위계획구역” 전역을 대상으로 한다.

제3조(지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련 법규, 조례 등에 따른다.
- ② 본 지침의 내용이 관련 법규, 조례 등과 상이할 경우에는 지침을 적용하는 시점의 관련 법규, 조례 등이 허용하는 범위에서 본 지침의 기준을 따른다.
- ③ 본 지침에서 서로 상이한 기준이 적용될 경우, 규제가 강한 기준을 따른다.
- ④ 본 지침이 결정된 이후 관련 법규, 조례 등이 제정·개정되는 경우에는 제정·개정된 법규, 조례 등을 따른다.

제4조(용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 1. 구역에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
 - 가. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 2. 가구 및 획지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.
 - 가. “가구”라 함은 도로에 둘러싸인 일단의 구역을 말한다.
 - 나. “획지”라 함은 본 지구단위계획에 의하여 계획적으로 구획된 필지를 말한다.
 - 다. “획지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 상업용지의 일정규모 이상 대형 획지 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위내에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.

3. 건축물의 용도에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “허용용도”라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 군산시 도시계획 조례의 규정에 의하여 허용되는 용도 중 해당지역에 한해서 사용할 수 있는 용도를 말한다.

나. “불허용도”라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 군산시 도시계획 조례의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획에 의하여 건축할 수 없는 용도를 말한다.

4. 건축물의 규모에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 건축면적의 비율을 말한다.

나. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적의 비율을 말한다.

다. “최고층수”라 함은 획지내에서 건축할 수 있는 건축물의 최고층수를 말한다.

5. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “건축한계선”이라 함은 건축물(부대시설 포함) 지상부의 외벽면이 지구단위계획에서 정한 선의 수직면을 넘어 돌출하여 건축할 수 없는 것을 말한다.

6. 건축물의 형태와 색채에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “투시형 셔터”라 함은 전체의 3분의 2이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.

7. 대지내 공지에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “전면공지”라 함은 건축한계선의 후퇴에 의하여 가로변에 선형으로 조성된 공지로서 공개공지로 지정되지 아니한 대지내 공지를 말한다.

나. “차폐조경”이라 함은 대지 내에 조경공간으로 확보된 공지로서 소음·공해 등을 방지하기 위하여 조성하는 공간을 말한다.

다. “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조의2, 군산시 건축조례(이하 “시 건축조례”라 한다) 제34조 규정에서 정의하는 공지를 말한다.

8. 교통처리에 관한 용어의 정의는 다음과 같다.

가. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.

- ② 이 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 지침의 운용

제5조(지구단위계획의 경미한 변경)

- ① 다음 각 호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본 취지 및 목적을 벗어나지 않는 범위 내에서 이를 완화하여 적용할 수 있으며, 이에 대한 지구단위계획 절차는 이행하여야 한다.
 1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 단위 도시계획시설부지 면적의 5%미만인 시설부지의 변경인 경우(도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한하며, 공원 및 녹지의 경우에는 면적이 증가되는 경우에 한한다)
 2. 이미 결정된 도시계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우
 3. 지구단위계획구역 면적의 10%이내의 변경 및 동 변경구역안에서의 지구단위계획의 변경 (용도지역 변경을 포함하는 경우는 5%)
 4. 가구면적의 10% 이내의 변경인 경우
 5. 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우
 6. 건축물높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우 포함)
 7. 다음의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
 - 가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우
 - 나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우
 - 다. 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어서 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우
 8. 건축선의 1m 이내의 변경인 경우(획지계획의 변경에 따른 건축선의 이동은 건축선 변경이 없는 것으로 본다)
 9. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
 10. 교통처리계획중 주차장 출입구·차량출입구·보행자출입구의 위치변경 및 보행자출입구의 추가설치
 11. 대지내 공지에 관한 계획으로서 대지내 전면공지, 공개공지 및 통경축의 신설, 폐지 및 위치변경, 다만 통경축은 중심선이 종전에 결정된 통경축범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한한다.
 12. 지하 또는 공중공간에 설치할 시설물의 높이·깊이·배치 또는 규모
 13. 대문·담 또는 울타리의 형태 또는 색채
 14. 간판의 크기·형태·색채 또는 재질
 15. 장애인·노약자 등을 위한 편의시설계획
 16. 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획

② 민간부문 지구단위계획 운영지침 : 변경없음

제1장 공통사항

1절. 건축물 규모에 관한 사항

제1조(건축물의 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항)

① 지구단위계획결정도에서 건축물 용도, 건폐율, 용적률, 층수(높이)는 다음과 같이 표기한다.

가구번호		예)	A1		가구번호 : A1
용적률	최고층수		250%이하	30층이하	용 적 률 : 250%이하
건폐율	용도		40%이하	가/1	건 폐 율 : 40%이하
					최고층수 : 30층이하
					용 도 : 가/1

② 획지인 단위대지는 분할할 수 없다.

단, 공동주택건설계획에 의하여 단지내 부대복리시설로 계획하는 대지 및 획지분할 가능선이 지정된 대지는 분할할 수 있다.

2절. 대지내 조경에 관한 사항

제2조(조경기준)

- ① 단지내 조경수종은 알레르기를 유발하지 아니하는 수종으로 한다.
- ② 사람이 모이는 공간에는 나무색재외에 포장재 문양배치, 조형물 설치 등 다양한 수단으로 조경처리 하여야 한다.
- ③ 단지내 포장면적은 녹지공간의 확보가 용이하도록 최소면적으로 계획한다.

3절. 대지내 공지에 관한 사항

제3조(차폐조경)

- ① 대지경계선과 건축한계선 사이의 공간을 소음 등의 공해 대처를 위해 식수대를 조성한다.
- ② 다음 기준의 식수대를 설치하고, 군산시 조경시설 관리운영 조례에 따라 교목 및 관목을 식재 하여야 한다. 단, 차량·보행출입구가 설치되는 구간과 단지내 상가 및 부대복리시설은 제외한다.
 1. 폭 20m 이상의 도로변 대지 : 폭 2m 이상의 식수대
 2. 기타 도로변 대지 : 폭 1m 이상의 식수대


③ 도면표시

차폐조경	
------	---

제4조(공개공지)

- ① 도면 표시구간은 위치 지정에 대한 표시로 면적은 해당 법령에서 규정하고 있는 의무면적 이상으로 한다.

② 도면표시

공개공지	
------	---

제5조(전면공지)

- ① 보도와 접하는 전면공지의 바닥은 같은 높이로 한다.
- ② 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 구성하여야 한다.
- ③ 보행에 방해가 되는 일체의 시설물 및 진열장, 적치물 등을 설치금지하나, 차량 출입구가 설치되는 구간은 제외한다.
- ④ 포장패턴은 연접보도의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 동일 색채 및 재질을 사용토록 권장한다.
- ⑤ 전면공지는 대지면적에 삽입되며, 전면공지에 의한 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행하도록 한다.


⑥ 도면표시

전면공지	
------	---

4절. 교통처리에 관한 사항**제6조(차량출입불허구간의 적용)**

- ① 차량출입불허구간에서는 차량출입을 불허한다.

② 도면표시

차량출입불허구간	
----------	---

5절. 가로시설물 및 옥외광고물 계획

제7조(가로시설물 계획 공통사항)

- ① 가로시설물 기준은 “군산 도시경관기본계획”에 의거 해당 기준을 따라야 하며, “군산 도시경관기본계획”에서 규정하고 있지 않은 기타 사항은 관련규정에 의한다.
- ② 신축 건축물에 대한 건축허가시는 가로시설물 설치계획에 대한 서류 및 도면 외에 건축하고자 하는 건축물 입면계획도에 가로시설물 위치, 종류에 대해 표시된 도면을 함께 제시하여야 한다.
- ③ 본 지구단위계획구역내에 가로시설물에 대한 설치계획이 제시된 경우 허가관련부서는 허가 및 신고에 따른 업무 처리에 있어 계획반영사항을 검토하여야 한다.

제8조(옥외광고물 계획 공통사항)

- ① 간판 총수는 업소당 2개로 제한한다. (단, 학교, 유치원, 문화시설용지, 공공청사, 제외)
- ② 옥외광고물 기준은 “군산 도시경관기본계획”에 의거 해당 기준을 따라야 하며, “군산 도시경관기본계획”에서 규정하고 있지 않은 기타 사항은 관련규정에 의한다.
- ③ 옥외광고물의 설치기준은 다음 각호와 같다.
 1. 건축물이 도로를 접하는 전면에만 원칙적으로 설치하며, 옥상 바닥면, 지붕면 등에는 표시를 지양한다.
 2. 업체명, 전화번호, 픽토그램 이외는 표기 금지
 3. 서체의 총 면적은 옥외광고물 전체면적의 1/2이하로 규정한다.
 4. 입점업소 이미지를 반영하여 다양한 형태로 표시한다.
 5. 건축물 외장재와 이질감이 생기지 않도록 한다.
 6. 가급적 날문자는 가로0.8m 이내, 세로0.8m 이내의 범위내로 하되, 벽면을 가리지 않는 입체형 서체 권장한다.
- ④ 다만, 건축심의시 간판계획서를 첨부하여 심의를 득할 시 광고물 기준에 대하여 건축심의 결과를 준용한다.
- ⑤ 유형별 표시방법은 다음 각호와 같다
 1. 벽면이용간판
 - 기둥면이 돌출되거나 구분되는 경우, 기둥면에는 표시를 지양한다.
 - 게시틀(게시시설)을 건축외벽선보다 돌출되지 않도록 한다.
 - 단일건축물에 2개이상 업소가 연속되는 경우 벽면이용 간판의 하단선을 동일하게 한다.
 - 간판의 세로의 길이는 0.8m이내, 가로길이는 7m이내로 한다.

2. 세로형 간판

- 건축물명 또는 건축물을 대표하는 명칭 등에 한하여 설치하도록 한다.
- 계단실 유리면, 건축 기둥면, 건축물 코어 등을 활용한 부착은 지양한다.
- 1층 출입구 측면 벽면 너비의 80%이내, 세로의 길이는 60cm 이내로 한다.

3. 돌출간판

- 돌출간판의 크기는 세로 1.3m이내, 가로 1.0m 이내로 규제한다.
- 두께는 30cm이내, 벽면으로 돌출하는 길이는 50cm로 규제한다.
- 벽면으로부터 돌출하는 길이는 50cm 이내로 한다.
- 간판 밑선을 보도에서 2.5m이상, 차도에서 3m이상 이격하여 설치한다.
- 간판의 상단부는 보도에서 6m이상, 차도에서 7m이하의 범위에서 설치한다.

4. 지주이용간판

- 업소당 1개 설치하며, 건축물별 1개를 설치한다.
- 2개이상 업소를 표시할 경우, 하나의 지주이용간판에 연립형으로 표시하고, 업소별 규격, 바탕색, 표시내용 등을 통일한다.
- 연립형으로 표시하는 경우 광고물의 총수량에서 제외한다.
- 지주는 무광처리하고, 저채도의 색으로 마감한다.
- 해당 건축물의 부지안에 설치하고, 보도경계선으로부터 1m이상 이격한다.
- 가급적 설치위치는 화단 등의 녹지공간에 설치할 것을 권장한다.

5. 창문이용광고물

- 창문 및 출입문에 직접 표시하는 경우 가로 또는 세로의 한 길이가 20cm 이내로 표시한다.
- 창문 또는 출입문 내부에 입체형으로 표시하는 경우 0.2㎡ 이내로 표시한다.

6. 차양막

- 가로는 창문 폭 이내, 세로는 1m이내, 돌출폭은 1.2m 이내로 한다.
- 차양막이 연접하는 경우 차양막 상단선을 동일하게 연출한다.
- 단일건축물에서는 동일재료, 동일 색상, 동일 디자인을 권장한다.
- 차양면 끝단면에는 업소의 상호명만 기입하여 간결하게 표시하고 상호명은 한가지 색으로 표시한다. 이 경우에 광고물의 총수량에서 제외한다.

제2장 공동주택용지

1절. 대지에 관한 사항

제9조(단위대지)

- ① 공동주택용지내 하나의 획지를 단위대지로 하여 건축하여야 한다.
- ② 획지인 단위대지는 분할할 수 없다.
단, 공동주택건설계획에 의하여 단지내 부대복리시설로 계획하는 대지는 분할할 수 있다.

2절. 건축물에 관한 사항

제10조(건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 공동주택용지내 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등의 기준은 다음의 기준에 따른다.

가구번호	구분		계획내용
A1~A6	용도	허용용도 (가)	· 주택법에 의한 공동주택 및 부대복리시설
		불허용도 (1,2)	· 허용용도 이외의 용도
	건폐율		· 40% 이하
	용적률		· A1, A2, A3, A4, A5 : 250% 이하 · A6 : 350% 이하
	높이		· A1, A2, A3, A4, A5 : 30층 이하 · A6 : 40층 이하

제11조(건축물의 배치)

- ① 각 주동에서 녹지축으로 향하는 조망계획을 권장한다.
- ② 보행통로를 따라 크고 작은 소통이 일어날 수 있도록 열린 공간을 권장한다.
- ③ 프라이버시 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위 내에서 건축물의 향과 위치를 다양화하여 배치하도록 한다.

제12조(건축한계선의 적용)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 도면표시

건축한계선	
-------	--

제13조(건축물의 외관 및 형태)

- ① 공동주택의 지붕은 평지붕, 경사지붕 등을 권장하며 과도한 옥탑건축물은 지양한다.
- ② 공동주택의 외관 및 입면은 계획구역의 입지를 고려한 차별화된 외관디자인과 저층부·중층부·고층부로 구분하여 마감재 및 입면디자인의 변화를 유도한다.

제14조(건축물의 색채)

- ① 군산시 도시경관기본계획의 색채기준을 준용하여 적용한다.
- ② 기초색을 white 중심의 무채색계열과 B, PB, YR, YG 계열 중심으로 사용한다.
- ③ 보조색은 기초색과 동색계열 중 2-3차 혼합색으로 하여 안정되고 고상한 색감을 연출하도록 한다.
- ④ 초점경관으로서 인지성이나 시각적 충격을 연출할 필요가 있는 지역에 대해서는 보조색이나 강조색을 활용한 다색대비나 색상대비를 통하여 다양성을 연출하도록 한다.

▶ 공동주택용지

주조색				보조색			강조색	
1002-R	1005-Y20R	1005-Y30R	1005-Y40R	2005-Y20R	1510-Y20R	2010-Y20R	4010-Y10R	3010-Y20R
0603-Y40R	0502-Y50R	1502-Y50R	2002-Y50R	0907-Y30R	2005-Y30R	1510-Y30R	4010-Y30R	5010-Y30R
1005-Y50R	0502-Y	2002-Y	2002-G50Y	2005-Y40R	0804-Y50R	1505-Y80R	4010-Y50R	5005-G80Y
0502-G	2002-G	0502-B	1005-R50B	3005-G80Y	2005-G80Y	2005-R60B	4005-G20Y	4010-G90Y

제15조(담장 및 방음벽)

- ① 담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 원칙적으로 불허하며, 부득이한 경우 높이 1.5m 이하의 투시형담장 또는 생울타리 등으로 조성한다.
- ② 도로변에 방음벽을 설치하는 경우에는 소음저감 및 주변환경과의 조화를 위하여 목재방음벽, 투명방음벽, 식생형 방음벽 등으로 설치한다.

제16조(주차장의 설치기준)

- ① 획지내 법정규모 (주차장법, 군산시 주차장조례) 이상의 주차장을 확보하여야 한다.
- ② 획지내 주차장은 지하주차장의 설치를 원칙으로 하며, 지상주차는 비상용, 장애인 등의 편의를 위해 전체의 10% 범위내에서 허용한다. 단, 1,000㎡이하의 소규모 획지는 제외한다.
- ③ 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치를 불가하며, 지하주차장의 출입구에는 도로 교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여 한다.

제17조(옥외광고물 계획)

- ① 옥외광고물 구성기준은 다음과 같다.
 1. 업소당 간판수는 2개 이내로 한다.
 2. 바탕색에는 가급적 흑색을 지양하고, 표시내용은 채도8도 이하, 바탕색은 채도6도 이하로 한다.
 3. 광원이 직접 노광되거나 점멸, 동영상 변화가 있는 조명방식은 금한다.
- ② 광고물 종류에 따른 세부적인 규제사항은 다음과 같다.
 1. 벽면이용간판은 3층이하의 건축물은 1층, 그 외는 2층이하에만 권장한다.
 2. 돌출형간판은 3층이하에 설치한다
 3. 지주식간판의 높이는 지면으로부터 3m이하(편의시설은 6m 이하)로 설치한다.
 4. 차양막은 1층이하의 업소에 한하여 설치하고, 색은 채도 3이하로 한다.

제3장 상업용지

1절. 대지에 관한 사항

제18조(획지의 분할)

- ① 획지분할시 획지분할가능선으로 지정된 대지의 경우 부득이하게 획지분할시 가급적 분할 선을 따라 분할할 것을 권장한다.
- ② 획지분할가능선간 획지의 통합은 가능하도록 하며, 획지분할가능선과 다르게 분할하고자 할 경우 획지분할가능선에 의한 획지면적의 30%범위 이내에서 변경이 가능하도록 한다.
- ③ 획지간 합병은 인접 획지간 남북 또는 동서측으로 1회에 한하여 합병가능
- ④ 획지분할가능선이 지정된 획지는 획지분할가능선간 합병은 가능하다.
- ⑤ 도면표시

획지분할가능선	— — — — —
---------	-----------

2절. 건축물에 관한 사항

제19조(건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

① 상업용지내 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등의 기준은 다음의 기준에 따른다.

가구번호	구분		계획내용
B1~B32	용도	허용용도 (나)	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> 제3호의 제1종근린생활시설 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매점 제외) 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 제7호의 판매시설 제9호의 의료시설(정신병원, 요양병원, 격리병원 제외) 제10호의 교육시설 중 학원 제13호의 운동시설 제14호의 업무시설 제15호의 숙박시설 중 관광숙박시설
		불허용도 (1)	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
	건폐율		<ul style="list-style-type: none"> 80% 이하
	용적률		<ul style="list-style-type: none"> B12~B27 : 400% 이하 B6~B11, B28~B33 : 600% 이하 B1~B5, B34, B35 : 800% 이하
	높이		<ul style="list-style-type: none"> B12~B27 : 10층 이하 B1~B5, B28~B35 : 20층 이하

제20조(건축물의 배치)

① 건물 전면이 도로를 향하도록 배치를 권장한다.

제21조(건축한계선의 적용)

① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

② 도면표시

건축한계선	
-------	--

제22조(건축물의 외관 및 형태)

① 개방성 있는 건축물 형태가 될 수 있도록 한다.

② 옥상부에 불필요한 장식위주의 디자인은 금지하도록 한다.

제23조(건축물의 색채)

- ① 군산시 도시경관기본계획의 색채기준을 준용하여 적용한다.
- ② 용도특성상 기초색과 보조색의 색상범위를 넓게 허용한다.
- ③ 기초색의 색상 : 기성시가지는 YR, Y 계열 중심으로 사용한다.
- ④ 기초색의 색조를 제한하여 전체적으로 통일된 색채 이미지연출 : 기초색 채도를 7 이하로 제한한다.
- ⑤ 강조색은 2개 이하로 제한하고 상가 출입구나 건축물 모서리를 중심으로 사용하도록 권장한다.
- ⑥ 초점경관은 보조색이나 강조색을 활용한 다색대비나 색상대비를 통하여 다양성을 연출하도록 한다.

▶ 상업용지

주조색				보조색			강조색	
1002-R	1005-Y20R	2005-Y20R	1005-Y30R	2502-R	3010-Y10R	3005-Y20R	4502-R	5005-Y20R
2010-Y40R	0502-Y40R	1002-Y50R	1502-Y50R	3010-Y30R	3010-Y40R	3005-Y50R	5010-Y30R	5010-Y50R
1005-Y50R	2005-Y50R	1005-Y70R	1005-R	4005-Y50R	3502-Y	2502-Y	5020-Y70R	6020-Y90R
1101-G73Y	1002-B	1002-R50B	1500-N	4005-G20Y	3010-R90B	3000-N	5010-B10G	6000-N

제24조(담장)

- ① 담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 원칙적 불허한다.

제25조(주차장의 설치기준)

- ① 획지내 법정규모 (주차장법, 군산시 주차장조례) 이상의 주차장을 확보하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치를 불가하며, 지하주차장의 출입구에는 도로 교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여 한다.

제26조(옥외광고물 계획)

- ① 옥외광고물 구성기준은 다음과 같다.
 1. 업소당 간판수는 2개 이내로 한다.
 2. 바탕색에는 가급적 흑색을 지양하고, 표시내용은 채도5도 이하, 바탕색은 채도3도 이하로 한다.
 3. 업소당 조명의 색은 2가지 이내를 권장한다.

② 광고물 종류에 따른 세부적인 규제사항은 다음과 같다.

1. 벽면이용간판은 3층이하에 권장한다.
2. 차양막은 2층이하의 업소에 한하여 설치하고, 색은 채도 6이하로 한다.

제4장 근린생활시설용지

1절. 건축물에 관한 사항

제27조(건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

① 근린생활시설용지내 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등의 기준은 다음의 기준에 따른다.

가구번호	구분		계획내용
C	용도	허용용도 (다)	<ul style="list-style-type: none"> 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> 제3호의 제1종근린생활시설 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 총포판매점, 장의사, 게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 당구장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 제외) 제10호의 교육연구시설 중 학원, 직업훈련소 제14호의 업무시설
		불허용도 (1)	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
	건폐율		<ul style="list-style-type: none"> 70% 이하
	용적률		<ul style="list-style-type: none"> 400% 이하
	높이		<ul style="list-style-type: none"> 10층 이하

제28조(건축물의 배치)

① 건물 전면이 도로를 향하도록 배치를 권장한다.

제29조(건축한계선의 적용)

① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

② 도면표시

건축한계선	
-------	--

제30조(건축물의 외관 및 형태)

① 개별 건축계획을 준용한다.

제31조(건축물의 색채)

- ① 군산시 도시경관기본계획의 색채기준을 준용하여 적용한다.
- ② 용도특성상 기초색과 보조색의 색상범위를 넓게 허용한다.
- ③ 기초색의 색상 : YR, Y 계열 중심으로 사용한다.
- ④ 기초색의 색조를 제한하여 전체적으로 통일된 색채 이미지 연출 : 기초색 채도를 7 이하로 제한한다.
- ⑤ 강조색은 2개 이하로 제한하고 상가 출입구나 건축물 모서리를 중심으로 사용하도록 권장한다.
- ⑥ 초점경관은 보조색이나 강조색을 활용한 다색대비나 색상대비를 통하여 다양성을 연출하도록 한다.

▶ 근린생활시설용지

주조색				보조색			강조색	
1002-R	1005-Y20R	2005-Y20R	1005-Y30R	2502-R	3010-Y10R	3005-Y20R	4502-R	5005-Y20R
2010-Y40R	0502-Y40R	1002-Y50R	1502-Y50R	3010-Y30R	3010-Y40R	3005-Y50R	5010-Y30R	5010-Y50R
1005-Y50R	2005-Y50R	1005-Y70R	1005-R	4005-Y50R	3502-Y	2502-Y	5020-Y70R	6020-Y90R
1101-G73Y	1002-B	1002-R50B	1500-N	4005-G20Y	3010-R90B	3000-N	5010-B10G	6000-N

제32조(담장)

- ① 담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 원칙적 불허한다.

제33조(주차장의 설치기준)

- ① 획지내 법정규모 (주차장법, 군산시 주차장조례) 이상의 주차장을 확보하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치를 불가하며, 지하주차장의 출입구에는 도로 교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여 한다.

제34조(옥외광고물 계획)

- ① 옥외광고물 구성기준은 다음과 같다.
 1. 업소당 간판수는 2개 이내로 한다.
 2. 바탕색에는 가급적 흑색을 지양하고, 표시내용은 채도8도 이하, 바탕색은 채도6도 이하로 한다.
 3. 광원이 직접 노출되거나 점멸, 동영상 변화가 있는 조명방식은 금한다.

② 광고물 종류에 따른 세부적인 규제사항은 다음과 같다.

1. 벽면이용간판은 3층이하의 건축물은 1층, 그 외는 2층이하에만 권장한다.
2. 돌출형간판은 3층이하에 설치한다
3. 지주식간판의 높이는 지면으로부터 3m이하(편의시설은 6m 이하), 면적은 1면당 1㎡ 이내로 한다.
4. 차양막은 1층이하의 업소에 한하여 설치하고, 색은 채도 3이하로 한다.

제5장 기타용지

1절. 건축물에 관한 사항

제35조(건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

① 기타용지내 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등의 기준은 다음의 기준에 따른다.

가구번호	구분		계획내용
D	용도	허용용도 (라)	<ul style="list-style-type: none"> · 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제1호, 제2호의 단독주택 및 공동주택 - 제3호의 제1종근린생활시설 - 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사, 총포판매점 제외) - 제5호의 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 전시장 - 제9호의 의료시설(격리병원 제외) - 제11호의 노유자시설 - 제14호의 업무시설(바닥면적 합계 3천㎡ 미만)
		불허용도 (1)	· 허용용도 이외의 용도
	건폐율		· 50% 이하
	용적률		· 300% 이하
	높이		· 30층 이하

제36조(건축물의 배치)

① 개별 건축계획을 준용한다.

제37조(건축물의 외관 및 형태)

① 개별 건축계획을 준용한다.

제38조(건축물의 색채)

① 개별 건축계획을 준용한다.

제39조(담장)

① 담장은 개방성 확보 및 폐쇄감을 방지하기 위하여 원칙적 불허하고 부득이한 경우에 높이를 1.0m 이하로 하고, 투시

제40조(주차장의 설치기준)

- ① 획지내 법정규모 (주차장법, 군산시 주차장조례) 이상의 주차장을 확보하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치를 불가하며, 지하주차장의 출입구에는 도로 교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여 한다.

제41조(옥외광고물 계획)

- ① 옥외광고물 구성기준은 다음과 같다.
 1. 업소당 간판수는 2개 이내로 한다.
 2. 바탕색에는 가급적 흑색을 지양하고, 표시내용은 채도8도 이하, 바탕색은 채도6도 이하로 한다.
 3. 광원이 직접 노광되거나 점멸, 동영상 변화가 있는 조명방식은 금한다.
- ② 광고물 종류에 따른 세부적인 규제사항은 다음과 같다.
 1. 벽면이용 간판은 3층이하의 건축물은 1층, 그 외는 2층이하에만 권장한다.
 2. 돌출형간판은 3층이하에 설치한다.
 3. 차양막은 1층이하의 업소에 한하여 설치하고, 색은 채도 3이하로 한다.

제6장 학교 · 유치원**1절. 건축물에 관한 사항****제42조(건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)**

- ① 학교·유치원 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등의 기준은 다음의 기준에 따른다.

가구번호	구분	계획내용
E, F	용도	허용용도 (마, 바) · 건축법시행령 별표1의 용도 중 다음의 용도 - 제10호의 교육연구시설 중 초등학교
		불허용도 (1) · 허용용도 이외의 용도
	건폐율	· 50% 이하
	용적률	· 200% 이하
	높이	· 5층 이하

제43조(건축물의 배치)

- ① 개별 건축계획을 준용한다.

제44조(건축한계선의 적용)

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ② 도면표시

건축한계선	
-------	--

제45조(건축물의 외관 및 형태)

- ① 개별 건축계획을 준용한다.

제46조(건축물의 색채)

- ① 군산시 도시경관기본계획의 색채기준을 준용하여 적용한다.
- ① 지구 특성을 반영한 색상을 기초색으로 채용한다.
- ① 무채색과 YR 계열의 색채를 사용한다.
- ① YR, GY, G, PB 계열의 색상을 여건에 따라 사용하여 네쳐럴한 이미지를 강화한다.
- ① 건축물 용도를 고려한 색상 채용한다.
- ① 대민업무가 많은 공공시설은 입면재료와 연계하여 개방감과 투명성 강화한다.
- ① 저채도, 고명도의 색상을 사용하여 공공건축물에서 풍겨나오는 위압감과 답답함을 해소 할 수 있도록 한다.

▶ 학교 · 유치원용지

주조색				보조색			강조색	
1002-R	0505-Y50R	1002-Y50R	0502-B50G	1010-Y30R	2010-Y40R	2010-Y50R	5010-Y30R	6010-Y30R
1502-Y50R	2002-Y	1502-B50G	1502-B	3005-Y50R	2502-Y	3005-G50Y	5020-G10Y	5020-B
0505-B	2002-B	1005-R50B	2502-G	2502-B	3005-B20G	2010-R90B	5010-B10G	4005-B20G

제47조(주차장의 설치기준)

- ① 획지내 법정규모 (주차장법, 군산시 주차장조례) 이상의 주차장을 확보하여야 한다.
- ② 차량출입시 운전자 측에서 도로쪽으로 확보되어야 할 안전시계 구간에는 시선에 장애가 되는 어떠한 시설물도 설치를 불가하며, 지하주차장의 출입구에는 도로 교통의 안전에 필요한 경보장치 또는 신호등을 설치하여 한다.

3 공공부문 지구단위계획 운영지침 : 변경없음

제1조(적용범위)

본 지침은 도시계획시설 중 일반의 공용되는 도로 및 공원, 녹지에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 도로법, 도로의 구조·시설기준에 관한 규칙, 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙, 도시공원 및 녹지 등에 관한법 등 관련 법규에 따른다.

1장 도로시설

제2조(동선)

- ① 도로의 동선은 이용자의 식별이 용이하도록 포장재료 및 표지시설을 동일한 기준으로 사용 및 설치한다.

제3조(포장재료 및 패턴적용)

- ① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 있는 재료가 선정되어야 하며, 미끄럼과 눈부심이 방지 될 수 있는 재료이어야 한다.
- ② 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 시각적 흥미유발과 방향성을 제공할 수 있도록 가로위계별, 장소별 특화를 도모하여야 한다.
- ③ 포장패턴은 가로수 식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.
- ④ 횡단보도 주변에는 시각장애자용 점자블럭과 턱없는 경계석을 설치하여야 한다.

제47조(차량 및 보행안내시설)

- ① 차량안내시설인 교통안내표지는 도로교통법 및 시행규칙 등에 의거 설치하되, 교통안전에 지장이 없는 범위 내에서 가로등 및 신호등과 통합 설치함으로써 시설물의 난립을 방지하여야 한다.
- ② 보행안내시설 중 지도의 수록이 요구되는 도시안내시설과 공원안내시설, 그리고 방향안내시설과 버스노선 및 정류장 안내, 게시판 등은 동일한 디자인 모티브를 적용하여 시설되어야 한다.
- ③ 보행안내시설의 형태, 재료, 색상, 등의 사용에 있어 통일성이 유지되어야 하며, 수록 정보의 위계에 따라 규모를 조정하여 활용할 수 있다.

제48조(가로장치물의 설치원칙)

- ① 가로상에 배치되는 각종 가로장치물의 경우 시설물의 규모와 기능 등에 따라 재료와 색상을 통합, 조절하는 이미지 동질화방안을 구축한 후 종합적인 측면에서 가로장치물을 일괄 설계하여야 한다.
- ② 가로장치물 중 유사한 기능을 갖는 대상은 가급적 복합화하여 시행되어야 한다.
- ③ 주요 다중이용시설의 입구부, 대중교통수단 승하차지점, 횡단보도 등 주요 보행집분산 지점에는 가로시설물의 집약적 배치를 도모함으로써 이용객의 편의를 제공할 수 있어야 한다.

2장 공원, 녹지**제49조(공원조성 원칙)**

- ① 공원조성에 관하여는 별도의 공원조성계획을 수립하여 시행한다.
- ② 근린공원의 분포와 입지여건을 고려하여 공원성격과 주제를 설정하고 이에 걸 맞는 시설을 차별화시켜 도입하여 공원 선택의 기회를 부여하도록 하여야 한다.
- ③ 시민들의 공원이용 접근성 제고를 위하여 도로로부터 원활한 진출입이 가능 하도록 조성한다.

제50조(녹지조성 원칙)

- ① 녹지의 조성은 가로수, 공원 등 인접시설과 연계하여 계획되어야 하며, 녹지의 폭과 녹지 내 인접하게 될 시설 등을 감안하여 구성되어야 한다.
- ② 수종은 가로경관 조성에 적합한 종류로 하되 꽃가루 날림 등 알레르기를 유발 하지 아니하는 수종으로 한다.
- ② 녹지 중 특히 완충녹지대의 수종은 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 것으로 선정하여야 한다.

< 지구단위계획 종합결정(기정)도 >



< 지구단위계획 종합결정(변경)도 >

