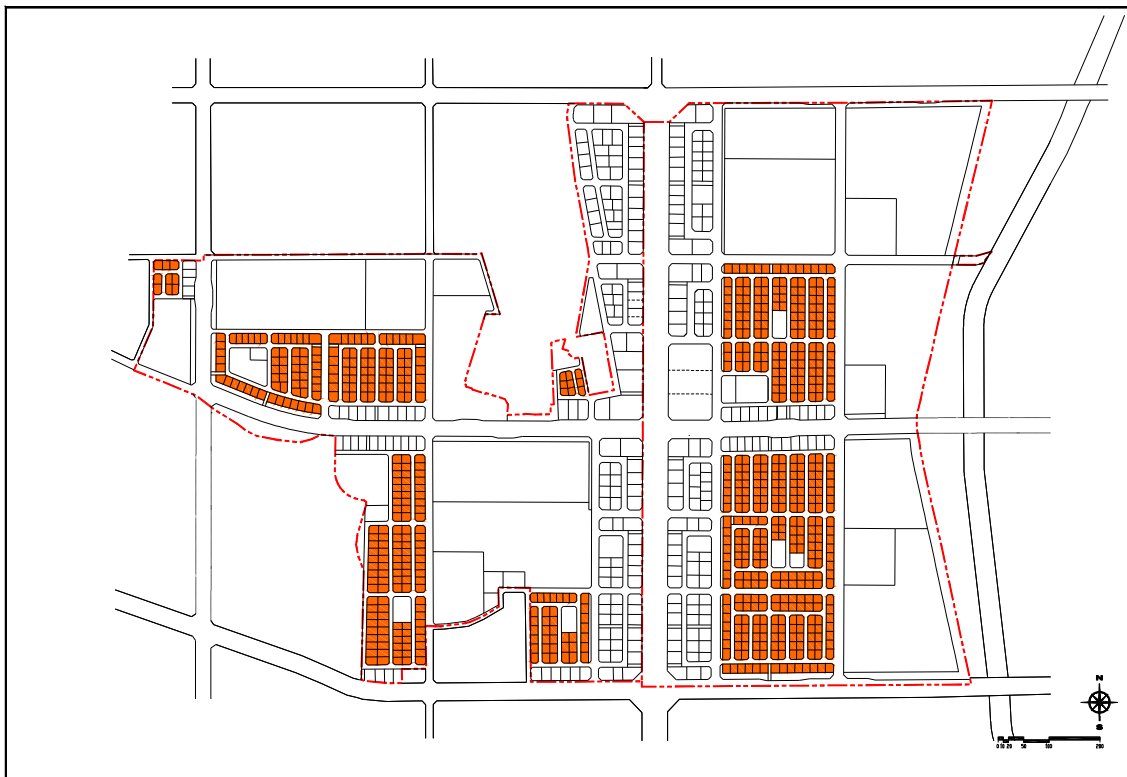


Ⅰ 단독주택용지

1. 기본방향

- 군산시 기존 시가지와 연계하여 주민들의 요구에 부응하는 쾌적한 주택지 조성
- 인접한 옥산공원 및 경포천과 연계한 쾌적한 주거단지 조성
- 환지계획을 고려하여 다양한 획지규모 설정
- 제2종일반주거지역으로 지정하여 주민들의 권익도모 및 적정밀도 실현



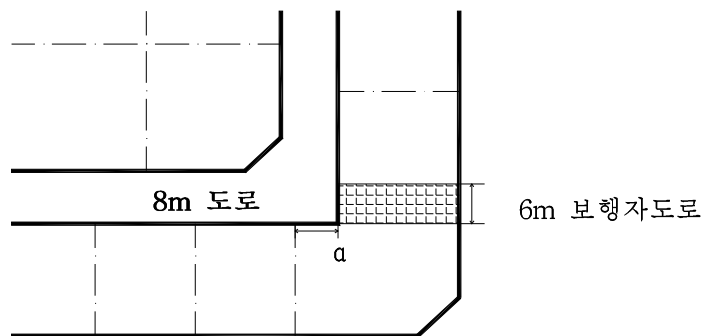
2. 가구 및 획지계획

- 가로변에 접하는 가구는 1열가구, 내부가구는 2열가구로 구성하고, 도로모퉁이 변에 맹지가 발생하지 않도록 계획

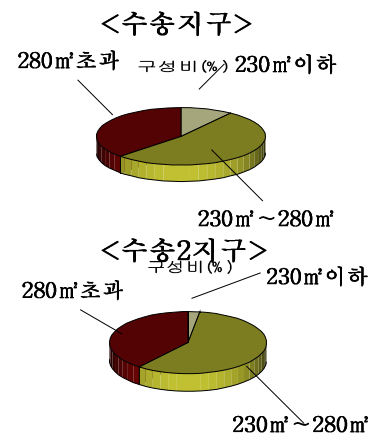


- 가구의 방향은 주택의 남향배치가 용이하도록 획지형상을 고려하여 계획 수립
- 가구의 장변은 도로를 최소화하고 적정보행거리를 고려하여 90~150m로 계획
(환경친화적 택지개발편람, 2000. 8)
- 단독주택용지의 획지분할 규모기준은 76평(250m²)을 기준으로 계획
- 규모별 배분은 환지계획을 감안하여 가구형태 및 주택수요에 따라 획지의 면적규모는 70~80평 기준으로 60~150평(200~490m²)로 다양한 배분이 이루어지도록 획지 분할
- 일조, 채광 등을 고려할 때, 적절한 세장비는 1 : 0.8 ~ 1.5의 범위에서 결정하나, 부득이한 경우는 세장비 범위를 벗어날 수 있음
- 획지의 분할은 불허하고, 합병은 인접(상하, 좌우) 2필지, 660m²이하에 한하여 허용
(단, 합병하고자 하는 획지는, 2개 획지중 접한방향의 길이가 긴 획지를 기준으로 90%이상 접하여야 한다)
- 각 획지가 진입도로에 접해야 하는 최소 접한 길이는 6m이상으로 규제

a : 최소폭원
주거획지 a ≥ 6m



구 분		계	230m ² 이하	230~280m ²	280m ² 초과
수송지구	필지수	300	30	158	112
	%	100.0	10.0	52.7	37.3
수송2지구	필지수	424	167	247	10
	%	100.0	39.4	58.2	2.4





3. 건축물 용도계획

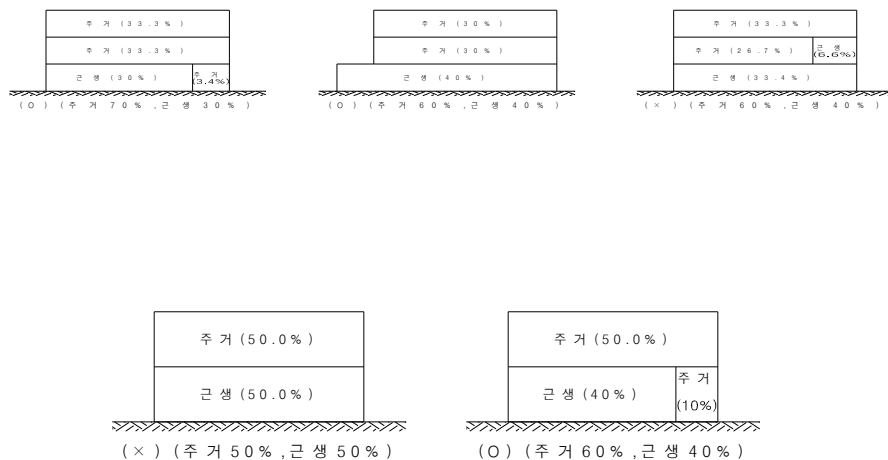
가. 계획기준

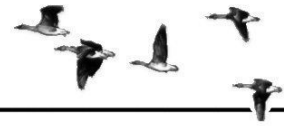
- 택지개발촉진법상 허용되는 근린생활시설을 일부 허용(1층만 허용)하되, 쾌적한 주거 환경과 맞지 않는 용도를 제한하여 주거환경을 보호
- 지하층의 경우 주거용도로 사용할 수 없도록 규제

나. 용도계획

- 지정용도 : • 단독주택(단독주택, 다가구주택)
 - 택촉법시행령 제7조에 의한 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설중 가목 내지 라목, 사목(단, 학교환경위생정화구역내 금지시설은 제외)
 - 제2종근린생활시설 중 가목 내지 라목, 사목 : 일반음식점, 기원, 휴게음식점, 서점, 실내체육시설, 세탁소 등 이와 유사한 시설(면적 500㎡ 이내)
 - 근린생활시설은 1층에 한하며, 건축물 연면적의 60%이상이 주거용도일 경우에만 허용
- 불허용도 : • 지정용도 이외의 용도(학교환경위생정화구역내 금지시설 포함)
 - 지하층 주거용도

단독주택 건축시 근린생활시설비율





4. 건축물 밀도계획(건폐율, 용적률, 높이)

가. 계획기준

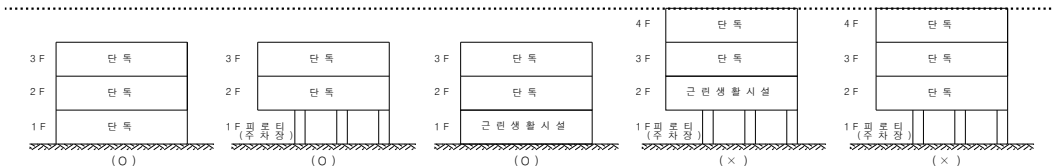
- 용도지역상 제2종일반주거지역으로서 환지에 따른 형평성 등을 고려하여 용적률 규제
- 건축행위를 최대한 보장하기 위해 건폐율 60% 이하, 용적률 200% 이하로 계획
- 단독주택 건축시 최고층수 3층으로 제한하고,
- 다가구주택 건축시 1층 전체에 피로티구조 또는 근린생활시설을 도입한 경우에는 최고층수 4층으로 제한 (예시도 참조)

구 분	건폐율(%)	용적률(%)	층 수	
			최고	최저
단독주택용지	60	200	4	-

단독주택 및 다가구주택의 높이 제한

• 단독주택의 경우

지구단위계획(안) - 3층규제



• 다가구주택의 경우

지구단위계획(안) - 4층규제





※ 사선제한에 의한 건축가능층수 검토

- 건축법 제51조 제3항에 의거 가로구역내 최고높이를 정하지 않았을 경우 전면도로 수평거리의 1.5배로 초과하여 건축할 수 없음
- 개별 건축물의 층고는 근린생활시설(1층) 3.5m, 주거기능(2층이상) 2.7m를 기준으로 산정하여 건축가능 층수 검토

사선제한에 의한 건축가능층수

구 분	전 면 도 로		건축한계선 (m)	개발가능높이 (m)	건축가능층수 (층)	비 고
	분 류	폭 원(m)				
단독주택 용지	중로 2류	15	-	22.5	8.0	
	중로 3류	12	-	18.0	6.4	
	소로 1류	10	-	15.0	5.3	
	소로 2류	8	-	12.0	4.1	
	소로 3류	6	-	9.0	3.0	

5. 건축물 배치계획

- 건축물의 주방향은 남향 또는 동향을 유도하여 쾌적한 주거환경 조성
- 수송2지구내 중로 1-72호선변에 환경영향평가 협의내용을 반영하여 건축한계선 1m 지정
- 측면에 발생하는 측면이격공지를 적극적으로 활용하여 최소3m이상 이격한 공간에 식재 또는 주차장으로 사용할 것을 권장

건축물 사이공간의 활용

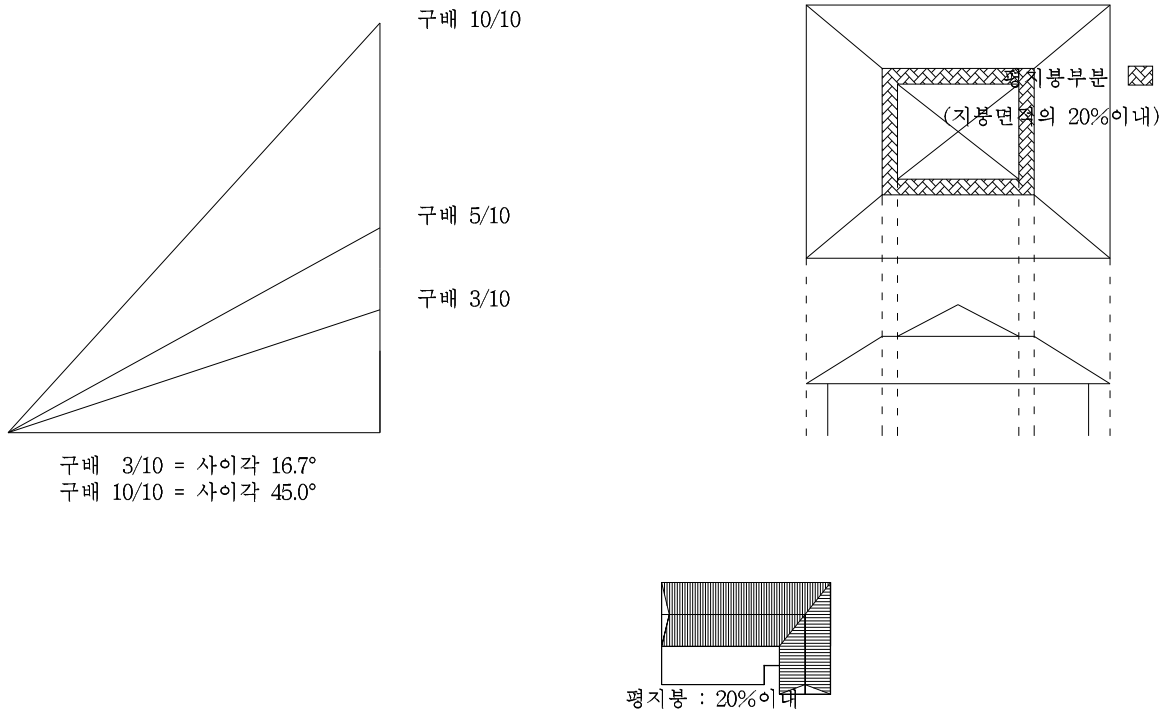




6. 건축물 형태계획

- 공동개발 및 합벽건축, 획지간의 연결통로(건축법 제50조 제2항)의 설치를 금지
- 지붕은 경사지붕을 설치(구배 3/10이상)하고, 평지붕은 지붕면적의 20%이내 허용
- 가로변에 노출되어 가로경관에 영향을 미치는 건축물의 후면과 측면은 전면과 동일한 재료 및 색채를 사용함을 원칙으로 함
- 부속시설(FRP물탱크, 냉난방설비 등)의 외부노출을 금지
- 건축물에 설치하는 발코니의 길이는 건축물 길이의 1/2 이내로 허용
- 다가구주택의 1층에 필로티구조로 주차장 활용시에는 수직이동공간 및 관리공간을 제외한 1층 전체를 필로티구조로 설치하여야 함 (단, 수직이동공간 및 관리공간의 면적은 1층바닥면적의 1/4을 초과할 수 없음)

단독주택 경사지붕 예시





건축법에 의한 건축바닥면적 규제(발코니)

건축법시행령 제119조	예시도
<ul style="list-style-type: none"> • 건축물의 노대 기타 이와 유사한 것 : 난간등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입 • 산입바닥면적 = 노대면적(A) - 1.5m × ℓ 	
<ul style="list-style-type: none"> • 주요 채광방향의 벽면에 있는 노대등의 바깥 부분에 간이화단을 노대등의 면적의 100분의 15이상 설치한 경우에는 기둥 또는 내력벽의 설치여부와 관계없이 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 2미터를 곱한 값을 공제한 면적을 바닥면적에 산입 • 산입바닥면적 = 노대면적(A) - 2.0m × ℓ 	

7. 건축물 색채계획

가. 기본방향

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

나. 계획내용

- 지붕의 색채는 2.5GY~10.0BG, 7~9 / 3이하
 - 건축물의 외벽색채는 먼셀표색계를 기준으로 규제
 - 주조색 : 2.5YR~10.0YR 8이상 / 2이하, N9.0 이상
 - 보조색 : 10.0YR~7.5Y, 6~8 / 2~6
 - 강조색 : 2.5YR~10.0GY, 4~6 / 6~10
- (단, 화강석, 벽돌, 석재타일 등 자재색은 그대로 사용)



8. 교통처리계획

가. 차량진출입구에 관한 계획

- 사업대상지 전지역에 대하여 차량의 흐름과 보행자의 안전을 위하여 차량진출입불허 구간을 지정하여 보다 원활한 통행이 이루어질 수 있도록 함
- 원칙적으로 간선도로상에서의 진입불허와 교차부의 일정구간이내에서는 차량진출입금지 구간을 지정하여 간선도로의 차량통행이 원활하도록 계획
- 필지가 2개도로 이상에 접할 경우 도로 위계(폭원)가 낮은 도로에 진출입구 설치
- 차량진출입구는 1개획지 1개소를 원칙으로 하며, 이웃한 획지간의 공동출입구 개설을 권장하여 접근도로의 통행에 관한 저해요소를 줄이도록 함 (공동주차출입구)

나. 주차장 설치에 관한 계획

- 사업지구내 장래 개별적인 사업시행시 주차수요예측을 토대로 부족한 주차장 확보를 위하여 교통영향평가에서 제시된 각 시설별 주차공급방안을 수용
- 주차장 설치는 교통영향평가에서 제시된 확보기준과 군산시 주차장조례 부설주차장 확보규정을 비교하여 강화된 규정을 적용
 - 교통영향평가상 제시된 기준 : 단독주택용지 세대당 1.42대 이상

9. 대지내 공지등에 관한 계획

가. 전면공지

- 전면공지에서는 효율적으로 소음을 경감하기 위하여 식재를 권장

나. 대지안 조경

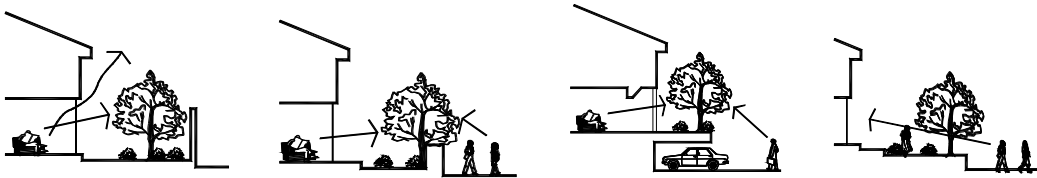
- 대지안의 조경면적, 식재기준, 조경시설의 설치기준 등은 군산시 건축조례를 준용함



10. 대문 · 담 또는 울타리의 형태 · 색채에 관한 계획

- 대문은 투시형으로 하며, 대문 높이는 1.8m 이하, 가각부(모퉁이변)에 설치를 금지함
- 담장은 생울타리로 하며 담장 높이는 1.2m 이하로 설치함
- 건축한계선이 지정된 경우에는 원래의 도로경계선에 대문 · 담장 또는 울타리 설치 가능

담장 및 울타리 조성유형별 비교



11. 간판의 크기 · 형태 · 색채 · 재질에 관한 계획

- 단독주택용지내 근린생활시설에 한하여 적용
- 간판의 수량은 1개업소당 2개 이하
- 가로형간판 위치는 1층이하 제한, 가로의 크기는 건축물의 폭을 초과할 수 없으며, 세로의 크기는 윗층과 아래층의 창문간 세로벽면 폭의 90% 이내로 하여 1.0m 이내로 제한
- 돌출형 간판의 위치는 2층이하, 가로의 크기는 건축물 벽면에서 0.8m 이내에 설치, 세로의 크기 1.0m 이내로 제한
- 기타 광고물은 설치할 수 있는 수량의 범위(2개)내에서 주변환경을 고려하여 관련법에 따라 설치
- 창문을 이용한 광고문안 및 업체명 설치와 지주이용간판, 옥상간판 설치를 금지
- 간판의 위치에 관하여 1층의 높이가 4m를 초과하는 경우에도 1개층으로 적용
- 건물의 보호 및 무질서한 광고물 부착방지를 위하여 건축허가시 간판부착위치를 첨부