

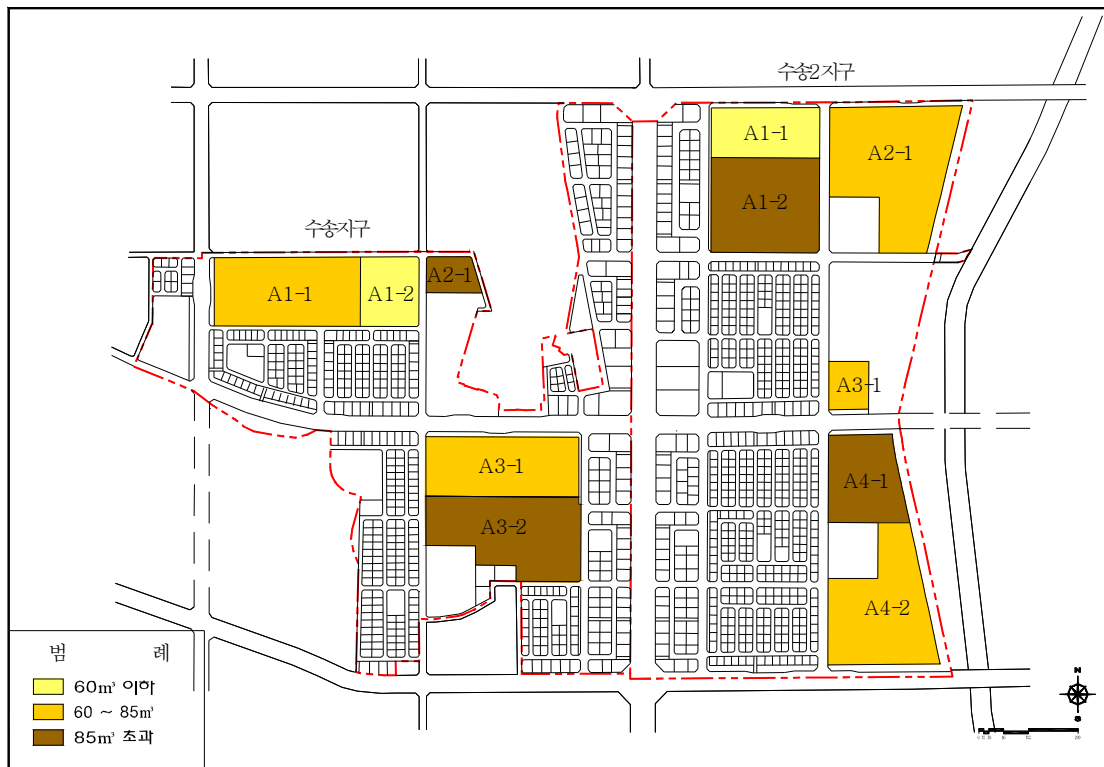


2] 공동주택용지

1. 기본방향

- 단지내 거주자의 보행환경을 조성하고, 편의시설의 적정배치로 쾌적한 단지조성
- 완충녹지·건축선이격, 간선도로변 저층배치로 소음해소와 경관향상 유도
- 아파트용지(3종), 연립주택용지(1종)는 용도지역을 구분하여 적정밀도의 용적률 구현
- 주변의 Sky-line과 교통·환경영향평가 등의 결과를 수용하여 높이 및 건축물 배치 계획 수립
- 단지내 시설배치에 대한 계획을 수립하여 쾌적하고 살기좋은 공동주택단지 기준 마련

공동주택 규모별배분 계획도





2. 가구 및 획지계획

- 공동주택용지의 획지는 기본적으로 가구단위로 설정하여, 개발계획을 수용
- 가구형상은 가로망 계획에 맞추어 가능한 한 정형화된 형상을 유지
- 가구규모는 최소한 소규모의 생활편익시설을 갖출 수 있고 주거환경의 쾌적성과 공급 처리의 효율성을 확보할 수 있는 분구단위로 구획
- 공동주택용지의 획지 규모는 계획세대수를 고려하여 단변 70~170m, 장변 110~300m 범위로 계획하고 면적은 약 7,000~42,000m²으로 계획
- 아파트단지의 경우 최소 500세대 이상의 규모가 되도록 획지계획
- 획지의 분할과 합병은 불허

구 분	획지번호	면적(m ²)	평형(평)	가구수(호)	용적율(%)	비 고
수송지구	계	141,377	-	2,821	-	
	60m ² 이하	A1-2	16,098	23	465	220
	60-85m ²	소계	75,867	-	1,589	-
		A1-1	39,709	32	831	220
		A3-1	36,158	32	757	220 (230)
	85m ² 초과	소계	49,412	-	768	-
		A3-2	42,280	41	689	220 (230)
		A2-1	7,132	41	79	150
						연립주택
수송2지구	계	193,593	-	3,870	-	
	60m ² 이하	A1-1	21,527	23	623	220
	60-85m ²	소계	106,476	-	2,179	-
		A2-1	55,545	32	1,163	220 (230)
		A3-1	7,562	32	108	150
		A4-2	43,369	32	908	220
	85m ² 초과	소계	65,590	-	1,068	-
		A1-2	40,551	41	660	220
		A4-1	25,039	41	408	220 (230)



3. 건축물 용도계획

가. 계획기준

- 기 결정된 개발계획상의 공동주택용지내 주거유형을 최대한 수용
- 주택건설촉진법에 의한 부대시설에 대하여 단지내 부대시설로 허용

나. 용도계획

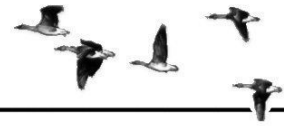
- 지정용도 : 공동주택 및 부대복리시설
- 불허용도 : 지정용도 이외의 용도

4. 건축물 밀도계획(건폐율, 용적률, 높이)

가. 계획기준

- 기결정된 개발계획상 아파트는 용적률과 층수를 고려, 제3종일반주거지역에 해당하는 용적률 220%, 최고층수 20층으로 규제
- 탑상형 배치구간에 탑상형 APT를 계획시에는 용적률을 완화하여 적용(220%→230%)
- 계획세대수 및 건축물의 배치를 고려하여 층수제한을 하되, 단지내 Sky-line과 주변지역의 높이 경관을 감안하여 최고층수 20층으로 적용
- 연립주택은 제1종일반주거지역으로 용적률 150%, 최고층수 4층으로 계획
- 일부단지에서는 Land-mark 기능부여 및 Sky-line, 환경영향평가의 소음방지 등을 고려하여 다양한 층수형성이 가능토록 함

구 분		가구번호	건폐율	용적률	층 수	
					최고	최저
공동주택용지	수송지구	아파트 용지 : A1, A3 (A3의 경우 탑상형 건축시)	50	220 (230)	20	10
		연립주택 용지 : A2		150	4	-
	수송2지구	아파트 용지 : A1, A2, A4 (A2-1, A4-1의 경우 탑상형 건축시)		220 (230)	20	10
		연립주택 용지 : A3		150	4	-



※ 사선제한에 의한 건축가능층수 검토

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

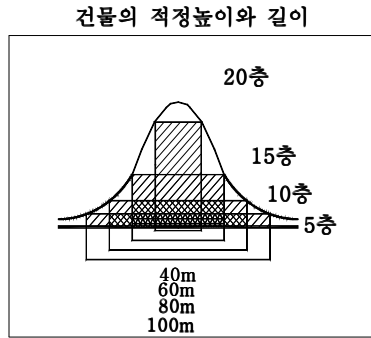
사선제한에 의한 건축가능층수

구 분	전 면 도 로		건축한계선 (m)	개발가능높이 (m)	건축가능층수 (층)	비 고
	분 류	폭 원(m)				
공동주택 용지	대로 1류	35	10	67.5	25.0	
	대로 2류	30	10	60.0	22.2	
	중로 1류	20	6	39.0	14.4	
	중로 2류	15	6	31.5	11.7	
	소로 1류	10	6	24.0	8.9	

5. 건축물 배치계획

가. 계획기준

- 소음에 의한 영향을 고려하여 환경영향평가에 의한 이격거리 준수
- 개발계획상 결정된 용적률의 개발이 가능하도록 배치하되, 최고층수를 20층까지 허용하고 주호동을 공원변 및 단지 중앙부에 배치토록 함
- 수송2지구 공동주택용지내 건축배치는 대로1-1호선, 대로2-5호선변에 한하여 환경영향평가를 수용하여 10층으로 배치하되, 도로에 접한 1열에 한함(10층 배치구간 지정)
- 아파트간의 인동간격은 높이의 1.0배이상으로 계획
- 아파트의 길이는 건물의 전면에 대한 수직투영도상의 길이를 기준으로 80m 이하 및 6호조합 이하로 계획
- 탑상형 배치구간을 설정하여 주호동을 탑상형으로 권장
- 수송2지구내 A4-2블럭의 초등학교 남측에 배치되는 아파트동은 초등학교대지경계선으로부터 1H 이상 이격(남향 배치시)



건물의 적정높이와 길이

	40m	60m	80m	100m
5층	○	●	●	○
10층	○	●	○	×
15층	●	●	×	×
20층	●	×	×	×

주 : ● 양호, ○ 보통, × 불량

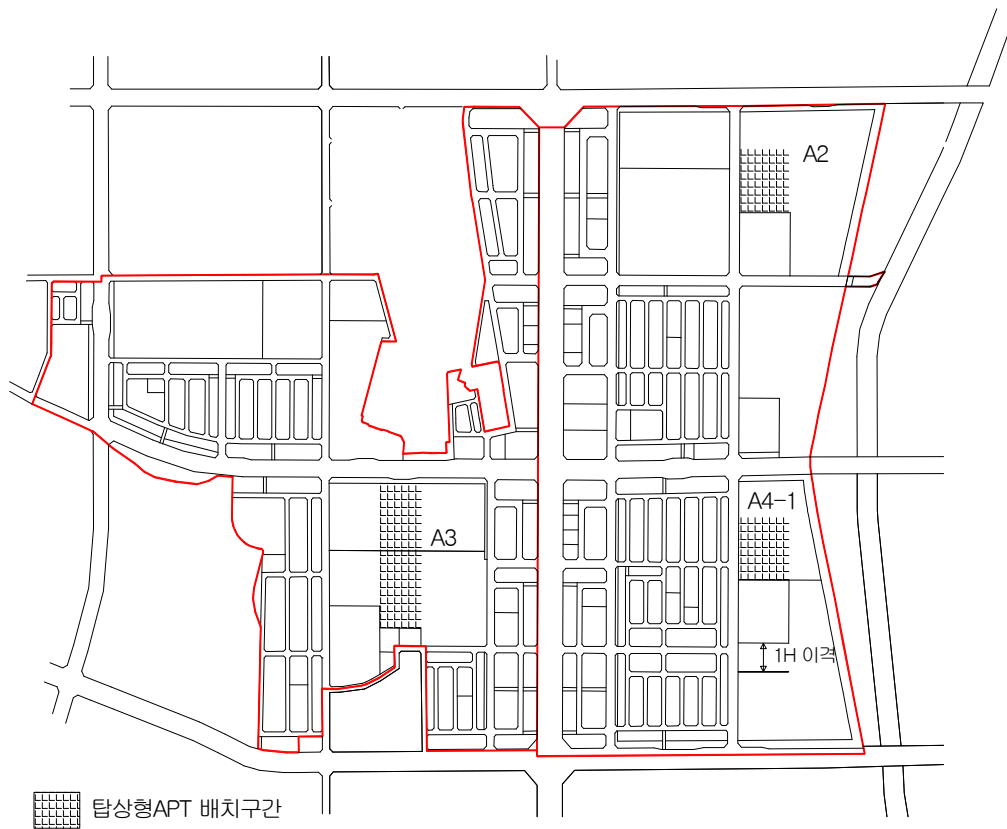


※ 탑상형 APT배치구간(권장사항)

- 수송지구(A3블럭 중앙부) : 근린공원과 학교시설간의 남북조망권을 형성
- 수송2지구(A2블럭 학교시설 북측) : 경장문화선에서 사업지구로 접근시

Landmark 유도

- 수송2지구(A4-1블럭 학교시설 북측) : 사업지구 중앙부로의 접근시 Land mark 유도



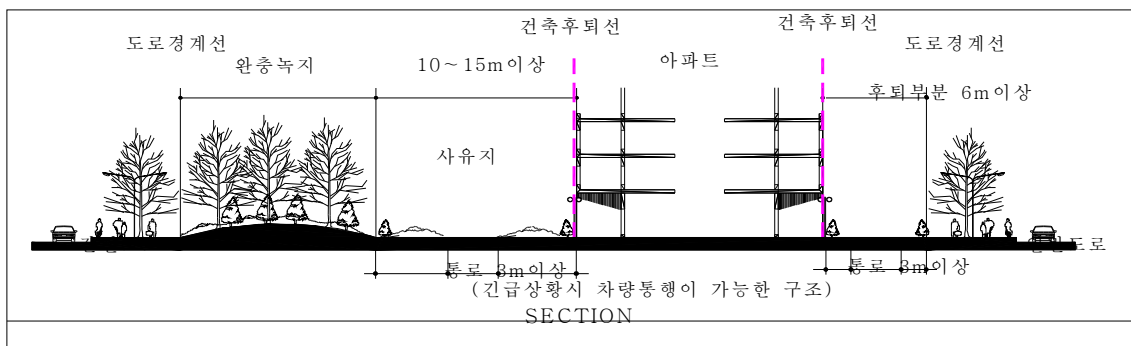


나. 건축선계획

- 공동주택단지내 주호동의 직각배치 및 부대시설의 배치시 건축이격을 통한 공공보행 통로의 확보계획 수립
- <수송지구> 환경영향평가에 의하여 공동A1블럭은 간선도로변(대로 2-9호선)의 완충 녹지에 건축한계선 15M를 이격하고, 공동A3블럭은 간선도로변(대로 2-7호선)의 완충 녹지에 건축한계선 12M를 이격하며, 나머지는 건축한계선 6M을 이격하도록 함
- <수송2지구> 환경영향평가에 의하여 공동A1, A2, A3블럭은 간선도로(대로 1-1, 대로 2-5호선)변의 완충녹지에 건축한계선 10M를 이격하고, 나머지는 건축한계선 6M를 이격 하도록 함

구 분	적 용 사 항
수송지구	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 15M - 대로 2-9호선변 A1블럭의 대로변 완충녹지에 추가 지정 • 건축한계선 12M - 대로 2-7호선변 A3블럭의 대로변 완충녹지에 추가 지정 • 건축한계선 6M - 상기 이외의 건축선
수송2지구	<ul style="list-style-type: none"> • 건축한계선 10M - A1, A2, A4블럭의 대로변 완충녹지에 추가 지정 • 건축한계선 6M - 상기 이외의 건축선

건축한계선 예시

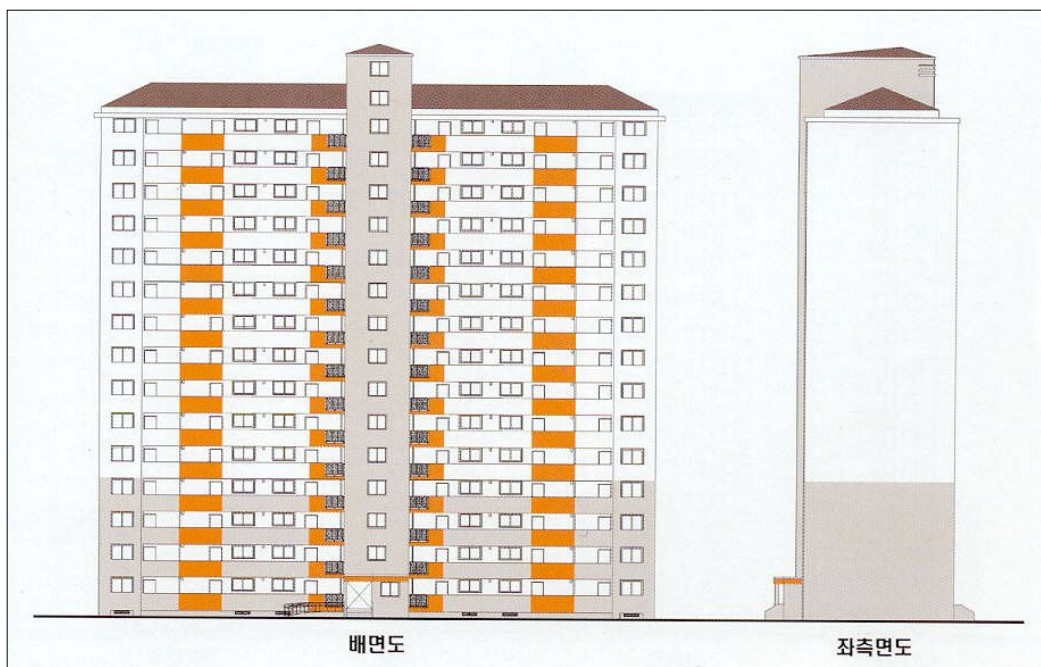




6. 건축물 형태계획

- 아파트 및 부대 복지시설의 지붕은 경사지붕 또는 곡선형으로 계획하여 정연감 및 변화감을 형성토록 계획하고, 비상시 최고층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 함
- 옥상부분의 건축설비가 노출되지 않도록 계획

경사지붕 예시도





7. 건축물 색채계획

가. 기본방향

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

나. 계획내용

- 지붕색채는 외벽의 색상과 어울리는 색을 사용하고, 높은 계층의 원색은 지양
- 건축물의 외벽색채는 먼셀표색계를 기준으로 다음과 같이 규제
 - 주조색 : 5Y~5PB 9이상/2이하
 - 보조/강조색 : 다음의 색채를 정하는 비율로 사용토록 함

• 자주색(RP)계열

- 보조색 : 2.5RP~7.5RP 6~8/2~4
- 강조색 : 2.5RP~7.5RP 3~5/4~9

• 적색(R)계열

- 보조색 : 2.5R~7.5R 6~8/2~4
- 강조색 : 2.5R~7.5R 3~5/4~9

• 주황색(YR)계열

- 보조색 : 2.5YR~7.5YR 6~8/2~4
- 강조색 : 2.5YR~7.5YR 3~5/4~9

• 황색(Y)계열

- 보조색 : 2.5Y~7.5Y 6~8/2~4
- 강조색 : 2.5Y~7.5Y 3~5/4~9

• 황록색(GY)계열

- 보조색 : 2.5GY~7.5GY 6~8/2~4
- 강조색 : 2.5GY~7.5GY 3~5/4~9



- 청색(B)계열
 - 보조색 : 2.5B~7.5B 6~8/2~4
 - 강조색 : 2.5B~7.5B 3~5/4~9
- 청록색(BG)계열
 - 보조색 : 2.5BG~7.5BG 6~8/2~4
 - 강조색 : 2.5BG~7.5BG 3~5/4~9
- 담청색(PB)계열
 - 보조색 : 2.5PB~7.5PB 6~8/2~4
 - 강조색 : 2.5PB~7.5PB 3~5/4~9

8. 단지내 시설배치에 관한 계획

가. 단지내 차량동선

- 차량진출입구 조성시 맞은편 주거단지의 차량진출입구와 일치하거나 최소 30m이상 이격
- 차량출입구가 1개소인 경우, 단지내 도로는 가급적 중앙 통과형을 피하고 Loop형으로 조성
- 지상부분에 주민을 위한 휴게 및 녹지공간의 조성을 위하여 차도율은 40% 이하
 - 차도율 : 차도면적을 대지면적으로 나눈 비율
 - 차도면적 : 단지내 차량을 위한 도로·지상주차장 면적, 지하주차장 출입을 위한 경사로 면적 등의 합계
- 단지내 도로면적 중 30% 이상을 투수성 포장재로 포장되게 할 것

나. 단지내 보행동선

- 보행자동선은 안전을 우선으로 연속성을 확보하고, 보차분리포장을 원칙으로 함
- 단지내에 보행자를 위한 주보행통로(6m 이상, 자전거도로 겸용)를 조성하고 부대복리시설 등과 연계하며, 보행자통로변의 담장설치는 불허함
- 학교, 어린이공원 및 근린공원 등과 연결되는 보행통로 조성
- 단지내 도로의 보도는 최소폭 1.8m 이상 확보
- 보도와 차도의 단차는 15cm 이내로 하고, 단지내 횡단보도는 과속방지턱과 횡단보도를 일체화한 험프형으로 설치하여 단지내 거주민의 안전성을 제고



다. 단지내 주차장

- 지하주차장을 권장하여 지상의 녹지공간을 최대한 확보하도록 유도
- 연약지반등 부지여건에 의하여 지하주차장의 구성에 한계가 있는 경우 2층~3층의 경량 구조물의 주차건물을 조성하고, 상부의 녹화 조경 및 주변의 교목 녹화로 쾌적한 환경 조성
- 사업지구내 장래 개별적인 사업시행시 주차수요예측을 토대로 부족한 주차장 확보를 위하여 교통영향평가에서 제시된 각 시설별 주차공급방안을 수용
- 주차장 설치는 교통영향평가에서 제시된 내용을 수용함
 - 60㎡이하 : 세대당 1.09대 이상
 - 60~85㎡ : 세대당 1.24대 이상
 - 85㎡초과 : 세대당 1.34대 이상

라. 단지내 부대·복리시설

- 부대시설/ 복리시설 : 주보행동선의 결절점에 집단배치(관리사무소, 노인정, 주민공동시설, 어린이놀이터, 휴게시설 등)하고, 부대복리시설이 건축물인 경우 평지붕은 가능한 지양
- 어린이놀이터는 이용권을 고려하여 적정규모로 분산 배치하되, 충분한 일조량이 확보되게 하고 주변은 녹지면적을 충분히 확보
- 근린생활시설 등
 - 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제50조에 의해 단지내에 설치하는 근린생활시설(단지내 상가) 등은 매 세대당 4.0㎡의 비율로 산정한 면적이하로 하며, 단지내 도로의 진출입구 변에 배치하도록 하고 평지붕은 가능한 지양
 - 근린생활시설은 주차장법에 의한 부설주차장, 쓰레기적치장 등 기타부대시설을 설치
 - 근린생활시설에 간판 설치시에는 근린생활시설용지의 간판에 관한 계획을 준수하도록 함

마. 단지내 공지

- 단지내도로 및 주보행통로의 결절부는 광장등을 조성하여 단지의 중심성 강화
- 아파트 진출입구와 단지내 도로 및 주보행동선은 교목식재 등으로 방향성 유도
- 옥외공지의 대부분이 도로 및 주차장이 되는 것을 방지하고, 거주민의 옥외생활을 위한 쾌적한 외부공간을 조성할 수 있도록 옥외생활공간비율이 20% 이상이 될 수 있도록 할 것



바. 단지내 조경

- 단지면적의 30% 이상을 녹지면적으로 확보하여 다음 각호에서 정한 기준에 따라 식재
 - 보행자통로 녹지 : 관상효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도식재를 함
 - 단지외곽도로 경계부 녹지 : 수관이 크고 지엽이 치밀한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재
 - 공동주택 건물 주변녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재
 - 주차장 주변녹지 : 수엽이 치밀하고, 아랫가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 녹음 식재

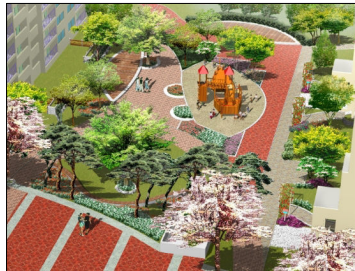
사. 단지내 포장

- 재료의 질감, 패턴, 색채, 크기 등에 있어서 각 블록별로 특성을 가질 수 있도록 할 것
- 단지내 도로 포장
 - 변화가 적고 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴 선택
 - 단지내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분
 - 투수콘, 콘크리트 등
- 보도 포장
 - 장식적 처리를 통해 경관상의 기여와 보행의 쾌적성 제고
 - 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료 사용
 - 보도블럭, 인조화강석, 벽돌, 강자갈, 색아스팔트, 판석 등의 재료를 사용

단지내 조경

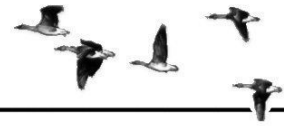


어린이놀이터 사례



생울타리 담장 사례





아. 단지내 시설물

- 담장
 - 도로와 면한 단지의 경계부는 1.5m 이하의 담장으로 조성하되, 생울타리로 할 것
- 안내표지판
 - 보행자전용도로 결절부와 주요시설의 입구에 배치
 - 안내표지판의 심볼 및 문자는 잘 알려진 심볼과 표준활자체를 이용
 - 안내표지판의 야간에도 식별이 가능하도록 가로등 불빛을 효과적으로 이용하고 높이가 낮은 안내표지판은 적정 조도의 조명시설을 설치
- 벤치
 - 배열형식을 일률적인 것보다는 다양하게 하여 이용자간의 시선을 엇갈리게 하도록 배치
 - 높이는 35~45cm 이내로 하여 이용자의 범위를 확대
- 파고라
 - 파고라는 어린이놀이터나 조망이 좋고 한적한 휴게공간에 설치
 - 이용자에게 친근감을 줄 수 있도록 함과 동시에 내구성을 갖도록 목재를 재료로 사용
- 정자
 - 정자의 규모 및 모양은 파고라와 동일하나 기둥은 목재를 사용하여 친근감을 느낄 수 있게 하고, 지붕은 내구성이 강하고 색채변화가 가능하며 방수가 용이한 재료를 사용
- 자전거 보관대
 - 위치는 통행에 지장을 주지 않고 쉽게 이용할 수 있는 곳이어야 하며 기능상 단순한 보관과 함께 도난, 훼손 등을 방지할 수 있도록 고려
 - 재질은 내구성을 고려하여 강철관 등을 사용하며 형태는, 눈·비를 피할 수 있도록 캐노피 등을 설치
- 휴지통
 - 휴지통은 가급적 다른 시설물에 인접하여 설치하며 보행자가 많이 모이는 장소에 배치
 - 휴지통은 뚜껑을 마련하여 빗물의 침투나 악취의 발생을 막고 이를 직접 만지지 않고도 사용할 수 있는 구조로 설치
- 플랜터
 - 플랜터의 재료는 습기 등에 강한 화강석, 콘크리트, 벽돌 등을 사용
 - 플랜터의 토양은 부식질의 풍부하고 사질양토가 적당하며 자갈층과 구멍을 설치하여 배수를 양호하게 할 것



- 수목보호덮개
 - 수목보호덮개는 주변의 포장과 조화되고 답압의 방지 및 우수의 유입이 용이한 구조로 하며 내식, 내구성이 있는 재료를 사용
- 우체통
 - 주택단지내 근린공공시설 등 결절점 부근에 설치하며, 타 가로시설물과 일체화하여 설치
- 경계시설물(볼라드)
 - 볼라드의 설치위치는 보행인의 보호를 위하여 차량을 통제하여야 하는 곳(예 : 보행자전용도로 입구, 주차장과 보행자전용도로 상이 등)에 차량통행을 막을 수 있도록 1.5m정도의 간격으로 설치
 - 구조는 비상시 이동이 용이하도록 하고, 높이는 30~70cm정도로 필요시 사람이 걸터 앉을 수도 있도록 고안
 - 재질은 충격 등에 내구성이 있는 재료를 사용하고 표면은 모가지지 않고 평탄하게 처리하며, 색채는 식별성을 높이기 위해 바닥포장재와 대비되는 색을 사용
- 공중전화
 - 보행동선이 서로 만나는 결절점 주변과 많은 활동이 일어나는 공공의 활동중심지 주변에 설치.
 - 공공오픈스페이스의 휴식공간에 인접시켜 배치
 - 공중전화의 부스는 되도록 투명한 벽으로 설치
 - 소음이 많이 발생하는 지역에 설치될 경우에는 출입문이 달린 폐쇄형으로 설치
 - 2개 이상의 전화부스가 함께 있을 경우에는 최소한 1개는 지체부자유자용을 설치
- 콘크리트에 매립되는 온냉수 배관은 부식이 적은 동관, 스텐레스 주름관, 역셀관 등을 사용하도록 권장
- 쓰레기 보관용기는 재활용 가능 쓰레기와 기타 쓰레기(폐기물류)를 구분하여 설치하되 다음 각 호의 기준을 따를 것을 권장
 - 재활용가능 쓰레기수거용기는 각 동의 출입구 부근에 종류별 수거용기 1조를 설치
 - 폐기물쓰레기 보관장소는 단지내 이용이 편리한 곳에 설치하되 청결유지를 위해 바닥의 구배(1/100이상)를 두고 급·배수 시설을 설치
 - 폐기물 쓰레기 보관장소는 주변에 수고가 높은 상록수를 식재하여 단지 내 미관에 저촉되지 않도록 설치