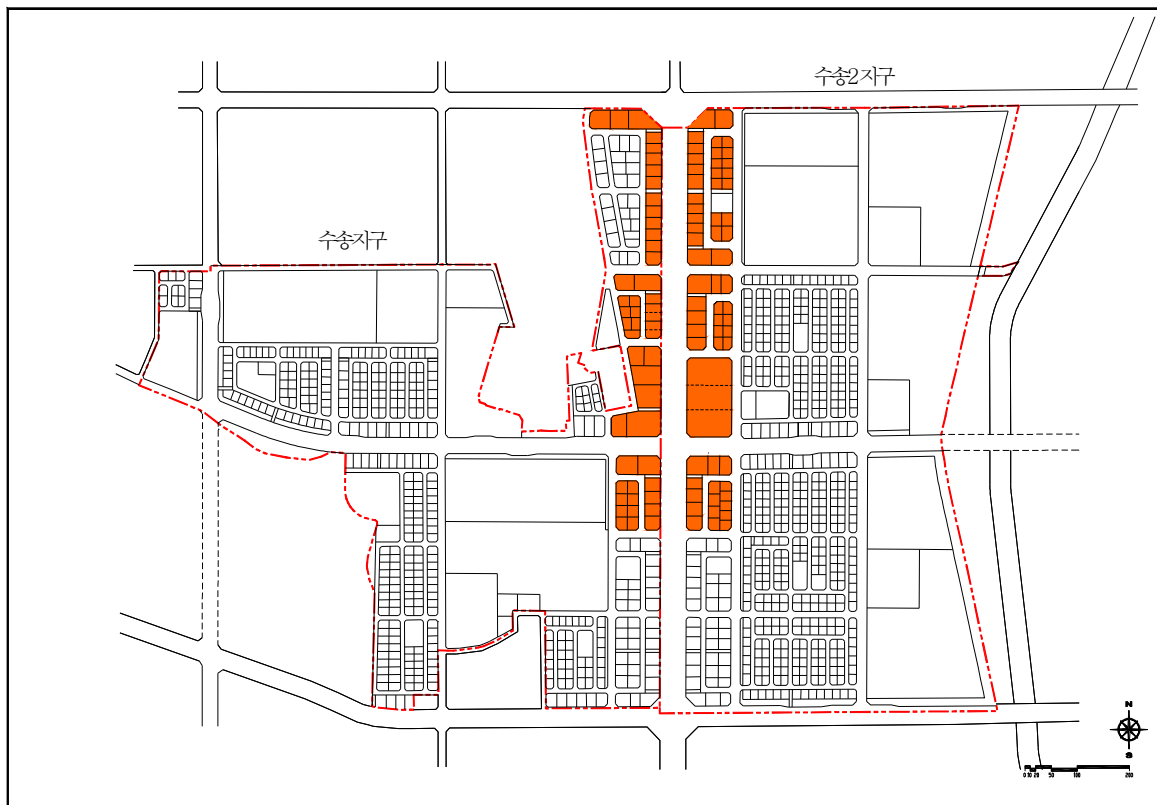




## Ⅴ 상업용지

### 1. 기본방향

- 군산시의 새로운 신시가지 중심기능 수행을 위한 상업용지의 집적 (상위계획 수용)
- 사업지구의 활성화와 중심성을 부여할 수 있는 기능을 부여하기 위해 중·대형 규모의 획지 조성
- 중심가로기능에 적합한 규모와 주거환경 저해요소를 배제한 건축물용도 부여
- 남북로변의 활성화를 도모할 수 있도록 건축물의 배치, 높이, 형태등을 규제



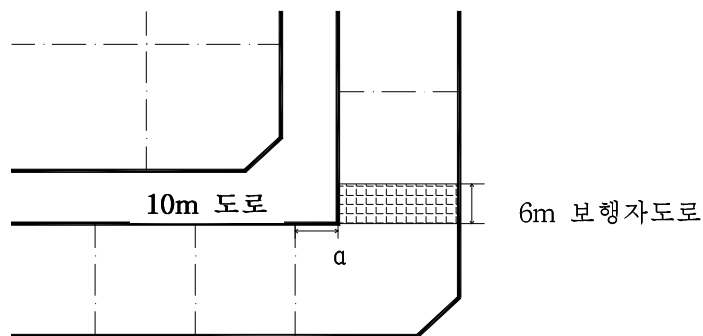


## 2. 가구 및 획지계획

- 남북로의 중심성을 반영하고, 군산시 도시기본계획상 상업용지로 구성되어 있으므로, 대단위 상업시설 형성에 적합하도록 가구 및 획지 규모 산정
- 간선도로에서 각 획지로의 진입이 불가하도록 이면도로에서 접근하는 1열가구 배치계획
- 환지계획을 감안하여 다양한 규모로 계획
- Land-Mark적 이미지 구상을 위하여 간선가로변 중심부 획지는 1,200㎡~4,000㎡ 규모의 대형획지를 부여
- 간선도로변은 남북로의 상업업무기능 수행에 따른 중대형 건축물의 입지가 가능토록 550~1,700㎡ 규모로 계획
- 이면부는 전면간선부를 지원 보조하는 상업기능 수행으로 보다 작은 350~1,200㎡ 규모의 중형필지로 계획
- 획지의 분할은 불허하고, 합병은 인접(상하, 좌우)2필지 이내에 한하여 1회만 허용  
(단, 합병하고자 하는 획지는, 2개 획지중 접한방향의 길이가 긴 획지를 기준으로 90%이상 접하여야 한다)
- 각 획지가 진입도로에 접해야 하는 최소 접한 길이는 10m이상으로 규제

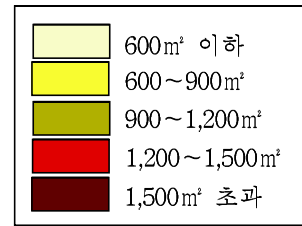
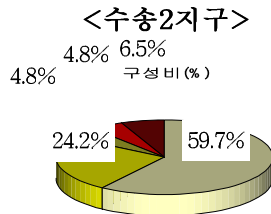
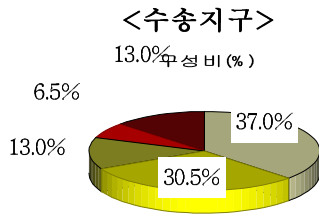
### 상업용지 획지의 점도 최소길이

a : 최소폭원  
상업획지  $a \geq 10m$

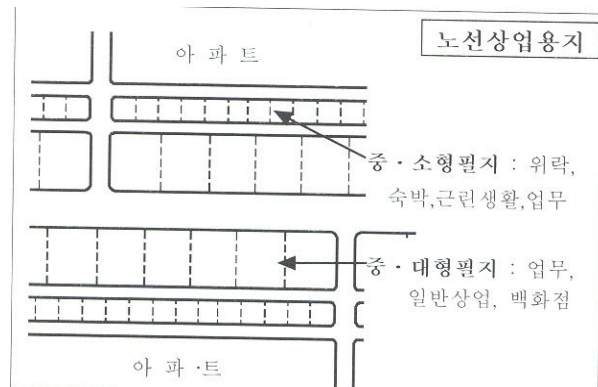
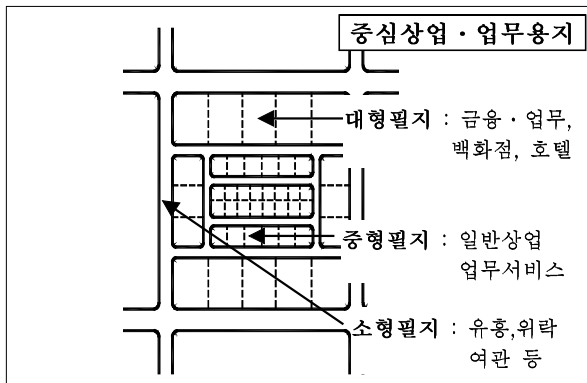




구 분		계	600㎡이하 (180평이하)	600~900㎡ (180~270평)	900~1,200㎡ (270~360평)	1,200~1,500㎡ (360~450평)	1,500㎡초과 (450평초과)
수송지구	필지수(개)	46	17	14	6	3	6
	구성비(%)	100.0	37.0	30.5	13.0	6.5	13.0
수송2지구	필지수(개)	62	37	15	3	3	4
	구성비(%)	100.0	59.7	24.2	4.8	4.8	6.5



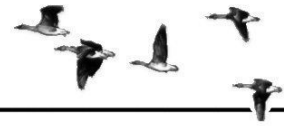
### 상업·업무용지의 가구분할



## 3. 건축물 용도계획

### 가. 계획기준

- 입지조건에 맞는 적절한 용도를 기준으로 중심가로기능에 부적합하거나, 가로미관에 저해하는 용도는 제한
- 남북로의 상징성에 부합하는 적정 상업업무기능의 용도를 권장으로 계획
- 판매 및 영업시설, 업무시설을 중심으로 간선부는 의료·문화기능의 복지문화단지로, 이면부는 레저·편익기능의 복합위락단지로 구상



## 나. 용도계획

### ☒ 간선부

- 권장용도 : • 문화 및 집회시설
  - 판매 및 영업시설
  - 의료시설
  - 업무시설
- 불허용도 : • 문화 및 집회시설중 동·식물원
  - 의료시설중 격리병원, 장례식장
  - 운동시설중 골프연습장
  - 숙박시설
  - 위락시설
  - 공장, 창고시설
  - 위험물저장 및 처리시설
  - 자동차관련시설중 운전·정비학원
  - 동물 및 식물관련시설
  - 관광휴게시설

### ☒ 이면부

- 권장용도 : • 판매 및 영업시설
  - 운동시설
  - 업무시설
- 불허용도 : • 문화 및 집회시설중 동·식물원
  - 의료시설중 격리병원, 장례식장
  - 운동시설중 골프연습장
  - 숙박시설
  - 위락시설(단, 수송2지구내 C3, C5, C9블럭에 한하여 위락시설중 단란주점, 주점영업, 무도장 및 무도학원은 제외)
  - 공장, 창고시설
  - 위험물저장 및 처리시설
  - 자동차관련시설중 운전·정비학원
  - 동물및식물관련시설
  - 관광휴게시설

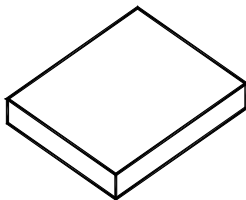


#### 4. 건축물 밀도계획(건폐율, 용적률, 높이)

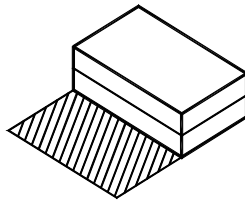
- 일반상업지역으로서 남북로의 중심 역할을 수행, 대표적 대규모 건축물의 입지로 간선도로변의 고층·대형이미지 조성
- 중앙교차로에 Land-mark적 이미지의 형성이 가능토록 15층을 계획하고, 기타간선변에는 10층의 대형 건축물을 계획
- 이면부는 전면간선부에 비해 보다 작은 건축물이 입지토록 용적률과 층수를 낮게 적용
- 개발초기 또는 공사시의 가설건축물 또는 조성완료시의 무분별한 가설건축물의 관리를 위하여 일반미관지구를 수용하여, 최저층수 2층으로 계획

구 분		건 폐 율	용 적 률	층 수	
				최 고	최 저
상업 용지	중심부	70	600	15	2
	간선부	70	600	10	2
	이면부	70	500	8	-

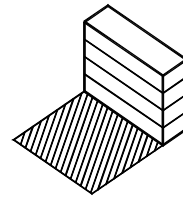
#### 건축물 밀도 개념



대지 전체에 건축할 경우  
- 건폐율 100%  
- 용적률 100%

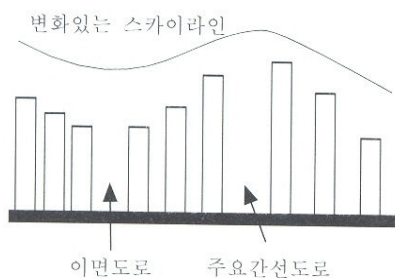


대지 1/2에 건축할 경우  
- 건폐율 50%  
- 용적률 100%

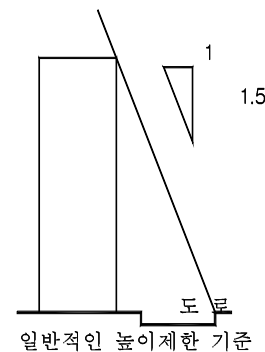


대지 1/4에 건축할 경우  
- 건폐율 25%  
- 용적률 100%

#### 층수변화에 따른 Sky-line



#### 건축물 높이 제한





## ※ 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 3.5m를 기준으로 산정하여 건축가능 층수 검토

사선제한에 의한 건축가능층수

구 분	전 면 도 로		건축한계선 (m)	개발가능높이 (m)	건축가능층수 (층)	비고
	분 류	폭 원(m)				
상업용지	광로 2류	50	3	79.5	22.7	
	대로 2류	30	3	57.0	14.1	
	중로 2류	15, 18	2	25.5, 30.0	7.3, 8.6	
	중로 3류	12	2	21.0	6.0	

## 5. 건축물 배치계획

### 가. 계획기준

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

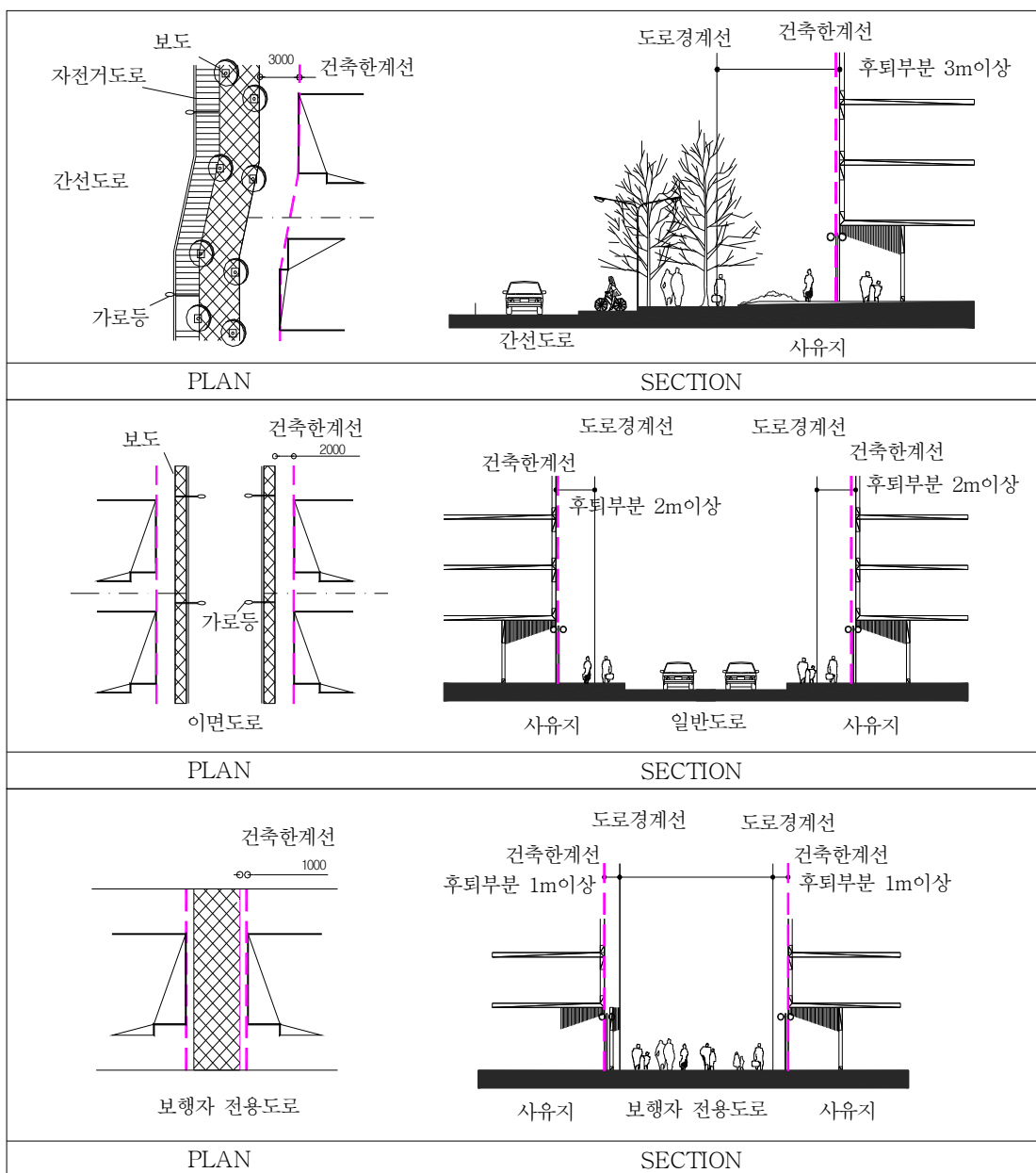
### 나. 건축선계획

- 보행공간의 확보 및 대지내 조경을 통한 거리경관의 이미지를 향상을 위해 남북로를 중심으로 건축한계선 4m 지정
- 보행공간의 확보 및 가로경관의 정연화를 유도하기 위해 사업지구내 남북로를 제외한 간선도로(대로이상)에 건축한계선 3m 지정
- 시설이용객의 보행공간으로 활용하기 위해 이면도로에 면한 획지에 건축한계선 2m 지정
- 보행자의 보행공간 확보 및 상업활동의 활성화 유도를 위하여 보행자전용도로변에 면한 획지에 대하여 건축한계선 1m 지정



구 분	적 용 사 항
상업용지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선 4M - 남북로에 면한 부분</li> <li>• 건축한계선 3M - 간선도로에 면한 부분</li> <li>• 건축한계선 2M - 이면도로에 면한 부분</li> <li>• 건축한계선 1M - 보행자전용도로변에 면한 부분</li> </ul> <p>- 인접대지경계선으로부터 건축물의 좌·우측 부분</p>

### 건축한계선 예시





## 6. 건축물 형태계획

- 공동개발 및 합벽건축은 불허하고, 획지간 연결통로(건축법 제50조 제2항)의 설치를 금지
- 차량의 통행, 차량의 주차공간 확보를 위하여 건축물의 일부를 피로티구조로 할 수 있음
- 건축물 1층의 높이는 법적기준(4m) 이하로 계획하며, 1층높이가 4m 초과시 2개 이상의 층수로 산정
- 1층바닥의 높이는 지형적 이유등의 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로의 평균지반고와 차이를 20cm이하로 한다
- 보행자전용도로에 접한 건축물의 1층 바닥높이는 도로마감높이와의 차이가 없도록 하여 보행자의 접근을 유도
- 건축물 진출입구 설치시 신체장애인을 위하여 턱낮추기(3cm 이하) 또는 경사로(폭 1.2m 이상, 기울기 1/18 이하) 설치를 해야 함(단, 지형상 곤란한 경우 1/12 이하)

### 보도와 건축물 1층 바닥높이가 일치한 사례



- 가로환경의 활성화를 위해 저층부(1층)은 투시형 벽면이나 투시형 서터 사용
  - 투시형 벽면 : 도로에 접한 벽면에 한하여 벽면적의 50%이상을 투시벽으로 처리
  - 투시형 서터 : 서터를 설치할 경우 투시형으로 처리 (보행자전용도로변 포함)
- 가로변에 노출되어 가로경관에 영향을 미치는 건축물의 후면과 측면은 전면과 동일 재료 및 색채를 사용함을 원칙으로 함
- 옥상부분은 냉각탑 등 건축설비가 노출되지 않도록 할 것
- 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 안됨 (단, 벽면에 조경·벽화등 장식적 처리를 하여 건축위원회의 인정을 받은 경우 아니할 수 있음)
- 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물 형태와 옥외에 설치하는 미술장식품의 경우 야간조명 설치를 권장함





▶ 건축물 외벽재료 사례



## 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 주택단지로써의 특성이 연출 되도록 계획
- 거주민에게 안정감과 친근감, 정연함을 주는 색채계획으로 신도시 이미지 제고

### 나. 계획내용

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



## 8. 교통처리계획

### 가. 차량진출입구에 관한 계획

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

### 나. 주차장 설치에 관한 계획

- 사업지구내 장래 개별적인 사업시행시 주차수요예측을 토대로 부족한 주차장 확보를 위하여 교통영향평가에서 제시된 각 시설별 주차공급방안을 수용
- 주차장 설치는 교통영향평가를 수용하여 법적주차면수의 120% 이상 확보토록 할 것
- 소요주차대수 확보를 위한 주차장부지는 당해건축물이 입지하는 가구(블럭)내에 부설 주차장을 설치

## 9. 대지내 공지등에 관한 계획

### 가. 전면공지

- 조경시설(가로수, 나무벤치, 돌의장 등)이외에 보행을 방해하는 시설물 설치를 금지
- 전면공지에는 주차행위, 물건적치 등이 불가능하도록 일정간격(1.5M-권장)으로 조경 시설을 설치하고, 조경수를 위하여 지하부에 1.2M 이상의 토사를 확보토록 함



- 보도와 접한 전면공지는 보행자 통행이 가능하도록 하며, 신체장애인을 경사로 등을 설치함
- 보도확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행

#### 나. 공개공지

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

#### 다. 대지안 조경

- 남북로변 간선부의 건축물 전면에는 시야확보 및 개방감을 주는 키작은 수종인 관목류나 초화류 위주로 식재하고, 공해에 강하고 음지에 생육가능한 수종 선정
- 남북로변 간선부의 건축물 전면에 돌의자, 벤치등의 설치시에는 차양이나, 지붕구조로 설치하는 것을 금지
- 남북로변 간선부의 건축물 전면은 주변 색상과 조화된 포장 및 포장패턴을 유지할 것
- 대지안의 조경면적, 식재기준, 조경시설의 설치기준 등은 군산시 건축조례를 준용함
- 간선도로변 주차장 설치시에는 차폐조경등으로 노출을 막도록 할 것
- 인접대지경계선으로부터 측면이격거리(1m)에 의해 발생된 측면공지는 조경공간 또는 보행공간으로 조성

보도의 확장 사례

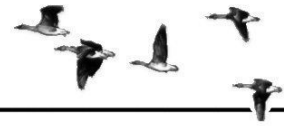


차량진입방지 사례



조경공간으로 활용 사례





## 10. 대문 · 담 또는 울타리의 형태 · 색채에 관한 계획

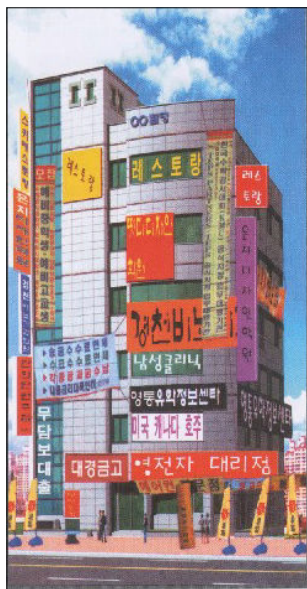
- 담장, 철책 등 경계를 구분하는 시설물의 설치를 금지함

## 11. 간판의 크기 · 형태 · 색채 · 재질에 관한 계획

- 간판의 수량은 1개업소당 2개 이하
- 가로형 간판의 위치는 3층 이하로 제한, 가로의 크기는 건축물의 폭을 초과할 수 없으며, 세로의 크기는 위층과 아래층의 창문간 세로벽면의 폭의 80%이내, 1.0m 이내로 제한
- 돌출형 간판의 위치는 5층 이하, 가로의 크기는 건축물 벽면에서 1.0m 이내, 세로의 크기는 5.0m를 초과할 수 없으며, 간판의 하단과 지면과의 간격은 4.5m 이상으로 규제
- 기타 광고물은 설치할 수 있는 수량의 범위(2개)내에서 주변환경을 고려하여 관련법에 따라 설치
- 창문을 이용한 광고 및 업체명 설치와 지주이용간판은 금지하고, 옥상간판설치는 허용
- 간판의 위치에 관하여 1층의 높이가 4m를 초과하는 경우에는 1개층으로 적용
- 건물보호 및 무질서한 광고물 부착방지를 위하여 건축허가시 간판부착위치를 첨부토록 함

### 간판규제계획 예시도

- 미적용시 -



- 적용시 -



자료> 군산시청 홈페이지