

## 제 출 문

---

전라남도지사 귀하

본 보고서를 『남악신도시택지개발사업 실시계획 수립용역』의  
지구단위계획 부문 최종 성과품으로 제출합니다.

2013.

주식회사 동 호

대표이사 오 준 미



# 목 차

제1장 총 칙 .....	1
제2장 단독주택용지 .....	7
제3장 근린생활시설 및 준주거용지 .....	25
제4장 공동주택용지 .....	37
제5장 주상복합용지 .....	63
제6장 상업·업무·문화시설용지 .....	71
제7장 공공시설용지 .....	91
제8장 지구단위계획 운용에 관한 사항 .....	121
제9장 부록 : 지구단위계획 결정조서(총괄표) .....	125



## 제1장 총 칙

---



## 제1장 총 칙

### 제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하“지침”이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조 규정에 의하여 작성되는 "남악신도시 택지개발사업 제1종 지구단위계획"(이하“남악신도시 지구단위계획”이라 한다)중 민간부문에 적용되며 이를 시행함에 있어, 제1종 지구단위계획구역내의 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·형태 및 공간활용 등에 관해 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 시행지침을 규정함을 목적으로 한다.

### 제2조 (지침의 적용범위)

본 지침의 적용은 남악신도시 지구단위계획구역내 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등과 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

### 제3조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 관련 조례에 따른다.
- ② 시행지침의 내용은 ‘규제사항’ 과 ‘권장사항(유도사항 포함)’으로 나누어진다. 이중 ‘규제사항’은 반드시 지켜야 하는 것이고,‘권장사항’은 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항이며, 시행지침을 이행할 때 경우에 따라 지침이 정한 보상이 주어지기도 한다.
- ③ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화하는 것으로 지침과 동등한 효력을 지닌다.
- ④ 시행지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행의 법규에서 허용하는 범위 안에서 동 시행지침의 규제내용을 따른다.

- ⑤ 대지상호간 분할·합병 또는 공동건축의 해제·조정에 의해 대지에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.
- ⑥ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ⑦ 향후 관련지침 및 법령이 개정·제정 또는 변경될 경우에는 개정·제정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.

### 제4조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
  1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
  2. “공동주택용지”라 함은 남악신도시 택지개발사업에 의해 조성된 연립주택용지, 중밀아파트용지, 고밀아파트용지를 말한다.
  3. “단독주택용지”라 함은 남악신도시 택지개발사업에 의하여 조성된 단독주택용지로서 이주자 택지를 포함한다.
  4. “근린생활시설용지”라 함은 남악신도시 택지개발사업에 의하여 조성된 근린생활시설용지를 말한다.
  5. “준주거용지”라 함은 남악신도시 택지개발사업에 의하여 조성된 준주거용지를 말한다.
  6. “상업용지”라 함은 남악신도시 택지개발사업에 의하여 조성된 중심상업용지, 일반상업용지, 업무시설용지를 말한다.
  7. “공공시설용지”라 함은 남악신도시 택지개발사업에 의해 조성된 본 조 제1항 제2호 내지 제6호에 해당되지 아니한 용지를 말한다.
  8. “대지분할가능선”이라 함은 개발촉진을 위하여 일정규모 이상의 대형대지에 대하여 지구단위계획의 내용에 지장을 주지 않는 범위안에서 분할이 가능한 위치를 지정한 선을 말한다.
  9. “공동개발”이라 함은 2필지 이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.

10. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 최대 건축가능층수로 최고층수를 초과하여 건축할 수 없는 층수를 말한다.
11. “최고높이”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 높이 이하로 건축하여야 하는 높이를 말하는 것으로써, 건축법 제51조 ①항에서 규정한“최고높이”를 뜻하는 것이 아니다.
12. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
13. “허용용도”라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 규정에 의하여 허용되는 용도 중 해당지역에 한해서 사용할 수 있는 용도를 말한다
14. “불허용도”라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 규정에 의하여 허용되더라도 사용될 수 없는 용도를 말한다.
15. “권장용도”라 함은 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
16. “1층 전면권장용도”라 함은 가로변 보행활동의 활성화를 위하여 1층 전면부에 필요한 용도를 지정한 것으로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 사용하는 용도를 말한다.
17. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
18. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니되는 선을 말한다. 다만, 지하부분은 그러하지 아니한다.
19. “건축지정선”이라 함은 건축물의 2층 이하의 외벽면이 그 선에 2분의1이상 접하여야 하는 선을 말한다.
20. “1층부 벽면지정선”이라 함은 아케이드를 조성하기 위해 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니하며, 건축물의 1층 외벽면의 3분의 2이상 접하여야 하는 선을 말한다.
21. “투시형 서터”라 함은 전체의 2분의 1이상이 투시가 가능하도록 제작된 서터를 말한다.
22. “피로티 구조”라 함은 지상층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽·설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조로서, 유효높이가 4m이상인 구조를 말한다.
23. “탑상형 아파트”라 함은 건축물의 세장비를 1 : 4 이하로 1층당 4호내지 6호 연립의 타워형 아파트를 말한다.
24. “전면공지”라 함은 건축선·벽면선 등의 지정으로 확보된 대지안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지안의 공지 중 공개공지·쌈지공지 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
25. “공개공지”라 함은 건축법 제67조 규정에서 정의하는 공지를 말하며, 건축선에 의해 조성된 전면공지는 공개공지의 면적에 포함되지 아니하며 공개공지의 지상부는 6m이상 개방되어 있어야 한다.
26. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
27. “공공보행통로”라 함은 대지안에 일반인의 보행에 이용될 수 있도록 24시간 개방된 공간을 말한다.
28. “기준용적률”이라 함은 적정한 규모의 도시개발을 유도하기 위해 무안군 또는 목포시 도시계획조례(이하 “도시계획조례”라 한다)규정에 의한 용적률의 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 불력별, 획지별로 지정되는 용적률로서 특별한 용적률의 완화조건이 충족되지 아니할 경우에는 정해진 용적률 범위 내에서만 건축이 가능한 용적률을 말한다.
29. “허용용적률”이라 함은 도시계획조례 규정에 의한 용적률 범위 안에서 지구단위계획을 통하여 정하여진 용적률로서 해당 개발가능대지에 대지내 공지, 보행공간의 조성, 지하공간의 개발, 환경친화성, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경

- 우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률을 말한다.
30. “상한용적률”이라 함은 건축주가 해당 대지(개발가능대지의 대지 포함)면적의 일부를 도로, 공원, 광장, 하천 등의 공공 시설용지(이하“공공시설”이라 한다)로 제공(소유권을 이전하는 경우에 한한다)하거나 또는 설치·조성하여 제공(소유권을 이전하는 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 기준용적률 또는 허용용적률과 합산한 용적률을 말한다.
- 산정방식 : 상한용적률 = 허용용적률 × [(1+0.3a)/(1-a)] 이 내. 여기서 a란 공공시설을 설치·조성하여 제공하기전의 대지면적 대 공공시설을 설치·조성하여 제공하는 면적
31. “조망차폐율”이라 함은 단지주위의 주요 조망축 방향에서 수직으로 투영된 건축물의 입면적 합계를 주요 조망축 방향이 지정된 단지의 조망면적으로 나눈 것을 말한다.
- 산정방식 : 조망차폐율 = (주동의 투영입면적 ÷ 조망면적)×100
32. “직각배치구간”이라 함은 도로에서의 조망 확보 및 경관향상을 위하여 직각배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.
33. “최고층수 배치구간”이라 함은 다양한 경관창출을 위한 스카이라인 조성을 위해 직각배치구간 및 탑상형아파트 배치구간 등과 함께 건축물의 최고층수를 배치할 수 있는 구간을 말한다.
34. “건축물의 입면적”이라 함은 건축물의 높이(박공지붕 등 평슬라브 지붕이 아닌 경우에는 처마높이)에 건축물 벽면의 직선 거리를 곱한 값을 말한다.
- 산정방식 : 입면적(A) = 높이(H) × 벽면의 직선거리(D)
35. “통경구간”이라 함은 주요 조망축으로의 시각통로를 확보하고 개방감을 부여하기 위하여 건축물의 건축을 금지하는 구간을 말한다.
36. “자연지반”이라 함은 지하에 인공구조물이 없으며 물의 자연

순환이 가능한 지반을 말한다.

37. “투수면적”이라 함은 자연지반면적에 인공지반위의 투수성 포장면적을 합산한 면적을 말한다.
38. “녹지면적”이라 함은 보행로 및 광장, 어린이놀이터, 운동장, 휴게소, 옥상녹화 중 식재된 면적을 말한다.
- 조경면적 = 식재면적 + 조경시설면적
- 조경시설면적 = 보행로 및 광장(미술장식품, 수경시설포함), 어린이 놀이터, 운동장, 휴게소, 옥상녹화면적 중에서 식재면적을 제외한 면적
- ② 이 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.



## 제2장 단 독 주 택 용 지

---



## 제2장 단독주택용지

### 제1절 규제사항

#### <획지에 관한 사항>

##### 제5조 (획지의 분할과 합병)

- ① 단독주택용지의 모든 획지는 원칙적으로 분할할 수 없다. 다만 해당 도시계획위원회에서 타당하다고 인정할 경우와 블록형 단독주택용지는 예외로 한다.
- ② 획지의 합병은 허용되며, 단독주택용지의 경우 합병 후의 획지면적이 660㎡를 초과할 수 없다. 획지의 합병 후 지침의 적용은 지침 내용이 강화된 규정을 따른다. 다만, 단독2BL의 가구번호②의 획지번호 8, 9, 단독5BL의 가구번호① 및 단독12BL의 가구번호①은 예외로 한다.

<표1> 단독주택용지의 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구 분	단독주택용지					
	도면표시	R1	R2	R3		
건축물의 용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>•제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택</li> <li>- 제1,2종 근린생활시설 (단, 안마시술소, 단란주점 제외)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표1호에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택</li> <li>- 제1,2종 근린생활시설 (단, 안마시술소, 단란주점, 제조업소, 수리점, 게임제공업소, 장의사, 총포판매소, 노래 연습장 제외)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•제1종 전용주거지역에서 건축할 수 있는 건축물중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택 (단 다중주택 제외)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•제2종 전용주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단독주택 (단, 다중주택 제외)</li> <li>- 공동주택 중 연립주택</li> <li>- 제1종근생시설 중 수퍼마켓과 일용품 등의 소매점에 한하여 전체 획지 중 10%에 한하여 허용 가능 (단독11, 13BL은 제외)</li> </ul> </li> </ul>	
	불허용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	•허용용도 이외의 용도	
건 폐 율	60%	60%	50%	50%	50%	
용 적 률	200%	200%	100%	100%	150%	
최고층수	4층 이하	4층 이하	2층 이하	3층 이하	3층 이하	
1필지당 세대수	6세대	6세대	2세대	-	50세대 미만	
해당블럭	단독1, 단독2, 단독5, 단독6, 단독14, 단독15, 단독16	단독8	단독7, 단독12, 단독28	단독11, 단독13	단독9-1, 단독9-2, 단독10-1, 단독10-2,	

- ③ 획지의 분할은 블록형 단독주택용지에 한하며 231㎡(70평) 이하로 분할할 수 없다

#### <건축물에 관한 사항>

##### 제6조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 단독주택용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <표1>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 단독주택용지의 건축물 용도표시는 R1, R2, R3로 구분하며, R1의 경우에 1층 및 지하층에 한하여 바닥면적의 합계가 건축연면적의 40% 이하의 범위내에서 근린생활시설을 설치할 수 있다
- ③ 단독주택용지 중 R1의 경우 1층 전부를 근린생활시설 또는 주차장으로 설치하는 경우에는 4층까지 건축할 수 있으며, 그 외에는 3층까지 건축할 수 있다
- ④ 단독12BL 가구번호 ①의 건축물 용도는 건축법시행령 별표1의 단독주택, 업무시설중 공공업무시설에 한해 설치하여야 한다.

- ⑤ 단독주택용지내 1필지당 세대수는 <표1>과 같이 지정되어 있는 세대수를 초과할 수 없으며, 공동개발시에는 당초 지정된 개별필지당 세대수를 합한 세대수를 초과할 수 없다.

제7조(건축물의 배치)

- ① 단독주택용지내 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 단독주택용지내 건축지정선이 지정된 획지는 건축물의 2층 이하 외벽면의 2분의1 이상이 그 선에 접하도록 건축하여야 한다.
- ③ 제1항 또는 제2항의 규정에 의해 확보된 전면공지는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진출입을 제한하기 위하여 단주 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ④ 단독주택용지내 주택은 남향배치를 원칙으로 한다. 다만, "지형여건, 전면도로, 대문위치"등을 고려하여 남향배치가 불합리 할 경우 다른 방향으로 배치할 수 있다.

- ⑤ 도면표시 : 건축한계선  , 건축지정선 

제8조 (건축물의 외관 및 형태)

① 지붕

- 1. 단독주택용지내 건축물의 지붕은 경사지붕을 설치하여야 하며, 평지붕은 전체지붕의 10분의 3이내에서 허용한다. 다만, 옥상조경의 설치시는 예외로 한다.(단독 12BL, 28BL중①~⑥은 제외)
- 2. 지붕의 구배는 10분의 3이상 10분의 7이하가 되도록 한다. (단독 12BL, 28BL중①~⑥은 제외)
- 3. 단독 12BL, 28BL중①~⑥의 지붕은 한식기왓을 사용하여 전통적인 방법으로 설치하며, 지붕기와의 하부구조는 방수와 하중 등

을 고려하여 적절한 공법을 선택하도록 한다. 지붕의 형태는 평면 형태에 따라 맞배지붕, 우진각지붕, 팔작지붕 등으로 한다.

② 외벽

- 1. 단독주택용지내 건축물 외벽면의 외장, 재료는 주변건물과의 조화를 유지하여야하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용 할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.(단독 12BL, 28BL중①~⑥은 제외)
- 2. 단독주택용지내 건축물의 1층부에 근린생활시설을 설치시는 건축물의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하여야 하며, 서터는 투시형 서터를 설치하여야 한다.(단독 12BL, 28BL중 ①~⑥은 제외)
- 3. 단독 12BL, 28BL중 ①~⑥의 경우 외부와 마당에 면하는 창호는 목재창틀로 하여야 하며, 창호의 재료는 한지 등으로 한다. 마당에서 볼 때 목조기둥이 온전하게 드러나도록 하고 벽면은 회벽으로 마감한다.
- 4. 단독주택용지내 건축물의 외벽은 미관·경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩처리나 hunch처리를 하도록 권장한다(단독 12BL, 28BL중 ①~⑥은 제외)

③ 담장 및 대문

- 1. 단독주택용지내 건축물 담장 및 대문의 높이는 1.2m 이하가 되도록 설치하여야 한다.(단독 12BL, 28BL중 ①~⑥은 제외)
- 2. 단독주택용지내 건축물의 대문은 투시형, 담장은 생울타리형으로 설치하여야 한다.(단독 12BL, 28BL중 ①~⑥은 제외)
- 3. 단독 12BL, 28BL중 ①~⑥의 담장은 전통양식의 토담장을 설치하고 높이는 인접한 한옥 외벽의 중부 높이로 한다.
- 4. 단독 12BL, 28BL중 ①~⑥의 대문과 중문은 목재를 사용하여야 하며, 대문의 철재장식은 전통장식 문양을 따라야 한다.

④ 건축물의 구조

단독 12BL, 28BL중 ①~⑥의 건축물의 구조는 전통한옥으로 설치하여야 하며, 재료 및 규모와 외관 등은 전라남도의 지역적 특성을 적극 반영하여야 한다.

⑤ 색채

단독주택용지내 건축물의 색채는 「남악신도시 경관계획지침」 도시색채계획을 따른다.

⑥ 옥외광고물

단독주택용지내 건축물의 옥외광고물은 「남악신도시 경관계획지침」 옥외광고물 설치방법을 따른다.

## < 대지내 공지에 관한 사항 >

### 제9조 (전면공지)

① 지구단위계획에 의하여 보도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 일정 길이 이상을 이격하여 건축선이 지정되어 대지내 공지가 발생하는 경우로서 대지경계선과 건축선 사이의 공지에 대한 별도의 지침이 없는 경우에는 다음과 같은 조성지침을 준수하여야 한다.

② 전면공지(보도 부속형)

보도와 접하는 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 제4항의 「전면공지 조성방법」에 따라야 하며, 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

③ 전면공지(차도 부속형)

보도가 없는 이면도로와 접하는 대지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 제 4항의 「전면공지 조성방법」에 따라서 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

④ 전면공지 조성방법

1. 단처리

지구단위계획에서 건축선 지정에 의하여 발생하는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다. 다만, 해당 도시계획위원회에서 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 포장

포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하고 담장 또는 기타 이와 유사한 일체의 통행 방해물을 설치할 수 없다.

3. 보도와 전면공지(보도부속형) 경계부 처리

지구단위계획에서 건축선 지정에 의하여 조성되는 공지와 보도와의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

4. 적용의 예외

지구단위계획에서 보도의 확장 이외의 목적으로 지정된 대지내 공지는 위의 제1호 내지 제3호의 지침을 따르지 아니하여도 무방하다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제10조 (대지내 차량출입)

- ① 도로에 접한 대지의 일부구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량출입 불허구간으로 지정된 곳에서는 각 대지로의 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 해당 도시계획위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 차량출입에 대한 별도의 지침이 없는 대지의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.
- ③ 차량출입구는 대지당 1개소만 허용하되 그 폭은 6m를 초과할 수 없다.
- ④ 차량출입구는 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.
- ⑤ 도면표시 : 차량출입불허구간 

제11조 (주차장의 형태 및 위치)

- ① 단독주택용지내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 주차대수를 확보하여야 하며 지상주차장의 주차방식은 직각주차이어야 한다. 이때 해당도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ② 제1항의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 출구부분에 있어서는 자동차의 회전이 용이하게 하기 위하여 차로와 도로가 접하는 부분에 생기는 두 개의 각지 가운데 최소한 한곳에 2미터 이상의 가각을 전제하여야 한다.
- ③ 부설주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접획지 경계부에 위치하는 것을 권장한다.

제12조 (주차장의 설치)

- ① 단독주택용지내 건축물을 주택의 용도로 사용시 부설주차장은 세대당 1대 이상과 시설면적 130㎡ 초과 200㎡이하는 1대, 시설면적 200㎡ 초과인 경우에는 1대에 200㎡를 초과하는 130㎡당 1대를 더한 대수 중 많은 것 이상 설치하여야 한다.
- ② 공동주차장이 설치된 단독 7BL의 경우는 부설주차장을 공동주차장에 세대당 2대 이상을 확보하였으므로 대지내 부설주차장을 설치하지 아니하여도 되며, 외부필지의 경우는 참조와 같이 공동주차장에 1대를 확보하였으므로 공동주차장에 확보된 주차대수를 제외한 대수를 필지내 확보하여야 한다.
- ③ 단독주택용지내 건축물 중 일부를 주택이외의 용도로 사용하는 경우의 건축물 부설주차장 설치기준은 제1항의 규정에 의한 설치대수에 주차장법 및 해당 시군(목포시/무안군) 주차장 조례에 의한 근린생활시설의 건축연면적에 따라 확보하여야 하는 대수를 더한 대수 이상을 설치하여야 한다.

<참조> 단독7BL의 주차장설치 예시



## < 블록형 단독주택용지에 관한 사항 >

### 제13조 (배치원칙)

- ① 블록형 단독주택용지는 개별획지로 구분하지 아니하고 적정규모의 블록을 하나의 개발단위로 공급함으로써 보다 신축적인 부지 조성 및 주택건축과 효율적인 관리가 가능하도록 계획된 주택건설 용지를 말한다.
- ② 블록형 단독주택용지는 국토해양부 훈령인 '택지개발업무처리지침'에 의거하여 계획·조성되어야 한다.
- ③ 블록형 단독주택용지는 단지식(블록형 공급) 계획적 개발을 유도함으로써 환경친화적 주택단지를 조성하고, 풍부한 외부공간 확보 및 지형에 순응한 계획을 유도하고, 지나친 옹벽발생 및 과도한 토공사 발생을 억제시키는 차원에서 원형지 형태의 공급을 통한 자연지형 순응형 건축배치를 유도하기 위해 주변 자연환경 활용, 다단식 레벨계획, 입체적 건축계획 등을 도모한다.

<단독 9블럭 조성예시도>



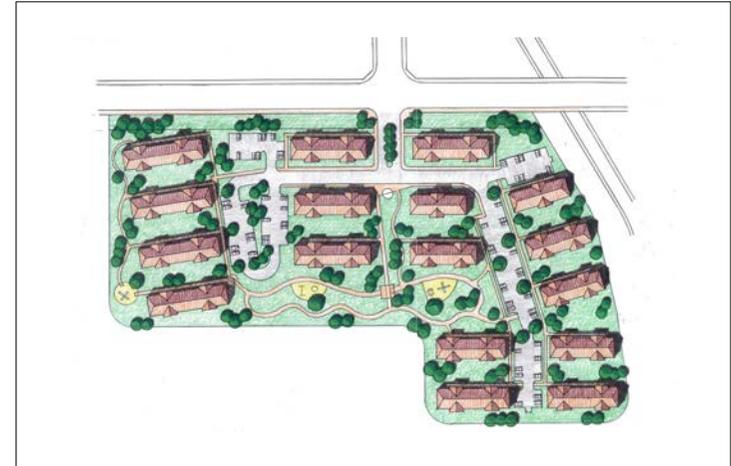
### 제14조 (용도, 밀도, 층수, 세대수 등)

- ① 건축물의 용도는 실수요자의 선호도와 자연지형, 입지여건에 따라 허용용도 내에서 선택하여 건축할 수 있고, 건폐율, 용적률 및 층수에 관한 사항은 <표1>을 준용한다.
- ② 블록형 단독주택용지의 세대수는 택지개발계획에서 정한 세대수를 준용하여 <표2>를 초과하여 건축할 수 없다.

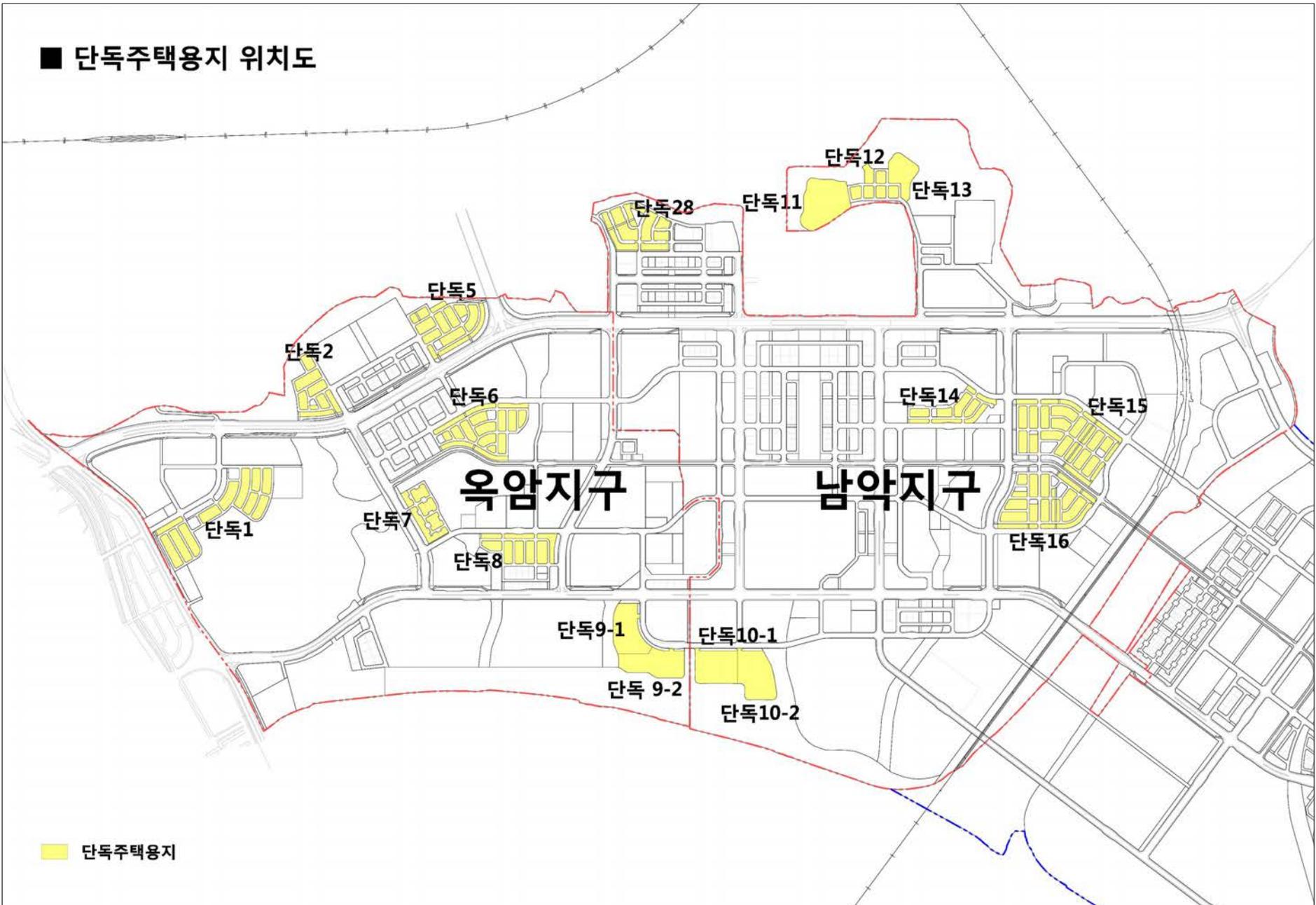
<표2> 블록형 단독주택용지의 세대수 계획

블럭명	면적(m <sup>2</sup> )	세대수(세대)	비고
단독9-1	18,903.5	50세대미만	
단독9-2	20,870.4	50세대미만	
단독10-1	19,059.7	50세대미만	
단독10-2	21,984.4	50세대미만	
단독11	26,503.4	42세대이하	
단독13	11,850.8	18세대이하	

<단독 10블럭 조성예시도>



■ 단독주택용지 위치도



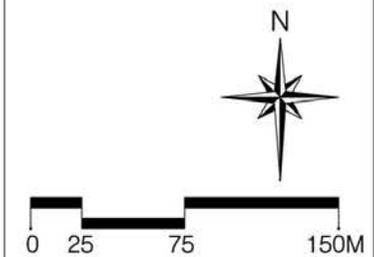


남악신도시 택지개발사업  
지구단위계획  
(단독주택용지 1블럭)

key map



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 율
- 건축한계선
- 건축지정선
- 차량출입불허구간





### 남악신도시 택지개발사업 지구 단위 계획

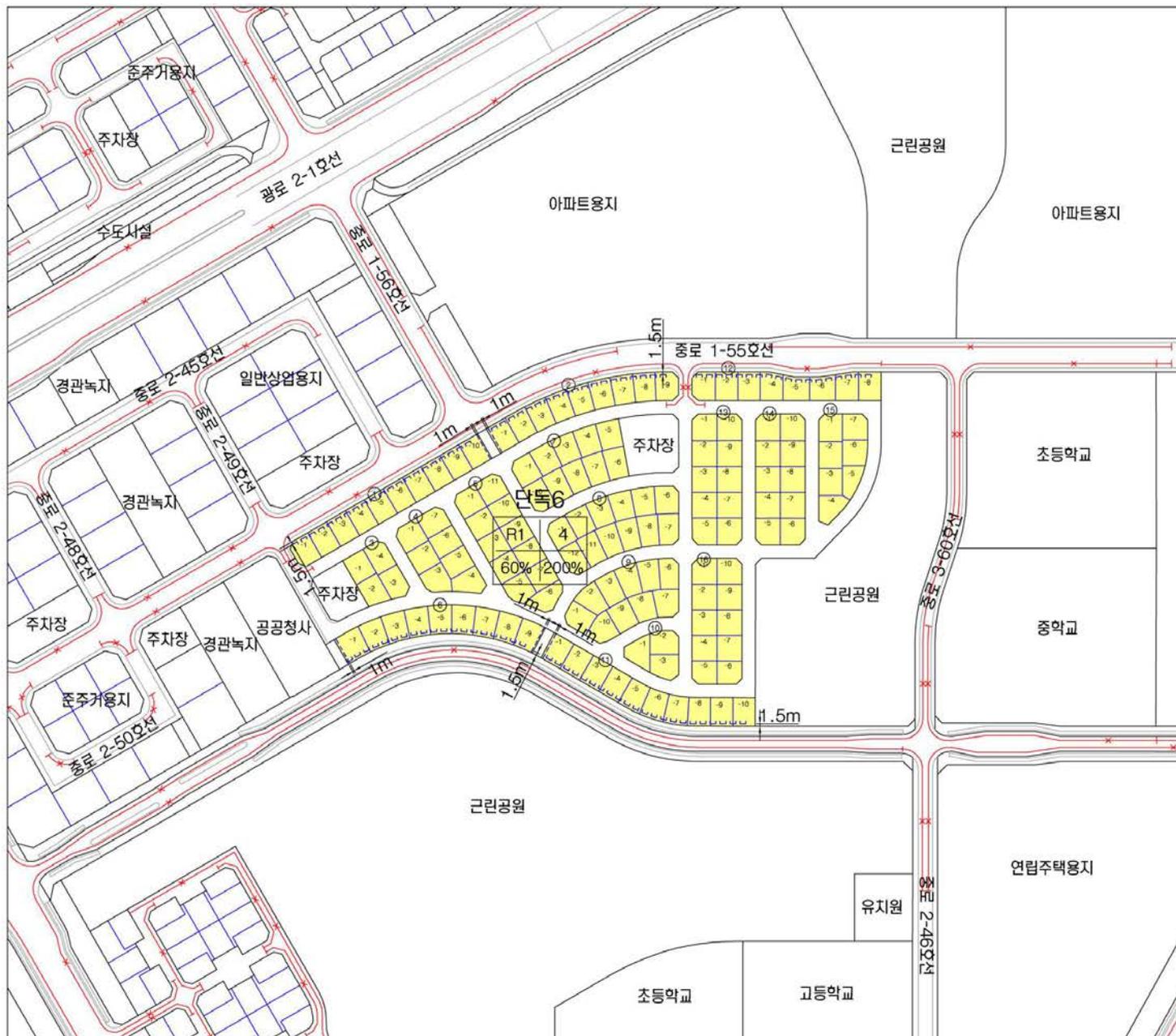
(단독주택용지 2,5블럭)

key map  
단독 2,5

	지구단위계획구역
	건축물 용도
	최 고 층 수
	건 폐 율
	용 적 율
	대지분할가능선
	건축한계선
	건축지정선
	차량출입불허구간

N

0 25 75 150M



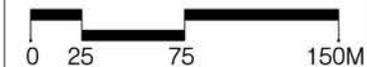
### 남악신도시 택지개발사업 지구 단위 계획

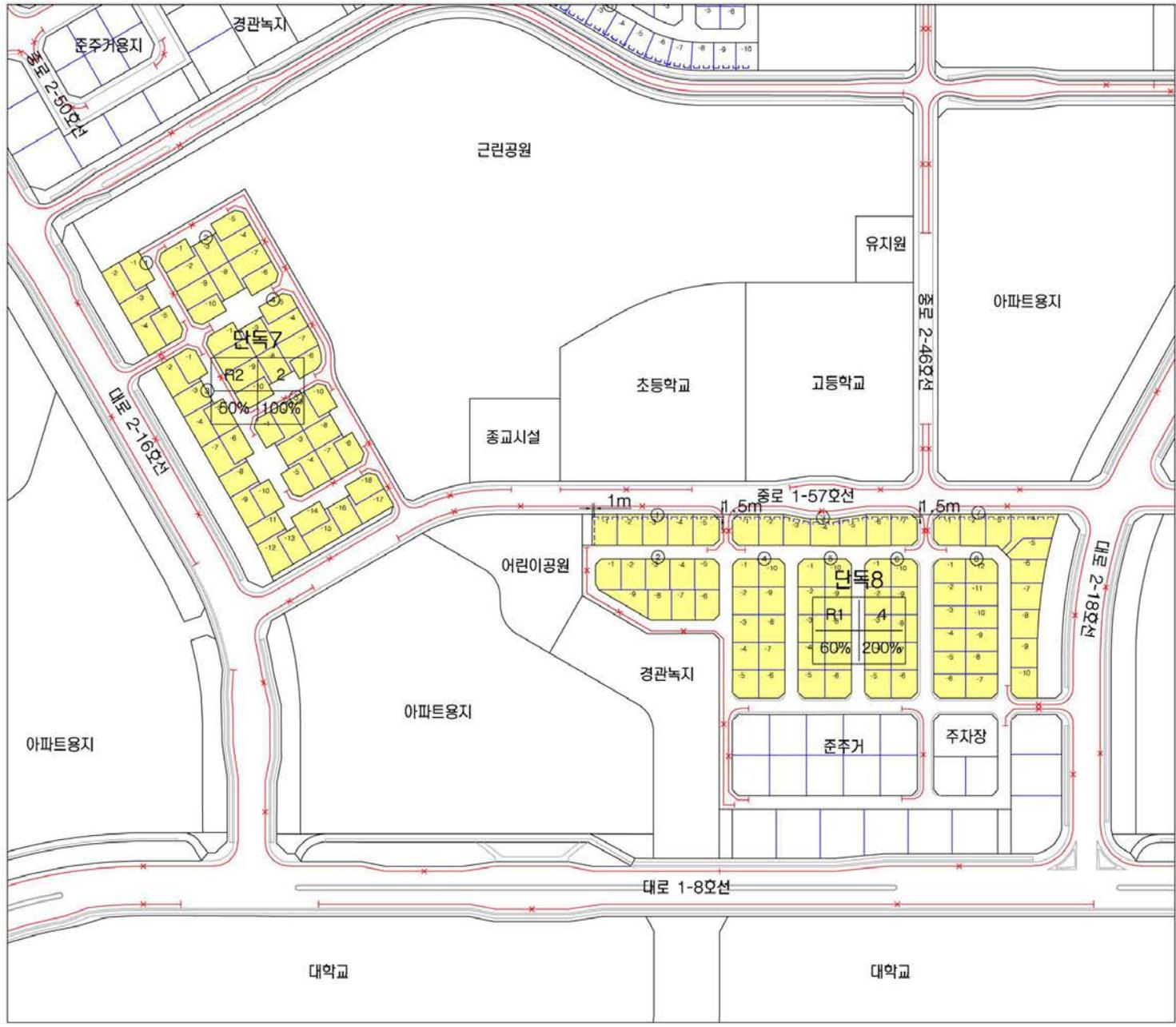
(단독주택용지 6블럭)

key map

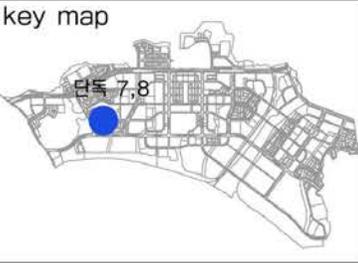


- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 율
- 건축한계선
- 건축지정선
- 차량출입불허구간

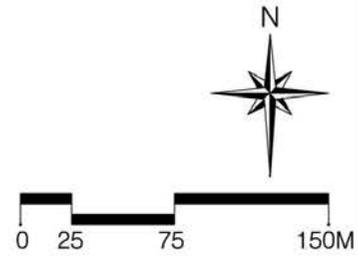


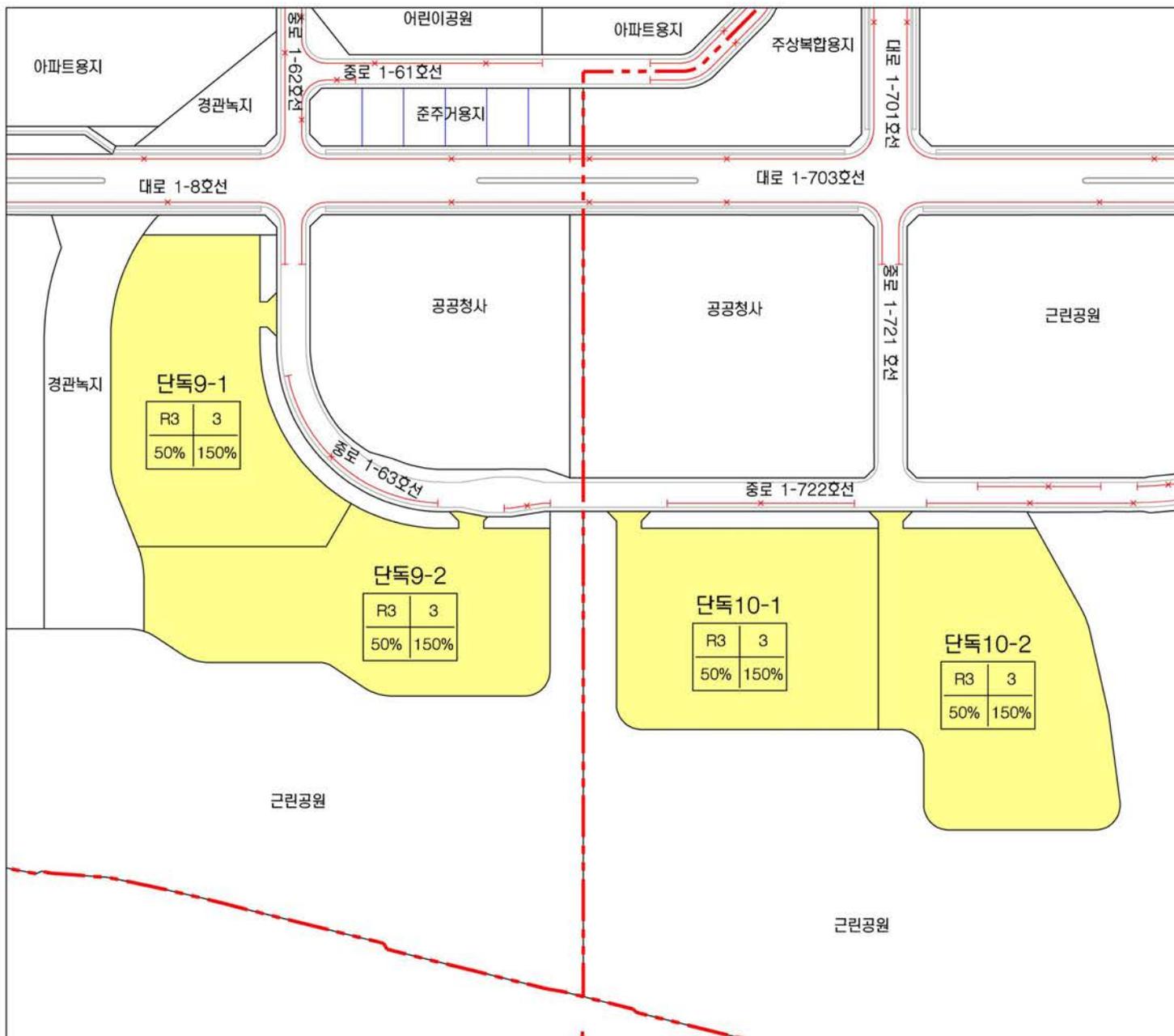


남악신도시 택지개발사업  
지구단위계획  
(단독주택용지 7,8블럭)



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 율
- 건축한계선
- 건축지정선
- 차량출입불허구역





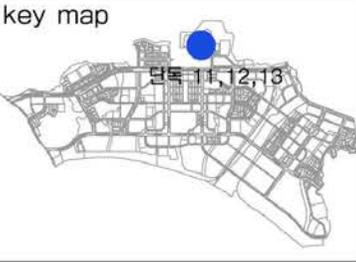
### 남악신도시 택지개발사업 지구단위계획 (단독주택용지 9,10블럭)

key map

지구단위계획구역  
R3 건축물 용도  
4 최고 층 수  
60% 건 폐 율  
150% 용 적 율  
 차량출입불허구간



남악신도시 택지개발사업  
지구 단위 계획  
(단독주택용지 11,12,13블럭)



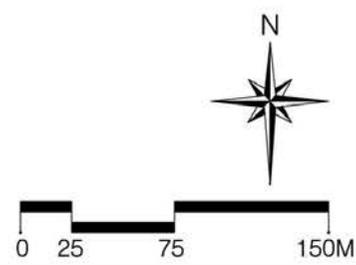
- 지구단위계획구역
- |    |
|----|
| R1 |
|----|

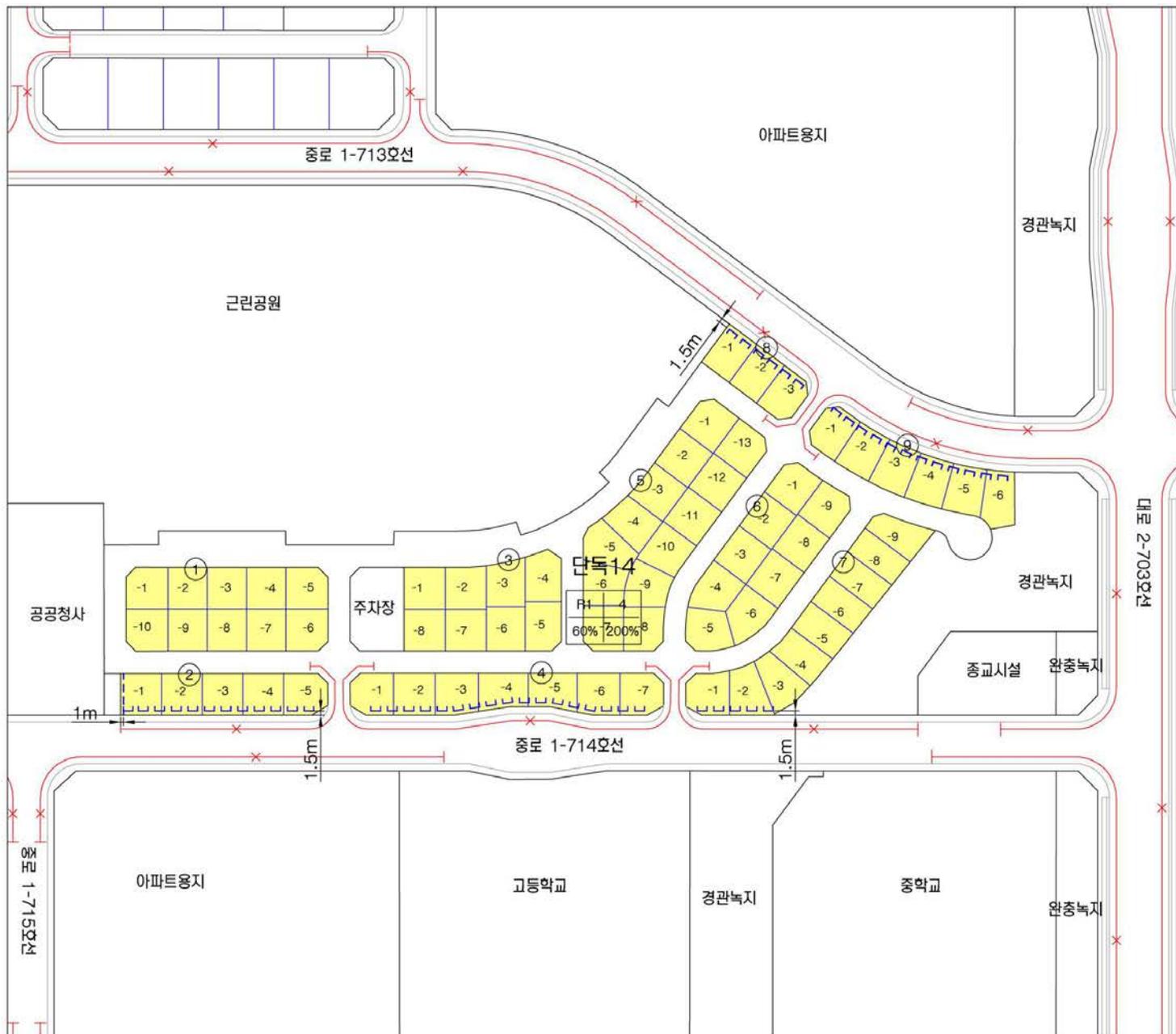
 건축물 용도
- |   |
|---|
| 4 |
|---|

 최고 층 수
- |     |
|-----|
| 60% |
|-----|

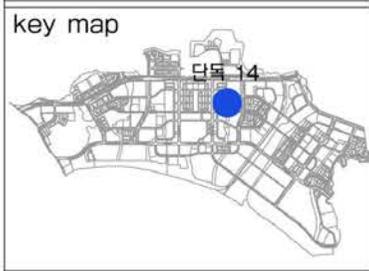
 건 폐 율
- |      |
|------|
| 150% |
|------|

 용 적 율
- 건축한계선
- 건축지정선
- 차량출입불허구간

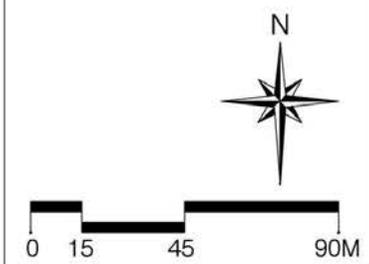


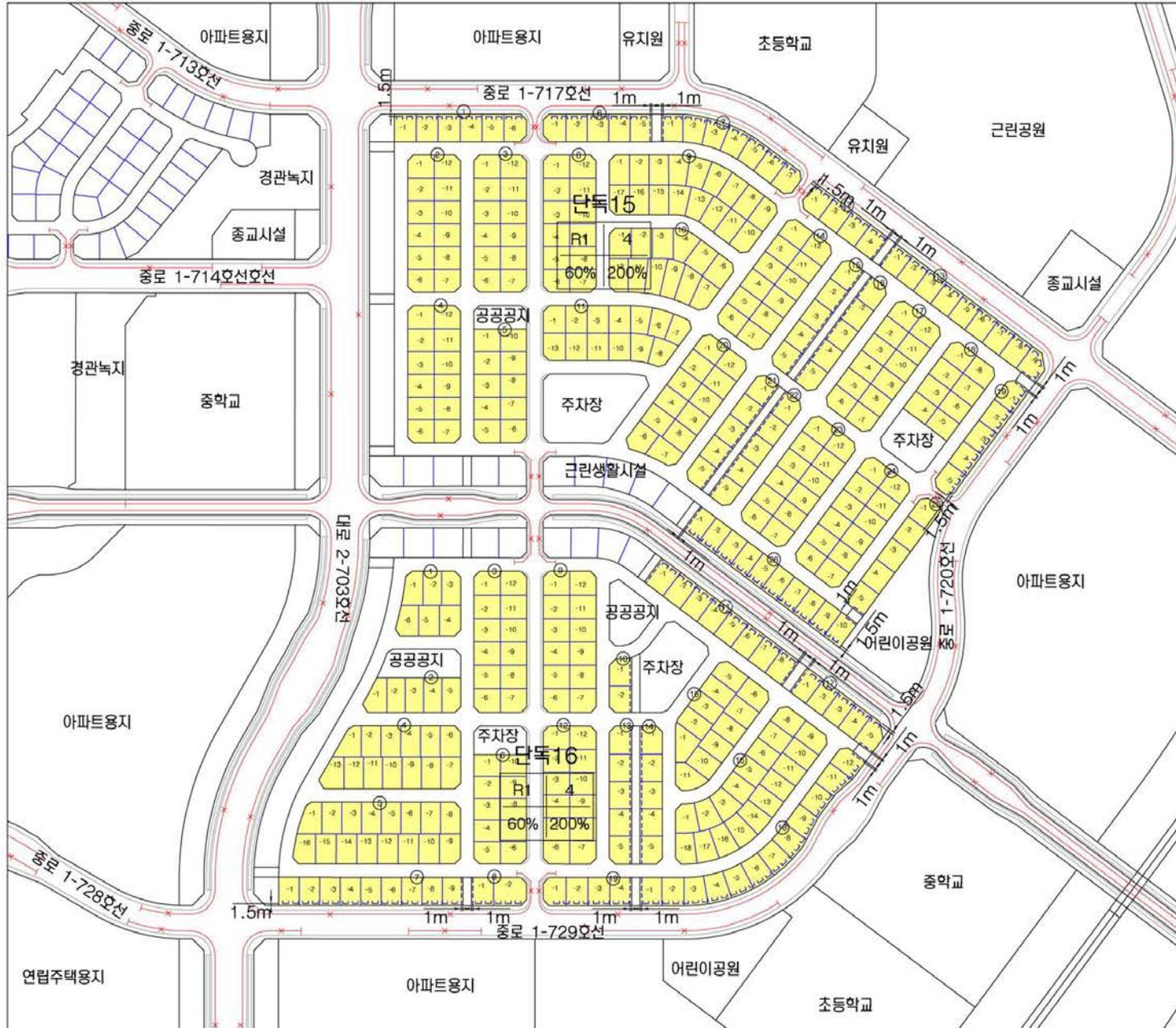


남악신도시 택지개발사업  
지구단위계획  
(단독주택용지 14블럭)



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 율
- 건축한계선
- 건축지정선
- 차량출입불허구간





### 남악신도시 택지개발사업 지구 단위 계획 (단독주택용지 15,16블럭)

key map

	지구단위계획구역
	건축물 용도
	최 고 층 수
	건 폐 율
	용 적 율
	건축한계선
	건축지정선
	차량출입불허구간

N

0 25 75 150M

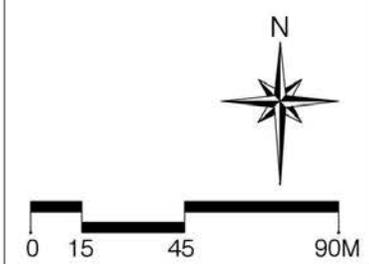
# 남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

(단독주택용지 28블럭)

key map



- 지구단위계획구역
- 건축물 용도
- 최고 층 수
- 건 폐 율
- 용 적 율
- 건축한계선
- 차량출입불허구간





## 제3장 근린생활시설 및 준주거용지

---



### 제3장 근린생활시설 및 준주거용지

#### 제1절 규제사항

##### <획지에 관한 사항>

##### 제15조 (획지의 분할 및 합병)

근린생활시설 및 준주거용지내 모든 획지는 분할 및 합병할 수 없다.  
다만 해당 도시계획위원회에서 타당하다고 인정할 경우는 예외로 한다.

<표3> 근린생활시설 및 준주거용지의 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구 분		근린생활시설 및 준주거용지			
		SR1	SR2	SR3	PR
건축물의 용도	도면 표시				
	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 유치원, 보육시설,</li> <li>- 제1, 2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점 제외)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제1종 일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 유치원, 보육시설,</li> <li>- 제1, 2종근린생활시설 (안마시술소, 단란주점 제외)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>제3종일반주거지역내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 노유자시설</li> <li>- 의료시설</li> <li>- 제1,2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점제외)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>준주거지역내 건축할 수 있는 건축물</li> </ul>
	불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교환경위생정화구역내 금지시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교환경위생정화구역내 금지시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도의 시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>학교환경위생정화구역내 금지시설</li> </ul>
건 폐 율		60%	50%	60%	70%
용 적 률		200%	250%	300%	350%
최고층수		4층 이하	5층 이하	5층 이하	5층 이하
해당블럭		근린1, 근린5	근린4	근린2	준1, 준2, 준3, 준4, 준7, 준8, 준9, 준10

※ 준8, 9, 10은 건축법시행령 별표1호의 숙박시설, 위락시설, 위험물저장 및 처리시설, 공장, 창고 등의 건축물을 설치할 수 없음.

※ 근린생활시설용지중 근린5BL의 가구번호①, 획지번호1의 경우는 통신시설 입지를 위해 건축면적의 30% 이상을 전기통신사업법에 의한 종합유선통신사업자의 통신시설 용도로 확보하여야 한다.

##### <건축물에 관한 사항>

##### 제16조 (건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등)

- ① 근린생활시설 및 준주거용지의 건축물용도, 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 <표3>에 의하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ② 근린생활시설 및 준주거용지의 건축물 용도표시는 SR1, SR2, SR3, PR로 구분하며, PR의 경우에는 당해 건축면적의 40%를 초과하여 주거용도로 사용할 수 없으며, 1필지당 세대수는 1세대를 초과할 수 없다.
- ③ 근린생활시설 및 준주거용지의 건축물 중 학교환경위생정화구역내에 해당하는 건축물은 학교환경위생정화위원회의 심의를 거쳐 인정하는 시설을 제외한 학교환경위생정화구역내 금지시설을 설치할 수 없다.

제17조 (건축물의 배치)

- ① 근린생활시설 및 준주거용지내 건축한계선이 지정된 획지는 건축물의 지상부분이 전면도로의 경계선으로부터 결정도상에 표기된 폭 이상으로 후퇴하여 건축하여야 한다.
- ② 근린생활시설 및 준주거용지내 건축지정선이 지정된 획지는 건축물의 2층 이하의 외벽면이 2분의1이상 그 선에 접하도록 건축하여야 한다.
- ③ 제1항 또는 제2항의 규정에 의해 확보된 전면공지는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진출입을 제한하기 위하여 단주 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ④ 도면표시 : 건축한계선  , 건축지정선 

제18조 (건축물의 외관 및 형태)

- ① 지 분
  - 1. 근린생활시설 및 준주거용지내 건축물의 지분은 경사지분을 설치하여야 하며, 평지분은 전체지분의 10분의 3이내에서 허용한다. 다만, 옥상조경의 설치시는 예외로 한다.
  - 2. 지분의 구배는 10분의 3이상 10분의 7이하가 되도록 한다.
- ② 외 벽
  - 1. 근린생활시설 및 준주거용지내 건축물 외벽면의 의장, 재료에 있어서 주변건물과의 조화를 유지하여야 하며, 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들간의 조화를 고려하여야 한다.
  - 2. 근린생활시설 및 준주거용지내 건축물의 1층 외벽면은 50%이상을 투시형 벽면으로 하여야 하며, 셔터는 투시형 셔터를 설치하여야 한다.
  - 3. 근린생활시설 및 준주거용지내 건축물의 외벽은 미관·경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩처리나 hunch 처리를 하도록 권장한다.

③ 색채

근린생활시설 및 준주거용지내 건축물의 색채는 「남악신도시 경관계획 지침」 도시색채계획을 따른다.

④ 옥외광고물

근린생활시설 및 준주거용지내 건축물의 옥외광고물은 「남악신도시 경관계획지침」 옥외광고물 설치방법을 따른다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제19조 (전면공지)

- ① 지구단위계획에 의하여 보도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 일정길이 이상을 이격하여 건축선이 지정되어 대지내 공지가 발생하는 경우로서 대지경계선과 건축선 사이의 공지에 대한 별도의 지침이 없는 경우에는 다음과 같은 조성지침을 준수하여야 한다.
- ② 전면공지(보도 부속형)
 

보도와 접하는 획지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 제4항의 「전면공지 조성방법」에 따라야 하며, 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ③ 전면공지(차도 부속형)
 

보도가 없는 이면도로와 접하는 대지의 건축선 후퇴에 의한 전면공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조와 제4항의 「전면공지 조성방법」에 따라서 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.
- ④ 전면공지 조성방법
  - 1. 단처리
 

지구단위계획에서 건축선 지정에 의하여 발생하는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야

한다. 다만, 해당 도시계획위원회에서 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

#### 2. 포장

포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하고 담장 또는 기타 이와 유사한 일체의 통행 방해물을 설치할 수 없다.

#### 3. 보도와 전면공지(보도부속형) 경계부 처리

지구단위계획에서 건축선 지정에 의하여 조성되는 공지와 보도와의 경계부는 차량출입 및 주차가 불가능하도록 단주 등을 설치하여야 한다. 다만, 간선도로의 경우 불가피하게 주차출입구가 지정된 경우 그 출입구가 설치된 부분에 한하여 예외로 한다.

#### 4. 적용의 예외

지구단위계획에서 보도의 확장 이외의 목적으로 지정된 대지내 공지는 위의 제1호 내지 제3호의 지침을 따르지 아니하여도 무방하다.

### < 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

#### 제20조 (대지내 차량출입)

- ① 도로에 접한 대지의 일부구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량 출입불허구간으로 지정된 곳에서는 각 대지로의 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 해당 도시계획위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 차량출입에 대한 별도의 지침이 없는 대지의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다.
- ③ 차량출입구는 대지당 1개소만 허용하되 그 폭은 6m를 초과할 수 없다.
- ④ 차량출입구는 도로의 가각구간에는 설치할 수 없다.
- ⑤ 도면표시 : 차량출입불허구간 

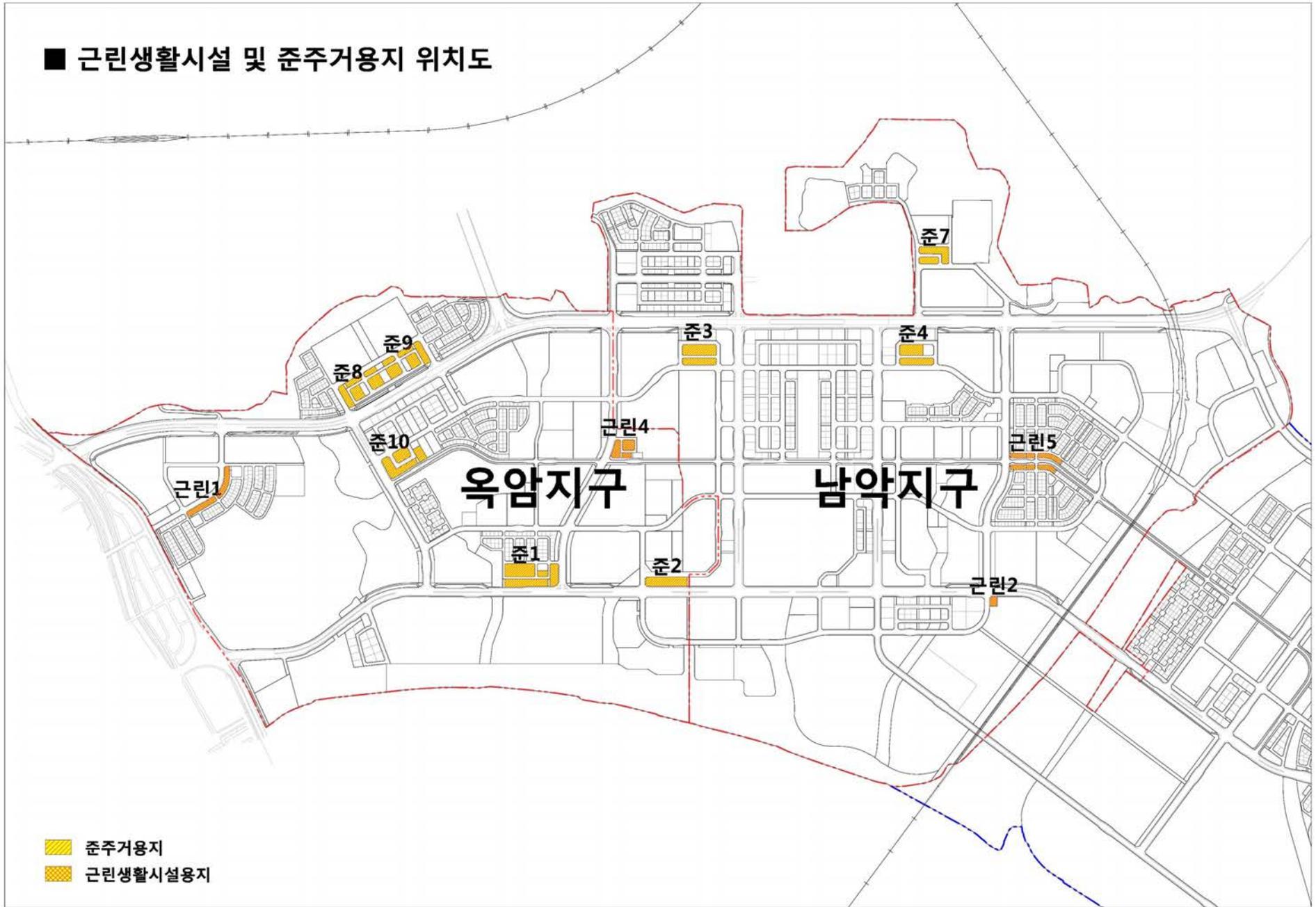
#### 제21조 (주차장의 설치)

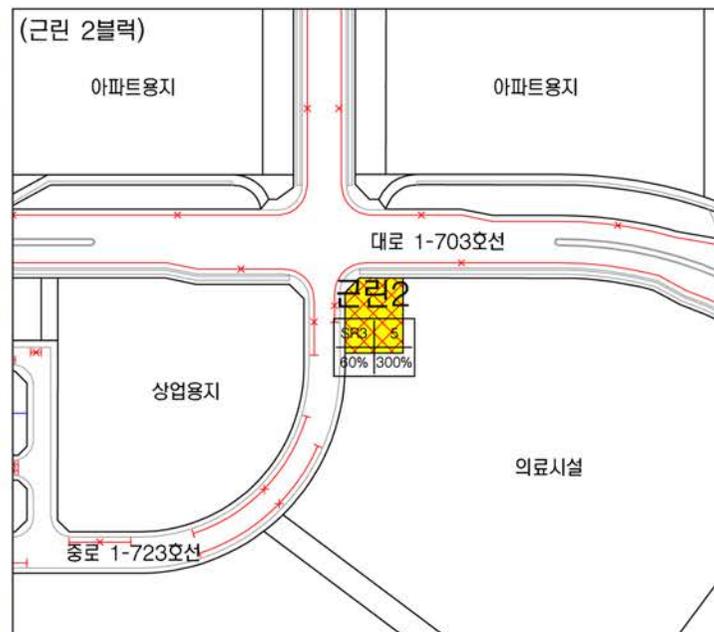
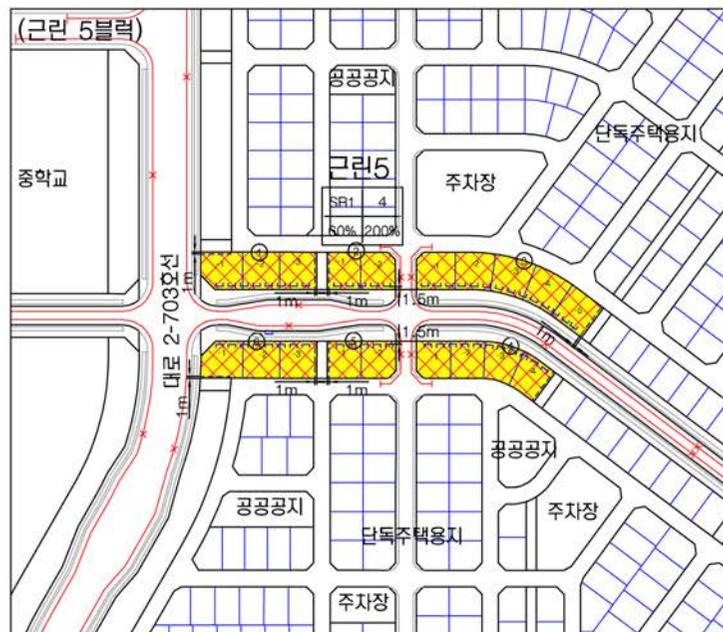
근린생활시설용지 및 준주거용지내 건축물의 부설주차장 설치기준은 주차장법 및 해당 시군(목포시/무안군) 주차장 조례에 따라 설치하여야 한다.

#### 제22조 (주차장의 형태 및 위치)

- ① 근린생활시설용지내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 주차대수를 확보하여야 하며 지상주차장의 주차방식은 목포시, 무안군 조례를 따라야 한다. 이때 해당도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ② 준주거용지내 건축물 부설주차장은 자주식 주차장으로 주차대수를 확보하여야 하며 지상주차장의 주차방식은 직각주차이어야 한다. 이때 해당도로를 주차를 위한 진입도로로 간주한다.
- ③ 위의 규정에 의해 주차장을 설치할 경우 출구부분에 있어서는 자동차의 회전이 용이하게 하기 위하여 차로와 도로가 접하는 부분에 생기는 두 개의 각지 가운데 최소한 한곳에 2미터 이상의 가각을 전제하여야 한다.
- ④ 부설주차장의 위치는 주차의 효율성을 도모하기 위해 인접획지 경계부에 위치하는 것을 권장한다.

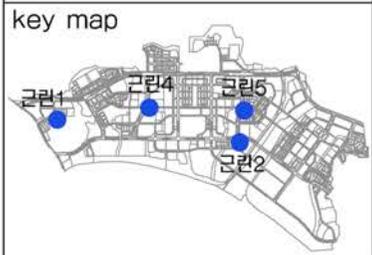
■ 근린생활시설 및 준주거용지 위치도





### 남약신도시 택지개발사업 지구 단위 계획

(근린생활시설용지)



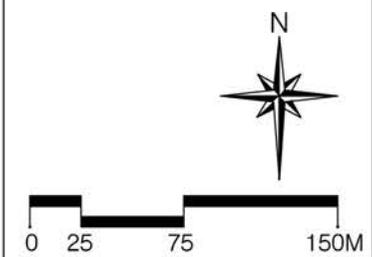
- 지구단위계획구역
- |     |
|-----|
| SR1 |
|-----|

 건축물 용도
- |   |
|---|
| 4 |
|---|

 최고 층 수
- |     |
|-----|
| 60% |
|-----|

 건 폐 율
- |      |
|------|
| 200% |
|------|

 용 적 율
- 건축한계선
- 건축지정선
- 차량출입불허구간

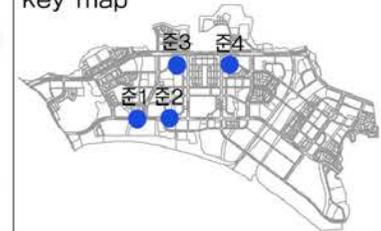




# 남악신도시 택지개발사업 지구 단위 계획

(준주거용지 1,2,3,4 블록)

key map



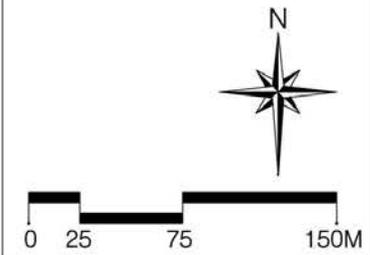
- 지구단위계획구역
- |    |
|----|
| PR |
|----|

 건축물 용도
- |   |
|---|
| 5 |
|---|

 최고 층 수
- |     |
|-----|
| 70% |
|-----|

 건 폐 율
- |      |
|------|
| 350% |
|------|

 용 적 율
- 건축한계선
- 건축지정선
- 차량출입불허구간





### 남악신도시 택지개발사업 지구 단위 계획

(준주거용지 7,8,9,10 블럭)

key map

- 지구단위계획구역
- PR 건축물 용도
- 5 최고 층 수
- 70% 건 폐 율
- 350% 용 적 율
- 건축 한 계 선
- 건축 지 정 선
- 차량출입불허구간

■ 준주거용지 조성 예시도





## 제4장 공동주택용지

---



## 제4장 공동주택용지

### 제1절 규제사항

#### <획지에 관한 사항>

##### 제23조 (획지의 분할 및 합병)

공동주택용지내 모든 획지는 분할할 수 없다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 예외로 한다.

#### <건축물에 관한 사항>

##### 제24조 (건축물의 용도)

공동주택용지의 건축물용도는 <표4>에 의하며, 블록별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

<표4> 공동주택용지의 건축물 용도

구분		공동주택용지		비고
건축물 용도	도면 표시 허용 용도	A1	A2	
	불허 용도	•연립주택, 부대복리시설	•아파트, 부대복리시설	
해당 블럭		•허용용도이외의 용도	•허용용도이외의 용도	
		공동22블럭	공동1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16-1, 16-2, 17, 18, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 27-1, 27-2, 28, 29	

##### 제25조 (주택의 규모, 건폐율, 용적률, 최고층수, 세대수)

- ① 공동주택용지내 주택의 규모는 블록별로 <표5>에 따라 건축하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 <표5>에 의한 주택의 규모보다 작은 평형의 규모로 계획하여야 하며, 세대수는 5%의 범위내에서 조정이 가능토록 한다.
- ② 공동주택용지내 건축물은 건폐율, 용적률, 층수, 세대수를 블록별로 <표5>를 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.

##### 제26조 (부대복리시설)

- ① 부대복리시설은 「주택건설기준등에 관한 규정」의 제25조 내지 제55조에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.
- ② 부대복리시설 중 생활편익시설은 단지의 차량 진출입구변에 배치하여야 하며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제50조에서 제시한 기준을 초과할 수 없다.
- ③ 부대복리시설 중 유치원, 주민운동시설, 노인정 등은 공공보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.
- ④ 부대복리시설의 옥외광고물은 「남악신도시 경관계획지침」 옥외광고물 설치방법을 따른다.

## 제 4 장 공 동 주 택 용 지

<표5> 공동주택용지의 주택의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수, 최고층수, 분양형태

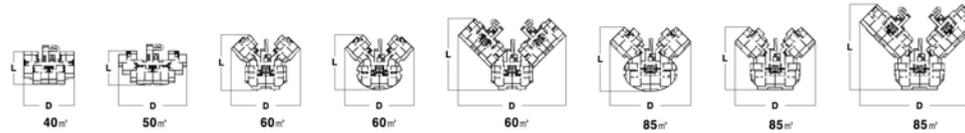
블럭명	주택의 규모	세대수	평균 평형	최고 층수	건폐율	기준 용적률	허용 용적률	주택 유형	분양 형태	비 고
공동1	60㎡초과~85㎡이하	678	33평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동2	60㎡초과~85㎡이하	292	33평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동3	60㎡초과~85㎡이하	311	33평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동4	60㎡이하	708	21평형	25층 이하	50%	160%	220%	아파트	임대	
공동5	60㎡초과~85㎡이하	550	33평형	20층 이하	50%	140%	200%	아파트	분양	
공동6	85㎡초과	576	43평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동7	60㎡초과~85㎡이하	462	33평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동8	60㎡이하	1,294	21평형	25층 이하	50%	160%	220%	아파트	임대	
공동9	60㎡초과~85㎡이하	832	33평형	20층 이하	50%	140%	200%	아파트	분양	
공동10	85㎡초과	204	48평형	8층 이하	50%	120%	150%	아파트	분양	
공동11	85㎡초과	302	48평형	8층 이하	50%	120%	150%	아파트	분양	
공동12	85㎡초과	532	43평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동13	85㎡초과	576	43평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동14	60㎡초과~85㎡이하	518	33평형	20층 이하	50%	140%	200%	아파트	분양	
공동15	60㎡이하	380	21평형	25층 이하	50%	160%	220%	아파트	임대	
공동16-1	60㎡초과~85㎡이하	581	33평형	20층 이하	50%	140%	200%	아파트	분양	
공동16-2	60㎡이하	1,117	21평형	25층 이하	50%	160%	220%	아파트	임대	
공동17	60㎡초과~85㎡이하	698	33평형	20층 이하	50%	140%	200%	아파트	분양	
공동18	60㎡이하	862	21평형	25층 이하	50%	160%	220%	아파트	임대	
공동19	60㎡이하	394	21평형	25층 이하	50%	160%	220%	아파트	임대	
공동20	60㎡이하	385	21평형	25층 이하	50%	160%	220%	아파트	임대	
공동21	60㎡초과~85㎡이하	520	33평형	20층 이하	50%	140%	200%	아파트	분양	
공동22	85㎡초과	169	48평형	4층 이하	50%	80%	100%	연립주택	분양	
공동23	85㎡초과	377	43평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동24	85㎡초과	610	43평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동25	60㎡초과~85㎡이하	750	33평형	20층 이하	50%	140%	200%	아파트	분양	
공동26	60㎡초과~85㎡이하	488	33평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동27-1	85㎡초과	379	43평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동27-2	60㎡초과~85㎡이하	557	33평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동28	60㎡초과~85㎡이하	549	33평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	
공동29	60㎡초과~85㎡이하	324	33평형	18층 이하	50%	140%	180%	아파트	분양	

### 제27조 (건축물의 배치)

- ① 공동주택용지의 다양한 스카이라인 및 경관변화를 위해 탑상형 배치구간, 직각배치구간, 최고층수 배치구간내에 최고층수의 건축물을 배치 가능하며, 그 외의 지역은 최고층수보다 최소 3개층 이상의 낮은 층수의 건축물을 배치하여야 한다.
- ② 탑상형아파트 배치규제구간 : 공동주택용지내 탑상형 아파트 배치구간에는 다음과 같이 탑상형 아파트를 배치하여야 한다.
  - 1. 탑상형아파트 배치구간에는 탑상형 아파트를 배치하여야 한다. 다만, 해당 도시계획위원회에서 탑상형 배치보다 도시경관 구성에 유리하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.
  - 2. 탑상형아파트 배치구간 내에서는 탑상형아파트의 건축연면적이 전체 건축물 건축연면적의 70%이상 이 되도록 하여야 한다.
  - 3. 도면표시 : 탑상형아파트 배치구간(규제) 

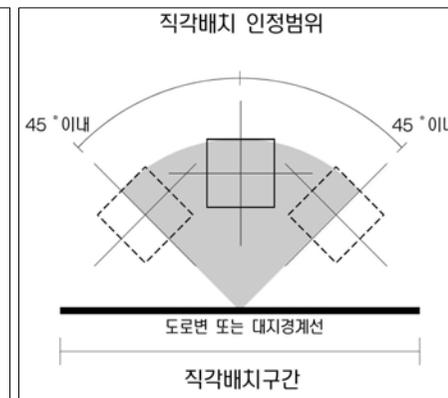
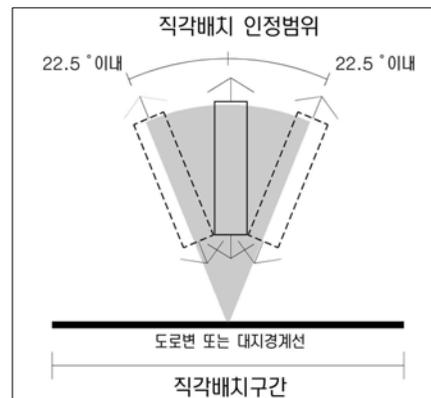
- ③ 직각배치구간 : 공동주택용지내 직각배치구간에는 다음과 같이 건축물을 배치하여야 한다.
  - 1. 직각배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 건축한계선으로부터 40m이내에서는 상기 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변이 직교하여야 한다.
  - 2. 직각배치라 함은 건축물의 형식에 따라 다음과 같이 정의한다.
    - 1) 판상형, 다각형 또는 타원형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선에 대하여 건축물 장변 또는 주전면선의 기울기  $\pm 22.5^\circ$  범위내의 배치
    - 2) 탑상형 또는 원형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선에 대하여 건축물 장변 또는 주전면선의 기울기  $\pm 45^\circ$  범위내의 배치
  - 3. 도면표시 : 직각배치구간 

<탑상형아파트 예시도>



<판상형 직각배치 예시도>

<탑상형 직각배치 예시도>



④ 조망차폐율 적용구간

1. 영산강 및 오룡산변으로 개방감과 통경공간 확보를 위해 조망차폐율 적용구간을 지정한다.
2. 조망차폐율 적용구간에는 다음의 산식에 의해 계산된 조망차폐율이 70%이하가 되도록 건축물을 배치하여야 한다.

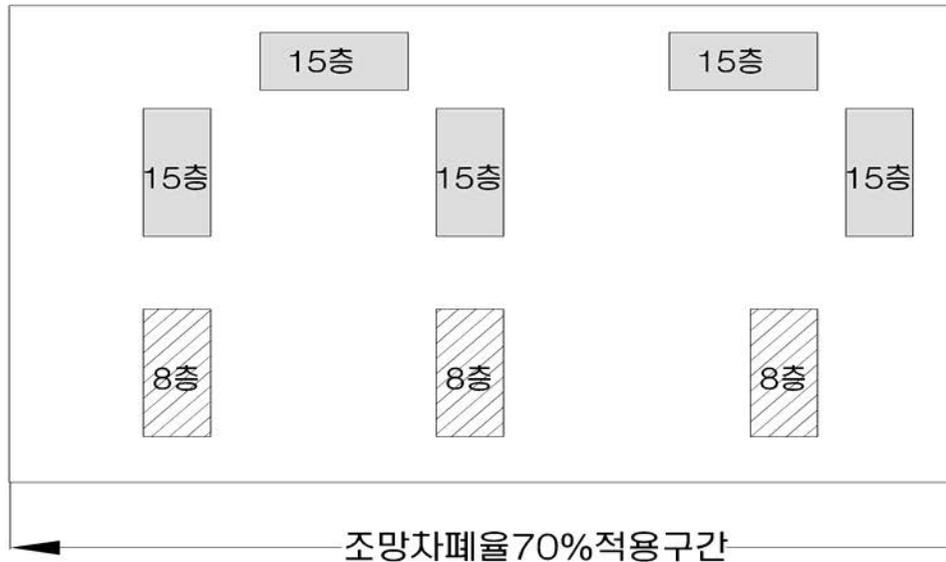
3. 도면표시 : 조망차폐율 적용구간 

⑤ 최고층수의 배치

1. 공동주택용지 동일블록내 다양한 층수의 아파트배치로 변화있는 스카이라인 및 경관을 창출하기 위해 높은 건축물로 인한 위압감이 적은 공원, 경관녹지 등의 개방공간 및 간선도로변에 지정된 탑상형 아파트 배치구간, 직각배치구간, 최고층수배치구간 등의 구간에 최고층수를 배치할 수 있다.
2. 제1호의 규정에 따라 탑상형아파트 배치구간, 직각배치구간, 최고층수배치구간 등의 구간을 제외한 부분의 건축물은 각 블록별 최고층수보다 최소 3개층 이상의 낮은 층수를 배치하여야 한다.

< 조 망 차 폐 율 적 용 예 시 >

< 평면도 >



< 단면도 >



$$\text{산식} : \frac{(a+b+c+d+e+f+g+h)}{(A \times B)} \times 100 \leq 70\%$$

### 제28조 (건축물의 형태 및 외관)

#### ① 공동주택의 입면적

1. 공동주택용지내 건축물 1동의 입면적은 3,500㎡ 이하가 되도록 건축하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 입면적의 10% 범위안에서 완화할 수 있다.
2. 공동주택용지내 건축물 1동의 입면적 산정은 다음의 산식을 따르며, 건축물의 형태가 일자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, Y, 타워형으로 된 경우 건축물의 길이는 최장 수평등각선의 길이로 한다.

#### ② 공동주택 1개층의 호수 : 주택의 규모에 따라 다음 각호에 따라 건축하여야 한다.

1. 주택의 규모 85㎡ 이하 : 6호 이내
2. 주택의 규모 85㎡ 초과 : 4호 이내 (단, 연립주택은 6호 이내)

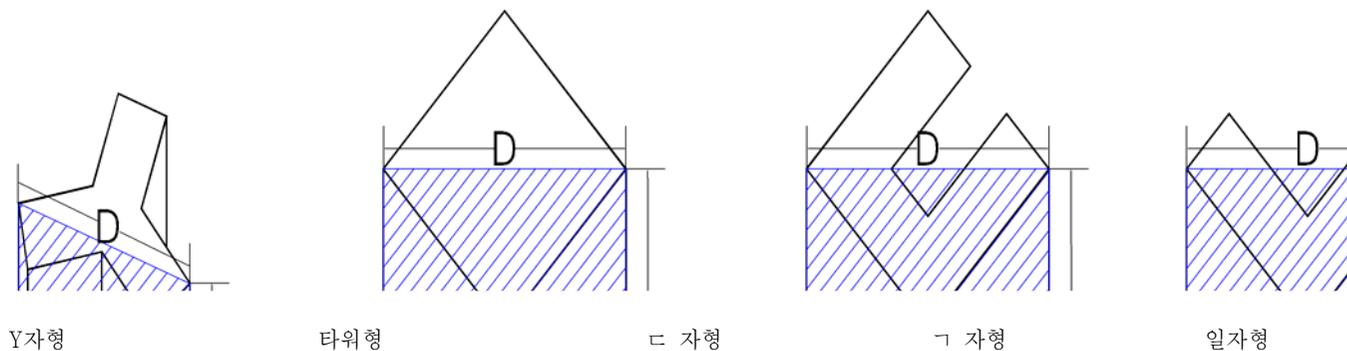
< 공동주택 1동의 입면적 산정 예시 >

#### ③ 건축물의 색채

공동주택용지내 건축물의 색채는 「남악신도시 경관계획지침」 도시색채계획을 따른다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 본 조 제4항의 제출자료에 의해 건축물의 색채계획이 적정하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.

#### ④ 단지경관 시뮬레이션

공동주택 경관계획의 심의시에는 심의 단지를 서로 다른 지점과 시점(최소 4곳이상)에서 촬영한 주변상황이 포함된 현황사진에 계획(안)을 합성한 그림을 컴퓨터시뮬레이션으로 작성하여 제출하여야 한다. 이때, 지점과 시점의 선택사유가 명기되어야하며, 주택건설사업계획 승인권자에게 제출하는 합성그림은 색채가 들어간 A4(210×297mm)용지 이상의 크기이어야 한다.



$$\text{입면적 산정식 : 건축물 입면적} = D \times H$$

<대지내 공지에 관한 사항>

제29조 (통경구간)

- ① 고밀환경의 경관분절을 통한 폐쇄감, 차폐감 저감과 주변 자연환경의 조망확보 및 통풍효과를 도모하기 위해 통경구간이 계획된 공동주택 용지는 통경구간을 설치하여야 한다.
- ② 통경구간의 설치는 다음 각 호에 따라 설치하여야 한다.
  1. 결정도상에 지정된 위치에 최소 20m이상의 폭으로 통경구간을 설치하되 아파트배치상 부득이하게 통경구간의 위치를 준수하기 어렵다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정할 경우 폭의 변화 없이 10m 범위내에서 위치를 변경할 수 있다. 이때 통경구간은 건축물 외벽으로부터 5m이격된 경계로부터 구획한다.
  2. 통경구간내에는 공동주택 및 단지내 부대복리시설과 같은 일체의 건축물을 설치할 수 없다. 다만, 보행자의 휴식을 위한 벤치 및 휴게시설은 예외로 한다.
  3. 통경구간내에는 폭원 6m 이상의 보행통로를 설치하여야 하며, 보행통로에는 폭원 1.5m이상의 자전거도로를 설치하여야 한다.
  4. 상기 보행통로가 단지내 도로와 교차하는 지점은 보행자의 통행이 차량보다 우선되는 구조가 되도록 조성하여야 한다.

③ 도면표시 : 통경구간 

제30조 (단지내 조경)

- ① 공동주택용지는 주택건설기준 등에 관한 규정 제29조에 의한 녹지면적을 최소 30% 이상 확보하여야 한다.
- ② 본 지침 제 28조에 의한 통경구간을 조성할 경우에는 통경구간 면적의 50%를 제 1항의 규정에 따른 녹지면적으로 본다.

< 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

제31조 (대지내 차량출입)

- ① 도로에 접한 대지의 일부구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량 출입불허구간으로 지정된 곳에서는 각 대지로의 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 해당 도시계획위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
  1. 폭 10m이상 도로의 교차로 모퉁이로부터 10m 이내의 구간
  2. 버스정류장, 기타승하차시설, 지하도 입구, 횡보도도 전후 10m 이내의 구간

③ 도면표시 : 차량출입불허구간 

제32조 (대지내 차량동선)

- ① 단지내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 보행자의 통행이 차량 통행보다 우선하는 구조로 조성한다.
- ② 단지내 도로와 간선도로의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
- ③ 단지내 부대복리시설 중 생활편익시설의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.

제33조 (보행출입구)

보행자의 출입을 위한 보행출입구의 폭은 최소한 3m 이상이 되어야 하며 단지내부와 외곽도로의 표고 차이가 있을 경우 폭 1.5m 이상의 경사로 등을 설치하되 유모차, 자전거, 장애인의 통행이 용이한 구조로 조성하여야 한다.

### 제34조 (주차장의 설치)

- ① 공동주택용지 단지내 주차장의 설치는 <표6>의 설치기준 이상을 설치하여야 한다. 다만, 주택이외의 시설은 해당 시·군(목포시/무안군) 주차장조례에 따라 부설주차장을 설치하여야 한다.

<표6> 공동주택용지 주차장 설치기준

주택규모별 (전용면적:m <sup>2</sup> )	주차장 설치기준
60m <sup>2</sup> 이하	세대당 0.9대
60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하	85m <sup>2</sup> 당 1대
85m <sup>2</sup> 초과	70m <sup>2</sup> 당 1대

- ② 공동주택용지 단지내 지하주차장 설치는 다음 각호에서 정하는 시설기준에 따라 설치하여야 한다. 단, 부대복리시설은 예외로 한다.
1. 공동주택용지 중 세대수 300세대 이상인 블록에 설치하는 지하주차장은 <표7>에서 정하는 비율 이상을 설치하여야 한다.
  2. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치하여야 한다.

<표7> 공동주택용지 지하주차장 설치기준

주택규모별 (전용면적:m <sup>2</sup> )	지하주차장 설치비율
60m <sup>2</sup> 이하	30%
60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하	40%
85m <sup>2</sup> 초과	60%

제2절 권장사항

<건축물에 관한 사항>

제35조 (건축물의 배치)

① 탑상형아파트 배치구간

1. 지구단위계획 결정도상의 탑상형아파트 배치권장구간에는 제2호와 같이 탑상형아파트를 배치할 것을 권장한다.
2. 탑상형아파트 배치권장구간 내에서는 탑상형아파트의 건축연면적이 전체 건축물 건축연면적의 70%이상 이 되도록 배치할 것을 권장한다.

3. 도면표시 : 탑상형아파트 배치구간 (권장) 

② 최고층수 배치구간

1. 지구단위계획 결정도상의 최고층수 배치구간에는 각 블록별로 제시된 최고층수의 건축물을 배치할 것을 권장한다.

2. 도면표시 : 최고층수 배치구간 

제36조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 지붕 : 공동주택의 지붕은 평지붕을 제외한 경사지붕(물매 1:3이상) 및 구조물에 의한 다양한 형태의 지붕을 권장한다.
- ② 공동주택의 최상층 : 공동주택의 최상층은 다락방설치 또는 복층형을 권장한다.
- ③ 개별정원 : 공동주택 1층 부분에 개별정원의 설치를 권장한다.
- ④ 입면변화 : 공동주택의 입면을 지상부(1층~3층구간내), 중간부, 상층부(최상층1~3층구간내)를 구분하여 색채, 창호·발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면변화를 권장한다.
- ⑤ 필로티 : 공동주택용지의 통경 확보 및 보행통로연결 등의 목적을

달성하기 위하여 필로티를 설치할 경우에는 최소 2개층 이상의 필로티를 설치할 것을 권장한다.

- ⑥ 유통형 구조 : 재건축 또는 리노베이션 등 향후의 생활여건변화, 주민의 다양한 거주환경요구 등에 용이하게 대응할 수 있는 철골조 등 유통형 구조의 도입을 권장한다.
- ⑦ 담장 및 방음벽 : 담장 및 방음벽의 형태는 설치위치에 따라 다음 각호의 형태를 권장한다.
  1. 주택단지 외곽도로에 면한 담장 : 투시형 담장 또는 생울타리로 하고 높이는 1.5미터 이하로 한다.
  2. 보행자전용도로 및 공원에 면한 담장 : 생울타리로 하고 높이는 1미터 이하로 한다.
  3. 간선도로변 방음벽 : 간선도로변에서의 가로미관을 고려하여 방음벽의 재질과 형태를 결정하여야 한다.
- ⑧ 공동주택용지내 건축물의 외벽은 미관·경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩처리나 hunch처리를 하도록 권장한다.

## <단지내 공지에 관한 사항>

### 제37조 (통경구간)

공동주택용지는 양호한 조망 및 개방감 있는 공간을 확보하기 위해 본 지침 제29조 2항에 의한 통경구간을 설치할 것을 권장한다.

### 제38조 (공공보행통로)

- ① 공동주택용지는 최소 폭원 6m이상의 공공보행통로를 설치할 것을 권장하며, 공공보행통로내에는 폭원 1.5m 이상의 자전거도로를 설치하여야 한다.
- ② 상기 공공보행통로가 단지내 도로와 교차하는 지점은 보행자의 통행이 자동차보다 우선되는 구조가 되도록 한다.

### 제39조 (단지내 조경)

- ① 보행밀집지역 및 단지 진입부에 공공조경을 설치하여 보행자의 편의를 제공하는 것을 권장한다.
- ② 간선도로변에 면한 공동주택용지는 수림대를 조성하고 차폐를 위해 식재토록 권장한다.
- ③ 공동주택용지내 어린이 놀이터를 설치할 경우 다음 각호의 사항을 준수할 것을 권장한다.
  1. 어린이가 놀이를 충분히 즐길 수 있도록 주변에 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 생물타리를 설치할 것을 권장한다.
  2. 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래관을 제외한 공간은 포장할 것을 권장한다.
  3. 동일한 단지내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치할 것을 권장한다.

④ 단지내 녹지에는 다음 각호의 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.

1. 보행자 전용도로변 녹지 : 관상 효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도식재 할 것을 권장한다.
2. 단지 외곽도로변 녹지 : 수관이 크고 지엽이 치밀한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재 할 것을 권장한다.
3. 아파트 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재 할 것을 권장한다.
4. 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고, 아랫가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재 할 것을 권장한다.

### 제40조 (단지내 도로포장)

- ① 공동주택용지 단지내 도로의 포장은 변화가 적고 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장한다.
- ② 공동주택용지 단지내 도로의 포장은 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.

### 제41조 (단지내 보도포장)

- ① 공동주택용지 단지내 보도의 포장은 장식적 처리를 통해 경관상의 기여와 보행의 쾌적성을 제고할 수 있도록 포장할 것을 권장한다.
- ② 공동주택용지 단지내 보도의 포장은 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.

<친환경 계획에 관한 사항>

제42조 (자연지반면적률)

- ① 공동주택용지내 수목의 원활한 생육과 우량녹지의 확보를 도모하기 위해 지하에 인공구조물이 없는 자연지반을 확보하는 것을 권장한다.
- ② 공동주택용지내 자연지반을 확보할 경우에는 다음의 산식에 의한 자연지반면적률에 따라 기준용적률을 완화받는다.

- 산식 : 자연지반면적률 =  $\frac{\text{자연지반면적}}{\text{대지면적}} \times 100$

제43조 (투수면적률)

- ① 공동주택용지내 우수침투율을 높여 지하수의 보존, 우수의 하수관 유입으로 인한 하수처리 부담의 저감 및 식생의 원활한 생육을 위해 자연지반면적과 인공지반위에 투수성포장을 한 투수가능면적을 확보하는 것을 권장한다.
- ② 공동주택용지내 투수가능면적을 확보할 경우에는 다음의 산식에 의한 투수면적률에 따라 기준용적률을 완화받는다.

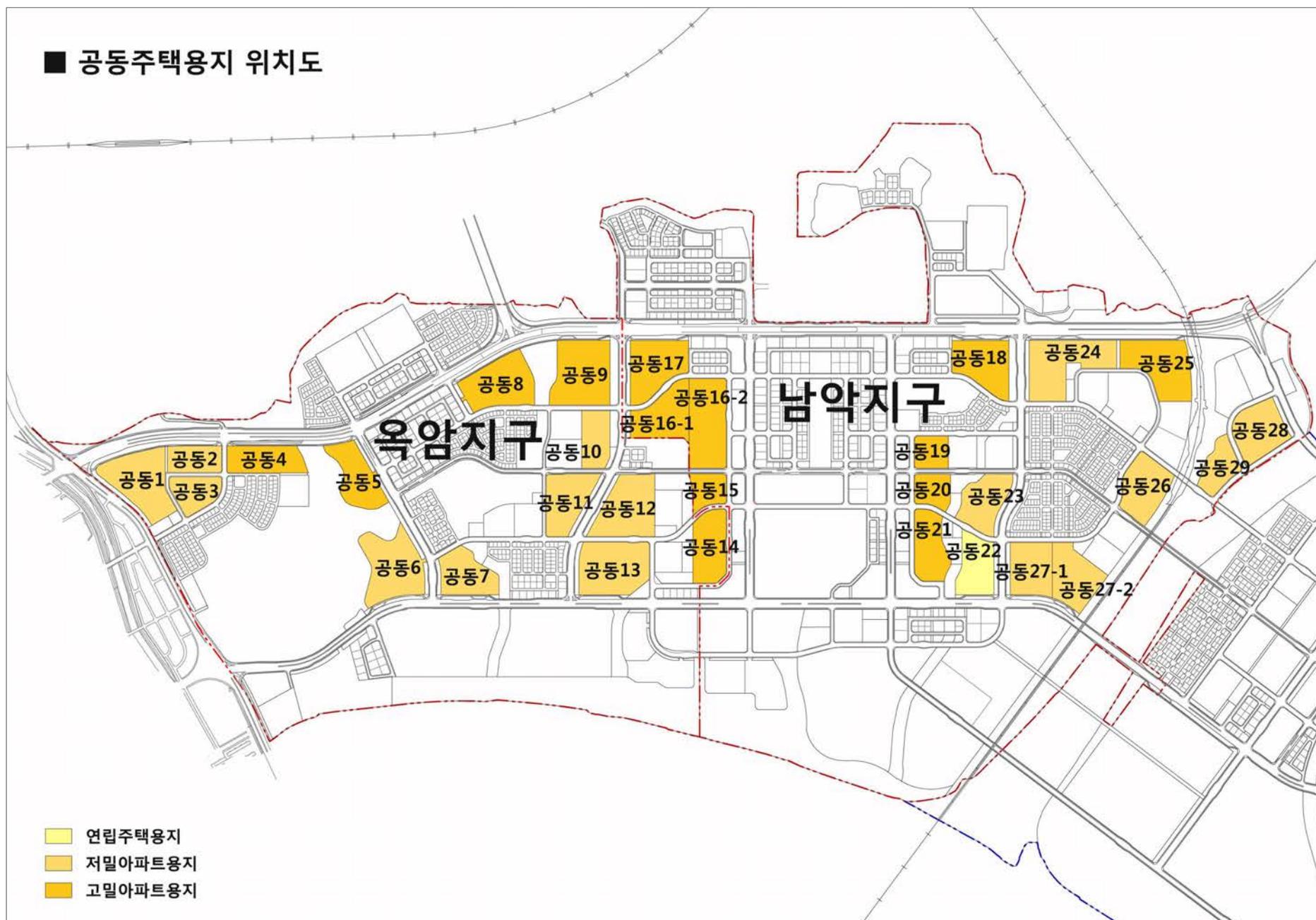
- 투수면적률 =  $\frac{(\text{자연지반면적} + \text{인공지반위의투수성포장면적})}{\text{대지면적}} \times 100$

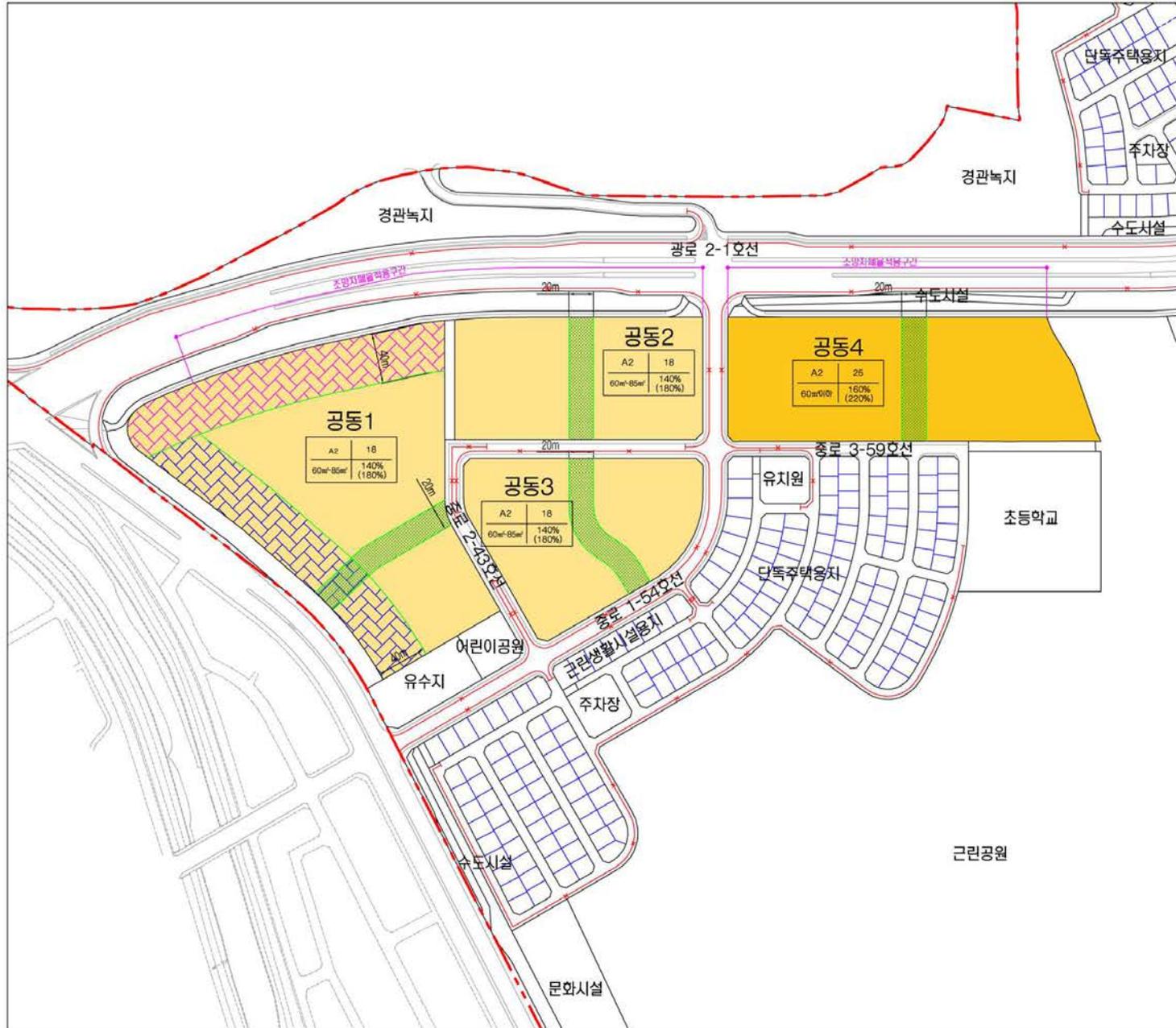
제44조 (녹지면적률)

- ① 녹지면적은 보행로 및 광장, 어린이놀이터, 운동장, 휴게소, 옥상 녹화 중 식재된 면적을 말하며, 단지내 수목의 식재를 유도하고 환경적으로 양호한 단지환경을 조성하기 위하여 녹지면적률을 최대화 할 것을 권장한다.
- ② 공동주택용지내 녹지면적을 확보할 경우에는 다음의 산식에 의한 녹지면적률에 의해 기준용적률을 완화받는다.

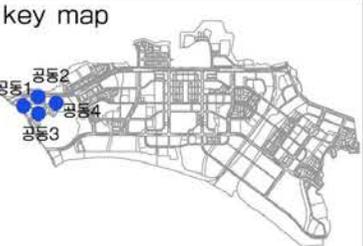
- 산식 : 녹지면적률 =  $\frac{\text{식재면적}}{\text{대지면적}} \times 100$

■ 공동주택용지 위치도

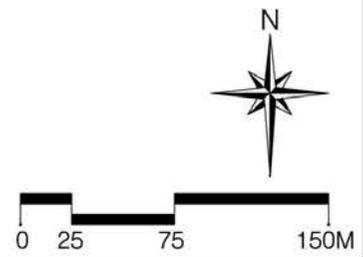




### 남악신도시 택지개발사업 지구 단위 계획 (공동주택용지 1,2,3,4블럭)



- 지구단위계획구역
- 주택의 유형
- 최고 층 수
- 주택의 규모
- 기준(허용)용적률
- 차량출입불허구간
- 통 경 구 간
- 탑상형배치구간(규제)
- 탑상형배치구간(권장)
- 조망차폐율적용구간(70%)



# 남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

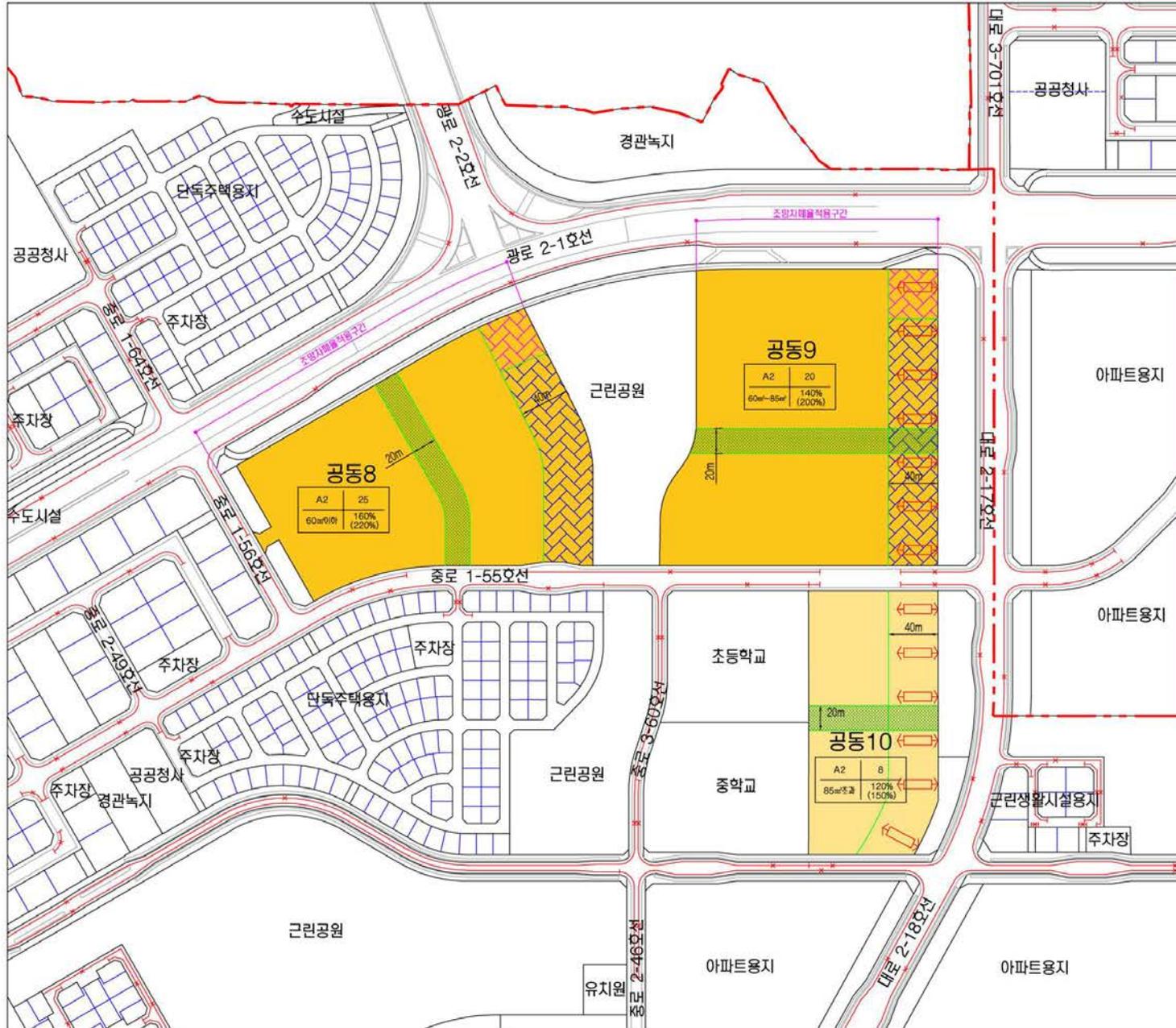
(공동주택용지 5,6,7블럭)

key map



- 지구단위계획구역
- 주택의 유형
- 최고 층 수
- 주택의 규모
- 기준(허용)용적률
- 차량출입불허구간
- 통 경 구 간
- 탑상형배치구간(규제)
- 탑상형배치구간(권장)
- 직각 배치 구간
- 조양차폐용적용구간(70%)

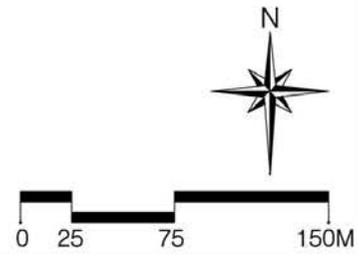




남악신도시 택지개발사업  
지구단위계획  
(공동주택용지 8,9,10블럭)



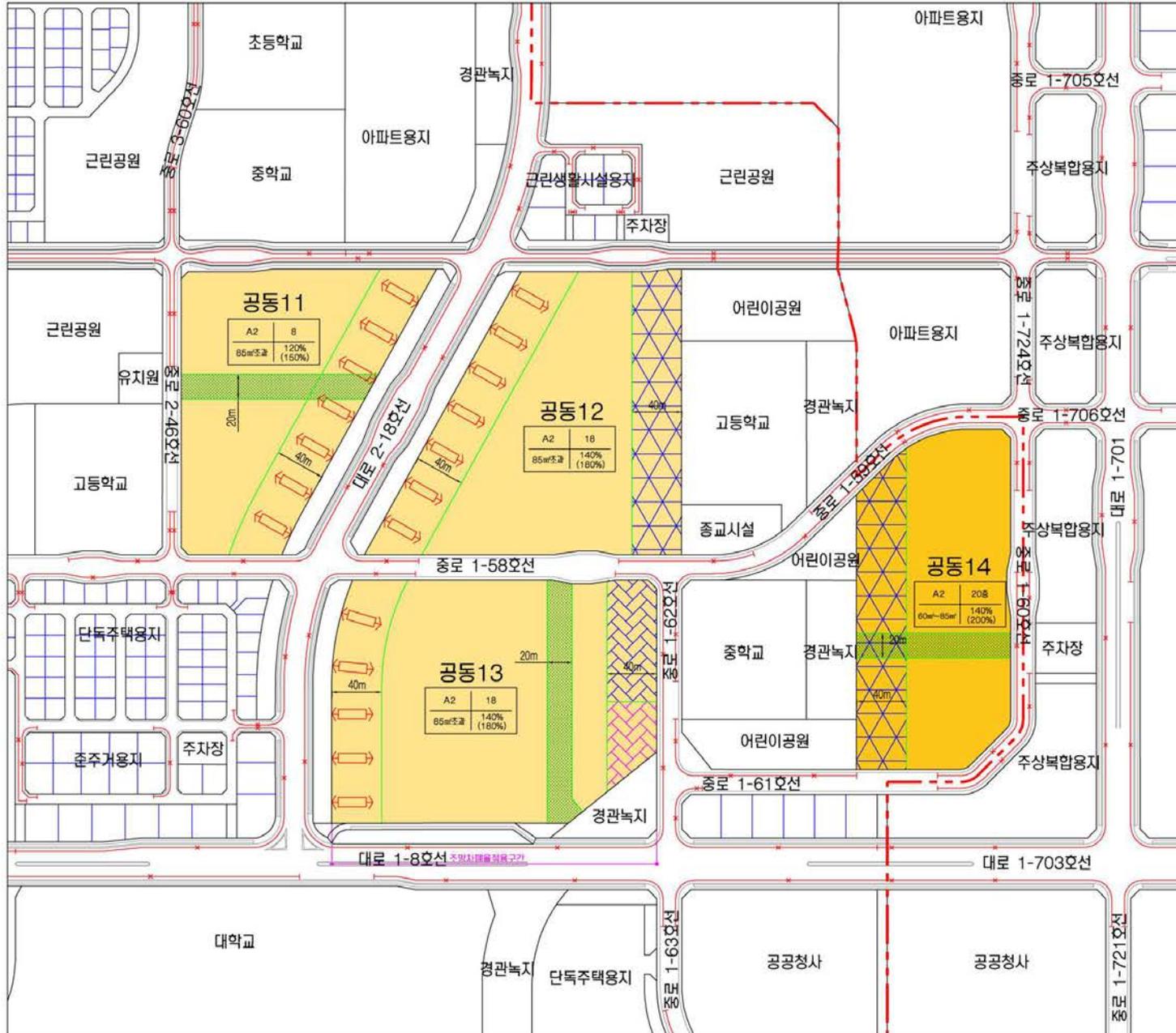
- 지구단위계획구역
- 주택의 유형
- 최고 층 수
- 주택의 규모
- 기준(허용)용적률
- 차량출입불허구간
- 통 경 구 간
- 탐상형배치구간(규제)
- 탐상형배치구간(권장)
- 직각 배치 구간
- 조망차폐율적용구간(70%)



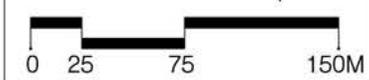
# 남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

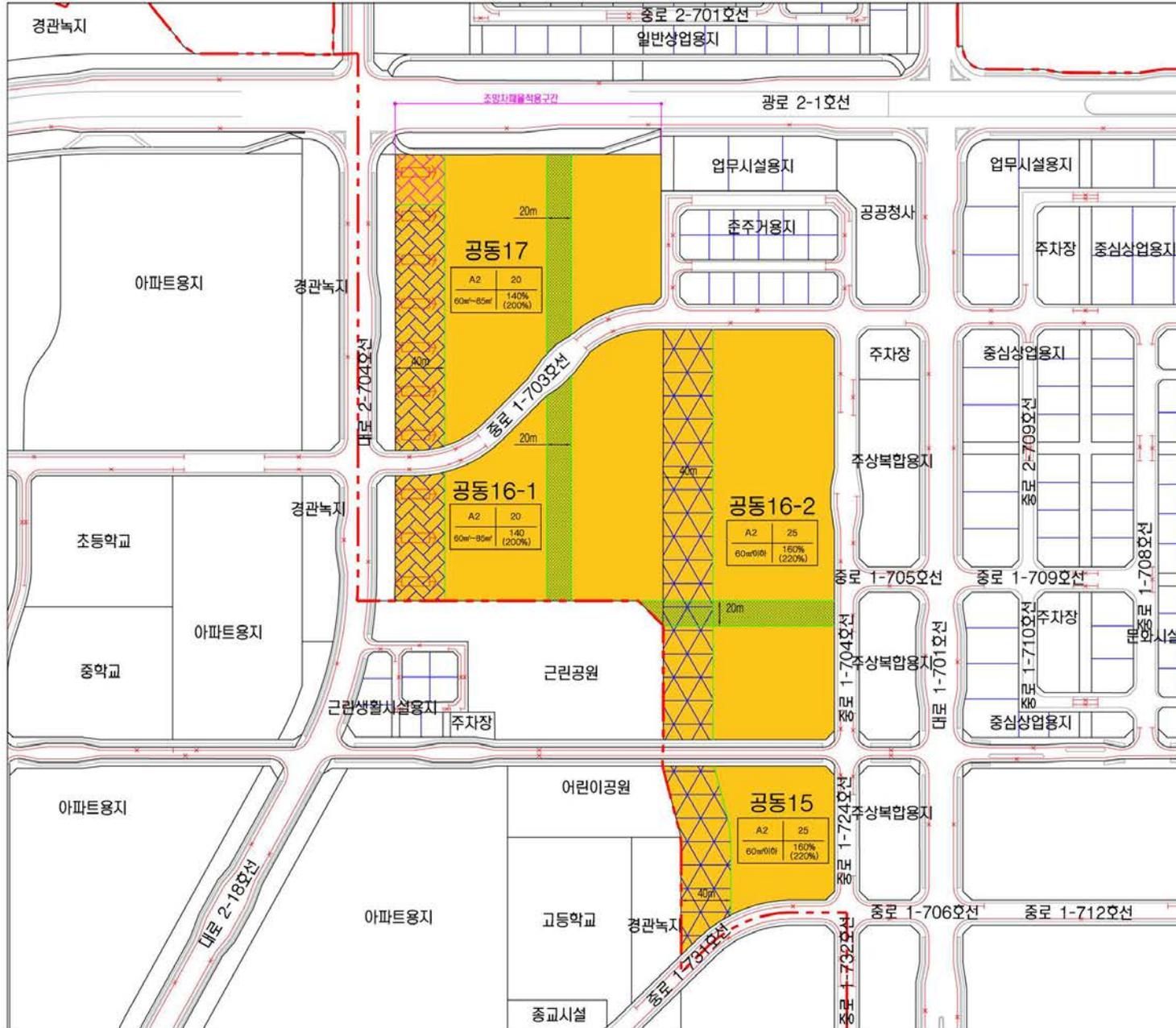
(공동주택용지 11, 12, 13, 14블럭)

key map



- 지구단위계획구역
- 주택의 유형
- 최고 층 수
- 주택의 규모
- 기준(허용)용적률
- 차량출입불허구간
- 통 경 구 간
- 탐상형배치구간(규제)
- 탐상형배치구간(권장)
- 직각 배치 구간
- 최고층수배치구간
- 조망차폐율적용구간(70%)





### 남악신도시 택지개발사업 지구 단위 계획

(공동주택 15, 16-1~2, 17블럭)

key map

- 지구단위계획구역
- 주택의 유형
- 25 최고 층 수
- 60㎡이하 주택의 규모
- 140%(200%) 기준(허용)용적률
- 차량출입불허구간
- 통 경 구 간
- 탐상형배치구간(규제)
- 탐상형배치구간(권장)
- 직각 배치 구간
- 최고층수배치구간
- 조망차폐율적용구간(70%)

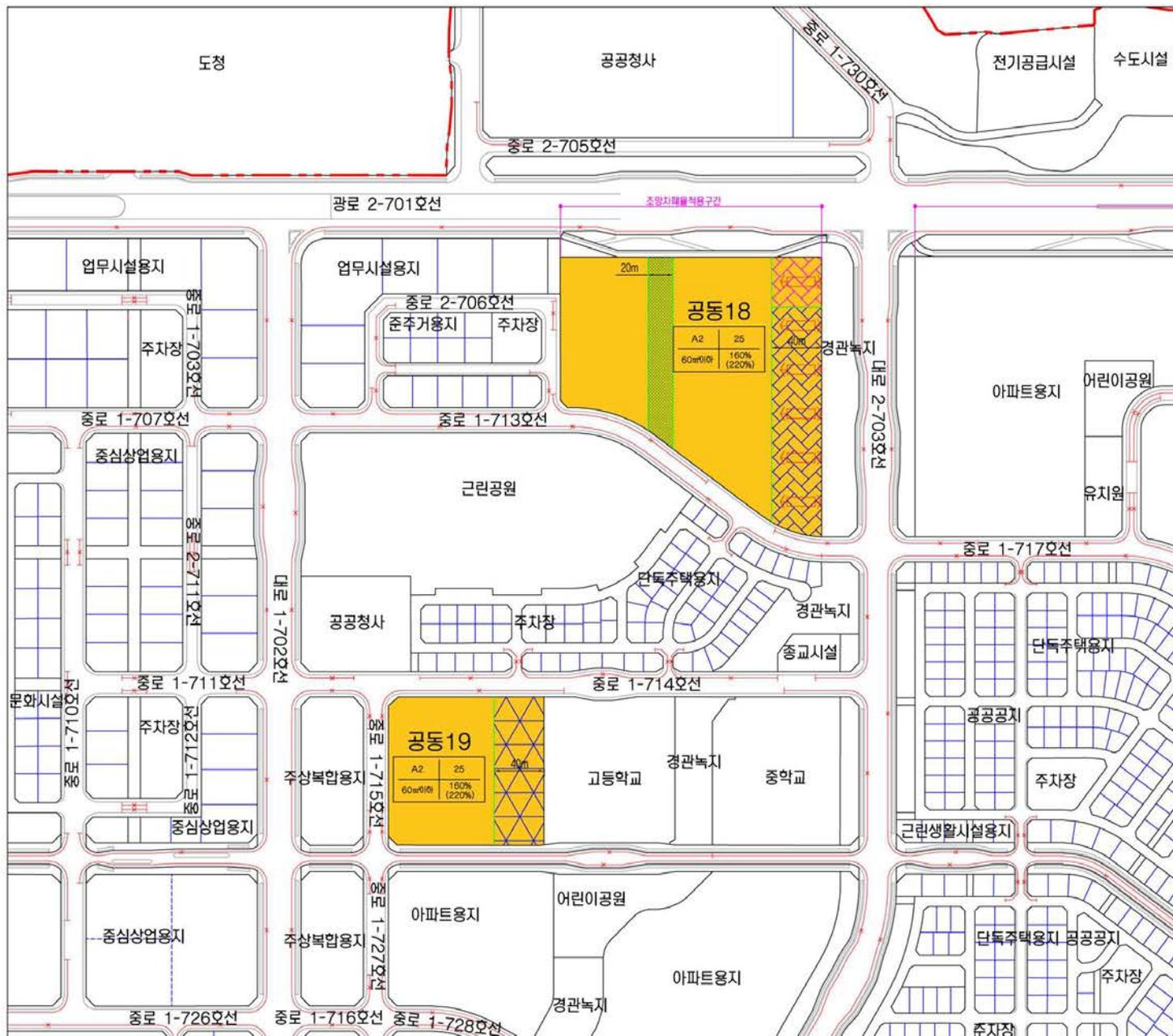
N

0 25 75 150M

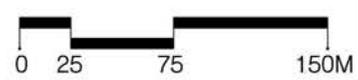
# 남악신도시 택지개발사업 지구 단위 계획

(공동주택용지 18, 19블럭)

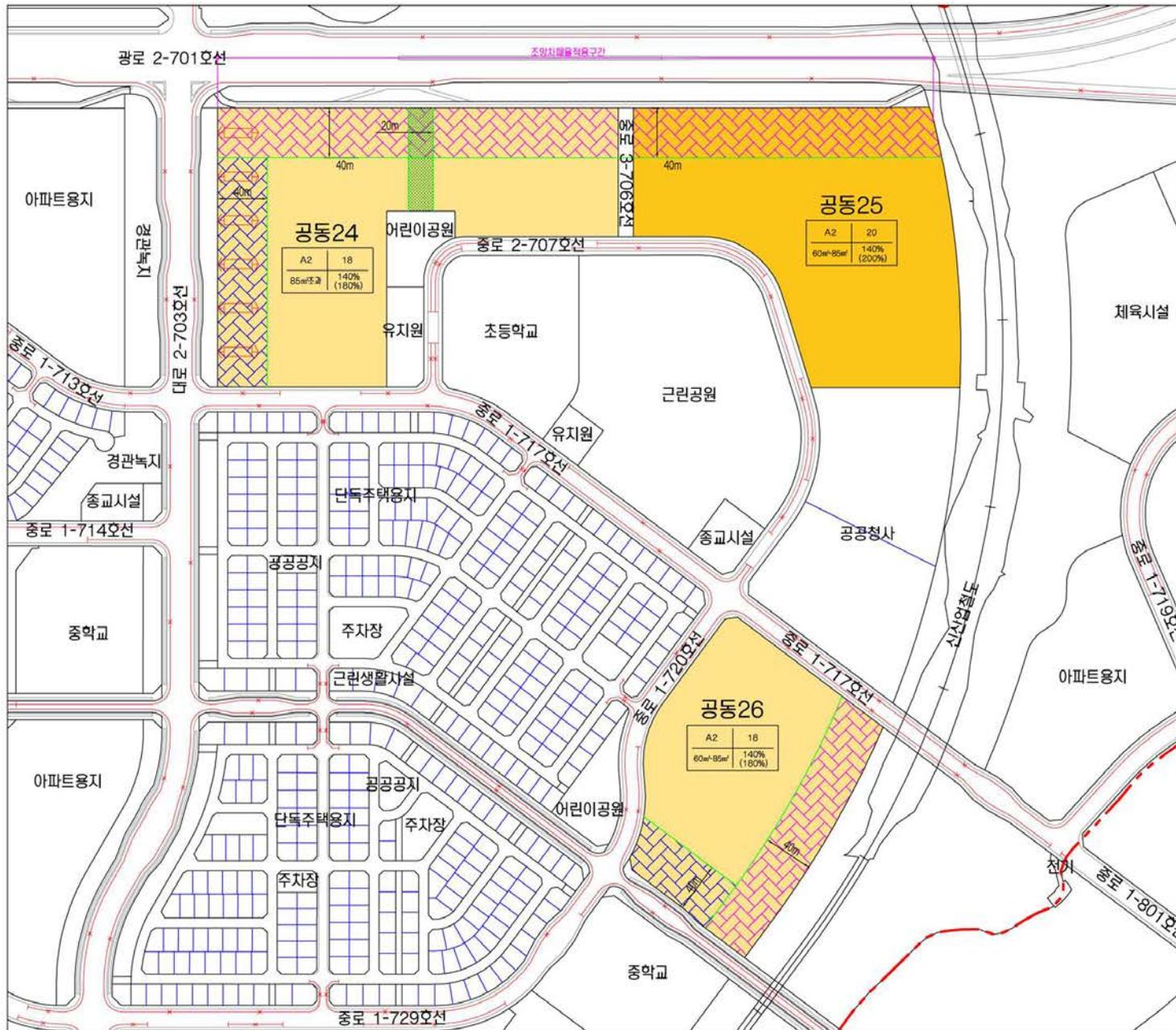
key map



- 지구단위계획구역
- 주택의 유형
- 최고 층 수
- 주택의 규모
- 기준(허용)용적률
- 차량출입불허구간
- 통 경 구 간
- 탑상형태배치구간(규제)
- 탑상형태배치구간(권장)
- 직각 배치 구간
- 최고층수배치구간
- 조망차폐율적용구간(70%)





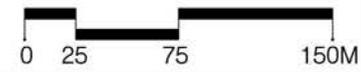


### 남약신도시 택지개발사업 지구 단위 계획 (공동주택용지 24,25,26블럭)

key map



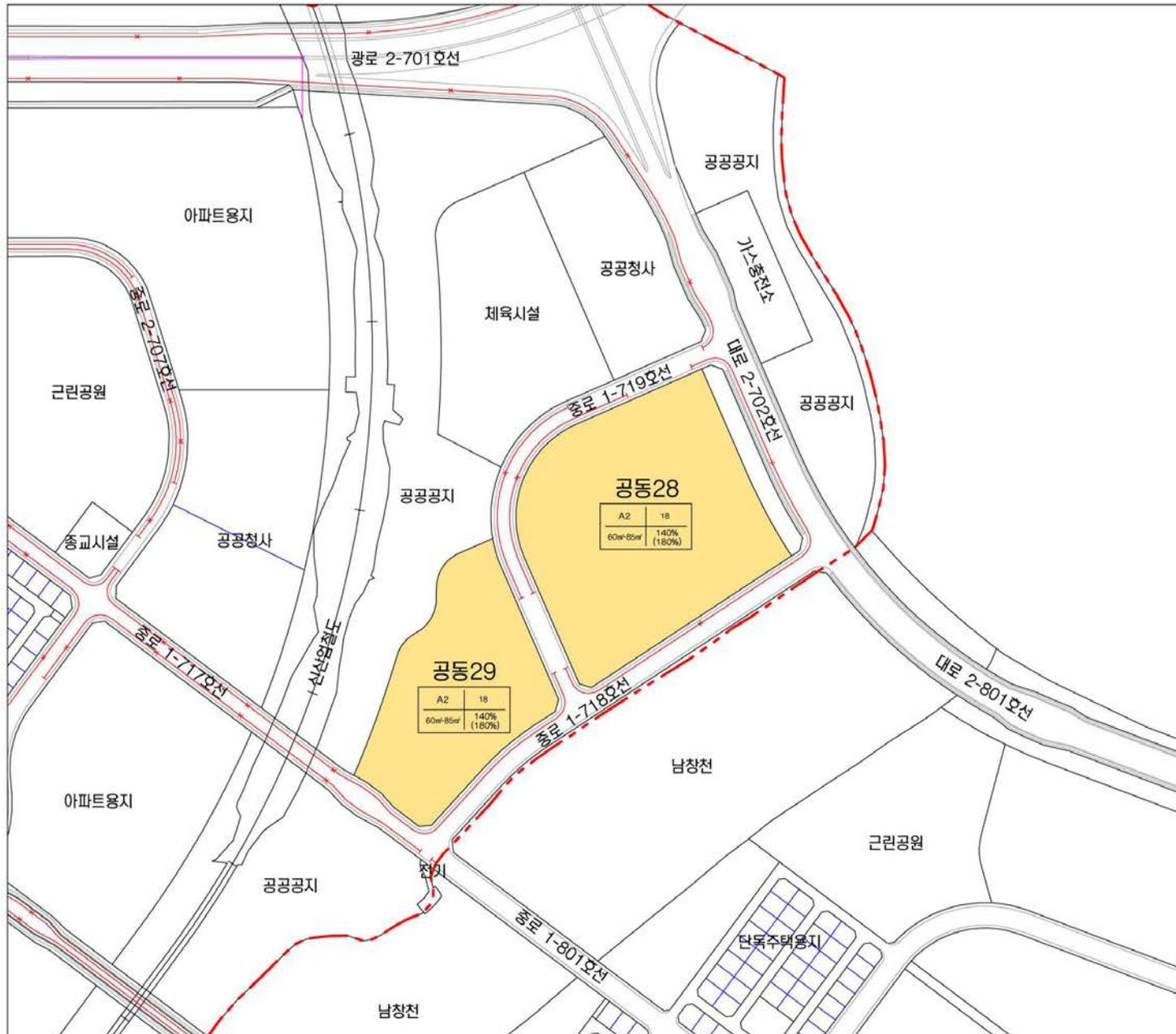
- 지구단위계획구역
- 주택의 유형
- 최고 층 수
- 주택의 규모
- 기준(허용)용적률
- 차량출입불허구간
- 통 경 구 간
- 탐상형배치구간(규제)
- 탐상형배치구간(권장)
- 직각 배치 구간
- 조망차폐율적용구간(70%)



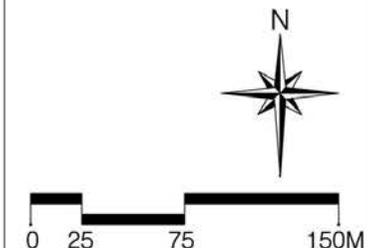


남악신도시 택지개발사업  
지구 단위 계획  
(공동주택용지 28, 29블럭)

key map



- 지구단위계획구역
- 주택의 유형
- 최고 층 수
- 주택의 규모
- 기준(허용)용적률
- 차량출입불허구간



■ 공동주택용지 조성 예시도(옥암지구)



■ 공동주택용지 조성 예시도(남약지구)





## 제5장 주 상 복 합 용 지

---



## 제5장 주상복합용지

### 제1절 규제사항

#### <획지에 관한 사항>

##### 제45조 (획지의 분할과 합병)

주상복합용지내 모든 획지는 분할하거나 합병할 수 없다. 다만 획지분할 계획을 작성하여 해당 도시계획위원회가 그 타당성을 인정할 경우에는 분할할 수 있다.

##### <표8> 주상복합용지의 건축물 용도

구 분		주상복합용지
건축물 용도	도면표시	AC
	1, 2층 허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준주거지역내내 건축할 수 있는 건축물 중 건축법시행령 별표 1호에 의한 다음의 용도               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1, 2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점 제외)</li> <li>- 판매 및 영업시설</li> <li>- 업무시설</li> </ul> </li> </ul>
	3층이상 허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택</li> </ul>
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> </ul>

##### <표9> 주상복합용지의 주택의 규모, 건폐율, 용적률, 최고층수, 세대수

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )	주택의 규모	평균평형	세대수	건폐율	용적률	최고층수	비 고
주상 1	7,130.0	60㎡이하	21평형	178세대 이하	70%이하	290%이하	25층 이하	
주상 2	5,430.2	60㎡이하	21평형	136세대 이하	70%이하	290%이하	25층 이하	
주상 3	5,086.9	60㎡~85㎡이하	33평형	81세대 이하	70%이하	290%이하	25층 이하	
주상 4	7,148.1	60㎡~85㎡이하	36평형	104세대 이하	70%이하	290%이하	25층 이하	
주상 5	11,219.1	85㎡초과	43평형	137세대 이하	70%이하	290%이하	25층 이하	
주상 6	5,792.4	60㎡이하	21평형	156세대 이하	70%이하	250%이하	18층 이하	
주상 7	5,244.2	60㎡~85㎡이하	33평형	83세대 이하	70%이하	290%이하	25층 이하	
주상 8	7,462.1	60㎡~85㎡이하	33평형	118세대 이하	70%이하	290%이하	25층 이하	
주상 9	11,515.4	85㎡초과	43평형	140세대 이하	70%이하	290%이하	25층 이하	

#### <건축물에 관한 사항>

##### 제46조 (건축물의 용도, 세대수, 건폐율, 용적률, 높이)

- ① 주상복합용지내 건축물의 용도는 <표8>에 따라 건축하여야 한다.
- ② 주상복합용지내 건축물의 건폐율, 용적률, 층수, 세대수는 블록별로 <표9>를 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 개발계획 승인 후 확정 측량시 대지면적 감소에 따라 특정 블록의 용적률이 지구단위계획에 규정된 용적률을 초과할 경우 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 본다.
- ③ 주상복합용지내 건축물 용도 중 공동주택을 건축면적의 60~90% 이내에서 건축하여야 한다.(단 주상6블록의 경우 70~90%이상)

제47조 (건축물의 배치)

- ① 지구단위계획 결정도에 벽면한계선이 지정된 획지에서는 건축물의 1층부 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다
- ② 건축한계선이 지정된 획지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ③ 주상복합용지내 벽면한계선이 지정된 획지는 아케이드를 조성하기 위해 건축물의 1층 외벽면이 벽면한계선을 넘어서 건축할 수 없다.
- ④ 건축한계선 및 벽면한계선의 지정에 의해 확보된 공개공간은 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 다만, 차량의 진출입을 제한하기 위하여 단주 등의 설치할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ⑤ 도면표시 : 1층부 벽면한계선  , 건축한계선 

제48조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 주상복합용지 주거동의 입면적은 3,500㎡이하가 되도록 건축하여야 한다.
- ② 주상복합용지 주거동 1개층의 호수는 주택의 규모에 따라 다음 각호에 따라 건축하여야 한다.
  - 1. 주택의 규모 85㎡ 이하 : 6호 이내
  - 2. 주택의 규모 85㎡ 초과 : 4호 이내
- ③ 주상복합용지의 담장 및 방음벽은 투시형담장으로 높이는 1.5미터 이하가 되도록 건축하여야 한다.
- ④ 주상복합용지내 건축물의 색채는 「남약신도시 경관계획지침」 도시색채계획을 따른다.
- ⑤ 주상복합용지내 건축물의 옥외광고물은 「남약신도시 경관계획지침」 옥외광고물 설치방법을 따른다.
- ⑥ 제1항 내지 제3항에서 규정하지 않은 주상복합용지 주거동의 외관 및 형태는 본 지침 제28조의 공동주택용지의 건축물 외관 및 형태를 준용한다.

<대지내 공지에 관한 사항>

제49조(공개공간)

- ① 주상복합용지내 아케이드 조성을 위해 벽면지정선의 지정에 의해 설치된 공개공간은 보행자의 보행에 장애가 되는 구조물을 설치할 수 없다.
- ③ 공개공간은 다음 각호에 따라 조성하여야 한다.
  - 1. 단처리
    - 벽면지정선의 지정에 의해 조성된 공개공간은 보도 및 건축물의 1층부와 높이 차이가 없어야 한다. 다만, 해당 도시계획위원회에서 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.
  - 2. 포장
    - 공개공간의 포장은 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하여야 한다.

제50조 (공개공지)

- ① 지구단위계획 결정도에 의해 공개공지 위치가 지정된 경우에는 이를 준수하여야 하며 별도로 정해져 있지 않은 경우에는 전면도로변, 전면도로 가각부 및 주요 보행결절부 주변에 배치하는 것을 원칙으로 하며, 관련 심의위원회 심의를 받아야 한다.
- ② 공개공지 조성방식의 구체적인 형태 및 배치기준은 아래 각호와 같으며, 건축법 제32조 규정에 의한 조경면적을 건축법 제67조에 의한 공개공지의 면적으로 할 수 있다.
  - 1. 진입구의 설치
    - 가. 전면도로에 면한 길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
    - 나. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

## 2. 시설기준

- 가. 공개공지 규모는 최소 30㎡이상이어야 한다.
- 나. 공개공지에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다.
- 다. 공개공지면적의 40% 이상을 법 제32조제2항의 규정에 의하여 국토해양부장관이 고시한 조경기준에 의하여 식재하여야 한다.
- 라. 조도 50룩스 이상의 조명시설을 하여야 한다.
- 마. 공개공지 면적 50㎡미만은 10인 이상이 앉을 수 있는 벤취를 설치해야 하며, 50㎡이상일 때에는 매 10㎡마다 1인씩 추가 설치하여야 한다.
- 바. 식수대는 1개소이상 설치하여야 한다.
- 사. 조형물등 미술장식품 설치한다.

③ 상기 공개공지 조성지침을 만족한 경우 아래 각호 기준에 의거하여 건축완화를 받을 수 있다.

- 가. 용적률 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 지역의 용적율에 가산한 비율이 1.2배 이하
- 나. 법 제51조의 규정에 의한 도로폭에 의한 높이제한 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해 건축물 높이제한 기준에 가산한 비율이 1.2배 이하

④ 도면표시 : 공개공지



## < 차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항 >

### 제51조 (단지내 차량출입)

- ① 도로에 접한 주상복합용지의 일부구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 해당 도시계획위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우는 그러하지 아니한다.
- ② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음에서 언급한 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.
  - 폭 10m이상 도로의 교차로 모퉁이로부터 10m 이내의 구간
  - 버스 정류장, 기타 승하차시설, 지하도 입구, 횡단보도 전후 10m 이내의 구간

③ 도면표시 : 차량출입불허구간



### 제52조 (단지내 차량동선)

- ① 단지내 도로와 보행로가 교차하는 지점은 보행자의 통행이 차량 통행보다 우선하는 구조로 조성하여야 한다.
- ② 단지내 도로와 간선도로의 교차는 직각 교차를 원칙으로 한다.
- ③ 단지내 상업기능과 주거기능을 위한 차량동선을 분리하여 계획하여야 한다.

### 제53조 (주차장의 설치)

주상복합용지내 건축물 부설주차장의 설치는 무안군 주차장조례에 의한 상업기능의 확보대수와 공동주택용지의 주차장 설치기준에 의한 주거기능의 주차장 확보대수 이상 설치하여야 한다.

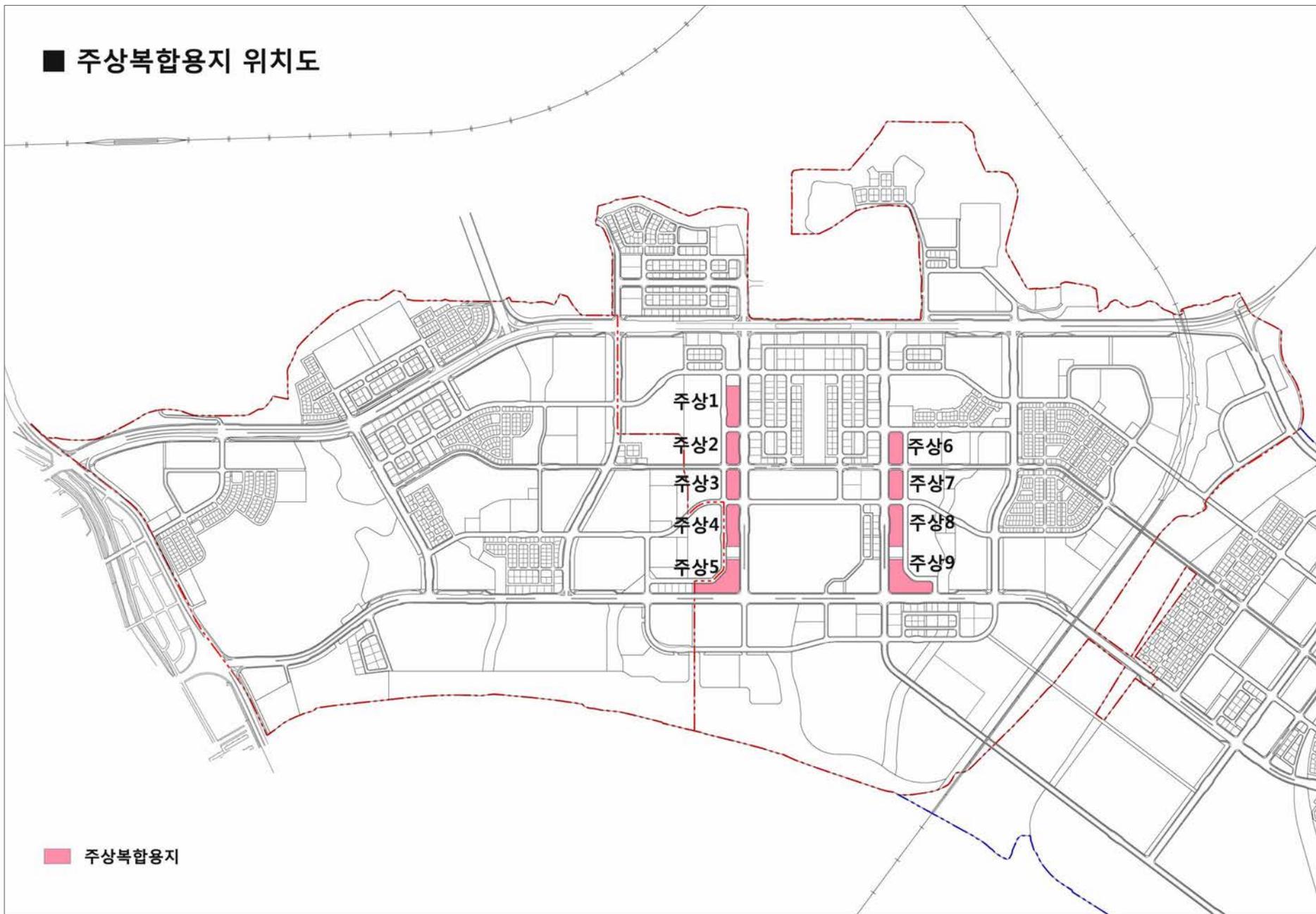
## 제2절 권장사항

### <건축물에 관한 사항>

#### 제54조 (건축물의 형태 및 외관)

- ① 주상복합용지 주거동의 형태는 탑상형 아파트를 권장한다.
- ② 주상복합용지 주거동의 지붕은 공동주택용지 지붕의 형태를 준용할 것을 권장한다.
- ③ 주상복합용지 주거동의 입면을 지상부(1층~3층구간내), 중간부, 상층부(최상층1~3층구간내)를 구분하여 색채, 창호·발코니 등의 구조물, 외장재료 등의 변화에 의한 입면변화를 권장한다.
- ④ 제1항 내지 제3항에서 규정하지 않은 주상복합용지 주거동의 외관 및 형태는 본 지침 제36조의 공동주택용지 건축물의 형태 및 외관을 준용할 것을 권장한다.
- ⑤ 주상복합용지내 건축물의 외벽은 미관·경관적 측면을 고려하여 각이 최대한 발생하지 않도록 라운딩처리나 hunch처리를 하도록 권장한다.

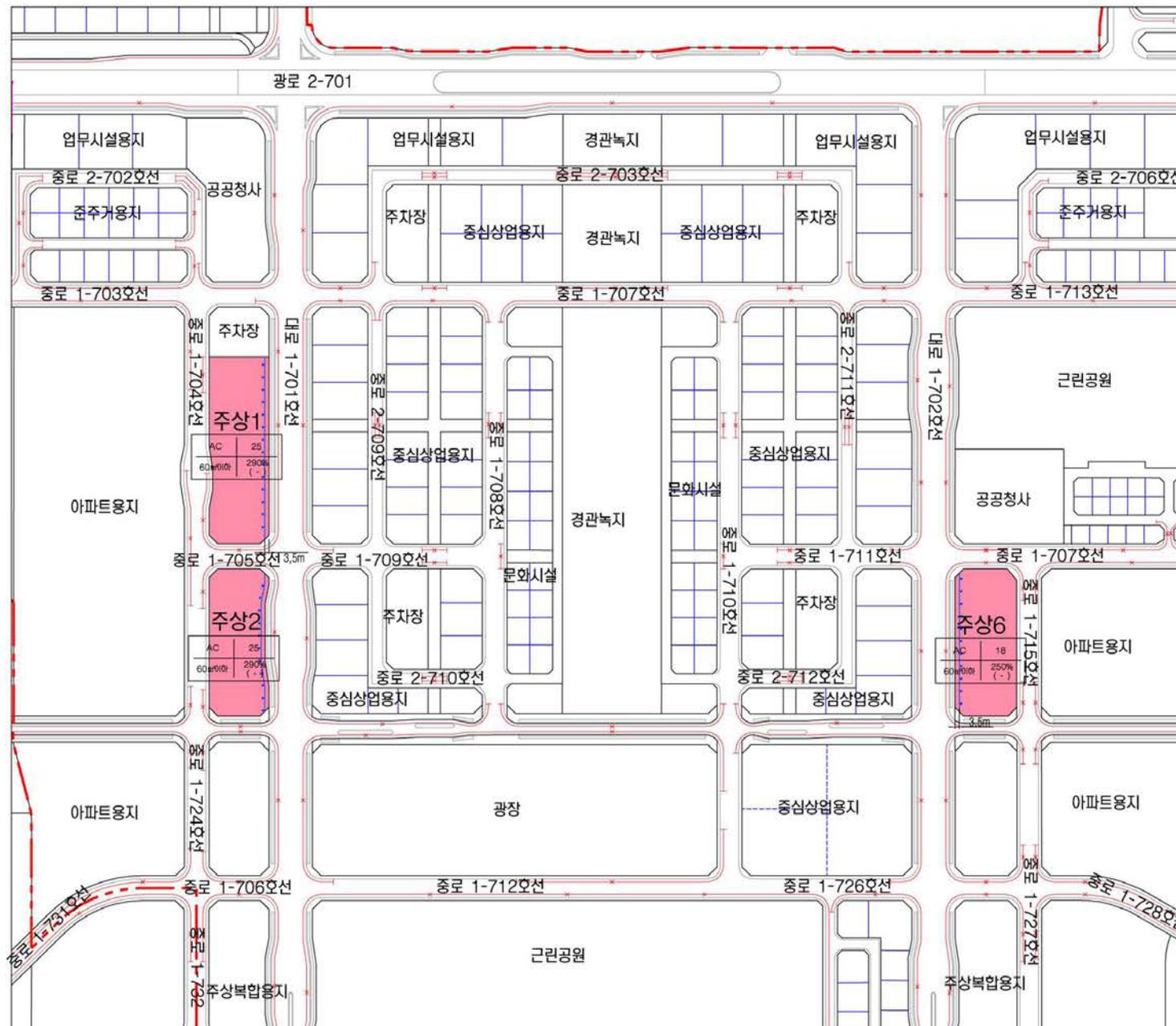
■ 주상복합용지 위치도



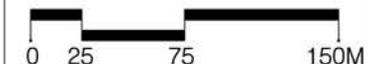
# 남악신도시 택지개발사업 지구단위계획

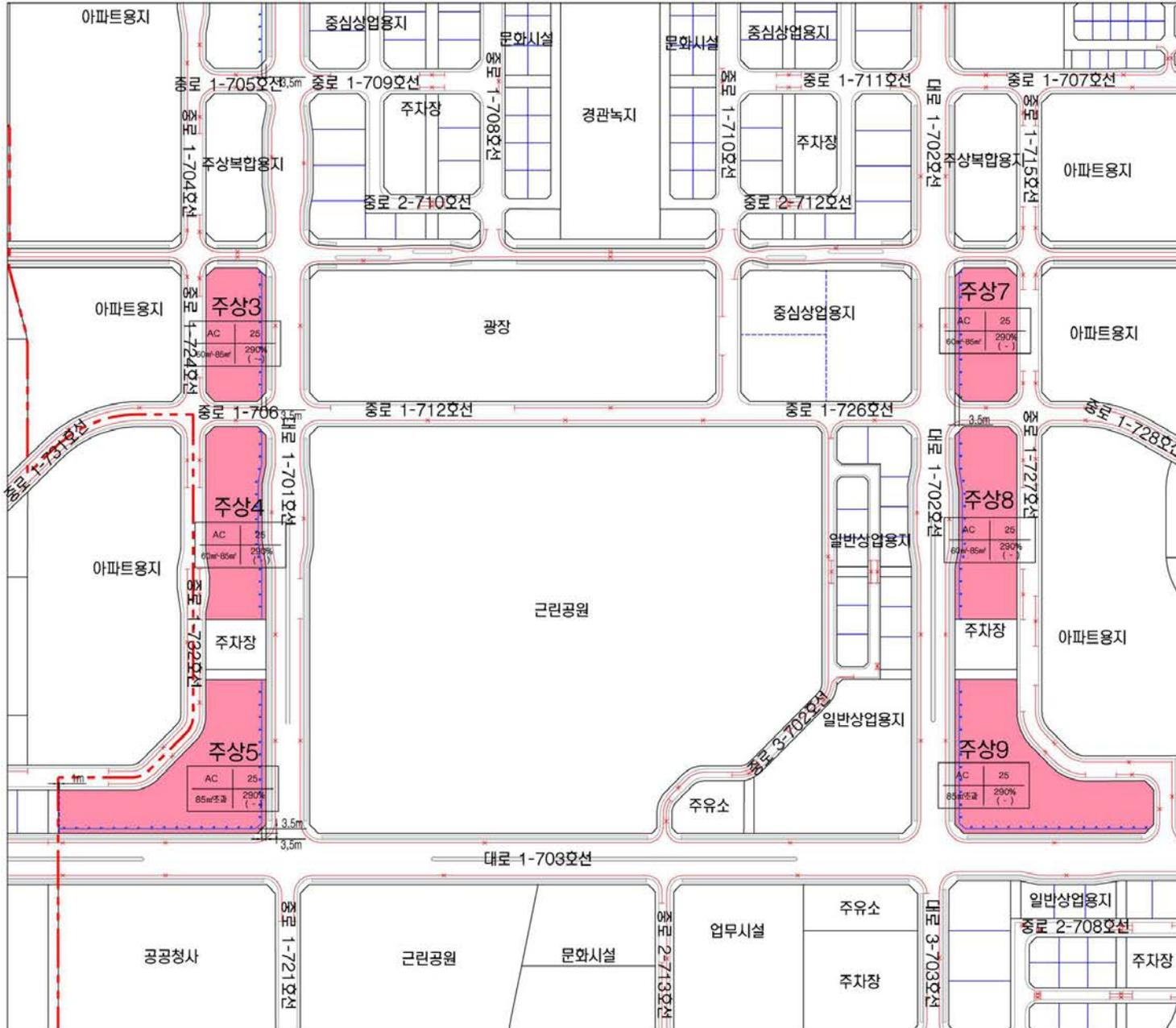
(주상복합용지 1,2,6블럭)

key map



- 지구단위계획구역
- 주택의 유형
- 최고 층수
- 주택의 규모
- 기준(허용)용적률
- 벽면한계선
- 차량출입불허구간





### 남악신도시 택지개발사업 지구 단위 계획

(주상복합용지 3,4,5,7,8,9블럭)

key map

- 지구단위계획구역
- |    |
|----|
| AC |
|----|

 주택의 유형
- |    |
|----|
| 25 |
|----|

 최고 층 수
- |     |
|-----|
| 60㎡ |
|-----|

 주택의 규모
- |             |
|-------------|
| 160% (180%) |
|-------------|

 기준(허용)용적률
- 건축한계선
- 벽면한계선
- 차량출입블허구간