익산 부송4지구 도시개발사업
지구단위계획 시행지침

2025. 02

전북개발공사

Contents

1 총 론

1. 총칙 ---------- 1

2. 지구단위계획 운영에 관한 사항 ---------- 8

2 건축부문 시행지침

1. 상업용지 ---------- 9

2. 단독 및 공동주택용지 ---------- 12

3. 근린생활시설용지 ---------- 19

4. 종교용지 ---------- 22

제 1 편 총 론

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침”이라 한다)은 「도시개발법」 제 3조, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지구단위계획구역으로 지정된 “익산 부송4지구 도시개발구역”의 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태 및 대지내 공지, 대지내 차량출입, 주차장 등에 관한 사항을 시행함에 있어 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 지구단위계획 결정조서 내용을 상세하게 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용)

본 지침은 “익산 부송4지구 도시개발구역” 전역에 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성)

본 지침은 총 2편으로 구성되며 제1편은 총론(총칙, 지구단위계획 운용에 관한 사항), 제2편은 건축부문 시행지침(단독 및 공동주택용지, 상업용지, 근린생활시설용지, 종교용지, 기타시설용지)으로 구성된다.

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

① 본 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 관련법규나 익산시 관련조례에 따르며 익산 부송4지구 도시개발사업 추진과정에서 협의완료, 승인된 제반 영향평가(환경, 교통, 재해 등) 내용 중 본 계획과 관련된 사항은 수용하여야 한다.

② 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙, 조례 등 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.(단, 본 지구단위계획에서 공공성 확보 등을 위해 완화 적용한 내용은 본 지구단위계획의 내용을 우선한다.)

③ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

④ 지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 구분되며, 이 중 규제사항은 반드시 지켜야하는 것이고, 권장사항은 강요하지 않는 내용들로서 대상지의 효율적인 발전을 위하여 가능한 한 지정된 사항을 지켜야 하는 것을 말한다.

⑤ 본 지침 중 공공시설에 관한 내용은 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 제시 또는 가시화하는 것으로서 각 시행주체에 대하여 권장사항적인 성격을 지닌다.

⑥ 본 지구단위계획의 내용(건축계획 등 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 해당 승인권자(또는 허가권자)의 승인을 거쳐 변경할 수 있다.

<용어의 정의>

제 5 조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

① "지구단위계획구역"이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

◦ 도면표시 :

② "용지"라 함은 익산 부송4지구 도시개발사업 개발계획에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.

1. 상업용지 : 상업용지
2. 공동주택용지 : 아파트용지
3. 단독주택용지 : 단독주택용지
4. 근린생활시설용지 : 근린생활시설용지
5. 공공시설용지 : 도로, 공원, 주차장 등 도시계획시설 용지
6. 기타시설용지 : 종교용지

제 6 조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

① "가구"라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말하며, 지구단위계획에서 설정한 가구번호에 의해 설정한 가구단위를 말한다.

② "획지[1)]"라 함은 인위적, 자연적, 행정적인 조건에 따라 다른 토지와는 구분되는 가격수준대가 비슷하거나 용도가 같은 토지이용상의 구분단위를 말한다.

제 7 조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

① 건축물의 용도는 '건축법시행령 별표1'에 의한 '용도별 건축물의 종류' 및 본 지침에서 별도로 정의한 건축물, 타 법령에 의한 별도의 건축물의 종류를 기준으로 지정하며, 용도 지정 표기시 '건축법시행령'에 의한 기준은 그 근거법 명칭을 생략한다.

② "허용용도"라 함은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'의 규정에 의하여 그 획지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정되면 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.

③ "불허용도"라 함은 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'의 규정에 의하여 허용되더라도 그 획지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.

④ "주택단지"라 함은 '주택법 제2조 제12호'에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.

⑤ "주거동"이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 건축물을 말한다.

⑥ "주동"이라 함은 공동주택용지에서 하나의 코어를 사용하는 독립된 공동주택을 말한다.

---

1) 획지와 유사한 의미로 대지, 필지 등이 사용되나, '대지'는 땅의 용도를 나타내는 지목의 분류이고 '필지'는 소유권이 구분된 개별토지를 의미함. 본 지구단위계획 시행지침에서는 건물이 들어설 단위토지의 계획의 의미로 '획지계획'이라는 용어를 사용함.

⑦ “부대복리시설”이라 함은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.

제 8 조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

① “세대(가구)”라 함은 독립된 주거생활을 영위하는 주거공간 단위를 말한다.

② “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

③ “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

제 9 조 (건축선에 관한 용어의 정의)

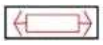
① “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

◦ 도면표시 :

제 10 조 (건축물의 배치에 관한 용어의 정의)

① 건축물 직각배치구간

1. 지정목적 : 지역간 통과교통을 처리하는 간선도로변 차량소음 등의 환경악영향 및 프라이버시 침해를 최소화하고 가로변의 폐쇄감을 저감토록 하기 위해 간선가로변에 “건축물 직각배치구간”을 지정한다. 본 부송4지구 도시개발사업구역 내에서는 직각배치구간을 지정하지 않고 공동주택 부지의 경계부와 접하는 도로 중 남향배치가 가능한 도로구간을 선택하여 직각배치하도록 한다.

◦ 도면표시 : 

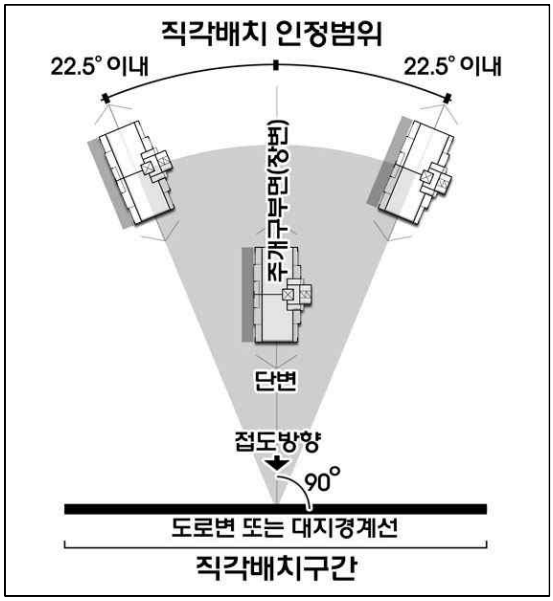
2. “직각배치구간”이라 함은 직각배치구간의 장변이 면한 도로변 또는 대지경계선과 건축물의 장변이 직교하여야 하는 구간을 말한다.

3. 직각배치라 함은 건축물의 수평단면형식에 따라 다음과 같이 정의한다.

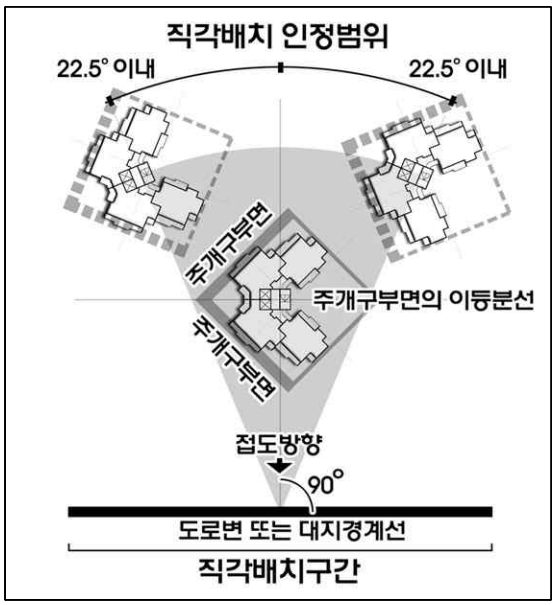
가. 판상형, 절곡형 또는 타원형 : 해당 도로변 또는 대지경계선에 대하여 건축물의 장변(또는 주개구부면)이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해 ± 30° 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.

나. 원형 또는 정방형 : 해당 도로변 또는 대지경계선과 이루는 직교선(접도방향)에 대하여 건축물 주개구부면의 이등분선이 직각으로 배치되어야 한다. 이때 접도방향에 대해 ± 30° 범위 내인 경우 직각으로 배치된 것으로 간주한다.

<그림 Ⅰ1-1> 판상형(타원형) 예시도



<그림 Ⅰ1-2> 원형 또는 정방형(탑상형) 예시도



제 11 조 (건축물의 행태와 외관에 관한 용어의 정의)

① "건축물의 전면"이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.

② 주거동의 "주정면"이라 함은 '건축법 시행령 86조 3항의 2호 가목'에서 말하는 채광을 위한 창문 등 주개구부가 있는 벽면을 말한다.

③ "탑상형 아파트"라 함은 평면상 단변과 장변의 비례가 1:2.5이하이고, 장변의 길이와 건축물 높이의 비례가 1:2이상인 아파트를 말한다.

④ "주조색"이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 70% 이상을 차지하는 색을 말한다.

⑤ "보조색"이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 10% 이상 30% 미만을 차지하는 색을 말한다.

⑥ "강조색"이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 10% 미만을 차지하는 색을 말한다.

제 12 조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

① "전면공지"라 함은 건축선, 벽면선 등의 지정으로 대지 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지 · 공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다. 이때, 전면공지는 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 조성하며, 조성기준 및 방법은 다음 각 호에 따른다. 단, 공동주택용지에 지정된 전면공지는 개별 조성지침에 의한다.

1. 자유로운 통행의 보장

가. 전면공지에는 ‘보행 지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 제외한다.

2. 경계부 처리

가. 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하며, 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주 · 정차를 금지한다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우와 필지형 단독주택용지에서 피로티 하부주차장을 조성하는 경우는 예외로 한다.

나. 주차출입구가 설치될 경우, 보행공간으로 차량출입 및 주차가 불가능하도록 주차출입구와의 경계부에 단주 등을 설치한다.

3. 포장

보도와 연접한 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

② “공개공지”라 함은 ‘건축법 제43조, 동법 시행령 27조의2’에서 정하는 바와 같이 일반 대중에게 상시 개방되는 대지 안의 공지를 말한다.

1. 공개공지의 배치

가. 공개공지는 시민의 이용이 편리하고 접근이 용이한 곳의 배치를 원칙으로 하며, 다음 각 호의 상위순으로 대지의 조건에 따라 배치한다. 단, 결정도 상에 지정 또는 권장한 위치를 우선 준수한다.

- 교차로 가각부(2개 이상의 교차로 일 때 가장 넓은 교차로 가각부에 배치)
- 2개 이상의 도로와 접한 경우 가장 넓은 도로쪽 부분
- 1개의 도로와 접한 경우 도로쪽 부분

나. 인접대지나 도로 건너편 대지에 공개공지가 있는 경우 인접 또는 건너편 공개공지와 연계되게 배치한다.

다. 1개소로 집중 배치함을 원칙으로 하며, 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하게 높이 차를 두는 경우 신체장애인용 경사로를 설치한다.

2. 진입부의 설치

전면도로에 면한 길이의 1/2 이상 일반인의 보행진입이 가능하도록 한다.

3. 공개공지 시설기준

가. 결정도상 규제사항은 표시된 규모 이상으로 확보하며, 권장사항일 경우는 최소 45㎡ 이상 확보한다. 이때, 공개공지에 접한 부분은 담장을 설치할 수 없다.

나. 공개공지 전체면적의 40% 이상을 다음 각 호의 기준에 맞는 녹지로 조성한다.

- 녹지의 외곽은 높이 35~50cm의 이동이 불가능한 구조물로 조성하고, 구조물의 상단은 너비가 25cm 이상으로 사람이 걸터앉기에 불편함이 없는 마감 재료로 한다.
- 녹지는 수관투영면적의 합이 녹지 총면적의 200% 이상이 되도록 하며, 이때 교목의 수관투영면적은 녹지 총면적의 100% 이상이 되어야 한다.
- 녹지에 도입할 수목은 전북지역 자생가능 수종을 원칙으로 하되, 이식과 관리가 용이하고 경관미를 고려하여 선정 · 식재한다.
- 녹지의 지표면은 피복되게 지피식물을 식재한다.

다. 공개공지에는 휴식시설과 경관조성을 위한 조경시설물 및 조명시설을 설치한다.

라. 공개공지 내에는 이용자에게 불쾌감을 주는 환풍기나 냉각탑 등의 설비시설(이하 "설비시설"이라 한다)을 설치할 수 없으며, 공개공지 인근에 설비시설을 설치할 경우 가리개 등의 시설을 설치한다.

③ "공공조경"이라 함은 지구단위계획에서 건축선 · 벽면선 등의 지정으로 대지경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지 중 결정도에서 공공조경으로 지정된 공지를 말한다. 이때, 공공조경은 해당 필지의 개발 주체가 건축물의 신축시 조성하며, 조성 기준 및 방법은 다음 각 호에 따른다.

1. 주변 여건에 맞추어 식수대나 둔덕을 조성하되, 우수침투가 가능한 자연지반이 유지되도록 지표면에 초화류(또는 지피식물), 관목류(또는 넝쿨식물) 등을 적절히 혼식하고 상부에 교목을 식재하여 녹지를 조성한다. 단, 차량의 진출입부분은 '투수성 포장'으로 하여, 공공조경의 취지에 부합되도록 한다.

2. 공공조경의 단처리는 우수 배제의 효과를 기할 수 있도록 보도 및 도로와 높이차가 없도록 조성한다. 단, 보행자전용도로와 공공조경의 경계부에는 경계기능과 휴게기능을 함께 겸하는 Seating stone(높이 40cm 이하) 등의 시설을 설치할 수 있다.

<표 I 1-1>공공조경의 식재기준

수목구분	식재밀도(본/㎡)	상록비율(%)
교 목 (줄기가 굵고 곧으며, 높이자라는 나무)	0.3 이상	20
관 목 (줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5 이상	-

3. 식재는 <표 I -1-1>에서 정하는 기준에 적합하게 이루어져야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 5m 이상, 수관폭 3m 이상의 교목을 60% 이상 식재하며, 이중 상록수가 20%이상이 되도록 한다.

4. 본 부송4지구 도시개발사업구역 내 공공조경공간의 지정 및 설치기준은 다음과 같다

(1) 공동주택 A블록은 부지동측 근린공원과 접하여 폭10m규모로 지정하며, 공원의 완충기능을 보완할 수 있도록 밀식식재함을 원칙으로 하며 식재의 기준은 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」에 따른 완충녹지 식재기준에 따른다

(2) 공동주택 B블록과 공동주택 C블록은 중로 1-1호선과 접하여 폭10m규모로 지정하며, 자전거도로를 설치하여 학생 통학을 위한 자전거 통행로가 확보될 수 있도록 하고 그 폭은 최소 3m이상을 확보하도록 하여야 한다.

④ "공공보행통로"라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.

1. 공공보행통로에는 '보행 지장물'을 설치해서는 아니 되며, 도로(단지내 도로 포함)가 교차하는 곳은 '보행우선구조'로 조성한다.

2. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 이때, 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치한다.
3. 공공보행통로 중 입구부분만 표시된 경우에는 공공보행통로로 표시된 부분까지는 반드시 그 위치를 준수하며, 단지 내부에서는 그 경로를 자유로이 결정할 수 있다.

제 13 조 (교통처리에 관한 용어의 정의)

① "차량출입 불허구간" 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량출입을 불허하는 구간을 말한다.

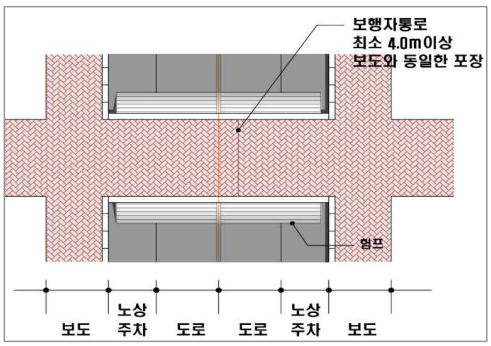
◦ 도면표시 :

② "전면도로" 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

③ "보행우선구조" 라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분(이하 '보행자우선구간' 이라 한다)의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다. 단, 중로이상의 도로는 제외한다.

1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
3. 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 3.5미터 이상으로 한다.

<그림 Ⅰ1-4> 보행자우선구조 예시도



<그림 Ⅰ1-5> 보행자우선구조 조성사례

⑤ "보행 주출입구" 는 보행자가 건물 출입을 위해 주로 사용하는 출입구를 말한다.

⑥ "보행자전용도로" 라 함은 차량의 통행이 허용되지 않고 보행자의 안전 및 편리성 등을 확보하기 위하여 보행자들이 전용으로 사용하는 도로를 말한다.

제 14 조 (기타 사항)

이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 15 조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

본 지구단위계획 시행지침은 지구단위계획 구역내에서 행하는 모든 건축물 및 공공시설의 건축과 조성행위에 적용된다.

제 16 조 (건축계획 심의)

① 지구단위계획구역 건축물 중 건축계획심의대상 건축물은 다음과 같은 심의도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표시
2. 지구단위계획지침 중 해당규제사항 및 권장사항 명기
3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
4. 인접대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
5. 외부공간의 이용 및 조성계획도
6. 건축물의 외관에 관한 사항
7. 지구단위계획지침의 반영여부 검토 서류

② 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 익산시 건축조례에서 정한 심의대상에 한 한다.

제 17 조 (지구단위계획의 변경)

① 지구단위계획의 변경은 도시개발사업 준공 전에는 「도시개발법」에 의한 절차를 따르며, 도시개발사업 준공 이후에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 절차를 따른다.

② 본 지침 시행이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

부 칙

본 지침은 고시일로부터 효력이 발생한다.

제 2 편 건축부문 시행지침

제 1 장 상업용지

< 건축물의 용도·규모에 관한 사항 >

제 1 조 (건축물의 용도·규모)

① 건축물 용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 다음 <표Ⅱ 2-1>의 내용을 초과할 수 없다.

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 규제내용을 결정도에 <그림Ⅱ 2-1>과 같이 표시한다.

<그림Ⅱ 2-1> 상업용지 건축물의 용도·규모 예시도

건축물 용도			상업	
용적률	최고층수	=	500%이하	-
건폐율	최저층수		80%이하	-

용도 : 상업용도의 상업용지
건폐율 : 80% 이하
용적률 : 500% 이하
최고층수 : -
최저층수 : -

<표Ⅱ 2-1> 상업용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 등

도면번호	위치	구분		계획내용
상업1 ~ 상업9		건축물 용도	허용 용도	■「건축법 시행령」 별표1의 · 제3호 제1종근린생활시설 · 제4호 제2종근린생활시설 (옥외철탑이 설치된 골프연습장, 고시원, 종교집회장 제외) · 제5호 문화 및 집회시설(공연장, 전시장에 한함) · 제7호 판매시설 · 제9호 의료시설 (정신병원 및 요양병원, 격리병원, 장례식장 제외) · 제10호 교육연구시설 · 제11호 노유자시설 · 제13호 운동시설(옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) · 제14호 업무시설 (주거형 오피스텔 제외) · 제15호 숙박시설(「관광진흥법」에 따른 관광호텔에 한한다) · 제20호 자동차관련시설(주차장, 세차장에 한함)
			불허 용도	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율		· 80%
		용적률		· 500%
		높이		· -
		배치·형태		· 시행지침 제2편 제2조, 제4조 및 제5조에 따른다.
		색채		· 시행지침 제2편 제6조 및 제7조에 따른다.
		건축선		· 건축선은 결정도 및 시행지침 제2편 제3조에 따른다.

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 전면방향)

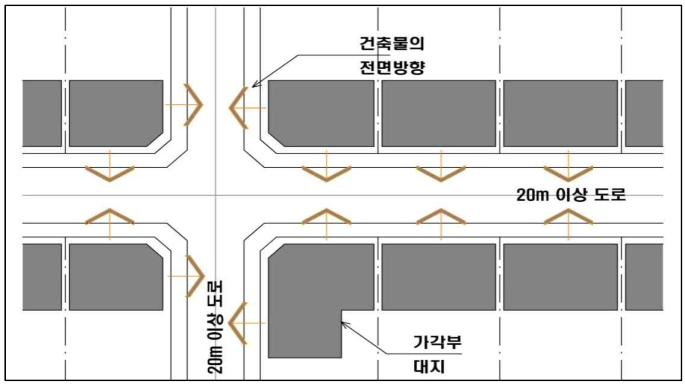
① 다음에 해당하는 외벽면을 건축물의 전면으로 한다.

1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면

2. 1층 벽면지정선, 건축지정선이 지정된 외벽면

② 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 주전면을 면하도록 하되, 20m 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장한다. (가각이 있는 경우 가각 포함)

<그림Ⅱ 2-2> 건축물의 전면방향 예시도



제 3 조 (건축선)

지구단위계획 지침도에 건축한계선이 지정된 획지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제 4 조 (지붕형태)

건축물의 지붕형태는 평지붕을 원칙으로 하며, 옥상에는 옥상정원의 조성을 권장한다.

제 5 조 (담장)

담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 경우는 가능하다.

제 6 조 (색채)

① 차양이나 배너, 광고물, 사인물 다양하게 설치될 가능성을 두어 색채계획을 수립한다

② 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

③ 건물 상호간의 관련성을 고려하여 주변 건물과의 조화를 충분히 반영하여야 한다.

④ 다양한 명도의 무채색을 활용한 배색을 권장하고 현대적이고 단순한 도시이미지를 위하여 색상 배색보다는 색조배색을 권장한다.

제 7 조 (야간경관)

① 신소재를 활용한 빛의 색상 표현 및 건축물의 형태나 재료와 연계하여 다양한 조명방식으로 계획

② 옥외광고물 등과 연계하여 건축인허가 및 심의를 통해 야간조명계획을 결정한다

제 8 조 (옥외광고물)

옥외광고물에 관한 사항은 "익산시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례"를 준용한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 9 조 (대지내 공지)

단지내 공지에 관한 사항은 "제1편 제1장 제12조에 따른다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제 10 조 (대지내 차량출입)

① 주통행로에서의 직접 진출입을 지양한다.

② 차량출입구는 차량출입불허구간 이외에 설치한다.

제 11 조 (주차장)

① 부설주차장은 「주차장법」, 「익산시 주차장조례」등 관련법규와 교통영향평가 심의의견 내용에 따라 설치하며, 상기 기준이 상이한 경우 강화된 기준을 적용한다.

② 옥외주차장은 적절한 식재 및 조경 시설물 등을 계획하여 휴게공간으로 활용하며, 가각부 및 측면 경계부 처리시 수목을 활용한다.

③ 건축물 전면부의 주차를 제한하고, 인접상가와 공동 주차장 설치를 권장한다

제 2 장 단독 및 공동주택용지

< 건축물의 용도·규모에 관한 사항 >

제 12 조 (건축물의 용도)

① 단독 및 공동주택용지에는 <표Ⅱ 3-1, 3-2> 용도 이외의 건축물은 건축할 수 없다.

② 부대복리시설은 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대시설 및 복리시설 기준을 따른다.

제 13 조 (건축물의 규모)

① 건축물 건폐율·용적률·높이의 최고한도는 다음 <표Ⅱ 3-1, 3-2 >의 내용을 초과할 수 없다.

② 건축물의 건폐율·용적률·높이 규제내용을 결정도에 <그림Ⅱ 3-1, 3-2>과 같이 표시한다.

<그림Ⅱ 3-1> 단독주택용지 건축물의 용도·규모 예시도

건축물 용도			단독1	
용적률	최고층수	=	230%이하	4층
건폐율	최저층수		60%이하	-

용도 : 단독주택용지
건폐율 : 60% 이하
용적률 : 230% 이하
최고층수 : 4층(15m 이하)
최저층수 : -

<표Ⅱ 3-1> 단독주택용지 용도·건폐율·용적률·높이 등

도면번호	위치	구분		계획내용
단독1 ~ 단독10		건축물 용도	허용용도	·「건축법 시행령」 별표1의 제1호 단독주택 (단, 다중주택은 제외하며 지하층은 주거용도로 사용할 수 없음) ·「건축법 시행령」 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 (단, 1층에 한하여 설치가 가능하며, 바닥면적 합계가 건축물 총 연면적의 40%를 초과할 수 없음) · 발전시설(신재생에너지설비(태양광))을 건축물 옥상에 설치하는 경우로 한정하며 주변지역의 경관 및 미관을 해치지 않는 범위에 한함
			불허용도	· 허용용도 이외의 용도
		건폐율		· 60% 이하
		용적률		· 230% 이하
		높이		· 4층 이하(15m 이하)
		배치·형태		· 시행지침 제2편 제18조에 따른다.
		색채		· 시행지침 제2편 제21조 및 제22조에 따른다.
		건축선		· 건축선은 결정도 및 시행지침 제16조에 따른다.

<그림Ⅱ 3-2> 공동주택용지 건축물의 용도·규모 예시도

건축물 용도			공동A	
용적률	최고층수	=	200%이하	20층
건폐율	최저층수		60%이하	-

용도 : 공동주택용지
건폐율 : 60% 이하
용적률 : 200% 이하
최고층수 : 20층
최저층수 : -

<표Ⅱ 3-2> 공동주택용지 용도·건폐율·용적률·높이 등

도면번호	위치	구분		계획내용
공동A, 공동B, 공동C	공동A	건축물 용도	허용용도	·「건축법 시행령」 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 (단, 임대아파트에 한함) ·「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대복리시설
			불허용도	·허용용도 이외의 용도
		건폐율		·60% 이하
		용적률		·200% 이하
		높이		·20층 이하[단, 경관검토서(사전경관계획)에 따른 스카이라인 계획을 준수한다.]
		배치·형태		·시행지침 제1편 제 10조, 제2편 제15조, 제17~20조에 따른다.
		색채		·시행지침 제2편 제21조 및 제22조에 따른다.
		건축선		·건축선은 결정도 및 시행지침 제2편 제16조에 따른다. (단, 부대시설 및 복리시설은 제외)
	공동B	건축물 용도	허용용도	·「건축법 시행령」 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 ·「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대복리시설
			불허용도	·허용용도 이외의 용도
		건폐율		·60% 이하
		용적률		·200% 이하
		높이		·20층 이하[단, 경관검토서(사전경관계획)에 따른 스카이라인 계획을 준수한다.]
		배치·형태		·시행지침 제1편 제 10조, 제2편 제15조, 제17~20조에 따른다.
		색채		·시행지침 제2편 제21조 및 제22조에 따른다.
		건축선		·건축선은 결정도 및 시행지침 제2편 제16조에 따른다. (단, 부대시설 및 복리시설은 제외)
	공동C	건축물 용도	허용용도	·「건축법 시행령」 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 ·「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대복리시설
			불허용도	·허용용도 이외의 용도
		건폐율		·60% 이하
		용적률		·200% 이하
		높이		·20층 이하[단, 경관검토서(사전경관계획)에 따른 스카이라인 계획을 준수한다.]
		배치·형태		·시행지침 제1편 제 10조, 제2편 제15조, 제17~20조에 따른다.
		색채		·시행지침 제2편 제21조 및 제22조에 따른다.
		건축선		·건축선은 결정도 및 시행지침 제2편 제16조에 따른다. (단, 부대시설 및 복리시설은 제외)

제 14 조 (부대복리시설 및 근린생활시설 등)

① 부대복리시설은 '주택건설기준 등에 관한 규정 제25조 내지 제55조의 2'에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치한다.

② 부대시설 중 근린생활시설 등은 주민의 보행거리와 거주환경을 감안하여 단지 출입구에 배치하는 것을 원칙으로 한다.

③ 복리시설 중 주민운동시설, 노인정 등은 공공보행통로나 보행자전용도로변과 같이 보행접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >

제 15 조 (건축물의 직각배치구간)

건축물의 직각배치구간은 '제1편 제1장 제10조 (건축물의 배치에 관한 용어의 정의)'의 규정을 따른다.

제 16 조 (건축선)

① 지구단위계획 지침도에 건축한계선이 지정된 획지에서는 건축물의 벽면이 건축한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

② 건축한계선은 주거동에 한한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제 17 조 (주거동 길이제한)

① 주거동의 길이는 6호 이하로 하되 탑상형의 경우는 예외로 한다.

제 18 조 (지붕형태, 옥탑 등 천공부구조물)

-단독주택 -

① 지붕은 도로방향으로 경사형 지붕설치를 권장하고, 평지붕의 경우 옥상녹화를 권장한다.

② 건축물의 옥탑시설 또는 부속설비 등의 노출을 지양하고 부득이한 경우 건축물의 외형과 조화롭게 설치될 수 있도록 한다.

③ 태양광 및 태양열 발전시설 설치시 건축물과 일체화된 형태로 설치한다.

-공동주택 -

① 공동주택 및 부대복리시설의 지붕형태는 통일감 있게 배치하고, 옥상에 물탱크 등 시설물이 노출되지 않는 구조로 한다.

② 경사지붕 설치시 계단실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루도록 한다.

제 19 조 (입면의 구성)

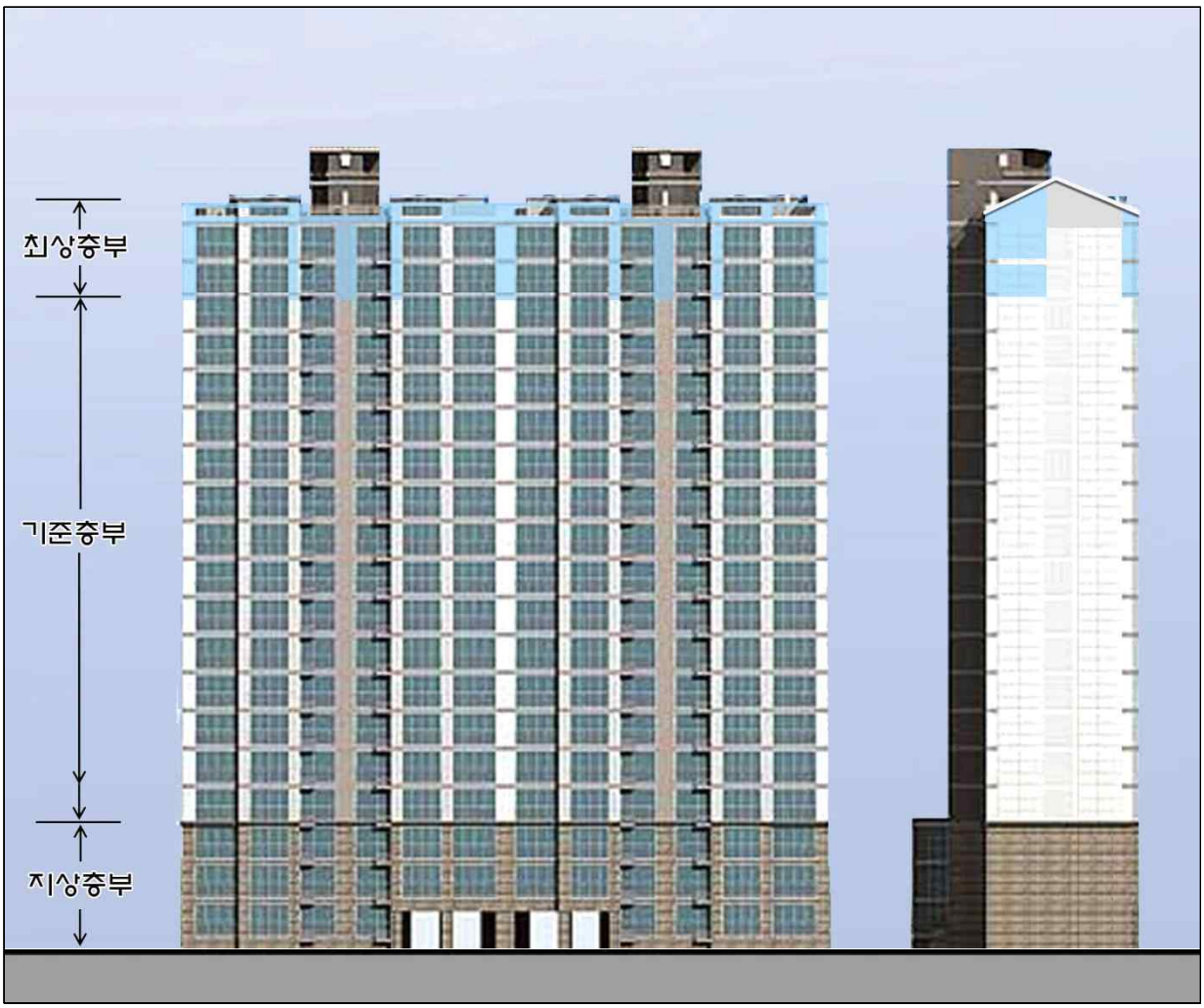
① 주거동은 최상층부(최상층에서부터 2개 층 이내), 기준층부(최상층부와 지상층부를 제외한 부분), 지상층부(지상1층에서부터 3개 층 이내)로 구분하며, 각 부분에 재질, 색채, 입면 디자인 중 2개 이상의 요소를 적용하여 각 부분간의 조화로운 입면변화를 이루어야 한다. 이때, 최상층부는 재질, 색채, 입면 디자인 등에서 지붕과 동질적으로 인식될 수 있도록 설계한다.

② 주거동 입면변화의 기준은 <표Ⅱ 3-4>의 내용을 따른다.

<표Ⅱ 3-4> 주거동 입면변화 기준

구 분	최상층부	기준층부	지상층부
16층이상	최상층에서 부터 2개층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층
15층~9층	최상층	최상층부와 지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 3개층
8층이하	최상층부 구분 없음	지상층부를 제외한 부분	지상1층에서부터 2개층

<그림Ⅱ 3-3> 16층 이상 입면구분 예시



제 20 조 (담장)

- 단독주택 -

① 담장은 설치하지 않는 것을 원칙으로 하되, 안전상의 이유 등으로 부득이하게 설치할 경우 투시형 및 생울타리 등으로 설치하도록 하고, 높이는 1.2m이하로 권장한다

② 벽돌, 목재, 천연석재 등의 사용을 권장하고, 콘크리트 및 도장재 사용시 '익산시 경관가이드라인'에 따른 색채설계지침(단독주택)을 적용한다

- 공동주택 -

③ 경계부는 폐쇄형의 담장설치를 지양하고 투시형(See through)내지는 자연 식재를 활용하도록 한다.

제 21 조 (색채)

- 단독주택 -

① 저채도의 차분한 색상으로 따뜻하고 고급스러움을 표현하되, 인공조색은 최소화하고 자연 마감재 활용을 최대화하도록 권장한다.

② 지붕의 색채/재료는 원색, 반사성 재료 사용을 제한한다

③ '익산시 경관가이드라인'에 따른 색채설계지침(단독주택)을 적용한다

- 공동주택 -

④ 고층건물의 수직적 이미지가 두드러지지 않도록 수평적 안정감을 줄 수 있도록 계획

⑤ 단지 내에는 유사한 배색으로 통일감을 느낄 수 있도록 하고, 저층부는 시각적 안정감을 위해 저명도 색을 권장함

제 22 조 (야간경관)

- 단독주택 -

① 직접적인 광원의 노출은 금지하며 간접조명방식을 활용한다

1. 조명기구의 노출은 최소화하고 전선과 관로는 가능한 매입하여 건축화한다
2. 조명기구가 보일시에는 건물 색상과 유사한 색상 혹은 재질로 마감한다.
3. LED점조명의 경우 가이드라인에 제시된 최대 휘도치를 넘지 않는 범위내에서 광원노출이 가능하다

② 경관조명 계획시 신재생에너지 및 LED조명의 적극 활용을 권장한다

- 공동주택 -

③ 발광조명체의 내용은 행정적으로 공식 지정된 단지의 명칭으로 제한한다.

④ 조명의 색온도 사용범위는 2200K ~ 4000K으로 제한한다(오렌지색, 백색만을 사용, 색상변환 규제)

⑤ 조명방식은 간접조명 또는 반투명 재질의 스크린을 통해 여과되는 방식을 사용한다

⑥ 발광조명체의 설치위치, 수량, 크기는 건축인허가 또는 심의단계에서 심의를 통하여 승인한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 23 조 (단지내 공지)

- 공동주택 -

단지내 공지에 관한 사항은 "제1편 제1장 제12조에 따른다.

제 24 조 (단지내 조경)

- 공동주택 -

① 보행밀집지역 및 단지 진입부에 공공조경을 설치하여 보행자의 편의를 제공하는 것을 권장한다.

② 간산도로변에 면한 공동주택용지는 간선도로변에 수림대 조성을 권장한다.

③ 녹지는 다음 각 호의 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.

1. 단지 외곽도로 경계부 녹지 : 수관이 크고 기엽이 밀실한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 한다.
2. 아파트 건물 주변 녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 관목류를 중심으로 하되, 부분적으로 독립수로서 교목류를 식재한다.
3. 주차장 주변 녹지 : 수엽이 치밀하고, 아래가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 식재한다.

④ 어린이놀이터의 경우 다음 각 호의 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.

1. 어린이가 가급적 단지내 간선도로를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
2. 놀이터 주변은 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 화목관목류를 밀식한 생울타리의 설치를 권장한다.
3. 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 안전을 고려하여 고무매트나 고무블록으로 포장할 것을 권장한다.
4. 놀이시설물은 안전성, 편리성, 견고성을 고려하고 유지관리가 편리하도록 설계한다.
5. 동일한 단지내 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치할 경우 놀이시설의 종류와 형태는 서로 다르게 설치할 것을 권장한다.

⑤ 공동주택부지내 결정된 공공조경 공간에 대한 조성은 제1편 제1장 제12조 ③ "공공조경" 에 따라 조성한다. 다만, 각각의 공공조경공간 내에 1개소의 상가건축물의 배치를 허용하도록 하고, 상가 건축물에 의하여 자전거 및 보행동선이 단절되지 않도록 하여야 한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제 25 조 (단지내 차량출입)

① 차량의 출입구차량의 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 구간에 설치하여야 한다. 다만, 주택건설사업계획 승인권자가 인정하는 경우에는 차량 진출입구의 위치를 변경할 수 있다.

② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.

1. 하천, 보행로, 버스정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 곳
2. 버스정류장 및 정차대, 기타 승하차시설, 가감속차선 설치구간, 지하도 입구, 횡단보도 등 공공 보행 및 통행시설이 설치된 전후 10미터 이내의 구간

제 26 조 (단지내 차량동선)

① 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 하며, 보행로와 교차하는 지점은 '보행우선구조'로 조성한다.

② 단지 내 부대복리시설 중 근린생활시설 등의 주차장은 간선도로에서의 직접 출입을 금한다.

제 27 조 (주차장)

① 부설주차장은 「주차장법」, 「익산시 주차장조례」등 관련법규와 교통영향평가 심의의견 내용에 따라 설치하며, 상기 기준이 상이한 경우 강화된 기준을 적용한다.

② 주차장은 가급적 비상차량 주차공간을 제외하고 지하주차장으로 설치할 것을 권장하고, 지상주차장 설치시에는 총 주차대수의 20% 이하로 하되 임대주택 관련법에 의한 임대주택은 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 정하는 바에 따른다.

③ 지상주차장 설치시 바닥포장은 환경친화적 소재를 사용할 것을 권장하며, 투수성 포장을 원칙으로 한다.

제 28 조 (도로 포장)

① 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 포장패턴으로 포장할 것을 권장한다.

② 단지 내 도로의 위계에 따라 재료와 색상을 구분하여 포장할 것을 권장한다.

제 29 조 (보도 포장)

① 보행의 쾌적성과 식별성을 제고할 수 있는 포장이 되도록 설치하고, 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료로 포장할 것을 권장한다.

② '투수성 포장'을 적극 권장한다.

제 3 장 근린생활시설용지

< 건축물의 용도·규모에 관한 사항 >

제 30 조 (건축물의 용도·규모)

① 건축물 용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 다음 <표Ⅱ 4-1>의 내용을 초과할 수 없다.

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 규제내용을 결정도에 <그림Ⅱ 4-1>과 같이 표시한다.

<그림Ⅱ 4-1> 근린생활시설용지 건축물의 용도·규모 예시도

건축물 용도			근린생활시설1	
용적률	최고층수	=	230%이하	5층 이하
건폐율	최저층수		60%이하	2층

용도 : 근린생활시설용지
건폐율 : 60% 이하
용적률 : 230% 이하
최고층수 : 5층 이하 (20m 이하)
최저층수 : 2층 (5m 이상)

<표Ⅱ 4-2> 근린생활시설용지 용도·건폐율·용적률·높이 등

도면번호	위치	구분		계획내용
근린1 ~ 근린4	근린1 ~ 근린4	건축물 용도	허용용도	·「건축법 시행령」 별표1의 제3호 제1종근린생활시설 ·「건축법 시행령」 별표1의 제4호 제2종근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)
			불허용도	·허용용도 이외의 용도
		건폐율		·60%
		용적률		·230%
		높이		·최고층수 5층 이하 (20m 이하) ·최저층수 2층 (5m 이상)
		배치·형태		·시행지침 제2편 제31조 내지 제33조에 따른다.
		색채		·시행지침 제2편 제34조 및 제35조에 따른다.

제 31 조 (건축물의 전면방향)

① 다음에 해당하는 외벽면을 건축물의 전면으로 한다.

1. 둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 면한 외벽면
2. 1층 벽면지정선, 건축지정선이 지정된 외벽면

② 20m 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 폭원이 큰 도로에 주전면을

면하도록 하되, 20m 이상 도로에 면한 기타 외벽면도 주전면에 준한 외관설계 권장한다. (가각이 있는 경우 가각 포함)

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제 32 조 (지붕형태)

건축물의 지붕형태는 평지붕을 원칙으로 하며, 옥상에는 옥상정원의 조성을 권장한다.

제 33 조 (담장)

담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 경우는 가능하다.

제 34 조 (색채)

① 차양이나 배너, 광고물, 사인물 다양하게 설치될 가능성을 두어 색채계획을 수립한다

② 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있는 일관성을 지녀야 한다.

③ 건물 상호간의 관련성을 고려하여 주변 건물과의 조화를 충분히 반영하여야 한다.

④ 다양한 명도의 무채색을 활용한 배색을 권장하고 현대적이고 단순한 도시이미지를 위하여 색상 배색보다는 색조배색을 권장한다.

제 35 조 (야간경관)

① 신소재를 활용한 빛의 색상 표현 및 건축물의 형태나 재료와 연계하여 다양한 조명방식으로 계획

② 옥외광고물 등과 연계하여 건축인허가 및 심의를 통해 야간조명계획을 결정한다

제 36 조 (옥외광고물)

옥외광고물에 관한 사항은 “익산시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례”를 준용한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 37 조 (대지내 공지)

단지내 공지에 관한 사항은 “제1편 제1장 제12조에 따른다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제 38 조 (대지내 차량출입)

① 주통행로에서의 직접 진출입을 지양한다.

② 차량출입구는 차량출입불허구간 이외에 설치한다.

제 39 조 (주차장)

① 부설주차장은 「주차장법」, 「익산시 주차장조례」등 관련법규와 교통영향평가 심의의견 내용에 따라 설치하며, 상기 기준이 상이한 경우 강화된 기준을 적용한다.

② 옥외주차장은 적절한 식재 및 조경 시설물 등을 계획하여 휴게공간으로 활용하며, 가각부 및 측면 경계부 처리시 수목을 활용한다.

③ 건축물 전면부의 주차를 제한하고, 인접상가와 공동 주차장 설치를 권장한다

제 4 장 종교용지

< 건축물의 용도·규모에 관한 사항 >

제 40 조 (건축물의 용도·규모)

① 건축물 용도·건폐율·용적률·높이의 최고한도는 다음 <표Ⅱ 5-1>의 내용을 초과할 수 없다.

② 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 규제내용을 결정도에 <그림Ⅱ 5-1>과 같이 표시한다.

<그림Ⅱ 5-1> 종교용지 건축물의 용도·규모 예시도

건축물 용도			종교용지	
용적률	최고층수	=	200%이하	4층 이하
건폐율	최저층수		60%이하	-

용도 : 상업용도의 상업용지
건폐율 : 60% 이하
용적률 : 200% 이하
최고층수 : 4층 이하
최저층수 : -

<표Ⅱ 5-1> 종교용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이 등

도면번호	위치	구분		계획내용
종교1	종교1	건축물 용도	허용 용도	·「건축법 시행령」 별표1의 제6호 종교시설 ·「건축법 시행령」 별표1의 제4호 제2종 근린생활시설 중 종교집회장
			불허 용도	·허용용도 이외의 용도
		건폐율		·60%
		용적률		·200%
		높이		·4층 이하
		배치·형태		·시행지침 제2편 제41조 및 제42조에 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제 41 조 (지붕형태)

① 건축물의 옥상에 설치되는 계단탑•망루•장식탑•옥탑등의 높이는 4.5m를 초과할 수 없다.

② 옥상에 설치되는 조명은 인근 주민에게 피해를 주지 않도록 눈부심이 없는 간접조명을 권장하고 네온, 백열등류등의 장식등 설치를 금지한다.

제 42 조 (담장)

담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 보행등의 안전성을 위하거나 부득이한 경우는 가능하다.