

## 영암군 고시 제2024 - 74호

### 영암 군관리계획(대불배후주거단지:지구단위계획시행지침) 결정(변경) 고시

영암군 삼호읍 용양리 내 대불국가산업단지 배후주거단지 지구단위계획구역의 지구단위계획 시행지침 내용 변경에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조의 규정에 따라 아래와 같이 결정(변경) 고시합니다.

2024 년 6 월 20 일

## 영 암 군 수

### 1. 군관리계획(지구단위계획) 입안내용

가. 위 치 : 영암군 삼호읍 용양리 대불배후주거단지 일원

나. 결정(변경)내용

- 지구단위계획 시행지침 변경

### 2. 군관리계획(지구단위계획) 결정(변경)(안) 조서 : 붙임

### 3. 관계도서는 영암군청 도시디자인과(061-470-2433)에 비치하고 일반인에게 보입니다.

# 영암 군관리계획(배후주거단지 지구단위계획) 결정(변경) 조서

## 1. 지구단위계획구역에 관한 군관리계획 결정 조서 (변경없음)

도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
1	대불국가산단 배후주거단지	전라남도 영암군 삼호면 용양리 일원	1,802,955	-	1,802,955	전고98-8호 (1998.01.21.)

## 2. 용도지역 변경에 관한 군관리계획 결정 조서 (변경없음)

구분		면적(㎡)			구성비(%)	비고	
		기정	변경	변경후			
합계		1,802,955	-	1,802,955	100.00		
도시 지역	주거지역	소계	803,201	-	803,201	44.55	
		제1종일반주거지역	260,200	-	260,200	14.43	
		제2종일반주거지역	-	-	-	-	
		제3종일반주거지역	543,001	-	543,001	30.12	
		준주거지역	-	-	-	-	
	상업지역(일반상업지역)		149,464	-	149,464	8.29	
	공업지역	소계	515,903	-	515,903	28.62	
		일반공업지역	438,010	-	438,010	24.30	
		준공업지역	77,893	-	77,893	4.32	
	녹지지역	소계	334,387	-	334,387	18.54	
		자연녹지지역	284,368	-	284,368	15.77	
		보전녹지지역	45,092	-	45,092	2.50	
		생산녹지지역	4,927	-	4,927	0.27	

## 3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 군관리계획 조서 (변경없음) : 게재 생략

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 군관리계획 결정 조서 (변경없음) : 게재생략  
 5. 건축물의 용도·밀도·높이·형태·색채에 관한 군관리계획 결정 조서 (변경)

가. 단독주택용지 (변경없음:게재생략)

나. 공동주택용지 (기정)

도면 번호	구 분	내 용
B1~B8	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아파트 및 부대복리시설</li> <li>- 부대복리시설은 주택법 제2조 제8호, 제9호와 주택건설기준등에 관한 규정 제4조, 제5조 규정의 부대 및 복리시설과 지자체장이 요구할 수 있는 주민공동시설 포함</li> </ul>
	불허용도	• 지정용도 이외의 용도
	밀 도	• 건폐율 : 40%이하, 용적률 : 250%이하
	높 이	• 최고 25층 이하(동일 건물내 층고변화 : 3층이내)
	배 치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민의 프라이버시 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위내에서 주된 건물의 방향과 직각 또는 변화있는 방향이 되도록 유도</li> <li>• 도로변에 면한 아파트는 가능한 도로에 직각으로 배치되도록 유도하여 차량통행에 대한 소음등 주거환경 보호</li> </ul>
	형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시각적·심리적인 중압감을 해소하고 일조 및 조망의 측면을 고려하여 건축물의 최대길이를 제한(100m이내)</li> <li>• 건물의 크기, 인동간격, 공간감 등을 고려하여 건물높이에 반비례 되도록 유도</li> <li>• 경사지붕 설치 권장(물매 1:3이상)</li> <li>- 경사지붕 설치시 인센티브 부여</li> </ul>
	색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 영암군 기본계획에서 권장하는 색채사용</li> <li>• 고유하고 독특한 색채를 통한 지구의 상징성 부여</li> <li>• 주조색(70%이상), 보조색(10~30%), 강조색(10%이하) 등의 적절한 사용으로 다양성 속의 통일을 기함</li> </ul>

주) 기타 정하지 않은 사항에 대해서는 영암군 도시계획조례 및 주차장조례 등 관련법규에 따름

## 나. 공동주택용지 (변경)

도면 번호	구 분	내 용
B1~B8	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 아파트 및 부대복리시설</li> <li>- 부대복리시설은 주택법 제2조 제8호, 제9호와 주택건설기준등에 관한 규정 제4조, 제5조 규정의 부대 및 복리시설과 지자체장이 요구할 수 있는 주민공동시설 포함</li> </ul>
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지정용도 이외의 용도</li> </ul>
	밀 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건폐율 : 40%이하, 용적률 : <b>300%이하</b></li> </ul>
	높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최고 25층 이하(동일 건물내 층고변화 : 3층이내)</li> </ul>
	배 치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민의 프라이버시 침해나 밀폐감을 주지 않는 범위내에서 주된 건물의 방향과 직각 또는 변화있는 방향이 되도록 유도</li> <li>• 도로변에 면한 아파트는 가능한 도로에 직각으로 배치되도록 유도하여 차량통행에 대한 소음등 주거환경 보호</li> </ul>
	형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시각적·심리적인 중압감을 해소하고 일조 및 조망의 측면을 고려하여 건축물의 최대길이를 제한(100m이내)</li> <li>• 건물의 크기, 인동간격, 공간감 등을 고려하여 건물높이에 반비례 되도록 유도</li> <li>• 경사지붕 설치 권장(물매 1:3이상)</li> <li>- 경사지붕 설치시 인센티브 부여</li> </ul>
색 채	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 영암군 기본계획에서 권장하는 색채사용</li> <li>• 고유하고 독특한 색채를 통한 지구의 상징성 부여</li> <li>• 주조색(70%이상), 보조색(10~30%), 강조색(10%이하) 등의 적절한 사용으로 다양성 속의 통일을 기함</li> </ul>	

주) 기타 정하지 않은 사항에 대해서는 영암군 도시계획조례 및 주차장조례 등 관련법규에 따름

다. 상업시설용지 (변경없음:계재생략)

라. 산업시설용지 (기정)

□ 준공업지역 (변경없음:계재생략)

□ 일반공업지역 (기정)

도면 번호	구 분	내 용
E	허용용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 영암군 도시계획조례(별표 12)에 의거 용도지역내에서 건축할 수 있는 건축물
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	밀 도	• 건폐율 70%, 용적률 350%이하
	높 이	• 최고 4층 이하
	배 치	• 일반공업지역내 건축물은 유치업종 및 시설물의 종류에 따라 융통성 있게 대처하기 위하여 블록내 대지의 분할 및 합병이 가능하도록 함 • 건축물의 주방향은 남향 또는 남동향을 주로하여 채광, 통풍 등 쾌적한 환경 조성 • 남동향 배치가 불가피한 경우 동서간 도로에 접한 획지는 진입구 변으로 옥외주차 및 공간을 확보하여 가능한 도로와 이격될 수 있도록 유도
	형 태	• 시각적 개방감 및 조망권 확보, 건축물의 최대길이는 150m 내로 제한함 • 지붕형태는 통일성과 가로경관 향상을 위하여 <b>경사지붕을 설치하여야 하며, 평지붕은 지붕바닥면적의 3/10이내에서 허용. 단, 옥상조경 설치시는 예외</b> - 지붕의 구배는 3/10이상 7/10이하가 되도록 설치 • 담장설치시 1.5m 이하의 생울타리 또는 투시형으로 설치
	색 채	• 주조색(70%이상) : 따뜻한색 또는 무채색 계통의 밝은색 권장(채도가 높은색 금지) • 보조색 : 주조색 계통의 색 권장 • 강조색(10%미만) : 제한 없음
	획 지	• 대지의 분할은 최소규모(1,600㎡)이하로는 불가, 2개 필지까지의 합병은 가능(단, 합병전 대지로의 분할은 가능)

주) 기타 정하지 않은 사항에 대해서는 영암군 도시계획조례 및 주차장조례 등 관련법규에 따름

□ 일반공업지역 (변경)

도면 번호	구 분	내 용
E	허용용도	• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 영암군 도시계획조례(별표 12)에 의거 용도지역내에서 건축할 수 있는 건축물
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
	밀 도	• 건폐율 70%, 용적률 350%이하
	높 이	• 최고 4층 이하
	배 치	• 일반공업지역내 건축물은 유치업종 및 시설물의 종류에 따라 융통성 있게 대처하기 위하여 블록내 대지의 분할 및 합병이 가능하도록 함 • 건축물의 주방향은 남향 또는 남동향을 주로하여 채광, 통풍 등 쾌적한 환경 조성 • 남동향 배치가 불가피한 경우 동서간 도로에 접한 획지는 진입구 변으로 옥외주차 및 공간을 확보하여 가능한 도로와 이격될 수 있도록 유도
	형 태	• 시각적 개방감 및 조망권 확보, 건축물의 최대길이는 150m 내로 제한함 • 지붕형태는 통일성과 가로경관 향상을 위하여 <b>경사지붕 설치를 권장</b> • 담장설치시 1.5m 이하의 생울타리 또는 투시형으로 설치
	색 채	• 주조색(70%이상) : 따뜻한색 또는 무채색 계통의 밝은색 권장(채도가 높은색 금지) • 보조색 : 주조색 계통의 색 권장 • 강조색(10%미만) : 제한 없음
획 지	• 대지의 분할은 최소규모(1,600㎡)이하로는 불가, 2개 필지까지의 합병은 가능(단, 합병전 대지로의 분할은 가능)	

주) 기타 정하지 않은 사항에 대해서는 영암군 도시계획조례 및 주차장조례 등 관련법규에 따름

마. 공공시설용지 (기정)

- 공공청사 (변경없음:게재생략)
- 학교 (변경없음:게재생략)
- 여객자동차터미널 (변경없음:게재생략)

□ 주차장 (기정)

도면 번호	구 분	내 용
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차장법에 의한 노외주차장, 주차전용건축물 및 부속시설</li> <li>단, 주차전용 건축물 설치시 연면적 30%미만 범위내에서 제1종 근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 업무시설, 운동시설, 판매시설 가능</li> </ul>
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>지정용도이외의 용도</li> </ul>
	밀 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건폐율 : 80%이하, 용적률 : 1,300%이하</li> </ul>
	높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>최고 5층 이하</li> </ul>

□ 주차장 (변경)

도면 번호	구 분	내 용
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>주차장법에 의한 노외주차장, 주차전용건축물 및 부속시설</li> <li>단, 주차전용 건축물 설치시 연면적 30%미만 범위내에서 제1종 근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화 및 집회시설, 업무시설, 운동시설, 판매시설 가능</li> </ul>
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>지정용도이외의 용도</li> </ul>
	밀 도	<ul style="list-style-type: none"> <li>건폐율 : 90%이하, 용적률 : 1,500%이하</li> </ul>
	높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>대지가 너비 12미터 미만의 도로에 접하는 경우:건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 도로(대지가 둘 이상의 도로에 접하는 경우에는 가장 넓은 도로를 말한다. 이하 같다)의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 3배</li> <li>대지가 너비 12미터 이상의 도로에 접하는 경우:건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 36/도로의 너비(미터를 단위로 한다)배. 다만, 배율이 1.8배 미만인 경우에는 1.8배로 한다.</li> </ul>

6. 기타사항에 관한 군관리계획 결정 조서 (변경없음) : 게재생략