

남악 신도시건설 지구단위계획 지침서 (일부변경)

2021. 12.

제6장 상업·업무·문화시설용지

제6장 상업·업무·문화시설용지

< 획지에 관한 사항 >

제55조 (획지의 분할과 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 ‘가구 및 획지계획’에서 결정한 획지단위를 건축을 위한 대지단위로 한다.
- ② 획지는 원칙적으로 분할할 수 없으며, 분할이 불가피한 경우 필지 분할계획을 작성하여 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에 한하여 분할할 수 있다.
- ③ 대지분할가능선이 지정된 획지는 그 선에 따라 분할할 수 있으며, 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우 대지분할 가능선에 의한 획지면적의 30%범위 내에서 변경 가능하다.
- ④ 문화시설용지의 획지는 합병할 수 있으며, 상업·업무시설용지 내 광로 및 대로와 접한 획지는 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에 한하여 합병할 수 있으며 그 외 획지는 건축허가권자에게 승인을 받은 경우에 한하여 2개의 획지 내에서 합성할 수 있다.
- ⑤ 이때 시행지침에 특별히 명시되지 않은 경우는 원칙적으로 넓은 도로변에 접한 필지는 시행지침을 적용하고 필지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제56조 (건축물의 용도)

- ① 건축물의 용도는 「건축법시행령 별표1」을 기준으로 권장용도와 불허 용도로 제시하며, 제시된 용도에 적합하게 건축하여야 한다.
- ② 각 획지별 건축물의 용도제한은 다음 <표10>, <표11>에서 규정하는 용도에 적합하게 건축하여야 하며, 획지별 세부기준은 지구단위계획 결정도에 따른다.

③ 권장용도가 지정된 경우 상업용지 및 문화시설용지는 지상 건축연면적의 30% 이상, 업무시설용지는 50%이상 확보하여야 하며, 건축연면적은 기계실, 공조실, 주차장 등 공용면적을 제외한 면적을 기준으로 하여 산정한다.

④ 활기찬 보행가로 연출을 위해 1층부 권장용도가 지정된 경우에는 1층 건축연면적의 50% 이상 확보하여야 한다.

⑤ 도면표시 : 권장용도, 불허용도

권장용도(A)	불허용도(가)
---------	---------

<표10> 상업·업무용지의 권장용도 분류표

도면표시	권 장 용 도
A	• 업무시설 • 공공용시설중 방송국
B	• 판매 및 여업시설중 상점·위락시설 • 제1종 및 제2종 근린생활시설
C	• 숙박시설 및 위락시설 • 제1종 및 제2종 근린생활시설
D	• 위락시설 • 제1종 및 제2종 근린생활시설
E	• 판매 및 영업시설중 상점 • 숙박시설 및 위락시설 • 제1종 및 제2종 근린생활시설
F	• 판매 및 영업시설중 상점 • 제1종 및 제2종 근린생활시설·업무시설
G	• 판매 및 영업시설중 상점 • 문화 및 집회시설중 집회장·업무시설
H	• 문화 및 집회시설중 공연장 및 전시장 • 제1종 및 제2종 근린생활시설
I	• 판매 및 영업시설중 소매시장, 상점 • 운동시설 • 문화 및 집회시설(대규모 공연장 및 전시장) • 업무시설 • 공공용시설중 방송국 • 건축법 시행령 별표1-15의 숙박시설 중 관광숙박시설(상5-⑤에 한함)
J	• 제1종 및 제2종 근린생활시설 • 업무시설
K	• 제1종 근린생활시설중 가목, 나목, 미용원 • 제2종 근린생활시설중 일반음식점, 나목, 공연장, 아목
L	• 문화 및 집회시설 중 예식장 • 제1종 및 제2종 근린생활시설 • 수련시설 • 교정 및 군사시설 중 군사시설(숙소 및 부대시설에 한함)

〈표11〉 상업·업무용지의 불허용도 분류표

도면표시	불 허 용 도
가	• 공동주택, 의료시설(격리병원, 장례식장에 한함), 창고시설, 공공용시설(방속국 제외), 단독주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외)
가-1	• 공동주택, 의료시설(격리병원, 장례식장에 한함), 창고시설, 공공용시설(방속국, 군사시설 중 숙소 및 부대시설 제외), 단독주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외)
나	• 공동주택, 의료시설(격리병원, 장례식장에 한함), 창고시설, 공공용시설(방속국 제외), 단독주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 숙박시설
다	• 공동주택, 의료시설(격리병원, 장례식장에 한함), 창고시설, 공공용시설(방속국 제외), 단독주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(주차장 제외), 숙박시설(남악지구 상5-⑤에 한하여 건축법 시행령 별표 1-15의 숙박시설 중 관광숙박시설 가능), 위락시설, 제2종 근린생활시설중 단란주점, 안마시술소

제57조 (건축물의 밀도)

- ① 상업·업무용지 건축물의 건폐율, 용적률은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 목포시·무안군 조례상 과도하게 허용된 건폐율 및 용적률을 〈표12〉과 같이 규정보다 강화하여 제한한다.

〈표12〉 상업·업무용지의 건폐율·용적률

도면표시	불 허 용 도
중심상업용지	건폐율 70%이하
	용적률 1,000%이하
일반상업용지	건폐율 60%이하
	용적률 800%이하
업무시설용지	건폐율 70%이하(업무5 : 50% 이하)
	용적률 1,000%이하 (업무5 : 200%이하, 업무6 : 350%이하)
문화시설용지	건폐율 70%이하
	용적률 400%이하(문화3,4,5 : 350%이하)

- ② 상업·업무용지 건축물의 건폐율, 용적률은 〈표13〉와 같이 특수한 용도 및 높이로 개발하고자 하는 용지는 현실성을 감안하여 제한하고, 집단화·정형화하기 위한 용도지역 지정에 의해 동일한 용도의 용지가 상이한 용도지역으로 결정될 경우에는 형평성을 감안하여 동일한 밀도로 제한한다.

〈표13〉 상업·업무용지내 일부용지의 건폐율·용적률 조정

구 분	개발방향	건 폐 율	용 적 른
일반상업용지 상3-①~⑧, 상4-①~⑥) 상4-⑨~⑩	북측 산악 조망권의 확보	60%이하	400%이하
일반상업용지 상4-⑦~⑧		60%이하	500%이하

제58조 (건축물의 높이)

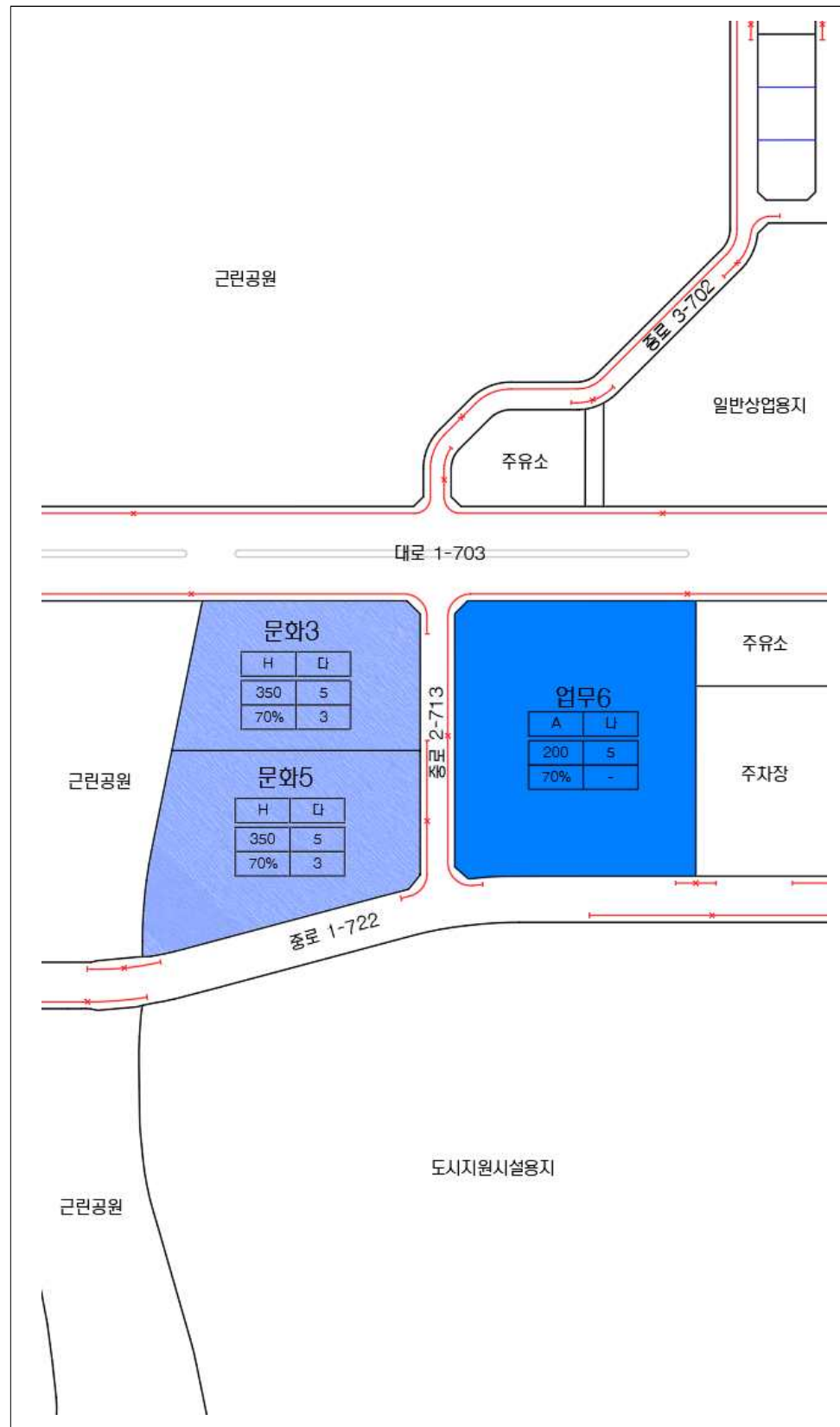
- ① 상업·업무용지 건축물의 높이는 해당용지의 위한 및 역할을 최소한도 유지하기 위하여 최고층수보다는 최저층수를 제한하며, 〈표14〉에서 정한 층수보다 낮게 건축할 수 없다.

〈표14〉 상업·업무·문화용지의 최저층수 제한

구 분	최 저 층 수
주요 결정부	최저층수 7층이상
간선도로변	최저층수 5층이상
내부획지 및 문화시설용지	최저층수 3층이상(문화4 : 2층이상)

※ 업무시설 5블럭 제외

- ② 중심상업·업무용지1,2,3,4BL 및 일반상업용지5BL은 오룡산~영산호간 시각통경축 확보를 위하여 대축도 고도(55m) 이하로 제한한다.
- ③ 문화시설용지는 경관녹지와 조화를 이룰 수 있도록 5층 이하로 제한하고, 신도청사 서측 일반상업용지 내부지역은 북측 산악지형의 조망권을 증진하기 위하여 5~7층 이하로 제한한다.
- ④ 일반상업용지 6, 7블럭중 내부 획지는 영산호 수변 조망권을 증진 하기 위하여 3층이상 5층이하로 제한한다.



남약신도시 택지개발사업 지구단위계획

(업무 5,6블럭, 문화 3~5블럭)

key map

업무5

문화4

문화3,5 및 업무6

지구단위계획구역

획지경계선

권장용도

불허용도

용적률

건폐율

최고층수 / 높이

최저층수

차량출입 불허구간

N