

오포읍 일원 성장관리방안 수립 시 행 지 침

2016. 10



광 주 시
[도시계획과]

— CONTENTS —

제 I 편 총 칙	03
제1조 (목적)	03
제2조 (지침의 적용지역)	03
제3조 (지침적용의 기본원칙)	03
제4조 (용어의 정의)	04
제 II 편 기반시설 계획에 관한 사항	05
제5조 (기반시설계획의 대상)	05
제6조 (도로개설 : 의무사항)	05
제7조 (포켓쉼터 확보 : 권장사항)	06
제 III 편 건축물의 용도·건폐율·용적률 계획에 관한 사항	07
제8조 (건축물의 용도계획 : 의무사항)	07
제9조 (건폐율·용적률 계획 : 의무사항)	09
제 IV 편 건축물의 배치·형태·색채·높이 계획에 관한 사항	12
제10조 (전면공지 확보 : 의무사항)	12
제11조 (전면공지 조성 : 권장사항)	12
제12조 (주차시설 확보 : 권장사항)	13
제13조 (건축물의 지붕 : 권장사항)	13
제14조 (건축물의 높이 : 의무사항)	13
제15조 (건축물의 색채계획 : 권장사항)	14
제 V 편 환경관리계획에 관한 사항	15
제16조 (환경 입지기준 : 의무사항)	15
제17조 (옹벽 등 구조물 및 사면에 대한 안정대책 수립 : 의무사항)	15
제18조 (환경영향저감 대책 수립 : 의무사항)	15
제 VI 편 경관계획에 관한 사항	16
제19조 (지형순응형개발 : 의무사항)	16
제20조 (옹벽 설치에 따른 경관기준 : 권장사항)	17
제21조 (조경기준 : 의무사항)	17
제22조 (가로등 설치 : 의무사항)	18
제 VII 편 성장관리방안 운용에 관한 사항	19
제23조 (성장관리방안의 운용)	19
제24조 (기존 건축물에 대한 성장관리방안의 적용)	19
제25조 (행정사항 및 경과조치)	19

제 I 편 총 칙

제 1 조 (목 적)

- ① 본 성장관리방안 시행지침(이하“지침”이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(이하 “법”이라 한다) 제58조 및 같은 법 시행령(이하 “령”이라 한다) 제56조의4 규정에 따라 광주시 오포읍 일원 성장관리방안이 수립된 지역의 세부기준을 정하며, 이의 시행을 위하여 성장관리방안 설정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항에 대하여 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용지역)

- ① 이 지침은 오포읍 일원 성장관리지역 내 성장관리방안에 적용하며, 해당지역은 다음과 같다.

구 분	지 역 명	비 고
오포읍 (25개 지역)	신현리 01·02·04·08지역, 능평리 03·05·06·07·12·13지역, 문형리 11·14·15·16지역, 고산리 17·18·23지역, 추자리 09·11·18·19·20·21·22지역, 양벌리 24·25지역, 매산리 10지역	세부 지역명 및 위치는 위치도(별첨) 참조

제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침의 적용은 성장관리지역 내에서 법 제56조제1항제1호 내지 제2호의 개발행위허가시 및 건축법 제11조의 건축허가시 적용한다.
- ② 본 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 개발행위허가 관련법규 및 조례에 따른다.
- ③ 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 및 시 조례 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ④ 시행지침의 내용은 ‘의무사항’과 ‘권장사항’으로 구분한다. 이 중 ‘의무사항’은 성장관리방안의 목적 달성을 위해 반드시 이행하여야 할 사항이며, ‘권장사항’은 특별한 사유가 없는 한 지정된 사항을 따르도록 하는 것을 말한다.
- ⑤ 본 지침과 성장관리방안 수립 도면이 해석상의 이견이 있을 경우에는 이 지침에서 별도로 명시되어 있지 않은 사항에 대해서만 성장관리방안 수립 도면을 우선하여 적용한다.
- ⑥ 성장관리방안 ‘수립도면’ 및 ‘예시도’는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화하는 것으로 지침과 동등한 효력을 가진다.
- ⑦ 성장관리지역에 포함된 취락지구는 제6조(도로개설)과 제9조(건폐율·용적률 계획)중 도로계획선 도로개설시 용적률 완화내용에 한하여 적용하며, 그 외 사항은 법, 조례, 개발행위허가운영지침,

건축법 등을 따른다.

- ⑧ 본 지침 시행 이후 본 지침과 관련된 법령 또는 광주시 도시계획조례(이하 ‘조례’라 한다)의 제·개정으로 인하여 본 지침과 부합되지 않는 경우 시행일을 기준으로 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

제 4 조 (용어의 정의)

① 이 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “성장관리지역”이라 함은 성장관리방안이 수립된 지역에 적용되는 일단의 지역적 범위를 말한다.

• 도면표시 : 

2. “취락지구”라 함은 법 제37조제1항제8호의 취락지구를 말한다.

• 도면표시 : 

3. “허용용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되는 용도 중 성장관리방안으로 허용하는 용도를 말한다.

4. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 성장관리지역 안에서는 건축할 수 없는 용도를 말한다.

5. “권장용도”라 함은 성장관리지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 지정된 용도로, 성장관리방안을 통해 유도하는 건축물의 용도를 말한다.

6. “도로계획선”이라 함은 현황도로와 도로계획선 사이의 토지에 대하여 개발행위허가자가 도로로 조성하여야 하는 계획선을 말하며, 도로계획선으로 정한 폭은 도로의 표면에 콘크리트, 아스팔트, 블록 등으로 다진 포장 폭을 말한다.

• 도면표시 : 

7. “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

8. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 공작물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.

9. “포켓쉼터”라 함은 주민들의 휴게공간 제공을 위해 필지내 일부공간을 당해 지침 제7조에 따라 조성된 공간을 말한다.

10. “전면공지”라 함은 전면도로(필지) 경계선을 기준으로 당해 지침 제10조에서 정한 이격거리만큼 이격한 획지내 공지를 말한다.

11. “기준 건폐율·용적률”이라 함은 법령 및 조례에서 정하는 용도지역의 건폐율과 용적률을 말한다.

12. “상한 건폐율·용적률”이라 함은 성장관리방안에서 제시하는 인센티브 항목을 준수할 경우 기준 건폐율·용적률에 추가 인센티브로 제공되는 건폐율·용적률을 합산하여 산정하는 건폐율·용적률로서, 성장관리방안에서 최대로 허용되는 건폐율과 용적률을 말한다.

13. “지형순응형개발”이라 함은 지목이 “임”인 토지에서 개발하는 경우를 말한다.

제Ⅱ편 기반시설 계획에 관한 사항

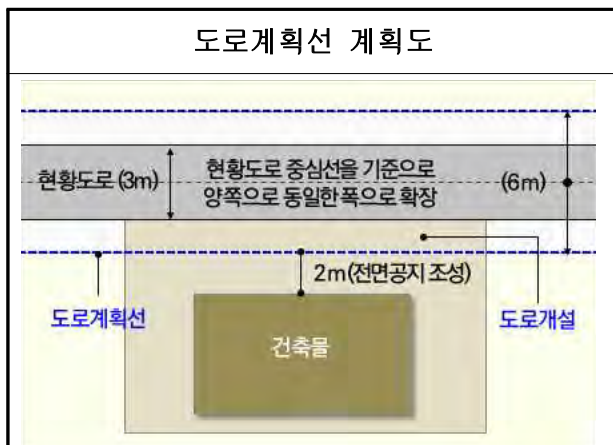
제 5 조 (기반시설 계획의 대상)

- ① 성장관리지역내 기반시설 계획의 대상은 도로시설 및 포켓컴터를 대상으로 한다.

제 6 조 (도로개설 : 의무사항)

- ① 도로개설의 주체는 개발행위자가 부담하여 개설하는 것을 원칙으로 한다.
- ② 도로개설의 방법은 다음 각 호에 따라 구분한다.
 1. 현황도로를 대상으로 ‘도로계획선’이 계획된 도로개설
 2. “도로계획선”을 계획하지 않은 도로개설
- ③ “도로계획선”이 계획된 토지의 도로개설은 현황도로의 중심선에서 도로계획선의 폭 2분의 1만큼 양쪽 동일한 폭으로 확장하는 것을 원칙으로 한다.

□ 도로계획선에 의한 도로 개설방안 (예시)



<예외조항>

하천(하천구역)에 의해 도로 중심선을 기준으로 양측을 동일하게 확보하지 못할 경우 도로 중심선을 기준으로 확보하지 못하는 도로 폭만큼 편측으로 확장하여야 한다.



- ④ “도로계획선”을 계획하지 않은 도로개설은 법, 조례, 개발행위허가운영지침에 따른다.
- ⑤ “도로계획선”내 부지는 토지를 분할하고, 지목을 도로로 변경하여 건축법상 도로 지정공고를 하여야 한다.
- ⑥ 지역여건이나 사업특성을 고려하여 도로개설 기준 적용이 어려울 경우에는 명확한 사유를 제시하고 시 도시계획위원회 자문을 거쳐 기준을 완화할 수 있다.
- ⑦ 도로의 개설방법은 다음을 기준으로 한다.
 1. 원 칩 : 도로의 개설부분은 차량의 통행에 문제가 없도록 기존 현황도로와 동일한 기능을 발휘하도록 포장하고, 조례 제25조 토지의 형질변경에 대한 안전조치의 규정을 준수하도록 한다.
 2. 단처리 : 도로계획선에 의해 확보되는 부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조성하여 도로기능을 하도록 한다.
 3. 포 장 : 포장재료는 아스팔트 또는 콘트리트 재료를 권장하고, 포장패턴은 인접현황도로의 포장 패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장한다.

제 7 조 (포켓쉼터 확보 : 권장사항)

- ① 필지내 유휴부지(대지내 일부공간)에 전면도로와 접하여 포켓쉼터 조성을 권장한다.
- ② 포켓쉼터는 최소 30㎡ 이상 규모로 하며, 조성방법은 건축법 제43조, 동법 시행령 제27조2의 공개공지 규정에 따라 조성하는 것을 원칙으로 한다.

□ 포켓쉼터 확보방안(예시)



제Ⅲ편 건축물 용도·건폐율·용적률 계획에 관한 사항

제 8 조 (건축물의 용도계획 : 의무사항)

- ① 성장관리지역내 건축물 용도는 아래의 용도지역(자연녹지지역, 계획관리지역, 생산관리지역)별 건축물 용도계획을 따르며, 그 외 용도지역은 법 및 조례에 따른다.
- ② 권장용도 준수에 따른 인센티브(건폐율·용적률)를 받은 건축물에 대한 용도변경은 당해 성장관리지역에서 계획한 권장용도 범위 내에서만 이루어져야 한다. 다만, 인센티브를 받지 않은 건축물 규모의 범위 내에서는 건축물의 허용용도 범위 내 용도변경은 가능하다.
- ③ 권장용도는 성장관리방안 유형(주거형, 근린형, 산업형)별로 권장하는 용도로서, 권장용도에 해당 하더라도 허용용도에 해당하지 않을 경우에는 입지가 불가하다.

□ 건축물 용도계획(A-주거형)

구 분	용도계획(A)
권장 용도	◦ 제1호의 단독주택(나목 다중주택 제외) ◦ 제2호의 공동주택 중 연립주택 및 다세대주택 ◦ 제3호의 제1종 근린생활시설(중로(폭 12m 이상) 이상의 도로에 접합 경우에 한함) ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 박물관, 미술관, 기념관, 문화관 ◦ 제11호의 노유자시설
허용 용도	◦ 영 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 및 조례 제34조(용도지역안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도 외 용도
불허 용도	◦ 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소 ◦ 제9호의 의료시설 중 격리병원 ◦ 제17호의 공장 ◦ 제18호의 창고(농·임·축·수산업용 제외) ◦ 제19호의 위험물저장 및 처리시설(가목, 나목, 사목 제외) ◦ 제20호의 자동차 관련 시설(가목 주차장, 나목 세차장 제외) ◦ 제21호의 동물 및 식물관련시설(사목 화초 및 분재 등의 온실 제외) ◦ 제22호의 자원순환관련시설(가목 하수 등 처리시설 제외)

□ 건축물 용도계획(B-근린형)

구 분	용도계획(B)
권장 용도	◦ 제3호의 제1종 근린생활시설 ◦ 제4호의 제2종 근린생활시설(너목 제조업소 제외) ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 ◦ 제7호의 판매시설 ◦ 제9호의 의료시설 중 병원 ◦ 제10호의 교육연구시설 ◦ 제11호의 노유자시설
허용 용도	◦ 영 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 및 조례 제34조(용도지역안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도 외 용도
불허 용도	◦ 제19호의 위험물저장 및 처리시설(가목, 나목, 사목 제외) ◦ 제20호의 자동차 관련 시설(가목 주차장, 나목 세차장 제외) ◦ 제21호의 동물 및 식물관련시설(사목 화초 및 분재 등의 온실 제외) ◦ 제22호의 자원순환관련시설(가목 하수 등 처리시설 제외)

□ 건축물 용도계획(C-산업형)

구 분	용도계획(C)
권장 용도	◦ 제2호의 공동주택 중 기숙사 ◦ 제3호의 제1종 근린생활시설(중로(폭 12m 이상) 이상의 도로에 접합 경우에 한함) ◦ 제4호의 제2종 근린생활시설(중로(폭 12m 이상) 이상의 도로에 접합 경우에 한함. 단, 제조업소는 중로 이상의 도로에 접한 경우와 관계없이 권장용도로 허용) ◦ 제5호의 문화 및 집회시설 중 산업전시장 ◦ 제7호의 판매시설 ◦ 제17호의 공장 ◦ 제18호의 창고시설 ◦ 제20호의 자동차 관련 시설
허용 용도	◦ 영 제71조(용도지역안에서의 건축제한) 및 조례 제34조(용도지역안에서의 건축제한)에 따른 당해 용도지역별 건축용도 중 불허용도 외 용도
불허 용도	◦ 제2호의 공동주택 중 연립주택 및 다세대주택 ◦ 제12호의 수련시설 ◦ 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 축사, 가축시설, 도축장, 도계장

제 9 조 (건폐율·용적률 계획 : 의무사항)

- ① 성장관리지역내 용도지역별 건폐율·용적률 기준은 조례 제55조 및 제60조에 따른다.
- ② 기준 건폐율·용적률에서 다음 사항의 인센티브 항목을 충족할 경우 상한 건폐율·용적률 범위 내에서 완화할 수 있다. 기준 건폐율·용적률에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율은 자연녹지지역이 30%, 계획관리지역이 50%, 생산관리지역이 30%이고, 상한 용적률은 자연녹지지역 100%, 계획관리지역 125% 이하로 한다.
- ③ 성장관리지역에 포함된 취락지구에서는 건폐율 및 용적률 완화(인센티브)를 적용하지 아니하며, 도로계획선에 의한 도로를 확보한 경우에 한하여 용적률 인센티브를 적용한다.
- ④ 개발사업자는 개발행위허가 신청시 별지 서식에 의한 건폐율·용적률 체크리스트를 작성하여 제시하여야 한다.

□ 건폐율·용적률 상한의 범위

구 분	건폐율(%)		용적률(%)	
	기준	상한	기준	상한
자연녹지지역	20	30	80	100
계획관리지역	40	50	100	125
생산관리지역	20	30	80	-

※ 자연녹지지역내 취락지구는 기준·상한 용적률을 적용하지 아니하며, 법·조례를 따른다.

□ 계획관리지역내 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용(인센티브 기준)

구 분		완화항목	완화내용(%)	비 고
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로계획선 도로개설, 포켓쉼터 조성	기준건폐율× (기반시설면적/대지면적)	의무사항 권장사항
	건축물용도	권장용도	3%	권장사항
친환경 인센티브 항목	건축물배치 및 형태	전면공지 확보	기준건폐율× (전면공지면적/대지면적)×0.25	의무사항
		전면공지 조성	1%	권장사항
		경사지붕 또는 옥상정원	1%	권장사항
		주차시설	1%	권장사항
	경관계획, 환경관리 계획	지형순응형개발 (도로경사율 14%이하)	1%	의무사항
		색채계획	1%	권장사항
		옹벽녹화	1%	권장사항
		조경기준	1%	의무사항
		가로등 설치	1%	의무사항

※ 주 : 1. 상한 건폐율 ≥ 기준건폐율 + 건폐율 완화적용의 합계

2. 각각의 대지에 적용되는 기준 건폐율의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함

3. 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 포켓쉼터, 전면공지 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외(단, 기부채납 면적은 포함)

□ 자연녹지지역, 생산관리지역내 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용(인센티브 기준)

구 분		완화항목	완화내용(%)	비 고
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로계획선 도로개설, 포켓쉼터 조성	기준건폐율 × [(기반시설면적/대지면적) × 2.0]	의무사항 권장사항
	건축물 용도	권장용도	3%	권장사항
친환경 인센티브 항목	건축물배치 및 형태	전면공지 확보	기준건폐율 × (전면공지면적/대지면적) × 0.5	의무사항
		전면공지 조성	1%	권장사항
		경사지붕 또는 옥상정원	1%	권장사항
		주차대수 확보	1%	권장사항
	경관계획, 환경관리 계획	지형순응형개발 (도로경사율 14%이하)	1%	의무사항
		색채계획	1%	권장사항
		옹벽녹화	1%	권장사항
		조경기준	1%	의무사항
		가로등 설치	1%	의무사항

- ※ 주 : 1. 상한 건폐율 ≥ 기준건폐율 + 건폐율 완화적용의 합계
 2. 각각의 대지에 적용되는 기준 건폐율의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
 3. 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 포켓쉼터, 전면공지 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외(단, 기부채납 면적은 포함)

□ 계획관리지역내 용적률 인센티브 항목 및 완화내용(인센티브 기준)

구 분		완화항목	완화내용(%)	비 고
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로계획선 도로개설, 포켓쉼터 조성	기준용적률 × [(기반시설면적/대지면적) × 1.0]	의무사항 권장사항
	건축물용도	권장용도	6%	권장사항
친환경 인센티브 항목	건축물배치 및 형태	전면공지 확보	기준용적률 × (전면공지면적/대지면적) × 0.4	의무사항
		전면공지 조성	1%	권장사항
		경사지붕 또는 옥상정원	1%	권장사항
		주차시설	1%	권장사항
	경관계획, 환경관리 계획	지형순응형개발 (도로경사율 14%이하)	1%	의무사항
		색채계획	1%	권장사항
		옹벽녹화	1%	권장사항
		조경기준	1%	의무사항
		가로등 안전기준	1%	의무사항

- ※ 주 : 1. 상한 용적률 ≥ 기준 용적률 + 용적률 완화적용의 합계
 2. 각각의 대지에 적용되는 기준 용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
 3. 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 포켓쉼터, 전면공지 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외(단, 기부채납 면적은 포함)

□ 자연녹지지역내 용적률 인센티브 항목 및 완화내용(인센티브 기준)

구 분		완화항목	완화내용(%)	비 고
계획유도 인센티브 항목	기반시설 계획	도로계획선 도로개설, 포켓쉼터 조성	기준용적률×[(기반시설면적/대지면적) ×1.0]	의무사항 권장사항
	건축물용도	권장용도	5%	권장사항
친환경 인센티브 항목	건축물배치 및 형태	전면공지 확보	기준용적률×(전면공지면적/대지면적) ×0.375	의무사항
		전면공지 조성	1%	권장사항
		경사지붕 또는 옥상정원	1%	권장사항
		주차시설	1%	권장사항
	경관계획, 환경관리 계획	지형순응형개발 (도로경사율 14%이하)	1%	의무사항
		색채계획	1%	권장사항
		옹벽녹화	1%	권장사항
		조경기준	1%	의무사항
		가로등 안전기준	1%	의무사항

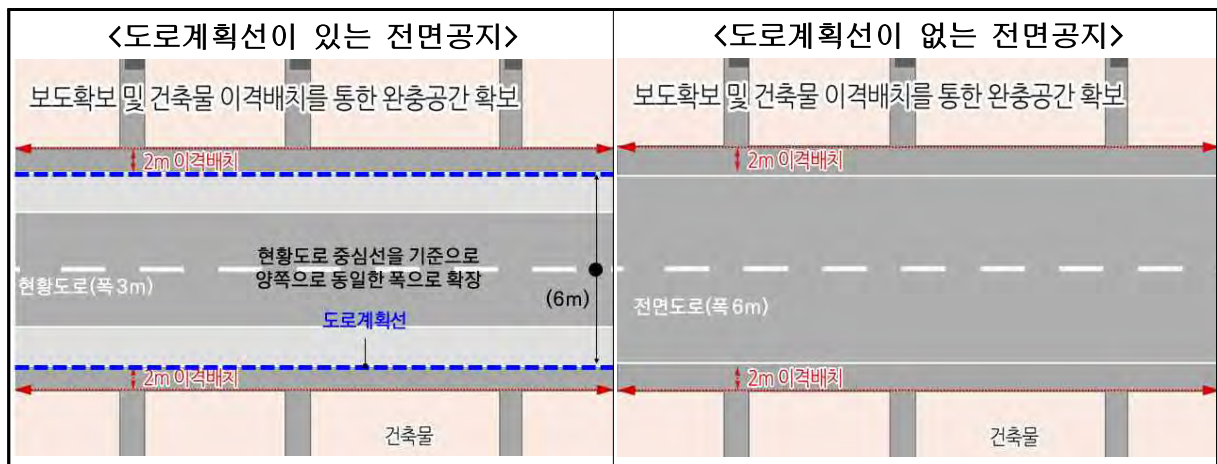
- ※ 주 : 1. 상한 용적률 ≥ 기준 용적률 + 용적률 완화적용의 합계
 2. 각각의 대지에 적용되는 기준 용적률의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 함
 3. 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등에 따라 의무적으로 조성하는 도로, 포켓쉼터, 전면
 공지 면적에 대하여는 인센티브 산정 면적에서 제외(단, 기부채납 면적은 포함)

제Ⅳ편 건축물 배치·형태·색채·높이 계획에 관한 사항

제 10 조 (전면공지 확보 : 의무사항)

- ① 개발행위허가시 개설된 도로의 경계와 건축물 사이를 2m 이상 이격하여 전면공지를 확보하여야 한다. 단, 성장관리지역에 포함된 취락지구는 법, 조례, 개발행위허가운영지침 및 건축법 등을 따른다.
- ② 전면공지 이격거리는 건축조례상 「건축선으로 부터 건축물까지 띄어야 하는 거리」, 「개발행위 허가 운영지침」 등과 비교하여 강화된 이격거리를 적용한다.
- ③ 제1항에 의거 전면공지 확보기준의 적용이 어려울 경우 시 도시계획위원회 자문을 거쳐 적용하지 않을 수 있다.

□ 전면공지 확보방안(예시)



제 11 조 (전면공지 조성 : 권장사항)

- ① 제10조 제1항에 의해 확보된 전면공지에서는 전면공지 확보면적의 2분의1 이상 조경시설(관목 및 초화류 화단 등) 설치를 권장한다.
- ② 제1항에 의거 전면공지내 조경시설 설치가 어려울 경우 시 도시계획위원회 자문을 거쳐 적용하지 않을 수 있다.

□ 전면공지 조성(예시)



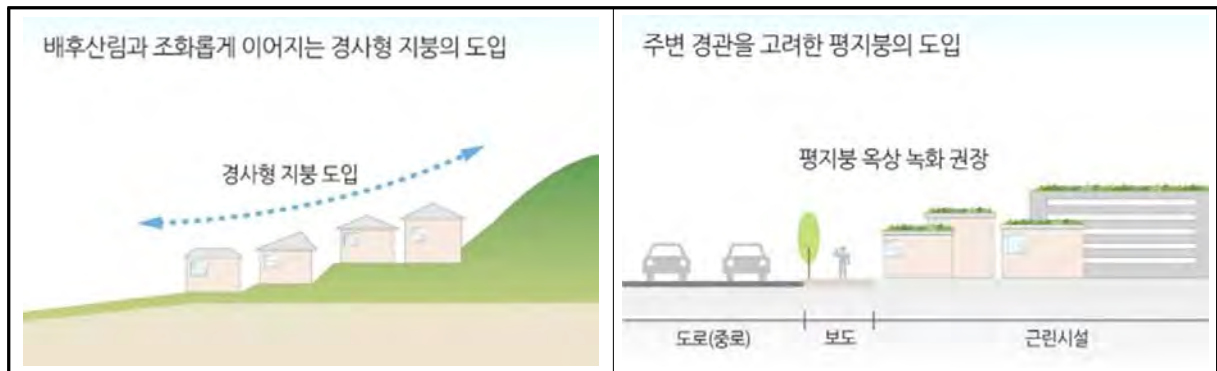
제 12 조 (주차시설 확보 : 권장사항)

- ① 성장관리지역내 주차공간 확보 및 원활한 교통소통 유도를 위해 부설주차대수 추가 확보를 권장한다.
- ② 주차대수 추가 확보는 법정주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 주차대수 기준으로 10% 이상(소수점 올림, 최소 1대 이상) 주차대수 확보하는 것을 원칙으로 한다.

제 13 조 (건축물의 지붕 : 권장사항)

- ① 지붕형태는 평슬라브 지붕은 지양하고, 주변 스카이라인과 조화를 이룰 수 있는 경사지붕 설치를 원칙으로 한다.
- ② 경사지붕의 형태는 다음 사항을 권장한다.
 1. 경사지붕의 구배는 10분의 3이상, 10분의 7이하로 한다.
 2. 경사지붕설치시 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.
- ③ 경사지붕으로 설치가 어려울 경우에는 평지붕으로 건축하며, 평지붕으로 조성되는 면적의 40% 이상은 옥상녹화 또는 옥상정원을 설치하도록 권장한다. 이때 옥상정원은 지피식물, 야생초화류 등 식재를 권장한다.

□ 지붕 설치(예시)



제 14 조 (건축물의 높이 : 의무사항)

- ① 성장관리지역내 건축물 높이는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제71조에 의한 높이를 기준으로 한다.

구 분	높 이 계 획
자연녹지지역, 계획관리지역, 생산관리지역	4층 이하

※ 개별법에 의해 허가, 승인을 받은 경우는 개별법에 따른다.

제 15 조 (건축물의 색채계획 : 권장사항)

- ① 성장관리지역내 건축물의 색채는 주변과 조화로운 색채를 사용하여야 하며, “광주시 경관기본계획 중 색채계획 가이드라인”에 의거 건축물 용도별 색채계획을 준수하도록 권장한다.
- ② 축사, 창고, 공장 신축시에는 원색사용을 금지하고, 지붕은 주황, 파랑, 초록 등 원색사용을 지양하고 채도가 낮은 색채로 주변의 자연환경 조화를 고려하여 개발하도록 권장한다.

□ 단독주택, 공동주택(주거형)

유형구분	색채계획
단독주택	• 주거생활환경 개선을 위해 주변 건축물과 조화를 우선으로 돌출 색상 억제 • YR-GY계열의 색상 적용으로 차분하고 정돈된 이미지 형성
공동주택	• 주변과 유사한 색상 계열로 통일하고 조화되도록 계획하여 단지의 상징성이 드러나도록 계획 • R-GY계열의 색상을 적용하고, 상단부, 하단부로 구분하여 색채 지정

구분	일반	하천	산림
주조색	YR-GY/9-6/30이하 R-GY/9-6/30이하	YR-GY/9-6/20이하 R-GY/9-7/20이하	YR-GY/9-6/20이하 R-GY/8-5/20이하
보조색	YR-GY/6-4/30이하 R-GY/6-3/30이하	YR-GY/7-4/20이하 R-GY/7-4/20이하	YR-GY/5-3/20이하 R-GY/5-3/20이하
강조색	YR-GY/5-3/30이하 R-GY/5-2/30이하	YR-GY/6-3/30이하 R-GY/6-3/30이하	YR-GY/4-2/30이하 R-GY/4-2/30이하

□ 상업건축물(근린형)

색채계획
• 소재색의 적용 시 건축물 외장재 별도 대비가 두드러지지 않도록 유도 • 유리소재의 경우 주조색과 동일한 사용범위를 적용하여 일관성 있는 색채 유도 • 전계열(ALL)의 색상을 적용하되 건물 간 색채가 조화되도록 유지 • 도시의 중심상업 기능에 맞도록 주거지와 차별화되고 활기 있는 색채 대비 유도

구분	일반	하천	산림
주조색	ALL/9-6/60이하	ALL/9-6/40이하	Y-GY/9-6/40이하
보조색	ALL/7-3/60이하	ALL/8-4/40이하	Y-GY/5-3/40이하
강조색	ALL/5-1/60이하	ALL/5-3/60이하	Y-GY/4-2/60이하

□ 공업건축물(산업형)

색채계획
• 거대벽면의 경우 단색보다는 2, 3가지의 동색계열 색상으로 면을 분할하여 위압감과 매스감을 저감 • 주조색과 보조색은 기존의 화색과 온색 등 짙고 차가운 이미지를 탈피하여 따뜻하고 주변과 조화되는 색상 적용 • 대표색, R-GY, Y-GY계열의 색상을 적용하고 전체적으로 차분한 이미지 형성

구분	일반	하천	산림
주조색	대표색/9-5/40이하	R-GY/9-6/30이하	Y-GY/9-6/30이하
보조색	대표색/7-3/40이하	R-GY/7-4/30이하	Y-GY/5-3/30이하
강조색	대표색/5-2/40이하	R-GY/6-3/40이하	Y-GY/4-2/40이하

<색채적용 예시>



제 V 편 환경관리계획에 관한 사항

제 16 조 (환경 입지기준 : 의무사항)

- ① 성장관리지역내 개발행위허가시 입지기준은 조례 제23조에 의거 표고, 경사, 입목축적 등 기준에 부합하여야 한다.

제 17 조 (옹벽 등 구조물 안전 및 사면 안정대책 수립 : 의무사항)

- ① 성장관리지역내 건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발시 “광주시 개발행위허가 운영지침”을 준수하여야 한다.

제 18 조 (환경영향저감 대책 수립 : 의무사항)

- ① 성장관리지역내 개발시 주변 환경영향을 최소화하기 위해 다음 각 호의 환경영향저감대책을 수립하여야 한다.
 1. 4차로 이상 도로에 접하여 「소음·진동관리법 시행규칙 별표5」에 따른 정온시설을 개발하거나, 기입지한 정온시설에 접하여 부지를 개발할 시(정온시설에 접한 부지에 정온시설을 개발시에는 예외로 한다) 방음벽 또는 차폐형 식재를 계획하여야 한다.

<정온시설>

「의료법」에 따른 종합병원, 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교, 「도서관법」에 따른 공공도서관, 「노인복지법」에 따른 노인전문병원 중 입소규모 100명 이상인 노인전문병원 및 「영유아보육법」에 따른 보육시설 중 입소규모 100명 이상인 보육시설

2. 일반창고, 공장, 위험물 저장시설, 자원순환시설 건축시 부지경계 부는 조경식재 또는 헨스설치 등으로 차폐하여야 한다.
3. 지형순응형개발사업시 절·성토가 완료된 공사면의 사면안정 및 토사유출 방지를 위해 식생녹화(거적덮기, 씨앗뿌리기 등)를 하여야 한다.
- ② 기타 주변 환경에 영향을 미칠 우려가 있는 건축물 또는 공작물 설치시 시 도시계획위원회 자문을 거쳐 환경저감대책을 수립하여야 한다.

제 19 조 (가로등 설치 : 의무사항)

- ① 폭 6m 이상, 연장 30m 이상의 도로개설시 30m 이내의 간격으로 다음 각 호에 따라 가로등을 설치한다. 단, 「도로안전시설물 설치 및 관리지침」 등 가로등 설치 관련 법령에 따라 가로등의 설치 간격은 조정할 수 있다.
 1. 가로등은 「광주시 가로등 및 보안등 설치 관리 조례」 및 「도로안전시설물 설치 및 관리지침」에 적합하게 설치하여야 한다.
 2. 가로등 설치 의무대상 도로연장(30m)은 시행지침 시행이후 신규로 개설된 모든 도로의 연장을 합산하여 산정한다.(해당 사업대상지가 아니더라도 진입도로로 이용되는 도로의 연장을 합산하여 적정하게 설치)

제VI편 경관계획에 관한 사항

제 20 조 (지형순응형개발 기준 : 의무사항)

① 지형순응형개발시 다음 각호에 따라 조성하여야 한다.

1. 주변 산림·구릉지의 자연경사를 최대한 고려하여 지형에 순응하도록 건축물을 배치한다.

2. 진입도로 및 내부도로의 경사율은 14%이하로 도로로 개설하여야 한다.

가. 경사율 산정의 기준 : 도로중심선을 경사율 산정의 기준으로 한다.

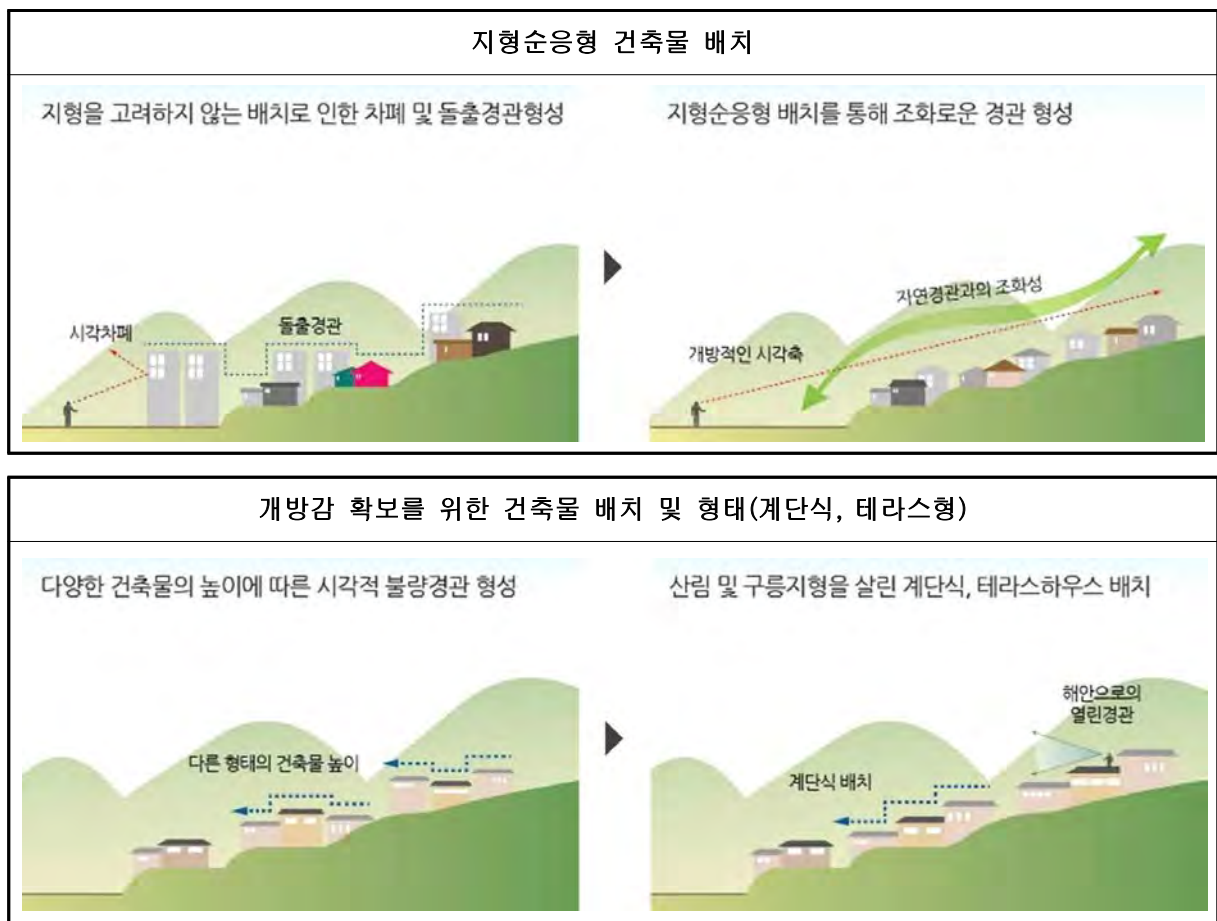
나. 경사율 산정의 범위 : 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 경사율 산정하고, 경사율 기준에 부합하도록 한다.

다. 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 계획한다.

3. 구릉지역 지형을 활용한 다양한 주거형태의 개발을 권장한다.

② 지형순응형개발시 기준 적용이 불합리하여 기준을 완화할 경우에는 시 도시계획위원회의 자문절차를 이행하여야 한다.

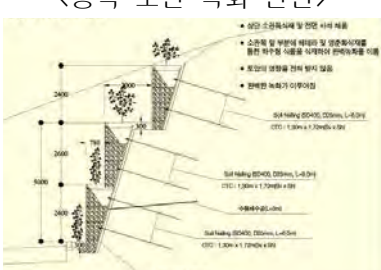
□ 지형순응형개발 (예시)



제 21 조 (옹벽 설치에 따른 경관기준 : 권장사항)

- ① 옹벽 설치시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 덩굴식물 등을 활용한 입면녹화나 전면 식재대 조성을 통해 차폐한다.
- ② 옹벽 소단부는 관목으로 식재하며, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m이내 공간은 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물을 식재한다.

□ 옹벽 등 구조물에 대한 녹화방안 (예시)

옹벽 전면부 녹화	옹벽 소단 녹화
	<옹벽 소단 녹화 단면> 
	<옹벽 소단 관목식재> 

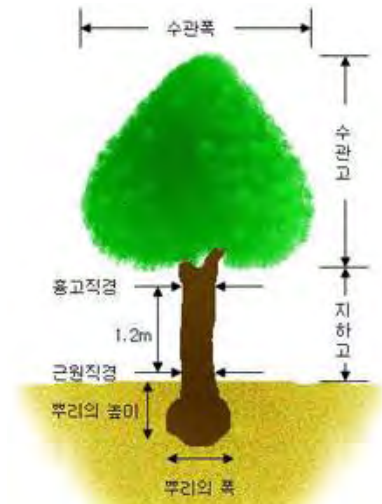
제 22 조 (조경기준 : 의무사항)

- ① 개발행위허가에 따른 조경기준은 다음 각 호와 같다.
 1. 조경기준은 다음 각 목의 개발 시 적용한다.
 - 가. 산지를 개발하거나 산지가 아닌 지역에서 대지규모 660㎡ 이상의 개발 시
 - 나. 일반창고, 공장, 위험물저장시설, 자원순환시설 개발 시
 2. 조경의무 면적
 - 가. 산지를 개발하거나 산지가 아닌 지역에서 대지규모 660㎡ 이상의 개발 시 : 대지면적의 5%
 - 나. 일반창고, 공장, 위험물저장시설, 자원순환시설 개발 시 : 대지면적의 10%
- ② 식재수량 및 규격은 다음 각 호의 기준에 따라 설치하도록 한다.
 1. 식재수량 : 조경면적 1㎡마다 교목은 0.2주 이상, 관목은 1주 이상
 2. 식재규격 : 수고 1.5m 이상이고, 흉고직경 5cm 이상이거나 근원직경 6cm 이상 또는 수관폭 0.8m 이상
- ③ 2항에도 불구하고 산지개발 시에는 다음 각 호의 기준에 따라 추가로 교목을 식재하도록 한다.

1. 식재위치 : 도로전면부로부터 2m 완충공간에서는 6~8m 간격으로 교목을 식재한다.
2. 식재규격은 다음 각 목 기준 이상 설치하여야 한다.
 - 가. 낙엽교목 : 수고 4m 이상이고, 흉고직경 12cm 이상 또는 근원직경 15cm 이상 수목
 - 나. 상록교목 : 수고 4m 이상이고, 수관폭 2m 이상 수목

〈조경관련 용어의 정의〉

- 교 목 : 다년생 목질인 곧은 줄기가 있고, 줄기와 가지의 구별이 명확하여 중심줄기의 신장생장이 뚜렷한 수목
- 관 목 : 교목보다 수고가 낮고, 나무 줄기가 지상부에서 다수로 갈라져 원줄기와 가지의 구별이 분명하지 않은 수목
- 흉고직경 : 지표면으로부터 높이 120cm 지점에서의 수목 줄기의 직경
- 근원직경 : 지표면에서의 수목 줄기의 직경
- 수 관 폭 : 수목의 녹엽부분을 수평면에서 수직으로 투영한 최대 지름
- 수 고 : 지표면으로부터 수목상단부까지의 수직높이



□ 조경기준 (예시)

개발행위허가에 따른 조경기준	산지개발 시 전면도로 연접부 조경기준
○ 대지면적 : 330㎡(약 100평) ○ 조경의무 면적(대지면적의 5%) : 16.5㎡(약 5평) ○ 식재기준 : 교목 4주(0.2주/㎡), 관목 17주(1주/㎡) 이상 식재	○ 식재기준 : 6~8m 간격으로 교목 식재 ○ 식재규격 - 낙엽교목 : 수고 4m 이상, 흉고직경 12cm 이상 또는 근원직경 15cm 이상 수목 - 상록교목 : 수고 4m 이상, 수관폭 2m 이상 수목
 	

제Ⅶ편 성장관리방안 운용에 관한 사항

제 23 조 (성장관리방안의 운용)

- ① 성장관리지역내 개발행위허가는 법 제59조 제1항에 따른 도시계획위원회 심의를 거치지 아니한다.
다만, 조례 제31조 개발행위에 대한 도시계획위원회의 자문 규정에 따라 다음 각호에 해당하는 개발행위에 대하여는 시도시계획위원회의 자문을 거쳐야 한다.
 1. 면적이 5천㎡이상인 토지의 형질변경
 2. 부피가 1천㎡이상인 토석채취
 3. 물건을 쌓아놓는 면적이 5천㎡이상인 토지에 물건을 쌓는 행위
 4. 경사도 20도 이상인 토지의 개발행위(「건축법 시행령」 별표 1 제3호바목, 제14호가목, 제23호 내지 제25호의 건축물의 건축을 위한 토지에 한한다)
- ② 성장관리방안 내용 적용이 불합리하거나 판단이 어려울 경우와 성장관리방안 기준에 부합함에도 불구하고 개발행위허가에 따른 기반시설 부족이나, 주변피해 및 집단민원 발생 등이 예상되는 경우에는 명확한 사유를 제시하고 “시 도시계획위원회”의 자문을 거쳐 개발행위를 허가할 수 있다.
- ③ 기 결정된 성장관리방안을 변경할 때에도 성장관리방안 수립 및 결정절차를 이행하여야 한다.
다만, 다음 각 호의 범위에서 변경하려는 경우에는 법 제58조제5항에 따른 주민과 시의회의 의견을 듣는 절차를 거치지 아니할 수 있다.
 1. 성장관리방안을 수립한 대상지역 전체면적의 10퍼센트 이내에서 변경하고 그 변경지역에서의 성장관리방안을 변경하는 경우
 2. 단위 기반시설부지 면적의 10퍼센트 미만을 변경하는 경우. 다만, 도로의 경우 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우만 해당한다.
 3. 지형사정으로 인한 기반시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인한 시설부지의 불가피한 변경인 경우
 4. 건축물의 배치·형태·색채·높이의 변경인 경우
 5. 시행지침의 불합리한 내용을 개정하고자 하는 경우

제 24 조 (기존건축물에 대한 성장관리방안의 적용)

- ① 기존 건축물의 재축·대수선·증축·개축·용도변경의 성장관리방안 적용
 1. 기존 건축물이 성장관리방안 규정에 부적합하게 된 경우에도 재축(「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 재축을 말한다) 또는 대수선(「건축법」 제2조제1항제9호에 따른 대수선을 말하며, 건폐율·용적률이 증가되지 아니하는 범위로 한정한다)을 할 수 있다.
 2. 기존 부지내에서 증축 또는 개축하는 경우에는 증축 또는 개축하는 당해 부분에 대하여, 본 성

장관리방안을 적용한다.

3. 기존 건축물의 용도를 변경코자 하는 경우 본 성장관리방안 용도계획에 적합하여야 한다.

제 25 조 (행정사항 및 경과조치)

- ① 이 지침은 성장관리방안 결정 및 고시한 날부터 시행한다.
- ② 다만, 성장관리방안 고시일을 기준으로 이전에 신청한 개발행위허가(개발행위허가 의제 포함)에 대해서는 당초의 개발행위허가 기준을 따르도록 한다.

[별지 제1호서식]

성장관리방안 체크리스트 (제9조제4항 관련)

○ 충족 △ 보완필요 × 불충족

(※ 당해 체크리스트는 개발행위 수허가자가 작성하며, 허가권자는 체크리스트 내용을 근거로 허가여부를 판단한다.)

구 분		계 획 내 용		비 고	
1. 개발지 위치 및 면적					
2. 개발행위허가(건축허가) 대상					
3. 용도지역 및 성장관리지역 유형					
4. 건축물 용도					
구 분	성장관리방안 수립 기준				
	검토항목	세부 검토 항목		○	×
기반시설 계획 (도로개설)	도로계획선 유무에 따른 구분	도로계획선이 계획된 도로	◦ 현황도로의 중심선에서 도로계획선 폭원만큼 편측 확장 여부		
		도로계획선이 계획되지 않은 도로	◦ 신설되는 도로가 법, 조례, 개발행위허가운영지침에 맞게 도로 폭 확보 여부		
	대상지 여건에 따른 구분	편측확장	◦ 하천구역으로 인한 하천경계로부터 편측 확장 반영 여부		
		도로구분	◦ 도로부지 토지 분할 및 지목을 도로로 변경하여 건축법상 도로 지정공고 조치 여부		
	확장도로 개설방법	단처리	◦ 도로계획선에 의해 확보되는 도로부지는 접한 현황도로와 높이 차이가 없도록 조치했는지 여부		
		포장	◦ 포장재료는 아스팔트 또는 콘크리트, 포장패턴은 인접 현황도로의 포장패턴 고려, 바닥은 내구성 있는 재료로 포장했는지 여부		
기반시설 계획 (포켓쉼터 조성)	조성기준 (권장)	확보규모	◦ 전면도로변 대지내 일부공간을 쉼터(규모 30㎡ 이상)로 조성 여부		
		조성방법	◦ 건축법상 공개공지 규정에 따른 조성 여부		
건축물 용도 계획	건축물 용도	허용용도	◦ 용도지역 별 허용용도인지 여부		
		권장용도	◦ 성장관리지역 유형별 권장용도인지 여부		

구 분	성장관리방안 수립 기준				O	×															
	검토항목	세부 검토 항목																			
건축물 건폐율 · 용적률 계획	건폐율 · 용적률	계획유도 인센티브 부여	◦ 도로 개설에 따른 인센티브 산정 적정 여부																		
			<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>$40 \times (A_m^2/B_m^2) = (\quad)\%$</td></tr><tr><td>용적률</td><td>$100 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 1.0] = (\quad)\%$</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 2.0] = (\quad)\%$</td></tr><tr><td>용적률</td><td>$80 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 1.0] = (\quad)\%$</td></tr><tr><td>생산관리지역</td><td>건폐율</td><td>$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 2.0] = (\quad)\%$</td></tr></table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	계획관리지역	건폐율	$40 \times (A_m^2/B_m^2) = (\quad)\%$	용적률	$100 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 1.0] = (\quad)\%$	자연녹지지역	건폐율	$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 2.0] = (\quad)\%$	용적률	$80 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 1.0] = (\quad)\%$	생산관리지역	건폐율	$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 2.0] = (\quad)\%$		
			용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용																
			계획관리지역	건폐율	$40 \times (A_m^2/B_m^2) = (\quad)\%$																
				용적률	$100 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 1.0] = (\quad)\%$																
			자연녹지지역	건폐율	$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 2.0] = (\quad)\%$																
				용적률	$80 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 1.0] = (\quad)\%$																
			생산관리지역	건폐율	$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 2.0] = (\quad)\%$																
			A) 기반시설(도로) 편입면적 B) 대지면적(개발행위허가 신청면적)																		
			◦ 포켓쉼터 조성에 따른 인센티브 산정 적정 여부																		
		<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>$40 \times (A_m^2/B_m^2) = (\quad)\%$</td></tr><tr><td>용적률</td><td>$100 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 1.0] = (\quad)\%$</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 2.0] = (\quad)\%$</td></tr><tr><td>용적률</td><td>$80 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 1.0] = (\quad)\%$</td></tr><tr><td>생산관리지역</td><td>건폐율</td><td>$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 2.0] = (\quad)\%$</td></tr></table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	계획관리지역	건폐율	$40 \times (A_m^2/B_m^2) = (\quad)\%$	용적률	$100 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 1.0] = (\quad)\%$	자연녹지지역	건폐율	$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 2.0] = (\quad)\%$	용적률	$80 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 1.0] = (\quad)\%$	생산관리지역	건폐율	$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 2.0] = (\quad)\%$			
		용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용																	
		계획관리지역	건폐율	$40 \times (A_m^2/B_m^2) = (\quad)\%$																	
			용적률	$100 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 1.0] = (\quad)\%$																	
		자연녹지지역	건폐율	$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 2.0] = (\quad)\%$																	
용적률	$80 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 1.0] = (\quad)\%$																				
생산관리지역	건폐율	$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 2.0] = (\quad)\%$																			
A) 기반시설(포켓쉼터) 편입면적 B) 대지면적(개발행위허가 신청면적)																					
◦ 용도지역 별 건축물용도 상 권장용도(단독주택)건축 여부																					
<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>3%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>6%</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>3%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>5%</td></tr><tr><td>생산관리지역</td><td>건폐율</td><td>3%</td></tr></table>	용도지역	인센티브항목	인센티브 내용	계획관리지역	건폐율	3%	용적률	6%	자연녹지지역	건폐율	3%	용적률	5%	생산관리지역	건폐율	3%					
용도지역	인센티브항목	인센티브 내용																			
계획관리지역	건폐율	3%																			
	용적률	6%																			
자연녹지지역	건폐율	3%																			
	용적률	5%																			
생산관리지역	건폐율	3%																			
친환경 인센티브 부여	◦ 전면공지 확보 여부																				
	<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브 항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>$40 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.25] = (\quad)\%$</td></tr><tr><td>용적률</td><td>$100 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.4] = (\quad)\%$</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역</td><td>건폐율</td><td>$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.5] = (\quad)\%$</td></tr><tr><td>용적률</td><td>$80 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.375] = (\quad)\%$</td></tr><tr><td>생산관리지역</td><td>건폐율</td><td>$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.5] = (\quad)\%$</td></tr></table>	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용	계획관리지역	건폐율	$40 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.25] = (\quad)\%$	용적률	$100 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.4] = (\quad)\%$	자연녹지지역	건폐율	$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.5] = (\quad)\%$	용적률	$80 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.375] = (\quad)\%$	생산관리지역	건폐율	$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.5] = (\quad)\%$				
	용도지역	인센티브 항목	인센티브 내용																		
	계획관리지역	건폐율	$40 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.25] = (\quad)\%$																		
		용적률	$100 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.4] = (\quad)\%$																		
	자연녹지지역	건폐율	$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.5] = (\quad)\%$																		
		용적률	$80 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.375] = (\quad)\%$																		
	생산관리지역	건폐율	$20 \times [(A_m^2/B_m^2) \times 0.5] = (\quad)\%$																		
	A) 전면공지(관련법상 의무적 확보면적 제외) 편입면적 B) 대지면적(개발행위허가 신청면적)																				
	◦ 전면공지 조성 여부																				
<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역, 생산관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr></table>	용도지역	인센티브항목	인센티브 내용	자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%	용적률	1%	계획관리지역	건폐율	1%	용적률	1%								
용도지역	인센티브항목	인센티브 내용																			
자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%																			
	용적률	1%																			
계획관리지역	건폐율	1%																			
	용적률	1%																			

구 분	성장관리방안 수립 기준																	
	검토항목	세부 검토 항목		○	×													
건축물 건폐율 · 용적률 계획	건폐율 · 용적률	친환경 인센티브 부여	◦ 경사지붕 또는 옥상정원 반영 여부															
			<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역, 생산관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr></table>	용도지역	인센티브항목	인센티브 내용	자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%	용적률	1%	계획관리지역	건폐율	1%	용적률	1%		
			용도지역	인센티브항목	인센티브 내용													
			자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%													
				용적률	1%													
			계획관리지역	건폐율	1%													
				용적률	1%													
			◦ 주차시설 확보 여부															
			<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역, 생산관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr></table>	용도지역	인센티브항목	인센티브 내용	자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%	용적률	1%	계획관리지역	건폐율	1%	용적률	1%		
			용도지역	인센티브항목	인센티브 내용													
			자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%													
				용적률	1%													
			계획관리지역	건폐율	1%													
				용적률	1%													
◦ 지형순응형 개발 시 도로 구배 14% 이하 적용 여부																		
<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역, 생산관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr></table>	용도지역	인센티브항목	인센티브 내용	자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%	용적률	1%	계획관리지역	건폐율	1%	용적률	1%					
용도지역	인센티브항목	인센티브 내용																
자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%																
	용적률	1%																
계획관리지역	건폐율	1%																
	용적률	1%																
◦ 색채계획 반영 여부																		
<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역, 생산관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr></table>	용도지역	인센티브항목	인센티브 내용	자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%	용적률	1%	계획관리지역	건폐율	1%	용적률	1%					
용도지역	인센티브항목	인센티브 내용																
자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%																
	용적률	1%																
계획관리지역	건폐율	1%																
	용적률	1%																
◦ 옹벽녹화 반영 여부																		
<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역, 생산관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr></table>	용도지역	인센티브항목	인센티브 내용	자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%	용적률	1%	계획관리지역	건폐율	1%	용적률	1%					
용도지역	인센티브항목	인센티브 내용																
자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%																
	용적률	1%																
계획관리지역	건폐율	1%																
	용적률	1%																
◦ 조경기준 준수 여부																		
<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역, 생산관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr></table>	용도지역	인센티브항목	인센티브 내용	자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%	용적률	1%	계획관리지역	건폐율	1%	용적률	1%					
용도지역	인센티브항목	인센티브 내용																
자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%																
	용적률	1%																
계획관리지역	건폐율	1%																
	용적률	1%																
◦ 가로등 설치 준수 여부																		
<table><tr><td>용도지역</td><td>인센티브항목</td><td>인센티브 내용</td></tr><tr><td rowspan="2">자연녹지지역, 생산관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr><tr><td rowspan="2">계획관리지역</td><td>건폐율</td><td>1%</td></tr><tr><td>용적률</td><td>1%</td></tr></table>	용도지역	인센티브항목	인센티브 내용	자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%	용적률	1%	계획관리지역	건폐율	1%	용적률	1%					
용도지역	인센티브항목	인센티브 내용																
자연녹지지역, 생산관리지역	건폐율	1%																
	용적률	1%																
계획관리지역	건폐율	1%																
	용적률	1%																

구 분	성장관리방안 수립 기준				
	세부 검토 항목			○	×
건축물 배치· 형태· 색채· 높이 계획	건축물의 배치	전면공지 확보(의무)	- 전면공지(2m 이상)확보 여부 ※ 건축조례상 「건축선으로 부터 건축물까지 띄어야 하는 거리」, 「개발행위허가운영지침」 등과 비교하여 강화된 이격거리를 적용		
		전면공지 조성(권장)	전면공지 확보면적의 2분의1 이상 조경시설(관목 및 초화류 화단 등) 설치 여부		
		주차시설 확보(권장)	법정주차대수 또는 교통영향평가 주차대수 중 많은 주차대수 기준으로 10% 이상(소수점 올림, 최소 1대 이상) 주차대수 확보 여부		
	지붕처리 (권장)	지붕형태별 구분	지붕처리 기준 중 경사지붕 또는 평지붕기준 반영 여부		
	건축물의 높이 (의무)	높이기준	높이 4층 이하 건립여부		
		유형별 구분	「광주시 경관기본계획 중 색채계획 가이드라인」에 의거 건축물 용도별 색채계획 준수 여부		
		용도별 구분	- 축사, 창고, 공장 건축물의 색채기준 준수 여부 - 원색사용을 지양하고 채도가 낮은 색채로 개발		
환경관리 계획	환경 (의무)	입지기준	조례 제23조에 의거 표고, 경사, 입목축적 등 기준에 부합 여부		
	구조물 안전 및 사면 안정대책 (의무)	설치기준	건축물의 건축 및 공작물의 설치, 토지의 형질변경이 수반되는 개발시 “광주시 개발행위허가 운영지침”을 준수 여부		
	환경영향 저감대책 (의무)	정온시설	- 정온시설 신청 여부 ※ 중합병원, 학교, 공공도서관, 입소규모 100명 이상의 노인전문병원, 입소규모 100명 이상의 보육시설 1) 4차로 이상 도로에 연결 개발시 방음벽 또는 차폐형 식재계획 여부 ※ 정온시설에 접한 부지에 정온시설에 개발시에는 제외		
		건축물용도별 제한사항	일반창고·공장·위험물저장시설·자원순환시설 건축시 부지 경계부 조경식재 또는 웬스설치계획 반영 여부		
		산지 개발사업	비탈면 식생녹화(각적덮기+씨앗뿌리기 등) 이행계획 반영여부		
	가로등 설치 (의무)	설치기준	- 폭 6m 이상, 연장 30m 이상의 도로개설시 30m 이내의 간격으로 가로등 설치계획 여부 ※ 가로등 설치 의무대상 도로연장(30m)은 시행지침 시행이후 신규로 개설된 모든 도로의 연장을 합산하여 산정(해당 사업대상지가 아니라도 진입도로로 이용되는 도로의 연장을 합산하여 적정하게 설치)		

구 분	성장관리방안 수립 기준				
	검토항목	세부 검토 항목		○	×
경관계획	지형순응형 개발 경관기준 (의무)	도로계획	◦ 산지개발 시 도로 경사율 14% 이하 충족 여부 ※ 도로중심선을 기준으로 도로의 시점으로부터 종점까지의 거리를 20m씩 구간을 나누고, 구간별 경사율 산정 ※ 자연지형을 고려한 친환경단지가 조성될 수 있도록, 경사지형은 직선으로 생기는 도로를 지양하고 경사도를 고려하여 계획		
		개발형태	◦ 구릉지역 지형을 활용한 다양한 주거형태의 개발을 권장 ※ 시행지침 제20조 지형순응형개발 예시 참고		
	옹벽 경관기준 (권장)	전면부	◦ 옹벽 설치시 인공구조물 노출에 따른 경관문제 해소를 위해 녹화 공법 적용 여부 ※ 하단부 경계로부터 0.5m 이내 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물 식재		
		소단	◦ 소단부 관목 식재 여부		
	조경기준 (의무)	적용대상 및 의무면적	◦ 조경기준 적용대상 여부 및 조경기준 부합 여부 - 산지개발 또는 대지규모 660㎡ 이상 개발 시 : 대지면적 5% 이상 조경면적 확보 여부 - 일반창고, 공장, 위험물 저장시설, 자원순환시설 개발시 : 대지면적 10%이상 조경면적 확보 여부		
		식재수량	◦ 조경식재 수량 준수 여부 ※ 조경의무 면적1㎡마다 교목0.2주 이상, 관목 1주 이상		
		식재규격	◦ 식재규격 준수 여부 ※ 수고 1.5m이상, 흉고직경 5cm 이상 또는 근원직경 6cm 이상 또는 수간폭 0.8m 이상 기준 부합여부)		
		산지 개발시 별도 적용	◦ 도로 연접 부 조경기준 준수 여부 ※ 도로변 전면부로부터 2m 완충공간 내 6~8m 간격으로 식재		
			◦ 식재규격 준수 여부 ※ 낙엽교목 기준(수고 4m 이상, 흉고직경12cm 이상 또는 근원직경 15cm 이상 수목 식재), 상록교목 기준(수고 4m이상, 수관폭 2m 이상)		

※ 건폐율·용적률계획 친환경 인센티브 항목 산정에 대한 적정성을 위해 시 도시계획위원회 자문을 받은 경우 인정한다.