

천안 백석지구 택지개발사업 지구단위계획구역
- 지구단위계획 시행지침 -

2014. 05



천 안 시

천안 백석지구 지구단위계획 시행지침

제 1 편 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지침은 국토의계획및이용에관한법률 제51조 제1항 제4호 규정에 의거하여 작성되는 「천안 백석 택지개발사업 지구단위계획구역」에 적용하며, 이를 시행함에 있어서 지구단위계획결정도에 표시된 건축물의 용도, 규모, 밀도, 형태 및 배치, 공간이용 등을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 건축지침과 공공시설에 관한 시행지침을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 구성 및 적용범위)

본 지침은 총 5편으로 구성되며, 그 중 제1편(총칙)과 제5편(지구단위계획운용에 관한 사항)은 지구단위계획구역내 모든 건축용지에 공통으로 적용되고, 제2편은 준주거용지 전체에, 제3편은 공동주택용지 및 단독주택용지에, 제4편은 지구단위계획구역내의 도로를 포함한 공공시설용지에 각각 적용된다.

제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 환경영향평가, 교통영향분석 및 개선대책 등 택지개발계획 추진과정에서 협의 완료, 승인된 내용 중 본 계획구역과 관련된 사항은 수용하며, 본 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 기존의 법규나 천안시 관련 조례에 따른다.
- ② 본 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 지침의 내용은 규제사항(용도)과 권장사항(용도)으로 구분되며 이 중 규제사항(용도)은 반드시 지켜야 하는 것이고 권장사항(용도)은 쾌적한 도시환경을 조성하기 위하여 지정하는 것으로 특별한 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 조정할 수도 있다.
- ④ 본 지침내용을 일부 조정하여 각 대지에 적용하고자 하는 경우 천안시 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

제 4 조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “블럭”이라 함은 중로 1류(20m) 이상의 도시계획도로에 의하여 구획된 토지를 말한다.
3. “권장용도”라 함은 보행공간 등의 활성화를 위하여 건축물 전면부(주된 이용출입구를 설치한 면) 1개층 이상에 필요한 용도를 권장하는 것을 말한다.
4. “불허용도”라 함은 그 필지에서 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
5. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
6. “전면공지”라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선으로 인하여 인접 전면도로 경계선과 건축한계선 사이에 생기는 대지내 공지로서 일반대중에게 상시 개방되도록 지구단위계획 결정도에 의하여 지정된 공지를 말한다.
7. “공공조경”이라 함은 지구단위계획에서 지정된 위치에 식재방법 등에 따라 조경하는 것을 말한다.
8. “고층아파트”라 함은 지상 11층 이상의 아파트를 말한다.
9. “중층아파트”라 함은 지상 6층 이상 10층이하의 아파트를 말한다.
10. “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
11. “차량출입 허용구간”이라 함은 대지안으로 차량출입이 허용되는 구간을 말한다.
12. “차량출입 불허구간”이라 함은 이 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
13. “보행 주출입구”라 함은 건축물로의 보행자 주출입구를 말한다.
14. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
15. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

-
16. “직각배치”라 함은 공동주택의 주동이 도로의 중심선에 직각으로 면해야 함을 뜻하나 본 지구에서는 공동주택의 주동이 도로의 중심선에 직각으로 면하는 점을 중심으로 상하 45° 까지 완화하여 적용한다.
 17. “건축물의 전면”이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
 18. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 7/10이상을 차지하는 색을 말한다.
 19. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분은 제외한 벽면적의 1/10이상 3/10미만을 차지하는 색을 말한다.
 20. “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10미만을 차지하는 색을 말한다.
 21. “완충녹지”라 함은 대기오염, 소음, 진동, 악취 기타 이에 준하는 공해와 각종 사고나 자연재해 등의 방지를 위해 설치하는 녹지를 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석된다.

제 2 편 준주거용지

<대지에 관한 사항>

제 5 조 (대지의 분할 및 합병)

- ① 지구단위계획에 의하여 확정된 대지는 둘 이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다.
- ② 둘 이상의 필지를 합병하는 경우에는 넓은 필지 또는 넓은 도로변에 접한 필지의 시행지침을 적용하며, 필지가 접한 도로의 폭이 같을 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.

<대지내 공지에 관한 사항>

제 6 조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 3분의 2이상에서 진입이 가능해야 하며 보행에 지장을 주는 시설물의 설치는 전면도로에 접한 길이의 3분의 1을 넘을 수 없다.
- ② 보도와 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 기존보도의 높이와 같도록 내구적인 장식포장을 하여야 한다.
- ③ 준주거용지내 건축한계선의 지정으로 인하여 발생하는 대지의 전면공지에는 천안시 건축조례 제29조에 의거 식수 등 조경을 하여야 한다.

<건축물에 관한 사항>

제 7 조 (건축선의 지정)

주간선도로 및 보조간선도로 변에는 2미터의 건축한계선을 지정한다.

제 8 조 (건축물의 용도)

- ① 각 획지별 용도제한은 “준주거용지 용도분류표”를 따르도록 한다.
- ② 둘 이상의 필지를 합병하여 건축하는 경우 각 획지의 권장용도 전부를 적용한다.
- ③ 도면상 용도표시는 “준주거용지 용도분류표”상의 기호로서 표시한다.

(예시) A

A

준주거용지 용도분류표

도면표시	불허용도	권장용도
A	<ol style="list-style-type: none"> 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조 제1항 제6호 <별표 7>이외의 용도 2. 근린생활시설 중 안마시술소 3. 천안시 도시계획조례 제30조 제6항 <별표 7>에서 정한 허용용도 이외의 용도 및 허용용도 중 다음 시설 <ol style="list-style-type: none"> ① 발전소 ② 교정시설 ③ 군사시설 ④ 청소년시설 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 판매시설 및 영업시설 2. 제1종 근린생활시설 3. 제2종 근린생활시설 4. 의료시설 5. 업무용지
B	<ol style="list-style-type: none"> 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조 제1항 제6호 <별표 7>이외의 용도 2. 근린생활시설 중 안마시술소 3. 학교보건법 제5조 및 제6조의 규정에 의한 금지행위 및 시설(단, 학교환경위생정화 위원회의 심의를 거쳐 인정하는 행위 및 시설은 제외) 4. 천안시 도시계획조례 제30조 제6항 <별표 7>에서 정한 허용용도 이외의 용도 및 허용용도 중 다음 시설 <ol style="list-style-type: none"> ① 발전소 ② 교정시설 ③ 군사시설 ④ 청소년시설 ⑤ 장의사 ⑥ 실내낚시터 ⑦ 골프연습장(실내연습장은 제외) 	
C	<ol style="list-style-type: none"> 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제71조 제1항 제6호 <별표 7>이외의 용도 2. 근린생활시설 중 안마시술소 3. 학교보건법 제5조 및 제6조의 규정에 의한 금지행위 및 시설(단, 학교환경위생정화 위원회의 심의를 거쳐 인정하는 행위 및 시설은 제외) 4. 천안시 도시계획조례 제30조 제6항 <별표 7>에서 정한 허용용도 이외의 용도 및 허용용도 중 다음 시설 <ol style="list-style-type: none"> ① 발전소 ② 교정시설 ③ 군사시설 ④ 청소년시설 ⑤ 장의사 ⑥ 실내낚시터 ⑦ 골프연습장(실내연습장은 제외) 	

제 9 조 (건폐율)

- ① 건축물의 건폐율이 지구단위계획 결정도에 지정되어 있는 경우에는 지정된 건폐율을 초과하여 건축할 수 없으며 특별히 지정되지 않은 경우에는 기존 법규에 따른다.
- ② 도면 표시방법 : 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

(예시) 건폐율 00% 이하

00	

제 10 조 (용적률)

- ① 건축물의 용적률이 지구단위계획 결정도에 지정되어 있는 경우에는 지정된 용적률을 초과하여 건축할 수 없으며 특별히 지정되지 않은 경우에는 기존 법규에 따른다.
- ② 도면 표시방법 : 용적률은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

(예시) 용적률 00% 이하

000	

제 11 조 (건축물의 높이)

- ① 건축물의 최저 및 최고층수가 제한되어 있는 대지는 지정된 층수 (지상층을 말함)에 적합하게 건축하여야 한다.
- ② 도면표시방법 : 건축물의 높이규제는 층수로 규제하며 상한선의 경우 이를 아래 표시의 유측 상부에, 하한선의 경우 이를 아래 표시의 우측 하부에 각각 명기한다.

(예시) 3층 이상, 6층 이하

	6
	3

제 12 조 (건축물의 전면방향)

둘 이상의 도로와 면하고 있는 대지는 건축물의 전면이 위계가 높은 도로를 향하도록 한다. 다만, 폭 20미터 이상의 도로가 2개 이상 동시에 면하고 있는 대지의 경우 건축물의 전면을 임의로 선택할 수 있다.

제 13 조 (건축물의 외벽)

- ① 건축물의 외벽은 전면과 측면의 구별없이 모든 면의 마감을 동일재료로 처리하되 전면을 유리로 마감할 경우는 나머지 3면을 동일한 재료로 처리하여야 한다. 단, 인접 대지의 기존 건축물 또는 개발 예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니하다.
- ② ①항의 조건에도 불구하고 가로미관 제고를 위한 건축 허가권자의 허가를 득할 경우 건축물 외벽 전면의 마감재료를 달리 할 수 있다.

제 14 조 (셔터 및 담장)

- ① 도로에 면한 1층에 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터의 사용을 유도한다.
- ② 건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 인정하는 경우를 제외하고는 인접대지와의 경계부 담장의 높이는 1.0미터 이하로 한다.

제 15 조 (건축물의 색채)

- ① 건축물의 외벽 및 지붕의 색채는 다음의 기준에 따라야 한다.

외 벽 의 색 채			지붕색(해당 경우에만 적용)
주 조 색	보 조 색	강 조 색	
<ul style="list-style-type: none"> • 따뜻한색 또는 무채색 계통의 밝은색 중 택일 • 원색은 금지 	<ul style="list-style-type: none"> • 주조색과 같은 계통의 색으로 할 것 • 주소색이 없고 보조색이 여러 개 존재할 경우 같은 계통의 색으로 할 것 	제한없음	<ul style="list-style-type: none"> • 주황색 또는 갈색 계통 • 전통적인 기와색

- ② 건축물 중 외벽면의 70퍼센트 이상이 유리로 마감된 경우에는 나머지 벽면색은 상기 기준에 의한 제한을 받지 아니한다.

<도로 및 주차장에 관한 사항>

제 16 조 (차량출입구)

- ① 차량출입허용이 지정된 구간 이외에는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 대지로의 차량진출입은 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 가장 낮은 도로에서 하는 것을 원칙으로 한다.

제 17 조 (주차시설)

- ① 주차장에 관한 사항은 주차장법 및 천안시 주차장조례에 따르도록 한다.
- ② 부설주차장의 경우 동조례 별표 2의 기준에 의거 적정면적을 설치하여야 한다.

<기타사항>

제 18 조 (지체부자유자를 위한 계획)

- ① 다음 각 호의 건축물을 건축할 경우 지체부자유자용 화장실을 1개소 이상 설치하여야 한다.
 - 1. 300석 이상의 관람석을 설치하는 공연장
 - 2. 연면적 1,000제곱미터 이상인 건축물
- ② 지체부자유자용 화장실은 대변기 양 옆에 수직 및 수평의 손잡이를 설치하고 문의 너비는 1.1미터 이상으로 하여 휠체어의 사용에 지장이 없도록 한다.
- ③ 보도에서 각 건축물로 출입이 가능한 경사로 등 장애인이 전용으로 사용할 수 있는 편의 시설을 설치하여야 한다.

제 19 조 (주소표시)

- ① 모든 건축물은 주출입구 우측 외벽에 쉽게 인지할 수 있도록 주소를 표시하여야 한다.
- ② 서로 만나는 2개 이상의 도로 모퉁이에 위치하는 건축물의 모퉁이 외벽에는 제1항의 규정에 추가하여 양쪽 모두 주소를 표시하여야 한다.

제 3 편 주거용지

제 1 장 공동주택용지

제1절 규제사항

제 20조 (주택유형에 관한 사항)

공동주택의 건축은 지구단위계획 결정도에서 지정된 유형 이외의 건축물을 건축할 수 없다.

제 21 조 (주택평균평형 및 세대수에 관한 사항)

각 아파트 단지의 주택규모는 개발계획에서 정한 주택규모 이내로 하되 개발계획상의 세대수를 초과하지 않는 범위내에서 결정한다.

제 23조 (건폐율 및 용적률에 관한 사항)

각 공동주택용지의 건폐율 및 용적률은 개발계획에서 정한 범위에서 건축하여야 한다.

▣ 공동주택 공급규모

구 분	대지면적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	평균평형 (평)	세대수 (세대)	비 고
계	198,954.0	-	-	-	3,337	
공동1	34,371.7	25이하	190이하	32	510	60~85㎡
공동2	54,175.2	25이하	190이하	32	750	
공동3	53,558.2	25이하	160이하	22	1,144	60㎡이하
공동4	31,728.6	25이하	220이하	40	534	85㎡초과
공동5	25,120.3	25이하	200이하	40	399	

제 23 조 (건축물 높이의 지정)

- ① 최저층수는 제한하지 아니하며, 최고층수는 block별로 지상15층 내지 18층으로 제한한다. 단, 블록별 평균층수는 15층 이하로 한다.
- ② 건물높이에 따른 유형이 지정되지 아니한 곳에서는 건물의 높이를 임의로 선택하되, 획일적인 계획으로 단지 경관이 손상되지 않도록 하여야 한다.
- ③ 단지의 형태, 주변과의 조화 등을 고려하여 필요한 경우에는 건물의 층수를 지구단위계획 결정도에 표시할 수 있으며, 이 경우에 건물의 높이는 제시된 층수로 건축하여야 한다.

제 24 조 (아파트의 1동의 길이 및 입면적 기준)

- ① 아파트의 길이는 건물의 전면에 대한 수직 투영도상의 길이를 기준으로 하며, 절곡형 건물로서 여러 방향에서 수직투영도상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴쪽의 길이를 그 아파트의 길이로 한다.
- ② (당 초) 아파트 1동의 입면적 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 입면적 산출방식 : 입면적 = 높이 × 길이
2. 폭 25m 이상의 간선도로변, 공원 근접지역, 구릉지(경사도 5% 이상) : 3,000㎡ 이하
3. 기타 일반지역 : 3,500㎡ 이하

(변 경) 공동주택 1동의 입면적 기준은 충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침에 따른다.

제 25 조 (차량출입 허용구간에 관한 사항)

지구단위계획 결정도의 차량출입 허용구간 내에서 폭 20m이하의 차량출입구를 설치한다.

제 26 조 (단지내 도로에 관한 사항)

- ① 단지내 도로는 차량출입구에서 단지외곽도로와 T형으로 교차하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 차량 출입구가 외곽도로 반대편에 있는 타 단지의 차량출입구로부터 45m이상의 거리를 유지하지 못하는 경우에는 +자형 교차를 하여야 한다.
- ② 단지내 도로는 가급적 중앙의 통과형을 피하여 Loop형으로 하고 막다른 골목형을 활용한다.
- ③ 단지내 차량출입구는 2개소 이상 설치할 경우 내부동선에 변화를 주어 통과교통의 발생을 억제할 수 있도록 아파트 배치계획시 종합적이고 합리적인 계획이 되도록 한다.
- ④ 단지의 중심지, 주요 인동공간, 단지의 깊숙한 곳의 차량도로는 가급적 피하고 복합용도의 공공공간을 계획한다.

제 27 조 (주차시설에 관한 사항)

- ① 모든 공동주택단지에는 공동주택의 전용면적의 합계를 기준으로 다음 표에서 정하는 전용면적당 대수비율로 산정한 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다.

주택규모별 (전용면적:㎡)	주차시설 설치기준
60 이하	0.7대/세대
85 이하	1대/세대
85 초과	1대/75㎡

② 지하주차장 시설기준 :

1. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치와 교통신호 등을 설치하여야 한다.
 2. 지하주차장 출입구의 경사로 주변은 경관 향상 및 안전사고 방지를 위하여 만경류 수목을 식재하여야 한다.
 3. 1개소 지하주차장의 차량 수용대수가 300대 이상일 경우 출구와 입구를 분리하여 설치하도록 한다.
 4. 지하주차장의 출입구는 접근도로의 가까운 곳에 두고 단지내부, 중심부 및 깊숙히 들어간 내부의 장소는 피하도록 한다.
- ③ 동간의 공간중 상당한 공간을 주차장외의 공간으로 계획하도록 한다.
- ④ 주차장계획은 아파트 계획시 종합적이고 구체적인 계획이 되며 인간 및 환경친화적 단지가 되도록 한다.

제 28 조 (근린생활시설에 관한 사항)

(필지의 구획)

- ① 근린생활시설과 기타 분양이 가능한 시설을 건축하는 경우에는 단지내 주거환경에 저해되지 않도록 주차장법에 의한 전용주차장, 쓰레기적치장 및 기타 부대시설을 설치할 수 있는 충분한 별도의 토지를 구획하거나 물리적으로 구획하여야 하며, 구획된 토지는 도시계획도로에 면하여야 한다. 다만, 분산상가에 대하여는 그러하지 아니한다.

(위치)

- ② 근린생활시설의 차량 진출입구는 아파트 단지내에 위치하여야 한다.

제 29 조 (건축물 배치에 관한 사항)

- ① 모든 아파트를 판상 형태로써 획일적이며 평행으로 배치하는 것은 지양한다.
- ② 단지내 모든 아파트의 전면길이를 합한 총 길이의 10퍼센트 이상에 해당하는 아파트를 밀폐감이나 프라이버시 침해를 주지 않는 범위내에서 주된 건물의 향과 직각 또는 변화있는 방향이 되도록 배치한다. 다만, 각 호와 같은 경우로서 주택건설촉진법령상의 주택건설 사업계획 승인권자가 타당하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 1. 모든 아파트의 전면길이를 합한 총 길이의 10퍼센트가 30m미만이고, 인접한 단지의 건물배치를 고려할 때 건물의 향을 바꾸지 않아도 좋다고 판단될 경우
 2. 블록의 형태가 지나치게 협소하여 건물의 향을 바꿀 수 없는 경우
- ③ 주변의 자연경관등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.
- ④ 중요한 방향이나 도로변에 적절한 차폐공간을 확보하여야 한다.
- ⑤ 구릉이나 경사지와 조화로운 층고계획이 되도록 하여야 한다.
- ⑥ 주거환경 보호를 위해서 지구단위계획결정도상 직각배치를 지정한 곳은 건축물 인접도로에 대하여 직각배치를 하여야 한다.

(건축한계선의 지정)

- ⑦ 소음방지 등을 위하여 건축한계선을 지정한 경우 건축물의 지상부분은 건축한계선의 수직면을 넘어서는 안된다.
- ⑧ 근린생활시설 및 부대·복리시설의 경우는 건축한계선 규제를 배제하고 건축법 및 천안시 건축조례를 준용한다.

제 30 조 (부대·복리시설에 관한 사항)

(복리시설)

- ① 각 아파트 단지내에는 다음의 부대복리시설 중 2가지 이상을 설치해야 하며 주택단지 전체를 대상으로 시설을 적정 배치하여야 한다.
 1. 어린이 놀이터 1개소
 2. 주민운동시설
 3. 노인정
 4. 휴게시설

② 인근지역에 주민운동시설이 있더라도 500세대 이상의 아파트를 건설하는 블록안에는 주택건설기준등에 관한 규정 제 53조의 규정에 의한 주민운동시설을 설치하여야 한다.

(부대시설)

③ 아파트의 텔레비전 공동시청시설에는 필요한 시설을 하여 텔레비전 시청에 장애가 없도록 한다.

④ 쓰레기 분리수거방식은 주방용 쓰레기와 폐지류 등의 쓰레기를 구분 수거하도록 하고, 쓰레기 절감 및 처리의 원활을 위하여 빈병, 플라스틱 등 재활용이 가능한 쓰레기 수거를 위하여 별도의 용기를 설치하여야 하며, 그 위치 및 구조는 주민이용이 편리하고 악취, 미관 등 주거환경에 지장이 없도록 하여야 한다.

제 31 조 (건축물의 색채에 관한 사항)

아파트 외벽의 색채는 다음 각 호의 기준에 따르도록 한다.

1. 주조색은 밝은색으로 하되 3차색 이상의 혼합색을 사용하고 순도높은 색의 사용을 금지한다.
2. 보조색은 2가지 이내로 하며, 2차색 이상의 혼합색으로 주조색과 조화를 이룰 수 있는 색을 사용한다.

제 32 조 (담장에 관한 사항)

- ① 공동주택단지의 외곽도로에 접한 담장은 재료와 형태를 한가지로 통일시켜야 한다.
- ② 블럭외곽도로에 면한 담장은 투시형 담장으로 블럭 내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.5m이하로 한다.

제2절 권장 및 유도사항

제 33 조 (건축물 배치에 관한 사항)

- ① 아파트 건물 사이의 공간에 밀폐감을 주지 않고 프라이버시에 침해가 되지 않는 범위 내에서 아파트를 주된 건축물 향의 직각 또는 다른 방향으로 배치하도록 유도한다.
- ② 단지내 유치원은 보행자동선의 결절점 및 어린이놀이터에 근접시켜 배치하도록 유도한다.

제 34 조 (건축물의 형태에 관한 사항)

- ① 아파트이 지붕은 경사지붕이 되도록 유도하고 경사지붕의 형태는 다양하게 변화를 주

도록 한다.

② 경사지붕은 용마루를 갖춘 완전 경사지붕이 되도록 한다.(물매 1:3 이상)

③ 모든 부대복리시설의 지붕은 경사지붕이 되도록 권장한다.

제 35 조 (조경에 관한 사항)

① 각 공동주택 단지의 녹지면적은 천안시 건축조례에 의한다.

② 각 공동주택의 대지경계선과 건축한계선 사이에는 대지경계선으로부터 3m의 수림대를 조성한다.

③ 어린이 놀이터를 설치할 때는 다음 각 호를 지키도록 유도한다.

1. 어린이가 차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.

2. 어린이가 놀이를 충분히 즐길 수 있도록 주변에 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 생울타리를 만들어 주고 느티나무와 같은 녹음식재를 한다.

3. 놀이시설은 어린이의 상상력과 모험심을 고취시킬 수 있는 기구들이 되도록 한다.

4. 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 포장하도록 한다.

5. 놀이시설물의 설계는 안전성, 편리성, 견고성, 경제성을 고려하여 유지관리가 편리하도록 설계한다.

6. 주택단지내에 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치하는 경우 놀이시설의 종류와 형태는 놀이터마다 서로 다르게 한다.

④ 단지내 녹지에는 다음 각 호에서 정한 기준에 따라 식재할 것을 유도한다.

1. 보행자도로변 녹지 : 관상효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도식재를 한다.

2. 단지외곽도로 경계부 녹지 : 수관이 크고 지엽이 치밀한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 한다.

3. 아파트 건물 주변녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재한다.

4. 주차장 주변녹지 : 수엽이 치밀하고, 아랫가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 녹음식재를 유도한다.

⑤ 단지내 도로와 보도에 바닥포장은 다음 각 호의 기준에 따르도록 유도한다.

1. 단지내 도로

가. 변화가 적고 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 보강패턴 선택

-
- 나. 단지내 도로의 위계에 따라 재료와 색상 등을 구분
 - 다. 투스콘, 아스콘, 콘크리트 등의 재료를 사용

2. 보도

- 가. 장식적 처리를 통해 가로경관의 기여와 보행의 쾌적성 제고
- 나. 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료 사용
- 다. 보도블럭, 인조화강석, 벽돌, 강자갈, 색아스팔트, 판석 등의 재료를 사용

제 2 장 단독주택용지

<대지에 관한 사항>

제 36 조 (대지의 분할 및 합병)

- ① 단독주택용지의 모든 대지는 분할할 수 없다.
- ② 대지의 합병은 2개의 획지내에서 허용하되 건축허가권자의 승인을 득하여야 한다.
- ③ 합병한 대지는 주거용도로만 건축할 수 있다.

<건축물에 관한 사항>

제 37 조 (건축물의 용도)

- ① 단독주택용지로 지정된 모든 필지는 단독주택 이외의 건축물을 건축할 수 없다.
- ② 단독주택용지내 근린생활시설의 설치규모는 연면적의 40%를 초과할 수 없다. 이때 근린생활시설은 건축법 시행령 별표 1의 제1종 및 제2종 근린생활시설에 한하며 안마시술소는 제외한다.
- ③ 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다.

제 38 조 (건폐율)

단독주택용지내 대지의 건폐율은 60%를 초과할 수 없다.

제 39조 (용적률)

단독주택용지내 대지의 용적률은 180%를 초과할 수 없다.

제 40 조 (건축물의 높이)

(기 정) 단독주택용지내 건축물의 높이는 지상 3층을 초과할 수 없다.

(변 경) 단독주택용지내 건축물의 높이는 다음과 같다.

- 단독주택 : 3층 이하
 - 단, 필로티구조의 경우 4층이하
- 점포주택 : 4층 이하
 - 단, 필로티구조의 경우 필로티를 층수에 포함

제 41 조 (건축물의 배치)

- ① 모든 주택 외벽면(단, 담장 및 대문 제외)은 인접도로 경계선으로부터 1.0m이상 후퇴하여 설치하여야 한다. 다만, 둘 이상의 도로에 동시에 접하는 경우 다음 각 호의 규정에 의하여 완화하여 적용할 수 있다.
 1. 접하는 도로폭이 다른 경우 : 넓은 도로에만 적용
 2. 접하는 도로폭이 서로 같은 경우 : 한면의 도로에만 적용
 3. 각각부분에서는 각각의 형태에 따라 동일한 거리를 후퇴
- ② 도로변에 접한 모든 건축물은 출입구, 창문, 기타 이와 유사한 구조물이 도로경계선 밖으로 돌출할 수 없다.

<건축물의 형태에 관한 사항>

제 42 조 (지붕)

- ① 대지에 건축하는 모든 건물에는 경사지붕을 설치하도록 권장한다.
- ② 경사지붕의 구배는 10분의 3 이상, 10분의 7 이하가 되도록 하며, 이를 이용한 지붕속의 다락은 설치할 수 있다. 이 경우 창문 등 기타 시설물은 창에 면한 지붕 면적의 5분의 1을 초과하여 경사지붕에 돌출하여서는 안된다.

제 43 조 (외벽)

- ① 건축물 외벽은 동일한 재료를 사용하도록 권장한다. 다만, 부분적으로 다른 재료의 사용을 허락한다.
- ② 외벽의 색깔은 원색의 사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 한다.

-
- ③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽도 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
 - ④ 옥상에 물탱크를 설치할 경우는 구조물을 이용하여 차폐토록 하며 색채는 지붕과 동일 계통의 색채를 사용하여야 한다.

제 44 조 (옥외 계단)

건축물 외부에는 노출 옥외계단을 설치할 수 없다.

제 45 조 (담장 및 대문)

- ① 단독주택용지의 출입구는 도로에 접하는 면당 2개소 이내로 한다.
(단, 차량출입구는 제외한다.)
- ② 담장의 높이는 1.5m 이하로 설치하여야 한다.
- ③ 재료, 색깔 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화되도록 설치하여야 한다.

<도로 및 주차장에 관한 사항>

제 46조 (주차장의 설치, 진출입 통로 형태 및 위치)

- ① 주차장에 관한 사항은 주차장법 및 천안시 주차장 조례를 따르도록 한다.
- ② 주차장의 차량출입구의 위치는 지구단위계획 결정도에 표시된 대로 설치하도록 권장한다.

제 47 조 (차량출입 불허구간)

단독주택용지 가구의 단변구간에서는 차량출입을 불허한다.

제 4 편 공공시설용지

제 1 장 일반시행지침

<대지에 관한 사항>

제 48 조 (대지의 분할 및 합병)

지구단위계획에 의하여 확정된 공공시설의 대지는 둘이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다.

<단지내 공지에 관한 사항>

제 49 조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 3분의 2 이상에서 진입이 가능해야 하며, 보행에 지장을 주는 시설물의 설치는 전면도로에 접한 길이의 3분의 1을 넘을 수 없다.
- ② 보도와 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 기존 보도의 높이와 같도록 내구적인 장식포장을 하여야 한다.
- ③ 공공건축물의 건축한계선 지정으로 인하여 발생하는 대지의 전면공지에는 천안시 건축조례 제29조에 의거 식수 등 조경을 하여야 한다.

<건축물에 관한 사항>

제 50 조 (건축물의 용도)

개발계획상 용도가 지정되어 있는 필지는 지정된 용도 이외의 용도로 사용할 수 없다. 단, 주차장용지는 주차장법 및 주차장조례에 따르며, 주유소용지는 토지이용계획상의 용도 및 부대시설에 한하여 설치할 수 있다.

제 51 조 (건폐율)

동 시행지침 제9조를 준용한다.

제 52 조 (용적률)

동 시행지침 제10조를 준용한다.

제 53 조 (건축물의 용도)

동 시행지침 제11조를 준용한다.

제 54 조 (건축물의 색채)

① 건축물의 외벽 색깔은 다음 기준에 따를 것을 권장한다.

주 조 색	보 조 색	강 조 색
· 따뜻한색 또는 무채색 계통의 밝은색 중 택일 · 원색은 금지	· 주조색과 같은 계통의 색으로 할 것 · 주조색이 없고 보조색이 여러개 존재 할 경우 같은 계통의 색으로 할 것	제한 없음

② 건축물 중 외벽면이 70퍼센트 이상이 유리로 마감된 경우에는 나머지 벽면색은 제1항 규정에 제한을 받지 않는다.

③ 지붕의 색깔은 3차색 정도의 혼합색을 사용하도록 하며 지나치게 원색에 가까운 자극적인 색상은 피할 것을 권장한다.

④ 외벽면의 주조색은 명도 5이상의 밝기로 하며, 벽돌을 외장 마감재료로 사용할 경우에도 짙은 색깔이나 어두운 색깔은 피하도록 하여야 한다.

<기타사항>

제 55 조 (주차시설)

- ① 주차장에 관한 사항은 주차장법 및 천안시 주차장조례에 따르도록 한다.
- ② 부설주차장의 경우 동 조례 별표 2의 기준에 의거 적정면적을 설치하여야 한다.

제 56 조 (공공조경)

공공건축물에 공공조경이 지정된 곳은 다음 표에 정하는 기준에 적합하게 식재하여야 한다. 다만, 교목의 경우 식재 당시를 기준으로 하여 수고 2m 이상의 교목을 60% 이상 식재하여야 한다.

수 목 구 분	식 재 밀 도 (본/㎡)
교목(줄기가 굵고 곧으며 높이 자라는 나무)	0.2본 이상 (상록수 : 낙엽수의 비율 = 50 : 50)
관목(줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.5본 이상

제 2 장 시설별 시행지침

< 공공청사 >

제 57 조 (건축물의 높이)

- ① 근린공공시설의 경우 근린생활권 단위의 공공청사로서의 인지도를 높이기 위해 건축물의 최고 층수를 3층으로 제한하되 관계기관의 의견을 수용할 수 있다.
- ② 우체국의 경우 최고층수는 6층으로 제한하되 시설의 특수성(우편집중국)을 감안하여 관계기관의 의견을 수용할 수 있다.

제 58 조 (건축물의 배치)

- ① 이용자의 보행공간 확보를 위해서 인접도로 경계선으로부터 2m의 건축한계선을 지정하여 건축하도록 한다.
- ② 건축물의 외장은 지구전체에 걸쳐 시설별로 동일한 재료 및 색채를 사용하여 통일성을 기하여야 한다.

제 59 조 (담장)

담장은 높이 1m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 설치하여야 한다.

< 학교 >

제 60 조 (건축물의 높이)

학교의 최고층수는 5층으로 제한하되 관계기관의 의견을 수용하여 조정할 수 있다.

제 61 조 (건축물의 배치)

교육환경 보호 및 면학분위기 조성을 위해 공공조경을 지구단위계획결정도에 따라 확보하여야 한다.

제 62 조 (차량출입구)

차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제 63 조 (담장)

담장은 높이 1m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 설치하여야 한다.

제 64 조 (보행자 동선)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며, 주출입구는 그 중 통행이 많은 곳으로 한다.
- ② 1항의 규정에 의하여 설치되는 보행자 출입구는 학생들의 접근방향을 고려하여 설치하여야 한다.

< 종교시설 >

제 65 조 (건축물의 높이)

건축물의 높이는 종탑부분을 제외하여 최고 층수를 3층으로 제한한다.

제 66 조 (차량 출입구)

차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제 67 조 (건축물의 배치)

인접도로 및 대지경계선으로부터 2m의 건축한계선을 지정하여 건축한다.

< 의료시설용지 >

제 68 조 (건축물의 높이)

건축물의 높이는 최고 층수를 5층으로 제한한다.

제 69 조 (차량 출입구)

차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

〈 주차장 〉

제 70 조 (건축물의 용도 및 규모)

주차장내의 건축물의 용도는 주차장법 및 천안시 주차장조례에 의한 허용용도에 따라 설치하여야 한다.

제 71 조 (건축물의 배치)

주차장 부지에 건축물을 조성하는 경우 인접도로 경계선 및 대지경계선으로부터 2m의 건축한계선을 지정하여 건축하도록 한다.

제 72 조 (차량 출입구)

차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제 73 조 (공공조경)

- ① 인접대지와의 차폐를 위하여 2m의 공공조경을 지구단위계획 결정도에 따라 설치한다.
- ② 차량출입 허용구간에 지정된 공공조경은 차량출입구를 제외한 구간에 설치한다.

제 5 편 지구단위계획운용에 관한 사항

제 74 조 (지구단위계획 시행지침의 적용범위)

본 지침은 천안 백석 택지개발사업지구 내의 다음 행위에 대하여 적용함을 원칙으로 한다.

- ① 신축건축물 및 신축구조물
- ② 새로운 용도로의 대지이용
- (당 초) ③ 재축 또는 개축하는 건축물 및 구조물
- (변 경) ③ 개축하는 건축물 및 구조물
- ④ 증축 또는 대수선시의 해당부분

제 75 조 (건축계획의 심의)

- ① 지구단위계획구역내의 건축물로서 건축법 제 8조의 규정에 의한 건축허가를 받고자 하는 자는 그 건축물에 대하여 허가권자의 허가를 득하여야 한다.
- ② 제1항의 규정에 의해 공동주택을 제외한 건물의 건축계획심의를 받고자 할 경우 다음과 같은 심의도서를 허가권자에게 제출하여야 한다.
 - 1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 표시
 - 2. 지구단위계획 시행지침 중 해당 규제사항 및 권장사항의 명시
 - 3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
 - 4. 인접 대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
 - 5. 외부공간의 이용 및 조성계획도(1/100 축척 이상)
 - 6. 건축물의 외관에 관한 사항(색채, 마감재료, 지붕형태, 광고물 등)
 - 7. 지구단위계획 시행지침의 반영여부 검토서류
- ③ 제2항에 따라 심의도서에 포함되는 도면의 축척은 외부공간처리에 대하여 축척 1/200이상, 지침서상의 규제내용으로 주요부분에 대하여는 축척 1/50 이상을 사용한다.

제 76조(지침의 조정)

다음 각항의 1에 해당하는 특별한 사유가 발생하여 허가권자가 지구단위계획 시행지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우 지구단위계획의 기본개념을 준수하는 범위내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.

-
- ① 당해지구의 개발계획변경, 교통영향분석 및 개선대책 및 환경영향평가의 내용 조정, 도시 계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
 - ② 현상설계에 의하여 설계인을 선정하는 경우
 - ③ 기타 지구단위계획의 기본이념과 기본구상을 준수하는 범위내에서 지침운영의 융통성을 기하거나 여건상 부득이한 경우로서 도시계획위원회의 심의를 득한 경우