

천안 불당지구 택지개발사업 지구단위계획구역
- 지구단위계획 시행지침 -

2014. 05



천 안 시

천안 불당지구 지구단위계획 시행지침

제 1 편 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지침은 국토의계획및이용에관한법률 제51조 제1항 제4호 규정에 의거하여 작성되는 「천안 불당지구 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 구성되고, 천안시 불당 택지개발사업지구(위치 : 천안시 불당동 일원) 전체에 적용되며, 그 중 제1편(총칙)과 제5편(지구단위계획운용에 관한 사항)은 지구단위계획구역내 모든 건축용지에 공통으로 적용되고, 제2편은 주거용지전체에, 제3편은 상업용지에, 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 국토의계획및이용에관한법률 제51조 제1항 제4호에 의해 지구단위계획이 수립되어 동지침이 적용되는 지역적 범위를 말한다.
- ② “블럭”이라 함은 종로 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 것으로 특별한 사유가 없는 한 지정된 용도로 건축해야 하는 용도를 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 “공개공지”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 이상 18층 이하의 아파트를 말한다.
- ⑨ “중층아파트”라 함은 지상 6층 이상 10층 이하의 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.
- ㉒ “공공공지”라 함은 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제2조 제1항 제2호 규정에 의한 공공시설로 일반대중에게 상시 개방되는 공지를 말한다.
- ㉓ “공공보행통로”라 함은 대지안에 일반인이 보행통로에 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
- ㉔ “측면이격공지”라 함은 인접 대지경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지내 공지를 말한다.
- ㉕ “건축물부설주차장”이라 함은 상업지역에서 서비스 차량의 편리한 주정차를 위해 옥외에 설치하는 주차장을 말한다.
- ㉖ “투시벽”이라 함은 건축물의 외부에서 내부가 보이도록 투명한 재료를 외벽 구성재료로 사용하는 벽을 말한다.
- ㉗ “투시형 셔터”라 함은 전체의 1/2이상이 투시 가능한 형태로 제작된 셔터를 말한다.
- ㉘ “보행자 데크”라 함은 보행자 입체횡단로를 공중에서 직접 건축물로 연결시키고자 할 때 건축물의 접속부분에 대한 시설을 말한다.
- ㉙ “피로티 구조”라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
- ㉚ “근린공공시설”이라 함은 건축법 시행령 별표 1의 제3호중 바내지 아목의 시설을 말한다.
- ㉛ “주상복합”이라 함은 주거용건축물의 일부를 근린생활시설등 다른 용도와 복합으로 건축하는 건축물을 말한다.

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

제 2 편 주거용지

제 1 장 단독주택 및 근린생활시설용지

제 5 조 (대지의 분할 및 합병)

<규제사항>

1. 단독주택 및 근린생활용지내 모든 대지는 분할할 수 없다.
2. 실수요자들에게 다양한 규모의 획지공급기회를 부여하기 위하여 단독주택 및 근린생활시설 용지내 대지의 합병은 2개의 획지이하로 허용하되 건축허가권자의 승인을 득하여야 한다.

제 6 조 (건축물의 용도)

<규제사항>

1. 국토의계획및이용에관한법률 제76조 제1항, 동법시행령 제71조 제1항 제4호 별표5 및 천안시 도시계획조례 제30조 제4항 별표5에서 규정하고 있는 용도를 단독주택지내에 복합용도로 설치할 경우 복합용도는 건축법시행령 별표1의 3호 및 4호에 해당하는 근린생활시설 (단란주점 및 안마시술소 제외)에 한하며 설치규모는 연면적의 40%를 초과할 수 없다.
2. 근린생활시설은 건축법 시행령 별표 1의 제1종근린생활시설과 제2종근린생활시설에 한하며 안마시술소 및 단란주점과 학교보건법 제6조 학교환경위생정화구역내 금지행위 및 시설규정의 건축물은 건축할 수 없다. (단, 별표1 근린생활시설과 주거시설 복합용도 건축물을 설치할 경우에 주거시설의 설치규모는 연면적의 20%를 초과 할 수 없다.)
3. 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다.
4. 도면표시방법

단독주택용지

단 독

근린생활시설용지

근 름

제 7 조 (건폐율)

<규제사항>

1. 단독주택용지 및 근린생활시설용지내 대지의 건폐율은 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제84조 제1항 제4호, 천안시 도시계획조례 제56조 제1항 제4호 규정에 의거하여 60%를 초과할 수 없다.

제 8 조 (용적률)

<규제사항>

1. 단독주택용지내 대지의 용적률은 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제85조 제1항 제4호, 천안시 도시계획조례 제61조 제1항 제4호 규정에도 불구하고 지구단위계획지침에 따라 180%를 초과할 수 없다.
2. 근린생활시설용지내 대지의 용적률은 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제85조 제1항 제4호, 천안시 도시계획조례 제61조 제1항 제4호 규정에도 불구하고 지구단위계획지침에 따라 300%를 초과할 수 없다.

제 9 조 (건축물의 높이)

<규제사항>

1. (당 초) 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

2. 근린생활시설용지내 건축물의 높이는 지상 5층을 초과할 수 없다.

3. 도면표시방법

최고층수

	○

제 10 조 (건축물의 배치)

<규제사항>

1. 근린생활시설용지내 건축한계선은 지구단위계획결정도에 결정된 사항을 따른다.
2. 도로변에 접한 모든 건축물은 출입구, 창문, 기타 이와 유사한 구조물이 도로경계선 밖으로 돌출할 수 없다.

<권장사항>

1. 점포주택과의 건축선 일치 및 남향 위주의 건축물 배치를 권장한다.

제 11 조 (건축물의 외관)

<규제사항>

1. 건축물 외벽의 색채는 원색사용을 금지하고 동일한 재료를 사용하도록 한다. 다만, 부분적으로 다른 재료의 사용을 허락한다.
2. 지상에 노출되는 지하층의 외벽도 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
3. 옥상에 물탱크를 설치할 경우는 구조물을 이용하여 차폐토록 하며 색채는 지붕과 동일계통의 색채를 사용하여야 한다.
4. 모든 건축물은 가급적 경사지붕을 설치하도록 하고 경사지붕의 구배는 10분의 3이상, 10분의 7이하가 되도록하며, 이를 이용한 지붕속의 다락은 설치할 수 있다. 이 경우 창문 등 기타 시설물은 창에 면한 지붕면적의 5분의 1을 초과하여 경사지붕에 돌출하여서는 안된다.

제 12 조 (옥외계단)

<규제사항>

1. 건축물 외부에는 노출 옥외계단을 설치할 수 없다.

제 13 조 (담장 및 대문)

<규제사항>

1. 단독주택용지 및 근린생활시설용지의 출입구는 도로에 접하는 면당 2개소이내로 한다.
(단, 차량출입구는 제외한다.)

<권장사항>

1. 가각 등 교통혼잡지역에 대문의 설치를 금지토록 권장한다.
2. 담장은 투사재질 또는 생울타리등 가급적 자연적요소를 사용토록 하되 부득이한 경우 재료, 색깔 및 장식을 본 건물의 외벽과 조화되도록 설치할 것을 권장한다.
3. 인접대지경계선 및 도로에 설치하는 담장의 높이는 1.5m이하로 권장한다.

제 14 조 (주차장의 설치, 진출입 통로 형태 및 위치)

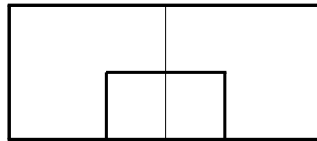
<규제사항>

1. 주차장에 관한 사항은 주차장법 및 천안시 주차장 조례를 따르도록 한다.

<권장사항>

1. 주차장의 진출입구의 위치 및 주차시설공간은 지구단위계획 결정도에 표시된 대로 설치하도록 권장한다.
2. 도면표시방법

주차시설공간



제 15 조 (차량출입구)

<규제사항>

1. 단독주택용지와 근린생활용지의 단변부 및 가각지점은 차량출입 불허구간으로 지정하는 것을 원칙으로 하되 그 구체적인 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제 2 장 공동주택용지

제 16 조 (획지)

<규제사항>

1. 개발계획상 제시한 획지구모를 수용하여 획지의 분할을 금지한다.

제 17 조 (주택유형에 관한 사항)

<규제사항>

1. 공동주택용지로 지정되어 있는 모든 대지는 지구단위계획 결정도에서 지정한 유형 및 부대시설이외의 건축물을 건축할 수 없다.
2. 1항의 부대시설은 생활편익시설 및 부대복리시설로서 생활편익시설은 건축법 시행령 별 표1의 제1종 및 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외)에 적합한 건축물이어야 한다.

제 18 조 (주택평균평형 및 세대수에 관한 사항)

<규제사항>

1. 각 공동주택용지의 주택규모는 개발계획에서 정한 주택규모 이내로 하되 개발계획상의 세대수를 초과하지 않는 범위내에서 결정한다.

제 19 조 (건폐율 및 용적률에 관한 사항)

<규제사항>

1. 각 공동주택용지의 건폐율 및 용적률은 개발계획에서 정한 범위에서 건축하여야 한다.

▣ 각 공동주택용지의 건폐율 및 용적률

구 분	면 적 (㎡)	세대수 (호)	수용인구 (인)	평균평형 (㎡/평)	층 수	용적율 (%)	건폐율 (%)
계	281,787.6	6,258	20,026	-	-	-	-
1 BL	소 계	61,649.0	1,340	4,288	-	9~18층	-
	61~85㎡	47,218.0	1,101	3,523	90/27	9~18층	210
	85㎡초과	14,431.0	239	765	127/38	9~18층	210
2 BL	61~85㎡	25,942.5	605	1,936	90/27	9~18층	210
3 BL	소 계	40,023.4	859	2,749	-	9~18층	-
	61~85㎡	29,396.4	684	2,189	90/27	9~18층	210
	85㎡초과	10,627.0	175	560	127/38	9~18층	210
4 BL	61~85㎡	39,527.0	920	2,944	90/27	9~18층	210
5 BL	85㎡초과	34,223.4	566	1,811	127/38	9~18층	210
6 BL	소 계	57,153.3	1,228	3,930	-	9~18층	-
	60㎡이하	5,504.0	175	560	66/20	9~18층	210
	61~85㎡	29,274.1	683	2,186	90/27	9~18층	210
	85㎡초과	22,375.2	370	1,184	127/38	9~18층	210
7 BL	60㎡이하	23,269.0	740	2,368	66/20	9~18층	210

제 20 조 (건축물의 높이에 관한 사항)

<규제사항>

1. 건축물의 높이는 블록별로 15층 이하의 최고층수 기준원칙을 두되 스카이라인 및 주변 경관을 고려하여 18층까지 허용한다.(단 평균 15층을 넘을 수 없음)
2. 지상부 건축연면적의 70% 이상이 지정된 고층의 유형으로 건축되어야 한다.
3. 단지의 형태, 주변과의 조화 등을 고려하여 필요한 경우에는 건물의 층수를 지구단위계획결정도에 표시할 수 있으며, 이 경우에 건물의 높이는 제시된 층수로 건축하여야 한다.
4. 도면표시방법

최고층수

	○

제 21 조 (건축물 배치에 관한 사항)

<규제사항>

1. 본 지구단위계획구역내 공동주택의 건축한계선은 지구단위계획결정도에서 결정한 건축한계선의 범위를 적용한다.
2. 모든 아파트를 판상 형태로써 획일적이며 평행으로 배치하는 것은 지양한다.
3. 단지내 모든 아파트의 전면길이를 합한 총 길이의 10퍼센트 이상에 해당하는 아파트를 밀폐감이나 프라이버시 침해를 주지 않는 범위내에서 주된 건물의 향과 직각 또는 변화 있는 방향이 되도록 배치한다. 다만, 각 호와 같은 경우로서 주택법령상의 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 블럭의 형태가 지나치게 협소하여 건물의 향을 바꿀 수 없는 경우
4. 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.
5. 중요한 방향이나 도로변에 적정한 차폐공간을 확보하여야 한다.
6. 구릉이나 경사지와 조화로운 층고계획이 되도록 하여야 한다.
7. 주거환경 보호를 위해서 지구단위계획 결정도상 직각배치를 지정한 곳은 건축물 인접도로에 대하여 직각배치를 하여야 한다.
8. 소음방지 등을 위하여 건축한계선을 지정한 경우 건축물의 지상부분은 건축한계선의 수직면을 넘어서는 안된다.
9. 생활편의시설 및 부대·복리시설의 경우는 건축한계선 규제를 배제하고 건축법 및 천안시 건축조례를 준용한다.

<권장사항>

1. 아파트의 향은 남향을 지향하여 다양하게 배치한다.
2. 스카이라인을 고려하여 아파트의 층고를 다양하게 배치한다.
3. 단지내 유치원은 보행자동선의 결절점 및 어린이놀이터에 근접시켜 배치하도록 유도한다.

제 22 조 (아파트의 1동의 길이 및 입면적 기준)

<규제사항>

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) : 3000㎡ 이하
 - ③ 기타 일반지역 : 3,500㎡ 이하

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

제 23 조 (건축물의 외관)

<규제사항>

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

<권장사항>

1. 아파트의 지붕은 경사지붕이 되도록 유도하고 경사지붕의 형태는 다양하게 변화를 주도록 한다.
2. 경사지붕은 용마루를 갖춘 완전 경사지붕이 되도록 한다.(물매 1:3 이상)
3. 모든 부대복리시설의 지붕은 경사지붕이 되도록 권장한다.
4. 어린이놀이터, 주차장을 공유하는 건축물에는 동일재료를 사용하도록 권장한다.
5. 어린이놀이터, 주차장을 공유하는 건축물의 외벽색채는 동일한 색을 사용하도록 권장한다.

제 24 조 (담장)

<규제사항>

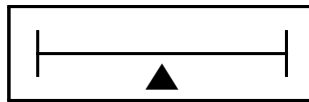
1. 공동주택단지의 외곽도로에 접한 담장은 재료와 형태를 한가지로 통일시켜야 한다.
2. 블록외곽도로에 면한 담장은 투시형 담장으로 블록 내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.5m 이하로 한다.

제 25 조 (차량출입구 및 차량출입 허용구간에 관한 사항)

<규제사항>

1. 다음과 같은 구간에 차량출입구를 설치하지 못한다.
 - ① 광로 3-2호선 및 광로 3-3호선변 완충녹지가 설치된 곳
 - ② 대로 3-10호선변 중 차량출입허용구간을 제외한 구간
 - ③ 교차로 및 어린이공원, 버스정차대로부터 30m이내의 구간
 - ④ 지구단위계획결정도에서 결정한 차량출입허용구간 이외의 구간
2. 지구단위계획결정도의 차량출입 허용구간내에서 폭 20m이하의 차량출입구를 설치한다.
3. 차량출입허용구간

도면표시방법



제 26 조 (단지내 도로에 관한 사항)

<규제사항>

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 피하고 복합용도의 공공공간을 계획한다.

제 27 조 (주차시설에 관한 사항)

<규제사항>

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
61 ~ 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.

<권장사항>

1. 공동주택간의 공간중 상당한 공간을 주차장외의 공간으로 계획하도록 한다.
2. 단지내도로는 주차장의 차로로 이용하지 말고 주차장에 별도의 회차로를 설치토록 권장한다.
3. 주차장계획은 공동주택단지계획시 종합적이고 구체적인 계획이 되며 인간 및 친환경적 계획이 되도록 권장한다.

제 28 조 (생활편의시설에 관한 사항)

<규제사항>

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

-
2. 위치 : 생활편익시설의 차량 진출입구는 아파트 단지내에 위치하여야 하며 250m 거리이내에 별도로 필지가 구획된 생활편익시설이 있는 경우에는 중복하여 설치하지 않을 수 있다.

제 29 조 (부대·복리시설에 관한 사항)

<규제사항>

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 주택건설기준 등에 관한 규정 제53조의 규정에 의한 주민운동시설을 설치하여야 한다.
3. 아파트의 텔레비전 공동시청시설에는 필요한 시설을 하며 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 3개 이상 설치하여야 하며, 그 위치 및 구조는 주민이용이 편리하고 악취, 미관등 주거환경에 지장이 없도록 하여야 한다.

제 30 조 (조경에 관한 사항)

<권장사항>

1. 어린이 놀이터를 설치할 때는 다음 각호의 규정에 의할 것을 권장한다.
 - ① 어린이가 차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
 - ② 어린이가 놀이를 충분히 즐길 수 있도록 주변에 생명력이 강하고 관상 가치가 높은 수종으로 생울타리를 만들어 주고, 녹음 식재를 한다.
 - ③ 유희시설은 주택건설기준 등에 관한 규정을 준용하되, 어린이의 상상력과 모험심을 고취시킬 수 있는 놀이기구들이 되도록 한다.
 - ④ 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 포장하도록 한다.

- ⑤ 유희시설물의 설계는 안전성, 편리성, 견고성, 경제성을 고려하여 유지관리가 편리하도록 설계한다.
2. 단지내에 식재를 하는 경우에는 다음 각호의 규정을 지키도록 권장한다.
- ① 어린이공원의 바깥부분, 도로변, 운동공간 등은 정형 식재로 한다.
- ② 휴게공간에는 녹음식재를 한다.
3. 단지내 도로와 보도에 바닥포장은 다음 각호의 기준에 의하도록 권장한다.
- ① 도 로
- ㉠ 포장재료의 변화가 적고 보수가 용이하며, 저속을 유도하는 포장패턴을 선택하도록 권장한다.
- ㉡ 도로의 위계에 따라 재료와 색상 등이 구분되도록 권장한다.
- ㉢ 아스콘, 투수콘, 콘크리트 등
- ② 보 도
- ㉠ 보도의 장식적 처리를 통해 가로경관의 향상과 보행의 쾌적성이 높아질 수 있는 포장재료 및 패턴의 도입을 권장한다.
- ㉡ 미끄럼을 방지할 수 있는 재료의 사용을 권장한다.
- ㉢ 보도블럭, 인조화강석, 벽돌, 강자갈, 색아스팔트, 판석 등의 재료를 사용토록 한다.
4. 조경구조물을 설치할 경우에는 버스정차대 근처의 보도 또는 보행동선의 결절점이 형성되는 곳에 체계적으로 집합시키도록 권장한다.
5. 주차장 진출입구는 야간에 인지도를 높이기 위하여 접지형 가로등을 설치토록 권장한다.

제 31 조 (단지내 시설물 설치에 관한 사항)

<권장사항>

1. 단지내 설치하는 시설물은 다음기준에 의할 것을 권장한다.
- ① 안내표지판
- ㉠ 안내표지판은 보행자 결절부와 주요 시설의 입구에 배치한다.
- ㉡ 안내표지판은 다른 구조물이나 나무에 의하여 가리워져서는 안되며 자동차의 문을 여닫을 때와 자동차 통행에 장애가 되지 않는 장소이어야 하며, 보행자의 통행에 지장을 주어서는 안된다.

- ㉔ 보행자 공간에 설치되는 표지판의 높이는 내용을 쉽게 인식할 수 있도록 2~2.5m이 내이어야 하고, 가급적 서로 동일한 높이가 되도록 한다.
- ㉕ 표지판의 재질은 공해 및 빗물 등에 의한 오염이 적으며 파손에 내구성을 갖는 재료로 하고, 재료의 천연색과 질감을 최대한으로 이용하도록 하며, 각 안내표지 시설의 색을 조화될 수 있도록 한다.
- ㉖ 안내표지판의 심볼 및 문자는 잘 알려진 심볼과 표준자활체를 이용한다.
- ㉗ 안내표지판은 야간에도 식별이 잘 되도록 가로등 불빛을 효과적으로 이용하고 높이가 낮은 안내표지판은 적정 조도의 조명시설을 설치하도록 한다.

② 벤 치

- ㉘ 배치는 일률적인 것보다 배열형식을 다양하게 하여 이용자간의 시선을 엇갈리게 하도록 한다.
- ㉙ 벤치 높이는 35 ~ 45cm이내에 있게 하여 이용자의 범위를 확대시킨다.
- ㉚ 재료는 외부의 환경변화에 의한 영향을 적게 받으며 내구성 있고 이용에 편리한 것으로서 신체 접촉부는 부식에 대한 내구성이 강한 재료를 사용토록 한다.

③ 파고라

- ㉛ 파고라는 어린이놀이터나 조망이 좋고 한적한 휴게공간에 설치한다.
- ㉜ 파고라는 태양의 입사각을 고려하여 폭은 최소 2.5m이상을 유지하여야 하고, 높이는 천장의 제일 낮은 부분이 2m이상이 되도록 하여 이용에 불편이 없어야 하며, 10~30명이 동시에 이용할 수 있는 규모로 한다.
- ㉝ 재료는 목재를 사용하여 이용자에게 친근감을 줄 수 있도록 함과 동시에 내구성을 갖도록 하여야 한다.

④ 자전거 보관대

- ㉞ 위치는 통행에 지장을 주지 않고 쉽게 이용할 수 있는 곳이어야 하며 기능상 단순한 보관과 도난, 훼손 등을 방지할 수 있도록 고려하여 시설물을 설치하여야 한다.
- ㉟ 재질은 내구성을 고려하여 강철관 등을 사용하며 형태는 주변과 조화되어야 한다.

⑤ 휴지통

- ㊱ 휴지통은 가급적 다른 시설물에 인접하여 설치하며 보행자가 많이 모이는 장소에 배치한다.
- ㊲ 휴지통은 바닥이나 다른 시설물의 벽, 혹은 기둥에 단단히 고정되어야 하며 쉽게 수거할 수 있어야 한다.

- ㉔ 휴지통은 뚜껑을 마련하여 빗물의 침투나 악취의 발생을 막고 이를 직접 만지지 않고도 사용할 수 있도록 고안한다.
- ㉕ 휴지통의 높이는 67~75cm로 하고, 색채는 탈색이나 변색에 의해 쉽게 변하지 않아야 한다.
- ㉖ 재질은 화재 등에 의한 변질 및 변형이 없고 공해, 빗물 등에 강한 재료를 사용하며 또한 유지관리가 용이하고 파손에 강한 구조이어야 한다.

⑥ 플랜터

- ㉑ 플랜터의 재료는 습기 등에 강한 화강석, 콘크리트, 벽돌 등을 사용한다.
- ㉒ 플랜터의 높이는 수목을 보호할 수 있도록 60cm이하로 하며 폭은 교목인 경우 75~90cm, 관목은 45~60cm로 하여 주변에 걸터앉을 수 있도록 한다.
- ㉓ 플랜터의 토양은 부식질이 풍부한 사질양토가 적당하며 자갈층과 구멍을 설치하며 배수를 양호하게 한다.

⑦ 수목보호덮개

- ㉑ 수목보호덮개는 주변의 포장과 조화되고 압력에 의한 변형방지 및 우수의 유입이 용이한 구조로 하며 내식, 내구성이 있는 재료를 사용하도록 한다.

⑧ 우체통

- ㉑ 단지내 근린공공시설 등 결절점 부근에 설치하며, 타 가로시설물과 일체화시킨다.

⑨ 공중전화

- ㉑ 보행동선이 서로 만나는 결절점 주변과 많은 활동이 일어나는 공공의 활동중심지 주변에 설치한다.
- ㉒ 공공 오픈스페이스의 휴식공간에 인접시켜 배치한다.
- ㉓ 공중전화의 부스는 되도록 투명한 구조를 갖도록 한다.
- ㉔ 소음이 많이 발생하는 지역에 설치될 경우에는 출입문이 달린 폐쇄형으로 설치한다.
- ㉕ 둘 이상의 전화부스가 함께 있을 경우에는 최소한 한 개는 지체부자유자용을 설치하도록 한다.

제 3 편 상업용지

제 32 조 (대지의 분할 및 합병)

<규제사항>

1. 상업용지내 모든 대지는 분할할 수 없다. 다만 13번 가구(741대)는 설정된 가분할선으로 분할을 허용한다.
2. 상업용지내 대지의 합병은 2개의 획지이하로 허용하되 건축허가권자의 승인을 득하여야 한다.
3. 합병된 대지는 넓은 대지 또는 위계가 높은 도로에 접한 대지의 계획내용을 적용하며 대지의 규모 및 접한 도로의 위계가 같은 경우에는 강화된 규정을 적용한다.

제 33 조 (공공공지)

<규제사항>

1. 공공공지는 일반대중의 쾌적한 보행환경조성을 위해 다음과 같이 설치하여야 한다.
 - ① 공공공지는 전면도로로부터 일반의 출입이 용이하도록 당해 도로에 면한 길이의 2분의 1이상에서 진입이 가능하도록 하여야 한다.
 - ② 공공공지의 바닥은 전면도로의 보도와 같은 높이로 하고 부득이한 경우 그 차이는 10센티미터 이하로 하며, 이 경우 신체장애자를 위한 경사로를 설치하여야 한다.
 - ③ 공공공지의 조경부분을 제외한 바닥은 내구적인 장식포장을 하여야 하며, 일반대중의 보행활동을 저해하는 다음과 같은 시설(물)은 설치할 수 없다.
 - 가. 주차장
 - 나. 담 장
 - 다. 계 단
 - 라. 지하환기구
 - 마. 쓰레기적치장
 - ④ 건축물의 1층 창호개방시 창호가 공공공지를 침범하지 않도록 하여야 한다.
2. 공공공지에는 일반대중의 보행환경 및 경관 향상을 위해 전체면적의 30퍼센트 내지 50퍼센트를 녹지로 조성할 수 있다. 이 경우 녹지조성기준은 천안시 건축조례 제29조 (대지안의 조경)에 의한다.

3. 공공공지로 제공된 면적의 3분의 1은 조경면적으로 산입하며, 당해 공공공지에 2항의 조경기준에 적합하게 조경을 실시한 경우 공공공지 면적의 3분의 1의 범위내에서 당해 면적을 추가로 조경면적에 산입한다.
4. 공공공지로 제공된 부분의 폭이 3미터 이상인 경우 건축법 시행령 제113조(공개공지 등의 확보)를 중복 적용하지 않고 그 폭과 전면 길이를 곱한 면적만큼 공개공지를 확보한 것으로 간주한다.
5. 공공공지 제공면적과 대지내 조경면적의 합이 법적 조경기준면적의 1.5배를 초과할 경우 지구단위계획에 의해 건축물의 최고층수가 제한된 대지에서는 지정된 층수보다 1층 더 완화하여 건축할 수 있다.

제 34 조 (측면이격공지)

<규제사항>

1. 당해 건축물 외벽선과 인접대지 경계선까지의 측면이격거리가 2미터 이하인 경우에는 측면이격공지의 전면부분에는 식재 등 조경시설이나 지하층 출입구, 1층 개구부 높이 이내의 문 또는 담장으로 차폐하여야 하며 이 경우 건축물의 벽면과 조화되는 색채와 재료를 사용하여야 한다.
2. 측면이격거리가 2미터를 초과할 경우에는 측면이격공지 전면부분에 식재 등 조경시설을 설치하여야 한다. 다만 측면이격공지가 주차통로나 보행통로로 활용될 경우에는 그러하지 아니한다.

제 35 조 (공공보행통로)

<규제사항>

1. 인접대지경계선과 당해 건축물 외벽선과의 이격거리가 2미터를 초과할 경우 공공보행통로 설치를 권장하며 공공보행통로에는 제33조 1항 ③호의 공공공지에 설치할 수 없는 시설(물)은 설치할 수 없다.
2. 공공보행통로의 바닥은 양끝에서 연결되는 도로의 접합부와 같은 높이로 하며 인접건축물과 공동으로 설치하도록 하되 대지간의 건축시기가 다를 경우 먼저 건축하는 건축물에 대해서는 건축시기가 늦은 건축물의 건축주와 공동으로 설치하는 조건으로 건축을 허가할 수 있다.

3. 공공보행통로의 바닥은 내구성 있는 재료를 사용하여 장식 포장하도록 한다.
4. 공공보행통로변 건축물의 1층 창호개방시 창호가 공공보행통로를 침범하지 않도록 하여야 한다.
5. 공공주차장 용지에서 보행자 전용도로로 연결되는 공공보행통로는 보행자전용도로와 같은 높이로 하며 이 경우 폭은 3미터 이상으로 한다.

제 36 조 (공공조경)

<규제사항>

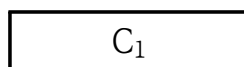
1. 공공조경으로 지정된 위치에는 천안시 건축조례 제29조(대지안의 조경)에 적합하게 조경하여야 한다.
2. 공공주차장은 출입구 및 공공보행통로를 제외한 일반도로, 보행자전용도로 및 인접대지가 접한 주차장 외곽부에 차폐조경을 하여야 한다. 이 경우 식재방식은 높이 0.2내지 0.5미터의 식수대를 설치하고 식재 당시 수고 2m이상 수관폭 1.5미터 이상의 교목을 5미터 이하의 간격으로 식재하여야 하며, 교목아래에 50센티미터 이상의 관목을 밀식하여야 한다.
3. 제1항 내지 제2항의 조경기준에 적합하게 조성한 공공조경은 그 면적만큼 조경면적에 산입한다.

제 37 조 (건축물의 용도)

<규제사항>

1. 국토의계획및이용에관한법률 제76조 제1항, 동법시행령 제71조 제1항 제8호 별표9 및 천안시 도시계획조례 제30조 제8항 별표9의 규정에 적합한 건축물에 한하여 지구단위계획구역내에 건축할 수 있으며 각 획지별 용도제한은 “상업용지 용도분류표”를 따르도록 한다.
2. 둘 이상의 필지를 합병하여 건축하는 경우 각 획지의 권장용도 전부를 적용한다.
3. 도면상 용도표시는 “상업용지 용도분류표” 상의 기호로 한다.

(예시) 상업용지



상업용지용도분류표

도면 표시	불허용도	권장용도
	<p><공 통> 1. 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제71조 제1항 제8호<별표 9> 이외의 용도 2. 공동주택중 기숙사 3. 위험물 저장 및 처리시설 중 위험물 제조소 및 저장소 4. 의료시설 중 장례식장 5. 자동차관련시설(주차장 제외) 6. 공공용시설 중 교도소, 감화원 기타시설, 군사시설, 발전소 7. 천안시 도시계획조례 제30조제8항<별표 9>에서 정한 허용용도 이외의 용도 및 허용용도 중 다음 시설 ① 교육연구 및 복지시설 중 생활권·자연권수련시설</p>	<p><공 통> 1. 판매 및 영업시설중 도매·소매 시장, 상점 2. 제1종근린생활시설 3. 제2종근린생활시설</p>
C ₁	1. 숙박시설 중 일반숙박시설 2. 공장 3. 동물 및 식물관련시설	1. <위 공통 1,2,3> 2. 업무시설 3. 의료시설(장례식장 제외)
C ₂	1. 동물 및 식물관련시설	1. <위 공통 1,2,3> 2. 교육연구 및 복지시설 (수련시설제외)
C ₃	1. 숙박시설중 일반숙박시설 2. 공장 3. 동물 및 식물관련시설	1. <위 공통 1,2,3> 2. 의료시설 (장례식장 제외) 3. 교육연구 및 복지시설 (수련시설제외)

4. 건축물의 권장용도는 1층 건축면적 전체를 확보함을 원칙으로 하나 부득이한 경우 1층 건축면적의 50%이상을 포함한 건축 연면적의 20%이상 이행시 권장용도가 수용된 것으로 본다. 다만 1층을 필로티구조로 전체를 주차장으로 이용할 경우 2층을 권장용도로 사용하는 것으로 본다.

제 38 조 (건폐율)

<규제사항>

1. 상업용지내 대지의 건폐율은 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제84조 제1항 제8호, 천안시 도시계획조례 제56조 제1항 제8호 규정에도 불구하고 지구단위계획 지침에 따라 70%를 초과할 수 없다.

제 39 조 (용적률)

<규제사항>

1. 상업용지내 대지의 용적률은 국토의계획및이용에관한법률 시행령 제85조 제1항 제8호, 천안시 도시계획조례 제61조 제1항 제8호 규정에도 불구하고 지구단위계획 지침에 따라 960%를 초과할 수 없다.

제 40 조 (건축물의 높이)

1. 지구단위계획에 의하여 건축물의 최저층수 또는 최고층수가 제한된 대지에서는 지정된 층수에 따라 건축하여야 한다.
2. 지구단위계획에서 층수의 적용은 당해 대지내 건축되는 주 건축물의 층수 중 가장 높은 층수를 그 적용대상으로 한다.

제 41 조 (건축물의 전면방향)

<규제사항>

1. 보행자전용도로에 면한 대지는 건축물의 주출입구를 보행자전용도로로 향하도록 한다. 다만, 보행자전용도로와 일반도로가 동시에 면하고 있는 대지의 경우에는 건축물의 전면을 양방향으로 설치할 수 있다.

제 42 조 (건축물의 배치)

<규제사항>

1. 지구단위계획에서 건축지정선이나 건축한계선이 지정된 대지에는 그에 합당하도록 건축물을 건축하여야 하며 도로변에는 1~2m의 건축한계선을 지정하여 건축하도록 한다.
2. 제1항의 규정에 의하여 확보되는 공공공지에는 식재 등을 하여야 하며 주차장을 설치할 수 없다.

제 43 조 (건축물의 외관)

<규제사항>

1. 건축물의 모든 외벽은 전면과 측면의 구별없이 모든 면의 마감을 동일한 수준으로 처리하여야 한다. 다만, 합벽부분이나 인접대지의 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 예외로 인정할 수 있다. 이 경우 허가권자는 외벽마감 부분에 도시미관에 저해된다고 판단될 때에는 시정조치를 할 수 있다.

<권장사항>

1. 보행자전용도로에 면한 건축물은 보행자전용도로에 면한 1층 외벽면의 2분의 1이상을 투시벽으로 하도록 권장한다.

제 44 조 (건축물 1층의 바닥높이)

<규제사항>

1. 보행자전용도로에 인접한 건축물의 1층 바닥 높이는 보행자전용도로의 바닥높이와 같은 높이로 하고, 부득이한 경우 그 차이는 15센티미터 이내로 하며, 이 경우 신체장애자를 위한 경사로를 설치하여야 한다.

제 45 조 (셔터)

<규제사항>

1. 보행자전용도로나 15미터 이상의 도로에 접한 건축물은 이들 도로에 면한 1층에 셔터를 설치할 경우 투시형 셔터를 사용하여야 한다. 다만 건축물의 용도상 부득이하다고 허가권자가 인정한 경우에는 예외로 한다.

제 46 조 (건축물의 색채)

<규제사항>

1. 각 건축물의 주조색은 따뜻한 색 또는 무채색 계통의 밝은 색을 사용하며 채도가 높은 색은 사용을 제한하도록 한다.
2. 보조색은 주조색과 같은 계통의 색채로 하고 보조색은 2가지 이내로 한다.
3. 강조색의 선택에는 제한이 없으나 그 면적의 합이 색채별 면적의 20퍼센트를 넘지 아니하도록 한다.
4. 건축물의 1층 외벽과 건축물 중 외벽의 70퍼센트 이상이 유리로 마감될 경우 색채규제를 하지 아니한다.

제 47 조 (담장설치)

<규제사항>

1. 도시계획위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 인정하는 경우를 제외하고는 담장은 높이 0.6미터 이하의 식수대 또는 높이 1.0미터 이하의 투시형 담장이나 생울타리 등으로 설치하도록 한다.

제 48 조 (건축물의 구조)

<규제사항>

1. 중심지구내에 단기간 존치를 목적으로 한 가설건축물 등의 구조체는 건축할 수 없다.

제 49 조 (대지로의 차량출입)

<규제사항>

1. 대지로의 차량진출입은 차량출입 허용구간 내에서만 가능하다. 다만 건축물의 용도에 따라 부득이한 경우 당해 허가권자는 도시계획위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
2. 대지면적이 660제곱미터 미만인 소형대지의 차량출입구는 인접대지와 공동으로 설치하여 활용하도록 권장한다.
3. 도로를 진입차도로 이용하여 직접 주차하여서는 아니되며, 별도의 대지내 주차통로를 통해 주차하여야 한다.

제 50 조 (주차장 설치방식)

<규제사항>

1. 도로를 차도로 이용하여 직접 주차하여서는 아니되며, 별도의 대지안의 주차통로를 통해 주차하여야 한다. 다만, 15미터 이하의 도로에 면한 660제곱미터 미만의 소형대지는 그러하지 아니하다.
2. 삭제
3. 대지면적이 1,500제곱미터 이상인 대지에서는 지하주차장의 출입을 자주식으로 설치하도록 한다.
4. 옥외주차대수가 10대 이상인 옥외주차장을 설치하는 경우 옥외주차장과 도로사이에 공공조경이 지정되어 있지 않은 부분에 대하여는 차량출입구를 제외한 부분에 폭 1미터 이상의 차폐조경을 하여야 한다.
5. 제4항의 조경기준에 적합하게 조성한 공공조경 면적은 그 면적만큼 대지내 조경면적으로 인정한다.
6. 주상복합용도의 건축물 주차장 설치방식 및 차량진출입구의 설치기준은 다음 각호의 1의 기준에 적합하여야 한다.
 - ① 아파트와 상업시설의 주차장 및 차량출입구는 분리하여 설치하여야 한다.
 - ② 아파트 부분 및 상업시설의 주차시설 규모 및 주차장은 시설물 용도에 따른 관련법규 시설기준에 적합하여야 한다.
7. 주상복합용도의 건축물의 주차시설을 관련법규 시설기준보다 10퍼센트 이상 확보하고 이중 80퍼센트 이상을 지하주차장으로 설치할 경우 당해 대지에 적용되는 건폐율 기준의 1.1배 이하의 범위 안에서 완화 적용할 수 있다.
8. 삭제
9. 주차장 설치시 지체부자유자를 위해 장애인 전용주차장을 설치하여야 하며, 기준은 주차장법 및 천안시 주차장조례에 따른다.
10. 건축물 부설주차장의 설치기준은 주차장법 및 천안시 주차장조례에서 정한 산정대수이상으로 한다.

제 51 조 (보행주출입구)

<권장사항>

1. 지구단위계획에서 보행주출입구 설치구간이 지정 곳에는 건축물의 보행주출입구를 당해 방향으로 설치할 것을 권장한다.

제 52 조 (보행자데크)

<권장사항>

1. 대지인접부에 보행자 입체횡단시설(육교) 등이 설치되는 대지의 건축물은 보행자 입체 횡단시설에서 건물로 직접 진입될 수 있도록 보행자 데크 설치를 권장한다.

제 53 조 (지하통로)

<권장사항>

1. 지하주차장, 지하상가, 지하보도 등의 지하구조물과 인접한 대지면적 3,000제곱미터 이상인 대지의 건축물은 지하구조물과 직접 연결되는 지하통로의 설치를 권장한다.

제 54 조 (광고물 설치)

<규제사항>

1. 옥외광고물 설치 등은 관리법 및 동법 시행령을 준용하되 다음 각호의 1에서 별도로 지정하는 경우에는 그 지침을 우선하여 따르도록 한다.
 - ① 건축물의 건축에 있어서 그 용도 및 상호를 나타내거나 선전 및 광고 등을 필요로 하는 건축물을 건축설계시 광고물의 위치가 지정 설계되어야 한다.
 - ② 보행자 전용도로변에 접한 건축물의 광고물은 가능한 동일층수, 동일업종, 입지별로 통합하여 일체화된 구조물에 부착하도록 권장한다.
 - ③ 공공목적 이외의 지주이용간판은 대지경계선을 넘어서 설치하지 못하며 설치위치 및 높이는 통행에 방해가 되지 않도록 한다.
 - ④ 옥상간판은 주거지에 인접한 상업지역을 제외한 폭 30미터 이상의 도로에 면한 건축물 옥상에 설치할 수 있다. 이 경우 허가권자는 도시미관의 향상을 위하여 위치, 형태, 및 색채조정 등의 필요한 조치를 할 수 있다.

제 4 편 공공시설용지

제 1 장 일반시행지침

제 55 조 (대지의 분할 및 합병)

<규제사항>

1. 지구단위계획에 의하여 확정된 공공시설의 대지는 둘 이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다. (단, 공공청사의 경우 공공행정서비스의 효율성을 고려하여 필요하다고 인정될 시에는 둘 이상의 독립된 대지로 분할 할 수 있다.)

제 56 조 (공개공지)

<규제 사항>

1. 공개공지는 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.

제 57 조 (건축물의 용도)

<규제 사항>

1. 개발계획상 용도가 지정되어 있는 필지는 지정된 용도 이외의 용도로 사용할 수 없다.

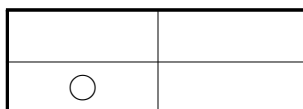
제 58 조 (건폐율)

<규제 사항>

1. 건축물의 건폐율이 지구단위계획 결정도에 지정되어 있는 경우에 지정된 건폐율을 초과할 수 없으며 특별히 지정되지 않은 경우에는 국토의계획및이용에관한법률 제77조 제1항 및 천안시 도시계획조례 제56조 제1항의 규정에 따른다.

2. 도면표시방법

건 폐 율



제 59 조 (용적률)

<규제 사항>

1. 건축물의 용적률이 지구단위계획 결정도에 지정되어 있는 경우에 지정된 용적률을 초과할 수 없으며 특별히 지정되지 않은 경우에는 국토의계획및이용에관한법률 제78조 제1항 및 천안시 도시계획조례 제61조 제1항에 따른다.
2. 도면표시 방법

용 적 률

○	

제 60 조 (건축물의 높이)

<규제 사항>

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

최저층 △이상, 최고층 ○이하

	○
	△

제 61 조 (건축물의 색채)

<규제 사항>

1. 건축물의 외벽 색깔은 다음 기준에 따를 것을 권장한다.

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 · 주조색이 없고 보조색이 여러개 존재할 경우 같은 계통의 색으로 할 것 	제한없음

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.

제 62 조 (주차시설)

<규제사항>

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

제 63 조 (공공조경)

<규제사항>

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 64 조 (건축물의 높이)

<규제사항>

1. 근린공공시설의 경우 근린생활권 단위의 공공청사로서의 인지도를 높이기 위해 건축물의 최고 층수를 6층으로 제한하되 관계기관의 의견을 수용할 수 있다.

제 65 조 (건축물의 배치)

<규제사항>

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

제 66 조 (담장)

<규제사항>

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

< 학 교 >

제 67 조 (건축물의 높이)

<규제사항>

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

제 68 조 (건축물의 배치)

<규제사항>

1. 인접도로 및 대지경계선으로부터 2m의 건축한계선을 지정하고, 교육환경 보호 및 면학 분위기 조성을 위해 공공조경을 지구단위계획결정도에 따라 확보하여야 한다.

제 69 조 (차량출입구)

<규제사항>

1. 차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제 70 조 (담장)

<규제사항>

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

제 71 조 (보행자 동선)

<규제사항>

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.

< 유치원 >

제 72 조 (건축물의 높이)

<규제사항>

1. 유치원의 건축물의 높이는 최고층수를 3층으로 제한한다.

제 73 조 (차량출입구)

<규제사항>

1. 차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제 74 조 (건축물의 배치)

<규제사항>

1. 인접도로 및 대지경계선으로부터 2m의 건축한계선을 지정하여 건축한다.

< 종교시설 >

제 75 조 (건축물의 높이)

<규제사항>

1. 건축물의 높이는 종탑부분을 제외하여 최고 층수를 3층으로 제한한다.

제 76 조 (차량 출입구)

<규제사항>

1. 차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제 77 조 (건축물의 배치)

<규제사항>

1. 인접도로 및 대지경계선으로부터 2m의 건축한계선을 지정하여 건축한다.

< 노인정 >

제 78 조 (건축물의 배치)

<규제사항>

1. 인접도로 경계선 및 대지경계선으로부터 2m의 건축한계선을 지정하여 건축하도록 한다.

제 79 조 (건축물의 높이)

<규제사항>

1. 노인정의 건축물의 높이는 최고 층수를 3층으로 제한한다.

제 80 조 (차량 출입구)

<규제사항>

1. 차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

< 주유소 >

제 81조 (건축물의 배치)

<규제사항>

1. 삭제

제 82조 (건축물의 높이)

<규제사항>

1. 삭제

제 83 조 (차량 출입구)

<규제사항>

1. 삭제

< 주차장 >

제 84 조 (건축물의 용도 및 규모)

<규제사항>

1. 주차장 내의 건축물은 주차빌딩과 부대시설(관리소, 휴게소 및 공중변소 기타 관리운영상 필요한 편익시설)만 설치하여야 한다. 단, 설치하는 부대시설의 총면적은 주차장 총시설 면적의 20%를 초과하여서는 아니된다.
2. 주차장에 주차전용 건축물의 건축으로 입체화할 경우 주차장법 시행령 제3조의 2의 규정에도 불구하고 그 높이는 인접대지 건축물의 허용 최고층수 이하로 하여 주변 건축물과 경관적 조화를 유도한다.
3. 주차전용 건축물의 규모는 주차장법 및 천안시 주차장조례에 의한 기준을 따르도록 한다.

제 85 조 (건축물의 배치)

<규제사항>

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

제 86 조 (차량 출입구)

<규제사항>

1. 차량출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

제 87 조 (공공조경)

<규제사항>

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

제 5 편 지구단위계획운용에 관한 사항

제 88 조 (지구단위계획 시행지침의 적용범위)

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

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

제 89 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 1/200 이상, 지침서상의 규제내용으로 주요부분에 대하여는 축척 1/50 이상을 사용한다.

제 90 조(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·환경영향평가의 내용 조정, 도시계획시설의 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