



성환지구 지구단위계획 시행지침

# ■ 지구단위계획 시행지침

## 제 1 편 총 칙

### 제 1 조 (목적)

본 지침은 국토의계획및이용에관한법률 제51조 제1항 제9호 규정에 의거하여 작성되는 「천안 성환지구 지구단위계획구역」에 적용하며, 이를 시행함에 있어서 지구단위계획 결정도에 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 4편으로 구성되며, 그 중 제1편(총칙)과 제4편(지구단위계획운용에 관한 사항)은 지구단위계획구역내 모든 건축용지에 공통으로 적용되고, 제2편은 공동주택용지 및 단독주택용지에, 제3편은 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 규제사항과 권장사항으로 구분되며 이 중 규제사항은 반드시 지켜야 하는 것이고 권장사항은 쾌적한 도시환경을 조성하기 위하여 지정하는 것으로 강요하지 않는 내용을 말한다
- ④ 본 지침내용을 일부 조정하여 각 대지에 적용하고자 하는 경우 천안시 도시계획 위원회의 심의를 거쳐야 한다.

- ⑤ 지구단위계획구역내 일단의 대지에 대하여 가설건축물을 설치할 경우 건축법에 따른다.

#### 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 가구계획에 의하여 구획된 토지를 말한다.
  3. “지정용도” 라 함은 특정한 목적을 위하여 허용되는 용도중에서 특정한 용도만을 정한 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. “공공보행통로” 라 함은 대지안에 일반인이 보행통로에 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
  8. “공공조경” 이라 함은 지구단위계획에서 지정된 위치에 식재방법 등에 따라 조경하는 것을 말한다.
  9. “전면도로” 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
  10. “차량출입 허용구간” 이라 함은 대지안으로 차량출입이 허용되는 구간을 말한다.
  11. “차량출입 불허구간” 이라 함은 이 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
  12. “보행 주출입구” 라 함은 건축물로의 보행자 주출입구를 말한다.
  13. “최고층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
  14. “최저층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
  15. “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.
  16. “건축물의 전면” 이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.

17. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 7/10이상을 차지하는 색을 말한다.
  18. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분은 제외한 벽면적의 1/10이상 3/10미만을 차지하는 색을 말한다.
  19. “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10미만을 차지하는 색을 말한다.
  20. “필로티 구조”라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 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 공동주택용지

#### 제1절 규제사항

##### 제 5 조 (대지의 분할 및 합병)

- ① 공동주택용지의 획지규모는 가급적 가구규모로 하되 전용면적별 사업단위로 주택 사업추진시 획지단위의 구분(분할)이 가능하며 이 경우 최소 획지규모는 10,000㎡ 이상으로 한다.
- ② 획지의 형상은 주변 가로망계획을 감안하여 가급적 정형화된 형태를 유지한다.

##### 제 6 조 (주택유형에 관한 사항)

공동주택용지로 지정되어 있는 대지에는 주택법 및 주택건설기준등에관한규정에 의한 공동주택(아파트) 및 부대복리시설 이외의 건축물을 건축할 수 없다.

##### 제7조 (주택평균평형 및 세대수에 관한 사항)

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

< 개발계획상 공동주택용지 세대수 >

가구(획지)번호	가구(획지)면적(m <sup>2</sup> )	세대수(호)
소 계	138,673	3,838
공동-1BL	44,252	1,222
공동 2BL-1	24,055	700
공동 2BL-2	13,244	340
공동-3BL	16,472	455
공동-4BL	22,461	620
공동-5BL	18,189	502

블럭별	규모별		면적(m <sup>2</sup> )		세대수(호)		수용인구(인)		비고	
	기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경		
소 계			136,182	138,673	2,884	3,838	7,210	9,597		
공동-1BL	60m <sup>2</sup> 이하, 60~85m <sup>2</sup> , 85m <sup>2</sup> 초과	-	44,252	44,252	825	1,222	2,062	3,054		
공동-2BL	1	60m <sup>2</sup> 이하, 60~85m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup> 이하, 60~85m <sup>2</sup>	24,055	24,055	700	700	1,751	1,751	60m <sup>2</sup> 이하 484세대 60~85m <sup>2</sup> 216세대
	2	60m <sup>2</sup> 이하, 60~85m <sup>2</sup>	60m <sup>2</sup> 이하, 60~85m <sup>2</sup>	13,244	13,244	340	340	850	850	60m <sup>2</sup> 이하 200세대 60~85m <sup>2</sup> 140세대
공동-3BL	60m <sup>2</sup> 이하, 60~85m <sup>2</sup> , 85m <sup>2</sup> 초과	-	16,472	16,472	307	455	768	1,137		
공동-4BL	60m <sup>2</sup> 이하, 60~85m <sup>2</sup> , 85m <sup>2</sup> 초과	-	22,461	22,461	419	620	1,047	1,550		
공동-5BL	60m <sup>2</sup> 이하, 60~85m <sup>2</sup> , 85m <sup>2</sup> 초과	-	15,698	18,189	293	502	732	1,255		

**제 8 조 (건축물의 용도)**

- ① 공동주택용지로 지정된 모든 필지는 공동주택 이외의 건축물을 건축할 수 없다.
- ② 공동주택용지 내 허용용도는 다음과 같다.
  1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 (기숙사 제외)
- ③ 공동주택용지 내 불허용도는 허용용도 이외의 용도로 한다

**제 9 조 (건폐율 및 용적률에 관한 사항)**

각 공동주택용지의 건폐율 및 용적률은 지구단위계획에서 정한 범위에서 건축하여야 한다.

< 공동주택용지 건폐율·용적률 >

건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 아파트 : 25%이하</li> <li>○ 연립주택, 다세대주택 : 60% 이하</li> </ul>
용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ (기준) 212.5%이하, (상한) 250%이하</li> <li>※ 상한용적률 인센티브기준은 충청남도 공동주택건설에 관한 지구단위계획(용적률) 수립기준 공고에 따른다.</li> </ul>

**제 10 조 (건축물 높이의 지정)**

- ① 아파트의 최저층수는 제한하지 아니하며, 최고층수는 아파트 30층 이하
- 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 지구단위 계획결정도에 표시할 수 있으며, 이 경우에 건물의 높이는 제시된 층수로 건축하여야 한다.

**제 11 조 (공동주택의 1동의 길이 및 입면적 기준)**

- ① 공동주택의 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 공동주택 1동의 입면적 기준은 충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토·심의 통합지침에 따른다.

**제 12 조 (차량출입 허용구간에 관한 사항)**

지구단위계획 결정도의 차량출입 허용구간 내에서 차량출입구를 설치한다.

**제 13 조 (단지내 도로에 관한 사항)**

- ① 단지내 도로는 차량출입구에서 단지외곽도로와 T자형 또는 +자형으로 교차하는

것을 원칙으로 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 복합 용도의 공공공간을 계획한다.
- ⑤ 단지내 차량동선과 보행자통로가 교차하는 부분은 단지내 보행자통로가 차량동선 보다 우선시되는 구조로 설치하여야 한다.
- ⑥ 보행자통로는 필로티 구조로도 설치할 수 있다.
- ⑦ 공공보행통로는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니되며 또한 인접 대지와 공동으로 설치되는 경우도 인접대지간 단차를 두어서는 아니된다.
- ⑧ 공공보행통로에는 담장, 계단, 화단, 지하층 상부스라브 등 보행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.

#### 제 14 조 (주차시설에 관한 사항)

- ① 공동주택단지내 주차장 설치에 교통영향분석 및 개선대책 심의결과 및 관련법령에 따른다.
- ② 주차장계획은 아파트 계획시 종합적이고 구체적인 계획이 되며 인간중심 및 환경 친화적 단지가 되도록 한다.

#### 제 15 조 (근린생활시설에 관한 사항)

- 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 한다.
- ② 근린생활시설의 차량 진출입구는 아파트 단지내에 위치하여야 한다.

## 제 16 조 (건축물 배치에 관한 사항)

- ① 모든 아파트를 판상 형태로써 획일적이며 평행으로 배치하는 것은 지양한다.
- ② 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.
- ③ 중요한 방향이나 도로변에 적정한 차폐공간을 확보하여야 한다.
- ④ 구릉이나 경사지와 조화로운 층고계획이 되도록 하여야 한다.
- ⑤ 주거환경 보호를 위해서 지구단위계획결정도상 직각배치를 지정한 곳은 건축물 인접도로에 대하여 직각배치를 하여야 한다.
- ⑥ 건축한계선을 지정한 경우 건축물의 지상부분은 건축한계선의 수직면을 넘어서는 안된다.
- ⑦ 근린생활시설 및 부대·복리시설의 경우는 건축한계선 규제를 배제하고 건축법 및 천안시 건축조례를 준용한다.

## 제 17 조 (부대·복리시설에 관한 사항)

- ① 부대복리시설은 주택건설기준등에 관한 규정에 의거 설치하며, 위치는 공동주택 배치에 따라 변경할 수 있으며 가능한 한 주민들이 이용하기에 편리한 곳에 설치하여야 한다.
- ② 공동주택의 텔레비전 공동시청시설에는 필요한 시설을 하여 텔레비전 시청에 장애가 없도록 한다.
- ③ 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 주민 이용이 편리하고 악취, 미관 등 주거환경에 지장이 없도록 하여야 한다.

## 제 18 조 (건축물의 색채에 관한 사항)

- ① 건축물의 외벽의 색채는 원색사용을 금지한다.
- ② 구조색은 채도4미만의 밝은색으로 하되 3차색 이상의 혼합색을 사용하고 순도 높은



색의 사용을 금지한다.

- ③ 보조색은 2가지 이내로 하며, 2차색 이상의 혼합색으로 주조색과 조화를 이룰 수 있는 채도6정도의 색을 사용한다.
- ④ 강조색은 원칙적으로 제한이 없으나 가능한 한 주조색과 보조색과 대조를 이루는 원색 또는 강한색을 사용한다.

### 제 19 조 (담장에 관한 사항)

- ① 공동주택단지의 외곽도로에 접한 담장은 재료와 형태를 한가지로 통일시켜야 한다.
- ② 단지외곽도로에 면한 담장은 투시형 담장으로 블럭 내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.5m 이하로 한다.
- ③ 보행자전용도로 및 공원 등 공공시설에 면한 담장은 생울타리로 하며, 높이는 1m 이하로 한다.

## 제2절 권장사항

### 제 20 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 권장한다.
- ② 단지내 유치원은 보행자동선의 결절점 및 어린이놀이터에 근접시켜 배치하도록 권장한다.

### 제 21 조 (건축물의 형태에 관한 사항)

- ① 아파트의 지붕은 경사지붕이 되도록 권장하고 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.

## 제 22 조 (건축물의 형태에 관한 사항)

- ① 공공보행통로는 단지의 보행자전용도로, 횡단보도 등의 보행동선과 연계가 되도록 설치하는 것을 권장한다.

## 제 23 조 (조경에 관한 사항)

- ① 각 공동주택 단지의 녹지면적은 천안시 건축조례에 의한다.
- ② 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 관상 가치가 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.
- ③ 단지내 녹지에는 다음 각 호에서 정한 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.
  1. 보행자도로변 녹지 : 관상효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 권장식재를 한다.
  2. 단지외곽도로 경계부 녹지 : 수관이 크고 지엽이 치밀한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐 식재를 한다.
  3. 공동주택 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 권장한다.
- ④ 단지내 도로와 보도에 바닥포장은 다음 각 호의 기준에 따르도록 권장한다.
  1. 단지내 도로
    - 가. 변화가 적고 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 보강패턴 선
    - 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 24 조 (완충녹지에 관한 사항)

- ① 공동주택 사업자는 단지의 외곽도로에 접한 녹지용지를 설치할 것을 권장한다
- ② 녹지용지 설치시에는 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제54조 각호 및 제55조 각호에 따라 설치할 것을 권장한다
- ③ 공동주택 사업자가 녹지용지를 설치할 때에는 기부채납 하지 않더라도 「충청남도 공동주택 건설에 관한 지구단위계획(용적률) 수립기준 공고」에 따른 인센티브를 적용받을 수 있다.

<p>■ 상한용적률 = 허용용적률 × (1 + 1.3 × 공공시설부지로 제공하는 면적 ÷ 공공 시설부지 제공후의 대지면적) ≤ 250%</p>
---

- ④ 기부채납 시에는 지구단위계획 변경으로 완충녹지에 대한 도시계획시설 결정(변경)을 할 수 있다  
(단, 해당하는 공동주택용지에 동의요건을 갖추시 지구단위계획 변경 제안 가능)

## 제 2 장 단독주택용지

### <대지에 관한 사항>

#### 제 25 조 (대지의 분할 및 합병)

- ① 대지의 분할은 최소대지면적 이상으로만 허용하되 건축허가권자의 승인을 득하여야 한다.
- ② 양호한 도시경관 및 기능 형성을 위하여 규모있는 건축물 조성이 바람직하다고 인정되는 경우에 대지의 합병은 건축허가권자의 승인을 득한 경우에 한하여 허용토록 하고 합병 후의 대지면적이 660㎡를 초과할 수 없으며, 획지의 형태는 장방형 및 정방형을 이루도록 해야 한다.

### <건축물에 관한 사항>

#### 제 26 조 (건축물의 용도)

- ① 허용용도(2종일반주거지역 건축할수있는 건축물
  1. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 주유소(기계식 세차시설을 포함한다)
  2. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 세차장
  3. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제76조 제1항, 동법시행령 제71조 제1항 제4호 별표5 및 천안시 도시계획조례 제30조 제4항 별표5에서 규정하고 있는 용도 중 불허용도외의 용도로 한다.
- ② 단독주택용지내 불허용도는 다음과 같다.
  1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택
  2. 「천안시 도시계획조례」 별표 4 제2호사목의 공장
  3. 「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 중 석유판매소, 액화가스 취급소·판매소, 도료류 판매소 및 「대기환경보전법」에 의한 무공해·저공해자동차의 연료공급시설, 시내버스 차고지에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전·저장소
  4. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장
  5. 「건축법 시행령」 별표 1 제21호의 동물 및 식물관련시설 중 같은 호 마목부터 아목까지에 해당하는 것
  6. 「건축법 시행령」 별표 1 제24호의 방송통신시설

7. 「건축법 시행령」 별표1 제25호의 발전시설 (태양광 발전시설에 해당하는 것)  
③ 지하층은 주거용으로 사용할 수 없다.

### 제 27 조 (건폐율)

단독주택용지내 대지의 건폐율은 60%를 초과할 수 없다.

### 제 28 조 (용적률)

단독주택용지내 대지의 용적률은 200%를 초과할 수 없다.

### 제 29 조 (건축물의 높이)

단독주택용지내 건축물의 높이는 다음과 같다.

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

### 제 30 조 (건축물의 배치)

- ① 중로이상급 도로변에는 도로변으로부터 1m의 건축한계선을 지정하고, 그 외의 건축한계선 및 건축선 후퇴는 천안시 건축조례에 의한다.
- ② 건축한계선이 지정된 경우 당해 건축물은 대지 경계선으로부터 건축한계선 이상 후퇴하여 건축하고 전면공지를 조성하여야 한다.
- ③ 도로변에 접한 모든 건축물은 출입구, 창문, 기타 이와 유사한 구조물이 도로경계선 밖으로 돌출할 수 없다.

## <건축물의 형태에 관한 사항>

### 제 31 조 (지붕)

- ① 대지에 건축하는 모든 건물에는 가급적 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 지붕면적의 5분의 1을 초과하여 경사지붕에 돌출하여서는 안된다.

### 제 32 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 동일계통의 색채를 사용하여야 한다.

### 제 33 조 (옥외 계단)

건축물 외부에는 노출 옥외계단을 설치할 수 없다.

### 제 34 조 (담장 및 대문)

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

## 〈도로 및 주차장에 관한 사항〉

### 제 35조 (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 36조 (차량출입 불허구간)

- ① 각 대지의 도로에 접한 구간중 차량출입 불허구간으로 지정된 곳에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.

## 제 3 편 공공시설용지

### 제 1 장 일반시행지침

#### 〈대지에 관한 사항〉

### 제 37 조 (대지의 분할 및 합병)

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

#### 〈건축물에 관한 사항〉

### 제 38 조 (건축물의 용도)

개발계획상 용도가 지정되어 있는 필지는 지정된 용도 이외의 용도로 사용할 수 없다. 단, 주차장용지는 주차장법 및 주차장조례에 따른다.

### 제 39 조 (건폐율 및 용적률)

각 공공시설용지의 건폐율 및 용적률은 지구단위계획에서 정한 범위에서 건축하여야

한다.

### 제 40 조 (건축물의 배치)

건축한계선 및 건축선 후퇴는 천안시 건축조례에 의한다.

### 제 41 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 존재할 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 자극  
적인 색상은 피할 것을 권장한다.

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

## <학교용지>

### 제 42 조 (건축물의 용도)

- ① 허용용도 : 초등학교 및 부속시설
- ② 불허용도 : 허용용도 이외의 용도

### 제 43 조 (건폐율)

학교용지내 대지의 건폐율은 60%를 초과할 수 없다.



#### 제 44 조 (용적률)

학교용지내 대지의 용적률은 250%를 초과할 수 없다.

#### 제 45 조 (학교용지의 관한 사항)

- ① 학교용지의 배치 및 형태는 지침 제40조를 따른다
- ② 학교용지의 색채는 지침 제41조를 따른다
- ③ 주차장용지의 건축선은 천안시 건축조례 등 관련규정에 따른다

#### <주차장용지>

#### 제 46 조 (주차장용지의 용도)

- ① 허용용도 : 노외주차장 및 주차전용건축물
- ② 불허용도 : 허용용도 이외의 용도

#### 제 47 조 (주차장용지의 관한 사항)

- ① 건폐율, 용적률, 높이, 배치 및 형태, 색채는 주차장법 및 천안시 주차장조례에 따른다.
- ② 주차장용지의 건축선은 천안시 건축조례 등 관련규정에 따른다.

#### <기타사항>

#### 제 48 조 (주차시설)

- ① 주차장에 관한 사항은 주차장법 및 천안시 주차장조례에 따르도록 한다.
- ② 부설주차장의 경우 동 조례 별표 2의 기준에 의거 적정면적을 설치하여야 한다.
- ③ 공원내 주차장의 설치에 관한 사항은 도시공원 및 녹지등에 관한 법률(도시공원의 점용허가의 기준)에 따른다.

## 제 4 편 지구단위계획운용에 관한 사항

### 제 49 조 (지구단위계획 시행지침의 적용범위)

본 지침은 천안 성환지구 지구단위계획구역 내의 다음 행위에 대하여 적용함을 원칙으로 한다.

- ① 신축건축물 및 신축구조물
- ② 새로운 용도로의 대지이용
- ③ 개축하는 건축물 및 구조물
- ④ 증축 또는 대수선시의 해당부분

### 제 50 조 (건축계획의 심의)

지구단위계획구역내의 건축물로서 건축법 제11조의 규정에 의한 건축허가를 받고자 하는 자는 그 건축물에 대하여 허가권자의 허가를 득하여야 한다.

### 제 51 조 (지침의 조정)

다음 각항의 1에 해당하는 특별한 사유가 발생하여 허가권자가 지구단위계획 시행 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우 지구단위계획의 기본개념을 준수하는 범위 내에서 이를 조정하여 적용할 수 있다.

- ① 당해지구의 개발계획변경, 교통영향분석 및 개선대책 등의 내용 조정, 도시계획 시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
- ② 공동주택 주요 변경사항(층수, 평형, 용적률, 세대수 등)
- ③ 규제사항은 완화하여도 지구단위계획 목표를 달성할 수 있는 설계상 좋은 착상이 있는 경우
- ④ 기타 지구단위계획의 기본이념과 기본구상을 준수하는 범위내에서 지침운영의 융통성을 기하거나 여건상 부득이한 경우로서 도시계획위원회의 심의를 득한 경우