

**천안 백석4지구 도시개발사업
지구단위계획 시행지침**

목 차

제1장 총 칙	-----	1
제2장 공동주택용지	-----	3
제3장 단독주택(근린생활시설)용지	-----	8
제4장 기타시설(유치원, 주차장)용지	-----	11
제5장 지구단위계획 운용에 관한 사항	-----	13

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지침은 도시개발법 제9조 제2항 규정에 의거 지구단위계획구역으로 지정된 『천안 백석4지구 도시개발구역』의 토지이용을 합리화·구체화 하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항을 시행함에 있어 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

본 지침은 『천안 백석4지구 도시개발구역』내의 지구단위계획구역에 한하여 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성)

본 지침은 5개의 장으로 구성되며 제1장 총칙과 제5장 지구단위계획 운용에 관한 사항은 모든 건축용지에 공통으로 적용되며, 제2장은 공동주택용지, 제3장은 단독주택(근린생활시설)용지, 제4장은 기타시설용지(유치원, 주차장)에 각각 적용한다.

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에서 별도로 규정하지 않은 사항은 관련법규나 충청남도 및 천안시 관련 조례에 따른다.
- ② 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획 결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 지구단위계획 결정도를 우선한다

제 5 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.
 1. “지구단위계획구역”이라 함은 도시개발법 제9조 제2항에 의해 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 2. “지정용도”라 함은 특정한 목적을 위하여 허용되는 용도중에서 특정한 용도만을 정한 것을 말한다.
 3. “불허용도”라 함은 지구단위계획에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 허용되더라도 본 지침에 의해 그 필지에서는 사용될 수 없는 용도를 말한다.
 4. “건축한계선”이라 함은 지구단위계획에서 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 지상부의 외벽면이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.
 5. “허용용도”라 함은 지구단위계획에서 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말한다.

6. “대지 안의 공지”라 함은 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리를 말한다.
 7. “건축물 전면”이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
 8. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
 9. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율 말한다.
 10. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
 11. “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
 12. “공동주차통로”라 함은 2이상의 대지에 차량 진출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입통로를 말한다.
 13. “부대복리시설”이라 함은 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.
 14. “보행자전용도로”라 함은 폭 1.5m이상의 도로로서 보행자의 안전하고 편리한 통행을 위하여 설치하는 도로를 말한다.
 15. “기조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 약 60%를 차지하는 색을 말한다.
 16. “보조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 약 25%를 차지하는 색을 말한다.
 17. “윤곽색”이라 함은 건물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 약 10%를 차지하는 색을 말한다.
 18. “강조색”이라 함은 건물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 소면적을 차지하는 색을 말한다.
 19. “생울타리”이라 함은 살아있는 나무를 재료로 삼아 울타리를 만드는 것을 말한다.
- ② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 공동주택용지

<획지에 관한 사항>

제 1 조 (획지분할 및 합병)

- ① 획지는 10,000㎡ 이상의 독립된 필지로 분할할 수 있으나 가급적 인접 획지와 의 합병을 통한 블록단위 공동개발을 권장한다.

<건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항>

제 2 조 (건축물의 용도에 관한 사항)

- ① 공동주택용지의 허용용도는 다음 각호와 같다
1. 건축법 시행령 별표1 제2호 가목의 아파트
 2. 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 부대복리시설
- ② 불허용도는 허용용도이외의 용도 및 학교보건법 및 타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도이다.
- ③ 도시개발사업 준공 이후 당해 용지는 해당 필지의 공사용 현장사무실을 제외한 모든 가설건축물의 설치 불허한다.

제 3 조 (밀도 및 높이에 관한 사항)

- ① 공동주택단지의 건폐율은 25%이하로 한다.
- ② 공동주택단지의 용적률은 250%이하로 한다.
- ③ 공동주택용지 내 최고층수는 16~30층(95m이하)으로 제한한다.
- ④ 지구단위계획 결정도에서 건폐율, 용적률, 최고높이 및 층수는 다음과 같이 표기한다. 다만, 스카이라인 형성을 고려하여 층수 변화는 최고 층수와 최저층수를 5층 이상 변화를 주어야 한다.

예)	공동주택용지		⇒ 용도: 공동주택용지
250이하	16~30층 (95m이하)		⇒ 용적률: 250%이하 층수규제: 16~30층 (95m이하)
25이하	-		건폐율: 25%이하

제 4 조 (대지경계선)

- ① 주택건설 사업계획 수립시 시행되는 사전 교통영향분석·개선대책 수립에 의해 차량 진출입구·보도 등의 설치를 위하여 set-back되는 경우 그 경계선을 대지경계선으로 본다.
- ② set-back으로 확보된 면적은 도시계획시설로 결정하여 조성후 기부채납을 전제로 하며 향후 유지, 보수등은 지자체인 천안시가 관리하는 것으로 한다.

<건축물의 배치 등에 관한 사항>

제 5 조 (건축한계선)

- ① 공동주택용지가 도로변에 접해있는 경우 대지경계선으로부터 6m 이상 후퇴하여 지정하고 녹지와 접하고 있는 경우는 3m 이상 후퇴하여 지정하며 지정위치는 결정도를 따른다.
- ② 다만, 부대복리시설의 경우 상기 규정을 적용하지 아니하며 도로에서 직접 진출입하는 경우에 한하여 대지경계선으로부터 3m 이상 후퇴하여 지정한다.

제 6 조 (건물배치의 제한)

- ① 폭 25m이상 간선도로변에 위치한 단지는 판상형인 경우에는 직각배치 하거나 타워형으로 계획하여 개방감 확보 및 소음차단이 용이하도록 배치함을 권장한다. 이때 도로에 대한 직각으로부터 양측 30도 범위 내인 경우에는 직각 배치한 것으로 간주한다.
- ② 노인정은 어린이놀이터 인접지에 배치한다.
- ③ 폭 20m 이상 일반도로변에 위치한 아파트의 경우 채광창이 있는 전면 및 후면부는 소음발생 경계선(건축선 등)에서 최소 10미터 이상 이격 배치토록 계획한다
- ④ 폭 20m 이상 일반도로변의 방음시설은 방음둔덕을 이용하여 차폐림을 식재하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 방음벽을 설치하는 경우에는 미관향상을 위한 미관방음벽 설치 또는 방음벽에 담쟁이넝쿨 등 구조물 차폐 식재토록 계획한다
- ⑤ “ㄱ”, “H”, “ㄷ”자형의 배치는 가급적 지양하되, 대지여건상 불가피한 경우에는 주 개구부 방향을 달리하여 계획(전면발코니가 마주보지 않도록 계획)한다.
- ⑥ “ㄱ”, “T”, “ㄴ”자형 배치는 일조·통풍불량 및 시각적으로 폐쇄되므로 일조권 및 원활한 기류의 흐름과 통경 확보를 위하여 건축물과 건축물 사이를 최소 8m 이상 이격시켜 개방감 확보해야 하며, 또한 단지내 주통경축을 30m 이상 1개소를 확보하여야 한다.
- ⑦ 개방감 및 보행동선 확보와 휴식, 놀이시설 등을 위한 공간을 일체적으로 확보하기 위해 저층부 일부(원활한 기류흐름 등을 감안 각 동 중앙부분 또는 접속부분)를 피로티로 계획을 권장한다.

제 7 조 (주거동의 높이)

- ① 아파트 1개동 입면의 고저차는 지나친 부조화를 방지하기 위하여 최고와 최저층 간의 차이를 최고층의 1/5 범위안에서 조화있게 계획한다.

<건축물의 형태에 관한 사항>**제 8 조 (지붕의 형태에 관한 사항)**

- ① 공동주택의 지붕은 경사지붕 및 외관상 수려한 평지붕을 권장한다.
 1. 지붕의 형태는 다양하게 변화를 줄 수 있으며 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다.
 2. 경사지붕으로 설치시 전체지붕의 7/10 이상 설치하고 지붕의 구배는 3/10 이상 7/10 이하가 되도록 한다.
- ② 모든 부대복리시설의 지붕은 경사지붕으로 하며, 지붕의 형태는 제①항의 규정에 의한다. 다만, 건축물 형태상 경사지붕으로 하기에 부적합하다고 주택건설사업 승인권자가 인정하는 경우에는 예외로 한다.
- ③ 급수방식은 가압급수방식을 사용하는 것을 원칙으로 하며, 소방법상 필요한 경우를 제외하고는 옥상 물탱크설치를 지양하고, 필요한 저수량은 지하저수조로 계획을 권장한다.

제 9 조 (공동주택 형태에 관한 사항)

- ① 한 동에 복도식과 계단식을 혼합하여 계획하는 것을 지양하되, 불가피할 경우 복도식과 계단식의 입면을 적절히 조화되게 계획한다.
- ② 발코니 확장을 고려하여 계획하며, 난간은 투시형으로 조성한다.

<대지 안의 공지에 관한 사항>**제 10 조 (대지안의 공지)**

- ① 공동주택용지 내 건축한계선 지정에 의한 대지안의 공지는 차폐조경 및 산책로 등으로 조성한다.

제 11 조 (조경에 관한 사항)

- ① 단지내 조경은 대지면적의 30%이상 확보할 것을 권장한다.
- ② 단지내 녹지에는 다음 각 호에서 정한 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.
 - 1. 단지내 보행로변 녹지 : 관상효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도식재를 한다.
 - 2. 단지외곽도로 경계부녹지 : 수관이 크고 지엽이 치밀한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 한다.
 - 3. 공동주택 주변녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재한다.
 - 4. 단지내 주차장 주변녹지 : 수엽이 치밀하고, 아랫가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 녹음식재를 한다.
- ③ 옹벽은 최대 3m이하의 계단식으로 축조하고 법면에는 자연석 등을 이용한 조경처리를 권장한다.
- ④ 옹벽 등 구조물은 담쟁이 넝쿨 등을 식재하여 입면차폐 녹화를 권장한다.

<차량·보행동선 및 주차등에 관한 사항>**제 12 조 (차량출입구에 관한 사항)**

- ① 차량진출입구는 지구단위계획에서 지정한 차량출입 불허구간 이외의 구역에 설치할 수 있다.
- ② 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 단지외곽도로 교차로와 ‘T’자 또는 ‘+’ 교차가 되도록 하며, 종로이상 교차부에서 30m이상 이격하여 배치한다
- ③ 단지출입구는 2개소 이상으로 하고 이면도로를 활용한다.
- ④ 차량 진출입에 관한 사항은 교통영향분석·개선대책 수립결과에 따라 변경될 수 있다.

제 13 조 (보행자동선에 관한 사항)

- ① 보행자통로는 보행자전용도로에 상응하는 기능과 구조, 포장 및 가로시설물로 조성한다.
- ② 건물진입부와 보도의 높이차는 줄이고 보도는 폭 1.5m이상 설치를 권장한다.
- ③ 보차도 단차는 10cm 이하로 하고 횡단보도는 평탄형의 감속방지턱과 횡단보도를 일체화한 험프형을 권장한다.
- ④ 공동주택용지 내 공공보행통로(최소폭원 15m 이상)를 1개소 이상 확보하여야 한다.

제 14 조 (주차시설에 관한 사항)

- ① 공동주택단지내 주차장 설치는 교통영향분석·개선대책 수립결과에 따른다.
- ② 가급적 지하주차장으로 조성하며, 지상부에 설치되는 경우 바닥포장을 환경친화적(잔디블럭 등) 소재 사용을 권장한다.
- ③ 지하주차장은 아파트와 직접연결되도록 지하통로를 설치할 것을 권장하며, 자연채광이 가능하도록 권장한다
- ④ 지하주차램프는 단지내 주동선과 3m 이상 이격하여야 하며, 단지 내 주도로의 방향과 직각 또는 다른 방향으로 설치한다.
- ⑤ 자전거 주차장은 지상부에 설치하여야 하며, 거치대의 외관 및 지붕은 투명창으로 설치한다.

제 15 조 (차도율 제한 및 주차장확보 등에 관한 사항)

- ① 단지내 주차장은 지하에 배치하는 등 지상부분이 주민을 위한 휴게 및 녹지공간으로 조성될 수 있도록 차도율은 40%이하로 하여야 한다.
- ② 단지내 주차장은 세대당 1대이상의 주차장을 확보하여야 한다.(전용면적 60제곱미터 이하인 국민임대주택은 제외)
- ③ 단, 교통영향분석·개선대책 수립 대상인 경우는 상기 기준에 불구하고 교통영향분석·개선대책 심의기준 또는 권고사항에 따라 확보하여야 한다.

<기타 사항>**제 16 조 (부대복리시설에 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 부대복리시설과 기타 분양이 가능한 시설을 건축하는 경우에는 단지내 주거환경에 저해되지 않도록 주차장법에 의한 전용주차장(출입구포함), 쓰레기 적치장 및 기타 부대시설을 설치할 수 있는 충분한 별도의 토지를 물리적으로 구획하여야 한다.

제 17 조 (담장에 관한 사항)

- ① 담장의 형태는 설치위치에 따라 다음 각 호의 형태를 갖추어야 한다.
 1. 공동주택단지 외곽도로에 면한 담장 : 투시형 담장으로서는 단지내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.5m이하로 한다.
 2. 녹지에 면한 담장 : 담장설치를 불허하며 필요시 생울타리로 하고 그 높이는 1m이하로 한다.

제 18 조 (건축물의 색채에 관한 사항)

- ① 랜드마크 기능 및 단지내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 원색사용을 지양하며, 밝고 명랑한 색조계열을 사용한다
- ② 공동주택 외벽의 색채는 다음 각 호의 기준에 따르도록 한다.
 1. 기초색은 외벽 등 건물의 외관에서 가장 넓은 면적을 점하는 색을 지정하고, 건물의 이미지를 결정하는 색으로 일반적으로 채도가 낮은색을 사용함.(채도 4미만 권장)
 2. 보조색은 기초색과 함께 사용하고, 넓은 면적의 벽면에 적당한 변화를 부여하고, 단조롭게 됨을 방지함.(채도 6정도 권장)
 3. 윤곽색은 창틀,벽면의 일부 등에 선적으로 사용하여, 리듬감을 주기도 하고, 가로 경관에 질서감과 연속감을 연출함
 4. 강조색은 소면적에 사용하여 개성을 연출하는 색임.

제 19 조 (건축물의 입면적에 관한 사항)

- ① 건축물로 인한 위압감 방지를 위하여 폭 25m이상 간선도로변, 하천변 인접지, 광장, 구릉지(경사도 5%이상), 근린공원 등 근접지역에 면한 1동의 입면적을 3,000㎡이하로 하고, 기타 일반지역은 3,500㎡ 이하로 한다. 단 21층 이상의 초고층인 경우는 결정기관에 속한 공동위원회 또는 건축위원회에서 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.

제 20 조 (건축물의 입면차폐도에 관한 사항)

- ① 단지내 개방감과 시각통로 확보를 위하여 폭 25m이상 간선도로변은 35m이하, 하천변, 광장, 구릉지(경사도 5%이상) 근접지는 30m이하, 기타일반지역은 입면차폐도 40m이하로 한다. 단 21층 이상의 초고층인 경우는 결정기관에 속한 공동위원회 또는 건축위원회에서 인정하는 경우 예외로 할 수 있다.

제 21 조 (옥외 생활공간 확보)

- ① 쾌적한 주거환경의 조성과 적절한 옥외 생활공간 면적을 확보하기 위하여 단지내 옥외 생활공간 비율은 20%이상으로 하여야 한다
 ② 소규모 단지의 옥외생활 공간이 열악하게 되는것을 방지하기 위하여 대지면적 2만제곱미터 미만의 16층 이상 고층아파트 건립계획에 대한 옥외 생활공간 비율은 25%이상으로 하여야 한다.

제 22 조 (차폐조경에 관한 사항)

- ① 지구단위계획결정도에서 지정된 차폐조경의 경우 천안시의 조경기준에 따른다.

제 23 조 (입지 및 단지조성에 관한 사항)

- ① 주요경관지역의 자연현황 상태를 최대한 보존하도록 절·성토를 지양하고 자연지형을 이용한 계획을 권장한다.
 ② 단지내 G.L고저차의 범위는 최대 5m 이내로 계획함을 권장한다.
 단, 데크식 주차장, 테라스 하우스 등 지형여건을 감안한 설계방식을 적용하거나 자연사면을 이용한 경사면 처리가 이루어지는 경우에는 예외로 할수 있다
 ③ 단지경계에 설치되는 보도·자전거도로 등은 공공용으로 계획하여 주택단지와 구분함을 원칙으로 하며, 공개공지 개념의 공간은 자연친화형 경계표식 등으로 계획하여 사후관리에 혼란이 없도록 하여야 한다.
 ④ 단지내 도로에 전기, 통신시설을 설치할 경우 쾌적한 가로조성을 위하여 지중화하여야 한다.

제 3 장 단독주택(근린생활시설)용지

<획지에 관한 사항>

제 1 조 (획지의 분할 및 합병에 관한 사항)

- ① 모든 획지는 2이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다.
- ② 필지의 합병은 규제내용 (용적률, 높이 등)이 동일한 2개의 필지간에만 허용하며 합병시 전면도로의 폭이 넓은대지, 도로의 폭이 같은 경우 넓은 대지에 대하여 규정된 규제사항을 따라야 한다.
- ③ 획지 최소 면적은 165㎡이상으로 한다.

<건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항>

제 2 조 (건물의 용도에 관한 사항)

- ① 단독주택(근린생활시설)용지의 허용용도는 다음 각 호와 같다.
 1. 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택
 2. 건축법 시행령 별표1 제3호,4호의 근린생활시설(제1종근린생활시설의 경우 안마원 제외, 제2종근린생활시설의 경우 당해 용도에 사용하는 바닥면적 합계 2,000㎡이상인 것, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 장의사 제외)
- ② 주거용도로 사용되는 면적의 비율은 당해 건축물 연면적의 30%이상을 유지하여야 하며, 근린생활시설은 1·2층 및 지하층에 한하여 허용한다.
- ③ 불허용도는 허용용도이외의 용도 및 학교보건법 및 타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도이다.
- ④ 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다.
- ⑤ 도시개발사업 준공 이후 당해 용지는 해당 필지의 공사용 현장사무실을 제외한 모든 가설건축물의 설치 불허한다.

제 3 조 (밀도 및 높이에 관한 사항)

- ① 단독주택(근린생활시설)용지의 건폐율은 60%이하로 적용한다.
- ② 단독주택(근린생활시설)용지의 용적률은 180%이하로 적용한다.
- ③ 건축물의 최고층수는 4층이하 (15m이하)로 적용한다.
- ④ 지구단위계획 결정도에서 건폐율, 용적률, 최고높이 및 층수는 다음과 같이 표기한다.

단독주택(근린생활시설)용지		⇒ 용도 : 단독주택(근린생활시설)용지
예)	180이하	4층이하 (15m이하)
	60이하	-
		⇒ 용적률: 180%이하 최고층수: 4층이하(15m이하) 건폐율: 60%이하

<건축물의 배치 등에 관한 사항>

제 4 조 (건축물 배치에 관한 사항)

- ① 2면 이상의 도로에 접한 획지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면을 향하도록 배치할 것을 권장한다.
- ② 특히, 일반 단독주택(근린생활시설)용지가 가구의 모퉁이에 위치하거나 삼면이 도로에 접하는 경우 당해 건축물의 2개면 이상이 전면부가 되도록 조성하여야 한다.

제 5 조 (건축한계선에 관한 사항)

- ① 건축한계선이 지정된 경우 당해 건축물은 대지 경계선으로부터 건축한계선 이상 후퇴하여 건축하고 대지 안의 공지를 조성하여야 한다.
- ② 보도가 설치되어 있는 차도에 면한 경우 대지경계선으로부터 1m 후퇴하여 건축한계선을 지정하고 보도가 설치되지 않은 차로에 면한 경우 대지경계선으로부터 1.5m 후퇴하여 건축한계선을 지정하며, 보행자 전용도로 등 공용공간에 접한 경우 인접 주택의 프라이버시 유지 및 보행환경 향상을 위하여 대지경계선으로부터 1m 후퇴하여 건축한계선을 지정한다.
- ③ 건축한계선 지정 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.

<건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항>**제 6 조 (건축물 외벽에 관한 사항)**

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 유사한 재료 및 색상을 사용하여야 한다.
- ② 외벽의 색채는 원색 및 원색에 가까운 높은 채도 색채의 사용을 지양하고, 주변과 어울리는 색채를 사용하도록 한다.
- ③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽도 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니하다.

제 7 조 (지붕에 관한 사항)

- ① 모든 건축물에는 경사지붕을 설치하도록 하며, 평지붕 설치가 필요한 경우 전체 지붕의 10분의 5 이내에서 허용한다.
- ② 경사지붕의 구배는 10분의 3 이상, 10분의 7 이하가 되도록 한다.
- ③ 지붕의 색채는 외벽의 색상과 어울리는 색으로 채도가 높은 계통의 원색이어서는 안된다.
- ④ 모든 건축물의 경사지붕에는 외부로부터 경사지붕이 시각적으로 차폐될 수 있는 경사지붕 이외의 시설물 설치를 금지한다.

제 8 조 (담장 및 대문에 관한 사항)

- ① 담장 및 대문의 높이는 1.5m이하로 권장한다.
- ② 재료, 색상 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화를 이루도록 권장한다.
- ③ 보행자 전용도로에 면한 담장은 생울타리로 권장하며 높이는 1m 이하로 조성 권장한다.

<대지내 공지에 관한 사항>**제9조 (대지 안의 공지에 관한 사항)**

- ① 차도 측 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 주차장 및 담장 등 보행에 지장을 초래하는 일체의 시설물을 설치할 수 없으며, 보행공간으로 조성한다.
 1. 보도가 별도로 설치되어 있는 차도에 면한 경우 공지의 바닥 높이는 인접 보도와 같도록 조성하고 바닥 포장은 보행자 통행에 지장이 없는 재질을 선정해야 한다.
 2. 보도가 별도로 설치되어 있지 않은 차도에 면한 경우 공지의 바닥 높이는 연접한 대지와 같도록 조성하고 바닥 포장은 가급적 통일하여 보행자 통행에 지장이 없도록 조성하여야 한다.
- ② 보행자 전용도로 측 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 조경공간으로 조성해야 한다.

<차량 진출입 및 주차 등에 관한 사항>**제 10 조 (차량의 진출입에 관한 사항)**

- ① 각 대지의 도로에 접한 구간중 차량출입 불허구간 이외의 구역에 차량출입구를 설치할 수 있다.
- ② 대지로의 차량진출입은 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 가장 낮은 도로에서 하는 것을 원칙으로 한다.
- ③ 차량진출입으로 인한 보행단절을 최소화하기 위해 가급적 공동주차통로 조성을 권장한다

제 11 조 (주차장 확보 및 설치기준에 관한 사항)

- ① 주차장 확보기준은 “주차장법” 및 “천안시주차장조례”등 관련규정에 따른다.
- ② 단독주택(근생)용지의 부설주차장은 지상주차를 원칙으로 하고 기계식 주차방식을 금지한다.
- ③ 단독주택(근생)용지의 차고 설치시는 주 건축물과 가급적 조화를 이루도록 하며, 인접 주택과의 공동 주차장 설치를 권장한다.

제 12 조 (보행자 동선 및 보행자전용도로에 관한 사항)

- ① 단독주택(근생)용지 장변이 120m를 넘을 경우 중심부에 보행자 전용도로를 설치한다.
- ② 보행자전용도로의 진출입부에는 차량통행의 금지를 위한 차량제어용 볼라드를 설치한다.
- ③ 보행자전용도로의 포장은 도로기능을 인식 할 수 있고 안전성 확보를 위해 거친질감의 포장, 특수요철포장, 칼라투수콘 등으로 도로와 구분되도록 한다.

제 13 조 (옥외광고물에 관한 사항)

- ① 옥외 광고물에 관한 사항은 “천안시 옥외광고물 등 관리 조례” 등 관련 규정을 따른다.

제 4 장 기타시설(유치원, 주차장)용지

제 1 조 (획지의 분할 및 합병에 관한 사항)

- ① 모든 획지는 2이상의 독립된 대지로 분할할 수 없으며, 인접 필지와의 합병도 불허한다.

제 2 조 (건축물의 용도에 관한 사항)

① 유치원 용지

1. 허용용도

- 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원 및 부속시설
- 향후 타 용도로 전환될 경우 천안 백석4지구 지구단위계획에서 정하는 단독주택(근생)용지 내 허용하는 시설에 한하여 허용

2. 불허용도

- 허용용도 외 의 용도
- 학교보건법 및 타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
- 도시개발사업 준공 이후 당해 용지는 해당 필지의 공사용 현장사무실을 제외한 모든 가설건축물의 설치 불허

② 주차장 용지

1. 허용용도

- 주차장법에 의한 노외주차장 및 그 부속시설(주차전용건축물 포함)
- 주차장법에 의한 주차전용 건축물의 경우 건축물의 용도를 다음의 용도와 병행하여 사용할 수 있음. 단 연면적 30% 미만으로 함.
- 건축법 시행령 별표1 제3호,4호의 근린생활시설(제1종근린생활시설의 경우 안마원 제외, 제2종 근린생활시설의 경우 당해용도에 사용하는 바닥면적 합계 2,000㎡이상인 것, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 장의사 제외)

2. 허용용도 외 의 용도

- 허용용도 외 의 용도
- 학교보건법 및 타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
- 도시개발사업 준공 이후 당해 용지는 해당 필지의 공사용 현장사무실을 제외한 모든 가설건축물의 설치 불허

제 3 조 (밀도 및 높이에 관한 사항)

- ① 지구단위계획에서 용적률, 최고층수 등을 지정하며, 특별히 지정되지 않은 경우에는 관련법규에 따른다.
- ② 지구단위계획결정도에서 건폐율, 용적률, 최고높이는 다음과 같이 표기한다.

	유치원용지	⇒ 용도 : 유치원
예1)	180 이하	⇒ 용적률: 180%이하, 최고층수: 4층 이하
	4층 이하 (15m이하)	
	60 이하	⇒ 건폐율: 60%이하
	주차장	⇒ 용도 : 주차장
예2)	180 이하	⇒ 용적률: 180%이하, 최고층수: 3층 이하
	3층 이하	
	60 이하	⇒ 건폐율: 60%이하

제 4 조 (건축물 배치에 관한 사항)

- ① 2면 이상의 도로에 접한 획지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면을 향하도록 배치할 것을 권장한다.

제 5 조 (건축한계선에 관한 사항)

- ① 건축한계선이 지정된 경우 당해 건축물은 대지 경계선으로부터 건축한계선 이상 후퇴하여 건축하고 대지 안의 공지를 조성하여야 한다.
- ② 유치원용지는 도로변 대지경계선으로부터 1.5m 후퇴하여 건축한계선을 지정한다.
- ③ 주차장용지는 도로변 대지경계선으로부터 1m 후퇴하여 건축한계선을 지정한다.
- ④ 건축한계선 지정 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.

제 6 조 (건축물에 관한 사항)**① 유치원 용지**

1. 담장 및 대문의 높이는 1.5m이하로 권장하며, 재료, 색상 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화를 이루도록 권장한다.
2. 외벽의 색채는 원색 및 원색에 가까운 높은 채도 색채의 사용을 지양한다.
3. 차량출입불허구간이 지정된 곳에는 차량출입구를 설치할 수 없다.
4. 대지로의 차량진출입은 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 가장 낮은 도로에서 하는 것을 원칙으로 한다.
5. 주차장 확보 및 설치기준은 주차장법 및 천안시 주차장조례 등 관련 규정에 따른다

② 주차장용지

1. 담장의 형태는 다음 각 호의 기준에 따라 설치한다.
 - 차도에 면한 담장 : 생울타리를 이용한 투시형 담장으로 내부가 보일 수 있도록 높이는 1.5m 이하로 권장한다.
 - 공원 및 보행자전용도로에 면한 담장 : 생울타리로 하며 높이는 1m 이하로 권장한다.
2. 외벽의 색채는 원색 및 원색에 가까운 높은 채도 색채의 사용을 지양한다.
3. 차량출입불허구간이 지정된 곳에는 차량출입구를 설치할 수 없다.
4. 주차장 확보 및 설치기준은 주차장법 및 천안시 주차장조례 등 관련 규정에 따른다

제 7 조 (대지 안의 공지에 관한 사항)

- ① 유치원용지 내 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 다음과 같이 조성한다.

1. 차도 측 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 주차장 및 담장 등 보행에 지장을 초래하는 일체의 시설물을 설치할 수 없으며, 보행공간으로 조성하여야 한다.
2. 보행자 전용도로 측 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 조경공간으로 조성하여야 한다.

- ② 주차장용지 내 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 조경공간으로 조성하여야 한다.

제 8 조 (옥외광고물에 관한 사항)

- ① 옥외 광고물에 관한 사항은 “천안시 옥외광고물 등 관리 조례” 등 관련 규정을 따른다.

제 5 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 1 조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

- ① 지구단위계획지침은 다음 각호의 행위시 적용된다.
1. 신축건축물 및 신축구조물
 2. 재축 건축물 및 구조물
 3. 증축 또는 대수선시의 해당부분

제 2 조 (지구단위계획의 변경)

- ① 본 도시개발사업 준공 이후 지구단위계획 변경이 필요할 경우 관련부서에서 변경사유를 검토한 후 천안시 도시계획조례에 의거 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다. 다만, 유치원용지를 향후 단독주택(근생)용지 내 허용하는 용도로 전환할 경우 도시계획위원회의 심의를 거치지 아니한다.
- ② 차량 진출입구 변경은 교통영향분석·개선대책 수립 결과에 따른다.
- ③ 공동주택 관련 주요사항(층수, 평형, 용적률, 세대수 등)은 지구단위계획으로 변경할 수 있다.

부 칙

- ① 본 시행지침은 도시개발사업 실시계획인가 고시일 로부터 효력을 발생한다.
- ② 관련법 및 조례에 따라 설치할 수 있도록 정하여진 사항에 대하여는 본 시행지침 결정고시 이후 관련법 및 조례의 개정시 개정된 규정을 적용할 수 있다.

**천안 백석4지구 도시개발사업
지구단위계획 결정도면**
