천안 성성(2)지구 도시개발사업
지구단위계획 시행지침

제정 : 2015. 10. 12.

제1차 일부개정 : 2017. 2. 13.

제2차 일부개정 : 2018. 5. 11.

제3차 일부개정 : 2019. 7. 11.

1 지구단위계획 시행지침

제1장 총 칙

제1조 목 적

본 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의거 지정된 『천안 성성(2)지구 지구단위계획구역』의 토지이용을 합리화·구체화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항을 시행함에 있어 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 지침의 적용범위

본 지침은 『천안 성성(2)지구 지구단위계획구역』에 한하여 적용한다.

제3조 지침의 구성

본 지침은 6개의 장으로 구성되며 제1장 총칙과 제6장 지구단위계획 운용에 관한 사항은 모든 건축용지에 공통으로 적용되며, 제2장은 단독주택(근린생활시설)용지, 제3장은 공동주택용지, 제4장은 준주거시설용지, 제5장은 기반시설용지(학교, 주차장)에 각각 적용한다.

제4조 지침적용의 기본원칙

① 본 지침에서 별도로 규정하지 않은 사항은 관련법규나 충청남도 및 천안시 관련 조례에 따른다.

② 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 지구단위계획결정도를 우선한다.

제5조 용어의 정의

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “불허용도”라 함은 지구단위계획에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의하여 허용되더라도 본 지침에 의해 그 필지에서는 사용될 수 없는 용도를 말한다.

3. “건축한계선”이라 함은 지구단위계획에서 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 지상부의 외벽면이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.
4. “허용용도”라 함은 지구단위계획에서 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하여, 허용용도로 지정된 필지에서는 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
5. “대지안의 공지”라 함은 건축선(건축법 제46조 제1항에 따른 건축선) 및 인접 대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리를 말한다.
6. “건축물 전면”이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
7. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말하며, 건축물은 지정된 높이를 넘어 건축할 수 없다.
8. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율 말한다.
9. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
10. “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
11. “차량 공동 진출입구”라 함은 2이상의 대지에 차량진·출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입통로를 말한다.
12. “부대복리시설”이라 함은 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.
13. “보행자전용도로”라 함은 폭 1.5m이상의 도로로서 보행자의 안전하고 편리한 통행을 위하여 설치하는 도로를 말한다.
14. “기조색”이라 함은 배색의 기본이 되어 가장 넓은 부분에 적용되는 색을 의미하며, 건축물의 어느 한 면의 외벽면 유리창 부분을 제외한 벽면의 약 60%를 차지하는 색을 말한다.
15. “보조색”이라 함은 기조색을 보조해주는 색을 의미하며, 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 약 25%를 차지하는 색을 말한다.
16. “윤곽색”이라 함은 건물의 외벽에서 유리창 부분을 제외한 벽면의 약 10% 를 차지하는 색을 말한다.

17. “강조색”이라 함은 전체적인 배색디자인의 분위기를 해치지 않은 범위 안에서 포인터를 주어 생동감을 부여하는 색을 의미하며, 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 소면적을 차지하는 색을 말한다.
18. “옥외 생활공간”이라 함은 대지면적에서 건축면적과 차도면적 등을 제외한 면적에 건축물 상부의 휴게·녹지공간 및 피로티 면적 등을 합한 건축물 외부 공간을 말한다.
19. “옥외 생활공간 비율”이라 함은 옥외 생활공간 면적을 주거용 연면적으로 나눈 비율을 말한다.
20. “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.

제2장 단독주택(근린생활시설)용지

1) 획지에 관한 사항

제6조 획지분할 및 합병

① 모든 대지는 2이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다. 다만, 대지의 합병이 후 합병전 대지로 분할하는 경우는 제외한다.

② 필지의 합병은 용적률, 높이 등 규제내용이 동일한 2개의 필지 간에만 허용하며 합병시 전면도로의 폭이 넓은 대지, 도로의 폭이 같은 경우 넓은 대지에 대하여 규정된 규제사항을 따라야 한다.

2) 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

제7조 건물의 용도에 관한 사항

① 단독주택(근린생활시설)용지의 허용용도는 다음 각 호와 같다.

1. 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택. 다만, 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호의 근린생활시설 (제1종근린생활시설의 경우 안마원 제외, 제2종근린생활시설의 경우 당해 용도에 사용하는 바닥면적 합계 2,000㎡이상인 것, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장, 수리점, 장의사 제외)을 포함하는 경우 건축물 연면적의 40% 미만 범위 내에서 지상 1~2층 및 지하층에 한하여 허용한다.
2. 삭제

② 불허용도는 허용용도이외의 용도 및 교육환경 보호에 관한 법률 및 타법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도이다.

③ 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다.

④ 삭제

⑤ 도시개발사업 준공 이후 본 지구단위계획 구역 내 토지의 건축공사용 현장사무실과 현장식당을 제외한 모든 가설건축물의 설치를 불허한다.

제8조 건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항

① 단독주택(근린생활시설)용지의 건폐율은 60%이하로 적용한다.

② 단독주택(근린생활시설)용지의 용적률은 180%이하로 적용한다.

③ 건축물의 최고층수는 4층 이하로 적용한다. 다만, 건축물 1층 전체를 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함)로 건축하는 경우 필로티를 포함하여 최고 5층까지 건축가능 하도록 한다.

④ 지구단위계획결정도에서 건폐율, 용적률, 최고층수는 다음과 같이 표기한다.

예)

단독주택(근린생활시설)용지	
180%이하	4층이하
60%이하	-

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

3) 건축물의 배치 및 건축선 등에 관한 사항

제9조 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

① 건축물 배치시 채광, 통풍, 일조권 등을 고려하여 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 남향배치를 권장한다.

② 건축한계선이 지정된 경우 당해 건축물은 대지 경계선으로부터 건축한계선 이상 후퇴하여 건축하고 대지안의 공지를 조성하여야 한다.

③ 단독주택(근린생활시설)용지의 경우 차도 또는 인도에 접한 대지경계선으로부터 1.5m 후퇴하여 건축한계선을 지정하고, 공용공간과의 이격거리 확보를 위해 녹지 등에 접한 대지경계선으로부터 1m 후퇴하여 건축한계선 지정을 지정한다.

④ 건축한계선의 지정 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.

4) 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항

제10조 건축물의 색채에 관한 사항

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 유사한 재료 및 색상을 사용하여야 한다.

② 외벽 및 지붕의 색상은 원색 및 원색에 가까운 높은 채도 색채의 사용을 지양하고, 주변과 어울리는 색상을 사용하도록 한다.

③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽도 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니하다.

제11조 건축물의 전면방향에 관한 사항

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

② 특히, 단독주택(근생)용지가 가구의 모퉁이에 위치하거나 삼면이 도로에 접하는 경우 당해 건축물의 2개면 이상이 전면부가 되도록 조성하는 것을 권장한다.

제12조 지붕에 관한 사항

① 모든 건축물은 원칙적으로 경사지붕으로 설치하되, 전체 지붕면적의 30%이하의 범위 내에서 평지붕을 설치할 수 있으며, 경사지붕이 시각적으로 차폐될 수 있는 경사지붕 이외의 시설물 설치를 금지한다.

② 경사지붕의 구배는 10분의 2.5이상, 10분의 7이하가 되도록 한다.

③ 경사지붕을 차폐하는 가벽 등 설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 건축법에 의한 일조권 사선제한 등에 따라 건축물 전면부의 외관향상을 목적으로 차폐율 50%이하로 설치하는 가벽은 예외적으로 허용할 수 있다.

※ 차폐율(%)= (가벽 중 막혀있는 면적)/(가벽면적) × 100
(차폐율은 건축물 입면 별로 50% 이하여야 함)

④ 지붕의 색채는 외벽의 색상과 어울리는 색으로 계획하여 조화로운 경관 연출되도록 한다.

⑤ 건축물의 옥상부에는 지붕이외의 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 하고, 건축물 형태 및 외관과 조화를 이룰 수 있도록 설치하여야 한다.

제13조 담장 및 대문에 관한 사항

① 담장 및 대문의 높이는 1.5m이하로 권장한다.

② 재료 및 색상, 장식은 본 건물의 외벽과 조화를 이루도록 권장한다.

③ 완충녹지에 면한 담장은 생울타리로 권장하며 높이는 1m 이하로 권장한다.

5) 대지안의 공지에 관한 사항

제14조 대지안의 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 녹지 측 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 조경식재공간으로 조성해야 한다.

6) 차량 진출입 및 주차, 옥외 광고물 등에 관한 사항

제15조 차량의 진출입에 관한 사항

① 각 대지의 도로에 접한 구간 중 차량출입 불허구간 이외의 구역에 차량출입구를 설치할 수 있다.

② 대지로의 차량진출입은 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 가장 낮은 도로에서 하는 것을 원칙으로 한다.

제16조 주차장 설치기준에 관한 사항

① 주차장 확보기준은 “주차장법” 및 “천안시주차장조례”등 관련규정에 따른다.

② 단독주택(근린생활시설)용지의 부설주차장은 지상주차를 원칙으로 하고 기계식 주차방식을 금지한다.

제17조 옥외광고물에 관한 사항

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

제3장 공동주택용지

1) 획지에 관한 사항

제18조 획지분할 및 합병

① 공동주택용지내 획지는 분할하지 않는 것을 원칙으로 한다.

2) 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

제19조 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 교육환경 보호에 관한 법률 및 타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도이다.

③ 도시개발사업 준공 이후 본 지구단위계획 구역 내 토지의 건축공사용 현장사무실과 현장식당을 제외한 모든 가설건축물의 설치를 불허한다.

제20조 건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항

① 공동주택용지의 건폐율은 25%이하로 한다.

② 공동주택용지의 용적률은 290%이하로 한다.

③ 공동주택용지 내 최고층수는 39층이하로 제한한다.

④ 지구단위계획결정도에서 건폐율, 용적률, 최고층수는 다음과 같이 표기한다. 다만, 스카이라인 형성을 고려하여 층수 변화는 최고층수와 최저층수를 5층 이상 변화를 주어야 한다.

예)

공동주택용지	
290%이하	39층이하
25%이하	-

⇒ 용도 : 공동주택용지

⇒ 용적률 : 290%이하
최고층수 : 39층이하

⇒ 건폐율 : 25%이하

3) 건축물의 배치 등에 관한 사항

제21조 대지경계선에 관한 사항

① 향후 주택건설 사업계획 수립시 시행되는 교통영향분석·개선대책 수립 심의에 의해 차량 진출입구·보도 등의 설치를 위하여 set-back되는 경우 그 경계선을 대지경계선으로 본다.

② set-back으로 확보된 면적은 도시계획시설로 결정하여 조성 후 기부채납을 전제로 하며 향후 유지, 보수 등은 지자체인 천안시가 관리하는 것으로 한다.

제22조 건축한계선에 관한 사항

① 공동주택용지는 간선도로변의 시각적 개방감 확보 및 인접 건축물과의 이격거리 유지를 위하여 대지경계선으로부터 6m 후퇴하여 건축한계선을 지정한다. 단, 단지 내 설치되는 부대복리시설의 경우 외부도로에서의 직접 출입이 가능하도록 적용을 하지 아니 할 수 있다

② 건축한계선 지정으로 확보된 대지안의 공지는 차폐조경 및 산책로 등으로 조성한다.

제23조 건물배치의 제한에 관한 사항

① 폭 20m이상 일반도로변에 위치한 단지의 경우 소음발생 경계선(대지경계선 등)에서 아파트의 경우 채광창이 있는 전면 및 후면부는 최소 10미터 이상 이격 배치토록 계획한다.

② 폭 20m이상 일반도로변의 방음시설은 방음둔덕을 이용하여 차폐림을 식재하는 것을 원칙으로 하되, 부득히 방음벽을 설치하는 경우에는 미관향상을 위한 미관방음벽 설치 또는 방음벽에 담쟁이넝쿨 등 구조물 차폐 식재토록 계획한다

③ “ㅁ”,“H”,“ㄷ”자형의 배치는 가급적 지양하되, 대지여건상 불가피한 경우에는 주개구부 방향을 달리하여 계획(전면발코니가 마주보지 않도록 계획)한다.

④ “ㅁ”,“T”,“ㄱ”자형 배치는 일조·통풍불량 및 시각적으로 폐쇄되므로 일조권 및 원활한 기류의 흐름과 통경 확보를 위하여 건축물과 건축물 사이를 최소 8m이상 이격시켜 개방감 확보해야 하며, 또한 단지내 주통경축은 30m 이상 1개소, 부 통경축은 10m이상 1개소를 확보하여야 한다.

⑤ 개방감 및 보행동선 확보와 휴식, 놀이시설 등을 위한 공간을 일체적으로 확보하기 위해 저층부 일부(원활한 기류흐름 등을 감안 작동 중앙부분 또는 접속부분)를 피로티로 계획을 권장한다.

제24조 주거동의 높이에 관한 사항

아파트 1개동 입면의 고저차는 지나친 부조화를 방지하기 위하여 최고와 최저층 간의 차이를 최고층의 1/5 범위 안에서 조화 있게 계획한다.

4) 건축물의 형태와 색채에 관한 사항

제25조 지붕의 형태에 관한 사항

① 공동주택의 지붕은 경사지붕 및 외관상 수려한 평지붕도 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.

제26조 공동주택 형태에 관한 사항

① 한동에 복도식과 계단식을 혼합하여 계획하는 것을 지양하되, 불가피 할 경우 복도식과 계단식의 입면을 적절히 조화되게 계획한다.

② 발코니 확장을 고려하여 계획하며, 난간은 투시형으로 조성한다.

제27조 건축물의 색채에 관한 계획

① 단지내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 원색사용을 지양하며, 밝고 명랑한 색조계열을 사용한다

② 공동주택 외벽의 색채는 다음 각 호의 기준에 따르도록 한다.

1. 기조색은 외벽 등 건물의 외관에서 가장 넓은 면적을 점하는 색을 지정하고, 건물의 이미지를 결정하는 색으로 일반적으로 채도가 낮은색을 사용함.(채도 4미만 권장)
2. 보조색은 기조색과 함께 사용하고, 넓은 면적의 벽면에 적당한 변화를 부여하고, 단조롭게 됨을 방지함.(채도 6정도 권장)
3. 강조색은 소면적에 사용하여 개성을 연출하는 색임.

5) 대지안의 공지에 관한 사항

제28조 대지안의 공지

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

제29조 조경에 관한 사항

① 단지내 조경은 대지면적의 30%이상 확보를 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.

③ 옹벽은 최대 3m이하의 계단식으로 축조하고 법면에는 자연석 등을 이용한 조경처리를 권장한다.

④ 옹벽 등 구조물은 담쟁이 넝쿨 등을 식재하여 입면차폐 녹화를 권장한다.

6) 차량·보행동선 및 주차 등에 관한 사항

제30조 차량출입구에 관한 사항

차량 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 차량출입 불허구간 이외의 구역에 설치할 수 있다.

제31조 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 10cm이하로 권장하고, 횡단보도는 평탄형의 감속방지턱과 횡단보도를 일체화한 험프형을 권장한다.

제32조 주차시설에 관한 사항

① 공동주택단지내 주차장 설치는 교통영향분석·개선대책 심의결과에 따른다.

② 가급적 지하주차장으로 조성하며, 지상부에 설치되는 경우 바닥포장을 환경친화적(잔디블럭 등) 소재 사용을 권장한다.

③ 지하주차장은 아파트와 직접 연결되도록 지하통로를 설치할 것을 권장하며, 자연채광이 가능하도록 권장한다.

④ 지하주차램프는 단지내 주동선과 3m 이상 이격하여야 하며, 단지 내 주도로의 방향과 직각 또는 다른 방향으로 설치함

⑤ 자전거 주차장은 지상부에 설치하여야 하며, 거치대의 외관 및 지붕은 투명창으로 설치함

제33조 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 1대 이상의 주차장을 확보하여야 한다.

③ 단, 교통영향분석·개선대책 심의 대상인 경우는 상기 기준에 불구하고 교통영향분석·개선대책 심의기준 권장 사항에 따라 확보하여야 한다.

7) 기타 사항

제34조 부대복리시설에 관한 사항

① 부대복리시설은 주택건설기준 등에 관한 규정에 적합하게 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.

제35조 담장에 관한 사항

담장의 형태는 설치위치에 따라 다음 각 호의 형태를 갖추어야 한다.

1. 공동주택단지 외곽도로에 면한 담장 : 투시형 담장으로서 단지내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.5m이하로 한다.
2. 녹지에 면한 대지경계선 : 담장설치를 불허하며 필요시 생울타리로 하고 그 높이는 1m이하로 한다.

제36조 건축물의 입면적에 관한 사항

건축물로 인한 위압감 방지를 위하여 폭 25m이상 간선도로, 광장, 근린공원 등과 접한 대지의 건축물 1개동의 입면적은 3,000㎡이하로 하고, 기타 일반지역은 3,500㎡이하로 함을 원칙으로 한다. 다만, 21층 이상의 초고층 건축물이거나 건축물 조성 형태적 특성 등으로 인하여 입면적 기준을 불가피하게 초과하는 경우에는 결정기관이 속한 공동위원회 또는 건축위원회를 거쳐 예외를 인정할 수 있다.

제37조 건축물의 입면차폐도에 관한 사항

단지내 개방감과 시각통로 확보를 위하여 폭 25m이상 간선도로변은 35m이하, 광장 또는 근린공원 근접지는 30m이하, 기타 일반지역은 입면차폐도 40m이하로 한다. 다만, 21층 이상의 초고층 건축물 이거나 건축물 조성 형태적 특성 등으로 인하여 입면적 기준을 불가피하게 초과하는 경우에는 결정기관이 속한 공동위원회 또는 건축위원회를 거쳐 예외를 인정할 수 있다.

제38조 옥외 생활공간 확보

① 쾌적한 주거환경의 조성과 적정한 옥외 생활공간 면적을 확보하기 위하여 단지내 옥외 생활공간 비율은 20%이상으로 하여야 한다.

② 소규모 단지의 옥외생활 공간이 열악하게 되는 것을 방지하기 위하여 대지면적 2만제곱미터 미만의 16층 이상 고층아파트 건립계획에 대한 옥외 생활공간 비율은 25%이상으로 하여야 한다.

제39조 입지 및 단지조성에 관한 사항

① 주요경관지역의 자연현황 상태를 최대한 보존하도록 절·성토를 지양하고 자연지형을 이용한 계획을 권장한다.

② 단지내 G.L고저차를 최소화하는 계획을 권장한다. 단, 데크식 주차장, 테라스 하우스 등 지형여건을 감안한 설계방식을 적용하거나 자연사면을 이용한 경사면 처리가 이루어지는 경우에는 예외로 할 수 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.

제4장 준주거시설용지

1) 획지에 관한 사항

제40조 획지분할 및 합병

① 모든 대지는 2이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다. 다만, 대지의 합병이후 합병전 대지로 분할하는 경우는 제외한다.

② 필지의 합병은 용적률, 높이 등 규제내용 동일한 2개의 연접 필지 간에만 허용하며 합병시 전면도로의 폭이 넓은 대지, 도로의 폭이 같은 경우 넓은 대지에 대하여 규정된 규제사항을 따라야 한다.

2) 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항

제41조 건물의 용도에 관한 사항

① 준주거시설용지의 허용용도는 다음 각 호와 같다.

1. 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호의 근린생활시설 (제1종 근린생활시설의 경우 안마원 제외, 제2종 근린생활시설의 경우 바닥면적 합계 2,000㎡이상인 것, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 수리점, 장의사 제외)
2. 건축법 시행령 별표1 제10호 교육연구시설
3. 건축법 시행령 별표1 제11호 노유자시설

② 불허용도는 다음 각 호와 같다

1. 허용용도 외의 용도
2. 교육환경 보호에 관한 법률 및 타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도

③ 도시개발사업 준공 이후 본 지구단위계획 구역 내 토지의 건축공사용 현장사무실과 현장식당을 제외한 모든 가설건축물의 설치를 불허한다.

제42조 건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항

① 준주거시설용지의 건폐율은 60%이하로 적용한다.

② 준주거시설용지의 용적률은 200%이하로 적용한다.

③ 건축물의 최고층수는 4층 이하로 적용한다. 다만, 건축물 1층 전체를 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함)로 건축하는 경우 필로티를 포함하여 최고 5층까지 건축가능 하도록 한다.

④ 지구단위계획결정도에서 건폐율, 용적률, 최고높이 및 층수는 다음과 같이 표기한다.

예)

준주거시설용지	
200%이하	4층이하
60%이하	-

⇒ 용도 : 준주거시설
⇒ 용적률 : 200%이하
최고층수 : 4층이하
⇒ 건폐율 : 60%이하

3) 건축물의 배치 등에 관한 사항

제43조 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

① 건축한계선이 지정된 경우 당해 건축물은 대지 경계선으로부터 건축한계선 이상 후퇴하여 건축하고 대지안의 공지를 조성하여야 한다.

② 준주거시설용지의 경우 차도 또는 인도, 녹지에 접한 대지경계선으로부터 1.5m 후퇴하여 건축한계선을 지정하고, 공용공간과의 이격거리 확보를 위해 보행자전용도로 등에 접한 대지경계선으로부터 1m 후퇴하여 건축한계선을 지정한다.

③ 건축한계선의 지정 위치는 지구단위계획 결정도를 따른다.

4) 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항

제44조 건축물의 외벽에 관한 사항

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 유사한 재료 및 색상을 사용하여야 한다.

② 외벽 및 지붕의 색상은 원색 및 원색에 가까운 색채의 사용을 지양하고, 주변과 어울리는 색상을 사용

③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽도 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니하다.

제45조 건축물의 전면방향에 관한 사항

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

② 특히, 준주거시설용지가 가구의 모퉁이에 위치하거나 삼면이 도로에 접하는 경우 당해 건축물의 2개면 이상이 전면부가 되도록 조성하여야 한다.

제46조 형태에 관한 사항

① 건축물의 옥상부에는 지붕이외의 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 하고, 건축물 형태 및 외관과 조화를 이룰 수 있도록 설치하여야 한다.

② 지붕형태는 경사지붕을 50% 이상으로 하고, 평지붕으로 설치되는 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 함

③ 경사지붕의 구배는 10분의 2.5이상, 10분의 7이하로 계획하여야 함

④ 경사지붕을 차폐하는 가벽 등 설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 건축법에 의한 일조권 사선제한의 영향을 받는 부분에 건축물 전면부의 외관 향상을 목적으로 차폐율 50%이하로 설치하는 가벽은 예외적으로 허용할 수 있다.

※ 차폐율(%)= (가벽 중 막혀있는 면적)/(가벽면적) × 100
(차폐율은 건축물 입면 별로 50% 이하여야 함)

5) 대지안의 공지에 관한 사항

제47조 대지안의 공지에 관한 사항

건축한계선 지정에 따른 대지안의 공지 내에는 보행 또는 조경식재공간으로 활용하여야 하며, 다음과 같이 조성해야 한다.

1. 차도 및 보행자전용도로 측 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 주차장 및 담장 등 보행에 지장을 초래하는 일체의 시설물을 설치할 수 없으며, 보행공간으로 조성하여야 함
2. 녹지(공원) 및 주차장용지 측 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 조경식재공간으로 조성하여야 함

6) 차량 진출입 및 주차, 옥외 광고물 등에 관한 사항

제48조 차량의 진출입에 관한 사항

① 각 대지의 도로에 접한 구간 중 차량출입 불허구간 이외의 구역에 차량출입구를 설치할 수 있다.

② 대지로의 차량진출입은 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 가장 낮은 도로에서 하는 것을 원칙으로 한다.

제49조 주차장 설치기준에 관한 사항

주차장 설치기준은 “주차장법” 및 “천안시주차장조례”에 따른다.

제50조 옥외광고물에 관한 사항

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

제5장 기반시설(학교, 주차장)용지

제51조 획지에 관한 사항

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

제52조 건축물의 용도에 관한 사항

① E1 : 학교용지(유치원)

1. 허용용도

- 유치원 및 그 부속용도

2. 불허용도

- 허용용도 외 의 용도

3. 도시개발사업 준공 이후 본 지구단위계획 구역 내 토지의 건축공사용 현장사무실과 현장식당을 제외한 모든 가설건축물의 설치를 불허한다.

② E2 : 학교용지(중학교)

1. 허용용도

- 중학교 및 그 부속용도

2. 불허용도

- 허용용도 외 의 용도

3. 도시개발사업 준공 이후 본 지구단위계획 구역 내 토지의 건축공사용 현장사무실과 현장식당을 제외한 모든 가설건축물의 설치를 불허한다.

③ 주차장용지

1. 허용용도

- 주차장법에 의한 노외주차장 및 그 부속시설 (주차전용건축물 포함)
- 주차장법 제2조 제5호 2의 규정에 의한 주차전용건축물의 경우 건축물의 용도를 다음의 용도와 병행하여 사용할 수 있음. 단 연면적 30% 미만으로 함 (건축법 시행령 별표1 제3호,4호의 근린생활시설(제1종 근린생활시설 중 안마원 제외, 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 장의사, 노래연습장은 제외)

2. 불허용도

- 허용용도 외 의 용도

- 교육환경 보호에 관한 법률 및 타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도

3. 도시개발사업 준공 이후 본 지구단위계획 구역 내 토지의 건축공사용 현장사무실과 현장식당을 제외한 모든 가설건축물의 설치를 불허한다.

제53조 건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항

① 지구단위계획에서 용적률, 최고층수 등을 지정하며, 특별히 지정되지 않은 경우에는 관련법규에 따른다.

② 지구단위계획결정도에서 건폐율, 용적률, 최고높이는 다음과 같이 표기한다.

예)

학교용지	
200%이하	5층이하
40%이하	-

⇒ 용도 : 학교시설
⇒ 용적률 : 200%이하
최고층수 : 5층이하
⇒ 건폐율 : 40%이하

예)

주차장 용지	
360%이하	4층이하
90%이하	-

⇒ 용도 : 주차장
⇒ 용적률 : 360%이하
최고층수 : 4층이하
⇒ 건폐율 : 90%이하

제54조 건축물에 관한 사항

① 학교용지

1. 건축한계선이 지정된 경우 당해 건축물은 대지 경계선으로부터 건축한계선 이상 후퇴하여 건축하고 대지안의 공지를 조성하여야 한다.
2. 정온한 교육환경 유지 도모를 위하여 대지경계선에서 2m 후퇴하여 건축한계선을 지정한다.

② 주차장용지

1. 주차전용건축물 설치시 당해 건축물은 대지 경계선으로부터 건축한계선 이상 후퇴하여 건축하고 대지안의 공지를 조성하여야 한다.
2. 주차장용지의 건축한계선은 차도측 대지경계선으로 부터 1.5m, 차도외측 대지경계선으로 부터 1m 후퇴하여 지정한다.

3. 건축한계선 지정에 따른 대지안의 공지 내에는 보행 및 조경식재공간으로 조성하여야 한다.
   - 도로 측 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 주차장 및 담장 등 보행에 지장을 초래하는 일체의 시설물을 설치할 수 없으며, 보행공간으로 조성하여야 한다.
   - 기타 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 조경식재공간으로 조성하여야 한다.
4. 담장의 형태는 다음 각 호의 기준에 따라 설치한다.
   - 차도에 면한 담장 : 생울타리를 이용한 투시형 담장으로 내부가 보일 수 있도록 높이는 1.5m 이하로 권장한다.
5. 지구단위계획결정도에서 차량출입불허구간이 지정된 곳에는 차량출입구를 설치할 수 없다.
6. 주차장 설치기준은 주차장법 및 천안시 주차장조례 등 관련 규정에 따른다.

제55조 보행자전용도로에 관한 사항

① 보행자전용도로의 진출입부에는 차량통행의 금지를 위한 차량제어용 볼라드를 설치한다.

② 보행자전용도로의 포장은 도로기능을 인식 할 수 있고 안전성 확보를 위해 거친질감의 포장, 특수요철포장, 칼라투수콘 등으로 도로와 구분되도록 한다.

제6장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제56조 지구단위계획 지침의 적용범위

지구단위계획지침은 다음 각호의 행위시 적용된다.

1. 신축건축물 및 신축구조물
2. 재축 건축물 및 구조물
3. 증축 또는 대수선시의 해당부분

제57조 지구단위계획의 변경

① 본 도시개발사업 준공이후 지구단위계획 변경이 필요할 경우 관련부서에서 변경사유를 검토한 후 국토의 계획 및 이용에 관한법률에 따른 절차를 거쳐 변경할 수 있다.

② 차량 진출입구 변경이 필요한 경우 관련부서의 판단에 따라 교통영향분석·개선대책 경미한 변경 신고절차를 이행하거나, 교통영향분석·개선대책 심의 절차를 거쳐 그 결과에 따른다.

③ 본 사업 준공 이전에 공동주택 건축조건 중 주요사항(층수, 평형, 용적률, 세대수 등)의 변경이 불가피한 경우 관련부서와의 협의를 거쳐 지구단위계획 변경의 당위성에 대해 검토한 후 변경할 수 있으며, 준공 이후에는 동조 1항 규정을 준용하여 변경할 수 있다.

부 칙

① 본 시행지침은 도시개발사업 실시계획인가 고시일로부터 효력이 발생한다.

② 본 지침을 포함한 도시관리계획 결정사항 고시일 이후 타 관련 법률 또는 조례 등의 개정으로 인해 상충이 발생되는 경우 본 사업지구에 대하여는 본 지침을 우선하여 적용한다. 다만, 법률 또는 지침의 개정 취지 또는 사회적 여건 변화 등을 감안하여 본 지침을 개정함이 타당하다고 인정될 경우 본 지침 제57조 1항 규정을 준용하여 변경할 수 있다.