

천안시 고시 제2019 - 70호

## 천안 도시관리계획(성성3지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시

천안시 서북구 성성동 664번지 일원의 『성성3지구 지구단위계획 결정(변경)』에 대하여 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제30조 및 같은법 제32조, 『토지이용규제기본법』 제8조에 의거 『천안 도시관리계획(성성3지구 지구단위계획) 결정(변경) 및 지형도면 고시』 하오니 토지소유자 및 이해관계인은 천안시청 도시계획과에 비치된 관계서류를 열람하시기 바랍니다.

2019년 3월 21일

천 안 시 장

- ① 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 (변경없음)
- ② 도시관리계획(지구단위계획 포함) 결정(변경)조서
  - 1) 토지이용 및 시설에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 (변경없음)
  - 2) 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획결정(변경)조서
    - 가) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획결정(변경)조서 (변경없음)
    - 나) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 - 변경사항만 기재
- 단독주택(근생)용지 (변경)

(기정)

도면 번호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
	B1~B2	형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>지붕형태는 경사지붕으로 하여야 하고, 경사지붕이 시각적으로 차폐될 수 있는 경사지붕 이외의 시설물의 설치를 금지</u></li> <li>• <u>경사지붕의 구배는 10분의 3이상, 10분의 7이하로 계획하여야 함</u></li> <li>• 담장 및 대문의 높이는 1.5m이하로 계획 권장하고, 재료 및 색상, 장식은 본 건물의 외벽과 조화를 이루도록 조성 권장</li> <li>• 완충녹지 및 근린공원에 면한 담장은 생울타리로 권장하며 높이는 1m 이하로 계획 권장</li> <li>• 건축물의 옥상부에는 지붕이외의 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 하고, 건축물 형태 및 외관과 조화를 이룰 수 있도록 설치하여야 함</li> </ul>

(변경)

도면 번호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
	B1~B2	형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <u>지붕형태는 원칙적으로 경사지붕으로 하여야 하고, 전체 지붕면적의 30%이하의 범위 내에서 평지붕 설치를 허용하되, 경사지붕이 시각적으로 차폐될 수 있는 경사지붕 이외의 시설물의 설치를 금지</u></li> <li>• <u>경사지붕의 구배는 10분의 2.5이상, 10분의 7이하로 계획하여야 함</u></li> <li>• <u>경사지붕을 차폐하는 가벽 등 설치는 원칙적으로 불허, 다만 일조권 사선제한 등에 따라 건축물 전면부 외관 향상을 목적으로 설치하는 차폐율 50%이하의 가벽설치는 예외적으로 허용</u></li> <li>• 담장 및 대문의 높이는 1.5m이하로 계획 권장하고, 재료 및 색상, 장식은 본 건물의 외벽과 조화를 이루도록 조성 권장</li> <li>• 완충녹지에 면한 담장은 생울타리로 권장하며 높이는 1m 이하로 계획 권장</li> <li>• 건축물의 옥상부에는 지붕이외의 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 하고, 건축물 형태 및 외관과 조화를 이룰 수 있도록 설치하여야 함</li> </ul>

○ 준주거시설용지 (변경)

(기정)

도면 번호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
	D1~D2	형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 옥상부에는 지붕 이외의 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 하고, 건축물의 전체적 형태 및 외관과 조화를 이룰 수 있도록 설치</li> <li>• 지붕형태는 경사지붕을 50% 이상으로 하고, 평지붕으로 설치되는 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 함</li> <li>• <u>경사지붕의 구배는 10분의 3이상, 10분의 7이하로 계획하여야 함</u></li> </ul>

(변경)

도면 번호	위치 (가구번호)	구 분	계 획 내 용
	D1~D2	형 태	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 옥상부에는 지붕 이외의 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 하고, 건축물의 전체적 형태 및 외관과 조화를 이룰 수 있도록 설치</li> <li>• 지붕형태는 경사지붕을 50% 이상으로 하고, 평지붕으로 설치되는 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 함</li> <li>• <u>경사지붕의 구배는 10분의 2.5이상, 10분의 7이하로 계획하여야 함</u></li> <li>• <u>경사지붕을 차폐하는 가벽 등 설치하는 원칙적으로 불허하나, 건축법에 의한 일조권 사선제한의 영향을 받는 부분에 건축물 전면부 외관향상을 목적으로 차폐율 50% 이하로 설치하는 가벽은 예외적으로 허용함</u></li> </ul>

③ 도시관리계획 결정(변경)도 등 도면 (변경없음) - 게재생략

### 4 지형도면 고시도

천안 성성(3)지구 지형고시도



⑤ 지구단위계획 시행지침(변경) - 변경사항만 기재

기 정	변 경	비 고
<p>단독주택(근린생활시설)용지 제12조 지붕에 관한 사항</p> <p>① 모든 건축물에는 경사지붕을 설치하도록 하며, 경사지붕이 시각적으로 차폐될 수 있는 경사지붕이외의 시설물의 설치를 금지한다.</p> <p>② 경사지붕의 구배는 10분의 3 이상, 10분의 7이하가 되도록 한다.</p>	<p>단독주택(근린생활시설)용지 제12조 지붕에 관한 사항</p> <p>① 모든 건축물은 원칙적으로 경사지붕으로 설치하되, <u>전체 지붕면적의 30%이하의 범위 내에서 평지붕을 설치할 수 있으며</u>, 경사지붕이 시각적으로 차폐될 수 있는 경사지붕이외의 시설물 설치를 금지한다.</p> <p>- <u>경사지붕을 차폐하는 가벽 등 설치</u>는 원칙적으로 불허한다. 다만, <u>건축법에 의한 일조권 사전제한 등에 따라 건축물 전면부의 외관향상을 목적으로 차폐율 50%이하로 설치하는 가벽은 예외적으로 허용할 수 있다.</u></p> <p><u>※차폐율(%)= 가벽 중 막혀 있는 면적/가벽면적×100 (차폐율은 건축물 입면 별로 50% 이하여야 함</u></p> <p>② 경사지붕의 구배는 10분의 2.5이상, 10분의 7이하가 되도록 한다.</p>	<p>○ 30% 범위내 평지붕 허용</p> <p>○ 입지의 특수성을 감안하여 일부 가벽 설치 허용 단, 차폐율 50%이하</p> <p>○ 경사지붕 구배완화</p>

기 정	변 경	비 고
<p>준주거시설용지 제45조 형태에 관한 사항 ③ 경사지붕의 구매는 10분의 3이상, 10분의 7이하가 되도록 한다.</p>	<p>준주거시설용지 제45조 형태에 관한 사항 ③ 경사지붕의 구매는 10분의 2.5이상, 10분의 7이하가 되도록 한다. - <u>경사지붕을 차폐하는 가벽 등 설치</u>는 원칙적으로 불허한다. 다만, <u>건축법에 의한 일조권 사선제한 등에 따라 건축물 전면부의 외관향상을 목적으로 차폐율 50%이하로 설치하는 가벽은 예외적으로 허용할 수 있다.</u> ※<u>차폐율(%)= 가벽 중 막혀있는 면적/가벽면적×100</u> (차폐율은 건축물 입면 별로 50% 이하여야 함</p>	<p>○ 경사지붕 구매완화 ○ 입지의 특수성을 감안하여 가벽설치 규정 신설</p>

붙임 : 성성3지구 지구단위계획 시행지침(일부 변경).

## (붙임)

□ 성성3지구 지구단위계획 시행지침(일부변경) - 변경사항만 기재  
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.

$$\text{※ 차폐율(\%)} = (\text{가벽 중 막혀있는 면적}) / (\text{가벽면적}) \times 100$$

(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.

## 제45조 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 경사비붕을 50% 이상으로 하고, 평지붕으로 설치되는 면적의 30% 이상을 옥상녹화로 조성하여야 함
- ③ 경사지붕의 구배는 10분의 2.5이상, 10분의 7이하가 되도록 한다.
- ④ 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.

$$\text{※ 차폐율(\%)} = (\text{가벽 중 막혀있는 면적}) / (\text{가벽면적}) \times 100$$

(차폐율은 건축물 입면 별로 50% 이하여야 함)