

## 지구단위계획 재정비를 위한

# 천안 도시관리계획(청당2지구 지구단위계획구역 및 지구단위계획)결정(변경)

- 청당2지구 지구단위계획 운영지침서 -

2020. 06



천 안 시



# 청당지구 지구단위계획 운영지침서

## 청당2지구 지구단위계획 운영지침서

### 제1장 총 칙

#### 제1조 (목적)

본 지구단위계획 운영지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조(지구단위계획구역 및 지구단위계획의 결정) 및 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의해 작성되는 「청당2지구 지구단위계획구역」의 공공시설 및 공동주택용지 등에 적용하며, 이를 운영하기 위해 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항 등을 규정함을 그 목적으로 한다.

#### 제2조 (지침적용의 범위)

본 지침의 적용은 청당2지구 지구단위계획구역 안에서 건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등과 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

#### 제3조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 운영지침에서 별도로 정하지 않은 사항에 대해서는 제반 관련법규나 조례, 편람, 지침 등에 따른다.
- ② 본 운영지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 해당 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화 하는 것으로 지침내용에 대한 이해를 돕기 위함이다.
- ③ 본 지침의 일부내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행법규에서 허용하는 범위 내에서 동 운영지침의 규제내용을 따른다.
- ④ 획지 상호 간의 분할·합병 또는 공동개발의 해제·조정에 의해 서로 상이한 지침이 적용되는 경우 전면도로가 가장 넓은 획지에 적용되는 지침을 적용하고, 획지가 접한 도로의 폭이 같은 경우에는 지침내용이 강화된 규정을 적용한다. 단, 각 항목별로 별도의 계획 또는 지침이 있는 경우는 그러하지 아니하다.
- ⑤ 본 지구단위계획의 내용은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하고 판단될 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다. 단, 지구단위계획 수립지침상 경미한 변경에 포함될때에는 제외한다.

⑥ 본 지구단위구역 내에는 공사용 가설건축물 외에는 신축을 허용하지 않는다.

#### 제4조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역” 이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “획지경계선” 이라 함은 지적선과는 별개로 지구단위계획에서 용도별 적정규모를 고려하여 설정한 획지선을 말한다.
3. “획지분할가능선” 이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.
4. “허용용도” 라 함은 당해 획지내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도 이외의 용도는 건축할 수 없다.
5. “기준용적률” 이라 함은 천안시 도시계획조례 규정에 의한 용적률 범위 안에서 양호한 도시환경을 위해 별도로 정한 용적률을 말한다.
6. “허용용적률” 이라 함은 지구단위계획 수립시 정하여지는 용적률로서 도시경관, 지하공간의 개발, 환경친화성, 지역건설 경기활성화, 공동체를 위한 시설의 설치 또는 공간 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
7. “상한용적률” 이라 함은 기반시설 부지제공 등 관계 규정에 의하여 완화되는 용적률을 포함하여 블록별 또는 획지별로 적용할 수 있는 용적률의 상한값을 말하며, 이 용적률을 초과하여 건축할 수 없다.
8. “최고층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
9. “평균층수” 라 함은 건축물의 주동별 층고의 합을 주동수로 나눈 값을 말한다.
10. “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
11. “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
12. “피로티(piloti)구조” 라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
13. “캐노피(canopy)구조” 라 함은 도로나 공공보행통로변 양측 건물의 2~3층 부분에 지붕을 연결하여 도로의 상부를 덮는 것으로 벽이나 개구부를 설치하지 않는 구조를 말한다.
14. “투시형 서터” 라 함은 전체의 1/2 이상이 투시가 가능하도록 제작된 서터를 말한다.

15. “주조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 7/10 이상을 차지하는 색을 말한다.
16. “보조색”이라 함은 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면의 1/10 이상 3/10미만을 차지하는 색을 말한다.
17. “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 1/10 미만을 차지하는 색을 말한다.
18. “공동개발”이라 함은 2이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
19. “합벽건축”이라 함은 2이상의 연결하는 대지에서 상호간의 측벽을 공유하거나 연결하여 건축하는 형태를 말한다.
20. “전면공지”라 함은 지구단위계획으로 지정된 건축한계선으로 인하여 전면도로와의 경계선 사이에 생겨난 대지내 공지로서 주로 보도 및 차도로 이용되며 건축법 43조의 규정에 의한 공개공지로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
21. “공개공지”라 함은 건축법 제43조, 동법 시행령 27조의2에서 정하는 바와 같이 일반대중에 상시 개방되는 대지내 공지를 말한다.
22. “전면도로”라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

### 제5조 (기반시설 설치 기본방향)

- ① 지구단위계획구역내 기반시설은 사업시행자가 설치·조성하여 준공전까지 관리청인 천안시로 기부채납하는 것을 원칙으로 한다. 다만 부득이한 경우 사업시행자는 기반시설설치·조성 비용을 천안시에 납부하고 천안시가 기반시설을 설치·조성할 수 있으며, 행정청과의 협의 또는 협약 등에 의해 부담방식을 조정할 수 있다.
- ② 주민제안으로 결정된 지구단위계획구역내 기반시설 설치·조성에 대하여는 입안제안시 제시한 기반시설부담계획에 따라 사업시행토록 하며, 결정과정에서 변경된 기반시설은 당초 입안제안시 제시한 기반시설부담계획을 승계하는 것으로 간주하여 구역내 모든 사업이 완료되는 시점까지 그 효력을 미친다.
- ③ 기반시설 설치사업자가 2이상인 경우 기반시설 설치계획을 나누어 설치할 수 있으며 그 부담계획은 [별표 1]에 따른다
- ④ 지구단위계획구역내에서 사업시행자가 설치하거나 확보하여야 할 기반시설의 우선 순위는 다음과 같다.
  1. 도로의 용지확보 및 설치
  2. 공원의 용지확보 및 설치
  3. 녹지의 용지확보 및 설치.

4. 그 밖에 시와 사업시행자가 서로 협의하여 정하는 기반시설의 설치 또는 그에 필요한 용지의 확보
- ⑤ 주민제안으로 결정된 지구단위계획구역내 기반시설 설치의무자는 주민제안자를 말하며, 주민제안자 이외의 자가 사업시행시 기반시설설치부담계획에 대하여는 천안시와 협의후 협약을 통해 승계토록 한다.
- ⑥ 상기 시행지침 이외의 사항은 인허가권자와 협의하여 사업시행토록 한다.

## 제2장 공공시설별 운영지침

### 제1절 도로시설물

#### 제6조 (적용범위)

본 지침은 도시계획시설 중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 ‘도로법’, ‘도로의구조시설기준에관한규칙’, ‘도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙’, ‘장애인·노인·임산부등의편의증진보장에관한법률’ 등 관련법규에 따른다.

#### 제7조 (일반도로 및 보행자전용도로)

- ① 동선체계의 효율성 증진을 위해 세가로 접속체계를 정비하고, 필요한 경우 간선가로에 접속되는 곳에 차량출입을 불허하거나 일방통행을 실시한다.
- ② 차선폭은 설계속도에 따라 주행차선이 3 ~ 3.5m, 보도측 차선은 3.5 ~ 4.5m를 기준으로 하되 도로 유형별 폭원에 따라 조정이 가능하다.
- ③ 도로의 기능제고 및 보행환경 조성을 위하여 건축선 후퇴 부분은 공공을 위한 공간인 차도 및 보도로 조성하되 기설치된 보차도와 일체로 조성한다.
- ④ 차도와 보도 사이의 경계부는 식수대, 가로장치물 및 조명시설을 설치하여 완충공간으로 확보한다.
- ⑤ 학교통학로 및 연결되는 보도는 화재 등 긴급상황 발생시 비상차량 진·출입이 가능한 구조로 구성한다.

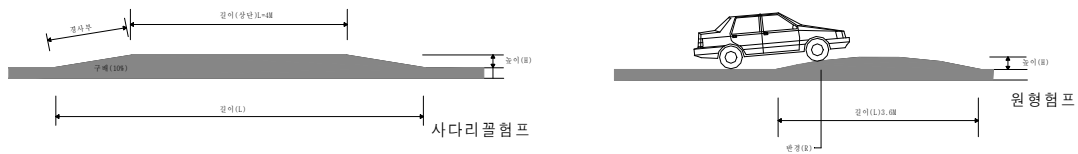
#### 제8조 (과속방지 시설)

- ① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 50m의 범위 내에서 적정한

간격으로 설치한다.

- ② 교차로 부근, 특정건축물의 부지 출입구, 급경사구간의 정상부분 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 않는다.
- ③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 건축물의 환경유지를 위하여 건축물의 주변도로에 과속 방지시설을 설치하는 것이 필요하다고 판단되는 경우와 건축물의 주변도로, 기타 통행속도를 시속 30km/h이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 구간에 설치한다.
- ④ 과속방지시설의 설치 시 차량 출입구로부터 일정거리(D = 20m내외)내에는 출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.
- ⑤ 운전자가 원거리에서도 인식이 가능하도록 밝은색으로 채색하도록 한다.

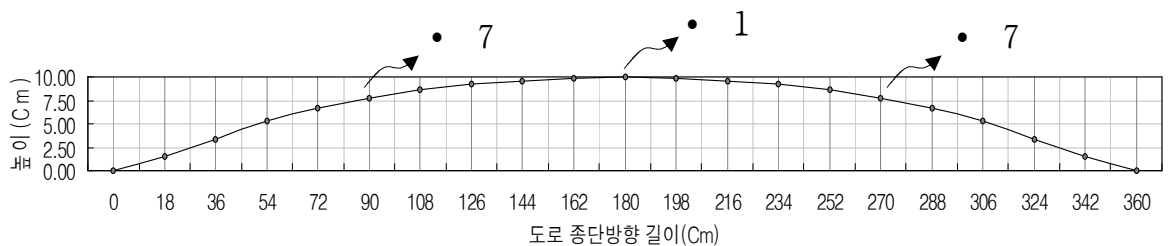
【 과속방지턱의 예시도 】



【 과속방지턱의 형상과 제원 】

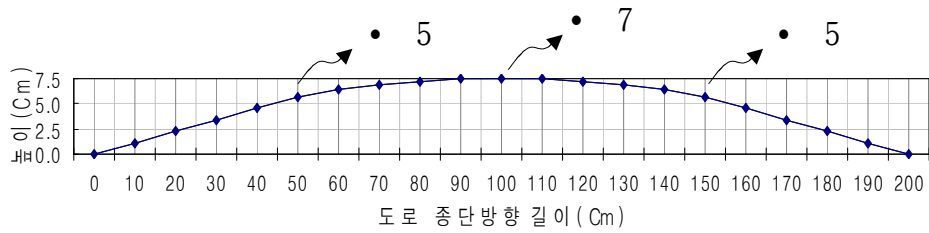
- ㉠ 도로관리기관에서 공공시설물로서 설치하는 경우(표준)

- 도로 종단방향 길이 3.6m, 설치높이 10cm



- ㉡ 국지도로중 폭 6m미만의 소로 등에서 표준규격이 크다고 판단되는 경우

- 도로 종단방향 길이 2.0m, 설치높이 7.5cm

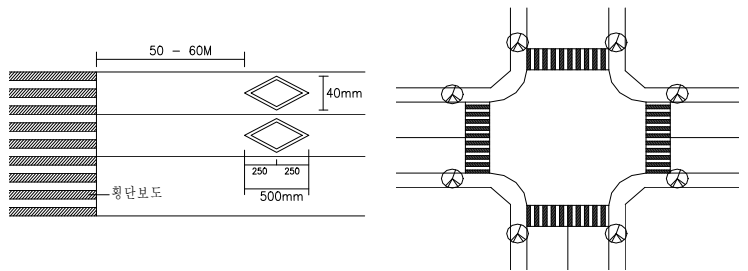


**제9조 (횡단보도)**

- ① 장애자를 위해 경계석 턱을 낮추고 벨신호기나 횡단보도로 유도하는 점자형 보도블럭을 설치한다.
- ② 차도와 횡단보도 경계부분에 불법 차량진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간에 도 식별가능한 블라드 점 조명등을 설치한다.
- ③ 차량운전자에게 횡단보도를 주의시키기 위해 횡단보도 양쪽에 수목을 배치하여 차도 폭을 시각적으로 좁게 한다

【 도로유형별 횡단보도 폭원 및 예시도 】

도로의 유형	횡단보도 폭원
간선도로	10m ~ 12m
집분산도로	6m ~ 10m
지구내도로	4m ~ 6m
기 타	2m



**제2절 포 장**

**제10조 (포장재료)**

- ① 포장재료는 보행 및 차량의 하중을 감안하여 내구성 있는 재료가 선정되어야 하며, 미끄럼과 눈부심이 방지 될 수 있는 재료이어야 한다.
- ② 보도와 차도가 교차되는 보차혼용통로의 입구 및 주차장 출입구 전면의 보도 포장은 견고하고 식별성이 용이한 유색 포장재료의 사용을 권장하며, 차도보다는 보도의 연속성이 강조되어야 한다.
- ③ 각 가로의 정체성(identity)을 표현할 수 있는 특징이 있는 재료를 사용하며 보도 및 소공원 등에는 특별한 사유가 없는 한 투수성이 양호하고, 환경친화적인 투수성 포장재 사용을 적극 권장한다.



- ④ 보차공존 구간은 보행자의 안전이 요구되는 지점에는 거친 재질을 이용하여 질감을 다르게 조성한다.

### 제11조 (조성방식)

- ① 가로는 일반포장 구간과 특별포장 구간으로 구분하여 가로의 일정공간 단위별로 특화포장하고 휴먼스케일을 고려한 일정모듈을 개발하여 조성한다.
- ② 가로위계별, 장소별 특화를 도모하기 위하여 다양한 포장패턴을 사용하여 밝은 가로 분위기를 조성하고 단순한 형태의 기본패턴과 3~4종의 변형패턴을 조합하도록 한다.
- ③ 횡단보도 주변에는 시각장애자용 점자블럭과 턱없는 경계석을 설치하여야 한다.

### 제12조 (패턴 및 질감)

- ① 포장패턴은 가로수 식재 및 시설물의 배치 등과 연계하여 일체적 가로 분위기를 조성할 수 있어야 한다.
- ② 보도부분의 포장패턴은 단순한 형태미를 갖는 패턴의 반복을 기본으로 하되, 시각적 흥미유발과 방향성을 제공할 수 있도록 가로위계별, 장소별 특화를 도모하여야 한다.
- ③ 포장패턴은 건축물 및 부지 내 요소들과 조화되어야 하며 요철포장은 완화와 정체를 표현할 수 있으며 차량속도를 제어할 수 있어 보행의 안전 유도에 적절하게 사용한다.
- ④ 동일 보도구간 내 동일 포장패턴의 반복에 따른 경관적 단조로움을 극복하기 위해 버스 정류장, 횡단보도의 인접부, 보행자전용도로와의 교차접속부 등에 부분적인 포장패턴의 변화를 적극 고려한다.

## 제3절 가로식재

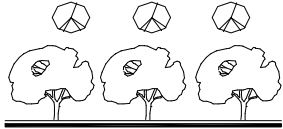
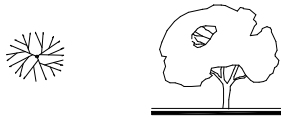
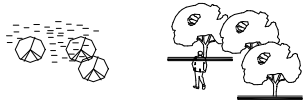
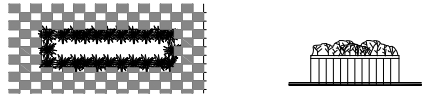
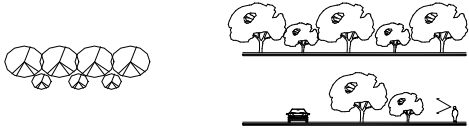
### 제13조 (가로수 식재 기본원칙)

- ① 보차도 구분이 있는 노폭 12m 이상 도로로서 보도폭 2.5m 이상인 도로에는 가로수를 식재하여야 한다.
- ② 가로수 식재는 특별한 경우를 제외하고는 식재간격 8m 내외를 기준으로 한 열식을 원칙으로 하며, 포장부분의 식재 시에는 수목보호 덮개를 설치하여야 한다.
- ③ 동일노선에는 동일수종의 식재를 원칙으로 한다.
- ④ 버스정류장 전후구간에는 가로수로 인하여 운전자의 시야가 가리거나 승하차 시 장애가 되지 않도록 식재하여야 한다.

### 제14조 (가로수 식재방법)

- ① 가로조명과 교통안내표지판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 유의하여 식재하여야 한다.
- ② 간선도로의 교차부에서는 운전자와 보행인이 도로 변화를 쉽게 인지할 수 있도록 수목 식재를 배제하여 시야를 개방한다.
- ③ 2열식재(건물앞 식재 포함)를 원칙으로 하고 일반가로변 식재는 간격 6-8m를 유지하되 버스정차장 주위에는 이용객 및 운전자의 시야 확보를 위해 일정거리(20m)를 후퇴 하여 식재한다.
- ④ 가로변 독자성과 식별성 구현을 위해 일정구간을 기본단위로 수종선택 및 배식기법의 다양화를 기하며 수목을 통한 지역특성의 차별화를 도모한다.
- ⑤ 보행밀도가 높은 곳의 가로수는 생육환경을 유지하기 위하여 수목보호대를 폭 1~2m 이하로 설치하고 다용도 휴게·벤치공간을 조성한다.

【 식재방법 】

구 분	예 시 도
· 정형규칙 식재 - 가로변 등 공간이 선적인 장소 및 울타리를 조성하기 위한 외주부	
· 고립식재 - 광장 등 상징성과 경관을 필요로 하는 곳	
· 녹음식재 - 휴식공간, 공원 등 비교적 넓은 곳	
· PLANTER에 의한 화초류 식재	
· 밀식식재 - 주차장차폐, 생울타리 등이 필요한 곳	

제4절 가로 장치물

제15조 (설계기준)

- ① 가로 상에 배치되는 각종 가로장치물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 가로장치물 개발기본전략 프로그램을 구축하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.
- ② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.
- ③ 도로성격에 따라 상호보완적 가로장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합 설치하여 보도 구간 내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.
- ④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승하차지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

**제16조 (방호 울타리)**

보도가 있는 일반도로에서 보행자의 도로횡단이 불허되어 있는 구간이나 불법 승·하차를 방지하기 위하여 교통상황에 따라 간선가로변 주변에 방호울타리를 설치한다.

**제17조 (블라드)**

- ① 보행자의 안전을 위하여 일반도로와 보행도로가 만나는 경계부근에 설치하며 1~2m 정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.
- ② 야간 보행밀도가 높은 지역에 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 블라드를 설치한다.
- ③ 교차로 및 횡단보도 각각 부분 보도로의 무단 차량진입을 방지하기 위해 설치하고 비상시 차량진입을 위해 이동식을 권장한다.

**제5절 공원, 녹지****제18조 (공원 조성)**

- ① 구역내 소공원은 지역주민 및 상가이용자들의 커뮤니케이션 공간 및 휴게·휴식과 정서함양을 도모하기 위해 설치하는 공원으로 필요시 공원 내 시설은 인근 주거시설 내 확보될 어린이놀이터의 단순기능 놀이시설, 모험놀이시설, 복합놀이시설 및 소규모 운동장을 설치하여 교육과 휴게기능의 조화를 도모하도록 한다.
- ② 공원 경계부는 화관목에 의한 생울타리나 마운딩으로 처리하며, 주변 보행인으로부터 쉽게 노출되어 안전사고와 범죄가 예방될 수 있도록 한다.
- ③ 자동차도로와 접한 부분은 안전사고 예방을 위한 투시형 울타리를 설치하고 출입구에는 블라드를 설치하도록 한다.

**제19조 (경관녹지 조성)**

- ① 경관녹지는 수목식재 등 독특한 조경처리를 하도록 하여 초입부 진입경관을 향상시킬 수 있도록 한다.

## 제20조 (완충녹지 조성)

- ① 완충녹지는 가로수 등 인접시설과 연계하여 계획되어야 하며, 녹지의 폭과 녹지내 인접하게 될 시설 등을 감안하여 구성되어야 한다.
- ② 특히, 완충녹지내의 수종은 분진, 매연, 소음 등 환경오염에 잘 견딜 수 있는 수종을 선정하여야 하며 식재는 보도측으로부터 관목 밀식, 중·소규모 교목 군락 식재, 대교목 랜덤식재 및 상록교목군락에 의한 배경식재 등의 단계적 식재기법을 고려한다.
- ③ 가로변의 휴게소, 정차대, 결절부 등의 주변에는 느티, 단풍 등 그늘을 제공하는 낙엽교목류를 적극 도입하여야 한다.

## 제3장 지구단위계획의 운용

### 제21조 (지구단위계획의 변경)

- ① 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제30조 및 제50조의 규정에 의해 결정된 지구단위계획을 변경하고자 하는 경우에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 변경절차를 따른다.
- ② 본 지침 시행이후 관계법규의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법규에 따라야 할 경우, 본 지침과 지구단위계획은 별도의 변경절차 없이 변경된 것으로 본다.

### 제22조 (지침의 조정)

- ① 다음 각 호의 1에 해당하여 허가권자가 지구단위계획 지침의 조정이 필요하다고 인정하는 경우에는 지구단위계획의 기본방침을 준수하는 범위 내에서 이를 조정·적용할 수 있다.
  1. 당해 구역의 교통관련사업, 도시계획시설의 변경 등으로 인하여 부득이한 경우
  2. 지침을 완화 조정하여도 지구단위계획의 목표를 달성할 수 있다고 시 도시계획위원회의 사전 심의를 득한 경우
  3. 당해 대지조성 여건 상 부득이한 경우

## 제4장 공동주택용지

### 제1절 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 사항

#### 제 23 조 (획지의 분할과 합병)

- ① 아파트용지의 모든 획지는 분할할 수 없다. 다만, 부득이한 경우 시 도시계획(공동)위원회의 심의를 거쳐 그 필요성을 인정한 경우에는 분할 할 수 있다.
- ② 제①항의 단서규정에 의해 획지를 분할하는 경우 분할 후 대지의 면적은 10,000㎡이상 이어야 하며 획지의 분할선은 대지가 정형화되도록 하여야 한다.

#### 제 24 조 (공동개발)

아파트용지내의 지구단위계획에서 정한 획지내 기존 필지에 대하여는 공동개발을 원칙으로 한다. 다만, 운영지침 제22조에 의거하여 대지를 분할한 경우에는 지정된 공동개발이 변경된 것으로 본다.

### 제2절 건축물의 용도에 관한사항

#### 제 25 조 (건축물의 용도)

- ① 허용용도가 표시된 대지에서는 그 구분에 따라 다음표에 열거된 용도의 입지를 권장한다.
- ② 불허용도 규제가 지정된 대지에서는 도시계획 용도지역·지구상의 불허용도와 다음 용도 제한표에 열거된 용도는 입지할 수 없다.
- ③ 허용 및 불허용도의 적용은 아래 분류표를 기준으로 한다.

구 분		용 도		비고
		허 용	불 허	
공동주택	R	○아파트 및 부대복리시설	○허용용도 이외의 용도	

### 제3절 건축물의 규모에 관한 사항

#### 제 26 조 (건폐율·용적률·높이등)

- ① 공동주택용지의 건폐율은 20% 이하로 한다.
- ② 공동주택용지의 용적률은 “충청남도 공동주택건설에 관한 지구단위계획(용적률) 수립기준”에 의거하여 250% 이하로 한다.
- ③ 허용용적률은 “충청남도 공동주택건설에 관한 지구단위계획(용적률) 수립기준” (별표)에 의거하여 인센티브를 산정한다.
- ④ 공동주택용지내에 건축하는 건축물의 높이는 최고층수 26층 이하(평균층수 22층 이하)로 한다.

구 분		건폐율 (%)	용적률(%)	높이 (최저/최고층수)		세대수 (세대)	비고
				최저	최고		
공동주택 용지	R	20 이하	250이하	-	○최고 26층 이하 (평균22층 이하)		

### 제4절 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항

#### 제 27 조 (건축물의 배치)

- ① 주변지역의 자연환경과 조화되고 단지내 주민들의 일조권이 최대한 확보되도록 남·동향 위주의 주동 배치
- ② 시각적 개방감 및 세대간 프라이버시를 존중한 주동 배치와 단지내 휴식공간, 편익시설과 유기적으로 연계되는 주동 배치

#### 제 28 조 (건축한계선)

- ① 건축한계선은 대지경계로부터 6m로 건축물의 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없으며 단 공동주택용지내 근린생활시설 및 부대복리시설의 건축한계선은 대지경계로부터 1m이상 이격하여야 한다.

## 제5절 대지내 공지에 관한 사항

### 제 29 조 (전면공지)

- ① 지구단위계획에 의해 보도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 건축한계선이 지정되어 있는 경우 대지경계선과 건축한계선 사이에 발생하는 공지(전면공지)에는 보행자를 위한 보행환경개선을 우선적으로 하며 담장, 계단, 환기구 등 인접도로 보행자의 시야를 가리는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 차량의 진·출입을 제한하기 위한 단주 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우와 허가권자가 인정하는 옥외시설물의 설치 는 예외로 한다.
- ② 포장에 있어서 공공부문의 보도 포장패턴을 우선 준용하고, 개별포장 선정시 인접지역 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 내구성 있는 재료를 사용하도록 한다.
- ③ 대지경계선과 건축한계선 사이에 발생하는 공지는 건축물의 신축시 개발행위자가 이를 조성 시행한다.

### 제 30 조 (조경기준)

- ① 대지내 조경수종은 알레르기를 유발하지 아니하는 수종으로 한다
- ② 중앙광장 등 사람이 모이는 공간에는 나무식재외에 포장재 문양배치, 조형물 설치 등 다양한 수단으로 조경처리 하여야 한다.
- ③ 단지내의 양호한 수목은 이식하거나 최대한 활용한다.
- ④ 단지내 포장면적은 녹지공간의 확보가 용이하도록 최소면적으로 계획한다.
- ⑤ 단지내 도로 및 보행로는 차량이용이 빈번한 차도를 제외한 전구간에 다공질 포장재, 벽돌등 투수율이 높은 재료를 선정한다.

### 제 31 조 (마운딩구간)

- ① 마운딩 구간 계획시에는 연결녹지 및 경관녹지와 연계하여 마운딩 처리한다.
- ② 마운딩 구간 계획시에는 적당한 밀도로 수림대를 조성한다.



## 제6절 건축물의 형태와 외관에 관한 사항

### 제 32 조 (아파트 1동의 길이)

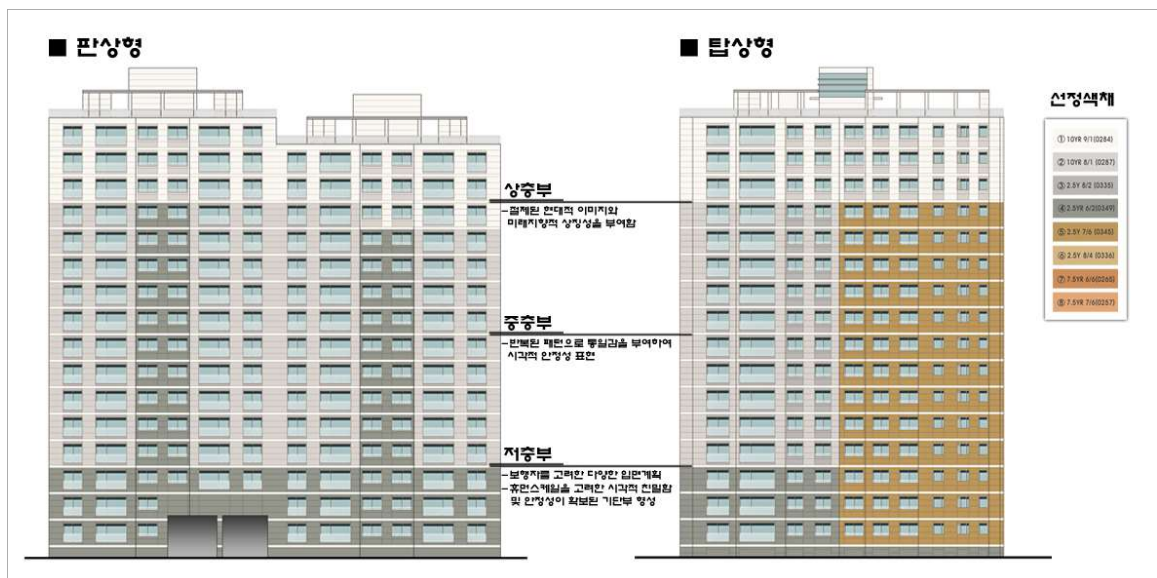
- ① 아파트 1동의 길이는 기준층의 호수를 기준으로 4호규모 또는 50m 이내로 제한하여 위압감 해소 및 개방감이 확보될 수 있도록 한다.

### 제 33 조 (건축물의 외관 및 색채)

#### ① 외관

1. 다양한 공간조성과 획일적인 경관 방지를 위해 탑상형과 판상형을 혼합배치토록 한다.
2. 주동은 기능적 측면을 고려하되, 입면특화로 특색있는 주거단지를 조성하도록 한다.
3. 공동주택의 입면은 저층부, 중층부, 상층부가 구분되도록 색채, 창호 등의 구조물, 외장재료 등의 변화를 통한 입면의 변화를 권장한다.

#### ■ 건축물 형태 및 외관에 대한 조성예시



② 색채

1. 건축물 색채기조는 인접건축물과 조화를 이루도록 하고 품격있는 중후한 색조의 사용을 권장한다.
2. 건축물의 색채는 기본적으로 유채색계통을 사용하도록 권장한다.
3. 아파트 주동의 주조색은 따뜻한 색 또는 무채색 계열의 밝은 색으로, 보조색은 주조색과 같은 계통의 색으로, 강조색은 원색 계열의 순도가 높은 색을 권장한다.
4. 보조색과 강조색은 채도가 낮은 자연스러운 톤개념으로 주조색과 조화되는 색채를 권장한다.

③ 피로티

1. 주동의 인동간격, 건물동에 의한 옥외공간의 단절 등에 따른 동선의 우회, 시각적 차폐감을 해소하고 통경확보, 보행통로연결 등이 필요한 곳에 피로티 설치를 하여야 한다.
2. 피로티 구조의 최소높이는 통경확보, 보행통로 연결 등의 목적을 달성하기 위하여 최소 1 개층 이상 설치하여야 한다.

■ 피로티 조성예시



제 34 조 (지붕)

- ① 획지내 주된 건축물의 지붕형태는 평지붕으로 하지 아니한다. 단, 미관증진을 위하여 별도의 장식품을 지붕위에 설치하는 경우에는 평지붕을 허용한다.
- ② 건축물에서 부분적으로 평지붕을 채택하는 경우에는 전면에 보이는 평지붕의 길이가 건축물 전체길이의 50% 미만이어야 한다.
- ③ 주동의 출입구 공간은 캐노피, 현관문, 조형물, 수목식재 등의 디자인 요소를 활용하도록 권장한다.

■ 지붕 및 옥탑부 조성예시



**제 35 조 (담장)**

- ① 담장은 설치하지 않거나 생울타리 또는 투시형으로 하되 높이 1.5m 이하로 설치한다.

**제 36 조 (간판, 옥상 및 기타구조물의 처리)**

- ① 본 지구단위계획구역에 있어 개별광고물의 설치제한 기준은 제36조의 규정에 의한 기준을 따라야 하며, 그 외의 사항은 「천안시 옥외광고물 등 관리 조례」의 해당사항 규정에 의한다.
- ② 신축 건축물에 대한 건축허가서는 광고물의 설치 위치, 종류 등 광고물 설치계획에 대한 서류 및 도면 외에 건축하고자 하는 건축물 입면계획도에 광고물의 위치, 종류에 대해 표시된 도면을 함께 제시하여야 한다.
- ③ 본 구역내에서 옥외광고물에 대한 설치계획이 제시된 경우 허가관련부서는 허가 및 신고에 따른 업무 처리에 있어 계획반영사항을 검토하여야 한다.

**제 37 조 (옥외광고물 설치기준)**

- ① 옥외광고물의 설치기준은 다음 각호와 같다(단, 아파트 단지내 부대복리시설에 한함)
  - 1. 건축물 최상층의 창문 윗 부분에는 광고물을 설치할 수 없다.
  - 2. 인접하여 둘 이상의 간판설치시 세로변의 길이 및 설치높이는 일치시켜야 한다. 또한, 창호의 시작되는 선과 끝나는 선 또는 기둥의 중심선에 광고물의 길이를 일치시켜야 한다.
  - 3. 돌출형간판의 경우 설치위치는 2층 창문위부터 최상층까지 허용하며, 건축물 중앙부에는 설치를 금지한다.
  - 4. 지주이용간판의 경우 건축한계선 후퇴부분 및 공공보행통로 부분에 대해서는 이동식 또는 고정식 지주이용간판의 설치를 금지한다.
  - 5. 제1종지구단위계획구역에서 설치 허용하는 옥외광고물의 수량은 1개 업소당 2개 이내로 한다.

## 제7절 차량동선 및 주차장 등에 관한 사항

### 제 38 조 (차량의 진·출입)

- ① 대지내로의 차량 진·출입은 “기타사항 등에 관한 도시관리계획 결정도” 에서 지정 한 차량 진·출입 방향이 표시된 대지경계선 구간내에서 허용한다.

### 제 39 조 (주차시설)

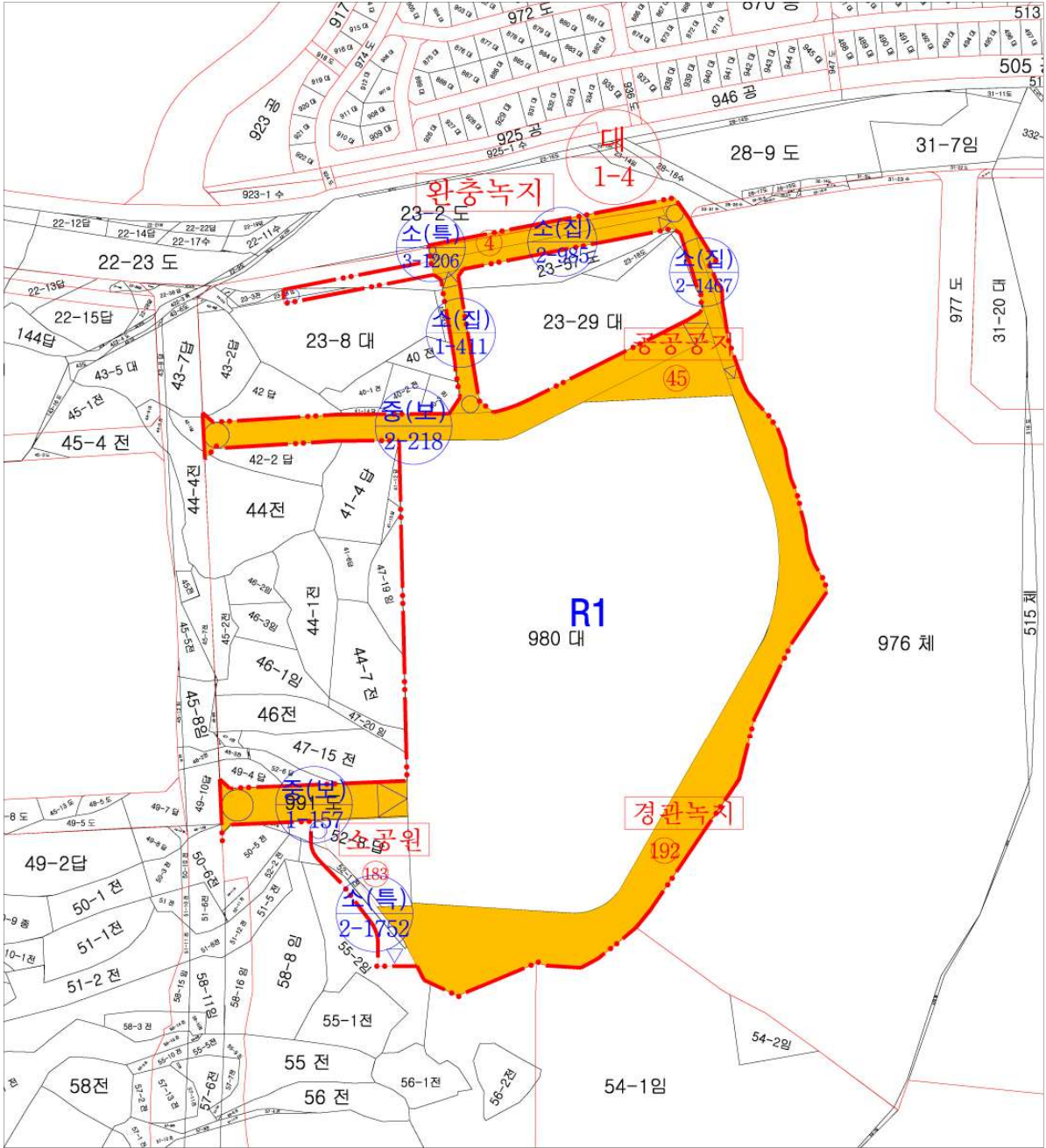
- ① 주차장은 주차장법, 천안시 주차장조례에 따라 주차시설을 설치하여야 한다.

#### 부 칙

본 시행지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.

[별표 1]

기반시설 설치 분담계획



기반시설 부담계획도

