

## 제 2 편 봉서2지구 지구단위계획 시행지침

---

### ① 지구단위계획 시행지침

---

# 제2편 봉서2지구 지구단위계획 시행지침

## 1 지구단위계획 시행지침

### 제1장 총 칙

#### 제1조 (목적)

지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조(지구단위계획의 내용)의 규정에 의하여 작성되는 “봉서2지구 지구단위계획구역”에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 지구단위계획의 원활한 운용을 도모 하는데 그 목적이 있다.

#### 제2조 (지침 적용의 범위)

① “지구단위계획 시행지침”은 “봉서2지구 지구단위계획구역”내 조성되는 시설과 관련된 행위에 대하여 적용한다.

#### 제3조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 지구단위계획 수립지침을 비롯한 제반 관련법령이나 천안시 조례, 관련 지침 등에 규정된 사항을 따른다.
- ② 지침 내용이 관련법령 내용과 상이한 경우에는 현행 법령에서 허용하는 범위 안에서 본 지침을 우선적으로 적용한다.
- ③ 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.
- ④ 지침의 각 항목들은 규제사항과 권장사항으로 구분하여 표기된다. 규제사항은 지구단위계획의 목표를 달성하기 위해 반드시 지켜야 하는 내용이며, 권장사항은 지구단위계획에 따른 것을 권장하는 내용이다.

## 제4조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.
1. “지구단위계획구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조의 의하여 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말하며, 본 지침에서는 “봉서2지구 지구단위계획구역”을 말한다.
  2. “가구”라 함은 6m이상의 도로로 둘러싸인 일단의 블록(Block)을 말한다.
  3. “획지”라 함은 하나 또는 둘 이상의 필지를 일단의 대지로 건축물을 건축하도록 획지선으로 구획한 일단의 계획적 개발단위를 말한다.
  4. “필지”라 함은 하나의 지번이 붙는 토지의 등록단위를 말한다.
  5. “대지”라 함은 지적법에 의하여 각 필지로 구획된 토지를 말한다.
  6. “필지분할선”이라 함은 대지나 획지를 분할할 경우에 기준이 되는 선으로서 장래 도시계획도로 등 도시계획시설로 계획된 지역에 지정된 것을 말한다.
  7. “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 본 지구단위계획을 통해 건축할 수 없는 용도를 말한다.
  8. “허용용도”라 함은 관련법령에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말하며 이 경우 허용용도 이외의 건축은 불허한다.
  10. “최고높이”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고높이를 말한다.
  11. “최고층수”라 함은 지구단위계획으로 결정한 건축물의 최고층수를 말한다.
  12. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 돌출하여서는 안되는 선을 말한다.
  13. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람들을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
  14. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
  15. “차량출입허용구간”이라 함은 원활한 교통소통을 위하여 도로에서 대지안으로 차량출입이 허용되는 구간을 특별히 정하는 경우의 구간을 말한다.
  16. “전면공지”이라 함은 건축한계선의 지정에 의해 대지 안에 확보 되는 공지로서 쌍지형 공지 또는 공개공지, 보차혼용통로, 공공보행통로 등 다른 유형으로 지정되지 아니한 대지안의 공지를 말한다.
- ② 이 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

## 제2장 가구 및 획지에 관한 사항

### 제5조 (획지의 분할 및 합병 : 규제)

#### ① 공동주택용지

지구단위계획에 의해 결정된 공동주택용지는 분할 또는 합병을 원칙적으로 불허한다. 다만, 천안시 도시계획(공동)위원회에서 불가피하게 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

#### ② 단독주택용지

지구단위계획에 의해 결정된 단독주택용지의 획지간 분할 및 합병은 최소대지면적 이상으로만 허용하되 건축허가권자의 승인을 득하여야 한다.

#### ③ 근린생활시설용지

지구단위계획에 의해 결정된 근린생활시설용지의 획지간 분할 및 합병은 최소대지면적 이상으로만 허용하되 건축허가권자의 승인을 득하여야 한다.

#### ④ 주차장용지

지구단위계획에 의해 결정된 주차장용지는 분할 또는 합병을 원칙적으로 불허한다. 다만, 천안시 도시계획(공동)위원회에서 불가피하게 인정하는 경우에는 그러하지 아니한다.

## 제3장 건축물의 용도에 관한 사항

### 제6조 (건축물의 용도 : 규제)

#### ① 공동주택용지

공동주택용지의 건축물의 허용용도는 공동주택(아파트 제외) 및 부대복리시설로 한하며, 허용용도 이외의 용도는 불허한다. 다만, 공사 관련 가설건축물에 한하여 설치를 허용한다.

#### ② 단독주택용지

1. 단독주택용지의 건축물의 허용용도는 제1종일반주거지역과 자연경관지구에서 허용되는 용도의 건축물로 한하며, 허용용도 이외의 용도는 불허한다. 다만, 공사 관련 가설건축물에 한하여 설치를 허용한다.

2. 단독주택용지에 주거용도와 근린생활시설용도를 겸한 건축물을 설치할 경우 건축물 연면적의 50%미만 범위내에서 지상 1~2층 및 지하층에 한하여 근린생활시설용도를 허용한다.

3. 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다.

③ 근린생활시설용지

근린생활시설용지의 건축물의 허용용도는 제1종일반주거지역과 자연경관지구에서 허용되는 용도의 건축물로 한하며, 허용용도 이외의 용도는 불허한다. 다만, 공사 관련 가설건축물에 한하여 설치를 허용한다.

④ 주차장용지

1. 주차장용지의 건축물의 허용용도는 노외주차장 및 그 부속시설(주차전용건축물 포함)에 한하며, 허용용도 이외의 용도는 불허한다. 다만, 공사 관련 가설건축물에 한하여 설치를 허용한다.
2. 주차장용지에 주차전용건축물을 설치할 경우 건축물의 용도는 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사 제외)과 병행하여 사용할 수 있다. 다만, 건축연면적의 30%미만으로 한다.

【 건축물의 용도 】

구 분	위 치	허 용 용 도	불허용도	비고
공동주택용지	1BL-1	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택(아파트 제외) 및 그 부대복리시설 ※단, 공사 관련 가설건축물에 한하여 설치 허용	허용용도 이외의 용도	
단독주택용지	2BL-1 ~12	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조, 「천안시 도시계획조례」 제30조 및 제32조에서 제1종일반주거지역과 자연경관지구에서 허용되는 용도의 건축물 ※주거용도와 근린생활시설용도를 겸한 건축물을 설치할 경우 건축물 연면적의 50%미만 범위내에서 지상 1 ~ 2층 및 지하층에 한하여 근린생활시설용도 허용 ※단, 공사 관련 가설건축물에 한하여 설치 허용	허용용도 이외의 용도	
근린생활시설용지	3BL-2 ~6	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제71조, 「천안시 도시계획조례」 제30조 및 제32조에서 제1종일반주거지역과 자연경관지구에서 허용되는 용도의 건축물 ※단, 공사 관련 가설건축물에 한하여 설치 허용	허용용도 이외의 용도	
주차장용지	3BL-1	「주차장법」 및 「천안시 주차장조례」에 의한 노외주차장 및 그 부속시설(주차전용건축물 포함) ※주차장법 제2조 11호의 주차전용건축물의 경우 건축물의 용도를 건축법 시행령 별표1에 의한 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사 제외)과 병행하여 사용할 수 있음. 단, 건축연면적의 30% 미만으로 함. ※단, 공사 관련 가설건축물에 한하여 설치 허용	허용용도 이외의 용도	

## 제4장 건축물의 규모에 관한 사항

### 제7조 (건폐율 : 규제)

- ① 지구단위계획구역내의 건폐율은 천안시 도시계획 조례 제38조 (경관지구 안에서의 건폐율) 및 제56조 (용도지역 안에서의 건폐율) 제3호 규정에 의거 제1종일반주거지역의 건폐율 60퍼센트 이하로 한다.
- ② 도면표시는 다음과 같다.

건폐율	건폐율
-----	-----

### 제8조 (용적률 : 규제)

- ① 지구단위계획구역내의 용적률은 천안시 도시계획 조례 제61조 (용도지역 안에서의 용적률) 제3호 규정에 의거 제1종일반주거지역의 용적률 200퍼센트 이하로 한다.
- ② 도면표시는 다음과 같다.

용적률	용적률
-----	-----

### 제9조 (건축물의 규모 : 규제)

- ① 공동주택용지  
공동주택용지내 건축물의 규모는 천안시 도시계획 조례 제40조 (경관지구 안에서의 건축물의 규모) 규정에 의거 건축물 1개동의 정면부 길이는 30미터를 미만으로 하며, 연면적은 1,500제곱미터(건축법상 지하층 제외)를 초과 할 수 없다.
- ② 단독주택용지  
단독주택용지내 건축물의 규모는 천안시 도시계획 조례 제40조 (경관지구 안에서의 건축물의 규모) 규정에 의거 건축물 1개동의 정면부 길이는 30미터를 미만으로 하며, 연면적은 1,500제곱미터(건축법상 지하층 제외)를 초과 할 수 없다.
- ③ 근린생활시설용지  
근린생활시설용지내 건축물의 규모는 천안시 도시계획 조례 제40조 (경관지구 안에서의 건축물의 규모) 규정에 의거 건축물 1개동의 정면부 길이는 30미터를 미만으로 하며, 연면적은 1,500제곱미터 (건축법상 지하층 제외)를 초과 할 수 없다.

④ 주차장용지

주차장용지내 건축물의 규모는 천안시 도시계획 조례 제40조 (경관지구 안에서의 건축물의 규모) 규정에 의거 건축물 1개동의 정면부 길이는 30미터를 미만으로 하며, 연면적은 1,500제곱미터(건축법상 지하층 제외)를 초과 할 수 없다.

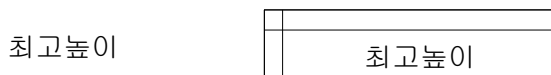
**제10조 (최고높이 : 규제)**

- ① 지구단위계획구역내 건축물의 최고높이는 4층 또는 20미터 이하로 한다. 다만, 「주택법 시행령」 제3조에 따른 단지형 연립주택의 경우 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수 산정 제외하고, 단지형 다세대주택의 경우 1층 바닥면적의 2분의 1이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.

【 건축물의 최고높이 】

구 분	위 치	계 획 내 용		비 고
		최 고 층 수	최 고 높 이	
건축물의 최고높이	1BL-1	4층 이하	20미터 이하	
	2BL-1~12	4층 이하	20미터 이하	
	3BL-2~6	4층 이하	20미터 이하	
	3BL-1	4층 이하	20미터 이하	

- ② 도면표시는 다음과 같다.



**제5장 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항**

**제11조 (건축물의 배치 : 권장)**

- ① 건축물의 주 방향은 채광 및 통풍을 고려하여 가급적 남향 및 동향으로 배치한다.  
 ② 간선도로변 건축물의 주된 방향은 접한 도로에 면하여 건축물 전면이 향하도록 배치한다.  
 ③ 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보 할 수 있도록 배치한다.

**제12조 (건축한계선 : 규제)**

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 지상부분이 건축한계선의 수직면을

넘어서 건축할 수 없다.

- ② 건축한계선은 도시계획도로 경계로부터 대지 방향으로 1.5미터 지점에 지정하며, 세부 위치는 “지구단위계획 결정도”를 따른다.
- ③ 도면표시는 다음과 같다.



## 제6장 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항

### 제13조 (건축물의 형태 및 외관 : 권장)

- ① 건축물의 1층 바닥높이는 접하는 보도 또는 도로로부터 일반인 및 장애인의 진·출입에 불편함이 없도록 한다.
- ② 지구단위계획구역내 건축물은 모든 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 조화를 이루어야 한다.
- ③ 주동의 지붕은 평지붕으로 계획하는 것을 권장하며, 단지 경관의 조형미를 살릴 수 있는 디자인 형태를 도입한다.
- ④ 외벽의 색채는 시각의 자극을 유발하는 원색 사용을 금지한다.
- ⑤ 간선도로변에 면한 건축물의 옥탑, 냉갑탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다.

### 제14조 (담장 : 권장)

지구단위계획구역내 담장은 원칙적으로 설치하지 않을 것을 권장하며, 안전상의 이유로 불가피하게 담장을 설치할 경우 투시형 담장으로 설치하여 단지 내부가 보일 수 있도록 하되, 높이는 1.5m 이하로 한다.

## 제7장 대지내 공지에 관한 사항

### 제15조 (전면공지 : 규제)

- ① 전면공지는 보행공간확보 전면공지로서 소로 3-1400호선에서 보도가 미설치된 구간에 접한 전면공지만 해당하며 건축물의 신축시 개발주체가 조성한다.



1. 보행공간확보 전면공지

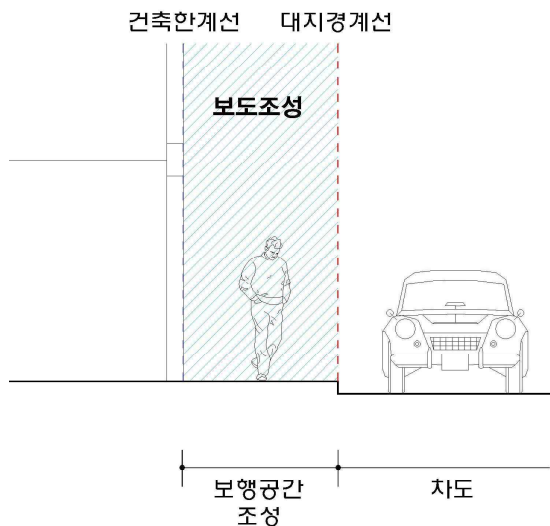
보행공간 확보를 위한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.

② 조성 지침

1. 전면공지는 연접한 보도와 단차 없이 조성한다.
2. 전면공지 내에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 조경 등 차량 및 보행인의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다. 다만, 차량 진·출입 금지를 위해 볼라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때, 허가권자가 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 해당 도시계획위원회의 자문을 거친 때 등 허가권자가 그 필요성을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 포장패턴은 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성이 있는 재료로 포장토록 한다.



【 전면공지 조성예시 】



제16조 (대지안의 조경 : 규제)

- ① 지구단위계획구역내 조경면적은 천안시 도시계획 조례 제41조 (경관지구 안에서의 대지안의

조경) 규정에 의거 대상 대지면적의 15% 이상에 해당하는 면적을 확보하여야 한다. 다만, 「건축법」 등 관계법령에 따라 조경 등의 조치를 하지 아니하여도 되는 건축물은 그러하지 아니하다.

- ② 대지안에 설치하는 조경의 식재기준, 조경시설물의 종류 및 설치방법 등은 “건축법” 제42조 (대지의 조경), 동법 시행령 제27조 (대지의 조경), 천안시 건축조례 제29조 (대지안의 조경) 및 제30조 (식재 등 조경기준)등을 따른다.

## 제8장 (환경친화적 건축물에 관한 사항)

### 제17조 (옥상 녹화 : 권장)

- ① 지구단위계획구역내 건축물은 주변자연경관과 조화를 이루고, 이용자의 휴게 및 만남의 공간으로 활용할 수 있는 옥상녹화의 조성을 권장한다.
- ② 옥상녹화 면적은 “건축법 시행령” 제27조제3항 규정에 의하여 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 대지의 조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적이 대지의 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없다.
- ③ 옥상 녹화의 예시는 다음과 같다.

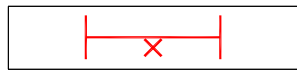


## 제9장 교통처리 등에 관한 사항

### 제18조 (차량출입불허구간 : 규제)

- ① 지구단위계획에서 정한 차량출입불허구간에서는 차량출입이 허용되지 아니한다.
- ② 차량출입불허구간에서 차량출입이 허용되어야 할 경우에는 천안시 도시계획(공동)위원회의 심의 절차를 거쳐 이를 변경할 수 있다. 필요시 교통 및 도로관련부서와 협의를 거치도록 한다.
- ③ 도면표시는 다음과 같다.

차량출입불허구간



### 제19조 (주차장 설치 : 규제)

주차장은 “주차장법”, “천안시 주차장조례 및 시행규칙”에서 정하는 기준에 따라 주차장을 설치하여야 한다.

## 제10장 지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제20조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 본 시행지침 및 세부개발계획에 제시된 예시 및 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향 등을 가시화 한 것이므로 구체적인 형태 및 배치, 조성방식 등은 허가권자와 협의 과정에서 변경할 수 있다.
- ② 본 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련법령 및 지침이 제·개정 또는 변경될 경우에는 제·개정 또는 변경된 법령 및 지침을 따른다. 다만, 지구단위계획으로 결정된 사항을 변경하고자 할 경우에는 별도의 지구단위계획 변경 절차를 이행하여야 한다.

### 제21조 (지구단위계획의 변경)

- ① 본 지구단위계획의 내용은 차후 인근지역의 여건이나 대지의 환경 변화, 주민의 입안제안이 타당한 경우 천안시 도시계획(공동)위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ② 지구단위계획에서 정하는 경미한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조 (도시관리계획의 결정) 제4항, 「천안시 도시계획 조례」 제16조 (지구단위계획 중 경미한 변경 사항) 등의 규정에 의한다.