

응원지구 도시개발사업구역 지구단위계획 시행지침
(천안시고시 제2020-104호, 2020.10.21)

제1장 총 칙

제1조 목 적

본 지침은 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률”에 의거 지정된 천안시 동남구 목천읍 응원리 181번지 일원의 『천안 목천읍지구 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 지구단위계획결정(변경)도에 표시된 내용을 설명하고, 결정(변경)도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 지침의 적용범위

본 지침은 천안시 동남구 목천읍 응원리 181번지 일원의 『천안 목천읍지구 지구단위계획구역』에 한하여 적용한다.

제3조 지침의 구성

본 지침은 총 3개의 장으로 구성되며 제1장 총칙과 제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항은 모든 용지에 공통으로 적용되며, 제2장은 용도별 시행지침으로 공동주택용지, 단독주택용지, 준주거시설용지, 종교시설용지, 주차장용지에 각각 적용한다.

제4조 지침적용의 기본원칙

- ① 본 지침에서 별도로 규정하지 않은 사항은 관련법규나 충청남도 및 천안시 관련 조례에 따른다.
- ② 지침의 일부 규제내용이 관련 법, 시행령, 시행규칙 등 관계 법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 지구단위계획 시행지침과 지구단위계획 결정(변경)도가 상이할 경우 지구단위계획 결정(변경)도를 우선하여 적용한다.

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 층수를 넘어 건축할 수 없다.
8. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
9. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율 말한다.
10. “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
11. “부대복리시설”이라 함은 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.
12. “대지분할가능선”이라 함은 시장수요 및 여건변화에 따른 융통성 확보를 위해 일정 규모 이상 대형 필지에 대하여 지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위 안에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.
13. “공공보행통로”이라 함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24시간 개방된 통로를 말한다.

② 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2장 용지별 시행지침

1. 공동주택용지

< 획지에 관한 사항 >

제6조 획지분할 및 합병

공동주택용지는 하나의 사업단위로 개발하여야 하며 둘 이상 독립된 대지로 분할 할 수 없다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제7조 건축물의 용도에 관한 사항

- ① 공동주택용지의 허용용도는 다음 각호와 같다
 - 1. “건축법 시행령” 별표1 제2호의 아파트
 - 2. “주택법” 및 “주택건설기준 등에 관한 규정”에 의한 부대복리시설
- ② 불허용도는 허용용도이외의 용도 및 “교육환경 보호에 관한 법률 및 타 법령”에 의해 당해 토지에 불허되는 용도이다.
- ③ 당해 토지에 공사용 현장사무실 및 현장 근로자 식당(부대시설 포함)을 제외한 모든 가설건축물의 설치 불허한다.

제8조 건폐율·용적률·높이에 관한 사항

- ① 공동주택용지의 건폐율은 20%이하로 한다.
- ② 공동주택용지의 용적률은 190%이하로 한다.
- ③ 공동주택용지 내 최고층수는 24층 이하로 적용한다.
- ④ 지구단위계획결정(변경)도에서 건폐율, 용적률, 최고층수는 다음과 같이 표기한다. 다만, 옥상층에 설치되는 기계실, 피뢰침, 태양광 집열판 등은 층수산정을 하지 아니한다.

예)	공동주택용지		⇒ 용도 : 공동주택용지
	190%이하	24층 이하	⇒ 용적률 : 190% 이하 최고층수 : 24층 이하
	20%이하	-	⇒ 건폐율 : 20% 이하

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >

제9조 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

- ① 건축물의 배치는 관련법규 및 지침 등의 규정을 준수하고 인동간격 및 높이 등을 적정하게 유지하여 양호한 일조 및 조망이 확보되도록 해야한다.
- ② “口”, “H”, “ㄷ”자형의 배치는 가급적 지양하되, 대지여건상 불가피한 경우에는 주개구부 방향을 달리하여 전면발코니가 마주보지 않도록 계획한다.
- ③ “口”, “T”, “┌”자형 배치는 일조·통풍불량 및 시각적으로 폐쇄되므로 일조권 및 원활한 기류의 흐름과 통경 확보를 위하여 건축물과 건축물 사이를 최대한 이격시켜

개방감 확보해야 한다.

- ④ 천안지역의 주 풍향(서풍)을 고려한 바람통로가 확보되도록 공동주택단지내 주통경축 및 부통경축을 각 1개소 이상 확보하여 건축배치 계획을 수립한다.
- ⑤ 개방감 및 보행동선 확보와 휴식, 놀이시설 등을 위한 공간을 일체적으로 확보하기 위해 저층부 일부(원활한 기류흐름 등을 감안하여 각동 중앙부분 또는 접속부분)를 피로티로 계획을 권장한다.
- ⑥ 건축한계선은 간선도로변의 시각적 개방감 확보 등을 위하여 대지경계선으로부터 6m이상 후퇴하여 지정(부대복리시설 제외)하고 지정위치는 지구단위계획 결정(변경)도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제10조 건축물의 형태에 관한 사항

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

제11조 지붕의 형태에 관한 사항

- ① 공동주택의 지붕은 평지붕 및 경사지붕을 설치하도록 권장하며, 단지경관의 조형미를 살릴 수 있는 디자인 형태도입을 권장한다.
- ② 지붕의 형태는 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다.
- ③ 급수방식은 가압급수방식을 사용하는 것을 원칙으로 하며, 소방법상 필요한 경우를 제외하고는 옥상 물탱크설치를 지양하고, 필요한 저수량은 지하저수조로 계획을 권장한다.

제12조 건축물의 색채에 관한 계획

- ① 「천안시 기본경관계획」 색채가이드라인의 내용에 준하여 YR, Y계열과 G~B계열의 고명도·저채도의 색상을 주조색으로 적용한다.
- ② 동일 색상의 유사한 조화를 원리로 적용하여 통일성 있게 색채계획하고, 입면을 저층부와 그 이상으로 나누어 시각적으로 분절하고 저층부는 자연재질의 분위기를 연출하도록 권장한다.
- ③ 공동주택단지내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 대비가 강한 고채도, 고명도의 색 사용과 색채그래픽 사용을 지양하며, 주변경관과 조화를 이루는 배색으로서 자연친화적 저채도 색채를 사용하고 건축심의 등의 결과를 따른다.

< 대지안의 공지에 관한 사항 >

제13조 대지안의 공지에 관한 사항

건축한계선 지정으로 확보된 대지안의 공지는 보행에 지장이 없는 범위내에서 조경 및 보행공간 등으로 계획하고 해당 필지의 개발주체가 건축물의 신축시 이를 조성한다.

제14조 조경에 관한 사항

- ① 단지내 조경은 “천안시 건축조례”의 규정을 따른다.
- 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. 단지 주변녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재한다.
- ③ 옹벽 등 구조물은 담쟁이 넝쿨 등을 식재하여 입면차폐 녹화를 권장한다.

< 차량·보행 진출입 및 주차에 관한 사항 >

제15조 차량출입구에 관한 사항

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

제16조 보행자동선에 관한 사항

- ① 보행로는 보행자전용도로에 상응하는 기능과 구조, 포장 및 가로시설물로 조성한다.
- ② 보도 폭원은 1.5m이상 설치를 권장하고 횡단보도는 평탄형의 감속방지턱과 횡단보도를 일체화한 험프형을 권장한다.

제17조 주차장 설치기준에 관한 사항

- ① 주차장 설치기준은 “주차장법” 및 “천안시 주차장조례”등 관련규정을 검토하여 계획을 수립하고 향후 “교통영향평가” 심의결과에 따른다.
- ② 단지내 쾌적성 등을 고려하여 주차대수 80%이상은 지하주차장 조성을 권장하고, 지상부에 설치되는 경우 바닥포장은 환경친화적 소재를 사용한다.
- ③ 지하주차램프는 단지 내 주도로의 방향과 직각 또는 다른 방향으로 설치한다.
- ④ 자전거 주차장은 지상부에 설치하여야 하며, 거치대의 외관 및 지붕은 투명창으로

설치를 권장한다.

< 기타 사항 >

제18조 부대복리시설에 관한 사항

- ① 부대복리시설은 “주택건설기준 등에 관한 규정”에 적합하게 설치하며, 위치는 공동주택 배치에 따라 변경할 수 있으며 가능한 한 주민들이 이용하기에 편리한 곳에 설치하여야 한다.
- ② 복리시설 중 주민운동시설, 노인정 등은 단지내 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하여야 한다.

제19조 차도율에 관한 사항

단지내 주차장은 지하에 배치하는 등 지상부분이 주민을 위한 휴게 및 녹지공간 등으로 조성될 수 있도록 차도율은 40%이하로 한다.

제20조 신재생에너지에 관한 사항

에너지 절감을 위해 단지내 가로등, 주차장 등에 신재생에너지(태양열, 태양광 등)를 활용한 시설물 설치를 권장한다.

2. 단독주택용지

< 획지에 관한 사항 >

제21조 획지분할 및 합병

- ① 모든 대지는 2이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다. 다만, 제21조 제2항에 의거 필지가 합병된 이후 합병진 획지계획선을 기준으로 할 경우 분할은 허용한다.
- 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.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제22조 건물의 용도에 관한 사항

- ① 단독주택용지의 허용용도는 다음과 같다.
 1. “천안시 도시계획조례” 제30조 4호 관련 [별표5] 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(단, 공동주택, 공장, 위험물저장 및 처리시설 제외)
 - ② 주거시설과 근린생활시설을 복합용도로 사용할 경우 주거용도는 지하층에 불허하

고, 근린생활시설용도는 건축물 연면적의 40% 미만 범위 내에서 지상 1~2층 및 지하층에 한하여 허용한다.

- ③ 불허용도는 허용용도이외의 용도 및 “교육환경 보호에 관한 법률 및 타 법령”에 의해 당해 토지에 불허되는 용도이다.
- ④ 당해 토지에 공사용 현장사무실(부대시설 포함)을 제외한 모든 가설건축물의 설치를 불허한다.

제23조 건폐율·용적률·높이에 관한 사항

- ① 단독주택용지의 건폐율은 60%이하로 적용한다.
- ② 단독주택용지의 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 5층 이하까지 허용한다.
- ④ 지구단위계획결정(변경)도에서 건폐율, 용적률, 최고층수는 다음과 같이 표기한다. 다만, 옥상층에 설치되는 기계실, 피뢰침, 태양광 집열판 등은 층수산정을 하지 아니한다.

예)	단독주택용지		⇒ 용도 : 단독주택용지
	200%이하	4층 이하	⇒ 용적률 : 200% 이하 최고층수 : 4층 이하
	60%이하	-	⇒ 건폐율 : 60% 이하

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >

제24조 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

- ① 건축물 배치시 채광, 통풍, 일조권 등을 고려하여 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 남향배치를 권장한다.
- ② 2면 이상의 도로에 접한 획지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면을 향하도록 배치할 것을 권장한다.
- ③ 건축한계선은 대지안의 공지 등 확보를 위해 대지경계선으로부터 1m~2m이상 후퇴하여 지정하고 지정위치는 지구단위계획 결정(변경)도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제25조 건축물의 형태에 관한 사항

- ① 건축물의 형태는 인접대지 건축물과 조화되도록 권장하고, 외벽의 재료는 미관을 저

해하는 패널 등의 마감을 지양한다.

- ② 건축물의 외벽은 골조가 노출되어서는 아니되며 재료 및 색채, 장식에 있어 가급적 3면 이상의 벽면에서 통일성이 유지되도록 권장한다.
- ③ 대문의 높이는 1.2m이하로 하며 담장은 1m 이하의 생울타리 구성을 권장한다.

제26조 지붕에 관한 사항

- ① 모든 건축물에는 경사지붕을 설치하도록 권장하며, 경사지붕이 설치기준은 다음과 같이 한다.
 - 1. 경사지붕 설치면적은 건축면적의 80%이상이어야 한다.
 - 2. 경사지붕의 구배는 세로:가로 비율이 1:1~3이 되도록 하며, 이를 이용한 지붕 속 다락(높이 1.8m이하)을 설치할 수 있다. 이 경우 창문 등 기타 시설물은 창에 면한 지붕면적의 1/5를 초과하여 경사지붕에 들출하여서는 안된다.
- ② 모든 건축물의 옥상부에는 경관저해요소가 되는 각종 구조물(물탱크, 기계실, 전기실, 냉각탑 등)를 설치할 수 없다. 다만, 경사지붕에 의해 차폐가 되는 경우 허용한다.
- ③ 지붕의 색채는 외벽의 색상과 어울리는 색으로 계획하여 주변 건물 등에 조화로운 경관 연출되도록 한다.

제27조 건축물의 색채에 관한 사항

- ① 「천안시 기본경관계획」 색채가이드라인의 내용에 준하여 YR, Y계열과 G~B계열의 명도8이상 및 채도4이하의 색상을 주조색으로 권장하고, 보조색 채도는 8이하로 권장한다.
- ② 외벽 및 지붕의 색상은 원색 및 원색에 가까운 높은 채도 색채의 사용을 지양하고, 주변건물과 조화가 되도록 하여 블록별 특성 및 동질감을 부여하는 디자인요소를 권장한다.

< 대지안의 공지에 관한 사항 >

제28조 대지안의 공지에 관한 사항

- ① 차도 측 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 주차장 및 담장, 화단, 쓰레기통, 냉방기 실외기 등 보행에 지장을 초래하는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.
- ② 건축한계선 지정에 의한 대지안의 공지내 보도 설치기준은 다음과 같다.
 - 1. 보도가 별도로 설치되어 있는 차도에 면한 경우 공지의 바닥 높이는 인접 보도와 같도록 조성하고 바닥 포장은 보행자 통행에 지장이 없는 재질의 블록을 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.

③ 대지안의 공지는 당해 토지의 개발주체(개발이후 토지 또는 건물소유자포함)가 설치하고 설치된 일체의 시설물에 대해서도 유지·관리하도록 한다.

< 차량·보행 진출입 및 주차에 관한 사항 >

제29조 차량의 진출입에 관한 사항

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

제30조 주차장 설치기준에 관한 사항

- ① 주차장 확보기준은 “주차장법” 및 “천안시주차장조례”등 관련규정에 따른다.
- ② 단독주택용지의 부설주차장은 지상주차를 권장한다.

제31조 공공보행통로에 관한 사항

- ① 단독주택용지 B1, B2에 제시된 공공보행통로는 그 폭을 2m이상으로 확보하고 지정 위치는 지구단위계획 결정(변경)도를 따른다.
- ② 공공보행통로는 다음 기준에 따라 조성한다.
 - 1. 공공보행통로는 일반인의 출입이 용이하도록 보행에 지장을 주는 시설물은 설치해서는 안된다.
 - 2. 공공보행통로 바닥은 블록 내 보도의 포장과 동일한 재료 또는 문양의 포장재를 사용해야 하며, 건물외벽이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체가 돌출되지 않도록 한다.

< 기타 사항 >

제32조 옥외광고물에 관한 사항

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

3. 준주거시설용지

< 획지에 관한 사항 >

제33조 획지분할 및 합병

- ① 모든 대지는 2이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다. 다만, 대지분할가능선이 있는 경우는 그 선에 따라 분할 할 수 있으며, 지정된 대지분할가능선과 다르게 분할하고자 하는 경우에는 분할계획서를 작성하여 건축허가권자에게 허가를 받아야한다.
- 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.
- ③ 제32조 제2항에 의거 필지가 합병된 이후 합병전 획지계획선 또는 대지분할가능선을 기준으로 할 경우 분할은 허용한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제34조 건축물의 용도에 관한 사항

- ① 준주거시설용지의 허용용도는 다음과 같다.
 - 1. “천안시 도시계획조례” 제30조 4호 관련 [별표5] 제2종일반주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물(단, 공동주택제외)
- ② 주거시설과 준주거시설을 복합용도로 사용할 경우 주거용도는 1개층 내에서만 허용하되 지하층은 불허한다.
- ③ 불허용도는 허용용도이외의 용도 및 “교육환경 보호에 관한 법률 및 타 법령”에 의해 당해 토지에 불허되는 용도이다.
- ④ 당해 토지에 공사용 현장사무실 및 현장 근로자 식당(부대시설 포함)을 제외한 모든 가설건축물의 설치 불허한다.

제35조 건폐율·용적률·높이에 관한 사항

- ① 준주거시설용지의 건폐율은 60%이하로 적용한다.
- ② 준주거시설용지의 용적률은 250%이하로 적용한다.
- ③ 건축물의 최고층수는 6층 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 7층이하까지 허용한다.
- ④ 지구단위계획결정(변경)도에서 건폐율, 용적률, 최고층수는 다음과 같이 표기한다. 다만, 옥상층에 설치되는 기계실, 피뢰침, 태양광 집열판 등은 층수산정을 하지 아니한다.

예)	준주거시설용지		⇒ 용도 : 준주거시설용지
	250%이하	6층 이하	⇒ 용적률 : 250%이하 최고층수 : 6층이하
	60%이하	-	⇒ 건폐율 : 60%이하

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >

제36조 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

- ① 집산도로변 건축물의 주된 방향은 전면가로와 조화롭게 배치하여야 한다.
- ② 준주거시설용지가 가구의 모퉁이에 위치하거나 삼면이 도로에 접하는 경우 당해 건축물의 2개면 이상이 전면부가 되도록 조성하는 것을 권장한다.
- ③ 건축한계선은 대지내에 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 대지경계선으로부터 2m이상 후퇴하여 지정하고 지정위치는 지구단위계획 결정(변경)도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제37조 건축물의 형태에 관한 사항

- ① 건축물의 형태는 인접대지 건축물과 조화되도록 권장하고, 외벽의 재료는 미관을 저해하는 패널 등의 마감을 지양한다.
- ② 건축물의 전면과 측·후면의 구별 없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 기존 건축물 및 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 건축물 내부에 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기가 설치되지 않도록 권장한다. 단, 내부에 공간마련이 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우 외부에 설치할 수 있으며, 이 경우 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다.

제38조 지붕의 형태에 관한 사항

- ① 건축물의 옥상부에는 지붕이외의 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 하고, 건축물 형태 및 외관과 조화를 이룰 수 있도록 설치한다.
- ② 모든 건축물의 지붕은 평지붕을 권장한다. 지붕의 형태는 비상시 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 하고, 지붕에는 옥외광고물을 설치할 수 없다.

제39조 건축물의 색채에 관한 사항

- ① 「천안시 기본경관계획」 색채가이드라인의 내용에 준하여 YR, Y계열과 G~B계열의 명도8이상 및 채도4이하의 색상을 주조색으로 권장하고, 보조색 채도는 8이하로 권장한다.
- ② 주변경관과 조화를 이루는 배색 및 단지의 특성을 고려하여 채도가 낮은 자연스러운 톤 개념으로 색채를 사용하도록 권장한다.

< 대지안의 공지에 관한 사항 >

제40조 대지안의 공지에 관한 사항

- ① 차도 측 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 주차장 및 담장 등 보행에 지장을 초래하는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 돌출간판은 보행자 통행에 지장없는 범위내에서 업소당 1개로 제한한다.
- ② 건축한계선 지정에 의한 대지안의 공지내 보도 설치기준은 다음과 같다.
 - 1. 보도가 별도로 설치되어 있는 차도에 면한 경우 공지의 바닥 높이는 인접 보도와 같도록 조성하고 바닥 포장은 보행자 통행에 지장이 없는 재질의 블럭을 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.
- ③ 대지안의 공지는 당해 토지의 개발주체(개발이후 토지 또는 건물소유자포함)가 설치하고 설치된 일체의 시설물에 대해서도 유지·관리하도록 한다.

< 차량·보행 진출입 및 주차에 관한 사항 >

제41조 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 권장한다.

제42조 주차장 설치기준에 관한 사항

- ① 주차장 확보기준은 “주차장법” 및 “천안시주차장조례”등 관련규정에 따른다.
- ② 준주거시설용지의 부설주차장은 지하주차장을 권장한다.

제43조 건축물내 보행통로에 관한 사항

- ① 공동주택과 수변공원과 연계를 위한 건축물내 보행통로 확보는 준주거시설용지 C3만 적용한다.
- ② 건물내 보행통로는 건축허가시 건물 중앙부에 24시간 개방된 보행통로 1개소를 폭 2m이상으로 확보하고, 보행에 지장을 초래하는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

< 기타 사항 >

제44조 옥외광고물에 관한 사항

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

4. 종교시설용지

< 획지에 관한 사항 >

제45조 획지분할 및 합병

- ① 모든 대지는 2이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다.
- 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.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제46조 건축물의 용도에 관한 사항

- ① 종교시설용지의 허용용도는 다음과 같다.
 - 1. “건축법 시행령” 별표1의 6에 해당하는 종교시설(단, 납골당 제외)
- ② 불허용도는 허용용도이외의 용도 및 “교육환경 보호에 관한 법률 및 타 법령”에 의해 당해 토지에 불허되는 용도이다.
- ③ 당해 토지에 공사용 현장사무실 및 현장 근로자 식당(부대시설 포함)을 제외한 모든 가설건축물의 설치 불허한다.

제47조 건폐율·용적률·높이에 관한 사항

- ① 준주거시설용지의 건폐율은 60%이하로 적용한다.
- ② 준주거시설용지의 용적률은 250%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 5층이하까지 허용한다.

- ④ 지구단위계획결정(변경)도에서 건폐율, 용적률, 최고층수는 다음과 같이 표기한다. 다만, 옥상층에 설치되는 기계실, 피뢰침, 태양광 집열판 등은 층수산정을 하지 아니한다.

예)	종교시설용지		⇒ 용도 : 종교시설용지
	250%이하	4층 이하	⇒ 용적률 : 250%이하 최고층수 : 4층이하
	60%이하	-	⇒ 건폐율 : 60%이하

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >

제48조 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항

- ① 집산도로변 건축물의 주된 방향은 전면가로와 조화롭게 배치하여야 한다.
- ② 종교시설용지가 가구의 모퉁이에 위치하거나 삼면이 도로에 접하는 경우 당해 건축물의 2개면 이상이 전면부가 되도록 조성하는 것을 권장한다.
- ③ 건축한계선은 대지내에 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 대지경계선으로부터 2m이상 후퇴하여 지정하고 지정위치는 지구단위계획 결정(변경)도를 따른다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제49조 건축물의 형태에 관한 사항

- ① 건축물의 형태는 인접대지 건축물과 조화되도록 권장하고, 외벽의 재료는 미관을 저해하는 패널 등의 마감을 지양한다.
- ② 건축물의 전면과 측·후면의 구별 없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 기존 건축물 및 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 건축물 내부에 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기가 설치되지 않도록 권장한다. 단, 내부에 공간마련이 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우 외부에 설치할 수 있으며, 이 경우 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다.

제50조 지붕의 형태에 관한 사항

- ① 건축물의 옥상부에는 지붕이외의 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 하고, 건축물 형태 및 외관과 조화를 이룰 수 있도록 설치한다. 단, 종교시설 특성상 옥탑에 설치하는 상징물의 높이는 3m이하 한하여 허용한다.
- ② 모든 건축물의 지붕은 평지붕을 권장한다. 지붕의 형태는 비상시 옥상으로 대피

할 수 있는 구조로 하고, 지붕에는 옥외광고물을 설치할 수 없다.

제51조 건축물의 색채에 관한 사항

- ① 「천안시 기본경관계획」 색채가이드라인의 내용에 준하여 YR, Y계열과 G~B계열의 명도8이상 및 채도4이하의 색상을 주조색으로 권장하고, 보조색 채도는 8이하로 권장한다.
- ② 주변경관과 조화를 이루는 배색 및 단지의 특성을 고려하여 채도가 낮은 자연스러운 톤 개념으로 색채를 사용하도록 권장한다.

< 대지안의 공지에 관한 사항 >

제52조 대지안의 공지에 관한 사항

- ① 차도 측 건축한계선 지정에 의한 대지 안의 공지에는 주차장 및 담장 등 보행에 지장을 초래하는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 돌출간판은 보행자 통행에 지장없는 범위내에서 업소당 1개로 제한한다.
- ② 건축한계선 지정에 의한 대지안의 공지내 보도 설치기준은 다음과 같다.
 1. 보도가 별도로 설치되어 있는 차도에 면한 경우 공지의 바닥 높이는 인접 보도와 같도록 조성하고 바닥 포장은 보행자 통행에 지장이 없는 재질의 블럭을 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.
- ③ 대지안의 공지는 당해 토지의 개발주체(개발이후 토지 또는 건물소유자포함)가 설치하고 설치된 일체의 시설물에 대해서도 유지·관리하도록 한다.

< 차량·보행 진출입 및 주차에 관한 사항 >

제53조 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 권장한다.

제54조 주차장 설치기준에 관한 사항

- ① 주차장 확보기준은 “주차장법” 및 “천안시주차장조례”등 관련규정에 따르고, 특정일의 이용객 증가에 대비하여 충분한 주차공간을 확보하여야 하며, 전면도로의 차

량통행에 지장이 없도록 하여야 한다.

② 종교시설용지의 부설주차장은 지하주차를 권장한다.

< 기타 사항 >

제55조 옥외광고물에 관한 사항

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

5. 주차장용지

< 획지에 관한 사항 >

제56조 획지분할 및 합병

주차장용지는 둘 이상 독립된 대지로 분할 할 수 없으며, 인접필지와의 합병도 불허한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제57조 건축의 용도에 관한 사항

① 주차장용지의 허용용도는 다음 각 호와 같다.

1. “주차장법” 및 “천안시 주차장조례”에 의한 노외주차장 및 부속시설
2. “주차장법” 제2조 제11호의 주차전용건축물(건축연면적 30%미만)중 “건축법 시행령” 별표1의 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 장의사 제외)

② 불허용도는 허용용도이외의 용도 및 “교육환경 보호에 관한 법률 및 타 법령”에 의해 당해 토지에 불허되는 용도이다.

③ 당해 토지에 공사용 현장사무실 및 현장 근로자 식당(부대시설 포함)을 제외한 모든 가설건축물의 설치 불허한다.

제58조 건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항

① 주차장용지의 건폐율은 주차장법에 의거 90%이하로 적용한다.

② 주차장용지의 용적률은 주차장법에 의거 540%이하로 적용한다.

③ 주차장용지의 최고층수는 6층 이하로 적용한다.

④ 지구단위계획결정(변경)도에서 건폐율, 용적률, 최고층수는 다음과 같이 표기한다. 다만, 옥상층에 설치되는 기계실, 피뢰침, 태양광 집열판 등은 층수산정을 하지 아니한다.

예)	주차장 용지		⇒ 용도 : 주차장 및 주차전용건축물
	540%이하	6층 이하	⇒ 용적률 : 540% 이하 최고층수 : 6층 이하
	90%이하	-	⇒ 건폐율 : 90% 이하

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >

제59조 건축물에 관한 사항

- ① 2면 이상의 도로에 접한 주차장용지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면을 향하도록 배치할 것을 권장한다.
- ② 주차전용건축물 설치시 당해 건축물은 대지경계선으로부터 건축한계선 이상 후퇴하여 건축하고 대지안의 공지를 조성하여야 한다.
- ③ 건축한계선 지정에 따른 대지안의 공지 내에는 보행 또는 조경식재공간으로 활용하여야 하며 다음과 같이 조성하여야 한다.
 - 보도가 별도로 설치되어 있는 도로에 접한 경우 공지의 바닥 높이는 인접 보도와 같도록 조성하고 바닥 포장은 보행자통행에 지장이 없는 재질을 선정해야 한다.
- ④ 건축한계선은 대지내에 가로경관향상과 이용자의 보행편의, 장소성을 제고하기 위하여 대지경계선으로부터 2m이상 후퇴하여 지정하고 지정위치는 지구단위계획 결정(변경)도를 따른다.
- ⑤ 대지안의 공지는 당해 토지의 개발주체(개발이후 토지 또는 건물소유자포함)가 설치하고 설치된 일체의 시설물에 대해서도 유지·관리하도록 한다.

< 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항 >

제60조 건축물의 형태에 관한 사항

- ① 건축물의 형태는 인접대지 건축물과 조화되도록 권장하고, 외벽의 재료는 미관을 저해하는 패널 등의 마감을 지양한다.
- ② 건축물의 전면과 측·후면의 구별없이 재료 또는 건축적 입면이 동일하거나 서로 조화를 이루도록 한다. 단, 기존 건축물 및 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 냉방기 실외기를 설치하는 공간을 건축물 내부에 별도로 마련하여 가능한 외부에 실외기가 설치되지 않도록 권장한다. 단, 내부에 공간마련이 곤란하다고 인허가권자가 인정하는 경우 외부에 설치할 수 있으며, 이 경우 실외기가 보이지 않도록 차폐하여야 한다.

제61조 지붕의 형태에 관한 사항

- ① 건축물의 옥상부에는 지붕이외의 물탱크 등 건축설비가 노출되지 않도록 하고, 건축물 형태 및 외관과 조화를 이룰 수 있도록 설치한다.
- ② 모든 건축물의 지붕은 평지붕을 권장한다. 지붕의 형태는 비상시 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 하고, 지붕에는 옥외광고물을 설치할 수 없다.

제62조 건축물의 색채에 관한 사항

- ① 「천안시 기본경관계획」 색채가이드라인의 내용에 준하여 YR, Y계열과 G~B계열의 명도8이상 및 채도6이하의 색상을 주조색으로 권장하고, 보조색 채도는 8이하로 권장한다.
- ② 주변경관과 조화를 이루는 배색 및 단지의 특성을 고려하여 채도가 낮은 자연스러운 톤 개념으로 색채를 사용하도록 권장한다.

< 차량·보행 진출입 및 주차에 관한 사항 >

제63조 차량의 진출입에 관한 사항

- ① 차량 진출입구는 지구단위계획에서 지정한 차량출입 불허구간 이외의 구역에 설치할 수 있다.
- ② 대지로의 차량진출입은 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 가장 낮은 도로에서 하는 것을 권장한다.

제64조 주차장 설치기준에 관한 사항

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

< 기타 사항 >

제65조 옥외광고물에 관한 사항

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

6. 공공공지

< 획지에 관한 사항 >

제66조 획지분할 및 합병

공공공지는 둘 이상 독립된 대지로 분할 할 수 없으며, 인접필지와의 합병도 불허한다.

제67조 공공공지 조성원칙

- ① 공공공지의 구조 및 설치기준은 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른다
- ② 경관의 연속성 및 상징성, 보행자의 통행과 주민의 휴식공간을 제공 할 수 있도록 조성 하여야 한다.
- ③ 공공공지 바닥은 녹지로 조성하는 것을 원칙으로 하되 포장계획을 수립할 경우 투수성 포장을 하고 보도부의 지면은 접근시 무리가 없도록 평면 또는 경사도로 조성하여 무장애 공간으로 계획한다.

제68조 공공공지 도입시설

- ① 공공공지에 설치 가능한 시설로는 쾌적한 환경과 주민의 일시적 휴식공간의 조성을 위한 긴의자, 등나무, 담쟁이 넝쿨 등으로 조성한 그늘 공간, 조형물 등 공중이 이용 할 수 있는 시설을 가급적 보행자의 통행에 지장을 주지 않는 범위 내에서 설치할 수 있다.
- ② 인접 준주거시설 이용객 및 지역 주민을 위한 다목적 공간으로서 조명등, 열주, 깃발, 조각물 등 경관시설 설치를 권장한다.

제3장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제69조 지구단위계획 지침의 적용범위

지구단위계획지침은 다음 각호의 행위시 적용된다.

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

제70조 지구단위계획의 변경

- ① 도시개발사업 준공이후 지구단위계획 변경은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등의 관계법령에 의한 절차를 따른다
- ② 차량 진출입구 변경이 필요한 경우 관련부서의 판단에 따라 교통영향분석·개선대책 경미한 변경 신고절차를 이행하거나, 교통영향분석·개선대책 심의 절차를 거쳐 그 결과에 따른다.
- ③ 공동주택 주요 변경사항(층수, 평형, 용적률, 세대수 등)은 지구단위계획으로 변경할 수 있다.

< 부 칙 >

- ① 본 시행지침은 지구단위계획 결정(변경) 고시일로부터 효력이 발생한다.
- ② 본 지침을 포함한 도시관리계획 결정(변경)사항 고시일 이후 타 관련 법률 또는 조례 등의 개정으로 인해 상충이 발생하는 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 관련부서와 협의를 거쳐 별도의 절차없이 변경할 수 있다.
- ③ 기존 건축물에 대한 대수선 및 개·보수(리모델링)의 경우에는 본 시행지침 중 건축물의 외관에 관한 사항만을 적용한다.