

천안 쌍용4지구 택지개발사업 지구단위계획구역  
- 지구단위계획 시행지침 -

---

2014. 05



천 안 시

# 천안 쌍용4지구 지구단위계획 시행지침

## 제 1 편 총 칙

### 제 1 조 (목적)

본 지침은 국토의계획및이용에관한법률 제51조 제1항 제4호 규정에 의거 지구단위계획 구역의 지정을 통해 도시내 일정구역의 토지이용을 합리화하고 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 유지·관리하기 위해 하여 작성되는 「천안 쌍용4 택지개발사업지구」 내의 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

### 제 2 조 (지침의 구성 및 적용범위)

본 지침은 총5장으로 구성되며, 그 중 제1장(총칙)과 제5장(지구단위계획의 지침운용에 관한 사항)은 지구단위계획구역내 모든 건축용지에 공통으로 적용되고, 제2장은 공동주택용지 전체에, 제3장은 단독주택용지 및 근린생활시설용지에, 제4장은 지구단위계획구역내의 공공시설용지에 각각 적용한다.

### 제 3 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 지구단위계획구역내 수용인구 지표는 천안 쌍용4지구 택지개발계획에 따른다.
- ② 환경영향평가, 교통영향분석 및 개선대책 등 택지개발계획 추진과정에서 협의 완료, 승인된 내용 중 본 계획구역과 관련된 사항은 수용하며, 본 지침에 별도로 언급되지 않은 사항에 대하여는 기존의 법규나 천안시 관련 조례에 따른다.
- ③ 본 지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ④ 지침의 내용은 규제사항(용도)과 권장사항(용도)으로 구분되며 이 중 규제사항(용도)은 반드시 지켜야 하는 것이고 권장사항(용도)은 쾌적한 도시환경을 조성하기 위하여 지정하는 것으로 강요하지 않는 내용을 말한다.
- ⑤ 본 지침내용을 일부 조정하여 각 대지에 적용하고자 하는 경우 천안시 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

#### 제 4 조 (용어의 정의)

본 지침에서 사용하는 용어는 다음 각 호와 같다. 이 지침에서 정의되지 않은 용어로서 각종 법규에서 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

1. “지구단위계획구역” 이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “지정용도” 라 함은 특정한 목적을 위하여 허용되는 용도중에서 특정한 용도만을 정한 것을 말한다.
3. “대지분할 가능선” 이라 함은 하나의 필지를 분할할 경우 분할할 수 있는 위치의 선을 말한다.
4. “불허용도” 라 함은 그 필지에 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
5. “건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
6. “건축지정선” 이라 함은 그 선의 수직면에 건축물의 1층 내지 3층까지의 벽면의 위치가 건축지정선 길이의 2분의 1이상이 접하여야 하는 선을 말한다.
7. “생활편의시설” 이라 함은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 에서 정의하고 있는 용어를 말한다.
8. “차량출입 불허구간” 이라 함은 그 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
9. “차량출입 허용구간” 이라 함은 대지안으로의 차량출입이 허용되는 구간을 말한다.
10. “공공보행통로” 라 함은 대지안에 일반인이 보행에 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
11. “공개공지” 라 함은 일반대중에게 향시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.
12. “전면도로” 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
13. “단지출입구” 라 함은 도로로부터 단지내로 차량 및 보행자의 통행을 가능하게 하는 주출입구를 말한다.
14. “단지간 출입구” 라 함은 인접 단지내로 차량 및 보행자의 통행을 가능하도록 하는 출입구를 말한다.
15. “단지” 라 함은 소로이상의 도시계획도로, 하천, 공원 등에 의하여 구획된 토지로서 그 안에 한 개 이상의 주택단지와 도시계획 시설을 포함하는 일단의 토지를 말한다.

- 
16. “용적률”이라 함은 건축법 제56조의 규정에서 정하고 있는 지상부 연면적의 대지면적에 대한 비율을 말한다.
  17. “건폐율”이라 함은 건축법 제55조의 규정에서 정하고 있는 건축바닥면적의 대지면적에 대한 비율을 말한다.
  18. “전면공지”라 함은 건축관계선 등의 지정으로 대지안에 생겨난 공지를 말한다.
  19. “복합건축물”이라 함은 주거용 건축물의 일부를 근린생활시설 등 주거 이외의 용도로 사용하는 주택을 말한다.
  20. “보행주출입구”라 함은 건축물의 보행자 주출입구를 말한다.
  21. “주차출입방향”이라 함은 대지내로 차량출입이 허용되는 방향을 말한다.
  22. “주조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 70% 이상을 차지하는 색을 말한다.
  23. “보조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 20% 이상 40% 미만을 차지하는 색을 말한다.
  24. “강조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 20% 미만을 차지하는 색을 말한다.

## 제 2 편 주거용지

### 제 1 장 공동주택용지

#### 제1절 규제사항

##### 제 5 조 (주택유형에 관한 사항)

공동주택의 건축은 지구단위계획 결정도에서 지정된 유형 이외의 건축물을 건축할 수 없다.

##### 제 6 조 (주택평균평형 및 세대수에 관한 사항)

각 아파트 단지의 평형은 개발계획에서 정한 평형 이내로 하되 개발계획상의 세대수를 초과하지 않는 범위내에서 결정한다.

##### 제 7 조 (건폐율 및 용적률에 관한 사항)

각 공동주택용지의 건폐율 및 용적율은 개발계획에서 정한 범위에서 건축하여야 한다.

▣ 공동주택 공급규모

구 분	계	1BL	2BL	22-2BL	22-3BL	24BL	25-1BL
대지면적 (㎡)	187,285.9	44,758.7	36,428.7	36,366.9	15,008.5	12,690.3	42,032.8
주택규모	-	60㎡이하	61~85㎡	60㎡이하 (237세대) 61~85㎡ (380세대) 85㎡초과 (148세대)	60㎡이하	85㎡초과	60㎡이하
건설호수	4,933	1,423	810	765	390	210	1,335
용적률(%)	-	210	220	210~230	210	230	210
건폐율(%)	-	25	25	25	25	20	20

##### 제 8 조 (건축물의 배치 및 높이의 지정)

- ① 건축물의 배치 및 높이는 공동주택 배치계획에 따른다. 단, 환경영향평가, 교통영향분석 및 개선대책에서 심의된 내용은 그 심의내용을 따른다.
- ② 단지의 형태, 주변과의 조화 등을 고려하여 필요한 경우에는 건물의 층수를 지구단위계획 결정도에 표시할 수 있으며, 이 경우에 건물의 높이는 제시된 층수로 건축하여야 한다.

### 제 9 조 (차량출입 허용구간에 관한 사항)

지구단위계획 결정도의 차량출입 허용구간 내에서 폭 20m 이하의 차량출입구를 설치한다.

### 제 10 조 (단지내 도로에 관한 사항)

- ① 다음 각호의 규정에 의한 구간에서는 차량출입구를 설치하지 못한다. 다만, 주택법 규정에 의한 사업계획승인권자가 교통영향분석 및 개선대책 심의를 거쳐 인정하는 경우에는 그러지 아니한다.
  1. 완충녹지, 보행자전용도로 등 공공시설이 설치된 곳
  2. 교차로로부터 4차선 이하의 도로에서는 20m 이내, 6차선 이상의 도로에서는 30m 이내의 구간
- ② 단지내 도로는 차량출입구에서 단지외곽도로와 T형으로 교차하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 차량 출입구가 외곽도로 반대편에 있는 타 단지의 차량출입구로부터 45m 이상의 거리를 유지하지 못하는 경우에는 +자형 교차를 하여야 한다.
- ③ 단지내 도로는 가급적 중앙의 통과형을 피하여 Loop형으로 하고 막다른 골목형을 활용한다.
- ④ 단지내 차량출입구는 2개소 이상 설치할 경우 내부동선에 변화를 주어 통과교통의 발생을 억제할 수 있도록 아파트 배치계획시 종합적이고 합리적인 계획이 되도록 한다.
- ⑤ 단지의 중심지, 주요 인동공간, 단지의 깊숙한 곳의 차량도로는 피하고 복합용도의 공공공간을 계획한다.

### 제 11 조 (주차시설에 관한 사항)

- ① 모든 공동주택단지에는 공동주택의 전용면적의 합계를 기준으로 다음 표에서 정하는 전용면적당 대수비율로 산정한 주차대수 이상의 주차시설을 설치하여야 한다.

주택규모별 (전용면적:m <sup>2</sup> )	주차시설 설치기준
60 이하	0.7대/세대 이상
85 이하	1대/세대 이상
85 초과	1대/75m <sup>2</sup> 이상

- ② 지하주차장 시설기준 :

1. 지하주차장은 자주식 주차장이어야 한다.
2. 주택단지내 설치하는 주차장은 다음 표에서 정하는 비율 이상을 지하에 설치하여야 한다.

주택규모별 (전용면적:㎡)	법정주차대수에 대한 비율 (%)
전용면적 60㎡ 이하	30 이상
전용면적 85㎡ 이하	40 이상
전용면적 85㎡ 초과	50 이상

3. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치와 교통신호 등을 설치하여야 한다.
  4. 지하주차장 출입구의 경사로 주변은 경관 향상 및 안전사고 방지를 위하여 만경류 수목을 식재하여야 한다.
  5. 1개소 지하주차장의 차량 수용대수가 300대 이상일 경우 출구와 입구를 분리하여 설치하도록 한다.
  6. 지하주차장의 출입구는 접근도로의 가까운 곳에 두고 단지내부, 중심부 및 깊숙히 들어간 내부의 장소는 피하도록 한다.
- ③ 동간의 공간중 상당한 공간을 주차장외의 공간으로 계획하도록 한다.
  - ④ 주차장계획은 아파트 계획시 종합적이고 구체적인 계획이 되며 인간 및 환경친화적 단지가 되도록 한다.
  - ⑤ 지하주차장에서 주현관으로 직접 출입이 가능하도록 지하통로 설치를 유도한다.

## 제 12 조 (생활편익시설에 관한 사항)

(시설면적)

- ① 주택건설기준 등에 관한 규정 제50조에 의한 생활편익시설의 연면적의 합은(분산상가 포함) 매 세대당 6㎡의 비율로 산정한 면적을 초과할 수 없다.

(필지의 구획)

- ② 생활편익시설과 기타 분양이 가능한 시설을 건축하는 경우에는 단지내 주거환경에 저해되지 않도록 주차장법에 의한 전용주차장, 쓰레기적치장 및 기타 부대시설을 설치할 수 있는 충분한 별도의 토지를 물리적으로 구획하여야 하며, 구획된 토지는 도시계획도로에 면하여야 한다. 다만, 분산상가에 대하여는 그러하지 아니한다.

(위치)

- ③ 생활편익시설의 차량 진출입구는 아파트 단지내에 위치하여야 한다.
- ④ 250m 거리이내에 별도로 필지가 구획된 생활편익시설이 있는 경우에는 중복하여 설치하지 않을 수 있다.

### 제 13 조 (건축물 배치에 관한 사항)

- ① 모든 아파트를 판상 형태로써 획일적이며 평행으로 배치하는 것은 지양한다.
- ② 단지내 모든 아파트의 전면길이를 합한 총 길이의 10퍼센트 이상에 해당하는 아파트를 밀폐감이나 프라이버시 침해를 주지 않는 범위내에서 주된 건물의 향과 직각 또는 변화 있는 방향이 되도록 배치한다. 다만, 각 호와 같은 경우로서 주택건설촉진법령상의 주택 건설 사업계획 승인권자가 타당하다고 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
  1. 모든 아파트의 전면길이를 합한 총 길이의 10퍼센트가 30m 미만이고, 인접한 단지의 건물배치를 고려할 때 건물의 향을 바꾸지 않아도 좋다고 판단될 경우
  2. 블럭의 형태가 지나치게 협소하여 건물의 향을 바꿀 수 없는 경우
- ③ 주변의 자연경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.
- ④ 중요한 방향이나 도로변에 적정한 차폐공간을 확보하여야 한다.
- ⑤ 구릉이나 경사지와 조화로운 층고계획이 되도록 하여야 한다.
- ⑥ 주거환경 보호 및 해양조망권 확보를 위해서 지구단위계획결정도상 직각배치를 지정한 곳은 건축물 인접도로에 대하여 직각배치를 하여야 한다.

(건축한계선의 지정)

- ⑦ 소음방지 등을 위하여 건축한계선을 지정한 경우 건축물의 지상부분은 건축한계선의 수직면을 넘어서는 안된다. 대지경계선과 건축한계선 사이구간의 폭 1/2이상을 녹지로 조성하여 식재하고 둔덕 등 소음방지를 위한 시설을 설치하여야 한다. 단, 완충녹지 및 보행자전용도로에 접한 대지구간은 그러하지 않아도 된다.
- ⑧ 생활편의시설 및 부대·복리시설의 경우는 건축한계선 규제를 배제하고 건축법 및 천안시 건축조례를 준용한다.

### 제 14 조 (부대·복리시설에 관한 사항)

(복리시설)

- ① 각 아파트 단지내에는 다음의 부대복리시설 중 2가지 이상을 설치해야 하며 주택단지 전체를 대상으로 시설을 적정 배치하여야 한다.
  1. 어린이놀이터 1개소
  2. 주민운동시설
  3. 노인정
  4. 휴게시설

② 인근지역에 주민운동시설이 있더라도 500세대 이상의 아파트를 건설하는 블록안에는 주택건설기준 등에 관한 규정 제 53조의 규정에 의한 주민운동시설을 설치하여야 한다.

③ 1,000세대 이상의 아파트 단지는 주택건설기준 등에 관한 규정 제52조 규정에 의한 유치원을 설치하여야 한다.

(부대시설)

④ 아파트의 텔레비전 공동시청시설에는 필요한 시설을 하여 텔레비전 시청에 장애가 없도록 한다.

⑤ 쓰레기 분리수거방식은 주방용 쓰레기와 폐지류 등의 쓰레기를 구분 수거하도록 하고, 쓰레기 절감 및 처리의 원활을 위하여 빈병, 플라스틱 등 재활용이 가능한 쓰레기 수거를 위하여 별도의 용기를 3개 이상 설치하여야 하며, 그 위치 및 구조는 주민이용이 편리하고 악취, 미관 등 주거환경에 지장이 없도록 하여야 한다.

#### 제 15 조 (건축물의 색채에 관한 사항)

아파트 외벽의 색채는 다음 각 호의 기준에 따르도록 한다.

1. 주조색은 밝은색으로 하되 3차색 이상의 혼합색을 사용하고 순도 높은 색의 사용을 금지한다.
2. 보조색은 2가지 이내로 하며, 2차색 이상의 혼합색으로 주조색과 조화를 이룰 수 있는 색을 사용한다.

#### 제 16 조 (담장에 관한 사항)

- ① 공동주택단지의 외곽도로에 접한 담장은 재료와 형태를 한가지로 통일시켜야 한다.
- ② 블럭외곽도로에 면한 담장은 투시형 담장으로 블럭 내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리 또는 조경석 등으로 도시경관을 높일 수 있어야 한다.

### 제2절 권장 및 유도사항

#### 제 17 조 (건축물 배치에 관한 사항)

- ① 아파트 건물 사이의 공간에 밀폐감을 주지 않고 프라이버시에 침해가 되지 않는 범위 내에서 단지내 모든 아파트의 전면길이를 합한 총 길이의 20퍼센트에 해당하는 아파트를 주된 건축물 향의 직각 또는 다른 방향으로 배치하도록 유도한다.
- ② 단지내 유치원은 유아들이 안전하고 편리하게 이용할 수 있는 위치에 배치하도록 유도한다.

## 제 18 조 (건축물의 형태에 관한 사항)

- ① 아파트의 지붕은 경사지붕이 되도록 유도하고 경사지붕의 형태는 다양하게 변화를 주도록 한다.
- ② 경사지붕은 용마루를 갖춘 완전 경사지붕이 되도록 한다.(물매 1:3 이상)
- ③ 모든 부대복리시설의 지붕은 경사지붕이 되도록 권장한다.

## 제 19 조 (조경에 관한 사항)

- ① 각 공동주택 단지의 녹지면적은 다음 각 호에서 정한 주택유형별 대지면적에 대한 녹지면적 비율 이상으로 녹지를 확보하여 조경을 위한 식수 등의 조치를 하도록 유도한다.
  1. 전용면적 60㎡ 이하 아파트 : 15% 이상
  2. 전용면적 85㎡ 이하 아파트 : 25% 이상
  3. 전용면적 85㎡ 초과 아파트 : 30% 이상
- ② 어린이 놀이터를 설치할 때는 다음 각 호를 지키도록 유도한다.
  1. 어린이가 차도를 횡단하지 않고 안전하게 접근할 수 있도록 한다.
  2. 어린이가 놀이를 충분히 즐길 수 있도록 주변에 생명력이 강하고 관상가치가 높은 수종으로 생울타리를 만들어 주고 느티나무와 같은 녹음식재를 한다.
  3. 놀이시설은 어린이의 상상력과 모험심을 고취시킬 수 있는 기구들이 되도록 한다.
  4. 동반자를 위한 휴게공간과 광장, 놀이공간 등을 적절히 구획하고 모래판을 제외한 공간은 포장하도록 한다.
  5. 놀이시설물의 설계는 안전성, 편리성, 견고성, 경제성을 고려하여 유지관리가 편리하도록 설계한다.
  6. 주택단지내에 2개소 이상의 어린이 놀이터를 설치하는 경우 놀이시설의 종류와 형태는 놀이터마다 서로 다르게 한다.
- ③ 단지내 녹지에는 다음 각 호에서 정한 기준에 따라 식재할 것을 유도한다.
  1. 보행자도로변 녹지 : 관상효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도식재를 한다.
  2. 단지외곽도로 경계부 녹지 : 수관이 크고 지엽이 치밀한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 한다.
  3. 아파트 건물 주변녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재한다.
  4. 주차장 주변녹지 : 수엽이 치밀하고, 아랫가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 녹음식재를 유도한다.

④ 단지내 도로와 보도에 바닥포장은 다음 각 호의 기준에 따르도록 유도한다.

1. 단지내 도로

가. 변화가 적고 보수가 용이하며 저속을 유도하는 재료 및 보강패턴 선택

나. 단지내 도로의 위계에 따라 재료와 색상 등을 구분

다. 투수콘, 아스콘, 콘크리트 등의 재료를 사용

2. 보도

가. 장식적 처리를 통해 가로경관의 기여와 보행의 쾌적성 제고

나. 미끄럼을 방지할 수 있는 질감이 거친 재료 사용

다. 보도블럭, 인조화강석, 벽돌, 강자갈, 색아스팔트, 판석 등의 재료를 사용

## 제 2 장 단독주택용지 및 근린생활시설용지

### 제 20 조 (대지의 분할 및 합병)

① 단독주택용지의 모든 대지는 분할할 수 없다.

② 단독주택용지의 대지의 합병은 2개의 획지내에서 허용하되 건축허가권자의 승인을 득 하여야 한다.

③ 근린생활시설용지내 대지는 최소 대지면적 300㎡에서 최대 대지면적 3,300㎡ 범위에서 합병과 분할을 허용한다.

### 제 21 조 (건축물의 용도)

① 복합용도 주택의 근린생활시설 설치 규모는 연면적의 40%를 초과할 수 없다.

② 근린생활시설용지는 건축법 시행령 별표 1의 근린생활시설(안마시술소 제외) 및 천안시 건축조례에 의한 허용용도에 한하여 허용한다.

(당 초) ③ 임대를 목적으로 한 단독주택을 건축하는 경우에는 1필지당 총가구수는 5가구를 초과할 수 없다.

(변 경) ③ - <삭제>

**제 22 조 (건축물의 밀도 및 높이)**

① 도면표시방법

용적율 200%, 건폐율 60%, 최고 3층

용적율	최고층수
건폐율	



200	3
60	

② 건폐율 : 단독주택용지내 대지의 건폐율은 60%를 초과할 수 없다.

③ 용적율 : 단독주택용지내 대지의 용적율은 220%를 초과할 수 없다.

근린생활시설용지내 대지의 용적율은 330%를 초과할 수 없다.

④ 건축물의 높이 :

(당 초) 단독주택지내 건축물의 높이는 지상 3층을 초과할 수 없다.

(변 경) 단독주택용지내 건축물의 높이는 다음과 같다.

- 단독주택 : 3층 이하
  - 단, 필로티구조의 경우 4층이하
- 점포주택 : 4층 이하
  - 단, 필로티구조의 경우 필로티를 층수에 포함

근린생활시설용지의 건축물의 높이는 지상 5층을 초과할 수 없다.

**제 23 조 (건축물의 배치)**

① 단독주택지역 및 근린생활시설용지의 건축한계선 및 건축선 후퇴는 천안시 건축조례에 의한다.

**제 24 조 (지붕)**

① 대지에 건축하는 모든 건물에는 경사지붕을 설치하도록 권장한다.

② 경사지붕의 구배는 10분의 3 이상, 10분의 7 이하가 되도록 하며, 이를 이용한 지붕속의 다락은 설치할 수 있다. 이 경우 창문 등 기타 시설물은 창에 면한 지붕 면적의 5분의 1을 초과하여 경사지붕에 돌출하여서는 안된다.

**제 25 조 (외벽)**

① 건축물 외벽은 동일한 재료를 사용하도록 권장한다. 다만, 부분적으로 다른 재료의 사용을 허락한다.

- 
- ② 외벽의 색깔은 원색의 사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 한다.
  - ③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽도 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존 건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.
  - ④ 옥상에 물탱크를 설치할 경우는 구조물을 이용하여 차폐토록 하며 색채는 지붕과 동일 계통의 색채를 사용하여야 한다.

#### 제 26 조 (담장 및 대문)

- ① 단독주택용지의 담장의 높이는 1.5m 이하, 대문은 투시형으로 권장한다.
- ② 근린생활시설용지의 필지에 담장을 설치하여야 할 경우 1.5m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리 등의 설치를 권장한다.
- ③ 재료, 색깔 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화되도록 설치하여야 한다.

#### 제 27 조 (주차장의 설치, 진출입 통로 형태 및 위치)

- ① 단독주택 및 근린생활시설용지의 주차장에 관한 사항은 주차장법 및 천안시 주차장 조례를 따르도록 한다.
- ② 지구단위계획에 의하여 “차량출입불허구간” 및 “주차출입방향”으로 지정된 곳에서만 차량의 진출입을 허용한다.
- ③ 대지내로의 차량출입구는 관련법에서 정한 최소폭 이상이 되도록 하며 건축물 부설주차장은 인접대지와 상호 접할 것을 유도한다.

## 제 4 편 공공시설용지

### 제 28 조 (대지의 분할 및 합병)

지구단위계획에 의하여 확정된 공공시설의 대지는 둘 이상의 독립된 대지로 분할할 수 없다.

### 제 29 조 (전면공지)

- ① 전면공지는 전면도로로부터 일반인의 출입이 용이하도록 전면도로에 접한 길이의 3분의 2 이상에서 진입이 가능해야 하며, 보행에 지장을 주는 시설물의 설치는 전면도로에 접한 길이의 3분의 1을 넘을 수 없다.
- ② 보도와 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 기존 보도의 높이와 같도록 내구적인 장식포장을 하여야 한다.
- ③ 공공건축물의 건축한계선 지정으로 인하여 발생하는 대지의 전면공지에는 천안시 건축 조례 제 23조에 의거 식수 등 조경을 하여야 한다.

### 제 30 조 (건폐율)

- ① 건축물의 건폐율이 지구단위계획 결정도에 지정되어 있는 경우에 지정된 건폐율을 초과하여 건축할 수 없으며 특별히 지정되지 않은 경우에는 기존 법규에 따른다.
- ② 도면표시방법 : 건폐율은 아래표시 그림의 좌측하단에 명기한다.

(예시) 건폐율 60% 이하

60	

### 제 31 조 (용적률)

- ① 건축물의 용적률이 지구단위계획 결정도에 지정되어 있는 경우에 지정된 용적률을 초과하여 건축할 수 없으며 특별히 지정되지 않은 경우에는 기존 법규에 따른다.
- ② 도면표시방법 : 용적률은 아래표시 그림의 좌측상단에 명기한다.

(예시) 용적률 200% 이하

200	

**제 32 조 (건축물의 높이)**

- ① 건축물의 최저 및 최고층수가 제한되어 있는 대지는 지정된 층수 (지상층을 말함)에 적합하게 건축하여야 한다.
- ② 도면표시 방법 : 건축물의 높이규제는 층수로 규제하며 상한선의 경우 이를 아래 표시의 우측 상부에, 하한선의 경우 이를 아래 표시의 우측 하부에 각각 명기한다.

(예시) 1층 이상, 5층 이하

	5
	1

**제 33 조 (건축물의 색채)**

- ① 건축물의 외벽 색깔은 다음 기준에 따를 것을 권장한다.

주 조 색	보 조 색	강 조 색
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 따뜻한색 또는 무채색</li> <li>계통의 밝은색 중 택일</li> <li>• 원색은 금지</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주조색과 같은 계통의 색으로 할 것</li> <li>• 주조색이 없고 보조색이 여러개 존재할 경우 같은 계통의 색으로 할 것</li> </ul>	제한 없음

- ② 건축물 중 외벽면이 70퍼센트 이상이 유리로 마감된 경우에는 나머지 벽면색은 제1항 규정에 제한을 받지 않는다.
- ③ 지붕의 색깔은 3차색 정도의 혼합색을 사용하도록 하며 지나치게 원색에 가까운 자극적인 색상은 피할 것을 권장한다.
- ④ 외벽면의 주조색은 명도 5이상의 밝기로 하며, 벽돌을 외장 마감재료로 사용할 경우에도 짙은 색깔이나 어두운 색깔은 피하도록 하여야 한다.

**제 34 조 (차량의 대지내 출입)**

- ① 지구단위계획에서 차량출입허용구간으로 지정된 곳에 한한다.
- ② 대지내로의 차량출입구는 관련법에서 정한 최소폭 이상이 되도록 하며 건축물 부설주차장은 인접 대지와 상호 접할 것을 유도한다.

**제 35 조 (주차장)**

- ① 공공건축물의 주차시설은 주차장법에 의한 건축물 부설주차장 기준을 적용한다.
- ② 주차장부지내의 주차전용 건축물의 주차면적비율은 주차장법 시행령 제1조의 2에 의해 건축물의 연면적중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95% 이상이 되어야 한다. 단, 주차장 이외의 용도로 사용되는 부분이 근린생활시설, 자동차관련시설, 근린공공시설,

---

업무시설, 운동시설, 전시시설, 판매시설, 또는 관람집회시설인 경우에는 주차장으로 사용되는 비율이 70% 이상이어야 한다.

- ③ 노외주차장은 주차장법 시행규칙 제6조 및 천안시 조례에 의거 설치할 수 있는 부대시설은 관리사무소, 휴게소, 공중변소, 간이매점, 자동차의 장식품 판매점, 노외주차장의 관리 운영상 필요한 편의시설에 대하여 허용한다. 단, 설치하는 부대시설의 총면적은 주차장 총 시설면적의 20%를 초과하여서는 아니 된다.

### 제 36 조 (부설주차장의 일반 이용에의 제공)

일반의 이용에 제공할 수 있는 부설주차장의 종류, 규모, 이용시간 및 기타 필요한 사항은 주차장법 및 천안시 주차장 조례규정을 적용한다.

### 제 37 조 (학교시설용지는 다음 각호에 따른다)

- ① 학교의 최고층수는 5층으로 제한하되 관계기관의 의견을 수용하여 조정할 수 있다.
- ② 차량출입은 지구단위계획에서 제시한 출입허용구간에 한해서만 가능하며 보행출입구는 교육청의 의견에 따른다.
- ③ 담장의 높이는 1.5m 이하의 투시형 담장 또는 생울타리 등을 유도한다.
- ④ 지구단위계획에 지정하지 아니한 사항은 관계법규에 따른다.

### 제 38 조 (공공청사는 다음 각호에 따른다.)

- ① 건축법시행령 별표1에 규정한 제1종 근린생활시설 중 “바” 항에 한하여 용도를 허용한다.
- ② 이용자의 보행공간 확보를 위해서 인접도로 경계선으로부터 2m의 건축한계선을 지정하여 건축하도록 한다.
- ③ 건축물의 외장은 지구전체에 걸쳐 시설별로 동일한 재료 및 색채를 사용하여 통일을 기하여야 한다.
- ④ 담장은 높이 1m이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 설치하여야 한다.
- ⑤ 지구단위계획에 지정하지 아니한 사항은 관련법규에 따른다.

## 제 5 편 지구단위계획운용에 관한 사항

### 제 39 조 (건축계획의 심의)

- ① 지구단위계획구역내 공동주택을 제외한 건축물중 건축계획심의대상 건축물은 다음과 같은 심의도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.
1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표시
  2. 지구단위계획 지침 중 해당 규제사항 및 권장사항의 명시
  3. 외부공간 및 건축물의 평면도, 단면도
  4. 인접 대지에 기존 건축물이 있는 경우 이를 포함한 배치도 및 입면도
  5. 외부공간의 이용 및 조성계획도
  6. 건축물의 외관에 관한 사항
  7. 지구단위계획지침의 반영여부 검토서류
- ② 제1항에 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 천안시 건축조례 및 지구단위계획시행지침에서 정한 심의대상에 한한다.

### 제 40 조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

본 지구단위계획지침은 다음 각 호의 행위시 적용된다.

1. 신축건축물 및 신축구조물  
(당 초) 2. 재축 건축물 및 구조물  
**(변 경) 2. 개축하는 건축물 및 구조물**
3. 증축 또는 대수선시의 해당부분

### 제 41조(지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획구역내 용도지역·지구의 지정 및 변경, 도시계획시설의 배치와 규모에 관한 사항은 지방도시계획심의위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ② 제1항의 도시계획시설이라 함은 국토의계획및이용에관한법률 제2조 제7호의 시설과 도시계획시설은 아니나 공공성이 강한 시설을 말한다.
- ③ 제1항의 지구단위계획구역내 건축물에 관한 변경요인이 불가피하게 발생할 경우 지구단위계획의 목적에 벗어나지 않는 범위에서 건축위원회의 심의를 받아 변경 할 수 있다.
- ④ 도시계획시설 중 시장에게 위임된 시설의 결정(변경)은 시장이 도시계획으로 결정(변경)할 수 있다.

- 
- ⑤ 공동주택 주요 변경사항(층수, 평형, 용적율, 세대수 등의 계획이 상향될시)은 지구단위 계획으로 변경하고, 공동주택 허가시 아파트배치계획의 변경이 불가피할 경우 배치의 기본이 유지되는 범위내에서 건축위원회 심의를 받아 변경할 수 있다.
  - ⑥ 지구단위계획 변경이 필요할 시에는 업무관련부서에서 변경 사유를 검토하여 각종위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.

## 부 칙

- ① 본 시행지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.