

제 1 장 총 칙

제 1 조 (목적)

본 지침은 도시개발법 제9조 제2항 규정에 의거 지구단위계획구역으로 지정된 『천안 청당 새뫼말지구 도시개발구역』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 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

본 지침은 『천안 청당 새뫼말지구 도시개발구역』 내의 지구단위계획구역에 한하여 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성)

본 지침은 4개의 장으로 구성되며 제1장 총칙과 제4장 지구단위계획 운용에 관한 사항은 모든 건축용지에 공통으로 적용되며, 제2장은 공동주택용지, 제3장은 공공시설용지에 각각 적용한다.

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에서 별도로 규정하지 않은 사항은 관련법규나 충청남도 및 천안시 관련 조례에 따른다.
- ② 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 지구 단위계획결정도를 우선한다.

제 5 조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.
 1. “지구단위계획구역”이라 함은 도시개발법 제9조 제2항에 의해 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 2. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 본 지침에 의해 그 필지에서는 허용되는 않는 건축용도를 말한다.
 3. “허용용도”라 함은 그 필지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 관계법령의 규정이 허용하는 용도라도 허용용도이외의 용도로는 건축할 수 없으며, 관련규정에 의거 허용되지 않는 용도라도 지구단위계획에서 허용하는 용도는 건축할 수 있다.
 4. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
 5. “건축물 전면”이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는

면을 말한다.

6. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
7. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
8. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
9. “차량출입 불허구간”이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량 진출입을 위한 출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다
10. “부대복리시설”이라 함은 주택건설기준 등에 관한 규정에서 정의된 부대시설 및 복리시설을 말한다.
11. “주조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 약60%를 차지 하는 색을 말한다.
12. “보조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 약 25%를 차지 하는 색을 말한다.
13. “저층부”이라 함은 건물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 약10% 를 차지 하는 색을 말한다.
14. “강조색”이라 함은 건물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 소면적을 차지하는 색을 말한다.

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

제 2 장 공동주택용지

<획지에 관한 사항>

제 6 조의 1 획지분할 및 합병

공동주택용지의 획지는 분할하지 않는 것을 원칙으로 한다.

<건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항>

제 6 조의 2 (건축물의 용도에 관한 사항)

① 공동주택용지의 허용용도는 다음 각호와 같다.

1. 건축법 시행령 별표1 제2호 가목의 아파트
2. 주택법 및 주택건설기준등에관한규정에 의한 공동주택 및 부대복리시설

② 불허용도는 허용용도이외의 용도 및 교육환경 보호에 관한 법률 및 타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도이다.

※ 도시개발사업 준공 이후 당해 용지는 해당 필지의 공사용 현장사무실 및 현장식당을 제외한 모든 가설건축물의 설치 불허

제 7 조 (밀도 및 높이에 관한 사항)

- ① 공동주택단지의 건폐율은 18%이하로 한다.
- ② 공동주택단지의 용적률은 240%이하로 한다.
- ③ 공동주택용지 내 최고층수는 29층 이하로 제한한다.
- ④ 지구단위계획결정도에서 건폐율, 용적률, 최고높이 및 층수는 다음과 같이 표기한다. 다만, 스카이라인 형성을 고려하여 층수는 3개층 이상 변화를 주어야 한다.

예)	공동주택용지		⇒ 허용용도 : 공동주택용지 ⇒ 불허용도 : 허용용도 외의 용도 ⇒ 용적률: 240%이하, 최고층수 : 29층 이하 건폐율: 18%이하, 최저층수 : -
	허용용도 외의 용도		
	240% 이하	29층 이하	
	18% 이하	-	

제 8 조 (대지경계선)

- ① 향후 주택건설 사업계획 수립시 시행되는 사전 교통영향평가에 의해 차량 진출입구·보도 등의 설치를 위하여 set-back되는 경우 그 경계선을 대지경계선으로 본다.(이 경우 당초 set-back전에 계획한 건축 연면적을 유지하는 범위 내에서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 및 지구단위계획수립지침 3-2-2호의 완화규정을 적용할 수 있다.)
- ② set-back으로 확보된 면적은 조성후 기부채납을 전제로 하며 향후 유지, 보수 등은 지자체인 천안시가 관리하는 것으로 한다.

<건축물의 배치 등에 관한 사항>

제 9 조 (건축한계선)

- ① - 삭제 -
- ② 공동주택용지는 건축물 지상부분이 대지경계선으로부터 6m이상 후퇴하여 건축하여야 한다. 다만, 주거동이 아닌 근린생활시설, 부대복리시설 등의 경우에는 그러하지 아니한다.

제 10 조 (건물배치의 제한)

- ① 노인정은 어린이놀이터 인접지에 배치한다.
- ② 폭 20m이상 일반도로변에 위치한 단지의 경우 소음발생 경계선(건축선 등)에서 아파트의 경우 채광창이 있는 전면 및 후면부는 최소 10미터 이상 이격 배치토록 권장한다.

- ③ 폭 20m이상 일반도로변의 방음시설은 차폐림을 식재하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 방음벽을 설치하는 경우에는 미관향상을 위한 미관방음벽 설치 또는 방음벽에 담쟁이넝쿨 등 구조물 차폐 식재토록 계획한다.
- ④ “ㄱ”, “H”, “ㄷ”자형의 배치는 가급적 지양하되, 대지여건상 불가피한 경우에는 주거 구부 방향을 달리하여 계획(전면발코니가 마주보지 않도록 계획)한다.
- ⑤ “ㄱ”, “T”, “ㄴ”자형 배치는 일조·통풍불량 및 시각적으로 폐쇄되므로 일조권 및 원활한 기류의 흐름과 통경 확보를 위하여 건축물과 건축물 사이를 최소 6m이상 이격시켜 개방감 확보해야 하며, 또한 단지내 주통경축을 20m이상 1개소를 확보하여야 한다.
- ⑥ 개방감 및 보행동선 확보와 휴식, 놀이시설 등을 위한 공간을 일체적으로 확보하기 위해 저층부 일부(원활한 기류흐름 등을 감안 작동 중앙부분 또는 접속부분)를 피로티로 계획을 권장한다.

제 11 조 (주거동의 높이)

- ① 아파트 1개동 입면의 고저차는 3개층 범위내에서 조화있게 계획한다.

<건축물의 형태에 관한 사항>

제 12 조 (지붕의 형태에 관한 사항)

- ① 공동주택 및 부대복리시설의 지붕은 경사지붕이 되도록 권장하며 경사지붕의 형태는 다음 각호의 기준에 의한다. 또한, 장식물 등을 설치하여 경관상 크게 저해되지 않고 외관상 수려한 평지붕도 권장한다.
 1. 지붕의 형태는 다양하게 변화를 줄 수 있으며 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다.
 2. 지붕의 물매는 20° 이상이 되도록 한다.
- ② 급수방식은 가압급수방식을 사용하는 것을 원칙으로 하며, 소방법상 필요한 경우를 제외하고는 옥상 물탱크설치를 지양하고, 필요한 저수량은 지하저수조로 계획을 권장한다.

제 13 조 (공동주택 형태에 관한 사항)

- ① 한 동에 복도식과 계단식을 혼합하여 계획하는 것을 지양하되, 불가피 할 경우 복도식과 계단식의 입면을 적절히 조화되게 계획한다.

제 14 조 (조경에 관한 사항)

- ① 단지내 조경은 대지면적의 30%이상을 확보를 권장한다.
- ② 단지내 녹지에는 다음 각 호에서 정한 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.
 1. 단지내 보행로변 녹지 : 관상효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도

식재를 한다.

2. 단지외곽도로 경계부 녹지 : 수관이 크고 지엽이 치밀한 교목과 하부식생을 조성하여 차폐식재를 한다.

3. 공동주택 주변녹지 : 지면을 피복하는 수목을 식재하고, 계절에 따라 꽃이나 단풍 등으로 계절의 특성을 나타내는 수목을 식재한다.

4. 단지내 주차장 주변녹지 : 수엽이 치밀하고, 아랫가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 녹음식재를 한다.

③ 옹벽은 최대 3m이하의 계단식으로 축조하고 법면에는 자연석 등을 이용한 조경처리를 권장한다.

④ 옹벽 등 구조물은 담쟁이 넝쿨 등을 식재하여 입면차폐 녹화를 권장한다.

<차량·보행동선 및 주차등에 관한 사항>

제 15 조 (차량출입구에 관한 사항)

① 차량진출입구는 지구단위계획에서 차량출입불허구간이 지정된 곳에는 차량출입구를 설치할 수 없다.

② 다음과 같은 구간에서는 차량출입구를 설치하지 못한다.

1. 지구단위계획결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳

2. 대로변 완충녹지, 버스정류장, 어린이공원 등 공공의 시설이 설치된 곳.

③ 원활한 진출입이 이루어지도록 진출입구는 단지외곽도로 교차로와 'T' 자 또는 '+ ' 교차가 되도록 하며, 종로이상 교차부에서 30m이상 이격하여 배치한다

④ 단지출입구는 2개소 이상으로 하고 이면도로를 활용한다.

⑤ 차량 진출입에 관한 사항은 교통영향평가 결과에 따라 변경될 수 있다.

제 16 조 (보행자동선에 관한 사항)

① 보행자 동선은 안전우선과 연속성 확보 및 보차도 분리 포장한다.

② 건물진입부와 보도의 높이차는 줄이고 보도는 폭 1.5m이상 설치를 권장한다.

③ 보차도 단차는 10cm이하를 횡단보도는 평탄형의 감속방지턱과 횡단보도를 일체화한 험프형을 권장한다.

제 17 조 (주차시설에 관한 사항)

① 공동주택단지내 주차장 설치는 교통영향평가 심의결과에 따른다.

② 가급적 지하주차장으로 조성하며, 지상부에 설치되는 경우 바닥포장을 환경친화적 (잔디블럭 등) 소재 사용을 권장한다.

③ 지하주차장은 아파트와 직접 연결되도록 지하통로를 설치할 것을 권장하며, 자연채광이 가능하도록 권장 한다

제 18 조 (차도율 제한 및 주차장 확보 등에 관한 사항)

- ① 단지내 주차장은 지하에 배치하는 등 지상부분이 주민을 위한 휴게 및 녹지공간으로 조성될 수 있도록 차도율은 40%이하로 권장한다.
- ② 단지내 주차장은 세대당 1대이상의 주차장을 확보하여야 한다.(전용면적 60제곱미터 이하인 국민임대주택은 제외)
- ③ 단 교통영향평가 대상인 경우는 상기 기준에 불구하고 교통영향평가 심의기준 권장 사항에 따라 확보하여야 한다.

<기타 사항>

제 19 조 (부대복리시설에 관한 사항)

- ① 부대복리시설은 주택건설기준 등에 관한 규정에 의거 설치하며, 위치는 공동주택 배치에 따라 변경할 수 있으며 가능한 한 주민들이 이용하기에 편리한 곳에 설치하여야 한다.

제 20 조 (담장에 관한 사항)

- ① 담장의 형태는 설치위치에 따라 다음 각 호의 형태를 갖추어야 한다.
 1. 공동주택단지 외곽도로에 면한 담장 : 투시형 담장으로써 단지내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.5m이하로 한다.

제 21 조 (건축물의 색채에 관한 사항)

- ① 랜드마크 기능 및 단지내 쾌적한 분위기 조성을 위하여 원색사용을 지양하며, 밝고 명량한 색조계열을 사용한다
- ② 공동주택 외벽의 색채는 다음 각 호의 기준에 따르도록 한다.
 1. 기초색은 외벽 등 건물의 외관에서 가장 넓은 면적을 점하는 색을 지정하고, 건물의 이미지를 결정하는 색으로 일반적으로 채도가 낮은색을 사용함.(채도 4미만 권장)
 2. 보조색은 기초색과 함께 사용하고, 넓은 면적의 벽면에 적당한 변화를 부여하고, 단조롭게 됨을 방지함.(채도 6정도 권장)
 3. 윤곽색은 창틀,벽면의 일부 등에 선적으로 사용하여, 리듬감을 주기도 하고, 가로 경관에 질서감과 연속감을 연출함
 4. 강조색은 소면적에 사용하여 개성을 연출하는 색임.

제 22 조 (건축물의 입면적에 관한 사항)

- ① 삭제

제 23 조 (건축물의 입면차폐도에 관한 사항)

① 삭제

제 24 조 (입지 및 단지조성에 관한 사항)

- ① 주요경관지역의 자연현황 상태를 최대한 보존하도록 절·성토를 지양하고 자연지형을 이용한 계획을 권장한다.
- ② 단지내 G.L고저차의 범위는 최대 3m 이내로 계획함을 권장한다.
단, 데크식 주차장, 테라스 하우스 등 지형여건을 감안한 설계방식을 적용하거나 자연사면을 이용한 경사면 처리가 이루어지는 경우에는 예외로 할수 있다
- ③ 단지경계에 설치되는 보도·자전거도로 등은 공공용으로 계획하여 주택단지와 구분함을 원칙으로 하며, 공개공지 개념의 공간은 자연친화형 경계표식 등으로 계획하여 사후관리에 혼란이 없도록 하여야 한다.
- ④ 단지내 도로에 전기, 통신시설을 설치할 경우 쾌적한 가로조성을 위하여 지중화하여야 한다.

제 3 장 공공시설용지

<주차장 용지>

제 25 조의 1 획지분할 및 합병

주차장용지의 획지는 분할하지 않는 것을 원칙으로 한다.

제 25 조의 2 (건축물의 용도에 관한 사항)

- ① 주차장용지의 허용용도는 다음과 같다.
 - 1. 주차장법에 의한 노외주차장 및 그 부속시설(주차전용건축물 포함)
- ② 주차장용지의 불허용도는 다음과 같다.
 - 1. 허용용도 외 의 용도
 - 2. 교육환경 보호에 관한 법률 및 타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도

※ 도시개발사업 준공 이후 당해 용지는 해당 필지의 공사용 현장사무실 및 현장식당을 제외한 모든 가설건축물의 설치 불허

제 26 조 (밀도 및 높이에 관한 사항)

- ① 지구단위계획에서 용적률, 최고층수 등을 지정하며, 특별히 지정되지 않은 경우에는 관련법규에 따른다.
- ② 지구단위계획결정도에서 건폐율, 용적률, 최고높이는 다음과 같이 표기한다.

예)	주 차 장		⇒ 용 도 : 주차장
	허용용도 외의 용도		⇒ 불허용도 : 허용용도 외의 용도
	180% 이하	3층 이하	⇒ 용적률: 180%이하, 최고층수: 3층 이하
	60% 이하	-	건폐율: 60%이하

제 27 조 (주차장 용지에 관한 사항)

- ① 주차전용건축물에는 인식이 쉬운곳에 주차장이라는 대형간판 등을 2개소이상 설치하도록 하며 시거확보와 미관을 고려한 조경을 하여야한다.

제 28 조 (담장설치기준에 관한 사항)

- ① 담장의 형태는 다음 각 호의 기준에 따라 설치한다.
1. 폭 12m 이상의 도로에 면한 담장 : 벽돌을 이용한 투시형 담장으로 내부가 보일 수 있도록 높이는 1.5m 이하로 권장한다.
 2. 공원, 하천 및 보행자전용도로에 면한 담장 : 생울타리로 하며 높이는 1m 이하로 권장한다.

제 29 조 (차량의 진출입에 관한 사항)

- ① 지구단위계획결정도에서 차량출입불허구간이 지정된 곳에는 차량출입구를 설치할 수 없다.
- ② 차량출입구에 대한 별도 지침이 없는 대지로의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있다. 단, 도로모퉁이에서 10m이내에는 두지 아니한다.

제 30 조 (주차장 설치기준에 관한 사항)

- ① 주차장 설치기준은 주차장법 및 천안시 주차장조례에 따라 설치한다.

<소공원 용지>

제 31 조 (건축물의 용도에 관한 사항)

- ① 소공원 용지의 허용용도는 다음과 같다.
1. 도시공원 및 녹지 등에 관한법률의 규정에 의한 소공원 시설에 한함
- ② 소공원 용지의 불허용도는 다음과 같다.
1. 허용용도 외 의 용도

제 32 조 (밀도 및 높이에 관한 사항)

- ① 지구단위계획에서 용적률, 최고층수 등을 지정하며, 특별히 지정되지 않은 경우에는 관련법규에 따른다.
- ② 지구단위계획결정도에서 건폐율, 용적률, 최고높이는 다음과 같이 표기한다.

예)	소공원		⇒ 용도 : 소공원
	허용용도 외의 용도		⇒ 불허용도 : 허용용도 외의 용도
	20% 이하	4층 이하	⇒ 용적률: 20%이하, 최고층수: 4층 이하
	5% 이하	-	건폐율: 5%이하

제 4 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 33 조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

- ① 지구단위계획지침은 다음 각호의 행위시 적용된다.
 1. 신축건축물 및 신축구조물
 2. 재축 건축물 및 구조물
 3. 증축 또는 대수선시의 해당부분

제 34 조 (지구단위계획의 변경)

- ① 지구단위계획 변경이 필요할 경우 관련부서에서 변경사유를 검토한 후 국토의 계획 및 이용에 관한법률에 따른 절차를 거쳐 변경할 수 있다.
- ② 차량 진출입구 변경은 교통영향평가심의 결과에 따른다.
- ③ 공동주택 주요 변경사항(층수, 평형, 용적률, 세대수 등)은 지구단위계획으로 변경할 수 있으며, 준공 이후에는 동조 1항 규정을 준용하여 변경할 수 있다.

부 칙

- ① 본 시행지침은 도시개발사업 실시계획인가 고시일 로부터 효력을 발생한다.
- ② 관련법 및 조례에 따라 설치할 수 있도록 정하여진 사항에 대하여는 본 시행지침 결정고시 이후 관련법 및 조례의 개정시 개정된 규정을 적용할 수 있다.