



천안 용곡지구 지구단위계획 시행지침



① 총론

② 민간부문 시행지침

1 총론

1. 총칙

제1조 (목적)

- ① 본 지침은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제 51조에 의거 제1종지구단위계획 구역으로 지정된 『천안 용곡지구 도시개발구역』의 토지이용을 합리화·구체화 하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용에 관한 사항을 시행함에 있어 제1종 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침의 적용범위)

- ① 본 지침은 『천안 용곡지구 도시개발구역』내의 제1종지구단위계획구역에 한하여 적용한다.

제3조 (지침의 구성)

- ① 본 지침은 3개의 장으로 구성되며 제1장 총칙과 제3장 제1종지구단위계획 운용에 관한 사항은 모든 건축용지에 공통으로 적용되며, 제2장은 공동주택용지에 각각 적용한다.

제4조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에서 별도로 규정하지 않은 사항은 관련법규나 충청남도 및 천안시 관련 조례에 따른다.
- ② 시행지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 본 지침서의 규제내용과 제1종지구단위계획 결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 제1종지구단위계획 결정도를 우선한다.

제5조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.
 - 1. “제1종지구단위계획구역”이라 함은 국토의 계획 및 이용에 관한법률 제51조에 의해 지정되어 제1종지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

2. “지정용도”라 함은 특정한 목적을 위하여 허용되는 용도중에서 특정한 용도만을 정한 것을 말한다.
3. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 본 지침에 의해 그 필지에서는 허용되지 않는 건축용도를 말한다.
4. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.
5. “대지분할가능선”이라 함은 개발촉진을 위하여 일정규모이상 대형필지에 대하여 제1종지구단위계획 내용에 지장을 주지 않는 범위에서 분할할 수 있는 위치를 지정한 선을 말한다.
6. “전면공지”라 함은 제1종지구단위계획으로 지정된 건축한계선 등으로 인하여 인접 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 생기는 공지로서 일반대중에 상시 개방되는 대지안의 공간을 말한다.
7. “공개공지”라 함은 일반대중에 상시 개방되는 대지안의 공지로서 건축법 제 67조, 동법시행령 113조 및 천안시 건축조례 제26조 규정에서 정하는 공지를 말한다.
8. “공공보행통로”라 함은 대지안에 일반인이 보행통로에 이용할 수 있도록 조성한 통로를 말한다.
9. “건축물 전면”이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
10. “최고층수”라 함은 제1종지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
11. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적의 비율을 말한다.
12. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다.
13. “차량출입 허용구간”이라 함은 대지안으로의 차량출입이 허용되는 구간을 말한다.
14. “차량출입 불허구간”이라 함은 그 구간에 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
15. “공동주차통로”라 함은 2이상의 대지에 차량 진·출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입통로를 말한다.
16. “주택단지”라 함은 주택건설기준에 관한 규정 제2조 제1호에서 정하고 있는 주택을 건설하는 일단의 대지를 말한다.
17. “근린생활시설”이라 함은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정 제50조’에서 정의하고 있는 공동주택건설용지 내에서 주민편의를 위해 설치하는 시설을 말한다.

18. “보행자 전용도로”라 함은 제1종지구단위계획에서 차량통행이 허용되지 않도록 지정된 도로를 말한다.
19. “피로티구조”라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽설비 등을 설치하지 않고 1층부를 개방시킨 구조를 말한다.
20. “주조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.
21. “보조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 20%이상 30%미만을 차지하는 색을 말한다.
22. “강조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.

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

② 민간부문 시행지침

1. 공동주택용지

제 6 조 (건축물의 용도에 관한 사항)

- ① 공동주택건설용지로 지정된 주택단지에는 주택법 및 주택건설기준 등에 관한규정에 의한 공동주택 및 부대복리시설 이외의 건축물을 건축할 수 없다.
- ② 공동주택의 유형별 주택계획은 도시개발업무지침 2-8-4-2에 따른다.

제 7 조 (밀도 및 높이에 관한 사항)

- ① 공동주택단지의 건폐율은 20% 이하로 한다.
- ② 공동주택단지의 용적율은 239% 이하로 한다.
- ③ 공동주택용지 내 최고층수는 25층 이하로 제한한다.
- ④ 제1종지구단위계획 결정도에서 건폐율, 용적율, 최고층수는 다음과 같이 표기한 다.

예)

239	25
20	

⇒ 용적율 239% 이하, 건폐율 20% 이하
최고층수 25층 이하

제 8 조 (건축물의 배치에 관한 사항)

- ① 노인정(경로당)은 어린이놀이터 인접지에 배치(놀이터 주변은 녹지공간 확보)
- ② 폭 20m이상 일반도로변에 위치한 단지의 경우 소음발생 경계선(건축선 등)에서 아파트의 경우 채광창이 있는 전면 및 후면부는 최소 8m이상 이격배치토록 계획
- ③ “ㄱ”, “H”, “ㄷ” 자형의 배치는 가급적 지양하되, 대지여건상 불가피한 경우에는 주개구부 방향을 달리하게 계획.(전면 발코니가 마주보지 않도록 계획)
- ④ “ㄱ”, “T”, “ㄴ” 자형 배치는 일조·통풍불량 및 시각적으로 폐쇄되므로 일조권 및 원활한 기류의 흐름과 통경 확보를 위하여 건축물과 건축물 사이를 최소6미터 이상 이격시켜 개방감 확보

제 9 조 (건축물의 형태 및 층수에 관한 사항)

- ① 아파트 단지내 층수는 주변과 조화되는 Sky Line 형성을 위하여 지표동의 최고층수와 1/5이상의 층수차(지형의 고저차이용 포함)유지되도록 계획
- ② 아파트 1개동 입면이 고저차는 3개층 범위내에서 조화있게 계획
- ③ 단지내 원활한 일조·통풍과 개방감 확보를 위해 아파트의 각동은 4세대 조합 이내로 계획

- ④ 개방감 및 보행동선 확보와 휴식, 놀이시설 등을 위한 공간을 일체적으로 확보하기 위해 저층부 일부(원활한 기류흐름 등을 감안 각동 중앙부분 또는 접속부분)를 피로티로 계획

제 10 조 (공동주택 1동의 길이에 관한 사항)

- ① 공동주택 1동의 길이는 4호 연립 이내로 계획한다.

제 11 조 (차량출입구에 관한 사항)

- ① 단지내 진출입구는 가능한 2개소 이상으로 계획하되, 도로 가각부·대로변·골곡부 등에는 설치를 지양하고, 이면도로를 활용토록 계획
- ② 차량출입구의 위치와 개소 등은 제1종지구단위계획 결정도에서 지정한 곳에 설치하되, 출입구 위치는 결정도에 표시된 차량출입불허구간외의 구간에서 공동주택 배치에 따라 변경할 수 있다.
- ③ 다음과 같은 구간에서는 차량출입구를 설치하지 못한다.
 - 1. 제1종지구단위계획 결정도에서 차량출입불허구간으로 지정된 곳
 - 2. 대로변 완충녹지, 버스정류장, 어린이공원 등 공공의 시설이 설치된 곳
 다만, 제1종지구단위계획 결정도에서 제한적 차량출입구 허용구간으로 지정된 곳은 제외

제 12 조 (공공보행통로에 관한 사항)

- ① 보행자 동선은 안전을 우선으로 연속성을 확보하고 보·차도 분리포장 등 보행자의 전용공간이 확보되도록 계획
- ② 건물진입부와 보도와의 높이차를 가능한 줄이고, 보도의 폭은 보행에 지장이 없도록 최소한 2미터 이상으로 계획
- ③ 차도내 횡단보도와 인도의 접속부 단차는 10센티미터 이내로하여 경사가 심하지 않게 하고, 단지 내 횡단보도는 평탄형 과속방지턱과 횡단보도를 일체화한 험프형으로 계획
- ④ 공공보행통로에는 담장, 계단, 화단, 지하층 상부스라브 등 보행에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.
- ⑤ 단지내 차량동선과 보행자통로가 교차하는 부분은 단지내 보행자통로가 차량동선보다 우선시되는 구조로 설치하여야 한다.
- ⑥ 보행자통로는 피로티 구조로도 설치할 수 있다.

제 13 조 (주차시설에 관한 사항)

- ① 공동주택 단지내 주차장 설치는 교통영향평가 심의결과에 따른다.
 - 1. 중로 2-20호선과의 남부순환도로 연계방안을 제시한다.
 - 2. 주출입구부 신호등 설치 및 신호운영계획을 수립한다
 - 3. 주·부출입구부 완화차로를 설치한다.
 - 4. 중로 1-21호선상에 좌회전차로를 설치한다.
 - 5. 단지내 주동선상 가각부 회전반경은 8.0m이상을 확보한다.
 - 6. 지상 및 지하주차장에 차량회차공간을 확보한다.
 - 7. 지하주차장 램프 진출입구에 차량경고등을 설치한다.
 - 8. 접근성이 양호한 지상 및 지하부 아파트 보행출입구 부근에 장애인용 주차면을 설치한다.
 - 9. 지하주차장 램프전면부에 대기공간을 확보한다.
 - 10. 사업지 남측도로상에 사업지측으로 1.5m 보행공간을 확보한다.
 - 11. 사업지 내외 횡단보도를 설치한다.
 - 12. 사업지내 자전거 보관소를 설치한다.
 - 13. 중로1-20, 21호선 및 중로 2-29호선, 단지내 부도로에 자전거보행자 혼용도로를 설치한다.
 - 14. 아파트 전면 보도폭을 2.0m이상 확보한다.

제 14 조 (근린생활시설에 관한 사항)

- ① 주택건설기준 등에 관한 규정에 의한 근린생활시설의 연면적의 합은 매 세대당 6㎡비율로 산정한 면적을 초과할 수 없다.
- ② 근린생활시설과 기타 분양이 가능한 시설을 건축하는 경우에는 단지내 주거환경에 저해되지 않도록 주차장법에 의한 전용주차장(출입구 포함), 쓰레기 적치장 및 기타 부대시설을 설치할 수 있는 충분한 별도의 토지를 물리적으로 구획하여야 한다.
- ③ 근린생활시설은 주택단지마다 1개소의 배치를 원칙으로 한다. 다만, 단지내 모든 아파트의 출입구로부터 300m 이내에 충분한 근린생활시설이 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

제 15 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 16 조 (담장에 관한 사항)

- ① 담장의 형태는 설치위치에 따라 다음 각 호의 형태를 갖추어야 한다.
 - 1. 공동주택단지 외곽도로에 면한 담장 : 투시형 담장으로서 단지내부가 보일 수 있도록 하거나 생울타리로 하고, 높이는 1.5m 이하로 한다.
 - 2. 학교 및 공원에 면한 담장 : 생울타리로 하며, 높이는 1m 이하로 한다.

제 17 조 (건축물의 색채에 관한 사항)

- ① 공동주택 외벽의 색채는 다음 각 호의 기준에 따르도록 한다.
 - 1. 주조색은 밝은색으로 하되 2차색 이상의 혼합색을 사용하고, 순도 높은 색의 사용을 금지한다.
 - 2. 보조색은 2가지 이내로 하되 2차색 이상의 혼합색으로 주조색과 조화를 이룰 수 있는 색을 사용한다.
 - 3. 강조색을 원칙적으로 제한이 없으나 가능한 한 주조색과 보조색과는 대조를 이루는 원색 또는 강한색을 사용한다.
 - 4. 외벽은 원색을 지양하고, 주조색은 채도4미만, 보조색은 채도6정도로 계획
 - 5. 대단위 아파트 지역의 색채는 주변과의 조화를 우선으로 하여 계획하고 슈퍼그래픽은 단순화

제 18 조 (지붕의 형태에 관한 사항)

- ① 공동주택의 지붕은 경사지붕이 되도록 하고 경사지붕의 형태는 다음 각 호의 기준에 의한다. 다만, 주택건설사업 승인권자가 인정하는 경우에는 예외로 한다.
 - 1. 지붕의 형태는 다양하게 변화를 줄 수 있으며, 비상시 최상층 또는 옥상으로 대피할 수 있는 구조로 한다.
 - 2. 지붕이 물매는 1:3 이상이 되도록 한다.
- ② 모든 부대복리시설의 지붕은 경사지붕으로 하며, 지붕의 형태는 제①항의 규정에 의한다. 다만, 건축물 형태상 경사지붕으로 하기에 부적합하다고 주택건설사업 승인권자가 인정하는 경우에는 예외로 한다.

제 19 조 (조경에 관한 사항)

- ① 단지내 녹지에는 다음 각 호에서 정한 기준에 따라 식재할 것을 권장한다.
 - 1. 보행자전용도로변 녹지 : 관상효과가 큰 관목류와 교목으로 경관식재 및 유도식재를 한다.
 - 2. 단지외곽도로 경계부녹지 : 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. 주차장 주변녹지 : 수엽이 치밀하고, 아랫가지가 잘 자라지 않는 낙엽수로 녹음 식재를 한다.
- ② 옹벽 등 구조물은 담쟁이 넝쿨 등을 식재하여 입면차폐 녹화로 계획
- ③ 조경면적은 대지면적의 30퍼센트 이상으로 계획

제 3 장 제1종지구단위계획 운용에 관한 사항

제 20 조 (제1종지구단위계획 지침의 적용범위)

- ① 제1종지구단위계획지침은 다음 각 호의 행위시 적용된다.
 1. 신축건축물 및 신축구조물
 2. 재축 건축물 및 구조물
 3. 증축 또는 대수선시의 해당부분

제 21 조 (제1종지구단위계획의 변경)

- ① 제1종지구단위계획 변경이 필요할 경우 관려부서에서 변경사유를 검토한 후 충청남도 도시계획조례에 의거 시 또는 도 도시계획심의위원회의 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ② 차량 진 · 출입구 변경은 교통영향평가심의 결과에 따른다.
- ③ 공동주택 주요 변경사항(층수, 평형, 용적률, 세대수 등)은 제1종지구단위계획으로 변경할 수 있다.

부 칙

- ① 본 시행지침은 도시개발사업 실시계획인가 고시일 또는 제1종지구단위계획결정(변경)승인 고시일로부터 효력이 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.