

# 지구단위계획 시행지침

# 목 차

---

## 제 I 편 총 론

---

제1장 총 칙	/ 01
제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항	/ 07

## 제 II 편 용지별 시행지침

---

제1장 단독주택용지	/ 08
제2장 공동주택용지	/ 12
제3장 < 삭제 >	/ 17
제4장 준주거시설용지	/ 17
제5장 상업용지	/ 20
제6장 기타시설용지	/ 24

## 제 1 편 총 론

### 제 1 장 총 칙

#### 제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “지침” 이라 한다)은 “아산 배방휴대지구 도시개발사업 지구단위계획”에 적용하며, 구역 내의 용도지역지구, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도규모배치형태와 기타사항 등에 관해 지구단위계획 결정조서 및 결정도(이하 “결정조서” 및 “결정도” 라 한다)에 표시되지 아니하거나 세부설명이 필요한 내용의 상세 규정함을 목적으로 한다.

#### 제2조 (지침의 적용범위)

본 지침은 아산 배방휴대지구 도시개발사업 지구단위계획구역 내 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

#### 제3조 (지침의 구성)

본 지침은 총 2편, 8개의 장으로 구성되며 제 1편 총론에 관한 사항은 모든 용지에 공통으로 적용되며, 제Ⅱ편 제1장은 단독주택용지, 제2장은 공동주택용지, 제3장은 준주거시설용지, 제4장은 상업용지, 제5장은 기타시설용지에 적용한다.

#### 제4조 (지침적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에 언급되지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 통합영향평가(환경, 교통, 재해), 에너지사용계획 등 아산 배방휴대지구 도시개발사업 추진 과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 아산시 관련조례와 아산시 도시경관기본계획, 아산시 도시경관관리계획에 규정된 사항은 그에 따른다.
- ② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련 법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.
- ③ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 ‘예시도’ 는 그 지침이 추구하는 계획목표나 방향을 가시화한 것으로서 지구단위계획 운용 시 참고로 한다.
- ④ 본 지침 시행이후 본 지침과 관련된 법령 또는 조례의 제·개정으로 본 지침과 부합되지 않을 경우 제·개정된 법령 또는 조례에 따른다.

### < 용어의 정의 >

#### 제5조 (공통으로 사용하는 용어의 정의)

① “지구단위계획구역”이라 함은 ‘국토의 계획 및 이에 관한 법률’ 제51조에 의거 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.

• 도면표시 : 

② “용지”라 함은 아산 배방휴대지구 도시개발사업에 의하여 지정된 용지를 말하며, 용지의 세분은 다음 각 호에서 규정한다.

1. 단독주택용지 : 필지형 단독주택지
2. 공동주택용지 : 아파트용지
3. < 삭제 >
4. 준주거시설용지 : 준주거시설용지
5. 상업용지 : 상업용지
6. 기타시설용지 : 제1호 내지 제4호에 해당되지 아니한 용지

#### 제6조 (가구 및 획지에 관한 용어의 정의)

① “가구”라 함은 도로로 둘러싸인 일단의 획지를 말하며, 지구단위계획에서 설정한 가구번호에 의해 설정한 가구단위를 말한다.

② “획지”라 함은 건축이 가능한 토지로서 원칙적으로 개별 개발단위를 말한다.

#### 제7조 (건축물의 용도에 관한 용어의 정의)

① 건축물의 용도는 ‘건축법 시행령 별표1’에 의한 ‘용도별 건축물의 종류’ 및 본 지침에서 별도로 정의한 건축물, 타 법령에 의한 별도의 건축물의 종류를 기준으로 지정한다.

1. 별도의 지침 정의에 의한 용도는 해당 지침 조항을 명기한다.
2. 타 법령에 의한 건축물의 용도는 해당 법령을 명기한다.

② “권장용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 저촉되지 않으면서 대상지역의 계획적 기능육성을 위하여 필요하다고 권장된 용도를 말한다.

③ “허용용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 그 획지 내에서 건축 가능한 용도를 말하며 허용용도가 지정된 획지에서는 허용 용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.

④ “불허용도”라 함은 ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’의 규정에 의하여 허용되더라도 그 획지에서 사용될 수 없는 용도를 말한다.

⑤ “부속용도” 라 함은 건축법 시행령 제2조 제13호의 규정에 의해 건축물의 주된 용도의 기능에 필수적인 용도를 말한다.

⑥ “점포주택” 이라 함은 단독주택용지에서 건물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각 호와 같이 규정한다.

1. 위치 : 지상1층 및 지하1층에 한한다.
2. 규모 : 바닥면적의 합계가 총연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다.

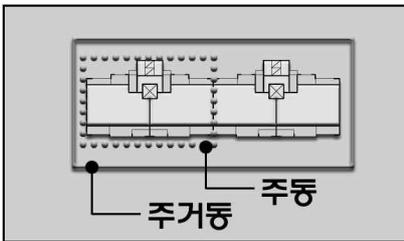
⑦ “주택단지” 라 함은 ‘주택법’ 제2조 제12호에서 정하고 있는 일단의 대지를 말한다.

⑧ “주거동” 이라 함은 공동주택용지에서 공동주택이 주용도인 동일 건축물을 말한다.

⑨ “주동” 이라 함은 공동주택용 코어를 사용하는 독립된 공동주택을 말한다.

⑩ “부대복리시설” 이라 함은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 에서 정의된 부대 시설 및 복리시설을 말한다.

⑪ “근린생활시설 등” 은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제50조에서 정의된 용어를 말한다.



<하나의 주거동에 2개의 주동이 있는 경우 예시도>

### 제8조 (건축물의 규모 및 높이에 관한 용어의 정의)

① “세대(가구)” 라 함은 독립된 주거생활을 영위할 수 있는 주거공간 단위를 말한다.

② “최고층수” 라 함은 지구단위계획에 의하여 최고층수가 지정된 블록의 경우는 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.

### 제9조 (건축선에 관한 용어의 정의)

“건축한계선” 이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다.

- 도면표시 :

### 제10조 (건축물의 형태에 관한 용어의 정의)

① “건축물의 전면” 이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구(보행주출입구)가 설치되는 면을 말한다.

② “투시형 벽면” 이라 함은 보행가로로서 쾌적하고 보행자와 상점간 원활한 상호 교류를 위해 1층 전면의 50% 이상을 투시 가능한 재질로 시공한 벽면을 말한다.

③ “투시형 셔터” 는 전체의 3분의 2 이상이 투시가 가능토록 제작된 셔터를 말한다.

### 제11조 (대지내 공지에 관한 용어의 정의)

① “전면공지” 라 함은 전면도로 경계선과 건축선 후퇴공간 사이에 확보되는 대지내 공지로서 공개공지·공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 일반대중에 게 늘 개방되는 공지를 말한다. 전면공지는 보행공간 확보를 목적으로 하며, 연접한 보도와 단차를 두지 않고 재료와 포장패턴을 우선 준용하도록 한다.

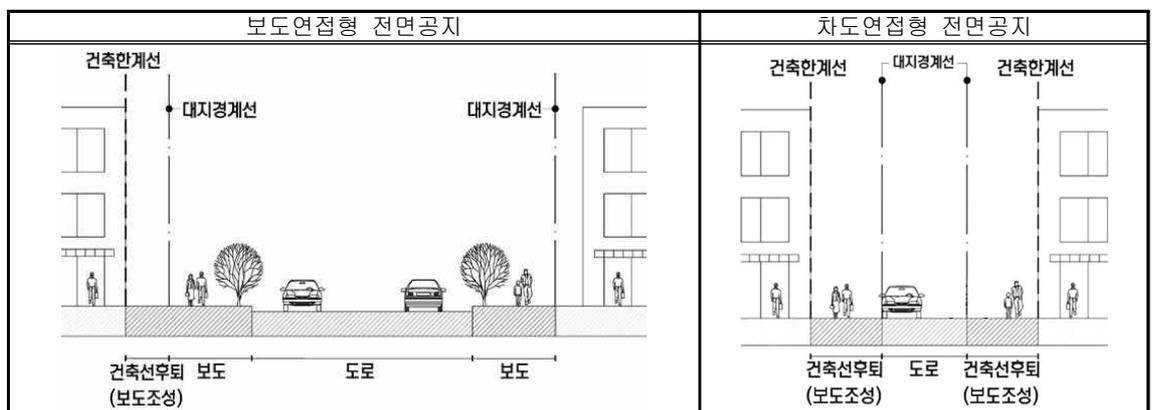
1. “보도 연접형 전면공지” 라 함은 보도 또는 보행자전용도로와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 가능한 구조로 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 조성한 전면공지를 말한다.

2. “차도 연접형 전면공지” 라 함은 차도와 접한 전면공지로서 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 조성한 전면공지를 말한다.

② “전면공지 조성 기준 및 방법” 은 다음 각 호에 따라 조성하여야 한다.

1. 전면공지는 연접한 보도와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 주·정차를 금지하며 보행자의 통행에 장애를 주는 일체의 시설물을 설치하거나 적치하여서는 아니된다. 다만, 맹지 등 부득이한 경우 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치 등은 허용할 수 있다.

2. 공동주택용지의 대지경계선으로부터 확보한 건축선내 공지에는 부지외곽의 주차장화를 방지하고 오픈스페이스로 조성하기 위해 산책로, 포켓공간 등을 조성하고 교목 및 관목 등을 식재하여 녹지로 형성한다.



3. ‘공개공지 설치구간’ 이라 함은 건축법 43조에 따른 공개공지 확보시 이를 설치해야 하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

4. ‘공개공지 의무구간’ 이라 함은 건축법 43조에도 불구하고 휴대지구 지구단위계획 및 경관계획에 의거 공개공지를 의무적으로 확보설치해야하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

③ < 삭제 >

④ “보행우선구조” 라 함은 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차도가 교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부(이하 ‘보행자우선구간’ 이라 한다)의 구조로서 다음의 각호의 규정에 따라 조성한 구조를 말한다.

1. 차도의 높이는 보행자를 위한 동선의 높이와 같게 조성하여 험프 역할을 할 수 있는 구조로 조성한다.
2. 차도의 포장은 보행자를 위한 동선의 포장과 동일하게 한다.
3. 보행자를 위한 동선의 폭은 최소 4m 이상으로 한다.

⑤ “공공보행통로” 라 함은 대지안에 일반인이 보행에 이용할 수 있도록 24시간 개방된 공간을 말하며, 다음 각 호의 기준에 따라 조성한다.

1. 공공보행통로와 도로(단지내 도로 포함)가 교차하는 곳은 ‘보행우선구조’ 로 조성한다.
2. 공공보행통로에는 ‘보행지장물’ 을 설치해서는 아니된다.
3. 공공보행통로 각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 한다. 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있다. 이 때, 계단과 함께 일부 구간에는 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 한다.

• 도면표시 : 

**제12조 (교통처리에 관한 용어의 정의)**

① “차량진출입 허용구간” 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량진출입이 허용되는 구간을 말한다.

② “차량진출입 불허구간” 이라 함은 대지가 도로에 접한 구간 중에서 차량진출입을 불허하는 구간을 말한다.

• 도면표시 : 

③ “전면도로” 라 함은 건축물의 주출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.

### 제13조 (기타 지침과 관련된 용어의 정의)

- ① “공동개발” 이라 함은 둘 이상 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물로 건축하는 것을 말한다.
- ② “합벽건축” 이라 함은 둘 이상의 대지에 건축물이 건축될 때, 벽을 공유하여 건축하는 것을 말한다.

### 제14조 (생태면적률) : 권장사항

- ① “생태면적률” 은 도시공간의 생태적 기능(자연의 순환기능)을 공간계획 차원에서 정략적으로 평가할 수 있는 지표로서, 공간계획 대상 면적 중에서 자연의 순환 기능을 가진 토양면적비를 말한다.
- ② 생태면적률의 적용은 「환경영향평가서등의 작성 등에 관한 안내서, 환경부」, 「아산 배방휴대지구 도시개발사업 환경영향평가서 (환경보전방안검토서-1차)」를 준용하고, 생태면적률 적용지침에 의한 다양한 기법을 활용하여 조성하여야 한다.

## 제 2 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

### 제1조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

본 지구단위계획 시행지침은 지구단위계획구역 내에서 행하는 모든 건축물 및 공공시설의 건축과 조성행위에 적용된다.

### 제2조 (지구단위계획의 지침의 운용)

- ① 지구단위계획 변경이 필요할 경우 준공전에는 “도시개발법” 에 의한 절차를 따르며, 준공 이후에는 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률” 에 의한 절차를 따른다.
- ② 지구단위계획지침의 운용은 준공 후에도 본 지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 “국토의 계획 및 이용에 관한 법률” 에 의한다.
- ③ 지구단위계획구역 내 주택건설사업 승인, 건축심의 및 허가 신청 시 지구단위계획 시행지침의 반영여부를 입증하는 도서 및 설명서 등의 검토 서류를 주택건설사업 승인권자 또는 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

### 제3조 (부칙)

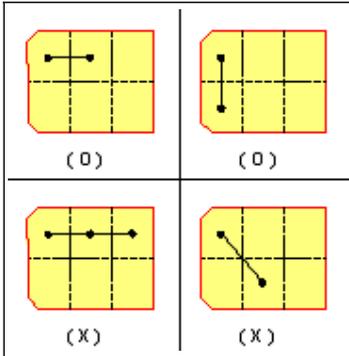
- ① 본 시행지침은 고시일로부터 효력을 발생한다.
- ② 관련법 및 조례에 따라 설치할 수 있도록 정하여진 사항에 대하여는 본 시행지침 결정고시 이후 관련법 및 조례의 개정 시 개정된 규정을 적용할 수 있다.

## 제 II 편 용지별 시행지침

### 제 1 장 단독주택용지

#### < 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 사항 >

< 획지의 합병에 관한 예시도 >



#### 제1조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지 단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 획지의 분할은 할 수 없다.
- ② 획지의 합병 및 공동개발, 합병건축은 연접한 2개의 획지 내에서 허용한다. 단, 한번 합병된 필지는 또 다른 인접필지와 합병할 수 없다.

#### < 건축물의 용도에 관한 사항 >

#### 제2조 (건축물의 용도)

- ① 단독주택용지에서의 건축은 허용용도에 한하여 가능하며, 불허용도 건축물은 건축할 수 없다.

< 단독주택용지의 건축물 용도 >

구 분		단독주택용지
건축물 용도	도면표시	단독1~2, 단독5~13
	권장용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 중 휴게 음식점, 제과점
	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제1호 단독주택(다중주택·공관 제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (종교집회장, 총포판매소, 장의사, 실내낚시터, 옥외골프연습장, 단란주점, 안마시술소 제외)
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역에 위치한 경우 보호구역내 불허용도

< 단독주택전용용지의 건축물 용도 >

구 분		단독주택용지
건축물 용도	도면표시	단독3~4
	권장용도	「건축법 시행령」 별표1 제1호 단독주택(다중주택·공관 제외)
	허용용도	「건축법 시행령」 별표1 제1호 단독주택(다중주택·공관 제외)
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경보호구역에 위치한 경우 보호구역내 불허용도

② 근린생활시설은 지상1층 및 지하층에 한하여 총연면적(지하층 포함)의 40% 이내에서 설치 가능하며, 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다.

③ 결정도에서 지정한 건축물의 용도와 건폐율, 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용은 다음에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<지침내용 도면 표시 예시도>

건축물 용도		단독1		- 용도 : 단독주택용지
용적률	최고층수	180%	4	- 최고층수 : 4층 이하
건폐율	최저층수	60%	-	- 건폐율 : 60% 이하
				- 용적률 : 180% 이하

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제3조 (건축물의 건폐율·용적률·높이)

각 획지에 적용되는 건축물의 규모는 다음에서 정하는 기준을 초과하여 건축할 수 없다.

<단독주택용지 건폐율·용적률·높이>

용도	도면표시	건폐율	용적률	높이	비고
단독주택용지	단독1~단독13	60% 이하	180% 이하	4층 이하	

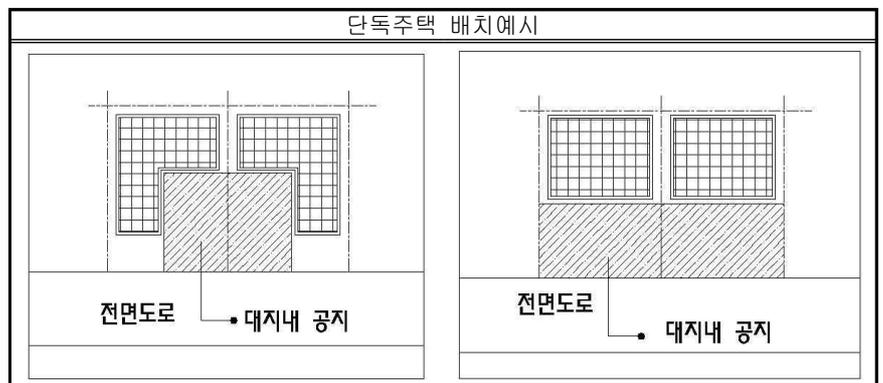
< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

제4조 (건축물의 배치)

① 2개 이상의 도로에 면하는 획지는 폭원이 넓은 도로변을 건축물의 전면방향으로 배치하여야 한다.

② 건물의 배치형태는 건축물 용도별로 다음 각 호의 기준을 따를 것을 권장한다.

1. 단독주택은 2획지 단위로 옥외마당과 주차장이 한 곳에 모이도록 배치할 것을 권장한다.
2. 건축물 전면에 통일된 가로경관이 형성 될 수 있도록 전면도로로부터 일정 간격을 후퇴하여 건축배치 할 것을 권장한다.



**제5조 (건축한계선)**

가로변에 프라이버시보호와 쾌적한 보행환경조성을 위하여 단독주택용지 내 15m 이상 도로와 접하는 면에 건축한계선 1m를 지정한다.

**< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >**

**제6조 (형태 및 외관 등)**

지상에 노출되는 지하층의 외벽이나 기초벽 등 도로에 면하는 건물 기단부는 지상층의 외벽과 동일하게 처리하되, 기존건축물 또는 개발예정 건축물로 인해 외부에 노출되지 않는 부분은 그러하지 아니한다.

**제7조 (지붕 및 옥탑)**

- ① 단독주택용지 건축물에는 경사지붕(경사도 4/10 이상)을 설치토록 하며, 평지붕은 전체지붕의 30% 이내로 한다.
- ② 옥상에 물탱크 등 시설물이 노출되지 않는 구조로 하여야 하며 건축물의 지붕 형태 및 높이는 다음 각 호의 기준에 따라 건축되도록 한다.

**제8조 (담장 및 대문)**

- ① 담장 및 대문을 설치하는 경우, 담장 및 대문은 투시형 및 화관목류의 생을 타리 등으로 설치하도록 하고, 높이는 1.2미터 이하로 권장한다.
- ② 재료, 색깔 및 장식은 본 건물의 외벽과 조화되도록 설치하여야 한다.

**< 교통처리에 관한 사항 >**

**제9조 (차량의 진출입)**

- ① 차량진출입구는 원칙적으로 교통영향평가 심의 결과를 우선하여 반영하도록 하며, 차량진출입 불허구간이 지정된 획지는 지정된 곳으로 차량진출입을 할 수 없다.
- ② 차량진출입구는 대지당 1개소만 설치하며, 그 폭원은 6.5미터를 초과할 수 없다.
- ③ 차량진출입구는 인접획지와 공동주차통로로 조성할 것을 권장한다.

**제10조 (주차장 설치기준)**

주차장은 ‘주차장법’ 및 ‘아산시 주차장 조례’에 의한 주차장 설치기준을 따르며, 교통영향평가 심의의결 내용을 준수하도록 한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제11조 (전면공지)

건축한계선에 의해 발생된 전면공지는 제 1편 제1장 제11조의 조성 기준에 따른다.

제12조 (대지내 조경)

- ① 옥외마당은 두 획지별로 마주보도록 설치할 것을 권장한다.
- ② 대지 내 조경 설치시 점포형주택은 건축물 측면에 설치하고 단독주택은 전면 또는 측면에 설치할 것을 권장한다.

## 제 2 장 공동주택용지

### < 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 사항 >

#### 제1조 (획지의 분할 및 합병)

공동주택용지의 획지는 가구단위로 하며, 모든 획지는 분할할 수 없다. 다만, '주택법' 과 '주택건설기준 등에 관한 규정' 에 따른 부대복리시설은 예외로 한다.

### < 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

#### 제2조 (건축물의 용도)

- ① 공동주택용지의 건축물 허용용도는 다음에 따라 건축하여야 한다.
- ② 공동주택용지의 지하층은 주거용도로 사용 할 수 없다.

<공동주택용지의 건축물 용도>

구 분		공동주택용지
건축물 용도	도면표시	공동1~공동3
	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트</li> <li>• 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」 에 따른 부대복리시설</li> </ul>
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> <li>• 교육환경보호구역에 위치한 경우 보호구역내 불허용도</li> </ul>

#### 제3조 (주택유형의 지정)

공동주택용지로 지정된 필지에는 지정된 유형 이외의 시설은 건축할 수 없다.

#### 제4조 (건축물의 규모, 건폐율, 용적률, 세대수)

- ① 각 아파트 단지의 주택규모는 개발계획에서 정한 다음의 규정된 주택규모 이내로 하되 개발계획 상의 세대수를 초과하지 않는 범위 내에서 결정한다.

<공동주택의 주택규모, 세대수, 건폐율, 용적률, 최고층수>

블록명	면 적(㎡)	주택규모	배분율	세대수	동수배분계획	건폐율	용적률	최고층수	비고
합 계	232,133	-	-	4,565	-	-	-	-	-
1BL	83,312	소 계	-	1,617	23동이하	60%이하	220%이하	29층이하	분양 임대
		60㎡ 이하	10%	162					
		60~85㎡	70%	1,132					
		85㎡ 초과	20%	323					
2BL	78,960	소 계	-	1,559	20동이하	60%이하	220%이하	29층이하	분양 임대
		60㎡ 이하	10%	156					
		60~85㎡	70%	1,091					
		85㎡ 초과	20%	312					
3BL	69,861	소 계	-	1,389	22동이하	60%이하	220%이하	25층이하	분양 임대
		60㎡ 이하	10%	139					
		60~85㎡	70%	972					
		85㎡ 초과	20%	278					

② 주택건설 사업계획승인 시 배방휴대지구 각 공동주택블록 세대수의 10% 이상을 임대주택(전용면적 85㎡ 이하)으로 계획하고 나머지 세대수를 분양으로 계획하여야 한다.

※ 예시) 임대주택 확보세대수 산정

$$1. \text{공동1블록 임대주택 세대수} = \text{공동1블록 세대수} \times 10\% \\ = 1,617\text{호} \times 10\% : 162\text{호}$$

$$2. \text{공동1블록 분양주택 세대수} = \text{공동1블록 세대수} - \text{공동1블록 임대주택 세대수} \\ = 1,617\text{호} - 162\text{호} : 1,455\text{호}$$

③ 결정도에서 지정한 건축물의 용도와 건폐율, 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용은 다음에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<지침내용 도면 표시 예시도>

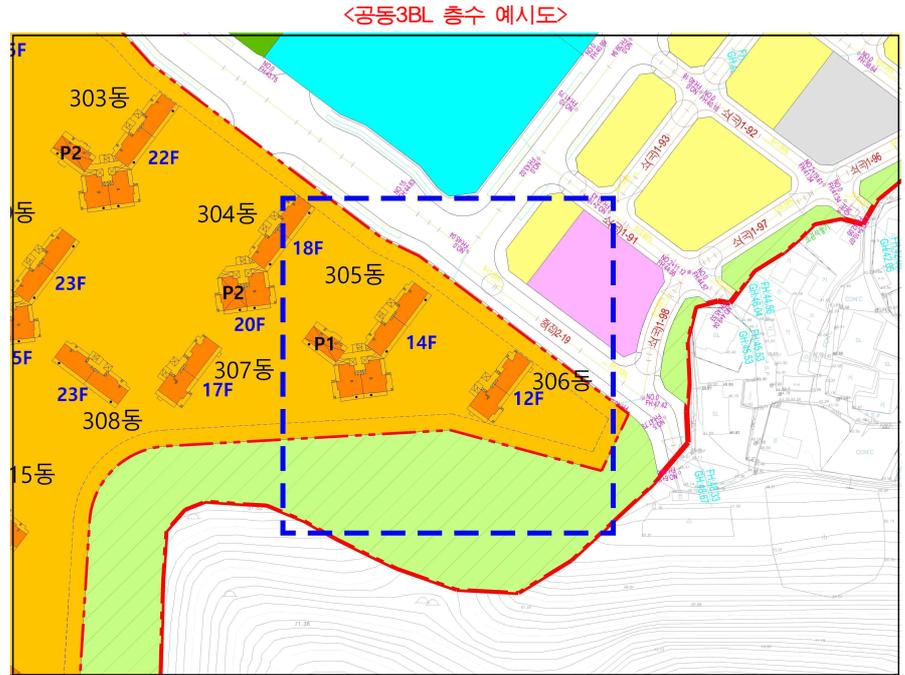
건축물 용도		공동1~공동3		- 용 도 : 공동주택용지 - 최고층수 : 29층 이하 - 건 폐 율 : 60% 이하 - 용 적 률 : 220% 이하
용적률	최고층수	220%	29	
건폐율	최저층수	60%	-	

④ 공동주택 용지 각 블록별 최대동수는 동수배분계획 이내로 하여야한다.

### < 건축물의 배치에 관한 사항 >

#### 제5조 (건축물의 배치)

- ① 간선도로변에 인접하여 계획할 경우에는 직각 배치하여 소음경감 및 개방감, 통풍·통풍축이 형성되도록 배치할 것을 권장한다.
- ② 단지 내 일조와 통풍, 에너지효율 등을 고려하여 건축물을 남향 또는 동남향으로 배치할 것을 권장한다.
- ③ 공동3블록의 경우 학교시설의 일조영향 피해가 발생하지 않도록 일부 건축물의 높이를 14층 이하로 한다.



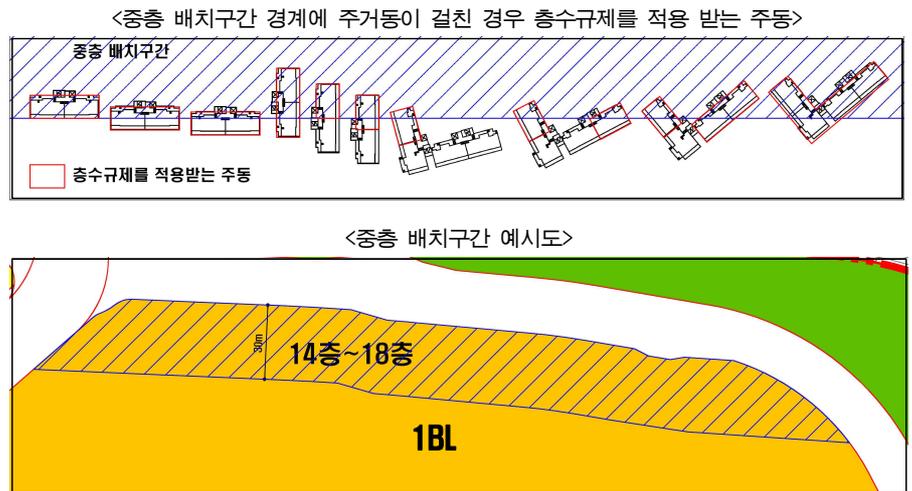
### 제6조 (중층 배치구간)

- ① 중층 배치구간이라 함은 본 계획상 14층~18층 구간을 말한다.
- ② 중층 배치구간의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.
- ③ 지정목적은 다음과 같다.
  1. 도시내 위압적인 경관형성을 방지하고 천안천과 조화로운 스카이라인을 조성하기 위하여 중층 배치구간을 지정한다.
  2. 보행이 빈번히 발생하고 사람들이 많이 모이는 지역을 중심으로 휴먼스케일에 대응하는 도시경관을 형성하기 위하여 중층 배치구간을 지정한다.
- ④ 조성방법은 다음과 같다.
  1. 중층 배치구간은 지구단위계획 결정도에 명기된 제한층수 이하로 건축하여야 한다.
  2. 중층 배치구간의 건축면적은 전체 건축면적의 10퍼센트 이상을 확보해야 한다. 다만 건축위원회 자문 또는 심의를 통해 해당 승인권자(또는 허가권자)가 해당 블록의 중층 배치구간의 길이가 지나치게 짧아 해당면적의 확보가 어렵다고 인정하는 경우 그러하지 아니한다.
  3. “중층 배치구간”에 주동이 걸친 경우에는 배치구간에 걸친 단위세대는 모두 층수규제를 적용받으며 층수규제를 받은 단위세대의 건축면적은 배치구간 내

건축면적으로 인정한다.

단 2개 이상의 중층 배치구간에 단위세대가 걸친 경우 제일 낮은 중층 배치구간의 층수규제를 적용받는다.

4. 중층 배치구간에서 주동의 배면이 천안천을 향하는 경우 배면의 정면성을 확보하는 것을 권장한다.



### < 건축선에 관한 사항 >

#### 제7조 (건축한계선)

- ① 가로변에 프라이버시보호와 쾌적한 보행환경조성을 위하여 공동주택용지 내 대지경계선으로부터 건축한계선 6m를 지정한다.
- ② 지구단위계획에서 지정한 건축한계선은 주거동에 한하며, 그 위치와 폭은 결정도에 의한다. 단, 결정도에 별도의 지정이 없을 경우는 대지경계선으로부터 최소 6m 이상 이격하여야 한다.

### < 교통처리에 관한 사항 >

#### 제8조 (차량의 진출입)

- ① 차량진출입구는 원칙적으로 교통영향평가 심의 결과를 우선하여 반영하도록 하며, 차량진출입 불허구간으로 지정된 구간에서는 차량진출입구를 설치할 수 없다.
- ② < 삭제 >
- ③ 공동주택 차량진출입구 설치시 맞은편 공동주택 출입구와 위치를 일치시켜 십자형 형태로 설치하도록 한다.

### 제9조 (주차장 설치기준)

주차장은 ‘주차장법’ 및 ‘아산시 주차장 조례’에 의한 주차장 설치기준을 따르며, 교통영향평가 심의의결 내용을 준수하도록 한다.

1. 공동주택용지내 부설주차장의 전기자동차 주차면수를 100면당 1면씩 설치하도록 한다.
2. 공동주택용지내 주차계획은 법정주차대수의 130% 이상 확보하도록 권장한다.

### < 대지내 공지에 관한 사항 >

#### 제10조 (전면공지)

공동주택용지의 대지경계선으로부터 확보한 건축선내 공지에는 교목 및 관목 등을 식재하여 녹지로 조성하여야 한다.

<공개공지 조성예시도>



<공공보행통로 조성예시도>



#### 제11조 (공개공지)

결정도에서 공개공지로 지정된 위치에 조성하여야 하며, 공개공지의 조성방법은 제1편 제1장 제11조를 따른다.

#### 제12조 (공공보행통로)

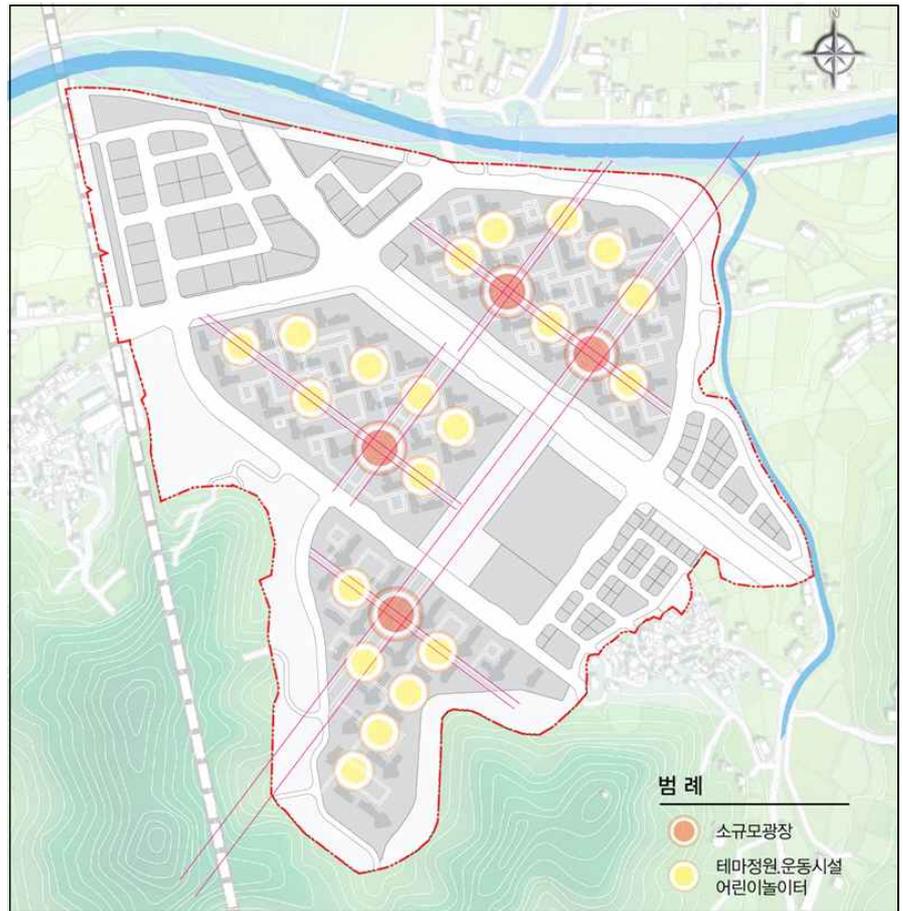
- ① 공공보행통로는 보행축의 연결을 위하여 제1편 제1장 제11조 및 지침도에 따라 설치한다.
- ② 공공보행통로는 6미터 폭 이상으로 설치하되 시점과 종점의 변경은 불가하나 그 선형의 변경은 가능하다.
- ③ 공공보행통로는 상시 보행자를 위해 차량통행이 차단되어야 하며, 공동주택 연접부 공공시설(보행육교) 유지관리시에 관리차량에 한하여 통행토록 하여야 한다.

### < 대지내 기타사항에 관한 사항 >

#### 제13조 (소규모 광장)

- ① 공동주택 단지내 주택건설사업계획 수립시 각 단지별 소규모 광장을 확보 하여야한다.
- ② 소규모 광장의 용도는 입주민의 실제적인 집회, 공연, 문화활동 등이 가능토록 정형화된 공간으로 한다.
- ③ 공동주택 용지 각 블록별 소규모 광장 위치는 경관지침도를 따르되, 향후 주택건설사업으로 계획 수립시 일부 조정할 수 있다. 단, 조정 위치는 주·부통경 축이 형성하는 Open Space의 결절부 축으로 한다.

<소규모 광장 위치 예시도>



### < 신재생에너지에 관한 사항 >

#### 제14조 (신재생에너지 활용)

- ① 공동주택은 에너지 효율 향상 및 소비 절감을 위해 태양열, 태양광, 지열 발전 시스템을 설치하는 것을 권장한다.
- ② 신재생에너지 관련 시설을 설치할 경우 개별 요소로 설치하지 아니하고 건축물과 일체화하여 디자인 요소로 활용하도록 한다.
- ③ 단지 내 조명시설에 사용되는 전력은 태양광 발전 시스템을 통해 공급하는 것을 권장한다.

### 제 3 장 < 삭제 >

## 제 4 장 준주거시설용지

### < 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항 >

#### 제1조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지 단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 획지의 분할은 할 수 없다.
- ② 획지의 합병 및 공동개발, 합벽건축은 연접한 2개의 획지내에서 허용한다. 단, 한번 합병된 필지는 또 다른 인접필지와 합병할 수 없다.

### < 건축물의 용도에 관한 사항 >

#### 제2조 (건축물의 용도)

- ① 준주거시설용지에서의 건축은 허용용도에 한하여 가능하며, 불허용도 건축물은 건축할 수 없다.

<준주거시설용지의 건축물 용도>

구 분	준주거시설용지
도면표시	준주거1~준주거6
권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설(오피스텔 제외)</li> </ul>
허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 불허용도 이외의 용도</li> </ul>
건축물 용도	<p>불허용도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제1호 단독주택</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 종교집회장, 총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마시술소</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 (공연장, 전시장 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 중 도매시장, 소매시장</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제8호 운수시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제9호 의료시설 중 격리병원</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제15호 숙박시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제18호 창고시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리 시설 중 시내 버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차 관련 시설 (운전학원 및 정비학원 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제21호 동물 및 식물 관련 시설(아목 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제22호 자원순환 관련 시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제23호 교정 및 군사 시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제25호 발전시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제26호 묘지 관련 시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제27호 관광휴게시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제28호 장례시설</li> <li>• 교육환경보호구역에 위치한 경우 보호구역내 불허용도</li> </ul>

- ② 결정도에서 지정한 건축물의 용도와 건폐율, 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용은 다음에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<지침내용 도면 표시 예시도>

건축물 용도		준주거1~준주거6		- 용도 : 준주거시설용지
용적률	최고층수	400%	8	- 최고층수 : 8층 이하
건폐율	최저층수	70%	-	- 건폐율 : 70% 이하
				- 용적률 : 400% 이하

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제3조 (건축물의 건폐율·용적률·높이)

각 획지에 적용되는 건축물의 규모는 다음에서 정하는 기준을 초과하여 건축할 수 없다.

<준주거시설용지 건폐율·용적률·높이>

용도	도면표시	건폐율	용적률	높이	비고
준주거시설용지	준주거1~준주거6	70% 이하	400% 이하	8층 이하	

< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

제4조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 주된 벽면 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치시키도록 한다.
- ② 2면 이상의 도로에 접한 획지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면이 향하도록 배치할 것을 권장한다.

제5조 (건축한계선)

- ① 가로변에 시각적 개방감과 쾌적한 보행환경조성을 위하여 준주거시설용지내 건축한계선을 지정한다.
  - 1. 30m이상 도로에 접한 부분에 2m 지정
  - 2. 20m이하 도로에 접한 부분에 1m 지정
- ② 건축선 후퇴로 생기는 전면공지에 대하여는 주차장 및 담장설치를 불허하며, 보도를 조성하고 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 조성한다.
- ③ 준주거시설용지 내 ‘공개공지 의무구간’ 이 계획된 획지에는 공개공지를 계획하여야하며 그 면적은 최소 100㎡이상으로 한다.

### < 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

#### 제6조 (형태 및 외관 등)

① 건축물의 외벽은 건축물별로 동일하거나 유사한 재료를 사용하도록 하고, 건축물의 외벽은 골조가 노출되지 않도록 하며 의장, 재료, 색채를 마감재 및 마감 수준을 모든 외벽면에 동일하게 하도록 한다.

② 보행에 지장을 주거나, 도시미관을 저해할 수 있는 건축물 외벽면에 냉난방 실외기 설치는 불허한다.

③ 전면도로에 면한 1층부 전면부는 벽면적의 50%이상 투시형으로 하고 셔터를 설치할 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.

<1층부 형태 예시>



#### 제7조 (건축물 1층 바닥높이)

건축물의 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20cm이내로 한다.

#### 제8조 (담장)

준주거시설용지 내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치할 수 있다.

### < 교통처리에 관한 사항 >

#### 제9조 (차량의 진출입)

① 차량진출입구는 원칙적으로 교통영향평가 심의 결과를 우선하여 반영하도록 하며, 차량진출입 불허구간이 지정된 획지는 지정된 곳으로 차량진출입을 할 수 없다.

② 차량진출입구는 인접획지와 공동주차통로로 조성할 것을 권장한다.

#### 제10조 (주차장 설치기준)

주차장은 '주차장법' 및 '아산시 주차장 조례' 에 의한 주차장 설치기준을 따르며, 교통영향평가 심의의결 내용을 준수하도록 한다.

### < 대지내 공지에 관한 사항 >

#### 제11조 (전면공지)

건축한계선에 의해 발생된 전면공지는 제 1편 제1장 제11조의 조성 기준에 따른다.

## 제 5 장 상업용지

### < 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항 >

#### 제1조 (획지의 분할 및 합병)

- ① 모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지 단위를 기본단위로 하며 원칙적으로 획지의 분할은 할 수 없다.
- ② 획지의 합병 및 공동개발, 합병건축은 연접한 2개의 획지내에서 허용한다. 단, 한번 합병된 필지는 또 다른 인접필지와 합병할 수 없다.

※ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 상 명기하여 도시관리 계획으로 결정

### < 건축물의 용도에 관한 사항 >

#### 제2조 (건축물의 용도)

- ① 상업용지에서의 건축은 허용용도에 한하여 가능하며, 불허용도 건축물은 건축할 수 없다.

<상업용지의 건축물 용도>

구 분		상업용지
	도면표시	상업1~상업3
	허용용도	• 불허용도 이외의 용도
건축물 용도	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제1호 단독주택</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 종교집회장, 총포판매소, 강의사, 단란주점, 안마시술소</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설(공연장, 전시장 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제8호 운수시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제9호 의료시설 중 격리병원</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 『학교용지법 시행령 제1조 의2에 따른 전용면적 40제곱미터 이상』</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제15호 숙박시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제16호 위락시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제17호 공장</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제18호 창고시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제19호 위험물 저장 및 처리 시설 중 사내 버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스 충전소 및 고압가스 충전소·저장소</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차 관련 시설 (주차장, 세차장, 운전학원 및 정비학원 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제21호 동물 및 식물 관련 시설(아목 제외)</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제22호 자원순환 관련 시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제23호 교정 및 군사 시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제25호 발전시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제26호 묘지 관련 시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제27호 관광휴게시설</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제28호 장례시설</li> <li>• 교육환경보호구역에 위치한 경우 보호구역내 불허용도</li> </ul>

② 결정도에서 지정한 건축물의 용도와 건폐율, 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용은 다음에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<지침내용 도면 표시 예시도>

건축물 용도		상업1~상업3		- 용도 : 상업용지
용적률	최고층수	700%	15	- 최고층수 : 15층 이하
건폐율	최저층수	70%	-	- 건폐율 : 70% 이하
				- 용적률 : 700% 이하

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제3조 (건축물의 건폐율·용적률·높이)

각 획지에 적용되는 건축물의 규모는 다음에서 정하는 기준을 초과하여 건축할 수 없다.

<상업용지 건폐율·용적률·높이>

용도	도면표시	건폐율	용적률	높이	비고
상업용지	상업1~상업3	70% 이하	700% 이하	15층 이하	

< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

제4조 (건축물의 배치)

- ① 건축물의 주된 벽면 방향은 접한 전면가로 방향과 일치시키도록 한다.
- ② 2면 이상의 도로에 접한 획지는 위계가 높은 도로에 면하여 건축물 전면이 향하도록 배치할 것을 권장한다.

제5조 (건축한계선)

- ① 가로변에 시각적 개방감과 쾌적한 보행환경조성을 위하여 상업용지내 건축한계선을 지정한다.
  - 1. 30m이상 도로에 접한 부분에 2m 지정
  - 2. 20m이하 도로에 접한 부분에 1m 지정
- ② 건축선 후퇴로 생기는 전면공지에 대하여는 주차장 및 담장설치를 불허하며, 보도를 조성하고 보행자가 24시간 통행이 가능한 구조로 조성한다.
- ③ 상업용지 내 ‘공개공지 설치구간’ 이 계획된 획지에는 건축법에 따른 공개공지 확보 시 해당 구간에 공개공지를 설치하여야 한다.

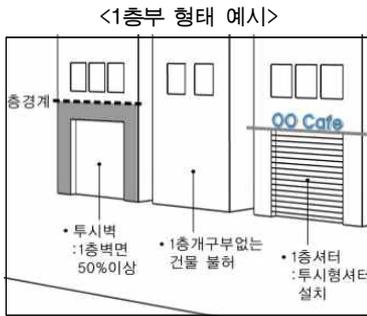
### < 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

#### 제6조 (형태 및 외관 등)

① 건축물의 외벽은 건축물별로 동일하거나 유사한 재료를 사용하도록 하고, 건축물의 외벽은 골조가 노출되지 않도록 하며 의장, 재료, 색채를 마감재 및 마감 수준을 모든 외벽면에 동일하게 하도록 한다.

② 보행에 지장을 주거나, 도시미관을 저해할 수 있는 건축물 외벽면에 냉난방 실외기 설치는 불허한다.

③ 전면도로에 면한 1층부 전면부는 벽면적의 50%이상을 투시형으로 하고 셔터를 설치할 경우에는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.



#### 제7조 (건축물 1층 바닥높이)

건축물의 1층 바닥의 마감높이는 지형적 이유 등으로 인해 불가피한 경우를 제외하고는 전면도로 평균 지반고와의 차이를 20cm이내로 한다.

#### 제8조 (담장)

상업용지 내 담장설치는 원칙적으로 불허한다. 다만, 인접대지 또는 도로 등과 높이차가 있는 경우 보행 등의 안전성을 위하여거나 부득이한 사유가 있을 경우 설치할 수 있다.

### < 교통처리에 관한 사항 >

#### 제9조 (차량의 진출입)

① 차량진출입구는 원칙적으로 교통영향평가 심의 결과를 우선하여 반영하도록 하며, 차량진출입 불허구간이 지정된 획지는 지정된 곳으로 차량진출입을 할 수 없다.

② 상업용지 내 교통안전성 확보를 위해 대지가 도로에 접한 구간에 공동출입구의 설치를 권장한다.

#### 제10조 (주차장 설치기준)

주차장은 ‘주차장법’ 및 ‘아산시 주차장 조례’ 에 의한 주차장 설치기준을 따르며, 교통영향평가 심의의결 내용을 준수하도록 한다.

**< 대지내 공지에 관한 사항 >**

**제11조 (전면공지)**

건축한계선에 의해 발생된 전면공지는 제 1 편 제1장 제11조의 조성 기준에 따른다.

**제12조 (공공보행통로)**

공공보행통로는 보행축의 연결을 위하여 제1편 제1장 제11조 및 지침도에 따라 설치한다. (6미터 폭 이상으로 설치)

## 제 6 장 기타시설용지

### 제1절 일반사항(공통사항)

#### < 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항 >

#### 제1조 (획지의 분할 및 합병)

모든 획지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획” 에서 결정한 획지단위로 건축하여야 하며 분할할 수 없다.

#### < 건축물의 규모에 관한 사항 >

#### 제2조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등)

결정도에서 지정한 건축물의 용도와 건폐율, 용적률, 층수 등에 대한 지침 내용은 다음에서 정하는 바와 같이 표기한다.

<지침내용 도면 표시 예시도>

건축물 용도		초1		- 용 도 : 초등학교 - 최고층수 : 4층 이하 - 건 폐 율 : 60% 이하 - 용 적 률 : 250% 이하
용적률	최고층수	250%	4	
건폐율	최저층수	60%	-	

#### < 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

#### 제3조 (건축물의 배치)

- ① 학교용지 및 유치원용지 등의 교육시설은 남향배치를 권장하며 주변의 자연 경관 등 중요한 경관요소에 대한 시각적 통로를 확보할 수 있도록 건축물을 배치하여야 한다.
- ② 주차장용지 내 주차전용건축물을 설치할 경우 주차장 외 용도(근린생활시설 등)가 건축연면적의 30%를 초과할 수 없다.

#### 제4조 (건축한계선)

건축한계선의 위치와 폭은 결정도에 따른다.

#### < 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

#### 제5조 (형태 및 외관 등)

- ① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측 후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이룰 수 있어야 한다.

② 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다. 또한 공원에 접한 시설의 경우 공원과의 조화를 고려하여 외벽재료를 사용한다.

### 제6조 (담장)

- ① 모든 건축물은 가급적 담장을 설치하지 않도록 하여 개방되도록 권장한다.
- ② 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 경관 등을 증진시킬 수 있는 소재 및 형태로 설치하되, 1.2m이하의 투시형 담장이나 화관목류의 생울타리 등으로 설치할 것을 권장한다.

### < 교통처리에 관한 사항 >

### 제7조 (차량의 진출입)

차량진출입구는 원칙적으로 교통영향평가 심의 결과를 우선하여 반영하도록 하며, 차량진출입 불허구간이 지정된 획지는 지정된 곳으로 차량진출입을 할 수 없다.

### 제8조 (주차장 설치기준)

- ① 주차장은 ‘주차장법’ 및 ‘아산시 주차장 조례’ 에 의한 주차장 설치기준을 따르며, 교통영향평가 심의의결 내용을 준수하도록 한다.
- ② 주차장용지에 노외주차장을 설치할 경우 주차통로 폭원은 6.5m 이상, 확장형 주차는 주차계획대수의 40% 이상 설치하도록 한다.
- ③ 주차장용지에 노외주차장을 설치할 경우 법적기준을 준용하여 환경친화적 자동차 전용주차구획 및 전기자동차 충전공간이 설치될 수 있도록 한다.

### < 대지내 공지에 관한 사항 >

### 제9조 (전면공지)

건축한계선에 의해 발생된 전면공지는 제 I 편 제1장 제11조의 조성 기준에 따른다.

### < 신재생에너지에 관한 사항 >

### 제10조 (조명)

도로, 공원 및 기타 공공장소의 옥외조명은 과도하지 않고 절제된 빛을 이용하여 광공해를 최소화 하도록 하며 환경친화적 자재의 사용과 에너지절약형 고효율 광원 및 태양열, 풍력 등의 신재생에너지를 이용하는 조명시설의 설치를 권장한다.

## 제2절 기타시설별 시행지침

### < 교육시설용지에 관한 사항 >

#### 제1조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이)

교육시설용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 다음과 같다.

#### 〈교육시설용지 용도·건폐율·용적률·높이〉

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용		
			유 치 원	초등학교	
유, 초	유1, 초1	용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「유아교육법」에 따른 유치원</li> <li>「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」에 따른 부대시설</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제10호 교육연구시설 중 초등학교</li> <li>「고등학교 이하 각급 학교 설립·운영 규정」에 따른 부대시설</li> </ul>
			불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>허용용도 이외의 용도</li> </ul>
		건 폐 율	<ul style="list-style-type: none"> <li>60% 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>60% 이하</li> </ul>	
		용 적 률	<ul style="list-style-type: none"> <li>250% 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>250% 이하</li> </ul>	
		높 이	<ul style="list-style-type: none"> <li>4층 이하</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>4층 이하</li> </ul>	

#### 제2조 (건축선)

건축한계선 및 교사건축한계선의 위치는 지구단위계획 결정도에 따른다. (교사동에 한하여 적용한다.)

#### 제3조 (건축물의 배치)

교육시설은 가급적 남향 배치를 하고 주변 녹지환경에 접하도록 배치하여야 한다.

#### 제4조 (보행자 출입구)

- ① 차량 및 보행자를 위한 출입구 외에 1개 이상의 보행자 출입구를 권장하며 주출입구는 그 중 통행이 잦은 곳으로 한다.
- ② 보행자 출입구는 지구단위계획 결정도에 따른다.

< 자동차관련시설(주차장)에 관한 사항 >

제5조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이)

주차장용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 다음과 같다.

(주차장용지 용도·건폐율·용적률·높이)

도 면 번 호	위 치	구 분	계 획 내 용			
			주1	주2, 주3	주4, 주5	
주 1 ~ 주 4		용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「주차장법」에 따른 노외주차장</li> <li>• 「주차장법」에 따른 노외주차장</li> <li>• 주차전용건축물 및 부속용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마사술소 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 집회장(마권 장외 발매소, 마권전화투표소 제외), 전시장</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 중 상점</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제13호 운동시설(옥외골프연습장, 운동장 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 중 일반업무시설</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차 관련 시설 중 주차장, 세차장</li> </ul> </li> <li>※ 주차전용건축물은 전용주차장 기능의 활성화를 위해 지상1층은 주차장용도로 사용</li> <li>※ 주차전용건축물 내 주차장용도 외의 용도는 상층부에 배치해야 하며 전체 주차전용건축물의 건축물 연면적 30%를 초과할 수 없음</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「주차장법」에 따른 노외주차장</li> <li>• 주차전용건축물 및 부속용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종 근린생활시설</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 단란주점, 안마사술소 제외)</li> <li>- 「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차 관련 시설 중 주차장, 세차장</li> </ul> </li> <li>※ 주차전용건축물은 전용주차장 기능의 활성화를 위해 지상1층은 주차장용도로 사용</li> <li>※ 주차전용건축물 내 주차장용도 외의 용도는 상층부에 배치해야 하며 전체 주차전용건축물의 건축물 연면적 30%를 초과할 수 없음</li> </ul>	
			불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> <li>• 교육환경보호구역에 위치한 경우 보호구역내 불허용도</li> </ul>		
		구분	주1(녹지)	주2(상업)	주3(준주거)	주4~주5(단독)
		건 폐 율	• 20% 이하	• 70% 이하	• 70% 이하	• 60% 이하
		용 적 률	• 80% 이하	• 700% 이하	• 400% 이하	• 180% 이하
높 이	• 4층 이하	• 10층 이하	• 6층 이하	• 4층 이하		

< 종교용지에 관한 사항 >

제6조 (건축물의 용도·건폐율·용적률·높이)

종교용지의 용도, 건폐율, 용적률, 높이에 관한 사항은 다음과 같다.

〈종교용지 용도·건폐율·용적률·높이〉

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용	
종	종1	용도	허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 종교집회장</li> <li>• 「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설 중 종교집회장 및 부속용도 (봉안당 제외)</li> </ul>
			불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> <li>• 교육환경보호구역에 위치한 경우 보호구역내 불허용도</li> </ul>
			건 폐 율	• 60% 이하
			용 적 률	• 180% 이하
			높 이	• 4층 이하