별첨 : 지구단위계획 시행지침(변경)

제 1 편 총 론

제1장 총 칙

제 1 조 (목 적)

본 지구단위계획 시행지침(이하'지침'이라 한다)은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제51조 규정에 의하여 작성되는 "송산2 일반산업단지 지구단위계획"에 적용되며 이를 시행함에 있어, 지구단위계획 구역내의 토지이용을 합리화·구체화하고 도시의 기능·미관을 증진시키며 양호한 환경을 확보하기 위하여 용도지역·지구, 도시계획시설 및 건축물, 대지의 규모, 용도, 형태와 공간의 활용 등에 관해 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 사항을 별도로 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용범위)

본 지침은 "송산2 일반산업단지 지구단위계획구역"에 한하여 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성)

본 지침은 총 3편으로 구성되어 있으며 제1편은 총칙과 지구단위계획 운용에 관한 사항으로 지구단위계획구역내 모든 건축용지를 대상으로 하고, 제2편 건축부문시행지침에서는 산업시설용지, 지원시설용지, 공동주택용지, 단독주택용지, 근린상업용지, 공공 및 기타시설용지, 공통적용사항, 제3편은 공공부문에 각각 적용한다.

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

① 본 지침에서 별도로 규정하지 않은 사항에 대해서는 관련법규나 당해지역 관련조례에 따른다.

② 시행지침의 일부 규제내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다. (단, 지구단위계획 결정 이후 관련법, 시행령, 시행규칙, 조례가 재개정 되어 달라지는 경우에는 당초의 지구단위계획에 따른다.)

③ 교통처리계획에 있어서 본 지침과 지침도를 적용하되, 교통영향평가 결과를 우선하여 적용한다.

④ 본 지침서의 규제내용과 지구단위계획결정도의 규제내용이 서로 다른 경우에는 지구단위계획결정도를 우선한다.

⑤ 대지상호간 분할·합병에 의해 대지 에 서로 상이한 시행지침이 적용될 경우 그 규제내용은 전면도로가 가장 넓은 필지에 적용되는 지침을 적용함을 원칙으로 한다.

제 5 조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음 각호와 같다.

1. "지구단위계획구역"이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. "가구"라 함은 도시계획도로 등에 의하여 구획된 일단의 토지를 말한다.
3. 건축물의 용도에 관한 용어정리는 다음과 같다.
   가. "허용용도"라 함은 그 필지내에서 건축 가능한 용도를 말하며, 허용용도가 지정된 필지에서는 관련법령의 규정이 허용하는 용도라도 허용용도이외의 용도로는 건축할 수 없다.
   나. "불허용도"라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 본 지침에 의해 그 필지에서는 허용되는 않는 건축용도를 말한다.
   다. "권장용도"라 함은 도시기능의 효율화를 위해 또는 대상지역의 계획적 기능을 육성하기 위해 필요하다고 인정하여 권장하는 용도를 말한다.
   라. "점포형주택"이라 함은 건축물의 일부를 근린생활시설 용도로 사용하는 주택으로서 주거이외의 용도로 사용되는 부분에 대하여는 다음 각호와 규정한다
      1. 위치 : 1층 이하에 한한다.
      2. 규모 : 바닥면적의 합계가 총 연면적(지하층 포함)의 40%를 초과할 수 없다. 또한 주차 등을 이유로 조성된 1층부 필로티 부분에 대한 타 용도로의 전환은 일체 불허한다
   마. 공동주택용지에서"주동"이라 함은 공동주택이 주용도인 독립된 1개 단위의 건축물을 말한다.
4. 건축물의 규모에 관한 용어정리는 다음과 같다.
   가. "건폐율" 이라 함은 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
   나. "허용용적률"이라 함은 도시계획조례 규정에 의한 용적률 범위 안에서 지구단위계획을 통하여 정하여진 용적률로서 해당 획지내에 통경축, 미관 및 스카이라인, 주차장, 주민 생활편익측면에서의 특색있는 단지조성, 친환경성 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률을 말한다.
   다. "최고층수"라 함은 지구단위계획에 의해 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다. (산업지원, 근린, 상업용지에서는 1층 전체를 피로티구조의 주차장을 설치하는 경우 해당 층을 층수에 산입하지 않음.)
   라. "최저층수"라 함은 지구단위계획에 의해 지정된 층수 이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.(근린상업용지에서는 1층 전체를 피로티구조의 주차장을 설치하는 경우 해당 층을 층수에 산입하지 않음.)
   마. "평균층수"라 함은 건축물의 주동별 층고 평균값의 합을 주동수로 나눈 값을 말한다.
5. 건축물의 배치와 건축선에 관한 용어정의는 다음과 같다.
   가. "판상형배치구간"이라함은 지구단위계획에 의하여 지정된 구간이내에서는 중층(18층)이하의 판상형아파트를 배치하는 구간을 말한다.
   나. "탑상형배치구간"이라함은 지구단위계획에 의하여 지정된 구간이내에서는 고층(25층)이하의

탑상형아파트를 배치하는 구간을 말한다.

다. “직각배치”라 함은 지구단위계획에 의해 입지특성에 따라 공동주택용지내에서 도로면을 향해 직각으로 주동을 배치하는 것을 말한다.

라. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하는 선을 말한다.

마. “벽면한계선”이라 함은 건축물의 1층 또는 특정층에서 벽면이 그 선을 넘어 위치할 수 없도록 지정하는 선을 말한다.

바. “건축물 전면”이라 함은 건축물을 이용하는 사람을 위해 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.

사. “맞벽 건축 ”이라 함은 상업지역 또는 20미터이상 도로에 접하는 대지 상호간에 2이상의 건축물의 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말한다.)으로 하여 건축하는 경우를 말하며, 건축시 건축 선행여부에 관계없이 건축주 상호간의 합의를 거쳐야 한다.

아. “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정으로 발생된 대지 안의 발생된 공지를 말한다.

자. “공개공지”라 함은 건축법 제67조 동법 시행령 113조 및 당진시 건축조례에서 정의하는 공개공지 확보대상과 지구단위계획에 의하여 공개공지로 지정된 공지를 말한다.

6. 건축물의 형태와 외관에 관한 용어의 정의는 다음의 각 목과 같다.

가. “탑상형 아파트”라 함은 주변으로 열린 경관 및 상징적 이미지 연출과 단지의 조망감, 개방감이 충분히 확보될 수 있도록 단변과 장변의 비율이 1:2 이하가 되는 아파트를 말한다.

나. “피로티(piloti)”이라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.

다. “주조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 70%이상을 차지하는 색을 말한다.

라. “보조색”이라 함은 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 30%미만을 차지하는 색으로서 주조색과 같은 계통의 색을 말한다.

마. “강조색”이라 함은 건축물의 외장효과를 위해 사용하는 색으로 건축물의 외벽에서 유리면적을 제외한 벽면적의 10%미만을 차지하는 색을 말한다.

7. 교통처리에 관한 용어정의는 다음과 같다.

가. “차량출입불허구간”이라 함은 이 구간에 접하는 도로로부터 대지의 차량출입구로 설치할 수 없는 구간을 말한다.

나. “차량출입허용구간”이라 함은 차량출입불허구간으로 지정되지 아니한 구간으로서, 대지안으로 차량출입이 허용되는 구간을 말한다.

다. “차량진출입구”라 함은 대지로의 차량진출입 위치를 특별히 정하여 허용하는 구간을 말한다.

라. “공동주차출입구”라 함은 2이상의 대지에 차량 진·출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량출입구를 말한다.

마. “단지내 보행통로”라 함은 주택단지로부터 보행자 전용도로나 공원으로 보행자 통행이 가능하도록 조성된 통로를 말한다.

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

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 6 조 (지구단위계획 지침의 적용범위)

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

제 7 조 (지구단위계획의 변경)

① 지구단위계획의 변경은 산업단지개발사업 준공 전에는 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 절차를 따르며, 산업단지개발사업 준공 이후에는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 의한 절차를 따른다.

② 산업단지 전체의 변경이 아닌 경우로서 개별적인 건축허가를 목적으로 하는 지구단위계획의 변경인 경우, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제4항에 의한 지구단위계획의 경미한 변경사항 중 제4호 건축물높이의 20퍼센트이내의 변경사항은 경미한 변경으로 적용하지 아니한다.

제 2 편 건축부문 시행지침

제3장 산업시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 8 조 (대지의 분할 및 합병)

① 산업시설용지 필지에 대하여 대지의 분할 및 합병을 허용한다.

② 대지의 분할 및 합병시 전면도로의 폭이 넓은 대지에 대하여 규정된 규제사항을 적용하며 전면도로의 폭이 같을 경우 지침내용이 강화된 규정을 적용한다.

③ 대지의 분할은 차량출입구 설치가 가능하도록 해야 하며, 대지의 최소분할면적기준에 저해되지 않는 범위에서 가능하다.

제 9 조 (대지의 분할제한)

대지의 최소분할면적은 1,650㎡ 이상으로 한다.

< 건축물의 용도 및 규모 등에 관한 사항 >

제 10 조 (건축물의 용도)

① 산업시설용지에서의 용도규제는 다음과 같다.

구 분		규 제 내 용
허용용도	A1, A2-1, A2-4, A3-1, A3-2, A4-1~A9-7, A9-9, A10-2~A13	◦ 일반공업지역내 허용가능한 건축물로서 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호의 규정에 의한 공장 및 부대시설
	A2-2, A2-3, A9-8, A10-1	◦ 일반공업지역내 허용가능한 건축물로서 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호의 규정에 의한 공장 및 부대시설 ◦ 일반공업지역내 허용가능한 건축물로서 통계법 제22조에 따라 통계청장이 고시하는 준산업 분류에 따른 하수·폐기물처리, 원료재생업 및 환경보건업에 필요한 건축물등 시설물과 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법 시행령 제2조의 규정에 의한 부대시설 ◦ 수질 및 수생태계 보전에 관한 법률 시행령 제79조 제1호에 따른 폐수수탁처리업 시설(A9-8 및 A10-1 획지에 한함)
불허용도		◦ 허용용도 외 시설

제 11 조 (건폐율·용적률·높이)

① 산업시설용지의 건폐율은 70%이하로 하며, 용적률은 250%이하로 한다.

② 건축물의 최고층수는 5층을 적용하며, 높이는 25m이하로 한다.
(단, A2-2, A2-3의 건축물 최고층수는 5층(35m), A3-2의 건축물 최고층수는 6층(60m)을 적용하며 특수건축물, 쿨링타워 존 및 부속건물일 경우 100m이하, A4-1의 건축물 최고층수는 6층(50m), A4-2의 건축물 최고층수는 6층(30m), A4-3, A4-9의 건축물 최고층수는 5층(35m)로 한다.)

③ 도면표시 방법 :

지침내용 도면표시

가구번호

용도	용적률	최고층수
	건폐율 (기준/완화)	최저층수

A1

I	250	5
	70	-

·가구번호 : 산업시설용지의 가구번호
·용 도 : A의 허용용도
·용적률 : 250%이하
·건폐율 : 70%이하
·최고층수 : 5층이하

< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

제 12 조 (건축물의 배치)

① 건축물은 지형여건등 불가피한 경우를 제외하고는 가급적 남향배치가 되도록 권장한다.

제 13 조 (건축한계선)

① 산업시설용지내 건축물은 지구단위계획 지침도에 표시된 바와 같이 시각적 개방감 확보를 위해 3m이상 이격하여 건축하여야 한다.

② 지구단위계획 지침도에 건축한계선이 지정된 필지는 건축물의 외벽면이 당해 선의 수직면으로 돌출하여서는 아니된다. 다만, 본 지침의 옥외광고물 설치기준에 의한 지주형 간판의 설치 및 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치는 예외로 한다.

< 건축물의 형태와 색채에 관한 사항 >

제 14 조 (건축물의 외관 및 색채)

① 건축물의 외관은 일률적인 경관형성을 지양할 수 있도록 특색있는 외관 디자인을 권장한다.

② 건축물 외벽의 색채는 다음의 기준을 따른다.

외벽의 색채		
주조색	보조색	강조색
◦ 따뜻한 색 또는 무채색 계통의 밝은색 계통 ◦ 원색과 가까운 색 금지	◦ 주조색과 같은 계통의 색으로 할 것 ◦ 주조색이 없고 보조색이 여러 개 존재할 경우 같은 계통의 색으로 할 것	◦ 제한 없음

③ 건축물의 외벽에는 반사율이 낮은 유리의 사용을 권장한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 15 조 (담장)

담장은 원칙적으로 설치하지 않을 것을 권장하며, 설치할 경우에는 1.2m이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 설치하는 경우에 한하여 허용한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제 16 조 (차량진출입)

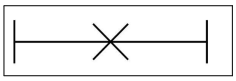
① 지구단위계획 지침도에 차량출입불허구간이 표시된 곳에는 차량 진출입구를 설치할 수 없으며, 차량의 진출입을 금지한다.

② 도로에서 각 대지의 주차장으로 직접 주차하여서는 아니되며, 별도의 대지내의 주차통로를 통해 주차하여야 한다.

③ 차량출입구에 대한 별도 지침이 없는 경우 대지로의 차량출입구 위치는 임의로 정할 수 있으나, 도로모퉁이에서 10m이내에는 두지 아니한다.

④ 차량의 진출입으로 인한 보행 단절을 최소화하기 위해 공동주차출입구의 설치를 권장한다.

⑤ 도면표시 방법 :

차량출입불허구간 : 

제 17 조 (주차장 설치기준)

건축물내 주차장은 주차장법 및 당진시 주차장조례 등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

제4장 산업지원시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 18 조 (필지의 분할 및 합병)

① 모든 필지는 지구단위계획구역의 가구 및 획지계획에서 결정한 필지단위를 분할할 수 없다.

② 필지의 합병은 2개 필지 내에서 허용하며, 필지합병의 경우에도 합병전 필지에 지정된 지구단위계획지침 및 지침도를 원칙적으로 따라야 한다. 단, 필지합병에 따라 지구단위계획 지침에서 제시된 건축한계선과 주차출입구의 위치를 따르는 것이 불합리하게 된 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제 19 조 (건축물의 용도)

① 산업지원시설용지의 허용용도는 다음과 같다.

구분	용도기호	허 용 용 도	불허용도	비고
산업지원시설용지	D1	◦ 건축법 시행령 별표 1 중 - 제3호의 제1종 근린생활시설, 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다), 제14호의 업무시설 ◦주유소 및 석유판매소 - 부대시설(위험물 안전관리법 시행규칙 별표13호에 한함)	허용용도 외 시설	일반공업지역
	D2	◦「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소 제외) ◦「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설 (단지내 산업시설용지에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한함) ◦「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(정신병원, 격리병원은 제외) ◦「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설(주택법 제16조에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택 제외) ◦「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 ◦ 건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장(바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 것) ◦「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설	허용용도 외 시설	준공업지역
	D3 D4 D5 D6 D7 (-1, -2) D8 (-1, -2) D9 (-1, -2)	◦「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다) ◦「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(해당준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다) ◦「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설(다만, 「주택법」 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제16조에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택을 제외) ◦「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설, 제14호의 업무시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제17호의 공장으로서 해당용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 것 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제18호의 창고시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설	허용용도 외 시설	준공업지역
	D10	◦ 당진시 도시계획조례 [별표 14] 준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설,「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외), 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설, 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택 제외), 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설, 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설	허용용도 외 시설	준공업지역
	D11	◦ 건축법 시행령 별표1 - 제3호의 제1종 근린생활시설, 제4호의 제2종 근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외한다), 제7호의 판매시설(해당준공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는 시설에 한한다), 제13호의 운동시설, 제14호의 업무시설, 제18호의 창고시설, 제19호의 위험물저장 및 처리시설, 제20호의 자동차관련시설, ◦ 주유소 및 부대시설 - 부대시설(위험물 안전관리법 시행규칙 별표13호에 한함)	허용용도 외 시설	일반공업지역

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 20 조 (건축물의 밀도 및 높이)

① 건폐율은 70%이하로 한다.

② 용적율은 250%이하로 한다.

③ 건축물의 층수는 5층(25m)이하로 한다.(단, D1의 3층(15M)이하, D2의 건축물의 층수는 10층(50M)이하로 한다.)

④ 도면표시 방법

지구단위계획 결정도 표시

건축물의 용도	용적률	최고층수
	건폐율	최저층수

표시내용 설명 예

D	250	5 (25m)
	70	-

용 도 : D의 허용용도
용 적 률 : 250%이하
건 폐 율 : 70%이하
최고층수 : 5층(25m)이하
최저층수 : -

※ 1층 전체에 주차장을 설치하는 경우 해당 층은 층수에 산입하지 않음.

< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

제 21 조 (건축물의 배치)

건축물의 전면방향은 이용의 편리성을 고려하여 가급적 넓은 도로로 향하게 배치한다.

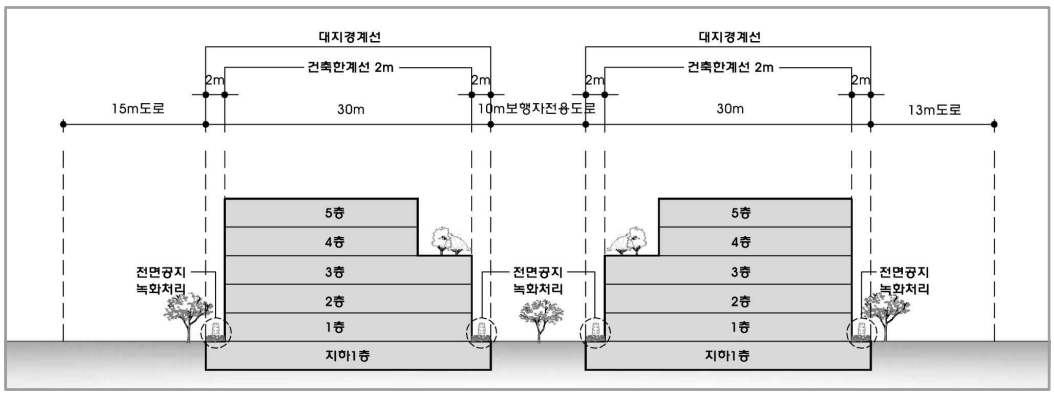
제 22 조 (건축한계선)

① 결정도에 건축한계선이 지정된 필지는 그에 적합하게 건축물을 건축하여야 한다.

② 도로변 및 보행자전용도로변에서 각각 2m 이상 후퇴하여 건축하여야한다.

③ 건축한계선이 지정된 곳에는 건축 외벽의 각 부분이 이 선의 수직면을 넘어서는 아니 된다.

건축선후퇴 예시도



제 23 조 (대지내 공지)

① 건축법 및 건축조례에서 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리가 명시되지 아니하였거나 완화적용되어 최소기준이 없는 경우, 인접대지경계선으로부터 1미터 이상 띄어 건축하여야 한다.

② 전면공지는 각 해당 공지의 50%이상을 지피류 등으로 녹화(水공간포함)처리함을 권장하며, 녹화처리한 부분이 조경설치기준에 적합한 경우 조경면적에 포함하여 산정할 수 있다.

③ 지구단위계획결정도에 표시된 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지는 휴게공간으로의 조성이 가능하나, 담장 등 개방감 확보를 저해하는 장애물을 설치하여서는 아니된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치는 예외로 한다.

< 건축물의 형태와 색채에 관한 사항 >

제 24 조 (외벽의 재료, 형태 등)

① 투시형이 아닌 건축물 외벽의 주조색은 다음의 기준을 권장한다.

외벽의 색채	
저층부(1,2층부)	고층부(3층이상)
◦ 황색계열채색을 통한 평온한 인간적 이미지 구현 ◦ 녹화처리된 전면공지와 대비효과로 건축물 부각	◦ 청, 녹색계열채색을 통한 첨단산업도시 이미지 구현

② 다음의 경우에는 1항의 기준에도 불구하고 외벽의 색채를 다르게 정할 수 있다.

③ 타워형 주차시설의 설치시 타워형 주차시설의 외장재는 해당 건축물의 외장재와 같은 재료를 사용할 것을 권장한다.

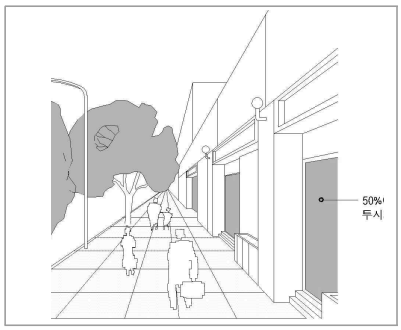
④ 보행자전용도로변 건축물의 1층 외벽은 50% 이상을 투시형 벽면으로 한다.

⑤ 건축물의 외벽에 반사율이 낮은 유리의 사용을 권장한다

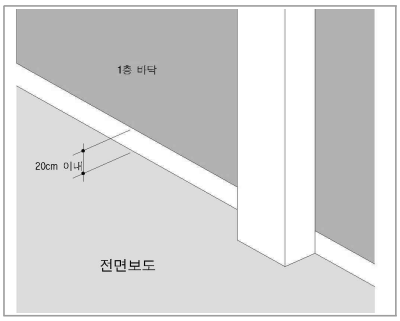
⑥ 측면이격공지에는 공공보행통로로 조성하거나, 조경을 한 후 투시형 담장을 설치하도록 한다

⑦ 투시형 담장을 설치하는 경우에는 1층 보행자전용도로변의 외벽과 통일감을 형성할 수 있는 재료 및 의장요소를 사용하는 것을 원칙으로 하되, 별도의 경관계획이 수립되는 경우에는 이를 따르도록 한다.

1층 외벽처리 예시



1층 바닥높이 예시



제5장 공동주택용지

< 주택의 유형 및 규모 등에 관한 사항 >

제 25 조 (건축물의 용도)

공동주택용지에의 허용용도는 주택유형의 지정에서 정한 유형별 용도인 공동주택과 주택법 및 주택건설기준등에 관한 규정의 기준에 의한 부대시설 및 복리시설에 한한다.

제 26 조 (주택유형의 지정)

① 공동주택용지로 지정된 주택단지에는 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설로 지정된 유형 이외의 건축물은 건축할 수 없다.

제 27 조 (건폐율 및 용적률)

① 공동주택용지의 건폐율은 60%이하로 한다.

② 공동주택용지의 용적률은 250%이하로 한다.

③ 모든 건축물은 별도의 규정이 없는 한 최대용적률을 초과하여 건축할 수 없다. 다만, 개발계획 승인 후 확정측량 시 면적감소에 따라 최대용적률을 초과한 경우에는 지구단위계획에 의한 용적률을 충족한 것으로 보며, 공동주택 계획시 충청남도 공동주택건설에 관한 위원회 검토심의 통합지침 기준에 적합하게 계획하여야 한다.

제 28 조 (건축물의 높이)

① 공동주택용지의 건축물은 스카이라인 및 경관 등 향상을 고려하여 평균층수 (18층이하), 최고층수 (23층이하)로 한다.

② 다음과 같이 지구단위계획에서 정한 고층, 중·고층 등으로 설정한 구역의 주거동의 높이는 아래의 기준을 따른다

1. 공공시설(학교, 공원등) 주변부, 단지외곽부 : 18층이하(판상형. 다만, 충청남도 건축위원회의 심의를 득하거나 경관에 지장이 없다고 사업계획 승인권자가 인정한 경우에는 그러하지 아니하다.)
2. 남북축 단지 중심부 : 23층이하(탑상형)

③ 층고변화는 단지내 주동 내에서는 2층이상, 단지내 최고층수와 최저층수를 5층이상 차이를 두어 변화있는 스카이라인을 형성하여야 하며 아파트1개동의 고저차는 최고와 최저층 간의 차이는 최고층의 1/5층(소숫점이 발생한 경우 사사오입)범위 안에서 조화있게 건축한다.

④ 직각배치적용 대상 건축물은 한 개 동에서 층수를 달리하고자 할 때 저층부분을 도로변에 배치하여야 한다.

⑤ 도면표시 방법 :

지침내용 도면표시

가구번호 C

용도	용적률	최고층수 (평균층수)
	건폐율	-

C	250	23 (18)
	60	-

·가구번호 : 공동주택용지의 가구번호
·용 도 : C의 허용용도
·용적률 : 250%이하
·건폐율 : 60%이하
·층수 : 최고층수23층이하(평균18층이하)

< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

제 29 조 (건축물의 배치)

① 주거동의 배치는 관련법규 및 지침, 외부공간의 구성, 조망 등을 종합적으로 고려하여 인동간격 및 높이 등을 적정하게 유지하여 각 단위주거에 양호한 일조 및 조망이 확보되도록 계획한다.

② 공동주택단지의 스카이라인 및 다양한 경관창출을 위해 판상형과 탑상형을 혼합배치하되, 다음과 같은 지구단위계획에서 정한 판상형, 탑상형 배치구분선에 따라 주거동이 배치되어야 한다.

1. 공공시설(학교,공원등) 주변부, 단지외곽부 : 판상형(18층이하. 다만, 충청남도 건축위원회의 심의를 득하거나 경관에 지장이 없다고 사업계획 승인권자가 인정한 경우에는 그러하지 아니하다.)
2. 남북축 단지 중심부 : 탑상형(23층이하)
3. 공동주택용지내 배치구간에 주거동이 걸친 경우 적용 기준은 각각의 배치구간에서 정한 기준을 따라야 하며, 정해지지 않은 구간에 대하여는 배치구간 경계를 기준으로 주거동의 수평투영면적 중 50%이상이 포함된 배치구간의 기준을 따라야 한다.

③ 지구단위계획 지침도에 개방감과 통풍성을 고려하여 지정된 직각배치구간의 주거동은 장변이 대상이 되는 도로에 직각이 되도록 배치하여야 한다. 다만, 직각배치준수 여부는 직각이 되는 선을 기준으로 ±22.5。 이내까지로 완화하여 적용한다.

제 30 조 (건축한계선)

① 공동주택용지내 주동은 주거쾌적성을 위해 도로 경계선으로부터 6m이상 이격하여 배치하여야 한다.

② 지구단위계획 지침도에 건축한계선이 지정된 곳에는 건축 외벽의 각 부분이 이 선의 수직면을 넘어서는 아니된다.

③ 공동주택지내 부대시설 및 복리시설은 건축한계선의 적용을 받지 아니한다

< 건축물의 형태와 외관에 관한 사항 >

제 31 조 (건축물 1 동의 길이)

① 공동주택 주동의 길이는 충청남도 및 당진시 심의 기준 또는 관련 조례등 규정에 맞도록 계획한다

② 아파트의 길이는 건물의 전면에 대한 수직 투영도상의 길이를 기준으로 하며, 절곡형의 건물로서 여러방향에서 수직투영도상의 길이를 측정할 수 있는 경우에는 가장 긴쪽의 길이를

그 아파트의 길이로 한다. 단 절곡형 공동주택에서의 각 건물의 조합각도는 135도 이하가 되어야 하며 초과시는 각 건물 전면부 길이의 합산으로 산정한다.

제 32 조 (피로티 구조)

① 단지내 주요 보행축에 시각적 폐쇄감 해소 및 휴식, 놀이, 커뮤니티시설 등의 공간을 일체적으로 확보하기 위하여 저층부(1~2개층) 일부를 피로티 구조로 설치를 권장한다.

② 인접도로와 단지간에 단차가 있는 경우(적용구간: Ab5, Ac2, Ac3블럭) 경관성 확보, 프라이버시보호등을 위해 저층부 피로티구조 또는 데크형구조 설치를 권장한다.

제 33 조 (지붕형태)

① 공동주택의 지붕은 가급적 경사지붕을 권장하며, 다만 평지붕으로 계획시 경관향상을 위하여 옥탑디자인을 하여야 한다

제 34 조 (건축물의 색채 및 외관)

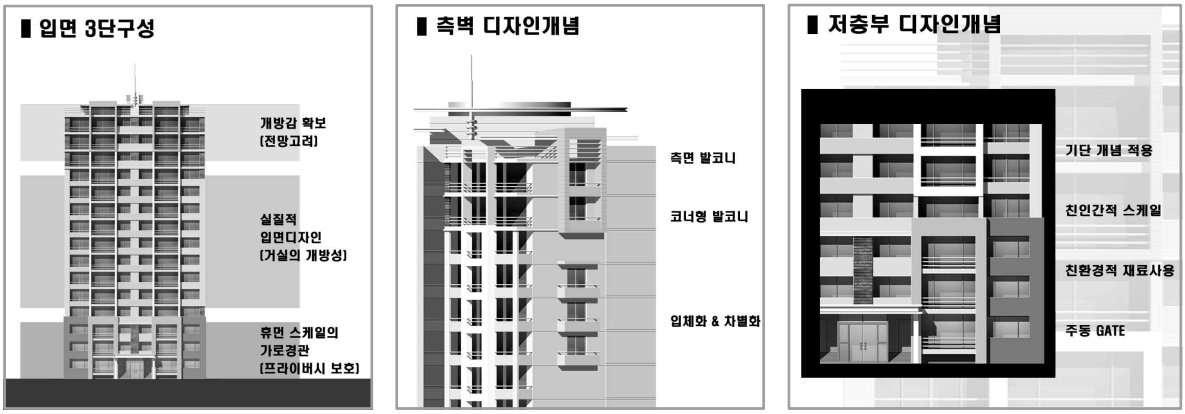
① 건축물의 색채는 다음과 같은 기준에 따른 색조사용을 권장한다.

1. 주조색은 원색은 지양하고 밝은색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 하여 공동주택지의 경관이 시각적으로 부드럽고 세련되도록 하여야 한다.
   - 외벽면적중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 70퍼센트 이상을 차지
2. 보조색은 주조색과 같은 계통의 색채로 하되, 2가지 이내로 하며, 혼합색으로 주조색과 조화를 이룰수 있는 색을 사용하는 것을 권장한다.
   - 외벽면적중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 10퍼센트 이상 30퍼센트 미만을 차지
3. 강조색은 외장효과가 표현될 수 있도록 하되, 색조의 조화가 되도록 한다.
   - 외벽면적중 유리창 면적을 제외한 벽면적의 10퍼센트 미만
4. 시각적 초점이 될 수 있는 아파트의 측벽에 당진시의 정체성과 단지의 이미지를 표현할 수 있는 그래픽처리를 권장한다.

② 건축물의 외관은 다음 각 호의 기준에 따라야 한다.

1. 공동주택의 입면은 저층부, 중층부, 상층부가 구분되도록 색채, 창호, 발코니 등의 구조물, 외장재료등의 변화를 통한 입면의 변화를 권장한다.
2. 모든 공동주택의 외벽에 주택건설사업자의 단지명이나 회사의 심볼을 표시할 경우 측벽에 한하여 허용하며 글자를 표시할 경우 서체는 현대적이고 간결한 글씨체를 사용하도록 하며 크기는 1m이하로 제한한다.

입면처리 예시



제 35 조 (대지안의 조경)

① 건축법 제32조의 규정에 의한 조경면적은 공개공지 또는 공개공간의 면적으로 할 수 있다.

② 주거환경의 보호를 위해서 아파트단지에 면한 인접대지경계선에 교목과 관목 등으로 차폐식재의 설치를 권장하되, 구체적인 기준은 건축심의 또는 허가시 권고사항을 준용한다.

③ 각 아파트단지의 조경면적은 관련규정에 적합하도록 계획하고 단지 외곽부는 보도측 가로수와 조화되는 수종으로 식재하여야 한다.

제 36 조 (담장)

① 공동주택단지내 담장설치를 가급적 지양하여 단지 전체의 개방감을 확보한다.

② 필요시 담장의 형태는 생울타리로 조성하여 인접 대지간 차폐공간조성을 가능하게하며, 높이는 1.2미터 이하로 한다.

③ 유수에 지장이 없도록 하여야 하고 인근에 옹벽등의 구조물 설치를 불허하며 도로와의 단차가 20cm를 초과할 경우에는 자연석쌓기와 식재를 병행하여야 한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제 37 조 (차량출입구)

① 차량출입구는 지구단위계획 결정도에서 지정한 차량출입불허구간 이외의 구역에 설치하여야 한다.

② 차량출입이 허용된 구간이라도 다음 각 호의 구간에서는 차량출입구를 설치할 수 없다.

1. 대로급 도로 교차로로부터 30미터 이내, 중로급 도로 교차로부터 10미터 이내의 구간
2. 하천, 보행로, 버스정류장 및 정차대, 가감속차선설치구간, 공원경계부, 완충녹지대 등 공공의 시설이 설치된 구간

③ 주차출입구의 위치가 지정된 가구에서는 단지 주진출입로를 지정된 위치에 설치하여야 한다.

제 38 조 (단지내 도로)

① 보행로와 교차하는 지점은'보행우선구조'로 조성한다.
② 간선도로와의 교차는 직각교차를 원칙으로 한다.
③ 지구단위계획 지침도에 단지내 차량동선이 지정된 곳에는 가능한 한 지정된 형태로 도로를 설치할 것을 권장한다.
④ 주민의 휴식공간 및 녹지공간 확보를 위해 단지내 차도 및 지상주차장 비율은 40%이하로 설치한다.

제 39 조 (단지내 보행통로)

① 주거단지와 보행자전용도로를 연결하는 최소폭 3m이상의 단지내 보행통로를 각 보행자 전용도로마다 1개소 이상 설치한다.
② 공동주택 단지내 보행통로는 지정된 위치에서 양측 각 30m이내에서 공원, 보행자전용도로 등과 연결되도록 직선형 또는 곡선형으로 조성하여야 하며, 인접한 단지의 보행자 전용도로 또는 단지내 보행통로와 연계하여 보행동선이 연속되도록 설치함을 권장 한다.
③ 보행자 통로 주변에 옥외주차장, 지하주차램프 및 체육시설을 설치할 경우 일정거리 이상을 이격하여 보행의 안전성을 확보하여야 하며 장애자 통행에 장애가 되지 않고 안전한 이용이 가능하도록 함을 권장한다.
④ 주택단지내 차량 동선과 보행자 통로가 교차하는 부분은 단지내 보행자 통로가 차량보다 우선되는 구조로 포장하도록 권장한다.

제 40 조 (주차시설)

① 모든 공동주택용지에는 주택건설기준 등에 관한 규정, 주차장 관련법령, 당진시 주차장 조례 및 교통영향평가에 의해 산정된 주차대수이상의 주차시설을 설치한다.
② 지하주차장 시설기준은 다음 각호의 기준에 따라 설치한다.
1. 지하주차장은 자주식 주차장이어야 한다.
2. 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차의 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우에 경보장치와 교통신호등을 설치하여야 한다.
3. 지하주차장 출구와 입구의 경사로 위에는 아파트에서 내려다보는 경관과 지상에서의 경관을 고려하여 다음 기준에 적합한 파고라나 아치 등의 구조물를 권장한다.
가. 지상에서 노출되는 경사로 면적의 1/2이상 위에 구조물을 설치한다.
나. 높이가 경사로 바닥면으로부터 2.3미터 이상이 되도록 한다(쓰레기 수거차량의 출입을 요하는 경우에는 3.0미터 이상으로 한다.)
다. 구조물은 경관의 향상을 위해 조형미를 갖추도록 한다.
4. 지하주차장의 출구와 입구의 경사로는 원형으로 하는 것을 원칙으로 한다. 단, 아파트 건물과 부대복리시설 등의 배치 때문에 직선형 경사로가 불가피하다고 주택건설사업계획 승인권자가 인정한 경우에는 그러하지 아니한다.
③ 지상주차장 설치시 바닥포장을 잔디블럭을 사용할 것을 권장한다.

< 기타에 관한 사항 >

제 41 조 (친환경단지 조성)

① 단지 경계부에 급경한 고저차를 최대한 발생하지 않도록 하며, 단지 경계부 경사면은 외관상 위압감 완화를 위해 가급적 조경석, 보강토블럭 등으로 처리하고 택지의 고저차로 인해 옹벽조성이 불가피한 경우 옹벽높이는 1.2m이하로 계획하되, 경관식재 등을 통해 노출법면을 최소화하도록 한다.

② 단지내 녹지공간을 최대한 확보하기 위해 지상주차장의 비율을 20%이하로 제한하고 지상주차장을 설치할 경우 프로그램주차로, 포장은 투수성바닥처리(흙, 잔디 등)로 조성하여야 한다.

③ 각 공동주택단지의 생태면적률은 단지면적의 30%이상이 되도록 한다.

제 42 조 (기타 지침, 심의 등의 적용)

공동주택 건설과 관련하여 본 지구단위계획에서 규정한 사항 이외사항은 충남도 공동주택 건설에 관한 위원회검토·심의 통합지침 및 당진시 관련 기준 등 제반관련규정에 따른다.

제6장 단독주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 43 조 (필지의 분할 및 합병)

모든 필지는 지구단위계획구역의 가구 및 획지계획에서 결정한 필지단위를 건축을 위한 대지단위로 하며, 분할 또는 합병 할 수 없다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제 44 조 (건축물의 용도)

① 단독주택용지의 허용용도는 다음과 같다.

구 분	용도기호	허 용 용 도	불허용도	비 고
단독 주택 용지	B	◦「건축법 시행령」 별표 1 제1호 단독주택 - 점포형주택 및 다가구주택 : 5가구 이하 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제3호 제1종근린생활시설 ◦「건축법 시행령」 별표 1 제4호 제2종근린생활시설 중 가목 내지 다목, 바목, 사목, 자목 ※ 근린생활시설은 주차장을 제외한 건축연면적의 40%이하 범위에서 지상1층 이하에 설치할 수 있으며, 지하층은 주거용도불허	허용용도 외 시설	제1종 일반주거지역

② 점포형주택 및 다가구주택에서의 가구수는 5가구이하로 제한하며, 지하층에는 주거용도로 사용할 수 없다.

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 45 조 (건축물의 밀도 및 높이)

① 건폐율은 60%이하로 한다.
② 용적율은 180%이하로 한다.
③ 건축물의 층수는 3층이하로 한다.
(다가구주택 및 점포형주택일 경우 3층 이하 일것(단, 1층바닥면적의1/2이상을 피로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택외의 용도로 사용하는 경우에는 해당층을 주택의 층수에서 제외)
④ 도면표시 방법

지구단위계획 결정도 표시

건 축 물 의 용도	용적률	최고층수
	건폐율	최저층수

표시내용 설명 예

B	180	3
	60	-

용 도 : B의 허용용도
용 적 률 : 180%이하
건 폐 율 : 60%이하
최고층수 : 3층이하
최저층수 : -

< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

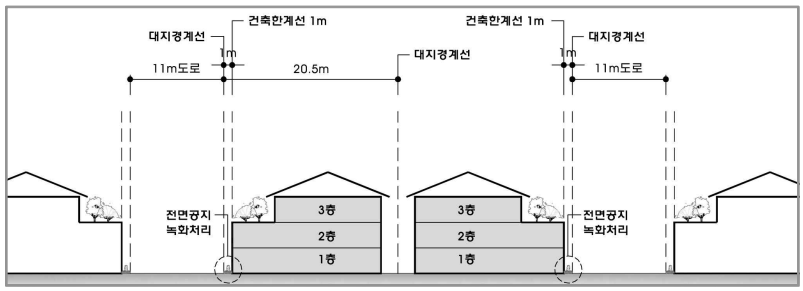
제 46 조 (건축물의 배치)

단독주택지내 건축물의 주방향은 가급적 남향으로 배치하여 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 한다.

제 47 조 (건축한계선)

① 결정도에 건축한계선이 지정된 필지는 그에 적합하게 건축물을 건축하여야 한다.
② 도로변 및 보행자전용도로변 각각 1m 이상 후퇴하여 건축하여야한다.
③ 건축한계선이 지정된 곳에는 건축 외벽의 각 부분이 이 선의 수직면을 넘어서는 아니 된다.

건축선후퇴 예시도



제 48 조 (대지내 공지)

① 건축법 및 건축조례에서 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리가 명시되지 아니하였거나 완화적용되어 최소기준이 없는 경우, 인접대지경계선으로부터 1미터 이상 띄어 건축하여야 한다.

② 전면공지는 각 해당 공지의 50%이상을 지피류 등으로 녹화(水공간포함)처리함을 권장하며, 녹화처리한 부분이 조경설치기준에 적합한 경우 조경면적에 포함하여 산정할 수 있다.

③ 지구단위계획결정도에 표시된 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지는 담장 등 개방감 확보를 저해하는 장애물을 설치하여서는 아니된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치는 예외로 한다.

< 건축물의 형태와 외관에 관한 사항 >

제 49 조 (외벽의 재료, 형태 등)

① 건축물의 재료 및 색채는 건물전면과 측·후면이 동일하거나 유사한 재료 및 색상을 사용하되 최소한 서로 조화를 이루어 일관성을 지니도록 한다.

② 외벽색은 원색의 사용을 지양하고, 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하도록 권장한다.

③ 지상에 노출되는 지하층의 외벽도 지상층의 외벽과 동일하게 처리한다.

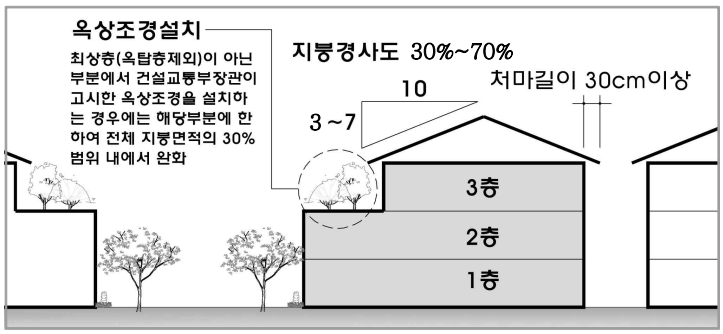
제 50 조 (지붕 및 옥탑 등 : 권장)

① 단독주택지내에 근린생활시설이 입지할 경우에 지붕높이 및 옥상층의 부대시설(옥탑, 광고돌출물, 철탑 등)은 평균 1개층고 이상을 초과할 수 없다.

② 주택(점포형주택을 포함한다)의 지붕은 경사지붕으로 하여야 하며, 노출형 물탱크설치를 금지한다. 단, 최상층(옥탑층제외)이 아닌 부분에서 건설교통부장관이 고시한 옥상조경을 설치하는 경우에는 해당부분에 한하여 전체 지붕면적의 30% 범위 내에서 경사지붕으로 하지 아니할 수 있다.

③ 경사지붕의 구배는 30% 이상, 70% 이하, 처마길이는 30cm이상으로 하여야 한다.

경사지붕 및 옥상조경 예시



④ 지붕재는 내구성이 강한 자연재료 및 고급재료 사용을 권장한다.

⑤ 지붕의 색채는 외벽의 색상과 어울리는 색으로 채도가 높은 계통의 원색의 사용은 지양한다.

제 51 조 (담장 및 대문)

① 담장을 설치할 경우 담장의 높이는 1.2미터를 초과하여서는 아니되며, 담장은 투시형 담장 혹은 생울타리로 설치하되, 상호 연계하여 조성하도록 권장한다.

생울타리담장 예시

생울타리와 연계한 투시형담장 예시

② 담장의 재료와 색채, 의장은 본 건물의 외벽과 조화될 수 있도록 계획하여야 한다.

③ 지형의 단차에 의하여 부득이하게 옹벽설치가 불가피한 경우, 자연석쌓기 등 자연친화적인 소재(콘크리트옹벽 설치배제)로 획지간 상호 연계하여 통일감 있게 조성하도록 한다.

자연석쌓기 등에 의한 옹벽처리 예시

제7장 근린상업용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 52 조 (필지의 분할 및 합병)

① 모든 필지는 지구단위계획구역의 가구 및 획지계획에서 결정한 필지단위를 분할할 수 없다.

② 필지의 합병은 2개 필지 내에서 허용하며, 필지합병의 경우에도 합병전 필지에 지정된 지구단위계획지침 및 지침도를 원칙적으로 따라야 한다. 단, 필지합병에 따라 지구단위계획지침에서 제시된 건축한계선과 주차출입구의 위치를 따르는 것이 불합리하게 된 경우에는 이를 적용하지 아니한다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제 53 조 (건축물의 용도)

① 근린상업용지의 허용용도는 다음과 같다.

구 분	용도 기호	허 용 용 도	불허 용도	비 고
근린 상업 용지	F	○「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적의 합계의 90퍼센트 미만인 것, ○「건축법 시행령」 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 ○「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설 ○「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 ○「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설 ○「건축법 시행령」 별표 1 제7호의 판매시설(바닥면적의 합계가 3천제곱미터 미만인 것) ○「건축법 시행령」 별표 1 제9호의 의료시설(격리병원을 제외한다) ○「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 ○「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설 ○「건축법 시행령」 별표 1 제12호의 수련시설 ○「건축법 시행령」 별표 1 제13호의 운동시설 ○「건축법 시행령」 별표 1 제14호의 업무시설 ○「건축법 시행령」 별표 1 제15호의 숙박시설 ○「건축법 시행령」 별표 1 제16호의 위락시설 ○「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설(동호 아목에 해당하는 것과 주차장·세차장) ○「건축법 시행령」 별표 1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(시내버스차고지 외의 지역에 설치하는 액화석유가스충전소 및 고압가스충전 저장소를 제외한다), 제20호의 자동차관련시설 중 동호 아목에 해당하는 것과 주차장·세차장	허용용도 외 시설	상업 지역

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 54 조 (건축물의 밀도 및 높이)

① 건폐율은 70%이하로 한다.

② 용적율은 700%이하로 한다.

③ 건축물의 층수는 10층이하로 한다.

④ 도면표시 방법

지구단위계획 결정도 표시

건축물의 용도	용적률	최고층수
	건폐율	최저층수

표시내용 설명 예

F	700	10
	70	-

용 도 : F의 허용용도
용 적 률 : 700%이하
건 폐 율 : 70%이하
최고층수 : 10층이하
최저층수 : -

※ 1층 전체에 주차장을 설치하는 경우 해당 층은 층수에 산입하지 않음.

< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

제 55 조 (건축물의 배치)

근린상업용지 건축물의 전면방향은 이용의 편리성을 고려하여 가급적 넓은 도로로 향하게 배치한다.

제 56 조 (건축한계선)

① 결정도에 건축한계선이 지정된 필지는 그에 적합하게 건축물을 건축하여야 한다.

② 건축한계선이 지정된 곳에는 건축 외벽의 각 부분이 이 선의 수직면을 넘어서는 아니 된다.

제 57 조 (대지내 공지)

① 건축법 및 건축조례에서 인접대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리가 명시되지 아니하였거나 완화적용되어 최소기준이 없는 경우, 인접대지경계선으로부터 1미터 이상 띄어 건축하여야 한다. 단, 맞벽건축의 경우를 제외한다.

② 지구단위계획결정도에 표시된 건축한계선에 의해 확보되는 전면공지는 휴게공간으로의 조성이 가능하나, 담장 등 개방감 확보를 저해하는 장애물을 설치하여서는 아니된다. 단, 건축허가권자가 인정한 옥외시설물의 설치는 예외로 한다.

< 건축물의 형태와 외관에 관한 사항 >

제 58 조 (건축물의 형태, 외벽의 재료 등)

① 투시형이 아닌 건축물 외벽의 주조색은 다음의 기준을 권장한다.

외벽의 색채	
저층부(1,2층부)	고층부(3층이상)
◦ 황색계열채색을 통한 평온한 인간적 이미지 구현 ◦ 녹화처리된 전면공지와 대비효과로 건축물 부각	◦ 청, 녹색계열채색을 통한 첨단산업도시 이미지 구현

1층 외벽처리

② 다음의 경우에는 1항의 기준에도 불구하고 외벽의 색채를 다르게 정할 수 있다.

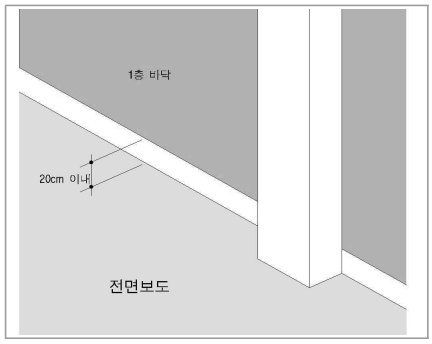
③ 타워형 주차시설의 설치시 타워형 주차시설의 외장재는 해당 건축물의 외장재와 같은 재료를 사용할 것을 권장한다.

④ 계단실과 승강기 및 주차장(주차설비 포함)은 보행자전용도로변에 설치할 수 없다. 단 계단실과 승강기 외벽의 50%이상 투시형으로 할 경우에는 보행자전용도로변에 설치할 수 있다.

⑤ 보행자전용도로변 건축물의 1층 외벽은 50% 이상을 투시형 벽면으로 한다.

⑥ 건축물의 외벽에 반사율이 낮은 유리의 사용을 권장한다.

1층 바닥높이



⑦ 건축물의 1층 바닥높이와 보행자전용도로변과의 고저차는 20센티미터를 초과할 수 없다. 단, 지형의 부득이한 이유로 적용하기 곤란한 경우에는 완화할 수 있다.

⑧ 측면이격공지에는 공공보행통로를 조성하거나, 조경을 한 후 투시형 담장을 설치하도록 한다.

⑨ 투시형 담장을 설치하는 경우에는 1층 보행자전용도로변의 외벽과 통일감을 형성할 수 있는 재료 및 의장요소를 사용하는 것을 원칙으로 하되, 별도의 경관계획이 수립되는 경우에는 이를 따르도록 한다.

제8장 공공 및 기타시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 59조 (필지의 분할 및 합병)

① 필지분할가능선이 지정되지 않은 모든 필지는 지구단위계획의 “가구 및 획지계획”에서 결정한 필지단위를 분할 또는 합병 할 수 없다. 다만, 커뮤니티시설은 3개 필지까지 분할이 가능하다.

< 건축물의 용도에 관한 사항 >

제 60 조 (건축물의 용도)

① 건축물의 용도는 다음와 같다.

구분	허용용도	불허용도	비고
학교	○「도시계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한규칙」 제88조 규정에 의한 시설물에 의한 학교 ○ 건축법 시행령 별표1 10호의 가목 중 고등학교 및 부대시설	허용용도 이외의 용도	
주차장	○ 도시계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한 규칙 제29조 규정에 의한 시설물의 노외주차장, 주차장법 제2조의 주차전용건축물 및 부대시설(관리사무소, 공중변소에 한함)	허용용도 이외의 용도	
종합의료시설	○ 도시계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한규칙 제151조 규정에 의한 시설물에 의한 종합의료시설 ○ 건축법 시행령 별표 9호 의료시설 및 부대시설	허용용도 이외의 용도	
복지시설용지	○ 당진시 도시계획조례 [별표 14] 준공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 중 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설,「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(단란주점 및 안마시술소를 제외), 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설, 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설(「주택법」 제16조에 따른 사업계획승인의 대상이 되는 노인복지주택 제외), 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설, 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설	허용용도 이외의 용도	
공공청사	○「도시계획시설의 결정 구조 및 설치기준에 관한규칙」제94조의 시설에 의한 공공청사 시설 및 부대시설	허용용도 이외의 용도	

< 건축물의 규모에 관한 사항 >

제 61 조 (건폐율, 용적률 및 높이)

① 공공 및 기타시설용지의 건폐율, 용적률, 높이(최고층수, 최저층수)는 다음과 같다.

공공건축물 및 기타시설용지의 건폐율·용적률·높이

구 분	도면표시	건폐율	용적률	높이		비 고
				최고층수	최저층수	
학교		60%이하	180%이하	5층	-	기숙사에 한하여 7층이하
주차장		90%이하	1,500%이하	5층 5층 3층 10층	-	일반공업지역 준공업지역 제1종일반주거지역 근린상업지역
종합의료시설		70%이하	700%이하	10층	-	
복지시설용지		60%이하	180%이하	5층	-	
공공청사		60%이하	180%이하	5층	-	
기타시설용지		60%이하	180%이하	5층	-	지구외 빗물펌프장 포함

② 주차장전용건축물의 건폐율, 용적율, 높이는 다음과 같다.

주차장전용건축물 건폐율·용적률·높이

구 분	도면 표시	용도지역	건폐율	용적률	높이	비 고
주차장 전용 건축물		일반 공업지역	90% 이하	1,500% 이하	-대지가 너비 12미터 미만의 도로에 접하는 경우: 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 도로(대지가 둘 이상의 도로에 접하는 경우에는 가장 넓은 도로를 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 3배 -대지가 너비 12미터 이상의 도로에 접하는 경우: 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 대지에 접한 도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 36/도로의 너비(미터를 단위로한다)배. 다만, 배율이 1.8배 미만인 경우에는 1.8배	
		준공업지역				
		제1종일반 주거지역				
		근린 상업지역				

< 건축물의 배치와 건축선에 관한 사항 >

제 62 조 (건축물의 배치)

학교의 경우 건축물은 지형여건등 불가피한 경우를 제외하고는 가급적 남향배치가 되도록 권장한다.

제 63조 (건축한계선)

지구단위계획 결정도에서 건축한계선이 설정된 경우에는 건축물 외벽의 각부분이 선을 넘어서는 안된다.

< 건축물의 형태와 외관에 관한 사항 >

제 64 조 (지붕 및 옥상구조물 차폐 등)

① 건물옥상의 구조물은 건너편 도로에서 보이지 않도록 파라펫 등으로 차폐하도록 권장한다.

② 경사지붕을 권장하며, 평슬라브형태인 경우 도시생태복원을 위하여 가능한 한 녹지공간으로 조성할 것을 권장한다.

③ 주차장은 주차전용건축물로 설치하지 않고 노외주차장으로 사용하는 경우 차량 및 보행 출입구를 제외한 전면공지를 차폐조경으로 조성하여야 한다.

제 65 조 (건축물 외벽의 처리)

건축물 외벽의 재료와 색상은 전면과 측·후면의 구별없이 모든 면의 마감수준을 동일하게 처리하거나 최소한 서로 조화를 이룰수 있는 일관성을 지녀야 한다.

제 66 조 (담장)

① 대지경계부(건축한계선이 지정된 경우 전면공지 경계부)에 담장을 설치할 경우에는 보행환경의 쾌적성 및 경관 등을 증진시킬 수 있도록 1.2미터이하의 투시형담장 또는 생울타리로 설치할 것을 권장하며, 시설의 특성을 고려하여 적합하게 설치하도록 한다.

② 학교는 운동장, 도서관등 학교시설의 주민이용 및 주변공원과의 연계를 고려하여 경계부 담장은 개방형으로 설치하여야 한다.

제9장 공통적용사항

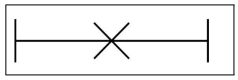
< 교통처리에 관한 사항 >

교통처리에 관한 사항은 교통영향분석·개선대책수립 심의 결과를 우선하여 적용한다.

제 67 조 (차량진출입)

① 다음 각 호의 1에 해당하는 구간에는 차량출입구를 설치할 수 없다.

1. 공개공지, 완충녹지, 보행자전용도로 등 도시계획시설이 설치된 곳. 단, 비상용 차량의 경우는 예외로 한다.
2. 기타 지구단위계획에 의해 차량진출입불허구간으로 지정된 곳

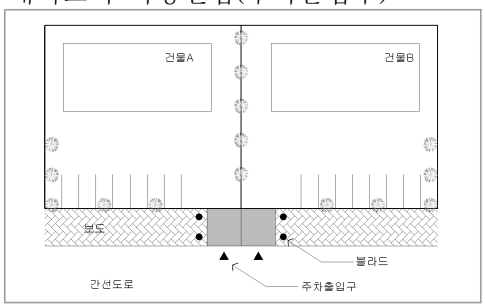
차량출입불허구간 : 

② 차량출입구 설치시 기본적으로 위계가 낮은 도로 또는 가구의 장변구간에 설치하는 것을 원칙으로 한다.

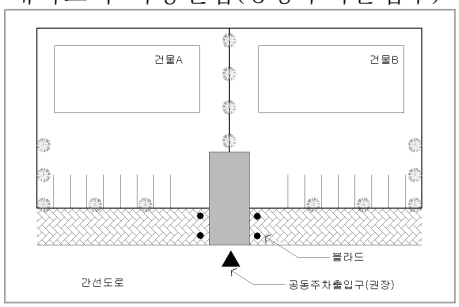
③ 도로에서 각 대지의 주차장으로 직접 주차하여서는 아니되며, 별도의 대지내의 주차통로를 통해 주차를 권장한다.

④ 차량의 진출입으로 인한 보행 단절을 최소화하기 위해 공동주차출입구의 설치를 권장한다.

대지로의 차량진입(주차출입구)



대지로의 차량진입(공동주차출입구)



제 68 조 (주차장 설치기준)

건축물내 주차장은 주차장법 및 당진시 주차장 설치 및 관리조례 등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 한다.

< 옥외광고물 설치에 관한 사항 >

제 69 조 (옥외광고물 설치 기본원칙)

① 새롭게 조성되는 송산2 일반산업단지에서는 “옥외광고물등관리법”시행령 제3조에 제시된 17개 옥외광고물의 분류 중 가로형, 돌출형, 지주형으로 설치가능한 종류를 제한하고, 옥상간판, 창문이용광고물, 세로형간판은 설치 할 수 없다. 단, 판매시설 중 대형점의 경우 측벽에 한하여 세로형간판을 설치할 수 있으며 옥상광고물(가로 5m × 세로 2m 이내)은 1개에 한해 설치할 수 있다

② 1개 업소에서 표시할 수 있는 간판의 수는 1개로 하며, 가로형간판 설치를 원칙으로 한다. 다만 다음 각호의 경우에는 1개 업소당 3개 이내로 표시 할 수 있다.

1. 의료기관・약국・이,미용업소에서 표지등(+, 약, 싸인볼에 한한다)을 표시하는 경우
2. 연립지주이용광고물을 표시하는 경우
3. 도로변 및 보행자전용도로변의 곡각지점에 접한 업소로서 2층 이하 정면의 벽면에 표시하는 가로형간판

③ 옥외광고물의 재질 및 색채는 다음의 기준을 따른다.

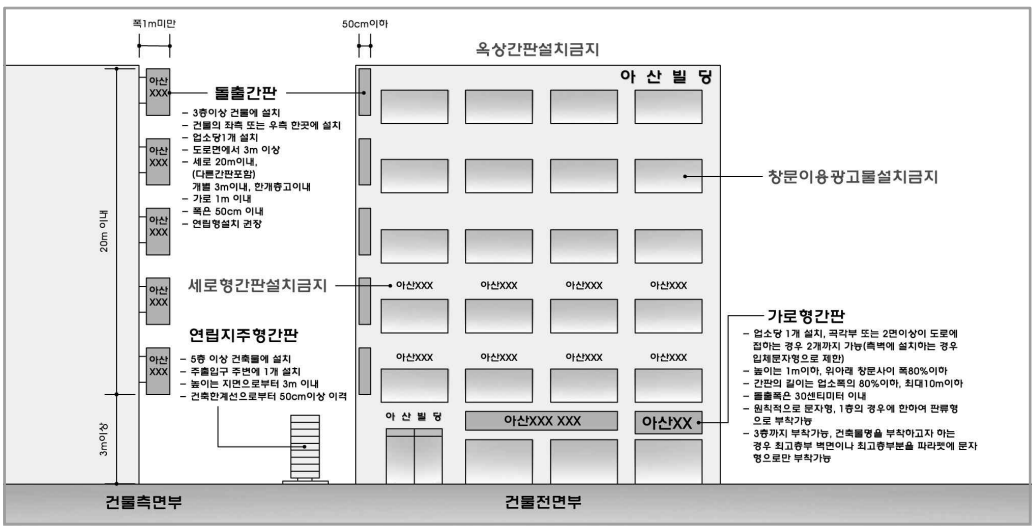
1. 간판의 틀은 양질의 자재로 마감하여 구조적·시각적으로 안정감을 확보하여야 한다.
2. 주변건물, 간판과 어울리지 않는 지나친 순도 높은 원색은 사용할 수 없다.
3. 간판의 색채는 검정, 빨강, 파랑, 노랑, 녹색의 원색바탕사용을 금지한다.

④ 옥외공고물의 문자표기는 다음의 기준을 따른다.

1. 딱딱한 느낌을 주는 사각형체의 사용은 억제한다.
2. 문자는 한글표기를 원칙으로 하되, 필요시 영문 등을 병기할 수 있다.
3. 공공표지판으로 오인될 수 있는 문자, 도형 등은 표기할 수 없다.
4. 간판바탕의 상·하·좌·우에 여백을 두어야 하며, 문자의 높이는 간판바탕 높이의 2/3 이내로 표기하는 것을 권장한다.

⑤ 옥외광고물 설치와 관련하여 본조와 제74조에서 규정하지 아니한 사항은 옥외광고물관리법, 동법 시행령 및 당진시 관련 조례에 따른다.

옥외광고물 설치예시



제 3 편 에너지 사용에 관한 사항

제 70 조 (에너지 절약 설비 설치 계획)

① 건축물의 에너지절약 설계기준에 부합하는 설치계획 수립한다.

1. 국토해양부고시 제2008-652호(건축물의 에너지절약설계기준)에서 정한 의무사항과 권장사항을 구분하여 반영여부를 검토하고, 기타 도입가능한 절약기술등 설계사례를 분석하여 가급적 에너지절약이 극대화 되도록 함

② 건축물 단열

1. 사업지구에서도 국토해양부고시 제2008-652호 "건축물의 에너지절약설계기준"에 규정된 두께 이상의 단열재를 사용토록하여 벽체로 방출되는 에너지를 최소화하도록 함

③ 유리창 단열

1. 건물을 신축할 경우에는 단열성능이 좋은 2중 유리창을 사용하는 것이 바람직함

제 71 조 (에너지 이용효율 향상설비 설치계획)

① 의무 적용사항

구분	설 비 내 용	설치장소	예상절감효과	
			연료(toe/년)	전력(MWh/년)
1	16mm 28W 형광램프 및 전용안정기, 고조도반사갓	주거, 지원 및 공공	-	7,402
2	안정기내장형램프	주거, 지원 및 공공	-	5,536
3	자동조절조명기구	주거, 지원 및 공공	-	1,300
4	FPL램프 및 안정기	주거시설	-	668
5	고효율인증 변압기	지원, 주거 및 공공	-	1,550

제 72 조 (고효율 에너지 기자재 이용계획 및 도입방안 : 권장사항)

구 분	설 비	내 용	설치장소	이행주체	이행방법	이행시기	확인방법
에너지 이용 효율 향상 설비 도입 계획	16mm 28W 형광램프 (슬림형 형광램프)	고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정 에 의거 고효율에너지기자재로 인증된 16mm 28W 형광램프	공장 및 건물의 형광등사용처	시 행 자 / 건 축 주	분양계약서 명기 / 설계반영	분양계약시 / 건축허가시	에너지절약 계획서 또는 설계도서
	16mm 28W 형광램프용 안정기	고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정」에 의거 고효율에너지기자재로 인증된 16mm 28W 형광램프용 안정기	공장 및 건물의 형광등사용처				
	형광램프용 고조도반사갓	KS C 7603 규정의 등기구에 사용하는 반사갓으로 등기구 반사효율이 직관형 형광램프인 경우 90% 이상인 것	공장 및 건물의 형광등사용처				
	안정기내장형 램프 (전구식형광등)	「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정」에 의거 고효율에너지기자재로 인증된 안정기 내장형 램프	공장 및 건물의 조명 사용처				
	조도자동조절 조명기구 (자동점멸등)	「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정」에 의거 고효율에너지기자재로 인증된 조도 자동조절 조명기구	산업 및 건물의 계단등, 창고, 엘리베이터홀 등의 조명 사용처				
	FPL 32W 형광램프 및 안정기, T5	고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정」에 의거 고효율에너지기자재로 인증된 FPL32 W콤팩트형 형광램프및안정기, T5 16mm 형광램프 및 안정기	주택의 형광램프 사용처(T5 16mm는 주방조리대등 적용)				
	고효율인증 변압기	비정질 자성재료를 사용한 변압기 또는 몰드변압기	공장 및 건물의 변압기실				
	건물에너지 효율등급	아파트에 건물에너지효율등급 1등급인증 취득으로 신뢰성 보장	공동주택, 공공시설				
	단열강화	표준건축단열의 10%이상 및 복층유리 적용 산업용지 지붕 단열강화	산업시설, 지원시설, 공공용지 일부				
	옥상정원	옥상녹화를 통한 냉방부하 저감	산업시설, 지원시설				
	발코니 샷시	공동주택 발코니 샷시설치	공동주택				
	온도 조절 온수분배기	정유량 비례제어방식으로 균등 난방 및 자동온도제어	공동주택				
	밸런싱 밸브	냉난방유량을 적정하게 분배하여 냉난방 효과 균일화로 에너지 절감	지원 및 공동주택				

구 분	설 비	내 용	설치장소	이행주체	이행방법	이행시기	확인방법
에너지 이용 효율 향상 설비 도입 계획	축열식버너	고온의 배가스를 축열체에 접촉하여 배기열 회수	산업시설	시 행 자 / 건 축 주	분양계약서 명기 / 설계반영	분양계약시 / 건축허가시	에너지절약 계획서 또는 설계도서
	원적외선 튜브형난방	층고가 높고 면적이 넓어 환기 열 손실이 많은 장소로 가스를 사용할 수 있는 곳	산업시설				
	고주파유도 가열장치	와전류(Eddy current)를 이용한 가열, 냉각으로 표면열처리	산업시설				
	고성능판금 가공장치	판금가공작업의 연속 자동운전으로 에너지절감	산업시설				
	인버터형 용 접 기	인버터제어에 의한 용접기	산업시설				
	고효율 인증 보일러	「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정」에 의거 고효율에너지 기자재로 인증된 산업. 건물용 가스보일러	산업시설, 공공시설, 주거시설				
	폭조기용 터보블로워	기존 Roots Blower보다 효율이 우수하며 인버터로 제어	오폐수처리장				
	고효율공장 조 명 등	절전안전형메탈할라이드등으로 기존 메탈할라이드등보다 효율이 우수함	산업 및 공공시설				
	LED보안 및 가 로 등	LED를 광원으로 사용하는 조명 및 가로등 cf) KSA3701기준에 미충족시 고효율기자재보급촉진 규정에 의한 제품사용	공공시설				
	고효율인증 LED 유도등	LED를 광원으로 사용하는 유도등	건물의 유도등				
	고효율인증 LED 신호등	경찰청고시"LED교통신호등 표준지침"을 만족하며 역율 90%이상	도로				
	고효율인증 전동기	「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정」에 의거 고효율에너지 기자재로 인증된 전동기	년간 부하율 40% 이상 연속운전 설비				

구 분	설 비	내 용	설치장소	이행주체	이행방법	이행시기	확인방법
에너지 이용 효율 향상 설비 도입 계획	전동기 회전수제어기	유량 변동있는 각종펌프, Fan, 압축기등의 수량, 공기량 조절을 밸브 혹은 댐퍼 대신 motor의 회전수를 적정 Sensor에 의해 조정하므로써 부하율에 따른 적정 전력소모를 특성 곡선에 맞추어서 불필요 전력을 최소화하는 설비	가변속제어가 필요하거나 가변속 제어로 전력절감이 가능한 전동기 사용처	시행자 / 건축주	분양계약서 명기 / 설계반영	분양계약시 / 건축허가시	에너지절약 계획서 또는 설계도서
	고효율인증 펌프	Open Impeller 펌프로써 저항 손실을 극소화시켜 동력절감	보일러의 급수펌프 등				
	MIPC전동기 제어	전동기의 출력은 일정한 사태에서 전동기의 손실을 감소시킴으로써 입력전력 절감	가변속제어가 필요치 않고 평균 부하율이 낮은 전동기 사용처				
	고효율인증 무정전 전원장치	「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정」에 의거 고효율에너지 기자재로 인증된 무정전전원장치	산업 및 지원시설 공공시설				
	공기압축기의 저온외기흡입	공기압축기의 흡입구까지 덕트를 연결하여 저온의 외기가 압축기 흡입축에 직결되도록함. 흡입 온도를 낮춰서 전력을 절감함	산업시설의 공기압축기				
	VSD 공기압축기	압축공기의 수요에 맞추어 모터속도를 조절함	산업시설				
	복합기능형 수배전시스템	전력을 수전하는 수배전반으로 그 지지구조물에 1대의 정격 용량이 1,250kVA 이하의 고효율 전력용 변압기, 최대 수요 전력 제어기 및 자동역률 제어장치가 조합되어 있는 것	산업, 지원 및 공공				
	동력전압승압	산업시설 동력전력의 전압 승압으로 선로손실 절감	수전용량 일정 규모 (3,000kW) 이상 산업시설				
	고효율 공기압축기	고효율공기압축기	산업시설				
	대기전력절감 콘센트	대기전력저감프로그램 운용 규정에 따른 콘센트 설치로 전력절감	산업, 지원, 공공, 주거시설				
	역율개선 콘덴서	콘덴서 설치 및 역율제어장치 설치로 역율 향상	산업 및 지원시설				

구 분	설 비	내 용	설치장소	이행주체	이행방법	이행시기	확인방법
에너지 이용 효율 향상 설비 도입 계획	건물자동제어 시스템	공조및 전기설비를 대상으로 기기의 고효율운전, 운전시간의 단축화, 공조부하의 경감, 불필요 운전방지, 계약전력 저감등 최적 제어를 함으로 동력 및 조명 절전	지원, 공공시설	시행자 / 건축주	분양계약서 명기 / 설계반영	분양계약시 / 건축허가시	에너지절약 계획서 또는 설계도서
	전자감응식 수도전	적외선센서 감지에 의한 자동 급수 및 잠김	산업 및 지원시설 공공시설				
폐열 회수 및 활용 계획	폐열회수형 환기장치	난방 또는 냉방을 하는 장소의 환기장치로 실내의 공기를 배출 할 때 급기되는 공기와 열교환하는 구조로 별도의 가열이나 냉각열원이 없이 온도교환효율 90%이상이며 엔탈피효율 65%이상인 것	산업, 지원 및 공공시설, 공동주택				
	배가스폐열 회수형 금속용해로	비철금속 용해로의 높은 배가스의 폐열을 회수	산업시설				
	배가스폐열 회수형 롤러허스설비	금속가열시 종래의 방식인 대차를 이용하지 않고 롤러에 의해 가열 물질을 운반하면서 직접 가열하고 배가가스열을 회수하는 방식	산업시설				
	히트펌프이용 폐수열회수	히트펌프를 이용하여 폐수에서 열을 흡수하여 온수를 생산	지원시설				
	공장 폐수 열회수	히트펌프를 이용하여 폐수에서 열을 흡수하여 온수를 생산	산업시설				
신재생 에너지 이용 계획	태양열 온수기	태양열 집열판에 의해 축열조에 온수를 저장 사용하는 시스템	산업시설, 지원시설, 공공시설				
	태양광발전 시스템	태양전지를 이용하여 태양광을 전기에너지로 변환하는 시스템	산업, 주거 지원, 공공시설				
	지열이용 히트펌프	지중 50m이하의 일정한 지중 온도를 이용하여 히트펌프로 냉난방하는 시스템	지원시설, 공공시설				
	소각열활용	소각에 따라 발생되는 열을 공정용으로 활용	산업시설				

구 분	설 비	내 용	설치장소	이행주체	이행방법	이행시기	확인방법
에너지(열 및 전 력) 부 하 평준화 계 획	최대전력 수요제어 시스템	최대수요 전력제어기능으로 부하저감	산업시설	시 행 자 / 건 축 주	분양계약서 명기 / 설계반영	분양계약시 / 건축허가시	에너지절약 계획서 또는 설계도서
	흡수식냉방	열을 사용하여 냉매의 증발, 흡수, 응축, 재생을 통해 냉방을 함.	지원시설, 공공시설				

주) 1. 이행방법은 이행주체가 제시된 설비를 실제로 도입하기 위한 방법 제시
2. 확인방법은 에너지관리공단이 사후관리 시 이행방법에 대한 결과가 실제로 반영되었는지를 확인할 수 있는 방법 제시