

## ■ 제3주제

충청남도 공동주택 건설관련 통합지침(안)

이 공 익 (충남도 건설교통국 도시계획팀장)

---

## 목 차

### I. 서론

### II. 좋은 아파트를 만들기 위한 통합지침(안) 주요내용

1. 제1종 지구단위계획 수립 지침(안)
2. 제2종 지구단위계획 수립 지침 (안)
3. 충청남도 건축심의 운영 기준
4. 충청남도 교통영향평가위원회 운영 세칙

### III. 추진과제

### IV. 결 론

붙 임 : 가. 충청남도 제1종 지구단위계획 수립 지침(안) 1부  
나. 충청남도 제2종 지구단위계획 수립 지침(안) 1부  
다. 충청남도 건축심의 운영 기준 1부  
라. 충청남도 교통영향평가위원회 운영 세칙 1부

# I. 서론

2003년1월1일부터 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 시행되어 국토이용·관리에 관한 새로운 패러다임이 정립되게 되었다. 이러한 국토이용 체계의 일원화는 우리나라가 선진국에 비하여 도시적 용지가 크게 부족한 실정으로 앞으로 개발될 토지의 난 개발을 방지 하면서 지속적인 국토개발을 도모하고 난개발의 주요 원인이 된 준농림지역의 관리를 강화하고 도시지역의 과도한 고밀도 개발을 억제하는 등 선계획-후개발 체계를 확립하기 위한 것으로 국토의 이용체계의 일원화를 도모하기 위한 것이라 볼 수 있다.

이러한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 시행된지가 3년이 지나면서 국민들이 바라는 것은 쾌적한 환경, 웰빙 등 살기 좋은 도시를 원하고 있는 것과 어느 정도 맞아 떨어진 것이라 볼 수도 있다. 또한 국토계획법이 제정되면서 주택의 정책도 「주택건설촉진법」을 폐지하고 「주택법」이 2003년5월 29일 제정 공포되었고 공포일부터 6개월 후에 전면 시행하는 것으로 되었다.

그러나 주택법 시행 초기에는 「국토계획법」에 의한 도시관리계획 결정(지구단위계획 등)을 의제받기 위하여는 주민공람 문제와 도시계획위원회 심의 등 문제로 많은 논란이 되었으나 건설교통부에서 ‘주택법 시행에 따른 업무 처리 지침’을 시달함에 따라 현행과 같이 주택법에 의한 도시관리계획 변경 결정 의제 협의는 개발행위에 대하여만 도시계획위원회 심의를 득하도록 하고 지구단위계획 구역지정 및 계획에 대하여는 이러한 사전 심의 절차를 생략하도록 규정되었다.

주택법 등 시행된 지 3년이 지나오면서 지구단위계획 구역의 설정 및 지구단위계획에 관하여 많은 중요성이 있어 지방자치단체별로 조례규칙 또는 지구단위계획 수립 지침 등 자체 규정을 만들어 지구단위계획에 대한 자문을 받도록 규정하는 등 나름대로의 대안을 마련 시행하고 있고 현실에 맞도록 기준을 강화 운영하고 있는 추세이다. 따라서 전국 16개 광역자치단체 중 제주특별 자치도를 제외한 5개 광역자치단체가 지구단위계획 수립 지침을 제정 운용하고 있는 실정이다.

충남도의 경우 지금까지 많은 아파트를 건축 허가하였으나 지구단위계획에 관한 특별한 기준이 없어 도시계획위원회 심의뿐 만 아니라 관계 공무원들도 혼선이 있을 수 밖에 없는 실정이었다.

그리고 관내 주민들은 환경적 측면의 욕구는 날로 높아지고 있는 상황이고, 우리도의 경우 주택보급율이 2006년도말 기준으로 102%인 점 등을 감안해 볼때 무분별하게 아파트를 건립하기 보다는 품질이 좋고 살기편한 좋은 아파트를 건립 공급하는 것이 무엇보다도 중요한 과제로 대두되고 있다.

따라서 앞으로 건축하는 아파트는 환경적으로나 주간공간, 주택의 품질 및 시민의 건강, 정서적 측면에서 좋은 아파트가 건립되어야 할 것으로 사료되어 본고에서는 좋은 아파트 건설을 위한 통합지침(안)과 건축심의 기준 및 교통영향 평가위원회 운영세칙 등에 관한 주요 내용을 제시하고 앞으로 좋은 아파트에 관한 개념이 정립되고 지침 안에 관한 수립 방향을 좀더 구체화하여 보완 개선하고자 한다.

## Ⅱ. 좋은 아파트를 만들기 위한 통합 지침(안)

### 1. 제1종지구단위계획 수립지침(안)

#### (1) 개요

이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제49조 내지 제52조 규정 및 건설교통부 제1종 지구단위계획 수립지침(이하 “건교부 지침”이라 한다)의 규정에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는데 목적이 있다.

따라서 이 지침은 이 법 또는 다른 법률에 의하여 공동주택(아파트 및 상업지역 내 공동주택 건축물)을 위한 제1종지구단위계획구역 및 동 계획을 수립하는데 적용을 하며 이 지침에 제시된 사항은 충청남도의 제1종지구단위계획 검토 기준 및 도시계획위원회 심의 등 기준으로 사용한다.

이 지침이 여건이 다른 시군의 특성을 모두 포괄 할 수는 없기에 다른 법률에 의한 기본계획이나 개발계획이 수립된 경우로서 이 지침과 상이한 내용을 별도로 정한 사항이 있는 경우에는 당해 계획에 따를 수 있고, 건교부지침 및 이 지침에서 규정하고 있지 않은 사항 등은 시장·군수가 본 지침 규정의 범위내에서 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있도록 하였다.

#### (2) 주요내용

##### 1) 계획 및 검토 구역의 설정

구역의 설정은 계획구역과 검토구역으로 구분하였다. 계획구역은 공동주택 및 재건축 사업을 위하여 제1종지구단위계획을 수립하는 일단의 토지와 그에 해당하는 기반시설을 말하고, 검토구역은 지구단위계획에 의하여 인접지에 미치는 직접 혹은 간접적인 영향의 정도를 검토하기 위한 일단의 지역적 범위로 정의하였다.

구역계는 도시관리계획에서 정하여진 일단의 토지 또는 도시계획시설의 구획선을 기준으로 정형화 되도록 계획하는 것을 원칙으로 한다. 불가피하게 정형화되지 아니하도록 일부 토지를 제척하고자 할 때에는 결정기관에 속한 도시계획위원회 심의

(또는 자문)을 거쳐야 가능 하도록 하였다.

검토구역은 지구단위계획에 따라 미치는 직·간접적인 영향의 범위를 고려하여 1·2차 검토구역으로 구분하여 1차 검토구역 : 계획구역의 경계로부터 200m이내 지역을, 2차 검토구역 : 계획구역의 경계로부터 500m이내 지역으로 하며 검토구역 안에서 검토할 기초조사 내용은 다음과 같이 하였다.

구분	항목	내 용
1차 검토 구역	도시계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 용도지역·지구·구역의 분포·면적</li> <li>- 도로, 공원 등 도시계획시설 현황 및 위치</li> <li>- 미집행된 도시계획시설</li> </ul>
	토지이용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로율, 공원을</li> <li>- 개략적 토지이용(건축물) 현황</li> <li>- 주요개발상황</li> <li>- 평균 가구규모</li> <li>- 문화재 입지 여부</li> </ul>
	기타	- 지구단위계획 수립시 필요하다고 판단되는 사항
2차 검토 구역	공공시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로, 공원, 하천, 공원녹지, 공공공지, 초등학교, 중학교, 고등학교, 동사무소, 파출소 등 주거생활에 밀접한 공공시설의 위치 및 규모</li> <li>- 검토구역에 학교가 없을 경우 계획구역의 학생들이 현재 다니고 있는 학교의 규모, 추가수용능력, 통학거리 등</li> </ul>
	환경·경관	- 배후산지, 하천, 녹지 분포도, 스카이라인, 주요 조망대상 유무 등 경관요소를 조사하여 적정 축척의 환경·경관분석도
	기타	- 지구단위계획 수립시 필요하다고 판단되는 사항

## 2) 지구단위계획 협의(결정) 절차

공동주택(아파트)건설에 관하여 「주택법」 등 다른 법률에 의하여 제1종 지구단위계획에 관한 의제 협의 처리는 결정기관에 속한 도시계획위원회의 심의(또는 자문)을 받아 처리함을 원칙으로 한다. 또한 자문 등을 거친 사항 중 경관·미관·재해 위험성 및 기반시설 등 중요한 사항을 변경하고자 하는 경우에도 이를 준용하며, 도시계획위원회 자문 의견은 특별한 사유가 없는 한 제1종지구단위계획 결정(변경)시 반영하도록 하였다.

### 3) 토지이용계획

#### 가) 용도지역의 종세분 제한 등

공동주택 건립을 위한 제1종지구단위계획 수립은 공동주택이 가능한 용도지역내에 수립하여야 하며, 공동주택 건설을 위하여 녹지지역·공업지역 및 상업지역내에서 제1종지구단위계획 수립은 원칙적으로 불허하는 것으로 하였다. 다만, 복합 산업단지로서 도시기본계획상 인구수용 계획 등이 부합되는 경우 입주한 기업의 종업원 등을 위한 기숙사 및 공동주택의 경우는 예외규정으로 인정하였다.

또한 주거지역에서의 공동주택(아파트) 건설은 용도지역의 목적에 부합되게 계획하여야 하며, 제1종지구단위계획 수립을 통한 종 세분(상향)은 허용하지 않으며, 종 세분을 하고자 할 경우에는 별도로 도시관리계획 변경 결정으로 추진하여야 한다.

상업지역내 주거용도의 건축물은 도시기본계획상 인구 및 주택계획 등 밀도계획과 기반시설 용량이 허용하는 경우 검토하되 건축물의 밀도는 상업용도는 상업지역의 용적률을 주거용도는 본 지침에 의한 주거지역 용적률을 적용함을 원칙으로 한다.

#### 나) 기반시설

도시기본계획 및 도시관리계획의 내용을 구체화하여 시설별 현황분석, 수요추정, 입지 및 그 기능과 역할 등을 종합적으로 검토하여 시설용량이 부족하지 않도록 구체적인 사업시행계획을 수립하여야 하며, 계획 구역 내외 연결도로망과 도시기본계획상 구상 도로망 및 관리계획상 도로망과의 연계성을 반드시 검토 제시하도록 하였다. 또한 도로, 공원, 녹지 등 기반시설을 새로이 도시계획시설로 결정할 경우 신규 편입되는 토지에 대하여는 반드시 소유자의 동의 또는 소유권을 확보하도록 하였다.

도시기반시설을 폐지할 경우 대체시설 확보는 설치 완료된 도로, 공원, 녹지, 구거 등 도시기반시설은 폐지 시설면적의 100%이상, 계획이 되고 미설치된 도시기반시설은 폐지 시설면적의 50%이상을 대체시설(면적 기준)로 확보하도록 하였다. 다만, 도시기반시설의 폐지시설 면적보다 대체부지를 적게 확보하거나 대체 부지를 확보하지 않는 등 기준에 미달되게 확보한 경우에는 결정권자에 속하는 도시계획위원회 자문 등을 거쳐 상한 용적률에서 페널티를 적용할 수 있도록 규정하였다.

### ① 도로

계획구역 내 도로 중로급(12미터 이상)이상 도로이거나 기능상 집산도로 이상 도로 등은 원칙적으로 폐지 할 수 없도록 규정하고 단지의 출입구는 대로이상의 도로에 접속시키지 않음을 원칙으로 하며, 단지외곽으로 연결되는 계획도로 등은 계획구역이외 구간에 대하여도 지역여건을 감안한 중·횡단 선형을 사전에 검토하여 장차 도로개설시 문제가 없도록 조치하도록 하였다.

### ② 공원·녹지

계획구역안의 도시계획시설로 결정된 기존 녹지율과 개발 후 공공공지 및 공개공지 등을 포함하는 녹지율을 산정·제시하고, 원칙적으로 개발이전의 녹지율이 줄어들지 않도록 하여야 하며, 면적이 줄어드는 경우 사업구역 또는 인근지역에 대체 확보하여야 한다. 공원과 연결한 개발은 공원의 훼손 등 공원관리 및 양호한 경관 확보 등을 위해 공원 경계로부터 최소 2m이상 이격하여야 하며 공원을 훼손하는 개발계획(단지 사면 등)을 수립하지 아니하여야 한다. 공원 주변 단지 내 옹벽은 위압감을 주지 않도록 2m이하로 계획하고 나머지 발생사면에 대하여는 자연과 어울리도록 조경 식재 등으로 계획하여야 한다.

### ③ 기타 시설

주차장의 주차면수 수요산정은 가구수 및 전용면적을 기준으로 산정하며 관련법령 및 충청남도 주택조례 및 충청남도 교통영향평가 운영세칙 등에서 규정한 확보기준 이상을 확보하고, 주차장은 지하설치를 원칙으로 하며 지상에는 녹지·조경 및 휴게 공간 등 충분한 오픈스페이스가 확보될 수 있도록 계획하여야 한다.

## 4) 건축물 등에 관한 계획

### 가) 건폐율·용적률 등 개발밀도

지구단위계획에서 개발밀도 계획은 도시기본계획 당해 생활권별, 단계별 목표인구 및 주택수용 계획 등 상위계획에서 제시된 밀도계획을 초과하여 수립할 수 없도록 하고 상위계획에 부합되도록 규정하였다.

또한 제2종일반주거지역에서 상위인구 계획 등과 부합되지 않게 조례상 용적률로 밀도계획을 수립함으로써 인하여 도시의 전체가 과도한 밀도로 공동주택이 건립



되는 것을 방지하기 위하여 공동주택 건립을 위한 제1종 지구단위계획의 용적률 계획은 당해 시군의 주택보급률 및 주택수요, 도시기본계획상 당해 생활권별 단계별 목표인구와 가구계획, 인구 밀도계획 등을 종합적으로 검토하여 지역 실정에 부합되도록 용적률을 정하도록 하였다.

이 지침에서 적용되는 용적률은 기준용적률, 허용용적률, 상한용적률로 구분하여 적용하며, 다음과 같이 정의한다.

- 기준용적률이라 함은 제1종지구단위계획구역 지정전 또는 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의한 정비구역 지정시의 당해 시군의 도시계획조례규정에서 규정하고 있는 용적률 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.
- 허용용적률이라 함은 지구단위계획 또는 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의한 정비계획을 통하여 정하여지는 용적률로서 대지내 공지, 보행공간의 조성, 지하공간의 개발, 환경친화성, 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.
- 상한용적률이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 도시계획시설 용지(이하 공공시설이라 한다)로 제공(기부채납의 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

## 나) 기준용적률과 허용용적률의 산정기준

법 제46조제4항 및 건교부 지침 3-2-2 규정에 의하여 지구단위계획을 수립하는 경우 적용하는 용적률은 다음 각호에서 정하는 바에 의한다.

- 기준용적률은 시·군 조례에 규정된 용적률에서 20% 감한 용적률로 하며,
- 허용용적률은 기준용적률에, 다음 각목에 의하여 제공되는 용적률 완화한 값(기준용적률의 10% 범위)을 더한 용적률로 추가제공 용적률은 다음 각호에 정하는 바에 의하여 산정한다.

### [허용용적률 산정을 위한 용적률 완화 규정]

- 1) 통경축 등 확보 : 단지 내 보행통로(자전거 포함)를 확보하고 판상형 및 타워형 등으로 조화를 이루도록 계획하여 개방감이 확보된 경우 기준용적률의 1% 범위 내에서 적용할 수 있다.
- 2) 미관 및 스카이라인 확보 : 건축물의 형태가 획일적인 판상형 구조가 아닌 다양한 형태로 층고 변화를 주어 주요 조망점에서 양호한 스카이라인을 형성하는 경우 기준용적률의 1% 범위 내에서 적용할 수 있다.
- 3) 주차장 확보 : 쾌적한 단지조성을 위하여 주차장을 확보기준이상을 확보 하거나 지하주차장 확보 기준이상을 확보하는 경우(지하화로 시장에 녹지 공간이 확보된 경우에 한한다) 그 비율에 따라 기준용적률의 2% 범위 내에서 적용할 수 있다.
- 4) 주민생활 편의 측면 등 타 공동주택단지와 차별화되고 특색 있는 단지(단지의 조성, 조경 및 조형물, 건축물 등)를 조성한 사항은 사업시행자의 요구에 의하여 도시계획위원회 심의 또는 자문에서 이를 인정하는 경우 1% 범위 내에서 적용할 수 있다.
- 5) 지역건설업 활성화를 위하여 충남지역건설업체에게 금액대비 최소 30%이상 하도급 하는 경우 그 하도급 비율에 따라 기준용적률의 5% 범위 내에서 적용할 수 있다.
- 6) 지역엔지니어링 업체의 활성화를 위하여 충남지역엔지니어링 업체(토목 및 건축)에게 금액대비 최소 40%이상 공동 등을 한 실적이 인정되는 경우 그 비율에 따라 기준용적률의 0.5%범위 내에서 적용할 수 있다. 다만 본 규정은 1) 내지 4)의 인센티브를 100%부여 받지 못하였을 경우에 적용하며, 정해진 허용용적률을 초과할 경우 부여할 수 없다.

－ 상한용적률은 기준용적률과 허용용적률에 기반시설 기부채납 등에 의한 용적률 완화를 더한 용적률로 다음과 같이 한다. 다만, 「기반시설 부담금에 관한 법률」 규정에 의하여 기반시설부담금을 공제받는 경우에는 기반시설 설치비가 공제받은 금액을 초과할 경우 초과된 금액에 한하여 적용할 수 있다.

· **상한용적률** = 허용용적률 × [1 + 1.5 × (공공시설부지로 제공하는 면적 - 폐지되는 공공시설의 면적 - 기반시설부담비율 5%) ÷ 공공시설부지 제공후의 대지면적]] ≤ 조례상 용적률

여기서 공공시설부지로 제공하는 면적 : 도로 및 녹지 등을 설치하여 기부 채납하는 면적으로 단지 진출입을 위한 가감속 차로 등의 면적을 제외하며, 용적률 완화 적용시 공공시설부지로 제공하는 면적 중 대지면적의 5% 정도에 해당하는 면적의 부담은 아파트 입주민을 위한 것으로 보아 공제한 후 산정하도록 하였다.

조례상 용적률을 기준으로 기준용적률 및 허용용적률상한용적률을 산정하면 다음과 같다.

구분 (조례상용적률)		기준용적률	허용용적률	상한용적률
제2종일반 주거지역	(250% 이하)	200%이하	220%이하	250%이하
	(220% 이하)	176%이하	194%이하	220%이하
	(200% 이하)	160%이하	176%이하	200%이하
제3종 일반주거지역		조례용적률× (100 - 20%)이하	기준용적률× (100 + 10%)이하	조례상 용적률 이하

다만, 여기서 공동주택건설을 위한 도시정비사업(주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축)의 제1종 지구단위계획 수립은 기존 건축물 철거 등 특수한 여건 등은 감안하여 도시계획위원회 심의(또는 자문)을 거쳐 10%를 더한 값으로 적용할 수 있도록 규정하였다. 이 경우에도 상한용적률은 위 표와 같다.

## 나) 건축물의 층수

제2종일반주거지역에서의 층수는 다음 각목에 해당하는 경우 영 제46조 제5항 및 건교부 지침 3-2-1 규정에 의하여 완화 적용하여, 양호한 통경축과 도시의 전체적인 스카이라인이 창출되었다고 인정하는 경우 등 규정상 15층을 초과하여 완화 적용할 수 있도록 하였으며,

최고층수는 기준층수 15층에서8층 정도를 완화 적용하여, 23층 이하를 원칙으로 하며, 대로(25m 이상)이상의 도로와 접하는 경우에는 층고 완화를 적용하지 아니한다. 다만, 경관 등 지장이 없다고 결정기관에 속한 도시계획위원회에서 인정하는 경우 가목의 규정과 같이 완화 적용할 수 있도록 규정하였다.

#### 다) 건축물의 배치 및 형태

간선도로변(대로 이상), 공원, 철도, 하천에 인접한 주동은 직각배치 등 경관 및 통·통풍축이 형성되도록 배치함을 원칙으로 하며, 사업부지가 공원(어린이공원 제외), 하천에 접한 경우 대지 경계선에서 10m이상 이격하여 배치하여야 하며, 철도와 폭원 20미터 이상 접한 경우 대지 경계선에서 50m 이상 이격하여 배치하여야 하되, 방음벽, 수림대 등의 방음시설을 설치할 때에는 20m 이상 이격하여 배치할 수 있다. 이격거리 산정 시에는 도로·하천 등 폭원을 포함한다.

가로방향에 시각적 변화와 개방감 및 통·통풍 등을 확보하기 위하여 아파트의 각 동은 4세대 조합 이내 검토하되 경관상 지장이 없거나 구조적 안정을 위한 경우 도시계획위원회 심의(또는 자문)을 거쳐 6세대 조합 이내까지 허용하는 것으로 규정하였다.

#### 5) 경 관

경관은 주변지역의 여건 및 자연환경과 조화되도록 충분히 검토하여 수립하여야 한다.

경관에 관한 사항은 개략적인 3D시뮬레이션(1차 검토구역을 포함한다) 또는 합성사진 또는 매스모델 등의 기법을 통하여 개발 후 주변 경관 변화 자료를 제출하도록 하여 도시계획위원회의 심의 및 자문시 활용하도록 하며, 고층·고밀의 환경조성을 위한 계획구역의 건축계획은 자연에너지 순환과 경관상 개방감 확보를 위하여 1층부 필로티 설치를 권장하고, 건축물 배치와 형태의 조정 등을 통하여 양호한 경관을 만드시기 확보하도록 한다.

경관에 대한 종합적인 검토가 가능하도록 사업 전·후를 비교하여 사업대상지 주변과 연계한 경관시뮬레이션(3D기법, 매스모델 또는 합성사진)을 작성하여야 한다.

#### 6) 환경관리

철도, 고속도로, 자동차전용도로, 폭 20m이상 일반도로변의 방음시설은 방음둔덕을 이용하여 차폐를 식재하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 방음벽을 설치하는 경우에는 미관향상을 위한 미관방음벽 설치 또는 방음벽에 담쟁이넝쿨 등 구조물 차폐식재를 하도록 계획하여야 한다.

단지내 옹벽은 자연석 쌓기, 산벽 옹벽 등 환경친화적으로 설치하되 높이는 2m 이내로 설치함을 원칙으로 한다. 다만, 데크식 건축으로서 지하주차장 진입 등을 목적으로 설치하는 옹벽은 경관 및 구조물 등 안정상 지장 없다고 판단될 경우에는 제외할 수 있다

절·성토 사면은 안전성과 경관을 고려한 사면녹화를 하고, 도로 및 철도변은 소음 등에 대하여 차단 및 차폐를 할 수 있도록 적절한 수종 및 크기를 선정함과 함께 공동주택 건설 소음도 기준에 적합하도록 계획되어야 하며, 도로 및 철도변 등은 소음이 우려되는 지역은 층별 소음도를 예측하여 이에 필요한 방음시설을 설치하여야 한다.

## 7) 심의 및 자문시 고려사항

법 제59조제1항의 규정에 의거 개발행위에 대하여 별도의 도시계획위원회 심의를 받아야 하는 사업의 경우에도 지구단위계획에 대한 자문을 받아 처리하되 지구단위계획의 최종 협의 이전에 심의(또는 자문)를 받아야 하며, 심의(또는 자문)결과 보완 및 조정하여야 할 사항에 대하여는 지구단위계획을 보완 반영하여야 한다.

## 8) 기타사항

지구단위계획 수립시 교통영향평가심의 대상인 사업의 경우에는 지구단위계획 내용을 담아 교통영향평가 심의를 받아 결과를 반영하여 신청하여야 한다. 지구단위계획 결정을 위한 조서 및 도면의 작성은 건설교통부 도시관리계획수립지침 및 제1종지구단위계획수립지침에 의거 작성하되, 결정도면에 작성자 날인 및 입안권자의 확인을 받아 제출한다.

## 2. 제2종 지구단위계획 수립지침(안)

### (1) 개요

이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘법’이라한다) 제49조 내지 제52조 규정 및 건설교통부 제2종지구단위계획수립지침의 규정에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는데 있으며, 시장·군수는 주거형 제2종지구단위계획을 수립함에 있어 지역여건에 따라 별도의 세부기준이 필요한 경우에는 이 지침의 범위 안에서 별도의 지침을 마련하여 운용할 수 있다

이 지침은 이 법 및 다른 법률에 의하여 비도시지역에 주거형 제2종지구단위계획구역을 지정하여 아파트 및 연립주택 등 공동주택(이하 “공동주택”이라 한다)을 건설하기 위한 지구단위계획구역 및 지구단위계획 수립의 입안 기준으로 적용한다.

### (2) 주요내용

#### 1) 구역의 지정 및 계획의 수립

공동주택 건설을 위한 지구단위계획구역은 당해 시·군지역 안에서 특별한 주택공급이 필요한 다음의 지역에 한하여 지정한다.

- 댐건설·공유수면매립 등 대단위 공공사업의 시행으로 인하여 인근에 이주단지를 조성하여 공동주택을 공급할 필요가 있는 지역
- 국가 또는 도단위 계획사업의 시행으로 공동주택 공급이 필요한 경우로써 도시지역에 택지가 부족한 때에 사업시행지 인근지역
- 국가지방자치단체 및 정부투자기관지방공사가 「임대주택법」에 따라 시행하는 10년 이상의 장기임대주택을 건설하는 지역
- 토지이용현황 및 추이를 감안할 때 향후 5년내 개발수요가 크게 증가할 것으로 예상되는 지역으로 도시지역에서 택지공급이 어려워 불가피하다고 시장·군수가 판단하여 입안기관에 속한 도시계획위원회에서 인정하는 경우

## 2) 구역지정 입안기준

지구단위계획구역을 지정하고자 하는 일단의 토지면적이 30만 $\text{m}^2$  이상 이어야 가능하나 다음의 경우에는 그러하지 아니하다.

- 일단의 토지면적이 각각 15만 $\text{m}^2$  이상이고 각 구역의 면적중심간의 최장거리가 1.5km 이내인 경우로서 그 총면적이 30만 $\text{m}^2$  이상이고 각 구역이 20m(4차선) 이상의 도로로 연결되거나 될 수 있는 경우
- 종전 국토이용관리법에 의하여 지정된 취락지구(10만 $\text{m}^2$  이하인 경우에 한한다)와 연접개발하여 개발하는 경우로서 기존의 취락지구를 포함한 지구단위계획구역의 면적이 30만 $\text{m}^2$  이상이며 기존취락지구내 또는 신규 지구단위계획구역내의 초등학교에서 전체 취학예상 아동수를 충분히 수용할 수 있다고 판단하는 경우
- 구역면적이 15만 $\text{m}^2$  이상으로서 지구단위계획구역 안에 초등학교 및 중학교 용지를 확보하거나 구역으로부터 통학거리 1km 이내의 거리에 위치하고 학생수용이 가능한 경우로서 관할 교육청의 동의를 얻는 경우

또한 구역계는 도시관리계획에서 정하여진 용도지역 또는 도시계획시설의 구획선을 기준으로 정형화하여 토지이용의 효율을 제고하여야 하고 지형·지물(도로, 구거, 하천, 공원 등)에 의하여 당초 결정되어 있는 도시관리계획에 따라 구역을 설정하는 것이 불합리한 경우 지형·지물을 경계로 구역을 설정할 수 있다.

지구단위계획구역을 다음에 해당하는 지역에 지정하여서는 아니 된다.

- 도시지역 또는 도시기본계획상 도시지역으로 편입될 예정인 지역의 경계에서 200m이내에 있는 지역
- 자연환경보전지역의 경계에서 200m이내에 있는 지역
- 소음감소, 경관확보, 단지의 쾌적성을 위하여 간선도로 경계에서 50m이내에 있는 지역
- 일단의 토지가 대부분 토지적성평가 결과 1·2등급으로 구성되어 있으나, 그 규모가 작아 계획관리지역으로 편입된 지역

### 3) 계획입안의 세부 기준

지구단위계획은 주변의 경관 및 환경, 기존 취락의 주민정서, 범국민의 생활편의 등을 고려하여 지역특성을 살리고 주변과 어울리는 건축계획이 되도록 한다.

#### ○ 토지이용계획

주거용지·상업용지·녹지용지 및 공공시설용지로 구획하고, 주거용지의 소요면적 산출은 도시관리계획 수립시 주거지역의 면적 산출방법을 적용하되, 주거용지의 밀도 계획은 비도시지역임을 감안하여 저밀도(순밀도 200인이하/ha)가 유지 되도록 계획한다.

상업용지는 당해 구역의 경제권 및 생활권의 규모와 구조 등을 감안하여 주거용지 면적의 5% 내외에서 계획하는 것을 원칙으로 한다.

#### ○ 기반시설계획

구역내 도로율은 도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한규칙 제11조제1항제1호 규정에 의한 주거지역의 도로율 기준에 따른다. 이 경우 도로의 규모산정은 도시계획도로의 규모별 구분중 폭원 6m이상인 도로(폭 4m 이상의 보행자 전용도로를 포함)로 한다.

진입도로는 계획구역 경계에서 간선도로에 연결하는 것을 원칙으로 하며, 이용세대수에 의한 진입도로의 폭은 다음의 기준에서 정한 이용세대수의 규모에 따라 계획하여야 한다.

진입 도로	총 세대수	도로폭(m)
	2,000미만	20(25)
	2,000이상	25(30)
	* 구역내 주택단지가 2 이상이면서 당해 주택단지의 진입도로가 하나인 경우 그 진입도로의 폭은 당해 진입도로를 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 총 세대수를 기준으로 하여 산정 * 진입도로가 2 이상일 경우 최소 6m 이상이어야 하며 진입도로 폭의 합계가 위 표( )안의 기준에 적합하여야 함.	

학교시설은 다음의 최소규정 이상을 준수하고, 지구내에 설치가 곤란한 경우 관할 교육장과 협의하여 통학이 가능한 1km 이내의 통학거리 안에 기설학교가 위치한 경우에 한한다.



- 초등학교 : 2,000세대당 1개소 이상
- 중학교, 고등학교 3,000세대당 1개소 이상

#### ○ 가구 및 획지의 규모와 조성계획

- 하나의 근린분구(아파트단지)는 공급처리시설의 효율적 공급, 주거환경의 쾌적성, 최소한의 생활편익시설(소규모 근린상점, 어린이 놀이터)의 확보, 경제성 등을 감안하여 500~1천 세대를 기준으로 구획하며, 3~4개의 근린분구가 모여 하나의 근린주거를 형성하는 것이 좋다.
- 근린분구는 인구 약 700세대(약 2천명)가 생활하는 공간으로 설정하고 근린분구 중심과의 최대거리는 100~150m로 설정하는 것이 좋다.
- 근린주구는 2천~4천세대(약 6천명~1만 2천명) 규모로 간선도로 또는 녹지에 의하여 다른 근린주구 또는 용도지역과 구분하고, 근린주구 중심과의 최대거리는 약 300~400m로 설정하는 것이 좋다.

#### ○ 건축계획

- 건물의 높이(층수)와 스카이라인은 경관분석을 통하여 주요 조망점을 설정하고, 주변 녹지대의 조망을 저해하거나 통풍·일조 등에 방해가 되지 않으면서 주변환경과 조화 되도록 계획함을 원칙으로 하고, 최고높이(층수)는 12층이하로 하되 다음 각호의 지역은 6층이하로 한다.
- 주변 및 배후지가 농지·산림·연안 등으로 형성된 농·산·어촌의 경우
- 주요 하천변(국가하천, 지방1급하천)
- 문화재 주변지역(사적지 및 도지정 이상의 상위등급 문화재)으로서 가시거리 1km이내

#### ○ 경관계획

경관은 주변지역의 여건 및 자연환경과 조화되도록 충분히 검토하여 수립하여야 하며, 경관에 관한 사항에 대한 검토는 제1종 지구단위계획 수립 지침안과 같은 수준으로 검토한다.

주요 조망점 검토는 근경(200m 내외) 및 원경(500m 내외)을 기준으로 각각 구분하여 작성한다. 단, 지형 및 현지 여건에 따라 근경·원경 조망점의 거리를 조정하여

작성할 수 있으며, 경관의 검토는 사람의 눈높이를 기준으로 하되, 높이나 건물의 간격이 왜곡되지 않도록 사실대로 작성하여야 하고 각 시물레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영, 작성하여 왜곡되지 않도록 표현한다.

#### ○ 교통처리계획

교통처리는 진입도로 외부의 간선도로에 대하여 분석하고 그 처리계획을 수립하며, 내부교통처리계획은 주차수요, 교통흐름, 교통소음 등을 고려하여 충분한 처리용량과 안전한 시설이 되도록 한다.

주차면수 수요산정은 가구수 및 전용면적을 기준으로 산정하며 관련법령 및 충청남도 주택 조례 및 충청남도 교통영향평가 운영세칙 등에서 규정한 확보기준 이상을 확보하되, 주차장은 가급적 지하로 설치(최소 70%이상)하고 지상에는 녹지·조경 및 휴게공간 등 충분한 오픈스페이스가 확보 될 수 있도록 계획하여야 한다

#### 4) 기타사항

지구단위계획 수립시 교통영향평가심의 대상인 사업의 경우에는 교통영향평가 심의 결과를 반영하여 신청하여야 하며, 지구단위계획 결정을 위한 조서 및 도면의 작성은 건설교통부 도시관리계획수립지침 및 제2종지구단위계획수립지침에 의거 작성하되, 결정도면에 작성자 날인 및 입안권자의 확인을 받아 제출한다.

### 3. 건축위원회 심의 운영기준

#### (1) 개요

이 기준은 충청남도지방건축위원회(이하“건축위원회”라 한다)에서 충청남도건축조례(이하 “조례”라 한다) 제7조 제1항 제1호 다목의 규정에 의한 공동주택 건축계획을 심의하는데 필요한 사항을 규정함을 목적으로 하며, 충청남도 건축조례 제7조제1항제1호 다목 규정에 의한 건축심의대상 건축물중 주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인 대상으로서 16층 이상인 공동주택의 건축계획 심의에 관하여 건축법령 및 다른 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 의한다.

#### (2) 주요내용

##### 1) 용어의 정의

- “지표적 심의기준”이라 함은 건축에서 그 목표를 달성하기 위한 기준으로서 공동주택단지(이하 “단지”라 한다)내 주민의 쾌적한 옥외생활공간 확보와 아름다운 도시경관 보호를 위하여 계량화한 건축계획기준을 말한다.
- “유도적 심의기준”이라 함은 합리적인 건축방향을 제시하기 위한 기준으로서 건축물의 외형적 검토항목에 대하여 단지계획, 건축물의 형태, 주차·조경·색채계획 등의 건축기준을 말한다.

##### 2) 기본원칙

건축위원회는 공동주택 건축계획 심의시 제2장의 지표적 심의기준에 적합한지를 검토하여야 한다. 다만, 지역특성 및 단지의 입지여건 또는 다른 기준에 의하여 지표적 심의기준을 심의하기에 부적합하다고 인정하는 경우에는 건축위원회에서 그 계획의 수용여부를 결정한다.

건축위원회는 공동주택 건축계획 심의시 제3장의 유도적 심의기준에 적합한지를 검토하여 제출된 건축계획이 본 심의기준을 따르지 아니한 경우에는 합리적인 설계방향을 제시한다.

### 3) 지표적 심의 기준

#### 가) 입면적

건축물의 위압감 방지를 위한 건축물 1개동의 입면적은 다음 각호와 같이 한다.

- 입면적이 3,000제곱미터 이하로 하여야 할 지역은 폭 25미터이상 간선도로에 접한 대지 또는 하천변 인접지, 광장, 구릉지(경사도 5%이상), 근린공원 등 근접지역이며, 그 외의 지역에서는 입면적이 3,500제곱미터 이하로 할 수 있다.
- 단, 21층 이상의 초고층건축물 또는 소규모단지 등 부득이 입면적기준을 초과하는 경우에는 건축위원회에서 심의하여 수용 여부를 결정한다.

#### 나) 입면차폐도

공동주택단지 외곽 주요 조망축 방향에서의 개방감과 시각통로를 확보하기 위한 건축물의 입면차폐도는 다음 각호와 같이 한다.

- 입면차폐도 30미터 이하 지역 : 하천변, 공원, 구릉지(경사도 5% 이상) 근접지역
- 입면차폐도 35미터 이하 지역 : 폭 25미터 이상 간선도로변
- 입면차폐도 40미터 이하 지역 : 제1호 및 제2호 이외의 지역
- 단, 21층 이상의 초고층건축물 또는 소규모단지 등 부득이 입면차폐도 심의기준을 초과하는 경우에는 건축위원회에서 심의하여 수용 여부를 결정

#### 다) 옥외 생활공간 확보

쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 단지내 옥외 생활공간 비율은 20퍼센트 이상이어야 하며, 소규모 단지 주민들의 옥외 생활공간이 열악하게 되는 것을 방지하기 위하여 대지가 2만 제곱미터 미만인 16층 이상 고층아파트 건립계획에 대한 옥외 생활공간 비율은 25퍼센트 이상이어야 한다.

#### 라) 차도율 및 주차장

지상부분이 주민을 위한 휴게 및 녹지공간으로 제공될 수 있도록 차도율은 40퍼센

트 이하로 하며 주차대수는 충청남도 주택조례와 교통영향평가 심의기준 중 최대치를 적용하고 지하주차장 설치비율은 충청남도 주택조례를 따른다.

#### 4) 유도적 심의 기준

##### 가) 단지조성계획

공동주택의 단지조성기준은 주요 경관지역(공원, 수림 양호지역, 구릉지, 학교, 문화재 등)의 자연현황 상태를 최대한 보존하도록 절·성토를 지양하고 자연지형을 최대한 이용한 계획을 수립한다. 단지 내 지표면 고저차는 각각 최대 3m 이내로 계획하여야 하며, 단지조성을 위한 지나친 절·성토로 인하여 주변 지표면과 단절되지 않도록 부지의 지형변경비율(종단면으로 보아 6미터 이상 절·성토한 면적의 합을 대지면적으로 나눈 비율)은 30%이하가 되도록 한다. 다만, 주변 토지가 6미터 이상 낮거나 높아 절·성토하는 경우는 그러하지 아니 한다.

계획단지의 인접지역에 대단위 건축물군이 있는 경우에는 기존건축물 배치 축과 조화를 이루도록 계획한다. 단지경계에 설치되는 보도·자전거도로 등은 공공용으로 계획하여 주택단지와 구분함을 원칙으로 하며, 공개공지 개념의 공간은 경계 표식 등으로 구분하여 사후관리에 혼란이 없도록 하여야 한다.

##### 나) 배치계획

공동주택의 배치는 주요지역 경관축과 폭 25m이상 간선도로변에 위치하는 판상형 단지의 경우에는 직각배치 하거나 타워형으로 계획하여 소음 등으로 인한 주거환경 보호 및 개방감이 확보 될 수 있도록 하여야 하고

한 동의 건축물을 “ㄱ”, “H”, “ㄷ”자형으로 하는 배치는 가급적 지양하되, 대지여건상 불가피한 경우에는 주개구부 방향을 달리하게 계획하여야 하며 이 경우 전면 발코니가 마주보이지 않아야 하며, 건축물을 “□” “T” “┐”자형으로 하는 배치는 일조·통풍 불량, 소음 발생 및 시각적으로 폐쇄되므로 원활한 기류의 흐름과 통경 확보를 위하여 건축물과 건축물 사이를 최소 8미터이상 이격시켜 개방감을 확보한다.

#### 다) 건축물의 형태 및 층수

아파트 1개동의 입면 고저차가 있는 경우 지나친 부조화를 방지하기 위하여 최고와 최저층 간의 차이는 최고층의 1/5층(소숫점 층이 발생할 경우 사사오입) 범위 안에서 조화 있게 계획한다. 단, 다른 법령이나 기준에 의하여 부득이하게 1/5층 이상 층간 격차가 발생할 경우 그 높이 차이를 완화할 수 있는 경관조형물을 설치하여 당해 건축위원회에서 수용여부를 결정한다. 단지내 원활한 일조·통풍과 개방감 확보를 위하여 한 동의 최대 길이를 60미터 이하로 하거나 6호 조합 이내로 한다.

개방감 및 보행동선 확보와 휴식, 놀이시설 등을 위한 공간을 일체적으로 확보하기 위하여 가급적 저층부 일부(원활한 기류흐름 등을 감안 각동 중앙부분 또는 접속부분)를 필로티로 계획한다.

지붕형태는 불가피한 경우를 제외하고는 평스라브를 지양하고 박공형 등 경관 및 미관을 고려하여 계획하되 옥탑의 높이는 엘리베이터기계실, 계단실, 제연 팬 룸 등을 포함하여 4미터 이하로 한다. 다만, 주변과의 조화 또는 도시경관 조성을 위하여 단지 개성을 살린조형물을 설치하거나 새로운 디자인을 구상하여 계획한다.

단지내 운동시설은 가급적 2~3개의 종목을 복합적으로 사용할 수 있도록 계획하되 옥내시설의 경우 주거부분과 격리하여 소음 발생으로 인한 입주자 생활불편이 없도록 한다.

건축물의 친환경성을 증진하기 위하여 에너지절약형 건축물로 계획하고, 단지 내·외에는 입주민의 문화욕구를 충족할 수 있도록 조각·조소 등 미술장식품 또는 소규모 문화공간을 설치하도록 계획하며, 도시 정체성을 제고하고 아름다운 도시경관형성을 위하여 야간경관계획을 수립한다.

#### 라) 단지내 동선계획

보행자 동선은 안전을 최우선으로 연속성을 확보하고 보·차도 분리포장 등 보행자의 전용공간이 확보되도록 계획한다. 건물 진입부와 보도와의 높이차를 최대한 줄이고, 보도의 폭은 보행에 지장이 없도록 최소한 1.5미터 이상으로 계획한다.

단지내부 도로는 십자교차로 설치를 가급적 지양하고 주차를 위한 동선을 가급적 짧게 계획한다.

#### 라) 지하구조 계획

지하주차장은 가능한 온통과기를 한 후 공동주택의 구조계획과 서로 연계하여 구조적 안정성과 시공이 용이하도록 계획하고 지하주차장에서 각 세대로 가급적 직접 연결하되 통로는 충분한 폭으로 외부투시가 가능하도록 함과 동시에 자연채광 유입 또는 150룩스 이상의 조도를 유지하도록 계획한다.

#### 마) 조경계획 및 기존수목 보호

단지내 조경면적은 대지면적의 30퍼센트 이상으로 하고, 주·부출입구 등 부득이한 경우를 제외하고 담장은 생울타리로 계획한다. 또한 자연생태환경의 보존을 위하여 기존의 수목은 최대한 존치토록하고, 수목주위는 충분한 공간을 확보한다.

#### 바) 색채계획

색채표기는 공업진흥청에서 고시한 색 표시 방법 (KS표준색/면셀색 기호)를 사용하며, 외벽의 주조색은 원색을 지양하고, 채도 4미만, 보조색은 채도 6정도로 계획하며, 건축심의시 색채심의용 1 Set은 정확한 색 견본 도면을 작성하여 제출하여야 하며 필요시 컴퓨터그래픽을 이용한 색상계획을 제시한다.

## 4. 교통영향평가위원회 운영세칙

### (1) 개요

이 운영세칙은 환경·교통·재해등에 관한 영향평가법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제 19조의 규정에 의한 충청남도교통영향심의위원회(이하 “위원회”라 한다)의 운영에 필요한 사항을 정함으로써 공정하고 효율적인 교통영향심의가 이루어지도록 함을 목적으로 한다.

### (2) 주요내용

#### 가) 사전검토 회의 등

도지사는 평가서 내용의 면밀한 검토를 위하여 위원회 심의 전에 사업시행자, 평가대행기관, 관계공무원이 참석하는 사전 검토회의를 개최할 수 있으며 평가대행기관으로 하여금 평가서의 내용 및 사전검토 의견에 대하여 설명하게 할 수 있고 위원들의 검토의견, 제1항의 규정에 의한 사전검토회의 결과를 평가대행기관과 사업시행자에게 통보하여 보완하게 할 수 있으며, 평가대행기관과 사업시행자는 제2항의 규정에 의한 통보내용에 따라 평가서의 내용을 보완(사전검토보고서)하여 제출하여야 한다.

#### 나) 교통영향평가 권장 심의기준

공동주택 건설 등을 위한 교통영향 평가위원회 심의를 받는 경우 위원회심의 주차면수(전용 면적 기준) 권장 기준은 다음과 같다.

- 60㎡미만: 세대당 1대이상
- 60~100㎡미만: 1.2대이상
- 100~130㎡미만: 1.6대이상
- 130㎡이상: 2.0대이상

아파트단지 내 도로경사도는 11% 이하로 하며, 아파트 단지내 보행도로 폭 2.0m 이상, 사업지 주변도로의 차도폭은 3.5m이상, 보도폭은 2.0m이상으로 한다. 또한 초등학교 등 어린이 보호구역에서의 보도폭원은 3m 이상으로 하고 초등학교 주출입구의 보도폭은 4m 이상을 권장하는 내용 등이다.



### Ⅲ. 추진과제

공동주택 건립을 위한 지구단위계획 수립하여 개발할 경우 주로 민간투자방식에 의한 사항으로서 공공비용을 투자하지 아니하고 도시기반시설을 확충할 수 있고 공동 주택건설사업의 시행으로 미개발지 또는 기존 도심지의 개발로 노후 불량주택 등을 새 건물로 대체함으로써 건축물의 안정성을 높이는 동시에 주택공급을 원활히 해 주는 효과도 있는 것으로 사료된다.

이러한 공동주택건설은 주로 도시계획상 아파트를 건립하도록 계획된 지역이라기보다 세가로망이 짜여진 단독 주택 용지 등의 가로망을 폐지시키고 건설하는 지역이 많아 기존의 도시공간 구조와 부조화 및 연결가로망의 단절 등 문제점이 발생되고 있는 실정이다.

그러나 주택건설 사업에 대한 압력은 가중되어 토지의 가격이 저렴한 기반시설 지역에 공동주택건설을 지속적으로 추진하여 상주인구의 증가 및 생활양식 변화 등에 따라 도로, 공원 녹지 등 기반시설의 부족도 우려되고 있다.

따라서 충남도에서는 이러한 문제점을 개선하고 도민들이 거주하는 주거공간을 쾌적하고 살기 좋은 아파트로 공급하기 위하여 도 시책사업으로 좋은 아파트 만들기 추진하고 있다.

좋은 아파트 만들기는 도, 시군 및 주택 설계자, 아파트 사업 시행자 및 시공자 등의 공동노력이 필요한 사항으로 판단되나 현재 충남도는 좋은 아파트 건설을 위한 통합 지구단위지침을 제정하고 시행하고자 하는 바 이러한 제도가 성공을 거두기 위해서는 아파트 관계인 모두의 노력과 도민들의 협조가 필요할 것으로 전망된다.

또한 지구단위 등 통합지침은 충남도에서 주택건설 사업계획을 승인하거나 충청남도 도시계획위원회에서 심의 또는 자문을 받도록 한 주택의 경우는 지침의 규정에 의하여 승인이 될 것이나 승인권자와 도시계획위원회 심의 등을 모두 시군에 권한이 위임되어 있는 경우에는 시군에서 시행 의지가 매우 중요하다고 판단된다.

따라서 이러한 시책이 성공하기 위해서는 충남도 및 시군 사업자가 모두 공동체적 의식을 가지고 좋은 아파트만을 짓겠다는 의지가 필요할 것으로 사료되며 시군에서도 지구단위 계획 또는 주택건설사업 승인시 도 지침 등을 준수하면서 시군 자체 실정에 맞는 지침의 제정 등을 검토해야 할 것으로 사료된다.

또한 이러한 시책이 성공을 거두기 위해서는 사업시행자와 관계공무원에 대한

인센티브 제도와 패널티 적용 제도의 병행 등 좋은 아파트를 지을 때와 짓지 않은 때의 차등을 둘 수 있는 방안 등의 강구가 필요한 것으로 사료된다.

## IV. 결 론

충남도에서는 좋은 아파트 만들기 시책의 일환으로 공동주택 관련한 지침을 새로이 제정하거나 기준 등을 강화하는 방안으로 정책을 펴나갈 계획이다.

먼저 충청남도 제1·2종 지구단위계획수립지침 및 충청남도 공동주택 건축심의 운영기준, 충청남도 교통영향평가 심의위원회 운영세칙 등 통합 지침등을 가지고 사업 계획 수립 단계부터 좋은 아파트 건립을 유도한다는 계획이다.

그러나 지침에 의한 통제나 유도만으로 좋은 아파트를 건립하기는 막대한 비용이 투자되는 측면과 수익성 등을 고려하지 않은 수 없는 사안이므로 다음사항에 대하여 충분한 검토와 대비책이 강구되어야 할 것으로 사료된다.

첫째, 사업의 시행자, 설계자 및 관계 공무원 모두가 좋은 아파트건립을 위해 공동의 노력이 필요하다. 이는 사업비를 적게 투자하고 고소득을 내고자하는 사업자의 이해관계와 맞지 않는 부분도 있기 때문에 추진에 많은 논란이 있을 수 있으므로 서로 협력하여 좋은 아파트 만들기 정착을 위한 노력이 필요하다.

둘째, 좋은 아파트에 대한 개념을 조속히 정립하여 좋은 아파트를 만들려면 우선은 어떻게 해야 할 것인지 다시한번 생각하고 사업을 시행하면서 장기적 안목에서 지침내용을 보완 발전 시켜야 할 것이다.

셋째, 일관성 있는 행정과 형평성 있는 기준 적용이 바람직하다. 아파트 사업은 지역별로 필요성과 시기성 등이 있을 것이다. 어느 지역이나 사업 추진에 시급성이 없는 경우는 없을 것으로 너무 사업의 서둘러 수익성만을 강조한다면 좋은 아파트 만들기 성과를 거두는데 어려움이 뒤따르게 될 것이다.

따라서 좋은 아파트를 만들기 위해서는 더 나은 기준과 지침을 함께 지켜나가면서 새롭고 누구나 살고 싶은 주거공간을 만들고 이를 보급시켜 나갈 수 있도록 설계, 시공, 시행사와 관계행정기관의 끊임없는 노력과 동참이 무엇보다도 절실히 요구된다고 할 수 있을 것이다.

## 공동주택 건설 관련 통합 지침(안)

1. 충청남도 제1종 지구단위계획 수립 지침(안)
- 2 충청남도 주거형 제2종 지구단위계획 수립 지침(안)
3. 충청남도 공동주택 건축위원회 운영기준(안)
- 4 충청남도 교통영향심의 위원회 운영세칙

충 청 남 도

# 1. 충청남도 제1종 지구단위계획 수립 지침(안)

## 제1편 총칙 및 운용

### 제1장 총칙

#### 제1절 지침의 의의

- 1-1-1 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 “법”이라 한다) 제49조 내지 제52조 규정 및 건설교통부 제1종 지구단위계획 수립지침(이하 “건교부 지침”이라 한다)의 규정에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는데 있다.
- 1-1-2 시장·군수는 지구단위계획과 관련하여 법 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」(이하 “령”이라 한다), 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다), 건교부 지침 및 이 지침에서 정하지 아니한 사항에 대하여는 위 규정의 범위 내에서 시·군의 지역여건에 따라 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있다.

#### 제2절 법적근거 및 적용범위

- 1-2-1 이 지침은 법 제52조제4항의 규정에 의거 제정된 건교부 지침 1-1-2 규정에 근거한다.
- 1-2-2 이 지침은 충청남도의 제1종 지구단위계획 검토 기준 및 도시계획위원회 심의 등 기준으로 사용한다.
- 1-2-3 이 지침은 이 법 또는 다른 법률에 의하여 공동주택(아파트 및 상업지역내 주상복합 건축물)을 위한 제1종 지구단위계획 구역 및 동 계획에 적용한다. 다만 다른 법률에 의한 기본계획이나 개발계획이 수립된 경우로서 이 지침과 상이한 내용으로 별도로 정한 사항이 있는 경우에는 당해 계획에 따를 수 있다.

1-2-4 이 지침에서 규정하고 있지 않은 사항은 건교부 지침에 따르고, 시장·군수는 본 지침 규정의 범위 내에서 시군의 여건에 따라 별도의 지침을 마련하여 운영할 수 있다.

## 제2장 구역의 설정

### 제1절 기본방향

2-1-1 구역의 설정은 계획구역과 검토구역으로 구분한다.

2-1-2 도시개발구역과 도시 및 주거환경정비구역 등 타법에 의하여 기 구역이 지정되어 있거나 지정하는 경우에는 당해 법률에서 정하는 바에 따른다.

### 제2절 계획구역

2-2-1 계획구역은 공동주택 및 재건축 사업을 위하여 제1종 지구단위계획을 수립하는 일단의 토지와 그에 해당하는 기반시설을 말한다.

2-2-2 구역계는 도시관리계획에서 정하여진 일단의 토지 또는 도시계획시설의 구획선을 기준으로 정형화되도록 계획하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 다음의 어느 하나에 해당되어 제척을 하고자 하는 경우에는 결정기관에 속한 도시계획위원회 심의(또는 자문)을 거쳐야 한다.

- (가) 계획구역이 어느 정도 정형화되어 있고 최근 신축된 건축물(5년 이내)이 존재하는 등 철거가 불가하고, 주변 경관에 미치는 영향이 적다고 판단되는 경우
- (나) 기 입지된 시설이 관공서, 은행 등 공공성이 있는 시설로 지역주민의 편의를 제공하고 있는 경우
- (다) 제척하는 토지와 계획구역 사이에는 도로 또는 녹지(최소 폭 6m 이상)로 시설결정 구분되도록 계획하는 경우
- (라) 이외 제척이 불가피하다고 결정기관에 속한 도시계획위원회에서 인정하는 경우

2-2-3 지형·지물(도로, 구거, 하천) 등으로 인하여 당초 결정되어 있는 도시 관리계획에 따라 정형화된 구역계를 설정하는 것이 불가할 경우 지형·지물을 경계로 구역을 설정할 수 있다.

2-2-4 기 개발지에서 계획구역 설정은 일정한 범위의 가구(집산도로로 둘러싸인 가구 등을 말한다)을 대상으로 하여 구역의 정형화를 도모한다.

2-2-5 구역의 설정은 인접한 다른 토지의 이용에 지장이 없도록 다음사항을 고려하여 계획하여야 한다.

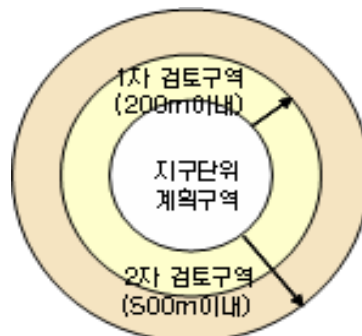
- (가) 사업 시행으로 기존의 진입로(사도 포함)가 폐지되는 경우 대체시설 확보
- (나) 개발사업의 시행으로 사업구역과 접한 토지는 맹지가 발생되지 않도록 연결 도로망 계획 반영
- (다) 구역의 설정으로 주변 잔여 토지의 정상적 개발에 지장을 초래하지 않도록 계획

### 제3절 검토구역

2-3-1 검토구역은 지구단위계획에 의하여 인접지에 미치는 직접 혹은 간접적인 영향의 정도를 검토하기 위한 일단의 지역적 범위를 말한다.

2-3-2 검토구역의 설정은 계획구역과 함께 하나의 동질 생활권으로 형성 가능한 범위로 하며, 검토구역 설정기준은 다음과 같다.

- (가) 검토구역은 지구단위계획에 따라 미치는 직·간접적인 영향의 범위를 고려하여 1·2차 검토구역으로 구분한다.
- (나) 1차 검토구역 : 계획구역의 경계로부터 200m 이내 지역
- (다) 2차 검토구역 : 계획구역의 경계로부터 500m 이내 지역



(1) (구역 구분 개념)

2-3-3 검토구역 안에서 검토할 기초조사 내용은 다음과 같다.

## 제3장 지구단위계획 협의(결정) 절차

92

3-2-2 3-2-1의 규정에 의한 도시계획위원회 자문의견은 특별한 사유가 없는 한 제1종 지구단위계획 결정(변경)시 반영하여야 한다.

3-2-3 「주택법」에 의하여 주택건설 사업계획 승인 관련 제1종 지구단위계획에 대한 도시계획위원회 자문은 개발행위 심의와 통합하여 하나의 안건으로 자문 및 심의를 받을 수 있다.

## 제2편 토지이용계획

### 제4장 용도지역의 종세분 제한

#### 제1절 기본 방향

4-1-1 공동주택 건립을 위한 제1종 지구단위계획 수립은 공동주택이 가능한 용도지역 내에 수립하여야 한다.

4-1-2 상업지역내 주상복합 건축물의 주거용도의 건축물에 관한 밀도계획은 본 지침 규정 적용을 원칙으로 한다.

#### 제2절 용도지역의 세분 등

4-2-1 녹지지역·공업지역 및 상업지역내 공동주택 건설을 위한 제1종 지구단위계획 수립은 불허하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 복합 산업단지로서 도시기본계획상 인구수용 계획 등이 부합되는 경우 입주한 기업의 종업원 등을 위한 기숙사 및 공동주택의 경우는 예외로 할 수 있다.

4-2-2 주거지역에서의 공동주택(아파트) 건설은 용도지역의 목적에 부합되게 계획하여야 하며, 제1종 지구단위계획 수립을 통한 종 세분(상향)은 허용하지 않으며, 종 세분을 하고자 할 경우에는 별도로 도시관리계획 변



경 결정으로 추진하여야 한다.

- 4-2-3 상업지역내 주거용도의 건축물은 도시기본계획상 인구 및 주택계획 등 밀도계획과 기반시설 용량이 허용하는 경우 검토하되 건축물의 밀도는 상업용도는 상업지역의 용적률을 주거용도는 본 지침에 의한 주거지역 용적률을 적용함을 원칙으로 한다.

## 제5장 기반시설

### 제1절 기본방향

- 5-1-1 도시기본계획 및 도시관리계획의 내용을 구체화하여 시설별 현황분석, 수요추정, 입지 및 그 기능과 역할 등을 종합적으로 검토하여 시설용량이 부족하지 않도록 구체적인 사업시행계획을 수립하여야 한다.
- 5-1-2 계획 구역 내의 연결도로망과 도시기본계획상 구상 도로망 및 관리계획상 도로망과의 연계성을 반드시 검토 제시하여야 한다.
- 5-1-3 도로, 공원, 녹지 등 기반시설을 새로이 도시계획시설로 결정할 경우 신규 편입되는 토지에 대하여는 반드시 소유자의 동의 또는 소유권을 확보하여야 한다.
- 5-1-4 계획구역 내 시설 결정 또는 설치 완료된 도로, 공원, 녹지, 구거 등 기반시설용지는 동일한 면적 또는 규모 이상의 대체 기반시설을 확보·설치하여야 한다. 대체 확보하는 기반시설은 관계법률 규정에 의하여 의무적으로 확보하여야 하는 기반시설면적에 추가하여 별도 확보하여야 한다.
- 5-1-5 5-1-4항과 관련한 도시기반시설에 대한 대체시설 확보 기준은 다음 각 호에 의한다.
- (가) 계획구역 내 기 설치 완료(공사 중인 것을 포함한다)된 도로, 공원, 녹지, 구거 등 도시기반시설을 폐지하는 경우에는 폐지 시설면적의 100%이상 대체시설(면적 기준)을 확보하여야 한다. 다만 도시계획시설로 미결정된 폭 4m미만의 골목길(막다른 골목을 포함한다)은 기

반시설에 포함하지 아니한다.

(나) 계획구역 내 기 시설로 결정(용지 편입 포함)은 되어 있으나 미 설치된 도시기반시설을 폐지하는 경우에는 폐지 시설면적(“가”항을 적용한 시설면적을 제외한다)의 50%이상을 대체시설(면적 기준)로 확보하여야 한다. 다만 폐지되는 시설이 공원·녹지 및 구거의 경우에는 100%이상 확보하여야 한다.

(다) 계획 도로 등의 대체시설의 확보가 현지 여건상 확보 필요성이 없거나 더 이상 확보하기 어려운 경우에는 공원 녹지 등 다른 시설로 확보할 수 있다.

(라) 대체시설 확보기준에 의해 설치되는 계획구역안의 공공시설에 대한 행위 제한완화(용적률 인센티브 등)는 적용하지 아니한다.

5-1-6 도시기반시설을 폐지시키나 대체 부지를 확보하지 않거나 기준에 미달되게 확보한 경우에는 결정권자에 속한 도시계획위원회 자문 등을 거쳐 상한 용적률은 다음과 같이 적용한다.

$$\text{상한용적률} = \text{허용용적률} \times \left[ 1 - \left( 1.25 \times \frac{\text{기존 기반시설면적} - \text{기반시설제공면적}}{\text{기반시설제공 후 대지면적}} \right) \right]$$

5-1-7 기반시설은 원칙적으로 당해 구역내 확보하여야 한다. 다만, 도로·공원·학교 등에 대하여는 주변지역 개발과 연계하여 기반시설의 효율적 배치와 주변지역 주민의 이용이 편리한 인근에 대체 확보할 수 있다.

## 제2절 도로

5-2-1 도로계획 기준은 건설교통부 도시계획시설의 결정·구조 및 설치에 관한규칙, 도시관리계획 수립지침, 주택건설기준 등에 관한 규정을 적용한다.

5-2-2 계획구역 내 도로는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 폐지할 수 없다.

(가) 폐지하고자 하는 기존도로의 폭원보다 계획구역과 접한 도로의 폭원이 좁은 경우

(나) 종로급(12미터 이상)이상 도로이거나 기능상 집산도로 이상 도로(단, 기능상 막다른 도로일 경우와 도시계획시설이 아닌 공동주택 단지안

의 도로는 예외)

- 5-2-3 계획구역안의 도로폐지에 따른 대체도로는 폐지되는 도로의 폭원 및 검토구역의 교통현황에 따라 조정한다. 단 검토구역의 교통현황이 양호할 경우(교통량, 교통서비스 수준 등 자료 제시) 관련 부서와 협의하여 대체도로로 일부 조성하고 나머지 면적은 공원, 녹지, 광장 등의 다른 도시기반시설로 대체 확보할 수 있다.
- 5-2-4 단지의 출입구는 대로이상의 도로에 접속시키지 않음을 원칙으로 가급적 2개 이상을 확보하되, 주출입구에는 가·감속차로를 설치하여야 한다. 다만 단지의 특성상 불가피한 경우에는 결정권자에 속한 도시계획위원회의 심의(또는 자문)를 거쳐 허용할 수 있다.
- 5-2-5 단지의 개발로 이면도로를 개설할 필요성이 없어진 경우(블럭 전체의 개발로 이면도로를 통하여 진입할 토지가 없어진 경우 등)에는 보행자전용도로 또는 녹지 등으로 변경하여 조성할 수 있다.
- 5-2-6 사업부지 외곽에 계획된 도로에는 보도 및 자전거 도로를 조성하는 것을 원칙으로 하되, 불가피한 경우 보도 등 및 차도 혼용도로로 계획할 수 있다.
- 5-2-7 단지의외곽으로 연결되는 계획도로 등은 계획구역이외 구간에 대하여도 지역여건 감안한 중·횡단 선형을 사전에 검토하여 장차 도로개설시 문제가 없도록 조치하여야 한다.
- 5-2-8 진·출입로에 가·감속 차로 및 보도를 추가로 확보할 경우에는 도시계획시설로 결정하여야 한다.
- 5-2-9 사업계획 중 막다른 도로가 발생할 경우에는 회차 공간(주차장을 설치하여 회차할 수 있도록 하는 경우를 포함한다)을 확보하여야 한다.
- 5-2-10 여타 도로에 관한 사항은 교통영향평가결과를 수용하도록 하여야 한다.

### 제3절 공원·녹지

- 5-3-1 계획구역안의 도시계획시설로 결정된 기존 녹지율과 개발 후 공공공지 및 공개공지 등을 포함하는 녹지율을 산정·제시하고, 원칙적으로 개발이전의 녹지율이 줄어들지 않도록 하여야 하며, 면적이 줄어드는

경우 사업구역 또는 인근지역에 대체 확보하여야 한다.

5-3-2 도시공원 및 녹지의 확보는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정하는 확보기준에 적합한 규모 이상을 확보하되, 공원조성계획을 함께 수립하여 결정하여야 한다.

5-3-3 공원과 연접한 개발은 공원의 훼손 등 공원관리 및 양호한 경관 확보 등을 위해 공원 경계로부터 최소 2m이상 이격하여야 하며 공원을 훼손하는 개발계획(단지 사면 등)을 수립하지 아니하여야 한다.

5-3-4 공원 주변 단지 내 옹벽은 위압감을 주지 않도록 2m이하로 계획하고 나머지 발생사면에 대하여는 자연과 어울리도록 조경 식재 등으로 계획하여야 한다.

5-3-5 공원은 이용에 편의를 도모하도록 구역 내 이용권 중심에 배치한다. 다만, 주변개발계획 및 인접 주민의 이용권 등과 연계하여 배치가 필요한 경우에는 그러하지 아니한다.

## 제4절 기타 시설

5-4-1 학교시설에 관하여는 다음 기준에 의한다.

(가) 학교의 추가확보 및 비용부담, 기존 학교의 추가수용 등에 관한 사항은 계획은 수립단계에서 해당교육청(교육감, 교육장)과 협의하도록 한다.

(나) 단지와 인접하여 학교가 위치하거나 스쿨-존으로 지정된 경우 안전한 통학로 확보 및 통학생 보호대책을 수립하여야 한다.

5-4-4 주차장 구성에 관한 사항은 다음과 같다.

(가) 주차면수 수요산정은 가구수 및 전용면적을 기준으로 산정하며 관련 법령 및 충청남도 주택 조례 및 충청남도 교통영향평가 운영세칙 등에서 규정한 확보기준 이상을 확보한다.

(나) 주차장계획은 지구외곽 또는 자투리 토지 등에 계획하는 것을 지양하고 이용권 및 주민편의 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.

(다) 주차장은 가급적 지하로 설치하고 지상에는 녹지·조경 및 휴게 공간 등 충분한 오픈페이스가 확보될 수 있도록 계획하여야 한다.

5-4-5 그 외 기반시설에 관한 사항은 다음과 같다.

- (가) 주변지역의 개발밀도와 향후 개발전망이 고려된 기반시설을 확보하여야 한다.
- (나) 고밀도로 개발할 경우 상·하수도 등 기반시설이 부족하지 않도록 계획한다.

## 제3편 건축물 등에 관한 계획

### 제6장 용적률·높이 계획

#### 제1절 기본방향

- 6-1-1 개발밀도 계획은 도시기본계획의 당해 생활권별, 단계별 목표인구 및 주택 수요 계획 등 상위계획에서 제시된 개발밀도를 초과하여 수립할 수 없다.
- 6-1-2 계획 구역 안에서 용적률 등 완화는 당해 지방자치단체의 조례상 용적률을 초과하지 않는 범위 내에서 기반시설 확보 정도에 따라 달리 적용할 수 있다.

#### 제2절 건폐율·용적률 등 개발밀도

- 6-2-1 공동주택 건립을 위한 제1종 지구단위계획 협의 시에는 당해 시군의 주택보급률 및 주택수요, 도시기본계획상 당해 생활권별 단계별 목표인구와 가구계획, 인구 밀도계획 등을 종합적으로 검토한 검토서를 첨부하여야 한다.
- 6-2-2 이 지침에서 적용되는 용적률은 다음과 같이 정의한다.
  - (가) 기준용적률이라 함은 제1종지구단위계획구역 지정전 또는 도시 및 주거환경 정비법 제4조의 규정에 의한 정비구역 지정시의 당해 시군의 조례규정에 의한 용적률 범위 안에서 전면도로의 폭, 경관, 기

타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률을 말한다.

(나) 허용용적률이라 함은 지구단위계획 또는 도시 및 주거환경정비법 제4조의 규정에 의한 정비계획을 통하여 정하여지는 용적률로서 대지내 공지, 보행공간의 조성, 지하공간의 개발, 환경친화성, 공동체를 위한 시설의 설치 또는 공간의 확보, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

(다) 상한용적률이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지(이하 공공시설이라 한다)로 제공(기부채납의 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 용적률을 허용용적률과 합산한 용적률의 범위 안에서 별도로 정한 용적률을 말한다.

6-2-3 법 제46조제4항 및 건교부 지침 3-2-2 규정에 의하여 지구단위계획을 수립하는 경우 적용하는 용적률은 다음 각호에서 정하는 바에 의한다.

(가) 기준용적률은 시·군 조례에 규정된 용적률에서 20% 감한 용적률로 한다.

(나) 허용용적률은 기준용적률에 다음 각목에 의하여 제공되는 용적률 완화한 값(기준용적률의 10% 범위)을 더한 용적률로 추가제공 용적률은 다음 각호에 정하는 바에 의하여 산정한다.

- 1) 통경축 등 확보 : 단지 내 보행통로(자전거 포함)를 확보하고 판상형 및 타워형 등으로 조화를 이루도록 계획하여 개방감이 확보된 경우 기준용적률의 1% 범위 내 적용할 수 있다.
- 2) 미관 및 스카이라인 확보 : 건축물의 형태가 획일적인 판상형 구조가 아닌 다양한 형태로 층고 변화를 주어 주요 조망점에서 양호한 스카이라인을 형성하는 경우 기준용적률의 1% 범위 내에서 적용할 수 있다.
- 3) 주차장 확보 : 쾌적한 단지조성을 위하여 주차장을 확보기준이상을 확보 하거나 지하주차장 확보 기준이상을 확보하는 경우(지하화로 시장에 녹지 공간이 확보된 경우에 한한다) 그 비율에 따라 기준용적률의 2% 범위 내에서 적용할 수 있다.

- 4) 주민생활 편의 측면 등 타 공동주택단지와 차별화되고 특색 있는 단지(단지의 조성, 조경 및 조형물, 건축물 등)를 조성한 사항은 사업시행자의 요구에 의하여 도시계획위원회 심의 또는 자문에서 이를 인정하는 경우 기준용적률의 1% 범위 내에서 적용할 수 있다.
  - 5) 지역건설업 활성화를 위하여 충남지역건설업체에게 금액대비 최소 30%이상 하도급 하는 경우 그 하도급 비율에 따라 기준용적률의 5% 범위 내에서 적용할 수 있다.
  - 6) 지역엔지니어링 업체의 활성화를 위하여 충남지역엔지니어링 업체(토목 및 건축)에게 금액대비 최소 40%이상 공동 등을 한 실적이 인정되는 경우 그 비율에 따라 기준용적률의 0.5%범위 내에서 적용할 수 있다. 다만 본 규정은 1) 내지 4)의 인센티브를 100%부여 받지 못하였을 경우에 적용하며, 정해진 허용용적률을 초과할 경우 부여할 수 없다.
- (다) 상한용적률은 기준용적률과 허용용적률에 기반시설 기부채납 등에 의한 용적률 완화를 더한 용적률로 다음과 같이 한다. 다만, 「기반시설 부담금에 관한 법률」 규정에 의하여 기반시설부담금을 공제받는 경우에는 기반시설 설치비가 공제받은 금액을 초과할 경우 초과된 금액에 한하여 적용할 수 있다.
- 1) **상한용적률** = 허용용적률 × [1 + 1.5 × (공공시설부지로 제공하는 면적 - 폐지되는 공공시설의 면적 - 기반시설부담비율 5%) ÷ 공공시설부지 제공후의 대지면적]] ≤ 조례상 용적률
  - 2) **공공시설부지로 제공하는 면적** : 도로 및 녹지 등을 설치하여 기부채납하는 면적으로 단지 진·출입을 위한 가·감속 차로 등의 면적을 제외한다.
  - 3) **기반시설 부담비율 5%** : 용적률 완화 적용시 공공시설부지로 제공하는 면적 중 대지면적의 5% 정도에 해당하는 면적의 부담은 아파트 입주민을 위한 것으로 보아 공제한 후 산정한다.( = 공공시설 제공 면적 ÷ 대지면적 × 5%)
  - 4) 폐지되는 공공시설의 면적은 지구단위계획구역 내에서 폐지되는 공공시설 면적을 말한다.

6-2-4 6-2-3항에 의한 기준용적률 및 허용용적률·상한용적률은 다음과 같다.

구분 (조례상용적률)		기준용적률	허용용적률	상한용적률
제2종일반 주거지역	(250% 이하	200%이하	220%이하	230%이하
	(220% 이하	176%이하	194%이하	220%이하
	(200% 이하	160%이하	176%이하	200%이하
제3종 일반주거지역		조례용적률× (100-20%)이하	기준용적률 × (100+10%)이하	조례상 용적률 이하

6-2-5 공동주택건설을 위한 도시정비사업(주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축)의 제1종 지구단위계획 수립은 기존 건축물 철거 등 특수한 여건 등은 감안하여 허용 용적률을 6-2-3항의 규정에도 불구하고 결정기관에 속한 도시계획위원회 심의(또는 자문)을 거쳐 10%를 더한 값으로 적용할 수 있다. 이 경우에도 상한 용적률은 조례상 용적률을 초과할 수 없다.

6-2-6 용적률 인센티브를 부여하고자 할 때에는 사업자가 제안한 용적률에 대한 검토서를 작성하여 지방도시계획위원회의 자문(또는 심의)안건으로 상정하여 자문(또는 심의)을 거쳐야 한다.

### 제3절 건축물의 층수

6-3-1 제2종일반주거지역에서의 층수는 다음 각목에 해당하는 경우 영 제46조 제5항 및 건교부 지침 3-2-1 규정에 의하여 완화 적용하여, 15층을 초과하여 완화 적용할 수 있다.

- (가) 양호한 통경축과 도시의 전체적인 스카이라인의 창출되었다고 인정하는 경우
- (나) 층수의 완화 적용으로 공원이나 녹지가 조망되지 않거나 스카이라인 등 경관상 불리한 경우는 완화적용을 하지 아니한다.
- (다) 건축물의 높이의 최고·최저한도를 정하고 있는 고도지구에서는 당해 지구에서 정하는 기준을 따라야 한다.

6-3-2 6-3-1항의 규정에 의한 층고 완화는 다음 각목의 기준에 의한다.

- (가) 기준층수 15층에서 5층 정도를 완화 적용하여, 최고층수는 23층 이



하를 원칙으로 한다.

(나) 층고변화는 단지의 주동 내에서는 3층 이하, 단지내 층수 변화는 최고 층수와 최저 층수를 5층 정도 차이를 두어 변화 있는 스카이라인을 형성하여야 한다.

(다) 대로(25m 이상)이상의 도로와 접하는 경우에는 층고 완화를 적용하지 아니한다. 다만, 경관 등 지장이 없다고 결정기관에 속한 도시계획위원회에서 인정하는 경우 가목의 규정과 같이 완화 적용할 수 있다.

6-3-3 제3종일반주거지역 및 준주거지역에서의 층수제한은 두지 않는다. 다만 결정기관에 속한 도시계획위원회에서 지역의 여건 및 도시경관 등을 종합적으로 검토하여 층고를 정한 경우에는 예외로 한다.

## 제4절 건축물의 배치 및 형태

6-4-1 간선도로변, 상업지역, 공동주택 밀집지 등 입지적 특성을 고려하여 지역의 상징성 및 장소성을 나타낼 수 있는 배치 및 외관의 형태가 되도록 한다.

6-4-2 간선도로변(대로 이상), 공원, 철도, 하천에 인접한 주동은 직각배치 등 경관 및 통경·통풍축이 형성되도록 배치함을 원칙으로 한다.

6-4-3 사업부지가 공원(어린이 공원 제외), 하천에 접한 경우 대지 경계선에서 10m 이상 이격하여 배치하여야 하며, 철도와 폭원 20미터 이상 접한 경우 대지 경계선에서 50m 이상 이격하여 배치하여야 하되, 방음벽, 수림대 등의 방음시설을 설치할 때에는 20m 이상 이격하여 배치할 수 있다. 이격거리 산정 시에는 도로·하천 등 폭원을 포함한다.

6-4-4 가로방향에 시각적 변화와 개방감 및 통경축 등을 확보하기 위하여 아파트의 각 동은 4세대 조합 이내로 검토하되, 경관상 지장이 없거나 구조적 안정을 위한 경우 등 결정기관에 속한 도시계획위원회 심의(또는 자문)을 거쳐 6세대 조합 이하로 허용할 수 있다.

6-4-5 건축물의 배치 및 형태는 경관검토를 고려한 배치를 하되, 본 지침에서 정하지 않은 사항은 “충청남도 주택조례” 및 “충청남도 공동주택 사

업승인업무 처리기준”내용에 충족하여야 한다.

## 제7장 경 관

### 1. 제1절 기본방향

- 7-1-1 경관은 주변지역의 여건 및 자연환경과 조화되도록 충분히 검토하여 수립하여야 한다.
- 7-1-2 경관기본계획이 수립된 지역(도시기본계획상 경관계획 포함)은 경관기본계획에서 정하는 사항과 부합성 여부를 검토하여야 한다.
- 7-1-3 경관에 관한 사항은 개략적인 3D시뮬레이션(1차 검토구역을 포함한다) 또는 합성사진 또는 매스모델 등의 기법을 통하여 개발 후 주변 경관 변화 자료를 제출하도록 하여 도시계획위원회의 심의 및 자문시 활용하도록 한다.
- 7-1-4 고층·고밀의 환경조성을 위한 계획구역의 건축계획은 자연에너지 순환과 경관상 개방감 확보를 위하여 1층부 필로티 설치를 권장하고, 건축물 배치와 형태의 조정 등을 통하여 양호한 시각통로를 반드시 확보하도록 한다.

### 제2절 경관계획

- 7-2-1 경관에 대한 종합적인 검토가 가능하도록 사업 전·후를 비교하여 사업 대상지 주변과 연계한 경관시뮬레이션(3D기법, 매스모델 또는 합성사진)을 다음사항을 감안 작성하여야 한다.
  - (가) 경관시뮬레이션 3D 및 사진합성 작성기준은 다음과 같다.
    - 1) 주요 조망점은 가급적 동·서·남·북 방향에서 검토하되, 4개소 이상 조망점을 선정하되 주요간선도로변으로부터 2개소 이상을 포함하여야 한다.
    - 2) 주요 도로, 하천, 공원 및 다중이 모이는 주요시설(광장, 관공서, 학

교 등 공공시설, 문화재 등 보호시설)이 인근에 위치할 경우 본 지역은 주요 조망점에 포함하여 검토하여야 한다.

3) 주요 조망점은 근경(200m 내외) 및 원경(500m 내외)을 기준으로 각각 구분하여 작성한다. 단, 지형 및 현지 여건에 따라 근경·원경 조망점의 거리를 조정하여 작성할 수 있다.

4) 경관의 검토는 사람의 눈높이를 기준으로 하되, 높이나 건물의 간격이 왜곡되지 않도록 사실대로 작성하여야 하고 각 시물레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영, 작성하여 왜곡되지 않도록 표현한다.

(나) 매스 모델 작성기준은 다음과 같다.

1) 검토구역 전체를 파악할 수 있는 적정 축척으로 작성하여, 재료는 흰색 압축 스티로폼으로 하고, 채색은 불가하며, 계획구역과 주변부를 구분할 수 있도록 하고, 주요건축물 위주로 작성하되 단독주택 등 층수가 동일한 기타 건축물은 개념적으로 표현한다.

2) 계획구역으로 통하는 도로망 및 주출입구, 주요조망대상을 표시한다.

7-2-2 산지, 평지, 시가지 등 지역 특성에 맞는 경관이 연출될 수 있도록 계획하여야 하며, 주 통경축은 30m 이상 1개소 이상 확보하고, 부 통경축은 10m 이상 1개소 이상 확보하여야 한다.

7-2-3 대상지가 금강, 금남·북 정맥, 주요 관광지 및 지정문화재 등과 연결된 지역(해당시설의 경계로부터 500m 이내의 지역)인 경우에는 관련 시설에서의 경관분석을 하여야 하며, 도시계획위원회의 심의(또는 자문)를 들어 정할 수 있다.

7-2-4 경관 검토를 위한 다음의 내용을 지구단위계획에 포함하여야 한다.

(가) 대상지를 포함한 주변지역의 개발현황 및 여건 분석

(나) 대상지 주변의 주요 자연자원 및 보전자원의 분포 현황

(다) 경관관련 상위계획의 검토

(라) 7-2-1 (가)항에 의한 경관시물레이션 검토 자료

(마) 조감도 및 현황사진(위성 또는 항공사진 - 대상지 주변 약200m지점까지 포함되도록 작성)

7-2-5 경관시물레이션 결과를 고려하여 주요조망대상이 차폐되지 않도록 건

축물의 높이 및 배치를 조정하여 계획한다.

## 제8장 환경 관리

### 제1절 기본방향

8-1-1 단지가 친 환경적인 개발이 되도록 계획하여야 한다.

8-1-2 철도, 고속도로, 자동차전용도로, 폭 20m이상 일반도로변의 방음시설은 방음둔덕을 이용하여 차폐를 식재하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 방음벽을 설치하는 경우에는 미관향상을 위한 미관방음벽 설치 또는 방음벽에 담쟁이넝쿨 등 구조물 차폐 식재토록 계획하여야 한다.

### 제2절 환경관리계획

8-2-1 단지내 주차장은 가급적 지하화하여 지상에는 녹지·조경 및 휴게 공간 등으로 이용될 수 있도록 계획하여야 한다.

8-2-2 주차장 및 보도의 포장은 투수성 포장 등 친 환경적인 공법 및 재료를 사용하도록 계획한다.

8-2-3 단지내 옹벽은 자연석 쌓기, 산벽 옹벽 등 환경친화적으로 설치하되 높이는 2m 이내로 설치함을 원칙으로 한다. 다만, 테크닉 건축으로서 지하주차장 진입 등을 목적으로 설치하는 옹벽은 경관 및 구조물 등 안정상 지장 없다고 판단될 경우에는 제외할 수 있다

8-2-4 절·성토 사면은 안전성과 경관을 고려한 사면녹화를 하고, 도로 및 철도변은 소음 등 차단 및 차폐를 할 수 있도록 적절 수종 및 크기를 선정함과 함께 공동주택 건설 소음도 기준에 적합하도록 계획되어야 하며, 도로 및 철도변 등은 소음이 우려되는 지역은 층별 소음도를 예측하여 이에 필요한 방음시설을 설치하여야 한다.

## 제4편 도시계획위원회 운용 사항

## 제9장 심의 및 자문시 고려사항

### 제1절 기본방향

9-1-1 법 제59조제1항의 규정에 의거 개발행위에 대하여 별도의 도시계획위원회 심의를 받아야 하는 사업의 경우에도 지구단위계획에 대한 자문을 받아 처리하되 지구단위계획의 최종 협의 이전에 심의(또는 자문)를 받아야 하며, 심의(또는 자문)결과 보완 및 조정하여야 할 사항에 대하여는 지구단위계획을 보완 반영하여야 한다.

9-1-2 지구단위계획의 내용에 다음사항이 포함되는 경우에는 당해계획의 승인 및 결정기관에 설치되어 있는 도시계획위원회의 심의 또는 자문을 받아 결정한다.

(가) 도시관리계획으로 결정된 정형화되어 있는 구획의 일부분을 지구단위계획구역에서 제척하는 사항

(나) 용도지역의 세분(종상향의 경우)에 관한 사항

(다) 지정 도시계획시설의 폐지에 따른 대체 도시계획시설의 확보에 관한 사항

(라) 지정 도시계획시설의 폐지에 관한 사항

(마) 단지의 출입구를 대로 이상의 도로에 접속시키고자 할 경우

(바) 층수제한을 완화하여 적용하고자 하는 사항

(사) 통경축의 확보와 스카이라인의 형성 등 도시경관에 관한 사항

(아) 건축물의 배치 및 형태에서 직각배치 등에 관한 사항

(자) 기타 지구단위계획의 결정권자가 도시계획위원회의 심의 또는 자문이 필요하다고 인정하는 사항

9-1-3 제1항 각호의 어느 하나에 해당되어 도시계획위원회의 심의 또는 자문을 받고자 하는 경우에는 다음의 심의시 포함하여 같이 심의 또는 자문을 받을 수 있다.

- (가) 법 제30조제3항의 규정에 의한 공동위원회 심의
- (나) 법 제59조제1항의 규정에 의한 개발행위 심의
- (다) 「도시 및 주거환경정비법」 제4조제2항의 규정에 의한 공동위원회 심의

## 제2절 심의 및 자문시 고려할 사항

9-2-1 계획구역 설정 심의 시 검토사항은 다음 각호와 같다.

- (가) 검토구역의 범위가 적정하게 합리적으로 정형화되게 설정되었는지 여부
- (나) 상위 계획 및 주변 도로 여건 등과 연관되게 정해졌는지의 여부
- (다) 계획구역이 주변지역의 교통흐름에 영향을 최소화할 수 있도록 정해졌는지의 여부
- (라) 검토구역안의 현황이 정확히 조사되고 그에 대한 분석이 타당한지의 여부
- (마) 검토구역의 조사결과 계획구역의 규모, 용도, 밀도, 건축물 배치, 기반시설 용량 등의 내용이 타당한지의 여부

9-2-2 검토구역 심의시 검토사항은 다음 각호와 같다.

- (가) 주변지역의 여건 및 특성에 따라 검토구역의 범위가 적정하게 설정되었는지 여부
- (나) 검토구역에서 조사한 항목이 적정하고 조사가 잘 이루어졌는지의 여부
- (다) 검토구역의 현황이 정확히 조사되고 그에 대한 분석이 타당한지의 여부
- (라) 검토구역의 조사결과 계획구역의 규모, 용도, 밀도, 건축물 배치, 기반시설 용량 및 배치가 타당한지 여부

9-2-3 지구단위계획 수립의 적정성 검토사항은 다음과 같다.

- (가) 계획구역 및 주변환경을 비롯한 개발여건 및 인구배분·주택건설 등에 관한 상위계획의 기본방향과 일치하는지의 여부
- (나) 중 변경에 대한 계획이 주변지역의 주거환경 및 경관계획에 부합하는지의 여부
- (다) 중세분화에 따른 개발밀도가 주변지역의 교통 및 기반시설 용량에 적합한지의 여부
- (라) 계획구역 주변 주거지역 주민의 일조, 조망, 프라이버시를 침해하지 않는 밀도로

개발이 유도될 수 있는지의 여부

(마) 부정형 또는 소규모 지역의 종 상향 조정으로 도시공간구조의 왜곡이 발생하지 않는지 여부

(바) 계획구역의 용적률, 계획가구, 계획인구 등 개발밀도가 검토구역의 개발밀도와 조화를 이루는지 여부

(사) 계획구역 및 주변 주민의 민원발생 여부와 협의 내용

#### 9-2-4 종 변경 심의시 검토사항

(가) 계획구역 및 주변환경을 비롯한 개발여건이 일반주거지역 종세분화 기준 및 인구배분·주택건설 등에 관한 상위계획의 기본방향과 일치하는지의 여부

(나) 종 변경에 대한 계획이 주변지역의 주거환경 및 경관계획에 부합하는지의 여부

(다) 종세분화에 따른 개발밀도가 주변지역의 교통 및 기반시설 용량에 적합한지의 여부

(라) 계획구역 주변 주거지역 주민의 일조, 조망, 프라이버시를 침해하지 않는 밀도로 개발이 유도될 수 있는지의 여부

(마) 부정형 또는 소규모 지역의 종 상향 조정으로 도시공간구조의 왜곡이 발생하지 않는지 여부

(바) 계획구역의 용적률, 계획가구, 계획인구 등 개발밀도가 검토구역의 개발밀도와 조화를 이루는지 여부

(사) 계획구역 및 주변 주민의 민원발생 여부와 협의 내용

#### 9-2-5 기반시설에 대한 검토사항은 다음과 같다.

(가) 종전 기반시설의 면적 100% (미 개설된 시설은 50%) 이상이 대체도로 및 공원·녹지·기타 기반시설로 확보되었는지의 여부

(나) 사업자의 공공시설부지에 대한 기부채납의 의지 여부

(다) 계획구역의 도로율이 수용인구의 통행에 적합한지의 여부

(라) 도로의 단절로 인하여 검토구역의 차량 및 보행교통이 우회하지 않는지의 여부

(마) 계획구역의 보행동선 단절 여부

(바) 대체도로의 위치, 면적의 적정성을 파악하여 검토구역 주민의 통행에 불편함이 없는지의 여부

(사) 차량출입구의 위치가 진출입시 사고위험이나 혼란이 없고 가감속을 위한 차로를 확보하였는지의 여부

(아) 계획구역의 도로 종단경사가 적정한지의 여부

#### 9-2-6 도로에 관한 심의시 검토사항은 다음 각 목과 같다.

- (가) 계획구역의 도로율이 수용인구의 통행에 적합한지의 여부
- (나) 종전도로 면적의 100% 이상이 대체도로 및 공원, 경관녹지 등 오픈 스페이스로 확보되었는지의 여부
- (다) 도로의 단절로 인하여 검토구역의 차량 및 보행교통이 우회하지 않는지의 여부
- (라) 계획구역의 보행동선 단절 여부
- (마) 대체도로의 위치, 면적의 적정성을 파악하여 검토구역 주민의 통행에 불편함이 없는지의 여부
- (바) 차량출입구의 위치가 진출입시 사고위험이나 혼란이 없고 가감속을 위한 차로를 확보하였는지의 여부
- (사) 계획구역의 도로 종단경사가 적정한지의 여부
- (아) 사업자의 공공시설부지에 대한 기부채납의 의지 여부

9-2-7 공원·녹지 등에 대한 검토사항은 다음과 같다.

- (가) 수용인구 및 검토구역의 인구수에 적정한 규모의 공원 등이 계획되었는지의 여부
- (나) 어린이공원 등의 위치가 주변 주민들의 이용에 불편이 없는지의 여부
- (다) 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 규정에 의한 공원 녹지 면적 등 확보 여부

9-2-8 공원 등 심의시 검토사항은 다음 각 목과 같다.

- (가) 수용인구 및 검토구역의 인구수에 적정한 규모의 공원 등이 계획되었는지의 여부
- (나) 공원 등의 위치가 주변 주민들의 이용에 불편이 없는지의 여부
- (다) 검토구역 및 계획구역의 보행동선이 공원 및 녹지 등의 위치와 연관성이 있는지의 여부

9-2-9 기타 기반시설에 대한 고려사항은 다음과 같다.

- (가) 기반시설 설치와 관련된 각종 협의 및 평가결과 등의 내용이 적절하게 반영되었는지 여부
- (나) 각종 도시기반시설의 용량이 계획인구 및 계획가구에 맞게 적정하게 계획되었는지 여부

9-2-10 경관에 대한 검토사항은 다음과 같다.

- (가) 지역 경관요소에 대한 지역주민들의 조망권 유지를 위한 계획적 배려 여부
- (나) 주요조망대상과의 조화 여부
- (다) 공동주택일 경우 주거동의 층수, 길이가 주변지역의 경관을 저해할 우려가 있는지



의 여부

(라) 시뮬레이션 자료를 통하여 개발 전·후의 경관에 대한 악화정도의 판단

9-2-11 환경에 대한 검토사항은 다음과 같다.

(가) 제시된 환경에 관한 자료를 통하여 개발전후 계획구역 및 검토구역의 환경변화가 최소화되도록 계획되었는지의 여부

(나) 계획구역의 지형 등의 변화가 최소화되었는지의 여부

9-2-12 공동주택 연접지 경관에 대한 검토사항은 다음과 같다.

(가) 구역 경계부의 건축물 및 시설이 도시경관을 향상시키기 위한 계획적 배려가 되었는지의 여부

(나) 주변 가로공간의 장소성 보전 및 향상을 위한 건축물 및 시설계획상의 배려가 있는지의 여부

(다) 주변 가로환경 보전 및 향상을 위한 공개공지 및 녹지계획상의 배려가 있는지의 여부

9-2-13 다른 법률에 의하여 도시계획위원회 심의를 거쳐 지구단위계획이 확정된 경우에는 본 지침에 의한 별도의 도시계획위원회 자문을 받지 아니할 수 있다.

## 제10장 기타사항

10-1-1 지구단위계획 수립시 교통영향평가심의 대상인 사업의 경우에는 지구단위계획 내용을 담아 교통영향평가 심의를 받아야 하며 결과를 반영하여 신청하여야 한다.

10-1-2 지구단위계획 결정을 위한 조서 및 도면의 작성은 건설교통부 도시관리계획 수립지침 및 제1종 지구단위계획 수립 지침에 의거 작성하되, 결정도면에 작성자 날인 및 입안권자의 확인을 받아 제출한다.

## 부 칙

1. 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.
2. (경과조치) 이 지침 시행이전 민간제안이 신청되어 시장·군수가 입안하여

공람 공고를 거친 경우와 다른 법률에 의하여 제1종 지구단위계획 결정 의제처리를 위한 내용을 포함한 신청서가 입안권자 또는 인가·허가·승인·결정권자에게 접수되어 처리 중에 있는 경우에는 종전의 예에 따라 처리한다.

## 2. 충청남도 주거형 제2종지구단위계획수립 지침(안)

### - 공동주택(아파트 및 연립주택)건설 부문 -

#### 제1장 총칙

##### 제1절 지침의 의의

- 1-1-1. 이 지침은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘법’이라한다) 제 49조 내지 제52조 규정 및 건설교통부 제2종지구단위계획수립지침의 규정에 관한 세부적인 기준을 정하여 지구단위계획제도의 원활한 운영을 도모하는데 있다.
- 1-1-2. 시장·군수는 주거형 제2종지구단위계획을 수립함에 있어 지역여건에 따라 별도의 세부기준이 필요한 경우에는 이 지침의 범위안에서 별도의 지침을 마련하여 운용할 수 있다

##### 제2절 법적 근거 및 적용 범위

- 1-2-1. 이 지침의 법적 근거는 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」 제52조제4항에 따라 제정된 건설교통부의 ‘제2종지구단위계획수립지침’ 1-1-2. 규정에 의한다.
- 1-2-2. 이 지침은 이 법 및 다른 법률에 의하여 비도시지역에 주거형 제2종지구단위계획구역(이하 “공동주택”이라 한다)을 건설하기 위한 지구단위계획구역 및 지구단위계획 수립의 입안 기준으로 적용한다.
- 1-2-3. 비 도시지역에서 다른 법률에 의하여 구역등의 지정에 의하여 도시지역으로 용도지역이 변경되는 개발사업의 공동주택 건설은 “제1종지

지구단위계획수립지침”에 따른다.

- 예) 「기업도시개발특별법」에 의한 기업도시, 「산업입지및개발에관한법률」에 의한 산업단지 등

## 제2장 구역의 지정 및 계획의 수립

### 제1절 구역지정 일반원칙

2-1-1. 공동주택 건설을 위한 지구단위계획구역은 당해 시·군지역안에서 특별한 주택공급이 필요한 다음의 지역에 한하여 지정한다.

- (1) 댐건설·공유수면매립 등 대단위 공공사업의 시행으로 인하여 인근에 이주단지를 조성하여 공동주택을 공급할 필요가 있는 지역
- (2) 국가 또는 도단위 계획사업의 시행으로 공동주택 공급이 필요한 경우로써 도시지역에 택지가 부족한 때에 사업시행지 인근지역
- (3) 국가·지방자치단체 및 정부투자기관·지방공사가 「임대주택법」에 따라 시행하는 10년이상의 장기임대주택을 건설하는 지역
- (4) 토지이용현황 및 추이를 감안할 때 향후 5년내 개발수요가 크게 증가할 것으로 예상되는 지역으로 도시지역에서 택지공급이 어려워 불가피하다고 시장·군수가 판단하여 입안기관에 속한 도시계획위원회에서 인정하는 경우

2-1-2. 지구단위계획구역을 지정 할 때에는 “제2종지구단위계획수립지침”에서 정하는 도로·상수도·하수도·교육시설 등의 기반시설이 구비되어 있거나 설치가 가능한 지역 이어야 한다.

### 제2절 구역지정 입안기준

2-2-1. 지구단위계획구역을 지정하고자 하는 일단의 토지면적이 30만㎡ 이상

이어야 하며 다음의 경우에는 그러하지 아니하다.

- (1) 일단의 토지면적이 각각 15만 $\text{m}^2$  이상이고 각 구역의 면적중심간의 최장거리가 1.5km 이내인 경우로서 그 총면적이 30만 $\text{m}^2$  이상이고 각 구역이 20m(4차선) 이상의 도로로 연결되거나 될 수 있는 경우
- (2) 종전 국토이용관리법에 의하여 지정된 취락지구(10만 $\text{m}^2$  이하인 경우에 한한다)와 연접개발하여 개발하는 경우로서 기존의 취락지구를 포함한 지구단위계획구역의 면적이 30만 $\text{m}^2$  이상이며 기존취락지구 내 또는 신규 지구단위계획구역내의 초등학교에서 전체 취학예상 아동수를 충분히 수용할 수 있다고 판단하는 경우
- (3) 구역면적이 15만 $\text{m}^2$  이상으로서 지구단위계획구역 안에 초등학교 및 중학교 용지를 확보하거나 구역으로부터 통학거리 1km 이내의 거리에 위치하고 학생수용이 가능한 경우로서 관할 교육청의 동의를 얻는 경우

2-2-2. 구역계는 도시관리계획에서 정하여진 용도지역 또는 도시계획시설의 구획선을 기준으로 정형화하여 토지이용의 효율을 제고하여야 한다.

2-2-3. 지형·지물(도로,구거,하천, 공원 등)에 의하여 당초 결정되어 있는 도시관리계획에 따라 구역을 설정하는 것이 불합리한 경우 지형·지물을 경계로 구역을 설정할 수 있다.

2-2-4. 구역경계가 비정형화 되어 토지이용효율이 저하될 것이 예상되는 지역은 구역면적의 5% 이하의 범위안에서 다른 용도지역을 변경하여 구역을 정형화 되도록 설정할 수 있다.

2-2-5. 일정 정형화된 블록내 구역설정시 일부 토지의 제척은 원칙적으로 불허하며, 다음 사항에 한하여 허용할 수 있다.

- (1) 기 입지되어 있는 시설이 어느 정도 정형성을 갖고 최근(5년이내)에 신축 되었으며, 주변 경관에 미치는 영향이 적다고 판단될 때.
- (2) 기 입지되어 있는 시설이 관공서, 은행 등 공공성이 있는 시설로 지역주민의 편의를 제공하고 있는 경우

- (3) 정형성을 갖고 제척하되 제척부지와 구역사이에 도로(최소 폭6m 이상)또는 녹지로 구분을 한 경우

2-2-6. 구역의 설정으로 인하여 인접한 다른 토지의 이용에 지장이 없도록 다음사항을 고려하여 계획하여야 한다.

- (1) 기존의 진입로(사도 포함)가 있을 경우 대체 확보
- (2) 개발을 할 수 있는 토지(주거지역)가 사업구역으로 위요될 경우 도시 계획도로로 연결될 수 있도록 계획(맹지가 발생하지 않도록 계획)
- (3) 구역의 설정으로 주변 잔여토지의 정상적인 개발에 지장을 초래하지 않도록 계획

2-2-7. 구역면적의 산정은 밀도, 주택공급 계획인구 및 세대수, 기반시설 등을 감안하여 수요면적을 산출하되, 계획인구는 직·간접적인 이주주민을 대상으로 한다.

2-2-8. 다음에 해당하는 지역은 지구단위계획구역으로 지정하여서는 아니 된다.

- (1) 도시지역 또는 도시기본계획상 도시지역으로 편입될 예정인 지역의 경계에서 200m이내에 있는 지역.
- (2) 자연환경보전지역의 경계에서 200m이내에 있는 지역
- (3) 소음감소, 경관확보, 단지의 쾌적성을 위하여 간선도로 경계에서 50m이내에 있는 지역.
- (4) 일단의 토지가 대부분 토지적성평가 결과 1·2등급으로 구성되어 있으나, 그 규모가 작아 계획관리지역으로 편입된 지역.

2-2-9. 도시기본계획이 수립된 경우에는 도시기본계획에서 정하는 제2종지구단위계획에 대한 목표연도 총량 및 단계별 토지수요량 범위안에서 지정할 것. 다만, 목표연도의 총량을 유지하면서 단계별 토지수요량의 30%내에서 조정할 수 있다.

### 제3절 계획수립 일반원칙

2-3-1 지구단위계획에는 다음의 내용이 반드시 포함되어야 한다.

- (1) 토지이용계획서
- (2) 기반시설의 배치와 규모
- (3) 가구 및 획지의 규모와 조성계획
- (4) 건축물의 용도·건폐율·용적률 높이에 관한 사항
- (5) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 사항
- (6) 경관계획
- (7) 교통처리계획

2-3-2. 지구단위계획은 주변의 경관 및 환경, 기존 취락의 주민정서, 범국민의 생활편의 등을 고려하여 지역특성을 살리고 주변과 어울리는 건축계획이 되도록 한다.

### 제4절 계획입안 세부기준

2-4-1. 토지이용계획

- (1) 구역내 토지는 주거용지·상업용지·녹지용지 및 공공시설용지로 구획 한다.
- (2) 주거용지는 단독주택용지·연립주택용지·아파트용지로 구분하여 건축이 필요한 경우에는 각각 구분하여 가구 및 획지계획을 한다.
- (3) 주거용지의 소요면적 산출은 도시관리계획 수립시 주거지역의 면적 산출방법을 적용한다.
- (4) 주거용지는 비도시지역임을 감안하여 저밀도(순밀도 200인 이하/ha)가 유지 되도록 계획한다.

- (5) 상업용지는 당해 구역의 경제권 및 생활권의 규모와 구조 등을 감안하여 주거용지 면적의 5% 내외에서 계획하는 것을 원칙으로 한다.
- (6) 지구내 근린생활용지는 상업용지로 구분하고 별도의 가구로 계획한다.
- (7) 녹지용지는 “제2종지구단위계획 수립지침”에서 규정한 녹지비율과 「공원 및 녹지등에 관한 법률」에 의한 공원 및 녹지의 설치기준을 준용하여 충분히 녹지공간을 확보한다.

#### 2-4-2. 기반시설계획

- (1) 도로·상수도·하수도·각종 공급시설 등 기반시설의 용량은 건축계획에 부족하지 아니하도록 계획한다
- (2) 기반시설의 공급가능 여부에 대하여는 관리청 및 공급자와 사전 협의하여야 한다
- (3) 구역내 도로율은 도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙 제11조제1항제1호 규정에 의한 주거지역의 도로율 기준에 따른다. 이 경우 도로의 규모산정은 도시계획도로의 규모별 구분중 폭원 6m이상의 도로(폭 4m 이상의 보행자 전용도로를 포함)로 한다.
- (4) 진입도로는 계획구역 경계에서 간선도로에 연결하는 것을 원칙으로 하며, 이용세대수에 의한 진입도로의 폭은 다음의 기준에서 정한 이용세대수의 규모에 따라 계획하여야 한다.

진입 도로	총 세대수	도로폭(m)
	2,000미만	20(25)
	2,000이상	25(30)
	* 구역내 주택단지가 2 이상이면서 당해 주택단지의 진입도로가 하나인 경우 그 진입도로의 폭은 당해 진입도로를 이용하는 모든 주택단지의 세대수를 합한 총 세대수를 기준으로 하여 산정 * 진입도로가 2 이상일 경우 최소 6m 이상이어야 하며 진입도로 폭의 합계가 위 표( )안의 기준에 적합하여야 함.	

- (5) “간선도로”라 함은 폭 25m 이상을 원칙으로 하되, 당해 구역 인근에 폭 25m 이상의 도로가 없고 교통소통에 지장이 없다고 인정되는



경우에는 4차로 이상의 도로를 말하며, 이미 설치되어 있거나 당해 지구의 건축이 완료될 때까지 시설이 완료될 수 있는 경우에만 적용한다.

- (6) 학교시설은 다음의 최소규정 이상을 준수하고, 지구내에 설치가 곤란한 경우 관할 교육장과 협의하여 통학이 가능한 1km 이내의 통학거리 안에 기설학교가 위치한 경우에 한한다.

- ① 초등학교 : 2,000세대당 1개소 이상

- ② 중학교, 고등학교 3,000세대당 1개소 이상

- (7) 상수도시설은 「수도법」에 의한 일반상수도 급수가 가능하여야 한다.

- (8) 하수도는 「하수도법」에 의한 하수도정비계획에 하수처리구역으로 포함되어 하수종말처리장을 통하여 하수처리를 하여야 한다. 다만, 불가피한 경우에는 마을하수도 또는 오수처리시설을 통한 하수처리를 하도록 하여야 한다.

#### 2-4-3. 가구 및 획지의 규모와 조성계획

- (1) 하나의 근린분구(아파트단지)는 공급처리시설의 효율적 공급, 주거환경의 쾌적성, 최소한의 생활편익시설(소규모 근린상점, 어린이 놀이터)의 확보, 경제성 등을 감안하여 500~1천 세대를 기준으로 구획하며, 3~4개의 근린분구가 모여 하나의 근린주거를 형성하는 것이 좋다.
- (2) 근린분구는 인구 약 700세대(약 2천명)가 생활하는 공간으로 설정하고 근린분구 중심과의 최대거리는 100~150m로 설정하는 것이 좋다.
- (3) 근린주구는 2천~4천세대(약 6천명 ~ 1만 2천명) 규모로 간선도로 또는 녹지에 의하여 다른 근린주구 또는 용도지역과 구분하고, 근린주구 중심과의 최대거리는 약 300~400m로 설정하는 것이 좋다.
- (4) 경사지인 경우 계단식 배치로 경관을 유지하고 조망·경관·일조권 등을 고려 한다.
- (5) 근린생활시설용지는 보조간선도로 또는 집산도로를 따라 1열로 배치하도록 하며, 가로경관의 형성과 보행공간의 쾌적성을 위하여 중

소형(4층이하) 건축물이 입지할 수 있도록 한다.

#### 2-4-4 건축계획

- (1) 건축물의 용도제한 등은 가구별로 제한하되, 상업용지에 대하여는 근린생활의 범위안에서 허용하여야 한다.
- (2) 건물의 형태와 색채·배치 등은 주변의 경관과 조화되도록 주변 여건을 조사하여 계획한다.
- (3) 건물의 높이(층수)와 스카이라인은 경관분석을 통하여 주요 조망점을 설정하고, 주변 녹지대의 조망을 저해하거나 통풍·일조 등에 방해가 되지 않으면서 주변환경과 조화 되도록 계획함을 원칙으로 하고, 최고높이(층수)는 12층이하로 하되 다음 각호의 지역은 6층이하로 한다.
  - ① 주변 및 배후지가 농지·산림·연안 등으로 형성된 농·산·어촌의 경우
  - ② 주요 하천변(국가하천, 지방1급하천)
  - ③ 문화재 주변지역(사적지 및 도지정 이상의 상위등급 문화재)으로서 가시거리 1km이내

#### 2-4-5 경관계획

- (1) 경관은 주변지역의 여건 및 자연환경과 조화되도록 충분히 검토하여 수립하여야 한다.
- (2) 경관기본계획이 수립된 지역(도시기본계획상 경관계획 포함)은 경관기본계획에서 정하는 사항과 부합성 여부를 검토하여야 한다.
- (3) 경관에 관한 사항은 개략적인 3D시뮬레이션(1차 검토구역을 포함한다) 또는 합성사진 또는 매스모델 등의 기법을 통하여 개발 후 주변 경관 변화 자료를 제출하도록 하여 도시계획위원회의 심의 및 자문시 활용하도록 한다.
- (4) 고층·고밀의 환경조성을 위한 계획구역의 건축계획은 자연에너지 순환과 경관상 개방감 확보를 위하여 1층부 필로티 설치를 권장하고, 건축물 배치와 형태의 조정 등을 통하여 양호한 시각통로를 반드시 확보하도록 한다.

(5) 경관에 대한 종합적인 검토가 가능하도록 사업 전·후를 비교하여 사업대상지 주변과 연계한 경관시물레이션(3D기법, 매스모델 또는 합성사진)을 다음사항을 감안 작성하여야 한다.

① 경관시물레이션 3D 및 사진합성 작성기준은 다음과 같다.

가. 주요 조망점은 가급적 동·서·남·북 방향에서 검토하되, 4개소 이상 조망점을 선정하되 주요간선도로변으로부터 2개소 이상을 포함하여야 한다.

나. 주요 도로, 하천, 공원 및 다중이 모이는 주요시설(광장, 관공서, 학교 등 공공시설, 문화재 등 보호시설)이 인근에 위치할 경우 본 지역은 주요 조망점에 포함하여 검토하여야 한다.

다. 주요 조망점은 근경(200m 내외) 및 원경(500m 내외)을 기준으로 각각 구분하여 작성한다. 단, 지형 및 현지 여건에 따라 근경·원경 조망점의 거리를 조정하여 작성할 수 있다.

라. 경관의 검토는 사람의 눈높이를 기준으로 하되, 높이나 건물의 간격이 왜곡되지 않도록 사실대로 작성하여야 하고 각 시물레이션과 배경사진은 동일한 조망점에서 동일한 렌즈규격을 사용하여 촬영, 작성하여 왜곡되지 않도록 표현한다.

② 매스 모델 작성기준은 다음과 같다.

가. 검토구역 전체를 파악할 수 있는 적정 축척으로 작성하여, 재료는 흰색 압축 스티로폼으로 하고, 채색은 불가하며, 계획구역과 주변부를 구분할 수 있도록 하고, 주요건축물 위주로 작성하되 단독주택 등 층수가 동일한 기타 건축물은 개념적으로 표현한다.

나. 계획구역으로 통하는 도로망 및 주출입구, 주요조망대상을 표시한다.

(6) 산지, 평지, 시가지 등 지역 특성에 맞는 경관이 연출될 수 있도록 계획하여야 하며, 주 통경축은 30m 이상 1개소 이상 확보하고, 부 통경축은 10m 이상 1개소 이상 확보하여야 한다.

(7) 대상지가 금강, 금남·북 정맥, 주요 관광지 및 지정문화재 등과 연결된 지역(해당시설의 경계로부터 500m 이내의 지역)인 경우에는 관련 시설에서의 경관분석을 하여야 하며, 도시계획위원회의 심의(또는 자문)를 들어 정할 수 있다.

- (8) 경관 검토를 위한 다음의 내용을 지구단위계획에 포함하여야 한다.
- ① 대상지를 포함한 주변지역의 개발현황 및 여건 분석
  - ② 대상지 주변의 주요 자연자원 및 보전자원의 분포 현황
  - ③ 경관관련 상위계획의 검토
  - ④ 7-2-1 (가)항에 의한 경관시뮬레이션 검토 자료
  - ⑤ 조감도 및 현황사진(위성 또는 항공사진 - 대상지 주변 약200m지점까지 포함되도록 작성)
- (9) 경관시뮬레이션 결과를 고려하여 주요조망대상이 차폐되지 않도록 건축물의 높이 및 배치를 조정하여 계획한다.

#### 2-4-6. 교통처리계획

- (1) 교통처리는 진입도로 외부의 간선도로에 대하여 분석하고 그 처리계획을 수립한다.
- (2) 내부교통처리계획은 주차수요, 교통흐름, 교통소음 등을 고려하여 충분한 처리용량과 안전한 시설이 되도록 한다.
- (3) 집산도로망의 구성형식은 토지이용계획에 따라 계획되며, 보조간선도로와의 연결이 용이하도록 가급적 격자형으로 구성하며 근린주구를 통과하지 못하도록 한다.
- (4) 집산도로 상호간의 교차 또는 집산도로와 국지도로의 교차는 평면교차를 원칙으로 한다.
- (5) 평면교차에는 교통량·회전차량수·지형여건 등을 고려하여 회전차로, 변속차로, 교통섬을 설치하고, 가각부를 곡선으로 정리하여 적당한 정지시거와 안전교통이 확보되도록 한다.
- (6) 주차면수 수요산정은 가구수 및 전용면적을 기준으로 산정하며 관련법령 및 충청남도 주택 조례 및 충청남도 교통영향평가 운영세칙 등에서 규정한 확보기준 이상을 확보한다.
- (7) 주차장계획은 지구외곽 또는 자투리 토지 등에 계획하는 것을 지양하고 이용권 및 주민편의 등을 종합적으로 고려하여 계획한다.
- (8) 주차장은 가급적 지하로 설치(최소 70%이상)하고 지상에는 녹지·조

경 및 휴게공간 등 충분한 오픈페이스가 확보 될 수 있도록 계획하여야 한다

## 제3장 기타사항

- 3-1-1. 지구단위계획 수립시 교통영향평가심의 대상인 사업의 경우에는 교통영향평가 심의 결과를 반영하여 신청하여야 한다.
- 3-1-2. 지구단위계획 결정을 위한 조서 및 도면의 작성은 건설교통부 도시관리계획수립지침 및 제2종지구단위계획수립지침에 의거 작성하되, 결정도면에 작성자 날인 및 입안권자의 확인을 받아 제출한다.

## 부 칙

- 1. 이 지침은 발령한 날부터 시행한다.
- 2. (경과조치) 이 지침 시행이전에 시장·군수가 입안하여 도지사에게 결정 신청서가 접수된 경우에는 종전의 예에 따라 처리한다.

### 3. 충청남도 공동주택 건축심의 운영기준(안)

#### 제1장 총 칙

**제1조(목적)** 이 기준은 충청남도지방건축위원회(이하“건축위원회”라 한다)에서 충청남도건축조례(이하 “조례”라 한다) 제7조 제1항 제1호 다목의 규정에 의한 공동주택 건축계획을 심의하는데 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

**제2조(적용범위)** 이 기준은 조례 제7조제1항제1호 다목 규정에 의한건축심의대상 건축물중 주택법 제16조의 규정에 의한 사업계획승인 대상으로서 16층 이상인 공동주택의 건축계획 심의에 관하여 건축법령 및 다른 특별한 규정이 있는 경우를 제외하고는 이 기준이 정하는 바에 의한다.

**제3조(정의)** 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같이 한다.

1. “지표적 심의기준”이라 함은 건축에서 그 목표를 달성하기 위한 기준으로서 공동주택단지(이하 “단지”라 한다)내 주민의 쾌적한 옥외생활공간 확보와 아름다운 도시경관 보호를 위하여 제량화한 건축계획기준을 말한다.
2. “유도적 심의기준”이라 함은 합리적인 건축방향을 제시하기 위한 기준으로서 건축물의 외형적 검토항목에 대하여 단지계획, 건축물의 형태, 주차·조경·색채계획 등의 건축기준을 말한다.
3. “입면적”이라 함은 건축 1동의 높이(박공지붕 등 평스라브지붕이 아닌 경우에는 처마높이를 말함)에 건축물의 벽면의 직선거리를 곱한 값을 말하며 산정방식은 “별표 1”에 의한다.
4. “입면차폐도”라 함은 대지 주위의 주요 조망축 방향에서 다음의 1에 해당되는 것을 말하며 산정방식은 “별표 2”에 의한다.  
가. 조망축 방향에서 건축물 입면적의 합계를 그 주요 조망축방향의 단지의 가장 긴 길이(부정형단지는 단지를 가로지르는 가장 긴 거리)로

나눈 값.

나. 배치계획상 광장(건축물간의 이격거리가 각 건축물 높이의 1.4배 이상인 경우 그 공간을 말한다)과 건축물이 함께 배치된 경우 가목의 계산식에서 광장의 길이와 조망축 방향에서의 건축물의 입면적을 제외한 값.

다. 주요 조망축과 사선방향으로 사각 통로가 확보된 경우에는 가목의 규정에 의하여 계산된 총 입면적중 확보된 시각통로 부분을 제외한 값.

5. “옥외 생활공간 면적”이라 함은 대지면적에서 건축면적과 차도면적 등을 제외한 면적에 건축물 상부의 휴게·녹지공간 및 피로티 면적 등을 합한 건축물 외부 공간.

6. “옥외 생활공간 비율”이라 함은 옥외 생활공간 면적을 주거용 연면적으로 나눈 비율을 말한다.

7. “차도면적”이라 함은 단지 내 차도·지상주차장면적, 지하주차장의 출입을 위한 경사로(램프)면적 등의 합계를 말한다.

8. “차도율”이라 함은 차도면적을 대지면적으로 나눈 비율을 말한다.

**제4조(기본원칙)** ① 건축위원회는 공동주택 건축계획심의시 제2장의 지표적 심의기준에 적합한지를 검토하여야 한다. 다만, 지역특성 및 단지의 입지여건 또는 다른 기준에 의하여 지표적 심의기준을 심의하기에 부적합하다고 인정하는 경우에는 건축위원회에서 그 계획의 수용여부를 결정한다.

② 건축위원회는 공동주택 건축계획 심의시 제3장의 유도적 심의기준에 적합한지를 검토하여 제출된 건축계획이 본 심의기준을 따르지 아니한 경우에는 합리적인 설계방향을 제시한다.

**제5조(기준적용)** 건축위원회의 심의를 거쳐야 하는 신청인은 사업계획신청서에 “별표 3” “별표 4”서식에 의한 공동주택 “건축계획 심의신청서”와 “심의기준 검토서”를 작성·첨부하여야 하며, 불가피하게 본 심의기준을 적용하지 못한 경우에는 그 사유를 상세히 기술하여 제출하여야 한다.

## 제 2 장 지표적 심의기준

**제6조(입면적)** 건축물의 위압감 방지를 위한 건축물 1개동의 입면적은 다음 각호와 같이 한다.

1. 입면적이 3,000제곱미터 이하인 지역  
가. 폭 25미터이상 간선도로에 접한 대지  
나. 하천변 인접지, 광장, 구릉지(경사도 5%이상), 근린공원 등 근접지역
2. 입면적이 3,500제곱미터 이하인 지역 : 제1호 이외의 지역
3. 단, 21층 이상의 초고층건축물 또는 소규모단지 등 부득이 입면적기준을 초과하는 경우에는 건축위원회에서 심의하여 수용 여부를 결정

**제7조(입면차폐도)** 공동주택단지 외곽 주요 조망축 방향에서의 개방감과 시각통로를 확보하기 위한 건축물의 입면차폐도는 다음 각호와 같이 한다.

1. 입면차폐도 30미터 이하 지역 : 하천변, 공원, 구릉지(경사도 5% 이상) 근접지역
2. 입면차폐도 35미터 이하 지역 : 폭 25미터 이상 간선도로변
3. 입면차폐도 40미터 이하 지역 : 제1호 및 제2호 이외의 지역
4. 단, 21층 이상의 초고층건축물 또는 소규모단지 등 부득이 입면차폐도 심의기준을 초과하는 경우에는 건축위원회에서 심의하여 수용 여부를 결정

**제8조(옥외 생활공간 확보)** ① 쾌적한 주거환경을 조성하기 위하여 단지내 옥외 생활공간 비율은 20퍼센트 이상이어야 한다.

② 소규모 단지 주민들의 옥외 생활공간이 열악하게 되는 것을 방지하기 위하여 대지가 2만 제곱미터 미만인 16층 이상 고층아파트 건립계획에 대한 옥외 생활공간 비율은 25퍼센트 이상이어야 한다.

**제9조(차도율 및 주차장)** 지상부분이 주민을 위한 휴게 및 녹지공간으로 제공될 수 있도록 차도율은 40퍼센트 이하로 하며 주차대수는 충청 남도 주택조



례와 교통영향평가 심의기준 중 최대치를 적용하고 지하주차장 설치비율은 충청남도 주택조례를 따른다.

## 제 3 장 유도적 심의기준

**제10조(단지조성계획)** 공동주택의 단지조성기준은 다음 각호와 같이 한다.

- ① 주요 경관지역(공원, 수림 양호지역, 구릉지, 학교, 문화재 등)의 자연현황 상태를 최대한 보존하도록 절·성토를 지양하고 자연지형을 최대한 이용한 계획을 수립한다.
- ② 단지내 지표면 고저차는 각각 최대 3m 이내로 계획하여야 하며, 단지조성을 위한 지나친 절·성토로 인하여 주변 지표면과 단절되지 않도록 부지의 지형변경비율(종단면으로 보아 6미터 이상 절·성토한 면적의 합을 대지면적으로 나눈 비율)은 30%이하가 되도록 한다. 다만, 주변 토지가 6미터 이상 낮거나 높아 절·성토하는 경우는 그러하지 아니 한다.
- ③ 단지 진·출입구는 가능한 2개소 이상으로 계획하되, 도로 가각부·대로변·굴곡부 등에는 설치를 지양하고 이면도로를 활용하도록 계획한다.
- ④ 계획단지의 인접지역에 대단위 건축물군이 있는 경우에는 기존건축물 배치 축과 조화를 이루도록 계획한다.
- ⑤ 단지경계에 설치되는 보도·자전거도로 등은 공공용으로 계획하여 주택단지와 구분함을 원칙으로 하며, 공개공지 개념의 공간은 경계표식 등으로 구분하여 사후관리에 혼란이 없도록 하여야 한다.

**제11조(배치계획)** 공동주택의 배치는 다음 각호와 같이 한다.

- ① 주요지역 경관축과 폭 25m이상 간선도로변에 위치하는 판상형 단지의 경우에는 직각배치 하거나 타워형으로 계획하여 소음 등으로 인한 주거환경 보호 및 개방감이 확보 될 수 있도록 한다.
- ② 노인정은 어린이놀이터 인접지에 배치(놀이터 주변은 녹지공간 확보)하여야 하며 주변은 녹지면적을 충분히 하고 가급적 녹지를 이용한 차폐 등

이 되도록 한다.

③ 철도, 고속도로, 자동차전용도로, 폭 20m이상 일반도로변에 위치한 단지의 경우에는 입주자를 소음원으로부터 최대한 보호하기 위하여 소음발생 경계선(건축선 등)에서 최소 10미터 이상 이격하여 배치하되, 관련법에서 정한 소음규제규정을 초과하지 않도록 한다.

④ 철도, 고속도로, 자동차전용도로, 폭 20m이상 일반도로변의 방음시설은 방음둔덕을 이용하여 차폐림을 식재하는 것을 원칙으로 하되, 부득이 방음벽을 설치하는 경우에는 미관향상을 위한 미관 방음벽 설치 또는 방음벽 양측에 담쟁이넝쿨 등을 식재하여 구조물차폐가 병행되도록 한다.

⑤ 한 동의 건축물을 “口”, “H”, “ㄷ”자형으로 하는 배치는 가급적 지양하되, 대지여건상 불가피한 경우에는 주개구부 방향을 달리하게 계획하여야 하며 이 경우 전면 발코니가 마주보이지 않아야 한다.

⑥ 건축물을 “□” “T” “ㄱ”자형으로 하는 배치는 일조·통풍 불량, 소음 발생 및 시각적으로 폐쇄되므로 원활한 기류의 흐름과 통경 확보를 위하여 건축물과 건축물 사이를 최소 8미터이상 이격시켜 개방감을 확보한다.

**제12조(건축물의 형태 및 층수)** 공동주택의 형태 및 층수는 다음 각호와 같이 한다

① 아파트 1개동의 입면 고저차가 있는 경우 지나친 부조화를 방지하기 위하여 최고와 최저층 간의 차이는 최고층의 1/5층(소숫점 층이 발생할 경우 사사오입) 범위 안에서 조화있게 계획한다. 단, 다른 법령이나 기준에 의하여 부득이하게 1/5층 이상 층간 격차가 발생할 경우 그 높이 차이를 완화할 수 있는 경관조형물을 설치하여 당해 건축위원회에서 수용여부를 결정한다.

② 단지내 원활한 일조·통풍과 개방감 확보를 위하여 한 동의 최대 길이를 60미터 이하로 하거나 6호 조합 이내로 한다.

③ 개방감 및 보행동선 확보와 휴식, 놀이시설 등을 위한 공간을 일체적으로 확보하기 위하여 가급적 저층부 일부(원활한 기류흐름 등을 감안 각동 중앙부분 또는 접속부분)를 피로티로 계획한다.

④ 한 동에 복도식과 계단식을 혼합하는 것을 지양하되, 불가피 할 경우 복도식과 계단식의 입면을 적절히 조화되게 계획한다.

- ⑤ 지붕형태는 불가피한 경우를 제외하고는 평스라브를 지양하고 박공형 등 경관 및 미관을 고려하여 계획하되 옥탑의 높이는 엘리베이터기계실, 계단실, 제연 팬 룸 등을 포함하여 4미터 이하로 한다. 다만, 주변과의 조화 또는 도시경관 조성을 위하여 단지 개성을 살린조형물을 설치하거나 새로운 디자인을 구상하여 계획한다.
- ⑥ 급수방식은 가압급수방식을 원칙으로 하며, 소방법상 필요한 경우를 제외하고는 옥상 물탱크설치를 지양하고, 필요한 저수량은 지하저수조로 계획한다.
- ⑦ 단지내 운동시설은 가급적 2~3개의 종목을 복합적으로 사용할 수 있도록 계획하되 옥내시설의 경우 주거부분과 격리하여 소음 발생으로 인한 입주자 생활불편이 없도록 한다.
- ⑧ 건축물의 친환경성을 증진하기 위하여 에너지절약형 건축물로 계획한다.
- ⑨ 단지 내·외에는 입주민의 문화욕구를 충족할 수 있도록 조각·조소 등 미술장식품 또는 소규모 문화공간을 설치하도록 계획한다.
- ⑩ 도시 정체성을 제고하고 아름다운 도시경관형성을 위하여 야간경관계획을 수립한다.
- ⑪ 단지내·외 및 지하주차장 등에는 입주민 안전을 위하여 경비사각지대가 발생하지 않도록 CC-TV 설치 등 보안시설을 계획한다.

**제13조(단지내 동선계획)** 단지내 보행자를 위한 동선계획은 다음 각호와 같이 한다.

- ① 보행자 동선은 안전을 최우선으로 연속성을 확보하고 보·차도 분리포장 등 보행자의 전용공간이 확보되도록 계획한다.
- ② 건물 진입부와 보도와의 높이차를 최대한 줄이고, 보도의 폭은 보행에 지장이 없도록 최소한 1.5미터 이상으로 계획한다.
- ③ 단지내부 도로는 십자교차로 설치를 가급적 지양하고 주차를 위한 동선을 가급적 짧게 계획한다.
- ④ 차도내 횡단보도와 인도의 접속부 단차는 5센티미터 이내로 하되 경사가 심하지 않게 하고, 단지 내 횡단보도는 평탄형 과속방지턱과 횡단보도를 일체화한 험프형으로 계획한다.

- ⑤ 단지내 보행자도로는 투수성 포장재로 계획하고, 기타 도로도 가급적 투수성 포장재를 활용하도록 계획한다.

**제14조(지하 구조계획)** 공동주택의 지하 구조물에 대한 구조계획은 다음 각 호와 같이 한다.

- ① 지하주차장은 가능한 온통파기를 한 후 공동주택의 구조계획과 서로 연계하여 구조적 안정성과 시공이 용이하도록 계획하고 지하주차장에서 각 세대로 가급적 직접 연결하되 통로는 충분한 폭으로 외부투시가 가능하도록 함과 동시 자연채광 유입 또는 150룩스 이상의 조도를 유지하도록 계획한다.
- ② 지하주차장의 상부 구조체에 작용하는 각종 하중(흙 무게, 조경계획, 적재하중 등)에 안전한지를 충분히 검토한다.
- ③ 건물의 형태가 “T” “L”자형 등의 접속부에는 익스펜션 조인트 설치 등 구조적 안전을 확보하여야 한다.
- ④ 지반조사 결과에 의거 적정한 기초구조방식을 결정하여야 한다.

**제15조(조경계획 및 기존수목 보호)** 단지내의 조경계획 및 기존수목 보호는 다음 각호와 같이 한다.

- ① 옹벽은 최대 3m이하의 계단식으로 축조하고 법면에는 보강토 옹벽 또는 자연석 등을 이용하여 경관을 살리는 조경처리를 한다.
- ② 옹벽 또는 방음벽 등 구조물은 담쟁이 넝쿨 등을 식재하여 입면차폐 녹화로 계획한다.
- ③ 단지내 조경면적은 대지면적의 30퍼센트 이상으로 하고, 주·부출입구 등 부득이한 경우를 제외하고 담장은 생울타리로 계획한다.
- ④ 자연생태환경의 보존을 위하여 기존의 수목은 최대한 존치토록하고, 수목주위는 충분한 공간을 확보한다.

**제16조(색채 계획)** 공동주택의 색채계획은 다음 각호와 같이 한다.

- ① 색채표기는 공업진흥청에서 고시한 색표시방법(KS표준색/면셀색기호)를 사용한다.

- ② 외벽의 주조색은 원색을 지양하고, 채도 4미만, 보조색은 채도 6정도로 계획한다.
- ③ 대단위 아파트단지의 색채는 주변과의 조화를 우선하고 다양한 종류를 배제함과 동시 슈퍼그래픽은 단순화하여 계획한다.
- ④ 건축심의시 색채심의용 1 Set은 정확한 색 견본 도면을 작성하여 제출 하여야 하며 필요시 컴퓨터그래픽을 이용한 색상계획을 제시한다.

**제17조(굴토 계획)** 단지내 지하굴토계획은 다음 각호와 같이 한다.

- ① 굴토계획 평면도에 인접지 건물의 구체적인 위치 및 규모와 도로이면부 구조물을 포함하여 명시하여야 한다.
- ② 지하 매설물의 구체적인 위치를 조사·표기하여야 한다.
- ③ 토질정수 산정시에는 구체적으로 산출과정을 명시하여야 한다.
- ④ Earth Anchor, Raker 또는 지하연속벽 등에 대한 구조해석에서는 반드시 해당 지반조사 자료를 첨부한다.
- ⑤ 인접지 건물 영향평가서에는 지하굴토 및 흙막이공사로 인한 안전도 검토서 등을 포함한다.

**제18조(용적율 인센티브)** 충청도 이외의 지역에서 건축사사무소를 개설한 자가 충청도내 건축사사무소를 개설한 자를 공동주택 설계에 참여시킬 경우 그 참여비율에 따라 충청남도 제1·2종 지구단위계획 수립지침에서 정하는 기준용적율에 인센티브를 가산한다. 이 경우 참여지분 매 10퍼센트마다 용적율 1퍼센트를 가산하며 최대 5%까지 가산할 수 있다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 기준은 2007.05.01부터 시행한다.

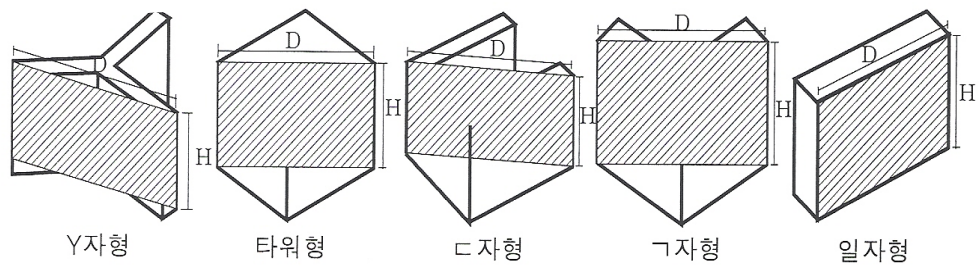
제2조(경과규정) ① 이 기준 시행일 당시 주택건설사업계획승인신청중 이거나 이미 승인을 받은 건축계획은 종전의 기준에 의한다. 다만, 종전의 기준이 개정기준에 비하여 건축주에게 불리한 경우는 본 기준에 의한다.

[별표1]

### 건축물 입면적 산출방식

□ 입면적(A)= 높이(H)×벽면의 직선거리(D)

※ 건물형태가 “—”자형이 아닌 ㄱ, ㄷ, ㄱ, 타워형으로 된 건축물의 길이 산정은 벽면의 직선거리임

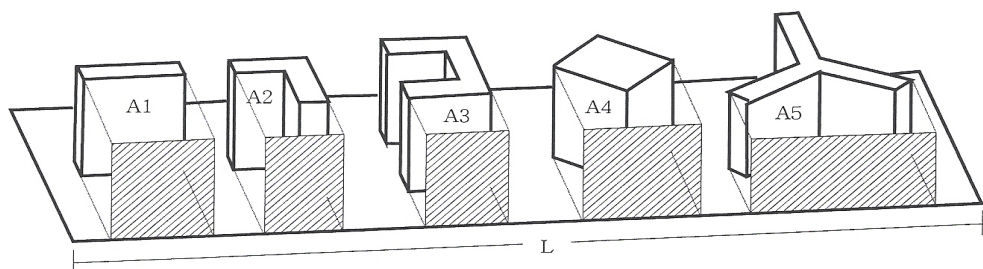


[별표2]

### 입면차폐도 산정방식 및 조망축 설정 방법

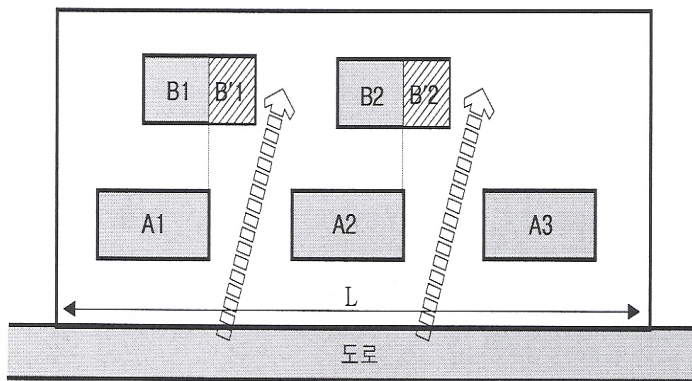
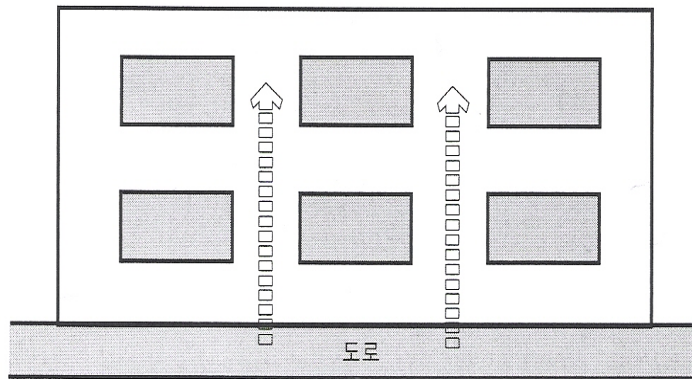
1. 용어의 정의 입면차폐도“가”항의 경우 산정방식

입면차폐도 = 조망축방향 투영입면적 합계( $A=A_1+A_2+A_3+A_4+A_5$ ) / 단지 최장길이(L)

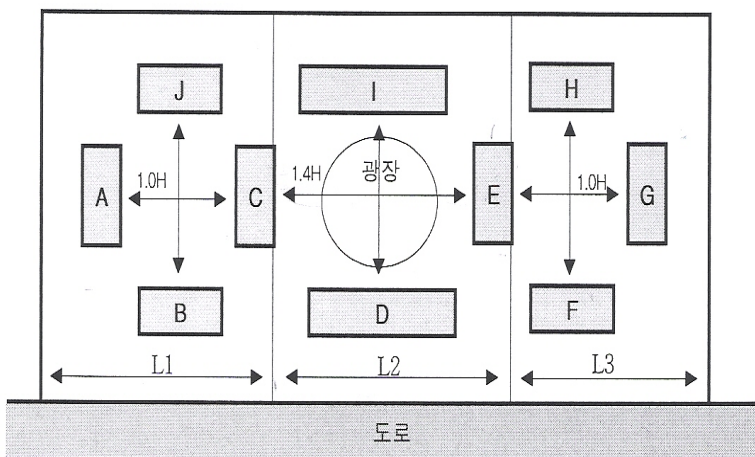


(※단지의 최장길이는 주요 조망축 방향으로의 직선길이를 한다.)

## 2. 용어의 정의 입면차폐도“나”항 · “다”항의 경우 산정방식



\* 차폐도 =  $(A1 + A2 + A3) / L$  \* 완화되는 부분 : B'1, B'2



\* 차폐도 =  $(A + B + C + F + G) / (L1 + L3)$

주택건설사업계획 건축심의 신청서

사 업 명							
건축위치							
건 축 주							
대지면적	m <sup>2</sup>	건축면적	m <sup>2</sup>	연 면 적	m <sup>2</sup>		
구 조		건 폐 율	%	용 적 률	%		
지역지구		공사종별		최고높이	M		
주요용도							
주차장계획	총 대	옥외	대	옥내	대	기타	대
조경계획	법 정 면 적	m <sup>2</sup>	신청면적	m <sup>2</sup> ( %)			
공개공지 설치계획	법 정 면 적	m <sup>2</sup>	설치시설물 내 용				
	설 치 면 적	m <sup>2</sup>					
설 계 자							
<p style="margin-top: 20px;">충청남도 건축조례 제7조의 규정에 의하여 건축계획심의를 신청합니다.</p> <p style="text-align: right; margin-right: 100px;">년            월            일</p> <p style="text-align: right;">신청인                                         (인)</p>							
<p>첨부서류 : 1. 건축조례에서 규정된 건축계획 심의도서</p> <p>2. 대지구성 및 토지굴착 심의도서 1부 (해당사항이 있는 것에 한한다)</p> <p>3. 공동주택 건축심의 검토기준 검토결과서 1부</p> <p>* 심의도서의 부수는 건축위원회 위원수에 따라 조정됨.</p>							



### ③ 세부신청내역

#### ◆ 설 계 개 요

구분		내용						
사업명								
사업주								
대지위치								
지역 / 지구								
대지면적								
건축면적								
연면적								
건폐율		법정 - m <sup>2</sup>		신청 - m <sup>2</sup>				
용적율		법정 - m <sup>2</sup>		신청 - m <sup>2</sup>				
건물동주		주동 동 / 부속동 동						
조경면적		법정 - m <sup>2</sup> 신청 - m <sup>2</sup>			조경비		%	
구분		평형	세대수	층수	구조	면적		비고
공동주택	동							
	동							
	동							
	동							
	동							
	동							
	동							
	동							
	계							
부대복리시설								
	계							
합계								
도로관계								
어린이놀이터								
주차		법정 - 대 m <sup>2</sup> / 신청 대 (옥내 대, 옥외 대)						
저수조								
최고높이								
승강기								
난방방식								

#### ④ 심의기준 검토결과

##### 1. 지표적 심의기준

구 분	기 준	검 토 내 용	비 고 (적 정 여 부)
1. 입 면 적 (1동 최대 크기기준)	▪ 하천변, 공원, 구릉지 등 근접지역 ▪ 폭 25미터이상 간선도로에 접한대지 - 1동 입면적은 3,000㎡이하		
	▪ 기타 일반지역 - 1동 입면적은 3,500㎡이하		
	▪ 21층 초과 건축물		
2. 입면차폐도 (단지내동별 개방감확보)	▪ 하천, 공원, 구릉지 근접지역 - 입면차폐도 30m이하		
	▪ 폭 25미터이상 간선도로변 - 입면차폐도 35m이하		
	▪ 기타 일반지역 - 입면차폐도 40m이하		
	▪ 21층 초과 건축물		
3. 옥 외 생 활 공 간 비 율	▪ 단지내 옥외생활 공간 비율 - 20% 이상 ▪ 대지면적 2만제곱미터 미만인 16층 이상 고층아파트의 경우 - 25% 이상		
4. 차 도 율	▪ 차 도 율 - 40%		
5. 주 차 대 수	▪ 법정 주차대수 -            대 ▪ 충청남도교통영향평가 심의기준 -            대 ▪ 충청남도 주택조례상 지하주차 -            대 ※교통영향평가 심의 - 개최일 : - 조치결과 :		

## 2. 유도적 심의기준

구 분	기 준	검 토 내 용	비 고 (적 정 여 부)
1. 단지조성계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>주요 경관지역(공원,수림양호지역,구릉지,학교,문화재등)의 자연 현황상태를 최대한 보존하도록 절, 성토를 지양하고 자연지형을 이용한 계획을 수립</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 G.L 고저차의 범위는 최대 3m 이내로 계획</li> <li>지형변경비율(절성토된 종단면적 합계/대지면적) 30% 계획</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>진 · 출입구는 2개소 이상 설치하되, 도로 가각부 · 대로변 · 굴곡부 등에는 설치 지양</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>인접지역에 대단위 아파트단지군이 있는 경우 기존 축 방향과 연계하여 조화되는 배치계획</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공용 보도 및 자전거도로 등과 주택단지와의 구분방법</li> <li>공개공지 개념의 공간과 단지경계의 구분방법</li> </ul>		
2. 배 치 계 획	<ul style="list-style-type: none"> <li>주요 경관지역의 경관 축과 폭 25m이상 간선도로변에 위치한 단지는 판상형인 경우에는 직각 배치하거나 타워형으로 계획하여 개방감을 확보</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>노인정은 어린이 놀이터 인접에 배치(어린이놀이터 주변은 녹지공간 확보)</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>철도, 고속도로, 자동차 전용도로, 폭 20m이상 일반도로변에 배치된 경우               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 10m 이상 이격</li> <li>- 미관형 방음벽 설치</li> <li>- 차폐림 식재된 방음둔덕 설치</li> </ul> </li> </ul>		

구 분	기 준	검 토 내 용	비 고 (적 정 여 부)
	<ul style="list-style-type: none"> <li>“□”, “H”, “L”자형 배치</li> <li>- 지양하여야 함</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>“□”, “T”, “┐”자형 배치시</li> <li>- 건축물과 건축물사이 최소 8m확보 하여 개방감 확보</li> </ul>		
3.건축물의 형태 및 층수	<ul style="list-style-type: none"> <li>건물 1동 입면의 지나친 층간 차이 지양</li> <li>- 최고층의 1/5층 이내로 계획 (소수점 층 발생시 사사오입)</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>일조 · 통풍 및 개방감 확보</li> <li>- 한 동의 최대 조합 6호 이하</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>개방감 및 보행동선 확보와 휴식, 놀이시설 등 공간확보</li> <li>- 각동 중앙부분 또는 접속부분의 저층부 피로티 설치 계획</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시경관 조화를 위하여 옥상구조물 높이 제한</li> <li>- 옥상시설물 및 구조물높이 4m이하</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>급수방식 : 가압식</li> <li>옥상물탱크 설치 : 지양</li> <li>필요한 저수량 : 지하저수조 설치</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 운동시설 : 2~3종목 복합사용할 수 있는 공간설치</li> <li>옥내시설 : 주거부분과 격리</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 친환경성 증진</li> <li>- 에너지절약형 건축물 계획</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주민의 문화욕구 충족</li> <li>- 조각 · 조소 미술장식품 및 문화공간 확보</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>야간도시경관 구축</li> <li>- 야간경관계획 수립</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지내 · 외 입주자 보안</li> <li>- CCTV설치 등 보안시설물</li> </ul>		

구 분	기 준	검 토 내 용	비 고 (적 정 여 부)
4. 단지내 동선 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 보행자 동선의 안전성 확보               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보행자 전용공간 확보</li> <li>- 보 · 차도 분리포장</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 보도 활용의 편리성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물진입부와 보도높이차 최소화</li> <li>- 횡단보도와 인도 접속부 5센티이내</li> <li>- 보도의 폭 최소 1.5M이상</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 단지내 차로설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 십자교차 지양</li> <li>- 주차동선 최대한 짧게 계획</li> <li>- 과속방지턱은 험프형 설치</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 단지내 도로 포장재               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 인도는 투수성 포장재 시공</li> <li>- 차로는 가급적 투수성 포장재 시공</li> </ul> </li> </ul>		
5.지하 구조계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 지하터파기               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지하주차장은 온통 파기</li> <li>- 지하주차장에서 세대 직접 연결</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 하중계산               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지하주차장 상부 적치물에 대한 안전도 검토</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축물 연결의 안전성               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물이 “T” ”L”자형 이 경우 익스펜션조인트 설치</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 기초구조형식 결정               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지반조사 실시</li> <li>- 기초구조방식 결정사유</li> </ul> </li> </ul>		

구 분	기 준	검 토 내 용	비 고 (적 정 여 부)
6. 조경계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 옹벽높이               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최대3m이하 계단식</li> <li>- 법면 조경처리</li> <li>- 조경구적도에 기능별 녹지면적 표시</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 옹벽 등 차폐식재               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 옹벽, 방음벽은 담쟁이 넝쿨등 식재</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 단지내 조경면적               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지면적의 30% 이상확보</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 담장설치               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 가능한 생울타리 형식</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 단지내 기존수목 관리               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 최대한 존치 및 충분한 공간 확보</li> </ul> </li> </ul>		
7. 색채계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 색채표기 방식(공업진흥청 고시)               <ul style="list-style-type: none"> <li>- KS표준색/먼셀 색기호 사용</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 외벽의 주조색               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 채도 4미만, 보조색은 채도 6정도</li> <li>- 녹청계열의 원색은 지양</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 대단위 아파트 지역의 색채               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다양한 종류를 지양</li> <li>- 주변 단지와 조화</li> <li>- 슈퍼그래픽은 단순화</li> </ul> </li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 건축심의시 제출서류               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 색채 심의용 1셀은 정확한 색 건본 을 작성 첨부</li> <li>- 컴퓨터그래픽 시뮬레이션(필요시)</li> </ul> </li> </ul>		

구 분	기 준	검 토 내 용	비 고 (적 정 여 부)
8. 굴 토 계 획	▪ 굴토계획 평면도에 인접지 건물의 구체적인 위치 및 규모를 명시 (도로 이면부 구조물도 포함)		
	▪ 가능한 지하 매설물의 구체적인 위치를 조사 첨부		
	▪ 토질 정수 산정시에는 산출 과정을 구체적으로 명시		
	▪ 구조설계 해석시 입력자료에 해당 지반조사 시추공 번호명기		
	▪ Earth Anchor, Raker 또는 지하 연속벽 등에 대한 구조 해석에서는 반드시 해당 지반조사 자료를 첨부하고, 그 자료에 의하여 해석		
	▪ 인접지 건물 영향평가서에는 단면별로 건물의 위치, 규모를 구체적으로 명기하고 안정도 검토서 첨부 (도로이면구조물 포함)		
	▪ 굴착 바닥 면이 Boiling 또는 Heaving의 염려가 있을 경우 반드시 이에 대한 검토서 첨부요		
	▪ 시추공수, 위치 및 깊이는 지방서의 기준을 최대한 준수		
	▪ Open Cut의 경우에도 반드시 안정성검토서 첨부		
8. 용 적 율 인센티브	▪ 충남도내 건축사사무소 개설자 설계참여시 용적율 인센티브 - 참여비율(매10%마다 1% 가산) ※ 충남도 지구단위지침 기준용적율에 최대 5%까지		

## 4. 충청남도 교통영향심의위원회 운영세칙

제정 : 2006. 2. 13

**제1조(목적)** 이 운영세칙은 환경·교통·재해등에 관한 영향평가법 시행령(이하 “영”이라 한다) 제19조의 규정에 의한 충청남도교통영향심의위원회(이하 “위원회”라 한다)의 운영에 필요한 사항을 정함으로써 공정하고 효율적인 교통영향심의가 이루어지도록 함을 목적으로 한다.

**제2조(회의)** ①위원회의 회의는 수시로 개최하되, 수요일에 개최함을 원칙으로 하되 도지사 또는 위원장이 필요하다고 인정할 경우에는 예외로 한다.

②도지사 또는 위원장은 특별한 사유가 없는 한 회의개최 예정일부터 1주일전까지 회의일시, 장소, 안건등 필요한 사항을 위원에게 통지하여야 한다. 다만, 특별한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니한다.

③회의는 도지사와 위원장이 회의마다 전공분야별로 추천등 무작위 선정 방법에 의하여 선정하는 10인의 위원으로 구성하되, 10인중 부위원장, 도로교통과장, 충남지방경찰청 위촉위원은 매 회의시마다 참여할 수 있다.

④위원장은 회의의 효율적인 운영과 위원회의 공정성 확보를 위하여 심의의결 사항 정리를 위한 위원을 지명하여 운영할 수 있다.

**제3조(위원장·부위원장 선출 및 임기)** ①위원장 선출은 전체위원회를 개최하여 비밀투표에 의한 최다득표자를 위원장으로 선출한다. 다만, 최다득표자가 2인 이상인 경우 최다득표자에 대하여만 재투표를 실시한다.

②부위원장의 선출은 제1항의 규정을 준용한다.

③위원장 및 부위원장의 임기는 위원장 선출을 위한 전체위원회의시 결정한다. 다만, 금번에 한하여는 2006. 12. 31까지 한다.

**제4조(위원장의 직무)** ①위원장은 위원회를 대표하고 위원회의 회무를 총괄한다.



②위원장이 사고가 있거나 회의에 참석할 수 없는 사유가 있을 경우에는 부위원장이 그 직무를 대행하며, 부위원장도 참석할 수 없는 사유가 있을 경우에는 참석 위원중에서 위원장을 호선하여 회의를 운영할 수 있다.

③위원장은 제6조 제4항에 의한 심의기피 신청이 있거나 교통영향평가서(이하 “평가서”라 한다) 작성에 직·간접으로 관여되는 위원에 대하여는 해당 안전에 대하여 그 위원의 심의를 배제시킬 수 있다.

④위원장은 심의 전 제출된 위원의 사전검토의견에 대하여 영향평가 대행 기관 및 사업시행자에게 성실한 답변과 대책을 강구할 수 있도록 사전에 준비시킬 수 있다.

**제5조(위원의 직무)** ①위원은 위원회의 구성원으로서 발언 및 심의·의결권을 가진다.

②위원은 교통개선을 위하여 객관적이고 전문적인 관점에서 교통영향 심의를 하여야 한다.

③ 위원은 송부 받은 평가서에 대한 검토의견을 위원회 개최전에 미리 위원장에게 제출할 수 있다.

④위원은 위원장 또는 도지사가 요청하는 교통영향평가 및 심의등과 관련된 사항에 대하여 자문을 할 수 있다.

**제6조(위원의 의무)** ①위원은 특별한 사유가 없는 한 위원회에 참석하여 심의를 하여야 한다.

②위원은 평가서에 제시된 교통개선대책과 다른 의견이 있는 경우 실현 가능한 대안을 제시하여 보다 나은 교통개선대책이 강구될 수 있도록 하여야 한다.

③위원은 심의시 알게 된 비밀을 외부에 누설하거나 사익을 위하여 이용 하여서는 아니 된다.

④위원은 상정되는 심의안전과 관련하여 다음 각 호의 1에 해당된다고 판단한 때에는 위원회 개최 1주일전까지 심의기피를 위원장에게 신청 하여야 한다.

1. 상정되는 안전에 대하여 평가 또는 하도급 용역을 수행한 경우
2. 당해 평가대상 사업계획 또는 시설계획 수립을 위한 구상용역(기본 설계 또는 실시설계)의 연구를 수행한 경우
3. 심의대상인 사업 또는 시설계획의 추진으로 인하여 이해관계 당사자가 되는 경우
4. 당해 평가기관 또는 사업시행자에 소속된 임직원인 경우(다만, 재직 학교에 관한 사항인 경우에는 그러하지 아니한다)
5. 친·인척 관계에 있거나 기타 공정한 심의를 수행할 수 없다고 판단된 경우

**제7조(간사)** ①위원회의 심의대상인 평가서에 대한 사전검토와 회의진행 등에 필요한 제반사항의 관리를 위하여 간사를 둔다.

②간사는 교통영향평가 심의관련 업무 담당사무관이 그 직무를 담당한다.

③간사는 다음 각 호의 사항을 처리한다.

1. 위원회의 사무처리 및 업무연락
2. 위원회에 상정할 평가서의 접수 및 심의일정 통보
3. 평가서의 사전검토회의 주관
4. 기타 위원장이 지시하는 사항의 처리

**제8조(평가서의 제출 및 심의)** ①위원회에서 심의할 평가서는 특별한 사유가 없는 한 회의개최 20일 전에 위원회에 접수되어야 한다. 다만, 상정되는 안전이 경미하다고 판단되는 재협의, 보고의결, 약식평가 등에 대하여는 예외로 할 수 있다.

②위원장 또는 도지사는 제1항의 규정에 의하여 교통영향평가서를 접수한 때에는 가급적 1주일 이상의 검토기간을 정하여 관련부서 및 심의위원의 의견을 들어야 한다.

③위원회는 교통개선대책의 일관성과 쾌적한 주거환경 조성을 위하여 별표1의 교통영향평가 권장 심의기준을 적용하여 심의하여야 하며, 도지사는 별도의 심의의견이 없더라도 협의시 조건을 부여하여 운영할 수 있다.

④보고의결로 인하여 위원회에 상정된 안건은 특별한 사항이 없는 한 보고사항 및 쟁점된 사항만을 중심으로 심의 하여야 한다.

**제9조(사전검토 회의등)** ①도지사는 평가서 내용의 면밀한 검토를 위하여 위원회 심의전에 사업시행자, 평가대행기관, 관계공무원이 참석하는 사전 검토회의를 개최할 수 있으며 평가대행기관으로 하여금 평가서의 내용 및 사전검토 의견에 대하여 설명하게 할 수 있다.

②도지사는 제5조의 규정에 의한 위원들의 검토의견, 제1항의 규정에 의한 사전검토회의 결과를 평가대행기관과 사업시행자에게 통보하여 보완하게 할 수 있다.

③ 평가대행기관과 사업시행자는 제2항의 규정에 의한 통보내용에 따라 평가서의 내용을 보완(사전검토보고서)하여 제출하여야 한다.

④위원장은 제1항의 규정에 의한 사전검토회의 결과를 평가대행기관으로 하여금 위원회에 보고하게 하고 보고내용을 토대로 중점 심의하도록 할 수 있다.

**제10조(평가서의 설명)** ①평가내용에 대한 위원회에서의 설명은 특별한 사유가 없는 한 평가서를 작성한 평가책임자가 다음 각호의 자료를 준비하여 설명하여야 한다.

1. 사업지 및 주변 교통시설등을 포함하는 위치도
2. 사업지구내의 사업계획 또는 시설계획 및 교통처리계획 도면, 구간별 평면도
3. 사업지 내·외부 문제점 및 종합개선안 도면
4. 특히 대규모개발 및 시설의 경우 평가서에서 제시된 개선방안과 예측된 교통수요를 적용 사업지 유출·입구와 사업지 내부도로와 외부 주요도로 및 교차로를 포함하여 소통상태를 동영상으로 표현할 수 있는 시뮬레이션
5. 기타 위원장이 요구하는 관련 자료

②제1항의 도면의 경우 방위, 축척, 지형, 구배등을 표시하고 도로는 현황 및 계획도로 등을 구분하여 명시하여야 한다.

**제11조(평가서의 서면심의)** 위원장은 접수된 평가서중 내용이 경미하거나 교통유발 요인이 현저히 적을 경우, 기타 필요하다고 인정할 때에는 서면심의 할 수 있다.

**제12조(기타)** 이 세칙에 규정된 사항외에 위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 위원장이 정한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 운영세칙은 2006년 2월 13일부터 시행한다.

[별표 1]

교통영향평가 권장 심의기준

구 분		법 정 기 준	심 의 권 장	비 고
주 차 면 수		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 위락시설:100㎡당 1대</li> <li>- 문화및집회, 판매및영업 시설:150㎡당 1대</li> <li>- 공동주택(전용면적)               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 85㎡이하 : 시지역95㎡, 이외지역 110㎡당 1대이상</li> <li>· 85㎡이상 : 시지역75㎡, 이외지역 85㎡당 1대이상</li> </ul> </li> <li>- 근생,숙박시설:200㎡당 1대</li> <li>- 기타건축물:300㎡당 1대</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 위락시설(복합업무)법정의 120%이상</li> <li>- 문화및집회, 판매및영업 시설:법정의 130%이상 단, 예식장은 법정의 250%이상</li> <li>- 공동주택(전용면적)               <ul style="list-style-type: none"> <li>· 60㎡미만:세대당 1대이상</li> <li>· 60~100㎡미만:1.2대이상</li> <li>· 100~130㎡미만:1.6대이상</li> <li>· 130㎡이상:2.0대이상</li> </ul> </li> <li>- 근생,숙박시설,기타건축물은 법정기준 적용</li> </ul>	<p>&lt;관련법&gt; 주택건설기준 등에관한규정,  주차장법</p>
램프구배	직선형	17% 이하	16% 이하	
	곡선형	14% 이하	13% 이하	
램프 폭	직선형	3.3m 이상 (2차로 : 6m이상)	3.5m 이상 (2차로 : 6.5m이상)	
	곡선형	3.6m 이상 (2차로 : 6.5m이상)	4.0m 이상 (2차로 : 7.0m이상)	
램프 회전반경		5.0m 이상	5.5m 이상	
주차램프 이외 구역의 차량 회전반경			6.0m 이상	
아파트 단지내 보행도로 폭		1.5m 이상	2.0m 이상	
아파트단지내 도로경사 한계		17% 이하	11% 이하	
사업지 주변도로 폭원기준			<ul style="list-style-type: none"> <li>- 차도폭 : 3.5m이상</li> <li>- 보도폭 : 2.0m이상</li> </ul>	
교차로 및 주부출입구 엇갈림 폭			20m 미만	T자, +자 교차로설치 원칙
초등학교등 어린이 보호구역 가로기준		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 8m도로 : 보도 2m(편측)</li> <li>- 10m도로 : 보도 2m(양측)</li> <li>- 12m도로 : 보도 3m(양측)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 보도폭 : 3m 이상 (초등학교 주출입구 보도폭 : 4m 이상)</li> </ul>	어린이보호구역 개선사업 업무편람 (경찰청)
공공시설 관리 및 책임한계 설정			-진·출입구, 보도등의 설치로 Set-back될 경우 그 경계선을 대지경계선으로 설정	건축, 지구단위계획 운영 내부방침