5. 지구단위계획 시행지침

목 차

Ⅰ. 총 칙

제1장 총 칙

제2장 지구단위계획 운용에 관한 사항

Ⅱ. 부 문 별 시 행 지 침

제1장 단독주택용지

제2장 공동주택용지

제3장 상업·업무시설용지, 지원시설용지, 근린생활시설용지

제4장 기타시설용지

제5장 기타사항

■ 첨 부 도 면 (시 행 지 침 도)

1. 단독주택용지
2. 공동주택용지(아파트)
3. 상업·업무시설용지
4. 지원시설용지
5. 근린생활시설용지
6. 연구시설용지
7. 교육시설용지
8. 사회복지시설, 공공청사용지
9. 종교시설용지
10. 주차장용지

Ⅰ. 총　　칙

제 1 장. 총　　칙

제 1 조 (목　　적)

본 지구단위계획 시행지침(이하“지침”이라 한다)은 “오송 바이오폴리스지구(오송 2단지) 조성사업 지구단위계획”(이하“오송 바이오폴리스지구(오송 2단지) 지구단위계획”이라 한다)구역 내의 도시계획시설, 건축물의 대지·용도·형태 및 공간 활용 등에 관해 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고 결정도에 표시되지 아니한 시행지침을 규정함을 목적으로 한다.

제 2 조 (지침의 적용)

본 지침의 적용은 오송 바이오폴리스지구(오송 2단지) 지구단위계획구역 전역에 적용한다.

제 3 조 (지침의 구성)

본 지침은 총 2편으로 구성되며, 제1편은 총칙과 지구단위계획 운용에 관한 사항으로 구성되고, 제2편은 단독주택용지, 공동주택용지, 상업·업무시설용지, 지원시설용지, 근린생활시설용지, 연구시설용지, 공공 및 기타 관련시설용지에 각각 적용한다.

제 4 조 (지침적용의 기본원칙)

① 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항이라 하더라도 본 계획과 관련하여 통합영향평가(환경·교통·재해) 등에 의한 산업단지개발계획 추진과정에서 협의완료, 승인된 내용이나 관련법규 및 청원군 조례 및 청주시 조례에 규정된 사항은 그에 따른다.

② 본 지침이 규정하고 있는 일부 내용이 기존의 법, 시행령, 시행규칙 등 관련법령의 내용과 서로 다를 경우에는 이들 중 그 규제내용이 강화된 것을 따른다.

③ 지구단위계획에 의해 확정된 대지를 공급할 경우 장래수요 및 토지이용 등을 감안하여 면적을 조정하여 공급할 수 있다.또는 가시화하는 것으로서 각 시행주체에 대하여 권장사항적인 성격을 지닌다.

제 5 조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “허용용도”라 함은 관련 법령의 규정에 의해 허용되는 용도 중 당해 지역에 한해서 사용할 수 있는 용도를 말한다.
3. “불허용도”라 함은 관련법령의 규정에 의하여 허용되더라도 사용될 수 없는 용도를 말한다.
4. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
5. “최저층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수이상으로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
6. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다.
7. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 건축연면적의 비율을 말한다.
8. “건축물의 전면”이라 함은 건축물의 1층 용도를 이용하는 사람을 위한 주된 출입구를 설치하는 면을 말한다.
9. “직각배치”라 함은 지구단위계획에 의해 입지특성에 따라 공동주택용지 내에서 도로면을 향해 직각으로 주동을 배치하는 것을 말한다.
10. “중·저층존”이라 함은 지구단위계획에 의해 입지특성에 따라 공동주택용지 내에 중·저층주동을 배치하여야 필요가 있는 일단의 구역을 말한다.
11. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다. 다만, 지하부분은 그러하지 아니한다.
12. “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정으로 확보된 대지안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 공지를 말한다.
13. “공개공지”라 함은 건축법 제67조, 동법시행령 제113조 규정에서 정의하는 공지를 말한다.
14. “차폐식재”라 함은 건축한계선 지정에 의해 확보된 대지내 공지로서 지정된 식수방법에 의해 조경하는 것을 말한다.(단, 차량 및 보행을 위한 진입도로구간은 조경시설을 설치하지 않아도 됨)
15. “전면도로”라 함은 건축물의 주 출입구가 면하고 있는 도로를 말한다.
16. “차량출입불허구간”이라 함은 도로에서 대지로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.

17. “점포주택”이라 함은 단독주택의 일부를 근린생활시설 등 주거 이외의 용도로 사용하는 주택을 말한다.
18. “부대복리시설”이라 함은 공동주택지에서 주택법 및 주택건설기준등에관한규정에 의하여 정의된 용어를 말한다.
19. “주조색”이라 함은 건축물의 한 면의 외벽면중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 50%이상을 차지하는 색을 말한다.
20. “보조색”이라 함은 건축물의 한 면의 외벽면중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 20%이상 30%이하를 차지하는 색을 말한다.
21. “강조색”이라 함은 건축물의 외장 효과를 높이기 위하여 건축물의 어느 한 면의 외벽면 중 유리창 부분을 제외한 벽면적의 20%미만을 차지하는 색을 말한다.
22. “공동주택의 주동”이라 함은 여러 가구가 같이 살고 있는 곳을 뜻하고 “주동”이라 하면 그 건물 하나를 말한다.
23. “필로티”라 함은 건물 상층을 지탱하는 독립기둥으로, 벽이 없는 일층의 주열(柱列)을 말한다.(

② 이 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장. 지구단위계획 운용에 관한 사항

제 6 조 (지구단위계획의 변경)

① 지구단위계획의 변경은 '산업입지 및 개발에 관한 법률' 및 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 의한 절차를 따른다.

② 본 지침 시행이후 관계법령의 개정으로 인해 개정된 내용이 본 지침과 상이한 경우 개정된 관계법령의 내용에 따라야 하며, 이 경우 별도의 변경 절차 없이 지구단위계획이 변경된 것으로 본다.

제 7 조 (건축계획 심의)

① 지구단위계획구역 내 건축물 중 건축계획심의대상 건축물은 다음과 같은 심의도서를 건축허가권자에게 제출하여야 한다.

1. 지구단위계획 결정도상의 해당부분 위치표시
2. 지구단위계획 지침 중 해당 규제사항 및 권장사항 명기
3. 지구단위계획 지침의 반영여부를 증빙할 수 있는 검토 서류

② 제1항의 규정에 의한 건축심의대상 건축물은 청주시 건축조례 및 청원군 건축조례에서 정한 심의대상에 한한다.

부 칙

본 시행지침은 산업단지계획 승인 고시일로부터 효력을 발생한다.

Ⅱ. 부문별 시행지침

제 1 장. 단독주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 1 조 (획지의 분할 및 합병)

① 단독주택용지의 획지는 원칙적으로 분할과 합병을 불허한다.

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제 2 조 (건축물의 용도)

① 지하층은 주거용도로 사용할 수 없다.

② 점포주택에서의 근린생활시설 설치규모는 연면적의 40%를 초과할 수 없으며, 1층 이하에 한하여 허용한다.

③ 1층을 주차장 등으로 이용하기 위하여 필로티구조로 건축하는 경우 1층 필로티는 층수에서 제외한다.

④ 각 획지별 건축물 용도제한은 지정된 용도지역(제1종 일반주거지역)내 허용 가능한 단독주택에 한하여 허용하되 다음과 같은「획지별 용도제한표」에 따른다.

< 획지별 용도제한표 >

구 분	허 용 용 도	불 허 용 도
단독주택용지 (A1 ~ A54)	• 단독주택 중 단독주택, 다가구주택 • 점포주택 - 제1종 및 제2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원, 종교집회장, 장의사, 제조업소, 총포판매소, 옥외철탑이 설치된 골프연습장 제외) - 제1종 및 제2종 근린생활시설은 건축물 연면적의 5분의 2 범위에서 지상 1층 이하에만 설치 가능	• 허용용도이외의 용도 • 지하층 주거용도

제 3 조 (건폐율·용적률·높이)

① 단독주택용지 건축물의 허용규모는「획지별 건축물규모 제한표」에 따른다.

< 획지별 건축물규모 제한표 >

구 분		내 용
단독주택용지 (A1 ~ A54)	건폐율(%)	• 60% 이하
	용적률(%)	• 200% 이하
	최고층수	• 4층 이하
	최저층수	-

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >

제 4 조 (건축물의 배치 및 건축선)

① 단독주택은 근본적으로 개인 소유자의 생활공간이므로 개인의사 및 창의력이 최대한 보장되도록 융통성 있는 계획을 수립한다.

② 건축물의 주방향은 일조, 채광, 통풍 등을 고려하여 남향, 동남향으로 배치를 권장하고, 쾌적한 주거환경 조성과 경관의 다양성을 고려하여 일자형 배치는 가급적 지양토록 한다.

③ 단독주택은 정남향의 인접대지경계선으로부터「건축법」에서 정하는 기준만큼 띄어 건축토록 한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제 5 조 (지붕의 형태)

① 다양한 공간 활용으로 도시미관 창출과 가로경관 향상을 도모할 수 있도록 모든 건축물의 지붕형태는 지붕면적중 50%이상이 경사지붕으로 설치토록 한다.

② 경사지붕의 색깔은 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색 사용을 권장한다.

제 6 조 (건축물의 색채 및 외관)

① 점포주택의 경우 건축물은 투시형 셔터나 투시벽을 사용하도록 권장한다.

② 건물외벽은 건축물별로 동일한 재료를 사용하여야 하며 조립식 건축물은 배제한다. (단, 청주시 건축위원회(구 청원군 건축위원회의) 심의를 받은 건축물은 예외)

③ 외벽의 색깔은 원색의 사용을 지양하고, 주거환경에 어울리는 따뜻한 느낌의 채색을 사용하도록 권장한다. (예 : 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색 사용)

제 7 조 (담장)

① 담장을 설치할 경우에는 가로공간의 개방감을 확보하기 위하여 0.5m이하의 투시형 담장 또는 생울타리로 설치할 것을 권장한다.

② 담장의 재료, 색깔, 무늬를 본 건물의 외벽과 조화되도록 계획하여야 한다.

③ 대문을 설치할 경우 투시형대문을 권장하며, 대문의 높이는 1.8m이하로 설치하고, 가각부(모퉁이변)에 설치는 제한한다.

제 8 조 (옥외광고물)

① 단독주택용지(점포주택) 내 건축물의 옥외광고물은 제3장 제33조의 옥외광고물설치기준을 준용한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제 9 조 (차량의 진출입)

① 도로에 접한 대지의 일부 구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 각 대지로의 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 입지여건상 불가피하다고 건축허가권자가 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

② 가구의 단변 및 도로 가각부(모퉁이변)는 차량진출입을 가급적 설치하지 않는다.

③ 필지가 2개 이상의 도로에 접할 경우에는 가급적 도로의 위계(폭원)가 낮은 도로에서 진출입구를 설치한다.

④ 점포주택의 차량 진출입구는 가급적 인접필지와 공동주차통로로 조성할 것을 권장한다.

제 10 조 (주차장)

① 단독주택용지 내 주차장은 주차장법 및 청주시 주차장조례 등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 하며, 교통영향평가 심의의결 내용을 따라야 한다.

② 주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 '주차장법 및 청주시 주차장조례'에 의하여 설치하여야 한다.

< 단지 내 조경에 관한 사항 >

제11조 (대지 내 조경)

① "청주시 건축조례" 제28조 및 "건축법" 제42조의 규정에 의하여 국토교통부 장관이 고시한 기준에 의한다.

② 대지 내 조경을 설치 시 점포주택은 건축물 측면에 설치하고 단독주택은 전면 또는 측면에 설치할 것을 권장한다.

제 2 장. 공동주택용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 12 조 (획지의 분할 및 합병)

① 공동주택용지의 획지는 원칙적으로 분할과 합병을 불허한다.

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제 13 조 (건축물의 용도)

① 공동주택용지로 지정된 필지에는 지정된 유형 이외의 시설은 건축할 수 없다.

② 공동주택용지의 건축물용도제한은 「블럭별 건축물용도 제한표」에 따른다.

< 블럭별 건축물용도 제한표 >

구 분	허 용 용 도	불 허 용 도
공동주택용지 (B1 ~ B8)	• 공동주택 및 부대복리시설	• 허용용도이외의 용도

제 14 조 (유형・건폐율・용적률・층수)

① 공동주택용지의 허용규모는 「블럭별 건축물규모 제한표」에 따른다.

< 블럭별 건축물규모 제한표 >

블럭번호	주택유형	건폐율(%)	용적률(%)	평균면적(㎡)	최고층수	세대수
B1	60㎡ 이하	30	200	79	25층	1,659
B2	60㎡ 이하	30	200	79	25층	2,698
B3	60㎡ ~85㎡	30	200	112	25층	1,673
B4	60㎡ ~85㎡	30	200	112	25층	1,754
B5	60㎡ ~85㎡	30	200	112	25층	545
B6	60㎡ ~85㎡	30	200	112	25층	973
B7	85㎡ 초과	30	200	172	25층	1,113
B8	60㎡ ~85㎡	30	200	112	25층	1,618

< 부대복리시설에 관한 사항>

제 15 조 (부대복리시설)

① 부대복리시설은 「주택건설 기준 등에 관한 규정」의 제25조 내지 제55조에 명기되어 있는 사항을 준수하여 설치하여야 한다.

② 부대복리시설 중 근린생활시설은 단지의 차량 진·출입구변에 배치할 것을 권장하며, 「주택건설 기준 등에 관한 규정」제50조에서 제시한 기준을 초과할 수 없다.

③ 부대복리시설 중 관리사무소, 유치원, 주민운동시설, 노인정, 어린이놀이터, 휴게시설 등은 보행 접근성이 양호한 위치에 배치하는 것을 권장한다.

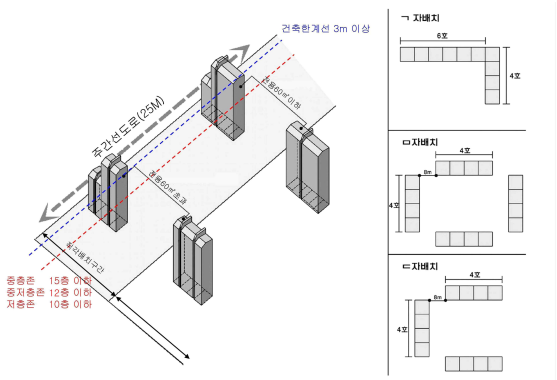
< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항>

제 16 조 (건축물의 배치 및 건축선)

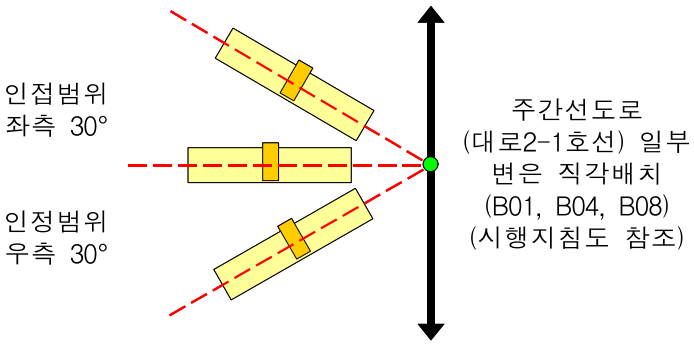
① 차량의 소음·진동 등에 의한 주거환경의 보호를 목적으로 차량 통행량 등을 고려하여 주간선도로(대로 2-1호선) 일부에 접하는 블럭(B01, B04, B08)은 직각배치를 하여야 하며, 이때 30°이내의 변화는 인정한다.(단, 탑상형 제외)

② 아파트 1동의 길이는 4호 연립 이하를 원칙으로 한다.(단, 탑상형 제외)

< 공동주택 주동 배치계획(예) >



< 공동주택 직각배치 인정범위(예) >



③ 인접대지 경계선에 대한 이격거리는 법상 소요거리이상 이격하는 외에 인접블럭과의 일조권 침해에 대한 마찰이 없도록 인접블럭의 배치형태 및 인동거리를 고려하여 배치하여야 한다.

④ 도로에 면한 획지는 건축한계선을 지정하며, 그 위치와 폭은 결정도에 의한다.

⑥ 건축한계선에 의하여 확보되는 공지는 주행차량 소음저감 및 쾌적한 보행환경과 풍부한 녹지환경 조성 등을 지원할 수 있는 공간으로 활용하여야 한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항>

제 17 조 (건축물의 형태)

① 건축물의 위압감을 방지하기 위하여 건축물 1개동의 입면적을 과다하게 적용하지 않는다.

② 건축물 높이의 획일화를 지양하기 위하여 층수변화를 고려하여 블럭별 최고층수와 평균층수를 준수하여야 한다.

제 18 조 (지붕의 형태)

① 지붕은 경관을 고려하여 가급적 경사지붕을 권장하며, 평지붕으로 할 경우 파라펫이나 장식물 처리로 옥상구조물을 차폐하여야 한다.

② 경사지붕의 형태는 다음 각 호의 기준에 의한다. 다만, 주택건설사업 승인권자가 인정하는 경우에는 예외로 한다.

1. 경사지붕의 구배는 10분의 3이상이 되도록 한다.

2. 경사지붕의 색깔은 자연색 또는 3차색 이상의 혼합색을 사용하되, 원색사용은 지양한다.

3. 경사지붕 설치 시 계단실, 물탱크실 등의 옥탑구조물과 조화를 이루어야 한다.

제 19 조 (건축물의 색채 및 외관)

① 공동주택 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색, 지붕색으로 구분하고 다음을 참고한다.

1. 주조색의 색상은 밝은색으로 하되 3차색이상의 혼합색을 권장하고, 순도가 높은 색은 가급적 제한한다.

2. 보조색은 2가지 이내로 하여 2차색 이상의 혼합색으로 주조색과 조화를 이룰 수 있는 색상을 권장한다.

3. 강조색은 주조색과 보조색의 유형에 관계없이 사용이 가능하나, 가능한 한 주조색과 보조색과는 대조를 이루는 원색 또는 강한색을 권장한다.

4. 지붕색은 해당하는 건물에 사용되는 계열에 따라 RED계열 시 갈색, GREEN과 BLUE계열 시 흑회색을 가급적 권장한다.

제 20 조 (담장)

① 담장을 설치할 경우 담장의 높이는 1.2m 이하로 한다.

② 담장의 재료는 가급적 투시형 또는 생울타리로 조성한다.

③ 보행자전용도로변이나 공원 등의 공공옥외공간시설과 접한 부분에는 담장을 대신하여 식수대 또는 둔덕 등을 조성하여 경계부를 자연스럽게 처리하도록 한다.

④ 간선도로변 담장은 투시형 방음벽으로 대체가능하다.

제 21 조 (옥외광고물)

① 공동주택용지 내 부대복리시설 등에 설치되는 옥외광고물은 제3장 제32조의 옥외광고물설치기준을 준용한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제 22 조 (차량의 진출입)

① 차량출입 불허구간으로 지정된 구간은 차량 진출입을 할 수 없다.

② 차량 출입구 설치에 따른 교통신호 및 횡단보도 등은 공동주택 사업시행자가 관련부서와 협의하여 설치토록 한다.

③ 차량출입구는 당해 주택단지의 외곽도로의 맞은편에 타 용지의 출입구 또는 교차로가 있을 경우 당해 출입구 또는 교차로와 'T' 자 또는 '+'자 교차를 하도록 권장한다.

④ 두 개의 단지가 마주보고 있는 경우 두 단지의 차량출입구는 가급적 일치되도록 설치하여야 한다.

제 23 조 (주차장)

① 공동주택용지 내 주차장은 주택건설기준 등에 관한규정, 주차장법 및 청주시 주차장 조례 등 관련법규에 적합하게 설치하여야 하며, 교통영향평가 심의의결 내용을 따라야 한다.

② 공동주택용지 내 주차장은 지상부분이 휴게 및 커뮤니티 공간으로 활용되도록 가급적 지하에 설치하는 것을 권장한다.

③ 지하주차장의 출구와 입구에는 자동차 출입 또는 도로교통의 안전을 확보하기 위하여 경보장치를 설치한다.

< 단지 내 조경에 관한 사항 >

제 24 조 (전면공지)

① 건축한계선에 의하여 확보된 전면공지는 단지 내 옥외공간으로 조성하여야 하며 건축물을 배치할 수 없다.

제 25 조 (단지 내 조경)

① 녹지면적(조경면적 포함)은 대지면적에 대하여 최소 30% 이상을 확보할 수 있도록 권장한다.

② 보행밀집지 및 단지 진입부에 공공조경을 설치토록 권장한다.

③ 큰 도로에 면한 블럭은 수림대를 조성하고 차폐식재토록 권장한다.

제 3 장. 상업・업무시설용지, 지원시설용지, 근린생활시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 26 조 (획지의 분할 및 합병)

① 모든 획지의 분할은 원칙적으로 금지한다. 단, 획지의 합병은 가능하며, 합병된 획지에 대하여 당초 획지경계선으로 분할 할 수 있다.

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제 27 조 (건축물의 용도)

① 각 획지별 건축물 용도제한은 다음의 「건축물 용도제한표」에 따른다.

< 건축물용도 제한표 >

구 분	허 용 용 도	불 허 용 도
상업・업무 시설용지 (C1 ~ C18)	• 제1종 및 제2종 근린생활시설 • 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설 • 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설 • 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 자동차관련시설, 방송통신시설 (단, 숙박시설은 C7 ~ C18 블럭만 허용)	• 허용용도 이외의 용도 • 종교집회장, 장의사, 격리병원, 장례식장, 폐차장 • 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 오피스텔 용도는 불허
지원시설용지 (D1 ~ D13)	• 제1종 및 제2종 근린생활시설, 문화 및 집회시설 중 전시장 • 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설 • 노유자시설, 수련시설, 공장, 창고시설, 자동차관련시설 • 동물 및 식물관련시설(축사, 가축시설, 도축장, 도계장 제외) • 방송통신시설, 발전시설	• 허용용도이외의 용도는 불허 • 제2종 근린생활시설 중 단란주점 • 종교집회장, 장의사, 격리병원, 장례식장, 폐차장 • 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 오피스텔 용도는 불허
근린생활 시설용지 (E1 ~ E5)	• 제1종 및 제2종 근린생활시설	• 지정용도이외의 용도는 불허 • 제2종 근린생활시설 중 단란주점, 안마시술소, 안마원, 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 종교집회장, 제조업소, 장의사, 총포판매소 용도는 불허 • 학교환경위생정화구역 내 금지시설 (정화구역 내 위치한 필지에 한함)

제 28 조 (건폐율・용적률 및 높이)

① 각 획지별 허용규모는 「건축물규모 제한표」에 따른다.

< 획지별 건축물규모 제한표 >

구 분			내 용
상업・업무 시설용지 (C1 ~ C18)	건폐율(%)		• 80% 이하
	용적률(%)		• 1,300%
	최고층수	(C1 ~ C6)	• 15층 이하
		(C7 ~ C18)	• 10층 이하
	최저층수	(C1 ~ C6)	-
		(C7 ~ C18)	-
지원시설용지 (D1 ~ D13)	건폐율(%)		• 70% 이하
	용적률(%)		• 400%
	최고층수		• 6층 이하
	최저층수		-
근린생활 시설용지 (E1 ~ E5)	건폐율(%)		• 70% 이하
	용적률(%)		• 500%
	최고층수		• 7층 이하
	최저층수		-

< 건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항 >

제 29 조 (건축물의 배치 및 건축선)

① 건축물의 주방향은 넓은 도로를 향해 배치토록 권장한다.

② 보행자전용도로변에 면한 건축물은 보행자전용도로변으로부터 보행자의 진출입이 가능하도록 한다.

③ 전면도로와 건축물의 방향은 평행하도록 하여 이용객의 편의 제공 및 가로경관의 정연화를 도모한다.

④ 도로변 보행통로에 면한 건축물은 보행공간이 원활하도록 건축물의 일부를 필로티 구조로 할 수 있다.

⑤ 도로에 면한 획지는 건축한계선을 지정하며, 그 위치와 폭은 결정도에 의한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항>

제 30 조 (건축물의 형태)

① 건축물 지붕은 가로경관을 확보할 수 있도록 평지붕을 지양하여 설치할 것을 권장하고, 경사지붕, 곡선형지붕 등의 다양한 형태의 창의적 건축을 권장한다.

② 외벽은 의장, 재료, 색채에 있어서 주변 건축물과 조화를 유지하여 설치 할 것을 권장하며, 가급적 자연요소 또는 독특한 외관을 표출 할 수 있는 재료사용을 권장한다.

제 31 조 (담장)

① 인접대지와의 경계부에는 담장, 철책 등 경계를 구분하는 시설물의 설치를 불허한다.

제 32 조 (옥외광고물)

① 상업·업무시설용지, 지원시설용지 및 근린생활시설용지 내에 설치하는 옥외광고물 등의 설치기준(간판의 크기, 형태, 위치 등)은 “옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시제한 완화 변경고시”(청원군 고시 제2010-19호, 2010년 3월 2일)에 의한 옥외광고물 등의 설치기준을 준용한다.

② 광고물의 일반적 표시방법

○ 1개 업소에서 표시할 수 있는 광고물의 총 수량은 1개 이내로 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 1개 업소에서 총 수량 2개 이내로 설치·표시할 수 있다.

1. 의료기관, 약국에서 표지 등(“+”, “약”)인 돌출간판을 표시하는 경우(표시규격은 돌출간판의 규격을 적용한다.)
2. 도로의 곡각지점에 접한 업소의 가로형 광고물
3. 건물 최상단에 건물명, 상징도형에 한하여 표시하는 입체형 광고물 (2면에 한하여 허용)
4. 5층 이상 건물의 부지 안에 설치하는 연립형 지주이용 광고물

○ 옥상간판, 창문이용광고물, 세로형간판, 공공시설물이용광고물, 애드벌룬, 전단 광고물의 설치·표시를 금지한다.

○ 5층 이상 건물의 부지 안에 설치하는 연립형 지주이용 광고물의 상단에는 우리군의 상징마크를 표시할 수 있으며, 표시규격은 가로·세로, 30cm 이내로 할 수 있다.

○ 광고물의 바탕색은 건물외장 색상 및 주변과의 이질감이 없도록 조화를 이루어야 한다.

○ 광고물의 문자는 한글, 한자, 외국문자, 특수문자로 표시할 수 있다.

○ 전기를 이용하는 광고물 등은 네온류 및 전광류(LED 제외)로 표시할 수 없다. 다만, 판류형 및 입체형 문자・도형에 LED를 사용하거나 간접조명 형태의 광고물 등은 표시할 수 있다.

□ 가로형 간판

○ 3층 이하의 건물 정면에 설치할 수 있으며, 표시 형태는 입체형을 원칙으로 하되, 1층은 판류형 또는 입체형으로 할 수 있다.

○ 건물주 또는 입주업소 간 협의를 거쳐 건물의 4층 이상 10층 이하의 정면에 입체형으로 된 간판을 설치할 수 있다.

○ 간판의 가로크기는 당해 업소의 가로폭 이내로 하되, 10m를 초과할 수 없으며, 세로(높이)크기는 다음 간판의 가로 및 세로(높이) 크기 제한표와 같다.(4층 이상 설치 시 건물주 또는 입주업소 간 협의를 거쳐 건물의 4층 이상의 정면에 입체형으로 된 간판을 설치함)

< 간판의 가로 및 세로(높이) 크기 제한표 >

1층 ~ 2층	70cm 이하	**8층 ~ 9층**	100cm 이하
3층 ~ 5층	80cm 이하	**10층 이상**	110cm 이하
6층 ~ 7층	90cm 이하		

○ 건물 최상단에 건물명, 상징도형에 한하여 표시하는 입체형 광고물의 가로크기는 건물 폭의 1/4 이내로 하며, 세로(높이)크기는 다음과 같이 표시하여야 한다.

1. 단일업소 단일건물의 경우 : 건물 1개 층 창문간 벽면의 폭 이내
2. 단일업소 단일건물 이외의 경우 : 위의 간판의 가로 및 세로(높이) 크기 제한표를 적용

○ 같은 층의 다른 광고물과의 상·하를 일치되게 설치

○ 지하층 또는 건물 안쪽에 위치하여 간판을 설치할 수 없을 경우, 위 사항에 불구하고 기타 외벽을 사용하여 표시가능하다.(사전에 청주시 협의절차 이행)

□ **돌출 간판**

○ 건물의 특성을 고려하여 간판의 표시형태를 세로형 쓰기 또는 가로형 쓰기 중 선택하여 설치가능하다.

○ 세로형 쓰기는 다음과 같이 표시한다.

1. 4층 이상의 건물에 표시하는 것을 원칙으로 함.
2. 간판의 세로 길이는 건물 1개 층 높이 이내로 표시하여야 하고, 간판의 바깥쪽 끝부분은 벽면으로부터 1m를 초과하여서는 아니 됨.

○ 가로형 쓰기는 다음과 같이 표시한다.

1. 표시위치는 지상 3m이상, 당해 건물 5층까지 표시가능
2. 간판의 가로크기는 1m 이내, 세로(높이)크기는 0.7m 이내

○ 건물의 전면 폭에 관계없이 건축물 좌·우측 각각 1줄로 표시할 수 있으며, 다른 벽면에 돌출 광고물을 표시할 수 없다.

○ 하나의 건물에 2개 이상의 업소가 각각의 간판을 표시하는 경우 돌출폭, 두께, 가로폭 등을 같은 크기로 하여야 하며, 업소 수를 감안하여 균형있게 배분하여 연립형으로 표시한다.

○ 각각의 업소가 독립적으로 탈·부착이 가능하여, 업소 변경 시 용이하도록 설치

□ 지주이용 간판

○ 5층 이상 건물의 부지 안에 연립형(종합안내판)으로 주 출입구 부근에 하나의 광고물을 설치가능하다.

○ 표시내용은 당해 건물을 사용하고 있는 업소의 상호명, 상징도형에 한하며, 건물 내 입주한 업소 수를 감안하여 균형있게 배분하여 표시한다.

○ 간판의 규격은 지면으로부터 상단까지 4m, 가로 폭은 1.2m이내, 합계 표시면적 19.2㎡ 이내로 한다.

○ 각각의 업소가 독립적으로 탈·부착이 가능하여 업소 변경 시 용이하도록 설치한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제 33 조 (차량의 진출입)

① 도로에 접한 대지의 일부 구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 각 대지로의 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 입지여건상 불가피하다고 건축허가권자가 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

제 34 조 (주차장)

① 주차장은 주차장법 및 청주시 주차장조례 등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 하며, 교통영향평가 심의 의결내용을 따라야 한다.

② 주차장법 및 청주시 주차장조례(청원군 주차장조례)에 의한 노외주차장 및 부속시설(주차전용건축물 포함)만 허용하며, 상기규정에 의한 주차전용건축물은 해당 용도지역에서 건축할 수 있는 건축물 중 건축법 시행령 별표 제1호의 제1·2종 근린생활시설(단란주점, 안마시술소, 안마원 제외), 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 운동시설, 업무시설, 자동차관련시설과 복합적으로 건축할 수 있으며, 이 경우에는 주차장으로 사용되는 부분의 비율은 주차장법 및 청주시 주차장 조례에 따른다. (단, 복합건축 시에는 저층부에 상기 규정한 시설을 건축하고, 고층부에 주차장이 배치되어야 함)

③ 허용용도이외의 용도로 설치되는 주차장은 불허한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 35 조 (전면공지)

① 건축한계선에 의하여 확보된 전면공지는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

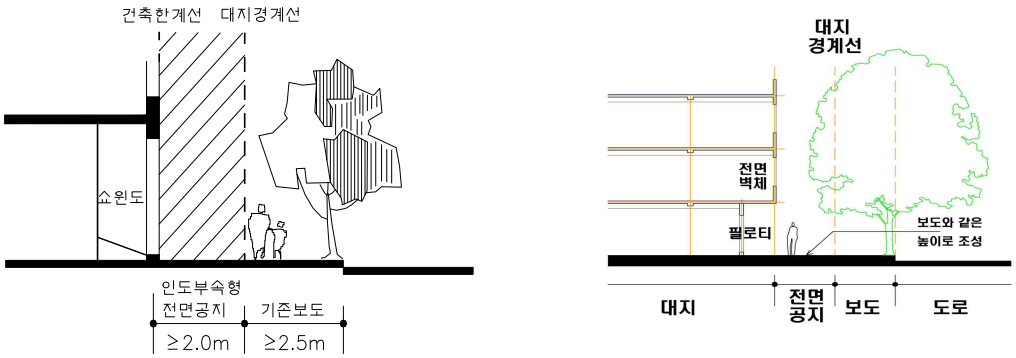
② 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축 시 개별 건축주가 이를 시행한다.

③ 전면공지 조성방법

1. 단처리 : 전면공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다. 다만, 지형여건상 불가피하다고 건축허가권자가 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 포 장 : 포장패턴 조성 시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하여야 한다.

< 건축한계선에 의한 전면공지 확보(예) >



제 36 조 (공개공지)

① 공개공지를 확보하여야 할 대상건축물 및 공개공지의 면적, 조성방식은 '건축법' 및 '청주시 건축조례'를 준용하되, 구체적인 형태 및 배치기준은 아래 각호와 같다.

1. 진입구의 설치

가. 전면도로를 통하여 일반인의 출입에 지장이 없도록 조성하여야 한다.

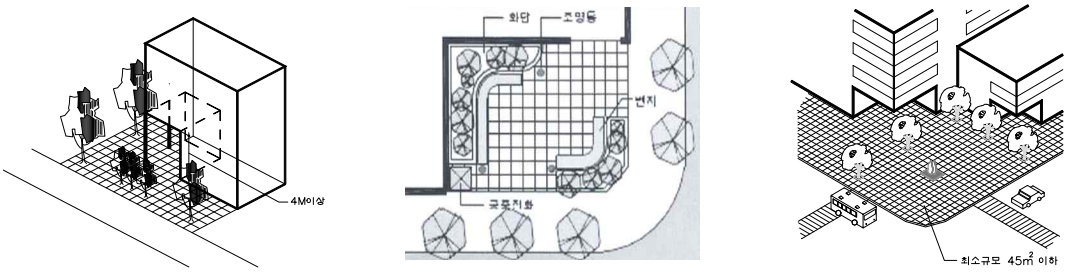
나. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

2. 시설기준

가. 공개공지에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다.

나. 공개공지에 설치하는 식재 및 시설물의 기준은 청주시 건축조례를 준용한다.

< 공개공지 조성방식(예) >



제 4 장 기타시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제 37 조 (획지의 분할 및 합병)

① 기타건축물시설용지의 획지의 분할 및 합병은 원칙적으로 금지한다. 단, 아파트형 공장 시설용지는 여건변화에 대응하여 4필지 내 분할을 허용한다.

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제 38 조 (건축물의 용도)

① 각 시설용지별로 지정된 용도이외의 건축물은 불허한다.

< 시설별 건축물용도 제한표 >

구 분	허용용도	불허용도	비고
연구시설용지 (F1 ~ F2)	• 교육연구시설	• 허용용도이외의 용도	
교육시설용지 (G1 ~ G6)	• 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의한 학교 및 그 부속용도	• 허용용도이외의 용도	대학교 (G6) 제외
공공청사용지 (H1 ~ H4)	• 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의한 공공청사 및 그 부속용도	• 허용용도이외의 용도	
사회복지 시설용지 (I1)	• 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 의한 사회복지시설 및 그 부속용도	• 허용용도이외의 용도	
종교시설용지 (J1 ~ J4)	• 건축법시행령 별표1의 6호에 해당하는 종교집회장(교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원)과 부속용도(납골당 제외)	• 허용용도이외의 용도	
주차장용지 (K1 ~ K16)	• 「주차장법」 및 「청주시 주차장 조례」에 의한 주차장 및 그 부속용도	• 허용용도이외의 용도	

제 39 조 (건폐율, 용적률 및 높이)

① 공공 및 기타관련시설별 해당 용도지역 및 관련법에서 허용되는 범위로 제한하며 용도에 따라 차등적으로 개발규모를 허용한다.

< 시설별 건축물규모 제한표 >

구 분			내 용
연구시설용지 (F1 ~ F2)	건폐율(%)		• 70% 이하
	용적률(%)		• 400%
	최고층수		-
	최저층수		-
교육시설용지 (G1 ~ G6)	건폐율(%)	• 60% 이하	
	용적률(%)	• 250% 이하	
	최고층수	(G1 ~ G4)	• 5층 이하
		(G6)	-
	최저층수	-	
공공청사용지 (H1 ~ H4)	건폐율(%)	(H1 ~ H3)	• 50% 이하
		(H4)	• 60% 이하
	용적률(%)	(H1 ~ H3)	• 300% 이하
		(H4)	• 250% 이하
	최고층수	(H1 ~ H3)	• 7층 이하
		(H4)	• 5층 이하
	최저층수	-	
사회복지 시설용지 (I1)	건폐율(%)		• 60% 이하
	용적률(%)		• 250% 이하
	최고층수		• 7층 이하
	최저층수		-
종교시설용지 (J1 ~ J4)	건폐율(%)	(J1)	• 60% 이하
		(J2 ~ J3)	• 70% 이하
		(J4)	• 50% 이하
	용적률(%)	(J1)	• 250% 이하
		(J2 ~ J3)	• 500% 이하
		(J4)	• 300% 이하
	최고층수	• 6층 이하	
	최저층수	-	
주차장용지 (K1 ~ K16)	건폐율(%)	(K1 ~ K2, K9 ~ K12)	• 80% 이하
		(K3 ~ K8)	• 60% 이하
		(K13 ~ K16)	• 70% 이하
	용적률(%)	(K1 ~ K2, K9 ~ K12)	• 1,300% 이하
		(K3 ~ K8)	• 200% 이하
		(K13 ~ K16)	• 400% 이하
	최고층수	(K1 ~ K2, K9 ~ K12)	• 10층 이하
		(K3 ~ K8)	• 4층 이하
		(K13 ~ K16)	• 7층 이하
	최저층수	-	

<건축물의 배치 및 건축선에 관한 사항>

제 40 조 (건축물의 배치 및 건축선)

① 시설별 개별 건축물에 관한 계획을 수용한다.

② 교육시설은 부지여건을 고려하여 건축물을 가급적 남향 또는 남동향의 배치가 되도록 건축물을 배치한다.

③ 도로에 면한 획지는 건축한계선을 지정하며, 그 위치와 폭은 결정도에 의한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항>

제 41 조 (건축물의 외벽 및 색채)

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

② 동일건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우에는 재료들 간의 조화를 고려하여야 한다.

제 42 조 (담장)

① 기타시설용지 내 모든 건축물은 가급적 담장을 설치하지 않은 것을 권장한다.

② 담장을 설치할 경우에는 생울타리 또는 높이 1.0m 이하의 투시형 담장으로 설치하는 것을 원칙으로 한다.

제 43 조 (옥외광고물)

① 기타시설용지 내 건축물의 옥외광고물은 제3장 제33조의 옥외광고물설치기준을 준용한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제 44 조 (차량의 진출입)

① 도로에 접한 대지의 일부 구간 중 교통에 장애가 예상되어 차량출입불허구간으로 지정된 곳에서는 각 대지로의 차량출입구를 설치할 수 없다. 다만, 입지여건상 불가피하다고 건축허가권자가 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

제 45 조 (주차장)

① 기타시설용지의 주차장은 주차장법 및 청주시 주차장조례 등 관련법규에 따라 적합하게 설치하여야 하며, 교통영향평가 심의 의결내용을 따라야 한다.

< 대지내 공지에 관한 사항 >

제 46 조 (전면공지)

① 건축한계선에 의하여 확보된 전면공지는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

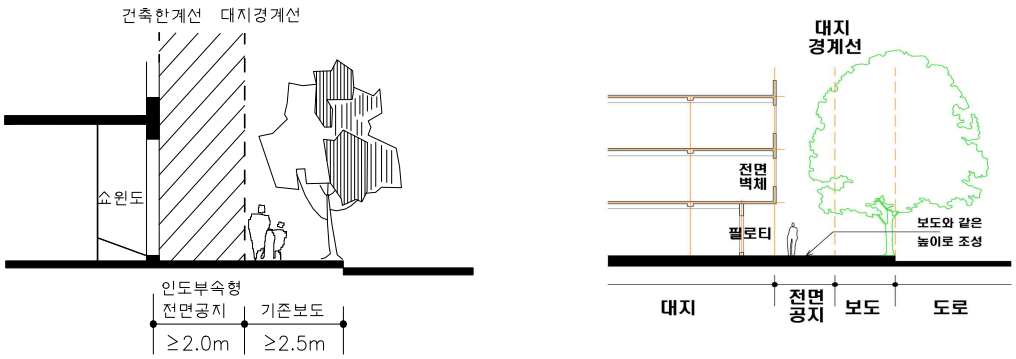
② 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축 시 개별 건축주가 이를 시행한다.

③ 전면공지 조성방법

1. 단처리 : 전면공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다. 다만, 지형여건상 불가피하다고 건축허가권자가 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

2. 포 장 : 포장패턴 조성 시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성 있는 재료로 포장하여야 한다.

< 건축한계선에 의한 전면공지 확보(예) >



제 47 조 (공개공지)

① 공개공지를 확보하여야 할 대상건축물 및 공개공지의 면적, 조성방식은‘건축법’ 및 ‘청주시 건축조례’를 준용하되, 구체적인 형태 및 배치기준은 아래 각호와 같다.

1. 진입구의 설치

가. 전면도로를 통하여 일반인의 출입에 지장이 없도록 조성하여야 한다.

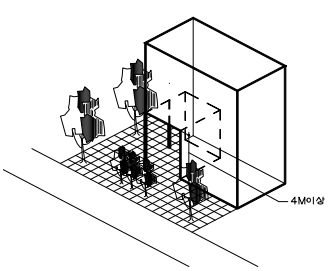
나. 보도와 접하는 공개공지의 바닥은 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

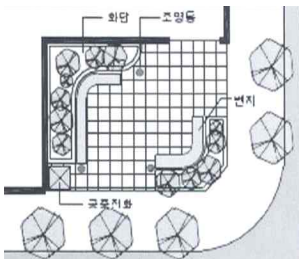
2. 시설기준

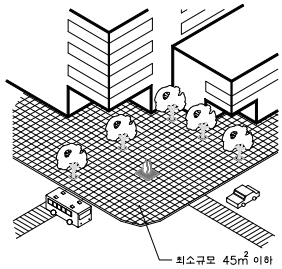
가. 공개공지에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다.

나. 공개공지에 설치하는 식재 및 시설물의 기준은 청주시 건축조례를 준용한다.

< 공개공지 조성방식(예) >







제 5 장 기타사항

제 48 조 (심의결과반영 등)

① 개별 건축물의 심의(건축, 교통영향평가)결과는 별도의 지구단위계획 변경절차 없이 반영이 가능토록 하며, 공공기능을 갖는 시설(도로 등)이 대지 내로 편입될 경우 공공의 이용에 지장이 없도록 관리하고 공공시설물(가로수, 가로등, 지중매설물 등)을 설치할 수 있도록 하여야 한다.