제천 강저지구 지구단위계획

❑ 사업개요

- 위　　치 : 제천시 강제동, 명지동, 영천동 일원
- 면　　적 : 614,793.8㎡
- 사업기간 : 2005. 4. 20. ~ 2011. 12. 31.
- 시 행 자 : 한국토지주택공사(LH)
- 법률근거 : 국민임대주택건설 등에 관한 특별조치법 제5조

❑ 건축물에 관한 계획

구분	계획내용		
단독주택용지 (A1 ~ A15)	용도	허용	• 「건축법 시행령」 [별표 1] 제1호 단독주택(다중주택 제외) • **건축연면적의 2/5 범위내에서 1층 이하에 설치하는 것**으로서 「건축법 시행령」 [별표 1] 제3호 및`제4호에 의한 **근린생활시설** 중 「국토계획법」 및 「제천시 도시계획조례」에 의거 제1종일반주거지역 내 허용하는 건축물(단란주점, 안마시술소 불허)
		불허	• 허용용도 외 건축물 • 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
	건폐율		• 60% 이하
	용적률		• 200% 이하
	높이		• 4층 이하
	허용세대수		• 필지 당 8가구 이하(단, 근린생활시설 설치를 할 경우 6가구 이하)
	형태		• **경사지붕(지붕면적의 2/3이상)** • 건물 옥상에 옥탑이외의 구조물(물탱크 포함)을 설치할 경우 구조체 내부에 설치하거나 차폐시설을 설치
	건축선		• 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선(대략 1m) 만큼 이격
	경관		• 원경에서 보았을 때 통일감 있는 경관이 연출될 수 있도록 계획 • 건물의 형태, 재질, 색채 등의 이미지가 유사성을 갖도록 유도 • 도로와 접한 부지 전면 경계부는 가급적 생울타리, 화단 등의 자연식재 공간을 조성하고 초화류를 식재하도록 함 • 주택도로변 녹지, 대문앞 녹지, 정원의 녹지, 벽면의 녹지 등을 이용하여 부지를 감싸고 연속감을 부여하여 윤택함과 안정감 있는 도시경관 형성

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">계획내용</th></tr>
<tr><td rowspan="6">공동
주택
용지

(A-1 BL
~
B-4 BL)</td><td rowspan="2">용도</td><td>허용</td><td>• 「건축법 시행령」 [별표 1] 제2호 공동주택(기숙사 제외)
• 「주택법」에 의한 부대시설, 복리시설 및 간선시설로서 불허용도 외의 용도</td></tr>
<tr><td>불허</td><td>• 허용용도 외 용도
• 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건폐율</td><td>• 30% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용적률 및 높이</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">블록구분</th><th rowspan="2">용적률(%)</th><th colspan="2">높이</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>최저층수</th><th>최고층수</th></tr>
<tr><td>A-1</td><td>150% 이하</td><td>-</td><td>15층</td><td></td></tr>
<tr><td>A-2</td><td>150% 이하</td><td>-</td><td>15층</td><td></td></tr>
<tr><td>A-3</td><td>150% 이하</td><td>-</td><td>15층</td><td></td></tr>
<tr><td>A-4</td><td>150% 이하</td><td>-</td><td>15층</td><td></td></tr>
<tr><td>B-1</td><td>180% 이하</td><td>-</td><td>20층</td><td></td></tr>
<tr><td>B-2</td><td>180% 이하</td><td>-</td><td>20층</td><td></td></tr>
<tr><td>B-3</td><td>190% 이하</td><td>-</td><td>20층</td><td></td></tr>
<tr><td>B-4</td><td>190% 이하</td><td>-</td><td>20층</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">배</td><td>• A-3BL ~ B-1BL은 대로(금성방면도로)변 대지 경계로부터 40m 구간 직각배치</td></tr>
<tr><td colspan="2">형태</td><td>• 아파트 지붕은 경사 지붕 형태를 권장하되, 단지 경관을 고려하여 일부 주동의 지붕은 특정화 디자인 가능
• 담장은 생울타리 또는 투시형으로 높이 1.2m를 초과할 수 없으며, 어린이 공원과 만나는 경계는 담장 설치 금지
• 주거동 최대 길이는 100m 이내</td></tr>
<tr><td colspan="2">건축선</td><td>• 대지경계선으로부터 공동주택 외벽의 각 부분까지 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선(8m, 5m정도)만큼 이격하되, 주거동 이외의 시설인 생활편인시설과 부대 복리시설은 제외</td></tr>
<tr><td colspan="2">경관</td><td>• 다양한 층고의 배치로 리듬감 있는 스카이라인 형성
• 건물 배치 시 지구 외부로부터의 바람길(통경축)이 확보되도록 조성하고 단지 간에도 통경축이 단절되지 않고 연결 되도록 조성
• 지구 내 주요 보행축에 통경선 확보
• 연접한 2개동 이상이 일직선상에 배치되지 않게 동일 입면의 중심선이 연접동의 중심선과 전·후진 되도록 배치하여 경관축이 변화감 있게 형성되도록 권장</td></tr>
</table>

구분	계획내용		
근린생활시설용지 (B1 ~ B9)	용도	허용	• 「건축법 시행령」 [별표 1] 제3호 및 제4호 근린생활시설 중 불허용도 외 건축물 • 「택지개발촉진법 시행령」 제7조 제4항에 의거한 고등학교 이하 각급 학교 설립 · 운영규정에 의한 유치원 및 「영유아보육법」에 의한 보육시설
		불허	• 허용용도 외 용도 • 제2종 근린생활시설 중 장의사, 총포판매소, 안마시술소 • 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도 ※ 근생시설 중 안마시술소, 장의사, 총포판매소 불허
	건폐율		• 60% 이하
	용적률		• 300% 이하
	높이		• 5층 이하
	건축선		• 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선(주도로에서 3m, 이면도로에서 1m 정도)만큼 이격
	경관		• 건축물의 위압감 방지와 시각통량을 확보하기 위해 연속되는 긴 벽면은 분절을 실시하여 보행자에게 친숙하기 쉬운 가로 경관 조성 • 도로변의 건축한계선 지정으로 공개공지 확보 및 통일된 가로 경관 조성
상업시설용지 (C1 ~ C8)	용도	허용	• 「국토계획법」 및 「제천시 도시계획조례」에 따라 일반상업지역 내에서 건축할 수 있는 건축물 중 불허용도 외 용도
		불허	• 단독주택, 공동주택, 장례식장, 공장, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 옥외철탑 설치된 골프연습장, 숙박시설 • 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도
	건폐율		• 80% 이하
	용적률		• 800% 이하
	높이		• 10층 이하
	건축선		• 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선(주도로에서 3m, 이면도로에서 1m 정도)만큼 이격
	경관		• **경사지붕의 배치(지붕면적의 2/3 이상)**로 단조로운 경관을 피하고 쾌적한 경관 이미지 조성 • 가로변 건축한계선 지정으로 공개공지 확보 및 통일된 가로 경관 조성

<table>
<tr><th>구분</th><th colspan="2">계획내용</th></tr>
<tr><td rowspan="6">공공
청사
용지
(E1)</td><td rowspan="2">용도</td><td>허용</td><td>• 소방파출소 및 그 부대시설</td></tr>
<tr><td>불허</td><td>• 허용용도 외 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td>• 60% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 률</td><td>• 250% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">높 이</td><td>• 5층 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 선</td><td>• 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선(명지초 진입로 3m)만큼 이격</td></tr>
<tr><td rowspan="6">주차장
시설
용지
(F1
~
F6)</td><td rowspan="2">용도</td><td>허용</td><td>• 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 그 부대시설</td></tr>
<tr><td>불허</td><td>• 허용용도 외 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td>• 90% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 률
및
높 이</td><td>
<table>
<tr><th rowspan="2">블록구분</th><th rowspan="2">용적률(%)</th><th colspan="2">높이</th><th rowspan="2">비고</th></tr>
<tr><th>최저층수</th><th>최고층수</th></tr>
<tr><td>F-1</td><td>360% 이하</td><td>-</td><td>4층</td><td></td></tr>
<tr><td>F-2</td><td>900% 이하</td><td>-</td><td>10층</td><td></td></tr>
<tr><td>F-3</td><td>900% 이하</td><td>-</td><td>10층</td><td></td></tr>
<tr><td>F-4</td><td>360% 이하</td><td>-</td><td>4층</td><td></td></tr>
<tr><td>F-5</td><td>360% 이하</td><td>-</td><td>4층</td><td></td></tr>
<tr><td>F-6</td><td>360% 이하</td><td>-</td><td>4층</td><td></td></tr>
</table>
</td></tr>
<tr><td colspan="2">배 치</td><td>• <u>노외주차장 부지면적의 100분의 50이상을 자전거주차장</u>으로 계획하되, 주차장 전용건축물 설치시는 1층 전면부에 계획하여야 함</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 선</td><td>• 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선(대략 1m 정도) 만큼 이격</td></tr>
<tr><td rowspan="8">종교
시설
용지
(G1)</td><td rowspan="2">용도</td><td>허용</td><td>• 종교집회장(납골당 제외) 및 그 부속용도</td></tr>
<tr><td>불허</td><td>• 허용용도 외 용도</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 폐 율</td><td>• 60% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">용 적 률</td><td>• 250% 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">높 이</td><td>• 5층 이하</td></tr>
<tr><td colspan="2">형 태</td><td>• 건축물에 부착되는 입간판 및 십자가는 간접조명 방식으로 하여야 함</td></tr>
<tr><td colspan="2">건 축 선</td><td>• 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선만큼 이격</td></tr>
<tr><td colspan="2">경 관</td><td>• 주변에 잘 어울릴 수 있도록 경계부는 조경 식재</td></tr>
</table>

구분	계획내용		
주유소 시설용지 (H1 ~ H3)	용도	허용	• 주유소 및 그 부대시설 (부대시설에는 「건축법 시행령」 [별표 1]의 3. 제1종 근린생활시설 중 가목의 소매점, 사목의 수리점 허용)
		불허	• 허용용도 외 용도
	건 폐 율		• 60% 이하
	용 적 률		• H1: 300% 이하 / H2: 250% 이하 / H3: 200% 이하
	높 이		• 4층 이하
	건 축 선		• 도면 상 건축한계선(도로변 3m 정도) 존재
가스공급설비용지 (I1)	용도	허용	• 위험물 저장 및 처리시설(가스공급설비 및 그 부대시설)
		불허	• 허용용도 외 용도
	건 폐 율		• 60% 이하
	용 적 률		• 200% 이하
방송·통신 시설 용지 (J1)	용도	허용	• 방송·통신시설 및 그 부대시설
		불허	• 허용용도 외 용도
	건 폐 율		• 60% 이하
	용 적 률		• 200% 이하
	높 이		• 4층 이하
	건 축 선		• 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선(건축한계선은 없으나, 차량출입불허구간 존재) 만큼 이격
업무 시설 용지 (K1)	용도	허용	• 「건축법 시행령」 [별표 1] 의 3. 제1종 근린생활시설 중 바목(지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소, 그 밖에 이와 유사한 것으로 같은 건축물에 해당 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것) • 「건축법 시행령」 [별표 1] 14. 업무시설 및 그 부속용도: 공공업무시설(국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 1종 근생에 해당하지 아니하는 것), 일반업무시설(단, 오피스텔 제외)
		불허	• 허용용도 외 용도

	건 폐 율		• 60% 이하
	용 적 률		• 200% 이하
	높 이		• 4층 이하
	건 축 선		• 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선(대로변 3m, 이면도로 1m 정도)만큼 이격
공공 시설 용지 (L1)	용도	허용	• 「주차장법」에 의한 노외주차장 및 그 부대시설 • 「도시 · 군 계획시설의 결정 · 구조 및 설치기준에 관한 규칙」에 따른 유수지 중 저류시설
		불허	• 허용용도 외 용도
	건 폐 율		• 90% 이하
	용 적 률		• 360% 이하
	높 이		• 4층 이하
	배 치		• 하부공간은 저류시설, 상부공간은 노외주차장 및 부대시설 배치
	건 축 선		• 획지 및 건축물에 관한 결정도의 건축한계선 만큼 이격

❑ 차량출입불허구간에 관한 계획

구분	가구(용지)	계획내용
A1~A15	단독주택용지	• 간선가로 및 교차부 일정구간이내 차량출입 불허 구간 지정
A-1BL ~B-4BL	공동주택용지	• 획지 및 건축물에 관한 결정(변경)도의 차량출입 불허구간 내에서 차량출입 불허
B1~B9	근린생활시설용지	• 간선가로 및 교차부 일정구간이내 차량출입 불허 구간 지정
C1~C8	상업시설용지	• 대지로의 차량진출입은 불가피한 경우를 제외하고, 그 대지가 면하고 있는 도로의 위계가 가장 낮은 도로에서 하는 것을 원칙으로 함
E1	공 공 청 사	• 간선가로 및 교차부 일정구간이내 차량출입 불허 구간 지정
K1	업 무 시 설	• 간선가로 및 교차부 일정구간이내 차량출입 불허 구간 지정
L1	공 공 시 설	• 간선가로 및 교차부 일정구간이내 차량출입 불허 구간 지정

❑ 기타사항에 관한 계획

구분	계획내용
대지 내 공지	• 건축한계선 지정으로 인해 생기는 전면공지에는 주차시설 및 담장을 설치할 수 없음 • 보도가 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 출입에 지정이 없도록 인접 보도의 높이와 같이 조정 • 내부조경설치구간에는 주거동을 설치할 수 없음(단, 부대복리시설 등은 설치가능함)
대지의 분할 및 합병	• 대지 분할 가능선이 지정되지 아니한 모든 대지는 2 이상의 독립된 대지로 분할할 수 없음 • 단독주택용지 내 대지의 합병은 건축허가권자의 승인을 득하여 2개 필지 내에서 허용하되, 합병된 대지는 주거용도만 건축가능 • 근린생활시설용지의 필지의 합병은 2개의 필지 내에서 허용 • 상업용지의 합병은 가구 내 합병의 경우 허용
주차장	• 주차장의 위치는 차량으로 인하여 교통혼잡이 발생할 우려가 있는 곳에 계획 • 지구 내 각 시설별 주차장 확보는 주차장법 및 제천시 주차장조례 등 관련 법령에 따라 적정하게 설치 • 단독주택 · 근린생활시설 · 상업시설용지 내 8m, 10m 도로는 보도의 설치에도 불구하고 그 도로를 차도로 하여 주차구획 배치가능
지붕형태 완화적용	• 단독주택 및 상업시설용지의 지붕형태를 2/3 이상 경사지붕으로 설치하도록 한 규정은 순차적 건축계획이 확인된 경우에 한하여 미관시설(벽체시설 등) 설치도 병행 허용