

장항역 도시개발구역 지정(변경), 개발계획(변경) 및 실시계획(변경)인가, 지형도면 고시

1. 장항역 도시개발사업(국립생태원 연계 거점관광지 조성사업)에 대하여 「도시개발법」 제3조, 제4조 및 제17조의 규정에 따라 다음과 같이 도시개발구역 지정(변경), 개발계획(변경) 수립과 실시계획(변경)을 인가하고 같은법 제9조 및 시행령 제15조, 같은법 제18조 및 시행령 제40조에 따라 이를 고시하고
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조, 「토지이용규제 기본법」 제8조, 「충청남도 사무위임 조례」 제2조의 규정에 의해 지형도면을 다음과 같이 고시합니다.
3. 관계 도서는 서천군청 관광축제과 관광개발팀(☎041-950-4015)에 비치하고 이해관계인 및 일반인에게 보입니다.

2020년 11월 10일

서 천 군 수

㉠ 도시개발구역 지정(변경) 및 개발계획(변경)

1. 도시개발구역의 명칭 : 장항역 도시개발구역

가. 사업명 : 국립생태원 연계 거점관광지 조성사업

2. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경)

가. 위 치 : 충청남도 서천군 마서면 덕암리 387번지 일원

나. 면 적 : 당초-34,699㎡, 변경-33,582.8㎡(감 1,116.2㎡)

3. 도시개발구역의 지정목적

- 국립생태원의 기능 보완 및 독자적 기능 확보를 통한 체류형 관광지 조성

4. 시행자와 그 주된 사무소의 소재지

가. 시행자 : 서천군수

나. 주 소 : 충청남도 서천군 서천읍 군청로 57

5. 도시개발사업의 시행기간 및 시행방법(변경)

가. 시행기간 : 당초 - 2016년 4월 ~ 2019년 12월

변경 - 2016년 4월 ~ 2020년 12월(1년연장)

나. 시행방법 : 수용 또는 사용방식에 의한 도시개발사업

6. 토지이용계획 및 기반시설계획(변경)

- 토지이용계획

구 분	면 적(m ²)			구성비(%)		비고
	기정	변경	변경후	기정	변경	
총 계	34,699	감)1,116.2	33,582.8	100.00	100.00	
관광 시설 용지	합 계 13,565	증)447.6	14,012.6	39.08	41.73	
	숙 박 시 설 9,434	증)192.7	9,626.7	27.18	28.67	캠핑장
	상 업 시 설 4,131	증)254.9	4,385.9	11.90	13.06	
도시 기반 시설 용지	합 계 21,134	감)1,563.8	19,570.2	60.92	58.27	
	주 차 장 8,381	증)65.0	8,446	24.14	25.15	
	도 로 1,159	감)1,159.0	-	3.34	-	
	녹 지 11,594	감)469.8	11,124.2	33.44	33.12	

7. 국토교통부령으로 정하는 토지 명세 : “붙임1”

8. 도시개발구역의 이용에 제공되는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설을 도시개발구역 밖에 설치할 필요가 있는 경우 도시개발구역 밖의 기반시설계획에 관한 사항

- 해당사항 없음

9. 법 제11조제8항제4호에 따른 실시계획의 인가신청기간

- 도시개발구역 지정고시일로부터 1년 이내

10. 관계 도서의 열람방법

- 가. 열람기간 : 고시일로부터 15일(토·일등 공휴일 제외)
- 나. 열람장소 : 서천군청 관광축제과

11. 군관리계획에 관한 사항(변경)

- 가. 도시개발구역 결정(변경) 조서

■ 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적(m ²)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변경	1	장항역 도시개발구역	서천군 마서면 덕암리 387번지 일원	34,699	감)1,116.2	33,582.8	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
1	장항역 도시개발구역	• 면적변경 -기정 : 34,699m ² -변경 : 33,582.8m ² (감)1,116.2m ²)	개발계획 없는 서측 도로 제척 및 지적확정측량 결과 반영

- 나. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

■ 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	구역의 세분	위 치	면 적(m ²)			비 고
					기 정	변 경	변경후	
변경	705	장항역 지구단위 계획구역	관광· 휴양형	서천군 마서면 덕암리 387번지 일원	34,699	감)1,116.2	33,582.8	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
705	장항역 지구단위계획구역	• 면적변경 -기정 : 34,699m ² -변경 : 33,582.8m ² (감)1,116.2m ²)	개발계획 없는 서측 도로 제척 및 지적확정측량 결과 반영

- 다. 군관리계획 결정(변경) 지형도면 : 게재생략

② 실시계획(변경)인가

1. 사업의 명칭 : 국립생태원 연계 거점관광지 조성사업

2. 사업의 목적

- 장항역 및 국립생태원과 연계하여 관광·휴양기능을 중심으로 개발·정비함으로써 지역 경쟁력 강화 및 난개발 방지를 도모하기 위함

3. 도시개발구역의 위치 및 면적(변경)

가. 위 치 : 충청남도 서천군 마서면 덕암리 387번지 일원

나. 면 적 : 당초-34,699㎡, 변경-33,582.8㎡(감 1,116.2㎡)

4. 시행자

가. 시행자 : 서천군수

나. 주 소 : 충청남도 서천군 서천읍 군청로 57

5. 사업기간(변경)

가. 시행기간 : 당초 - 2016년 4월 ~ 2019년 12월

변경 - 2016년 4월 ~ 2020년 12월(1년연장)

6. 시행방식

- 「도시개발법」에 따른 수용 또는 사용방식

7. 군관리계획(지구단위계획 포함)의 결정내용 : “붙임2”

8. 인가된 실시계획에 관한 도서의 공람기간 및 공람장소

가. 열람기간 : 고시일로부터 20일(토·일등 공휴일 제외)

나. 열람장소 : 서천군청 관광축제과

9. 법 제19조에 따라 실시계획의 고시로 의제되는 인·허가등의 고시 또는 공고사항

10. 관계도면(군관리계획 결정(변경)도면 및 지형고시도면 등) : 게재 생략

※토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람가능

※ 붙임1 : 토지 명세

■ 지적확정측량 전

일련 번호	소재지	지번		지 목	공부상 면적(㎡)	면적면적(㎡)		토지소유자			관계인			비고
		본 번	부 번			기 정	변 경	성 명	주 소	지 분	성 명	주 소	관 리의 종류 및 내 용	
계					34,699	34,699	33,370							
1	덕암리	124		전	426	426	426	서천군	3437	1/1				
2	덕암리	125		전	1,155	1,155	1,155	서천군	3437	1/1				
3	덕암리	125	1	전	425	425	410	서천군	3437	1/1				
4	덕암리	125	7	도	106	106	32	서천군	3437	1/1				
5	덕암리	125	8	도	7	7	-	서천군	3437	1/1				
6	덕암리	126	1	도	33	33	16	서천군	3437	1/1				
7	덕암리	127	8	도	66	66	-	서천군	3437	1/1				
8	덕암리	127	26	도	91	91	8	서천군	3437	1/1				
9	덕암리	328	1	답	1,267	1,267	1,267	서천군	3437	1/3				
10	덕암리	328	2	답	2,363	2,363	2,363	서천군	3437	1/3				
11	덕암리	328	3	답	2,887	2,887	2,887	서천군	3437	1/3				
12	덕암리	328	4	답	92	92	92	서천군	3437	1/3				
13	덕암리	338	1	답	960	960	960	서천군	3437	합유자				
14	덕암리	338	2	답	1,775	1,775	1,775	서천군	3437	합유자				
15	덕암리	338	3	답	464	464	464	서천군	3437	합유자				
16	덕암리	338	4	답	1,975	1,975	1,975	서천군	3437	1/1				
17	덕암리	338	5	답	2,192	2,192	2,192	서천군	3437	1/1				
18	덕암리	338	6	답	36	36	36	서천군	3437	1/1				
19	덕암리	353	5	도	129	129	-	서천군	3437	1/1				
20	덕암리	354	2	도	145	145	-	서천군	3437	1/1				
21	덕암리	354	6	도	86	86	-	서천군	3437	1/1				
22	덕암리	354	11	도	38	38	-	서천군	3437	1/1				
23	덕암리	387		답	2,945	2,945	2,945	서천군	3437	1/1				
24	덕암리	387	3	철	35	35	35	서천군	3437	1/1				
25	덕암리	388	4	전	1,028	1,028	1,028	서천군	3437	1/1				
26	덕암리	388	6	철	574	574	574	서천군	3437	1/1				
27	덕암리	388	7	답	3	3	3	서천군	3437	1/1				
28	덕암리	389	8	도	112	112	5	서천군	3437	1/1				
30	덕암리	389	7	전	483	483	479	서천군	3437	1/1				
29	덕암리	389	9	전	94	94	87	서천군	3437	1/1				
31	덕암리	390	2	도	202	202	51	서천군	3437	1/1				
32	덕암리	391	2	도	3	3	1	서천군	3437	1/1				
33	덕암리	394	1	답	1,918	1,918	1,918	서천군	3437	1/1				
34	덕암리	394	2	대	634	634	634	서천군	3437	1/1				

일련 번호	소재지	지번		지 목	공부상 면적(㎡)	편입면적(㎡)		토지소유자			관계인			비고
		본 번	부 번			기 정	변 경	성 명	주 소	지 분	성 명	주 소	관 리의 종 류 및 내 용	
35	덕암리	394	4	답	657	657	657	서천군	3437	1/1				
36	덕암리	394	5	답	2,568	2,568	2,568	서천군	3437	1/1				
37	덕암리	394	6	답	35	35	35	서천군	3437	1/1				
38	덕암리	394	13	수	78	78	78	국(환경부)	263	1/1				
39	덕암리	394	14	수	266	266	266	국(환경부)	263	1/1				
40	덕암리	394	15	수	57	57	57	국(환경부)	263	1/1				
41	덕암리	394	16	수	334	334	334	국(환경부)	263	1/1				
42	덕암리	394	17	수	62	62	62	국(환경부)	263	1/1				
43	덕암리	394	18	답	61	61	61	서천군	3437	1/1				
44	덕암리	394	34	답	2,694	2,694	2,694	서천군	3437	1/1				
45	덕암리	651	29	도	308	308	-	국(국토교통부)	232	1/1				
46	덕암리	690		구	374	374	374	국(농림수산부)	229	1/1				
47	덕암리	690	1	구	8	8	8	서천군	3437	1/1				
48	덕암리	690	6	구	1,697	1,697	1,697	국(농림수산부)	229	1/1				
49	덕암리	691		도	322	322	322	국(농림수산부)	229	1/1				
50	덕암리	696		도	339	339	339	국(농림수산부)	229	1/1				

■ 지적확정측량 후

일련 번호	소재지	지번		지 목	공부상 면적(㎡)	편입 면적(㎡)	토지소유자			관계인			비고
		본 번	부 번				성 명	주 소	지 분	성 명	주 소	관 리의 종 류 및 내 용	
계					33,582.8	33,582.8							
1	덕암리	736		차	8,446.0	8,446.0	서천군	군청로 57	1/1				
2	덕암리	737		공	310.8	310.8	서천군	군청로 57	1/1				
3	덕암리	738		대	4,385.9	4,385.9	서천군	군청로 57	1/1				
4	덕암리	739		공	668.8	668.8	서천군	군청로 57	1/1				
5	덕암리	740		공	2,059.1	2,059.1	서천군	군청로 57	1/1				
6	덕암리	741		공	3,003.3	3,003.3	서천군	군청로 57	1/1				
7	덕암리	742		대	4,184.8	4,184.8	서천군	군청로 57	1/1				
8	덕암리	743		공	1,456.8	1,456.8	서천군	군청로 57	1/1				
9	덕암리	744		수	827.3	827.3	국(환경부)		1/1				
10	덕암리	745		대	4,788.9	4,788.9	서천군	군청로 57	1/1				
11	덕암리	746		공	3,451.1	3,451.1	서천군	군청로 57	1/1				

※ 붙임2 : 군관리계획(지구단위계획 포함)의 결정(변경)내용

■ 군관리계획(지구단위계획 포함)의 결정(변경)내용

가. 군관리계획 결정(변경)조서

1) 용도지역

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적 (㎡)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
총계	34,699	감) 1,116.2	33,582.8	100.0	-
계획관리지역	34,699	감) 1,116.2	33,582.8	100.0	-

※ 지적측량 결과반영에 따른 면적변경으로 용도지역 변경 없음

2) 용도지구

■ 용도지구 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	사업명	위치	제한 내용	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
기정	705	장항역 개발진흥지구	관광·휴양	국립생태원 연계 거점관광지 조성사업	마서면 덕암리 387번지 일원	-	34,699	서천군 고시 제 2017-39호 (2017.05.30.)	
변경	705	장항역 개발진흥지구	관광·휴양	국립생태원 연계 거점관광지 조성사업	마서면 덕암리 387번지 일원	-	33,582.8	서천군 고시 제 2017-39호 (2017.05.30.)	

■ 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	지구명	변경내용	변경사유
705	장항역 개발진흥지구	• 면적 변경 - 34,699㎡ → 33,582.8㎡ (감 1,116.2㎡)	서측 도로 제척 및 지적확정측량 결과 반영

나. 도시개발구역 변경에 관한 군관리계획 결정(변경)조서

■ 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	1	장항역 도시개발구역	서천군 마서면 덕암리 387 일원	34,699	감)1,116.2	33,582.8	-

■ 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
1	장항역 도시개발구역	• 면적 변경 - 34,699㎡ → 33,582.8㎡ (감 1,116.2㎡)	서측 도로 제척 및 지적확정측량 결과 반영

다. 지구단위계획구역 변경에 관한 군관리계획 결정(변경)조서

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	구역명	구역의 세분	위 치	면 적 (㎡)			비고
					기 정	변 경	변경후	
변경	705	장항역 지구단위계획구역	관광· 휴양형	서천군 마서면 덕암리 387 일원	34,699	감)1,116.2	33,582.8	

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
705	장항역 지구단위계획구역	• 면적 변경 - 34,699㎡ → 33,582.8㎡ (감 1,116.2㎡)	서측 도로 제척 및 지적확정측량 결과 반영

라. 기반시설의 배치와 규모에 관한 군관리계획 결정(변경)조서

1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	규별	번호	폭원								
폐지	소로	2	712	8	국지 도로	157	장항역길	덕암리 127-1	일반 도로	-	서천군 고시 제 2017-120호 (2017.11.30.)	-

■ 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-712		• 폐지 - 폭원 : 8m, 연장 : 157m	구역내 도로 제척에 따라 군계획시설 폐지

나) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	710	주차장	덕암리 328-1 일원	8,381	증)65	8,446	서천군 고시 제 2017-120호 (2017.11.30.)	-

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
710	주차장	• 면적변경 - 8,381㎡ → 8,446㎡ (증 65㎡)	지적 확정측량에 따른 면적 변경

2) 유통 및 공급시설

■ 수도공급설비 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	706	수도	덕암리 394-17 일원	828	감)0.7	827.3	서천군 고시 제 2017-120호 (2017.11.30.)	-

■ 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
706	수도	• 면적변경 -828㎡ → 827.3㎡ (감 0.7㎡)	지적확정측량에 따른 면적 변경

마. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 군관리계획 결정(변경)조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지					비고
			획지번호	위 치	면적(㎡)			
					기정	변경	변경후	
가	가	14,012.6	①	덕암리 387 일원	4,131	증)254.9	4,385.9	
			②	덕암리 338-4 일원	9,434	증)192.7	9,626.7	

바. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 군관리계획 결정(변경)조서

획지번호	위 치	구분	계획내용	비고
가-①	덕암리 387 일원	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 가(완구, 서적, 건축자재, 의약품, 의료기기 소매점 제외), 나, 바, 사(공중화장실)목 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 아, 자, 하목 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 라목 건축법 시행령 별표1 제29호 야영장 시설 	
		불허용도	• 허용용도 외 시설	
		건폐율	• 20% 이하	
		용적률	• 50% 이하	
		높 이	• 4층 이하	
가-②	덕암리 338-4 일원	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 가(완구, 서적, 건축자재, 의약품, 의료기기 소매점 제외), 나, 사(공중화장실)목 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 하목 건축법 시행령 별표1 제12호 수련시설 중 라목 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 가, 나목 건축법 시행령 별표1 제29호 야영장 시설 	
		불허용도	• 허용용도 외 시설	
		건폐율	• 20% 이하	
		용적률	• 50% 이하	
		높 이	• 4층 이하	

사. 기타사항에 관한 군관리계획 결정(변경)조서

구분	계획내용	비고
공공보행통로	• 보차혼용통로를 지정하여 가구 내 진입이 가능한 소방도로 확보	-
주차장	• 구역 내 신축하는 건축물의 부설주차장은 주차장 부지를 사용	-

- 장항역 지구단위계획 시행지침 -

제1편 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 ‘지침’ 이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제49조 내지 제52조의 규정에 의하여 작성되는 “장항역 지구단위계획”에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정하여 지구단위계획의 원활한 운용을 도모하는데 그 목적이 있다.

제2조 (적용범위)

본 지침은 “장항역 지구단위계획구역” 내 모든 건축행위(건축물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획 결정도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제3조 (구성)

본 지침은 제1편 총칙, 제2편 관광휴양시설용지, 제3편 기타사항, 제4편 지구단위계획 운용부문으로 구성된다.

제4조 (시행지침 적용의 기본원칙)

- ① 본 지침에서 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련법규나 조례, 지침 등에 따른다.
- ② 지침의 내용은 ‘규제사항’ 과 ‘권장사항’ 으로 나누어진다. ‘규제사항’ 은 반드시 지켜야 하는 것이고, ‘권장사항’ 은 강제적인 것은 아니나 특별한 사유가 없는 한 지킬 것을 권장하는 사항을 말한다.
- ③ 지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행법규의 허용범위 안에서 동 시행지침에 의한다. 단, 지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정 등에 따라 시행지침을 융통성 있게 조정하여 적용할 수 있으며 이 경우에는 허가권자가 속한 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다.
- ④ 당해필지에 있어서 지침에서 제시하는 사항과 결정도에 표시된 사항이 서로 일치하지 않을 경우에는 결정도를 우선하여 적용한다.

제5조 (용어의 정의)

① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. “가구”라 함은 기반시설(도로, 공원, 녹지 등)로 둘러싸인 일단의 블록(block)을 말한다.
3. “대지”라 함은 기존의 필지, 분할 또는 합병후의 필지, 공동개발 권장 및 지정으로 계획된 일단의 필지 등을 말한다.
4. “허용용도”라 함은 관계법령의 규정에 의해 허용되는 용도 중 지구단위계획에 의하여 건축이 허용되도록 결정한 용도를 말한다.
5. “불허용도”라 함은 관계법령의 규정에 의해 허용되더라도 도시관리 등을 위하여 해당 대지에서는 허용되지 않는 용도를 말한다.
6. “기준 건폐율”이라 함은 지구단위계획구역에서 다른 지역과의 형평성 및 현황여건 등을 고려하여 별도로 정한 건폐율을 말한다.
7. “기준 용적률”이라 함은 지구단위계획구역에서 다른 지역과의 형평성 및 현황여건 등을 고려하여 별도로 정한 용적률을 말한다.
8. “건축물의 높이”라 함은 건축법 규정에 따른 지표면에서 당해 건축물의 상단까지의 높이를 말한다.
9. “보차혼용통로”라 함은 보행자 및 차량이 통행할 수 있도록 개방되는 통로를 말한다.

② 본 지침에서 정의하지 않은 용어로서 각종 법령에 정의된 용어는 그에 따르며, 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제2편 관광휴양시설용지

제1장 건축물의 용도에 관한 사항

제6조 (건축물의 용도)

본 지구단위계획구역 내에서의 건축물 허용용도 및 불허용도는 다음과 같다.

[허용용도 분류표]

획지번호	위 치	구 분	계 획내 용	비 고
가-①	덕암리 387 일원	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 가(완구, 서적, 건축자재, 의약품, 의료기기 소매점 제외), 나, 바, 사(공중화장실)목 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 아, 자, 하목 건축법 시행령 별표1 제5호 문화 및 집회시설 중 라목 건축법 시행령 별표1 제29호 야영장 시설 	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 외 시설 	
가-②	덕암리 338-4일원	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 건축법 시행령 별표1 제3호 제1종근린생활시설 중 가(완구, 서적, 건축자재, 의약품, 의료기기 소매점 제외), 나, 사(공중화장실)목 건축법 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 중 하목 건축법 시행령 별표1 제12호 수련시설 중 라목 건축법 시행령 별표1 제15호 숙박시설 중 가, 나목 건축법 시행령 별표1 제29호 야영장 시설 	
		불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 외 시설 	

제2장 건축물의 규모에 관한 사항

제7조 (건축물의 건폐율, 용적률, 높이)

건축물의 건폐율, 용적률, 높이의 최고한도는 아래 표의 범위를 초과할 수 없다.

[건축물의 건폐율, 용적률, 높이]

획지번호	위 치	구 분	계 획내 용	비 고
가-①	덕암리 387 일원	건폐율	• 20% 이하	
		용적률	• 50% 이하	
		높 이	• 4층 이하	
가-②	덕암리 338-4 일원	건폐율	• 20% 이하	
		용적률	• 50% 이하	
		높 이	• 4층 이하	

제3장 건축물의 형태 및 외관 등에 관한 사항

제8조 (외벽의 재료, 형태)

- ① 건축물의 외벽면의 의장, 재료, 색채에 있어 주변 건물과의 조화를 유지하고, 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려할 것을 권장한다.
- ② 도로에 면한 건축물의 옥탑, 냉각탑 등의 건축설비는 도로변에 노출하여 설치하지 않을 것을 권장한다.
- ③ 에어컨 실외기 등의 설치 시에는 '건축물의 설비기준 등에 관한 규칙'에 따른다.
- ④ 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」 및 「서천군 옥외광고물 등 관리 조례」 등에 따른다.

제4장 부설주차장의 설치

제9조 (부설주차장)

본 지구단위계획 구역 내 신축하는 건축물의 부설주차장은 주차장 부지를 사용한다.

제3편 기타사항

제1장 교통시설물

제10조 (구역내 보차혼용통로 조성방안 등)

구역 내 보차혼용통로는 보행자와 차량이 함께 사용하는 도로이나, 보행자의 안전성이 배려될 수 있도록 공작물, 담장, 계단, 화단 및 기타 유사한 시설 등 보행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다.

제11조 (노외주차장)

대상지의 미관증진과 직사광선에 의한 차량보호를 위해 가급적 그늘식재를 하도록 권장한다.

제2장 녹지

제12조 (조성원칙)

- ① 자연친화적 녹지 조성을 위하여 인위적인 비탈면 조성을 지양한다.
- ② 기존 식생을 최대한 보존하여 녹지훼손을 최소화 하도록 조성한다.

제13조 (녹지)

- ① 대상지 동측의 완충용 녹지는 철도시설로 인한 공해와 소음·진동 등 공해방지와 미관개선이 가능한 식재로 조성한다.
- ② 대상지의 기타녹지는 시설 이용객의 여가증진을 위한 시설(친환경놀이터 등)로서 구조물을 설치할 수 있다.
- ③ 대상지의 녹지는 방문객의 쾌적성과 기능 간 연계성을 고려하여 조성한다.
- ④ 생태적으로 안정된 녹지 조성을 위하여 인근 자연림의 식생구조 및 수종을 유지토록 한다.

제3장 포장

제14조 (재료선정기준)

- ① 시공이 유리하고 내구성과 내마모성이 있으며 자연배수와 세척 및 수선이 용이한 재료
- ② 질감이 좋고 색채가 아름다우며 시간이 경과하더라도 물성에 변화가 없는 재료
- ③ 미끄럼과 눈부심이 방지되며 가로의 분위기에 부합되는 재료

제15조 (조성방식)

- ① 보도의 포장은 도로의 성격, 교차로, 보행결절점, 주요시설물 주변 등 장소와 특성에 따라 포장 패턴에 변화를 주어 기능적, 시각적으로 구분될 수 있도록 하되 일정구간별로 통일성과 조화를 유지하도록 한다.
- ② 포장재료는 투수성이 양호한 환경친화적 포장을 권장한다.

제4장 가로식재

제16조 (수종선정)

- ① 가로의 특성 및 가로환경 조건에 부합하는 수종을 선정한다.
- ② 계절성이 풍부하여 토양, 기후 등 생태적 조건이 적합한 향토수종을 선정한다.
- ③ 이식이 용이하고 성장속도가 빠르며, 병충해에 강하고 관리에 편리한 수종을 선정한다.
- ④ 꽃가루 등에 의해 인체에 알레르기 질환 등의 피해를 유발하는 수종은 배제한다.

제17조 (식재방식)

- ① 도로에는 가로수 식재를 원칙으로 하되, 조성여건에 따라 융통성 있게 조정한다.
- ② 교통안내표시판, 가로장치물 등이 차폐되지 않도록 식재한다.

제5장 가로 장치물

제18조 (적용범위)

- ① 본 지침은 옥외 가로시설물의 형태 및 배치에 관한 사항에 적용한다.

제19조 (벤치, 파고라, 쉼터 등 휴게시설)

- ① 벤치
 1. 벤치는 기하학적 배치와 단순 평형배치 등 장소의 특성에 맞게 배치한다.
 2. 가능한 한 공개공지 등 식수지역 내에 설치하여 주보행동선과의 마찰을 피하도록 한다.
 3. 벤치의 형태는 주변환경과 연계하여 설치하되, 가급적 타 시설과 조화를 이루도록 한다.
- ② 파고라, 쉼터
 1. 비교적 장시간의 휴식에 이용되므로 벤치, 휴지통 등 편의시설과 연계하여 배치한다.
 2. 주요 보행밀집지역에 배치한다.

제6장 조 명

제20조 (적용범위)

본 지침은 도로에 설치하는 가로시설 중 조명시설에 관한 사항으로 조명시설에 대한 기준은 「도로안전시설 설치 및 관리지침」에 따른다.

제21조 (설계기준)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정 간격으로 설치하며 교차로, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.

제22조 (가로등 설치기준)

- ① 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 광원, 조도, 배치방식, 간격, 높이 등을 결정하여 설치한다.
- ② 가로변에는 일정 간격으로 설치하며 교차로, 곡선부 로타리, 횡단보도 등 도로구조가 변화하는 곳과 교통안전시설이 집중 설치되는 지점 및 사고다발 예상지점에는 밝은 조명을 설치하여야 한다.

제4편 지구단위계획 운용부문

제23조 (지구단위계획의 변경)

- ① 도시개발사업 준공이후 지구단위계획 변경에 관한 사항은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」의 절차를 따른다.

제24조 (지구단위계획 지침의 운용)

- ① 본 지침의 운용은 사업 준공 후에도 동 지침에 따라 관리하고 이에 규정되지 않은 사항 및 절차는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한다.

제25조 (지침의 적용)

- ① 지구단위계획구역 내 모든 건축물 또는 시설물은 이 지침을 적용한다. 다만, 허가권자가 다음 각 호에 해당하여 그 타당성 등을 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.
 - 1. 이 지침 시행 이전에 관련법령에 의거 허가·승인 등을 받아 시행되었거나 시행중인 건축물 또는 시설물로서 이 지침을 적용하기 어려운 경우
 - 2. 관련법령의 건축물 또는 시설물에 대한 세부내용 등이 이 지침과 상충되는 경우
 - 3. 관련법령의 개정으로 인하여 이 지침의 적용이 곤란한 경우

< 부 칙 >

- ① 본 시행지침은 지구단위계획 결정(변경) 고시일로부터 효력이 발생한다.
- ② 본 지침을 포함한 군관리계획 결정(변경)사항 고시일 이후 타 관련 법률 또는 조례 등의 개정으로 인해 상충이 발생하는 경우 본 사업지구에 대하여는 본 지침을 우선하여 적용한다. 다만, 법률 또는 지침의 개정 취지 또는 사회적 여건 변화 등을 감안하여 본 지침을 개정함이 타당하다고 인정될 경우 관련부서와 협의를 거쳐 별도의 절차없이 변경할 수 있다.