안양시 고시 제2024 - 225호

고 시

1. 안양시 고시 제2022-216호(2022.10.7.)호로 변경 결정된 안양시 만안구 안양동 1291번지 일원 삼성천마을 주거환경개선지구 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 아래와 같이 결정(변경) 고시하며, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 승인하고 이를 고시합니다.

2. 관계도서는 안양시청 도시계획과(☎031-8045-2568)에 비치하여 일반인에게 보이고 있습니다.

가. 삼성천마을 주거환경개선지구 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 및 지형도면 승인조서 : 붙임 참조

나. 관계도면 : 따로 붙임(게재생략). 끝.

2024. 12. 10.

안 양 시 장

삼성천마을 주거환경개선지구
도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 조서

1 지구단위계획구역 결정(변경) 조서 (변경)

▌지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
변경	4	삼성천마을 주거환경개선지구 지구단위계획구역	안양시 만안구 안양동 1291번지 일원	188,464.1	증) 961.5	189,425.6	

▌지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시번호	구역명	결 정 내 용	결 정 사 유
변경	4	삼성천마을 주거환경개선지구 지구단위계획구역	◦ 지구단위계획구역 면적 변경 - 면적 : 188,464.1㎡→189,425.6㎡ (증 961.5㎡)	◦ 지적공부 반영하여 면적 변경 (0.5% 증) ※ 지구단위계획구역 선형 변경없음

2 용도지역 · 용도지구의 세분 및 세분된 용도지역 · 용도지구 간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 (변경)

▌용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변 경 후		
제1종일반주거지역	188,464.1	증) 961.5	189,425.6	100.0	

▌용도지역 결정(변경) 사유서

위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
	기 정	변 경			
만안구 안양동 1291번지 일원	제1종일반 주거지역	제1종일반 주거지역	189,425.6	200%	◦ 지구단위계획구역 면적 조정에 따른 구역 내 용도지역 면적 변경(증 961.5㎡)

3 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 (변경)

가. 교통시설 (변경)

1) 도로 (변경)

▌도로 총괄표(변경)

<기정>

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선	연장 (m)	면적 (㎡)	노선	연장 (m)	면적 (㎡)	노선	연장 (m)	면적 (㎡)	노선	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	25	4,677.0	42,324.9	1	30.0	337.9	5	1,631.0	24,472.4	19	3,001.0	17,514.6
중로	2	1,366.0	22,239.4	-	-	-	2	1,366.0	22,239.4	-	-	-
소로	23	3,311.0	20,085.5	1	30.0	337.9	3	265.0	2,233.0	19	3,001.0	17,514.6

※ 중로 2-2 기정 : 안양시 도시관리계획 재정비 결정 및 지형도면 승인 고시(제2012-51호) 반영(구역내 1.385m→1,291m)

<변경>

류별	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선	연장 (m)	면적 (㎡)	노선	연장 (m)	면적 (㎡)	노선	연장 (m)	면적 (㎡)	노선	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	25	4,662.0	42,236.3	1	30.0	337.9	5	1,631.0	24,383.8	19	3,001.0	17,514.6
중로	2	1,366.0	22,239.4	-	-	-	2	1,366.0	22,239.4	-	-	-
소로	23	3,296.0	19,996.9	1	30.0	337.9	3	265.0	2,144.4	19	3,001.0	17,514.6

▌도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	2	15	집산도로	1,291	안양동 1322도	안양동 851도	일반도로	삼성천 마을	93.07.12	
변경	중로	2	2	15	집산도로	1,291	안양동 1322도	석수동 851도	일반도로	삼성천 마을	93.07.12	
기정	중로	2	3	15	집산도로	75	중로2-2 (안양동 1322도)	석수동 산24-4임	일반도로	삼성천 마을	98.01.24	
변경	중로	2	3	15	집산도로	75	중로2-2 (안양동 1322도)	석수동 산24-24임	일반도로	삼성천 마을	98.01.24	
기정	소로	1	1212	10	국지도로	30	중로2-2 (안양동 1322도)	소로3-1485 (안양동 1347도)	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	2	1373	8	국지도로	201	중로2-2 (안양동 1321도)	안양동 산6-1임	일반도로	낙원 마을	97.12.24	
기정	소로	2	1374	8	국지도로	25	중로2-2 (석수동 851도)	소로3-1489 (안양동 1362도)	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	2	1393	8	국지도로	39	소로2-1373 (안양동 1301도)	소로3-1484 (안양동 1312도)	일반도로	낙원 마을	04.10.18	
기정	소로	3	1480	6	국지도로	138	소로3-1481 (석수동 823도)	석수동 산30-2임	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1481	6~ 12.5	국지도로	440	소로3-1527 (석수동 819도)	석수동 산24-4임	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	
변경	소로	3	1481	6~ 12.5	국지도로	440	소로3-1527 (석수동 819도)	석수동 산24-24임	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1483	6	국지도로	70	소로2-1373 (안양동 1301도)	안양동 1319-14대	일반도로	낙원 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1484	6	국지도로	215	소로2-1393 (안양동 1316도)	소로2-1393 (안양동 1316도)	일반도로	낙원 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1485	6	국지도로	375	중로2-2 (안양동 1322도)	중로2-2 (안양동 1322도)	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1486	6	국지도로	275	소로3-1485 (안양동 1347도)	안양동 산16-1임	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1487	6	국지도로	135	중로2-3 (안양동 1358도)	중로2-2 (안양동 1322도)	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	

구분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	3	1488	6	국지도로	61	중로2-2 (석수동 851도)	석수동 838종	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1489	6	국지도로	410	중로2-2 (안양동 1322도)	안양동 1367-5대	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1490	6	국지도로	60	중로2-2 (석수동 851도)	석수동 산20임	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1492	4	국지도로	91	소로3-1484 (안양동 1312도)	소로3-1484 (안양동 1312도)	일반도로	낙원 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1493	4	국지도로	45	중로2-3 (석수동 830도)	석수동 산23-1임	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1494	4	특수도로	33	소로3-1484 (안양동 1312도)	안양동 1-6임	보행자 전용도로	낙원 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1495	4	특수도로	19	소로3-1484 (안양동 1312도)	안양동 1-6임	보행자 전용도로	낙원 마을	97.12.24.	
변경	소로	3	1495	4	특수도로	19	소로3-1484 (안양동 1312도)	안양동 1314-3공	보행자 전용도로	낙원 마을	97.12.24.	
기정	소로	3	1496	4	특수도로	18	소로3-1492 (안양동 1309도)	안양동 산6-1임	보행자 전용도로	낙원 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1497	3	특수도로	94	중로2-2 (안양동 1322도)	중로2-2 (안양동 1322도)	보행자 전용도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1498	3	특수도로	125	중로2-2 (안양동 1322도)	중2-3 (안양동 1358도)	보행자 전용도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1499	3	특수도로	185	중로2-2 (석수동 851도)	중로2-2 (석수동 851도)	보행자 전용도로	삼성천 마을	97.12.24	
기정	소로	3	1527	6	국지도로	212	중로2-2 (안양동 1322도)	소로3-1480 (석수동 818도)	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	
변경	소로	3	1521	6	국지도로	212	중로2-2 (안양동 1322도)	소로3-1480 (석수동 818도)	일반도로	삼성천 마을	97.12.24	

※ 중로 2-2 기정 : 안양시 도시관리계획 재정비 결정 및 지형도면 승인 고시(제2012-51호) 반영(구역내 1.385m→1,291m)

▌도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로2-2	중로2-2	◦ 위치, 지번 변경 - 종점: 안양동 851도 → 석수동 851도	◦ 종점 오기 정정
중로2-3	중로2-3	◦ 위치, 지번 변경 - 종점: 석수동 산24-4임 → 석수동 산24-24임	◦ 종점 오기 정정
소로3-1481	소로3-1481	◦ 위치, 지번 변경 - 종점: 석수동 산24-4임 → 석수동 산24-24임	◦ 종점 오기 정정
소로3-1495	소로3-1495	◦ 위치, 지번 변경 - 종점: 안양동 1-6임 → 안양동 1314-3공	◦ 지적공부 반영
소로3-1527	소로3-1521	◦ 시설번호 변경 - 소로3-1527호선 → 소로3-1521호선	◦ 시설번호 오기 정정

2) 주차장 (변경)

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	47	주차장	안양동 1341차	149.4	증) 27.9	177.3	04.05.18	
변경	48	주차장	석수동 844차	475.9	증) 99.9	575.8	04.05.18	
합계		주차장		625.3	증) 127.8	753.1		

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
47	주차장	◦주차장 면적 변경 - 면적: 149.4㎡ → 177.3㎡ (증 27.9㎡)	◦공유재산의 합리적인 관리를 위하여 이용현황을 고려하여 완충녹지23을 폐지하고 주차장으로 변경
48	주차장	◦ 주차장 면적 변경 - 면적: 475.9㎡ → 575.8㎡ (증 99.9㎡)	◦공유재산의 합리적인 관리를 위하여 이용현황을 고려하여 완충녹지36을 일부 축소하고 주차장으로 변경

나. 공간시설 (변경)

1) 광장 (변경없음)

■ 광장 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	18	광장	일반광장	안양동 1351공 일원	3,606.9	-	3,606.9	04.05.18	

2) 공원 (변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	48	공원	소공원	안양동 1302공	993.4	-	993.4	14.09.19	
변경	6	삼성천예술 문화공원	수변공원	석수동 산24-25임 일원	33,015.5 (26,201.8)	- (감 10.2)	33,015.5 (26,191.6)	12.06.29	중로2-3호선, 중로2-2호선, 소로2-1374호선 중복결정
기정	24	공원	문화공원	석수동 839대 일원	10,320.2	-	10,320.2		만안각 부지
합계		공원			37,515.4	감) 10.2	37,505.2		구역 내

※ ( ) 및 합계는 지구 내 면적(총 공원 면적 중 지구 외 면적과 지구 내 도로와 중복결정된 면적 제외)임

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
6	삼성천예술 문화공원	◦수변공원 지구 내 면적 변경 - 면적: 26,201.8㎡ → 26,191.6㎡ (감 10.2㎡)	◦지적공부 반영하여 면적 변경 ※ 지구 내 면적 변경으로 도시계획시설 선형 변경 없음

3) 녹지 (변경)

▌녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	20	녹지	완충녹지	안양동 1304공	120.7	-	120.7	04.05.18	
기정	21	녹지	완충녹지	안양동 1310공 일원	67.9	-	67.9	04.05.18	
기정	22	녹지	완충녹지	안양동 1342구	75.1	-	75.1	04.05.18	
폐지	23	녹지	완충녹지	안양동 1340공	27.9	감) 27.9	-	04.05.18	
폐지	24	녹지	완충녹지	안양동 1332구	61.5	감) 61.5	-	04.05.18	
폐지	25	녹지	완충녹지	안양동 1338공	15.2	감) 15.2	-	04.05.18	
기정	26	녹지	완충녹지	안양동 1334구	101.1	-	101.1	04.05.18	
기정	27	녹지	완충녹지	안양동 1337공	157.3	-	157.3	04.05.18	
기정	28	녹지	완충녹지	안양동 1345공	56.2	-	56.2	04.05.18	
기정	30	녹지	완충녹지	안양동 1352공	486.5	-	486.5	04.05.18	
기정	31	녹지	완충녹지	석수동 832구	71.1	-	71.1	04.05.18	
기정	32	녹지	완충녹지	석수동 856공	570.5	-	570.5	04.05.18	
폐지	34	녹지	완충녹지	안양동 1366구	147.9	감) 147.9	-	04.05.18	
변경	36	녹지	완충녹지	석수동 845공 일원	233.2	감) 99.9	133.3	04.05.18	
폐지	37	녹지	완충녹지	안양동 1368공	26.1	감) 26.1	-	04.05.18	
기정	39	녹지	완충녹지	안양동 1314-3공 일원	424.8	-	424.8	04.10.18	
합계			**완충녹지**		**2,643.0**	**감) 378.5**	**2,264.5**		
기정	5	녹지	경관녹지	석수동 817공	2,859.3	-	2,859.3	04.05.18	
기정	6	녹지	경관녹지	석수동 824-10공	33.7	-	33.7	04.05.18	
기정	7	녹지	경관녹지	안양동 1326공 일원	7,040.0	-	7,040.0	04.05.18	
신설	68	녹지	경관녹지	안양동 1338공	-	증) 15.2	15.2		
합계			**경관녹지**		**9,933.0**	**증) 15.2**	**9,948.2**		

※ 경관녹지4(석수동 815공 일원) 실효 반영 (안양시 고시 제2024-66호)

▌녹지 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
23	녹지	◦ 완충녹지 폐지 - 면적: 27.9㎡ → 0㎡ (감 27.9㎡)	◦ 공유재산의 합리적인 관리를 위하여 이용현황을 고려하여 완충녹지를 폐지하고 주차장47로 변경 *관리부서(녹지과) 의견 반영
24	녹지	◦ 완충녹지 폐지 - 면적: 61.5㎡ → 0㎡ (감 61.5㎡)	◦ 공유재산의 합리적인 관리를 위하여 이용현황을 고려하여 완충녹지 폐지 *관리부서(녹지과) 의견 반영

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
25	녹지	◦ 완충녹지 폐지 - 면적: 15.2㎡ → 0㎡ (감 15.2㎡)	◦ 완충녹지의 시설기준에 미흡하여 경관녹지로 변경(완충녹지25→경관녹지68) *관리부서(녹지과) 의견 반영
34	녹지	◦ 완충녹지 폐지 - 면적: 147.9㎡ → 0㎡ (감 147.9㎡)	◦ 공유재산의 합리적인 관리를 위하여 이용현황을 고려하여 완충녹지 폐지 *관리부서(녹지과) 의견 반영
36	녹지	◦ 완충녹지 면적 변경 - 면적: 233.2㎡ → 133.3㎡ (감 99.9㎡)	◦ 공유재산의 합리적인 관리를 위하여 이용현황을 고려하여 완충녹지를 축소하고 주차장48로 변경 *관리부서(녹지과) 의견 반영
37	녹지	◦ 완충녹지 폐지 - 면적: 26.1㎡ → 0㎡ (감 26.1㎡)	◦ 공유재산의 합리적인 관리를 위하여 이용현황을 고려하여 완충녹지 폐지 *관리부서(녹지과) 의견 반영
68	녹지	◦ 경관녹지 신설 - 면적: 0㎡ → 15.2㎡ (증 15.2㎡)	◦ 완충녹지의 시설기준에 미흡하여 경관녹지로 변경(완충녹지25→경관녹지68) *관리부서(녹지과) 의견 반영

4) 공공공지 (변경없음)

▌공공공지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	30	공공공지	안양동 1350대	330.0	-	330.0	06.05.22	
기정	31	공공공지	안양동 1355대	235.5	-	235.5	06.05.22	
기정	35	공공공지	안양동 1365대 일원	455.8	-	455.8	09.02.18	
합계		공공공지		1,021.3		1,021.3		

다. 공공·문화체육시설 (변경)

1) 사회복지시설 (변경)

▌사회복지시설 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	3	사회복지시설	안양동 1350-1대	606.3	-	606.3	04.05.18	

▌사회복지지설 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
3	사회 복지시설	◦ 도면표시번호 변경 - 사회복지시설4 → 사회복지시설3	◦ 도면표시번호 오기 정정

4 가구 및 획지에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 (변경)

가. 주택용지 (변경)

가구번호	기정 면적(㎡)	기정 획지 번호	기정 획지 위치		기정 획지 면적(㎡)	변경 면적(㎡)	변경 획지 번호	변경 획지 위치		변경 획지 면적(㎡)	비고
A	4,400.2	1	안양동	1291	966.5	4,400.2	1	안양동	1291	966.5	
		6	안양동	1319	393.2		6	안양동	1319	393.2	· 자발적 공동개발(A6, A7, A12)
		7	안양동	1319-1	264.6		7	안양동	1319-1	264.6	
		9	안양동	1319-3	100.3		9	안양동	1319-3	100.3	
		10	안양동	1319-5	105.5		10	안양동	1319-5	105.5	
		11	안양동	1319-6	99.0		11	안양동	1319-6	99.0	
		12	안양동	1319-7	222.6		12	안양동	1319-7	222.6	· 자발적 공동개발(A6, A7, A12)
		13	안양동	1319-8	830.2		13	안양동	1319-8	830.2	
		15	안양동	1319-9	190.0		15	안양동	1319-9	190.0	· 자발적 공동개발 (A15, A16, A17, A18)
		16	안양동	1319-10	100.8		16	안양동	1319-10	100.8	
		17	안양동	1319-11	90.7		17	안양동	1319-11	90.7	
		18	안양동	1319-12	95.5		18	안양동	1319-12	95.5	
		19	안양동	1319-13	146.7		19	안양동	1319-13	146.7	
		20-1	안양동	1319-14	614.3		20-1	안양동	1319-14	614.3	
		20-2	안양동	1319-15	180.3		20-2	안양동	1319-15	180.3	
B	4,140.5	1	안양동	1327	288.3	4,140.5	1	안양동	1327	288.3	· 자발적 공동개발 (B1, B2)
		2	안양동	1327-1	370.0		2	안양동	1327-1	370.0	
		3	안양동	1327-2	407.9		3	안양동	1327-2	407.9	
		4	안양동	1327-3	241.1		4	안양동	1327-3	241.1	· 자발적 공동개발 (B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12)
		5	안양동	1327-4	229.9		5	안양동	1327-4	229.9	
		6	안양동	1327-5	324.0		6	안양동	1327-5	324.0	
		7	안양동	1327-6	208.0		7	안양동	1327-6	208.0	
		8	안양동	1327-7	258.1		8	안양동	1327-7	258.1	
		9	안양동	1327-8	208.0		9	안양동	1327-8	208.0	
		10	안양동	1327-9	208.0		10	안양동	1327-9	208.0	
		11	안양동	1327-10	252.0		11	안양동	1327-10	252.0	
		12	안양동	1327-11	308.2		12	안양동	1327-11	308.2	
		13	안양동	1327-12	225.0		13	안양동	1327-12	225.0	
		14	안양동	1327-13	304.1		14	안양동	1327-13	304.1	
		15	안양동	1327-14	307.9		15	안양동	1327-14	307.9	
C	4,388.8	1	안양동	1349	316.0	4,388.8	1	안양동	1349	316.0	· 자발적 공동개발 (C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12)
		2	안양동	1349-1	405.5		2	안양동	1349-1	405.5	
		3	안양동	1349-2	224.7		3	안양동	1349-2	224.7	
		4	안양동	1349-3	246.9		4	안양동	1349-3	246.9	
		5	안양동	1349-4	484.1		5	안양동	1349-4	484.1	
		6	안양동	1349-5	442.1		6	안양동	1349-5	442.1	
		7	안양동	1349-6	288.7		7	안양동	1349-6	288.7	
		8	안양동	1349-7	392.3		8	안양동	1349-7	392.3	
		9	안양동	1349-8	235.4		9	안양동	1349-8	235.4	
		10	안양동	1349-9	223.9		10	안양동	1349-9	223.9	
		11	안양동	1349-10	335.6		11	안양동	1349-10	335.6	
		12	안양동	1349-11	165.1		12	안양동	1349-11	165.1	
		13	안양동	1349-12	628.5		13	안양동	1349-12	628.5	

가구번호	기 정					변 경					비 고
	면적(㎡)	획 지				면적(㎡)	획 지				
		번호	위치		면적(㎡)		번호	위치		면적(㎡)	
D	6,287.8	1	안양동	1361	332.1	6,287.8	1	안양동	1361	332.1	· 자발적 공동개발 (D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8)
		2	안양동	1361-1	392.2		2	안양동	1361-1	392.2	
		3	안양동	1361-2	320.1		3	안양동	1361-2	320.1	
		4	안양동	1361-3	315.9		4	안양동	1361-3	315.9	
		5	안양동	1361-4	316.0		5	안양동	1361-4	316.0	
		6	안양동	1361-5	468.0		6	안양동	1361-5	468.0	
		7	안양동	1361-6	294.0		7	안양동	1361-6	294.0	
		8	안양동	1361-7	402.0		8	안양동	1361-7	402.0	
		9	안양동	1361-8	964.1		9	안양동	1361-8	964.1	
		10	안양동	1361-9	334.9		10	안양동	1361-9	334.9	· 자발적 공동개발 (D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16)
		11	안양동	1361-10	335.0		11	안양동	1361-10	335.0	
		12	안양동	1361-11	380.1		12	안양동	1361-11	380.1	
		13	안양동	1361-12	325.2		13	안양동	1361-12	325.2	
		14	안양동	1361-13	352.1		14	안양동	1361-13	352.1	
		15	안양동	1361-14	390.9		15	안양동	1361-14	390.9	
		16	안양동	1361-15	365.2		16	안양동	1361-15	365.2	
E	2,898.8	1	석수동	850	333.9	2,898.8	1	석수동	850	333.9	· 자발적 공동개발 (E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8)
		2	석수동	850-1	330.0		2	석수동	850-1	330.0	
		3	석수동	850-2	288.0		3	석수동	850-2	288.0	
		4	석수동	850-3	687.9		4	석수동	850-3	687.9	
		5	석수동	850-4	349.0		5	석수동	850-4	349.0	
		6	석수동	850-5	315.0		6	석수동	850-5	315.0	
		7	석수동	850-6	300.8		7	석수동	850-6	300.8	
		8	석수동	850-7	294.2		8	석수동	850-7	294.2	
F	2,968.9	2-1	안양동	1365	59.5	3,142.9	2-1	안양동	1365-2	59.5	· 자발적 공동개발 (F2-1, F3)
		3	안양동	1365-1	610.6		3	안양동	1365-1	610.6	
		-	-	-	-		4	안양동	1366	147.9	
		5	안양동	1367	445.3		5	안양동	1367	445.3	· 자발적 공동개발 (F5, F6, F7, F8)
		6	안양동	1367-1	330.6		6	안양동	1367-1	330.6	
		7	안양동	1367-2	333.0		7	안양동	1367-2	333.0	
		8	안양동	1367-3	221.0		8	안양동	1367-3	221.0	
		9	안양동	1367-4	430.1		9	안양동	1367-4	430.1	
		10	안양동	1367-5	538.8		10	안양동	1367-5	538.8	· 공동개발권장 (변경) (10, 11)
		-	-	-	-		11	안양동	1368	26.1	
G	8,742.8	1	석수동	838	3,370.4	8,742.8	1	석수동	838	3,370.4	
		3	석수동	839-2	526.7		3	석수동	839-2	526.7	· 자발적 공동개발 (G3, G4, G5, G6, G7)
		4	석수동	839-3	315.0		4	석수동	839-3	315.0	
		5	석수동	839-4	353.0		5	석수동	839-4	353.0	
		6	석수동	839-5	319.0		6	석수동	839-5	319.0	
		7	석수동	839-6	328.7		7	석수동	839-6	328.7	
		8	석수동	839-7	340.5		8	석수동	839-7	340.5	
		9	석수동	839-8	434.1		9	석수동	839-8	434.1	
		10	석수동	841-1	301.5		10	석수동	841-1	301.5	
		11	석수동	841-2	422.0		11	석수동	841-2	422.0	
		12	석수동	842	438.3		12	석수동	842	438.3	
		12-1	석수동	841	39.5		12-1	석수동	841	39.5	
		13-1	석수동	843-1	397.6		13-1	석수동	843-1	397.6	
		13-2	석수동	843	1,156.5		13-2	석수동	843	1,156.5	

가구번호	기정					변경					비고
	면적(㎡)	획지				면적(㎡)	획지				
		번호	위치		면적(㎡)		번호	위치		면적(㎡)	
I	2,700.1	1	안양동	1360	1,189.7	2,700.1	1	안양동	1360	1,189.7	
		2	안양동	1360-1	422.0		2	안양동	1360-1	422.0	· 자발적 공동개발 (I2, I3, I4, I5)
		3	안양동	1360-2	421.8		3	안양동	1360-2	421.8	
		4	안양동	1360-3	422.1		4	안양동	1360-3	422.1	
		5	안양동	1360-4	244.5		5	안양동	1360-4	244.5	
J	1,849.7	1	안양동	1355-4	318.6	1,849.7	1	안양동	1355-4	318.6	· 자발적 공동개발 (J1, J2, J3, J4, J5, J6-1)
		2	안양동	1355-5	348.5		2	안양동	1355-5	348.5	
		3	안양동	1355-3	333.3		3	안양동	1355-3	333.3	
		4	안양동	1355-2	306.3		4	안양동	1355-2	306.3	
		5	안양동	1355-1	307.4		5	안양동	1355-1	307.4	
		6-1	안양동	1355-6	235.6		6-1	안양동	1355-6	235.6	
K	1,398.4	1	석수동	831	318.7	1,398.4	1	석수동	831	318.7	
		3	석수동	834	1,079.7		3	석수동	834	1,079.7	
L	8,023.5	1	석수동	824-8	230.0	8,023.5	1	석수동	824-8	230.0	· 공동개발권장 (기정) (L1, L1-2), (L2, L3) (L4-2, L4-4) (변경) (L1, L1-2), (L2, L3)
		1-1	석수동	824-9	698.4		1-1	석수동	824-9	698.4	
		1-2	석수동	824-11	100.0		1-2	석수동	824-11	100.0	
		2	석수동	824-1	328.7		2	석수동	824-1	328.7	
		3	석수동	824	73.8		3	석수동	824	73.8	
		4-1-1	석수동	824-14	462.8		4-1-1	석수동	824-14	462.8	
		4-1-2	석수동	824-7	359.8		4-1-2	석수동	824-7	359.8	
		4-1-3	석수동	824-5	488.4		4-1-3	석수동	824-5	488.4	
		4-2	석수동	824-3	178.2		-	-	-	-	
		4-3	석수동	824-4	285.4		4-3	석수동	824-4	285.4	
		4-4	석수동	824-2	310.2		4-4	석수동	824-2	488.4	
		5-1	석수동	825-1	3,645.5		5-1	석수동	825-1	3,645.5	· 토지분할금지(L5-1)
		5-2	석수동	825	231.4		5-2	석수동	825	231.4	
		10-1	석수동	825-6	308.9		10-1	석수동	825-6	308.9	
		10-2	석수동	825-7	322.0		10-2	석수동	825-7	322.0	
M	12,610.2	1	석수동	820	983.7	13,488.4	1	석수동	820	983.7	· 공동개발권장 (신설) (M10-1, M11)
		2-1	석수동	820-1	355.1		2-1	석수동	820-1	355.1	
		2-2	석수동	820-8	439.0		2-2	석수동	820-8	439.0	
		3	석수동	820-2	449.3		3	석수동	820-2	449.3	
		4	석수동	820-3	975.0		4	석수동	820-3	975.0	
		5	석수동	820-4	443.4		5	석수동	820-4	443.4	
		6-1	석수동	820-5	380.0		6-1	석수동	820-5	380.0	
		6-2	석수동	820-9	429.7		6-2	석수동	820-9	429.7	
		7	석수동	820-6	744.0		7	석수동	820-6	744.0	
		-	-	-	-		10-1	석수동	815	782.2	
		-	-	-	-		10-2	석수동	815-1	96.0	
		11	석수동	816	330.0		11	석수동	816	330.0	
		12	석수동	814-5	205.0		12	석수동	814-5	205.0	
		13-1	석수동	814-4	363.6		13-1	석수동	814-4	363.6	
		13-2	석수동	814-6	250.9		13-2	석수동	814-6	250.9	
		13-3	석수동	814-7	258.4		13-3	석수동	814-7	258.4	
		14	석수동	814-3	435.7		14	석수동	814-3	435.7	· 공동개발규제(M14, M15)
		15	석수동	814-2	130.8		15	석수동	814-2	130.8	
		16-1	석수동	814-1	352.0		16-1	석수동	814-1	352.0	
		16-2	석수동	814-8	292.0		16-2	석수동	814-8	292.0	
		16-3	석수동	814-9	258.0		16-3	석수동	814-9	258.0	
		17	석수동	814	961.0		17	석수동	814	961.0	· 공동개발권장(M17, M20-2)
		18	석수동	811-1	2,790.0		18	석수동	811-1	2,790.0	· 공동개발권장 (M18, M19, M20-1)
		19	석수동	811	472.0		19	석수동	811	472.0	
		20-1	석수동	240-4	252.0		20-1	석수동	240-4	252.0	
		20-2	석수동	240-77	59.6		20-2	석수동	240-77	59.6	· 공동개발권장(M17, M20-2)

가구번호	기 정					변 경					비 고
	면적(㎡)	획 지				면적(㎡)	획 지				
		번호	위치		면적(㎡)		번호	위치		면적(㎡)	
N	8,496.4	1	안양동	1331	438.1	8,557.9	1	안양동	1331	438.1	
		2	안양동	1331-1	438.1		2	안양동	1331-1	438.1	
		3	안양동	1331-2	438.0		3	안양동	1331-2	438.0	
		-	-	-	-		4	안양동	1332	61.5	
		5	안양동	1333	438.2		5	안양동	1333	438.2	
		6	안양동	1333-1	437.0		6	안양동	1333-1	437.0	
		8	안양동	1335	471.0		8	안양동	1335	471.0	
		9	안양동	1335-1	434.1		9	안양동	1335-1	434.1	
		10	안양동	1335-2	434.0		10	안양동	1335-2	434.0	
		11	안양동	1336-1	423.2		11	안양동	1336-1	423.2	
		12	안양동	1336	454.0		12	안양동	1336	454.0	
		15	안양동	1339-1	404.0		15	안양동	1339-1	404.0	
		16	안양동	1339	404.2		16	안양동	1339	404.2	
		20	안양동	1343	2,109.5		20	안양동	1343	2,109.5	
		22	안양동	1344-2	330.0		22	안양동	1344-2	330.0	
		23	안양동	1344-1	346.0		23	안양동	1344-1	346.0	
		24	안양동	1344	277.0		24	안양동	1344	277.0	
		25	안양동	1329	220.0		25	안양동	1329	220.0	
O	12,943.1	1	석수동	241-44	5,805.0	12,143.9	1	석수동	241-44	5,010.1	· 개발제한구역 해제지역 포함 (블루몬테) · 자발적 공동개발 (O1, O2, O3, O4, O5)
		2	석수동	241-43	6,387.1		2	석수동	241-43	6,382.8	
		3	석수동	241-55	641.2		3	석수동	241-55	641.2	
		4	석수동	241-237	52.8		4	석수동	241-237	52.8	
		5	석수동	산22	57.0		5	석수동	산22	57.0	
낙원마을	9,265.3	1	안양동	1317	213.4	9,265.3	1	안양동	1317	213.4	
		2	안양동	1317-1	215.7		2	안양동	1317-1	215.7	
		3	안양동	1317-2	218.1		3	안양동	1317-2	218.1	
		4	안양동	1317-3	189.0		4	안양동	1317-3	189.0	
		5	안양동	1317-4	189.2		5	안양동	1317-4	189.2	
		6	안양동	1317-5	227.2		6	안양동	1317-5	227.2	
		7	안양동	1317-6	189.1		7	안양동	1317-6	189.1	
		8	안양동	1317-7	189.1		8	안양동	1317-7	189.1	
		9	안양동	1317-8	227.1		9	안양동	1317-8	227.1	
		10	안양동	1317-9	227.0		10	안양동	1317-9	227.0	
		11	안양동	1317-10	227.0		11	안양동	1317-10	227.0	
		12	안양동	1317-11	227.0		12	안양동	1317-11	227.0	
		13	안양동	1317-12	226.6		13	안양동	1317-12	226.6	
		14	안양동	1317-13	271.9		14	안양동	1317-13	271.9	· 공동개발권장(낙원마을14, 15)
		15	안양동	1317-14	289.0		15	안양동	1317-14	289.0	
		16	안양동	1314-1	221.0		16	안양동	1314-1	221.0	· 공동개발권장(낙원마을16, 17)
		17	안양동	1314	189.9		17	안양동	1314	189.9	
		18	안양동	1314-6	189.8		18	안양동	1314-6	189.8	· 공동개발권장(낙원마을18, 19)
		19	안양동	1314-2	218.0		19	안양동	1314-2	218.0	
		22	안양동	1313-4	226.2		22	안양동	1313-4	226.2	
		23	안양동	1313-3	226.3		23	안양동	1313-3	226.3	

가구번호	기 정					변 경					비 고
	면적(㎡)	획 지				면적(㎡)	획 지				
		번호	위치		면적(㎡)		번호	위치		면적(㎡)	
낙원마을	9,265.3	25	안양동	1313-5	226.9	9,265.3	25	안양동	1313-5	226.9	
		26	안양동	1313-6	246.2		26	안양동	1313-6	246.2	
		27	안양동	1313-7	190.0		27	안양동	1313-7	190.0	
		28	안양동	1313-8	191.3		28	안양동	1313-8	191.3	
		29	안양동	1313-2	239.0		29	안양동	1313-2	239.0	
		30	안양동	1313	333.6		30	안양동	1313	333.6	
		31	안양동	1313-1	275.0		31	안양동	1313-1	275.0	
		32-1	안양동	1303	499.9		32-1	안양동	1303	250.0	
		32-2	안양동	1303-1	249.9		32-2	안양동	1303-3	249.9	
		33	안양동	1305	234.4		33	안양동	1305	234.4	
		34	안양동	1308	206.0		34	안양동	1308	206.0	
		35	안양동	1308-1	224.0		35	안양동	1308-1	224.0	
		38	안양동	1308-2	183.4		38	안양동	1308-2	183.4	
		39	안양동	1308-3	207.1		39	안양동	1308-3	207.1	
		40	안양동	1305-1	234.7		40	안양동	1305-1	234.7	
		41	안양동	1305-2	174.8		41	안양동	1305-2	174.8	· 공동개발권장(낙원마을41, 43)
		42	안양동	1307	226.0		42	안양동	1307	226.0	
		43	안양동	1305-3	176.8		43	안양동	1305-3	176.8	· 공동개발권장(낙원마을41, 43)
		44	안양동	1303-1	217.1		44	안양동	1303-1	217.1	
		45	안양동	1303-2	381.5		45	안양동	1303-2	381.5	

※ 1) 최소면적 250㎡이상 토지분할허용(단, L5-1(워터랜드) 토지분할금지)
2) 합병가능(합병 후 분할금지)
3) 1획지(필지)에 최대 8가구(세대) 이내 허용

▌가구 및 획지에 관한 결정(변경) 사유서

변경전	변경후	변경내용	변경사유
F	F	◦ 획지(2-1) 위치변경 - 1365번지 → 1365-2번지 ◦ 획지(4, 11) 추가 및 가구 면적 변경 - 면적: 2,968.9㎡ → 3,142.9㎡ (증 174.0㎡)	◦ 지적공부 반영하여 획지(2-1) 위치 변경 ◦ 완충녹지34, 37 폐지에 따른 주택용지 신설(획지 4, 11)
L	L	◦ 획지(4-2) 폐지 ◦ 획지(4-4) 면적 변경 - 면적: 310.2㎡ → 488.4㎡ (증 178.2㎡)	◦ 필지 합병(824-3, 824-2)에 따른 획지 변경
M	M	◦ 획지(10-1, 10-2) 추가 및 가구 면적 변경 - 면적: 12,610.2㎡ → 13,488.4㎡ (증 878.2㎡)	◦ 경관녹지4 장기미집행 실효(24.5.18.) 되어 주택용지 신설(획지 10-1, 10-2) 및 공동개발 지정
N	N	◦ 획지(4) 추가 및 가구 면적 변경 - 면적: 8,496.4㎡ → 8,557.9㎡ (증 61.5㎡)	◦ 완충녹지24 폐지 및 주택용지 신설 (획지 4)
O	O	◦ 획지(1, 2) 면적변경 - 획지1 면적: 5,805.0㎡ → 5,010.1㎡ (감 794.9㎡) - 획지2 면적: 6,387.1㎡ → 6,382.8㎡ (감 4.3㎡) ◦ 가구 면적변경 - 면적: 12,943.1㎡ → 12,143.9㎡ (감 799.2㎡)	◦ 도시계획시설(수변공원6) 선형에 맞추어 가구 및 획지 조정
낙원마을	낙원마을	◦ 획지(32-1) 면적변경 - 면적: 499.9㎡ → 250.0㎡ (감 249.9㎡) ◦ 획지(32-2) 위치변경 - 면적: 1303-1번지 → 1303-3번지	◦ 획지(32-1) 면적 오기정정 ◦ 획지(32-2) 위치 오기정정

나. 녹지 등 공공용지 (변경)

가구번호	기정					변경					비고
	면적(㎡)	획지				면적(㎡)	획지				
		번호	위치		면적(㎡)		번호	위치		면적(㎡)	
C	4,543.2	14	안양동	1350	330.0	4,543.2	14	안양동	1350	330.0	공공공지(공공공지 30)
		15	안양동	1350-1	606.3		15	안양동	1350-1	606.3	사회복지시설(사회복지시설 4)
		16	안양동	1351	1,779.9		16	안양동	1351	1,779.9	광장(일반광장 18)
		17	안양동	1356	356.0		17	안양동	1356	356.0	광장(일반광장 18)
		18	안양동	1357	1,471.0		18	안양동	1357	1,471.0	광장(일반광장 18)
D	10.7	17	안양동	1363	10.7	10.7	17	안양동	1363	10.7	공공공지(공공공지 35)
F	619.1	1	안양동	1364	65.3	445.1	1	안양동	1364	65.3	공공공지(공공공지 35)
		2	안양동	1365	379.8		2	안양동	1365	379.8	공공공지(공공공지 35)
		4	안양동	1366	147.9		-	-	-	-	녹지(완충녹지 34) 폐지
		11	안양동	1368	26.1		-	-	-	-	녹지(완충녹지 37) 폐지
G	11,029.3	2	석수동	839	9,652.1	11,029.3	2	석수동	839	9,652.1	공원(문화공원 24) - 만안각부지
		2-1	석수동	839-1	668.1		2-1	석수동	839-1	668.1	
		14	석수동	844	475.9		14	석수동	844	475.9	주차장(주차장 48)
		15	석수동	845	99.9		15	석수동	845	99.9	녹지(완충녹지 36) → 주차장(주차장48)
		16	석수동	846	133.3		16	석수동	846	133.3	녹지(완충녹지 36)
H	570.5	1	석수동	856	570.5	570.5	1	석수동	856	570.5	녹지(완충녹지 32)
J	722.0	6-2	안양동	1355	235.5	722.0	6-2	안양동	1355	235.5	공공공지(공공공지 31)
		8	안양동	1352	486.5		8	안양동	1352	486.5	녹지(완충녹지 30)
K	71.1	2	석수동	832	71.1	71.1	2	석수동	832	71.1	녹지(완충녹지 31)
L	224.1	4-5	석수동	824-10	33.7	33.7	4-5	석수동	824-10	33.7	녹지(경관녹지 6)
		12	석수동	826	190.4		-	-	-	-	
M	3,737.5	9-1	석수동	817	2,825.5	2,859.3	9-1	석수동	817	2,859.3	녹지(경관녹지 5)
		9-2	석수동	817-1	33.8		-	-	-	-	
		10-1	석수동	815	782.2		-	-	-	-	
		10-2	석수동	815-1	96.0		-	-	-	-	

가구번호	기정					변경					비고
	면적(㎡)	획지				면적(㎡)	획지				
		번호	위치		면적(㎡)		번호	위치		면적(㎡)	
N	7,683.7	4	안양동	1332	61.5	7,622.2	-	-	-	-	녹지(완충녹지 24) 폐지
		7	안양동	1334	101.1		7	안양동	1334	101.1	녹지(완충녹지 26)
		13	안양동	1337	157.3		13	안양동	1337	157.3	녹지(완충녹지 27)
		14	안양동	1338	15.2		14	안양동	1338	15.2	녹지(완충녹지 25 → 경관녹지68)
		17	안양동	1340	27.9		17	안양동	1340	27.9	녹지(완충녹지 23) → 주차장(주차장47)
		18	안양동	1341	149.4		18	안양동	1341	149.4	주차장(주차장 47)
		19	안양동	1342	75.1		19	안양동	1342	75.1	녹지(완충녹지 22)
		21	안양동	1345	56.2		21	안양동	1345	56.2	녹지(완충녹지 28)
		26	안양동	1328	110.6		26	안양동	1328	110.6	녹지(경관녹지 7)
		27	안양동	1330	6,604.0		27	안양동	1330	6,604.0	녹지(경관녹지 7)
		28	안양동	1326	325.4		28	안양동	1326	325.4	녹지(경관녹지 7)
낙원마을	1,606.8	20	안양동	1314-3	239.8	1,606.8	20	안양동	1314-3	239.8	녹지(완충녹지 39)
		21	안양동	1314-4	185.0		21	안양동	1314-4	185.0	녹지(완충녹지 39)
		24	안양동	1302	993.4		24	안양동	1302	993.4	공원(소공원 48)
		36	안양동	1310	16.6		36	안양동	1310	16.6	녹지(완충녹지 21)
		37	안양동	1311	51.3		37	안양동	1311	51.3	녹지(완충녹지 21)
		54	안양동	1304	120.7		54	안양동	1304	120.7	녹지(완충녹지 20)

▌가구 및 획지에 관한 결정(변경) 사유서

변경전	변경후	변경내용	변경사유
F	F	◦ 획지(4, 11) 폐지 및 가구 면적변경 - 면적: 619.1㎡ → 445.1㎡ (감 174.0㎡)	◦ 완충녹지34, 37 폐지 및 주택용지로 변경(획지 4, 11)
G	G	◦ 획지(15) 용지 변경 - 완충녹지 → 주차장	◦ 도시계획시설 변경(완충녹지36 → 주차장48)에 따른 용지 변경
L	L	◦ 획지(12) 폐지 및 가구 면적변경 - 면적: 224.1㎡ → 33.7㎡ (감 190.4㎡)	◦ 완충녹지29 폐지(22.5.18.)에 따른 가구 및 획지 변경
M	M	◦ 획지(9-2) 폐지 ◦ 획지(10-1, 10-2) 폐지 및 가구 면적변경 - 면적: 3,737.5㎡ → 2,859.3㎡ (감 878.2㎡)	◦ 필지 합병(817, 817-1)에 따른 획지 폐지 ◦ 경관녹지4 장기미집행 실효(24.5.18.) 되어 주택용지로 변경(획지 10-1, 10-2)
N	N	◦ 획지(4) 폐지 및 가구 면적변경 - 면적: 7,683.7㎡ → 7,622.2㎡ (감 61.5㎡) ◦ 획지(14) 용지 변경 - 완충녹지 → 경관녹지 ◦ 획지(23) 용지 변경 - 완충녹지 → 주차장	◦ 완충녹지24 폐지 및 주택용지로 변경(획지 4) ◦ 도시계획시설 변경(완충녹지25 → 경관녹지68)에 따른 용지 변경 ◦ 도시계획시설 변경(완충녹지23 → 주차장47)에 따른 용지 변경

5 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 배치 · 형태 · 색채 · 건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서 (변경)

도면번호	위 치(가구번호)		구 분	계 획 내 용
	기 정	변 경		
R1	A1, A6, A7, A8, A9, A10, A11, A12, A13, A15, A16, A17, A18, A19, A20-1, A20-2 B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15 C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13 L1, L1-1, L1-2, L2, L3, L4-1-1, L4-1-2, L4-1-3, L4-2, L4-3, L4-4, L5-1, L5-2, L10-1, L10-2 N22, N23, N24, N25	A1, A6, A7, A9, A10, A11, A12, A13, A15, A16, A17, A18, A19, A20-1, A20-2 B1, B2, B3, B4, B5, B6, B7, B8, B9, B10, B11, B12, B13, B14, B15 C1, C2, C3, C4, C5, C6, C7, C8, C9, C10, C11, C12, C13 L1, L1-1, L1-2, L2, L3, L4-1-1, L4-1-2, L4-1-3, L4-3, L4-4, L5-1, L5-2, L10-1, L10-2 N22, N23, N24, N25	용 도	· 불허용도 A · 권장용도 a · 완화용도 : L5-1, L5-2, L10-1, L10-2
			건폐율	· 기준건폐율 50% 이하 · 허용건폐율 60% 이하
			용적률	· 기준용적률 130% 이하 · 허용용적률 150% 이하 - 전층 주거용주택일 경우 (기준용적률 180% 이하, 허용용적률 200% 이하)
			높 이	· 3층이하(필로티포함) - 복합용도(점포+주택)일 경우 · 4층이하(필로티포함) - 전층 주거용주택일 경우
			배 치	· 건축물의 주된 벽면의 방향은 해당대지에 접한 전면 가로의 방향과 일치(민간부문 시행지침 제16조 참조) · 차량출입구 위치와 일조권방향이 상이할 경우 일조권 방향으로 차량출입구 위치를 조정(민간부문 시행지침 제19조 참조)
			형 태	· 건축물 1층의 형태 : 투시벽 비율 60% 이상, 투시형셔터 사용(민간부문 시행지침 제26조 참조) · 경사지붕 규제
			색 채	· 지붕의 색상 : 암갈색 계열로 하여 전체적으로 통일성을 유지(민간부문 시행 지침 제31조 참조)
			건축선	· 건축한계선 : 하천변 1~3m, 중심도로변 2m, 이면도로변 1m (민간부문 시행지침 제17조 및 도면 참조) · 벽면한계선 : 공공보행통로변 1m(민간부문 시행지침 제18조 및 도면 참조)
R2	M11 N1, N2, N3, N5, N6, N8, N9, N10, N11, N12, N15, N16 낙원1, 낙원2, 낙원3, 낙원4, 낙원5, 낙원6, 낙원7, 낙원8, 낙원9, 낙원10, 낙원11, 낙원12, 낙원13, 낙원14, 낙원15, 낙원16, 낙원17, 낙원18, 낙원19, 낙원22, 낙원23, 낙원25, 낙원26, 낙원27, 낙원28, 낙원29, 낙원30, 낙원31, 낙원32, 낙원33, 낙원34, 낙원35, 낙원38, 낙원39, 낙원40, 낙원41, 낙원42, 낙원43, 낙원44, 낙원45	M10-1, M10-2, M11 N1, N2, N3, N4, N5, N6, N8, N9, N10, N11, N12, N15, N16 낙원1, 낙원2, 낙원3, 낙원4, 낙원5, 낙원6, 낙원7, 낙원8, 낙원9, 낙원10, 낙원11, 낙원12, 낙원13, 낙원14, 낙원15, 낙원16, 낙원17, 낙원18, 낙원19, 낙원22, 낙원23, 낙원25, 낙원26, 낙원27, 낙원28, 낙원29, 낙원30, 낙원31, 낙원32-1, 낙원32-2, 낙원33, 낙원34, 낙원35, 낙원38, 낙원39, 낙원40, 낙원41, 낙원42, 낙원43, 낙원44, 낙원45	용 도	· 불허용도 B · 권장용도 b
			건폐율	· 기준건폐율 60% 이하 · 허용건폐율 70% 이하
			용적률	· 기준용적률 120% 이하 · 허용용적률 140% 이하
			높 이	· 2층 이하
			배 치	· 건축물의 주된 벽면의 방향은 해당대지에 접한 전면 가로의 방향과 일치(민간부문 시행지침 제16조 참조) · 차량출입구 위치와 일조권방향이 상이할 경우 일조권 방향으로 차량출입구 위치를 조정(민간부문 시행지침 제19조 참조)
			형 태	· 경사지붕 규제
			색 채	· 지붕의 색상 : 암갈색 계열로 하여 전체적으로 통일성을 유지(민간부문 시행지침 제31조 참조)
			건축선	· 건축한계선 : 이면도로변 1m(민간부문 시행지침 제17조 및 도면 참조)

도면번호	위 치(가구번호)		구 분	계 획 내 용
	기 정	변 경		
R3	G1 M18, M19, (M20) N20	G1 M18, M19, (M20-1, M20-2) N20	용 도	· 불허용도 A · 권장용도 c
			건폐율	· 기준건폐율 50% 이하 · 허용건폐율 60% 이하
			용적률	· 기준용적률 130% 이하 · 허용용적률 150% 이하
			높 이	· 3층 이하
			배 치	· 건축물의 주된 벽면의 방향은 해당대지에 접한 전면 가로의 방향과 일치(민간부문 시행지침 제16조 참조) · 차량출입구 위치와 일조권방향이 상이할 경우 일조권 방향으로 차량출입구 위치를 조정(민간부문 시행지침 제19조 참조)
			형 태	· 경사지붕 규제
			색 채	· 지붕의 색상 : 암갈색 계열로 하여 전체적으로 통일성을 유지(민간부문 시행 지침 제31조 참조)
			건축선	· 건축한계선 : 타용도가 인접한 일부 부분 5m, 이면도로변 1m(민간부문 시행지침 제17조 및 도면 참조)
R4	D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8 I1, I2, I3, I4, I5, I8 J1, J2, J3, J4, J5, J6-1 K1, K3	D1, D2, D3, D4, D5, D6, D7, D8 I1, I2, I3, I4, I5 J1, J2, J3, J4, J5, J6-1 K1, K3	용 도	· 불허용도 A · 권장용도 d · 완화용도 : G2, G2-1
			건폐율	· 기준건폐율 50% 이하 · 허용건폐율 60% 이하
			용적률	· 기준용적률 130% 이하 · 허용용적률 150% 이하 - 전층 주거용주택일 경우 (기준용적률 180% 이하, 허용용적률 200% 이하)
			높 이	· 3층이하(필로티포함) - 복합용도(점포+주택)일 경우 · 4층이하(필로티포함) - 전층 주거용주택일 경우
			배 치	· 건축물의 주된 벽면의 방향은 해당대지에 접한 전면 가로의 방향과 일치(민간부문 시행지침 제16조 참조) · 차량출입구 위치와 일조권방향이 상이할 경우 일조권 방향으로 차량출입구 위치를 조정(민간부문 시행지침 제19조 참조)
			형 태	· 건축물 1층의 형태 : 투시벽 비율 30% 이상(민간부문 시행지침 제26조 참조) · 경사지붕 규제
			색 채	· 지붕의 색상 : 암갈색 계열로 하여 전체적으로 통일성을 유지(민간부문 시행지침 제31조 참조)
			건축선	· 건축한계선 : 중심도로변 2m, 이면도로변 1m (민간부문 시행지침 제17조 및 도면 참조) · 공개공지 폐지

도면번호	위 치(가구번호)		구 분	계 획 내 용
	기 정	변 경		
R5	M1, M2, M3, M4, M5, M6, M7, M8, M12, M13, M14, M15, M16, M17, (M20)	M1, M2-1, M2-2, M3, M4, M5, M6-1, M6-2, M7, M12, M13-1, M13-2, M13-3, M14, M15, M16-1, M16-2, M16-3, M17, (M20-1, M20-2)	용 도	· 불허용도 A · 권장용도 e
			건폐율	· 기준건폐율 50% 이하 · 허용건폐율 60% 이하
			용적률	· 기준용적률 130% 이하 · 허용용적률 150% 이하 - 전층 주거용주택일 경우 (기준용적률 180% 이하, 허용용적률 200% 이하)
			높 이	· 3층이하(필로티포함) - 복합용도(점포+주택)일 경우 · 4층이하(필로티포함) - 전층 주거용주택일 경우
			배 치	· 건축물의 주된 벽면의 방향은 해당대지에 접한 전면 가로의 방향과 일치(민간부문 시행지침 제16조 참조) · 차량출입구 위치와 일조권방향이 상이할 경우 일조권 방향으로 차량출입구 위치를 조정(민간부문 시행지침 제19조 참조)
			형 태	· 경사지붕 규제
			색 채	· 지붕의 색상 : 암갈색 계열로 하여 전체적으로 통일성을 유지(민간부문 시행지침 제31조 참조)
			건축선	· 건축한계선 : 이면도로변 1m(민간부문 시행지침 제17조 및 도면 참조)
R6	D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16 E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 F3, F5, F6, F7, F8, F9, F10 G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G12-1, G13-1, G13-2	D9, D10, D11, D12, D13, D14, D15, D16 E1, E2, E3, E4, E5, E6, E7, E8 F2-1, F3, F4, F5, F6, F7, F8, F9, F10, F11 G3, G4, G5, G6, G7, G8, G9, G10, G11, G12, G12-1, G13-1, G13-2	용 도	· 불허용도 A · 권장용도 f
			건폐율	· 기준건폐율 50% 이하 · 허용건폐율 60% 이하
			용적률	· 기준용적률 130% 이하 · 허용용적률 150% 이하 - 전층 주거용주택일 경우 (기준용적률 180% 이하, 허용용적률 200% 이하)
			높 이	· 3층이하(필로티포함) - 복합용도(점포+주택)일 경우 · 4층이하(필로티포함) - 전층 주거용주택일 경우
			배 치	· 건축물의 주된 벽면의 방향은 해당대지에 접한 전면 가로의 방향과 일치(민간부문 시행지침 제16조 참조) · 차량출입구 위치와 일조권방향이 상이할 경우 일조권 방향으로 차량출입구 위치를 조정(민간부문 시행지침 제19조 참조)
			형 태	· 건축물 1층의 형태 : 투시벽 비율 50% 이상, 투시형셔터 사용(민간부문 시행지침 제26조 참조) · 경사지붕 규제
			색 채	· 지붕의 색상 : 암갈색 계열로 하여 전체적으로 통일성을 유지(민간부문 시행지침 제31조 참조)
			건축선	· 건축한계선 : 중심도로변 2m, 이면도로변 1m (민간부문 시행지침 제17조 및 도면 참조)

도면번호	위 치(가구번호)		구 분	계 획 내 용
	기 정	변 경		
R7	O1, O2, O3, O4, O5	O1, O2, O3, O4, O5	용 도	· 불허용도 A · 권장용도 g
			건폐율	· 기준건폐율 50% 이하 · 허용건폐율 60% 이하
			용적률	· 기준용적률 130% 이하 · 허용용적률 150% 이하
			높 이	· 4층이하
			배 치	· 건축물의 주된 벽면의 방향은 해당대지에 접한 전면 가로의 방향과 일치(민간부문 시행지침 제16조 참조) · 차량출입구 위치와 일조권방향이 상이할 경우 일조권 방향으로 차량출입구 위치를 조정(민간부문 시행지침 제19조 참조)
			형 태	· 건축물 1층의 형태 : 투시벽 비율 50% 이상, 투시형셔터 사용(민간부문 시행지침 제26조 참조) · 경사지붕 규제
			색 채	· 지붕의 색상 : 암갈색 계열로 하여 전체적으로 통일성을 유지(민간부문 시행지침 제31조 참조)
			건축선	· 건축한계선 : 중심도로변 2m, 이면도로변 1m (민간부문 시행지침 제17조 및 도면 참조)

▌불허용도 계획표(변경없음)

구 분	불 허 용 도
A [중심도로변]	〈단독주택 중〉 - 단독주택・다중주택・다가구주택(예외1) - 공관 〈공동주택 중〉 - 다세대(예외1) - 아파트, 연립주택, 기숙사 〈제1종 근린생활시설 중〉 - 건축자재 - 접골원 - 변전소, 양수장, 정수장, 대피소 〈제2종 근린생활시설 중〉 - 실내낚시터 - 종교집회장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 - 제조업소(예외3), 수리점, 귀금속・장신구 및 관련 제품 제조시설로서 발생되는 폐수를 전량 위탁처리 하는 것 - 청소년게임제공업, 복합유통게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 - 학원(예외4), 직업훈련소, 장의사, 총포판매사 - 단란주점, 안마시술소・안마원 〈문화 및 집회시설 중〉 - 동・식물원 〈종교시설 중〉 - 종교집회장(기존시설 제외) 〈의료시설〉, 〈노유자시설〉 〈운동시설 중〉 - 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 실내낚시터 〈공장〉, 〈창고시설〉, 〈위험물저장 및 처리시설〉 〈방송통신시설 중〉 - 전신전화국, 통신용 시설 〈발전시설〉

구 분	불 허 용 도
A [중심도로변]	· 예외1 : 1층 근린생활시설 포함시 4가구, 전층 주거용주택일 경우 8가구(1개층 2가구 제한, 지하층 주거불가) 허용 ※ 주상복합은 1개층에 1개 용도만 허용, R5지역 1층 주거허용 · 예외3 : 경기도 향토지적재산 제조업과 일반음식점에서 판매되는 식품제조업은 1층, 지하층에 한하여 허용 · 예외4 : 학원의 경우 「학원의 설립·운영 및 과외보습에 관한 법률」 시행령 별표2에 한하여 허용
A [이면도로변]	〈단독주택 중〉 - 단독주택·다중주택·다가구주택(예외1) - 공관 〈공동주택 중〉 - 다세대(예외1) - 아파트, 연립주택, 기숙사 〈제1종 근린생활시설 중〉 - 접골원 - 변전소, 양수장, 정수장, 대피소 〈제2종 근린생활시설 중〉 - 실내낚시터 - 종교집회장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 - 제조업소(예외3), 수리점, 귀금속·장신구 및 관련 제품제조시설로서 발생되는 폐수를 전량 위탁처리 하는 것 - 청소년게임제공업, 복합유통게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 - 학원(예외4), 직업훈련소, 장의사, 동물병원, 총포판매사 - 단란주점, 안마시술소·안마원 〈문화 및 집회시설 중〉 - 동·식물원 〈종교시설 중〉 - 종교집회장(기존시설 제외) 〈의료시설〉 〈노유자시설〉 (단, L5-1, L5-2 한하여 아동관련시설 허용) 〈운동시설 중〉 - 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 실내낚시터 〈공장〉 〈창고시설〉 〈위험물저장 및 처리시설〉 〈방송통신시설 중〉 - 전신전화국, 통신용 시설 〈발전시설〉 〈업무시설〉 (단, L5-1, L5-2 한하여 업무시설 중 사무소 허용)
	· 예외1 : 1층 근린생활시설 포함시 4가구, 전층 주거용주택일 경우 8가구 (1개층 2가구 제한, 지하층 주거불가) 허용 ※ 주상복합은 1개층에 1개 용도만 허용, R5지역 1층 주거허용 · 예외3 : 경기도 향토지적재산 제조업과 일반음식점에서 판매되는 식품제조업은 1층, 지하층에 한하여 허용 · 예외4 : 학원의 경우 「학원의 설립·운영 및 과외보습에 관한 법률」 시행령 별표2에 한하여 허용

구 분	불 허 용 도
B [낙원마을 및 전원주택촌 - R2지역]	〈단독주택 중〉 - 다중주택, 다가구주택(예외2), 공관 〈공동주택〉 - 다세대(예외2) - 아파트, 연립주택, 기숙사 〈제1종 근린생활시설 중〉 - 세탁소 - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 - 변전소, 양수장, 정수장, 대피소 〈제2종 근린생활시설 중〉 - 일반음식점, 당구장, 실내낚시터 - 종교집회장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 - 제조업소, 수리점, 세탁소, 귀금속·장신구 및 관련제품 제조시설로서 발생되는 폐수를 전량 위탁처리 하는 것 - 청소년게임제공업, 복합유통게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 - 학원, 직업훈련소, 장의사, 동물병원, 총포판매사 - 의약품도매업 - 노래연습장, 단란주점, 안마시술소·안마원 〈문화 및 집회시설 중〉 - 집회장, 동·식물원 〈종교시설 중〉 - 종교집회장(기존시설 제외) 〈의료시설〉, 〈노유자시설〉, 〈수련시설〉 〈운동시설 중〉 - 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 실내낚시터 〈공장〉 〈창고시설〉 〈위험물저장 및 처리시설〉 〈자동차관련시설〉 〈방송통신시설〉 〈발전시설〉
	· 예외2 : R2지역의 다가구주택은 2가구 허용, 1개층에 1가구로 제한, 지하층 주거불가 (단, 안흥사일원(N1~N16)의 다가구·다세대주택은 4가구 허용, 1개층에 2가구로 제한, 지하층 주거불가)

▌권장용도 계획표(변경없음)

구분	해당지역	권 장 용 도
a	R1 (유희/ 편익촌)	· 제1종 근린생활시설 중 소매점(기념품 판매점, 향토식품, 전통공예품) 등 이와 유사한 용도 · 제2종 근린생활시설 중 체력단력장 에어로빅장, 볼링장, 탁구장, 사진관, 사무실, 표구점, 서점 등 이와 유사한 용도
b	R2 (낙원마을/ 전원주택촌)	· 단독주택 및 제1종 근린생활시설 중 기념품판매점, 전통공예점 등 이와 유사한 용도
c	R3 (종교시설)	· 종교시설 중 종교집회장과 이와 유사한 용도
d	R4 (카페촌/ 문화집회시설)	· 카페, 커피숍 이와 유사한 용도 · 문화 및 집회시설 중 전시장과 이와 유사한 용도
e	R5 (휴양촌)	· 휴양(휴게음식점, 일반음식점, 노인/은퇴자주거)등 이와 유사한 용도
f	R6 (음식촌)	· 제2종 근린생활시설 중 일반음식점, 휴게음식점
g	R7 (연수원,수련원)	· 교육연구시설 중 교육원(연수원과 유사한 용도) · 수련시설

· 권장용도의 면적구성은 건물전체용도 중 당해 용도가 연면적의 50%이상 확보하는 것을 원칙으로 하되, 2층 이상일 경우는 1층 면적의 70% 이상을 당해 용도로 확보하였을 경우 권장용도 수용으로 인정

▌완화용도 계획표(변경없음)

위 치	완 화 용 도
L5-1, L5-2 L10-1, L10-2	· 문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 관람장, 전시장, 동·식물원 · 수련시설 중 생활권 및 자연권 수련시설 (청소년수련시설, 야영장 등) · 동물 및 식물관련 시설 중 화초 및 분재 등의 온실

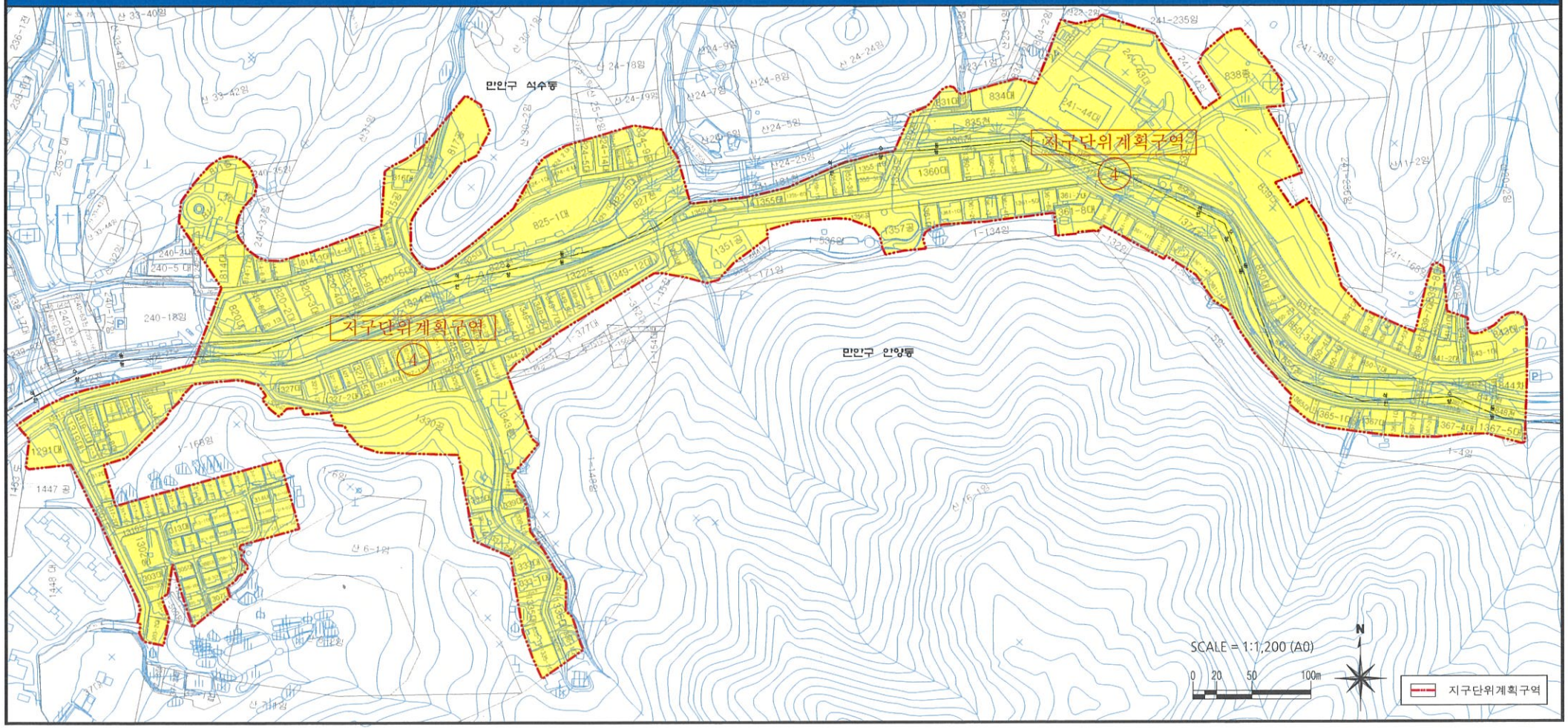
· 완화용도는 민간부분 시행지침 규제사항을 모두 준수했을 경우에만 적용

6 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서 (변경없음)

도면표시	위치	계 획 내 용	비 고
가 구 수	주택용지	· 1층 근린생활시설 포함시 4가구, 전층 주거용주택일 경우 8가구 (한개층 2가구 제한, 지하층 주거 불가) 허용 · 주상복합 1개층 1개용도만 허용, R5지역 지하층 주거허용 · R2지역 다가구주택은 2가구 허용, 1개층에 1가구로 제한, 지하층 주거불가 (단, 안흥사일원(N1~N16) 의 다가구·다세대 주택은 4가구 허용, 1개층에 2가구로 제한, 지하층 주거불가)	-
대지내 공지 (전면부공지)	건축한계선 및 벽면한계선으로 확보되는 공간	· 보도가 있는 경우 보도와 일체 조성 · 주차장, 보행장애시설 설치금지	권 장
대지내 공지 (쌈지형 공지)	B1, C13, E1, E8, I1, J1, L5-2, M1	· 주요 가각부에 대지내 공지를 집 중 배치 조성 (민간부문 시행지침 제25조 참조)	권 장
주 차 장 설 치	주택용지	· 주택용지에 대하여 세대당 1대 이상 확보	-
차량출입 금지구간	A, B, C, D, E, I, J 가구의 일부구간	· 중심도로 주요 부분에 한하여 차량출입금지구간 지정	-
주 차 출 입 구	전지역의 주요구간	· 차량출입구의 위치와 폭은 필지별 입지여건과 주차대수를 고려하여 결정	-
공동주차 출 입 구	전지역의 주요구간	· 주차출입구 지정시 인접 필지간 공동주차 출입구(6~10m)를 동시 지정	-
일방통행 구 간	D, F 가구의 일부구간	· 하천변 주요 이면도로상 일방통행 구간 지정	소로 3-1489호선
특별계획 구 역	-	· 특별계획구역 지정 - 토지이용계획수립 제안 시 공동위원회 심의 대상	-

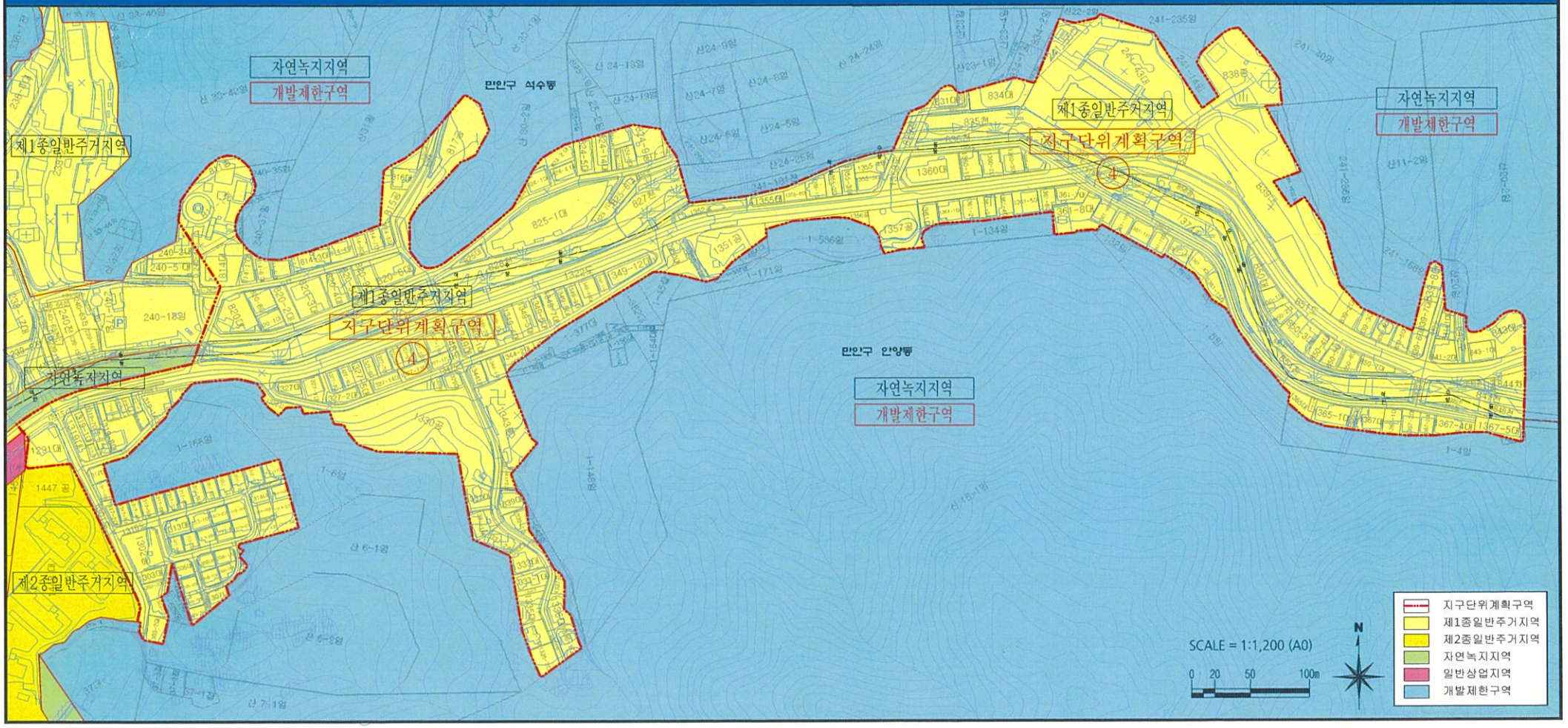
삼성천마을 주거환경개선지구 지구단위계획

1. 지구단위계획구역 결정(변경)도(변경)



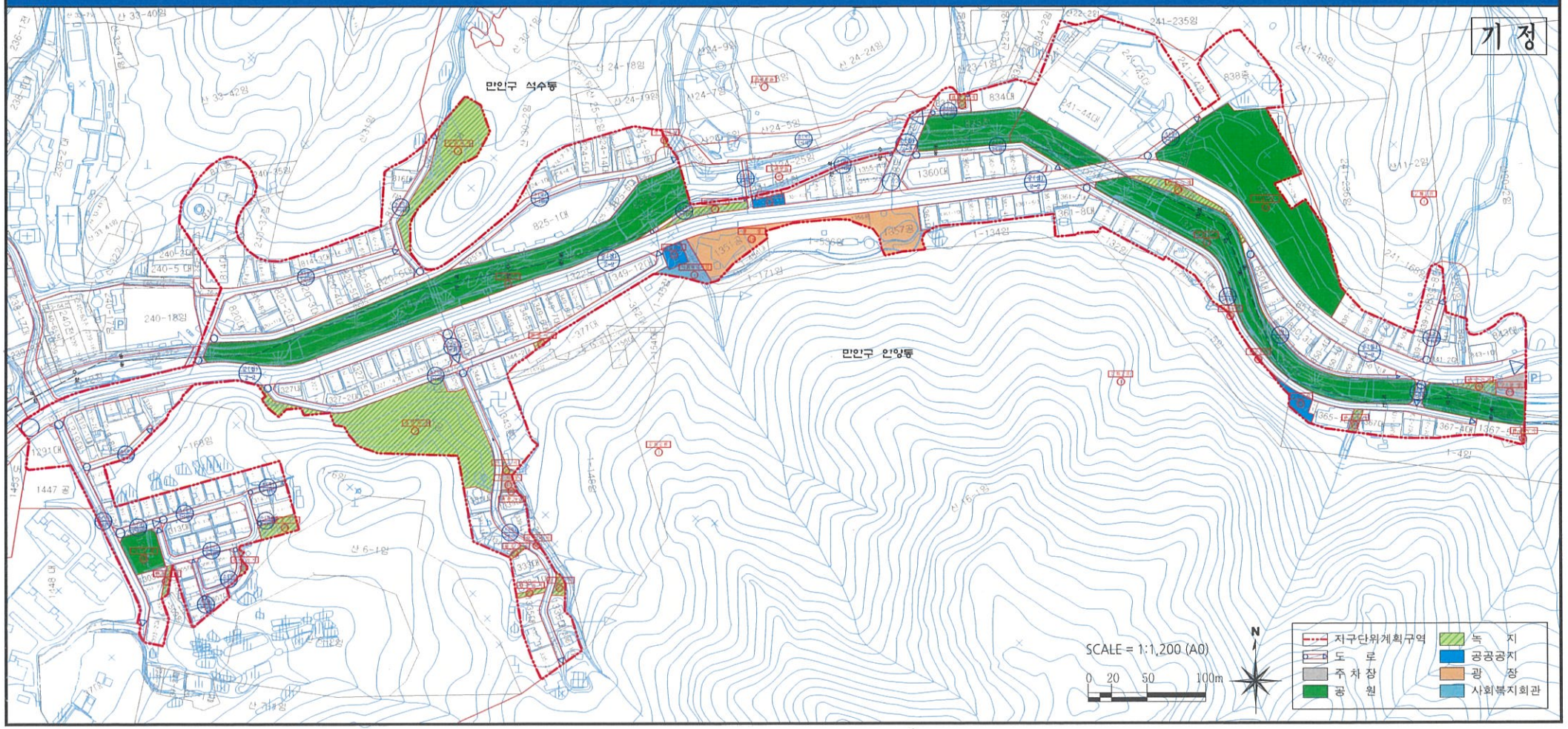
삼성천마을 주거환경개선지구 지구단위계획

2. 용도지역 결정(변경)도(변경)



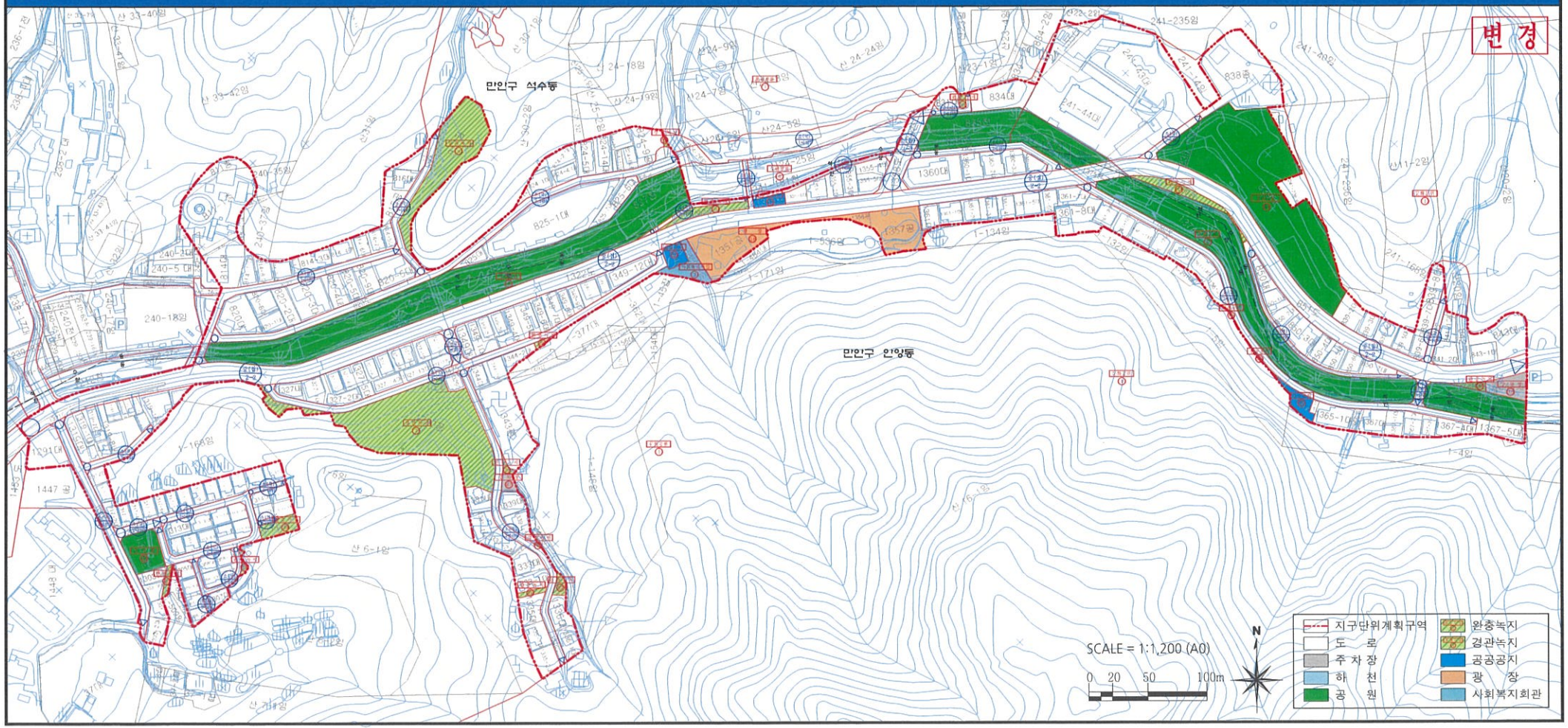
삼성천마을 주거환경개선지구 지구단위계획

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)도 (기정)



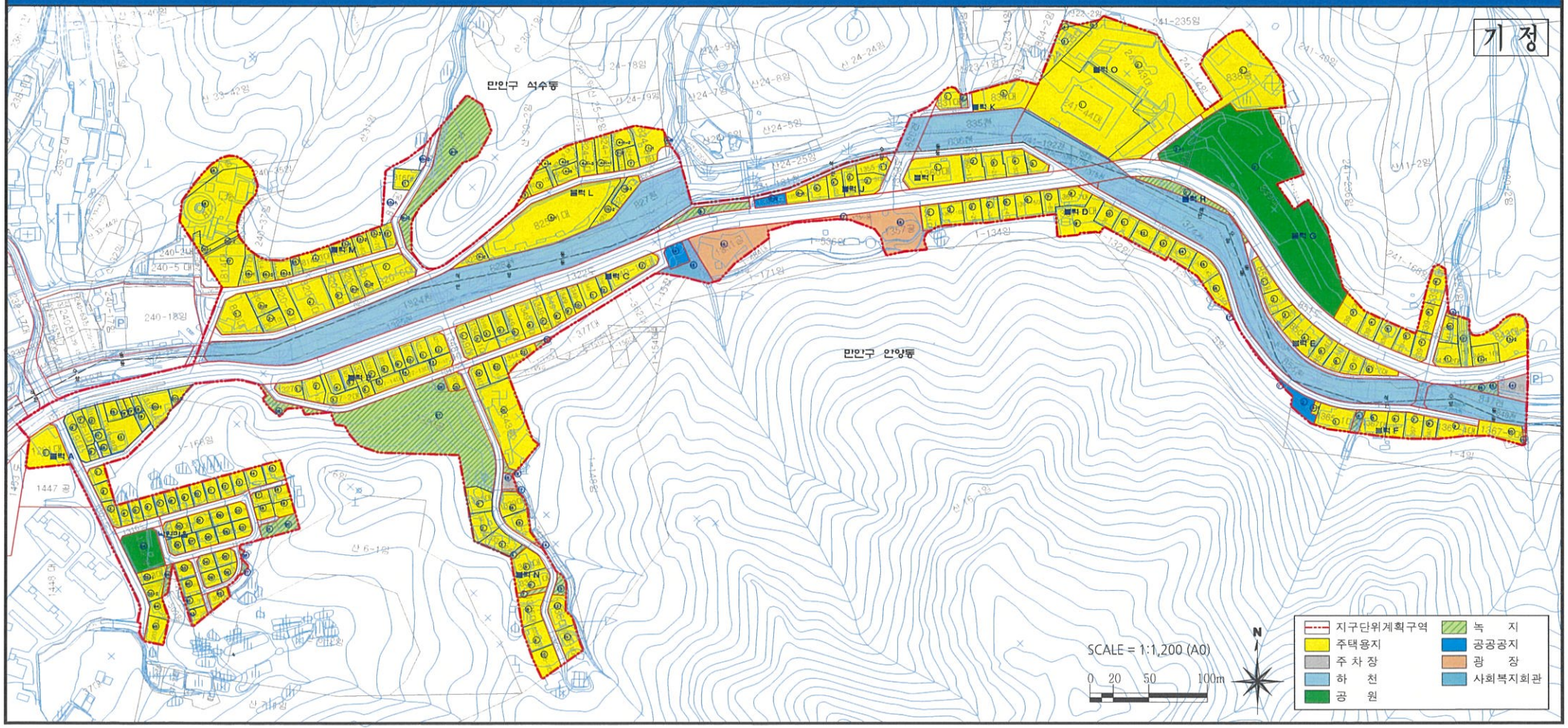
삼성천마을 주거환경개선지구 지구단위계획

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정(변경)도 (변경)



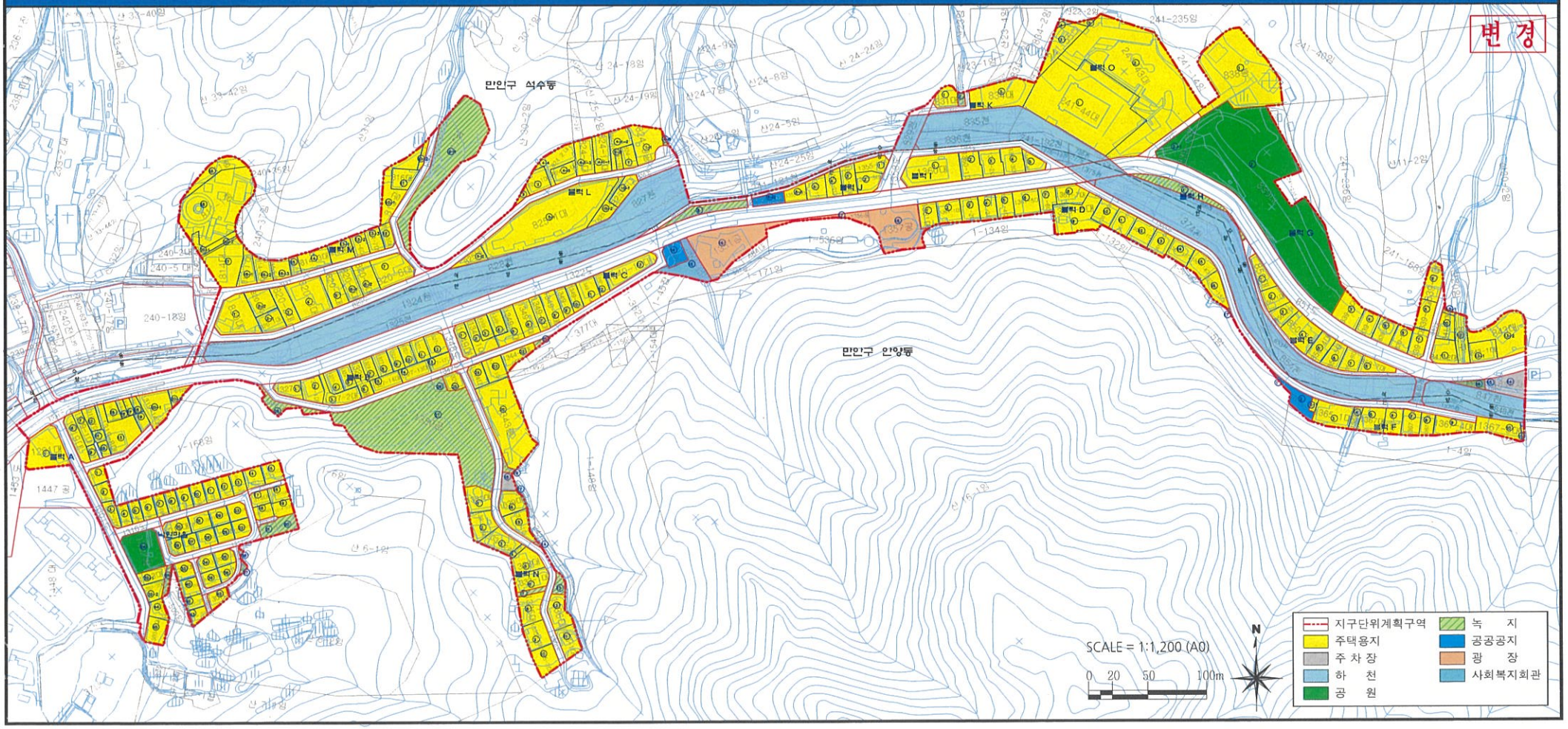
삼성천마을 주거환경개선지구 지구단위계획

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)도 (기정)



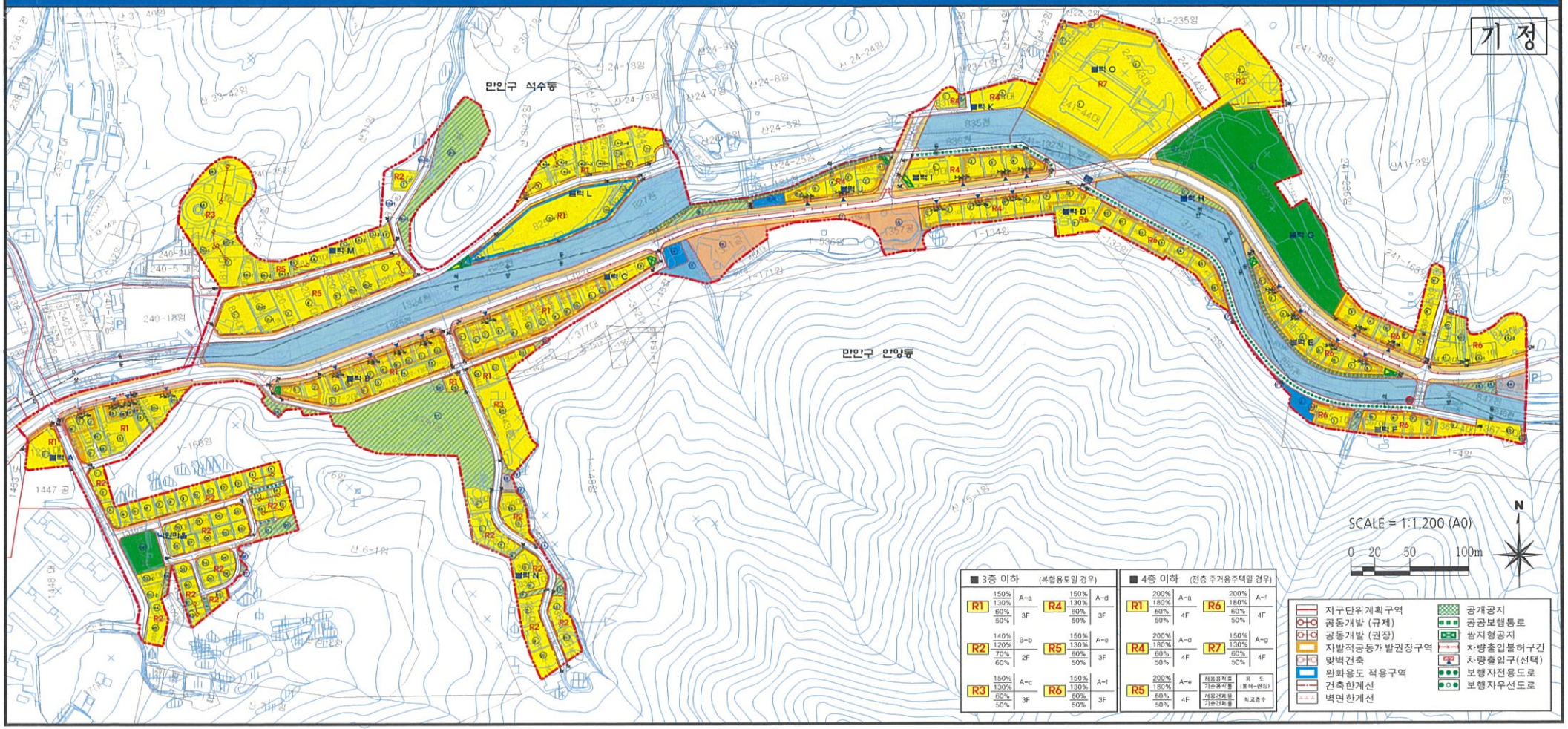
삼성천마을 주거환경개선지구 지구단위계획

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경)도 (변경)



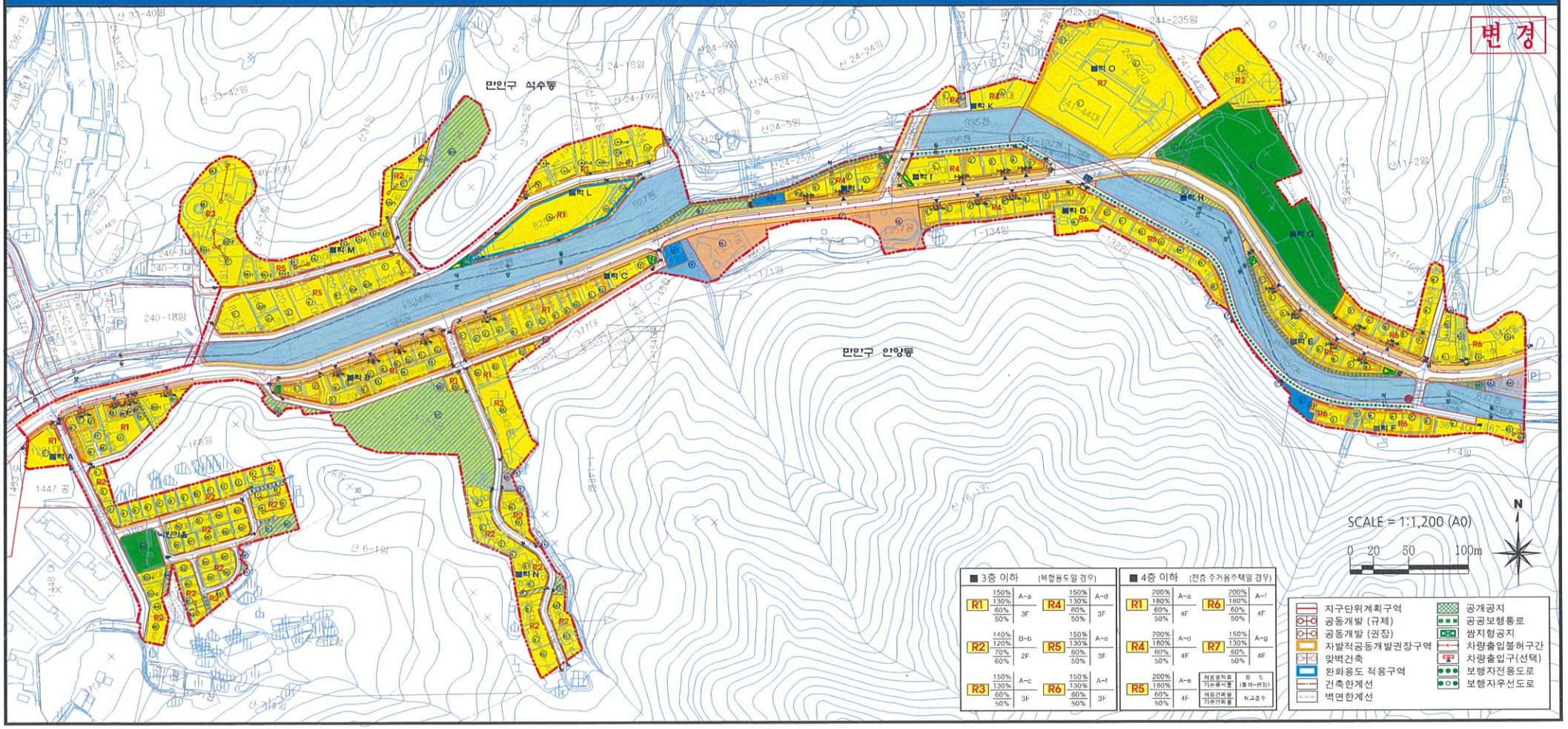
삼성천마을 주거환경개선지구 지구단위계획

5. 건축물 등에 관한 결정(변경)도 (기정)



삼성천마을 주거환경개선지구 지구단위계획

5. 건축물 등에 관한 결정(변경)도 (변경)



삼성천마을 주거환경개선지구
지구단위계획 시행지침

2017. 04. 04.
(안양시 고시 제2017-49호)

2020. 12. 11.
(안양시 고시 제2020-251호)

2021. 09. 24.
(안양시 고시 제2021-219호)

2024. 12. 10.
(안양시 고시 제2024-225호)

안 양 시

제1장 총 칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획지침(이하 '지침'이라 한다)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조의 규정에 의하여 작성되는 "**삼성천마을 주거환경개선지구 지구단위계획**"의 민간부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 지침도에 표시된 내용을 설명하고, 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

① 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 관련 조례에 따른다.

② 시행지침의 내용은 규제사항과 권장사항으로 나누어진다. 이중 규제사항은 가능한 지켜야 하는 사항이고, 부득이한 사유에 의해 따를 수 없는 경우에는 도시계획(공동)위원회의 지구단위계획변경 심의를 받아야 한다. 권장사항은 지킬 것을 권장하는 사항들로 이를 따를 때 경우에 따라 지침이 정한 보상이 주어지기도 한다.

③ 본 지침에서 제시하는 지침과 관련되는 예시도는 그 지침이 추구하는 설계목표나 방향을 가시화하는 효력을 지닌다.

④ 시행지침 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행의 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 시행지침 규제 내용을 따른다.

⑤ 향후 관련지침 및 법령이 개정, 제정 또는 변경될 경우에는 개정, 제정 또는 변경된 지침 및 법령에 따른다.

제3조 (용어의 정의)

본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. "**지구단위계획구역**"라 함은 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
2. "BLOCK"이라 함은 지구단위계획구역 내에서 지구단위계획의 계획목적 상 세분화된 일단의 지역적 범위를 말한다.
3. "**공동개발**"이라 함은 2 이상의 대지를 일단의 대지로 하여 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.
4. "**맞벽건축**"이라 함은 각각의 대지에 건축물을 연속적으로 건축할 때 건축물과 건축물의 외벽을 연접하여 각각 건축하는 것을 말한다.
5. "**불허용도**"라 함은 관계법령의 규정에 의하여 허용되더라도 지구단위계획구역 내에서 건축할 수 없는 용도를 말한다.
6. "**권장용도**"라 함은 대상지역의 발전을 위한 효율적 용도로 선정된 것을 말하며, 가능한 지정된 용도로 건축해야 하는 용도를 말한다.
7. "**완화용도**"라 함은 지구단위수립지침에 의한 지구단위계획구역지정의 목적달성을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 별표4의 건축물 중 안양시 도시계획조례에서 허용하지 않음에도 불구하고 건축할 수 있는 용도를 말한다.
8. "**건축한계선**"이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물 및 그 부대시설의 지상이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.
9. "**벽면한계선**"이라 함은 건축물의 1층의 벽면 위치가 넘어서는 아니 되는 선을 말한다.

10. “**벽면지정선**”이라 함은 그 선의 수직면에 건축물의 1층의 벽면 위치가 지정선 길이의 2분의 1이상 접하여야 한다.
11. “**1층부 투시벽**”이라 함은 입지별 특성에 따라 전체의 30~60% 이상이 투시가 가능한 건축형태를 말한다.
12. “**필로티 구조**”라 함은 접지층에 있어서 기둥, 내력벽 등 하중을 지지하는 구조체 이외의 외벽, 설비 등을 설치하지 않고 개방시킨 구조를 말한다.
13. “**전면부 공지**”라 함은 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이에 공공공지로 지정되지 아니한 대지 내 공지를 말한다.
14. “**녹지**”라 함은 주거환경개선계획상 녹지로서 자연환경 보전 및 도시경관 향상을 위해 지형여건상 차단/완화가 요구되는 공지를 말한다.
15. “**공개공지**”라 함은 건축법 제43조, 건축법 시행령 제27조의 2, 안양시 건축조례 제37조 규정에 의해 휴게공간 확보를 목적으로 일반대중에게 상시 개방하는 대지안의 공지를 말한다.
16. “**가각부 공지**”라 함은 일반대중에게 상시 개방되는 대지안의 공지로서 일반인의 휴식과 위락을 위해 도로가 교차되는 가각부에 배치하는 공지로서 일명 쌈지형 공지라고도 한다.
17. “**차량출입불허구간**”이라 함은 특별한 위치가 지정된 구간을 제외하고는 대지 안으로 차량출입이 금지되는 구간을 말한다.
18. “**주차출입구**”라 함은 차량출입구를 지정된 방향으로 설치하는 것을 말한다.
19. “**공동주차통로**”라 함은 2이상의 대지에 주차장 출입을 위하여 공동으로 설치하여 사용하는 차량 출입 통로를 말한다.
20. “**보행전용도로**”라 함은 지구단위계획에서 차량의 통행이 허용되지 않도록 지정된 도로를 말한다.
21. “**보행자 우선도로**”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 도로로서 차량보다 보행자가 우선하여 통행할 수 있는 구조로 된 도로를 말한다.
22. ″**기준용적률(건폐율)**″이라 함은 안양시의 도시계획조례 제25조 제1항의 규정에 의한 용적률의 범위 안에서 전면도로 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 블록별, 필지별로 별도로 정한 용적률(건폐율)을 말한다.
23. ″**허용용적률(건폐율)**″이라 함은 지구단위계획 통하여 정하여지는 용적률로서 대지 내 공지, 보행공간의 조성, 환경친화성, 리모델링, 공동체를 위한 시설, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 인센티브로 제공되는 용적률과 기준용적률을 합산한 것으로서 법적 용적률(건폐율)의 범위 안에서 별도로 정한 용적률(건폐율)을 말한다.
24. ″**상한건폐율**″이라 함은 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지(이하 “공공시설”이라 한다)로 제공 (기부채납한 경우에 한한다)하거나 또는 설치·조성하여 제공(기부채납한 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 건폐율을 허용건폐율과 합산한 건폐율의 범위 안에서 별도로 정한 건폐율을 말한다.
25. “**부설주차장**”이라 함은 「주차장법」 제19조의 규정에 의하여 건축물, 기타 주차수요를 유발하는 시설에 부대하여 설치된 주차장으로서 당해 건축물, 시설의 이용자 또는 일반의 이용에 제공되는 주차장을 말한다.
26. “**특별계획구역**”이라 함은 창의적 개발안을 받아들일 필요가 있거나 계획안을 작성하는데 상당한 기간이 걸릴 것으로 예상되어 충분한 시간을 가질 필요가 있을 때에 별도의 개발안을 만들어 지구단위계획으로 수용 결정하는 구역을 말한다.

제2장 대지에 관한 사항

제1절 규제사항

제4조 (단위대지)

지구단위계획구역 내 건축 시 다음 각호의 1에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

1. 공동개발이 지정되지 않은 환지 후의 필지
2. 공동개발에 의해 묶여진 일단의 필지
3. 대지분할 가능선에 따라 분할된 각각의 필지

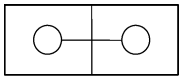
제5조 (공동개발)

① 공동개발 규제가 표시된 대지의 건축물은 특별한 사유가 없는 한 인접대지 건축물과 공동으로 건축하여야 한다. 단, 당해 대지를 인접 건축물과 맞벽으로 건축할 경우 공동개발 규제사항을 충족한 것으로 본다.

1. 동일소유자 필지
2. 계획으로 인해 차량출입이 곤란한 필지
3. 각 필지 소유자간 동의에 의한 경우

② 도면표시

공동개발(규제)



제6조 (대지분할 및 합병규모의 제한)

① 지구단위계획구역 내 대지의 합병규모는 아래 표에서 제시한 규모로 하여야 한다.

■ 대지 합병 기준

구 분	R1, R2 ,R3 ,R5 ,R6	R4
최대규모	1,000㎡이하	1,200㎡이하
최소규모	250㎡이상	250㎡이상

② 지구단위계획구역 내에서 소규모 건축물의 건축을 방지하기 위하여 토지의 합병 후, 분할을 금지한다.

③ 기존 대지면적의 규모가 상한을 초과할 경우이거나 대지여건상 부득이한 경우 지구단위계획 작성자와 협의하여 예외적용 할 수 있다.

제2절 권장사항

제7조 (공동개발 및 맞벽건축)

① 공동개발 권장은 다음의 각 호에 해당하는 경우에 지정하며 대지특성을 감안하여 공동개발에 대한 이행강도를 선택적으로 권장 적용함을 원칙으로 한다.

1. 중심도로 연접 필지

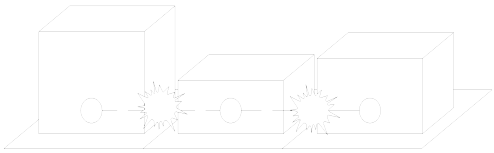
2. 유희·편익촌 지역, 카페촌 지역 등 R1, R4, R6 지역을 대상으로 블록단위의 자발적 공동개발권장구역 지정하여 권장한다. 단, 지침도상에 별도 표기가 있을 경우 우선 준용하여야 한다.

② 공동개발이 표시된 대지의 건축물은 인접대지의 건축물과 공동으로 건축할 것을 권장한다. 단, 당해 대지를 인접건축물과 맞벽으로 건축할 경우 공동개발 권장사항을 충족한 것으로 본다.

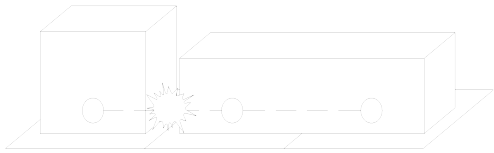
③ 맞벽건축이 표시된 대지의 건축물은 인접대지의 건축물과 맞벽으로 개발할 것을 권장한다. 단, 당해 대지를 공동으로 개발 할 경우 권장사항이 충족된 것으로 본다.

④ 공동개발권장이 하나의 필지에 2이상 지정된 경우에는 하나의 필지와 반드시 공동개발을 이행하는 것을 원칙으로 한다.

지침상 공동개발 권장의 복수지침



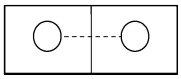
필지별 공동개발 모두 미준수
(×)



한 필지가 공동개발 미준수시
잔여필지 공동개발 준수(○)

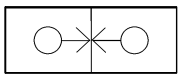
⑤ 도면표시

공동개발(권장)



자발적 공동개발(권장)

맞벽건축



제8조 [적정 공동개발 규모]

① 지구단위계획 지침도에서 별도의 표기가 없더라도 당해 대지와 연접한 대지간 자발적으로 공동개발 할 것을 권장한다. 단, 규제도상에 별도의 공동개발이 지정되어있을 경우 이를 우선 준용함을 원칙으로 한다.

■ 적정 공동개발 규모

구 분	R1, R2, R3, R5, R6	R4
적정규모	500㎡	800㎡

제3장 높이에 관한 사항

제1절 규제사항

제9조 [층수제한의 적용대상]

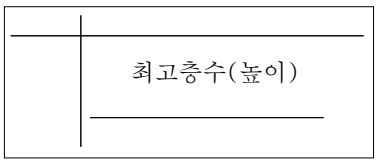
① 최고층수(높이) 규제는 당해 대지에 건축되는 주 건물의 층수를 그 적용대상으로 한다.

② 최고층수(높이)가 지정된 필지의 경우에는 주 건물의 층수(높이)는 지정된 최고층수(높이)이하로 건축하여야 한다.

③ 최고층수(높이)는 필로티를 포함한다.

④ 도면표시

최고층수(규제)



■ 최고 층수 제한

구 분	2층 이하	3층 이하 (단, 전층 주거용주택일 경우 4층이하)	4층 이하
해 당 지 역	R2	R1, R3, R4, R5, R6	R7

⑤ R5는 표고가 낮은 도로를 기준도로로 한다.

⑥ R6는 표고가 높은 도로를 기준도로로 한다.

제10조 [대지합병의 경우의 적용]

상이한 높이규제를 받는 전면 필지와 이면 필지를 합병하여 공동개발 할 경우에는 도로폭이 가장 넓은 도로에 면한 대지에 규정된 층수를 적용함을 원칙으로 한다.

제4장 용도에 관한 사항

제1절 규제사항

제11조 [용도제한]

① 용도제한이 표시된 대지에서는 도시관리계획 용도지역, 지구상의 허용용도에도 불구하고 그 구분에 따라 다음 표에 열거된 용도는 입지 할 수 없다.

■ 불허용도

A		B
중심도로변	이면도로변	(낙원마을일부 및 전원주택촌-R2지역)
〈단독주택 중〉 - 단독주택・다중주택・다가구주택(예외1) - 공관 〈공동주택 중〉 - 다세대(예외1) - 아파트, 연립주택, 기숙사 〈제1종 근린생활시설 중〉 - 건축자재 - 접골원 - 변전소, 양수장, 정수장, 대피소 〈제2종 근린생활시설 중〉 - 실내낚시터 - 종교집회장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 - 제조업소(예외3), 수리점, 귀금속·장신구 및 관련 제품 제조시설로서 발생되는 폐수를 전량 위탁처리하는 것 - 청소년게임제공업, 복합유통게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 - 학원(예외4), 직업훈련소, 장의사, 총포판매사 - 단란주점, 안마시술소·안마원 〈문화 및 집회시설 중〉 - 동·식물원 〈종교시설 중〉 - 종교집회장(기존시설 제외) 〈의료시설〉 〈노유자시설〉 〈운동시설 중〉 - 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 실내낚시터 〈공장〉 〈창고시설〉 〈위험물저장 및 처리시설〉 〈방송통신시설 중〉 - 전신전화국, 통신용 시설 〈발전시설〉	〈단독주택 중〉 - 다가구주택・다중주택・다가구주택(예외1) - 공관 〈공동주택 중〉 - 다세대(예외1) - 아파트, 연립주택, 기숙사 〈제1종 근린생활시설 중〉 - 접골원 - 변전소, 양수장, 정수장, 대피소 〈제2종 근린생활시설 중〉 - 실내낚시터 - 종교집회장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 - 제조업소(예외3), 수리점, 귀금속·장신구 및 관련 제품제조시설로서 발생되는 폐수를 전량 위탁처리하는 것 - 청소년게임제공업, 복합유통게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 - 학원(예외4), 직업훈련소, 장의사, 동물병원, 총포판매사 - 단란주점, 안마시술소·안마원 〈문화 및 집회시설 중〉 - 동·식물원 〈종교시설 중〉 - 종교집회장(기존시설 제외) 〈의료시설〉 〈노유자시설〉 (단, L5-1, L5-2 한하여 아동관련시설 허용) 〈운동시설 중〉 - 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 실내낚시터 〈공장〉 〈창고시설〉 〈위험물저장 및 처리시설〉 〈방송통신시설 중〉 - 전신전화국, 통신용 시설 〈발전시설〉 〈업무시설〉 (단, L5-1, L5-2 한하여 업무시설 중 사무소 허용)	〈단독주택 중〉 - 다중주택, 다가구주택(예외2), 공관 〈공동주택〉 - 다세대(예외2) - 아파트, 연립주택, 기숙사 〈제1종 근린생활시설 중〉 - 세탁소 - 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산소 - 변전소, 양수장, 정수장, 대피소 〈제2종 근린생활시설 중〉 - 일반음식점, 당구장, 실내낚시터 - 종교집회장, 비디오물감상실, 비디오물소극장 - 제조업소, 수리점, 세탁소, 귀금속·장신구 및 관련제품 제조시설로서 발생되는 폐수를 전량 위탁처리하는 것 - 청소년게임제공업, 복합유통게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업 - 학원, 직업훈련소, 장의사, 동물병원, 총포판매사 - 의약품도매업 - 노래연습장, 단란주점, 안마시술소·안마원 〈문화 및 집회시설 중〉 - 집회장, 동·식물원 〈종교시설 중〉 - 종교집회장(기존시설 제외) 〈의료시설〉 〈노유자시설〉 〈수련시설〉 〈운동시설 중〉 - 옥외철탑이 설치된 골프연습장, 실내낚시터 〈공장〉 〈창고시설〉 〈위험물저장 및 처리시설〉 〈자동차관련시설〉 〈방송통신시설〉 〈발전시설〉

예외1 : 1층 근린생활시설 포함시 4가구, 전층 주거용주택일 경우 8가구 (1개층 2가구 제한, 지하층 주거불가) 허용

※ 주상복합은 1개층에 1개 용도만 허용, R5지역은 1층 주거허용

예외2 : R2지역의 다가구주택은 2가구 허용, 1개층에 1가구로 제한 ,지하층 주거 불가 (단, 안흥사일원(N1~N16)의 다가구・다세대주택은 4가구허용, 1개층에 2가구로 제한, 지하층 주거 불가)

예외3 : 경기도 향토지적재산 제조업과 일반음식점에서 판매되는 식품제조업은 1층, 2층, 지하층에 한하여 허용

예외4 : 학원의 경우 「학원의 설립・운영 및 과외교습에 관한 법률」 시행령 별표2에 한하여 허용

② 도면표시

불허용도

	불허용도 (A, B)

제2절 권장사항

제12조 [권장용도]

① 권장용도가 표시된 대지에서는 그 구분에 따라 다음 표에 열거된 용도의 입지를 권장한다.

② 권장용도의 면적구성은 건물전체용도 중 당해 용도가 연면적의 50%이상을 확보하고, 2층 이상일 경우는 당해 용도가 1층 면적의 70%이상을 확보하였을 경우 권장용도가 수용된 것으로 본다.

③ 권장용도로 지정된 경우 권장용도의 적용은 아래 분류표를 기준으로 한다.

■ 권장용도

구분	해당지역	권 장 용 도
a	R1 (유희/편익촌)	· 제1종 근린생활시설 중 소매점(기념품 판매점, 향토식품, 전통공예품) 등 이와 유사한 용도 · 제2종근린생활시설 중 체력단력장 에어로빅장, 볼링장, 탁구장, 사진관, 사무실, 표구점, 서점등 이와 유사한 용도
b	R2 (낙원마을/전원주택촌)	· 단독주택 및 제1종근린생활시설 중 기념품 판매점, 전통공예점 등 이와 유사한 용도
c	R3 (종교시설)	· 종교시설 중 종교집회장과 이와 유사한 용도
d	R4 (카페촌/문화집회시설)	· 카페, 커피숍 이와 유사한 용도 · 문화 및 집회시설 중 전시장과 유사한 용도
e	R5 (휴양촌)	· 휴양(휴게음식점, 일반음식점, 노인/은퇴자 주거)등 이와 유사한 용도
f	R6 (음식촌)	· 제2종 근린생활시설중 일반음식점, 휴게음식점
g	R7 (연수원/ 수련원)	· 교육연구시설 중 교육원(연수원과 유사한 용도) · 수련시설

④ 도면표시

권장용도

	권장용도 (a,b,c,d,..)

제13조 [권장용도의 관리]

권장용도의 수용에 따른 용적률의 완화를 인정받았을 경우 당해 권장용도를 비권장용도로 용도변경 하고자 할 때에는 작성자의 별도 건축허가 없이는 용도변경 할 수 없다.

제14조 [완화용도]

① 완화용도가 표시된 대지에서는 그 구분에 따라 다음표에 열거된 용도의 입지를 허용한다.

② 현행조례상 용도지역지구상의 불허용도에도 불구하고 입지별 잠재력에 의해 허용할 수 있는 용도는 기준에 따라 완화한다.

③ 완화용도는 민간부분 시행지침 규제사항을 모두 준수했을 경우에만 적용하는 것을 원칙으로 한다.

■ 완화용도

구 분	대상구역	내 용
완 화 용 도	L5-1,L5-2,L10-1 L10-2(워터랜드)	·문화 및 집회시설 중 공연장, 집회장, 관람장, 전시장, 동·식물원 ·수련시설 중 생활권 및 자연권수련시설(청소년수련시설, 야영장 등) ·동물 및 식 물관련 시설 중 화초 및 분재 등의 온실

④ 도면표시

완화용도 적용구역

제15조 [대지합병시의 용도 제한]

상이한 제한을 받는 둘 이상의 대지를 합병한 경우에는 폭이 넓은 도로에 면한 대지의 규정을 적용한다.

제5장 건축물 배치에 관한 사항

제1절 규제사항

제16조 [건물의 방향성]

지구단위계획구역 내 도로에 접하는 건축물의 주된 벽면의 방향은 접한 전면가로의 방향과 일치되어야 한다. 단, 당해 대지의 조건상 부득이하다고 도시계획(공동)위원회에서 인정되는 경우는 그러하지 아니하다.

제17조 [건축한계선의 적용]

① 건축한계선이 지정된 대지에서는 건축물 및 그 부대시설의 벽면이 한계선을 넘어서 건축할 수 없다.

② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 가로환경 및 미관도모를 위해 지하구조물, 담장등 여타 시설물을 설치할 수 없으며 녹지공간으로 조성 하여야 한다. (단, 옥외광고물 및 돌출지붕은 1m이하 설치 가능)(맨홀 가능)

③ 건축한계선 후퇴부분의 조경면적은 시 건축조례 제21조(대지안의 조경)의 규정에 의한 조경면적에 포함하여 산정할 수 있다.

④ 도면표시

건축한계선

제18조 [벽면한계선의 적용]

① 벽면한계선이 지정된 대지에서 건축되는 건축물은 주벽면 또는 특정층의 벽면이 벽면선을 넘어서 건축할 수 없다.

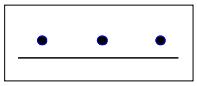
② 벽면한계선의 적용에 있어 특정층이 지정되지 않았을 경우에는 접지부 또는 1층 벽면을 그 대상으로 한다.

③ 필로티구조 건축의 경우에는 유효높이 4.0m이상을 확보해야 한다.

④ 필로티구조는 필지면적이 작은 B, C블록에 한하여 권장사항이나, 전면 필로티구조는 금지하고, 일조권방향, 부설주차장이 위치하는 건물후면(측면)으로 설치하도록 한다.

⑤ 벽면한계선에 의해 후퇴된 부분에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.

⑥ 도면표시

벽면한계선 

제19조 [일조확보를 위한 기준]

① 지구단위계획구역 전지역을 대상으로 건축법 제61조 제3항의 규정에 의하여 동조 제1항의 규정에 불구하고 일조 등의 확보를 위한 이격거리를 건축물의 높이에 따라 정남방향의 인접대지경계선으로부터 대통령령이 정하는 거리 이하로 한다. 다만 차량출입구 위치와 일조권방향이 상이할 경우 일조권 방향으로 차량출입구 위치를 조정한다.

제6장 대지 내 공지에 관한 사항

제1절 규제사항

제20조 [공개공지의 조성방식]

① 진입구의 설치

1. 전면가로에 면한 길이의 2분의 1이상에서 일반인의 보행진입이 가능하여야 한다.
2. 공개공지의 바닥은 접한 보도와 같은 높이로 하되 부득이하여 높이 차를 두는 경우 신체 장애자용 경사로를 설치하여야 한다.

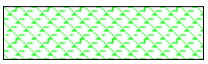
② 공간활용

1. 식수면적이 공개공지 면적의 30% 이상이 되어야 한다.
2. 전체면적의 30% 이상이 보행자가 이용할 수 있도록 포장되어야한다.
3. 포장부분의 조성방식은 공공부문 지침을 우선 준용한다.

③ 시설물의 설치 : 공개공지에는 벤치, 음수전 등 휴게시설 및 휴게공간을 설치하여야 하고, 야간조명등을 설치 운용하여야 한다.

④ 식재 : 식수면적에 대한 식재기준은 안양시 조례를 준용한다.

⑤ 도면표시

공개공지 

제21조 [대지 내 차폐 식재]

대지 내 화물적재, 쓰레기하치장 등이 건물 혹은 구조물에 의해 차폐되지 않고 전면도로에 노출될 경우, 전면도로와 화물적재, 쓰레기하치장 등의 사이에 2m 이상의 폭으로 높이 1m 이상 의 관목을 ㎡당 10주 이상 밀착 식재하여야 한다.

제22조 [공공보행통로]

① 공공보행통로가 지정된 대지는 지정된 위치와, 폭원 이상으로 24시간 일반인이 통로로 이용할 수 있는 구조로 조성하여야 한다.

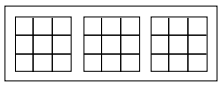
② 공공보행통로는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니 된다. 또한 인접대지와 공동으로 설치되는 경우도 인접대지간 단차를 두어서는 아니 된다.

③ 공공보행통로에는 담장, 계단, 화단 등 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다

④ 공공보행통로로 연결되는 양측도로의 고저차가 있을 경우 경사로로 처리하여야 한다. 경사로는 불가피한 경우를 제외하고는 양측대지경계선(건축선이 별도로 지정된 경우 건축선)으로부터 1m이상 후퇴하여 설치하여야 한다.

⑤ 공공보행통로는 본 지구단위계획 공공부문 제12조 내지 제13조에 열거한 기준에 적합한 내구성있는 재료와 조성방식을 준용하며, 야간 통행에 안전을 도모하도록 야간조명시설을 설치하며 일반인이 쉽게 알 수 있도록 입구부근에 공공보행통로 표시를 설치한다.

⑥ 도면표시

공공보행통로 

제2절 권장사항

제23조 [전면부 공지의 조성방식]

① 중심도로변 필지의 전면부 공지 : 도로변 필지의 건축선 후퇴에 의한 전면부 공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하되 개방감 확보, 출입의 용이 및 도시미관이 향상 될 수 있도록 공작물, 담장, 계단, 주차장, 기타 이와 유사한 시설물의 설치를 하여서는 아니되며 차량의 진출입을 금지하기 위하여 볼라드, 돌의자 등을 설치도록 한다.

② 이면도로변 필지의 전면부 공지 : 이면도로 필지의 건축선 후퇴에 의한 전면부 공지는 차량 또는 보행자 통행이 원활히 될 수 있는 구조로 한다.

③ 단처리 : 지구단위계획에 의한 건축한계선 등에 의해 생기는 대지 내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차이가 없어야 한다.

④ 포장 : 포장패턴 조성시 공공부문의 보도패턴을 우선 준용하고 개별포장 선정 시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며 바닥은 내구성있는 재료로 포장하고 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.

제24조 [전면공지 및 공공보행통로에 관한 사항]

① 대지내 통로는 연접한 2개 필지의 조성 패턴이 유사한 포장으로 조성한다.

② 대지내 공지에는 환경장식물과 야간조명등의 설치를 권장한다.

③ 중심도로에 면한 대지에서 건축법시행령 제27조에 의해 설치되는 조경부분은 중앙도로변 공개공지와 연계 배치하여 쌈지공지형태로 조성할 것을 권장한다.

④ 공개공지내에는 시설이용자가 쉽게 알아 볼수 있는 위치에 식재, 스테인레스강판 등 유사한 재료를 사용한 공개공지 표지판을 설치하고 표지판에는 건축주, 공개공지의 면적, 관리책임자 등을 명시하여야 한다.

⑤ 대지 내 식재수종으로는 낙원마을과 전원주택지에 감나무, 대추나무 등 전통유실수의 식재를 권장한다.

제25조 [대지내 공지의 배치·형태]

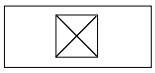
① 대지 내 공지의 배치에 대한 사항이 지정된 경우 지정된 위치에 집중적으로 배치하여야 한다.

② 가각부배치 공지의 경우 도로가 교차되어 형성되는 가각선(대지경계선)을 기준으로 그 전면폭과 깊이의 비율이 가로에 면하는 전면폭이 더 큰 것을 원칙으로 한다.

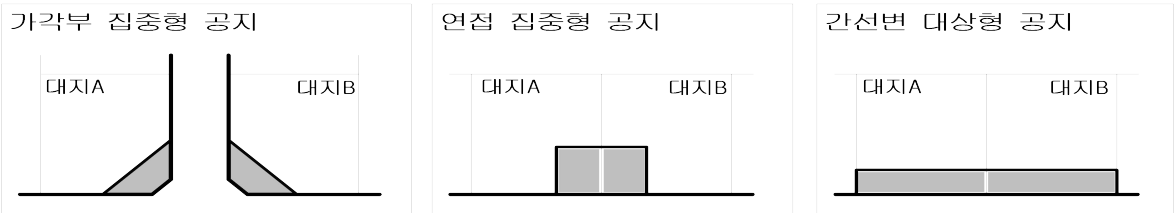
③ 공개공지 등 대지 내 공지를 가로변 인접대지 상호간 “연접형 쌈지형”으로 지정된 위치에 집중배치하여 조성할 것을 권장한다.

④ 도면표시

쌈지형공지



⑤ 공지의 배치유형



제7장 건축물의 외관에 관한 사항

제1절 규제사항

제26조 [건축물의 외관]

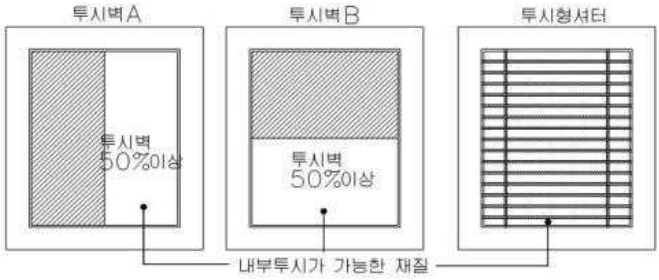
① 개구부 없는 외벽면의 처리 : 중심도로 및 폭 6m 이상 도로의 교차로에 면한 건축물은 개구부가 없는 벽면을 가로에 노출하여서는 아니 된다. 단, 벽면에 조경, 벽화 등 장식적 처리를 하여 인정을 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

② 1층부 형태 : 중심도로에 면한 건축물은 1층 전면 벽면면적의 30~60%이상을 투시벽으로 처리하여야 한다. 단, 미관상 지장이 없다고 지구단위계획 작성자가 인정한 경우에는 그러하지 아니하다.

③ 투시형 셔터의 사용 : 중심도로에 면한 건축물의 1층 셔터는 투시형 셔터를 사용하여야 한다.

■ 1층부 형태

구 분	해당지역	1층투시벽 비율	셔터의 형태
유희편익촌	R1	60%이상	투시형(담장없음)
카 페 촌	R4	30%이상	-
음 식 촌	R6	50%이상	투시형(담장없음)



④ 측면 이격공지의 차폐

1. 대지의 측면경계선과 건물사이의 이격거리가 3m 미만이고 이격부분이 통로로 사용되지 않을 경우 이격공지는 차폐조경, 담, 문 등으로 차폐하여야 한다.

2. 이때 담, 문, 지하층출입구 등은 건물의 벽면과 조화되는 재료를 사용하여야 한다.

⑤ 중심도로에 면한 대지로서 옥탑, 냉각탑 등의 설비는 도로전면에 설치 할 수 없다.

⑥ 구역 내 건축물 외벽이나 지붕에 있어서 콘크리트블럭구조, 스레트지붕 등 외관상 불량한 재료는 사용할 수 없으며 평스라브 형태의 지붕도 불허한다.

제27조 [바닥높이와 기존 건축물과의 조화]

① 전면과 후면(측면)등 2개 도로에 접한 경사지의 경우는 건축법을 준용하고, 나머지지역의 건물 1층 바닥높이는 접한 보도 또는 도로에서 30cm이하로 유지한다.

② 1항의 규정에 불구하고, 낙원마을 및 안흥사길 경사지 구간에 한하여 1층 바닥높이(지하층높이)를 지반에서 높은쪽을 기준하여 80cm이하로 상향하고, 안양동 1303, 1303-1, 1303-2, 1367-5번지 바닥높이(지하층높이)를 2.0m로 상향한다. 단, 건축법상 지하층 설치 규정에 적합하여야 한다.

③ 기존건물과의 조화 : 연접대지에 기존건물이 있을 경우 신축건물의 층고 특히 1층 개구부의 높이는 기존건물과 일치시켜야 하며, 신축건물이 연접대지의 기존건물과 같은 층수일 경우에는 난간벽(파라펫)의 높이도 기존건물과 일치시켜야 한다. 좌우 양측건물의 층고, 1층 개구부의 높이, 난간벽(파라펫) 높이가 서로 다를 때에는 두 건물 중 전면길이가 긴쪽을 기준으로 한다. 단, 경사지 등 부득이한 경우와 미관상 지장이 없다고 인정된 경우에는 그러하지 아니하다.

제28조 [옥외광고물의 설치기준]

① 건축물 옥외광고물은 「옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 법률」, 「경기도 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」, 「안양시 옥외광고물 등의 관리와 옥외광고산업 진흥에 관한 조례」 및 「안양시 옥외광고물 등의 특정구역 지정 및 표시 제한·완화 고시」를 따른다.

제28조의1 [경사지붕]

① 지구단위계획구역 전지역을 대상으로 가로경관이나 옥상경관의 향상을 위하여 건축되는 건축물의 경우

아래 표의 기준에 따라 경사지붕으로 처리하도록 한다.

구 분	내 용
경 사 지 붕 형 태	전체 경사지붕으로 설치하되 3층바닥면적의 1/5~1/4 까지 스라브 허용, 다락사용가능 (지붕출입 옥외계단 설치 불허) 옥탑설치 불가, 내부계단 이용 기 허가한 옥상출입 건물은 3층 슬라브 불허, 경량골조 천장구조 가능 경사지붕은 처마에서 시작할것.
경 사 지 붕 규 격	최고높이 : 2.7m, 최저높이 : 1.2m, 가중평균높이 : 1.8m이하 편경사인 경우 최고높이는 1.2m 이하로 할것. 경사기울기는 1/20 이상으로 할것.
지 붕 창 문 규 격	창문면적은 다락 바닥면적의 10%이하, 창문수량는 4개 이하.

제28조의2 [외부계단]

① 건축물의 미관을 저해하는 외부계단의 설치는 불허한다.

제2절 권장사항

제29조 [건축물의 의장]

① 건축물 외벽의 재료는 주변경관과 조화된 질이 높은 것의 사용을 권장한다.

② 건축물 외벽의 색채기조는 인접건축물과 조화를 이루도록 하고 품격있는 중후한 색조의 사용을 권장한다.

③ 외벽의 의장재료 및 색채에 있어서 구역별 입지별 동일성을 유지하기 위하여 측면이나 배면의 외벽은 정면과 동일한 계통의 재료나 색상으로 하여야 한다.

제30조 [건축물의 야간조명과 1층부 층고]

① 중심도로에 면한 대지에 신축되는 건물은 쇼윈도를 설치하는 등 가로의 분위기를 배려할 수 있는 건축물의 형태 및 조명시설의 설치를 권장한다.

② 옥외에 설치하는 미술 장식품의 경우 야간조명의 설치를 권장한다.

③ 카페촌은 탑상형 형태로 권장하여 대지내공지의 활용이 용이할 수 있도록 권장한다.

④ 중심도로 및 이면도로에 면한 건축 최고높이는 아래 표·기준으로 권장한다. 단 상업용이 아닌 문화예술 공간인 건축물로서 4m 초과시는 지구단위계획 작성자와 협의후 가능하다.

구 분	유희편익촌(R1)	음식촌(R6)
1층부 최고높이	4m	

제31조 [지붕의 색상]

① 건물은 다양한 색상으로 하되, 지붕의 색채는 암갈색 계열로 하여 전체적으로 통일성을 유지하며 주변의 자연환경과 조화되도록 해야 한다.

② 건축물의 외관에 대하여 지붕의 색상을 상기 이외의 색상으로 하는 것이 주변 자연환경과의 조화 및 개별 건축물의 외관에 유리하다고 인정되는 경우 안양시 건축자문위원회(AAC 21)의 자문을 거쳐 예외 적용한다.

제8장 차량 동선 및 주차에 관한 사항

제1절 규제사항

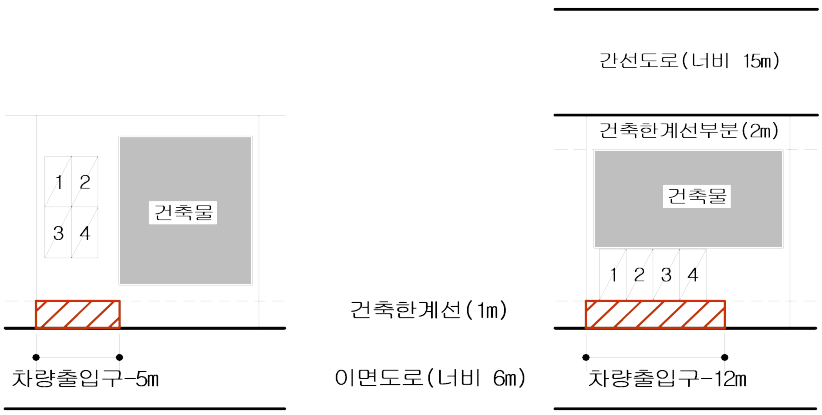
제33조 [차량출입불허구간 및 차량출입구의 적용]

① 차량출입구의 위치와 폭은 필지별 입지여건과 주차대수를 고려하여 다음 예시에 따른다.

■ 중심도로(15m) 주차대수가 4대 이하인 경우

연접주차시 직각주차시

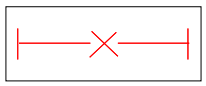
■ 이면도로(6m) 주차대수가 4대 이하인 경우



2대까지 연접주차시 5대까지 직각주차시

② 대지의 분할 등에 의하여 부득이하게 차량출입금지구간에서 차량의 출입이 허용되어야 할 경우 도시계획(공동)위원회의 심의를 거쳐 이를 조정할 수 있다.

③ 도면표시

차량출입불허구간 

제34조 [공동주차출입구의 적용]

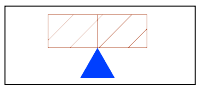
① 공동주차출입구가 지정된 대지에서의 주차진출입구는 공동주차출입구내에서 설치하여야 한다.

② 공동주차출입구가 지정된 대지에는 담장, 계단, 화단 등 기타 차량 진·출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없으며 통로 진출입 경계부 보도부분에 차량진입금지용 볼라드를 설치하여야 한다.

③ 일단의 필지에 공동주차출입구가 둘 이상 지정된 경우 주변여건을 고려하여 하나이상의 주차통로는 반드시 준수하여야 한다.

④ 공동주차출입구의 설치가 지정된 대지들에 있어서 한쪽대지가 우선적으로 건축할 경우 공동주차출입구로 지정된 부분만큼 우선 사용권을 제공하여야 한다.

⑤ 도면표시

공동주차출입구 

제35조 [주차출입구가 지정되지 않은 대지에서의 차량출입구설치]

주차출입방향이 표시되지 않은 대지 중 두 변 이상이 도로에 접한 대지로의 차량출입구는 접하는 6m 이상의 도로 중 폭이 가장 좁은 도로에 설치하여야 한다.

제36조 [주차장 설치 방식의 규제]

① 보도가 설치된 도로에 접한 대지에서는 상기도로를 주차 통로로 이용하는 직접주차는 할 수 없으며 별도의 대지내 동선에 의해 주차장을 설치하여야 한다. 단, 부득이한 경우에는 도시계획(공동)위원회 심의를 거쳐 예외 적용할 수 있다.

② 주차장 설치기준은 주택지의 경우 세대 당 1대 이상 확보하여야 하며, 기타부지는 안양시 주차장 관련 조례를 따른다.

제2절 권장사항

제37조 [주차장의 설치운용]

① 주차장법 제19조에 의거 토지의 효율적인 활용과 주차장 설치의 경제성 확보를 위해서 인접대지와의 공동주차장의 설치를 권장한다.

② 특히 차량통행이 곤란한 경우 주차장법에 의거 부설주차장 설치기준을 완화할 수 있다.

제9장 건축개발규모에 관한 사항

제1절 규제사항

제38조 [기준용적률 및 기준건폐율 제한]

① 전면도로의 폭, 경관, 기타 기반시설 여건 등 입지적 여건을 고려하여 블록별, 필지별로 지구단위계획에서 별도로 정한 용적률 및 건폐율을 말한다.

② 도면표기

기준용적률

기준용적률	

기준건폐율

기준건폐율	

제39조 (허용용적률 및 허용건폐율 운용)

① 지구단위계획 통하여 정하여지는 용적률 및 건폐율로서 건축물의 용도, 대지내 공지, 보행공간의 조성, 환경친화성, 공개공간 또는 공개공지 등을 확보하는 경우에 제공되는 인센티브를 합산한 용적률 및 건폐율을 말한다.

② 도면표기

허용용적률

허용용적률	

허용건폐율

허용건폐율	

제40조 (상한건폐율의 운용)

① 건축주가 대지면적의 일부를 공원·광장·도로·하천 등의 공지(이하 “공공시설”이라 한다)로 제공(기부채납한 경우에 한한다)하거나 또는 설치·조성하여 제공(기부채납한 경우에 한한다)하는 경우에 추가로 부여되는 건폐율을 허용건폐율과 합산한 건폐율의 범위 안에서 별도로 정한 건폐율을 말한다.

제41조 (가구수의 제한)

① 중심도로변 및 이면도로변 주택용지는 1층 근린생활시설 포함시 4가구, 전층 주거용주택일 경우 8가구를 허용한다.(1개층에 2가구로 제한, 지하층 주거불가)

- 단, R5지역은 지하층 주거허용

② R2지역 다가구주택은 2가구를 허용한다. (1개층에 1가구로 제한, 지하층 주거불가)

- 단, 안흥사 일원(N1~N16)의 다가구·다세대주택은 4가구 허용, 1개층에 2가구로 제한, 지하층 주거불가

※ 주상복합은 1개층에 1개 용도만 허용

제10장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제42조 (심의 또는 인·허가도면)

① 지구단위계획구역내의 건축물로서 도시계획(공동)위원회 심의 등을 받고자 할때는 필요한 경우 외부공간 처리에 대하여 축척 1/100 이상의 상세한 도면을 첨부하여야 하며 중요 부분에 대하여는 축척 1/30 이상의 상세도면을 첨부하여야 한다.

② 인접한 대지에 기존 건축물이 있을 경우에는 도시계획(공동)위원회 심의 등이 필요한 경우 기존건물이 포함된 배치도와 기존건물(주변 좌우 각각 1개이상의 건물포함)과 신축건물의 입면이 같이 도시된 정면, 입면도와 블록 전체의 연속사진을 제출하여야 한다.

③ 대지내 공지의 포장도면은 공개공지, 전면보도, 좌우연접대지 전면부 등의 포장패턴이 함께 표시되어야 한다.

제43조 (대규모 건축물에 대한 계획)

면적 1,000㎡를 초과한 대지에 건축물을 건축하고자하는 경우 지침도상에 표시된 최소한의 제어지침을 준수토록 하고 관련 건축주는 설계초기의 구상 단계에서부터 지구단위계획 작성자와 협의하여야 한다.

제44조 (기존건축물에 대한 지구단위계획규제)

① 기존건축물의 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 및 용도변경시 본 지구단위계획 지침의 적용은 다음과 같다.

1. 용도변경시 본 지구단위계획에서 규제 및 권장하는 용도에 관한 지침을 제외한 타 지침을 적용하지 아니한다.
2. 기존 건축물의 증축, 개축, 재축 및 이전의 경우 기존건축물 철거의 범위가 기존 건축면적의 10%를 초과하여 증가되는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 규정하고 본 지구단위계획지침을 적용하여야 한다. 단, 부득이한 경우 도시계획(공동)위원회 심의를 거쳐 예외 적용할 수 있다.

② 법령의 제정/개정 또는 도시관리계획의 결정, 변경으로 인하여 규정에 적합하지 아니하게된 기존의 건축물 및 대지에 대하여 다음 각호 기준에 따라 건축(재축, 증축, 개축에 한함) 및 용도변경을 허가 또는 신고 수리할 수 있다.

1. 재축 : 법령 등의 규정에 부적합한 정도가 종전보다 더 심화되지 않는 범위 내
2. 증・개축 용도변경 : 증・개축 용도변경부분이 법령 등 규정에 적합한 경우

제45조 (지구단위계획 내용의 해석)

① 본 지구단위계획 시행지침에서 규정된 사항 중 향후 관련법 및 조례의 개정 등에 따라 본 시행지침을 융통성 있게 조정할 수 있다.

② 공동주차출입구 및 주차출입구는 대지합병 시 조정・변경될 수 있다.

③ 하나의 대지 상에 둘 이상의 공동개발 권장사항이 지정된 경우 둘 중의 하나는 공동개발 규제로 해석한다.

④ 공동개발의 해제 또는 조정 시 개별 필지는 각각 공동개발의 규제내용과 동일한 적용을 받거나 강화된 인접대지의 규제수준으로 한다. 단, 여건상 부득이하다고 인정되는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 도면에 표기된 공개공지, 쌈지형 공지는 개념전달 차원으로 위치, 규모, 형태 등은 계획 및 설계 협의과정에서 조정・변경될 수 있다.

제46조 [건축기준의 완화, 적용기준]

① 기준용적률 및 건폐율 완화항목 및 완화내용은 〔별표1〕에 따른다.

② 각각의 대지에 적용되는 용적률 및 건폐율의 완화는 완화조건이 인정되는 각 항목의 합으로 하며, 완화된 용적률 및 건폐율의 합은 각각의 대지에 지정된 허용용적률 및 건폐율 이하가 되도록 한다. 단, 기부채납한 공공시설이 있을 경우 예외 적용한다.

③ 완화기준의 적용에 따른 해석은 지구단위계획 작성자와의 협의 또는 유권해석에 따른다.

제47조 [특별계획구역에 관한 사항]

특별계획구역은 토지이용계획수립 제안시 공동위원회 심의대상이다.

제48조 [지구단위계획의 경미한 변경]

① 지구단위계획 내용 중 다음에서 정하는 사항은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 25조 4항에 의거 건축위원회 의견청취 및 도시계획(공동)위원회의 심의를 거치지 아니하고 변경할 수 있다.

- 지구단위계획으로 결정한 지역·지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제25조 제3항 각호의 1에 해당하는 변경인 경우
- 가구면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우
- 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우
- 건축물 높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우
- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제46조 제7항 제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우
- 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우
- 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우
- 기타 국토교통부령으로 정하는 경미한 사항의 변경이 경우
- 대지분할 및 합병규모에 관한 사항

② 주거환경개선계획 변경 등으로 인하여 토지이용계획이 변경 될 경우 지구단위계획에 관한 규제내용은 시 도시계획(공동)위원회 심의를 거쳐 인접필지의 규제내용과 동일하게 적용한다.

[별표1] 완화항목 및 내용

항 목	내 용	지침의 성 격	완 화 조 건	용적률완화(%)	건폐율 완화
대지에 관한 사항	1. 권장및자발적공동개발	권장	◦지침내용을준수시	기준용적률×0.08	건축한계선, 경사지붕, 전면공지에 대한 사항을 모두 준수 시 허용 건폐율 범위 내에서 완화
	2. 맞벽건축	권장	◦지침내용을준수시	기준용적률×0.05	
용도에 관한 사항	3. 권장용도	권장	◦지침내용을준수시	[(제공면적÷건축연면적) × 기준용적률] × 0.2	
대지내 공지에 관한 사항	4. 전면공지	권장	◦지침내용을준수시	(조성면적÷대지면적)× 기준용적률	
	5. 공공보행통로	권장	◦지침내용을준수시	(조성면적÷대지면적)× 기준용적률	
	6. 쌈지형 공지	권장	◦지침내용을준수시	(조성면적÷대지면적)× 기준용적률	
건축물의 외관에 관한 사항	7. 1층부 높이	권장	◦지침내용을준수시	기준용적률×0.05	
	8. 건물조명	권장	◦지침내용을준수시	기준용적률×0.03	
	9. 지붕의 색상	권장	◦지침내용을준수시	기준용적률×0.03	
	10. 경사지붕	권장	◦지침내용을준수시	기준용적률×0.03	

※ 각 항목별 용적률 및 건폐율완화의 합은 허용용적률 및 허용건폐율을 초과할 수 없다.

[참고1] 학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한 법률 시행령 [별표 2]

종류	분야	계열	교습과정
학교교과 교습학원	입시·검정 및 보습	보통교과	초등학교·중학교·고등학교의 교육과정에 속하는 교과 (정보교과, 예·체능계 및 실업계 고등학교의 전문교과 제외) 및 논술
		진학지도	진학상담·지도
	국제화	외국어	보통교과에 속하지 않는 교과로서 유아 또는 초등학교·중학교·고등학교 학생을 주된 교습대상으로 하는 실용 외국어
	예능	예능	음악, 미술, 무용
	독서실	독서	유아 또는 초등학교·중학교·고등학교 학생을 주된 대상으로 하는 시설
	정보	정보	정보교과에 속하는 교육활동
	특수교육	특수교육	특수학교 교육과정에 속하는 교육활동
	기타	기타	그 밖의 교습과정
평생직업 교육학원	직업기술	산업기반기술	기계, 자동차, 금속, 화공 및 세라믹, 전기, 통신, 전자, 조선, 항공, 토목, 건축, 의복, 섬유, 광업자원, 국토개발, 농림, 해양, 에너지, 환경, 공예, 교통, 안전관리, 조경
		산업응용기술	디자인, 이용·미용, 식음료품(조리, 제과·제빵, 바리스타, 소믈리에 등), 포장, 인쇄, 사진, 피아노 조율
		산업서비스	속기, 전산회계, 전자상거래, 직업상담, 사회조사, 컨벤션기획, 소비자전문상담, 텔레마케팅, 카지노 딜러, 도배, 미장, 세탁
		일반서비스	애견 미용·훈련, 장의, 호스피스, 항공승무원, 병원 코디네이터, 청소
		컴퓨터	컴퓨터(정보처리, 통신기기, 인터넷, 소프트웨어 등), 게임, 로봇
		문화관광	출판, 영상, 음반, 영화, 방송, 캐릭터, 관광
		간호보조기술	간호조무사
		경영·사무관리	금융, 보험, 유통, 부동산, 비서, 경리, 펜글씨, 부기, 주산, 속셈, 속독, 경매
	국제화	국제	성인 대상 어학, 통역, 번역
	인문사회·자연	인문사회·자연	대학 편입, 행정, 경영, 회계, 통계, 성인 고시
	기예	기예	국악, 무용(전통무용, 현대무용 등), 서예, 만화, 모델, 화술, 마술(매직), 실용음악(성악), 바둑, 웅변, 공예(종이접기, 꽃꽂이, 꽃기예 등), 도예, 미술, 댄스(「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따른 무도학원업 제외), 연기(연극, 뮤지컬, 오페라 등)
	독서실	독서	학교교과교습학원에 속하지 않는 독서실