

삼막지구 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 시행지침

안양시 고시 제2024-224호(2024.12.10)호 관련

제 1 장 총칙

제1조 (목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 “시행지침”이라 한다.)은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의 규정에 의하여 작성된 “삼막지구 지구단위계획구역”에 적용되며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 내용을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (지침 적용의 기본원칙)

- ① 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련법규나 관련조례에 따른다.
- ② 시행지침의 내용은 ‘규제사항’과 ‘권장사항’으로 구별된다. 이 중 ‘규제사항’은 지구단위계획의 목표 달성을 위해 반드시 지켜야 할 의무사항으로서 지구단위계획 변경에 의하지 아니하고는 변경이 불가능한 사항이고, ‘권장사항’은 권장에 따를 것을 권하여 장려하는 사항으로 이를 따를 경우에는 시행지침에서 정한 보상(용적률 인센티브)이 주어진다.
- ③ 지침 내용이 관련법규나 관련조례 내용과 다를 경우에는 현행법규에서 허용하는 범위 안에서 동 시행지침의 규제내용을 따른다.
- ④ 대지 상호간의 합병·분할 또는 공동개발 등에 의해 서로 상이한 지구단위계획 지침이 적용되는 경우에는 전면도로의 폭원이 더 넓은 도로에 면한 필지의 지침에 따른다.
- ⑤ 본 시행지침과 결정도간의 해석상의 이견이 있을 경우는 결정도를 우선적으로 적용한다.
- ⑥ 향후 관련법령, 조례 및 지침 등이 개정·제정 또는 변경 될 경우에는 가장 최근에 변경된 법령, 조례 및 지침을 따른다.

제3조 (용어의 정의)

- ① 본 지침에서 공통으로 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.
 1. “지구단위계획구역”이라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 의해 지정되어 지구단위계획을 수립하는 일단의 지역적 범위를 말한다.
 2. “대지”라 함은 건축법상 대지를 말한다.
 3. “필지”라 함은 하나의 지번이 붙는 토지의 등록 단위를 말한다.
 4. “최대개발규모”라 함은 지구단위계획구역내에서 단위개발이 가능한 대지 면적의 최대한도를 말한다.
 5. “공동개발”이라 함은 지구단위계획수립지침(국토교통부) 제3장 제12절의 규정에 따라 두 필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하는 것을 말한다.

6. “대지분할 가능선”이라 함은 일정규모 이상의 대형필지나 부정형필지에 대하여 분할가능 위치를 권장하는 선을 말한다.
7. “허용용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 규정에 의한 용도지역 및 지구안에서의 행위제한에도 불구하고, 이 지침에 의하여 지정된 건축물의 용도 외에는 건축할 수 없는 건축물의 용도를 말한다.
8. “불허용도”라 함은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에서 정하는 건축물의 건축 금지 및 제한 이외에 추가로 이 지침에 의하여 건축할 수 없는 건축물의 용도를 말한다.
9. “기준용적률”이라 함은 해당되는 대지에서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 안양시 도시계획조례가 허용하는 용적률 내에서 지구단위계획에서 별도로 제한하는 용적률로, 지구단위계획에 의하여 용적률 완화를 받지 못할 경우 이 이상 적용할 수 없는 용적률을 말한다.
10. “허용용적률”이라 함은 해당되는 대지에서 기준용적률과 지구단위계획에서 주어지는 용적률 인센티브를 합하여 달성할 수 있는 용적률로서 지구단위계획에 의한 인센티브가 증가하여도 이 이상의 건축이 불가능한 용적률을 말한다.
11. “용적률 완화(용적률 인센티브)”이라 함은 기준용적률이 제한된 개별필지 개발시 당해 대지가 지구단위계획 완화 항목을 충족할 경우, 기준용적률에 더하여 허용용적률까지 개발이 가능하며, 이때 발생된 기준 및 허용용적률 사이의 담보된 용적률 범위를 말한다.
12. “최고층수”라 함은 지구단위계획에 의하여 지정된 층수 이하로 건축하여야 하는 층수를 말한다.
13. “건축한계선”이라 함은 그 선의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출되어서는 아니 되는 선을 말한다. 다만, 지하부분은 그러하지 아니하다.
14. “전면공지”라 함은 건축한계선 등의 지정으로 확보된 대지안의 공지로서 전면도로 경계선과 건축물 외벽선 사이의 대지안의 공지로 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
15. “차량출입불허구간”이라 함은 대지 안으로 차량 출입시 금지되는 구간을 말한다.

② 본 지침에서 정의되지 않는 용어로서 각종 법규에서 정의된 용어는 그에 따르며 기타 용어는 관습적인 의미로 해석한다.

제 2 장 대지에 관한 사항

제4조 (단위대지) _권장사항

제1종 지구단위계획구역내 건축시 다음 각호에 해당하는 대지를 단위로 건축하여야 한다.

1. 공동개발이 지정되지 않은 기존의 필지
2. 공동개발에 의해 묶여진 일단의 필지
3. 대지분할가능선에 따라 분할된 각각의 필지

제5조 (대지의 분할과 합병) _규제 및 권장사항

- ① 대지의 합병은 필지단위로 이루어져야 한다. (규제사항)
- ② 지구단위계획 결정도상 제시되지 않은 인접 필지간 공동개발·합병시의 최대개발규모 및 분할시 최소개발 규모는 다음 기준에 적합하게 한다. (규제사항)

구 분	최대개발규모	최소개발규모	비 고
삼각지구	3,000㎡이하	330㎡초과	-

- ③ ②항의 규정에도 불구하고 다음 각 호의 규정에 해당하는 경우는 예외로 한다.
 1. 결정도에 제시된 대지분할가능선에 의한 분할
 2. 결정도에 제시된 공동개발에 의해 합병된 경우
- ④ 필지의 분할은 ‘대지분할가능선’ 따라서 분할하는 것을 원칙으로 하나, 여건상 불가피한 경우에는 ‘대지분할가능선’의 이동을 허용한다. (권장사항)
- ⑤ 도면표시

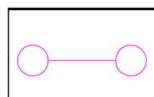
대지분할가능선(권장)



제6조 (공동개발) _권장사항

- ① 공동개발은 다음의 각 호에 해당하는 경우에 ‘권장’하는 것을 원칙으로 한다.
 1. 기형적 건축이 예상되는 부정형 필지, 세장비가 큰 필지 또는 삼각형 필지로 필지 여건상 단독건축이 어려운 부정형 필지
 2. 필지규모가 과소하여 단독건축이 어려운 필지
 3. 차량접근이 어려운 맹지형 필지
- ② 공동개발이 지정되지 않은 필지라도 해당 필지의 소유자가 공동개발을 원하는 경우에는 본 지침 제5조의 최대개발규모(3,000㎡이하) 이내에서 공동개발을 할 수 있다.
- ③ 결정도상 공동개발이 표시된 필지의 경우 표시된 인접 필지와 공동으로 건축할 것을 권장한다.
 1. 3이상의 필지와 공동개발이 표시된 필지 중 전체적인 공동개발이 안되고, 2이상의 필지간 공동개발이 되는 경우에도 공동개발 권장사항이 충족된 것으로 본다.
 2. 공동개발이 지정되지 않은 필지의 공동개발시 인센티브 적용은 불가하다.
- ④ 도면표시

공동개발(권장)



제7조 (필지교환) _권장사항

필지교환은 지구단위계획 지침도에 표시하지 않은 사항이나, 토지소유자간 필지의 정형화 및 도시환경 개선을 위하여 필지의 일부를 인접 필지와 교환할 경우 이를 적극 권장한다.

제 3 장 용도 및 밀도에 관한 사항

제8조 (허용용도/불허용도) _규제사항

- ① 당해 지구단위계획구역에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 안양시 도시계획조례에 의하여 건축이 허용되는 용도일지라도, 지구단위계획에서 정하는 허용용도 이외의 용도는 건축할 수 없다.
- ② 안양시 도시계획조례에서 정한 각각의 용도지역내 건축가능한 용도에도 불구하고 결정도에 불허용도가 표시된 대지에서는 그 구분에 따라 다음 용도제한 분류표에 제시된 용도는 건축할 수 없다.
- ③ 당해 지구단위계획구역 내 허용용도 및 불허용도는 다음과 같다.

허용용도 및 불허용도

도면 표시	허용용도	불허용도
가	○ 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 중 단독주택, 다가구주택(6가구 이하) ○ 건축법 시행령 별표1 제2호의 다세대주택(8세대 이하), 연립주택(8세대 이하) ○ 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 ○ 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(제조업소, 단란주점, 안마시술소, 골프연습장, 고시원 제외)	○ 허용용도 외 용도
나	○ 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 종교집회장 ○ 건축법 시행령 별표1 제10호의 교육연구시설 중 교육원 ○ 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설 중 아동관련시설	○ 허용용도 외 용도
다	○ 주차장법에 의한 노외주차장 ○ 주차전용건축물의 경우 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 70퍼센트 이상이어야 하며, 주차장외의 용도는 다음에 한한다. - 건축법시행령 별표 1 제3호의 제1종근린생활시설 - 건축법시행령 별표 1 제4호의 제2종근린생활시설(제조업소, 단란주점, 안마시술소, 골프연습장, 고시원 제외)	○ 허용용도 외 용도
라	○ 건축법 시행령 별표1 제1호의 단독주택 중 단독주택, 다가구주택(6가구이하) ○ 건축법 시행령 별표1 제2호의 다세대주택(8세대 이하), 연립주택(8세대 이하) ○ 건축법 시행령 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 ○ 건축법 시행령 별표1 제4호의 제2종근린생활시설(제조업소, 단란주점, 안마시술소, 골프연습장, 고시원 제외) ○ 건축법 시행령 별표1 제11호의 노유자시설	○ 허용용도 외 용도

제9조 (건폐율) _규제사항

- ① 지구단위계획에서 정한 건폐율 이하로만 건축할 수 있다.
- ② 도면표시

건폐율

60

60% 이하

제10조 (용적률) _규제사항

- ① 본 지구단위계획구역내에서는 관련법규에 의한 용도지역상 용적률 범위 이내에도 불구하고 필지 별로 지정된 용적률 이하로만 건축할 수 있으며, 지구단위계획 목표에 부응하기 위하여 제공되는 용적률 완화(인센티브)에 의해 받는 용적률 증합은 허용용적률을 초과할 수 없다.
- ② 본 지구단위계획 안에서 적용하는 기준 및 허용용적률은 다음의 표와 같다.

구 분	기준용적률	허용용적률
삼막지구	150% 이하	200% 이하

- ③ 용적률 완화(인센티브) 기준은 다음의 표와 같이 적용한다.

구분	적용지역	완화기준	비고
대지내 공지	전면공지 조성시	20%	-
대지내 통로	보차혼용통로	기준용적률X (조성면적/대지면적)	-
대지내 조경	대지내 조경 조성시	기준용적률X {(설치면적-의무면적)/대지면적}	-
공동개발	공동건축 권장사항 이행시	20%	-
주차계획	법정주차대수 초과 조성시	1대 추가 마다 5%	20%이내 적용

주) 개발가능 용적률 = 기준용적률 + $\sum$ (항목별 용적률 인센티브) ≤ 허용용적률

- ④ 도면표시

기준용적률
(허용용적률)

150 (200)

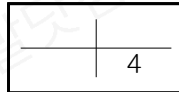
150%이하
(200%이하)

제 4 장 높이에 관한 사항

제11조 (높이제한의 적용기준) _규제사항

- ① 건축물의 최고 높이는 4층 이하로 한다.
- ② 각 필지별 건축물은 지정된 최고높이를 넘어 건축할 수 없다.
- ③ 도면표시

최고층수(규제)



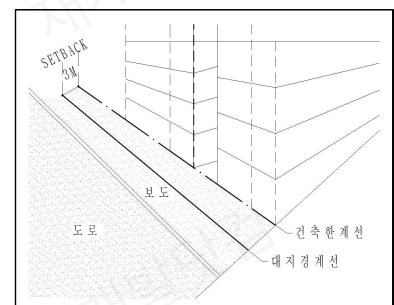
(4층 이하)

제 5 장 건축물 배치에 관한 사항

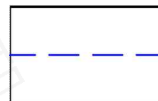
제12조 (건축한계선의 적용) _규제사항

- ① 건축한계선이 지정된 대지에서는 그 선의 수직면을 넘어 건축물 벽면이 돌출되어서는 아니된다. 다만, 지하부분은 그러하지 아니한다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 차량의 진·출입을 불허하기 위하여 볼라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.
- ③ 건축한계선에 의한 전면공지는 지침 제14조에 따라 보도부속형과 차도부속형에 맞는 용도로 활용하여야 한다.
- ④ 도면표시

건축한계선 예시



건축한계선(규제)

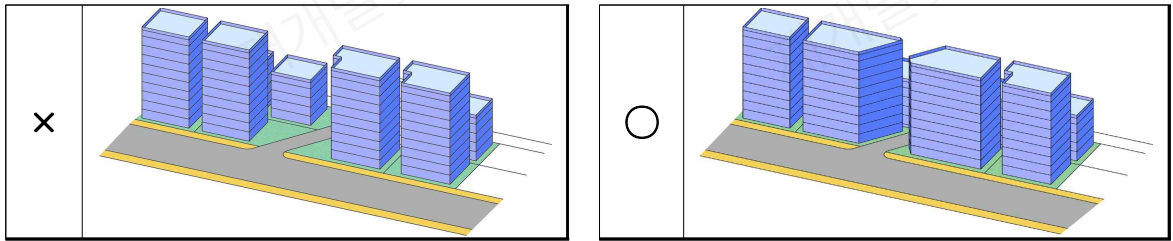


제13조 (건물의 방향성) _권장사항

건물의 방향성은 다음의 각 호에 해당하는 경우에 권장한다.

1. 지구단위계획구역내 건축물의 주된 벽면의 방향은 접한 전면가로와 일치
2. 가각에 접한 대지에서는 접한 모든 도로의 벽면방향과 일치
3. 지구단위계획에 의하여 건축한계선이 적용되지 않는 대지내에 입지하는 건축물은 인접건축물과의 건축선을 일치

건물의 방향성 예시



제 6 장 대지내 공지에 관한 사항

제14조 (전면공지의 조성방식) _규제사항

- ① 지구단위계획에 의하여 보도 및 차도와 접하는 대지경계선에서 일정 길이 이상을 이격하여 건축한계선이 지정되어 대지내 공지가 발생하는 경우로서 대지경계선과 건축선 사이의 공지에 대한 별도의 지침이 없는 경우에는 다음과 같은 조성지침을 준수하여야 한다.
- ② 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 공작물, 담장, 계단, 주차장, 화단 및 기타 유사한 시설 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 시설물을 설치할 수 없다. 단, 차량의 진·출입을 불허하기 위하여 볼라드, 돌의자 등의 설치와 가로수 식재를 할 경우에는 그러하지 아니한다.

③ 전면공지(보도부속형)

보도와 접하는 필지의 건축한계선 후퇴에 의한 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로 조성하여야 하며, 보도로서의 기능을 담당할 수 있도록 전면보도의 조성방법에 따라야 한다. 그리고 전면공지에 의한 보도 확폭은 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

④ 전면공지(차도부속형)

도로와 접하는 필지의 건축한계선 후퇴에 의한 전면공지는 차량통행이 원활히 될 수 있는 구조와 전면도로의 포장 및 조성방법에 따라서 조성하여야 하며, 건축물의 신축시 개발주체가 이를 시행한다.

⑤ 기타사항

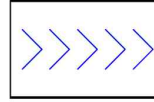
1. 단처리 : 지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도와 높이 차이가 없어야 한다.
2. 포장 : 포장패턴 조성시 인접지역의 포장패턴과 조화를 고려하여야 하며, 바닥은 내구성 및 투수성 있는 재료로 포장하고 담장, 기타 이와 유사한 일체의 통행방해물을 설치할 수 없다.

제15조 (보차혼용통로) _규제사항

- ① 보차혼용통로는 접하는 보도 혹은 도로와 단차가 있어서는 아니된다.
- ② 보차혼용통로에는 담장, 계단, 화단 등 차량 및 보행의 통행에 지장을 주는 일체의 장치물을 설치할 수 없다.

③ 도면표시

보차혼용통로(규제)



제16조 (담장 및 용벽의 처리) _권장사항

- ① 6m 이상의 도로에 접한 대지에 담장을 설치할 경우 가능한 식재담장 또는 투시형 담장 설치를 권장한다.

제 7 장 차량동선 및 주차에 관한 사항

제17조 (주차출입구의 적용) _권장사항

- ① 필지내로의 차량출입구는 인접한 도로 중에 가장 폭이 좁은 도로에 설치하여야 한다.

제18조 (공동주차출입구의 적용) _권장사항

- ① 필지내로의 차량출입은 인접필지와 공동으로 설치할것을 권장한다.
- ② 공동주차출입구를 설치할 경우 주차출입구 설치구간에는 담장, 화단, 계단, 노상주차장 등 기타 차량 진·출입에 지장을 주는 일체의 장애물을 설치할 수 없다.

제19조 (부설주차장 주차대수 설치기준) _규제사항

- ① 주거용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 ‘세대당 1대이상 확보’와 ‘안양시 주차장 설치 및 관리조례’에 의해 확보하여야 하는 대수’중 많은 것 이상을 설치하여야 한다.
- ② 주거이외 용도의 건축물에 대한 주차대수 설치기준은 ‘안양시 주차장 설치 및 관리조례’에 의해 확보하여야 하는 주차대수 이상을 설치하여야 한다.

제 8 장 건축물의 외관에 관한 사항

제20조 (건축물의 외벽·지붕 및 옥외광고물처리) _권장사항

- 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 지구단위계획내 건축물은 경관향상을 위하여 경사지붕으로 처리할 것을 권장한다.
- ④ 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」를 따른다.

제 9 장 지구단위계획 운용에 관한 사항

제21조 (기존건축물에 대한 지구단위계획의 적용)

기존 건축물의 증축·개축·재축·대수선·이전·용도변경 및 개·보수(리모델링)의 경우 본 지구단위계획의 적용은 다음과 같다.

- ① 기존 건축물을 증축하는 경우 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적을 초과하지 않는 경우에는 당해 건축을 허가하는 허가권자가 완화여부를 결정하고, 기존 건축물의 철거범위나 증가되는 연면적이 기존 건축물 연면적을 초과하는 경우에는 이를 신축과 동일하다고 보고 본 지구단위계획 시행지침을 적용하여야 한다.
- ② 기존 건축물의 개축의 경우에는 개축하는 당해 부분에 대하여, 이전의 경우에는 이전하는 부분에 대하여 본 지구단위계획 및 운영지침을 적용하여야 한다.
- ③ 기존 건축물에 대한 대수선의 경우에는 본 지구단위계획 및 시행지침 중 건축물 외관에 관한 사항을 적용한다.
- ④ 용도변경의 경우 용도변경하고자 하는 부분에 대하여 본 지구단위계획의 용도계획에 적합하여야 한다.
- ⑤ 개·보수(리모델링)의 경우 위 규정에 불구하고 당해 건축을 허가하는 허가권자가 본 지구단위계획 시행지침의 일부 또는 전부 적용여부를 결정한다.

제22조 (지구단위계획 내용의 해석)

- ① 본 지구단위계획의 내용(건축계획 포함)은 차후 지역여건이나 대지의 환경이 변화되어 적용함이 부적당하다고 판단될 경우에는 시도시계획(공동)위원회 심의를 거쳐 변경할 수 있다.
- ② 도시관리계획결정조서와 도시관리계획결정도가 상이한 경우 도시관리계획결정도에 따른다.

제23조 (지구단위계획의 경미한 변경)

지구단위계획 내용 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제25조4항 및 시행규칙 제3조에서 정하는 경미한 사항의 변경은 지구단위계획 입안권자가 변경할 수 있다.