안성원곡 물류단지
지구단위계획 결정(변경)

2017. 6

안 성 시

- 목 차 -

Ⅰ 안성원곡 물류단지 지구단위계획 결정(변경)

제1장 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적 ····· 4
2. 계획의 범위 ····· 4
3. 추진경위 ····· 6
4. 계획수립 절차 ····· 7

제2장 기초조사

1. 관련법규 및 지침 검토 ····· 9

제3장 지구단위계획 결정(변경) 조서

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 ····· 27
2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 ····· 27
3. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 ····· 31
4. 건축물에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 ····· 33

제4장 지구단위계획 시행지침

1. 민간부문 지구단위계획 시행지침 ····· 37
2. 공공부문 지구단위계획 시행지침 ····· 50

I

안성원곡 물류단지 지구단위계획 결정(변경)

제1장 계획의 개요

제2장 기초조사

제3장 지구단위계획 결정(변경) 조서

제4장 지구단위계획 시행지침

제1장 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

2. 계획의 범위

3. 추진경위

4. 계획수립 절차

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경 및 목적

- 안성원곡 물류단지는 외국인투자기업을 유치하고, 물류유통 효율화·선진화를 도모하는데 필요한 물류·유통·지원시설 확충하여 도내 지역 업체의 물류비용 절감 및 물류서비스 제고를 통한 경쟁력 제고와 지역경제 활성화 도모하기 위하여 2009년 1월에 지정되었음
- 금회 재해 및 화재 등 긴급사고 발생시 현장 도착 골든타임 달성 및 안성시 관내 소방공백지역 해소를 위해 설치된 119안전센터의 안전성 확보(차량점검공간 확보 및 남측도로 통행차량에 의한 안전사고 위험 감소)하고자 하며
- 그에 따른 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항, 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항 등 안성원곡 물류단지 지구단위계획 결정(경미한 변경)하고자 함

2. 계획의 범위

가. 공간적 범위

- 위 치 : 경기도 안성시 원곡면 칠곡리 928-2번지 일원
- 면적 : 2,151.2㎡
  - 근린생활용지 1,715.0㎡(119안전센터설치를 위한 건축한계선 변경)
  - 완충녹지 436.2㎡
- 용도지역 : 제2종일반주거지역

나. 시간적 범위

- 기준년도 : 2016년
- 목표년도 : 2018년

다. 내용적 범위

- 도시관리계획 지구단위계획(변경)결정



- 수도권 남부에 위치하고 있으며 행정구역상 안성시 원곡면 칠곡리 안성원곡 물류단지 지구단위계획구역에 입지
- 안성 대생활권내 공도중생활권에 포함
- 사업지구 주변 서측으로 국도 45호선, 남측으로 중로1-8호선(원당로)이 인접하여 기개설 되어 있음
- 남서측 3km 지점에 안성J.C, 남측 1.5km 지점에 서안성I.C, 북측에 만세터널 입지

3. 추진경위

- 2009. 01. 30 : 안성 원곡물류단지 지정(경기도고시 제2009-37호) / 면적 : 671,829㎡
- 2010. 04. 15 : 안성 원곡물류단지 지정(정정)(경기도고시 제2010-125호) / 면적 : 673,561㎡
- 2010. 05. 25 : 안성 원곡물류단지 지정(변경) 및 실시계획 승인(경기도고시 제2010-167호) / 면적 : 676,259㎡
- 2010. 07. 28 : 안성 원곡물류단지 지정(정정)(경기도고시 제2010-237호) / 면적 : 675,594㎡
- 2011. 12. 08 : 안성 원곡물류단지 지정(2차변경) 및 실시계획(1차변경) 승인(경기도고시 제2011-365호) / 면적 : 679,711㎡
- 2012. 03. 23 : 안성 원곡물류단지 지정(3차변경) 및 실시계획(2차변경) 승인(경기도고시 제2012-70호) / 면적 : 679,246㎡
- 2012. 03. 23 : 안성 원곡물류단지 지정(3차변경) 및 실시계획(2차변경) 승인(경기도고시 제2012-70호) / 면적 : 679,246㎡
- 2012. 12. 13 : 안성 원곡물류단지 지정(4차변경) 및 실시계획(3차변경) 승인(경기도고시 제2012-401호) / 면적 : 679,457㎡
- 2013. 12. 18 : 안성 원곡물류단지 지정(5차변경) 및 실시계획(4차변경) 승인(경기도고시 제2013-389호) / 면적 : 679,457㎡
- 2014. 05. 28 : 안성 원곡물류단지 지정(6차변경) 및 실시계획(5차변경) 승인(경기도고시 제2014-147호) / 면적 : 682,398.1㎡
- 2014. 09. 30 : 안성 원곡물류단지 지정(7차변경) 및 실시계획(6차변경) 승인(경기도고시 제2014-271호) / 면적 : 682,398.1㎡
- 2014. 12. 15 : 안성 원곡물류단지 개발사업 준공(경기도고시 제2014-1234호) / 면적 : 682,398.1㎡
- 2017. 03. 08 : 안성 원곡물류단지 도시관리계획[지구단위계획, 도시계획시설] 변경 승인 (경기도고시 제2017-54호) / 면적 : 682,398.1㎡

4. 계획수립 절차(수정필요)



제2장 기초조사

1. 관련법규 검토

1. 관련법규 검토

가. 지구단위계획 수립지침

구 분	내 용
제5절 기초조사 2-5	2-4-5. 지구단위계획을 도시군관리계획으로 결정함에 있어서 국토교통부장관 또는 시도지사 등은 관계 행정기관의 장이 국방상 또는 국가안전 보장상 기밀을 요한다고 판단하여 요청하는 사항 또는 다음의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여는 주민의견청취, 관계행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의, 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의를 생략할 수 있다. 다만, 제19호에 해당하는 경우에는 공동위원회의 심의를 거쳐야 한다. (1) 지구단위계획으로 결정한 용도지역용도지구 또는 도시·군계획시설에 대한 변경결정으로서 다음의 1에 해당하는 경우 ① 단위 도시·군계획시설부지 면적의 20분의 1 미만인 시설부지의 변경인 경우[도로의 경우에는 시점 및 종점이 변경되지 아니하고 중심선이 종전에 결정된 도로의 범위를 벗어나지 아니하는 경우에 한하며, 공원 및 녹지의 경우에는 면적이 증가되는 경우 또는 최초 도시·군계획시설 결정후 변경되는 면적의 합계가 1만제곱미터 미만이고 최초 도시·군계획시설 결정 당시 부지면적의 5퍼센트 미만의 범위에서 면적이 감소되는 경우(다만, 완충녹지(도시지역외의 지역에서 설치하는 완충녹지 포함)인 경우 제외)에 한한다)] ② 지형사정으로 인한 도시·군계획시설의 근소한 위치변경 또는 비탈면 등으로 인하여 불가피하게 된 시설부지의 변경인 경우 ③ 이미 결정된 도시·군계획시설의 세부시설의 결정 또는 변경인 경우 ④ 영 제25조제3항제1호 및 동항제2호의 규정에 의한 도시·군계획시설결정의 변경에 따른 용도지역용도지구 및 용도구역의 변경 ⑤「도시·군계획시설의 결정구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제14조에 적합한 범위안에서 도로모퉁이변을 조정하기 위한 도시·군계획시설의 변경 ⑥ 도시군관리계획결정의 내용중 면적산정착오 등을 정정하기 위한 변경 ⑦「측량수로조사 및 지적에 관한 법률」제26조제2항 및「건축법」제26조에 따라 허용되는 오차를 반영하기 위한 변경 ⑧ 건축물의 건축 또는 공작물의 설치에 따른 변속차로, 차량출입구 또는 보행자출입구의 설치를 위한 도시·군계획시설의 변경 (2) 가구(특별계획구역을 포함한다)면적의 10% 이내의 변경인 경우 (3) 획지면적의 30% 이내의 변경인 경우 (4) 건축물높이의 20% 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함한다) (5) 다음의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우 ① 도시지역내 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을

	건축하도록 되어 있는 경우 ② 도시지역내 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우 ③ 도시지역내 지구단위계획에 주차장보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우 (6) 건축선의 1m 이내의 변경인 경우 (7) 건축물의 배치형태 또는 색채의 변경인 경우 (8) 지구단위계획에서 경미한 변경으로 결정된 사항의 변경인 경우(다만, 용도지역용도지구도시·군계획시설가구면적획지면적건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다) (9) 법 부칙 제17조제2항에 따라 지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적률을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 영 제47조제1항에 따른 건폐율용적률의 한도를 초과한 경우를 제외) (10) 교통처리계획중 주차장출입구차량출입구보행자출입구의 위치변경 및 보행자 출입구의 추가 설치 (11) 지하 또는 공중공간에 설치하는 시설물의 높이깊이배치 또는 규모 (12) 대문담 또는 울타리의 형태 또는 색채 (13) 간판의 크기형태색채 또는 재질 (14) 장애인노약자 등을 위한 편의시설계획 (15) 에너지 및 자원의 절약과 재활용에 관한 계획 (16) 생물서식공간의 보호조성연결 및 물과 공기의 순환 등에 관한 계획 (17) 건축선 또는 차량출입구의 변경으로서「도시교통정비 촉진법」 제17조 또는 제18조에 따른 교통영향평가서의 심의를 거쳐 결정된 경우 (18) 그 밖에 위와 유사한 사항으로서 도시·군계획조례로 정하는 사항의 변경인 경우 (19) 「건축법」 등 다른 법령의 규정에 따른 건폐율 또는 용적률 완화 내용을 반영하기 위하여 지구단위계획을 변경하는 경우

나. 안성시 도시계획 조례

구 분	내 용
지구단위계획중 경미한 변경사항 (제9조)	○ 제25조제4항 후단의 규정에 의하여 지구단위계획중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 관계 행정기관의 장과의 협의, 국토교통부장관과의 협의, 도시계획위원회의 심의 및 건축위원회와 도시계획위원회의 공동심의를 생략할 수 있다. (개정 2006. 2. 28, 2012. 3. 8, 2013. 12. 17) 1. 지구단위계획으로 결정한 용도지역·용도지구 또는 도시계획시설에 대한 변경결정으로서 영 제25조제3항 각호의 어느 하나에 해당하는 변경인 경우 2. 가구(영 제42조의2제2항제4호의 규정에 의한 별도의 구역을 포함한다)면적의 10퍼센트 이내의 변경인 경우 3. 획지면적의 30퍼센트 이내의 변경인 경우 4. 건축물높이의 20퍼센트 이내의 변경인 경우(층수변경이 수반되는 경우를 포함함다) 5. 영 제46조제7항제2호 각목의 1에 해당하는 획지의 규모 및 조성계획의 변경인 경우 6. 건축선의 1미터 이내의 변경인 경우 7. 건축물의 배치·형태 또는 색채의 변경인 경우 8. 지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경인 경우. 다만, 용도지역·용도지구·도시계획시설·가구면적·획지면적·건축물높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항을 제외한다. 9. 법률 제6655호 국토의계획및이용에관한법률 부칙 제17조제2항의 규정에 의하여 제2종지구단위계획으로 보는 개발계획에서 정한 건폐율 또는 용적율을 감소시키거나 10퍼센트 이내에서 증가시키는 경우(증가시키는 경우에는 제47조제1항의 규정에 의한 건폐율·용적률의 한도를 초과하는 경우를 제외한다) 10. 지구단위계획 면적의 10퍼센트(용도지역 변경을 포함하는 경우에는 5퍼센트를 말한다)이내의 변경 및 동 변경지역안에서의 지구단위계획의 변경 11. 시행규칙 제3조제2항 각호의 어느 하나에 해당하는 경우

다. 안성시 건축조례 별표 3(조례 제34조 관련)

구 분	내 용	
건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리	가. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역 및 일반공업지역 또는「산업입지 및 개발에 관한s 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장을 제외한다) 건축물	• 준공업지역 : 1.5미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 :3미터 이상
	나. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고(전용공업지역 및 일반공업지역 또는「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 창고를 제외한다) 건축물	• 준공업지역 : 1.5미터 이상 • 준공업지역 외의 지역 :3미터 이상
	다. 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙을 제외한다), 문화 및 집회시설 (전시장 및 동·식물원을 제외한다) 및 종교시설	• 3미터 이상
	라. 다중이 이용하는 건축물로서 해당 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 이상인 숙박시설 중 여관 및 여인숙, 위락시설, 교육연구시설(학교 및 도서관을 제외한다), 운수시설, 의료시설, 업무시설, 운동시설, 노유자시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설(세차장은 제외)	• 3미터 이상
	마. 공동주택	• 아파트 : 6미터 이상 • 연립주택 : 2미터 이상 • 다세대주택 : 1미터 이상
	바. 그 밖에 12미터이상 도로에 접한 모든 건축물	• 1미터 이상

제3장 지구단위계획 결정 조서

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서
2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서
3. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서
4. 건축물에 관한 용도·건폐율·용적률·높이·건축선 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 지구단위계획구역 지정에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 지구단위계획 결정(변경)조서 : 변경없음

1) 지구단위계획구역에 관한 도시관리계획결정(변경)조서

도면표시번호	구 역 명	면 적(㎡)			비고
		기 정	변 경	변 경 후	
1	안성원곡 물류단지 지구단위계획구역	682,398.1	-	682,398.1	-

2) 지구단위계획구역결정(변경)도(S=1/3,000) : 첨부

2. 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음

※ 도시관리계획 참조

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경없음

1) 교통시설(변경없음)

■ 도로 결정(변경)조서

○ 도로총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)	노선수(개)	연장(m)	면적(㎡)
합계	20	4,444	60,273.5	3	1,402	29,483.4	5	1,202	19,396.2	12	1,840	11,393.9
중로	8	2,584	49,776.9	2	1,373	29,192.8	4	875	16,381.4	2	336	4,202.7
소로	12	1,860	10,496.6	1	29	290.6	1	327	3,014.8	10	1,504	7,191.2

※ 가각 및 기타 : 지적확정측량결과 노선별 면적에 포함

주) 금회 확장되는 중1-8호선 436.2㎡ 미포함

○ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	물류1	20	집산 도로	1,194	중로1-8	중로1-물류3	일반 도로	-	경기도고시 2010-167 (10.5.25)	-
기정	중로	1	물류3	20	국지 도로	179	중로1-물류3	중로2-물류4	일반 도로	-	〃	-
기정	중로	2	물류1	17.5	집산 도로	554	소로2-물류1	중로1-물류1	일반 도로	-	〃	-
기정	중로	2	물류3	17.5	집산 도로	111	중로1-물류1	소로3-물류8	일반 도로	-	〃	-
기정	중로	2	물류4	16.5 ~20	국지 도로	(221) 82	중로1-물류3	칠곡리 151-6임	일반 도로	-	〃	-
기정	중로	3	물류1	12	국지 도로	311	중로1-물류1	중로3-물류1	일반 도로	-	〃	-
기정	중로	2	물류2	15 ~20	집산 도로	128	중로2-물류1	1호광장	일반 도로	-	경기도고시 2014-147 (14.5.28)	-
기정	중로	3	물류3	12	국지 도로	25	중로1-물류3	칠곡리 155-18창	일반 도로	-	경기도고시 2011-365 (11.12.8)	-
기정	소로	1	물류1	10	특수 도로	29	중로1-8	중로3-물류1	보행자 도로	-	경기도고시 2010-167 (10.5.25)	-
기정	소로	2	물류1	8.36	집산 도로	327	중로1-물류1	중로2-물류1	일반 도로		〃	-
기정	소로	3	물류1	6	국지 도로	322	칠곡리 128-3도	중로1-물류3	일반 도로	-	〃	-
기정	소로	3	물류2	6	국지 도로	12	소로3-물류1	칠곡리 856-1구	일반 도로	-	〃	-
기정	소로	3	물류3	6	국지 도로	9	소로3-물류1	칠곡리 132-7답	일반 도로	-	경기도고시 2010-167 (10.5.25)	-
기정	소로	3	물류4	6	국지 도로	11	소로3-물류1	칠곡리 131-2전	일반 도로	-	〃	-
기정	소로	3	물류5	4	국지 도로	806	칠곡리 862-17구	중로2-물류3	일반 도로	-	〃	-
기정	소로	3	물류6	4	국지 도로	20	칠곡리 산57-10임	소로3-물류5	일반 도로	-	〃	-
기정	소로	3	물류7	4	국지 도로	16	칠곡리 661-8답	소로3-물류5	일반 도로	-	〃	-
기정	소로	3	물류8	4	국지 도로	16	칠곡리 348-1전	중로2-물류3	일반 도로	-	〃	-
기정	소로	3	물류9	4	국지 도로	271	중로1-물류1	칠곡리 산20임	일반 도로	-	경기도고시 2011-365 (11.12.8)	-
기정	소로	3	물류10	4	국지 도로	21	소로3-물류9	칠곡리 155-11창	일반 도로	-	경기도고시 2012-401 (12.12.13)	-

주1) ( ) : 전체 연장

주2) 금회 확장되는 중1-8호선 436.2㎡ 미포함

2) 공간시설(변경없음)

■ 공원

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	-	-	-	-	87,246.9	-	87,246.9	-	-
기정	1	공원	근린공원	원곡면 칠곡리 921번지	87,246.9	-	87,246.9	경기도고시 제2010-167호 (10.5.25)	-

■ 녹지

○ 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	-	-	-	-	109,154.5	-	109,154.5	-	-
기정	1	녹지	완충녹지	원곡면 칠곡리 918번지 일원	48,114.5	-	48,114.5	경기도고시 제2010-167호 (10.5.25)	사업지구 서측
기정	2	녹지	완충녹지	원곡면 칠곡리 942번지 일원	61,040.0	-	61,040.0	〃	사업지구 동측

■ 광장

○ 광장 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	-	-	-	-	5,038.4	-	5,038.4	-	-
기정	1	광장	교통광장	원곡면 칠곡리 917번지	5,038.4	-	5,038.4	경기도고시 제2010-167호 (10.5.25)	-

3) 방재시설(변경없음)

■ 하천

○ 하천 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치			연장(m)	폭원(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
				기점	종점	주요 경과지					
계	-	-	-	-	-	-	-	-	2,074	-	-
기정	1	하천	소하천	원곡면 칠곡리 856-2번지 일원	원곡면 칠곡리 153-7번지 일원	-	217	11.2	2,074	경기도고시 2010-167 (10.5.25)	-

■ 유수지

○ 유수지 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
계	-	-	-	-	9,332.9	-	9,332.9	-	-
기정	1	유수지	저류지	원곡면 칠곡리 914번지	5,593.9	-	5,593.9	경기도고시 제2010-167호 (10.5.25)	-
기정	2	유수지	저류지	원곡면 칠곡리 925번지	3,739.0	-	3,739.0	〃	-

■ 도시기반시설에 관한 도시관리계획결정(변경)도(S=1/3,000) : 첨부

3. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 물류단지시설용지 : 변경없음

1) 물류시설(변경없음)

구분	도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
				번 호	위 치	면적(㎡)	
계			396,226.2	-	-	-	
기정	D1	D1	101,271.0	D1-1	원곡면 칠곡리 941창	101,271.0	
기정	D2	D2	10,428.9	D2-1	원곡면 칠곡리 943창	10,428.9	
기정	D3	D3	90,583.0	D3-1	원곡면 칠곡리 915창	37,808.0	
				D3-2	원곡면 칠곡리 916창	52,775.0	
기정	D4	D4	193,943.3	D4-1	원곡면 칠곡리 919창	26,448.0	
				D4-2	원곡면 칠곡리 920창	13,726.2	
				D4-3	원곡면 칠곡리 924창	153,769.1	

나. 지원시설용지 : 변경

1) 주거시설용지(변경없음)

구분	도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
				번 호	위 치	면적(㎡)	
계			4,402.9	-	-	-	
기정	R1	R1	2,621.0	R1-1	원곡면 칠곡리 926-1대	325.0	-
				R1-2	원곡면 칠곡리 926-2대	325.0	-
				R1-3	원곡면 칠곡리 926-3대	325.0	-
				R1-4	원곡면 칠곡리 926-4대	325.0	-
				R1-5	원곡면 칠곡리 926-5대	325.0	-
				R1-6	원곡면 칠곡리 926-6대	325.0	-
				R1-7	원곡면 칠곡리 926-7대	325.0	-
				R1-8	원곡면 칠곡리 926-8대	346.0	-
기정	R2	R2	1,781.9	R2-1	원곡면 칠곡리 927-1대	296.9	-
				R2-2	원곡면 칠곡리 927-2대	297.0	-
				R2-3	원곡면 칠곡리 927-3대	297.2	-
				R2-4	원곡면 칠곡리 927-7대	297.1	-
				R2-5	원곡면 칠곡리 927-6대	296.9	-
				R2-6	원곡면 칠곡리 927-5대	296.8	-

2) 근린생활시설용지(변경없음)

구분	도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
				번 호	위 치	면적(㎡)	
계			4,061.2	-	-	-	
기정	SR1	SR1	4,061.2	SR1-1	원곡면 칠곡리 928-3대	1,715.0	-
				SR1-4	원곡면 칠곡리 928-5대	570.0	-
				SR1-5	원곡면 칠곡리 928-6대	763.1	-
				SR1-6	원곡면 칠곡리 928-7대	509.1	-
				SR1-7	원곡면 칠곡리 928-8대	504.0	-

3) 주차장용지(변경없음)

구분	도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획지			비고
				번 호	위 치	면적(㎡)	
계			4,151.4	-	-	-	
기정	P1	P1	2,717.0	P1-1	원곡면 칠곡리 929차	2,717.0	-
기정	P2	P2	1,434.4	P2-1	원곡면 칠곡리 927-4차	1,434.4	-

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획결정(변경)도 (S=1/3,000) : 첨부

4. 건축물에 관한 용도·건폐율·용적률·높이·건축선 등에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

가. 건축물 용도에 관한 사항 : 변경없음

1) 물류단지시설용지(변경없음)

가) 물류시설용지

가구번호	건축용도	허용용도	불허용도
D1 D2	D	•「건축법 시행령」 별표 1 제18호 창고시설 •「건축법 시행령」 제2조제13호의 부속용도 •「유통산업발전법」 제2조제14호 집배송시설 •「유통산업발전법」 제2조제15호 공동집배송센터 •「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조제12호에 의한 농수산물종합유통센터	허용용도 외 불허

2) 지원시설용지(변경없음)

가) 주거시설용지

가구번호	건축용도	허용용도	불허용도
R1 R2	R	•「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(다중주택, 공관제외) •「건축법 시행령 」별표1 제3호의 제1종 근린생활시설※ • 제2종 근린생활시설 중 가목 일반음식점, 기원, 나목 휴게음식점, 제과점, 다목 서점, 라목 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 골프연습장 등, 마목 공연장, 종교집회장, 바목 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 출판사 등, 자목 사진관, 표구점, 학원 등※	허용용도 외 불허

※ : 주거지이외의 용도(제1,2종 근린생활시설)는 건축물 전체 연면적의 40%를 초과할 수 없다.

나) 근린생활시설용지

가구번호	건축용도	허용용도	불허용도
SR1	SR	•「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설 •「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설 (자목 중 장의사, 차목의 단란주점, 타목의 안마시술소 제외) •「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설(다목 관람장 제외) •「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설 중 가목의 종교집회장(납골당 제외) •「건축법 시행령」 별표1 제9호 의료시설(격리병원 제외) •「건축법 시행령」 별표1 제13호 운동시설(옥외철탑 설치된 골프연습장 제외) •「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 중 가목 공공업무시설 및 오피스텔, 금융업소, 사무소 •「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차 관련시설 중 주차장, 세차장 •「건축법 시행령」 별표1 제24호 방송통신시설 중 나목 전신전화국, 라목 통신용시설	허용용도 외 불허

다) 주차장용지

가구 번호	건축 용도	허용용도	불허 용도
P1 P2	P	• 주차전용건축물, 단 「주차장법 시행령」 제1조의2 제1항에 의거 주차전용건축물 설치 시 전체 건축연면적의 30%이내 범위에서 아래시설의 설치 가능 - 「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설 - 「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설(자목의 장의사, 차목의 단란주점, 타목의 안마시술소 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설(다목의 관람장 제외) - 「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 중 나목 소매시장, 다목 상점	허용 용도 외 불허

나. 건축물의 건폐율·용적률·높이 등에 관한 사항 : 변경

1) 물류단지시설용지(변경없음)

가) 물류시설용지

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용	비고
D1-1 D2-1	D1 D2	용 도	• D	-
		용적률	• 250% 이하	-
		건폐율	• 60% 이하	-
		층수/높이	• 최고층수 : 5층 이하	-
		건축물에 관한 사항	• 건축한계선 - 전면도로변 : 5m, 녹지변 : 3m - 국도45호선 녹지변 : 15m	-
		기타사항에 관한 계획	• 지구단위계획 시행지침 참조	-

2) 지원시설용지(변경)

가) 주거시설용지(변경없음)

도면 번호	가구 번호	구 분	계 획 내 용	비고
R1-1 ~ R1-8, R2-1 ~ R2-6	R1 R2	용 도	• R	-
		용적률	• 150% 이하	-
		건폐율	• 60% 이하	-
		층수/높이	• 최고층수 : 3층 이하	-
		건축물에 관한 사항	• 건축한계선 - 전면도로변 : 1m, 녹지변 : 2m	-
		기타사항에 관한 계획	• 지구단위계획 시행지침 참조	-

나) 근린생활시설용지(변경)

■ 기정

도면번호	가구번호	구 분	계 획 내 용	비고
SR1-1 ~ SR1-7	SR1	용 도	• SR	-
		용적률	• 200% 이하	-
		건폐율	• 60% 이하	-
		층수/높이	• 최고층수 : 4층 이하	-
		건축물에 관한 사항	• 건축한계선 - 전면도로변 : 3m, 녹지변 : 2m	-
		기타사항에 관한 계획	• 지구단위계획 시행지침 참조	-

■ 변경

도면번호	가구번호	구 분	계 획 내 용	비고
SR1-1 ~ SR1-7	SR1	용 도	• SR	-
		용적률	• 200% 이하	-
		건폐율	• 60% 이하	-
		층수/높이	• 최고층수 : 4층 이하	-
		건축물에 관한 사항	• 건축한계선 **- 전면도로변 : 2m, 남측도로변 : 2m**	-
		기타사항에 관한 계획	• 지구단위계획 시행지침 참조	-

다) 주차장용지(변경없음)

도면번호	가구번호	구 분	계 획 내 용	비고
P1-1 P2-1	P1 P2	용 도	• P	-
		용적률	• 200% 이하	-
		건폐율	• 60% 이하	-
		층수/높이	• 최고층수 : 4층 이하	-
		건축물에 관한 사항	• 건축한계선 - 전면도로변 : 3m, 녹지변 : 2m	-
		기타사항에 관한 계획	• 지구단위계획 시행지침 참조	-

제4장 지구단위계획 시행지침

1. 민간부문 지구단위계획 시행지침

2. 공공부분 지구단위계획 시행지침

제 1 장 민간부문 지구단위계획 시행지침

제1편 총 칙

제1조(목적)

본 지구단위계획 시행지침(이하 "지침"이라 한다)은 「안성원곡 물류단지 지구단위계획」에 적용하며, 지구단위계획구역내의 용도지역, 도시계획시설, 가구 및 획지, 건축물의 용도·규모·배치·형태와 기타사항 등에 관해 지구단위계획 결정도에 표시된 내용을 설명하고, 결정도에 표시되지 아니한 지구단위계획 결정내용을 상세하게 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위)

본 지침은 안성원곡 물류단지 지구단위계획구역 내 모든 건축행위(건축물 및 구조물의 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 이전 등)와 지구단위계획도면 및 지침에 표시되는 모든 관련행위에 대하여 적용한다.

제3조(시행지침 적용의 기본원칙)

① 이 지침은 제2장으로 구성되며, 제1장은 민간부문, 제2장은 공공부문에 각각 적용한다.

② 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 제반 관련 법규나 조례에 따른다.

③ 지침의 내용이 관련법규내지 조례와 상이한 경우에는 현행의 법규에서 허용하는 범위 안에서 본 지침의 규제내용을 따른다.

④ 본 지침의 내용이 대지 상호간 분할·합병 등으로 서로 상이한 지침이 적용될 경우 별도의 규정이 없는 한 그 규제내용은 강화된 것을 따른다.

⑤ 안성원곡물류단지 환경영향평가 및 교통영향분석·개선대책, 사전재해영향성검토, 에너지사용계획 등 사업추진과정에서 협의완료, 승인된 사항을 준수하여야 한다.

⑥ 향후 관련지침 및 법령이 개정·제정 또는 변경될 경우에는 개정·제정 또는 변경된 지침 및 법령을 따른다.

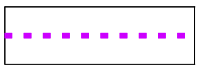
제4조(용어의 정의)

① 이 지침에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지구단위계획구역”이라 함은 국토의계획및이용에관한법률 제52조에 의해 지구단위계획이 수립되어 동지침이 적용되는 지역적 범위를 말한다.

   • 도면표시 : 

2. “블록(가구)”이라 함은 도로에 의하여 구획된 토지를 말한다.
3. “집배송시설”이라 함은 유통산업발전법 제2조 제14호에 의한 집배송시설로써, 상품의 주문처리·재고관리·수송·보관·하역·포장·가공 등 집하 및 배송에 관한 활동과 이를 유기적으로 조정 또는 지원하는 정보처리활동에 사용되는 기계·장치 등의 일련의 시설을 말한다
4. “공동집배송센터”이라 함은 유통산업발전법 제2조 제15호에 의한 공동집배송센터로써, 여러 유통사업자 또는 제조업자가 공동으로 사용할 수 있도록 집배송시설 및 부대업무시설이 설치되어 있는 지역 및 시설물을 말한다.
5. “허용용도”이라 함은 당해 획지에서 건축가능한 건축물의 용도를 말하며, 허용용도 이외의 용도로는 건축할 수 없다.
6. “불허용도”이라 함은 법규 및 관련규정상 허용되는 용도일지라도 도시기능 및 미관을 고려하여 당해 필지에 건축할 수 없는 용도를 말한다.
7. “건축한계선”이라 함은 그 선상의 수직면을 넘어서 건축물의 지상부분이 돌출하지 못하게 하는 선을 말한다.

   • 도면표시 : 

8. “건폐율”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
9. “용적률”이라 함은 대지면적에 대한 건축물의 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율을 말한다.
10. “전면공지” 라 함은 건축선, 벽면선 등의 지정으로 대지 경계선과 그에 면한 건축물 외벽선 사이에 확보된 대지안의 공지로서 공개공지 · 공공조경 등 다른 용도로 지정되지 아니한 공지를 말한다.
11. “전면도로”이라 함은 당해 대지가 접한 도로중에서 폭원이 가장 큰 도로를 말한다.
12. “점포주택”이라 함은 건물의 일부를 근린생활시설 등 주거이외의 용도로 사

용하는 단독주택을 말하며 이때 주거지이외의 용도는 건축물전체 연면적의 40%를 초과할 수 없다.

13. “차량출입불허구간”이라 함은 이 구간에서는 접하는 도로로부터 대지로 차량출입구를 설치할 수 없는 구간을 말한다.
14. “공동개발”이라 함은 인접한 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하여 개발함을 말한다.
15. “공개공간”이라 함은 피로티 기타 이와 유사한 구조로서 3층 이하의 부분에 일반에게 상시 개방되는 건축물안의 공간을 말한다
16. “주차전용건축물”이라 함은 건축물의 연면적 중 주차장으로 사용되는 부분의 비율이 95퍼센트 이상인 시설을 말한다.

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

제2편 물류단지시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제5조(획지의 분할·합병)

① 지구단위계획에 의해 지정된 획지는 원칙적으로 분합할 수 없으나, 제반여건의 변화로 인하여 토지의 분합이 불가피하다고 인정하는 경우에는 허가권자의 승인을 득하여 이를 분합할 수 있다.

② 획지를 분할하여 개발하는 경우 분할된 각 획지는 분할전 획지의 지침 및 결정도의 내용을 따라야 한다.

③ 2이상의 획지가 합병될 경우 각 획지는 합병전 획지의 지침 및 결정도의 내용을 따라야 한다.

제6조(전면공지)

① 전면공지에는 보행 지장물을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 제외한다.

② 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이 차가 없이 조성하며, 전면공지와 보도에는 차량 출입 및 주 · 정차를 금지한다. 다만, 맹지등 부득이한 경우는 예외로 한다.

③ 주차출입구가 설치될 경우, 보행공간으로 차량출입 및 주차가 불가능하도록 주차출입구와의 경계부에 단주 등을 설치한다.

④ 보도와 연접한 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로움이 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

제7조(공개공지 및 대지안의 조경)

① 공개공지 및 대지안의 조경은 「건축법」, 「안성시 건축조례」등 관련 법령·지침의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.

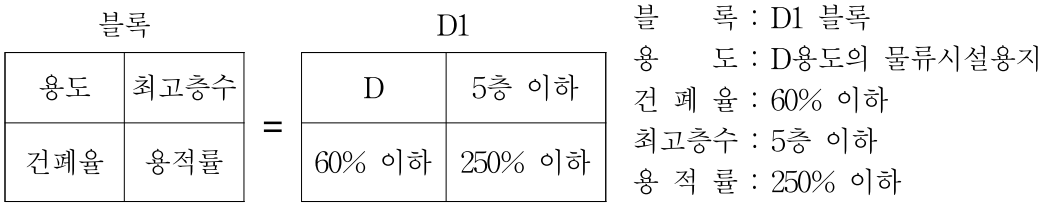
< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제8조(건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등)

① 건축물 용도·건폐율·용적률·높이는 <표1-1>에 의하며, 지구단위계획결정도에

<그림1-1>과 같이 표기한다.

<그림 1-1> 물류시설용지내 지침내용 도면 표시 예시도



<표 1-1> 물류시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

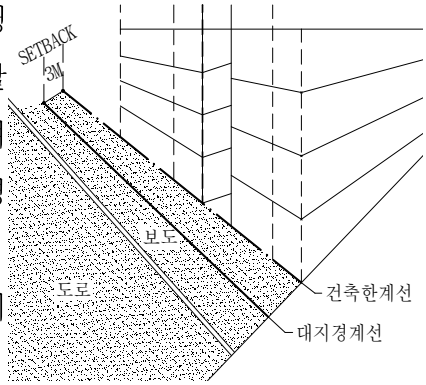
구분		물류시설용지
건축물 용도	도면표시	D
	허용용도	•「건축법 시행령」 별표 1 제18호 창고시설 •「건축법 시행령」 제2조 제13호의 부속용도 •「유통산업발전법」 제2조 제14호 집배송시설 •「유통산업발전법」 제2조 제15호 공동집배송센터 •「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조 제12호에 의한 농수산물종합유통센터
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하
용적률		250% 이하
최고층수		5층 이하
해당블록		D1-1, D2-1, D3-1, D3-2, D4-1, D4-2, D4-3

< 건축선 및 건축물의 배치에 관한 사항 >

제9조(건축한계선)

① 건축한계선에 의해 후퇴된 부분에는 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.

② 건축한계선에 의한 전면공지는 제6조(전면공지)에 따른다.



구 분	적용기준	비 고
물류시설용지	전면도로변 : 5m, 녹지변 : 3m 국도45호선 녹지변: 15m	-

< 교통처리에 관한 사항 >

제10조(차량출입불허구간의 적용)

① 「차량출입불허구간」으로 지정된 곳에는 차량 출입을 할 수 없다.

차량출입불허구간 : ※ 식별요령 : 청색으로 표기(규제)

② 차량의 출입이 허용된 구간이라도 보행로, 가감속차선 설치구간 등 공공의 시설이 설치된 구간에는 차량출입구를 설치할 수 없다. 단 주유소용지는 제외한다.

< 옥외광고물에 관한 사항 >

제11조(옥외광고물)

① 물류시설용지 입주업체의 홍보 및 안내와 관련없는 내용에 대한 간판, 입간판, 현수막, 벽보의 게시를 할 수 없다.

② 돌출간판은 다른 돌출간판과 동일크기로 상·하 일직선상에 위치시키도록 한다.

③ 건물외부에 면하는 창에는 창문이용광고물(선팅 등)을 일체 붙일 수 없다.

④ 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」, 경기도에서 규정한 「경기도 옥외광고물 등 관리조례」등 관련법 및 관련조례에서 정한 바에 따른다.

제3편 지원시설용지

제1절 주거시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제12조(획지의 분할·합병)

① 주거시설용지는 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 모든 획지는 분할 할 수 없다.

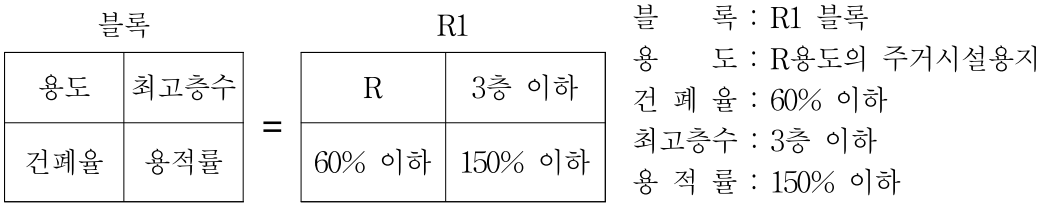
② 획지의 합병은 연접한 2개의 획지내에서 허용하며, 획지 합병의 경우에도 각 획지에 지정되었던 지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제13조(건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등)

① 건축물 용도·건폐율·용적률·높이는 <표1-2>에 의하며, 결정도에 <그림1-2>과 같이 표기한다.

<그림 1-2> 주거시설용지내 지침내용 도면 표시 예시도



<표 1-2> 주거시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분		주거시설용지
건축물 용도	도면표시	R
	허용용도	• 「건축법 시행령」 별표1 제1호의 단독주택(다중주택, 공관제외) • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종 근린생활시설※ • 제2종 근린생활시설 중 가목 일반음식점, 기원, 나목 휴게음식점, 제과점, 다목 서점, 라목 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 골프연습장 등, 마목 공연장, 종교집회장, 바목 금융업소, 사무소, 부동산중개업소, 출판사 등, 자목 사진관, 표구점, 학원 등※
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하
용적률		150% 이하
최고층수		3층 이하
해당블록		R1-1, R1-2, R1-3, R1-4, R1-5, R1-6, R1-7, R1-8, R2-1, R2-2, R2-3, R2-4, R2-5, R2-6

※ : 주거지이외의 용도(제1,2종 근린생활시설)는 건축물 전체 연면적의 40%를 초과할 수 없다.

< 건축선 및 건축물의 배치에 관한 사항 >

제14조(건축한계선)

① 건축한계선의 위치와 폭은 결정도를 따른다.

제15조(건축물의 전면방향)

① 건축물은 도로변으로 전면방향을 유도한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제16조(지붕)

① 건축물의 지붕은 평지붕 이외의 형태로 한다. 다만, 부대시설은 예외로 한다.

제17조(담장)

① 도로와 면하는 부분의 담장은 가급적 설치하지 아니하며, 필요한 경우 1.2m이하의 투시형 및 생울타리 등으로 설치한다.

제18조(건축물의 색채)

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이루어야 한다.

② 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려한다.

제2절 근린생활시설용지

< 가구 및 획지에 관한 사항 >

제19조(획지의 분할·합병)

① 근린생활시설용지는 가구 및 획지계획에서 결정한 획지를 기본단위로 하며, 모든 획지는 분할 할 수 없다.

② 획지의 합병은 연접한 2개의 획지내에서 허용하며, 획지 합병의 경우에도 각 획지에 지정되었던 지침 및 결정도의 내용을 원칙적으로 따라야 한다.

제20조(전면공지)

① 전면공지에는 주차장과 담장을 설치할 수 없다.

② 보도가 별도로 설치되어 있는 도로변 전면공지의 바닥은 인접보도의 높이와

같도록 조성하여 보행에 지장이 없도록 하여야 한다.

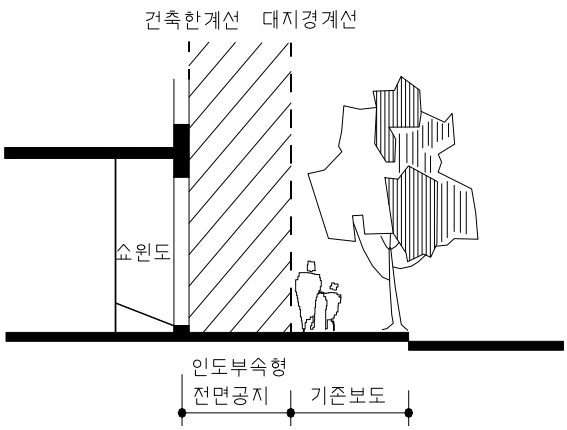
제21조(전면공지의 조성방식)

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(인도부속형)

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 시행하여야 한다.



④ 기타사항

1. 단처리 : 지구단위계획에 의한 건축한계선에 의해 생기는 대지내 공지는 접한 보도 및 도로(보도가 없을 경우)와 높이차이가 없어야 한다.
2. 적용의 예외 : 지구단위계획상 보도의 확장 외의 목적으로 지정된 대지내 공지는 위의 단처리와 포장에 대한 지침을 따르지 아니하여도 무방하며, 지형여건상 불가피하다고 판단될 경우 단처리도 예외로 한다.

제22조(공개공지 및 대지안의 조경)

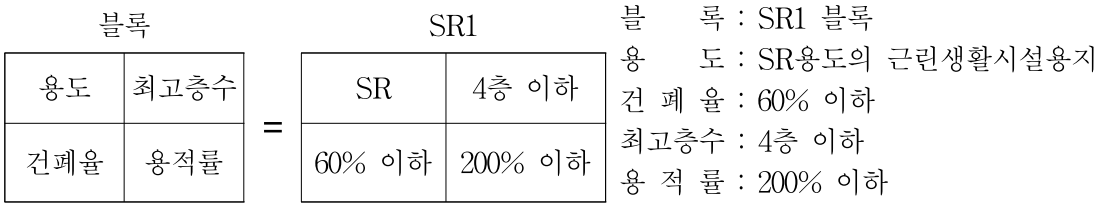
① 공개공지 및 대지안의 조경은 「건축법」, 「안성시 건축조례」등 관련 법령·지침의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.

< 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 >

제23조(건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등)

① 건축물 용도·건폐율·용적률·높이는 <표1-3>에 의하며, 결정도에 <그림1-3>과 같이 표기한다.

<그림 1-3> 근린생활시설용지내 지침내용 도면 표시 예시도



<표 1-3> 근린생활시설시설용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분		근린생활시설용지
건축물 용도	도면표시	SR
	허용용도	●「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설 ●「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설(자목 중 장의사, 차목의 단란주점, 타목의 안마시술소 제외) ●「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설(다목 관람장 제외) ●「건축법 시행령」 별표1 제6호 종교시설 중 가목의 종교집회장(납골당 제외) ●「건축법 시행령」 별표1 제9호 의료시설(격리병원 제외) ●「건축법 시행령」 별표1 제13호 운동시설(옥외철탑 설치된 골프연습장 제외) ●「건축법 시행령」 별표1 제14호 업무시설 중 가목 공공업무시설 및 오피스텔, 금융업소, 사무소 ●「건축법 시행령」 별표1 제20호 자동차 관련시설 중 주차장, 세차장 ●「건축법 시행령」 별표1 제24호 방송통신시설 중 나목 전신전화국, 라목 통신용시설
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하
용적률		200% 이하
최고층수		4층 이하
해당블록		SR1-1, SR1-4, SR1-5, SR1-6, SR1-7

< 건축선 및 건축물의 배치에 관한 사항 >

제24조(건축한계선 및 건축물의 배치)

① 건축한계선이 지정된 대지는 그에 합당하도록 건축물을 건축하여야 한다.

② 건축한계선의 위치와 폭은 결정도를 따르며, 이로 인해 발생되는 전면공지를 공개공간으로 활용하도록 한다.

③ 공개공간의 지상에는 고객을 위한 서비스시설(조경, 파고라, 휴게의자 등)을 제외한 시설물 배치를 불허한다.

제25조(건축물의 형태)

① 건축물의 1층 전면부는 투시형으로 권장한다.

< 건축물의 형태 및 외관에 관한 사항 >

제26조(건축물의 색채)

① 건축물 외벽의 재료 및 색상은 건물전면과 측·후면이 동일하거나 최소한 서로 조화를 이루어야 한다.

② 동일 건축물에서 서로 다른 외벽재료를 사용할 경우 재료들 간의 조화를 고려한다.

< 교통처리에 관한 사항 >

제27조(차량출입불허구간의 적용)

① 「차량출입불허구간」으로 지정된 곳에는 차량 출입을 할 수 없다.

② 차량의 출입이 허용된 구간이라도 보행로, 가감속차선 설치구간 등 공공의 시설이 설치된 구간에는 차량출입구를 설치할 수 없다. 단 주유소용지는 제외한다.

< 옥외광고물에 관한 사항 >

제28조(옥외광고물)

① 광고물의 수량은 업체당 2개 이내로 한정한다.

② 가로형 간판의 설치는 2층 이하에 한한다.

③ 돌출간판은 다른 돌출간판과 동일크기로 상·하 일직선상에 위치시키도록 한다.

④ 건물외부에 면하는 창에는 창문이용광고물(선팅 등)을 일체 붙일 수 없다.

⑤ 옥외광고물의 설치는 「옥외광고물 등 관리법」, 경기도에서 규정한 「경기도 옥외광고물 등 관리조례」등 관련법 및 관련조례에서 정한 바에 따른다

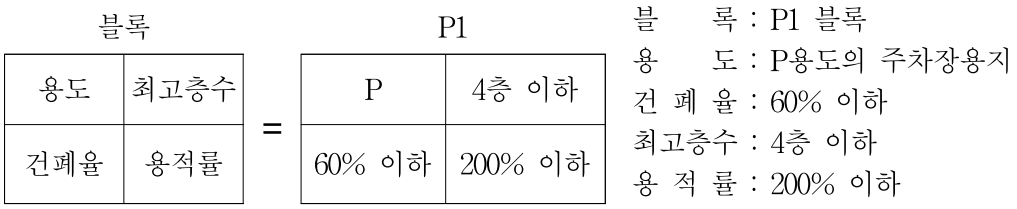
제4편 주차장용지

< 건축물에 관한 사항 >

제29조(건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등)

① 주차장 이외의 건축물 용도·건폐율·용적률·높이는 <표1-4>에 의하며, 결정도에 <그림1-4>과 같이 표기한다.

<그림 1-4> 주차장용지내 지침내용 도면 표시 예시도



<표 1-3> 주차장용지 건축물 용도·건폐율·용적률·높이

구분		주차장용지
건축물 용도	도면표시	P
	허용용도	• 주차전용건축물, 단 「주차장법 시행령」 제1조의2제1항에 의거 주차전용건축물 설치 시 전체 건축연면적의 30%이내 범위에서 아래시설의 설치 가능 -「건축법 시행령」 별표1 제3호 제1종근린생활시설 -「건축법 시행령」 별표1 제4호 제2종근린생활시설(자목의 장의사, 차목의 단란주점, 타목의 안마시술소 제외) -「건축법 시행령」 별표1 제5호 문화 및 집회시설(다목의 관람장 제외) -「건축법 시행령」 별표1 제7호 판매시설 중 나목 소매시장, 다목 상점
	불허용도	• 허용용도 이외의 용도
건폐율		60% 이하
용적률		200% 이하
최고층수		4층 이하
해당블록		P1-1, P2-1

② 주차장은 교통영향분석·개선대책에서 정한 주차면수 이상을 설치하여야 한다.

③ 주차전용건축물을 설치할 경우에는 「주차장법」 및 「안성시 주차장설치 및 관리조례」에 적합하게 설치하여야 한다.

< 건축선 및 건축물의 배치에 관한 사항 >

제30조(건축한계선)

① 주차장부지에 주차용도 및 주차용도이외의 건축물을 조성하고자 하는 경우 건축한계선의 위치와 폭은 결정도를 따른다.

제5편 지구단위계획 운용에 관한 사항

제31조(지구단위계획 지침의 운용)

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

제32조 (지구단위계획의 변경)

① 본 사업 준공 이후에의 지구단위계획 변경은 「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.

(부 칙)

본 지침은 결정고시일로부터 효력을 발생한다.

제 2 장 공공부문 지구단위계획 시행지침

제1편 총 칙

제1조(목적 및 정의)

① 본 공공부문 시행지침(이하 '시행지침'이라 한다)은 「안성원곡물류단지 지구단위계획」의 공공부문에 적용하며, 이의 시행을 위하여 지구단위계획결정도에 표시된 내용을 설명하고 도면에 표시되지 아니한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

② "공공부문"이라 함은 도시계획시설을 포함하여 도로 시설물, 녹지, 공공이용시설, 옥외 가로시설물, 포장, 조명, 도시안내체계등 공공(지방자치단체 또는 국가기관)에 의하여 조성 및 관리되는 공간이나 시설로서 공중의 일반적 이용에 개방되는 부문을 말한다.

제2조(지침 적용의 기본원칙)

① 시행지침에 별도로 언급하지 않은 사항에 대하여는 관련법규, 조례, 지침 등에 따른다.

② 시행지침의 일부 규제내용이 관련법규의 내용과 서로 다를 경우에는 현행법규의 허용범위에서 동 시행지침의 내용을 따른다.

③ 단, 시행지침상 규정된 사항이라도 향후 관련법규의 개정에 의거하여 보다 개선된 공공부문계획, 설계내용이 수립되어 동 계획을 적용함이 불합리하다고 판단될 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 동 시행지침을 융통성있게 조정하여 적용할 수 있다.

제3조(용어의 정의)

① 본 지침에서 공통적으로 사용하는 용어의 정의는 민간부문 시행지침 제4조의 정의를 따른다.

제2편 시설별 시행지침

제1절 교통시설

제4조(적용범위)

① 본 지침은 도시계획시설중 일반의 교통에 공용되는 도로에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은「도로법」,「도로구조및시설기준에관한규정」,「도시계획시설의결정·구조및설치기준에관한규칙」등 관련법규에 따른다.

< 교차로에 관한 사항 >

제5조(접속교차)

① 교차로는 접속교차를 원칙으로 하여 중앙차선을 단절시키지 않음으로서 직진 교통흐름을 체계화 한다.

< 횡단보도에 관한 사항>

제6조(설치위치)

① 차량동선과 보행동선의 교차지점에「도로교통법」및 동법 시행규칙에 따라 설치한다.

② 횡단보도는 보행자의 통행이 빈번하여 횡단보도를 설치할 필요가 있는 포장도로에 설치토록 한다.

제7조(구조 및 형상)

① 차도와 횡단보도 경계부분에는 불법차량의 진입방지 및 보행자의 안전을 위하여 야간통과차량이 식별할 수 있도록 볼라드 겸용 조명등을 설치할 것을 권장한다.

② 차량운전자에게 횡단보도를 주의시키기 위해 횡단보도 양쪽에 수목을 배치하여 차도폭을 시각적으로 좁게 한다.

제8조(장애자 시설)

① 횡단보도 구간에는 경계석의 턱을 낮추어 휠체어와 보행자 통행에 도움이 되도록 한다.

② 도시내 교통량이 많고 보행자 활동이 가장 활발한 중심지역에는 시각 장애자를 위한 벨신호기나 횡단보도로 유도하는 점자블럭을 설치한다.

제9조(과속방지 시설)

① 설치간격은 차량이 일정한 통행속도를 유지할 수 있도록 50m의 범위내에서 적정한 간격으로 설치한다.

② 교차로부근 등 차량의 주행속도가 자연히 감소될 수 있는 구간에는 가급적 설치하지 않는다.

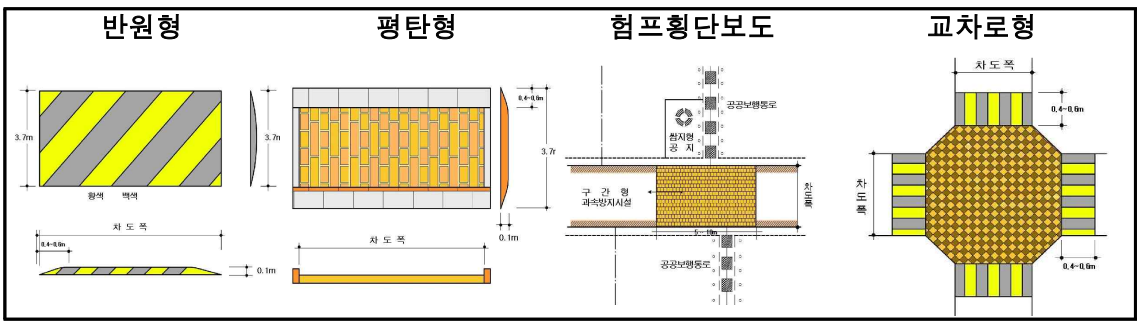
③ 설치위치는 보행자의 통행안전과 통행속도를 시속 30㎞/h이하로 제한할 필요가 있다고 인정되는 보행자우선도로 구간에 설치한다.

④ 보행자우선도로 진입부에 과속방지시설인 요철포장을 설치하여 진입차량의 속도를 감소시켜 보행자 보호를 도모한다.

⑤ 과속방지시설의 설치시 차량 진출입구로부터 일정거리(D = 20m내외)내에는 진출입차량의 정체를 방지하기 위해 가급적 설치를 배제한다.

⑥ 운전자가 원거리에서도 인식이 가능하도록 밝은색으로 요철포장을 한다.

■ 과속방지턱의 예시도



제2절 도시안내 표지시설

제10조(적용범위)

① 도시안내표지시설은 보행안내시설과 차량안내시설로 나누어 지침을 작성한다.

② 본 지침은 도로, 광장, 공공공지 등에 설치되는 가로정보체계에 관한 것으로 본 지침에 언급되지 않는 사항은 「도로법」, 「도로표지규칙」, 「도로교통법, 교통안전시설 관리편람 (경찰청), 도로교통안전시설 설치편람(건설교통부)」등 관련법규에 따른다.

제11조(보행안내체계 조성방식)

① 기능과 형태가 유사한 시설을 통합설계하여 이용과 관리의 효율성을 도모하고 가급적 보행결절부와 주요시설물 진입부에 집단배치하여 가로시설물의 난립을 방지한다.

② 정보위계에 따라 단계적으로 표기하여 동질성과 조화를 갖게하여 효율적 안내체계를 구축할 수 있어야 한다.

③ 다른 가로장치물과의 일괄설계 및 통합배치를 통한 형태적 통일성을 기하여 효과적인 정보전달을 할 수 있어야 한다.

④ 안내표지판의 높이, 크기, 형태, 색채, 재질 등 식별성을 최대한 확보하고 주행 및 보행속도를 고려하여 합리적으로 설계 배치하여야 한다.

⑤ 안내표지판은 지역의 특성을 살리고 유사형태의 안내표지판을 통일하여 일관성을 유지하고 안내판의 크기는 단계를 두어 신축성 있게 규격화하여야 한다.

제12조(보행안내체계 설치위치)

① 보행 결절점이나 교통 결절점에 종합안내시설을 배치하여 구역전체에 대한 정보와 안내역할을 할 수 있도록 종합안내판으로 계획하여 지구별 전체의 주요도로 및 시설, 대중교통수단 이용 등에 관한 정보를 수록한다.

② 보행자도로와 대로가 교차하는 지점에 구역안내판을 설치하여 도보권내에 안내가 이루어지도록 한다.

③ 연속적인 안내체계가 이루어질 수 있도록 주요시설물 주변의 결절점 및 교차점에 방향안내판을 설치한다.

④ 시설안내 표지판의 난립으로 인한 식별성 및 경관불량을 해소하기 위하여 도로표지 규칙에 의거 규격, 표기방법 등을 통일하여 동일성격의 표지판을 한곳

에 집중 설치토록 한다.

제13조(보행자 안내시설)

① 보행자전용도로 주요진입부간에 안내표지판 또는 1m 높이의 안내기둥 형태의 안내 시설을 설치하여 보행우선도로의 위치를 명확히 전달 할 수 있도록 계획하여 차량의 접근을 최소화 한다.

② 보행자전용도로 안내기둥 시설은 기타시설물 등과의 관계를 고려하여 장식적이고 조형적인 형태를 지님으로써 시각적으로 눈에 잘 띌 수 있도록 설계·배치한다.

제14조(차량안내 체계 조성방식)

① 표지판에 표기될 안내지명은 누구나 알 수 있는 지명도가 높은 것으로 설정한다.

② 명명체계는 명명단위 우선순위를 지역명 - 시설명 - 도로명 - 구역명 순으로 교차로 위계별로 단계적 안내가 이루어지도록 해야 한다.

③ 지구내 일방통행체계 구축에 대비하여 일방통행로 진입부에 색채·조형 등을 고려한 차량안내기둥을 설치한다.

제15조(교통안내표지판 설치방식)

① 교통안내표지판의 배치간격은 표지판의 인지도가 좋고 긴급상황에 대응할 수 있도록 예비동작 시간을 충분히 부여할 수 있는 장소에 설치하며, 교차로와 교통량 집중지역에는 배치간격을 줄이도록 한다.

② 규제·지시표지는 규제와 지시가 시작되고 끝나는 지점에 각각 설치하고 주의표지는 위험구역 입구나 혹은 위험지점 이전에 안내표지는 교차로 및 교차로 전방에 배치한다.

③ 교통안내표지판 설치에 장애를 주는 도로의 부속시설은 그 위치와 규모, 진출입상태 등을 사전에 검토하여 상충되지 않도록 한다.

제16조(도로표지판 설치방식)

① 도로표지판의 설치방향은 차량의 진행방향과 직각으로 하되 도로의 형태에 따라 10도 이내의 안쪽에 설치하며 시각적으로 장애를 주는 시설물을 설치해서는 안된다.

② 운전자가 다음행동을 결정할 수 있는 충분한 거리에서 읽을 수 있도록 배치한다.

③ 방향표지판은 원거리와 근거리의 2개 지명을 표기하고 기존 교통안전시설물을 이용하거나 부착사용이 가능한 구조로 한다.

제3절 가로 장치물

제17조(설계기준)

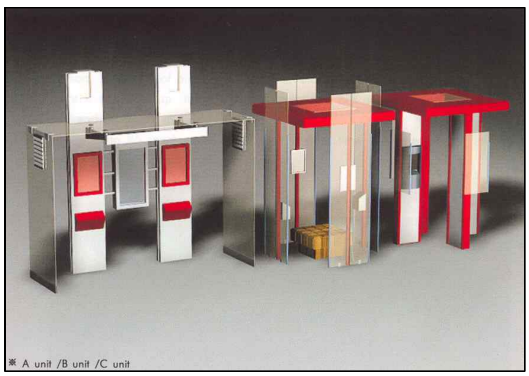
① 가로상에 배치되는 각종 가로장치물간의 형태적 부조화를 방지하고, 가로변 이미지의 제고를 위해 가로장치물의 형태, 재료, 색상을 통합·조절하는 가로장치물 개발 기본 전략 프로그램으로 구축하고 이를 가로장치물 설계에 반영토록 하여야 한다.

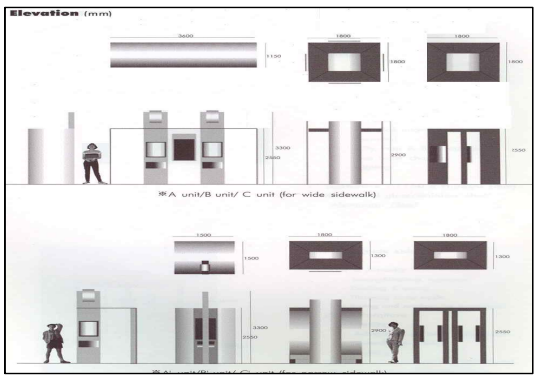
② 가로별 특화를 위해 가로의 성격에 따라 특정가로 단위로 작성하여 가로별 재료, 형태의 동질화가 이루어져야 한다.

③ 도로성격에 따라 상호보완적 가로장치물은 배치유형을 도출하여 가급적 통합설치하여 보도구간내에 각종 시설물의 난립을 방지한다.

④ 주요시설 입구, 대중교통수단 승·하차지점, 횡단보도 등 주요 집분산 지점에 가로 장치물을 집중 설치하여 집약적 효과를 도모하여야 한다.

■ 가로장치물 예시도





제18조(방호 울타리)

① 보도가 있는 일반도로에서 보행자의 도로횡단이 금지되어 있는 구간이나 불법승·하차를 방지하기 위하여 교통상황에 따라 간선가로변에 방호울타리 설치를 권장한다.

■ 방호울타리 예시



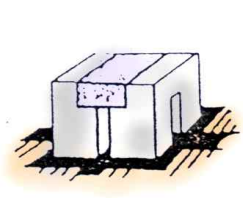
제19조(볼라드)

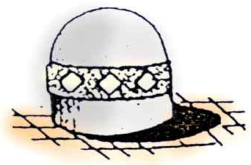
① 보행자의 안전을 위하여 일반도로 경계부근에 설치하며 1-2m정도 간격으로 배치하여 차량통행을 막도록 한다.

② 야간 보행밀도가 높은 지역에서 보행자의 안전과 야간경관의 향상을 위하여 보행등을 겸한 볼라드설치를 권장한다.

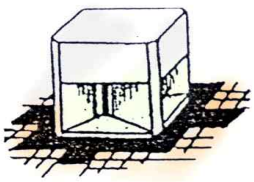
③ 교차로 및 횡단보도 가각부분 보도로의 무단 차량진입을 막기 위해 설치하고 비상시 차량진입을 위해 이동식을 권장한다.

■ **조명등을 겸한 고정식 볼라드**





■ **화분형태의 이동식 볼라드**





제20조(벤치)

① 휴게뿐만 아니라 타 기능과 병행되는 구조로 설계하여 이용의 다양성을 도모하며 가로변에 설치시는 주변경관과 조화될 수 있도록 한다.

② 기하학적 배치, 단순평형 배치 등 장소의 특성을 살리도록 하며, 일반가로변에서는 200m내지 250m마다 2내지 3개소씩 설치한다.

제4절 자전거 도로

< 일반사항 >

제21조 (자전거도로 구성기준)

① 사업지구내 주요간선도로 및 보조간선도로 등에 편측 및 양측으로 구분하여 자전거도로를 설치하며 출퇴근 및 놀이의 기회제공등 일상적인 동선으로 활용하도록 한다.

② 자전거동선은 차량 및 보행동선과 분리되어야 하며 안내판 등 필요한 부대시설을 요소에 배치한다.

< 일반구간의 자전거도로 >

제22조 (공간구성)

① 도로변에 조성되는 자전거도로는 보도와 단차없이 1.1m 이상의 폭으로 조성한다.

제23조 (시설물)

① 자전거도로변에는 노선 전체 종합안내판, 노선예고표지판, 자전거보관시설 등의 부대시설이 옥외가로시설물체계와 관련하여 적재적소에 통합배치되어야 한다.

② 결절부 및 주요시설물 주변에는 조명등을 집중 배치하여 야간통행의 안전성을 도모한다.

< 자전거도로의 교차접속구간 >

제24조 (공간구성)

① 일반도로와의 교차점은 횡단보도 측면에 자전거 횡단구간을 구분하여 설치하도록 한다.

제25조 (포장)

① 평면교차 구간으로 횡단할 경우 그 바닥에는 자전거형상을 도식한다.

제5절 조명시설

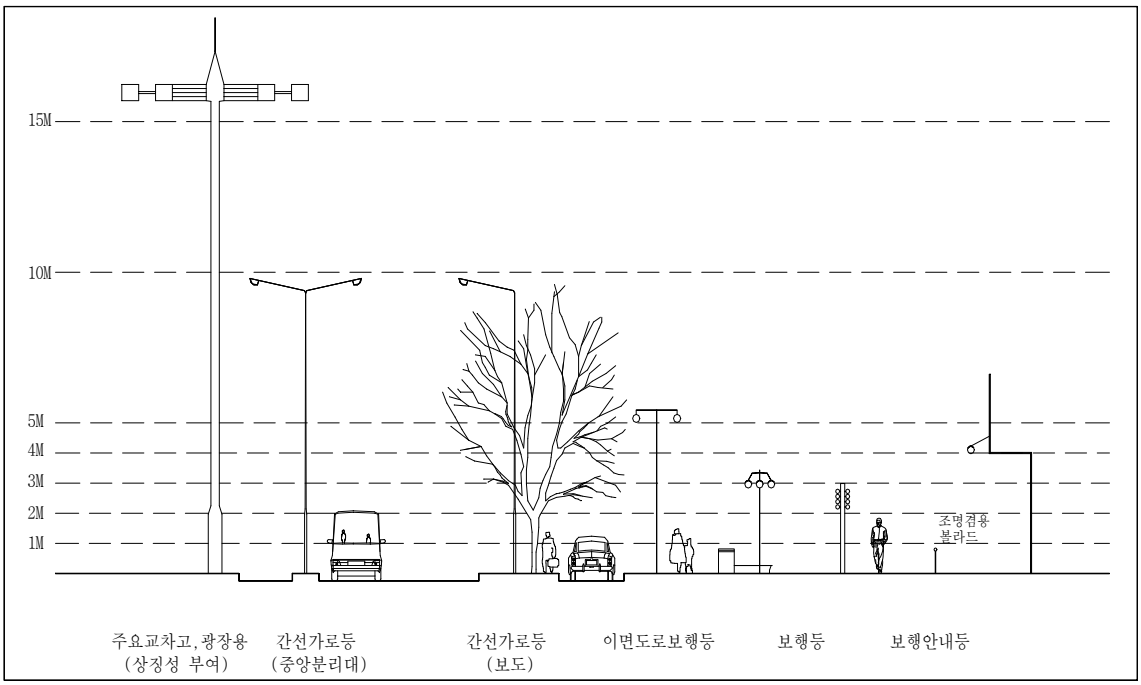
제26조(가로등 배치원칙)

① 조명시설에 대한 일반적인 기준은 도로의 조명시설 기준에 의해 설치하며 도로의 성격, 기능, 폭원에 따라 적합한 조도수준을 요구하여야 한다.

② 교차로, 횡단보도, 커브길, 로타리등 사고 빈발예상 지점은 강화조명을 설치하여야 한다.

③ 일반가로상에는 LED 광원사용을 원칙으로 하며, 공원변에 있어 국부적으로 조정하여 장소별 특색을 갖도록 한다.

■ 조명시설의 종류(가로등 예시)



제27조(보행등 배치원칙)

① 보행등은 특별한 경우를 제외하고는 7~8m를 초과하지 않는 인간적 척도의 규모로 사용하며 보행인의 통행에 지장을 초래하지 않는 위치에 설치하여야 한다.

제28조(야간조명의 강화)

① 야간보행등을 독특하게 설계하여 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 하며, 주요교차로의 보차도 경계석은 형광물질이 부착된 것으로 교체하여 야간에도 쉽게 장소성을 느낄 수 있도록 할 수 있다.

② 야간 보행밀도가 많은 공공보행통로 주변 차도측으로 보행등 겸 벤치·볼라드

를 설치하여 야간보행자의 안전과 휴게·편익을 도모한다.

③ 기존의 상부조명 일변도에서 탈피하여 야간경관 증진을 위해 하부조명의 상향 및 측향식 조명을 강화하여 야간의 가로환경 및 인지도를 부각시킨다.

제6절 완충녹지

제29조(적용범위)

① 본 지침은 도시계획시설 중 완충녹지에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」및 안성시 조례 등 관련법규에 따른다.

제30조(조성원칙)

① 완충녹지는 대기오염, 소음, 진동, 악취 등과 기타 이에 준하는 공해와 각종사고 재해 방지를 위해 설치하며, 도시경관 향상에 기여하는 시각적, 심리적 효과도 증진시키도록 한다.

② 완충녹지는 안전하고 원활한 차량운행과 동시에 차광, 명암순응, 시설유도, 방향성 제고 등을 위해 설치한다.

제31조(공간구성)

① 일체화된 수목의 연속적인 공간으로 구성한다.

② 완충녹지의 녹화면적은 80%이상이 되도록 유지한다.

제7절 공원

제32조(적용범위)

① 본 지침은 도시계획시설중 공원에 적용되는 것으로, 본 지침에서 언급하지 않은 사항은 「도시공원 및 녹지등에 관한 법률」, 「도시계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」및 안성시 조례 등 관련법규에 따른다.

제33조(시설물)

① 각 공간구성에 맞는 휴게시설, 조명시설 등을 적재적소에 배치한다.

② 시설간의 연계성을 고려하여 배치한다.

③ 모든 시설물의 설계는 안전성, 편리성, 견고성, 유지관리 용이성을 고려한다.

제3편 지구단위계획 운용에 관한 사항

제34조(지침의 조정)

① 공공부문에 해당하는 모든 시설은 본 지침을 적용하여야 한다. 다만 다음의 각호에 해당하는 경우는 예외로 한다.

1. 동 지침 승인 이전에 관계법령에 의거 승인을 얻어 기 시행되었거나 시행중인 사업으로서 동 지침을 적용하기 어려운 경우
2. 도로교통법에 따른 교통시설등 타 법령의 시설설치에 대한 세부적인 지침이 본 지침과 상충되는 경우
3. 관계법령등의 개정으로 인하여 본 지침적용이 어려운 경우