

진흥5차아파트지구 재건축사업 정비기본계획 변경, 정비계획 결정, 정비구역 지정 및 지형도면 고시

1. 안양시 만안구 안양동 908-4번지 진흥5차아파트지구 재건축사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제7조 및 제16조 등 관련 규정에 따라, 2030년 안양 도시·주거환경정비기본계획 변경과 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 등은 토지이용 (<http://eum.go.kr>)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 안양시청 도시정비과에 비치하고 있습니다.
 - 가. 2030년 안양 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경) 조서 : 붙임
 - 나. 진흥5차아파트지구 재건축사업 정비구역 지정 및 지형도면 승인 조서 : 붙임
 - 다. 관계도면 : 따로 붙임(게재 생략)

2025. 01. 25.

안 양 시 장

① 2030 안양시 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경)

1. 정비예정구역 결정(변경)조서

구분	번호	구역명	면 적 (㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	층 수 (층 이하)	사업 유형	정비계획 수립시기	비고
기정	5	진흥5차 아파트지구	18,384	60	250	-	재건축 사업	2021년 부터	-
변경	5	진흥5차 아파트지구	18,384	50	280	-	재건축 사업	2021년 부터	-

2. 정비예정구역 결정(변경)사유

도면표시 번 호	구역명	변경내용	변경 사유	비고
5	진흥5차 아파트지구	• 건폐율 : (기정) 60% 이하 → (변경) 50% 이하 • 용적률 : (기정) 250% 이하 → (변경) 280% 이하	• 용도지역 종상향에 따른 건폐율 및 용적률 변경	-

② 진흥5차아파트지구 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 진흥5차아파트지구 재건축사업

2. 정비구역 지정 조서

구 분	사업의 구분	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신 규	재건축	진흥5차아파트지구 재건축정비구역	경기도 안양시 만안구 안양동 908-4	18,384	정비예정구역

3. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용			
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 89.53% = (3,333억원 - 1,903억원) / 1,598억원 × 100% = 89.53% - 총 수입 추정 : 3,333억원 (분양단가 : 평당 2,550만원 적용) - 총 지출 추정 : 1,903억원 (공사단가 : 평당 690만원 적용) - 종전자산총액 추정 : 1,598억원			
개별종전 자산액	- 집합건물 : 평형별시세(KB시세, 한국부동산원 시세, 국토교통부 실거래가 등)를 참작, KB부동산 시세 하한값 수준(2024.07 기준)에서 일괄 적용 - 상가 : 최근 실거래가 및 평가 전례, 공동주택(아파트)과의 균형과 대지지분의 크기 등을 고려하여 약식 추정			
추정분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액× 추정비례율)			
	① 추정권리가액	② 조합원분양가 추정액		③ 추정분담금
	개 별 종 전자 산 추 정 액 × 추 정 비 려 율 (89.53%)	전용면적(공급평형)	추정액	② 조합원 분양가 추정액 - ① 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)
		59㎡(24평 형)	6.61억원	
		74㎡(29평 형)	7.62억원	
※ 상기 내용은 개략적인 추정분담금 산정을 위해 평균가액으로 산정한 값이며, 개별 추정분담금은 상이할 수 있음				

- 1) 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음
- 2) 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급해야하는 환급금임.
- 3) 토지등소유자의 종전자산은 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨
- 4) 상기 추정분담금 중 공사비에 대한 추정은 인근 정비사업의 도급공사비 등을 종합적으로 고려하여 산정한 개략 공사비이며, 향후 원자재 조달비용 상승 등의 요인으로 변경될 수 있으며, 안양시 조례에 따라 사업시행계획인가 전 추정분담금 검증 절차를 거칠 예정임
- 5) 상기 금액은 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가, 원자재 조달비용 상승요인 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별 고지 예정임
- 6) 상기 내용은 정비계획 수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨

4. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
합 계		18,384	100.0	-
공동주택용지	소 계	15,780	85.8	-
	공동 1	15,780	85.8	아파트 및 부대복리시설
정비기반시설 등	소 계	2,604	14.2	-
	연결녹지	1,627	8.9	-
	도 로	977	5.3	-

5. 용도지역에 관한 계획

가. 정비구역 내 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)
	기정	증감	변경	
합 계	18,384	-	18,384	100.0
제2종일반주거지역	17,661	감) 17,661	-	-
제3종일반주거지역	-	증) 17,661	17,661	96.1
자연녹지지역	723	-	723	3.9

나. 정비구역 내 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	경기도 안양시 만안구 안양동 908-4	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	증) 17,661	효율적인 토지이용 및 재건축 정비사업을 위해 제3종일반 주거지역으로 용도지역 변경

다. 정비구역 외 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)
	기정	증감	변경	
합 계	2,139	-	2,139	100.0
제2종일반주거지역	2,139	감) 2,139	-	-
제3종일반주거지역	-	증) 2,139	2,139	100.0

라. 정비구역 외 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면 적 (㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	경기도 안양시 만안구 안양동 908-4 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	증) 2,139	• 재건축 정비구역의 용도지역 변경에 따라 주변 도로 중심선에 맞춰 정비구역 외 용도지역 변경

6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	9	15~20	보조간선 도로	2,000	대로 1-1	중로 1-13	일반 도로	양지1교	'73.7.12 (건고 297호)	양화로
변경	중로	2	9	15~20	보조간선 도로	2,000 (162)	대로 1-1	중로 1-13	일반 도로	양지1교	'73.7.12 (건고 297호)	일부확폭 (선형변경)
기정	소로	1	1102	10~19	국지 도로	310	중로 1-2	중로 2-9	일반 도로	안양과학 대학	'86.2.7 (경고 34호)	양화로71번길
변경	소로	1	1102	10~19	국지 도로	310 (154)	중로 1-2	중로 2-9	일반 도로	안양과학 대학	'86.2.7 (경고 34호)	일부확폭 (선형변경)

※ 연장의 ()은 구역내 구간임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-9	중로 2-9	• 도로 폭원 변경 - 폭원 15m → 18m(L=162m)	• 안양시 도시 및 주거환경 정비 기본계획을 반영하여 도로의 일부 차로 확폭
소로 1-1102	소로 1-1102	• 도로 폭원 변경 - 폭원 10m → 13m(L=154m)	• 안양시 도시 및 주거환경 정비 기본계획을 반영하여 도로의 일부 차로 확폭

나. 공간시설

2) 녹지

○ 녹지 결정 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	13	녹지	연결녹지	안양동 908-4	-	증) 1,627	1,627	-	-

○ 녹지 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
13	연결녹지	• 신설 - 면적 : 1,627㎡	• 수리산과 꽃동산공원 연결로 조성

7. 공동이용시설 설치계획

○ 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 정비구역의 여건을 고려해 필요한 시설을 산정

구분	위치	법정기준		계획면적	비고	
합계	-	-	-	2,420㎡	-	
공동이용 시설	-	세대수×2.5㎡	462세대×2.5㎡ =1,155㎡이상	2,220㎡	-	
어린이 놀이터	획지1	200㎡+(세대수×1㎡)	200㎡+(462세대×1㎡) =662㎡이상	1,280㎡	-	
주민 운동시설	획지1	「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」에 따른 체육시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적 이상		560㎡	-	
경로당	획지1	50㎡+(세대수×0.1㎡)	50㎡+(462세대×0.1㎡) =96.2㎡이상	100㎡	-	
어린이집	획지1	{30인+(세대수×0.05인)} ×4.29	{30인+(462세대×0.05인)} ×4.29=227.80㎡이상	230㎡	돌봄센터 포함	
작은 도서관	획지1	「도서관법 시행령」 [별표]의 설치기준 면적 이상		33㎡ 이상	50㎡	지하층
주민 공동시설	획지1	-	-	-	지하층	
관리사무소	획지1	10㎡+(세대수-50세대) ×0.05	10㎡+(462세대-50세대) ×0.05=30.6㎡이상	150㎡	지하층	
경비실	획지1	-	-	50㎡	지하층	

8. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

도면표시 번 호	위치	구분	비고
획지1 (공동주택용지)	안양동 908-4	용도	「건축법 시행령」[별표1] 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설
			- 허용용도 - 불허용도
		건폐율	50% 이하
		용적률	- 기준 200% 이하 - 허용 230% 이하 - 상한 280% 이하
		높이	27층 이하
		건축선	- 건축한계선 3m : 중로 2-9, 소로 1-1102 - 건축한계선 5m : 꽃동산공원변, 단독주택 및 근린생활시설 변

주 : 건축물의 용도는 「건축법시행령」[별표 1] 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「안양시 도시계획조례」에 따름

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
환경보전	자연환경	- 절 · 성토의 균형 고려, 지형변화의 최소화 - 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장 - 도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지 설치 및 에너지 절약형 단지 계획 기법 채택	-
	생활환경	도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수재해	본 계획구역의 입지상 침수 등 수해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	토질의 종류에 따라 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등 통하여 토사의 유출을 방지	-
	강 풍	지구 내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화	-
	환경오염	구역 내 직접적인 환경오염 요인은 없으나 공사시 또는 사업시행 과정에서 예상되는 오염원을 찾아 저감대책 마련	-
	화 재	구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-
	교 통	지진으로 인한 피해는 없는 지역이나 향후 장기적으로 지진에 대한 내진설계 대비 필요	-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분		계 획 내 용	비 고
사 업 시행시	대기질 · 소음 및 진동	- 사업지구가 공사가 진행될 경우 건설장비의 투입과 토공사의 진행으로 비산먼지와 이산화질소가 주로 발생됨에 따른 교육환경 보호를 위하여 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책수립 - 소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을 최소화하기 위하여 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과후 및 방학기간 등을 활용하여 주변학교의 학습에 영향을 최소화 함	-
	보행 안전	- 공사시 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전대책 수립 후 사업시행할 계획임 - 등하교시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 침두시 운행을 제한(07:00~09:00, 17:00~19:00, 낮 하교시간 포함) - 사업지 주변으로 설치되는 보도는 우선 확보하여 학생들의 보행동선을 확보할 계획임 - 공사구간 위험지역 통과시 안전한 차량유도 및 통행로 지정으로 도로상에서 야기되는 사고 위험에 대하여 사전예방 시설물을 설치 - 공사장비 및 차량과 보행자의 충돌을 방지하기 위하여 안전관리 요원을 상시 배치하여 보행안전 도모	-
	사업시행후	- 계획대상지내 도로변에 가로수와 공원 및 녹지 등 계획을 통해 대기오염물질의 영향을 저감할 계획임 - 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시)을 사용 및 설치와 교통안전시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기할 계획임 - 어린이 보호구역 지정	-

11. 세입자 주거대책

○ 관련법규에 따라 주거 이전비, 영업보상비 등을 지급할 예정임

12. 정비사업시행 예정시기

○ 정비구역 지정 고시가 있는 날로부터 5년 이내 사업시행인가(예정)

13. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

14. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획 : 해당없음

15. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

○ 현재 구조적으로 불량한 진흥5차아파트지구의 건축물을 철거 후 공동주택 건립

결정구분	구역구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(m ²)	명칭	면적(m ²)		계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
신설	진흥5차아파트지구 재건축정비구역	18,384	-	-	안양동 908-4	7	-	-	7	-	-

※ 기존 건축물 : 아파트 5동(12층), 근린생활시설 1동(3층), 경비실 1동(1층)

16. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에서 건립하는 임대주택 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획 : 해당없음

17. 기존 수목의 현황 및 활용계획

기존 수목의 현황 및 활용계획	비고
- 구역 내 보호수 등 보존가치가 있는 수목 없음 - 구역 내 수목현황은 대체로 양호한 편임 - 조사된 수목 중 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획	-

③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각호의 사항에 관한 계획

1. 지구단위계획구역 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정 조서

구 분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)	비 고
신설	1	진흥5차아파트지구 재건축 지구단위계획구역	경기도 안양시 만안구 안양동 908-4	18,384	-

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면 적(㎡)	결정사유
신설	1	진흥5차아파트지구 재건축 지구단위계획구역	경기도 안양시 만안구 안양동 908-4	18,384	「2030년 안양 도시·주거환경정비 기본계획」에 따라 정비예정구역으로 지정된진흥5차아파트지구 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 통해 토지이용의 합리적인 이용 및 주거환경을 개선하고자 지구단위계획구역 결정

2. 용도지역·지구 변경에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 구역 내 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)
	기정	증감	변경	
합 계	18,384	-	18,384	100.0
제2종일반주거지역	17,661	감) 17,661	-	-
제3종일반주거지역	-	증) 17,661	17,661	96.1
자연녹지지역	723	-	723	3.9

나. 구역 내 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	안양동 908-4번지	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	증) 17,661	효율적인 토지이용 및 재건축정비사업을 위해 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경

다. 구역 외 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비율(%)
	기정	증감	변경	
합 계	2,139	-	2,139	100.0
제2종일반주거지역	2,139	감) 2,139	-	-
제3종일반주거지역	-	증) 2,139	2,139	100.0

라. 구역 외 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	결정사유
		기정	변경		
-	안양동 908-4번지 일원	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	증) 2,139	재건축 정비구역의 용도지역 변경에 따라 주변 도로 중심선에 맞춰 정비구역 외 용도지역 변경

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	9	15~20	보조간선 도로	2,000	대로 1-1	중로 1-13	일반 도로	양지1교	'73.7.12 (건고 297호)	양화로
변경	중로	2	9	15~20	보조간선 도로	2,000 (162)	대로 1-1	중로 1-13	일반 도로	양지1교	'73.7.12 (건고 297호)	일부확폭 (선형변경)
기정	소로	1	1102	10~19	국지 도로	310	중로 1-2	중로 2-9	일반 도로	안양과학 대학	'86.2.7 (경고 34호)	양화로71번길
변경	소로	1	1102	10~19	국지 도로	310 (154)	중로 1-2	중로 2-9	일반 도로	안양과학 대학	'86.2.7 (경고 34호)	일부확폭 (선형변경)

※ 연장의 ()은 구역내 구간임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-9	중로 2-9	- 도로 폭원 변경 - 폭원 15m → 18m(L=162m)	안양시 도시 및 주거환경 정비 기본계획을 반영하여 도로의 일부 차로 확폭
소로 1-1102	소로 1-1102	- 도로 폭원 변경 - 폭원 10m → 13m(L=154m)	안양시 도시 및 주거환경 정비 기본계획을 반영하여 도로의 일부 차로 확폭

나. 공간시설

1) 녹지

○ 녹지 결정 조서

구 분	도면표시 번 호	시설명	시설의 세 분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
신설	13	녹지	연결녹지	안양동 908-4	-	증) 1,627	1,627	-	-

○ 녹지 결정 사유서

도면표시 번 호	시설명	결정내용	결정사유
13	연결녹지	• 신설 - 면적 : 1,627㎡	• 수리산과 꽃동산공원 연결로 조성

4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

구분	가구	획지 번호	명칭	획 지		비 고
				위 치	면적(㎡)	
신설	계				18,384	-
	①	1	획지1	안양동 908-4번지	15,780	공동주택용지
	-	-	녹지	-	1,627	연결녹지
		-	도로	-	977	-

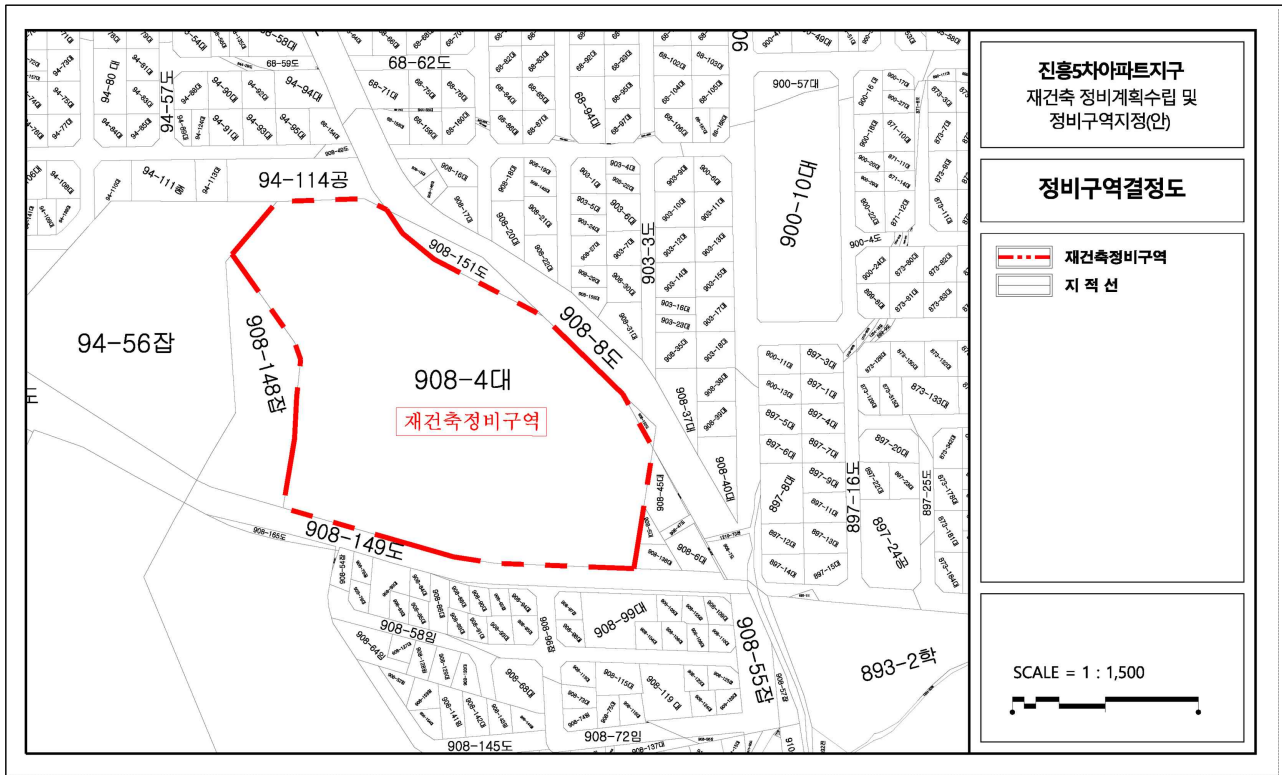
5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 대한 도시관리계획 결정조서

도면표시 번 호	위치	구분		비고
획지1 (공동주택용지)	안양동 908-4	용도	허용용도	• 「건축법 시행령」[별표] 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설
			불허용도	• 허용용도 외의 용도
		건폐율		• 50% 이하
		용적률		• 기준 200% 이하 • 허용 230% 이하 • 상한 280% 이하
		높이		• 27층 이하
		건축선		• 건축한계선 3m : 중로 2-9, 소로 1-1102 • 건축한계선 5m : 꽃동산공원변, 단독주택 및 근린생활시설 변

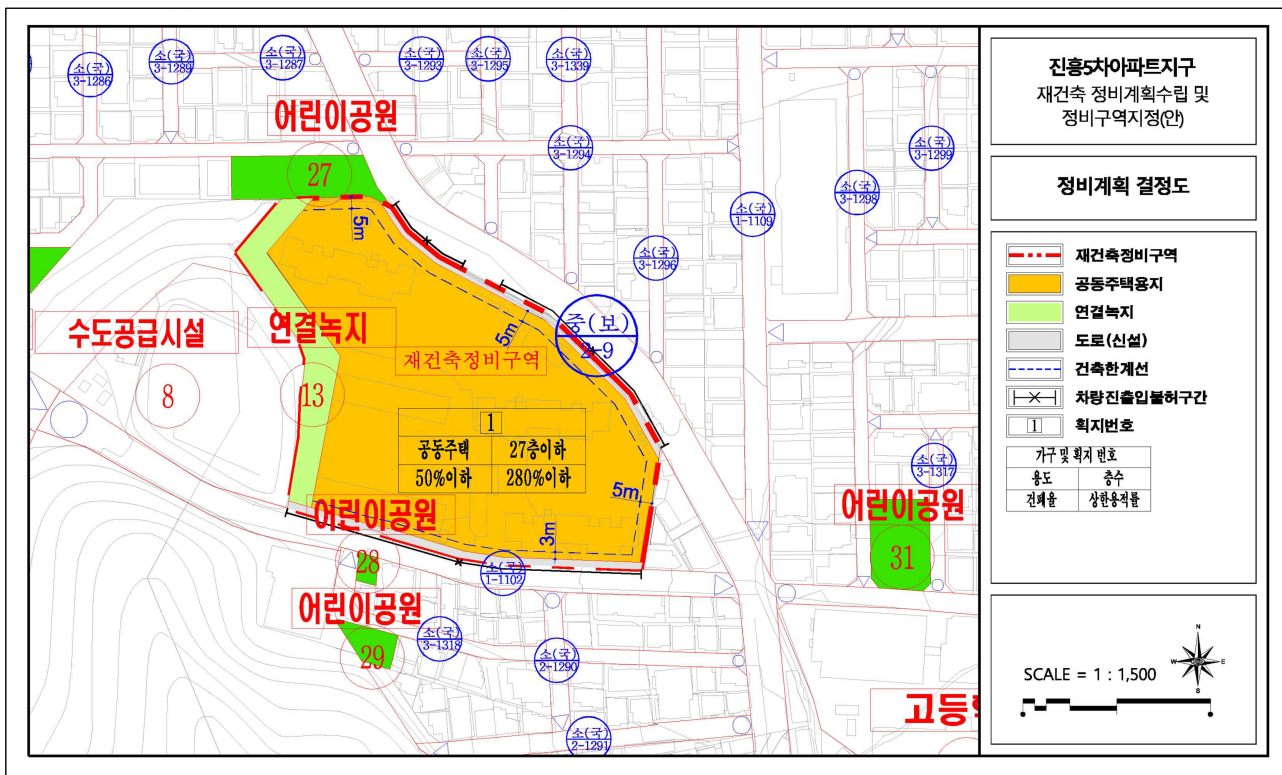
주 : 건축물의 용도는 「건축법시행령」[별표 1] 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 「안양시 도시계획조례」에 따름

6. 기타사항에 대한 도시관리계획 결정조서 : 세부자료 게재생략(공람장소 비치)

□ 정비구역 결정도



□ 정비계획 결정도



진흥5차아파트지구 재건축사업 지형도면 고시도