

종합운동장 동측 일원 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경 고시

1. 안양시 고시 제2022-145(2022.6.30.)호에 따라 정비구역 지정·고시된 종합운동장 동측 일원 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 변경 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따른 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.molit.go.kr>)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 안양시청 도시정비과에 비치하고 있습니다.
 - 가. 종합운동장 동측 일원 재개발사업 정비구역 지정 변경 및 지형도면 승인 조서 : 붙임
 - 나. 관계도면 : 따로 붙임(게재 생략)

2024. 9. 4.

안 양 시 장

종합운동장 동측 일원 재개발사업 정비계획 결정 변경 및 지형도면 승인 조서

1. 정비사업의 명칭

■ 종합운동장 동측 일원 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적

가. 정비구역 : 변경없음

■ 정비구역 지정조서

구분	정비사업	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비고 (최초 결정일)
기정	재개발	종합운동장 동측일원 재개발사업	동안구 비산동 1047-20번지 일원	91,267	안양시고시 제2022-145호 (2022.6.30)

나. 토지이용에 관한 계획: 변경

■ 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
도시 관리 계획	합 계	91,267.0	—	91,267.0	100.0	
	제2종일반주거지역	1,789.0	증 5,713.0	7,502.0	8.2	• 종교용지 등 종하향 (제3종일반→제2종일반)
	제3종일반주거지역	89,478.0	감 5,713.0	83,765.0	91.8	
합 계		91,267.0	—	91,267.0	100.0	
획지	소 계	68,773.0	감 1,104.8	67,668.2	74.1	
	공동주택용지	64,650.0	증 1,241.0	65,891.0	72.2	
	근린생활시설	1,376.0	감 274.8	1,101.2	1.2	• 획지 2-1, 2-2, 2-3, 7
	보육시설	886.0	감 886.0	—	—	• 단지내 시설로 대체
	종교시설용지	1,861.0	감 1,185.0	676.0	0.7	• 종전 종교시설 규모 반영 • 획지 3, 4, 5
정비 기반 시설 등	소 계	22,494.0	증 1,104.8	23,598.8	25.9	
	공공청사	2,200.0	증 307.4	2,507.4	2.7	• 공공공지/도로선형 변경에 따른 면적변경
	공공공지	708.0	감 353.0	355.0	0.4	• 도로 선형 등 변경에 따른 축소
	주차장	— (4,919.0)	— [감 1,034.4]	— (3,884.6)	—	• 어린이공원 중복결정
	어린이공원	4,919.0	감 1,034.4	3,884.6	4.3	• 주차장 중복결정
	소공원	—	증 2,043.0	2,043.0	2.2	• 소공원 신설
	보행자도로	121.0	—	121.0	0.1	
	도 로	14,546.0	증 141.8	14,687.8	16.2	• 도로선형 변경 • 도로 개설(소로3-1721)

※ 변경사유 : 1. 종교시설, 준치(획지)의 현실적인 건축 효율성을 고려한 용도지역 변경
2. 도시계획위원회 심의·공람의견 반영 및 건축효율성을 고려한 획지 및 정비기반시설의 변경
등에 따른 토지이용계획 변경

※ 주차장 ()안 내용은 어린이공원 하부 중복결정 면적임 (합계 미포함)

3. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	93	20	일반도로	국지도로	272	소로 3-1176	중로 3-120	-	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	-
변경	중로	1	93	20	일반도로	국지도로	272	소로 3-1176	중로 3-120	-	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	선형 변경
기정	중로	3	16	12~18	일반도로	집산도로	790 (314)	대로 2-3	광로 2-6	-	경고제363호 (881231)	-
기정	소로	1	1436	10	일반도로	국지도로	285	중로 1-91	중로 3-120	-	안고제188호 (20.09.22)	구역외
기정	중로	3	119	12~20	일반도로	국지도로	230	소로 3-1176	중로 1-93	-	-	-
변경	중로	3	119	12~20	일반도로	국지도로	210	소로 3-1176	중로 1-93	-	-	선형 변경
기정	중로	3	120	12	일반도로	국지도로	277	중로 3-16	소로 3-1178	-	-	-
기정	소로	2	1161	8	일반도로	국지도로	208	중로 3-120	중로 3-120	-	-	구역외
기정	소로	2	1164	8	일반도로	국지도로	334	중로 3-120	중로 1-86	-	-	구역외
기정	소로	3	1645	6	일반도로	국지도로	496	중로 2-123	중로 3-120	-	안고제188호 (20.09.22)	구역외
기정	소로	3	1655	6	일반도로	보행자 전용도로	20	소로 3-1176	비산동 1030-2	-	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	-
신설	소로	3	1721	4	일반도로	국지도로	20	소로 3-1176	비산동 1030-1	-	-	-

※ 연장의 ()은 구역내 구간임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
중로 1-93	중로 1-93	• 선형 변경	• 도로 선형 변경
중로 3-119	중로 3-119	• 노선 축소 및 선형 변경 - 연장 : 230m→210m	• 중로 1-93호선 선형 변경에 따른 선형 변경
-	소로 3-1721	• 도로 신설	• 공람의견 반영에 따른 도로 개설

※ 도로계획은 주변지역(종합운동장 북측 일원 등) 도로계획과 정합성을 고려하여 향후 변경될 수 있음.

2) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	112	주차장	비산3동 1041번지 일원	4,919.0	감1,034.4	3,884.6	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	공원과 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
112	주차장	- 면적 변경 - 면적 : 4,919.0㎡→3,884.6㎡ 감) 1,034.4㎡	중복결정된 어린이공원 면적 변경에 따른 주차장 면적 변경

나. 공간시설

1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	131	공원	어린이 공원	비산3동 1041번지 일대	4,919.0	감) 1,034.4	3,884.6	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	주차장 중복 결정
신설	69	공원	소공원	비산동 1171번지 일대	-	증) 2,043.0	2,043.0	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
131	어린이공원	- 면적 변경 - 면적 : 4,919.0㎡→3,884.6㎡ 감) 1,034.4㎡	도로(중로1-93호선) 선형 변경에 따른 공원 정형화
69	소공원	- 소공원 신설 - 면적 : 2,043㎡	주민 휴식공간 제공 및 공동체 교류 도모를 위하여 소공원 신설

2) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	100	공공공지	비산동 1029번지 일대	191	감) 191	-	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	
변경	101	공공공지	비산동 1066번지 일대	517	감) 162	355	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
100	공공공지	- 폐지 - 면적 : 191㎡→0㎡ 감) 191㎡	공공청사 면적 증가에 따른 폐지
101	공공공지	- 면적 변경 - 면적 : 517㎡→355㎡ 감) 162㎡	도로(중로1-93호선) 선형 변경에 따른 공공공지 면적 변경

다. 공공·문화체육시설

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	42	공공 청사	공공청사	비산3동 1049번지 일대	2,200.0	증) 307.4	2,507.4	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	세부 용도 후결정

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
42	공공청사	- 면적 변경 - 면적 : 2,200㎡→2,507.4㎡ 증) 307.4㎡	도로(중로1-93호선) 선형 변경에 따른 구역 정형화 및 공공공지 폐지에 따른 면적 변경

4. 공동이용시설 설치 계획(변경)

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

■ 기정

구분	위치	법정기준		계획면적 (㎡)
공동 이용 시설	소계	-	500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 500㎡+(1,662세대x2㎡) = 3,824.0㎡이상	3,939
	경로당	획지1	50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적 50㎡+(1,662세대x0.1㎡) = 216.2㎡ 이상	280
	보육시설	획지1	80명 이상을 보육할 수 있는 면적	300
	작은도서관	획지1	「도서관법 시행령」 별표 1의 설치 기준에 부합한 면적 이상	150
	주민휴게시설	획지1	-	600
	어린이놀이터	획지1	500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적 500㎡+(1,662세대x0.7㎡) = 1,663.4㎡이상	1,700
	주민운동시설	획지1	500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에 설치하며 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」에 따른 체육시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적 이상	909
관리사무소/경비실		획지1	10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 500㎡를 더한 면적 이상이 되도록 설치 10㎡+((1,662세대-50)x0.05㎡) = 90.6㎡이상	174

※ 세부 건축계획 수립 및 건축심의, 교통영향평가 등 추후 행정절차를 통해 변경될 수 있음.

■ 변경

구분		위치	법정기준		계획면적 (㎡)
공동 이용 시설	소계	—	• 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적	• 500㎡+(1,850세대x2㎡) = 4,200㎡이상	6,560
	경로당	획지1	• 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적	• 50㎡+(1,850세대x0.1㎡) = 235㎡ 이상	530
	보육시설	획지1	• 80명 이상을 보육할 수 있는 면적	—	500
	작은도서관	획지1	• 「도서관법 시행령」 별표 1의 설치 기준에 부합한 면적 이상	• 33.0㎡이상	400
	어린이놀이터	획지1	• 500㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	• 500㎡+(1,850세대x1㎡) = 2,050㎡이상	2,650
	주민운동시설	획지1	• 500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에 설치하며 「체육시설의 설치· 이용에 관한 법률 시행령」에 따른 체육시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적 이상		2,480
다함께돌봄센터		획지1	• 전용면적 최소 66㎡이상 용적률 완화	• 66.6㎡이상	400
관리사무소/경비실		획지1	• 10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 500㎠를 더한 면적 이상이 되도록 설치	• 10㎡+((1,850세대-50)x0.05㎡) = 100㎡이상	300

※ 세부 건축계획 수립 및 건축심의, 교통영향평가 등 추후 행정절차를 통해 변경될 수 있음.

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

위 치 (획지번호)	구 분	계 획 내 용
1 (공동주택)	용 도	허용용도 • 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설
		불허용도 • 허용용도외의 용도
	건폐율	• 30% 이하
	용적률	기정 • 267.4% 이하
		변경 • 법적상한용적률 300%이하(정비계획용적률 277%+초과용적률 23%)
	높 이	기정 • 95m 이하
		변경 • 105m 이하
2 (근린생활시설) → 2-1, 2-2, 2-3 (근린생활시설)	용 도	허용용도 • 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호에 의한 근린생활시설
		불허용도 • 허용용도외의 용도
	건폐율	• 60% 이하
	용적률	• 250% 이하
5, 6, 7 (종교용지) → 3, 4, 5 (종교용지)	용 도	허용용도 • 건축법 시행령 별표1 제6호에 의한 종교시설
		불허용도 • 허용용도외의 용도
	건폐율	기정 • 50% 이하
		변경 • 60% 이하
	용적률	기정 • 267.4% 이하
		변경 • 250% 이하
	높 이	• 6층 이하

위 치 (획지번호)	구 분			계 획 내 용
3 (공공청사) → 6 (공공청사)	용 도	허용 용도	기정	• 건축법 시행령 별표1 제5호 중 가(유치원에 한함)· 라목, 제10호 중 가· 바목, 제11호 중 가· 나목, 제13호 중 가· 나목, 제14호 중 가목 (공공청사 세부용도 추후 결정)
			변경	• 건축법 시행령 별표1 제5호 중 라목, 제10호 중 가· 나· 바목, 제11호 중 가· 나목, 제13호 중 가· 나목, 제14호 중 가목 (공공청사 세부용도 추후 결정)
		불허용도		• 허용용도외의 용도
	건폐율		• 50% 이하	
	용적률	기정	• 267.4% 이하	
		변경	• 277% 이하	
	높 이		• 7층 이하	
4 (보육시설) → 폐지	용 도	허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제11호에 의한 아동관련시설	
		불허용도	• 허용용도외의 용도	
	건폐율		• 50% 이하	
	용적률		• 267.4% 이하	
	높 이		• 6층 이하	
신설 → 7 존치 (근린생활시설)	용 도	허용용도	• 제1종일반주거지역에 건축할 수 있는 건축물	
		불허용도	• 허용용도외의 용도	
	건폐율		• 60% 이하	
	용적률		• 200% 이하	
	높 이		• 4층 이하(피로티제외)	

※ 변경사유 : 단지내 시설 대체에 의한 보육시설 폐지 및 종교용지 용도지역 종하향과 공동주택 용적률 및 높이 완화에 따른 변경

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

가. 환경보전계획

구 분	계 획 내 용
자연 환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장 • 도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지 설치 및 에너지 절약형 단지계획 기법 채택
생활 환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성
사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련

나. 재난방지계획

구 분	계 획 내 용
수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치
산사태	• 토질의 종류에 따라 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지 • 기존주택지의 철거와 부지조성으로 인한 부지평탄화 및 절·성토량 발생으로 공사지 안전성 확보 계획 수립
강 풍	• 지구내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화
환 경 오 염	• 구역내 직접적인 환경오염 요인은 없으나 공사시 또는 사업시행 과정에서 예상되는 오염원을 찾아 저감대책 마련
화 재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(해당없음)

- 해당 없음

8. 세입자 주거대책(변경없음)

- 세입자의 주거대책 마련을 위해 안양시 기준(시장 등에게 임대주택 인수를 요청할 경우)에 따라 전체 계획세대수의 8% 이상 임대주택 계획 및 관련법규에 따라 주거 이전비, 영업보상비 등 지급 예정

구 분		관 련 기 준	비 고
임 대 주 택	전체	•임대주택건설 비율 12% •조합이 시장 등에게 임대주택 인수를 요청할 경우 8%	
	전용면적 40㎡이하	•임대주택의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상	

※ 현재 임대주택 비율은 공공임대주택 기준의 8%로 계획하였으나, 향후 민간임대주택으로 시행할 시 12%로 적용됨.

9. 정비사업시행 예정시기(변경없음)

- 정비구역지정(변경)고시 후 5년 이내 사업시행인가 예정

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(변경)

가. 지구단위계획구역 결정에 관한 사항

1) 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)		
				기정	변경	변경후
기정	1	종합운동장 동측 일원 지구단위계획구역	동안구 비산동 1047-20번지 일원	91,267	-	91,267

나. 용도지역·지구의 세분 및 변경에 관한 사항

1) 정비구역 내 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	91,267.0	-	91,267.0	100.0	
제2종일반주거지역	1,789.0	증 5,713.0	7,502.0	8.2	
제3종일반주거지역	89,478.0	감 5,713.0	83,765.0	91.8	

2) 정비구역 내 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	비산동 1047-20번지 일원	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	5,713.0	• 종교시설, 존치(획지)의 현실적인 건축 효용성을 고려한 용도지역 변경

3) 정비구역 외 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	1,594.8	-	1,594.8	100.0	
제2종일반주거지역	-	증 117.3	117.3	7.3	
제3종일반주거지역	1,594.8	감 117.3	1,477.5	92.7	

4) 정비구역 외 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	비산동 1047-20번 지 일원	제3종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	117.3	• 합리적인 도시관리를 위한 구역외 도로 의 용도지역 변경

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항

1) 교통시설

(1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	93	20	일반도로	국지도로	272	소로 3-1176	중로 3-120	-	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	-
변경	중로	1	93	20	일반도로	국지도로	272	소로 3-1176	중로 3-120	-	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	선형 변경
기정	중로	3	16	12~18	일반도로	집산도로	790 (314)	대로 2-3	광로 2-6	-	경고제363호 (881231)	-
기정	소로	1	1436	10	일반도로	국지도로	285	중로 1-91	중로 3-120	-	안고제188호 (20.09.22)	구역 외
기정	중로	3	119	12~20	일반도로	국지도로	230	소로 3-1176	중로 1-93	-	-	-
변경	중로	3	119	12~20	일반도로	국지도로	210	소로 3-1176	중로 1-93	-	-	선형 변경
기정	중로	3	120	12	일반도로	국지도로	277	중로 3-16	소로 3-1178	-	-	-
기정	소로	2	1161	8	일반도로	국지도로	208	중로 3-120	중로 3-120	-	-	구역 외
기정	소로	2	1164	8	일반도로	국지도로	334	중로 3-120	중로 1-86	-	-	구역 외
기정	소로	3	1645	6	일반도로	국지도로	496	중로 2-123	중로 3-120	-	안고제188호 (20.09.22)	구역 외
기정	소로	3	1655	6	일반도로	보행자 전용도로	20	소로 3-1176	비산동 1030-2	-	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	-
신설	소로	3	1721	4	일반도로	국지도로	20	소로 3-1176	비산동 1030-1	-	-	-

※ 연장의 ()은 구역내 구간임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
중로 1-93	중로 1-93	• 선형 변경	• 도로 선형 변경
중로 3-119	중로 3-119	• 노선 축소 및 선형 변경 - 연장 : 230m→210m	• 중로 1-93호선 선형 변경에 따른 선형 변경
-	소로 3-1721	• 도로 신설	• 공람의견 반영에 따른 도로 개설

※ 도로계획은 주변지역(종합운동장 북측 일원 등) 도로계획과 정합성을 고려하여 향후 변경될 수 있음.

(2) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서 : 변경

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	112	주차장	비산3동 1041번지 일원	4,919.0	감1,034.4	3,884.6	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	공원과 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
112	주차장	- 면적 변경 - 면적 : 4,919.0㎡→3,884.6㎡ 감) 1,034.4㎡	중복결정된 어린이공원 면적 변경에 따른 주차장 면적 변경

2) 공간시설

(1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	131	공원	어린이 공원	비산3동 1041번지 일대	4,919.0	감) 1,034.4	3,884.6	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	주차장 중복 결정
신설	69	공원	소공원	비산동 1171번지 일대	-	증) 2,043.0	2,043.0	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
131	어린이공원	- 면적 변경 - 면적 : 4,919.0㎡→3,884.6㎡ 감) 1,034.4㎡	도로(중로1-93호선) 선형 변경에 따른 공원 정형화
69	소공원	- 소공원 신설 - 면적 : 2,043㎡	주민 휴식공간 제공 및 공동체 교류 도모를 위하여 소공원 신설

(2) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	100	공공공지	비산동 1029번지 일대	191	감) 191	-	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	
변경	101	공공공지	비산동 1066번지 일대	517	감) 162	355	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
100	공공공지	• 폐지 - 면적 : 191㎡→0㎡ 감) 191㎡	• 공공청사 면적 증가에 따른 폐지
101	공공공지	• 면적 변경 - 면적 : 517㎡→355㎡ 감) 162㎡	• 도로(중로1-93호선) 선형 변경에 따른 공공공지 면적 변경

3) 공공·문화체육시설

(1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	42	공공 청사	공공청사	비산3동 1049번지 일대	2,200.0	증) 307.4	2,507.4	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	세부용 도추후 결정

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	시설명	변경내용	변경사유
42	공공청사	• 면적 변경 - 면적 : 2,200㎡→2,507.4㎡ 증) 307.4㎡	• 도로(중로1-93호선) 선형 변경에 따른 구역 정형화 및 공공공지 폐지에 따른 면적 변경

라. 획지 및 건축물 등에 관한 지구단위계획

1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

구분	가구	획지 번호	명 칭	획 지		비 고	
				위 치	면 적(㎡)		
기정	계					91,267	
	-	1	획지1	비산동 1069번지 일대	64,650	공동주택용지	
		2	획지2	비산동 1031-4번지 일대	1,376	근린생활시설용지	
		3	획지3	비산동 1049-19번지 일대	2,200	공공청사(복합커뮤니티)	
		4	획지4	비산동 1171번지 일대	886	보육시설용지	
		5	획지5	비산동 1028-7번지 일대	661	종교시설용지	
		6	획지6	비산동 1028-15번지 일대	760	종교시설용지	
		7	획지7	관양동 1375-16번지 일대	440	종교시설용지	
	-	-	공공공지	비산동 1029번지 일대	708	2개소	
		-	공원	비산동 1041번지 일대	4,919	1개소	
		-	보행자도로	-	121		
		-	도로	-	14,546		

구분	가구	획지 번호	명 칭	획 지		비 고	
				위 치	면 적(m²)		
변경	계					91,267.0	
	-	1	획지1	비산동 1069번지 일대	65,891.0	공동주택용지	
		2-1	획지2-1	비산동 1029-7번지 일대	299.0	근린생활시설용지	
		2-2	획지2-2	비산동 1030-7번지 일대	270.0	근린생활시설용지	
		2-3	획지2-3	비산동 1031번지 일대	433.0	근린생활시설용지	
		3	획지3	비산동 1029-7번지 일대	293.0	종교시설용지	
		4	획지4	비산동 1028-7번지 일대	165.0	종교시설용지	
		5	획지5	관양동 1375-16번지 일대	218.0	종교시설용지	
		6	획지6	비산동 1049-19번지 일대	2,507.4	공공청사(복합커뮤니티)	
		7	획지7	비산동 1028-14번지	99.2	근린생활시설용지 (존치)	
	-	-	공공공지	비산동 1029번지 일대	355.0	1개소	
		-	공원	비산동 1041번지 일대	5,927.6	2개소	
		-	보행자도로	-	121.0		
		-	도로	-	14,687.8		

※ 변경사유 : 공람의견 반영 및 현실적인 건축 효율성을 고려한 획지 및 정비기반시설의 변경 등에 따른 토지이용계획 변경사항 반영

2) 건축물의 용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 사항

위 치 (획지번호)	구 분		계 획 내 용
1 (공동주택)	용 도	허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설
		불허용도	• 허용용도외의 용도
	건폐율		• 30% 이하
	용적률	기정	• 267.4% 이하
		변경	• 법적상한용적률 300%이하(정비계획용적률 277%+초과용적률 23%)
	높 이	기정	• 95m 이하
		변경	• 105m 이하
2 (근린생활시설) → 2-1, 2-2, 2-3 (근린생활시설)	용 도	허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제3호 및 제4호에 의한 근린생활시설
		불허용도	• 허용용도외의 용도
	건폐율		• 60% 이하
	용적률		• 250% 이하
	높 이		• 7층 이하
5, 6, 7 (종교용지) → 3, 4, 5 (종교용지)	용 도	허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제6호에 의한 종교시설
		불허용도	• 허용용도외의 용도
	건폐율	기정	• 50% 이하
		변경	• 60% 이하
	용적률	기정	• 267.4% 이하
		변경	• 250% 이하
	높 이		• 6층 이하

위 치 (획지번호)	구 분			계 획 내 용
3 (공공청사) → 6 (공공청사)	용 도	허용 용도	기정	• 건축법 시행령 별표1 제5호 중 가(유치원에 한함)· 라목, 제10호 중 가· 바목, 제11호 중 가· 나목, 제13호 중 가· 나목, 제14호 중 가목 (공공청사 세부용도 추후 결정)
			변경	• 건축법 시행령 별표1 제5호 중 라목, 제10호 중 가· 나· 바목, 제11호 중 가· 나목, 제13호 중 가· 나목, 제14호 중 가목 (공공청사 세부용도 추후 결정)
		불허용도		• 허용용도외의 용도
	건폐율			• 50% 이하
	용적률	기정		• 267.4% 이하
		변경		• 277% 이하
	높 이			• 7층 이하
4 (보육시설) → 폐지	용 도	허용용도		• 건축법 시행령 별표1 제11호에 의한 아동관련시설
		불허용도		• 허용용도외의 용도
	건폐율			• 50% 이하
	용적률			• 267.4% 이하
	높 이			• 6층 이하
신설 → 7 존치 (근린생활시설)	용 도	허용용도		• 제1종일반주거지역에 건축할 수 있는 건축물
		불허용도		• 허용용도외의 용도
	건폐율			• 60% 이하
	용적률			• 200% 이하
	높 이			• 4층 이하(피로티제외)

※ 변경사유 : 단지내 시설 대체에 의한 보육시설 폐지 및 종교용지 용도지역 종하향과 공동주택 용적률 및 높이 완화에 따른 변경

3) 건축물 배치·형태·색채·건축선에 관한 사항

■ 기정

위 치 (획지번호)	구 분	계 획 내 용
1 (공동주택)	배 치	• 지형을 고려한 배치를 통해 효율적인 공간 활용 • 주변 자연경관을 조망할 수 있는 통경축 확보 • 인접 교육시설을 고려한 층수 배치 • 주변 환경과 조화로운 스카이 라인 형성 • 연동형상가 배치구간인 남측경계부는 담장설치 제한
	형 태	• 주변 주거지 및 산림경관과의 조화를 고려하여 계획 • 저층부와 중층부, 상층부의 분절을 통해 입면부의 위압감을 완화 • 학교 및 인접주거지의 조망을 고려하여 입면차폐도가 낮은 다양한 형태(타워형, 절곡형, 혼합형 등)의 건축물 배치 권장
	색 채	• 배후산림과 주변 녹지, 시가지 경관을 배경으로 조화를 이룰 수 있는 그라데이션 배색 기법 활용 • 주변 단지들과의 조화를 고려하여 모든 단지가 획일화 되지 않는 풍부한 색채계획 권장 • 건축물 저층부는 휴먼스케일을 고려하여 다양한 패턴 및 재료 사용 권장
	건축선	• 건축한계선 5m (부대복리시설 제외)

위 치 (획지번호)	구 분	계 획 내 용
2 (근린생활시설)	배 치	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
	형 태	• 인접한 근린생활시설과 건축선, 저층부 층고 높이를 통일하여 정연한 상업가로 형성 • 전면공지를 충분히 확보하여 보행이 원활한 개방감있는 상업거리 활성화 도모
	색 채	• 거리에 활기를 부여하면서 주거지와 어울리는 색채 적용 • 맑은 유리 또는 저 반사 유리의 사용을 권장하며 원색 계열의 색유리 사용은 금지 • 강조색은 전계열이 적용 가능하나 높은 채도나 강한 색채대비의 배열은 억제하고 중명도, 중·저채도의 색채를 적용하여 여유 있는 분위기로 연출
	건축선	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
3 (공공청사)	배 치	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
	형 태	• 건축물의 용도 및 기능성이 부각되면서 인지성 및 개성있는 다양한 디자인 적용
	색 채	• 공원, 공동주택과 조화를 이루는 네추럴 계열을 기본으로 목재, 유리 등의 소재자체의 질감과 색상을 활용 • 공공의 이미지를 부각하고 상징성을 표현하는 차분한 색채계획 연출 지향
	건축선	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
4 (보육시설)	배 치	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
	형 태	• 창의성을 향상할 수 있는 색채 및 자연 친화적인 재료 등을 활용한 다양한 입면 디자인 적용
	색 채	• 공원, 공동주택과 조화를 이루는 네추럴 계열을 기본으로 목재, 유리 등의 소재자체의 질감과 색상을 활용 • 공공의 이미지를 부각하고 상징성을 표현하는 차분한 색채계획 연출 지향
	건축선	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
5 (종교용지)	배 치	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
	형 태	• 하나 이상의 출입구는 계단이나 턱이 없는 평탄한 접근로를 확보하여 보행편의성 제공
	색 채	• 거리에 활기를 부여하면서 주거지와 어울리는 중명도, 중채도의 색채 계획 형성 • 강조색은 전계열 적용이 가능하나 넓은 면적에 원색 또는 고채도의 색상 사용을 지양 • 투명하고 맑은 유리 사용을 권장하며 원색 계열의 색유리 사용은 금지
	건축선	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름

■ 변경

위 치 (획지번호)	구 분	계 획 내 용
1 (공동주택)	배 치	• 지형을 고려한 배치를 통해 효율적인 공간 활용 • 주변 자연경관을 조망할 수 있는 통경축 확보 • 인접 교육시설을 고려한 층수 배치 • 주변 환경과 조화로운 스카이라인 형성 • 연동형상가 배치구간인 남측경계부는 담장설치 제한
	형 태	• 주변 주거지 및 산림경관과의 조화를 고려하여 계획 • 저층부와 중층부, 상층부의 분절을 통해 입면부의 위압감을 완화 • 학교 및 인접주거지의 조망을 고려하여 입면차폐도가 낮은 다양한 형태(타워형, 절곡형, 혼합형 등)의 건축물 배치 권장
	색 채	• 배후산림과 주변 녹지, 시가지 경관을 배경으로 조화를 이룰 수 있는 그라데이션 배색 기법 활용 • 주변 단지들과의 조화를 고려하여 모든 단지가 획일화 되지 않는 풍부한 색채계획 권장 • 건축물 저층부는 휴먼스케일을 고려하여 다양한 패턴 및 재료 사용 권장
	건축선	• 건축한계선 5m (부대복리시설 제외)
2-1, 2-2, 2-3, 7 (근린생활시설)	배 치	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
	형 태	• 인접한 근린생활시설과 건축선, 저층부 층고 높이를 통일하여 정연한 상업가로 형성 • 전면공지를 충분히 확보하여 보행이 원활한 개방감있는 상업거리 활성화 도모
	색 채	• 거리에 활기를 부여하면서 주거지와 어울리는 색채 적용 • 맑은 유리 또는 저 반사 유리의 사용을 권장하며 원색 계열의 색유리 사용은 금지 • 강조색은 전계열이 적용 가능하나 높은 채도나 강한 색채대비의 배열은 억제하고 증명도, 중·저채도의 색채를 적용하여 여유 있는 분위기로 연출
	건축선	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
3, 4, 5 (종교용지)	배 치	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
	형 태	• 하나 이상의 출입구는 계단이나 턱이 없는 평탄한 접근로를 확보하여 보행편의성 제공
	색 채	• 거리에 활기를 부여하면서 주거지와 어울리는 증명도, 중채도의 색채 계획 형성 • 강조색은 전계열 적용이 가능하나 넓은 면적에 원색 또는 고채도의 색상 사용을 지양 • 투명하고 맑은 유리 사용을 권장하며 원색 계열의 색유리 사용은 금지
	건축선	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
6 (공공청사)	배 치	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
	형 태	• 건축물의 용도 및 기능성이 부각되면서 인지성 및 개성있는 다양한 디자인 적용
	색 채	• 공원, 공동주택과 조화를 이루는 네츄럴 계열을 기본으로 목재, 유리 등의 소재자체의 질감과 색상을 활용 • 공공의 이미지를 부각하고 상징성을 표현하는 차별한 색채계획 연출 지향
	건축선	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름

마. 기타사항에 관한 계획(변경없음)

1) 공공보행통로

구분	획지번호	용도	계획내용	비고
기정	1	공동주택	- 사업대상지를 남북 및 동서로 연결하는 폭원 6m의 항시 개방된 형태로 조성 - 동서 공공보행통로 : 평촌대로(보행자전용도로)에서 관악대로 275번길로 연결 - 남북 공공보행통로 : 관평로 327번길에서 평촌대로 374번길로 연결	폭 6m이상

11. 현금납부에 관한 사항(해당없음)

- 해당 없음

12. 법 제34조에 따른 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(해당없음)

- 해당 없음

13. 정비사업 시행방법(변경없음)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제31조, 제35조에 따라 조합설립추진위원회 구성 및 조합 설립 후 같은법 제50조의 규정에 의한 사업시행인가를 득한 후
 - 같은법 제74조의 규정에 의해 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급
- ※ 근린생활시설용지는 평촌대로와 평촌대로 374번길에 접한 상가소유자에게 우선 분양을 권고함.

14. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

결정구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	종합운동장 동측 일원 재개발	91,267	-	-	비산동 1047-20 번지일원	316	-	-	316	-	
변경	종합운동장 동측 일원 재개발	91,267	-	-	비산동 1047-20 번지일원	316	1	-	315	-	

※ 변경사유 : 민원에 따른 상가 필지 존치(비산동 1028-14)

15. 정비기반시설의 설치계획

1) 교통시설

(1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기 점	종 점			
기정	중로	1	93	20	일반도로	국지도로	272	소로 3-1176	중로 3-120	-	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	-
변경	중로	1	93	20	일반도로	국지도로	272	소로 3-1176	중로 3-120	-	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	선형 변경
기정	중로	3	16	12~18	일반도로	집산도로	790 (314)	대로 2-3	광로 2-6	-	경고제363호 (881231)	-
기정	소로	1	1436	10	일반도로	국지도로	285	중로 1-91	중로 3-120	-	안고제188호 (20.09.22)	구역 외
기정	중로	3	119	12~20	일반도로	국지도로	230	소로 3-1176	중로 1-93	-	-	-
변경	중로	3	119	12~20	일반도로	국지도로	210	소로 3-1176	중로 1-93	-	-	선형 변경
기정	중로	3	120	12	일반도로	국지도로	277	중로 3-16	소로 3-1178	-	-	-
기정	소로	2	1161	8	일반도로	국지도로	208	중로 3-120	중로 3-120	-	-	구역 외
기정	소로	2	1164	8	일반도로	국지도로	334	중로 3-120	중로 1-86	-	-	구역 외
기정	소로	3	1645	6	일반도로	국지도로	496	중로 2-123	중로 3-120	-	안고제188호 (20.09.22)	구역 외
기정	소로	3	1655	6	일반도로	보행자 전용도로	20	소로 3-1176	비산동 1030-2	-	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	-
신설	소로	3	1721	4	일반도로	국지도로	20	소로 3-1176	비산동 1030-1	-	-	-

※ 연장의 ()은 구역내 구간임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경 사유
중로 1-93	중로 1-93	• 선형 변경	• 도로 선형 변경
중로 3-119	중로 3-119	• 노선 축소 및 선형 변경 - 연장 : 230m→210m	• 중로 1-93호선 선형 변경에 따른 선형 변경
-	소로 3-1721	• 도로 신설	• 공람의견 반영에 따른 도로 개설

※ 도로계획은 주변지역(종합운동장 북측 일원 등) 도로계획과 정합성을 고려하여 향후 변경될 수 있음.

(2) 주차장

■ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	112	주차장	비산3동 1041번지 일원	4,919.0	감1,034.4	3,884.6	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	공원과 중복결정

■ 주차장 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
112	주차장	- 면적 변경 - 면적 : 4,919.0㎡→3,884.6㎡ 감) 1,034.4㎡	중복결정된 어린이공원 면적 변경에 따른 주차장 면적 변경

2) 공간시설

(1) 공원

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	131	공원	어린이공 원	비산3동 1041번지 일대	4,919.0	감) 1,034.4	3,884.6	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	주차장 중복 결정
신설	69	공원	소공원	비산동 1171번지 일대	-	증) 2,043.0	2,043.0	-	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
131	어린이공원	- 면적 변경 - 면적 : 4,919.0㎡→3,884.6㎡ 감) 1,034.4㎡	도로(중로1-93호선) 선형 변경에 따른 공원 정형화
69	소공원	- 소공원 신설 - 면적 : 2,043㎡	주민 휴식공간 제공 및 공동체 교류 도모를 위하여 소공원 신설

(2) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
폐지	100	공공공지	비산동 1029번지 일대	191	감) 191	-	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	
변경	101	공공공지	비산동 1066번지 일대	517	감) 162	355	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	

■ 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
100	공공공지	- 폐지 - 면적 : 191㎡→0㎡ 감) 191㎡	공공청사 면적 증가에 따른 폐지
101	공공공지	- 면적 변경 - 면적 : 517㎡→355㎡ 감) 162㎡	도로(중로1-93호선) 선형 변경에 따른 공공공지 면적 변경

3) 공공·문화체육시설

(1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	42	공공 청사	공공청사	비산3동 1049번지 일대	2,200.0	증) 307.4	2,507.4	안양시고시 제2022-145호 (22.06.30)	세부 용도 추후 결정

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
42	공공청사	- 면적 변경 - 면적 : 2,200㎡→2,507.4㎡ 증) 307.4㎡	도로(중로1-93호선) 선형 변경에 따른 구역 정형화 및 공공공지 폐지에 따른 면적 변경

16. 건축물의 건축선에 관한 계획

결정 구분	구 분		건축선	비 고
기정	획지 1	공동주택용지	건축한계선 5m (중로1-93, 중로3-16, 중로3-120호선 변)	
	획지 2	근린생활시설	관계법 및 안양시 관련 조례에 따름	
	획지 3	공공청사		
	획지 4	보육시설		
	획지 5, 6, 7	종교시설용지		
변경	획지 1	공동주택용지	건축한계선 5m (중로1-93, 중로3-16, 중로3-120호선 변)	
	획지 2-1, 2-2, 2-3	근린생활시설	관계법 및 안양시 관련 조례에 따름	
	획지 3, 4, 5	종교시설용지		
	획지 6	공공청사		
	획지 7(준치)	근린생활시설		

※ 변경사유 : 단지내 시설 대체에 의한 보육시설 폐지에 따른 획지번호 변경 사항 반영

17. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과(변경없음)

구 분	검토결과
수 재 해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치
산 사 태	• 토질의 종류에 따라 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지
강 풍	• 지구내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화
환경오염	• 구역내 직접적인 환경오염 요인은 없으나, 공사시 또는 사업시행 과정에서 예상되는 오염원을 찾아 저감대책 마련
화 재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립
지 진	• 지진으로 인한 피해는 없는 지역이나 향후 장기적으로 지진에 대한 내진설계 대비 필요

18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

가. 주택수급계획(변경)

구 분		계		조합원분양		일반분양		임대주택		비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합 계		1,662	1,850	-	-	1,514	1,624	148	226	
60㎡ 이하	소 계	467	603	-	-	319	377	148	226	
	30㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-	
	30㎡초과 ~ 50㎡이하	148	134	-	-	-	-	148	134	
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	319	469	-	-	319	377	-	92	
60㎡초과 ~ 85㎡이하		1,026	1,110	-	-	1,026	1,110	-	-	
85㎡ 초과	소 계	169	137	-	-	169	137	-	-	
	85㎡초과 ~ 105㎡이하	169	130	-	-	169	130	-	-	
	105㎡초과 ~ 135㎡이하	-	7	-	-	-	7	-	-	

※ 세부 건축계획 수립 및 건축심의, 교통영향평가 등 추후 행정절차를 통해 변경될 수 있음.

나. 주변지역의 주택수급(변경)

구 분		정비사업유형	면적	계획세대	진행사항	비 고
합 계	기정	-	418,164.6	7,442	-	
	변경		476,384.5	8,881		
비산초교주변지구	기정	재개발	114,550.1	2,739	부분(건축물) 준공 ('24.06.19.)	
	변경		114,550.7			
종합운동장 북측	기정	재개발	64,375.3	1,105	정비계획 결정 및 구역지정 ('22.05.23.)	
	변경				조합설립인가 ('23.08.16.)	
뉴타운맨션 삼호아파트	기정	재건축	128,037.2	2,618	관리처분계획인가 ('21.02.09.)	
	변경		123,298.1	2,723	사업시행계획변경 인가 ('22.10.18.)	
매곡공공주택지구	기정	공공주택사업	111,202.0	980	지구지정 ('19.12.23.)	
	변경		111,604.0	1,009	실시계획승인 ('22.12.30.)	
관양동 현대아파트		재건축	62,557.0	1,305	조합설립인가 ('21.07.20.)	

※ 세부 건축계획 수립 및 건축심의, 교통영향평가 등 추후 행정절차를 통해 변경될 수 있음.

19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

1) 사업시행단계별 예방대책 (변경없음)

구 분	내 용
이주 철거이전	- 정비구역 내 폐쇄회로, 가로등, 보안등 및 방범초소 설치 - 관련기관 비상연락망 및 자율방범대 협조체계 구축
이주 철거단계	- 현장에 상주하며, 인근 경찰서 치안센터와 연계한 순찰활동을 통해 범죄발생 여건 차단 - 블록 단위의 이주계획을 수립하여 공가기간이 최소화 될 수 있도록 계획 - 펜스 등의 설치 및 공사 내 물건폐기를 통해 거주권이 없는 사람이 거주 할 수 없도록 공 · 폐가 관리
공사 착공이후	- 공사현장에 시공자의 현장대리인이나 위임자가 상주해 현장을 수시 점검 - 외부인의 출입을 제한하고 경찰 순찰활동 강화, 학교주변 교통지도 및 「주택 공간별 예방대책」 등을 수립하여 공사장의 안전 및 범죄 예방

2) 공간별 예방대책 (변경없음)

구 분	내 용
단지 외부공간	- 단지 출입구에 경비초소, 차량통행 차단기 설치 - 담장을 설치하는 경우 투시성 재료를 사용하거나 틈이 있는 울타리 설치 - 담장 대신 식재할 경우 수목 사이로 통행이 불가능한 관목을 식재하거나 고저차를 둠 - 주동의 출입구는 인접 주호에서 볼 수 있는 곳으로 하고 주차장 및 보행자도로와 인접한 곳에 설치 - 야간식별이 가능하도록 충분한 조명을 설치하고 출입차단기, 방범카메라 등의 감시장치 설치
공용 공간	- 투명 재질의 출입문 설치 - 엘리베이터는 내부가 보이도록 하거나 방범카메라를 설치, 각 주호 현관에서 엘리베이터가 보이도록 설치 - 계단과 복도는 비상 출입구 위치를 표기하고 인접 주동에서 내부를 볼 수 있는 창문 계획 - 옥상은 감시 카메라를 설치하고 화재경보기와 연동시킨 잠금장치를 설치
주차장	주차장 진 · 출입구에는 감시카메라, 차량 출입차단기를 설치

20. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

구분	가구	획지 번호	명 칭	획 지		비 고	
				위 치	면 적(m²)		
기정	계					91,267	
	-	1	획지1	비산동 1069번지 일대	64,650	공동주택용지	
		2	획지2	비산동 1031-4번지 일대	1,376	근린생활시설용지	
		3	획지3	비산동 1049-19번지 일대	2,200	공공청사(복합커뮤니티)	
		4	획지4	비산동 1171번지 일대	886	보육시설용지	
		5	획지5	비산동 1028-7번지 일대	661	종교시설용지	
		6	획지6	비산동 1028-15번지 일대	760	종교시설용지	
		7	획지7	관양동 1375-16번지 일대	440	종교시설용지	
	-	-	공공공지	비산동 1029번지 일대	708	2개소	
		-	공원	비산동 1041번지 일대	4,919	1개소	
		-	보행자도로	-	121		
		-	도로	-	14,546		
변경	계					91,267.0	
	-	1	획지1	비산동 1069번지 일대	65,891.0	공동주택용지	
		2-1	획지2-1	비산동 1029-7번지 일대	299.0	근린생활시설용지	
		2-2	획지2-2	비산동 1030-7번지 일대	270.0	근린생활시설용지	
		2-3	획지2-3	비산동 1031번지 일대	433.0	근린생활시설용지	
		3	획지3	비산동 1029-7번지 일대	293.0	종교시설용지	
		4	획지4	비산동 1028-7번지 일대	165.0	종교시설용지	
		5	획지5	관양동 1375-16번지 일대	218.0	종교시설용지	
		6	획지6	비산동 1049-19번지 일대	2,507.4	공공청사(복합커뮤니티)	
		7	획지7	비산동 1028-14번지	99.2	근린생활시설용지 (준치)	
	-	-	공공공지	비산동 1029번지 일대	355.0	1개소	
		-	공원	비산동 1041번지 일대	5,927.6	2개소	
		-	보행자도로	-	121.0		
		-	도로	-	14,687.8		

※ 변경사유 : 공람의견 반영 및 현실적인 건축 효율성을 고려한 획지 및 정비기반시설의 변경 등에 따른
토지이용계획 변경사항 반영

21. 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

1) 임대주택 확보 계획

- 전체 계획세대수 1,850세대 중 법적상한용적률 적용에 따른 초과용적률분 증가 세대수(183세대)를 제외한 전체 세대수 1,667세대의 8.0%이상인 134세대를 임대주택으로 계획

주택규모			기 준	세 대 수	비 고
계			—	1,850세대 (100.0%)	
85㎡ 이하	60㎡이하	39㎡	총 건립 세대수 80% 이상	134세대 (7.2%) ※	안양시 정비사업의 임대주택 건설비율 8% 이상 (공공임대주택 적용시)
		59㎡		92세대 (5.0%)	(법적상한-정비계획)용적률의 50%이상 임대주택
	60㎡초과 ~ 85㎡이하	74㎡		377세대 (20.4%)	분양주택
		84㎡		202세대 (10.9%)	
				908세대 (49.1%)	
85㎡초과	104㎡	130세대 (7.0%)			
	109㎡	4세대 (0.2%)			
	124㎡	3세대 (0.2%)			

※ 현재 임대주택 비율은 공공임대주택 기준의 8%로 계획하였으나, 향후 민간임대주택으로 시행할 시 12%로 적용됨 (정비계획용적률 세대수 1,667세대의 8%≒133.3세대이상)

2) 재개발사업 등의 용적률 완화 및 국민주택 건설비율

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항 및 「안양시 도시 및 주거환경정비 조례」 제25조에 의거 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 85㎡이하의 국민주택규모 주택으로 건설

구 분	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 고
국민주택규모 주택	59	92	•법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상 확보

22. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획(변경)

- 최초 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안양시고시 제2022-145호, 2022.06.30.) 시 어린이공원 1개소(4,919㎡) 결정
- 인근 지역 주민들과 함께 이용할 수 있는 휴식공간을 충분히 확보 및 제공하기 위하여 추가적으로 소공원 1개소 추가 신설 지정

구분	시설의 세분	면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		4,919.0	증 1,008.6	5,927.6	100.0	
공원	어린이공원	4,919.0	감 1,034.4	3,884.6	65.5	주차장 중복결정
	소공원	—	증 2,043.0	2,043.0	34.5	신설

23. 기존 건축물에 대한 처리계획(변경)

결정 구분	구역 구분		가구 획지 구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
기정	종합운동장 동측 일원 재개발	91,267	-	-	비산동 1047-20 번지일원	316	-	-	316	-	
변경	종합운동장 동측 일원 재개발	91,267	-	-	비산동 1047-20 번지일원	316	1	-	315	-	

※ 변경사유 : 민원에 따른 상가 필지 존치(비산동 1028-14)

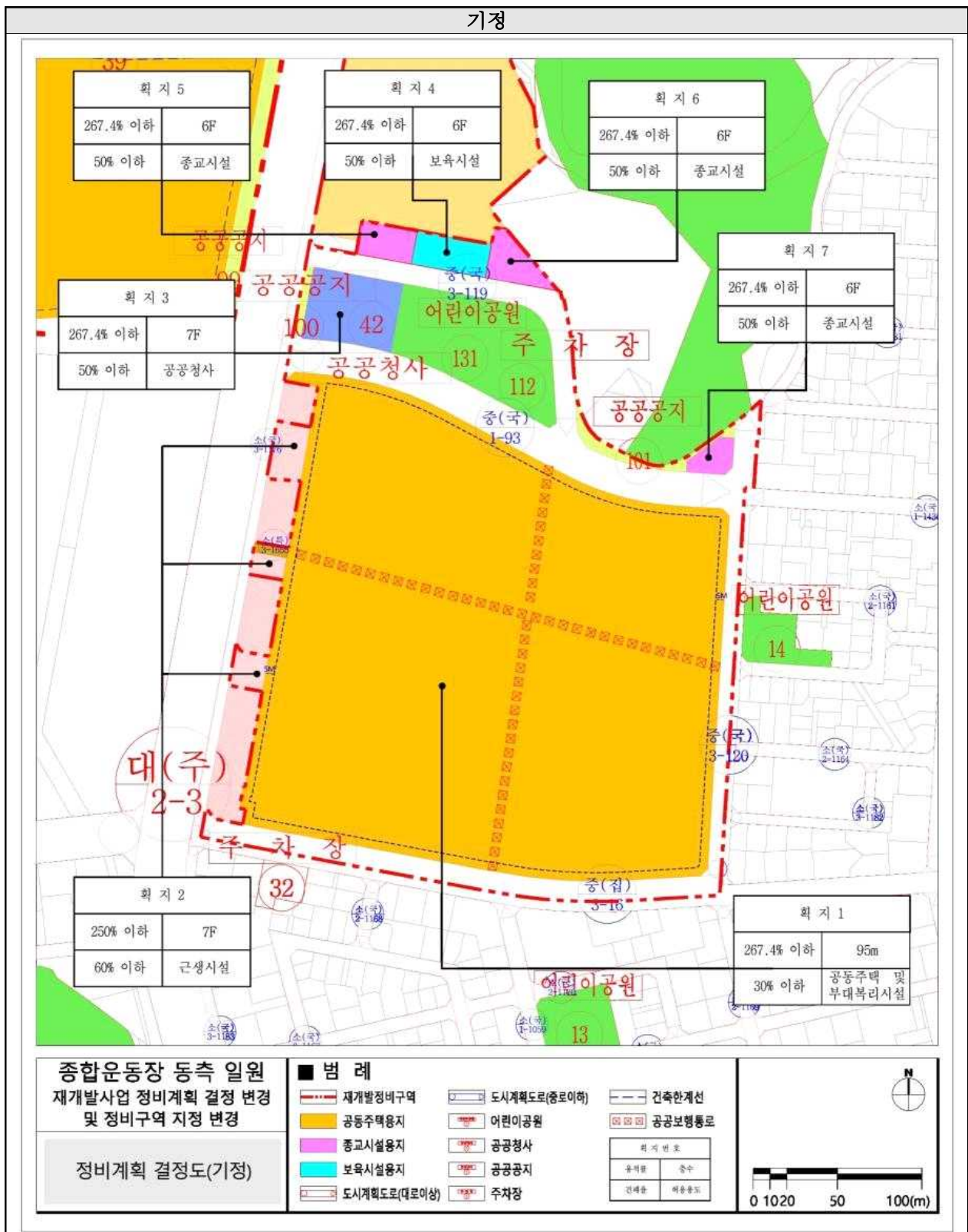
24. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역에 건립하는 임대주택 부지는
필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획(변경)

- 3개 획지의 종교시설용지를 계획하였으며, 대로2-3호선, 중로1-93호선, 중로3-119호선을 통
한 진출입
- 분양대상 복리시설 및 임대주택부지는 분할하여 계획하지 않음

25. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

- 보존가치가 있는 수목 이식

[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]

