

덕현지구 재개발사업 정비계획 결정(경미한 변경) 및 지형도면 고시

1. 안양시 고시 제2010-76호(2010. 7. 23)로 정비구역 지정·고시되고, 안양시 고시 제2014-33호(2014. 03. 24), 안양시 고시 제2015-5호(2015. 01. 13), 안양시 고시 제2015-92호(2015. 07. 31), 안양시 고시 제2018-33호(2018. 03. 16.), 안양시 고시 제2018-160호(2018. 10. 29), 안양시 고시 제2022-15호(2022. 01. 17.)에 따라 변경 고시된 「덕현지구 재개발정비사업」에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획을 변경 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제기본법」 제8조에 따라 지형도면 등을 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. 덕현지구 재개발사업 정비계획 결정 변경 및 지형도면 승인 조서 : 붙임
나. 관계도면 : 게재 생략

2024. 11. 12.

안 양 시 장

1. 정비사업의 명칭 : 변경없음

○ 덕현지구 재개발사업

2. 정비구역 및 면적 : **변경**

구분	정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)			비 고 (최초 결정일)
			기 정	변 경	변경후	
변경	덕현지구 재개발사업	동안구 호계1동 992번지 일원	116,666.1	감) 2.8	116,663.3	안양시고시 제2010-76호 (2010.07.23)

※ 변경사유 : 확정측량결과 반영에 따른 면적변경

3. 토지이용계획 : 변경

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
도시 관리 계획	합 계	116,666.1	감) 2.8	116,663.3	100.0	○ 확정측량결과 반영에 따른 면적변경
	제2종일반 주거지역	15,010.5	감) 0.5	15,010.0	12.9	
	제3종일반 주거지역	101,655.6	감) 2.3	101,653.3	87.1	
합 계		116,666.1	감) 2.8	116,663.3	100.0	○ 확정측량결과 반영에 따른 면적변경
정비 기반 시설	소 계	20,697.4	감) 2.8	20,694.6	17.8	
	도 로	9,038.3	감) 2.2	9,036.1	7.8	
	주차장	북측	감) 0.1	510.0	0.4	
		남측	-	(5,986.4)	-	
	근린공원	11,149.0	감) 0.5	11,148.5	9.6	
공공 용지	소 계	1,445.5	-	1,445.5	1.2	-
	공공청사	1,445.5	-	1,445.5	1.2	-
대지	소 계	94,523.2	-	94,523.2	81.0	-
	공동주택	94,193.0	-	94,193.0	80.7	-
	종교시설	330.2	-	330.2	0.3	-

※ 변경사유 : 확정측량결과 반영에 따른 면적변경

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

4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 : 변경없음

○ 도로 결정조서

구분	규 모				기 능	연 장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)							
기정	광로	2	4	50~56	주간선 도로	533 (220)	광장 16호 (호계동1266)	광로 2-1 (호계동1003-9)	일반 도로	경고시 제1호 (91.01.03)	
기정	중로	2	110	18~21	집산 도로	480	광로 2-4 (호계동1002-5)	소로 1-1420 (호계동986)	일반 도로	79.11.22	-
기정	중로	3	90	12	국지 도로	133	중로 3-80 (호계동1103-10)	소로 1-1428 (호계동1104)	일반 도로	79.11.22	-
기정	중로	3	116	14	국지 도로	38	중로 2-110 (호계동1001)	근린공원 34 (호계동1001-4)	일반 도로	안양시고시 제2022-15호 (22.01.17)	-
기정	소로	1	1420	10~12	국지 도로	242 (230)	중로 3-79	중로 3-81	일반 도로	안양시고시 제2010-88호 (10.09.06)	-
기정	소로	1	1050	10~15	국지 도로	712 (234)	광로 2-4	중로 3-21	일반 도로	-	-
기정	소로	1	1428	10~12.5	국지 도로	53 (27)	소로 1-1050 (호계동1104-3)	중로 3-90 (호계동1104)	일반 도로	-	-

※ ()는 구역내 사항임

2) 주차장 : 변경

○ 주차장 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
계	-	-	-	510.1 (5,986.4)	감) 0.1 (-)	510.0 (5,986.4)	-	-
변경	92	주차장	동안구 호계1동 987-36번지 일원	510.1	감) 0.1	510.0	안양시고시 제2014-33호 (14.03.24)	-
기정	104	주차장	동안구 호계1동 1001-22번지 일원	(5,986.4)	-	(5,986.4)	안양시고시 제2018-33호 (18.03.16)	근린공원34 하부 중복결정

※ ()안 내용은 근린공원 하부 중복결정 면적임

○ 주차장 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
92	주차장	- 면적 변경 - 면적 : 510.1㎡ → 510.0㎡ 감) 0.1㎡	확정측량결과 반영에 따른 면적변경

나. 공간시설 : 변경

1) 공원 : 변경

○ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원 명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	34	공원	근린공원	동안구 호계1동 1000-2번지 일원	11,149.0	감) 0.5	11,148.5	안양시고시 제2018-33호 (18.03.16)	주차장104 중복결정

○ 공원 변경 사유서

도면표시 번호	공원명	변 경 내 용	변 경 사 유
34	공원	- 면적 변경 - 면적 : 11,149.0㎡ → 11,148.5㎡ 감) 0.5㎡	확정측량결과 반영에 따른 면적변경

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 공공청사 : 변경없음

○ 공공청사 결정조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	27	공공 청사	행정복지센터	동안구 호계1동 1001-31번지 일원	1,445.5	-	1,445.5	안양시고시 제2014-33호 (14.03.24)	-

5. 공동이용시설 설치계획 : 변경없음

○ 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 법정규모 이상으로 계획

시설명	기 준	기준면적	계 획
근 린 생활시설	하나의 건축물에 설치하는 근린생활시설 및 소매시장·상점을 합한 면적이 1천제곱미터를 넘는 경우에는 주차 또는 물품의 하역 등에 필요한 공터를 설치	-	주택건설 기준 등에 관한 규정에 따라 기준 면적 이상 확보
관 리 사무소	50세대 이상의 경우: 10㎡에 50세대를 넘는 세대마다 0.05㎡를 더한 면적(100㎡ 초과 시 100㎡로 설치 가능)이상 확보	10㎡+(세대수-50세대) ×0.05㎡이상	
주 민 공동시설	1,000세대 이상: 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 500세대 이상: 경로당, 어린이놀이터, 어린이집, 주민운동시설, 작은도서관 설치	500㎡+(세대수×2㎡) 이상	
유치원	2천세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에는 유치원 설치 가능한 대지를 확보하여야 함	-	

6. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 : 변경없음

구분	가구 또는 획지구분		주용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이(m)	비고
	명칭	면적(㎡)			정비계획	법적상한		
기정	A	94,193.0	공동주택	50% 이하	270% 이하	282.8% 이하	150m 이하 (38층 이하)	
기정	B	1,445.5	공공청사 (행정복지센터)	60% 이하	250% 이하	-	25m 이하 (5층 이하)	
기정	C	330.2	종교시설	50% 이하	250% 이하	-	25m 이하 (5층 이하)	-

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용		비고
환경보전	자연환경	- 절성도의 균형고려, 지형변화의 최소화 - 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보	-
	생활환경	도시가스등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	-
	사업시행시 환경영향	대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	-
재난방지	수해	본 계획구역의 입지상 구릉지에 위치하여 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	-
	산사태	사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획	-
	화재	구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	-

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

구분	계획내용	비고
소음·진동	「공사장 소음·진동 관리지침서」에 준하여 공사를 시행 - 가설방음판넬 설치 - 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감	-
일조	일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립	-
통학로	- 공공보행통로, 과속방지턱 등 교통시설을 통한 보차분리 및 안전한 통학로 확보 - 추후 교통영향분석·개선대책 수립시 스쿨존을 통한 상세 계획 수립	-

9. 세입자 주거대책 : 변경없음

- 전체 계획세대수 8%이상을 임대주택으로 계획하고, 법적상한용적률에서 정비 계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 임대주택으로 계획하여 세입자에 대한 주거대책을 마련하였으며, 관련법규에 따라 주거이전비 등을 지급할 예정임

구분	사업유형	국민주택 규모	임대주택 건설비율	40㎡이하 임대주택 건설규모	법적상한용적률 임대주택 확보 비율
기정	재개발사업	전체세대수의 80%이상을 85㎡이하로 건설	전체세대수 의 8%이상	임대주택의 30%이상 또는 전체세대수의 5%이상을 40㎡이하로 건설	(법적상한용적률 - 정비계획용적률) × 50%이상 확보

10. 정비사업시행 예정시기 : 변경없음

구분	사업의 명칭	시행예정시기	비고
기정	덕현지구 재개발사업	정비구역지정(변경) 고시가 있는 날부터 3년 이내 정비사업시행	-

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각호의 사항에 관한 계획 : 변경 가. 지구단위계획구역 결정에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

- 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고 (최초결정일)
				기 정	변 경	변경후	
변경	1	덕현지구 지구단위계획구역	동안구 호계1동 992번지 일원	116,666.1	감) 2.8	116,663.3	안양시고시 제2010-76호 (10.07.23)

- 지구단위계획구역 변경 사유서

구분	도면표시 번호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	1	동안구 호계1동 992번지 일원	- 면적 변경 - 면적 : 116,666.1㎡ → 116,663.3㎡ 감) 2.8㎡	확정측량결과 반영에 따른 면적변경

나. 용도지역 · 지구 결정에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : **변경**

1) 용도지역 : **변경**

○ 용도지역 결정(변경)조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	116,666.1	감) 2.8	116,663.3	100.0	-
제2종일반주거지역	15,010.5	감) 0.5	15,010.0	12.9	-
제3종일반주거지역	101,655.6	감) 2.3	101,653.3	87.1	-

○ 용도지역 변경 사유서

도면표시 번호	위 치	용 도 지 역		면 적(㎡)	변 경 사 유
		기 정	변 경		
-	동안구 호계1동 1000-1번지 일원	제2종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	15,010.0	• 확정측량결과 반영에 따른 면적변경
-	동안구 호계1동 992번지 일원	제3종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	101,653.3	• 확정측량결과 반영에 따른 면적변경

2) 용도지구 : **변경없음**

○ 용도지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면 적 (㎡)	연 장 (m)	폭 원 (m)	최 초 결정일	비 고
기정	16	경관 지구	시가지 경관지구	광로2-2, 2-4, 대로2-4호선변 양측	36,024 (2,676)	2,153 (232)	15	88.12.31	-

※ ()는 구역내 사항이며, Auto Cad 전산 데이터를 기준으로 작성함

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : **변경**

○ 4번 항목과 동일함 (도시계획시설의 설치에 관한 계획)

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서 : **변경없음**

구분	도면 번호	가구 번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
				위 치	면 적(㎡)	
기정	1	A	94,193.0	동안구 호계1동 992-1번지 일원	94,193.0	공동주택
		B	1,445.5	동안구 호계1동 1001-31번지 일원	1,445.5	공공청사 (행정복지센터)
		C	330.2	동안구 호계1동 990번지 일원	330.2	종교시설

마. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·형태·색채·건축선에 관한
도시관리계획 결정조서 : 변경없음

구분	위 치 (획지번호)	구 분		계 획 내 용
기정	A (공동주택)	용 도	허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리 시설
			불허용도	• 허용용도외의 용도
		건폐율		• 50% 이하
		용적률		• 270% 이하 / 법정상한용적률 282.8% 이하
		높 이		• 150m 이하 (38층 이하)
		배 치		• 관계법 및 안양시 관련조례에 따름
		형 태		• 랜드마크적 연출이 가능한 조형적 형태를 권장
		색 채		• 색채 가이드라인 참조
		건축선		• 건축한계선 10m(중로2-110호선변) (부대복리시설 제외) • 5m (부대복리시설 제외)
	B (공공청사)	용 도	허용용도	• 도시계획시설(공공청사) - 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제3절 공공청사에 해당하는 시설
			불허용도	• 허용용도외의 용도
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 250% 이하
		높 이		• 25m 이하 (5층 이하)
		배 치		• 관계법 및 안양시 관련조례에 따름
		형 태		-
		색 채		• 색채 가이드라인 참조
		건축선		• 건축한계선 3m(중로2-110호선변)
	C (종교용지)	용 도	허용용도	• 건축법 시행령 별표1 제6호에 의한 종교시설
			불허용도	• 허용용도외의 용도
		건폐율		• 50% 이하
		용적률		• 250% 이하
		높 이		• 25m 이하 (5층 이하)
		배 치		• 관계법 및 안양시 관련조례에 따름
		형 태		-
		색 채		• 색채 가이드라인 참조
		건축선		-

바. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

1) 기타사항에 관한 계획 : 변경없음

구분	제어 요소	A (공동주택)	B (공공청사)	C (종교시설)
기정	담장	• 가로공간의 개방성을 확보하기 위하여 담장 높이는 1.2m 이하의 투시형 담장으로 설치하되 친환경적 소재를 활용.	• 가로공간의 개방감을 위하여 가급적 설치를 제한하고 부득이한 경우 1.2m이하로 낮게 설치.	
	옥상 시설물	• 도시미관을 고려하여 옥상시설물(물탱크, 기계실)은 가능한 한 노출 제한.	• 도시미관을 고려하여 시설물이 외부에 노출되지 않도록 옥상정원이나 차폐시설을 설치.	
	주차장 비율	• 지상주차비율 20% 미만으로 하여 과도한 옥외공간의 주차장화를 방지.		-
	조경	• 공동주택단지의 입구는 조형물, 경관식, 야간조명 시설 등을 설치 권장. • 보도측 가로수와 동일한 수종으로 단지의외곽부 식재.	-	• 도로변에 배치하는 교목은 가로수와 동일한 수종으로 식재.

2) 공공보행통로에 관한 계획 : 변경없음

구 분	획지번호	용 도	계 획 내 용	비 고
기정	A	공동주택	• 노선을 이용하는 기존 보행자의 연속성을 위하여 공공보행통로 지정	• 폭 7m 이상

12. 정비사업의 시행방법 : 변경없음

구분	사업명	시행방법
기정	덕현지구 재개발사업	관리처분계획에 의한 방법

13. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : **변경**

구분	구역구분				위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적(m²)				계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
		기정	변경	변경후							
변경	덕현지구 재개발 정비구역	116,666.1	감) 2.8	116,663.3	동안구 호계1동 992번지 일원	354	-	-	354	-	-

※ 변경사유 : 확정측량결과 반영에 따른 면적변경

14. 정비기반시설의 설치계획 : **변경**

- 4번 항목과 동일함 (도시계획시설의 설치에 관한 계획)

15. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

구분	가구 또는 획지구분		용 도	건축선
	명 칭	면 적(㎡)		
기정	A	94,193.0	공동주택	• 건축한계선 10m (중로2-110호선변) (부대복리시설 제외) • 건축한계선 5m (부대복리시설 제외)
기정	B	1,445.5	공공청사 (행정복지센터)	• 건축한계선 3m (중로2-110호선변)
기정	C	330.2	종교시설	-

16. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 : 변경없음

- 침사지와 가배수로를 포함한 주변지역의 우수관거와 배수시설물의 유지관리계획에 대한 대책 방안을 수립하고 정기적인 준설과 관리가 필요함

17. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경

가. 주택수급계획 : 변경없음

구분	현황세대			계획세대				비고
	소 계	가옥주	세입자	소 계	조합원분양	일반분양	임대주택	
기정	2,559	609	1,950	2,886	1,332	1,228	326	-

나. 대상지 주변 정비계획(안) : 변경

구역명	개발방식	면 적(㎡)	건폐율 (%)	용적률 (%)	높 이 (층)	세대수		추진현황
						기존	계 획	
호원초등학교주변지구	재개발	184,606.9	18	265	29	2,585	3,850	준공
			18	250	29		304	
용창아파트주변지구	재개발	108,017.7	19	269	34	1,561	2,417	준공
구사거리지구	재개발	41,950.6	17	263	37	620	855	준공
삼신6차아파트지구	재건축	14,831.5	19	300	32	349	456	착공
호계럭키아파트지구	재건축	41,517.0	60	250	-	794	-	정비예정구역

18. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 변경없음

구 분	실 행 전 략
아파트 주출입구	• 영역성 강화 / 시야선 확보 / 적합한 조명사용
아파트 주동출입구	• 영역성 강화 / 시야선 확보 / 적합한 조명사용
경비실	• 분명한 시야선 확보 / 고립 및 사각지역의 개선
담 장	• 시야선 확보 / 적절한 조명의 사용 / 영역성 강화
건축물	• 영역성 강화 / 적합한 조명의 사용
단지내 부대복리시설	• 영역성 강화
주차장	• 영역성 강화
복도, 계단	• 시야선 확보 / 고립 및 사각지역 개선 / 방법설비 설치
조경	• 시야선 확보 / 적합한 조명의 사용 / 고립 및 사각지역의 개선
옥외배관	• 영역성 강화

19. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	면 적(m ²)	획 지		비 고
			위 치	면 적(m ²)	
1	A	94,193.0	동안구 호계1동 992-1번지 일원	94,193.0	공동주택
	B	1,445.5	동안구 호계1동 1001-31번지 일원	1,445.5	공공청사 (행정복지센터)
	C	330.2	동안구 호계1동 990번지 일원	330.2	종교시설

20. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음

가. 정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 : 변경없음

검토 사항	근 거	근거 내용	비 고
임대주택의 건설계획	정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토교통부 고시 제2021-952호)	• 건설하는 주택 세대수의 20% 이상을 임대주택 으로 건설하며, 임대주택의 30% 이상 또는 건설 하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40m ² 이하 의 규모의 임대주택으로 건설하여야 한다. (주택재개발사업의 경우)	• 시·도지사가 임대주택 건설 비율을 공보에 고시한 경우 고시된 기준에 따름

나. 임대주택 확보 계획 : 변경없음

구 분		전용면적 (m ²)	세대수(세대)			비 고
			임 대	전 체	임대주택 비율	
기 정	임대 주택	36	221	2,755	8.02%	• 전체 계획 세대수의 8% 이상 확보 (전용면적 40m ² 이하)

다. 주택재건축사업 등의 용적률 완화 및 소형주택 건설 등 : 변경없음

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조 및 「안양시 도시 및 주거환경정비 조례」 제21조에 의거 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 60㎡이하의 소형(임대)주택으로 건설

구 분		전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 고
기 정	소형주택	36	90	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상 확보
		46	15	

21. 기존 건축물에 대한 처리계획 : **변경**

구분	구역구분				위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)				계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
		기정	변경	변경후							
변경	덕현지구 재개발정비구역	116,666.1	감) 2.8	116,663.3	동안구 호계1동 992번지 일원	354	-	-	354	-	-

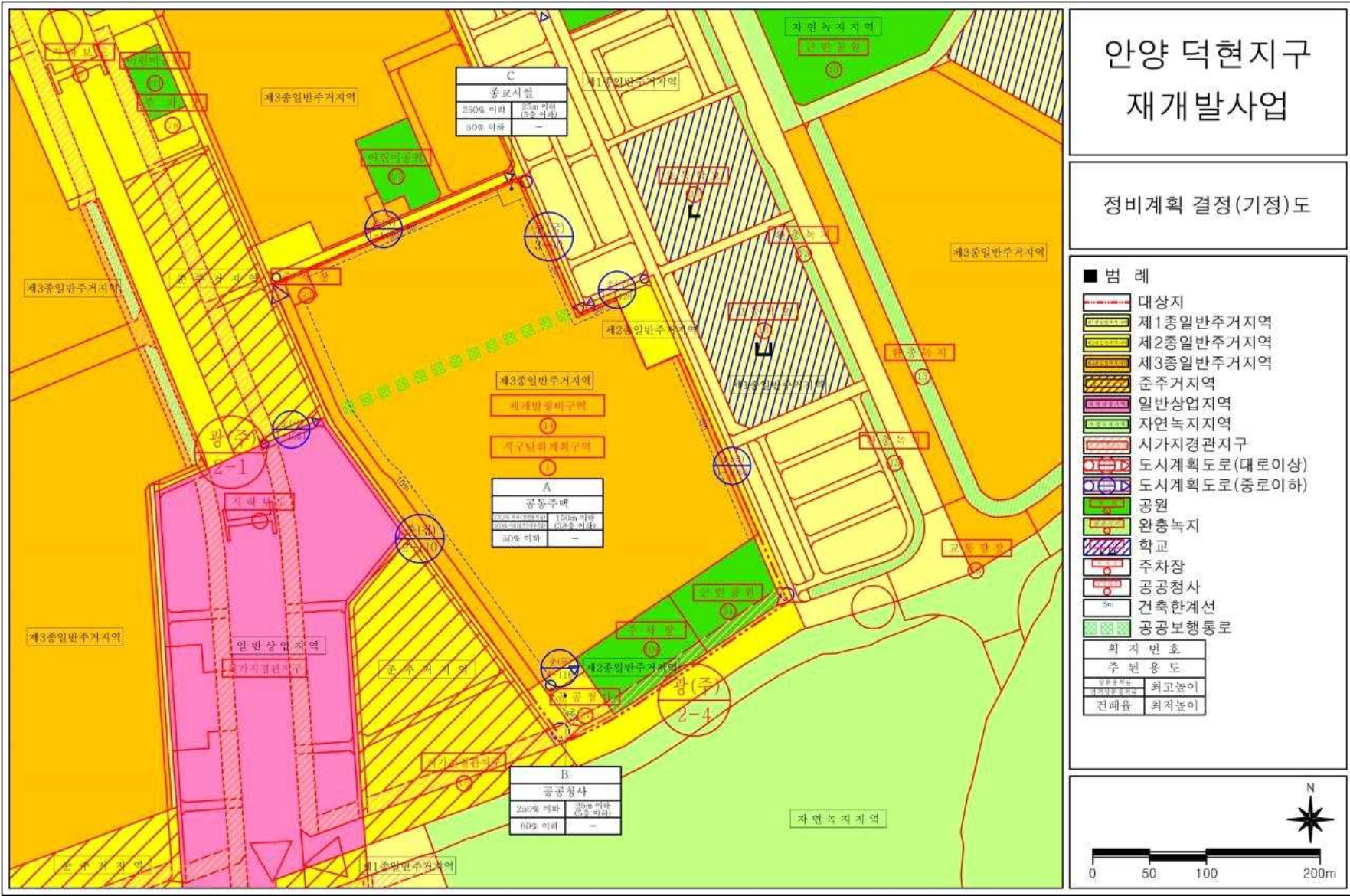
※ 변경사유 : 확장측량결과 반영에 따른 면적변경

22. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대주택 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획 : 변경없음

- 정비구역 안에 건립하는 종교시설 부지는 단일획지로 분할하여 계획

구분	구 역	가구 또는 획지명	면 적(㎡)	위 치	비 고
기정	덕현지구 재개발정비구역	C	330.2	동안구 호계1동 990-30번지 일원	• 종교시설 • 종로3-90호선으로 진입

정비계획결정(기정)도



정비계획결정(변경)도

