

비산초교 주변지구 재개발사업 정비계획 결정(경미한 변경) 고시

1. 안양시 고시 제2015-13호(2015. 1. 30.)에 따라 정비구역 지정·고시되고, 안양시 고시 제2017-29호(2017. 2. 17.), 제2018-70호(2018. 5. 18.), 제2018-85호(2018. 6. 18.), 제2019-78호(2019. 4. 30.), 제2020-09호(2020. 1. 18.), 제2022-102호(2022. 5. 19.), 제2023-24호(2023. 2. 23.)에 따라 정비구역 변경 고시된 비산초교 주변지구 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 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. 비산초교 주변지구 재개발사업 정비구역 변경 지정 및 지형도면 승인 조서 : 붙임
나. 관계도면 : 따로 붙임(게재 생략)

2023. 8. 23.

안 양 시 장

1. 정비사업의 명칭 : 변경없음

- 비산초교 주변지구 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적 : 변경

- 가. 정비구역 : 변경없음

정비사업의 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고 (최초 결정일)
비산초교 주변지구 재개발사업	동안구 비산3동 281-1번지 일원	114,550.7	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)

나. 토지이용에 관한 계획 : 변경

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
도시 관리 계획	합 계	114,550.7	-	114,550.7	100.0	-
	제3종일반주거지역	113,516.8	-	113,516.8	99.1	-
	자연녹지지역	1,033.9	-	1,033.9	0.9	-
합 계		114,550.7	-	114,550.7	100.0	-
정비 기반 시설	소 계	26,453.0	감) 6.9	26,446.1	23.1	-
	도 로	18,196.3	감) 20.9	18,175.4	15.9	-
	주차장	- (3,850.0)	-	- (3,850.0)	-	소공원 하부 중복결정
	소공원	4,628.2	증) 1.0	4,629.2	4.0	-
	녹지	3,628.5	증) 13.0	3,641.5	3.2	-
공공 용지	소 계	1,800.0	-	1,800.0	1.6	-
	사회복지시설 및 체육시설	1,800.0	-	1,800.0	1.6	-
대지	소 계	86,297.7	증) 6.9	86,304.6	75.3	-
	공동주택 1BL	48,374.3	증) 0.5	48,374.8	42.2	-
	공동주택 2BL	36,061.2	증) 6.4	36,067.6	31.5	-
	종교시설	1,862.2	-	1,862.2	1.6	-

※ 변경사유 : 측량결과 반영 및 도로 선형 일부 조정에 따른 변경

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

3. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 : 변경

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	대로	3	47	25	집산 도로	일반 도로	211	중로 3-97 (비산동 321-2)	중로 1-90 (비산동 305-45)		안고 2015-13호 (15.1.30)	
기정	중로	1	90	20	집산 도로	일반 도로	199	중로 3-17 (비산동 941-3)	소로 3-1276 (비산동 305-85)			
변경	중로	1	90	20	집산 도로	일반 도로	201	중로 3-17 (비산동 941-3)	소로 3-1276 (비산동 305-15)			일부구간 연장
기정	중로	3	17	12-20	집산 도로	일반 도로	844	대로 3-9 (비산동 1063)	대로 2-3 (비산동 1063)	종합 운동장	경고 제363호 (88.12.31)	
기정	중로	3	97	15	집산 도로	일반 도로	224	소로 3-1276 (비산동 332-76)	대로 3-9 (비산동 320-33)		안고 제52호 (12.06.11)	
기정	중로	3	104	14	집산 도로	일반 도로	58	대로 3-9 비산동(320-33)	소로 2-1279 (비산동 318-20)		안고 제52호 (12.06.11)	구역외
기정	중로	3	111	13	집산 도로	일반 도로	140	소로 2-1279 (비산동 318-45)	중로 1-90 (비산동 313-7)			
기정	소로	3	1276	6-16	국지 도로	보행자 우선도로	1,051 (972)	중로 3-97 (비산동 332-76)	중로 3-17 (비산동 282-36)		96.03.27 이전	
변경	소로	3	1276	6-16	국지 도로	보행자 우선도로	1,051 (972)	중로 3-97 (비산동 332-76)	중로 3-17 (비산동 282-36)		96.03.27 이전	일부구간 선형변경
기정	소로	1	1435	11-13	국지 도로	일반 도로	121	중로 3-17 (비산동 318-29)	중로 1-111 (비산동 315-3)		75.09.26	

※ ()는 구역내 사항임.

나) 도로 변경 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-90	중로 1-90	• 일부 구간 연장	• 소로 3-1276호선 선형 변경에 따른 일부 구간 연장
소로 3-1276	소로 3-1276	• 일부 구간 선형 변경	• 기존 용벽 존치로 인한 일부 구간 선형 변경

2) 주차장 : 변경없음

가) 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	94	주차장	비산3동 322-2번지 일원	3,850.0	-	3,850.0	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	소공원하부 중복결정

나. 공간시설 : 변경

1) 공원 : 변경

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	68	공원	소공원	비산3동 322-2번지 일원	4,628.2	증) 1.0	4,629.2	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	주차장 중복결정
기정	24	공원	근린공원	비산동 산140 일원	101,574.7	-	101,574.7	건고 제1973-297호 (73.07.12)	구역외 (2019년 일부 편입)

나) 공원 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
68	소공원	- 면적 증가 - 면적 : 4,628.2㎡ → 4,629.2㎡ 증) 1.0㎡	측량결과 반영에 따른 변경

2) 녹지 : 변경

가) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	45	녹지	경관녹지	비산3동 산145-5번지 일원	2,790.5	증) 3.2	2,793.7	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	-
변경	74	녹지	완충녹지	비산동3동 305-30번지 일원	419.0	증) 10.3	429.3	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	-
변경	77	녹지	완충녹지	비산3동 305-68번지 일원	419.0	감) 0.5	418.5	안양시고시 제2022-102호 (22.5.19)	-

나) 녹지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
45	경관녹지	- 면적 증가 - 면적 : 2,790.5㎡ → 2,793.7㎡ 증) 3.2㎡	측량결과 반영에 따른 변경
74	완충녹지	- 면적 증가 - 면적 : 419.0㎡ → 429.3㎡ 증) 10.3㎡	도로 노선 조정 및 측량결과 반영에 따른 변경
77	완충녹지	- 면적 감소 - 면적 : 419.0㎡ → 418.5㎡ 감) 0.5㎡	측량결과 반영에 따른 변경

다. 공공·문화체육시설 : 변경없음

1) 사회복지시설 : 변경없음

가) 사회복지시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	8	사회복지시설	비산3동 315-5번지 일원	1,800.0	-	1,800.0	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	체육시설과 중복결정

2) 체육시설 : 변경없음

가) 체육시설 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	6	체육시설	배드민턴장	비산3동 315-5번지 일원	1,800.0	-	1,800.0	안양시고시 제2022-102호 (22.5.19)	사회복지시설과 중복결정

4. 공동이용시설 설치에 관한 계획 : 변경

• 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 법정규모 이상으로 계획

구 분		계		확지A-1(1단지)		확지B-1(2단지)	
		기준(㎡)	계획(㎡)	기준(㎡)	계획(㎡)	기준(㎡)	계획(㎡)
기정	관리사무소	151.95	353.63	86.10	200.18	65.85	153.43
	주민공동시설	6,478.00	11,783.36	3,644.00	6,995.62	2,834.00	4,787.74
	경로당	373.90	654.72	207.20	483.02	166.70	171.70
	어린이놀이터	2,917.30	2,920.22	1,600.40	1,602.28	1,316.90	1,317.94
	어린이집	686.40 (160인)	687.30	343.20 (80인)	343.65	343.20 (80인)	343.65
	주민운동시설	-	468.36	-	215.89	-	252.47
	작은도서관	66.00	878.05	33.00	440.80	33.00	437.25
	커뮤니티시설	-	6,174.71	-	3,909.98	-	2,264.73
변경	관리사무소	151.95	355.60	86.10	202.16	65.85	153.44
	주민공동시설	6,478.00	11,840.29	3,644.00	7,032.25	2,834.00	4,808.04
	경로당	373.90	662.51	207.20	488.87	166.70	173.64
	어린이놀이터	2,917.30	2,945.02	1,600.40	1,625.35	1,316.90	1,319.67
	어린이집	686.40 (160인)	687.30	343.20 (80인)	343.65	343.20 (80인)	343.65
	주민운동시설	-	481.56	-	220.62	-	260.94
	작은도서관	66.00	881.91	33.00	442.17	33.00	439.74
	커뮤니티시설	-	6,181.99	-	3,911.59	-	2,270.40

5. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 : 변경없음

구 분 (가구 및 획지번호)			계 획 내 용
A-1 (공동주택)	용도	지정용도	- 공동주택(건축법 시행령 별표1 제2호) - 부대복리시설(주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 따름)
		불허용도	- 지정용도 이외의 용도 - 학교환경위생정화구역 내 금지업소
B-1 (공동주택)	건폐율		• 25% 이하
	용적률		• 261.0% 이하 / 예정 법적상한용적률 287.0%이하
	높이		• 30층 이하
C-1 (종교시설)	용도	지정용도	• 종교시설(건축법 시행령 별표1 제6호)
		불허용도	• 지정용도 이외의 용도
C-2 (종교시설)	건폐율		• 50% 이하
	용적률		• 260% 이하
	높이		• 6층 이하(종탑포함 35m 이하)
C-3 (사회복지시설 및 체육시설)	용도	지정 용도	기정 • 노유자시설(건축법 시행령 별표1 제11호)
		변경	• 노유자시설, 운동시설(건축법 시행령 별표1 제11호,제13호)
	불허용도		• 지정용도 이외의 용도
	건폐율		• 50% 이하
	용적률		• 260% 이하
	높이		• 6층 이하
C-4 (주차장)	용도	지정용도	• 자동차 관련 시설 중 주차장(건축법 시행령 별표1 제20호)
		불허용도	• 지정용도 이외의 용도
	건폐율		• 50% 이하
	용적률		• 260% 이하
	높이		• 지하 1층 이하

6. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 : 변경없음

가. 환경보전계획

구 분	계 획 내 용
자연환경	•절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 •구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보
생활환경	•도시가스등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성
생태환경	•대상지는 기 개발된 경사지로 주택건설시 지상부에 주차장 설치 억제로 풍부한 조경과 녹화량을 확보하여 환경친화적인 단지조성과 도시생태환경 확보
수질·폐기물	•단지조성시 투수성 포장비율을 높여 우수에 의한 수질오염 저하 •기존 건축물 철거시 폐기물을 재활용 할 수 있는 대책 마련
사업시행시 환경영향	•대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련

나. 재난방지계획

구 분	계 획 내 용	비고
지진 · 풍수해	•건축물의 내진설계 기준에 부합하도록 내력벽 및 주요 구조부 강화 •기존 도로 등 내진설계가 되지 않은 연접 기반시설은 내진성능평가를 통하여 단계적인 보강방안을 마련하며, 신설 기반시설은 안전성을 고려한 조성계획 수립 •공원 조성, 생태면적률 증대 등 녹지공간의 확충과 투수성 포장, 친환경소재 사용 권장으로 우수 유출 저감 및 최소화	
화재 안전대책	•건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방화계획수립 •건축물 신축시 외장재 불연성능 강화, 피난경로 확보	
교통 안전대책	•주차장 지하화 및 진입로 보차분리를 통해 보행동선의 안전성 확보 •운전자의 시야확보, 차량 대기공간, 주차 진입동선을 고려한 주차 진입로 조성 •소방차·특수자동차 등의 진입공간 및 상시 주차가 가능한 공간 확보 •스쿨존(School-Zone) 설치 및 보행안전구역(Barrier-Free) 구현	

7. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 : 변경없음

구 분	계 획 내 용	비고
사업 시행시	대기질, 소음 및 진동대책	•사업구역 공사가 진행될 경우 건설장비의 투입과 토공사의 진행으로 비산 먼지와 이산화탄소가 주로 발생됨에 따른 교육환경 보호를 위하여 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책 수립
		•소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을 최소화하기 위하여 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업구역 주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화

구 분		계 획 내 용	비고
사업 시행시	보행 안전대책	•사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나 학생 및 주민 등 보행안전에 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전대책 수립후 사업 시행 •등하교시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 침두시운행을 제한(07:00~09:00, 17:00~19:00) •사업지 주변에 설치되는 보도를 우선적으로 확보하여 학생들의 보행안전 확보하도록 계획 •공사구간 위험지역 통과시 안전한 차량유도 및 통행로 지정으로 도로상에서 야기되는 사고 위험에 대하여 사전예방 시설물 설치	
사업 완료시	대기질, 소음 및 진동대책	•정비구역 내 도로변 가로수 및 공원녹지 등에 대기오염물질 정화수종을 선정·식재하여 이로 인한 대기오염물질의 영향을 저감하도록 계획	
	보행 안전대책	•정비구역 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시) 및 교통 안전시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기하도록 계획	

8. 세입자 주거대책 : 변경없음

- 전체 계획세대수(소형주택 제외)의 8.3%를 임대주택으로 계획하여 세입자에 대한 주거 대책을 마련

구 분		기 준	비 고
임대 주택	전체	•건설하는 주택 전체 세대수의 8%이상	안양시고시 제2015-73호 (2015.07.01.)
	전용면적 40㎡이하		

9. 정비사업 예정시기 : 변경없음

- 구역지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내

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

가. 지구단위계획구역 결정에 관한 도시관리계획 결정조서 : 변경없음

1) 지구단위계획 결정조서 : 변경없음

구분	도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고 (최초결정일)
				기정	변경	변경후	
기정	1	비산초교 주변지구 지구단위계획구역	동안구 비산3동 281-1번지 일원	114,550.7	-	114,550.7	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)

나. 용도지역·지구 등에 관한 결정조서 : 변경없음

1) 용도지역 : 변경없음

가) 용도지역 결정조서

구 분	면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
계	114,550.7	-	114,550.7	100.0	-
제3종일반주거지역	113,516.8	-	113,516.8	99.1	-
자연녹지지역	1,033.9	-	1,033.9	0.9	-

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

1) 교통시설 : 변경

(1) 도로 : 변경

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	대로	3	47	25	집산 도로	일반 도로	211	중로 3-97 (비산동 321-2)	중로 1-90 (비산동 305-45)		안고 2015-13호 (15.1.30)	
기정	중로	1	90	20	집산 도로	일반 도로	199	중로 3-17 (비산동 941-3)	소로 3-1276 (비산동 305-85)			
변경	중로	1	90	20	집산 도로	일반 도로	201	중로 3-17 (비산동 941-3)	소로 3-1276 (비산동 305-15)			일부구간 연장
기정	중로	3	17	12-20	집산 도로	일반 도로	844	대로 3-9 (비산동 1063)	대로 2-3 (비산동 1063)	종합 운동장	경고 제363호 (88.12.31)	
기정	중로	3	97	15	집산 도로	일반 도로	224	소로 3-1276 (비산동 332-76)	대로 3-9 (비산동 320-33)		안고 제52호 (12.06.11)	
기정	중로	3	104	14	집산 도로	일반 도로	58	대로 3-9 비산동(320-33)	소로 2-1279 (비산동 318-20)		안고 제52호 (12.06.11)	구역외
기정	중로	3	111	13	집산 도로	일반 도로	140	소로 2-1279 (비산동 318-45)	중로 1-90 (비산동 313-7)			
기정	소로	3	1276	6-16	국지 도로	보행자 우선도로	1,051 (972)	중로 3-97 (비산동 332-76)	중로 3-17 (비산동 282-36)		96.03.27 이전	
변경	소로	3	1276	6-16	국지 도로	보행자 우선도로	1,051 (972)	중로 3-97 (비산동 332-76)	중로 3-17 (비산동 282-36)		96.03.27 이전	일부구간 선형변경
기정	소로	1	1435	11-13	국지 도로	일반 도로	121	중로 3-17 (비산동 318-29)	중로 1-111 (비산동 315-3)		75.09.26	

※ ()는 구역내 사항임.

나) 도로 변경 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-90	중로 1-90	• 일부 구간 연장	• 소로 3-1276호선 선형 변경에 따른 일부 구간 연장
소로 3-1276	소로 3-1276	• 일부 구간 선형 변경	• 기존 옹벽 존치로 인한 일부 구간 선형 변경

(2) 주차장 : 변경없음

가) 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	94	주차장	비산3동 322-2번지 일원	3,850.0	-	3,850.0	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	소공원하부 중복결정

2) 공간시설 : 변경

(1) 공원 : 변경

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	68	공원	소공원	비산3동 322-2번지 일원	4,628.2	증) 1.0	4,629.2	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	주차장 중복결정
기정	24	공원	근린공원	비산동 산140 일원	101,574.7	-	101,574.7	건고 제1973-297호 (73.07.12)	구역외 (2019년 일부 편입)

나) 공원 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
68	소공원	- 면적 증가 - 면적 : 4,628.2㎡ → 4,629.2㎡ 증) 1.0㎡	측량결과 반영에 따른 변경

(2) 녹지 : 변경

가) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	45	녹지	경관녹지	비산3동 산145-5번지 일원	2,790.5	증) 3.2	2,793.7	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	-
변경	74	녹지	완충녹지	비산동3동 305-30번지 일원	419.0	증) 10.3	429.3	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	-
변경	77	녹지	완충녹지	비산3동 305-68번지 일원	419.0	감) 0.5	418.5	안양시고시 제2022-102호 (22.5.19)	-

나) 녹지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
45	경관녹지	- 면적 증가 - 면적 : 2,790.5㎡ → 2,793.7㎡ 증) 3.2㎡	측량결과 반영에 따른 변경
74	완충녹지	- 면적 증가 - 면적 : 419.0㎡ → 429.3㎡ 증) 10.3㎡	도로 노선 조정 및 측량결과 반영에 따른 변경
77	완충녹지	- 면적 감소 - 면적 : 419.0㎡ → 418.5㎡ 감) 0.5㎡	측량결과 반영에 따른 변경

3) 공공·문화체육시설 : 변경없음

(1) 사회복지시설 : 변경없음

가) 사회복지시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
기정	8	사회복지시설	비산3동 315-5번지 일원	1,800.0	-	1,800.0	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	체육시설과 중복결정

(2) 체육시설 : 변경없음

가) 체육시설 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
기정	6	체육시설	배드민턴장	비산3동 315-5번지 일원	1,800.0	-	1,800.0	안양시고시 제2022-102호 (22.5.19)	사회복지시설과 중복결정

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서 : 변경

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	가구 또는 획지 구분				비 고
			위 치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
계		114,550.7	-	114,550.7	-	114,550.7	
A-1	A	48,374.3	비산3동 306-55번지 일원	48,374.3	증) 0.5	48,374.8	공동주택 1BL
B-1	B	36,480.2	비산3동 328-3번지 일원	36,061.2	증) 6.4	36,067.6	공동주택 2BL
녹지			비산3동 305-30번지 일원	419.0	증) 10.3	429.3	완충녹지
C-1	C	8,709.4	비산3동 305-43번지 일원	1,302.1	증) 0.3	1,302.4	종교시설
C-2			비산3동 304-22번지 일원	560.1	감) 0.3	559.8	종교시설
C-3			비산3동 315-5번지 일원	1,800.0	-	1,800.0	사회복지시설 및 체육시설
공원 (C-4)			비산3동 322-2번지 일원	4,628.2 (3,850.0)	증) 1.0 -	4,629.2 (3,850.0)	소공원 (주차장)
녹지			비산3동 305-68번지 일원	419.0	감) 0.5	418.5	완충녹지
도로	-	18,196.3	비산3동 304-11번지 일원	18,196.3	감) 20.9	18,175.4	도로
녹지	-	2,790.5	비산3동 산145-5번지 일원	2,790.5	증) 3.2	2,793.7	경관녹지

※ 변경사유 : 측량결과 반영 및 도로 선형 일부 조정에 따른 변경

※ 공원 () 안 내용은 소공원 하부 지하주차장 중복결정에 대한 사항임 (면적 합계 미포함)

마. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 변경없음

구 분 (가구 및 획지번호)			계 획 내 용
A-1 (공동주택)	용도	지정용도	• 공동주택(건축법 시행령 별표1 제2호) • 부대복리시설(주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에 따름)
		불허용도	• 지정용도 이외의 용도 • 학교환경위생정화구역 내 금지업소
B-1 (공동주택)	건폐율		• 25% 이하
	용적률		• 261.0% 이하 / 예정 법적상한용적률 287.0%이하
	높이		• 30층 이하
C-1 (종교시설)	용도	지정용도	• 종교시설(건축법 시행령 별표1 제6호)
		불허용도	• 지정용도 이외의 용도
C-2 (종교시설)	건폐율		• 50% 이하
	용적률		• 260% 이하
	높이		• 6층 이하(중탑포함 35m 이하)
C-3 (사회복지시설 및 체육시설)	용도	지정 용도	• 노유자시설(건축법 시행령 별표1 제11호)
		기정 변경	• 노유자시설, 운동시설(건축법 시행령 별표1 제11호,제13호)
		불허용도	• 지정용도 이외의 용도
	건폐율		• 50% 이하
	용적률		• 260% 이하
C-4 (주차장)	높이		• 6층 이하
	용도	지정용도	• 자동차 관련 시설 중 주차장(건축법 시행령 별표1 제20호)
		불허용도	• 지정용도 이외의 용도
	건폐율		• 50% 이하
	용적률		• 260% 이하
	높이		• 지하 1층 이하

바. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정 조서 : 변경없음

1) 기타사항에 관한 계획 : 변경없음

가) 교통처리계획 : 변경없음

구분	획지번호	용 도	계 획 내 용	비 고
기정	A-1 B-1	공동주택	• 대로 3-47호선, 중로1-90호선 및 소로 3-1276호선, 중로3-97 일부구간을 제외한 도로구간에 대하여 차량출입불허구간 지정	-
기정	C-3	사회복지시설 및 체육시설	• 대로 3-47호선 변 사회복지시설 및 체육시설로 원활한 진출입이 가능하도록 차량 진출입구 계획 • 중로 3-111호선 변 C가구의 전체 구간에 대하여 차량출입불허구간 지정	-
기정	C-1 C-2 완충녹지 소공원	종교시설 종교시설 완충녹지 소공원	• 중로 3-111호선 변 C가구의 전체 구간에 대하여 차량출입불허구간 지정	-

나) 공개공지 : 변경없음

구분	획지번호	용 도	계 획 내 용	비 고
기정	A-1 B-1	공동주택	• 보행통행이 많은 대로3-47호선, 중로1-90호선, 중로3-17호선, 중로 3-97호선 변으로 공개공지를 계획하여 보행쉼터 및 오픈스페이스 확보	-

11. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항 : 변경없음

- 해당 없음

12. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 : 변경없음

- 해당 없음

13. 정비사업의 시행방법 : 변경없음

구분	사업명	시행방법	비고
기정	비산초교 주변지구 재개발사업	• 「도시 및 주거환경정비법」 제31조 규정에 의한 조합설립추진위원회 구성 및 조합 설립 후 같은법 제 50조의 규정에 의한 사업시행인가를 득한 후 • 같은법 제74조의 규정에 의해 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급	-

14. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 : 변경없음

도면 번호	가 구 번 호	위 치	정비개량계획(동)							비 고
			계		존치	개선	철거후신축		철거 이주	
			기정	변경			기정	변경		
합 계		-	292	292	-	-	292	292	-	
A-1	A	비산3동 306-55번지 일원	135	135	-	-	135	135	-	공동주택1BL
B-1	B	비산3동 328-3번지 일원	88	88	-	-	88	88	-	공동주택2BL
		비산3동 338번지 일원	2	2	-	-	2	2	-	공동주택2BL
녹지		비산3동 305-30번지 일원	3	3	-	-	3	3	-	완충녹지
C-1	C	비산3동 305-43번지 일원	2	3	-	-	2	3	-	종교시설
C-2		비산3동 304-22번지 일원	2	1	-	-	2	1	-	종교시설
C-3		비산3동 315-5번지 일원	2	6	-	-	2	6	-	사회복지시설 및 체육시설
공원 (C-4)		비산3동 322-2번지 일원	22	16	-	-	22	16	-	소공원 (주차장)
녹지		비산3동 305-68번지 일원	-	2	-	-	-	2	-	완충녹지
도로	-	비산3동 304-11번지 일원	30	30	-	-	30	30	-	도로
녹지	-	비산3동 산145-5번지 일원	6	6	-	-	6	6	-	경관녹지

15. 정비기반시설의 설치에 관한 계획 : 변경

가. 교통시설 : 변경

1) 도로 : 변경

가) 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	사용 형태	연장 (m)	위 치		주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)				기점	종점			
기정	대로	3	47	25	집산 도로	일반 도로	211	중로 3-97 (비산동 321-2)	중로 1-90 (비산동 305-45)		안고 2015-13호 (15.1.30)	
기정	중로	1	90	20	집산 도로	일반 도로	199	중로 3-17 (비산동 941-3)	소로 3-1276 (비산동 305-85)			
변경	중로	1	90	20	집산 도로	일반 도로	201	중로 3-17 (비산동 941-3)	소로 3-1276 (비산동 305-15)			일부구간 연장
기정	중로	3	17	12-20	집산 도로	일반 도로	844	대로 3-9 (비산동 1063)	대로 2-3 (비산동 1063)	종합 운동장	경고 제363호 (88.12.31)	
기정	중로	3	97	15	집산 도로	일반 도로	224	소로 3-1276 (비산동 332-76)	대로 3-9 (비산동 320-33)		안고 제52호 (12.06.11)	
기정	중로	3	104	14	집산 도로	일반 도로	58	대로 3-9 비산동(320-33)	소로 2-1279 (비산동 318-20)		안고 제52호 (12.06.11)	구역외
기정	중로	3	111	13	집산 도로	일반 도로	140	소로 2-1279 (비산동 318-45)	중로 1-90 (비산동 313-7)			
기정	소로	3	1276	6-16	국지 도로	보행자 우선도로	1,051 (972)	중로 3-97 (비산동 332-76)	중로 3-17 (비산동 282-36)		96.03.27 이전	
변경	소로	3	1276	6-16	국지 도로	보행자 우선도로	1,051 (972)	중로 3-97 (비산동 332-76)	중로 3-17 (비산동 282-36)		96.03.27 이전	일부구간 선형변경
기정	소로	1	1435	11-13	국지 도로	일반 도로	121	중로 3-17 (비산동 318-29)	중로 1-111 (비산동 315-3)		75.09.26	

※ ()는 구역내 사항임.

나) 도로 변경 사유서

변경전도로명	변경후도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-90	중로 1-90	• 일부 구간 연장	• 소로 3-1276호선 선형 변경에 따른 일부 구간 연장
소로 3-1276	소로 3-1276	• 일부 구간 선형 변경	• 기존 옹벽 준치로 인한 일부 구간 선형 변경

2) 주차장 : 변경없음

가) 주차장 결정조서

구분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
기정	94	주차장	비산3동 322-2번지 일원	3,850.0	-	3,850.0	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	소공원하부 중복결정

나. 공간시설 : 변경

1) 공원 : 변경

가) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	68	공원	소공원	비산3동 322-2번지 일원	4,628.2	증) 1.0	4,629.2	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	주차장 중복결정
기정	24	공원	근린공원	비산동 산140 일원	101,574.7	-	101,574.7	건고 제1973-297호 (73.07.12)	구역외 (2019년 일부 편입)

나) 공원 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
68	소공원	- 면적 증가 - 면적 : 4,628.2㎡ → 4,629.2㎡ 증) 1.0㎡	측량결과 반영에 따른 변경

2) 녹지 : 변경

가) 녹지 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경후		
변경	45	녹지	경관녹지	비산3동 산145-5번지 일원	2,790.5	증) 3.2	2,793.7	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	-
변경	74	녹지	완충녹지	비산동3동 305-30번지 일원	419.0	증) 10.3	429.3	안양시고시 제2015-13호 (15.1.30)	-
변경	77	녹지	완충녹지	비산3동 305-68번지 일원	419.0	감) 0.5	418.5	안양시고시 제2022-102호 (22.5.19)	-

나) 녹지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변 경 내 용	변 경 사 유
45	경관녹지	- 면적 증가 - 면적 : 2,790.5㎡ → 2,793.7㎡ 증) 3.2㎡	측량결과 반영에 따른 변경
74	완충녹지	- 면적 증가 - 면적 : 419.0㎡ → 429.3㎡ 증) 10.3㎡	도로 노선 조정 및 측량결과 반영에 따른 변경
77	완충녹지	- 면적 감소 - 면적 : 419.0㎡ → 418.5㎡ 감) 0.5㎡	측량결과 반영에 따른 변경

16. 건축물의 건축선에 관한 계획 : 변경없음

획지번호	용도	계획내용
A-1 B-1	공동주택	• 건축한계선 5m (대로3-47호선, 중로1-90호선, 중로3-17호선 변)
C-1	종교시설	• 건축한계선 3m(대로3-47호선, 중로3-111호선 변)
C-2	종교시설	• 건축한계선 3m(대로3-47호선 변)
C-3	사회복지시설 및 체육시설	• 건축한계선 3m(대로3-47호선, 중로3-111호선 변)

17. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 : 변경없음

구 분	계 획 내 용
홍수해 등	• 일부 하수관거의 용량부족과 건축물의 구조적 문제로 일부 건축물이 침수되었으나, 이는 정비사업 시행시 해소 될 것임 • 국가 수자원관리종합정보 시스템을 이용하여 수해상습지 및 재해위험지구 현황을 조사한 결과, 수해상 습지 및 재해위험지구는 없는 것으로 조사됨 • 우수침투 및 저류시설 등 우수유출저감시설을 설치 유도
지 진	• 지진으로 인한 피해는 없는 지역이나 향후 장기적으로 지진에 대한 내진설계 대비 필요
재 해	• 대상지 서측 비봉산과 연결한 일부 경사지에 대한 사면재해 위험평가 결과 B등급으로 붕괴위험이 거의 없는 것으로 분석되었으며, 향후 도로 및 사면 조성 시 안정성을 고려한 공사 필요 • 화재발생에 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 : 변경없음

가. 비산초교주변지구 주택수급계획 : 변경없음

구 분	구역명	면적(㎡)	세대		비고
			현황	계획	
기정	비산초교 주변지구 재개발사업	114,550.7	2,045	• 85㎡ 이하 건설비율 : 전체세대수의 80% 이상 ※임대비율: 총세대수(소형주택 제외)의 8.3%이상	

나. 주변지역 주택수급계획 : 변경없음

구 분	면적 (㎡)	건폐율 (% 이하)	용적률 (% 이하)	세대		진행상황
				현황	계획	
뉴타운맨션 삼호아파트지구	128,037.2	50.00	300.00	2,052	2,720	사업시행계획인가 준비
미림아파트지구	28,377.5	18.29	299.86	576	702	사업시행계획인가
비산2동 주민자치센터 주변지구	52,222.9	29.61 15.86	266.22 319.98	864	1,199	부분준공
임곡3지구	133,418.4	50.00	251.42	2,229	2,637	준공 예정

19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 : 변경없음

구 분	계 획 내 용
자연적 감시	· 입주민, 주변인에 의한 가시권을 최대화시킬 수 있도록 건축물, 시설물, 조경 등 배치 · 지역 내 파출소, 지구대와 연계한 순찰강화 및 순찰초소 설치
자연적 접근통제	· 비인가자의 진출입 차단을 통한 범죄목표물에 대한 접근 통제 - 단지/아파트 출입문에 보안카메라 및 잠금장치 설치 - 지하주차장내 밝은 조명 및 감시카메라 설치
영역성 강화	· 단지내 주민들의 활동공간에 대한 영역성 강화 - 보도와 차도의 단차조성 및 안전펜스 설치 등
활동의 활성화	· 커뮤니티 공간에 대한 주민들의 활발한 사용 유도를 통해 자연적 감시를 강화하여 범죄위험 감소 및 안전감을 느낄 수 있도록 설계 및 운영 - 커뮤니티 공간 이용 활성화를 위한 시설 설치(벤치, 조명 등)

20. 가구 및 획지에 관한 계획 : 변경

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	가구 또는 획지 구분				비 고
			위 치	면적(㎡)			
				기정	변경	변경후	
계		114,550.7	-	114,550.7	-	114,550.7	
A-1	A	48,374.3	비산3동 306-55번지 일원	48,374.3	증) 0.5	48,374.8	공동주택 1BL
B-1	B	36,480.2	비산3동 328-3번지 일원	36,061.2	증) 6.4	36,067.6	공동주택 2BL
녹지			비산3동 305-30번지 일원	419.0	증) 10.3	429.3	완충녹지
C-1	C	8,709.4	비산3동 305-43번지 일원	1,302.1	증) 0.3	1,302.4	종교시설
C-2			비산3동 304-22번지 일원	560.1	감) 0.3	559.8	종교시설
C-3			비산3동 315-5번지 일원	1,800.0	-	1,800.0	사회복지시설 및 체육시설
공원 (C-4)			비산3동 322-2번지 일원	4,628.2 (3,850.0)	증) 1.0 -	4,629.2 (3,850.0)	소공원 (주차장)
녹지			비산3동 305-68번지 일원	419.0	감) 0.5	418.5	완충녹지
도로	-	18,196.3	비산3동 304-11번지 일원	18,196.3	감) 20.9	18,175.4	도로
녹지	-	2,790.5	비산3동 산145-5번지 일원	2,790.5	증) 3.2	2,793.7	경관녹지

※ 변경사유 : 측량결과 반영 및 도로 선형 일부 조정에 따른 변경

※ 공원 () 안 내용은 소공원 하부 지하주차장 중복결정에 대한 사항임 (면적 합계 미포함)

21. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 변경없음

가. 임대주택 확보 근거

- 전체 계획세대수(소형주택 제외)의 8.3%를 임대주택으로 계획하여 세입자에 대한 주거대책을 마련

구 분		기 준	비 고
임대주택	전체	•건설하는 주택 전체 세대수의 8%이상	안양시고시 제2015-73호 (2015.07.01.)
	전용면적 40㎡이하		

나. 임대주택 확보 계획

구 분	전용면적 (㎡)	세대수(세대)			비 고
		임 대	전 체	임대주택비율	
임대주택	계	206	2,473	8.3%	•전체 계획 세대수의 8% 이상 확보 (전용면적 40㎡ 이하)
	22	102			
	39	104			

다. 재건축사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비용

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

구 분	정비계획 용적률	법적상한 용적률	증가 용적률	비 고
국민 주택 규모 주택	261.0%	287.0%	26.0%	•전체 세대수 : 2,739세대 •기준 : 13.0% [증가용적률의 50%] •계획 : 13.03% [133세대(전용면적 59㎡)] ※국민주택규모 주택(임대) 용적률 = 11,001.3㎡ ÷ 84,435.5㎡ = 13.03% ※국민주택규모 주택(임대) 연면적 = (82.6871㎡ × 78세대) + (82.7584㎡ × 55세대) = 11,001.3㎡

22. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획 : 변경없음

- 해당 없음

23. 기존 건축물에 대한 처리계획 : 변경없음

도면 번호	가구 번호	위 치	정비개량계획(동)					비 고
			계	존치	개선	철거후신축	철거이주	
합 계		-	292	-	-	292	-	
A-1	A	비산3동 306-55번지 일원	135	-	-	135	-	공동주택1BL
B-1	B	비산3동 328-3번지 일원	88	-	-	88	-	공동주택2BL
		비산3동 338번지 일원	2	-	-	2	-	공동주택2BL
녹지		비산3동 305-30번지 일원	3	-	-	3	-	완충녹지
C-1	C	비산3동 305-43번지 일원	3	-	-	3	-	종교시설
C-2		비산3동 304-22번지 일원	1	-	-	1	-	종교시설
C-3		비산3동 315-5번지 일원	6	-	-	6	-	사회복지시설 및 체육시설
공원 (C-4)		비산3동 322-2번지 일원	16	-	-	16	-	소공원 (주차장)
녹지		비산3동 305-68번지 일원	2	-	-	2	-	완충녹지
도로	-	비산3동 304-11번지 일원	30	-	-	30	-	도로
녹지	-	비산3동 산145-5번지 일원	6	-	-	6	-	경관녹지

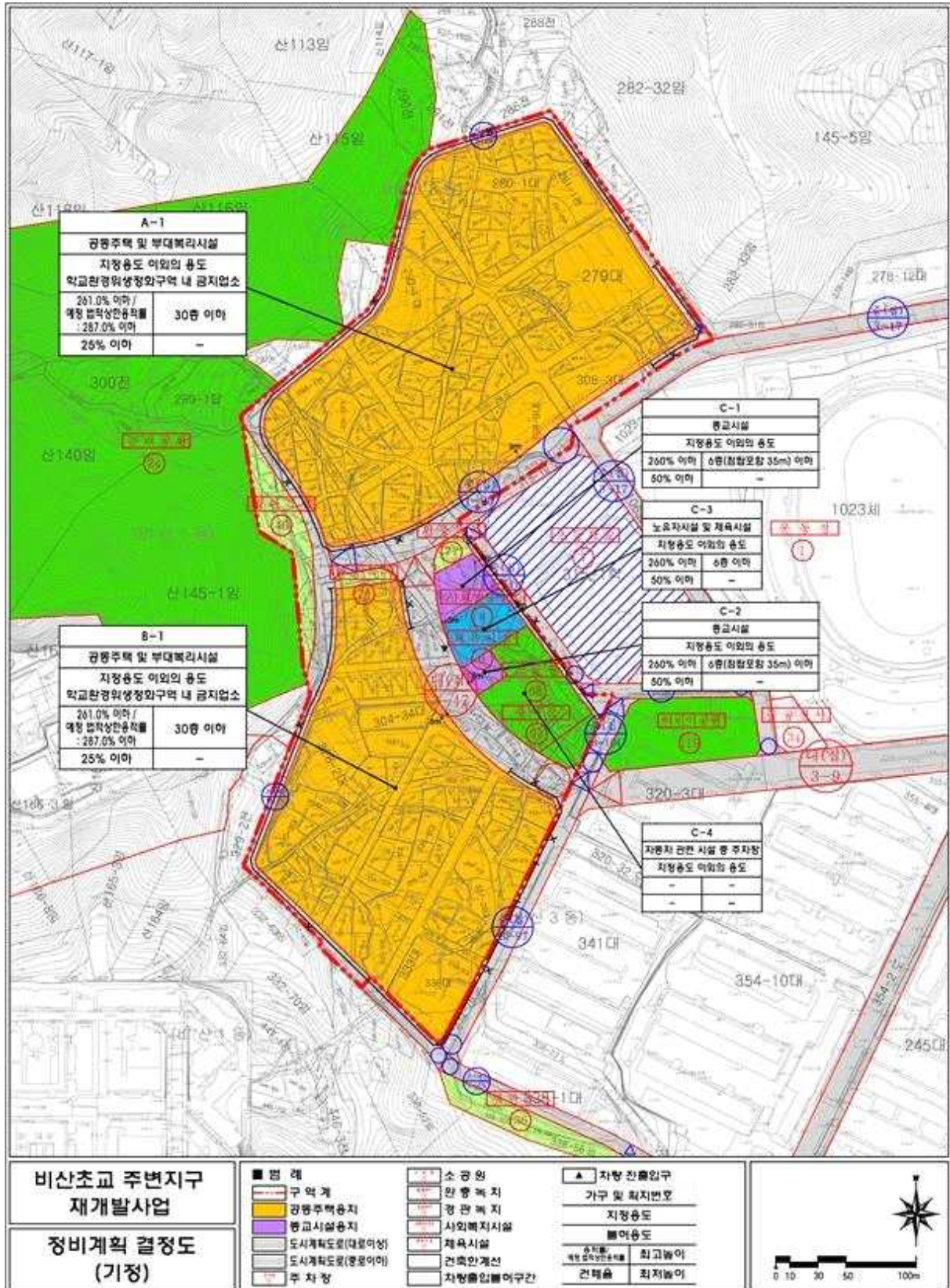
24. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대주택 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적절한 진입로를 확보하는 계획 : 변경없음

- 2개 획지의 종교시설용지를 계획하였으며, 대로3-47호선을 통한 진출입
- 분양대상 복리시설 및 임대주택부지는 분할하여 계획하지 않음

25. 기존 수목의 현황 및 활용계획 : 변경없음

- 공원으로 활용중인 공공공지 내 왕벚나무, 느티나무, 소나무 등이 식재되어 있으며, 그 외 지역에는 가로수 및 조경수가 일부 식재되어 있음
- 구역 내 분포하는 양호한 수목은 사업시행 시 적극 활용토록 함

[정비계획 결정도(기정)]



[정비계획 결정도(변경)]

