

평촌신도시 특별정비예정구역(A-18) 특별정비계획 결정, 정비구역 지정 및 선도지구 지정 및 지형도면 고시

1. 안양시 평촌동 933번지 일원의 평촌신도시 특별정비예정구역(A-18)에 대하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제13조의 규정에 따라 특별정비 계획 결정 및 특별정비구역 지정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.
2. 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 안양시청 도시재생과에 비치하고 있습니다.
 - 가. 평촌신도시 특별정비예정구역(A-18) 특별정비계획 결정 및 정비구역 지정, 선도지구 지정 및 지형도면 승인 조서 : 붙임
 - 나. 관계도면 : 따로 붙임(게재 생략)

2025. 12. 30.

안 양 시 장

□ 특별정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 위치, 면적 개발기간 등 특별정비계획의 개요

가. 위치 및 면적

구 분	유형	구역명	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	주택단지 정비형	평촌신도시 A-18 특별정비구역	경기도 안양시 동안구 평촌동 933 일원	129,213.9	-

나. 노후계획도시정비사업의 시행방법

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	정비구역 지정 2년 이내 사업시행인가 예정	한국자산신탁	- 기정세대수 : 1,376 - 계획세대수 : 2,395 - 증감세대수 : 증) 1,019	-

※ 향후 행정절차 및 기타 여건에 따라 변동될 수 있음

2. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
총 계		129,213.9	100.0	
주거용지	공동주택	90,840.0	70.3	
공공시설용지	공공청사	1,889.1	1.5	
	업무시설	2,800.0	2.2	
기반시설용지	소 계	32,940.7	25.5	
	학 교	11,562.8	8.9	존치
	도 로	2,180.9	1.7	
	공 원	8,545.0	6.6	주차장 4,200.0㎡, 철도 160.6㎡, 지하도로 456.7㎡ 중복결정
	녹 지	10,652.0	8.2	
기타시설용지	종교시설	744.1	0.6	존치

3. 인구주택 수용계획

○ 인구수용계획

인 구(인)		세 대 수(세 대)		비 고
현 황	계 획	현 황	계 획	
3,165	5,509	1,376	2,395	세대당 인구 2.3인 적용

○ 주택배분계획

구 분		총 계	비 율	비 고
규모별 배분계획	계	2,395세대	100.0%	-
	60㎡ 미만	-	-	-
	60㎡ 이상 85㎡ 이하	1,619세대	67.6%	-
	85㎡ 초과	776세대	32.4%	-

4. 기반시설 설치계획

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 결정 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
광로	1	3,235 (28)	119,714.0 (38.4)	-	-	-	1	3,235 (28)	119,714.0 (38.4)	-	-	-
대로	2	1,615 (574)	50,151.9 (2,142.5)	-	-	-	1	1,615 (574)	50,151.9 (2,142.5)	-	-	-
소로	1	45	456.7	-	-	-	1	45	456.7	-	-	-

※ ()는 구역내 결정사항임

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	2	50	주간선 도로	3,235	광장16호	광로1-2	일반 도로	홍안로	건고제37호 (76.03.27)	
변경	광로	2	2	50	주간선 도로	3,235 (28)	광장16호	광로1-2	일반 도로	홍안로	건고제37호 (76.03.27)	가감속차로 확보
기정	대로	2	7	30	주간선 도로	1,205	광장14호 평촌동987	광로3-3 평촌동936	일반 도로	백영 고교	건고 제836호	
변경	대로	2	7	30~33	주간선 도로	1,205 (318)	광장14호 평촌동987	광로3-3 평촌동936	일반 도로	백영 고교	건고 제836호	도로 3m 확폭
기정	대로	3	27	25	주간선 도로	410	광로3-5 평촌동985	대로2-7 평촌동951	일반 도로	농정로	건고 제836호	
변경	대로	2	127	31	주간선 도로	410 (256)	광로3-5 평촌동985	대로2-7 평촌동951	일반 도로	농정로	건고 제836호	도로 6m 확폭
폐지	소로	1	1192	10	특수도로	457	광로3-5	대로2-7	보행자 전용도로		-	
폐지	소로	2	1357	8	특수도로	134	대로3-27	소로1-1192	보행자 전용도로		-	
신설	소로	2	1480	10	특수도로	45	평촌동 933-17	평촌동 933-7	보행자 전용도로	-	-	소공원 내 중복 결정

※ ()는 구역내 연장

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
광로 2-2	광로 2-2	• 가감속차로 확보	• 특별정비구역 결정에 따른 가감속차로 확보
대로 2-7	대로 2-7	• 도로 3m 확폭	• 특별정비구역 결정에 따른 도로 확폭
대로 3-27	대로 2-127	• 도로 6m 확폭	• 특별정비구역 결정에 따른 도로 확폭
소로 1-1192	-	• 도로 폐지	• 특별정비구역 결정에 따른 도로계획 변경
소로 2-1357	-	• 도로 폐지	
-	소로 2-1480	• 도로 신설	• 동탄-인덕원선 개통에 따른 지하철역과 보행 접근성 향상을 위한 도로를 소공원 내 중복 결정

2) 철도

○ 철도 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 종류	위치			연장(m)	면적(㎡)	최 초 결정일	비고
				기 점	종 점	주 요 경과지				
기정	①	철도	일반철도	동안구 관양동 1790	동안구 호계동 871-2	-	5,280.8 (75)	89,786.8 (219.5)	국토교통부 제2021-1193호 (21.11.02)	정거장포함 완충녹지 ① 중복결정
기정	③	철도	일반철도 (102정거장)	동안구 평촌동 987	동안구 평촌동 987	-	162.5 (75)	7,806.2 (237.2)	국토교통부 제2023-830호 (23.12.29)	광로3-5, 완충녹지 ① 중복결정

※ ()는 구역내 연장 및 면적

3) 주차장

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	125	주차장	평촌동 933-12 일대	-	증) 4,200.0	4,200.0	-	소공원 내 중복결정

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
125	주차장	• 신설 (증 4,200.0㎡)	• 특별정비구역 결정에 따른 주차장 신설

나. 공간시설

1) 광장

○ 광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	14	광장	교통광장	평촌동 951	11,054.0 (5,183.8)	증) 38.4	11,092.4 (5,222.2)	95.04.19	평촌지하차도 사거리

※ ()는 구역내 연장 및 면적

○ 광장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
14	광장	• 구역 내 면적 변경 증) 38.4㎡ (11,054.0㎡ → 11,092.4㎡)	• 가감속차로 확폭에 따른 면적 증가

2) 공원

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	64	공원	어린이 공원	평촌동 933-2	7,536.9	감) 7,536.9	-	89.12.30.	민백초교 부근
신설	80	공원	소공원	평촌동 933-12 일대	-	증) 8,545.0	8,545.0	-	주차장, 지하도로 중복결정

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
64	어린이공원	• 폐지 (감 7,536.9㎡)	• 특별정비구역 결정에 따른 공원 폐지
80	소공원	• 신설 (증 8,545.0㎡)	• 특별정비구역 결정에 따른 공원 신설

3) 녹지

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉠	녹지	완충녹지	평촌동 933-8	33,619.0 (11,197.5)	감) 545.5	33,073.5 (10,652.0)	89.12.30.	일반철도 중복결정

※()은 구역내 면적임

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
㉠	녹지	구역 내 녹지 면적 변경 (11,197.5㎡ → 10,652.0㎡)	특별정비구역 결정에 따른 녹지 변경

다. 공공문화체육시설

1) 학교

○ 학교 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	㉠	민백 초교	초등학교	평촌동 933-1	11,562.8	-	11,562.8	89.12.30.	-

2) 공공청사

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	47	공공 청사	-	평촌동 933-4 일대	-	증) 1,889.1	1,889.1	-	-

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
47	공공청사	신설 (증 1,889.1㎡)	특별정비구역 결정에 따른 귀인동 행정복지센터 및 문화복지센터의 도시계획시설 (공공청사) 결정

5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획

1) 공원·녹지 계획

구분	계획내용
기본방향	- 지역공동체와의 유대감을 가질 수 있도록, 인접한 주거지역과 사업대상지 내의 공원, 공공 보행통로 및 문화인프라를 연결하는 계획 수립 - 대상지 주변 도로 및 개통 예정인 지하철(동탄-인덕원선)을 고려하여 완충역할을 할 수 있는 공원·녹지 계획 수립
공원 및 녹지체계	- 일상생활에서 주민들이 쉽게 접근하여 어울려 즐길 수 있는 장소 및 개인의 자아를 발견 하고 재창조 할 수 있는 기회 제공 - 도시경관에 통일성과 다양성, 생명감과 계절감 및 장소성을 느낄 수 있는 역할 담당 - 공원과 도로, 단지 내 오픈스페이스의 연계를 통한 이용의 극대화와 경관적 효과 상승

2) 환경보전 계획

구분	계획내용
대기환경	- 공사차량의 운행속도 제한 - 살수차 운행 - 공사차량 진·출입로 세류·측면 살수시설 설치 - 비산방진망설치 - 평균풍속 8m/sec 이상일 경우 작업중지 검토
수환경	- 토공작업은 가급적 우기를 피하여 실시 - 공사시행 전 가배수로 및 침사지를 시공할 계획임 - 침적된 토사는 주기적으로 제거하여 침적된 토사의 재부상을 억제 - 토사유실 발생시 신속한 복구 및 훼손 최소화 등의 철저한 유지관리할 계획임
소음·진동	- 건설공사장 소음관리요령 준수 - 작업시간대(통상 낮시간 08:00~18:00) 준수 - 공사장비 및 차량에 대한 감시, 감독 철저 - 가설방음판넬 설치
자연생태환경	- 공사차량의 속도제한, 주기적인 살수 등을 계획하여 비산먼지의 발생을 최대한 억제 - 단계적인 공사계획 수립 및 저소음·저진동 장비사용
생활환경	- 생활폐기물 및 분뇨 : 분리수거함 설치 및 이동식간이화장실 설치할 계획임 - 폐유 : 공사장 내 윤활유 교체 금지, 정비 및 오일 교환은 지정된 정비업소를 이용할 계획임 - 건설폐기물 : 적법한 절차를 통하여 처리할 계획임

6. 교통계획

구분	계획내용
가로 및 교차로	• 평촌 꿈마을 민백블럭 통합재건축 정비사업(A-17) 교통처리계획 반영 • 평촌동 934번지 일원 오피스텔 건립사업 교통영향평가(변경심의(2차), 2024.8) 반영 • 인덕원~동탄 복선전철(15개정거장) 교통영향평가(2022.4) 반영 • 사업지 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(2037년) : 7개소 • 귀인로 사업지측 1차로 확장 및 차로운영계획 재수립 - B=3.0m, L=330m • 부림로 2차로 확장 및 차로운영계획 재수립(A-17블럭과 협의하여 선형 조정) - B=6.0m, L=390m
진출입 동선	• 공동주택용지 출입구 교차로 운영방안 수립 - 진출입구 3개소 확보 - 정형화된 4지교차로 계획, 신호운영, 진입2차로, 진출2차로 • 각 차량출입구 U타입형 및 회전교차로형 Drop-Zone 설치 • 각 차량출입구 회전반경 확보(R=6m)
대중교통 및 보행	• 사업지 인접도로 자전거보행자겸용도로 재정비 - 귀인로 : 자전거보행자겸용도로 분리형 - 부림로 : 자전거보행자겸용도로 비분리형 • 차량진출입구 설치로인한 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 및 도로확장에 따른 횡단보도 연장 설치(10개소) • 자전거 보관소 설치 - 향후 건축계획 수립시 법정주차대수의 20%이상 설치
주차시설	• 법정주차 및 주차수요 이상의 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 2,828대 - 주차수요 : 3,047대(2037년, 원단위법) - 계획주차 : 3,622대(법정대비 128.1%, 수요대비 118.9% 확보) • 노외주차장 1개소(공원하부 중복결정) 확보(부지면적 4,200㎡, 3.3%) - 차량진출입구 업무시설과 공동차량출입구 운영
교통안전 및 기타	• 사업지 내부 및 외부 교통안전 표지판 및 시설물 설치 - 어린이보호구역 안전시설물 재정비 (보호구역 통합표지 및 노면표시, 보호구역 해제표지, 고원식횡단보도, 미끄럼방지시설, 방호 울타리, 과속단속카메라 등) - 교통안전 표지판 재설치 (최고속도제한, 자전거보행자겸용도로, 주정차금지, 유턴, 천천히, 우로굽은도로 등) - 교통안전 노면표시 설치(차량진행방향)

7. 경관계획

구분	계획내용
규모·높이	- 도로(홍안대로)변으로 고층배치를 통한 상징적인 경관 연출 - 학교에 인접한 주동은 높이를 고려하여 중저층계획
형태·외관	- 건축물의 형태 및 규모를 고려한 옥탑부 디자인 적용 - 사업지구 내·외부 동선체계와 오픈스페이스를 연계할 고려한 통일감 있는 경관 연출
배치	- 북측에 위치한 관악산과 남측에 위치한 모락산 방향으로 조망 및 남북통경축 확보 - 사업지구와 인접한 도로에서 차폐감 및 위압감을 저감할 수 있도록 동서통경축을 계획
외부공간	- 공공보행통로를 통한 사업지구 내·외부와 유기적인 보행네트워크 조성 - 접근이 용이하도록 보행동선을 계획하고 주거민의 커뮤니티 활성화를 위한 공원 조성 - 담장 및 울타리는 가급적 지양하나 부득이한 경우 투시형 담장 및 생울타리, 자연석 등으로 조성

8. 특별정비구역 지정에 관한 다음 각목의 사항

가. 특별정비구역의 경계

- 2035년 안양 노후계획도시정비기본계획 [안양시 고시 제2025-77호(2025. 4. 8.)]에 따른 특별정비예정구역(A-18)으로 지정
- 주택단지 정비형으로 결정된 특별정비예정구역 A-18 구역계 준수

나. 제2조제6호 각 목의 개별법에 따라 시행할 수 있는 노후계획도시정비사업의 종류

- 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업

9. 용도지역을 변경하는 경우에는 그 변경계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거 지역	합 계	129,213.9	-	129,213.9	100.0	
	제1종일반주거지역	12,550.8	감) 988.0	11,562.8	8.9	
	제2종일반주거지역	10,496.8	감) 7,833.5	2,663.3	2.1	
	제3종일반주거지역	106,166.3	증) 8,821.5	114,987.8	89.0	

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	경기도 안양시 동안구 평촌동 933-2 일원	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	8,945.8㎡	효율적인 토지이용 및 특별정비사업을 위해 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경

10. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

가. 가구 및 획지, 건축물에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) (최고층수)	
	명 칭	면 적(㎡)						
신설	공동1	90,840.0	안양시 동안구 평촌동 933 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	330 이하	150m 이하 (49층)	
변경	동6	1,889.1	안양시 동안구 평촌동 933-4 일원	공공시설	60 이하	250 이하	5층	
신설	업1	2,800.0	안양시 동안구 평촌동 933-7 일원	업무시설	50 이하	280 이하	-	
기정	초1	11,562.8	안양시 동안구 평촌동 933-1	학교시설	60 이하	200 이하	5층	
기정	중7	744.1	안양시 동안구 평촌동 933-3	종교시설	60 이하	250 이하	5층	
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 주택공급계획 : 2,395세대					
			• 주택건설비율(도시 및 주거환경정비법 제10조)					
			- 기준 : 주택 전체 세대수의 60% 이상을 전용 85㎡ 이하로 건설					
			- 계획 : 전체 세대수의 67.6%(1,619세대)를 전용 85㎡ 이하로 계획					
			구분 (전용면적)			세대수 (세대)		비율(%)
			합계			2,395		100.0%
84.95㎡			1,619		67.6%			
106.85㎡			776		32.4%			
건축물의 건축선에 관한 계획			• 부림로변 10m, 종교시설용지 3m, 공공시설용지 3m, 초등학교용지 3m					
			• 그 외 사항은 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함					
기타사항에 관한 계획	공공보행통로	적용목표		적용대상		적용기준		비고
		폐지되는 보행자도로의 기능을 존치하고 보행환경 조성		• 경관녹지~공동주택~공원, 공동주택~부림로변 보행환경 조성 • 평촌동 933 일원 공동주택 내 조성		• 평균폭 10m 이상 • 24시간 개방		지침 및 결정도 참조

나. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구 분	가구 또는 획지 구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신축	철 거 이 주	
신설	공동1	90,840.0	평촌동 933 일원	37	2	-	35	-	
	동6	1,889.1	평촌동 933-4 일원						
	업1	2,800.0	평촌동 933-7 일원						
	초11	11,562.8	평촌동 933-1						존치
	중7	744.1	평촌동 933-3						존치

11. 법 제7조제1항제9호에 따른 공공기여 계획

가. 공공기여계획

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제26조제2항 및 같은법 시행령 제 27조에 따라 안양시 조례로 정하는 비율을 초과하여 공공기여를 하는 사항으로 재건축진단 면제 대상임

구분	공동주택 면적	종전/기준 용적률	공공기여				
			기준/정비 계획 용적률	공공기여량	연면적	㎡당 단가	기여금(원)
1구간	90,840.0㎡	(종전) 206.12%	(기준) 330%	12.39% (증가용적률 10%)	11,253.10㎡	8,890,000원	100,040,059,000
2구간	해당없음						
합계	-	-	-	12.39%	11,253.10㎡	-	100,040,059,000

※ 공공기여금은 확정된 사항이 아니며, 향후 사업시행계획인가 이전 종전자산감정평가 및 일반분양가격 등에 따라 달라질 수 있음

12. 기반시설 설치의 비용 분담계획

구분	산출 내용	비율	산출 근거
합 계(A)	100,040,059,000원	100.00%	○ 정비용적률 330% 적용시 총 공공기여금(1구간)
토지 기부채납 비용(B)	-	-	○ 기존 기반시설 면적대비 초과 토지면적 × 공동주택 개별공시지가 2배 = -㎡ × 8,863,442원 ※ 공동주택(우성, 동아, 건영3차, 건영5차) 개별공시지가 평균값 4,432,721원/㎡ 적용
대상지 내 기반 시설 설치 비용	소계(C)	13,706,310,700원	13.08%
	공원·녹지	2,015,685,000원	2.01%
	도로	377,295,700원	0.38%
	주차장 (공원하부)	617,610,000원	0.62%
	주차용 건축물 (공영주차장)	10,695,720,000원	10.69%
	현금 기부채납 (A-B-C)	86,333,748,300원	86.30%

※ 공공기여금은 확정된 사항이 아니며, 향후 사업시행계획인가 이전 종전자산감정평가 및 일반분양가격 등에 따라 달라질 수 있음

13. 기반시설 설치비용을 민간투자사업으로 충당하는 경우에는 민간투자사업에 관한 계획 : 해당없음

14. 임대주택 건설 등 특별정비구역에 거주하는 세입자와 소규모 주택 또는 토지 소유자의 주거대책

가. 거주현황

○ A-18구역 내 주민등록자 세대수는 1,376세대 그 중 임차세대는 283세대
(2025.07 기준)

단지명	지번주소	동수	임차세대	세대수	임차비율
합계	-	24	283	1,376	20.6%
우성	평촌동 933	8	74	422	17.5%
동아	평촌동 933-7	6	84	372	22.3%
건영3차	평촌동 933-7	6	88	386	22.8%
건영2차	평촌동 933-6	4	37	196	18.9%

나. 기본방향

○ 「1기 신도시 정비사업 이주지원 및 광역교통 개선방안」에 따라 재개발·재건축과 같은 생활권 내외 주택시장 수요를 자연스럽게 흡수하는 것을 원칙으로 함

다. 이주대책 검토

○ 2026년~2030년 이주수요 영향 분석 시 모든 년도에서 수요<공급의 값을 보임

구분	2026년		2027년		2028년		2029년		2030년	
	수요	공급	수요	공급	수요	공급	수요	공급	수요	공급
기본검토(천호)	1.5	10.8	6.3	13.1	4.9	9.7	3.3	16.8	3.0	23.6
수요 1.5배(천호)	2.3	10.8	9.5	13.1	7.4	9.7	5.0	16.8	4.5	23.6

○ 재건축사업에서 행해지는 토지등소유자 및 세입자의 이주를 위한 이주비대출 보증 및 이주비대출 금융기관 알선을 통해 토지등소유자 및 세입자의 이주가 원활하게 이루어지도록 처리하겠음

15. 법 제32조제3항에 따른 순환용 주택을 공급하는 경우에는 그 공급에 필요한 사항 : 해당없음

16. 단계적 사업추진에 관한 사항

1. 정비계획단계 ■ 특별정비계획 수립(Fast Track) 기초조사 → 특별정비계획 초안 마련 → 자문의견 제시 → 특별정비계획 및 특별정비구역지정(안)입안(토지등소유자 1/2 이상 동의) → 특별정비계획 협의서 제출 → 주민공람(14일 이상) 및 시의회 의견청취(60일 이내) → 노후계획도시정비 특별위원회 심의 → 특별정비계획 및 특별정비구역 지정·고시 → 국토교통부 보고 ※ 신탁방식에 의한 특별정비계획입안방식 정비계획 입안 제안(토지등소유자 2/3 및 면적 1/2이상 동의) → 정비계획 수립 요건 검토 관련부서 협의(시장/군수) → 정비계획 입안(시장/군수) ※ 입안시 60일 이내 특별정비구역 지정을 제안한 자에게 수용여부 통보(30일 이내 한차례 연장 가능)	2. 시행준비단계 ■ 총괄사업관리자 지정 동의서 징구(토지등소유자 과반수 동의) → 총괄사업관리자 지정 제안(시장/군수) → 총괄사업관리수행계획서 제출(시장/군수) → 총괄사업자 지정·고시 ※ 추진위원회 구성, 조합설립 등 지원하는 역할 수행 ■ 조합설립 추진위원회 조합설립 추진위원회 구성 제안(토지등소유자 과반수 동의) → 추진위원회 승인(시장/군수) ■ 조합설립 조합설립 동의서 징구(토지등소유자 1/2 및 면적 1/2 이상 동의) → 조합설립인가 신청 → 조합설립 인가·고시 ※ 신탁방식 추진시 조합설립 생략가능	3. 시공사선정 ■ 입찰공고 현장설명회 개최 7일전, 일간신문 또는 전자조달 시스템에 공고 ■ 현장설명회 입찰마감일 20일 이전 개최, 내역 입찰의 경우 45일 전 개최 ■ 입찰마감 밀봉된 상태로 접수, 개봉 시 건설업자 각 1인, 주민대표, 기타 이해관계인 참가, 비교표 작성시 건설업자 등의 날인 및 확인 ■ 합동홍보설명회 개최 2회이상 개최, 설명회 이후 홍보 공간 1개소 제공 가능 ■ 총회의결 조합원 과반수 이상 직접 참석, 서면결의서 제출기간, 시간, 장소를 정하여 운영
4. 사업시행인가 ※ 신탁방식 추진시 정비계획입안과 사업시행계획인가 동시 진행 가능 ■ 사업시행계획의 통합심의 ■ 사업시행계획 수립 및 신청 토지등소유자 과반수 및 토지면적 50%이상 동의 ■ 공람공고 및 의견 청취(14일이상) ■ 사업시행인가(60일 이내결정) ■ 사업시행인가고시 ■ 매도청구절차 사업시행계획인가 고시가 있는 날로부터 30일 이내	5. 분양신청 / 감정평가 ■ 중전자산평가 분양대상자 별 중전의 토지 또는 건축물의 명세 및 사업시행인가 고시가 있는 날을 기준으로 한 가격 ■ 중후자산 추산액 산정 분양 대상자 별 분양 예정인 대지 또는 건축물의 추산액 시장이 선정한 1인과 조합선정 1인 이상의 감정평가 법인이 평가한 금액의 산술평균 ■ 분양신청의 통지 및 공고 사업시행인가 고시 후 90일 이내 ■ 조합원 분양신청 신청기간 30~60일(20일 범위 내 연장 가능) ■ 분양 미신청자 인가고시 다음날부터 90일 이내 손실보상에 관한 협의	6. 관리처분계획 ■ 관리처분계획의 수립 ■ 관리처분계획의 공람 / 의견청취 신청전 30일 이상 ■ 관리처분계획인가 신청 총회 의결 토지등소유자 1/2이상 동의, 조합원 20%이상 직접 출석 사업비 10%이상 증가시 2/3이상 동의 ■ 관리처분계획의인가 고시 및 통지 관리처분계획 흐름도 중전 자산가치의 산정(자본금) → 사업비산정(지출) → 중후 자산의 가치산정(수입) → 분양신청 → 관리처분계획 수립 및 비례율 산출 → 조합원별 권리가액 산정 → 정산
7. 이주 / 철거 ■ 이주계획 및 일정협의 ■ 금융기관 선정, 이주비 및 사업비 대출 ■ 이주계획서 작성 및 승부 ■ 이주비 대여 및 근저당 설정 ■ 이주 ■ 철거허가 ■ 해체공사 완료	8. 착공 / 분양 ■ 감리자 선정 건축, 토목, 설비, 소방, 굴토, 전기 감리 등 ■ 시공보증 ■ 착공신고 ■ 분양계획 작성 토지등소유자 분양 공고 ■ 분양보증 HUG 보증 ■ 입주자 모집승인 신청 / 승인 ■ 일반분양	9. 준공 / 입주 ■ 준공인가 신청 ■ 준공검사 실시(시장, 군수) ■ 준공인가 및 공사 완료 고시(시장, 군수) ■ 입주 및 이전고시 ■ 조합의 해산 및 청산 이전고시일로부터 1년 이내 해산총회 소집

17. 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획

구 분	계 획 내 용
제로에너지 건축물	• 노후계획도시정비사업을 통해 건축물을 신축한 경우 정부의 「녹색건축 활성화 방안(21.6)」 및 「2050 국토교통 탄소중립 로드맵(21.12)」 등 정부정책에서 제시하고 있는 제로에너지 건축 의무화의 적용 대상으로 인증 등급 수준을 준수하여야 함 • 정비사업을 통해 신축되는 공동주택은 주택의 에너지 사용량 또는 총 이산화탄소 배출량을 절감할 수 있는 에너지절약형 친환경 주택 건설 유도 • 제로에너지건축물 구축시 「녹색건축물 조성 지원법」 등에 따라 취득세 감면 등의 혜택을 통해 민간 참여 유도
장수명 주택	• 「장수명 주택 건설·인증기준」 제2조에 따른 “장수명 주택”이란 구조적으로 내구성을 갖추고, 다양한 수요 및 요구변화에 대응, 내부구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리용이성에 대하여 장수명 주택 성능등급 인증기관의 장이 장수명 주택의 성능을 확인하여 인증한 주택을 말함 • 「장수명 주택 건설·인증기준」 제4조 및 「주택법」 제38조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 1,000세대 이상의 공동주택을 공급할 경우 일반등급 이상을 인정받아야 함

18. 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등에 관한 계획

구분	종류	처리방법
가연성	폐 목재	• 재활용 가능시 : 우드칩, 톱밥 등을 생산하는 재활용업체에 위탁처리 • 기타 재활용이 불가능한 것은 소각
	폐 합성수지, 폐 섬유, 폐 벽지	• 재활용 가능시 : 폐기물 관리법 제25조에 따른 중간재활용업자 또는 종합 재활용업자에게 위탁 • 재활용 불가시 : 폐기물 관리법 제25조에 따른 중간재활용업자 허가를 받은 업체에 위탁
불연성	건설폐재류	• 건설폐기물 중간처리업체에 위탁(순환골재 생산) • 건설폐재류 중 재활용이 불가능한 것은 매립 • 폐아스콘은 아스콘용 순환골재로 생산하거나 순환 아스콘을 생산할 수 있는 업체에서 재활용
혼합	폐 보드류	• 재활용이 가능한 것은 재활용하고, 불가능한 것은 소각 또는 매립
순환골재		• 「순환골재 등 의무사용 건설공사의 순환골재·순환골재 재활용제품 사용 용도 및 의무사용량에 관한 고시」를 적용하여 관련기준에 적법하게 처리

19. 그 밖에 노후계획도시정비사업을 추진하기 위하여 필요한 사항

가. 방재 및 안전에 관한 사항

1) 재해영향 저감대책

구분	내용
호우재해 저감대책	- 사업시행 시 정밀한 지반조사 및 토질시험 등을 통해 세밀히 검토 후 토사유출량의 정량적인 산정 필요 - 공사중 발생하는 토사유출량을 예상하고 적정용량의 저감시설을 설치하여 대상지에서 발생한 토사가 사업대상지 내외 재해를 유발하지 않도록 저감대책 수립
지반재해 저감대책	- 대상지에 구조물 설치 시 지반의 허용지지력이 부족할 경우 지반침하로 인해 재해발생 - 지반조사를 바탕으로 한 지반처리계획을 수립하여 지반침하 및 균열 등으로 인한 지반재해 예방
바람재해 저감대책	- 외벽에 작용하는 풍하중이 설계기준을 초과하는 경우, 외벽·타일창호의 파괴가 발생 - 지역의 풍하중 설계기준을 만족시키며, 피해를 예측하고 사전에 대비함으로써 피해 규모를 최소화하는 재해 저감방안 수립

2) 범죄예방대책

구분		1단계		2단계		3단계		이주완료
		1개월	2개월	3개월	4개월	5개월	6개월 이상	
준비 단계	계획 수립	- 주요 감시지역 및 우범지역 파악 - 순찰조 편성 및 순찰 동선 검토						
	초소 설치	- CCTV 및 임시 비상벨 설치 검토(주요 출입구, 우범가능지역 우선) - 기 설치 보안등 자체 유지보수 또는 보수요청(구청, 관리사무소 등) - 주요 유관기관 핫라인 및 담당자 파악(경찰서, 소방서 등)						
	CCTV 설치	- 비협조 및 방해세력 동향 및 규모 파악 - 예상 상황별 대응방법 검토 및 계획 수립						
실행 단계	공가 관리 (1단계)		- 위해환경, 환경폐기물 무단적치, 투기 감시 - 공가 관리 및 시설물 안전 점검 등 - 불순 현수막 게시 및 집단행위 등 이주 방해활동 실시간 감시 - 붕괴 등 안전사고 우려 및 범죄악용 대상 건축물 철거 검토 요청					
	공가 관리 (2단계)			- 공가관리(1단계) 활동의 지속적 유지 - 공가발생에 따라 CCTV 및 비상벨 이전설치 - 공가 시건장치 상태 확인 및 범죄예방 활동강화 - 이주 방해세력 동향 및 규모별 순찰동선 세분화 - 구역 내 전기, 가스, 화재사고 예방 안전순찰 실시				
	공가 관리 (3단계)				- 공가관리(1,2단계)활동 지속적 유지 - 순찰동선 변경 및 중점 순찰 - 공가 및 철거 진행에 따라 CCTV/보안 등 이전 설치 - 이주완료단계 범죄예방 및 안전감시			
	이주 완료		- 자료 이관 및 인수인계 - 현장 정리 및 장비/시설물 회수					

3) 안전관리대책

구분	관리대책	내용
해체 작업자 안전관리	출입통제 계획	- 현장 주변 가설방음벽 설치 및 위험 구간 안전 펜스, 신호수 배치 - CCTV 설치(24시간 촬영 및 녹화) : 해체공사완료 후 허가권자에 제출
	살수작업자 및 유도자 안전관리/ 건축물 내부 안전통로 확보	- 추락방지시설(개구부 안전덮개, 추락방호망, 안전난간 등) 설치 - 낙하방지시설(낙하물 방지망, 방호선반 등) 설치 - 지하층 해체 시 비상피난계단 확보
	개인보호구 지급 및 착용	보안경, 방진마스크, 안전모 등 개인보호구 지급 및 안전교육 실시
	해체작업자(장비기사, 신호수 등) 직무별 안전교육	- 해체작업자를 대상으로 해체방법 및 해체 순서 교육 - 건설기술진흥법 및 산업안전보건법 상 정기안전교육 수립
인접 건축물 안전관리	해체공사 단계별 인접건축물 안전대책	공사 지점으로부터의 이격거리를 고려한 피해 예상 범위 산정
	지하층 해체시 인접건축물 안전관리 계획	지하매설물 영향 우려 시 관계기관 또는 관리주체와의 협의 결과에 따른 각종 방호 및 보호 조치에 대한 작업방법 및 안전시공계획 수립
	인접건축물 민원 발생 예상 분석	민원 발생 소지가 있는 공정을 도출하고 대책 마련
	기타 안전관리	- 위험요인 발생 가능 공종 명시 - 피해 예상범위 설정
주변 통행 보행자 안전관리	도로 및 통행 / 작업차량 이동 안전관리 계획	- 안전시설물, 유도자·교통안내원 배치 계획 - 교통 통행에 지장이 되는 작업장, 장비, 자재 등의 장애물 조치 - 주변 도로 상황을 반영하여 전체 배치도에 잔재물 반출 등을 위한 중 차량의 이동 경로, 현장 진·출입 경로 안전조치
	통행 및 보행자 관련 안전시설물 계획	- 각종 표지판, 안내판, 조명유도 및 경보장치 등 설치계획 구체화 - 횡단보도 주변 및 보행로 등에 유도원 배치 - 공사장 주변에 버스 정류장, 횡단보도 등 공공시설이 있어 사고 시 인명피해가 우려되는 것은 허가기관과 협의하여 이전계획을 수립 또는 필요 시 별도의 안전시설 설치

나. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용																													
추정 비례율	- 추정비례율산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정 비례율 : 105.99% ⇒ (38,853억 - 19,174억) / 18,567억 × 100 = 105.99%																													
	<table><tr><th>구분</th><th>금액</th><th>비고</th></tr><tr><td>총 수입 추정(A)</td><td>38,853억</td><td>아파트 및 상가분양 수입 등</td></tr><tr><td>총 지출 추정(B)</td><td>19,174억</td><td>공사비,기타사업비,공공기여 등</td></tr><tr><td>이익(A-B)</td><td>19,679억</td><td></td></tr><tr><td>종전자산 추정</td><td>18,567억</td><td>종전자산 총액-현금청산자</td></tr><tr><td>추정 비례율</td><td>105.99%</td><td></td></tr></table>	구분	금액	비고	총 수입 추정(A)	38,853억	아파트 및 상가분양 수입 등	총 지출 추정(B)	19,174억	공사비,기타사업비,공공기여 등	이익(A-B)	19,679억		종전자산 추정	18,567억	종전자산 총액-현금청산자	추정 비례율	105.99%												
	구분	금액	비고																											
	총 수입 추정(A)	38,853억	아파트 및 상가분양 수입 등																											
	총 지출 추정(B)	19,174억	공사비,기타사업비,공공기여 등																											
	이익(A-B)	19,679억																												
	종전자산 추정	18,567억	종전자산 총액-현금청산자																											
추정 비례율	105.99%																													
※ 상기 수입, 지출, 종전자산, 비례율은 추정액으로 향후 지정개발자 선정, 부동산 정책 및 부동산 경기 변화, 관계 법령 변경과 토지등소유자 분양신청 현황 변동, 각종 인허가(건축 심의,사업시행인가, 관리처분계획인가 등)에 따른 변화 등 각종 요인에 의해 변경될 수 있음																														
추정 분담금	- 추정분담금 = 토지등소유자 분양가 추정액 - (종전자산 추정 × 추정 비례율) - 추정분담금이 (-)인 경우는 토지등소유자에게 환급이 되는 금액이며 (+)인 경우 토지등소유자가 부담해야 하는 금액임 - 아파트																													
	<table><tr><th rowspan="3">기존 타입</th><th rowspan="3">종전자산 추정</th><th rowspan="3">권리가액 (×105.99%)</th><th colspan="2">추정 분담금 (단위:백만원)</th></tr><tr><th>전용 84㎡ (35평형)</th><th>전용 106㎡ (42평형)</th></tr><tr><th>1,254</th><th>1,445</th></tr><tr><td>전용 101~102㎡ (36~38평형)</td><td>1,250</td><td>1,325</td><td>-71</td><td>120</td></tr><tr><td>전용 130~133㎡ (46~47평형)</td><td>1,400</td><td>1,484</td><td>-230</td><td>-39</td></tr><tr><td>전용 145㎡ (50평형)</td><td>1,450</td><td>1,537</td><td>-283</td><td>-92</td></tr><tr><td>전용 158㎡ (55평형)</td><td>1,470</td><td>1,558</td><td>-304</td><td>-113</td></tr></table>	기존 타입	종전자산 추정	권리가액 (×105.99%)	추정 분담금 (단위:백만원)		전용 84㎡ (35평형)	전용 106㎡ (42평형)	1,254	1,445	전용 101~102㎡ (36~38평형)	1,250	1,325	-71	120	전용 130~133㎡ (46~47평형)	1,400	1,484	-230	-39	전용 145㎡ (50평형)	1,450	1,537	-283	-92	전용 158㎡ (55평형)	1,470	1,558	-304	-113
	기존 타입				종전자산 추정	권리가액 (×105.99%)	추정 분담금 (단위:백만원)																							
							전용 84㎡ (35평형)	전용 106㎡ (42평형)																						
		1,254	1,445																											
	전용 101~102㎡ (36~38평형)	1,250	1,325	-71	120																									
	전용 130~133㎡ (46~47평형)	1,400	1,484	-230	-39																									
전용 145㎡ (50평형)	1,450	1,537	-283	-92																										
전용 158㎡ (55평형)	1,470	1,558	-304	-113																										
상가																														
<table><tr><th rowspan="2">종전자산추정</th><th rowspan="2">권리가액 (×105.99%)</th><th colspan="3">추정 분담금 (단위:백만원)</th></tr><tr><th>400</th><th>600</th><th>800</th></tr><tr><td>300</td><td>318</td><td>82</td><td>282</td><td>482</td></tr><tr><td>500</td><td>530</td><td>-130</td><td>70</td><td>270</td></tr><tr><td>700</td><td>742</td><td>-342</td><td>-142</td><td>58</td></tr></table>	종전자산추정	권리가액 (×105.99%)	추정 분담금 (단위:백만원)			400	600	800	300	318	82	282	482	500	530	-130	70	270	700	742	-342	-142	58							
종전자산추정			권리가액 (×105.99%)	추정 분담금 (단위:백만원)																										
	400	600		800																										
300	318	82	282	482																										
500	530	-130	70	270																										
700	742	-342	-142	58																										

- 1) 상기 추정분담금은 예시(안)으로 추후 변동될 수 있음
- 2) 상기 종전자산 추정액은 약식감정을 기초자료로 한 것으로 향후 관련 법령 및 절차에 따라감정평가법인이 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가한 금액으로 산출될 예정이며 향후 부동산 경기변동 등에 따라 현재 추정금액과 달라질 수 있음
- 3) 상기 분담금은 예시안으로 추후 지정개발자 선정, 부동산 정책 및 부동산 경기 변화, 관계법령 변경과 토지등소유자 분양신청 현황 변동, 각종 인허가(건축심의, 사업시행인가, 관리처분 계획인가 등)에 따른 변화 등 각종 요인에 의해 변경될 수 있음

□ 선도지구 지정에 관한 사항

1. 선도지구 공모 결과

가. 2024년 11월 27일 안양시 공고 제2024-1904호에 따라 선도지구 선정

나. 선도지구 선정구역(A-18)의 위치 및 면적

1) 위 치 : 안양시 동안구 평촌동 933번지 일원

2) 면 적 : 129,213.9㎡

2. 선도지구 지정사항 검토 결과

평가 항목	세부 평가기준	검토결과
① 주민동의 여부	- 주민동의율(특별정비구역 내 전체 토지등소유자 동의율) - 50% : 최저점 / 95% 이상 : 최고점	65.34% (2025년 기준)
② 정주환경 개선의 시급성	- 통합구역 내 세대당 주차대수 - 세대 당 0.3대 미만 : 최고점 / 세대 당 1.2대 이상 : 최저점 ※ 구역 내 총 주차대수를 총 세대수로 나눈 값(주택단지를 대상으로 산출)	세대당 1.4대
③ 도시기능 활성화 필요성	별도의 정성평가를 시행하지 않고 기본점수로 반영	별도 평가 없음
④ 정비사업 추진의 파급효과	- 통합정비 참여 주택단지 수 - 1개 단지 : 최저점 / 4개 단지 이상 : 최고점	3개 단지
	- 통합정비 참여 세대수 - 500세대 미만 : 최저점 / 3,000세대 이상 : 최고점	1,376세대

- 국토교통부 노후계획도시 선도지구 지정에 관한 세부기준에 따름
- 국토부 세부기준에 따라 선도지구 시 평가기준 적용(동의율 제외)

3. 선도지구 지정내용 : 선도지구로 선정된 A-18구역을 법 제18조에 따른 ‘노후계획도시정비선도지구’로 지정하고자 함.

□ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정에 관한 사항

1. 지구단위계획 구역 결정(변경) 조서 : 변경없음
2. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서
 - 가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정 (안고 제2025-94호)	변경	변경후		
합계		5,153,952.3	-	5,153,952.3	100.0	
주거 지역	소계	3,474,877.8		3,474,877.8	67.3	
	제1종일반주거지역	970,320.9	감) 1,035.4	969,285.5	18.8	
	제2종일반주거지역	419,165.1	감) 7,910.4	411,254.7	8.0	
	제3종일반주거지역	2,085,391.8	증) 8,945.8	2,094,337.6	40.5	
상업 지역	소계	885,151.8	-	885,151.8	17.2	
	중심상업지역	657,533.9	-	657,533.9	12.8	
	일반상업지역	227,617.9	-	227,617.9	4.4	
공업 지역	일반공업지역	33,667.4	-	33,667.4	0.7	
녹지 지역	자연녹지지역	760,255.3	-	760,255.3	14.8	

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	경기도 안양시 동안구 평촌동 933-2 일원	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	8,945.8㎡	• 효율적인 토지이용 및 특별 정비사업을 위해 제3종일반 주거지역으로 용도지역 변경

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 교통시설

1) 도로(변경)

○ 도로 결정 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
광로	1	3,235 (28)	119,714.0 (38.4)	-	-	-	1	3,235 (28)	119,714.0 (38.4)	-	-	-
대로	2	1,615 (574)	50,151.9 (2,142.5)	-	-	-	1	1,615 (574)	50,151.9 (2,142.5)	-	-	-
소로	1	45	456.7	-	-	-	1	45	456.7	-	-	-

※ ()는 구역내 결정사항임

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연장(m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	2	2	50	주간선 도로	3,235	광장16호	광로1-2	일반 도로	홍안로	건고제87호 (76.03.27)	
변경	광로	2	2	50	주간선 도로	3,235 (28)	광장16호	광로1-2	일반 도로	홍안로	건고제87호 (76.03.27)	가감속차로 확보
기정	대로	2	7	30	주간선 도로	1,205	광장14호 평촌동987	광로3-3 평촌동936	일반 도로	백영 고교	건고 제836호	
변경	대로	2	7	30~33	주간선 도로	1,205 (318)	광장14호 평촌동987	광로3-3 평촌동936	일반 도로	백영 고교	건고 제836호	도로 3m 확폭
기정	대로	3	27	25	주간선 도로	410	광로3-5 평촌동985	대로2-7 평촌동951	일반 도로	농정로	건고 제836호	
변경	대로	2	127	31	주간선 도로	410 (256)	광로3-5 평촌동985	대로2-7 평촌동951	일반 도로	농정로	건고 제836호	도로 6m 확폭
폐지	소로	1	1192	10	특수도로	457	광로3-5	대로2-7	보행자 전용도로		-	
폐지	소로	2	1357	8	특수도로	134	대로3-27	소로1-1192	보행자 전용도로		-	
신설	소로	2	1480	10	특수도로	45	평촌동 933-17	평촌동 933-7	보행자 전용도로	-	-	소공원 내 중복 결정

※ ()는 구역내 연장

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
광로 2-2	광로 2-2	• 가감속차로 확보	• 특별정비구역 결정에 따른 가감속차로 확보
대로 2-7	대로 2-7	• 도로 3m 확폭	• 특별정비구역 결정에 따른 도로 확폭
대로 3-27	대로 2-127	• 도로 6m 확폭	• 특별정비구역 결정에 따른 도로 확폭
소로 1-1192	-	• 도로 폐지	• 특별정비구역 결정에 따른 도로계획 변경
소로 2-1357	-	• 도로 폐지	
-	소로 2-1480	• 도로 신설	• 동탄-인덕원선 개통에 따른 지하철역과 보행 접근성 향상을 위한 도로를 소공원 내 중복 결정

2) 지하보도(변경없음)

3) 주차장(변경)

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	125	주차장	평촌동 933-12 일대	-	증) 4,200.0	4,200.0	-	소공원 내 중복결정

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
125	주차장	• 신설 (증 4,200.0㎡)	• 특별정비구역 결정에 따른 주차장 신설

나. 공간시설

1) 광장(변경)

① 교통광장(변경)

○ 교통광장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	14	광장	교통광장	평촌동 951	11,054.0 (5,183.8)	증) 38.4	11,092.4 (5,222.2)	95.04.19	평촌지하차도 사거리

※ ()는 구역내 연장 및 면적

○ 교통광장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
14	광장	• 구역 내 면적 변경 증) 38.4㎡ (11,054.0㎡ → 11,092.4㎡)	• 가감속차로 확폭에 따른 면적 증가

② 일반광장(변경없음)

2) 공원(변경)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	64	공원	어린이 공원	평촌동 933-2	7,536.9	감) 7,536.9	-	89.12.30.	민백초교 부근
신설	80	공원	소공원	평촌동 933-12 일대	-	증) 8,545.0	8,545.0	-	주차장, 지하도로 중복결정

○ 공원 결정(변경)사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
64	어린이공원	• 폐지 (감 7,536.9㎡)	• 특별정비구역 결정에 따른 공원 폐지
80	소공원	• 신설 (증 8,545.0㎡)	• 특별정비구역 결정에 따른 공원 신설

3) 녹지(변경)

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉠	녹지	완충녹지	평촌동 933-8	33,619.0 (11,197.5)	감) 545.5	33,073.5 (10,652.0)	89.12.30.	일반철도 중복결정

※()은 구역내 면적임

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
㉠	녹지	• 구역 내 녹지 면적 변경 (11,197.5㎡ → 10,652.0㎡)	• 특별정비구역 결정에 따른 녹지 변경

다. 공공문화체육시설

1) 공공청사(변경)

○ 공공청사 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	47	공공 청사	-	평촌동 933-4 일대	-	증) 1,889.1	1,889.1	-	-

○ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
47	공공청사	• 신설 (증 1,889.1㎡)	• 특별정비구역 결정에 따른 귀인동 행정 복지센터 및 문화복지센터의 도시계획시설 (공공청사) 결정

2) 학교(변경없음)

3) 연구시설(변경없음)

4) 사회복지시설(변경없음)

5) 문화시설(변경없음)

라. 유통 및 공급시설

1) 시장(변경없음)

2) 수도공급설비(변경없음)

3) 전기공급설비(변경없음)

4) 방송·통신시설(변경없음)

5) 열공급설비(변경없음)

6) 공동구(변경없음)

마. 환경기초시설

1) 하수도(변경없음)

2) 폐기물처리시설(변경없음)

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조성

가. 상업용지

1) 중심상업용지(변경없음)

2) 일반상업용지(변경없음)

나. 주택용지

1) 공동주택용지(변경)

구 분	도면 번호	가구번호		획 지				비고
				위 치		면 적(㎡)		
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
변경	A	A19-1	A19	평촌동 933	평촌동 933일원	29,102.8	90,840.0	특별정비계획 수립에 따른 가구계획 변경
		A19-2		평촌동 933-6		12,419.5		
		A19-3		평촌동 933-7		49,317.7		

주) 변경되는 가구의 경우 A-18 특별정비구역에 한하여 결정되는 사항임

2) 단독주택용지(변경없음)

다. 주거지역내 공공시설

1) 근린생활시설용지(변경없음)

2) 학교용지(변경없음)

3) 주차장(변경)

구 분	도면 번호	가구번호	획 지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	주	주7	평촌동 933-12	4,200.0	특별정비계획 수립에 따른 주차장 신설

주) 그 외 변경사항 없음

4) 공공업무 및 종교시설(변경)

구 분	도면 번호	가구번호		획 지				비고
				위 치		면 적(㎡)		
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
변경	동	동6	동6	평촌동 933-4	평촌동 933-4일원	640.2	1,889.1	동6, 동6-1 통합 및 면적 증가
		동6-1		평촌동 933-5		643.5		

주) 그 외 변경사항 없음

- 5) 공급설비시설(변경없음)
- 6) 일반의료시설(변경없음)
- 7) 사회복지시설(변경없음)

라. 공공건축물 및 기타시설

- 1) 종합의료시설(변경없음)
- 2) 집단에너지시설(변경없음)
- 3) 농수산물도매시장(변경없음)
- 4) 공공시설용지(변경없음)
- 5) 업무시설용지(신설)

구 분	도면 번호	가구번호	획 지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
변경	동	업1	평촌동 933-7 일원	2,800.0	특별정비계획 수립에 따른 업무시설용지 신설

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

가. 상업용지

- 1) 중심상업용지(변경없음)
- 2) 일반상업용지(변경없음)

나. 주택용지

- 1) 공동주택용지(변경)

도면 번호	위치	구분	계획내용		비 고
			기정	변경	
A	A-19	용도	- 결정도참조 - a1: 택지개발 사업당시 임대아파트 및 부대복리시설 - a2: 택지개발 사업당시 국민주택기준 이하의 분양아파트 및 부대복리시설 - a3: 택지개발 사업당시 국민주택을 초과하는 분양아파트 및 부대복리시설	○허용용도 • 「건축법시행령」 [별표 1] 제2호 가목의아파트 • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대시설 및 복리시설	
				○불허용도 • 허용용도외의 건축물 • 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도	

도면 번호	위치	구분	계획내용		비 고	
			기정	변경		
A	A-19	건폐율	-	50% 이하		
		용적률	• a1 : 195% • a2 : 205% • a3 : 205% (단, 「주택법」 제2조제25호에 따른 리모델링(이하 “리모델링” 이라 한다)의 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 최대한도 까지 완화할 수 있다.)	330% 이하		
		높이	최고	• 지침 참조	150m 이하(49층 이하)	
			최저	• 지침 참조	-	
		배치	• 지침참조			
		형태	• 지침참조			
		색채	• 지침참조			
		건축선	• 지침참조	부림로변 10m, 종교시설용지 3m, 공공시설용지 3m, 초등학교용지 3m		
		공공 보행 통로 (신설)	• “공공보행통로”라함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24 시간 개방된 통로를 말하며, 다음의 기준에 따라 조성함 - 공공보행통로는 개방형으로 설치함을 원칙으로 하되, 불가피하게 피로티 구조로 설치할 경우 높이는 6m이상으로 설치하여야 함 - 공공보행통로가 도로(단지내도로포함)와 교차하는 지점은 ‘보행우선 구조’로 조성 - 공공보행통로에는 ‘보행지장물’을 설치해서는 안됨 - 공공보행통로각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 함 - 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며, 계단과 함께 일부구간에는 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 함 ※ 보행자우선구조 : 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차로가교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분의 구조를 말함. ※ 보행지장물 : 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장등의 시설물과 건물외벽 이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관파이프, 맨홀뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말함			

다. 주거지역내 공공시설

1) 근린생활시설용지(변경없음)

2) 학교용지(변경없음)

3) 주차장(변경)

도면 번호	위치	구분		계획내용		비고
				기정	변경	
주	주1 주2 주3 주4 주5 주6 주7	용도	허용	-	변경없음	주7 신설
			불허	• 지침참조	변경없음	
			주용도	• 노외주차장	변경없음	
		건폐율		-	-	
		용적률		-	-	
		높이	최고	-	-	
			최저	-	-	
		배치		-	-	
		형태		-	-	
		색채		-	-	
		건축선		-	-	

4) 공공업무(동주민센터)(변경)

도면 번호	위치	구분		계획내용		비고
				기정	변경	
동	동1 동2 동4 동7	용도	허용	• 동주민센터	변경없음	동6 폐지
			불허	• 허용용도 이외의 용도	변경없음	
		건폐율		-	-	
		용적률		-	-	
		높이	최고	-	-	
			최저	-	-	
		배치		-	-	
		형태		-	-	
		색채		-	-	
		건축선		-	-	

5) 공공업무(동주민센터 및 노유자시설 등)(변경)

도면 번호	위치	구분		계획내용		비고
				기정	변경	
동	동3 동5 동6	용도	허용	• 동주민센터	변경없음	동6-1 폐지 동6 편입
			불허	• 허용용도 이외의 용도	변경없음	
			주용도	• 동주민센터, 노유자시설, 제1,2종 근린생활시설	변경없음	
		건폐율		-	-	
		용적률		-	-	
		높이	최고	-	-	
			최저	-	-	
		배치		-	-	
		형태		-	-	
		색채		-	-	
		건축선		-	-	

6) 공공업무(파출소)(변경없음)

7) 공공업무(도서관)(변경없음)

8) 마을회관(경로당)(변경없음)

9) 종교시설(변경없음)

10) 공급설비시설(변전소)(변경없음)

11) 공급처리시설(폐기물처리시설)(변경없음)

12) 의료시설(변경없음)

13) 사회복지시설(변경없음)

라. 공공건축물 및 기타시설

1) 종합의료시설(변경없음)

2) 집단에너지시설(변경없음)

3) 농수산물도매시장(변경없음)

4) 공공시설용지(변경없음)

5) 업무시설용지(신설)

도면 번호	위치	구분		계획내용	비 고
				변경	
업	업1	용도	허용	「건축법」 시행령 별표1 업무시설(오피스텔 제외) (근거: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제5항) 「건축법」 시행령 별표1 제1종근린생활시설 (단, 1층에 한함)	
			불허	허용용도 이외의 용도	
		건폐율		50%	
		용적률		280%	
		높이	최고	-	
			최저	-	
		배치		1층 바닥면적의 2분의 1이상을 높이 6m 이상의 필로티 구조로 조성	
		형태		-	
		색채		-	
		건축선		-	

6. 기타사항에 대한 도시관리계획 결정조서

가. 대지내 공지에 관한 사항

- 1) 전면공지(변경없음)
- 2) 공개공지(변경없음)
- 3) 공공조경(변경없음)

나. 도로 및 주차장에 관한 사항

1) 차량출입허용구간(신설)

구분	획지번호(위치)	기 정	변 경	비고
신설	A-19 (평촌동 933)	-	- 대로 2-7, 대로 3-27호선변에 차량출입허용구간 지정 - 결정도 참조	

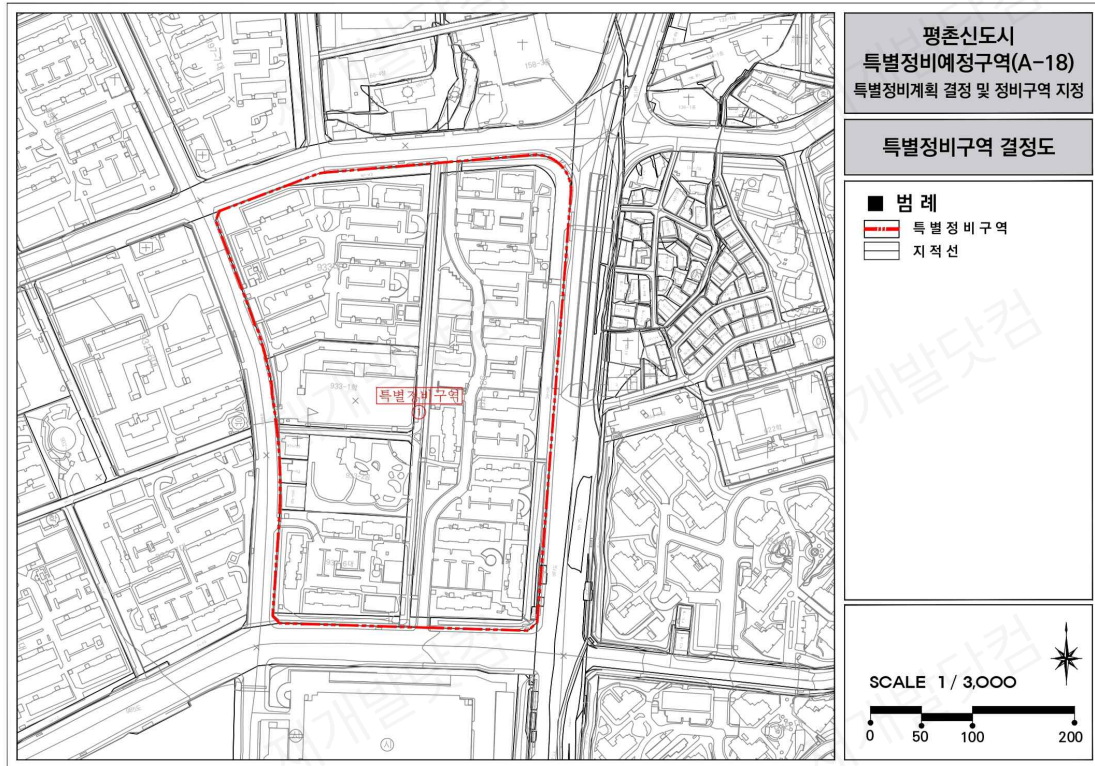
2) 차량출입허용구간(신설)

구분	획지번호(위치)	기 정	변 경	비고
신설	A-19 (평촌동 933)	-	- 대로 2-7, 대로 3-27호선변에 차량출입허용구간 지정 - 결정도 참조	

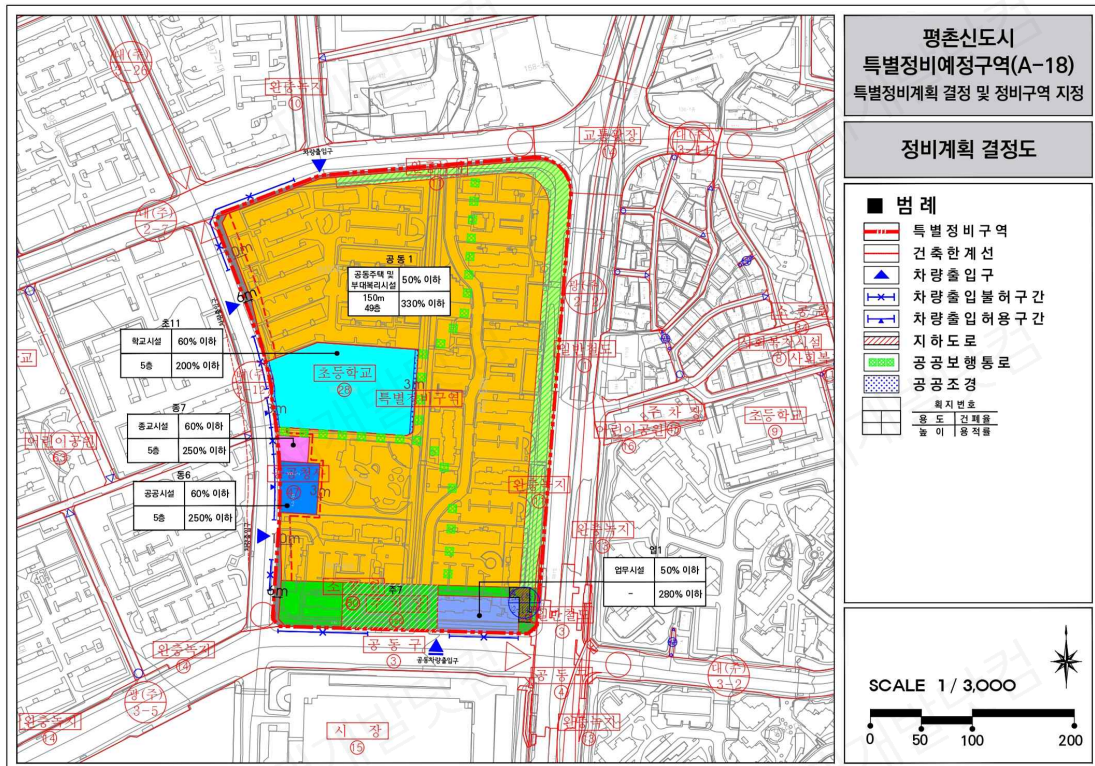
3) 차량출입불허구간(신설)

구분	획지번호(위치)	기 정	변 경	비고
신설	A-19 (평촌동 933)	-	• 광로 3-5, 대로 2-7, 대로 3-27호선변에 차량출입 불허구간 지정 • 결정도 참조	

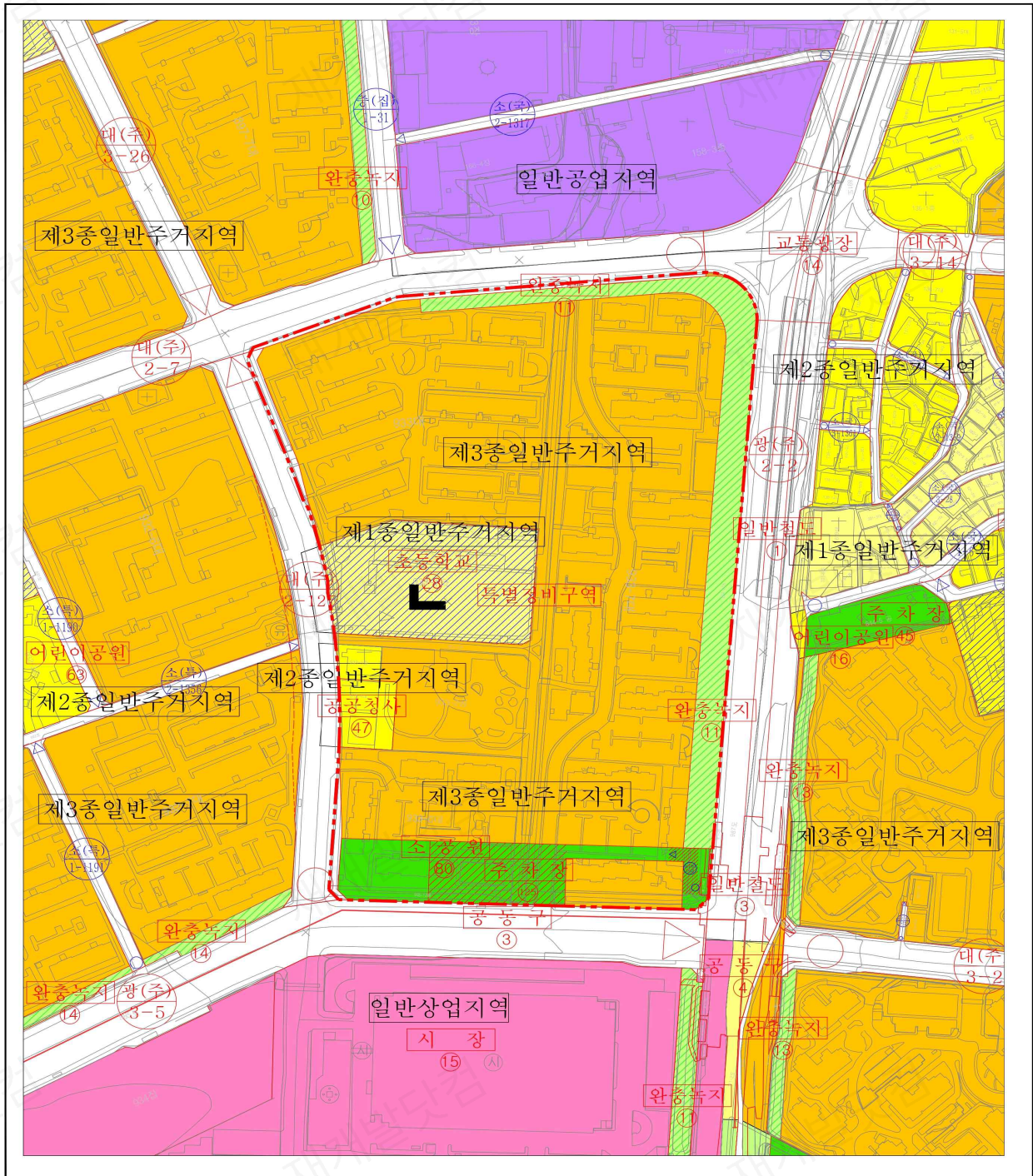
□ 정비구역 결정도



□ 정비계획 결정도



□ 지형도면 고시도



평촌 꿈마을 민백블럭 통합재건축사업 노후계획도시특별정비구역 지정		INDEX	
■ 범 례 특별정비구역 제1종일반주거지역 제2종일반주거지역 제3종일반주거지역 일반상업지역 일반공업지역 자연녹지지역 도로 (대로이상) 도로 (중로이하) 공원 녹지 학교 공공청사 주차장		지정권자 : 안양시장 지정일자 : 2025년 12월 30일 고시일자 : 2025년 12월 30일 고시번호 : 안양시 고시 제2025-277호 작성 자 : (주)하우드 엔지니어링 종합건축사사무소 작성일자 : 2025년 12월 30일 저작권 소유 및 발행자 : 안양시장	
376121514 376121515 376121516		376121524 376121525 376121526	
376121534 376121535 376121536		376121534 376121535 376121536	