

고 시

1. 안양시 고시 제2026-81호(2026.4.30.)로 고시한 도시관리계획(안양역 전면 지구단위계획구역 및 계획)에 대하여 정정사항이 있어, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 다음과 같이 정정 고시하며, 같은 법 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 승인하고 이를 고시합니다.

2. 관계도서는 안양시청 도시계획과(☎031-8045-2567)에 비치하여 일반인에게 보이고 있습니다.

가. 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정 및 지형도면 승인조서(정정):
붙임 참조

※정정사유: 건축물 높이 오기로 인한 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서 정정
(최대 166m → 최대 168m)

나. 관계도면: 붙임 참조. 끝.

2026. 5. 7.

안 양 시 장

도시관리계획(안양역 전면 지구단위계획구역 및 계획) 결정 조서

1 지구단위계획구역에 대한 도시관리계획 결정조서

1. 도시관리계획(지구단위계획구역) 결정조서

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	안양역 전면 지구단위계획구역	안양시 만안구 안양동 668-29번지 일원	-	증)5,323.6	5,323.6	-

■ 지구단위계획구역 결정사유서

구분	도면 번호	구역명	결정내역	결정사유
신설	-	안양역 전면 지구단위계획구역	구역신설 (5,323.6㎡)	안양역 전면 상업지역의 도시미관 증진 및 효율적 토지이용을 도모하기 위한 주상복합시설 지구단위 계획구역 신규 지정

2 지구단위계획에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서

1. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경)조서

1) 용도지역·용도지구의 세분 및 변경에 관한 도시관리계획 결정조서

■ 용도지역 결정(변경)조서(변경없음)

구분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
	기정	변경	변경후		
계	5,323.6	-	5,323.6	100.0	
일반상업지역	5,323.6	-	5,323.6	100.0	

■ 용도지구 결정(변경)조서(변경없음)

구분	도면 표시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적 (㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
-	2	경관 지구	시가지 경관지구	중로 1-5호선, 중로 2-6호선 양측	9,305	323	15	82.12.28	

2) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

■ 도로 결정(변경)조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	5	20	집산 도로	170	중로1-3 안양동 1189-1도	대로1-1호선 안양동 1189-1도	일반 도로			
변경	중로	1	5	20~21.5	집산 도로	170	중로1-3 안양동 1189-1도	대로1-1호선 안양동 1189-1도	일반 도로			일부구간 도로확폭
기정	소로	2	1009	8	국지 도로	183	중로1-3 안양동 1189-1도	중로1-5 안양동 1189-1도	일반 도로			
변경	소로	2	1009	8	국지 도로	182	중로1-3 안양동 1189-1도	중로1-5	일반 도로			종점위치 변경

■ 도로 결정(변경)사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-5	중로 1-5	- 일부구간 확폭 -폭원 : 20m→20~21.5m -연장 : 변경없음	사업대상지 내 원활한 차량진출입 및 교통흐름을 위한 도로 일부구간 확폭
소로 2-1009	소로 2-1009	- 종점 변경 -폭원 : 변경없음 -연장 : 183m→182m	중로1-5호선 일부구간 확폭에 따른 종점부위 및 도로연장 변경

■ 주차장(입체적 도시계획시설) 결정조서

구분	도면 번호	시설명	위치	구분	기정	변경	변경후	최초 결정일	비고
신설	127	주차장	안양동 668-29 일대	층수	-	(증)지하2층	지하2층	-	도시계획시설 결정 범위는 입체적결정도 참조
				연면적	-	(증)3,109.65㎡	3,109.65㎡		
				수평투영 면적	-	(증)4,303.90㎡	4,303.90㎡		

※ 주차장 시설은 주상복합건축물과 복합시설로 설치하며, 향후 건축계획에 따라 조정될 수 있음

※ 세부계획 등은 향후 안양시와 협의하여 결정하며, 준공 시 안양시에 기부채납(대지지분 포함)

※ 수평투영면적은 지하2층 전체면적으로 도시계획시설 결정 면적임

■ 주차장(입체적 도시계획시설) 결정사유서

도면 번호	시설명	결정내용	결정사유	비고
127	주차장	공영주차장 입체적 도시계획시설 결정		안양역 일대 주차난 해소와 교통 광장 환경개선을 위한 주차장 신설
		구분	주차장	
		층수	지하2층	
		연면적	3,109.65㎡	

3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획지		비고
			위치	면적(㎡)	
-	①	5,193.3	안양시 만안구 안양동 668-29번지 일원	5,193.3	-

4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정조서 (당초)

도면 번호	위치	구분	계획내용	비고
-	안양시 만안구 안양동 668-29번지 일원	용도	「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함)에 한함 - 연면적 합계에 대한 공동주택 비율이 30% 이상 40% 미만에 한함 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(공공기여건축물에 한함) 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설(공공기여건축물에 한함) 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설중 기목(공공기여건축물에 한함) 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설(공공기여건축물에 한함) 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(공공기여건축물에 한함) 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장(공공기여건축물에 한함)	신설
			불허	
		건폐율	• 70% 이하	
		용적률	• 기준용적률: 750% 이하 • 상한용적률: 1000% 이하(연면적 합계에 대한 공동주택 비율이 30% 이상 40% 미만에 한함)	
		높이	• 최고 49층 이하 (최대 166m 이하)	
		배치	• 대지 내 공지 계획을 통한 단지 전면 개방감 도모	
		형태	• 지붕은 랜드마크적 연출로 상징성을 부여할 수 있도록 조형적 디자인을 권장	
		색채	• 주조색, 보조색, 강조색을 구분하여 사용 • 원색을 지양하고 주변 경관과 조화되는 색채로 사용 권장	
		건축선	• 건축한계선 지정 - 중로1-5호선변: 4m	

4) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한
도시관리계획 결정조서 (정정)

도면 번호	위치	구분		계획내용	비고
-	안양시 만안구 안양동 668-29번지 일원	용도	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택 중 아파트 - 「건축법 시행령」 별표1 제2호의 공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함)에 한함 - 연면적 합계에 대한 공동주택 비율이 30% 이상 40% 미만에 한함 • 「건축법 시행령」 별표1 제3호의 제1종근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제5호의 문화 및 집회시설(공공기여건축물에 한함) • 「건축법 시행령」 별표1 제10호의 교육연구시설(공공기여건축물에 한함) • 「건축법 시행령」 별표1 제11호의 노유자시설중 가목(공공기여건축물에 한함) • 「건축법 시행령」 별표1 제12호의 수련시설(공공기여건축물에 한함) • 「건축법 시행령」 별표1 제13호의 운동시설(공공기여건축물에 한함) • 「건축법 시행령」 별표1 제14호의 업무시설 • 「건축법 시행령」 별표1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장(공공기여건축물에 한함)	신설
			불허	• 허용용도 이외의 용도	
		건폐율		• 70% 이하	
		용적률		• 기준용적률: 750% 이하 • 상한용적률: 1000% 이하(연면적 합계에 대한 공동주택 비율이 30% 이상 40% 미만에 한함)	
		높이		• 최고 49층 이하 (최대 168m 이하)	
		배치		• 대지 내 공지 계획을 통한 단지 전면 개방감 도모	
		형태		• 지붕은 랜드마크적 연출로 상징성을 부여할 수 있도록 조형적 디자인을 권장	
		색채		• 주조색, 보조색, 강조색을 구분하여 사용 • 원색을 지양하고 주변 경관과 조화되는 색채로 사용 권장	
		건축선		• 건축한계선 지정 - 중로1-5호선변: 4m	

▶ 용적률 계획

구분		산출결과	비고
기준용적률		750%	공동주택 비율 40% 미만
허용용적률		-	-
상한 용적률	공공시설 기부채납 ①	기준용적률 $\times (1 + 1.5 \times \alpha^{주1})$ $750\% \times (1 + 1.5 \times 0.2124) = 988.9\%$	공공시설 등 부지 면적 : 1,102.8㎡
	녹색건축건축물 에너지 효율등급 인증 ②	6%	녹색건축인증 : 우수 에너지효율인증 : 1+등급
	소형분양주택공급 ③	14%	주거비율 40% 미만 적용
	계	① + ② + ③ = 1008.9% ⇒ 1000% 이하 적용	

주1. α = 공공시설 등 부지 제공 후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지로 제공하는 면적의 비율
 = 1,102.8(공공시설 등 부지면적) ÷ 5,193.3(대지면적) = 0.21235 ⇒ 0.2124

▶ 공공시설 등 기부채납 부지 면적 산정

구분	내용	세부내용
합계	-	시설부지 면적 + 환산부지 면적 + 토지지분 면적 = 130.3㎡ + 735.3㎡ + 237.2㎡ = 1,102.8㎡
계획기반시설	시설부지 면적	•130.3㎡ (도로 확폭)
건축물 내 공공시설 등 설치·제공		•합계 : 972.5㎡
		•소계 : 735.3㎡
	환산부지 면적	•시외버스터미널 대합실 및 기사휴게실 ① 공공시설 설치비용 = 시설연면적 $\times$ 설치비용 기준(공사비) = 350.11㎡ $\times$ 4,020,909.09원/㎡ ^{주1} = 1,407,760,481.5원 ② 용적율완화 부지가액 = 개별공시지가 $\times$ 부지가액 가중치 = 7,799,000원/㎡ ^{주2} $\times$ 2 ^{주3} = 15,598,000원/㎡ ⇒ 환산부지 면적 = 1,407,760,481.5원 ÷ 15,598,000원/㎡ ⇒ 90.3㎡ •공공시설 ① 공공시설 설치비용 = 시설연면적 $\times$ 설치비용 기준(공사비) = 416.94㎡ $\times$ 4,020,909.09원/㎡ ^{주1} = 1,676,477,835.98원 ② 용적율완화 부지가액 = 개별공시지가 $\times$ 부지가액 가중치 = 7,799,000원/㎡ ^{주2} $\times$ 2 ^{주3} = 15,598,000원/㎡ ⇒ 환산부지 면적 = 1,676,477,835.98원 ÷ 15,598,000원/㎡ ⇒ 107.5㎡ •공영주차장 ① 공공시설 설치비용 = 시설연면적 $\times$ 설치비용 기준(공사비) = 3,109.65㎡ $\times$ 2,696,363.60원/㎡ ^{주1} = 8,384,747,068.74원 ② 용적율완화 부지가액 = 개별공시지가 $\times$ 부지가액 가중치 = 7,799,000원/㎡ ^{주2} $\times$ 2 ^{주3} = 15,598,000원/㎡ ⇒ 환산부지 면적 = 8,384,747,068.74원 ÷ 15,598,000원/㎡ ⇒ 537.5㎡
	토지지분 면적	•소계 : 237.2㎡ •토지지분 면적 = 해당 연면적 $\times$ 단위면적당 지분율 •단위면적당 지분율 = 대지면적 ÷ 전체 연면적 ⇒ 5,193.3㎡ ÷ 84,846.64㎡ = 0.0612 •시외버스터미널 대합실 및 기사휴게실 ⇒ 토지지분 면적 = 350.11㎡ $\times$ 0.0612 ⇒ 21.4㎡ •공공시설 ⇒ 토지지분 면적 = 416.94㎡ $\times$ 0.0612 ⇒ 25.5㎡ •공영주차장 ⇒ 토지지분 면적 = 3,109.65㎡ $\times$ 0.0612 ⇒ 190.3㎡

주1. 「2024년 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인(서울시)」 공공업무사무소(500~1,500㎡), 공영주차장(3,000~5,000㎡) 신축 공사비 적용(*부가세제외)

주2. 안양동 668-29번지 개별공시지가 (2025년 01월 기준)

주3. 부지가액 가중치 : 서울시 「공공시설 등 기부채납 용적률 인센티브 운영기준」 적용(*공시지가 2배)

5) 기타사항에 관한 도시관리계획 결정조서

■ 대지 내 공지에 관한 도시관리계획 결정조서

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
-	지구단위계획 구역 전체	전면공지	•보도연접형으로 조성 •보행공간 확보를 통한 보행환경 개선 -중로1-5호선변: 폭 4m •보행자의 통행에 지장을 주는 고정시설물 설치 불허	결정도면 참고

■ 교통처리에 관한 도시관리계획 결정조서

도면번호	위치	구분	계획내용	비고
-	지구단위계획 구역 전체	차량출입 불허구간	•주차장 진출입구를 제외한 간선도로 및 이면도로변 차량출입불허구간 지정 -중로1-3호선변, 중로1-5호선변, 소로2-1009호선변 일부, 소로2-1010호선변	결정도면 참고

6) 기부채납에 관한 계획

■ 기부채납 계획

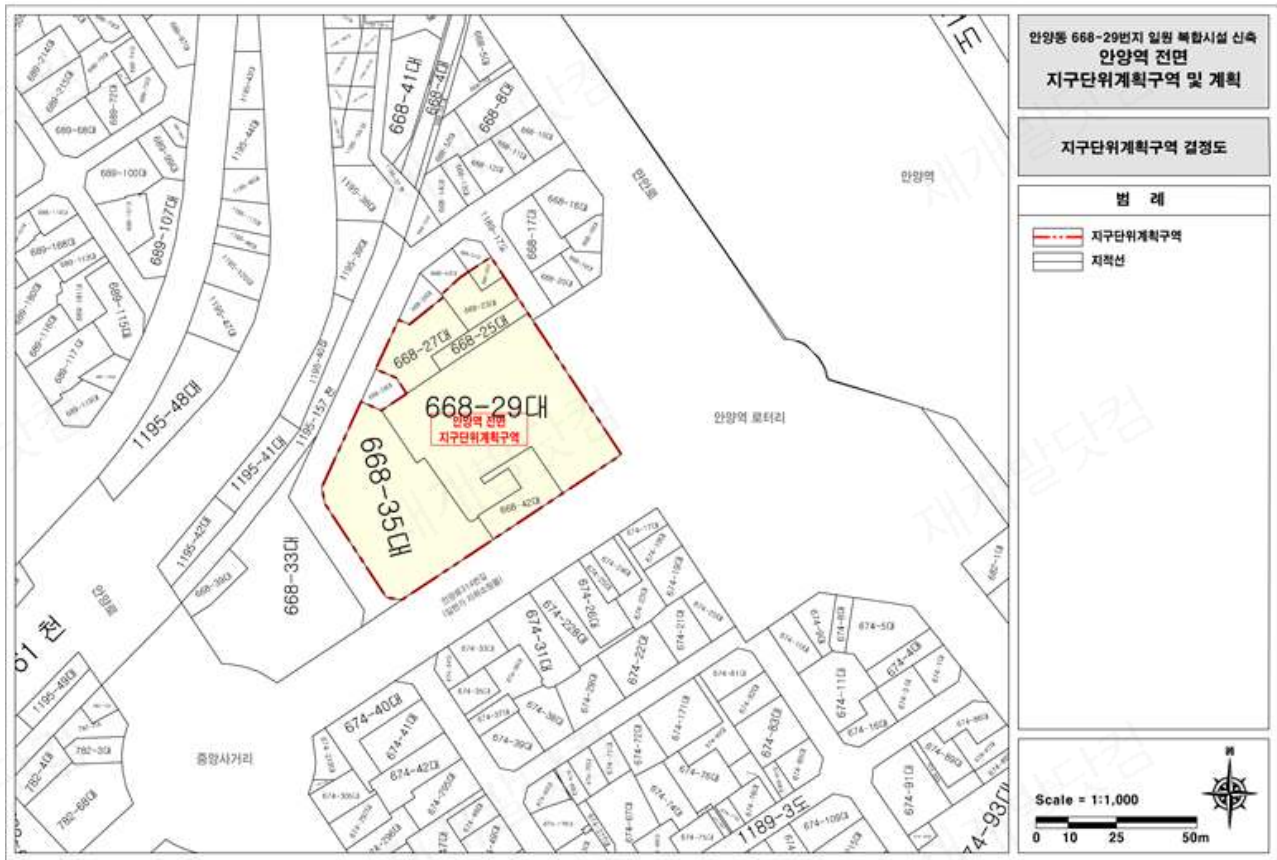
구분		면적(㎡)			비고
계획기반 시설	소계	130.3			
	도로	130.3			•시설부지면적
건축물 내 공공시설 등	소계	972.5	환산부지 735.3	토지지분 237.2	•환산부지면적 및 토지지분면적 (연면적 : 3,876.70㎡)
	시외버스터미널 대합실 및 기사휴게실	111.7	90.3	21.4	(연면적 : 350.11㎡)
	공공시설	133.0	107.5	25.5	(연면적 : 416.94㎡)
	공영주차장	727.8	537.5	190.3	(연면적 : 3,109.65㎡)
	기부채납 합계	1,102.8			•계획기반시설 + 건축물 내 공공시설 등 = 130.3㎡ + 972.5㎡ = 1,102.8㎡

■ 기부채납 운영계획

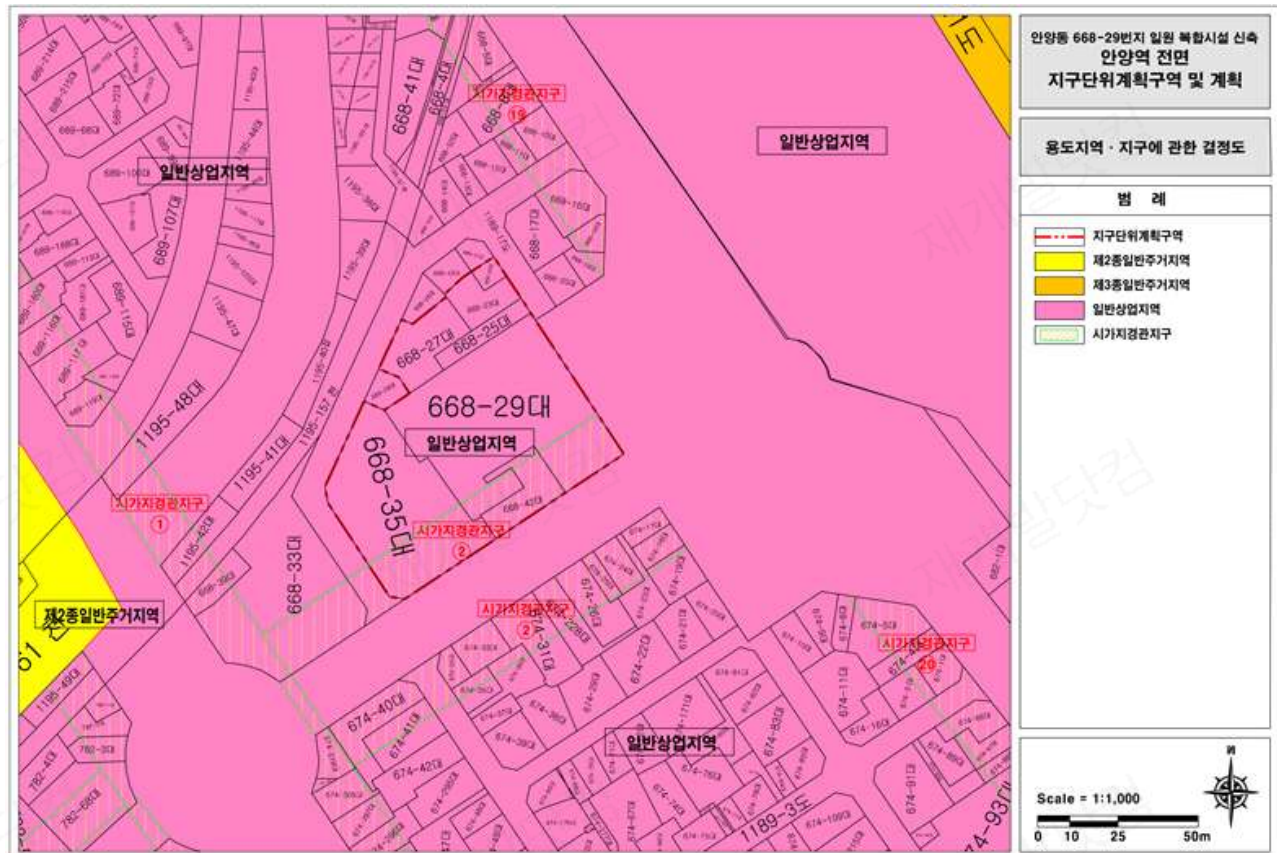
- 사업구역 내 도로와 지하 공영주차장은 주상복합건축물 준공 전까지 설치를 완료하고, 준공과 동시에 기부채납 실시

3 참고도면

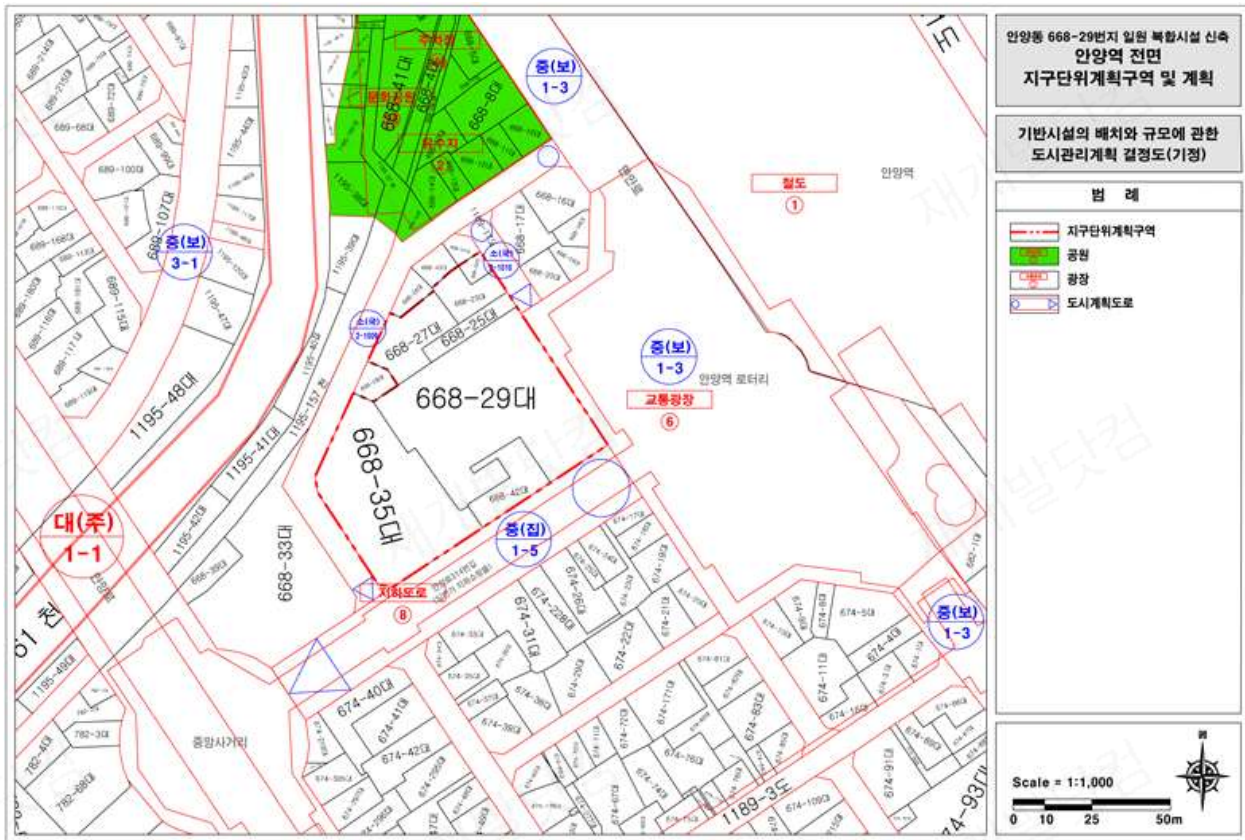
○ 지구단위계획구역 결정도



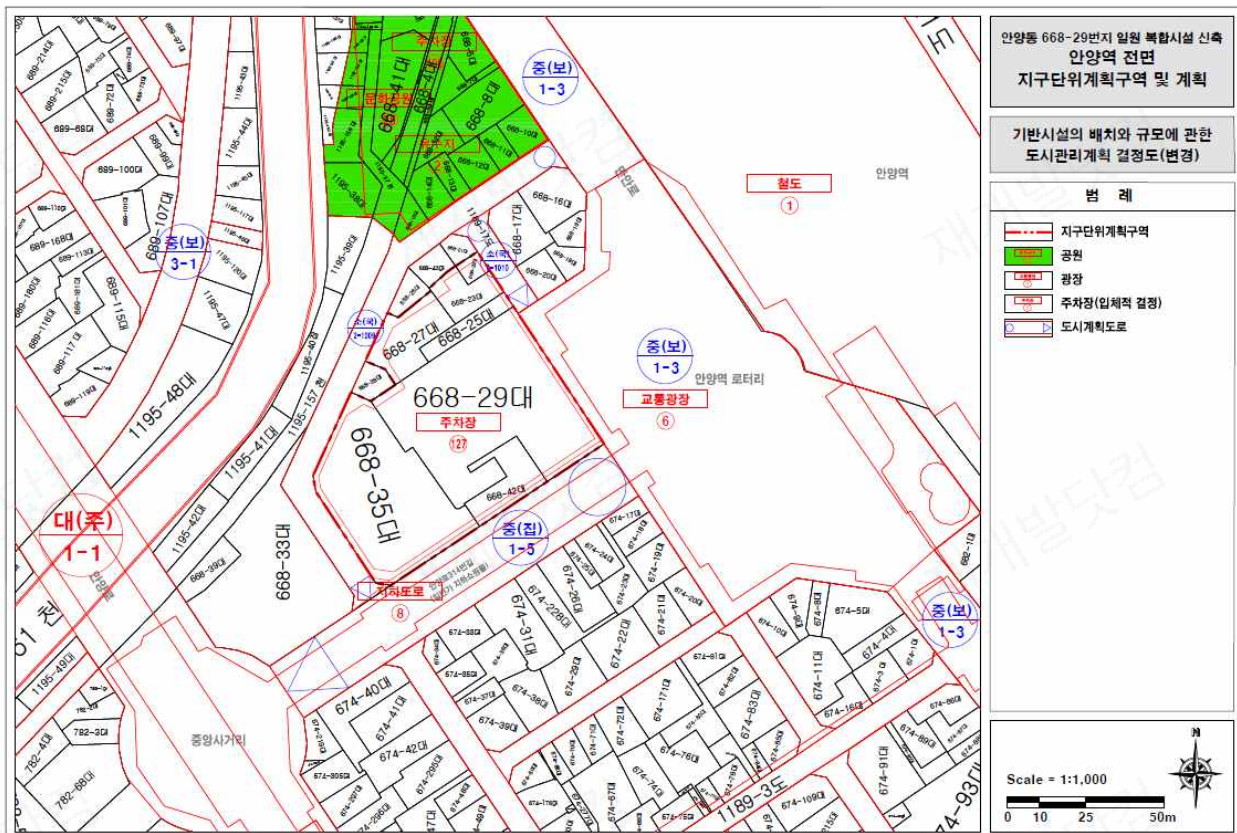
○ 용도지역·지구에 관한 결정도



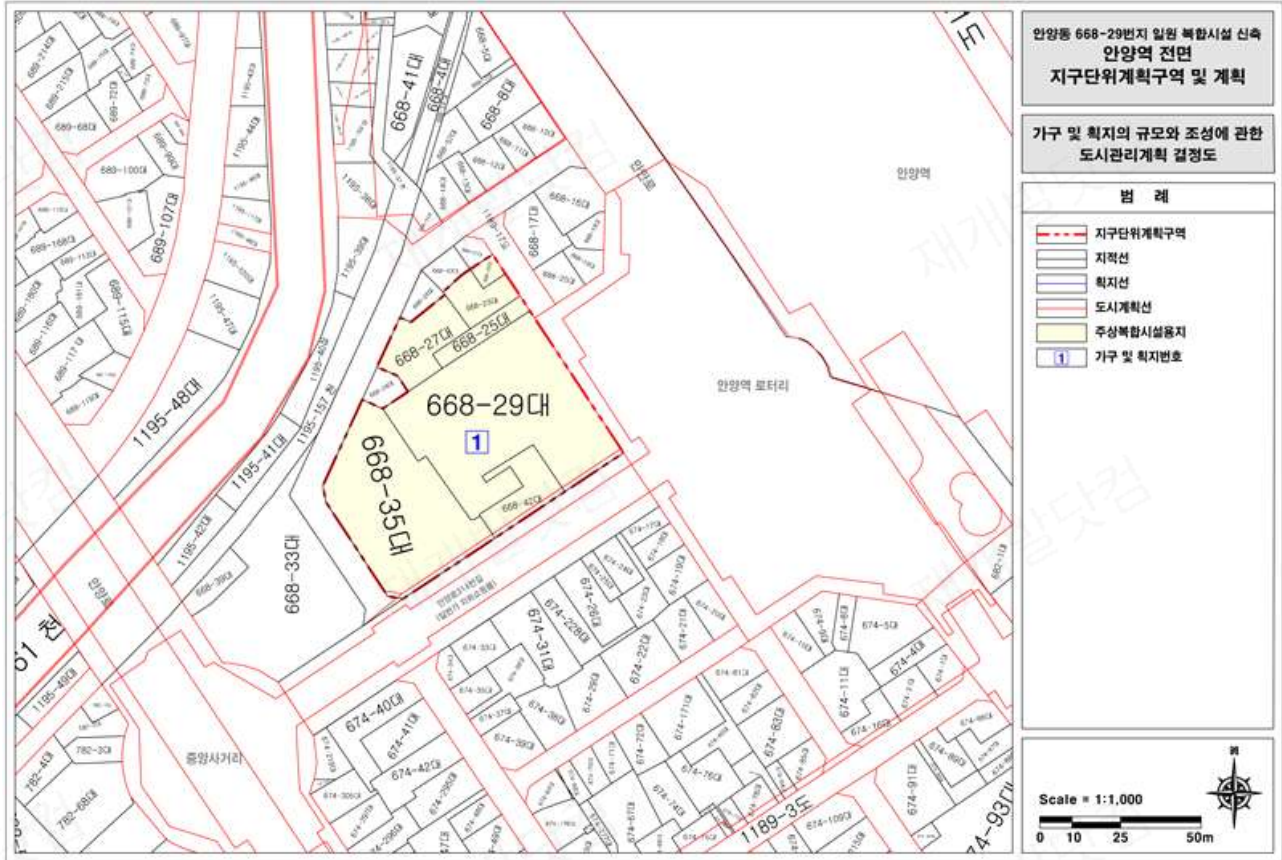
○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(기정)도



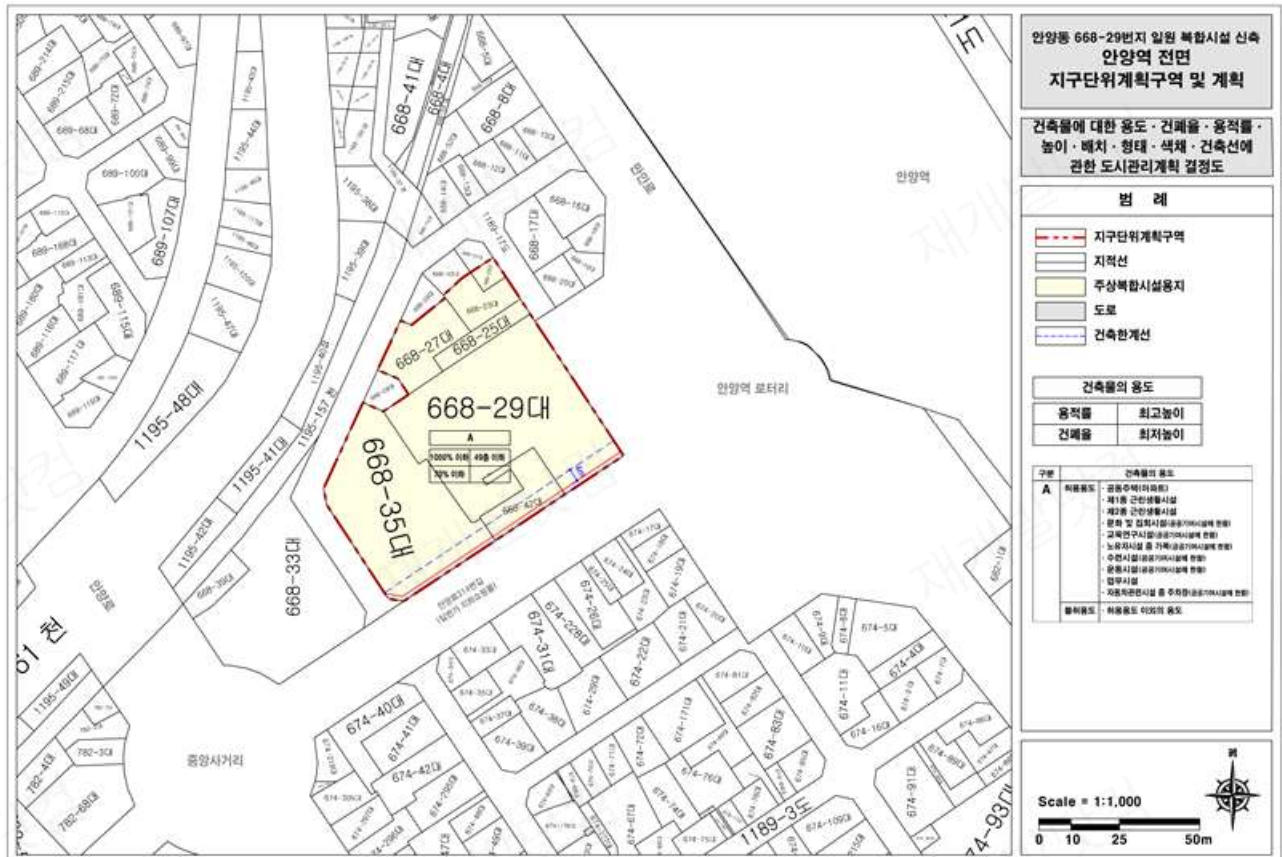
○ 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)도



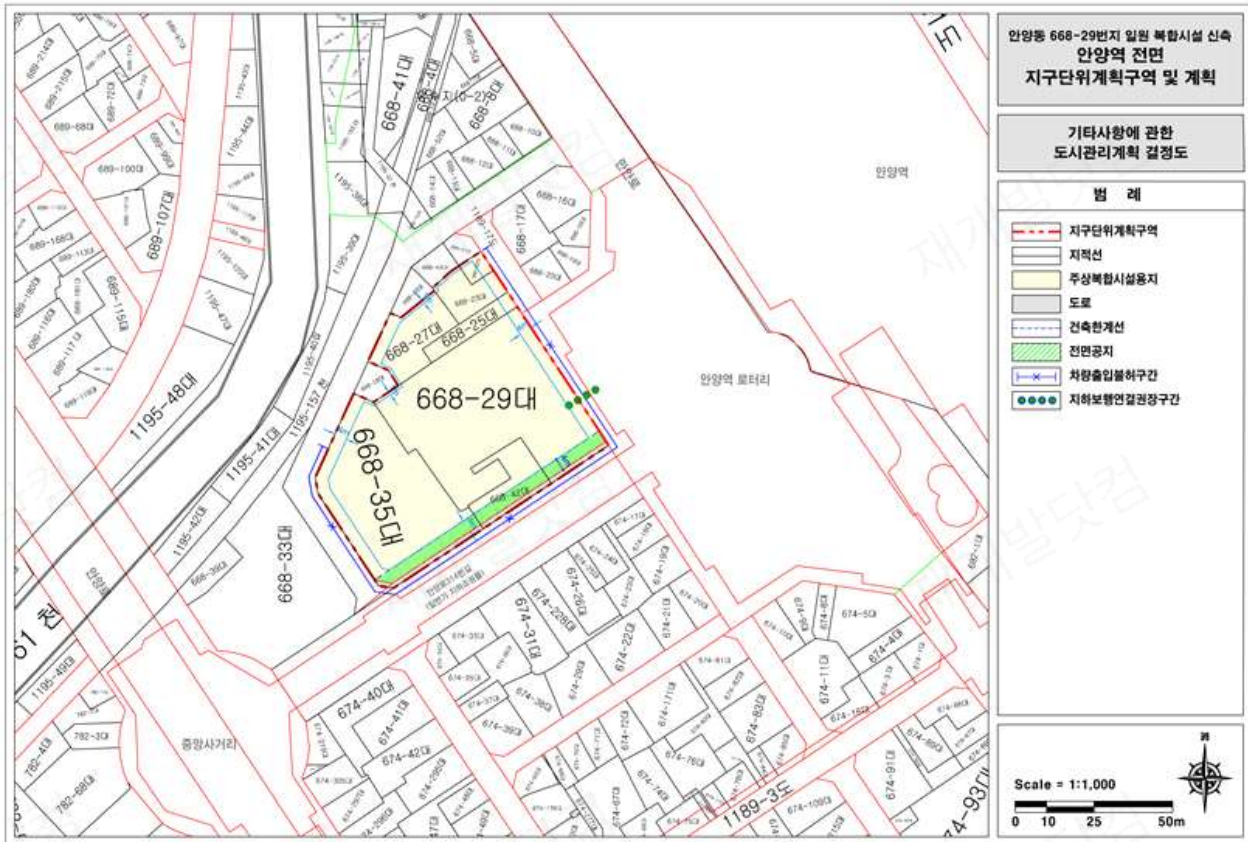
○ 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정도



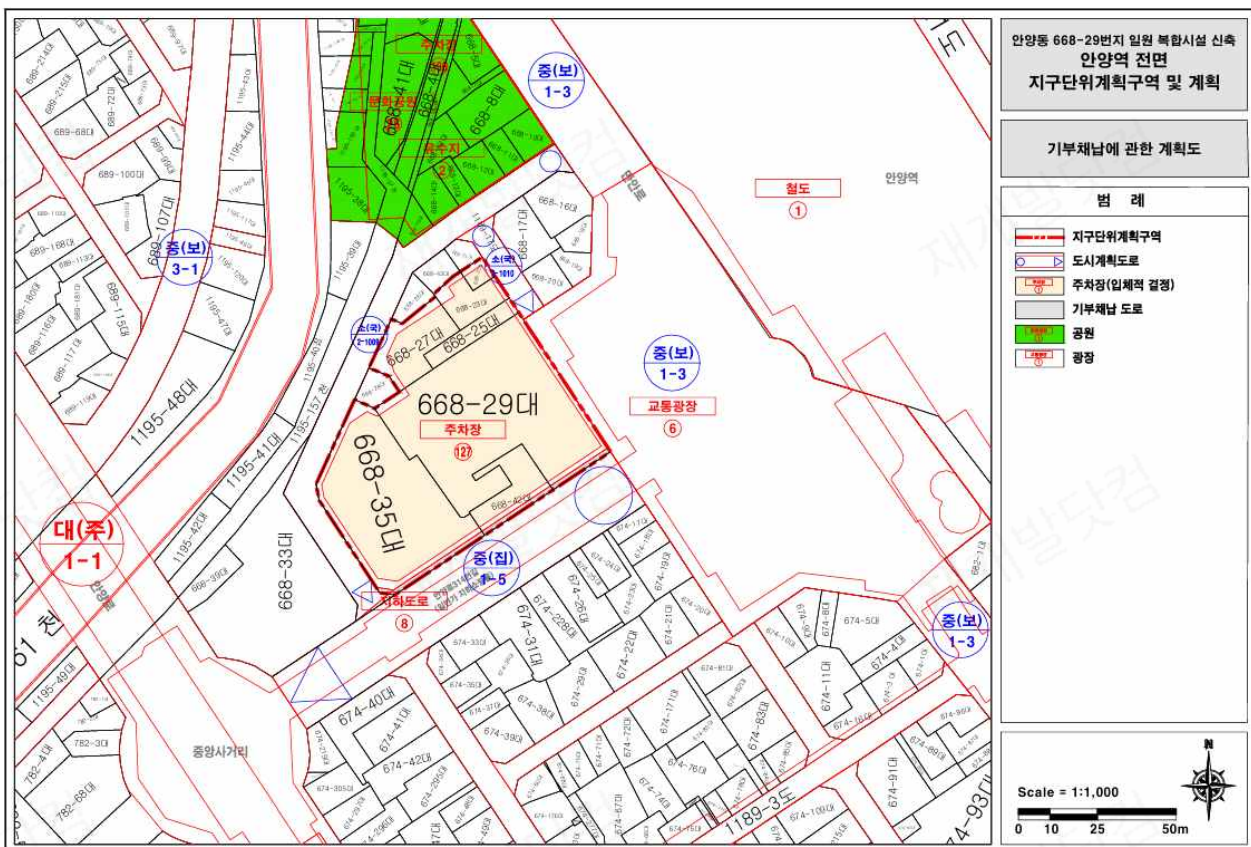
○ 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정도



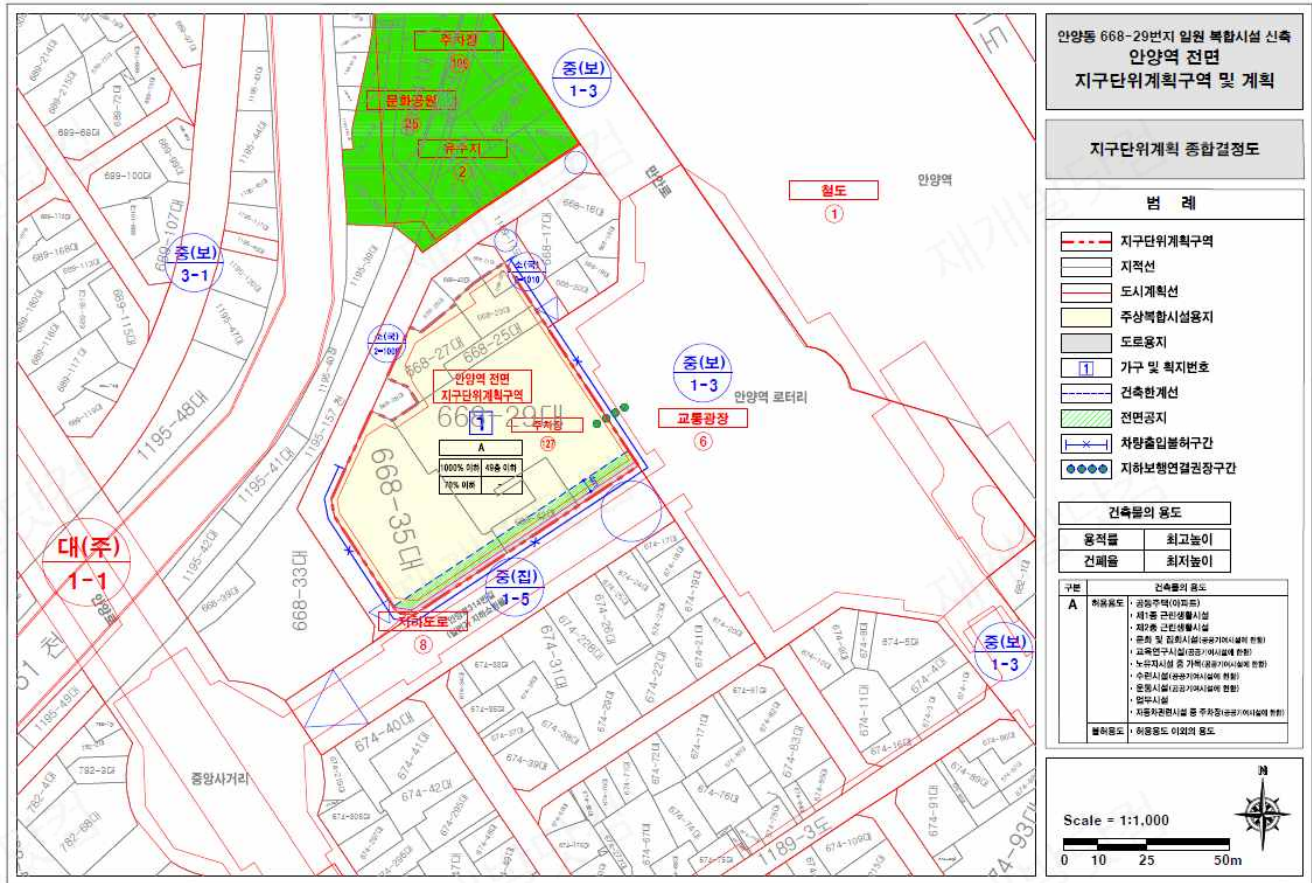
○ 기타사항에 관한 도시관리계획 결정도



○ 기부채납에 관한 계획도



○ 지구단위계획 종합결정도



○ 건축배치도

