

호계럭키아파트지구 재건축사업 정비기본계획 변경,  
정비계획 결정, 정비구역 지정 및 지형도면 고시

1. 안양시 동안구 호계동 570번지 일원 호계럭키아파트지구 재건축사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제7조 및 제16조 등 관련 규정에 따라, 2030 안양 도시·주거환경정비기본계획 변경과 정비계획 결정 및 정비구역 지정을 고시 하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 안양시청 도시정비과에 비치하고 있습니다.
- 가. 2030 안양 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경) 조서 : 붙임
- 나. 호계럭키아파트지구 재건축사업 정비계획 결정, 정비구역 지정 및 지형도면 승인 조서 : 붙임
- 다. 관계도면 : 따로 붙임(게재 생략)

2025. 12. 12.

안 양 시 장

□ 2030 안양 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경)

1. 정비예정구역 결정(변경)조서

| 구분 | 번호 | 구역명           | 면 적<br>(㎡) | 건폐율<br>(%) | 용적률<br>(%) | 층 수<br>(층 이하) | 사업<br>유형 | 정비계획<br>수립시기 | 비고 |
|----|----|---------------|------------|------------|------------|---------------|----------|--------------|----|
| 기정 | 8  | 호계럭키<br>아파트지구 | 41,517     | 60         | 250        | -             | 재건축사업    | 2024년 부터     | -  |
| 변경 | 8  | 호계럭키<br>아파트지구 | 45,859     | 30         | 280        | -             | 재건축사업    | 2024년 부터     | -  |

2. 정비예정구역 결정(변경)사유

| 도면표시<br>번호 | 구역명           | 변경 내용                                                                                                             | 변경 사유                                                                                 | 비 고 |
|------------|---------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| 8          | 호계럭키<br>아파트지구 | • 면적 변경<br>- 41,517㎡ → 45,859㎡(증: 4,342㎡)<br>• 건폐율 변경<br>- 60% → 30%(감: 30%)<br>• 용적률 변경<br>- 250% → 280%(증: 30%) | • 용도지역 상향에 따른 기반시설 도로<br>확폭을 위해 진입도로 및 주변필지<br>포함<br>• 용도지역 상향에 따른 건폐율 감소<br>및 용적률 증가 |     |

□ 호계럭키아파트지구 재건축 정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 호계럭키아파트지구 재건축사업

2. 정비구역 지정 조서

| 구 분 | 사업의<br>구분 | 구역명                  | 위 치                       | 면적(㎡)  | 비 고    |
|-----|-----------|----------------------|---------------------------|--------|--------|
| 신설  | 재건축       | 호계럭키아파트지구<br>재건축정비구역 | 경기도 안양시 동안구<br>호계동 570 일원 | 45,859 | 정비예정구역 |

3. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

| 구 분      | 내 용                                                                                                                                                                                                                                          |              |                |                                                  |
|----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------|--------------------------------------------------|
| 추정비례율    | • 추정비례율 산정방식 : (총수입 - 총지출) / 종전자산 총액 × 100%                                                                                                                                                                                                  |              |                |                                                  |
|          | • 추정비례율 : 97.13%<br>= (1,020,143,290,000원 - 504,987,800,000원) / 530,350,159,000원 × 100% = 97.13%<br>- 총수입 추정 : 1,020,143,290,000원(분양단가 : 평당 3,500만원 적용)<br>- 총지출 추정 : 504,987,800,000원(공사단가 : 평당 730만원 적용)<br>- 종전자산총액 추정 : 530,350,159,000원 |              |                |                                                  |
| 개별종자산자산액 | • 집합건물 : KB시세, 한국부동산원 시세, 본건 및 인근 거래사례, 공시가격 등<br>종합적으로 검토, 고려하여 추정                                                                                                                                                                          |              |                |                                                  |
| 추정분담금 산출 | • 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)                                                                                                                                                                                              |              |                |                                                  |
|          | ① 추정권리가액                                                                                                                                                                                                                                     | ② 조합원분양가 추정액 |                | ③ 추정분담금                                          |
|          | 개별 종전자산<br>추정액<br>× 추정비례율                                                                                                                                                                                                                    | 전용면적(공급평형)   | 추정액            | ② 조합원 분양가 추정액<br>- ① 추정권리가액<br>(+ : 부담 / - : 환급) |
|          |                                                                                                                                                                                                                                              | 59㎡(24평형)    | 762,800,000원   |                                                  |
|          |                                                                                                                                                                                                                                              | 74㎡(30평형)    | 904,300,000원   |                                                  |
|          |                                                                                                                                                                                                                                              | 84㎡(34평형)    | 1,002,500,000원 |                                                  |
|          |                                                                                                                                                                                                                                              | 124㎡(46평형)   | 1,231,400,000원 |                                                  |

- 1) 상기 추정분담금 추산액 산출은 예시(안)이며, 추후 변동될 수 있음
- 2) 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급해야하는 환급금임
- 3) 상기 추정분담금 중 공사비에 대한 추정은 인근 정비사업의 도급공사비 등을 종합적으로 고려하여 산정한 개략공사비이며, 향후 원자재 조달비용 상승 등의 요인으로 변경될 수 있으며, 안양시 조례에 따라 사업시행계획인가 전 추정분담금 검증 절차를 거칠 예정임
- 4) 상기 금액은 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양신청 기준, 관리처분계획인가, 원자재 조달비용 상승요인 등에 의하여 변경될 수 있으며, 변경사항은 관련 법률(「도시 및 주거환경정비법」 등)에 의하여 단계별 고지 예정임
- 5) 상기 내용은 정비계획 수립을 위한 개략적인 산출금액으로 향후 「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 따라 관리처분계획을 수립하여 확정됨

#### 4. 토지이용계획

| 구 분      | 명 칭   | 면 적(㎡) | 비 율(%) | 비 고            |
|----------|-------|--------|--------|----------------|
| 합 계      |       | 45,859 | 100.00 |                |
| 공동주택용지   | 소 계   | 41,076 | 89.6   | 아파트 및 부대복리시설   |
|          | 공 동 1 | 41,076 | 89.6   |                |
| 정비기반시설 등 | 소 계   | 4,783  | 10.4   |                |
|          | 녹 지   | 3,002  | 6.5    |                |
|          | 도 로   | 1,781  | 3.9    | 현황도로 1,137㎡ 포함 |

#### 5. 용도지역에 관한 계획

##### 가. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분       | 면 적(㎡) |           |        | 비 율 (%) | 비 고 |
|-----------|--------|-----------|--------|---------|-----|
|           | 기정     | 변경        | 변경 후   |         |     |
| 합 계       | 45,859 | -         | 45,859 | 100.0   |     |
| 제2종일반주거지역 | 45,859 | 감) 45,859 | -      | -       |     |
| 제3종일반주거지역 | -      | 증) 45,859 | 45,859 | 100.0   |     |

##### 나. 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 위 치                          | 용도지역      |           | 면 적(㎡)  | 변경사유                                         |
|------------|------------------------------|-----------|-----------|---------|----------------------------------------------|
|            |                              | 기정        | 변경        |         |                                              |
| -          | 경기도 안양시<br>동안구 호계동<br>570 일원 | 제2종일반주거지역 | 제3종일반주거지역 | 45,859㎡ | • 효율적인 토지이용 및 재건축사업을 위해 제3종 일반주거지역으로 용도지역 변경 |

#### 6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

##### 가. 교통시설

###### 1) 도로

##### ○ 도로 결정(변경) 조서

| 결정<br>구분 | 규 모 |    |    |         | 기능       | 사용<br>형태 | 연장<br>(m) | 위 치                   |                | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비 고 |
|----------|-----|----|----|---------|----------|----------|-----------|-----------------------|----------------|-----------|-----------|-----|
|          | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원(m)   |          |          |           | 기 점                   | 종 점            |           |           |     |
| 신설       | 중로  | 1  | 99 | 20~26.9 | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 77        | 중로 1-80<br>(호계동 1017) | -<br>(호계동 570) | -         | -         |     |

##### ○ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경 전<br>도로명 | 변경 후<br>도로명 | 변경내용                            | 변경사유                                  |
|-------------|-------------|---------------------------------|---------------------------------------|
| -           | 중로 1-99     | • 신설<br>- 폭원: 20~26.9m, 연장: 77m | • 기존에 이용 중인 도로를 체계적으로 관리<br>하고자 도로 신설 |

##### 나. 공간시설

###### 1) 녹지

##### ○ 녹지 결정 조서

| 구 분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위 치                      | 면 적(㎡) |          |       | 최초<br>결정일 | 비고 |
|-----|----------------|-----|-----------|--------------------------|--------|----------|-------|-----------|----|
|     |                |     |           |                          | 기정     | 변경       | 변경 후  |           |    |
| 신설  | 14             | 녹지  | 연결녹지      | 경기도 안양시 동안구<br>호계동 335-2 | -      | 증) 3,002 | 3,002 | -         |    |

##### ○ 녹지 결정 사유서

| 도면<br>표시번호 | 시설명 | 변경내용                      | 변경사유                                                                    |
|------------|-----|---------------------------|-------------------------------------------------------------------------|
| 14         | 녹지  | • 연결녹지 신설<br>- 면적: 3,002㎡ | • 호계근린공원으로 이어지는 녹지축 및 산책로<br>역할과 수도권제1순환고속도로의 소음 및 진동 등<br>영향을 감소하고자 설치 |

## 7. 공동이용시설 설치에 관한 계획

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

| 구 분            | 위 치    | 법정기준 | 계획면적<br>(㎡)                                                                            | 비 고        |
|----------------|--------|------|----------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| 공동<br>이용<br>시설 | 소계     | -    | • 세대당 2.5㎡를 더한 면적<br>• 985세대×2.5㎡=2,462.5㎡ 이상                                          | 3,530      |
|                | 어린이놀이터 | 확지1  | • 200㎡에 세대당 1㎡를 더한<br>면적<br>• 200㎡+(985세대×1㎡)<br>=1,185㎡ 이상                            | 1,300      |
|                | 주민운동시설 | 확지1  | • 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」에 따른<br>체육시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단체 경기장<br>규격에 따른 면적 이상         | 600        |
|                | 경로당    | 확지1  | • 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한<br>면적<br>• 50㎡+(985세대×0.1㎡)<br>=148.5㎡ 이상                          | 180        |
|                | 어린이집   | 확지1  | • 30인에 세대당 0.05인을<br>더한 인원마다 4.29㎡를 더한<br>면적<br>• {30인+(985세대×0.05인)}<br>×4.29=340㎡ 이상 | 돌봄센터<br>포함 |
|                | 작은도서관  | 확지1  | • 「도서관법 시행령」<br>별표1의 설치기준 면적 이상                                                        | 33㎡ 이상     |
|                | 주민공동시설 | 확지1  | -                                                                                      | -          |
|                | 관리사무소  | 확지1  | • 10㎡에 50세대를 넘는 매<br>세대마다 0.05㎡를 더한 면적<br>• 10㎡+(985세대-50세대)<br>×0.05=56.75㎡ 이상        | 80         |
|                | 경비실    | 확지1  | -                                                                                      | -          |

## 8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

| 구 분                 | 위 치                  | 구 분  | 비 고                                                                                 |
|---------------------|----------------------|------|-------------------------------------------------------------------------------------|
| 확지1<br>(공동주택<br>용지) | 동안구<br>호계동 570<br>일원 | 용도   | • 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트<br>• 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중<br>부대시설 및 복리시설 |
|                     |                      | 불허용도 | • 허용용도 외의 용도                                                                        |
|                     |                      | 건폐율  | • 30% 이하<br>• 기준 200.0% 이하                                                          |
|                     |                      | 용적률  | • 허용 223.0% 이하<br>• 상한 280.0% 이하                                                    |
|                     |                      | 높이   | • 100m 이하                                                                           |

※ 건축물의 용도는 「건축법」 시행령 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 안양시 「도시계획조례」에 따름

## 9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

### 가. 환경보전에 관한 계획

| 구 분  | 계획내용          | 비고                                                                                                                           |
|------|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 환경보전 | 자연환경          | • 절·성토의 균형 고려, 지형변화의 최소화<br>• 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장<br>• 도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지 설치 및 에너지<br>절약형 단지 계획 기법 채택 |
|      | 생활환경          | • 도시가스 등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성                                                                                        |
|      | 사업시행시<br>환경영향 | • 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감<br>대책 마련                                                                            |

## 나. 재난방지에 관한 계획

| 구 분  | 계획내용                                                | 비고                                                                                         |
|------|-----------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| 재난방지 | 수재해                                                 | • 본 계획구역의 입지상 침수 등 수해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시<br>구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수<br>관망을 설치 |
|      | 산사태                                                 | • 토질의 종류에 따라 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수<br>시설 설치 등 통하여 토사의 유출을 방지                         |
|      | 강 풍                                                 | • 지구 내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화                                                           |
|      | 환경오염                                                | • 구역 내 직접적인 환경오염 요인은 없으나 공사시 또는 사업시행 과정<br>에서 예상되는 오염원을 찾아 저감대책 마련                         |
|      | 화 재                                                 | • 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및<br>관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립                         |
| 지 진  | • 지진으로 인한 피해는 없는 지역이나 향후 장기적으로 지진에 대한<br>내진설계 대비 필요 |                                                                                            |

## 10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

| 구 분       | 계획내용                                                                                                                                                                   | 비고                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 사업<br>시행시 | 대기질·소음<br>및 진동                                                                                                                                                         | • 사업지구가 공사가 진행될 경우 건설장비의 투입과 토공사의 진행으로<br>비산먼지와 이산화질소가 주로 발생됨에 따른 교육환경 보호를 위하여<br>공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용,<br>세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책수립<br>• 소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을<br>최소화하기 위하여 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한,<br>사업지구 주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는<br>가급적 방과후 및 방학기간 등을 활용하여 주변학교의 학습에 영향을<br>최소화 함                      |
|           | 보행안전                                                                                                                                                                   | • 공사 시 학생 및 주민 등 보행안전에 위하여 낙하물에 대한 안전시설물<br>설치 등 안전대책 수립 후 사업시행할 계획임<br>• 등하교시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의<br>침두시 운행을 제한(07:00-09:00, 17:00-19:00, 낮 하교시간 포함)<br>• 사업지구 주변으로 설치되는 보도는 우선 확보하여 학생들의 보행동선을<br>확보할 계획임<br>• 공사구간 위험지역 통과시 안전한 차량유도 및 통행로 지정으로 도로상<br>에서 야기되는 사고 위험에 대하여 사전예방 시설물을 설치<br>• 공사장비 및 차량과 보행자의 충돌을 방지하기 위하여 안전관리 요원을<br>상시 배치하여 보행안전 도모 |
| 사업시행 후    | • 계획대상지 내 도로변에 가로수와 공원 및 녹지 등 계획을 통해 대기<br>오염물질의 영향을 저감할 계획임<br>• 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시)을 사용 및<br>설치와 교통안전시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기할 계획임<br>- 어린이 보호구역 지정 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |

11. 세입자 주거대책 : 해당없음

12. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역 지정 고시가 있는 날로부터 5년 이내 사업시행인가(예정)

13. 정비사업을 통해 공공지원민간임대주택을 공급하거나 주택임대관리업자에게 임대목적으로 위탁하려는 경우의 계획 : 해당없음

14. 현금납부에 관한 사항 : 해당없음

15. 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 시행하는 경우의 계획 : 해당없음

16. 정비사업의 시행방법

- 「도시 및 주거환경정비법」 제31조, 제35조에 따라 조합설립추진위원회 구성 및 조합 설립 후 같은 법 제50조의 규정에 의한 사업시행인가를 득한 후
- 같은 법 제74조의 규정에 의해 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리 시설을 건설하여 공급

17. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

- 현재 구조적으로 불량한 호계력키아파트지구의 건축물을 철거 후 공동주택 건립

| 결정<br>구분 | 구역 구분                |        | 가구<br>희지<br>구분 |       | 위 치                          | 정비개량계획(동) |    |    |           |          | 비고 |
|----------|----------------------|--------|----------------|-------|------------------------------|-----------|----|----|-----------|----------|----|
|          | 명 칭                  | 면적(㎡)  | 명칭             | 면적(㎡) |                              | 계         | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 신설       | 호계력키아파트지구<br>재건축정비구역 | 45,859 | -              | -     | 경기도 안양시<br>동안구 호계동<br>570 일원 | 16        | -  | -  | 16        | -        | -  |

18. 정비기반시설의 설치계획

- ‘6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획’ 참조

19. 건축물의 건축선에 관한 계획

| 구 분   | 적용위치   | 계획내용                                      | 비고           |
|-------|--------|-------------------------------------------|--------------|
| 건축한계선 | 동·남·북측 | • 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성<br>- 건축한계선 : 5m |              |
|       | 서측     | • 보행공간, 휴식공간, 가로형 공원 등 조성<br>- 건축한계선 : 3m | 호계근린공원<br>부분 |

20. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

| 구 분  | 검토 결과                                                                              |
|------|------------------------------------------------------------------------------------|
| 수재해  | • 본 계획구역의 입지상 침수 등 수해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치 |
| 산사태  | • 토질의 종류에 따라 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등 통하여 토사의 유출을 방지                     |
| 강 풍  | • 지구 내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화                                                   |
| 환경오염 | • 구역 내 직접적인 환경오염 요인은 없으나 공사시 또는 사업시행 과정에서 예상되는 오염원을 찾아 저감대책 마련                     |
| 화 재  | • 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립                    |
| 지 진  | • 지진으로 인한 피해는 없는 지역이나 향후 장기적으로 지진에 대한 내진설계 대비 필요                                   |

21. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

가. 주택수급계획

| 구 분             |                  | 계   | 조합원분양 | 일반분양 | 임대주택 | 비고 |
|-----------------|------------------|-----|-------|------|------|----|
| 합계              |                  | 985 | -     | 985  | -    |    |
| 60㎡이하           | 소계               | 184 | -     | 184  | -    |    |
|                 | 50㎡ 이하           | -   | -     | -    | -    |    |
|                 | 50㎡ 초과 ~ 60㎡ 이하  | 184 | -     | 184  | -    |    |
| 60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하 |                  | 561 | -     | 561  | -    |    |
| 85㎡초과           | 소계               | 240 | -     | 240  | -    |    |
|                 | 85㎡ 초과 ~ 135㎡ 이하 | 240 | -     | 240  | -    |    |
|                 | 135㎡ 초과          | -   | -     | -    | -    |    |

※ 조합원 분양은 파악이 어려워 일반분양으로 표기

나. 주변지역의 주택수급

| 구 분         | 정비사업<br>유형 | 면적(㎡)     | 계획세대(세대) | 진행사항                | 비<br>고 |
|-------------|------------|-----------|----------|---------------------|--------|
| 합계          | -          | 476,093.6 | 11,092   | -                   |        |
| 진흥·로얄아파트    | 재건축        | 10,431.1  | 304      | 이전고시(23.10)         |        |
| 뉴타운맨션·삼호아파트 | 재건축        | 123,298.1 | 2,737    | 입주자모집공고(24.11)      |        |
| 삼신6차아파트     | 재건축        | 14,831.7  | 456      | 부분준공(25.06)         |        |
| 미룡아파트       | 재건축        | 28,377.5  | 702      | 이주 개시(25.07)        |        |
| 비산초교 주변지구   | 재개발        | 114,548.2 | 2,739    | 사업시행계획(변경)인가(25.02) |        |
| 호원초등학교 주변지구 | 재개발        | 184,607   | 4,154    | 3획지 이전고시(24.12)     |        |

## 22. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

### 가. 사업시행단계별 예방대책

| 구 분      | 내용                                                                                                                                                                                                              |
|----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 이주 철거 이전 | <ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역 내 폐쇄회로, 가로등, 보안등 및 방범초소 설치</li> <li>관련기관 비상연락망 및 자율방범대 협조체계 구축</li> </ul>                                                                                           |
| 이주 철거단계  | <ul style="list-style-type: none"> <li>현장에 상주하며, 인근 경찰서 치안센터와 연계한 순찰활동을 통해 범죄발생 여건 차단</li> <li>블록 단위의 이주계획을 수립하여 공사기간이 최소화될 수 있도록 계획</li> <li>펜스 등의 설치 및 공사 내 물건폐기를 통해 거주권이 없는 사람이 거주할 수 없도록 공·폐가 관리</li> </ul> |
| 공사 착공 이후 | <ul style="list-style-type: none"> <li>공사현장에 시공자의 현장대리인이나 위임자가 상주해 현장을 수시점검</li> <li>외부인의 출입을 제한하고 경찰 순찰활동 강화, 학교주변 교통지도 및 「주택 공간별 예방 대책」 등을 수립하여 공사장의 안전 및 범죄 예방</li> </ul>                                    |

### 나. 공간별 예방대책

| 구 분     | 내용                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 단지 외부공간 | <ul style="list-style-type: none"> <li>단지 출입구에 경비초소, 차량통행 차단기 설치</li> <li>담장을 설치하는 경우 투시성 재료를 사용하거나 틈이 있는 울타리 설치</li> <li>담장 대신 식재할 경우 수목 사이로 통행이 불가능한 관목을 식재하거나 고저차를 둠</li> <li>주동의 출입구는 인접 주호에서 볼 수 있는 곳으로 하고 주차장 및 보행자도로와 인접한 곳에 설치</li> <li>야간식별이 가능하도록 충분한 조명을 설치하고 출입차단기, 방범카메라 등의 감시장비 설치</li> </ul> |
| 공용공간    | <ul style="list-style-type: none"> <li>투명 재질의 출입문 설치</li> <li>엘리베이터는 내부가 보이도록 하거나 방범카메라를 설치, 각 주호 현관에서 엘리베이터가 보이도록 설치</li> <li>계단과 복도는 비상 출입구 위치를 표기하고 인접 주동에서 내부를 볼 수 있는 창문계획</li> <li>옥상은 감시 카메라를 설치하고 화재경보기와 연동시킨 잠금장치 설치</li> </ul>                                                                     |
| 주차장     | <ul style="list-style-type: none"> <li>주차장 전·출입구에는 감시카메라, 차량 출입차단기를 설치</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                           |

## 23. 가구 및 획지에 관한 계획

| 구분 | 가구 | 획지<br>번호 | 명칭  | 획 지              |        | 비고     |  |
|----|----|----------|-----|------------------|--------|--------|--|
|    |    |          |     | 위 치              | 면적(㎡)  |        |  |
| 신설 | 계  |          |     |                  |        | 45,859 |  |
|    | -  | 1        | 획지1 | 동안구 호계동 570 일원   | 41,076 | 공동주택용지 |  |
|    | -  | -        | 녹지  | 동안구 호계동 335-2 일원 | 3,002  | 1개소    |  |
|    | -  | -        | 도로  | -                | 1,781  |        |  |

### 24. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

### 25. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획 : 해당없음

### 26. 기존 건축물에 대한 처리계획

| 결정<br>구분 | 구역 구분                 |  | 가구 또는<br>획지 구분 |    | 위 치       | 정비개량계획(동)                    |    |    |           |          | 비고 |
|----------|-----------------------|--|----------------|----|-----------|------------------------------|----|----|-----------|----------|----|
|          | 명 칭                   |  | 면적<br>(㎡)      | 명칭 | 면적<br>(㎡) | 계                            | 존치 | 개수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |    |
| 신설       | 호계력키아파트지구<br>재건축 정비구역 |  | 45,859         | -  | -         | 경기도 안양시<br>동안구 호계동<br>570 일원 | 16 | -  | -         | 16       | -  |

### 27. 종교부지, 분양대상, 복리시설 부지 및 정비구역 안에서 건립하는 임대주택 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보 하는 계획 : 해당없음

### 28. 기존 수목 현황 및 활용계획

| 기존 수목의 현황 및 활용계획                                                                                                                                                                          | 비 고 |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----|
| <ul style="list-style-type: none"> <li>구역 내 보호수 등 보존가치가 있는 수목 없음</li> <li>구역 내 수목현황은 대체로 양호한 편임</li> <li>조사된 수목 중 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획</li> </ul> | -   |

□ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각호의 사항에 관한 계획

1. 지구단위계획구역 결정조서

가. 지구단위계획구역 결정조서

| 구 분 | 도면<br>번호 | 구역명                      | 위 치                       | 면적(㎡)  | 비 고 |
|-----|----------|--------------------------|---------------------------|--------|-----|
| 신설  | 1        | 호계테크아파트지구재건축<br>지구단위계획구역 | 경기도 안양시 동안구<br>호계동 570 일원 | 45,859 | -   |

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

| 구 분 | 도면<br>번호 | 구역명                          | 위 치                             | 면적(㎡)  | 변경사유서                                                                                                                                                                    |
|-----|----------|------------------------------|---------------------------------|--------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 신설  | -        | 호계테크아파트지구<br>재건축<br>지구단위계획구역 | 경기도 안양시<br>동안구<br>호계동 570<br>일원 | 45,859 | <ul style="list-style-type: none"> <li>「2030년 안양시 도시·주거환경정비 기본 계획」에 따라 정비예정구역으로 지정된 호계테크아파트지구 정비계획 수립 및 정비 구역 지정을 통해 토지이용의 합리적인 이용 및 주거환경을 개선하고자 지구단위계획 구역 결정</li> </ul> |

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분       | 면 적(㎡) |           |        | 비 율 (%) | 비 고 |
|-----------|--------|-----------|--------|---------|-----|
|           | 기정     | 변경        | 변경 후   |         |     |
| 합 계       | 45,859 | -         | 45,859 | 100.0   |     |
| 제2종일반주거지역 | 45,859 | 감) 45,859 | -      | -       |     |
| 제3종일반주거지역 | -      | 증) 45,859 | 45,859 | 100.0   |     |

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면표시<br>번호 | 위 치                          | 용도지역      |           | 면 적(㎡)  | 변경사유                                                                                         |
|------------|------------------------------|-----------|-----------|---------|----------------------------------------------------------------------------------------------|
|            |                              | 기정        | 변경        |         |                                                                                              |
| -          | 경기도 안양시<br>동안구 호계동<br>570 일원 | 제2종일반주거지역 | 제3종일반주거지역 | 45,859㎡ | <ul style="list-style-type: none"> <li>효율적인 토지이용 및 재건축사업을 위해 제3종 일반주거지역으로 용도지역 변경</li> </ul> |

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

| 결정<br>구분 | 구 모 |    |    |         | 기능       | 사용<br>형태 | 연장<br>(m) | 위 치                   |                | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일 | 비 고 |
|----------|-----|----|----|---------|----------|----------|-----------|-----------------------|----------------|-----------|-----------|-----|
|          | 등급  | 류별 | 번호 | 폭원(m)   |          |          |           | 기 점                   | 종 점            |           |           |     |
| 신설       | 중로  | 1  | 99 | 20~26.9 | 국지<br>도로 | 일반<br>도로 | 77        | 중로 1-80<br>(호계동 1017) | -<br>(호계동 570) | -         | -         |     |

○ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용                                                                                  | 변경사유                                                                               |
|------------|------------|---------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------|
| -          | 중로 1-99    | <ul style="list-style-type: none"> <li>신설</li> <li>- 폭원: 20~26.9m, 연장: 77m</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>기존에 이용 중인 도로를 체계적으로 관리 하고자 도로 신설</li> </ul> |

나. 공간시설

1) 녹지

○ 녹지 결정 조서

| 구 분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>세분 | 위 치           | 면 적(㎡) |          |       | 최초<br>결정일 | 비고 |
|-----|----------------|-----|-----------|---------------|--------|----------|-------|-----------|----|
|     |                |     |           |               | 기정     | 변경       | 변경후   |           |    |
| 신설  | 14             | 녹지  | 연결녹지      | 동안구 호계동 335-2 | -      | 증) 3,002 | 3,002 | -         |    |

○ 녹지 결정 사유서

| 도면<br>표시번호 | 시설명 | 변경내용                                                                             | 변경사유                                                                                                              |
|------------|-----|----------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 14         | 녹지  | <ul style="list-style-type: none"> <li>연결녹지 신설</li> <li>- 면적 : 3,002㎡</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>호계근린공원으로 이어지는 녹지축 및 산책로 역할과 수도권제1순환고속도로의 소음 및 진동 등 영향을 감소하고자 설치</li> </ul> |

#### 4. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서

| 구 분 | 가구 | 획지<br>번호 | 명칭  | 획 지                      |        | 비고     |  |
|-----|----|----------|-----|--------------------------|--------|--------|--|
|     |    |          |     | 위 치                      | 면적(㎡)  |        |  |
| 신설  | 계  |          |     |                          |        | 45,859 |  |
|     | -  | 1        | 획지1 | 경기도 안양시 동안구 호계동 570 일원   | 41,076 | 공동주택용지 |  |
|     | -  | -        | 녹지  | 경기도 안양시 동안구 호계동 335-2 일원 | 3,002  | 1개소    |  |
|     |    | -        | 도로  | -                        | 1,781  |        |  |

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

| 구 분                 | 위 치                  | 구 분 | 비 고                                                                                                                                              |
|---------------------|----------------------|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 획지1<br>(공동주택<br>용지) | 동안구<br>호계동 570<br>일원 | 용도  | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트</li> <li>• 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설</li> </ul>         |
|                     |                      |     | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 외의 용도</li> </ul>                                                                                   |
|                     |                      | 건폐율 | • 30% 이하                                                                                                                                         |
|                     |                      | 용적률 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 기준 200.0% 이하</li> <li>• 허용 223.0% 이하</li> <li>• 상한 280.0% 이하</li> </ul>                                 |
|                     |                      | 높이  | • 100m 이하                                                                                                                                        |
|                     |                      | 배치  | • 안양시 건축 조례 및 동 시행규칙, 건축위원회 운영지침에 의함                                                                                                             |
|                     |                      | 형태  | • 안양시 건축 조례 및 동 시행규칙, 건축위원회 운영지침에 의함                                                                                                             |
|                     |                      | 색채  | -                                                                                                                                                |
|                     |                      | 건축선 | <ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축한계선 3m: 서측 호계근린공원 부분</li> <li>• 건축한계선 5m: 이외 전체</li> <li>• 단, 근린생활시설은 「안양시 건축 조례」 제32조에 따름</li> </ul> |
|                     |                      |     |                                                                                                                                                  |

※ 건축물의 용도는 「건축법」 시행령 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 안양시 「도시계획조례」에 따름

#### 6. 기타사항에 대한 도시관리계획 결정조서 : 세부자료 기재생략

#### □ 지형도면 고시도

