

진흥5차아파트지구 재건축사업
정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 주민공람·공고

1. 안양시 만안구 안양동 908-4번지 일원 『진흥5차아파트지구 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)』에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조 제1항에 따라 주민의견을 청취하고자 다음과 같이 공고하고 관련서류를 공람합니다.
2. 본 공람내용에 대하여 의견이 있을 경우 공람기간 안양시청 도시정비과(031-8045-5065)로 의견서를 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

2024. 09. 12.

안 양 시 장

1. 공람명칭 : 『진흥5차아파트지구 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)』 주민공람·공고
2. 시행근거 : 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 제13조 제1항
3. 공람기간 : 2024. 09. 13. ~ 2024. 10. 14. (31일)
4. 공람장소 : 안양시청 도시정비과(031-8045-5065)
5. 공람내용 : 진흥5차아파트지구 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) : 붙임
- ※ 본 정비계획(안)은 주민공람, 시의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등 과정에서 변경될 수 있음
6. 의견서 제출 : 안양시청 도시정비과(본관 5층)

붙임 : 진흥5차아파트지구 재건축사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1 2030 안양시 도시·도시주거환경정비기본계획 결정(변경)(안)

1. 정비예정구역 결정(변경)조서

구분	번호	구역명	면적(㎡)	건폐율(%)	용적률(%)	층수(층 이하)	사업유형	정비계획 수립시기	비고
기정	5	진흥5차아파트지구	18,384	60	250	-	재건축사업	2021년부터	-
변경	5	진흥5차아파트지구	18,384	50	280	-	재건축사업	2021년부터	-

2. 정비예정구역 결정(변경)사유

구분	구역명	변경내용	변경사유	비고
변경	진흥5차아파트지구	• 건폐율 : (기정) 60%이하 → (변경) 50%이하 • 용적률 : (기정) 250%이하 → (변경) 280%이하	• 용도지역 총상향에 따른 건폐율 및 용적률 변경	-

2 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 정비사업의 명칭 : 진흥5차아파트지구 재건축사업

2. 정비구역 지정 조서

구분	사업의 구분	구역명	위치	면적(㎡)	비고
신설	재건축	진흥5차아파트지구 재건축정비구역	경기도 안양시 만안구 안양동 908-4번지	18,384	정비예정구역

3. 토지등소유별 분담금 추산액 및 산출근거

구분	내용
추정비례율	• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% • 추정비례율 : 89.93% ⇒ (3,342억 - 1,906억) / 1,598억 × 100 ≒ 89.93% - 총 수입 추정 : 3,342억 - 총 지출 추정 : 1,906억 - 종전자산총액 추정 : 1,598억
개별종자산액	• 집합건물 : 인근 거래 사례, 공시가격 등 비교

구 분	내 용		
	- 분양단가 : 평당 2,550만원 적용		
	• 추정분담금 산정방식 = 조합원 분양가 추정액 - (중전자산 추정액 × 추정비례율)		
추정분담금 산출	① 추정권리가액	② 조합원분양가 추정액	
	개별 중전자산 추정액 × 추정비례율 (89.93%)	전용면적 (공급평형)	추정액
		59㎡(24평)	663,000,000원
		74㎡(29평)	764,000,000원
	② 조합원 분양가 추정액 - ① 추정권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)		

- 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) 토지등소유자의 중전자산은 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 선정한 감정평가법인이 평가한 금액으로 산정됨
- 4) 상기 추정분담금 중 공사비에 대한 추정은 인근 정비사업의 도급공사비 등을 종합적으로 고려하여 산정한 개략 공사비이며, 향후 원자재 조달비용 상승 등의 요인으로 변경될 수 있으며, 안양시 조례에 따라 사업시행계획인가 전 추정분담금 검증 절차를 거칠 예정임
- 5) 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
- 6) 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		18,384	100.0	-
획지	공동 1	15,822	86.1	아파트 및 부대복리시설
정비기반시설 등	소 계	2,562	13.9	-
	경관녹지	1,597	8.7	-
	도 로	965	5.2	-

5. 용도지역에 관한 계획

구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기정	변경	변경 후		
합 계	18,384	-	18,384	100.0	-
제2종일반주거지역	17,661	감) 17,661	-	-	-
제3종일반주거지역	-	증) 16,740	16,740	91.1	-
자연녹지지역	723	증) 921	1,644	8.9	-

6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	9	15~20	보조간선 도로	2,000 (162)	대로 1-1	중로 1-13	일반 도로	양지 1교	'73.7.12 (건고 297호)	양화로
변경	중로	2	9	15~20	보조간선 도로	2,000 (162)	대로 1-1	중로 1-13	일반 도로	양지 1교	'73.7.12 (건고 297호)	면적 변경
기정	소로	1	1102	10~19	국지 도로	310 (154)	중로 1-2	중로 2-9	일반 도로	안양과학 대학	'86.2.7 (경고 34호)	양화로71번길
변경	소로	1	1102	10~19	국지 도로	310 (154)	중로 1-2	중로 2-9	일반 도로	안양과학 대학	'86.2.7 (경고 34호)	일부확폭 (선형변경)

※ 연장의 ()은 구역내 구간임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-9	중로 2-9	• 도로 폭원 변경 - 폭원 15m → 18m(L=162m)	• 안양시 도시 및 주거환경 정비 기본계획을 반영하여 도로의 차로 확폭
소로 1-1102	소로 1-1102	• 도로 폭원 변경 - 폭원 10m → 13m(L=154m)	• 안양시 도시 및 주거환경 정비 기본계획을 반영하여 도로의 차로 확폭

나. 공간시설

1) 녹지

○ 녹지 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹지	경관 녹지	안양동 908-4	-	증) 1,597	1,597	-	-

○ 녹지 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	경관녹지	• 신설(면적 : 1,597㎡)	• 수리산과 꽃동산공원 연결로 조성

7. 공동이용시설 설치계획

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

구분	위치	법정기준	계획면적	비고
합 계	-	-	2,620㎡	
공동이용시설	소계	-	세대수×2.5㎡ 463세대×2.5㎡ =1,158㎡이상	2,420㎡
	어린이놀이터	확지1	200㎡+(세대수×1㎡) 200㎡+(463세대×1㎡) =663㎡이상	1,280㎡
	주민운동시설	확지1	「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」에 따른 체육시설을 정하는 경우 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적 이상	560㎡
	경로당	확지1	50㎡+(세대수×0.1㎡) 50㎡+(462세대×0.1㎡) =96.2㎡이상	100㎡
	어린이집	확지1	{30인+(세대수×0.05인)} ×4.29 {30인+(462세대×0.05인)}× 4.29=227.80㎡이상	230㎡ 돌봄센터 포함
	작은도서관	확지1	「도서관법 시행령」 별표1의 설치기준 면적이상	33㎡ 이상 지하층
	주민공동시설	확지1	-	- 지하층
관리사무소	확지1	10㎡+(세대수-50세대) ×0.05 10㎡+(462세대-50세대) ×0.05=30.6㎡이상	150㎡	지하층
경비실	확지1	-	50㎡	지하층

8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

도면표시 번호	위치	구분	비고
확지1 (공동주택 용지)	만안구 안양동 908-4	용도 ¹⁾	허용 용도 • 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설
			불허 용도 • 허용용도 외의 용도
		건폐율	• 50% 이하
		용적률	• 기준 200.0% 이하 • 허용 230.0% 이하 • 상한 280.0% 이하
		높이	• 27층 이하
		건축선	• 건축한계선 3m : 중로 2-9, 소로 1-1102 • 건축한계선 5m : 경관녹지

주1 : 건축물의 용도는 「건축법」 시행령 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 안양시 「도시계획조례」에 따른

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

가. 환경보전에 관한 계획

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

나. 재난방지에 관한 계획

구 분	계획내용	비고
재난방지	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	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립
	교 통	• 지진으로 인한 피해는 없는 지역이나 향후 장기적으로 지진에 대한 내진설계 대비 필요

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계획내용	비고
사업시행시	대기질·소음 및 진동	• 사업지구가 공사가 진행될 경우 건설장비의 투입과 토공사의 진행으로 비산먼지와 이산화질소가 주로 발생됨에 따른 교육환경 보호를 위하여 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진방 설치 등으로 공사시 저감대책수립 • 소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을 최소화하기위하여 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과후 및 방학기간 등을 활용하여 주변학교의 학습에 영향을 최소화 함

구 분		계획내용	비고
사업시행 시	보행안전	- 공사시 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전대책 수립 후 사업시행할 계획임 - 등하교시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 침두시 운행을 제한(07:00-09:00, 17:00-19:00, 낮 하교시간 포함) - 사업지 주변으로 설치되는 보도는 우선 확보하여 학생들의 보행동선을 확보할 계획임 - 공사구간 위험지역 통과시 안전한 차량유도 및 통행로 지정으로 도로상에서 야기되는 사고 위험에 대하여 사전예방 시설물을 설치 - 공사장비 및 차량과 보행자의 충돌을 방지하기 위하여 안전관리 요원을 상시 배치하여 보행안전 도모	
사업시행 후		- 계획대상지 내 도로변에 가로수와 공원 및 녹지 등 계획을 통해 대기오염물질의 영향을 저감할 계획임 - 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시)을 사용 및 설치와 교통안전시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기할 계획임 - 어린이 보호구역 지정	

11. 세입자 주거대책

- 관련법규에 따라 주거 이전비, 영업보상비 등을 지급할 예정임

12. 정비사업시행 예정시기

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

13. 임대주택의 건설에 관한 계획 : 해당없음

14. 정비구역 내 기존 공원이자 녹지를 제외한 계획 : 해당없음

15. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

- 현재 구조적으로 불량한 진흥5차아파트지구를 철거 후 공동주택 건립

결정구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명 칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신설	진흥5차아파트 주택재건축 정비구역	18,384	-	-	경기도 안양시 만안구 안양동 908-4	7	-	-	7	-	-

16. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에서 건립하는 임대주택 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획 : 해당없음

17. 기존 수목 현황 및 활용계획

기존 수목의 현황 및 활용계획	비 고
- 구역 내 보호수 등 보존가치가 있는 수목 없음 - 구역 내 수목현황은 대체로 양호한 편임 - 조사된 수목 중 관상가치가 좋은 대형목이나 자람새가 좋아 활용가치가 높은 수목들은 추후 이식 등의 방법을 통해 활용토록 계획	-

③ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각호의 사항에 관한 계획

1. 지구단위계획구역 결정에 관한 사항

가. 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면 번호	구역명	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	①	진흥5차아파트지구 재건축 지구단위계획구역	경기도 안양시 만안구 안양동 908-4	18,384	-

나. 지구단위계획구역 결정 사유서

구 분	도면 번호	구역명	위 치	면적(㎡)	변경사유서
신설	①	진흥5차아파트지구 재건축 지구단위계획구역	경기도 안양시 만안구 안양동 908-4	18,384	「2030년 안양시 도시·주거환경정비 기본계획」에 따라 정비예정구역으로 지정된 진흥5차아파트지구 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 통해 토지이용의 합리적인 이용 및 주거환경을 개선하고자 지구단위계획구역 결정

2. 용도지역·지구에 관한 도시관리계획에 관한 사항

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면 적(㎡)			비 율 (%)	비 고
	기정	변경	변경 후		
합 계	18,384	-	18,384	100.0	-
제2종일반주거지역	17,661	감) 17,661	-	-	-
제3종일반주거지역	-	증) 16,740	16,740	91.1	-
자연녹지지역	723	증) 921	1,644	8.9	-

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기 정	변 경		
-	안양동 908-4번지 일원	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	16,740	효율적인 토지이용 및 재건축정비사업을 위해 제3종일반주거지역으로 용도지역 변경
-		제2종 일반주거지역	자연녹지지역	921	경관녹지로 계획된 일부 토지를 자연녹지지역으로 용도지역 변경

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 사항

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	2	9	15-20	보조간선 도로	2,000 (162)	대로 1-1	중로 1-13	일반 도로	양지 1교	'73.7.12 (건고 297호)	양화로
변경	중로	2	9	15-20	보조간선 도로	2,000 (162)	대로 1-1	중로 1-13	일반 도로	양지 1교	'73.7.12 (건고 297호)	면적 변경
기정	소로	1	1102	10-19	국지 도로	310 (154)	중로 1-2	중로 2-9	일반 도로	안양과학 대학	'86.2.7 (경고 34호)	양화로71번길
변경	소로	1	1102	10-19	국지 도로	310 (154)	중로 1-2	중로 2-9	일반 도로	안양과학 대학	'86.2.7 (경고 34호)	일부확폭 (선형변경)

※ 연장의 ()은 구역내 구간임

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 2-9	중로 2-9	도로 폭원 변경 - 폭원 15m → 18m(L=162m)	안양시 도시 및 주거환경 정비 기본계획을 반영하여 도로의 차로 확폭
소로 1-1102	소로 1-1102	도로 폭원 변경 - 폭원 10m → 13m(L=154m)	안양시 도시 및 주거환경 정비 기본계획을 반영하여 도로의 차로 확폭

나. 공간시설

1) 녹지

○ 녹지 결정 조서

구 분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
신설	A	녹지	경관 녹지	안양동 908-4	-	증) 1,597	1,597	-	-

○ 녹지 결정 사유서

도면 표시번호	시설명	변경내용	변경사유
A	경관녹지	신설(면적 : 1,597㎡)	수리산과 꽃동산공원 연결로 조성

4. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정조서

구분	가구	획지 번호	명칭	획 지		비 고
				위 치	면적(㎡)	
신설			합 계		18,384	-
	①	1	획지1	만안구 안양동 908-4번지	15,822	공동주택용지
	-	-	녹지	-	1,597	경관녹지
	-	-	도로	-	965	-

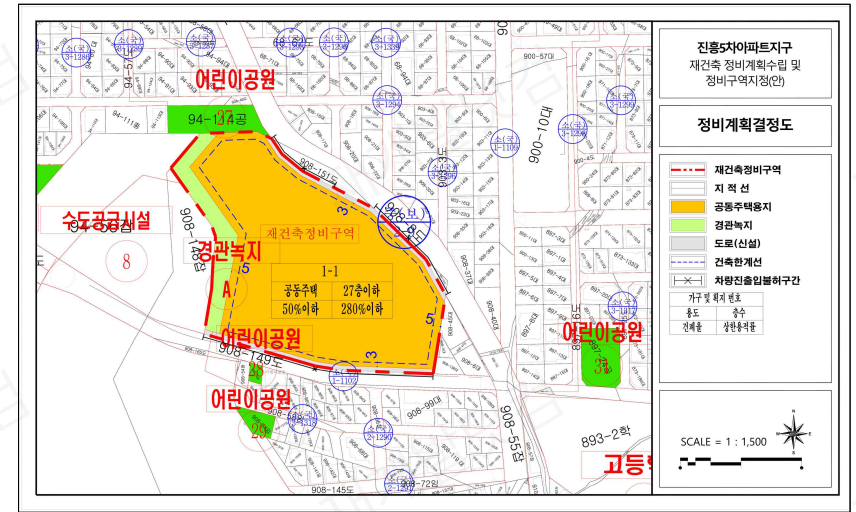
5. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 대한 도시관리계획 결정조서

도면표시 번호	위치	구분	비고
1-1 (공동주택 용지)	만안구 안양동 908-4번지	용도 ¹⁾	허용 용도
			불허 용도
		건폐율	• 50% 이하
		용적률	• 기준 200.0% 이하 • 허용 230.0% 이하 • 상한 280.0% 이하
		높이	• 27층 이하
		배치	• 안양시 건축조례 및 동 시행규칙, 건축위원회 운영지침에 의함
		형태	• 안양시 건축조례 및 동 시행규칙, 건축위원회 운영지침에 의함
		건축선	• 건축한계선 3m : 중로 2-9, 소로 1-1102 • 건축한계선 5m : 경관녹지변

주1 : 건축물의 용도는 「건축법」 시행령 별표 1 및 「주택건설 기준 등에 관한 규정」, 안양시「도시계획조례」에 따름

6. 기타사항에 대한 도시관리계획 결정조서 : 세부자료 게재생략(공람장소 비치)

④ 관계도서 : 세부자료 게재생략 (공람장소 비치)



※ 유의사항

본 정비계획(안)은 주민공람, 관계부서(기관) 협의, 안양시의회 의견청취 및 심의(도시계획 위원회) 등의 행정절차 과정에서 변경될 수 있습니다.

※ 의견제출 방법

결정(안)에 대하여 의견이 있는 주민(토지 등 소유자 및 그밖에 정비사업과 관련하여 이해관계를 가진 자)은 공람기간 동안 안양시청 도시정비과(031-8045-5065)에 서면으로 의견을 제출하여 주시기 바랍니다.