

고 시

1. 안양시 고시 제2023-92호(2023.6.12.)로 변경 결정된 호계동 범내지구 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획)에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조 및 같은 법 시행령 제25조에 따라 아래와 같이 결정(변경) 고시합니다.
2. 관계도서는 안양시청 도시계획과(☎031-8045-2568)에 비치하여 일반인에게 보이고 있습니다.

가. 호계동 범내지구 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경)

조서 : 붙임 참조

나. 관계도면 : 붙임 참조. 끝.

2026. 7. 8.

안 양 시 장

호계동 범내지구 도시관리계획(지구단위계획구역 및 계획) 결정(변경) 조서

1. 도시관리계획(지구단위계획구역) 결정(변경) 조서

가. 지구단위계획구역 지정에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변경	①	호계동 범내지구 지구단위계획구역	안양시 동안구 호계동 533-3번지 일원	37,791	증) 7.6	37,798.6	

2) 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 표시번호	위치	면적(㎡)	변경사유
변경	①	안양시 동안구 호계동 533-3번지 일원	37,798.6㎡	• 택지예정좌표측량 결과 반영에 따른 면적 변경

2. 도시관리계획(지구단위계획) 결정(변경) 조서

가. 용도지역에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		37,791	증) 7.6	37,798.6	100.0	
주거 지역	소 계	23,019	증) 0.7	23,019.7	60.9	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제3종일반주거지역	23,019	증) 0.7	23,019.7	60.9	· 공동주택용지, 어린이공원, 도로
공업 지역	소 계	14,772	증) 6.9	14,778.9	39.1	
	준공업지역	14,772	증) 6.9	14,778.9	39.1	· 지식산업센터용지, 도로

2) 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	변경사유
		기정	변경			
-	533-3번지 일원	제3종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	23,019.7	235	• 택지예정좌표측량 결과 반영에 따른 면적 변경
-	533-1번지 일원	준공업 지역	준공업 지역	14,778.9	424	• 택지예정좌표측량 결과 반영에 따른 면적 변경

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 교통시설 : 변경없음

○ 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	1	80	13~26	집산 도로	1,115 (283)	대로2-4	광로 2-1	일반 도로	-	-	완화차로 및 보도 확폭

※ () 안은 구역내 도로 연장

2) 공간시설 : 변경

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 시번호	공원 명	시설의 종류	위치	면적(m ²)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉓	공원	어린이 공원	호계동 529-1번지 일원	2,303	감) 2.4	2,300.6	안양시고시 제2022-277호 (2022.12.28)	

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
㉓	어린이 공원	• 어린이공원 면적 변경 - 면적 : 2,303m ² → 2,300.6m ² (감 2.4m ²)	• 택지예정좌표측량 결과 반영에 따른 면적 변경

다. 기부채납에 관한 계획 결정(변경) 조서

1) 기부채납 계획 : 변경

○ 공동주택용지

◎ 기정

구분	주거지역						비고
	계	공동주택용지 (1종일반→3종일반)	기부채납				
			소계	공원	도로	추가 기부채납	
면적(㎡)	23,019	20,216	3,199	2,303	500	396	

◎ 변경

구분	주거지역						비고
	계	공동주택용지 (1종일반→3종일반)	기부채납				
			소계	공원	도로	추가 기부채납	
면적(㎡)	23,019.7	20,217.1	3,198.6	2,300.6	502.0	396.0	

○ 지식산업센터용지 : 변경

◎ 기정

구분	준공업지역					비고
	계	지식산업센터용지	기부채납			
			소계	도로	추가 기부채납	
면적(㎡)	14,772	14,277	510	495	15	

◎ 변경

구분	준공업지역					비고
	계	지식산업센터용지	기부채납			
			소계	도로	추가 기부채납	
면적(㎡)	14,778.9	14,283.4	510.5	495.5	15.0	

2) 기부채납 방법 : 변경없음

○ 지구단위계획 결정조서에 포함된 기반시설(어린이공원, 도로)을 조성하여 준공 전 관리청에 기부채납

3) 추가 기부채납 계획 : 변경없음

○ 추가 기부채납(총 411㎡ : 주거지역 396㎡ + 공업지역 15㎡)은 감정평가를 통해 기부채납 면적에 상응하는 방안으로 안양시와 협의를 통해 준공 전 납부

라. 획지 및 건축물 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

○ 기정

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획 지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
합계		34,493	-	-	34,493	
①-1	①	20,216	1	호계동 533-3번지 일원	20,216	공동주택 및 부대복리시설
①-2		14,277	2	호계동 533-1번지 일원	14,277	지식산업센터, 근린생활시설

○ 변경

도면 번호	가구 번호	면적 (㎡)	획 지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
합계		34,500.5	-	-	34,500.5	
①-1	①	20,217.1	1	호계동 533-3번지 일원	20,217.1	공동주택 및 부대복리시설
①-2		14,283.4	2	호계동 533-1번지 일원	14,283.4	지식산업센터 및 지원시설

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

○ 공동주택용지(기정)

도면 번호	위치	구분		계획내용
①-1	호계동 533-3 번지 일원	용 도 (A)	허용 용도	「건축법」 시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)의 제2호 공동주택 중 아파트 「주택법」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설
			불허 용도	허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		30%이하
		용 적 률		235%이하
		높 이		최고층수 20층 이하
		배 치		채광, 일조, 통풍을 최대한 고려하여 배치
		형 태		지붕형태는 주변경관과 조화되는 건축물의 디자인 및 조형적 형태의 지붕 적용
		색 채		가급적 원색을 지양하고, 저채도/고명도의 색채 사용
		건 축 선		- 건축한계선 3m : 종로1-80호선변 - 건축한계선 10m : 서측, 남측 인접대지경계선

◎ 용적률의 결정

구분		계	획지 ①-1																															
주거 지역	주거지역 면적	23,019㎡																																
	대지면적	20,216㎡																																
기준용적률		160%	160%(용도지역 변경, 제1종일반주거지역 → 제3종일반주거지역)																															
허용용적률	200%	<table><tr><th>항목</th><th>세분</th><th>세부계획기준</th><th>비고</th><th>완화사항</th></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td><td>40%적용 (72.1%)</td></tr><tr><td rowspan="2">대지내 공지</td><td>공개공지</td><td>•160%×(443㎡÷20,216㎡)×3 = 10.5%</td><td rowspan="2">-</td><td>10.5%</td></tr><tr><td>건축한계선, 건축지정선</td><td>• 160%×(1,246㎡÷20,216㎡)×3 = 29.6%</td><td>29.6%</td></tr><tr><td>대지내 통로</td><td>공공보행통로 (보차혼용통로)</td><td>• 160%×(928㎡÷20,216㎡)×3 = 22.0%</td><td>• 지하는 지하철, 지하 광장·보도와 연계시 부여</td><td>22.0%</td></tr><tr><td>주차 계획</td><td>공동 주차장</td><td>• 160%×{(690대-473대)/473대} = 73.4% ≤ 10%</td><td>• 최대 10%이내</td><td>10.0%</td></tr></table>					항목	세분	세부계획기준	비고	완화사항	계	-	-	-	40%적용 (72.1%)	대지내 공지	공개공지	•160%×(443㎡÷20,216㎡)×3 = 10.5%	-	10.5%	건축한계선, 건축지정선	• 160%×(1,246㎡÷20,216㎡)×3 = 29.6%	29.6%	대지내 통로	공공보행통로 (보차혼용통로)	• 160%×(928㎡÷20,216㎡)×3 = 22.0%	• 지하는 지하철, 지하 광장·보도와 연계시 부여	22.0%	주차 계획	공동 주차장	• 160%×{(690대-473대)/473대} = 73.4% ≤ 10%	• 최대 10%이내	10.0%
		항목	세분	세부계획기준	비고	완화사항																												
		계	-	-	-	40%적용 (72.1%)																												
		대지내 공지	공개공지	•160%×(443㎡÷20,216㎡)×3 = 10.5%	-	10.5%																												
			건축한계선, 건축지정선	• 160%×(1,246㎡÷20,216㎡)×3 = 29.6%		29.6%																												
		대지내 통로	공공보행통로 (보차혼용통로)	• 160%×(928㎡÷20,216㎡)×3 = 22.0%	• 지하는 지하철, 지하 광장·보도와 연계시 부여	22.0%																												
주차 계획	공동 주차장	• 160%×{(690대-473대)/473대} = 73.4% ≤ 10%	• 최대 10%이내	10.0%																														
상한용적률	235% 이하 (217% +3% +15%)	• 기부채납에 의한 인센티브 = 허용용적률× (1 + 1.5 × α) = 200% × [1 + 1.5 × {(3,199㎡ ÷ 20,216㎡) - 0.1}] = 200% +17.47% = 217.47% → 217%																																
		• 녹색건축 및 건축물 에너지 효율등급 인센티브 : 녹색건축인증(우수) 및 에너지효율등급(1등급) 적용 (3%) = 3%																																
		• 소형분양주택 공급을 통한 용적률 인센티브 = [(소형분양주택 건설비율 - 25) × 소형분양주택 중 50㎡초과~60㎡이하 비율] × 1.0 = [(41.2% - 25%) × 1] × 1.0 = 16.2% → 15%																																

○ 공동주택용지(변경)

도면 번호	위치	구분		계획내용
①-1	호계동 533-3 번지 일원	용도 (A)	허용 용도	「건축법」 시행령 별표1(용도별 건축물의 종류)의 제2호 공동주택 중 아파트 「주택법」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설
			불허 용도	허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		• 30%이하
		용 적 른		• 235%이하
		높 이		• 최고층수 20층 이하
		배 치		• 채광, 일조, 통풍을 최대한 고려하여 배치
		형 태		• 지붕형태는 주변경관과 조화되는 건축물의 디자인 및 조형적 형태의 지붕 적용
		색 채		• 가급적 원색을 지양하고, 저채도/고명도의 색채 사용
		건 축 선		- 건축한계선 3m : 종로1-80호선변 - 건축한계선 10m : 서측, 남측 인접대지경계선

◎ 용적률의 결정

구분		계	획지 ①-1																										
주거 지역	주거지역 면적	23,019.7㎡																											
	대지면적	20,217.1㎡																											
기준용적률		160%	160% (용도지역 변경, 제1종일반주거지역 → 제3종일반주거지역)																										
허용용적률	200%	<table><tr><th colspan="2">구 분</th><th>세부계획기준</th><th>비고</th></tr><tr><td rowspan="2">대지 내공 지</td><td>공개공지</td><td>기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 3 = 160% × (443㎡ ÷ 20,217.1㎡) × 3 = 10.5%</td><td></td></tr><tr><td>건축 한계선</td><td>기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 3 = 160% × (1,246㎡ ÷ 20,217.1㎡) × 3 = 29.5%</td><td></td></tr><tr><td rowspan="2">대지 내 통로</td><td>공공보행 통로</td><td>기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 3 = 160% × (863㎡ ÷ 20,217.1㎡) × 3 = 20.4%</td><td></td></tr><tr><td>주차 계획</td><td>공동 주차장</td><td>기준용적률 × (법정주차대수 대비 초과비율) = 160% × {(690-489) ÷ 489} = 65.8% → 10% 적용</td><td>최대 10%</td></tr><tr><td colspan="2">소계</td><td>10.5% + 29.5% + 20.4% + 10% = 70.4% → 40% 적용</td><td></td></tr></table>			구 분		세부계획기준	비고	대지 내공 지	공개공지	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 3 = 160% × (443㎡ ÷ 20,217.1㎡) × 3 = 10.5%		건축 한계선	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 3 = 160% × (1,246㎡ ÷ 20,217.1㎡) × 3 = 29.5%		대지 내 통로	공공보행 통로	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 3 = 160% × (863㎡ ÷ 20,217.1㎡) × 3 = 20.4%		주차 계획	공동 주차장	기준용적률 × (법정주차대수 대비 초과비율) = 160% × {(690-489) ÷ 489} = 65.8% → 10% 적용	최대 10%	소계		10.5% + 29.5% + 20.4% + 10% = 70.4% → 40% 적용		허용용적률 = 기준용적률(160%) + 허용용적률 적용항목(40%) = 200%	
		구 분		세부계획기준	비고																								
		대지 내공 지	공개공지	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 3 = 160% × (443㎡ ÷ 20,217.1㎡) × 3 = 10.5%																									
			건축 한계선	기준용적률 × (제공면적 ÷ 대지면적) × 3 = 160% × (1,246㎡ ÷ 20,217.1㎡) × 3 = 29.5%																									
		대지 내 통로	공공보행 통로	기준용적률 × (조성면적 ÷ 대지면적) × 3 = 160% × (863㎡ ÷ 20,217.1㎡) × 3 = 20.4%																									
			주차 계획	공동 주차장	기준용적률 × (법정주차대수 대비 초과비율) = 160% × {(690-489) ÷ 489} = 65.8% → 10% 적용	최대 10%																							
		소계		10.5% + 29.5% + 20.4% + 10% = 70.4% → 40% 적용																									
상한용적률	235%	① 기부채납에 의한 인센티브 = 허용용적률 × (1 + 1.5 × α) = 200% × [1 + 1.5 × {(3,198.6㎡ ÷ 20,217.1㎡) - 0.1}] = 217.46% = 217.46% → 217% 적용 ※ α : 공공시설등 부지 제공후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지로 제공하는 면적의 비율																											
		② 녹색건축 및 건축물 에너지 효율등급 인센티브 : 녹색건축인증(우수) 및 에너지효율등급(1등급) 적용 : 3%																											
		③ 소형분양주택 공급을 통한 용적률 인센티브 = [(소형분양주택 건설비율 - 25) × 소형분양주택 중 50㎡초과~60㎡이하 비율] × 1.0 = [(41.2% - 25%) × 1] × 1.0 = 16.2% → 15% 적용																											
		상한용적률 = ① 기부채납에 의한 인센티브 + ② 녹색건축 및 건축물 에너지 + ③ 소형분양주택 공급을 통한 용적률 인센티브 = 217% + 3% + 15% = 235% 적용																											

○ 지식산업센터용지(기정)

도면 번호	위치	구분	계획내용	
①-2	호계동 533-1 번지 일원	용 도 (B)	지정용도 (70% 이상)	• 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 산업집적법)」 제28조의 5 제1항 제3호의 지원시설 제외)
			허용용도 (30% 미만)	• 산업집적법 시행령 제36조의 4 제2항 제3호 근린생활시설 (장의사, 단란주점, 안마시술소, 안마원 및 고시원 제외) • 산업집적법 시행령 제36조의 4 제2항 제4호 운동시설
			불허용도	• 지정 및 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	• 70%이하	
		용 적 률	• 424%이하	
		높 이	• 최고층수 18층 이하	
		배 치	• 열린 도시경관을 확보하고, 주변 아파트를 최대한 고려하여 배치	
		형 태	• 단조로운 입면을 지양하고 건축물의 특색을 살릴 수 있도록 상징성 강화 • 옥외광고물은 경기도 옥외 광고물 표시 가이드라인 준수	
		색 채	• 가급적 원색을 지양하고, 인접건물과 조화되는 색채로 사용	
		건 축 선	• 건축한계선 3m : 중로1-80호선변, 북측 인접대지경계선 • 건축한계선 10m : 서측, 남측 인접대지경계선	

◎ 용적률의 결정

구분		계	획지 ①-2
준공업 지역	준공업 지역면적	14,772㎡	
	대지면적	14,277㎡	
기준용적률		400%	400% (용도지역 변경없음, 준공업지역)
상한용적률		424% 이하	기부채납에 의한 인센티브 = 기준용적률 × (1 + 1.5 × α) = 400% × [1 + 1.5 × (510㎡ ÷ 14,277㎡)] = 400% + 21.43% = 421.43% → 421%
		(421% +3%)	녹색건축 및 건축물 에너지 효율등급 인센티브 : 녹색건축인증(우수) 및 에너지효율등급(1등급) 적용 (3%) = 3%

○ 지식산업센터용지(변경)

도면 번호	위치	구분	계획내용
①-2	호계동 533-1 번지 일원	지정용도 (70% 이상)	• 지식산업센터 (「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 산업집적법)」 제28조의 5 제1항 제3호의 지원시설 제외)
		용도 (B)	• 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 산업집적법)」 시행령 제36조의4 제2항 제3호 - 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설(라목의 안마원 제외) - 「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (차목의 장의사, 거목의 다중생활시설(고시원), 더목의 단란주점, 러목의 안마사술소, 노래연습장 제외) - 「건축법」 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 마목의 연구소 - 「건축법」 시행령 별표1 제13호 운동시설 - 「건축법」 시행령 별표1 제14호 업무시설(나목의 2) 오피스텔 제외)
		허용용도 (30% 미만)	
		불허용도	• 지정 및 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율	• 70%이하
		용 적 률	• 424%이하
		높 이	• 최고층수 18층 이하
		배 치	• 열린 도시경관을 확보하고, 주변 아파트를 최대한 고려하여 배치
		형 태	• 단조로운 입면을 지양하고 건축물의 특색을 살릴 수 있도록 상징성 강화 • 옥외광고물은 경기도 옥외 광고물 표시 가이드라인 준수
		색 채	• 가급적 원색을 지양하고, 인접건물과 조화되는 색채로 사용
		건 축 선	• 건축한계선 3m : 중로1-80호선변, 북측 인접대지경계선 • 건축한계선 10m : 서측, 남측 인접대지경계선

◎ 허용용도 결정(변경) 사유서

구분	변경내용	변경사유
용도 (B)	「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률(이하 산업집적법)」 시행령 제36조의4 제2항 제3호 - 「건축법」 시행령 별표1 제3호 제1종 근린생활시설(라목의 안마원 제외) - 「건축법」 시행령 별표1 제4호 제2종 근린생활시설 (차목의 장의사, 거목의 다중생활시설(고시원), 더목의 단란주점, 러목의 안마사술소, 노래연습장 제외) - 「건축법」 시행령 별표1 제10호 교육연구시설 중 마목의 연구소 - 「건축법」 시행령 별표1 제13호 운동시설 - 「건축법」 시행령 별표1 제14호 업무시설(나목의 2) 오피스텔 제외)	건축물기부채납 (공공기여협약사항) 이행을 위한 건축물 허용용도 추가

◎ 용적률의 결정

구분	계	획지 ①-2
준공업 지역	준공업 지역면적	14,772㎡
	대지면적	14,283.4㎡
기준용적률	400%	400% (용도지역 변경없음, 준공업지역)
상한용적률	424%	① 기부채납에 의한 인센티브 = 허용용적률 × (1 + 1.5 × α) = 400% × {1 + 1.5 × (510.5㎡ ÷ 14,283.4㎡)} = 421.44% → 421% 적용 ※ α : 공공시설등 부지 제공후의 대지면적에 대한 공공시설 등 부지로 제공하는 면적의 비율 ② 녹색건축 및 건축물 에너지 효율등급 인센티브 : 녹색건축인증(우수) 및 에너지효율등급(1등급) 적용 : 3% 상한용적률 = ① 기부채납에 의한 인센티브 + ② 녹색건축 및 건축물 에너지 = 421% + 3% = 424% 적용

마. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 대지 내 공지에 관한 계획 : 변경없음

구분		계획내용	비고
대지내 공지	공개공지	• 중로 1-80호선변 보행동선과 연계한 휴게공간 확보	
대지내 통로	공공 보행통로	• 단지 내에서 보행동선이 유기적으로 연결되도록 계획하고, 단지 외부와 보행동선체계 구축을 위한 공공 보행통로 상시 개방 - 폭원 : 최소 5m 이상	

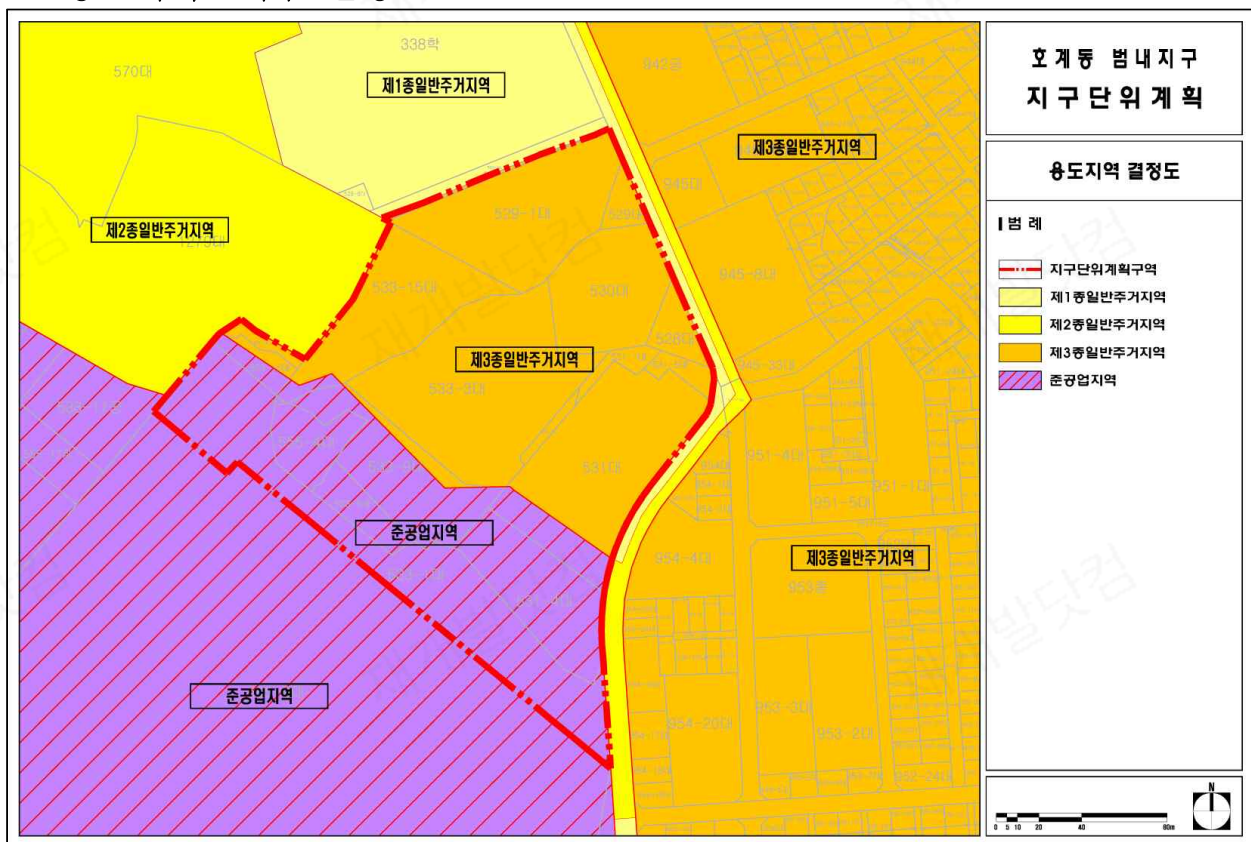
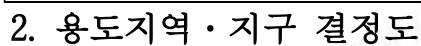
※ 분양공고시 이행사항

- 공공보행통로는 일반인이 보행통로로 이용할 수 있도록 상시 개방해야 함
- 공공보행통로 경사구간내 옥외승강기 유지·보수의 책임은 토지소유자에게 있음

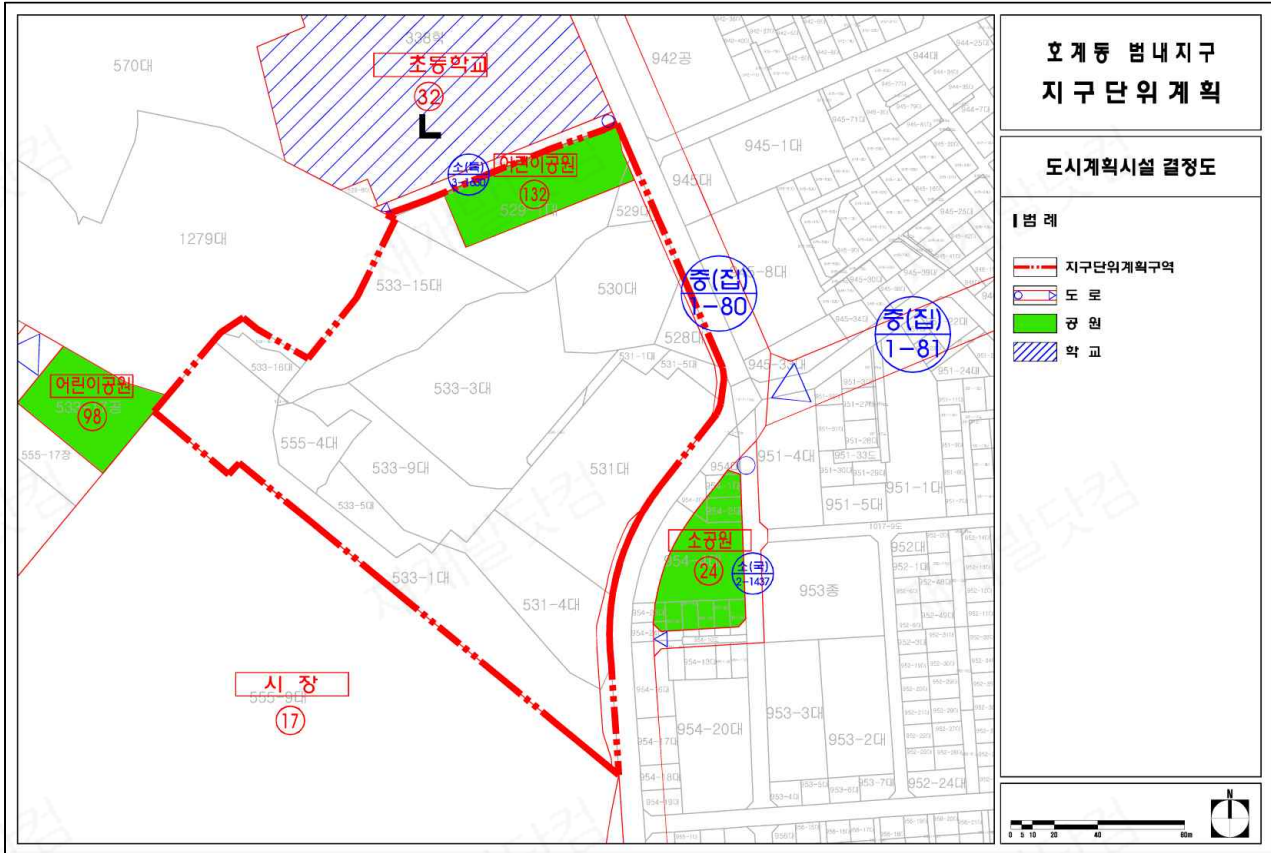
2) 교통처리계획 : 변경없음

구분		계획내용	비고
차량출입 허용구간	중로1-80 호선 변	• 차량출입구는 차량출입 허용구간으로 지정된 구간에 한하여 설치	
차량출입 불허구간	-	• 차량출입허용구간외의 구간은 차량출입불허구간으로 지정 ※ 단, 비상차량은 제외	

1. 지구단위계획구역 결정도



3. 도시계획시설에 관한 결정도



4. 지구단위계획 결정도

