

종합운동장 북측 일원 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(경미한 사항) 고시

안양시 고시 제2022-104호(2022. 05. 23.)로 정비계획수립 및 정비구역 지정 고시되고
안양시 고시 제2024-183호(2024. 10. 16.)로 변경 고시된 안양시 동안구 비산동
1015-22번지 일원 종합운동장 북측 일원 재개발사업에 대하여 「도시 및 주거환경
정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정 변경(경미한 사항)
고시하며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」
제8조에 따라 지형도면 등을 고시합니다.

2026. 3. 11.

안

양



□ 정비계획 결정 변경 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭(변경없음)

■ 종합운동장 북측 일원 재개발사업

2. 정비구역 및 그 면적(변경없음)

■ 정비구역 지정조서

구 분	정비사업	정비사업 명칭	위치	면적(㎡)	비 고 (최초 결정일)
기정	재개발	종합운동장 북측 일원 재개발사업	동안구 비산동 1015-22번지 일원	64,375.3	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23)

3. 토지이용에 관한 계획(변경)

■ 토지이용계획

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		64,375.3	－	64,375.3	100.0	
획지	소 계	46,727.3	－	46,727.3	72.6	
	공동주택	45,327.3	증)1.6	45,328.9	70.4	
	종교시설	1,400.0	감)1.6	1,398.4	2.2	
정비 기반 시설	소 계	14,198.0	증)1.7	14,199.7	22.0	
	도 로	9,064.8	증)1.3	9,066.1	14.1	
	공 원	3,771.8	증)0.5	3,772.3	5.8	
	연결녹지	1,361.4	감)0.1	1,361.3	2.1	
공공 시설	소 계	3,450.0	감)1.7	3,448.3	5.4	
	공공청사1	2,180.0	감)0.1	2,179.9	3.4	
	공공청사2	1,270.0	감)1.6	1,268.4	2.0	

- ※ 변경사유
- － 종합운동장 북측 일원 재개발정비사업 통합심의위원회(개최 : 2025. 09. 30.) 심의 의견을 반영하여 39호 공공청사(공공청사1) 차량 진·출입 계획을 교차로 1개소로 축소 하고 롤러경기장 주차장 출입구 맞은편으로 변경 계획하고자 공공청사 및 공원의 선형변경
 - － 정비구역 변경없이 지적 현황측량 결과를 반영한 토지이용계획 면적변경

4. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

가. 교통시설(변경없음)

1) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	94	12 ~ 23	집산 도로	844 (267)	대로3-9호선	대로2-3호선	일반 도로	종합 운동장	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	
기정	중로	3	117	12	국지 도로	257 (257)	중로3-17호선 비산동1062도	소로2-1143호선 비산동112-3도	일반 도로	굴담길	-	
기정	중로	3	118	12	국지 도로	295 (295)	대로2-3호선 비산동1063도	소로3-1143호선 비산동1060도	일반 도로	-	-	

※ ()은 정비구역 내 연장임.

나. 공간시설(변경)

1) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	129	공원	어린이 공원	비산동 1017번지 일원	3,771.8	증)0.5	3,772.3	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
129	어린이 공원	• 어린이공원 선형 및 면적변경 - 면적 : 3,771.8㎡ → 3,772.3㎡ 증) 0.5㎡	• 재개발정비사업 통합 심의위원회(개최 : 2025. 09. 30.) 심의의견을 반영하여 대상지 북측 교차로 교통여건 개선에 따른 39호 공공청사 선형 조정으로, 129호 어린이공원 선형변경 및 지적 현황측량 결과에 의한 면적변경

2) 녹지(변경)

■ 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	12	녹지	연결 녹지	비산동 1018-3번지 일원	1,361.4	감)0.1	1,361.3	안양시고시 제2024-183호 (2024.10.16.)	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
12	연결 녹지	- 연결녹지 면적변경 - 면적 : 1,361.4㎡ → 1,361.3㎡ 감) 0.1㎡	지적 현황측량 결과 반영에 따른 12호 연결녹지 면적변경

다. 공공·문화체육시설(변경)

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	39	공공 청사	복합 커뮤니티	비산동 1017-7번지 일원	2,180.0	감)0.1	2,179.9	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	
변경	40	공공 청사	공공 시설	비산동 1012-3번지 일원	1,270.0	감)1.6	1,268.4	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	

※ 시설의 종류는 추후 안양시와 협의 과정에서 변경될 수 있음

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
39	공공 청사	39호 공공청사 선형 및 면적변경 - 면적 : 2,180.0㎡ → 2,179.9㎡ 감) 0.1㎡	재개발정비사업 통합 심의위원회(개최 : 2025. 09. 30.) 심의의견을 반영하여 대상지 북측 교차로 교통여건 개선에 따른 39호 공공청사 선형변경 및 지적 현황측량 결과에 의한 면적변경
40	공공 청사	40호 공공청사 면적변경 - 면적 : 1,270.0㎡ → 1,268.4㎡ 감) 1.6㎡	지적 현황측량 결과 반영에 따른 40호 공공청사 면적변경

5. 공동이용시설 설치 계획(변경)

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

가. 기정

구 분	위 치	법정기준		계획면적 (㎡)
공동 이용 시설	소계	-	• 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 $500\text{㎡} + (1,317\text{세대} \times 2\text{㎡}) = 3,134.0\text{㎡}$ 이상	6,800.0
	경로당	확지1	• 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적 $50\text{㎡} + (1,317\text{세대} \times 0.1\text{㎡}) = 181.7\text{㎡}$ 이상	200.0
	어린이집	확지1	• 80명 이상의 인원을 보육할 수 있는 면적	250.0
	작은 도서관 + 독서실	확지1	• 「도서관법 시행령」 별표1의 설치 기준에 부합한 면적 이상 • 「도서관법 시행령」 별표6제1호나 목의 설치에 부합한 면적 이상	33㎡이상 200.0
	다함께 돌봄 센터	확지1	• 「아동복지법」 제44조의2제5항의 기준에 적합하게 설치	150.0
	기타주 민시설	확지1	• 키즈스테이션, 피트니스, 골프연습장 등	3,500.0
	주민 운동 시설	확지1	• 500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에 설치하며 「체육시 설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」에 따른 체육시설을 정하는 경우에는 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적 이상	1,000.0
	어린이 놀이터	확지1	• 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적 $500\text{㎡} + (1,317\text{세대} \times 0.7\text{㎡}) = 1,421.9\text{㎡}$ 이상	1,500.0
관리사무소/ 경비실	확지1	• 10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 50cm ² 를 더한 면적 이상이 되도록 설치	$10\text{㎡} + (1,317\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡} = 73.35\text{㎡}$ 이상	290.0

※ 세부 건축계획 수립 및 건축심의, 교통영향평가 등 추후 행정절차를 통해 변경될 수 있음.

나. 변경

구 분	위치	법정기준		계획면적 (㎡)
공동 이용 시설	소계	-	• 500㎡에 세대당 2㎡를 더한 면적 $500\text{㎡} + (1,286\text{세대} \times 2\text{㎡}) = 3,072.0\text{㎡}$ 이상	8,519.24
	경로당	확지1	• 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적 $50\text{㎡} + (1,286\text{세대} \times 0.1\text{㎡}) = 178.6\text{㎡}$ 이상	200.98
	어린이집	확지1	• 80명 이상의 인원을 보육할 수 있는 면적	260.01
	작은 도서관 + 독서실	확지1	• 「도서관법 시행령」 별표1의 설치 기준에 부합한 면적 이상 • 「도서관법 시행령」 별표6제1호나 목의 설치에 부합한 면적 이상	33㎡이상 215.23
	다함께 돌봄 센터	확지1	• 「아동복지법」 제44조의2제5항의 기준에 적합하게 설치	170.33
	기타주 민시설	확지1	• 키즈스테이션, 피트니스, 골프연습장 등	5,470.00
	주민 운동 시설	확지1	• 500세대 이상의 주택을 건설하는 주택단지에 설치하며 「체육시 설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」에 따른 체육시설을 정하는 경우에는 해당 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적 이상	782.06
	어린이 놀이터	확지1	• 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적 $500\text{㎡} + (1,286\text{세대} \times 0.7\text{㎡}) = 1,400.2\text{㎡}$ 이상	1,408.21
	맘스 테이션	확지1	-	- 12.42
관리사무소/ 경비실	확지1	• 10㎡에 50세대를 넘는 매 세대마다 500㎠를 더한 면적 이상이 되도록 설치	$10\text{㎡} + (1,286\text{세대} - 50) \times 0.05\text{㎡}$ $= 71.80\text{㎡}$ 이상	202.86

※ 세부 건축계획 수립 및 건축심의, 교통영향평가 등 추후 행정절차를 통해 변경될 수 있음.

■ 변경사유

- 종합운동장 복측 일원 재개발정비사업 통합심의위원회(개최 : 2025. 09. 30.) 심의의견을 반영한 건축계획(안) 변경으로 공동이용시설 설치 계획면적 변경

6. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경없음)

위치 (획지번호)	구 분		계 획 내 용
1 (공동주택)	용도	허용 용도	- 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설
		불허 용도	허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		30%이하
	용 적 률		법정상한용적률 300%이하(정비계획용적률 280%+초과용적률 20%)
	높이		121m이하
2 (종교용지)	용도	허용 용도	건축법 시행령 별표1 제6호에 의한 종교시설
		불허 용도	허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		50%이하
	용 적 률		250.0%이하
	높 이		5층이하
3 (공공청사1)	용도	허용 용도	건축법 시행령 별표1 제10호, 제11호, 제14호 중 가목 (공공청사 세부용도 추후결정)
		불허 용도	허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		50%이하
	용 적 률		280.0%이하
	높 이		7층이하
4 (공공청사2)	용도	허용 용도	건축법 시행령 별표1 제10호, 제11호, 제14호 중 가목 (공공청사 세부용도 추후결정)
		불허 용도	허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		50%이하
	용 적 률		280.0%이하
	높 이		7층이하

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

가. 환경보전계획

구분	계 획 내 용		비고
환경 보전	자연환경	• 절·성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 • 차폐 및 조경녹지의 확보로 비오톱(biotop) 공간 확장 • 도시생태계 유지 및 환경보호를 위한 풍부한 조경녹지 설치 및 에너지 절약형 단지계획 기법 채택	
	생활환경	• 도시가스 등 청정연료(LNG) 사용과 에너지 절약형 주거단지 조성	
	사업 시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책 마련	

나. 재난방지계획

구분	계 획 내 용		비고
재난 방지	수재해	• 본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중 호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
	산사태	• 토질의 종류에 따라 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수 시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지 • 기존주택지의 철거와 부지조성으로 인한 부지평탄화 및 절·성토량 발생으로 공사지 안전성 확보 계획 수립	
	강 풍	• 지구내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화	
	환경오염	• 구역내 직접적인 환경오염 요인은 없으나 공사시 또는 사업시행 과정에서 예상되는 오염원을 찾아 저감대책 마련	
	화 재	• 구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

정비구역 주변현황	계 획 내 용	비 고
대상지 북측에 비산중학교 인접	• 대상지 북측에 12m(확장후) 도로에 연접하여 있음 • 교육시설의 보건관리와 환경위생 등에 지장을 초래하는 시설 설치를 지양하겠음 • 공사시 발생하는 소음 및 진동, 먼지 등을 최소화하여 학교에 지장을 주지 않도록 하겠음 • 교육시설 이용시 안전하고 편리하게 통학 할 수 있도록 계획하겠음	

9. 세입자 주거대책(변경없음)

- 세입자의 주거대책 마련을 위해 안양시 기준(시장 등에게 임대주택 인수를 요청할 경우)에 따라 전체 계획세대수의 8% 이상 임대주택 계획 및 관련법규에 따라 주거 이전비, 영업보상비 등 지급 예정

구 분		관 련 기 준	비 고
임대 주택	전체	• 임대주택건설 비율 12% • 조합이 시장 등에게 임대주택 인수를 요청할 경우 8%	
	전용면적 40㎡이하	• 임대주택의 30%이상 또는 전체 세대수의 5%이상	

※ 현재 임대주택 비율은 공공임대주택 기준의 8%로 계획하였으나, 향후 민간임대주택으로 시행할 시 12%로 적용됨.

10. 정비사업시행 예정시기(변경없음)

- 정비구역지정(변경) 고시 후 5년 이내 사업시행인가 예정

11. 민간임대주택에 관한 특별법 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우에 관한 계획

- 해당사항 없음

12. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(변경)

가. 지구단위계획구역 결정에 관한 사항(변경없음)

1) 지구단위계획구역 결정에 관한 도시관리계획 결정조서

구 분	도면표 시번호	구역명	위 치	면적(㎡)	최 초 결정일	비 고
기정	1	종합운동장 북측 일원 지구단위계획구역	동안구 비산동 1015-22번지 일원	64,375.3	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	

나. 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정조서(변경없음)

1) 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		64,375.3	100.0%	
일반주거지역	제3종일반주거지역	64,375.3	100.0%	

2) 용도지구 결정조서 : 결정사항 없음

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

1) 교통시설(변경없음)

가) 도로

■ 도로 결정 조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	94	12 ~ 23	집산 도로	844 (267)	대로3-9호선	대로2-3호선	일반 도로	종합 운동장	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	
기정	중로	3	117	12	국지 도로	257 (257)	중로3-17호선 비산동1062도	소로2-1143호선 비산동112-3도	일반 도로	굴담길	-	
기정	중로	3	118	12	국지 도로	295 (295)	대로2-3호선 비산동1063도	소로3-1143호선 비산동1060도	일반 도로	-	-	

2) 공간시설(변경)

가) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	129	공원	어린이 공원	비산동 1017번지 일원	3,771.8	증)0.5	3,772.3	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
129	어린이 공원	• 어린이공원 선형 및 면적변경 - 면적 : 3,771.8㎡ → 3,772.3㎡ 증) 0.5㎡	• 재개발정비사업 통합 심의위원회(개최 : 2025. 09. 30.) 심의의견을 반영하여 대상지 북측 교차로 교통여건 개선에 따른 39호 공공청사 선형 조정으로, 129호 어린이공원 선형변경 및 지적 현황측량 결과에 의한 면적변경

나) 녹지(변경)

■ 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	12	녹지	연결 녹지	비산동 1018-3번지 일원	1,361.4	감)0.1	1,361.3	안양시고시 제2024-183호 (2024.10.16.)	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
12	연결 녹지	• 연결녹지 면적변경 - 면적 : 1,361.4㎡ → 1,361.3㎡ 감) 0.1㎡	• 지적 현황측량 결과 반영에 따른 12호 연결녹지 면적변경

3) 공공·문화체육시설(변경)

가) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	39	공공 청사	복합 커뮤니티	비산동 1017-7번지 일원	2,180.0	감)0.1	2,179.9	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	
변경	40	공공 청사	공공 시설	비산동 1012-3번지 일원	1,270.0	감)1.6	1,268.4	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	

※ 시설의 종류는 추후 안양시와 협의 과정에서 변경될 수 있음

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
39	공공 청사	39호 공공청사 선형 및 면적변경 - 면적 : 2,180.0㎡ → 2,179.9㎡ 감) 0.1㎡	재개발정비사업 통합 심의위원회(개최 : 2025. 09. 30.) 심의의견을 반영하여 대상지 북측 교차로 교통여건 개선에 따른 39호 공공청사 선형 변경 및 지적 현황측량 결과에 의한 면적변경
40	공공 청사	40호 공공청사 면적변경 - 면적 : 1,270.0㎡ → 1,268.4㎡ 감) 1.6㎡	지적 현황측량 결과 반영에 따른 40호 공공청사 면적변경

라. 획지 및 건축물 등에 관한 계획(변경)

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

가구 번호	획지 번호	명칭	면적(㎡)			획 지				비 고
			기정	변경	변경후	위 치	면적(㎡)			
							기정	변경	변경후	
-	1	획지1	45,327.3	증)1.6	45,328.9	비산동 1015-22번지 일원	45,327.3	증)1.6	45,328.9	공동 주택 용지
	2	획지2	1,400.0	감)1.6	1,398.4	비산동 1012번지 일원	1,400.0	감)1.6	1,398.4	종교 시설 용지
	3	획지3	2,180.0	감)0.1	2,179.9	비산동 1017-7번지 일원	2,180.0	감)0.1	2,179.9	공공청사1 (복합커뮤니티)
	4	획지4	1,270.0	감)1.6	1,268.4	비산동 1012-3번지 일원	1,270.0	감)1.6	1,268.4	공공청사2 (공공시설)
-	-	연결 녹지	1,361.4	감)0.1	1,361.3	비산동 1018-3번지 일원	1,361.4	감)0.1	1,361.3	
	-	공원	3,771.8	증)0.5	3,772.3	비산동 1017번지 일원	3,771.8	증)0.5	3,772.3	
	-	도로	9,064.8	증)1.3	9,066.1	-	9,064.8	증)1.3	9,066.1	

※ 변경사유

- 정비구역 변경없이 지적 현황측량 결과 반영에 따른 가구 및 획지 면적변경

2) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경없음)

위치 (획지번호)	구 분		계 획 내 용
1 (공동주택)	용도	허용 용도	• 건축법 시행령 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준 등에 관한 규정 제6조에 해당하는 시설 중 부대시설 및 복리시설
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		• 30%이하
	용 적 률		• 법정상한용적률 300%이하(정비계획용적률 280%+초과용적률 20%)
	높 이		• 121m이하
2 (종교용지)	용도	허용 용도	• 건축법 시행령 별표1 제6호에 의한 종교시설
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		• 50%이하
	용 적 률		• 250.0%이하
	높 이		• 5층이하
3 (공공청사1)	용도	허용 용도	• 건축법 시행령 별표1 제10호, 제11호, 제14호 중 가목 (공공청사 세부용도 추후결정)
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		• 50%이하
	용 적 률		• 280.0%이하
	높 이		• 7층이하
4 (공공청사2)	용도	허용 용도	• 건축법 시행령 별표1 제10호, 제11호, 제14호 중 가목 (공공청사 세부용도 추후결정)
		불허 용도	• 허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		• 50%이하
	용 적 률		• 280.0%이하
	높 이		• 7층이하

3) 건축물의 배치·형태·색채·건축선에 관한 계획(변경없음)

위치 (획지번호)	구 분	계 획 내 용
1 (공동주택)	배 치	• 지형을 고려한 배치를 통해 효율적인 공간 활용 • 주변 자연경관을 조망할 수 있는 통경축 확보 • 인접 교육시설을 고려한 층수 배치 • 주변 환경과 조화로운 스카이라인 형성
	형 태	• 주변 주거지 및 산림경관과의 조화를 고려하여 계획 • 저층부와 중층부, 상층부의 분절을 통해 입면부의 위압감을 완화 • 학교 및 인접주거지의 조망을 고려하여 입면차폐도가 낮은 다양한 형태(타워형, 절곡형 혼합형 등)의 건축물 배치 권장
	색 채	• 배후산림과 주변 녹지, 시가지 경관을 배경으로 조화를 이룰 수 있는 그라데이션 배색 기법 활용 • 주변 단지들과의 조화를 고려하여 모든 단지가 획일화 되지 않는 풍부한 색채계획 권장 • 건축물 저층부는 휴먼스케일을 고려하여 다양한 패턴 및 재료 사용 권장
	건 축 선	• 건축한계선 5m(중로1-94, 중로3-117, 중로3-118호선 변)(부대복리시설 제외)
2 (종교용지)	배 치	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
	형 태	• 하나 이상의 출입구는 계단이나 턱이 없는 평탄한 접근로를 확보하여 보행편의성 제공
	색 채	• 거리에 활기를 부여하면서 주거지와 어울리는 중명도, 중채도의 색채 계획 형성 • 강조색은 전계열 적용이 가능하나 넓은 면적에 원색 또는 고채도의 색상 사용을 지양 • 투명하고 맑은 유리 사용을 권장하며 원색 계열의 색유리 사용은 금지
	건 축 선	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
3 (공공청사1)	배 치	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
	형 태	• 건축물의 용도 및 기능성이 부각되면서 인지성 및 개성있는 다양한 디자인 적용
	색 채	• 공원, 공동주택과 조화를 이루는 네츄럴 계열을 기본으로 목재, 유리 등의 소재자체의 질감과 색상을 활용 • 공공의 이미지를 부각하고 상징성을 표현하는 차분한 색채계획 연출 지향
	건 축 선	• 건축한계선 10m(대로2-3호선 변)
4 (공공청사2)	배 치	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름
	형 태	• 건축물의 용도 및 기능성이 부각되면서 인지성 및 개성있는 다양한 디자인 적용
	색 채	• 공원, 공동주택과 조화를 이루는 네츄럴 계열을 기본으로 목재, 유리 등의 소재 자체의 질감과 색상을 활용 • 공공의 이미지를 부각하고 상징성을 표현하는 차분한 색채계획 연출 지향
	건 축 선	• 관계법 및 안양시 관련 조례에 따름

마. 기타사항에 관한 계획(변경없음)

13. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

- 해당사항 없음

14. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획

- 해당사항 없음

15. 법 제23조제1항제2호에 따른 방법으로 시행하는 주거환경개선사업의 경우 법 제24조에 따른 사업시행자로 예정된 자

- 해당사항 없음

16. 정비사업 시행방법(변경없음)

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

17. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	종합운동장 북측 일원 재개발	64,375.3	—	—	비산동 1015-22번지 일원	218	—	—	218	—	

18. 정비기반시설의 설치계획(변경)

가. 교통시설(변경없음)

1) 도로

■ 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과 지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	94	12 ~ 23	집산 도로	844 (267)	대로3-9호선	대로2-3호선	일반 도로	종합 운동장	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	
기정	중로	3	117	12	국지 도로	257 (257)	중로3-17호선 비산동1062도	소로2-1143호선 비산동112-3도	일반 도로	굴담길	-	
기정	중로	3	118	12	국지 도로	295 (295)	대로2-3호선 비산동1063도	소로3-1143호선 비산동1060도	일반 도로	-	-	

※ ()은 정비구역 내 연장임.

나. 공간시설(변경)

1) 공원(변경)

■ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	129	공원	어린이 공원	비산동 1017번지 일원	3,771.8	증)0.5	3,772.3	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
129	어린이 공원	어린이공원 선형 및 면적변경 - 면적 : 3,771.8㎡ → 3,772.3㎡ 증) 0.5㎡	재개발정비사업 통합 심의위원회(개최 : 2025. 09. 30.) 심의의견을 반영하여 대상지 북측 교차로 교통여건 개선에 따른 39호 공공청사 선형 조정으로, 129호 어린이공원 선형변경 및 지적 현황측량 결과에 의한 면적변경

2) 녹지(변경)

■ 녹지 결정(변경)조서

구 분	도면표 시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	12	녹지	연결 녹지	비산동 1018-3번지 일원	1,361.4	감)0.1	1,361.3	안양시고시 제2024-183호 (2024.10.16.)	

■ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
12	연결 녹지	- 연결녹지 면적변경 - 면적 : 1,361.4m² → 1,361.3m² 감) 0.1m²	지적 현황측량 결과 반영에 따른 12호 연결녹지 면적변경

다. 공공·문화체육시설(변경)

1) 공공청사

■ 공공청사 결정(변경) 조서

구 분	도면표 시번호	시설명	시설의 종 류	위 치	면 적(m ²)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	39	공공 청사	복합 커뮤니티	비산동 1017-7번지 일원	2,180.0	감)0.1	2,179.9	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	
변경	40	공공 청사	공공 시설	비산동 1012-3번지 일원	1,270.0	감)1.6	1,268.4	안양시고시 제2022-104호 (2022.05.23.)	

※ 시설의 종류는 추후 안양시와 협의 과정에서 변경될 수 있음

■ 공공청사 결정(변경) 사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
39	공공 청사	39호 공공청사 선형 및 면적변경 - 면적 : 2,180.0m² → 2,179.9m² 감) 0.1m²	재개발정비사업 통합 심의위원회(개최 : 2025. 09. 30.) 심의의견을 반영하여 대상지 북측 교차로 교통여건 개선에 따른 39호 공공청사 선형변경 및 지적 현황측량 결과에 의한 면적변경
40	공공 청사	40호 공공청사 면적변경 - 면적 : 1,270.0m² → 1,268.4m² 감) 1.6m²	지적 현황측량 결과 반영에 따른 40호 공공청사 면적변경

19. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분		건 축 선	비 고
획지1	공동주택용지	건축한계선 5m (중로 1-94호선, 중로 3-117호선, 중로 3-118호선 변)(부대복리시설 제외)	
획지2	종교시설용지	관계법 및 안양시 관련 조례에 따름	
획지3	공공청사1 (복합커뮤니티)	건축한계선 10m(대로 2-3호선 변)	
획지4	공공청사2 (공공시설)	관계법 및 안양시 관련 조례에 따름	

20. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과(변경없음)

구 분	계 획 내 용	비 고
수 재 해	본 계획구역의 입지상 침수 등 수재해에 대한 우려는 없으나, 집중호우시 구역내로 유입되는 수량 등을 감안하여 계획구역 주변에 적정 우수관망을 설치	
산 사 태	토질의 종류에 따라 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상·하단에 배수시설 설치 등을 통하여 토사의 유출을 방지	
강 풍	지구내 녹지를 최대한 조성함으로써 풍속의 변화 최소화	
환경오염	구역내 직접적인 환경오염 요인은 없으나 공사시 또는 사업시행 과정에서 예상되는 오염원을 찾아 저감대책 마련	
화 재	구역내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	
지 진	지진으로 인한 피해는 없는 지역이나 향후 장기적으로 지진에 대한 내진 설계 대비 필요	

21. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항(변경)

가. 주택수급계획(변경)

구 분		계		분양주택		임대주택		비 고
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
합 계		1,317	1,286	1,163	1,132	154	154	
60㎡ 이하	소 계	430	427	276	273	154	154	
	30㎡이하	—	—	—	—	—	—	
	30㎡초과~50㎡이하	158	110	60	14	98	96	
	50㎡초과~60㎡이하	272	317	216	259	56	58	
60㎡초과~85㎡이하		817	793	817	793	—	—	
85㎡ 초과	소 계	70	66	70	66	—	—	
	85㎡초과~135㎡이하	70	66	70	66	—	—	
	135㎡초과	—	—	—	—	—	—	

※ 세부 건축계획 수립 및 건축심의, 교통영향평가 등 추후 행정절차를 통해 변경될 수 있음

나. 주변지역 주택수계획(변경없음)

구 분	정비사업유형	면 적(㎡)	계획세대	진행사항	비 고
합 계	—	507,613.3	9,304	—	—
비산초교주변지구	재개발	114,550.1	2,739	공사 착공 (21.05.28)	
종합운동장 동측	재개발	91,267.0	1,662	정비계획 변경중	
뉴타운맨션·삼호아파트	재건축	128,037.2	2,618	관리처분계획인가 (21.02.09)	
매곡공공주택지구	공공주택사업	111,202.0	980	지구지정 (19.12.23)	
관양동 현대아파트	재건축	62,557.0	1,305	조합설립인가 (21.07.20)	

※ 출처 : 안양시 홈페이지

22. 안전 및 범죄예방에 관한 사항(변경없음)

가. 사업시행단계별 예방대책

구 분	계 획 내 용
이주 철거이전	- 정비구역 내 폐쇄회로, 가로등, 보안등 및 방범초소 설치 - 관련기관 비상연락망 및 자율방범대 협조체계 구축
이주 철거단계	- 현장에 상주하며, 인근 경찰서 치안센터와 연계한 순찰활동을 통해 범죄발생 여건 차단 - 블록 단위의 이주계획을 수립하여 공가기간이 최소화 될 수 있도록 계획 - 펜스 등의 설치 및 공사 내 물건폐기를 통해 거주권이 없는 사람이 거주 할 수 없도록 공 · 폐가 관리
공사 착공이후	- 공사현장에 시공자의 현장대리인이나 위임자가 상주해 현장을 수시 점검 - 외부인의 출입을 제한하고 경찰 순찰활동 강화, 학교주변 교통지도 및 「주택 공간별 예방대책」 등을 수립하여 공사장의 안전 및 범죄 예방

나. 공간별 예방대책

구 분	계 획 내 용
단지 외부공간	- 단지 출입구에 경비초소, 차량통행 차단기 설치 - 담장을 설치하는 경우 투시성 재료를 사용하거나 틈이 있는 울타리 설치 - 담장 대신 식재할 경우 수목 사이로 통행이 불가능한 관목을 식재하거나 고저차를 둠 - 주동의 출입구는 인접 주호에서 볼 수 있는 곳으로 하고 주차장 및 보행자도로와 인접한 곳에 설치 - 야간식별이 가능하도록 충분한 조명을 설치하고 출입차단기, 방범카메라 등의 감시 장치 설치
공용 공간	- 투명 재질의 출입문 설치 - 엘리베이터는 내부가 보이도록 하거나 방범카메라를 설치, 각 주호 현관에서 엘리베이터가 보이도록 설치 - 계단과 복도는 비상 출입구 위치를 표기하고 인접 주동에서 내부를 볼 수 있는 창문 계획 - 옥상은 감시 카메라를 설치하고 화재경보기와 연동시킨 잠금장치를 설치
주차장	주차장 진·출입구에는 감시카메라, 차량 출입차단기를 설치

23. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)

가구 번호	획지 번호	명칭	면적(㎡)			획 지				비 고
			기정	변경	변경후	위 치	면적(㎡)			
							기정	변경	변경후	
-	1	획지1	45,327.3	증)1.6	45,328.9	비산동 1015-22번지 일원	45,327.3	증)1.6	45,328.9	공동 주택 용지
	2	획지2	1,400.0	감)1.6	1,398.4	비산동 1012번지 일원	1,400.0	감)1.6	1,398.4	종교 시설 용지
	3	획지3	2,180.0	감)0.1	2,179.9	비산동 1017-7번지 일원	2,180.0	감)0.1	2,179.9	공공청사1 (복합커뮤니티)
	4	획지4	1,270.0	감)1.6	1,268.4	비산동 1012-3번지 일원	1,270.0	감)1.6	1,268.4	공공청사2 (공공시설)
-	-	연결 녹지	1,361.4	감)0.1	1,361.3	비산동 1018-3번지 일원	1,361.4	감)0.1	1,361.3	
	-	공원	3,771.8	증)0.5	3,772.3	비산동 1017번지 일원	3,771.8	증)0.5	3,772.3	
	-	도로	9,064.8	증)1.3	9,066.1	-	9,064.8	증)1.3	9,066.1	

※ 변경사유

- 정비구역 변경없이 지적 현황측량 결과 반영에 따른 가구 및 획지 면적변경

24. 임대주택 건설에 관한 계획(변경)

가. 임대주택 확보계획(변경)

- 전체 계획세대수 1,286세대 중 법적상한용적률 적용에 따른 추가 용적률분 증가 세대수 (89세대)를 제외한 전체 세대수 1,197세대의 8.0%인 96세대를 임대주택으로 계획

구 분	주택규모			기 준	세대수	비 고
기정	계			—	1,317세대 (100.0%)	—
	85㎡ 이하	60㎡ 이하	39㎡	총 건립 세대수 80% 이상	98세대(7.44%)	임대(재개발 소형주택) (1,223세대의 8.0%)
			59㎡		56세대(4.25%)	임대(법적상한)
			39㎡		60세대(4.56%)	분양주택
			59㎡		216세대(16.40%)	
		60㎡초과~ 85㎡이하	74㎡		118세대(8.96%)	
			84㎡		699세대(53.08%)	
		85㎡초과			109㎡	총 건립 세대수 20% 미만
	121㎡			4세대(0.30%)		
변경	계			—	1,286세대 (100.0%)	—
	85㎡ 이하	60㎡ 이하	39㎡	총 건립 세대수 80% 이상	96세대(7.46%)	임대(재개발 소형주택) (1,197세대의 8.0%)
			52㎡		16세대(1.24%)	임대(법적상한)
			59㎡		42세대(3.26%)	
			39㎡		14세대(1.09%)	분양주택
			52㎡		10세대(0.78%)	
			59㎡		249세대(19.36%)	
		60㎡초과~ 85㎡이하	74㎡		162세대(12.60%)	
			84㎡		631세대(49.07%)	
			85㎡초과		109㎡	총 건립 세대수 20% 미만
	109㎡	33세대(2.57%)			분양주택	
	121㎡	2세대(0.16%)				

※ 현재 임대주택 비율은 공공임대주택 기준의 8%로 계획하였으나, 향후 민간임대주택으로 시행할 시 12%로 적용됨

나. 재개발사업 등의 용적률 완화 및 국민주택규모 주택 건설비율(변경)

- 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항 및 「안양시 도시 및 주거환경정비조례」 제25조에 의거 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상을 60㎡이하의 소형임대주택으로 건설
- 기정

구 분	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 고
국민주택 규모주택	59	56	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상 확보

- 변경

구 분	전용면적(㎡)	세대수(세대)	비 고
국민주택 규모주택	52	16	• 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%이상 확보
	59	42	

25. 주민의 소득원 개발에 관한 사항

- 해당사항 없음

26. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획(변경)

- 기 고시된(안양시 고시 제2024-183호, 2024.10.16.) 내용 중 제39호 공공청사 필지 조정에 따른 어린이공원 선형을 변경하고,
- 지적 현황측량 결과를 반영한 어린이공원 및 연결녹지 면적변경
 - 어린이공원 면적(기정 : 3,771.8㎡ → 변경 : 3,772.3㎡, 증) 0.5㎡)
 - 연결녹지 면적(기정 : 1,361.4㎡ → 변경 : 1,361.3㎡, 감) 0.1㎡)

구 분	시설의 종류	면 적(m²)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
계		5,133.2	증)0.4	5,133.6	100.0	
공원	어린이공원	3,771.8	증)0.5	3,772.3	73.5	
녹지	연결녹지	1,361.4	감)0.1	1,361.3	26.5	

27. 기존 건축물에 대한 처리계획(변경없음)

구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)		합계	존치	개선	철거후 신축	철거 이주	
기정	종합운동장 북측 일원 재개발	64,375.3	-	-	비산동 1015-22번지 일원	218	-	-	218	-	

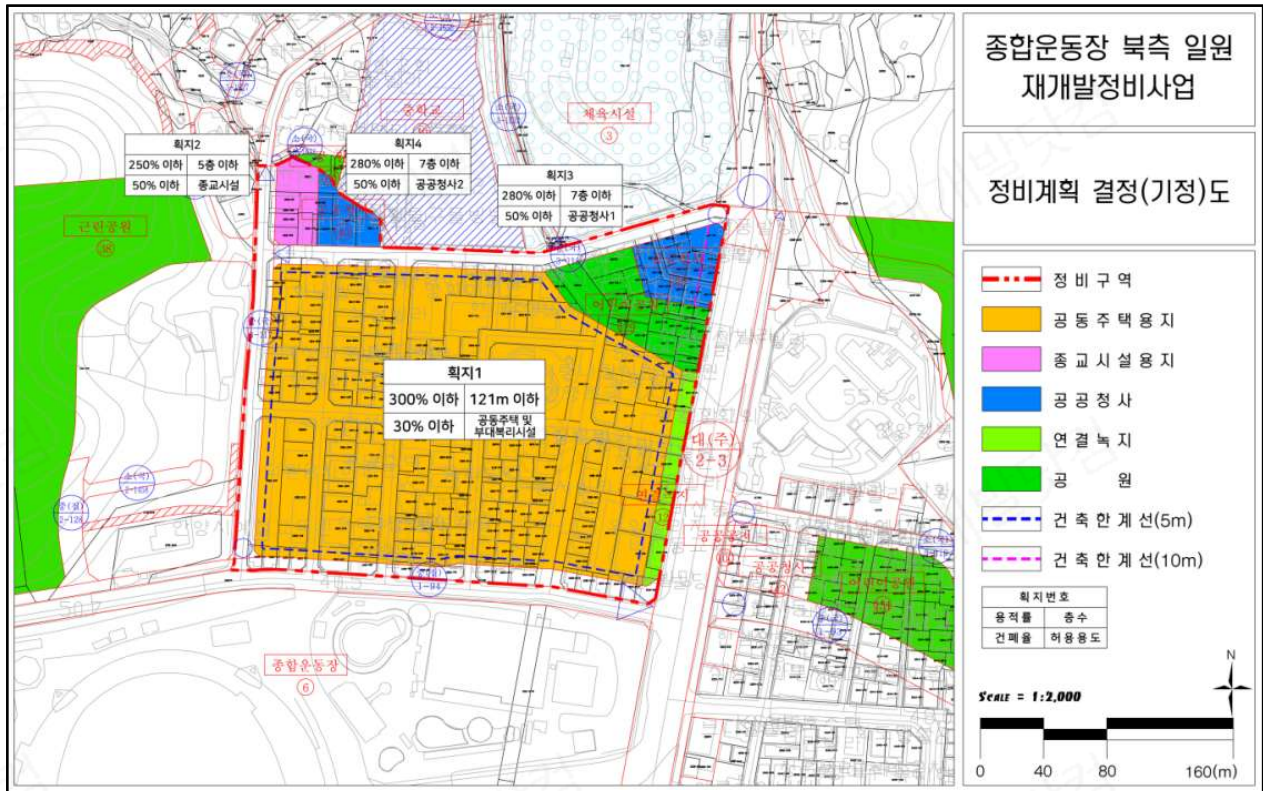
28. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역에 건립하는 임대주택 부지는
필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획(변경없음)

- 1개 획지의 종교시설용지를 계획하였으며, 중로3-118호선을 통한 진·출입
- 분양대상 복리시설 및 임대주택부지는 분할하여 계획하지 않음

29. 기존 수목의 현황 및 활용계획(변경없음)

- 보존가치가 있는 수목 이식

[정비계획 결정(기정)도]



[정비계획 결정(변경)도]

