

수촌마을(A블럭) 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) 주민공람 · 공고

안양시 동안구 관양동 1392번지 일원 『수촌마을(A블럭) 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)』에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조 제1항 및 같은 법 시행령 제13조 제1항에 따라 주민 공람 공고를 실시합니다.

2026. 07. 22.

안 양 시 장

1. 공람기간 : 2026. 07. 22. ~ 2026. 08. 24.(33일간)

2. 공람장소 : 안양시청 도시정비과(031-8045-5282)

3. 공고내용 : 수촌마을(A블럭) 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안) : 붙임

※ 본 정비계획(안)은 주민공람 · 공고, 시의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등
과정에서 변경될 수 있음

4. 의견서 제출 : 안양시청 도시정비과(본관 5층)

수촌마을(A블럭) 재개발사업 정비계획 결정 및 정비구역 지정(안)

1. 2030년 안양 도시·주거환경정비기본계획(변경)

구분	번호	정비 예정구역	면적 (㎡)	건폐율 (%이하)	용적률 (%이하)	층수 (층이하)	사업 유형	비고
기정	9	수촌마을 (A블럭)	69,079	20/50	80/280	-	재개발	-
변경	9	수촌마을 (A블럭)	69,691.2	20/50	80/280	-	재개발	증) 612.2㎡

※ 도시계획시설(소로3-1645호선) 결정선에 따른 정비예정구역 변경(도로 일부 편입)

2. 정비사업의 명칭(변경)

○ 수촌마을(A블럭) 재개발사업

3. 정비구역 및 면적(변경)

1) 정비구역 입안 조서

구분	정비사업 명칭	위치	면 적(㎡)			비고
			기 정	변 경	변경 후	
신규	수촌마을(A블럭) 재개발사업	안양시 동안구 관양동 1392번지 일원	-	증) 69,691.2	69,691.2	-

2) 토지이용계획에 관한 계획

구분	명칭	면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		69,691.2	100.0	-
정비 기반 시설 등	소계	17,342.5	24.9	-
	도로	6,985.0	10.0	-
	공원	5,909.4	8.5	-
	주차장	(1,600.0)	(2.3)	공원중복결정 (연면적 3,200㎡)
	체육시설	1,760.0	2.5	-
	수도공급설비	2,688.1	3.9	-
공동 주택 용지	소계	52,348.7	75.1	-
	획지1	52,348.7	75.1	-

3의2. 토지등소유자 유형별 분담금 추산액 및 산출근거

추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 종전자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 104.55% $\Rightarrow (15,041\text{억} - 10,315\text{억}) / 4,520\text{억} \times 100 = 104.55\%$ - 총수입 추정 : 15,041억원 - 총지출 추정 : 10,315억원 - 종전자산총액 추정 : 4,520억원																
개별 종전자산 추정액	- 개별 공시가격 : 부동산공시가격알리미에서 개별 공시가격 확인 - 토지 및 건물 소유자 = 토지가액+건물가액 - 토지 : 개별공시지가 × 토지면적 × 보정률(2.2) - 건물 : 개략단가 × 연면적 * 건물의 개략단가는 연와벽돌조 경과연수 30년 평균 약 131만원/3.3㎡ 추정 - 구분건물 = 공동주택공시가격 × 보정률 * 공동주택(집합건물)은 공시가격에 토지추정액이 포함되어 있음 ※ 토지, 건축물 가격 추정시 재개발사업으로 인한 가격 변동은 고려하지 아니함																
추정 분담금 산출	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">권리자분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>전용59㎡</td><td>7.5억</td><td rowspan="4">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(104.55%)</td><td rowspan="4">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr> <tr> <td>전용74㎡</td><td>9.0억</td></tr> <tr> <td>전용84㎡</td><td>10.2억</td></tr> <tr> <td>전용104㎡</td><td>12.6억</td></tr> </tbody> </table>			권리자분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용59㎡	7.5억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(104.55%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용74㎡	9.0억	전용84㎡	10.2억	전용104㎡	12.6억
권리자분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)														
전용59㎡	7.5억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율(104.55%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)														
전용74㎡	9.0억																
전용84㎡	10.2억																
전용104㎡	12.6억																

※ 관리처분계획인가시 개별 물건에 대한 종전/종후자산 감정평가, 부동산 정책변화, 부동산시장 변화, 분양 가격 확정 결과 및 사업시행방식 등에 따라 변경될 수 있음

4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 교통시설(변경)

(1) 도로

가. 도로 총괄표

구분	합 계			1 류			2 류			3 류		
	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수 (개소)	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	4	952	6,985	1	237	2,424	1	115	588	2	600	3,973
중로	4	952	6,985	1	237	2,424	1	115	588	2	600	3,973

나. 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
신설	중로	3	130	12~13	국지 도로	323	중로2-123	중로 3-120	일반 도로	-	-	도로폭원 확장
기정	중로	1	91	20	국지 도로	138 (-)	중로1-86	소로 1-1436	일반 도로	-	안고188호 (2020.09.22.)	안고제2024-76
기정	소로	1	1436	10	국지 도로	242 (-)	중로1-91	중로 3-120	일반 도로	-	-	-
변경	중로	1	91	20	국지 도로	375 (237)	중로1-86	중로 3-120	일반 도로	-	-	도로폭원 확장, 연장변경
기정	중로	2	123	17.5 ~21	국지 도로	610 (-)	소로3-1178 (관양동 532-4)	관양동 659-11	일반 도로	-	안고188호 (2020.09.22.)	안고제2024-76
변경	중로	2	123	17.5 ~21	국지 도로	610 (115)	소로3-1178 (관양동 532-4)	관양동 659-11	일반 도로	-	-	도로폭원 확장
기정	중로	3	112	12	국지 도로	277 (-)	중로1-91	중로 2-123	일반 도로		안고188호 (2020.09.22.)	안고제2024-76
변경	중로	3	112	13	국지 도로	277 (277)	중로1-91	중로 2-123	일반 도로		-	도로폭원 확장
기정	소로	1	1056	10	국지 도로	522 (302)	중로3-16	소로 3-1645	일반 도로	-	-	-
변경	소로	1	1056	10	국지 도로	210 (-)	중로3-16	중로1-91	일반 도로	-	-	도로연장축소
폐지	소로	2	1152	8	국지 도로	195 (195)	소로3-1645	중로 3-112	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	1153	8	국지 도로	200 (200)	소로3-1645	중로 3-112	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	2	1154	8	국지 도로	272 (272)	소로1-1056	소로 3-1645	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	1180	6	국지 도로	115 (115)	소로-1056	중로 2-123	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	1181	6	국지 도로	86 (86)	소로1-1056	소로 3-1645	일반 도로	-	-	-
폐지	소로	3	1645	6	국지 도로	323	중로2-123	중로 3-120	일반 도로	-	-	-

※ ()는 구역 내 연장임

다. 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 3-1645	중로 3-130	• 폭원 확장 증) 폭원 6m~7m	• 단지 내 원활한 진출입 및 장래 통행량 증가 대비를 위하여 도로 폭원 확장 • 구역 내·외 도로 폭원을 고려하여 도로 폭원을 확장함에 따라 중로3류로 변경(신설)
중로 1-91	중로 1-91	• 연장 및 폭원 확장 구역 내 : 증) 연장 237m 증) 폭원 10m (구역 외 : 연장 138m, 폭원 10m) 종점 변경 기정 : 소로1-1436 변경후 : 중로3-120	• 단지 내 원활한 진출입 및 장래 통행량 증가 대비를 위하여 도로 폭원 확장 • 구역 내·외 도로 폭원을 고려하여 폭원 확장된 구역 내 도로는 중로1-91로 변경
소로 1-1436			
중로 2-123	중로 2-123	• 일부구간 폭원 확장(5~7m)	• 차량·보행 환경 개선을 위하여 구역내 일부구간 폭원 확장
중로 3-112	중로 3-112	• 폭원 확장 및 선형변경 증) 폭원 1m	• 차량·보행 환경 개선을 위한 도로 폭원 확장 및 도로모퉁이 선형변경
소로1-1056	소로1-1056	• 연장 축소 구역 내 : 감) 연장 302m (연장 : 522m→220m) 구역 외 : 감) 연장 10m (연장 : 220m→210m) 종점 변경 기정 : 소로3-1645 변경후 : 중로1-91	• 효율적인 토지이용계획을 위하여 구역 내 도로 폐지 및 중로1-91 변경에 따른 종점 변경
소로 2-1152	-	• 도로 폐지	• 효율적인 토지이용계획을 위하여 구역 내 도로 폐지
소로 2-1153	-	• 도로 폐지	• 효율적인 토지이용계획을 위하여 구역 내 도로 폐지
소로 2-1154	-	• 도로 폐지	• 효율적인 토지이용계획을 위하여 구역 내 도로 폐지
소로 3-1180	-	• 도로 폐지	• 효율적인 토지이용계획을 위하여 구역 내 도로 폐지
소로 3-1181	-	• 도로 폐지	• 효율적인 토지이용계획을 위하여 구역 내 도로 폐지

(2) 주차장

가. 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	15	주차장	주차장	관양동 1393-4번지 일원	1,533	감)1,533	-	'05.01.10	• 어린이공원 중복결정
신설	128	주차장	주차장	관양동 1375-4번지 일원	-	증)1,600	1,600	-	• 어린이공원 중복결정 • 연면적 3,200㎡

나. 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
15	주차장	• 주차장 폐지 - 감) 1,533㎡	• 관양동 1392번지 일대 정비사업(재개발)으로 인한 주차장 폐지
128	주차장	• 주차장 신설 - 증) 1,600㎡ (연면적 3,200㎡)	• 대상지 및 주변지역의 주차공간 확보를 위해 주차장 신설(어린이공원 중복결정)

2) 공간시설(변경)

(1) 공원

가. 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	15	공원	어린이공원	관양동 1393-4번지 일원	1,700	감)1,700	-	'79.11.29	• 주차장 중복결정
신설	136	공원	어린이공원	관양동 1375-4번지 일원	-	증)1,600	1,600	-	• 주차장 중복결정
변경	28	공원	근린공원	비산동 1203-1번지 일원	32,439.9	증)4,309.4	36,749.3	건설부고시 제1973-297호 (1973.07.12.)	• 획지2-1: 3,189.0㎡ • 획지3-1: 1,120.4㎡

나. 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
15	어린이공원	• 어린이공원 폐지 - 감)1,700	• 관양동 1392번지 일대 정비사업(재개발)으로 인한 어린이공원 폐지
136	어린이공원	• 어린이공원 신설 - 증)1,600	• 지역주민의 휴식공간 확보를 위한 어린이공원 신설
28	근린공원	• 근린공원 면적증가 - 증)4,309.4	• 지역주민의 휴식공간 확보를 위한 근린공원 확장 (획지2-1: 3,189.0㎡, 획지3-1: 1,120.4㎡)

3) 유통·공급시설

가. 수도공급설비 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
기정	13	수도 공급설비	도수관로	관양2동 161~안양동 1210번지	69,785.8 (2,688.1)	-	69,785.8 (2,688.1)	'00.10.11	-

4) 체육시설

(1) 체육시설

가. 체육시설 결정조서

구분	도면표시번호	시설명	시설의세분	위 치	면 적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	10	체육시설	복합 체육시설	관양동 1375-1	-	증)1,760	1,760	-	-

나. 체육시설 결정사유서

시설명	도면표시번호	결정내용	결정사유
체육시설	10	- 체육시설 - 위치 : 동안구 관양동 1375-1번지 일원 - 면적 : 1,760㎡	복합체육시설을 확충하여 주민 건강 증진 및 여가활동 지원 등을 도모하기 위하여 체육시설을 신설하고자 함

다. 체육시설 건축물 계획

시설명	건폐율(%)	용적률(%)	높이	비고
체육시설	60%이하	250%이하	20m이하	연면적 6,550㎡

5. 공동이용시설 설치계획

구분	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
주민 공동 시설	계		-	증) 9,801.90	9,801.90	• 기준 : 1,000세대 이상 500㎡+세대상 2㎡ • 적용 : 3,786.00㎡이상
	작은도서관	획지1	-	증) 250.00	250.00	-
	주민운동 (공동)시설	획지1	-	증) 5,421.90	5,421.90	-
	어린이집	획지1	-	증) 680.00	680.00	-
	경로당	획지1	-	증) 450.00	450.00	-
	다함께 돌봄센터	획지1	-	증) 180.00	180.00	-
	기타 커뮤니티	획지1	-	증) 1,320.00	1,320.00	• 면적 : 카페 테리아 240㎡ , 맘스레이션 180㎡, 사우나 900㎡
	어린이놀이터	획지1	-	증) 1,500.00	1,500.00	-
관리사무소			-	증) 189.65	189.65	• 기준 : $10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05 \text{㎡}$
경비실			-	증) 36.33	36.33	-
주차장			-	증) 100,880.03	100,880.03	-
전기실, 기계실			-	850.00	850.00	-

※ 향후 건축위원회 심의 및 사업시행계획인가 시 변경될 수 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 적합하게 설치

6. 건축물에 관한 계획

1) 주택의 규모 및 건설비용

(1) 공동주택용지

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	주된 용도	건폐율 (%)	용적률(%)		높이 (m) 최고 층수	비고 (연면적)																																																																											
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				정비 계획	법적 상한																																																																													
신규	수촌마을 (A블럭) 재개발 정비구역	69,691.2	획지1-1	52,348.7	관양동 1392번지 일원	공동주택 및 부대복리 시설	50 이하	262 이하	300 이하	120 이하	연면적 268,785.62㎡																																																																											
주택의 규모 및 규모별 건설비용 • 주택공급계획 : 1,392세대 (임대주택 포함) • 건립규모 및 비율 (전용면적 기준) - 85㎡ 이하 규모의 주택이 전체세대수에서 차지하는 비율 : 94.5% (80%이상 충족) <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>1,392</td><td>100.0</td><td>임대주택 112세대 포함</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>소 계</td><td>1,316</td><td>94.5</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡ 미만</td><td>575</td><td>41.3</td><td>임대주택 112세대 포함</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td>741</td><td>53.2</td><td>-</td></tr><tr><td colspan="2">85㎡ 초과</td><td>76</td><td>5.5</td><td>-</td></tr></table> • 임대주택 건설계획 (전용면적 기준) - 재개발의무임대 112세대 <table><tr><th colspan="2">구분</th><th>세대수</th><th>비율(%)</th><th>비 고</th></tr><tr><td colspan="2">합 계</td><td>112</td><td>100.0</td><td>-</td></tr><tr><td rowspan="3">85㎡ 이하</td><td>40㎡ 미만</td><td>112</td><td>100.0</td><td>의무임대 8%</td></tr><tr><td>40㎡~60㎡ 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>60㎡~85㎡ 이하</td><td>-</td><td>-</td><td>-</td></tr></table> ※ 공공임대로 확보시 임대주택 건설비용 4%완화 (12%→8%) <tr><td colspan="12"> 심의완화 사항 • 도정법 제54조 국민주택규모 임대 공급에 따른 용적률 완화(법적상한용적률) </td></tr> <tr><td colspan="12"> 건축물의 건축선에 관한 계획 • 인접대지경계선으로부터 건축한계선 5m 지정 - 남측 관평로 327번길(중로1-91호선)변 : 전면공지 조성(폭 5m)을 통해 휴식공간, 개방형 녹지등으로 활용 - 서측 일동로(중로3-130호선)변 : 전면공지 조성(폭 1m)를 통한 보행환경 개선 </td></tr>												구분		세대수	비율(%)	비 고	합 계		1,392	100.0	임대주택 112세대 포함	85㎡ 이하	소 계	1,316	94.5	-	60㎡ 미만	575	41.3	임대주택 112세대 포함	60㎡~85㎡ 이하	741	53.2	-	85㎡ 초과		76	5.5	-	구분		세대수	비율(%)	비 고	합 계		112	100.0	-	85㎡ 이하	40㎡ 미만	112	100.0	의무임대 8%	40㎡~60㎡ 이하	-	-	-	60㎡~85㎡ 이하	-	-	-	심의완화 사항 • 도정법 제54조 국민주택규모 임대 공급에 따른 용적률 완화(법적상한용적률)												건축물의 건축선에 관한 계획 • 인접대지경계선으로부터 건축한계선 5m 지정 - 남측 관평로 327번길(중로1-91호선)변 : 전면공지 조성(폭 5m)을 통해 휴식공간, 개방형 녹지등으로 활용 - 서측 일동로(중로3-130호선)변 : 전면공지 조성(폭 1m)를 통한 보행환경 개선											
구분		세대수	비율(%)	비 고																																																																																		
합 계		1,392	100.0	임대주택 112세대 포함																																																																																		
85㎡ 이하	소 계	1,316	94.5	-																																																																																		
	60㎡ 미만	575	41.3	임대주택 112세대 포함																																																																																		
	60㎡~85㎡ 이하	741	53.2	-																																																																																		
85㎡ 초과		76	5.5	-																																																																																		
구분		세대수	비율(%)	비 고																																																																																		
합 계		112	100.0	-																																																																																		
85㎡ 이하	40㎡ 미만	112	100.0	의무임대 8%																																																																																		
	40㎡~60㎡ 이하	-	-	-																																																																																		
	60㎡~85㎡ 이하	-	-	-																																																																																		
심의완화 사항 • 도정법 제54조 국민주택규모 임대 공급에 따른 용적률 완화(법적상한용적률)																																																																																						
건축물의 건축선에 관한 계획 • 인접대지경계선으로부터 건축한계선 5m 지정 - 남측 관평로 327번길(중로1-91호선)변 : 전면공지 조성(폭 5m)을 통해 휴식공간, 개방형 녹지등으로 활용 - 서측 일동로(중로3-130호선)변 : 전면공지 조성(폭 1m)를 통한 보행환경 개선																																																																																						

※ 건축 관련 계획은 각종 심의 및 협의, 주민의견 수렴 등 추후 절차를 통해 변경될 수 있음

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

도면 번호	위치	구분		계 획 내 용
1-1 (공동 주택 용지)	관양동 1392 번지 일원	용도	허용용도	• 「건축법」 시행령 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트
			불허용도	• 「주택법」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 부대시설 및 복리시설
		건폐율		• 50% 이하
		용적률	기준용적률	• 170%
			허용용적률	• 210% 이하
			상한용적률 (정비계획 용적률)	• 262.0% 이하
			법적상한용적률	• 300% 이하
1-2 (체육 시설)	관양동 1375-1번 지 일원	높이		• 120m 이하
		용도	허용용도	• 「건축법」 시행령 별표1 제13호의 운동시설
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 250% 이하
		높이		• 20m 이하

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용
환경보전	• 환경성 검토를 통해 정비사업으로 인한 환경저해요소를 검토하여 환경영향저감방안 마련 • 대기환경보전법, 폐기물관리법 등에 의거 저감대책 마련
재난방지	• 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법류를 준수하여 종합적 방재계획 수립

2) 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

구 분	계 획 내 용
홍수	• 노후화된 주택과 기반 시설 부족으로 인해 재해에 취약함. 특히, 집중호우 시 침수 피해가 발생하며, 방수 성능 저하와 배수 시설 부족에서 기인함 - 집중호우시 구역 내로 유입되는 수량 등을 감안하여 대상지 주변에 적정 우수관망을 설치 - 지상부에 녹지공간을 많이 확보하여 불투수 포장을 억제하고 대상지 내 포장은 투수성 포장재를 사용하여 우수침투 및 저류효과가 가능하도록 하여 우수유출 저감효과를 마련하는 방안 계획할 예정임
재해	• 대상지는 현재 도심지역으로 평균경사가 6도미만의 평지로 산사태 및 사면붕괴 가능성은 없음 • 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

정비구역 주변현황	교육환경 보호에 관한 계획	비 고
대상지 동측 약 350m 지점에 관양고등학교, 관양중학교 및 관양초등학교 입지. 대상지 서측 약 500m 지점에 비산중학교 입지.	- 도시 및 주거환경정비법 제52조1항에 의거 정비구역으로부터 200m 이내에 교육시설이 설치되어 있는 경우에 사업시행인가시 해당 지방자치 단체의 교육감 또는 교육장과 협의토록 하고 있음. - 사업대상지는 교육환경 보호 협의 대상은 아니나 공사시 교육환경 장애요소(소음, 먼지 등)의 발생이 최소화 되도록 하겠음.	-

9. 세입자 주거대책

- 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」 제4조6항 및 안양시 정비사업의 임대주택 건설비율(안양시 고시 제2022-9호)을 반영하여 임대주택 건설 계획
- 관련법규에 따라 주거이전비, 영업보상비 등을 지급할 예정임

10. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역지정 고시일로부터 4년 이내 사업시행계획인가 예정

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각 호의 사항에 관한 계획(변경)

1) 지구단위계획구역 결정에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

(1) 지구단위계획구역 결정조서

도면표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
			기정	변경	변경후	
-	수촌마을(A블럭) 지구단위계획구역	안양시 동안구 관양동 1392번지 일원	-	증) 69,691.2	69,691.2	정비 구역

2) 용도지역·지구의 세분 및 변경에 관한 도시관리계획 결정 조서

(1) 용도지역

가. 용도지역 결정(변경)에 관한 사항

구분		면적(㎡)			비율(%)	비고
		기정	변경	변경후		
주거지역	계	69,691.2	-	69,691.2	100.0	-
	제1종일반주거지역	62,684.2	감) 62,684.2	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 2,382.2	2,382.2	3.4	-
	제3종일반주거지역	-	증) 60,302.0	60,302.0	86.5	-
녹지지역	자연녹지지역	7,007.0	-	7,007.0	10.1	-

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	관양동 1375-10번지 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	2,382.2	수촌마을(A블럭) 재개발사업에 따른 용도지역 변경
-	관양동 1392번지 일원	제1종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	60,302.0	

(2) 용도지구(해당없음)

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

○ p.3 ‘4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)’ 참고

4) 가구 및 획지의 규모와 조성 관한 도시관리계획 결정 조서

구 분	가 구	면 적(㎡)	획 지			비 고
			위 치		면 적(㎡)	
신규	1	55,708.7	1-1	관양동 1392번지 일원	52,348.7	공동주택 및 부대복리시설
			1-2	관양동 1375-1번지 일원	1,760.0	체육시설
			1-3	관양동 1375-4번지 일원	1,600.0	어린이공원 (주차장 중복결정)
	2	5,877.1	2-1	관양동 659-13번지 일원	3,189.0	근린공원 (도면표시번호 28)
			2-2	관양동 1375-1번지 일원	2,688.1	수도공급설비
	3	1,120.4	3-1	관양동 1028-36번지 일원	1,120.4	근린공원 (도면표시번호 28)
도로					6,985.0	-
합계					69,691.2	정비구역면적

5) 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이·형태·색채·건축선에 관한 도시관리계획 결정(변경)조서

○ p.9 ‘6. 건축물에 관한 계획’ 참고

12. 현금납부에 관한 사항(해당없음)

13. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(해당없음)

14. 정비사업 시행계획

시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비고
「도시 및 주거환경정비법」 제74조에 의거 인가받은 관리처분계획에 의하여 시행	정비구역 지정 고시가 있는 날로부터 4년 이내 사업시행계획인가	수촌마을(A블럭) 재개발사업 조합을 설립하여 사업시행 예정	532세대 증가 (기정 1,111세대, 계획 1,643세대)	-

15. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	수촌마을 (A블럭) 재개발 정비구역	69,691.2	획지1-1	52,348.7	관양동 1392번지 일원	175	-	-	175	-	-

16. 정비기반시설의 설치계획(변경)

- p.3 ‘4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)’ 참고

17. 건축물의 건축선에 관한 계획

- 「건축법」 등의 관계법령에 따른 건축선 이격을 준수하여 계획

구분	도면 표시	적용지역	계획내용	비고
건축 한계선	1-1	공동주택 용지	○ 인접대지경계선으로부터 5m - 남측 관평로 327번길(중로1-91호선)변 : 전면공지 조성(폭 5m)을 통해 휴식공간, 개방형 녹지등으로 활용 - 서측 일동로(중로3-①호선)변 : 전면공지 조성(폭 1m)를 통한 보행환경 개선	-

18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

1) 정비구역의 주택별실 현황

(1) 건축물 동수

구역 내 건축물 동수			구역 내 건축물 동수		
계	주거용 건축물	비주거용 건축물	계	유허가	무허가
175	164	11	175	175	-

(2) 거주현황

유형별 주택 호수		거 주 가 구			거 주 인 구			비고
		계	가옥주	세입자	계	가옥주	세입자	무허가
계	1,111	1,111	505	606	2,656	1,207	1,449	-
단독주택	69	69	23	46	165	55	110	-
공동주택	1,036	1,036	477	559	2,476	1,140	1,136	-
기 타	6	6	5	1	15	12	3	-

※ 현황 세대수는 건축물 대장 기준

(3) 규모별, 유형별 거주현황

구 분		계	단독주택				공동주택				
			소계	단독	다가구	기타	소계	아파트	연립	다세대	기타
합 계		1,111	75	27	42	6	1,036	83	131	822	-
60㎡ 이하	소계	861	40	-	40	-	821	24	19	778	-
	40㎡이하	635	22	-	22	-	613	-	-	613	-
	40㎡초과~50㎡이하	117	10	-	10	-	107	8	19	80	-
	50㎡초과~60㎡이하	109	8	-	8	-	101	16	-	85	-
60㎡초과 ~ 85㎡이하		105	2	-	-	2	103	47	18	38	-
85㎡ 초과	소계	145	33	27	2	4	112	12	94	6	-
	85㎡초과~135㎡이하	69	4	-	2	2	65	12	52	1	-
	135㎡초과	76	29	27	-	2	47	-	42	5	-

※ 현황 세대수는 건축물 대장 기준

2) 정비구역으로 인하여 새로 건축되는 주택 현황

구분		계	조합원분양	일반분양	임대주택	비고
합계		1,643	1,060	354	229	-
60㎡이하	소계	813	243	354	216	-
	40㎡이하	112	-	-	112	재개발임대
	40㎡초과 ~ 50㎡이하	96	96	-	-	-
	50㎡초과 ~ 60㎡이하	605	147	354	104	국민주택 규모임대
60㎡초과 ~ 85㎡이하		754	741	-	13	국민주택 규모임대
85㎡초과	소계	76	76	-	-	-
	85㎡초과 ~ 135㎡이하	76	76	-	-	-
	135㎡초과	-	-	-	-	-

19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

1) 안전 및 범죄예방을 고려한 환경설계(CPTED) 설계 적용

기본원칙	내용
자연적 감시	• 일반인에 의한 감시가 가능한 도로구조·건물배치
접근 통제	• 출입통제장치 등으로 범죄인의 접근을 차단
영역성 구분	• 인도·조경 등을 통해 공적 영역과 사적 영역 구분
이미지 강화	• 정돈되고 깨끗한 환경 유지

2) 안전 및 범죄예방

- 모든 공간의 자연적 감시와 자연적 접근 통제를 위해 가시권을 최대한 확보하도록 설계
- 조경 식재시 범죄에 활용되지 않도록 식재 위치와 수목 크기를 고려하여 설계
- 단지 내 놀이터, 체육시설 등 오픈된 공간 주변 낮은 나무를 식재하여 시야 확보
- 공동주택의 필로티 공간, 밝은 조명, 색채를 통한 시야확보로 범죄 차단
- 도로 및 단지내 도로의 분명한 시야선 확보 및 적합한 조명등 사용
- 안전 사각지대에 비상벨 스위치 설치 및 CCTV 설치

안전 및 범죄예방 계획			비고
착공전	착공시	공사완료 후	
• 펜스설치 및 유지•관리 • 1일 오전•오후 1회 우범지역 순찰 • 방법용 CCTV 설치 운영	• 건설산업기본법, 건설기술진흥법, 건축법, 산업안전보건법 등 관계규정 준수 안전 시공 • 안전관리비 및 산업안전보건 관리비 공사비 계상	• 범죄예방을 위한 환경설계(CPTED) 적용	-

20. 가구 및 획지에 관한 계획

○ p.13 ‘11-4) 가구 및 획지의 규모와 조성 관한 도시관리계획 결정조서’ 참고

21. 임대주택 건설에 관한 계획

건립위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모(전용)	비고(연면적)
관양동 1392번지 일원	69,691.2	1	112	39.98	6,105.12㎡

※ 건축 관련 계획은 각종 심의 및 협의, 주민의견 수렴 등 추후 절차를 통해 변경될 수 있음

22. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획(해당없음)

23. 기존 건축물에 대한 처리계획

구분	구역구분		가구 또는 획지구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
신규	수촌마을 (A블럭) 재개발 정비구역	69,691.2	획지1-1	52,348.7	관양동 1392번지 일원	175	-	-	175	-	-

24. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대주택 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획
(해당없음)

25. 기존 수목의 현황 및 활용계획

1) 정비구역 내 수목현황

- 본 사업지구에는 일부 임야가 포함되어 있으며, 침활혼효림, 소나무, 기타 활엽수가 분포하는 것으로 조사됨
- 기존 주택가에 식재된 조경수목은 조경지에 제한적으로 분포하고 있음

2) 정비구역 내 수목 활용계획

- 기존 조경수목(가로수 및 시설지내 정원수) 중 이식가능한 수목은 공사시 가이식장을 조성하여 이식후 녹지 지역에 이식할 것임

(이 하 여 백)

붙임 정비계획결정도

