

평촌신도시 특별정비예정구역(A-17) 특별정비계획 결정, 정비구역 지정 및 선도지구 지정 및 지형도면 고시

1. 안양시 평촌동 932번지 일원의 평촌신도시 특별정비예정구역(A-17)에 대하여 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제13조의 규정에 따라 특별정비 계획 결정 및 특별정비구역 지정 고시하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 의거 지형도면을 고시합니다.
2. 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 등은 토지이음(<http://eum.go.kr>)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 안양시청 도시재생과에 비치하고 있습니다.
가. 평촌신도시 특별정비예정구역(A-17) 특별정비계획 결정 및 정비구역 지정, 선도지구 지정 및 지형도면 승인 조서 : 붙임
나. 관계도면 : 따로 붙임(게재 생략)

2025. 12. 30.

안 양 시 장

□ 특별정비계획 결정 및 정비구역 지정

1. 위치, 면적 개발기간 등 특별정비계획의 개요

가. 위치 및 면적

구 분	유형	구역명	위 치	면적(㎡)	비 고
신설	주택단지 정비형	평촌신도시 A-17 특별정비구역	경기도 안양시 동안구 평촌동 932 일원	151,136.2	-

나. 노후계획도시정비사업의 시행방법

시행방법	시행예정시기	예비사업시행자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
재건축사업	정비구역 지정 2년 이내 사업시행인가 예정	하나자산신탁	• 기정세대수 : 1,750 • 계획세대수 : 2,875 • 증감세대수 : 증) 1,125	-

※ 향후 행정절차 및 기타 여건에 따라 변동될 수 있음

2. 토지이용에 관한 계획

구 분		면 적(㎡)	비 율(%)	비 고
총 계		151,136.2	100.0	
주거용지	공동주택	109,579.5	72.5	
공공시설용지	업무시설	3,000.0	2.0	
기반시설용지	소 계	38,556.7	25.5	
	학 교	27,314.7	18.1	존치
	도 로	4,004.0	2.6	
	공 원	7,238.0	4.8	주차장 중복결정 (1,800.0㎡)

3. 인구·주택 수용계획

○ 인구수용계획

인 구(인)		세 대 수(세 대)		비 고
현 황	계 획	현 황	계 획	
4,025	6,612	1,750	2,875	세대당 인구 2.3인 적용

○ 주택배분계획

구 분		총 계	비 율	비 고
규모별 배분계획	계	2,875세대	100.0%	-
	60㎡ 미만	-	-	-
	60㎡ 이상 85㎡ 이하	1,264세대	44.0%	-
	85㎡ 초과	1,611세대	56.0%	-

4. 기반시설 설치계획

가. 교통시설

1) 도로

○ 도로 결정 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	3	2,920.0 (730.0)	64,219.5 (2,944.0)	-	-	-	3	2,920.0 (730.0)	64,219.5 (2,944.0)	-	-	-
소로	1	454 (454)	1,060 (1,060)	-	-	-	1	454 (454)	1,060 (1,060)			

※ ()는 구역내 결정사항임

○ 도로 결정(변경)조서

구 분	구 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	1	1,190	10	특수 도로	210	대로2-7 평촌동951	소(보)2-1356 평촌동962	보행자 전용 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
폐지	소로	1	1,191	10	특수 도로	191	광로3-5 평촌동985	소(보)2-1356 평촌동982	보행자 전용 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
폐지	소로	2	1356	10	특수 도로	384	대로2-8 평촌동980	대로3-27 평촌동984	보행자 전용 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
기정	대로	3	27	25	주 간선 도로	410	광로3-5 평촌동985	대로2-7 평촌동951	일반 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
변경	대로	2	127	31	주 간선 도로	410 (254)	광로3-5 평촌동985	대로2-7 평촌동951	일반 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	지구내 폭원변경
기정	대로	2	7	30	주 간선 도로	1,205	광장14호 평촌동987	광로3-3 평촌동936	일반 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
변경	대로	2	7	30~33	주 간선 도로	1,205 (166)	광장14호 평촌동987	광로3-3 평촌동936	일반 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	지구내 폭원변경
기정	대로	2	8	30	보조 간선 도로	1,305	광로3-5 평촌동987	광로3-4 관양동1618	일반 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
변경	대로	2	8	30~33	보조 간선 도로	1,305 (310)	광로3-5 평촌동987	광로3-4 관양동1618	일반 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	지구내 폭원변경
신설	중로	1	100	23	국지 도로	454 (454)	대로2-8 평촌동980	평촌동 932-2	일반 도로	-	-	진입도로 신설

※ ()는 구역내 연장

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로 1-1190	-	• 도로 폐지	• 특별정비구역 결정에 따른 도로계획 변경
소로 1-1191	-	• 도로 폐지	
소로 2-1356	-	• 도로 폐지	
대로 3-27	대로 2-127	• 도로 6m 확폭	• 특별정비구역 결정에 따른 도로 확폭
대로 2-7	대로 2-7	• 도로 3m 확폭	
대로 2-8	대로 2-8	• 도로 3m 확폭	
-	중로 1-100	• 도로 신설	• 업무시설 진출입에 따른 도로 신설

2) 주차장

○ 주차장 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면 적 (㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
신설	121	주차장	평촌동 932-5 일원	-	증) 1,800.0	1,800.0	-	중복결정 지상 : 공원 지하 : 주차장

○ 주차장 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
121	주차장	• 중복결정 (주차장 : 1,800.0㎡)	• 소공원과 주차장 중복결정

나. 공간시설

1) 공원

○ 공원 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	63	꿈마을 어린이공원	어린이 공원	평촌동 932-3	4,505.4	감) 4,505.4	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
신설	77	소공원	소공원	평촌동 932-5 일원	-	증) 7,238.0	7,238.0	-	-

○ 공원 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
63	꿈마을 어린이공원	• 폐지 - 면적 : 4,505.4㎡ → 0㎡ 감) 4,505.4㎡	• 특별정비구역 결정에 따른 구역 내 공원 폐지 및 신설
77	소공원	• 소공원 신설 - 면적 : 7,238.0㎡	

2) 녹지

○ 녹지 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	시설의 종류	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
					기 정	변 경	변경 후		
폐지	14	녹지	완충녹지	귀인동 932-5	2,520.7	감) 2,520.7	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-

○ 녹지 변경 사유서

도면표시번호	시설명	변경내용	변경사유
14	완충녹지	· 완충녹지 폐지 - 면적 : 2,520.7㎡ → 0㎡ 감) 2,520.7㎡	· 노후계획도시 정비사업에 따른 구역 내 완충녹지 폐지

다. 공공·문화체육시설

1) 학교

○ 학교 결정(변경) 조서

구 분	도면표시 번호	시설명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경 후		
기정	15	백영고교	평촌동 932	15,670.8	-	15,670.8	건고89-836 (1989.12.30.)	존치
기정	27	귀인초교	평촌동 932-1	11,643.9	-	11,643.9	건고89-836 (1989.12.30.)	존치

5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획

구 분	검 토 사 항	설 계 반 영
대 기 질	· 흙깎기·흙쌓기에 따른 비산먼지 발생 최소화 · 차량운행에 따른 차량오염물질 영향 최소화	· 방진망 및 세륜·세차시설(입·출구부), 살수차 운행 · 녹지구간 대기정화수중 식재
수질	· 토공구간 강우시 토사유출 방지 · 현장사무소 오·폐수 친환경 처리계획	· 가배수로 및 침사지 설치 · 오·폐수 처리 계획 반영
토양 및 폐기물	· 건설장비 오일교환 처리계획 수립 · 생활 및 임목폐기물 친환경 처리계획	· 폐유보관소 설치 및 전량위탁처리 · 분리수거함 설치, 임목폐기물 전량위탁처리
소음·진동	· 건설장비, 향타 소음·진동 영향 최소화 방안 강구 · 운영시 교통소음 영향 최소화 대책	· 가설방음판넬 설치 · 저소음·진동 매입공법 시행

6. 교통계획

구분	계획내용
가로 및 교차로	• 평촌 꿈마을 민백블럭 통합재건축 정비사업(A-18) 교통처리계획 반영 • 평촌동 934번지 일원 오피스텔 건립사업 교통영향평가(변경심의(2차), 2024.8) 반영 • 사업지 주변 교차로 최적신호운영방안 제시(2037년) : 9개소 • 귀인로 완화차로 설치 - B=3.0m, L=131m(테이퍼 포함) • 관평로 사업지측 1차로 확장 - B=3.0m, L=297m(테이퍼 포함) • 부림로 2차로 확장 및 차로운영계획 재수립(A-18블럭과 협의하여 선형 조정) - B=6.0m, L=390m
진출입 동선	• 공동주택용지 출입구 교차로 운영방안 수립 - 진출입구 4개소 확보 - 정형화된 4지교차로 계획, 신호운영, 진입2차로, 진출2차로 • 관평로 진출입구(㉠신설교차로) 좌회전차로 연장 설치(L=15m→75m) • 각 차량출입구 U타입형 Drop-Zone 설치 • 각 차량출입구 회전반경 확보(R=6m)
대중교통 및 보행	• 사업지 인접도로 자전거보행자겸용도로 재정비 - 관평로 : 자전거보행자겸용도로 분리형 - 귀인로 및 부림로 : 자전거보행자겸용도로 비분리형 • 차량진출입구 설치로인한 보행동선 단절지점 횡단보도 설치 및 도로확장에 따른 횡단보도 연장 설치(15개소) • 자전거 보관소 설치 - 향후 건축계획 수립시 법정주차대수의 20%이상 설치
주차시설	• 법정주차 및 주차수요 이상의 주차대수 확보 - 법정주차대수 : 3,861대 - 주차수요 : 3,764대(2037년, 원단위법) - 계획주차 : 4,345대(법정대비 112.5%, 수요대비 115.4% 확보) • 노외주차장 1개소(공원하부 중복결정) 확보(부지면적 1,800㎡, 1.2%)
교통안전 및 기타	• 사업지 내부 및 외부 교통안전 표지판 및 시설물 설치 - 어린이보호구역 안전시설물 재정비 (보호구역 통합표지 및 노면표시, 보호구역 해제표지, 고원식횡단보도, 미끄럼방지시설, 방호 울타리, 과속단속카메라 등) - 교통안전 표지판 재설치 (최고속도제한, 비보호 좌회전, 주정차금지, 좌회전금지, 유턴 등) - 교통안전 노면표시 설치(차량진행방향, 양보)

7. 경관계획

구분	계획내용
규모·높이	- 대상지 배후의 산림 스카이라인을 유지하는 스카이라인 형성으로 기존의 산림 스카이라인을 유지하며 연계되는 스카이라인을 형성 - 사업대상지와 인접한 개발예정이거나, 진행중인 건축물 높이를 고려한 계획으로 주변과 연계된 인공스카이라인을 형성하도록 유도함
색채계획	- 과도한 색채분절로 인한 난잡한 경관형성을 방지하고, 과도한 그래픽이나 다양한 원색 색채 금지 - 시각적 자극이 적고, 가로연속성을 방해하지 않는 색채 배색을 권장
배치	- 대상지 주변의 환경 및 중앙 통경을 확보하는 건축배치로 내부 및 주변으로의 열린경관을 형성 하도록 계획 - 대상지 주변 개발사항(시외버스터미널 부지 및 안양농수산물 도매시장) 및 주요 동선을 고려한 통경계획 수립
외부공간	- 주변 가로체계와 연계된 그린네트워크 형성 - 공원을 통한 자연친화적인 소통공간 조성 - 남녀노소 누구나 편리한 유니버설 디자인 및 범죄예방 CPTED 디자인 개념 도입

8. 특별정비구역 지정에 관한 사항

가. 특별정비구역의 경계

구분	유형	구역의 명칭	위치	면적(㎡)	비고
신설	주택단지 정비형	평촌신도시 A-17 특별정비구역	평촌동 932 일원	151,136.2	-

나. 제2조제6호 각 목의 개별법에 따라 시행할 수 있는 노후계획도시정비사업의 종류

○ 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재건축사업

9. 용도지역 변경계획

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구분	면적(㎡)			구성비(%)		비고
	기정	변경	변경 후	기정	변경 후	
계	151,136.2	-	151,136.2	100.0	100.0	-
제1종일반주거지역	27,913.9	감) 599.2	27,314.7	18.5	18.1	-
제2종일반주거지역	5,183.0	감) 5,183.0	-	3.4	-	-
제3종일반주거지역	118,039.3	증) 5,782.2	123,821.5	78.1	81.9	-

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	경기도 안양시 동안구 평촌동 932 일원	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	5,782.2㎡	• 효율적인 토지이용 및 특별 정비사업을 위해 제3종일반 주거지역으로 용도지역 변경

10. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

구분	가구 또는 획지 구분		위 치	주된용도	건폐율(%)	용적률(%)	높이(m) (최고층수)
	명 칭	면 적(㎡)					
신설	A-17	109,579.5	평촌동 932 일원	공동주택 및 부대복리시설	50 이하	360 이하	-
신설	업2	3,000.0	평촌동 932-2 일원	업무시설	50 이하	280 이하	-
기정	초10	11,643.9	평촌동 932-1	학교시설	50 이하	200 이하	5층
기정	고6	15,670.8	평촌동 932	학교시설	50 이하	200 이하	5층

- 주택공급계획 : 2,875세대
- 주택건설비율

주택의 규모 및
규모별 건설비율

구분 (전용면적)	세대수 (세대)	비율(%)
합계	2,875	100.0%
84.99㎡	1,264	44.0%
100.99㎡	750	26.1%
112.99㎡	443	15.4%
124.99㎡	268	9.3%
137.99㎡	150	5.2%

건축물의 건축선에 관한 계획

- 부림로변 10m, 관평로 6m, 귀인로 3m 이상
- 그 외 사항은 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함
- 보도부속형 전면공지로 조성(보행공간 확보)

기타사항에 관한 계획

- 공공보행통로 2개소
 - 귀인로 ~ 신기대로 : 폭원 6m 이상
 - 관평로 ~ 부림로 : 폭원 6m 이상

11. 공공기여계획

가. 공공기여금 산정

○ 1구간 공공기여율

- 노후계획도시 정비기본계획에 따라 1구간 공공기여금은 1,267.9억으로 산출

공동주택용지 (㎡)	중전 용적률(%)	기준 용적률(%)	1구간 공공기여율(%)	연면적 환산(㎡)	공공기여 기준단가 (원/㎡)	현금환산 (억원)
109,779.5	207	330	10	13,502.9	9,390,000	1,267.9

○ 2구간 공공기여율

- 1구간 공공기여금으로 2구간 공공기여 추산 시 1,267.9억원으로 산출

공동주택용지 (㎡)	정비 용적률(%)	기준 용적률(%)	2구간 공공기여율(%)	연면적 환산(㎡)	공공기여 기준단가 (원/㎡)	현금환산 (억원)
109,779.5	360	330	41	13,502.9	9,390,000	1,267.9

○ 1구간 및 2구간 공공기여금은 2,535.8억원으로 예상됨

○ 기반시설 설비비용의 분담 계획에 따라 현물로 대납할 기반시설 설치 등의 금액에 대하여는 「안양시 노후계획도시 정비 기본계획」에 따라 지방자치단체와 협의하여 계상함.

12. 기반시설의 설치의 비용 분담계획

구분		산출 내용	비율	산출 근거
합 계(A)		253,584,462,000원	100.00%	○ 정비용적률 360% 적용시 총 공공기여금 (1+2구간)
토지 기부채납 비용(B)		1,806,400,000원	0.71%	○ 기존 기반시설 면적대비 초과 토지면적 × 공동주택 개별공시지가 2배 = 200.0㎡ × 9,032,000원 ※ 공동주택(금호, 라이프, 현대, 한신) 개별공시지가 평균값 4,516,000원/㎡ 적용
대상지 내 기반 시설 설치 비용	소계(C)	7,587,208,000원	2.99%	-
	공원	1,037,316,000원	0.41%	○ 공원면적 × 공원 단위당 표준조성비(국토부고시, 2025) = 9,879.2㎡ × 105,000원
	도로	692,692,000원	0.27%	○ 도로면적 × 도로 단위당 표준조성비(국토부고시, 2025) = 4,004.0㎡ × 173,000원
	공영주차장	5,857,200,000원	2.31%	○ 주차장 연면적 × 공영주차장 표준건축비 (서울시 공공건축물 건립 공사비 가이드라인, 2024) = 1,800.0㎡ × 3,254,000원
현금 기부채납 (A-B-C)		244,190,854,000원	96.30%	-

※ 공공기여금은 확정된 사항이 아니며, 향후 사업시행계획 인가 이전 종전자산감정평가 및 일반분양가격 등에 따라 달라질 수 있음

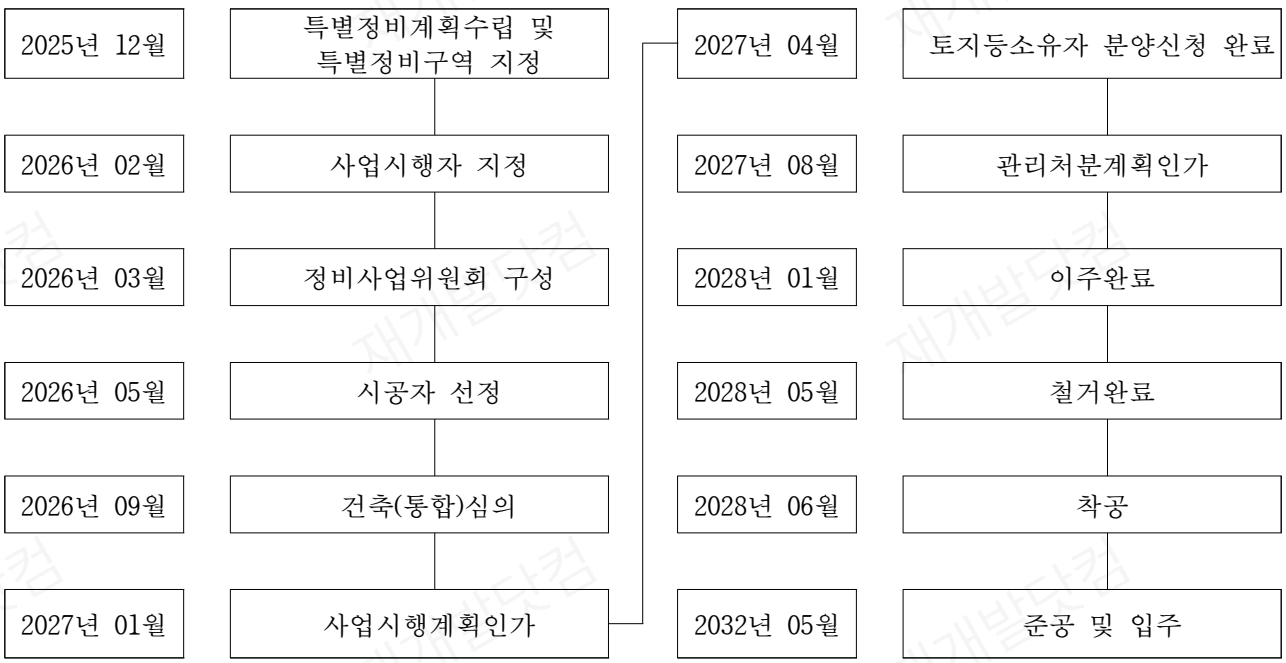
13. 기반시설 설치비용을 민간투자사업으로 충당하는 경우에는 민간투자사업에 관한 계획 : 해당없음

14. 임대주택 건설 등 특별정비구역에 거주하는 세입자와 소규모 주택 또는 토지 소유자의 주거대책

주거 및 이주대책	
이주대책	• 특별법 및 기본계획에 따라 국가 또는 지방자치단체는 이주대책에 필요한 비용에 대하여 보조하거나 융자할 수 있으므로, 필요시 관련 법령 및 정책에 따라 보조 또는 융자를 받아 적법하게 처리하겠음. • 1기 신도시 정비사업 이주지원 및 광역교통 개선 방안(국토교통부, 2024.12.19.)에 따라 기존 재개발·재건축과 같이 생활권 내외의 주택시장에서 이주수요를 자연스럽게 흡수하는 것을 원칙 • 「2035년 안양 노후계획도시정비 기본계획」 상 2026년~2030년 이주수요 영향 분석결과 모든 년도에서 수요<공급의 값을 보이며, 1.5배 가정한 결과 또한 부족하지 않은 것으로 검토되었으며, 사업진행으로 발생하는 이주해야 하는 토지소유자 및 세입자의 이주가 원활하게 진행되도록 자치단체와 협력

15. 법 제32조제3항에 따른 순환용 주택을 공급하는 경우에는 그 공급에 필요한 사항 : 해당없음

16. 단계적 사업추진에 관한 사항



※ 향후 행정절차 및 기타 여건에 따라 변동될 수 있음

17. 녹색건축 등 건축물 에너지효율화 계획

- 건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신에너지 및 재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물을 말함(녹색건축물 조성 지원법)
- 에너지성능이 높은 건축물을 확대하고 건축물의 효과적인 에너지관리를 위하여 제로에너지건축물 인증제를 시행(국토교통부)

〈 제로에너지건축물 인증등급 〉

ZEB등급	구분	제1호	제2호		제3호
	등급 산정 기준	에너지 자립률 (%)	주거용	비주거용	건축물 에너지관리 시스템
			연간 단위면적당 1차에너지소요량 (kWh/㎡·년)	연간 단위면적당 1차에너지소요량 (kWh/㎡·년)	
+ 등급		120 이상	-10 미만	-70 미만	설치여부 확인
1 등급		100 이상	10 미만	-30 미만	
2 등급		80 이상	30 미만	10 미만	
3 등급		60 이상	50 미만	50 미만	
4 등급		40 이상	70 미만	90 미만	
5 등급		20 이상	90 미만	130 미만	

주)

1. 제로에너지건축물 인증등급을 취득하기 위해서는 제1호 또는 제2호와 제3호를 만족하여야 한다.
2. 제1호 또는 제2호 중 높은 등급산정 기준을 ZEB 인증등급으로 한다.
3. 제1호에 등급산정 기준은 별표1 제2호에 따른 에너지자립률을 말한다.
4. 제2호에 등급산정 기준은 별표1, 제1호에 따른 연간 단위면적당 1차 에너지소요량을 말한다.
5. 제2호에서 주거용이란 「건축법 시행령」 별표1 중 단독주택 및 공동주택(기숙사 제외)을 말하며, 비주거용이란 주거용을 제외한 모든 건축물을 말한다.
6. 제3호는 별표1의2에 따른 건축물에너지관리시스템을 말한다.
7. 제2호에 등급산정 기준은 별표1 제1호에 따른 연간 단위면적당 1차에너지소요량에서 제10조에 따라 운영기관의 장이 운영세칙으로 정하는 용도별 보정계수를 반영한 결과이다.

18. 건설폐기물의 친환경적 처리 및 순환골재의 사용 등에 관한 계획

가. 해체 및 신축폐기물 산출

○ 해체 대상 건축물 현황

구 분	합계	건축물		
		공동주택	근린생활시설	교육연구시설
연면적 (㎡)	224,559	219,044	4,462	1,053

○ 해체 폐기물 산출

연면적(㎡)	해체 폐기물 발생 원단위 (톤/㎡)						합계(톤)
	폐콘크리트류	폐금속류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물	
	1.4470	0.0655	-	0.0150	0.0261	0.1637	
224,559	324,937	14,709		3,368	5,861	36,760	385,635

○ 신축 폐기물 산출

연면적(㎡)	해체 폐기물 발생 원단위 (톤/㎡)						합계(톤)
	폐콘크리트류	폐금속류	폐보드류	폐목재류	폐합성수지류	혼합폐기물	
	0.03561	-	0.00066	0.00416	0.00233	0.00874	
562,535	20,031		371	2,340	1,310	4,916	28,968

○ 총폐기물 산출

해체 폐기물 산출(톤)	신축 폐기물 산출(톤)	총 폐기물 산출(톤)
385,635	28,968	414,603

나. 건설폐기물 처리계획

구분	종류	처리방법
가연성	폐목재	- 재활용 가능시 : 우드칩, 톱밥 등을 생산하는 재활용업체에 위탁처리 - 기타 재활용이 불가능한 것은 소각
	폐합성수지, 폐섬유, 폐벽지	- 재활용 가능시 : 폐기물 관리법 제25조에 따른 중량재활용업자 또는 중량재활용업자에게 위탁 - 재활용 불가시 : 폐기물 관리법 제25조에 따른 중량재활용업자 허가를 받은 업체에 위탁
불연성	건설폐재류	- 건설폐기물 중간처리업체에 위탁(순환골재 생산) - 건설폐재류 중 재활용이 불가능한 것은 매립 - 페아스콘은 아스콘용 순환골재로 생산하거나 순환 아스콘을 생산할 수 있는 업체에서 재활용
혼합	폐보드류	재활용이 가능한 것은 재활용하고, 불가능한 것은 소각 또는 매립

19. 방재 및 안전에 관한 사항

가. 재해영향 저감대책

구분	내용
호우재해 저감대책	- 사업시행 시 정밀한 지반조사 및 토질시험 등을 통해 세밀히 검토 후 토사유출량의 정량적인 산정 필요 - 공사중 발생하는 토사유출량을 예상하고 적정용량의 저감시설을 설치하여 대상지에서 발생한 토사가 사업대상지 내외 재해를 유발하지 않도록 저감대책 수립
지반재해 저감대책	- 대상지에 구조물 설치 시 지반의 허용지지력이 부족할 경우 지반침하로 인해 재해발생 - 지반조사를 바탕으로 한 지반처리계획을 수립하여 지반침하 및 균열 등으로 인한 지반재해 예방
바람재해 저감대책	- 외벽에 작용하는 풍하중이 설계기준을 초과하는 경우, 외벽·타일창호의 파괴가 발생 - 지역의 풍하중 설계기준을 만족시키며, 피해를 예측하고 사전에 대비함으로써 피해 규모를 최소화하는 재해 저감방안 수립

나. 범죄예방대책

구분	1단계		2단계		3단계		이주완료
	1개월	2개월	3개월	4개월	5개월	6개월 이상	
준비 단계	계획 수립	• 주요 감시지역 및 우범지역 파악 • 순찰조 편성 및 순찰 동선 검토					
	초소 설치	• CCTV 및 임시 비상벨 설치 검토(주요 출입구, 우범가능지역 우선) • 기 설치 보안등 자체 유지보수 또는 보수요청(구청, 관리사무소 등)					
	CCTV 설치	• 주요 유관기관 핫라인 및 담당자 파악(경찰서, 소방서 등) • 비협조 및 방해세력 동향 및 규모 파악 • 예상 상황별 대응방법 검토 및 계획 수립					
실행 단계	공가 관리 (1단계)		• 위해환경, 환경폐기물 무단적치, 투기 감시 • 공가 관리 및 시설물 안전 점검 등 • 불순 현수막 게시 및 집단행위 등 이주 방해활동 실시간 감시 • 붕괴 등 안전사고 우려 및 범죄악용 대상 건축물 철거 검토 요청				
	공가 관리 (2단계)					• 공가관리(1단계) 활동의 지속적 유지 • 공가발생에 따라 CCTV 및 비상벨 이전설치 • 공가 시건장치 상태 확인 및 범죄예방 활동강화 • 이주 방해세력 동향 및 규모별 순찰동선 세분화 • 구역 내 전기, 가스, 화재사고 예방 안전순찰 실시	
	공가 관리 (3단계)					• 공가관리(1,2단계)활동 지속적 유지 • 순찰동선 변경 및 중점 순찰 • 공가 및 철거 진행에 따라 CCTV/보안등 이전 설치 • 이주완료단계 범죄예방 및 안전감시	
	이주 완료						• 자료 이관 및 인수인계 • 현장 정리 및 장비/시설물 회수

다. 안전관리대책

구분	관리대책	내용
해체 작업자 안전관리	출입통제 계획	• 현장 주변 가설방음벽 설치 및 위험 구간 안전 펜스, 신호수 배치 • CCTV 설치(24시간 촬영 및 녹화) : 해체공사완료 후 허가권자에 제출
	살수작업자 및 유도자 안전관리/ 건축물 내부 안전통로 확보	• 추락방지시설(개구부 안전덮개, 추락방호망, 안전난간 등) 설치 • 낙하방지시설(낙하물 방지망, 방호선반 등) 설치 • 지하층 해체 시 비상피난계단 확보
	개인보호구 지급 및 착용	• 보안경, 방진마스크, 안전모 등 개인보호구 지급 및 안전교육 실시
	해체작업자(장비기사, 신호수 등) 직무별 안전교육	• 해체작업자를 대상으로 해체방법 및 해체 순서 교육 • 건설기술진흥법 및 산업안전보건법 상 정기안전교육 수립
인접 건축물 안전관리	해체공사 단계별 인접건축물 안전대책	• 공사 지점으로부터의 이격거리를 고려한 피해 예상 범위 산정
	지하층 해체시 인접건축물 안전관리 계획	• 지하매설물 영향 우려 시 관계기관 또는 관리주체와의 협의 결과에 따른 각종 방호 및 보호 조치에 대한 작업방법 및 안전시공계획 수립
	인접건축물 민원 발생 예상 분석	• 민원 발생 소지가 있는 공정을 도출하고 대책 마련
	기타 안전관리	• 위험요인 발생 가능 공종 명시 • 피해 예상범위 설정
주변 통행 보행자 안전관리	도로 및 통행 / 작업차량 이동 안전관리 계획	• 안전시설물, 유도자·교통안내원 배치 계획 • 교통 통행에 지장이 되는 작업장, 장비, 자재 등의 장애물 조치 • 주변 도로 상황을 반영하여 전체 배치도에 잔재물 반출 등을 위한 중 차량의 이동 경로, 현장 진·출입 경로 안전조치
	통행 및 보행자 관련 안전시설물 계획	• 각종 표지판, 안내판, 조명유도 및 경보장치 등 설치계획 구체화 • 횡단보도 주변 및 보행로 등에 유도원 배치 • 공사장 주변에 버스 정류장, 횡단보도 등 공공시설이 있어 사고 시 인명피해가 우려되는 것은 허가기관과 협의하여 이전계획을 수립 또는 필요 시 별도의 안전시설 설치

20. 토지등 소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

구 분	내 용																																																																												
추정 비례율	- 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100% - 추정비례율 : 97.74% ⇒ (44,742.7억 - 23,636.4억) / 21,594.6억 × 100 = 97.74% 총 수입 추정 : 44,742.7억(아파트 및 상가 분양수입) 총 지출 추정 : 23,636.4억(공사비, 기타사업비, 공공기여금 등) 토지등소유자 자산총액 추정 : 21,594.6억 (종전자산총액 - 현금청산자)																																																																												
개별 종전 자산 추정액	- 아파트 소유자 : 인근 아파트의 실거래가 등을 고려하여 종전자산 가액을 추정하였으며, 아파트 타입별 전체 평균 금액을 기준하였음. - 상가 소유자 : 인근 거래사례 등과 비교하여 종전자산 가액을 추정함. ※ 토지등소유자의 종전자산은 향후 사업시행계획인가 고시일을 기준으로 감정평가법인이 감정평가한 금액으로 산정되며, 향후 부동산 경기변동 등에 따라 추정금액과 상이할 수 있음.																																																																												
추정 분담금 산정방 식	추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율) <table><tr><th colspan="2">권리자 아파트 분양가 추정액(a)</th><th>추정 권리가액(b)</th><th>추정분담금(a-b)</th></tr><tr><td>전용 84㎡형</td><td>12.31억</td><td rowspan="5">개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (97.74%)</td><td rowspan="5">권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)</td></tr><tr><td>전용 100㎡형</td><td>13.69억</td></tr><tr><td>전용 112㎡형</td><td>15.00억</td></tr><tr><td>전용 124㎡형</td><td>16.06억</td></tr><tr><td>전용 137㎡형</td><td>17.33억</td></tr></table>	권리자 아파트 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)	전용 84㎡형	12.31억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (97.74%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)	전용 100㎡형	13.69억	전용 112㎡형	15.00억	전용 124㎡형	16.06억	전용 137㎡형	17.33억																																																												
권리자 아파트 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)																																																																										
전용 84㎡형	12.31억	개별 종전자산 추정액 × 추정비례율 (97.74%)	권리자 분양가 추정액 - 추정 권리가액 (+ : 부담 / - : 환급)																																																																										
전용 100㎡형	13.69억																																																																												
전용 112㎡형	15.00억																																																																												
전용 124㎡형	16.06억																																																																												
전용 137㎡형	17.33억																																																																												
추정분 담금 추산액 (예시)	- 아파트<table><tr><th>평 형</th><th>종전자산가격 (단위 : 천원)</th><th>추정권리가액 (단위 : 천원)</th><th colspan="5">아파트 추정분담금(단위: 백만원)</th></tr><tr><th></th><th></th><th></th><th>전용84㎡</th><th>전용100㎡</th><th>전용112㎡</th><th>전용124㎡</th><th>전용137㎡</th></tr><tr><td>36</td><td>1,200,000</td><td>1,172,880</td><td>58</td><td>196</td><td>327</td><td>433</td><td>560</td></tr><tr><td>44</td><td>1,350,000</td><td>1,319,490</td><td>-88</td><td>50</td><td>180</td><td>286</td><td>414</td></tr><tr><td>65</td><td>1,600,000</td><td>1,563,840</td><td>-333</td><td>-195</td><td>-64</td><td>42</td><td>169</td></tr></table> - 상가<table><tr><th>종전자산가격 (단위 : 천원)</th><th>추정권리가액 (단위 : 천원)</th><th colspan="4">상가 추정분담금(단위: 백만원)</th></tr><tr><th></th><th></th><th>3억원</th><th>5억원</th><th>7억원</th><th>10억원</th></tr><tr><td>200,000</td><td>195,480</td><td>105</td><td>305</td><td>505</td><td>805</td></tr><tr><td>400,000</td><td>390,960</td><td>-91</td><td>109</td><td>309</td><td>609</td></tr><tr><td>600,000</td><td>586,440</td><td>-286</td><td>-86</td><td>114</td><td>414</td></tr><tr><td>1,000,000</td><td>977,400</td><td>-677</td><td>-477</td><td>-277</td><td>23</td></tr></table> ※ 상기 추정분담금 중 (+)는 토지등소유자가 부담하여야 하는 금액이며, (-)는 토지등소유자에게 지급해야 하는 환급금임. ※ 상기 추정분담금 산출액은 예시(안)이며, 추후 지정개발자 지정, 사업시행계획인가, 토지등소유자 분양 신청 기준, 관리처분계획인가에 의하여 변경될 수 있음.	평 형	종전자산가격 (단위 : 천원)	추정권리가액 (단위 : 천원)	아파트 추정분담금(단위: 백만원)								전용84㎡	전용100㎡	전용112㎡	전용124㎡	전용137㎡	36	1,200,000	1,172,880	58	196	327	433	560	44	1,350,000	1,319,490	-88	50	180	286	414	65	1,600,000	1,563,840	-333	-195	-64	42	169	종전자산가격 (단위 : 천원)	추정권리가액 (단위 : 천원)	상가 추정분담금(단위: 백만원)						3억원	5억원	7억원	10억원	200,000	195,480	105	305	505	805	400,000	390,960	-91	109	309	609	600,000	586,440	-286	-86	114	414	1,000,000	977,400	-677	-477	-277	23
평 형	종전자산가격 (단위 : 천원)	추정권리가액 (단위 : 천원)	아파트 추정분담금(단위: 백만원)																																																																										
			전용84㎡	전용100㎡	전용112㎡	전용124㎡	전용137㎡																																																																						
36	1,200,000	1,172,880	58	196	327	433	560																																																																						
44	1,350,000	1,319,490	-88	50	180	286	414																																																																						
65	1,600,000	1,563,840	-333	-195	-64	42	169																																																																						
종전자산가격 (단위 : 천원)	추정권리가액 (단위 : 천원)	상가 추정분담금(단위: 백만원)																																																																											
		3억원	5억원	7억원	10억원																																																																								
200,000	195,480	105	305	505	805																																																																								
400,000	390,960	-91	109	309	609																																																																								
600,000	586,440	-286	-86	114	414																																																																								
1,000,000	977,400	-677	-477	-277	23																																																																								

□ 선도지구 지정에 관한 사항

1. 선도지구 공모 결과

가. 2024년 11월 27일 안양시 공고 제2024-1904호에 따라 선도지구 선정

나. 선도지구 선정구역(A-17)의 위치 및 면적

- 1) 위 치 : 안양시 동안구 평촌동 932번지 일원
- 2) 면 적 : 151,136.2㎡

2. 선도지구 지정사항 검토 결과

평가 항목	세부 평가기준	검토결과
① 주민동의 여부	- 주민동의율(특별정비구역 내 전체 토지등소유자 동의율) - 50% : 최저점 / 95% 이상 : 최고점	61.68% (2025년 기준)
② 정주환경 개선의 시급성	- 통합구역 내 세대당 주차대수 - 세대 당 0.3대 미만 : 최고점 / 세대 당 1.2대 이상 : 최저점 ※ 구역 내 총 주차대수를 총 세대수로 나눈 값(주택단지를 대상으로 산출)	세대당 1.2대
③ 도시기능 활성화 필요성	별도의 정성평가를 시행하지 않고 기본점수로 반영	별도 평가 없음
④ 정비사업 추진의 파급효과	- 통합정비 참여 주택단지 수 - 1개 단지 : 최저점 / 4개 단지 이상 : 최고점	4개 단지
	- 통합정비 참여 세대수 - 500세대 미만 : 최저점 / 3,000세대 이상 : 최고점	1,750세대

- 국토교통부 노후계획도시 선도지구 지정에 관한 세부기준에 따름
- 국토부 세부기준에 따라 선도지구 시 평가기준 적용(동의율 제외)

3. 선도지구 지정내용 : 선도지구로 선정된 A-17구역을 법 제18조에 따른 ‘노후 계획도시정비선도지구’로 지정함.

□ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정에 관한 사항

1. 지구단위계획 구역 결정(변경) 조서 : 변경없음
2. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기정 (안고 제2025-94호)	변경	변경후		
합계		5,153,952.3	-	5,153,952.3	100.0	
주거 지역	소계	3,474,877.8		3,474,877.8	67.4	
	제1종일반주거지역	970,320.9	감) 599.2	969,721.7	18.8	
	제2종일반주거지역	419,165.1	감) 5,183.0	413,982.1	8.0	
	제3종일반주거지역	2,085,391.8	증) 5,782.2	2,091,174.0	40.6	
상업 지역	소계	885,151.8	-	885,151.8	17.2	
	중심상업지역	657,533.9	-	657,533.9	12.8	
	일반상업지역	227,617.9	-	227,617.9	4.4	
공업 지역	일반공업지역	33,667.4	-	33,667.4	0.6	
녹지 지역	자연녹지지역	760,255.3	-	760,255.3	14.8	

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위 치	용도지역		면 적(㎡)	변경사유
		기정	변경		
-	경기도 안양시 동안구 평촌동 932-3 일원	제1종일반주거지역 제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	5,782.2㎡	• 효율적인 토지이용 및 특별 정비사업을 위해 제3종일반 주거지역으로 용도지역 변경

3. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 교통시설

1) 도로(변경)

○ 도로 결정 총괄표

류별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선수	연장 (m)	면적 (㎡)
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	3	2,920.0 (730.0)	64,219.5 (2,944.0)	-	-	-	3	2,920.0 (730.0)	64,219.5 (2,944.0)	-	-	-
소로	1	454 (454)	1,060 (1,060.0)	-	-	-	1	454 (454)	1,060 (1,060.0)			

※ ()는 구역내 결정사항임

○ 도로 결정(변경) 조서

구 분	규 모				기 능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
폐지	소로	1	1,190	10	특수 도로	210	대로2-7 평촌동951	소(보)2-1356 평촌동962	보행자 전용 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
폐지	소로	1	1,191	10	특수 도로	191	광로3-5 평촌동985	소(보)2-1356 평촌동982	보행자 전용 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
폐지	소로	2	1356	10	특수 도로	384	대로2-8 평촌동980	대로3-27 평촌동984	보행자 전용 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
기정	대로	3	27	25	주 간선 도로	410	광로3-5 평촌동985	대로2-7 평촌동951	일반 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
변경	대로	2	127	31	주 간선 도로	410 (254)	광로3-5 평촌동985	대로2-7 평촌동951	일반 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	지구내 폭원변경
기정	대로	2	7	30	주 간선 도로	1,205	광장14호 평촌동987	광로3-3 평촌동936	일반 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
변경	대로	2	7	30~ 33	주 간선 도로	1,205 (166)	광장14호 평촌동987	광로3-3 평촌동936	일반 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	지구내 폭원변경
기정	대로	2	8	30	보조 간선 도로	1,305	광로3-5 평촌동987	광로3-4 관양동1618	일반 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	-
변경	대로	2	8	30~ 33	보조 간선 도로	1,305 (310)	광로3-5 평촌동987	광로3-4 관양동1618	일반 도로	-	건고89-836 (1989.12.30.)	지구내 폭원변경
신설	중로	1	100	23	국지 도로	454 (454)	대로2-8 평촌동980	평촌동 932-2	일반 도로	-	-	진입도로 신설

※ ()는 구역내 연장

○ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	결정(변경)내용	변경사유
소로 1-1190	-	• 도로 폐지	• 특별정비구역 결정에 따른 도로계획 변경
소로 1-1191	-	• 도로 폐지	
소로 2-1356	-	• 도로 폐지	
대로 3-27	대로 2-127	• 도로 6m 확폭	• 특별정비구역 결정에 따른 도로 확폭
대로 2-7	대로 2-7	• 도로 3m 확폭	
대로 2-8	대로 2-8	• 도로 3m 확폭	
-	중로 1-100	• 도로 신설	• 업무시설 진출입에 따른 도로 신설

2) 지하보도(변경없음)

3) 주차장(변경)

○ 주차장 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	121	주차장	평촌동 932-5 일원	-	증) 1,800.0	1,800.0	-	중복결정 지상 : 공원 지하 : 주차장

○ 주차장 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
121	주차장	• 신설 (증 1,800.0㎡)	• 소공원과 주차장 중복결정

나. 공간시설

1) 광장(변경없음)

2) 공원(변경)

○ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
폐지	㉔	꿈마을 어린이 공원	어린이공원	평촌동 932-3	4,505.4	감) 4,505.4	-	89.12.30.	-
신설	77	소공원	소공원	평촌동 932-5 일원	-	증) 7,238.0	7,238.0	-	-

○ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
㉓	꿈마을어린이공원	• 폐지 (감 4,505.4㎡)	• 특별정비구역 결정에 따른 공원 폐지
77	소공원	• 소공원 신설 (감 7,238.0㎡)	• 특별정비구역 결정에 따른 공원 신설

3) 녹지(변경)

○ 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면 표시번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
변경	㉔	녹지	완충녹지	귀인동 932-5	2,520.7	감) 2,520.7	-	89.12.30.	-

○ 녹지 결정(변경) 사유서

도면표시번호	시설명	결정(변경)내용	결정(변경)사유
㉔	완충녹지	• 완충녹지 폐지 (감 2,520.7㎡)	• 노후계획도시 정비사업에 따른 구역 내 완충녹지 폐지

다. 공공문화체육시설

- 1) 공공청사(변경없음)
- 2) 학교(변경없음)
- 3) 연구시설(변경없음)
- 4) 사회복지시설(변경없음)
- 5) 문화시설(변경없음)

라. 유통 및 공급시설

- 1) 시장(변경없음)
- 2) 수도공급설비(변경없음)
- 3) 전기공급설비(변경없음)
- 4) 방송·통신시설(변경없음)
- 5) 열공급설비(변경없음)
- 6) 공동구(변경없음)

마. 환경기초시설

- 1) 하수도(변경없음)
- 2) 폐기물처리시설(변경없음)

4. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정 조서

가. 상업용지

- 1) 중심상업용지(변경없음)
- 2) 일반상업용지(변경없음)

나. 주택용지

- 1) 공동주택용지(변경)

구 분	도면 번호	가구번호		획 지				비고
				위 치		면 적(㎡)		
		기정	변경	기정	변경	기정	변경	
변경	A	A18-1	A18	평촌동 932-2	평촌동 932일원	17,123.3	109,579.5	특별정비계획 수립에 따른 가구계획 변경
		A18-2		평촌동 932-6		32,846.4		
		A18-3		평촌동 932-4		34,218.3		
		A18-4		평촌동 932-7		25,591.5		

주) 변경되는 가구의 경우 A-17 특별정비구역에 한하여 결정되는 사항임

- 2) 단독주택용지(변경없음)

다. 주거지역내 공공시설

- 1) 근린생활시설용지(변경없음)
- 2) 학교용지(변경없음)
- 3) 주차장(변경)

구 분	도면 번호	가구번호	획 지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
신설	주	주8	평촌동 932-5	1,800.0	특별정비계획 수립에 따른 주차장 신설

- 4) 공공업무 및 종교시설(변경없음)
- 5) 문화 및 집회시설(변경없음)
- 6) 공급설비시설(변경없음)
- 7) 일반의료시설(변경없음)
- 8) 사회복지시설(변경없음)

라. 공공건축물 및 기타시설

- 1) 종합의료시설(변경없음)
- 2) 집단에너지시설(변경없음)
- 3) 농수산물도매시장(변경없음)
- 4) 공공시설용지(변경없음)
- 5) 업무시설용지(신설)

구 분	도면 번호	가구번호	획 지		비고
			위 치	면 적(㎡)	
변경	업	업2	평촌동 932-2 일원	3,000.0	특별정비계획 수립에 따른 업무시설용지 신설

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

가. 상업용지

- 1) 중심상업용지(변경없음)
- 2) 일반상업용지(변경없음)

나. 주택용지

1) 공동주택용지(변경)

도면 번호	위치	구분	계획내용		비고	
			기정	변경		
A	A18	용도	• 결정도참조 • a1: 택지개발 사업당시 임대아파트 및 부대복리시설 • a2: 택지개발 사업당시 국민주택기준 이하의 분양아파트 및 부대복리시설 • a3: 택지개발 사업당시 국민주택을 초과하는 분양아파트 및 부대복리시설	○ 허용용도 • 「건축법시행령」 [별표 1] 제2호 가목의아파트 • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에의한 부대시설 및 복리시설		
				○ 불허용도 • 허용용도외의 건축물 • 「학교보건법」 등 기타 법령에 의해 당해 토지에 불허되는 용도		
		건폐율	-	50% 이하		
		용적률	· a1 : 195% · a2 : 205% · a3 : 205% (단, 「주택법」 제2조제25호에 따른 리모델링(이하 “리모델링” 이라 한다)의 용적률은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 최대한도까지 완화할 수 있다.)	360% 이하		
		높이	최고	· 지침 참조	-	
			최저	· 지침 참조	-	
		배치	· 지침참조	-		
		형태	· 지침참조	-		
		색채	· 지침 참조	-		
건축선	· 지침참조	귀인으로 진입로변 : 3m 이상 부림로 진입로변 : 10m 이상 관평로 진입로변 : 6m 이상				

도면 번호	위치	구분	계획내용		비고
			기정	변경	
A	A18	공공 보행 통로 (신설)	-	“공공보행통로” 라함은 대지 안에 일반인이 보행통행에 이용할 수 있도록 조성한 24 시간 개방된 통로를 말하며, 다음의 기준에 따라 조성함 - 공공보행통로는개방형으로 설치함을 원칙으로 하되, 불가피하게 피로티구조로 설치할 경우 높이는 6m이상으로 설치하여야 함 - 공공보행통로가도로(단지내도로포함)와 교차하는 지점은 ‘보행우선구조’ 로조성 - 공공보행통로에는 ‘보행지장물’ 을설치해서는 안됨 - 공공보행통로각 부분의 마감높이는 양끝에서 연결되는 도로 접합부의 높이와 같도록 함 - 다만, 양끝 도로면의 높이가 다를 경우에는 계단을 설치할 수 있으며, 계단과 함께 일부구간에는 장애인을 위한 경사로를 반드시 설치하여야 함 ※ 보행자우선구조 : 공공보행통로, 보행자전용도로 등 보행자를 위한 동선과 차로가교차할 경우 보행자를 위한 동선이 우선하는 교차부분의 구조를 말함. ※ 보행지장물 : 보행자의 식별성과 접근성을 저해하는 주차장, 담장, 환기구, 쓰레기적치장등의 시설물과 건물외벽 이나 지하층으로부터 보행을 방해하는 물체(개폐식 창호나 출입문, 지하층 상부, 주유관, 배수관파이프, 맨홀뚜껑 등)의 돌출 등 보행 및 보행흐름에 지장을 주는 시설물을 말함	

2) 단독주택용지(변경없음)

다. 주거지역내 공공시설

- 1) 근린생활시설용지(변경없음)
- 2) 학교 및 유치원용지(변경없음)
- 3) 주차장(변경)

도면 번호	위치	구분		계획내용		비고
				기정	변경	
주	주1 주2 주3 주4 주5 주6 주7 주8	용도	허용	-	변경없음	주8 신설
			불허	• 지침참조	변경없음	
			주용도	• 노외주차장	변경없음	
		건폐율		-	-	
		용적률		-	-	
		높이	최고	-	-	
			최저	-	-	
		배치		-	-	
		형태		-	-	
		색채		-	-	
		건축선		-	-	

- 4) 공공업무(동주민센터)(변경없음)
- 5) 공공업무(동주민센터 및 노유자시설)(변경없음)
- 6) 문화시설(문화 및 집회시설 등)(변경없음)
- 7) 공공업무(파출소)(변경없음)
- 8) 공공업무(도서관)(변경없음)
- 9) 마을회관(경로당)(변경없음)
- 10) 종교시설(변경없음)
- 11) 공급설비시설(변전소)(변경없음)
- 12) 공급처리시설(폐기물처리시설)(변경없음)
- 13) 의료시설(변경없음)
- 14) 사회복지시설(변경없음)

라. 공공건축물 및 기타시설

- 1) 종합의료시설(변경없음)
- 2) 집단에너지시설(변경없음)
- 3) 농수산물도매시장(변경없음)
- 4) 공공시설용지(변경없음)
- 5) 업무시설용지(신설)

도면 번호	위치	구분		계획내용	비 고
				변경	
업	업2	용도	허용	「건축법」 시행령 별표1 업무시설(오피스텔 제외) (근거: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제46조 제5항) 「건축법」 시행령 별표1 제1종근린생활시설 (단, 1층에 한함)	
			불허	허용용도 이외의 용도	
		건폐율		50%	
		용적률		280%	
		높이	최고	-	
			최저	-	
		배치		1층 바닥면적의 2분의 1이상을 높이 6m 이상의 필로티 구조로 조성	
		형태		-	
		색채		-	
		건축선		-	

6. 기타사항에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

가. 대지내 공지에 관한 사항

- 1) 전면공지(변경없음)
- 2) 공개공지(변경없음)
- 3) 공공조경(변경없음)

나. 도로 및 주차장에 관한 사항

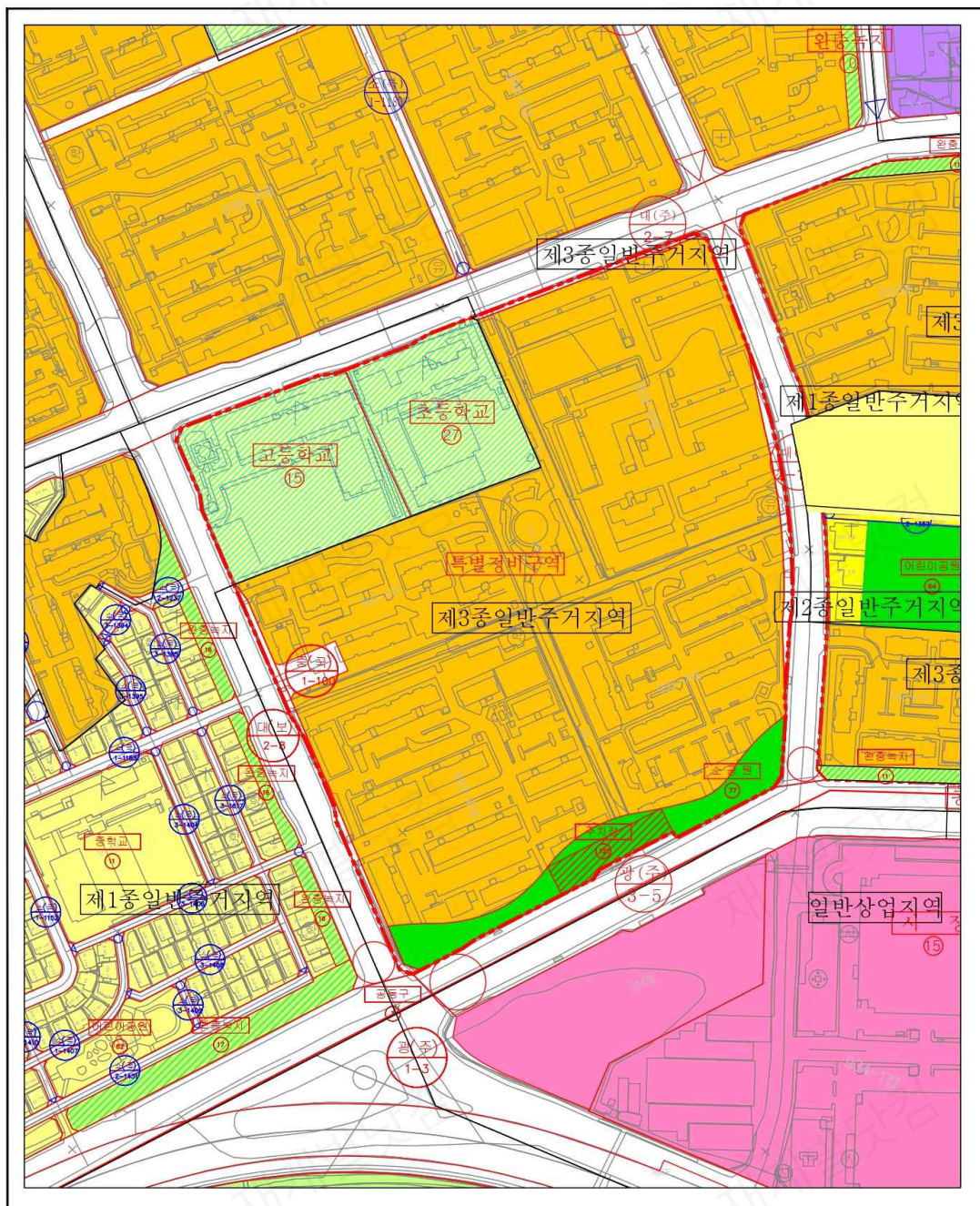
1) 차량출입허용구간(변경)

구분	획지번호(위치)	기 정	변 경	비고
변경	A18 (평촌동 932 일원)	-	- 차량출입허용구간 지정 - 지침 및 결정도 참조	

주) 신설되는 차량출입허용구간의 경우 A-17 특별정비구역에 한하여 결정되는 사항임

□ 지형도면 고시도

안양 A-17 노후계획도시 특별정비구역 지형도면 승인 고시도



평촌신도시 특별정비예정구역(A-17)
특별정비계획 결정 및 정비구역 지정

범 례

	특별 정비 구역		도로(대로이상)
	제1종 일반주거지역		도로(중로이하)
	제2종 일반주거지역		주 차 장
	제3종 일반주거지역		학 교
	일반상업지역		공 원
	일반공업지역		녹 지
	자연녹지지역		기타도시계획시설
	공 동 구		입 체 교 결 정

S = 1 : 1,500

지정일자 : 연양시	고시번호 : 연양시 고시 제2025-279호
지정일자 : 2025. 12. 30	적 정 자 : (주) 유산엔지니어링건축사사무소
고시연도 : 2025년	작성일자 : 2025. 12. 30

구분	입안 및 결정 관자		
	직 설 자	1차 확인자	2차 확인자
소 속	(주)유산엔지니어링건축사사무소	안 양 시(도시계획과)	안 양 시(도시행정과)
직 위	미 사	주무관	17신도시팀장
직 명	사업책임기술인	지방시설주무관	지방시설주사
성 명	염 상 진	김 민 중	김 지 영
확인인			

INDEX

376121513	376121514	376121515
376121522	376121524	376121525
376121533	376121534	376121535