

## 구사거리지구 주택재개발사업 정비계획 변경 및 지형도면 고시

안양시 고시 제2009-88호(2009. 8. 28)에 의거 정비구역 지정·고시된 안양시 동안구 호계3동 661-1번지 일원 구사거리지구에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 의하여 지형도면등을 승인하고 이를 고시합니다.

2012. 9. 6.

안 양 시 장

### 1. 정비사업의 명칭(변경없음)

○ 호계3동 구사거리지구 주택재개발정비사업

### 2. 정비구역 및 면적(변경없음)

| 구 역 명                    | 위 치                        | 면 적(㎡)   | 비 고                             |
|--------------------------|----------------------------|----------|---------------------------------|
| 호계3동 구사거리지구<br>주택재개발정비구역 | 안양시 동안구 호계3동<br>661-1번지 일대 | 42,235.1 | 안양시고시 제2009-88호<br>(2009.08.28) |

### 3. 토지이용계획

| 구분             |      | 면적(㎡)    |          |          | 구성비<br>(%) | 비고           |
|----------------|------|----------|----------|----------|------------|--------------|
|                |      | 기정       | 변경       | 변경후      |            |              |
| 구역면적           |      | 42,235.1 | -        | 42,235.1 | 100.0      |              |
| 공동주택용지         |      | 31,590.0 | 감) 164.9 | 31,425.1 | 74.4       | 아파트 및 부대복리시설 |
| 정비<br>기반<br>시설 | 소계   | 10,645.1 | 증) 164.9 | 10,810.0 | 25.6       | -            |
|                | 도로   | 7,998.0  | 증) 446.0 | 8,444.0  | 20.0       |              |
|                | 주차장  | -        | 증) 254.0 | 254.0    | 0.6        |              |
|                | 공원   | 1,502.0  | 감) 552.0 | 950.0    | 2.2        | 소공원 2개소      |
|                | 녹지   | 983.9    | 증) 178.1 | 1,162.0  | 2.8        | 완충녹지, 경관녹지   |
|                | 공공공지 | 161.2    | 감) 161.2 | -        | -          |              |

#### 4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제7호의 규정에 의한 도시계획시설의 설치에 관한 계획

##### 가. 교통시설

###### 1) 도로

○ 도로 결정(변경) 조서

| 구분 | 규모 |    |      |           | 기능        | 연장<br>(m)    | 기점                   | 종점                   | 사용<br>형태 | 주요<br>경과지 | 최초<br>결정일           | 비고                     |
|----|----|----|------|-----------|-----------|--------------|----------------------|----------------------|----------|-----------|---------------------|------------------------|
|    | 등급 | 류별 | 번호   | 폭원<br>(m) |           |              |                      |                      |          |           |                     |                        |
| 기정 | 대로 | 2  | 4    | 30~37     | 주간선<br>도로 | 710<br>(118) | 광로2-1                | 안양도시계획<br>구역계        | 일반<br>도로 | 호계<br>고가  | 건고제37호<br>(76.3.27) | 홍안로<br>( )는 구역내<br>연장임 |
| 기정 | 중로 | 2  | 80   | 10~19     | 집산<br>도로  | 197<br>(120) | 대3-6                 | 군포시경계                | 일반<br>도로 |           |                     | ( )는 구역내<br>연장임        |
| 변경 | 중로 | 2  | 80   | 10~19     | 집산<br>도로  | 197<br>(120) | 대3-6                 | 군포시경계                | 일반<br>도로 |           |                     | 선형변경                   |
| 기정 | 소로 | 1  | 1126 | 10        | 국지<br>도로  | 196          | 중2-80<br>호계동708-7    | 대2-4<br>호계동672       | 일반<br>도로 |           | 95.10.13            |                        |
| 기정 | 소로 | 3  | 1364 | 6~12      | 국지<br>도로  | 320<br>(177) | 대로2-4<br>호계동1037     | 중로2-80<br>호계동659-2   | 일반<br>도로 |           | 76.12.30            | ( )는 구역내<br>연장임        |
| 변경 | 소로 | 3  | 1364 | 6~12      | 국지<br>도로  | 320<br>(177) | 호계동1037              | 중로2-80<br>호계동659-2   | 일반<br>도로 |           | 76.12.30            | 구역내 확폭<br>(6m→8m)      |
| 기정 | 소로 | 3  | 1365 | 6         | 국지<br>도로  | 82<br>(12)   | 대3-6<br>호계동714-2     | 소3-1363<br>호계동710-31 | 일반<br>도로 |           | 76.12.30            | ( )는 구역내<br>연장임        |
| 변경 | 소로 | 3  | 1365 | 6         | 국지<br>도로  | 70           | 대3-6<br>호계동714-2     | 소2-1441<br>호계동710-42 | 일반<br>도로 |           | 76.12.30            | 노선축소                   |
| 기정 | 소로 | 3  | 1367 | 6         | 국지<br>도로  | 99           | 소1-1413<br>호계동655-7  | 소3-1364<br>호계동653-11 | 일반<br>도로 |           | 76.12.30            |                        |
| 변경 | 소로 | 2  | 1440 | 8         | 국지<br>도로  | 99           | 소1-1413<br>호계동655-7  | 소3-1364<br>호계동653-11 | 일반<br>도로 |           |                     |                        |
| 기정 | 소로 | 1  | 1413 | 10        | 국지<br>도로  | 138          | 호계동642               | 호계동650-12            | 일반<br>도로 |           | 경고제18호<br>(08.1.18) |                        |
| 기정 | 소로 | 3  | 1615 | 6         | 국지<br>도로  | 66           | 중2-80<br>호계동659-3    | 당정동924               | 일반<br>도로 |           | 안고제88호<br>(09.8.28) | 노선번호변경<br>(구3-1560호)   |
| 변경 | 소로 | 2  | 1441 | 8         | 국지<br>도로  | 120          | 중2-80<br>호계동659-3    | 소3-1365<br>호계동710-28 | 일반<br>도로 |           |                     |                        |
| 기정 | 소로 | 3  | 1616 | 6         | 국지<br>도로  | 51           | 소3-1363<br>호계동877-44 | 호계동710-26            | 일반<br>도로 |           | 안고제88호<br>(09.8.28) | 노선번호변경<br>(구3-1561호)   |
| 변경 | 소로 | 3  | 1616 | 6         | 국지<br>도로  | 49           | 소2-1441<br>호계동877-44 | 호계동710-26            | 일반<br>도로 |           | 안고제88호<br>(09.8.28) | 노선축소                   |
| 폐지 | 소로 | 3  | 1363 | 8         | 국지<br>도로  | 58           | 중2-80                | 소3-1616              | 일반<br>도로 |           | 95.10.13            |                        |

○ 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전<br>도로명 | 변경후<br>도로명 | 변경내용   | 변경사유  |
|------------|------------|--|---|
| 중로2-80     | 중로2-80     | · 선형변경   | · 정비계획변경에 따른 선형 변경  |
| 소로3-1364   | 소로3-1364   | · 노선확폭<br>· 변경전 : B=6~12m, L=320m<br>· 변경후 : B=6~12m, L=320m     | · 정비계획변경에 따른 노선 확폭<br>(구역내 일부노선 확폭)   |
| 소로3-1365   | 소로3-1365   | · 노선축소<br>· 변경전 : B=6.0m, L=82m<br>· 변경후 : B=6.0m, L=70m         | · 정비계획변경에 따른 노선 축소  |
| 소로3-1367   | 소로2-1440   | · 노선확폭<br>· 변경전 : B=6.0m, L=99m<br>· 변경후 : B=8.0m, L=99m         | · 정비계획변경에 따른 노선 확폭  |
| 소로3-1615   | 소로2-1441   | · 노선확폭 및 선형변경<br>· 변경전 : B=6.0m, L=66m<br>· 변경후 : B=8.0m, L=120m | · 정비계획변경에 따른 노선확폭 및 선형<br>변경(안양 도시관리계획 재정비(2012.6) 에<br>따른 노선번호변경_구3-1560→3-1615) |
| 소로3-1616   | 소로3-1616   | · 노선축소<br>· 변경전 : B=6.0m, L=51m<br>· 변경후 : B=6.0m, L=49m         | · 정비계획변경에 따른 노선확폭 및 선형<br>변경(안양 도시관리계획 재정비(2012.6) 에<br>따른 노선번호변경_구3-1561→3-1616) |
| 소로3-1363   | -          | · 노선폐지   | · 정비계획변경에 따른 노선 폐지  |

2) 주차장

○ 주차장 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 위치                      | 면적(㎡) |        |     | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|----------------|-----|-------------------------|-------|--------|-----|-----------|----|
|    |                |     |                         | 기정    | 변경     | 변경후 |           |    |
| 신설 | 82             | 주차장 | 동안구 호계3동<br>660-15번지 일원 | -     | 증) 254 | 254 | -         |    |

○ 주차장 결정(변경) 사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 변경내용  | 변경사유  |
|----------------|-----|---|---|
| 82             | 주차장 | · 변경내역 : “주차장” 신설<br>· 면 적 : 254㎡<br>· 위 치 : 동안구 호계3동 660-15번지 일원 | · 정비계획변경에 따른 주차장 신설<br>· 시민의 주차공간 확보를 위해 설치 |

나. 공간시설

1) 공원

○ 공원 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면<br>표시<br>번호 | 공원명 | 시설의<br>종류 | 위 치                     | 면적(㎡)   |           |     | 최초<br>결정일                           | 비고 |
|-----|----------------|-----|-----------|-------------------------|---------|-----------|-----|-------------------------------------|----|
|     |                |     |           |                         | 기정      | 변경        | 변경후 |                                     |    |
| 폐지  | 109            | 공원  | 어린이<br>공원 | 동안구 호계3동<br>708-3번지 일원  | 1,502.0 | 감)1,502.0 | -   | 2009.08.28<br>(안양시 고시<br>제2009-88호) |    |
| 신설  | 49             | 공원  | 소공원       | 동안구 호계3동<br>660-15번지 일원 | -       | 증) 560    | 560 | -                                   |    |
| 신설  | 50             | 공원  | 소공원       | 동안구 호계3동<br>658-4번지 일원  | -       | 증) 390    | 390 | -                                   |    |

○ 공원 변경사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 공 원 명 | 변경내용   | 변경사유   |
|----------------|-------|--|--|
| 109            | 공원    | · 변경내역 : “어린이공원” 폐지<br>· 면 적 : 1,502.0㎡<br>· 위 치 : 동안구 호계3동 708-3번지 일원 | · 정비계획변경 시 적합한 위치로의 공원<br>이전을 위한 용도폐지                  |
| 49             | 공원    | · 변경내역 : “소공원” 신설<br>· 면 적 : 560㎡<br>· 위 치 : 동안구 호계3동 660-15번지 일원      | · 정비계획변경에 따른 공원 신설<br>· 도시민의 휴식 및 정서함양을 도모하기<br>위하여 설치 |
| 50             | 공원    | · 변경내역 : “소공원” 신설<br>· 면 적 : 390㎡<br>· 위 치 : 동안구 호계3동 658-4번지 일원       | · 정비계획변경에 따른 공원 신설<br>· 도시민의 휴식 및 정서함양을 도모하기<br>위하여 설치 |

2) 녹지

○ 녹지 결정(변경)조서

| 구분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 시설의<br>종류 | 위 치                  | 면적(㎡) |        |      | 최 초<br>결정일                         | 비고 |
|----|----------------|-----|-----------|----------------------|-------|--------|------|------------------------------------|----|
|    |                |     |           |                      | 기정    | 변경     | 변경 후 |                                    |    |
| 변경 | 61             | 녹지  | 완충<br>녹지  | 동안구 호계3동<br>673번지 일원 | 983.9 | 감) 4.9 | 979  | 2009.08.28<br>(안양시고시<br>제2009-88호) |    |
| 신설 | 37             | 녹지  | 경관<br>녹지  | 동안구 호계3동<br>672번지 일원 | -     | 증) 183 | 183  |                                    |    |

○ 녹지 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 시설명 | 변경내용   | 변경사유                   |
|----------------|-----|--|------------------------|
| 61             | 녹지  | · 변경내역 : “완충녹지” 선형조정<br>· 면 적 : 983.9㎡→979㎡(감 4.9㎡)<br>· 위 치 : 동안구 호계3동 673번지 일원 | · 정비계획변경에 따른 완충녹지 선형조정 |
| 37             | 녹지  | · 변경내역 : “경관녹지” 신설<br>· 면 적 : 183㎡<br>· 위 치 : 동안구 호계3동 672번지 일원                  | · 정비계획변경에 따른 경관녹지 신설   |

3) 공공공지

○ 공공공지 결정(변경)조서

| 구 분 | 도면<br>표시<br>번호 | 시설명      | 위 치                  | 면 적(㎡) |          |     | 최초<br>결정일                           | 비고 |
|-----|----------------|----------|----------------------|--------|----------|-----|-------------------------------------|----|
|     |                |          |                      | 기정     | 변경       | 변경후 |                                     |    |
| 폐지  | 37             | 공공<br>공지 | 동안구 호계3동<br>672번지 일원 | 161.2  | 감) 161.2 | -   | 2009.08.28<br>(안양시 고시<br>제2009-88호) |    |

○ 공공공지 결정(변경)사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 시설명  | 변경내용  | 변경사유                 |
|----------------|------|---|----------------------|
| 37             | 공공공지 | · 변경내역 : “공공공지” 폐지<br>· 면 적 : 161.2㎡<br>· 위 치 : 동안구 호계3동 672번지 일원 | · 정비계획변경에 따른 공공공지 폐지 |

5. 공동이용시설 설치계획

○ 기정

| 시설명    | 법적 기준   | 법적면적<br>(㎡)    | 계획<br>(㎡) | 비고 |
|--------|---|----------------|-----------|----|
| 근린생활시설 | · 세대당 6㎡이하, 다만, 500㎡미만인 경우 500㎡로 할 수 있음                             | 500㎡이하         | 307.0     |    |
| 관리사무소  | · 50세대 이상의 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡ 이상 확보 면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능 | 44.20㎡이상       | 185.3     |    |
| 경로당    | · 100세대 이상의 경우, 40+(세대수-150)×0.1㎡이상 확보 면적이 300㎡를 초과할 경우, 300㎡로 설치가능 | 98.40㎡이상       | 242.35    |    |
| 주민공동시설 | · 300세대 이상의 경우, 50+(세대수-300)×0.1㎡이상 확보 면적이 300㎡를 초과할 경우, 300㎡로 설치가능 | 93.40㎡이상       | 98.0      |    |
| 보육시설   | · 500세대 이상의 경우, 40인 이상의 규모를 갖춘 보육 시설 설치                             | 40인이상<br>영유아보육 | 242.35    |    |
| 경비실    | · 주택건설기준등에관한규정 제4조  | -              | 52.94     |    |

○ 변경

| 구 분     | 법적 기준                           | 법적면적<br>(㎡) | 계 획(㎡)   | 비 고 |
|---------|---------------------------------|-------------|----------|-----|
| 관리사무소   | · 10 + ( 835 - 50 ) X 0.05      | 49.25㎡이상    | 78.10    |     |
| 휴게시설    | · 2 개소 설치                       | -           | 2개소 설치   |     |
| 비상급수시설  | · 835 X 1.5 TON                 | 1,252.5㎡이상  | 1,402.80 |     |
| 어린이놀이터  | · 300 + ( 835 - 100 ) X 1.0     | 1035㎡이상     | 1,296.75 |     |
| 근린생활시설  | · 835 X 6 ㎡ 이하                  | 5,010㎡이하    | 2,435.00 |     |
| 유 치 원   | · 해당없음(2000세대 이상 설치)            | -           | -        |     |
| 주민운동시설  | · 300+[(835-500)/200]X150       | 551.25㎡이상   | 600.00   |     |
| 경 로 당   | · 40 + ( 835 - 150 ) X 0.1      | 108.5㎡이상    | 160.20   |     |
| 주민공동시설1 | · 50 + ( 835 - 300 ) X 0.1      | 103.5㎡이상    | 182.53   |     |
| 주민공동시설2 | · 헬스클럽, 실내골프연습장                 | -           | 950.00   |     |
| 보 육 시 설 | · 상시 40인이상 영유아보육 : 40<br>X 4.29 | 171.6㎡이상    | 197.34   |     |
| 문 고     | · 33㎡, 6석, 1000권이상              | -           | 112.28   |     |
| 우편물수취함  | · 각동 주현관에 설치                    | -           |          |     |
| 경 비 실   | -                               | -           | 45.00    |     |
| 방 재 실   | -                               | -           | 90.64    |     |
| MDF실    | -                               | -           | 104.24   |     |
| 부대시설 공용 | -                               | -           | 511.70   |     |

※ 상기 계획은 예시(안)이며 사업시행인가 협의에 따라 변경될 수 있음

6. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 및 높이에 관한 계획

| 구 분                  |                 |                           | 계 획 내 용   |
|----------------------|-----------------|---------------------------|---|
| 획지1                  | 건축물용도<br>(변경없음) | 허용용도                      | • 공동주택 및 부대복리시설   |
|                      |                 | 불허용도                      | • 허용용도이외의 용도  |
|                      | 건 폐 율           | 기정                        | • 60% 이하  |
|                      |                 | 변경                        | • 50% 이하 (감 10%)  |
|                      | 용 적 률           | 기정                        | • 230% 이하   |
|                      |                 | 변경                        | • 270% 이하 (증 40%) / 예정법적상한용적률 270%이하  |
|                      | 높 이             | 기정                        | • 평균층수 18층 이하   |
|                      |                 | 변경                        | • 108m 이하(37층 이하)   |
| 건축한계선(변경없음)          |                 | • 건축선 및 인접대지경계선으로부터 5m 이격 |   |
| 획지2                  | 건축물용도<br>(변경없음) | 허용용도                      | • 공동주택 및 부대복리시설   |
|                      |                 | 불허용도                      | • 허용용도이외의 용도  |
|                      | 건 폐 율           | 기정                        | • 60% 이하  |
|                      |                 | 변경                        | • 50% 이하 (감 10%)  |
|                      | 용 적 률           | 기정                        | • 230% 이하   |
|                      |                 | 변경                        | • 270% 이하 (증 40%) / 예정법적상한용적률 270%이하  |
|                      | 높 이             | 기정                        | • 평균층수 18층 이하   |
|                      |                 | 변경                        | • 108m 이하(37층 이하)   |
| 건축한계선(변경없음)          |                 | • 건축선 및 인접대지경계선으로부터 5m 이격 |   |
| 주택의 규모 및<br>규모별 건설비율 |                 | 기정                        | • 건립세대 : 734세대(100.0%)<br>• 임대주택 : 128세대(17.44%)<br>-전용면적 36.99㎡ : 128세대(17.44%)<br>• 분양주택 : 606세대(82.56%)<br>-전용면적 59.95㎡ : 164세대(22.34%)<br>-전용면적 84.97㎡ : 348세대(47.41%)<br>-전용면적 114.96㎡ : 94세대(12.81%)                      |
|                      |                 | 변경                        | • 건립세대 : 835세대(100.0%)<br>• 임대주택 : 143세대(17.1%)<br>-전용면적 36.99㎡ : 74세대(8.9%)<br>-전용면적 42.88㎡ : 69세대(8.2%)<br>• 분양주택 : 692세대(82.9%)<br>-전용면적 59.98㎡ : 237세대(28.4%)<br>-전용면적 70.00㎡ : 113세대(13.5%)<br>-전용면적 84.99㎡ : 342세대(41.0%) |

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

가. 환경보전계획

| 구 분          | 계 획 내 용 ( 요 약 )  |
|--------------|--|
| 우수유출         | · 투수가 가능한 포장재료를 이용하여 시공토록 하여 우수유출량 저하 계획                               |
| 비오톱변화        | · 계획대상지의 비오톱 유형은 주거지 비오톱이며, 사업시행후 현재의 비오톱 유형 및 보전가치의 변동이 최소화 하도록 대책 마련 |
| 기존수목<br>활용계획 | · 추후 재개발 정비사업시 보존가치가 높은 수목 및 수종은 기존 수목을 최대한 활용 하는 방안을 별도로 마련하여 시행      |

나. 재난방지계획

| 구 분 | 계 획 내 용 (요 약)  |
|-----|--|
| 화재  | · 지구내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획수립  |
| 수해  | · 우수유역을 검토하여 지구주변지역의 우수관망을 충분히 설치하도록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰등에 대한 방재 계획 수립   |
| 교통  | · 재해시 소방도로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계 구축<br>· 단지내 도로의 노상주차장을 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획<br>· 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 |

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

- 시공시 고소음·굉음 등에 학교의 활동에 피해가 없는 시간대에 공사하고 학교 축대 등에 손상이 없도록 사전대비
- 공사 소음방지를 위하여 일정높이까지 방음벽 설치
- 등·하교 통학로에 통학로를 표시하고 학교 주변 지형을 고려 안전한 통학로 확보
- 기존 학교 시설물(전기, 통신, 상·하수 시설)을 현재와 같이 유지 될 수 있도록 조치

9. 세입자 주거대책

- 전체 계획세대수의 17%이상을 임대주택으로 계획하여 세입자에 대한 주거대책을 마련하였으며, 관련법규에 따라 주거이전비, 영업보상비등을 지급할 예정임

<정비사업 임대주택 및 주택규모별 건설비율>

| 구 분     | 국민주택 규모                    | 임대주택<br>건설비율    | 임대주택 건설규모                                |
|---------|----------------------------|-----------------|--|
| 주택재개발사업 | 전체세대수의 80%이상을<br>85㎡이하로 건설 | 전체세대수의<br>17%이상 | 임대주택의 30%이상 또는 전체세대수의<br>5%이상을 40㎡이하로 건설 |

10. 정비사업시행 예정시기(변경없음)

- 구역지정고시 이후 4년이내에 사업시행인가



11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조 제1항 각호의 사항에 관한 계획  
가. 지구단위계획구역 결정조서(변경없음)

1) 지구단위계획구역 결정조서

| 도면표시<br>번호 | 구역명                     | 위 치                        | 면 적(㎡)   | 비 고 |
|------------|-------------------------|----------------------------|----------|-----|
| -          | 호계3동 구사거리지구<br>지구단위계획구역 | 안양시 동안구<br>호계3동 661-1번지 일원 | 42,235.1 | -   |

나. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 조서

1) 용도지역 결정(변경)조서

| 구분       |           | 면 적 (㎡)  |             |          | 구성비<br>(%) | 비고 |
|----------|-----------|----------|-------------|----------|------------|----|
|          |           | 기정       | 변 경         | 변경후      |            |    |
| 합계       |           | 42,235.1 | -           | 42,235.1 | 100.0      |    |
| 주거<br>지역 | 소 계       | 41,859.1 | -           | 41,859.1 | 99.1       |    |
|          | 제2종일반주거지역 | 41,859.1 | 감) 41,859.1 | -        | -          |    |
|          | 제3종일반주거지역 | -        | 증) 41,859.1 | 41,859.1 | 99.1       |    |
| 상업지역     |           | 376.0    | -           | 376.0    | 0.9        |    |

2) 용도지역 변경사유서

| 도면<br>표시<br>번호 | 위 치                                 | 용도지역  |   | 면적<br>(㎡) | 용적률<br>(%) | 결정(변경)사유   |
|----------------|-------------------------------------|---|---|-----------|------------|--|
|                |                                     | 기정  | 변경  |           |            |  |
| -              | 안양시<br>동안구<br>호계3동<br>661-1번지<br>일대 | 제2종일반<br>주거지역,<br>(41,859.1㎡)<br><br>일반상업지역<br>(376.0㎡) | 제3종일반<br>주거지역,<br>(41,859.1㎡)<br><br>일반상업지역<br>(376.0㎡) | 42,235.1  | 270        | · 「2010 안양 도시·주거환경정비기본<br>계획(변경)」(안양시고시 제2010-43호)<br>상 제2종일반주거지역을 제3종<br>일반주거지역으로 종상향<br>· 이를 반영한 정비계획수립에 따른<br>용도지역 변경 |

3) 용도지구 결정조서(변경없음)

| 구분 | 도면표시<br>번호 | 지구명  | 지구의<br>세분 | 위 치                           | 면적<br>(㎡) | 연장<br>(m) | 폭원<br>(m) | 최초<br>결정일 | 비고 |
|----|------------|------|-----------|-------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|----|
| 기정 | 13         | 미관지구 | 중심지<br>미관 | 광로2-4, 대로2-4호변 양측<br>(호계신사거리) | 4,147     | 234       | 15        | ‘88.12.31 |    |
| 기정 | 4          | 미관지구 | 일반<br>미관  | 광로2-2, 2-4,<br>대로2-4호변 양측     | 36,024    | 2,153     | 15        | ‘88.12.31 |    |

다. 교통처리계획

○ 지정

| 구분        | 계획내용   |
|-----------|--|
| 진출입 동선    | <div><div>· 주 출입구부 19m도로 확보</div><div>· 소로1-1126, 소로1-1413구간 10m도로 확보</div><div>· 소로3-1364, 3-1365</div></div>                                   |
| 교통안전 및 기타 | <div><div>· 지하주차장 램프 출입구 부분 경고등 설치</div><div>· 사업지 지상부 및 지하주차장 반사경 설치</div><div>· 보행단절지점에 횡단보도 설치</div><div>· 사업지내, 사업지 외부에 과속방지턱 설치</div></div> |
| 주차시설      | <div><div>· 계획주차대수 : 1,112대(법정의 145.17%, 수요의 151.50%)</div><div>· 법정주차대수 : 766대</div><div>· 주차수요 : 893대(2016년)</div></div>                       |

○ 변경

| 구분        | 교통처리방안   |
|-----------|--|
| 가로 및 교차로  | <div><div>· 분석대상 교차로 최적신호운영방안 제시(4개소)</div><div>· 사업지 북측 10m도로 개설(홍안대로~엘에스로 45번길) 및 차로운영계획 수립(2차로)</div><div>· 사업지 주변 6~10m 도시계획도로 개설 및 차로운영계획 수립</div></div>  |
| 진출입 동선    | <div><div>· 엘에스로 45번길 도로 확폭 및 차로운영계획 수립(3~4차로 운영)</div><div>· 진출입구 차량회전반경 R=6.0m 이상 확보</div><div>· 홍안대로 사업지측으로 Set-Back하고 진출입 완화차로 설치</div><div>· 제원 : B=3.0m, L=100m</div><div>· 사업지입구 교차로 기하구조 개선 및 운영계획 수립</div><div>· 점멸등 설치 : 1개소</div><div>· 사업지내 비상차량 동선체계 수립</div></div> |
| 주차시설      | <div><div>· 적정주차대수 제시</div><div>· 법정주차대수 : 734</div><div>· 주차수요(원단위법, 2016년) : 887대</div><div>· 계획주차대수 : 900대(100% 자주식, 장애인 주차 33대 포함)</div><div>· 주차장은 모두 지하주차장으로 계획</div><div>· 노외주차장 설치(254.0㎡, 사업부지 면적의 0.6%)</div></div>  |
| 보행        | <div><div>· 보행단절지점 횡단보도 설치(10개소)</div><div>· 사업지 북측 10m도로에 사업지측으로 편측보도 설치(B=2.0m)</div><div>· 사업지출입구는 보도턱낮춤으로 계획(2개 지점)</div><div>· 홍안대로 사업지측에 차로변으로 자전거도로(B=1.5m, L=100m) 설치</div><div>· 사업지 남측 도로에 사업지측으로 보도 설치(B=2.0m)</div></div>  |
| 교통안전 및 기타 | <div><div>· 과속방지턱 설치(2개소)</div><div>· 지하주차장 진출입부 차량경고등 설치(11개소 : 지상 3개소, 지하 8개소)</div><div>· 이동식 블라드 설치(4개소)</div></div>   |

12. 정비사업의 시행방법(변경없음)

- 도시 및 주거환경정비법 제48조 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건립 공급할 계획임

13. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

| 구분     |          | 위 치                     | 정비 개량 계획(동) |     |     |           |          | 비 고 |
|--------|----------|-------------------------|-------------|-----|-----|-----------|----------|-----|
| 구역명    | 면적(㎡)    |                         | 계           | 존 치 | 개 수 | 철거후<br>신축 | 철거<br>이주 |     |
| 구사거리지구 | 42,235.1 | 안양시 동안구<br>호계3동 661-1일대 | 116         | -   | -   | -         | 116      | -   |

14. 정비기반시설의 설치계획

- “4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조 제7호의 규정에 의한 도시계획시설의 설치에 대한 계획”와 같음

15. 법 제34조에 따라 정비구역을 둘 이상의 구역으로 분할하거나 서로 떨어진 둘 이상의 구역 또는 정비구역을 하나의 구역으로 결합하여 정비사업을 시행하는 경우 그 분할 또는 결합에 관한 계획

- 해당사항 없음

16. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경없음)

| 구분    | 계획내용                      | 비고            |
|-------|---------------------------|---------------|
| 건축한계선 | · 건축선 및 인접대지경계선으로부터 5m 이격 | 안양시 건축조례 제32조 |

17. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과(변경없음)

- 지상부에 녹지공간을 많이 확보하여 토양포장율을 억제하고 투수성 포장재를 사용하여 우수 유출량 최대한 억제

18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항  
가. 정비구역 주택수급계획

| 구 분 | 정비사업 시행으로<br>증감예상 세대수 | 기존 세대수<br>(주민등록상) | 계획 세대수 | 비고          |
|-----|-----------------------|-------------------|--------|-------------|
| 기정  | 증) 123세대              | 620세대             | 743세대  | 임대 128세대 포함 |
| 변경  | 증) 215세대              | 620세대             | 835세대  | 임대 143세대 포함 |

나. 주변지역 주택수급계획

| 구 분             | 개발<br>방식  | 면적(㎡)     | 건폐율<br>(%)   | 용적률<br>(%)    | 높이<br>(층수)                   | 세대수   |                | 진행현황         | 비고  |
|-----------------|-----------|-----------|--------------|---------------|------------------------------|-------|----------------|--------------|-----|
|                 |           |           |              |               |                              | 현황    | 계획             |              |     |
| 호계주공아파트<br>주변지구 | 주택<br>재건축 | 53,382.0  | 20%<br>이하    | 234%<br>이하    | 30층 이하<br>(93m이하)            | 811   | 1,006          | 조합설립인가       | 1단계 |
| 호원초교<br>주변지구    | 주택<br>재개발 | 185,269.3 | 25%<br>이하    | 231.39%<br>이하 | 115m 이하                      | 3,257 | 2,970<br>(505) | 정비구역지정       | 2단계 |
| 삼신6차<br>아파트지구   | 주택<br>재건축 | 14,831.7  | 18.15%<br>이하 | 226.16%<br>이하 | 21층 이하                       | 391   | 354<br>(38)    | 관리처분계획<br>인가 | 1단계 |
| 덕현지구            | 주택<br>재개발 | 116,666.1 | 50%<br>이하    | 246.80%<br>이하 | 35층 이하<br>(150m이하)           | 1,872 | 2,147<br>(365) | 정비구역지정       | 2단계 |
| 용창아파트<br>주변지구   | 주택<br>재개발 | 104,085.6 | 50%<br>이하    | 249.88%<br>이하 | 35층 이하<br>(100m이하)           | 1,217 | 1,820<br>(311) | 조합설립인가       | 2단계 |
| 삼봉지구            | 주택<br>재개발 | 12,591    | 60%<br>이하    | 193.95%<br>이하 | 평균층수<br>18층 이하               | 76    | 187            | 정비구역지정       | 2단계 |
| 아랫마을지구          | 주택<br>재개발 | 23,321.2  | 31%이하        | 230%<br>이하    | 최고 21층이하<br>(평균층수<br>18층이하)  | -     | 346<br>(63)    | 정비구역지정       | 1단계 |
| 예술공원<br>입구주변지구  | 주택<br>재개발 | 48,260.1  | 60%이하        | 451.6%<br>이하  | 제한없음                         | -     | 822<br>(149)   | 조합설립인가       | 1단계 |
|                 |           |           | 58%이하        | 221.3%<br>이하  | 평균18층<br>이하                  |       |                |              |     |
| 소곡지구            | 주택<br>재개발 | 65,106.0  | 16.48%<br>이하 | 242.94%<br>이하 | 최고층수<br>27층 이하<br>(90m 이하)   | -     | 1,343<br>(232) | 사업시행인가       | 1단계 |
| 삼영아파트<br>주변지구   | 주택<br>재개발 | 25,167.74 | 60%<br>이하    | 249.12%<br>이하 | 최고20층(57.1m)<br>최저12층(34.7m) | -     | 550<br>(94)    | 조합설립인가       | 1단계 |

※ ( )는 임대주택 세대수

19. 가구 또는 획지에 관한계획

○ 기정

| 구 분      | 획 지  |                           | 면적(㎡)    | 구성비<br>(%) | 비 고             |
|----------|------|---------------------------|----------|------------|-----------------|
|          | 용 도  | 위 치                       |          |            |                 |
| 총 계      |      |                           | 42,235.1 | 100.0      | -               |
| 대지       | 소계   |                           | 31,590.0 | 74.80      |                 |
|          | 획지1  | 안양시 동안구<br>호계3동 661-1번지일원 | 27,700.0 | 65.59      | 분양.임대주택         |
|          | 획지2  | 안양시 동안구<br>호계3동 660-1번지일원 | 3,890.0  | 9.21       | 분양.임대주택         |
| 기반<br>시설 | 소계   |                           | 10,645.1 | 25.20      |                 |
|          | 도 로  | 안양시 동안구<br>호계3동 661-2번지일원 | 7,998.0  | 18.94      | 구군포길도로변<br>안양천변 |
|          | 공 원  | 안양시 동안구<br>호계3동 708-3번지일원 | 1,502.0  | 3.55       | 어린이공원           |
|          | 녹 지  | 안양시 동안구<br>호계3동 673 번지일원  | 983.9    | 2.33       | 완충녹지            |
|          | 공공공지 | 안양시 동안구<br>호계3동 672 번지일원  | 161.2    | 0.38       | 도 로             |

○ 변경

| 구 분      | 획 지  |                            | 면적(㎡)    | 구성비<br>(%) | 비 고     |
|----------|------|----------------------------|----------|------------|---------|
|          | 용 도  | 위 치                        |          |            |         |
| 총 계      |      |                            | 42,235.1 | 100.0      | -       |
| 대지       | 소계   |                            | 31,425.1 | 74.4       | -       |
|          | 획지1  | 안양시 동안구<br>호계3동 661-1번지일원  | 26,833.1 | 63.5       | 분양.임대주택 |
|          | 획지2  | 안양시 동안구<br>호계3동 660-1번지일원  | 4,592.0  | 10.9       | 분양.임대주택 |
| 기반<br>시설 | 소계   |                            | 10,810.0 | 25.6       | -       |
|          | 공원1  | 안양시 동안구<br>호계3동 660-15번지일원 | 560.0    | 1.3        | 소공원     |
|          | 공원2  | 안양시 동안구<br>호계3동 658-4번지일원  | 390.0    | 0.9        | 소공원     |
|          | 완충녹지 | 안양시 동안구<br>호계3동 673 번지일원   | 979.0    | 2.3        |         |
|          | 경관녹지 | 안양시 동안구<br>호계3동 672 번지일원   | 183.0    | 0.5        |         |
|          | 주차장  | 안양시 동안구<br>호계3동 660-15번지일원 | 254.0    | 0.6        |         |
|          | 도 로  | 안양시 동안구<br>호계3동 661-2번지일원  | 8,444.0  | 20.0       | -       |

20. 임대주택의 건설에 관한 계획

○ 기정

| 건립위치  | 동수 | 계획<br>세대수 | 세대규모<br>(전용면적㎡) | 임대주택<br>건립세대수 | 비율(%) | 비고 |
|-------|----|-----------|-----------------|---------------|-------|----|
| 정비구역내 | 2  | 734       | 39.99           | 128           | 17.44 |    |

○ 변경

| 건립위치  | 동수 | 계획<br>세대수 | 세대규모<br>(전용면적㎡) | 임대주택<br>건립세대수 | 비율(%) | 비고 |
|-------|----|-----------|-----------------|---------------|-------|----|
| 정비구역내 | 1  | 835       | 합계              | 143           | 17.1  |    |
|       |    |           | 36.99           | 74            |       |    |
|       |    |           | 42.88           | 69            |       |    |

21. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

1) 공원

- 기존 호계동 708-3번지 일원에 있는 어린이공원(1,502㎡)을 적합한 위치로의 이전을 위해 용도 폐지
- 호계동 도시민의 휴식 및 정서함양을 도모하기 위해 소공원 2개소(950㎡) 설치

2) 녹지

- 홍안대로(대로2-4)의 교통소음 및 공해로부터 주거환경을 개선하기 위하여 10m폭원으로 완충 녹지 설치

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

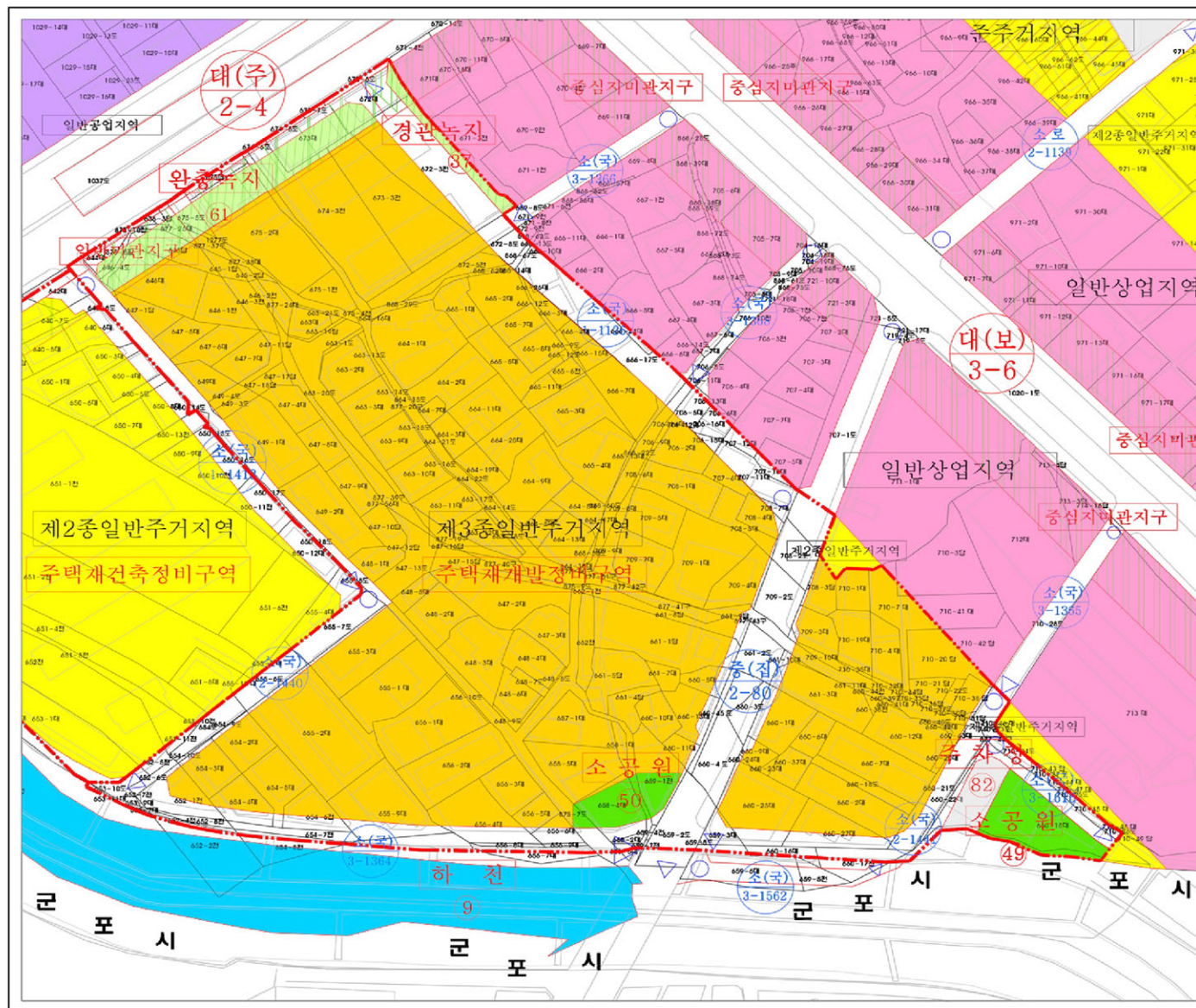
- 해당사항 없음

23. 관계도서 열람

「토지이용규제 기본법」 제8조 규정에 의한 지형도면은 토지이용규제정보서비스(<http://luris.mltm.go.kr>)에서 열람이 가능하며, 관계도서는 일반인이 열람할 수 있도록 안양시청 도시개발과에 비치하고 있습니다.



# 도시관리계획 결정(변경)도



## 호계동3 구사거리지구 주택재개발정비사업

### 도시관리계획 결정(변경)도

#### 범례

- 주택재개발정비구역
- 도시계획선
- 지적선
- 제2종일반주거지역
- 제3종일반주거지역
- 준주거지역
- 일반상업지역
- 일반공업지역
- 일반미관리지구
- 중심지관리지구
- 소공원
- 녹지
- 주차장

