

# 01 사업계획

## 1. 설계개요

### ◎ 건축개요

| 구 分            | 내 용  |                              | 비 고                                       |                                    |
|----------------|--|------------------------------|---|------------------------------------|
| 사업명            | 안양시 동안구 비산동 571번지 오피스텔 신축공사  |                              |   |                                    |
| 대지위치           | 경기도 안양시 동안구 비산동 571번지  |                              |   |                                    |
| 지역지구           | 일반상업지역 / 시가지경관지구<br>가로구역별 최고높이 제한지역 / 상대보호구역   |                              |   |                                    |
| 대지<br>면적<br>관련 | 필지면적   | 1,494.10m <sup>2</sup>       | 도로  | 동 8m 도로(일방통행)                      |
|                | 기반시설   | -                            |   | 서 관악대로(25m)                        |
|                | 대지면적   | 1,494.10m <sup>2</sup>       |   | 남 인접 대지                            |
|                | 건축면적   | 967.14m <sup>2</sup>         |   | 북 경수대로(50m)                        |
| 건 폐 율          | 64.73% (80%이하)   |                              |   |                                    |
| 연<br>면<br>적    | 지 상  | 12,198.19m <sup>2</sup>      | ▶ 용적률의 완화(공개공지에 의한)                       |                                    |
|                | 지 하  | 7,285.91m <sup>2</sup>       | 구분  | 산출식                                |
|                | 계  | 19,484.10m <sup>2</sup>      | 기준  | 안양시 도시계획조례                         |
|                | 용적률산정용   | 12,179.99m <sup>2</sup>      | 최대  | 기준용적률의 1.2배 이하                     |
| 용 적 률          | 815.21% (완화 : 815.60% 이하)  |                              |   | 완화 [1+(29.14/1,494.1)]x800 815.60% |
| 건축규모           | 지하6층 / 지상23층   |                              |   | ▶ 가로구역별 최고높이<br>최고높이 : 88.00m      |
| 건축물 높이         | 79.10m (최고 88m 이하)   |                              |   | 완화높이 : 계획없음                        |
| 구 조            | 철근콘크리트구조   |                              |   |                                    |
| 주 용 도          | 오피스텔(업무시설) / 근린생활시설  |                              |   |                                    |
| 공개공지           | 옥외   | 148.67m <sup>2</sup>         | ▶ 공개공지                                    |                                    |
|                | 피로티  | -                            | 업무시설 : 10,000m <sup>2</sup> 이상            |                                    |
|                | 계  | 148.67m <sup>2</sup> (9.95%) | - 대지면적의 8% 이상                             |                                    |
|                | 용적률 완화용  | 29.14m <sup>2</sup> (1.95%)  |   |                                    |
| 조경면적           | 224.27m <sup>2</sup> (15.01%)  |                              | 연면적 2,000m <sup>2</sup> 이상 - 대지면적의 15% 이상 |                                    |
| 비 고            | ▶ 미술작품 설치 대상 : 연면적 10,000m <sup>2</sup> 이상<br>▶ 지하안전영향평가 대상 : 굴토 깊이 25.70m<br>▶ 교통영향평가(제1종근린생활시설 12,000m <sup>2</sup> / 제2종근린생활시설 15,000m <sup>2</sup> / 오피스텔 25,000m <sup>2</sup> 이상)<br>∴ 대상아님 산출식 : (799.96 / 12,000+3,391.47 / 15,000 + 15,292.67 / 25,000) x 10,000 = 9,044.68 < 10,000 |                              |   |                                    |

### ◎ 주차개요

| 구 分            | 법정기준                   | 법 정        | 계 획   | 비 고                          |
|----------------|------------------------|------------|-------|------------------------------|
| 오피스텔<br>(업무시설) | 70m <sup>2</sup> 당 1대  | 102.8 대 이상 | 104 대 | 자주식 : 130 대<br>(장애인주차 3대 포함) |
|                |                        |            |       |                              |
|                |                        |            |       |                              |
| 근린생활시설         | 134m <sup>2</sup> 당 1대 | 23.2 대 이상  | 26 대  |                              |
| 계              |                        | 126 대 이상   | 130 대 | 법정대비 103.2%                  |

### ◎ 시설별 면적표

| 구 分 | 업무시설(오피스텔)                   | 근린생활시설                 | 계                       |
|-----|------------------------------|------------------------|-------------------------|
| 전 용 | 7,194.90m <sup>2</sup>       | 2,379.07m <sup>2</sup> | 9,573.97m <sup>2</sup>  |
| 공 용 | 개별 공용 2,353.83m <sup>2</sup> | 537.23m <sup>2</sup>   | 2,891.06m <sup>2</sup>  |
|     | 전체 공용 1,429.95m <sup>2</sup> | 196.63m <sup>2</sup>   | 1,626.58m <sup>2</sup>  |
|     | 소 계 10,978.68m <sup>2</sup>  | 3,112.93m <sup>2</sup> | 14,091.61m <sup>2</sup> |
|     | 주차장 4,313.99m <sup>2</sup>   | 1,078.50m <sup>2</sup> | 5,392.49m <sup>2</sup>  |
|     | 계 15,292.67m <sup>2</sup>    | 4,191.43m <sup>2</sup> | 19,484.10m <sup>2</sup> |
|     | 시설비율 78.49%                  | 21.51%                 | 100.00%                 |

### ◎ 업무시설(오피스텔) 분양면적표

| 타입 | 호실 | 비율      | 전용면적                   | 개별공용                   | 전체공용                   | 주차장                    | 계약면적                    |
|----|----|---------|------------------------|------------------------|------------------------|------------------------|-------------------------|
| A  | 45 | 69.23%  | 110.80m <sup>2</sup>   | 36.25m <sup>2</sup>    | 22.02m <sup>2</sup>    | 66.43m <sup>2</sup>    | 235.50m <sup>2</sup>    |
| B  | 9  | 13.85%  | 111.19m <sup>2</sup>   | 36.38m <sup>2</sup>    | 22.10m <sup>2</sup>    | 66.67m <sup>2</sup>    | 236.33m <sup>2</sup>    |
| C  | 9  | 13.85%  | 109.57m <sup>2</sup>   | 35.85m <sup>2</sup>    | 21.78m <sup>2</sup>    | 65.70m <sup>2</sup>    | 232.89m <sup>2</sup>    |
| D  | 2  | 3.08%   | 111.03m <sup>2</sup>   | 36.32m <sup>2</sup>    | 22.07m <sup>2</sup>    | 66.57m <sup>2</sup>    | 235.99m <sup>2</sup>    |
| 계  | 65 | 100.00% | 7,194.90m <sup>2</sup> | 2,353.83m <sup>2</sup> | 1,429.95m <sup>2</sup> | 4,313.99m <sup>2</sup> | 15,292.67m <sup>2</sup> |

### ◎ 근린생활시설 분양면적표

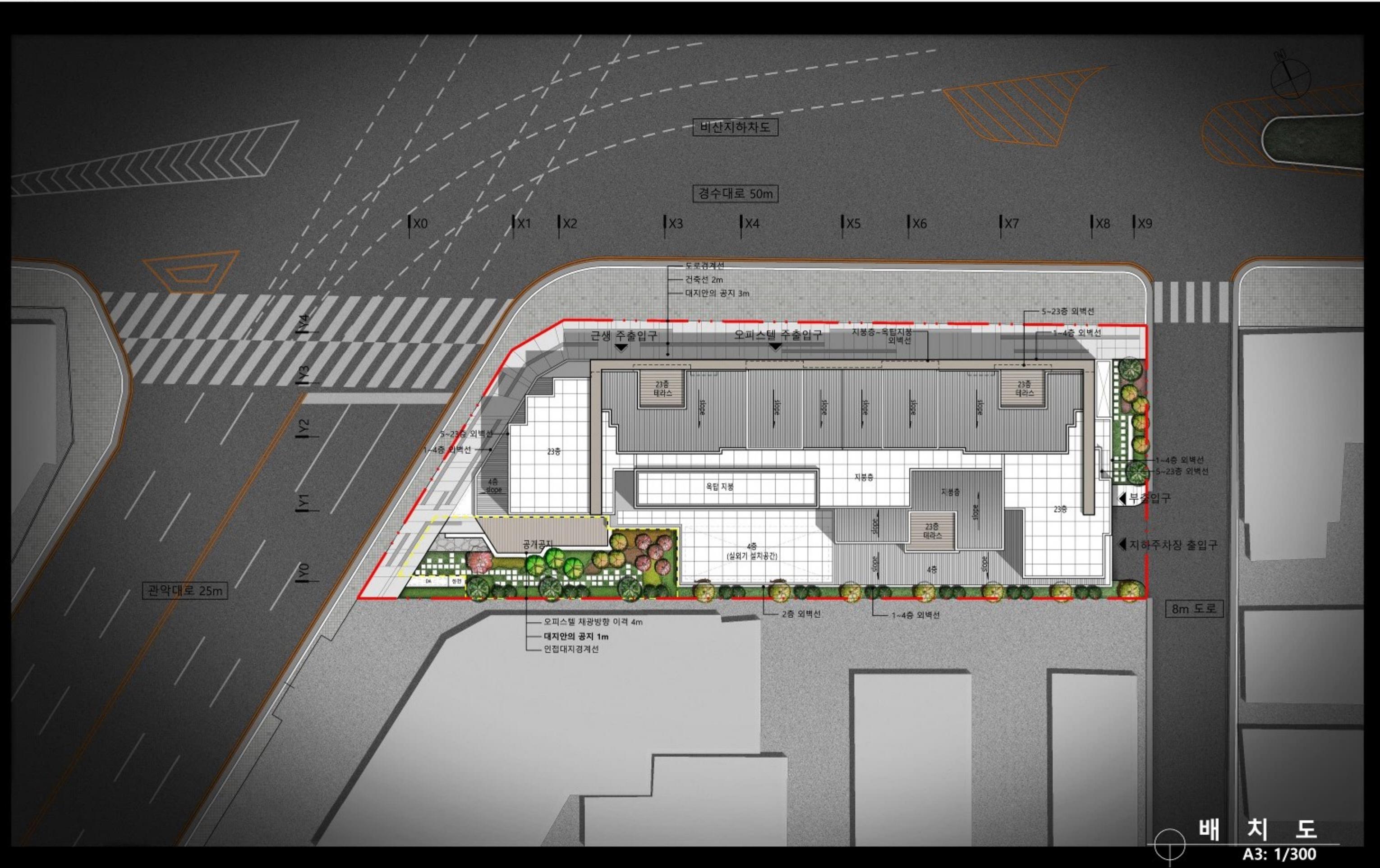
| 층   | 용도        | 전용면적                   | 개별공용                 | 전체공용                 | 주차장                    | 계약면적                   |
|-----|-----------|------------------------|----------------------|----------------------|------------------------|------------------------|
| 3F  | 2종근생      | 694.17m <sup>2</sup>   | 156.75m <sup>2</sup> | 57.37m <sup>2</sup>  | 314.69m <sup>2</sup>   | 1,222.98m <sup>2</sup> |
| 2F  | 2종근생      | 694.17m <sup>2</sup>   | 156.75m <sup>2</sup> | 57.37m <sup>2</sup>  | 314.69m <sup>2</sup>   | 1,222.98m <sup>2</sup> |
| 1F  | 1종 및 2종근생 | 454.06m <sup>2</sup>   | 102.53m <sup>2</sup> | 37.53m <sup>2</sup>  | 205.84m <sup>2</sup>   | 799.96m <sup>2</sup>   |
| B1F | 2종근생      | 536.67m <sup>2</sup>   | 121.19m <sup>2</sup> | 44.36m <sup>2</sup>  | 243.29m <sup>2</sup>   | 945.50m <sup>2</sup>   |
| 계   |           | 2,379.07m <sup>2</sup> | 537.23m <sup>2</sup> | 196.63m <sup>2</sup> | 1,078.50m <sup>2</sup> | 4,191.43m <sup>2</sup> |

## 1. 설계개요

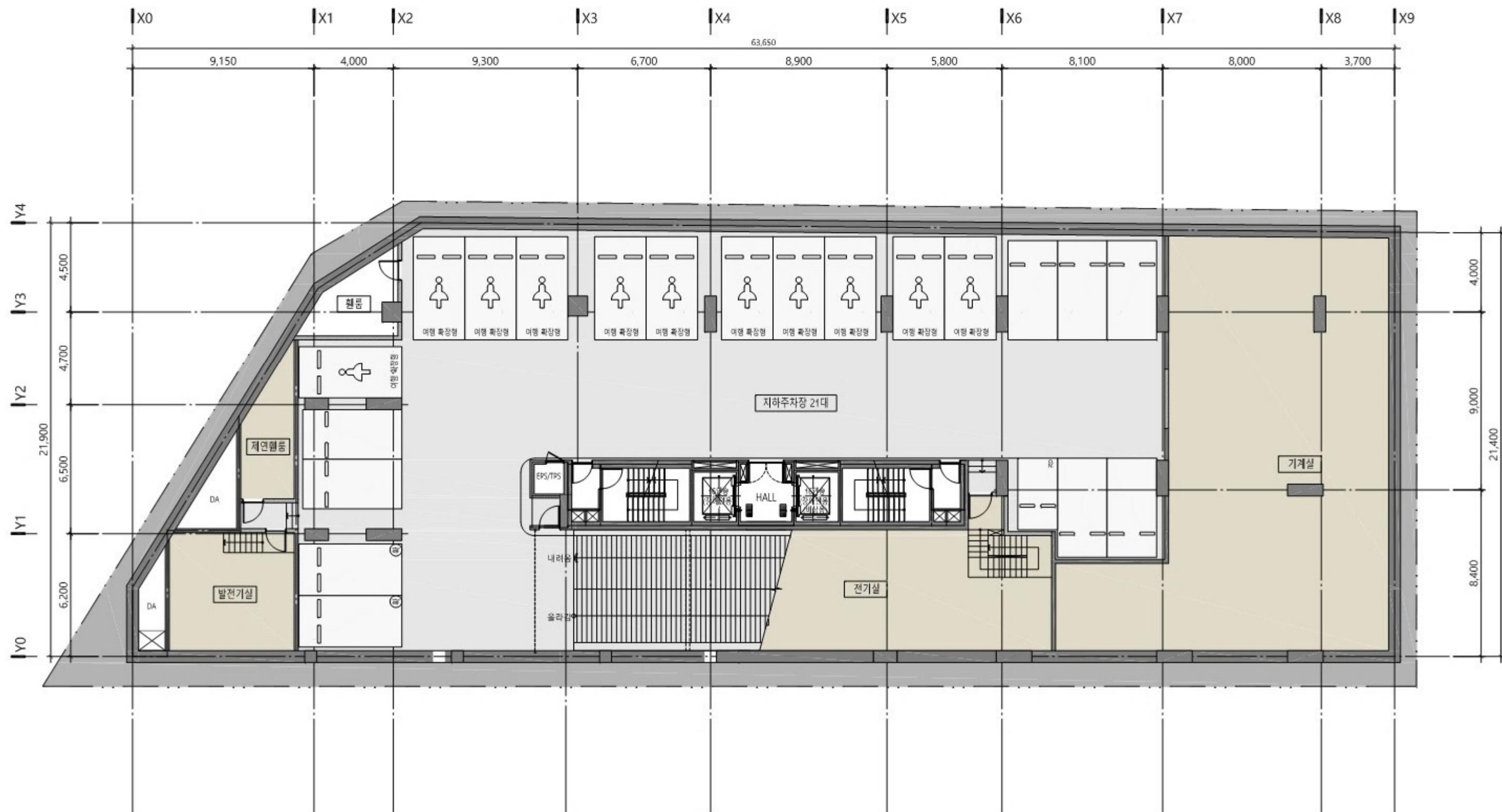
## ◎ 층별 / 용도별 바닥면적표

| 층<br>별 | 업무시설(오피스텔) |          |          |          |           | 근린생활시설   |          |          |          | 기타공용<br>(전체) | 주차장       | 계         | 용도             |  |  |  |  |
|--------|------------|----------|----------|----------|-----------|----------|----------|----------|----------|--------------|-----------|-----------|----------------|--|--|--|--|
|        | 전용         | 공용       |          |          | 소계        | 전용       | 층별공용     | 소계       |          |              |           |           |                |  |  |  |  |
|        |            | 외벽면적     | 층별공용     | 부대복리     |           |          |          |          |          |              |           |           |                |  |  |  |  |
|        | 23F        | 222.06   | 24.72    | 96.12    | 342.90    |          |          |          |          |              | 342.90    |           | 업무시설(오피스텔) 2호실 |  |  |  |  |
|        | 22F        | 305.90   | 41.04    | -        | 346.94    |          |          |          |          |              | 346.94    |           | 업무시설(오피스텔)     |  |  |  |  |
|        | 21F        | 468.86   | 47.78    | 123.14   | 639.78    |          |          |          |          |              | 639.78    |           | 업무시설(오피스텔) 7호실 |  |  |  |  |
|        | 20F        | 305.90   | 41.04    | -        | 346.94    |          |          |          |          |              | 346.94    |           | 업무시설(오피스텔)     |  |  |  |  |
|        | 19F        | 468.86   | 47.78    | 123.14   | 639.78    |          |          |          |          |              | 639.78    |           | 업무시설(오피스텔) 7호실 |  |  |  |  |
|        | 18F        | 305.90   | 41.04    | -        | 346.94    |          |          |          |          |              | 346.94    |           | 업무시설(오피스텔)     |  |  |  |  |
|        | 17F        | 468.86   | 47.78    | 123.14   | 639.78    |          |          |          |          |              | 639.78    |           | 업무시설(오피스텔) 7호실 |  |  |  |  |
|        | 16F        | 305.90   | 41.04    | -        | 346.94    |          |          |          |          |              | 346.94    |           | 업무시설(오피스텔)     |  |  |  |  |
|        | 15F        | 468.86   | 47.78    | 123.14   | 639.78    |          |          |          |          |              | 639.78    |           | 업무시설(오피스텔) 7호실 |  |  |  |  |
| 지<br>상 | 14F        | 305.90   | 41.04    | -        | 346.94    |          |          |          |          |              | 346.94    |           | 업무시설(오피스텔)     |  |  |  |  |
|        | 13F        | 468.86   | 47.78    | 123.14   | 639.78    |          |          |          |          |              | 639.78    |           | 업무시설(오피스텔) 7호실 |  |  |  |  |
|        | 12F        | 305.90   | 41.04    | -        | 346.94    |          |          |          |          |              | 346.94    |           | 업무시설(오피스텔)     |  |  |  |  |
|        | 11F        | 468.86   | 47.78    | 123.14   | 639.78    |          |          |          |          |              | 639.78    |           | 업무시설(오피스텔) 7호실 |  |  |  |  |
|        | 10F        | 305.90   | 41.04    | -        | 346.94    |          |          |          |          |              | 346.94    |           | 업무시설(오피스텔)     |  |  |  |  |
|        | 9F         | 468.86   | 47.78    | 123.14   | 639.78    |          |          |          |          |              | 639.78    |           | 업무시설(오피스텔) 7호실 |  |  |  |  |
|        | 8F         | 305.90   | 41.04    | -        | 346.94    |          |          |          |          |              | 346.94    |           | 업무시설(오피스텔)     |  |  |  |  |
|        | 7F         | 468.86   | 47.78    | 123.14   | 639.78    |          |          |          |          |              | 639.78    |           | 업무시설(오피스텔) 7호실 |  |  |  |  |
|        | 6F         | 305.90   | 41.04    | -        | 346.94    |          |          |          |          |              | 346.94    |           | 업무시설(오피스텔)     |  |  |  |  |
|        | 5F         | 468.86   | 47.78    | 123.14   | 639.78    |          |          |          |          |              | 639.78    |           | 업무시설(오피스텔) 7호실 |  |  |  |  |
|        | 4F         |          | 110.64   | 260.62   | 371.26    |          |          |          |          |              | 371.26    |           | 복리시설           |  |  |  |  |
|        | 3F         |          | 44.16    |          | 44.16     | 694.17   | 173.29   | 867.46   | 9.99     |              | 921.61    |           | 근린생활시설         |  |  |  |  |
|        | 2F         |          | 44.16    |          | 44.16     | 694.17   | 173.29   | 867.46   | 9.99     |              | 921.61    |           | 근린생활시설         |  |  |  |  |
|        | 1F         |          | 126.39   |          | 126.39    | 454.06   | 92.44    | 546.50   | 69.24    | 18.20        | 760.33    |           | 근린생활시설         |  |  |  |  |
|        | 소계         | 7,194.90 | 824.10   | 1,529.73 | 260.62    | 9,809.35 | 1,842.40 | 439.02   | 2,281.42 | 89.22        | 18.20     | 12,198.19 |                |  |  |  |  |
| 지<br>하 | B1F        |          |          |          | 125.82    | 125.82   | 536.67   | 83.37    | 620.04   | 244.67       | 211.95    | 1,202.48  | 근린생활시설 / 복리시설  |  |  |  |  |
|        | B2F        |          |          |          | 78.64     | 78.64    |          | 14.84    | 14.84    |              | 1,116.77  | 1,210.25  | 지하주차장 / 복리시설   |  |  |  |  |
|        | B3F        |          |          |          | 108.68    | 108.68   |          |          |          |              | 1,101.57  | 1,210.25  | 지하주차장 / 복리시설   |  |  |  |  |
|        | B4F        |          |          |          | 108.68    | 108.68   |          |          |          |              | 1,107.08  | 1,215.76  | 지하주차장 / 복리시설   |  |  |  |  |
|        | B5F        |          |          |          | 108.68    | 108.68   |          |          |          |              | 1,107.08  | 1,215.76  | 지하주차장 / 복리시설   |  |  |  |  |
|        | B6F        |          |          |          | 44.16     | 44.16    |          |          |          | 457.41       | 729.84    | 1,231.41  | 지하주차장 / 기계,전기실 |  |  |  |  |
|        | 소계         |          |          |          | 574.66    | 574.66   | 536.67   | 98.21    | 634.88   | 702.08       | 5,374.29  | 7,285.91  |                |  |  |  |  |
| 합계     | 7,194.90   | 824.10   | 1,529.73 | 835.28   | 10,384.01 | 2,379.07 | 537.23   | 2,916.30 | 791.30   | 5,392.49     | 19,484.10 |           |                |  |  |  |  |

## 1. 배치도

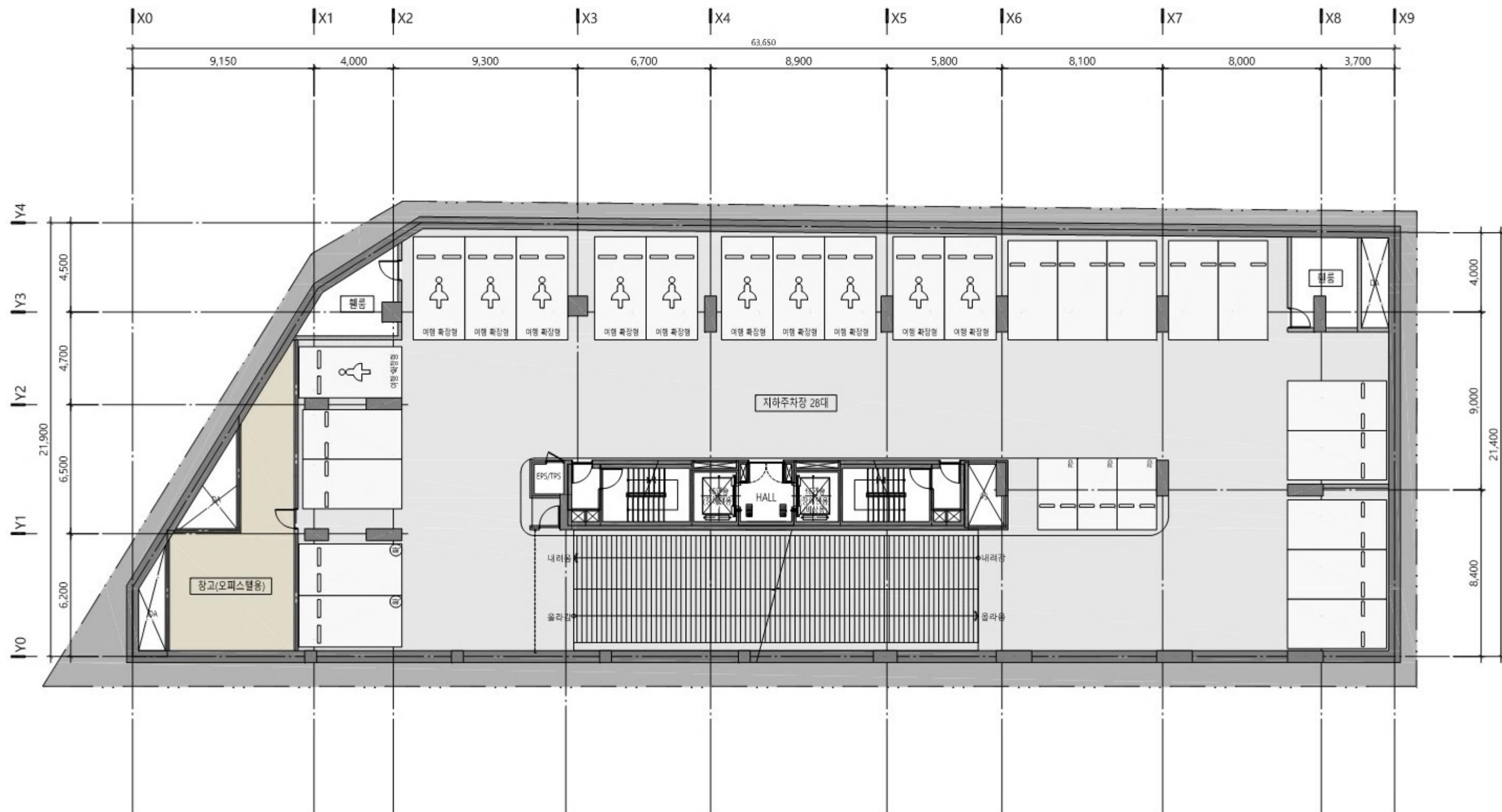


## 4. 평면도



지하6층 평면도  
A3: 1/200

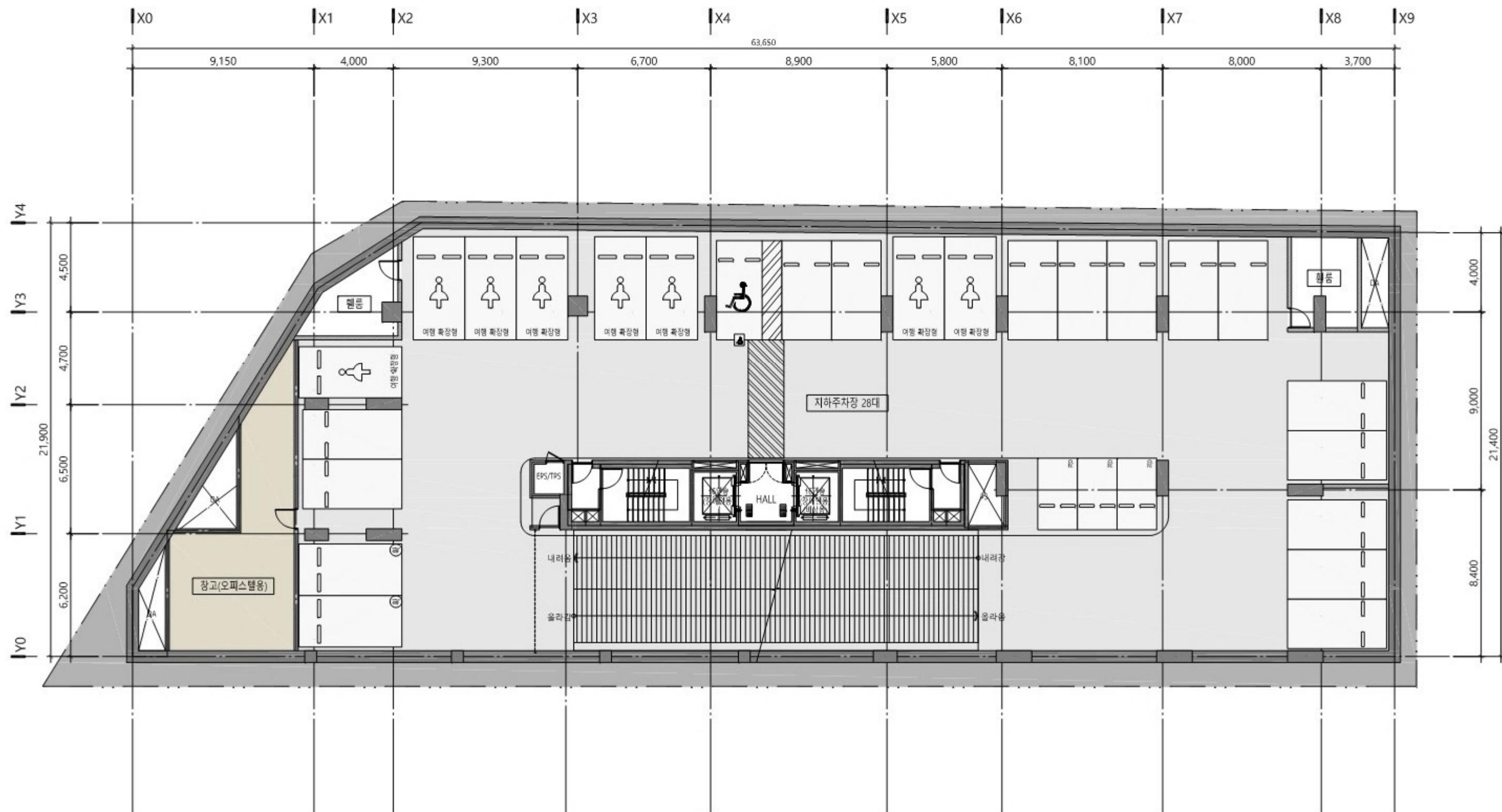
## 4. 평면도



지하5층 평면도

A3: 1/200

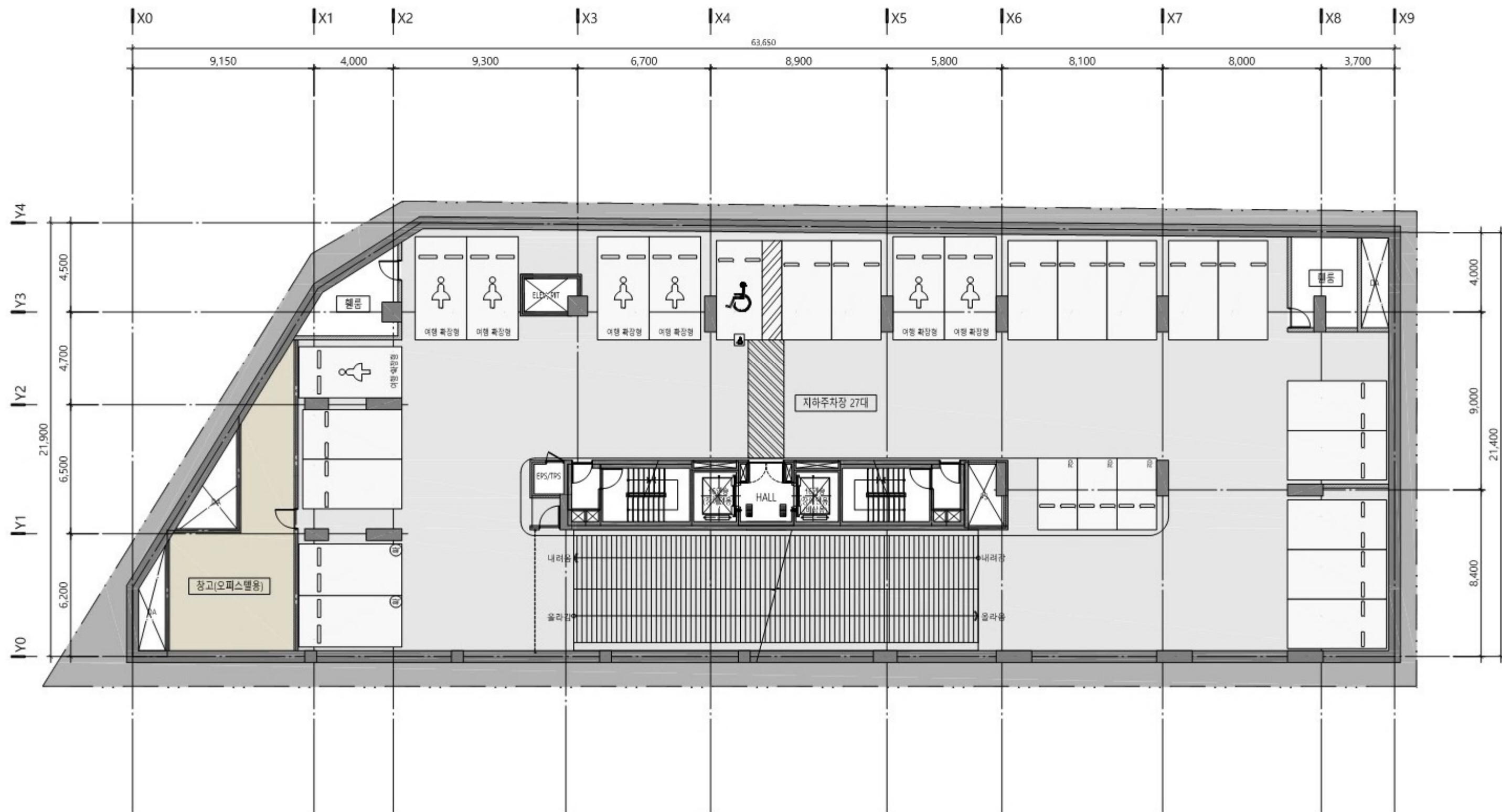
## 4. 평면도



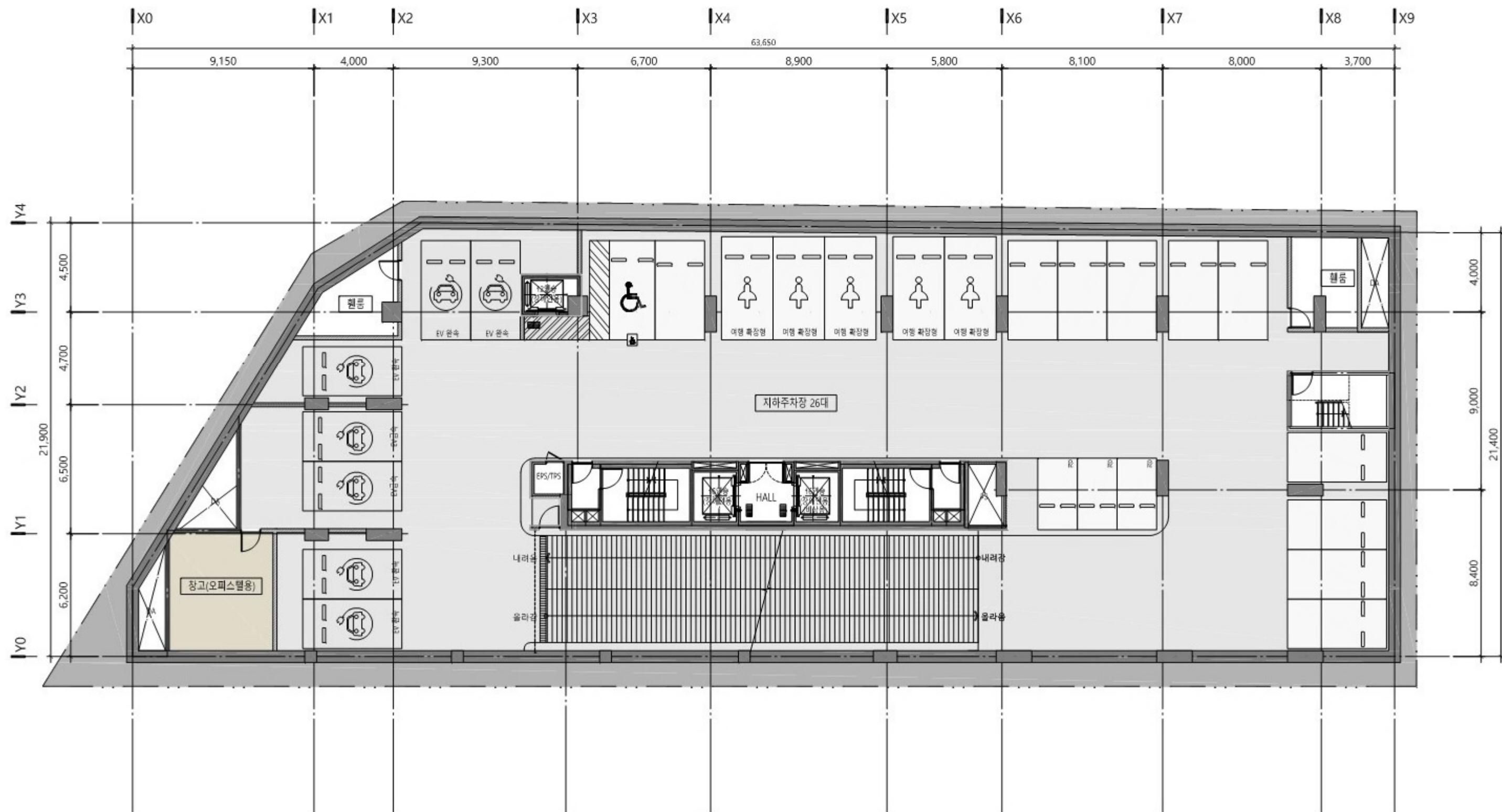
지하4층 평면도

A3: 1/200

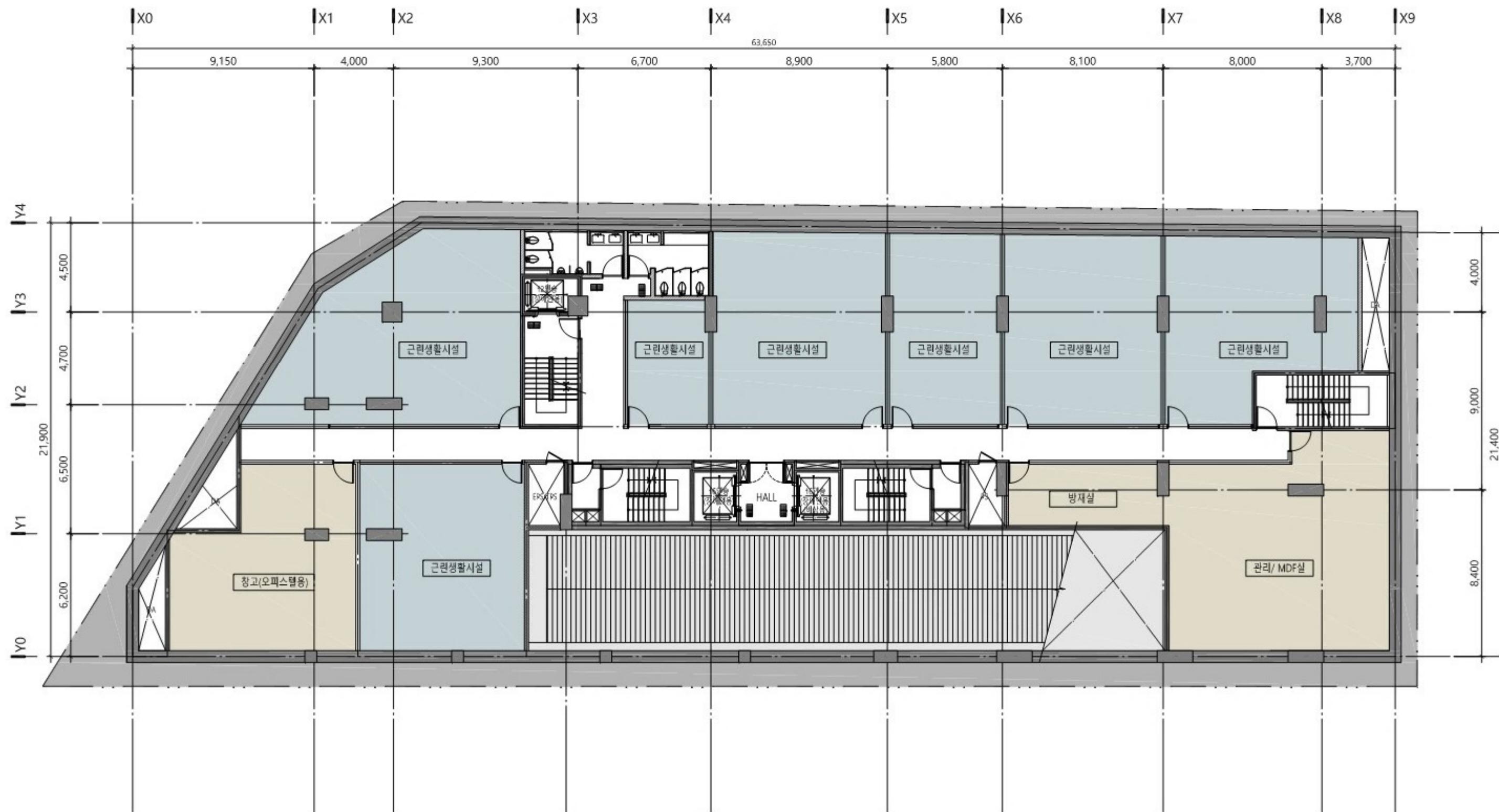
## 4. 평면도


 지하3층 평면도  
A3: 1/200

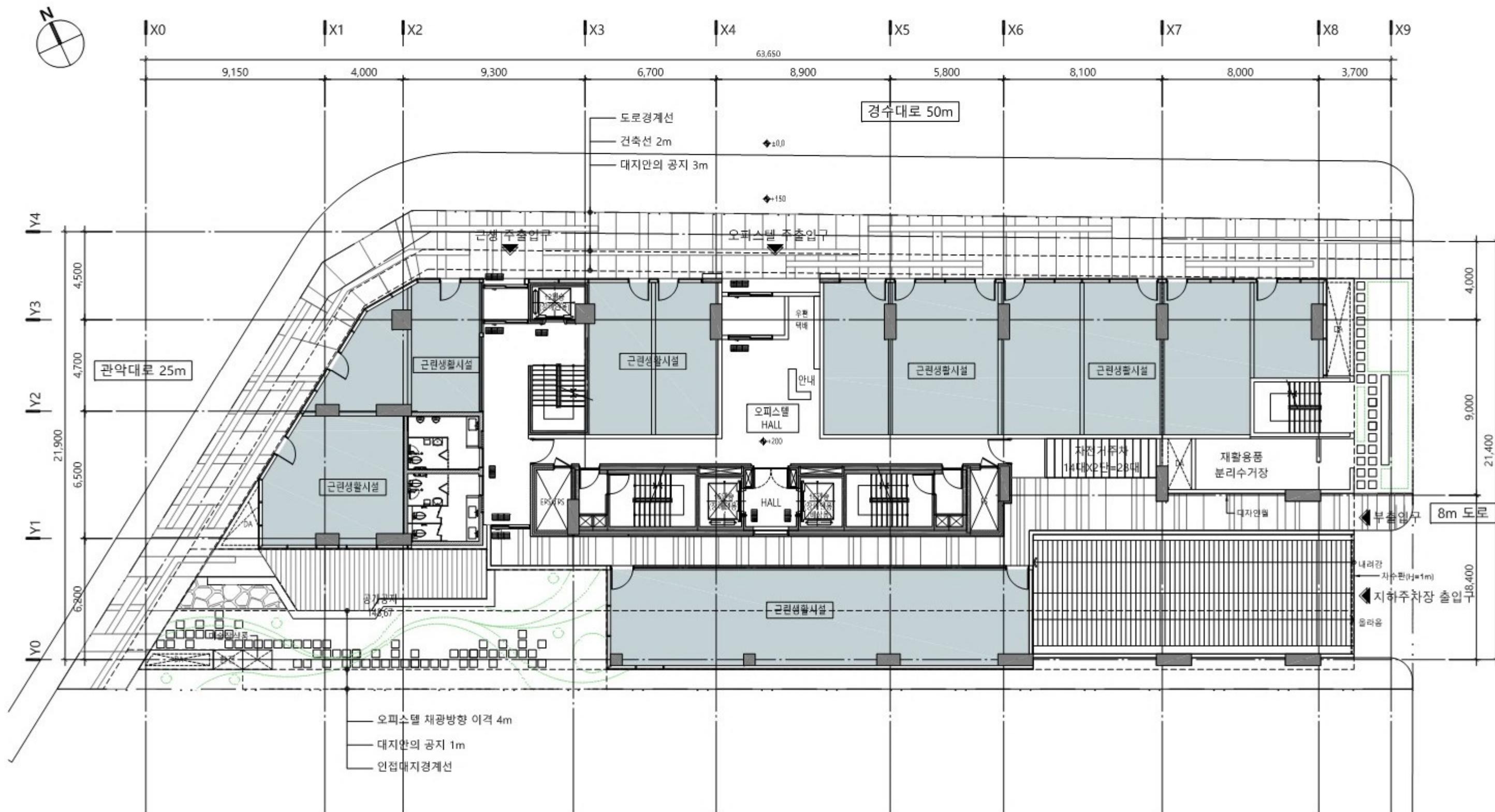
## 4. 평면도


 지하2층 평면도  
A3: 1/200

## 4. 평면도

 지하1층 평면도  
A3: 1/200

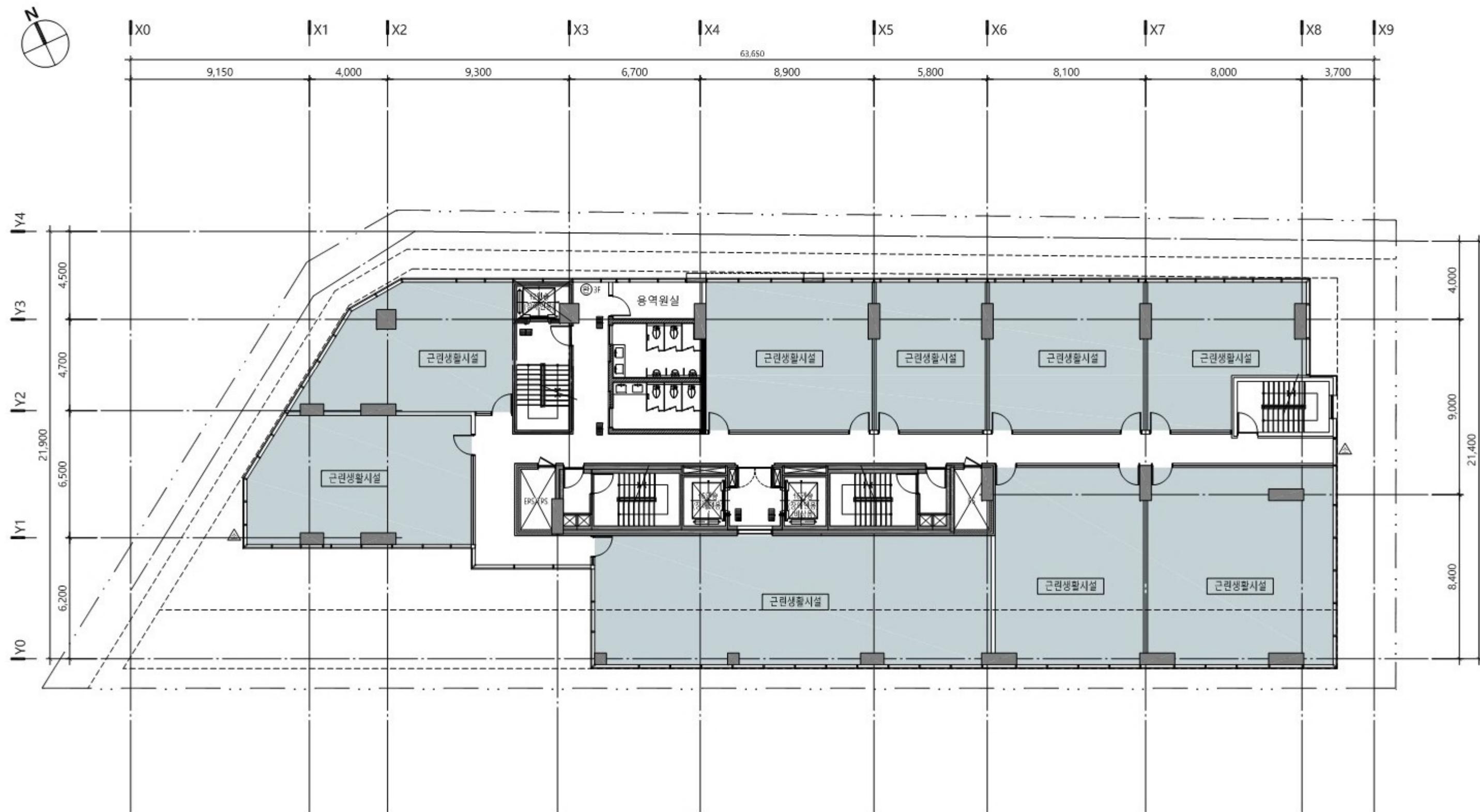
## 4. 평면도



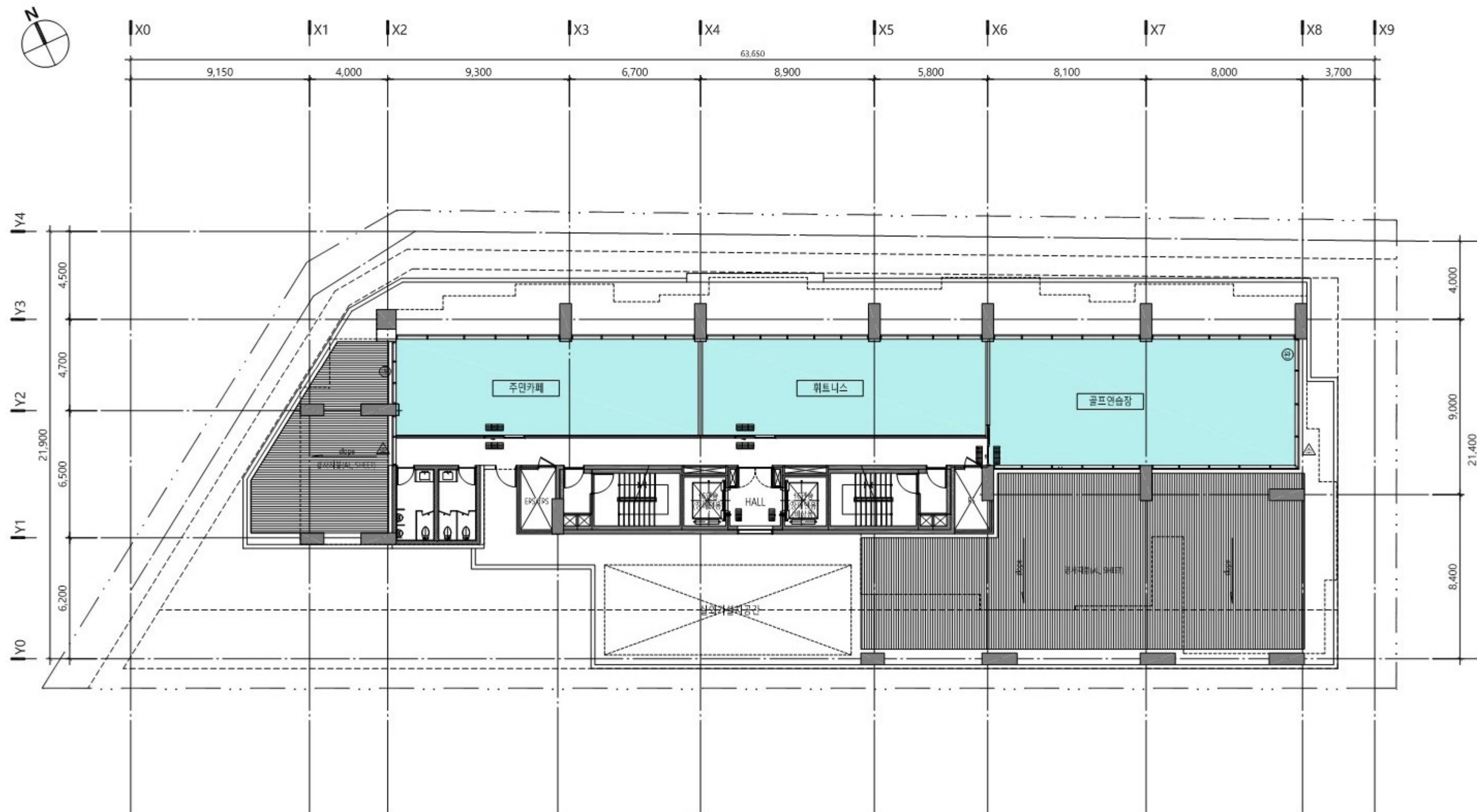
지상1층 평면도

A3: 1/200

## 4. 평면도

 지상2~3층 평면도  
A3: 1/200

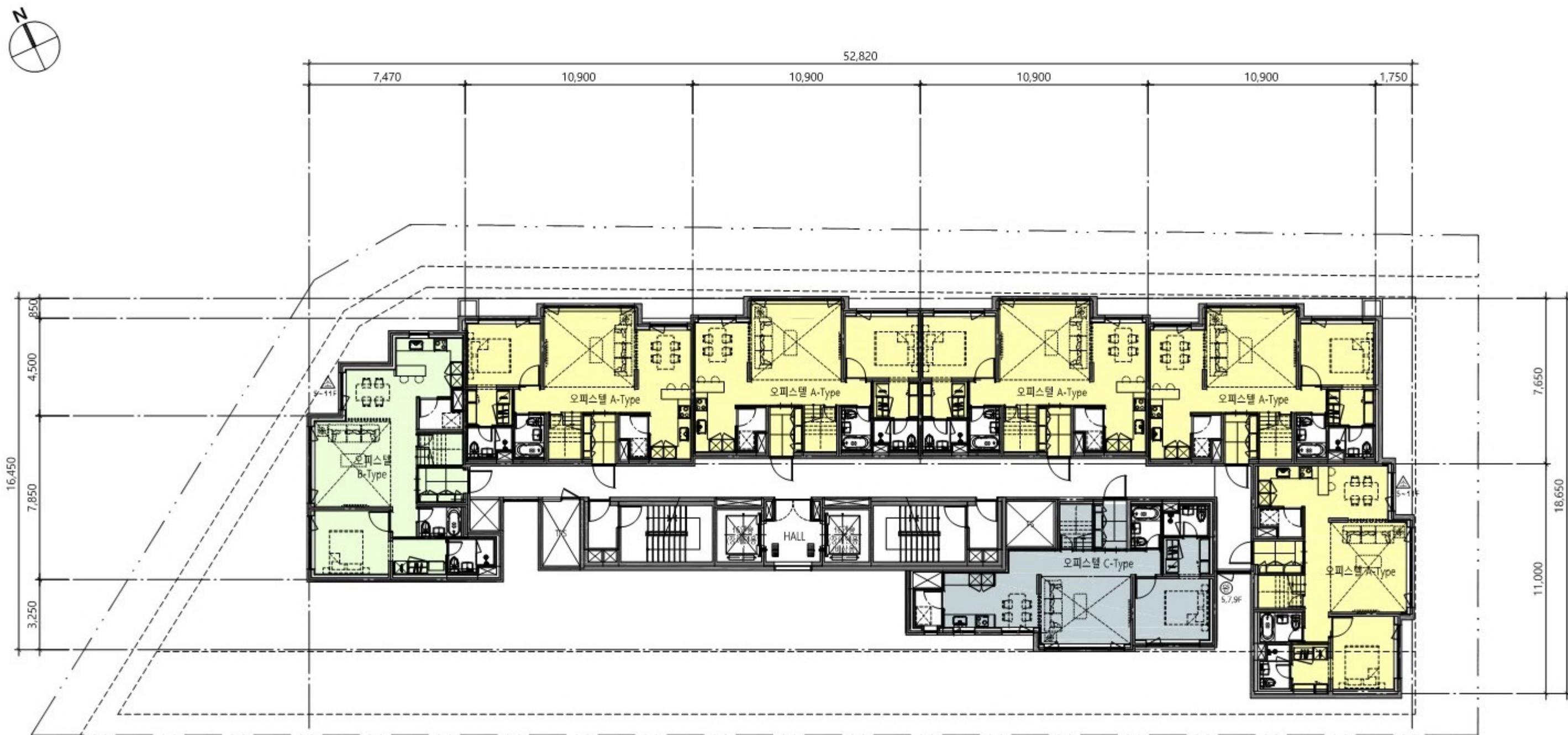
## 4. 평면도



지상4층 평면도

A3: 1/200

## 4. 평면도

 지상5~21(홀수)층 평면도  
A3: 1/200

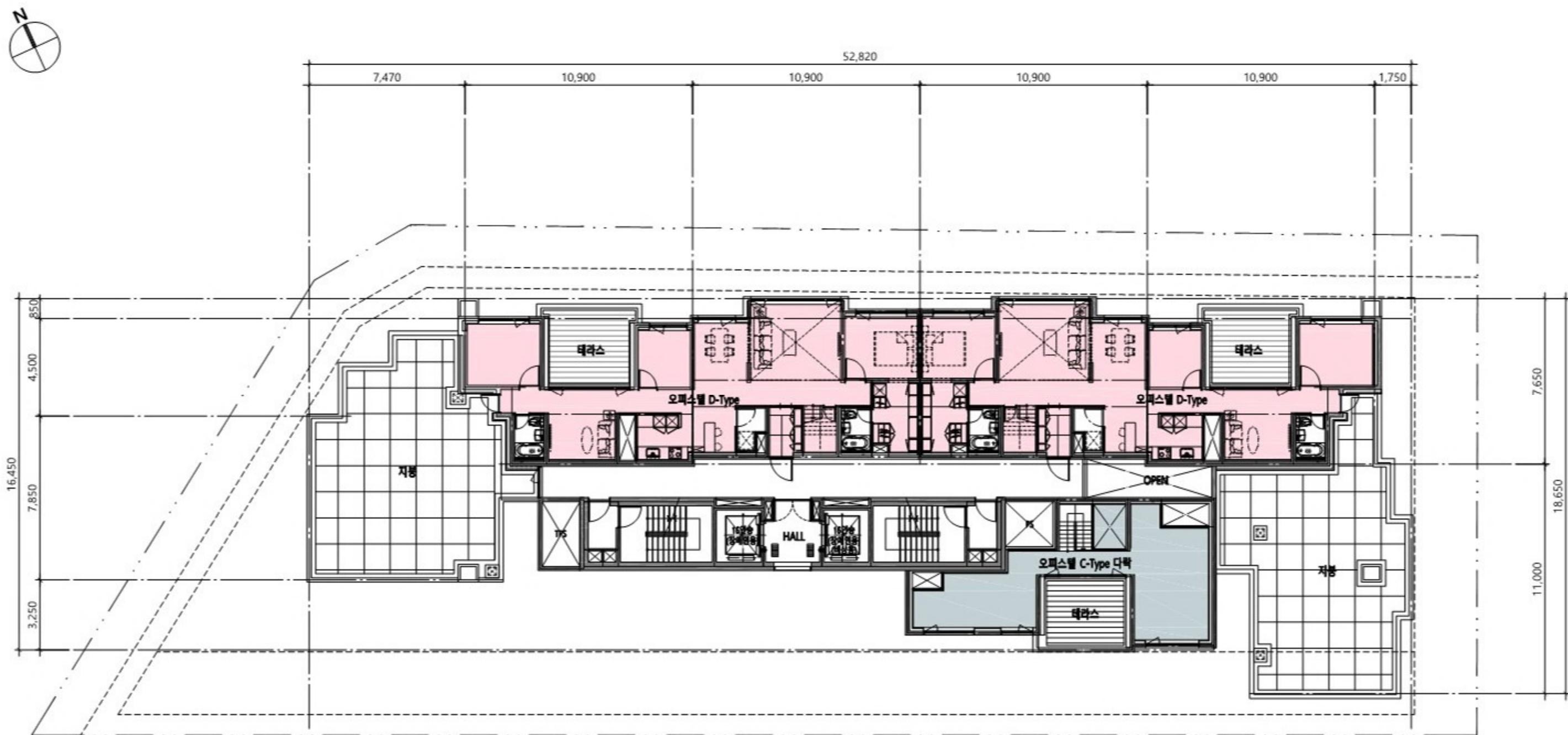
## 4. 평면도



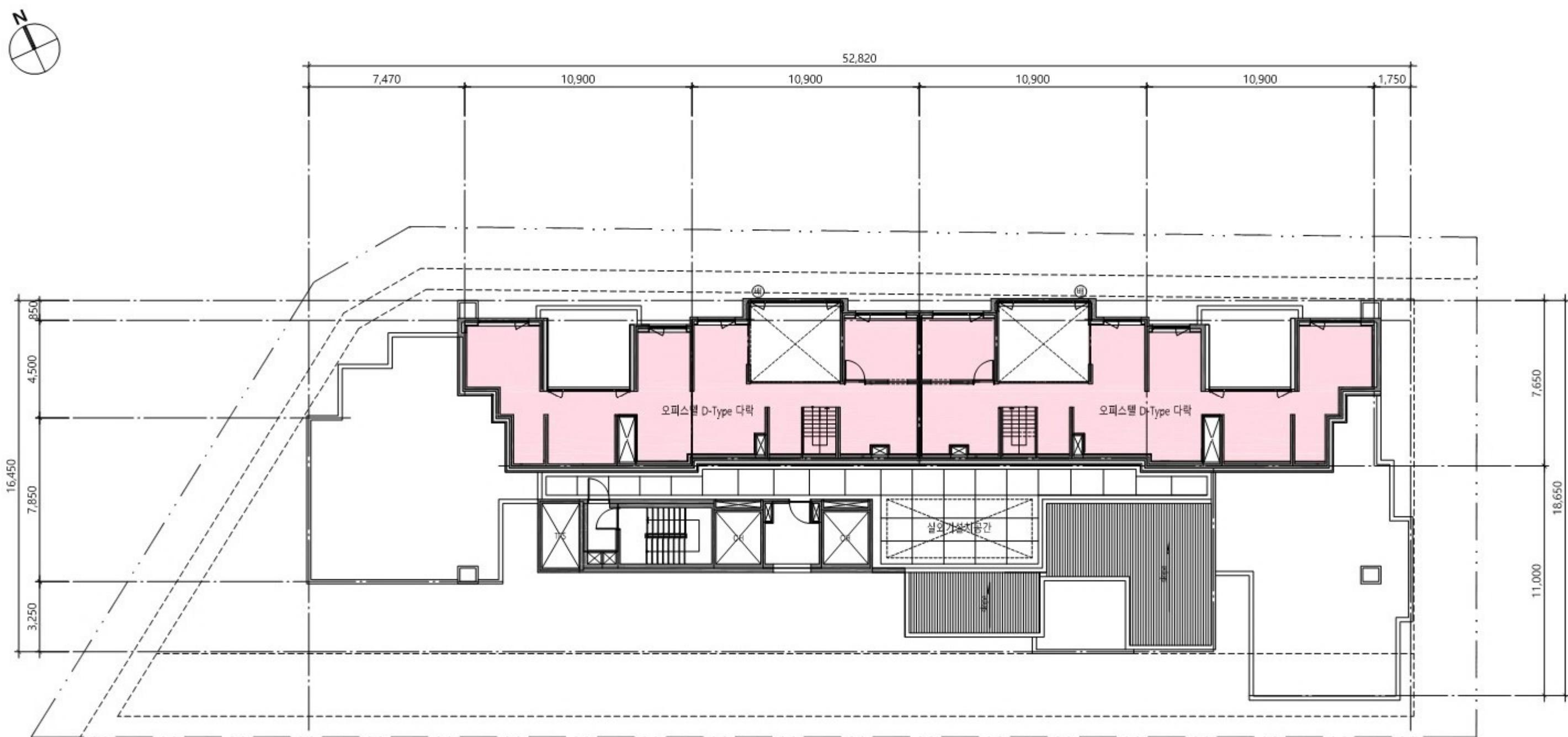
지상6~22(짝수)층 평면도

A3: 1/200

## 4. 평면도

 지상23층 평면도  
A3: 1/200

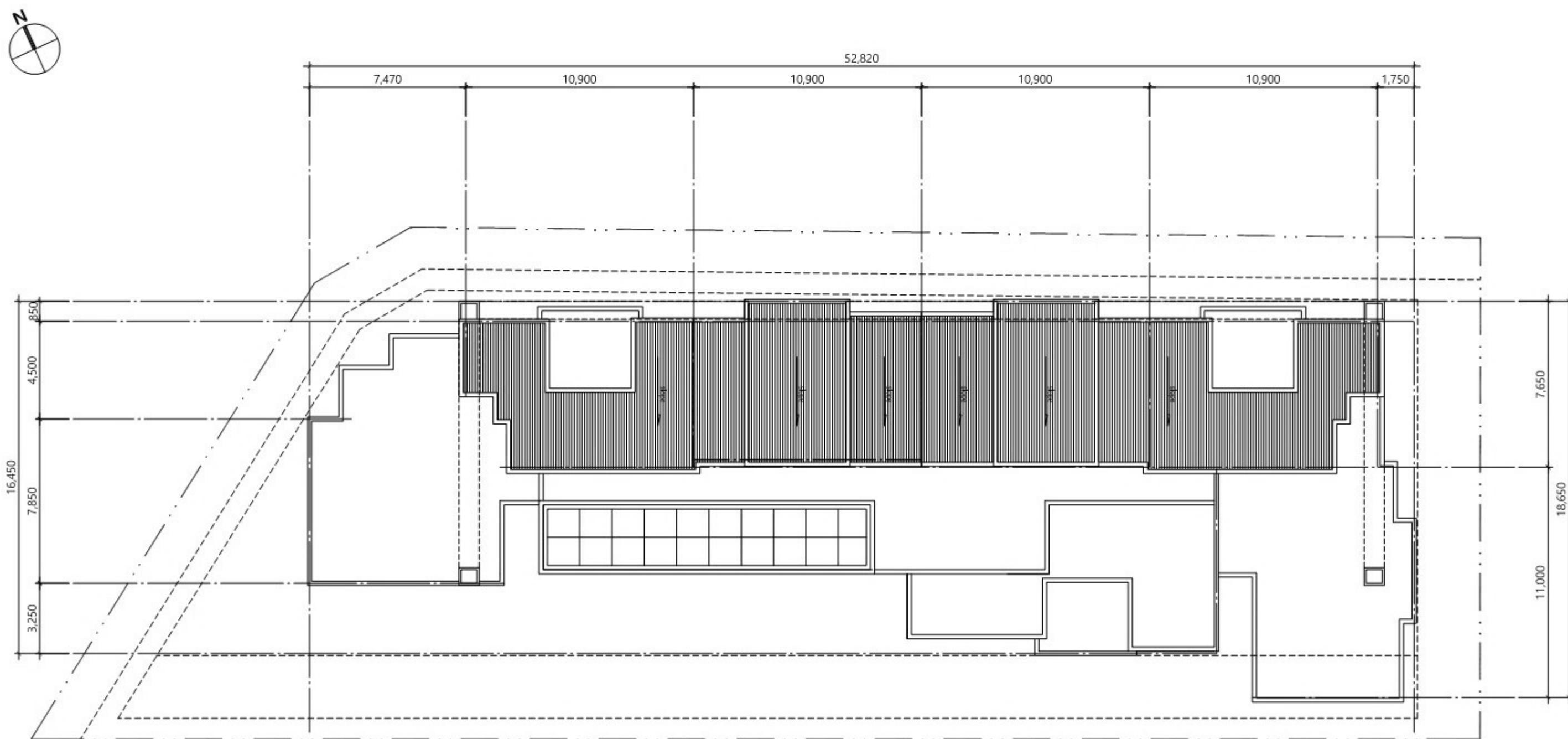
## 4. 평면도



지붕층 평면도

A3: 1/200

## 4. 평면도

 옥탑지붕 평면도  
A3: 1/200

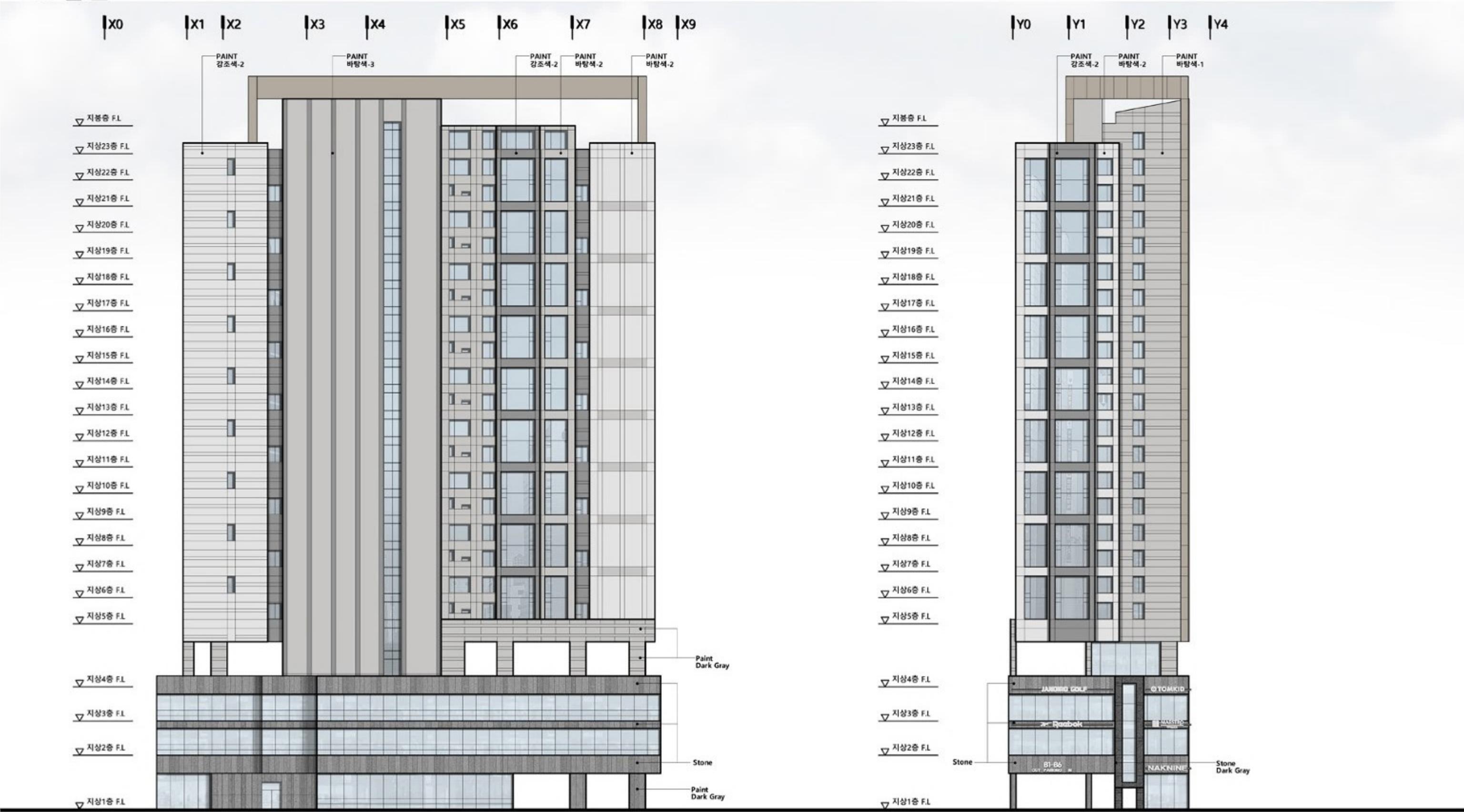
## 5. 입면도



정면도  
A3: 1/400

우측면도  
A3: 1/400

## 5. 입면도



배면도  
A3: 1/400

좌측면도  
A3: 1/400