

안양시 비산동 571외 6필지 복합시설(오피스텔) 신축 계획안

2022. 09. 29.



02 건축계획

건축개요

■ 건축총괄

구분		내용					
사업명	안양시 동안구 비산 오피스텔 신축공사 <th data-kind="parent" data-rs="4">도로 등</th> <td>동</td> <td>8m 도로(일방통행)</td> <td></td>	도로 등	동	8m 도로(일방통행)			
대지위치	경기도 안양시 동안구 비산동 571 외 6필지	서	관악대로(25m) / 인접대지				
지역지구	일반상업지역 / 준주거지역 / 시가지경관지구 / 가로구역별 최고높이 제한지역 / 상대보호구역	남	8m 도로(계획)				
		북	경수대로(50m)				
	전체	일반상업지역	준주거지역	비고			
대지면적관련	필지면적 42.37m ² (12.82평) 대지면적 5,378.73m ² (1,627.07평)	2,729.900m ² (825.79평) 30.340m ² (9.18평) 2,699.560m ² (816.62평)	2,691.200m ² (814.09평) 12.030m ² (3.64평) 2,679.170m ² (810.45평)	기반시설 비율 : 0.79%			
건축면적	2,313.51m ² (699.84평)	1,521.020m ² (460.11평)	792.490m ² (239.73평)	▶ 공기공지 확보에 따른 인센티브 일반상업지역 준주거지역			
건폐율	43.01%	56.34% (84.0% 이하)	29.58% (63.0% 이하)				
연면적	지상 지하 계 용적률산정용	33,825.03m ² (10,232.07평) 17,306.71m ² (5,235.28평) 51,131.74m ² (15,467.35평) 33,802.67m ² (10,225.31평)	22,587.700m ² (6,832.78평) 8,614.470m ² (2,605.88평) 31,202.170m ² (9,438.66평) 22,565.340m ² (6,826.02평)	11,237.330m ² (3,399.29평) 8,692.240m ² (2,629.40평) 19,929.570m ² (6,028.69평) 11,237.330m ² (3,399.29평)	건폐율(조례) 건폐율 완화 용적률(조례) 용적률 완화	80.00% 84.00% 800.00% 840.00%	60.00% 63.00% 400.00% 420.00%
용적률	628.45%	835.89% (840.0% 이하)	419.43% (420.0% 이하)				
건축규모	지하 4층 / 지상 24층		▶ 가로구역별 최고높이 최고 높이 : 73.62m (가중평균 높이) 완화 높이 : 80.98m (가감속차선 제공 완화)				
건축물높이	80.90m (최고 80.98m 이하)						
구조	철근콘크리트구조						
주용도	오피스텔(업무시설) / 균린생활시설						

■ 외부공간

조경면적	810.57m ² (15.07%)	연면적 2,000m ² 이상 - 대지면적의 15% 이상 설치
공개공지	옥외	806.81m ²
	피로티	
	계	806.81m ² (15.00%)
	인센티브용	268.94m ² (5.00%)
업무시설 30,000m ² 이상 : 대지면적의 10% 이상		계획면적에서 설치 의무면적을 제한 면적과 대지면적에 대한 비율

■ 부설주차

주차계획	구분	법정 기준	법정	계획	비고
	오피스텔 (업무시설)	70m ² 당 1대 이상	98.2 대 이상	115 대	자주식 357 대
		85m ² 당 1대 이상	171.8 대 이상	201 대	기계식
					총 357 대
		134m ² 당 1대 이상	35.0 대 이상	41 대	장애인주차 7 대 포함
	계		305.0 대 이상	357 대	법정대비 117.0%

■ 오피스텔(업무시설) 시설별 면적표

TYPE	호실수	전용면적	지상공용면적		소계	기타공용면적(전체공용 포함)			계약면적	전용률	비고
			벽체	지상복도 등		기타	기계실 등	주차장			
A	50	110.80	13.17	29.82	42.99	10.23	3.28	64.04	77.55	231.34	47.90% 복층형
B	10	111.19	13.21	29.93	43.14	10.27	3.29	64.27	77.83	232.15	47.90% 복층형
C	2	111.03	13.19	29.88	43.08	10.26	3.28	64.17	77.71	231.82	47.90% 다락형(최상층)
D	84	84.81	10.08	22.82	32.90	7.83	2.51	49.02	59.36	177.06	47.90% 단층형
E	88	84.97	10.10	22.87	32.97	7.85	2.51	49.11	59.47	177.41	47.90% 단층형
계	234	21,474.94	2,551.80	5,779.78	8,331.58	1,983.68	635.09	12,412.21	15,030.99	44,837.51	47.90%

■ 균린생활시설 시설별 면적표

층	호실수	용도	전용면적	공용면적			소계	계약면적	전용률	비고
				개별공용	기계실 등	주차장				
3		2종근생/의원 등	850.13	261.66	25.14	390.92	677.72	1,527.85	55.64%	
2		2종근생	850.13	261.66	25.14	390.92	677.72	1,527.85	55.64%	
1		1종근생/2종근생	1,016.87	312.98	30.07	467.59	810.64	1,827.51	55.64%	
B1		2종근생	785.13	241.65	23.22	361.03	625.90	1,411.03	55.64%	
계			3,502.26	1,077.95	103.58	1,610.45	2,791.97	6,294.23	55.64%	

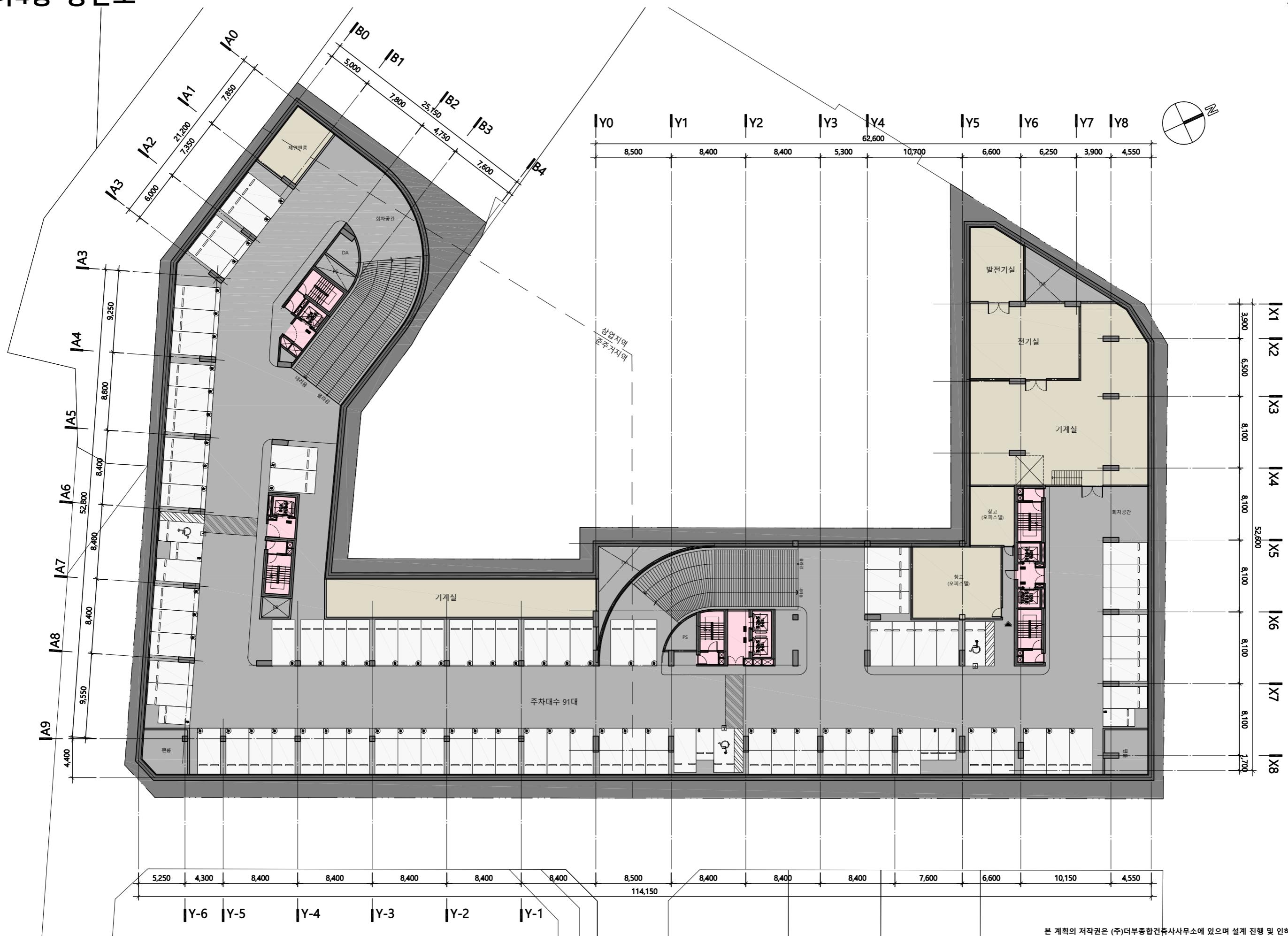
■ 비고

- ▶ 미술작품 설치 대상 : 연면적 10,000m² 이상
- ▶ 지하안전영향평가(소규모) 대상 : 굴토 깊이 19.40m
- ▶ 교통영향평가(제1종근린생활시설 12,000m² / 제2종근린생활시설 15,000m² / 오피스텔 25,000m² 이상)

$$(1827.51 / 12000 + 3055.69 / 15000 + 44837.51 / 25000) \times 10000 = 21495.06 > 10,000 \therefore \text{대상}$$
- ▶ 교육환경영향평가 대상 : 유치원 예정지로 인한 상대보호구역
- ▶ 소방 성능위주설계 대상 아님 : 지하층 포함 30층 미만 / 건축물 높이 120m 미만
- ▶ 안양시 건축심의 대상 : 분양건축물(오피스텔 및 균린생활시설)
- ▶ 안양시 경관심의 대상 : 시가지 경관지구
- ▶ 안양시 구조안전심의 대상 : 특수구조(전이구조) 계획
- ▶ 안양시 굴토심의 대상 : 지하 2층 및 굴토 깊이 10m 이상 계획

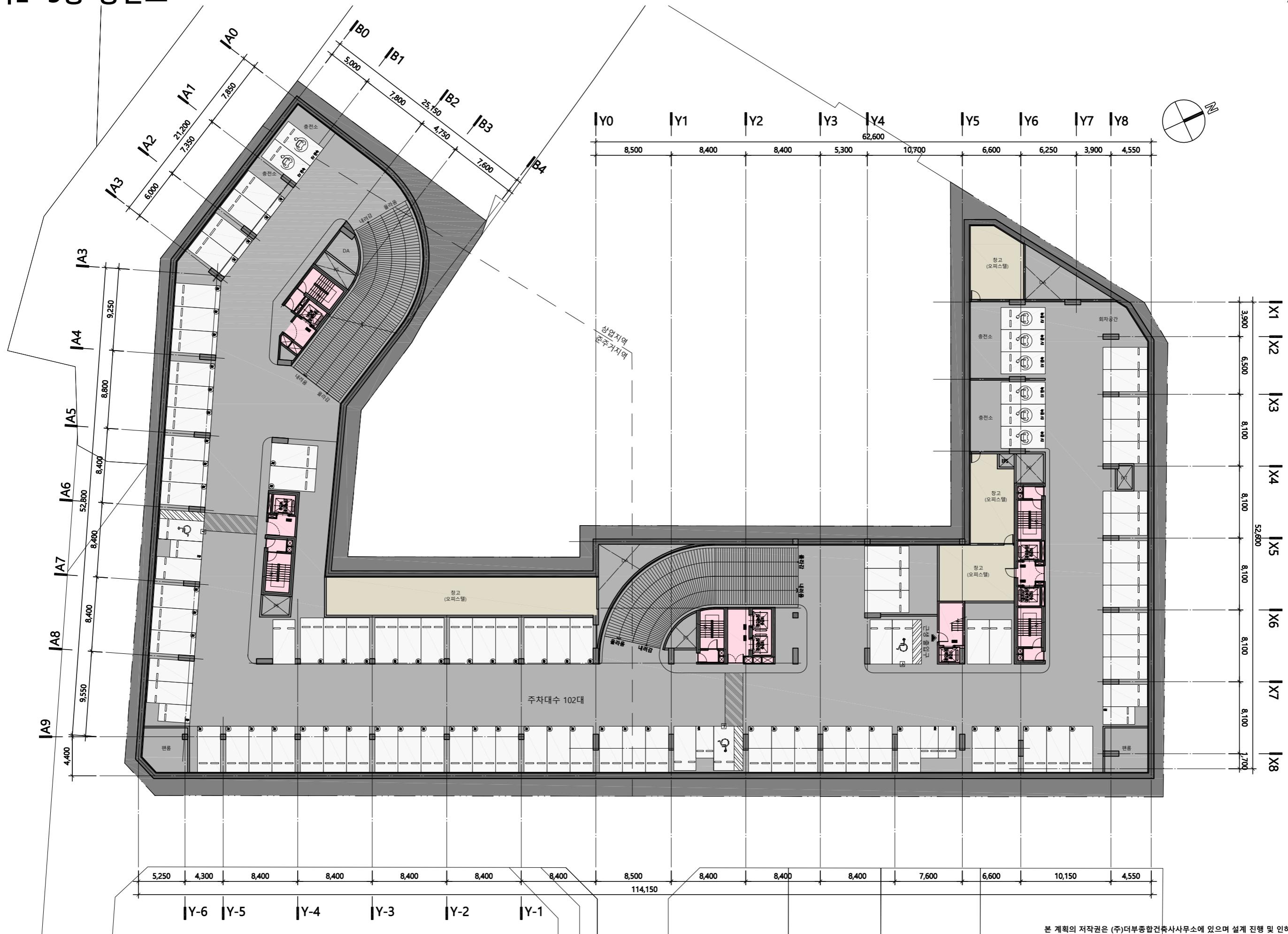
지하4층 평면도

A3 : 1 / 400



지하2~3층 평면도

A3 : 1 / 400



지하1층 평면도

A3 : 1 / 400

