

어울림(林)

모두가 함께 어울릴 수 있는 행복한 단지

자연과 하나가 되는 단지
그린네트워크를 연결하여 쾌적하고 활력있는 오픈스페이스 제공

소통하는 안전한 단지
다채로운 커뮤니티 공간 및 근린생활시설 배치 주민 삶의 질 향상 도모

연결되는 단지
보행브릿지를 통해 외부 공간과 단지의 연결성 확대



위치도

대상지 개요

- 위치 : 경기도 안양시 동안구 비산동 1102 일대
- 면적 : 150,000㎡
- 세대수 : 관악(동성, 현대, 장구) - 1800세대 24층
관악(부영) - 796세대 10층
관악(성원) - 790세대 7층
3개 단지 총 41층, 3,386세대
- 용도지역 : 제3종일반주거지역, 제3종일반주거지역
- 용적률/건폐율 : 관악(동성, 현대, 장구) - 209% / 17%
관악(부영) - 212% / 16%
관악(성원) - 207% / -
- 사용승인일 : 1992년 11월 14일
1993년 10월 28일
1993년 07월 14일

광역적 현황

상권 및 산업

공원, 녹지 및 하천

생활 SOC

학교

공공청사

문화 체육시설

대상지 현황 및 분석

SWOT

STRENGTH

- 보행자 전용 도로와 외부 공간의 연계성
- 초등학교와 가까운 거리 (인접한 도보통학권 형성)
- 대상지 내 어린이공원 위치
- 대상지의 넓은 부지 면적
- 자연환경 확보: 녹지 조성

WEAKNESS

- 좁은 보행로 및 차량 통행로 혼잡
- 경수대로에서 발생하는 소음의 광범위한 차원이 어려움
- 주책 및 시설물의 노후화
- 고밀도 개발로 인한 주거환경 악화
- 학교 일조권 침해

OPPORTUNITY

- 대중교통 접근성 (4호선)
- GTX-C 노선 개통 예정
- 경수대로 인근 (인근, 광명, 서울로 진출임 용이)
- 공공청사와 상업시설 접근 용이 (백화점, 대형마트 등)
- 학교와 가까운 위치 (학원, 사설학원 등)
- 학교 일조권 확보: 녹지 조성

THREAT

- 문란 및 체육시설, 복지시설 등 부족
- 경수대로에서 발생하는 소음의 광범위한 차원이 어려움
- 주책 및 시설물의 노후화
- 고밀도 개발로 인한 주거환경 악화
- 학교 일조권 침해

대상지 이슈

학교 일조권 침해 우려

재건축시 고층 설계로 인한 부름초, 부름중, 부름고의 일조권 침해 우려

수변공간 연계성 부족

인근 학의천과 학운공원이 입지에 워터프론트 장점이 있으나, 횡단보도/공원과 하천의 단차/단차 내 연결로 단절 등으로 인하여 연계 및 친수공간 활성화를 필요함

통합 재건축 추진

관악마을은 현재 관악대운(동성, 현대, 장구), 관악(성원), 관악(부영) 3개 단지로 이루어진 마을로, 단절된 공간을 통합해 대규모 단지 조성으로 주민편익 확대

사례

학교 일조권 침해 개선 사례

봉천 4-1-3 구역 재개발

하천 연계 사례

개포경남, 우성3차, 현대차 양재천 수변복합

통합 재건축 사례

개포경남, 우성3차, 현대차 양재천 수변복합 통합 재건축

기본구상

관악마을 설계 방향

- 녹지축 연계를 통한 쾌적성 증대
- 보행친화단지 조성
- 자연과 조화되는 경관 설계
- 다양한 커뮤니티 시설 계획

보행축 설정

- 보행브릿지 설치
- 오동스퀘어 네트워크 구축
- 보행친화단지 조성
- 주보행로 설정

녹지축 설정

- 자연 친화 숲길 조성
- 스쿨파크 및 문화공간 조성

Frame work

Urban design Framework 기본 구상

토지이용계획도

최종 설계(안) - 토지이용계획도

상세 설계(안)

경수대로변 에코로드

중앙광장 커뮤니티 로드

학교변 스쿨파크

중심 커뮤니티 시설

학의천변 근린생활시설

보행브릿지

최종 설계(안) - 설계도

사업명	관악마을 통합 재건축
대지면적	150,000㎡
규모	지하 3F 지상 20F ~ 50F 총 26개 층
용적률 / 건폐율	322.84% / 11.52%
세대수	3,900세대 514세대 증가
부대시설	근린생활시설 / 커뮤니티시설
주차시설	지하주차장 5,850대 (세대 당 1.5대)

최종 설계(안) - 단지배치도

다양한 형태의 주동 배치

전용면적 (㎡)	세대수
74type	624
84type	2,067
115type	819
135type	390

최종 설계(안) - 통행축과 스카이라인

학교 일조권과 학의천 뷰를 고려한 다채로운 스카이라인

Master Plan

대지면적 150,000㎡
건폐율 11.52%
용적률 322.84%

통합재건축 세대수 3,900세대
총 주차대수 5,850대
세대당 주차대수 1.5대

커뮤니티 로드

스쿨 파크

커뮤니티 시설

근린생활시설

보행브릿지

Master Plan

에코로드 조성 계획
학교 일조권 침해 극복
스쿨파크 조성 계획

커뮤니티 시설 안내

커뮤니티 A동

3F	- 피트니스센터 - 필라테스&GYM - 코인세탁실&윌레스룸 - 사우나
2F	- 시니어센터 - 할머니방 - 할아버지방
1F	- 어린이집
B1	-

커뮤니티 B동

1-2F	- 핏케어센터 - 키즈카페& 파티룸
B동	- 독서실 - 작은도서관 - 스티디룸 - 공유오피스 - OTT룸 - 하비스튜디오