

# 한가람 수변감성 단지설계

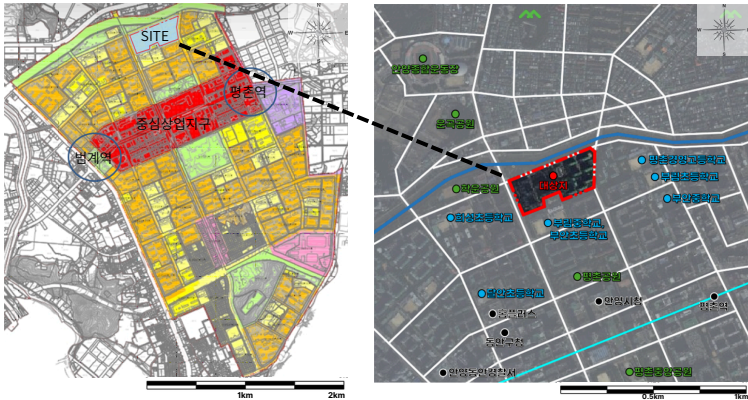
한가람 한양 / 삼성 아파트

도시디자인정보공학과

김현수 20191108  
한진구 20191130  
김성수 20211411

임태균 20191126  
황건웅 20191135

## 위치도



### 대상지 위치

- 경기도 안양시 동안구 관양동 1586번지 일대  
**전체 면적**  
- 약 80,767㎡

## 대상지 토지이용현황

구분	면적(㎡)	비율
한가람 한양 아파트	33,162.8	41%
한가람 삼성 아파트	32,072.2	39.7%
한진 평촌 변전소	5,919.4	7.4%
공원	3,553.2	4.4%
녹지	2,485.4	3%
도로	3,574	4.5%
소로2류 (폭 8m - 10m) - 1,862.5㎡ 소로1류 (폭 10m - 12m) - 1,711.5㎡		
<b>합계</b>	<b>80,767</b>	<b>100%</b>

### 대상지 선정사유

1. 학의천의 수변자원을 활용한 미래지향적 단지 구성
2. 워터프론트를 활용한 자연친화적, 보행친화적 단지계획
3. 학교, 도로, 안양시청 등 기반시설과 어우러진 주거환경 개선으로 주민 편의성 증대

## swot 분석

### S STRENGTHS

1. 보행자도로가 존재하여 쾌적한 보행공간 보유
2. 조용하고 쾌적한 분위기
3. 하천 등 오픈스페이스 자원 다수 존재

### W WEAKNESSES

1. 낮은 보행자도로 이용률
2. 대상지 내 인식이 좋지 않은 변전소 존재
3. 고령화 저출산 문제로 인해 단지 지속가능성 낮음

### O OPPORTUNITIES

1. 수변공간을 활용한 워터프론트 계획 추진 가능성
2. 부인조와 부림중과 인접하여 **통학의 이점**
3. 평촌 남북을 가로지르는 녹지축이 대상지를 통과

### T THREATS

1. 평촌신도시의 북측에 위치하기에 상대적으로 먼 중심상업지역
2. 하천으로 인한 중랑운동장과의 한정된 보행동선
3. 학의로의 존재로 인한 **학의천과의 단절**

## swot 전략

### WO

1. 노후화된 단지 개선을 통한 워터프론트 계획 연계
2. 변전소 인식 개선 및 공간활용
3. 공동체 활성화를 위한 커뮤니티 공간 구축

### WT

1. 변전소 부지의 개발로 부족한 근린상업시설 확보
2. 보행자 도로에 선도형 상가를 배치하여 중심 상업지역과의 거리 문제 및 보행자 도로의 **저조한 이용률 개선**

### ST

1. 대상지 내 상가를 활용하여 **근린상업시설을 확보**
2. 중심상업지역의 먼 거리에 대한 부정적 인식을 **조용하고 쾌적한 분위기**의 긍정적 이미지로 개선

### SO

1. 보행자도로와 수변공간을 연계하여 **수변공간으로의 동선 확보**
2. 쾌적한 분위기 속에서 유치원과 어린이 놀이터 및 보행자 도로를 갖춘 **'아이 카루기 좋은 단지' 조성**

## 대상지 이슈

광역적 교통 편의성  
단지 조성

워터프론트 개발과  
토지이용 입체화를 통한  
학의천으로의 접근성 강화

견고성은 공공보행도로  
조성

변전소의 지하화를 통한  
커뮤니티 시설 확보

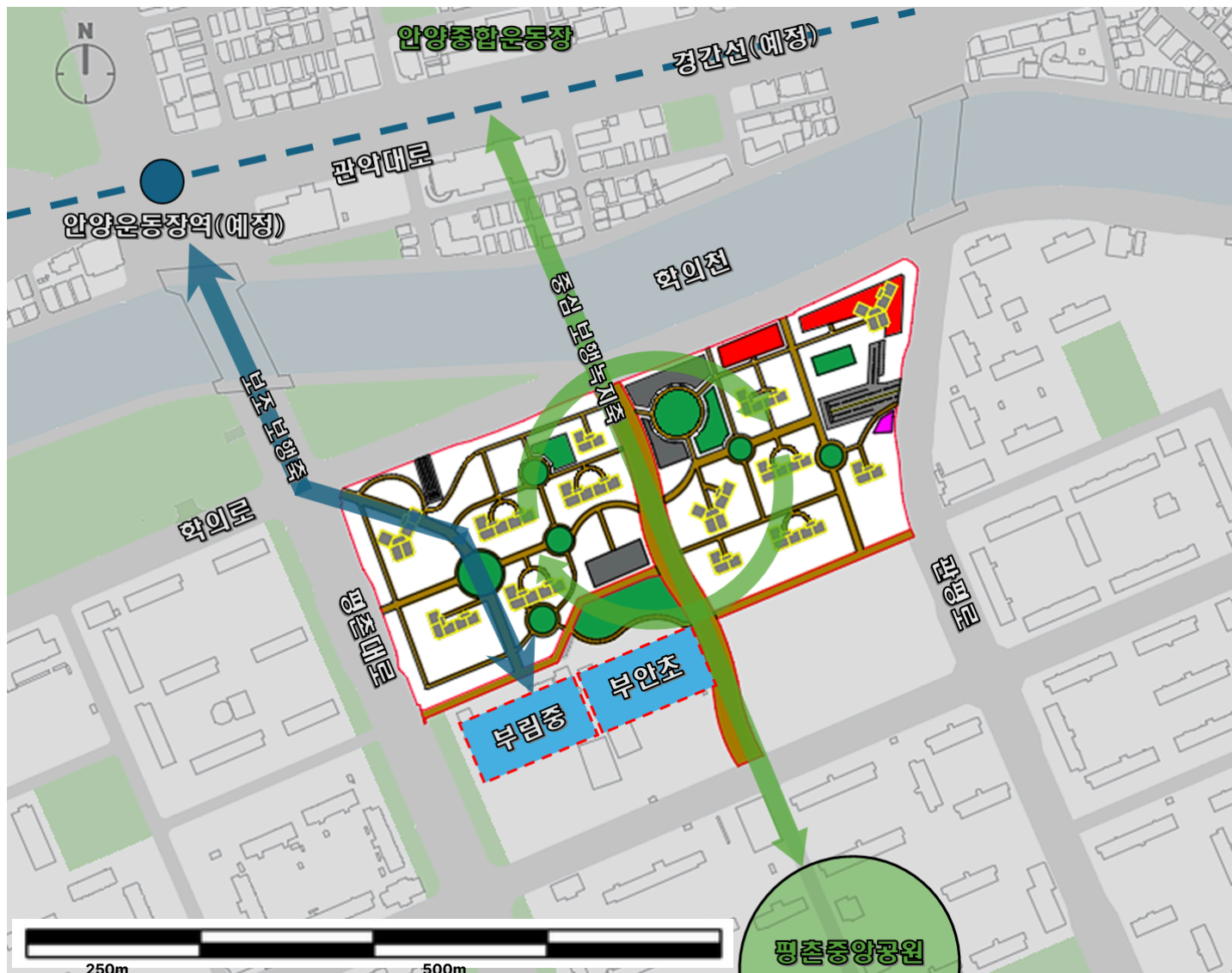
학교의 이점을 살린  
도보학습권 단지 조성

## 광역적 현황

구분	면적(㎡)
전체면적	116,844㎡
건축면적	510,874㎡
주거용지면적	193,524㎡
주거용지비율	37.89%
용역구입비	222,897㎡
용역구입비 (인구수 추계별 면적)	14,444㎡
용역구입비 (인구수 추계별 면적)	14,444㎡
용역비율	39.4%

>> 도시기반시설 잘 갖춰져 있으나 주택 노후화 도시차원 자족성 부족 문제로 인해 서울 의존도를 높여 **출퇴근 시 교통정체**

## 기본구상도



## 대상지 현황

>> 대상지 도보권 내 공공시설 및 광역교통시설이 위치

>> 남쪽으로 연계된 공원 학의천과의 연계성이 뚜렷한 대상지 위치

>> 보행자 도로를 통한 학의천과 공공시설과의 직선형 보행동선이 연결

>> 대상지와 같은 블록, 보행자도로로 이동가능한 중학교와 초등학교가 위치



1. 안양종합운동장과 평촌중앙공원을 기준으로 대상지 중심을 가로지르는 **중심보행 녹지축 설정** -> 비생활권과의 연계성 강화
2. 대상지 북측 변전소는 지하화하고 기존 상부공간을 녹지 및 공원으로 형성하여 대상지 남측 어린이공원과 남북으로 단지 공원축 형성
3. 안양운동장역과 학교를 연결하는 보조보행축을 설정하여 신설 예정인 안양운동장 역과의 연계성을 강화
4. 단지 동/서측 중심부에 공원 및 오픈스페이스를 계획함으로 대상지를 전체적으로 순환하는 원 형태의 녹지 가로망 구축

## 건축개요

사업명	평촌 신도시 한가람 마을 재건축	주차장	아파트-지상주차장 14대 (상가) 지하주차장 1,816대 세대 당 1.03대
대지 위치	경기도 안양시 동안구 관양동 1586번지 일대	세대 타입 비율	84 타입: 930 (단위 세대) 53% 105 타입: 840 (단위 세대) 47%
대지 면적	78,037.539㎡	커뮤니티 시설	1,096.2㎡
전체 면적	80,767㎡	연도형 상가	2,155.95㎡
사업 면적	78,037.539㎡	경비실	171.4㎡
건축 면적	8,514.872㎡	어린이집	140.87㎡
용적률	330%	주민운동시설	1,279.4㎡
건폐율	10.911%	대상지 단지규모	최고층수: 42층, 최저층수: 24층 총 13개 동 / 총 세대수: 1,770세대

## 세부 계획

