권연수 20201103 kwonmintz@naver.com
변성주 20201111 bsj3381@naver.com
조휘성 20201134 david0612@naver.com
김다혜 20211101 eateat29@naver.com
이다은 20211121 way4may@naver.com

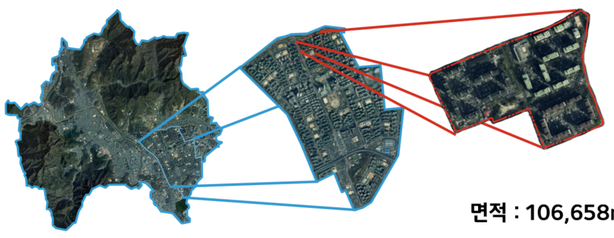
‘COLOR-FULL 한가람’

평촌에 새로운 색을 더하다

본 프로젝트는 경기도 안양시 동안구 관양동 1586 일대에 위치한 평촌 한가람 아파트를 중심으로,
침체된 평촌 신도시의 재활성화 및 지속가능성 확보를 목표로 한다.
이를 위해 도시공간을 재구조화, 고밀복합개발, 역세권 보행접근성 제고, 녹지 및 수변공간 접근성
네 가지 핵심 설계기조를 통합적으로 적용하여 미래형 고밀 복합 주거 도시모델을 제시한다.
노후계획도시 특별법을 통해 상향된 용적률은 단순한 밀도 증가를 넘어, 도시 인프라 및 공공시설 확충에 기여하는
공공성 제고의 기반으로 활용한다. 특히, 도시의 활력을 저해하던 변전시설을 개선하고, 대상지 지상부를 공원화하여
도시와 자연이 상생하는 친환경적인 도시 생태계를 조성한다.
본 프로젝트는 효율적 토지이용과 주민 삶의 질 향상을 모두 충족하며, 1기 신도시 재건축의 새로운 페러다임을 제시한다.
이를 통해 대상지는 도시 지속가능성을 실현하는 재건축사업의 혁신적인 사례로 자리잡게 될 것이다.

대상지 현황 및 분석

대상지 위치



면적 : 106,658㎡

위치 : 경기 안양시 동안구 관양동 1586 일대

선정사유

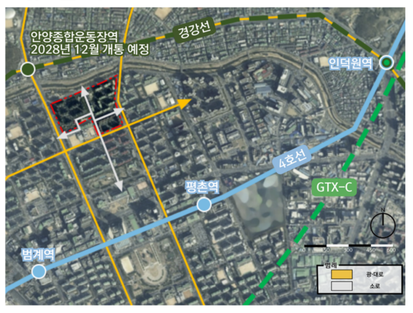
노후신도시 정비법
노후신도시특별법 제정 및 각종 규제 완화에 따른 **고밀주거 설계 가능성**

변전시설 이전
대상지 북측에 위치한 한국전력공사 **변전시설의 이전 및 공원화** 가능성

인접한 학의천
한강수계 학의천과 인접, **친수공간 개발에 대한 가능성** 보유

보행환경 개선필요
도로, 지상주차장 등 **장애요소로 인한 보행환경 개선** 및 **보행 다양성 제고**

교통 분석



녹지 분석



학교 분석



대상지 개요

세대 수 – 총 2,096세대, 24개 동

	아파트명	세대 수	사용승인	아파트 동수	최고 층 수
1	한가람 한양	952	1995	총 8개동	23층
2	한가람 삼성	708	1995	총 10개동	25층
3	한가람 두산	436	1992	총 6개동	16층

용적률 및 건폐율 – 용적률 평균 206.3%

	아파트명	용적률	건폐율
1	한가람 한양	208%	16%
2	한가람 삼성	204%	17%
3	한가람 두산	207%	17%

주차대수 – 총 1,449대, 세대 당 0.69대

	아파트명	주차대수	세대 당 주차대수
1	한가람 한양	575대	세대 당 0.6대
2	한가람 삼성	557대	세대 당 0.79대
3	한가람 두산	317대	세대 당 0.73대

지상공간 분석



보행 분석



SWOT분석

• 일조권이 양호한 남향의 고층 주거시설 공급 용이 • 고밀개발이 주변부에 미치는 영향 경미함 • 보행자 도로를 활용한 보행친화공간 확보 용이 • 교육시설 및 수변공간 접근이 용이한 입지	• 노후화된 건축물 및 부족한 주차공간 • 지상주차장 및 변전소로 인해 비효율적인 토지이용 및 보행동선 발생 • 낙후된 단지 내 근린생활시설 및 주민이용시설
• 노후계획도시특별법을 통한 규제 완화 가능성 • 학의천을 활용한 친수공간 개발 가능성 • GTX-C, 경강선 등 광역 교통망 구축 예정 • 종합운동장 역세권 개발에 따른 직주근접 실현 가능성	• 노후화로 인한 ‘낡고 불편한 단지’의 이미지 • 도로 등으로 인해 발생하는 대상지-외부녹지 간 단절감 및 보행동선의 미흡한 연계성 • 학의천 수변공간의 미흡한 휴게시설 및 장소성

W S T O

대상지 컨셉

‘COLOR-FULL 한가람’

단지에 새로운 색을 더하다

Convieience	생활의 편리함
One-way	역세권으로 어디든 자유롭게
Landmark	학의천수변공간의 새로운 랜드마크
Optimize	최적의 주거환경
Reborn	노후도심의 재탄생
Full	최고의 만족도를 제공하는 안락한 단지

이슈 및 관련 사례조사

이슈	목표	사례	적용방안
쾌적하고 편리한 주거환경 조성	**노후계획도시 정비특별법** ① 용적률 완화를 통한 고밀주거 설계 ② 트렌드에 맞는 혼합형주거양식 도입 ③ 오픈스페이스 확충 및 시설 개선		대상지 외부 수변공간 및 변전시설 개선사업을 통한 공공기여 이행, **기준용적률 330%에 근접**하는 실효성 높은 대상지 정비계획 수립
안전하고 다양한 보행동선 확보	**보행동선 개선** ① 단지 내 어린이공원 중앙배치 · 정형화 ② 선형공원 · 입체보행시설 설계를 통해 내·외부 보행연결성 강화		**입체보행시설**을 통해 **수변공간과 역세권 보행접근성 강화** 입체적이고 보행친화적인 단지설계
많은 시민들이 찾는 수변활력거점 조성	**수변활력거점 조성** ① 학의천 수변환경 재정비 ② 휴게시설 · 조경요소 도입, 장소성 및 활용도 제고		건물형 테라스, 수변 스탠드, 하천 내 분수를 설치해 **수변감성공간 조성** 수변공간에 장소성을 부여해 **쾌적한 휴식공간&보행공간 조성**
효율적인 토지이용 도모 & 제한 공간의 시인 반환	**변전시설 이전&공원화** ① 변전시설을 대상지 동북측으로 이전 ② 업무시설 옥상녹화 · 지상부 공원화 ③ 주민친화 오픈스페이스 확보		대상지 내 변전소 이전 · 지상부 공원화 통해 제한되었던 공간을 **시민들에게 개방하고, 쾌적한 주거 및 보행환경 제공**

기본구상안



토지이용계획

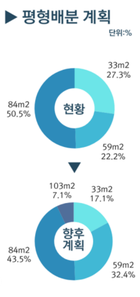


토지이용계획표

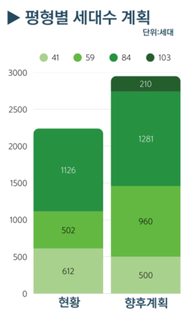
구분	면적(㎡)	비율(%)	비고
합 계	106,658	100	
주거용지	85,234	80.0	
완충녹지	5,554	5.2	폭 10m
공원	10,070	9.4	기존 보행자도로(5,443㎡) 합필
변전시설용지	5,800	5.4	기존 5917㎡
학교	28,740	-	초등학교 1개소, 중학교 1개소

평형 및 세대구성

▶ 평형배분 계획 (단위:%)



▶ 평형별 세대수 계획 (단위:세대)



구분	내용		
총 세대수	2,096 → 2,951세대		
타입별 세대수	33㎡	500세대(16.9%)	112세대 감소
	59㎡	960세대 (32.6%)	458세대 증가
	84㎡	1,281세대 (43.4%)	155세대 증가
	103㎡	210세대 (7.1%)	210세대 증가
층수	최고 35층 / 최저 25층		
용적률	329.6%		
건폐율	13.4%		

대상지 세부설계

인구 및 주택계획



교통 및 동선계획



녹지 및 오픈스페이스계획



커뮤니티시설 계획



근린생활시설 계획



공공기여계획



상향한 용적률만큼의 초과이익을 인접 지역 개선사업에 사용
사업성, 효율적 토지이용, 주민친화적 환경개선효과 창출







