

안산도시계획 결정에 따른 의회의견 청취의 건

의안 번호	1066
----------	------

제출년월일 : 2002.8. .

제 출 자 : 안 산 시 장

Ⅰ 제안이유

1. 지구단위계획

- 안산시는 신도시건설로 계획적이고 체계적으로 도시가 관리되어 왔으나, 신도시 건설 후 점차 시간이 경과함에 따라 도시의 재건축현상이 나타나기 시작함.
- 이에 따라 재건축, 특히 아파트단지의 재건축이 급속히 확산될 조짐에 있어 선계획 후개발의 체계적인 도시관리시스템이 도입되지 못하면 대도시의 제반 도시문제점들을 그대로 답습하게 되어, 효율적이고 쾌적한 도시환경유지가 곤란함.
- 무질서한 도시의 확산방지 및 주거환경 보전차원에서 기존시가지의 보전녹지를 '93. 7. 8일부터 현재까지 일체의 개발행위 허가를 도시계획법 제49조에 의거 제한하고 있으나, 동법 동조항에 의거 2004. 3. 15일 까지 한정하여 제한할 수 있도록 하고있어, 이에 대한 대책이 필요함.
- 개발제한구역내 집단취락 우선해제를 추진함에 있어 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 및 건설교통부의 개발제한구역 해제를 위한 도시계획 수립지침을 적용, 개발제한구역 해제경계선을 설정하여 용도지역이 상향조정(자연녹지→제1종일반주거지역)되는 지역은 체계적인 관리 및 난개발 방지를 위하여 지구단위계획 수립.
- 따라서, 계획적인 관리를 통해 토지이용을 합리화하고, 도시의 기능, 미관 및 환경을 효율적으로 관리하기 위하여 지구단위계획을 수립코자함.

2. 도시계획

- 도시계획법 시행령 제29조 규정에 의거 주거지역을 전용주거지역(제1종, 제2종), 일반주거지역(제1종, 제2종, 제3종)으로 세분화하여 지정하여야 하며, 도시계획법 시행령 부칙 제7조 규정에 의거 2003. 6. 30일 까지 일반주거지역이 세분화되지 않을 시, 제2종 일반주거지역으로 보도록 하고있어, 우리시 현실에 맞는 용도지

역 구분이 시급하여 이에 따른 용도지역세분화 계획을 수립코자함.

- 개발제한구역내 10호이상(10호/ha) 집단취락지에 대하여 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제14조에 의거 집단취락지구를 지정코자함

② 주요내용

1. 지구단위계획구역 내역

- 총면적 : 11,282,388㎡

구 분	위 치	면 적(㎡)
계	-	11,282,388
아 파 트 단 지	소 계	1,233,262.0
	원곡동 938 번지일원	467,731.2
	고잔동 532 번지일원	460,467.4
	성포동 583 번지일원	305,063.4
기존시가지내 보전녹지지역	기존시가지내 전역	9,412,208
개 발 제 한 구 역 내 우 선 해 제 지 역	소 계	636,918
	화정동 555번지일원(꽃우물)	56,864
	화정동 62번지일원(너비울)	61,204
	양상동 61번지일원(윗버대)	48,416
	양상동 217번지일원(아랫버대)	53,322
	장하동 223번지일원(원후)	29,728
	장하동 59번지일원(벌말)	33,202
	수암동 57-6번지일원(남사박)	17,712
	장상동 123번지일원(노리울)	27,247
	장상동 391번지일원(동막골)	67,146
	부곡동 2-6번지일원(새마을)	13,801
	부곡동 261-1번지일원(원부곡)	20,284
	부곡동 75-9번지일원(옹기)	21,087
	팔곡일동 93번지일원(남산들)	29,785
	건건동 249번지일원(아래삼천리)	28,931
	건건동 173번지일원(윗삼천리)	33,430
	건건동 940-33번지일원(용담뿌리)	9,173
	사사동 50번지일원(안골)	29,417
	신길동 742번지일원(맹골)	56,169

2. 지구단위계획 주요내용

아파트단지

■ 건축물에 관한 계획

- 용적률 : 기 신청내용 수용 및 현재의 규모 유지
 - 군자주공 1, 2, 3단지 : 기준(240%), 허용(288%)
 - 군자주공 4, 5, 6, 7, 8단지, 중앙주공 5, 6단지 : 기준(130%), 허용(160%)
 - 중앙주공 1, 2단지 : 허용(130%)
 - 중앙주공 7단지 : 기준(170%), 허용(190%)
 - 중앙주공 8, 9단지, 성포주공 4, 10단지, 예술인아파트 : 기준(180%), 허용(200%)
 - 성포주공 3단지 : 기준(130%), 허용(150%)
- 최고높이 : 용적률에 부합되는 높이규제
 - 원곡 1, 2, 3단지 : 62m(23층)
 - 저층 아파트지역 : 40m(15층)
 - 고층 아파트지역 : 40m(15층)

기존시가지내 보전녹지지역

■ 건축물에 관한계획

- 건축물용도 : 지목이 대지인 토지에 대하여 주택면적 60평 이내로 허용(기타
근린생활시설등 일체의 건축행위 불허)
- ※ 도시계획법 제24조 규정에 의거 도시계획으로 결정된 시설은 허용
- 최고층수 : 2층 이하

개발제한구역내 우선해제지역(18개소)

■ 용도지역계획

○ 자연녹지지역 → 제1종 일반주거지역으로 변경

○ 면적 : 636,918㎡

■ 건축물에 관한 계획

○ 건축물용도 : 전원주거 위주의 입지를 유도

- 지정용도 : R5(제1종일반주거지역에서 도시계획법 및 조례에서 할수 있는 행위, 주택등)

○ 용적률 : 전원주거 위주의 저밀도로 유도

- 허용(150%)

○ 최고높이 : 기존시가지의 높이 규정 적용

- 9m(3층)이하

■ 가로망에 관한 계획

○ 신설

- 소로1류 : 1개노선, 390m

- 소로2류 : 50개노선, 12,323m

- 소로3류 : 6개노선, 959m

3. 도시계획 주요내용

일반주거지역 용도세분화

■ 건축용도별 세분화계획

< 단독주택지역 >

- 안산시 도시계획조례상 건폐율 60%, 건축높이 4층, 용적률 250%까지 허용하고 있으므로, 제2종 일반주거지역으로 계획

< 저층아파트지역 >

- 건축물의 높이가 5층에서 15층까지는 제2종 일반주거지역에 해당되므로, 제2

중 일반주거지역으로 계획(안산시 도시계획조례 별표 4호)

< 고층아파트지역 >

- 16층 이상의 건축물은 제3종 일반주거지역으로 계획(안산시 도시계획조례 별표 5호)

※ 안산신도시 2단계 사업구역중 지구단위계획에 의거 저층·저밀도로 개발된 61블럭은 제1종 일반주거지역으로 계획

■ 지역별 면적조서

구분	계	전 용 주거지역	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	비고
면 적 (천㎡)	17,917,667	-	2,033,488	14,250,079	1,634,100	

개발제한구역내 집단취락지구(5개소)

■ 용도지구계획

- 집단취락지구 신설 : 10호(10호/ha)이상 취락지역
- 면 적 : 44,693㎡

■ 가로망에 관한 계획

- 기존 도로망을 최대한 반영한 소극적인 개발

구분	위 치	면적(㎡)
계	-	44,693
개발제한구역내 집단취락지구	신길동 1200-9대 일원(원곡역전)	8,235
	선부동 157-1대 일원(대쟁이)	12,636
	선부동 223대 일원(우산리)	8,428
	양상동 334-14대 일원(석탑)	6,312
	팔곡일동 402대 일원(선학골)	9,082

— 별 침 —

☑ 지정용도 분류표

구 분	아파트지역	기존시가지내 보전녹지지역	개발제한구역내 우선해제지역	
	(R1)	(G1)	(R5)	(R6)
지 정 용 도	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 • 생활편익시설 • 부대복리시설 	<ul style="list-style-type: none"> • 단독주택(지목이 대지인 토지에 한하여 60평이내로 허용) ※도시계획법 제24조 규정에 의거 도시계획으로 결정된 시설은 허용	<ul style="list-style-type: none"> • 안산시 도시계획조례 별표 3에 의한 용도 	<ul style="list-style-type: none"> • 복지시설
	아파트 지역내 상가용지			
	(R2)			
	<ul style="list-style-type: none"> • 제 1·2종 근린생활시설(건축자재, 제조업, 수리업, 단란주점, 안마시술소 제외) 			

안산도시계획결정에 따른 의회의견청취의견에 대한 수정안

의안 번호	1066
----------	------

제출년월일 : 2003. 2. .

제 출 자 : 안 산 시 장

1] 수정이유

- 지구단위계획은 주민생활과 밀접한 관계가 있어, 경기도 내부방침에 의거 시의회 의견청취코자 하였으나, 국토의 계획 및 이용에 관한 법 시행령 제22조 7항의 규정에 의하면, 지구단위계획을 시의회 의견청취 대상에서 제외하도록 규정하고 있어 동 안건 내용중 지구단위계획(안)을 삭제코자 함.

2] 주요골자

- 지구단위계획구역 내역중 아파트단지 1,233,262㎡ 및 기존시가지의 보전녹지 9,412,208㎡을 삭제함.
- 지구단위계획 주요내용 중 아파트단지(3개소)에 대한 용도지역계획 및 건축물에 관한 계획과 기존시가지내 보전녹지지역의 건축물에 관한 계획을 삭제함.

안산도시계획결정에 따른 의회의견청취의견에 대한 수정안

안산도시계획결정에 따른 의회의견청취의견 중 다음과 같이 수정한다.

② 주요내용

1. 지구단위계획구역 내역중

- 총면적 11,282,388㎡중 아파트단지면적 1,233,262㎡ 와 기존시가지의 보전녹지면적 9,412,208㎡ 및 내용전체를 삭제함.

2. 지구단위계획 주요내용중

- 아파트단지의 건축물에 관한 계획과 내용전체를 삭제함
- 기존시가지내 보전녹지지역의 건축물에관한 계획과 내용전체를 삭제함

수 정 안 대 비 표

원안

수정(안)

② 주요내용

1. 지구단위계획구역 내역

○ 총면적 : 11,282,388㎡

구분	위치	면적(㎡)
계	-	11,282,388
	소계	1,233,262.0
아파트단지	원곡동 938대 일원	467,731.2
	고잔동 532대 일원	460,467.4
	상포동 583대 일원	305,063.4
	기존시가지내 보전녹지지역	기존시가지내 전역
개발제한구역내 우선 해제지역	(생략)	(생략)

2. 지구단위계획 주요내용

아파트단지

■ 건축물에 관한 계획

○ 용적률 : 기 신청내용 수용 및 현재의 규모 유지

- 근자주공 1, 2, 3단지 : 기준(240%), 허용(288%)
- 근자주공 4, 5, 6, 7, 8단지, 중앙주공 5, 6단지 : 기준(130%), 허용(160%)
- 중앙주공 1, 2단지 : 허용(130%)
- 중앙주공 7단지 : 기준(170%), 허용(190%)
- 중앙주공 8, 9단지, 성포주공 4, 10단지, 예술인아파트 : 기준(180%), 허용(200%)
- 성포주공 3단지 : 기준(130%), 허용(150%)

○ 최고높이 : 용적률에 부합되는 높이규제

- 원곡 1, 2, 3단지 : 62m(23층)
- 저층 아파트지역 : 40m(15층)
- 고층 아파트지역 : 40m(15층)

기존시가지내 보전녹지지역

■ 건축물에 관한 계획

○ 건축물용도 : 지목이 대지인 토지에 대하여 주택면적 60평 이내로 허용(기타 근린생활시설등 일체의 건축행위 불허)

※ 도시계획법 제24조 규정에 의거 도시계획으로 결정된 시설은 허용

○ 최고층수 : 2층 이하

② 주요내용

1. 지구단위계획구역 내역

○ 총면적 : 636,918㎡

구분	위치	면적(㎡)
계	-	636,918
(삭제)	(삭제)	(삭제)
(삭제)	(삭제)	(삭제)
(삭제)	(삭제)	(삭제)
개발제한구역내 우선 해제지역	(원안과 같음)	(원안과 같음)

2. 지구단위계획 주요내용

아파트단지

(삭제)

기존시가지내 보전녹지지역

(삭제)

수 정 안 대 비 표

원	안	수 정 (안)
개발제한구역내 우선해제지역(18개소) (생 략)	개발제한구역내 우선해제지역(18개소) (생 략)	개발제한구역내 우선해제지역(18개소) (원안과 같음)
3. 도시계획 주요내용	3. 도시계획 주요내용	3. 도시계획 주요내용
일반주거지역 용도세분화 (생 략)	일반주거지역 용도세분화 (생 략)	일반주거지역 용도세분화 (원안과 같음)
개발제한구역내 집단취락지구(5개소) (생 략)	개발제한구역내 집단취락지구(5개소) (생 략)	개발제한구역내 집단취락지구(5개소) (원안과 같음)

안산도시계획 결정에 따른 의회의견 청취의 건

의 안 번 호	1066
------------	------

제출년월일 : 2003. 2. .

제 출 자 : 안 산 시 장

1] 제안이유

- 개발제한구역내 집단취락 우선해제를 추진함에 있어 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 및 건설교통부의 개발제한구역 해제를 위한 도시계획 수립지침을 적용, 개발제한구역 해제경계선을 설정하여 용도지역이 상향조정(자연녹지→제1종일반주거지역)되는 지역은 체계적인 관리 및 난개발 방지를 위하여 지구단위계획 수립.
- “구” 도시계획법 시행령 제29조 규정에 의거 주거지역을 전용주거지역(제1종, 제2종), 일반주거지역(제1종, 제2종, 제3종)으로 세분화하여 지정하여야 하며, “구” 도시계획법 시행령 부칙 제7조 규정에 의거 2003. 6. 30일 까지 일반주거지역이 세분화되지 않을 시, 제2종 일반주거지역으로 보도록 하고 있어, 우리시 현실에 맞는 용도지역 구분이 시급하여 이에 따른 용도지역 세분화 계획을 수립코자함.
- 개발제한구역내 10호이상(10호/ha) 집단취락지에 대하여 개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제14조에 의거 집단취락지구를 지정코자함

2 주요내용

1. 지구단위계획구역 내역

○ 총면적 : 636,918㎡

구 분	위 치	면 적(㎡)
계	-	636,918
개 발 제 한 구 역 내 우 선 해 제 지 역	소 계	636,918
	화정동 555번지일원(꽃우물)	56,864
	화정동 62번지일원(너비울)	61,204
	양상동 61번지일원(윗버대)	48,416
	양상동 217번지일원(아랫버대)	53,322
	장하동 223번지일원(원후)	29,728
	장하동 59번지일원(별말)	33,202
	수암동 57-6번지일원(남사박)	17,712
	장상동 123번지일원(노리울)	27,247
	장상동 391번지일원(동막골)	67,146
	부곡동 2-6번지일원(새마을)	13,801
	부곡동 261-1번지일원(원부곡)	20,284
	부곡동 75-9번지일원(웅기)	21,087
	팔곡일동 93번지일원(남산들)	29,785
	건전동 249번지일원(아래삼천리)	28,931
	건전동 173번지일원(윗삼천리)	33,430
	건전동 940-33번지일원(용담뿌리)	9,173
	사사동 50번지일원(안골)	29,417
	신길동 742번지일원(뱅골)	56,169

2. 지구단위계획구역 주요내용

개발제한구역내 우선해제지역(18개소)

■ 용도지역계획

○ 자연녹지지역 → 제1종 일반주거지역으로 변경

○ 면적 : 636,918㎡

■ 건축물에 관한 계획

○ 건축물용도 : 전원주거 위주의 입지를 유도

- 지정용도 : R5(제1종일반주거지역에서 도시계획법 및 조례에서 할수 있는 행위, 주택등)

○ 용적률 : 전원주거 위주의 저밀도로 유도

- 허용(150%)

○ 최고높이 : 기존시가지의 높이 규정 적용

- 9m(3층)이하

■ 가로망에 관한 계획

○ 신설

- 소로1류 : 1개노선, 390m

- 소로2류 : 50개노선, 12,323m

- 소로3류 : 6개노선, 959m

3. 도시계획 주요내용

일반주거지역 용도세분화

■ 건축용도별 세분화계획

< 단독주택지역 >

- 안산시 도시계획조례상 건폐율 60%, 건축높이 4층, 용적률 250%까지 허용하고 있으므로, 제2종 일반주거지역으로 계획

< 저층아파트지역 >

- 건축물의 높이가 5층에서 15층까지는 제2종 일반주거지역에 해당되므로, 제2종 일반주거지역으로 계획(안산시 도시계획조례 별표 4호)

〈 고층아파트지역 〉

- 16층 이상의 건축물은 제3종 일반주거지역으로 계획(안산시 도시계획조례 별표 5호)

※ 안산신도시 2단계 사업구역중 지구단위계획에 의거 저층·저밀도로 개발된 61블럭은 제1종 일반주거지역으로 계획

■ 지역별 면적조서

구분	계	전 용 주거지역	제1종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	제3종일반 주거지역	비고
면 적 (천㎡)	17,917,667	-	2,033,488	14,250,079	1,634,100	

개발제한구역내 집단취락지구(5개소)

■ 용도지구계획

- 집단취락지구 신설 : 10호(10호/ha)이상 취락지역
- 면 적 : 44,693㎡

■ 가로망에 관한 계획

- 기존 도로망을 최대한 반영한 소극적인 개발

구분	위 치	면적(㎡)
계	-	44,693
개발제한구역내 집단취락지구	신길동 1200-9대 일원(원곡역전)	8,235
	선부동 157-1대 일원(대쟁이)	12,636
	선부동 223대 일원(우산리)	8,428
	양상동 334-14대 일원(석탑)	6,312
	팔곡일동 402대 일원(선학골)	9,082

안산도시계획결정에따른의회의견청취의건에 대한 안 산 시 의 회 의 건 서

1. 개발제한구역 집단취락 우선해제에 대하여는

- 도시계획 결정과 관련한 개발제한구역 집단취락 우선해제에 대하여 관계법 및 개발제한구역 해제를 위한 건교부지침 등을 잘 적용하여 보다 합리적이고 형평성에 어긋남이 없도록 적합한 기준에 맞게 면밀하고 신중하게 취락지구 우선해제 구역을 지정 하여 주기 바람.

2. 일반 주거지역 용도 세분화에 대하여는

- 현재 도시설계상 종별 지정을 존중하여 도시계획을 결정(종별 지정)하는 것이 타당함.
- 사례로는 선부3동 1082번지 동명아파트는 도시설계상 3종 일반주거 지역으로 도로에서 최고 120m이내까지 고층을 건설할 수 있도록 되어 있는데 현재의 계획대로 하면 15층이하(2종으로 지정)로 제한되어 지역 주민에게 재산상 큰 불이익을 줄 뿐 아니라 인근 지역과도 형평성 및 스카이라인이 맞지 않으므로 당초 설계된 3종지역으로 구분될 수 있도록 하기 바람.
- 특히 도시계획 결정(종별지정)으로 불이익을 받는 지역이 발생 하지 않도록 추진하기 바람.

3. 민원사항에 대하여는

- 동 안건과 관 련하여 접수된 민원사항에 대하여도 적극적이고 세밀한 검토로 사유재산권 행사에 불평등이 초래되지 않도록 추진함과 아울러 향후 도시계획 결정에도 차질이 발생되지 않도록 하는 등 신중히 검토하여 추진하기 바람.
- 이상과 같이 안산도시계획결정에따른의회의견청취의건에 대한 의견을 제시함.