

안산도시계획(지구단위계획)결정에 따른 의회의견청취의견에 대한 수정안

의안 번호	1030
----------	------

제출년월일 : 2002. 4. .

제출자 : 안산시장

1. 수정이유

- 아파트단지에 대하여 재건축이 급속히 확산될 조짐이 있어 선계획 후개발의 체계적인 도시관리 시스템을 도입하여 허용용적률 제한등으로 지구단위계획을 수립하였으나 통제수단을 세대수 제한과 연계 검토코자 저층아파트에 대한 지구단위계획안을 삭제코자 함.
- 안산도시계획(지구단위계획)에 대하여 제97회 시의회 임시회 회의시 상정된 안건중 2002. 2. 25~3. 16일까지 도시계획법 제22조에 의거 주민의견청취결과 타당하다고 인정되는 의견 반영 및 계획내용이 미미하고 도시관리에 별다른 문제점이 없을 것으로 판단되는 상업지역을 지구단위계획구역에서 제외코자 함.

2. 주요골자

1. 지구단위계획구역 내역중 아파트단지 1,233,262㎡을 삭제함.
2. 상업지역은 계획내용이 미미하고 관리에 문제점이 없을 것으로 판단되므로 지구단위계획구역에서 제외(면적 : 112,848㎡)

3. 준주거지역

- 기준용적률 240%, 허용용적률 360% 적용
- 최고높이 : 12m(4층), 1층부 피로티 주차장 조성시 20m(6층)까지 허용
- 주차대수 1세대당 1대에서 0.7대 이상으로 변경
- 보차혼용통로 조성 규제에서 권장으로 변경
- 간선도로변 1층부 피로티 주차장 규제에서 권장으로 변경
- 쌈지공원 조성 규제에서 권장사항으로 변경

4. 대부동지역의 15m이상 도로변은 당초 완충녹지를 일부계획 하였으나 과도한 토지이용제한으로 사유재산권 침해가 판단되고 단지내 교통량임을 감안 완충녹지계획을 삭제하고 주민건의에 의거 재시된 주차장을 위치 변경코자 함.(대부북동 319번지 일원 → 대부북동 501-1번지 일원)

5. 높이제한은 건축물의 안전관리 및 구조에 필요하다고 인정될 경우 높이×5% 범위내에서 조정가능

6. 피로티 높이산정은 피로티 구조의 상부를 지반고로 함.

안산도시계획(지구단위계획)결정에 따른 의회의견청취의견에 대한 수정안

안산도시계획(지구단위계획)결정에 따른 의회의견청취의견중 다음과 같이 수정한다.

□ 주 요 내 용

1. 지구단위계획구역 내역중 총면적 3,483,667.8㎡을 2,137,557.8㎡으로 한다.
 - 가. 아파트단지 1,233,262㎡을 삭제한다.
 - 나. 기존시가지의 일반상업지역(8개소) 112,848㎡을 삭제한다.
2. 기존시가지 지구단위계획 주요내용중 다음과 같이 수정한다.
 - 가. 아파트단지 3개소의 용도지역계획 및 건축물에 관한 계획을 삭제한다.
 - 나. 일반상업지역 8개소의 건축물에 관한 계획을 삭제한다.
 - 다. 준주거지역의 건축물에 관한 계획중
 - 용적률을 간선부 기준 300%, 허용 360%로, 이면부 기준 240%, 허용 260%로 하였으나, 용적률을 간선부, 이면부 구분없이 기준 240%, 허용 360%로 한다.
 - 건축물의 높이를 간선부는 18m(6층)이하로 하고 이면부는 12m(4층)이하로 하되 1층을 전면 주차장조성시 5층까지 허용한 것을 간선부, 이면

부 구분없이 건축물의 높이 12m(4층)를 1층을 전면 피로티로 주차장 조성시 20m(6층)까지 허용한다.

- 간선부의 1층 전면 주차장 조성조건을 권장 사항으로 변경한다.
- 주차장은 세대당 1대 확보에서 세대당 0.7대로 한다.
- 보차혼용통로 조성규제사항은 권장사항으로 변경한다.
- 쌈지공원 조성규제 사항은 권장사항으로 변경한다.

3. 대부동지역 지구단위계획 주요내용중 다음과 같이 수정한다.

가. 간선도로변에 계획한 완충녹지는 폐지한다.

나. 대부북동 319번지의 주차장을 대부북동 501-1번지로 변경한다.

4. 기타 공통사항을 다음과 같이 수정한다.

가. 건축물의 높이제한을 높이로 제한한 것을 건축물의 안전관리 및 구조에 필요하다고 인정될 경우 높이×5% 범위내에서 조정 가능토록 한다.

나. 피로티 높이산정은 별도 규정이 없었으나 피로티 구조의 상부를 지반고로 본다.

수 정 안 대 비 표

원	안	수 정 (안)																																																																													
[2] 주요내용 1. 지구단위계획구역 내역 ○총면적 : 3,483,667.8㎡ (기존시가지 : 1,996,530.8㎡, 대부동 : 1,487,137.0㎡) • 기존시가지		[2] 주요내용 1. 지구단위계획구역 내역 ○총면적 : 2,137,557.8㎡ (기존시가지 : 650,420.8㎡, 대부동 : 1,487,137.0㎡) • 기존시가지																																																																													
<table><tr><th>구 분</th><th>위 치</th><th>면 적(㎡)</th></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>1,996,530.8</td></tr><tr><td rowspan="4">아 파 트 단 지</td><td>소 계</td><td>1,233,262.0</td></tr><tr><td>원곡동 938 대 일원</td><td>467,731.2</td></tr><tr><td>고잔동 532 대 일원</td><td>460,467.4</td></tr><tr><td>성포동 583 대 일원</td><td>305,063.4</td></tr><tr><td rowspan="10">기 존 시 가 지 의 일 반 상 업 지 역</td><td>소 계</td><td>112,848.0</td></tr><tr><td>선부동 1028-8 대 일원</td><td>7,107.15</td></tr><tr><td>선부동 1087-30 대 일원</td><td>15,598.26</td></tr><tr><td>와동 762 대 일원</td><td>9,940.79</td></tr><tr><td>월피동 508-8 대 일원</td><td>16,286.84</td></tr><tr><td>원곡동 846 대 일원</td><td>34,413.20</td></tr><tr><td>사동 1318-9 대 일원</td><td>5,530.96</td></tr><tr><td>본오동 948-24 대 일원</td><td>14,536.79</td></tr><tr><td>사동 1423-9 대 일원</td><td>9,434.06</td></tr><tr><td>도시설계지구 중 보완이 필요한 지역</td><td>기숙사단지, 유치원, 업무시설, 공공시설 등</td><td>376,000</td></tr><tr><td rowspan="2">준주거지역 신설지역 : 안산역앞 및 한양대앞 주변지역</td><td>안산역앞 준주거지역</td><td>162,007</td></tr><tr><td>한양대앞 준주거지역</td><td>20,835</td></tr><tr><td>신길동 63블럭</td><td>신길동 1384-11 대 일원</td><td>90,322</td></tr><tr><td>일동 시장</td><td>일동 102 대 일원</td><td>1,256.8</td></tr></table>	구 분	위 치	면 적(㎡)	계	-	1,996,530.8	아 파 트 단 지	소 계	1,233,262.0	원곡동 938 대 일원	467,731.2	고잔동 532 대 일원	460,467.4	성포동 583 대 일원	305,063.4	기 존 시 가 지 의 일 반 상 업 지 역	소 계	112,848.0	선부동 1028-8 대 일원	7,107.15	선부동 1087-30 대 일원	15,598.26	와동 762 대 일원	9,940.79	월피동 508-8 대 일원	16,286.84	원곡동 846 대 일원	34,413.20	사동 1318-9 대 일원	5,530.96	본오동 948-24 대 일원	14,536.79	사동 1423-9 대 일원	9,434.06	도시설계지구 중 보완이 필요한 지역	기숙사단지, 유치원, 업무시설, 공공시설 등	376,000	준주거지역 신설지역 : 안산역앞 및 한양대앞 주변지역	안산역앞 준주거지역	162,007	한양대앞 준주거지역	20,835	신길동 63블럭	신길동 1384-11 대 일원	90,322	일동 시장	일동 102 대 일원	1,256.8	<table><tr><th>구 분</th><th>위 치</th><th>면 적(㎡)</th></tr><tr><td>계</td><td>-</td><td>650,420.8</td></tr><tr><td>(삭제)</td><td>(삭제)</td><td>(삭제)</td></tr><tr><td>(삭제)</td><td>(삭제)</td><td>(삭제)</td></tr><tr><td>(삭제)</td><td>(삭제)</td><td>(삭제)</td></tr><tr><td>도시.....</td><td>기숙사.....</td><td>376,000</td></tr><tr><td>준주거.....</td><td>안산역...</td><td>162,007</td></tr><tr><td>.....</td><td>한양대...</td><td>20,835</td></tr><tr><td>신길동.....</td><td>신길동</td><td>90,322</td></tr><tr><td>일동.....</td><td>일동</td><td>1,256.8</td></tr></table>	구 분	위 치	면 적(㎡)	계	-	650,420.8	(삭제)	(삭제)	(삭제)	(삭제)	(삭제)	(삭제)	(삭제)	(삭제)	(삭제)	도시.....	기숙사.....	376,000	준주거.....	안산역...	162,007	한양대...	20,835	신길동.....	신길동	90,322	일동.....	일동	1,256.8
구 분	위 치	면 적(㎡)																																																																													
계	-	1,996,530.8																																																																													
아 파 트 단 지	소 계	1,233,262.0																																																																													
	원곡동 938 대 일원	467,731.2																																																																													
	고잔동 532 대 일원	460,467.4																																																																													
	성포동 583 대 일원	305,063.4																																																																													
기 존 시 가 지 의 일 반 상 업 지 역	소 계	112,848.0																																																																													
	선부동 1028-8 대 일원	7,107.15																																																																													
	선부동 1087-30 대 일원	15,598.26																																																																													
	와동 762 대 일원	9,940.79																																																																													
	월피동 508-8 대 일원	16,286.84																																																																													
	원곡동 846 대 일원	34,413.20																																																																													
	사동 1318-9 대 일원	5,530.96																																																																													
	본오동 948-24 대 일원	14,536.79																																																																													
	사동 1423-9 대 일원	9,434.06																																																																													
	도시설계지구 중 보완이 필요한 지역	기숙사단지, 유치원, 업무시설, 공공시설 등	376,000																																																																												
준주거지역 신설지역 : 안산역앞 및 한양대앞 주변지역	안산역앞 준주거지역	162,007																																																																													
	한양대앞 준주거지역	20,835																																																																													
신길동 63블럭	신길동 1384-11 대 일원	90,322																																																																													
일동 시장	일동 102 대 일원	1,256.8																																																																													
구 분	위 치	면 적(㎡)																																																																													
계	-	650,420.8																																																																													
(삭제)	(삭제)	(삭제)																																																																													
(삭제)	(삭제)	(삭제)																																																																													
(삭제)	(삭제)	(삭제)																																																																													
도시.....	기숙사.....	376,000																																																																													
준주거.....	안산역...	162,007																																																																													
.....	한양대...	20,835																																																																													
신길동.....	신길동	90,322																																																																													
일동.....	일동	1,256.8																																																																													
• 대부동지역(생략)		• 대부동지역(원안과 같음)																																																																													

수 정 안 대 비 표

원 안	수 정 (안)
<p>2. 기존시가지 지구단위계획 주요내용</p> <p>아파트단지(3개소)</p> <p>■ <u>용도지역계획</u></p> <p>○ <u>일반주거지역→제3종일반주거지역으로 변경</u></p> <p>○ <u>면 적 : 1,233,262㎡</u></p> <p>■ <u>건축물에 관한 계획</u></p> <p>○ <u>용적률 : 기 신청내용 수용 및 현재의 규모 유지</u></p> <p>- <u>원곡 1, 2, 3단지 : 기준(240%), 허용(288%), 상한(300%)</u></p> <p>- <u>저층 아파트지역 : 기준(130%), 허용(150%), 상한(160%)</u></p> <p>- <u>고층 아파트지역 : 상한(약180~210%)</u></p> <p>○ <u>최고높이 : 용적률에 부합되는 높이규제</u></p> <p>- <u>원곡 1, 2, 3단지 : 62m(23층)</u></p> <p>- <u>저층 아파트지역 : 40m(15층)</u></p> <p>- <u>고층 아파트지역 : 55m(20층), 40m(15층)</u></p> <p>일반상업지역(8개소)</p> <p>■ <u>건축물에 관한계획</u></p> <p>○ <u>건축물용도 : 간선부 입면처리불량 제한, 전문판매용도 권장</u></p> <p>- <u>간선도로변 : 권장A (문화 및 집회시설 중 공연장, 전시장, 쇼핑센터, 전문판매점), 불허1 (건축자재, 일반목욕장, 세탁소 등)</u></p> <p>- <u>이면도로변 : 불허2 (종교집회장, 정신병원, 요양소 등)</u></p> <p>○ <u>최저층수 : 중심지 이미지 제고 및 활성화 도모(3층이상)</u></p>	<p>2. 기존시가지 지구단위계획 주요내용</p> <p>아파트단지(3개소)</p> <p>(삭제)</p> <p>일반상업지역(8개소)</p> <p>(삭제)</p>

수 정 안 대 비 표

원	안	수 정 (안)
<div>준주거지역(2개소)</div> <p>■ 건축물에 관한계획</p> <p>○용적율 : 간선부는 상가활성화 및 주차 문제를 해결하고, 이면부는 주변 주택지의 환경과 조화를 유지</p> <p>- 간선부 주요도로변 : <u>기준(300%)</u>, 허용(360%)</p> <p>- 이면부 : 기준(240%), <u>허용(260%)</u></p> <p>○최고높이 : 용적율 적용 개념과 동일</p> <p>- <u>간선부 : 18m(6층)이하</u></p> <p>- <u>이면부 : 12m(4층)이하(단, 1층을 전면 주차장으로 조성시 5층까지 허용)</u></p> <p>○주차장 확보기준 강화</p> <p>- <u>간선부 1층은 전면주차장으로 조성</u></p>	<div>준주거지역(2개소)</div> <p>■ 건축물에 관한계획</p> <p>○용적율 :</p> <p>.....</p> <p>.....</p> <p>- 간선부 주요도로변 : <u>기준(240%)</u>, 허용(360%)</p> <p>- 이면부 : 기준(240%), <u>허용(360%)</u></p> <p>○최고높이 :</p> <p>- <u>간선부 이면부 구분없이 12m(4층)이하(단, 1층을 전면주차장으로 조성시 6층(20m)까지 허용)</u></p> <p>○주차장 확보기준 강화</p> <p>- <u>간선부 1층은 전면주차장으로 조성조건을 권장사항으로 변경</u></p>	
<p>※ 기타사항</p> <p><당초 부의안전 원안에는 명시되지 않았으나 안산지구단위계획 지침상의 내용중 수정 내용임></p> <p>2. 기존시가지 지구단위계획 주요내용</p> <div>준주거지역(2개소)</div> <p>■ 건축물에 관한계획</p> <p>○주차대수는 <u>세대당 1대 확보</u></p> <p>○보차혼용도로 <u>조성규제</u></p> <p>○쌈지공원 <u>조성규제</u></p>	<p>※ 기타사항</p> <p><당초</p> <p>.....></p> <p>2. 기존시가지 지구단위계획 주요내용</p> <div>준주거지역(2개소)</div> <p>■ 건축물에 관한계획</p> <p>○주차대수는 <u>세대당 0.7대 확보</u></p> <p>○보차혼용도로 <u>조성권장</u></p> <p>○쌈지공원 <u>조성권장</u></p>	

수 정 안 대 비 표

원 안	수 정 (안)
<p>3. 대부동지역 지구단위계획 주요내용</p> <p>대부동지역</p> <p>■ 도시계획시설</p> <p>○15m이상 도로변에 <u>완충녹지</u>신설</p> <p>○주차장 신설 : <u>대부북동 319번지</u></p> <p>※ 기존시가지 및 대부동지역 지구단위 계획 공통적용사항</p> <p>공 통 사 항</p> <p>○<u>높이 제한을 높이(m)로 제어</u></p> <p>○<u>피로티 높이산정 별도규정 없음</u></p>	<p>3. 대부동지역 지구단위계획 주요내용</p> <p>대부동지역</p> <p>■ 도시계획시설</p> <p>○<u>완충녹지 폐지</u></p> <p>○주차장 위치변경 : <u>대부북동 501-1번지</u></p> <p>※ 기존시가지 및 대부동지역 지구단위 계획 공통적용사항</p> <p>공 통 사 항</p> <p>○<u>건축물의 안전관리 및 구조에 필요하</u> <u>다고 인정될 경우 높이×5% 범위내에</u> <u>서 조정 가능</u></p> <p>○<u>피로티 구조의 상부를 지반고로 본다.</u></p>

안산도시계획(지구단위계획)결정에따른의회의견청취의견에대한

안 산 시 의 회 의 견 서

도시건설계획법 제5항 및 동시행령 제7항 규정에 의거 도시계획의 지역·지구 또는 구역의 지정 및 변경지정에 대한 도시계획을 입안하고자 시의회의 의견을 청취하고자 하는 사항으로써

- 삼일로변 1층을 피로티 주차장으로 규제할 경우 형평성을 제기하는 민원 발생이 예견되고,
- 도시미관 및 지역 균형 발전을 위하여 규제에서 권장으로 재검토하여 민원해소는 물론 형평성에 맞게 선택권을 주는 것이 타당하다고 보아 규제에서 권장사항으로 해야 한다는 의견을 제시함.

2002년 4월 30일

안 산 시 의 회 의 장