

재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의회의견 청취의 건(고잔연립 4구역)

의안 번호	9-508
----------	-------

제출년월일 : 2024. 8.12.

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안이유

- 고잔연립 4구역은 30년 이상 노후·불량한 공동주택지로서 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)(안산시 고시 제2017-167호)상 재건축 정비예정구역으로 지정됨.
- 국토교통부고시(제2023-9호) 주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준에 따른 안전진단 결과 “조건부 재건축(D등급)”을 받은 지역으로, 쾌적하고 편리한 주거환경 조성을 위하여 관련법 및 정비기본계획 범위 내에서 체계적인 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하고자 함.

☐ 제안근거

- 「도시 및 주거환경정비법」제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견 청취 등)

☐ 주요내용 : 붙임1

- 공동이용시설 설치계획, 건축계획, 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 등 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항에 규정된 사항

☐ 기타 참고사항

- 주민공람 공고 : 2024. 7. 10. ~ 2024. 8. 9.(30일간)
- 정비기본계획(안) 요약서 1부.(붙임2)

< 붙임 1 >

고잔연립 4구역 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경)도서

가. 정비예정구역 결정(변경)조서

구분	번호	정비예정 구역명	위치	사업 방식	면적(㎡)	용도 지역	용적률(%)			건폐 율 (%)	높이	수립 시기
							기준	허용	상한			
기정	2-1	고잔연립4	고잔동 661-3번지 일원	재건축	75,200	2종 일반	210	230	250	60	-	2022
변경	2-1	고잔연립4	고잔동 661-3번지 일원	재건축	75,146.5	2종 일반	210	230	250	60	-	2022

나. 정비예정구역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
2-1	고잔연립4	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역의 면적변경 - 75,200㎡ → 75,146.5㎡ 감) 53.5㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 토지대장을 근거로 정비예정구역 면적변경

2. 정비구역 결정에 관한 사항

가. 정비구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	고잔연립4 재건축 정비구역	고잔동 661-3번지 일원	-	증) 75,146.5	75,146.5	-

나. 정비구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적 (㎡)	결정사유
신설	①	고잔동 661-3번지 일원	75,146.5	<ul style="list-style-type: none"> 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역으로 반영되었고, 정밀안전진단 결과 ‘조건부재건축’ 판정으로 체계적인 정비계획 수립을 위하여 정비구역으로 지정하고자 함

3. 용도지역·지구·구역 변경에 관한 사항

가. 용도지역

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		83,926.1	-	83,926.1	100.0	-
주거지역	제1종일반주거지역	83,926.1	감) 83,926.1	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 83,926.1	83,926.1	100.0	-

주) 용도지역결정(변경) 면적은 도시 전체적인 관리계획 내용에 의거, 도로중심선을 기준으로 변경되어 정비구역 면적과 다름

2) 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경) 사유
		기정	변경			
-	고잔동 661-3번지 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	83,926.1	250% 이하	• 재건축 정비계획 수립에 따 른 용도지역 변경

나. 용도지구

1) 용도지구 결정 조서 (변경없음)

구분	도면표 시번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	12	경관지구	시가지 경관지구	고잔동 662번지 일원	83,933	-	-	건설부 고시 제399호 (85.9.11.)	-

2) 용도지역 결정(변경) 사유서 : 해당없음

4. 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	D4	고잔동연립주택1 지구단위계획구역	고잔동 664번지 일원	98,606.0	감) 75,146.5	23,459.5	안고제2011-112 호(2011.9.5)	-
신설	1	고잔연립4 재건축 지구단위계획구역	고잔동 661-3번지 일원	-	증) 75,146.5	75,146.5	-	-

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표 시번호	위치	변경내용	변경사유
변경	D4	고잔동 664번지 일원	• 지구단위계획구역 변경 - 면적 : 98,606.0㎡ → 23,459.5 ㎡ 감) 75,146.5㎡	• 정비구역 지정에 따른 체계적인 지 구단위계획수립을 위하여 고잔연립4 구역 일원을 지구단위계획구역에 서 제척
신설	1	고잔동 661-3번지 일원	• 신설 - 면적 : -㎡ → 75,146.5㎡ 증) 75,146.5㎡	• 정비구역 지정에 따른 체계적인 지 구단위계획수립을 위한 구역 신설

5. 토지이용계획

구 분	면 적 (㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계	75,146.5	100.0	
주택용지	58,958.4	78.5	
정비기반시설	16,188.1	21.5	
공공시설	2,000.0	2.6	
공원	9,660.6	12.8	
도로	2,823.2	3.8	
공공공지	1,704.3	2.3	

6. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	26	20~28	집산 도로	3,562.0	광1-1	대2-14	일반도로	화정천	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	중로	1	26	20~28	집산 도로	3,562.0 (221.1)	광1-1	대2-14	일반도로	화정천	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부 노선 확폭
기정	중로	2	22	15~18	집산 도로	692.0	대3-2	중1-26	일반도로	단원 고등학교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	중로	2	22	15~18	집산 도로	692.0 (219.2)	대3-2	중1-26	일반도로	단원 고등학교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	가감속 차로
기정	중로	2	23	16.5	국지 도로	217.0	중1-26	중2-24	일반도로	고잔동	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	중로	2	23	19.5~22.5	국지 도로	217.0 (221.7)	중1-26	중2-24	일반도로	고잔동	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부 노선 확폭
폐지	소로	1	90-1	10	국지 도로	279.0	중2-22	중2-23	일반도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	90-1	8	국지 도로	232.0	중1-26	소2-90-3	일반도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	90-2	8	국지 도로	344.0	중2-22	중2-24	일반도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	90-3	8	국지 도로	206.0	중2-22	소2-90-2	일반도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-

주) ()는 정비구역 내 연장임

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-26	중로 1-26	<ul style="list-style-type: none"> 일부노선 폭원 변경 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 20~28m → 20~28m 전체노선 폭원 변경 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
중로 2-22	중로 2-22	<ul style="list-style-type: none"> 일부노선 폭원 변경 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 15~18m → 15~18m 전체노선 폭원 변경 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 가감속차로 계획
중로 2-23	중로 2-23	<ul style="list-style-type: none"> 일부노선 폭원 변경 <ul style="list-style-type: none"> 폭원 16.5m → 19.5~22.5m 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
소로 1-90-1	-	<ul style="list-style-type: none"> 노선폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-90-1	-	<ul style="list-style-type: none"> 노선폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-90-2	-	<ul style="list-style-type: none"> 노선폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-90-3	-	<ul style="list-style-type: none"> 노선폐지 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합계		3개소		-	2,039.3	증) 7,621.3	9,660.6	-	-
소계		-		-	2,039.3	감) 2,039.3	-	-	-
폐지	22	수암90 어린이공원	어린이공원	고잔동 662-1번지	2,039.3	감) 2,039.3	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
소계		1개소		-	-	증) 7,815.9	7,815.9	-	-
신설	1	공원	문화공원	고잔동 661번지 일원	-	증) 7,815.9	7,815.9	-	-
소계		2개소		-	-	증) 1,844.7	1,844.7	-	-
신설	1	공원	소공원	고잔동 663-1번지 일원	-	증) 998.9	998.9	-	-
신설	2	공원	소공원	고잔동 661-4번지 일원	-	증) 845.8	845.8	-	-

나) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
22	수암90 어린이공원	<ul style="list-style-type: none"> 폐지(어린이공원) <ul style="list-style-type: none"> 면적 : 2,039.3㎡ → -㎡ 감) 2,039.3㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
1	공원	<ul style="list-style-type: none"> 신설(문화공원) <ul style="list-style-type: none"> 면적 : -㎡ → 7,815.9㎡ 증) 7,815.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 문화공원 신설
1	공원	<ul style="list-style-type: none"> 신설(소공원) <ul style="list-style-type: none"> 면적 : -㎡ → 998.9㎡ 증) 998.9㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 소공원 신설
2	공원	<ul style="list-style-type: none"> 신설(소공원) <ul style="list-style-type: none"> 면적 : -㎡ → 845.8㎡ 증) 845.8㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 소공원 신설

2) 공공공지

가) 공공공지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계		2개소	-	-	증) 1,704.3	1,704.3	-	-
신설	1	공공공지	고잔동 660번지 일원	-	증) 776.7	776.7	-	-
신설	2	공공공지	고잔동 663번지 일원	-	증) 927.6	927.6	-	-

나) 공공공지 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> 신설(공공공지) - 면적 : -㎡ → 776.7㎡ 증) 776.7㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 공공공지 신설
2	공공공지	<ul style="list-style-type: none"> 신설(공공공지) - 면적 : -㎡ → 927.6㎡ 증) 927.6㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 공공공지 신설

3) 공공시설

가) 공공시설 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
합계		1개소	-	-	증) 2,000.0	2,000.0	-	-
신설	1	공공시설	고잔동 660번지 일원	-	증) 2,000.0	2,000.0	-	-

나) 공공시설 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
1	공공시설	<ul style="list-style-type: none"> 신설(공공시설) - 면적 : -㎡ → 2,000.0㎡ 증) 2,000.0㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 공공시설 신설

7. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서

도면표시번 호	가구번호	획 지		비고
		위치	면적(㎡)	
공동	①	고잔동 661-3번지 일원	58,958.4	공동주택
공공	①	고잔동 660번지 일원	2,000.0	공공시설 (기부채납)

8. 공동이용시설 설치계획

구 분		의무대상	소요면적산정방법
관리사무소		50세대 이상	· $10\text{m}^2 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2 = 84.75\text{m}^2$ · 100m^2 초과시 100m^2 로 설치가능
주민공동시설	어린이 놀이터	150세대 이상	· $500\text{m}^2 + \text{세대수} \times 0.7\text{m}^2$
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	· 전용면적 :최소 66m^2 이상
	경로당	150세대 이상	· $50\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 0.1) = 204.5\text{m}^2$ 이상
	어린이집	300세대 이상	· 영유아 1명당 4.29m^2 (영유아보육법) 1000세대 이상 80인 이상 인원
	주민 운동시설	500세대 이상	· 체육시설을 설치하는 경우 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것
	작은 도서관	500세대 이상	· 33m^2 이상, 열람석 6석 이상
	합계	1,000 세대 이상	· 주민공동시설 총량제 면적 · $500\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 2\text{m}^2) = 3,590\text{m}^2$ 이상 설치
근린생활시설		-	· 기존 상가면적 준용
경비실		별도의 설치규정 없음	· 2개소

9. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역면적(m^2)	위 치	정비개량계획(동)					비 고
			합 계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	75,146.5	고잔동 661-3번지 일원	71	-	-	71	-	-

10. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

가. 공동주택

가구번호	위치	구분		계획내용
1	①	용도	허용	· 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 · 「주택법」에 의한 부대복리시설 - 제13호 부대시설 - 제14호 복리시설
			불허	· 허용용도 이외의 용도 · 교육환경보호구역에 포함되는 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 규정에 의한 금지시설
		건폐율		· 60% 이하
		용적률		· 250% 이하
		높이		· 35층 이하
		건축한계선		· 대지경계선으로부터 3m
		공공보행통로		· 남측에서 북측 대지경계선까지 10m · 보행자의 통행을 위하여 일반이 이용할 수 있도록 개방해야 하고, 대지 내에 지정된 통로로서 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음 ※ 단, 차량 진출입을 위한 차도, 시설물(출입구 등)은 허용

주1) 허용용적률은 안산도시계획위원회 심의결과 통보시 조건부로 명기하여 통보하고, 사업승인시 사업승인권자가 조건내용 반영여부를 확인 후 승인

나. 공공시설

가구번호	위치	구분		계획내용
1	①	용도	허용	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1의 <ul style="list-style-type: none"> - 제3호 제1종근린생활시설 중 마목, 바목 및 사목의 시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 가목·카목·파목(골프연습장 제외)의 시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제10호 교육연구시설 중 도서관 - 제11호 노유자시설 - 제12호 수련시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설(오피스텔 제외)'
			불허	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 250% 이하
		높이		• 4층 이하