

# 주공6단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)을 위한 의견 청취의 건

의안  
번호

9-834

제출년월일 : 2025. 8. .

제 출 자 : 안 산 시 장

## 제안사유

- 대상지는 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획(안산시 고시 제2013-42호)에 정비예정구역으로 지정되어 2015. 8. 28. 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안산시 고시 제2015-126호)되었음.
- 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)(안산시 고시 제2017-167호, 2017.12.13.)의 적용에 따라 정비사업의 예정시기, 토지이용계획, 도시계획시설, 건축물의 용적률 및 최고 높이 변경 등 정비계획 수립 및 정비구역을 변경하고자 하는 사항으로 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라, 시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함.

## 제안근거

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

## 주요내용 : 【붙임 1】

- 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항에 규정된 사항  
(정비기간시설의 설치계획, 건축물의 주용도, 용적률, 높이에 관한 계획 등)

## 기타 참고사항 : 【붙임 2】

- 주민공람 공고 : 2025. 5. 21. ~ 2025. 6. 23.(33일간)
- 유관부서 협의의견 및 조치결과

**【붙임 1】**

**주공6단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정 변경(안)**

가. 2020 안산시 도시·주거환경 정비기본계획 결정(변경)

구분	번호	정비예정 구역명	위치	사업 방식	면적 (㎡)	건폐율	상한 용적률	층수	단계별 계획	
									수립 시기	단계
기정	2-11	주공 6단지	고잔동 676-2번지 일원	주택 재건축	41,191.2	50% 이하	250% 이하	제한 없음	2013	1단계
변경	2-11	주공 6단지	고잔동 676-2번지 일원	주택 재건축	41,191.2	50% 이하	260% 이하	제한 없음	기수립	-

나. 정비구역 명칭 및 면적

1) 정비구역 결정 조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비고
			기정	변경	변경 후	
기정	주공6단지 주택재건축 정비구역	안산시 단원구 고잔동 676-2번지 일원	41,191.2	-	41,191.2	-

2) 토지조서(변경없음)

구분	위치		지목	면적(㎡)		비고
	소재지	지번		지적면적	편입면적	
1	고잔동	676-2	대	40,771.0	40,771.0	
2	고잔동	676-5	대	420.2	420.2	
계	-	-	-	41,191.2	41,191.2	

### 3) 토지소유자별 분담금 추산액 및 산출근거(신설)

- 도시 및 주거환경정비법에 따라 토지소유자별 분담금 추산액 및 산출근거 반영

구분	내용			
추정비례율	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추정비례율 산정방식 : (총 수입 - 총 지출) / 총자산 총액 × 100</li> <li>• 추정비례율 : 119.40%</li> <li>→ (741,714백만원-447,533백만원) / 246,380백만원 × 100</li> </ul>			
개별종전자산 추정액	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추정분담금 산정을 위한 약식감정으로 감정평가법인 탁상감상을 참조하여 추정</li> </ul>			
추정분담금 산출	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추정분담금 산정방식 = 권리자 분양가 추정액 - (종전자산 추정액 × 추정비례율)</li> </ul>			
	권리자 분양가 추정액(a)		추정 권리가액(b)	추정분담금(a-b)
	59A	523,507천원	개별 종전자산 추정액 추정비례율(119.40%)	권리자 분양가 추정액 추정 권리가액 (+ : 부담 /- :환급)
	59B	528,328천원		
	74	651,683천원		
	84A	729,271천원		
	84B	733,385천원		
	84C	741,677천원		
	102	881,296천원		

※ 관리처분계획인가 시 개별 물건에 대한 종전자산 감정평가 및 일반분양 확정 결과 등에 따라 변경될 수 있음

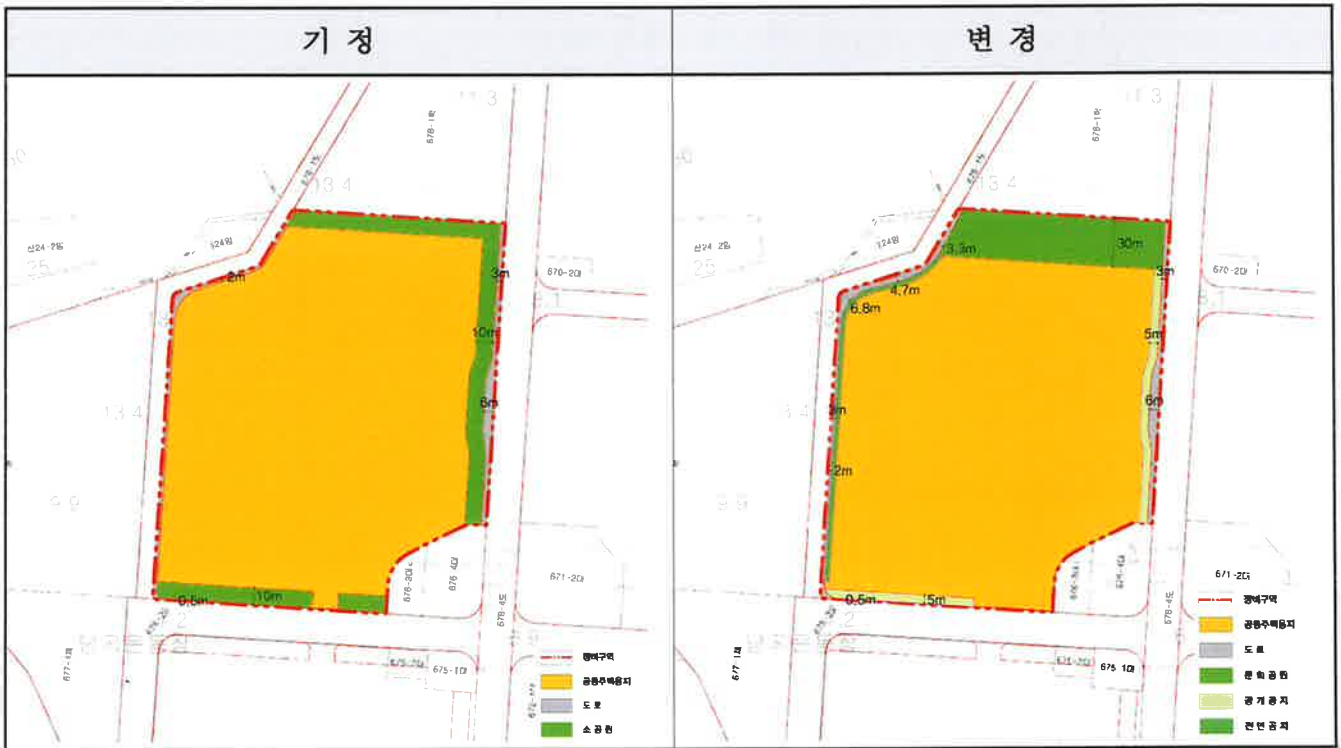
## 다. 정비계획 결정조서

### 1) 토지이용계획(변경)

- 교육환경 보호를 위하여 공원 위치를 변경하고 도로 면적 및 선형 변경

구 분	기 정		증 감	변 경		비 고
	면적 (㎡)	구성비(%)		면적 (㎡)	구성비(%)	
합 계	41,191.2	100.0	-	41,192.2	100.0	-
공동주택용지	35,687.4	86.6	증) 290.0	35,977.4	87.3	-
정비기반시설	5,503.8	13.4	감) 290.0	5,213.8	12.7	-
도로	1,336.6	3.3	증) 154.5	1,491.1	3.6	-
공원	4,167.2	10.1	감) 444.5	3,722.7	9.0	증가인구 1인당 3㎡ 이상 확보

〈 토지이용계획(안)도 〉



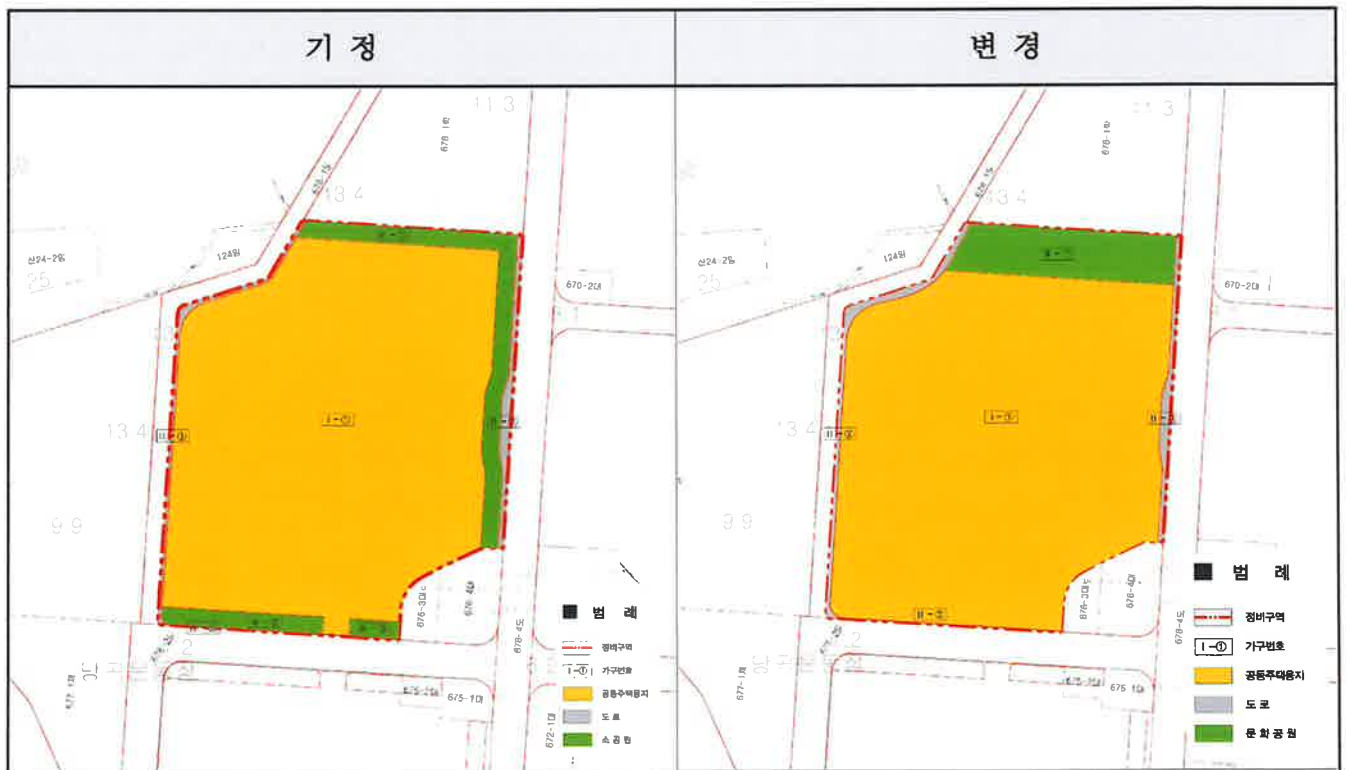
## 2) 도시계획시설 설치에 관한 계획 총괄(변경)

구분	위 치		면적(m <sup>2</sup> )		내 용
			기정	변경	
도로	고잔동 676-2번지 일원	중로1-33	675.7	-	• 일부구간 확폭 및 버스베이 설치(변경없음)
	고잔동 676-2번지 일원	중로1-34	66.1	-	• 일부 구간 확폭(변경없음)
	고잔동 676-2번지 일원	소로179-1	594.8	749.3	• 덕성초교 경계부 회전반경 및 보행공간 확보를 위한 선형 변경
공원	고잔동 676-2번지 일원		2,960.9	3,722.7	• 공원 변경(소공원 → 문화공원)
	고잔동 676-2번지 일원		920.4	-	• 소공원 폐지
	고잔동 676-2번지 일원		285.9	-	• 소공원 폐지
합 계			5,503.8	5,213.8	• 구역면적의 12.7%



### 3) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 사항(변경)

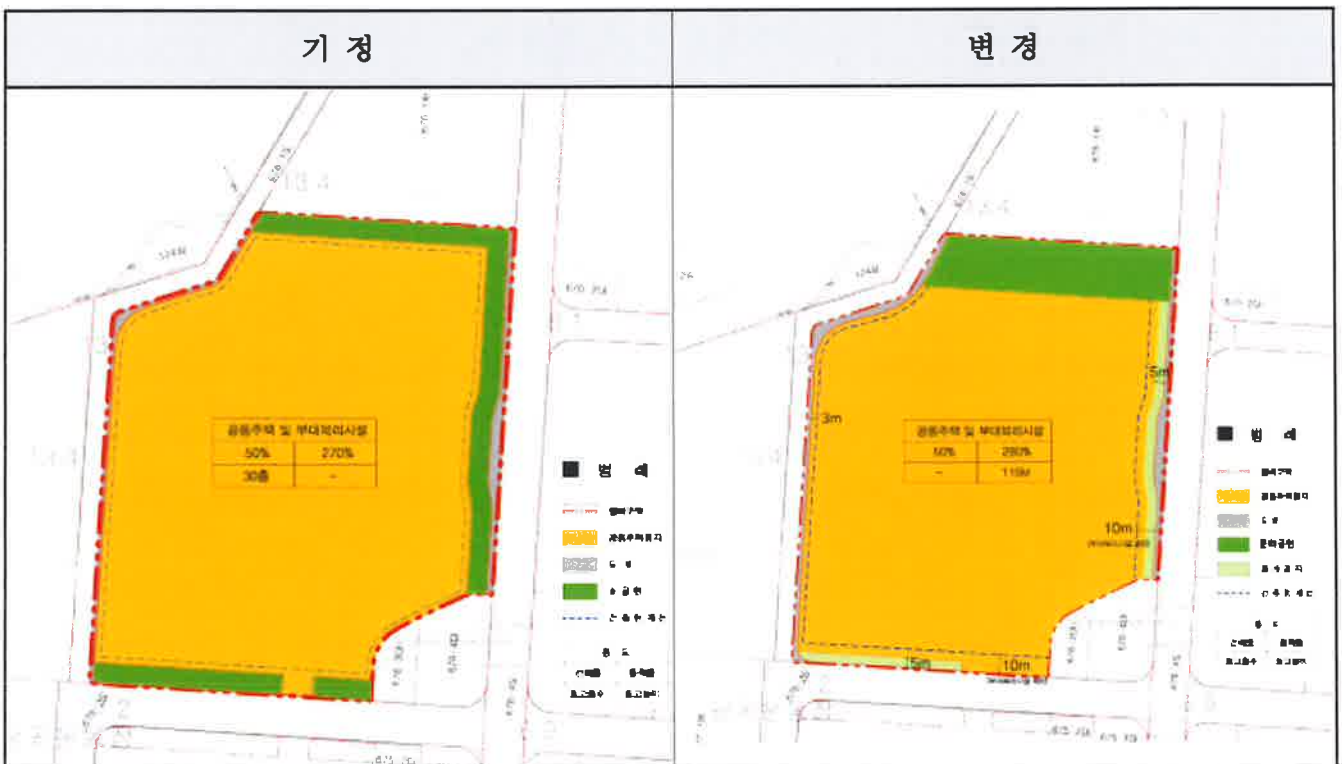
구분	도면 표시 번호	가구 번호	획 지			비 고			
			획지번호	위 치	면적(m <sup>2</sup> )				
기정	①	I	①	고잔동 676-2번지 일원	35,687.4	공동주택			
			①		675.7	도로(기부채납)			
			②		66.1				
		③	594.8						
		III	①		2,960.9	소공원(기부채납)			
			②		920.4				
			③		285.9				
		변경	①		I	①	고잔동 676-2번지 일원	35,977.4	공동주택
						①		675.7	도로(기부채납)
II	②			66.1					
	③			749.3					
III	②			3,722.7	공원(기부채납)				



#### 4) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

가구 번호	위치	구분	계획내용	
①	(공동주택)	용도	허용	• 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설
			불허	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 50% 이하
		용적률	기정	• 270% 이하 (추가용적률 20% 포함)
			변경	• 280% 이하 (추가용적률 20% 포함)
		높이	기정	• 30층 이하
			변경	• 115m 이하
		건축 한계선	기정	• 대지경계선으로부터 3m
			변경	• 중로 1-33호선, 34호선변 : 대지경계선으로부터 10m (부대복리시설 제외) • 소로 1-179-1호선변 : 대지경계선으로부터 3m

※ 공동주택용지의 용적률은 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)의 용적률 기준에 따라 기반시설 제공(도로,공원)에 따른 용적률 260%이하(상한용적률)를 적용하고, 추가용적률로 최대20%(20.26%)를 가산함  
 - 추가용적률 항목 : 친환경건축물 및 에너지절감형 건축물 13.8%, 소형분양주택건립 6.46%  
 ※ 추가용적률 부여방법은 사업시행계획인가서 인가권자가 반영여부를 확인 후 최종 승인(용적률 적용)



### 5) 건축계획 (변경)

구분	기정	변경	비고
대지면적	35,687.40㎡	35,977.40㎡	증)290㎡
건축면적	4,896.14㎡	5,656.35㎡	증)760.21㎡
연면적	지상층	96,325.24㎡	증)4,196.28㎡
	지하층	37,970㎡	증)21,037.08㎡
	소계	134,295.24㎡	증)25,233.36㎡
건폐율	13.72%	16.29%	증) 2.57%
용적율	269.91%	279.01%	증) 9.1%
주차대수	1,062대	1,545대	증) 483대
규모	지상 28층	지하3층, 지상 38층	증) 지상10층
최고높이	79.30m	111.8m	증) 32.5m

#### < 계획세대수 및 건축배치(안)도 >

기정		변경	
구분	세대수	구분	세대수
22평형(49Type)	192	24평형(59Type)	441
26평형(59Type)	684	30평형(74Type)	142
35평형(84Type)	184	34평형(84Type)	288
		41평형(102Type)	120
합계	1,060	합계	991 (감 69)



## 6) 공동이용시설 설치에 관한 계획(변경)

### ■ 기정

구분		기준 (주택건설기준 등에 관한 규정)	
		의무대상	소요면적산정방법
관리사무소		50세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>10\text{m}^2 + (\text{건립세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2</math> 이상</li> <li>• <math>100\text{m}^2</math> 초과 시 <math>100\text{m}^2</math>로 설치 가능</li> </ul>
주민 공동 시설	어린이놀이터	150세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100~1,000세대 미만 : 세대당 <math>2.5\text{m}^2</math>를 더한 면적 이상</li> <li>• 1,000세대 이상 : <math>500\text{m}^2</math>에 세대당 <math>2\text{m}^2</math>를 더한 면적 이상</li> </ul>
	경로당	150세대 이상	
	어린이집	300세대 이상	
	주민운동시설	500세대 이상	
	작은도서관	500세대 이상	
근린생활시설		-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>1,000\text{m}^2</math> 초과 시 주차 또는 하역 공터 설치</li> </ul>
경비실			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 별도의 설치규정 없음</li> </ul>

### ■ 변경

구분		기준 (주택건설기준 등에 관한 규정)	
		의무대상	소요면적산정방법
관리사무소		50세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>10\text{m}^2 + (\text{건립세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2</math> 이상</li> <li>• <math>100\text{m}^2</math> 초과 시 <math>100\text{m}^2</math>로 설치 가능</li> </ul>
주민 공동 시설	어린이놀이터	150세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100~1,000세대 미만 : 세대당 <math>2.5\text{m}^2</math>를 더한 면적 이상</li> <li>• 1,000세대 이상 : <math>500\text{m}^2</math>에 세대당 <math>2\text{m}^2</math>를 더한 면적 이상</li> </ul>
	경로당	150세대 이상	
	어린이집	300세대 이상	
	주민운동시설	500세대 이상	
	작은도서관	500세대 이상	
	다함께돌봄센터	-	
근린생활시설		-	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>1,000\text{m}^2</math> 초과 시 주차 또는 하역 공터 설치</li> </ul>
경비실			<ul style="list-style-type: none"> <li>• 별도의 설치규정 없음</li> </ul>

## 7) 정비사업시행 예정시기(변경)

- 기정 : 정비구역 결정고시일로부터 4년 이내
- 변경 : 정비구역 결정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내

## 8) 기타사항에 관한 계획 (신설)

구분		계획 내용
대지내 공지	전면공지	• 전면공지의 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따르며 <별표1>의 전면공지 조성기준에 따른다.
	공개공지	• 공개공지 위치와 폭은 지구단위계획 결정도에 따른다.

### <별표1> 전면공지 조성기준

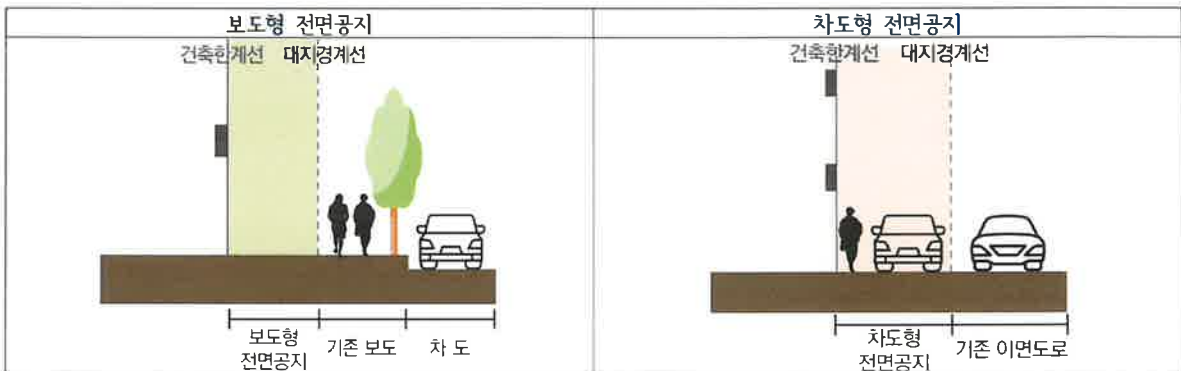
① 전면공지는 보도형 전면공지와 차도형 전면공지로 구분하며 건축물의 신축시 개발주체가 조성한다.

1) 보도형 전면공지

: 보도와 접하는 전면공지는 보행자 통행이 가능한 구조로서 보도 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.

2) 차도형 전면공지

: 보도가 없는 도로에 접하는 전면공지는 차량 및 보행자 통행이 가능한 구조로서 차도 및 보도의 기능을 담당할 수 있도록 조성한다.



② 조성 지침

1) 전면공지에는 ‘보행지장물’을 설치할 수 없다. 다만, 해당 승인권자(또는 허가권자)가 지형여건상 불가피하다고 인정할 경우에는 그러하지 아니한다.

2) 경계부 처리

: 전면공지는 연접한 보도 및 도로(보도가 없는 도로)와 높이 차가 없이 조성하여야 한다. 이때 전면공지와 보도에는 주·정차를 금지한다.

3) 포장

: 보도 연접형 전면공지의 포장은 공공부문에서 시행한 보도의 재료와 포장패턴을 우선적으로 준용하는 것을 원칙으로 한다. 다만, 공공부문에서 시행한 보도보다 성능이 우수하고 포장패턴의 조화로우미 인정될 경우 별도의 포장도 가능하다.

4) 식재

: 건축한계선으로 확보된 전면공지에는 도로변 식재와 조화되게 식재하여야 한다.

9) 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경)

구분		건축선 계획
기정	공동주택용지	• 대지경계선으로부터 3m
변경	공동주택용지	• 중로 1-33호선, 34호선변 : 대지경계선으로부터 10m (부대복리시설 제외) • 소로 1-179-1호선변 : 대지경계선으로부터 3m

10) 정비구역 주택수급계획 (변경)

<세대규모별 배분계획>

구분	기정		변경		증·감		비고
	세대수(호)	인구수(인)	세대수(호)	인구수(인)	세대수(호)	인구수(인)	
합계	1,060 (100.0%)	2,650 (100.0%)	991 (100.0%)	2,478 (100.0%)	감) 69	감) 172	
60㎡ 이하	876 (82.6%)	2,190 (91.3%)	441 (50.1%)	1,103 (44.5%)	감) 435	감) 1,087	
60 ~ 85㎡ 이하	184 (17.4%)	460 (8.7%)	430 (47.1%)	1,075 (43.4%)	증) 246	증) 615	
85㎡ 초과	-	-	120 (5.6%)	300 (12.1%)	증) 120	증) 300	

※ 계획세대수 및 인구수의 경우 건축심의를 의하여 결정되는 사항이므로 사업시행인가(변경)과정에서 변동될 수 있음.

<정비사업으로 증가가 예상되는 세대수>

구분		현황	계획	증·감	비고
기정	세대수	480세대	1,060세대	증) 580	
	인구	1,344인	2,650인	증) 1,306	
변경	세대수	480세대	991세대	증) 511	
	인구	1,344인	2,478인	증) 1,134	

※ 계획인구는 「2020년 안산시 도시기본계획」 가구당 인구인 2.5인을 적용한 수치임

## □ 검토의견

- 주공6단지 주택재건축정비계획은 상위계획인 「2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 범위 내인 용적률 280%이하[상한용적률 260% + 추가용적률 20%]로서 정비기본계획에 적합하며,
- 관련부서와 유관기관 협의 및 주민 공람·주민설명회를 실시하였으며 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시의회 의견을 청취하고자 하는 사항입니다.

## □ 관계법령 발췌

- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)
  - ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.
  - ② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.
  - ③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
  - ④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.

## 주공6단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)을 위한 의견 제시의 건에 대한 의견

“주공6단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)을 위한 의견 제시의 건”에 대하여 다음과 같이 안산시의회에서 의견을 제시함.

- 주민들의 주거환경 개선과 생활여건 향상 등 이유로 정비구역 내 주민들 간 재건축 필요성이 대두되고 있는 바, 주민의견을 적극적으로 수렴하고, 법령이 허용하는 범위 내에서 재건축 사업성 제고와 주민 요구 간의 균형이 도모될 수 있게 적극적인 행정력을 동원하여 주기 바람.