

# 안산 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)에 따른 의견 청취의 건

|          |      |
|----------|------|
| 의안<br>번호 | 9-94 |
|----------|------|

제출년월일 : 2022. 11. 9.

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제안이유

- 현재 선일중학교(선부동 799-5번지 일대)는 용도지역상 보전녹지지역으로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 상 용적률·건폐율 제한으로 인해 학교시설(체육관 및 급식식) 증축에 어려움이 발생하여 자연녹지지역으로 용도지역을 변경하고자 도시관리계획 결정(변경)하기 위한 사항으로,
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조 규정에 따라 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)에 대하여 안산시의회 의견을 청취하고자 하는 사항임.

## 2. 제안근거

- 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조 및 시행령 제22조  
(주민 및 지방의회의 의견청취)

### 가. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제28조 제6항

- 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려면 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다

### 나. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제22조 제7항 제1호

- 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경 지정

### 3. 제안내용

- 위 치 : 안산시 단원구 선부동 799-5번지 일원
- 도시관리계획 결정(변경) 사항
  - 용도지역 변경 : 13,888.0m<sup>2</sup> [보전녹지지역 → 자연녹지지역]
  - (학교 A=13,279m<sup>2</sup>, 학교 외 면적(도로) A=609m<sup>2</sup>)



### 4. 추진 경위 및 향후 계획

- 2022. 03. : 선일중학교 도시관리계획 결정(변경) 용역 및 착수
- 2022. 09. : 도시관리계획 결정(변경)(안) 신청(선일중 → 안산시)
- 2022. 09. : 도시관리계획 결정(변경) 입안
- 2022. 10. : 관련 부서 협의 및 주민 공람·공고
- 2022. 11.~12. : 안산시의회 의견 청취(예정)
- 2023. 01. : 안산시 도시계획위원회 심의(예정)
- 2023. 02. : 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 승인 고시(예정)

## 5. 도시관리계획 결정(변경)(안)

### ○ 용도지역 결정(변경) 조서

| 구 분          |           | 면 적(㎡)         |              |        | 구성비 (%)        |              |
|--------------|-----------|----------------|--------------|--------|----------------|--------------|
|              |           | 기 정            | 변 경          |        |                | 변 경 후        |
| 합 계          |           | 155,200,418.00 |              |        | 155,200,418.00 | 100.00       |
| 주거 지역        | 소 계       | 23,068,080.36  |              |        | 23,068,080.36  | 14.86        |
|              | 제1종전용주거지역 | 47,738.60      |              |        | 47,738.60      | 0.03         |
|              | 제2종전용주거지역 | 79,500.00      |              |        | 79,500.00      | 0.05         |
|              | 제1종일반주거지역 | 5,864,193.05   |              |        | 5,864,193.05   | 3.78         |
|              | 제2종일반주거지역 | 12,717,650.10  |              |        | 12,717,650.10  | 8.19         |
|              | 제3종일반주거지역 | 3,287,172.31   |              |        | 3,287,172.31   | 2.12         |
|              | 준주거지역     | 1,071,826.30   |              |        | 1,071,826.30   | 0.69         |
|              | 상업 지역     | 소 계            | 2,875,766.50 |        |                | 2,875,766.50 |
| 중심상업지역       |           | 417,196.00     |              |        | 417,196.00     | 0.27         |
| 근린상업지역       |           | 88,234.00      |              |        | 88,234.00      | 0.06         |
| 일반상업지역       |           | 2,370,336.50   |              |        | 2,370,336.50   | 1.53         |
| 공업 지역        | 소 계       | 16,698,233.40  |              |        | 16,698,233.40  | 10.75        |
|              | 일반공업지역    | 15,790,374.90  |              |        | 15,790,374.90  | 10.17        |
|              | 준공업지역     | 907,858.50     |              |        | 907,858.50     | 0.58         |
| 녹지 지역        | 소 계       | 108,830,262.74 |              |        | 108,830,262.74 | 70.12        |
|              | 보전녹지지역    | 16,992,639.40  | 감)           | 13,888 | 16,978,751.40  | 10.94        |
|              | 생산녹지지역    | 7,578,509.00   |              |        | 7,578,509.00   | 4.88         |
|              | 자연녹지지역    | 84,259,114.34  | 증)           | 13,888 | 84,273,002.34  | 54.30        |
| 자연환경<br>보전지역 | (육지부)     | 3,728,075.00   |              |        | 3,728,075.00   | 2.41         |
|              | (해면부)     | 80,909,059.00  |              |        | 80,909,059.00  | -            |

주1) 기정은 안산시 고시 제2019-195호(2019.9.9.)임

주2) 합계 및 구성비는 주거·상업·공업·녹지지역 및 육지부 자연환경보전지역의 면적 및 비율임

### ○ 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면<br>표시번호 | 위치                               | 변경지역       |            | 면적(m²)   | 용적률                    | 결정(변경) 사유                            |
|------------|----------------------------------|------------|------------|--|------------------------|--------------------------------------|
|            |                                  | 기정         | 변경         |  |                        |                                      |
| -          | 안산시 단원구<br>선부동<br>799-5 번지<br>일원 | 보전녹지<br>지역 | 자연녹지<br>지역 | · 총면적 :<br>13,888<br>· 학교면적 :<br>13,279<br>· 학교 외면적<br>(도로): 609 | 80% 이하<br>→<br>100% 이하 | 학교시설 증축(체육관<br>및 급식실)을 위한<br>용도지역 변경 |



## 6. 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도

### 기 정



### 변 경



## 7. 건축계획(안)

| 구분              |      | 내용                      | 비고             |
|-----------------|------|-------------------------|----------------|
| 대지위치            |      | 선부동 799-5번지 일원          |                |
| 지역지구            |      | 도시지역, 보전녹지지역→자연녹지지역     |                |
| 대지면적            |      | 13,279㎡                 |                |
| 건축면적            | 현황   | 2,097.95㎡(건폐율 : 15.80%) | 보전녹지지역 20% 이하  |
|                 | 계획   | 2,997.95㎡(건폐율 : 22.58%) | 자연녹지지역 30% 이하  |
| 연면적<br>(지하층 제외) | 현황   | 8,594.49㎡(용적률 : 64.72%) | 보전녹지지역 80% 이하  |
|                 | 계획   | 9,894.49㎡(용적률 : 74.51%) | 자연녹지지역 100% 이하 |
| 층별<br>용도        | 지상1층 | 주차장, 급식실(400.0㎡)        |                |
|                 | 지상2층 | 체육관(900.0㎡)             |                |



## 8. 관련부서 협의의견 및 조치계획

| 부서명                 | 협의의견   | 조치계획   | 반영여부 |
|---------------------|--|--|------|
| 장애인<br>복지과<br>(조전부) | ○ 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 시행령 제3조, 제4조 및 같은 법 시행규칙 제2조 제1항 규정에 근거하여 본 협의 요청시설[교육연구시설 중 중학교]의 경우 장애인 편의시설 설치 의무대상임   | ○ 금회 협의내용은 용도지역 변경 전으로 향후 건축계획시 별도 협의토록 하겠음        | 반영   |
|                     | ○ 다만 이번 협의 요청건의 경우 도시관리계획 결정(변경) 신청에 따른 것으로 현재 단계에서는 실시계획 도서가 첨부되지 않아 대상시설의 적합여부가 판단이 불가함으로 향후 실시계획 인가 신청 시 관련 도서를 작성하여 협의요청하시기 바람   | ○ 향후 실시계획 인가 신청 시 장애인 편의시설 관련 도서를 작성하여 협의 하도록 하겠음  | 반영   |
| 건축<br>디자인과          | ○ 경관성검토서 확인 결과, 용도지역 변경으로 인한 경관 변화가 미미할 것으로 판단되어 '의견없음'  | -  | 반영   |
|                     | ○ 「안산시 경관조례」 제26조제1항에 의거, 공공건축물은 경관위원회 심의 대상이므로 건축 계획 시 건축디자인과와 재협의하여 주시기 바람   | ○ 「안산시 경관조례」 제26조 제1항에 의거, 건축 계획 시 재협의하겠음          | 반영   |
| 환경<br>정책과           | ○ 전략환경영향평가 대상에 해당하지 않음<br>단, 이후 시설의 결정 및 실시계획 인가 등 신청 시 환경영향평가 대상 유무 확인 및 환경성 영향 검토를 위한 부서 협의를 이행해 주시기 바람  | ○ 향후 실시계획 인가 등 신청 시 환경영향평가 대상여부 확인 후 적법하게 시행토록 하겠음 | 반영   |
| 교통<br>정책과           | ○ 의견없음   | -  | -    |
| 수도<br>시설과           | ○ 「수도법」 제71조 및 같은법 시행령 제65조에 따라 「안산시 상수도원인자부담금 산정·징수 등에 관한 조례」 제4조 규정에 의한 원인자부담금 대상사업으로 실시계획인가 신청 시 별도 협의하여야 함<br>※ 건축허가 신청 전 상수계획도·계획급수량에 대한 수리(관망) 계산서를 첨부하여 원인자부담금(추가사업비 포함)에 대하여 별도 우리부서와 사전 협의하여야하며, 인입 배수관의 용량이 부족할 경우 사업자 부담으로 기존관의 확장 또는 신설하여야 함 | ○ 관련 법 규정에 따라 건축허가 신청 시 별도 협의하겠음                   | 반영   |
|                     | ○ 수도용 자재는 「수도법」 제14조(수도용 자재와 제품의 인증 등) 및 같은법 시행령 제24조의2(수도용 자재와 제품의 사용) 규정에 적합한 수도용 자재와 인증 제품을 사용하여야 함   | ○ 관련 법 규정에 따라 규정에 적합한 수도용 자재와 인증 제품을 사용하겠음         | 반영   |
|                     | ○ 건축주는 수도법 제15조(절수설비 등의 설치) 규정에 따라 절수설비를 설치하여야 하며, 사용승인 시 절수설비 및 절수기기 설치 확인서를 제출(환경표지인증 첨부) 하여야 함  | ○ 수도법 규정에 따라 절수설비를 설치하고, 사용승인 시 설치 확인서를 제출하겠음      | 반영   |

| 부서명         | 협의의견   | 조치계획  | 반영여부 |
|-------------|--|---|------|
| 수도<br>시설과   | ○ 안산시 수도급수조례 제6조(급수공사의 신청) 규정에 따라 수돗물을 공급받고자 하는 경우 같은 조례 시행규칙 제2조 제1항 규정에 따라 상수도 사용 전에 급수공사를 신청하여야 하며, 계량기실은 대지경계선에서 3m 이내에 설치토록 규정되어 있어 공사 착공 전 사전협의하여야 급수공사가 가능함.<br>※ 동절기 급수공사 중지기간 : 당해년도 12. 01 ~ 다음년도 2. 28. | ○ 안산시 수도 급수 조례에 따라 상수도 사용 전에 급수공사를 신청하고, 공사 착공 전 사전 협의하겠음   | 반영   |
|             | ○ 빗물이용시설 설치할 경우 「물의 재이용 촉진 및 지원에 관한 법률」제8조 및 동법시행령 제10조를 준수하여 빗물이용시설을 설치하시기 바람   | ○ 빗물이용시설 설치 시 관련 법에 따라 적법하게 조치토록 하겠음  | 반영   |
|             | ○ 저수조를 설치할 경우 수도법 제18조 제3항 및 같은 법 시행규칙 제9조의2에 따라 저수조의 설치기준 준수하여 설치하여야 하며, 같은법 시행규칙 제22조의3 제2항 또는 제3항에 따라 대형건축물 등의 소유자 등은 저수조가 신축되었거나 1개월 이상 사용이 중단된 경우에는 사용 전에 청소하여 수질검사 결과서를 제출하여야 하고, 준공인가 신청 시 저수조 청소필증을 제출해야 함 | ○ 저수조를 설치할 경우 관련 법에 따라 저수조의 설치기준을 준수하여 설치하며, 사용 전에 청소하여 수질검사 결과서를 제출하고 준공인가 신청 시 저수조 청소 필증을 제출하겠음 | 반영   |
|             | ○ 사업대상지 내부의 가로망 폐쇄에 따른 상수도공급관로는 사업시행자가 철거하여야 하며, 대상지구로 연결되는 상수도관로는 폐쇄 및 기존 관로와 연결하여야함으로, 상수도관로 폐쇄 계획 및 대상지구 경계의 상수도관 연결계획과 관련 도면을 작성하여 사업시행인가 시 별도 협의하여야 함   | ○ 상수도관로 폐쇄 계획 및 대상지구 경계의 상수도관 연결계획과 관련 도면을 작성하여 사업시행인가 시 별도 협의하겠음                                 | 반영   |
|             | ○ 같은 조례 시행규칙 제10조에 따라 사업대상지내에 매설된 기존 급수관 철거와 급수 중지 및 설비(계량기 등)의 폐전은 사업시행자가 별도 신청하여야 함  | ○ 향후 공사 시행 시 상수도 계획을 수립하여 별도 신청하겠음  | 반영   |
| 하수과         | ○ 건축물 등을 신축·증축하거나 용도 변경할 경우 「하수도법」 제61조(원인자부담금 등), 같은 법 시행령 제35조(원인자부담금) 및 「안산시하수도사용조례」 제20조(개별건축물 등에 대한 원인자부담금)에 따라 하수도원인자부담금이 부과될 수 있음   | ○ 향후 실시계획 인가 신청 시 관련 법 규정에 따르겠음   | 반영   |
|             | ○ 하수도원인자부담금은 건축물의 사용승인 신청 시(하수발생량 제출) 부과되며, 사용승인 전에 납부 해야 함  | ○ 관련 법 규정에 따라 건축물의 사용승인 전에 납부 하겠음   | 반영   |
| 안산교육<br>지원청 | ○ 의견없음[학교시설(다목적체육관 및 급식소) 증축이 가능하도록 협조 요청]   | -   | -    |