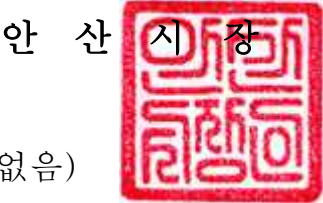


고잔연립3구역 주택재건축 정비구역 정비계획 변경
(경미한 변경) 지형도면고시

안산시 단원구 고잔동 665-1번지 일원에 지정(안산시 고시 제2020-211호, 2020. 08. 26.) 고시 및 정비계획 (경미한)변경(안산시 고시 제2022-267호, 2022. 12. 28.) 고시된 고잔연립3구역 재건축정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획을 (경미한)변경 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024. 2. 29.



- 1. 정비사업의 명칭 : 고잔연립3구역 주택재건축 정비사업(변경없음)
- 2. 정비구역 및 그 면적 (변경없음)

1) 정비구역 결정조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위치	면적(m²)	비고
기정	①	고잔연립3 주택재건축 정비구역	단원구 고잔동 665-1번지 일원	47,417.7	

2) 토지조서

구분	위치		지목	면적(m²)		비고
	소재지	지번		지적면적	편입면적	
	계		-	48,141.6	47,417.7	
1	고잔동	664	대	6,848.6	6,848.6	
2	고잔동	664-1	대	5,938.6	5,938.6	
3	고잔동	665	대	6,348.0	6,348.0	
4	고잔동	665-1	대	7,276.0	7,276.0	
5	고잔동	666	대	6,239.2	6,239.2	
6	고잔동	667	대	5,914.7	5,914.7	
7	고잔동	667-1	대	4,799.6	4,799.6	
8	고잔동	669-17	도	2,884.8	2,160.9	
9	고잔동	669-18	도	848.5	848.5	
10	고잔동	669-19	도	1,043.6	1,043.6	

3. 토지이용계획(변경)

구 분	면 적 (㎡)			구 성 비(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	47,417.7	-	47,417.7	100.0	
주택용지	39,247.9	증)31.1	39,279.0	82.8	
정비기반시설	8,169.8	감)31.1	8,138.7	17.2	
소 공 원	1,564.4	-	1,564.4	3.3	기부채납
연결녹지	1,997.5	감)31.0	1,966.5	4.2	기부채납
공공공지	2,131.9	감)30.1	2,101.8	4.4	기부채납
도 로	2,476.0	증)30.0	2,506.0	5.3	기부채납

○ 변경사유

- 고잔연립3구역 재건축정비사업 교통영향평가 심의(개최 : 2023. 12. 20.) 의견을 반영하여 공동주택 주·부출입구 확장, 주출입구 감속차로 10m 연장에 따른 공공공지 및 연결녹지 선형조정으로 토지이용계획 변경

4. 도시·군계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 도로

■ 도로 총괄표

구분	유별	합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
기정	합계	4	8,638.9 (635.4)	219,406.9 (2,476.0)	2	3,632.9 (367.9)	72,100.4 (1,983.2)	1	217.0 (217.0)	3,636.5 (337.3)	1	4,789.0 (50.5)	143,670.0 (155.5)
변경	합계	4	8,638.9 (635.4)	219,436.9 (2,506.0)	2	3,632.9 (367.9)	72,130.4 (2,013.2)	1	217.0 (217.0)	3,636.5 (337.3)	1	4,789.0 (50.5)	143,670.0 (155.5)
기정	대로	1	4,789.0 (50.5)	143,670.0 (155.5)	-	-	-	-	-	-	1	4,789.0 (50.5)	143,670.0 (155.5)
기정	중로	2	3,779.0 (514.0)	75,016.5 (2,312.9)	1	3,562.0 (297.0)	71,380.0 (1,975.6)	1	217.0 (217.0)	3,636.5 (337.3)	-	-	-
변경	중로	2	3,779.0 (514.0)	75,046.5 (2,342.9)	1	3,562.0 (297.0)	71,410.0 (2,005.6)	1	217.0 (217.0)	3,636.5 (337.3)	-	-	-
기정	소로	1	70.9 (70.9)	720.4 (7.6)	1	70.9 (70.9)	720.4 (7.6)	-	-	-	-	-	-

주) ()는 정비구역내 면적 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25~33	보조 간선 도로	4,789.0 (50.5)	중로 1-50	중로 1-42	일반 도로	종합 운동장	건고제1985-399호 (1985.9.17)	
기정	중로	1	26	20~28	집산 도로	3,562.0 (297.0)	광로 1-1	대로 2-14	일반 도로	화정천	건고제1985-399호 (1985.9.17)	
변경	중로	1	26	20~28	집산 도로	3,562.0 (297.0)	광로 1-1	대로 2-14	일반 도로	화정천	건고제1985-399호 (1985.9.17)	도로 선형 변경
기정	중로	2	23	16.5	국지 도로	217.0	중로 1-26	중로 2-24	일반 도로	고잔동	건고제1985-399호 (1985.9.17)	
기정	소로	1	91-1	10	국지 도로	70.9	고잔연립 3정비 구역계	대로 3-1	일반 도로	-	건고제1985-399호 (1985.9.17)	

주) ()는 정비구역내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-26	중로1-26	도로 선형변경	교통영향평가 심의결과(개최 : 2023. 12. 20.)를 반영한 공동주택 주출입구 감속 차로 10m 연장에 따른 중로1-26호선 선형변경

2) 공원

■ 공원 결정조서

· 소공원

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
합 계		1개소		-	1,564.4	-	1,564.4	-	
기정	76	공원	소공원	고잔동 667-1번지 일원	1,564.4	-	1,564.4	안산시고시 제2022-267호 (2022.12.28.)	

3) 녹지

■ 녹지 결정(변경) 조서

· 연결녹지

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
합 계		2개소		-	1,997.5	감)31.0	1,966.5	-	
변경	7	녹지	연결 녹지	고잔동 667번지 일원	1,142.8	감)0.9	1,141.9	안산시고시 제2022-267호 (2022.12.28.)	
	8	녹지	연결 녹지	고잔동 665번지 일원	854.7	감)30.1	824.6	안산시고시 제2022-267호 (2022.12.28.)	

· 녹지 결정(변경)사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
7	녹지	- 제7호 연결녹지 선형변경 - 면적 : 1,142.8㎡ → 1,141.9㎡ 감) 0.9㎡	교통영향평가 심의결과(개최 : 2023. 12. 20.)를 반영한 공동주택 주출입구 감속차로 10m 연장에 따른 제7호 연결녹지 선형변경
8	녹지	- 제8호 연결녹지 선형변경 - 면적 : 854.7㎡ → 824.6㎡ 감) 30.1㎡	교통영향평가 심의결과(개최 : 2023. 12. 20.)를 반영한 공동주택 부출입구 폭원확장에 따른 제8호 연결녹지 선형변경

4) 공공공지

■ 공공공지 결정(변경) 조서

· 공공공지

구분	도면표 시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
합 계		1개소	-	2,131.9	감)30.1	2,101.8	-	
변경	29	공공공지	고잔동 664번지 일원	2,131.9	감)30.1	2,101.8	안산시고시 제2022-267호 (2022.12.28.)	

· 공공공지 결정(변경)사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
29	공공공지	- 제29호 공공공지 선형변경 - 면적 : 2,131.9㎡ → 2,101.8㎡ 감) 30.1㎡	교통영향평가 심의결과(개최 : 2023. 12. 20.)를 반영한 공동주택 주출입구 폭원확장에 따른 제29호 공공공지 선형변경

5. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구 분		기준(주택건설기준 등에 관한 규정)	
		의무대상	소요면적산정방법
복리 시설	어린이집	1,000세대 이상	• 1,000세대 이상 : 80인 이상 규모(영유아 1명당 4.29㎡)
	경로당	-	• 50㎡ + (세대수 × 0.1) 이상
	작은 도서관	500세대 이상	• 500세대 이상 : 33㎡이상, 열람석 6석 이상, 1,000권 이상
	기타 주민 공동시설	300세대 이상	• 300세대 이상 : 50 + (세대수 - 300) × 0.1 이상
	어린이 놀이터	1,000세대 이상	• 1,000세대 이상 : 500㎡ + (세대수 × 0.7) 이상
	주민공동 시설합계	-	• 500㎡ + (세대수 × 2) 이상
	근린생활시설	-	• 세대상 6㎡이하, 1,000㎡ 초과시 주차 또는 하역공터 설치
부대 시설	경비실	별도의 설치규정 없음	
	관리사무소	50세대 이상	• 500세대 이상 : 10㎡ + (세대수 - 50) × 0.1㎡ • 100㎡ 초과시 100㎡로 설치가능
	조경	-	• 법정 15%이상(안산시 건축조례), 계획 20%

6. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이 · 건축선에 관한 계획(변경없음)

가구번호	위 치	구 분		계 획 내 용
1	①(공동주택)	용도	허용	- 공동주택 중 아파트 (건축법 시행령 별표1 제2호) - 부대시설 (주택법 제2조 제13호) - 복리시설 (주택법 제2조 제14호)
			불허	허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		60% 이하
		용 적 률		250% 이하
		높이		35층 이하 (110m 이하)
		건축한계선		- 대지경계선으로부터 3m - 건축한계선에 의한 전면공지의 구성에 관한 사항은 정비계획에 따르며, 보도형 전면공지에는 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음
		공공 보행 통로		- 남측 인현중앙길에서 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) 용적률 250%는 기준용적률 210%에서 공공시설 등의 기부채납에 따라 적용된 최대 상한용적률 240%에 추가용적률 10%P를 포함한 용적률임

주2) 추가용적률은 20%P까지 부여가능하나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한제한으로 250%이하로 건축할 수 있기 때문에 상한용적률 240%에서 추가용적률은 10%P만 부여함

주3) 추가용적률은 안산도시계획위원회 심의결과 통보시 조건부로 명기하여 통보하고, 사업승인시 사업승인권자가 조건내용 반영여부를 확인 후 승인

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

1) 홍수 등 재해에 관한 취약 요인에 관한 검토결과

검토항목	검토내용	검토결과	환 경 영 향	대책 및 반영 사항	비고
자연 환경	토양포장 우수유출	○	기성시가지로 토양포장, 우수유출 등 변동 미비	경미하여 별도 대책 필요없음	
	지형변동 및 절성토균형	○	기성시가지로 지형변동 미비	경미하여 별도 대책 필요없음	
	녹지변동 녹지체계	○	기성시가지로 기존 녹지변동 미비	경미하여 별도 대책 필요없음	

2) 환경보존계획

구 분	계 획 내 용	비고
자연환경	- 대상지는 노후화된 공동주택 및 평탄지로 개발과정에서 절/성토에 의해 발생될 자연 및 지형 훼손의 가능성은 없음 - 보존가치가 있거나, 중요성이 있는 수목은 보존 또는 이전	
생활환경	- 자원의 낭비와 건축폐기물 발생을 억제하기 위해 리모델링을 고려한 건축물 계획수립 - 공동주택의 수명연장을 위한 구조체, 설비, 내장 및 의장재 분리 - 공간의 가변성과 구성재의 호환성을 확보 - 우수를 이용한 살수, 조경요수 시설과 중수도 설치 - 투수성 포장면적 비율을 높여 우수부하 저감 - 기존건축물 철거시 폐기물을 재활용 할 수 있도록 별도 대책수립	

3) 재난방지계획

구 분	계 획 내 용	비 고
화재	- 본 건물은 불특정 다수인이 모이는 특정장소로서 건물의 특성상 재난시 인명 피해와 재산 손실의 우려가 크며, 이에 대비한 피난 설비의 배치, 소화설비와 구조 설비 등 방재에 관한 효율적이고 경제적인 종합대책을 수립함으로써 인명 및 재산을 보호토록 함 - 신축 건축물의 재료는 불가연성 재료를 사용함 - 방화구획 - 용도별, 면적별, 층별 방화구획으로 구획 - 주차장은 건축법시행령 제46조제2항제6호에 따라 완화적용 - 판매시설 부분은 3,000㎡이하 마다 방화구획 함 - 구획에 따른 구조는 법규에 정한 것을 원칙으로 함 - 소화방재 계획 - 재난시 최적의 피난 계획을 수립하여 피해의 최소화 추구 - 화재시 연기의 확산 및 유동을 방지하기 위한 제연설비 설치 - R형 방재 시스템을 이용한 초기화재 감지 및 소화대책 수립 - 피난계단을 이용한 안전지대로의 피난이 용이하도록 피난 시스템 구축 - 종합 방재 시스템을 이용한 초기 화재 방지 및 소화대책 수립 - 소방설계시 SYSTEM의 결정, 용량산정, 시설의 설치등이 설계기준은 국내 소방법규 및 건축법을 적용하여 설계하며 국내법에 명시되어 있지 않는 부분은 국제 기준에 맞추어 설계하도록 함 - 지구내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	
수해	- 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며, 지구내부로의 유입을 최소한으로 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획수립 - 공사중 발생하는 토사 유출량에 대한 저감대책으로 배수구역별로 가배수로 및 침사지를 설치하여 유출수 중 토사를 침전시킨 후 상등수만 방류토록 계획 - 절토 및 성토면의 활동과 사면안정에 대한 사면처리는 주변환경과 조화를 이룰 수 있도록 절·성토사면에 적정구배를 적용하여 사면의 유실 및 붕괴방지에 만전을 기하도록 할 계획 - 강수시 공사중에 발생하는 토사유출량을 최소화하기 위해 정지작업시 절·성토사면의 안정을 기하고 토사유출이 예상되는 부분에는 비닐 등의 덮개를 설치하고 사면 상·하부에 측구 등의 배수 시설을 설치 - 사업시 시행은 우기를 피하여 절·성토 작업을 시행 - 녹지와 접하여 있는 대상지의 특성상 공사중 강우에 의한 산사태 등의 재해가 발생되지 않도록 절·성토를 최소화하여 지형변화에 따른 환경 변화가 없도록 하며 절·성토사면의 안정화에 만전을 기하도록 할 계획	
교통	- 어린이, 장애인 및 노령자를 위한 보행공간 확대 - 보행안전을 위한 보차분리 및 보행자전용도로 설치 - 주거지역내 자동차 속도 억제 시설 설치 - 재해시 소방도로로서의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선 체계 구축 - 단지내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 교통접근이 용이하도록 계획 - 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획	
범죄 예방	- 각 가정과 경찰서(지구대)와의 비상연락체계 구축 - 취약지역에 대한 순찰강화 - 범죄 발생시 대처요령에 대한 시민 홍보 - 청소년 대상의 범죄예방 홍보교육을 통한 사고 예방 “환경설계를 통한 범죄예방(CPTED)” 개념을 단지내 조경 및 공원 계획시 도입하여 놀이터 등의 우범지대화 예방	

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획(변경없음)

사업 시행시	• 대기질, 소음 및 진동대책 - 사업지구 공사가 진행될 경우 건설장비의 투입과 토목공사의 진행으로 비산먼지와 이산화질소가 주로 발생됨에 따른 교육환경 보호를 위하여 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시설의 설치, 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책수립 - 소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을 최소화 하기 위하여 건설 공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주변 경계부에 가설방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생 공사는 가급적 방과후 및 방학기간 등을 활용하여 주변학교의 학습에 영향을 최소화
사업완료	• 보행안전대책 - 사업구역 외곽으로 공사중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전대책 수립 후 사업시행 할 계획임 - 등하교 시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 진출입시간의 제한을 두도록함 - 사업지 주변 확폭하여 설치되는 보도는 우선 확보하여 학생들의 보행동선 확보할 계획임 - 공사구간 위험지역 통과시 안전한 차량유도 및 통행로 지정으로 도로상에서 야기되는 사고위험에 대하여 사전예방 시설물을 설치 - 공사장비 및 차량과 보행자의 충돌을 방지하기 위하여 안전관리 요원을 상시 배치하여 보행안전 도모

9. 세입자 주거대책(변경없음)

1) 주거 세입자

- 사업시행시 대상지내 세입자의 현황 및 의견을 면밀히 파악, 「도시 및 주거환경정비법」 제70조에 따른 반환청구권에 대한 대책 수립

2) 상가 세입자

- 사업시행시 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 제47조제2항에 따른 사업시행계획서에 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항을 수립

10. 정비사업 시행 예정시기(변경없음)

- 정비구역 결정고시일로부터 4년 이내

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획(변경)

1) 지구단위계획구역 결정조서

구 분	도면표시 번 호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	83	고잔연립3 주택재건축 지구단위계획구역	고잔동 665-1번지 일원	47,417.7	안산시고시 제2020-211호 (2020.8.26)	

2) 용도지역

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)	구성비(%)	비 고
합 계		47,417.7	100.0	
일반주거지역	제2종일반주거지역	47,417.7	100.0	

3) 용도지구

■ 용도지구 결정조서

구 분	도면표시 번 호	지구명	위 치	면 적(㎡)	최초 결정일	비 고
기정	13	시가지 경관지구	고잔동 664번지 일원	62,091.0 (47,417.7)	건설부고시 제399호 (2085.9.11)	

주) ()는 정비구역내 면적임

4) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획(변경)

가. 교통시설(변경)

■ 도로

● 도로 총괄표

구분	유별	합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(m²)	노선수	연장(m)	면적(m²)	노선수	연장(m)	면적(m²)	노선수	연장(m)	면적(m²)
기정	합계	4	8,638.9 (635.4)	219,406.9 (2,476.0)	2	3,632.9 (367.9)	72,100.4 (1,983.2)	1	217.0 (217.0)	3,636.5 (337.3)	1	4,789.0 (50.5)	143,670.0 (155.5)
변경	합계	4	8,638.9 (635.4)	219,436.9 (2,506.0)	2	3,632.9 (367.9)	72,130.4 (2,013.2)	1	217.0 (217.0)	3,636.5 (337.3)	1	4,789.0 (50.5)	143,670.0 (155.5)
기정	대로	1	4,789.0 (50.5)	143,670.0 (155.5)	-	-	-	-	-	-	1	4,789.0 (50.5)	143,670.0 (155.5)
기정	중로	2	3,779.0 (514.0)	75,016.5 (2,312.9)	1	3,562.0 (297.0)	71,380.0 (1,975.6)	1	217.0 (217.0)	3,636.5 (337.3)	-	-	-
변경	중로	2	3,779.0 (514.0)	75,046.5 (2,342.9)	1	3,562.0 (297.0)	71,410.0 (2,005.6)	1	217.0 (217.0)	3,636.5 (337.3)	-	-	-
기정	소로	1	70.9 (70.9)	720.4 (7.6)	1	70.9 (70.9)	720.4 (7.6)	-	-	-	-	-	-

주) ()는 정비구역내 면적 및 연장임

● 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기 능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	3	1	25~33	보조 간선 도로	4,789.0 (50.5)	중로 1-50	중로 1-42	일반 도로	종합 운동장	건고제1985-399호 (1985.9.17)	
기정	중로	1	26	20~28	집산 도로	3,562.0 (297.0)	광로 1-1	대로 2-14	일반 도로	화정천	건고제1985-399호 (1985.9.17)	
변경	중로	1	26	20~28	집산 도로	3,562.0 (297.0)	광로 1-1	대로 2-14	일반 도로	화정천	건고제1985-399호 (1985.9.17)	도로 선형 변경
기정	중로	2	23	16.5	국지 도로	217.0	중로 1-26	중로 2-24	일반 도로	고잔동	건고제1985-399호 (1985.9.17)	
기정	소로	1	91-1	10	국지 도로	70.9	고잔연립 3정비 구역계	대로 3-1	일반 도로	-	건고제1985-399호 (1985.9.17)	

주) ()는 정비구역내 연장임

● 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로1-26	중로1-26	• 도로 선형변경	• 교통영향평가 심의결과(개최 : 2023. 12. 20.)를 반영한 공동주택 주출입구 감속차로 10m 연장에 따른 중로1-26호선 선형변경

나. 공간시설(변경)

■ 공원 결정조서

● 소공원

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
합 계		1개소		-	1,564.4	-	1,564.4	-	
기정	76	공원	소공원	고잔동 667-1번지 일원	1,564.4	-	1,564.4	안산시 고지 제2022-267호 (2022.12.28.)	

■ 녹지 결정(변경)조서

● 연결녹지

구분	도면표 시번호	시설명	시설의 세 분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
					기정	변경	변경후		
합 계		2개소		-	1,997.5	감)31.0	1,966.5	-	
변경	7	녹지	연결 녹지	고잔동 667번지 일원	1,142.8	감)0.9	1,141.9	안산시고지 제2022-267호 (2022.12.28.)	
	8	녹지	연결 녹지	고잔동 665번지 일원	854.7	감)30.1	824.6	안산시고지 제2022-267호 (2022.12.28.)	

■ 녹지 결정(변경)사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
7	녹지	• 제7호 연결녹지 선형변경 - 면적 : 1,142.8㎡ → 1,141.9㎡ 감) 0.9㎡	• 교통영향평가 심의결과(개최 : 2023. 12. 20.)를 반영한 공동주택 주출입구 감속차로 10m 연장에 따른 제7호 연결녹지 선형변경
8	녹지	• 제8호 연결녹지 선형변경 - 면적 : 854.7㎡ → 824.6㎡ 감) 30.1㎡	• 교통영향평가 심의결과(개최 : 2023. 12. 20.)를 반영한 공동주택 부출입구 폭원확장에 따른 제8호 연결녹지 선형변경

■ 공공공지 결정(변경)조서

● 공공공지

구분	도면표 시번호	시설명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기정	변경	변경후		
합 계		1개소	-	2,131.9	감)30.1	2,101.8	-	
변경	29	공공공지	고잔동 664번지 일원	2,131.9	감)30.1	2,101.8	안산지고지 제2022-267호 (2022.12.28.)	

■ 공공공지 결정(변경)사유서

도면표 시번호	시설명	변경내용	변경사유
29	공공공지	- 제29호 공공공지 선형변경 - 면적 : 2,131.9㎡ → 2,101.8㎡ 감) 30.1㎡	교통영향평가 심의결과(개최 : 2023. 12. 20.)를 반영한 공동주택 주출입구 폭원확장에 따른 제29호 공공공지 선형변경

5) 가구 및 획지의 규모와 조성계획(변경)

가구번호	획지번호	면 적(㎡)			변경사유				비 고
		기정	변경	변경후	위 치	면 적(㎡)			
						기정	변경	변경후	
1	①	39,247.9	증)31.1	39,279.0	고잔동 665-1번지 일원	39,247.9	증)31.1	39,279.0	공동주택
	②	1,564.4	-	1,564.4	고잔동 667-1번지 일원	1,564.4	-	1,564.4	소공원 (기부채납)
	③	854.7	감)30.1	824.6	고잔동 665번지 일원	854.7	감)30.1	824.6	연결녹지 (기부채납)
	④	2,131.9	감)30.1	2,101.8	고잔동 664번지 일원	2,131.9	감)30.1	2,101.8	공공공지 (기부채납)
	⑤	1,142.8	감)0.9	1,141.9	고잔동 667번지 일원	1,142.8	감)0.9	1,141.9	연결녹지 (기부채납)

○ 변경사유

- 교통영향평가 심의결과(개최 : 2023. 12. 20.) 의견을 반영하여 공동주택 주·부출입구 확장, 주출입구 감속차로 10m 연장에 따른 공공공지 및 연결녹지 선형조정으로 정비기반시설 면적변경에 따른 가구 및 획지 면적변경

6) 건축물의 주용도·건폐율·높이·건축선에 관한 계획

가구번호	위 치	구 분		계 획 내 용
1	①(공동주택)	용도	허용	• 공동주택 중 아파트 (건축법 시행령 별표1 제2호) • 부대시설 (주택법 제2조 제13호) • 복리시설 (주택법 제2조 제14호)
			불허	• 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		• 60% 이하
		용 적 륜		• 250% 이하
		높이		• 35층 이하 (110m 이하)
		건축한계선		• 대지경계선으로부터 3m • 건축한계선에 의한 전면공지의 조성에 관한 사항은 정비계획에 따르며, 보도형 전면공지에는 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음
		공공 보행 통로		• 남측 인현중앙길에서 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) 용적률 250%는 기준용적률 210%에서 공공시설 등의 기부채납에 따라 적용된 최대 상한용적률 240%에 추가용적률 10%P를 포함한 용적률임

주2) 추가용적률은 20%P까지 부여가능하나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한 제한으로 250%이하로 건축할 수 있기 때문에 상한용적률 240%에서 추가용적률은 10%P만 부여함

주3) 추가용적률은 안산도시계획위원회 심의결과 통보시 조건부로 명기하여 통보하고, 사업승인시 사업승인권자가 조건내용 반영여부를 확인 후 승인

7) 교통처리계획(변경)

구 분	개 선 대 책
주변가로 및 교차로	• 사업지 주변 교차로 최적 신호운영방안 제시 : 3개소 → 4개소 • 사업지 주출입구 진입 좌회전 차로 설치 • 사업지 주변 가로 Set-back을 통한 도로폭원 확장 및 차로운영계획 수립 - 사업지 서측(화정천동로) : B=20.0m, 왕복4차로 → 25.0~28.0m, 왕복5~6차로 - 사업지 남측(화랑로) : B=30.0m, 왕복6차로 → 33.0m, 왕복7차로, 화정천동로 방면 우회전차로 설치 - 사업지 북측(인현2길) : B=15.0m, 이면도로 → 16.5m, 왕복2차로
진출입 동선	• 사업지 차량 출입구 설치계획 수립(2개소) - 사업지 서측 주출입구 설치 : 신호교차로 계획, 전방향 진출입 계획 (진입2차로, 진출2차로) - 사업지 북측 부출입구 설치 : 비신호교차로 계획, 전방향 진출입 계획 (진입2차로, 진출1차로 → 진입1차로, 진출2차로) • 사업지 서측 주출입구 가장자리 차로 L=32.0m 확보 및 차로운영방안 제시 • 사업지 서측 화정천동로 진출입 완화차로 설치 - 감속차로 : B=3.0m, L=30.0m, 테이퍼=12.0m → B=3.0m, L=40.0m, 테이퍼=12.0m - 가속차로 : B=3.0m, L=120.0m • 사업지 출입구 교차로 회전반경 R=6.0m 확보

12. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획
(변경없음)

- 해당사항 없음

13. 정비사업의 시행방법(변경없음)

재원조달계획	• 정비사업비는 원칙적으로 사업시행자가 부담하며, 분양수입과 토지소유자의 부담금을 통하여 충당
시행방식	• 「도시 및 주거환경정비법」 제23조3항에 따라 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법에 의함
사업시행예정시기	• 정비구역지정고시일로부터 4년 이내 (정비사업시행 예정시기는 사업시행계획인가 고시일 시점을 의미)
준공계획	• 착공 후 36개월

14. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경없음)

구역면적 (㎡)	위 치	정비개량계획(동)					비 고
		합계	존치	개수	철거후 신축	철거이주	
47,417.7	안산시 단원구 고잔동 664번지 일원	52	-	-	52	-	

15. 관련도면

- 붙임1 : 정비구역결정도
- 붙임2 : 토지이용계획(변경)도
- 붙임3 : 도시계획시설 결정(변경)도
- 붙임4 : 정비계획결정(변경)도
- 붙임5 : 지형도면고지도

16. 관계도서 열람

- 안산시 주택과(☎ 031-481-2388)에 지형도면을 포함한 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.
- * 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보시스템(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고 하시기 바랍니다.

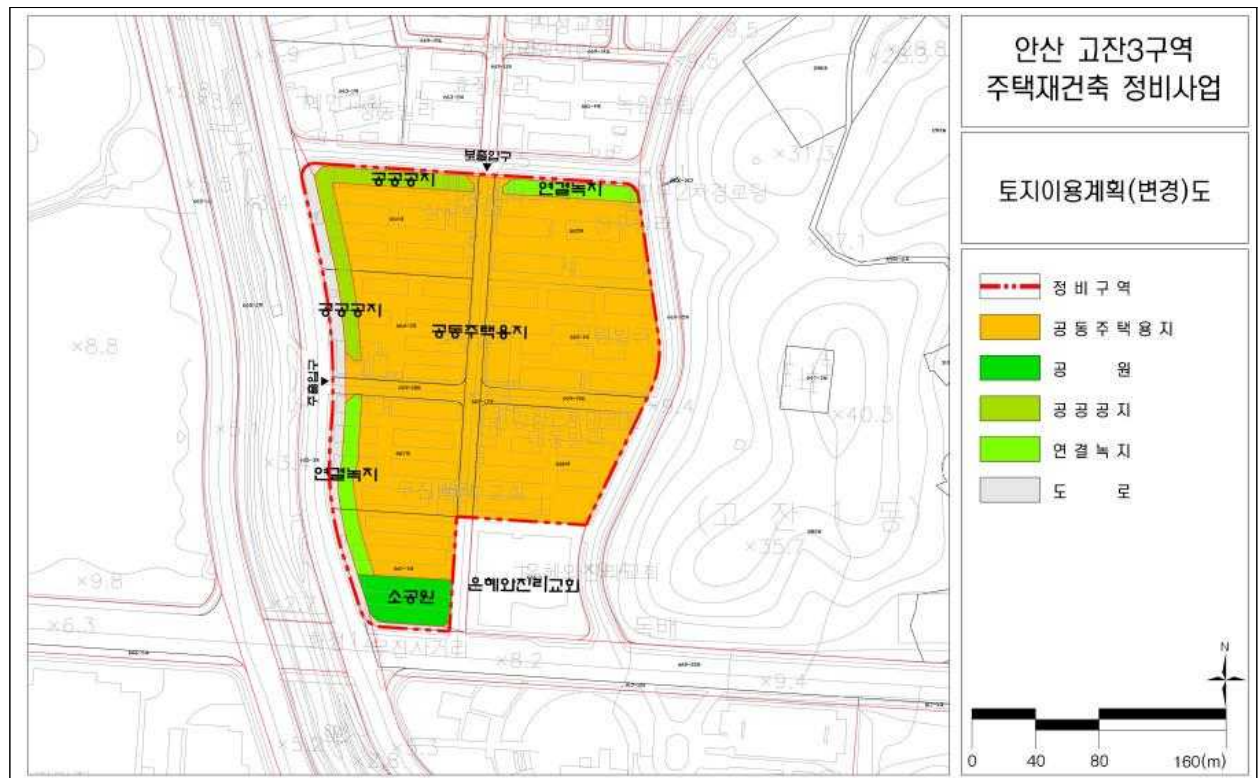
< 정비구역 결정도 >



< 토지이용계획(기정)도 >



< 토지이용계획(변경)도 >



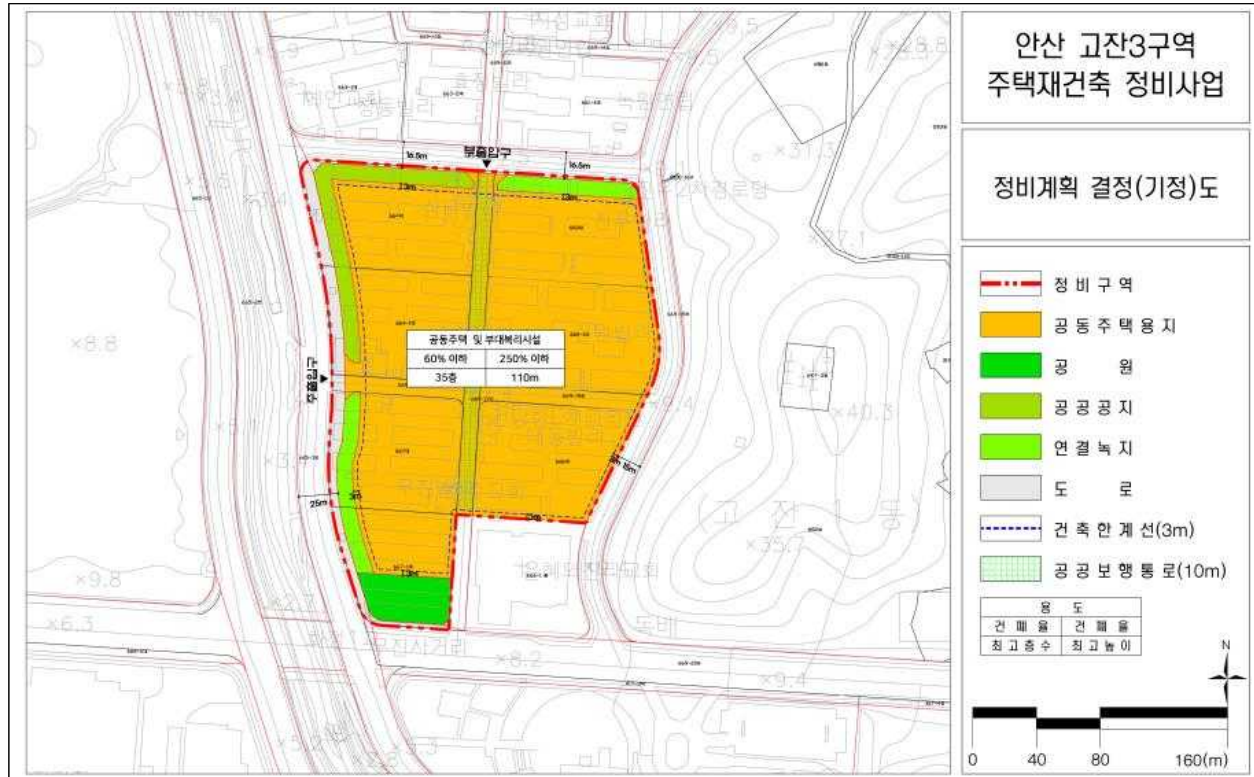
< 도시계획시설 결정(기정)도 >



< 도시계획시설 결정(변경)도 >



< 정비계획 결정(기정)도 >



< 정비계획 결정(변경)도 >

