

안산시 고시 제2024 - 305호

고잔연립5구역 재건축사업 정비기본계획 변경, 정비계획 수립,
정비구역 지정 및 지형도면고시

「도시 및 주거환경정비법」제7조 및 제8조 규정에 따라 안산시 단원구 고잔동 610번지 일원 고잔연립5구역 재건축사업에 대하여 정비기본계획 변경, 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제32조 및 「토지이용규제 기본법」제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024년 12월 18일
안 산 시 장

□ 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경)

1. 정비예정구역 결정(변경)조서

구분	번호	정비예정 구역명	위치	사업 방식	면적(㎡)	용도 지역	건축물 밀도에 관한 계획					수립 시기
							용적률			건폐율	높이	
							기준	허용	상한			
기정	2-3	고잔연립5	고잔동 610번지 일원	재건축	69,800	2종 일반	210%	230%	250%	60%	-	2022
변경	2-3	고잔연립5	고잔동 610번지 일원	재건축	69,795.2	2종 일반	210%	230%	250%	60%	-	2022

2. 정비예정구역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
2-3	고잔연립5	• 정비예정구역의 면적변경 - 69,800㎡ → 69,795.2㎡ 감) 4.8㎡	• 토지대장을 근거로 정비예정구역 면적변경

□ 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 고잔연립5구역 재건축사업

2. 정비구역 및 그 면적

1) 정비구역 결정조서

구분	도면표시번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	고잔연립5 재건축 정비구역	고잔동 610번지 일원	-	증) 69,795.2	69,795.2	-

2) 토지조서

구분	위치		지목	면적(㎡)		비고
	소재지	지번		지적면적	편입면적	
1	고잔동	603	대	6,532.2	6,532.2	
2	고잔동	606	대	4,124.2	4,124.2	
3	고잔동	606-1	대	4,132.0	4,132.0	
4	고잔동	606-2	대	4,292.5	4,292.5	
5	고잔동	606-3	대	3,933.7	3,933.7	
6	고잔동	607	대	3,675.6	3,675.6	
7	고잔동	607-1	구	71.6	71.6	
8	고잔동	608	대	8,454.8	8,454.8	
9	고잔동	609	대	5,039.2	5,039.2	
10	고잔동	609-1	구	78.3	27.0	
11	고잔동	610	대	14,747.5	14,747.5	
12	고잔동	611	대	5,348.8	5,348.8	
13	고잔동	611-1	공	1,125.7	1,125.7	
14	고잔동	630-1	도	2,271.1	2,271.1	
15	고잔동	630-2	도	1,271.1	1,271.1	
16	고잔동	630-3	도	497.9	497.9	
17	고잔동	630-6	도	432.6	432.6	
18	고잔동	630-7	도	3,817.7	3,817.7	

3. 토지이용계획

구 분	면 적 (㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계	69,795.2	100.0	-
주택용지	55,775.8	79.9	-
정비기반시설	14,019.4	20.1	- 순부담 : 4,603.3㎡ - 기존시설 : 9,416.1㎡
공공시설부지	4,263.0	6.1	- 기부채납 : 4,263.0㎡
공원	5,282.1	7.6	- 무상귀속 : 5,282.1㎡
도로	4,474.3	6.4	- 무상귀속 : 4,134.0㎡ - 기부채납 : 340.3㎡

4. 도시군계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도로

■ 도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	4	6,165.0 (924.7)	208,300.3 (4,474.3)	2	4,098.0 (451.1)	162,910.9 (2,681.9)	1	695.0 (72.4)	10,779.0 (217.1)	1	1,372.0 (401.2)	34,610.4 (1,575.3)
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	2	5,417.0 (799.3)	196,410.4 (3,146.3)	1	4,045.0 (398.1)	161,800.0 (1,571.0)	-	-	-	1	1,372.0 (401.2)	34,610.4 (1,575.3)
중로	2	748.0 (125.4)	11,889.9 (1,328.0)	1	53.0 (53.0)	1,110.9 (1,110.9)	1	695.0 (72.4)	10,779.0 (217.1)	-	-	-
소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

주) ()는 정비구역내 면적 및 연장임

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	구 모				기 능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,045.0	대3-11	3호광장	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,045.0 (398.1)	대3-11	3호광장	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부노선 확폭
기정	대로	3	2	25~28	보조간선 도로	1,372.0	광1-1	대1-1	일반 도로	고잔초 교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	대로	3	2	25~37	보조간선 도로	1,372.0 (401.2)	광1-1	대1-1	일반 도로	고잔초 교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부노선 확폭
신설	중로	1	고잔연립 5-1	20	국지 도로	53.0 (53.0)	대1-6	고잔동 산77-1번 지	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	22	15~18	집산 도로	692.0	대3-2	중1-26	일반 도로	단원 고등학 교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	중로	2	22	15~18	집산 도로	692.0 (72.4)	대3-2	중1-26	일반 도로	단원 고등학 교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부노선 확폭
폐지	소로	2	157-1	8	국지 도로	475.0	대3-2	중2-27	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	157-2	8	국지 도로	53.0	대3-2	소2-157 -1	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	157-3	8	국지 도로	281.0	대1-1	소2-157 -1	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	3	157-1	6	특수 도로	80.0	대1-1	소2-157 -1	보행자 전용 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	3	157-2	6	국지 도로	276.0	소2-157 -3	소2-157 -1	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-

주) ()는 정비구역내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-6	대로 1-6	• 일부노선 폭원 변경 - 폭원 35~45m → 35~45m - 전체노선 폭원 변경 없음	• 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
대로 3-2	대로 3-2	• 일부노선 폭원 변경 - 폭원 25~28m → 25~37m	• 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
-	중로 1-고잔연립5-1	• 노선신설	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선신설
중로 2-22	중로 2-22	• 일부노선 폭원 변경 - 폭원 15~18m → 15~18m - 전체노선 폭원 변경 없음	• 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
소로 2-157-1	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-157-2	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-157-3	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 3-157-1	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 3-157-2	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지

2) 공원

■ 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계		3개소		-	-	증) 5,282.1	5,282.1	-	-
소계		1개소		-	-	증) 887.9	887.9	-	-
신설	80	공원	소공원	고잔동 603번지 일원	-	증) 887.9	887.9	-	-
소계		2개소		-	-	증) 4,394.2	4,394.2	-	-
신설	12	공원	가로공원	고잔동 606번지 일원	-	증) 1,703.2	1,703.2	-	-
	13	공원	가로공원	고잔동 606-3번지 일원	-	증) 2,691.0	2,691.0	-	-

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
80	공원	• 신설(소공원) - 면적 : -㎡ → 887.9㎡ 증) 887.9㎡	• 재건축 정비계획 수립에 따른 소공원 신설
12	공원	• 신설(가로공원) - 면적 : -㎡ → 1,703.2㎡ 증) 1,703.2㎡	• 재건축 정비계획 수립에 따른 가로공원 신설
13	공원	• 신설(가로공원) - 면적 : -㎡ → 2,691.0㎡ 증) 2,691.0㎡	• 재건축 정비계획 수립에 따른 가로공원 신설

5. 공동이용시설 설치계획

구 분		기준(주택건설기준 등에 관한 규정)	
		의무대상	소요면적산정방법
관리사무소		50세대 이상	• 10㎡ + (세대수 - 50) × 0.05㎡=81.70㎡ • 100㎡ 초과시 100㎡로 설치가능
주민 공동 시설	어린이놀이터	150세대 이상	• 500㎡+세대수×0.7㎡=1,538.80㎡ 이상
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	• 전용면적 :최소66㎡ 이상
	경로당	150세대 이상	• 50㎡ + (세대수 X 0.1)=198.4㎡이상
	어린이집	300세대 이상	• 영유아 1명당 4.29㎡(영유아보육법) 1,000세대 이상 80인 이상 인원
	주민운동시설	500세대 이상	• 체육시설을 설치하는 경우 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것
	작은도서관	500세대 이상	• 33㎡이상, 열람석 6석 이상
	합계	1,000세대 이상	• 주민공동시설 총량제 면적 • 500㎡ + (세대수 x 2㎡)=3,468㎡ 이상 설치
근린생활시설		-	• 기존 상가면적 준용
경비실		별도의 설치규정 없음	• 2개소

6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 계획

1) 공동주택용지

가구번호	위치	구분		계획내용
1	① (공동 주택)	용 도	허 용	• 「건축법 시행령」 별표1 - 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택법」에 의한 부대복리시설 - 제13호 부대시설 - 제14호 복리시설
			불 허	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조 (교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 250% 이하
		높이		• 35층 이하
		건축 한계선		• 대지경계선으로부터 3m • 서측 대지경계선으로부터 5m • 건축한계선에 의한 전면공지의 조성에 관한 사항은 정비계획에 따르며, 보도형 전면 공지에는 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음
		공공 보행 통로		• 서측 대지경계선으로부터 5m (도면 표기 위치) • 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
		보차 혼용 통로		• 서측 대지경계선으로부터 5m (도면 표기 위치) • 보행자와 차량의 혼합적 통행을 위한 통로로서 일반인이 이용할 수 있도록 개방해야 하고, 대지 내에 지정된 통로로서 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인과 차량의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음 ※ 단, 차량 진출입을 위한 차도, 시설물(출입구 등)은 허용

- 주1) 「2030 안산시 도시·주거환경정비 기본계획」 상 제2종일반주거지역은 기준용적률 210%, 향후 사업시행시 인센티브 항목을 적용할 경우 허용용적률은 최대 20%까지 부여하는 조건으로 상한용적률 250% 이하로 계획 수립
- 주2) 허용용적률 인센티브는 건축물 에너지효율 1등급(5%), 부설주차장 추가 확보(12%), 범죄예방설계(CPTED)(2%), 빗물이용시설(1%)를 통한 20% 확보할 것
- 주3) 상한 용적률 산정시 공공시설 설치 비용의 건축비단가는 건축허가 시점 직전 조달청 ‘주요 시설 유형별 단위당 공사비’를 활용하여 평균 단위당 공사비를 산정할 것

2) 공공시설부지

가구번호	위치	구분		계획내용
1	① (공공시설부지)	용도	허용	• 「국토계획법」 제2조제6호에 따른 “기반시설”로서 시행령 제2조제4호에 해당하는 공공·문화체육시설 • 「국토계획법」 제2조제13호에 따른 “공공시설”로서 시행령 제4조에 해당하는 시설 • 「안산시 도시계획 조례」 제15조의3 제6항에서 정하는 시설
			불허	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조 (교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 240% 이하
		높이		• 4층 이하 (20m 이하)

주) 건축연면적 4,800㎡ 기준으로 그 이상으로 설치 계획할 것

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

1) 환경보전방안 계획

- 계획시행에 따른 지형변화 등은 없을 것으로 예상되며, 인근 주민들로 하여금 자연환경 및 생활환경에 영향을 미칠 정도의 기상변화는 수반하지 않을 것으로 판단됨
- 한편, 봄철은 비교적 높은 풍속과 상대적으로 건조한 날이 지속되어 비산먼지의 발생이 예상되고, 여름철은 강수량이 집중되는 시기여서 공사 시 토사유출이 우려되므로 주기적인 살수 실시, 가능한 우기시 토공 작업을 지양한 작업계획 수립 등의 저감방안을 수립하여 본 계획시행으로 인해 주변지역에 미치는 영향을 최소화하도록 할 계획임

2) 재난방지계획

구분	계획내용	비고
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	

구 분	계 획 내 용	비고
	- 소방설계시 SYSTEM의 결정, 용량산정, 시설의 설치등의 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 산사태등의 재해가 발생되지 않도록 절·성토를 최소화하여 지형변화에 따른 환경 변화가 없도록하며 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

사업 시행시	○ 소음 및 공해에 관한 대책 - 고소음·진동, 공해 등을 일으키는 장비투입을 지양함 - 공사차량의 주행속도를 제한하고, 과적을 금지토록 하여 소음을 최소화함 - 기존 지형을 반영한 계획으로 토공사시 차음효과를 확대함
	○ 보행동선에 관한 대책 - 안전펜스 설치를 통한 외부 차단 및 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 학생 및 주민 등 보행안전을 위한 안전대책 수립함 - 보행안전을 위하여 가급적 공사차량의 철두시 운행을 최소화함 - 공사구간 통과 시 안전한 차량 유도 및 통행로 지정으로 도로상에서 야기되는 사고 위험에 대하여 사전예방함
	○ 건축물 설치에 관한 대책 - 주변지역 건축물 및 시설로 인한 교육시설의 일조장애 등에 문제가 없도록 계획함
	○ 유해시설에 관한 대책 - 정비구역 일부가 교육환경보호구역에 포함됨에 따라 유해시설 입지를 제한함
사업 완료	- 교육시설 주변 통학로는 차도와 보도를 분리하고, 안전봉 등 설치를 기할 계획임 - 어린이보호구역 표지판 등 속도 저감시설 설치, 학생들 등·하교 시 보행권 확보와 안전사고 예방을 위하여 안전펜스, 횡단보도, 표지판 등의 안전시설을 정비할 계획임

9. 세입자 주거대책

- 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. 정비사업시행 예정시기

·정비구역 결정고시일로부터 4년 이내

11. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각호의 사항에 관한 계획

- 1) 용도지역
- 용도지역 결정(변경) 고시

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경 후		
합 계		69,795.2	-	69,795.2	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	69,795.2	감) 69,795.2	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 69,795.2	69,795.2	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	고잔동 610번지 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	69,795.2	250% 이하	• 재건축 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경

2) 용도지구(변경없음)

■ 용도지구 결정 조서

구분	도면표시 번호	지구명	지구의 세분	위치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최초 결정일	비고
기정	50	경관지구	시가지 경관지구	고잔동 611번지 일원	85,202	-	-	건설부 고시 제399호 (85.9.11)	-

■ 용도지구 결정 사유서 : 해당사항 없음

3) 지구단위계획구역에 관한 계획

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	D6	고잔동연립주택2 지구단위계획구역	고잔동 610번지 일원	264,101.7	감) 69,795.2	194,306.5	안고제2011-112호 (2011.9.5)	-
신설	87	고잔연립5 재건축 지구단위계획구역	고잔동 610번지 일원	-	증) 69,795.2	69,795.2	-	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 번호	위 치	변경내용	변 경 사 유
변경	D6	고잔동 610번지 일원	• 지구단위계획구역 변경 - 면적 : 264,101.7㎡ → 194,306.5㎡ 감) 69,795.2㎡	• 재건축사업을 통한 체계적인 지구단위 계획수립을 위하여 고잔연립5구역 일원을 지구단위계획구역에서 제척
신설	87	고잔동 610번지 일원	• 신설 - 면적 : -㎡ → 69,795.2㎡ 증) 69,795.2㎡	• 정비구역 지정에 따른 체계적인 지구 단위계획수립을 위한 구역 신설

4) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

■ 도로

·도로 총괄표

유별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	4	6,165.0 (924.7)	208,300.3 (4,474.3)	2	4,098.0 (451.1)	162,910.9 (2,681.9)	1	695.0 (72.4)	10,779.0 (217.1)	1	1,372.0 (401.2)	34,610.4 (1,575.3)
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	2	5,417.0 (799.3)	196,410.4 (3,146.3)	1	4,045.0 (398.1)	161,800.0 (1,571.0)	-	-	-	1	1,372.0 (401.2)	34,610.4 (1,575.3)
중로	2	748.0 (125.4)	11,889.9 (1,328.0)	1	53.0 (53.0)	1,110.9 (1,110.9)	1	695.0 (72.4)	10,779.0 (217.1)	-	-	-
소로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

주) ()는 정비구역내 면적 및 연장임

·도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기 능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,045.0	대3-11	3호광장	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,045.0 (398.1)	대3-11	3호광장	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부노선확 폭
기정	대로	3	2	25~28	보조간선 도로	1,372.0	광1-1	대1-1	일반 도로	고잔초교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	대로	3	2	25~37	보조간선 도로	1,372.0 (401.2)	광1-1	대1-1	일반 도로	고잔초교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부노선확 폭
신설	중로	1	고잔 연립 5-1	20	국지 도로	53.0 (53.0)	대1-6	고잔동 산77-1 번지	일반 도로	-	-	-
기정	중로	2	22	15~18	집산 도로	692.0	대3-2	중1-26	일반 도로	단원 고등학교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	중로	2	22	15~18	집산 도로	692.0 (72.4)	대3-2	중1-26	일반 도로	단원 고등학교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부노선확 폭
폐지	소로	2	157-1	8	국지 도로	475.0	대3-2	중2-27	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	157-2	8	국지 도로	53.0	대3-2	소2-157-1	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	157-3	8	국지 도로	281.0	대1-1	소2-157-1	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	3	157-1	6	특수 도로	80.0	대1-1	소2-157-1	보행자 전용 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	3	157-2	6	국지 도로	276.0	소2-157-3	소2-157-1	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-

주) ()는 정비구역내 연장임

·도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-6	대로 1-6	• 일부노선 폭원 변경 - 폭원 35~45m → 35~45m - 전체노선 폭원 변경 없음	• 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
대로 3-2	대로 3-2	• 일부노선 폭원 변경 - 폭원 25~28m → 25~37m	• 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
-	중로 1-고잔연립5-1	• 노선신설	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선신설
중로 2-22	중로 2-22	• 일부노선 폭원 변경 - 폭원 15~18m → 15~18m - 전체노선 폭원 변경 없음	• 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
소로 2-157-1	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-157-2	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-157-3	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 3-157-1	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 3-157-2	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지

■ 공원

·공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계		3개소		-	-	증) 5,282.1	5,282.1	-	-
소계		1개소		-	-	증) 887.9	887.9	-	-
신설	80	공원	소공원	고잔동 603번지 일원	-	증) 887.9	887.9	-	-
소계		2개소		-	-	증) 4,394.2	4,394.2	-	-
신설	12	공원	가로공원	고잔동 606번지 일원	-	증) 1,703.2	1,703.2	-	-
	13	공원	가로공원	고잔동 606-3번지 일원	-	증) 2,691.0	2,691.0	-	-

·공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
80	공원	• 신설(소공원) - 면적 : -㎡ → 887.9㎡ 증) 887.9㎡	• 재건축 정비계획 수립에 따른 소공원 신설
12	공원	• 신설(가로공원) - 면적 : -㎡ → 1,703.2㎡ 증) 1,703.2㎡	• 재건축 정비계획 수립에 따른 가로공원 신설
13	공원	• 신설(가로공원) - 면적 : -㎡ → 2,691.0㎡ 증) 2,691.0㎡	• 재건축 정비계획 수립에 따른 가로공원 신설

5) 가구 및 획지의 규모와 조성계획

도면표시 번호	가 구 번 호	획 지			비 고
		획지번호	위 치	면적(㎡)	
공동	1	①	고잔동 610번지 일원	55,775.8	공동주택
공공	1	①	고잔동 609번지 일원	4,263.0	공공시설부지 (기부채납)

6) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 관한 계획

1) 공동주택용지

가구 번호	위치	구분		계획내용
1	① (공동주택)	용도	허용	• 「건축법 시행령」 별표1 - 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택법」에 의한 부대복리시설 - 제13호 부대시설 - 제14호 복리시설
			불허	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조 (교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 250% 이하
		높이		• 35층 이하
		건축 한계선		• 대지경계선으로부터 3m • 서측 대지경계선으로부터 5m • 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		• 서측 대지경계선으로부터 5m (도면 표기 위치) • 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
		보차 혼용 통로		• 서측 대지경계선으로부터 5m (도면 표기 위치) • 보행자와 차량의 혼합적 통행을 위한 통로로서 일반인이 이용할 수 있도록 개방해야 하고, 대지 내에 지정된 통로로서 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인과 차량의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음 ※ 단, 차량 진출입을 위한 차도, 시설물(출입구 등)은 허용

- 주1) 「2030 안산시 도시·주거환경정비 기본계획」 상 제2종일반주거지역은 기준용적률 210%, 향후 사업시행시 인센티브 항목을 적용할 경우 허용용적률은 최대 20%까지 부여하는 조건으로 상한용적률 250% 이하로 계획 수립
- 주2) 허용용적률 인센티브는 건축물 에너지효율 1등급(5%), 부설주차장 추가 확보(12%), 범죄예방설계(CPTED)(2%), 빗물이용시설(1%)를 통한 20% 확보할 것
- 주3) 상한 용적률 산정시 공공시설 설치 비용의 건축비단가는 건축허가 시점 직전 조달청 ‘주요 시설 유형별 단위당 공사비’를 활용하여 평균 단위당 공사비를 산정할 것

2) 공공시설부지

가구 번호	위치	구분		계획내용
1	① (공공시설 부지)	용도	허용	• 「국토계획법」 제2조제6호에 따른 “기반시설”로서 시행령 제2조제4호에 해당하는 공공·문화체육시설 • 「국토계획법」 제2조제13호에 따른 “공공시설”로서 시행령 제4조에 해당하는 시설 • 「안산시 도시계획 조례」 제15조의3 제6항에서 정하는 시설
			불허	• 허용용도 이외의 용도 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조 (교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 240% 이하
		높이		• 4층 이하 (20m 이하)

주) 건축연면적 4,800㎡ 기준으로 그 이상으로 설치 계획할 것

12. 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획 : 해당사항 없음

13. 정비사업의 시행방법

재원조달계획	• 도시·주거환경 정비계획 수립 지침(국토교통부훈령 제1624호) 제2절2-2-2(5) (공공이 시행하는 경우에 한하여 소요 사업비 추정을 하도록 하고 있음)에 따라 해당사항 없음
시행방식	• 「도시 및 주거환경정비법」 제23조3항에 따라 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말함)을 건설하여 공급하는 방법에 의함
사업예정시기	• 정비구역 결정고시 후 4년 이내
준공계획	• 착공후 36개월

14. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역면적(㎡)	위 치	정비개량계획(동)					비고
		합계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
69,795.2	고잔동 610번지 일원	71	-	-	71	-	-

15 관련도면

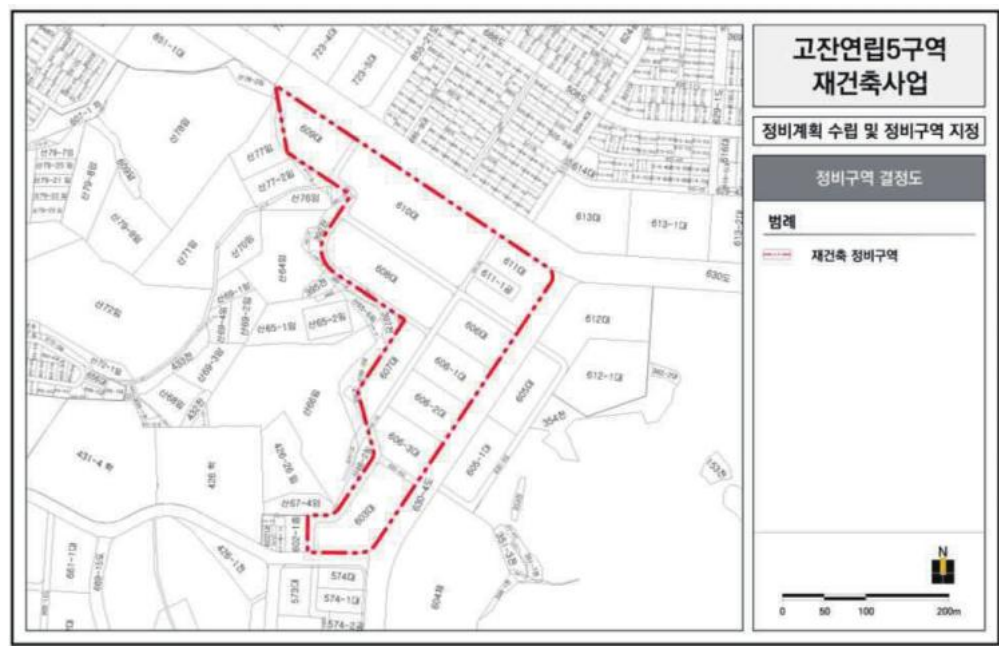
- 붙임1 : 정비예정구역도
- 붙임2 : 정비구역결정도
- 붙임3 : 토지이용계획도
- 붙임4 : 기반시설계획도
- 붙임5 : 정비계획결정도
- 붙임6 : 지형도면고시도

16. 관계도서 열람

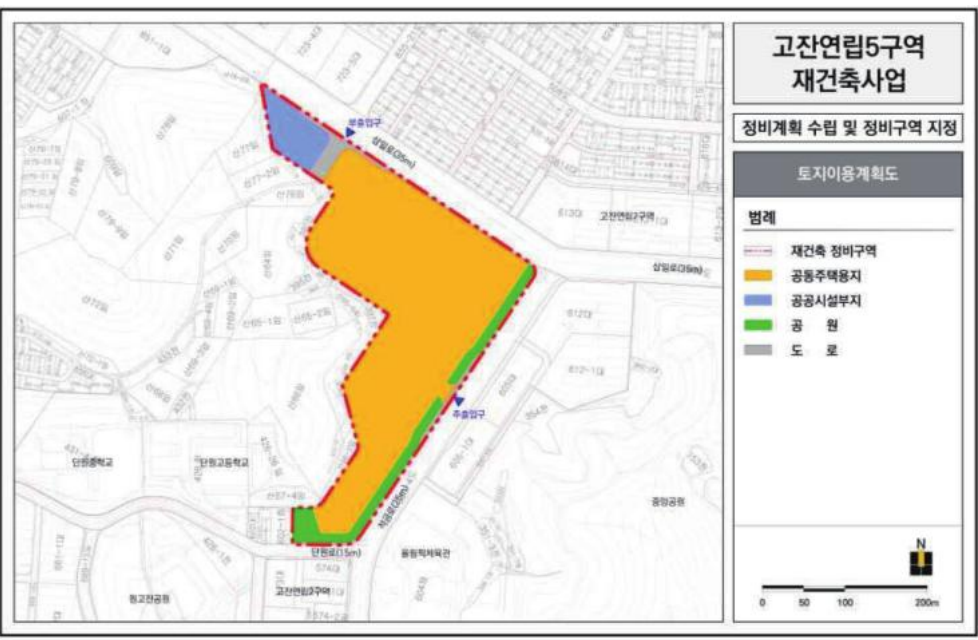
·안산시청 주택과(☎031-481-2386)에 지형도면을 포함한 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.



■ 붙임2 : 정비구역결정도



■ 붙임3 : 토지이용계획도



■ 붙임4 : 기반시설계획도



■ 붙임5 : 정비계획결정도

