

안산시 고시 제2025-177호

고잔연립7구역 주택재건축사업
정비계획 수립 및 정비구역 지정 (경미한)변경, 지형도면 고시

안산시 단원구 고잔동 613-1번지 일원에 지정(안산시 고시 제2020-212호, 2020.8.26), 고시 및 정비계획 변경(안산시 고시 제2023-328, 2023. 12. 29.) 고시된 고잔연립7구역 주택재건축 정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획을 (경미한)변경 결정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제32조 및 「토지이용규제 기본법」제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025년 7월 23일
안 산 시 장

- 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)
1. 정비사업의 명칭 : 고잔연립7구역 주택재건축사업 (변경없음)

2. 정비구역 및 면적(변경)

1) 정비구역 결정(변경)조서

구분	도면표시번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고 (최초 고시)
				기정	변경	변경후	
변경	①	고잔연립7 주택재건축 정비구역	단원구 고잔동 613-1번지 일원	27,780.8	증) 48.7	27,829.5	안산시 고시 제2020-212호 (2020.08.26.)

주) 지적측량 결과 반영한 사항으로 선형변경 없음

2) 정비구역 결정(변경)사유서

구분	도면표시번호	위 치	변 경 내 용	결 정 사 유
변경	①	안산시 단원구 고잔동 613-1번지 일원	• 정비구역의 면적변경 - 27,780.8㎡ → 27,829.5㎡ 증) 48.7㎡ (증 0.2%)	• 지적측량 결과에 따른 정비구역 면적 변경

3) 토지조서

연번	소재지	지번	지목	기정		변경		소유자
				공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	
합 계				32,534.4	27,780.8	32,534.4	27,829.5 (증 48.7)	
1	고잔동	613	대지	7,860.3	7,860.3	7,860.3	7,860.3 (-)	사유지
2	고잔동	613-1	대지	7,824.0	7,824.0	7,824.0	7,824.0 (-)	사유지
3	고잔동	613-2	대지	5,711.3	5,711.3	5,711.3	5,711.3 (-)	사유지

연번	소재지	지번	지목	기정		변경		소유자
				공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	공부면적(㎡)	편입면적(㎡)	
4	고잔동	617	대지	4,953.6	4,953.6	4,953.6	4,953.6 (-)	사유지
5	고잔동	617-1	도로	30.9	5.8	30.9	5.8 (-)	안산시
6	고잔동	629	구거	5,551.3	1,277.4	5,551.3	1,277.5 (증 0.1)	안산시
7	고잔동	90	전	196.0	46.8	196.0	56.0 (증 9.2)	안산시
8	고잔동	산23-27	임야	407.0	101.6	407.0	141.0 (증 39.4)	안산시

3. 토지이용계획(변경)

구 분	기 정		변 경		비 고
	면적 (㎡)	구성비(%)	면적 (㎡)	구성비(%)	
합 계	27,780.8	100.0	27,829.5 (증 48.7)	100.0	
주택용지	22,708.3	81.7	22,708.0 (감 0.3)	81.6 (감 0.1)	
정비기반시설	5,072.5	18.3	5121.5 (증 49.0)	18.4 (증 0.1)	순부담 3,844.9㎡ 기존 시설 1,276.6㎡
소 공 원	1,490.7	5.4	- (감 1,490.7)	-	
문화공원	-	-	1,490.6 (증 1,490.6)	5.4	
도 로	2,304.4	8.3	2,354.3 (증 49.9)	8.4	기부채납
	1,277.4	4.6	1,276.6 (감 0.8)	4.6	존 치

주) 지적측량 결과 반영한 사항으로 선형변경 없음

4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 도로 총괄표

유별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	6	5,684.3 (575.0)	186,218.6 (3,581.8)	3	4,332.0 (279.7)	166,499.4 (894.0)	2	1,180.0 (123.0)	18,928.9 (1,897.5)	1	172.3 (172.3)	790.3 (790.3)
	변경	6	5,684.3 (575.0)	186,218.6 (3,630.9)	3	4,332.0 (279.7)	166,499.4 (934.9)	2	1,180.0 (123.0)	18,928.9 (1,904.0)	1	172.3 (172.3)	792.0 (792.0)
광로		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	기정	1	4,045.0 (134.1)	161,711.7 (361.9)	1	4,045.0 (134.1)	161,711.7 (361.9)	-	-	-	-	-	-
	변경	1	4,045.0 (134.1)	161,711.7 (404.4)	1	4,045.0 (134.1)	161,711.7 (404.4)	-	-	-	-	-	-
중로	기정	3	1,352.3 (295.3)	19,719.2 (2,687.8)	-	-	-	2	1,180.0 (123.0)	18,928.9 (1,897.5)	1	172.3 (172.3)	790.3 (790.3)
	변경	3	1,352.3 (295.3)	19,719.2 (2,696.0)	-	-	-	2	1,180.0 (123.0)	18,928.9 (1,904.0)	1	172.3 (172.3)	792.0 (792.0)
소로	기정	2	287.0 (145.6)	4,787.7 (532.1)	2	287.0 (145.6)	4,787.7 (532.1)	-	-	-	-	-	-
	변경	2	287.0 (145.6)	4,787.7 (530.5)	2	287.0 (145.6)	4,787.7 (530.5)	-	-	-	-	-	-

주) ()는 정비구역내 연장 및 면적임

주) 지적측량 결과 반영한 사항으로 선형변경 없음

2) 도로 결정 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 (134.1)	대3-11	3호 광장	일반 도로		건설제1985-399호 (1985.9.17)	
기정	중로	2	20	15 (15)	집산 도로	1,065.0 (8.0)	중2-168	대1-1	일반 도로	와동	건설제1985-399호 (1985.9.17)	
기정	중로	2	168	15~18 (15~18)	집산 도로	115 (115)	대1-6	중2-20	일반 도로		안고제2023-307호 (2023.12.20)	
기정	중로	3	55	12.5	국지 도로	172.3 (172.3)	소1-200-2	소1-200-1	일반 도로		건설제1985-399호 (1985.9.17)	
기정	소로	1	200-1	10~12.5	국지 도로	150.0 (69.3)	대1-6	중2-20	일반 도로		건설제1985-399호 (1985.9.17)	
기정	소로	1	200-2	10~14.5	국지 도로	137.0 (76.3)	중2-25	중2-25	일반 도로		건설제1985-399호 (1985.9.17)	

주) ()는 정비구역내 연장임

주) 지적측량 결과 반영한 사항으로 선형변경 없음

3) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계		1개소			1,490.7	-	1,490.6		
폐지	76	공원	소공원	고잔동 617번지 일원	1,490.7	감) 1,490.7	-	안고제2023-307호 (2023.12.20.)	
신설	15	공원	문화공원	고잔동 617번지 일원	-	증) 1,490.6	1,490.6		

4) 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	공원	• 소공원 폐지 - 면적 : 1,490.7㎡	• 문화공원 신설에 따른 폐지
⑮	공원	• 문화공원 신설 - 면적 : 1,490.6㎡	• 지적측량 결과 반영 및 토지활용도가 높은 문화공원으로 변경

5) 기부채납조서

구분	위 치		면적(㎡)		내 용
			기정	변경	
도로	고잔동 613-2번지 일원	대로 1-6	361.9	404.4	• 지적측량 결과에 따른 면적 변경
	고잔동 629번지 일원	중로 2-20	120.4	120.5	• 지적측량 결과에 따른 면적 변경
	고잔동 617번지 일원	중로 2-168	1,777.1	1,783.5	• 지적측량 결과에 따른 면적 변경
	고잔동 613-1번지 일원	중로 3-55	790.3	792.0	• 지적측량 결과에 따른 면적 변경
	고잔동 613번지 일원	소로 1-200-1	167.9	166.4	• 지적측량 결과에 따른 면적 변경
	고잔동 613-2번지 일원	소로 1-200-2	364.2	364.1	• 지적측량 결과에 따른 면적 변경
공원	고잔동 617번지 일원		1,490.7	1,490.6	• 지적측량 결과에 따른 면적 변경
합 계			5,072.5	5,121.5	• 구역면적의 18.4%

주) 지적측량 결과 반영한 사항으로 선형변경 없음

5. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

구 분		기준(주택건설기준 등에 관한 규정)	
		의무대상	소요면적산정방법
관리사무소		50세대 이상	• $10\text{m}^2 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2$ • 100m^2 초과시 100m^2로 설치가능
주민공동이용시설	어린이 놀이터	150세대 이상	-
	부대시설	-	-
	경로당	150세대 이상	-
	어린이집	300세대 이상	• 300~600세대 미만 : $(0.1 \times \text{세대수})$명 이상 • 영유아 1명당 4.29m^2(영유아보육법)
	주민 운동시설	500세대 이상	• 체육시설을 설치하는 경우 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것.
	작은 도서관	500세대 이상	• 33m^2 이상, 열람석 6석 이상
	합계	100세대 이상 1,000세대 미만	• 세대수 $\times 2.5\text{m}^2$
근린생활시설		-	• 전용면적 $1,000\text{m}^2$ 이상인 경우 하역장 설치
경비실		별도의 설치규정 없음	

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

가구 번호	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
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 250% 이하
		높이		• 86m 이하
		건축한계선		• 대지경계선으로부터 3m • 대로변(삼일로)으로부터 6m • 건축한계선에 의한 전면공지의 구성에 관한 사항은 정비계획에 따르며, 보도형 전면공지에는 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음

- 주1) 용적률 250%는 기준용적률 210%에서 공공시설등의 기부채납에 따라 적용된 최대 상한용적률 240%에 추가 용적률 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 안산시계획위원회 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) 환경보전에 관한 계획

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	

구 분	계 획 내 용	비고
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	

※ 사업시행계획 수립 시 주거환경 보전을 위하여 삼일로 경사로 인한 야간 빛 공해 대책을 수립하여야 함.

3) 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	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 불가연선 재료를 사용함 • 방화구획 - 용도별, 면적별, 층별 방화구획으로 구획 - 주차장은 건축법시행령 제46조제2항제6호에 의거 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 자구주변의 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 안전을 기하도록 할 계획 • 강수시 공사중에 발생하는 토사유출량을 최소화하기 위해 정지작업시 절·성토 사면의 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 없도록 하며 절·성토사면의 안정화에 안전을 기하도록 할 계획	

구 분	계 획 내 용	비고
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 놀이터등의 우범지대화 예방	

8. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

사업 시행시	○ 대기질, 소음 및 진동대책 - 사업지구에 공사가 진행될 경우 건설장비의 투입과 토목공사의 진행으로 비산먼지와 이산화질소가 주로 발생됨에 따른 교육환경 보호를 위하여 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도제한, 차량덮개 착용, 세륜세차시 가설방진망 설치 등으로 공사시 저감대책수립 - 소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을 최소화 하기 위하여 건설 공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구 주변 경계부에 가설 방음판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변학교의 학습에 영향을 최소화
	○ 보행안전대책 - 사업구역 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전대책 수립 후 사업시행할 계획임 - 등하교 시간 주가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 진출입시간의 제한을 두도록 함 - 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
사업완료	- 사업지구내 도로변에 가로수와 공원 및 녹지 등에 대기오염물질 정화수종을 선정하여 식재하고 이로 인한 대기오염물질의 영향을 저감할 계획임 - 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시)을 사용 및 설치와 교통안전 시설을 설치하여 학생 등 보행통행의 안전을 기할 계획임

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 의거 사업시행계획서에 상가세입자에 대한 우선 분양 등에 관한 사항을 수립

10. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역 지정고시일로부터 4년 이내

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

가. 용도지역·지구·구역 결정에 관한 계획

1) 용도지역 결정(변경)조서

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합 계		27,780.8	증) 48.7	27,829.5	100.0	
일반 주거지역	제2종일반주거지역	27,632.4	증) 0.1	27,632.5	99.3	
녹지지역	보전녹지지역	148.4	증) 48.6	197	0.7	대로1-6호선변 가감속차로

주) 지적측량 결과 반영한 사항으로 선형변경 없음

2) 용도지구 결정 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	지구명	위 치	면적(㎡)	최초 결정일	비고
기정	55	시가지 경관지구	고잔동 614번지 일원	80,139.0	건설부고시제399호 (1985.9.11)	
기정	56	시가지 경관지구	고잔동 617번지 일원	23,496.0	건설부고시제399호 (1985.9.11)	

나. 지구단위계획구역에 관한 계획

1) 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	1	고잔연립7 주택재건축 지구단위계획구역	고잔동 613-1번지 일원	27,780.8	증) 48.7	27,829.5	안고제2023-307호 (2023.12.20)	

주) 지적측량 결과 반영한 사항으로 선형변경 없음

2) 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 번호	위 치	변 경 내 용	변 경 사 유
변경	1	고잔동 613-1번지 일원	지구단위계획구역의 면적변경 - 27,626.6㎡ → 27,780.8㎡ 증) 48.7㎡ (증 0.2%)	지적측량 결과에 따른 지구단위계획구역 면적 변경

다. 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

1) 도로 총괄표

유별		합계			1류			2류			3류		
		노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	기정	6	5,684.3 (575.0)	186,218.6 (3,581.8)	3	4,332.0 (279.7)	166,499.4 (894.0)	2	1,180.0 (123.0)	18,928.9 (1,897.5)	1	172.3 (172.3)	790.3 (790.3)
	변경	6	5,684.3 (575.0)	186,218.6 (3,630.9)	3	4,332.0 (279.7)	166,499.4 (934.9)	2	1,180.0 (123.0)	18,928.9 (1,904.0)	1	172.3 (172.3)	792.0 (792.0)
광로		-		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	기정	1	4,045.0 (134.1)	161,711.7 (361.9)	1	4,045.0 (134.1)	161,711.7 (361.9)	-	-	-	-	-	-
	변경	1	4,045.0 (134.1)	161,711.7 (404.4)	1	4,045.0 (134.1)	161,711.7 (404.4)	-	-	-	-	-	-
중로	기정	3	1,352.3 (295.3)	19,719.2 (2,687.8)	-	-	-	2	1,180.0 (123.0)	18,928.9 (1,897.5)	1	172.3 (172.3)	790.3 (790.3)
	변경	3	1,352.3 (295.3)	19,719.2 (2,696.0)	-	-	-	2	1,180.0 (123.0)	18,928.9 (1,904.0)	1	172.3 (172.3)	792.0 (792.0)
소로	기정	2	287.0 (145.6)	4,787.7 (532.1)	2	287.0 (145.6)	4,787.7 (532.1)	-	-	-	-	-	-
	변경	2	287.0 (145.6)	4,787.7 (530.5)	2	287.0 (145.6)	4,787.7 (530.5)	-	-	-	-	-	-

주) ()는 정비구역내 연장임

주) 지적측량 결과 반영한 사항으로 선형변경 없음

2) 도로 결정 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 (134.1)	대3-11	3호 광장	일반 도로		건설제1985-399호 (1985.9.17)	
기정	중로	2	20	15 (15)	집산 도로	1,065.0 (8.0)	중2-168	대1-1	일반 도로	와동	건설제1985-399호 (1985.9.17)	
기정	중로	2	168	15~18 (15~18)	집산 도로	115 (115)	대1-6	중2-20	일반 도로		안고제2023-307호 (2023.12.20)	
기정	중로	3	55	12.5	국지 도로	172.3 (172.3)	소1-200-2	소1-200-1	일반 도로		건설제1985-399호 (1985.9.17)	
기정	소로	1	200-1	10~12.5	국지 도로	150.0 (69.3)	대1-6	중2-20	일반 도로		건설제1985-399호 (1985.9.17)	
기정	소로	1	200-2	10~14.5	국지 도로	137.0 (76.3)	중2-25	중2-25	일반 도로		건설제1985-399호 (1985.9.17)	

주) ()는 정비구역내 연장임

주) 지적측량 결과 반영한 사항으로 선형변경 없음

3) 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계		1개소			1,490.7	-	1,490.6		
폐지	76	공원	소공원	고잔동 617번지 일원	1,490.7	감) 1,490.7	-	안고제2023-307호 (2023.12.20.)	
신설	15	공원	문화공원	고잔동 617번지 일원	-	증) 1,490.6	1,490.6		

4) 공원 결정(변경)사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
㉔	공원	• 소공원 폐지 - 면적 : 1,490.7㎡	• 문화공원 신설에 따른 폐지
㉕	공원	• 문화공원 신설 - 면적 : 1,490.6㎡	• 지적측량 결과 반영 및 토지활용도가 높은 문화공원으로 변경

주) 지적측량 결과 반영한 사항으로 선형변경 없음

라. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

1) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 도시관리계획 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	가구 번호	획 지			비 고
			획지번호	위 치	면적(㎡)	
기정	-	1	①	고잔동 613-1번지 일원	22,708.3	공동주택
			②	고잔동 617번지 일원	1,490.7	공원(기부채납)
변경	-	1	①	고잔동 613-1번지 일원	22,708.0	공동주택
			②	고잔동 617번지 일원	1,490.6	공원(기부채납)

주) 지적측량 결과 반영한 사항으로 선형변경 없음

마. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획 (변경없음)

1) 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이·배치·형태·색채·건축선에 대한 도시관리계획 결정 조서

가구 번호	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
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 250% 이하
		높이		• 86m 이하
		건축한계선		• 대지경계선으로부터 3m • 대로변(삼일로)으로부터 6m • 건축한계선에 의한 전면공지의 조성에 관한 사항은 정비계획에 따르며, 보도형 전면공지에는 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음

주1) 용적률 250%는 기준용적률 210%에서 공공시설등의 기부채납에 따라 적용된 최대 상한용적률 240%에 추가 용적률 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

바. 교통처리계획(변경)

구 분	개 선 대 책
사업지구의 외부 (주변가로 및 교차로)	○ 분석대상 교차로 신호운영 최적화 방안 제시(3개소) ○ 남측 삼일로(대로1-6호선) 차로단면계획 재수립 - 중앙 화단 조정을 통한 삼일로상 좌회전 대기차로 길이 확보 포함 ○ 남측 삼일로(대로1-6호선) ③21세기병원 앞 삼거리 상 사업지측 set-back(B=3.0m)을 통한 가·감속 차로 설치 - 가속차로 : B=4.1m(측구 포함), L=65.0m(테이퍼 포함) - 감속차로 : B=4.1m(측구 포함), L=42.0m(테이퍼 포함) ○ 사업지 주변 도시계획도로 확폭, 신설 및 차로운영계획 수립 - 서측 보배4길(소로1-200-1호선) 확폭 : B=9.7→12.2m, L=70.0m, 왕복 2차로 - 북측 보배2길(중로3-55호선) 확폭 : B=7.7→12.2m, L=180.0m, 왕복 2~3차로 - 북측 보배2길(소로1-200-2호선) 확폭 : B=9.7→14.2m, L=80.0m, 왕복 3차로 - 동측 보화로(중로2-168호선) 신설 : B=15.0~18.0m, L=130.0m, 왕복 2~3차로 ○ 사업지 인접 보도 설치구간 보도측 차로 폭원 확보 (B=3.75m(측구 0.5m 포함))
사업지구의 내부 (진출입 동선)	○ 사업지 차량진출입구 운영방안 수립 - 주출입구 : 보배2길(소로1-200-2호선), 공동주택 전용 - 부출입구 : 보배2길(중로3-55호선), 공동주택 및 근린생활시설 ○ 사업지 진출입동선 내 가각부 회전반경 확보(R=6.0~10.0m) ○ 사업지내 통학차량 정차공간(키즈스테이션 포함) 및 회차로 설치

주) 교통영향평가 결과 반영

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

13. 정비사업의 시행방법(변경)

재원조달계획	· 도시·주거환경정비계획 수립지침(국토교통부 제2013-224호) 제2절2-2-2 (5) (공공이 시행하는 경우에 한한다)에 의거 해당사항 없음
시행방식	· 「도시 및 주거환경정비법」 제23조3항에 따라 주택재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔(「건축법」 제2조제2항에 따른 오피스텔을 말함)을 건설하여 공급하는 방법에 의함
사업예정시기	· 정비구역 지정고시일로부터 4년 이내
준공계획	· 착공후 36개월

14. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역면적(㎡)		위 치	정비개량계획(동)					비고
			합계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
기정	변경							
27,780.8	27,829.5	안산시 단원구 고잔동 613-1번지 일원	26	-	-	26	-	

15. 관련도면

- 붙임1 : 정비구역결정도
- 붙임2 : 토지이용계획도
- 붙임3 : 기반시설계획도
- 붙임4 : 정비계획결정도
- 붙임5 : 지형도면고지도

16. 관계도서 열람

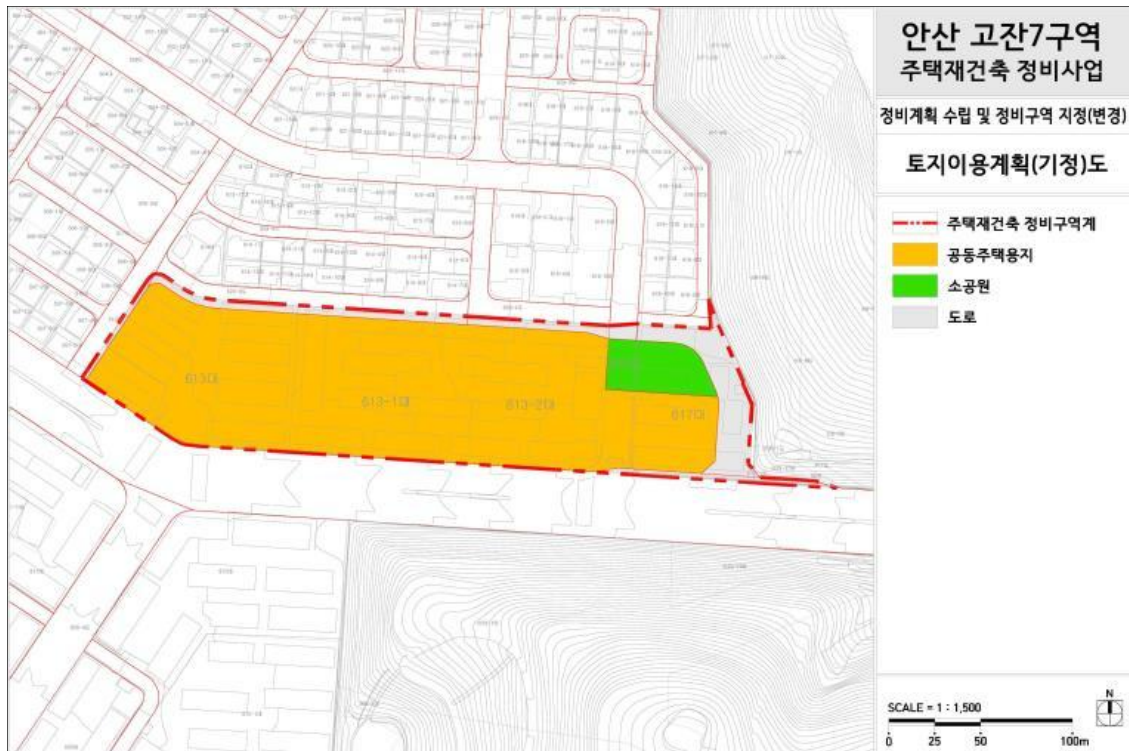
- 안산시청 주택과(☎031-481-2398)에 지형도면을 포함한 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.

- 붙임1 : 정비구역결정도
· 정비구역결정도

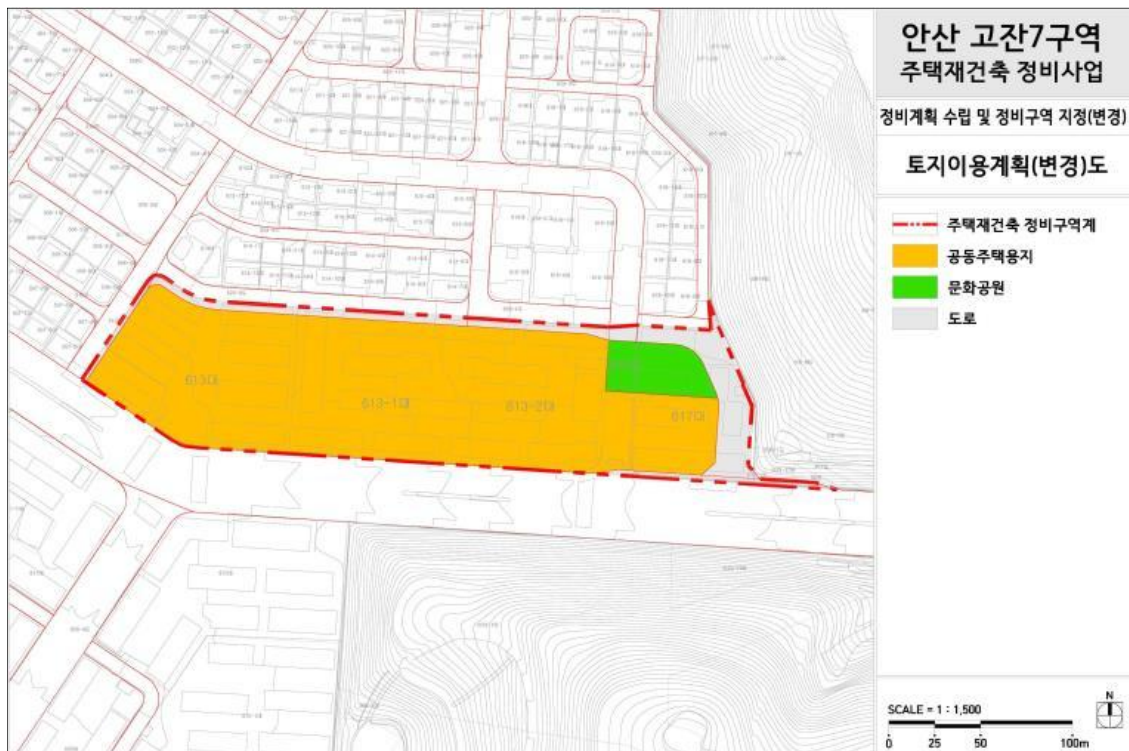


■ 붙임2 : 토지이용계획도

· 토지이용계획(기정)도



· 토지이용계획(변경)도



■ 붙임3 : 기반시설계획도

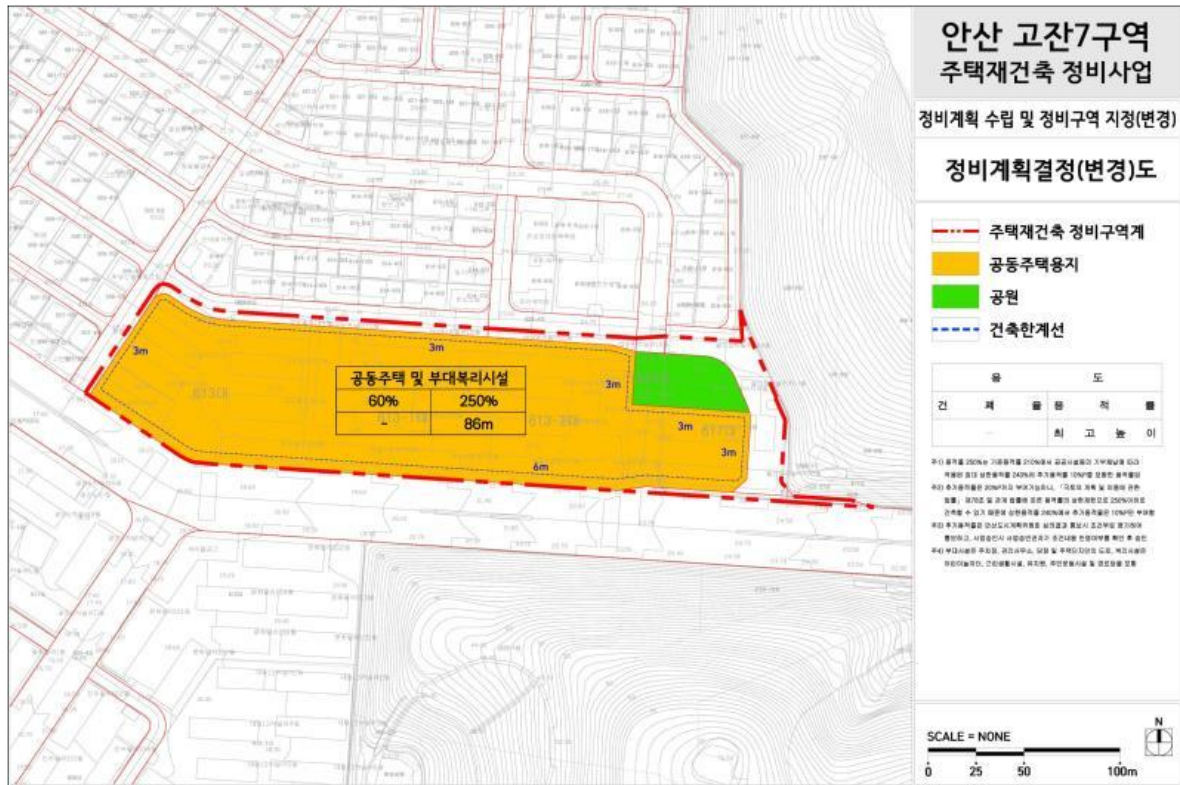
· 기반시설계획(기정)도



· 기반시설계획(변경)도



■ 붙임4 : 정비계획결정도



·지형도면고시(변경)도

고잔연립7구역 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정 - 지형도면고시(변경)도 -



축척 1:1,000
0 25 50 100m

법 레		
제1종일반주거지역	자연녹지지역	지구단위계획구역
제2종일반주거지역	보통녹지지역	대규모상업지역
제3종일반주거지역	생태녹지지역	중규모상업지역
제4종일반주거지역	자연환경보전지역	공공시설
제5종일반주거지역	문화지역(대지형)	녹지
준주거지역	경관지구	주거지
중상업지역	문화지구(대지형)	계획시설
중상업지역	일반주거지구	학교
중상업지역	고도지구	유형업무지역
중상업지역	향토지구	하천
중상업지역	문화시설지구	거대도시계획시설
중상업지역	정밀계획지구	
준공업지역		
준공업지역		
준공업지역		

명 칭 : 고잔연립7구역 주택재건축

지 정 권 자 : 안산시청

지 정 일 자 : 2025년 7월 일

고 시 번 호 : 2025년 7월 일

고 시 번 호 : 안산시 고시 제2025 - 호

작 성 자 : (주)가온이엔씨

작성 년월일 : 2025년 7월 일

지적권소유 및 발행자 : 안산시청

색 인 도

338121738	338121737	338121736
338121736	338121737	338121738
338121736	338121737	338121738