

안산시 고시 제2024 - 286호

고잔연립4구역 재건축사업 정비기본계획 변경, 정비계획 수립,
정비구역 지정 및 지형도면고시

「도시 및 주거환경정비법」 제7조 및 제8조 규정에 따라 안산시 단원구 고잔동 661-3
번지 일원 고잔연립4구역 재건축사업에 대하여 정비기본계획 변경, 정비계획 수립 및
정비구역을 지정하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제
기본법」 제8조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024. 12. 04.

안 산 시 장



□ 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경)

1. 정비예정구역 결정(변경)조서

구분	번호	정비예정 구역명	위치	사업방식	면적(㎡)	건폐율	상한 용적률	층수	단계별계획	
									수립 시기	단계
기정	2-1	고잔연립4	고잔동 661-3번지 일원	재건축	75,200	60% 이하	250% 이하	제한없음	2022	1단계
변경	2-1	고잔연립4	고잔동 661-3번지 일원	재건축	75,146.5	60% 이하	250% 이하	제한없음	2022	1단계

2. 정비예정구역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
2-1	고잔연립4	• 정비예정구역의 면적변경 - 75,200㎡ → 75,146.5㎡ 감) 53.5㎡	• 토지대장을 근거로 정비예정구역 면적변경

□ 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 고잔연립4구역 재건축사업
2. 정비구역 및 그 면적

1) 정비구역 결정조서

구분	도면표시 번 호	구역명	위 치	면적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
신설	①	고잔연립4 재건축 정비구역	단원구 고잔동 661-3번지 일원	-	증) 75,146.5	75,146.5	

2) 토지조서

구분	위 치		지 목	면적(㎡)		비 고
	소재지	지번		지적면적	편입면적	
1	고잔동	660	대	6,717.0	6,717.0	
2	고잔동	660-1	대	7,126.5	7,126.5	
3	고잔동	661	대	7,670.3	7,670.3	
4	고잔동	661-1	대	4,028.9	4,028.9	
5	고잔동	661-2	대	5,961.8	5,961.8	
6	고잔동	661-3	대	7,559.3	7,559.3	
7	고잔동	661-4	대	5,867.8	5,867.8	
8	고잔동	662	대	4,472.8	4,472.8	
9	고잔동	662-1	공	2,039.3	2,039.3	
10	고잔동	663	대	6,760.2	6,760.2	
11	고잔동	663-1	대	4,720.4	4,720.4	
12	고잔동	663-2	대	3,054.0	3,054.0	
13	고잔동	669-8	도	719.0	719.0	
14	고잔동	669-9	도	1,321.2	1,321.2	
15	고잔동	669-10	도	1,231.2	1,231.2	
16	고잔동	669-11	도	2,790.6	2,790.6	
17	고잔동	669-12	도	578.7	578.7	
18	고잔동	669-13	도	1,665.0	1,665.0	
19	고잔동	669-14	도	862.5	862.5	

3. 토지이용계획

구	분	면 적 (㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		75,146.5	100.0	-
주택용지		58,873.1	78.3	-
정비기반시설		16,273.4	21.7	- 순부담 : 5,065.9㎡ - 기존시설 : 11,207.5㎡
	공공시설부지	2,000.0	2.7	- 기부채납 : 2,000㎡
	공원	11,276.8	15.0	- 무상귀속 : 11,207.5㎡ - 기부채납 : 69.3㎡
	도로	2,996.6	4.0	- 기부채납 : 2,996.6㎡

4. 도시·군계획시설의 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	3	4,471.0 (525.5)	85,825.5 (2,996.6)	1	3,562.0 (234.7)	71,410.0 (1,850.5)	2	909.0 (290.8)	14,415.5 (1,146.1)	-	-	-
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	3	4,471.0 (525.5)	85,825.5 (2,996.6)	1	3,562.0 (234.7)	71,410.0 (1,850.5)	2	909.0 (290.8)	14,415.5 (1,146.1)	-	-	-
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	중로	1	26	20~28	집산도로	3,562.0	광1-1	대2-14	일반도로	화정천	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	중로	1	26	20~28	집산도로	3,562.0 (234.7)	광1-1	대2-14	일반도로	화정천	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부노선 확폭
기정	중로	2	22	15~18	집산도로	692.0	대3-2	중1-26	일반도로	단원 고등학교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	중로	2	22	15~18	집산도로	692.0 (78.1)	대3-2	중1-26	일반도로	단원 고등학교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	가감속 차로
기정	중로	2	23	16.5	국지도로	217.0	중1-26	중2-24	일반도로	고잔동	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	중로	2	23	19.5~22.5	국지도로	217.0 (212.7)	중1-26	중2-24	일반도로	고잔동	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부노선 확폭
폐지	소로	1	90-1	10	국지도로	279.0	중2-22	중2-23	일반도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	90-1	8	국지도로	232.0	중1-26	소2-90-3	일반도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	90-2	8	국지도로	344.0	중2-22	중2-24	일반도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	90-3	8	국지도로	206.0	중2-22	소2-90-2	일반도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-

주) ()는 정비구역내 연장임

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-26	중로 1-26	• 일부노선 폭원 변경 - 폭원 20~28m → 20~28m - 전체노선 폭원 변경 없음	• 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
중로 2-22	중로 2-22	• 일부노선 폭원 변경 - 폭원 15~18m → 15~18m - 전체노선 폭원 변경 없음	• 재건축 정비계획 수립에 따른 가감속차로 계획
중로 2-23	중로 2-23	• 일부노선 폭원 변경 - 폭원 16.5m → 19.5~22.5m	• 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
소로 1-90-1	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-90-1	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-90-2	-	• 노선폐지	• 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-90-3	-	• 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		4개소		-	2,039.3	증) 9,237.5	11,276.8	-	-
소계		-		-	2,039.3	감) 2,039.3	-	-	-
폐지	22	화랑 어린이공원	어린이공원	고잔동 662-1번지	2,039.3	감) 2,039.3	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
소계		4개소		-	-	증) 11,276.8	11,276.8		
신설	8	공원	가로공원	고잔동 661번지 일원	-	증) 7,850.4	7,850.4		
	9	공원	가로공원	고잔동 660번지 일원	-	증) 776.7	776.7		
	10	공원	가로공원	고잔동 663-1번지 일원	-	증) 1,955.2	1,955.2		
	11	공원	가로공원	고잔동 661-4번지	-	증) 694.5	694.5		

■ 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
22	화랑 어린이공원	• 폐지(어린이공원) - 면적 : 2,039.3㎡ → -㎡ 감) 2,039.3㎡	• 재건축 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
8	공원	• 신설(가로공원) - 면적 : -㎡ → 7,850.4㎡ 증) 7,850.4㎡	• 재건축 정비계획 수립에 따른 가로공원 신설
9	공원	• 신설(가로공원) - 면적 : -㎡ → 776.7㎡ 증) 776.7㎡	• 재건축 정비계획 수립에 따른 가로공원 신설
10	공원	• 신설(가로공원) - 면적 : -㎡ → 1,955.2㎡ 증) 1,955.2㎡	• 재건축 정비계획 수립에 따른 가로공원 신설
11	공원	• 신설(가로공원) - 면적 : -㎡ → 694.5㎡ 증) 694.5㎡	• 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㎡=84.75㎡ • 100㎡ 초과시 100㎡로 설치가능
주민공동시설	어린이놀이터	150세대 이상	• 500㎡+세대수×0.7㎡=1,581.50㎡이상
	다함께 돌봄센터	500세대 이상	• 전용면적 :최소66㎡ 이상
	경로당	150세대 이상	• 50㎡ + (세대수 X 0.1)=204.5㎡이상
	어린이집	300세대 이상	• 영유아 1명당 4.29㎡(영유아보육법) 1000세대 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㎡)=3,500㎡ 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 (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 • 건축한계선에 의한 전면공지의 조성에 관한 사항은 정비계획에 따르며, 보도형 전면공지에는 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음
		공공보행 통로		• 남측에서 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) 「2030 안산시 도시·주거환경정비 기본계획」 상 제2종일반주거지역은 기준용적률 210%, 향후 사업 시행시 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 (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

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 생활 환경에 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

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	

구 분	계 획 내 용	비 고
	- 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 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 놀이터등의 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 보행안전에 위한 안전대책 수립함 - 보행안전에 위하여 가급적 공사차량의 철두시 운영을 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		75,146.5	-	75,146.5	100.0	
주거지역	제1종일반주거지역	75,146.5	감) 75,146.5	-	-	
	제2종일반주거지역	-	증) 75,146.5	75,146.5	100.0	

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번 호	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기 정	변 경			
-	고잔동 661-3번지 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	75,146.5	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	12	경관지구	시가지 경관지구	고잔동 662번지 일원	83,933	-	-	건설부 고시 제399호 (85.9.11)	-

■ 용도지구 결정 사유서 : 해당사항 없음

3) 지구단위계획구역에 관한 계획

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	D4	고잔동연립주택1 지구단위계획구역	고잔동 664번지 일원	98,606.0	감) 75,146.5	23,459.5	안고제2011-112호 (2011.9.5)	-
신설	86	고잔연립4 재건축 지구단위계획구역	고잔동 661-3번지 일원	-	증) 75,146.5	75,146.5	-	-

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 번호	위 치	변경내용	변 경 사 유
변경	D4	고잔동 664번지 일원	• 지구단위계획구역 변경 - 면적 : 98,606.0㎡ → 23,459.5㎡ 감) 75,146.5㎡	• 정비구역 지정에 따른 체계적인 지구 단위계획수립을 위하여 고잔연립4구역 일원을 지구단위계획구역에서 제척
신설	86	고잔동 661-3번지 일원	• 신설 - 면적 : -㎡ → 75,146.5㎡ 증) 75,146.5㎡	• 정비구역 지정에 따른 체계적인 지구 단위계획수립을 위한 구역 신설

4) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획

■ 도로

· 도로 총괄표

유 별	합계			1류			2류			3류		
	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)	노선수	연장(m)	면적(㎡)
합계	3	4,471.0 (525.5)	85,825.5 (2,996.6)	1	3,562.0 (234.7)	71,410.0 (1,850.5)	2	909.0 (290.8)	14,415.5 (1,146.1)	-	-	-
광로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
대로	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
중로	3	4,471.0 (525.5)	85,825.5 (2,996.6)	1	3,562.0 (234.7)	71,410.0 (1,850.5)	2	909.0 (290.8)	14,415.5 (1,146.1)	-	-	-
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	중로	1	26	20~28	집산도로	3,562.0	광1-1	대2-14	일반도로	화정천	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	중로	1	26	20~28	집산도로	3,562.0 (234.7)	광1-1	대2-14	일반도로	화정천	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부노선 확폭
기정	중로	2	22	15~18	집산도로	692.0	대3-2	중1-26	일반도로	단원 고등학교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	중로	2	22	15~18	집산도로	692.0 (78.1)	대3-2	중1-26	일반도로	단원 고등학교	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	가감속 차로
기정	중로	2	23	16.5	국지도로	217.0	중1-26	중2-24	일반도로	고잔동	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	중로	2	23	19.5~22.5	국지도로	217.0 (212.7)	중1-26	중2-24	일반도로	고잔동	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부노선 확폭
폐지	소로	1	90-1	10	국지도로	279.0	중2-22	중2-23	일반도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	90-1	8	국지도로	232.0	중1-26	소2-90-3	일반도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	90-2	8	국지도로	344.0	중2-22	중2-24	일반도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
폐지	소로	2	90-3	8	국지도로	206.0	중2-22	소2-90-2	일반도로	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-

주) ()는 정비구역내 연장임

· 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-26	중로 1-26	· 일부노선 폭원 변경 - 폭원 20~28m → 20~28m - 전체노선 폭원 변경 없음	· 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
중로 2-22	중로 2-22	· 일부노선 폭원 변경 - 폭원 15~18m → 15~18m - 전체노선 폭원 변경 없음	· 재건축 정비계획 수립에 따른 가감속차로 계획
중로 2-23	중로 2-23	· 일부노선 폭원 변경 - 폭원 16.5m → 19.5~22.5m	· 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
소로 1-90-1	-	· 노선폐지	· 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-90-1	-	· 노선폐지	· 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-90-2	-	· 노선폐지	· 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지
소로 2-90-3	-	· 노선폐지	· 재건축 정비계획 수립에 따른 노선폐지

■ 공원

· 공원 결정(변경) 조서

구분	도면 표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계		4개소		-	2,039.3	증) 9,237.5	11,276.8	-	-
소계		-		-	2,039.3	감) 2,039.3	-	-	-
폐지	22	화랑 어린이공원	어린이공원	고잔동 662-1번지	2,039.3	감) 2,039.3	-	건설 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
소계		4개소		-	-	증) 11,276.8	11,276.8		
신설	8	공원	가로공원	고잔동 661번지 일원	-	증) 7,850.4	7,850.4		
	9	공원	가로공원	고잔동 660번지 일원	-	증) 776.7	776.7		
	10	공원	가로공원	고잔동 663-1번지 일원	-	증) 1,955.2	1,955.2		
	11	공원	가로공원	고잔동 661-4번지	-	증) 694.5	694.5		

· 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
22	화랑 어린이공원	· 폐지(어린이공원) - 면적 : 2,039.3㎡ → -㎡ 감) 2,039.3㎡	· 재건축 정비계획 수립에 따른 어린이공원 폐지
8	공원	· 신설(가로공원) - 면적 : -㎡ → 7,850.4㎡ 증) 7,850.4㎡	· 재건축 정비계획 수립에 따른 가로공원 신설
9	공원	· 신설(가로공원) - 면적 : -㎡ → 776.7㎡ 증) 776.7㎡	· 재건축 정비계획 수립에 따른 가로공원 신설
10	공원	· 신설(가로공원) - 면적 : -㎡ → 1,955.2㎡ 증) 1,955.2㎡	· 재건축 정비계획 수립에 따른 가로공원 신설
11	공원	· 신설(가로공원) - 면적 : -㎡ → 694.5㎡ 증) 694.5㎡	· 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 661-3번지 일원	58,873.1	공동주택
공공	1	①	고잔동 660번지	2,000.0	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
		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
		공공보행통로		• 남측에서 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) 「2030 안산시 도시·주거환경정비 기본계획」 상 제2종일반주거지역은 기준용적률 210%, 향후 사업 시행시 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 제2조 제4호에 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

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	• 정비사업비는 원칙적으로 사업시행자가 부담하며, 분양수입과 토지소유자의분담금을 통하여 충당
시행방식	• 「도시 및 주거환경정비법」 제23조제3항에 따라 재건축사업은 정비구역에서 제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 주택, 부대시설·복리시설 및 오피스텔을 건설하여 공급하는 방법에 의함
사업예정시기	• 정비구역지정고시일로부터 4년 이내 (정비사업시행 예정시기는 사업시행계획인가 고시일 시점을 의미)
준공계획	• 착공 후 36개월

14. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역면적(㎡)	위 치	정비개량계획(동)					비고
		합계	존치	개수	철거후신축	철거이주	
75,146.5	고잔동 661-3번지 일원	71	-	-	71	-	-

15. 관련도면

- 불입1 : 정비예정구역도
- 불입2 : 정비구역결정도
- 불입3 : 토지이용계획도
- 불입4 : 기반시설계획도
- 불입5 : 정비계획결정도
- 불입6 : 지형도면고지도

16. 관계도서 열람

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

■ 붙임1 : 정비예정구역도

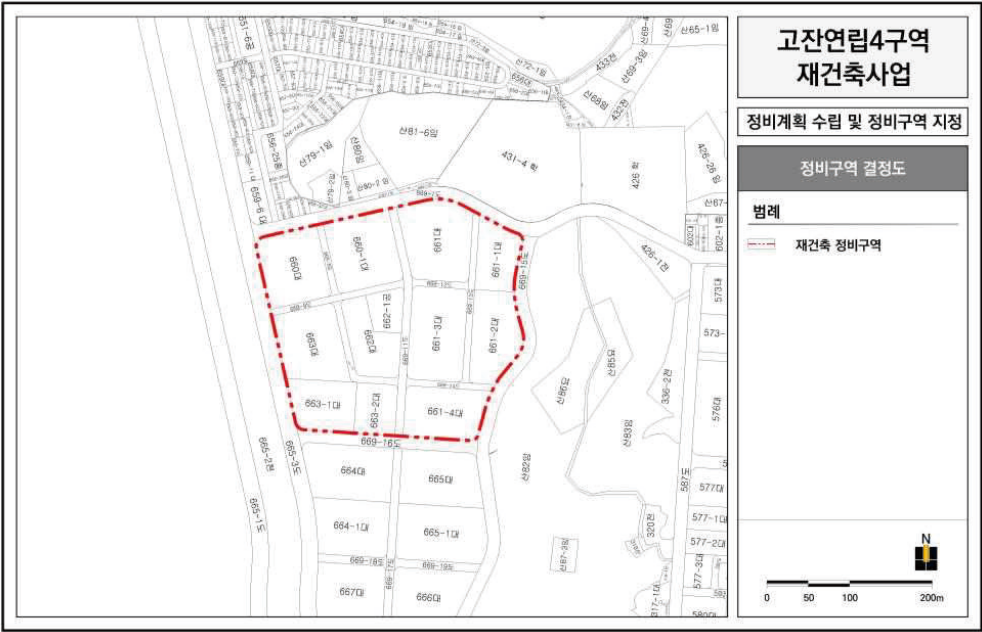
· 정비예정구역도(기정)



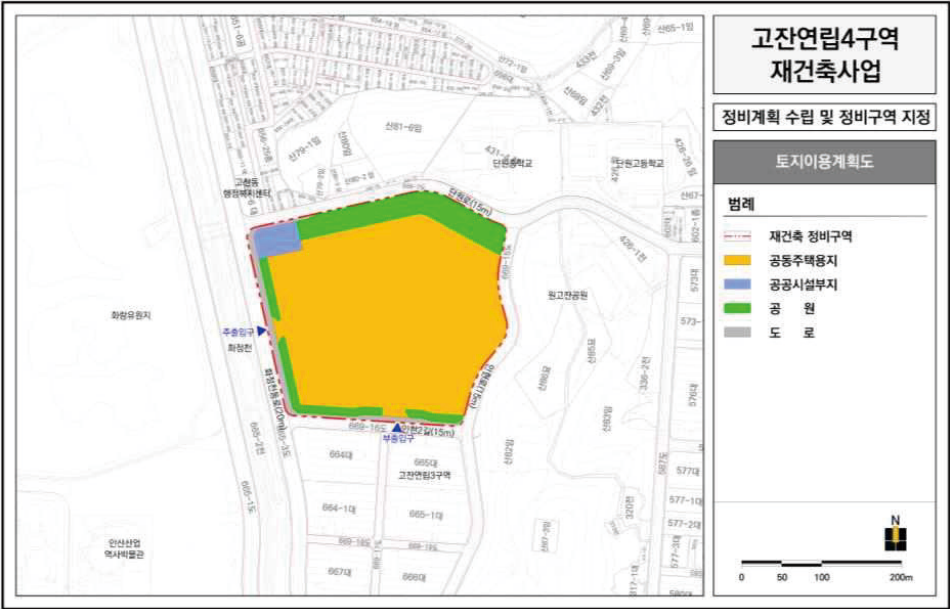
· 정비예정구역도(변경)



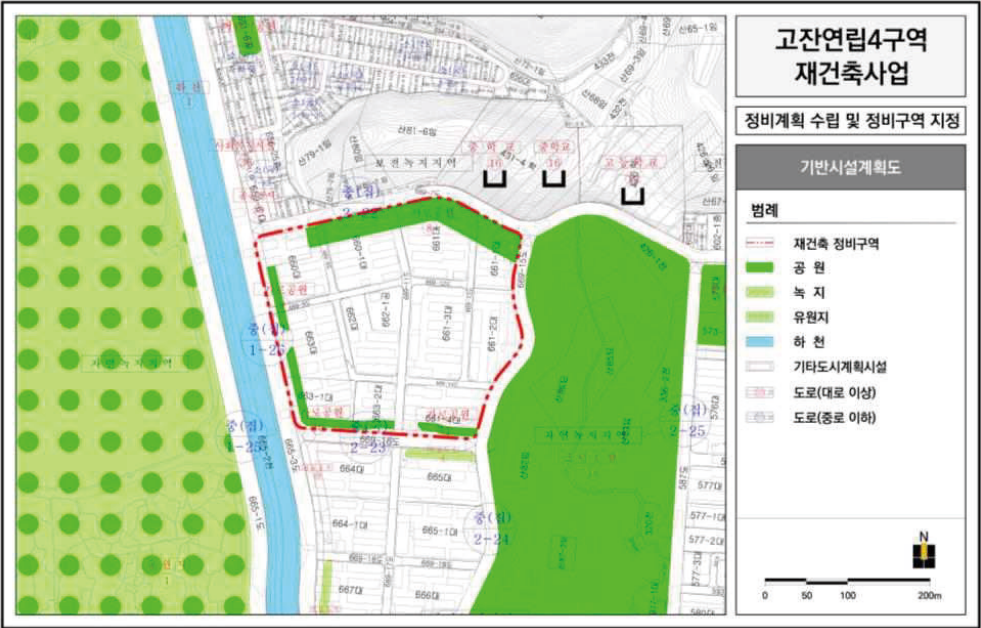
■ 붙임2 : 정비구역 결정도



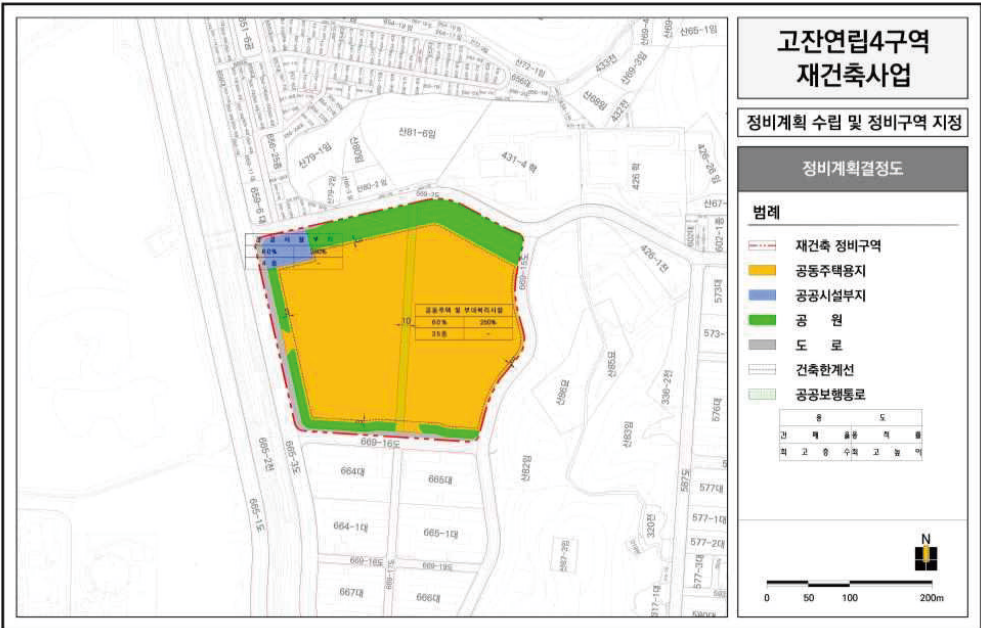
■ 붙임3 : 토지이용계획도



붙임4 : 기반시설계획도



붙임5 : 정비계획결정도



■ 붙임6 : 지형도면고시도

고잔연립4구역 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정
- 지형도면고시도 -

도면번호. 001

