도 시 환 경 위 원 회

고잔연립2구역 주택재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)을 위한 의견 청취의 건

안 산 시

고잔연립2구역 주택재건축정비사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)을 위한 의견 청취의 건

의안 번호	10-39

제출년월일 : 2026. 8. .
제 출 자 : 안 산 시 장

□ 제안사유

○ 대상지는 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획(안산시 고시 제2013-42호)에 정비예정구역으로 지정되어 2017. 11. 24. 정비기본계획 변경, 정비계획수립, 정비구역 지정(안산시 고시 제2017-155호)되었음.

○ 금번 정비계획 변경을 통해 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획을 적용하여 토지이용계획 변경 및 용적률 완화 등 원활한 정비사업을 추진하고자 하는 사항으로「도시 및 주거환경정비법」제15조에 따라, 시의회 의견을 청취하고자 함.

□ 제안근거

○「도시 및 주거환경정비법」제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

□ 주요내용 : 【붙임 1】

○「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항에 규정된 사항
(정비기반시설의 설치계획, 건축물의 주용도, 용적률, 높이에 관한 계획 등)

□ 기타 참고사항 : 【붙임 2】

○ 주민의견청취
- 주민공람공고 : 2026. 2. 11. ~ 2026. 3. 13.(31일간)
- 주민설명회 : 2026. 2. 23.(월요일)

○ 유관부서 협의의견 및 조치결과

【붙임 1】

고잔연립2구역 주택재건축정비사업 정비계획 (변경)결정(안)

가. 정비예정구역 결정(변경)조서

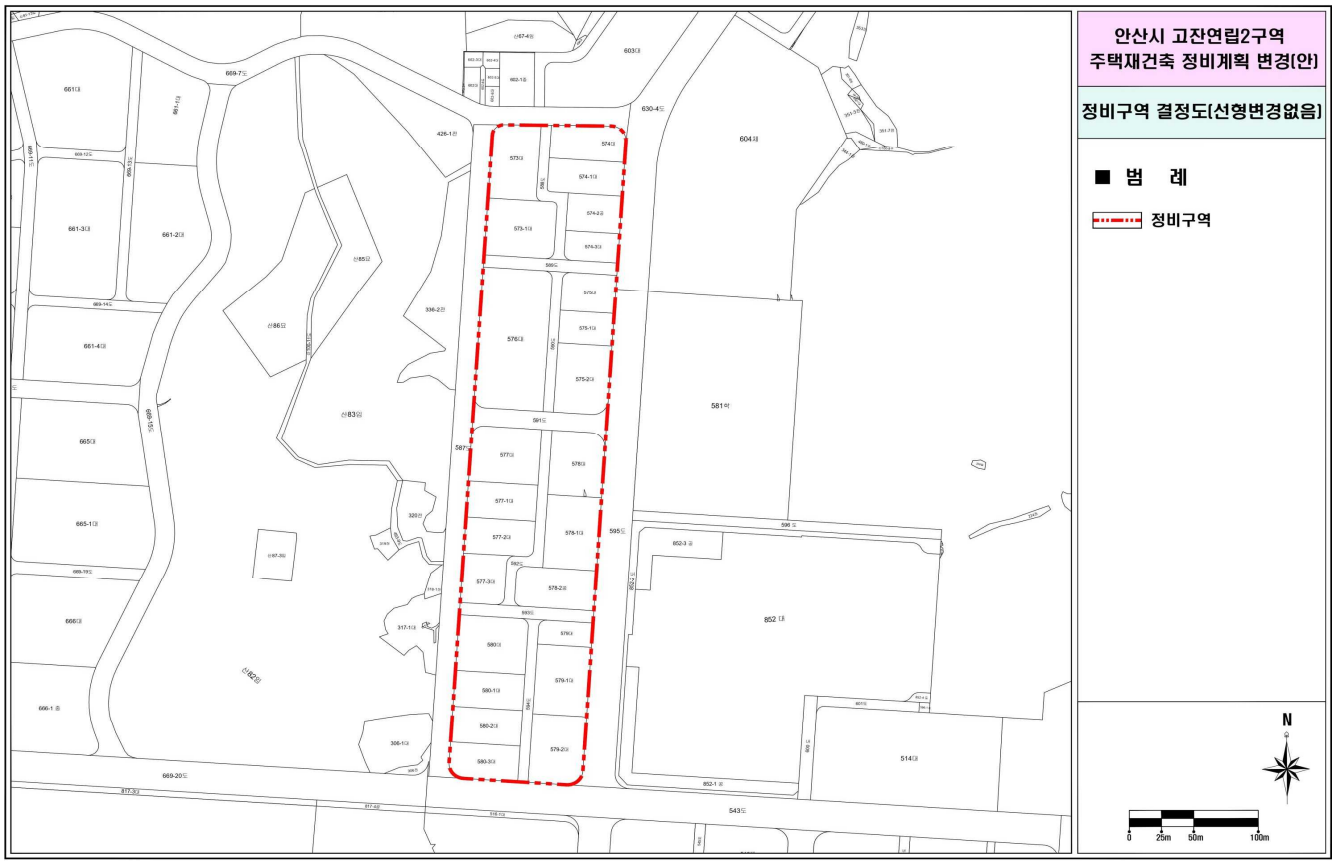
구분	번호	정비예정 구역명	위치	사업 방식	면적(㎡)	건폐율	상한 용적률	층수	단계별계획	
									수립 시기	단계
기정	2-3	고잔 연립2	고잔동 576번지 일원	주택 재건축	55,807.0	60% 이하	230% 이하	제한 없음	2015	1단계
변경	2-3	고잔 연립2	고잔동 576번지 일원	재건축	55,807.4	60% 이하	250% 이하	제한 없음	2015	1단계

※ 기정 용적률 체계 : 기준/상한/추가 → 변경 용적률 체계 : 기준/허용/상한 (2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획 반영)

나. 정비구역 명칭 및 면적

1) 정비구역 결정 조서(변경)

구분	구역명	위치	면적(㎡)			비 고
			기정	변경	변경 후	
변경	고잔연립2 주택재건축 정비구역	안산시 단원구 고잔동 576번지 일원	55,807.0	증) 0.4	55,807.4	• 토지대장을 근거로 정비예정구역 면적 변경 (구역계 등 구역범위 변경 없음)



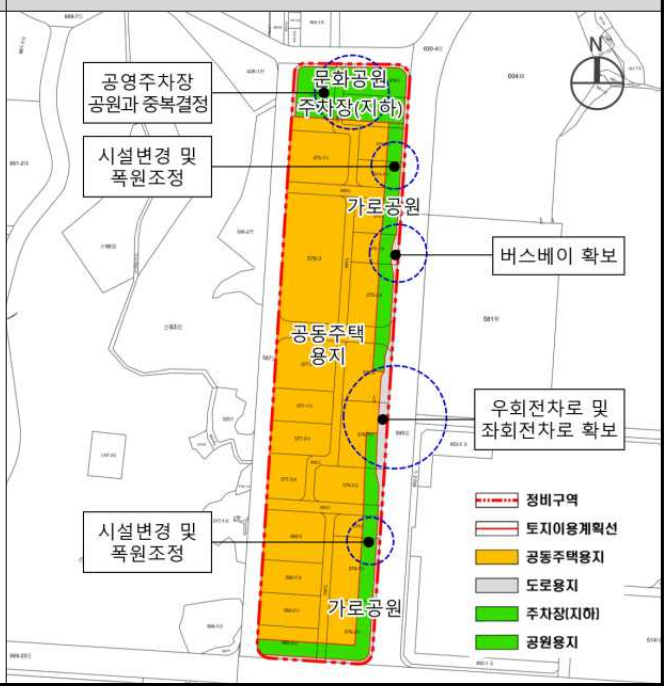
다. 정비계획 결정조서

1) 토지이용계획(변경)

- 2017년 최초 결정된 정비계획 기조를 유지하면서 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획 반영

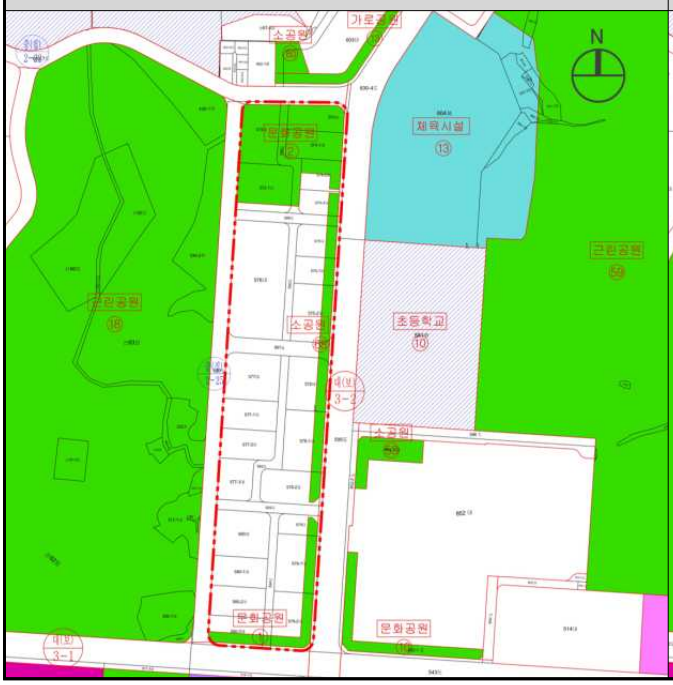
구분			기정		증감	변경		비고
			면적(㎡)	구성비(%)		면적(㎡)	구성비(%)	
합 계			55,807.0	100.0	증) 0.4	55,807.4	100.0	
주택용지			38,645.0	69.2	증) 2,954.0	41,599.0	74.5	
유치원			993.0	1.8	감) 993.0	-	-	
정비기반시설			16,169.0	29.0	감) 1,960.6	14,208.4	25.5	
	도 로		2,168.0	3.9	증) 794.4	2,962.4	5.3	
	주차장		-	-	증) 4,636.0	(4,636.0)	0.0	문화공원 지하 중복결정
	공원	문화공원	10,968.0	19.7	감) 6,332.0	4,636.0	8.3	공영주차장 중복결정
		가로공원	3,033.0	5.4	증) 3,577.0	6,610.0	11.9	소공원을 가로공원으로 변경

〈 토지이용계획(안)도 〉

기 정	변 경
	

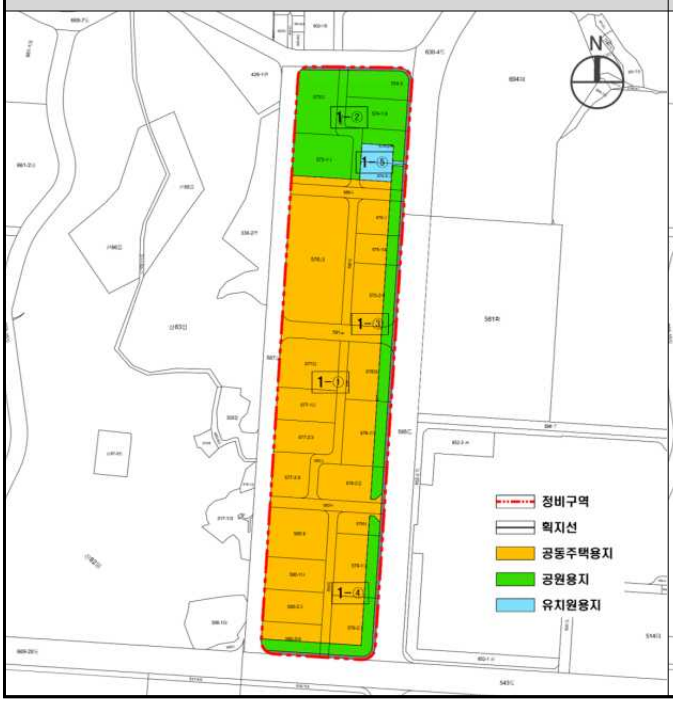
2) 도시계획시설 설치에 관한 계획 총괄(변경)

구분	위치	면적(㎡)		내용
		기정	변경	
도로	고잔동 576번지 일원	2,168.0	2,962.4	• 대로 3-2 버스베이 확보 및 주출입구 가감속차로 확보 • 중로 2-25 부출입구 계획에 따라 일부구간 폭원 확폭
주차장	고잔동 573번지	-	(4,636.0)	• 주변의 부족한 주차수요 대응 (공원지하 중복결정)
공원	고잔동 575번지	3,033.0	2,862.0	• 공원 변경(소공원 → 가로공원)
	고잔동 580-3번지	2,149.0	3,748.0	• 공원 변경(문화공원 → 가로공원)
	고잔동 573번지	8,819.0	4,636.0	• 인근 공원을 고려하여 문화공원 면적 축소
합 계		16,169.0	14,208.4	• 구역면적의 25.5%

기 정	변 경
	

3) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항(변경)

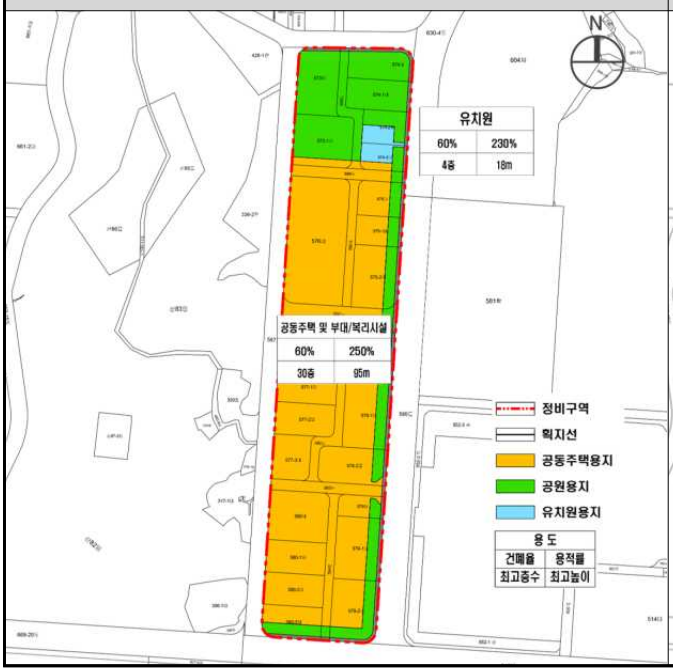
구분	도면 표시 번호	가구 번호	획지			비고
			획지번호	위치	면적(㎡)	
기정	-	1	①	고잔동 577번지 일원	38,645.0	공동주택
			②	고잔동 573번지 일원	8,819.0	공원(기부채납)
			③	고잔동 575번지 일원	3,033.0	
			④	고잔동 580-3번지 일원	2,149.0	
			⑤	고잔동 574-3번지 일원	993.0	유치원
변경	-	1	**①**	**고잔동 577번지 일원**	**41,599.0**	**공동주택**
			②	**고잔동 573번지 일원**	**4,636.0**	**공원(기부채납)**
			③	**고잔동 575번지 일원**	**2,862.0**	
			④	**고잔동 580-3번지 일원**	**3,748.0**	
			-	-	-	**유치원 폐원**

기 정	변 경
	

4) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

구분	가구 번호	위치	구분		계획내용
기정	1	① (공동주택)	용도	허용	• 건축법시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율		• 60% 이하
			용적률		• 250% 이하
			높이		• 30층 이하(95m 이하)
			건축한계선		• 대지경계선으로부터 3m
		⑤ (유치원)	용도	허용	• 건축법시행령 별표1의 제10호 교육연구시설 중 유치원
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율		• 60% 이하
			용적률		• 230% 이하
			높이		• 4층 이하(18m 이하)
			건축한계선		-
변경	1	① (공동주택)	용도	허용	• 건축법시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조 제13호 부대시설, 제14호 복리시설
				불허	• 허용용도 이외의 용도
			건폐율		• 60% 이하
			용적률		• 250% 이하
			높이		• 39층 이하(115m 이하)
			건축한계선		• 대지경계선으로부터 3m

※ 공동주택용지의 용적률은 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획의 용적률 기준에 따라 허용용적률 인센티브를 반영한 후 기반시설 제공(도로,공원)에 따른 상한용적률 250% 이하를 적용함
- 허용용적률 인센티브 항목 : 소형분양주택건립(8.0%), 부설주차장 추가확보(12.0%)

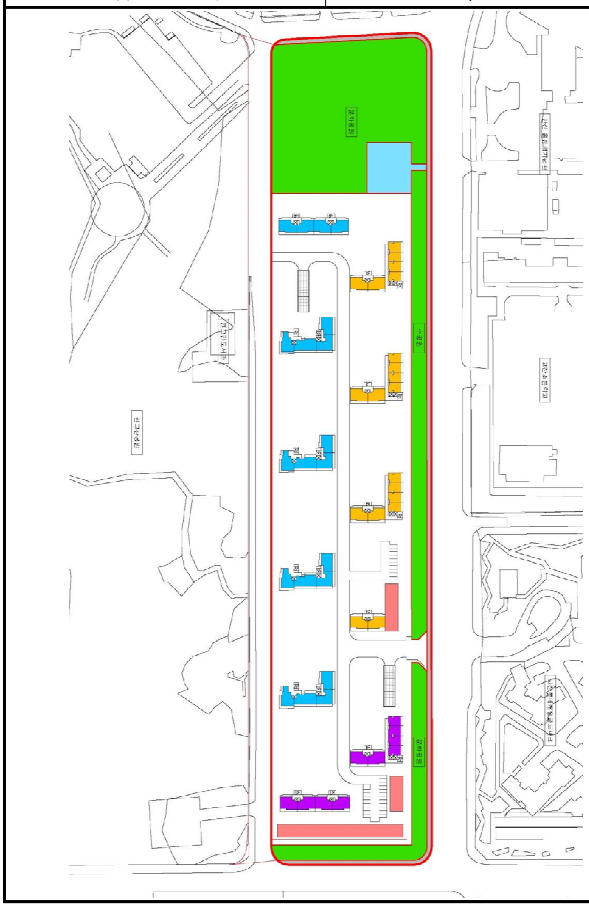
기 정	변 경
	

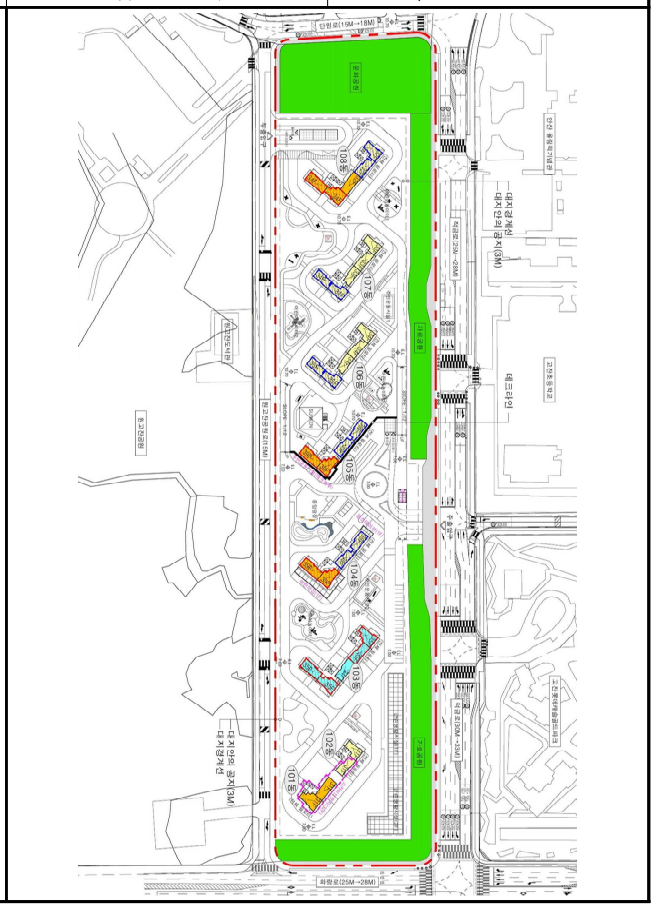
5) 건축계획 (변경)

구분		기정	변경	비고
대지면적		38,645.00㎡	41,599.00㎡	증) 2,954.00㎡
건축면적		7,800.00㎡	6,155.70㎡	감) 1,644.30㎡
연면적	지상층	97,889.56㎡	103,993.94㎡	증) 6,104.38㎡
	지하층	44,157.82㎡	80,238.78㎡	증) 36,080.96㎡
	소계	142,047.38㎡	184,232.72㎡	증) 42,185.34㎡
건폐율		20.18%	14.80%	감) 5.38%
용적율		249.94%	249.99%	증) 0.05%
주차대수		1,231대	1,841대	증) 610대
규 모		지하2층~지상30층	지하4층~지상39층	증) 지상9층
최고높이		95m	115m	증) 20m

< 계획세대수 및 건축배치(안)도 >

기정		변경	
구분	세대수	구분	세대수
21평형(49Type)	208	24평형(59Type)	593
24평형(59Type)	602	30평형(74Type)	165
30평형(74Type)	141	34평형(84Type)	303
34평형(84Type)	150	42평형(100Type)	5
		50평형(119Type)	5
합 계	1,101	합 계	1,071 (감 30)





6) 공동이용시설 설치에 관한 계획(변경)

■ 기정

구분		기 준 (주택건설기준 등에 관한 규정)	
		의무대상	소요면적산정방법
관리사무소		50세대 이상	• 10㎡ + (건립세대수 - 50) × 0.05㎡이상 • 100㎡ 초과 시 100㎡로 설치 가능
주민공동시설	어린이놀이터	150세대 이상	-
	경로당	150세대 이상	-
	어린이집	300세대 이상	• 300~600세대 미만 : (0.1 × 세대수)명 이상 • 영유아 1명당 4.29㎡(영유아보육법)
	주민운동시설	500세대 이상	• 체육시설을 설치하는 경우 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것
	작은도서관	500세대 이상	• 33㎡이상, 열람석 6석 이상
	소계	1,000세대 이상	• 500㎡ + (세대수 × 2㎡)
근린생활시설		-	• 전용면적 1,000㎡이상인 경우 하역장 설치
경비실			• 별도의 설치규정 없음

■ 변경

구분		기 준 (주택건설기준 등에 관한 규정)	
		의무대상	소요면적산정방법
관리사무소		50세대 이상	• 10㎡ + (건립세대수 - 50) × 0.05㎡이상 • 100㎡ 초과 시 100㎡로 설치 가능
주민공동시설	어린이놀이터	150세대 이상	• 500㎡에 세대당 0.7㎡를 더한 면적
	경로당	150세대 이상	• 50㎡ + 세대수 × 0.1㎡
	어린이집	300세대 이상	• 1,000세대 이상 : 80명 이상의 인원을 보육할 수 있는 면적
	주민운동시설	500세대 이상	-
	작은도서관	500세대 이상	• 33㎡ 이상(현관, 휴게실, 복도, 화상질 및 식당면적 제외)
	다함께돌봄센터	500세대 이상	• 66㎡ 이상(아동수 × 3.3㎡ 이상)
	소계	1,000세대 이상	• (500㎡ + (세대수 × 2㎡)) × 1.25
경비실			• 별도의 설치규정 없음

7) 정비사업시행 예정시기(변경)

○ 기정 : 정비구역 결정고시일로부터 4년 이내

○ 변경 : 정비구역 결정(변경) 고시가 있는 날부터 4년 이내

8) 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

용도	건축선 계획
공동주택	• 건축한계선 3m

9) 정비구역 주택수급계획 (변경)

<세대규모별 배분계획>

구 분	기 정		변 경		증·감		비 고
	세대수(호)	인구수(인)	세대수(호)	인구수(인)	세대수(호)	인구수(인)	
합 계	1,112 (100.0%)	2,669 (100.0%)	1,071 (100.0%)	2,570 (100.0%)	감) 41	감) 99	
45㎡ 이하	230 (20.7%)	552 (20.7%)	-	-	감) 230	감) 552	
45 ~ 60㎡ 이하	678 (61.0%)	1,627 (61.0%)	593 (55.4%)	1,423 (55.4%)	감) 85	감) 204	
60 ~ 85㎡ 이하	204 (18.3%)	490 (18.3%)	468 (43.7%)	1,123 (43.7%)	증) 264	증) 633	
85㎡ 초과	-	-	10 (0.9%)	24 (0.9%)	증) 10	증) 24	

※ 계획세대수 및 인구수의 경우 건축심의에 의하여 결정되는 사항이므로 사업시행인가(변경)과정에서 변동될 수 있음

<정비사업으로 증가가 예상되는 세대수>

구 분		현 황	계 획	증·감	비 고
기정	세대수	948세대	1,112세대	증) 164	
	인구	2,276인	2,669인	증) 393	
변경	세대수	948세대	1,071세대	증) 123	
	인구	2,276인	2,570인	증) 294	

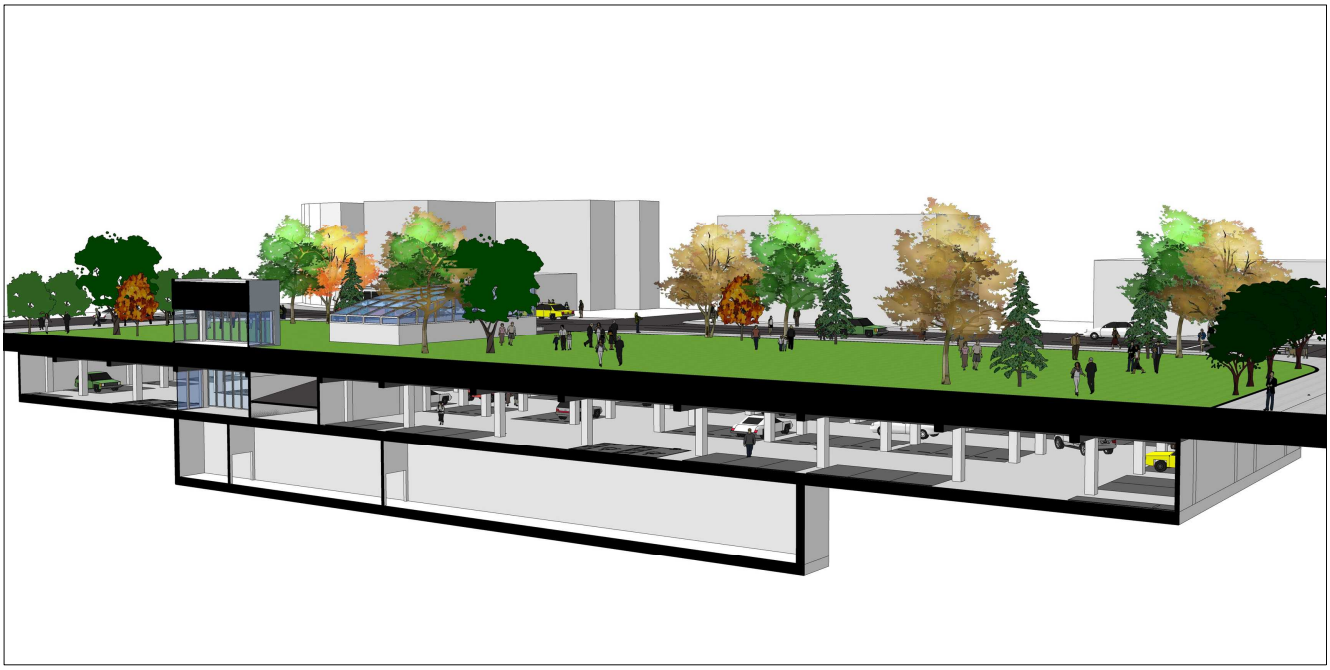
10) 생활SOC시설 계획

○ 생활SOC 규모 계획 : 문화공원 지하 공영주차장은 시설 효율성을 고려하여 최대 2개층 이내로 계획

구분		공영주차장 계획	비고
총사업비(원)		**16,409,182,284**	**문화공원 지하 중복결정**
건축물 계 획	규모	지하2층~지하1층	
	연면적(㎡)	5,598	
㎡당 평균공사비(원) (조달청유형별공사비)		2,931,258	
환산부지 면적(㎡)		5,393.5	순부담률(9.7%)
평균공시지가(원) (가중치 2배 적용)		3,042,380.07	구역내

※ ㎡당 평균공사비는 조달청에서 공고한 유형별공사비 평균치로 산정함(2024년)
※ 평균공시지가는 고잔연립2구역 내 토지의 2025년 공시지가의 평균치로 산정함

< 지하 공영주차장 예시(안) >



■ 주차수급실태 현황분석

○ 주차수급 조사개요

- 사업지 내 북측에 있는 문화공원 상 지하(노외)주차장의 조성에 대한 타당성 여부를 검토하는데 활용하기 위한 주변 주차실태 조사 진행

구분	주요내용
조사구역	• 공영주차장 예정지의 반경 500m
조사시간	• 주말 및 평일 : 48시간 유·출입 영상조사
조사대상	• 주차공급 현황 : 노상주차장, 공영주차장, 부설주차장 주차면수 조사 • 주차수요 현황 : 노상주차장 적법 및 불법 주차차량 조사, 공영주차장 및 부설주차장 주차면수 외 주차차량 조사

○ 주차수급실태 현황분석 결론

- 사업지 서측 노상주차장의 경우 일요일과 평일 전부 주·야간 시간대 주차수요의 82.3%~86.3%가 불법주차로 조사되어 주차장 공급이 필요할 것으로 검토
- 사업지 주변 공영 및 부설주차장의 경우 월요일 오전첨두시 주차율이 114.4%, 오후첨두시 주차율이 104.1%로 조사되었으며, 일요일의 경우에도 오전첨두시 주차율이 95.9%, 오후첨두시 주차율 83.6%로 조사되어 주차장 공급이 필요할 것으로 검토

원고잔공원로 노상주차장(주말주간)	원고잔공원로 노상주차장(주말야간)
원고잔공원로 노상주차장(평일주간)	**원고잔공원로 노상주차장(평일야간)**

□ 검토의견

○ 고잔연립2구역 주택재건축정비계획은 상위계획인 「2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획] 범위 내인 용적률 250%이하로서 정비기본계획에 적합하며,

○ 관련부서와 유관기관 협의 및 주민 공람·주민설명회를 실시하였으며 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시의회 의견을 청취하고자 하는 사항임.

□ 관계법령 발췌

○ 「도시 및 주거환경정비법」 **제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)**

① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.