

2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획(안)

의회의견 청취의 건

의안 번호	8-786
----------	-------

제출년월일 : 2022. 1. .

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안이유

- 정비사업의 방향과 지침을 정하여 무질서한 정비사업을 방지하고, 적절한 밀도로 주변지역과 조화되는 개발을 유도하여 합리적인 토지이용과 쾌적한 도시환경의 조성 및 도시기능의 효율화를 도모하기 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획(안)을 수립하고자 함.

☐ 제안근거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견 청취 등)

☐ 주요내용 : 붙임1

- 재건축 정비예정구역 38개소 선정(2010, 2020 미수립 13개소 포함)
- 정비사업의 기본방향, 단계별정비사업 추진계획 등 「도시 및 주거환경정비법」 제5조 제1항에 규정된 사항

☐ 기타 참고사항

- 주민공람 공고 : 2021. 12. 15. ~ 2021. 12. 30.(15일간)
- 정비기본계획(안) 요약서 1부.(별첨)

< 붙임 1 >

2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획(안)

1. 계획의 배경 및 목적

가. 법정 수립 시기 도래

- 「도시 및 주거환경정비법」(이하 「도시정비법」) 제4조에 의거 인구 50만 이상의 도시는 반드시 수립해야 하는 법정계획으로서, 기존 ‘2010, 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획(이하, 정비기본계획)’ 상 정비예정구역들의 정비사업이 진행이 되고 미 추진된 기존 정비예정구역들의 목표연도가 도래함에 따라 2030년을 목표로 한 새로운 정비기본계획 수립 필요

나. 기존 기본계획의 타당성 검토 및 정비기준 재설정

- 기존에 수립된 ‘2020 안산시 정비기본계획’의 추진과정에서 발생된 문제점 및 법·제도의 변화, 사회여건 변동을 감안하여 정비기본계획의 재정비 필요

2. 정비기본계획의 범위

가. 시간적 범위

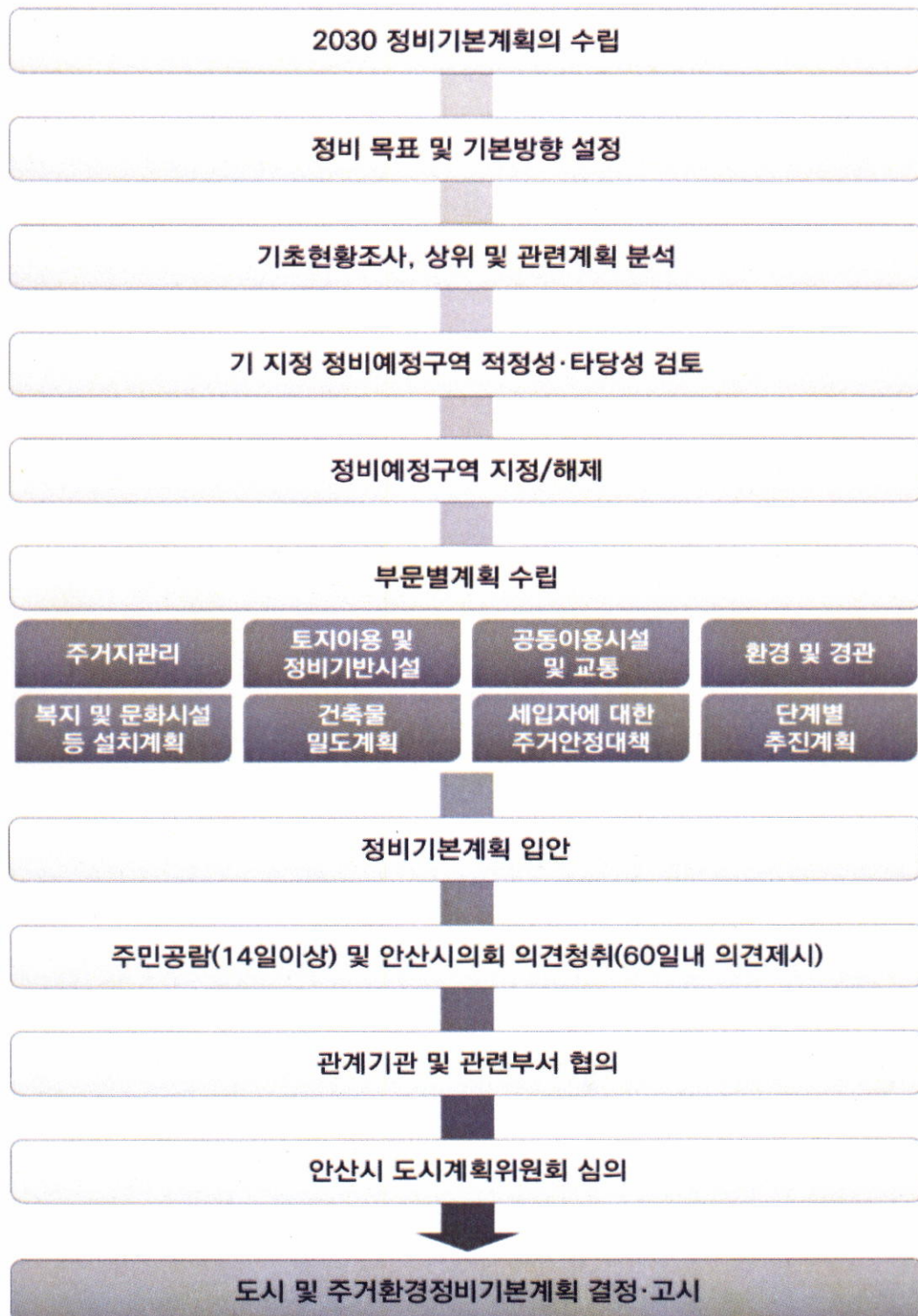
- 기준년도 : 2019년(기초조사 시작시점)
- 목표년도 : 2030년
- 정비기본계획의 목표연도는 「도시정비법」 제4조제1항 및 「도시·주거환경 정비기본계획수립지침」 1-5-1에 따라 2030년으로 정하며, 같은 법 제4조제2항에 따라 필요시 5년 단위의 재정비를 통해 사회변화를 반영하도록 함

나. 공간적 범위

- 위치 : 안산시 구 시가지 구역(2.88km²)
- 기본계획 수립대상 범위 : 도시·주거환경정비사업이 예상되는 지역을 중점대상지역(2.19km²)으로 하여 검토하고, 2010 및 2020 안산시 정비기본계획에 포함된 정비예정구역 중 정비계획이 미 수립된 정비예정구역(0.69km²)에 대하여 재검토

- 2030 정비기본계획을 적용함에 있어 정비기본계획 승인·고시 이전에 정비계획이 수립되었거나 입안하는 구역은 종전 정비기본계획 기준 적용을 원칙으로 함

3. 정비기본계획의 수립절차



4. 정비기본계획의 목표 및 추진전략

가. 도시정비의 목표

"이웃과 함께하고, 신구도심이 조화롭게 발전하는
함께 만들어가는 도시, 함께 성장하는 도시 "With 안산"



- ▶ 용도지역 종상향시
주변지역 공공기여 방안 마련
- ▶ 생활 SOC 확충으로 정주환경 개선



- ▶ 적정 정비예정구역 지정
- ▶ 생활권별 신규 주택공급량을 고려한
단계별 정비계획 수립시기 설정



- ▶ 유형별 맞춤형 주거관리방향 제시
- ▶ 지역특성을 고려한 정비계획
가이드라인 마련

나. 비전 및 추진전략

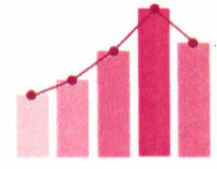
추진전략1 주민들의 삶의 질 향상과 공공성 확보를 통해 지역 균형발전 도모

- ✓ 용도지역 상향 유무에 따라 적정 공공기여 가이드라인 마련을 통한 공공복리 도모
- ✓ 통합재건축 유도 및 용적률 체계 조정을 통해 커뮤니티시설, 문화시설, 주차장 등 다양한 생활SOC 확보



추진전략2 합리적이고 실현가능한 정비예정구역 조정 및 관리방안 수립

- ✓ 기존 정비예정구역 재검토 및 합리적 기준 마련을 통해 적정 수준(최소화)의 신규 정비예정구역 지정 (우선순위 설정)
- ✓ 안전진단 기준, 임대주택 Mix 단지, 주택공급수요 등 사업 실현성을 고려하여 단계별 정비사업 추진



추진전략3 일시적 도시형성으로 인한 동시다발적 주택 노후화에 대응

- ✓ 정비예정구역 분포현황을 고려, 생활권(고잔·선부, 성포, 사동·상록 생활권)별 설정을 통해 노후도에 따라 균등 배분
- ✓ 신규 주택공급 물량 및 사업시기 등을 고려한 단계별 정비계획 수립으로 체계적인 주거지관리방안 모색



추진전략4 지역특성 및 사업여건 등을 고려한 맞춤형 정비계획 가이드라인 제시

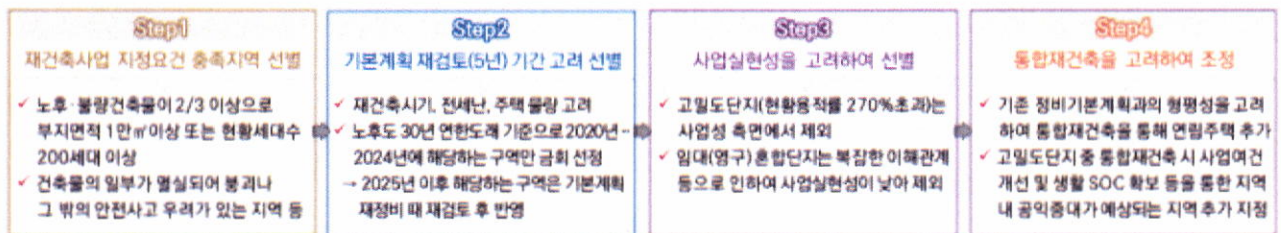
- ✓ 주거지 유형별 특성을 고려한 다양화 주거지관리방안 마련
- ✓ 고층·고밀의 획일적인 정비계획에서 탈피하여 지역특성을 고려한 다양한 정비계획 지침 및 인센티브 항목 마련



5. 정비예정구역 검토

가. 신규 정비예정구역 선정(재건축사업)

- 정부정책과 정비사업의 패러다임 변화 및 미추진 정비사업 현황 등을 고려하여 정비예정구역 지정유무 검토
- 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시·주거환경정비기본계획 수립지침」 등 규정에 적합하도록 기준을 설정하여 변화된 정비예정구역 지정요건을 근거로 미 추진 정비예정구역 재검토 및 신규 정비예정구역 지정 검토
- 사회적 갈등 및 불필요한 행정력 낭비를 방지하기 위하여 사업성 등을 고려한 적정수준의 정비예정구역 지정 필요
- 2030 신규 정비예정구역 지정 우선순위 기준 마련



2030 신규 정비예정구역 선정

Step1~Step3 선정기준 충족지역

구 분	사업유형(구역수)				비고
	계	단독·다세대	연립	APT	
2030 검토대상지	71	-	26	45	금번 재정비 검토
Step1 미충족지역	-33	-	-26	-7	법적요건 미충족지역
Step2 미충족지역	-15	-	-	-15	2025년~2030년 기본계획 재검토
Step3 미충족지역	-3	-	-	-3	용적률초과(2개소) 임대주택Mix(1개소)
선정기준 충족지역	20	-	-	20	2030 검토대상지 Step1-3 미충족지역

2030 금회 신규지정(통합재건축 조정)

구 분	사업유형(구역수)				비고
	계	단독·다세대	연립	APT	
선정기준 충족지역	20	-	-	20	Step1-3 선정기준 충족지역
Step4	5	-	6(19)	[-1]	통합재건축 구역조정
신규정비예정구역	25	-	6	19	통합재건축 포함

※ ()는 정비예정구역에 포함된 사업구역 수 / []는 정비예정구역에 포함된 본오, 2차의 통합으로 1개 단지 감소



나. 정비예정구역 총괄

구분	재건축	단원구	상록구	비고
2030 정비기본계획(계)	53	29	24	-
2010, 2020 정비기본계획(기수립)	15	12	3	-
2010, 2020 정비기본계획(미수립)	13	8	5	-
2030 정비기본계획(신설)	25	9	16	-

다. 정비예정구역별 계획

[2010, 2020 정비예정구역별 세부조서(정비계획 기수립)]

구분	구역명	위치	사업 방식	구역 면적	용도 지역	건축물 밀도에 관한 계획				수립 시기
						용적률		건폐율	높이	
						기준	상한			
계(15개소)		-	-	-	532,994㎡	-	-	-	-	-
1	인정프린스	상록구 건건동 894-1 일원	주택재건축	26,019㎡	3종일반	230%	260%	50%	-	기수립
2	산호연립	상록구 건건동 894-14 일원	주택재건축	7,301㎡	3종일반	230%	260%	50%	-	기수립
3	팔곡일동1	상록구 팔곡일동 264-5 일원	주택재건축	22,865㎡	3종일반	230%	260%	50%	-	기수립
4	원곡연립1	단원구 원곡동 829 일원	주택재건축	76,640㎡	2종일반	210%	240%	60%	-	기수립
5	선부동2	단원구 선부동 998 일원	주택재건축	16,152㎡	2종일반	210%	240%	60%	-	기수립
6	선부동3	단원구 선부동 1007 일원	주택재건축	48,064㎡	2종일반	210%	240%	60%	-	기수립
7	기정 변경	고잔연립2	단원구 고잔동 576 일원	주택재건축	2종일반	210%	240%	60%	-	기수립
8	기정 변경	고잔연립3	단원구 고잔동 665-1 일원	주택재건축	2종일반	210%	240%	60%	-	기수립
9	기정 변경	고잔연립7	단원구 고잔동 613-1 일원	주택재건축	2종일반	210%	240%	60%	-	기수립
10	주공5단지1	단원구 고잔동 675 일원	주택재건축	35,748㎡	3종일반	230%	260%	50%	-	기수립
11	주공5단지2	단원구 고잔동 674 일원	주택재건축	42,750㎡	3종일반	230%	260%	50%	-	기수립
12	주공6단지	단원구 고잔동 676-2 일원	주택재건축	41,191㎡	3종일반	230%	260%	50%	-	기수립
13	고잔연립8	단원구 고잔동 631-1 일원	주택재건축	17,750㎡	2종일반	210%	240%	60%	-	기수립
14	고잔연립9	단원구 고잔동 648-1 일원	주택재건축	20,753㎡	2종일반	210%	240%	60%	-	기수립
15	기정 변경	선부연립1	단원구 선부동 963 일원	주택재건축	2종일반	210%	240%	60%	-	기수립

※ 추가용적률(상한용적률의 규정에도 불구하고 추가로 부여되는 용적률)은 최대 20%P까지 부여

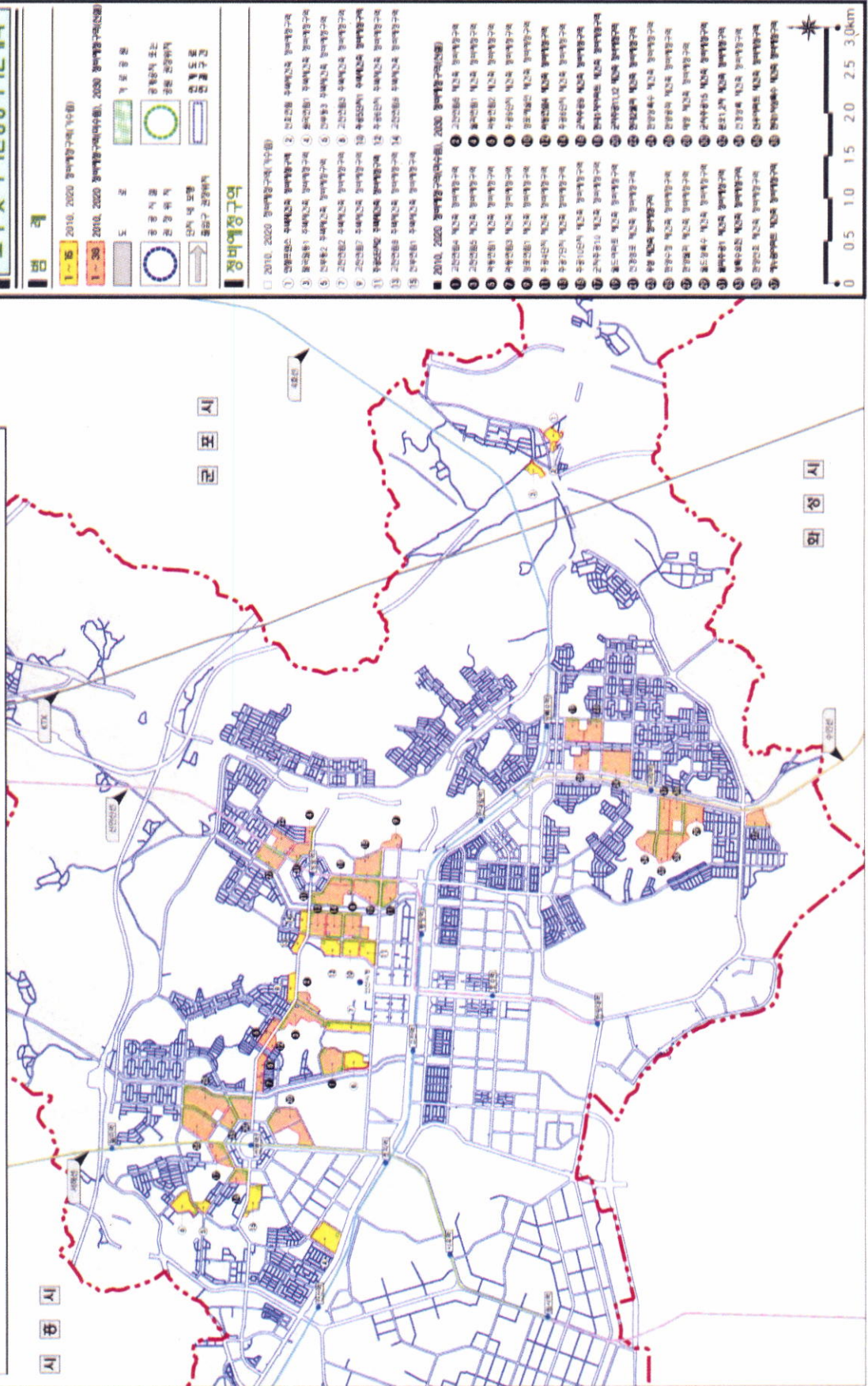
[2010, 2020 정비예정구역(정비계획 미수립), 2030 정비예정구역(신규) 세부조서]

구분	구역명	위치	사업 방식	구역 면적	용도 지역	건축물 밀도에 관한 계획					수립 시기	
						용적률			건폐율	높이		
						기준	허용	상한				
계(38개소)		-	-	-	1,942,120㎡	-	-	-	-	-	-	
1	기정	고잔연립4	단원구 고잔동 661-3 일원	주택재건축 75,200㎡	2종 일반	210%	-	240%	60%	-	2019	
	변경					210%	230%	250%			2022	
2	기정	고잔연립6	단원구 고잔동 612 일원	주택재건축 26,700㎡	2종 일반	210%	-	240%	60%	-	2019	
	변경					210%	230%	250%			2022	
3	기정	고잔연립5	단원구 고잔동 610 일원	주택재건축 69,800㎡	2종 일반	210%	-	240%	60%	-	2019	
	변경					210%	230%	250%			2022	
4	신설	월피연립1	상록구 월피동 443 일원	재건축	15,866㎡	2종 일반	210%	230%	250%	60%	-	2022
5	신설	와동연립1	단원구 와동 830-1 일원	재건축	20,914㎡	2종 일반	210%	230%	250%	60%	-	2023
6	신설	와동연립2	단원구 와동 723-2 일원	재건축	28,401㎡	2종 일반	210%	230%	250%	60%	-	2023
7	신설	와동연립3	단원구 와동 829 일원	재건축	13,732㎡	2종 일반	210%	230%	250%	60%	-	2023
8	기정	주공9단지	단원구 고잔동 672 일원	주택재건축 68,400㎡	3종 일반	230%	-	260%	50%	-	2018	
	변경					230%	250%	280%			2024	
9	신설	성포연립1	상록구 성포동 585-2 일원	재건축	26,616㎡	2종 일반	210%	230%	250%	60%	-	2024
10	기정	성포예술인	상록구 성포동 583 일원	주택재건축 71,800㎡	3종 일반	230%	-	260%	50%	-	2018	
	변경					230%	250%	280%			2024	
11	기정	주공4단지	상록구 성포동 588 일원	주택재건축 46,900㎡	3종 일반	230%	-	260%	50%	-	2018	
	변경					230%	250%	280%			2024	
12	신설	와동연립4	단원구 와동 851-1 일원	재건축	11,833㎡	2종 일반	210%	230%	250%	60%	-	2025
13	기정	주공7단지	단원구 고잔동 670 일원	주택재건축 53,500㎡	3종 일반	230%	-	260%	50%	-	2018	
	변경					230%	250%	280%			2025	
14	기정	주공8단지	단원구 고잔동 671 일원	주택재건축 53,600㎡	3종 일반	230%	-	260%	50%	-	2018	
	변경					230%	250%	280%			2025	
15	기정	주공 10단지	상록구 성포동 584 일원	주택재건축 73,400㎡	3종 일반	230%	-	260%	50%	-	2018	
	변경					230%	250%	280%			2025	
16	기정	군자주공9	단원구 선부동 967 일원	주택재건축 29,529㎡	3종 일반	230%	-	260%	50%	-	2020	
	변경					230%	250%	280%			2026	

구분	구역명	위치	사업방식	구역면적	용도 지역	건축물 밀도에 관한 계획					수립 시기	
						용적률			건폐율	높이		
						기준	허용	상한				
17	기정 변경	군자주공 10	단원구 선부동 1083 일원	주택재건축 재건축	46,306㎡	3종 일반	230%	-	260%	50%	-	2020
							230%	250%	280%			2026
18	기정 변경	현대1차 아파트	상록구 성포동 592-2	주택재건축 재건축	22,046㎡	3종 일반	230%	-	260%	50%	-	2020
							230%	250%	280%			2026
19	기정 변경	월드 아파트	상록구 본오동 872 일원	주택재건축 재건축	49,553㎡	3종 일반	230%	-	260%	50%	-	2020
							230%	250%	280%			2026
20	신설	군자주공 11, 12	단원구 선부동 1078 일원	재건축	115,364㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2027
21	신설	선경성포	상록구 성포동 592	재건축	86,460㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2027
22	신설	현대2월피	상록구 월피동 448 일원	재건축	43,480㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2027
23	신설	우성	상록구 본오동 872-20	재건축	49,265㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2027
24	신설	한양상록수	상록구 본오동 880	재건축	94,171㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2027
25	신설	한양수정	단원구 선부동 1086	재건축	118,871㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2028
26	신설	한양공작	단원구 선부동 1085	재건축	97,743㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2028
27	신설	한양월피	상록구 월피동 447 일원	재건축	55,461㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2028
28	신설	태영	상록구 본오동 879-15	재건축	35,328㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2028
29	신설	월드상록수	상록구 사동 1346 일원	재건축	57,160㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2028
30	신설	군자주공15	단원구 선부동 1080 일원	재건축	56,533㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2029
31	신설	월피주공1	상록구 월피동 444 일원	재건축	38,281㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2029
32	신설	본오1,2차	상록구 사동 1505 일원	재건축	40,208㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2029
33	신설	상록수요진	상록구 사동 1345-1	재건축	49,027㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2029
34	신설	선경상록	상록구 사동 1345	재건축	41,461㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2029
35	신설	한양산호	단원구 선부동 1081	재건축	31,423㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2030
36	신설	신우아파트	상록구 사동 1344-1 일원	재건축	39,856㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2030
37	신설	예누림 아파트	상록구 사동 1344	재건축	49,827㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2030
38	신설	현대1차 상록수	상록구 사동 1345-2	재건축	38,105㎡	3종 일반	230%	250%	280%	50%	-	2030

※ 잔존 정비예정구역은 2030 안산시 정비기본계획의 용적률체계를 따르며, 추가용적률은 별도 부여 안함

도시 및 주거환경정비기본계획
2030 안산시



6. 용도지역 계획

가. 용도지역 종상향 원칙

- 2020 안산시 정비기본계획(변경)에서는 도심주거확보 및 유지를 도모하고, 정비사업의 원활한 추진을 위하여 용도지역을 1단계 종상향 하였으며, 2030 정비기본계획에서도 계획의 연속성과 형평성을 고려하여 1단계 종상향 계획을 유지하여 1종일반주거지역은 2종일반주거지역으로, 2종일반주거지역은 3종일반주거지역으로 계획
- 과도한 고밀개발 방지 및 주변 주거지역 정주환경 보호를 위하여 제3종일반주거지역은 용도지역 유지(준주거지역으로 종상향 지양)
- 2단계 이상 종상향은 불허(제1종일반주거지역 → 제3종일반주거지역 종상향 금지)

나. 용도지역 종상향에 대한 공공기여 방안 마련

- 용도지역 종상향은 용적률 상향으로 연면적이 증가되어 잉여이익 발생 및 기반시설 과부하를 유발시키나 2020 안산시 정비기본계획(변경)상 이에 따른 기반시설 부담계획이 마련되어 있지 않아 공공기여로 잉여이익의 일부 회수 필요

○ Case1 : 공공시설 용지 제공

- 용도지역 종상향에 대한 공공기여 방안으로 부지면적의 5% 이상을 공공시설용지로 제공

[용도지역 종상향시 공공시설용지 제공 비율]

변 경 당 초	일반주거지역	
	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
제1종일반주거지역	해당 부지면적의 5% 이상	2단계 종상향 금지
제2종일반주거지역	-	해당 부지면적의 5% 이상

○ Case2 : 부설주차장 확보

- 안산시 재건축사업 시행에 따른 현안사항으로 부설주차장 부족문제가 대두됨에 따라 향후 재건축사업 시행 시 최근 5년 내 준공된 아파트 부설주차장 평균 계획비율(135%) 이상으로 의무 설치토록하고, 다음의 기준 이상으로 부설주차장을 설치할 경우 용도지역 종상향에 따른 공공시설용지 제공 의무를 대신 할 수 있음

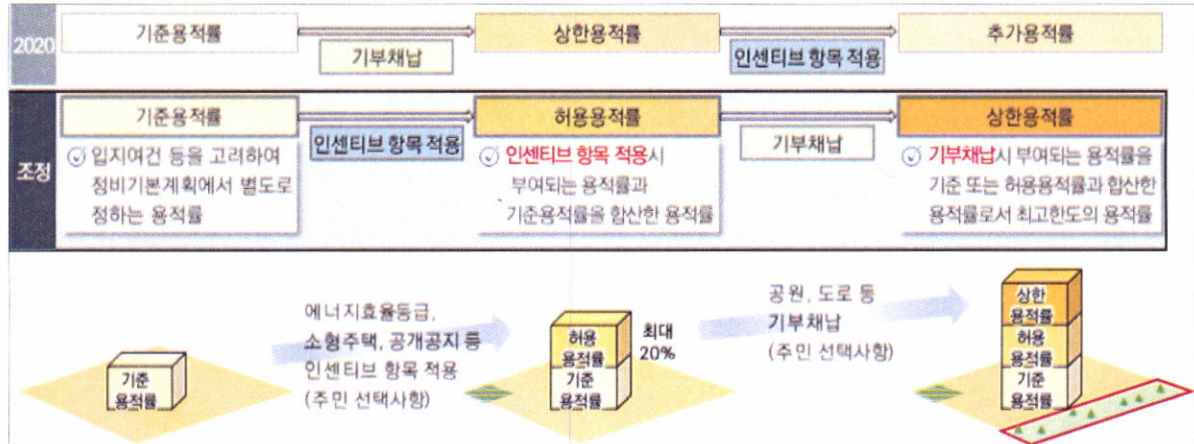
[용도지역 종상향시 부설주차장 확보 비율]

변 경 당 초	일반주거지역	
	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
제1종일반주거지역	145% 이상	2단계 종상향 금지
제2종일반주거지역	135% 이상	145% 이상
제3종일반주거지역	135% 이상	135% 이상

7. 용적률 계획

가. 용적률 체계 변경

- 당초(2010, 2020) 용적률 운영의 근거인 ‘경기도 지구단위계획 수립지침’이 폐지(‘15.01) 되었으며, 안산시 관내 수립된 지구단위계획 용적률 체계, 타 지자체 용적률 운영현황 등을 고려 조정
- 기준/상한/추가용적률 → 기준/허용/상한용적률로 용적률 체계 조정



○ 용적률 체계

[2020 정비기본계획 용적률 계획]

구분	기준용적률	상한용적률	추가용적률		법적상한용적률
제2종일반주거지역	210%	240% 이하	최대 20%이하	(250% 이하)	250% 이하
제3종일반주거지역	230%	260% 이하		(280% 이하)	300% 이하

- ※ 종상향 후 용도지역의 기준용적률 적용
- ※ 국제법상 법적상한용적률을 초과할 수 없음

[2030 정비기본계획 용적률 계획]

구분	기준용적률	허용용적률	상한용적률	법적상한용적률
제2종일반주거지역	210%	230% 이하	250% 이하	250% 이하
제3종일반주거지역	230%	250% 이하	280% 이하	300% 이하

- ※ 종상향 후 용도지역의 기준용적률 적용
- ※ 국제법상 법적상한용적률을 초과할 수 없음

나. 허용용적률 인센티브

- 사회적 여건변화(LID¹⁾, 안전 등) 반영을 위해 지능형건축물, 장수명주택, 부설주차장, 범죄예방설계, 빗물이용시설, 중수도 등 인센티브 항목 신설

1) 저영향개발(LID) : 개발 지역 내 침투, 증발산, 저류 등의 과정을 재현할 수 있는 소규모 시설들을 분산 적용하여 강우유출수를 관리하는 방법

○ 허용용적률 부여방법은 안산시 도시계획위원회 심의결과 통보 시 조건부로
명기하여 통보하고, 사업승인 시 사업승인권자가 조건내용 반영여부를
확인 후 승인

○ 허용용적률 인센티브는 기준용적률 대비 최대 20%를 초과할 수 없음

인센티브 항목	2020 정비기본계획(변경)			2030 정비기본계획			인센 티브				
친환경 건축물 에너지 절감형 (계획변경)	에너지 효율	녹색 건축	완화 비율	에너지효율 인증 등급	녹색건축 인증 등급	인센티브	5%				
	1+	최우수	9%	1등급 이상	우수등급 이상	5%					
	1+	우수	6%								
	1	최우수	6%								
	1	우수	3%								
※ 기준용적률 X 완화비율			※ 산식 : 기준용적률 + 인센티브								
소형분양 주택건립 (계획유지)	구분(전용면적)		내 용					산식에 따라 최대 8%			
	40㎡이하		[(구역 내 소형분양주택 건설비용 - 35) × 소형분양주택 중 40㎡이하가 차지하는 비율] × 1.5								
	40㎡초과 ~ 50㎡이하		[(구역 내 소형분양주택 건설비용 - 35) × 소형분양 주택 중 40㎡초과 ~ 50㎡이하가 차지하는 비율] × 1.0								
	50㎡초과 ~ 60㎡이하		[(구역 내 소형분양주택 건설비용 - 35) × 소형분양 주택 중 50㎡초과 ~ 60㎡이하가 차지하는 비율] × 0.5								
공개공지 (계획유지)	부지면적 5% 이상의 공개공지를 설치하는 경우						1%				
지능형 건축물	(신설)	등급		4등급	3등급	2등급	1등급	최대 2%			
		인센티브		0.5%	1.0%	1.5%	2.0%				
장수명주택	(신설)	등급		우수		최우수		최대 2%			
		인센티브		1.0%		2.0%					
부설주차장 추가확보 ^{주)}	(신설)	부설주차장 확보비율	135% 초과	140% 초과	145% 초과	150% 초과	155% 초과	160% 초과	165% 초과	170% 초과	최대 8%
		인센티브	1%	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	
범죄 예방설계 (CPTED)	(신설)	범죄예방설계(CPTED) 인증 취득						2%			
빗물 이용시설	(신설)	물 저류이용시설 용량(ton)이 건축면적(㎡)×0.05(m) 또는 대지면적(㎡)×0.02(m) 이상 되도록 설치하는 경우						1%			
중수도	(신설)	단지 내 상수도 총 사용량의 10%이상 중수도 처리시설을 설치하여 사용할 경우						1%			
합 계	최대 20% 이내										

주) 안산시 주차장 조례 제15조에 따라 공동주택 부설주차장은 세대당 주차대수가 1대 이상이 되도록 하여야 하며,
용도지역 상향 조건으로 '부설주차장 10%이상 확보' 선택 시 부설주차장 145% 초과부터 인센티브 부여
(145%초과 → 인센티브 1%)

다. 상한용적률 산정

- 용도지역 상향이 없는 경우에는 현재의 상한용적률 체계를 적용하되, 용도지역 종상향이 된 경우에는 공공시설부지 제공비율을 제외한 나머지 공공시설 등 부지면적을 기준으로 산정

$$\text{상한용적률} = \frac{\text{당해 용도지역에 적용되는 용적률} + [1.5 \times (\text{공공시설 등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{기준용적률}) \div \text{공공시설 등의 부지 제공 후의 대지면적}]$$

- ※ 당해 용도지역 용적률 : 허용용적률(종상향 용도지역) 적용, 허용용적률 미 적용시 기준용적률(종상향 용도지역) 적용
- ※ 공공시설 등의 부지로 제공하는 면적
 - 사유지(국·공유지가 매각되는 경우를 포함하되, 무상양여는 제외)를 공공시설 등의 부지로 기부채납하는 면적
- ※ 공공시설 등의 부지 제공후의 대지면적
 - 전체 구역면적에서 공공시설 등의 면적(대체 또는 존치하는 공공시설 등 면적 + 용도지역 종상향 시 제공하는 공공시설 등 면적)을 제외한 면적

8. 건폐율 계획

- 지정 정비기본계획에서는 안산시 도시계획 조례상 건폐율 기준을 적용하였으며, 금회 2030 정비기본계획에서도 조례상 건폐율 기준 적용

[2030 정비기본계획 건폐율 계획]

용도지역	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
건폐율	60% 이하	50% 이하

9. 공원 · 녹지계획

가. 공원 · 녹지 확보 기준

- 2020 안산시 정비기본계획(변경)에서는 「경기도 지구단위계획 수립지침」이 ‘15년 폐지 되었음에도 불구하고, 지정 정비기본계획과의 정합성을 고려하여 5만㎡ 미만 정비구역 공원녹지 확보 기준 수용
- 2030 안산시 정비기본계획에서는 「경기도 지구단위계획 수립지침」 폐지, 소규모 공원의 효용성을 고려하여 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」을 따르도록 명시하고, 공공시설(생활SOC 등) 기부채납을 유도하여 시민이 체감하는 삶의 질을 높이도록 하며, 도심 내 집중되어 있는 문화 · 복지 · 보육 등 생활SOC를 각 생활권별로 확충하여 지역 간 격차 완화 도모
- 공원 · 녹지축 연결지점, 가로공원 조성 구역, 공원 소외지역 등 공원 ·

녹지 조성이 반드시 필요한 정비구역 중 생활SOC가 주변에 충분한 정비 구역은 공원으로 계획하나, 생활SOC가 부족한 구역은 공개공지, 전면 공지, 단지 내 조경 등을 통해 공원·녹지 역할 수행

[2020 정비기본계획 공원·녹지 확보기준]

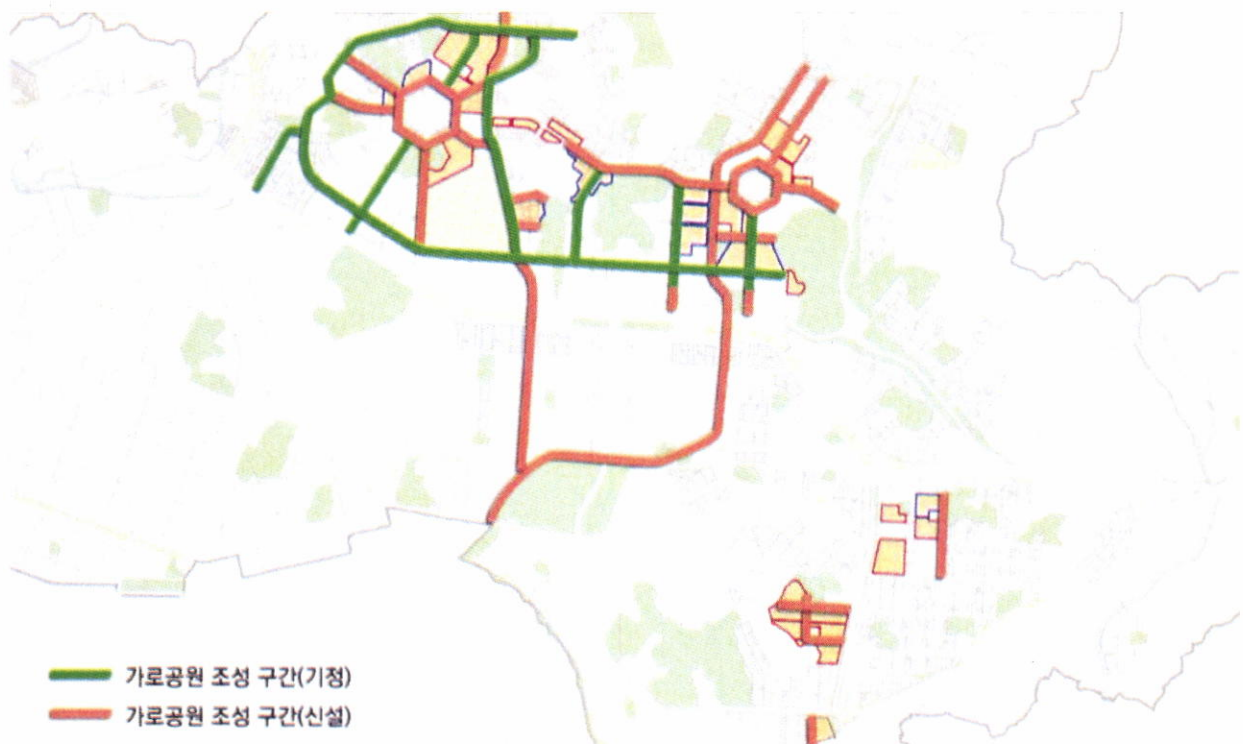
구분	구역면적	공원·녹지 확보기준
공원·녹지 계획	5만㎡이상	• 1세대당 2㎡ 이상 또는 개발부지 면적의 5% 이상 중 큰 면적 적용
	5만㎡미만	• 기존세대수의 10%를 초과(임대주택 의무건설호수 제외)하는 공동주택건설을 위한 도시정비사업(주택재건축)은 추가 수용인구 1인당 3㎡이상의 면적을 확보

[2030 정비기본계획 공원·녹지 확보기준]

구분	공원·녹지 확보기준
공원·녹지계획	• 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에 따름

나. 가로공원 계획

- 가로공원 조성시는 최소 폭원을 10m 이상으로 확보하도록 하고, 조성 방법은 ‘안산시 가로공원 디자인 가이드라인’ 과 2030 정비기본계획에서 제시한 계획 내용 적용
- 정비구역 여건상 가로공원을 도시계획시설로 결정하여 설치하기 어려울 경우, 대지 내 공지로 조성 가능하며, 조성방식은 ‘안산시 가로공원 디자인 가이드라인’ 준용



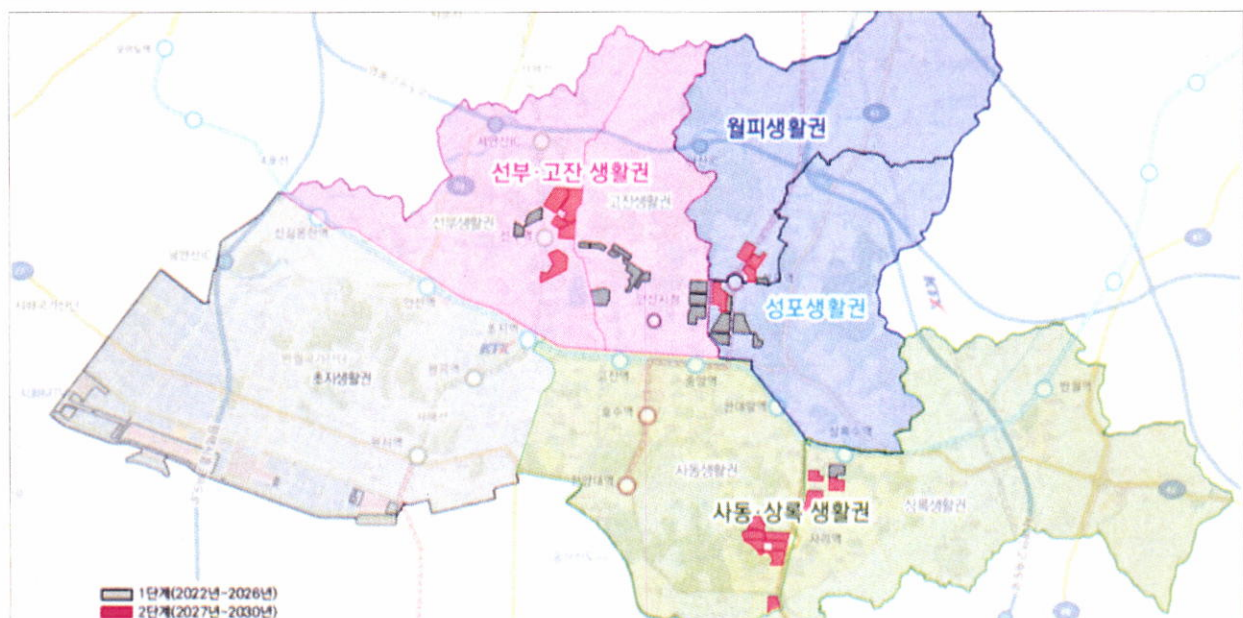
10. 단계별 사업 추진계획

가. 단계별 추진방안

- 2020 안산시 도시기본계획 생활권을 준용하되, 잔존 및 신규정비예정구역 분포현황을 고려하여, 선부·고잔, 성포, 월피, 사동·상록 4개의 생활권으로 조정
- 건축물의 노후·불량도와 안전 등을 고려하여, 잔존 정비예정구역 및 연립주택을 1단계(2022~2026년)로 배분하고, 신규 정비예정구역은 4개의 생활권별로 2단계(2027~2030년)에 균등 배분
- 1단계(2022년 ~ 2026년) : 19개소
 - 잔존 정비예정구역(2010, 2020 정비계획 미수립 구역) : 13개소
 - 연립주택(2030 신규 정비예정구역) : 6개소
- 2단계(2027년 ~ 2030년) : 19개소
 - 거주민의 이주 등 권역별 전세난 문제발생 우려, 신규 정비예정구역(APT)은 주거생활권(선부·고잔, 성포, 월피, 사동·상록생활권)별로 구분하여 재건축 사업 해당요건(노후불량건축물)을 충족하는 순서에 따라 단계별 정비사업 균등 배분

[생활권별 2단계(2027~2030년) 추진방안]

단계별 수립시기	합계	선부·고잔생활권	성포생활권	월피생활권	사동·상록생활권
2027년	5개소	1개소	1개소	1개소	2개소
2028년	5개소	2개소	—	1개소	2개소
2029년	5개소	1개소	—	1개소	3개소
2030년	4개소	1개소	—	—	3개소
합계(19개소)	19개소	5개소	1개소	3개소	10개소



2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획안 의회의견 제시의 건

- 금번 계획안의 정비예정구역에 포함되지 못한 일부 단지들 중, 임대아파트 혼합 단지의 경우는 소유권자인 한국토지주택공사와 적극 협의하여 정비예정구역에 포함될 수 있도록 노력하고, 협의가 불가능할 경우에는 토지분할을 통해 일반아파트 단독으로 정비예정구역에 포함하는 방안을 검토하기 바람.
- 또한, 동일 단지 내 준공연도 차이로 정비예정구역에 포함되지 못한 단지에 대해서는 일정 비율이 30년 이상 준공연한이 경과하였으면, 해당 단지의 노후도를 종합적으로 고려하여 정비예정구역에 포함하는 방안을 검토하고 기타 주민의견청취 과정에서 발생된 사안에 대해서도 대상 단지 주민들의 의견이 적극적으로 반영될 수 있도록 노력 바람.
- 2010, 2020 도시·주거환경정비기본계획에서 정비예정구역으로 지정되었으나 현재까지 재건축 절차가 이루어지지 못하고 있는 13개 단지의 문제점을 사례별로 분석하여 향후 재건축 준비 단지의 교육과 홍보 자료로 활용하기 바람.
- 관내 신축 공동주택 단지들 중 일부가 부설주차장 부족으로 인해 입주주민의 고통이 가중되고 있는 실정으로, 본 기본계획에서 규정하고 있는 부설주차장 추가 확보 항목의 허용용적률 인센티브를 강화하여 부설주차장이 충분히 확보될 수 있도록 유도하기 바람.