

재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의회의견 청취의 건(군자주공9단지)

의안 번호	9-511
----------	-------

제출년월일 : 2024. 8.12.

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안이유

- 군자주공9단지는 30년 이상 노후·불량한 공동주택지로서 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)(안산시 고시 제2017-167호)상 재건축 정비예정구역으로 지정됨.
- 국토교통부고시(제2023-9호) 주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준에 따른 안전진단 결과 “조건부 재건축(D등급)”을 받은 지역으로, 쾌적하고 편리한 주거환경 조성을 위하여 관련법 및 정비기본계획 범위 내에서 체계적인 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하고자 함.

☐ 제안근거

- 「도시 및 주거환경정비법」제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견 청취 등)

☐ 주요내용 : 붙임1

- 공동이용시설 설치계획, 건축계획, 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 등 「도시 및 주거환경정비법」 제9조 제1항에 규정된 사항

☐ 기타 참고사항

- 주민공람 공고 : 2024. 7. 10. ~ 2024. 8. 9.(30일간)
- 정비기본계획(안) 요약서 1부.(붙임2)

< 붙임 1 >

군자주공9단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경)도서

가. 정비구역 결정조서

구분	번호	정비예정 구역명	위치	사업 방식	면적(㎡)	용도 지역	용적률			건폐 율	높이	수립 시기
							기준	허용	상한			
기정	2-5	군자주공9	선부동 967번지 일원	재건축	29,529	3종일반	230%	250%	280%	50%	-	2022
변경	2-5	군자주공9	선부동 967번지 일원	재건축	29,528.9	3종일반	230%	250%	280%	50%	-	2022

나. 정비예정구역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	구역명	변경내용	변 경 사 유
2-5	군자주공9	정비예정구역의 면적변경 - 29,529㎡ → 29,528.9㎡ 증) 0.1㎡	토지대장을 근거로 정비예정구역 면적 변경

2. 정비구역 및 면적

가. 정비구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	군자주공9 재건축 정비구역	단원구 선부동 967번지 일원	-	증) 29,528.9	29,528.9	

3. 용도지역·지구·구역 결정에 관한 계획

가. 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		29,528.9		29,528.9	100.0	
일반주거지역	제2종일반주거지역	29,528.9	감) 29,528.9	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 29,528.9	29,528.9	100.0	

4. 지구단위계획구역에 관한 계획
가. 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
신설	1	군자주공9	선부동 967번지 일원	-	증) 29,528.9	29,528.9	

나. 지구단위계획구역 변경 사유서

구분	도면 번호	위 치	변경내용	변 경 사 유
신설	1	선부동 967번지 일원	· 신설 - 면적 : 0 → 29,528.9㎡ 증) 29,528.9㎡	·정비구역 지정에 따른 체계적인 지구단위 계획 수립을 위한 구역 신설

5. 토지이용계획

구 분	면 적 (㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계	29,528.9	100.0	
주택용지	26,920.9	91.2	
정비기반시설	2,608.0	8.8	
공공시설	1,363.0	4.6	
도로	1,245.0	4.2	

6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

가. 도로 설치계획

구분	규 모					기 능	연장(m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)									
기정	대로	3	5	25~28	집산도로	856	856	대로1-6	대로1-1	일반 도로	다이아몬 드광장	건설제1985-399호 (1985.9.17.)	
변경	대로	3	5	25~28	집산도로	856 (138)	856 (138)	광1-1	대로3-11	일반 도로	다이아몬 드광장		
기정	중로	1	16	20~23.5	집산도로	1,400.5	1,400.5	대로3-5	대로1-2	일반 도로	-	건설제1985-399호 (1985.9.17.)	
변경	중로	1	16	20~23.5	집산도로	1,400.5 (100)	1,400.5 (100)	대로3-5	대로1-2	일반 도로	-		가림벽으로 설치
기정	중로	2	10	15~18	집산도로	472	472	중로1-13	중로1-16	일반 도로	선일 중학교	건설제1985-399호 (1985.9.17.)	
변경	중로	2	10	20~23.5	집산도로	472 (183)	472 (183)	중로1-13	중로1-16	일반 도로	선일 중학교		가림벽으로 설치

주) ()는 정비구역 내 연장임

나. 도로 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-5	대로 3-5	· 선형변경	· 정비구역 지정에 따른 선형변경
중로1-16	중로1-16	· 선형변경	· 정비구역 내 가감속차로 확보에 따른 선형 변경
중로2-10	중로2-10	· 선형변경	· 정비구역 내 가감속차로 확보에 따른 선형 변경

다. 공공시설 설치계획

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계		1개소			-	증) 1,363.0	1,363.0		
신설	1	공공시설		선부동 967번지 일원	-	증) 1,363.0	1,363.0		

라. 공원 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공 시설	· 신설(공공시설) - 면적 : 0 → 1,363㎡ 증) 1,363.0㎡	· 정비계획수립 및 정비구역지정에 따른 공공시설 신설

7. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한계획

도면표시 번호	가 구 번 호	획 지			비 고
		획지번호	위 치	면적(㎡)	
공동	1	①	선부동 967번지 일원	26,920.9	공동주택
공공	1	①	선부동 967번지 일원	1,363.0	공공시설

8. 공동이용시설 설치계획

구 분		의무대상	소요면적산정방법
관리사무소		50세대 이상	· 10㎡ + (세대수 - 50) × 0.05㎡ · 100㎡ 초과시 100㎡로 설치가능
주민공동 시설	어린이 놀이터	150세대 이상	-
	경로당	150세대 이상	-
	어린이집	150세대 이상	-
	주민 운동시설	300세대 이상	· 300~600세대 미만 : (0.1 × 세대수)명 이상 · 영유아 1명당 4.29㎡(영유아보육법)
	작은 도서관	500세대 이상	· 체육시설을 설치하는 경우 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것.
	합계	500세대 이상	· 33㎡ 이상, 열람석 6석 이상
근린생활시설		100세대 이상 1,000세대 미만	· 세대수 × 2.5㎡
경비실		-	· 전용면적 1,000㎡ 이상인 경우 하역장 설치
		별도의 설치규정 없음	

9. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역면적(㎡)	위 치	정비개량계획(동)					비 고
			합 계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	29,528.9	안산시 단원구 선부동 967 일원	14	-	-	14	-	

10. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 공동주택

가구 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
I	① (공동주택)	용도	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 공동주택 중 아파트 (건축법 시행령 별표1 제2호) ◦ 부대시설 (주택법 제2조 제13호) ◦ 복리시설 (주택법 제2조 제14호)
			<ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 이외의 용도
		건폐율	◦ 50% 이하
		용적률	◦ 280% 이하
		높 이	◦ 30층 이하
		건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 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

주) 허용용적률, 상한용적률은 안산도시계획위원회 심의결과 통보시 조건부로 명기하여 통보하고, 사업승인시 사업승인권자가 조건내용 반영여부를 확인 후 승인

나. 공공시설

가구 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
I	① (공공시설)	용도	<ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1의 - 제3호 제1종근린생활시설 중 마목, 바목 및 사목의 시설 - 제4호 제2종근린생활시설 중 가목·카목·파목(골프연습장 제외)의 시설 - 제5호 문화 및 집회시설 - 제10호 교육연구시설 중 도서관 - 제11호 노유자시설 - 제12호 수련시설 - 제13호 운동시설 - 제14호 업무시설(오피스텔 제외)
			<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조(교육환경보호구역에서의 금지 행위 등)에 포함되는 시설
		건폐율	◦ 50% 이하
		용적률	◦ 200% 이하
		높 이	◦ 5층 이하