

재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의회의견 청취의 건(군자주공10단지)

의안 번호	9-512
----------	-------

제출년월일 : 2024. 8.12.

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안이유

- 군자주공10단지는 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.(별첨)

< 붙임 1 >

군자주공10단지 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 정비구역 및 면적

가. 정비구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	군자주공10 재건축 정비구역	단원구 선부동 1083번지 일원	-	증) 46,306.0	46,306.0	

2. 용도지역·지구·구역 결정에 관한 계획

가. 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		46,306.0		46,306.0	100.0	
일반주거지역	제2종일반주거지역	46,306.0	감) 46,306.0	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 46,306.0	46,306.0	100.0	

3. 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	군자주공10	선부동 1083번지 일원	-	증) 46,306.0	46,306.0	

나. 지구단위계획구역 변경 사유서

구분	도면 번호	위 치	변경내용	변 경 사 유
신설	1	선부동 1083번지 일원	· 신설 - 면적 : 0 → 46,306.0㎡ 증) 46,306.0㎡	·정비구역 지정에 따른 체계적인 지구단위 계획 수립을 위한 구역 신설

4. 토지이용계획

구 분	면 적 (㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계	46,306.0	100.0	
주택용지	37,606.0	81.2	
정비기반시설	8,700.0	18.8	
공 원	4,260.0	9.2	
도 로	4,440.0	9.6	순기부채납 1,324㎡

5. 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	대로1-6	대로1-1	일반 도로	다이아몬 드광장	건설제1985-399호 (1985.9.17.)	
변경	대로	3	5	25~28	집산도로	856 (141)	광1-1	대로3-11	일반 도로	다이아몬 드광장		
기정	중로	1	16	20~23.5	집산도로	1,400.5	대로3-5	대로1-2	일반 도로	선일초교	건설제1985-399호 (1985.9.17.)	
변경	중로	1	16	20~23.5	집산도로	1,400.5 (15)	대로3-5	대로1-2	일반 도로	경일정보 산업고		
기정	중로	1	18	20	집산도로	1,451	대로3-5	중로1-134	일반 도로	경일정 보 산업고	건설제1985-399호 (1985.9.17.)	
변경	중로	1	18	20~26	집산도로	1,448 (149)	대로3-5	중로1-134	일반 도로	경일정 보 산업고		가감속 차로 설치
기정	중로	1	51	20	집산도로	688	대로3-11	중로1-19	일반 도로		건설제1985-399호 (1985.9.17.)	
변경	중로	1	51	20~21	집산도로	688 (15)	대로3-11	중로1-19	일반 도로			

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 지정에 따른 선형변경
중로1-18	중로1-18	· 폭원 및 연장 변경 - 폭원 20m → 26m - 연장 1,451m → 1,449m	· 정비구역 내 가감속차로 확보 따른 폭원 및 연장변경
중로1-51	중로1-51	· 선형변경	· 정비구역 지정에 따른 선형변경

다. 공원 설치계획

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계		2개소			-	증) 4,260	4,260		
신설	1	공원	소공원	선부동 1069번지 일원	-	증) 989	989		
신설	2	공원	소공원	선부동 1083번지 일원	-	증) 3,271	3,271		

라. 공원 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공원	· 신설(소공원) - 면적 : 0 → 989.0㎡ 증) 989.0㎡	· 정비계획수립 및 정비구역지정에 따른 공원시설 신설
②	공원	· 신설(소공원) - 면적 : 0 → 3,271.0㎡ 증) 3,271.0㎡	· 정비계획수립 및 정비구역지정에 따른 공원시설 신설

6. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한계획

도면표시 번호	가 구 번 호	획 지			비 고
		획지번호	위 치	면적(㎡)	
공동	1	①	선부동 1069번지 일원	10,089.0	공동주택
	1	②	선부동 1083번지 일원	27,517.0	공동주택

7. 공동이용시설 설치계획

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

8. 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	46,306.0	안산시 단원구 선부동 1083 일원	22	-	-	22	-	

9. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

■ 공동주택

가구 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
I	①,② (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