

재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의회의견 청취의 건(현대1차아파트구역)

의안 번호	9-514
----------	-------

제출년월일 : 2024. 8.12.

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안이유

- 현대1차아파트구역은 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 >

현대1차아파트구역 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경)도서

가. 정비예정구역 결정(변경)조서

구분	번호	정비예정 구역명	위치	사업 방식	면적(㎡)	용도 지역	용적률			건폐율	높이	수립 시기
							기준	허용	상한			
기정	2-7	현대1차 아파트	상록구 성포동 592-2	재건축	22,046	3종일반	230%	250%	280%	50%	-	2022
변경	2-7	현대1차 아파트	상록구 성포동 592-2	재건축	22,046.2	3종일반	230%	250%	280%	50%	-	2022

나. 정비예정구역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
2-7	현대1차 아파트	·정비예정구역의 면적 변경 - 22,046㎡ → 22,046.2㎡ 증) 0.2㎡	·토지대장을 근거로 정비예정구역 면적 변경

2. 정비구역 및 면적

가. 정비구역 결정조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	①	현대1차아파트 재건축 정비구역	상록구 성포동 592-2 일원	-	증) 22,046.2	22,046.2	

3. 용도지역·지구·구역 결정에 관한 계획

가. 용도지역 결정조서

구분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		22,046.2		22,046.2	100.0	
일반주거지역	제2종일반주거지역	22,046.2	감) 22,046.2	-	-	
	제3종일반주거지역	-	증) 22,046.2	22,046.2	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	현대1차아파트	상록구 성포동 592-2 일원	-	증) 22,046.2	22,046.2	

나. 지구단위계획구역 변경 사유서

구분	도면 번호	위 치	변경내용	변 경 사 유
신설	1	상록구 성포동 592-2 일원	· 신설 - 면적 : 22,046.2㎡	·정비구역 지정에 따른 체계적인 지구단위계획 수립을 위한 구역 신설

5. 토지이용계획

구 분		면 적 (㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계		22,046.2	100.0	
공동주택용지		20,087.0	91.1	
정비기반시설		1,959.2	8.9	
	공공시설	930.0	4.7	
	도로	1,029.2	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	6	25	보조 간선 도로	1,367. 16	대로1-6	대로1-6	일반 도로	-	경고 제2001-56호 (2001.4.13.)	
변경	대로	3	6	25~31	보조 간선 도로	1,367. 16 (99)	대로1-6	대로1-6	일반 도로	-	경고 제2001-56호 (2001.4.13.)	일부폭원 확폭
기정	중로	2	29	15	집산 도로	557	중1-36	중1-42	일반 도로	-	안산시고시제2001-34 호 (2001.5.16.)	
변경	중로	2	29	15~21	집산 도로	557 (80)	중1-36	중1-42	일반 도로	-	안산시고시제2001-34 호 (2001.5.16.)	일부폭원 확폭

주) ()는 정비구역 내 연장임

나. 도로 결정(변경)사유서

변경 전 도로명	변경 후 도로명	변경내용	변경사유
대로 3-6	대로 3-6	· 일부노선 폭원 변경 - 폭원 25m → 25~31m	· 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
중로 2-29	중로 2-29	· 일부노선 폭원 변경 - 폭원 15m → 15~21m	· 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장

다. 공공시설 설치계획

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계		1개소			-	증) 930	930		
신설	1	공공청사		상록구 성포동 592-2	-	증) 930	930		

라. 공공시설 결정 사유서

도면표시 번호	시설명	변경내용	변경사유
①	공공청사	· 공공청사 신설 - 면적 : 930㎡	· 재건축 정비계획 수립에 따른 공공청사 신설

7. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한계획

도면표시 번호	가 구 번 호	획 지			비 고
		획지번호	위 치	면적(㎡)	
공동	1	①	상록구 성포동 592-2	20,087	공동주택
공공	1	①	상록구 성포동 592-2	930	공공시설

8. 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	· 600세대 이상 1,000세대 미만 : 30명+(세대수 × 0.05)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, 1천점 이상의 도서관자료
	다함께돌봄 센터	500세대 이상	· 전용면적 66㎡ 이상, · 놀이공간 또는 활동실, 사무공간, 화장실, 조리공간
	합계	-	· 1,000세대 미만 : 세대수 × 2.5㎡
근린생활시설		-	· 전용면적 1,000㎡ 이상인 경우 하역장 설치
경비실		별도의 설치규정 없음	

9. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역면적(㎡)	위 치	정비개량계획(동)					비 고
		합 계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
22,046.2	상록구 성포동 592-2 일원	13	-	-	13	-	

10. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가. 공동주택

가구 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
1	① (공동주택)	용도	허용 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 건축법 시행령 별표1의 - 제2호 공동주택 중 아파트 ◦ 주택법 제2조의 - 제13조 부대시설 - 제14호 복리시설
			불허 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 이외의 용도 ◦ 교육환경 보호에 관한 법률 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
		건폐율	◦ 50% 이하
		용적률	◦ 280% 이하
		높 이	◦ 35층 이하
		건축한계선	◦ 대지경계선으로부터 3m
			◦ 대로변(예술광장1로, 향가울로, 성포로)으로부터 10m

주1) 허용용적률은 안산도시계획위원회 심의결과 통보시 조건부로 명기하여 통보하고, 사업승인시 사업승인권자가 조건내용 반영여부를 확인 후 승인

주2) 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제54조제4항에 의거 법적상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률의 50%를 국민주택규모 주택으로 건설하여 국토교통부장관, 시·도지사, 시장, 한국토지주택공사 등에게 공급할 경우 안산시 도시계획위원회 심의를 거쳐 법적상한용적률(300% 이하)까지 건축 가능

나. 공공시설

가구 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
1	① (공공시설)	용도	허용 <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)
			불허 <ul style="list-style-type: none"> ◦ 허용용도 이외의 용도 ◦ 교육환경 보호에 관한 법률 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
		건폐율	◦ 50% 이하
		용적률	◦ 200% 이하
		높 이	◦ 4층 이하