

# 안산시(대부동) 성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획 수립(안) 의견 청취의 건

의안 번호	9-559
----------	-------

제출년월일 : 2024. 9.30.

제 출 자 : 안 산 시 장

## ☐ 제안이유

- 안산시(대부동) 내 비시가화지역에서 무질서한 개발이 우려되는 지역을 대상으로 성장관리계획구역을 지정하여 난개발을 방지하고 계획적 개발을 유도하는 등 개발행위의 체계적인 관리방안을 마련
- 관련규정에 따른 성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획 수립(안)에 대하여 안산 시의회 의견을 청취하고자 하는 사항임

## ☐ 법적근거

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제75조의2 및 제75조의3

### 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제75조의2(성장관리계획구역을 지정 등)

- ② 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 **성장관리계획구역을 지정하거나** 이를 변경하려면 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 주민과 해당 **지방의회의 의견을 들어야 하며**, 관계 행정기관과의 협의 및 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ③ 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 의회는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수에게 의견을 제시하여야 하며, 그 기한까지 의견을 제시하지 아니하면 의견이 없는 것으로 본다.

제75조의3(성장관리계획의 수립 등)

- ④ **성장관리계획의 수립 및 변경에 관한 절차는 제75조의2제2항부터 제5항까지의 규정을 준용한다.** 이 경우 “**성장관리계획구역**”은 “**성장관리계획**”으로 본다.

## □ 성장관리계획 수립 배경 및 필요성

- 대부동 전체 46km<sup>2</sup> 중, ‘녹지지역’은 40.7km<sup>2</sup>(88%)
- 대부분의 개발행위 지역은 ‘자연·생산녹지지역’으로 33km<sup>2</sup>(72%)
- 인접한 영흥도, 화성시는 관리지역으로 전폐율이 40% 적용되나 대부동 녹지지역은 전폐율 20% 적용하고 있는 실정임
- 대부동 녹지지역은 개발 압력이 높아 무질서한 개발이 우려되는 지역으로 난개발 방지와 개발행위허가의 체계적 관리가 필요
- 구역 내 개발행위는 도시계획위원회 심의 면제 및 인센티브 부여 (전폐율 20% → 30%)로 계획적 개발 유도

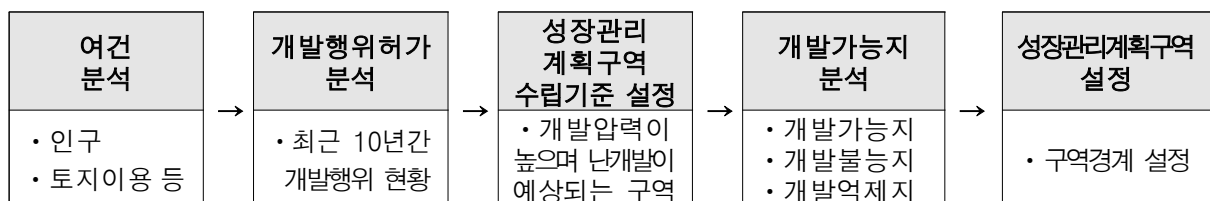
## □ 성장관리계획구역 지정 주요내용

- 성장관리계획구역 개요
  - 위치 : 경기도 안산시 단원구 대부동 일원 (녹지지역 22개소)
    - 법정동 : 대부북동, 대부동동, 대부남동, 선감동
  - 면적 : 9.2km<sup>2</sup> (대부동 자연·생산녹지지역 중 약 28%)
    - 해안경관형 21개소 8.87km<sup>2</sup> / 성장관리형 1개소 0.33km<sup>2</sup>
- 성장관리계획구역 선정 기준·절차

### <구역 지정기준>

- 대부동 해안가 특화경관 및 수변경관 형성이 필요한 지역
  - 대상지 : 특화경관지구 지정지역 및 인접지, 해안가 주요 관광거점 등
- 도시계획 재정비 시 개발행위 규제가 완화되어 계획적관리 필요 지역
  - 대상지 : 생산녹지지역에서 자연녹지지역으로 용도가 완화되는 지역 및 인접지, 경관지구 조정 예정지역

### <구역 대상지 지정 절차>



### <구역 대상지 중, 개발불능지 등 제척 기준>

- 생태자연도 1등급, 임상도 5등급 이상인 지역, 자연경관지구
- 표고 30m 이상, 경사 20도 이상인 지역
- 취락지구, 지구단위계획 등 도시계획 수립 지역

### <도시계획 재정비 시, 용도지역·용도지구 지정 및 변경 현황>

- 용도지역 변경 현황
  - 생산녹지지역 → 자연녹지지역 변경 (25개소, 3,237,976㎡)
- 용도지구 지정 및 변경 현황
  - 특화경관지구 신설(폐염전) (23개소, 3,086,089㎡)
    - ※ 용도지역 변경 현황 면적과 중첩되는 구역임
    - ※ 기존 특화경관지구 현황 : 13개소, 4,161,935㎡
  - 특화경관지구 확장 (1개소, 303,254㎡)
  - 자연경관지구 부분 해제 (1개소, 221,332㎡)

### <구역 대상지 선정 결과>

- 성장관리계획구역 지정 면적 : 9.2km<sup>2</sup> [(①+②+③)-④]
- ① 기존 해안가 특화경관지구 : 4.16km<sup>2</sup>
- ② 용도지역 변경 및 지구 신설·변경 : 3.76km<sup>2</sup>
- ③ 특화경관지구 및 용도변경지역과 인접하여 관리가 필요한 지역 : 2.73km<sup>2</sup>
- ④ (제척구역) 개발불능지 등 : 1.45km<sup>2</sup>

## □ 성장관리계획 수립 주요내용

### ○ 기반시설(도로)계획에 관한 사항

- 개발규모에 따른 도로 폭 확보기준 (의무)

성장관리계획구역 내	대지면적	도로 폭
개발규모에 따른 도로 폭 확보기준	2,500㎡ 미만	4m이상
	2,500㎡ ~ 5,000㎡미만	6m이상
	5,000㎡ 이상	8m이상

○ 대지 및 건축물의 용도·건폐율계획에 관한 사항

- 대지 개발규모(의무)

- 대지의 최소 규모는 200㎡ 이상
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제55조 제1항에 따라 개발행위의 규모가 1만㎡ 이상인 경우 도시계획위원회 자문을 거쳐야 함

- 건축물의 용도계획(의무·권장)

- 건축물 용도의 분류

구분	내용
권장용도	국토계획법 및 안산시 도시계획조례 상 당해 용도지역 안에서 건축 가능한 용도 중 구역에 입지를 유도하는 용도
허용용도	국토계획법 및 안산시 도시계획조례 상 당해 용도지역 안에서 건축 가능한 용도 중 본 계획에서 정한 불허용도를 제외한 용도로서, 구역에 한하여 적용됨
불허용도	구역 내 건축할 수 없는 용도

· 성장관리계획구역 유형 구분

유 형	구분기준	면적(㎢)
합 계		
성장관리형 (1개소)	· 건축물 용도 순화 및 저층주택 중심 쾌적한 정주환경 조성지역	0.33
해안경관형 (21개소)	· 경관이 우수한 지역 또는 경관형성 유도가 필요한 지역 (근린생활시설 및 관광기능 정비 및 집적화가 필요한 지역)	8.87

· 유형별 건축물 용도(자연녹지지역)

유형명	구분	건축물 용도
성장관리형	권장용도	「건축법 시행령」 별표1(이하 '별표1'이라 한다) · 별표1 제1호의 단독주택(나목 다중주택 제외) · 별표1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원, 변전소 제외) · 별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중, '가(공연장 등), 아(휴게음식점 등), 자(일반음식점), 카(학원 등), 타(독서실 등), 파(테니스장 등), 하(금융업소 등)'
	허용용도	권장용도 및 불허용도를 제외한 법 및 조례에 따라 허용하는 용도

유형명	구분	건축물 용도
해안경관형	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>·권장 및 허용용도 외 용도</li> <li>·별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소</li> <li>·별표1 제17호의 공장</li> <li>·별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함) 도료류 판매소 제외)</li> <li>※ 조례 제28조 및 제29조에 따라 경관지구 내 불허하는 용도는 권장 및 허용용도에도 불구하고 불허함</li> </ul>
	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>·별표1 제1호의 단독주택(나목 다중주택 제외) (단 다가구주택은 4호 이하일 것)</li> <li>·별표1 제3호의 제1종근린생활시설</li> <li>·별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중, '가(공연장 등), 아(휴게음식점 등), 자(일반음식점), 파(테니스장 등)'</li> <li>·별표1 제5호의 문화 및 집회시설</li> <li>·별표1 제15호의 숙박시설 중 「관광진흥법」 제15조에 따라 사업계획 승인을 받은 관광숙박시설</li> <li>·별표1 제27호의 관광휴게시설</li> <li>·별표1 제29호의 야영장 시설</li> </ul>
	허용용도	·권장용도 및 불허용도를 제외한 법 및 조례에 따라 허용하는 용도
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>·권장 및 허용용도 외 용도</li> <li>·별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소</li> <li>·별표1 제17호의 공장</li> <li>·별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(주유소, 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비 포함) 도료류 판매소 제외)</li> <li>·별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설(같은 호 마목, 바목, 사목은 제외)</li> <li>·별표1 제22호의 자원순환관련시설</li> <li>·별표1 제26호의 묘지 관련 시설</li> <li>·별표1 제28호의 장례시설</li> <li>※ 조례 제29조에 따라 특화경관지구 내 불허하는 용도는 권장 및 허용용도에도 불구하고 불허함</li> </ul>

· 유형별 건축물 용도(생산녹지지역)

유형명	구분	건축물 용도
성장관리형	권장용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1(이하 '별표1'이라 한다)</li> <li>·별표1 제1호의 단독주택(나목 다중주택 제외)</li> <li>·별표1 제3호의 제1종근린생활시설(안마원, 변전소 제외)</li> <li>·별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중, '가(공연장 등), 아(휴게음식점 등), 자(일반음식점), 카(학원 등), 타(독서실 등), 파(테니스장 등), 하(금융업소 등)'</li> </ul>
	허용용도	·권장용도 및 불허용도를 제외한 법 및 조례에 따라 허용하는 용도

유형명	구분	건축물 용도
해안경관형	불허용도	·권장 및 허용용도 외 용도 ·별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중 제조업소 ·별표1 제17호의 공장 ·별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(액화석유가스 충전소 제외) ※ 조례 제28조 및 제29조에 따라 경관지구 내 불허하는 용도는 권장 및 허용용도에도 불구하고 불허함
	권장용도	·별표1 제1호의 단독주택(나목 다중주택 제외) (단 다가구주택은 4호 이하일 것) ·별표1 제3호의 제1종근린생활시설 ·별표1 제4호의 제2종근린생활시설 중, '가(공연장 등), 아(휴게음식점 등), 자(일반음식점), 파(테니스장 등)' ·별표1 제5호의 문화 및 집회시설 중, '집회장으로서 제2종 근생에 해당하지 않는 것, 전시장' ·별표1 제29호의 야영장 시설
	허용용도	·권장용도 및 불허용도를 제외한 법 및 조례에 따라 허용하는 용도
	불허용도	·권장 및 허용용도 외 용도 ·별표1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 제조업소 ·별표1 제17호의 공장 ·별표1 제19호의 위험물저장 및 처리시설(액화석유가스 충전소 제외) ·별표1 제21호의 동물 및 식물관련시설(같은 호 마목, 바목, 사목은 제외) ※ 조례 제29조에 따라 특화경관지구 내 불허하는 용도는 권장 및 허용용도에도 불구하고 불허함

## - 건폐율 계획(의무·권장)

- 기준 건폐율에서 최대 완화할 수 있는 상한 건폐율 기준

구 분	건폐율(%)	
	기 준	상 한
자연녹지지역	20	30
생산녹지지역	20	30

- 건폐율 인센티브 항목 및 완화내용·기준

구 분	완화항목		완화내용	비 고
기반시설 계획	도로개설	개발규모에 따른 도로 폭원이 확보되는 경우(폭 6m 이상)	3%	권장 또는 의무
	도로 기부채납 (무상귀속 포함)	개발규모에 따른 도로를 기부 채납(무상귀속 포함)하는 경우	3%	권장
건축물 계획	권장용도 준수		2%	권장
	건축물 배치 준수		2개 사항 충족 시 1% 3개 사항 충족 시 2%	권장
	건축물 형태(지붕) 준수			
	건축물 색채 준수			

○ 건축물의 배치·형태·색채·높이계획에 관한 사항

- 건축물의 배치(권장)

- 건축물의 주된 벽면이 전면도로와 나란하게 배치 등

- 건축물의 형태(권장)

- 단독주택의 지붕 : 경사지붕(박공형) 설치
- 단독주택 외 건축물의 지붕 : 평지붕·옥상녹화 설치

- 건축물의 색채(권장)

- 「안산시 기본경관계획」의 색채경관 가이드라인을 준용

- 건축물의 높이(의무)

- 건축물의 높이는 3층 이하로 제한

○ 공지 확보 및 조성에 관한 사항

- 전면공지 확보기준(의무)

- 전면공지는 도로경계로부터 대지 안쪽으로 2m 이상 확보

- 전면공지 조성기준(의무)

- 전면공지에는 공작물, 담장, 계단, 주차장 등 통행에 지장을 주는 시설물 설치 제한

- 해안가 보행통로(공지)에 관한 사항(권장)

- 해안가와 접한 대지는 전면도로로부터 해안가로 보행이 가능한 폭 2m 이상의 보행통로(공지) 확보
- 해안가 보행통로에는 공작물 등 통행에 지장을 주는 시설물 설치 제한

○ 환경관리계획에 관한 사항

- 환경 입지기준(의무)

- 「안산시 도시계획조례」 제16조(일반적인 개발행위허가의 기준)에 따라 표고, 경사, 입목축적 등 기준에 부합하여야 함

- 옹벽 등 구조물 안정 및 사면안정 대책(의무)

- 「안산시 도시계획조례」 제18조(토지의 형질변경시 안전조치)에 따라

옹벽 등 구조물과 사면안정에 대한 안전조치를 준수하여야 함

- 환경영향저감대책 수립기준(의무)

- 다음의 경우, 주변 환경 영향을 최소화하기 위한 환경영향저감대책을 수립하여야 함

- (1) 4차로 이상 도로에 접하여 정온시설을 개발하거나, 기 입지한 정온시설에 접하여 부지를 개발할 때 방음벽, 차폐형 식재 또는 저소음 노면 설치

〈정온시설 : 「소음·진동관리법 시행규칙」 별표5〉

- 「의료법」에 따른 종합병원
- 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교
- 「도서관법」에 따른 공공도서관
- 「의료법」에 따른 요양병원 중 100개 이상의 병상을 갖춘 노인을 대상으로 하는 요양병원
- 「영유아보육법」에 따른 보육시설 중 입소규모 100명 이상인 보육시설

- (2) 창고, 위험물저장 및 처리시설, 자원순환시설, 주차장을 조성하는 경우 대지 경계에는 차폐 조경 또는 디자인 펜스 등을 설치

- (3) 산지를 개발할 때는 절·성토가 완료된 공사면의 사면안정, 토사유출 방지를 위해 사면안정을 확보할 수 있는 공법 및 충분한 배수시설 설치 또는 식생녹화 설치

○ 경관계획에 관한 사항

- 경관계획 기준(권장)

- 「안산시 기본경관계획」의 경관가이드라인을 준용

- 구조물(옹벽) 경관 기준(권장)

- 옹벽 전면부 녹화를 고려한 옹벽 설치
- 옹벽 소단부는 관목으로 식재, 옹벽 하단부 경계로부터 0.5m 이내 공간은 관목 또는 덩굴식물 및 지피식물 식재

□ 추진경위 및 향후계획

○ 추진경위

- 용역 착수(대부동 종합발전계획) : 2023. 6. 7.
- 용역 중간보고 및 주민설명회 개최 : 2023.11.20.
- 장소 : 대부문화센터 / 인원 : 관계공무원 및 지역주민 등 약 120명



- 용역 중간보고(2차) : 2024. 7. 8.
- 장소 : 안산시청 제1회의실 / 인원 : 관계공무원 약 34명
- 성장관리계획(안) 도시계획위원회 자문 : 2024. 7.24.

**<도시계획위원회 자문 결과>**

- ① 국토환경성 평가등급 적용 방향성 검토
- ② 1만㎡ 미만 소규모 지역 제척 시 연접한 부분을 포함시키는 방안 검토하여 제시
- ③ 관광형에는 관광 관련시설만 허용하는 등 명칭에 부합하는 건축물 용도계획 수립
- ④ 관광형의 명칭을 성장관리계획 수립 취지가 반영되도록 조정 검토
- ⑤ 필지의 최소 규모, 최대 규모에 대해 검토
- ⑥ 도로 폭 6m와 8m 기준에 관하여 8m로 개설 시 완화 방안 검토하여 제시
- ⑦ 이미 기반시설이 구축되어 인센티브를 적용받지 못하는 경우에 대한 방안 검토
- ⑧ 기존 난개발지역에 대한 조사 및 대응계획 검토하여 제시
- ⑨ 성장관리계획과 연계하여 건축 기본경관계획 수립 시 색채계획도 검토하여 제시
- ⑩ 성장관리계획구역 내 스카이라인을 고려한 층수 제한 사항 검토
- ⑪ 인센티브 사항 추가 검토(특화경관지구 내, 관광숙박시설의 층수 완화, 용적률 완화, 옥상녹화 등 지붕형태)

- 도시계획위원회 자문 반영여부 검토 및 계획(안) 조정: 2024. 8.~9.
- 성장관리계획구역 및 계획(안) 주민열람·공고 : 2024.9.27. ~10.11.

○ **향후계획**

- 관계기관(부서) 협의 : 2024. 9.~10.
- 시의회 의견청취 : 2024. 10.
- 도시계획위원회 심의 : 2024. 11.
- 성장관리계획구역 지정 및 성장관리계획 수립 고시 : 2024. 12.

**<붙임>**

1. 안산시(대부동) 성장관리계획구역 지정 및 계획 수립(안) 열람·공고문 1부.
2. 성장관리계획구역 지정(안) 1부.
3. 성장관리계획 시행지침(안) 1부.