

# 팔곡일동1구역 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)을 위한 의견 청취의 건

의안 번호	9-666
----------	-------

제출년월일 : 2025. 1. .

제 출 자 : 안 산 시 장

## ☐ 제안사유

- 대상지는 2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획에 정비예정구역으로 지정된 구역으로 노후한 주거지역의 정비 및 주거환경 개선을 위해 안산시 고시 제2012-22호(2012.03.16.)로 지정 고시된 구역이나,
- 이후 장기간 사업진행이 되지 않아 금번 정비계획 변경을 통해 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획을 적용하여 용도지역 변경, 토지이용계획 변경 및 용적률 완화 등 원활한 정비사업을 추진하고자 하는 사항으로 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라, 시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함

## ☐ 주요내용

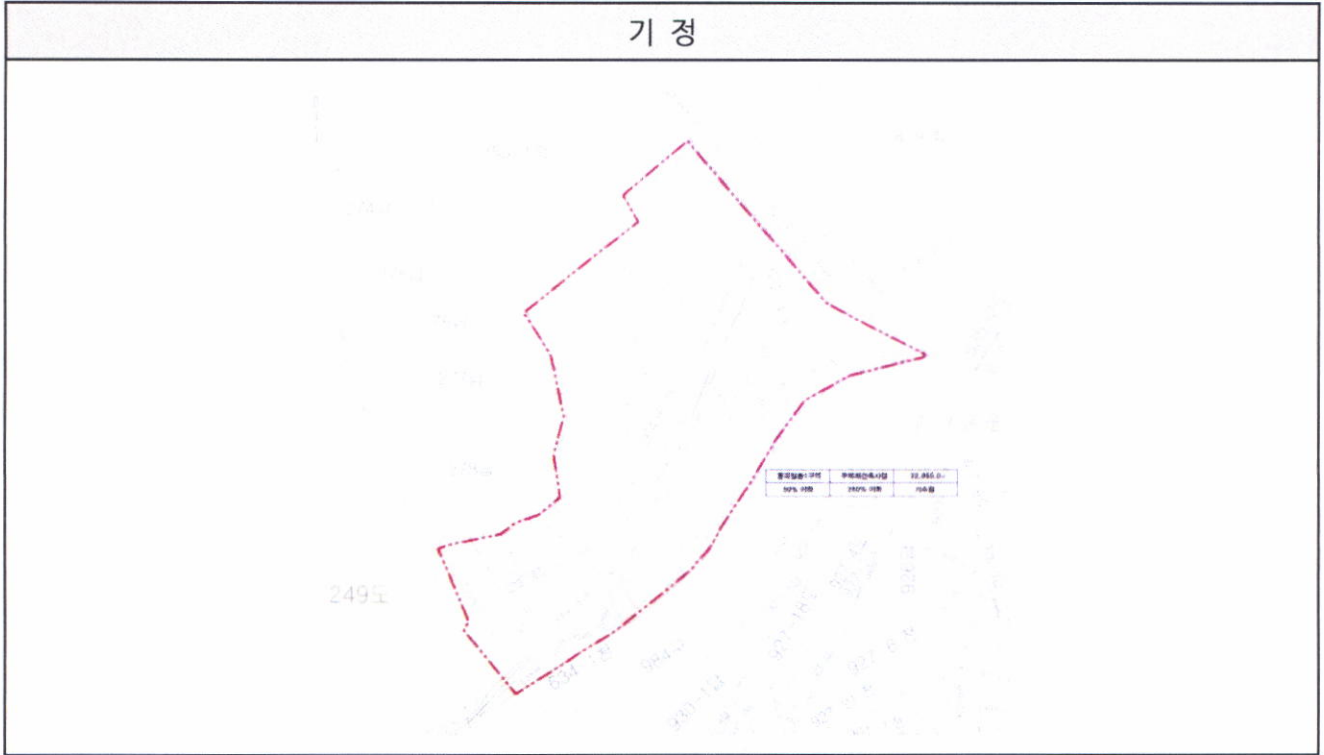
### 가. 2030 안산시 도시 및 주거환경정비기본계획

구분	번호	정비예정 구역명	위치	사업방식	면적(m <sup>2</sup> )	건폐율	상한 용적률	층수	단계별계획	
									수립시기	단계
기정	-	팔곡일동 1구역	팔곡일동 264-5번 지 일원	주택 재건축	22,865.0	50% 이하	260% 이하	-	기수립	1단계

※ 안산시 도시 및 주거환경정비기본계획을 반영하여 추가용적률(상한용적률의 규정에도 불구하고 추가로 부여되는 용적률)은 최대 20%p까지 부여함

< 정비예정구역도 >

기 정



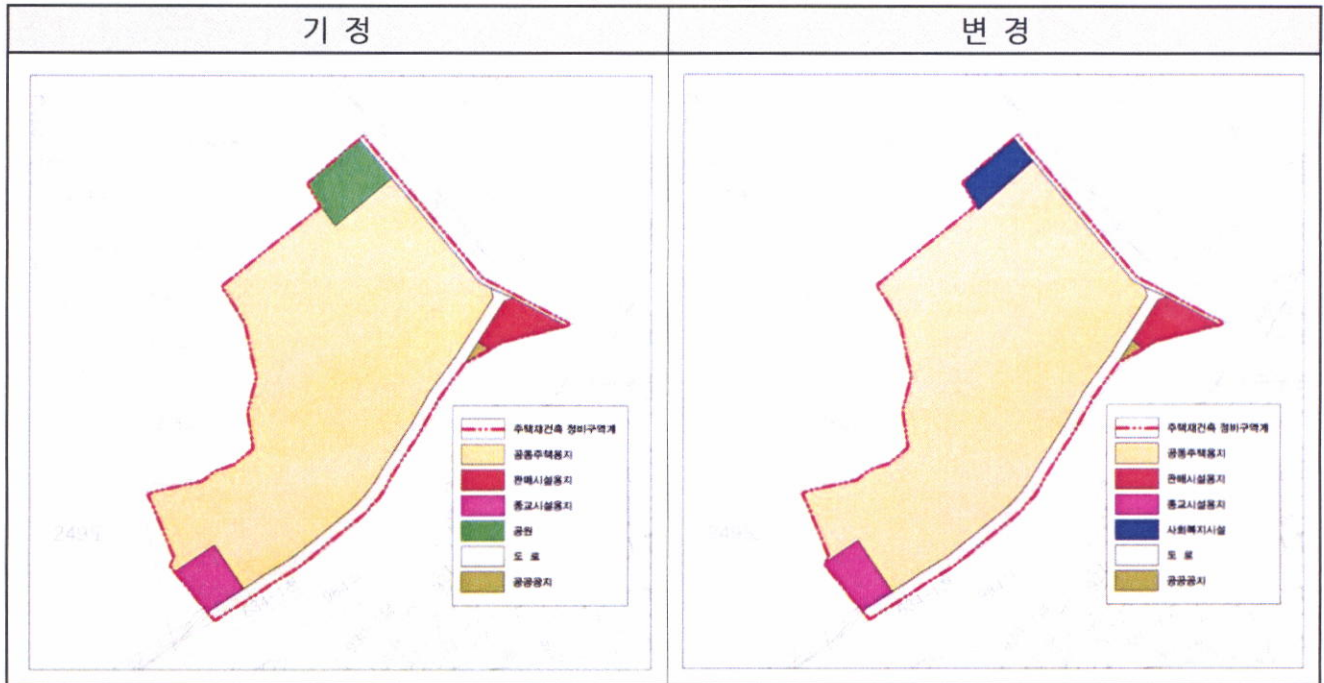
나. 정비계획 결정조서

1) 토지이용계획

- 효율적인 토지이용계획을 위해 기 결정된 공원을 폐지하고 관련부서 협의를 통해 사회복지시설을 신설함

구 분	기 정		증 감	변 경		비 고
	면적 (㎡)	구성비(%)		면적 (㎡)	구성비(%)	
합 계	22,865.0	100.0	-	22,865.0	100.0	-
공동주택용지	18,711.0	81.8	증) 412.0	19,123.0	83.6	-
판매시설용지	579.0	2.5	-	579.0	2.5	-
종교시설용지	661.0	2.9	-	661.0	2.9	선형변경
정비기반시설	2,914.0	12.8	감) 412.0	2,502.0	11.0	-
공원	1,019.0	4.5	감) 1,019.0	-	-	-
사회복지 시설	-	-	증) 607.0	607.0	2.7	-
도로	1,847.0	8.1	-	1,847.0	8.1	-
공공공지	48.0	0.2	-	48.0	0.2	-

〈 토지이용계획(안)도 〉



2) 도시계획시설 설치에 관한 계획 총괄

구분	위 치	면적(m <sup>2</sup> )		내 용
		기정	변경	
도로	—	1,847.0	1,847.0	—
공원	팔곡일동 266-1번지 일원	1,019.0	—	• 소공원 폐지
공공 공지	건건동 632-22번지 일원	48.0	48.0	—
사회 복지 시설	팔곡일동 266-1번지 일원	—	607.0	• 사회복지시설 신설
합 계		2,914.0	2,502.0	• 구역면적의 11.0%



### 3) 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항(변경)

#### ■ 기정

도면표시 번 호	획지	위치	면적(㎡)	비고
-	I	1	18,711.0	공동주택용지
		2	579.0	판매시설용지
		3	661.0	종교시설용지
	II	1	1,019.0	공원 (기부채납)
	III	1	48.0	공공공지 (기부채납)
	IV	1	412.0	도로 (기부채납)
		2	1,435.0	

#### ■ 변경

도면표시 번 호	획지	위치	면적(㎡)	비고
-	1	팔곡일동 264-5번지 일원	19,123.0	공동주택용지
	2	건건동 632-23번지 일원	579.0	판매시설용지
	3	건건동 632-22번지 일원	661.0	종교시설용지 (선형변경)
	4	팔곡일동 266-1번지 일원	607.0	사회복지시설 (기부채납)
	5	팔곡일동 279-4번지 일원	48.0	공공공지 (기부채납)
	-		1,847.0	도로 (기부채납)

#### 4) 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정 조서(변경)

##### ■ 기정

도면 번호	위치	구분		계획내용
①	I-1	용도	허용용도	• 공동주택(공동이용시설 및 부대복리시설 포함)
			불허용도	• 허용용도 이외의 시설 • 관계법령에서 정하는 금지시설
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 225% 이하
		높이		• 최고 75m 이하 (최고 25층 이하)
		건축선		• 건축한계선(보행환경 및 가로공간 확보를 위한 건축물 후퇴) - 대지경계선으로 3m확보
①	I-2	용도	허용용도	• 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시설소 및 단란주점 제외), 종교시설, 판매시설
			불허용도	• 허용용도 이외의 시설 • 관계법령에서 정하는 금지시설
		건폐율		• 70% 이하
		용적률		• 800% 이하
		높이		• 60m이하 (15층 이하)
		건축선		-
①	I-3	용도	허용용도	• 종교시설
			불허용도	• 허용용도 이외의 시설
		건폐율		• 60% 이하
		용적률		• 230% 이하
		높이		• 20m이하 (5층 이하)
		건축선		-

## ■ 변경

도면 번호	위치	구분	계획내용
①	1	용도	허용용도 • 공동주택(공동이용시설 및 부대복리시설 포함)
			불허용도 • 허용용도 이외의 시설 • 관계법령에서 정하는 금지시설
		건폐율	• 50% 이하
		용적률	• 280% 이하 ※ 상한용적률 260% 및 추가용적률 20% 가산
		높이	• 90m이하 (29층 이하)
		건축선	• 건축한계선(보행환경 및 가로공간 확보를 위한 건축물 후퇴) - 대지경계선으로 3m확보
①	2	용도	허용용도 • 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시술소, 단란주점 및 제조업소(공방은 가능) 제외), 종교시설, 판매시설
			불허용도 • 허용용도 이외의 시설 • 관계법령에서 정하는 금지시설
		건폐율	• 70% 이하
		용적률	• 800% 이하
		높이	• 60m이하 (15층 이하)
		건축선	-
①	3	용도	허용용도 • 종교시설 • 건축법시행령 별표1 제1종 근린생활시설 중 나목 ※ 근린생활시설은 안산 신도시2단계 지구단위계획 시행지침을 준수하며, 연면적 130㎡이하로써 증별 바닥면적의 20% 범위내로 한정
			불허용도 • 허용용도 이외의 시설
		건폐율	• 50% 이하
		용적률	• 260% 이하
		높이	• 20m이하 (5층 이하)
		건축선	-
①	4	용도	허용용도 • 사회복지시설 • 노유자시설 • 도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙 제109조에 따른 편의시설
			불허용도 • 허용용도 이외의 시설
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 250% 이하
		높이	-
		건축선	-

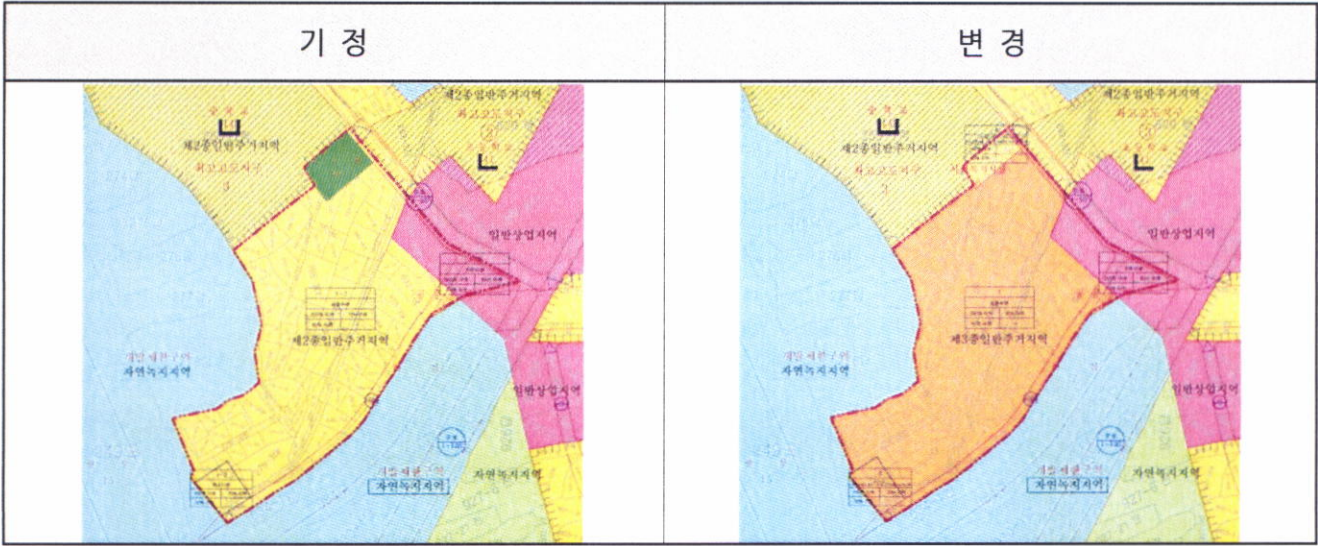
※ 공동주택용지의 용적률은 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획의 용적률 기준에 따라 기반시설 제공에 따른 용적률 260%이하(상한용적률)를 적용하고, 추가용적률로 최대20%(21.8%)를 가산함

- 추가용적률 항목 : 친환경건축물 및 에너지절감형 건축물 13.8%, 소형분양주택건립 8%

※ 추가용적률 부여방법은 사업시행계획인가시 인가권자가 반영여부를 확인 후 최종 승인(용적률 적용)

※ 공동주택용지는 세대당 주차대수 비율을 135%이상 의무 설치



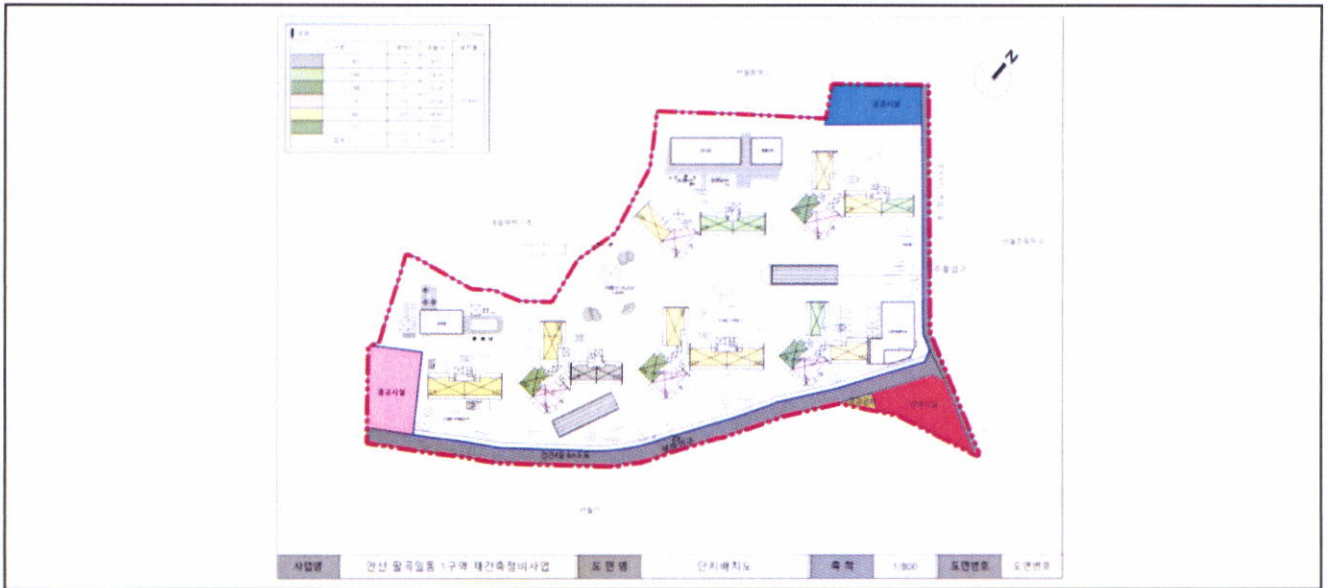


5) 건축계획 변경

구 분		변 경	비 고
대지면적		22,865.0㎡	-
건축면적		4,599.34㎡	-
연면적	지상층	53,541.83㎡	-
	지하층	38,389.71㎡	-
	소계	91,931.54㎡	-
건폐율		24.05%	-
용적율		279.99%	-
주차대수		733대	세대당 135%이상 설치
규 모		지하3층, 지상 29층	-

< 계획세대수 및 건축배치(안)도 >

변 경	
구 분	세대수
20평형(49Type)	52
24평형(59Type)	164
29평형(74Type)	110
33평형(84Type)	207
42평형(101Type)	2
합 계	535



## □ 검토의견

- 팔곡일동1구역 주택재건축정비계획은 기존 상위계획인 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 수립되었으나 사업이 적시에 진행되지 않고 지체되었음
- 현재 다시 추진하여 새로이 수립된 「2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획」에 따라 종상향과 공공시설 기부채납 등의 내용을 담아 주택용지 용적률 280%이하, 건폐율 50%이하로서 정비기본계획에 **적합**하여, 관련부서와 유관기관 협의 및 주민공람을 실시하였으며 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시의회 의견을 청취하고자 하는 사항임



## 팔곡일동1구역 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)의 건에 대한 도시환경위원회 의견

“팔곡일동1구역 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(변경)을 위한 의견 제시의 건”에 대하여 다음과 같이 도시환경위원회에서 의견을 제시함.

- 금번 정비계획 변경으로 인해 공공시설 기부채납 계획 중 당초 소공원 부지가 사회복지시설로 변경됨에 따라 세부용도 등 구체적인 계획 수립과정에서 실 사용 주민들의 의견을 적극 수렴해 사용자 중심의 시설 건립계획이 수립되도록 하고, 시설물 관리부서의 의견 또한 사전에 적극 반영하여 건립 이후 과도한 운영예산의 투입 등의 문제가 발생하지 않도록 사전 준비에 철저를 기하기 바람.
- 아울러, 공공시설 기부채납 항목 중 도로 부지와 관련해선 해당 지역이 초·중·고등학교가 밀집 위치하고 있는 곳임을 감안하여, 향후 건축심의 및 실시계획인가 과정에서 학생들의 통행 안전 확보를 위한 남산평길의 충분한 보도 폭 확보와 안전휀스 설치가 확행될 수 있도록 하기 바람.
- 또한, 주택과는 관내 재건축사업 추진 과정에서 사업구역 내 기존 주민들이 재건축 이후의 거주지 이동에 대한 현황데이터를 수집·관리하여 우리시 인구문제 대응의 기초자료로 활용할 수 있도록 노력하기 바람.