

# 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의견 청취의 건(성포예술인)

의안 번호	9-831
----------	-------

제출년월일 : 2025. 8.12.

제 출 자 : 안 산 시 장

## 제안이유

- 성포예술인구역은 30년 이상 노후·불량한 공동주택지로서 2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(안산시 고시 제2006-77호)상 재건축 정비예정구역으로 지정됨.
- 국토교통부고시(제2023-9호) 주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준에 따른 안전진단 결과 “재건축(E등급)”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 : 2025. 7. 9. ~ 2025. 8. 8.(31일간)
- 정비기본계획(안) 요약서 1부.(별첨)

< 붙임 1 >

## 성포예술인 재건축 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(%)			건폐 율 (%)	높이	수립 시기
							기준	허용	상한			
기정	2-13	성포예술인	상록구 성포동 583번지 일원	재건축	71,800	3종 일반	230	250	280	50	-	2023
변경	2-13	성포예술인	상록구 성포동 583번지 일원	재건축	71,852.5	3종 일반	230	250	280	50	-	2023

나. 정비예정구역 결정(변경)사유서

도면 표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
2-13	성포예술인	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비예정구역의 면적변경 - 71,800㎡ → 71,852.5㎡ (증) 52.5㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지대장을 근거로 정비예정구역 면적 변경</li> </ul>

2. 정비구역 결정에 관한 사항

가. 정비구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	성포예술인 재건축 정비구역	상록구 성포동 583번지 일원	-	증) 71,852.5	71,852.5	-

나. 정비구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적 (㎡)	결정사유
신설	-	상록구 성포동 583번지 일원	71,852.5	<ul style="list-style-type: none"> <li>2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역으로 반영되었고, 안전진단결과 '재건축' 판정으로 체계적인 정비계획 수립을 위하여 정비구역으로 지정하고자 함</li> </ul>

3. 용도지역·지구·구역 변경에 관한 사항

가. 용도지역

1) 용도지역 결정(변경) 조서 (변경없음)

구분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		71,852.5	-	71,852.5	100.0	-
주거지역	제3종일반주거지역	증) 71,852.5	-	71,852.5	100.0	-

나. 용도지구 (해당없음)

4. 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	성포예술인	성포동 583번지 일원	-	증) 71,852.5	71,852.5	-	-

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	위치	변경내용	변경사유
신설	-	성포동 583번지 일원	<ul style="list-style-type: none"> <li>신설</li> <li>- 면적 : 71,852.5㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역 지정에 따른 체계적인 지구 단위계획수립을 위한 구역 신설</li> </ul>

5. 토지이용계획

구분	면적 (㎡)	구성비(%)	비고
합계	71,852.5	100.0	
공동주택용지	66,058.2	91.9	
정비기반시설	5,794.3	8.1	
공원	4,900.0	6.8	
도로	894.3	1.3	

6. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기점	종점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	1	25~30	보조간선 도로	4,789.0	중1-50	중1-42	일반도로	종합운동장	건고 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	대로	3	1	25~30	보조간선 도로	4,789.0 (300)	중1-50	중1-42	일반도로	종합운동장	건고 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부폭원 확폭

주) ( )는 정비구역 내 연장임

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로3-1	대로3-1	• 정비구역 내 일부노선 3m 확폭	• 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(m <sup>2</sup> )			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
신설	A	공원	가로공원	성포동 583번지 일원	-	증) 4,900.0	4,900.0	-	-

나) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	공원명	변경내용	변경사유
A	공원	• 신설 - 면적 : 4,900.0m <sup>2</sup>	• 재건축 정비계획 수립에 따른 공원 신설

7. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 계획

가. 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정(변경) 조서

도면표시번호	가구번호	획 지		비고
		위치	면적(㎡)	
A-1	-	상록구 성포동 583번지 일원	66,058.2	공동주택 및 부대복리시설

8. 공동이용시설 설치계획

구 분	설치계획	설치기준	
관리사무소	200㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 10㎡ + (세대수 - 50) × 0.05㎡ = 88㎡</li> <li>• 100㎡ 초과시 100㎡로 설치가능</li> </ul>	
주민공동시설	경로당	250㎡	• 50㎡ + (세대수 × 0.1㎡) = 211㎡
	어린이놀이터	2,000㎡	• 500㎡ + (세대수 × 0.7㎡) = 1,627㎡
	어린이집	400㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,000세대 이상 : 80명 이상</li> <li>• 영유아 1명당 4.29㎡(영유아보육법)</li> </ul>
	주민운동시설	500㎡	• 체육시설을 설치하는 경우 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것
	작은도서관	180㎡	• 33㎡ 이상, 1천점 이상의 도서관자료
	다함께돌봄센터	100㎡	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 최소 66㎡ 이상</li> <li>• 놀이공간 또는 활동실, 사무공간, 화장실, 조리공간</li> </ul>
	커뮤니티시설	1,150㎡	• 피트니스센터, 주민회의소
	합계	4,580㎡	• 1,000세대 이상 : 500㎡ + (세대수 × 2㎡) = 3,720㎡
근린생활시설	22,000㎡	• 기존 상가면적 준용	
경비실	50㎡	• 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	71,852.5	성포동 583번지 일원	17	-	-	17	-	-

## 10. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

### 가. 공동주택용지

가구번호	위치	구분	계획내용
1	성포동 583번지 일원	용도	허용 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 「건축법 시행령」 별표1의               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제2호 공동주택 중 아파트</li> </ul> </li> <li>• 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제6조의               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1항 제1호 부대시설, 제2호 복리시설</li> </ul> </li> </ul>
			불허 <ul style="list-style-type: none"> <li>• 허용용도 이외의 용도</li> <li>• 교육환경 보호에 관한 법률 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설</li> </ul>
		건폐율	• 50% 이하
		용적률	• 280% 이하
		높이	• 38층 이하
		건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지경계선으로부터 3m</li> <li>• 화랑로, 성포로변으로부터 13m, 성포로(종속구간)부터 6m</li> <li>• 건축한계선에 의한 전면공지의 조성에 관한 사항은 정비계획에 따르며, 전면공지에는 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음</li> </ul>

주1) 「2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 상 제3종일반주거지역은 기준용적률 230%, 향후 사업시행시 인센티브 항목을 적용할 경우 허용용적률은 최대 20%까지 부여하는 조건으로 상한용적률 280% 이하로 계획 수립