

재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의견 청취의 건(월피연립1)

| | |
|----------|-------|
| 의안 번호 | 9-832 |
|----------|-------|

제출년월일 : 2025. 8.12.

제 출 자 : 안 산 시 장

제안이유

- 월피연립1구역은 30년 이상 노후·불량한 공동주택지로서 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획(안산시 고시 제2023-20호)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. 23.(46일간)
※재공람 : 2025. 7. 23. ~ 2025. 8. 23.(30일간)
- 정비기본계획(안) 요약서 1부.(별첨)

< 붙임 1 >

월피연립1 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)

1. 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획 결정(변경)도서 (변경없음)

| 구분 | 번호 | 정비예정 구역명 | 위치 | 사업 방식 | 면적(㎡) | 용도 지역 | 용적률 | | | 건폐 율 | 높이 | 수립 시기 |
|----|----|----------|------------|-------|--------|-------|------|------|------|------|----|-------|
| | | | | | | | 기준 | 허용 | 상한 | | | |
| 신설 | 4 | 월피연립1 | 월피동 443 일원 | 재건축 | 15,866 | 2종일반 | 210% | 230% | 250% | 60% | - | 2022 |

2. 정비구역 결정에 관한 사항

가. 정비구역 결정 조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 구역명 | 위치 | 면적 (㎡) | | | 비고 |
|----|---------|----------------|--------------|--------|-----------|--------|----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | |
| 신설 | - | 월피연립1 재건축 정비구역 | 월피동 443번지 일원 | - | 증) 15,866 | 15,866 | - |

나. 정비구역 결정 사유서

| 구분 | 도면표시 번호 | 위치 | 면적 (㎡) | 결정사유 |
|----|---------|------------------|--------|---|
| 신설 | - | 상록구 월피동 443번지 일원 | 15,866 | <ul style="list-style-type: none"> 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역으로 반영되었고, 안전진단 결과 ‘재건축’ 판정으로 체계적인 정비계획 수립을 위하여 정비구역으로 지정하고자 함 |

3. 용도지역·지구·구역 변경에 관한 사항

가. 용도지역

1) 용도지역 결정(변경) 조서

| 구분 | | 면적 (㎡) | | | 구성비(%) | 비고 |
|------|-----------|--------|-----------|--------|--------|----|
| | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 합계 | | 15,866 | - | 15,866 | 100.0 | - |
| 주거지역 | 제1종일반주거지역 | 15,866 | 감) 15,866 | - | - | - |
| | 제2종일반주거지역 | - | 증) 15,866 | 15,866 | 100.0 | - |

2) 용도지역 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 위치 | 용도지역 | | 면적 (㎡) | 용적률 (%) | 결정(변경) 사유 |
|------------|-----------------|---------------|---------------|-----------|------------|------------------------------|
| | | 기정 | 변경 | | | |
| - | 월피동 443번지 일원 | 제1종 일반주거지역 | 제2종 일반주거지역 | 15,866 | 250% 이하 | • 재건축 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경 |

나. 용도지구

1) 용도지구 결정 조서 (변경없음)

| 구분 | 도면 표시 번호 | 지구명 | 지구의 세분 | 위치 | 면적(㎡) | 연장 (m) | 폭원 (m) | 최초 결정일 | 비고 |
|----|----------------|------|-------------|--------------------|---------|-----------|-----------|------------------------------|----|
| 기정 | 67 | 경관지구 | 시가지 경관지구 | 월피동 434번지 일원 | 103,052 | - | - | 건설부 고시 제399호 (85.9.11) | - |

4. 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 지구명 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|----|----------------|-------|-----------------|-------|-----------|--------|-------|----|
| | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | - | 월피연립1 | 월피동 443번지 일원 | - | 증) 15,866 | 15,866 | - | - |

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

| 구분 | 도면 표시 번호 | 위치 | 변경내용 | 변경사유 |
|----|----------------|-----------------|------------------------|---|
| 신설 | - | 월피동 443번지 일원 | • 신설 - 면적 : 15,866㎡ | • 정비구역 지정에 따른 체계적인 지구 단위계획수립을 위한 구역 신설 |

5. 토지이용계획

| 구 분 | 면 적 (㎡) | 구 성 비(%) | 비 고 |
|--------|---------|----------|-----|
| 합 계 | 15,866 | 100.0 | |
| 공동주택용지 | 13,943 | 87.9 | |
| 정비기반시설 | 1,923 | 12.1 | |
| 공원 | 1,129 | 7.1 | |
| 도로 | 794 | 5.0 | |

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 | 중로 | 1 | 42 | 20~23 | 집산도로 | 1,887.1 | 2호 광장 | 중1-36 | 일반도로 | 대1-1 | 건설 제1985-399호 (1985.9.17.) | - |
| 변경 | 중로 | 1 | 42 | 20~23 (3) | 집산도로 | 1,887.1 | 2호 광장 | 중1-36 | 일반도로 | 대1-1 | 건설 제1985-399호 (1985.9.17.) | 폭원 확장 20m→ 23m |
| 기정 | 소로 | 2 | 222-2 | 8 | 국지 도로 | 184.4 | 중1-42 | 소3-222-6 | 일반도로 | - | 건설 제1985-399호 (1985.9.17.) | - |
| 기정 | 소로 | 2 | 222-2 | 11 (3) | 국지 도로 | 184.4 | 중1-42 | 소3-222-6 | 일반도로 | - | 건설 제1985-399호 (1985.9.17.) | - |

주) ()는 정비구역 내 폭원임

나) 도로 결정(변경) 사유서

| 변경전 도로명 | 변경후 도로명 | 변경내용 | 변경사유 |
|------------|------------|--------------------------------|---------------------------------|
| 중로 1-42 | 중로 1-42 | • 도로 폭원 확장 - 폭원 : 20m → 23m | • 정비구역내 원활한 진출입을 위한 도로 폭원 확장 |
| 소로 2-222-2 | 소로 2-222-2 | • 도로 폭원 확장 - 폭원 : 8m → 11m | • 정비구역내 원활한 진출입을 위한 도로 폭원 확장 |

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

| 구분 | 도면표시 번호 | 공원명 | 시설의 종류 | 위치 | 면적(㎡) | | | 최초결정일 | 비고 |
|----|------------|-----|-----------|-----------------|-------|----------|-------|-------|----|
| | | | | | 기정 | 변경 | 변경후 | | |
| 신설 | A | 공원 | 소공원 | 월피동 443번지 일원 | - | 증) 1,129 | 1,129 | - | - |

나) 공원 결정(변경) 사유서

| 도면표시 번호 | 공원명 | 변경내용 | 변경사유 |
|------------|-----|---|---|
| A | 공원 | <ul style="list-style-type: none"> 신설 - 면적 : 1,129㎡ | <ul style="list-style-type: none"> 쾌적한 도시환경 조성을 위한 공원 신설 |

7. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 계획

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 결정(변경) 조서

| 도면표시번호 | 가구번호 | 획 지 | | 비고 |
|--------|------|---------------|--------|------------------|
| | | 위치 | 면적(㎡) | |
| A-1 | - | 상록구 월피동 443번지 | 13,943 | 공동주택 및 부대복리시설 |

8. 공동이용시설 설치계획

| 구 분 | 설치계획 | 소요면적산정방법 | |
|--------|------------|--|--|
| 관리사무소 | 80㎡ | <ul style="list-style-type: none"> 10㎡ + (세대수 - 50) × 0.05㎡=24.75㎡ 100㎡ 초과시 100㎡로 설치가능 | |
| 주민이용시설 | 어린이 놀이터 | 1,000㎡ | <ul style="list-style-type: none"> 500㎡+(세대수×0.7㎡)=741.5㎡ |
| | 주민 운동시설 | 500㎡ | <ul style="list-style-type: none"> 체육시설을 설치하는 경우 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것 |
| | 경로당 | 100㎡ | <ul style="list-style-type: none"> 50㎡ + (세대수 X 0.1)=84.5㎡ |
| | 어린이집 | 180㎡ | <ul style="list-style-type: none"> 영유아 1명당 4.29㎡(영유아보육법) (세대수 X 0.1명) × 4.29㎡=148.0㎡ |
| | 커뮤니티시설 | 1,550㎡ | - |
| | 합계 | 3,330㎡ | <ul style="list-style-type: none"> 1,000세대 미만 : 세대수 X 2.5㎡=807.5㎡ |
| 근린생활시설 | 2,447㎡ | <ul style="list-style-type: none"> 기존 상가면적 준용 | |
| 경비실 | 50㎡ | - | |

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 | 15,866 | 월피동 443번지 일원 | 19 | - | - | 19 | - | - |

10. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

가. 공동주택용지

| 가구번호 | 위치 | 구분 | 계획내용 | |
|------|--------------------|-------|--------------------|---|
| 1 | 월피동 443번지 일원 | 용도 | 허용 | <ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1 제2호 공동주택 중 아파트 주택건설 등에 관한 규정에 따른 부대시설 및 복리시설 |
| | | | 불허 | <ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도 교육환경보호구역에 포함되는 경우 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조 규정에 의한 금지시설 |
| | | 건폐율 | • 60% 이하 | |
| | | 용적률 | • 250% 이하 | |
| | | 높 이 | • 30층 이하 | |
| | | 건축한계선 | • 도로(대지)경계선으로부터 3m | |

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