

재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의견 청취의 건(주공4단지)

의안 번호	9-833
----------	-------

제출년월일 : 2025. 8.12.

제 출 자 : 안 산 시 장

제안이유

- 주공4단지구역은 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 : 2025. 7. 9. ~ 2025. 8. 8.(31일간)
- 정비기본계획(안) 요약서 1부.(별첨)

< 붙임 1 >

주공4단지 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(%)			건폐 율 (%)	높이	수립 시기
							기준	허용	상한			
기정	2-14	주공4단지	상록구 성포동 588번지 일원	재건축	46,900	3종 일반	230	250	280	50	-	2023
변경	2-14	주공4단지	상록구 성포동 588번지 일원	재건축	46,927.8	3종 일반	230	250	280	50	-	2023

나. 정비예정구역 결정(변경)사유서

도면표시 번호	구역명	변경내용	변경사유
2-14	주공4단지	<ul style="list-style-type: none"> 정비예정구역의 면적변경 - 46,900㎡ → 46,927.8㎡ (증) 27.8㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 토지대장을 근거로 정비예정구역 면적 변경

2. 정비구역 결정에 관한 사항

가. 정비구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	-	주공4단지 재건축 정비구역	성포동 588번지 일원	-	증) 46,927.8	46,927.8	-

나. 정비구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적 (㎡)	결정사유
신설	-	성포동 588번지 일원	46,927.8	<ul style="list-style-type: none"> 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역으로 반영되었고, 안전진단 결과 '조건부 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		46,927.8	-	46,927.8	100.0	-
일반주거지역	제2종일반주거지역	46,927.8	감) 46,927.8	-	-	-
	제3종일반주거지역	-	증) 46,927.8	46,927.8	100.0	-

2) 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경) 사유
		기정	변경			
-	성포동 588번지 일원	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	46,927.8	280% 이하	• 재건축 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경

나. 용도지구(해당없음)

4. 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
신설	-	주공4단지	성포동 588번지 일원	-	증) 46,927.8	46,927.8	-	-

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표시 번호	위치	변경내용	변경사유
신설	-	성포동 588번지 일원	• 신설 - 면적 : 46,927.8㎡	• 정비구역 지정에 따른 체계적인 지구 단위계획수립을 위한 구역 신설

5. 토지이용계획

구 분	면 적 (㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계	46,927.8	100.0	
공동주택용지	41,013.1	87.4	
정비기반시설	5,914.7	12.6	
공 원	4,400.0	9.4	
도 로	1,514.7	3.2	

6. 도시계획시설 설치에 관한 계획

가. 교통시설

1) 도로

가) 도로 결정(변경) 조서

구분	규모				기능	연장(m)	기정	중점	사용형태	주요 경과지	최초결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	대로	3	1	25~30	보조 간선 도로	4,789.0	중1-50	중1-42	일반도로	종합운동장	건고 제1985-399호 (1985.9.17.)	-
변경	대로	3	1	25~30	보조 간선 도로	4,789.0 (320)	중1-50	중1-42	일반도로	종합운동장	건고 제1985-399호 (1985.9.17.)	일부폭원 확폭
기정	중로	1	32	20~23	집산 도로	2,059.0	대3-2	중1-42	일반도로	성어공원	건고 제1985-399호 (1985.9.17.)	
변경	중로	1	32	20~23	집산 도로	2,059.0 (187)	대3-2	중1-42	일반도로	성어공원	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 3m확폭	• 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
중로 1-32	중로 1-32	• 정비구역 내 일부노선 3m확폭	• 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장

나. 공간시설

1) 공원

가) 공원 결정(변경) 조서

구분	도면표시번호	공원명	시설의 종류	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
					기정	변경	변경후		
합 계		2개소		-	-	증) 4,400.0	4,400.0	-	-
신설	A	공원	가로공원	성포동 588번지 일원	-	증) 1,652.2	1,652.2	-	기부 채납
신설	B	공원	가로공원	성포동 588-2번지 일원	-	증) 2,747.8	2,747.8	-	기부 채납

나) 공원 결정(변경) 사유서

도면표시번호	공원명	변경내용	변경사유
A	공원	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 면적 : 1,652.2㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 공원 신설
B	공원	<ul style="list-style-type: none"> 신설 - 면적 : 2,747.8㎡ 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 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 성포동 588번지 일원	41,013.1	공동주택 및 부대복리시설

8. 공동이용시설 설치계획

구 분		설치계획	설치기준
관리사무소		200㎡	<ul style="list-style-type: none"> • $10\text{㎡} + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{㎡} = 64\text{㎡}$ • 100㎡ 초과시 100㎡로 설치가능
주민공동시설	경로당	200㎡	• $50\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.1\text{㎡}) = 163\text{㎡}$
	어린이놀이터	1,400㎡	• $500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 0.7\text{㎡}) = 1,291\text{㎡}$
	어린이집	400㎡	<ul style="list-style-type: none"> • 1,000세대 이상 : 80명 이상 • 영유아 1명당 4.29㎡(영유아보육법)
	주민운동시설	200㎡	• 체육시설을 설치하는 경우 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것
	작은도서관	180㎡	• 33㎡ 이상, 1천점 이상의 도서관자료
	다함께돌봄센터	100㎡	<ul style="list-style-type: none"> • 전용면적 최소 66㎡ 이상 • 놀이공간 또는 활동실, 사무공간, 화장실, 조리공간
	커뮤니티센터	950㎡	• 피트니스센터, 주민회의소
	합계	3,430㎡	• 1,000세대 이상 : $500\text{㎡} + (\text{세대수} \times 2\text{㎡}) = 2,760\text{㎡}$
근린생활시설		3,000㎡	• 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	46,927.8	성포동 588번지 일원	11	-	-	11	-	-

10. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

가. 공동주택

가구번호	위치	구분	계획내용
1	성포동 588번지 일원	용도	허용 <ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표1의 <ul style="list-style-type: none"> - 제2호 공동주택 중 아파트 • 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제6조의 <ul style="list-style-type: none"> - 제1항 제1호 부대시설, 제2호 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
		높이	• 38층 이하
		건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 대지경계선으로부터 3m • 향가울로변, 안산천동로변으로부터 13m • 고잔로변으로부터 9m • 건축한계선에 의한 전면공지의 구성에 관한 사항은 정비계획에 따르며, 전면공지에는 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음

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