

안산 도시관리계획(유통업무설비 세부시설 조성계획) 결정(변경)에 따른 의견 청취의 건

의안 번호	9-894
----------	-------

제출년월일 : 2025. 10. .
제 출 자 : 안 산 시 장

제안이유

- 물류시장의 성장 및 수요 증가 등 변화된 도시 여건에 대응하고, 원곡동 유통업무설비 부지의 효율적인 토지이용을 도모하기 위해 원곡동 994-9번지 물류시설(창고) 증축 계획을 반영하여 세부시설 조성계획을 변경하고자 하는 사항으로,
- 관련 규정에 따라 도시관리계획(유통업무설비 세부시설 조성계획) 결정(변경)(안)에 대하여 안산시의회의 의견을 청취하고자 하는 사항임.

법적근거

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제28조(주민과 지방의회의 의견 청취)
⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려는 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취)
⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.
3. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 기반시설의 설치·정비 또는 개량에 관한 도시·군관리계획의 결정 또는 변경결정. 다만, 법 제48조제4항에 따른 지방의회의 권고대로 도시·군계획시설결정(도시·군계획시설에 대한 도시·군관리계획결정을 말한다. 이하 같다)을 해제하기 위한 도시·군관리계획을 결정하는 경우는 제외한다.
마. 유통업무설비

□ 대상지 개요

- 시 설 명 : 유통업무설비
- 위치 / 면적 : 단원구 원곡동 994번지 일원 / 178,902.1㎡
- 토지이용계획 : 일반상업지역, 방화지구, 지구단위계획구역, 유통업무설비
- 유통업무설비 현황

구분	획지	동수	층수	사용승인	권리자수	비고
안산유통상가 1단지	2-1	26개동	3층	2007년	2,164인	
안산유통상가 2단지	1-1	5개동	3층	2011년	575인	
안산유통상가 3단지	3-1	16개동	3~6층	2013년	1,243인	
안산유통상가 3단지(2차)	4-1	4개동	3~8층	2013년	381인	
무림 안산물류센터	4-2	1개동	1층	2013년	1인	금회 변경 대상 (토지소유자 4/5이상 동의 확보)
자동차매매단지	5-1	2개동	9층	2020년	1인	



○ 지구단위계획 적용 사항

- 건폐율 : 70% 이하
- 용적률 : (기준) 240%이하 / (상한) 400%이하
- 시설별 면적 비율

도면번호	위치		허용용도 및 부지면적 비율	비고
	가구	획지		
G	①	-1	물류시설 10% 이상 상류시설 50% 이상 지원시설 40% 이하	복합용도개발 시 시설용지 비율 산정은 지상층 연면적을 기준으로 산정함.
	②	-1	물류시설 10% 이상 상류시설 50% 이상 지원시설 40% 이하	
	③	-1	물류시설 30% 이상 상류시설 30% 이하 지원시설 40% 이하	
	④	-1	물류시설 30% 이상 상류시설 30% 이하 지원시설 40% 이하	
	⑤	-1	물류시설 30% 이상 상류시설 30% 이하 지원시설 40% 이하	

○ 위치도



도시계획시설 결정(변경)(안) 주요 내용

- 유통업무설비 면적(구역) : 변경 없음
- 유통업무설비 세부시설 조성계획 변경
 - 공공시설 : 미반영 가감속차로 면적 반영 등 면적 오차 정정 증) 0.1m²
 - 4-1 획지 : 면적오차 정정 감) 0.1m²
 - 4-2 획지 : 물류시설 사업계획 변경(안)을 반영
 - ↳ 건축면적 (당초) 6,991,41m² → (변경) 13,058.46m² 증) 6,097.05m²
 - ↳ 연 면 적 (당초) 6,991,41m² → (변경) 53,550.92m² 증) 46,539.51m²

건축계획(안)

- 위치 : 단원구 원곡동 994-9번지 (유통업무설비 4-2획지)
- 건축개요

항목	내용	비고
대지면적	18,833.10m ²	
건축면적	13,058.46m ²	
연면적	88,436.96m ²	
용적률 산정용 연면적	53,550.92m ²	
층수	7층	
건폐율	69.34%	
용적률	284.34%	상한 용적률 : 400%
주용도	창고시설, 물류터미널	

○ 배치도



○ 현황도 및 조감도



○ 배치도(안)



○ 조감도(안)



□ 도시관리계획 결정(변경)(안)

1. 도시계획시설 결정 조서

가. 유통 및 공급시설

1) 유통업무설비 결정(변경) 조서(변경없음)

구분	도면표시 번호	시설명	위치	면적(m ²)			최 초 결정일	비고
				기정	변경	변경 후		
기정	①	유통 업무설비	원곡동 994일원	178,902.1	-	178,902.1	건설제1985-399호 (1985.11.17.)	일반상업지역, 방화지구

2) 세부시설 조성계획 결정(변경) 조서

가) 토지이용계획 조서 및 사유서

(1) 토지이용계획 변경 조서

시설명	면적(m ²)			구성비(%)	비고
	기정	변경	변경후		
합계	178,902.10	-	178,902.10	100.0%	
유통업무설비시설	152,405.70	감)0.10	152,405.60	85.2%	
물류시설용지	18,833.10	-	18,833.10	10.5%	
상류·지원시설	133,572.60	감)0.10	133,572.5	74.7%	
공공시설	26,496.40	증)0.10	26,496.50	14.8%	
도로	19,350.00	증)64.00	19,414.00	10.8%	
공원	7,146.40	감)63.90	7,082.50	4.0%	

※ 대장면적 반영 등 면적오차 수정

※ 공공시설(도로, 공원) 기부채납면적 반영

나) 세부시설 조성계획 결정(변경) 조서

구분	위치	세부시설명	기정			변경			변경후			비고
			부지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	부지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	부지면적 (㎡)	건축면적 (㎡)	연면적 (㎡)	
합계			178,902.10	64,615.50	201,499.20	-	증)6,097.05	증)46,589.51	178,902.10	70,712.56	248,088.72	
유동업무설비시설			152,405.70	64,615.50	201,499.20	감)0.10	증)6,097.05	증)46,589.51	152,405.60	70,712.56	248,088.72	
물류시설			18,833.10	6,961.41	6,961.41	-	증)6,097.05	증)46,589.51	18,833.10	13,058.46	53,550.92	
4-2	물류시설		18,833.10	6,961.41	6,961.41	-	증)6,097.05	증)46,589.51	18,833.10	13,058.46	53,550.92	
상유지위시설			133,572.60	57,654.10	194,337.80	감)0.10	-	-	133,572.50	57,654.10	194,337.80	
1-1	상유지위시설		23,128.80	11,395.01	27,337.55	-	-	-	23,128.80	11,395.01	27,337.55	
2-1	상유지위시설		54,575.30	20,894.51	61,444.83	-	-	-	54,575.30	20,894.51	61,444.83	
3-1	상유지위시설		32,105.90	13,286.20	42,803.28	-	-	-	32,105.90	13,286.20	42,803.28	
		생육설	-	-	18,570.6	-	-	-	-	-	18,570.6	
		재배설	-	-	24,232.5	-	-	-	-	-	24,232.5	
4-1	상유지위시설		10,854.30	4,222.80	17,314.78	감)0.10	-	-	10,854.20	4,222.80	17,314.78	
		생육설	-	-	7,170.6	-	-	-	-	-	7,170.6	
		재배설	-	-	10,143.8	-	-	-	-	-	10,143.8	
5-1	상유지위시설		12,908.30	8,675.58	45,637.36	-	-	-	12,908.20	8,675.58	45,637.26	
공공시설			26,496.40	-	-	감)0.10	-	-	26,496.30	-	-	
도로			19,414.00	-	-	증)64.00	-	-	19,414.00	-	-	
	도로1	중로1-129	10,787.06	-	-	감)121.96	-	-	10,665.10	-	-	
	도로2	중로1-130	8,140.21	-	-	감)0.01	-	-	8,140.20	-	-	
	도로3	중로1-131	422.73	-	-	증)185.97	-	-	608.70	-	-	
공원			7,146.40	-	-	감)63.90	-	-	7,082.50	-	-	
	공원1	-	5,045.40	-	-	감)64.00	-	-	4,981.40	-	-	
	공원2	-	2,101.00	-	-	감)0.10	-	-	2,101.10	-	-	

다) 세부시설 조성계획 결정(변경) 사유서

위치	변경내용	비고
4-1	<ul style="list-style-type: none"> 면적오차 정정 -10,854.30㎡ → 10,854.20㎡ 	감) 0.1㎡
4-2	<ul style="list-style-type: none"> 물류시설 사업계획 변경에 따른 세부조성계획 변경 -부지면적 : 18,833.10㎡ (변경없음) -건축면적 : 6,961.41㎡ → 13,058.46㎡ -연 면 적 : 6,961.41㎡ → 53,550.92㎡ 	증)6,097.05㎡ 증)46,589.51㎡
공공시설	<ul style="list-style-type: none"> 가감속차로반영 -중로1-129호선:10,787.07㎡ → 10,665.10㎡ 	감) 121.97㎡
	<ul style="list-style-type: none"> 가감속차로반영 -중로1-131호선 : 422.73㎡ → 608.70㎡ 	증) 185.97㎡
	<ul style="list-style-type: none"> 가감속차로 반영 -소공원1 : 5,045.40㎡ → 4,981.40㎡ 	증) 64.00㎡
	<ul style="list-style-type: none"> 면적오차 정정 -소공원2 : 2,101.00㎡ → 2,101.10㎡ 	증) 1.10㎡

라) 건축계획(변경) 조서

위치	세부시설명	부지면적 (㎡)	가정			변경			변경후			비고
			연면적 (㎡)	용적률 (%)	높이 (층)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	높이 (층)	연면적 (㎡)	용적률 (%)	높이 (층)	
4-2	물류시설	18,833.1	6,961.41	37.00%	1층	34,717.82	247.34%	6층	53,550.92	284.3%	7층	
1-1	상류지원시설	23,128.8	27,337.55	118.20%	3층	-	-	-	27,337.55	118.2%	3층	
2-1	상류지원시설	54,575.3	61,444.83	112.60%	4층	-	-	-	61,444.83	112.6%	4층	
3-1	상류지원시설	32,105.9	42,803.28	133.30%	6층	-	-	-	42,803.28	133.3%	6층	
4-1	상류지원시설	10,854.3	17,314.78	159.50%	8층	-	-	-	17,314.78	159.5%	8층	
5-1	상류지원시설	12,908.3	45,637.36	353.60%	9층	-	-	-	45,637.36	353.6%	9층	

관련도면

- 도시관리계획 결정도 : 【붙임 1】
- 유통업무시설 세부시설 조성계획도 : 【붙임 2】

추진 경위 및 계획

추진경위

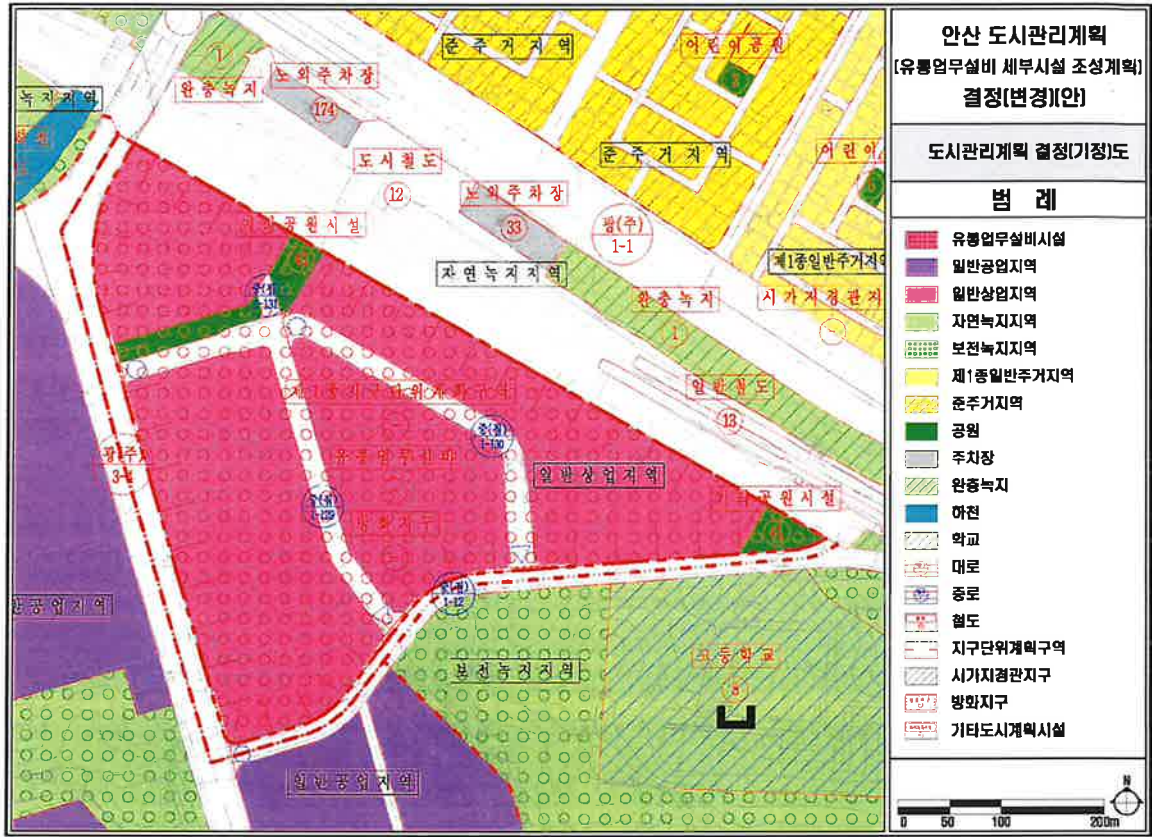
- 도시관리계획 결정(변경) 민원 제기(1차) : 2024.12.21.
- 도시관리계획 결정(변경) 민원 제기(2차) : 2025.08.13.
- 도시관리계획결정(변경)안 입안 : 2025.08.21.
- 관련부서(기관) 협의 : 2025.09.08.
- 주민 의견 청취를 위한 공람공고 : 2025.09.10.
 - ↳ 공고기간 : 2025.9.10. ~ 2025.9.24.(공고일 다음날로부터 14일간)
 - ↳ 공고방법 : 공보(도보, 시보), 시 홈페이지
 - ↳ 제출의견 : 의견 없음

추진계획

- 안산시의회 의견 청취 : 2025. 10.
- 안산시 도시계획위원회 심의 : 2025. 11.
- 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면고시 : 2025. 12.

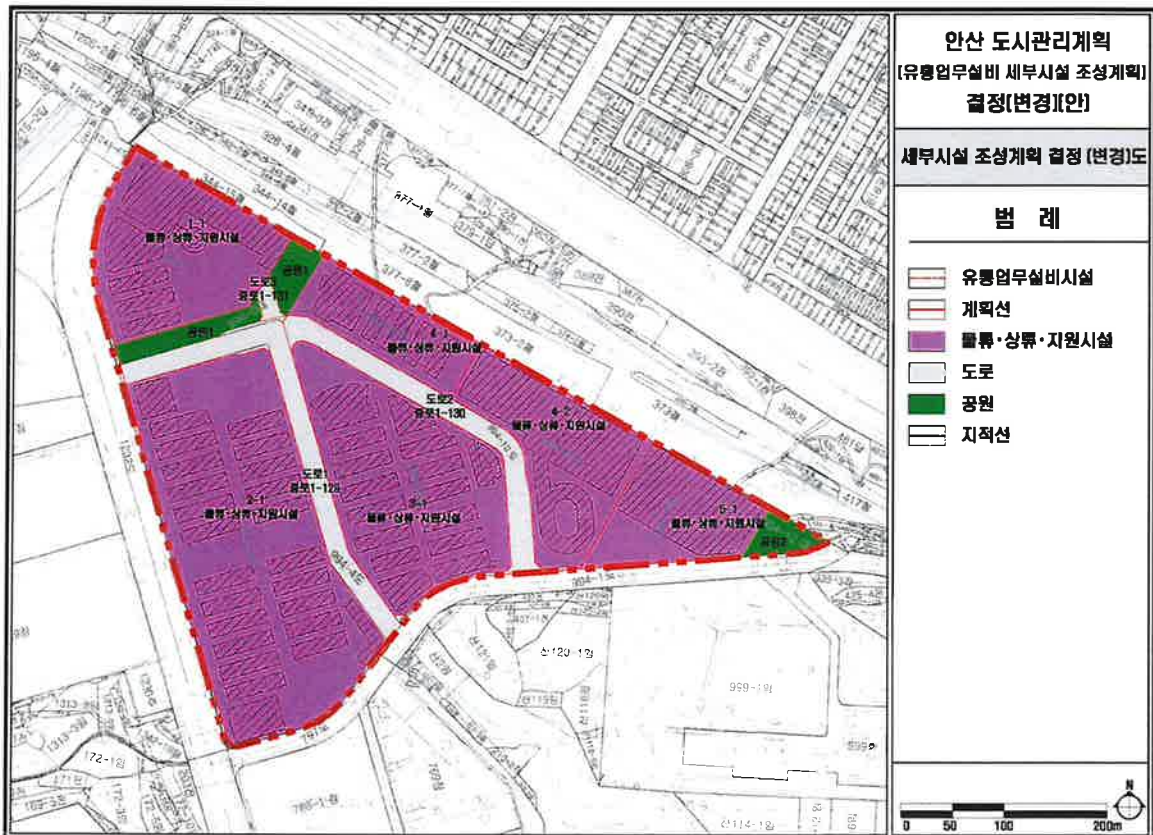
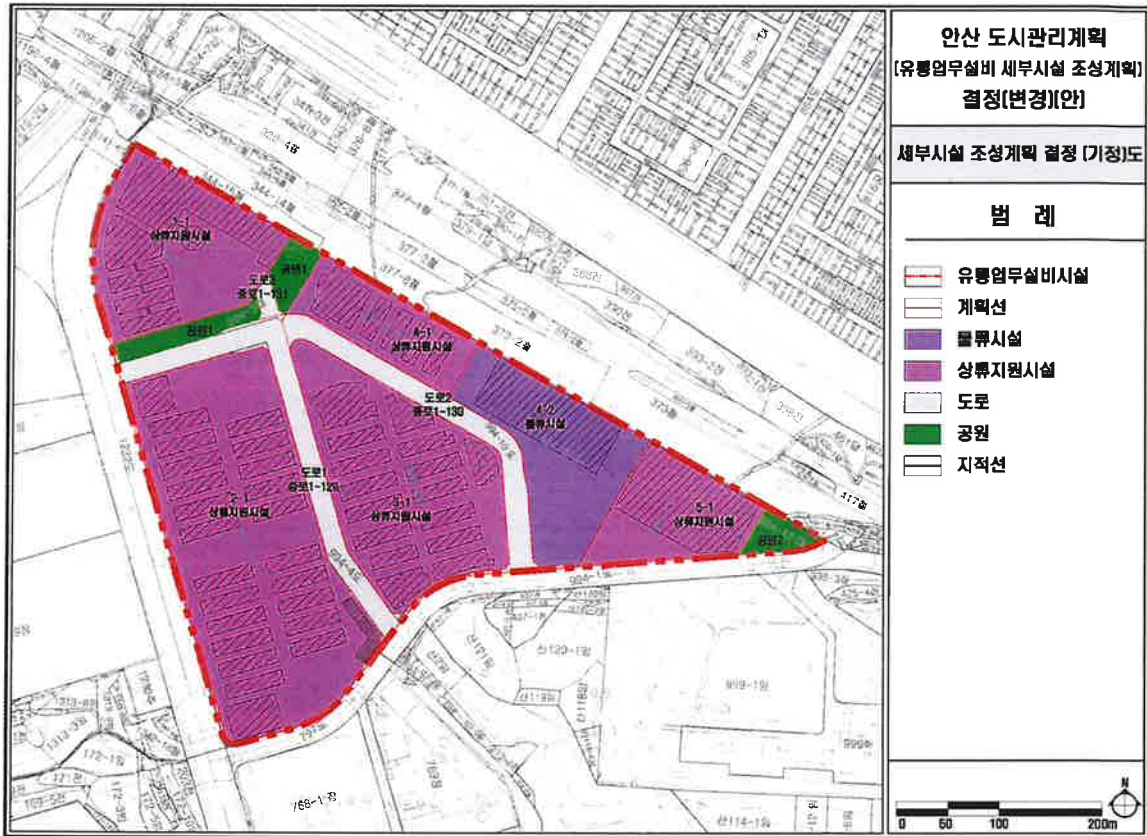
[붙임 1] 도시관리계획 결정도(안)

○ 도시관리계획 결정도(변경없음)



[붙임 2] 유통업무설비시설 조성계획도(안)

○ 세부시설 조성계획 결정도(안)



안산 도시관리계획(유통업무설비 세부시설 조성계획) 결정(변경)에 따른 의견 제시의 건에 대한 의견

“안산 도시관리계획(유통업무설비 세부시설 조성계획) 결정(변경)에 따른 의견 제시의 건”에 대하여 다음과 같이 안산시의회에서 의견을 제시함.

- 금번 유통업무설비 세부시설 조성계획 변경 대상지는 안산유통상가 전체 6개의 획지 중 1개 획지로써, 각 획지별 기존 건축물의 사용승인 시기와 권리자수의 관계 등이 다양해 획지별 개발시기가 여건에 따라 상이할 것으로 예상됨.
- 이로 인해, 유통업무설비 구역 전체에 대한 체계적인 개발이 어려운 실정이므로, 도시계획과는 금번 대상지 인근 획지들의 향후 개발까지 고려한 체계적인 개발 방향이 설정될 수 있게 하기 바라며,
- 각 획지별 개발이 상호 조화를 이루도록 하고, 부분 개발로 인한 도로, 공원과 같은 기반시설의 부족 문제가 추후에 발생되지 않도록 관리에 만전을 기하기 바람.