

재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의견 청취의 건(성포연립1구역)

의안 번호	9-1001
----------	--------

제출년월일 : 2026. 3. .

제 출 자 : 안 산 시 장

제안이유

- 성포연립1구역은 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 “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 : 2026. 2. 23. ~ 2026. 3. 24.(31일간)
- 정비기본계획(안) 요약서 1부.(별첨)

< 붙임 1 >

성포연립1구역 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	2-18	성포연립1	상록구 성포동 585-2번지 일원	재건축	26,615.9	2종 일반	210	230	250	60	-	2024

2. 정비구역 결정에 관한 사항

가. 정비구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	2-18	성포연립1구역 재건축 정비구역	상록구 성포동 585-2번지 일원	-	증) 26,615.9	26,615.9	-

나. 정비구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적 (㎡)	결정사유
신설	2-18	상록구 성포동 585-2번지 일원	26,615.9	<ul style="list-style-type: none"> ·2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획 상 정비예정구역으로 반영되었고, 통합재건축으로 주차장, 커뮤니티시설, 문화시설 등 다양한 생활 SOC를 확보하기 위하여 정비 구역으로 지정하고자 함

3. 용도지역·지구·구역 변경에 관한 사항

가. 용도지역

1) 용도지역 결정(변경) 조서

구분		면적 (㎡)			구성비(%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		29,208.9	-	29,208.9	100.0	-
일반주거지역	제1종일반주거지역	29,208.9	감) 29,208.9	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 29,208.9	29,208.9	100.0	-

※ 용도지역 결정 면적은 도시 전체적인 관리계획 내용에 의거, 도로중심선을 기준으로 정비구역 면적과 다름

나. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적(㎡)	용적률(%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	상록구 성포동 585-2번지 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	29,208.9	250%이하	• 재건축 정비계획 수립에 따른 용도지역 변경

4. 지구단위계획구역

가. 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구분	도면표 시번호	지구명	위치	면적(㎡)			최초결정일	비고
				기정	변경	변경후		
변경	D9	성포동 연립주택 지구단위계획구역	상록구 성포동 585-2번지 일원	29,300.0	감) 26,615.9	2,684.1	안산시 고시 제2011-112호 (2011.9.5)	-
신설	B	성포연립1 재건축 지구단위계획구역	상록구 성포동 585-2번지 일원	-	증) 26,615.9	26,615.9	-	-

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표 시번호	위치	변경내용	변경사유
변경	D9	상록구 성포동 585-2번지 일원	• 지구단위계획구역 변경 - 면적 : 29,300.0㎡ → 2,684.1㎡ 감) 26,615.9㎡	• 재건축사업을 통한 체계적인 지구단위 계획수립을 위하여 성포연립1구역 일원을 지구단위계획구역에서 제척
신설	B	상록구 성포동 585-2번지 일원	• 지구단위계획구역 신설 - 면적 : -㎡ → 26,615.9㎡ 증) 26,615.9㎡	• 정비구역 지정에 따른 체계적인 지구단위계획수립을 위한 구역 신설

5. 토지이용계획

구 분	면 적 (㎡)	구 성 비(%)	비 고
합 계	26,615.9	100.0	
공동주택용지	24,987.9	93.9	
정비기반시설	1,628.0	6.1	
공공시설부지	800.0	3.0	
도 로	828.0	3.1	

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	2호광장	중로 1-36	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.09.17)	
변경	중로	1	42	20 ~26.5	집산도로	1,887 (241)	2호광장	중로 1-36	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.09.17)	

주) ()는 정비구역 내 연장임

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 1-42	중로 1-42	<ul style="list-style-type: none"> 일부노선 폭원 변경 - 폭원 : 20~23m → 20~26.5m 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장

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(㎡)	
공동	①	상록구 성포동 585-2번지 일원	24,987.9	공동주택용지
공공	①	상록구 성포동 585-1번지 일원	800.0	공공시설부지

8. 공동이용시설 설치계획

구 분	설치계획	설치기준		
		의무대상	소요면적산정방법	
관리사무소	37.2㎡ 이상	50세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 10㎡ + (세대수 - 50) × 0.05㎡ - 10㎡ + (594 - 50) × 0.05㎡ = 37.2㎡ 이상 • 100㎡ 초과시 100㎡로 설치가능 	
주민이용시설	경로당	109.4㎡ 이상	150세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 50㎡ + (세대수 × 0.1) - 50㎡ + (594 × 0.1) = 109.4㎡ 이상
	어린이 놀이터	794㎡ 이상	150세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 1,000세대 미만 : 200㎡ + (세대수 × 1㎡) - 200㎡ + (594 × 1㎡) = 794㎡ 이상 • 1,000세대 이상 : 500㎡ + (세대수 × 0.7㎡)
	어린이집	257.4㎡ 이상	300세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 300세대 이상 600세대 미만 : 세대수 × 0.1명 이상 - 594 × 0.1 = 59.4명 • 영유아 1명당 4.29㎡(영유아보육법) - 59.4 × 4.29㎡ = 257.4㎡ 이상
	주민 운동시설	-	500세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 체육시설을 설치하는 경우 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것
	작은 도서관	33㎡ 이상	500세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 33㎡ 이상, 열람석 6석, 1천점 이상의 도서관자료
	다함께 돌봄센터	66㎡ 이상	500세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 전용면적 66㎡ 이상 • 놀이공간 또는 활동실, 사무공간, 화장실, 조리공간
	합계	1,485㎡ 이상 설치	100세대 이상 1,000세대 미만	<ul style="list-style-type: none"> • 세대수 × 2.5㎡ - 594 × 2.5㎡ = 1,485㎡ 이상 설치
근린생활시설	900	해당없음	<ul style="list-style-type: none"> • 전용면적 1,000㎡ 이상인 경우 하역장 설치 • 기존 상가면적 준용 	
경비실	• 별도의 설치규정 없음			

9. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획

구역면적(㎡)	위 치	정비개량계획(동)					비 고
		합 계	존 치	개 수	철거후 신 축	철거 이주	
26,615.9	상록구 성포동 585-2번지 일원	26	-	-	26	-	

10. 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 관한 계획

가. 공동주택용지

가구번호	위치	구분	계획내용
1	① (공동주택)	용도	허용 <ul style="list-style-type: none"> • 건축법 시행령 별표1의 <ul style="list-style-type: none"> - 제2호 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조의 <ul style="list-style-type: none"> - 제13조 부대시설 - 제14호 복리시설
			불허 <ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 250% 이하
		높이	• 30층 이하
		건축한계선	• 대지경계선으로부터 3m

주1) 「2030 안산시 도시·주거환경정비 기본계획」 상 제2종일반주거지역은 기준용적률 230%, 향후 사업시행시 인센티브 항목을 적용할 경우 허용용적률은 최대 20%까지 부여하는 조건으로 상한용적률 250% 이하로 계획 수립

나. 공공시설부지

가구번호	위치	구분	계획내용
1	① (공공시설)	용도	허용 <ul style="list-style-type: none"> • 「국토계획법」 제2조제6호에 따른 “기반시설”로서 시행령 제2조제4호에 해당하는 공공·문화체육시설 • 「국토계획법」 제2조제13호에 따른 “공공시설”로서 시행령 제4조에 해당하는 시설 • 「안산시 도시계획 조례」 제15조의3 제6항에서 정하는 시설
			불허 <ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 240% 이하
		높이	• 4층 이하(20m 이하)

【제302회 안산시의회(임시회) 의견】

□ 목 록

소 관 위원회	의안 구분	의 안 명	심의결과
도시 환경 (2)	의견 제시	재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의견 제시의 건 (성포연립1구역)	의견제시
	의견 제시	재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의견 제시의 건 (와동연립3구역)	의견제시

□ 의 견

- 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안 의견 제시의 건성포연립1구역
- 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안 의견 제시의 건와동연립3구역

- 금번 정비계획 수립 대상지는 인접한 정비예정구역과 사업 추진 시기의 차이가 발생할 가능성이 있어, 개별 구역 단위의 정비계획이 순차적으로 추진될 경우 도시공간 구조가 파편적으로 형성되고 통합적인 도시계획 수립에 한계가 발생할 우려가 있음.
- 또한, 구역별 정비 시기의 차이로 그 일대 공사기간이 장기화되면서 주변지역 주민의 소음·분진 등 생활환경 침해가 지속될 가능성도 있으므로, 금번 정비계획 수립 시 인접 또는 연접한 정비예정구역과의 개발 방향, 기반시설 계획 등에 대한 유기적인 연계성을 충분히 고려해 체계적인 도시환경이 조성될 수 있도록 노력하기 바람.