

재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 의견 청취의 건(와동연립3구역)

의안 번호	9-1002
----------	--------

제출년월일 : 2026. 3. .

제 출 자 : 안 산 시 장

제안이유

- 와동연립3구역은 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 : 2026. 2. 23. ~ 2026. 3. 24.(31일간)
- 정비기본계획(안) 요약서 1부.(별첨)

< 붙임 1 >

와동연립3구역 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	2-11	와동연립3	단원구 와동 829번지 일원	재건축	13,731.5	2층 일반	210	230	250	60	-	2023

2. 정비구역 결정에 관한 사항

가. 정비구역 결정 조서

구분	도면표시 번호	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
신설	2-11	와동연립3구역 재건축 정비구역	단원구 와동 829번지 일원	-	증) 13,731.5	13,731.5	-

나. 정비구역 결정 사유서

구분	도면표시 번호	위치	면적 (㎡)	결정사유
신설	2-11	단원구 와동 829번지 일원	13,731.5	<ul style="list-style-type: none"> 2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역으로 반영되었고, 통합재건축으로 주차장, 커뮤니티시설, 문화시설 등 다양한 생활 SOC 확보하기 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		19,299.5	-	19,299.5	100.0	-
일반주거지역	제1종일반주거지역	19,299.5	감) 19,299.5	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 19,299.5	19,299.5	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			
-	단원구 와동 829번지 일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	19,299.5	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	D5	와동 연립주택(D5) 지구단위계획구역	단원구 와동 830번지 일원	64,849.6	감) 13,731.5	51,118.1	안산시 고시 제2011-112호 (2011.9.5)	-
신설	A	와동연립3 재건축 지구단위계획구역	단원구 와동 829번지 일원	-	증) 13,731.5	13,731.5	-	-

나. 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면표 시번호	위치	변경내용	변경사유
변경	D5	단원구 와동 830번지 일원	• 지구단위계획구역 변경 - 면적 : 64,849.6㎡ → 51,118.1㎡ 감) 13,731.5㎡	• 재건축사업을 통한 체계적인 지구단위 계획수립을 위하여 와동연립3구역 일원을 지구단위계획구역에서 제척
신설	A	단원구 와동 829번지 일원	• 지구단위계획구역 신설 - 면적 : -㎡ → 13,731.5㎡ 증) 13,731.5㎡	• 정비구역 지정에 따른 체계적인 지구단위계획수립을 위한 구역 신설

5. 토지이용계획

구분	면적 (㎡)	구성비(%)	비고
합계	13,731.5	100.0	
공동주택용지	12,266.5	89.3	
정비기반시설	1,465.0	10.7	
도로	1,465.0	10.7	

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	1	6	35~45	주간선 도로	4,045	대로 3-11	3호 광장	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.09.17)	
변경	대로	1	6	35~45	주간선 도로	4,045 (173)	대로 3-11	3호 광장	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.09.17)	
기정	중로	1	26	20	집산도로	3,562	광로 1-1	대로 2-14	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.09.17)	
변경	중로	1	26	20~24	집산도로	3,562 (80)	광로 1-1	대로 2-14	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.09.17)	
기정	중로	2	21	15	국지도로	242	대로 1-6	중로 1-27	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.09.17)	
변경	중로	2	21	15~19	국지도로	242 (80)	대로 1-6	중로 1-27	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.09.17)	
기정	소로	2	84-1	8	국지도로	173	중로 1-26	중로 2-21	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.09.17)	
변경	소로	1	A	10	국지도로	173 (173)	중로 1-26	중로 2-21	일반 도로	-	건설 제1985-399호 (1985.09.17)	

주) ()는 정비구역 내 연장임

나) 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
대로 1-6	대로 1-6	<ul style="list-style-type: none"> 일부노선 폭원 변경 - 폭원 : 35~45m → 35~45m - 전체노선 폭원 변경 없음 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
중로 1-26	중로 1-26	<ul style="list-style-type: none"> 일부노선 폭원 변경 - 폭원 : 20m → 20~24m 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
중로 2-21	중로 2-21	<ul style="list-style-type: none"> 일부노선 폭원 변경 - 폭원 : 15m → 15~19m 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 일부노선 폭원 확장
소로2-84-1	소로 1-A	<ul style="list-style-type: none"> 일부노선 폭원 변경 - 폭원 : 8m → 10m 	<ul style="list-style-type: none"> 재건축 정비계획 수립에 따른 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	단원구 와동 829번지 일원	12,266.5	공동주택

8. 공동이용시설 설치계획

구 분	설치계획	설치기준		
		의무대상	소요면적산정방법	
관리사무소	22.4㎡ 이상	50세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 10㎡ + (세대수 - 50) × 0.05㎡ - 10㎡ + (298 - 50) × 0.05㎡ = 22.4㎡ 이상 • 100㎡ 초과시 100㎡로 설치가능 	
주민이용시설	경로당	79.8㎡ 이상	150세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 50㎡ + (세대수 × 0.1) - 50㎡ + (298 × 0.1) = 79.8㎡ 이상
	어린이 놀이터	498㎡ 이상	150세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 1,000세대 미만 : 200㎡ + (세대수 × 1㎡) - 200㎡ + (298 × 1㎡) = 498㎡ 이상 • 1,000세대 이상 : 500㎡ + (세대수 × 0.7㎡)
	어린이집	해당없음	300세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 300세대 이상 600세대 미만 : 세대수 × 0.1명 이상 - 298 × 0.1 = 29.8명 • 영유아 1명당 4.29㎡(영유아보육법) - 30 × 4.29㎡ = 128.7㎡ 이상
	주민 운동시설	해당없음	500세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 체육시설을 설치하는 경우 종목별 경기규칙의 시설 기준에 적합할 것
	작은 도서관	해당없음	500세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 33㎡ 이상, 열람석 6석, 1천점 이상의 도서관자료
	다함께 돌봄센터	해당없음	500세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 전용면적 66㎡ 이상 • 놀이공간 또는 활동실, 사무공간, 화장실, 조리공간
	합계	745㎡ 이상 설치	100세대 이상 1,000세대 미만	<ul style="list-style-type: none"> • 세대수 × 2.5㎡ - 298 × 2.5㎡ = 745㎡ 이상 설치
근린생활시설	2,000㎡	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	
13,731.5	단원구 와동 829번지 일원	15	-	-	15	-	

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 • 교육환경 보호에 관한 법률 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 250% 이하
		높이	• 25층 이하
		건축한계선	<ul style="list-style-type: none"> • 대지경계선으로부터 3m • 대로변(화정천동로)으로부터 13m • 화정천동로변은 대지내 공지로 「2030 안산시 도시·주거환경정비기본계획」에 따른 가로공원 기능을 대체하기 위해 10m로 지정

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

【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 건 **성포연립1구역**
- 재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정안 의견 제시의 건 **와동연립3구역**

- 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 발생될 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.