

안산시 고시 제2024 - 5호

선부동3구역 주택재건축정비사업
정비계획 (경미한)변경 및 지형도면고시

안산시 고시 제2011-49호(2011.03.29.)로 정비구역 지정.고시된 안산시 단원구 선부동 1007번지 일원 선부동3구역 주택재건축정비사업의 재건축 정비계획 및 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 변경 고시하고, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조 및 「토지이용규제 기본법」 제8조에 따라 지형도면 등을 고시합니다.

2024. 1. 5.



□ 정비계획 수립 및 정비구역 지정

- 1. 정비사업의 명칭 : 선부동3구역 주택재건축사업
- 2. 정비구역 결정에 관한 사항 (변경)

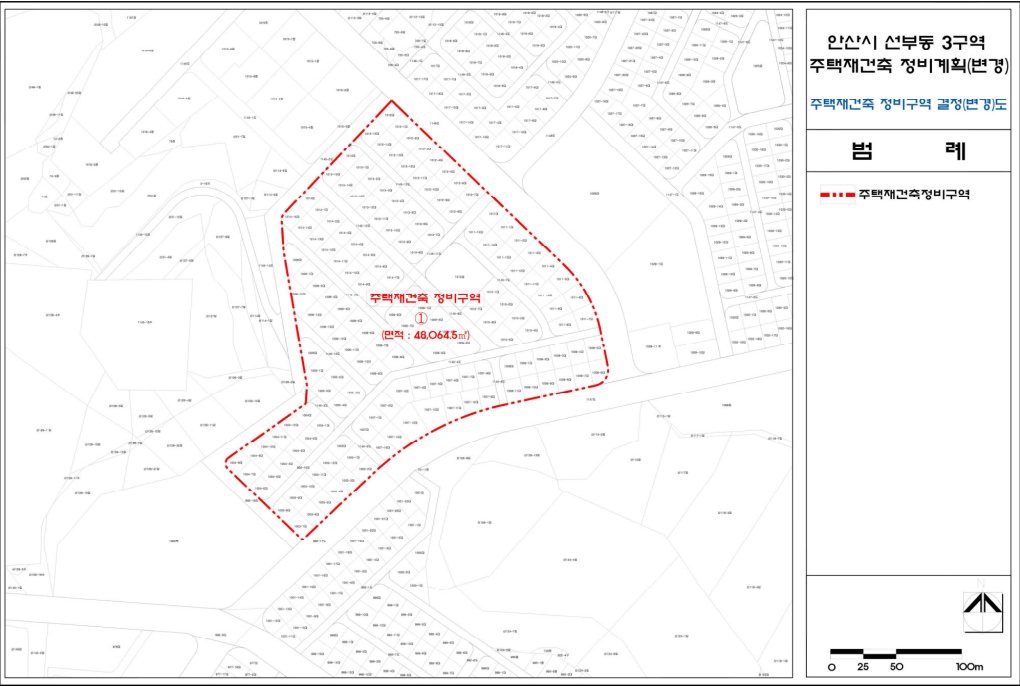
■ 정비구역 결정(변경)조서

구분	도면 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			최초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	안산시 선부동 3구역 주택재건축정비사 업	경기도 안산시 선부동 1007번지 일원	48,063.7	증)0.8	48,064.5	안산시고시 제2011-49호 (2011.03.29)	-

■ 정비구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 번호	위 치	면적(㎡)	변경사유
변경	①	경기도 안산시 선부동 1007번지 일원	48,064.5	○ 지적확정측량 결과 반영으로 선형변경 없이 구역면적 증)0.8㎡, 그 중 도로 증)0.8㎡

주택 재건축 정비구역 결정도



3. 토지이용 및 시설에 관한 사항

가. 용도지역, 지구, 구역의 결정

1) 용도지역 (변경없음)

■ 용도지역 결정조서

구 분		면적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		58,576.3	－	58,576.3	100.0	
일반주거지역	제2종일반주거지역	58,576.3	－	58,576.3	100.0	

※ 용도지역은 사업면적외에 도시전체적인 관리계획내용에 맞추어 도로중심선에서 변경되어 사업지 면적과 다름.

2) 용도지구 (변경)

■ 용도지구 결정(변경)조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	22	미관 지구	일반미 관 지 구	경기도 안산시 선부동 1007번지 일원	74,357.0	-	-	건교부 제85-399 호 (85.9.11)	
변경	22	경관 지구	시가지 경관지구	경기도 안산시 선부동 1007번지 일원	74,357.0	-	-	건교부 제85-399호 (85.9.11)	

■ 용도지구 결정사유서

- 변경없음

※ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 개정됨에 따라 미관지구가 폐지
되고 시가지경관지구로 변경되어 지구명 및 지구의 세분 표현 변경 반영

3) 지구단위계획구역 (변경)

■ 지구단위계획구역 결정(변경)조서

구분	도면 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
				기 정	변 경	변경후		
변경	①	안산시 선부동 3구역 주택재건축 제1종지구단위계획구역	경기도 안산시 선부동 1007번지 일원	48,063.7	증)0.8	48,064.5	안산시 고시 제2011-49호 (2011.03.29)	

■ 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구분	도면 번호	위 치	면적(㎡)	변경사유
변경	①	경기도 안산시 선부동 1007번지 일원	48,064.5	○ 지적확정측량 결과 반영으로 선형변경 없이 구역면적 증)0.8㎡, 그 중 도로 증)0.8㎡

나. 도시기반시설 결정(변경)

1) 도로 (변경)

■ 도로 총괄표

구분	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	3	3,727.6	3	3,727.6				
중로	2	3,294	2	3,294				
소로	1	433.6	1	433.6				

■ 도로 결정(변경) 조서

결정구분	규모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	17	20~23	집산 도로	475	중로 1-19	대로 2-14	일반 도로	건설 제1985-399호 (1985.9.17)	폭원변경 일부도로 확폭 및 가각정리
기정	중로	1	19	20~26	보조 간선 도로	2,819	대로 1-1	중로 1-29	일반 도로	건설 제1985-399호 (1985.9.17)	일부도로 확폭 가감속차로 설치(버스베이) 도로선형변경 및 가각정리
기정	소로	1	102-3	10~13	국지 도로	433.6	중로 1-17	중로 1-19	일반 도로	건설 제1985-399호 (1985.9.17)	폭원변경 일부도로 확폭, 가각정리 및 노선축소

※ 지적확정측량결과 반영으로 도로선형의 변경 없이 면적만 변경됨. 도로결정(변경)조서 및 지형도면에는 표현되지 않음. 도로면적 증)0.8㎡ 중로1-17호선 증)0.7㎡, 소로1-102-3호선 증)0.1㎡

2) 공원 (변경없음)

■ 공원 결정(변경)조서

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	선일 어린이공 원	어린이 공원	선부동 1007-5대 일원	5,427.3	-	5,427.3	안산시 고시 제2011-49호 (2011.03.29)	
기정	③	선부 소공원3	소공원	선부동 1007-11대 일원	1,982.5	-	1,982.5	안산시 고시 제2011-49호 (2011.03.29)	

■ 공원조성계획 결정(변경)조서

(1) 신일어린이공원 조성계획 결정(변경) 중괄조서

시설구분	면 적(㎡)			건축면적(㎡)			비고 (시설율)
	기정	변경	변경 후	기정	변경	변경 후	
계	5,427.3	—	5,427.3		—		100%(47.32%)
휴양시설	152.0	—	152.0	—	—	—	2.80%
유희시설	451.3	—	451.3	—	—	—	8.32%
운동시설	59.0	—	59.0	—	—	—	1.09%
도로및광장	1,905.7	—	1,905.7	—	—	—	35.11%
녹 지	2,859.3	—	2,859.3	—	—	—	52.68%

(2) 신일어린이공원 시설별 세부결정(변경) 조서

시설구분		도면표시번호	세부시설명	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
총 계		—		5,427.3	—	5,427.3	
휴양시설		소계		152.0	—	152.0	
		휴-1	휴게소	152.0	—	152.0	
유흥시설		소계		451.3	—	451.3	
		유-1	어린이놀이터	451.3	—	451.3	
운동시설		소계		59.0	—	59.0	
		운-1	체력단련장	59.0	—	59.0	
공원 관리 시설	도로	소계		1,296.3	—	1,296.3	
		소-1	보행로	249.9	—	249.9	
		소-2	보행로	105.6	—	105.6	
		소-3	보행로	48.4	—	48.4	
		소-4	보행로	289.6	—	289.6	
		소-5	보행로	96.7	—	96.7	
		소-6	보행로	120.1	—	120.1	
		소-7	보행로	52.2	—	52.2	
		소-8	보행로	71.9	—	71.9	
		소-9	보행로	27.7	—	27.7	
		소-10	보행로	102.0	—	102.0	
		소-11	보행로	91.0	—	91.0	
		소-12	보행로	37.0	—	37.0	
	광장	산-1	산책로	4.2	—	4.2	
		소계		609.4	—	609.4	
		광-1	광장1	252.1	—	252.1	
		광-2	광장2	158.7	—	158.7	
녹 지		소계		2,859.3	—	2,859.3	
		녹지	녹지및기타	2,859.3	—	2,859.3	

(3) 선부소공원3 조성계획 결정(변경) 중괄조서

시설구분	면 적(㎡)			건축면적(㎡)			비고 (시설율)
	기정	변경	변경 후	기정	변경	변경 후	
계	1,982.5	—	1,982.5	—	—	—	100%(16.12%)
도로및광장	319.6	—	319.6	—	—	—	16.12%
녹 지	1,662.9	—	1,662.9	—	—	—	83.88%

(4) 산부소공원3 시설별 세부결정(변경) 조서

시설구분		도면표시번호	세부시설명	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
총 계		-		1,982.5	-	1,982.5	
공 원 관 리 시 설	도로	소계		229.9	-	229.9	
		산-1	산책로	172.3	-	172.3	
		산-2	산책로	57.6	-	57.6	
	광장	소계		89.7	-	89.7	
		광-1	공원진입광장	24.6	-	24.6	
		광-2	공원진입광장	65.1	-	65.1	
녹 지		소계		1,662.9	-	1,662.9	
		녹지	녹지밋기타	1,662.9	-	1,662.9	

■ 기부채납 조서 (변경)

구분	위 치		계획면적(㎡)			대체 면적 (㎡)	실제 기부 채납 면적 (㎡)	내 용
			기정	변경	변경후			
도로	선부동 1011-2번지 일원	중로 1-17	447.1	증)0.7	447.8	7,882.3	0.8	○ 진입로 가감속차로 확보
	선부동 1007-12번지일 원	중로 1-19	975.9	-	975.9			○ 기본계획상의 도로 계획에 맞추어 확폭
	선부동 1005번지 일원	소로 1-102-3	544.4	증)0.1	544.5			○ 진입로 가감속차로 확보
공원	선부동1004-5대 일원		5,427.3	-	5,427.3	1,494.9		○ 선부어린이공원설치
	선부동1007-11대 일원		1,982.5	-	1,982.5			○ 선부소공원3 설치
총 계			9,377.2	증)0.8	9,378.0	9,377.2		0.8

※ 지적확정측량결과 반영으로 도로선형의 변경 없이 면적만 변경됨.
※ 대체면적은 용도폐지되는 도시계획도로 및 도시계획시설면적을 뜻함
※ 실제기부채납면적은 순부담 면적을 뜻함.
※ 본 구역은 구역내 용도폐지되는 도시계획시설면적(9,377.2㎡)는 100% 확보하여 대체하였고, 용도폐지되는 정비기반 시설의 처분에 대하여는 도시 및 주거환경 정비법 제65조 및 66조 등 관계법령에 따름

4. 획지 및 건축물 등에 관한 사항

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항 : 변경

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시계획 결정(변경)조서

도면 번호	가구 번호	면적(m ²)		확 지				비 고
				위치	면 적(m ²)			
		기정	변경		기정	변경	변경후	
①	I	48,063.7	48,064.5	1	38,686.5	—	38,686.5	공동주택 및 부대복리시설 대지합설 (재건축 정비사업)
	II			1	5,427.3	—	5,427.3	선일어린이공원(기부채납)
				2	1,982.5	—	1,982.5	선부소공원3(기부채납)
	III			1	537.9	증)0.1	538.0	도로(기부채납)
				2	975.9	—	975.9	
				3	447.1	증)0.7	447.8	
				4	6.5	—	6.5	

※지적확정측량결과 반영으로 선형의 변경 없이 면적만 변경됨.

나. 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항 : 변경없음

■ 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정(변경)조서

확지위치	구 분			계 획 내 용
1	용도	지정		○ 건축법시행령 별표1의 － 제2호 공동주택 중 아파트 ○ 주택법 제2조 － 제6항 부대시설 － 제7항 복리시설
		불허		○ 허용용도 이외의 용도
	건폐율	계획		○ 60.0% 이하
	용적률	정비계획으로 정하는 용적률	적용용적률	○ 210.0% 이하
			추가용적률	○ 20.0%
			소 계	○ 230.0% 이하
		도시정비법 제30조의3에 따른 용적률 완화	예정법적상한 용적률	○ 250.0%
			증가용적률	○ 20.0% (250%-230%)
			증가용적률의 운용	○ 소형주택 건설비율 ： 10.0% 이상 ○ 소형주택 공급면적 ： 3,868.7㎡ 이상 (38,686.5*10.0%)
	높 이			○ 94m이하 (최고 30층 이하)

	건축한계선	○ 대지경계선으로 부터 3m
※ 본 정비계획은 2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획의 밀도계획 적용기준에 따라 상한용적률 계획을 적용.		
※ 2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획의 용적률 완화 기준에 따라 기반시설제공에 따른 적용용적률로 210.0%의 적용용적률을 받고, 추가용적률로 소형분양주택 건설비용 적용산식에 의하여 8%, 친환경건축물 및 에너지절감형 건축에 따른 완화기준 12.6%(6%적용) 이상을 만족하는 경우에 한하여 추가 용적률 20%적용하여 230%로 정비계획 용적률을 적용.		
※ 상기 용적률계획에서 적용한 예정법적상한용적률 250%는 도시 및 주거환경정비법 제 30조의3에 따라 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정하며, 법적상한용적률을 적용하여 정비계획에서 받은 용적률 230.0%를 초과하여 상한용적률 250%까지 완화받는 20%에 대하여 그 50%인 10%는 전용면적60㎡이하의 소형주택으로 건설하여 인수자에게 공급 함		
※ 최고높이 산정기준 : 1층=6m 2~29층:2.9m, 30층(지붕포함):6m {6+(28*2.9)+6}=93.2m		

다. 기타에 관한 사항

－ 해당 없음