

안산시 고시 제2024-100호

선부동2구역 주택재건축사업
정비계획 (경미한)변경 및 지형도면고시

안산시 고시 제2011-48호 (2011.03.29)에 따라 정비구역으로 지정되고, 안산시 고시 제2014-105호 (2014.06.27.), 안산시 고시 제2020-161호(2020.07.01.)에 정비구역지정(변경)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. 4. 24.
안 산 시 장

□ 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 선부동2구역 주택재건축사업
2. 정비구역 결정에 관한 사항 (변경)

가. 정비구역 결정조서(변경)

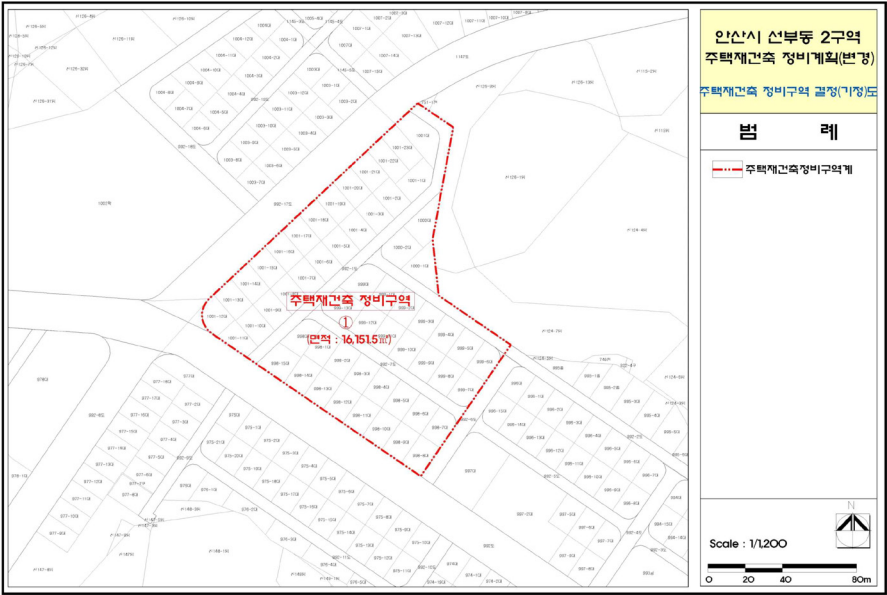
구분	도면 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
변경	①	안산시 선부동 2구역 주택재건축정비구역	경기도 안산시 선부동 998번지 일원	16,151.9	감)0.4	16,151.5	-

※ 지적확정측량 면적반영으로 구역면적 감)0.4㎡, 그 중 공동주택부지 감)0.5㎡, 도로 증)0.1㎡ (선형변경없음)

- 기존 정비기반시설(국공유지)의 소유와 규모 등에 관한 사항 (지번별 조서 등)
- 기존 정비기반시설(국공유지) 토지 조서(변경 - 992-2번지 감)0.1㎡)

연번	위 치	지목	면 적(㎡)		용도지역	소유주	비고
			공부면적	편입면적			
1	0992-001	도	1,149.1	1,149.1	제1종일반주거지역	국(건설부)	
2	0992-002	도	2,621.0	549.8	제1종일반주거지역	국(건설부)	
3	0992-006	도	653.8	8.1	제1종일반주거지역	국(건설부)	
4	0992-007	도	617.4	617.4	제1종일반주거지역	국(건설부)	
합계			5,041.3	2,324.4			

주택 재건축 정비구역 결정도



2. 토지이용 및 시설에 관한 사항

가. 용도지역, 지구, 구역의 결정

1) 용도지역(변경없음)

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		19,565.4	-	19,565.4	100.0	
일반주거지역	제2종일반주거지역	19,565.4	-	19,565.4	100.0	

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

2) 용도지구(변경없음)

■ 용도지구 결정조서

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	21	경관 지구	시가지 경관지구	선부동997일원	45,608.0	-	-	건교부 제85-399호 (85.9.11)	

3) 지구단위계획구역(변경)

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
변경	①	안산시 선부동 2구역 주택재건축 제1종지구단위계획구역	경기도 안산시 선부동 998번지 일원	16,151.9	감)0.4	16,151.5	

※ 지적확정측량 면적반영으로 구역면적 감)0.4㎡, 그 중 공동주택부지 감)0.5㎡, 도로 증)0.1㎡ (선형변경없음)

나. 도시기반시설 결정(변경없음)

(1) 도로(변경없음)

■ 도로 총괄표

구분	합 계		1류		2류		3류	
	노선수	연장 (m)	노선수	연장 (m)	노선수	연장 (m)	노선수	연장 (m)
합계	3	681					3	681
중로	1	86					1	86
소로	2	595					2	595

■ 도로 결정조서

결정 구분	구 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	3	50	12	국지 도로	86	중로 1-16	선부동 산 124-7	일반 도로	안산시 고시 제2011-48호 (2011.03.29)	폭원변경 도로확폭:4m
기정	소로	3	101-2	6	국지 도로	346	중로 1-16	중로 3-50	일반 도로	건설제399호 (1985.9.17)	노선축소 및 종점변경
기정	소로	3	101-3	6	국지 도로	249	소로 3-101-2	중로 3-50	일반 도로	건설제399호 (1985.9.17)	노선축소 및 종점변경

※ 지적확정측량 면적반영으로 구역면적 감)0.4㎡, 그 중 공동주택부지 감)0.5㎡, 도로 증)0.1㎡ (선형변경없음)

(2) 공원(변경없음)

■ 공원 결정조서

구분	도면표 시 번호	공 원 명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일
					기 정	변 경	변경후	
기정	①	선부 소공원1	소공원	선부동1001-18대 일원	2,304.2	-	2,304.2	안산시 고시 제2011-48호 (2011.03.29)

■ 공원조성계획 결정조서(변경없음)
(가) 선부소공원1 조성계획 결정(변경) 총괄조서

시설구분	면 적(㎡)			건축면적(㎡)			비고 (시설율)
	기정	변경	변경 후	기정	변경	변경 후	
계	2,304.2	-	2,304.2	-	-	-	100%(19.88%)
휴양시설	41.7	-	41.7	-	-	-	1.81%
운동시설	55.3	-	55.3	-	-	-	2.40%
공원관리시설	361.2	-	361.2	-	-	-	15.68%
녹 지	1,846.0	-	1,846.0	-	-	-	80.12%

(나) 선부소공원1 시설별 세부결정(변경) 조서

시설구분		도면표시번호	세부시설명	면 적(㎡)			비 고
				기정	변경	변경후	
총 계		-		2,304.2	-	2,304.2	
휴양시설		소계		41.7	-	41.7	
		휴-1	휴게소	16.2	-	16.2	
		휴-2	휴게소	25.5	-	25.5	
운동시설		소계		55.3	-	55.3	
		운-1	체력단련장	23.8	-	23.8	
		운-2	체력단련장	31.5	-	31.5	
공원관리시설	도로	소계		356.2	-	356.2	
		산-1	산책로	262.4	-	262.4	
		산-2	산책로	93.8	-	93.8	
	광장	소계		5.0	-	5.0	
		광-1	아파트에서 진입하는 광장	5.0	-	5.0	
녹 지		소계		1,846.0	-	1,846.0	
		녹지	녹지및기타	1,846.0	-	1,846.0	

다. 기부채납 조서(변경)

구분	위 치		계획면적(㎡)			대체면적(㎡)	실제기부채납면적(㎡)	내 용
			기정	변경	변경후			
도 로	선부동 999-7번지 일원	중로3-50	343.4	증)0.1	343.5	2,324.4	323.3	■ 진입로 확보를 위한 도로 확폭
공 원	선부동1001-18대 일원		2,304.2	-	2,304.2	-		■ 소공원1 공원신설
총 계			2,747.6	증)0.1	2,647.7	2,324.4	323.3	■ 총사업면적의16.4% 순부담 : 2.0%

※ 대체면적은 용도폐지되는 도시계획도로 및 도시계획시설면적을 뜻함
※ 실제기부채납면적은 순부담 면적을 뜻함.
※ 본 구역은 구역내 용도폐지되는 도시계획시설면적(2,324.4㎡)는 100% 확보하여 대체하였고, 용도폐지되는 정비기반시설의 처분에 대하여는 도시 및 주거환경정비법 제 65조 및 제66조 등 관계법령에 따름
※ 지적확정측량 면적반영으로 구역면적 감)0.4㎡, 그 중 공동주택부지 감)0.5㎡, 도로 증)0.1㎡ (선형변경없음)

3. 획지 및 건축물 등에 관한 사항(변경)

가. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 사항(변경)

■ 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시계획 결정(변경)조서

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)			획 지				비 고
					위 치	면 적(㎡)			
		기정	변경	변경후		기정	변경	변경후	
①	I	16,151.9	감)0.4	16,151.5	1	13,504.3	감)0.5	13,503.8	공동주택 및 부대복리시설 대지합필 (재건축 정비사업)
	II				1	2,304.2	-	2,304.2	선부소공원1(기부채 납)-가로공원
	III				1	343.4	증)0.1	343.5	도로(기부채납)

※ 지적확정측량 면적반영으로 구역면적 감)0.4㎡, 그 중 공동주택부지 감)0.5㎡, 도로 증)0.1㎡ (선형변경없음)

나. 건축물의 용도 및 규모에 관한 사항(변경)

■ 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정(변경)조서

획지위치	구 분		계 획 내 용		
			기정	변경	
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	○ 217.5% 이하	
			추가용적률	○ 20.0%	
			소 계	○ 237.5% 이하	
		도시정비법 제54조에 따른 용적률 완화	예정법적상한 용적률	○ 250.0%	
			증가용적률	○ 12.5% (250%-237.5%)	
			증가용적률의 운용	○ 소형주택 건설비율 : 6.25% 이상 ○ 소형주택 공급면적 : 844.02㎡ 이상 (13,504.3*6.25%)	○ 소형주택 건설비율 : 6.25% 이상 ○ 소형주택 공급면적 : 843.99㎡ 이상 (13,503.8*6.25%)
		높 이		○ 94m이하 (최고 30층 이하)	
	건축한계선		○ 대지경계선으로 부터 3m		

- ※ 2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획의 용적률 완화 기준에 따라 기반시설제공에 따른 적용용적률로 217.5%의 적용용적률을 받고, 추가용적률로 소형분양주택(50㎡초과~60㎡이하 건설비율) 적용산식에 의하여 8%, 친환경건축물 및 에너지절감형 건축(건축물 에너지효율등급 1+등급, 녹색건축물인증 우수등급)에 따른 완화기준 12.6%(6%적용) 이상을 만족하는 경우에 한하여 추가 용적률 20%적용하여 237.5%로 정비계획용적률을 적용.
- ※ 상기 용적률계획에서 적용한 예정법적상한용적률 250%는 도시 및 주거환경정비법 제 30조의3에 따라 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정하며, 법적상한용적률을 적용하여 정비계획에서 받은 용적률 237.5%를 초과하여 상한용적률 250%까지 완화받는 12.5%에 대하여 그 50%인 6.25%는 전용면적60㎡이하의 소형주택으로 건설하여 인수자에게 공급함
- ※ 최고높이 산정기준 : 1층=6m 2~29층:2.9m, 30층(지붕포함):6m {6+(28*2.9)+6}=93.2m

다. 기타에 관한 사항

- 해당사항 없음