

안산시 고시 제2024-255호

산호연립 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정(변경) 고시

안산시 상록구 건건1길 18(건건동 894-14번지)일원에 지정(안산시 고시 제 2014-63호, 2014.04.03.)되고, 변경(안산시 고시 제2018-95호, 2018.06.20. 제 2019-188호, 2019.08.28. 제2024-192호, 2024.08.21.) 고시된 산호연립 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역지정에 대하여 『도시 및 주거환경정비법』 제16조 및 동법 시행령 제13조제4항제5호 규정에 따라 「산호연립 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역지정(경미한 변경)」을 지정·고시하고, 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제32조 및 『토지이용규제기본법』 제8조 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.

2024. 10. 21.

안 산 시



1. 정비예정구역 결정조서(변경)

구역 번호	정비예정 구역명	위 치	사업방식	면적 (㎡)			최고 층수	용 적 륜	건 폐 율	정비계획 수립시기
				기정	변경	변경후				
1-4	산호연립 주택재건축 2010정비 예정구역	건건1길 18 (건건동 894-14) 일원	주택 재건축	7,301.0	감) 85.8	7,215.2	제한 없음	230%	60%	기수립

주) 지적확정측량성과에 따른 면적 변경

2. 정비사업의 시행에 관한 계획(변경 없음)

가. 정비사업의 명칭 : 산호연립 주택재건축 정비사업 (변경 없음)

나. 정비구역 위치 및 면적 (변경 없음)

다. 정비사업 시행방법 (변경 없음)

- 정비구역 안에서 「도시 및 주거환경정비법」 제74조 규정에 따라 인가받는 관리처분 계획에 따른 주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급하는 주택재건축사업으로 시행

라. 정비사업시행 예정시기 : 구역지정 고시일로부터 7년 이내(변경 없음)

3. 토지이용에 관한 계획 (변경)

가. 토지이용계획 (변경)

구 분		면적(㎡)			비율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		7,301.0	감) 85.8	7,215.2	100.0	-
공동주택용지		5,771.0	감) 45.4	5,725.6	79.4	공동주택 및 부대복리시설
정비기반 시설	소 계	1,199.0	감) 18.4	1,180.6	16.4	무상귀속(순부담:214.2㎡)
	도 로	1,199.0	감) 18.4	1,180.6	16.4	
공지	소 계	331.0	감) 22.0	309.0	4.2	
	공지 1	120.0	감) 1.2	118.8	1.6	
	공지 2	211.0	감) 20.8	190.2	2.6	

주) 지적확정측량성과에 따른 면적 변경

나. 토지조서

■ 토지조서(기정)

구분	위치		지목	면적 (㎡)				비고
	소재지	지번		공부상면적	편입면적			
					기정	변경	변경후	
1	상록구 건건동	893-1	대	2,552.0	2,552.0	—	2,552.0	
2	상록구 건건동	893-2	도	817.0	817.0	—	817.0	
3	상록구 건건동	893-5	전	183.0	33.0	—	33.0	
4	상록구 건건동	894-14	대	1,324.0	1,324.0	—	1,324.0	
5	상록구 건건동	894-25	대	16.0	16.0	—	16.0	
6	상록구 건건동	894-26	대	11.0	11.0	—	11.0	
7	상록구 건건동	897-37	대	428.0	308.0	—	308.0	
8	상록구 건건동	897-78	대	120.0	120.0	—	120.0	
9	상록구 건건동	897-38	도	19.0	19.0	—	19.0	
10	상록구 건건동	897-39	대	1,762.0	1,551.0	—	1,551.0	
11	상록구 건건동	897-79	대	211.0	211.0	—	211.0	
12	상록구 건건동	897-40	담	364.0	339.0	—	339.0	
계				7,476.0	7,301.0		7,301.0	

■ 토지조서(변경)

구분	위치		지목	면적(㎡)				비고
	소재지	지번		공부상면적	편입면적			
					기정	변경	변경후	
1	상록구 건건동	995	대	5,725.6	5,725.6	—	5,725.6	
2	상록구 건건동	995-1	대	118.8	118.8	—	118.8	
3	상록구 건건동	995-2	대	190.2	190.2	—	190.2	
4	상록구 건건동	995-3	도로	1,180.6	1,180.6	—	1,180.6	
계				7,215.2	7,215.2	—	7,215.2	

주) 지적확정측량성과에 따른 면적 변경

4. 도시계획시설 및 정비기반시설의 설치에 관한 계획 (변경)

가. 도로 (변경)

1) 도로 총괄표 (변경없음)

류 별	합계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합 계	1	209	—	—	1	209		—
중 로	—	—	—	—	—	—	—	—
소 로	—	—	—	—	1	209	—	—

2) 도로 결정조서 (변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	소로	2	건건19	8~10	국지 도로	119	소로2- 건건1	소로2- 건건20	일반 도로		경고 제1978-587 (1978.12.22.)	

주) 지적확정측량성과에 따른 면적 변경

■ 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
소로2-건건19	소로2-건건19	－ 면적 변경 1,199.0㎡ → 1,180.6㎡ 감) 18.4	－ 지적확정측량성과에 따른 면적 변경

나. 공원 (변경 없음)

구분	법규내용	비고
공원·녹지	기존세대수의 10%를 초과(임대주택 의무건설호수 제외)하는 공동주택건설을 위한 도시정비사업(주택재건축)은 추가 수용인구 1인당 3㎡이상의 면적을 확보	133세대 5.4%(10%이하) 해당 없음
	1,000세대 이상의 정비계획 : 1세대 당 3제곱미터이상 또는 개발면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적	계획세대수 : 133세대 해당 없음
	5만 제곱미터 이상의 정비계획 : 1세대 당 2제곱미터이상 또는 개발면적의 5퍼센트 이상 중 큰 면적	대상지면적 : 7,215.2㎡ 해당 없음

5. 공동이용시설 설치계획 (변경 없음)

구 분	설 치 기 준	
	설 치 기 준	비 고
관리사무소	• 50세대 이상의 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡ 이상 확보 그 면적이 100㎡을 초과할 경우, 100㎡로 설치가능	
주민휴게소	• 300~500세대인 경우, 1개소 이상, 500세대이상의 경우, 500세대마다 1개소를 더할 수 있음	
어린이놀이터	• 100세대 미만인 경우, 매 세대 당 3㎡이상(시·군 지역은 2㎡) • 100세대 이상인 경우 300㎡(시·군 지역은 200㎡)에 100세대를 넘는 매 세대마다 1㎡(시·군 지역은 0.7㎡)를 더한 면적	
근린생활시설	• 세대 당 6㎡ 이하, 1,000㎡ 초과 시 주차 또는 하역 공간 설치	
주민운동시설	• 500세대 이상의 경우 : 300㎡에 500세대를 넘는 200세대마다 150㎡ 더한 면적이상 운동장 확보, 그 안에 테니스장, 배드민턴장, 배구장, 농구장, 또는 핸드볼 장 1개소 이상 설치	
경로당	• 100세대 이상의 경우, 40+(세대수-150)×0.1㎡이상 확보 그 면적이 300㎡를 초과할 경우, 300㎡로 설치가능	
주민공동시설	• 100세대 이상 ~ 1,000세대 미만의 경우, 세대수 × 2.5㎡이상 확보	
보육시설	• 300세대 이상의 경우 상시 21인 이상 • 500세대 이상의 경우 40인 이상의 규모를 갖춘 보육시설 설치 • 영유아 1인당 4.29㎡이상	
문고	• 300세대 이상의 경우 33㎡이상, 6척 이상, 1,000권 이상 확보	

※ 건축법 시행령 제119조 개정(2012.12.12.)에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설의 면적은 용적을 산정 시 연면적에 포함하여야 함.

6. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경)

구역구분				위 치	정비개량계획(동)					비고
명칭	면적(㎡)				합계	존치	개수	철거 후 신축	철거 이주	
	기정	변경	변경후							
산호연립 주택재건축 정비구역	7,301.0	감) 85.8	7,215.2	상록구 건건1길 18 (건건동) 일원	7	-	-	7	-	-

주) 지적확정측량성과에 따른 면적 변경

7. 지구단위계획의 내용에 관한 계획 (변경)

가. 용도지역·용도지구의 세분 및 세분된 용도지역·용도지구간의 변경에 관한 도시관리계획 결정조서

1) 용도지역 결정조서

구 분	면적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	변경후		
주거 지역	제2종일반주거지역	7,301.0	감) 85.8	7,215.2	100.0

주) 지적확정측량성과에 따른 면적 변경

2) 용도지구 결정조서 (해당사항 없음)

3) 용도구역 결정조서

가) 지구단위계획구역 결정조서(변경)

구분	도면표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			비고
				기정	변경	변경후	
변 경	①	산호연립 지구단위계획구역	상록구 건건1길 18 (건건동) 일원	7,301.0	감) 85.8	7,215.2	-

주) 지적확정측량성과에 따른 면적 변경

나. 기반시설의 배치와 규모에 관한 도시관리계획 결정조서 (4항 참조)

다. 가구 및 획지의 규모와 조성에 관한 도시관리계획 결정조서 (변경)

도면 번호	가구 번호	획 지					비 고
		획지 번호	위 치	면 적 (㎡)			
				기정	변경	변경후	
①	①-1	1	상록구 건건1길 18 (건건동) 일원	5,771.0	감) 45.4	5,725.6	공동주택 /부대복리시설용지
	①-2	2		120.0	감) 1.2	118.8	공지 (공동주택 대지면적에서 제외)
	①-3	3		211.0	감) 20.8	190.2	

주) 지적확정측량성과에 따른 면적 변경

라. 건축물에 대한 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 도시관리계획 결정조서(변경 없음)

획지번호	위 치	구 분		계 획 내 용
1	상록구 건건1길 18 (건건동) 일원	주용도	허용	• 건축법시행령 별표1의 - 제2호 공동주택 중 아파트 • 주택건설기준등에 관한 규정의 제6조에 해당하는 시설 중 부대복리시설
			불허	• 지정용도 이외의 용도
		건폐율		• 60.0% 이하
		용적률		• 230.0% 이하
		높 이		• 15층 / 45m 이하

마. 건축물의 건축선에 관한 계획(변경 없음)

구 분	위 치	계 획 내 용	계 획 목 표	비 고
건축 한계선	도로변	3m 이격하여 건축한계선 지정	건축한계선 지정에 따른 개방감 확보 및 보행환경 개선	
	인접대지경계부			

도면번호	위 치	계 획 내 용	비 고
-	소로2-건건1	건축한계선 : 3m	개방감확보를 위해 공지조성
-	소로2-건건18		

8. 건축물에 관한 계획(변경 없음)

9. 교통 및 동선 처리계획(변경 없음)

구 분	계 획	비 고
진입도로계획	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」에서 총세대수 133세대로 진입도로 6m 이상 확보 의무화	진입도로 8~10m 확보
차량동선계획	• 지상부 차량공간 최소화 - 지상부에는 지하주차장 진·출입을 위한 최소한의 순환차량 동선만 확보 토록하고 보도형태의 비상차량 진·출입 동선으로 계획 • 진·출입은 소로2-건건1호선으로 계획하여 접근성확보 • 보차분리를 통해 안전한 보행 공간 확보	
주차장계획	• 법정 주차대수 : 134대 • 계획 주차대수 : 161대	법정주차의 120.1%계획

10. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경 없음)

가. 환경보전에 관한 계획

검토항목	결과	환경영향	대책 및 반영사항	
자연 환경	기상기후	○	•크지 않음	
	지형 및 토양	○	•대부분 평탄한 지형으로 절성도에 의한 지형변화는 미미할 것이라 판단됨 •사업시행 시 건설장비의투입으로 인하여 발생하는 폐유 등의 유출로 인한 국지적인 토양오염이 예상됨	•일부 표고 및 지형차에 의해 발생하는 절토사면은 환경 친화적인 녹화공법을 식재하여 법면의 유실 및 붕괴를 방지 하도록 함 •공사는 우기를 피하여 실시할 계획임 •공사장비의 발생 폐유류는 가급적 정비 업소에서 이루어지게 하며, 불가피할시 일정용기에 모아두었다가 지정폐기물 위탁처리업체에 위탁 처리할 계획임
	물순환	○	•개발 전후의 우수유출량의 변화가 예상됨	•녹지계획에 의한 공간 확보와 투수성재료의 사용으로 우수의 토양침투가 가능하도록 계획함
	녹 지	○	•녹지훼손비율이 미미함	•환경 친화적인 조성방안의 일환으로 쾌적한 주거환경을 이룰 수 있도록 녹지계획을 수립할 계획
	동식물상	○	•기존 시가화 지역으로 사업시행으로 인한 동식물상의 변화는 미미함	•환경 친화적인 조경계획 및 생태 면적율을 확보하여 자연 환경과 조화를 이룬 친화적인 주거공간을 확보할 계획임 •환경정화수중의 수목 선정
	경 관	○	•시각적 경관변화가 예상됨	•도심과 부도심의 연계축선을 고려하여 높이를 계획함
생활 환경	대기질	○	•공사 시 장비사용 및 건설폐기물 파쇄처리 시 비산먼지 발생 •운영 시 난방 및 취사활동에 따른 대기오염 예상	•공사 시 지구 경계부에 방진망 설치 •세륜 세차시설 설치·운영 •차속제한 및 주기적인 살수실시 •운영 시 연료는 청정연료인 도시가스(LNG)를 사용할 계획임
	수 질	○	•공사 시 사업장 및 관리인원에 의한 오수발생 •운영 시 계획인구에 의한 오수 발생	•공사 시 공사인부에 의한 분뇨 등은 이동식화장실을 설치 하여 전량 위탁 처리할 계획임 •운영 시 하수도는 우·오수분류식으로 계획하며, 자연 유하방식으로 계획함 •비점오염원처리시설 설치
	폐기물	○	•공사시 건설폐기물 및 폐유 발생 •운영시 생활폐기물 및 분뇨발생이 예상됨	•공사 시 장비에 의한 폐유는 일정장소에 보관후 지정폐기물 위탁처리업체에 위탁처리 할 계획임 •공사 시 발생분뇨는 간이화장실 설치하여 수거한 후 위탁처리 할 계획임 •운영 시 발생생활폐기물은 분리수거 및 음식물쓰레기 감량운동 등 주민자치에 의한 분리배출을 유도하여 폐기물의 발생을 최소화 할 계획임
	소 음	○	•작업 장비에 의한 소음발생	•경계부에 가설 방음 판넬 설치 및 장비 동시사용 제한

나. 재난방지에 관한 계획

구분	취약요인	검토결과 및 계획내용	비고
수해 (홍수 등)	- 해당 없음 -토사유출량 증가가 발생되지 않으나 우수침투시설 설치 등으로 수해(홍수 등)를 저감 할 수 있는 계획 수립	- 개발 중 홍수유출량은 개발 전에 비해 감소하나 부지정지를 위해 질성토 공사 시 발생되는 토사는 우수와 함께 유하되어 하류부에 토사가 퇴적됨으로 인해 기존 우수관로의 통수능 저하에 따른 피해를 발생시킬 수 있어, 이를 방지하기 위해 유역 내에 임시 침사지를 설치하여 개발 중의 토사유출량을 저감토록 계획 - 개발전과 개발후의 홍수량 및 토사유출량의 증가는 발생하지 않으나 공원 및 휴게시설 등을 우수침투시설로 설치하여 집중호우로 발생할 수 있는 홍수피해를 줄일 수 있도록 함 - 또한 현재 설치되어 있는 우수관망의 수리능력검토를 통해 원활한 우수배제계획을 수립	
지진	- 내진설계적용 - 3층 이상 건축물 설계적용 - 지역계수:0.22(지진지역1) - 내진설계범주: D - 지반종류: Sc - 반응수정계수: 4.0 - 중요도계수: 1.2	사업대상 지구에는 현재까지 지진으로 인한 재산 및 인명피해는 적은 것으로 조사 되었으나 20세기 후반에 들어 진도 5.0이상의 지진이 한반도에 발생함에 따른 내진설계 필요 할 것으로 판단	
교통	- 해당 없음 - 체계적인 교통체계 구상으로 교통사고 발생 최소화	보차분리, 가감속차로 확보, 지상부 차량 동선의 최소화 및 체계적인 교통체계 구상으로 교통사고발생을 최소화	
화재	- 해당 없음 - 상의 및 관련법규에 적합한 방재계획 수립	- 본 건물은 불특정 다수인이 모이는 특정장소로서 건물의 특성상 재난 시 인명 피해와 재산 손실의 우려가 크며, 이에 대비한 피난 설비의 배치, 소화설비와 구조 설비등 방재에 관한 효율적이고 경제적인 종합대책을 수립함으로써 인명 및 재산을 보호토록 함 - 신축 건축물의 재료는 불가연성 재료를 사용토록 함 - 방화구획 - 용도별, 면적별, 층별 방화구획으로 구획한다. - 주차장은 건축법시행령 제46조제2항제6호에 의거 완화적용 함 - 구획에 따른 구조는 법규에 정한 것을 원칙으로 함 - 소화방재 계획 - 재난 시 최적의 피난 계획을 수립하여 피해의 최소화 추구 - 화재 시 연기의 확산 및 유동을 방지하기 위한 재연설비 설치 - R형 방재 시스템을 이용한 초기화재 감지 및 소화대책을 수립 - 피난계단을 이용한 안전지대로의 피난이 용이하도록 피난 시스템 구축 - 종합 방재 시스템을 이용한 초기 화재 방지 및 소화대책 수립 - 화재 시 자동식 소화설비의 즉각적인 가동을 위한 운영대책 수립 - 소방 설계 시 SYSTEM의 결정, 용량산정, 시설의 설치 등의 설계기준은 국내소방법규 및 건축법을 적용하여 설계하며 국내법에 명시되어 있지 않는 부분은 국제 기준에 맞추어 설계하도록 함. - 지구 내 화재 발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립	
범죄예방	- 해당 없음 - 사업시행 시 철거 및 이주 이후 범죄예방대책 수립 계획	- 각 가정과 경찰(파출소)서와의 비상연락체계 구축 - 취약지역에 대한 순찰강화 - 범죄 발생 시 대처요령에 대한 시민 홍보 - 청소년 대상의 범죄예방 홍보교육을 통해 사고 예방	

11. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경 없음)

구 분	계 획 내 용
사업 시행 시	■ 대기오염, 소음 및 진동대책 - 사업지구 공사가 진행될 경우 건설장비의 투입과 토공사의 진행으로 비산먼지와 이산화질소가 주로 발생됨에 따른 교육환경 보호를 위하여 공사장 및 진입도로의 주기적인 살수, 차량속도 제한, 차량덮개 착용, 세륜·세차시설의 설치, 가설 방진망 설치 등으로 공사 시 저감 대책수립 - 소음 및 진동은 교육환경에 직접적인 영향을 미치는 요소로서 영향을 최소화하기 위하여 건설공사장 소음관리요령 준수, 공사차량 속도제한, 사업지구주변 경계부에 가설 방음 판넬 설치, 소음 및 진동 발생공사는 가급적 방과 후 및 방학기간 등을 활용하여 주변 학교의 학습에 영향을 최소화함.
	■ 보행안전대책 - 사업지구 외곽으로 공사 중 안전펜스를 설치하여 외부 차단함으로써 보행의 영향은 없으나, 학생 및 주민 등 보행안전을 위하여 낙하물에 대한 안전시설물 설치 등 안전대책 수립 후 사업시행토록 함. - 등하교시간 주 가로변에 미치는 영향을 최소화하기 위해 공사차량의 침두시 운행을 제한 (07:00~09:00, 17:00~19:00) - 사업지 주변 확폭하여 설치되는 보도는 우선 확보토록 함. - 공사구간 위험지역 통과시 안전한 차량유도 및 통행로 지정으로 도로상에서 야기되는 사고 위험에 대하여 사전예방 시설물을 설치토록 함. - 공사 장비 및 차량과 보행자의 충돌을 방지하기 위하여 안전관리 요원을 상시 배치하여 보행안전 도모
사업 완료시	- 사업지구 내 도로변에 가로수와 공원 및 녹지 등에 대기오염물질 정화 수종을 선정·식재하여 이로 인한 대기오염물질의 영향을 저감토록 함. - 사업지 및 학교주변 도로에 규격화된 표지판(주의, 규제, 지시)등과 각종 교통안전시설물을 설치하여 학생 보행안전을 확보토록 함.

12. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(해당사항 없음)

13. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경 없음)

사업대상지 주변으로 북측은 반월서해아파트(21층), 동측은 인정프린스(재건축예정 31층)가 입지하고 있음.

< 계획대상지 주변 아파트 배치현황 >

구 분	최고층수(층)	세대수(세대)	비 고
반월서해아파트	21	682	-
인정프린스	31	1574	정비구역 및 정비계획 결정고시 안산시고시 제2009-88호(09.10.29)

14. 세입자 주거대책 (변경 없음)

「도시 및 주거환경정비법」 제52제1항제4호(세입자의 주거 및 이주대책) 및 같은 법 제74조제1항제8호(세입자별 손실보상을 위한 권리명세 및 그 평가액) 규정에 따라 해당 인가 시 세입자에 대한 대책을 구체적으로 계획할 예정

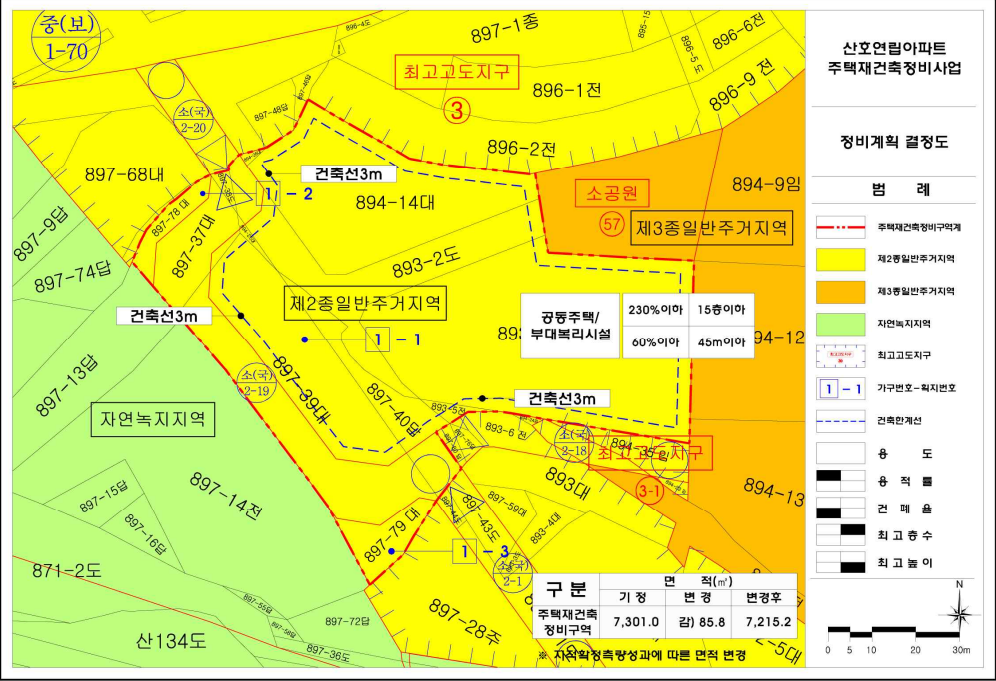
15. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경 없음)

- 가. 산호연립주택재건축정비사업의 사업시행계획 수립 시 설계지침으로 사용되며 CPTED 설계 4대 원칙과 9대 실행전략을 기본으로 참조
- 나. 광역적 범죄예방 환경설계 및 향후 산호연립주택재건축정비사업의 범죄예방 환경설계를 활용
- 건물이나 시설물의 배치를 주민들에 의한 가시권내 최대한 배치
 - 보호되어야 할 공간에 대한 출입을 제어하여 범죄목표에 대한 미리예방
 - 주민에게 소속감을 제공하여 범죄에 대한 관심을 높임과 동시에 잠재적 범죄자에게는 영역성을 인식
 - 주민이 함께 어울릴 수 있는 공간을 조성하여 자연적 감시 활동 강화
 - 시설물을 깨끗하고 정상적으로 유지하여 범죄를 예방 등

16. 영 제8조 제3항 제11호에 따른 시·도 조례로 정하는 사항(변경)

- 가. 가구 및 획지에 관한 계획(변경)
- 나. 임대주택의 건설에 관한 계획 (변경 없음)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제4조의2 및 「정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율」(국토해양부고시 제2013-264호, 2013.5.29.)에 의거 산호연립 주택재건축 정비사업은 임대주택 의무건설대상에 해당되지 않으므로, 별도의 설치계획을 수립하지 않음.
- 다. 주민의 소득원 개발에 관한 사항(변경 없음)
- 주거환경개선사업에 한하는 사항으로 해당사항 없음
- 라. 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획(해당사항 없음, 변경 없음)
- 마. 기존 건축물에 대한 처리계획(변경 없음)
- 바. 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안의 임대주택 부지 분할계획(해당 없음)
- 사. 정비사업시행 예정기간(변경 없음)

17. 정비구역 및 정비계획 결정(변경)도



18. 관계도서 열람

안산시청 주택과 주거정비팀 (☎ 031-481-2386)에 지형도면을 포함한 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.