

인정프린스아파트 주택재건축

정비계획수립 및 정비구역지정(경미한 변경), 지형도면고시

안산시 상록구 건건동 894-10번지 일원에 지정(안산시 고시 제2009-88호, 2009.10.29.)되고, 변경(안산시 고시 제2013-116호 2013.08.26. 제2016-42호 2016.03.25. 제2016-72호 2016.05.24. 제2020-142호 2020.06.03. 제2021-246호 2021.10.13. 제2022-245호 2022.11.30. 제2024-134호 2024.06.05.) 고시된 인정프린스아파트 주택재건축 정비계획 및 정비구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조에 따라 정비계획을 변경(경미한 변경) 결정하고, 「토지이용규제 기본법」 제8조 및 같은 법 시행령 제7조에 따라 지형도면을 고시합니다.

2025. 2. 7.

안 산 시 장

□ 정비계획 수립 및 정비구역 지정

1. 정비사업의 명칭 : 인정프린스아파트 주택재건축 정비사업

2. 정비구역 및 면적(변경)

1) 정비구역 결정조서

구분	사업의 구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(㎡)			비고 (최초 고시)
				기정	변경	변경후	
변경	주택재건축 정비사업	인정프린스 아파트 주택재건축 정비구역	경기도 안산시 상록구 건건동 894-10번지 일원	26,019.4	증) 0.2	26,019.6	안산시고시 제2009-88호 (2009.10.29.)

(변경사유) 구역계 축소 및 대지면적 확정측량 결과에 따른 면적 조정

2) 토지조서

연 번	위 치	지목	면 적(m²)				비고
			공부면적	편입면적			
				기정	변경	변경후	
1	847-4	도	526.0	245.6	-	245.6	
2	851-1	도	2,938.0	65.1	-	65.1	
3	892-4	전	1,946.0	1,946.0	-	1,946.0	
4	894-1	도	526.0	510.8	-	510.8	
5	894-9	임	5,190.0	5,190.0	-	5,190.0	
6	894-10	임	13,103.0	13,103.0	감) 22.0	13,081.0	민원해소를 위해 정비구역에서 제척 (22.0m²)
7	894-12	임	1,984.0	1,984.0	-	1,984.0	
8	894-13	임	2,131.0	2,131.0	-	2,131.0	
9	894-27	임	17.0	17.0	-	17.0	
10	894-28	임	247.0	247.0	-	247.0	
11	895-1	도	37.0	10.3	-	10.3	
12	902-4	도	10,347.0	487.5	-	487.5	
13	908-16	도	5.0	5.0	-	5.0	
14	968-9	도	1,549.0	12.3	-	12.3	
15	968-12	도	557.0	37.8	-	37.8	
16	968-14	도	27.0	27.0	-	27.0	
17	측량오차		-	-	증) 22.2	22.2	측량결과에 따른 구역면적 증가
계			41,130.0	26,019.4	증) 0.2	26,019.6	

3. 토지이용계획(변경)

구 분		면 적 (m ²)			비 율 (%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		26,019.4	증) 0.2	26,019.6	100.0	
주택건설용지	소 계	21,612.5	증) 17.0	21,629.5	83.1	
	택 지	21,612.5	증) 17.0	21,629.5	83.1	
도시기반 시설용지	소 계	4,406.9	감) 16.8	4,390.1	16.9	
	도 로	2,361.5	감) 0.7	2,360.8	9.1	
	광 장	272.4	감) 0.4	272.0	1.0	
	공 원	1,773.0	감) 15.7	1,757.3	6.8	

4. 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경)

1) 도로 설치계획(변경)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 결 정	초 일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	1	70	20~24 (3~5)	보조 간선 도로	2,417 (141)	광로3-1	군포시 행정구역계	일반 도로	안산시 고시 제1996-34호 (1996.5.27)		주2)
기정	소로	2	건건3	8	국지 도로	115 【25】	소로 2-건건16	건건동 894-19	일반 도로	안산시 고시 제2013-116호 (2013.08.26.)		주3)
기정	소로	2	건건16	8~16 (8~16)	국지 도로	375 (125)	중로1-70	광로3-1	일반 도로	안산시 고시 제2002-10호 (2002.2.23)		주2)
기정	소로	2	건건18	8	국지 도로	57	건건동 894-13	소로 2-건건1	일반 도로	경기도 고시 제1978-587 (1978.12.22)		주1)
기정	소로	3	건건8	6	국지 도로	50	중로1-70	건건동 896-2	일반 도로	경기도 고시 제1978-587 (1978.12.22)	구역 밖	
폐지	소로	3	건건8	6	국지 도로	50	중로1-70	건건동 896-2	일반 도로	경기도 고시 제1978-587 (1978.12.22)		

※ 주1) 산호연립 주택재건축정비계획 수립 및 정비구역 지정 고시(안산시 고시 제2014-63호)에 따라 도시기반시설 결정조서만 변경

주2) ()는 인정프린스아파트주택재건축정비사업구역내 폭원 및 연장

주3) 【 】는 전체 연장 115m 중 25m는 인정프린스아파트주택재건축정비사업조합에서 개설

- 도로 결정(변경) 사유서

변경정 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
소로3-건건8호선	소로3-건건8호선	- 노선폐지 -폭원 : 6m -연장 : 50m	- 안산시고시 제2019-278호에 의한 장기미집행 도로시설 폐지 - 구역 밖 도로 조서에서 삭제

2) 광장 설치계획(변경)

구분	도면표시 번호	광장명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	21	광장	교통 광장	건건동876-63	44,400 (272.4)	- (감 0.4)	44,400 (272.0)	경기도고시 제2001-56호 (‘01.4.13)	

주) ()내 수치는 정비구역내 면적임. (변경사유)확정측량 결과 면적정정

3) 공원 설치계획(변경)

구분	도면표시 번호	공원명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	56	공원	소공원	안산시 상록구 건건동 894-10번지 일원	879.0	증) 0.3	879.3	안산시 고시 제2013-116호 (13.8.26)	
변경	57	공원	소공원	안산시 상록구 건건동 894-9번지 일원	894.0	감) 16.0	878.0	안산시 고시 제2013-116호 (13.8.26)	

(변경사유) 면적증감은 확정측량 결과를 반영하여 정정

5. 공동이용시설 설치계획(변경없음)

1) 공동이용시설 설치계획

구분	계 획(㎡)			비고
	기정	변경	변경후	
관리사무소	77.93	-	77.93	
주민공동시설	953.86	-	953.86	커뮤니티, 휘트니스등
경로당	148.06	-	148.06	
어린이집	323.91	-	323.91	
작은도서관	104.28	-	104.28	
독서실	228.88	-	228.88	
어린이놀이터	1,059.04	-	1,059.04	
근린생활시설	866.64	-	866.64	

※ 공동이용시설설치계획은 세부 건축계획이 가능한 사업시행인가 신청시 주택건설기준 등에 부합토록 함.

6. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

◎ 기정

■ 공동주택

획지 번호	위 치	구 분	계 획내용
1	상록구 건건동 894-10번지 일원	주용도	허용 ○ 공동주택 및 부대복리시설 용도
			불허 ○ 지정·허용용도 이외의 용도
		건폐율	○ 18.27% 이하
		용적률	○ 299.56% 이하
		높 이	○ 34층 / 103.0m 이하

※ 본 정비계획은 2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획의 밀도계획 적용기준에 따라 2020 정비기본계획의 상한용적률 계획을 적용.

※ 2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획의 용적률 완화 기준에 따라 기반시설제공에 따른 적용용적률로 260%의 적용용적률을 받고, 추가용적률로 친환경 인증 및 에너지 효율인증에 따른 완화기준에 의해 친환경인증 우수등급 및 에너지 효율인증등급을 적용하는 것으로 6.9%와 소형분양주택건설비율 적용산식에 의하여 8%로 추가용적률 14.9%를 가산하여 적용.

※ 상기 용적률계획에서 적용한 예정법적상한용적률 299.56%는 도시 및 주거환경정비법 제30조의3에 따라 확정하며, 법적상한용적률을 적용하여 정비계획에서 받은 용적률274.9%를 초과하여 상한용적률 299.56%까지 완화 받는 24.66%에 대하여는 그 50%인 12.33%를 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여 인수자에게 공급함

◎ 변경

■ 공동주택

획지 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
1	상록구 건건동 894-10번지 일원	주용도	허용 ○ 공동주택 및 부대복리시설 용도
			불허 ○ 지정·허용용도 이외의 용도
		건폐율	○ 18.25% 이하
		용적률	○ 299.33% 이하
		높 이	○ 34층 / 103.0m 이하

※ 본 정비계획은 2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획의 밀도계획 적용기준에 따라 2020 정비 기본계획의 상한용적률 계획을 적용.

※ 2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획의 용적률 완화 기준에 따라 기반시설제공에 따른 적용 용적률로 260%의 적용용적률을 받고, 추가용적률로 친환경 인증 및 에너지 효율인증에 따른 완화기준에 의해 친환경인증 우수등급 및 에너지 효율인증등급을 적용하는 것으로 6.9%와 소형분양주택건설 비율 적용산식에 의하여 8%로 추가용적률 14.9%를 가산하여 적용.

※ 상기 용적률계획에서 적용한 예정법적상한용적률 299.33%는 도시 및 주거환경정비법 제30조의3에 따라 확정하며, 법적상한용적률을 적용하여 정비계획에서 받은 용적률 274.9%를 초과하여 상한용적률 299.33%까지 완화 받는 24.43%에 대하여는 그 50%인 12.22%를 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여 인수자에게 공급함

7. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획(변경없음)

1) 환경보전에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
토양·지형·지 질	- 기조성된 경사지로 사업시행시 현재의 지형상태를 최대한 유지하는 단지계획을 수립하여 지형변화를 최소화 - 공사차량, 장비의 정기적 점검·정비를 실시하고 무분별한 세차를 금지하며, 장비오일은 지정된 장소에서 교화하며 보관 후 적법처리 하도록 하여 토양 오염을 저감	
동·식물상	- 본 지구는 사업시행으로 인한 자연식생 및 동식물에 미치는 영향은 미약할 것으로 예상 - 생태축이 조성될 수 있도록 녹지를 계획 - 주기적인 살수 및 초분류 식재 포장계획으로 토사의 유출을 최대한 방지	
수 질	- 공사시 우기를 피하여 공사하며 가배수로, 침사지를 설치하여 토사의 유출을 최소화함 - 발생하는 오수는 안산하수종말처리장과 연계처리토록 계획	
폐기물	- 공사인력에 의해 발생하는 분뇨와 공사장비로 인해 발생하는 폐유는 간이 화장실 설치 및 작업장내 임시관리시설을 설치하여 전량수거 후 위탁처리 - 발생쓰레기는 발생원으로부터 철저한 분리수거와 종량제에 의한 쓰레기봉투의 사용으로 1일1회 이상 수거되도록 하고 재활용폐기물은 자원재생공사 및 폐기물처리업자에 매각처리	
소 음	- 공사시 공사장비에 의한 소음의 영향이 예상되므로 공사장 주변으로 가설 방음판넬 설치 - 운영시 도로변 지역으로 방음벽 설치	

2) 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용	비 고
수 해	- 수해방지 응급장비를 완비하여 우발적인 홍수 재난에 대비함 - 정비구역내 오수·우수분류식 하수도를 설치하고 충분한 용량안정을 계획하여 침수를 예방 - 공사시 발생하는 절·성토로 인한 사면에 대해서는 안정화대책을 마련하고 녹화공법으로 시공 - 정비구역내 가능한 한 투수성 포장재를 사용하여 투수율을 제고함	
화 재	- 재해시 소방도로의 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시 주차가 가능하도록 소방차전용 주차구획선을 확보하며 특수차가 주차할 수 있도록 공간 확보 - 건축시 가능한 한 내연성, 불연성 건축자재를 사용토록 함 - 유류, 전기시설 및 위험물에 대한 상시 관리기능을 강화	
지 진	- 지진시 발생할 충격을 최소화하기 위하여 내진설계 적용하여 지진에 대한 피해방지를 강화 - 지진에 대비하기 위한 주민홍보 교육을 주기적으로 실시	

8. 정비구역 주변의 교육환경보호에 관한 계획(변경없음)

9. 세입자 주거대책(변경없음)

- 주택재건축사업은 「도시및주거환경정비법」 제38조에 따라 「공익사업을위한토지등의취득 및 보상에관한법률」 제4조의 공익사업에 해당되지 않으므로 「도시및주거환경정비법 시행규칙」 제9조의2에 의한 손실보상(주거이전비 및 영업손실보상) 대상에 해당되지 않음
- 추후 사업시행자가 「도시및주거환경정비법」 제35조에 따른 순환정비방식의 이주대책을 요청할 경우 토지주택공사 등이 보유한 공공임대주택을 순환용주택으로 우선 공급할 것을 요청하는 등 이주대책을 마련할 계획임

10. 정비사업시행 예정시기(변경없음)

- 구역지정 변경 고시일로부터 4년 이내 사업시행인가

11. 지구단위계획의 내용에 관한 계획

1) 용도지역·지구·구역 결정에 관한 계획(변경)

■ 용도지역 결정조서

구 분		면 적(m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
소 계		26,019.4	증) 0.2	26,019.6	100.0	-
일반주거지역	제2종일반주거지역	299.4	증) 0.3	299.7	1.1	
	제3종일반주거지역	24,761.3	증) 0.3	24,761.6	95.2	
자연녹지지역	자연녹지지역	958.7	감) 0.4	958.3	3.7	-

■ 용도지역 변경 사유서

구분	위 치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경) 사유
		기정	변경			
-	안산시 상록구 건건동 894-10번지 일원	제3종일반 주거지역	제2종일반 주거지역	22.0	250% 이하	정비구역계 축소부분 당초 용도지역 환원

2) 지구단위계획구역에 관한 계획(변경)

■ 지구단위계획구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면 적(㎡)			최초고시일
				기정	변경	변경후	
변경	①	인정프린스아파트 주택재건축 정비구역	안산시 상록구 건건동 894-10번지 일원	26,019.4	증) 0.2	26,019.6	안산시고시 제2009-88호 (2009.10.29.)

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 계획(변경)

■ 도 로(변경)

① 도로결정조서 및 사유서 : 위 정비계획의 도시계획시설의 설치에 관한 계획과 같음

■ 광 장(변경)

① 광장 결정조서 : 위 정비계획의 도시계획시설의 설치에 관한 계획과 같음

■ 공 원(변경)

① 공원 결정조서 : 위 정비계획의 도시계획시설의 설치에 관한 계획과 같음

4) 가구 및 획지의 규모와 조성계획(변경)

도 면 번 호	가 구(㎡)				획 지				비 고
	가구 번호	면 적(㎡)			위치	면 적(㎡)			
		기정	변경	변경후		기정	변경	변경후	
①	①	21,612.5	증) 17.0	21,629.5	1	21.612.5	증) 17.0	21,629.5	공동주택
	②	2,361.5	감) 0.7	2,360.8	1	2,257.2	감) 1.0	2,256.2	도로 (기부채납)
					2	104.3	증) 0.3	104.6	
	③	272.4	감) 0.4	272.0	1	272.4	감) 0.4	272.0	광장(기부채납)
	④	1,773.0	감) 15.7	1,757.3	1	879.0	증) 0.3	879.3	공원(기부채납)
					2	894.0	감) 16.0	878.0	
	합 계		26,019.4	증) 0.2	26,019.6	-			

5) 건축물의 용도제한, 건폐율 또는 용적률, 높이의 최고한도 또는 최저한도(변경)

■ 공동주택 : 위 정비계획의 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획과 같음

6) 건축선에 관한 계획(변경없음)

구 분	계획내용
공동주택	- 보행환경 및 가로공간 확보를 위한 건축물 후퇴 - 대지경계로부터 6m, 부대복리시설은 3m이상

7) 공공보행통로에 관한 계획(신규)

구분	내 용
공공보행통로	- 상시개방형 공공보행통로 조성 (폭: 2m, 길이: 51.0m, 면적: 100.45㎡) - 공공보행통로 안내 표지판설치 - 공공보행통로 주변으로 차폐식재 - 비상시 공원 관리용 차량 주차장 계획

(신설사유) 불특정 다수인 57호 소공원 이용성 증대, 소공원 진출입 보행동선 확보, 공원관리 용이성 확보

12. 정비사업의 시행방법(변경없음)

재원조달계획	- 정비사업비는 원칙적으로 사업시행자가 부담 - 정비사업비는 분양수입과 토지소유자의 부담금을 통하여 충당
시행방식	“도시 및 주거환경정비법” 제6조에 의거 제48조의 규정에 의하여 인가받은 관리처분계획에 따라 공동주택 및 부대·복리시설을 건설하여 공급
사업예정시기	정비구역 결정 변경 고시일로부터 4년 이내
준공계획	착공후 36개월

13. 정비사업의 시행자(변경없음)

－ 인정프린스아파트 주택재건축 정비사업조합

14. 기존건축물의 정비·개량에 관한 계획(변경)

구분	구역면적 (㎡)	위 치	정비개량계획(동)					비고
			합계	존치	개수	철거후 신 축	철거 이주	
기정	26,019.4	경기도 안산시 상록구 건건동 894-10번지 일원	14	－	－	14	－	
변경	26,019.6	경기도 안산시 상록구 건건동 894-10번지 일원	14	－	－	14	－	

(변경사유) 구역계 축소 및 대지면적 확정측량 결과에 따른 면적 조정

15. 정비구역의 분할 또는 결합에 관한 계획(해당사항 없음)

16. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과(변경없음)

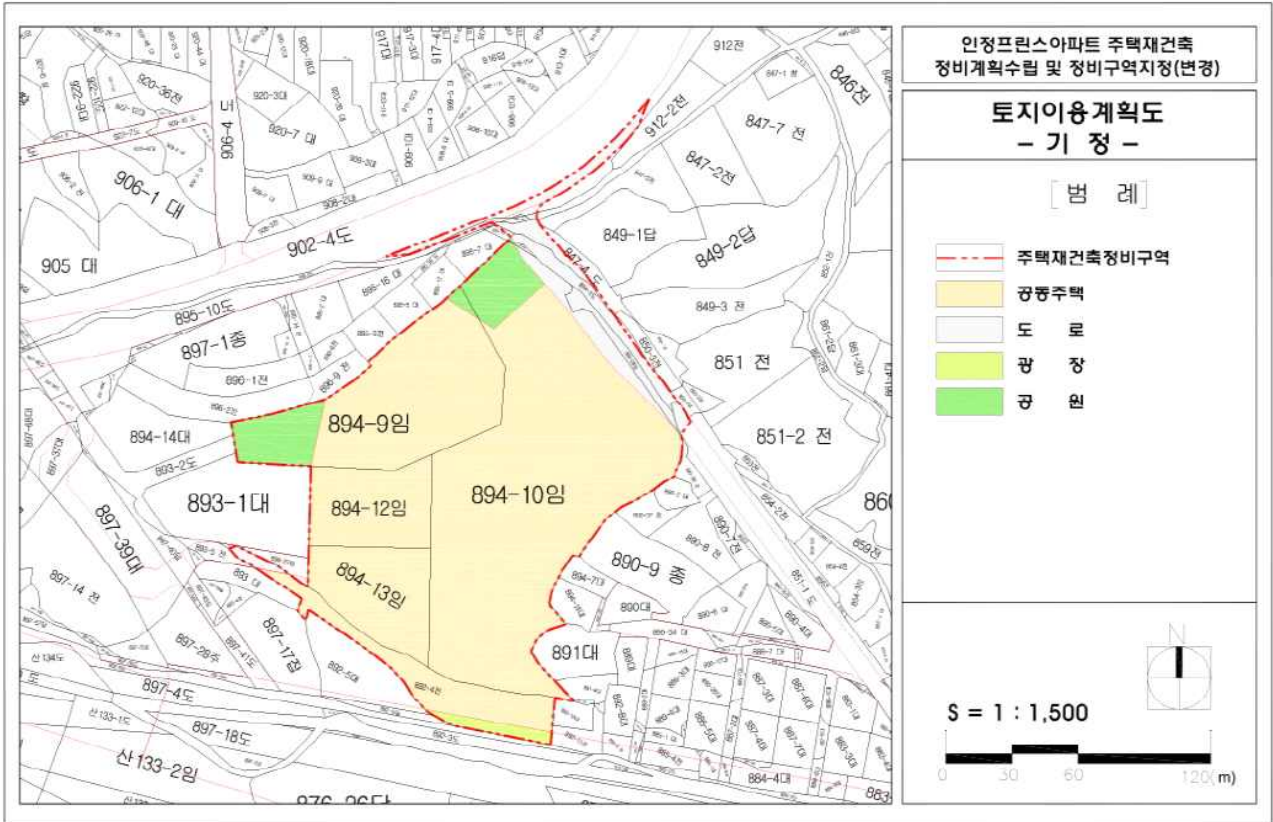
17. 관계도면

- 1) 정비용정구역결정도(기정, 변경)
 - 2) 토지이용계획도(기정, 변경)
 - 3) 기반시설 결정도(기정, 변경)
 - 4) 지형도면 고시도 (기정, 변경)
- ※ 그 외 세부관계도면은 게재생략

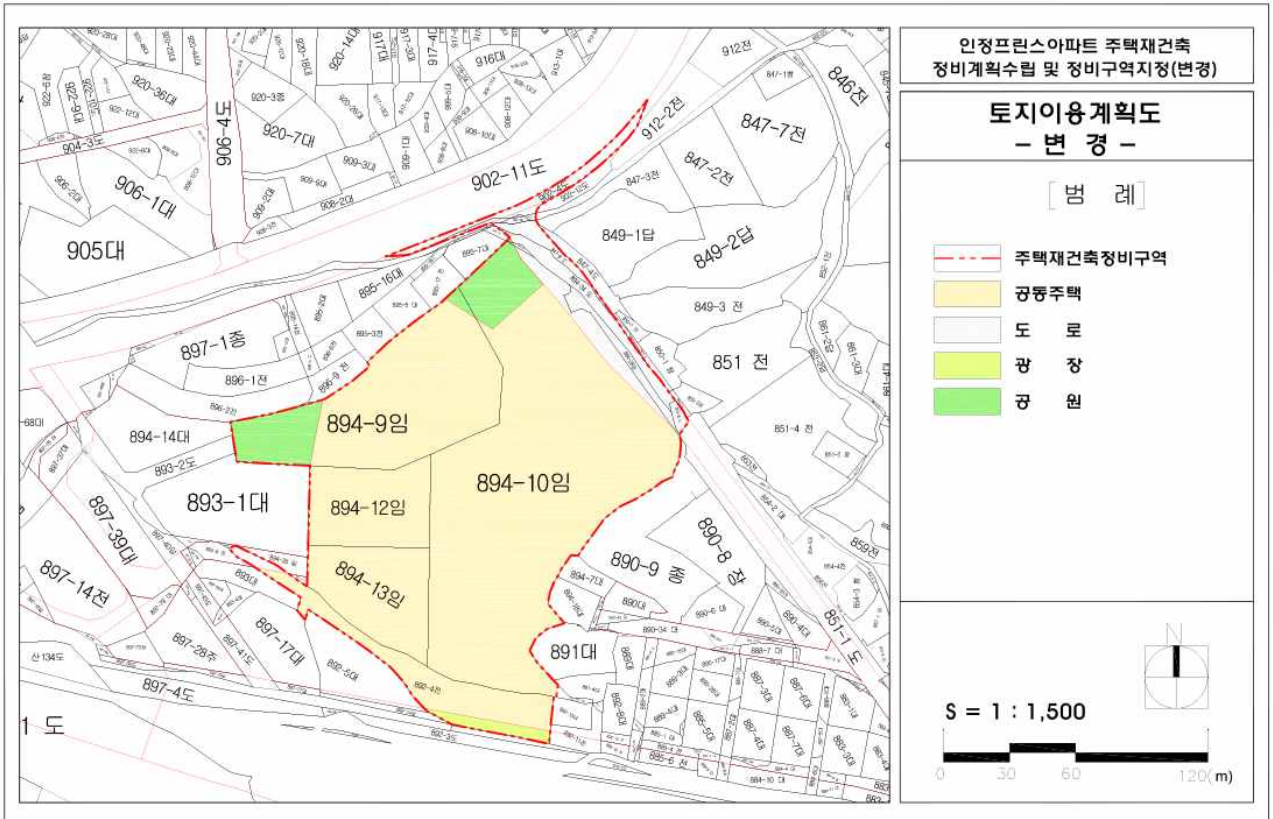
18. 열람장소

- 안산시청 주택과(☎031-481-2398)에 지형도면을 포함한 관련도서를 비치하여 열람하고 있습니다.
- ※ 고시문 및 지형도면은 토지이용규제정보시스템(<http://luris.mltm.go.kr>)에 게시할 예정이오니 참고하시기 바랍니다.

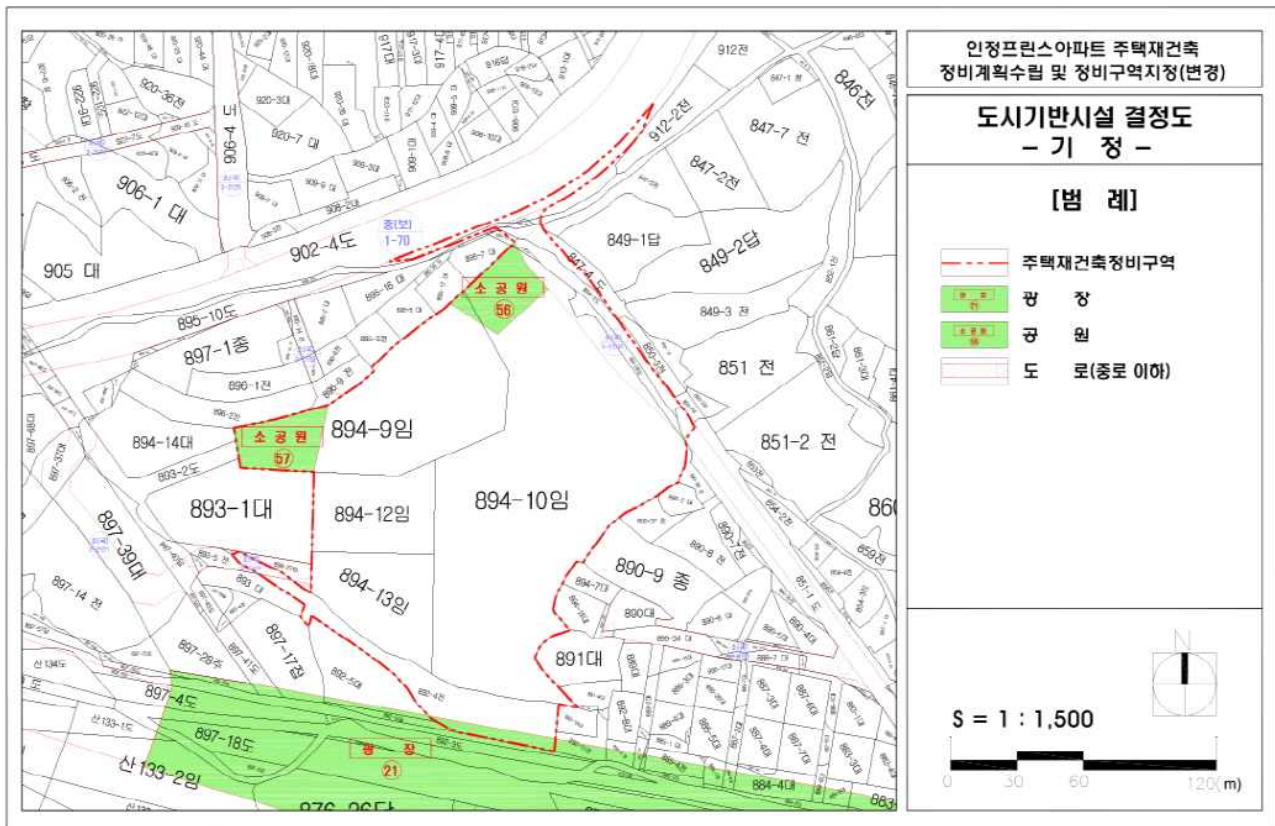
< 토지이용계획도(기정) >



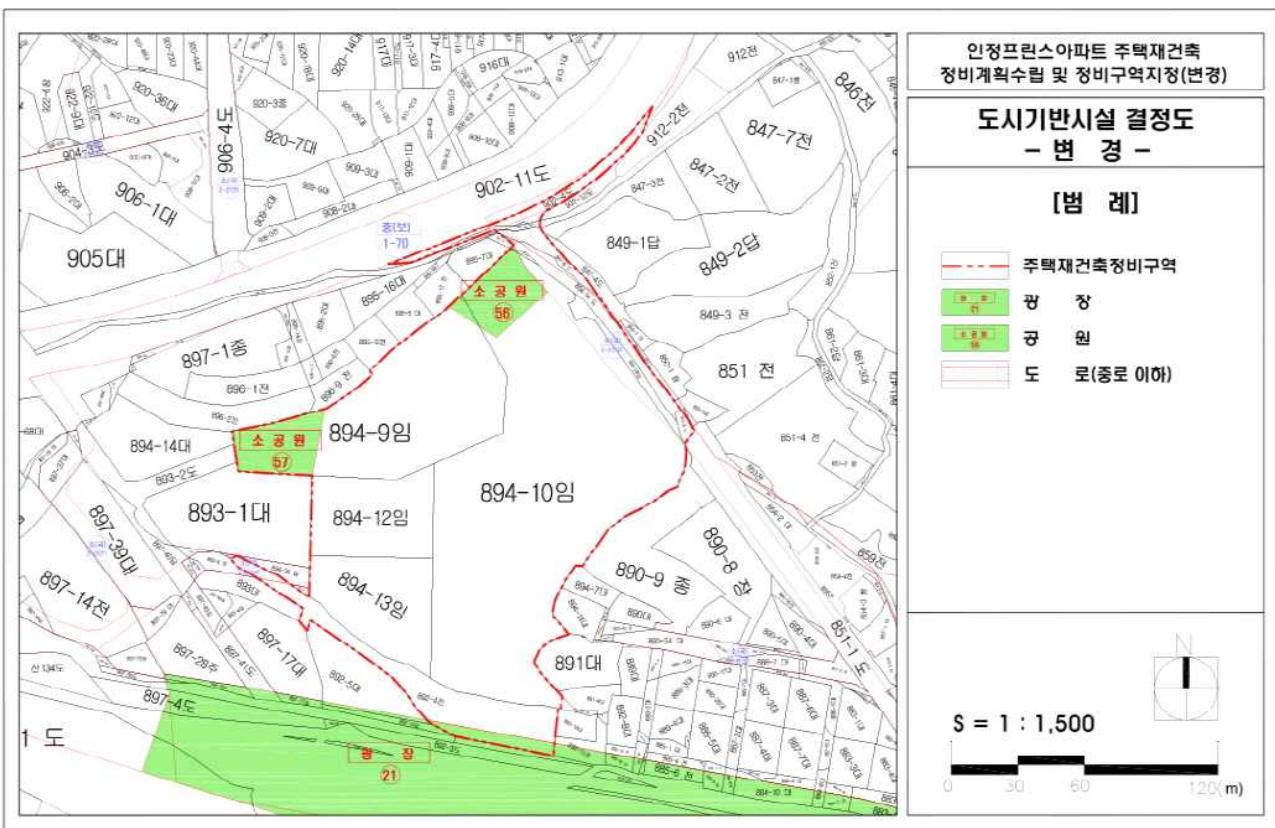
< 토지이용계획도(변경) >



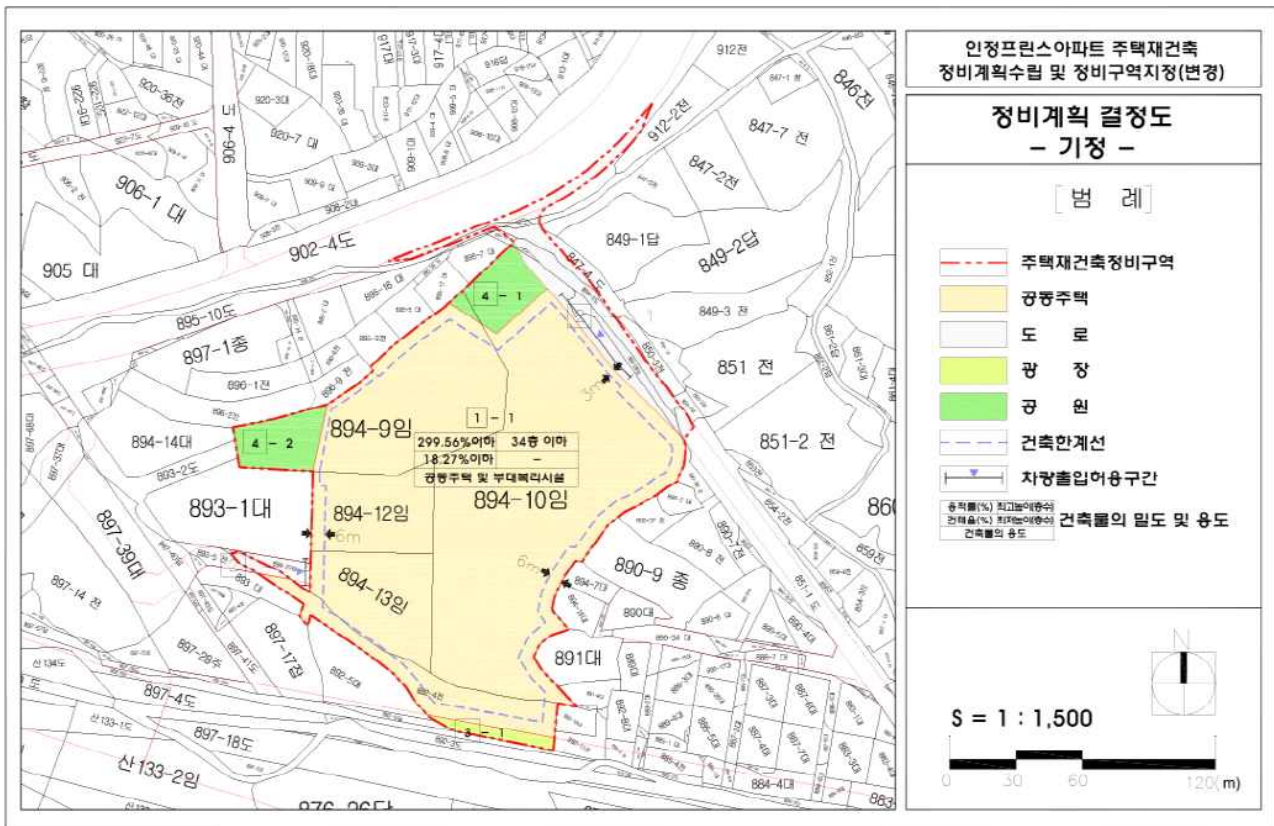
< 기반시설 결정도(기정) >



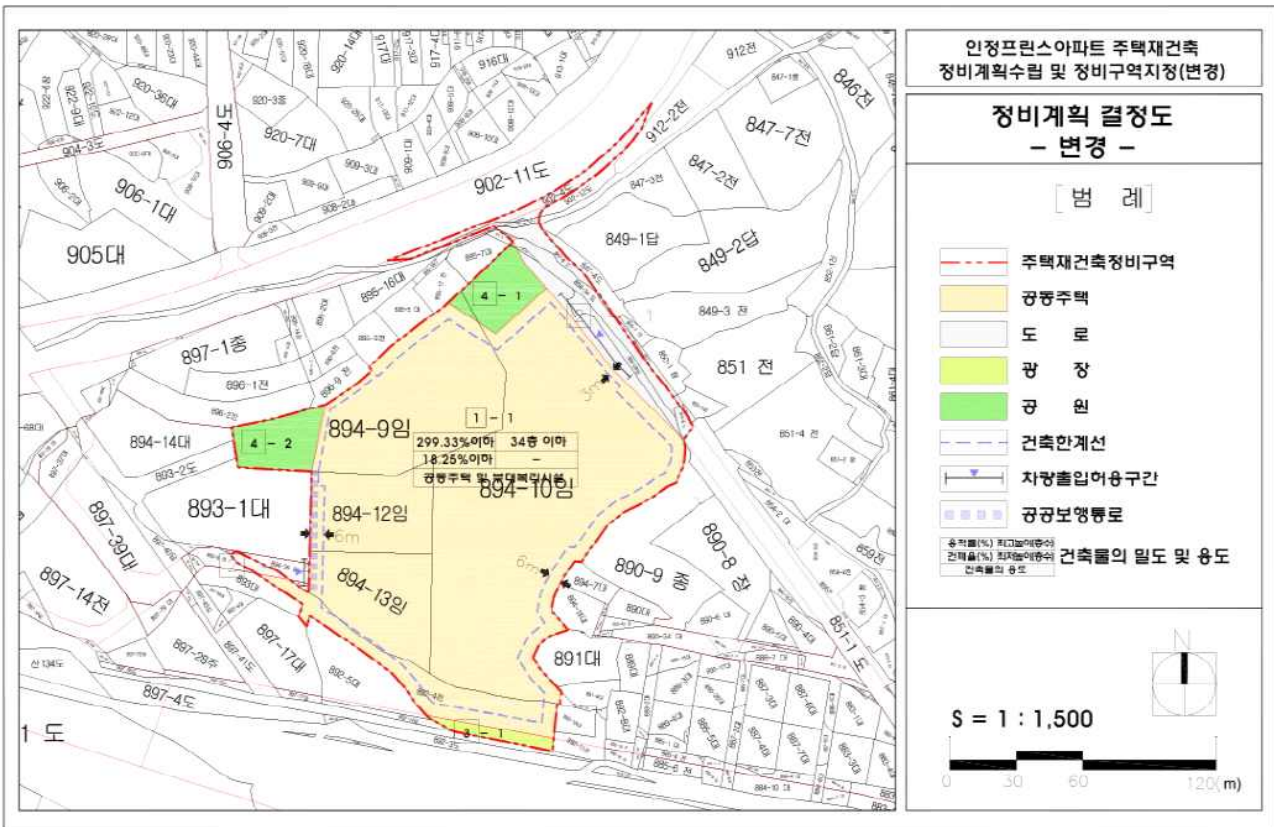
< 기반시설 결정도(변경) >



< 정비계획 결정도(기정) >



< 정비계획 결정도(변경) >



안산 인정프린스아파트 주택재건축 정비구역결정 지형도면고시도(기정)



〈 지형도면고시(변경) 〉

안산 인정프린스아파트 주택재건축 정비구역결정 지형도면고시도(변경)

도형번호: 001

