

초지연립상단지 주택재건축 정비계획(구역)결정에 따른 의회의견 청취의 건

의안
번호 1733

제출년월일 : 2008. 8. .

제 출 자 : 안 산 시 장

1. 제 안 사 유

- 초지동 초지연립상단지는 1981년에서 2002년까지 준공된 노후 건축물들로서 2006년 3월 정밀안전진단을 실시한 결과 재건축하도록 판정받았으며, 2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획 1단계 정비예정구역으로 지정되어
- 쾌적하고 안락한 주거환경을 위한 공원, 녹지, 도로 등 도시기반시설을 정비 및 추가확보 후 관련법 및 기본계획 범위 내에서 건축계획을 수립하여, 초지연립상단지 주택재건축 정비사업 조합설립 추진위원회에서 경기도 도시 및 주거환경정비조례 제6조 규정에 따라 정비계획(구역)을 주민 제안하였습니다.
- 동 계획에 대하여 관련부서와 유관기관 협의를 실시하고 도시 및 주거환경정비법 제4조에 의거 시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

2. 주요내용

가. 정비구역 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(m ²)			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	초지연립상단지 주택재건축정비구역	안산시 단원구 초지동 608번지 일원	-	증)57,834.70	57,834.70	-

나. 정비계획 결정조서

1) 토지이용계획

구 분		면 적(m²)	비 율(%)	비 고
합 계		57,834.7	100	정비구역
공동주택용지		49,461.4	85.5	공동주택 및 부대복리시설
공공청사		1,953.4	3.4	동사무소, 유치원
공공시설용지	소 계	6,419.9	11.1	기반시설대체
	소공원	614.3	1.1	"
	소공원 (가로공원)	2,878.7	4.9	"
	도 로	2,976.9	5.1	"

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·층수 및 연면적에 관한 계획

구역명	구 분	계 획 내 용	비 고
초지연립상단지 주택재건축 정비구역 (공동주택)	주 용 도	공동주택 및 부대복리시설	기존세대수 : 832세대 계획세대수 : 915세대 (83세대 증가) 근린생활시설 및 부대복리시설 건축한계선 2-3m 적용
	건 폐 율	21.94%	
	용 적 율	229.95%	
	최고높이	평균15층 (최고 25층, 최저 10층)	
	건축한계선	광로 1-2, 중로 2-7 변 : 6m 대로 3-1 변 : 2~6m 중로 1-79 변 : 3~6m	
	전체연면적	165,183.07㎡	
공공청사	주 용 도	공동주택 및 부대복리시설	-
	건 폐 율	60%이하	
	용 적 율	25%이하	
	최고높이	4층	
	건축한계선	광로 1-2 변 : 3m 중로 2-7 변 : 3m	
	색채 및 형태	공동주택과 조화되는 색채 및 형태로 계획	

3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구 분	관리 사무소	어린이 놀이터	근린 생활시설	주민 운동시설	경로당	주민 공동시설	보육시설	문 고
면적(㎡)	141.13	1,514.88	3,445.20	1,008.00	152.55	161.82	216.00	65.30

3. 검토의견

- 초지동 초지연립상단지 주택재건축 정비계획은 상위계획인 2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획 범위 내인 용적률 229.95%, 건폐율 21.94%, 층수는 평균층수 15층(10~25층)으로서 기본계획에 적합하며
- 관련 실무부서 및 유관기관 협의 결과 도시 및 주거환경정비법등 관련 법령에 적합한 것으로 판단되나, 건설과 협의 내용중 연수원 사거리 및 초지운동장사거리 육교설치, 연수원사거리(연수길 - 양지말길) 및 협성연립 삼거리(원선길 - 풍전길) 고가(지하)차도 설치에 대한 재검토 사항이 있으나 추진위원회에서는 비용과다 및 필요성이 미미한 사유로 수용불가 의견이 있어 조정 중에 있습니다. 아울러 주민숙원사업이 조속히 이루어 질 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.

4. 관계법령 발췌내용

- 도시 및 주거환경정비법
제4조(정비계획의 수립 및 정비구역의 지정) ①시장·군수는 기본계획에 적합한 범위안에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령이 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 하여야 한다.

5. 첨부자료 : 초지연립상단지 주택재건축 정비계획(안) 요약 1부. 끝.

안산시의회 의견서

초지연립상단지 주택 재건축 정비계획(구역) 결정에 따른 의회 의견
제시의 건에 대하여 다음과 같이 안산시의회 의견을 제시함.

- 재건축정비지역 주위에 환승역세권 개발, 돔구장건설 등 도시의
여건 및 법, 제도의 변화에 순응하여 조망권, 일조권 확보와 녹지
공간 확대 등 쾌적한 주거환경 조성을 통한 지역주민의 삶의 질
을 높이기 위하여 더 나아가 2단계 종상향으로 층고제한을 완화
하여 주변지역과 부합될 수 있는 스카이라인 구축으로 도시이
미지가 개선될 수 있도록 하고, 재건축 사업에 따른 주택전세대
란에 대한 대비도 철저히 하기 바람.