

팔곡일동1구역 주택재건축 정비계획수립을 위한 의회의견 청취의 건

의안 번호	2/42
----------	------

제출년월일 : 2011. 11. 21.

제 출 자 : 안 산 시 장

1. 제 안 사 유

- 팔곡일동1구역 주택재건축 정비예정구역은 준공이후 20년 이상된 노후 건축물들이 다수인 단독주택지로서, 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」 2단계 정비예정구역으로 지정되어
- 쾌적하고 안락한 주거환경을 위한 도로, 공원, 녹지 등 도시기반시설에 대한 정비 및 추가확보 등 관련법 및 정비기본계획범위 내에서 정비계획을 수립하여, 팔곡일동1구역 주택재건축정비사업조합설립 추진위원회에서 경기도 도시 및 주거환경정비조례 제6조에 따라 정비계획의 입안을 주민제안하였으며
- 동 계획에 대하여 관련부서와 유관기관 협의 및 주민공람을 실시하고, 도시 및 주거 환경정비법 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
신설	팔곡일동1구역 주택재건축정비구역	경기도 안산시 상록구 팔곡일동 264-5번지 일원	22,865	

나. 정비계획 결정조서

1) 토지이용계획

구 분		면적(m ²)	구성비(%)	비 고
합 계		22,865	100.0	
택 지	소 계	19,951	87.3	
	공동주택용지	18,711	81.8	
	판매시설용지	579	2.5	
	종교시설용지	661	2.9	
정비기반시설	소 계	2,914	12.7	
	공 원	961	4.2	
	도 로	1,751	7.7	
	보행자전용도로	154	0.7	
	공공공지	48	0.2	

※ 공동주택용지내 일반상업지역 → 제2종일반주거지역으로 변경 (979m²)

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

도면 번호	위 치 (획지번호)	구 분		계 획 내 용
①	I-1	용도	허용용도	· 공동주택(공동이용시설 및 부대복리시설 포함)
			불허용도	· 허용용도 이외의 시설 · 관계법령에서 정하는 금지시설
		건폐율		· 60% 이하
		용적률		· 225% 이하
		높 이		· 75m 이하 (최고 25층 이하)
		건축선		· 건축한계선(보행환경 및 가로공간 확보를 위한 건축물 후퇴) - 대지경계선으로부터 3m확보
①	I-2	용도	허용용도	· 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설(안마시설소 및 단란주점 제외), 종교시설, 판매시설
			불허용도	· 허용용도 이외의 시설 · 관계법령에서 정하는 금지시설
		건폐율		· 70% 이하
		용적률		· 800% 이하
		높 이		· 60m이하 (15층 이하)
		건축선		· 건축한계선(보행환경 및 가로공간 확보를 위한 건축물 후퇴) - 대지경계선으로부터 3m확보
①	I-3	용도	허용용도	· 종교시설
			불허용도	· 허용용도 이외의 시설
		건폐율		· 60% 이하
		용적률		· 230% 이하
		높 이		· 20m이하 (5층 이하)

※ I-1은 2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 친환경건축물 인증 및 에너지효율인증등급을 받은 경우에 한하여 추가용적률 가산이 가능

3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구 분	기준 (주택건설기준 등에 관한 규정)		법 정 (㎡)	계 획 (㎡)	비고
	의무대상	소 요 면 적 산 정 방 법			
관리사무소	50세대 이상	• 10㎡ +(건립세대수-50)×0.05㎡ • 100㎡ 초과시 100㎡로 설치가능	26.40	51.50	적합
주 민 공동시설	300세대 이상	• 50㎡+(건립세대수-300)×0.1㎡ • 300㎡ 초과시 300㎡로 설치가능	57.80	78.00	적합
경 로 당	100세대 이상	• 40㎡+(건립세대수-150)×0.1㎡ • 300㎡ 초과시 300㎡로 설치가능	62.80	103.00	적합
보육시설	300세대 이상	• (21인이상 영유아보육시설) 21인×4.29	90.09	195.00	적합
주 민 운동시설 (실외체육시설)	500세대 이상	• 300㎡+[(건립세대수-500)/200]×150㎡	-	404.00	적합
어린이 놀이터	50세대 이상	• 300㎡+(건립세대수-100)×1㎡ • 1개소의 면적 300㎡ 이상	578.00	775.00	적합
근린생활 시 설	-	• 건립세대수×6㎡ 이하 • 500㎡ 미만시 500㎡ 로 설치가능	2,268.00	1,628.0	적합
문 고 (작은도서관)	300세대 이상	• 33㎡ 이상, 6석 이상, 1000권 이상	33.00	33.00	적합
휴게시설	500세대 이상	• 500세대까지는 1개소 이상, 500세대를 넘는 경우에는 500세대 마다 1개소를 더한 수 이상 설치	1개소	2개소	적합
경비실	별도의 설치규정 없음			24.40 (2개소)	적합

※ 건축계획은 향후 사업시행인가시 변경될 수 있음.

3. 검토의견

- 팔곡일동1 주택재건축 정비계획은 상위계획인 2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획 범위 내인 용적률 225%이하, 건폐율 60%이하, 층수는 최고 25층이하로서 기본계획에 적합하고
- 관련부서와 유관기관 협의 및 주민공람을 실시하고, 시의회 의견을 청취하고자 하는 사항으로 주민숙원사업이 이루어 질 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.

팔곡일동 1구역 주택재건축 정비계획수립을 위한
의회 의견 청취의 건 따른
안산시의회 의견서

팔곡일동 1구역 주택재건축 정비계획수립을 위한 의회의견 청취의
건에 대하여 다음과 같이 안산시의회 의견을 제시함.

- 공동이용시설 중 문고(작은도서관)의 면적은 세대수에 비하여 다소
협소할 것으로 판단됨에 따라 문고의 면적을 넓혀서 추진될 수 있
도록 하기 바람.