

2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획 (안)에 따른 의회의견 청취의 건

의안 번호	2280
----------	------

제출년월일 : 2012. 6. 8.

제 출 자 : 안 산 시 장

1. 제 안 사 유

- 「도시 및 주거환경정비법」 제3조 제1항 규정에 의거 수립한 「2020안산시 도시·주거환경정비기본계획(안)」에 대하여 같은 법 제3조 제3항 및 같은 법 시행령 제9조 제1항의 규정에 따라 시 의회 의견을 사전에 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

2. 주요변경 내용

가. 기준년도 및 목표년도

- 기준년도 : 2009년(기초조사를 시작하는 시점)
- 목표연도 : 2020년(정비기본계획 수립지침 1-5-1)

나. 정비예정구역

- 정비예정구역 총괄(18개구역)

구 분	구역수	면적(㎡)	비 고
합 계	18	805,100	
아 파 트	8	418,700	
연립주택	10	386,400	

라. 주요결정사항

1) 용적률 및 층수계획

○ 상한용적률 적용 및 층수계획

〈용적률 및 층수에 관한 계획〉

구 분		상한용적률		층 수	
기반시설 확보비율		2종일반주거지역	3종일반주거지역	2종일반주거지역	3종일반주거지역
기존세대수 10%이하		230%이하	250%이하	층수 제한없음	층수 제한없음
기존 세대수 10%초과	10%이상	230%이하	250%이하		
	7.5~10%	225%이하	245%이하		
	5~7.5%	220%이하	240%이하		
	2.5~5%	215%이하	235%이하		
	2.5%미만	210%이하	230%이하		

※ 인센티브(추가용적률)로 인해 증가하는 세대수는 기존세대수 제한을 적용하지 않는다

2) 인센티브(추가용적률)

○ 추가용적률 적용산식

- 추가용적률 부분은 「경기도 제1종지구단위계획 수립지침」 제1장 제3절에 의거하여 완화 및 강화적용
- 친환경 건축물 인증, 건축물의 에너지절약설계는 「건축물의 에너지절약설계기준」 [별표8] 따라 각각의 인센티브를 적용하여 12%까지의 용적률 인센티브를 적용
- 추가용적률 가산은 다음 기준을 적용한다. 이때 친환경건축물은 「건축법」 제65조에 따른 인증등급을 받은 경우, 총 에너지절감률은 「건축법」 제66조의2에 따른 에너지효율인증등급을 받은 경우에 한한다. 공개공지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제46조제3항에 의해 완화받은 경우를 제외한다.
- 추가용적률로 인해 증가하는 세대수는 기존세대수 제한을 적용하지 않는다.
- 추가용적률 부여방법은 안산시 도시계획위원회 심의결과 통보시 조건부로 명기하여 통보하고, 사업승인시 조건내용 반영여부를 확인 후 승인한다.

- 추가용적률 적용산식

<친환경 인증 및 에너지 효율인증>

등 급	에너지 효율인증 1등급 또는 EPI 90이상	에너지 효율인증 2등급 또는 EPI 80이상 90미만
친환경 인증 최우수 등급	12%이하	8%이하
친환경 인증 우수 등급	8%이하	4%이하

※ 용적률 적용산식 : 기준용적률 x [1+완화기준]

<공개공지>

구 분	내 용	추 가 용 적 률
공개공지	부지면적 5% 이상의 공개공지를 설치하는 경우	1%

<소형분양주택 건설비율별 가산용적률>

구 분	적 용 산 식
40㎡이하	$[(\text{구역 내 소형분양주택 건설비율} - 35) \times \text{소형분양주택 중 } 40\text{㎡ 이하가 차지하는 비율}] \times 1.5$
40㎡초과~50㎡이하	$[(\text{구역 내 소형분양주택 건설비율} - 35) \times \text{소형분양주택 중 } 40\text{㎡ 초과} \sim 50\text{㎡이하가 차지하는 비율}] \times 1.0$
50㎡초과~60㎡이하	$[(\text{구역 내 소형분양주택 건설비율} - 35) \times \text{소형분양주택 중 } 50\text{㎡ 초과} \sim 60\text{㎡이하가 차지하는 비율}] \times 0.5$

3) 공원·녹지 계획

- 기존세대수의 10%를 초과(임대주택 의무건설호수 제외)하는 공동주택 건설을 위한 도시정비사업(주거환경개선, 주택재개발, 주택재건축)은 추가 수용인구 1인당 3㎡이상의 공원 또는 녹지(도시계획시설)를 확보
- 위 규정에도 불구하고 개발계획 규모별 공원·녹지의 확보기준 및 입지기준 등은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정하는 바에 따른다.
- 인센티브(추가용적률)로 인해 증가하는 세대수에도 적용

<정비예정구역 결정조서>

구분	정비예정 구역명	사업방식	위 치	면적 (㎡)	건폐율	용적률	층수	단계별계획		비고
								단계	수립시기	
1	주공6단지구역	주택재건축	고잔동676-2번지	43,700	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2013	-
2	주공5단지1구역	주택재건축	고잔동675번지	36,400	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2013	-
3	주공5단지2구역	주택재건축	고잔동674번지	42,800	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2013	-
4	주공7단지구역	주택재건축	고잔동670번지	53,500	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2015	-
5	주공8단지구역	주택재건축	고잔동671번지	53,600	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2015	-
6	주공9단지구역	주택재건축	고잔동672번지	68,400	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2013	-
7	주공4단지구역	주택재건축	성포동588번지	46,900	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2013	-
8	주공10단지구역	주택재건축	성포동584번지	73,400	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2015	-
9	광신연립구역	주택재건축	선부동965번지일원	11,500	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2017	-
10	효자연립구역	주택재건축	선부동963번지일원	32,100	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2017	-
11	창동연립구역	주택재건축	고잔동661-3번지일원	75,200	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2019	-
12	신원연립구역	주택재건축	고잔동665-1번지일원	47,400	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2017	-
13	삼성중앙연립구역	주택재건축	고잔동610번지일원	69,500	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2019	-
14	정원빌라구역	주택재건축	고잔동576번지일원	57,800	60%이하	230%이하	제한없음	1단계	2015	-
15	문화연립구역	주택재건축	고잔동612번지일원	26,700	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2019	-
16	태양연립구역	주택재건축	고잔동613-1번지일원	27,600	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2016	-
17	올림픽타운구역	주택재건축	고잔동631-1번지일원	17,800	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2019	-
18	라성연립구역	주택재건축	고잔동648-1번지일원	20,800	60%이하	230%이하	제한없음	1단계	2013	-

2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획(안)에 대한 의회의견 청취의 건에 대한 안산시의회 의견서

2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획(안)에 대한 의회의견 청취의
건에 대하여 다음과 같이 안산시의회 의견을 제시함.

- 주택재건축 단지인 광신연립구역과 효자연립구역은 한 단지로
동시에 추진할 수 있는지 검토하여 추진하기 바람.