

군자주공7단지 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견 청취의 건

의안 번호	2313
----------	------

제출년월일 : 2012. 10. 17.

제 출 자 : 안 산 시 장

1. 제 안 사 유

- 군자주공7단지 주택재건축 정비구역은 준공 이후 20년 이상된 노후 건축물들이 다수인 공동주택지로서, 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」 1단계 정비예정구역으로 지정되어, 2008년 9월 4일 정비계획 수립 및 정비구역 최초 지정되었으나, 상가부지 제척에 따른 구역계 변경과 「경기도 제1종지구단위계획수립지침」 중 제3장 제2절 용적률 적용기준이 개정되어 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」을 변경 고시함에 따라 밀도계획에 대하여 금회 정비계획을 변경 결정하고자 하는 사항으로,
- 법원 판결(수원지방법원 안산지원 2009가단20826)에 의한 상가부지를 제척함에 따라 구역계를 변경하고, 쾌적하고 안락한 주거환경을 위한 도로, 공원등 도시기반시설에 대한 정비 및 추가확보 등 관련법 및 정비기본계획범위 내에서 정비계획을 수립하여, 경기도 도시 및 주거환경정비조례 제7조에 따라 정비계획(변경)을 입안 신청하였으며,
- 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
			기정	변경	변경후	
변경	군자주공7단지 주택재건축 정비구역	안산시 단원구 선부동 961번지	29,635.8	감)787.6	28,848.2	경기도고시 제2008-279호 (2008.09.04) 2010 안산시도시·주거환경정비 기본계획(변경) 반영

나. 정비계획 결정(변경)조서

1) 토지이용계획

구 분		면 적(m ²)			비 율(%)	비 고
		기정	변경	변경후		
합 계		29,635.8	감)787.6	28,848.2	100.0	정비구역
공동주택용지		27,236.7	감)1,057.5	26,179.2	90.7	공동주택 및 부대복리시설
공공시설용지	소 계	2,399.1	증)269.9	2,669.0	9.3	기반시설계획
	공 원	1,240.5	증)185.5	1,426.0	5.0	"
	도 로	1,158.6	증)84.4	1,243.0	4.3	"

2) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

구역명	구 분	계 획 내 용		비 고
		기정	변경	
군자주공4단지 주택재건축 정비구역 (공동주택)	주 용 도	공동주택 및 부대복리시설		-
	건 폐 율	17.97% 이하	50.0% 이하	
	용 적 률	239.75% 이하	257.29% 이하	
	최고높이	89m (29층이하)	89m (29층이하)	
	건 축 한계선	• 보행환경 및 가로공간 확보를 위한 건축물 후퇴 ※동·서·남·북측변 6m 건축한계선 지정 ※근린생활시설 및 부대복리시설은 건축한계선 3m 적용 ※건축한계선으로 인해 생기는 북·동측 공지는 정비계획(지구단위계획)으로 지정하고 녹지공간 조성 후 관리주체 (군자주공7단지)가 유지·보수하도록 조치함		

3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구분		관리 사무소	어린이 놀이터	근린 생활 시설	주민 운동 시설	경로당	주민 공동 시설	보육 시설	휴게 시설
면적 (m ²)	기정	55.69	830.00	677.60	375.00	120.03	725.43	185.73	4개소
	변경	76.00	875.00	330.00	420.00	121.05	88.22	185.73	2개소이상

3. 검토의견

- 군자주공7단지 정비계획은 상위계획인 2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획(변경)범위 내인 용적률 257.29%이하(추가용적률:소형분양주택건설비율 50㎡초과~60㎡이하: $[(41.97-35) \times 1] \times 0.5 = 3.49\%$, 에너지효율2등급+친환경우수 등급인증시: $220\% \times [1+4\%] - 220\% = 8.8\%$) 건폐율 50%이하, 높이는 제한이 없으므로 기본계획에 적합하며,
- 관련부서와 유관기관 협의를 실시하고, 시의회 의견을 청취하고자 하는 사항으로 주민숙원사업이 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 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 시장에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다.

제41조(주택재건축사업의 범위에 관한 특례) ① 사업시행자 또는 추진 위원회는 주택법 제16조제1항의 규정에 의하여 사업계획승인을 받아 건설한 2 이상의 건축물이 있는 주택단지에 주택재건축사업을 하는 경우, 제 16조 제2항의 규정에 의한 조합 설립의 동의요건을 충족시키기 위하여 필요한 경우에는 그 주택단지안의 일부 토지에 대하여 「건축법」 제57조의 규정에 불구하고 분할하고자 하는 토지면적이 동법 동조에서 정하고 있는 면적에 미달되더라도 토지분할을 청구할 수 있다.

붙임 군자주공7단지 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역 지정(변경)안 요약 1부. 끝.

군자주공7단지 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견 청취의 건에 대한 안산시의회 의견서

군자주공7단지 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견
청취의 건에 대하여 다음과 같이 안산시의회 의견을 제시함.

- 기존 단지내 상가가 포함될 수 있도록 최선의 노력을 하기 바라며,
상가부지가 포함되어 추진시 소공원의 위치를 합리적인 위치로
판단되는 학교 앞쪽으로 설치하기 바람.