

# 원곡연립1단지 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견청취의 건

의안  
번호

2312

제출년월일 : 2012. 10.17.

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제안사유

- 원곡동 원곡연립1단지는 1981년에서 1995년에 준공된 노후건축물들로  
서 2006년 3월 정밀안전진단을 실시한 결과 재건축판정을 받았으며,  
「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」 1단계 정비예정구역  
으로 지정되어, 2011년 3월 28일 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역  
으로 지정·고시된 지역으로서,
- 정비구역내 복원연립의 동별 동의율 산정시 도시 및 주거환경정비법 제16  
조 제2항 규정에 의한 미충족으로 조합설립인가를 위한 행정절차진행에  
차질이 있어 복원연립부지(3,172.7㎡)를 제척하기 위하여 원곡연립1단지  
주택재건축정비사업 조합설립추진위원회에서 경기도 도시 및 주거환  
경정비조례 **제7조 규정**에 따라 정비계획(변경)을 입안제안하였으며,  
※ 복원연립 단지 총 21명 중 11명 동의, 10명 미동의(법적동의율 75% 미충족)
- 동 계획에 대하여 관련부서와 유관기관 협의를 실시하고, 도시 및 주거  
환경정비법 제4조에 의거, **시의회의견을 청취하고자** 본 안건을 상정하게  
되었습니다.

## 2. 제척에 대한 원곡연립1단지주택재건축정비사업 및 복원연립 미동의자 요구안

### ○ 복원연립 주민(미동의자) 요구사항

- 원곡동 837번지(복원연립) 남쪽 원곡동 837-1번지 및 원곡동 837-3번지 사이에 긴급차량이 운행할 수 있는 우회도로(소방도로) 확보요청

※ 주민공람기간 중 복원연립 주민(미동의자) 의견접수

### ○ 원곡연립1주택재건축정비사업조합 의견

- 기 폐쇄된 소로 2-1호선 도로에 대한 통행대책에 대하여 기존에 복원연립부지 두면에 화랑로와 라성로가 접해 있고 화랑로에서 소로 2-1호선 일부를 통해 진입하여 복원연립으로 통행을 하였는바, 화랑로를 이용하여 차량 및 보행자 통행이 가능할 것으로 사료되며, 아울러 화재발생시 화랑로와 라성로를 이용하여 소방차가 접근이 가능함
- 향후 단지계획 구성시 원곡연립1단지에서 복원연립 후면쪽으로 소방차량이 진입할 수 있도록 단지계획을 하겠으며 복원연립과 추진위원회 측 의견이 상이하므로 도시계획위원회 심의결과에 따라 조치토록 함

## 3. 주요내용

### 가. 정비구역 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적(m <sup>2</sup> )			비고
			기정	변경	변경후	
변경	원곡연립1단지 주택재건축 정비구역	안산시 단원구 원곡동 830번지 일원	79,892.6	감)3,172.7	76,719.9	2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획(변경) 반영

주) 변경면적은 복원연립부지(3,132.7m<sup>2</sup>)와 진입도로(40m<sup>2</sup>)임

### 나. 정비계획 결정조서

## 1) 토지이용계획

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		79,892.6	감)3,172.7	76,719.9	100.0	정비구역
공동주택용지		65,313.7	감)3,037.5	62,276.2	81.2	공동주택 및 부대복리시설
정비기반 시설용지	소 계	14,578.9	감)135.2	14,443.7	18.8	
	도 로	4,963.3	감)660.1	4,303.2	5.6	
	어린이공원	4,093.8	증)1,487.7	5,581.5	7.3	
	소공원 (가로공원)	5,521.8	감)962.8	4,559.0	5.9	

## 2) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획

구역명	구 분		계 획 내 용	비 고
원곡연립1단지 주택재건축 정비구역 (공동주택)	주 용 도		공동주택 및 부대복리시설	
	건 폐 율		50.0% 이하	
	용 적 륜	상한	230.0% 이하	
		계획	230.0% 이하	
	최고높이		106m이하(최고35층이하)	
	건축한계선		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 중로2-6호선(동) : 6m</li> <li>• 중로1-50호선(서) : 6m</li> <li>• 광로1-1호선(남) : 6m</li> <li>• 대로3-1호선(북) 및 복원연립부지 : 6m</li> </ul>	

주) 최고높이산정:1층=4m, 2~34층=2.9m, 35층(지붕포함)=6m {4+(2.9×33층)+6} = 105.7m

## 3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구 분	관리 사무소	경로당	주민 공동 시설	보육 시설	문고	주민 운동 시설	휴게 시설	어린이 놀이터	근린 생활 시설
면적(m <sup>2</sup> )	165.0	280.0	1,000.0	200.0	100.0	1,100.0	3개소	1,500.0	6,280.0

#### 4. 검토의견

- 원곡동 원곡연립1단지 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」 범위내인 용적률 230%이하, 건폐율 50% 이하, 높이는 제한이 없는 것으로서 정비기본계획에 적합하며,
- 관련부서 및 유관기관 협의결과 도시 및 주거환경정비법 등 관련 법령에 적합한 것으로 판단되므로 주민숙원사업이 이루어 질 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.

#### 5. 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.

**제16조(조합의 설립인가 등)** ①주택재개발사업 및 도시환경정비사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 토지동소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 다음 각 호의 사항을 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. 다만, 대통령령이 정하는 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의없이 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다. <개정 2007.12.21, 2008.2.29, 2009.2.6, 2010.4.15>

1. 정관

2. 국토해양부령으로 정하는 서류

3. 그 밖에 특별시·광역시·도 또는 특별자치도 조례로 정하는 서류

②주택재건축사업의 추진위원회가 조합을 설립하고자 하는 때에는 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 제47조제1항 및 제2항의 규정에 불구하고 주택단지안의 공동주택의 각 동(복리시설의 경우에는 주택단지안의 복리시설 전체를 하나의 동으로 본다)별 구분소유자의 3분의 2 이상 및 토지면적의 2분의 1 이상의 토지소유자의 동의(공동주택의 각 동별 구분소유자가 5 이하인 경우는 제외한다)와 주택단지안의 전체 구분소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 4분의 3 이상의 토지소유자의 동의를 얻어 정관 및 국토해양부령이 정하는 서류를 첨부하여 시장·군수의 인가를 받아야 한다. 인가받은 사항을 변경하고자 하는 때에도 또한 같다. 다만, 제1항 단서의 규정에 의한 경미한 사항을 변경하고자 하는 때에는 조합원의 동의없이 시장·군수에게 신고하고 변경할 수 있다. <개정 2007.12.21, 2008.2.29, 2009.2.6>

③제2항의 규정에 불구하고 주택단지가 아닌 지역이 정비구역에 포함된 때에는 주택단지가 아닌 지역안의 토지 또는 건축물 소유자의 4분의 3 이상 및 토지면적의 3분의 2 이상의 토지소유자의 동의를 얻어야 한다. <개정 2007.12.21>

④조합이 이 법에 의한 정비사업을 시행하는 경우 주택법 제38조의 규정을 적용함에 있어서는 조합을 동법 제2조제5호의 규정에 의한 사업주체로 보며, 조합설립인가일부터 동법 제9조의 규정에 의한 주택건설사업 등의 등록을 한 것으로 본다. <개정 2003.5.29, 2005.3.18>

⑤제1항부터 제3항까지에 따른 토지등소유자에 대한 동의의 대상 및 절차, 조합 설립신청 및 인가절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2009.2.6>

붙임 : 원곡연립1단지 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역 지정(안) 요약 1부. 끝.

## 원곡연립1단지 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견 청취의 건에 대한 안산시의회 의견서

원곡연립1단지 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견 청취의 건에 대하여 다음과 같이 안산시의회 의견을 제시함.

- 복원연립부지가 포함될 수 있도록 최선의 노력을 하기 바람.
- 또한, 원곡연립1단지에는 부출입구가 없어 출·퇴근시 병목현상으로 인한 교통난이 가중될 우려가 있음에 따라서 부출입구를 주출입구 반대편에 설치하기 바람.