

2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획 의회의견 청취의 건

의안 번호	2359
----------	------

제출년월일 : 2013. 1. 18 .

제 출 자 : 안 산 시 장

1. 제 안 사 유

- 구시가지 지역의 계획적이고 체계적인 도시·주거환경정비를 위하여 기 수립된 『2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획』의 검토 및 재정비를 포함하여 『2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획』을 수립하여, 도시 기본계획 등 상위계획의 개발방향에 부합하는 도시·주거환경정비의 기본 방향을 제시하고, 정비구역 차원의 개발사업에 대한 계획적 통제와 공익성 부여를 위해 개발의 기본원칙 및 지침을 제시하고자 하는 사항으로,
- 『도시 및 주거환경정비법』 제3조(도시·주거환경정비기본계획의 수립) 제1항 규정에 의하여 「2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획」에 대한 시의회 의건을 지난 2012년 6월 기 청취하였으나, 시의회 의견과 감사원 감사에 따른 변경사항(건축물 밀도계획 등)의 반영으로 기본계획이 부분 변경됨에 따라, 변경된 정비기본계획에 대하여 시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

2. 주 요 내 용

가. 기준년도 및 목표년도

- 기준년도 : 2009년(기초조사 기준시점)
- 목표년도 : 2020년

나. 정비예정구역 신규선정

○ 정비예정구역 : 17개구역

구 분	구역수	면적(㎡)	비 고
합 계	17	808,800	
연립주택	9	390,100	주택재건축
아 파 트	8	418,700	주택재건축

○ 정비예정구역 선정현황

구분	정비예정 구역명	사업방식	위 치	면적 (㎡)	건폐율	용적률	층수	단계별계획		비고
								단계	수립시기	
1	고잔연립2	주택재건축	고잔동 576번지 일원	57,800	60%이하	230%이하	제한없음	1단계	2015	-
2	고잔연립3	주택재건축	고잔동 665-1번지 일원	47,400	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2017	-
3	고잔연립4	주택재건축	고잔동 661-3번지 일원	75,200	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2019	-
4	고잔연립5	주택재건축	고잔동 610번지 일원	69,800	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2019	-
5	고잔연립6	주택재건축	고잔동 612번지 일원	26,700	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2019	-
6	고잔연립7	주택재건축	고잔동 613-1번지 일원	27,600	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2017	-
7	고잔연립8	주택재건축	고잔동 631-1번지 일원	17,800	60%이하	230%이하	제한없음	1단계	2013	-
8	고잔연립9	주택재건축	고잔동 648-1번지 일원	20,800	60%이하	230%이하	제한없음	1단계	2013	-
9	선부연립1	주택재건축	선부동 963번지 일원	47,000	60%이하	230%이하	제한없음	2단계	2017	-
10	주공6단지	주택재건축	고잔동676-2번지	43,700	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2013	-
11	주공5단지1	주택재건축	고잔동675번지	36,400	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2013	-
12	주공5단지2	주택재건축	고잔동674번지	42,800	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2013	-
13	주공7단지	주택재건축	고잔동670번지	53,500	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2015	-
14	주공8단지	주택재건축	고잔동671번지	53,600	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2015	-
15	주공9단지	주택재건축	고잔동672번지	68,400	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2013	-
16	주공4단지	주택재건축	성포동588번지	46,900	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2013	-
17	주공10단지	주택재건축	성포동584번지	73,400	50%이하	250%이하	제한없음	1단계	2015	-

다. 기본계획 주요내용

1) 용적률계획

○ 기준용적률

용도지역	기준용적률	
	경기도 도시지역내 지구단위계획 수립지역	정비기본계획(안)
제2종 일반주거지역	200%이하	195%이하
제3종 일반주거지역	220%이하	215%이하

※ 종상향 후 용도지역의 기준용적률 적용

○ 상한용적률

용도지역	상한용적률
제2종 일반주거지역	230%이하
제3종 일반주거지역	250%이하

※ 종상향 후 용도지역의 상한용적률 적용

○ 적용용적률

적용용적률 = 기준용적률 + $\left[1.5 \times (\text{공공시설등의 부지로 제공하는 면적} \times \text{기준용적률}) \div \text{공공시설등의 부지 제공후의 대지면적} \right]$ (※ 소수점 둘째자리 이하 버림)

※ 기준용적률 : 본 도시·주거환경정비기본계획상의 기준용적률(종상향 후 용도지역을 적용)

※ 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 : 사유지(국·공유지가 매각되는 경우를 포함하되, 무상양여는 제외)를 공공시설등의 부지로 기부채납하는 면적

※ 공공시설등의 부지 제공후의 대지면적 : 전체구역면적에서 공공시설등의 면적(대체 또는 존치하는 공공시설등 면적+순부담 공공시설등 면적)을 제외한 면적

※ 적용용적률은 상한용적률을 초과할 수 없음

※ 공공시설등의 기부채납에 따른 적용용적률 산정예시

정비계획(안)	적용용적률 산정	적용용적률
- 용도지역 : 제2종일반주거지역→제3종일반주거지역 - 구역면적 : 50,000m ² - 대지면적 : 44,000m ² - 공공시설등 면적 : 6,000m ² (순부담시설)	$215\% + [1.5 \times (6,000 \times 215\%) \div 44,000]$ $= 258.97\%$ ※ 상한용적률 초과 금지	250%

○ 추가용적률

a. 친환경 인증 및 에너지효율인증 완화기준

구분	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
친환경 인증 최우수 등급	-	8%이하
친환경 인증 우수 등급	8%이하	4%이하

※ 적용산식 : 기준용적률(종상향 후 용도지역의 기준용적률) × 완화기준

※ 소수점 둘째자리이하 버림

b. 공개공지

구분	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
공개공지	부지면적 5% 이상의 공개공지를 설치하는 경우	1%

c. 소형분양주택 건설비율별 가산용적률 산식

구분	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
40㎡이하	[(구역 내 소형분양주택 건설비율 - 35) × 소형분양주택 중 40㎡이하가 차지하는 비율] × 1.5	
40㎡초과~50㎡이하	[(구역 내 소형분양주택 건설비율 - 35) × 소형분양주택 중 40㎡초과 ~ 50㎡이하가 차지하는 비율] × 1.0	
50㎡초과~60㎡이하	[(구역 내 소형분양주택 건설비율 - 35) × 소형분양주택 중 50㎡초과 ~ 60㎡이하가 차지하는 비율] × 0.5	

※ 소형분양주택 건설비율 : 추가용적률을 제외한 적용용적률에서 산정한 소형분양주택 비율을 말함

※ 소수점 둘째자리이하 버림

2) 건폐율계획

구분	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
건폐율	60% 이하	50%이하

3) 층수계획

구분	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역
건축물 층수	제한없음	제한없음

4) 기반시설계획

○ 도로계획

- 연계검토권역 내 도로계획을 토대로 하여 2010 정비기본계획의 도로 확폭계획과 연계가 가능하도록 계획
- 신규 선정구역 중 고잔연립7, 선부연립1, 주공9단지는 인접지역 연계 도로 확보 반영

○ 공원·녹지계획

- 공원·녹지의 확보기준과 권장위치 제시

구분	2010 정비기본계획	2020 정비기본계획 변경(안)
공원·녹지 확보기준	<ul style="list-style-type: none"> ○ 세대수가 기존 세대수의 10%를 초과하여 기반시설에 과부하가 생길 경우에는 추가수용인구 1인당 3㎡이상의 면적을 확보 ○ 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상의 확보기준 준용 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존세대수의 10%를 초과(임대주택 의무 건설호수 제외)하는 공동주택건설을 위한 도시정비사업(주택재건축)은 추가 수용인구 1인당 3㎡이상의 면적을 확보 ○ 위 규정에도 불구하고 개발계획 규모별 공원·녹지의 확보기준 및 입지기준 등은 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」에서 정하는 바에 따름

※ 추가용적률로 인해 증가하는 세대수도 적용

3. 제194회 시의회 의견 청취결과

구분	의회의견	조치계획	비고
도시 건설 위원회	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택재건축 단지인 광신연립 구역과 효자연립구역은 한 단지로 동시에 추진할 수 있는지 검토하여 추진하기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 당초 2020 안산시 도시·주거환경정비기본 계획(안) 수립시 「도시 및 주거환경정비법」 제4조, 동법 시행령 제10조의 주택재건축사업의 정비예정구역 설정 요건에 따라 광신연립구역과 효자연립구역을 분리하여 정비예정구역을 설정하였지만, ○ 광신연립구역의 부지 협소 및 부정형으로 인해 재건축 사업 진행시 어려움이 예상되고, 광신연립구역과 효자연립구역의 노후불량 건축물 도달년도는 2017년도로 동일하여 재건축사업의 동시 추진이 가능함에 따라. ○ 인접한 정비예정구역간의 연계성 및 효율성 차원에서 광신연립구역과 효자연립구역을 통합하여 정비예정구역을 설정하겠음 ○ 또한, 구역내 중로(집)2-9호선은 원일초등학교, 판산운동장으로의 접근성 확보 등 구역내·외의 연결에 지장이 없도록 연계도로 연결구간을 설정하겠음 	반영