

고잔연립1단지 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견청취의 건

의안 번호	2407
----------	------

제출년월일 : 2013. 6. //

제 출 자 : 안 산 시 장

1. 제안사유

- 고잔연립1단지는 1984년에서 1992년에 준공된 노후건축물들로서 2011년 3월 정밀안전진단을 실시한 결과 재건축판정을 받았으며, 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」상 1단계 정비예정구역으로 지정되어, 2012년 6월 22일 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역이 지정·고시된 지역으로서,
- 기존의 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」의 재검토를 고려한 「2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획」이 수립·고시(안산시 고시 제2013-42호, 2013년 4월 25일)되었음
- 소공원은 녹지율을 80%이상 확보하여야 하고, 단지내·외 주민들의 원활한 진출입 및 개방성 등을 고려할 때 각종 문화적 특징을 활용한 개방적인 성격의 통행이 자유로운 문화공원으로의 변경이 필요함에 따라,
- 「2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 내용의 반영 및 기존 소공원을 문화공원으로 변경하기 위하여 ‘고잔연립1단지 주택재건축 정비사업조합’에서 안산시 도시 및 주거환경정비조례 제7조 규정에 따라 정비계획(변경)을 입안제안하였으며,
- 동 계획에 대하여 관련부서와 유관기관 협의를 실시하고, 도시 및 주거환경정비법 제4조에 의거, 시의회의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

2. 주요내용

가. 정비구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	고잔연립1단지 주택재건축 정비구역	안산시 단원구 고잔1동 586번지 일원	44,268.9	-	44,268.9	-

나. 정비계획 결정조서

1) 토지이용계획(변경)

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		44,298.9	-	44,298.9	100.00	정비구역
공동주택용지		37,659.1	-	37,659.1	85.1	공동주택 및 부대복리시설
정비기반 시설용지	소계	6,609.8	-	6,609.8	14.9	-
	도로	2,709.8	감)70.9	2,638.9	6.4	-
	소공원	3,900.0	감)3,900.0	-	-	-
	문화공원	-	증)3,970.9	3,970.9	8.5	가로공원

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

구역명	구 분		계 획 내 용		비고
			기 정	변 경	
고잔연립1단지 주택재건축 정비구역 (공동주택)	용도	허용	공동주택(아파트) 및 부대복리시설		-
		불허	허용용도 이외의 용도		
	건폐율		60.0% 이하		
	용적률		230.0% 이하	250.0% 이하	
	높 이		72m이하(최고24층이하)	111m이하(최고35층이하)	
	건 축 한계선		• 대지경계선으로부터 3m (단 주출입구 및 보행자출입구는 대지경계선으로부터 13m)		

- 주) 1. 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획상 상한용적률(230%)과 추가용적률(20%)적용에 따른 용적률 변경
 2. 최고높이산정:1층=6m, 2~34층=2.9m, 35층=3.1m 옥탑(지붕포함)=6m {6+(2.9×33층)+3.1+6}=110.8m
 3. 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획상 층수제한이 없으며, 타 연립단지의 층수계획과 문화공원의 개방감 및 일조 등 제반여건을 고려하여 단지의 조화로운 스카이라인 계획을 위해 높이변경
 4. 형태·색채는 사업시행인가시 검토

3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구 분	기 준	비고
관리사무소	• 50세대 이상의 경우, 10+(세대수-50)×0.05㎡ 이상 확보 그 면적이 100㎡를 초과할 경우, 100㎡로 설치가능	-
주민휴게소	• 300~500세대인 경우, 1개소 이상, 500세대이상의 경우, 500세대마다 1개소를 더한 수 이상	-
어린이놀이터	• 100세대 미만인 경우, 매 세대당 3㎡이상(시·군지역은 2㎡) • 100세대 이상인 경우 300㎡(시·군지역은 200㎡)에 100세대를 넘는 매 세대마다 1㎡(시·군지역은 0.7㎡)를 더한 면적	-
근린생활시설	• 세대당 6㎡ 이하, 1,000㎡ 초과 시 주차 또는 하역 공터 설치	-
주민운동시설	• 500세대 이상의 경우 : 300㎡에 500세대를 넘는 200세대마다 150㎡ 더한 면적이상 운동장 확보, 그 안에 테니스장, 배드민턴장, 배구장, 농구장, 또는 핸드볼장 1개소 이상 설치	-
경로당	• 100세대 이상의 경우, 40+(세대수-150)×0.1㎡이상 확보 그 면적이 300㎡를 초과할 경우, 300㎡로 설치가능	-
주민공동시설	• 300세대 이상의 경우, 50+(세대수-300)×0.1㎡이상 확보 그 면적이 300㎡를 초과할 경우, 300㎡로 설치가능	-
보육시설	• 300세대 이상의 경우 상시 21인 이상 • 500세대 이상의 경우 40인 이상의 규모를 갖춘 보육시설 설치 • 영유아 1인당 4.29㎡이상	-
문고	• 300세대 이상의 경우 33㎡이상, 6석이상, 1,000권 이상 확보	-

주) 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조·제29조·제46조·제50조·제52조·제53조·제55조 적용

3. 검토의견

- 고잔연립1단지 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 범위내인 용적률 250%이하[상한용적률 230%+추가용적률 20%(녹색건축인증 15.6%+소형분양주택 4.4%)], 건폐율 60%이하, 높이는 제한이 없는 것으로서 정비기본계획에 적합하며,
- 관련부서 및 유관기관 협의결과 시민공원과에서 소공원을 문화공원으로 변경되는 것에 대하여 문화공원의 개념과 부적합하다는 의견이 있으나, 주택재건축정비사업에 속한 기반시설로의 공원임을 감안할 때 소공원을 문화공원으로 변경하여 조성하는 것이 향후 주민활용의 측면과 유지관리 등의 측면에서 유리하다고 판단되며 이러한 의견 등을 감안하여 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.

붙임: 고잔연립1단지 주택재건축정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정(변경) 요약1부. 끝.