

# 초지언립1단지 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견청취의 건

의안  
번호

2460

제출년월일 : 2013. 10.23.

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제안사유

- 초지언립1단지는 1983년에서 1996년에 준공된 노후건축물들로서 2006년 3월 정밀안전진단을 실시한 결과 재건축판정을 받았으며, 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」상 1단계 정비예정구역으로 지정되어, 2012년 6월 22일 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역(변경)이 지정·고시된 지역으로서,
- 기존의 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」의 제검토를 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 ‘초지언립1단지 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	초지언립1단지 주택재건축 정비구역	안산시 단원구 초지동 592번지 일원	68,934.9	-	68,934.9	-

### 나. 정비계획 결정조서

#### 1) 토지이용계획(변경)

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		68,934.90	-	68,934.90	100.00	정비구역
공동주택용지		58,237.57	감)4,390.80	53,846.77	78.12	공동주택 및 부대복리시설
정비기반 시설용지	소계	9,650.90	증)4,390.80	14,041.70	20.37	-
	도로	4,388.00	증)15.20	4,403.20	6.38	-
	어린이공원	2,154.00	감)480.80	1,673.20	2.43	-
	소공원	3,108.90	증)1,754.80	4,863.70	7.06	가로공원
	문화공원	-	증)3,101.60	3,101.60	4.50	가로공원
유치원		553.96	-	553.96	0.80	-
종교시설		492.47	-	492.47	0.71	-

주)1. 도로의 면적변경은 교통영향분석·개선대책 심의(2011.6.3)결과 반영에 따른 화랑로변 부출입구 가속차로 선형변경으로 인한 면적변경임

2. 공원의 면적변경은 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획(2013.4.25)상 기반시설 확보면적 변경으로 인한 면적변경임

## 2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

구역명	구분		계 획 내 용		비고
			기 정	변 경	
초지인립1단지 주택재건축 정비구역 (공동주택)	용도	허용	공동주택(아파트) 및 부대복리시설		-
		불허	허용용도 이외의 용도		
	건폐율		50.0% 이하	60.0% 이하	
	용적률		250.0% 이하		
	높이		106m이하(최고35층이하)	111m이하(최고35층이하)	
	건축 한계선		• 광로1-2호선(동) : 6m • 중로2-8호선(서) : 3~6m • 광로1-1호선(남) : 6m • 대로3-1호선(북) : 3~6m (부대복리시설 3m)	• 광로1-2호선(동) : 3m • 중로2-8호선(서) : 3m • 광로1-1호선(남) : 3m • 대로3-1호선(북) : 3m	

- 주)1. 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획상 건폐율 반영  
 2. 최고높이산정: 1층=6m, 2~34층=2.9m, 35층=3.1m, 옥탑(지붕포함)=6m, 46+(2.9×33층)+3.1+6=110.8m  
 3. 1층(광로터)의 높이변경으로 단지의 개방감 향상시키고, 35층과 옥탑의 높이변경으로 시각적 강관성 향상 및 인접성 확보하기 위해 최고높이(106m→111m) 변경  
 4. 형태·색채는 사업시행인가시 검토  
 5. 건축한계선은 안산시 건축조례 별표3에 의거 최소이격거리 기준으로 조성

### 3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구분	기준	비고
관리사무소	• 50세대 이상의 경우, $10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2$ 이상 확보 그 면적이 $100\text{m}^2$ 을 초과할 경우, $100\text{m}^2$ 로 설치가능	-
주민휴게소	• 300~500세대인 경우, 1개소 이상, 500세대이상의 경우, 500세대마다 1개소를 더할 수 있음	-
어린이놀이터	• 100세대 미만인 경우, 매 세대당 $3\text{m}^2$ 이상(시·군지역은 $2\text{m}^2$ ) • 100세대 이상인 경우 $300\text{m}^2$ (시·군지역은 $200\text{m}^2$ )에 100세대를 넘는 매 세대마다 $1\text{m}^2$ (시·군지역은 $0.7\text{m}^2$ )를 더한 면적	-
관련생활시설	• 세대당 $6\text{m}^2$ 이하, $1,000\text{m}^2$ 초과 시 주차 또는 하역 용터 설치	-
주민운동시설	• 500세대 이상의 경우 : $300\text{m}^2$ 에 500세대를 넘는 200세대마다 $150\text{m}^2$ 더한 면적이상 운동장 확보, 그 안에 테니스장, 배드민턴장, 배구장, 농구장, 또는 핸드볼장 1개소 이상 설치	-
경로당	• 100세대 이상의 경우, $40 + (\text{세대수} - 150) \times 0.1\text{m}^2$ 이상 확보 그 면적이 $300\text{m}^2$ 를 초과할 경우, $300\text{m}^2$ 로 설치가능	-
주민공동시설	• 300세대 이상의 경우, $50 + (\text{세대수} - 300) \times 0.1\text{m}^2$ 이상 확보 그 면적이 $300\text{m}^2$ 를 초과할 경우, $300\text{m}^2$ 로 설치가능	-
보육시설	• 300세대 이상의 경우 상시 21인 이상 • 500세대 이상의 경우 40인 이상의 규모를 갖춘 보육시설 설치 • 영유아 1인당 $4.29\text{m}^2$ 이상	-
문고	• 300세대 이상의 경우 $33\text{m}^2$ 이상, 6석이상, 1,000권 이상 확보	-

주) 건축법 시행령 제119조 개정(2012.12.12)에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2.조제3호에 따른 주민공동시설의 면적은 용적률 산정시 연면적에 포함하여야 함

### 3. 검토의견

- 초지연립1단지 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 화랑로변 소공원을 문화공원으로 변경하여 조성하는 것이 향후 주민활용의 측면과 유지관리 등의 측면에서 유리하다고 판단되며, 단지 남측의 녹지대와 연계한 소공원을 추가 계획하였습니다.
- 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 통제한 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:초지연립1단지 주택재건축정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정(변경) 요약1부. 끝.