

# 초지연립상단지 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견청취의 건

의안  
번호

2461

제출년월일 : 2013. 10. 23

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제안사유

- 초지연립상단지는 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 변경하고, 공공청사부지를 제척하여 정비구역을 변경하기 위하여 ‘초지연립상단지 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 결정(변경)조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
변경	초지인입상단지 주택재건축 정비구역	안산시 단원구 초지동 608번지 일원	57,834.7	감)1,953.4	55,881.3	-

주) 변경면적은 공공정사부지(1,953.4㎡)임

### 나. 정비계획 결정조서

#### 1) 토지이용계획(변경)

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		57,834.7	감)1,953.4	55,881.3	100.0	정비구역
공동주택용지		47,726.3	감)3,550.9	44,175.4	79.1	공동주택 및 무대복리시설
정비기반 시설용지	소개	8,155.0	증)3,550.9	11,705.9	20.9	-
	도로	3,989.5	감)426.8	3,562.7	6.3	-
	어린이공원	1,218.1	-	1,218.1	2.2	-
	소공원	2,947.4	증)1,020.1	3,967.5	7.1	가로공원
	문화공원	-	증)2,957.6	2,957.6	5.3	가로공원
공공정사		1,953.4	감)1,953.4	-	-	-

주)1. 도로의 면적변경은 공공정사부지 재적 및 교통영향분석·개선대책 심의(2011.6.3)결과 반영에 따른 화랑로변 버스베이 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	계획내용		비고
		기정	변경	
초지언립상단지 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	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광로1-2호선(동) : 6m</li> <li>• 중로2-8호선(서) : 3~6m</li> <li>• 대로3-1호선(남) : 3~6m</li> <li>• 중로2-166호선(북) : 6m (부대복리시설 3m)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 광로1-2호선(동) : 3m</li> <li>• 중로2-8호선(서) : 3m</li> <li>• 대로3-1호선(남) : 3m</li> <li>• 중로2-166호선(북) : 3m</li> </ul>	

주1. 2020 안산시 도시·수거환경정비기본계획상 건폐율 반영

2. 최고높이산정: 1층=6m, 2~34층=2.9m, 35층=3.1m, 옥탑(지붕포함)=6m,  $6 + (2.9 \times 33\text{층}) + 3.1 + 6 = 110.8\text{m}$
3. 1층(광로터)의 높이변경으로 단지의 개방감 향상시키고, 35층과 옥탑의 높이변경으로 시각적 경관성 향상 및 안정성 확보하기 위해 최고높이(106m→111m) 변경
4. 형태·색채는 사업시행인가시 검토
5. 건축한계선은 안산시 건축조례 별표3에 의거 최소이격거리 기준으로 조정

### 3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구 분	기 준	비 고
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 더한 수 이상	-
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	-
근린생활시설	• 세대당 $6\text{m}^2$ 이하, $1,000\text{m}^2$ 초과 시 주차 또는 하역 공간 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, 6척이상, 1,000권 이상 확보	-

주) 건축법 시행령 제119조 개정(2012.12.12)에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설의 면적은 용적률 산정시 원면적에 포함하여야 함

### 3. 검토의견

- 초지연립상단지 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 동측과 서측 가로변에 소공원을 추가 계획하고 공공청사부지에 대하여 매각협의 대상이 아니라는 회계과 의견에 따라 불가피하게 정비구역에서 제척하였습니다.
- 이러한 의견 등을 감안하여 주민숙원사업이 이루어 질 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.

### 4. 관계법령 말쑼내용

- 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 시변으로 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: 초지연립상단지 주택재건축정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정(변경) 요약1부. 끝.