

# 고잔연립1단지 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견청취의 건

의안  
번호

2516

제출년월일 : 2014. 4. 9.

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제안사유

- 고잔연립1단지는 1985년에서 1987년에 준공된 노후건축물들로서 2011년 4월 정밀안전진단을 실시한 결과 재건축판정을 받았으며, 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」상 1단계 정비예정구역으로 지정되어, 2012년 06월 22일 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역이 지정·고시된 지역으로서,
- 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」의 추가용적률을 적용하고, 「도시 및 주거환경정비법 제30조의 3」 및 「안산시 도시 및 주거환경정비조례 제18조」의 내용이 개정됨에 따라 제2종일반주거지역의 법적상한용적률인 250%까지 용적률을 완화하고,
- 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,
- 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」내용의 추가용적률반영 및 기존 소공원·어린이공원을 문화공원으로 변경하고, 「도시 및 주거환경정비법 제30조의 3」 및 「안산시 도시 및 주거환경정비조례 제18조」 법적상한 용적률 적용을 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 (변경없음)

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 (㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		44,268.9	-	44,268.9	100.0	
공동주택용지		37,659.1	감)51.3	37,607.8	85.0	
공공시설용지	소계	6,609.8	증)51.3	6,661.1	15.0	
	도로	2,709.8	감)54.3	2,655.5	6.0	
	소공원	3,900.0	감)2,128.9	1,771.1	4.0	
	문화공원	-	증)2,234.5	2,234.5	5.0	

주) 공원의 면적변경은 2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획상 기반시설 확보면적 변경으로 인한 면적변경임



## 2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

구역명	구 분		계 획 내 용		
			기 정	변 경	
고잔연립1 단지 주택 재건축 정비구역 (공동주택)	용도	지정	○ 건축법시행령 별표1의 - 제2호 공동주택 중 아파트 ○ 주택법 제2조 - 제6항 부대시설 - 제7항 복리시설		
		불허	○ 허용용도 이외의 용도		
	건폐율	계획	○ 60% 이하	○ 60.0% 이하	
	용적률	정비계획으로 정하는 용적률	적용용적률	○ 230% 이하	○ 210.0% 이하
			추가용적률	-	○ 20.0%
			소 계	○ 230% 이하	○ 230.0% 이하
		도시정비법 제30조의3에 따른 용적률 완화	예정법적상한 용적률	-	○ 250.0%
			증가용적률	-	○ 20.0% (250%-230%)
			증가용적률의 운용	-	○ 소형주택 건설비율 : 10.0% 이상 ○ 소형주택 공급면적 : 3,760.78㎡ 이상 (37,607.8㎡ × 10%)
	높 이		○ 24층 / 72m 이하	○ 35층 / 106m 이하	
건축한계선		○ 대지경계선으로부터 3m (단 주출입구 및 보행자출입구는 대지경계선으로부터 13m)			

- 주) 1. 2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획의 용적률 완화 기준에 따라 기반시설제공에 따른 적용 용적률로 210%의 적용용적률을 받고, 추가용적률로 친환경 인증 및 에너지 효율인증에 따른 완화기준에 의해 친환경 인증우수 등급과 에너지 효율1등급을 달성하는 것으로 16%와, 소형분양주택 건설비율 적용산식에 의하여 4.0%이상을 만족하는 경우에 한하여 추가 용적률 20%적용하여 230%로 정비계획용적률을 적용.
2. 상기 용적률계획에서 적용한 예정법적상한용적률 250%는 도시 및 주거환경정비법 제30조의3에 따라 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정하며, 법적상한용적률을 적용하여 정비계획에서 받은 용적률 230%를 초과하여 상한용적률250%까지 완화받는 20%에 대하여 그 50%인 10%는 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여 인수자에게 공급함
3. 최고높이산정:1층=6m, 2~34층=2.9m, 35층=4.1m

### 3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구 분	기 준 (주택건설기준 등에 관한 규정)		비 고
	의무대상	소요면적산정방법	
관 리 사무소	50세대이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <math>10\text{m}^2 + (\text{건립세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2</math></li> <li>○ <math>100\text{m}^2</math> 초과시 <math>100\text{m}^2</math>로 설치가능</li> </ul>	
주 민 공동시설	300세대이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <math>50\text{m}^2 + (\text{건립세대수} - 300) \times 0.1\text{m}^2</math></li> <li>○ <math>300\text{m}^2</math> 초과시 <math>300\text{m}^2</math>로 설치가능</li> </ul>	
경 로 당	100세대이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <math>40\text{m}^2 + (\text{건립세대수} - 150) \times 0.1\text{m}^2</math></li> <li>○ <math>300\text{m}^2</math> 초과시 <math>300\text{m}^2</math>로 설치가능</li> </ul>	
보육시설	500세대이상	○ (40인 이상 영유아보육시설) $40\text{인} \times 4.29$	
주 민 운동시설 (실외체육시설)	500세대이상	○ $300\text{m}^2 + \{(\text{건립세대수} - 500) / 200\} \times 150\text{m}^2$	
어린이 놀이터	50세대이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ <math>300\text{m}^2 + (\text{건립세대수} - 100) \times 1\text{m}^2</math></li> <li>○ 1개소의 면적 <math>300\text{m}^2</math> 이상</li> </ul>	
근린생활 시설	-	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건립세대수 <math>\times 6\text{m}^2</math> 이하</li> <li>○ <math>500\text{m}^2</math> 미만시 <math>500\text{m}^2</math>로 설치가능</li> </ul>	
문 고	300세대이상	○ $33\text{m}^2$ 이상, 6석 이상, 1000권 이상	
휴게시설	500세대이상	○ 500세대를 넘는 경우에는 500세대마다 1개소를 더한 수 이상 설치	
경비실	별도의 설치규정 없음		

주) 공동이용시설설치계획은 세부 건축계획이 가능한 사업시행인가 신청시 주택건설기준 등에 부합토록 함.



### 3. 검토의견

- 고잔연립1단지 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 범위내인 용적률 230%이하[상한용적률 210%+추가용적률 20%(녹색건축인증 16.0%+소형분양주택 4.0%)], 건폐율 60%이하, 높이는 제한이 없는 것으로서 정비기본계획에 적합하며,
- 상기 용적률계획에서 적용한 예정법적상한용적률 250%는 도시 및 주거환경정비법 제30조의3에 따라 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정하며, 법적상한용적률을 적용하여 정비계획에서 받은 용적률 230%를 초과하여 상한용적률 250%까지 완화받는 20%에 대하여 그 50%인 10%는 전용면적60㎡이하의 소형주택으로 건설하여 인수자에게 공급하는 것으로 계획하여 법적기준에 적합하고,
- 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, 기존의 고잔초등학교 인근에 위치한 소공원은 공원의 형태 및 시설설치등을 고려하여 소공원으로 유지하였습니다.
- 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.