

선부동2구역 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견청취의 건

의안 번호	2514
----------	------

제출년월일 : 2014. 4. 9.

제 출 자 : 안 산 시 장

1. 제안사유

- 선부동2구역 주택재건축 정비예정구역은 준공 된지 20년 이상되어 노후 건축물들이 다수인 단독주택지로서, 2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획 2단계 정비예정구역으로 지정되어, 2011년 03월 29일 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, 높이제한 기준이 삭제되어 평균층수18층을 94m이하 최고 30층이하로 변경하였으며,
- 공원은 2010 안산시 도시및주거환경정비기본계획(변경)에 따른 공원 확보 면적변경 및 기존 소공원1과 소공원2로 나뉘어 있던 시설을 공원이용자의 이용 형태가 유사하여 추후 일원화된 관리를 위해 선부소공원1로 합병함에 따라
- 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」내용의 추가용적률반영 및 소공원2개소를 1개소로 합병하고, 최고높이를 변경하며, 「도시 및 주거환경정비법 제30조의 3」 및 「안산시 도시 및 주거환경정비조례 제18조」 법적상한 용적률 적용을 위하여 ‘선부동2구역 주택재건축 정비사업조합’에서 안산시 도시 및 주거환경정비조례 제7조 규정에 따라 정비계획(변경)을 입안제안하였으며,
- 동 계획에 대하여 관련부서와 유관기관 협의를 실시하고, 도시 및 주거 환경정비법 제4조에 의거, 시의회의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

2. 주요내용

가. 정비구역 결정조서 (변경없음)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	선부동 2구역 주택재건축 정비구역	안산시 단원구 선부동 998번지 일원	16,151.7	-	16,151.7	-

나. 정비계획 결정조서

1) 토지이용계획(변경)

구분		면적 (㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		16,151.7	-	16,151.7	100.0	
공동주택용지		13,824.5	감)420.3	13,404.2	83.0	
공공시설용지	소계	2,327.2	증)420.3	2,747.5	17.0	
	도로	343.3	-	343.3	2.1	
	소공원 1	1,640.4	증)763.8	2,404.2	14.9	
	소공원 2	343.5	감)343.5	-	-	

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	계 획		○ 60% 이하	○ 60.0% 이하
	용 적 률	정비계획으로 정하는 용적률	적용용적률	○ 230% 이하	○ 215.0% 이하
			추가용적률	-	○ 8.0%
			소 계	○ 230% 이하	○ 223.0% 이하
		도시정비법 제30조의3에 따른 용적률 완화	예정법적상한 용적률	-	○ 250.0%
			증가용적률	-	○ 27.0% (250%-223%)
			증가용적률의 운용	-	○ 소형주택 건설비율 : 13.5% 이상 ○ 소형주택 공급면적 : 1,809.57㎡ 이상 (13,404.2*13.5%)
		높 이		○ 77m이하 - 평균 18층 이하 (최고 25층 이하)	○ 94m이하(최고 30층 이하)
	건축한계선		○ 보행환경 및 가로공간 확보를 위한 건축물 후퇴 ※ 대지경계선으로 부터 3m		

- 주) 1. 2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획의 용적률 완화 기준에 따라 기반시설제공에 따른 적용용적률로 215%의 적용용적률을 받고, 2020 안산시 도시·주거환경정비 기본계획의 추가용적률로 소형분양주택 건설비율 적용산식에 의하여 8%이상을 만족하는 경우에 한하여 추가 용적률 8%적용하여 223%로 정비계획용적률을 적용.
2. 상기 용적률계획에서 적용한 예정법적상한용적률 250%는 도시 및 주거환경정비법 제30조의3에 따라 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정하며, 법적상한용적률을 적용하여 정비계획에서 받은 용적률 223%를 초과하여 상한용적률250%까지 완화받는 27%에 대하여 그 50%인 13.5%는 전용면적60㎡이하의 소형주택으로 건설하여 인수자에게 공급함
3. 최고높이 산정기준 : 1층=6m 2~29층:2.9m, 30층(지붕포함):6m {6+(28*2.9)+6}=93.2m

3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구 분	주택건설기준등에 관한 규정 기준면적	비고
관리사무소	• 50세대 이상의 경우, $10\text{m}^2 + (\text{세대수}-50) \times 0.05\text{m}^2$ 이상 설치	
경로당	• $40\text{m}^2 + (\text{세대수}-150) \times 0.1\text{m}^2$ 이상 설치	
주민운동시설	• 500세대 이상의 경우, $300\text{m}^2 + [(\text{세대수}-500)/200] \times 150\text{m}^2$ 이상 설치	
문고	• 33m^2 이상, 6석 이상, 1,000권 이상 설치	
보육시설	• 500세대 이상의 경우, 상시 30인 이상의 영유아 보육기능 규모	
휴게시설	• 500세대까지는 1개소 이상, 500세대를 넘는 경우에는 500세대마다 1개소를 더한 수 이상 설치	
어린이놀이터	• $300\text{m}^2 + (\text{세대수}-100) \times 1\text{m}^2$ 이상 설치	
주민공동시설	• 300세대 이상의 경우, $50\text{m}^2 + (\text{세대수}-300) \times 0.1\text{m}^2$ 이상 설치	
근린생활시설	• 건립세대수 $\times 6\text{m}^2$ 이하 설치	

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

3. 검토의견

- 선부동 2구역 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 범위내인 용적률 230%이하[상한용적률 215%+추가용적률 8%(소형분양주택 8%)], 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 223%를 초과하여 상한용적률 250%까지 완화받는 27%에 대하여 그 50%인 13.5%는 전용면적60㎡이하의 소형주택으로 건설하여 인수자에게 공급하는 것으로 계획하여 법적기준에 적합하고,
- 관련부서 및 유관기관 협의결과 시민공원과에서 소공원2개소를 이용자의 이용형태의 유사성과 추후 관리의 일관성을 위하여 1개소로 통합하는 것에 대하여, 의견을 반영하여 소공원2개소를, 선부소공원1 로 합병하여 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 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: 선부동2구역 주택재건축정비사업 정비계획수립 및 정비구역지정(변경) 요약1부. 끝.