

# 원곡연립2단지 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견청취의 건

의안 번호	2517
----------	------

제출년월일 : 2014. 4. 8.

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제안사유

- 원곡연립2단지는 1981년에서 1994년에 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)으로 지정·고시된 지역으로써,
- 2013년 12월 24일 개정 시행된 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3(법적 상한용적률 적용관련) 내용을 반영한 용적률계획 변경과
- 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획상의 가로공원계획 및 대상지 주변 정비계획구역(원곡1·3, 초지1·상단지)의 문화공원 조성계획과의 연계성을 확보하기 위한 공원계획 변경(소공원→문화공원) 및 정비기반 시설계획 변경(도로 및 공원면적 변경), 건축한계선계획 변경 등을 위하여 ‘원곡연립2단지 주택재건축 정비사업조합’에서 안산시 도시 및 주거환경정비조례 제7조 규정에 따라 정비계획(변경)을 입안제안 하였기에,
- 동 계획에 대하여 관련부서와 유관기관 협의를 실시하였고, 도시 및 주거환경정비법 제4조에 의거, 의회의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

## 2. 주요내용

### 가. 정비구역 결정조서

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			비고
			기정	변경	변경후	
기정	원곡연립2단지 주택재건축 정비구역	안산시 단원구 원곡동 838번지 일원	64,810.0	-	64,810.0	-

### 나. 정비계획 결정조서

#### 1) 토지이용계획(변경)

구분		면적 (㎡)			구성비 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		64,810.0	-	64,810.0	100.0	정비구역
공동주택용지		53,595.0	-	53,595.0	82.7	공동주택 및 부대복리시설
정비 기반 시설 용지	소계	9,967.6	-	9,967.6	15.4	-
	도로	4,282.6	증)351.9	4,634.5	7.1	-
	어린이공원	1,339.7	-	1,339.7	2.1	-
	소공원	4,345.3	감)4,345.3	-	-	-
	문화공원	-	증)3,993.4	3,993.4	6.2	가로공원
종교시설		1,247.4	-	1,247.4	1.9	-

- 주) 1. 도로의 면적변경은 교통영향분석·개선대책 심의(2011.6.3)결과 반영 및 화랑로(대로3-1호선)에서 라성로(중로2-6호선) 또는 원선1로(중로1-13호선) 방향 우회전차량의 원활한 소통을 위한 가감속차로 선형변경에 의한 변경임
2. 공원의 면적변경은 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획상의 가로공원계획 및 대상지 주변 정비계획구역(원곡1·3단지, 초지1·상단지)의 문화공원 조성계획과 연계하여 기존 소공원을 문화공원으로 변경 및 기반시설 면적 조정을 위한 변경임



## 2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구역명	구 분		계 획 내 용		비고
			기 정	변 경	
원곡연립2단지 주택재건축 정비구역 (공동주택)	용도	허용	• 공동주택(아파트) 및 부대 복리시설	• 공동주택(아파트) 및 부대 복리시설	-
		불허	• 허용용도 이외의 용도	• 허용용도 이외의 용도	
	건폐율		• 50% 이하	• 50% 이하	
	용적률		• 250% 이하	• 250% 이하	
	높이		• 106m이하(최고35층이하)	• 106m이하(최고35층이하)	
	건축 한계선		• 광로1-1호선(남) : 6m • 대로3-1호선(북) : 3m (부대복리시설 3m) • 중로2-6호선(서) : 3~6m • 중로1-13호선(동) : 3~6m	• 광로1-1호선(남) : 3m • 대로3-1호선(북) : 3m (부대복리시설 3m) • 중로2-6호선(서) : 3m • 중로1-13호선(동) : 3m	

- 주) 1. 최고높이산정:1층=4m, 2~34층=2.9m, 35층(지붕포함)=6m, {4+(2.9×33층)+6}=105.7m  
 2. 형태·색채는 사업시행인가시 검토  
 3. 건축한계선은 안산시 건축조례 별표3에 의거 최소이격거리 기준으로 조정  
 4. 본 정비계획은 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획의 밀도계획 적용기준에 따라 2010 정비  
 기본계획의 상한용적률 계획을 적용

### ※ 용적률 계획(변경)

구 분			계 획 내 용		비고
			기 정	변 경	
용적률	정비계획 결정용적률	기반시설 적용용적률	230%	220%	
		추가용적률 (녹색건축인증+ 소형주택)	20% (16%+4%)	20% (16%+4%)	
		소 계	250%	240%	
	도정법 제30조의3 적용 초과용적률	법적 상한용적률	-	250%	
		초과용적률	-	10% (250%-240%)	
		초과용적률의 운용	-	○ 소형주택 건설비율 : 5.0% 이상 ○ 소형주택 공급면적 : 2,679.75㎡이상 (53,595×5.0%)	

### 3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구 분	기 준	비고
관리사무소	• 50세대 이상의 경우, $10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2$ 이상 확보해야하며, 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, $1,000\text{m}^2$ 초과시 주차 또는 하역 공터 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 확보해야하며, 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 확보해야하며, 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」 제2조제3호에 따른 주민공동시설의 면적은 용적률 산정시 연면적에 포함하여야 함

### 3. 검토의견

- 원곡연립2단지 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」 범위내인 용적률 250%이하, 건폐율 50%이하, 높이는 제한이 없는 것으로서 정비기본계획에 적합하며,
- 관련부서 및 유관기관 협의결과 도시 및 주거환경정비법 등 관련 법령에 적합한 것으로 판단되므로 주민숙원사업이 이루어 질 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.