

고잔연립9구역 주택재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 의회의견청취의 건

의안
번호 2604

제출년월일 : 2015. 1. .

제 출 자 : 안 산 시 장

1. 제안사유

- 고잔연립9구역 주택재건축 정비예정구역은 준공이후 24년 이상된 노후·불량한 공동주택지로서, 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획(안산시 고시 제2013-42호)상 정비예정구역으로 지정되어 있습니다.
- 정밀안전진단(2014.2.) 결과 “조건부 재건축 판정(D급)”으로, 쾌적하고 편리한 주거환경 조성을 위하여 관련법 및 정비기본계획 범위 내에서 체계적인 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하고자 하는 사항입니다.
- 동 계획에 대하여 관련부서와 유관기관 협의 및 주민공람을 실시하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거, 시의회 의건을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

2. 주요내용

가. 정비구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
신설	①	고잔연립9 주택재건축 정비구역	안산시 단원구 고잔동 648번지 일원	20,752.6	-

나. 정비계획 결정조서

1) 토지이용계획(변경)

구 분		면 적 (㎡)	비 율 (%)	비 고
합 계		20,752.6	100.0	
공동주택용지		18,147.3	87.4	
공공시설용지	소 계	2,605.3	12.6	
	도 로	1,876.7	9.1	
	소공원	728.6	3.5	증가인구1인당 3㎡이상 확보

2) 도시계획시설 설치에 관한 계획 총괄

구 분	위 치		면 적(㎡)	내 용
도 로	고잔동 648번지 일원	대로 1-1	318.6	• 일부구간확폭 및 버스베이설치
	고잔동 648-3번지 일원	중로 1-35	146.5	• 일부구간확폭 및 가감속차로설치
	고잔동 648번지 일원	중로 1-37	73.7	• 일부구간확폭 및 가감속차로설치
	고잔동 648번지 일원	소로 2-204-1	1,337.9	• 일부구간확폭 및 가감속차로설치
	소 계		1,876.7	
공 원	고잔동 631번지 일원		728.6	• 소공원 신설
총 계			2,605.3	• 구역면적의 12.6%

3) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가구 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
①	안산시 단원구 고잔동	용도	허용	○ 건축법시행령 별표1의 - 제2호 공동주택 중 아파트
			불허	○ 주택법 제2조 - 제8호 부대시설 - 제9호 복리시설
		건폐율		○ 60.0% 이하
		용적률		○ 250.0% 이하
		높 이		○ 25층 이하
		건축한계선		○ 대지경계선으로부터 3m

※ 추가용적률은 20%P까지 부여

※ 추가용적률은 안산시 도시계획위원회 심의결과 통보시 조건부로 명기하여 통보하고, 사업승인시 사업승인권자가 조건내용 반영여부를 확인 후 승인

※ 사업시행자는 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따른 재건축 소형주택(임대주택 또는 전세주택) 확보 시 안산시 도시계획위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한까지 건축할 수 있음

4) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구 분		기 준 (주택건설기준 등에 관한 규정)		비 고
		의무대상	소요면적산정방법	
관 리 사무소		50세대 이상	○ 10m ² +(건립세대수-50)×0.05m ² 이상 ○ 100m ² 초과시 100m ² 로 설치가능	
주 민공 동시 설	어린이 놀이터	150세대 이상	○ 100~1,000세대 미만 : 세대당 2.5m ² 를 더한 면적 이상 ○ 1,000세대 이상 : 500m ² 에 세대당 2m ² 를 더한 면적 이상	
	경로당	150세대 이상		
	어린이 집	300세대 이상		
	주민 운동시 설	500세대 이상		
	작은 도서관	500세대 이상		
근린 생활시설		-	○ 1,000m ² 초과 시 주차 또는 하역 공터 설치	
경비실			별도의 설치규정 없음	

3. 검토의견

- 고잔연립9구역 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 범위 내인 용적률 250%이하[상한용적률 230%+추가용적률 20%], 건폐율 60%이하, 높이는 25층이하로서 정비기본계획에 적합하며,
- 관련부서와 유관기관 협의를 실시하고, 시의회 의견을 청취하고자 하는 사항으로 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 : 고잔연립9구역 주택재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)
요약 1부(별송). 끝.

고잔연립9구역 주택재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 의회의견 청취의 건에 대한 안산시의회 의견서

고잔연립9구역 주택재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 의회의견 청취의 건에 대하여 다음과 같이 안산시의회 의견을 제시함.

- 고잔연립9구역의 주 진입·출입로는 주변여건을 감안하여 교통영향 평가 시 충분한 검토가 필요함