

# 건전동1구역 주택재건축 정비계획(변경) 수립을 위한 의회의견청취의 건

의안  
번호

2775

제출년월일 : 2015. 11. 18.

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제안사유

- 건전동1구역 주택재건축 정비구역은 준공된지 20년 이상되어 노후 건축물들이 다수인 단독주택지로서, 안산시 고시 제201-155호(2011.11.23.)로 최초 지정되고, 안산시 고시 제2014-7호(2014.01.24.)로 변경 지정된 지역으로서,
- 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 상의 추가용적률 계획을 적용하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 및 「안산시 도시 및 주거환경정비 조례」 제18조의 규정에 따라 제2종일반주거지역의 법적 상한용적률인 250%까지 용적률을 완화하고, 「건축법」 제60조제3항에 따른 건축물의 높이 제한 규정이 삭제됨에 따라 건축물의 층수계획(최고 16층 → 21층)을 변경하였으며,
- 정비구역의 일부를 제척함에 따른 구역계의 변경, 제척부지의 축소에 따른 공원 변경 및 현황도로와 도시계획도로의 선형 합일을 위한 도로선형이 변경됨에 따라,
- 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 내용의 추가용적률 반영 및 소공원 2개소를 1개소로 합병하고, 최고높이를 변경하며, 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 규정에 따른 법적상한용적률 적용을 위하여 ‘건전동1구역 주택재건축 정비사업조합’에서 「안산시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조 규정에 따라 정비계획(변경)의 입안을 제안하였으며,
- 동 계획에 대하여 관련부서 및 유관기관 협의 및 주민설명회와 30일 이상 주민공람을 실시하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 시의회의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

## 2. 주요내용

### 가. 정비구역 결정조서(변경)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 고시일
			기정	변경	변경후	
변경	건건동1구역 주택재건축 정비구역	안산시 상록구 건건동 606번지 일원	15,949.0	감)512.0	15,437.0	안산시고시 제201-155호 (201.11.23.)

### 나. 정비계획 결정조서

#### 1) 토지이용계획(변경)

구분		면적 (㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		15,949.0	감)512.0	15,437.0	100.0	
공동주택용지		13,272.0	감)64.0	13,208.0	85.6	
공공시설용지	소계	2,677.0	감)448.0	2,229.0	14.4	
	도로	833.0	증)254.0	1,087.0	7.0	
	소공원1	1,250.0	감)108.0	1,142.0	7.4	
	소공원2	594.0	감)594.0	-	0.0	

주) 본 구역은 구역내 용도폐지되는 도시계획시설 면적 1,639.0㎡(국공유지: 1,575㎡, 사유지: 64㎡)는 100% 확보하였고, 그 외 국공유지의 처분은 「도시 및 주거환경정비법」 제65조 제2항 및 제66조, 기타 국공유지 관련 법령에 따름.

## 2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

구역명	구 분			계 획 내 용	
				기 정	변 경
건간동1구역 주택재건축 정비구역 (공동주택)	용도	지정		○ 건축법시행령 별표1 - 세2호 공동주택 중 아파트 ○ 주택법 제2조 - 세6항 부대시설 - 세7항 복리시설	
		불허		○ 허용용도 이외의 용도	
	건폐율	계획		○ 60% 이하	○ 60% 이하
	용적률	정비계획으로 정하는 용적률	적용용적률	○ 215% 이하	○ 210% 이하
			추가용적률	-	○ 20% 이하
			소 계	○ 215% 이하	○ 230% 이하
		도시정비법 제30조의3에 따른 용적률 완화	예정법적상한 용적률	-	○ 250% 이하
			증가용적률	-	○ 20% (250% - 230%)
			증가용적률의 운용	-	○ 소형주택 건설비율 : 10% 이상 ○ 소형주택 공급면적 : 1,320.8㎡ 이상 (13,208.0㎡ × 10%)
	높 이			○ 77m - 최고 25층 이하	
건축한계선			○ 보행환경 및 가로공간 확보를 위한 건축물 후퇴 ※ 인접대지경계선에서 3m (인접대지에서 공원은 제외)		

- 주) 1. 본 정비계획은 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획의 밀도계획 적용기준에 따라 2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획의 상한용적률 계획을 적용
2. 2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획의 용적률 완화 기준에 따라 기반시설 확보비율 2.5% 미만으로 210%의 적용용적률을 받고, 추가용적률로 친환경 인증 및 에너지 효율인증에 따른 완화기준에 의해 친환경 인증 우수등급 및 에너지 효율인증 1등급을 적용하는 것으로 16%와 소형분양주택 건설비율 적용산식에 의하여 4% 이상을 만족하는 경우에 한하여 추가용적률 20%를 가산하여 230%로 정비계획용적률을 적용
3. 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 공급함
4. 최고높이 산정기준 : 1층 4m, 2~24층 2.9m, 25층(지붕포함) 6m = {4+(23\*2.9)+6}=76.7m

### 3. 검토의견

- 건건동1구역 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」의 범위 내인 용적률 230%이하[상한용적률 210% + 추가용적률 20%], 건폐율 60%이하, 높이는 제한이 없는 것으로 정비기본계획에 적합하며,
- 상기 용적률계획에서 적용한 예정법적상한용적률 250%는 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따라 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정하며, 정비계획에서 받은 용적률 230%를 초과하여 법적상한용적률 250%까지 완화받는 20%에 대하여는 그 50%인 10%는 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여 인수자에게 공급하는 것으로 계획하여 법적기준에 적합하고,
- 관련부서 및 유관기관 협의결과 별다른 의견이 없으므로 이러한 의견 등을 감안하여 주민숙원사업이 빠른 시일내 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 : 건건동1구역 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정변경(안) 1부. 끝.