

# 고잔연립2구역 주택재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 의회의견청취의 건

의안 번호	2995
----------	------

제출년월일 : 2017. 5. .

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제안사유

- 고잔연립2구역 주택재건축 정비예정구역은 준공이후 25년 이상된 노후·불량한 공동주택지로서, 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획(안산시 고시 제2013-42호)상 정비예정구역으로 지정되어 있습니다.
- 정밀안전진단(2015.6.) 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 의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

## 2. 주요내용

### 가. 정비구역 결정조서

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
신설	①	고잔연립2 주택재건축 정비구역	안산시 단원구 고잔동 576번지 일원	55,807	-

## 나. 정비계획 결정조서

### 1) 토지이용계획(변경)

구	분	면 적 (㎡)	구 성 비(%)	비 고
합	계	55,807	100.0	
주 택 용 지		38,645	69.2	
유 치 원		993	1.8	
공 공 시 설		16,169	29.0	
	도 로	2,168	3.9	
	공 원	14,001	25.1	
	어 린 이 공 원	8,819	15.8	
	문 화 공 원	2,149	3.9	
	소 공 원	3,033	5.4	

### 2) 도시계획시설 설치에 관한 계획 총괄

구분	위 치	면적(㎡)	내 용
도로	고잔동 574번지 일원 대로 3-1	289	• 정비구역 지정에 따른 일부노선 폭원 확장
	고잔동 575-2번지 일원 대로 3-2	1,581	• 정비구역 지정에 따른 일부노선 폭원 확장
	고잔동 580-3번지 일원 중로 2-22	298	• 정비구역 지정에 따른 일부노선 폭원 확장
	소 계	2,168	
공원	고잔동 573번지 일원	8,818.7	• 어린이공원 신설
	고잔동 575번지 일원	3,032.8	• 소공원 신설
	고잔동 580-3번지 일원	2,149.6	• 문화공원 신설
	소 계	14,001.1	
합 계		16,169.1	• 구역면적의 29.0%

### 3) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

가구 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
1	① (공동주택)	용도	허용	• 건축법시행령 별표1의 제2호 공동주택 중 아파트 • 주택법 제2조 제8호 부대시설, 제9호 복리시설
			불허	• 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		• 60% 이하
		용 적 률		• 250% 이하
		높 이		• -
		건 축 한 계 선		• 대지경계선으로부터 3m
	⑤ (유치원)	용도	허용	• 건축법시행령 별표1의 제10호 교육연구시설 중 유치원
			불허	• 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		• 60% 이하
		용 적 률		• 250% 이하
		높 이		• 4층이하
		건 축 한 계 선		• 대지경계선으로부터 3m

주1) 공동주택용지의 용적률 250%는 추가용적률 20%P를 포함한 용적률임

주2) 추가용적률은 안산시 도시계획위원회 심의결과 통보시 조건부로 명기하여 통보하고, 사업승인시 사업승인권자가 조건내용 반영여부를 확인 후 승인

### 4) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구 분		기준(주택건설기준 등에 관한 규정)	
		의무대상	소요면적산정방법
관리사무소		50세대이상	• $10\text{m}^2 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2$ • $100\text{m}^2$ 초과시 $100\text{m}^2$ 로 설치가능
주민공동시설	어린이 놀이터	150세대이상	-
	부대시설	-	-
	경로당	150세대이상	-
	어린이집	300세대이상	• 300~600세대 미만 : $(0.1 \times \text{세대수})$ 명 이상 • 영유아 1명당 $4.29\text{m}^2$ (영유아보육법)
	주민 운동시설	500세대이상	• 체육시설을 설치하는 경우 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것.
	작은 도서관	500세대이상	• $33\text{m}^2$ 이상, 열람석 6석 이상
	합계	1,000세대 이상	• $500\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 2\text{m}^2)$
근린생활시설		-	• 전용면적 $1,000\text{m}^2$ 이상인경우 하역장 설치
경비실		별도의 설치규정 없음	

### 3. 검토의견

- 고잔연립2구역 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 범위 내인 용적률 250%이하[상한용적률 230%+추가용적률 20%], 건폐율 60%이하로서 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)

- ① 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 이 조, 제4조의3 및 제4조의4에서 “구청장등”이라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 다음 각 호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하여 이를 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회를 하고 30일 이상 주민에게 공람하며 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 구청장등이 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여 특별시장·광역시장에게 정비구역지정을 신청하여야 하고, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다. 다만, 제7호의2다목을 포함하는 정비계획은 기본계획에서 정하고 있는 제3조제1항제10호에 따른 건폐율·용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획에도 불구하고 수립할 수 있으며, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.
- ② 제1항에도 불구하고 제8조제4항제1호에 따라 정비구역을 지정 또는 변경하려는 경우에는 구청장등이 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하지 아니하고 제5항 및 제6항을 준용하여 직접 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)한다. 이 경우 “군수”는 “구청장등”으로 본다.
- ③ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수(광역시의 군수를 제외한다. 이하 이 조, 제4조의3, 제4조의4 및 제82조제1항 단서에서 같다)는 제1항 각 호의 사항이 포함된 정비계획을 수립하고 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)한다. 이 경우 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 등에 관하여는 제1항을 준용한다.

붙임 : 고잔연립2구역 주택재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안)  
요약 1부(별송). 끝.