

# 군자주공5단지 주택재건축 정비계획(구역)결정에 따른 시의회의견 청취의 건

의안  
번호 1854

제출년월일 : 2009. 6. /6.

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제 안 사 유

- 초지동 군자주공5단지 아파트는 1983년에 준공된 노후 건축물로써 2005년 5월 정밀안전진단을 실시한 결과 재건축판정(D급)을 받은 이후 2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(총31개구역)상 정비예정구역으로 2006. 09. 15 지정·고시한 바 있습니다.
- 이와 관련, 우리 시에서는 정비예정구역에 대한 재건축사업을 효율적으로 추진함으로써 공원, 도로, 상·하수도 등 도시기반시설을 확충을 통하여 주민들의 삶의 질을 높이고자 주력하였습니다.
- 따라서, 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」의 범위 안에서 군자주공5단지 조합설립 추진위원회에서 제안한 동 단지의 정비계획에 대하여 도시 및 주거환경정비법 제4조 제1항의 규정에 의거 주민공람 및 주민설명회, 유관기관(실과) 협의를 실시하고 시의회 의견을 청취하고자 합니다.

## 2. 주요내용

### 가. 정비구역 결정조서

구분	구역명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )			비 고
			기 정	변 경	변경후	
신설	군자주공 5단지 주 택 재 건 축 정 비 구 역	안산시 단원구 초지동 603 1번지		중)22,924.6	22,924.6	

나. 정비계획 결정조서

1) 토지이용계획

구 분		면 적(m <sup>2</sup> )	비 율(%)	비 고
합 계		22,924.6	100.0	정비구역
공동주택용지		21,150.5	92.3	공동주택 및 부대복리시설
공공시설용지	소 계	1,774.1	7.7	기반시설대체
	소공원	490.0	2.1	"
	도 로	1,284.1	5.6	"

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·층수 및 연면적에 관한 계획

구역명	구 분	계 획 내 용	비 고
군자주공5단지 주택재건축 정비구역 (공동주택)	주 용 도	공동주택 및 부대복리시설	기존세대수 : 400세대 계획세대수 : 456세대 (56세대 증가)
	건 폐 율	13.95%	
	용 적 률	239.98%	
	최고높이	최고 33층, 최저 27층	근린생활시설 및 부대복리시설 건축한계선 3m 적용
	건축한계선	동·서·남·북측면으로 3~10m 건축한계선 지정	
	전체연면적	73,920.33m <sup>2</sup>	

3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구분	관 리 사무소	어린이 놀이터	근 림 생활시설	주 운 동 시설	경로당	주 공 동 시설	보육시설	분고	휴게 시설	강비실
면적 (m <sup>2</sup> )	55.76	750.00	839.26	210.00	110.50	101.38	180.00	65.76	2개소	20.00

### 3. 검토의견

- 초지동 군자주공5단지 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 범위 내인 용적률 239.98%, 건폐율 13.95%, 층수는 최고층수 33층(33층~27층)으로써 기본계획에 적합하다고 판단되며,
- 또한, 관련 실무부서 및 유관기관협의 결과 도시 및 주거환경정비법 등 관련 법령에 적합하고 교통영향분석·개선대책수립 등 세부적인 사항에 대하여는 추후, 사업시행인가전에 재협의 할 사항 이므로 본 정비계획은 주민들의 오랜 숙원사업임을 감안하여 조속히 검토의견이 회신될 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 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 도과한 경우 의의가 없는 것으로 본다)이를 첨부하여 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하여야 하며, 정비계획의 내용을 변경할 필요가 있을 때에는 같은 절차를 거쳐 변경지정을 신청하여야 한다.

② 제1항에도 불구하고 대도시의 시장은 시·도지사에게 정비구역지정을 신청하지 아니하고 직접 정비구역을 지정한다.

## 안산시의회 의견서

군자주공5단지 주택재건축 정비계획(구역) 결정에 따른 의회 의견  
제시의 건에 대하여 다음과 같이 안산시의회 의견을 제시함.

- 주택재건축 단지의 면적, 세대, 연령에 따라 공동이용시설의 용도별 면적을 효율적으로 확충할 수 있도록 사업시행계획에 반영하여 주시기 바람.
- 양지말길의 교통량 분석을 통해 버스 정차 및 우회전 차량의 통행에 지장이 없도록 양지말길의 교차로에서부터 버스배이까지의 도로 확폭을 주민들과 협의하여 검토하기 바람.
- 주동을 고층으로 계획함에 따른 인접 공동주택 등 주변지역에 미치는 영향을 분석하고 타당성을 검토하기 바람.
- 재건축 사업은 바로 앞의 이익보다는 미래지향적인 건축을 통하여 입주민들의 재산권 가치를 높일 뿐 아니라, 고품질 명품아파트 단지의 조성을 통하여 도시 이미지가 개선될 수 있도록 추진에 만전을 기하여 주기 바람.