

초지연립상단지 주택재건축 정비계획수립을 위한 의회의견 청취의 건

의안 번호	2060
----------	------

제출년월일: 2010. 11. 19.

제 출 자: 안 산 시 장

1. 제안사유

- 초지동 초지연립상단지는 1981년에서 2002년에 준공된 노후건축물들로
서 2006년 3월 정밀안전진단을 실시한 결과 재건축하도록 판정받았으
며, 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」 1단계 정비예정
구역으로 지정되어,
- 쾌적하고 안락한 주거환경을 위한 도로, 공원, 녹지 등 도시기반시설에
대한 정비 및 추가확보 등 관련법 및 정비기본계획범위 내에서 정비
계획을 수립하여, 초지연립상단지 주택재건축정비사업조합설립 추진
위원회에서 경기도 도시 및 주거환경정비조례 제7조에 따라 정비계
획의 입안을 주민제안하였으며
- 동 계획에 대하여 관련부서와 유관기관 협의 및 주민공람을 실시하고,
도시 및 주거 환경정비법 제4조에 의거, 시의회 의건을 청취하고자 본
안건을 상정하게 되었습니다.

2. 주요내용

가. 정비구역 결정조서

구 분	구 역 명	위 치	면 적 (㎡)	비 고
신 설	초지연립상단지 주택재건축정비구역	안산시 단원구 초지동 608번지 일원	57,834.7	2010 안산시 도시·주거환경 정비기본계획(변경) 반영

나. 정비계획 결정조서

1) 토지이용계획

구분		면적(㎡)	비율(%)	비고
합계		57,834.7	100.0	정비구역
공동주택용지		47,726.4	82.5	공동주택 및 부대복리시설
공공청사		1,953.4	3.4	초지동사무소
공공시설 용지	소계	8,154.9	14.1	○기반시설 폐지·대체 : 6,419.9㎡ (11.1%) ○순부담공공시설 : 1,735.0㎡(3.0%)
	도로	3,989.4	6.9	-
	어린이 공원	1,218.1	2.1	-
	소공원	2,947.4	5.1	가로공원

2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구역명	구분	계획내용	비고
초지연립상단지 주택재건축 정비구역	주 용 도	○공동주택 및 부대복리시설	○기존세대수 : 832세대 ○계획세대수 : 956세대 (증) 124세대
	건 폐 율	○50%이하	
	용 적 률	○230%이하	
	높 이	○106m이하(최고35층이하)	
	건축한계선	○광로1-2호선 : 6m ○중로2-8호선 : 3~6m ○대로3-1호선 : 2~6m ○중로2-7호선 : 6m	○근린생활시설 및 부대 복리시설 : 2~3m 적용

주) 최고높이산정:1층=4m, 2~34층=2.9m, 35층(지붕포함)=6m {4+(2.9×33층)-6} = 103.7m

3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구분	관리 사무소	어린이 놀이터	근린 생활시설	주민 운동시설	경로당	주민 공동시설	보육 시설	문고	휴게 시설	정비실
면적 (㎡)	141.13	1,500.00	3,445.20	1,000.00	152.55	161.82	216.00	65.30	3개소	24.40

3. 검토의견

- 초지동 초지연립상단지 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」 범위내인 용적률 230%이하, 건폐율 50%이하, 높이는 제한없음으로 기본계획에 적합하고
- 관련부서와 유관기관 협의 및 주민공람을 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 초지연립상단지 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역 지정(안) 요약 1부. 끝.

도시건설위원회 의견서

초지연립 상단지 주택재건축 정비계획 수립에 따른 의회 의견 청취의 건에 대하여 다음과 같이 도시건설위원회 의견을 제시함.

- 상위계획인 2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획(변경) 범위 내의 용적률 230%, 건폐율 50%, 높이는 제한이 없음으로 기본계획에 적합하며, 도시 및 주거환경정비법 등 관련법령에 적합한 것으로 판단되므로 주민숙원사업이 이루어질 수 있도록 행정절차를 조속히 이해하기 바람.
- 쾌적하고 안락한 주거환경을 위한 도로·광장 등 도시기반시설을 정비하고 단지 내 공동이용시설(어린이 놀이터, 경로당 등)을 지역실정에 맞게 확보하고, 도시경관과 건축 디자인 개념을 도입한 건축물을 설계·시공하여 주변경관과 부합되게 스카이라인을 유지하여 조망권, 일조권 확보와 녹지공간 확대에 도시이미지가 개선될 수 있도록 추진하기 바람.
- 단, 단지 내 조성되는 가로공원(소공원)은 근린생활시설과 조화를 이룰 수 있는 마로니에 공원(평면화 공원-벤치, 조경 등 휴식공간)으로 조성될 수 있도록 추진하기 바람.