

# 군자주공8단지 주택재건축 정비계획(변경)수립을 위한 의회의견 청취의 건

의안 번호	2249
----------	------

제출년월일 : 2012. 04. 03.

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제 안 사 유

- 군자주공8단지 주택재건축 정비구역은 준공이후 20년 이상된 노후 건축물들이 다수인 공동주택지로서, 「2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획(변경)」 1단계 정비예정구역으로 지정되어, 2009년 4월 21일 정비 계획 수립 및 정비구역 최초 지정되었으나, 「경기도 제1종지구단위계획수립 지침」 중 제3장 제2절 용적률 적용기준이 개정되어 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획」을 변경 고시함에 따라 밀도계획에 대하여 금회 정비계획을 변경 결정하고자 하는 사항으로,
- 쾌적하고 안락한 주거환경을 위한 도로, 공원등 도시기반시설에 대한 정비 및 추가확보 등 관련법 및 정비기본계획범위 내에서 정비계획을 수립하여, 경기도 도시 및 주거환경정비조례 제7조에 따라 정비계획 (변경)을 입안 신청하였으며,
- 동 계획에 대하여 관련부서와 유관기관 협의 및 주민공람을 실시하고, 도시 및 주거 환경정비법 제4조에 의거, 시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

## 2. 주요내용

### 가. 정비구역 결정조서

구분	구 역 명	위 치	면 적(m <sup>2</sup> )	비 고
기정	군자주공8단지 주택재건축정비구역	안산시 단원구 선부동 960번지 일원	17,856.3	안산시고시 제2009-37호 (2009.04.21) 2010 안산시도시·주거환경정비 기본계획(변경) 반영

## 나. 정비계획 결정(변경)조서

### 1) 토지이용계획

구 분	면 적(m <sup>2</sup> )			비 율(%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	17,856.3	-	17,856.3	100.0	정비구역
공동주택용지	16,520.3	감)519.6	16,000.7	89.6	공동주택 및 부대복리시설
공공시설용지	소 계	1,336.0	증)519.6	10.4	기반시설계획
	공 원	564.0	증)519.6	6.1	"
	도 로	772.0	-	4.3	"

### 2) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구역명	가구 번호	구 분		계 획 내 용		비 고
				기정	변경	
군자주공8단지 주택재건축 정비구역 (공동주택)	I	주 용 도		공동주택 및 부대복리시설		현황세대수 : 272세대 당초계획세대수 : 339세대 (67세대 증가) 금회변경세대수 : 401세대 (62세대 증가)
		건 폐 율		50.0% 이하	50.0% 이하	
		용 적 륜	상한	240.00% 이하	254.94% 이하	
			계 획	239.97% 이하	254.88% 이하	
		최고높이		92m (27층이하)	99m (29층이하)	
	II	주 용 도		공동주택 및 부대복리시설		
		건 폐 율		50.0% 이하	50.0% 이하	
		용 적 륜	상한	240.00% 이하	254.94% 이하	
			계 획	239.82% 이하	254.82% 이하	
		최고높이		80m (23층이하)	90m (26층이하)	
	I,II 통합	건 축 한계선		• 보행환경 및 가로공간 확보를 위한 건축물 후퇴 ※1단지 : 광로1-2호선:3m이상, 종로 1-23호선:3m이상 건축한계선 지정 ※2단지 : 대로3-30호선:3m이상, 종로 1-23호선:3m이상 건축한계선 지정		

※ 정비계획 상한용적률의 경우 「2010 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」 상 소형분양주택 건설비율에 따른 추가용적률(4.94%)을 적용한 것으로 도시계획위원회 심의결과 통보시 조건부로 명기하여 통보하고, 사업승인시 조건내용 반영여부를 확인 후 승인함.

### 3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구분		관리 사무소	어린이 놀이터	근린 생활 시설	주민 운동 시설	경로당	주민 공동 시설	보육 시설	휴게 시설
면적 (㎡)	기정	120	780	284	310	130	130	160	2개소
	변경	140	650	286	310	120	270	160	2개소

### 3. 검토의견

- 군자주공8단지 정비계획은 상위계획인 2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획(변경)범위 내인 용적률 254.85%, 건폐율 20.41%, 높이는 제한이 없으므로 기본계획에 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 군자주공8단지 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역 지정(변경)안 요약 1부. 끝.

## 군자주공8단지 주택재건축 정비계획(변경) 수립을 위한 의회의견 청취의 건에 대한 안산시의회 의견서

군자주공8단지 주택재건축 정비계획(변경) 수립을 위한 의회의견 청취의 건에 대하여 다음과 같이 안산시의회 의견을 제시함.

- 공동이용시설 설치에 관한 계획을 변경하면서 어린이놀이터, 근린생활시설, 주민운동시설 및 보육시설의 면적이 축소되었는데 용적률 상향으로 인하여 세대수가 62세대 더 증가되어야 하는 것으로 판단됨에 따라 공동이용시설의 설치 면적을 증가시키기 바람.
- 놀이터 및 공원은 모든 단지 주민이 편리하게 이용할 수 있도록 위치를 합리적으로 배치하기 바람.
- 세대수 증가에 따라서 학생 증가에 따라 교육청과 협의하여 처리될 수 있도록 추진하기 바람.
- 단지가 2개 지역으로 구분됨에 따라서 양 지역에 경비실을 설치하기 바람.