

# 인정프린스아파트 주택재건축 정비계획(변경) 수립을 위한 의회의견청취의 건

의안  
번호

2797

제출년월일 : 2016. 01. 15.

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제안사유

- 인정프린스아파트 주택재건축 정비구역은 준공된지 20년 이상되어 노후 건축물이 다수인 공동주택지로서, 안산시 고시 제2009-88호(2009.10.29.)로 최초 지정되고, 안산시 고시 제2013-116호(2013.08.26.)로 변경 지정된 지역으로서,
- 「2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 상의 추가용적률 계획을 적용하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 및 「안산시 도시 및 주거환경정비 조례」 제18조의 규정에 따라 제3종일반주거지역의 법적 상한용적률인 300%까지 용적률을 완화하고,
- 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3 규정에 따른 법적상한용적률 적용을 위하여 ‘인정프린스아파트 주택재건축 정비사업조합’에서 「안산시 도시 및 주거환경정비 조례」 제7조 규정에 따라 정비계획(변경)의 입안을 제안 하였습니다.
- 동 계획에 대하여 관련부서 및 유관기관 협의와 주민설명회 및 30일 이상 주민공람을 실시하고, 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의거 시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

## 2. 주요내용

### 가. 정비구역 결정조서(변경없음)

구분	구역명	위치	면적 (㎡)			최초 고시일
			기정	변경	변경후	
기정	인정프린스 아파트 주택재건축 정비구역	안산시 상록구 긴전동 894-10번지 일원	26,019.4	-	26,019.4	안산시고시 제2009-88호 (2009.10.29.)

### 나. 정비계획 결정조서

#### 1) 토지이용계획(변경)

구분		면적 (㎡)			비율 (%)	비고
		기정	변경	변경후		
합계		26,019.4	-	26,019.4	100.0	
공동주택용지		21,591.1	증)309.4	21,900.5	84.2	
공공시설용지	소계	4,428.3	감)309.4	4,188.9	15.8	
	도로	2,361.5	-	2,361.5	9.1	
	광장	272.4	-	272.4	1.0	
	소공원56	1,041.7	감)244.7	797.0	3.1	
	소공원57	752.7	감)64.7	688.0	2.6	

## 2) 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획(변경)

구역명	구 분		계 획 내 용		
			기 정	변 경	
인성프린스 아파트 주택재건축 정비구역 (공동주택)	용도	지정	○ 건축법시행령 별표1 - 제2호 공동주택 중 아파트 ○ 주택법 제2조 - 제6항 부대시설 - 제7항 복리시설		
		분류	○ 허용용도 이외의 용도		
	건폐율	계획	○ 50% 이하	○ 50% 이하	
	용적률	정비계획으로 정하는 용적률	적용용적률	○ 250% 이하	○ 250% 이하
			추가용적률	-	○ 16.41% 이하
			소 계	○ 250% 이하	○ 266.41% 이하
		도시정비법 제30조의3에 따른 용적률 완화	예정법적상한 용적률	-	○ 300% 이하
			증가용적률	-	○ 33.59% (300% - 266.41%)
			증가용적률의 운용	-	○ 소형주택 건설비율 : 16.795% 이상 ○ 소형주택 공급면적 : 3,678.18㎡ 이상 (21,900.5㎡ × 16.795%)
	높 이		○ 105.25m - 최고35층 이하	○ 102.45m - 최고34층 이하	
	건축한계선		○ 대지경계로부터 6m, 부대복리시설은 3m이상		

- 주) 1. 본 정비계획은 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획의 밀도계획 적용기준에 따라 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획의 상한용적률 계획을 적용
2. 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획의 용적률 완화 기준에 따라 250%의 적용용적률을 받고, 추가용적률로 친환경 인증 및 에너지 효율인증에 따른 완화기준에 의해 친환경 인증 우수등급 및 에너지 효율인증등급을 적용하는 것으로 8.6%와 소형분양주택 건설비용 적용산식에 의하여 7.81%로 추가용적률 16.41%를 가산하여 적용
3. 상기 용적률계획에서 적용한 예정법적상한용적률 300%는 도시 및 주거환경정비법 제30조의3에 따라 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정하며, 법적상한용적률을 적용하여 정비계획에서 받은 용적률 266.41%를 초과하여 상한용적률 300%까지 완화받는 33.59%에 대하여 그 50%인 16.795%는 전용면적60㎡이하의 소형주택으로 건설하여 인수자에게 공급함

### 3) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구 분		주택건설기준 등에 관한 규정		비고
		기준세대	소요면적산정방법	
관리사무소		50세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>10\text{m}^2 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2</math> 이상</li> <li>• <math>100\text{m}^2</math> 초과시 <math>100\text{m}^2</math>로 설치가능</li> </ul>	
주민공동시설		총량제 적용	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 100세대 이상 1,000세대 미만 : <math>2.5\text{m}^2 \times \text{세대수}</math> 이상</li> <li>• 1,000세대 이상 : <math>500\text{m}^2 + 2\text{m}^2 \times \text{세대수}</math> 이상</li> </ul>	
	경로당	150세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <math>50\text{m}^2 + \text{세대수} \times 0.1\text{m}^2</math> 이상</li> </ul>	
	어린이놀이터	150세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 300~1,000세대 미만 - <math>200\text{m}^2 + \text{세대수} \times 1\text{m}^2</math> 이상</li> </ul>	
	어린이집	300세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 600~1,000세대 미만 - 30인 + <math>\text{세대수} \times 0.05\text{인}</math> 이상</li> </ul>	
	주민운동시설	500세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」에 따른 체육시설을 정하는 경우 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적 이상</li> </ul>	
	작은도서관	500세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「도서관법 시행령」 별표1의 기준에 따른 면적 - 문화관광부는 <math>100\text{m}^2</math> 내외의 면적 권장</li> </ul>	
근린생활시설		-	별도의 설치규정 없음	
정비실		-	별도의 설치규정 없음	

주) 공동이용시설 설치계획은 세부 건축계획이 가능한 사업시행인가 신청시 주택건설기준 등에 관한 규정에 부합토록 함.

### 3. 검토의견

- 인정프린스아파트 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획」의 범위 내인 용적률 266.41%이하[상한용적률 250% + 추가용적률 16.41%], 건폐율 50%이하로 정비기본계획에 적합하며,
- 상기 용적률계획에서 적용한 예정법적상한용적률 300%는 「도시 및 주거환경정비법」 제30조의3에 따라 도시계획위원회 심의를 거쳐 확정하며, 정비계획에서 받은 용적률 266.41%를 초과하여 법적상한용적률 300%까지 완화받는 33.59%에 대하여는 그 50%인 16.795%는 전용면적 60㎡이하의 소형주택으로 건설하여 인수자에게 공급하는 것으로 계획하여 법적기준에 적합하고,
- 관련부서 및 유관기관 협의결과 별다른 의견이 없으므로 이러한 의견등을 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 : 인정프린스아파트 주택재건축 정비계획 수립 및 정비구역 지정변경(안) 1부. 끝.