

초지연립1단지 주택재건축 정비계획(변경) 수립을 위한 의회의견청취의 건

의안 번호	8-126
----------	-------

제출년월일 : 2019. 3. .

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안이유

- 초지연립1단지는 2014. 5. 23. 주택재건축 정비계획수립 및 정비구역(변경)으로 지정·고시된 지역으로써, 유치원용지 및 종교용지의 기존 건축물의 용도의 법적근거를 명확히 하며, 건축물 용도를 추가함으로서 획지의 활성화를 도모하고 주택재건축사업을 원활하게 진행하고자,
- ‘초지연립1단지 주택재건축 정비사업조합’에서 「도시및주거환경정비법」 제14조 및 「안산시 도시 및 주거환경정비조례」 제7조 규정에 따라 정비계획(변경)을 입안제안 하였기에, 「도시및주거환경정비법」 제15조에 따라 의회의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

☐ 주요내용

- 초지연립1단지 주택재건축 정비계획 변경(안)

☐ 초지연립1단지 주택재건축 정비계획 변경(안) : 붙임1

☐ 관계법령발췌서 : 붙임2

☐ 관련사업계획서 : 해당사항 없음

☐ 예산수반사항 : 해당사항 없음

☐ 주민공람(진행중) : 의견없음

- 공람기간 : 2019. 3. 12. ~ 2019. 4. 10. (30일간)

< 붙임 1 >

초지연립1단지 주택재건축 정비계획 변경(안)

□ 주요내용

가. 정비구역 결정조서(변경없음)

구분	사업의 구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(m ²)			비고
				기 정	변 경	변경후	
기정	주택재건축 정비사업	초지연립1단지 주택재건축 정비구역	안산시 단원구 초지동 592번지 일원	68,934.9	-	68,934.9	-

나. 정비계획 결정조서(변경)

1) 토지이용계획(변경없음)

구 분		면 적 (m ²)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		68,934.90	-	68,934.90	100.0	-
공동주택용지		53,846.00	-	53,846.00	78.12	-
정비기반 시설용지	소 계	14,042.20	-	14,042.20	20.37	-
	도 로	4,403.30	-	4,403.30	6.38	-
	어린이공원	1,673.30	-	1,673.30	2.43	-
	문화공원	3,101.50	-	3,101.50	4.50	가로공원
	소공원	4,864.10	-	4,864.10	7.06	가로공원
유 치 원		553.90	-	553.90	0.80	-
종교용지		492.80	-	492.80	0.71	-

2) 도시계획시설의 설치에 관한 계획(변경없음)

■ 도로 설치계획(변경없음)

구분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	광로	1	2	70~73.5	주간선 도로	1,339	광로 1-1호선	대로 3-11호선	일반 도로	화 랑 유원지	건·고 제77-53호 (‘77. 3.28)	-
기정	대로	3	1	25~41	보조 간선 도로	4,792	중로 1-50호선	중로 1-42호선	일반 도로	종합 운동장	-	-
기정	중로	2	8	20~25	국지 도로	456	광로 1-1호선	중로 2-166호선	일반 도로	시민 광장	건·고 제85-399호 (‘85. 9.17)	-

■ 공원 설치계획(변경없음)

구분	도면 표시 번호	공 원 명	시설의 종 류	위 치	면 적 (㎡)			최 초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	①	초지1 어린이공원①	어린이 공 원	초지동 591번지 일원	1,673.3	-	1,673.3	안산시고시 제2011-46호 (‘11.3.28)	-
기정	①	초지1 문화공원①	문화공원	초지동 593번지 일원	3,101.5	-	3,101.5	안산시고시 제2011-46호 (‘11.3.28)	가로 공원
기정	①	초지1 소공원①	소공원	초지동 595-3번지 일원	4,864.1	-	4,864.1	안산시고시 제2013-176호 (‘13.12.24)	가로 공원

3) 공동이용시설 설치계획(변경없음)

구 분	설 치 기 준
관리사무소	○ 50세대 이상의 경우, $10 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2$ 이상 확보 그 면적이 100m^2 을 초과할 경우, 100m^2 로 설치가능
주민휴게소	○ 300 ~ 500세대인 경우, 1개소 이상, 500세대이상의 경우, 500세대마다 1개소를 더한 수 이상
어린이놀이터	○ 100세대 미만인 경우, 매 세대당 3m^2 이상(시·군지역은 2m^2) ○ 100세대 이상인 경우 300m^2 (시·군지역은 200m^2)에 100세대를 넘는 매 세대마다 1m^2 (시·군지역은 0.7m^2)를 더한 면적
근린생활시설	○ 세대당 6m^2 이하, $1,000\text{m}^2$ 초과 시 주차 또는 하역 공간 설치
주민운동시설	○ 500세대 이상의 경우 : 300m^2 에 500세대를 넘는 200세대마다 150m^2 더한 면적이상 운동장 확보, 그 안에 테니스장, 배드민턴장, 배구장, 농구장, 또는 핸드볼장 1개소 이상 설치
경로당	○ 100세대 이상의 경우, $40 + (\text{세대수} - 150) \times 0.1\text{m}^2$ 이상 확보 그 면적이 300m^2 를 초과할 경우, 300m^2 로 설치가능
주민공동시설	○ 300세대 이상의 경우, $50 + (\text{세대수} - 300) \times 0.1\text{m}^2$ 이상 확보 그 면적이 300m^2 를 초과할 경우, 300m^2 로 설치가능
보육시설	○ 300세대 이상의 경우 상시 21인 이상 ○ 500세대 이상의 경우 40인 이상의 규모를 갖춘 보육시설 설치 ○ 영유아 1인당 4.29m^2 이상
문고	○ 300세대 이상의 경우 33m^2 이상, 6석이상, 1,000권 이상 확보

※ 건축법 시행령 제119조 개정(2012.12.12)에 따라 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설의 면적은 용적률 산정시 연면적에 포함하여야 함

4) 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획(변경)

■ 공동주택(변경없음)

가구 번호	위 치	구 분	계 획 내 용
I	초지동 592번지일원	주용도	허용 ○공동주택(아파트) 및 부대복리시설
			불허 ○허용용도 이외의 용도
		건폐율	○60%이하
		용적률	○250%이하
		높 이	○111m이하 (최고35층이하)

■ 유치원(변경)

가구 번호	위 치	구 분		계 획 내 용			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
V	초지동 591번지 일원	주 용 도	허용	○유치원 및 부속시설	건축물의 용도추가	○「건축법」시행령 별표1 제4호가목의 제2종근린생활시설 중 학원 - 「학원의 설립·운영 및 과외교습에 관한법률 시행령」에 의한 미성년자 를 주된 대상으로 하는 학원 ○「건축법」시행령 별표1 제10호가목의 교육연구시설 중 유치원 ※ 학원은 건축물 연면적의 30%이하로 계획	-
			불허	○허용용도 이외의 용도	-	○허용용도 이외의 용도	-
		건 폐 율	○60%이하	-	○60%이하	-	
		용 적 률	○230%이하	-	○230%이하	-	
		높 이	○5층이하	-	○5층이하	-	

■ 종교용지(변경)

가구 번호	위 치	구 분		계 획 내 용			비 고
				기 정	변 경	변 경 후	
VI	초지동 591-3번지 일원	주 용 도	허용	○종교시설 및 부속시설	건축물의 용도추가	○「건축법」시행령 별표1 제3호 나목 ○「건축법」시행령 별표1 제4호 나목 및 아목 ○「건축법」시행령 별표1 제6호 가목 ○「건축법」시행령 별표1 제11호 나목 및 다목 ※ 「건축법」시행령 별표1 제3호 나목, 제4호 아목, 제11호 나목 및 다목의 시설면적의 합계는 건축물 연면적의 30%이하로 계획	
			불허	○허용용도 이외의 용도	-	○허용용도 이외의 용도	-
		건 폐 율		○60%이하	-	○60%이하	-
		용 적 륜		○230%이하	-	○230%이하	-
		높 이		○5층이하		○5층이하	

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 변경 사유서

가구 번호	건축물 용도	변경내용	변경사유
V	유치원	○건축물의 용도추가 - 유치원 및 부속시설→ 유치원, 학원	○기존 건축물 용도의 법적근거를 명확히 하 고, 현실성을 감안하여 건축물의 용도를 추 가함으로써 획지의 활성화 도모
VI	종교 용지	○건축물의 용도추가 - 종교시설 및 부속시설→ 종교시설, 종교 집회장, 노유자시설, 근생시설	

3. 검토의견

- 초지연립1단지 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획(변경)」 범위 내에서 금회 유치원, 종교용지의 건축물 용도를 추가하여 원활한 사업추진을 도모하기 위한 것으로서 정비기본계획에 적합하며,
- 관련부서 및 유관기관 협의결과 도시 및 주거환경정비법 등 관련 법령에 적합한 것으로 판단되므로 주민숙원사업이 이루어 질 수 있도록 협조하여 주시기 바랍니다.

초지연립1단지 주택재건축 정비계획(변경)에 따른 의회 의견 청취의 건에 대한 도시환경위원회 의견서

초지연립1단지 주택재건축 정비계획(변경)에 따른 의회 의견 청취의
건에 대하여 다음과 같이 도시환경위원회 의견을 제시함.

- 초지연립1단지 주택재건축 정비계획의 변경에 대한 검토를 함에
있어 개별 필지의 허용용도와 관련된 내용은 기존 유사 필지의
지구단위계획 지침 등과의 형평성을 고려하여야 하는 사항으로,
- 기 수립된 지구단위계획 지침 규정상 유치원용지에서의 일부학
원은 허용되고 있으나, 종교용지에서의 타용도는 극히 제한적으
로 허용되고 있는 상태로 초지연립1단지 주택재건축 정비계획
변경 제출된 내용 중 종교용지에서 타용도의 허용은 제한하는
것이 바람직할 것으로 판단됨.