

고잔연립3구역 주택재건축사업 정비계획 수립 및 정비구역 지정을 위한 의회의견청취의 건

의안 번호	8-254
----------	-------

제출년월일 : 2019. 10. .

제 출 자 : 안 산 시 장

☐ 제안사유

- 고잔연립3구역 주택재건축 정비예정구역은 준공이후 25년 이상된 노후·불량한 공동주택지로서, 2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획(안산시 고시 제2013-42호)상 정비예정구역으로 지정되어 있습니다.
- 정밀안전진단(2017.8.) 결과 “조건부 재건축 판정(D급)”으로, 쾌적하고 편리한 주거환경 조성을 위하여 관련법 및 정비기본계획 범위 내에서 체계적인 정비계획 수립 및 정비구역을 지정하고자 하는 사항입니다.
- 동 계획에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제15조에 따라, 시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

☐ 주요내용

가. 정비구역 결정조서

구분	사업의 구분	정비구역 명칭	위 치	면 적(m ²)			비고
				기 정	변 경	변경후	
신설	주택재건축 정비사업	고잔연립3구역 주택재건축 정비구역	단원구 고잔동 665-1번지 일원	-	증)47,417.7	47,417.7	-

나. 정비계획 결정조서

1) 토지이용계획(변경)

구 분			면 적 (㎡)	구 성 비 (%)	비 고
합 계			47,417.7	100.0	
주 택 용 지			39,456.3	83.2	
정비기반 시설용지	소 계		7,961.4	16.8	
	도 로		2,309.4	4.9	
	공원	문 화 공 원	1,748.0	3.7	
		소 공 원	3,934.0	8.3	

2) 도시계획시설 설치에 관한 계획 총괄

구 분	위 치		면적(㎡)	내 용
도로	고잔동 667-1번지	대로 3-1	148.7	• 정비구역 지정에 따른 일부노선 폭원 확장
	고잔동 667번지 일원	중로 1-25	1,759.5	• 정비구역 지정에 따른 일부노선 폭원 확장
	고잔동 667-1번지	소로1-91-1	371.2	• 정비구역 지정에 따른 일부노선 폭원 확장
공원	고잔동 667번지일원		1,451.2	• 소공원 신설
	고잔동 664번지일원		892.2	• 소공원 신설
	고잔동 667번지일원		1,590.6	• 소공원 신설
	고잔동 664번지		1,748.0	• 문화공원 신설
합 계			7,961.4	• 구역면적의 16.8%

3) 건축물의 용도 및 규모에 관한 결정 조서

가구 번호	위 치	구 분		계 획 내 용
1	① (공동주택)	용도	허 용	• 공동주택 중 아파트 (건축법 시행령 별표1 제2호) • 부대시설 (주택법 제2조 제13호) • 복리시설 (주택법 제2조 제14호)
			불허	• 허용용도 이외의 용도
		건폐율		• 60% 이하
		상한용적률		• 240% 이하
		높이		• 35층 이하 (103m 이하)
		건축한계선		• 대지경계선으로부터 3m • 대로변으로부터 6m

주1) 추가용적률은 20%P까지 부여가능하나, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법률에 따른 용적률의 상한제한으로 250%이하로 건축할 수 있기 때문에 추가용적률은 10%P부여하여 250%로 적용용적률을 산정

주2) 추가용적률은 안산시계획위원회 심의결과 통보시 조건부로 명기하여 통보하고, 사업승인 시 사업승인권자가 조건내용 반영여부를 확인 후 승인

4) 공동이용시설 설치에 관한 계획

구 분		기준(주택건설기준 등에 관한 규정)	
		의무대상	소요면적산정방법
관리사무소		50세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • $10\text{m}^2 + (\text{세대수} - 50) \times 0.05\text{m}^2$ • 100m^2 초과시 100m^2로 설치가능
주민공동시설	어린이 놀이터	150세대 이상	-
	부대시설	-	-
	경로당	150세대 이상	-
	어린이집	300세대 이상	<ul style="list-style-type: none"> • 300~600세대 미만 : $(0.1 \times \text{세대수})$명 이상 • 영유아 1명당 4.29m^2(영유아보육법)
	주민 운동시설	500세대 이상	• 체육시설을 설치하는 경우 종목별 경기규칙의 시설기준에 적합할 것.
	작은 도서관	500세대 이상	• 33m^2 이상, 열람석 6석 이상
	합계	1,000 세대 이상	• $500\text{m}^2 + (\text{세대수} \times 2\text{m}^2)$
근린생활시설		-	• 전용면적 $1,000\text{m}^2$ 이상인경우 하역장 설치
경비실		별도의 설치규정 없음	

☐ 검토의견

- 고잔연립3구역 주택재건축 정비계획은 상위계획인 「2020 안산시 도시·주거환경정비기본계획」 범위 내인 용적률 250%이하[상한용적률 240%+추가용적률 10%], 건폐율 60%이하로서 정비기본계획에 적합하며,
- 「도시 및 주거환경정비법」에 따라 시의회 의견을 청취하고자 하는 사항으로, 쾌적한 도시환경 조성을 위한 의원님들의 고견을 부탁드립니다.