

개발제한구역(집단취락) 해제 지역에 대한 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안) 의견 청취의 건

의안 번호	9-999
----------	-------

제출년월일 : 2026. 3.10.
제 출 자 : 안 산 시 장

□ 제안이유

- 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제4조에 따라 개발제한구역에서 해제된 안산시 집단취락 2개소에 대해 양호한 주거환경 조성 및 개발제한구역 해제에 대한 경기도 도시계획위원회 심의 시 제시된 심의의견을 반영하기 위해 용도지역을 자연녹지지역에서 제1종일반주거지역으로 변경하고자,
- 관련 규정에 따라 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)에 대하여 안산시 의회 의견을 청취하고자 하는 사항임.

□ 법적근거

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제28조 및 같은 법 시행령 제22조

국토의 계획 및 이용에 관한 법률

제28조(주민과 지방의회의 의견 청취)

- ⑥ 국토교통부장관, 시·도지사, 시장 또는 군수는 도시·군관리계획을 입안하려는 대통령령으로 정하는 사항에 대하여 해당 지방의회의 의견을 들어야 한다.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

제22조(주민 및 지방의회의 의견청취)

- ⑦ 법 제28조제6항에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 다만, 제25조제3항 각 호의 사항 및 지구단위계획으로 결정 또는 변경결정하는 사항은 제외한다.
 1. 법 제36조부터 제38조까지, 제38조의2, 제39조, 제40조 및 제40조의2에 따른 용도지역·용도지구 또는 용도구역의 지정 또는 변경 지정. 다만, 용도지구에 따른 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 그대로 지구단위계획으로 대체하기 위한 경우로서 해당 용도지구를 폐지하기 위하여 도시·군관리계획을 결정하는 경우에는 제외한다.

□ 주요내용

○ 계획 명 : 안산 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)

○ 위치/면적

- 선부동 157-1 일원 / 26,978m²

- 양상동 334-14 일원 / 24,782m²

○ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안) 주요 내용

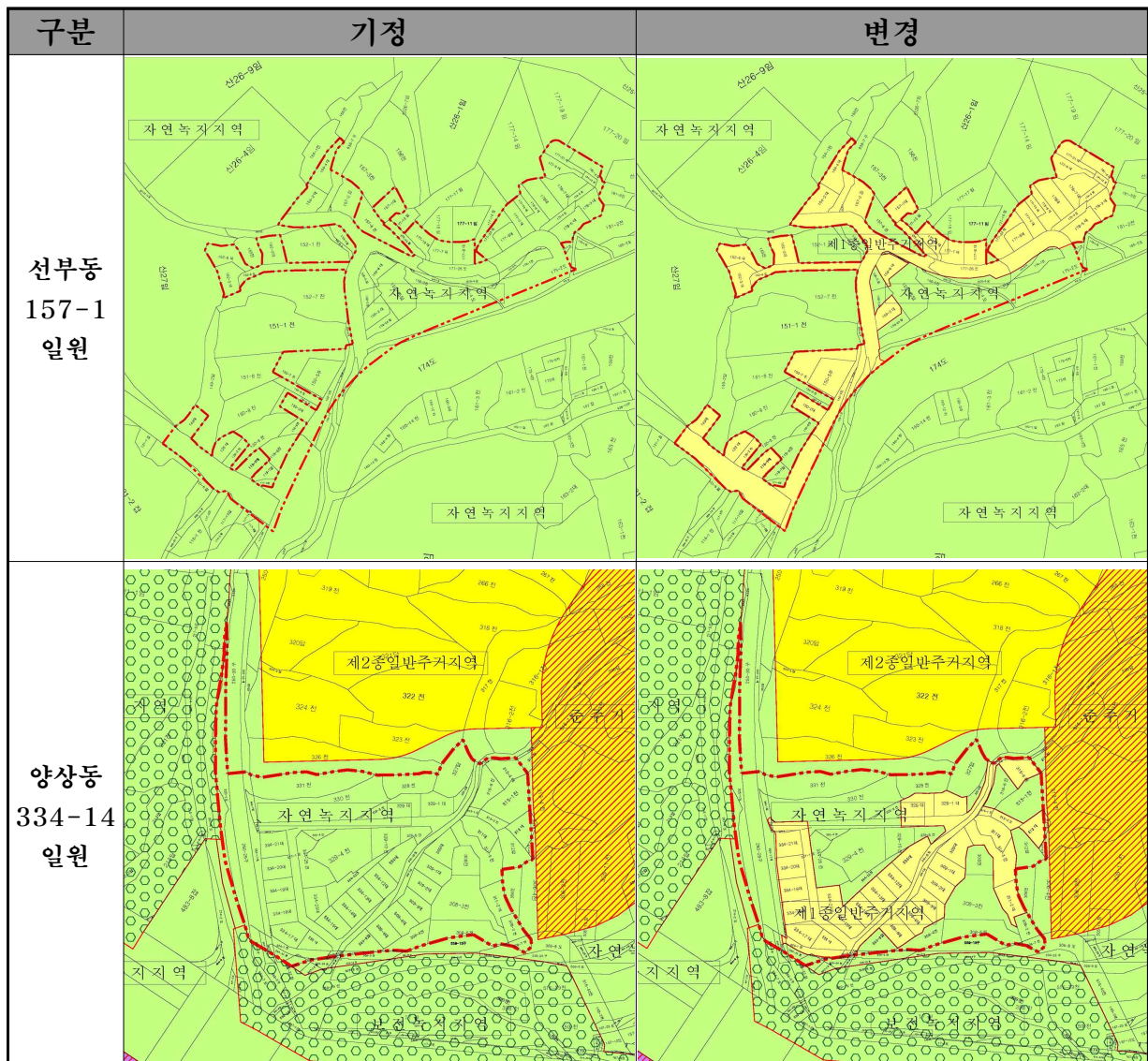
- 선부동 157-1 일원 : 자연녹지지역(감 21,020m²)

→ 제1종일반주거지역(증 21,020m²)

- 양상동 334-14 일원 : 자연녹지지역(감 10,284m²)

→ 제1종일반주거지역(증 10,284m²)

○ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)도



□ 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)(안)

1. 용도지역 결정(변경) 조서

구 분	면적 (㎡)			구성비 (%)	비 고
	기정	변경	변경후		
합 계	155,200,418.00	-	155,200,418.00	100.00	
주거지역	소 계	23,071,546.36	증) 31,304	23,102,850.36	14.88
	제1종전용주거지역	47,738.60	-	47,738.60	0.03
	제2종전용주거지역	79,500.00	-	79,500.00	0.05
	제1종일반주거지역	5,867,659.05	증) 31,304	5,898,963.05	3.80
	제2종일반주거지역	12,717,650.10	-	12,717,650.10	8.19
	제3종일반주거지역	3,287,172.31	-	3,287,172.31	2.12
	준주거지역	1,071,826.30	-	1,071,826.30	0.69
상업지역	소 계	2,875,766.50	-	2,875,766.50	1.86
	중심상업지역	417,196.00	-	417,196.00	0.27
	근린상업지역	88,234.00	-	88,234.00	0.06
	일반상업지역	2,370,336.50	-	2,370,336.50	1.53
공업지역	소 계	16,698,233.40	-	16,698,233.40	10.75
	일반공업지역	15,790,374.90	-	15,790,374.90	10.17
	준공업지역	907,858.50	-	907,858.50	0.58
녹지지역	소 계	108,826,796.74	감) 31,304	108,795,492.74	70.10
	보전녹지지역	16,992,639.40	-	16,992,639.40	10.95
	생산녹지지역	7,578,509.00	-	7,578,509.00	4.88
	자연녹지지역	84,255,648.34	감) 31,304	84,224,344.34	54.27
자연환경 보전지역	(육지부)	3,728,075.00	-	3,728,075.00	2.41
	(해면부)	80,909,059.00	-	80,909,059.00	

주1) 기정은 안산시 고시 제2025-214호(2025.09.10)임

주2) 합계 및 구성비는 주거·상업·공업·녹지지역 및 육지부 자연환경보전지역의 면적 및 비율임

2. 용도지역 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	위치	용도지역		면적 (㎡)	용적률 (%)	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	선부동 157-1 일원	자연 녹지지역	제1종일반 주거지역	21,020	200% 이하	• 대쟁이지구 개발제한구역 해제지역을 저층·저밀도의 양호한 주거환경으로 조성하기 위해 제1종일반주거지역으로 변경 • 대쟁이지구 개발제한구역 해제에 따라 발생하는 단절토지를 개발제한구역 해제 경계 내 편입하고 자연녹지지역으로 존치
			자연 녹지지역	5,958	80% 이하	
-	양상동 334-14 일원	자연 녹지지역	제1종일반 주거지역	10,284	200% 이하	• 석답지구 개발제한구역 해제지역을 저층·저밀도의 양호한 주거환경으로 조성하기 위해 제1종일반주거지역으로 변경 • 석답지구 개발제한구역 해제 경계 내 편입되는 농지(전·답 등) 및 하천, 제방, 구거 등은 자연녹지지역 존치
			자연 녹지지역	14,498	80% 이하	

□ 관련도면

- 도시관리계획(용도지역) 결정(변경)도 : 【붙임 1】
- 경기도 도시계획(분과)위원회 심의의견 조치계획 : 【붙임 2】

□ 추진경과 및 향후계획

○ 추진경과

- 개발행위허가 제한지역 지정 고시 : 2021. 12. 29.
- 안산 도시관리계획 결정(변경)(안) 및 전략환경영향평가(초안) 주민 공람 : 2022. 1. 26.
- 관계부서(기관) 협의 : 2025. 1. 26.
- 안산시의회 의견 청취 : 2022. 3. 22.
- 안산시 도시계획위원회 자문 : 2022. 4. 20.
- 개발제한구역 해제 결정(변경) 신청(市→道): 2022. 6. 14.
- 경기도 관계부서 및 유관기관 협의 : 2022. 6. 16.
- 경기도 도시계획위원회 심의(재심의 의결) : 2023. 10. 13.
- 개발행위허가 제한지역 지정(변경) 고시 : 2024. 12. 27.
- 경기도 도시계획(분과)위원회 심의(조건부 의결) : 2025. 11. 21.
- 개발제한구역 해제 주민공람(재공람) : 2025. 12. 24.
- 개발제한구역 해제 결정(변경) 및 지형도면 고시: 2026. 2. 13.

○ 향후계획

- 안산 도시관리계획 결정(변경)(안) 주민공람: 2026. 3.
- 안산시의회 의견 청취 : 2026. 3.
- 관계부서(기관) 협의 : 2026. 3.
- 안산시 도시계획위원회 및 도시·건축공동위원회 심의 : 2025. 4.
- 안산 도시관리계획 결정(변경) 및 지형도면 고시 : 2025. 5.