

# 선부동 5구역 주택재건축 정비예정구역 및 정비구역 해제(안) 시의회 의견청취의 건

의안 번호	2479
----------	------

제출년월일 : 2013. 09. 12.

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제 안 사 유

- 선부동 5구역은 2006. 09. 15. 수립된 『2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획』에 따라 정비예정구역으로 지정된 이후, 2008.04.15. 조합설립 추진위원회 승인을 거쳐 2011.06.10. 정비구역으로 지정되었으나,
- 해당 추진위원회가 『도시 및 주거환경정비법』 제16조의 2에 의거한 토지등소유자의 해산 신청을 통하여 안산시 고시 제2012-119호 (2012. 12.05.)로 승인 취소됨에 따라, 도정법 제4조의 3 제1항 제5호의 규정에 따라 정비예정구역 및 정비구역 지정을 해제하고자 하며,
- 그에 따라, 주민공람 및 관계기관 협의 등의 행정절차를 이행하고, 『도시 및 주거환경정비법』 제4조에 의거 시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

## 2. 정비사업 추진경위

- 2006. 09. 15 : 정비예정구역 지정 [2010 정비기본계획 수립]
- 2008. 04. 15 : 주택재건축 정비사업조합설립 추진위원회 승인
- 2011. 06. 10 : 선부동 5구역 주택재건축 정비구역 지정 고시
- 2012. 12. 05 : 조합설립 추진위원회 해산 신청에 따른 승인 취소
- 2013. 06. 25 : 정비예정구역 및 정비구역 해제(안) 입안

### 3. 정비예정구역 및 정비구역 해제(안)

#### 가. 정비예정구역 해제

##### 1) 정비예정구역 개요

정비예정 구역명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
선부동 5구역	선부동 986번지 일원	23,504	○ 조합설립 추진위원회 승인 취소 (2012.12.05.)

##### 2) 정비예정구역 해제사유

가) 본 구역은 노후·불량건축물이 밀집되어 있는 지역으로, 주택재건축 정비 사업을 통한 체계적인 주거환경 개선이 필요하여 2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획에 의거 정비예정구역으로 지정된 이후 조합설립 추진위원회 승인을 거쳐 정비구역으로 지정되었으나,

나) 안산시 고시 제2012-119호로 2012. 12. 05. 조합설립 추진위원회가 승인 취소됨에 따라 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의 3 (정비구역등 해제)의 규정에 의거 정비예정구역과 정비구역을 해제하고자 함.

##### 3) 2020 도시·주거환경정비 기본계획 변경

##### 가) 정비예정구역 총괄현황 (변경)

(단위 : ha)

구 분				주거환경개선		주택재개발		주택재건축		도시환경정비	
총 계			총면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
합 계	기정	47	208.38	-	-	-	-	47	208.38	-	-
	변경	46	206.03	-	-	-	-	46	206.03	-	-
2010 정비예정구역	기정	30	127.5	-	-	-	-	30	127.5	-	-
	변경	29	125.15	-	-	-	-	29	125.15	-	-
2020 정비예정구역	기정	17	80.88	-	-	-	-	17	80.88	-	-
	변경	17	80.88	-	-	-	-	17	80.88	-	-

나) 정비예정구역 단계별 현황 (변경)

구 분			구역 수	면 적(㎡)
계		기정	47	2,083,807
		변경	46	2,060,303
1단계	소계	기정	41	1,790,107
		변경	40	1,766,603
	기수립	기정	21	896,045
		변경	20	872,541
	2011년	변경 없음	3	52,462
	2012년	변경 없음	6	326,500
	2013년	변경 없음	7	276,800
	2015년	변경 없음	4	238,300
2단계	소계	변경 없음	6	293,700
	2017년	변경 없음	3	122,000
	2019년	변경 없음	3	171,700

다) 정비예정구역별 사업방식·위치 및 부문별 계획 (변경)

연번	정비 예정 구역명	구분	위 치	사업방식	면적 (㎡)	건폐율	상 한 용적률	층수	단계별계획		정비예정구역 지정일 (고시번호)
									단계	수립 시기	
29	선부동 5구역	기정	선부동 986 번지 일원	주택 재건축	23,504	60% 이하	230% 이하	제한 없음	1단계	기수립	2006.09.15 (안산시 고시 2006-77)
		변경	해 제								

나. 정비구역 해제

1) 정비구역 개요

정비사업 명칭	위 치	면적(㎡)	비고
선부동 5구역 주택재건축 정비사업	단원구 선부동 986번지 일원	23,504.3	○ 조합설립 추진위원회 승인 취소 (2012.12.05.)

2) 정비구역(정비계획) 해제

구분	구역명		위 치	정비사업명칭	면적(㎡)	정비구역 지정일 (고시번호)	비고	
정비 구역	선부동 5구역	기정	안산시 선부동 986번지 일원	선부동 5구역 주택재건축 정비사업	23,504.3	2011.06.10 (안산시 고시 2011-73)		
정비 계획	□ 기정 정비계획 결정 주요내용 [안산시 고시 제2011-73호 (2011.06.10.) ○ 용도지역 : 제2종일반주거지역(제1종일반주거지역에서 용도지역 상향)							
	구 분		면적(㎡)			구성비 (%)	비고	
			기 정	변 정	변경후			
	합 계		27,647.6	-	27,647.6	100.0		
	일반 주거지역	제1종 일반주거지역	27,647.6	감) 27,647.6	-	0.0		
		제2종 일반주거지역	-	증) 27,647.6	27,647.6	100.0		
	○ 정비기반시설 설치계획							
	구 분		면 적(㎡)		비 율(%)		비 고	
	소 계		3,516.1		15.0		-	
	도 로		866.9		3.7		-	
	어린이공원		2,649.2		11.3		-	
	○ 건축시설계획							
	주된용도		건폐율(%)		용적률(%)		높이 / 층수	비고
	공동주택 부대복리시설		60%이하		210%이하		77m / 평균18층 (최고 25층 이하)	

해제

※ 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원됨.

3) 정비구역 해제사유 : 3-가-2) 정비예정구역 해제사유와 동일

다. 도시관리계획 결정(변경)

1) 용도지역

가) 용도지역 결정(변경)조서 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	변 경	변경후		
계		149,392,308.80	—	149,392,308.80	100.00	
주거 지역	소 계	22,972,464.96	—	22,972,464.96	15.38	
	제1종전용주거지역	123,307.30	—	123,307.30	0.08	
	제1종일반주거지역	6,387,214.05	중) 27,647.6	6,414,861.65	4.29	
	제2종일반주거지역	12,210,330.60	감) 27,647.6	12,182,683.00	8.15	
	제3종일반주거지역	3,270,701.41	—	3,270,701.41	2.19	
	준 주 거 지 역	980,911.60	—	980,911.60	0.66	
상업 지역	소 계	2,885,627.00	—	2,885,627.00	1.93	
	중 심 상 업 지 역	417,196.00	—	417,196.00	0.28	
	일 반 상 업 지 역	2,380,197.00	—	2,380,197.00	1.59	
	근 름 상 업 지 역	88,234.00	—	88,234.00	0.06	
공업 지역	소 계	16,251,876.50	—	16,251,876.50	10.88	
	일 반 공 업 지 역	15,378,573.00	—	15,378,573.00	10.29	
	준 공 업 지 역	873,303.50	—	873,303.50	0.58	
녹지 지역	소 계	107,282,340.34	—	107,282,340.34	71.81	
	보 전 녹 지 지 역	16,376,304.10	—	16,376,304.10	10.96	
	생 산 녹 지 지 역	6,922,202.00	—	6,922,202.00	4.63	
	자 연 녹 지 지 역	83,983,834.24	—	83,983,834.24	56.22	
도시지역 미세분		0.00	—	0.00	—	
자연환경보전지역		80,918,728.00	—	80,918,728.00	—	

※ 기정은 안산시 고시 제2011-103호(2011.08.18)임.

나) 용도지역별 변경사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	변경사유
		기 정	변 경			
—	단원구 선부동 986번지 일원	제2종 일반주거지역	제1종 일반주거지역	27,647.6	—	○ 정비구역 해제에 따라 정비구역 지정 이전의 상태로 용도지역 환원

※ 용도지역별 용적률은 『안산시 도시계획조례』에 따름

## 2) 용도지구

### 가) 용도지구 결정(변경)조서 (변경 없음)

구분	도면 표시 번호	지구명	지구의 세분	위 치	면적(㎡)	연장 (m)	폭원 (m)	최 초 결정일	비고
기정	14	미관지구	일반미관 지구	선부동 986 일원	27,705.0	-	-	건교부 제85-399호 (85.9.11)	

## 3) 용도구역 : 해당사항 없음

## 4) 지구단위계획구역

### 가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	구 역 명	위 치	면적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
해제		안산시 선부동 5구역 주택재건축 제1종지구단위계획구역	단원구 선부동 986번지 일원	23,504.3	감) 23,504.3	-	

### 나) 지구단위계획구역 변경사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면적(㎡)			변 경 사 유
			기 정	변 경	변경후	
신설	①	단원구 선부동 986번지 일원	23,504.3	감) 23,504.3	-	○ 정비구역 해제에 따라 정비구역 지정 이전의 상태로 환원

## 5) 도시계획시설 결정(변경)

### 가) 도로

#### (1) 도로 총괄표

구분	합 계		1류		2류		3류	
	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)	노선수	연장(m)
합계	5	2,054.7	2	1,460.5			3	594.2
중로	1	1,400.5	1	1,400.5				
소로	4	654.2	1	60.0			3	594.2

## (2) 도로 결정(변경)조서

결정 구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)							
기정	중로	1	16	20 ~23.5	집산 도로	1,400.5	대3-5	대1-2	일반 도로	건설제1985-399호 (1985.9.17)	
변경	중로	1	16	20 ~23.5	집산 도로	1,400.5	대3-5	대1-2	일반 도로	-	도시계획시설 (도로) 환원
기정	소로	1	612	10	국지 도로	60.0	선부동 991-26	선부동 991-5	일반 도로	안고제2007-61호 (7.9)	
변경	소로	1	612	10	국지 도로	60.0	선부동 991-4	선부동 991-5	일반 도로	-	도시계획시설 (도로) 환원
기정	소로	3	92-1	6	국지 도로	21.0	중1-16	선부동 991-21	일반 도로	건설제399호 (1985.9.17)	
변경	소로	3	92-1	6	국지 도로	382.7	중1-16	선부동 39-1	일반 도로	-	도시계획시설 (도로) 환원
신설 (환원)	소로	3	92-2	6	국지 도로	64.4	중1-16	선부동 134	일반 도로	(건설제399호) (1985.9.17)	도시계획시설 (도로) 환원
신설 (환원)	소로	3	92-3	6	국지 도로	147.5	중1-16	선부동 산132	일반 도로	(건설제399호) (1985.9.17)	도시계획시설 (도로) 환원

## (3) 도로 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변 경 내 용	변 경 사 유
중로 1-16	중로 1-16	<ul style="list-style-type: none"> <li>변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>폭원 : B=20~23.5m→20~23.5m</li> <li>단지 출입구 가감속차로(폭 3m) 확폭 삭제</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역 해제에 따라 정비구역 지정 이전의 상태로 환원</li> </ul>
소로 1-612	소로 1-612	<ul style="list-style-type: none"> <li>변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>기점 : 선부동991-26→선부동991-4</li> <li>종점 : 선부동 991-5</li> <li>당초 정비구역에 포함되어 기점 변경된 도로 환원</li> </ul> </li> </ul>	
소로 3-92-1	소로 3-92-1	<ul style="list-style-type: none"> <li>변경               <ul style="list-style-type: none"> <li>연장 : L=21m→382.7m</li> <li>기점 : 중1-16</li> <li>종점 : 선부동 991-21</li> <li>당초 정비구역에 포함되어 연장 축소된 도로 환원</li> </ul> </li> </ul>	
-	소로 3-92-2	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획시설(도로) 신설(환원)</li> </ul>	
-	소로 3-92-3	<ul style="list-style-type: none"> <li>도시계획시설(도로) 신설(환원)</li> </ul>	

## 나) 공원

### (1) 공원 결정조서

구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일
					기 정	변 경	변경후	
폐지	㉑	어린이 공원	어린이 공원	단원구 선부동 985-2대 일원	2,649.2	감) 2,649.2	-	안산시 고시 제2011-73호 (2011.06.10.)

### (2) 공원 변경사유서

도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
㉑	어린이공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>■ 공원 폐지 면적 : 2,649.2㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정비구역 해제에 따라 정비구역 지정 이전의 상태로 환원</li> </ul>

## 4. 검토의견

- 선부동 5구역은 정비예정구역 및 정비구역 지정과 조합설립 추진위원회가 승인된 바 있으나, 주민들의 해산 신청에 따라 추진위원회가 승인 취소 되었고,
- 그에 따라 각 필지의 단독 개발이 가능하도록 정비구역등 지정사항을 해제하고 용도지역과 정비기반시설을 환원·정비하기 위하여 관련부서 협의와 주민공람을 거쳐 금회 시의회 의견을 청취하고자 하는 사항으로, 상기와 같이 정비예정구역 및 정비구역을 해제 처리하고자 합니다.

## 5. 관계법령 발췌내용

### ○ 도시 및 주거환경정비법

제4조의3(정비구역등 해제) ① 시장·군수는 정비예정구역 또는 정비구역 (이하 이 조에서 "정비구역등"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 정비구역등의 해제를 요청하여야 한다.