

# 선부동1구역 주택재건축 정비예정구역 및 정비구역 해제(안) 시 의 회 의 견 청 취 의 건

의안 번호	2486
----------	------

제출년월일 : 2014. 02. 22

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제 안 사 유

- 선부동1구역은 2006. 09. 15. 수립된 『2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획』에 따라 정비예정구역으로 지정된 이후, 2008.03.31. 조합설립 추진위원회 승인을 거쳐 2011.06.10. 정비구역으로 지정되었으나,
- 해당 추진위원회가 『도시 및 주거환경정비법』 제16조의 2에 의거한 토지등소유자의 해산 신청을 통하여 안산시 고시 제2013-162호 (2013. 12.05.)로 승인 취소됨에 따라, 도시정비법 제4조의 3 제1항 제5호의 규정에 따라 정비예정구역 및 정비구역 지정을 해제하고자 하며,
- 그에 따라, 주민공람 및 관계기관 협의 등의 행정절차를 이행하고, 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 규정에 의거 시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

## 2. 정비사업 추진경위

- 2006. 09. 15 : 정비예정구역 지정 [2010 정비기본계획 수립]
- 2008. 03. 31 : 주택재건축 정비사업조합설립 추진위원회 승인
- 2011. 06. 10 : 선부동1구역 주택재건축 정비구역 지정 고시  
(안산시 고시 제2011-72호)
- 2013. 12. 05 : 조합설립 추진위원회 해산 신청에 따른 승인 취소  
(안산시 고시 제2013-162호)
- 2013. 12. 20 : 정비예정구역 및 정비구역 해제(안) 입안

### 3. 정비예정구역 및 정비구역 해제(안)

#### 가. 정비예정구역 해제

##### 1) 정비예정구역 개요

정비예정구역명	위 치	면적(m <sup>2</sup> )	비고
선부동1구역	선부동 975번지 일원	12,087	○ 조합설립 추진위원회 승인 취소 (2013.12.05.)

##### 2) 정비예정구역 해제사유

- 가) 본 구역은 노후·불량건축물의 밀집으로 주택재건축 정비사업을 통한 체계적인 주거환경 개선이 필요한 것으로 검토됨에 따라 2010 안산시 도시·주거환경정비 기본계획에 의거 정비예정구역으로 지정되었으며, 이후 2008.03.31. 조합설립 추진위원회 승인을 거쳐 2011.06.10. 안산시 고시 제2011-72호로 선부동1 주택재건축 정비구역 지정되었으나,
- 나) 안산시 고시 제2013-162호로 2013.12.05. 조합설립 추진위원회가 승인 취소됨에 따라 『도시 및 주거환경정비법』 제4조의3 (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	46	206.03	—	—	—	—	46	206.03	—	—
	변경	45	204.82	—	—	—	—	45	204.82	—	—
2010 정비예정구역	기정	29	125.15	—	—	—	—	30	125.15	—	—
	변경	28	123.94	—	—	—	—	29	123.94	—	—
2020 정비예정구역		17	80.88	—	—	—	—	17	80.88	—	—

나) 정비예정구역 단계별 현황 (변경)

구 분			구역 수	면 적(㎡)
계		기정	46	2,060,303
		변경	45	2,048,216
1단계	소계	기정	40	1,766,603
		변경	39	1,754,516
	기수립	기정	20	872,541
		변경	19	860,454
	2011년	변경 없음	3	52,462
	2012년	변경 없음	6	326,500
	2013년	변경 없음	7	276,800
	2015년	변경 없음	4	238,300
	2017년	변경 없음	3	122,000
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	
26	선부동 1구역	기정	선부동 975 번지 일원	주택 재건축	12,087	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
선부동1구역 주택재건축 정비사업	단원구 선부동 975번지 일원	12,087.1	○ 조합설립 추진위원회 승인 취소 (2013.12.05.)

### 2) 정비구역(정비계획) 해제

구분	구역명	위 치	정비사업명칭	면적(㎡)	정비구역 지정일 (고시번호)	비고	
정비 구역	선부동1구역	단원구 선부동 975번지 일원	선부동1구역 주택재건축 정비사업	12,087.1	2011.06.10 (안산시 고시 2011-72)	해제	
정비 계획	□ 기정 정비계획 결정 주요내용 [안산시 고시 제2011-72호 (2011.06.10.)] ○ 용도지역·지구 : 제2종일반주거지역						
	구 분		면적(㎡)				비고
			기 정	변 경	변경 후		
	일반주거지역	제2종일반주거지역	12,087.1	-	12,087.1		
	○ 지구단위계획구역						
	구역명		면적(㎡)				비고
			기 정	변 경	변경 후		
	선부동1구역 주택재건축 제1종지구단위계획구역	단원구 선부동 975번지 일원	-	증) 12,087.1	12,087.1		
	○ 정비기반시설 설치계획						
	구 분		면 적(㎡)	구역 내 비율(%)		비 고	
소 계		1,726.1	14.28		-		
도 로		135.3	1.12		-		
어린이공원		1,590.8	13.16		-		
○ 건축시설계획							
주된용도		건폐율(%)	용적률(%)	높이 / 층수		비고	
공동주택 및 부대복리시설		60%이하	230%이하	64m / 평균18층 (최고 21층 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) 정비용정구역 해제사유와 동일

## 다. 도시관리계획 결정(변경)

### 1) 용도지역

#### 가) 용도지역 결정(변경)조서 (변경 없음)

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	—	6,387,214.05	4.28	
	제2종일반주거지역	12,210,330.60	—	12,210,330.60	8.16	
	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.

### 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	21	미관지구	일반미관지구	선부동 974 일원	70,517.0	—	—	건교부 제85-399호 (85.9.11)	



3) 용도구역 : 해당사항 없음

4) 지구단위계획구역

가) 지구단위계획구역 결정(변경)조서 (변경)

구분	도면 표시 번호	구역명	위 치	면적(㎡)			비고
				기 정	변 경	변경후	
해제	-	선부동1구역 주택재건축 제1종지구단위계획구역	단원구 선부동 975번지 일원	12,087.1	감) 12,087.1	-	

나) 지구단위계획구역 변경사유서

구분	도면 표시 번호	위 치	면적(㎡)			변 경 사 유
			기 정	변 경	변경후	
해제	-	단원구 선부동 975번지 일원	12,087.1	감) 12,087.1	-	○ 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	대로 3-5	대로 1-2	일반 도로	건설제1985-399호 (1985.9.17)	
변경	중로	1	16	20 ~23.5	집산 도로	1,400.5	대로 3-5	대로 1-2	일반 도로	-	도시계획시설 (도로) 환원
기정	소로	2	99-1	8	국지 도로	37.0	중로 1-16	소로 3-99-1	일반 도로	건설제1985-399호 (1985.9.17)	
변경	소로	2	99-1	8	국지 도로	37.0	중로 1-16	소로 3-99-1	일반 도로	-	도시계획시설 (도로) 환원
기정	소로	3	99-1	6	국지 도로	290.0	중로 2-10	선부동 992-11	일반 도로	건설제1985-399호 (1985.9.17)	
변경	소로	3	99-1	6	국지 도로	425.0	중로 2-10	소로 3-99-3	일반 도로	-	도시계획시설 (도로) 환원
기정	소로	3	99-2	6	국지 도로	299.0	소로 3-99-4	소로 3-99-1	일반 도로	건설제1985-399호 (1985.9.17)	
변경	소로	3	99-2	6	국지 도로	299.0	소로 3-99-4	소로 3-99-1	일반 도로	-	도시계획시설 (도로) 환원
신설 (환원)	소로	3	99-3	6	국지 도로	84.0	중1-16	선부동 산147-1	일반 도로	(건설제1985-399호) (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	○ 변경 - 폭원 : B = 20~23.5m → 20~23.5m (단지 출입구 가감속차로(폭 3m) 확폭 삭제)	○ 정비구역 해제에 따라 정비구역 지정 이전의 상태로 환원
소로 2-99-1	소로 2-99-1	○ 변경 - 연장 : L = 37.0m → 37.0m (정비구역 포함으로 삭제된 도로가각부분 환원)	
소로 3-92-1	소로 3-92-1	○ 변경 - 연장 : L = 290.0m → 425.0m - 기점 : 중로2-10 - 종점 : 선부동 992-11 → 소로3-99-3 (정비구역 포함으로 연장 축소된 도로 환원)	
소로 3-99-2	소로 3-99-2	○ 변경 - 연장 : L = 299.0m → 299.0m (정비구역 포함으로 삭제된 도로가각부분 환원)	
-	소로 3-99-3	○ 도시계획시설(도로) 신설(환원)	

나) 공원

(1) 공원 결정조서

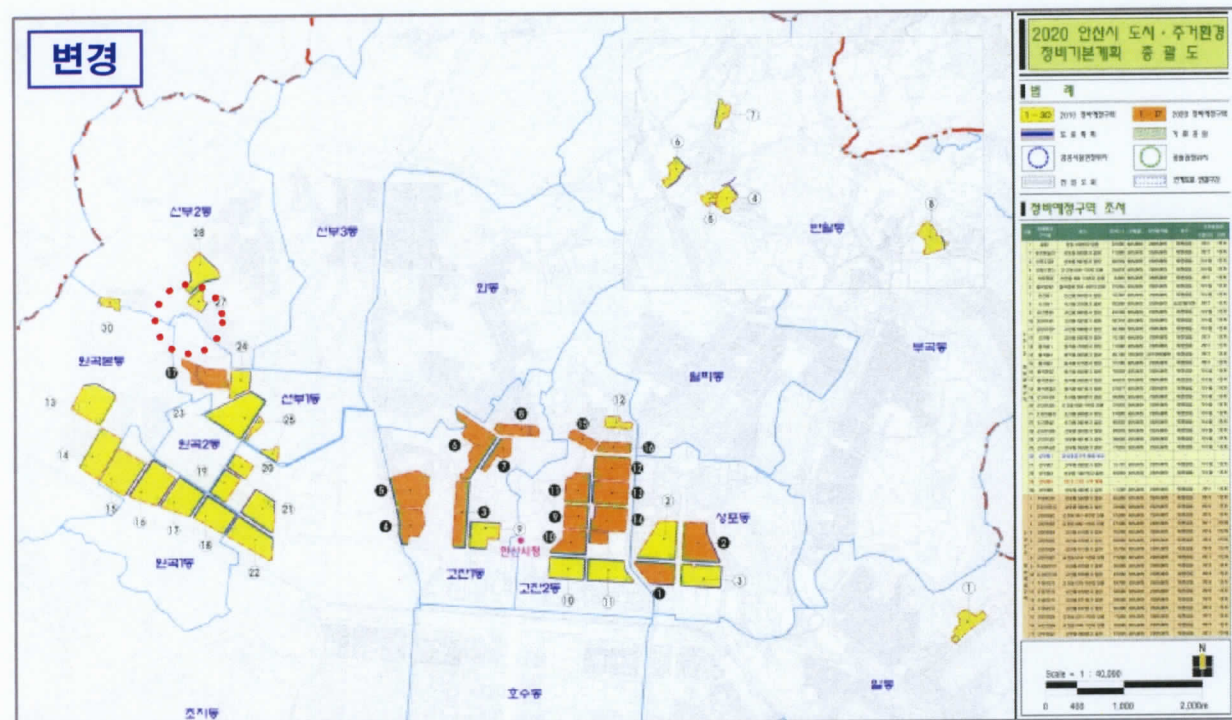
구분	도면 표시 번호	공원명	시설의 세 분	위 치	면적(㎡)			최 초 결정일
					기 정	변 경	변경후	
폐지	-	선부공원	소공원	단원구 선부동 977번지 일원	1,590.8	감) 1,590.8	-	안산시 고시 제2011-72호 (2011.06.10.)

(2) 공원 변경사유서

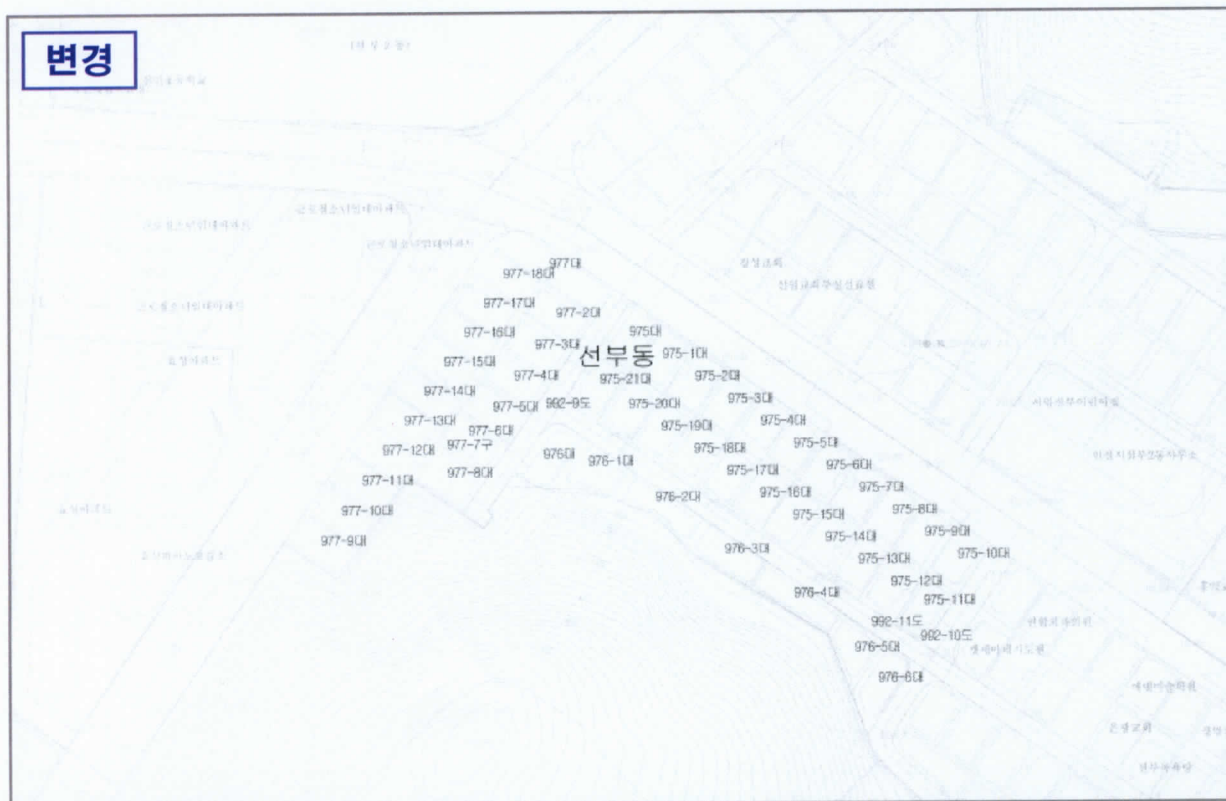
도면표시 번호	공 원 명	변 경 내 용	변 경 사 유
-	선부공원	<ul style="list-style-type: none"> <li>공원 폐지</li> <li>- 면적 : 1,590.8㎡</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>정비구역 해제에 따라 정비구역 지정 이전의 상태로 환원</li> </ul>

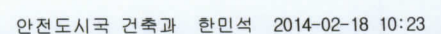


1) 정비예정구역 총괄도 (2020 도시·주거환경정비 기본계획)



## 2) 정비예정구역 결정도 (선부동1구역)



[illegible]



#### 4) 도시관리계획 결정도



#### 4. 검토의견

- 선부동1구역은 정비예정구역 및 정비구역 지정과 조합설립 추진위원회가 승인된 바 있으나, 주민들의 해산 신청에 따라 추진위원회가 승인 취소된 구역으로,
- 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.

1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일부터 3년이 되는 날까지 시장·군수가 정비구역 지정을 신청하지 아니하는 경우
2. 주택재개발사업·주택재건축사업[제13조에 따른 조합(이하 "조합"이라 한다)이 시행하는 경우로 한정한다]이 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우
  - 가. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 2년이 되는 날까지 제13조에 따른 조합설립추진위원회(이하 "추진위원회"라 한다)의 승인을 신청하지 아니하는 경우
  - 나. 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 3년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우(제13조 제6항에 따라 추진위원회를 구성하지 아니하는 경우로 한정한다)
  - 다. 추진위원회가 추진위원회 승인일부터 2년이 되는 날까지 제16조에 따른 조합 설립인가를 신청하지 아니하는 경우



라. 조합이 제16조에 따른 조합 설립인가를 받은 날부터 3년이 되는 날까지 제28조에 따른 사업시행인가(이하 "사업시행인가"라 한다)를 신청하지 아니하는 경우

3. 도시환경정비사업을 토지등소유자가 시행하는 경우로서 토지등소유자가 정비구역으로 지정·고시된 날부터 5년이 되는 날까지 사업시행인가를 신청하지 아니하는 경우

4. 제6조제1항제1호에 따른 방법으로 시행하고 있는 주거환경개선사업은 정비구역이 지정·고시된 날부터 15년 이상 경과하고 토지등소유자의 3분의 2 이상이 정비구역의 해제에 동의하는 경우

5. 제16조의2에 따라 추진위원회의 승인 또는 조합 설립인가가 취소되는 경우

② 시장·군수가 시·도지사 또는 대도시의 시장에게 제1항에 따라 정비구역등의 해제를 요청하는 경우, 시장·군수는 정비구역등의 해제에 관한 내용을 30일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수가 정비구역 지정의 취소에 관한 계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다) 이를 첨부하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 정비구역등의 해제를 요청받은 시·도지사 또는 대도시의 시장은 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등을 해제하여야 한다.

④ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 다음 각 호의 경우 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 정비구역등의 지정을 해제할 수 있다.

1. 정비사업의 시행에 따른 토지등소유자의 과도한 부담이 예상되는 경우

2. 정비예정구역 또는 정비구역의 추진 상황으로 보아 지정 목적을 달성할 수 없다고 인정하는 경우

3. 토지등소유자의 100분의 30 이상이 정비구역등(추진위원회가 구성되지 아니한 구역에 한한다)의 해제를 요청하는 경우

⑤ 제3항 또는 제4항에 따라 정비구역등이 해제된 경우에는 정비계획으로 변경된 용도지역, 정비기반시설 등은 정비구역 지정 이전의 상태로 환원된 것으로 본다.



- ⑥ 제3항 또는 제4항에 따라 정비구역등이 해제된 경우 시·도지사 또는 대도시의 시장은 해제된 정비구역을 주거환경관리사업구역으로 지정할 수 있다.
- ⑦ 시·도지사 또는 대도시의 시장은 제3항 또는 제4항에 따라 정비구역등을 해제하는 경우에는 그 사실을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하고 국토교통부장관에게 통보하여야 하며, 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.