

# 안산시 조정대상지역 및 투기과열지구 지정 해제 촉구 결의안

(유재수의원 대표발의)

의안 번호	8-401
----------	-------

발의년월일 : 2020. 6. 24.

발 의 자 : 유재수 의원 등 21명

## 1. 주 문

- 2020년 6월 17일 국토교통부가 발표한 주택시장 안정 관리 방안에 포함된 안산시 조정대상지역 및 투기과열지구 지정 해제를 강력히 촉구함.

## 2. 제안이유

- 정부는 주택시장 안정을 위해 주택시장 안정 관리방안을 발표하면서 안산시를 조정대상지역과 투기과열지구로 지정한 상태로,
- 안산시는 1976년 정부의 수도권 내 신 공업도시 건설 계획에 따라 반월국가 산업단지를 조성하면서 공단 배후 계획도시로 조성되었으며, 현재는 30년 이상된 주거 환경을 개선하고자 민간분야의 재건축, 도시재생사업, 국가주도의 공공주택 공급 확대를 위해 노력하고 있는 중요한 시점으로 지역적 특성이 고려되지 않은 정부의 획일적인 조정대상지역 및 투기과열지구 지정을 해제해 줄 것을 촉구하고자 함.

## 3. 주요내용

- 금번 안산시의 조정대상지역 및 투기과열지구 지정은 주택법에 규정되어 있는 단기간의 주택시장 변동 요인만을 고려한 결과물로 판단되니 지역적 특성과 향후 개발계획 등을 충분히 고려하여 안산시의 조정대상지역 및 투기과열지구 지정을 조속히 해제하여 줄 것을 촉구함.

## 3. 참고사항

- 송부처 : 국회의장, 기획재정부장관, 국토교통부장관, 경기도지사, 경기도의회의장, 전국시군구 단체장

# 안산시 조정대상지역 및 투기과열지구 지정 해제 촉구 결의안

정부는 주택시장 안정을 위해 지난 6월 17일 주택시장 안정 관리 방안을 발표하면서 안산시를 조정대상지역 및 투기과열지구로 지정하였다.

정부는 국민의 보편적 주거복지 실현을 위해 주택시장의 상황에 따라 필요한 규제 방안을 마련·시행하여야 하며, 이러한 규제 정책은 해당지역의 도시특성과 향후 개발계획에 대한 충분한 검토를 거쳐 결정되어야 한다. 그러나 이번에 발표된 안산시의 지역·지구 지정은 안산시의 태생 배경과 낙후된 공단배후도시에서 젊음과 혁신으로 성장하는 사람중심 생생도시로 탈바꿈하고자 노력하고 있는 안산시민의 희망과 향후 도시개발 계획 등이 전혀 고려되지 않은 결과물로 전면 재검토가 필요하다.

반월국가산업단지의 발전으로 1986년 시로 승격된 안산시는 국가의 성장주도형 발전 계획에 따라 수질오염, 대기질 악화 등 각종 환경오염의 피해를 직접 받아왔으나 안산시민들의 오랜 노력으로 전국 최고의 공원·녹지 보유 도시, 천연기념물인 수달이 서식하는 시화호를 품고 있는 도시로 발전 하였으며, 서해선 및 수인선 개통과 신안산선 착공, KTX 초지역 신설 등 교통여건 개선으로 수도권 지역 내에서 상대적으로 저평가 되었던 도시 가치가 개선될 것으로 시민들은 기대하고 있었다.

이러한 시민들의 기대에 발 맞추어 30년 이상된 열악한 주거환경 개선을 위해 안산시는 다양한 노력을 기울였으며, 그 결과 현재 재건축이 공사 중이거나 추진 중인 단지는 11개소이고, 재건축 예정인 단지는 16개 단지에 이르는 실정이다. 또한, 구도심의 기능 활성화를 위해 6개소의 도시재생 뉴딜사업과 소규모 도시재생사업을 추진 중에 있으며, 타 지역에서는 주민들의 극심한 반발에 부딪혔던 제3차 신규택지 공급 계획에 포함된 장상, 신길2지구 택지조성 사업 또한 안산시민들은 정부의 주택공급 정책임을 받아들여 2022년 공급을 목표로 관련 행정절차를 이행 중에 있는 상태이다.

하지만, 국토교통부는 금번 주택시장 안정 관리 방안을 발표함에 있어 이러한



안산시의 주거환경 특성과 시민들의 상대적 박탈감 등을 전혀 고려하지 않고 획일적 기준에 의해 조정대상지역으로 지정하고 단원구의 경우 투기과열지구로까지 지정하여 정부의 주택정책에 대한 신뢰가 현저히 떨어지고 있는 실정으로 안산시의 조정대상지역·투기과열지구 지정의 부당함과 해제의 필요성은 다음과 같다.

첫째, 금번 지역·지구 지정은 국토교통부가 추진 중에 있는 장상·신길2지구 공공주택 공급 사업에 심각한 저해 요인으로 발생할 것이 예상되는 점이다.

2019년 5월 발표된 정부의 제3차 신규택지 추진계획에 따라 안산시에는 조정대상지역으로 지정된 상록구에 12,910호 규모의 장상지구, 투기과열지구로 지정된 단원구에 7,710호 규모의 신길2지구가 이미 공공주택지구 지정이 완료되어 2022년 분양을 목표로 사업 추진 중에 있는 상태이다. 2개 지구에 걸쳐 안산시 관내에서 향후 공급될 물량이 2만호에 이르는 상황으로 지금의 안산시에는 적극적인 주택공급 활성화 정책이 지속적으로 유지되어야 하는 시점이나 대규모 공공주택 공급 사업을 추진하고 있는 국토교통부의 통일성 없는 정책 발표로 인해 지역내 주택시장의 장기적인 혼란이 예상되는 실정이다.

둘째, 최근 입주가 이루어진 일부 공동주택의 실거래가 상승이 금번 지역·지구 지정에 결정적 요인이었던 것으로 판단되나 이는 일부 신축아파트에 국한된 현상이다.

안산은 15년전 고잔 신도시의 주택 공급이후 신규아파트의 공급이 거의 없다가 최근에 들어 신규아파트의 공급이 이루어지고 있는 상태로 상대적으로 선호도가 높은 신규아파트의 물량 부족과 해당 아파트단지 인근의 광역교통 시설 개선 효과가 반영되어 일부 특정 단지에 한해 거래가격이 상승하였던 것으로써, 이로 인한 과도한 주택 시장 규제 정책 발표는 관련 대출 규제 등으로 인한 서민들의 소규모 주택 마련 기회마저 박탈하는 결과로 이어지게 될 것이다.

셋째, 안산시의 개별주택가격 상승률이 지역·지구를 통해 특별히 관리해야 할 만큼 높지 않다는 점이다.

2020년 1월 1일 기준 개별주택가격을 검토해보더라도 전년대비 전국평균 상

승률이 4.33%, 경기도 평균상승률이 4.67%로 안산시의 4.74%의 상승률이 우려될 정도로 높은 편이 아닐뿐더러 이 또한 그동안 인근 시에 비해 상대적으로 저평가 되었던 안산시의 도시 가치가 반영되고 있는 것으로 해석함이 바람직할 것이다.

안산시는 지속가능한 도시 발전을 위해 국가 정책에 적극 협조하며 낙후된 도시의 재생을 위해 각고의 노력을 기울이고 있으나, 금번 조정대상지역 및 투기과열지구 지정으로 인해 지역내 주택 개발 사업이 지연되고 그로 인해 반월국가산업단지의 발전 동력인 생산인구의 타 지역 유출이 심각하게 우려된다. 이에 우리 안산시의회는 71만 안산시민의 목소리를 모아 금번 발표된 조정대상지역 및 투기과열지구 지정의 신속한 해제를 정부에 강력히 촉구하며 다음과 같이 결의한다.

하나, 정부는 안산시의 지역적 특성과 시민 정서를 고려하지 않고 획일적 기준에 의해 발표한 안산시 조정대상지역 및 투기과열지구 지정을 조속히 재검토하여 해제할 것을 강력히 촉구한다.

하나, 정부는 사회초년생·신혼부부·독거노인 등 주거취약 계층이 금번 대책으로 인해 오히려 피해를 보는 사례가 발생하지 않도록 신속한 보완 대책을 마련하여 시행하고 주택법에 규정되어 있는 조정대상지역 및 투기과열지구의 지정 요건에 지역적 특성과 형평성이 고려될 수 있는 개정안을 조속히 마련하여 시행할 것을 촉구한다.

하나, 안산시민의 대의 기관인 안산시의회는 국회 및 정부와 긴밀히 소통하여 안산시가 조정대상지역 및 투기과열지구에서 해제되도록 적극 노력할 것을 결의한다.

2020. 6.

**안산시의회 의원 일동**