

2019년 제 302 회
(2019년 2월 일)

의안
번호

2019-70653호

주택개발사업 · 도시환경정비사업 정비예정구역 해제 의견청취



양 주 시

주택개발사업 · 도시환경정비사업 정비예정구역 해제 의견청취

의 안
번 호

70653

제출연월일 : 2019년 2월 1일

제 출 자 : 양 주 시 장

1. 보고이유

- 부동산경기 침체 및 저성장 장기화, 지속적인 신규주택 공급 등으로 소유주 주도의 전면 철거형 재개발, 재건축사업의 추진이 불투명한 상황에서, 「도시 및 주거환경정비법」 따라, 법적 해제기한이 경과된 우리시 5개구역의 정비예정구역 해제와 관련하여 의회 의견을 청취하고자 함.

2. 근 거

- 「도시 및 주거환경정비법」 제20조(정비구역등의 해제)
 - ① 정비구역의 지정권자는 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비구역등을 해제 하여야 한다.
 - 1. 정비예정구역에 대하여 기본계획에서 정한 정비구역 지정 예정일 부터 3년이 되는 날까지 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장 또는 군수가 정비구역을 지정하지 아니하거나 구청장등이 정비구역의 지정을 신청하지 아니하는 경우
 - ④ 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 구청장등은 제3항에 따른 주민공람을 하는 경우에는 지방의회의 의견을 들어야 한다.

3. 정비예정구역 지정 개요

- 계획명 : 2020년 양주시 도시·주거환경정비기본계획
- 고시일 : 2011.5.20.(양주시 고시 제2011-88호)
- 정비예정구역 : 11개소/367,300㎡

사업단계 (정비구역 지정예정일)	정비면적(m²)	정비예정구역		일몰제 적용시점
	367,300	11개		
1단계 (고시일 후~2012년)	193,100	5개	덕정Ⅰ, 덕정Ⅱ, 덕정Ⅲ, 덕계Ⅲ, 산북Ⅰ	2015.02.01
2단계 (2013년~2016년)	150,500	5개	신산Ⅰ,신산Ⅱ,덕계Ⅰ, 덕계Ⅱ,덕계Ⅳ	2020.01.01
3단계 (2017년~2020년)	23,700	1개	덕계Ⅴ	2024.01.01

4. 정비예정구역 해제 계획

- 정비예정구역 5개소 해제(1단계 일몰제 대상)

(단위 : 개소, ㎡)

구 분			총 합 계	주택재개발 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	비 고
합 계	개소	기정	11	9	2	
		변경	6	5	1	감) 5
	면적	기정	367,300	310,900	56,400	
		변경	174,200	145,900	28,300	감) 193,100
덕계 도시	개소	기정	5	5	-	
		변경	4	4	-	감) 1
	면적	기정	143,000	143,000	-	
		변경	113,500	113,500	-	감) 29,500
덕정 도시	개소	기정	3	2	1	
		변경	0	0	0	감) 3
	면적	기정	145,300	117,200	28,100	
		변경	0	0	0	감) 145,300
산북 도시	개소	기정	1	1	-	
		변경	0	0	-	감) 1
	면적	기정	18,300	18,300	-	
		변경	0	0	-	감) 18,300

5. 추진경위

- 2018. 7. 12. 정비예정구역 변경(해제) 계획 최초 보고
- 2018. 7. 18. ~ 8. 18. 주민공람 실시(제출의견:없음)
- 2018. 7. 25. 제12차 의정협의회 심의
- 2018. 8. ~ 9. 법률 전부개정에 따른 추가 검토 실시
- 2018. 10. . 고문변호사 법률자문 실시
- 2018. 11. 19. 관원질의 실시(시→국토교통부)
- 2018. 12. 10. 관원질의 회신(국토교통부→시)
- 2018. 12. 14. 정비예정구역 변경(해제) 계획 (변경)보고
- 2018. 12. 18. ~ 2019. 1. 17. 주민공람 실시
- 2019. 1. 9. 제1차 의정협의회 심의

※ 세부추진현황 붙임 자료 참조

6. 향후 추진일정

- 2019. 2. : 의회의견 청취
- 2019. 2. : 도시계획위원회 심의
- 2019. 3. : 정비예정구역 해제(1단계 5개소)
- ※ 기본계획 재정비 또는 재수립 시 잔여 정비예정지구 해제 검토
- 2019. 3. : 도시재생활성화 지역 지정 추진
- 2019. 3. : 2035년 도시기본계획 및 도시관리계획 변경 반영

소관 담당관·과·소		도시발전과
입 안 자	담당관·과·소장 직위·성명	도시발전과장 조 민 형
	담당·팀장 직위·성명	도시재생팀장 이 동 섭
	담당자 성명(전화)	지방시설주사보 홍 기 준 (8082-5971)

□ **사업개요**

○ 정비예정구역 지정현황

(단위:m²)

사업단계 (정비구역 지정예정일)	정비면적 367,300	정비예정구역 11개		비 고
1단계 (고시일 후~2012년)	193,100	5개	덕정 I, 덕정 II, 덕정 III, 덕계 III, 산북 I	2020 양주시 도시·주거 환경정비 기본계획
2단계 (2013년~2016년)	150,500	5개	신산 I, 신산 II, 덕계 I, 덕계 II, 덕계 IV	
3단계 (2017년~2020년)	23,700	1개	덕계 V	

□ **그간 추진현황**

○ 2018. 7. 9. 정비예정구역 해제 계획 최초 보고

- 해제대상 : 정비예정구역 11개소/367,300m²(전체)

※ 구 도시정비법(법률 제11293호) 제4조의3 부칙12조 경과조치에 따라
2012.2.1일 이전 기본계획이 수립된 우리시의 경우 전체 정비예정구역에
대한 “정비구역 지정 예정일” 이 법 시행일인 2012. 2. 1일로 3년이
경과되어 일몰제 적용대상으로 판단

○ 2018. 7. ~ 8. : 정비예정구역 해제(안) 주민공람 실시(30일 이상)

- 공람기간 : 2018. 7. 18. ~ 8. 18.

- 제출의견 : 없음

○ 2018. 7. 25. 제12차 의정협의회 심의 실시

- 심의대상 : 정비예정구역 11개소 해제

- 심의결과 : 본회의 상정

○ 2018. 8. ~ 9. 도시정비법 전부개정에 따른 추가 법률 검토

- 검토내용 : 전부개정된 법령에 구 도시정비법(법률 제11293호) 부칙 12조
경과조치 삭제에 따라 단계별 정비예정구역에 대한 “정비구역
지정 예정일” 재검토 필요(일몰제 적용대상 여부)

○ 2018. 10. . 고문변호사 법률자문 실시

- 자문내용 : 단계별 정비예정구역에 대한 “정비구역 지정 예정일” 적용방법
(일몰제 적용대상 여부 검토)

- 자문결과 :
 - 정재봉/이주형 변호사 : 1단계만 일몰제 적용대상
 - 백강수/김명중 변호사 : 1단계·2단계·3단계 전부 일몰제 적용대상
- 2018. 11. 19. 고문변호사 의견 대립에 따른 관원질의(시→국토교통부)
 - 질의내용 : 단계별 정비예정구역에 대한 “정비구역 지정 예정일” 적용방법
- 2018. 12. 10. 관원질의 회신(국토교통부→시)
 - 회신내용 : 일몰제 적용 해제대상 5개소(1단계)
 - ※ 구 도시정비법 제4조의3 부칙 제12조의 경과조치는 개정규정 적용시 정비구역 지정 신청을 위한 3년의 기간을 보장받지 못하는 경우에 대한 보호차원으로 마련, 정비구역 지정 예정일이 2012.2.1.일 이전인 경우만 적용 2, 3단계 적용 시 기본계획보다 정비구역 지정 예정일이 앞서 불가
 - 1단계 정비구역 지정 예정일은 2012.2.1.일(일몰제 적용대상)
 - 2·3단계 정비구역 지정 예정일은 기본계획에 의함(일몰제 적용시기 미도래)

- 2018. 12. 14. 정비예정구역 해제 계획 (변경)보고(국토교통부 회신반영)

구분	최 초	변 경
해제대상	11개소(1단계,2단계,3단계)	5개소(1단계)
해제사유	일몰제 적용	일몰제 적용
근거법률	도시및주거환경정비법 제20조제1항제1호	

- 2018. 12. 18. ~ 2019. 1. 17. 주민공람 실시
- 2019. 1. 9. 제1차 의정협의회 심의

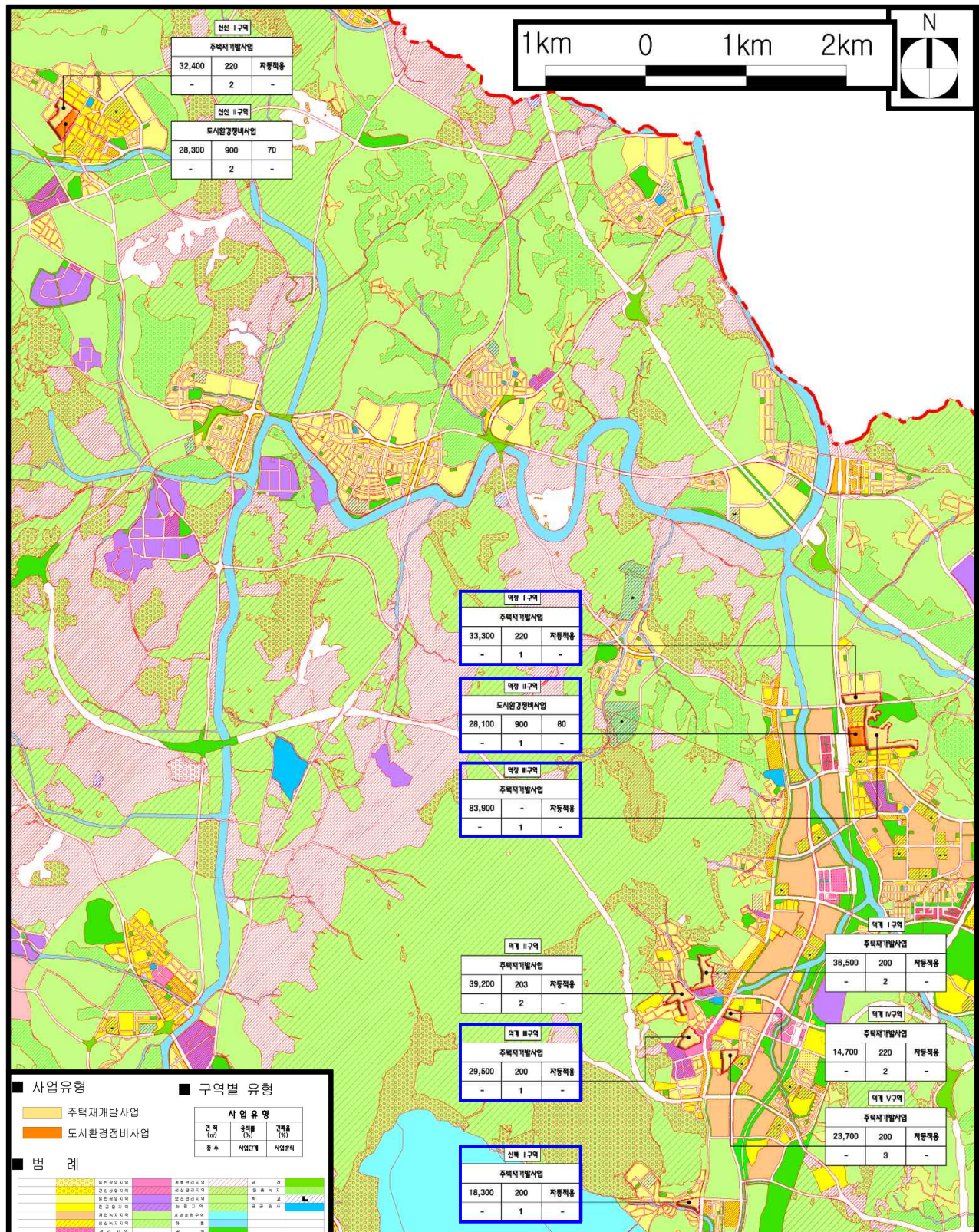
□ 향후계획

- 2019. 2. : 의회의견 청취
- 2019. 2. : 도시계획위원회 심의
- 2019. 3. : 정비예정구역 해제(1단계 5개소)
 - ※ 기본계획 재정비 또는 재수립 시 잔여 정비예정지구 해제 검토
- 2019. 3. : 도시재생활성화 지역 지정 추진
- 2019. 3. : 2035년 도시기본계획 및 도시관리계획 변경 반영

붙임 2

정비예정구역 지정현황 및 해제 세부내역

○ 정비예정구역 총괄도(해제대상)



○ 정비예정구역 변경(해제)

(단위: m², 개)

구 분			총 합 계	주택재개발 사업예정구역	도시환경정비 사업예정구역	증 감
합 계	개소	기정	11	9	2	감)5
		변경	6	5	1	
	면적	기정	367,300	310,900	56,400	감)193,100
		변경	174,200	145,900	28,300	
신산 도시	개소	기정	2	1	1	-
		변경	2	1	1	
	면적	기정	60,700	32,400	28,300	-
		변경	60,700	32,400	28,300	
덕계 도시	개소	기정	5	5	-	감)1
		변경	4	4	-	
	면적	기정	143,000	143,000	-	감)29,500
		변경	113,500	113,500	-	
덕정 도시	개소	기정	3	2	1	감)3
		변경	0	0	0	
	면적	기정	145,300	117,200	28,100	감)145,300
		변경	0	0	0	
산북 도시	개소	기정	1	1	-	감)1
		변경	0	0	-	
	면적	기정	18,300	18,300	-	감)18,300
		변경	0	0	-	

○ 일몰제 적용대상 해제 구역(1단계 5개소)

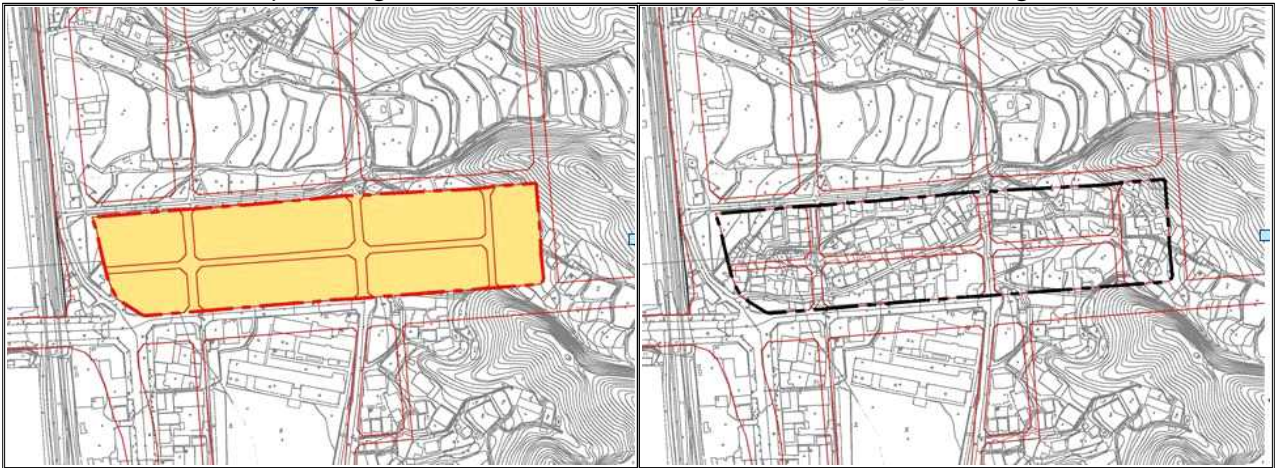
가. 덕정 I 구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제)

(천m², %)

구분	구역명	사업유형	위 치	면적	계획 용적률	최대허용 용적률	정비계획 수립시기	비고
해제	덕정 I	주택 재개발	덕정동 103-20번지 일원	33.3	220	250	1단계	

기 정

변 경



나. 덕정 II 구역 도시환경정비사업 정비예정구역(해제)

(천m², %)

구분	구역명	사업유형	위 치	면적	계획 용적률	최대허용 용적률	정비계획 수립시기	비고
해제	덕정 II	도시환경 정비	덕정동 133-22번지 일원	28.1	900	1,100	1단계	

기 정

변 경



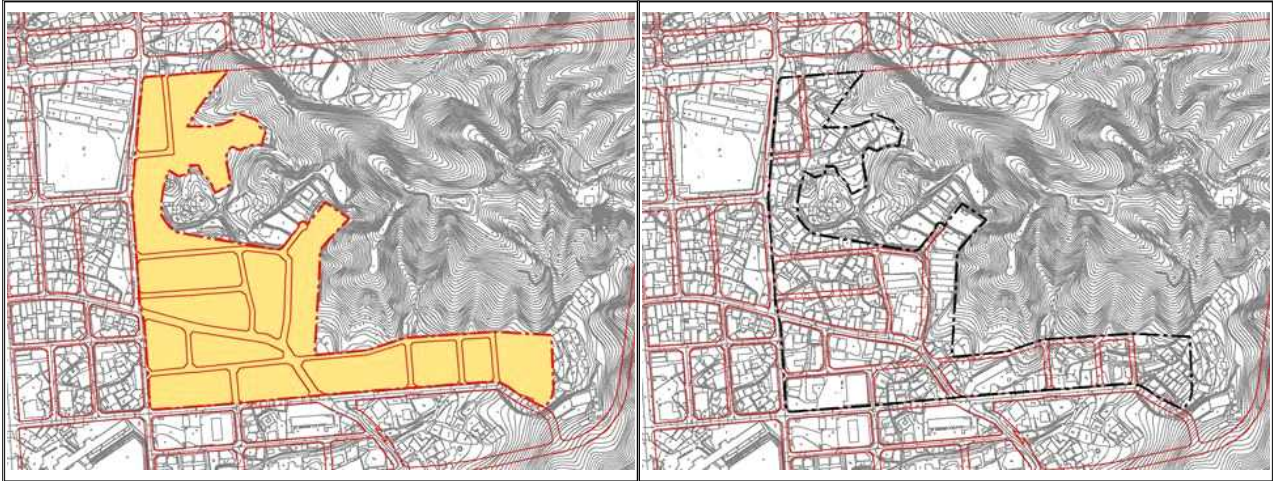
다. 덕정Ⅲ구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제)

(천㎡, %)

구분	구역명	사업유형	위 치	면적	계획 용적률	최대허용 용적률	정비계획 수립시기	비고
해제	덕정Ⅲ	주택 재개발	덕정동 140-1번지 일원	83.9	-	-	1단계	

기 정

변 경



라. 덕계Ⅲ구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제)

(천㎡, %)

구분	구역명	사업유형	위 치	면적	계획 용적률	최대허용 용적률	정비계획 수립시기	비고
해제	덕계Ⅲ	주택 재개발	덕계동 682-5번지 일원	29.5	200	230	1단계	

기 정

변 경



마. 산북 I 구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제)

(천㎡, %)

구분	구역명	사업유형	위 치	면적	계획 용적률	최대허용 용적률	정비계획 수립시기	비고
해제	산북 I	주택 재개발	산북동 371-3번지 일원	18.3	200	230	1단계	

기 정

변 경



○ 일몰제 미도래 구역 6개소

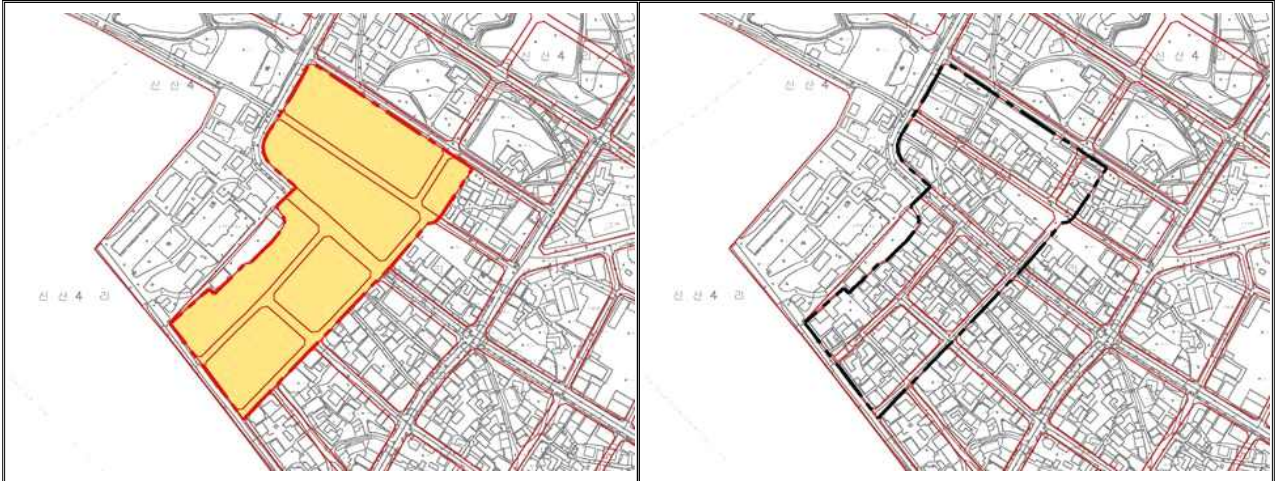
가. 신산Ⅰ구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제 예정)

(천㎡, %)

구분	구역명	사업유형	위 치	면적	계획 용적률	최대허용 용적률	정비계획 수립시기	비 고
해제	신산Ⅰ	주택 재개발	남면 신산리 285-75번지 일원	32.4	220	250	2단계	

기 정

변 경



나. 신산Ⅱ구역 도시환경정비사업 정비예정구역(해제예정)

(천㎡, %)

구분	구역명	사업유형	위 치	면적	계획 용적률	최대허용 용적률	정비계획 수립시기	비고
해제	신산Ⅱ	도시환경 정비	남면 신산리 285-129번지 일원	28.3	900	1,100	2단계	

기 정

변 경



다. 덕계 I 구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제예정)

(천m², %)

구분	구역명	사업유형	위 치	면적	계획 용적률	최대허용 용적률	정비계획 수립시기	비고
해제	덕계 I	주택 재개발	덕계동 614-29번지 일원	35.9	200	230	2단계	

기 정

변 경



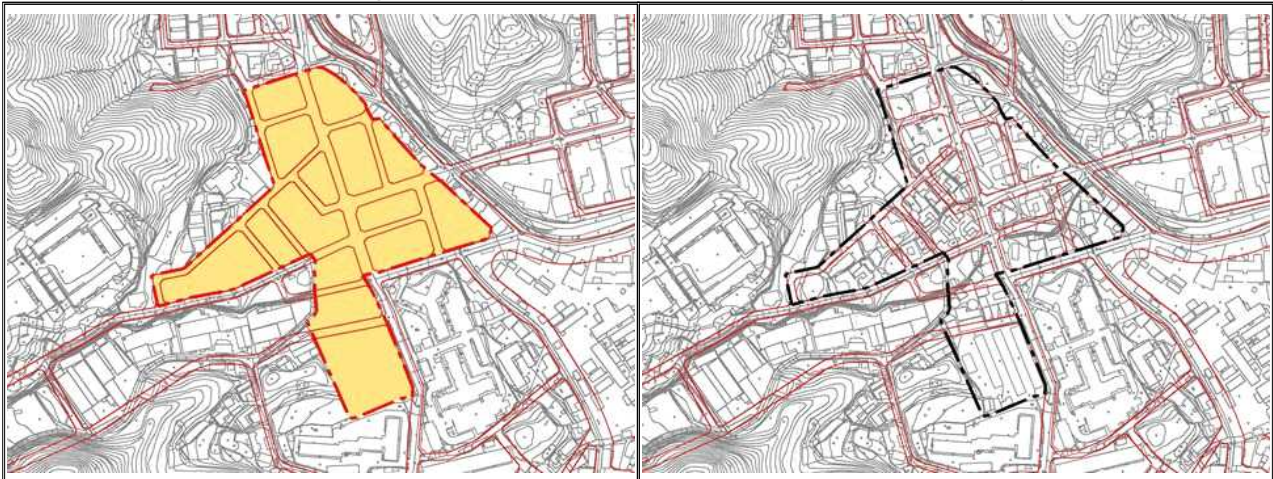
라. 덕계 II 구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제예정)

(천m², %)

구분	구역명	사업유형	위 치	면적	계획 용적률	최대허용 용적률	정비계획 수립시기	비 고
해제	덕계 II	주택 재개발	덕계동 634번지 일원	39.2	203	233	2단계	

기 정

변 경



마. 덕계Ⅳ구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제예정)

(천㎡, %)

구분	구역명	사업유형	위 치	면적	계획 용적률	최대허용 용적률	정비계획 수립시기	비고
해제	덕계Ⅳ	주택 재개발	덕계동 452-1번지 일원	14.7	220	250	2단계	

기 정

변 경



)

바. 덕계Ⅴ구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제예정)

(천㎡, %)

구분	구역명	사업유형	위 치	면적	계획 용적률	최대허용 용적률	정비계획 수립시기	비고
해제	덕계Ⅴ	주택 재개발	덕계동 411-96번지 일원	23.7	200	230	3단계	

기 정

변 경

