

2019년 제 302 회
(2019년 2월 일)

의안
번호

2019-70653호

주택개발사업 · 도시환경정비사업 정비예정구역 해제 의견청취



양 주 시

주택개발사업 · 도시환경정비사업 정비예정구역 해제 의견청취

의안
번호

70653

제출연월일 : 2019년 2월 1일

제출자 : 양주시장

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. 근거

- 「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(㎡)	정비예정구역		일몰제 적용시점
		11개		
1단계 (고시일 후~2012년)	193,100	5개	덕정 I, 덕정 II, 덕정 III, 덕계 III, 산북 I	2015.02.01
2단계 (2013년~2016년)	150,500	5개	신산 I, 신산 II, 덕계 I, 덕계 II, 덕계 IV	2020.01.01
3단계 (2017년~2020년)	23,700	1개	덕계 V	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 조민형
	담당·팀장 직위·성명	도시재생팀장 이동섭
	담당자 성명(전화)	지방시설주사보 홍기준 (8082-5971)

□ **사업개요**

○ 정비예정구역 지정현황 (단위:m²)

사업단계 (정비구역 지정예정일)	정비면적	정비예정구역		비 고
	367,300	11개		
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

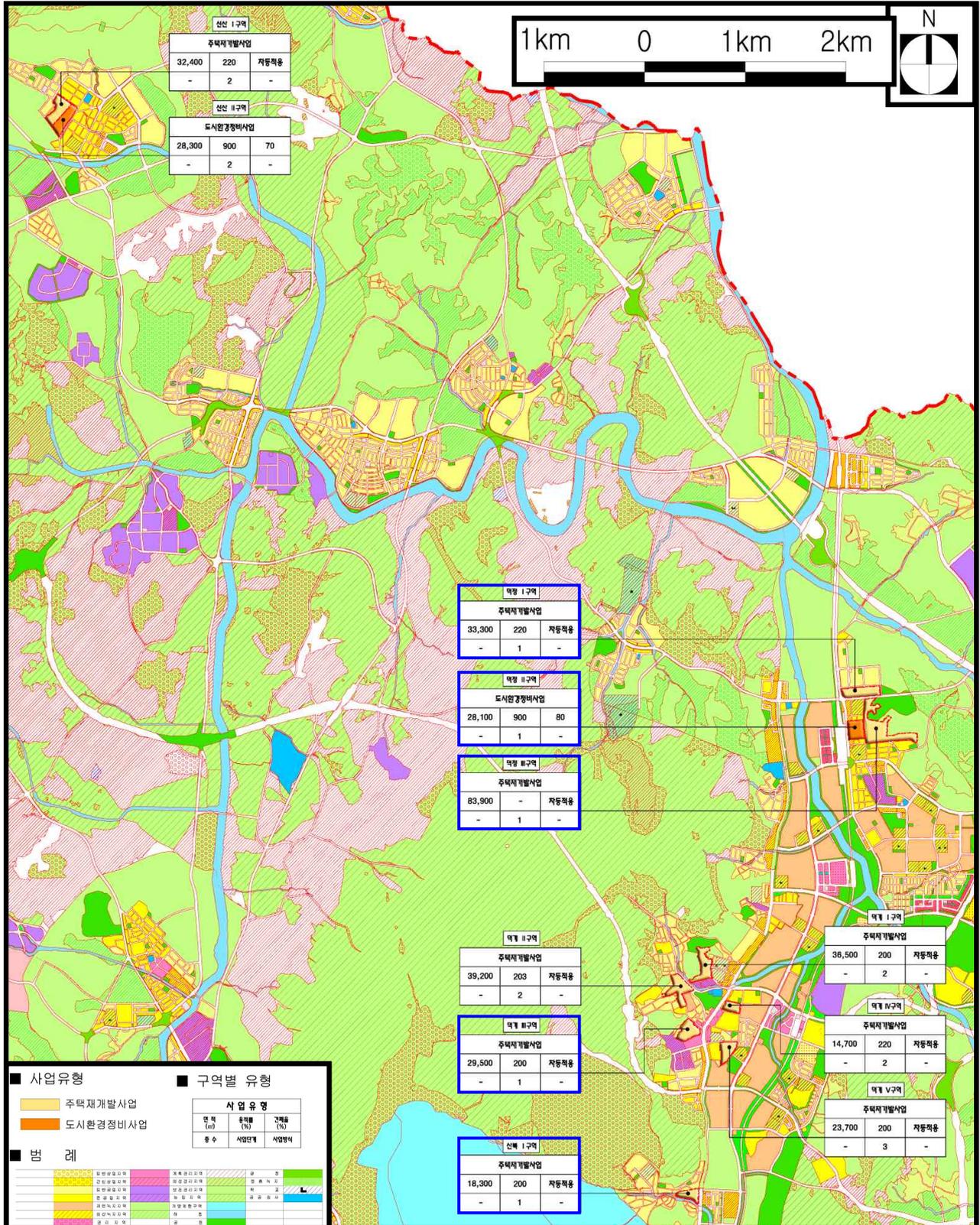
□ 향후계획

- 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)

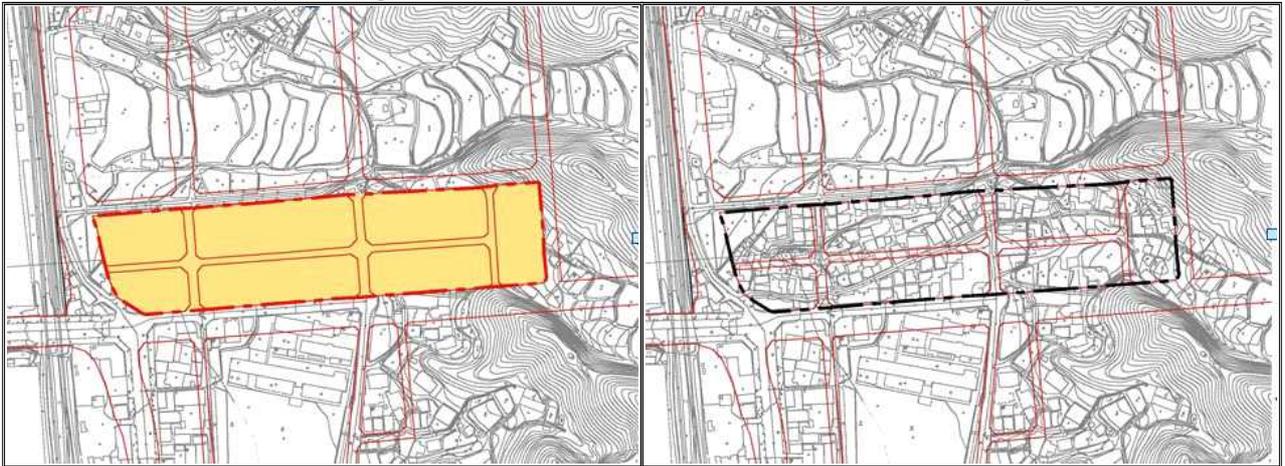
가. 덕정 I 구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제)

(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



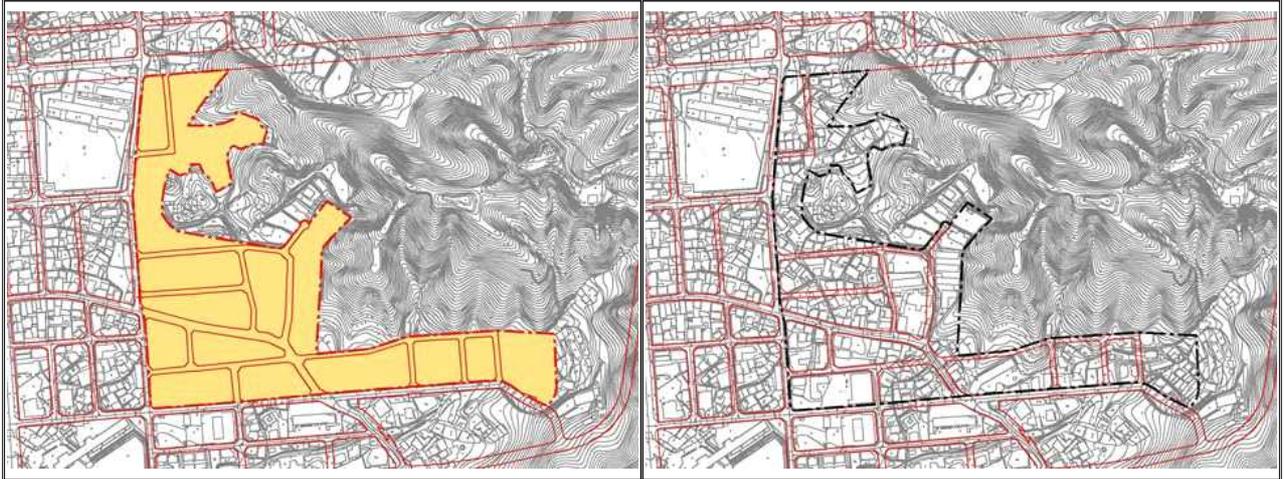
다. 덕정Ⅲ구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제)

(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. 신산 I 구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제 예정)

(천㎡, %)

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

기 정

변 경



나. 신산 II 구역 도시환경정비사업 정비예정구역(해제예정)

(천㎡, %)

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

기 정

변 경



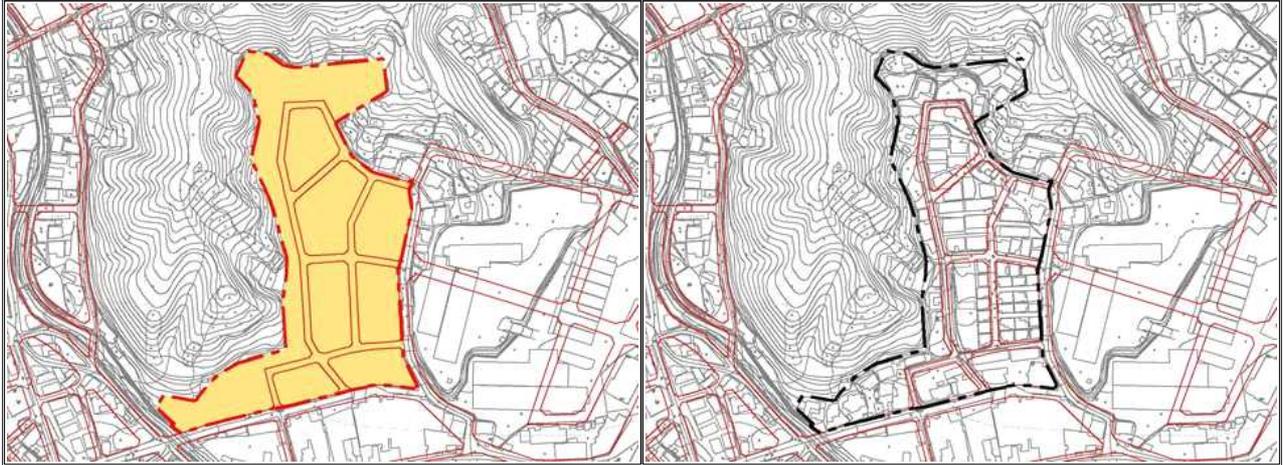
다. 덕계 I 구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제예정)

(천㎡, %)

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



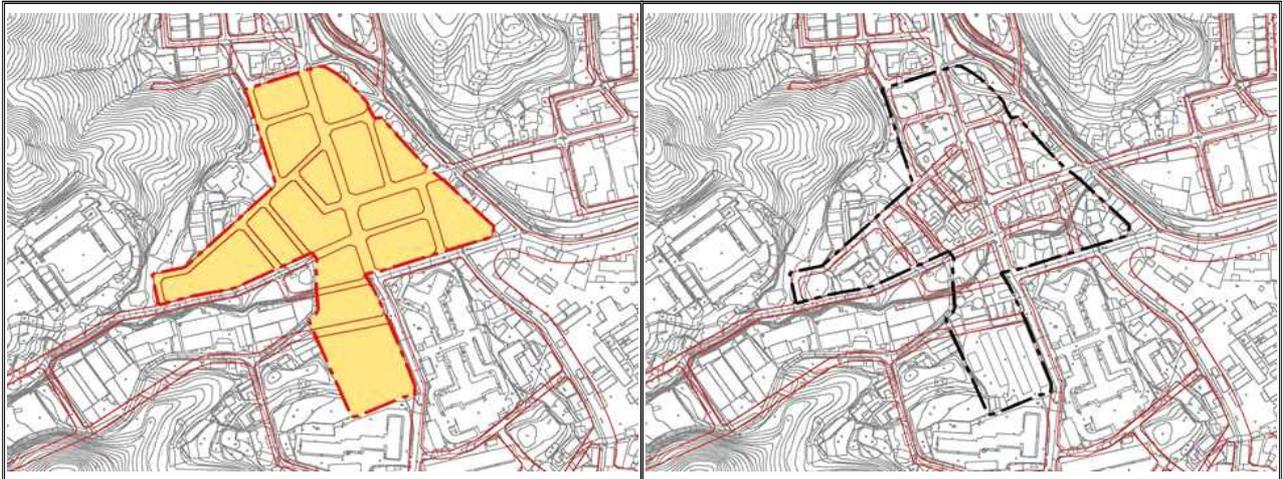
라. 덕계 II 구역 주택재개발사업 정비예정구역(해제예정)

(천㎡, %)

구분	구역명	사업유형	위 치	면적	계획 용적률	최대허용 용적률	정비계획 수립시기	비고
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

