

2023. 9. 11(월). 10:00
제297회 임시회 제1차 도시교통위원회

검 토 보 고 서

〈 안건명 〉

지금·도농 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경
의 건 청 취 안

도시교통위원회
전 문 위 원

지금·도농 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 의 건 청 취 안 검 토 보 고 서

1. 제안경위

본 의견청취안은 2023년 8월 30일 남양주시장으로부터 제출되어 「남양주시의회 회의 규칙」 제21조에 따라 2023년 8월 30일 의장으로 부터 도시교통위원회로 회부된 안건임.

2. 제안이유

지금·도농 재정비촉진지구 내 촉진구역(3구역)을 추가 신설하고 토지 이용 및 기반시설 계획 등을 체계적이고 효율적으로 수립하고자 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획을 변경하는 사항으로 관계규정에 따라 시의회 의견을 청취하고자 함.

3. 관계법령

- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제4조제3항(재정비촉진지구 지정의 신청 등)
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항(재정비촉진계획 수립 또는 변경)

4. 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경(안) 주요내용

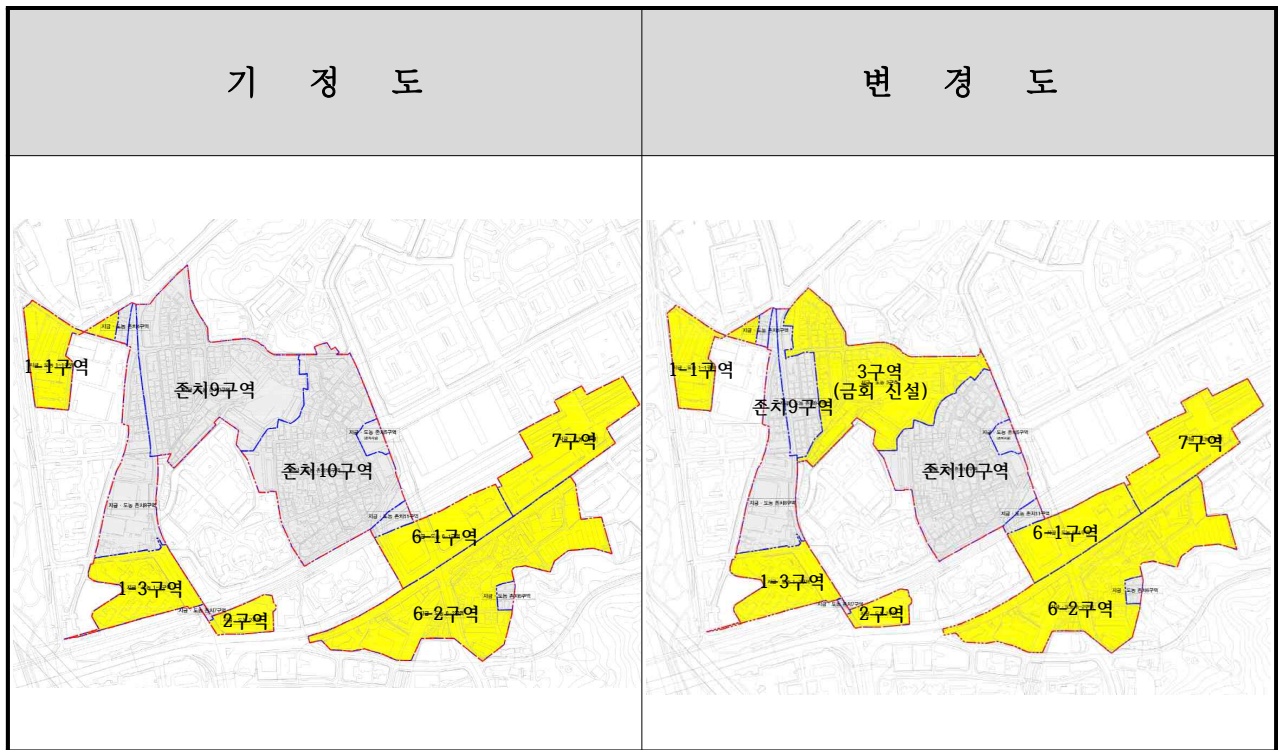
○ 지금·도농 재정비촉진지구 현황

- 위 치 : 남양주시 다산동 일원
- 지구면적 : 326,232.4㎡
- 세 대 수 : 5,741세대(14,936인)
- 추진현황(3구역 관련)
 - 2008. 6. 2. : 지금·도농 재정비촉진지구 지정·고시
 - 2011. 5. 23. : 지금·도농 재정비촉진계획 결정·고시(최초)
 - 2013. 1. 10. : 지금·도농 재정비촉진계획 변경(5차) 결정·고시
 - * 재정비촉진구역(3구역, 65,354㎡) → 존치관리9구역
 - 2013. 12. 5. : 지금·도농 재정비촉진계획 변경(6차) 결정·고시
 - * 재정비촉진구역(5구역, 66,676㎡) → 존치관리10구역
 - 2022. 7. 7. : 지금·도농 재정비촉진계획 변경(23차) 결정·고시

○ 재정비촉진계획 변경 주요내용

- 지구면적 : 기정) 326,232.4㎡ ⇒ 변경) 324,504.5㎡ (1,727.9㎡ 감)
 - * 사유 : 도농 근린공원 편입토지 제척 등
- 세 대 수 : 기정) 5,741세대 ⇒ 변경) 6,056세대 (315세대 증)
- 인 구 수 : 기정) 14,936인 ⇒ 변경) 15,723인 (787인 증)
- 촉진구역 : 기정) 6개소 ⇒ 변경) 7개소 (1개 구역 증)
 - * 사유 : 존치관리구역(9, 10구역 일부) → 촉진구역(3구역) 지정

※ 재정비촉진구역 및 존치구역 결정도



○ 신설 촉진구역(3구역) 주요내용

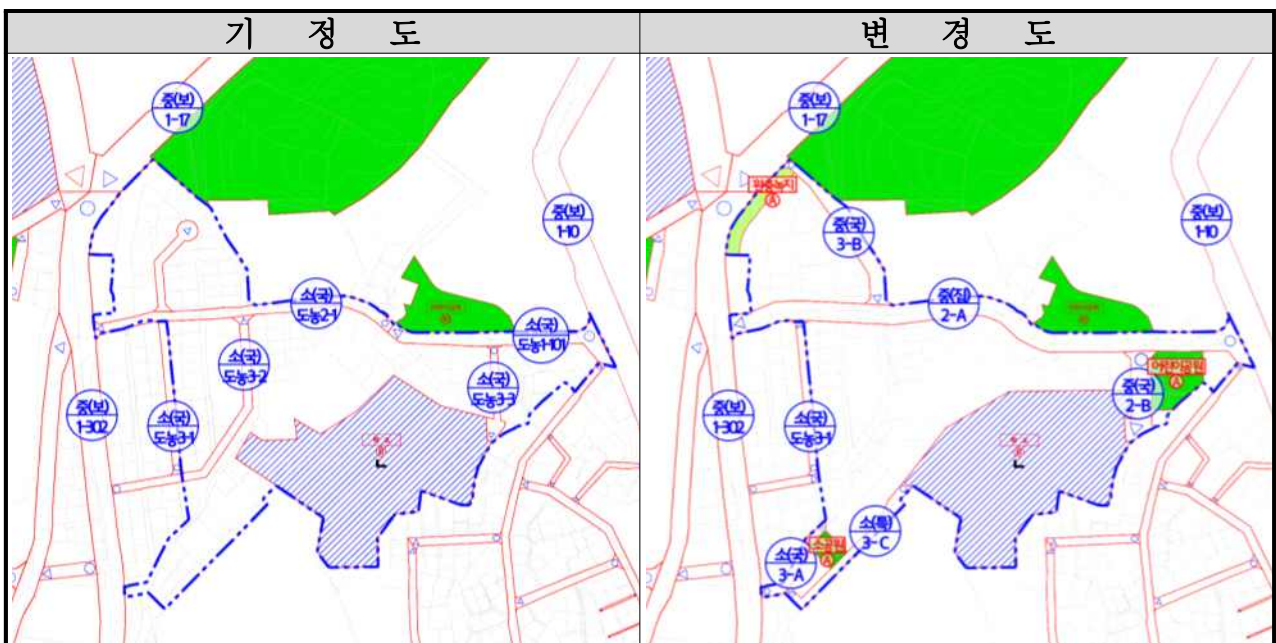
- 토지이용계획(안)

구분			면적	구성비	토지이용계획도
합 계			55,449㎡	100%	
기반시설	도 로		8,775㎡	15.8%	
	보행자도로		917㎡	1.7%	
	공 원		1,967㎡	3.5%	
	녹 지		810㎡	1.5%	
	학 교		14,536㎡	26.2%	
	소 계		27,005㎡	48.7%	
택지	공동주택		26,364㎡	47.6%	
	종교용지		971㎡	1.7%	
	어린이집		801㎡	1.4%	
	마을회관		308㎡	0.6%	
	소 계		28,444㎡	51.3%	

- 도시계획시설 계획(안)

구분	시설명	규모		기능	변경내용 및 사유
		폭원	연장		
도로	기정 소로 도농 2-1	8m	299m	국지	• 폭원확장 및 연장증가 - B : 8m→15~17m (증 7~9m) - L : 299m→403m (증 104m)
	변경 중로 2-A	15~17m	403m	집산	
	기정 소로 도농 3-3	6m	75m	국지	• 폭원확장 - B : 6m→15m (증 9m) - L : 75m→72m (감 3m)
	변경 중로 2-B	15m	72m	국지	
	신설 중로 3-B	6~12m	135m	집산	• 노선 신설 - B : 0m→6~12m (증 6~12m) - L : 0m→135m (증 135m)
	폐지 소로 도농 1-101	10m	160m	국지	• 폐지 - B : 10m→0m (감 10m) - L : 160m→0m (감 160m)
	기정 소로 도농 3-1	6m	200m	국지	• 선형변경 - B : 변경없음 - L : 200m→119m (감 81m)
	변경 소로 도농 3-1	6m	119m	국지	
	기정 소로 도농 3-2	6m	205m	국지	• 선형변경 - B : 변경없음 - L : 205m→55m (감 150m)
	변경 소로 도농 3-2	6m	55m	국지	
	신설 소로 3-A	6~8m	76m	국지	• 노유자·종교시설 등 접근성 고려 도로 신설 - B : 0m→6~8m (증 6~8m) - L : 0m→76m (증 76m)
	신설 소로 3-C	6~12m	138m	특수	• 미금초 통학 안전 고려 보행자전용도로 신설 - B : 0m→6~12m (증 6~12m) - L : 0m→138m (증 138m)
녹지	신설 완충녹지A	810㎡		-	• 도로변 매연, 소음 등을 방지하여 쾌적한 주거환경 조성을 위한 녹지신설
공원	신설 어린이공원A	1,540㎡		-	• 지역주민의 휴식·정서함양 도모 및 미금초 주변 양호한 교육환경 조성을 위하여 신설
	신설 소공원A	427㎡		-	• 지역주민의 휴식공간을 제공을 위한 소공원 신설
학교	기정 초등학교6	14,485㎡		-	• 학교시설 정형화에 따른 변경
	변경 초등학교6	14,536㎡		-	- 면적 : 14,485㎡ → 14,536㎡ (증 51.0㎡)

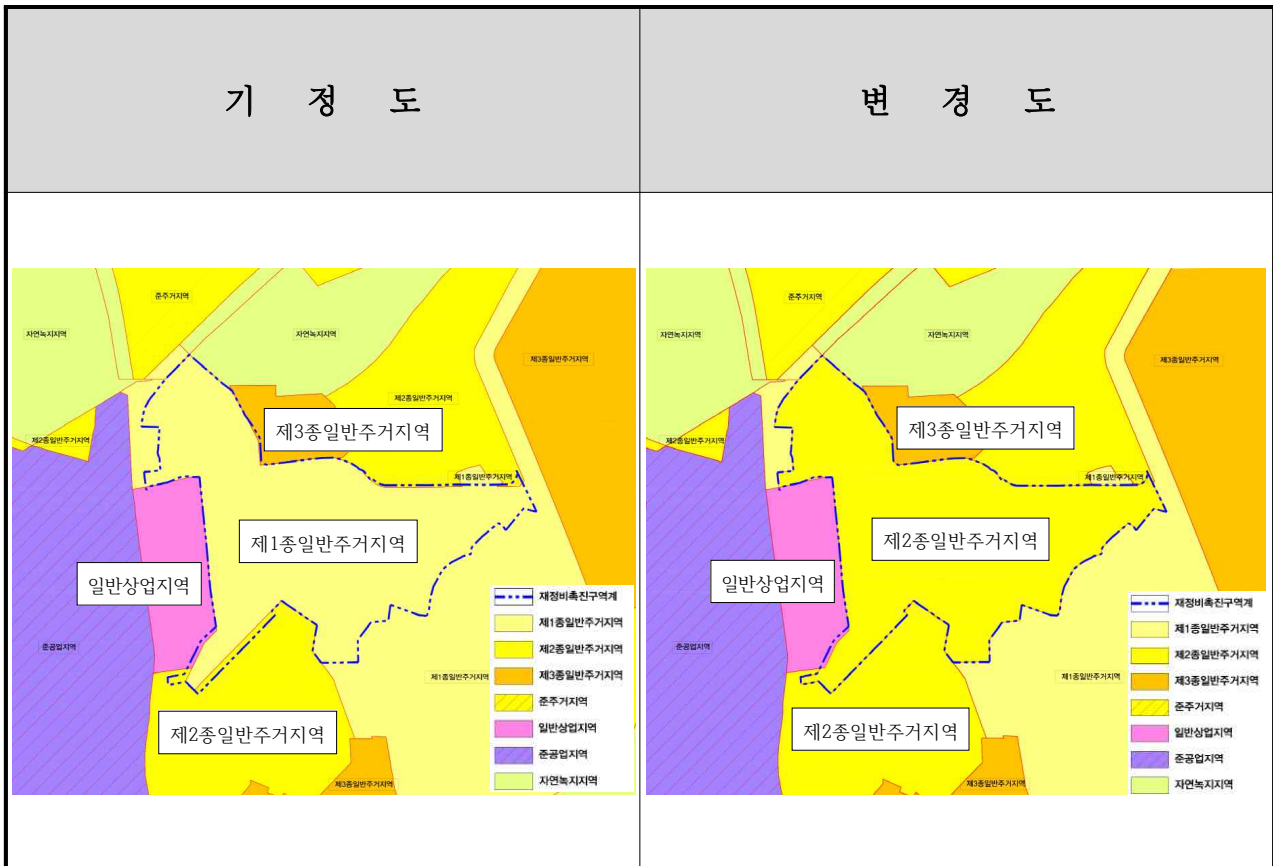
• 도시계획시설 결정도



- 용도지역 계획(안)

구 분		면적 (㎡)			구성비 (%)	변경 사유
		기 정	변 경	증감		
합 계		55,449.1	55,449.1	-	100.0	
주거 지역	소 계	55,241.1	55,241.1	-	99.6	재정비촉진사업 (3구역)을 위한 용도지역 변경
	제1종일반주거지역	53,987.1	-	감 53,987.1	-	
	제2종일반주거지역	1,159.0	55,241.1	증 54,082.1	99.6	
	제3종일반주거지역	95.0	-	감 95.0	-	
상업 지역	소 계	208.0	208.0	-	0.4	
	일반상업지역	208.0	208.0	-	-	

• 용도지역 결정도

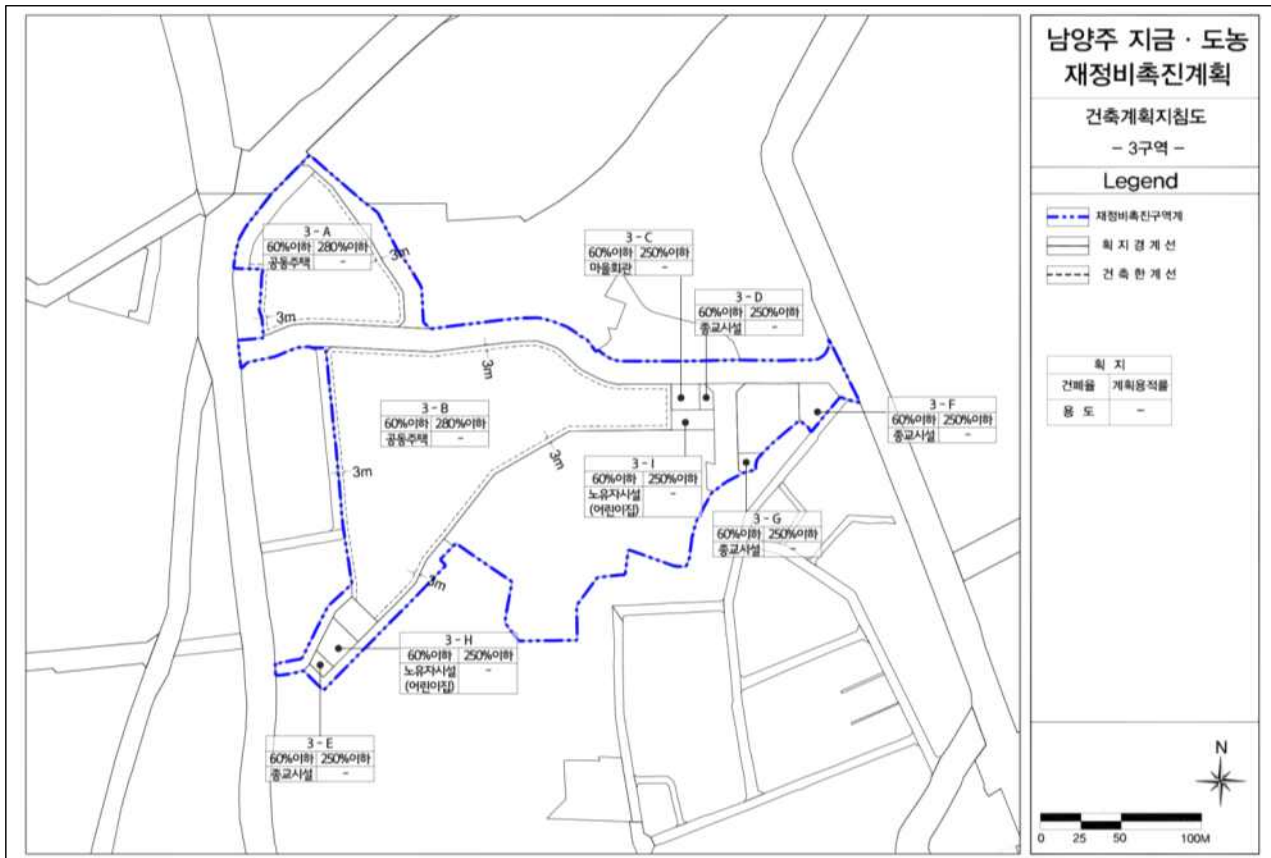


- 건축시설계획(안)

결정 구분	구분		가구 또는 획지		위치	주 된 용 도	건폐율 (%)	용적률 (%)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				
신규	3구역	55,449.1	3-A	6,686.0	다산동 4338-28 일원	공동주택	60	280
			3-B	19,678.0	다산동 4298-1 일원	공동주택	60	280
			3-C	308.0	다산동 4029-37일원	마을회관	60	250
			3-D	133.0	다산동 4026-16일원	종교용지	60	250
			3-E	132.0	다산동 4296-62일원	종교용지	60	250
			3-F	558.0	다산동 4025-27일원	종교용지	60	250
			3-G	148.0	다산동 4029-34일원	종교용지	60	250
			3-H	439.0	다산동 4296-63일원	노유자시설(어린이집)	60	250
			3-I	362.0	다산동 4029-20일원	노유자시설(어린이집)	60	250

주택의 규모 및 규모별 건설비율	• 주택 규모 및 건설비율																																														
	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">합계</th><th colspan="5">분양 (㎡)</th><th colspan="5">임대 (㎡)</th></tr><tr><th>소계</th><th>40 이하</th><th>60 이하</th><th>85 이하</th><th>85 초과</th><th>소계</th><th>40 이하</th><th>60 이하</th><th>85 이하</th><th>85 초과</th></tr><tr><td>세대수(세대)</td><td>794</td><td>740</td><td>-</td><td>494</td><td>246</td><td>-</td><td>54</td><td>46</td><td>8</td><td>-</td><td>-</td></tr><tr><td>비율(%)</td><td>100.0</td><td>93.2</td><td>-</td><td>62.2</td><td>31.0</td><td>-</td><td>6.8</td><td>5.8</td><td>1.0</td><td>-</td><td>-</td></tr></table>	구분	합계	분양 (㎡)					임대 (㎡)					소계	40 이하	60 이하	85 이하	85 초과	소계	40 이하	60 이하	85 이하	85 초과	세대수(세대)	794	740	-	494	246	-	54	46	8	-	-	비율(%)	100.0	93.2	-	62.2	31.0	-	6.8	5.8	1.0	-	-
	구분			합계	분양 (㎡)					임대 (㎡)																																					
		소계	40 이하		60 이하	85 이하	85 초과	소계	40 이하	60 이하	85 이하	85 초과																																			
	세대수(세대)	794	740	-	494	246	-	54	46	8	-	-																																			
비율(%)	100.0	93.2	-	62.2	31.0	-	6.8	5.8	1.0	-	-																																				
• 임대주택 건립비율																																															
- 「남양주시 정비사업 임대주택 건설비율 고시」(남고 제2020-397호) : 전체 세대수의 5% 이상																																															
- 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제31조에 따른 임대주택 공급																																															
건축물의 건축선에 관한 계획	• 건축법, 주택법 등 관련법규에 의함 • 지금·도농지구 재정비촉진계획 건축계획 시행지침에 따름																																														

• 건축계획지침도



4. 그간 추진 사항

- 2022. 12. 29. : 재정비촉진계획 변경 수립 요청
*신설 촉진구역(3구역) 내 토지등소유자 445명 중 342명(약77%) 동의서 제출
- 2023. 1. ~ 7. : 관계기관(부서) 협의 완료
- 2023. 7. 27. ~ 8. 16. : 주민 공람 (장소 : 도시재생과, 다산 행정복지센터)

5. 향후 추진계획

- 2023. 9. : 공청회 개최
- 2023. 10. : 경관위원회, 도시계획위원회 심의
- 2023. 11. : 지금·도농 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 고시

6. 검토의견

- 본 의견청취안은 지금·도농 재정비촉진지구 내 촉진구역(3구역)을 추가 신설하고 토지이용 및 기반시설 계획 등을 체계적이고 효율적으로 수립하고자 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획을 변경하는 사항으로,
- 신설 촉진구역(3구역)은 지난 2022.12.29. 토지등소유자 445명 중 342명(약77%)이 동의서를 첨부하여 재정비촉진계획 변경 수립을 요청하여 2023.1월~7월까지 관계기관(부서) 협의를 완료하고, 지난 7.27~8.16까지 주민공람 실시하는 등 행정절차가 순조롭게 진행되는 등 변경에 따른 특별한 문제점은 없을 것으로 판단됨.

2023년 9월 5일

도시교통전문위원 윤선기

□ 도시재정비 촉진을 위한 특별법

제4조(재정비촉진지구 지정의 신청 등) ① 시장〔「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 시장(이하 “대도시 시장”이라 한다)에 대하여는 재정비촉진사업이 필요하다고 인정되는 지역이 그 관할지역 및 다른 시·군·구에 걸쳐 있는 경우로 한정한다. 이하 제3항, 제5조제3항, 제9조제1항·제3항 및 제12조에서 같다〕·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 재정비촉진지구의 지정을 신청할 수 있다. 재정비촉진지구를 변경하려는 경우에도 또한 같다. <개정 2013. 7. 16., 2021. 1. 12.>

② 제1항에 따라 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 자는 다음 각 호의 서류 및 도면(변경의 경우에는 변경하려는 사항에 한정한다)을 첨부하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 제출하여야 한다.

1. 재정비촉진지구의 명칭·위치 및 면적
2. 재정비촉진지구의 지정 목적
3. 재정비촉진지구의 현황(인구, 주택 수, 용적률, 세입자 현황 등)
4. 재정비촉진지구 개발의 기본 방향
5. 재정비촉진지구에서 시행 중인 재정비촉진사업의 현황
6. 개략적인 기반시설 설치에 관한 사항
7. 부동산 투기에 대한 대책
8. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 재정비촉진지구의 지정 또는 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회를 열고, 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하며, 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구

청장이 재정비촉진지구의 지정 또는 변경 신청서를 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 그 의견을 첨부하여 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경을 신청하려는 경우에는 주민설명회, 주민 공람 및 지방의회의 의견 청취 절차를 거치지 아니할 수 있다. <개정 2012. 2. 1.>

제9조(재정비촉진계획의 수립) ① 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 포함한 재정비촉진계획을 수립하여 특별시장·광역시장 또는 도지사에게 결정을 신청하여야 한다. 이 경우 재정비촉진지구가 둘 이상의 시·군·구의 관할지역에 걸쳐 있는 경우에는 관할 시장·군수·구청장이 공동으로 이를 수립한다.

1. 위치, 면적, 개발기간 등 재정비촉진계획의 개요
2. 토지 이용에 관한 계획
3. 인구·주택 수용계획
4. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획
5. 공원·녹지 조성 및 환경보전 계획
6. 교통계획
7. 경관계획
8. 재정비촉진구역 지정에 관한 다음 각 목의 사항

가. 재정비촉진구역의 경계

나. 개별법에 따라 시행할 수 있는 재정비촉진사업의 종류

다. 존치지역에 관한 사항. 세분하여 관리할 필요가 있는 경우 아래의 유형으로 구분할 수 있다.

1) 존치정비구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에는 해당하지 아니하나 시간의 경과 등 여건의 변화에 따라 재정비촉진사업 요건에 해당할 수 있거나 재정비촉진사업의 필요성이 높아질 수 있는 구역

2) 존치관리구역: 재정비촉진구역의 지정 요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역

라. 우선사업구역의 지정에 관한 사항(필요한 경우만 해당한다) 등

9. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획(필요한 경우만 해당한다)

10. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이 등에 관한 건축계획

11. 기반시설의 비용분담계획

12. 기반시설의 민간투자사업에 관한 계획(필요한 경우만 해당한다)

13. 임대주택 건설 등 재정비촉진지구에 거주하는 세입자 및 소규모의 주택 또는 토지의 소유자(이하 “세입자등”이라 한다)의 주거대책

13의2. 재정비촉진사업 시행기간 동안의 범죄예방대책

14. 제30조제5항에 따른 순환개발 방식의 시행을 위한 사항(필요한 경우만 해당한다)

15. 단계적 사업 추진에 관한 사항

16. 상가의 분포 및 수용계획

17. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에도 불구하고 시·군·구 간의 협의가 어려운 경우나 제5조제3항에 따라 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별시장·광역시장 또는 도지사가 직접 재정비촉진계획을 수립할 수 있으며, 같은 조 제4항에 따라 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진지구를 지정한 경우에는 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장이 직접 재정비촉진계획을 수립한다. 이 경우 특별시장·광역시장 또는 도지사는 제3항의 절차를 거치거나 시장·군수·구청장으로 하여금 같은 항의 절차를 거치도록 하여야 하며, 특별자치시장, 특별자치도지사 또는 대도시 시장은 같은 항의 절차를 거쳐야 한다. <개정 2013. 7. 16.>

③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견

을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견 제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 제3항에 따른 재정비촉진계획의 수립 및 변경을 하는 경우에는 시·도 또는 대도시 조례로 정하는 바에 따라 주민의 동의를 받는 절차를 거칠 수 있다. <신설 2012. 2. 1.>

⑤ 시·도지사 또는 대도시 시장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 재정비촉진계획 수립의 모든 과정을 총괄 진행·조정하게 하기 위하여 도시계획·도시설계·건축 등 분야의 전문가를 총괄계획가로 위촉할 수 있다. <개정 2012. 2. 1.>

⑥ 기반시설의 설치 및 비용 부담의 기준 등 재정비촉진계획의 수립기준에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 따로 정할 수 있다. <개정 2013. 3. 23.>

[전문개정 2011. 5. 30.]