

심 사 보 고 서

【지금·도농 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 의견청취안】

의 안 번 호	260
------------	-----

2023. 9. 11.

도시교통위원회

1. 심사경과

가. 제출일자 및 제출자 : 2023. 8. 30. / 남양주시장

나. 회부일자 : 2023. 8. 30.

다. 상정 및 의결일자 : 2023. 9. 11.

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

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

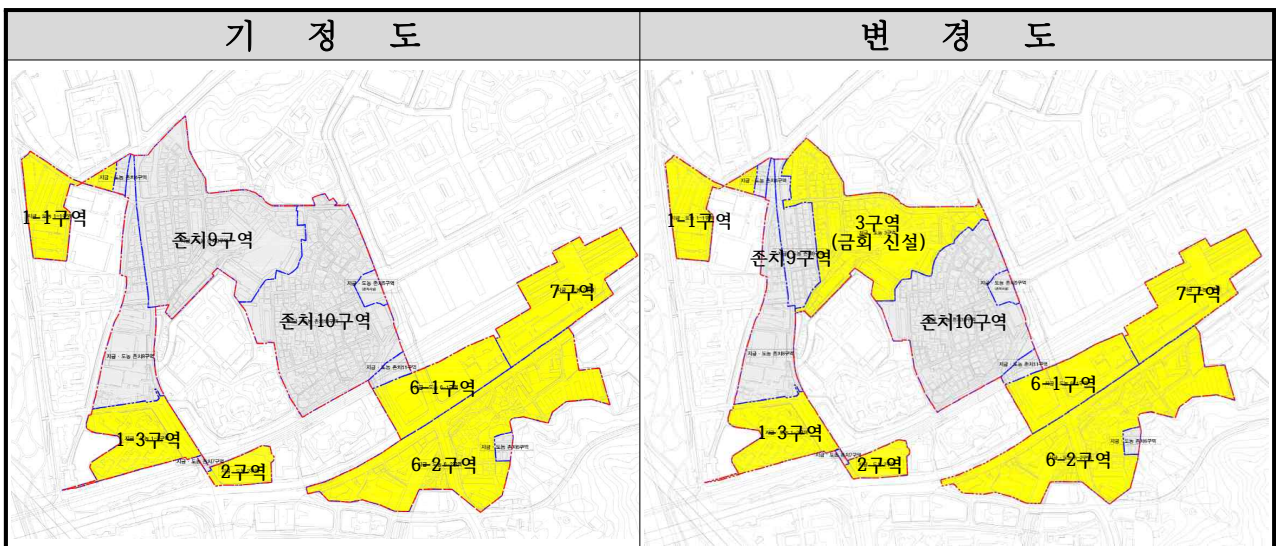
나. 주요내용

○ 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

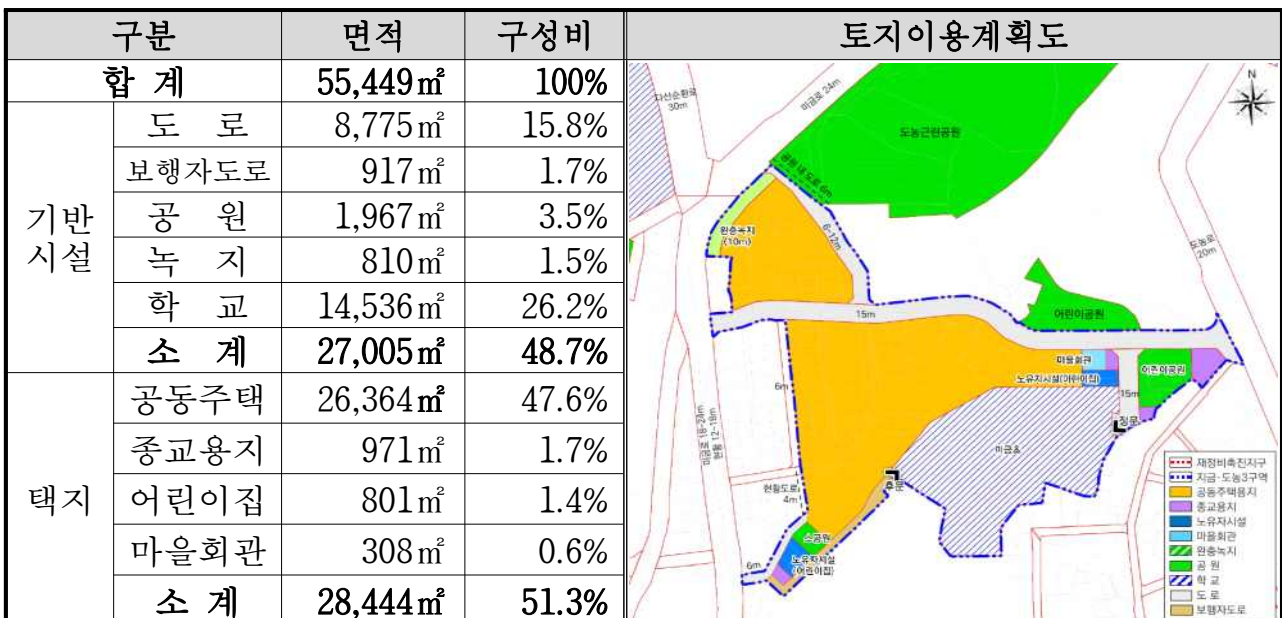
○ 재정비촉진계획 변경 주요내용

- 지구면적 : 기정) 326,232.4㎡ ⇒ 변경) 324,504.5㎡ (1,727.9㎡ 감)
- ※ 사유 : 도농 근린공원 편입토지 제척 등
- 세대 수 : 기정) 5,741세대 ⇒ 변경) 6,056세대 (315세대 증)
- 인구 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

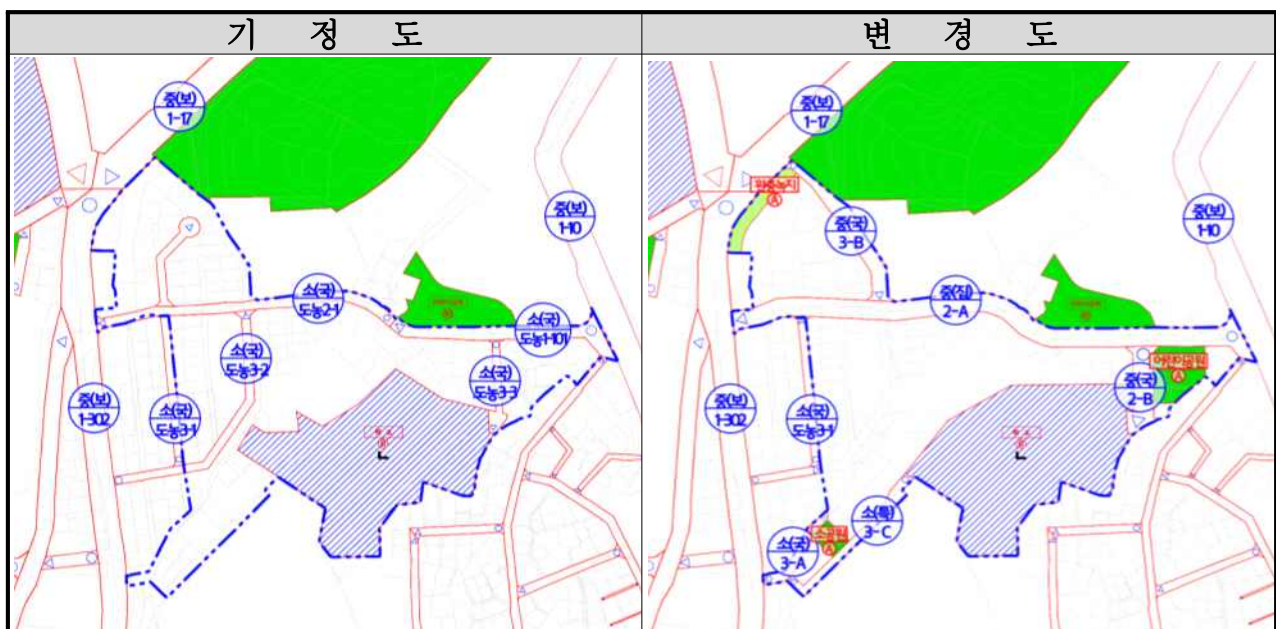
- 토지이용계획(안)



- 도시계획시설 계획(안)

구분		시설명	규모		기능	변경내용 및 사유
			폭원	연장		
도로	기정	소로 도농 2-1	8m	299m	국지	• 폭원 확장 및 연장증가
	변경	중로 2-A	15~17m	403m	집산	- B : 8m→15~17m (증 7~9m) - L : 299m→403m (증 104m)
	기정	소로 도농 3-3	6m	75m	국지	• 폭원 확장
	변경	중로 2-B	15m	72m	국지	- B : 6m→15m (증 9m) - L : 75m→72m (감 3m)
	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	• 선형 변경
	변경	소로 도농 3-1	6m	119m	국지	- B : 변경없음 - L : 200m→119m (감 81m)
	기정	소로 도농 3-2	6m	205m	국지	• 선형 변경
	변경	소로 도농 3-2	6m	55m	국지	- B : 변경없음 - L : 205m→55m (감 150m)
	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㎡)

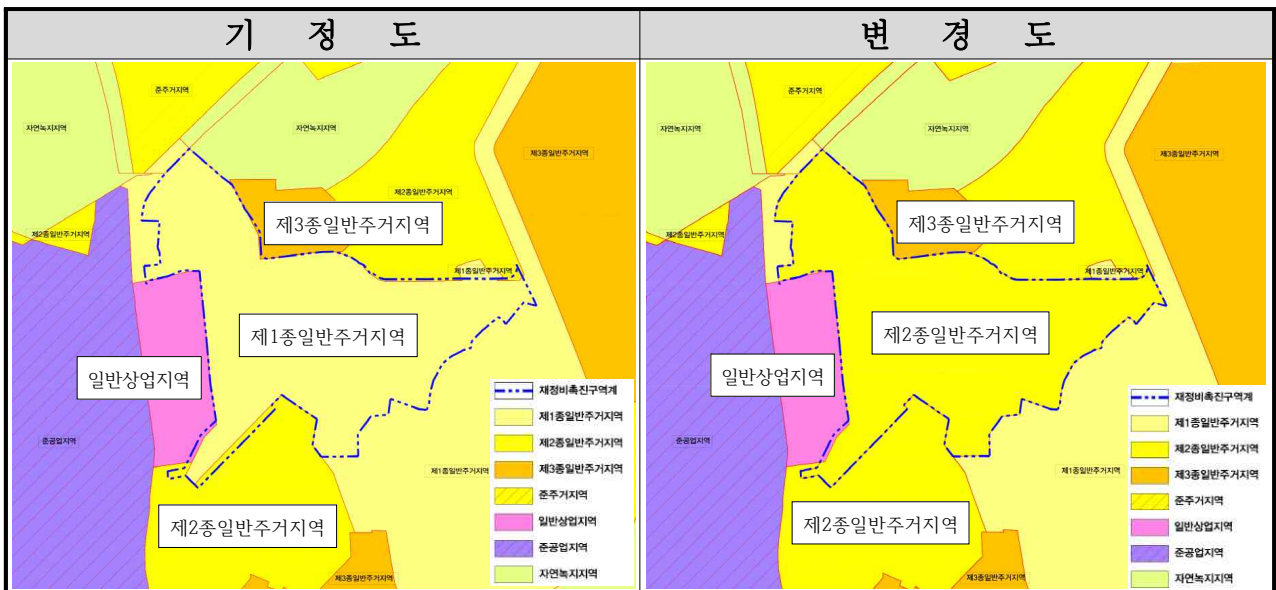
- 도시계획시설 결정도



- 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

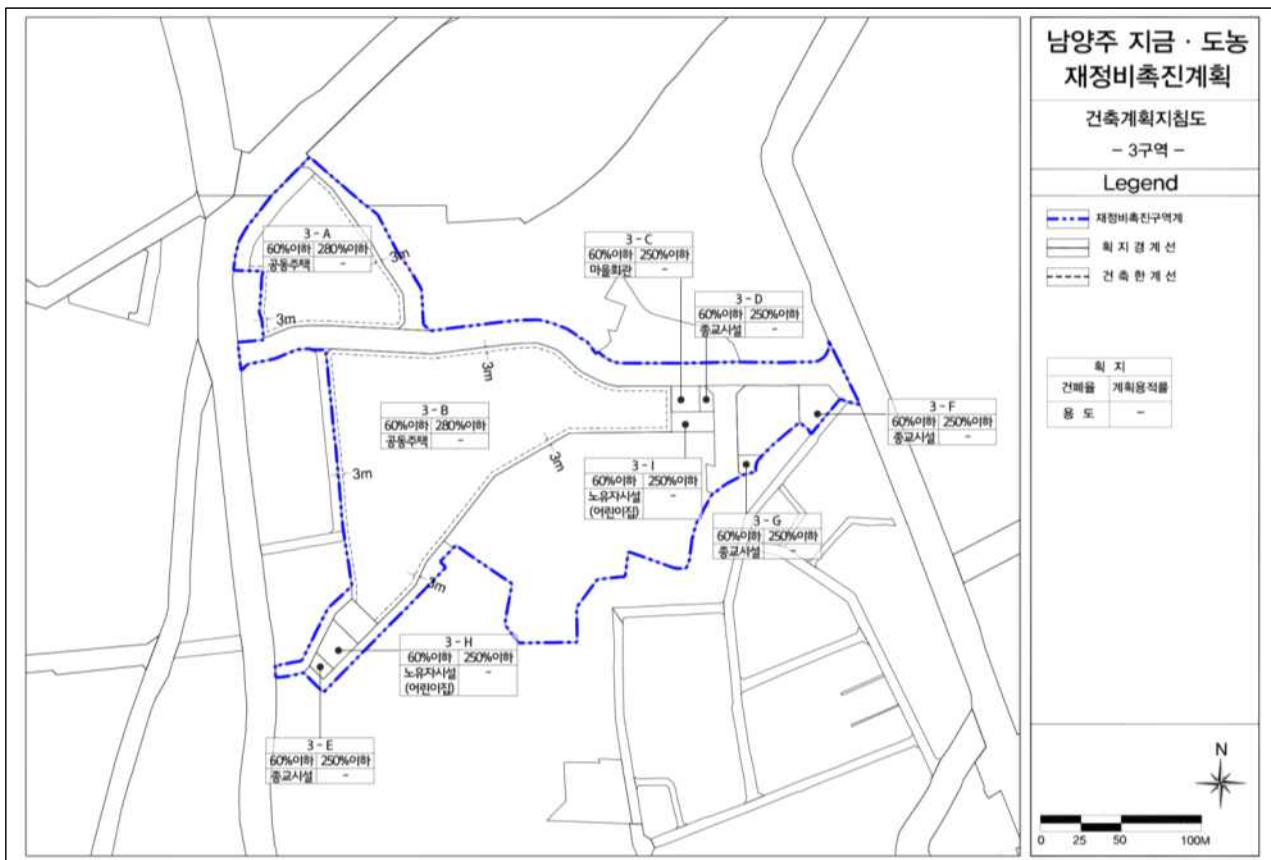


- 건축시설계획(안)

결정 구분	구분		가구 또는 획지		위 치	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



○ 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)

○ 향후 추진계획

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

3. 검토보고 요지 (전문위원 윤선기)

- 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.

4. 질의·답변 요지

- 회의록 참고

5. 토론요지

- 없 음

6. 심사결과

- 「원안가결」

7. 소수의견 요지

- 없 음

붙임 : 지금·도농 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 의견청취안. 1부.