

심 사 보 고 서

【퇴계원4구역 정비계획 수립·정비구역 지정 및
2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획 변경 의견청취안】

의 안 번 호	261
------------	-----

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

- 우리시 “2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획” 상의 퇴계원 4 정비예정구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 정비구역 지정을 하고자 하는 사항으로,
- 주거환경이 열악한 퇴계원4구역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하기 위한 『퇴계원4구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정』과 이에 따른 『2030년 남양주시 도시·주거환경 정비기본계획 변경』에 대하여 시의회 의견을 청취하고자 함.

나. 주요내용

- 퇴계원4 정비예정구역 현황
 - 구역위치 : 퇴계원읍 퇴계원리 82-13번지 일원
 - 지역지구 : 제2종일반주거지역
 - 구역면적 : 26,593㎡

- 지역현황

- 사업대상지는 공동주택(다세대, 연립주택) 및 단독주택 등 노후·불량건축물이 밀집된 저층 주거지역임
- 대상지 북측으로 금호어울림아파트, 서측에는 개발제한구역으로 지정되어 있으며, 인접한 퇴계원로로 진출입이 가능함

○ 퇴계원4구역 정비계획(안)

- 정비계획 기본방향

- 토지이용계획 효율성 제고를 위한 공간배치 및 주변지역과 상생가능한 기반시설 확충 등을 통한 주변지역과 조화를 이루는 쾌적한 정주환경 조성
- 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시환경 개선 및 주거생활의 질 제고

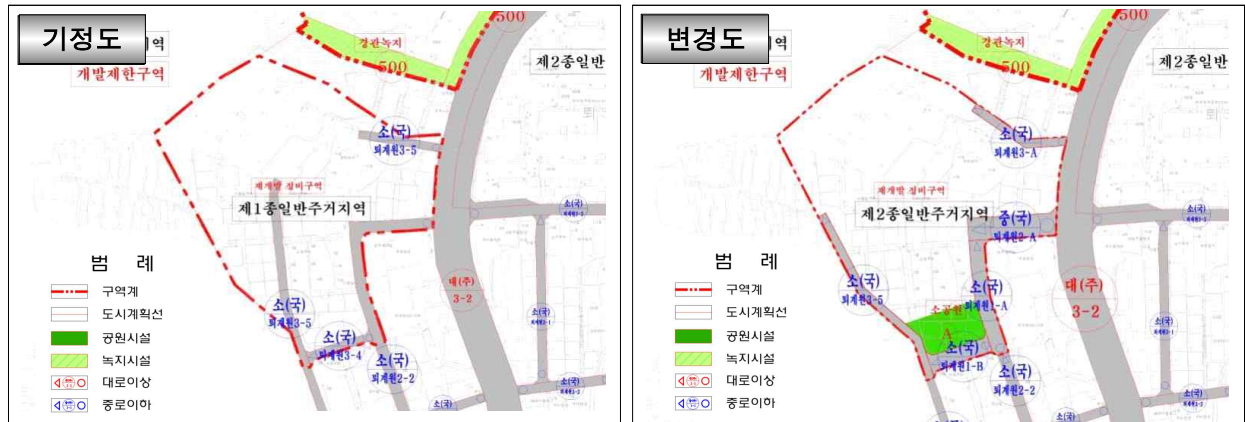
- 토지이용계획(안)

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
공동주택용지	21,543	81.0	
정비기반시설 (기부채납)	5,050	19.0	
도로	3,767	4.8	
공원	1,283	14.2	
합계	26,593	100.0	

- 도시계획시설 계획(안)

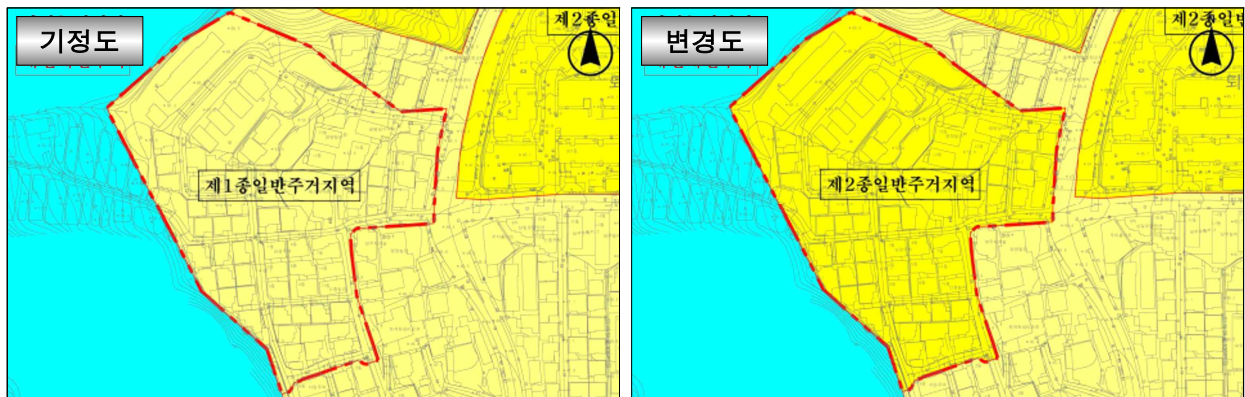
구분		시설명	규모		기능	변경내용 및 사유
			폭원	연장		
도로	신설	중로 퇴계원2-A	16m	63m	국지	· 구역내 도로 신설(주출입구)
	신설	소로 퇴계원1-A	11m	83m	국지	· 구역내 도로 신설
	기정	소로 퇴계원2-2	8m	386m	국지	· 도로연장 축소
	변경	소로 퇴계원2-2	8m	244m	국지	
	기정	소로 퇴계원3-4	6m	49m	국지	· 구역내 폭원 확장 및 연장 축소
	변경	소로 퇴계원1-B	11m	45m	국지	
	기정	소로 퇴계원3-5	6m	401m	국지	· 구역내 도로 연장
	변경	소로 퇴계원3-5	6m	335m	국지	
	신설	소로 퇴계원 3-A	6m	73m	국지	· 구역내 도로 신설
공원	신설	소공원A	1,283㎡		-	· 쾌적한 정주환경 마련

• 도시계획시설 결정도



- 용도지역 계획(안)

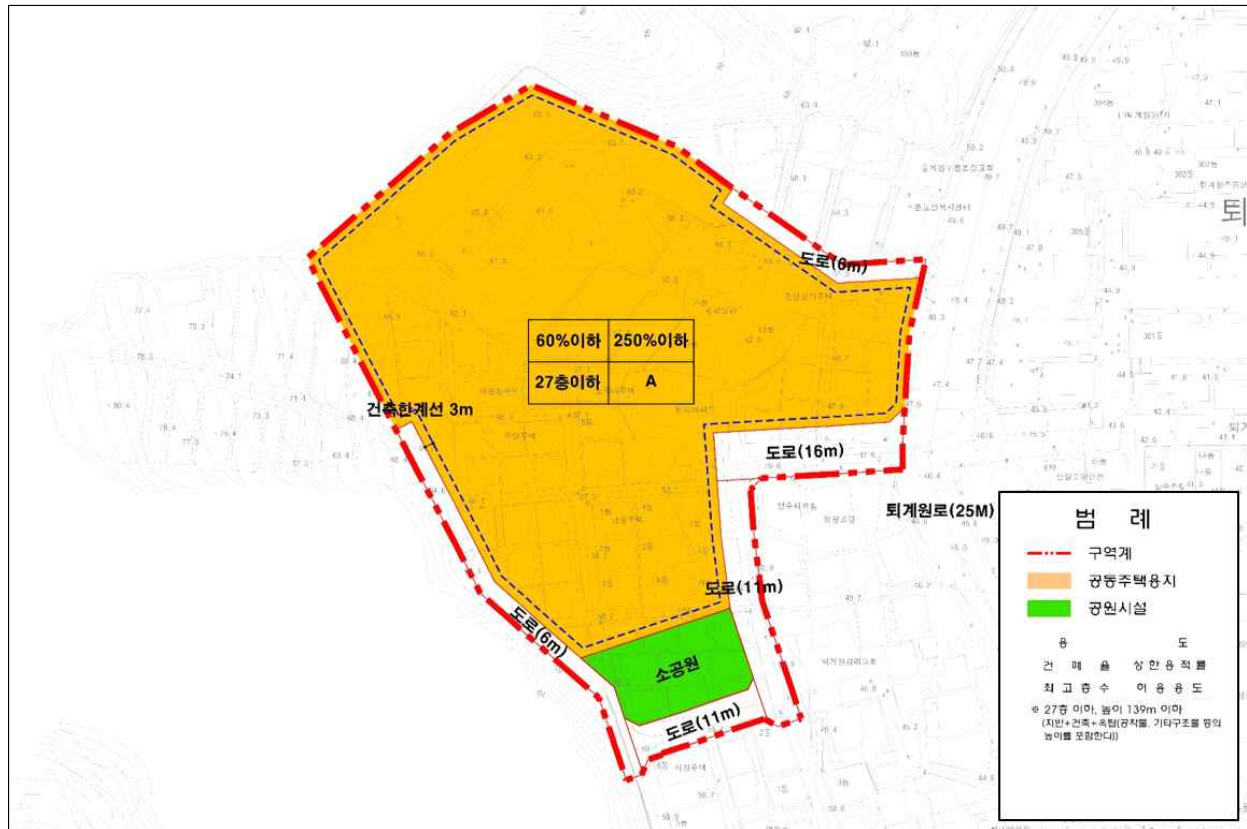
재개발사업에 따른 토지이용 효율성과 계획적인 개발을 위해 용도지역 변경(제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역)



- 건축물 주용도 등에 대한 계획(안)

구 분		계획 내용
용도	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> 「건축법 시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트 「주택법」 제2조 제13호에 따른 부대시설 「주택법」 제2조 제14호에 따른 복리시설
	불허용도	<ul style="list-style-type: none"> 허용용도 이외의 용도
건 폐 율		<ul style="list-style-type: none"> 60% 이하
용 적 률		<ul style="list-style-type: none"> 250% 이하
높 이		<ul style="list-style-type: none"> 27층 이하, 높이 139m이하(지반, 건축, 옥탑 등 포함)
배 치		<ul style="list-style-type: none"> 일조권 및 조망권 확보를 통해 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 가급적 남향위주로 배치유도
형 태		<ul style="list-style-type: none"> 공동주택단지 내 주동의 획일적인 형태를 탈피하여 조화로운 배치 권장
색 채		<ul style="list-style-type: none"> 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색으로 구분하고 주변과의 조화를 고려하여 도시경관에 적합한 색채로 유도 경관적인 측면을 고려하여 원색을 지양하고高明도·저채도의 색상 권장
건 축 선		<ul style="list-style-type: none"> 건축한계선 : 대지경계선으로부터 3m
임대주택 건설에 관한 사항		<ul style="list-style-type: none"> 건설주택 건설 세대수의 5% 이상 임대주택의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설

• 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획도



- 건축계획(안)

구 분	내 용	구 분	내 용
사 업 명	퇴계원4구역 재개발정비계획	연 면 적	지 상 52,137.52㎡
위 치	남양주시 퇴계원읍 퇴계원리 82-13 일원		지 하 29,997.35㎡
지역지구	제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역		합 계 82,134.87㎡
도로현황	16m, 11m, 6m	건 폐 율	19.96%
대지면적	26,593㎡	용 적 률	242.00%
용 도	공동주택 및 부대복리시설	구 조	철근콘크리트구조
세 대 수	566세대(임대 29세대)	규 모	지하3층~지상27층, 9개동
건축면적	4,300.73㎡	주차대수	742대(법정 : 462대)

• 건축 배치도(안)



○ 기본계획 변경(안) 주요내용

- 정비예정구역 변경조서

구분	구역명	위 치	면적(㎡)	사업 유형	기준 용적률	상한 용적률	건폐율	사업 단계	비고
기정	퇴계원4	퇴계원읍 퇴계원리 82-13 일원	18,986	재개발	210% 이하	250% 이하	60% 이하	1단계	증) 7,607㎡
변경			26,593						

※ 관련기관 의견 반영 및 원활한 정비사업 추진을 위한 정비예정구역 확장

○ 그간 추진경위

- 2022. 6. 7. : 퇴계원4구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 용역착수
- 2022. 11. ~ 2023. 7. : 관련 부서(기관) 협의
- 2023. 7. 27. : 주민설명회 개최 (장소 : 퇴계원읍 종합행정타운 5층 대회의실)
- 2023. 7. 18. ~ 8. 18. : 주민 공람 (장소 : 남양주시청 도시재생과, 퇴계원읍 사무소)

○ 향후 추진계획

- 2023. 10. : 도시계획위원회 심의
- 2023. 11. : 퇴계원4구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정 고시

3. 검토보고 요지 (전문위원 윤선기)

- 본 의견청취안은 퇴계원읍리 82-13번지 일원의 ‘퇴계원4구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정’ 과 ‘2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본 계획’ 을 변경코자 하는 사항으로,
- 퇴계원4 정비예정구역은 제2종일반주거지역으로 다세대, 연립 및 단독 주택 등 노후, 불량 건축물이 밀집된 저층 주거지역임. 사업면적은 당초 18,966㎡에서 7,627㎡가 증가한 26,593㎡이며, 2022.6.7. 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역착수를 시작으로 2023.7월까지 관련부서 협의를 완료하고 2023.7.27. 주민설명회를 개최했으며, 2023.7.18.~8.18까지 주민 공람도 실시하는 등 행정절차가 순조롭게 진행되는 등 정비구역 지정 및 기본계획 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 : 퇴계원4구역 정비계획 수립·정비구역 지정 및 2030년 남양주시 도시·주거 환경정비기본계획 변경 의견청취안. 1부.