

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

검 토 보 고 서

〈 안건명 〉

퇴계원4구역 정비계획 수립.정비구역 지정 및 2030년
남양주시 도시.주거환경정비기본계획 변경
의 건 청 취 안

도시교통위원회
전 문 위 원

퇴계원4구역 정비계획 수립·정비구역 지정 및
2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획 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

- 우리시 “2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획” 상의 퇴계원4 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·주거환경정비기본계획 변경』에 대하여 시의회 의견을 청취하고자 함.

3. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조(정비구역의 지정)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

4. 정비계획(안) 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

■ 위치도



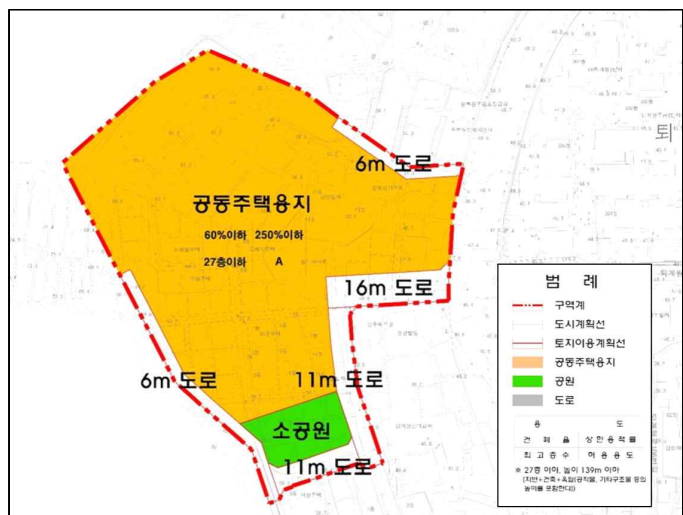
○ 퇴계원4구역 정비계획(안)

- 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)

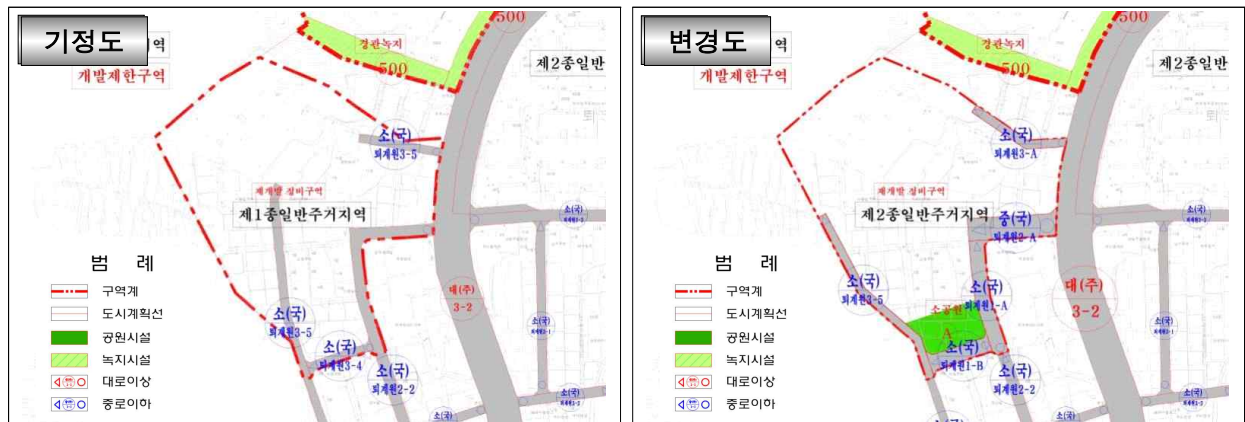
구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
공동주택용지	21,543	81.0	
정비기반시설 (기부채납)	5,050	19.0	
도로	3,767	4.8	
공원	1,283	14.2	
합계	26,593	100.0	



- 도시계획시설 계획(안)

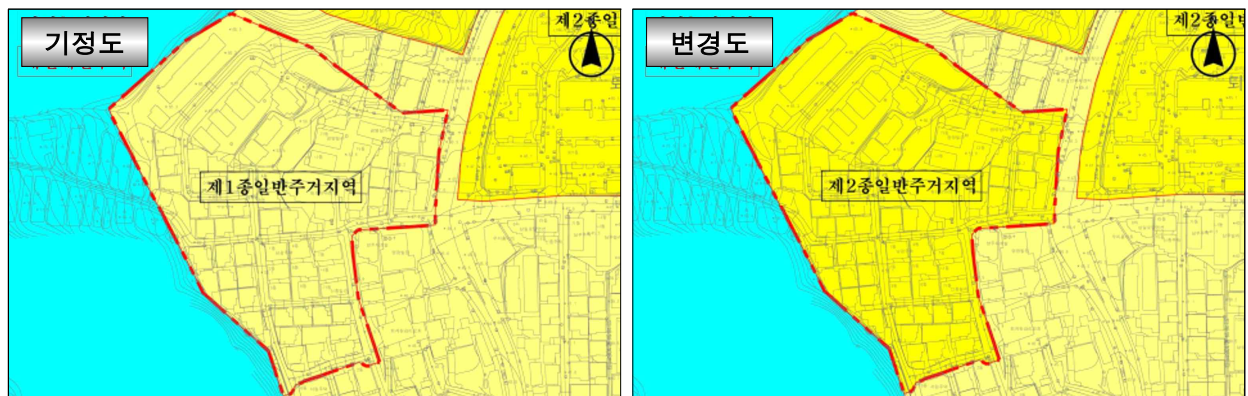
구분		시설명	규모		기능	변경내용 및 사유
			폭원	연장		
도로	신설	중로 퇴계원2-A	16m	63m	국지	· 구역내 도로 신설(주출입구)
	신설	소로 퇴계원1-A	11m	83m	국지	· 구역내 도로 신설
	기정	소로 퇴계원2-2	8m	386m	국지	· 도로연장 축소
	변경	소로 퇴계원2-2	8m	244m	국지	
	기정	소로 퇴계원3-4	6m	49m	국지	· 구역내 폭원 확장 및 연장 축소
	변경	소로 퇴계원1-B	11m	45m	국지	
	기정	소로 퇴계원3-5	6m	401m	국지	· 구역내 도로 연장
	변경	소로 퇴계원3-5	6m	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)

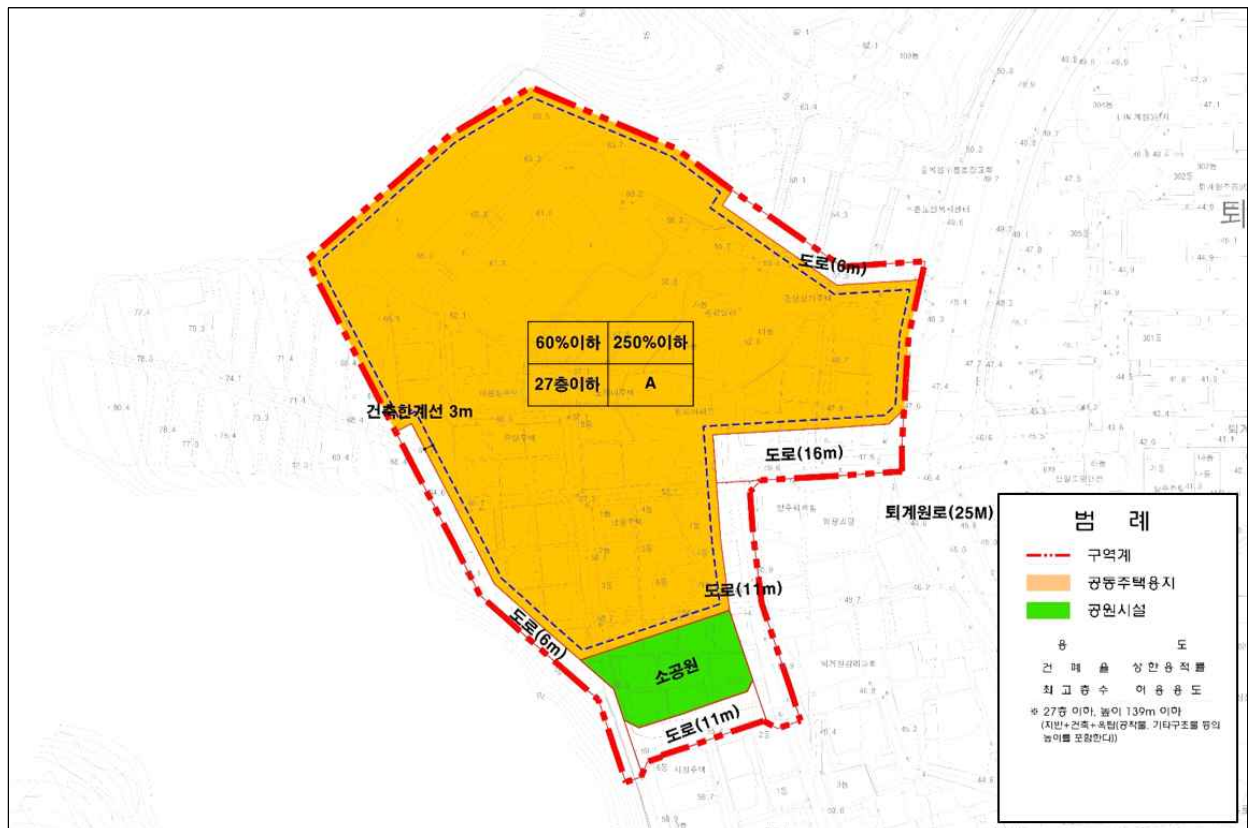
: 재개발사업에 따른 토지이용 효율성과 계획적인 개발을 위해 용도지역 변경
(제1종일반주거지역 → 제2종일반주거지역)



- 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 륜		<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 배치 유도
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 륜	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)



5. 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

6. 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)

7. 향후 추진계획

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

8. 검토의견

- 본 의견청취안은 퇴계원읍리 82-13번지 일원의 ‘퇴계원4구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정’ 과 ‘2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획’ 을 변경코자 하는 사항으로,
- 퇴계원4 정비예정구역은 제2종일반주거지역으로 다세대, 연립 및 단독주택 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 주민공람도 실시하는 등 행정절차가 순조롭게 진행되는 등 정비구역 지정 및 기본계획 변경에 따른 특별한 문제점은 없을 것으로 판단됨.

2023년 9월 5일
도시교통전문위원 윤선기

□ 도시 및 주거환경정비법(약칭: 도시정비법)

제6조(기본계획 수립을 위한 주민의견청취 등) ① 기본계획의 수립권자는 기본계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 14일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 기본계획에 반영하여야 한다.

② 기본계획의 수립권자는 제1항에 따른 공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 기본계획의 수립권자가 기본계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민공람과 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

제8조(정비구역의 지정) ① 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시의 군수는 제외하며, 이하 “정비구역의 지정권자”라 한다)는 기본계획에 적합한 범위에서 노후·불량건축물이 밀집하는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 구역에 대하여 제16조에 따라 정비계획을 결정하여 정비구역을 지정(변경지정을 포함한다)할 수 있다.

② 제1항에도 불구하고 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우에는 기본계획을 수립하거나 변경하지 아니하고 정비구역을 지정할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자는 정비구역의 진입로 설치를 위하여 필요한 경우에는 진입로 지역과 그 인접지역을 포함하여 정비구역을 지정할 수 있다.

④ 정비구역의 지정권자는 정비구역 지정을 위하여 직접 제9조에 따른 정비계획을 입안할 수 있다.

⑤ 자치구의 구청장 또는 광역시의 군수(이하 제9조, 제11조 및 제20조에서 “구청장등”이라 한다)는 제9조에 따른 정비계획을 입안하여 특별시장·광역시장에게 정비구역 지정을 신청하여야 한다. 이 경우 제15조제2항에 따른 지방의회의 의견을 첨부하여야 한다.

제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등) ① 정비계획의 입안권자는 정비계획을 입안하거나 변경하려면 주민에게 서면으로 통보한 후 주민설명회 및 30일 이상 주민에게 공람하여 의견을 들어야 하며, 제시된 의견이 타당하다고 인정되면 이를 정비계획에 반영하여야 한다.

② 정비계획의 입안권자는 제1항에 따른 주민공람과 함께 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 정비계획의 입안권자가 정비계획을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 경우 이의가 없는 것으로 본다.

③ 제1항 및 제2항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 주민에 대한 서면통보, 주민설명회, 주민공람 및 지방의회의 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

④ 정비계획의 입안권자는 제97조, 제98조, 제101조 등에 따라 정비기반시설 및 국유·공유재산의 귀속 및 처분에 관한 사항이 포함된 정비계획을 입안하려면 미리 해당 정비기반시설 및 국유·공유재산의 관리청의 의견을 들어야 한다.