

# 금곡7구역 정비계획 수립·정비구역 지정 의견청취안

의안 번호	725
----------	-----

제 출 일 : 2025. 5. 30.

제 출 자 : 남양주시장

## 1. 제안이유

- 우리시 “2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획” 상의 금곡7 정비 예정구역 토지등 소유자의 정비계획 입안 제안에 따라 정비구역 지정 을 하고자 하는 사항으로,
- 주거환경이 열악한 금곡7구역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하기 위한 『금곡7구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정』(안)에 대하여 시의회 의견을 청취하고자 함.

## 2. 관계법령

- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조(정비구역의 지정)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제14조(정비계획의 입안 제안)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

## 3. 정비계획(안) 주요내용

- 금곡7 정비예정구역 변경(안)
  - 구역위치 : 금곡동 158-7번지 일원
  - 지역지구 : 제1종일반주거지역  
→ 제2종일반주거지역
  - 구역면적 : 15,269m<sup>2</sup>

■ 위치도



- 지역현황

- 사업대상지는 저층 노후·불량 건축물이 밀집된 저층 주거지역임.
- 대상지 서측으로 금곡초등학교, 동측으로 남양주시청이 입지하여 있으며, 주요 가로망인 경춘로 및 경춘선(금곡역)이 인접해 있어 대상지 접근이 용이함.

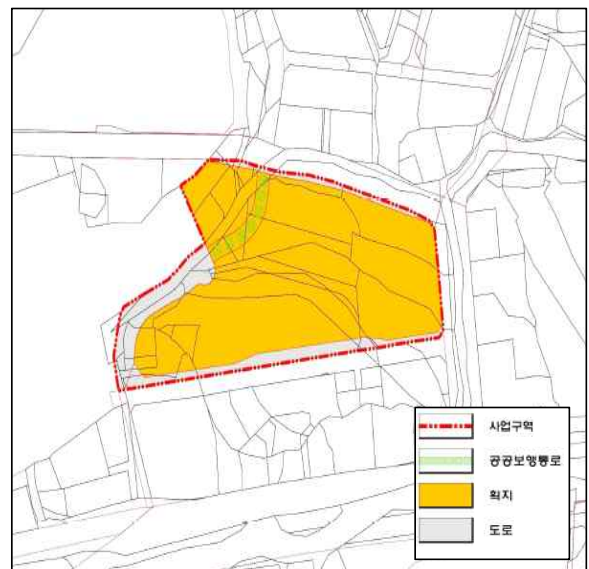
○ 금곡7구역 정비계획(안)

- 정비계획 기본방향

- 토지이용계획 효율성 제고를 위한 주거용지 배치 및 인근지역과 상생가능한 기반시설 확충을 통해 주변지역과 조화를 이루는 체계적 정주환경 조성
- 노후·불량 건축물을 효율적으로 개량하여 도시환경 개선 및 주거생활의 질 향상

- 토지이용계획(안)

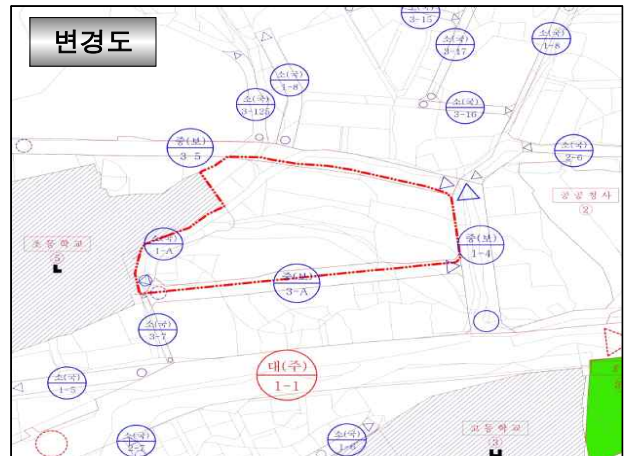
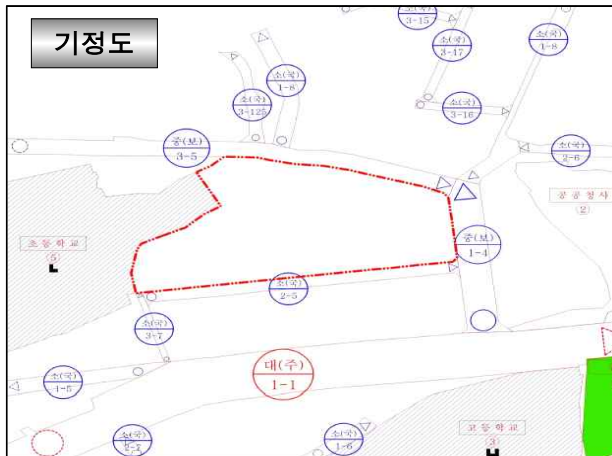
구분	면적(㎡)	구성비(%)
공동주택용지	12,828.8	84
정비기반시설 (기부채납)	2,440.2	16
도로	2,440.2	16
합계	15,269	100.0



- 도시계획시설 계획(안)

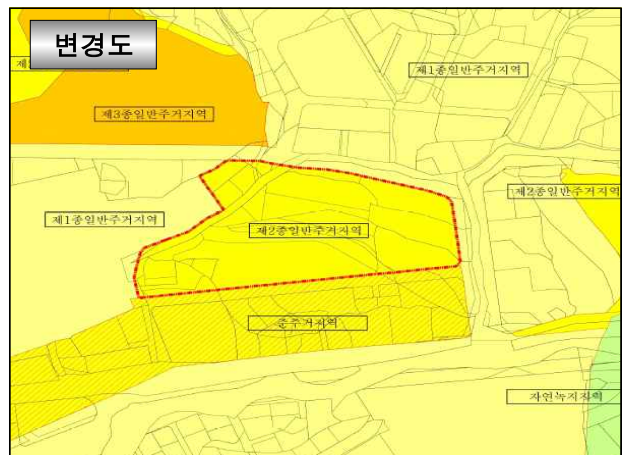
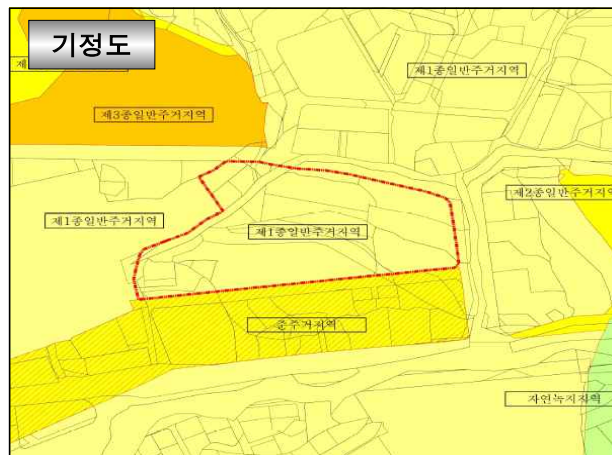
구분	시설명	규모		기능	변경내용 및 사유
		폭원	연장		
도로	기정	중로 3-5	12~15m	633	보조간선도로 · 구역내 폭원 확장
	변경	중로 3-5	12~16m	633	
	기정	소로 2-5	8m	206m	국지도로 · 구역내 폭원 확장
	변경	중로 3-A	12~15m	206m	
	신설	중로 3-A	11~15m	94m	국지도로 · 구역내 도로 신설

## • 도시계획시설 결정도



### - 용도지역 계획(안)

: 재개발사업의 효율적 추진 및 계획적인 개발을 위해 용도지역 변경  
(제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 → 제2종일반주거지역)

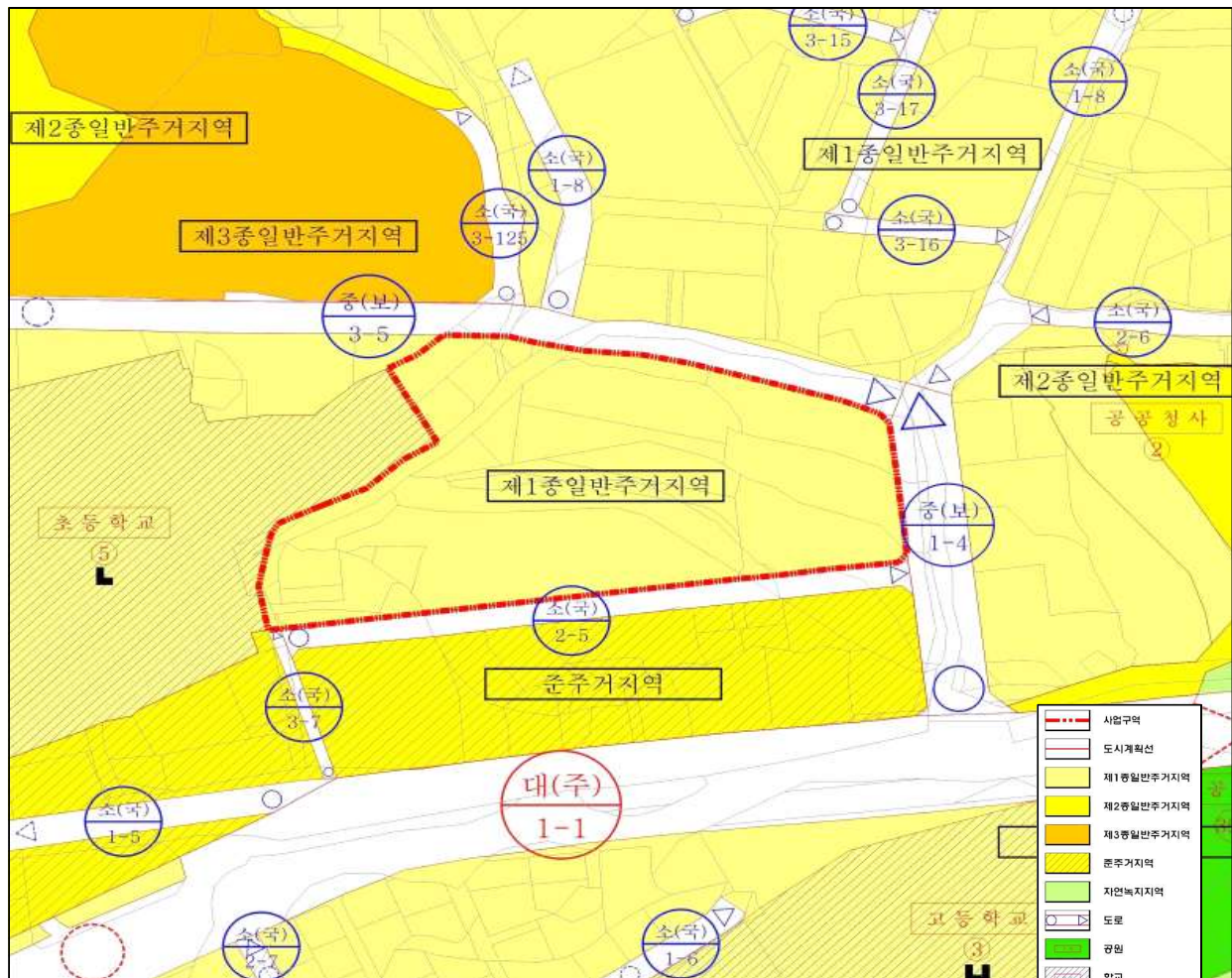


### - 건축물 주용도 등에 대한 계획(안)

구 분			계획 내용
공동주택 용지	용도 (A)	허용용도	<ul style="list-style-type: none"> <li>「건축법 시행령」 별표1 제2호에 따른 공동주택 중 아파트</li> <li>「주택법」 제2조 제13호에 따른 부대시설</li> <li>「주택법」 제2조 제14호에 따른 복리시설</li> </ul>
		불허용도	허용용도 이외의 용도
	건 폐 율		• 60% 이하
	용 적 률		• 250% 이하
	높 이		• 80m 이하 (26층 이하, 지반, 건축, 옥탑 등 포함)
	건 축 선		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대지경계선으로부터 3m</li> <li>• 도로경계선으로부터 3m</li> <li>• 공공보행통로경계선으로부터 3m</li> </ul>
	임대주택건설에 관한 사항		• 건설주택 건설 세대수의 5% 이상
	공공보행통로		• 대상지 내 공동주택 입주인 및 지역주민의 원활한 차량 및 보행 흐름을 유도 하기 위하여 단지 내 보도계획과 연계한 공공보행통로 조성



• 건축물의 주용도 · 건 폐 율 · 용 적 른 · 높 이에 관 한 계 획 도



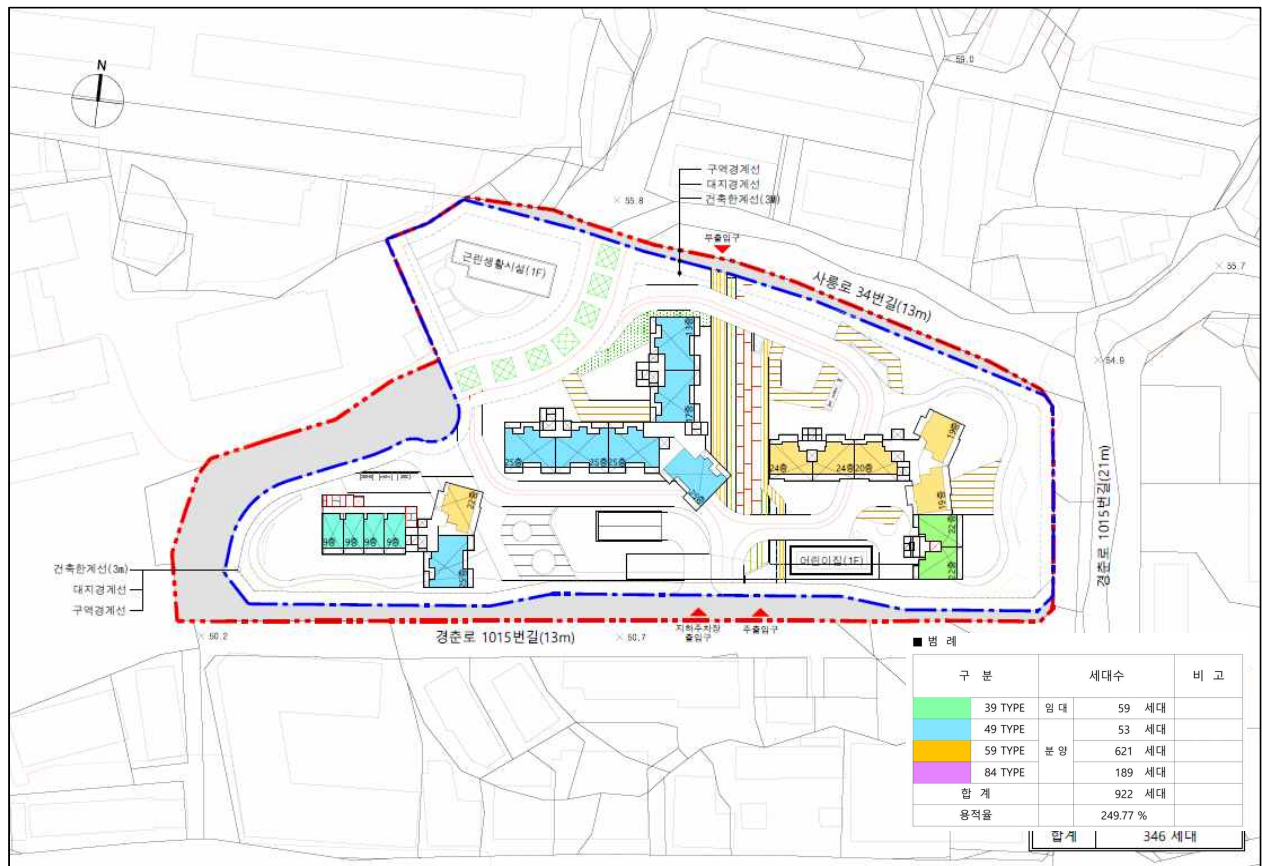
- 건축계획(안)

(단위: m<sup>2</sup>)

구 분	내 용	구 분	내 용
사 업 명	금곡7구역 재개발정비계획	연 면 적	지 상 32,231.13m <sup>2</sup>
위 치	금곡동 158-7 일원		지 하 20,223.20m <sup>2</sup>
지역지구	제2종일반주거지역		합 계 52,454.33m <sup>2</sup>
도로현황	8m, 12m, 16m	건 폐 율	23.14%
대지면적	12,828.8m <sup>2</sup>	용 적 른	249.84%
용 도	공동주택 및 부대복리시설	구 조	철근콘크리트
세 대 수	346세대(임대 18세대)	규 모	지하2층~지상26층, 4개동
건축면적	2,968.69m <sup>2</sup>	주차대수	453대(법정 : 282대)

## • 건축 배치도(안)

(건축배치 예시)



## 4. 그간 추진경위

- 2023. 11. 23. : 금곡6구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정(안) 용역착수
- 2025. 3. 24. : 관련 기관(부서) 협의 및 검토 완료 및 입안제안 통보
- 2025. 4. 14. : 주민설명회 개최(장소: 남양주시청 다산홀)
- 2025. 4. 10. ~ 2025. 5. 12. : 주민 공람(장소: 남양주시청 제1청사 도시재생과)

## 5. 향후 추진계획

- 2025. 6. : 시 의회 의견 청취
- 2025. 7. : 도시계획위원회 심의
- 2025. 8. : 도시계획위원회 결과 반영 및 정비계획 수립 및 정비구역 지정 고시