



제312회 남양주시의회(1차 정례회)
제 1 차 도 시 교 통 위 원 회

금곡7구역 정비계획 수립 · 정비구역 지정
의견청취안

검 토 보 고 서

2025. 6. .

도 시 교 통 위 원 회
전 문 위 원

금곡7구역 정비계획 수립 · 정비구역 지정 의견청취안

1. 제안이유

- 우리시 “2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획” 상의 금곡7 정비 예정구역 토지등 소유자의 정비계획 입안 제안에 따라 정비구역 지정을 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

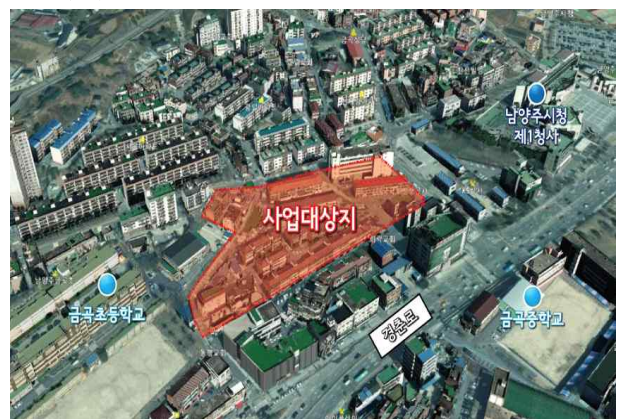
- 「도시 및 주거환경정비법」 제8조(정비구역의 지정)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제14조(정비계획의 입안 제안)
- 「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

3. 정비계획(안) 주요내용

○ 금곡7 정비예정구역 변경(안)

- 구역위치 : 금곡동 158-7번지 일원
- 지역지구 : 제1종일반주거지역
→ 제2종일반주거지역
- 구역면적 : 15,269m²
- 지역현황

■ 위치도



- 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.

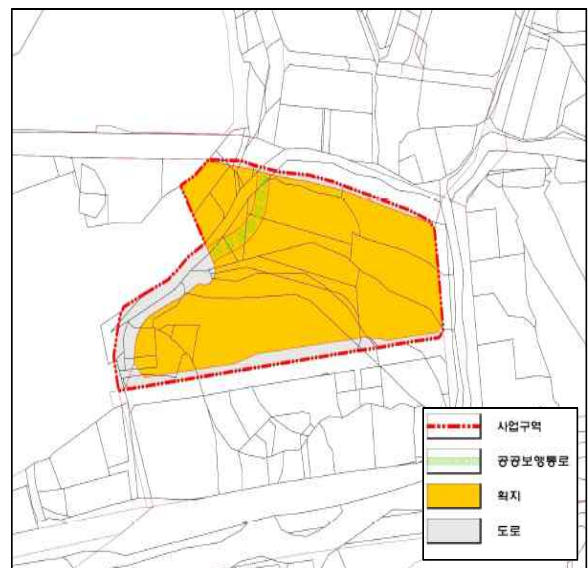
○ 금곡7구역 정비계획(안)

- 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)

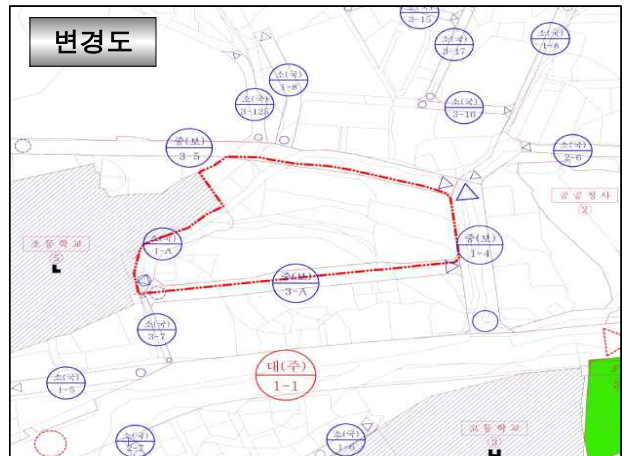
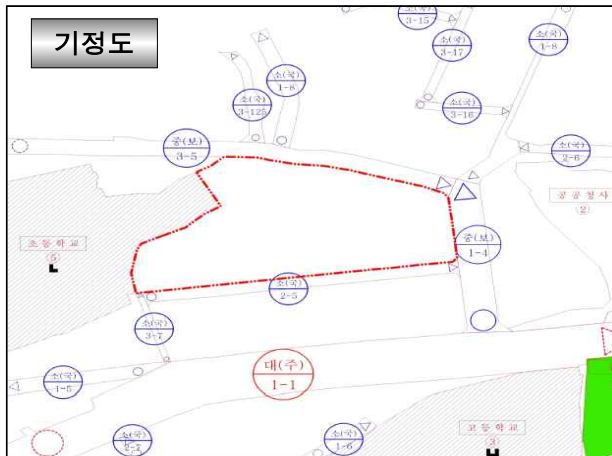
구분	면적(㎡)	구성비(%)
공동주택용지	12,828.8	84
정비기반시설 (기부채납)	2,440.2	16
도로	2,440.2	16
합계	15,269	100.0



- 도시계획시설 계획(안)

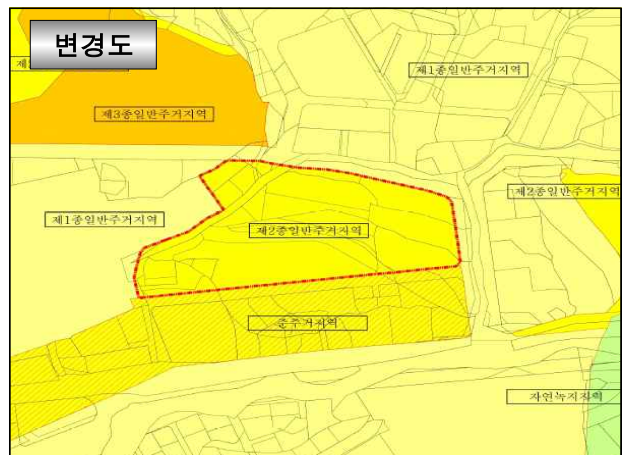
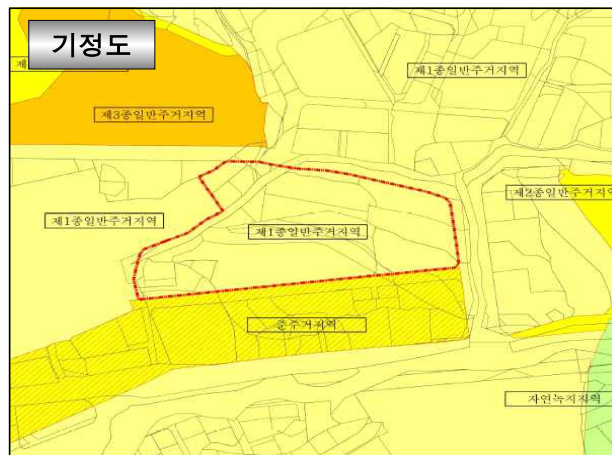
구분	시설명	규모		기능	변경내용 및 사유
		폭원	연장		
도로	기정	중로 3-5	12~15m	633	보조간선도로 · 구역내 폭원 확장
	변경	중로 3-5	12~16m	633	
	기정	소로 2-5	8m	206m	국지도로 · 구역내 폭원 확장
	변경	중로 3-A	12~15m	206m	
	신설	중로 3-A	11~15m	94m	국지도로 · 구역내 도로 신설

• 도시계획시설 결정도



- 용도지역 계획(안)

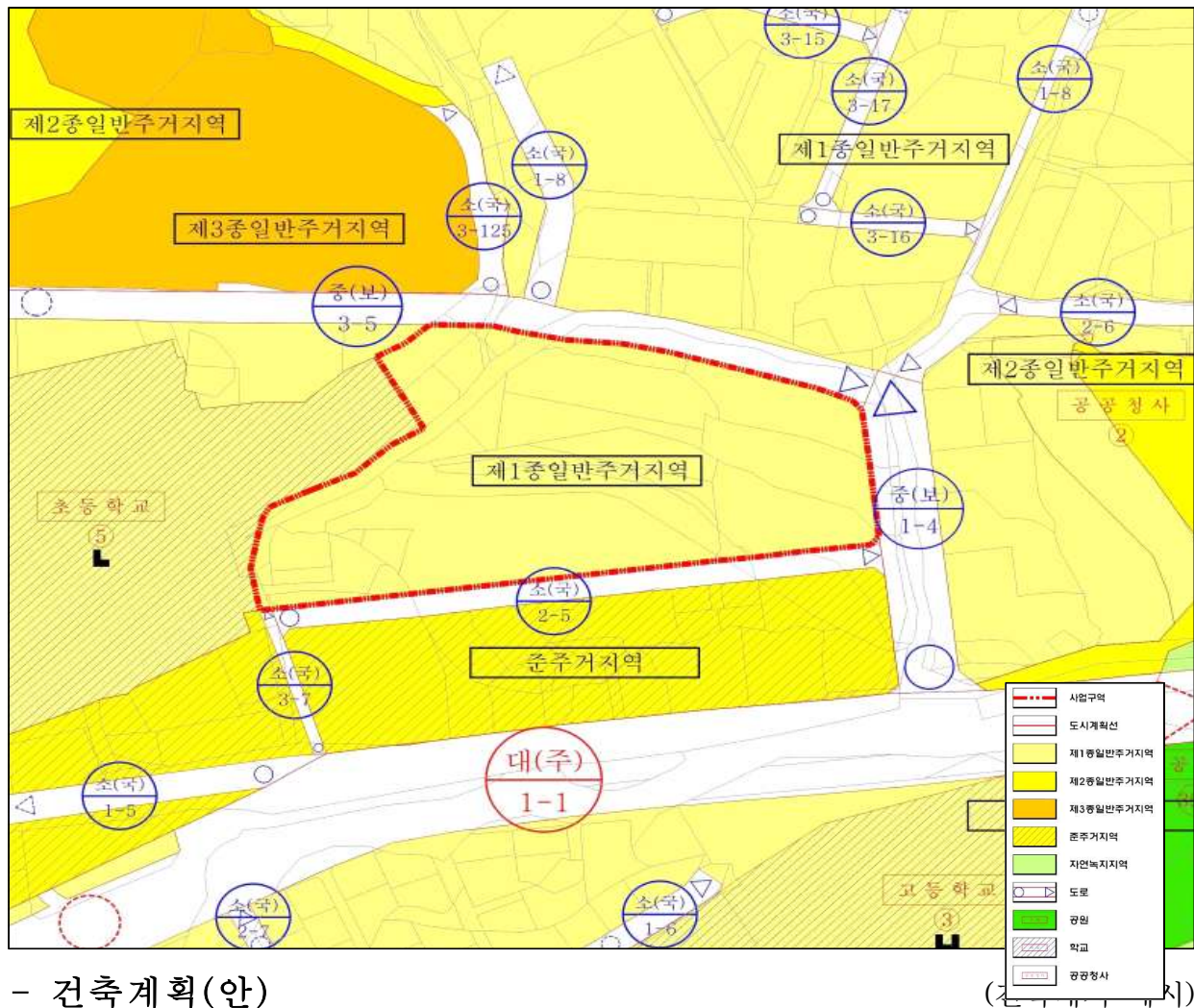
: 재개발사업의 효율적 추진 및 계획적인 개발을 위해 용도지역 변경
(제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역 → 제2종일반주거지역)



- 건축물 주용도 등에 대한 계획(안)

구 분		계획 내용
공동주택 용지	용도 (A)	<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"> 80m 이하 (26층 이하, 지반, 건축, 옥탑 등 포함)
	건 축 선	<ul style="list-style-type: none"> 대지경계선으로부터 3m 도로경계선으로부터 3m 공공보행통로경계선으로부터 3m
	임대주택건설에 관한 사항	<ul style="list-style-type: none"> 건설주택 건설 세대수의 5% 이상
공공보행통로		<ul style="list-style-type: none"> 대상지 내 공동주택 입주인 및 지역주민의 원활한 차량 및 보행 흐름을 유도 하기 위하여 단지 내 보도계획과 연계한 공공보행통로 조성

• 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획도

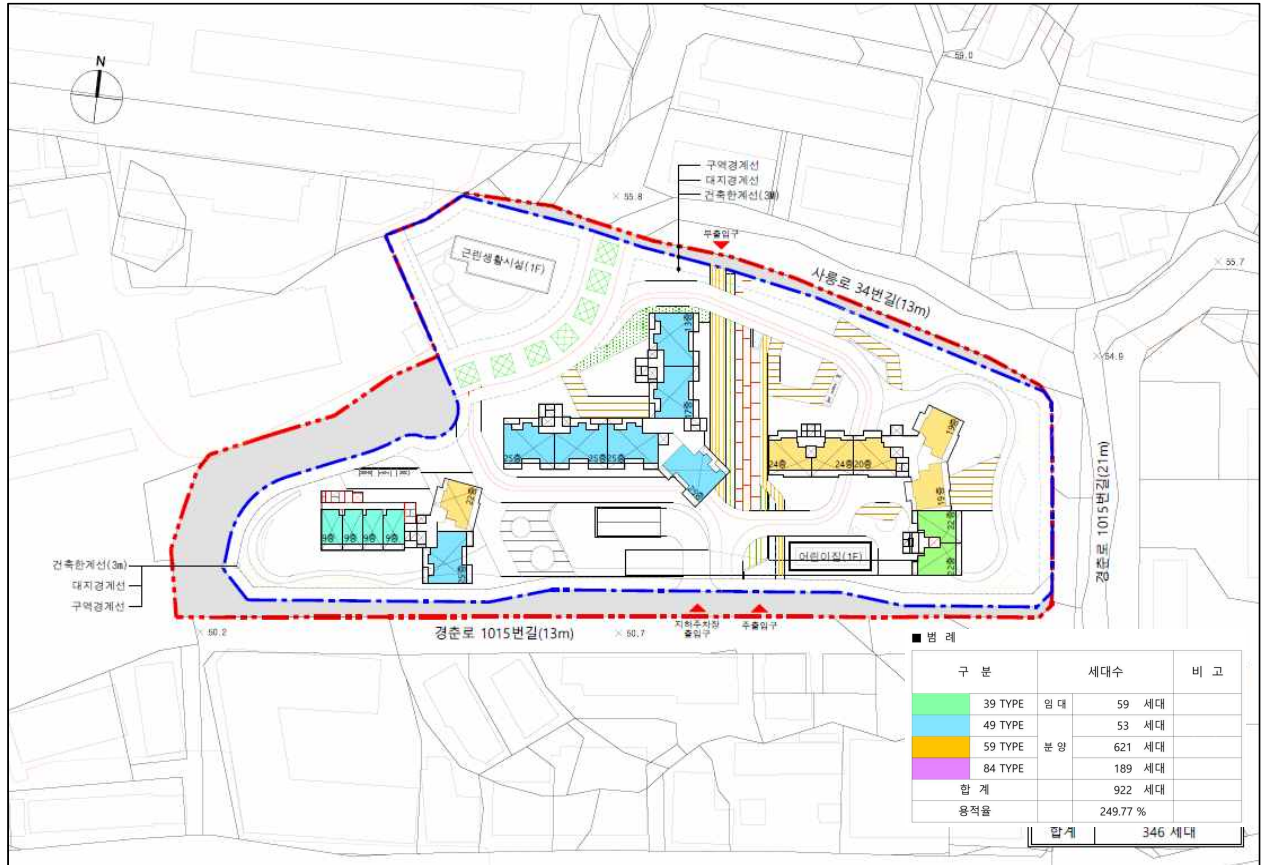


- 건축계획(안)

구 분	내 용	구 분	내 용
사 업 명	금곡7구역 재개발정비계획	연 면 적	지 상 32,231.13㎡
위 치	금곡동 158-7 일원		지 하 20,223.20㎡
지역지구	제2종일반주거지역		합 계 52,454.33㎡
도로현황	8m, 12m, 16m	건 폐 율	23.14%
대지면적	12,828.8㎡	용 적 률	249.84%
용 도	공동주택 및 부대복리시설	구 조	철근콘크리트
세 대 수	346세대(임대 18세대)	규 모	지하2층~지상26층, 4개동
건축면적	2,968.69㎡	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

6. 검토의견

- 본 의견 청취안은 「도시 및 주거환경정비법」 제14조에 따라 금곡 7 정비 예정구역 토지등 소유자의 입안 제안 건으로 정비구역 지정을 위한 의회 의견을 청취하고자 제출된 안건으로,
- 정비계획의 주요 내용은 금곡동 158-7번지 일원에 구역면적 15,269 m²이며 저층 노후 · 불량 건축물이 밀집된 저층 주거지역을 제2종 일반주거지역으로 용적율을 상향시켜 공동주택 4개동으로 건축 계획하고자 하는 사항으로,
토지이용계획의 효율성을 높이고 주거환경의 보전 및 정비, 개량이 필요한 지역이기에 관련 법에 따른 정비구역 지정은 타당하다고 사료됩니다.

□ 도시 및 주거환경정비법

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.

제14조(정비계획의 입안 제안)

- ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다) 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다. [개정 2018.1.16 제15356호(민간임대주택에 관한 특별법), 2021.4.13, 2024.12.3] [[시행일 2025.6.4]]
 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우
 2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
 3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우
 4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의

입안을 요청하려는 경우

5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우

6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.

7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우

② 정비계획 입안의 제안을 위한 토지등소유자의 동의, 제안서의 처리 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

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.