퇴계원5구역 정비계획 수립·정비구역 지정 의견청취안

의안 번호	70

제 출 일 : 2026. 10. 21.
제 출 자 : 남양주시장

1. 제안이유

○ 우리시 “2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획” 상의 퇴계원5 정비예정구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따라 정비구역 지정을 하고자 하는 사항으로,

○ 주거환경이 열악한 퇴계원5구역을 계획적으로 정비하고 노후·불량 건축물을 효율적으로 정비하기 위한 『퇴계원5구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정』(안)에 대하여 시의회 의견을 청취하고자 함.

2. 관계법령

○「도시 및 주거환경정비법」 제8조(정비구역의 지정)

○「도시 및 주거환경정비법」 제15조(정비계획 입안을 위한 주민의견청취 등)

3. 주요내용

□ 위치도



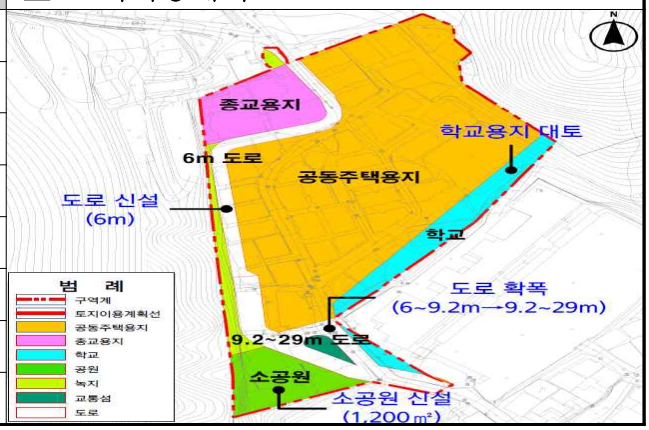
○ 퇴계원5 정비예정구역 현황

- 구역위치 : 퇴계원읍 퇴계원리 272번지 일원
- 지역지구 : 제1종일반주거지역
- 구역면적 : 19,180㎡
- 지역현황
  - 사업대상지는 공동주택(다세대, 연립주택) 및 단독주택 등 노후·불량건축물이 밀집된 저층 주거지역임.
  - 대상지는 개발제한구역(녹지지역)으로 위요되어 있으며 동측에 퇴계원초등학교, 남측에 중학교가 위치하고 인접한 퇴계원로를 통해 진출입이 가능함.

○ 퇴계원5구역 정비계획(안)

- **정비계획 기본방향**
  - 공동주택용지의 합리적 배치와 도로, 공원, 녹지 등 정비기반시설 확충을 통한 쾌적한 주거환경 조성
  - 노후·불량건축물의 효율적 개량과 주변 지역과 조화되는 정주환경 조성
  - 퇴계원초등학교 및 퇴계원중학교와 연계하여 통학 안전을 확보하고 승·하차 및 보행 공간을 조성하고 초등학교 내 주차장 조성

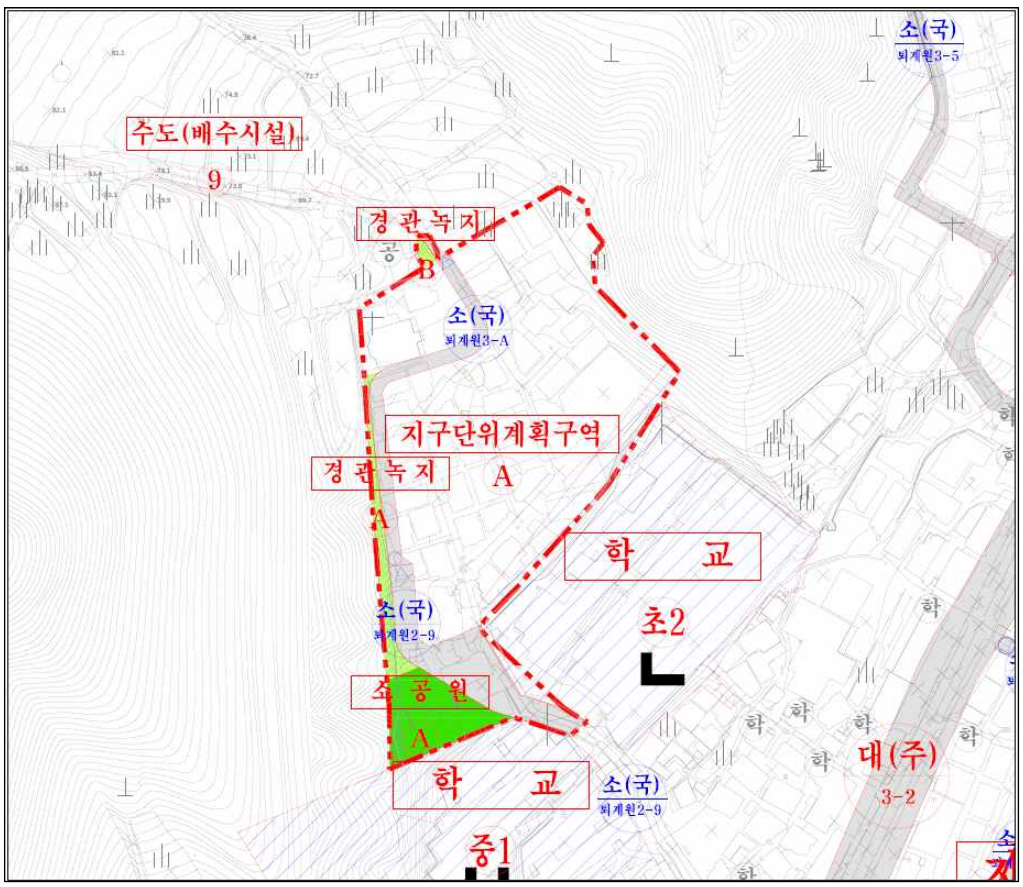
- **토지이용계획(안)**

구 분	면적(㎡)	구성비(%)	□ 토지이용계획도
공동주택용지	11,860	61.8	
정비기반시설(기부채납)	4,385	22.9	
도로	2,590	13.5	
공원	1,200	6.3	
녹지	595	3.1	
종교용지	1,460	7.6	
학교용지	1,475	7.7	
합 계	**19,180**	**100.0**	

- **도시계획시설에 관한 계획(안)**

구 분	위 치		면적(㎡)	내 용
도로	퇴계원읍 퇴계원리 270	소로3 퇴계원3-A	1,030	• 정비구역 지정에 따른 도로 신설 - B = 6m, L = 177m
	퇴계원읍 퇴계원리 269-38	소로2 퇴계원2-9	1,560	• 정비구역 지정에 따른 폭원 확장 - B = 6m ~ 9.2m → 9.2m ~ 29m
녹지	퇴계원읍 퇴계원리 273-29	경관녹지 A	540	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 경관녹지 신설
	퇴계원읍 퇴계원리 270	경관녹지 B	55	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 경관녹지 신설
공원	퇴계원읍 퇴계원리 83-55 일원		1,200	• 정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 소공원 신설
학교	퇴계원읍 퇴계원리 271-15 일원		1,475	• 학교용지 대토계획에 따른 학교시설 선형 및 결정면적 변경
합 계			**5,860**	• **구역면적의 30.6%**

□ 도시계획시설 결정도



- 용도지역 결정 변경(안)

  • 재개발사업에 따른 토지 이용 효율성과 체계적인 개발을 위해 공동주택용지 등을 제2종일반주거지역으로 변경하고, 종교용지 등 일부는 제1종일반주거지역으로 존치함.

구 분	면적(㎡)			구성비(%)
	기 정	변 경	증·감	
제1종일반주거지역	19,180	2,935	감) 16,245	15.3
제2종일반주거지역	-	16,245	증) 16,245	84.7
합 계	**19,180**	**19,180**	-	**100.0**

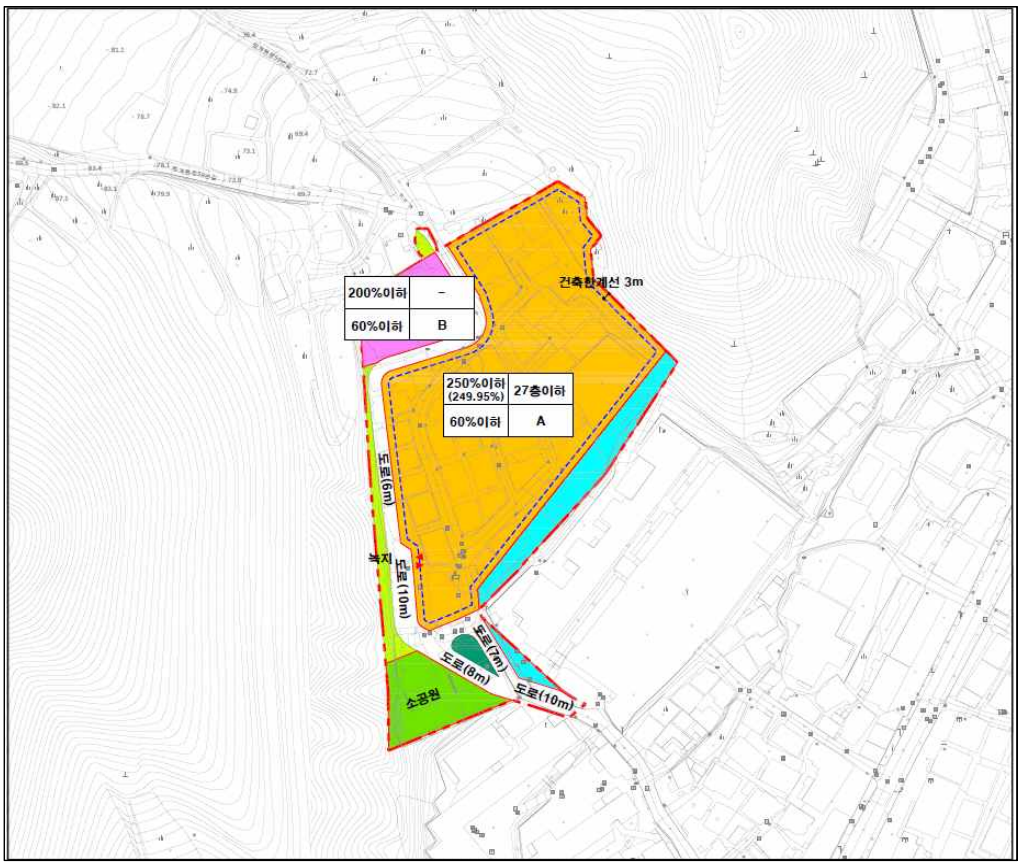




- 건축물 등에 관한 계획(안)

가구번호	위치	구 분		계획 내용
A	① 공동주택	용도	허용용도(A)	• 공동주택 중 아파트(건축법 시행령 별표1 제2호) • 부대시설 (주택법 제2조 제13호) • 복리시설 (주택법 제2조 제14호)
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		• 60%
		용 적 률		• 250%
		높 이		• 27층 이하, 높이 139m 이하(지반+건축+옥탑 (공작물, 기타구조물 등의 높이를 포함한다))
		배 치		• 일조권 및 서측 산지 등 조망권 확보를 통해 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 가급적 남향 위주로 배치유도
		형 태		• 공동주택단지 내 주동의 획일적인 형태를 탈피하여 조화로운 배치 권장
		색 채		• 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색으로 구분하고 주변과의 조화를 고려하여 도시경관에 적합한 색채로 유도 • 경관적인 측면을 고려하여 원색을 지양하고 고명도·저채도의 색상 권장
		건축한계선		• 대지경계선으로부터 3m • 건축한계선에 의한 전면공지의 조성에 관한 사항은 정비계획에 따르며, 보도형 전면공지에는 담장, 간판, 냉난방용 실외기 등 보행인의 통행에 지장을 주는 공작물 등을 설치할 수 없음
		소형주택 건설에 관한 사항		• -
		임대주택 건설에 관한 사항		• 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상 • 임대주택의 30%이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설
B	① 종교용지 (존치)	용도	허용용도(B)	• 종교시설 (건축법 시행령 별표1 제6호)
			불허용도	• 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제84조 제1항에 따른 용도지역안에서의 건폐율
		용 적 률		• 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제85조 제1항에 따른 용도지역안에서의 용적률

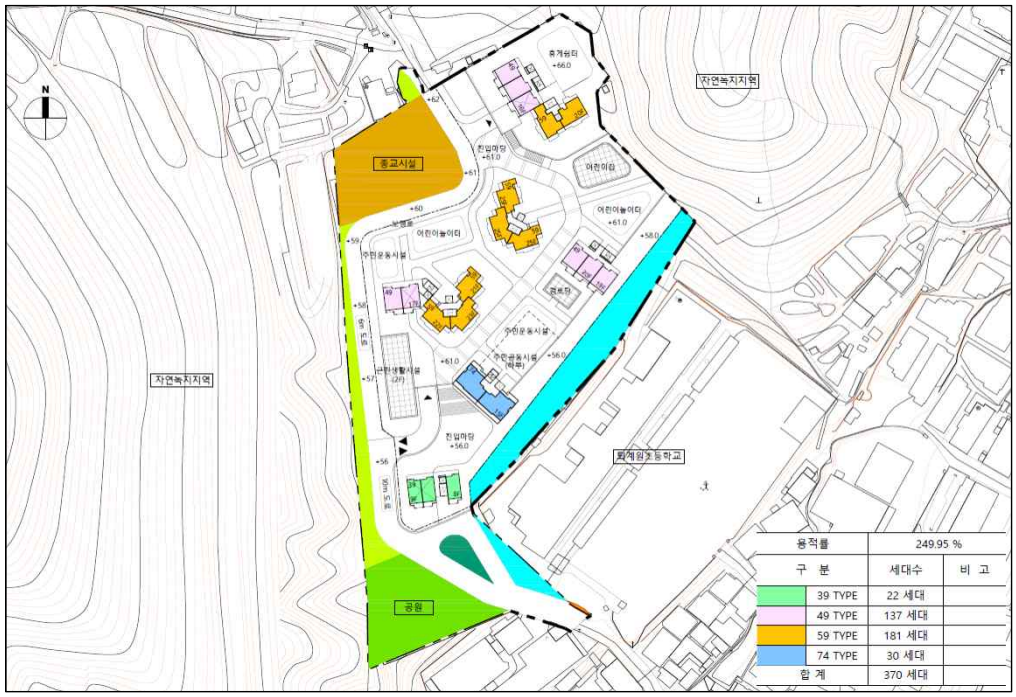
□ 건축물 등에 관한 계획도



- 건축계획(안)

구 분	내 용	구 분		내 용
위 치	퇴계원읍 퇴계원리 272번지 일원	건축면적		2,449.42㎡
용도지역	제2종일반주거지역	연면적	지상연면적	29,643.90㎡
대지면적	11,860㎡		지하연면적	15,303.54㎡
용 도	공동주택 및 부대복리시설		합 계	44,947.44㎡
구 조	철근콘크리트, 벽식구조	건폐율		20.65%(법정:60.00%)
규모	지하 2층, 지상 25층	용적률		249.95%(법정:250.00%)
세대수	370세대	주차대수		408대(세대당:1.10대)

□ 건축물 배치도(예시)



4. 그간 추진경위

○ 2025. 07. 22. : 퇴계원5구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정 용역 착수

○ 2025. 07. ~ 10. : 정비계획(안) 작성

○ 2025. 11. ~ 2026. 06. : 관련 부서(기관) 협의

○ 2026. 07. 16. ~ 08. 18. : 주민 공람

○ 2026. 08. 04. : 주민설명회 개최

5. 향후 추진계획

○ 2026. 11. : 도시계획위원회 심의

○ 2026. 12. : 퇴계원5구역 정비계획 수립 및 정비구역 지정 고시

소관 과		도시재생과
입안자 (제출자)	과장 직위・성명	도시재생과장 한 창 오
	팀장 직위・성명	도시정비1팀장 안 여 진
	담 당 자 성명・전화	김 선 혁 (031-590-4769)