제323회 남양주시의회 제1차 정례회
제 1 차 도 시 교 통 위 원 회

퇴계원5구역 정비계획 수립 · 정비구역 지정 의견청취안

검 토 보 고 서

2026. 10. .

도시교통위원회
전 문 위 원

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.

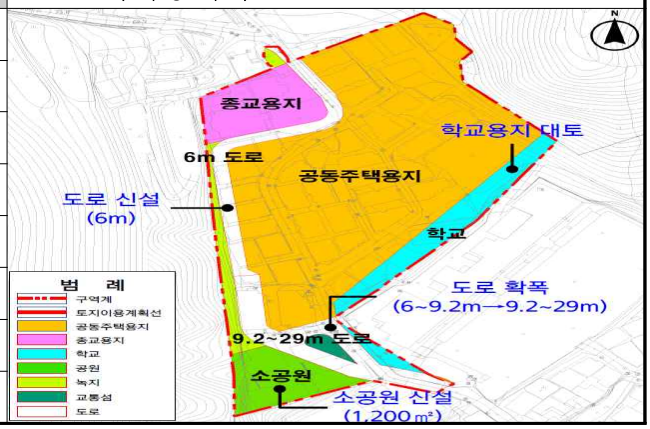
○ 퇴계원5구역 정비계획(안)

- **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(%)
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**

□ 토지이용계획도



- **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%**

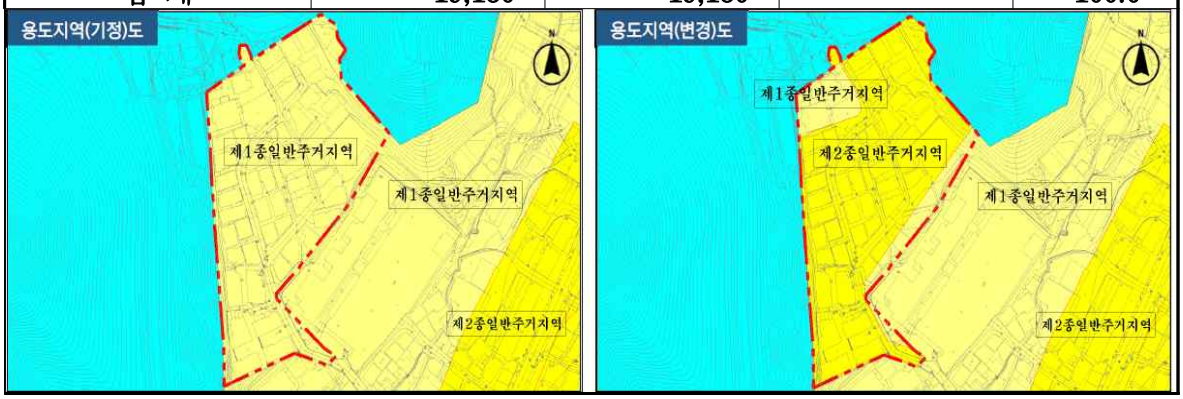
□ 도시계획시설 결정도



- 용도지역 결정 변경(안)

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

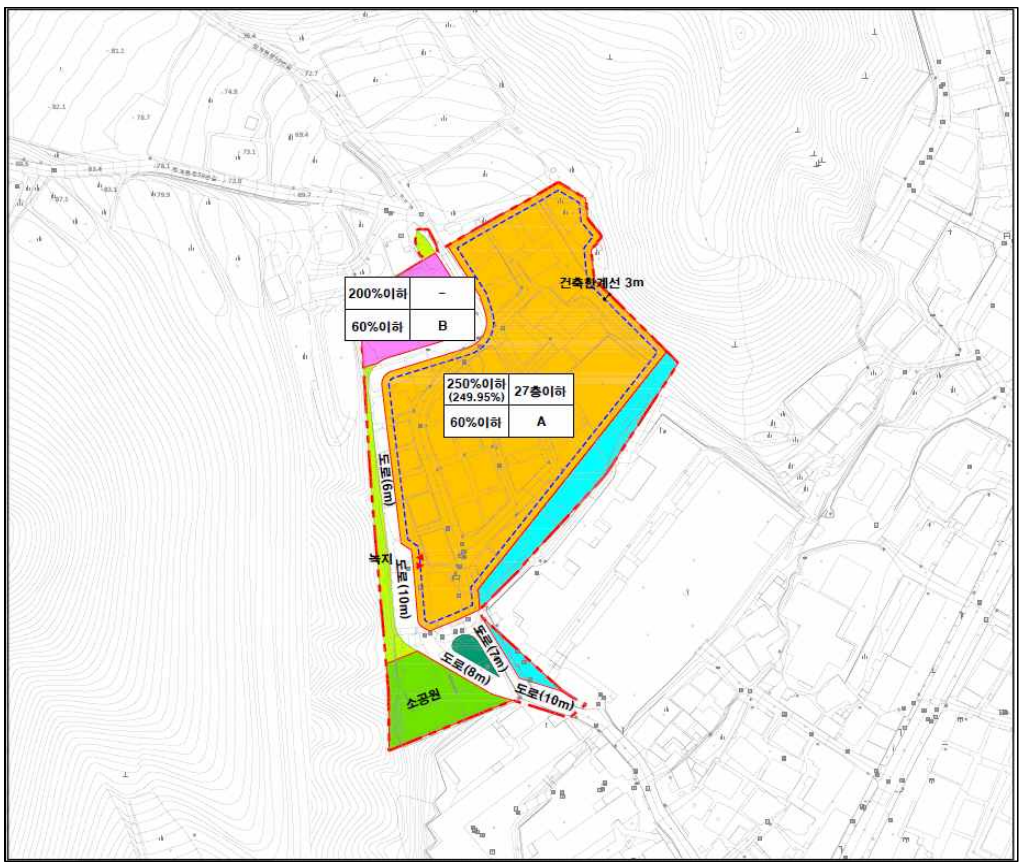
구 분	면적(㎡)			구성비(%)
	기 정	변 경	증·감	
제1종일반주거지역	19,180	2,935	감) 16,245	15.3
제2종일반주거지역	-	16,245	증) 16,245	84.7
합 계	**19,180**	**19,180**	-	**100.0**



- 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

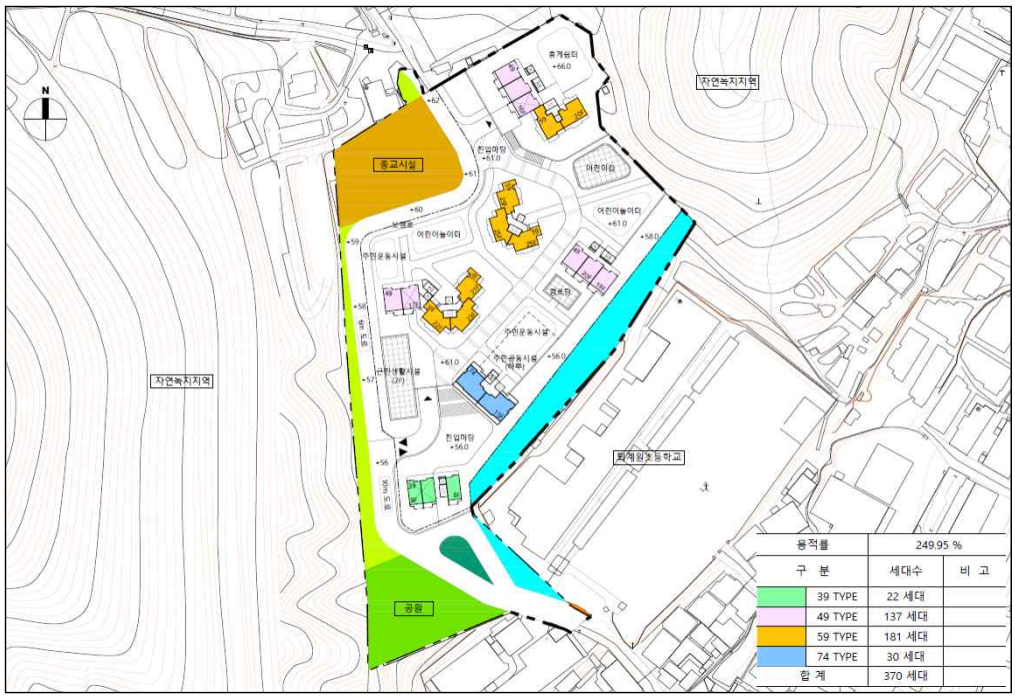
□ 건축물 등에 관한 계획도



- 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

6. 검토의견

❍ 본 의견 청취안은 2020년 수립하고 2025년에 타당성을 재검토하여 변경고시된 ‘2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획’에 반영된 퇴계원5 정비 예정구역에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」제8조에 따라 정비구역을 지정·수립을 위한 의회 의견을 청취하고자 제출된 안건으로,

❍ 정비계획의 주요 내용은 퇴계원읍 퇴계원리 272번지 일원에 구역면적 19,180㎡이며 노후 · 불량 건축물이 밀집된 저층 주거지역을 제2종 일반주거지역으로 용적률을 250% 상향시켜 공동주택 370세대를 건축 계획하고자 하는 사항으로,
도로, 공원 등 정비기반시설 22.9%를 기부채납하는 등 공공기여와 함께 정주환경을 개선하고 토지이용계획의 효율성을 높이어 사업실현성을 확보한 측면에서 적정하다고 판단되며, 법정 절차(용역착수, 부서협의, 주민공람 및 설명회 등)의 이행과 열악한 원도심의 정비, 개량이 필요한 지역이기에 관련 법에 따른 정비구역 지정은 타당하다고 사료되며 세대당 주차대수가 1.10대로 법적요건은 충족하나 지하공간 설계를 효율화하여 좀 더 주차대수를 확보하는 것이 바람직하다고 판단됩니다.

구분	**도시·주거환경정비기본계획**	**정비계획**
성격	시 전역의 정비사업 기본방향을 제시하는 **상위 법정계획**	개별 구역(퇴계원5구역 등)의 구체적인 개발계획
수립 주기	**10년 단위 수립** (5년마다 타당성 검토·반영)	**수시 수립** (구역별 사업 추진 시 입안)
근거 법령	**「도시 및 주거환경정비법」 제4조**	**「도시 및 주거환경정비법」 제8조, 제9조**
수립 권자	특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장	특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장 등 (입안권자)

붙임1 **관계법령**

□ 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.