

남 양 주 시 보

제2162호

남양주시 고시 제2024 - 170호

남양주 금곡2구역 재건축정비사업 정비계획(경미한) 변경 결정 및 정비구역 지정 및 지형도면 고시

1. 남양주시 고시 제2015-235호(2015.09.10.)로 정비계획 수립 및 정비구역 지정, 남양주시 고시 제2017-108호(2017.03.30.), 남양주시 고시 제2019-307호(2019.07.11.), 남양주시 고시 제2021-449호(2021.11.11.)로 정비계획 변경 결정 고시된 금곡동 159-59번지 일원의 금곡2구역 재건축정비사업에 대하여
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 변경 결정 및 정비구역 지정 고시하며, 같은법 제16조 제2항 및 「토지이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.
3. 관계도서는 남양주시청 도시재생과(☎031-590-2386)에 비치하여 열람하고 있습니다.

2024. 04. 25.

남 양 주 시 장

1. 정비사업의 명칭 (변경없음)

○ 금곡2구역 재건축정비사업

2. 정비구역 및 면적 (변경없음)

구 분	정비사업	구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	재건축 사업	금곡2 재건축정비구역	남양주시 금곡동 159-59번지 일원	19,169	-

남 양 주 시 보

제2162호

3. 토지이용에 관한 계획 (변경)

1) 토지이용계획표

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		19,169	-	19,169	100.0	-
주택건설용지		18,346	-	18,346	95.7	○ 공동주택 및 부대복리시설
정비기반 시설용지	소 계	823	-	823	4.3	[조성후 기부채납] ○ 구역 외 기반시설 - (기정) 종로3-5호선 : 3,479㎡ (변경) 종로3-5호선 : 3,430㎡(감 49㎡) - 소로3-125호선 : 324㎡ ○ 총 기반시설 면적 - (기정) 4,626㎡ → (변경) 4,577㎡(감 49㎡)
	도 로	823	-	823	4.3	

※ 금회 변경사항은 구역외 기반시설 선형 변경사항임

2) 변경사유서

- 구역 외 기반시설(종로3-5호선) 측량 결과 저촉되는 지장물 제척을 위한 도시계획시설 선형 일부 조정으로 도시계획시설의 체계적 관리 도모

4. 용도지역·용도지구에 관한 계획 (변경없음)

1) 용도지역 결정 조서

(1) 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변 경 후		
합 계		19,169	-	19,169	100.0	-
주거지역	소 계	19,169	-	19,169	100.0	-
	제3종일반주거지역	19,169	-	19,169	100.0	-

2) 용도지구 결정 조서 : 해당사항 없음

5. 도시계획시설의 설치에 관한 계획 (변경)

1) 도로

(1) 도로 결정(변경)조서

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	종로	3	5	12~15	보조 간선도로	633 (511)	금곡동 중3-242	금곡동 중1-4	일반 도로	-	경고68호 (77.3.28)	-
변 경	종로	3	5	11~15	보조 간선도로	633 (511)	금곡동 중3-242	금곡동 중1-4	일반 도로	-	경고68호 (77.3.28)	선형 조정
기 정	소로	3	125	6~9	국지도로	76	금곡동 159-2	금곡동 159-69	일반 도로	-	남고235호 (15.9.10)	-

※ 종로3-5호선 : (기정) 구역과 접하는 연장 511m 내 사유지(3,479㎡) 기부채납

(변경) 구역과 접하는 연장 511m 내 사유지(3,430㎡) 기부채납

※ 소로3-125호선 : 구역 외 추가 연장설치 구간(폭 6m, 연장48m)에 대하여 추후 도시계획시설(도로)로 조성하여 무상귀속 (사유지 324㎡ 기부채납)

남 양 주 시 보

제2162호

(2) 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-5	중로 3-5	○ 도로 선형 조정	○ 중로3-5호선 측량결과 저촉되는 지장물 제척에 따른 일부 선형조정

6. 공동이용시설 설치계획 (변경없음)

구 분		계 획 기 준	비 고
관리사무소		○ 10㎡+{(세대수-50)× 0.05㎡} 이상 ○ 100㎡초과 시 100㎡로 설치가능	주택건설기준 등에 관한규정
주민 공동 시설	경로당	○ 세대 × 2.5㎡이상 ※ 각 시설별로 전용으로 사용되는 면적을 합한 면적으로 산 정. 다만, 실외에 설치되는 시설의 경우에는 그 시설이 설 치되는 부지면적으로 한다.	
	어린이놀이터		
	어린이집		
	주민운동시설		
	작은도서관		
근린생활시설		○ 1천제곱미터를 넘는 경우에는 주차 또는 물품의 하역등에 필요한 공터를 설치하여야 하고, 그 주변에는 소음·악취의 차단 과 조경을 위한 식재 그 밖에 필요한 조치를 취하여야 함	

※ 구체적인 설치계획은 건축계획에 따라 결정·변경 될 수 있음

7. 건축물의 주용도 · 건폐율 · 용적률 · 높이에 관한 계획 (변경)

1) 건축물의 주용도 등에 관한 계획

구분	구역		가구 또는 획지구분		위 치	건폐율	용적률	높이(m)
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)				
기정	금곡2 구역	19,169	㉠-1	18,346	남양주시 금곡동 159-59번지 일원	50% 이하	295.54%이하	70.4m이하
변경							294.95%이하	
건축물 용도			구 분		계 획 내 용			
			허용용도		○ 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설			
			불허용도		○ 허용용도 이외 불허			
주택의 규모 및 규모별 건설비율			○ 전용면적 85㎡ 이하 규모의 주택을 전체 세대수의 60% 이상 건설					
비 고			○ 건축물 높이는 “홍릉·유릉 주변 문화재현상변경 허가사항 변경허가 (2018.4.30.)” 반영					

남 양 주 시 보

제2162호

8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 (변경없음)

1) 환경보전에 관한 계획

구 분	영 향 예 측	저 감 대 책
기상 · 기후 및 에너지	○ 기개발지를 재건축하는 사업으로, 난방 및 취사 연료사용으로 인한 오염물질 발생이 예상되나 영향은 미미함 ○ 연료사용량은 공동주택 및 일반건물의 경우 단위 난방부하량을 적용, 급탕부하의 경우 총세대수를 적용하여 산출하였음 - 난방연료: 1,100,736㎥/년 - 급탕연료: 670,976㎥/년 - 취사연료: 71,598㎥/년	○ 난방용 및 취사사용 연료는 도시가스(LNG)를 사용하는 것으로 계획함
지 형	○ 90.4%가 0~10°이내의 경사지임	○ 친환경적 단지조성 / 일관성 있는 개발유도
토 양 및 지 반	○ 토양포장이 미치는 영향 - 도시지역에서 인공재에 의한 불투수토양 포장은 도시의 기후는 물론 물관리, 토양생태, 동물상, 식물상에 영향을 미침 ○ 토양 포장을 변화 - 사업시행전 : 16,025.0㎥(83.6%) - 사업시행후 : 15,137.7㎥(79.0%) ※ 887.3㎥(4.6%P) 감소	○ 토사유출방지계획 - 가급적 우기를 피하여 공사를 시행 ○ 토양포장 최소화방안 - 포장이 이루어지는 지역은 투수성포장 재료를 사용 - 조경지역의 점진적인 확보를 통해 녹지공간을 최대한 조성
물순환	○ 우수유출량 변화예측 - 사업시행전 : 0.213㎥/sec - 사업시행후 : 0.204㎥/sec ○ 기존의 공동주택부지에 대한 재건축에 따라 포장율이 감소하여 우수유출량도 감소함 ○ 주차장 및 어린이놀이터, 공개부지, 광장, 주민 운동시설 등에는 우수유출량 감소를 위하여 투수성재료의 포장재 도입이 요구	○ 도로 등 포장 계획 - 포장재료는 장소에 따라 기능과 비용의 저렴성, 내구성, 시공의 유지관리의 용이성, 질감, 색상 등뿐만 아니라 자연적 물순환체계를 위한 투수성을 고려하여 주변과 조화 될 수 있는 재료를 선택 ○ 투수성 포장재 개요 - 세척된 단입도골재로 배합하여 공극율을 최대한 하면서도 물시멘트비를 최소로 하여 강도 저하를 낮추고, 콘크리트 내부에 연속 공극이 형성되므로 투수계수를 최대한 함
녹 지	○ 녹지변경사항 - 사업시행전 : 3,144.0㎥ - 사업시행후 : 4,031.4㎥ ○ 사업시행에 따라 887.4㎥의 녹지가 증가하는 것으로 추정	○ 식재선정은 남양주시의 식재기준에 적합하도록 교목과 관목이 조화되도록 계획 ○ 공원 이용객에게는 휴식공간의 이미지를 주고, 시설물 주변에는 외부로부터 차폐가 되도록 녹음수 및 상록수의 조합배식으로 조화
경 관	○ 외부 조망장애 및 주변 능선의 스카이라인을 일부 침범할 우려가 있음 ○ 내부적인 경관대상이 변화하는 지형특성의 변화가 발생할 것으로 보여짐	○ 경관계획 및 건축물배치 및 형태계획을 수립하여 시행토록 함

남 양 주 시 보

제2162호

구 분	영 향 예 측	저 감 대 책
대기질	○ 투입장비로 인해 주변 지역에 미치는 영향은 미미함 ○ 입주 후 난방 및 취사용 연료로 LNG를 사용할 계획이므로, 대기오염에 미치는 영향이 없음	○ 공사장내 살수 ○ 세륜·세차시설 설치 ○ 운반차량의 규제(속도제한, 적재물제한) ○ 가설 방진망 설치 : 6m높이로 부지경계선상에 설치
수 질	○ 용수 급수량 산정 - 물사용량 : 375.1㎥/일 ○ 생활오수발생량 산정 - 오수발생량 : 331.7㎥/일	○ 용수공급계획 - 상수공급은 기매설 돼있는 상수관로 이용 - 절수기기 사용 ○ 오수처리계획 - 도로에 매설되어있는 오수관로로 유입
폐기물	○ 운영시 생활폐기물 발생 - 생활폐기물 발생량 : 786.2kg/일 - 가연성 : 412.6kg/일(52.5%) - 불연성 : 52.7kg/일(6.7%) - 재활용성 : 320.9kg/일(40.8%)	○ 운영시 - 철저한 분리수거 실시 - 가연성 및 불연성 폐기물은 남양주시 폐기물처리 조례에 의거하여 소각 및 매립 처리 - 음식물수거시설설치 (50가구당 120ℓ)
소 음	○ 토공 및 정지공시 주거지역에 영향이 예상됨	○ 공사시 - 가능한 주간에 공사실시 - 공사차량의 주행속도제한 (20km/hr 이하) - 건설공사장 소음관리요령의 엄격한 준수 - 장비의 분산투입 - 가설방음판넬 설치 및 작업시간 제한

2) 재난방지에 관한 계획

구 분	내 용
화 재	○ 구역 내 화재발생을 대비한 방재계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적으로 방재계획 수립 ○ 고층아파트 피난, 방화 대책으로 옥상부분에 일정한 피난처를 계획함 ○ 옥상비상구는 화재시 감지기의 작동에 의한 자동개폐기 및 수동개폐기 설치 ○ 구역내 모든 아파트에 스프링클러와 자동식 소화기를 모든 층에 비치 ○ 공동주택에 소방차가 진입·진압활동을 할 수 있도록 공간 및 도로폭을 확보 ○ 인화성 건축내장재 사용을 규제하고 사업완료 후 지속적으로 관리
수재해	○ 우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역내 충분한 우수관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획 ○ 자연토양유지 및 공개공지, 보도 등은 녹지·조경면적의 확대로 토양포장율을 억제하고 불가피한 경우 가급적 투수성포장재를 사용 ○ 공동주택 단지내 빗물 저수조를 설치하여 홍수방지, 물질악(재활용), 친환경조성 등을 유도
교 통	○ 재해시 소방도로의 기능 수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선체계를 구축하고 소방차의 상시주차가 가능하도록 소방차 전용주차 구획선을 확보하며, 특수차(고가차, 굴절차)가 주차할 수 있도록 공간 확보 ○ 단지 내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고발생시 응급차등의 교통 접근이 용이하도록 계획 ○ 주요 진입로 및 교차로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획 - 안전시설 확보 등

남 양 주 시 보

제2162호

9. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획 (변경없음)

1) 정비구역 주변의 교육시설 현황

- 본 사업지구로부터 인근의 교육시설을 조사한 결과, 남측에 금곡초등학교(병설유치원 포함)와 서정유치원이 있고, 경춘로를 지나 금곡중학교와 금곡고등학교가 있는 것으로 조사됨

2) 공사시 교육환경 보호에 관한 계획

(1) 생활소음 진동의 규제

- 「소음·진동관리법」 제21조에 따라 시장은 주민의 정온한 생활환경을 유지하기 위하여 사업장 및 공사장 등에서 발생하는 소음 및 진동을 규제

(2) 생활소음·진동의 규제기준

- 생활소음 규제기준

구 분	아침, 저녁(dB(A)) (05:00~07:00, 18:00~22:00)	낮(dB(A)) (07:00~18:00)	밤(dB(A)) (22:00~05:00)
주거지역 내 공사장	60dB(A) 이하	65dB(A) 이하	50dB(A) 이하

※ 공사장 소음·진동 관리 지침서, 환경부

※ 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함

- 생활진동 규제기준

구 분	주 간(dB(V)) (06:00~22:00)	심 야(dB(V)) (22:00~06:00)
주거지역	65dB(V) 이하	60dB(V) 이하

※ 공사장 소음·진동 관리 지침서, 환경부

※ 「초·중등교육법」 및 「고등교육법」에 따른 학교는 공휴일에 한하여 -5dB을 규제기준치에 보정함

(3) 소음 진동 발생 저감대책

- 저소음·저진동 건설기계 및 공법의 선정

- 「소음·진동관리법」 시행규칙(제22조)에서는 「환경기술 및 환경산업 지원법」(제17조)의 규정에 따라 환경표지의 인증을 받은 건설기계와 「소음·진동관리법」(제49조2)의 규정에 따른 소음도표지를 부착한 건설기계 사용

- 전달경로에서의 방지대책

- 공사시 방음벽을 학교 주변에 설치하여 소음저감 효과(약15~20dB) 높임

- 이동성이 낮은 건설기계의 현장 방음대책

- 항타기, 굴삭기 등 발생소음이 크고 이동성이 낮은 건설기계의 경우 건설기계 근접하여 이동식 방음벽 또는 방음커버 등을 활용함으로써 소음저감 효과를 높임

- 등·하교시 안전한 통학로가 확보되도록 임시 통학로 설치

남 양 주 시 보

제2162호

3) 사업완료 후 교육환경 보호에 관한 계획

- 사업지구 내 도로변에 가로수와 공원 및 녹지 등에 대기오염물질 정화수종을 선정 식재하여 이로 인한 대기오염물질의 영향을 저감할 계획임

10. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획 (변경)

1) 지구단위계획구역 관한 결정 조서 (변경없음)

구 분	구역 명칭	위 치	면 적(㎡)	비 고
기 정	금곡2 재건축정비구역	남양주시 금곡동 159-59번지 일원	19,169	-

2) 용도지역·지구의 세분 및 세분된 용도지역·지구간의 변경에 관한 결정 조서 (변경없음)

(1) 용도지역 결정 조서

- 용도지역 결정 조서

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		19,169	-	19,169	100.0	-
주거지역	소 계	19,169	-	19,169	100.0	-
	제3종일반주거지역	19,169	-	19,169	100.0	-

(2) 용도지구 결정(변경)조서 : 해당사항 없음

3) 기반시설의 배치와 규모에 관한 결정 조서 (변경)

(1) 도로

- 도로 결정조서 (변경)

구 분	규 모				기능	연장 (m)	기 점	종 점	사용 형태	주요 경과 지	최초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기 정	중로	3	5	12~15	보조 간선도로	633 (511)	금곡동 중3-242	금곡동 중1-4	일반 도로	-	경고68호 (77.3.28)	-
변 경	중로	3	5	11~15	보조 간선도로	633 (511)	금곡동 중3-242	금곡동 중1-4	일반 도로	-	경고68호 (77.3.28)	선형 조정
기 정	소로	3	125	6~9	국지도로	76	금곡동 159-2	금곡동 159-69	일반 도로	-	남고235호 (15.9.10)	

※ 중로3-5호선 : (기정) 구역과 접하는 연장 511m 내 사유지(3,479㎡) 기부채납

(변경) 구역과 접하는 연장 511m 내 사유지(3,430㎡) 기부채납

※ 소로3-125호선 : 구역 외 추가 연장설치 구간(폭 6m, 연장48m)에 대하여 추후 도시계획시설(도로)로 조성하여 무상귀속 (사유지 324㎡ 기부채납)

남 양 주 시 보

제2162호

○ 변경사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	변경사유
중로 3-5	중로 3-5	○ 도로 선형 조정	○ 중로3-5호선 측량결과 저촉되는 지장물 제척에 따른 일부 선형조정

4) 가구 및 획지의 규모와 구성에 관한 결정 조서 (변경없음)

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
-	①	18,346.0	1	금곡동 159-59번지 일원	18,346.0	공동주택

5) 건축물에 대한 주용도·건폐율·용적률·높이·건축선에 대한 결정 조서 (변경)

○ 변 경

구분	위 치	구 분		계 획 내 용
-	경기도 남양주시 금곡동 159-59 번지 일원	용 도	허용용도	○ 공동주택 중 아파트 및 부대복리시설
			불허용도	○ 허용용도 이외의 용도
		건 폐 율		○ 50%이하
		용 적 률	기정	○ 295.54%이하
			변경	○ 294.95%이하
		높 이		○ 지표면으로부터 70.4m 이하
건 축 선		○ 남양주시 건축조례기준 적용 (※건축선 및 인접대지경계선으로부터 3m)		
비 고		○ 건축물 높이는 “홍릉·유릉 주변 문화재현상변경 허가사항 변경허가(2018.4.30.)” 반영		

6) 환경관리계획 (변경없음)

○ 「8. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획」 참조

7) 교통처리계획 (변경없음)

(1) 교통처리기준

구 분		적 용 기 준
보행동선		○ 주요시설로의 연결 보행동선을 중심으로 단지배치 유도 ○ 일반적인 동선만을 표현하여 자유로운 단지배치 유도 ○ 보행환경을 체계화하고 보행자의 안전과 쾌적한 환경을 도모할 수 있는 동선체계 구축
차량 동선 및 주차	차량출입 불허구간	○ 진·출입구를 제외한 전구간의 차량 진·출입을 불허하여 간선도로의 차량 소통의 원활화 유도
	주출입구	○ 단지출입구를 남측의 1개소, 동측에 1개소를 배치하여 원활한 통행확보
	주차장	○ 지하주차장을 법정 주차대수 이상으로 설치 ○ 지상주차장의 바닥포장을 투수성으로 권장

남 양 주 시 보

제2162호

(2) 교통처리계획

구 분	계 획 내 용
보행동선	○ 계획구역 보행동선 연계유지 - 사업대상지 북측 및 동측부분으로 대상지 내 건축한계선 내 보행공간을 조성하고, 단지 내 보행로와 연계하여 보행동선이 단절되지 않도록 계획 ○ 단지 내 보행자를 위한 주보행통로를 조성하고 동선의 원활한 소통을 위하여 개별 주택동과 유기적으로 연계하도록 함
차량동선	○ 보행동선과의 교차 최소화 ○ 단지 내 도로는 비상차량 및 이삿짐차량 등이 각 동으로 진입 가능하도록 설치하여야 함
차량출입구	○ 간선도로 교통소통에 영향이 최소화 되도록 배치 - 원활한 차량 진·출입을 위하여 주출입구 감속차로 설치 - 차량출입구는 진입로 1차선, 진출로2차선으로 계획 - 소로3-125호선의 경우 추후 비상차량출입구까지 도시계획시설 도로(폭원 6m, 연장 48m)로 연장 설치
차량출입허용구간	○ 간선도로기능을 고려하여 차량출입허용구간 지정
보행출입구	○ 구역 내·외의 보행동선과 연계하여 계획
주차시설	○ 주차장은 관련법령기준이상 확보 및 설치 - 지하주차장 내 환기시설 설치

※ 향후 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가 등 관련 심의결과에 따라 변경될 수 있음

11. 세입자 주거대책 (변경없음)

- 재건축사업으로 임대주택 의무 건설비율은 없으나, 전용면적 60㎡이하 소형평형의 주택공급을 확대하여 세입자의 재입주에 대한 부담을 최소화 할 수 있도록 주거대책 마련
- 재건축사업으로 관련규정 및 조합정관에 따라 세입자 주거대책 수립 시
 - 「도시 및 주거환경정비법」 제54조에 따른 법적상한용적을 적용 시 관련 규정 및 남양주시 「도시 및 주거환경정비 조례」 규정을 준수하여 공급하도록 함
 - 법적상한용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 30%를 재건축 소형주택으로 건립하여야 함 (남양주시 「도시 및 주거환경정비 조례」 제24조)
- 사업시행계획인가 시 세입자 주거실태조사 등을 통해 구체적인 세입자 주거 및 이주대책 수립 예정

12. 정비사업 시행에 관한 계획 (변경없음)

구 분	정비사업 명 칭	정비구역 위 치	면 적 (㎡)	시행 예정시기	정비사업의 시행방법
기 정	금곡2구역 재건축사업	남양주시 금곡동 159-59번지 일원	19,169	최초 정비사업시행 예정시기로부터 3년 이내	○도시 및 주거환경정비법 제74조 규정에 의하여 인가받은 관리 처분계획에 따라 공동주택 및 부대복리시설을 건설하여 공급

※ 「도시 및 주거환경정비법」 개정에 따른 정비사업 명칭 변경, 정비사업시행 예정시기는 사업시행계획인가 고시일 시점을 고려하여 3년의 범위에서 조정

남 양 주 시 보

제2162호

13. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획 (변경없음)

- 현재 구조적으로 불량한 서울아파트(7동)과 세림아파트(2동)를 철거한 후 공동주택 건립
- 공동주택의 배치는 주변지역과의 조화 및 경관을 고려하고 주민의 공동생활 장소를 확보할 수 있도록 정비

결정구분	구역구분		위치	정비개량계획(동)					비고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기정	금곡2구역	19,169	경기도 남양주시 금곡동 159-59번지 일원	9	-	-	9	-	-

※ 서울아파트 7동, 세림아파트 2동

14. 현금납부에 관한 사항 (변경없음)

- 해당사항 없음

15. 정비구역을 분할하거나 결합하여 시행하는 경우 분할 또는 결합에 관한 계획 (변경없음)

- 해당사항 없음

16. 건축물의 건축선에 관한 계획 (변경없음)

- 「남양주시 건축조례」 제27조 대지안의 공지기준 적용
- 공동주택용지 내 3m 건축한계선 계획(건축선 및 인접대지경계선으로부터 3m)

17. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토결과 (변경없음)

- 해당사항 없음

18. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항 (변경없음)

1) 정비예정구역별·단계별 정비계획수립시기

(1) 2020년 정비예정구역 총괄현황

남 양 주 시 보

제2162호

구 분		계	주택재개발사업예정구역	주택재건축사업예정구역
계	개소 (개)	25	19	6
	면적 (㎡)	764,628	523,359	241,269
진 접	개소 (개)	3	3	-
	면적 (㎡)	129,492	129,492	-
오 남	개소 (개)	1	-	1
	면적 (㎡)	99,803	-	99,803
호 평 평 내	개소 (개)	4	1	3
	면적 (㎡)	131,668	20,091	111,577
화 도	개소 (개)	3	3	-
	면적 (㎡)	105,127	105,127	-
금 곡	개소 (개)	7	5	2
	면적 (㎡)	132,341	102,452	29,889
진 건	개소 (개)	1	1	-
	면적 (㎡)	38,032	38,032	-
퇴계원	개소 (개)	6	6	-
	면적 (㎡)	128,165	128,165	-

※ 2020년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획 변경 [남양주시 고시 제2019-180호(2019.4.18.)]

(2) 단계별 추진계획

구 분	기 간	구 역 명
1단계	2016~2019	평내1, 평내2, 금곡2, 오남1, 호평2, 금곡5, 진접5, 금곡4-1, 퇴계원1, 퇴계원2, 퇴계원3
2단계	2020~2025	진접1, 진접2, 호평1, 화도1, 화도2, 화도3, 금곡1, 금곡3, 금곡4-2, 금곡6, 진건1, 퇴계원4, 퇴계원5, 퇴계원6

※ 정비계획수립시기 「1단계 : 2018년(기수립구역 제외), 2단계 : 2020년」

2) 금곡2구역 정비계획 및 검토결과

구분	구역명	면적(㎡)	세대수현황	계획세대수	추진현황	비 고
기정	금곡2 구역	19,169	413세대	542세대	정비계획 수립	1단계 (재건축)

- 정비용정구역별·단계별 정비계획수립시기는 2020년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획 변경 고시[남양주시 고시 제2019-180호(2019.4.18.)] 내용 반영
- 남양주시 관내 정비용정구역의 추진시기를 분석한 결과, 지역별 형평성 및 일시적 사업집중방지를 위해 정비사업의 총량을 계획적으로 조절하여 1단계(2016~2019)로 사업추진단계 배분
- 대상지내 가구 수는 약 413세대이며 정비사업 추진 시 주변지역 내 수용 가능할 것으로 판단됨
- 대상지 계획세대는 542세대로써 장기적으로 관내 주택수급의 안정화에 기여

남 양 주 시 보

제2162호

19. 안전 및 범죄예방에 관한 사항 (변경없음)

- 자연적 감시(Natural Surveillance) 확보
 - 가시권을 최대화시킬 수 있도록 건물이나 시설물 등을 배치
- 자연적 접근 통제(Natural Access Control) 유도
 - 사람들을 도로, 보행로, 조경, 문 등을 통해 일정한 공간으로 유도함과 동시에 허가받지 않은 사람들의 진출입을 차단하여 범죄목표물에 대한 접근을 어렵게 만들고 범죄행동의 노출 위험을 증가시켜 범죄를 예방
- 지역성(Territoriality) 확보
 - 실질적이거나 가상의 경계를 만들어 해당 지역에 대한 정당한 이용자와 그렇지 못한 사람들을 구별하고 지역주민들 간에는 공감대를 형성하여 지역공동체 의식 활성화 도모
- 활용성 증대(Activity Support)
 - 공공장소에 대한 일반 시민들의 활발한 사용을 유도 및 자극함으로써 그들의 눈에 의한 자연스런 감시 강화
- 유지관리(Maintenance And Management)
 - 어떤 시설물이나 공공장소를 처음 설계된 대로 지속적으로 이용될 수 있도록 잘 관리하여 사용자의 일탈행동을 자제시킴으로써 범죄 예방 도모

20. 영 제8조제3항제11호에 따른 시·도 조례로 정하는 사항 (변경없음)

1) 가구 또는 획지에 관한 계획

도면 번호	가구 번호	면적(㎡)	획 지			비 고
			번호	위 치	면적(㎡)	
-	1	18,346.0	1	금곡동 159-59번지 일원	18,346.0	공동주택

2) 임대주택의 건설에 관한 계획

- 재건축정비사업으로 해당사항 없음

3) 주민의 소득원 개발에 관한 사항

- 재건축정비사업으로 해당사항 없음

4) 정비구역 내 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

- 해당사항 없음

5) 기존 건축물에 대한 처리계획

결 정 구 분	구역구분		위 치	정비개량계획(동)					비 고
	명칭	면적(㎡)		계	존치	개수	철거후 신축	철거 이주	
기 정	금곡2구역	19,169	경기도 남양주시 금곡동 159-59번지 일원	9	-	-	9	-	-

※ 서울아파트 7동, 세림아파트 2동

남 양 주 시 보

제2162호

6) 종교부지, 분양대상 복리시설 부지 및 정비구역 안에 건립하는 임대주택 부지는 필요한 경우 획지로 분할하고 적정한 진입로를 확보하는 계획

○ 해당사항 없음

7) 정비사업시행 예정시기

○ 기정 : 최초 정비사업시행 예정시기로부터 3년 이내

21. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 관계도서(정비계획 변경 결정도서) 참조 (변경)
(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)