

금곡7구역 재개발정비사업 정비계획 결정, 정비구역 지정 및 지형도면 고시

1. 남양주시 금곡동 158-7번지 일원 금곡7구역 재개발정비사업에 대하여 「도시 및 주거환경정비법」 제16조 규정에 따라 정비계획 결정 및 정비구역 지정 고시하며, 같은법 제16조 제2항 및 「토지 이용규제 기본법」 제8조의 규정에 따라 지형도면을 고시합니다.
2. 관계도서는 남양주시청 도시재생과(☎031-590-4417)에 비치하여 열람하고 있습니다.

2026. 1. 22.

남 양 주 시 장

1. 정비사업의 명칭 : 금곡7 재개발정비사업

2. 정비구역 및 그 면적

■ 정비구역 결정 조서

구 분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			비 고
				기 정	변 경	변경후	
신설	-	금곡7 재개발정비구역	금곡동 158-7일원	-	증)15,269	15,269	-

■ 정비구역 결정 사유서

구 분	도면 표시번호	위 치	면적(㎡)	결정사유
신설	-	금곡동 158-7일원	15,269	2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획상 정비예정구역으로 반영된 금곡7구역에 대하여 체계적인 정비계획 수립을 위하여 정비구역으로 지정하고자 함

3. 토지이용계획

구 분	명 칭	면 적(㎡)	비 율	비 고
합 계		15,269.0	100.0	-
정비기반 시설 등	소 계	2,443.1	16.0	-
	도 로	2,443.1	16.0	-
택 지	획 지1	12,825.9	84.0	공공보행통로 포함

4. 용도지역에 관한 계획

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		15,269.0	-	15,269.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	15,269.0	감) 15,269.0	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 15,269.0	15,269.0	100.0	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	금곡동 158-7일원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	15,269.0	250% 이하	재개발사업에 따른 토지이용의 효율성과 체계적이고 계획적인 개발을 위해 용도지역 변경

5. 토지등소유자별 분담금 추산액 및 산출근거

총수입 추산액	총사업비 추산액	종전자산평가 총액	추정 비례율(%)	비 고
161,613,000천원	125,349,989천원	37,018,364천원	97.96%	$\text{비례율}(\%) = \frac{\text{총수입} - \text{총사업비}}{\text{종전자산평가 총액}} \times 100$

6. 도시계획시설의 설치에 관한 계획

1) 교통시설

가. 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원(m)								
기정	중로	3	5	12~15	보조간선 도로	633	금곡동 중로 3-242	금곡동 중로 1-4	일반 도로	-	경기도 고시 제1977-68호	-
변경	중로	3	5	12~18 (12~18)	보조간선 도로	633 (149)	금곡동 중로 3-242	금곡동 중로 1-4	일반 도로	-	경기도 고시 제1977-68호	-
기정	소로	2	5	8	국지도로	206	금곡동 소로 3-7	금곡동 중로 1-4	일반 도로	-	경기도 고시 제1978-223호	-
변경	중로	3	76	12	국지도로	206	금곡동 소로 3-7	금곡동 중로 1-4	일반 도로	-	경기도 고시 제1978-223호	-
신설	소로	1	160	11~15	국지도로	94	금곡동 중로 3-A	금곡동 164-9	일반 도로	-	-	-

주) () 구역내 사항임.

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경)사유
중로 3-5	중로 3-5	• 구역 내 도로 일부 확폭 - 12~15m → 12~18m	• 합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 확폭
소로 2-5	중로 3-76	• 구역 내 도로 확폭 - 8m → 12m	• 합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 확폭
-	소로 1-160	• 노선 신설	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 신설

7. 공동이용시설 설치계획 ※ 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 등 관계 규정에 따름

구 분	시설의 종류	의무대상	설치면적 산정방법	비 고
주민 공동 시설	경로당	150세대 이상	• 50㎡에 세대당 0.1㎡를 더한 면적	제55조의2 제7항제1호
	어린이놀이터	150세대 이상	• 200㎡에 세대당 1㎡를 더한 면적	제55조의2 제7항제2호
	어린이집	300세대 이상	• 30명에 세대당 0.05명의 인원을 보육할 수 있는 면적	제55조의2 제7항제3호
	주민운동시설	500세대 이상	• 체육시설 종목별 경기단체 경기장 규격에 따른 면적	제55조의2 제7항제4호
	다함께돌봄센터	500세대 이상	• 전용면적 최소 66㎡ 이상 • 놀이공간 또는 활동실, 사무공간, 화장실 조리공간을 각각 갖출 것	제55조의2 제7항제6호

8. 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획

구 분	구 역 구 분		가 구 또는 확 지 구 분		위 치	주 용 도	건폐율 (%)	용적율 (%)	최 고 층 수	비 고
	명칭	면적 (㎡)	명칭	면적 (㎡)						
신설	금곡7 재개발구역	15,269.0	Ⅰ-1	12,825.9	금곡동 158-7번지 일원	공동주택 및 부대 복리시설	60% 이하	250% 이하	25층 이하	-
주택의 규모 및 규모별 건설비율			• 건립규모 및 비율 기준(국토교통부고시 제2022-720호) - 전용면적 85㎡이하 : 총세대수의 80% 이상 • 남양주시 정비사업의 임대주택 건설비율(남양주시 고시 제2020-397호) - 5% 이상							
건축물의 건축선에 관한 계획			인접대지경계선		• 인접대지경계선으로부터 폭 3m 지정					
			도로경계선		• 도로경계선으로부터 폭 3m 지정					
			공공보행통로경계선		• 공공보행통로경계선으로부터 폭 3m 지정					
기 타			• 지역주민의 원활한 보행을 위하여 단지 내 공공보행통로 조성							

9. 환경보전 및 재난방지에 관한 계획

구 분	계 획 내 용			비 고
환경보전	자연환경	- 절성토의 균형고려, 지형변화의 최소화 - 기존구역내 녹지율을 향상시키는 녹지면적 확보		-
	생활환경	• 도시가스등 청정연료(LNG)사용과 에너지 절약형 주거단지 조성		-
	사업시행시 환경영향	• 대기환경보전법, 폐기물관리법, 건설공사장 소음관리요령 등에 의거 저감대책마련		-
재난방지	수해	• 우수유역을 검토하여 기존 우수관을 수용하고 구역내 충분한 우수 관망을 설치하여 원활한 배수체계가 확립되도록 계획		-
	산사태	• 사면에 대하여 토질의 종류에 따른 안정구배를 유지토록 하고, 벽면의 상하단에 배수시설 설치 등을 통한 사면안정과 경관적 처리를 통해 토사의 유출을 방지하고 주변경관과 조화를 이룰 수 있도록 계획		-
	화재	• 구역 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련 법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립		-

10. 정비구역 주변의 교육환경 보호에 관한 계획

구 분	계 획 내 용			비 고
소음·진동	「공사장 소음·진동 관리지침서」(2007.1환경부)에 준하여 공사를 시행 - 가설방음판넬 설치 - 저소음, 적정 용량의 건설기계를 선택하여 소음·진동 저감			-
일 조	• 일조 권고치 기준에 적합하게 건축계획 수립			-
통학로	- 과속방지턱 등 교통시설을 통한 보차분리 및 안전한 통학로 확보 - 추후 교통영향분석·개선대책 수립시 스쿨존을 통한 상세 계획 수립			-

11 세입자 주거대책

- 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상(법 제54조에 따른 국민주택규모 주택건설 세대수 제외)을 임대주택으로 건설하고, 전체 임대주택 세대수의 30% 이상 또는 건설하는 주택 전체 세대수의 5% 이상을 주거전용면적 40㎡ 이하 규모의 임대주택으로 건설
- 구체적인 사항은 사업시행자의 사업시행인가 시 사업시행계획서에 포함하도록 함

12. 정비사업시행 예정시기

- 정비구역지정 고시가 있는 날부터 4년 이내

13. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 같은 조 제11호에 따른 주택임대관리업자에게 임대할 목적으로 주택을 위탁하려는 경우

- 해당없음

14. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 사항에 관한 계획

1) 지구단위계획구역에 관한 결정

- 지구단위계획구역 결정(변경) 조서

구 분	도면 표시번호	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비 고
				기 정	변 경	변경후		
신설	-	금곡7 재개발 지구단위계획구역	금곡동 158-7일원	-	증)15,269	15,269		-

- 지구단위계획구역 결정(변경) 사유서

구 분	도면 표시번호	위 치	면적(㎡)	결정사유
신설	-	금곡동 158-7일원	15,269	재개발사업을 통한 공동주택 건립을 위해 체계적인 지구단위계획 수립을 위한 구역지정

2) 토지이용 및 시설에 관한 결정

가. 용도지역에 관한 결정(변경)조서

■ 용도지역 결정(변경) 조서

구 분		면 적(㎡)			비 율	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		15,269.0	-	15,269.0	100.0	-
주거 지역	제1종일반주거지역	15,269.0	감) 15,269.0	-	-	-
	제2종일반주거지역	-	증) 15,269.0	15,269.0	100.0	-

■ 용도지역 결정(변경) 사유서

도면 표시 번호	위 치	용도지역		면적(㎡)	용적률	결정(변경)사유
		기정	변경			
-	금곡동 158-7일 원	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	15,269	250% 이하	재개발사업에 따른 토지이용의 효율성과 체계적이고 계획적인 개발을 위해 용도 지역 변경

나. 도시기반시설에 관한 결정(변경)조서

(1) 교통시설

가) 도로

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	기점	종점	사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비고
	등급	류별	번호	폭원 (m)								
기정	중로	3	5	12~15	보조간선 도로	633	금곡동 중로 3-242	금곡동 중로 1-4	일반 도로	-	경기도 고시 제1977-68호	
변경	중로	3	5	12~18 (12~18)	보조간선 도로	633	금곡동 중로 3-242	금곡동 중로 1-4	일반 도로	-	경기도 고시 제1977-68호	
기정	소로	2	5	8	국지도로	206	금곡동 소로 3-7	금곡동 중로 1-4	일반 도로	-	경기도 고시 제1978-223호	
변경	중로	3	76	12	국지도로	206	금곡동 소로 3-7	금곡동 중로 1-4	일반 도로	-	경기도 고시 제1978-223호	
신설	소로	1	160	11~15	국지도로	94	금곡동 중로 3-A	금곡동 164-9	일반 도로	-	-	

주) ()구역내연장, 면적은 구역 포함 면적만 기재

■ 도로 결정(변경) 사유서

변경전 도로명	변경후 도로명	변경내용	결정(변경)사유
중로 3-5	중로 3-5	• 구역 내 도로 일부 확폭 - 12~15m → 12~18m (12~18m)	• 합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 확폭
소로 2-5	중로 3-76	• 구역 내 도로 확폭 - 8m → 12m	• 합리적인 토지이용계획을 위한 구역 내 도로 확폭
-	소로 1-160	• 노선 신설	• 합리적인 토지이용계획을 위한 노선 신설

다. 획지 및 건축물 등에 관한 결정

(1) 가구 및 획지에 관한 결정조서

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
-	㉠-1	12,825.9	금곡동158-7번지 일원	12,825.9	공동주택 및 부대복리시설

(2) 건축물에 관한 결정(변경)조서

도면번호	위 치	구 분	계 획 내 용
-	㉠-1 (공동주택 및 부대복리시설)	용 도	허용용도 • 「건축법 시행령」 별표1 제2호에 의한 공동주택 중 아파트 • 「주택법」 제2조 제13호, 제14호에 따른 부대시설 및 복리시설
			불허용도 • 허용용도 외의 용도
		건폐율	• 60% 이하
		용적률	• 250% 이하
		높 이	• 25층 이하
		배 치	• 일조권 및 조망권 확보를 통해 쾌적한 주거환경을 조성할 수 있도록 가급적 남향위주로 배치유도
		형 태	• 공동주택단지 내 주동의 획일적인 형태를 탈피하여 탑상형과 판상형의 조화로운 배치 권장
		색 채	• 건축물 외벽의 색채는 주조색, 보조색, 강조색으로 구분하고 주변과의 조화를 고려하여 도시경관에 적합한 색채로 유도 • 경관적인 측면을 고려하여 원색을 지양하고高明도・저채도의 색상 권장
		건축선	• 인접대지경계선으로부터 폭 3m 지정 • 도로경계선으로부터 폭 3m 지정 • 공공보행통로경계선으로부터 폭 3m 지정

(3) 기타사항에 관한 결정 조서

■ 공공보행통로에 관한 결정 조서

도면 표시번호	위 치	계획내용	비고
-	획지1	대상지 내 공동주택 입주민 및 지역주민의 원활한 차량 및 보행 흐름을 유도 하기 위하여 단지 내 보도계획과 연계한 공공보행통로 조성	-

15. 법 제17조제4항에 따른 현금납부에 관한 사항

■ 해당없음

16. 법 제18조에 따라 정비구역을 분할, 통합 또는 결합하여 지정하려는 경우 그 계획

■ 해당없음

17. 정비사업의 시행방법

구분	시행방법 (재개발정비사업)	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증가예상 세대수	비 고
신설	제74조에 따라 인가받은 관리처분계획에 따라 건축물을 건설하여 공급	정비구역 지정고시일로부터 4년 이내	금곡7 재개발사업 추진준비위원회	현황: 160세대 계획: 346세대 (증) 186세대	-

18. 기존 건축물의 정비·개량에 관한 계획

구분	구역구분		위 치	정 비 개 량 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	금곡7 재개발구역	15,269.0	금곡동 158-7번지 일원	24	-	-	24	-	-

19. 정비기반시설의 설치계획

구분	명 칭	면 적(㎡)	구성비(%)	비고
기 반 시 설	합 계	2,443.1	16.0	• 구성비는 전체 구역면적 기준
	중로3-5	587.1	3.8	• 정비구역 지정에 따라 구역 진입로 부분 완화차로 5m 확폭
	중로3-A	710.1	4.7	• 원활한 차량소통을 위한 구역 내 3m 확폭
	소로1-A	1,145.9	7.5	• 학교 통학로 등 원활한 교통소통을 위하여 폭 10m 회전교차로 신설

20. 건축물의 건축선에 관한 계획

구분	가구 또는 획지구분		용 도	건축선
	명 칭	면 적(㎡)		
신설	㉠-1	12,825.9	공동주택 및 부대복리시설	• 인접대지경계선으로부터 폭 3m 지정 • 도로경계선으로부터 폭 3m 지정 • 공공보행통로경계선으로부터 폭 3m 지정

21. 홍수 등 재해에 대한 취약요인에 관한 검토 결과

구 분	계 획 내 용
화 재	• 지구 내 화재발생을 대비한 방화계획은 건축법의 방화에 관한 규정 및 관련법규를 준수하여 종합적 방재계획 수립
수 해	• 우수유역을 검토하여 지구주변의 우수관망을 충분히 설치토록 하며 지구 내부로의 유입을 최소한 억제토록 하여 홍수, 수몰 등에 대한 방재계획 수립
교 통	• 재해 시 소방도로로서의 기능수행이 가능하도록 진입로 및 내부동선 체계구축 • 단지 내 도로의 노상주차를 최대한 억제하여 사고 발생 시 교통 접근이 용이하도록 계획 • 진입로 등에서 발생할 수 있는 교통문제에 대한 처리방안 계획
기 타	• 주변여건 등을 고려하여 기타 발생 가능한 재난재해 방지계획 수립

22. 정비구역 및 주변지역의 주택수급에 관한 사항

- 2023년 남양주시 주택보급률은 95.1%이며, 본 재개발사업에 따른 이주 시에 주택난은 미미할 것으로 예상됨

23. 안전 및 범죄예방에 관한 사항

구 분		계 획 내 용	비 고
조 경	단 지	• 단지 앞 정원에 1m 이하의 관목을 식재하고, 단지 중앙부는 지하고 2m 이상 교목 식재하여 시야 확보	-
	주차장	• 출구 주변에는 조경수를 지양하고 조명과 조경간의 공간을 충분히 확보하여 시야 확보	-
조 명	단 지	• 공동출입구와 계단은 조명을 설치하여 불안감 감소 • 주차장, 정원은 조도 15룩스 이상으로 하여 시야 확보	-
	주차장	• 주차장법 규정에 따른 70룩스 조도 유지 • 지하주차장 조명은 눈부심방지 조명을 설치하고 벽, 천장, 유입로에는 조명을 설치하도록 함	-
자연적 접근통제	단 지	• 주 출입구에는 출입차단기를 설치하고 경비원을 배치 • 단지 외곽으로는 울타리나 펜스를 설치하여 단지내 출입을 통제	-
영역성 강화	단 지	• 각 동 앞에는 정원을 설치하고 펜스나 울타리를 사용하여 공적·사적 공간을 구분	-

24. 가구 또는 획지에 관한 계획

도면번호	가구번호	면 적(㎡)	획 지		비 고
			위 치	면 적(㎡)	
-	①-1	12,825.9	금곡동158-7번지 일원	12,825.9	공동주택 및 부대복리시설

25. 임대주택의 건설에 관한 계획

■ 도시 및 주거환경정비법 제10조에 따른 임대주택

- 건설하는 주택 전체 세대수(법 제54조제1항에 따라 정비계획으로 정한 용적률을 초과하여 건축함으로써 증가된 세대수는 제외)의 5%이상 임대주택 건설

건립 위치	부지면적(㎡)	동 수	세대수	세대규모 (전용)	비고
금곡동 158-7번지 일원	12,825.9	-	18세대	39.98㎡	-

26. 정비구역 안의 기존 공원이나 녹지를 제외한 계획

■ 해당없음

27. 기존 건축물에 대한 처리계획

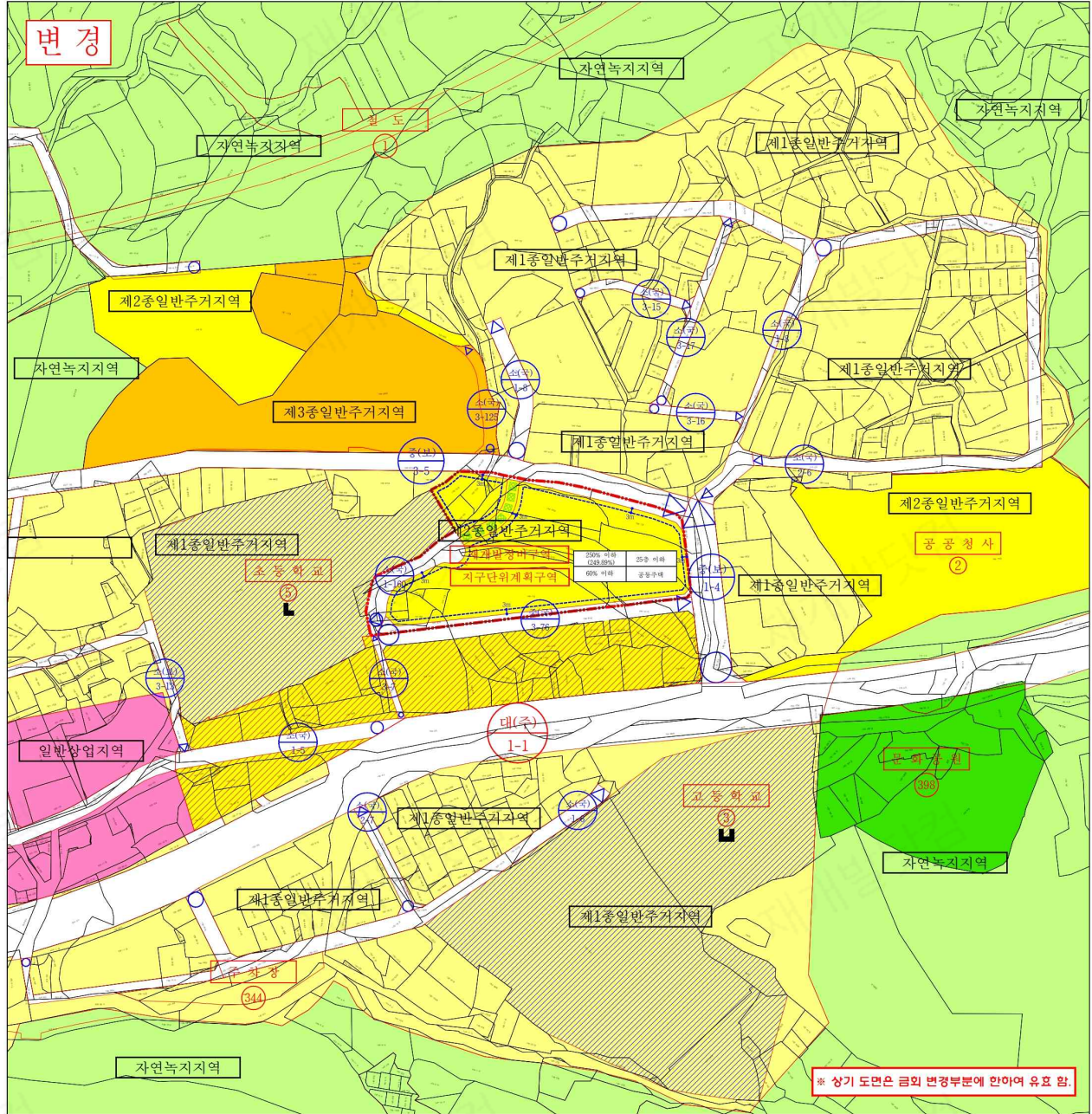
구분	구역구분		위 치	정 비 개 랑 계 획 (동)					비 고
	명 칭	면 적(㎡)		계	존 치	개 수	철거후 신 축	철 거 이 주	
신설	금곡7 재개발구역	15,269.0	금곡동 158-7번지 일원	24	-	-	24	-	-

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

■ 해당없음

남양주시 금곡7구역 재개발사업

정비계획 수립 및 정비구역 지정에 따른 지형도면 고시도



범례

정비구역

제1종일반주거지역

제2종일반주거지역

제3종일반주거지역

준주거지역

일반상업지역

자연녹지지역

도로, 대로

중로, 소로

근린공원

학교

건축한계선

강장보행통로

상한용적률
(계획용적률)

최고 층수

건축 용도

주 용도

구분

작성 자

소 속

직 위

직 명

성 명

확 인

1차확인자

남양주시
주식회사

대표이사

최 돈 용

2차확인자

남양주시
도시재생과

주무관

지방시설
주사보

윤 성 록

1차확인자

남양주시
도시재생과

도시정비2팀장

지방시설주사

김 철 우

2차확인자

남양주시
도시재생과

도시정비2팀장

지방시설사무관

김 철 우

송 성 희

남양주 고시 제2026-20호

2026년 01월 22일

S=1:1,000

05

20

50

100M

N