

남 양 주 시 보

제2186호

남양주시 고시 제2024 - 390호

남양주 덕소 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 고시

1. 경기도고시 제2010-251호(2010.8.2)로 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획 결정고시되고, 남양주시 고시 제2010-182호(2010.9.2), 제2010-256호(2010.12.9), 제2011-41호(2011.2.17.), 제2011-65호(2011.3.17.), 제2011-118호(2011.5.12), 제2011-194호(2011.8.25), 제2012-85호(2012.4.12.), 제2012-135호(2012.6.21), 제2013-15호(2013.01.10), 제2013-55호(2013.02.21), 제2013-285호(2013.11.21), 제2014-163호(2014.5.15.), 제2014-342호(2014.12.4), 제2015-231호(2015.9.3), 제2015-335호(2015.12.24), 제2016-28호(2016.1.28), 제2016-101호(2016.4.21), 제2016-191호(2016.7.28), 제2016-217호(2016.9.1), 제2016-280호(2016.11.10), 제2016-340호(2016.12.22.), 제2017-131호(2017.4.20.), 제2017-185호(2017.6.15.), 제2017-334호(2017.11.9.), 제2017-396호(2017.12.8.), 제2018-60호(2018.1.25.), 제2018-144호(2018.3.22.), 제2018-279호(2018.6.28.), 제2018-529호(2018.12.13.), 제2019-95호(2019.2.28.), 제2019-245호(2019.6.7.), 제2019-438호(2019.11.07.), 제2020-288호(2020.7.16.), 제2021-15호(2021.1.14), 제2021-305호(2021.7.29.), 제2022-91호(2022.3.24.), 제2022-162호(2022.5.6.), 제2022-301호(2022.8.11.), 제2023-103호(2023.3.16.), 제2023-139호(2023.3.28.), 제2023-169호(2023.4.20.), 제2023-202호(2023.5.3.), 제2023-229호(2023.5.25.), 제2023-373호(2023.9.26.)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정된 남양주 덕소 재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진법」 제5조 및 제12조, 동법 시행령 제5조 및 제15조에 따라 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진계획을 변경 결정하고 이를 고시합니다.
2. 열람장소 : 관계도서(재정비촉진계획 변경 결정도서)는 남양주시청 도시재생과 (☎031-590-4417)에 비치하여 열람하고 있습니다.

2024. 08. 29.

남양주시장

남 양 주 시 보

제2186호

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적 (변경없음)

명 칭	유형	위치	면적			지정목적
			기정	변경	증·감	
남양주 덕소 재정비 촉진지구	주거 지형	남양주시 외부읍 덕소리, 도곡리, 양정동 일원	631,082.1	631,082.1	-	◦ 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 통하여 도시의 균형발전을 도모하고 지역주민의 삶의 질 향상에 기여하기 위함

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)

다. 재정비촉진지구의 경계가 표시된 지형도면 (변경없음)

○ 게재 생략

라. 토지거래계약에 관한 허가구역 지정 시의 공고 사항 (해당사항 없음)

마. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경없음)

바. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

1. 토지이용에 관한 계획 (변경없음)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	증 · 감		
총 계		631,082.1	631,082.1	-	100.0	
주 거	소 계	318,967.1	318,967.1	-	50.5	
	주택용지	318,967.1	318,967.1	-	50.5	
근린생활	소 계	4,818.0	4,818.0	-	0.8	
	근생용지	4,818.0	4,818.0	-	0.8	
상 업	소 계	58,068.0	58,068.0	-	9.2	
	상업용지	58,068.0	58,068.0	-	9.2	
업 무	소 계	3,420.0	3,420.0	-	0.5	
	업무용지	3,420.0	3,420.0	-	0.5	
종 교	소 계	1,983.0	1,983.0	-	0.3	
	종교시설	1,983.0	1,983.0	-	0.3	
기반시설	소 계	226,805.0	226,805.0	-	35.9	
	도 로	128,246.1	128,246.1	-	20.3	
	공원·녹지	52,742.9	52,742.9	-	8.4	
	미래공공용지	5,420.0	5,420.0	-	0.9	
	하 천	4,941.0	4,941.0	-	0.8	
	학 교	23,409.0	23,409.0	-	3.7	
	공공청사 (지구대)	1,155.0	1,155.0	-	0.2	
	철 도	10,891.0	10,891.0	-	1.7	
기타 (유보지 등)		17,021.0	17,021.0	-	2.7	

남 양 주 시 보

제2186호

2. 인구·주택 수용계획 (변경)

○ 기정:세대수 8,935세대/인구수 23,231인→변경:8,966세대/인구수 23,312인(증 31세대/ 증 81인)

구 분		주택수(세대)			구성비(%)	인구수(인)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	증·감		기 정	변 경	증·감		
합 계		8,935	8,966	증) 31	100.0	23,231	23,312	증) 81	100.0	-
촉진구역 소 계		8,197	8,228	증) 31	91.7	21,268	21,349	증) 81	91.6	-
도시 개발	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	85m ² 초과	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	60~85m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	40~60m ²	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	40m ² 이하	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	소 계	6,701	6,701	-	74.7	17,378	17,378	-	74.5	-
	85m ² 초과	332	332	-	3.7	861	861	-	3.7	-
	60~85m ²	2,918	2,918	-	32.5	7,568	7,568	-	32.4	-
	40~60m ²	3,101	3,101	-	34.6	8,042	8,042	-	34.5	-
	40m ² 이하	350	350	-	3.9	907	907	-	3.9	-
재개발 (구) 주택 재개발	소 계	1,496	1,527	증) 31	17.1	3,890	3,971	증) 81	17.1	-
	85m ² 초과	2	78	증) 76	0.9	5	203	증) 198	0.9	-
	60~85m ²	729	708	감) 21	7.9	1,896	1,841	감) 55	7.9	-
	40~60m ²	765	727	감) 38	8.1	1,989	1,890	감) 99	8.1	-
	40m ² 이하	-	14	증) 14	0.2	-	37	증) 37	0.2	-
준치관리구역 소계		738	738	-	8.2	1,963	1,963	-	8.4	-

※ 변경사유 : 덕소5B구역 남양주시 정비사업의 임대주택 건설비를 반영에 따른 인구주택 수용계획 변경

3. 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획 (변경없음)

4. 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경없음)

5. 교통계획 (변경없음)

6. 경관계획 (변경없음)

7. 재정비촉진구역 지정에 관한사항 (변경없음)

8. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경없음)

○ 용도지역 결정·변경에 관한 사항은 재정비촉진계획 범위 내에서 사업시행인가일을 기준하여 재정비촉진계획 변경결정권자(시장)가 별도 결정·고시한다.

남 양 주 시 보

제2186호

9. 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획 (변경없음)

10. 기반시설의 비용분담계획 (변경없음)

11. 임대주택건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

구 분			전체 계획 세대수	총 임대 주택수	법정사항(의무)			비법정사 항 (의무)	비법정사항 (권장)		비고	
					일반임대			순환용 주택	부분 임대	역세권 소형평형분 양		
				40㎡이하	40~60㎡	60~85㎡	40~60㎡	40㎡이하				
계			기 정	8,197	695	215	375	76	-	29	-	-
			증 감	증) 31	감) 302	증) 14	감) 240	감) 76	-	-	-	-
			변 경	8,228	393	229	135	-	-	29	-	-
도시개 발	덕소1	기 정	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
재개발 (구)주 택 재개발	덕소2	기 정	999	85	60	-	-	-	25	-	-	
	덕소3	기 정	3,314	170	68	102	-	-	-	-	-	
	덕소4	기 정	550	32	28	4	-	-	-	-	-	
	덕소6 A	기 정	212	3	2	1	-	-	-	-	-	
	덕소7	기 정	295	7	3	-	-	-	4	-	-	
	도곡1	기 정	423	19	16	3	-	-	-	-	-	
	도곡2	기 정	908	38	38	-	-	-	-	-	-	
재개발 (구)도 시 환경정 비	덕소5 A	기 정	990	196	-	120	76	-	-	-	-	
		증 감	-	감) 171	-	감) 95	감) 76	-	-	-	-	
		변 경	990	25	-	25	-	-	-	-	-	
	덕소5 B	기 정	506	145	-	145	-	-	-	-	-	
		증 감	증) 31	감) 131	증) 14	감) 145	-	-	-	-	-	
		변 경	537	14	14	-	-	-	-	-	-	

※ 주1) 덕소5A, 5B구역 임대주택 산정은 「재정비촉진사업 용적률에 대한 경기도 도시재정비위원회 심의기준」을 적용하여 산정한 계획 용적률 상향에 따른 증가용적률의 50%를 임대주택으로 계획 [산정기준 남양주시 고시 제2016-280(2016.11.10.)호] (폐지)

※ 변경사유 : 덕소5A, 덕소5B구역 남양주시 정비사업의 임대주택 건설비율 반영에 따른 임대주택 세대수 변경

12. 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

13. 기타계획 (방재계획, 정보화계획, 에너지순환계획, 자족성계획, 특성화계획, 친환경건축물계획) (변경없음)

14. 폐기물처리에 관한 계획 (변경없음)

15. 재정비촉진사업을 위한 자원조달에 관한 사항 (변경없음)

남 양 주 시 보

제2186호

16. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

가) 덕소2구역 (재개발사업) (변경없음)

나) 덕소3구역 (재개발사업) (변경없음)

다) 덕소4구역 (재개발사업) (변경없음)

라) 덕소5A구역 (재개발사업) (변경)

(1) 재정비촉진구역의 위치 및 면적 (변경없음)

(2) 정비계획 (변경)

(가) 토지이용계획 (변경없음)

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경)

■ 기존 건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	덕소5A	28,813	5A-1	17,622	와부읍 덕소리 458-3일원	공동주택 및 판매·업무시설	80이하	650.0이하	-
			5A-5	26	와부읍 덕소리 461-15일원	공동주택	80이하	500.0이하	-
			5A-6	52	와부읍 덕소리 458-15일원	공동주택	80이하	500.0이하	-
			5A-7	335	와부읍 덕소리 461-1일원	우체국	80이하	500.0이하	-
			5A-8	358	와부읍 덕소리 461-14일원	공동주택 및 판매·업무시설	80이하	650.0이하	-
기정	주택규모 및 규모별 건설비율		총 세대수 990세대 [법정임대 196세대 (19.8%)] - 전용면적 40㎡~60㎡이하 : 605세대(61.1%) [법정임대 120세대(12.1%)] - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 385세대(38.9%) [법정임대 76세대(7.7%)]						
변경			총 세대수 990세대 [법정임대 25세대 (2.5%)] - 전용면적 40㎡~60㎡이하 : 605세대(61.1%) [법정임대 25세대(2.5%)] - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 385세대(38.9%)						
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		간선도로변 : 3m 대지경계선 : 3m (대상지 서측 대지경계선 : 8m)						

※ 주1) 획지별 용적률은 구역 전체 계획용적률 이내에서 사업시행시 탄력적으로 적용하되, 덕소5A-5, 덕소5A-6 등은 인근 촉진구역(덕소2구역 및 덕소3구역)을 고려하여 적용

※ 주2) 총세대수(990세대)는 남양주시 도시계획조례 [별표9]에 따라 연면적 합계에 대한 주거용도 비율 80%이하를 적용하여 산정 [남양주시 고시 제 2016-280(2016.11.10.)호]

※ 주3) 획지5A-2, 획지5A-3은 덕소5C구역 해지에 따라 도로로 편입 함 [남양주시 고시 제2016-280(2016.11.10.)호]

※ 주4) 최고높이는 관련 규정을 준용하여 수립하고, 최고높이를 완화하고자 할 경우에는 사업시행 단계에서 건축법령에 따라 남양주시 건축위원회 심의 등 절차 이행을 통해 별도 지정. 단, 문화재현상변경 심의결과 반영

※ 주5) 대상지 서측 건축한계선은 교통영향평가 심의 결과에 따른 소로1-98호선 폐지로 인접토지 보행공간 확보를 위해 대지경계선에서 8m 이격함

※ 변경사유 : 덕소5A구역 남양주시 정비사업의 임대주택 건설비율 반영에 따른 임대주택 세대수 변경

(3) 도시·군계획시설 설치에 관한 계획 (변경없음)

남 양 주 시 보

제2186호

마) 덕소5B구역 (재개발사업) (변경)

(1) 재정비촉진구역의 위치 및 면적 (변경없음)

(2) 정비계획 (변경)

(가) 토지이용계획 (변경없음)

(나) 건축물의 정비·개량 및 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경)

■ 기존 건축물의 정비·개량계획 (변경없음)

■ 건축물의 주용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구 역 구 분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	덕소5B	19,439	5B-1	11,214	와부읍 덕소리 483일원	공동주택 및 판매·업무시설	80이하	650.0이하	—
기정	주택규모 및 규모별 건설비율		총 세대수 506세대 [법정임대 145세대 (28.7%)] - 전용면적 40㎡~60㎡ 이하 : 160세대(31.6%, 법정임대 145세대 포함) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 344세대(68.0%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 2세대(0.4%)						
변경			총 세대수 537세대 [법정임대 14세대 (2.6%)] - 전용면적 40㎡ 이하 : 14세대(2.6%, 법정임대 14세대 포함) - 전용면적 40㎡~60㎡ 이하 : 122세대(22.7%) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 323세대(60.2%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 78세대(14.5%)						
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		간선도로변 : 3m 대지경계선 : 3m						

※ 주1) 획지별 용적률은 구역 전체 계획용적률 이내에서 사업시행시 탄력적으로 적용

※ 주2) 최고높이는 관련규정을 준용하여 수립하고, 최고높이를 완화 받고자 할 경우에는 사업시행 단계에서 건축법령에 따라 남양주시 건축위원회 심의 등 절차 이행을 통해 별도 지정.

※ 변경사유 : 덕소5B구역 남양주시 정비사업의 임대주택 건설비율 반영에 따른 임대주택 세대수 변경

(3) 도시·군계획시설 설치에 관한 계획 (변경없음)

바) 덕소6A구역 (재개발사업) (변경없음)

사) 덕소7구역 (재개발사업) (변경없음)

아) 도곡1구역 (재개발사업) (변경없음)

17. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정 조서 (변경없음)

- 도시관리계획 결정 중 용도지역의 결정·변경과 도시·군계획시설(신설, 변경, 폐지)에 관한 사항은 재정비촉진계획 범위 내에서 사업시행인가일을 기준으로 재정비촉진계획 변경 결정권자(시장)가 별도 결정·고시한다.

남 양 주 시 보

제2186호

사. 기타 재정비촉진계획 관련사항은 「남양주 덕소 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정도서」에 따름

아. 관계도면 및 기타 자세한 내용은 재정비촉진계획 결정도서 참조(세부 관계도면은 열람장소에 비치된 도면 참조)