

남 양 주 시 보

제2170호

남양주시 고시 제2025 - 204호

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.), 제2024-390호(2024.8.29.), 제2024-513호(2024.11.14.), 제2024-526호(2024.11.21.), 제2025-21호(2025.1.21.), 제2025-81호(2025.2.27.), 제2025-169호(2025.05.01.)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정된 남양주 덕소 재정비촉진지구에 대하여, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 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 (☎031-590-2386)에 비치하여 열람하고 있습니다.

2025. 05. 20.

남양주시장

남 양 주 시 보

제2170호

가. 재정비촉진지구의 명칭 · 유형 · 위치 · 면적 및 지정목적 (변경)

명 칭	유 형	위 치	면 적(m ²)			지정목적
			기 정	변 경	증·감	
남양주 덕소 재정비 촉진지구	주거 지형	남양주시 와부읍 덕소리, 도곡리 및 양정동 일원	629,950.9	629,979.00	증) 28.1	• 낙후된 지역에 대한 주거환경개선과 기반시설의 확충 및 도시기능의 회복을 통하여 도시의 균형발전을 도모하고 지역주민의 삶의 질 향상에 기여하기 위함

※ 주) 변경사항 : 도곡2구역 확정측량 결과에 따른 면적 변경

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도 (변경없음)

다. 재정비촉진지구의 경계가 표시된 지형도면 (변경없음)

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

마. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경)

1. 기본구상 (변경없음)
2. 기본전략 (변경없음)
3. 계획지표 설정 (변경)

구 분		기 정	변 경	증·감	비 고
인구 및 가구	인구(인)	23,296	-	23,296	• 존치관리구역 내 인구 및 세대수 포함 - 인구 23,296인 / 세대수 8,960세대
	세대수(세대)	8,960	-	8,960	
교육 시설	초등학교(m ²)	23,409.0	-	23,409	• 기존 1개소 : 덕소초등학교
공공 편의 시설	복합커뮤니티시설(m ²)	800.0	-	800	• 1개소(근린공원 내 시설 계획)
	미래공공용지(m ²)	5,420.0	-	5,420.0	• 2개소(미래 공공시설 수요 대비)
공공청사(m ²)		1,155.0	-	1,155.0	• 1개소(지구대)
도로(m ²)		130,030.0	증) 0.9	130,030.9	• 도곡2구역 현황측량 결과에 따른 면적 변경
공원·녹지(m ²)		52,338.5	감) 29.4	52,309.1	• 녹지(7개소) • 공원(12개소)
일자리창출(인)		2,749	-	2,749	-

※ 주1) 기정은 남양주시 고시 제2025-169호(25.5.1.)를 반영하고, 인구지표는 「2020 남양주시 도시기본계획」의 2.6인/세대로 산정함

※ 주2) 변경사항 : 도곡2구역 하천 조성공사 중 유속 증가 등 안전사항을 반영하기 위해 경관녹지, 하천 선형 변경 및 확정측량 결과에 따른 면적 변경

바. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

남 양 주 시 보

제2170호

1. 토지이용에 관한 계획 (변경)

구 분		면 적 (㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	증 · 감		
총 계		629,950.9	629,979.0	증) 28.1	100.0	
주 거	소 계	316,888.5	317,031.7	증) 143.2	50.3	
	주택용지	316,888.5	317,031.7	증) 143.2	50.3	
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	3,073.0	3,073.0	-	0.5	
	업무용지	3,073.0	3,073.0	-	0.5	
종 교	소 계	1,984.9	1,984.9	-	0.3	
	종교시설	1,984.9	1,984.9	-	0.3	
기반시설	소 계	228,170.5	228,055.4	감) 115.1	36.2	
	도 로	130,030.0	130,030.9	증) 0.9	20.6	
	공원·녹지	52,338.5	52,309.1	감) 29.4	8.3	
	미래공공용지	5,420.0	5,420.0	-	0.9	
	하 천	4,941.0	4,854.4	감) 86.6	0.8	
	학 교	23,409.0	23,409.0	-	3.7	
	공공청사 (지구대)	1,155.0	1,155.0	-	0.2	
	철 도	10,862.0	10,862.0	-	1.7	
기타 (유보지 등)		16,963.0	16,963.0	-	2.7	

※ 주1) 기정은 남양주시 고시 제2025-169호(25.5.1.)를 반영

※ 주2) 변경사항 : 도곡2구역 하천 조성공사 중 유속 증가 등 안전사항을 반영하기 위해 경관녹지, 하천 선형 변경 및 확정측량 결과에 따른 면적 변경

2. 인구 · 주택 수용계획 (변경없음)

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

남 양 주 시 보

제2170호

4. 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

가) 촉진지구 내 공원·녹지 확보계획 (변경)

구 분	단 위	현 황	계 획			비 고
			기 정	변 경	증·감	
인 구	인	13,379	23,296	23,296	-	
세대수	세대	5,332	8,960	8,960	-	
공원개소	개소	3	12	12	-	
녹지개소	개소	2	7	7	-	
공원·녹지면적	m ²	27,945	52,338.5	52,309.1	감) 29.4	
세대당 공원·녹지면적	m ² /세대	5.2	5.8	5.8	-	
공원·녹지율	%	4.2	8.3	8.3	-	

※ 주1) 기정은 남양주시 고시 제2025-169호(25.5.1.)를 반영

※ 주2) 변경사항 : 도곡2구역 하천 조성공사 중 유속 증가 등 안전사항을 반영하기 위해 경관녹지, 하천 선형 변경 및 확정측량 결과에 따른 면적 변경

나) 공원·녹지 계획 면적 비교 (변경)

구 분	재정비촉진계획 수립지침		계획면적(m ²)		비 고
	구역면적 기준 (5%)	세대 기준 (2m ²)	기 정	변 경	
공원·녹지 면적(m ²)	31,499.7	17,920.0	52,338.5	52,309.1	

※ 주1) 촉진구역 내 기존의 도시계획시설로 결정된 공원은 확보면적에서 제외

※ 주2) 구역면적은 촉진사업이 시행되는 전체 지구면적을 의미함

※ 주3) 기정은 남양주시 고시 제2025-169호(25.5.1.)를 반영

※ 주4) 변경사항 : 도곡2구역 하천 조성공사 중 유속 증가 등 안전사항을 반영하기 위해 경관녹지, 하천 선형 변경 및 확정측량 결과에 따른 면적 변경

다) 공원·녹지 시설별 계획 (변경)

구 분	세부시설명	개 소			면 적(㎡)			비 고
		기 정	변 경	변경후	기 정	변 경	변경후	
합 계		19	—	19	52,338.5	감) 29.4	52,309.1	
공 원	소 계	12	—	12	35,970.0	—	35,970.0	
	근린공원	2	—	2	22,356.0	—	22,356.0	
	어린이공원	4	—	4	6,472.0	—	6,472.0	
	소공원	6	—	6	7,142.0	—	7,142.0	
녹 지	소 계	7	—	7	16,368.5	감) 29.4	16,339.1	
	완충녹지	3	—	3	12,393.5	—	12,393.5	
	경관녹지	4	—	4	3,975.0	감) 29.4	3,945.6	

※ 주1) 기정은 남양주시 고시 제2025-169호(25.5.1.)를 반영

※ 주2) 변경사항 : 도곡2구역 하천 조성공사 중 유속 증가 등 안전사항을 반영하기 위해 경관녹지, 하천 선형 변경 및 확정측량 결과에 따른 면적 변경

남 양 주 시 보

제2170호

5. 교통계획 (변경)

○ 「남양주 덕소 재정비촉진지구 재정비촉진계획 결정도서」 (제7장 교통계획)에 명시

6. 경관계획 (변경없음)

7. 재정비촉진구역 지정에 관한 사항 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	사업구분	비 고
		기 정	변 경	증·감			
재정비촉진지구		629,950.9	629,979.0	증) 28.1	100.0	-	
촉진 구역	소 계	445,844.9	445,873.0	증) 28.1	70.8	-	
	덕소2구역	51,853.0	51,853.0	-	8.2	재개발사업	
	덕소3구역	195,726.7	195,726.7	-	31.1	재개발사업	
	덕소4구역	29,971.0	29,971.0	-	4.8	재개발사업	
	덕소5A구역	28,813.0	28,813.0	-	4.6	재개발사업	
	덕소5B구역	19,439.0	19,439.0	-	3.1	재개발사업	
	덕소6A구역	12,098.0	12,098.0	-	1.9	재개발사업	
	덕소7구역	34,866.2	34,866.2	-	5.5	재개발사업	
	도곡1구역	31,110.0	31,110.0	-	4.9	재개발사업	
	도곡2구역	41,968.0	41,996.1	증) 28.1	6.7	재개발사업	
존치 관리 구역	소 계	179,146.5	179,146.5	-	28.4	-	
	존치관리A구역	12,609.0	12,609.0	-	2.0	공동주택(경남아너스빌)	
	존치관리B구역	21,099.0	21,099.0	-	3.3	학교시설(덕소초등학교)	
	존치관리C구역	2,509.0	2,509.0	-	0.4	공공주택(아르비체리버)	
	존치관리D구역	42,174.5	42,174.5	-	6.7	공동주택(벽산메가트리 움) 및 덕소5C구역 해제 지역	
	존치관리E구역	2,158.0	2,158.0	-	0.3	공동주택(신암아파트)	
	존치관리F구역	5,713.0	5,713.0	-	0.9	공장시설(아세아시멘트)	
	존치관리G구역	3,023.0	3,023.0	-	0.5	공공시설(KT)	
	존치관리H구역	9,407.0	9,407.0	-	1.5	철도시설(도심역 일원)	
	존치관리I구역	80,454.0	80,454.0	-	12.8	덕소1구역 해제 지역	
도시 계획 시설 사업	소 계	4,959.5	4,959.5	-	0.8	-	
	도시계획시설사업	40.0	40.0	-	0.0	중1-313호선(55㎡)	덕소7구역
	도시계획시설사업	1,071.0	1,071.0	-	0.2	중1-314호선(1,071㎡)	덕소5A구 역
	도시계획시설사업	2,320.0	2,320.0	-	0.4	완충녹지1(1,272㎡) 철도2-3(1,048㎡)	
	도시계획시설사업	632.0	632.0	-	0.1	철도2-3(221㎡) 중3-10호선(411㎡)	
	도시계획시설사업	896.5	896.5	-	0.1	중2-326호선(896.5㎡)	덕소3구역

※ 주1) 덕소7, 덕소5A, 덕소3구역의 구역 외 순부담면적(40㎡, 1,071㎡, 896.5㎡)은 도시계획시설사업 면적임
 - 덕소7구역 : 조성면적(40㎡)은 도시계획시설사업(중1-313호선) 면적이며, 사업시행시 부담·조성
 - 덕소5A구역 : 조성면적(1,071㎡)은 도시계획시설사업(중1-314호선) 면적이며, 사업시행시 부담·조성
 - 덕소3구역 : 조성면적(896.5㎡)은 도시계획시설사업(중2-326호선) 면적이며, 사업시행시 부담·조성 (조성면적
 (896.5㎡)은
 중2-326 조성면적 992.3㎡에서 국공유지 면적인 95.8㎡를 제외한 순부담 면적임)

※ 주2) 기정은 남양주시 고시 제2025-169호(25.5.1.)를 반영

※ 주3) 변경사항 : 도곡2구역 확정측량 결과에 따른 면적 변경

남 양 주 시 보

제2170호

8. 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
		기 정	변 경	변경후		
합 계		41,968.0	증) 28.1	41,996.1	100.0	
주거지역	소 계	35,435.0	증) 28.1	35,463.1	84.4	
	제1종일반주거지역	-	-	-	-	
	제2종일반주거지역	35,435.0	증) 28.1	35,463.1	84.4	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
	준주거지역	-	-	-	-	
상업지역	소 계	-	-	-	-	
	일반상업지역	-	-	-	-	
	근린상업지역	-	-	-	-	
녹지지역	소 계	6,533.0	-	6,533.0	15.6	
	자연녹지지역	6,533.0	-	6,533.0	15.6	
	보전녹지지역	-	-	-	-	

※ 주1) 기정 내용은 남양주시 고시 제2020-288호(2020.7.16) 반영

※ 주2) 변경사항 : 도곡2구역 확정측량 결과에 따른 면적 변경

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

가) 용적률 · 건폐율 및 높이계획 (변경)

구 분	구역명	구역면적 (㎡)	계획용적률	건폐율	최고높이
기정	덕소2구역	51,853.0	246.9%이하	60%이하	-
기정	덕소3구역	195,726.7	264.2%이하	60%이하	45층 (140m)
기정	덕소4구역	29,971.0	303.7% 이하	60%이하 / 70%이하	24층 (70.11m) (문화재현상변경구간 내 적용)
기정	덕소5A구역	28,813.0	650.0%이하	80%이하	-
기정	덕소5B구역	19,439.0	650.0%이하	80%이하	-
기정	덕소6A구역	12,098.0	278.0%이하	60%이하	-
기정	덕소7구역	34,866.2	297.2%이하	60%이하	-
기정	도곡1구역	31,110.0	244.0%이하	50%이하	19층 (55m)
기정 변경	도곡2구역	41,968.0 41,996.1	262.4%이하	60%이하	8층 (29m), 12층 (40m) 18층 (57m), 22층 (68m)

※ 주1) 대지면적은 구역면적 중 기반시설(도로, 공원, 녹지 등) 및 공동주택 외 면적을 제외한 면적임

※ 주2) 용적률은 「재정비촉진사업 용적률에 대한 경기도 도시재정비위원회 심의기준」 규정을 적용함

※ 주3) 사업시행인가 시 추가용적률 각 항목에 대하여 사업계획 반영 여부 및 이행 수준에 따라 계획용적률에 포함된 추가용적률은 미부여 또는 삭감될 수 있음

※ 주4) 변경사유 : 도곡2구역 확정측량 결과에 따른 면적 변경

남 양 주 시 보

제2170호

10. 기반시설의 비용분담계획 (변경)

가) 재정비촉진지구 전체에 대한 기반시설 계획 (변경)

구 분		기 준		계 획		
		면적(m ²)	구성비(%)	면적(m ²)	구성비(%)	증·감(m ²)
재정비촉진지구		629,950.9	100.0	629,979.0	100.0	증) 28.1
소 계		228,155.5	36.2	228,040.4	36.2	감) 115.1
기 반 시 설	도 로	130,030.0	20.6	130,030.9	20.6	증) 0.9
	공원·녹지	52,338.5	8.3	52,309.1	8.3	감) 29.4
	미래공공용지	5,420.0	0.9	5,420.0	0.9	-
	하 천	4,941.0	0.8	4,854.4	0.8	감) 86.6
	학 교	23,409.0	3.7	23,409.0	3.7	-
	공공청사(지구대)	1,155.0	0.2	1,155.0	0.2	-
	철 도	10,862.0	1.7	10,862.0	1.7	-

※ 주1) 구성비는 재정비촉진지구 전체 면적에 대한 사항임

※ 주2) 도로 면적 내 보행자전용도로 제외 (공동주택 조성시 보행자전용도로는 별도 조성)

※ 주3) 학교 면적은 덕소초등학교 면적이며, 철도 및 하천 등의 면적은 도로와 중복된 면적 포함

※ 주4) 변경사항 : 도곡2구역 하천 조성공사 중 유속 증가 등 안전사항을 반영하기 위해 경관녹지, 하천 선형 변경 및 확정측량 결과에 따른 면적 변경

나) 촉진구역별 기반시설부지 분담계획 (변경)

구역명		촉진구역 면적 (m ²)	계획기반 시설 (m ²)	신설기반 시설 (m ²)	존치 기반 시설 (m ²)	폐지후 대지로 사용하는 기반 시설 중 국공유지(m ²)	신설기반 시설 중 유상공급 (m ²)	신설기반 시설 내 국공유지 (m ²)	순부담 면적(m ²)			순 부담률 (%)
									계	구역내	구역외	
소계	기정	446,955.9 (445,844.9)	138,243.5 (137,117.5)	97,461.2 (96,350.2)	40,821.3	18,085.1	-	17,691.2 (17,231.2)	62,581.4	61,033.9	1,547.5	15.5
	변경	증)28.1	감)115.1	감)115.1	-	-	-	-	감)115.1	감)115.1	-	감)0.1
	변경후	446,984.0 (445,873.0)	138,128.4 (137,002.4)	97,346.1 (96,235.1)	40,821.3	18,085.1	-	17,691.2 (17,231.2)	62,466.3	60,918.8	1,562.5	15.4
도곡 2구역	기정	41,968.0	11,042.0	8,744.0	2,298.0	797.0	-	3,175.0	4,772.0	4,772.0	-	12.0
	변경	증)28.1	감)115.1	감)115.1	-	-	-	-	감)115.1	감)115.1	-	감)0.3
	변경후	41,996.1	10,926.9	8,628.9	2,298.0	797.0	-	3,175.0	4,656.9	4,656.9	-	11.7

※ 주1) 기정 내용은 남양주시 고시 제2020-288호(2020.7.16) 반영하였으나, 전체 순부담률 오기(15.8→ 15.5) 정정

※ 주2) 변경사항 : 도곡2구역 하천 조성공사 중 유속 증가 등 안전사항을 반영하기 위해 경관녹지, 하천 선형 변경 및 확정측량 결과에 따른 면적 변경

남 양 주 시 보

제2170호

11. 임대주택건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경없음)

구 분			전체 계획 세대수	총 임대 주택수	법정사항(의무)			비법정사항 (의무)	비법정사항 (권장)		비고
					일반임대			순환용 주택	부분 임대	역세권 소형평형분양	
					40㎡이하	40~60㎡	60~85㎡	40~60㎡	40㎡이하		
계		변 경	8,228	393	229	135	-	-	29	-	
도시개발	덕소1	기 정	-	-	-	-	-	-	-	-	
재개발 (구)주택 재개발	덕소2	기 정	999	85	60	-	-	-	25	-	
	덕소3	기 정	3,314	170	68	102	-	-	-	-	
	덕소4	기 정	550	32	28	4	-	-	-	-	
	덕소6A	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)도시 환경정비	덕소5A	변 경	990	25	-	25	-	-	-	-	
	덕소5B	변 경	537	14	14	-	-	-	-	-	

12. 단계적 사업추진에 관한 사항 (변경없음)

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

14. 폐기물처리에 관한 계획 (변경없음)

15. 재정비촉진사업을 위한 자원조달에 관한 사항 (변경없음)

16. 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

가) 덕소2구역 (재개발사업) (변경없음)

나) 덕소3구역 (재개발사업) (변경없음)

다) 덕소4구역 (재개발사업) (변경없음)

라) 덕소5A구역 (재개발사업) (변경없음)

마) 덕소5B구역 (재개발사업) (변경없음)

바) 덕소6A구역 (재개발사업) (변경없음)

사) 덕소7구역 (재개발사업) (변경없음)

아) 도곡1구역 (재개발사업) (변경없음)

남 양 주 시 보

제2170호

자) 도곡2구역(재개발사업) (변경)

(1) 재정비촉진구역의 위치 및 면적(변경)

구분	촉진사업명칭	위치	면적 (㎡)			비고
			기 정	증·감	변 경	
변경	도곡2구역 (주택재개발정비사업)	남양주시 와부읍 도곡리 931-5 일원	41,968	증) 28.1	41,996.1	

※ 주1) 기정 내용은 남양주시 고시 제2020-288호(20.7.16.) 반영
 ※ 주2) 변경사항 : 도곡2구역 확정측량 결과에 따른 면적 변경

(2) 정비계획(변경)

(가) 토지이용계획(변경)

구 분	명 칭	면 적 (㎡)			비율 (%)	비 고
		기정	증·감	변 경		
합 계		41,968.0	증) 28.1	41,996.1	100.0	
정비기반 시설 등	소 계	11,042.0	감) 115.1	10,926.9	26.0	
	도 로	5,792.0	증) 0.9	5,792.9	13.8	
	철 도	(1,003)	-	(1,003)	-	
	녹 지	1,978.0	감) 29.4	1,948.6	4.6	
	하 천	3,272(321)	감) 86.6	3,185.4	7.6	
획지	소 계	30,926.0	증) 143.2	31,069.2	74.0	
	도곡2-1	30,926.0	증) 143.2	31,069.2	74.0	

※ 주1) ()안의 면적은 재정비촉진구역(도곡2구역) 내 도로와 중복 결정된 해당 시설의 면적임
 ※ 주2) 기정 내용은 남양주시 고시 제2020-288호(20.7.16.) 반영
 ※ 주3) 변경사항 : 도곡2구역 하천 조성공사 중 유속 증가 등 안전사항을 반영하기 위해 경관녹지, 하천 선형 변경 및 확정측량 결과에 따른 면적 변경

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

결정 구분	구 역 구 분		가 구 또는 획 지 구 분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적 (㎡)					
기정	도곡2	41,968.0	2-1	30,926.0	남양주시 와부읍 도곡리 931-5 일원	공동주택	60이하	262.7이하	8층 (29m) 12층 (40m) 18층 (57m)
변경		41,996.1		31,069.2	남양주시 와부읍 도곡리 931-5 일원	공동주택	60이하	262.4이하	22층 (68m) 이하
기정	주택규모 및 규모별 건설비용		• 총 세대수 908세대 [임대주택 38세대 (4.2%)] - 전용면적 40㎡ 이하 : 81세대 (8.9%) - 전용면적 40㎡~60㎡ 이하 : 566세대 (62.3%) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 261세대 (28.8%)						
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		• 간선도로변 : 3m • 대지경계선 : 3m						

※ 주1) 획지별 용적률은 구역 전체 계획용적률 이내에서 사업시행 시 탄력적으로 적용
 ※ 주2) 최고높이는 관련 규정을 준용하여 수립하고, 최고높이를 완화 받고자 할 경우에는 사업시행 단계에서 건축법령에 따라 남양주시 건축위원회 심의 등 절차 이행을 통해 별도 지정. 단, 문화재현상변경 심의결과 반영
 ※ 주3) 기정 내용은 남양주시 고시 제2020-288호(20.7.16.) 반영(용적률 오기 정정)
 ※ 주4) 변경사항 : 도곡2구역 확정측량 결과에 따른 면적 변경

남 양 주 시 보

제2170호

(다) 정비사업 시행계획(변경없음)

(라) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 등 기타계획(변경없음)

(3) 도시·군계획시설 설치에 관한 계획(변경)

(가) 교통시설 (변경)

○ 도로 (변경)

- 도로 결정(변경)조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	3	8	12	보조 간선	10,065	중로 3-314	조안면 진중리 대3-8	일반 도로	-	경고109호 (‘87.4.20)	축진 지구외
기정	중로	3	314	12	보조 간선	403	중로 2-2	중로 3-8	일반 도로	-	경고251호 (‘10.8.2)	축진 지구내
변경	중로	3	314	12	보조 간선	403	중로 2-2	중로 3-8	일반 도로	-	경고251호 (‘10.8.2)	축진 지구내
기정	소로	와부2	24	8	국지 도로	186 (18)	중로 3-314	덕소리 산49	일반 도로	-	경고242호 (‘88.9.8)	축진 지구내
기정	소로	와부3	15	6	국지 도로	452 (49)	중로 3-314	도곡리배수장 (산43-1번지)	일반 도로	-	경고242호 (‘88.9.8)	축진 지구내

- 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로 명	변경 후 도로 명	변경내용	변경(결정)사유
중로3-314	중로3-314	▶ 확정측량 결과에 따른 면적 조정 - 면적 5,356.9㎡ (증0.9)	• 도곡2구역 확정측량 결과에 따른 면적 변경

○ 철도 (변경없음)

(나) 공간시설 (변경)

○ 녹지 (변경)

- 녹지 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
변경	303	녹지	경관 녹지	와부읍 도곡리 1027-14 일원	388.0	감)42.2	345.8	경고251호 (‘10.8.2)	
변경	304	녹지	경관 녹지	와부읍 도곡리 917-16 일원	1,590.0	증)12.8	1,602.8	경고251호 (‘10.8.2)	

※ 주) 변경사항 : 도곡2구역 하천 조성공사 중 유속 증가 등 안전사항을 반영하기 위해 경관녹지, 하천 선형 변경 및 확정측량 결과에 따른 면적 변경

남 양 주 시 보

제2170호

(다) 방재시설 (변경)

○ 하천 (변경)

- 하천 결정(변경) 조서

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
변경	320	하천	소하천	도곡리 947-9	도곡리 1033-4	-	0.44	15~21	5,271.4 (3,749.4)	경고251호 (‘10.8.2)	

※ 주1) 괄호는 덕소 재정비촉진지구 내 편입된 시설 면적임

※ 주2) 하천 320번(소하천) 면적 중 일부 564㎡는 도로와 중복 결정됨

- 하천 결정(변경) 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변경(결정)사유
320	하천 (소하천)	면적 : 5,358.0(3,836.0)㎡ → 5,271.4(3,749.4)㎡ (감 86.6㎡)	도곡2구역 하천 조성공사 중 유속 증가 등 안전사항을 반영하기 위해 하천선형 변경 및 확정측량 결과에 따른 면적 변경

17. 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정 조서 (변경)

가) 재정비촉진지구 결정 조서 (변경)

구 분	구역명	위 치	면 적(㎡)			최초결정일	비고
			기 정	증·감	변 경		
변경	남양주 덕소 재정비촉진지 구	남양주시 와부읍 덕소리, 도곡리 및 양정동 일원	629,950.9	증) 28.1	629,979.0	경기도고시 제2007-416호 (‘17.11.26)	

※ 주) 도곡2구역 확정측량 결과에 따른 면적 변경

나) 용도지역 결정 조서 (변경)

구 분		면 적(㎡)			구성비 (%)	비고
		기 정	증·감	변경후		
합 계		629,950.9	증) 28.1	629,979.0	100.0	
주거지역	소 계	478,614.3	증) 28.1	478,642.4	76.0	
	제1종일반주거	88,695.0	-	88,695.0	14.1	
	제2종일반주거	330,963.1	증) 28.1	330,991.2	52.5	
	제3종일반주거	38,908.2	-	38,908.2	6.2	
	준주거	20,048.0	-	20,048.0	3.2	
상업지역	소 계	65,421.2	-	65,421.2	10.4	
	일반상업	65,021.2	-	65,021.2	10.3	
	근린상업	400.0	-	400.0	0.1	
녹지지역	소 계	85,915.4	-	85,915.4	13.6	
	자연녹지	74,361.4	-	74,361.4	11.8	
	보전녹지	11,554.0	-	11,554.0	1.8	

※ 주) 도곡2구역 확정측량 결과에 따른 면적 변경

남 양 주 시 보

제2170호

다) 도시계획시설 결정 조서 (변경)

(가) 교통시설 (변경)

○ 도로 (변경)

■ 도로 총괄표 (변경)

구분	합계			1류			2류			3류		
	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)	노선 수	연장 (m)	면적 (㎡)
합계	가정	23	8,651.0	7	3,725.0	78,339.5	10	3,325.0	47,873.6	6	1,601.0	17,145.9
			(6,862.0)		(3,613.0)	(76,099.5)		(2,497.0)	(39,299.6)		(752.0)	(8,704.9)
	변경	23	8,651.0	7	3,725.0	78,339.5	10	3,325.0	47,874.5	6	1,601.0	17,145.9
			(6,862.0)		(3,613.0)	(76,099.5)		(2,497.0)	(39,300.5)		(752.0)	(8,704.9)
대로	가정	1	130.0	-	-	-	1	130.0	3,900.0	-	-	-
			(130.0)					(130.0)	(3,900.0)			
중로	가정	16	7,465.0	5	3,510.0	76,189.5	7	2,882.0	41,507.6	4	1,073.0	13,892.1
			(6,247.0)		(3,398.0)	(73,949.5)		(2,222.0)	(34,277.6)		(627.0)	(7,869.1)
	변경	16	7,465.0	5	3,510.0	76,189.5	7	2,882.0	41,508.5	4	1,073.0	13,892.1
			(6,247.0)		(3,398.0)	(73,949.5)		(2,222.0)	(34,278.5)		(627.0)	(7,869.1)
소로	가정	6	1,056.0	2	215.0	2,150.0	2	313.0	2,466.0	2	528.0	3,253.8
			(485.0)		(215.0)	(2,150.0)		(145.0)	(1,122.0)		(125.0)	(835.8)

■ 도로 결정(변경) 조서

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
가정	대로	2	208	30	보조 간선	130	중로 2-310	중로 1-316	일반 도로	-	경고251호 ('10.8.2)	축진 지구내
가정	중로	1	21	20~23	보조 간선	1,560	중로 1-312	와부읍 덕소리 중로1-5	일반 도로	-	경고108호 ('98.11.7)	축진 지구외
가정	중로	1	312	20	보조 간선	99	중로 1-313	중로 1-21	일반 도로	-	경고251호 ('10.8.2)	축진 지구내
가정	중로	1	313	20 (22)	보조 간선	1,248 (1,136)	덕소리7호 교통광장	중로 2-2	일반 도로	-	경고251호 ('10.8.2)	축진 지구내
가정	중로	1	314	23~32	보조 간선	1,043	중로 1-313	중로 1-316	일반 도로	-	-	축진 지구내
가정	중로	1	315	20	보조 간선	83	중로 1-314	덕소리 산30-6	일반 도로	-	경고251호 ('10.8.2)	축진 지구내
가정	중로	1	316	21.5~26	보조 간선	1,037	중로 2-326	중로 1-22	일반 도로	코오롱 APT	-	축진 지구내
가정	중로	2	2	15	보조 간선	1,461 (938)	중로 1-313	중로 1-24	일반 도로	-	남양주63호 ('97.8.18)	축진 지구내
가정	중로	2	5	15	국지 도로	256	중로 1-316	중로 1-21	일반 도로	-	경고381호 ('96.12.30)	축진 지구외
가정	중로	2	6	15	보조 간선	1,305	덕소리7호 교통광장	중로 1-313	일반 도로	강변삼익 APT	경고293호 ('93.9.11)	축진 지구외
가정	중로	2	310	18	집산 도로	254	중로 1-310	대로 3-208	일반 도로	-	남양주71호 ('04.6.21)	축진 지구외

남 양 주 시 보

제2170호

구분	규 모				기능	연장 (m)	위 치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	2	311	15~18	집산 도로	303	중로 1-316	중로 2-310	일반 도로	-	경고5040호 (‘04.4.14)	축진 지구외
기정	중로	2	325	15	집산 도로	195	중로 2-326	중로 1-314	일반 도로	-	경고251호 (‘10.8.2)	축진 지구내
기정	중로	2	326	18	집산 도로	626	중로 1-313	중로 1-314	일반 도로	덕소 초등학교	-	축진 지구내
기정	중로	2	327	15	특수 도로	49	중로 2-326	덕소리 488-2	보차 혼용 도로	-	경고251호 (‘10.8.2)	축진 지구내
기정	중로	2	328	15	집산 도로	317	중로 1-314	중로 2-326	일반 도로	-	경고251호 (‘10.8.2)	축진 지구내
기정	중로	2	329	15	집산 도로	126	중로 2-328	중로 1-313	일반 도로	-	경고251호 (‘10.8.2)	축진 지구내
기정	중로	3	8	12	보조 간선	10,065	중로 3-314	조안면 진중리 대3-8	일반 도로	-	경고109호 (‘87.4.20)	축진 지구외
기정	중로	3	10	12~14	국지 도로	471 (60)	중로 2-6	중로 1-313	일반 도로	강변삼익 APT	남양주53호 (‘93.12.21)	축진 지구내
기정	중로	3	14	12	보조 간선	114	중로 2-2	소로 와부 2-104	일반 도로	-	남양주57호 (‘96.10.30)	축진 지구외
기정	중로	3	30	12~14	집산 도로	248	중로 3-10	중로 3-313	일반 도로	-	남고82호 (‘99.10.2)	축진 지구외
기정	중로	3	39	12	집산 도로	184	중로 1-22	덕소리 405-3	일반 도로	-	남양주35호 (‘03.5.12)	축진 지구외
기정	중로	2	267	16~17.5	국지 도로	35	중로 1-313	덕소리 606-17	일반 도로	-	경고115호 (‘95.5.9)	축진 지구내
기정	중로	3	313	12	집산 도로	150	중로 3-30	중로 1-313	일반 도로	-	경고251호 (‘10.8.2)	축진 지구내
기정	중로	3	314	12	보조 간선	403	중로 2-2	중로 3-8	일반 도로	-	경고251호 (‘10.8.2)	축진 지구내
변경	중로	3	314	12	보조 간선	403	중로 2-2	중로 3-8	일반 도로	-	경고251호 (‘10.8.2)	축진 지구내
기정	중로	3	327	12	국지 도로	14	중로 1-313	덕소리 129-5입	일반 도로	-	남고22-91호 (‘22.03.24.)	축진 지구내
기정	소로	3	130	7	특수 도로	76	중로 2-328	덕소리 462-63	일반 도로	-	남고1543호 (‘16.11.10)	축진 지구내
기정	소로	와부1	5	10	국지 도로	161	중로 1-314	덕소리 606-26	일반 도로	-	경고251호 (‘10.8.2)	축진 지구내
기정	소로	와부1	6	10	국지 도로	54	중로 1-316	덕소리 195-2	일반 도로	-	경고251호 (‘10.8.2)	축진 지구내
기정	소로	와부2	24	8	국지 도로	186 (18)	중로 3-314	덕소리 산49	일반 도로	-	경고242호 (‘88.9.8)	축진 지구내
기정	소로	와부2	104	8	국지 도로	127	중로 3-14	도곡리 977-5	일반 도로	-	경고251호 (‘10.8.2)	축진 지구내
기정	소로	와부3	12	6	국지 도로	236	중로 2-6	중로 3-30	일반 도로	-	경고595호 (‘78.12.23)	축진 지구외
기정	소로	와부3	15	6	국지 도로	452 (49)	중로 3-314	도곡리배수장 (산43-1번지)	일반 도로	-	경고242호 (‘88.9.8)	축진 지구내

※ 주) 괄호는 덕소재정비축진지구 내 포함된 폭원 및 연장임

남 양 주 시 보

제2170호

- 도로 결정(변경) 사유서

변경 전 도로 명	변경 후 도로 명	변경내용	변경(결정)사유
중로3-314	중로3-314	▶ 확정측량 결과에 따른 면적 조정 - 면적 5,356.9㎡ (증0.9)	• 도곡2구역 확정측량결과에 따른 면적 변경

○ 철도 (변경없음)

(나) 공간시설 (변경)

○ 공원 (변경없음)

○ 녹지 (변경)

■ 녹지 결정 조서 (변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위 치	면 적(㎡)			최초 결정일	비고
					기 정	변 경	변경후		
기정	1	녹지	완충 녹지	와부읍 덕소리 덕소역부근(중앙선)	11,327.0	-	11,327.0	건고 제194호 (`97.6.12)	
기정	222	녹지	완충 녹지	중로 1-315호선변	1,101.5	-	1,101.5	경고251호 (`10.8.2)	
기정	225	녹지	완충 녹지	중로 1-316호선변	405.0	-	405.0	경고251호 (`10.8.2)	
변경	303	녹지	경관 녹지	와부읍 도곡리 1027-14 일원	388.0	감)42.2	345.8	경고251호 (`10.8.2)	
변경	304	녹지	경관 녹지	와부읍 도곡리 917-16 일원	1,590.0	증)12.8	1,602.8	경고251호 (`10.8.2)	
기정	-	녹지	경관 녹지	와부읍 덕소리 453-27 일원	840.0	-	840.0	남고103호 (`23.3.16)	
기정	581	녹지	경관 녹지	와부읍 도곡리 산46-11 일원	1,157.0	-	1,157.0	남고202호 (`23.5.3)	

※ 주) 변경사유 : 도곡2구역 하천 조성공사 중 유속 증가 등 안전사항을 반영하기 위해 경관녹지, 하천 선형 변경 및 확정측량 결과에 따른 면적 변경

(다) 공공·문화체육시설 (변경없음)

(라) 방재시설 (변경)

■ 하천 결정 조서(변경)

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
기정	5	하천	지방2급 하천	월문교	한강	덕소교	5.68 (0.12)	-	264,160 (2,285)	경고293호 (`93.9.11)	
기정	319	하천	소하천	덕소리 128-2	덕소리 128-16	-	0.07 (0.07)	20	2,175.0 (2,175.0)	경고251호 (2010.8.2.)	
기정	319	하천	소하천	삼패동 130-16	삼패동 129-1	-	0.13 (0.07)	12.6 ~21.0	3,514.0 (2,175.0)	경고251호 (2010.8.2.)	
변경	320	하천	소하천	도곡리 947-9	도곡리 1033-4	-	0.44	15~21	5,271.4 (3,749.4)	경고251호 (`10.8.2)	

주1) 팔호는 덕소 재정비촉진지구 내 편입된 시설 연장 및 면적임

주2) 하천 5(지방하천)은 도로 및 녹지 등과 중복 결정됨

주3) 하천 319번(소하천) 면적 중 일부 506㎡는 도로와 중복 결정됨

주4) 하천 320번(소하천) 면적 중 일부 564㎡는 도로와 중복 결정됨

남 양 주 시 보

제2170호

- 하천 결정 변경 사유서

도면표시 번호	시설명	변 경 내 용	변경(결정)사유
320	하천 (소하천)	면적 : 5,358.0(3,836.0)㎡ → 5,271.4(3,749.4)㎡ (감 86.6㎡)	도곡2구역 하천 조성공사 중 유속 증가 등 안전사항을 반영하기 위해 하천선형 변경 및 확정측량 결과에 따른 면적 변경

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)