

덕소 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 의견청취안

의안 번호	
----------	--

제출년월일 : 2021.11. .

제안자 : 남양주시장

1. 제안이유

- 덕소 재정비촉진지구 합리적인 토지이용계획 수립 및 덕소4구역 재개발정비사업 조합으로부터 구역 내 종교용지(덕소교회 대체부지) 폐지 후 공동주택 용지로 포함하는 가구 및 획지계획 변경으로 총 세대수 증가 등에 관한 내용으로 재정비촉진계획 변경(안)이 제안되어 사업의 원활한 추진을 위하여 재정비촉진계획 변경 사항에 대한 시의회 의견을 청취하고자 합니다.

2. 근거법령

- 『도시재정비 촉진을 위한 특별법』 제9조(재정비촉진계획의 수립) 제3항

3. 재정비촉진계획 변경(안) 주요내용

가. 사업 개요

- 덕소 재정비촉진지구 현황
 - 위치 : 와부읍 덕소리, 도곡리 일원
 - 유형 : 주거지형
 - 지구면적 : 632,629.8㎡
 - 세대수 : 8,472세대 (22,075인)
 - 추진현황
 - 2007. 11. 26. : 덕소 재정비촉진지구 지정·고시
 - 2010. 08. 02. : 덕소 재정비촉진계획 결정·고시(최초)

[덕소 재정비촉진지구 재정비촉진구역 현황도]



○ 덕소4구역 현황

- 위치 : 와부읍 덕소리 590-44번지 일원
- 사업방식 : 재개발정비사업
- 구역면적 : 29,732.8㎡
- 용 적 률 : 292.5%이하 (계획용적률)
- 세 대 수 : 493세대 (임대 25세대)
- 추진현황
 - 2011.06.23. : 추진위원회 승인
 - 2019.02.28. : 재정비촉진계획 (경미한) 변경 결정 (구역계 변경 등)
 - 2019.08.21. : 조합설립인가 (조합원수 105명)
 - 2021.01.14. : 재정비촉진계획 변경 결정 (계획용적률 변경 등)

※ 계획용적률 : 기정) 248.7% 이하 → 변경) 292.5% 이하

[덕소4구역 현황도]



※ 재정비촉진사업 추진 체계

- 재정비촉진지구지정 → 재정비촉진계획결정 → 추진위원회 승인 → 조합설립인가 → 사업시행계획인가 → 관리처분계획인가 → 이주 및 철거 → 착공

나. 덕소4구역 재정비촉진계획 변경(안)

○ 변경 사유

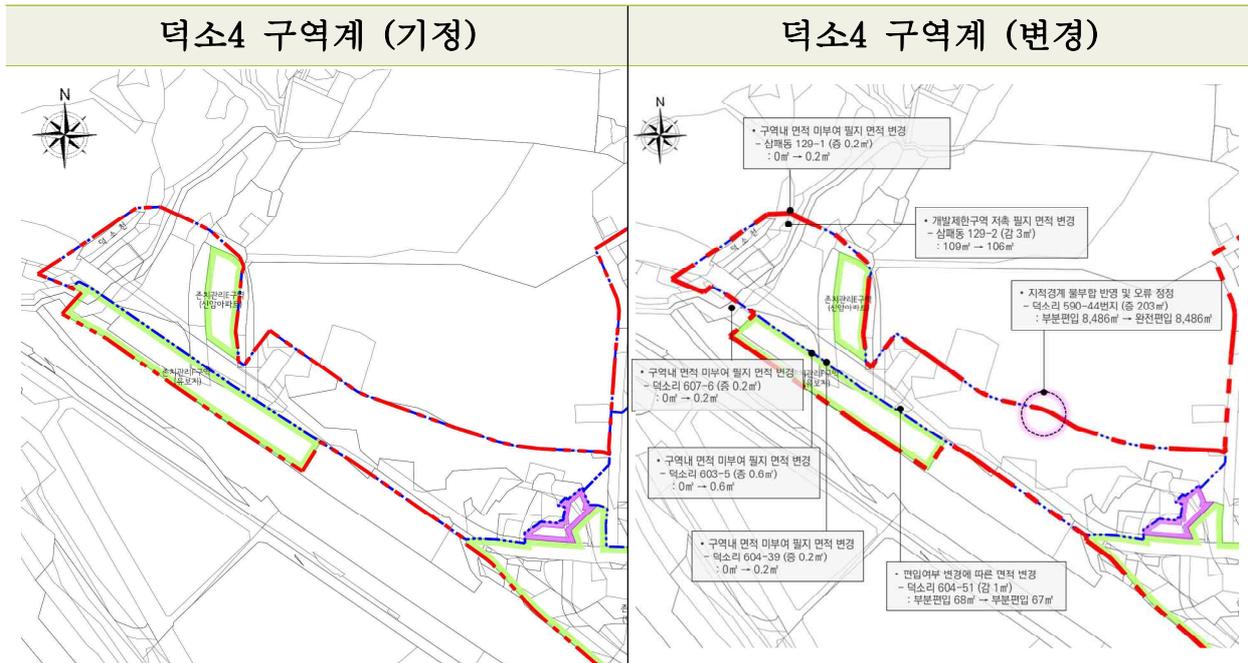
- 덕소4구역은 2010년 8월 최초 재정비촉진계획 결정·고시되었으며, 2019년 8월 조합설립인가된 재개발사업구역으로
- 해당 조합으로부터 합리적인 토지이용계획 수립을 위하여 ① 구역계 변경, ② 가구 및 획지계획 변경 [종교용지 (획지 덕소4-4, 덕소교회) 폐지 후 공동주택 용지 (획지 덕소4-3)로 포함], ③ 토지이용계획 및 용도지역계획 변경, ④ 기반 시설계획 변경, ⑤ 계획용적률 변경, ⑥ 인구·주택 수용계획 변경 등의 내용으로 재정비촉진계획 변경 제안되었음.

○ 변경 내용

1) 재정비촉진구역계 변경

- 지적경계(덕소리 590-44번지) 불부합 등 반영에 따른 덕소4구역 구역계 변경

구분	면적(㎡)			비고
	기정	증·감	변경	
합계	29,732.8	증) 200.2	29,933.0	-



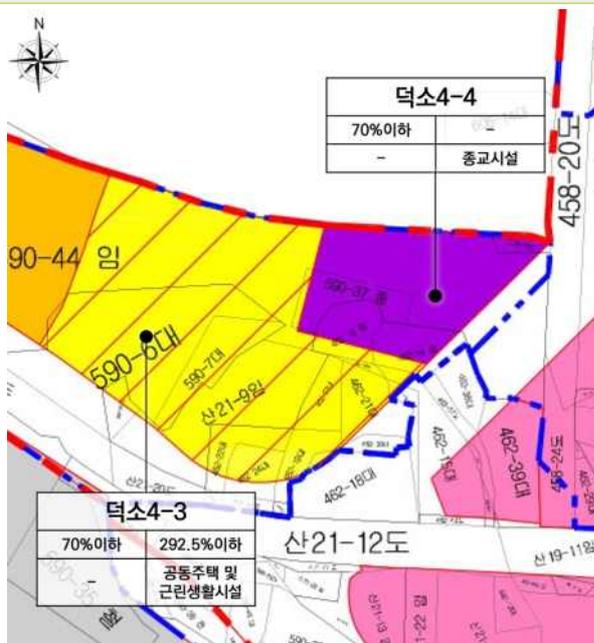
2) 가구 및 획지계획 변경

- 획지 덕소4-4 (건축물의 주용도 : 종교시설, 덕소교회) 용도폐지 후 해당 면적을 획지 덕소4-3 (건축물의 주용도 : 공동주택 및 근린생활시설)에 편입

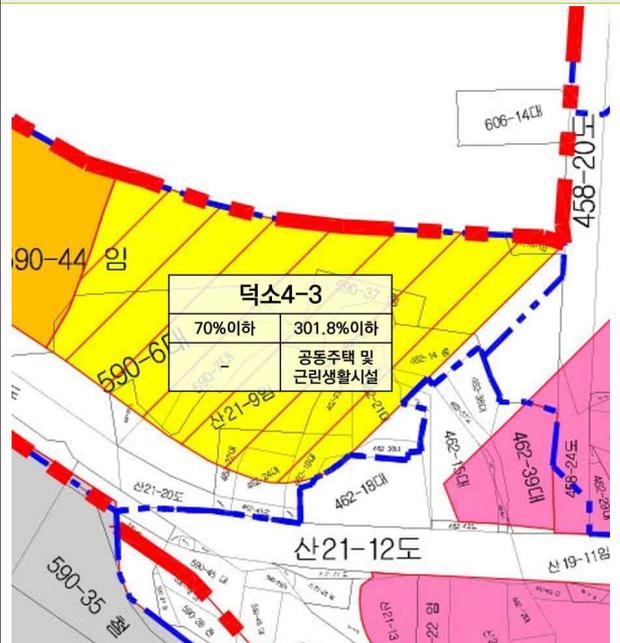
※ 종교용지 협의매매(취득)계약 체결 [매수인: 덕소4구역조합, 매도인: 덕소교회]

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	덕소4	29,732.8	4-1	5,371.3	와부읍 덕소리 604-3 일원	공동주택	60이하	292.5이하	24층(69m) 이하
			4-2	6,408.0	와부읍 덕소리 산19-27일원	공동주택 · 근린생활시설	60이하	292.5이하	-
			4-3	4,658.0	와부읍 덕소리 590-6 일원		70이하	292.5이하	-
			4-4	1,638.0	와부읍 덕소리 462-14 일원	종교시설	70이하	-	-
변경	덕소4	29,933.0	4-1	5,159.3	와부읍 덕소리 604-3 일원	공동주택	60이하	301.8이하	24층(69m) 이하
			4-2	6,611.0	와부읍 덕소리 산19-27일원	공동주택 · 근린생활시설	60이하	301.8이하	-
			4-3	6,235.0	와부읍 덕소리 590-6 일원		70이하	301.8이하	-

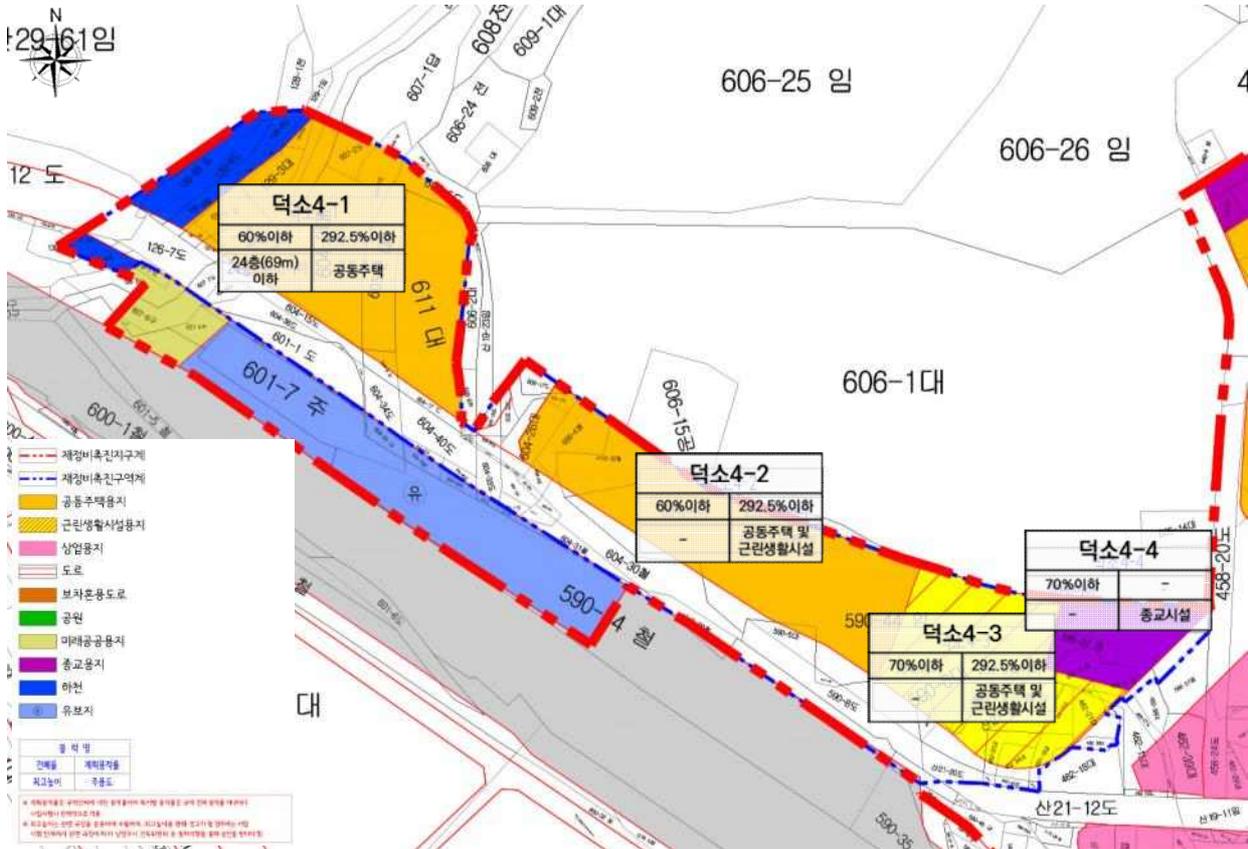
가구 및 획지계획 (기정)



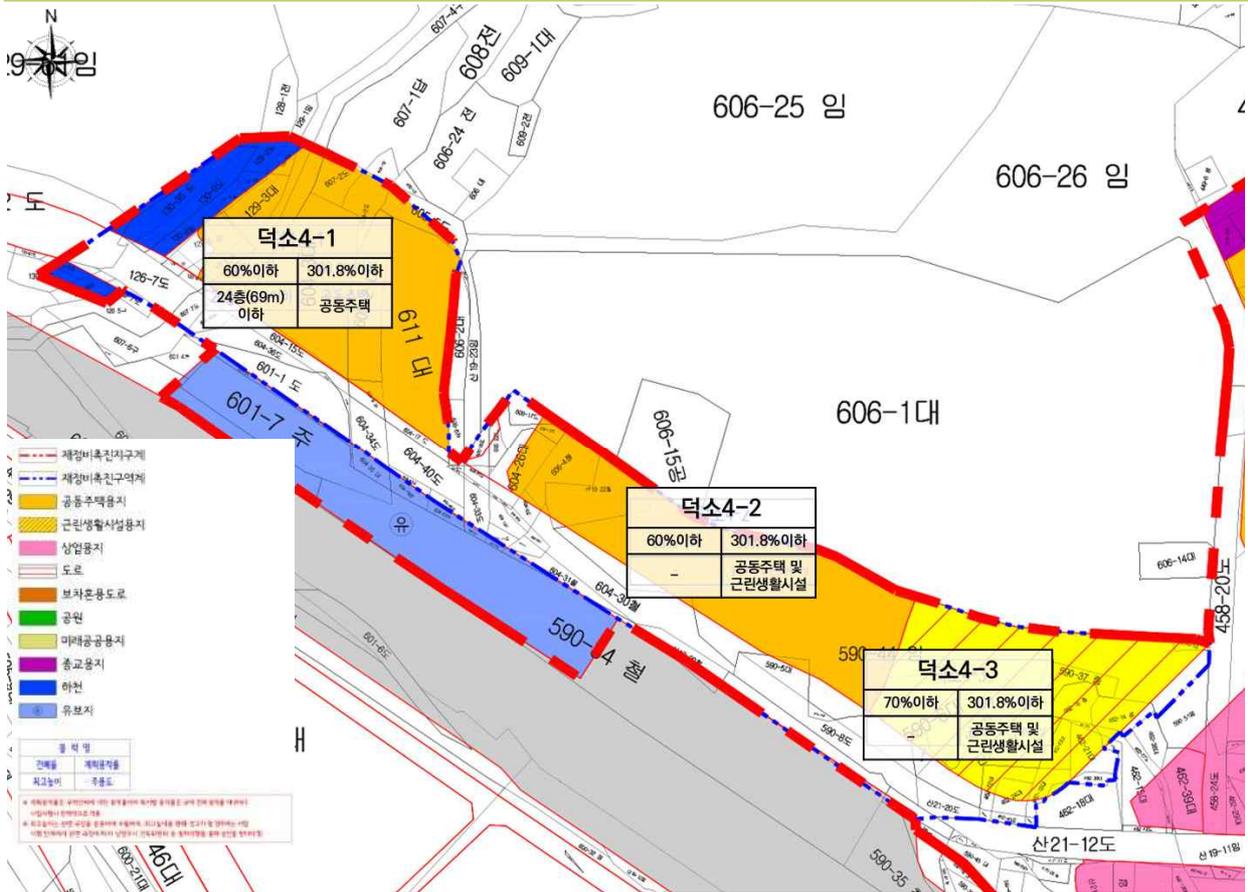
가구 및 획지계획 (변경)



덕소4구역 가구 및 획지계획도 (기정)



덕소4구역 가구 및 획지계획도 (변경)



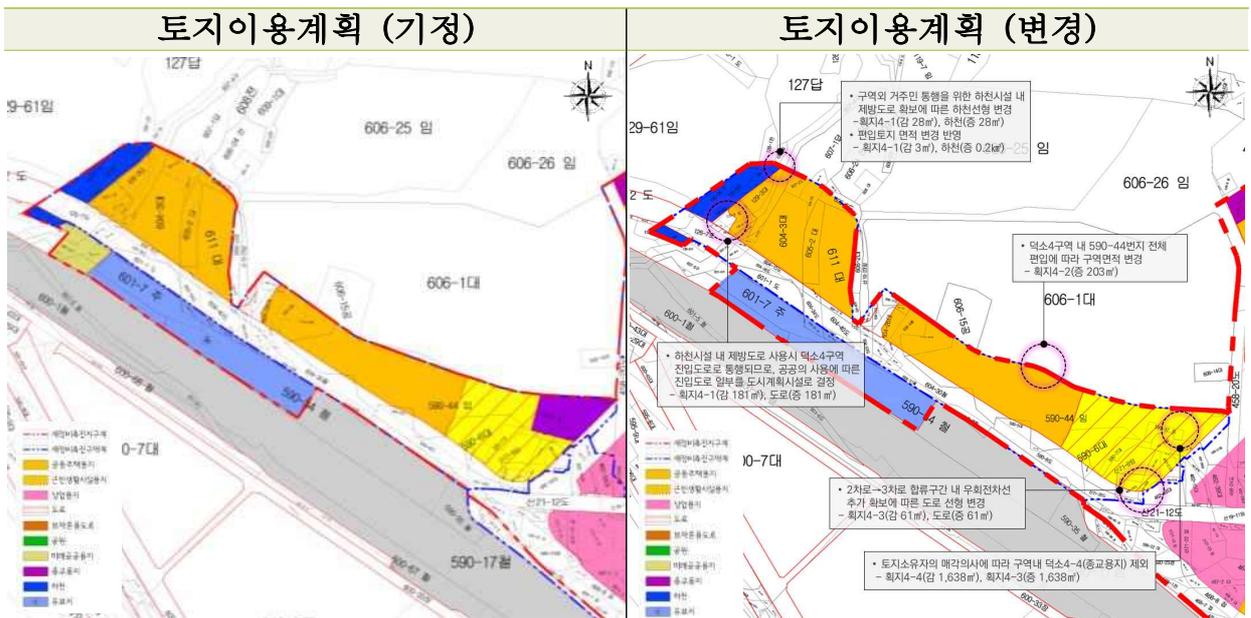
3) 토지이용계획 변경

구분	명칭	면적(㎡)			비율(%)
		기정	증·감	변경	
합계		29,732.8	증) 200.2	29,933.0	100.0%
정비기반 시설 등	소계	11,657.5 (569.9)	증) 270.2 (-)	11,927.7 (569.9)	39.8%
	도로	10,028.9	증) 242.0	10,270.9	34.3%
	철도	(80.0)	(-)	(80.0)	-
	하천	1,628.6 (489.9)	증) 28.2 (-)	1,656.8 (489.9)	5.5%
획지	소계	18,075.3	감) 70.0	18,005.3	60.2%
	덕소4-1	5,371.3	감) 212.0	5,159.3	17.2%
	덕소4-2	6,408.0	증) 203.0	6,611.0	22.1%
	덕소4-3	4,658.0	증) 1,577.0	6,235.0	20.8%
	덕소4-4	1,638.0	감) 1,638.0	-	-

변경 사유

- 지적경계 불부합 반영에 따른 구역계 변경
 - 획지 덕소4-2 증가(203㎡)
- 종교용지 (획지 덕소4-4, 덕소교회) 폐지 후 공동주택용지 (획지 덕소4-3) 포함
 - 획지 덕소4-4 감소(1,638㎡), 획지 덕소4-3 증가(1,638㎡)
- 편입 토지 오차정정에 따른 면적 변경
 - 획지 덕소4-1 감소(3㎡), 하천시설 증가(0.2㎡)
- 하천(319호)시설 통행로 조성에 따른 구역 내 하천선형 변경 (교통영향평가 반영)
 - 획지 덕소4-1 감소(28㎡), 하천시설 증가(28㎡)
- 획지 덕소4-1 내 진입도로(중로 3-A호선) 도시계획도로 신설 결정 (교통영향평가 반영)
 - 획지 덕소4-1 감소(181㎡), 도로시설 증가(181㎡)
- 도로 확장에 따른 도시계획도로(중로 1-314호선) 선형 변경 (교통영향평가 반영)
 - 획지 덕소4-3 감소(61㎡), 도로시설 증가(61㎡)

* 주) 괄호()안의 면적은 도로와 중복되는 면적임



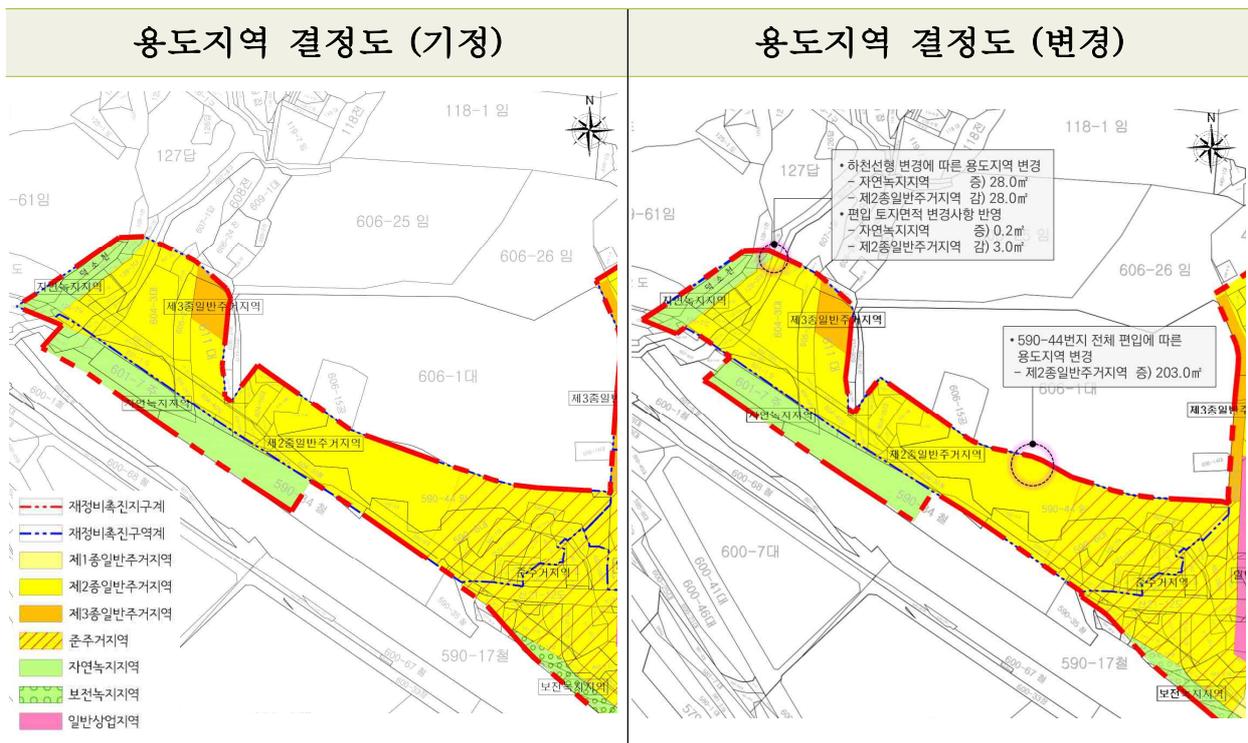
4) 용도지역계획 변경

구 분		면적			구성비 (%)	비고
		기 정	증·감	변 경		
합 계		29,732.8	증) 200.2	29,933.0	100.0%	
주거지역	소 계	27,614.3	증) 172.0	27,786.3	92.8%	
	제2종일반주거	19,220.3	증) 172.0	19,392.3	64.8%	
	제3종일반주거	155.0	-	155.0	0.5%	
	준주거	8,239.0	-	8,239.0	27.5%	
녹지지역	소 계	2,118.5	증) 28.2	2,146.7	7.2%	
	자연녹지	2,118.5	증) 28.2	2,146.7	7.2%	

변 경 사 유

※ 토지이용계획 변경에 따른 용도지역계획 변경

- 제2종일반주거지역 : 19,220.3㎡ → 19,392.3㎡ (증 172.0㎡)
 - 하천선형 변경에 따른 감소(28.0㎡) 및 구역변경에 따른 증가 (203.0㎡)
 - 편입 토지 오차정정에 따른 면적 감소(3.0㎡)
- 자연녹지 : 2,118.5㎡ → 2,146.7㎡ (증 28.2㎡)
 - 하천선형 변경에 따른 자연녹지 지역 증가 (28㎡)
 - 편입 토지 오차정정에 따른 면적 증가 (0.2㎡)



5) 기반시설계획 변경

가) 교통시설 (변경) : 도로

구분	규모				기능	연장 (m)	위치		사용 형태	주 요 경과지	최 초 결정일	비 고
	등급	류별	번호	폭원 (m)			기 점	종 점				
기정	중로	1	313	20	보조 간선	1,248 (419)	덕소리7호 교통광장	중로 2-2	일반 도로	-	경고251호 ('10.8.2)	-
변경	중로	1	313	20	보조 간선	1,248 (419)	덕소리7호 교통광장	중로 2-2	일반 도로	-	경고251호 ('10.8.2)	선형변경
기정	중로	1	314	23	보조 간선	1,043 (4)	중로 1-313	중로 1-316	일반 도로	-	경고251호 ('10.8.2)	축진 지구내
기정	중로	3	220	12~16	국지 도로	35 (35)	중로 1-313	덕소리 606-17	일반 도로	-	경고115호 ('95.5.9)	-
신설	중로	3	A	12	국지 도로	14	중로 1-313	덕소리 129-5임	일반 도로	-	-	축진 지구내

* 주1) 괄호()안의 연장은 덕소4구역 내 편입된 연장임

* 주2) 변경사유 : 중로3류 신설 (폭원 12m), 중로1-313호선 선형 변경

나) 방재시설 (변경) : 하천

구분	도면표시 번호	시설명	시설의 세분	위치			연장 (km)	폭원 (m)	면적 (㎡)	최초 결정일	비고
				기점	종점	주요 경과지					
기정	319	하천	소하천	덕소리 128-2	덕소리 128-16	-	0.07	20	2,118.5 (2,118.5)	경고251호 (2010.8.2.)	-
변경	319	하천	소하천	덕소리 128-2	덕소리 128-16	-	0.07	20	2,146.7 (2,146.7)	경고251호 (2010.8.2.)	선형 변경

* 주1) 괄호()안의 면적은 덕소4구역 내 편입된 시설면적이며, 축진구역 내 도로와 일부 중복 결정됨(489.9㎡)

* 주2) 변경사유 : 교통영향평가 심의결과 및 소하천정비종합계획 반영 [하천 (319호) 선형 변경 및 토지 편입면적 변경사항 반영, 하천시설 통행로(제방도로, 구역 내·외) 신설 (B=5.0m, L=170.0m)]

6) 계획용적률 변경

- 기정) 292.5% 이하 → 변경) 301.8% 이하 (증 3.2%)

구 분	구역면적 (㎡)	대지면적 (㎡)	존치기반 시설 (㎡)	사업시행자 부담기반 시설면적	용적률(%)				비고
					기준	완화	추가	계획	
기 정	29,732.8	16,437.3	6,807.0	3,203.9	190 /230 /300	38.54 /- /103.18	18.0	292.5	-
증·감	증) 200.2	증) 1,568.0	감) 0.2	증) 191.5	-	-	증) 3.2	증) 3.2	-
변 경	29,933.0	18,005.3	6,806.8	3,395.4	190 /230 /300 (220.8)	62.4	18.6	301.8	-

* 주) 기준용적률 괄호()는 혼재된 용도지역에 대한 평균용적률임

7) 기반시설 부담률 변경

- 순부담 면적 : 기정) 3,203.9㎡(순부담률 14.0%) → 변경) 3,395.4㎡(순부담률 14.7%), [증 191.5㎡, 순부담률 증 5.0%]

구 분	축진구역 면적 (㎡)	계획기반 시설 (㎡)	신설기반 시설 (㎡)	존치 기반 시설 (㎡)	폐지 후 대지로 사용하는 기반시설 중 국공유지 (㎡)	신설 기반 시설 중 유상 공급 (㎡)	신설기반 시설 내 국·공유지 (㎡)	순부담 면적(㎡)			순 부담률 (%)
								계	구역 내	구역 외	
기 정	29,732.8	11,657.5	4,850.5	6,807.0	-	-	1,646.6	3,203.9	3,203.9	-	14.0
증·감	증) 200.2	증) 270.2	증) 270.4	감) 0.2	-	-	증) 78.9	증) 191.5	증) 191.5	-	5.0
변 경	29,933.0	11,927.7	5,120.9	6,806.8	-	-	1,725.5	3,395.4	3,395.4	-	14.7

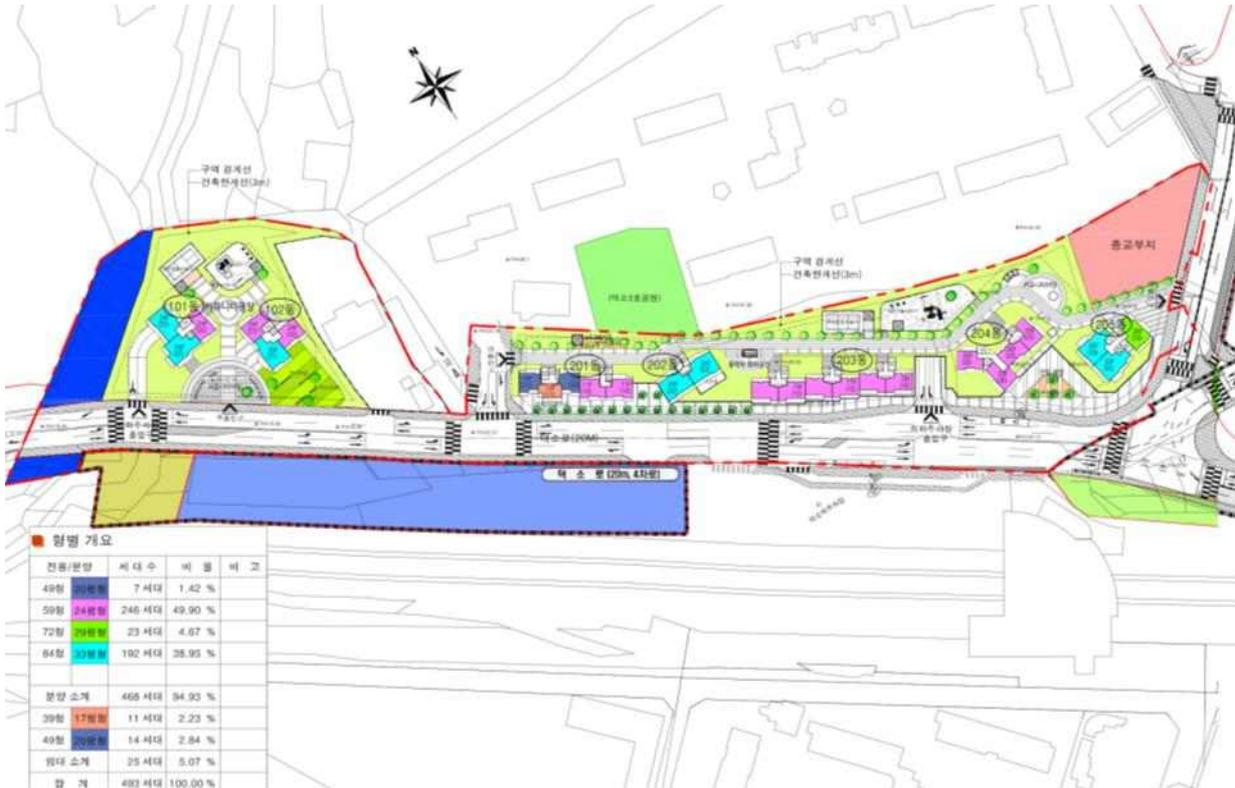
8) 인구·주택수용계획 변경

- (총 세대수 변경) 기정) 493세대 → 변경) 551세대 (증 58세대, 증 11.8%)
- (임대주택 세대수 변경) 기정) 25세대 → 변경) 35세대 (증 10세대, 증 40.0%)

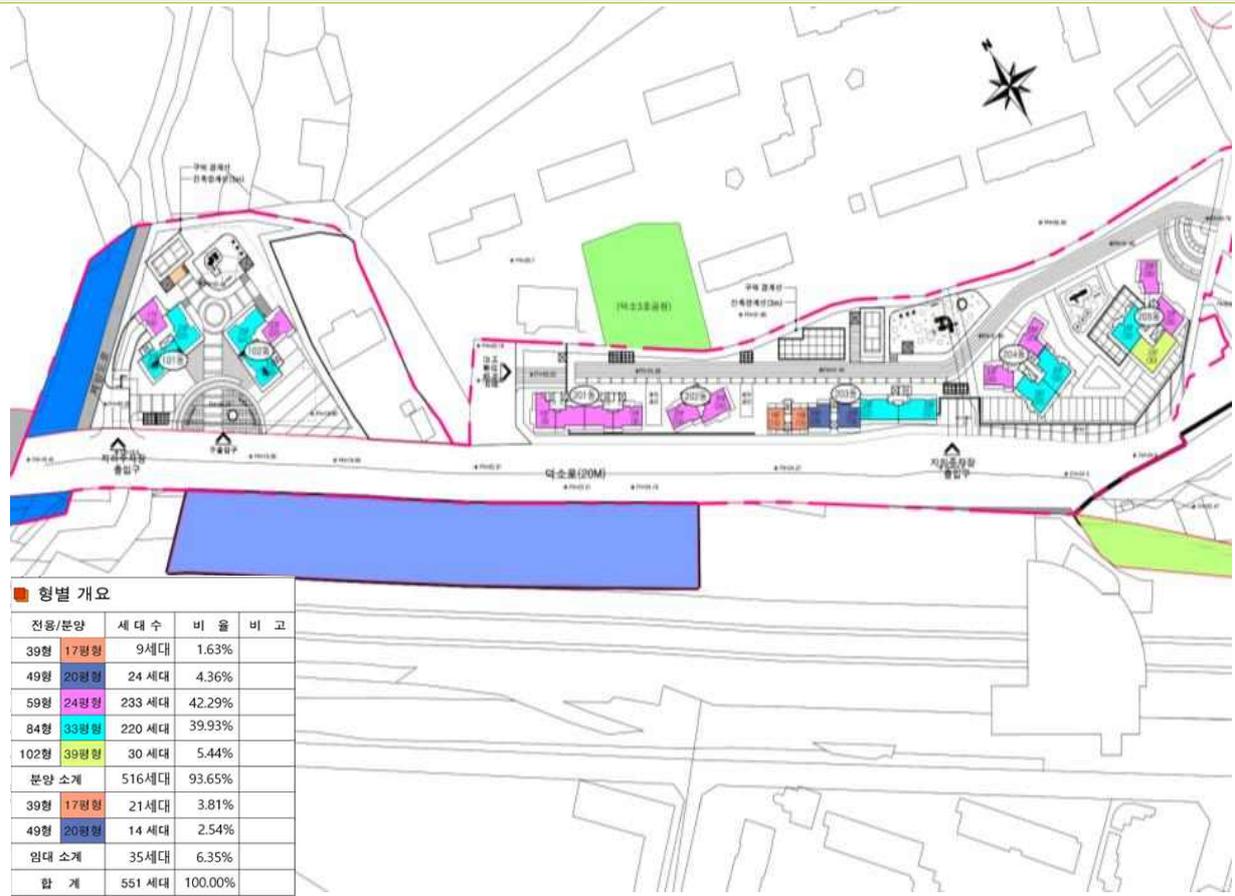
○ 주택규모 및 규모별 건설비율 (변경)

결정구분	주택규모 및 규모별 건설비율
기 정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 총 세대수 493세대 [법정임대 25세대(5.07%)] - 전용면적 40㎡ 이하 : 11세대(2.23%) [법정임대 11세대(2.23%)] - 전용면적 40㎡~60㎡ 이하 : 267세대(54.16%) [법정임대 14세대(2.84%)] - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 215세대(43.61%)
변 경	<ul style="list-style-type: none"> ○ 총 세대수 551세대 [법정임대 35세대(6.35%)] - 전용면적 40㎡이하 : 30세대(5.44%) [법정임대 21세대(3.81%)] - 전용면적 40㎡~60㎡이하 : 271세대(49.18%) [법정임대 14세대(2.54%)] - 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 220세대(39.93%) - 전용면적 85㎡초과 : 30세대(5.44%)
변경 사유	<ol style="list-style-type: none"> 1. 토지이용계획 변경에 따른 건축계획(안) 재수립 2. 총 세대수 기정) 493세대 → 변경) 551세대 (증 58세대, 증 11.8%) 3. 총 임대주택 기정) 25세대 → 변경) 35세대 (증 10세대, 증 40.0%)

건축계획 및 배치도 (기정)



건축계획 및 배치도 (변경)



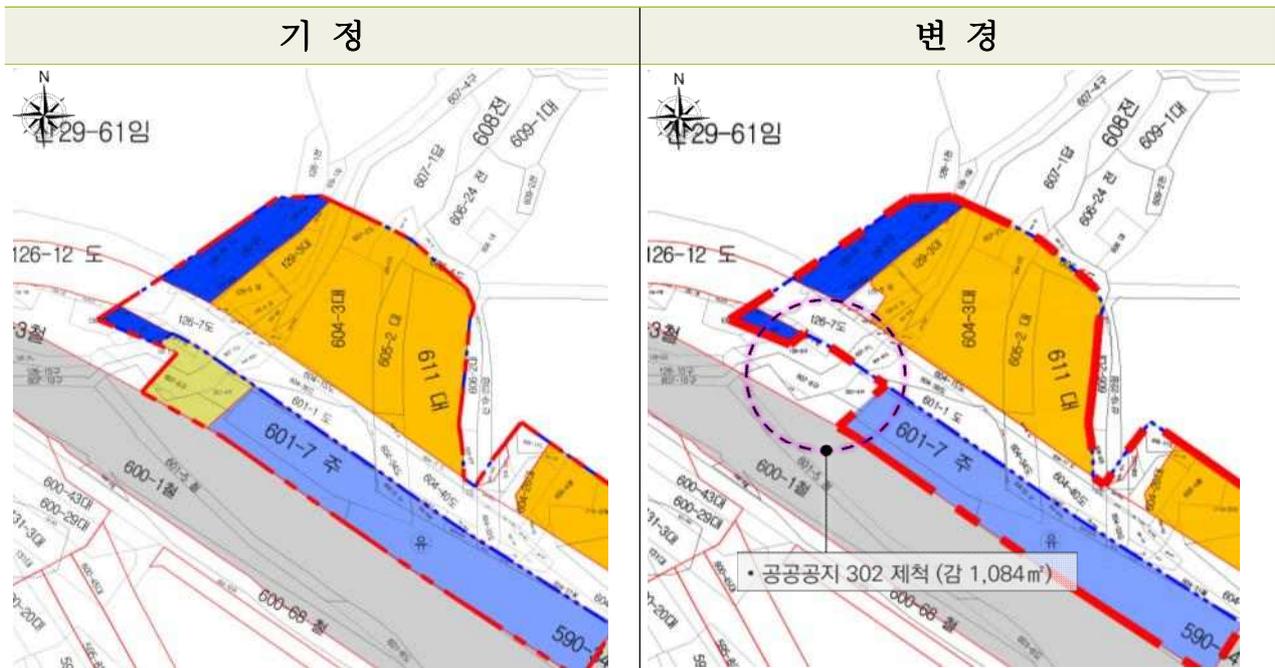
다. 덕소4구역 재정비촉진계획 외 변경(안)

○ 공공공지(302호) 시설 폐지

- 향후 유발될 개발수요에 대비하여 촉진지구 내 도시계획시설로 결정된 공공공지(미래공공용지) 302호에 대하여 개설 주체 미정에 따른 장기간 행위 제한으로 주민의 재산권 행사에 불편이 가중되어 해당 도시계획시설을 폐지하고 덕소 재정비촉진지구에서 제척하는 내용으로 재정비촉진계획 변경하고자 함.

※ 공공공지 결정 조서

구분	도면 표시번호	시설명	위치	면적 (㎡)	비고
신설	302	공공공지 (미래공공용지)	덕소리 601-4 일원	1,084	※최초결정일 경기도 고시 제2010-251(2010.8.2.)호



4. 그간 추진경위

- 2010. 08. 02. : 덕소 재정비촉진계획 결정 고시(경기도고시 제2010-251호)
- 2011. 06. 23. : 조합설립추진위원회 승인
- 2019. 02. 28. : 덕소 재정비촉진계획 (경미한)변경 결정 고시
- 2019. 08. 21. : 조합설립인가
- 2021. 01. 14. : 덕소 재정비촉진계획 변경 결정 고시
- 2021. 10. 05. : 덕소 재정비촉진계획 변경(안) 제안 (조합 → 시)
- 2021. 10. 14. ~ 11. 04. : 관련부서(기관) 협의

※ 주요 내용

구분	관련부서 (기관)	협의의견	비고
1	문화관광과	- 사업부지로 편입되는 지역은 일부가 경기도 기념물 제177호 「청풍김씨문의공파묘역」 역사문화환경 보존지역으로 사업 시행 전 「경기도 문화재 보호 조례」 제24조 규정에 의거 문화재 현상변경 허가를 득하여야 함.	
2	생태하천과	- 단지계획과 더불어 시행되는 하천정비사업은 소하천종합계획에 적합하게 계획수립 후 친수공간을 포함하여 실 착공전 소하천 정비(비관리청 소하천공사시행) 허가를 득하시기 바람. - 사업부지내 소하천에 대하여는 사업착공 전 소하천점용허가를 득하여야 함.	
3	철도교통과	- 건축계획 변경에 따른 교통영향평가 변경심의 대상이므로 변경 절차 이행.	
4	와부읍 도시건축과	- 개발제한구역 내 하천구역에 해당하는 경우 및 개발제한구역을 통과하는 선형시설과 필수시설 중 도로(기반시설의 경우에는 도시·군계획시설로만 설치 가능한 경우에는 개발제한구역법 제12조 규정에 따라 행위허가를 득하여야 함.(관리계획 수립대상, 도시계획위원회 심의 대상 및 주민의견 청취 대상 등인 경우에는 건축과 소관사항으로 별도 협의 바람)	

- 2021. 11. 05. ~ 11. 22. : 덕소 재정비촉진계획 변경(안) 주민공람

5. 향후 추진계획

- 2021. 12. : 주민공청회 개최
- 2022. 01. : 덕소 재정비촉진계획 변경(안) 도시계획위원회 심의
- 2022. 02. : 덕소 재정비촉진계획 변경 결정·고시