덕소 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 의견청취안

의안 번호	493

제 출 일 : 2024. 7. 9.
제 출 자 : 남양주시장

1. 제안이유

○ 덕소 재정비촉진지구 내 존치관리구역으로 지정되어 관리되고 있는 덕소1구역에 대하여 촉진구역 변경 및 토지이용계획, 기반시설계획 등을 체계적이고 효율적으로 수립하고자 재정비촉진계획을 변경하는 사항으로 관계규정에 따라 시의회 의견을 청취하고자 합니다.

2. 근거법령

○ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항(재정비촉진계획 수립 또는 변경)

3. 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경(안) 주요내용

○ 덕소 재정비촉진지구 현황

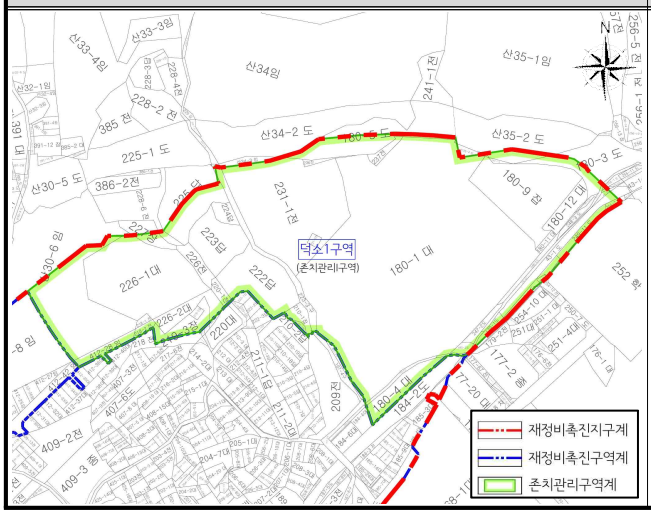
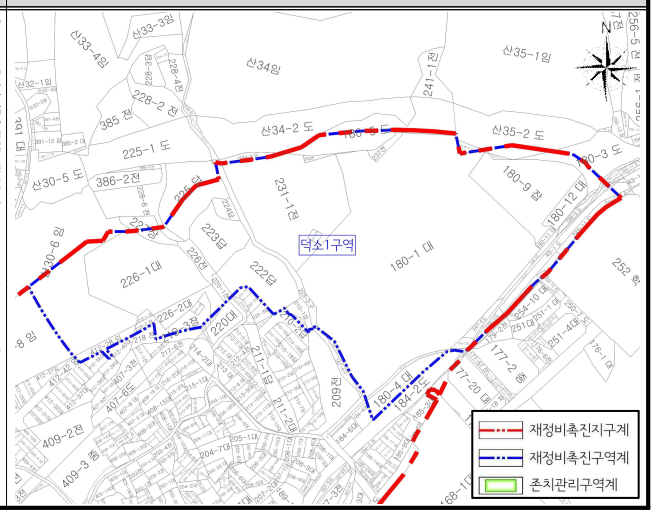
- 위　　치 : 남양주시 와부읍 덕소리, 도곡리 일원
- 지구면적 : 631,082.1㎡
- 세 대 수 : 8,935세대(23,231인)
- 추진현황(덕소1구역 관련)
  - 2007. 11. 26. : 덕소 재정비촉진지구 지정 고시
  - 2010. 8. 2. : 덕소 재정비촉진계획 결정 고시(최초)
  - 2013. 8. 2. : 실시계획인가 미신청에 따른 도시개발구역 실효
  - 2013. 8. 29. : 도시개발구역 지정 해제 고시[남고제2013-221호]
  - 2014. 5. 15. : 덕소 재정비촉진계획 변경 결정 고시[남고제2014-163호]
  - 2016. 4. 21. : 덕소 재정비촉진계획 변경 결정 고시[남고제2016-101호]

○ 재정비촉진계획 변경 주요내용

- 지구면적 : 631,082.1㎡ (변경없음)
- 세 대 수 : 기정) 8,935세대 ⇒ 변경) 9,945세대 (증 1,010세대)
- 인 구 수 : 기정) 23,231인 ⇒ 변경) 25,756인 (증 2,525인)
- 촉진구역 : 기정) 9개소 ⇒ 변경) 10개소 (증 1개소)

  * 사유 : 존치관리구역(존치관리I구역) → 촉진구역(덕소1구역) 지정

※ 재정비촉진구역 및 존치구역 결정(변경)도 (덕소1구역)

기 정 도	변 경 도
	

- 토지이용계획
  - 주거용지 : 기정) 318,967.1㎡ ⇒ 변경) 317,475.1㎡ (감 1,492.0㎡)
  - 기반시설용지 : 기정) 226,805.0㎡ ⇒ 변경) 233,977.0㎡ (증 7,172.0㎡)
  - 기타용지 : 기정) 17,021.0㎡ ⇒ 변경) 11,341.0㎡ (감 5,680.0㎡)
- 용도지역
  - 주거지역 : 기정) 479,060.6㎡ ⇒ 변경) 478,197.6㎡ (감 863㎡)
  - 녹지지역 : 기정) 86,576.5㎡ ⇒ 변경) 87,439.5㎡ (증 863㎡)
- 기반시설 순부담 면적 및 순부담률

  : 기정) 60,427.4㎡, 14.9% ⇒ 변경) 83,299.4㎡, 17.4% (증 22,872.0㎡, 2.5%)

  * 사유 : 촉진구역(덕소1구역) 신규 지정에 따른 변경
- 단계별 추진계획 변경(3단계)

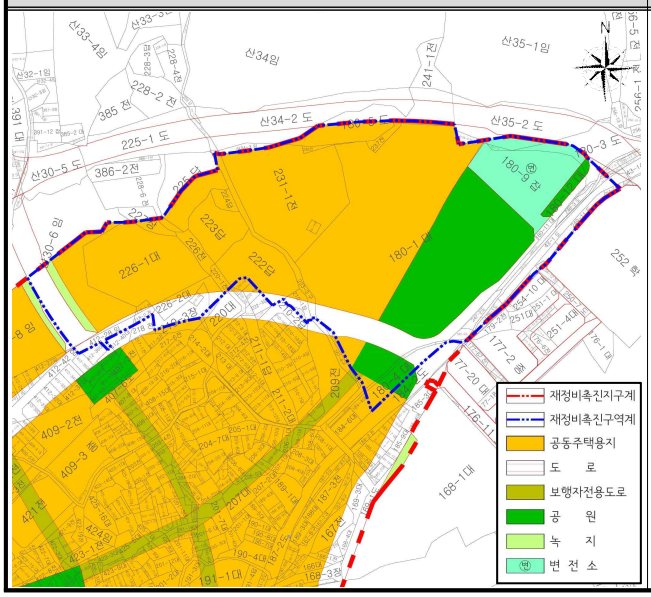
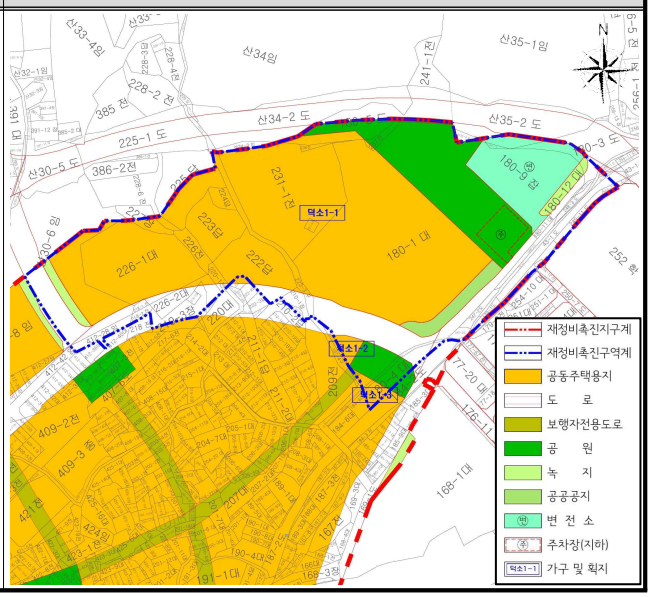
  : 기정) 덕소3·4구역 ⇒ 변경) 덕소1·3·4구역 (증 덕소1구역)

○ 신설 촉진구역(덕소1구역) 주요내용

- 토지이용계획(안)

구 분	명 칭		면 적(㎡)			구성비(%)	비 고
	기 정	변 경	기 정	변 경	증·감		
합 계			80,454	80,454	-	100.0	
정비기반시설	소 계		26,855	34,027	증) 7,172	42.3	
	도 로	도 로	12,326	14,137	증) 1,811	17.6	
	공 원	공 원	13,898	11,628	감) 2,270	14.5	주차장 중복결정 1개소
	녹 지	녹 지	631	1,203	증) 572	1.5	
	-	공공공지	-	1,389	증) 1,389	1.7	
	-	전기공급설비	-	5,670	증) 5,670	7.0	변전소
획지	소 계		53,599	46,427	감) 7,172	57.7	
	주거용지	덕소1-1	47,919	45,477	감) 1,492	56.6	
		덕소1-2		439		0.5	
		덕소1-3		511		0.6	
	기타용지	-	5,680	-	감) 5,680	-	변전소

- 토지이용계획 결정(변경)도

기 정 도	변 경 도
	

- 도시계획시설 계획(안)

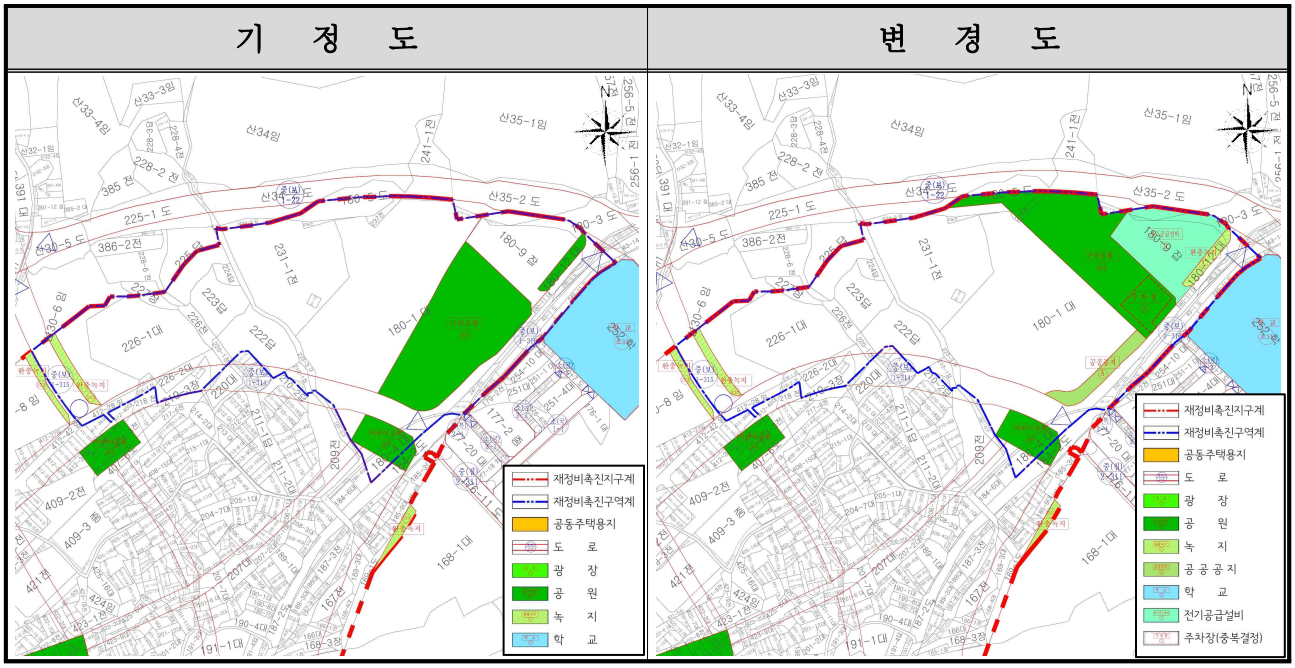
구분		시설명	규모		기능	변경내용 및 사유
			폭원	연장		
도로	기정	중로1-314	23	1,043 (198)	보조 간선	·가감속차로 확보에 따른 폭원 및 선형 변경 - B : 23m→23~29m (증 6m)
	변경	중로1-314	23~29	1,043 (198)	보조 간선	
	기정	중로1-315	20	83 (83)	보조 간선	·남양주고시 제2023-329호(2023.08.17.) 변경 사항 반영에 따른 폭원 변경 - B : 20m→20~23m (증 3m) ·가감속차로 확보에 따른 선형 변경
	변경	중로1-315	20~23	83 (83)	보조 간선	
	기정	중로1-316	20	1,037 (216)	보조 간선	·가감속차로 확보에 따른 폭원 및 선형 변경 - B : 20m→20~23m (증 3m)
	변경	중로1-316	20~23	1,037 (216)	보조 간선	
주차장	신설	주차장A	1,305㎡		-	·「주차장법」 및 「남양주시 주차장 조례」에 의거 단지조성사업에 따른 신설
공원	기정	근린공원302	12,345㎡		-	·변전소 및 주거용지의 이격거리 확보 등 토지이용 합리화를 위한 위치 및 면적 변경 - 면적 : 12,345㎡→10,075㎡ (감 2,270㎡)
	변경	근린공원302	10,075㎡			
	기정	어린이공원367	1,857㎡ (1,533㎡)		-	-
녹지	기정	완충녹지222	1,081㎡ (631㎡)		-	·중로1-315호선 가감속차로 확보에 따른 면적 감소 - 면적 : 1,081㎡→1,040㎡ (감 41㎡)
	변경	완충녹지222	1,040㎡ (590㎡)			
	신설	완충녹지A	613㎡		-	·근린공원 감소부지를 완충녹지로 신설
공공공지	신설	공공공지A	1,389㎡		-	·주민의 보행편의 및 휴식·정서함양 도모 등을 위한 오픈스페이스 확보
전기공급설비	기정	전기공급설비5	40,680㎡		-	·덕소변전소 옥내화 사업 성과반영에 따른 선형변경 및 면적 감소 - 면적 : 40,680㎡ → 5,670㎡ (감 35,010㎡)
	변경	전기공급설비5	5,670㎡			

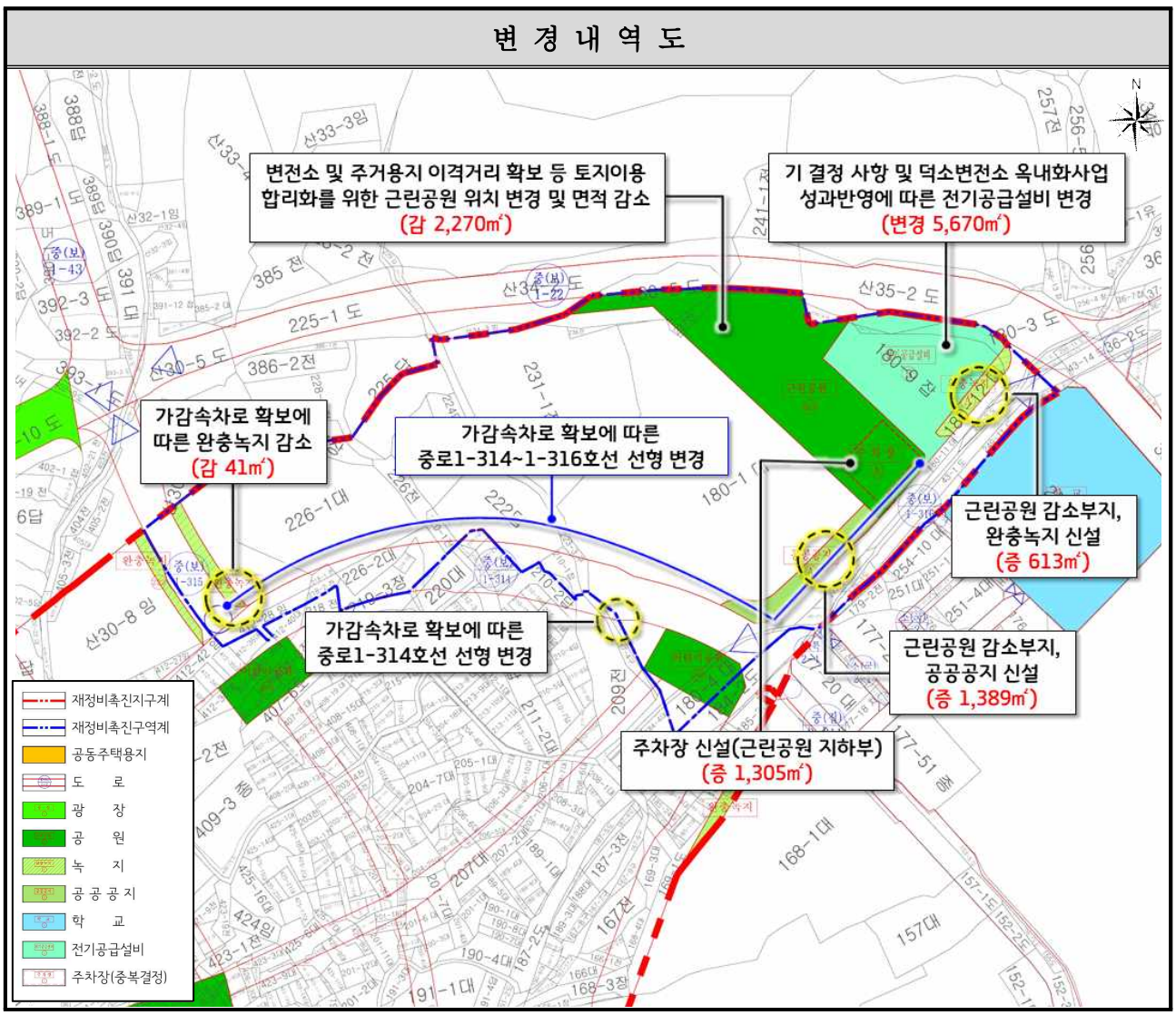
※ 주1) 괄호( )안의 연장 및 폭원, 면적은 재정비촉진지구(덕소1구역) 내 포함된 연장 및 폭원, 면적임

※ 주2) 중로1-315호선은 남양주고시 제2023-329호(2023.08.17.) 변경 사항 반영

※ 주3) 전기공급설비5호는 남양주고시 제2010-136호(2010.6.29.)로 결정되었으나, 최초 재정비촉진계획 결정 시 반영되지 않아 금회 기 결정 내용을 반영하여 변경

- 도시계획시설 결정(변경)도

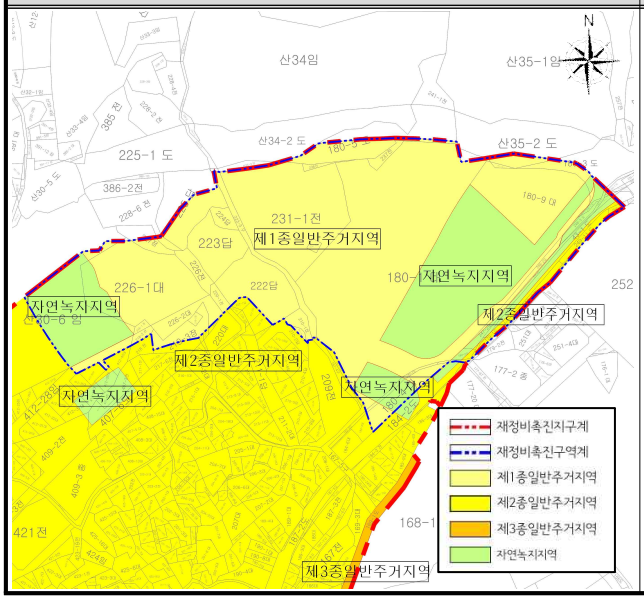
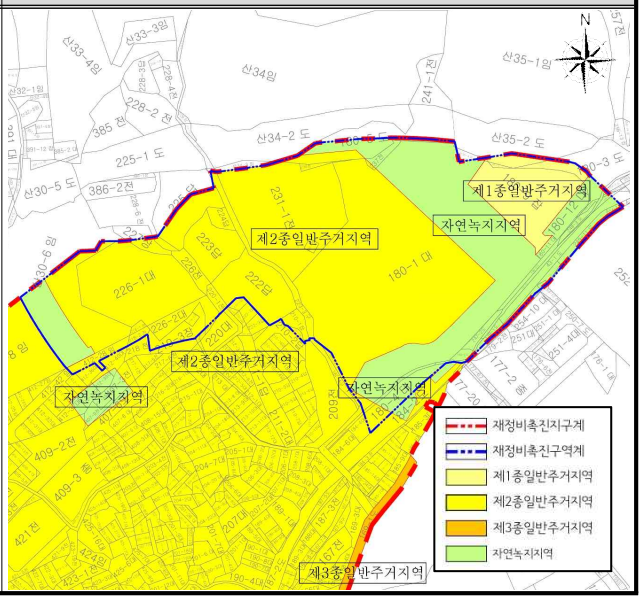




- 용도지역 계획(안)

구 분		면 적 (㎡)			구성비 (%)	변경 사유
		기 정	변 경	증·감		
합 계		80,454	80,454	-	100.0	
주거지역	소 계	58,596	57,733	감) 863	71.8	재정비촉진사업(덕소1구역)을 위한 용도지역 변경
	제1종일반주거지역	57,038	5,670	감) 51,368	7.0	
	제2종일반주거지역	1,558	52,063	증) 50,505	64.8	
	제3종일반주거지역	-	-	-	-	
녹지지역	소 계	21,858	22,721	증) 863	28.2	
	자연녹지지역	21,858	22,721	증) 863	28.2	

• 용도지역 결정도

기 정 도	변 경 도
	

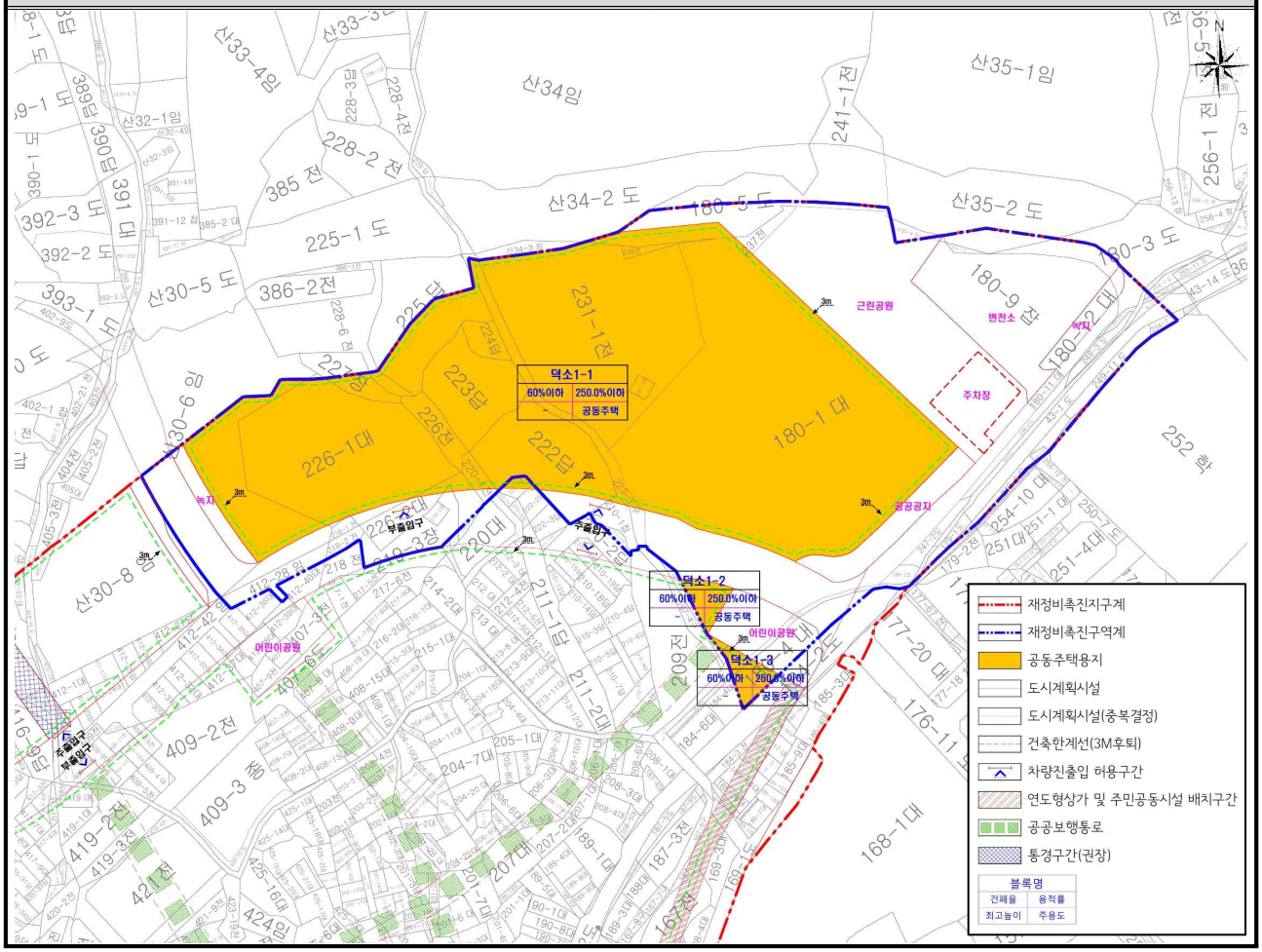
- 건축물에 관한 계획(안)

결정 구분	구분		가구 또는 획지		위 치	주용도	건폐율 (%이하)	용적률 (%이하)	최고 높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
신설	덕소1	80,454	덕소1-1	45,477	와부읍 덕소리 226-1 일원	공동주택	60.0	250.0	-
			덕소1-2	439	와부읍 덕소리 180-1 일원	공동주택	60.0	250.0	-
			덕소1-3	511	와부읍 덕소리 180-4 일원	공동주택	60.0	250.0	-

<table>
<tr><th>결정
구분</th><th>구분</th><th>계획 내용</th></tr>
<tr><td>신설</td><td>주택의 규모 및
규모별 건설비율</td><td>• 총 세대수 1,010세대 [법정임대 해당없음]
- 전용면적 60㎡~85㎡이하 : 932세대(92.3%)
- 전용면적 85㎡초과 : 78세대(7.7%)
<table>
<tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">합계</th><th colspan="5">분양 (㎡)</th><th>임대 (㎡)</th></tr>
<tr><th>소계</th><th>40
이하</th><th>60
이하</th><th>85
이하</th><th>85
초과</th><th>해당없음</th></tr>
<tr><td>세대수
(세대)</td><td>1,010</td><td>1,010</td><td>-</td><td>-</td><td>932</td><td>78</td><td rowspan="2">-</td></tr>
<tr><td>비율(%)</td><td>100.0</td><td>100.0</td><td>-</td><td>-</td><td>92.3</td><td>7.7</td></tr>
</table></td></tr>
<tr><td>신설</td><td>건축물의 건축선에
관한 계획</td><td>• 간선도로변 : 3m
• 대지경계선 : 3m</td></tr>
</table>

• 건축계획지침도(신설)

덕소1구역 건축계획지침도



4. 그간 추진 사항

○ 2022. 12. 29. : 덕소1구역 재정비촉진계획 변경(안) 제안 (삼부토건(주)→시)

* 신설 촉진구역(덕소1구역) 내 토지소유자인 삼부토건(주)의 도시개발사업 요건 충족 (국공유지 제외 토지면적 2분의 1이상 소유, 토지면적 3분의 2이상 권원확보)

○ 2023. 3. 31. ~ 2024. 4. 15. : 관련 부서(기관) 협의 완료

○ 2024. 5. 3. ~ 2024. 5. 23. : 주민의견청취(14일 이상)

* 장소 : 남양주시청 도시재생과, 기반조성과, 와부・조안행정복지센터 2층 도시건축과

5. 향후 추진계획

○ 2024. 08. : 덕소1구역 공청회 개최

○ 2024. 09. : 경관위원회 심의

○ 2024. 10. : 도시계획위원회 심의

○ 2024. 11. : 덕소 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 고시