

남 양 주 시 보

제1945호

남양주시 고시 제2021-305호

남양주 덕소 재정비촉진지구 재정비촉진계획 (경미한) 변경 결정 고시

1. 경기도 고시 제2007-416호(2007.11.26.)로 재정비촉진지구 지정되고, 경기도 고시 제2010-251호(2010.8.2.)로 재정비촉진지구 변경지정 및 재정비촉진계획 결정 고시, 남양주시 고시 제2010-182호(2010.9.2.), 남양주시 고시 제2010-256호(2010.12.9.), 남양주시 고시 제2011-41호(2011.2.17.), 남양주시 고시 제2011-65호(2011.3.17.), 남양주시 고시 제2011-118호(2011.5.12.), 남양주시 고시 제2011-194호(2011.8.25.), 남양주시 고시 제2012-85호(2012.4.12.), 남양주시 고시 제2012-135호(2012.6.21.), 남양주시 고시 제2013-15호(2013.1.10.), 남양주시 고시 제2013-55호(2013.2.21.), 남양주시 고시 제2013-285호(2013.11.21.), 남양주시 고시 제2014-163호(2014.5.15.), 남양주시 고시 제2014-342호(2014.12.4.), 남양주시 고시 제2015-231호(2015.9.3.), 남양주시 고시 제2015-335호(2015.12.24.), 남양주시 고시 제2016-28호(2016.1.28.), 남양주시 고시 제2016-101호(2016.4.21.), 남양주시 고시 제2016-191호(2016.7.28.), 남양주시 고시 제2016-217호(2016.9.1.), 남양주시 고시 제2016-280호(2016.11.10.), 남양주시 고시 제2016-340호(2016.12.22.), 남양주시 고시 제2017-131호(2017.4.20.), 남양주시 고시 제2017-185호(2017.6.15.), 남양주시 고시 제2017-334호(2017.11.9.), 남양주시 고시 제2017-396호(2017.12.8.), 남양주시 고시 제2018-60호(2018.1.25.), 남양주시 고시 제2018-144호(2018.3.22.), 남양주시 고시 제2018-279호(2018.6.28.), 남양주시 고시 제2018-529호(2018.12.13.), 남양주시 고시 제2019-95호(2019.2.28.), 남양주시 고시 제2019-245호(2019.6.7.), 남양주시 고시 제2019-438호(2019.11.7.), 남양주시 고시 제2020-288호(2020.7.16.), 남양주시 고시 제2021-15호(2021.1.14.)로 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 결정 고시된 남양주 덕소 재정비촉진지구에 대하여,
2. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제12조, 같은 법 시행령 제15조에 따라 덕소 재정비촉진지구 재정비촉진계획을 변경 결정하고 이를 고시합니다.
3. 열람장소 : 관계도서(재정비촉진계획 변경 결정도서)는 남양주시청 도시재생과(☎031-590-2386)에 비치하여 열람하고 있습니다.

2021. 7. 29.

남양주시장

남 양 주 시 보

제1945호

가. 재정비촉진지구의 명칭·유형·위치·면적 및 지정목적

○ 변경사항 없음

나. 재정비촉진사업의 완료목표 연도

○ 변경사항 없음

다. 재정비촉진지구의 경계가 표시된 지형도면 (계재 생략)

○ 변경사항 없음

라. 토지거래계약에 관한 허가구역 지정 시의 공고 사항

○ 해당사항 없음

※ 경기도 공고 제2012-355호 (2012.04.16.)에 따라 토지거래계약 허가구역에서 해제

마. 재정비촉진지구 정비의 기본방향 및 목표 (변경)

1) 기본구상

○ 변경사항 없음

2) 기본전략

○ 변경사항 없음

3) 계획지표 설정 (변경)

구 분		기 정	변 경	증·감	비 고
인구 및 가구	인구(인)	22,135	22,075	감) 60	• 존치관리구역 내 인구 및 세대수 포함 - 인구 : 1,963인 / 세대수 : 738세대 • 덕소5B구역 세대수 감소(23세대)
	세대수(세대)	8,495	8,472	감) 23	
교육 시설	초등학교(㎡)	23,409	23,409	-	• 1개소 : 덕소초등학교 ※ 기존 학교시설의 부지 정형화에 따른 시설 변경
공공 편익 시설	복합커뮤니티시설(㎡)	800	800	-	• 1개소(근린공원 내 시설계획)
	미래공공용지(㎡)	6,504	6,504	-	• 2개소(미래공공시설 수요 대비)
공공청사(㎡)		790	790	-	• 1개소(지구대)
도로(%)		19.9	19.9	-	
공원·녹지(㎡)		48,241	48,241	-	• 공원(13개소), 녹지(5개소), 광장(1개소)
일자리창출(인)		2,749	2,749	-	-

※ 주1) 인구 및 가구 변경은 덕소5B구역 건축위원회 심의 결과 (주택규모 및 규모별 건설비율 조정 등) 반영.

※ 주2) 남양주시 고시 제2021-15호(2021.1.14.) 내용 오기 정정.

남 양 주 시 보

제1945호

바. 재정비촉진계획의 개요 (변경)

1) 토지이용에 관한 계획

○ 변경사항 없음

2) 인구·주택 수용계획 (변경)

○ 기정 8,495세대 / 22,135인 → 변경 8,472세대 / 22,075인 (감 23세대 / 감 60인)

구 분	주택수(세대)			구성비 (%)	인구수(인)			구성비 (%)	비 고
	기 정	변 경	증감		기 정	변 경	증감		
계	8,495	8,472	감) 23	100.0	22,135	22,075	감) 60	100.0	
촉진구역 소 계	7,757	7,734	감) 23	91.3	20,172	20,112	감) 60	91.1	
도시 개발	소 계	-	-	-	-	-	-	-	-
	85㎡초과	-	-	-	-	-	-	-	-
	60~85㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	40~60㎡	-	-	-	-	-	-	-	-
	40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
재개발 (구) 주택	소 계	6,238	6,238	-	73.6	16,222	16,222	-	73.4
	85㎡초과	774	774	-	9.1	2,012	2,012	-	9.1
	60~85㎡	2,312	2,312	-	27.3	6,012	6,012	-	27.2
	40~60㎡	2,827	2,827	-	33.4	7,352	7,352	-	33.3
	40㎡이하	325	325	-	3.8	846	846	-	3.8
재개발 (구) 도시 환경 정비	소 계	1,519	1,496	감) 23	17.7	3,950	3,890	감) 60	17.7
	85㎡초과	70	2	감) 68	0.1	182	5	감) 177	0.1
	60~85㎡	692	729	증) 37	8.6	1,799	1,896	증) 97	8.6
	40~60㎡	757	765	증) 8	9.0	1,969	1,989	증) 20	9.0
	40㎡이하	-	-	-	-	-	-	-	-
존치관리구역 소 계	738	738	-	8.7	1,963	1,963	-	8.9	

※ 주) 세대수 및 인구수 변경은 덕소5B구역 건축위원회 심의 결과 (주택규모 및 규모별 건설비용 조정 등) 반영.

3) 교육시설, 문화시설, 복지시설 등 기반시설 설치계획

○ 변경사항 없음

4) 공원·녹지 및 환경보전계획 (변경)

가) 공원·녹지계획 (변경)

(1) 촉진지구 내 공원·녹지 확보계획 (변경)

남 양 주 시 보

제1945호

구 분	단 위	현 황	계 획			비 고
			기 정	변 경	증 감	
인 구	인	13,379	22,135	22,075	감) 60	-
세대수	세대	5,332	8,495	8,472	감) 23	• 존치관리구역 내 인구 738세대 포함
공원개소	개소	3	13	13	-	-
녹지개소	개소	2	5	5	-	-
공원·녹지면적	m ²	27,945	48,241	48,241	-	-
세대당 공원·녹지면적	m ² /세대	5.2	5.7	5.7	-	-
공원·녹지율	%	4.2	7.7	7.7	-	-

(2) 공원·녹지 계획 면적 비교 (변경)

구 분	재정비촉진계획 수립지침				계 획 (m ²)		비 고
	구역면적의 5%		세대 당 3m ²		기 정	변 경	
	기 정	변 경	기 정	변 경			
공원·녹지 면적(m ²)	31,631.5	31,631.5	25,485	25,416	48,241	48,241	-

- ※ 주1) 공원녹지 확보기준은 촉진사업이 시행되는 전체 구역면적의 5% 또는 세대당 3m² 중 큰 면적 이상 확보.
- ※ 주2) 구역면적의 5% 기정 면적은 남양주시 고시 제2021-15호(2021.1.14) 재정비촉진지구 면적을 기준으로 함.
- ※ 주3) 덕소5B구역 건축위원회 심의 결과 (주택규모 및 규모별 건설비율 조정 등) 반영.

(3) 공원·녹지 시설별 계획

○ 변경사항 없음

나) 환경보전계획

○ 변경사항 없음

5) 교통계획

○ 변경사항 없음

6) 경관계획

○ 변경사항 없음

7) 재정비촉진구역 지정에 관한사항

○ 변경사항 없음

8) 재정비촉진사업별 용도지역 변경계획 (변경사항 없음)

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

남 양 주 시 보

제1945호

9) 재정비촉진사업별 용적률·건폐율 및 높이계획 등 건축계획

○ 변경사항 없음

10) 기반시설의 비용분담계획

○ 변경사항 없음

11) 임대주택건설 등 세입자 등의 주거대책 (변경)

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㎡			
계	기 정	7,757	1,118	282	626	76	-	134	-	
	변 경	7,734	1,108	282	626	76	-	124	-	
도시개발	덕소1	기 정	-	-	-	-	-	-	-	
재개발 (구)주택 재개발	덕소2	기 정	999	85	60	-	-	25	-	
	덕소3	기 정	2,908	590	152	343	-	95	-	
	덕소4	기 정	493	25	11	14	-	-	-	
	덕소6A	기 정	212	3	2	1	-	-	-	
	덕소7	기 정	295	7	3	-	-	4	-	
	도곡1	변 경	423	19	16	3	-	-	-	
	도곡2	기 정	908	38	38	-	-	-	-	
재개발 (구)도시 환경정비	덕소5A	기 정	990	196	-	120	76	-	-	
		기 정	529	155	-	145	-	10	-	
	덕소5B	변 경	506	145	-	145	-	-	-	
	증 감	감)23	감)10	-	-	-	-	감)10	-	

※ 주1) 남양주시 고시 제2021-15호(2021.1.14.) 내용 오기 정정

※ 주2) 전체 계획 세대수 변경은 덕소5B구역 건축위원회 심의 결과 (주택규모 및 규모별 건설비율 조정 등) 반영, 총 임대 주택수는 덕소5B구역 권장사항으로 결정된 부분임대 [경기도 고시 제2010-251호(2010.8.2.)] 조정 사항 반영.

12) 단계적 사업추진에 관한 사항

○ 변경사항 없음

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

○ 변경사항 없음

14) 폐기물처리에 관한 계획

○ 변경사항 없음

15) 재정비촉진사업을 위한 자원조달에 관한 사항

○ 변경사항 없음

16) 재정비촉진구역별 정비계획 (변경)

남 양 주 시 보

제1945호

가) 덕소2구역 (재개발사업)

○ 변경사항 없음

나) 덕소3구역 (재개발사업)

○ 변경사항 없음

다) 덕소4구역 (재개발사업)

○ 변경사항 없음

라) 덕소5A구역 (재개발사업)

○ 변경사항 없음

마) 덕소5B구역 (재개발사업) (변경)

(1) 재정비촉진구역의 위치 및 면적

○ 변경사항 없음

(2) 정비계획 (변경)

(가) 토지이용계획

○ 변경사항 없음

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

○ 기존건축물의 정비·개량계획 (변경사항 없음)

○ 건축물의 주용도·건폐율·용적률 및 높이에 관한 계획 (변경)

결정 구분	구역 구분		가구 또는 획지 구분		위 치	주용도	건폐율 (%)	용적률 (%)	최고 높이
	명칭	면적(㎡)	명칭	면적(㎡)					
기정	덕소5B	19,439.0	5B-1	11,214	와부읍 덕소리 483 일원	공동주택 및 판매·업무시설	80.0 이하	650.0 이하	-
기정	주택규모 및 규모별 건설비율		<ul style="list-style-type: none"> 총 세대수 529세대 [법정임대 145세대(27.4%)] <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 40㎡~60㎡ 이하 : 152세대(28.8%) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 307세대(58.0%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 70세대(13.2%) 						
변경			<ul style="list-style-type: none"> 총 세대수 506세대 [법정임대 145세대(28.7%)] <ul style="list-style-type: none"> - 전용면적 40㎡~60㎡ 이하 : 160세대(31.6%, 법정임대 145세대 포함) - 전용면적 60㎡~85㎡ 이하 : 344세대(68.0%) - 전용면적 85㎡ 초과 : 2세대(0.4%) 						
기정	건축물의 건축선에 관한 계획		<ul style="list-style-type: none"> 간선도로변 : 3m 대지경계선 : 3m 						

※ 주1) 획지별 용적률은 구역 전체 계획용적률 이내에서 사업시행시 단력적으로 적용.

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

※ 주3) 주택규모 및 규모별 건설비율 변경은 덕소5B구역 건축위원회 심의 결과 반영.

남 양 주 시 보

제1945호

- 공동이용시설 설치계획 (변경사항 없음)
재개발사업시 주택건설기준 등에 관한 규정에 따라 설치함.

(다) 정비사업 시행계획 (변경)

구 분	시행방법	시행예정시기	사업시행예정자	정비사업 시행으로 증감 예상세대수	홍수 등 취약요인에 대한 검토 결과
기 정	도시환경정비사업	2단계 (2010~2022.10)	도시환경 정비사업조합	증) 448세대	-
변 경	재개발사업	2단계 (2010~2022.10)	도시환경 정비사업조합	증) 425세대	-

※ 주1) 「도시 및 주거환경정비법」 전부개정 (시행 2018.2.9.)에 따라 기존 “도시환경정비사업” 을 “재개발사업” 으로 변경
※ 주2) 예상세대수 변경은 덕소5B구역 건축위원회 심의 결과 (주택규모 및 규모별 건설비율 조정 등) 반영.

(라) 도시경관과 환경보전 및 재난방지에 관한 계획 등 기타계획

- 변경사항 없음

(3) 도시·군계획시설 설치에 관한 계획

- 변경사항 없음

바) 덕소6A구역 (재개발사업)

- 변경사항 없음

사) 덕소7구역 (재개발사업)

- 변경사항 없음

아) 도곡1구역 (재개발사업)

- 변경사항 없음

자) 도곡2구역 (재개발사업)

- 변경사항 없음

17) 재정비촉진지구에 대한 도시관리계획 결정(변경)조서 (변경사항 없음)

- 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.

사. 기타 재정비촉진계획 관련사항은 「남양주 덕소 재정비촉진지구 변경 지정 및 재정비촉진 계획 변경 결정도서」에 따름

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