

심 사 보 고 서

【덕소 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 의견청취안】

의 안 번 호	493
------------	-----

2024. 7. 18.
도시교통위원회

1. 심사경과

- 가. 발의일자 및 발의자 : 2024. 7. 9. / 남양주시장
- 나. 회부일자 : 2024. 7. 10.
- 다. 상정 및 의결일자 : 2024. 7. 18.

2. 제안설명 요지

가. 제안이유

덕소 재정비촉진지구 내 존치관리구역으로 지정되어 관리되고 있는 덕소 1구역에 대하여 촉진구역 변경 및 토지이용계획, 기반시설계획 등을 체계적이고 효율적으로 수립하고자 재정비촉진계획을 변경하는 사항으로 관계규정에 따라 시의회 의견을 청취하고자 함.

나. 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

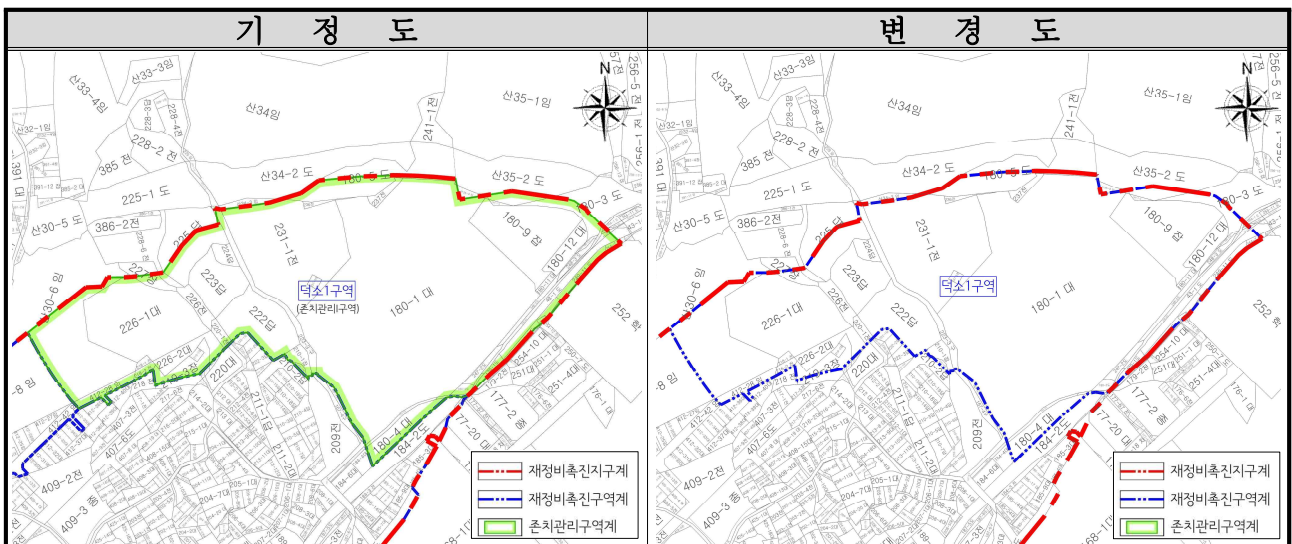
- 2013. 8. 29. : 도시개발구역 지정 해제 고시[남고제2013-221호]
- 2014. 5. 15. : 덕소 재정비촉진계획 변경 결정 고시[남고제2014-163호]
- 2016. 4. 21. : 덕소 재정비촉진계획 변경 결정 고시[남고제2016-101호]

○ 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(존치관리구역) → 촉진구역(덕소1구역) 지정

※ 재정비촉진구역 및 존치구역 결정(변경)도 (덕소1구역)



- 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)

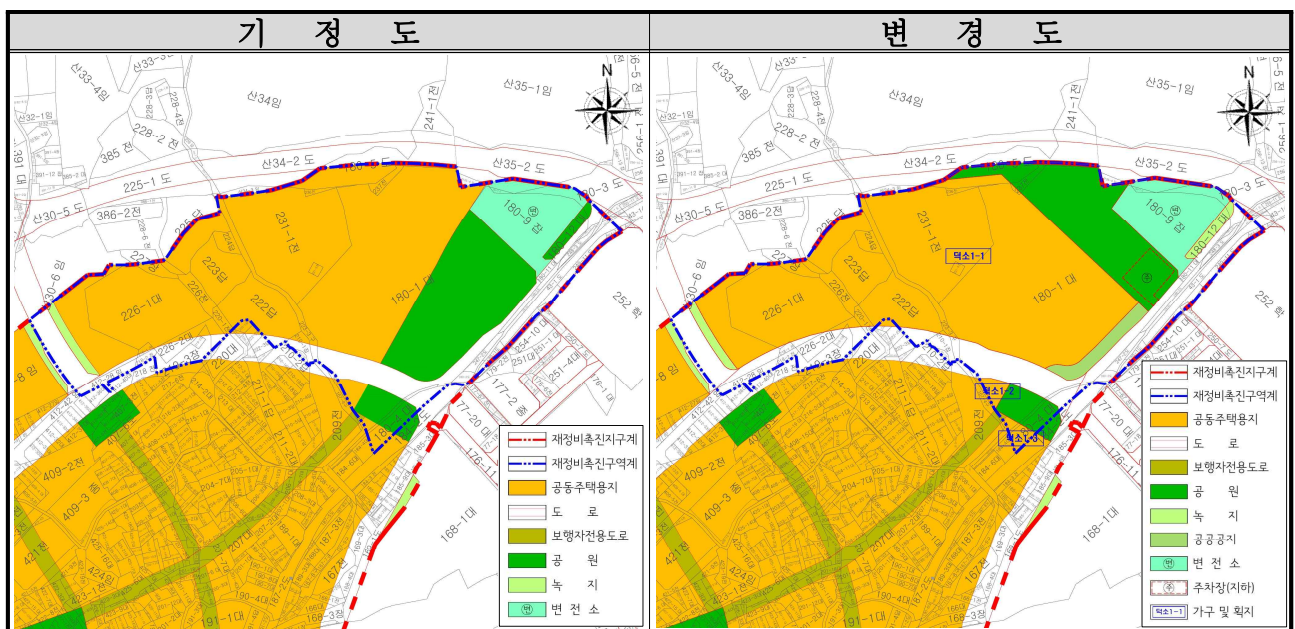
: 기정) 덕소3·4구역 ⇒ 변경) 덕소1·3·4구역 (증 덕소1구역)

○ 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		
정비 기반 시설	합 계		80,454	80,454	-	100.0	
	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	
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



(이하 생략)

3. 검토보고 요지 (전문위원 서진원)

- 본 안건은 2010년 8월에 덕소 재정비촉진지구로 지정되었으나 3년이 되는 날까지 실시계획인가가 신청되지 않아 2013년 8월에 지구 지정을 해제되었고 2014년 5월에 존치관리구역으로 변경 결정되었었는데 이는 당시 도시계획 위원회에서 사업구역과의 접한 구역으로 기반시설 연계가 필요하다고 판단 되어 존치관리1구역으로 관리되다가 촉진구역으로 지정하고자 하는 사항입니다.
- 주요 변경 내용을 보고드리면, 지구의 총면적은 변동이 없으며 존치관리 1구역 면적 80,454㎡가 덕소1구역으로 변경됨에 따라 토지이용계획은 변전소 면적이 기반시설용지로 편입됨에 따라 기타 및 주거용지가 7,172㎡ 감소하였고, 용도지역은 863㎡가 주거지역에서 녹지지역으로 변경되었습니다.
- 본 계획의 변경에 따라 제1종 일반주거지역에서 제2종 일반주거지역으로 용적률이 상향됨에 따라 세대수가 1,010세대 증가하고 덕소2, 3구역을 연결 하는 도시계획도로 개설 및 주차장(중복결정) 증설등 기반시설 확충이 동반 되기에 덕소 재정비촉진지구의 체계적인 관리와 함께 주거환경 개선에 긍정 요인으로 여겨지며 관계법령에 저촉되는 사항은 없으며, 향후 공청회가 있는 만큼 주민과의 충분한 소통도 필요할 것으로 사료됩니다.

4. 질의 · 답변 요지

- 회의록 참고

5. 토론요지

- 없 음

6. 심사결과

- 「원안가결」

7. 소수의견 요지

- 없 음

붙임 : 덕소 재정비촉진지구 재정비촉진계획 변경 의견청취안. 1부.