

덕소 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경 의견청취안

| | |
|----------|-----|
| 의안 번호 | 946 |
|----------|-----|

제 출 일 : 2026. 4. 7.

제 출 자 : 남양주시장

1. 제안이유

- 덕소 재정비촉진지구 덕소5B구역에 대하여 사업시행자인 덕소5B구역 도시환경정비사업조합으로부터 우리시 도시계획 조례 개정사항 반영 및 인구·주택 수용계획 등을 변경하는 재정비촉진계획 변경(안)이 제안되어 사업의 원활한 추진을 위해 시의회 의견을 청취하고자 함.

2. 관계법령

- 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제9조제3항(재정비촉진계획의 수립 등)

3. 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경안 주요내용

○ 덕소 재정비촉진지구 현황

- 위 치 : 와부읍 덕소리, 도곡리 일원
- 지구면적 : 630,693.8m²
- 세 대 수 : 9,970세대(25,821인)
- 추진현황
 - 2007. 11. 26. : 덕소 재정비촉진지구 지정·고시
 - 2010. 08. 02. : 덕소 재정비촉진계획 결정·고시(최초)

○ 덕소5B구역 현황

- 위 치 : 와부읍 덕소리 483번지 일원
- 구역면적 : 19,439.0m²
- 세 대 수 : 537세대
- 추진현황
 - 2012. 10. 25. : 조합설립인가
 - 2016. 12. 22. : 촉진계획 변경 결정고시[남·고 제2016-340호]
 - 2021. 08. 17. : 사업시행계획인가[남·고 제2021-336호]

- 2023. 09. 07. : 관리처분계획인가[남·고 제2023-352호]
- 2024. 08. 29. : 촉진계획 변경 결정고시[남·고 제2024-390호]

○ 재정비촉진계획 변경 주요내용

- 남양주시 도시계획 조례 **【별표 9】** (일반상업지역 안에서 건축할 수 없는 건축물) 개정 반영

| | |
|--|---|
| 남양주시 도시계획조례(2016.5.12., 제1355호) - 덕소 재정비촉진계획 변경 고시(제2016-340호) - | 남양주시 도시계획조례(2025.5.8., 제2485호) - 금회 신청 - |
| 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도 가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 80퍼센트 이하인 것은 제외한다. 다만, 도로폭 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지에 대하여는 공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 90퍼센트 미만인 것은 제외한다] | 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택[공동주택과 주거용 외의 용도가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 주거용 외의 용도 로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)이 전체 연면적의 10퍼센트(의무 비율) 이상인 것은 제외한다. 이때 주거용 외의 용도 비율(의무비율)에서 「주택법 시행령」 제4조에 따른 준주택은 제외한다. |

- 오피스텔(업무시설) 삭제, 공동주택·판매시설 면적비율 등 건축계획 변경

| 구분 | 기정 | 증감 | 변경 |
|------------------------------------|---|------------------------------|--|
| 구역면적 | 19,439.0m ² | - | 19,439.0m ² |
| 대지 면적 | 11,214.0m ² | - | 11,214.0m ² |
| 건축물의 규모 | 지하 5층 ~ 지상 45층 | - | 지하 6층 ~ 지상 45층 |
| 건폐율 | 36.54%(법정 80%이하) | 감) 0.71% | 35.83%(법정 80%이하) |
| 용적률 | 649.99%(법정 650%이하) | - | 649.99%(법정 650%이하) |
| 연면적 | 109,374.2579m ² | 증) 7,209.4m ² | 116,583.6582m ² |
| 공동주택 | 87,485.4716m ² / 79.99% | 증) 17,432.4636 | 104,917.9352m ² / 89.99% |
| 판매시설 | 5,577.3793m ² / 5.10% | 증) 6,088.8837 | 11,666.2630m ² / 10.01% |
| 업무시설 (오피스텔 120호) | 16,311.4070m ² / 14.9% | 감) 16,311.4070m ² | 오피스텔 삭제 |
| 계획세대수 | 537세대 | 증) 101 | 638세대 |
| 40m ² 이하(임대) | 14세대 / 의무임대 | 증) 2 | 16세대 / 의무임대 |
| 40m ² ~60m ² | 122세대 | 증) 88 | 210세대 |
| 60m ² ~85m ² | 323세대 | 증) 84 | 407세대 |
| 85m ² 초과 | 78세대 | 감) 73 | 5세대 |

4. 그간 추진 사항

- 2025. 12. 02. : 재정비촉진계획 변경 수립 요청
 - 2025. 11. 02. 조합총회를 통해 전체 조합원 242명 중 208명(약 85%) 동의하여 의결
- 2025. 12. ~ : 관계기관(부서) 협의

5. 향후 추진계획

- 2026. 4. 9. ~ 4. 24. : 재정비촉진계획 변경을 위한 관계서류 주민공람
- 2026. 4. : 의회 의견청취
- 2026. 5. : 주민공청회
- 2026. 6. : 도시계획위원회 심의
- 2026. 7. : 덕소 재정비촉진계획 변경 결정·고시