



제 319 회 남양주시의회(임시회)  
제 1 차 도시교통위원회

덕소 재정비촉진지구 및 재정비촉진계획 변경  
의견청취안

**검 토 보 고 서**

2026. 4. .

**도시교통위원회  
전 문 위 원**

# 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 : 630,693.8m<sup>2</sup>
- 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 : 19,439.0m<sup>2</sup>
- 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 <b>주거용 외의 용도</b> 가 복합된 건축물(다수의 건축물이 일체적으로 연결된 하나의 건축물을 포함한다)로서 <b>공동주택 부분의 면적이 연면적 합계의 80퍼센트 이하인</b> 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 <b>주거용 외의 용도</b> 로 사용되는 부분의 면적(부대시설의 면적을 포함한다)이 <b>전체 연면적의 10퍼센트(의무 비율) 이상인</b> 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	19,439.0㎡	-	19,439.0㎡
대지면적	11,214.0㎡	-	11,214.0㎡
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	109,374.2579㎡	증) 7,209.4㎡	116,583.6582㎡
공동주택	87,485.4716㎡ / <b>79.99%</b>	증) 17,432.4636	104,917.9352㎡ / <b>89.99%</b>
판매시설	5,577.3793㎡ / <b>5.10%</b>	증) 6,088.8837	11,666.2630㎡ / <b>10.01%</b>
업무시설 (오피스텔 120호)	16,311.4070㎡ / <b>14.9%</b>	감) 16,311.4070㎡	<b>오피스텔 삭제</b>
계획세대수	537세대	증) 101	<b>638세대</b>
40㎡이하(임대)	14세대 / 의무임대	증) 2	16세대 / 의무임대
40㎡~60㎡	122세대	증) 88	210세대
60㎡~85㎡	323세대	증) 84	407세대
85㎡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

## 6. 검토의견

- 본 의견 청취안은 2025년 5월에 개정된 도시계획 조례 개정 사항인 일반 상업지역 안에서 주거용외 용도로 사용되는 면적을 조정함에 따라 덕소 재정비촉진지구 덕소 5B구역 재정비촉진계획 변경안을 수립하고자 하는 사항으로 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항에 따라 의회의견을 청취하고자 제출된 안건입니다.
- 계획의 주요 변경 내용은 공동주택 연면적을 당초 79.9%에서 89.9%로 증가시켰고, 업무시설 오피스텔은 120호를 계획하였으나 삭제하여 주택 세대수 당초 537세대에서 약 18.8% 증가시킨 638세대로 조정하였습니다.

본 변경안은 최근 개정된 조례의 개정사항을 반영하여 수요가 불투명한 오피스텔을 삭제하고 공동주택 중·소 평형 위주로 세대수를 확충하여 분양위험을 낮추고 조합원의 경제적 부담을 경감시키고 사업성을 높이는 등 긍정적인 효과로 이어질 것으로 기대됩니다.

현재 주민 공람이 4월 24일까지 진행 중으로 이는 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제9조제3항인 “재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후 공청회를 개최하여야 한다”는 규정에 어긋납니다.

다만, 전체 조합원의 85%가 변경 수립을 요청한 사항으로 사업의 원활한 추진을 위한 충분한 주민 합의가 이루어진 것으로 판단되기에 다수 주민의 이견이 없을 것으로 판단되며, 담당부서는 향후 법적인 절차 이행에 철저를 기하여야 할 것입니다.

**☑ 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」**

제9조(재정비촉진계획의 수립 등)

- ③ 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 재정비촉진계획을 수립하거나 변경하려는 경우에는 그 내용을 14일 이상 주민에게 공람하고 지방의회의 의견을 들은 후(이 경우 지방의회는 시장·군수·구청장이 재정비촉진계획의 수립 또는 변경을 통지한 날부터 60일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 의견제시 없이 60일이 지난 때에는 이의가 없는 것으로 본다) 공청회를 개최하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.
- ④ 제3항에 따른 재정비촉진계획의 수립 및 변경을 하는 경우에는 시·도 또는 대도시조례로 정하는 바에 따라 주민의 동의를 받는 절차를 거칠 수 있다. [신설 2012.2.1]

**☑ 「도시 및 주거환경 정비법」**

제14조(정비계획의 입안 제안)

- ① 토지등소유자(제5호의 경우에는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 사업시행자가 되려는 자를 말한다) 또는 추진위원회는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비계획의 입안을 제안할 수 있다.
  1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니하거나 같은 호에 따른 정비예정구역별 정비계획의 수립시기를 정하고 있지 아니한 경우
  2. 토지등소유자가 제26조제1항제7호 및 제8호에 따라 토지주택공사등을 사업시행자로 지정 요청하려는 경우
  3. 대도시가 아닌 시 또는 군으로서 시·도조례로 정하는 경우
  4. 정비사업을 통하여 공공지원민간임대주택을 공급하거나 임대할 목적으로 주택을 주택임대관리업자에게 위탁하려는 경우로서 제9조제1항제10호 각 목을 포함하는 정비계획의 입안을 요청하려는 경우
  5. 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따라 정비사업을 시행하려는 경우
  6. 토지등소유자(조합이 설립된 경우에는 조합원을 말한다. 이하 이 호에서 같다)가 3분의 2 이상의 동의로 정비계획의 변경을 요청하는 경우. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 토지등소유자의 동의절차를 거치지 아니한다.
  7. 토지등소유자가 공공재개발사업 또는 공공재건축사업을 추진하려는 경우