

2025년 남양주시 공동주택 리모델링 기본계획

2022. 12.



목 차

I. 계획의 목표 및 기본방향

제1절 계획의 배경 및 목적	1
제2절 계획의 범위 및 수립절차	2
제3절 계획의 목표 및 기본방향	4

II. 기초조사

제1절 계획의 법적 위계 및 역할	9
제2절 남양주시 일반현황	42
제3절 남양주시 리모델링 대상 공동주택 현황	55
제4절 주민의식 조사	74

III. 공동주택 리모델링 수요예측

제1절 리모델링 개념 및 유형	85
제2절 리모델링 유형별 수요예측	89
제3절 공동주택 유형별 관리방안	105

IV. 부문별 수립방안

제1절 세대수 증가형 리모델링에 따른 기반시설 영향검토	109
제2절 일시집중방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안	135
제3절 공동주택 저에너지·장수명화 방안	141
제4절 리모델링 지원방안	167

계획의 목표 및 기본방향

제1절 계획의 배경 및 목적

제2절 계획의 범위 및 수립절차

제3절 계획의 목표 및 기본방향

제1절 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경 및 필요성

- 남양주시는 1990년대 초부터 단기간에 대량으로 공급된 15년이 경과된 공동주택이 급증하면서 공동주택의 노후화에 따른 주거환경의 개선에 대한 사회적 요구가 증가하고 있음
- 기존 노후화된 공동주택의 정비 방향은 재개발·재건축 등 신축 위주의 정비사업으로 주택 가격 폭등, 이주수요 일시 집중, 낮은 원주민 재정착률, 사업 기간 장기화, 자원 낭비 등 부작용과 한계를 드러냄에 따라 이를 대체할 다른 수단의 필요성이 증대되어 왔음
- 한편, 이러한 대체 수단으로 리모델링을 통한 주택의 유지·관리 및 개·보수의 필요성이 증가하고 있으며, 「주택법」 개정(2013.12.24.)으로 수직증축을 포함한 세대수 증가형 리모델링이 허용되고 있음
- 이에, 도시 과밀 및 이주수요 집중 등의 문제가 발생할 우려가 있어 인구 50만명 이상의 대도시를 체계적으로 관리하기 위한 리모델링 기본계획 수립이 의무화되었음

2. 계획의 목적

- 지속해서 늘어나는 관내 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진을 통하여 도시의 주거환경을 개선하고 입주민의 삶의 질 향상을 위한 관리 방안 마련을 위하여 공동주택 리모델링 기본계획을 수립함
- 생활권별 리모델링 대상 공동주택 및 기반 시설 현황 파악 등을 통하여 유형별 리모델링 수요를 과학적으로 분석·예측하고, 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시 과밀 및 이주수요 집중을 체계적으로 관리할 방안을 마련함
- 노후 공동주택의 효율적 관리를 위하여 남양주시의 여건에 맞는 공동주택의 유지관리 방향을 제시하고 리모델링의 활성화를 위한 다양한 지원방안을 마련하고자 함

제2절 계획의 범위 및 수립절차

1. 시간적 범위

○ 기준연도 : 2021년

○ 목표연도 : 2025년

2. 공간적 범위

○ 목표연도 내 리모델링 대상이 되는 남양주시 공동주택

- 목표연도 내 남양주시 리모델링 대상 공동주택(사용승인일로부터 15년 이상 경과, 30세대 이상) 287개 단지

3. 내용적 범위

○ 기본계획의 목표 및 기본방향 검토

○ 도시기본계획 등 관련 계획 검토

○ 리모델링 대상 공동주택 현황

○ 세대수 증가형 리모델링 수요예측

○ 세대수 증가에 따른 기반시설에의 영향 재검토

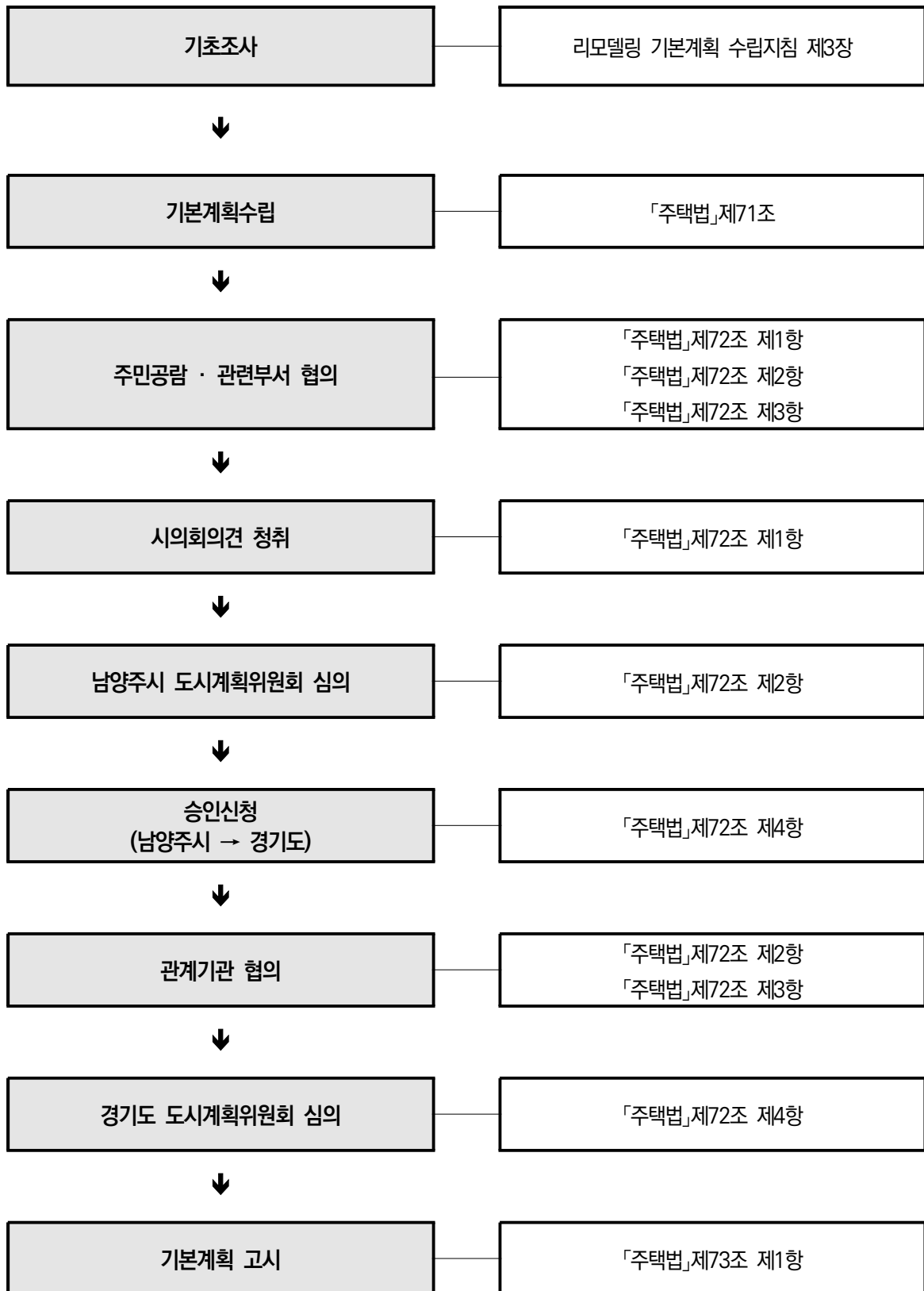
○ 특정지역 기반시설 영향 검토

○ 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행 여부 검토

○ 공동주택 저에너지 · 장수명화 방안

○ 맞춤형 등 리모델링 지원 개선 방안

4. 계획수립절차



제3절 계획의 목표 및 기본방향

1. 계획의 목표

[남양주시 리모델링 기본계획 목표]



■ 안전한 리모델링

- 공동주택 특성별로 유형을 구분하여 지속해서 늘어나는 노후 공동주택의 원활한 리모델링을 추진하고자 함
- 리모델링 유형별로 적합한 리모델링을 통하여 주거환경 개선과 거주민의 삶의 질을 향상 시키고자 함

■ 기반시설

- 생활권별로 유형별 리모델링 수요를 예측하고 리모델링으로 인한 기반시설 영향을 검토하여 세대수 증가형 리모델링으로 인한 악영향을 최소화 시키고자 함

■ 주거복지

- 리모델링에 의한 도시과밀 이주수요 집중, 주택가격(매매, 전세 등) 상승을 최대한 억제할 수 있는 기본계획을 수립하고자 함
- 남양주시 여건에 맞는 공동주택 유지·관리(성능개선과 장수명화)를 위한 지원정책(조례 등)의 방향을 제시함

2. 계획의 기본방향

가. 주택유형별 관리 방향 제시

■ 실천 전략 1 : 주택유형별 주거지 관리 구분

- 효율적인 주택관리를 위한 기준을 설정하여 공동주택의 유형을 구분

■ 실천 전략 2 : 주택유형별 관리방안 마련

- 공동주택 유형별 구분에 따라 기존 단지별 특성을 고려한 관리방향 제시

나. 주거공간 활성화

■ 실천 전략 1 : 체계적인 주택공급대책 마련

- 도시 과밀 및 일시 집중 방지를 위하여 정비사업 추진현황, 평균 리모델링 사업 기간 등을 고려하여 단계별 주택공급

■ 실천 전략 2 : 친환경 에너지효율 우수주택 확대

- 친환경 도시조성과 에너지 저감 및 자원절약을 위하여 저에너지·장수명화 관련 인증제 취득 유도 및 정부 지원사업과 연계한 그린리모델링 지원 및 인센티브 적용을 통한 에너지 저감형 리모델링 활성화

다. 다양한 주거 지원방안 마련

■ 실천 전략 1 : 노후 공동주택 주거환경 개선 등을 위한 행정적 지원

- 조례 제정 등을 통한 법적 지원근거가 있는 안전진단 비용 및 행정지원 등의 공공지원
- 리모델링 지원센터 설치 및 운영을 통한 리모델링사업 행정적 지원

기 초 조 사

제1절 계획의 법적 위계 및 역할

제2절 남양주시 일반현황

제3절 남양주시 리모델링 대상 공동주택 현황

제4절 주민의식 조사

제1절 계획의 법적 위계 및 역할

1. 리모델링 관련 법·제도 검토

가. 공동주택 리모델링 관련 법·제도 변화

- 2001년 건축법 시행령 개정으로 리모델링 용어 최초 등장함
 - 건축위원회 심의를 거쳐 용적률, 건폐율, 대지 내 조경 면적 비율, 공개공지 확보, 높이 제한 등의 완화가 가능
- 2003년 5월 리모델링 조합제도를 도입하고 리모델링 동의율을 80%로 개정함
- 2005년 5월 전용면적의 30% 범위에서 증축을 허용하였으나 건설비용 부담을 해소하기 위하여, 일반분양과 수직증축 허용에 대한 요구가 증대됨
- 2011년 7월 국토부에서 리모델링 제도개선을 위한 T/F를 구성하여 리모델링 사업에서 세대수 증가와 수직증축을 불허하는 방침을 발표함
 - 리모델링의 도입 취지에 맞지 않고 자원 낭비가 있다는 점
 - 용적률 과다와 세대수 증가에 따른 주거환경과 기반 시설 문제
 - 재건축사업과의 형평성 문제 (재건축사업의 소형 의무비율, 임대주택건설, 기반 시설 부담)
 - 수직증축에 의한 구조 안전성 문제 등을 제기
- 2012년 1월 주택법 개정으로 기존 세대수의 10% 범위에서 세대수 증가허용, 85㎡ 미만의 경우 세대별 증축 면적을 40%까지 허용하였으나 수직증축 불허함
- 2013년 12월 주택법 등의 개정을 통하여 리모델링 시 수직증축을 3개 층까지 허용하고 세대수 증가 범위가 기존 세대수의 10% 이내에서 15% 이내로 확대함
 - 15층 이상은 3개 층 이하, 14층 이하는 2개 층 이하
 - 리모델링 대상 건축물 건축 당시의 구조도 보유
- 2016년 8월에는 주택법 시행령 개정을 통하여 리모델링 허가기준 완화함
 - 수직증축이 최대 3개 층까지만 허용되는 점을 고려, 층수나 높이 제한을 위한 도시경관관리 방안의 리모델링 기본계획 내용 제외
 - 각 동별 구분소유자 및 의결권의 동의 비율의 50%로 완화, 리모델링을 하지 아니하는 별동의 복리시설 소유자는 동의 대상 제외
- 2017년 2월 주택법의 개정으로 리모델링 사업의 동의요건을 전체 4/5 동별 1/2이상에서, 전체 3/4 동별 1/2로 완화함



[리모델링 관련 법·제도 변화]

구분	관련법령	주요내용
2001.9	「건축법 시행령」 제6조 제1항	• 법적 개념으로 리모델링 용어 정의 • 건축심의를 통한 건축기준 완화 여부 및 적용 범위규정 • 증축의 범위 규정
2002.3	「공동주택관리령」 제10조 제6항 별표 제7호	• 공동주택 리모델링 행위허가 기준 신설 • 준공 후 20년 경과시 증축 허용 • 리모델링 동의율 100%
2003.1	「국계법 시행령」 제31조제1항제3호	• 용도지구에 리모델링 지구 신설 - 리모델링 지구 노후된 공동주택 등 건축물이 밀집된 지역으로서 새로운 개발보다는 현재의 환경을 유지하면서 이를 정비할 필요가 있는 지구
2003.5	「주택법」 제32조, 제48조 「주택법 시행령」 제 37조, 제38조, 제47조	• 주택법에 리모델링 제도 도입 • 리모델링 주택조합제도 도입 • 행위허가 기준 마련 • 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정 • 리모델링 동의율로 개정 80% • 리모델링 특례 인정 (대지 지분 불변)
2004.1	「조세특례제한법」 제104조의7, 「조세특례제한법 시행령」 제106조	• 리모델링 사업의 부가가치세 면제기준 제정
2005.9	「주택법 시행령」 제4조의2 별표3 규정	• 시행령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축 허용을 규정 • 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축 허용
2006.2	「조세특례제한법시행령」 제4조의2	• 기존 국민주택규모의 주택을 이내에서 증축시 30%부가가치세 면제 (면제범위 확대)
2007.3	「주택법 시행령」 제4조의 2	• 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축
2008.10	「건축법 시행령」 제6조	• 공동주택 증축 리모델링 적용의 완화 기간을 주택법과 일치 (20년에서 15년으로 변경)
2009.5	건축법시행령 제6조제1항, 「건축법시행규칙」 제2조의4	• 리모델링 활성화를 위한 일반건축물의 경과 연한 단축 및 완화 규정 확대
2010.2	「주택법 시행령」 제4조의 2	• 공동주택 리모델링 시 공용부분의 증축을 명문화
2012.1	「주택법」 제2조 등	• 85㎡ 미만의 증축범위를 30%에서 40%로 확대 • 세대별 증축 가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평 별동 증축 기존 세대 수의10%) • 공동사업 주체 인정 행위허가 시 도시계획심의
2013.12	「주택법 시행규칙」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주택건설기준 등에 관한규칙」	• 세대수 증가 범위를 기존 세대수의 15% 이내로 확대 • 최대 3개 층까지 수직증축 허용 • 수직증축 리모델링 시 2차에 걸쳐 안전진단을 실시 • 특별시 광역시 50만 이상 대도시에서는 10년 단위의 리모델링 기본계획을 수립
2014.2	「건축법 시행규칙」	• 건축기준을 완화 받을 수 있는 세대수 증가 범위를 15%까지 확대
2016.08	「주택법 시행령」 제75조 제1항 별표4	• 동의 여건을 전체 4/5 동별 2/3 이상에서, 전체 4/5 동별 1/2로 완화
2017.02	「주택법 시행령」 제75조 제1항 별표4	• 동의 여건을 전체 4/5 동별 1/2 이상에서, 전체 3/4 동별 1/2로 완화

나. 공동주택 리모델링 관련 법규

1) 주택법

구분	관련 조항	주요내용
리모델링 정의	주택법 제2조	“리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 가. 대수선(大修繕) 나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한대이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다. 다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다. 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 것 “리모델링 기본계획”이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.
리모델링 기본계획 수립권자 및 대상지역 등	주택법 제71조	- 특별시·광역시·광역시 및 대도시의 시장은 관할구역에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀의 우려가 적은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다. 1. 계획의 목표 및 기본방향 2. 도시기본계획 등 관련 계획 검토 3. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측 4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토 5. 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 - 대도시가 아닌 시의 시장은 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 일시집중 등이 우려되어 도지사가 리모델링 기본계획의 수립이 필요하다고 인정한 경우 리모델링 기본계획을 수립하여야 한다. - 리모델링 기본계획의 작성기준 및 작성방법 등은 국토교통부장관이 정한다.



구분	관련 조항	주요내용
리모델링 기본계획 수립절차	주택법 제72조	• 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(제71조제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다. 이하 이 조부터 제74조까지에서 같다)은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견제시를 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 30일 이내에 의견을 제시하지 아니하는 경우에는 이의가 없는 것으로 본다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 변경인 경우에는 주민공람 및 지방의회 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다. • 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따라 설치된 시·도 도시계획위원회(이하 “시·도 도시계획위원회”라 한다) 또는 시·군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. • 제2항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다. • 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 리모델링 기본계획을 승인하려면 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
리모델링 기본계획의 고시 등	주택법 제73조	• 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. • 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성을 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영하여야 한다. • 그 밖에 주민공람 절차 등 리모델링 기본계획 수립에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
세대수 증가형 리모델링의 시기 조정	주택법 제74조	• 국토교통부장관은 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생될 우려가 있는 때에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청하거나, 시장·군수·구청장에게 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다. • 시·도지사는 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생될 우려가 있는 때에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청하거나, 시장·군수·구청장에게 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 대도시의 시장 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다. • 제1항 및 제2항에 따른 시기조정에 관한 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도의 조례로 정한다.
리모델링 지원센터의 설치운영	주택법 제75조	• 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있다. • 리모델링 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다. 1. 리모델링주택조합 설립을 위한 업무 지원 2. 설계자 및 시공사 선정 등에 대한 지원 3. 권리변동계획 수립에 관한 지원 4. 그밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항 • 리모델링 지원센터의 조직, 인원 등 리모델링 지원센터의 설치·운영에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

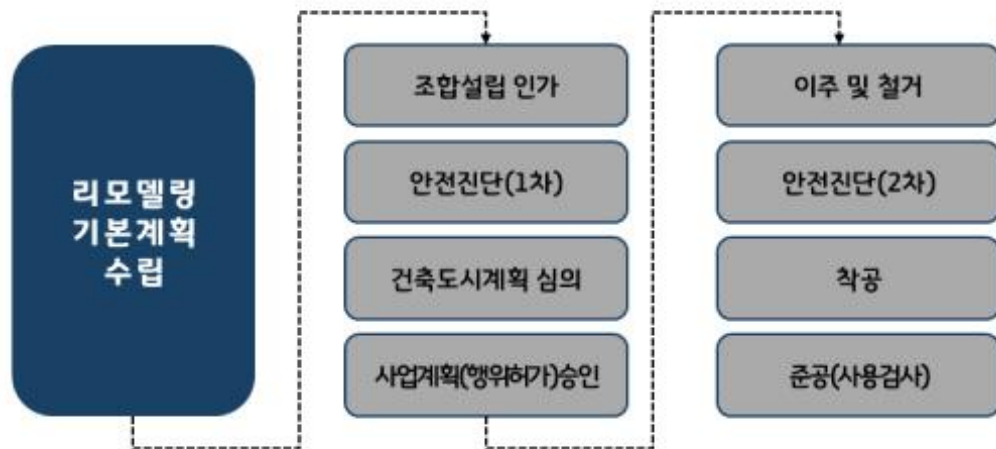
2) 건축법

구분	관련 조항	주요내용
리모델링의 정의	건축법 제2조	“리모델링”이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.
일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	건축법 제61조	- 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. - 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. - 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 - 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우 - 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우 「지역 개발 및 자원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우 - 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우 - 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그밖에 대통령령으로 정하는 경우 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

다. 공동주택 리모델링 추진 절차

- 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시 과밀 및 일시 집중 문제를 최소화하기 위하여 특별시·광역시·50만 이상 대도시에서는 주민공람·지방의회 의견수렴을 거쳐 10년 단위의 리모델링 기본계획을 수립함
- 대도시에서 미수립 요건
 - : 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시 과밀이나 이주수요의 일시 집중 우려가 적은 경우로서 대도시 시장의 요청으로 도지사가 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우 (「주택법 시행령」 제80조)

[리모델링 추진 절차]



- 리모델링 주택조합은 리모델링 주택조합의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 설립 등을 인가받음 (「주택법」제11조, 「주택법 시행령」제20조)
 - 전체 : 단지 전체의 구분 소유자와 의결권의 각 2/3 이상 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의
 - 동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 결의
- 수직증축 리모델링 시 안전성이 확보될 수 있도록 한국시설안전공단, 건설기술연구원, 안전진단 전문기관(시설물 안전관리에 관한 특별법)에서 허가 전, 허가 후 2차에 걸쳐 안전진단을 실시함
- 세대수 증가형 리모델링은 50세대 이상 증가 시 기반 시설에의 영향이나 도시·군 관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 시·군·구 도시계획위원회심의를 실시함 (「주택법」제66조제6항, 「주택법 시행령」제76조제2항)
- 행위허가는 조합 또는 입주자대표회의가 시장·군수의 허가를 받아 시행함 (「주택법」제66조, 「주택법 시행령」제75조)

- 전체 : 단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상 동의와 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 동의
- 동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상 동의
- 입주자대표회의가 추진 시에는 주택단지의 주택소유자 전원 동의

라. 공동주택 리모델링 용적률 및 세대수 증가 범위

- 리모델링 사업의 용적률 범위는 국토교통부의 유권해석에서 건축위원회 심의에 따라 일반 지역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용적률을 초과할 수 있도록 하였음 (지구단위계획구역 제외)
 - 건축법 제5조(적용의 완화), 제8조(리모델링에 대비한 특례) 적용
- 세대수 증가의 범위는 「건축법 시행규칙」 제2조의5(적용의 완화)에서 기존 세대수의 100분의 15를 상한으로 시·군·구 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내로 정함
- 일반지역(지구단위계획구역이 아닌 지역)은 주거전용면적의 10분의 3 이내(세대의 주거 전용면적이 85㎡ 미만인 경우에는 10분의 4 이내)에서 증축 가능하여 용적률의 상한은 없음

마. 리모델링 기본계획 주요 내용

- 대도시 시장은 10년 단위로 기본계획을 수립함
- 법에 따른 기본계획의 내용을 포함함
 - 계획의 목표 및 기본방향
 - 도시기본계획 등 관련 계획 검토
 - 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측
 - 세대수 증가에 따른 기반 시설의 영향 검토
 - 일시 집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안
 - 그밖에 대통령령으로 정하는 사항
- 리모델링 기본계획 수립지침에서 추가된 내용을 포함함
 - 공동주택 저에너지·장수명화 방안
 - 리모델링 지원방안
- 리모델링 기본계획 수립 또는 변경 시 14일 이상 주민공람 및 지방의회 의견 청취가 필요함

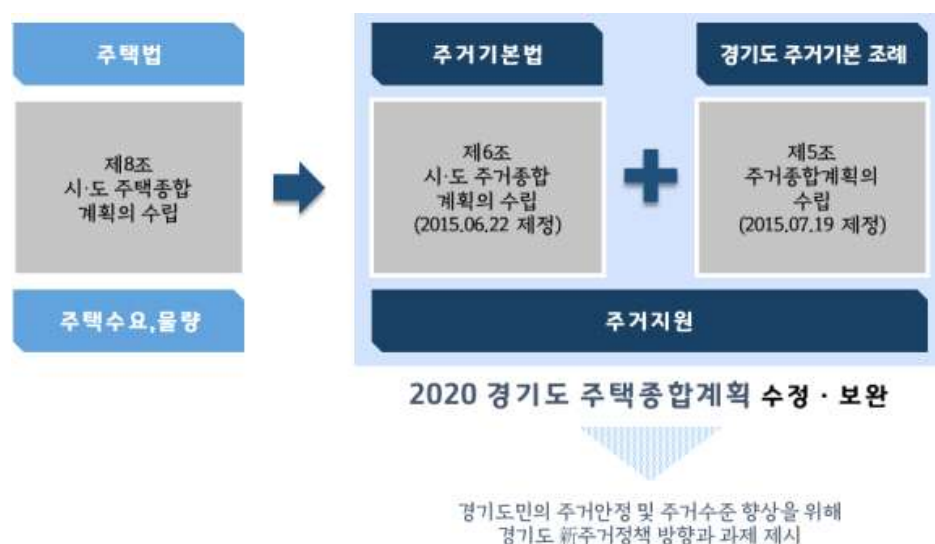
2. 상위계획 및 관련계획 검토

가. 2030 경기도 주거종합계획

1) 계획의 배경 및 목적

- 해당 계획은 주거지원 방식 전환, 주택 공급 방식 전환, 노후 주거지 관리방식 전환, 정책추진 방식 전환 등 네 가지 기본방향을 바탕으로, 다층적 주거 안전망 구축, 맞춤형 주거지원 강화, 주거복지 전달체계 개선, 수요 지향적 친환경 주택 공급, 생활 밀착형 주거지 관리, 지방정부 중심의 정책 체계로의 전환 및 주민참여 기반 조성 등의 목표를 제시함
- 또한 이를 달성하기 위한 핵심 과제로, 수요자 맞춤형 공공임대주택 공급, 저소득층 임대료 보조사업, 권역별 주거돌봄센터 설치, 고층아파트 없는 스마트 하우징 단지 개발, 생활 중심형 주거환경개선, 제1기 신도시 리노베이션 사업 등을 제시함
- 이 계획을 기초로 경기도는 주택보급률 향상, 최저주거기준 미달가구 해소, 1인당 평균 주거면적의 확대, 전용 주거시설의 현대화 등 일부 정책목표를 달성함
- 본 계획은 경기도 주거정책의 중장기 기본방향과 전략을 재설정하고 분야별 추진과제를 새롭게 제시하여 변화하고 있는 수요에 대응하는 주택시장을 유도하며, 도민의 주거비 부담을 낮추고 주거수준을 향상시키고자하는 목적으로 수립됨

[주거종합계획의 수립 목적]



2) 추진과제

방향	전략	추진과제 (· : 핵심)
사각지대 없는 공정한 주거지원	경기임대주택 공급체계 구축	• 공공임대주택 62만호 공급 • 경기도 주도 공공임대주택 공급률 40%까지 확대 • 민관협력 공공지원형 임대주택 3만호 공급 - 서민층을 위한 임대주택 개념 재정립 및 제도화
	수요자 기반 포용적 주거지원 강화	- 아동 주거빈곤가구 지원 • 대학생, 사회초년생 등 청년 1인가구를 위한 임대주택 공급 확대 • 신혼부부, 출산가구를 위한 주거지원 확대 - 고령가구 맞춤형 임대주택 공급 및 주택개량 지원 - 노숙인, 시설퇴소자 등을 위한 지원주택 공급 - 장애인 가구를 위한 임대주택 공급 및 주택개량 지원 - 외국인 노동자를 위한 기숙사 공급 • 저소득층 임대보증금 지원사업 - 주거급여 지원 확대 - 금융 사각지대 서민층을 위한 임대보증금 대출보증 등 지원
	주거복지 전달체계 개선	• 경기도 주거복지센터 설치 - 주거지원 관련 온라인 지원 체계 구축
균형잡힌 주택공급	적정한 주택공급 유지	• 2030년까지 140만호 주택 공급 - 용적률 이전제도를 통한 신·구시가지 연계 주택공급 - 택지관리 모니터링 체계 구축
	공공임대주택의 균형적 공급 유도	- 공공임대주택 공급의 지역균형 유도 • 기존주거지 내 저렴한 임대주택 공급 확대
	다양한 주거지 개발 확대	• 에너지절약형 친환경 스마트 주택단지 시범조성 및 확산 • 중저층·중저밀 주거지 개발
스마트한 주거지관리	생활밀착형 주거지 재생 추진	• 리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진 - 빈집 및 소규모주택 정비사업을 통한 저층주거지 환경개선 • 노후 저층주거지 도시재생사업 추진
	기존 주택관리 효율성 향상	• 소규모 공동주택 안전점검 추진 • 공동주택관리 효율화 및 입주민 지원 강화 • 저층주거지를 위한 동네관리소 설립 및 운영지원 • 저층주거지 “안전마을만들기” 프로그램 지원
시·군과 함께하는 주거정책	경기도 및 시·군의 행·재정 역량강화	- 경기도 시·군 역량 강화 및 정책지표 모니터링 - 주거복지기금 등 재정지원 확대
	민간참여 및 지방정부간 정책협의체 확대	- 민간참여 확대와 비영리 시행주체 육성 - 시·군과 협의체 구성 등 협력 강화



3) 권역별 추진방향 (동부권역)

(1) 현황

- ‘경기도 종합계획(2012~2020)’ 5개 계획권역 중 남양주시는 동부권역에 포함됨
- 5개 권역 가운데 주택재고 수준과 자가가구 비율이 가장 높지만 지역별 큰 편차를 보이며, 평균 주거수준은 양호하나 지역별로 큰 편차가 나타남
- 전반적으로 주거비 부담수준은 높지 않으며 세대별 가구원수별 지역적 편차가 나타남

[동부권역 주거현황]

구분(2016)		경기도	동부권	가평군	광주시	구리시	남양주	양평군	여주시	이천시	하남시
주택보급률(%)		99.1	100.4	112.9	103	97.8	96.6	105	102.9	106.1	95.9
인구천인당 주택수(호/천명)		350.7	355.8	449	360.4	351	331.8	410.5	378.9	365.3	349.8
주택 유형 (%)	단독주택	8.8	17.1	49.8	11.0	4.2	7.2	59.7	45.4	25.2	4.3
	다가구 주택	17.4	13.6	14.8	19.4	23.1	5.0	13.4	11.7	15.5	19.7
	아파트	58.0	51.6	18.3	28.5	61.1	72.4	15.8	32.8	44.8	72.2
	연립주택	2.7	3.8	6.4	3.0	3.3	4.9	3.0	3.2	4.0	1.5
	다세대 주택	13.1	14.0	10.7	38.1	8.4	10.5	8.1	6.9	10.6	2.3
	계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
점유 형태 (%)	자가	52.9	58.7	64.2	59.6	49.4	59.4	71.6	70.8	62.5	43.8
	전세	19.4	18.5	11.0	19.9	24.2	19.2	10.4	11.3	12.5	26.1
	월세	23.5	17.9	15.1	15.6	23.0	18.2	10.3	12.1	16.9	26.2
	무상	4.2	4.9	9.8	5.0	3.4	3.2	7.7	5.8	8.2	3.8
	계	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
1인당 주거면적(㎡)		26.4	29.3	35.4	27.4	24.2	26.5	37.5	30.3	27.4	25.3
노후주택비율(%)		35.8	27.9	38.6	13.5	46.3	22.2	35.3	43.0	38.4	23.9
신규주택비율(%)		14.8	20.7	19.9	26.9	10.2	17.5	23.1	13.0	12.6	44.4

(표 계속)

구분(2016)	경기도	동부권	가평군	광주시	구리시	남양주	양평군	여주시	이천시	하남시
지하·옥탑거주 비율(%)	2.5	1.8	0.3	1.4	6.4	0.8	0.4	0.2	0.7	4.8
주택이외의 거처거주(가구)	98,595	17,987	1,118	3,642	940	5,028	1,754	1,788	2,059	1,658
청년가구비율(%)	7.5	5.3	4.0	8.0	5.9	3.7	1.8	5.6	8.0	4.4
고령가구비율(%)	11.1	13.2	27.2	10.4	10.8	11.3	25.7	20.1	14.1	9.4
1인가구비율(%)	23.8	21.8	34.0	22.0	21.2	15.3	32.1	26.1	24.9	26.3
외국인 가구비율(%)	3.6	1.8	1.5	3.5	0.9	1.0	1.4	2.4	3.1	1.1
HCIR(%)	22.4	24.4	23.8	19.3	24.0	28.0	27.0	18.3	19.9	23.2
공공임대 거주비율(%)	7.7	6.4	3.6	1.5	5.2	10.3	0.7	1.6	3.0	13.9
주거지원 수요(만 가구)	106.3	13.4	0.4	3.0	1.5	3.9	0.5	0.7	1.4	2.0

(2) 추진방향

○ 지역과 가구특성을 반영한 생활중심 노후 주거지의 개선과 주거지원을 확대함

- 노후주택과 지하(반지하)·옥탑거주 가구가 많은 구리시는 주택개량, 소규모주택 정비사업 등을 통하여 주거지 정비와 저렴한 임대주택 공급확대
- 임차가구가 많은 하남시, 구리시, 광주시의 경우, 주거비 지원과 동네관리소 설립 등 관리 및 입주민 지원 병행

○ 농촌지역 등 노후주택 개량과 귀농, 귀촌 수요에 대응함

- 가평군, 양평군, 여주시는 1·2인 고령가구가 많은 지역특성을 고려하여 무장애 주택 등 맞춤형 임대주택 공급과 주택 개보수 지원 추진
- 은퇴세대와 청년층 및 중장년층의 귀농, 귀촌 수요에 대응한 전원마을 시범사업 추진

○ 4차 산업 혁명 시대의 새로운 수요에 대응하는 신주거지 개발로 지역적 차별화함

- ICT 등과 관련된 신기술과 건축분야 신소재 및 기술의 융합을 통하여 에너지절약형 스마트 주택 단지와 중저층·중저밀 단독주택, 타운하우스, 연도형 공동주택 등이 중심인 주거지 시범 조성

나. 2035년 남양주 도시기본계획

1) 계획수립의 배경 및 목적

(1) 계획의 배경

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제23조에 따라 5년마다 도시기본계획에 대한 타당성 여부를 전반적으로 재검토하여 도시기본계획을 정비함
- 상위계획 및 제도변화, 도시계획의 패러다임 변화, 3기 신도시 및 각종 개발 사업으로 인한 토지이용변화, 교통여건 변화 등 대내외적 여건변화를 반영한 도시기본계획을 수립함

(2) 계획의 목적

- 도시 대내외적 여건변화에 탄력적으로 대응할 수 있는 장기적인 도시발전 방향을 제시함
- 도시여건을 분석하여 바람직한 도시 미래상을 설정함
- 부문별 계획 수립을 통한 종합적 도시관리방안을 마련함

(3) 계획의 범위

- 시간적 범위 : 기준연도 2017년 / 목표연도 2035년
- 공간적 범위 : 경기도 남양주시 행정구역 전역(458,070km²)

[단계별 기간]

구분	기준연도	1단계	2단계	3단계	4단계
기간	2017년	2018~2020년	2021~2025년	2026~2030년	2031~2035년

2) 도시 미래상

[2035년 남양주시 미래상]



3) 계획의 목표 및 추진전략

[추진전략별 주요 추진 사업계획]

계획목표	추진전략	주요 추진사업 및 계획
시민에게 힘이 되는 경제활력도시	문화 및 경제중심 자족기능 확충	• 핵심자족기능 집중 육성(왕숙지구, 양정역세권 등) • 문화경제중심 기반의 마련(왕숙2지구, 문화예술단지 등) • 융복합 산업-물류 클러스터 육성
	창업기반 및 지원체계 구축	• 대학과 기업 연계를 통한 산학연 클러스터 구축 • 별내 및 다산신도시 내 지식산업센터 유치 • 퇴계원 군부대 부지 내 혁신성장 공간(지역발전 플랫폼) 조성 • 청년창업복합단지 조성
	철도 및 도로교통의 혁신	• 철도교통 노선확충 및 운행 개선 • 광역교통망의 효율적 연계 및 도시순환 교통체계 구축 • 환승센터 신설과 공영주차장 및 버스노선망 확충
자연과 문화가 공존하는 녹색문화도시	친환경적 지속가능한 개발유도	• 개발행위기준 강화 및 성장관리계획 수립 • 빗물관리시스템 및 중수도설치 유도·권장 • 도시생태현황지도 작성
	지역자원을 활용한 녹색문화공간 조성	• 도심하천 정비 및 친수공간의 조성 • 역사자원을 활용한 특화공원 조성 및 연계콘텐츠 개발 • 생태기반 힐링파크 조성(물의정원 프로젝트) • 폐철도를 활용한 문화관광 테마파크 조성
	온실가스 배출저감 및 미세먼지 대응	• 온실가스 감축목표 수립 • 도시 숲 조성 및 녹색건축 유도 • 생활형 미세먼지 저감대책 수립 • 천연가스버스 보급 및 경유차 배출가스 저감사업 시행
	녹색도시조성을 위한 관리방안 수립	• 주민참여형 공원녹지 관리체계 구축 • 환경오염방지 관련 지도 및 점검, 교육 강화 • 청정연료 및 에너지 자립기반 강화
다양한 기회가 있는 균형상생도시	맞춤형 지역경제 활성화 방안 마련	• 원도심중심의 도시재생활성화계획 수립 및 재생사업 시행 • 미개발주거용지의 개발 활성화방안 마련 • 개발제한구역 내 지역현안사업 추진 • 전통시장 및 지역화폐 활성화
	세대별·계층별 맞춤형 일자리와 교육 제공	• 맞춤형 노인일자리 사업 추진 및 장애인 일자리 기회 확대 • 여성취업 역량강화 프로그램 운영 • 평생학습 대학 운영 및 생애단계별 평생교육 사업 시행 • 학습등대를 활용한 휴먼플랫폼 구축



[추진전략별 주요 추진 사업계획 - 표 계속]

계획목표	추진전략	주요 추진사업 및 계획
다양한 기회가 있는 균형상생도시	지식기반 정보제공서비스 구축	- 스마트도시계획 수립 및 스마트시티 통합플랫폼 구축 3기 신도시 스마트시티 조성 및 수동고를 생생플랫폼 조성 - 각종매체를 활용한 시정홍보와 맞춤형 정보서비스 제공 - UPIS를 활용한 다양한 행정서비스 제공
	비시가화지역 불편해소방안 수립	- 농촌지역 기초생활인프라 정비사업 시행 - 취락정비사업 시행 및 농업의 활성화 - 마을버스 등 대중교통수단의 활성화 - 도·농 교류 및 복합의 거점 공간화
낮과 밤이 맘편한 사람안심도시	생활안전기반 확충	- 범죄발생요소에 따른 셉테드 대응방안 마련 - 범죄예방시설 인프라 구축 - 교통안전시설 확충 및 어린이보호구역 관리 - 교통약자를 위한 보행환경 개선
	재해·재난 대응형시스템 구축	- 스마트 안전통합도시 구축 - 재해등급별 및 자연재해 유형별 저감대책 수립 - 시설물 안전 정기점검 및 재난 예방대책 마련 - 재해 및 재난 취약지역 지속 관리
	모두가 안심하는 안전도시 조성	- 국공립어린이집 확충 - 열린 어린이집 프로그램 활성화 - 우리동네 건강안전망 구축
사람이 따뜻한 복지중심도시	남양주표 복지 브랜드화	- 다둥이 주택단지 조성 등 생애단계별 맞춤형 주택의 공급 - 사물인터넷(IoT)을 활용한 '홀몸 장애인' 실시간 모니터링 구축 - 치매안심센터 운영
	생활인프라형 복지구현	- 생활권별 기초생활인프라 최저기준 충족 - 북부장래인복지관 건립 추진 - 다양한 유형의 도서관 건립 및 프로그램 운영 - 건강생활지원센터 운영 및 장애인 보장구 수리센터 건립
	소통과 공감의 시민복지서비스 제공	- 시민과 소통을 통한 공감대형성으로 질 높은 최상의 행정서비스 제공 - 활기차고 건강한 신노년 여가문화 조성 - 청소년 관련 상담, 지원 등의 청소년복지시설 운영 - 청소년 보호지원체계 구축 - 산모·신생아 건강관리 지원사업 시행
	문화 다양성 존중	- 다문화가족지원센터 통합서비스 실시 - 친 다문화 소통공간 및 인권 지원사업 추진

4) 공간구조 구상

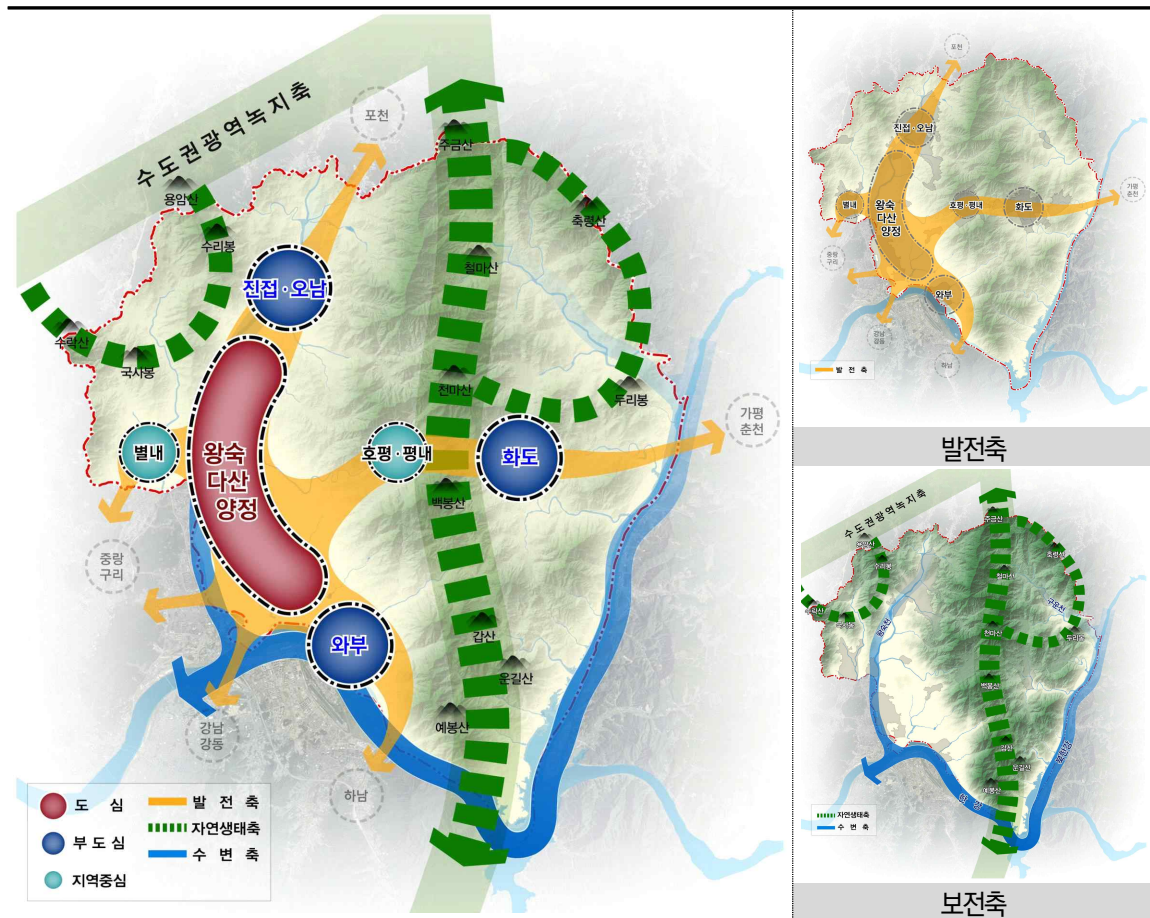
(1) 중심지 체계 설정

- 조성 예정인 왕숙 및 왕숙2지구를 중심으로 남양주시의 새로운 도심으로 설정하고 육성 하여 수도권 동북부 거점도시의 위상 제고를 위한 중심지체계를 개편함
- 실질적인 생활권의 중심인 원도심을 부도심으로 설정하여 신·구시가지간 균형발전과 생활권의 중심기능을 수행 가능한 공간구조를 구상함

(2) 도시축의 설정

- 자연환경의 여건은 기정계획과 비교했을 때 변화된 사항은 없으나, 대규모 개발사업 추진 등 사회적 여건변화에 맞게 도시축을 조정함
- 주변 도시와의 도시축 연계와 주요교통망과 추진예정사업 및 광역녹지축 등의 자연현황을 고려하여 발전축과 보전축을 설정함

[공간구조 구상도]





5) 생활권 계획

(1) 생활권 구분 방향

- 여건변화에 대한 시가화 예정용지 및 인구배분 등에 대한 탄력적 대응이 용이하도록 생활권 구분을 최소화시킴
- 지형, 지세, 상위계획 상 권역구분 등의 물리적 요인과 추진예정인 개발구역 등 사회적 특성을 고려하여 설정함
- 행정동과 생활권 경계를 일치시켜 생활권 운영의 효율성을 제고함

(2) 생활권 구분

- 지역별 특성을 반영하고 단일개발사업구역의 분리 최소화함
- 도시기본계획의 연속성 확보를 위해 기정계획의 생활권 설정을 유지하되, 변경된 행정 구역 경계를 반영하여 생활권 경계를 조정함
- 생활권별 주요 추진예정사업과 더불어 주요 현황 및 지역자원을 고려한 핵심기능을 부여하고 육성을 통한 지역경쟁력 강화를 도모함

[생활권별 기능배분]

구분	행정동	핵심기능	주요현황 및 추진사업 등	
북부	별내동	경제 자족	왕숙 및 진접2 공공주택지구	• 도시첨단산업단지 조성을 통해 4차산업업을 선도하는 거점도시의 기반 구축
	퇴계원읍		국유재산 토지개발 선도사업	• 청년·신혼부부 등을 위한 공공주택 공급, 도시첨단산업단지 및 상업용지 등의 조성, 공원·도로 등 기반시설 확충
	진접읍 오남읍 진건읍		진건공공지원 민간임대주택지구	• 왕숙지구 내 첨단산업단지 및 진관일반산업단지의 기능을 연계하는 자족도시 조성 및 왕숙천과 연계한 광역녹지축 구축
남부	다산동	공공 문화 예술	왕숙2 공공주택지구	• 신설되는 경의중앙선 역사를 중심으로 문화·예술·상업이 어우러진 문화중심도시 조성 • 문화예술마을, 청년예술촌, 로스터리 카페거리 등 테마가 있는 문화거리 조성
	양정동 금곡동 평내동 호평동 외부읍		체육문화복합단 지 조성사업	• 기존 체육시설 부지를 활용한 체육문화 복합단지 조성으로, 돔구장, 체육문화시설, 상업업무컨벤션, 주상복합 등의 시설을 통해 남양주시 체육시설 랜드마크로서의 역할 수행
			군부대 이전부지 (문화예술단지)	• 군부대 이전을 통하여 남양주시 중점육성사업인 문화예술산업 중심권역 조성 • 도시재생사업·역사문화자원과 연계한 경기도 동북부지역 문화예술중심도시 육성을 통한 자족기능 확충

[생활권별 기능배분 - 표 계속]

구분	행정동	핵심기능	주요현황 및 추진사업 등	
동부	화도읍 수동면 조안면	관광 휴양	GTX마석역세권 복합개발사업	• 선교통 후개발에 걸맞는 교통연계체계 및 환승시스템 구축 • 도시재생과 연계한 GTX역 중심으로 업무, 상업, 주거 등 복합 개발 구상으로 상대적으로 부족한 동부생활권의 중심기능의 제고 • 서울로의 통근에 따른 배드타운화 방지 및 주민 삶의 질 확보 등을 통한 원도심과 연계한 경쟁력 확보
			정약용 인문학파크	• 정약용 생가와 묘소, 북한강 등 천혜의 자연환경과 역사문화 콘텐츠가 살아 숨쉬는 역사문화 및 교육공간 조성
			물의정원	• 입지장점을 적극 활용한 수도권 최대 규모의 생태체험특구 조성 • 물을 주제로 하는 어린이 체험형 도서관, 오감콘텐츠험엄관, 인공수초섬 등 수상 및 수변자원의 적극 활용

(3) 생활권별 인구계획

■ 생활권별 인구배분계획

- 생활권 설정에 따른 인구는 각 생활권의 사회적 증가분을 반영하여 배분하고, 외국인인구와 군인인구를 포함한 자연적 증가분은 생활권별 현황을 고려·배분하여 생활권별·단계별 인구배분계획을 수립함

[생활권별 단계별 인구배분계획]

(단위 : 명)

구 분	2019년(현황)	2020년	2025년	2030년	2035년
남양주시	715,149	677,000	785,000	988,000	1,001,000
북부생활권	300,871	281,000	331,000	451,000	454,000
남부생활권	282,969	271,000	319,000	392,000	393,000
동부생활권	131,309	125,000	135,000	145,000	154,000

■ 남양주시 인구밀도 현황

- 남양주시 행정구역 인구밀도는 16인/ha이며, 시가화지역 대비 인구밀도는 148인/ha임

[인구밀도 현황 (2019)]

(단위 : 명, ha, 인/ha)

구 분	현황인구	면적		인구밀도	
		행정구역	시가화지역	행정구역	시가화지역
남양주시	715,149	45.814	4,824	16	148
북부생활권	300,871	16.652	2,494	18	121
남부생활권	282,969	9.670	1,419	29	199
동부생활권	131,309	19.492	911	7	144

※ 주) 시가화지역 면적은 도시관리계획 상 주거지역, 상업지역, 공업지역 면적의 합계임

■ 생활권별 인구밀도계획

[2035년 생활권별 인구밀도계획]

(단위 : ha, 명)

구 분	행정구역 면적	시가화지역 면적(A)	계획인구 (B)	행정구역 인구밀도	시가화지역 밀도검토(B/A)	시가화지역 인구밀도 설정
인구지표	45,814	5,708	1,001,000	22	175	180
북부생활권	16,652	2,668	454,000	27	170	170
남부생활권	9,670	2,041	393,000	41	193	200
동부생활권	19,492	999	154,000	8	154	160

※ 주 : 1) 2035년 시가화지역의 면적(A)은 현황에 시가화예정용지의 95%(공원 등의 녹지지역 감안)를 합산하여 산정

[2035년 남양주시 생활권 구분도]



6) 환경지표

[2035 남양주 도시기본계획 환경지표]

구분		단위	2018년	2020년	2025년	2030년	2035년	비 고	
주택	가구원수	인/가구	2.7	2.7	2.6	2.5	2.4	일반가구 기준	
	주택보급률	%	95.9	98.2	100.5	102.8	105.0	‘2030 경기도 주거종합계획’ 상 지표(104.9%) 적용	
	인구천명당 주택수	호/천명	327	338	360	383	408	-	
상하 수도	상수도 보급률	%	97.2	96.9	98.6	99.9	100.0	‘남양주시 수도정비기본계획 부분변경(17)’ 상 ‘30년 상수도보급률 지표 99.9% 고려	
	1인1일평균 급수량	ℓ/pcd	290	280	280	280	280	일평균급수량은 현황상 증가추세이나, 상위계획 지표의 감소추세를 고려하여 최근 3년 평균값 적용	
	하수도 보급률	%	96.6	98.9	99.1	99.2	99.2	‘남양주시 하수도정비기본계획 부분변경(17)’ 상 ‘30년 하수도보급률 지표 적용	
교통	대중교통 수단분담율	%	22.11	22.48	24.39	26.09	25.77	‘남양주시 도시교통정비 기본계획 및 중기계획’ 상 수단분담률 적용	
교육 ¹⁾	초	학급당 학생수	인/학급	25.9	25.3	23.8	22.3	21.0	학급당 학생수는 OECD 평균을 지표로 설정 학교당학급수는 경기도 산출기준(36학급) 반영
		학교당 학급수	학급/학교	27.3	26.8	29.9	35.7	36.0	
		학교수	개교	61	61	67	79	80	
	중	학급당 학생수	인/학급	29.5	28.6	26.6	24.7	23.0	
		학교당 학급수	학급/학교	20.8	20.0	25.3	35.4	36.0	
		학교수	개교	32	32	34	38	38	
	고	학급당 학생수	인/학급	28.0	27.4	25.8	24.4	23.0	
		학교당 학급수	학급/학교	35.2	35.2	35.5	36.0	36.0	
		학교수	개교	20	20	22	27	27	
	대학(교)	개교	1	1	1	2	2	대학교 유치	
공원 녹지	1인당공원 면적 ²⁾ (조성기준)	㎡/인	15.66	25.80	23.97	26.75	28.56	-	
	1인당도시 공원면적 (조성기준)	㎡/인	5.58	7.39	8.09	14.14	16.11	-	

※ 주 : 1) 교육관련지표는 2018년 4월 1일 기준임
2) 자연공원 (천마산군립공원) 및 도시공원 포함 면적임

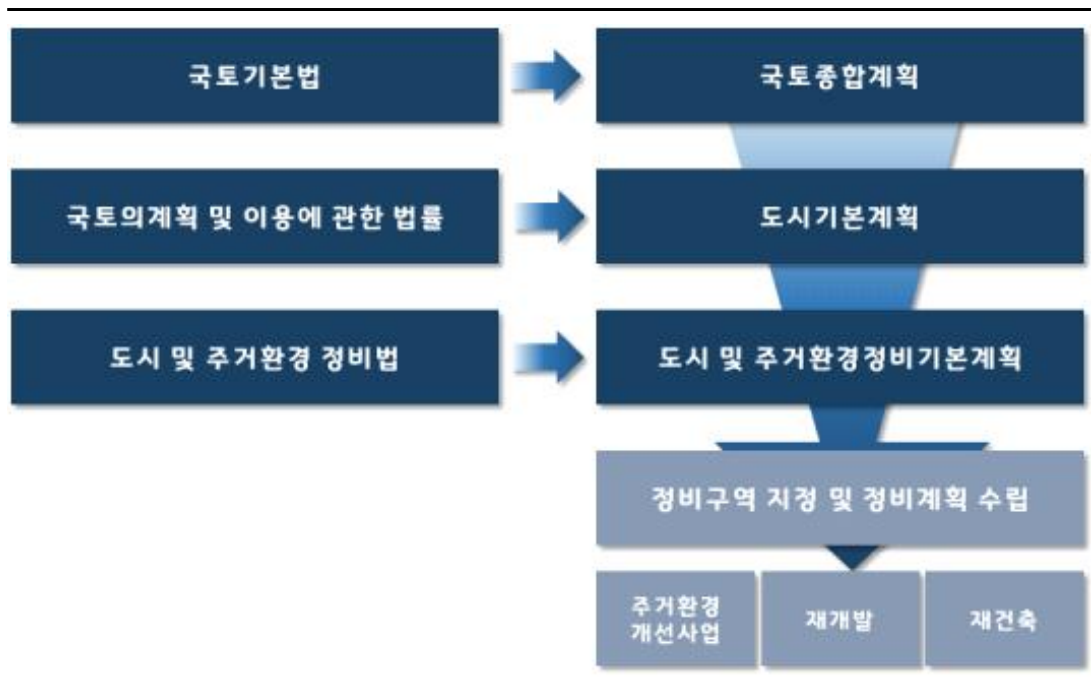
다. 2030 남양주시 도시·주거환경정비기본계획

1) 계획의 성격

(1) 계획의 성격 및 법적 위상

- 도시·주거환경정비기본계획은 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 의해 수립 되는 법정계획으로 도시기본계획의 하위계획이며, 정비계획의 상위계획임
- 기본계획은 정비계획의 상위계획으로 유형별 정비구역 지정대상과 정비방향을 설정하고, 정비기반시설 기준, 개발밀도 기준, 정비방법 등 정비사업의 기본원칙 및 개발지침을 제시함

[도시 및 주거환경정비기본계획 법적 위상]



(2) 적용범위

- 「도시 및 주거환경정비법」 제2조의 정비사업은 주거환경개선사업, 재개발사업, 재건축 사업을 말하며, 본 정비기본계획은 주거환경개선사업, 재건축사업, 재개발 사업의 기본적인 정책 방향과 기준을 제시하는 것이므로 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 주거환경 개선 사업, 재개발사업, 재건축사업의 정비계획 수립 및 정비 사업을 시행할 경우 구속력을 가짐
- 이에 따라, 구역별 정비사업이 시행될 경우 밀도, 정비기반시설 설치 등의 기준은 정비 기본계획에서 정해놓은 기본원칙과 개발지침에 정합성을 유지해야 함

2) 계획의 목표 및 기본방향

(1) 계획의 목표

- 남양주시 도시공간구조 특성을 고려한 도시발전방안을 도모함
- 도시의 효율적 관리 및 장래 개발수요에 대응함
- 종합적·체계적 정비사업 추진 방향을 제시함
- 정비사업 활성화를 위한 주민 관심도 제고 방안을 마련함
- 공공의 역할을 강화함

(2) 기본방향

■ 남양주시 도시공간구조 특성을 고려한 도시발전방안 도모

- 남양주시 도시특성을 고려한 정비계획 실천전략을 계획함
- 주거지별 특성을 고려한 정비유형별 실천전략을 계획함
- 국토종합계획, 도시기본계획 등 상위계획 및 관련계획의 고려한 정비계획을 수립함

■ 도시의 효율적 관리 및 장래 개발수요에 대응

- 계획의 연속성을 고려하여 기존 정비기본계획의 기초를 유지하되, 계획의 분석과 평가를 통하여 개선이 필요한 부분과 관련법 개정을 변화된 제도를 적용한 정비 기본계획을 수립함
- 가로주택정비사업, 소규모 재건축사업 등 신규 정비사업 유형의 적용 가능성을 검토함

■ 종합적·체계적 정비 방향 제시

- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제정 등 도시정비에 대한 국가 기초 및 정책방향이 도시재생사업 위주로 변화됨에 따라 도시재생사업의 일환으로서 정비사업 추진 방안 모색
- 노후불량 지역에 대한 체계적인 정비와 개선이 가능한 다양한 정비사업 추진 방향 제시 및 관련 사업간의 연계방안 마련

■ 정비사업 활성화를 위한 주민 관심도 제고 방안 마련

- 지역의 여건변화 및 주민 의견 수렴을 통한 정비예정구역의 관리 필요성을 재검토함
- 신규 정비예정구역 선정을 최대한 지양하고, 기존 정비예정구역을 유지·관리하여 기존 정비예정구역의 원활한 사업 추진을 유도함



3) 주거지 관리계획

(1) 기본방향

■ 주거지 정비 방법의 변화에 따른 관리방안 검토

- 주거지에 대한 정비방향이 주거지별 특성 변화가 아닌 기존 주거지의 형태나 성격을 보전·관리하는 방향으로 변화됨에 따라 각 주거지 특성에 적합한 주거지 정비·관리 방향을 제시함
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생사업의 추진 등 신규 도입 제도에 따라 추진되는 관련사업과 연계된 주거지 관리방안을 검토함

■ 지역 커뮤니티의 유지·관리방안 확보

- 사업추진 후 주민들의 재정착률 부재로 생활권의 와해를 방지함
- 거주민들의 재정착률 증대와 함께 기 형성된 주거지 커뮤니티를 유지하여 각 주거지별 활성화를 유도함
- 물리적인 시설확충과 함께 생활권의 커뮤니티를 기반으로 하는 주거지 관리계획을 마련함

■ 여건변화에 대응한 주거지 특성 파악 및 관리방향 설정

- 남양주시의 특성을 고려하고 장래의 이상적인 주거환경 확보를 위한 관리방안을 마련함
- 해당 지역 주거지의 형성과정 등을 이해하고 현재의 형태적, 경관적 특성을 고려하여 보전 또는 개선 등 차별화된 관리방안을 마련함
- 단독주택 및 공동주택 주거지 등 주택 유형별 특성을 고려하여 그에 따른 주거지 관리방안 마련
- 주거지의 체계적이고 종합적인 정비·보전·관리가 이루어질 수 있도록 주거지가 가지고 있는 특성을 객관적으로 지표화하여 관리할 수 있는 방안을 검토함

(2) 주거지 유형별 구분 및 관리방안

- 주거형태는 단독/혼재지역, 공동주택지역으로 구분함
 - 공동주택은 가구 전체가 공동주택으로 형성된 경우이며, 그 외는 단독/혼재지역으로 구분
- DB구축을 통한 건축물의 경과연도를 분석하여 노후·불량건축물이 전체 건축물의 60% 이상 지역인 경우 노후한 것으로 판단 됨
- 기반시설은 매우 다양한 시설을 포괄하는 개념이나 도로를 기준으로 기반시설의 적정성을 판단하고, 주거지역 필요 도로면적과 현재 확보된 도로면적을 비교하여 기반시설의 양호·불량을 구분함

(3) 주거지 유형별 관리방안

구분	내용
건축물 양호·단독/ 혼재·기반시설 양호	- 토지구획정리사업, 택지개발사업 등으로 조성된 양호한 단독주택지로서 주거환경이 양호하고 기반시설이 충분히 갖추어져 지속적인 유지관리로 주거환경 보호가 필요한 지역 - 양호한 주거환경의 지속적 유지가 필요하므로 대규모 돌출개발 등을 방지하기 위하여 지구단위계획수립 등으로 관리
건축물 양호·단독/ 혼재·기반시설 불량	- 토지구획정리사업 등으로 조성된 단독주택지로서 계획 당시 장래 개발수요 등을 예측하지 못하여 기반시설이 다소 부족한 지역 - 도시계획시설 사업을 통하여 기반시설을 확충하거나 기존 기반시설에 부담이 되지 않도록 지구단위계획 수립 등으로 관리
건축물 양호·공동주택· 기반시설 양호	- 최근 택지개발사업, 주택건설사업 등으로 조성된 상태가 양호한 공동주택단지로서 내부 주민의 삶의 질은 높으나, 주변 단독주택지와 담장옹벽 등으로 차단되어 있어 인접 주거지와 기반시설 연계 부족 및 커뮤니티 조성이 어려운 것이 일반적임 - 담장 허물기, 공원도로 등의 공유를 통하여 인접 주거지와 연계 및 커뮤니티 형성을 위한 노력이 필요
건축물 양호·공동주택· 기반시설 불량	- 주로 최근에 주택건설사업 등으로 조성된 지역으로서 건축물 상태가 양호한 지역이지만 지역 전체의 기반시설 상태가 불량한 지역 - 인접 주거지와 연계 부족 문제를 해결하기 위하여 도시계획시설 사업 또는 지구단위계획 등을 통하여 기반시설 확충 및 연결지 관리
건축물 불량·단독/ 기반시설 양호	- 과거 토지구획정리사업, 택지개발사업 등으로 기반시설은 비교적 양호하나 노후·불량 건축물이 밀집되어 관리비용의 증가 등으로 정비가 필요한 지역 - 재개발사업이나 재건축사업으로 정비가 필요한 지역으로서 입지여건을 고려하여 밀도, 경관 형성, 기반시설 용량 초과 등에 대한 대책과 준비 필요
건축물 불량·단독/ 혼재·기반시설 양호	- 주로 단독주택과 다세대주택이 혼재된 지역으로서 정비예정구역 지정기준에 부합 되는 노후·불량 건축물이 밀집되어 기반시설의 정비 및 확충이 필요한 지역으로 주거환경 정비가 시급한 지역 - 지역특성에 따라 재개발사업이나 주거환경개선사업을 통하여 기반시설의 정비와 확충 필요
건축물 불량·단독/ 혼재·기반시설 불량	- 주로 단독주택과 다세대주택이 혼재된 지역으로서 정비예정구역 지정기준에 부합 되는 노후·불량 건축물이 밀집되어 기반시설의 정비 및 확충이 필요한 지역으로 주거환경 정비가 시급한 지역 - 지역특성에 따라 재개발사업이나 주거환경개선사업을 통하여 기반시설의 정비와 확충 필요
건축물 불량· 공동주택·기반시설 양호	- 토지구획정리사업 또는 택지개발사업 등으로 조성된 공동주택단지로 건축물 노후에 따른 정비가 필요한 지역 - 재건축사업예정구역에 해당되며 적절한 정비시기를 결정하고 관리
건축물 불량· 공동주택·기반시설 불량	- 대체로 소규모의 주택건설사업으로 조성된 지역으로 지역 전체의 기반시설이 부족 하고 건축물의 노후화로 정비가 필요한 지역 - 지역 전체 기반시설이 부족하고 소규모로 단독재건축이 어려우므로 인접지역을 포함한 재건축재개발을 유도

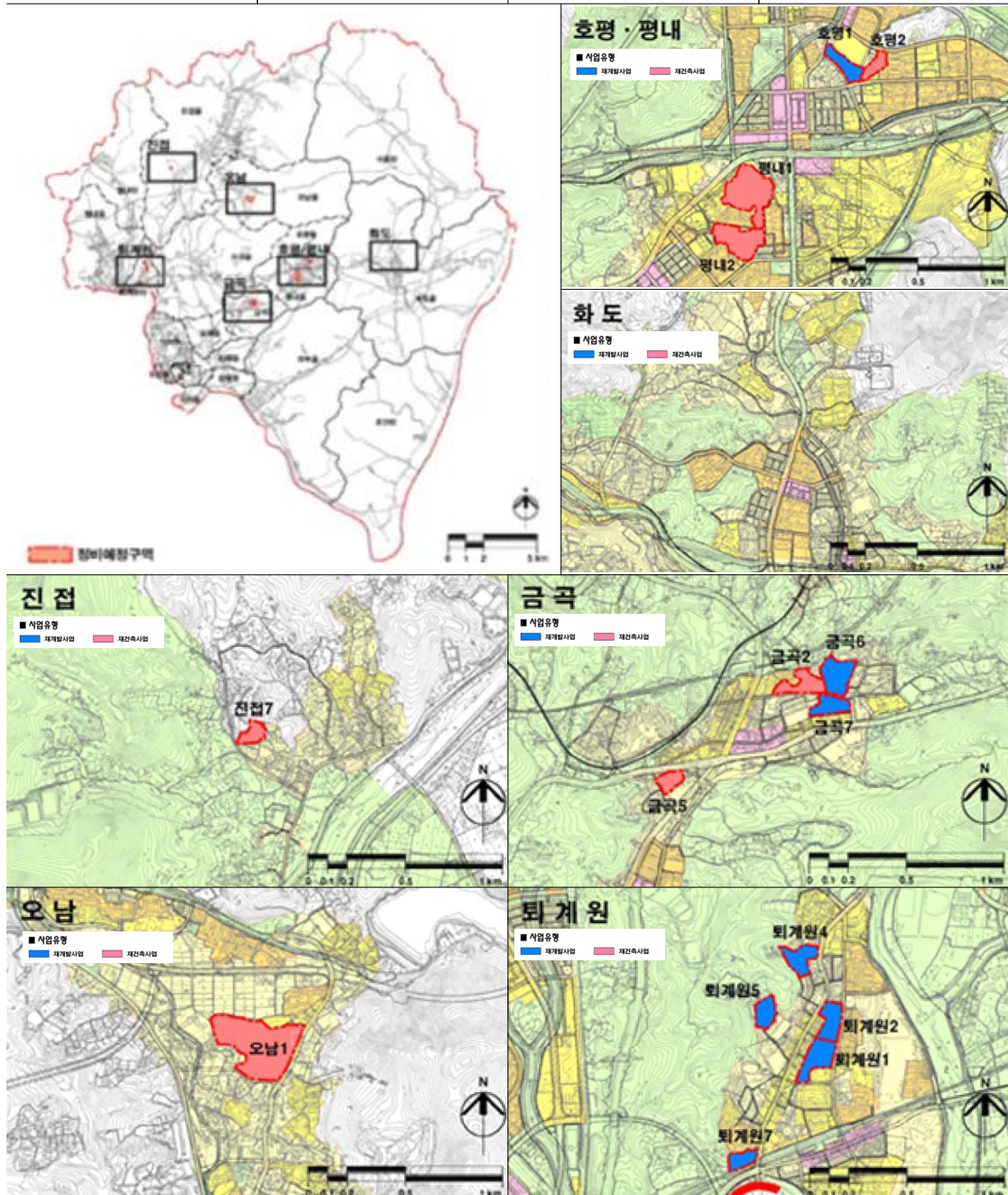
4) 정비예정 구역 및 정비구역 현황

(1) 정비예정구역 선정 현황

○ 정비예정구역은 15개 구역으로 재개발사업 예정구역 8개 구역, 재건축사업예정구역 7구역 입지

[사업유형별 정비예정구역 총괄표]

구분	계	재개발 사업예정구역	재건축 사업예정구역
개소 (개)	15	8	7
면적 (㎡)	399,115	148,164	250,951



(2) 단계별추진계획

- 단계별 추진계획은 정비사업이 한 지역에서 일시적으로 일어날 경우의 상주인구의 변화, 주택난 등 여러 도시문제를 최소화하기 위하여 단계별로 설정함
 - 1단계 : 2020년 ~ 2023년 / 2단계 : 2024년 ~ 2025년 / 3단계 : 2026년 ~ 2030년
- 도시의 여건변화 및 정책변화에 따라 필요시 사업단계를 조정함

[단계별 추진계획]

구분	구역명	위치	면적(㎡)	사업유형	사업단계
1	진접7	진접읍 내각리 산31-7일원	10,812	재건축	2단계
2	오남1	오남읍 오남리 683-5일원	99,413	재건축	1단계
3	호평1	호평동 184-1일원	19,708	재개발	3단계
4	호평2	호평동 196-4일원	12,264	재건축	2단계
5	평내1	평내동 산84-11일원	60,046	재건축	1단계
6	평내2	평내동 103-2일원	39,162	재건축	1단계
7	금곡2	금곡동 159-59일원	19,166	재건축	1단계
8	금곡5	금곡동 산108-1일원	10,088	재건축	2단계
9	금곡6	금곡동 162-42일원	25,339	재개발	3단계
10	금곡7	금곡동 158-7일원	15,269	재개발	3단계
11	퇴계원1	퇴계원읍 퇴계원리 261-16일원	24,553	재개발	2단계
12	퇴계원2	퇴계원읍 퇴계원리 109-8일원	19,335	재개발	1단계
13	퇴계원4	퇴계원읍 퇴계원리 82-13일원	18,986	재개발	2단계
14	퇴계원5	퇴계원읍 퇴계원리 82-13일원	14,045	재개발	2단계
15	퇴계원7	퇴계원읍 퇴계원리 329-69일원	10,929	재개발	3단계

라. 재정비촉진계획

1) 계획목표

- 주택 중심으로 이루어지던 소규모 구역 단위의 재건축·재개발이 도시기반시설에 대한 충분한 고려 없이 추진되어 난개발로 이어지는 문제점 개선하여, 공공과 민간이 함께 참여하여 주택 뿐 아닌 도시기반시설까지 확충함

2) 재정비촉진지구

(1) 덕소 재정비촉진지구

구 분	내 용	
면적	632,658.3㎡	
계획인구	22,109인	
계획 세대수	8,485세대	
유형	주거지형	
토지이용계획	주거 : 327,935.6㎡ / 상업 : 58,068㎡, 녹지 : 48,241㎡	
재정비 촉진구역	덕소 2, 3, 4, 5A, 5B, 6A, 7 (주택재개발사업) 도곡 1, 2구역 (주택재개발사업)	

※ 출처 : “뉴타운사업_덕소지구”(남양주시, 2021.09.), (<https://www.nyj.go.kr/main/813>)

(2) 지금·도농 재정비촉진지구

구 분	내 용	
면적	329,314㎡	
계획인구	13,692인	
계획 세대수	5,262세대	
유형	중심지형	
토지이용계획	주거 : 240,280㎡ / 상업 : 38,249㎡, 녹지 : 26,470㎡	
재정비 촉진구역	지금·도농 1-1, 1-3, 2, 6-1, 6-2구역 (주택재개발사업), 지금·도농 7구역 (도시계획시설사업)	

※ 출처 : “뉴타운사업_지금·도농지구”(남양주시, 2021.09.), (<https://www.nyj.go.kr/main/816>)

마. 남양주시 도시교통정비 기본계획(변경) 및 중기계획

1) 배경 및 목적

- 시민의 소득수준 향상에 따른 자동차 보유대수의 증가와 더불어, 우리시의 사회·경제적 활동영역의 증가에 따른 교통수요에 대응하기 위한 효율적이고 중장기적인 교통대책의 수립이 절실히 요구됨
- 현재 및 장래의 교통여건을 체계적으로 분석, 진단하여 남양주시의 장기적인 종합교통 정비기본계획에 대한 변경계획을 수립, 교통시설의 체계적인 정비를 위한 중기 기본계획과 체계적이고 효율적인 교통문제 해결을 위한 교통해소 방안, 주차정비, 대중교통 개선, 교통 시설물 개선 등 추진계획 및 투자계획을 수립하여 도시교통의 원활한 소통과 교통편의를 증진함

2) 정책목표와 방향설정

(1) 정책목표 및 전략과제

- 정책목표는 남양주시의 자연 환경적 입지와 교통여건의 변화를 고려하여 지속가능하고 편리하며 사람 중심의 친환경 교통체계 유지를 위한「사람과 도시가 함께하는 녹색명품 융합 교통 도시 조성」으로 설정함

(2) 정책의 기본방향

- 교통정책 수립의 목표를 달성하기 위하여 각 부문별로 적절한 개선방향이 설정되어야 하는 바 각 부문별 개선기본방향을 설정함

[남양주시의 미래상]





[정책의 기본방향]

구 분	기 본 방 향
광역 및 도시 내 교통체계	• 수도권 광역교통망계획, 도시기본계획 등 상위계획을 반영하여 수용 및 검토 • 기존 광역교통망 재검토 및 Network 전체의 효율성 제고 • 남양주시 내부 도시체계 및 도로망 구조와 적절한 조화를 이루는 교통체계 구상 • 기존 도시가로망체계 정비로 통한 도시가로망 효율성 제고 • 생활권별 특성 및 추진중인 개발계획을 고려한 가로망체계 정비 • 도심과 각 생활권 및 생활권간의 유기적 연결을 위한 가로망 정비 • 장래 소통애로구간을 해소하는 가로망 정비 및 확충 • 우회도로 및 순환도로 정비 및 확충을 통한 통과교통의 분산 처리
교통시설	• 대규모 교통시설물 개선을 통한 대중교통수단으로의 전환유도 • 남양주시의 시외유출입 현황 및 남양주현황을 토대로 여객터미널 설치의 타당성 여부를 검토하여 계획안 수립 • 이용자의 접근성과 편리성을 확보한 쾌적한 환승시설 구축으로 교통수단간의 환승체계 구축
대중교통체계	• 녹색 대중교통기반 구축을 통한 보편적 통행권 제공을 위한 대중교통 수송 부담률 향상 • 승용차통행 전환을 통한 교통부문 온실가스 배출량 감축 • 빠르고 편리한 대중교통체계 구축 • 대중교통산업의 경쟁력 강화
화물수송체계	• 화물수송체계의 시설적, 운영적 측면의 유기적 연계를 통한 물류환경조성 • 지구내 물류수송 효율화를 극대화 시키는 화물수송체계 구축 • 화물자동차 불법주차문제 해결을 위한 차고지 조성
교통체계관리 및 교통수송	• 교통수요를 충족하는 도로 및 교통시설 공급에 대한 투자재원 확보의 한계 • 기존 교통시설에 대한 저비용, 고효율의 교통운영체계관리방안 수립 • 도로별 특성을 감안한 기능 구분 및 제고에 의한 통행 서비스수준 증진 • 정체 및 혼잡억제를 통한 연료소모 감소 • 이면도로 기능정립으로 도시 내 도로역할 분담
주차장 건설 및 운영방안	• 단계별 적정규모에 기준한 주차시설 확충 • 효율적인 주차관리 및 운영방안 수립 • 남양주시에 적합한 주차장 확보 방안 강구 • 주차장의 최적 운영을 위한 주차안내시스템 도입 · 단계별 주차환경 개선방안 강구
자전거 이용시설	• 자전거 이용 활성화를 위한 관련시설물 정비 및 확충방안 수립 • 일상생활 및 레저 활동까지 연계가능한 자전거 도로망 구축방안 수립 • 자전거 보관시설 정비 및 확충방안 강구
환경 친화적 교통체계의 구축	• 녹색·환경교통도시 건설을 위한 교통 환경 개선방안 수립 • 안전하고 쾌적한 보행환경 조성 • 교통약자를 위한 교통안전방안 강구 • 자연과 공존하는 U-safety 기반의 녹색교통안전체계 구축

3) 부문별 개선방안

(1) 광역교통체계 개선방안

- 수도권 교통체계의 효율적 구축을 위한 광역적 차원에서의 교통망계획을 수립함
 - 수도권 광역교통망계획 등 상위계획 및 관련계획을 검토하여 기존 광역교통망 재검토 및 광역 network 전체의 효율성 제고
 - 대규모 개발계획에 따른 광역교통과의 연계성 및 처리방안 마련
 - 주변 서울시, 구리시, 의정부시, 하남시, 포천시 등의 광역교통망을 포괄하는 장기적인 방향 및 전략 제시
- 남양주시 내부 도시체계 및 도로망 구조와의 적절한 조화를 통한 효율적인 지역 교통망을 구축함
- 남양주시 및 주변도시의 개발계획과 연계되는 광역교통처리방안을 구축함

[광역교통체계 기본목표 및 방향]



(2) 교통시설 개선방안

■ 기본방향

- 남양주시와 인접 광역교통권역간의 교통망체계의 효율화를 위하여 도시 내 교통체계에서부터 여객자동차터미널, 철도역 등의 주요 교통시설을 연계하는 네트워크상의 시스템 구축이 필요하며, 연계교통수단과의 시·공간적 접근성을 개선하여 경쟁력을 강화시켜 주어야 함

■ 추진방향

- 대규모 교통시설물 개선을 통한 대중교통수단으로의 전환을 유도함
- 남양주시의 시외유출입 현황 및 남양주현황을 토대로 여객터미널 설치의 타당성 여부를 검토하여 계획안을 수립함
- 이용자의 접근성과 편리성을 확보한 쾌적한 환승시설 구축으로 교통수단간의 환승체계를 구축함



(3) 대중교통 체계 개선방안

■ 기본방향

- 남양주시 대중교통계획에서는 제2차 대중교통기본계획(국토해양부)의 비전인 녹색 대중교통기반 구축을 통한 보편적 통행권 제공을 위한 대중교통 수송 분담률 향상, 승용차통행 전환을 통한 교통부문 온실가스 배출량 감축, 대중교통 통행속도 향상, 대중교통 사망사고 감소를 기본목표로 설정함

■ 추진방향

[세부 추진 방안]

분야별	기본전략	세부목표
버스노선 체계개편	• 버스노선의 위계정립 • 합리적인 버스노선체계 구축 • 대중교통 이용의 활성화제고 • 버스운행의 효율성 증대	• 남양주시 재정을 감안한 대중교통 적정 도입수단 분석 및 적용방안 제시 • 「남양주시 대중교통체계 개편계획」에서 제시된 노선체계 개편계획 및 환승정류장 도입방안 검토 및 반영
대중교통 시설개선	• 버스관련 시설 확충 • 버스정보체계의 구축 • 교통약자 대중교통접근성 향상	• 버스 정류장 시설 개선 • 대중교통 관련시설 개선 및 확충방안 마련 • 노선안내시설의 정비 확충 및 BIS/BMS시스템 향상 방안 마련 • 저상버스, 특별교통수단 등 교통약자 이동편의 시설의 확충 • 대규모개발사업(별내, 진건, 지금지구)과 연계한 대중교통 시설 개선
운영체계 개선	• 대중교통 운영체계 효율성 제고 • 대중교통 안정성 강화 • 대중교통 수단 운영체계 개선 • 대중교통사업 경쟁력 강화	• 대중교통 시설 운영개선 방안 수립 • 대중교통 사고 원인 분석 및 대책 마련 • 공영버스 및 복지노선에 대한 합리적인 노선 관리 및 효율성 제고방안 제시 • 남양주시 대중교통 지원정책에 부합하는 계획안 마련 • 버스산업의 현안과 버스구조개혁, 버스서비스 개선 방안 마련
이용촉진 및 서비스개선	• 대중교통 이용활성화 제고 • 녹색 대중교통 기반 조성 • 남양주 시민 모두를 위한 최소 교통서비스 제공	• 남양주시 교통수요 관리 강화 방안 마련 • 신교통수단 도입 및 자전거 연계방안 등 녹색 대중교통 실현을 위한 개선방안 제시 • 교통약자 및 대중교통 사각지대 및 소외지역 서비스 개선방안 마련

(4) 교통체계 관리 및 교통소통의 개선방안

■ 기본방향

- 교통수요를 충족하는 도로 및 교통시설 공급에 대한 투자재원 확보의 한계방안을 설정함
- 기존 교통시설에 대한 저비용, 고효율의 교통운영체계관리방안을 수립함
- 도로별 특성을 감안한 기능 구분 및 제고에 의한 통행 서비스수준을 증진함
- 정체 및 혼잡억제를 통한 연료소모를 감소시킴
- 이면도로 기능정립으로 도시 내 도로역할의 분담을 구상함

■ 추진방향

- 기 수립된 교통체계개선사업(TSM)을 지속으로 추진함
- 교통축 접근관리기법을 활용한 소통방해요인 최소화로 가로용량을 제고함
- 구도심 일방통행제 도입 검토를 통한 가로용량 증대 및 보행 안전성을 확보함
- 교차로 기하구조 개선 및 회전교차로 설치 등으로 통행체계를 정립함

(5) 주차장의 건설 및 운영방안

■ 기본방향

- 남양주시 주차난의 효율적인 해결 및 주차정책 시행을 위한 적정 공급 및 운영방안과 더불어 주차시설 공급한계에 따른 수요관리방안 제시 등 중장기적 주차정책을 수립함
- 주차시설 공급 확대로 도시교통환경을 개선함
- 주차시설 효율 극대화 및 운영방안을 수립함
- 주차수요 관리를 통한 주차문제를 해결함

[남양주시 주차정책 기본방향]





■ 추진방안

- 단계별 적정 공급규모에 기준한 주차시설을 확충함
- 주차형태별 주차장을 정비/확충함
- 공공/민영주차장 확보, 노상주차장을 설치함
- 불법 주정차 단속 실시 및 단속방법의 다양화, 주차시설 요금체계 등을 개선함
- 부설주차장 설치기준, 거주자 우선주차제 등 주차관련법령의 효율적 개정방안을 수립함
- 주차안내시스템 도입으로 운영체계의 효율성을 도모함
- 주차수요 관리방안 고찰을 통한 남양주시에 적합한 적용방안을 도출함
- 주차상한제 및 차고지 증명제 등의 도입을 통한 도심주차 적정 수요를 관리함

(6) 환경 친화적 교통체계 구축

■ 목적

- 교통약자의 이동편의시설을 개선 및 확충함
- 안전과 편의성 향상을 위한 보행환경을 개선함
- 자전거도로 네트워크 구축 및 편의시설 확대로 자전거 이용을 활성화함
- 특별교통수단 및 저상버스 보급을 확대함
- 교통약자에 대한 의식전환을 제고함

■ 추진방향

- 교통약자의 이동편의시설을 개선 및 확충함
- 안전과 편의성 향상을 위한 보행환경을 개선함
- 자전거도로 네트워크 구축 및 편의시설 확대로 자전거 이용을 활성화함
 - 자전거도로 네트워크 구축으로 자전거도로 단절구간의 연계
 - 공공자전거 시스템 도입
- 교통약자에 대한 의식전환을 제고함
 - 어린이보호구역 시설 개선
 - 노인보호구역 추가 지정 및 시설 개선

바. 2020 남양주시 공원·녹지 기본계획

1) 계획의 지표

(1) 공원·녹지면적 지표

[공원·녹지 면적지표]

구분		개소	면적(㎡)	공원·녹지 기본계획
합계		618	14,124,687.5	
도시 공원	도시공원합계		313	12,521,377.5
	생활권 공원	근린공원	64	5,899,697.4
		어린이공원	158	317,352.1
		소공원	52	90,683.0
		소계	274	6,307,312.5
	주제 공원	묘지공원	2	1,000,329.0
		문화공원	10	426,511.0
		역사공원	6	2,518,750.0
		체육공원	10	276,443.0
		수변공원	11	1,282,304.0
		소계	39	5,504,337.0
	도시자연공원구역		1	709,128
녹지	녹지합계		304	1,603,310.0
	완충녹지		173	1,159,408.0
	경관녹지		129	440,202.0
	연결녹지		2	3,700.0
1인당 도시공원면적		12.7㎡/인(12.0㎡/인)		

(2) 1인당 공원면적 지표

[2020 도시기본계획·2020 공원녹지기본계획 비교 (1인당 도시공원면적)]

구분		2020 도시기본계획		2020 공원·녹지기본계획	
		면적(㎡)	1인당 도시공원면적	면적(㎡)	1인당 도시공원면적
현황 (2010년)	전체	6,348,000.0	11.14	6,023,978.5	10.6
	북부중생활권	-	-	1,951,978.1	8.5
	남부중생활권	-	-	2,883,754.9	12.1
	동부중생활권	-	-	1,188,245.5	11.6
계획 (2020년)	전체	12,474,000.0	11.9(11.8) ¹⁾	11,812,249.5	12.0(12.0) ¹⁾
	북부중생활권	-	-	3,792,874.1	10.9
	남부중생활권	-	-	4,874,117.9	12.8
	동부중생활권	-	-	3,145,257.5	12.1

※ 주 : 1) 괄호()는 1인당 도시공원면적 지표 값임

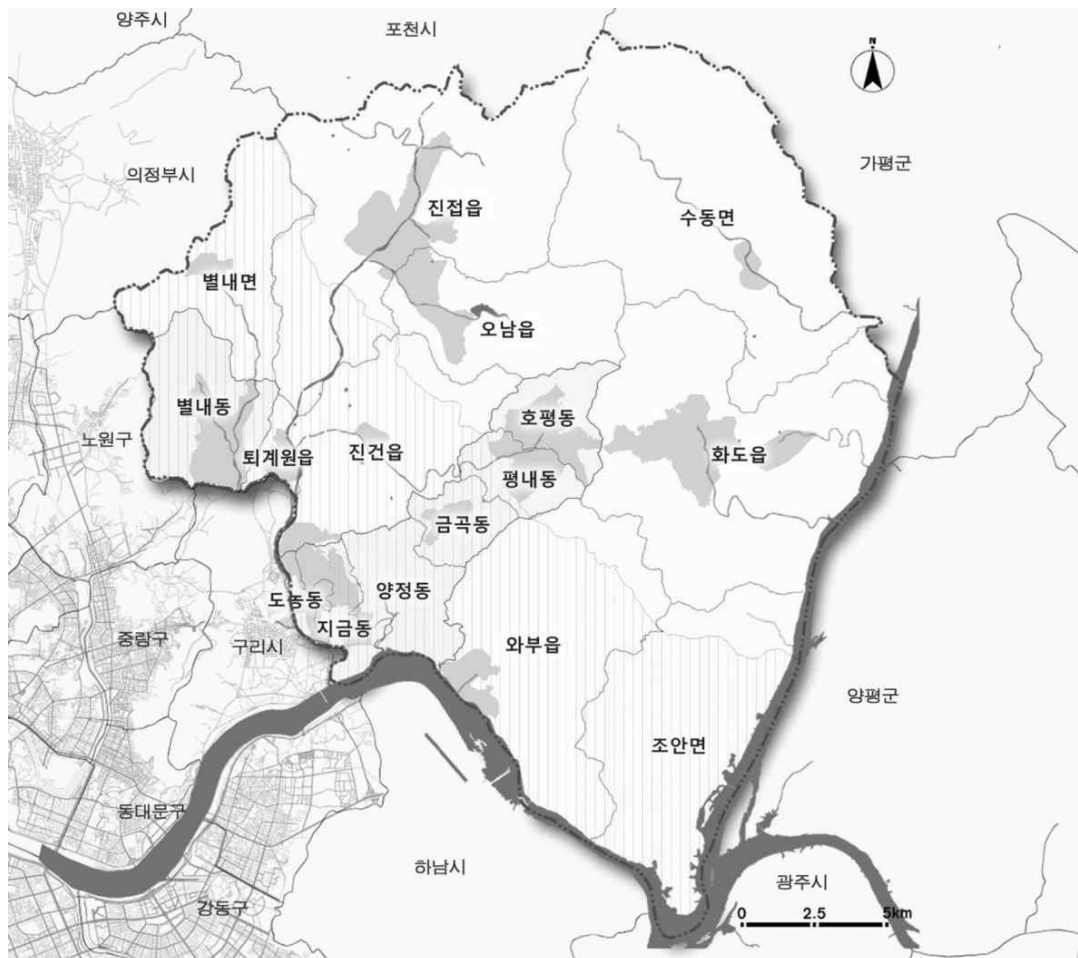
제2절 남양주시 일반현황

1. 일반현황

가. 지역적 특성

- 남양주시는 경기도 동북부에 위치하며, 행정구역상으로는 동쪽으로 양평군과 가평군, 서쪽으로 서울특별시, 의정부시, 구리시, 남쪽으로 하남시와 광주시, 북쪽으로는 포천시와 접하고 있어 사통팔달의 교통요충지의 역할을 함
- 남양주시는 크게 동북지역의 산지와 서남지역의 분지로 구분되며, 동북지역에는 금산(813.6m), 축령산(879m), 천마산(812m), 운길산(610.2m)과 서쪽으로는 서울의 도봉산과 대치한 수락산(637m), 불암산(509m)이 솟아 있으며 중심부에 넓은 분지를 이룸
- 동쪽으로는 북한강이 남으로 흐르다가 조안면 능내리에서 남한강과 합류하여 한강을 이룸

[남양주시 행정구역]



나. 행정구역

○ 남양주시 전체 면적은 458.12km²이며, 6개읍 3개면 7개의 행정동으로 구성됨

면적(km ²)	읍	면	동		통	행정리	반	
			행정	법정			동	읍·면
458.12	6	3	7	11	256	385	2,067	3,255

※ 출처 : 2020 남양주 통계연보 (2019)

다. 행정구역 변천

[남양주시 행정구역 변천]

구 분	연 도	연 혁
남양주군	1980. 04. 01.	• 남양주군 신설 분군 (구리·미금읍, 진접·진건·화도·수동·와부·별내면 : 2읍 6면) [법률 제3169호(1979. 12. 28.)]
	1980. 12. 01.	• 와부면이 읍으로 승격 : 3읍 5면 [대통령령 제10050호(1980. 10. 21.)]
	1983. 02. 15.	• 진건면 양지·오남·팔현리가 진접면에 편입 [대통령령 제11027호(1983. 01. 10.)]
구리시 분리	1986. 01. 01.	• 구리읍이 시로 승격 분리 : 2읍 5면 [법률 제3798호(1985. 12. 28.)]
	1986. 04. 01.	• 와부읍 조안출장소가 조안면으로 승격 : 2읍 6면 [대통령령 제1874호(1986. 03. 28.)]
미금시 분리	1989. 01. 01.	• 미금읍이 시로 승격 분리 : 1읍 6면 [법률 제4050호(1988. 12. 30.)]
	1989. 04. 01.	• 진접면이 읍으로 승격, 퇴계원출장소가 퇴계원면으로 승격 : 2읍 6면 [조례 제663호(1989. 03. 31.)]
	1991. 12. 01.	• 화도면이 읍으로 승격 : 3읍 5면 [조례 제810호(1991. 11. 29.)]
	1992. 04. 01.	• 진접읍 오남출장소 설치 [조례 제839호(1993. 03. 16.)]
남양주시 (도농통합)	1995. 01. 01.	• 미금시와 남양주군 통합, 남양주시 신설 : 3읍 5면 6동 [법률 제4774호(1994. 12. 31.)]
	1995. 05. 06.	• 오남출장소가 오남면으로 승격 : 3읍 6면 6동 [조례 제140호(1995. 05. 06.)]
	2001. 09. 12.	• 진건면, 오남면이 읍으로 승격 : 5읍 4면 6동 [조례 제454호(2001. 09. 12.)]
	2005. 06. 01.	• 별내면 청학출장소 개소 [조례 제596호(2005. 05. 12.)]
	2006. 01. 20.	• 풍양출장소 개칭 [조례 제618호(2006. 01. 05.)]
	2006. 11. 20.	• 화도읍 동부출장소 개소 [조례 제637호(2006. 05. 18.)]
	2009. 12. 14.	• 별내면 청학출장소 폐지 [조례 제854호(2009. 10. 08.)]
	2012. 01. 02.	• 별내동 개칭 : 5읍 4면 7동 [조례 제1006호(2011. 12. 22.)]
	2016. 01. 04.	• 와부·조안, 화도·수동, 호평·평내 행정복지센터 개칭 [조례 제1320호(2015. 11. 19.)] • 풍양출장소 폐지 [조례 제1417호(2017. 01. 25.)]
	2017. 02. 06.	• 진접·오남, 진건·퇴계원, 도농·지금, 별내, 금곡·양정 행정복지센터 개칭 [조례 제1419호(2017. 01. 25.)]
	2017. 12. 18.	• 도농동, 지금동 명칭을 각각 다산1동, 다산2동으로 변경 [조례 제1487호(2017. 10. 30.)]
	2019. 10. 10.	• 퇴계원면, 퇴계원읍으로 승격 [조례 제1676호(2019.10.21.)]

※ 출처 : 「2035년 남양주 도시기본계획」

라. 도시계획 연혁

[남양주시 도시계획 변천]

결정일	고시번호	면적(km ²)	내 용
1954.05.15.	내무부고시 제203호	45.680	의정부 도시계획구역 최초 결정
1971.11.15.	건설부고시 제644호	25.490	구리 도시계획구역 최초 결정
1972.08.25.	건설부고시 제644호	90.800	와부 도시계획구역 최초 결정
1972.08.25.	건설부고시 제385호	113.390	구리 도시계획구역 확장(증 87.90km ²) - 남양주 일부지역 편입
1972.08.25.	건설부고시 제385호	177.260	의정부 도시계획구역 확장(증 131.58km ²)
1974.12.16.	경기도고시 제440호	5.200	진접 도시계획구역 최초 결정
1974.12.16.	경기도고시 제440호	5.200	화도 도시계획구역 최초 결정
1977.01.27.	경기도고시 제77-11호	3.600	진접 도시계획구역 축소(감 1.60km ²)
1977.01.27.	경기도고시 제77-11호	3.560	화도 도시계획구역 축소(감 1.64km ²)
1984.02.02.	건설부 승인	177.350	의정부 도시기본계획 최초 수립
1986.11.08.	건설부 승인	113.390	구리 도시기본계획 최초 수립
1993.04.01.	건설부 승인	121.090	구리 도시기본계획 변경(구역 확장)
1993.11.17.	경기도고시 제391호	121.090	구리 도시계획구역 확장
1995.01.23.	경기도고시 제19호	128.910	구리 도시계획구역 확장(증 7.82km ²)
1998.02.17.	건설부 승인	460.192	2016년 남양주 도시기본계획 최초 수립
2001.05.09.	경기도고시 제60,61호	8.841	국도이용계획 변경결정(화도-진접지역)
2001.06.01.	경기도고시 제5046호	0.827	국도이용계획 변경결정(수동지역)
2002.09.17.	건설부고시 제204호	231.566	남양주(의정부-구리) 도시계획구역 변경 결정
2002.10.	경기도고시 제5104호	231.566	남양주 도시계획구역 변경결정에 따른 용도지역사설 변경 결정
2003.03.31.	경기도고시 제5043호	231.566	남양주 도시관리계획(재정비) 결정(변경)
2007.09.27.	건설교통부 승인	458.443	2020년 남양주 도시기본계획 수립
2007.12.10.	경기도2청고시 제5171호	460.362	도시관리계획(관리지역 세분) 결정(변경)
2008.10.21.	경기도 승인	458.443	도시기본계획 일부변경 : 진관산업단지
2009.10.22.	경기도2청고시 제5157호	458.502	도시관리계획(추가 관리지역 세분) 결정(변경)
2009.12.03.	국토해양부고시 제1142호	458.443	도시기본계획 일부변경 : 진건보금자리
2010.06.29.	남양주고시 제136호	458.502	남양주 도시관리계획(재정비) 결정(변경)
2011.09.01.	남양주고시 제199호	458.502	도시관리계획(관리지역 세분 및 용도지역) 결정(변경)
2012.02.01.	경기도 승인	458.443	도시기본계획 일부변경 : 양정역세권
2012.07.31.	경기도 승인	458.04	2020년 남양주 도시기본계획 재수립
2015.07.31.	남양주고시 제196호	458.502	남양주 도시관리계획(재정비) 결정(변경)
2019.10.15.	국토교통부고시 559호	458.040	도시기본계획 일부변경 : 왕숙, 왕숙2 공공주택지구

※ 출처 : 「2035년 남양주 도시기본계획」



2001년 6월 이전



2002년 9월 이전



2003년 이전



2003년 ~ 현재

2. 인구 및 세대수

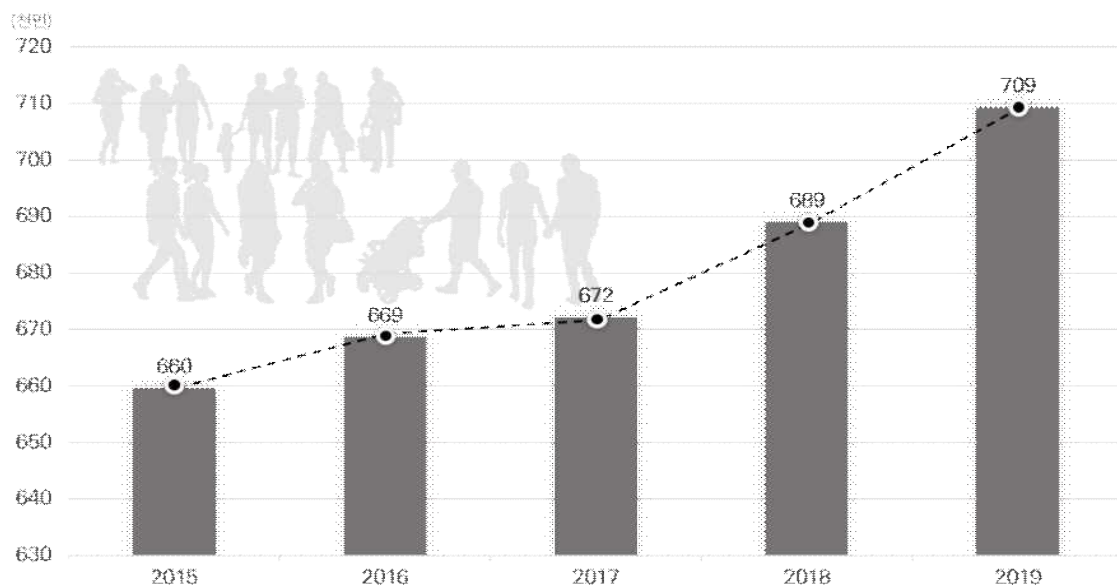
가. 연도별 변화추이

- 2019년 기준으로 남양주시의 인구는 외국인 7,477인을 포함하여 709,307인(276,656세대)이며, 그 중 65세 이상의 노령인구는 93,007인으로 전체 인구수의 13%이상을 차지함
- 최근 5개년도의 남양주시 인구변화는 정부주도의 택지개발사업과 조성된 공공택지 사업지구 인근 주택건설위주의 민간사업으로 지속적으로 증가하는 추세임

[연도별 인구변화 추이]

구분	세대수 (세대)	인구수(인)			세대당 인구 (인/세대)	인구밀도 (인/㎢)	면적 (㎢)
		계	한국인	외국인			
2015	246,353	659,633	653,454	6,179	2.7	1,440	458.06
2016	251,335	668,696	662,154	6,542	2.6	1,460	458.06
2017	255,594	672,120	665,321	6,799	2.6	1,468	458.00
2018	264,488	688,965	681,828	7,137	2.6	1,504	458.10
2019	276,656	709,307	701,830	7,477	2.54	1,548	458.12

※ 출처 : 2020 남양주 통계연보 (2019)





나. 읍·면·동별 변화 추이

- 남양주시 면적의 27%를 차지하고 있는 수동면과 조안면은 131인/㎢, 85인/㎢의 낮은 인구 밀도를 보이며, 평균연령이 49.8세~50.9세로 나타나 노령화현상을 보임
- 다산1동은 다산진건 공공주택지구 개발에 따라 13,497인/㎢의 높은 인구밀도를 보이며, 외부 인구 유입으로 37.5세로 가장 낮은 평균연령을 보임
- 화도읍은 인구수 116,353인으로 남양주시 내 가장 많은 인구수를 보이며, 마석역 GTX-B호선 등 개발호재에 따른 인구증가가 예상됨

[읍·면·동별 인구변화 추이]

구분	세대수 (세대)	인구수 (인)	세대당 인구 (인/세대)	65세 이상 고령인구	평균연령 (세)	인구밀도 (인/㎢)	면적 (㎢)
남양주시	276,656	709,307	2.6	93,007	40.9	1,548	458.12
와부읍	24,035	64,658	2.7	9,971	42.6	1,297	49.87
진접읍	36,683	95,824	2.6	12,362	40.6	1,453	65.96
화도읍	46,641	116,353	2.5	15,202	41.0	1,628	71.48
진건읍	11,097	25,553	2.2	4,422	45.9	818	31.22
오남읍	20,961	54,279	2.6	7,158	41.1	2,149	25.26
퇴계원읍	12,208	30,553	2.5	4,689	43.8	9,343	3.27
별내면	8,382	20,264	2.4	3,526	44.2	914	22.16
수동면	4,736	9,537	1.9	2,429	50.9	131	72.73
조안면	2,045	4,328	2.1	1,073	49.8	85	50.69
호평동	18,812	50,910	2.7	5,632	38.6	5,564	9.15
평내동	12,497	34,730	2.8	3,850	39.2	4,790	7.25
금곡동	8,940	19,621	2.2	3,711	47.1	2,831	6.93
양정동	2,565	4,773	1.8	1,135	50.4	386	12.35
다산1동	26,752	74,772	2.8	7,341	37.5	13,497	5.54
다산2동	12,086	32,042	2.6	2,963	37.9	5,701	5.62
별내동	28,216	71,110	2.5	7,543	39.0	3,815	18.64

※ 출처 : 2020 남양주 통계연보 (2019)

다. 연령별 변화 추이

○ 2015년 대비 2019년도 총 인구는 48,376인 증가했으나 저출산으로 인한 유소년인구(0~14세)와 생산가능인구(15~19세)는 감소하고, 65세 이상의 고령인구는 증가하는 현상이 나타남

[연령별 인구변화 추이]

구 분		2015		2016		2017		2018		2019	
		인	%	인	%	인	%	인	%	인	%
합 계		653,454	100.0	662,154	100.0	665,321	100.0	681,828	100.0	701,830	100.0
유소년인구	0~4세	33,961	5.2	32,484	4.9	29,622	4.5	29,124	4.3	28,310	4.0
	5~9	38,195	5.8	38,507	5.8	38,068	5.7	38,743	5.7	39,267	5.6
	10~14	36,540	5.6	35,841	5.4	36,489	5.5	37,528	5.5	38,366	5.5
생산가능인구	15~19	42,568	6.5	42,024	6.3	40,523	6.1	39,903	5.9	39,459	5.6
	20~24	41,945	6.4	42,538	6.4	42,504	6.4	42,676	6.3	43,026	6.1
	25~29	33,151	5.1	34,378	5.2	35,926	5.4	37,131	5.4	39,702	5.7
	30~34	43,820	6.7	40,546	6.1	36,800	5.5	35,660	5.2	36,237	5.2
	35~39	56,204	8.6	56,789	8.6	55,892	8.4	57,328	8.4	56,019	8.0
	40~44	64,452	9.9	62,437	9.4	60,577	9.1	60,012	8.8	61,268	8.7
	45~49	58,767	9.0	62,113	9.4	64,040	9.6	65,753	9.6	67,600	9.6
	50~54	52,356	8.0	52,654	8.0	53,297	8.0	56,293	8.3	59,185	8.4
	55~59	46,390	7.1	49,228	7.4	51,148	7.6	52,575	7.7	54,574	7.8
	60~64	32,691	5.0	36,629	5.5	38,747	5.8	42,421	6.2	45,810	6.5
고령인구	65~69	24,700	3.8	25,080	3.8	26,947	4.1	28,041	4.1	30,534	4.4
	70~74	20,120	3.1	20,586	3.1	21,223	3.2	22,708	3.3	24,055	3.4
	75~79	14,269	2.2	15,512	2.4	17,388	2.6	18,248	2.7	18,807	2.7
	80~84	7,924	1.2	8,958	1.4	9,718	1.5	10,604	1.6	11,723	1.7
	85세이상	5,401	0.8	5,850	0.9	6,412	1.0	7,080	1.0	7,888	1.1

※ 출처 : 2020 남양주 통계연보 (2019)



3. 주택

가. 주택보급률

- 2019년 기준 남양주시 전체 주택수는 233,886호로 주택보급률은 95.9%임
- 주택유형으로는 아파트가 전체 주택수의 가장 높은 비율을 차지하며, 아파트는 지속적으로 증가하는 추세를 보임

[연도별 주택현황 및 주택보급률]

연도별	일반 가구 ¹⁾ 수	주택수							주택 보급률
		합 계	단독주택		아파트	연립주택	다세대 주택	비주거용 건물 내 주택	
			다가구	기타					
2016	220,424	204,573	16,347	2,407	154,074	10,389	22,291	1,472	92.8
2017	224,811	209,195	16,373	2,332	157,314	10,874	23,153	1,481	93.1
2018	232,836	220,328	16,658	2,406	166,666	11,011	24,513	1,480	94.6
2019	243,802	233,886	16,869	2,452	178,468	11,370	25,625	1,554	95.9

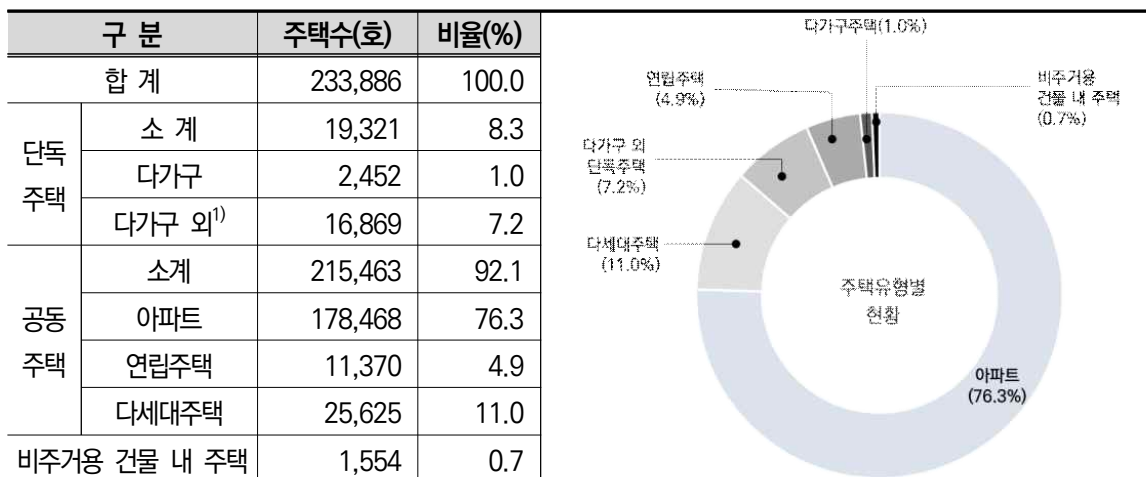
※ 출처 : 2020 남양주 통계연보 (2019)

※ 주 : 1) 가구는 비혈연가구 및 1인가구를 포함한 일반가구를 대상으로 하며, 6인 이상의 비혈연가구, 기숙사, 사회시설 및 외국인 가구는 제외함

나. 주택유형

- 구역의 확장이 어려운 개발제한구역 내 주택공급으로 인한 고밀도 개발 및 공공주도의 택지 개발사업으로 남양주시 주택유형은 76%이상이 아파트로 나타남
- 주택유형별 비율은 아파트 외 다세대주택 11%, 연립주택 4.9% 순으로 나타남

[주택유형별 현황]



※ 주 : 1) 다가구 외 단독주택은 일반주택, 영업겸용 주택을 포함하여 산정함

4. 교통시설

가. 도로현황

- 남양주시의 총 도로연장은 2019년 기준으로 369,124m로 이중 고속도로 30,950m, 일반국도 100,750m, 지방도 86,774m, 시도 150,650m임
- 가장 많은 비중을 차지하는 도로는 시도로 40.8%를 차지하며, 그 외 일반국도 27.3%, 지방도 23.5%, 고속도로 8.4%가 위치하는 것으로 조사 됨
- 도로 포장률은 2019년 기준 91.8%로 조사 됨

[도로(포장) 현황]

(단위 : m, %)

연별	총 연장		고속도로		일반국도		지방도		시도	
		포장률	연장	비율	연장	비율	연장	비율	연장	비율
2015	301,074	94.9	22,350	7.4	87,340	29.0	91,834	30.5	99,550	33.1
2016	301,074	94.9	22,350	7.4	87,340	29.0	91,834	30.5	99,550	33.1
2017	311,084	95.1	30,950	9.9	88,750	28.5	91,834	29.5	99,550	32.0
2018	311,084	95.1	30,950	9.9	88,750	28.5	91,834	29.5	99,550	32.0
2019	369,124	91.8	30,950	8.4	100,750	27.3	86,774	23.5	150,650	40.8

※ 출처 : 남양주시 2020년 기본통계 (2019년 기준)

나. 자동차 등록대수 현황

- 남양주시 차량 등록대수는 2019년 기준으로 총 290,806대이며, 이중 승용차가 233,648대로 가장 많으며, 화물자동차 45,854대, 승합차 10,524대, 특수자동차 780대로 나타남

[남양주시 자동차 등록대수 현황]

(단위 : 대)

연별	합계	승용차	승합차	화물차	특수차
2015	244,618	191,740	11,777	40,652	449
2016	256,286	202,016	11,376	42,377	517
2017	265,420	210,109	11,062	43,621	628
2018	279,147	222,425	10,889	45,128	705
2019	290,806	233,648	10,524	45,854	780

※ 출처 : 남양주시 2020년 기본통계 (2019년 기준)

다. 주차장 현황

- 남양주시 주차장 현황은 2019년 기준으로 총 30,667개소, 330,624면으로 조사되었음
- 가장 많은 비중을 차지하는 주차장은 부설주차장으로 30,518개소(97.33%)로 남양주시 주차장의 대부분을 차지하고 있었으며, 그 다음으로 노외주차장(111개소, 2.37%), 노상주차장(38개소, 0.12%)이 있는 것으로 조사 됨

[남양주시 주차장 현황]

연별	합계		노상주차장		노외주차장		부설주차장	
	개소	면수	개소	면수	개소	면수	개소	면수
2015	17,073	266,716	40	1,250	93	4,562	16,940	260,904
2016	18,104	283,264	44	1,309	97	4,655	17,963	277,300
2017	18,104	283,697	44	1,421	97	4,976	17,963	277,300
2018	49,442	198,691	49	1,438	454	5,009	48,939	192,244
2019	30,667	330,624	38	1,004	111	7,834	30,518	321,786

※ 출처 : 남양주시 2020년 기본통계 (2019년 기준)

라. 철도

- 남양주시 철도는 경의중앙선, 경춘선과 4호선이 위치하고 있으며 경의중앙선 역사 6개소, 경춘선 역사 7개소, 4호선 역사 3개소가 남양주시 내 위치하고 있음

[남양주시 철도현황]

구 분	역 명	주 소
중앙선	도농역	도농동 56-1
	양정역	이패동 387-64
	덕소역	덕소리 590-17
	도심역	도곡리 1024-2
	팔당역	팔당리 362-1
	운길산역	진중리 221-1
경춘선	별내역	별내동 177-48
	퇴계원역	퇴계원리 218-8
	사릉역	사능리 605-3
	금곡역	금곡동 404-276
	평내호평역	평내동 660
	천마산역	묵현리 320-11
	마석역	마석우리 292
4호선	진접역	금곡리 1044-9
	오남역	양지리 676-4
	별내별가람역	별내동 836



※ 출처 : 남양주시 철도현황(2021.09.), (<https://www.nyj.go.kr/main/1102>)

5. 상 · 하수도 시설

가. 상수도 현황

- 남양주시는 2017년 말 총인구 672,120명이며, 급수인구는 651,248명으로 급수보급률은 96.9%에 달하고 있음
- 남양주시가 확보하고 있는 상수도 시설용량은 298천㎥/일로서 이중 71천㎥/일은 남양주시 자체시설인 화도, 도곡정수장 계통이며 110천㎥/일은 강북정수장 계통, 117천㎥/일은 수도권 광역상수도 3,4단계 외부정수장 계통, 5,6단계 덕소정수장 계통임
- 광역상수도 정수는 팔당취수장에서 공급되며, 71천㎥/일은 남양주시 자체시설인 도곡취수장과 금남취수장에서 공급하고 있음

[남양주시 상수도 일반현황]

구 분	현 황	구 분		내 용
총 인 구	672,120 인	확보 시설 용량	총 계	298,000㎥/일
급수인구	651,248 인		광역상수도	117,000㎥/일
급수보급률	96.9%		강북수원지	110,000㎥/일
일평균 급수량	174,396 ㎥/일		화도정수장	55,000㎥/일
1인 1일 급수량	268 ㉔		도곡정수장	16,000㎥/일
일평균 소비량	154,587㎥/일			

※ 출처 : 「남양주시 수도정비기본계획(변경)」 (2020.12.), (2017년말 기준)

나. 하수도 현황

- 남양주시는 현재까지 공공하수처리시설 확충 및 하수관거정비사업을 지속적으로 추진하여 2014년 기준 약 96.4%의 하수도보급률을 보이고 있음
- 리모델링 기본계획 목표연도인 2030년도 처리구역별 인구는 997,311인이며, 하수처리인구는 991,011인으로 99.4%의 보급률을 계획함

[남양주시 하수도보급률 현황]

구 분	2014년	2015년	2016년	2017년	2018년
총 인구	642,192	659,633	668,696	672,120	688,965
공공하수처리인구	614,747	634,806	650,605	653,930	665,527
폐수종말처리인구	-	-	-	-	-
합 계	614,747	634,806	650,605	653,930	665,527
하수도보급률(%)	96.4	96.2	97.3	95.9	96.6

※ 출처 : 「남양주시 하수도정비기본계획(부분변경)」 (2020.10.)



[처리구역별 단계별 하수도 보급률]

구 분		2015년	2020년	2025년	2030년
총 괄	계획인구(인)	778,550	931,655	990,622	997,311
	처리인구(인)	761,838	920,158	984,103	991,011
	하수도보급률(%)	97.9	98.8	99.3	99.4
진건	계획인구(인)	295,894	328,234	335,036	340,425
	처리인구(인)	288,666	324,032	332,572	337,961
	하수도보급률(%)	97.6	98.7	99.3	99.3
진접	계획인구(인)	38,979	38,979	38,979	38,979
	처리인구(인)	38,903	38,974	38,977	38,977
	하수도보급률(%)	99.8	100.0	100.0	100.0
별내	계획인구(인)	71,395	71,395	71,395	71,395
	처리인구(인)	71,316	71,394	71,385	71,385
	하수도보급률(%)	99.9	100.0	100.0	100.0
화도	계획인구(인)	84,018	147,971	147,661	146,395
	처리인구(인)	81,170	145,215	146,147	144,972
	하수도보급률(%)	96.6	98.1	99.0	99.0
월산	계획인구(인)	44,631	52,919	100,384	100,603
	처리인구(인)	42,040	50,940	100,071	100,386
	하수도보급률(%)	94.2	96.3	99.7	99.8
구리	계획인구(인)	133,917	144,904	149,891	152,260
	처리인구(인)	130,596	142,608	147,809	150,178
	하수도보급률(%)	97.5	98.4	98.6	98.6
가운	계획인구(인)	9,645	9,645	9,645	9,645
	처리인구(인)	9,645	9,645	9,645	9,645
	하수도보급률(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
지금	계획인구(인)	95,037	132,561	132,561	132,561
	처리인구(인)	95,037	132,561	132,561	132,561
	하수도보급률(%)	100.0	100.0	100.0	100.0
삼봉 (구삼봉2)	계획인구(인)	897	897	897	893
	처리인구(인)	681	797	830	830
	하수도보급률(%)	75.9	88.8	92.5	92.9
소규모 하수도	계획인구(인)	4,137	4,150	4,173	4,155
	처리인구(인)	3,784	3,992	4,106	4,116
	하수도보급률(%)	91.5	96.2	98.4	99.1

※ 출처 : 「남양주시 하수도정비기본계획(부분변경)」 (2020.10)

6. 공원 시설

가. 공원 현황

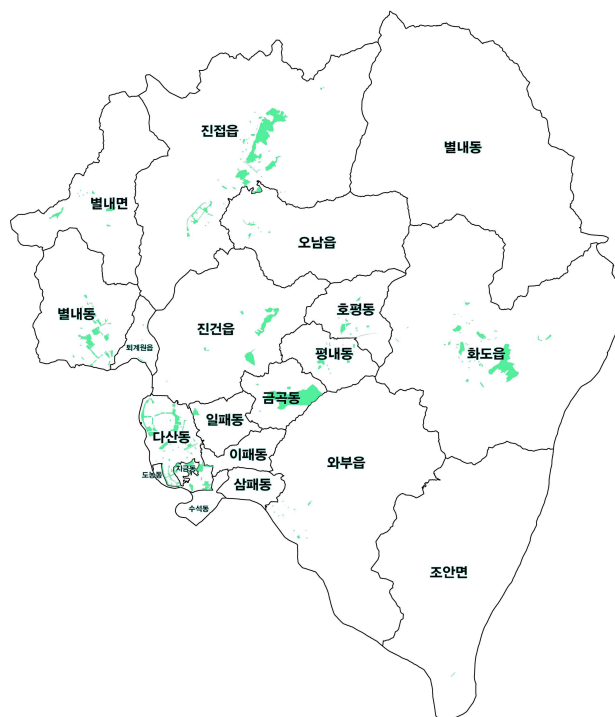
- 남양주시 공원은 총 181개소, 17,467천㎡가 지정되어 있으며, 어린이공원이 84개소로 가장 많이 지정되어 있고 자연공원 중 시·군립공원이 12,461천㎡로 가장 많은 면적을 차지함

[남양주시 공원 현황]

구 분		개소	면적(천㎡)	비 고
총 계		181	17,467	-
자연공원	시·군립공원	1	12,461	-
	소 계	180	5,006	-
도시공원	어린이공원	84	195	-
	소 공 원	31	66	-
	근린공원	43	1,816	-
	역사공원	4	1,411	-
	문화공원	5	94	-
	수변공원	4	169	-
	묘지공원	2	1,022	-
	체육공원	7	233	-

※ 출처 : 남양주시 2020년 기본통계 (2019년 기준)

[남양주시 공원 분포 현황]





7. 학교 · 교육시설

- 남양주시의 학교는 유치원 108개소, 초등학교 66개소, 중학교 34개소, 고등학교 21개소, 대학교 3개소로 나타남
- 교원1인당 학생 수는 초등학교 17.2명, 중학교 13.6명, 고등학교 5.1명으로 조사 됨

[남양주시 학교 현황]

구 분	학교 수 (개소)	학생 수 (명)	학급 수 (개소)	교직원 수 (명)	교원 1인당 학생 수 명)
합 계	232	97,614	3,778	7,246	14.8
유치원	108	9,449	547	838	12.3
초등학교	66	44,660	1,781	2,856	17.2
중학교	34	20,805	715	1,646	13.6
고등학교	21	17,975	704	1,690	5.1
대학교	3	4,725	31	216	13.3

※ 출처 : 남양주시 2020년 기본통계 (2019년 기준)

[남양주 학교별 분포 현황]

범례	
■	유치원
■	초등학교
■	중학교
■	고등학교
■	대학교

제3절 남양주시 리모델링 대상 공동주택 현황

1. 남양주시 공동주택 현황

가. 단지 및 세대수 현황

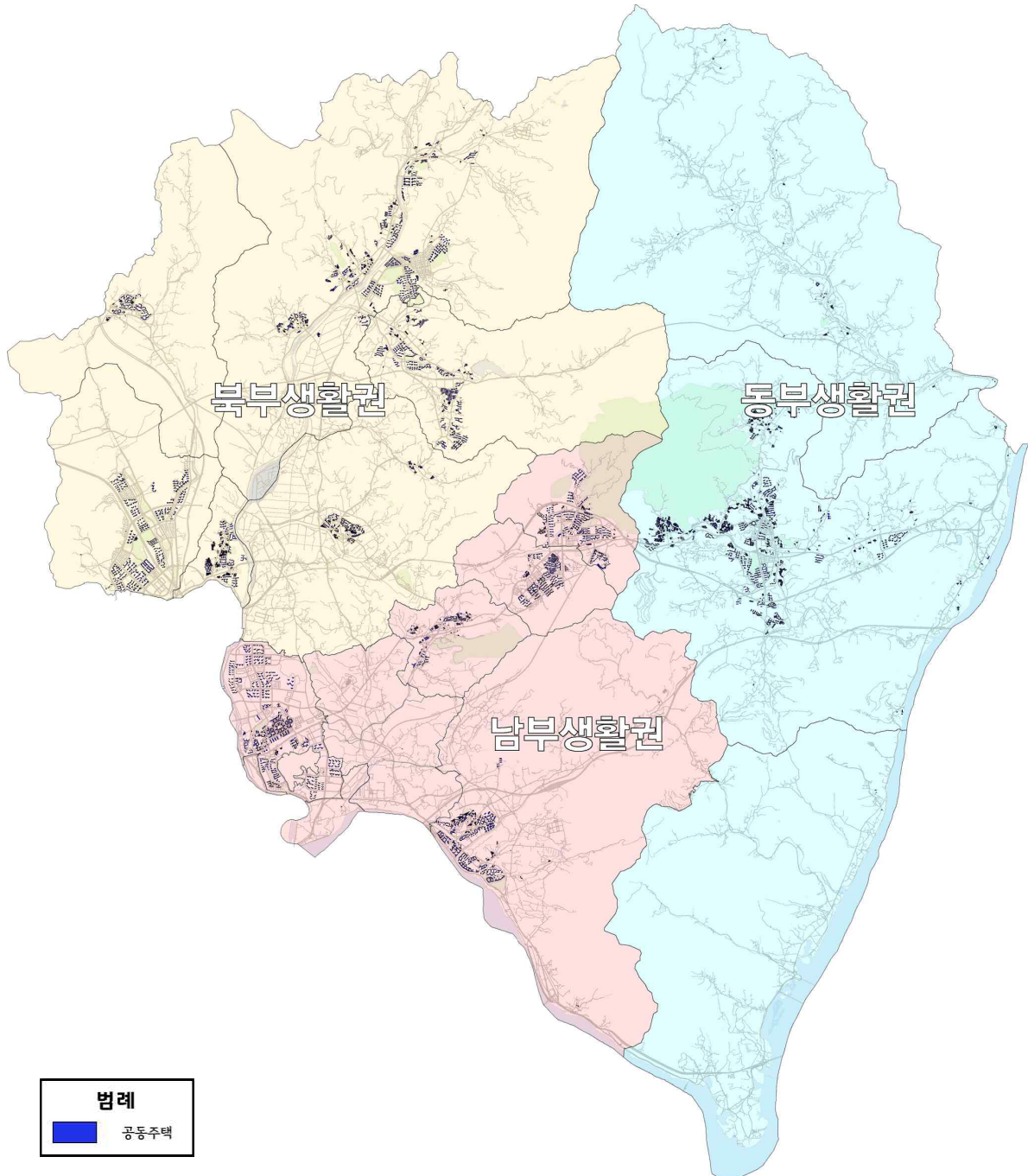
- 남양주시에는 총 380개 공동주택 단지가 있으며, 약 19만1천 세대가 거주하고 있음, 이 중 아파트는 약 18만 8천세대와 연립주택 등 아파트 외 공동주택에 약 3천세대가 거주 하고 있음
 - 남양주시 전체 공동주택 단지 중 90.8%가 아파트 단지이며, 전체 공동주택에 거주하는 세대수의 98.4%가 아파트에 거주
- 생활권별로 공동주택단지를 비교하였을 때, 북부생활권에 공동주택이 가장 많이 위치하고 있었으며, 동부생활권에 공동주택이 가장 적게 위치한 것으로 조사 됨
- 남부생활권은 공동주택 단지수가 북부생활권 보다 적게 분포하고 있으나, 세대수는 85,636세대로 가장 많이 분포하고 있는 것으로 조사 됨

[남양주시 공동주택 단지 및 세대수 현황]

구분		단지수		세대수	
		개수(개)	구성비(%)	세대수(세대)	구성비(%)
전체	아파트	345(33) ¹⁾	90.8	188,069(27,397) ¹⁾	98.4
	아파트 외	35	9.2	3,002	1.6
	합계	380(33) ¹⁾	100.0	191,071(27,397) ¹⁾	100.0
동부생활권	아파트	49(1) ¹⁾	87.5	24,637(488) ¹⁾	97.9
	아파트 외	7	12.5	528	2.1
	합계	56(1) ¹⁾	100.0	25,165(488) ¹⁾	100.0
북부생활권	아파트	153(22) ¹⁾	93.9	79,031(17,288) ¹⁾	98.5
	아파트 외	10	6.1	1,239	1.5
	합계	163(22) ¹⁾	100.0	80,270(17,288) ¹⁾	100.0
남부생활권	아파트	143(10) ¹⁾	88.8	84,401(9,681) ¹⁾	98.6
	아파트 외	18	11.2	1,235	1.4
	합계	161(10) ¹⁾	100.0	85,636(9,681) ¹⁾	100.0

※ 주 : 1) ()는 공공임대주택

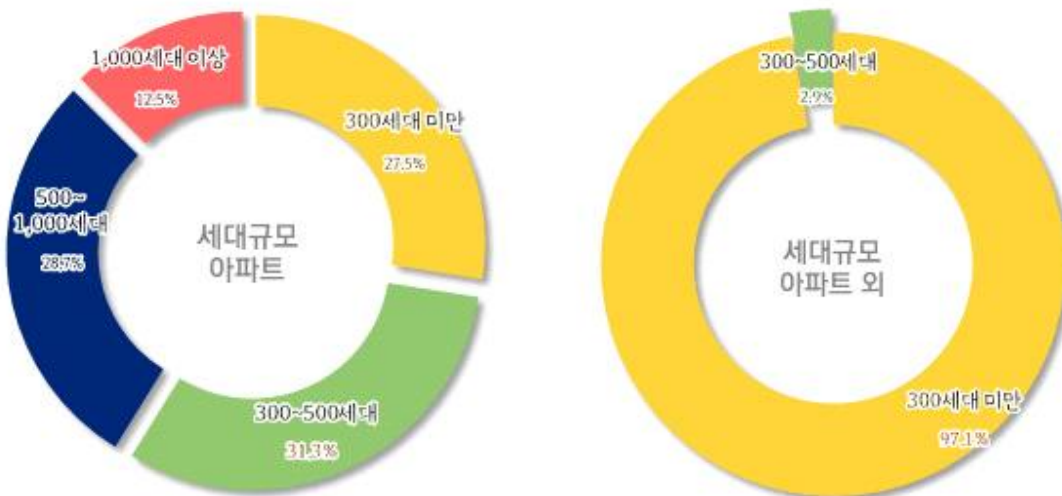
[남양주시 공동주택 현황]



나. 세대규모 현황

- 1,000세대 미만 공동주택 단지가 전체의 88.7%를 차지하며, 300세대 미만 단지가 33.9%로 가장 높은 비율을 차지 함
 - 아파트의 경우 87.5%, 아파트 외 공동주택의 경우 100.0%가 1,000세대 미만
- 아파트의 경우 중 공동주택 단지의 규모별 유형이 다양하지만, 아파트 외 공동주택 단지는 500세대 미만 공동주택 단지가 전체를 차지함
 - 아파트 300세대이상~500세대미만(58.8%), 500세대이상~1,000세대 이상(41.2%)
 - 아파트 외 300세대이상~500세대미만(100.0%)

[남양주시 공동주택 세대규모 현황]



[남양주시 공동주택 세대규모 현황]

(단위 : 단지)

구분	300세대 미만	300~500세대	500~1,000세대	1,000세대 이상	계
아파트	95(1) ¹⁾	108(10) ¹⁾	99(11) ¹⁾	43(11) ¹⁾	345(33) ¹⁾
	27.5%	31.3%	28.7%	12.5%	100.0%
아파트 외	34	1	-	-	35
	97.1%	2.9%	-	-	100.0%
합계	129(1) ¹⁾	109(10) ¹⁾	99(11) ¹⁾	43(11) ¹⁾	380(33) ¹⁾
	33.9%	28.7%	26.1%	11.3%	100.0%

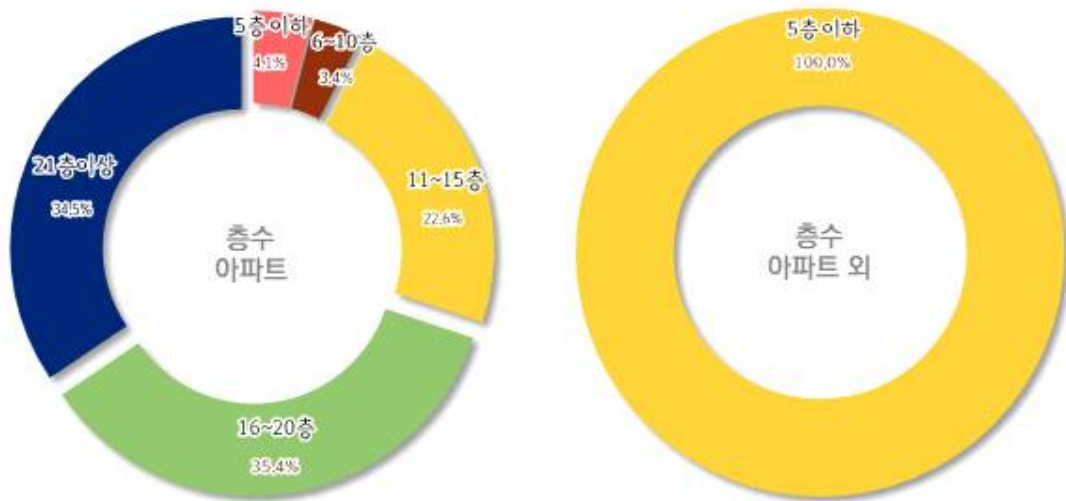
※ 주 : 1) ()는 공공임대주택

다. 층수 현황

○ 공동주택의 층수별 분포를 보면 21층 이상의 고층 건축물이 32.3%, 20층 이하의 건축물이 67.7%를 차지하고 있으나, 아파트와 아파트 외 공동주택의 주된 비율을 차지하는 층수가 다르게 나타남

- 아파트 16층 이상 20층 이하(35.4%), 아파트 외 공동주택 : 5층 이하 (100.0%)

[남양주시 공동주택 층수 현황]



[남양주시 공동주택 층수 현황]

(단위 : 동)

구분	5층 이하	6~10층	11~15층	16~20층	21층 이상	계
아파트	103	86	570(74) ¹⁾	892(55) ¹⁾	869(119) ¹⁾	2,520(248) ¹⁾
	4.1%	3.4%	22.6%	35.4%	34.5%	100.0%
아파트 외	173	-	-	-	-	173
	100.0%	-	-	-	-	100.0%
합계	276	86	570(74) ¹⁾	892(55) ¹⁾	869(119) ¹⁾	2,693(248) ¹⁾
	10.2%	3.2%	21.2%	33.1%	32.3%	100.0%

※ 주 : 1) ()는 공공임대주택

2. 남양주시 리모델링 대상 공동주택 현황

가. 리모델링 대상 공동주택 현황

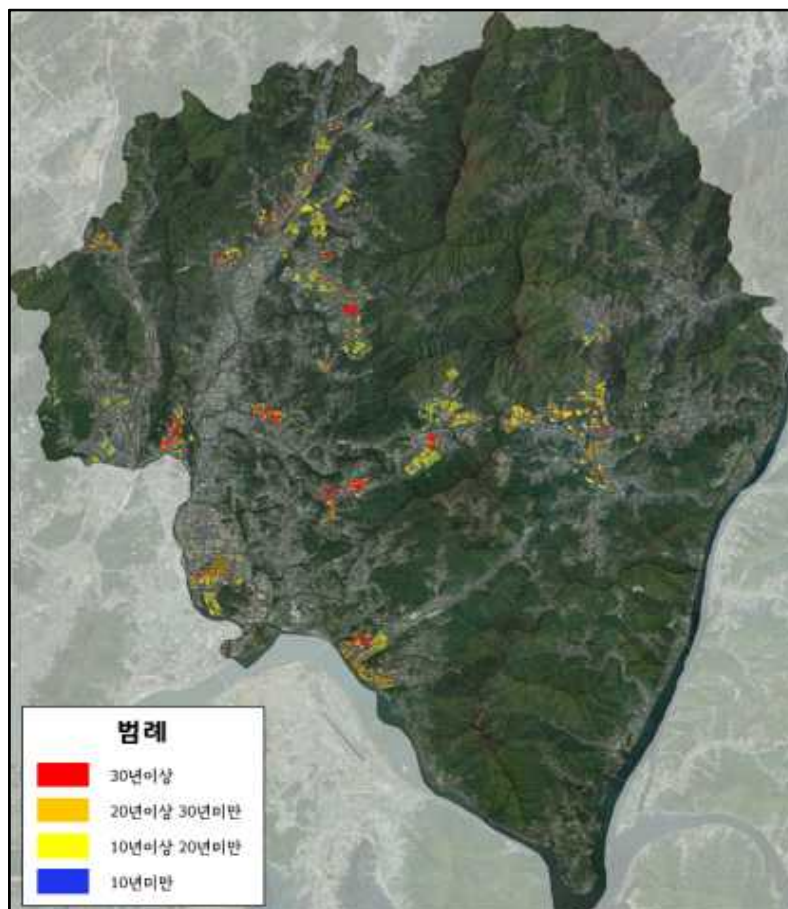
1) 단지 및 세대수 현황

- 총 380개 공동주택 단지 중 리모델링 대상 단지는 287개 단지이며, 약 12만 4천세대로 나타나고, 이 중 아파트는 260개 단지임

[남양주시 리모델링 대상 공동주택 현황]

구분		단지수		세대수	
		개수 (개)	구성비 (%)	세대 (세대)	구성비 (%)
남양주시 전체	아파트	345	90.8	188,069	98.4
	아파트 외	35	9.2	3,002	1.6
	합계	380	100.0	191,071	100.0
리모델링 대상단지	아파트	260	90.6	121,894	98.1
	아파트 외	27	9.4	2,393	1.9
	합계	287	100.0	124,287	100.0

[남양주시 공동주택 경과 년 수 현황]



2) 세대규모 현황

- 남양주시 리모델링 대상 공동주택은 1,000세대 미만의 단지가 전체의 93.0%를 차지하며, 특히 500세대 미만의 단지가 70.4%로 높은 비율을 차지함
- 아파트 1,000세대 미만 단지 (92.3%), 아파트 외 공동주택 300세대 미만 단지 (100%)

[남양주시 리모델링 대상 공동주택 세대규모 현황]



[남양주시 리모델링 대상 공동주택 세대규모 현황]

(단위 : 단지)

구분	300세대 미만	300~500세대	500~1,000세대	1,000세대 이상	계
아파트	87	88	65	20	260
	33.5%	33.8%	25.0%	7.7%	100.0%
아파트 외	27	-	-	-	27
	100.0%	-	-	-	100.0%
합계	114	88	65	20	287
	39.7%	30.7%	22.6%	7.0%	100.0%

※ 출처 : 남양주시 공동주택현황 (2021.08.10.기준)

3) 전용면적 현황

- 남양주시 리모델링 대상 공동주택의 전용면적 구성 비율은 85㎡이하의 아파트가 87.3%로 대부분을 차지함
- 아파트 외 공동주택은 85㎡이하가 100.0%로 전체를 차지함

[남양주시 리모델링 대상 공동주택 전용면적 현황]



[남양주시 리모델링 대상 공동주택 전용면적 현황]

(단위 : 세대)

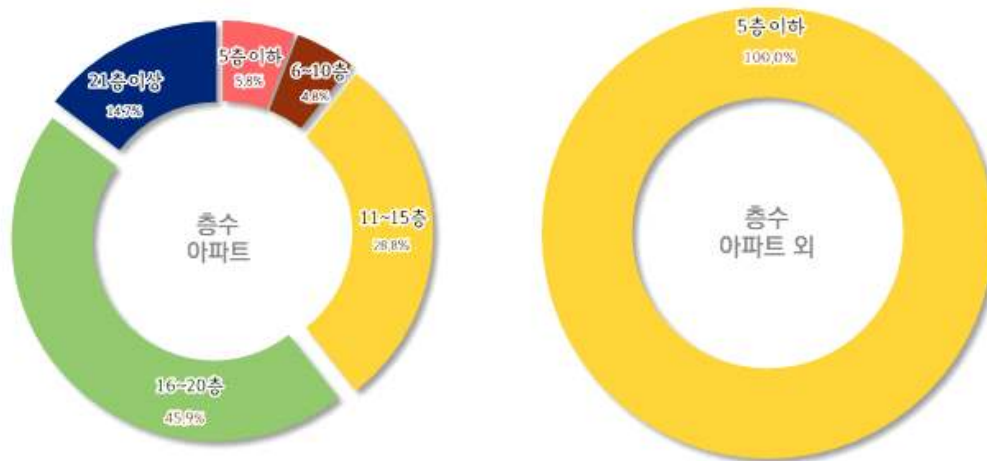
구분	85㎡ 이하	85㎡~102㎡이하	102㎡~135㎡이하	135㎡ 초과	계
아파트	106,391	2,002	10,223	3,278	121,894
	87.3%	1.6%	8.4%	2.7%	100.0%
아파트 외	2,393	-	-	-	2,393
	100.0%	-	-	-	100.0%
합계	108,784	2,002	10,223	3,278	124,287
	87.6%	1.6%	8.2%	2.6%	100.0%

※ 출처 : 남양주시 공동주택현황 (2021.08.10.기준)

4) 층수 현황

- 리모델링 대상 아파트의 층수별 분포를 살펴보면 16~20층 이하의 비율이 45.9%로 가장 많은 것으로 나타남
- 아파트 외 공동주택은 5층 이하가 100.0%로 전체를 차지함

[남양주시 리모델링 대상 공동주택 층수 현황]



[남양주시 리모델링 대상 공동주택 층수 현황]

(단위 : 동)

구분	5층 이하	6~10층	11~15층	16~20층	21층 이상	계
아파트	103	85	507	811	260	1,766
	5.8%	4.8%	28.8%	45.9%	14.7%	100.0%
아파트 외	141	-	-	-	-	141
	100.0%	-	-	-	-	100.0%
합계	244	85	507	811	260	1,907
	12.8%	4.5%	26.6%	42.5%	13.6%	100.0%

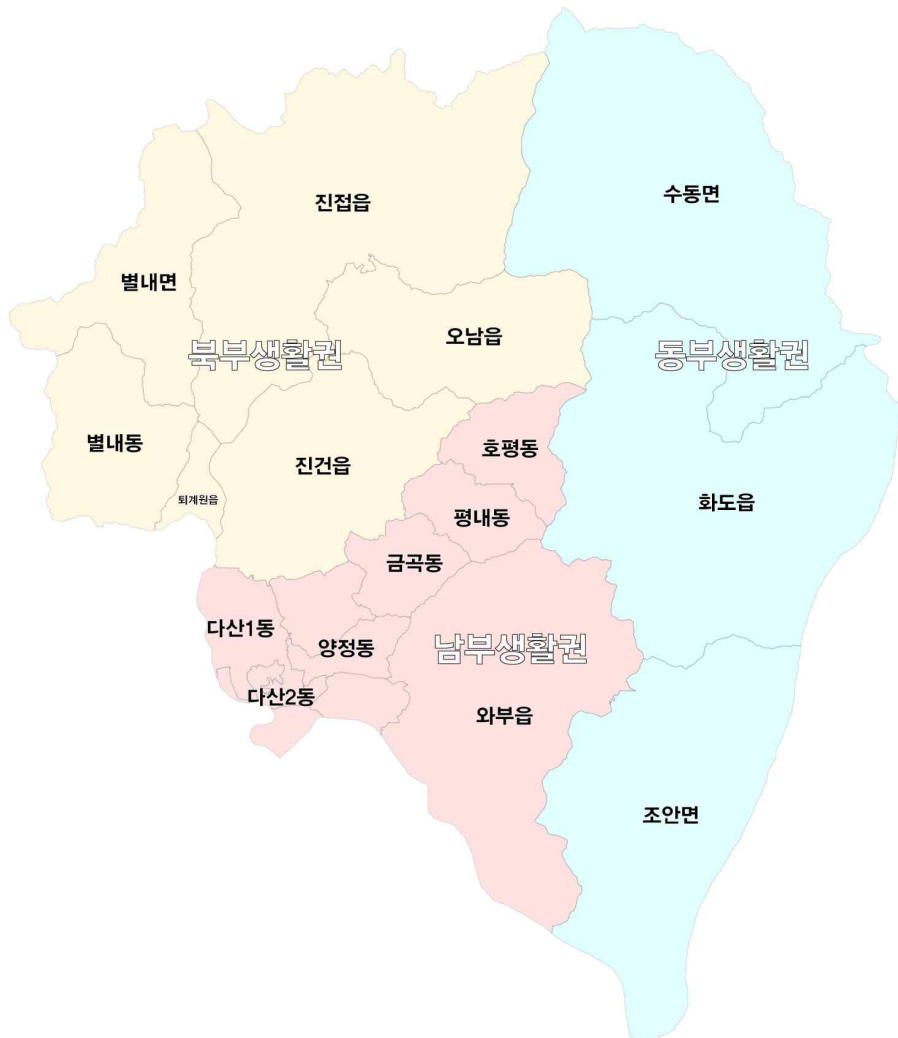
※ 출처 : 남양주시 공동주택현황 (2021.08.10.기준)

나. 생활권별 리모델링 대상 공동주택 현황

1) 생활권 설정

- 생활권 설정은 도시기본계획상 중생활권 단위로 구분하여 분석하는 것으로 「리모델링기본계획 수립지침」에 명시 되어있음
- 「2035 남양주 도시기본계획」생활권 구분을 반영한 동부생활권, 북부생활권, 남부생활권으로 생활권을 구분함

[남양주시 생활권 설정]



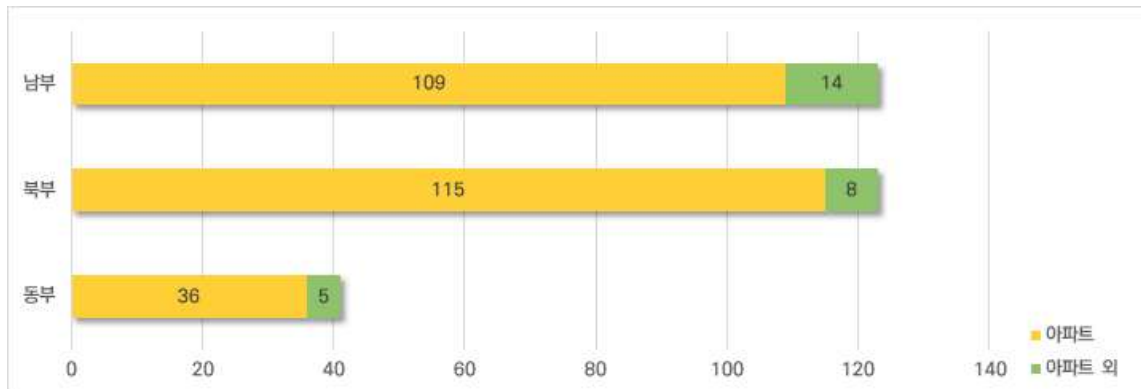
[생활권 설정]

대생활권	중생활권	행정구역	비고
남양주	동부생활권	• 화도읍, 수동면, 조안면	「2035년 남양주 도시기본계획」 생활권설정 반영
	북부생활권	• 별내동, 퇴계원읍, 진접읍, 오남읍, 진건읍	
	남부생활권	• 다산동, 양정동, 금곡동, 평내동, 호평동, 와부읍	

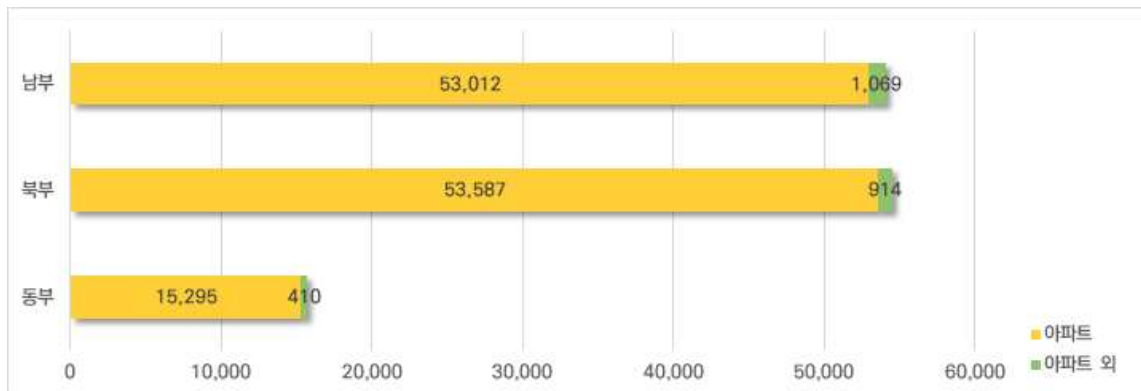
2) 단지 및 세대수 현황

- 리모델링 대상 공동주택 단지는 남부생활권과 북부생활권에 123개단지로 동일하게 분포하며, 세대수는 북부생활권에 54,501세대로 가장 높게 분포함

[생활권별 리모델링 대상 공동주택 단지수 현황]



[생활권별 리모델링 대상 공동주택 세대수 현황]



[생활권별 공동주택 단지 및 세대수 현황]

(단위 : 단지, 세대)

구분	아파트		아파트 외		계	
	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
동부생활권	36	15,295	5	410	41	15,705
	87.8%	97.4%	12.2%	2.6%	100.0%	100.0%
북부생활권	115	53,587	8	914	123	54,501
	93.5%	98.3%	6.5%	1.7%	100.0%	100.0%
남부생활권	109	53,012	14	1,069	123	54,081
	88.6%	98.0%	11.4%	2.0%	100.0%	100.0%
합계	260	121,894	27	2,393	287	124,287
	90.6%	98.1%	9.4%	1.9%	100.0%	100.0%

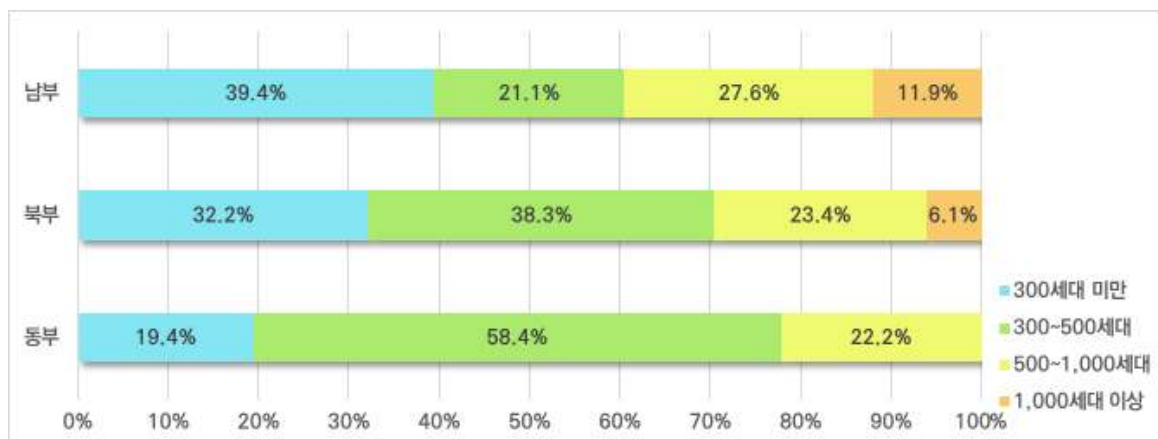
※ 출처 : 남양주시 공동주택현황 (2021.08.10.기준)

3) 세대규모 현황

(1) 아파트

- 리모델링 대상 아파트 세대규모 조사 결과 남부생활권의 경우 300세대 미만 단지가 39.4%로 가장 높게 분포하는 것으로 나타남
- 북부, 동부생활권의 리모델링 대상 공동주택 세대규모는 300세대 이상 500세대 미만의 단지가 가장 높게 분포하는 것으로 나타남

[생활권별 리모델링 대상 공동주택 세대규모 구성 비율 (아파트)]



[생활권별 리모델링 대상 공동주택 세대규모 현황 (아파트)]

(단위 : 단지)

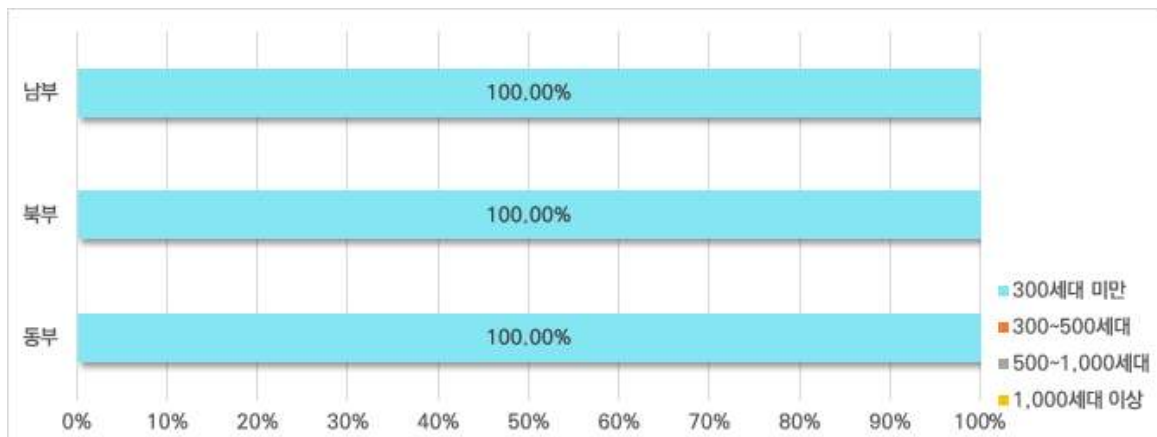
구분	300세대 미만	300~500세대	500~1,000세대	1,000세대 이상	계
동부생활권	7	21	8	-	36
	19.4%	58.4%	22.2%	-	100.0%
북부생활권	37	44	27	7	115
	32.2%	38.3%	23.4%	6.1%	100.0%
남부생활권	43	23	30	13	109
	39.4%	21.1%	27.6%	11.9%	100.0%
합계	87	88	65	20	260
	33.5%	33.8%	25.0%	7.7%	100.0%

※ 출처 : 남양주시 공동주택현황 (2021.08.10.기준)

(2) 아파트 외

○ 아파트를 제외한 공동주택의 경우 300세대 미만 단지가 전체로 나타남

[생활권별 리모델링 대상 공동주택 세대규모 구성 비율 (아파트 외)]



[생활권별 리모델링 대상 공동주택 세대규모 현황 (아파트 외)]

(단위 : 단지)

구분	300세대 미만	300~500세대	500~1,000세대	1,000세대 이상	계
동부생활권	5	-	-	-	5
	100.0%	-	-	-	100.0%
북부생활권	8	-	-	-	8
	100.0%	-	-	-	100.0%
남부생활권	14	-	-	-	14
	100.0%	-	-	-	100.0%
합계	27	-	-	-	27
	100.0%	-	-	-	100.0%

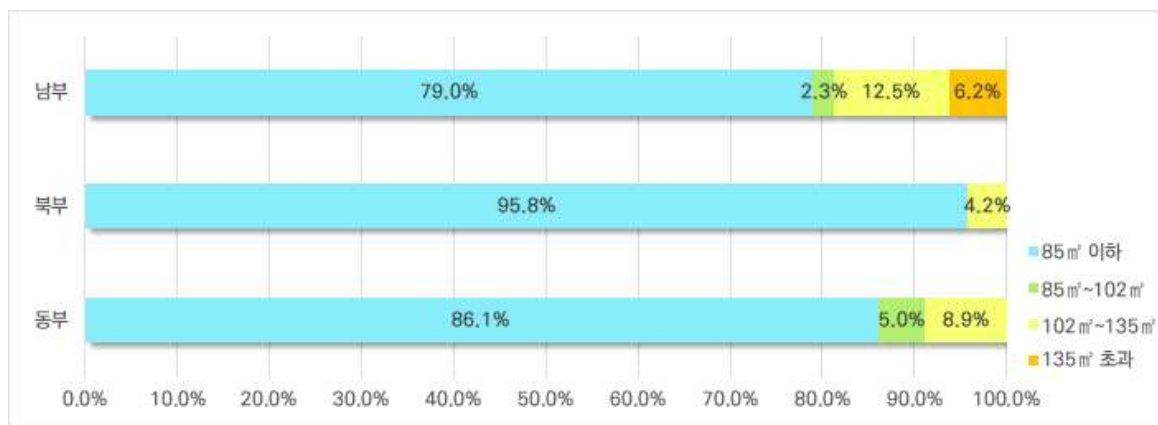
※ 출처 : 남양주시 공동주택현황 (2021.08.10.기준)

4) 전용면적 현황

(1) 아파트

- 리모델링 대상 아파트의 전용면적은 85㎡이하의 공동주택 비율이 가장 높게 분포하고 있으며, 남부생활권은 비교적 다양한 세대의 전용면적으로 구성되어있는 것으로 조사됨
- 북부생활권은 85㎡이하의 거주하고 있는 세대가 95.8%로 대부분을 차지하고 있는 것으로 조사됨

[생활권별 리모델링 대상 공동주택 전용면적 구성 비율 (아파트)]



[생활권별 리모델링 대상 공동주택 전용면적 현황 (아파트)]

(단위 : 세대)

구분	85㎡ 이하	85㎡~102㎡	102㎡~135㎡	135㎡ 초과	계
동부 생활권	13,173	760	1,362	-	15,295
	86.1%	5.0%	8.9%	-	100.0%
북부 생활권	51,361	-	2,226	-	53,587
	95.8%	-	4.2%	-	100.0%
남부 생활권	41,857	1,242	6,635	3,278	53,012
	79.0%	2.3%	12.5%	6.2%	100.0%
합계	106,391	2,002	10,223	3,278	121,894
	87.3%	1.6%	8.4%	2.7%	100.0%

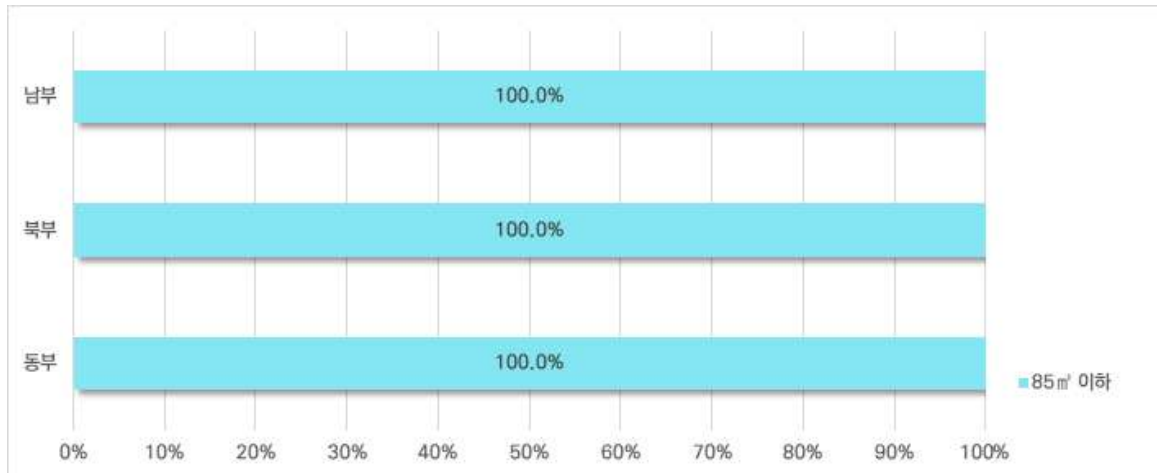
※ 출처 : 남양주시 공동주택현황 (2021.08.10.기준)



(2) 아파트 외

- 아파트를 제외한 공동주택의 전용면적은 85㎡이하의 공동주택이 전체가 구성되어 있는 것으로 조사됨

[생활권별 리모델링 대상 공동주택 전용면적 구성 비율 (아파트 외)]



[생활권별 리모델링 대상 공동주택 전용면적 현황 (아파트 외)]

(단위 : 세대)

구분	85㎡ 이하	85㎡~102㎡	102㎡~135㎡	135㎡ 초과	계
동부 생활권	410	-	-	-	410
	100.0%	-	-	-	100.0%
북부 생활권	914	-	-	-	914
	100.0%	-	-	-	100.0%
남부 생활권	1,069	-	-	-	1,069
	100.0%	-	-	-	100.0%
합계	2,393	-	-	-	2,393
	100.0%	-	-	-	100.0%

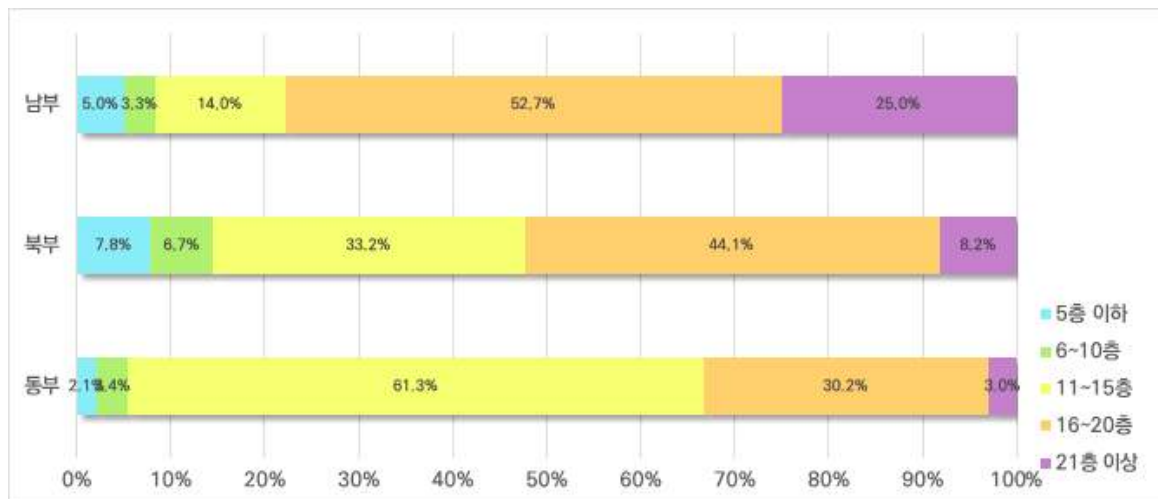
※ 출처 : 남양주시 공동주택현황 (2021.08.10.기준)

5) 층수 현황

(1) 아파트

- 아파트 층수별 분포를 보면 동부생활권을 제외한 타 생활권은 16~20층 이하의 비율이 높았으며 그 중 남부생활권이 52.7%로 가장 높게 나타남
- 남부생활권은 16층 이상의 비율이 77.7%로 고층주택의 구성 비율이 높았으며, 동부생활권은 15층 이하의 비율이 66.8%로 중·저층주택의 구성 비율이 높은 것으로 나타남

[남양주시 리모델링 대상 공동주택 층수 구성 비율 (아파트)]



[남양주시 리모델링 대상 공동주택 층수 현황 (아파트)]

(단위 : 동)

구분	5층 이하	6~10층	11~15층	16~20층	21층 이상	계
동부생활권	5	8	144	71	7	235
	2.1%	3.4%	61.3%	30.2%	3.0%	100.0%
북부생활권	60	52	257	341	64	774
	7.8%	6.7%	33.2%	44.1%	8.2%	100.0%
남부생활권	38	25	106	399	189	757
	5.0%	3.3%	14.0%	52.7%	25.0%	100.0%
합계	103	85	507	811	260	1,766
	5.8%	4.8%	28.7%	45.9%	14.7%	100.0%

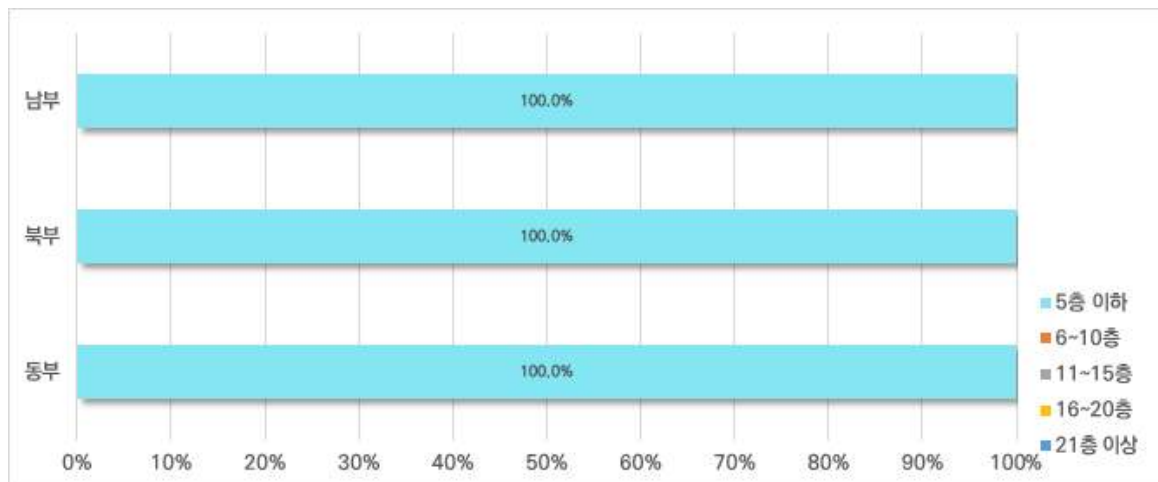
※ 출처 : 남양주시 공동주택현황 (2021.08.10.기준)



(2) 아파트 외

○ 아파트를 제외한 공동주택 층수별 분포는 전체가 5층 이하로 나타남

[생활권별 리모델링 대상 공동주택 층수 구성 비율 (아파트 외)]



[남양주시 리모델링 대상 공동주택 층수 현황 (아파트 외)]

(단위 : 동)

구분	5층 이하	6~10층	11~15층	16~20층	21층 이상	계
동부생활권	16	-	-	-	-	16
	100.0%	-	-	-	-	100.0%
북부생활권	38	-	-	-	-	38
	100.0%	-	-	-	-	100.0%
남부생활권	87	-	-	-	-	87
	100.0%	-	-	-	-	100.0%
합계	141	-	-	-	-	141
	100.0%	-	-	-	-	100.0%

※ 출처 : 남양주시 공동주택현황 (2021.08.10.기준)

6) 노후도 현황

- 리모델링 대상 공동주택은 목표연도 2025년 기준으로 30년 이상 단지가 28.9%로 가장 높게 나타났으며, 15년~20년 미만 27.2%, 25~30년 미만 23.3% 등으로 나타남
- 동부생활권은 15~20년 미만, 25~30년 미만 단지가 각 26.8%로 가장 높게 나타났으며, 북부생활권은 30년 이상 단지가 30.9%, 남부생활권은 20~25년 미만, 30년 이상 단지가 각 28.5%로 가장 높게 나타남

[생활권별 리모델링 대상 공동주택 노후도 구성 비율]



[생활권별 리모델링 대상 공동주택 노후도 현황]

(단위 : 단지)

구분	15~20년 미만	20~25년 미만	25~30년 미만	30년 이상	계
동부	11	9	11	10	41
생활권	26.8%	22.0%	26.8%	24.4%	100.0%
북부	35	15	35	38	123
생활권	28.5%	12.1%	28.5%	30.9%	100.0%
남부	32	35	21	35	123
생활권	26.0%	28.5%	17.0%	28.5%	100.0%
합계	78	59	67	83	287
	27.2%	20.6%	23.3%	28.9%	100.0%

※ 출처 : 남양주시 공동주택현황 (2021.08.10.기준)



7) 용적률 현황

- 동부생활권 리모델링 대상단지는 용적률 180~200%이하 단지가 34.4%로 가장 높게 나타났으며, 북부생활권은 용적률 230~300%이하 단지가 30.4%, 남부생활권은 용적률 230~300%이하 단지가 38.1%로 가장 높게 나타남

[생활권별 리모델링 대상 공동주택 용적률 구성 비율]



[생활권별 리모델링 대상 공동주택 용적률 현황]

(단위 : 단지)

구분	180%이하	180%~200%이하	200%~230%이하	230%~300%이하	300%~400%이하	400%초과	계
동부 생활권	10	11	8	2	1	-	32
	31.3%	34.4%	25.0%	6.3%	3.0%	-	100.0%
북부 생활권	21	22	17	27	2	-	89
	23.6%	24.7%	19.1%	30.4%	2.2%	-	100.0%
남부 생활권	7	3	26	32	15	1	84
	8.3%	3.6%	31.0%	38.1%	17.8%	1.2%	100.0%
합계	38	36	51	61	18	1	205
	18.5%	17.6%	24.9%	29.7%	8.8%	0.5%	100.0%

※ 출처 : 네이버 부동산 단지현황

8) 세대당 주차대수 현황

- 세대당 주차대수가 1대 미만인 단지가 가장 많이 분포한 생활권은 북부생활권 (38.8%)로 나타났으며, 남부생활권은 세대당 주차대수가 1대 이상인 단지가 87.3%로 나타남

[생활권별 리모델링 대상 공동주택 세대당 주차대수 구성 비율]



[남양주시 리모델링 대상 공동주택 세대당 주차대수 현황]

(단위 : 단지)

구분	0.5미만	0.5~0.75미만	0.75~1.0미만	1.0~1.25미만	1.25~1.5미만	1.5이상	계
동부생활권	-	5	7	14	4	4	34 (30) ¹⁾
	-	14.7%	20.6%	41.1%	11.8%	11.8%	100.0%
북부생활권	4	11	20	35	9	11	90 (79)
	4.4%	12.2%	22.2%	38.9%	10.0%	12.3%	100.0%
남부생활권	-	6	4	32	17	20	79 (75)
	-	7.6%	5.1%	40.5%	21.5%	25.3%	100.0%
합계	4	22	31	81	30	35	203 (184)
	2.0%	10.8%	15.3%	39.9%	14.8%	17.2%	100.0%

※ 출처 : 국토교통부 공동주택 관리정보시스템 K-apr (남양주시 의무관리대상 공동주택에 한함)

※ 주 : 1) ()는 지하주차장 기 조성 단지



제4절 주민의식 조사

1. 단계별 설문조사

가. 1차 리모델링 사업추진 의사 및 단지·주택관리 현황 조사

1) 조사대상

- 남양주시 관내 「주택법」제2조 제3호, 제25호에 따른 사용검사일 또는 사용승인일로부터 15년이 경과된 공동주택(30세대 이상) 287개 단지 중 입대위 및 관리사무소가 있는 233개 단지의 입주자 대표회의 의견을 수렴함

2) 조사목적

- 구조도 보유 등 단지 세부 현황 및 단지별 리모델링사업 추진 의사 등 수요예측 및 단계별 배분 기초자료를 활용함

3) 조사내용

- 리모델링사업 추진 의사 여부 / 단지현황 / 주택관리현황

4) 조사방법 및 설문기간

- 2021.10.05. ~ 2021.10.12. : 1차유선 설문조사(입대위 존재 여부 및 주소 확인)
- 2021.10.14. ~ 2021.10.28. : 우편 설문조사
- 2021.10.29. ~ 2021.11.01. : 2차유선 설문조사(미회신 단지 설문 촉구)
- 2021.10.29. ~ 2021.11.05. : 팩스 설문조사

5) 설문조사 결과

- 리모델링 대상 287개 단지 중 55개 단지가 응답함 (응답률 19.2%)
- 리모델링 대상(입대위 有) 233개 단지 중 55개 단지가 응답함 (응답률 23.6%)

[1차 설문조사 응답 결과]

구분	계 (단지수)	응답 (입대위有)					미응답 (입대위有)	미응답 (입대위無)
			리모델링	재건축	의견분분	관심없음		
계	287	55	5	14	2	34	178	54
동부생활권	41	10	-	3	-	7	24	7
북부생활권	123	20	-	7	-	13	81	22
남부생활권	123	25	5	4	2	14	73	25

나. 2차 리모델링 사업추진 의사가 있는 단지 대상 주민의식 조사

1) 조사개요

[2차 설문조사 개요]

조사대상	• 1차 설문조사 결과 리모델링 사업추진 의사가 있는 5개 단지 중 4개 단지 (설문조사 거부 1개 단지 제외)
표본 수	• 2,800부 설문지 배포 (276부 회수, 응답률 9.9%)
조사방법	• 오프라인(방문) 및 온라인 설문조사
설문기간	• 2021.11.08. ~ 2021.11.21

2) 조사내용

○ 리모델링 사업추진 의사가 있는 단지 주민을 대상으로 리모델링사업에 대한 의식조사를 실시함

[2차 설문조사 내용]

구분	내용
일반사항 및 거주만족도	• 가구원수 및 거주(전용)면적 • 주택 물리적 상태, 우선적 수선(개선)항목
리모델링 사업에 관한 사항	• 거주자 선호 주거환경 개선 사업방식 • 분담금 적정 규모 • 리모델링 사업 선호 이유 및 선호 리모델링 사업 방식
기타사항	• 재건축 등의 사업 선호 이유 • 기타의견

3) 설문조사 결과

○ 단지별 관리사무소 방문을 통한 설문지 배포 및 안내문 부착을 통한 온라인 설문을 실시함

○ 배포한 2,800부 설문지 중 오프라인(서면) 176부, 온라인 100부 응답으로 총 276부 응답 (응답률 9.9%)

[2차 설문조사 응답 결과]

배포수	응답수			응답률
		오프라인(방문)	온라인	
2,800	276	176	100	9.9%

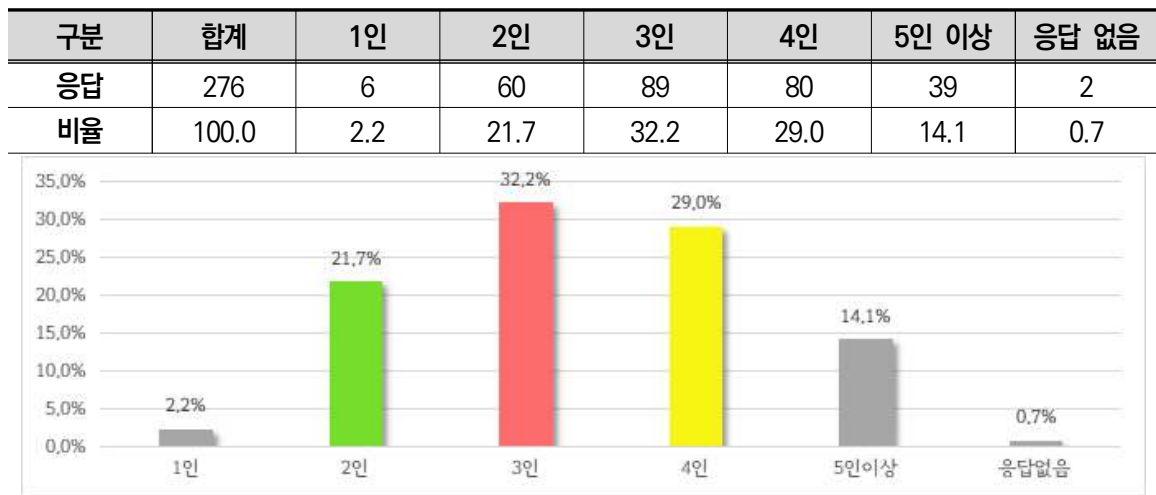
2. 주민의식 조사 결과

가. 일반사항

1) 가구원수

○ 설문조사에 응답한 세대의 가구원수는 3인 가구 32.2%(89세대)가 가장 많은 것으로 조사되었으며, 4인 가구 29.0%, 2인 가구 21.7%로 조사됨

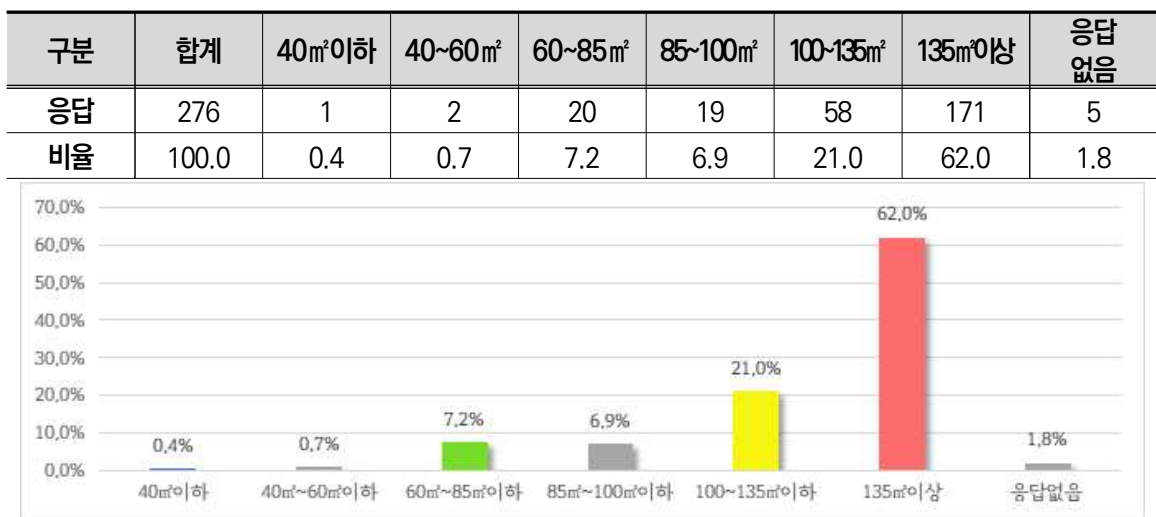
[가구 원수 조사]



2) 거주(전용)면적

○ 설문조사에 응답한 세대의 거주 면적은 135㎡이상의 세대가 62.0%(171세대)로 가장 많이 조사되었으며, 100~135㎡세대가 21.0%, 60~85㎡세대가 7.2%로 조사됨

[거주(전용)면적 조사]



나. 거주 만족도

1) 거주 환경 물리적 상태

- 설문조사에 응답한 세대의 52.2%(144세대)가 상당 부분 수리를 진행해야 할 정도로 불량한 편이라고 응답하였으며 42.4%(117세대)는 전혀 수리를 하지 않고 살 수 있을 정도로 양호한 편이라고 응답함

[거주환경 만족도 조사]

구분	합계	양호함	부분 수리가 필요함	매우 불량	기타	응답 없음
응답	276	117	144	0	12	3
비율	100.0	42.4	52.2	0.0	4.3	1.1

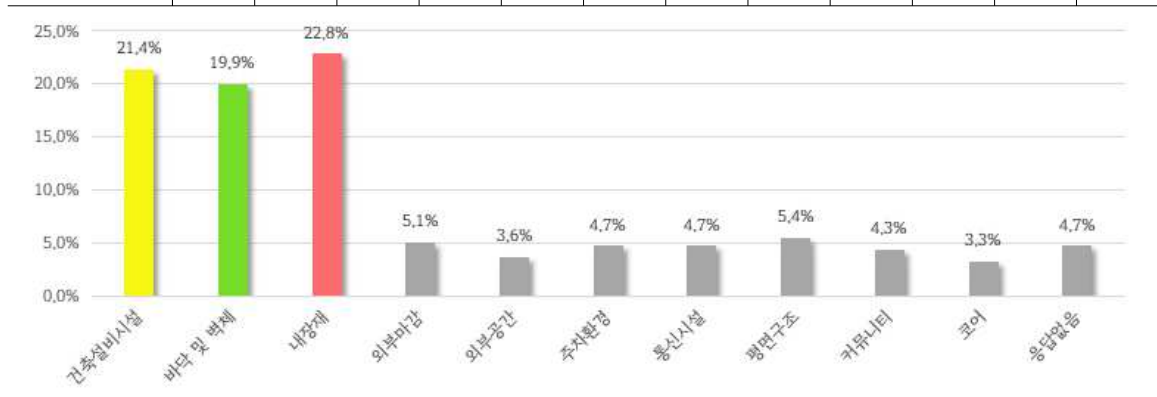


2) 수선이 필요한 항목 우선순위 (1순위)

- 설문조사에 응답한 세대 중 수선이 필요한 항목 1순위는 내장재 22.8%(63세대), 건축설비 시설 21.4%(59세대), 바닥 및 벽체 19.9%(55세대)등의 순으로 조사됨

[수선 필요 우선순위 (1순위) 조사]

구분	합계	건축 설비	바닥 벽체	내장 재	외부 마감	외부 공간	주차 환경	통신 시설	평면 구조	커뮤니티	코어	응답 없음
응답	276	59	55	63	14	10	13	13	15	12	9	13
비율	100.0	21.4	19.9	22.8	5.1	3.6	4.7	4.7	5.4	4.3	3.3	4.7



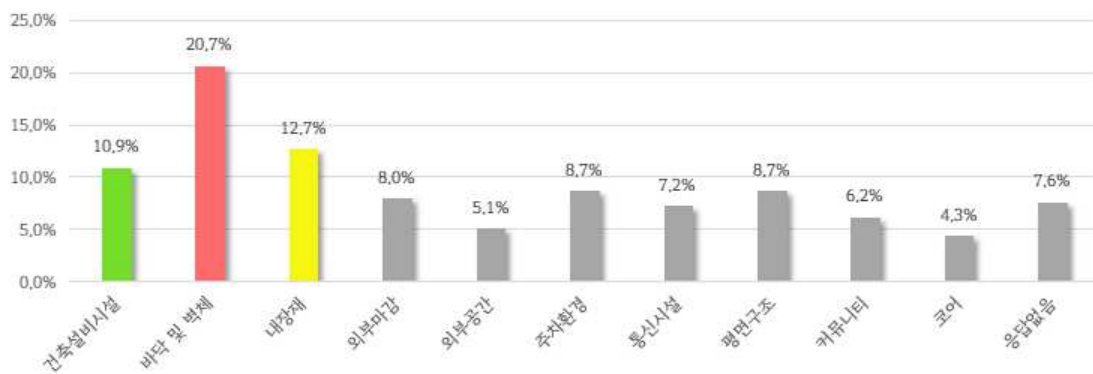


3) 수선이 필요한 항목 우선순위 (2순위)

○ 설문조사에 응답한 세대 중 수선이 필요한 항목 2순위는 바닥 및 벽체 20.7%(57세대), 내장재 12.7%(35세대), 건축설비시설 10.9%(30세대)등의 순으로 조사됨

[수선 필요 우선순위 (2순위) 조사]

구분	합계	건축 설비	바닥 벽체	내장 재	외부 마감	외부 공간	주차 환경	통신 시설	평면 구조	커뮤 니티	코어	응답 없음
응답	276	30	57	35	22	14	24	20	24	17	12	21
비율	100.0	10.9	20.7	12.7	8.0	5.1	8.7	7.2	8.7	6.2	4.3	7.6

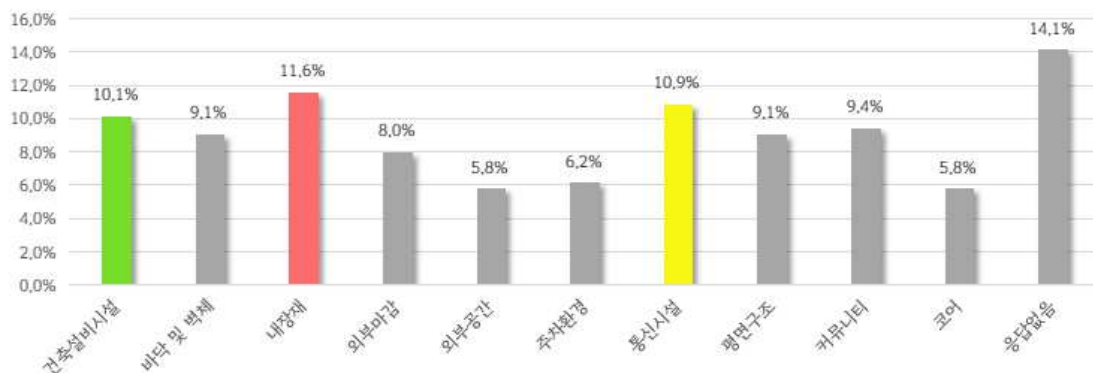


4) 수선이 필요한 항목 우선순위 (3순위)

○ 설문조사에 응답한 세대 중 수선이 필요한 항목 3순위는 내장재 11.6%(32세대), 건축설비 시설 10.1%(28세대), 통신시설 10.9%(30세대)등의 순으로 조사됨

[수선 필요 우선순위 (3순위) 조사]

구분	합계	건축 설비	바닥 벽체	내장 재	외부 마감	외부 공간	주차 환경	통신 시설	평면 구조	커뮤 니티	코어	응답 없음
응답	276	28	25	32	22	16	17	30	25	26	16	39
비율	100.0	10.1	9.1	11.6	8.0	5.8	6.2	10.9	9.1	9.4	5.8	14.1



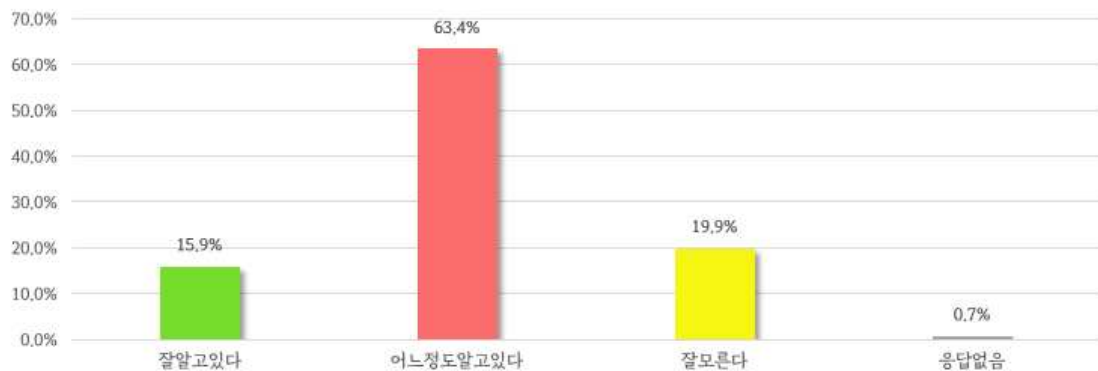
다. 리모델링 사업에 관한 사항

1) 리모델링 사업의 이해

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 사업에 대한 이해도는 리모델링에 대하여 어느 정도 알고 있다는 세대가 63.4%(175세대), 잘 모른다 19.9%(55세대), 잘 알고 있다 15.9%(44세대)로 조사됨

[리모델링 사업 이해도 조사]

구분	합계	잘 알고 있다	어느 정도 알고 있다	잘 모른다	응답 없음
응답	276	44	175	55	2
비율	100.0	15.9	63.4	19.9	0.7



2) 선호하는 주거환경 개선 사업방식

- 설문조사에 응답한 세대 중 선호하는 주거환경 개선 사업방식은 리모델링이 72.8%(201세대), 재건축이 15.6%(43세대)로 나타났으며, 둘 다 필요 없다는 의견은 7.6%로 조사됨

[선호 주거환경 개선 사업방식 조사]

구분	합계	리모델링사업	재건축사업	필요 없다	관심 없다
응답	276	201	43	21	11
비율	100.0	72.8	15.6	7.6	4.0

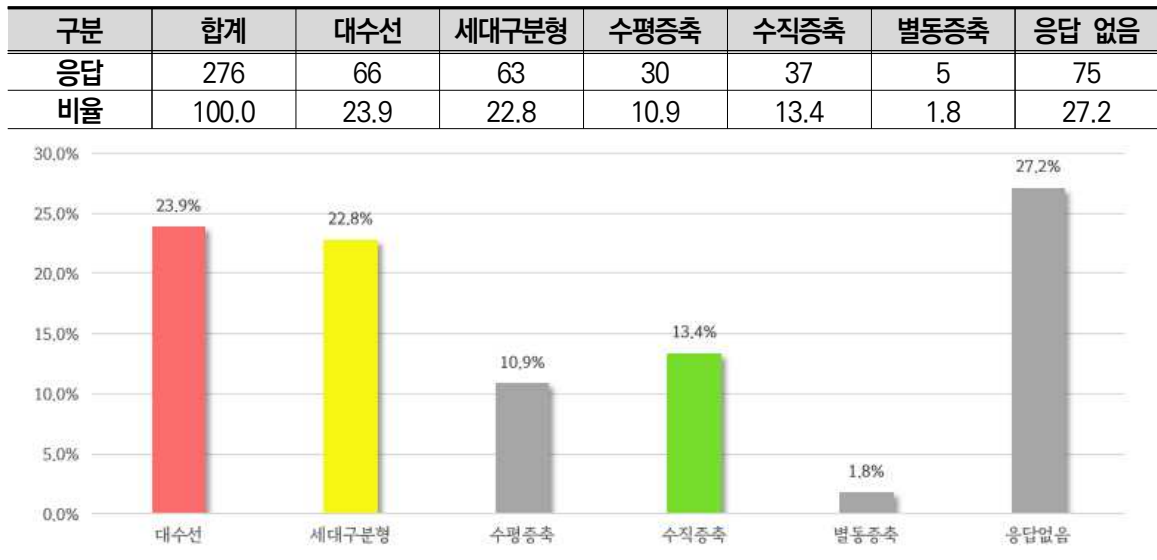




3) 리모델링 유형별 선호

- 리모델링을 선호하는 주거환경 개선사업방식으로 선택한 세대의 리모델링 유형별 선호도를 조사한 결과 대수선이 23.9%(66세대), 세대구분형이 22.8%(63세대), 수직증축이 13.4%(37세대)로 조사됨

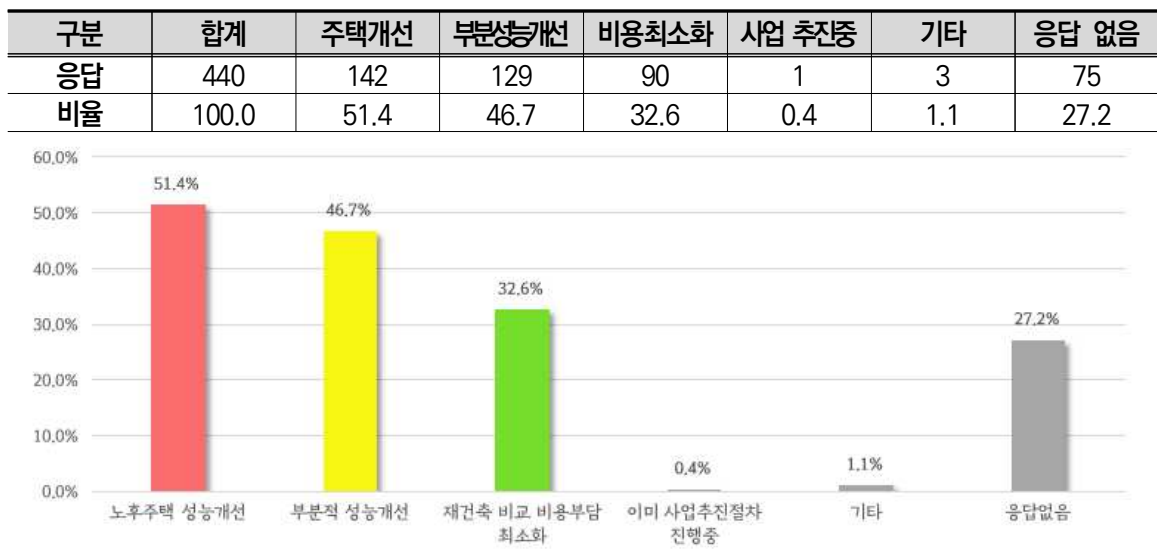
[리모델링 유형별 선호 조사]



4) 리모델링 선호 이유 (복수응답)

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 사업을 선호하는 이유는 노후주택의 성능개선 51.4%, 부분적 성능개선 46.7%, 재건축과 비교하여 일부시설의 교체로 비용부담 최소화 32.6%로 조사됨

[리모델링 선호 이유 조사]

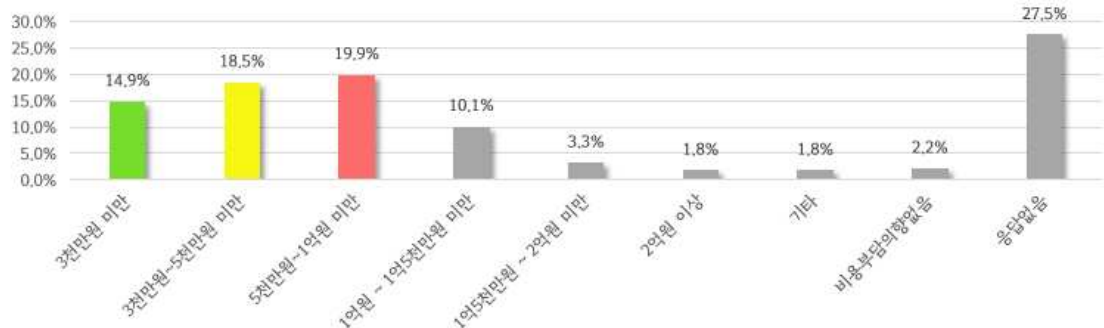


5) 리모델링 분담금액 적정금액

- 설문조사에 응답한 세대의 리모델링 사업 진행 시 추가 분담금액의 적정금액을 조사한 결과 5,000만원~1억 원 미만이 19.9%, 3천만원~5천만원 미만이 18.5%, 3천만원 미만이 14.9%로 조사됨

[리모델링 분담 적정금액 조사]

구분	합계	3천만원 미만	3천만원~ 5천만원 미만	5천만원~ 1억원 미만	1억원~ 1억5천만원 미만
응답	276	41	51	55	28
비율	100.0	14.9	18.5	19.9	10.1
1억5천만원~ 2억원 미만	2억원 이상	기타		비용부담 의향없음	응답 없음
9	5	5		6	76
3.3	1.8	1.8		2.2	27.5

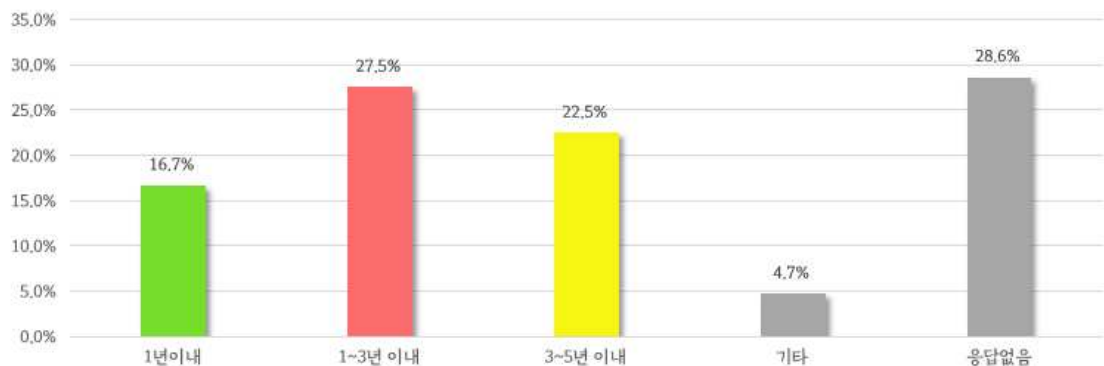


6) 리모델링 사업 착수 희망시기

- 설문조사에 응답한 세대의 리모델링 사업 착수 희망시기는 1~3년 이내 27.5%, 3~5년 이내 22.5%, 1년 이내가 16.7%로 조사됨

[리모델링 사업 착수 희망시기 조사]

구분	합계	잘알고 있다	어느 정도 알고 있다	잘모른다	응답 없음
응답	276	44	175	55	2
비율	100.0	15.9	63.4	19.9	0.7



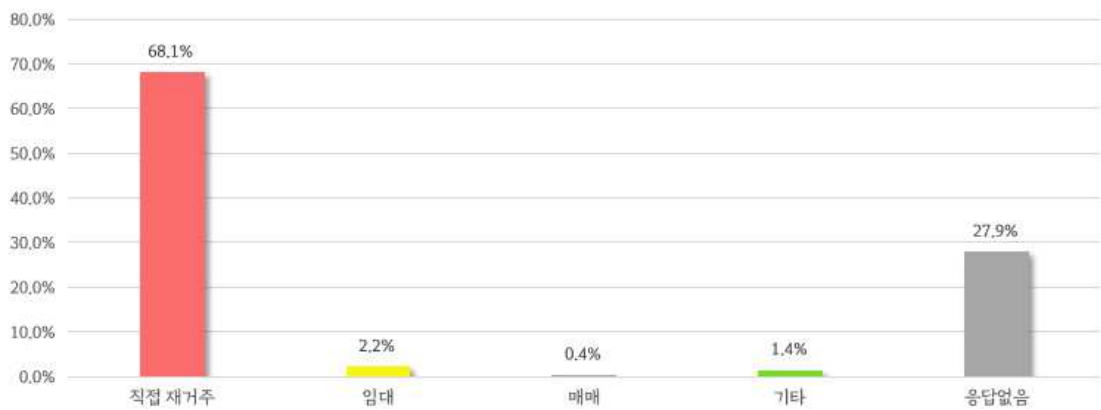


7) 리모델링 사업 추진 후 계획

- 설문조사에 응답한 세대의 리모델링 사업 추진 후 계획으로는 직접 재거주 68.1%(188세대)로 가장 많은 것으로 조사됨

[리모델링 사업 추진 후 계획]

구분	합계	직접재거주	임대	매매	기타	응답 없음
응답	276	188	6	1	4	77
비율	100.0	68.1	2.2	0.4	1.4	27.9

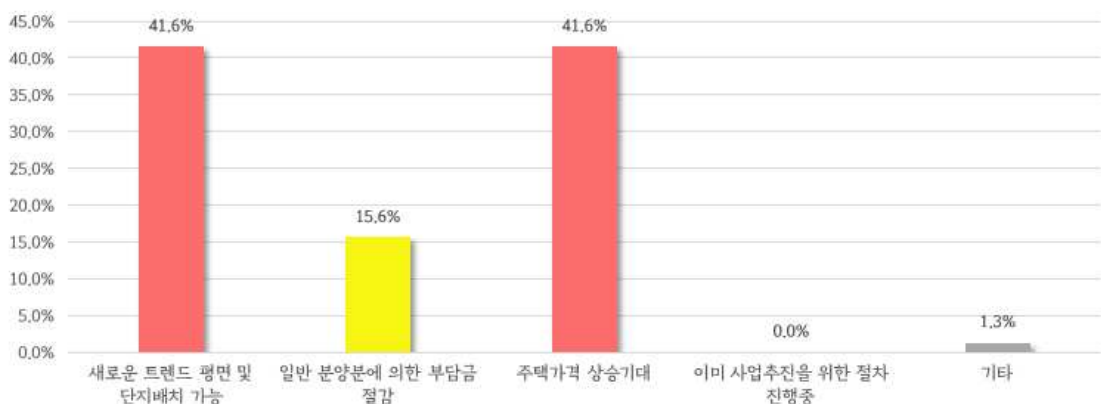


8) 재건축사업 선호이유 (복수응답)

- 설문조사에 재건축을 선호한다고 응답한 세대의 재건축 사업 선호 이유로는 새로운 트렌드의 평면 및 단지배치가 가능하다는 답변과 리모델링 대비 자산가치 상승을 기대할 수 있다는 응답이 41.6%로 동일하게 나타남

[리모델링 사업 추진 후 계획]

구분	합계	트렌드반영	분양부담금절감	주택가격상승	절차진행중	기타
응답	77	32	12	32	0	1
비율	100.0	41.6	15.6	41.6	0.0	1.3



공동주택 리모델링 수요예측

제1절 리모델링 개념 및 유형

제2절 리모델링 유형별 수요예측

제3절 공동주택 유형별 관리방안

제1절 리모델링 개념 및 유형

1. 리모델링 개념

- 2001년 건축법 시행령 개정으로 ‘리모델링’ 용어가 등장함
- 리모델링이란 건축법 제2조제10호와 주택법 제2조제25호에 규정되어 있으며 ‘건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 대수선하거나 증축 또는 개축’으로 규정 됨
- 리모델링은 신축에 대비되는 개념으로 기존 건축물의 기능 저하 속도를 억제, 향상시킴으로써 건축물의 기능, 구조, 성능, 환경을 개선하고 수명을 연장시키는 활동을 포함하는 포괄적인 개념임

[리모델링과 대수선의 정의]

구분	내용	근거
리모델링	건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위	건축법 제2조제10호
	- 사용검사일 또는 사용승인일로부터 15년이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용 면적의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위 - 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위 다만, 수직으로 증축하는 행위는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정 - 최대 3개 층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것 - 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것	주택법 제2조제25호
대수선	건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설	건축법 제2조제9호
	- 내력벽을 증설 또는 해제하거나 벽면적을 30㎡이상 수선 또는 변경 - 기둥, 보를 증설 또는 해제하거나 세 개 이상 수선 또는 변경 - 주계단, 피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해제하거나 수선 또는 변경	건축법 시행령 제3조의2

- 리모델링은 재건축과는 달리 기반시설에 대한 개선이 포함되지 않으며, 사업범위는 아파트단지의 전체나 주동단위로 일부에 대한 개선이 가능함
 - 적용법규도 도시정비사업은 도시 및 주거환경정비법인 것에 비해 리모델링은 주택법과 건축법 적용



[도시정비사업과 리모델링의 차이]

정비방식		대수선	리모델링	주택재건축	주택재개발	도시환경정비	도시계획시설
정비 대상	건축물 주요구조	○	○	○	○	○	
	증축(세대증가)		○	○	○	○	
	철거후 재건축			○	○	○	
	기반시설 확충			○	○	○	○
정비대상		건축물 일부	개별 건축물	아파트 단지	주거지, 기반시설	상업, 공업, 기반시설	도시계획시설
근거		건축법 제2조제9호	건축법 제2조제10호 주택법 제2조제25호	도시정비법 제2조	도시정비법 제2조	도시정비법 제2조	국토계획법 제2조10호

2. 리모델링의 유형 구분

2.1 리모델링 유형 구분

- 주택법상 리모델링 관련 용어로는 공사범위에 따라 크게 수선과 대수선, 리모델링으로 구분함
 - 수선의 경우 장기수선계획에 따른 공공설비시설, 내·외장재 등의 개·보수가 주된 공사 내용임
 - 대수선과 리모델링의 경우 주민동의가 필요하며, 주요 구조물(기둥, 보, 내력벽)의 수선·변경 발생
- 리모델링의 사업유형은 공사범위에 따라 일반적 유지관리형 리모델링, 맞춤형 리모델링, 세대수 증가형 리모델링으로 구분 가능 함

[리모델링 사업의 유형 분류]

주택법상 용어	수선	대수선	리모델링	
사업단위	세대	동	동, 단지	
행위허가	-	주민동의 2/3	주민동의 100% 또는 조합결성시 주민동의 80%	
사업가능시점	-	사용승인 10년 후	사용승인 15년 후	
사업범위	장기수선계획에 따른 공동설비시설 내·외장재 등	주요구조물(기둥, 보, 내력벽) 2개 이내의 수선·변경	주요구조물(기둥, 보, 내력벽) 3개 이상의 수선·변경, 세대면적 증가	세대수 증가
리모델링 사업 유형분류	▼ 일반적 유지관리		▼	
			맞춤형 리모델링	
			세대수 증가형 리모델링	

※ 출처 : '경기도 공동주택 리모델링 정책 추진방안' (경기개발연구원, 2014.12.)

■ 일반적 유지관리형 리모델링

- 일반적 유지관리형 리모델링은 기존 주거의 성능유지를 위하여 노후화된 공동 설비시설 및 세대별 내부시설 개선에 초점을 맞추는 방식임

■ 맞춤형 리모델링

- 맞춤형 리모델링은 기존 주거의 성능유지 및 선택적 향상을 위한 시설개선 또는 이를 위하여 대수선, 수평증축을 통한 세대확정/구분형 개조를 곁들이는 방식임

■ 세대수 증가형 리모델링

- 세대수 증가형 리모델링은 수직/수평/별동 증축, 일부 개축을 통한 세대확장 및 세대수 증가로 기존 주거의 전체적 성능향상에 초점을 맞추는 방식임

[리모델링과 사업유형별 내용 및 범위]

구분	유형구분	리모델링 내용
일반적 유지관리	수선 (성능개선)	• 개별주호의 주거성능 유지 및 개선 (사적부분 수선)
		• 장기수선계획에 따른 유지관리 • 공동주택 외관, 설비교체, 단지시설 재배치 등 공공성이 있는 공동주택 단지 주요부 성능 개선
맞춤형 리모델링 (세대수 증가형 외)	대수선 + 확장형 개조	• 전용면적의 변화 없이 공간 재구성 • 주요 구조체나 구조물을 변경하여 주거성능 향상
	대수선 + 확장형 개조 + 증축(수평)	• 전용면적의 변화 및 공간 재구성 • 주동, 주호를 물리적으로 변화, 단지차원으로 확장 • 증축행위는 수평증축을 포함
세대수 증가형 리모델링	대수선 + 확장형 개조 + 증축(수평) + 세대수 증가	• 맞춤형 리모델링 내용과 함께 세대수 증가에 따른 소유권 변화 • 주민공용시설에 대한 변화도 고려



2.2 리모델링 유형별 주요 개선항목

- 리모델링 유형에 따라 주요 개선항목의 범위가 다름
- 일반적 유지관리형 리모델링은 공동설비시설, 바닥 및 벽체, 내장재, 외부마감 등 기존 공동주택의 성능유지 및 향상·확보를 위한 필수적인 아이템 중심임
- 맞춤형 리모델링은 공동설비시설, 내장재, 외부마감 등의 필수적 아이템 외에 평면구조 및 코어 변경, 주차장(시설) 신설 등 불편 사례별로 개선함
- 세대수 증가형 리모델링은 주요 구조물을 제외한 전체적 리모델링 방식으로 일정 범위 내에서 세대수가 증가함

[리모델링 유형별 개선항목 제안]

리모델링 유형	대분류 항목	세부항목	
일반적 유지관리	건축설비시설	급·배수관 등 설비교체	승강기 교체
		냉·난방 설비 개선	
	바닥 및 벽체	균열 보완	벽체 단열성능 확보
		문, 창호, 복도새시 교체	창호면적 확대 및 축소
		바닥 완충재 설치	
	내장재	도배, 장판, 마루 등 교체	싱크대 등 부엌개선
		위생도기 등 화장실 개선	전등류, 콘센트, 수전류 등 교체
	외부마감	도장 등 외부마감 개선	
	외부공간	외부공간 조경 등 개선	
맞춤형	구조물	기둥, 벽 등 구조물 보강 구조물 내진 보강	구조물 내진 보강
	평면구조	세대 구분	세대 통합
		평면 확장	평면구조 변경 (각 실의 위치 및 크기 변경, 화장실 추가 등)
	코어	코어 증축	코어형식 변경
	에너지절약형 설비시설	태양광 등 에너지 절약기술 적용	
	단지환경고급화	범죄예방을 위한 디자인 및 설비	무장애 공간실현을 위한 시설 개선
	커뮤니티시설	부대·복리시설용도 재구성	부대·복리시설 증설 및 신설
	디자인고급화	주동 출입구 개조 및 재구성	
세대수 증가형	주차환경	유흥지내 주차장(주차동) 신축	데크형 주차장 신설
		지하주차장 신설	차량진입 및 주차동선 변경
세대수 증가형	세대증가	수평/수직/별동 증축	일부 개축

제2절 리모델링 유형별 수요예측

1. 리모델링 유형별 수요예측 방법

가. 수요예측 방법

- 총 7단계를 거쳐 공동주택 리모델링 사업 유형별로 유지관리형, 맞춤형 및 세대수 증가형 리모델링 수요를 예측함
- (1단계) 남양주시 내 공동주택 단지 중 목표연도(2025년)를 기준으로 사용승인일로부터 15년이 경과한 30세대 이상 공동주택 단지를 구분함
(공동주택 리모델링 대상단지로 분류)
 - 목표연도(2025년)를 기준으로 사용승인일로부터 15년이 경과하지 않거나, 30세대 미만으로 리모델링 대상에 포함되지 않는 단지
(일반적 유지관리형으로 분류)
- (2단계) 「2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획」의 정비(예정) 구역 및 도시재정비 촉진지구에 포함되거나 현재 사업 추진 중(2021년 12월 기준) 단지를 구분함
(공동주택 리모델링 대상단지에서 제외, 재개발 및 재건축(추진 중)으로 분류)
- (3단계) 목표연도(2025년)를 기준으로 리모델링 대상에 포함은 되지만, 사용승인일로부터 20년 미만의 주택성능이 비교적 양호한 물리적 환경을 가진 단지를 구분함
(사용승인일 : 2006년~2010년) (유지관리형 리모델링으로 분류)
- (4단계) 단지별 특성으로 임대주택 및 소규모 단지, 구조도 미 보유 단지를 구분함
(맞춤형 리모델링으로 분류)
- (5단계) 현재 용적률 및 남양주시 도시계획조례에 따른 리모델링 및 재건축시 증가가능 용적률 간 증가가능 연면적 비교를 통하여 사업 가능성을 검토함
(리모델링 및 재건축으로 분류)
- (6단계) 물리적 검토기준(일조권, 채광(인동간격))으로 단지별 수직·수평증축 가능여부를 검토함
(맞춤형 리모델링으로 분류)
- (7단계) 경제적 타당성(분양수입, 총 사업비, 종전자산총액, 사업성 등)을 검토함
(맞춤형 및 세대수 증가형 리모델링으로 결정)
- 단계별 수요예측을 통하여 리모델링 유형별로 수요를 구분하고, 최종적으로 남양주시 내 공동주택 리모델링 사업으로 증가 가능한 생활권별 세대수 증가분 수요예측 및 기반시설 영향검토를 통하여 단계별 시행방안을 마련함



[리모델링 유형별 수요예측 FLOW]



2. 정비(예정)구역 포함 단지 검토

- 「2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획」상 정비(예정) 구역 및 남양주시 홈페이지 공개자료(2021년 12월 기준)를 근거하여 도시재정비촉진지구에 포함되거나 현재 사업 추진 중인 단지를 분류함
- 검토결과 재개발 4개소, 재건축 17개소, 도시재정비촉진지구 11개소, 소규모재건축 1개소 등 총 33개 단지 북부생활권 12개소, 남부생활권 21개소로 파악됨

[재개발 및 재건축(추진중) 대상 단지]

구 분	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	세대	비율(%)
합 계	33	100.0	5,374	100.0
동부생활권	-	-	-	-
북부생활권	12	36.4	2,872	53.4
남부생활권	21	63.6	2,502	46.6

3. 리모델링 유형별 수요예측

가. 유지관리형 리모델링

- 목표연도 기준으로 사용승인일로부터 15년 이상 ~ 20년 미만(2006년~2010년 사용승인)인 공동주택의 경우 일상적인 유지관리를 통하여 건물의 성능유지가 비교적 양호한 단지로 구분함
- 유지관리형 대상은 70개 단지로 검토되었으며, 생활권별로는 동부생활권 11개 단지(3,879세대), 북부생활권 32개 단지(20,895세대), 남부생활권 27개 단지(13,122세대)로 구분됨

[유지관리형 리모델링 대상 단지]

구 분	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	세대	비율(%)
합 계	70	100.0	37,896	100.0
동부생활권	11	15.7	3,879	10.3
북부생활권	32	45.7	20,895	55.1
남부생활권	27	38.6	13,122	34.6

[장기수선계획 수립기준]

구분		공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
건물외부	가. 지붕	1) 모르타르마감	전면수리	10	100
		2) 고분자도막방수	전면수리	15	100
		3) 고분자시트방수	전면수리	20	100
		4) 금속기와 잇기	부분수리	5	10
			전면교체	20	100
		5) 아스팔트층글 잇기	부분수리	5	10
			전면교체	20	100
	나. 외부	1) 돌붙이기	부분수리	25	5
		2) 수성페인트칠	전면도장	5	100
	다. 외부 창·문	출입문(자동문)	전면교체	15	100
건물내부	가. 천장	1) 수성도료칠	전면도장	5	100
		2) 유성도료칠	전면도장	5	100
		3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100
	나. 내벽	1) 수성도료칠	전면도장	5	100
		2) 유성도료칠	전면도장	5	100
		3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100
	다. 바닥	지하주차장 (바닥)	부분수리	5	50
			전면교체	15	100
	라. 계단	1) 계단논슬립	전면교체	20	100
		2) 유성페인트칠	전면도장	5	100
전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	가. 예비전원 (자가발전)설비	1) 발전기	부분수선	10	30
			전면교체	30	100
		2) 배전반	부분교체	10	10
			전면교체	20	100

(표 계속)

구분		공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	나. 변전설비	1) 변압기	전면교체	25	100
		2) 수전반	전면교체	20	100
		3) 배전반	전면교체	20	100
	다. 자동화재 감지설비	1) 감지기	전면교체	20	100
		2) 수신반	전면교체	20	100
	라. 소화설비	1) 소화펌프	전면교체	20	100
		2) 스프링클러 헤드	전면교체	25	100
		3) 소화수관(강관)	전면교체	25	100
	마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치	전면교체	15	100
		2) 와이어로프, 슈브 (도르레)	전면교체	5	100
		3) 제어반	전면교체	15	100
		4) 조속기(과속조절기)	전면교체	15	100
		5) 도어개폐장치	전면교체	15	100
급수·가스·배수 및 환기설비	바. 피뢰설비 및 옥외전 등	1) 피뢰설비	전면교체	25	100
		2) 보안등	전면교체	25	100
	사. 통신 및 방송설비	1) 엠프 및 스피커	전면교체	15	100
		2) 방송수신 공동설비	전면교체	15	100
	아. 보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100
	자. 보안·방범 시설	1) 감시반 (모니터형)	전면교체	5	100
		2) 녹화장치	전면교체	5	100
		3) 영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체	5	100
	차. 지능형 홈 네트워크 설비	1) 홈네트워크 기기	전면교체	10	100
		2) 단지공용시스템장비	전면교체	20	100
난방 및 급탕설비	가. 급수설비	1) 급수펌프	전면교체	10	100
		2) 고가수조(STS, 합성수지)	전면교체	25	100
		3) 급수관(강관)	전면교체	15	100
	나. 가스설비	1) 배관	전면교체	20	100
		2) 밸브	전면교체	10	100
	다. 배수설비	1) 펌프	전면교체	10	100
		2) 배수관(강관)	전면교체	15	100
		3) 오배수관(주철)	전면교체	30	100
		4) 오배수관	전면교체	25	100
	라. 환기설비	환기팬	전면교체	10	100
난방 및 급탕설비	가. 난방설비	1) 보일러	전면교체	15	100
		2) 급수탱크	전면교체	15	100
		3) 보일러수관	전면교체	9	100
		4) 난방순환펌프	전면교체	10	100
		5) 난방관(강관)	전면교체	15	100
		6) 자동제어 기기	전면교체	20	100
		7) 열교환기	전면교체	15	100
	나. 급탕설비	1) 순환펌프	전면교체	10	100
		2) 급탕탱크	전면교체	15	100
		3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100

나. 맞춤형 리모델링

- 단지별 특성으로 공공임대주택, 구조도 미보유 단지, 소규모 단지(의무 관리 대상 이하)는 맞춤형 리모델링으로 구분함
 - 공공임대주택은 세대수 증가형 리모델링에서 제외(리모델링 기본계획 수립지침 3-3-6.)
 - 수직증축은 건축 당시의 구조도면 보유시 가능(주택법 제2조 제25호, 동법 시행령 제13조제2항)
 - 소규모단지(300세대미만 공동주택, 150세대미만으로서 승강기 설치 또는 중앙(지역)난방방식이 아닌 공동주택, 주택이 150세대미만인 주상복합아파트)는 사업발생 가능성이 낮으므로 맞춤형 리모델링
- 맞춤형단지는 전체 49개 단지로 검토 되었으며, 생활권별로는 동부생활권 7개 단지(1,118세대), 북부생활권 19개 단지(4,011세대), 남부 생활권 23개 단지(5,200세대)로 나타남

[맞춤형 리모델링 대상 단지]

구 분	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	세대	비율(%)
합 계	49	100.0	10,329	100.0
동부생활권	7	14.3	1,118	10.8
북부생활권	19	38.8	4,011	38.8
남부생활권	23	46.9	5,200	50.3

다. 세대수 증가형 리모델링

1) 세대수 증가형 리모델링 수요예측

(1) 용적률(사업의 가능성)에 의한 기준

- 2006년 이전 준공된 공동주택을 용적률 기준으로 세대수 증가형 리모델링 대상 단지를 개략적으로 예측함
- 구조도면 보유한 단지 중 리모델링과 재건축시 증가가능 용적률 기준 및 연면적 비교 · 검토를 통하여 단지별 유리한 사업방식을 예측함
 - 건축 당시의 구조도면 보유여부에 따라 수직증축 가능여부 판단 (「주택법」제2조 제25호, 동법 시행령 제13조 제 2항)



■ 용적률 기준

○ 각 사업단지는 현재 용도지역을 유지한 채 리모델링 및 재건축 사업진행을 전제함

○ 리모델링시 용적률

- (지구단위계획구역 내) 2030 남양주시 도시·주거환경정비 기본계획 용적률 적용

※ 리모델링 사업은 법적기준 상한용적률은 없지만 지구단위계획구역의 합리적 계획·관리를 위하여 도시·주거환경정비 기본계획 용적률을 적용하여 리모델링 사업의 활성화 유도

- (지구단위계획구역 외) 현재 용적률의 145% 적용

○ 재건축시 용적률

- (지구단위계획구역 내·외) 2030 남양주시 도시·주거환경정비 기본계획 용적률 적용

[용적률 기준]

	내 용	비 고
리모델링 용적률	- 리모델링 후 용적률 = 현재 용적률 × 1.45배 ※ 「주택법」 제2조제25호에 따라 공동주택 각 세대의 주거전용면적의 30% 이내(85㎡미만은 40% 이내) 증축 + 기존 리모델링 사례 증가 용적률 평균	-

	구 분	기준용적률	상한용적률	비 고
재건축 용적률	제1종일반주거지역	180% 이하	200% 이하	2030 남양주시 도시·주거환경정비 기본계획 용적률 기준
	제2종일반주거지역	210% 이하	250% 이하	
	제3종일반주거지역	230% 이하	300% 이하	
	준주거지역	230% 이하	300% 이하	

	구 분	산 식		비 고
		리모델링	재건축	
리모델링 vs 재건축	제1종일반주거지역	현재 용적률 × 1.45 × 0.85 ¹⁾ ≥ 200% × 0.932		공공기여 ²⁾ 6.8%
	제2종일반주거지역	현재 용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 250% × 0.888		공공기여 11.2%
	제3종일반주거지역	현재 용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 300% × 0.832		공공기여 16.8%
	준주거지역	현재 용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 300% × 0.832		공공기여 16.8%

※ 주 : 1) 0.85는 재건축 후 주택가격이 1이라 할 때 리모델링 주택가격은 평균적으로 재건축시세 85%임을 감안한 계수

2) 재건축의 공공기여율은 「남양주시 지구단위계획수립지침」상 상한용적률 산출식 적용

■ 용적률 기준 산출 근거

- 용적률 기준을 산정함에 있어 과거 리모델링 사업을 통하여 증가되는 평균 용적률을 조사, 분석하여 기준을 적용함
- 사례분석 결과 리모델링사업으로 인해 증가되는 평균 용적률 증가율은 145%로 현재 용적률의 1.45배 증가되는 것으로 분석됨
- 리모델링 증축범위는 주거전용면적의 30%(85㎡ 미만은 40%) 이내로 공용면적 증가를 고려하여 현재 용적률의 145%를 적용함

[리모델링사업의 용적률 증가량 검토(서울시 사례)]

위치	단지명	규모	용적률				준공년도 (원문년도)	용도 지역	리모델링 사업개요
			전	후	증가	증가율			
마포구 현석동	밤섬예가클래식	1개동, 90세대	249.5	387.3	137.8	155%	1989 (2012)	제2종일반	수직증축(2층), 평면확장
광진구 광장동	워커힐 푸르지오	2개동, 200세대	208.2	294.3	86.2	141%	1987 (2013)	제2종일반	수직증축(1층), 지하1층 증축, 평면확장
강남구 대치동	래미안대치 하이스턴	3개동, 354세대	237.6	347.5	109.9	146%	1989 (2014)	제2종일반	수직증축(1층), 지하2층 증축, 평면확장
강남구 청담동	청담래미안 로이뷰	1개동, 177세대	258.4	370.7	112.4	143%	1992 (2014)	제3종일반	수직증축(1층), 평면확장, 데크주차장
	청담아이파크	1개동, 108세대	303.8	424.5	120.7	140%	1993 (2014)	제3종일반 +상업	수직증축(1층), 지하1층 증축, 평면확장
평균(1989~1993년 준공기준)			251.5	364.9	113.4	145%	-	-	-

- 용적률 기준을 산정함에 있어 과거 리모델링사업을 통하여 상승되는 주변 재건축된 공동주택 시세 대비 리모델링 공동주택의 시세비율을 조사, 분석하여 기준을 적용함
- 사례분석 결과 리모델링 공동주택가격은 평균적으로 재건축 공동주택 시세의 85%로 분석됨



[리모델링사업 후 시세비율 검토(서울시 사례)]

위치	단지명	규모	매매금액 (만원)	평당금액 (만원/3.3㎡)	주변시세대비 리모델링시세비율
마포구	밤섬예가클래식	전용 89 (공급135)	176,999	4,327	83.05%
	주변 재건축 아파트	전용 84 (공급108)	170,500	5,210	
광진구	워커힐 푸르지오	전용 65 (공급91)	115,700	4,196	85.04%
	주변 재건축 아파트	전용 75 (공급101)	151,000	4,934	
강남구	래미안대치하이스턴	전용 110 (공급142)	285,000	6,623	87.10%
	주변 재건축 아파트	전용 84 (공급115)	265,000	7,604	
평균					85.06%

※ 출처 : 국토교통부 실거래가 공개시스템 (2021년 기준)

- 공공기여량은 재건축사업 시행시 상한용적률을 고려했을 때 「남양주시 지구단위계획수립 지침」 상 기반시설 확보비율을 적용하여 산출함
- 기반시설 확보비율은 제1종일반주거지역 6.8%, 제2종일반주거지역 11.2%, 제3종일반주거지역 16.8%, 준주거지역 16.8%로 분석됨

[공공기여 용적률 산정 검토]

구 분	내 용	공공기여
기반시설 확보비율	• 상한용적률 = 기준용적률 × (1+1.5α) - α = 공공시설면적(순부담)/(구역면적-공공시설면적) ※ 남양주시 지구단위계획수립지침 상 용적률 산정기준 적용 (기반시설 확보비율 20% 초과, 공공시설 제외 기반시설 20% 초과)	-
제1종일반주거지역	• 200% = 180% × (1+1.5α) ∴ α= 0.0740 - 즉, 구역면적 대비 기부채납 비율은 α/(1+α) = 6.8%	6.8%
제2종일반주거지역	• 250% = 210% × (1+1.5α) ∴ α= 0.1269 - 즉, 구역면적 대비 기부채납 비율은 α/(1+α) = 11.2%	11.2%
제3종일반주거지역	• 300% = 230% × (1+1.5α) ∴ α= 0.2028 - 즉, 구역면적 대비 기부채납 비율은 α/(1+α) = 16.8%	16.8%
준주거지역	• 300% = 230% × (1+1.5α) ∴ α= 0.2028 - 즉, 구역면적 대비 기부채납 비율은 α/(1+α) = 16.8%	16.8%

■ 리모델링·재건축시 증가가능 연면적 비교

- 리모델링과 재건축사업의 연면적 비교는 건축설계를 통하여 가능하지만, 본 계획에서는 사업별 증가 가능한 용적률에 따른 개략적인 연면적 비교를 통하여 단지별 유리한 사업 방식을 예측함

[리모델링·재건축사업 증가가능 연면적(예시)]

남양주시 ○○동 ○○○아파트 <대지면적 30,000㎡, 용적률 250%>

• 리모델링시 연면적¹⁾ 증가

- 현재 연면적 75,000㎡ → (지구단위계획구역 내) 리모델링시 76,500㎡
 ※ 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역, 상한용적률 300%, 리모델링 주택가격 계수 0.85
 (지구단위계획구역 외) 리모델링시 92,438㎡
 ※ 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역, 현재 용적률의 145%, 리모델링 주택가격 계수 0.85

• 재건축시 연면적 증가

- 현재 연면적 75,000㎡ → (지구단위계획구역 내·외) 재건축시 74,880㎡
 ※ 제3종일반주거지역 → 제3종일반주거지역, 상한용적률 300%, 기부채납 16.8%



※ 주 : 1) 수요예측 연면적 기준은 유형별 분류 및 기반시설 영향검토를 위한 참고자료이며, 사업방식은 주민의사, 사전 사업 타당성 등을 종합적으로 고려하여 주민이 자유롭게 선택할 수 있으며, 이에 따라 증가가능 연면적은 달라질 수 있음

■ 용적률에 의한 리모델링 수요예측 결과

- 각 사업별 증가가능 용적률 및 연면적 검토 결과 전체 135개 비교단지 중 111개 단지는 리모델링 사업, 24개 단지는 재건축 사업이 유리한 것으로 검토됨
- 용적률이 낮은 단지들은 재건축 사업이 유리한 것으로 검토되며, 재건축(예정)사업으로 구분함
- 상한용적률에 가까울수록 리모델링 사업이 재건축 사업보다 유리한 것으로 검토됨



(단, 기부채납 면적(공공기여율)에 따라 재건축의 사업성은 달라질 수 있음)

- 지구단위계획구역 38개 단지의 경우 동일한 상한용적률 적용으로 용도지역에 따른 공공 기여율에 따라 사업방식이 결정됨
- 사업방식은 주민의사, 사전 사업 타당성 등을 종합적으로 고려하여 주민이 자유롭게 선택 할 수 있으며, 이에 따라 증가가능 용적률 및 세대수 적용이 상이하므로 사업추진시 세부 적인 검토가 필요함

[리모델링 대상 단지]

구 분	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	세대	비율(%)
합 계	111	100.0	58,903	100.0
동부생활권	18	16.3	8,620	14.7
북부생활권	45	40.5	20,332	34.5
남부생활권	48	43.2	29,951	50.8

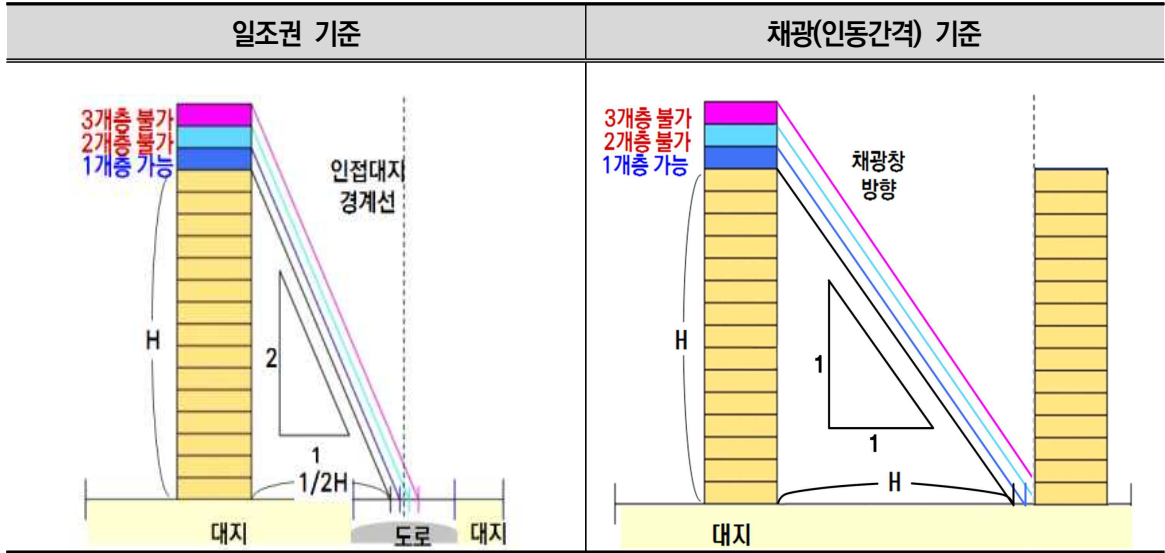
(2) 물리적(일조권, 채광(인동간격)) 검토에 의한 기준

- 리모델링 대상 111개 단지를 대상으로 「건축법」 및 「남양주시 건축조례」의 물리적 기준 (일조권, 채광(인동간격))을 적용하여 수직·수평증축이 가능한 단지를 검토함

■ 물리적 기준

- 일조권 : 건축물의 각 부분을 정북방향 인접대지경계선으로부터 해당 건축물 높이의 1/2 이상
- 채광(인동간격) : 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상
 - 마주보는 건축물 중 남쪽 방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상
- 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 시설부지가 있는 경우에는 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선으로 함

[물리적 검토기준(일조권, 채광(인동간격)(예시)]



■ 물리적 기준에 의한 맞춤형 리모델링 수요예측 결과

- 단지별 물리적 기준에 의한 수직·수평증축 가능여부 검토 결과, 전체 111개 검토단지 중 98개 단지는 수직·수평증축이 가능하며, 13개 단지는 수직·수평증축이 불가하여 맞춤형 리모델링으로 구분함

[증축 가능 단지]

구 분	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	세대	비율(%)
합 계	98	100.0	54,452	100.0
동부생활권	16	16.3	8,273	15.2
북부생활권	39	39.8	18,339	33.7
남부생활권	43	43.9	27,840	51.1

※ 주 : 1) 수직증축 가능단지 : 94개 단지, 수평증축 가능단지 : 4개단지

(3) 주택 가격(경제적 타당성)에 의한 기준

- 수평·수직증축 가능한 리모델링 대상 98개 단지의 경제적 타당성을 분석함
- 리모델링 대상 단지의 개별시세를 적용하여 사업성 81.1%를 기준으로 기준 이상일 경우 세대수 증가형 리모델링으로 구분하고, 기준 미만일 경우 맞춤형 리모델링으로 구분함
 - 주택가격에 의한 사업성 분석결과 사업성 평균 81.1%



■ 주택가격 및 리모델링 공사비 기준

- 주택가격 종전가치 : 현재 실거래가를 반영함
 - 리모델링 대상 단지별 주택규모에 따른 주택가격 평균 적용
 - ※ 국토교통부 실거래가 공개시스템(<http://rt.molit.go.kr/>) 참고
- 주택가격 종후가치 : 최근 분양한 남양주시 공동주택 분양가를 반영함
 - 2022년~2023년 입주예정인 공동주택 분양가 평균 적용(1,348만원/3.3㎡)
- 리모델링 공사비 : 최근 공고한 리모델링사업 공사비를 반영함
 - 2021.02~2021.11. 공고한 리모델링사업 공사비 평균 적용(514만원/3.3㎡)

[분석 기준]

주택가격	• 종전가치 : 현재 실거래가(주택규모별 주택가격 평균) • 종후가치 : 1,348만원/3.3㎡ ※ 최근 분양한 남양주시 공동주택 분양가 평균	
리모델링 공사비	• 514만원/3.3㎡ ※ 최근 공고한 리모델링사업 공사비 평균	
경제적 타당성 분석	사업성 분석 ② 수입(분양수입 총액) - ③ 지출(총사업비) ① 아파트 전체 종전자산 총액 ① 종전 공동주택 3.3㎡당 가격 x 용적률산정연면적 ② 종후 공동주택 3.3㎡당 가격 x 용적률산정연면적 x 1.45 ③ 용적률산정연면적 x 1.45 x 리모델링 공사비	비 고 • 1.45 : 리모델링사업시 증가하는 용적률 계수

■ 주택가격 및 리모델링 공사비 기준 산출 근거

- 주택가격 종후가치를 산정함에 있어 최근 분양한 남양주시 공동주택 분양가를 조사, 분석하여 기준을 적용함
- 사례분석 결과 공동주택 분양가 평균은 3.3㎡당 1,348만원으로 분석됨

[주택가격 종후가치 검토(남양주시 사례)]

단지명	입주 시기	세대수	분양가 (만원/3.3㎡)	시공사
남양주부평2지구서희스타힐스	2022-01-01	1,266	939	(주)서희건설
남양주별내A25블록신호희망타운	2022-04-01	380	1,300	삼환기업(주)
e편한세상평내	2022-06-01	1,108	1,277	(주)삼호
진접삼부르네상스더퍼스트	2022-09-01	348	1,203	삼부토건(주)
덕소강변라운프라이빗	2023-11-01	295	1,563	라운건설(주)
별내자이더스타	2023-12-01	932	1,541	지에스건설(주)
덕소강변스타힐스	2023-12-01	423	1,615	(주)서희건설
평 균			1,348	

※ 출처 : 부동산 지인, (<https://aptgin.com/>)

- 리모델링 공사비를 산정함에 있어 최근 공고한 리모델링사업 공사비를 조사, 분석하여 기준을 적용함
- 사례분석 결과 리모델링 공사비 평균은 3.3㎡당 514만원으로 분석됨

[리모델링사업 공사비 검토(서울시 사례)]

구 분	연면적(㎡)	총 공사비(만원)	공사비(만원/3.3㎡)	공고일
송파구 오금동 아남아파트 리모델링사업	49,947.44	7,447,277	492	21.02.23
강동구 둔촌현대1차아파트 리모델링사업	94,997.36	14,438,236	502	21.07.08
송파구 송파성지아파트 리모델링사업	58,167.92	9,670,291	549	21.11.09
평 균			514	

※ 출처 : 인포21 입찰정보, (<https://www.info21c.net>)

■ 주택가격에 의한 세대수 증가형 리모델링 수요예측 결과

- 리모델링 대상 공동주택의 개별시세를 적용하여 사업성 분석 결과 전체 98개 비교단지 중 54개 단지는 세대수 증가형 리모델링사업, 44개 단지는 맞춤형 리모델링사업이 유리한 것으로 검토됨

[사업성 검토결과 세대수 증가형 리모델링 단지]

구 분	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	세대	비율(%)
합 계	54	100.0	25,049	100.0
동부생활권	12	22.2	5,541	22.1
북부생활권	33	61.1	14,538	58.0
남부생활권	9	16.7	4,970	19.8

4. 리모델링 유형별 수요예측 결과

- 남양주시 리모델링 수요예측 결과 리모델링 대상 단지는 전체 380개 단지 중 287개 단지로 예측됨
- 세대수 증가형 리모델링은 54개 단지(25,049세대)로 전체 리모델링 대상의 18.8%에 해당되며, 맞춤형 리모델링은 106개 단지(44,183세대)로 나타났음
- 생활권별 수요예측 검토 결과 세대수 증가형 리모델링 단지는 북부생활권에 61.1%, 동부생활권 22.2%, 남부생활권 16.7%로 검토됨
- 리모델링 수요예측 결과는 공동주택 정책의 구체화 방안 수립 등을 위한 참고자료이며, 사업방식은 법적요건 충족여부, 주민의사 및 사전 사업타당성 등을 종합적으로 고려하여 주민이 자유롭게 선택할 수 있음

[리모델링 대상 공동주택의 유형별 수요예측]



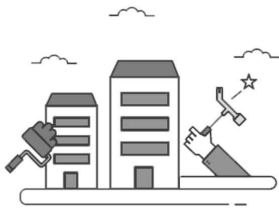
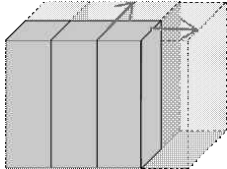
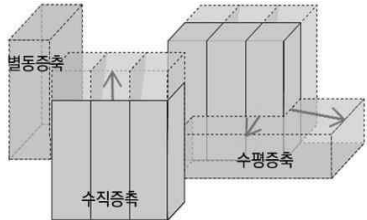
[리모델링 유형구분]

구 분		합 계	유지관리형	맞춤형	세대수 증가형 ¹⁾	재개발 및 재건축 (추진중) ²⁾
합 계	단지수	287	70	106	54	57 (33)
	세대수	124,287	37,896	44,183	25,049	17,159 (5,374)
동부 생활권	단지수	41	11	13	12	5
	세대수	15,705	3,879	4,197	5,541	2,088
북부 생활권	단지수	123	32	31	33	27 (12)
	세대수	54,501	20,895	9,805	14,538	9,263 (2,872)
남부 생활권	단지수	123	27	62	9	25 (21)
	세대수	54,081	13,122	30,181	4,970	5,808 (2,502)

※ 주 : 1) 단지별 여건(주민의사, 사전 사업 타당성 등)에 따라 세대수 증가형 유형구분 변동 가능

: 2) 「2030년 남양주시 도시·주거환경정비기본계획」의 정비(예정) 구역 및 도시재정비촉진지구에 포함되거나 현재 사업 추진중인 단지 (2021.12)

[리모델링 유형별 개념도]

유지관리형	맞춤형 (세대수증가X)	세대수 증가형 (수직·수평·별동증축)
		

5. 세대수 증가형 리모델링 수요예측

- 세대수 증가형 리모델링으로 인해 증가되는 세대수는 3,732세대로 조사 됨, 북부생활권의 세대증가 세대수가 2,167세대로 가장 많은 것으로 조사되었으며, 동부생활권 825세대, 남부생활권 740세대로 조사 됨
- 세대수 증가형 리모델링 단지 중 지구단위계획구역에 포함된 12개 단지의 증가 세대수는 1,122세대로 총 증가 세대수의 30.1%를 차지하는 것으로 조사됨

[세대수 증가량 산정기준]

기 준	• 면적 : 전용면적 84㎡로 가정 • 범위 : 기존 세대수의 15% 이내
-----	--

[세대수 증가형 리모델링에 따른 증가 세대수]

구분	단지수	세대수	증가세대수	리모델링 후 세대수
합계	54	25,049	3,732	28,781
동부생활권	12	5,541	825	6,366
북부생활권	33	14,538	2,167	16,705
남부생활권	9	4,970	740	5,710

[생활권별 증가 세대수]



제3절 공동주택 유형별 관리방안

1. 공동주택 유형의 분류

- 공동주택의 유형은 일반적이고 일상적인 관리가 필요한 일반적 유지관리, 향후 정비사업의 추진을 통하여 관리되어야 하는 재건축, 리모델링으로 분류함

2. 유형별 관리방안

가. 일반적유지관리

- 각 단지별 자체의 장기수선 계획 및 장기수선 총당금에 따라 공공설비와 내·외장재를 유지관리 및 보수함

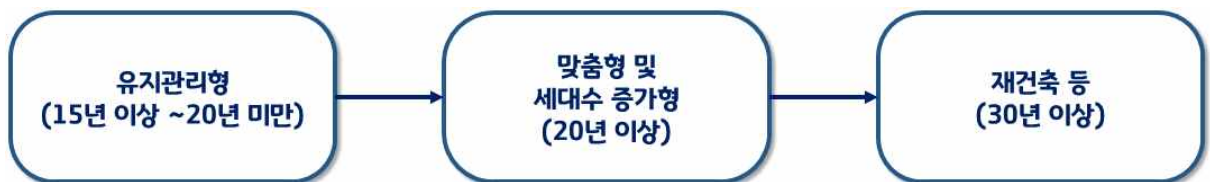
나. 재건축

- 남양주시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 정비사업 진행 전까지는 일반적인 유지관리 토록 하며, 정비사업 추진 시 재건축을 진행함
- 정비예정구역의 경우 향후 사업여건에 따라 리모델링사업으로 전환이 가능함

다. 리모델링

- 리모델링 대상 공동주택은 단지별로 관리카드를 작성하여 일반현황 및 수선이력, 정비 상태 등을 지속적으로 관리함
- 유지·관리형 또는 맞춤형 리모델링 단지가 정비시점이 도래시 정비사업 또는 세대수 증가형 리모델링 사업을 재검토 후 유형별로 다시 관리함

[리모델링 유형별 구분]



1) 유지·관리형 리모델링

- 리모델링 연한에 도래하기 전까지는 단지별 장기수선계획에 따라 유지·보수를 진행하며 리모델링 시기 도래 후에는 리모델링 유형을 재검토 함



2) 맞춤형 리모델링

- 개별단지의 여건 및 주민의사를 고려하여 맞춤형 리모델링을 시행함
- 리모델링 추진 시 전용면적이 국민주택규모(85㎡이하)를 초과하는 세대는 세대구분형 공동주택 도입을 유도함
- 노후설비 수선, 주민공동시설 확충 시 지원방안 마련함

3) 세대수 증가형 리모델링

- 일시집중 방지를 위한 단계별 리모델링 시행방안을 수립 및 이행함
- 안전진단 결과에 따라 세대수 증가형 리모델링을 추진하되, 안전상에 문제 발생이 예측 될 경우 관련법규에 따라 재건축으로 전환추진을 검토함
- 부족한 주차장 확보 및 주차환경 정비를 위하여 세대당 1대 이상 주차장을 설치하도록 권장함

구분		관리방향	대상
일반적 유지관리		• 단지별 장기수선계획에 따라 공공설비시설, 내·외장재 등의 유지 및 보수	93개 단지 66,784세대
재건축		• 정비사업 시기가 도래할 때 까지 일반 유지 보수 • 정비구역 해제시 리모델링 기본계획 재검토 시 리모델링 유형을 분류하여 관리	57개 단지 17,159세대
리모델링	유지·관리형	• 리모델링 시기 도래전 : 단지별 장기수선계획에 따른 유지관리 • 리모델링 시기 도래 후 : 리모델링 유형 재검토 후 유형에 따른 관리	70개 단지 37,896세대
	맞춤형	• 단지별 장기수선계획에 따라 유지·보수 • 단지 여건 및 주민의사에 따라 불편사례별 리모델링 추진 • 국민주택규모(85㎡)를 초과하는 세대에 대해서는 세대구분형 공동주택 도입유도 • 공동주택 공용배관 수선, 주차장 추가 확보 등 향후 제정될 조례에 따라 유지관리 지원	106개 단지 44,183세대
	세대수 증가형	• 일시적 리모델링 추진시 발생하는 전세난 등을 방지하기 위하여 단계별 리모델링 계획 수립 • 안전진단비용, 주차장 추가 확보 시 등 향후 제정 될 조례에 따라 리모델링 사업지원 • 리모델링 사업대상이라도 안전상 문제 발생이 우려시 관련법에 따라 재건축사업으로 추진	54개 단지 25,049세대

IV

부문별 수립방안

제1절 세대수 증가형 리모델링에 따른 기반시설 영향검토

제2절 일시집중방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안

제3절 공동주택 저에너지·장수명화 방안

제4절 리모델링 지원방안

제1절 세대수 증가형 리모델링에 따른 기반시설 영향검토

1. 기본방향

- 공동주택 리모델링 사업에 따른 증가 세대수는 법적 최대인 15%(3,757세대) 이내의 3,732세대로 나타나며, 이에 따른 기반시설 영향을 검토하여 적극적으로 대처하고자 함
 - 「2035년 남양주 도시기본계획」상 2025년 세대당 인구 : 2.6인
 - 세대수 증가형 리모델링에 따른 증가 세대원 : 3,732세대 x 2.6인/세대 = 9,704인
- 「리모델링기본계획 수립지침」 4-1-2에서 제시하고 있는 항목별 기반시설을 토대로 영향을 검토함

■ 검토 기준

- 「리모델링기본계획 수립지침」상 최초수립 목표연도는 2025년이며, 단지여건 등을 고려한 수요예측 결과 세대수 증가형 리모델링 54개 단지 중 5개 단지가 주민의식 설문조사 결과 리모델링 사업을 희망함
- 목표연도 2025년 내 전체 54개 단지의 리모델링사업 완료를 가정한 최대치 기반시설 영향 검토를 통하여 적극적으로 대처하고자 함
- 「2035년 남양주 도시기본계획」상 동부, 북부, 남부생활권 설정을 반영하여 목표연도 2025년 계획 대비 증가 세대수에 따른 기반시설 영향을 검토함

[세대수 증가형 리모델링에 따른 단계별 증가 인구]

생활권	단지수	현황 세대수	리모델링 증가 세대수	리모델링 증가 인구
합계	54	25,049	3,732	9,704
동부생활권	12	5,541	825	2,145
북부생활권	33	14,538	2,167	5,635
남부생활권	9	4,970	740	1,924

2. 상수도시설

가. 상수도시설 현황

- 2019년 상수도 급수구역 내 인구 709,307명 중 급수인구는 689,101인으로 보급률은 약 97.2%이며, 1일 1인당 급수량은 290ℓ임

[남양주시 상수도 보급현황]

총인구 (인)	급수인구 (인)	보급률 (%)	시설용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일1인당 급수량 (ℓ)	급수전수 (개)
709,307	689,101	97.2	298,000	199,879	290	70,556

※ 출처 : 남양주시 2020년 기본통계 (2019년 기준)

- 남양주시 2025년 수도시설용량은 자체 도곡정수장 16,000㎥/일, 화도정수장 55,000㎥/일, 강북 수원지 정수배분량 110,000㎥/일, 한국수자원 공사 수도권광역상수도 정수배분량 151,000㎥/일로 총 시설용량은 332,000㎥/일로 조사됨

[단계별 용수수급 전망]

구분		시설용량	제1단계 (2020년)	제2단계 (2025년)	제3단계 (2030년)	제4단계 (2035년)	비고
용수수요량		332,000	332,000	332,000	332,000	337,000	-
용수 공급 능력	도곡	16,000	16,000	16,000	16,000	16,000	-
	화도	55,000	55,000	55,000	55,000	55,000	-
	강북	115,000	110,000	110,000	110,000	115,000	-
	광역	151,000	151,000	151,000	151,000	151,000	-
용수 과부족량		-	(+)125,700	(+)73,620	(+)53,260	(+)19,380	-

※ 출처 : 「남양주시 수도정비기본계획(변경)」 (2020.12)

나. 상수시설 용량검토

- 남양주시에 상수를 공급하고 있는 정수장은 화도, 도곡 정수장 2개소 및 광역상수도(강북 정수장, 광역 3, 4, 5, 6단계)이며, 상수시설 용량을 기준으로 검토함
- 2025년 남양주시 리모델링 시행시, 추가 필요 상수량은 3,212㎥/일로 2025년까지 여유량 (43,470㎥/일)내에 포함되어 각 생활권별 상수공급 수요에는 문제가 없을 것으로 검토됨

[2025년 상수시설 용량범위 기준 세대수 증가 허용량 검토]

해당구역	정수장	가동능력기준 수용가능인구			④ 2025년 계획급수 인구 (인)	⑤ 리모델링시 추가 필요량 (㎥/일)	⑥ 1인1일 최대 급수량 (Lpcd)
		① 공급가능량 (시설용량) (㎥/일)	② 1일 최대 용수 수용량 (㎥/일)	③ 여유량 (㎥/일)			
남양주시 전체	화도, 도곡, 강북, 광역정수장	332,000	288,530	43,470	871,680	3,212	331
동부생활권	화도정수장, 강북수원지 일부	57,135	49,650	7,485	150,010	710	331
북부생활권	강북, 수도권광역 일부	122,200	106,200	16,000	320,840	1,865	331
남부생활권	도곡, 강북, 수도권광역 일부	152,666	132,680	19,986	400,830	637	331

※ 출처 : 「남양주시 수도정비기본계획(변경)」 (2020.12)

※ ③ = ① - ② , ⑤ = 각 생활권별 세대수 증가인구 x ⑥ / 1,000

[상수공급 용량 검토]



※ 출처 : 「남양주시 수도정비기본계획(변경)」 (2020.12)

※ 주 : 리모델링시 추가 필요량 : 세대수증가형 리모델링 시행시 증가인구 x 1인1일최대 급수량 / 1,000



3. 하수도시설

가. 하수도시설 현황

- 2019년 남양주시 공공하수처리시설은 17개소로 총 시설용량은 232,950㎥/일로, 처리량은 202,438㎥/일임
- 공공하수처리시설 중 가장 많은 시설용량을 보유하고 있는 하수처리시설은 진건 하수처리 시설(125,000㎥/일)이며, 가장 많은 처리용량을 보유하고 있는 시설 또한 동일한 것으로 조사됨

[남양주시 공공하수처리시설 현황]

구분	시설용량 (㎥/일)	처리용량 (㎥/일)	처리방법	방류수역		
				지류	본류	수계
합계	232,950	202,438	-	-	-	-
진건	125,000	118,937	CSBR,CSBR,BBF	한강수계	왕숙천	한강
별내	27,000	22,068	CSBR	한강수계	용암천	한강
진접	14,000	11,221	4Stage-BNR	한강수계	금곡천	한강
가운	4,000	2,613	NPR	한강수계	도농천	한강
제1화도	25,000	19,599	DNR	한강수계	묵현천	북한강
제2화도	18,000	16,022	DNR	한강수계	묵현천	북한강
월산	17,000	11,640	HANT	한강수계	월산천	북한강
삼봉	650	338	KM-SBR	한강수계	삼봉천	북한강
소규모 하수처리시설	2,300	1,279	-	-	-	-

※ 출처 : 남양주시 2020년 기본통계 (2019년 기준)

- 2019년 기준 하수관거 시설연장은 1,915.9m, 보급률은 72.6%으로 조사됨

[남양주시 하수관거 현황]

(단위 : m, %)

구분	총 하수관거			합류식 관거		분류식 관거	
	계획연장	시설연장	보급률	계획연장	시설연장	계획연장	시설연장
2019년	1,915.9	1,448.1	72.6	207.4	164.7	1,708.5	1,283.4

※ 출처 : 남양주시 2020년 기본통계 (2019년 기준)

나. 하수시설 용량검토

- 목표연도(2025년)까지 리모델링사업 시행으로 증가되는 인구를 기준으로 하수용량을 검토함
- 하수도시설을 기준으로 한 세대수 증가 허용량은 남양주시 내 공공하수처리시설 9개소와 9개소의 소규모공공 하수처리 시설 용량을 기준으로 산정하며, 범위는 남양주시 전체로 함
- 2025년 하수시설 허용가능인구는 약 40.9만인으로 리모델링에 따른 증가인구 9,704인의 하수처리에는 문제가 없을 것으로 검토됨

[단계별 지하수유입량 원단위]

(단위 : Lpcd)

구분	처리구역		2015년	2020년	2025년
일 최대 생활 오수량 원단위	기존처리구역	진건	324	324	324
		화도, 월산	306	308	308
		구리	318	319	319
		삼봉	182	182	182
	신규처리구역	진접	295	295	295
		별내	295	295	295
		가운	295	295	295
		지금	295	295	295
	소규모하수도		182	182	182

※ 출처 : 「남양주시 하수도 정비 기본계획(부분변경)」(2020.10.)

[하수처리구역별 목표시설 용량]

(단위 : m³/일)

구분	진건	진접	별내	화도	월산	구리	가운	지금	삼봉	소규모 하수도
목표 시설용량	125,000	14,000	27,000	51,000	36,000	160,000	4,000	43,000	650	2,300

※ 출처 : 「남양주시 하수도 정비 기본계획(부분변경)」(2020.10.)

[2025년 하수시설 용량범위 기준 세대수 증가 허용량 검토]

해당 권역	하수처리 시설	시설기준 수용가능인구				⑤ 리모델링 증가 인구수 (인)
		① 2025년 목표 시설용량 (㎥/일)	② 2025년 1일 최대 하수량 (㎥/일)	③ 2025년 1인1일 최대 하수량 (Lpcd)	④ 2025년 허용가능인구 (인)	
남양주시 전체	진건, 진접, 별내, 화도, 월산, 구리, 가운, 지금, 삼봉	462,950	349,422	277	409,519	9,704
동부 생활권	화도, 월산, 삼봉, 소규모하수도 (팔현제외)	89,600	88,601	277	3,606	2,145
북부 생활권	진건, 진접, 별내, 팔현	74,392	70,137	277	15,350	5,635
남부 생활권	진건, 구리, 가운, 지금	298,958	190,685	277	390,563	1,924

※ 출처 : 「남양주시 하수도 정비 기본계획(부분변경)」 (2020.10.)
 ※ 「2035년 남양주 도시기본계획」상 세대당 인구 2.6인/세대 적용
 ※ 1인1일 최대 하수량은 일 최대 생활 오수량 원단위의 평균값 적용

[하수처리량 검토]



※ 출처 : 「남양주시 하수도 정비 기본계획(부분변경)」 (2020.10.)
 ※ 주 : 1) ④ 허용가능 인구 : ① 시설용량(㎥/일) - ② 1일 최대 하수량(㎥/일) X 1,000 ÷ ③ 1인1일 최대 하수량(ℓpcd)

4. 공원

가. 공원시설 현황

- 남양주시 공원면적을 검토한 결과, 남양주시 전체 1인당 공원면적은 9.4㎡/인이며, 생활권별 1인당 공원면적은 북부생활권 9.7㎡/인, 남부생활권 9.4㎡/인, 동부생활권 8.9㎡/인 순으로 높게 나타남

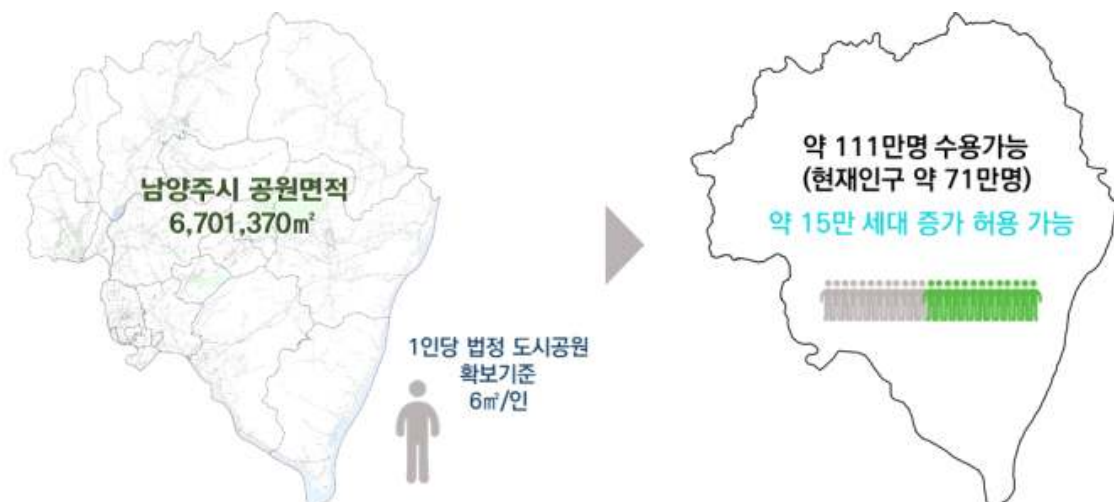
[남양주시 생활권별 도시공원 현황]

생활권	개소 (개소)	공원면적 (㎡)	공원비율 (%)	인구 (인)	생활권면적 (㎡)	생활권별 공원비율 (%)	1인당 공원면적 (㎡/인)
남양주시 전체	267	6,701,370 ¹⁾	100.0	709,307	458,115,470	1.5	9.4
동부생활권	45	1,156,372	17.3	130,218	194,904,503	0.6	8.9
북부생활권	112	2,890,519	43.1	297,583	166,507,896	1.7	9.7
남부생활권	110	2,654,479	39.6	281,506	96,703,071	2.7	9.4

※ 출처 : 남양주시 도시공원 조성 현황 총괄 (2019년 12월말 기준)
 ※ 주 : 1) 미조성 도시공원 면적 포함 / 도시자연공원구역 면적 제외

- 남양주시 전체 공원면적 약 670만㎡는 1인당 법정 도시공원·녹지 확보기준 적용 시 약 111만인을 수용할 수 있으며, 현재 남양주시 인구 약 71만인을 제외하면 약 40만인(약 15만 세대)을 추가로 수용 가능함

[남양주시 도시공원현황 기준 수용가능 인구 검토]



※ 「2035년 남양주 도시기본계획」상 세대당 인구 2.6인/세대 적용

나. 공원시설 용량검토

- 세대수 증가형 리모델링 사업 시행시 공원에 미치는 영향을 검토한 결과, 2025년 1인당 공원 면적은 8.0㎡/인으로 「2035년 남양주 도시기본계획」 보다 0.1㎡/인 감소하는 것으로 나타남
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 리모델링에 따른 도시공원·녹지 확보기준은 없으나, 1인당 법정 도시공원·녹지 확보기준(도시지역의 경우 3㎡/인 이상, 개발사업의 경우 6㎡/인 이상) 보다 2.1㎡/인~5.1㎡/인 상회하므로 공원의 신규조성 없이 리모델링사업이 허용 가능함

[2025년 리모델링 시행시 남양주시 공원시설 영향검토]

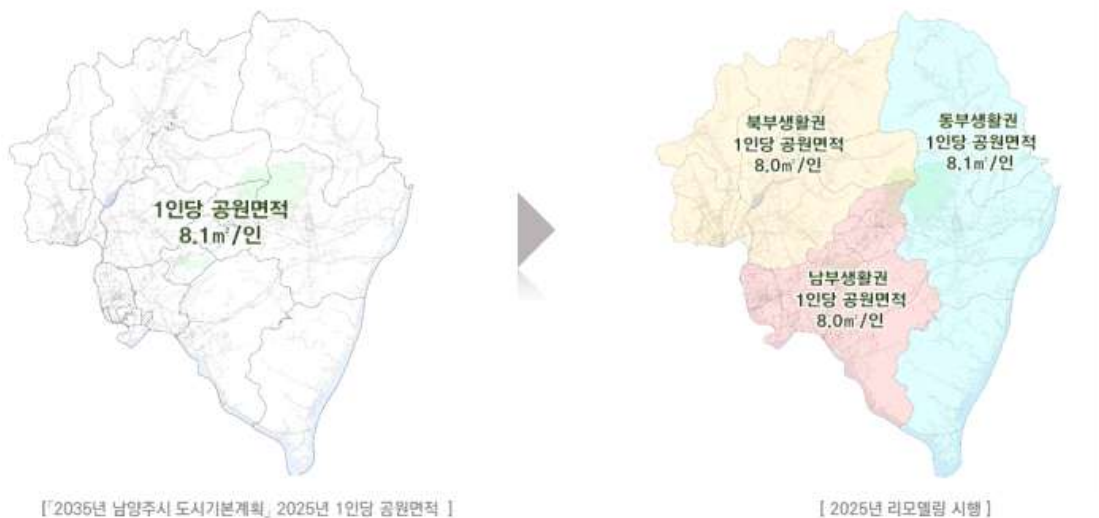
(단위 : 인, ㎡, ㎡/인)

구분		현황	남양주 도시기본계획 ㉠	리모델링 증가인구 ㉡	리모델링 시행시 (㉠+㉡)
인구	남양주시 전체	709,307	785,000	9,704	794,704
	동부생활권	130,218	331,000	2,145	333,145
	북부생활권	297,583	319,000	5,635	324,635
	남부생활권	281,506	135,000	1,924	136,924
공원 면적	남양주시 전체	6,701,370	6,362,000 ¹⁾	-	6,362,000
	동부생활권	1,156,372	2,682,576	-	2,682,576
	북부생활권	2,890,519	2,585,322	-	2,585,322
	남부생활권	2,654,479	1,094,102	-	1,094,102
1인당 공원 면적	남양주시 전체	9.4	8.1	-	8.0
	동부생활권	8.9	8.1	-	8.1
	북부생활권	9.7	8.1	-	8.0
	남부생활권	9.4	8.1	-	8.0

※ 출처 : 「2035년 남양주 도시기본계획」

※ 주 : 1) 2035년 남양주 도시기본계획 도시지표 중 여가환경지표(1인당 공원면적) 적용하여 산정

[2025년 리모델링 시행에 따른 1인당 공원면적 변화]



5. 학교

가. 학교시설 현황

- 2012년~2019년 총 인구대비 연령별 학생인구 현황을 반영하여 단계별·연령별 목표연도 (2025년) 학생비율을 산정함
- 「2035년 남양주 도시기본계획」상 인구 및 복지환경 지표를 반영하여 본 과업의 목표연도 학생 수 및 교육시설을 산정한 결과 다음과 같음

[남양주 도시기본계획상 교육시설 수요추정]

구분		단위	2018년 ¹⁾	2025년
계획인구		인	688,965	785,000
초등 학교	총 인구대비	%	6.3	5.9 ²⁾
	초등학교 학생수	인	43,187	46,632
	학급당 학생수	인	25.9	23.8
	학교당 학급수	학급	27.3	29.9
	학교수	개소	61	67
중학교	총 인구대비	%	2.9	2.1 ²⁾
	중학교 학생수	인	19,646	16,282
	학급당 학생수	인	29.5	26.6
	학교당 학급수	학급	20.8	25.3
	학교수	개소	32	34.0
고등 학교	총 인구대비	%	2.9	2.0 ²⁾
	고등학교 학생수	인	19,654	15,775
	학급당 학생수	인	28.0	25.8
	학교당 학급수	학급	35.2	35.5
	학교수	개소	20	22.0

※ 출처 : 「2035년 남양주 도시기본계획」

※ 주 : 1) 교육관련지표는 2018년 통계연보(2018.4.1) 기준임

2) 2012년~2019년 연령별 취학률(학생 수/총인구)의 연평균 증감률을 적용하여 등비급수로 산정

나. 학교시설 용량검토

- 남양주시 세대수 증가형 리모델링 시행시 초등학교 및 중학교, 고등학교 장래 증가인구를 검토한 결과, 초등학교 및 중학교, 고등학교의 학급당 학생 수는 0.3인/학급 증가되는 것으로 나타남
- 각 생활권별 세대수 증가형 리모델링 시행시 학교용량 검토 결과 학급당 학생 수 0.2인/학급~ 0.5인/학급 증가로 세대수 증가형 리모델링에 따른 학교시설의 영향은 미비할 것으로 나타남
 - 구체적인 학생 수용 여부는 향후 사업추진 단계에서 관련기관인 교육지원청과의 협의를 통해 진행 필요

[2025년 리모델링 시행시 남양주시 학교시설 영향검토]

구분		남양주 도시기본계획 2025년 ㉑	리모델링 증가인구 ㉒	리모델링 시행시 장래 증가인구 (㉑+㉒)
계획인구		785,000	9,704	794,704
초등 학교	학생수	46,632	577	47,209
	학급당 학생수	23.8	-	24.1
중학교	학생수	16,282	202	16,484
	학급당 학생수	26.6	-	26.9
고등 학교	학생수	15,775	196	15,971
	학급당 학생수	25.8	-	26.1

※ 출처 : 「2035년 남양주 도시기본계획」

※ 주 : 1) 리모델링 사업에 의한 증가인구 : 9,704인

= 3,732세대(증가 세대수) X 2.6인/세대(도시기본계획 상 2025년 세대당 인구)

[학교시설 검토]



[동부생활권 - 2025년 리모델링 시행시 학교시설 영향검토]

구분		남양주도시기본계획 2025년 ㉠	리모델링 증가인구 ㉡	리모델링 시행시 장래 증가인구 (㉠+㉡)
계획인구		135,000	2,145	137,145
초등 학교	학생수	8,020	128	8,148
	학급당 학생수	23.8	-	24.2
중학교	학생수	2,800	45	2,845
	학급당 학생수	26.6	-	27.0
고등 학교	학생수	2,713	44	2,757
	학급당 학생수	25.8	-	26.2

[북부생활권 - 2025년 리모델링 시행시 학교시설 영향검토]

구분		남양주도시기본계획 2025년 ㉠	리모델링 증가인구 ㉡	리모델링 시행시 장래 증가인구 (㉠+㉡)
계획인구		331,000	5,635	336,635
초등 학교	학생수	19,663	335	19,998
	학급당 학생수	23.8	-	24.2
중학교	학생수	6,865	117	6,982
	학급당 학생수	26.6	-	27.1
고등 학교	학생수	6,651	114	6,765
	학급당 학생수	25.8	-	26.2

[남부생활권 - 2025년 리모델링 시행시 학교시설 영향검토]

구분		남양주도시기본계획 2025년 ㉠	리모델링 증가인구 ㉡	리모델링 시행시 장래 증가인구 (㉠+㉡)
계획인구		319,000	1,924	320,924
초등 학교	학생수	18,950	128	19,078
	학급당 학생수	23.8	-	24.0
중학교	학생수	6,616	45	6,661
	학급당 학생수	26.6	-	26.8
고등 학교	학생수	6,410	44	6,454
	학급당 학생수	25.8	-	26.0



다. 세대수 증가형 리모델링 집중지역 학교시설 용량검토

- 「초·중등교육법 시행령」 제16조에 따르면 학급편제와 통학편의를 고려하여 통학구역을 결정하며, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제89조에 따라 초등학교는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율(관할 교육장이 요청하는 경우 2개 근린주거구역단위에 1개 비율보다 낮은 비율 설치 가능)로, 중·고등학교는 3개 근린주거구역단위에 1개의 비율로 배치함
- 또한 초등학교는 학생들이 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 통학거리를 1,500m 이내로 규정함에 따라 세대수 증가형 리모델링 단지가 집중된 북부생활권(54개 단지 중 33개 단지(61.1%))에 대하여 세대수 증가형 리모델링 시행시 초등학교시설 용량을 검토함
- 북부생활권 내 초등학교는 총 24개소가 위치하며, 세대수 증가형 리모델링 33개 단지의 통학구역에 해당하는 초등학교는 9개소로 학급당 학생수 현황은 13.8인/학급 ~ 26.9인/학급으로 조사됨
- 세대수 증가형 리모델링 시행시 초등학교 시설용량 검토 결과 학급당 학생수는 14.7인/학급 ~ 27.8인/학급으로 리모델링 시행에 따라 0.9인/학급 ~ 2.4인/학급 증가하며, 경기도교육청 과밀학급 기준(32인/학급 초과) 보다 낮은 학급당 학생수로 학생 수용에는 문제가 없을 것으로 검토됨
- 또한 세대수 증가형 리모델링 33개 단지의 통학거리(1,500m 이내) 검토결과, 통학 초등학교 9개소 외 11개소 초등학교가 추가로 통학 가능함에 따라 학생수 분산배치가 가능하므로 세대수 증가형 리모델링에 따른 학교시설의 영향은 미미할 것으로 검토됨
 - 구체적인 학생 수용 여부는 향후 사업추진 단계에서 관련기관인 교육지원청과의 협의를 통해 진행 필요

[경기도교육청 과밀학급 기준 (2020년 11월 기준)]

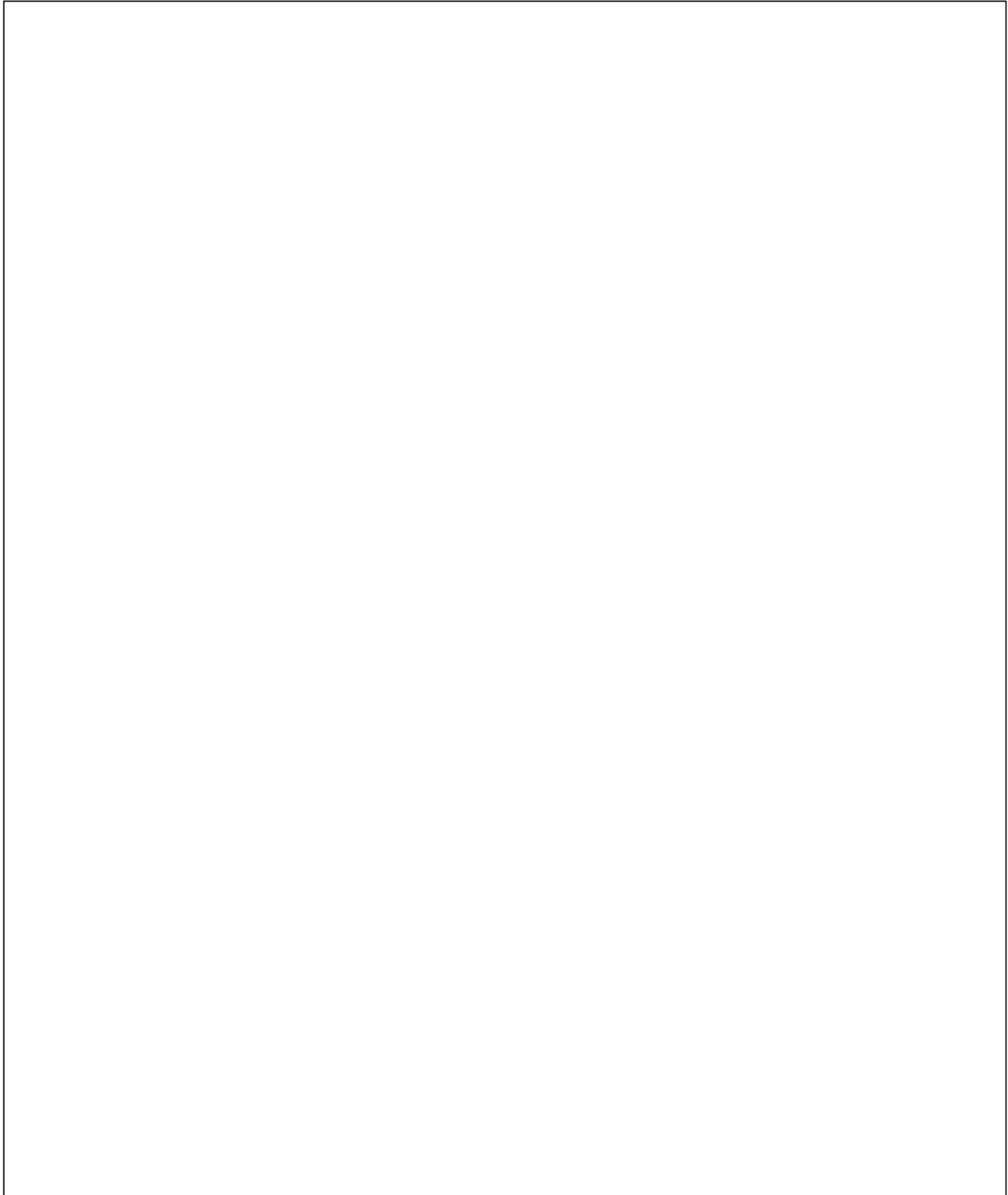
시·도	과밀학급 기준
경기	(초) 32명 초과, (중·고) 36명 초과

※ 출처 : '코로나19 대응을 위한 등교 확대 정책의 주요 쟁점 및 개선과제' (국회입법조사처, 2021.8.)

[2025년 북부생활권 세대수 증가형 리모델링단지 통학구역 내 9개 초등학교 영향검토]

구분		현황 ㉠	리모델링 증가인구 ㉡	리모델링 시행시 (㉠+㉡)
남양주양지 초등학교	학생수	433	41	474
	학급수	18	-	18
	학급당 학생수	24.1	-	26.3
별내 초등학교	학생수	840	61	901
	학급수	33	-	33
	학급당 학생수	25.5	-	27.3
사능 초등학교	학생수	138	9	147
	학급수	10	-	10
	학급당 학생수	13.8	-	14.7
어람 초등학교	학생수	1101	37	1138
	학급수	41	-	41
	학급당 학생수	26.9	-	27.8
오남 초등학교	학생수	306	21	327
	학급수	15	-	15
	학급당 학생수	20.4	-	21.8
용신 초등학교	학생수	218	24	242
	학급수	11	-	11
	학급당 학생수	19.8	-	22.0
장승 초등학교	학생수	849	43	892
	학급수	33	-	33
	학급당 학생수	25.7	-	27.0
장현 초등학교	학생수	656	60	716
	학급수	26	-	26
	학급당 학생수	25.2	-	27.5
진건 초등학교	학생수	373	39	412
	학급수	16	-	16
	학급당 학생수	23.3	-	25.8

[북부생활권 세대수 증가형 리모델링단지 및 초등학교시설 위치도]



6. 교통시설

가. 리모델링 미시행시 장래 통행량 예측

- 2025년 리모델링 미시행시 남양주시 통행량은 1,417,580통행/일이며, 통행분담률은 승용차가 37.9%(580,821통행/일)로 가장 높은 것으로 나타남

[2025년 리모델링 미시행시 장래 남양주시 통행량 예측결과]

(단위 : 통행/일)

구분	승용차	택시	버스	지하철	버스+ 지하철	도보/ 자전거	기타	합계
통행량	537,037	49,543	190,298	66,000	62,921	402,057	109,724	1,417,580
분담률(%)	37.9	3.5	13.4	4.7	4.4	28.4	7.7	100.0

※ 출처 : 「2035년 남양주 도시기본계획」

나. 리모델링 시행시 장래 통행량 예측

1) 생활권별 장래 증가 통행량 예측

- 「2035년 남양주 도시기본계획」에 따라 증가 세대수에 대한 활동인구 산정 시 가구당 인구는 2025년 2.6인/가구로 적용하며, 발생교통량은 1인당 수단통행량 1.81통행/일을 반영함

[2025년 리모델링 시행시 생활권별 남양주시 증가 통행량 예측결과]

(단위 : 세대, 인, 통행/일)

구분	생활권	증가 세대수	증가(활동) 인구	증가 통행량
합계		3,732	9,704	17,566
2025년	동부생활권	825	2,145	3,883
	북부생활권	2,167	5,635	10,200
	남부생활권	740	1,924	3,483

2) 주수단별 장래 통행량 예측

- 2025년 리모델링 시행에 따라 증가하는 발생량을 기존 통행량에 반영한 결과 남양주시의 통행량은 1,435,148통행/일로 리모델링 미시행 대비 약 1.2% 증가하는 것으로 나타남

[2025년 리모델링 시행시 주수단별 남양주시 통행량 예측결과]

(단위 : 통행/일)

구분		승용차	택시	버스	지하철	버스+ 지하철	도보/ 자전거	기타	합계
증가 통행량	통행량	6,658	615	2,354	826	773	4,989	1,353	17,568
	분담률 (%)	37.9	3.5	13.4	4.7	4.4	28.4	7.7	100
리모델링 시행시 통행량	통행량	543,695	50,158	192,652	66,826	63,694	407,046	111,077	1,435,148
	분담률 (%)	38.6	3.5	13.5	4.8	4.6	27.3	7.7	100

※ 출처 : 「2035년 남양주 도시기본계획」

다. 리모델링 시행에 따른 주요도로 영향검토

- 2025년 리모델링 시행에 따라 증가하는 교통량을 기존 교통량에 배정하여 리모델링 시행 전·후의 주요 도로별 교통혼잡도(V/C)를 분석함
- 2025년 리모델링 시행에 따라 일부 가로구간의 교통혼잡도(V/C)는 0.01 ~ 0.02 증가하며, 교통소통에 미치는 영향은 미미할 것으로 분석됨
- 또한 「2035년 남양주 도시기본계획」상 기 제시된 교통소통 애로구간(교통혼잡도(V/C) 1.0 이상 구간)인 국도 6호선 외 추가적인 교통소통 애로구간은 발생하지 않는 것으로 나타남
- 향후 리모델링 사업추진 단계에서 단지별 교통영향 검토가 필요함

[2025년 리모델링 시행시 주요 가로구간별 교통혼잡도 분석결과]

노선	구간	리모델링 미시행시		리모델링 시행시	
		첨두 설계시간교통량 PDDHV (대/시)	교통량 대 용량비 (V/C)	첨두 설계시간교통량 PDDHV (대/시)	교통량 대 용량비 (V/C)
국도 6호선	35.도농사거리~36.가운지구입구교차로	1,346	0.50	1,373	0.51
	36.가운지구입구교차로~37.도농삼거리	989	0.37	1,041	0.39
	37.도농삼거리~38.경강로삼거리	1,514	0.56	1,543	0.57
	38.경강로삼거리~46.이패IC	1,229	0.68	1,234	0.68
	46.이패IC~47.삼패사거리	2,340	0.84	2,349	0.84
	47.삼패사거리~7.도곡IC	2,877	1.03	2,923	1.05
	7.도곡IC~8.팔당대교IC	2,908	1.04	2,924	1.05
국도 47호선	8.팔당대교IC~9.조안IC	3,029	1.08	3,037	1.08
	남양주시계~16.철마교차로	1,809	0.67	1,811	0.67
	16.철마교차로~20.부평교IC	2,371	0.88	2,380	0.88
	20.부평교IC~17.장현사거리	2,310	0.86	2,369	0.88
	17.장현사거리~18.장현IC교차로	1,877	0.47	1,920	0.48
	18.장현IC교차로~21.연평IC	1,345	0.75	1,352	0.75
국지도 86호선	21.연평IC~임송IC	2,529	0.94	2,540	0.94
	22.동연평교차로~11.먹골사거리	978	0.54	1,000	0.55
국지도 98호선	11.먹골사거리~6.월문사거리	1,224	0.87	1,229	0.87
	3.오남교사거리~22.동연평교차로	978	0.50	1,010	0.52
	22.동연평교차로~21.연평IC	1,195	0.61	1,200	0.61
지방도 383호선	21.연평IC ~ 19. 내곡교차로	965	0.49	967	0.49
	18.장현IC교차로 ~ 4.오남교차로	1,479	0.70	1,507	0.71
	4.오남교차로 ~ 3.오남교사거리	773	0.55	803	0.57
	3.오남교사거리 ~ 2.어냄이삼거리	964	0.69	996	0.71
	2.어냄이삼거리 ~ 12.지세사거리	1,303	0.93	1,329	0.95
	12.지세사거리 ~ 13.사능사거리	542	0.39	569	0.41
	13.사능사거리 ~ 11.먹골사거리	1,056	0.96	1,059	0.96
	11.먹골사거리 ~ 10.진관사거리	606	0.87	604	0.87
	10.진관사거리 ~ 37.도농삼거리	1,310	0.94	1,316	0.94
지방도 387호선	37.도농삼거리 ~ 32.가운사거리	1,602	0.76	1,602	0.76
	1. 운수교차로 ~ 25. 마석사거리	554	0.79	551	0.79
387호선	25. 마석사거리 ~ 28. 창현교차로	1,583	0.80	1,613	0.81

※ 출처 : 「2035년 남양주 도시기본계획」

※ 주 : 1) 음영구간은 V/C 1.00 이상의 교통소통 애로구간임

2) 「2035년 남양주 도시기본계획」상 2025년 인구지표(2.6인/세대) 반영

라. 장래 교통소통 애로구간 개선방안

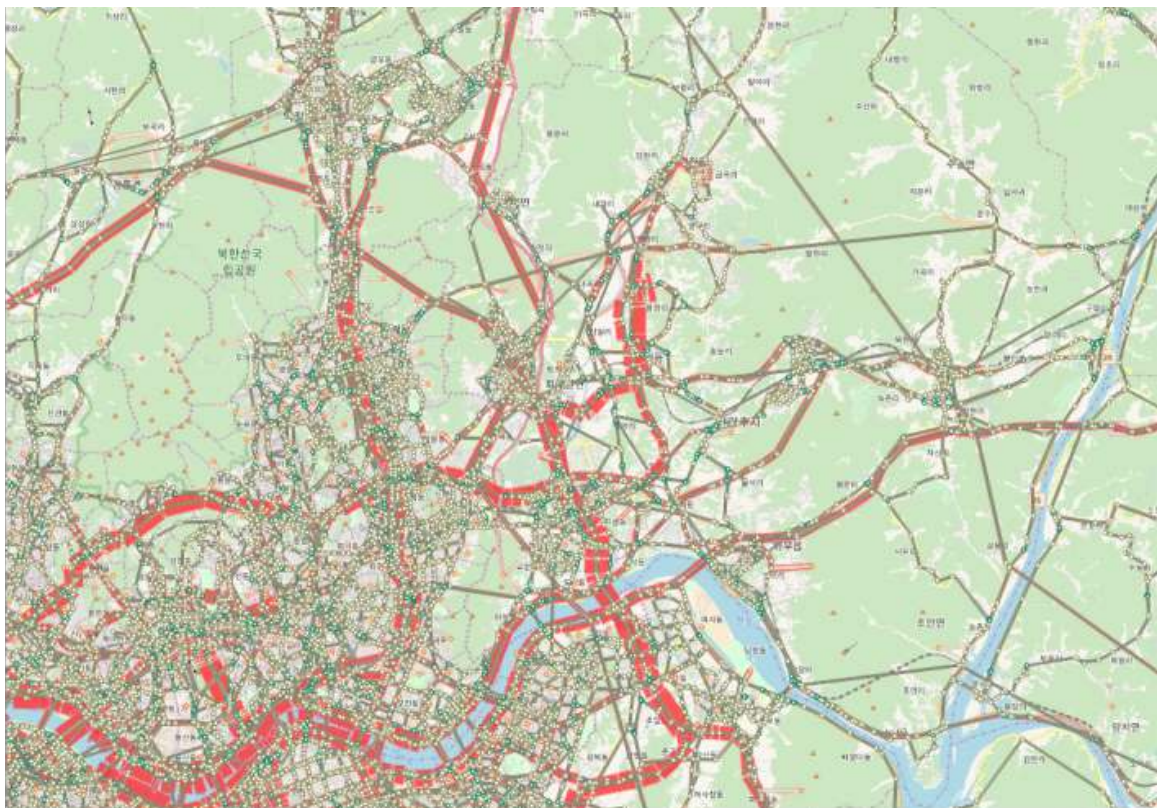
- 장래 교통소통 애로구간(교통혼잡도(V/C) 1.0 초과 구간)에 대한 도로확장 및 우회도로 개설 등을 통한 도로용량 증대 또는 교통량 분산을 유도하여 교통정체를 해소함

[2025년 장래 교통소통 애로구간 개선방안]

도로명	정체구간	특 징	개선 방안
국도 6호선 (경강로)	이폐C~ 조안C	남양주시를 포함한 경기북부와 경기동부(양평)를 연결하는 도로	• 외부읍(덕소지역) 내 6호선 확장 어려움 • 우회도로 확보 - 국지도86호선 확장 - 국도47호선 신설 - 통과교통량 수도권제2순환고속도로 전환 필요

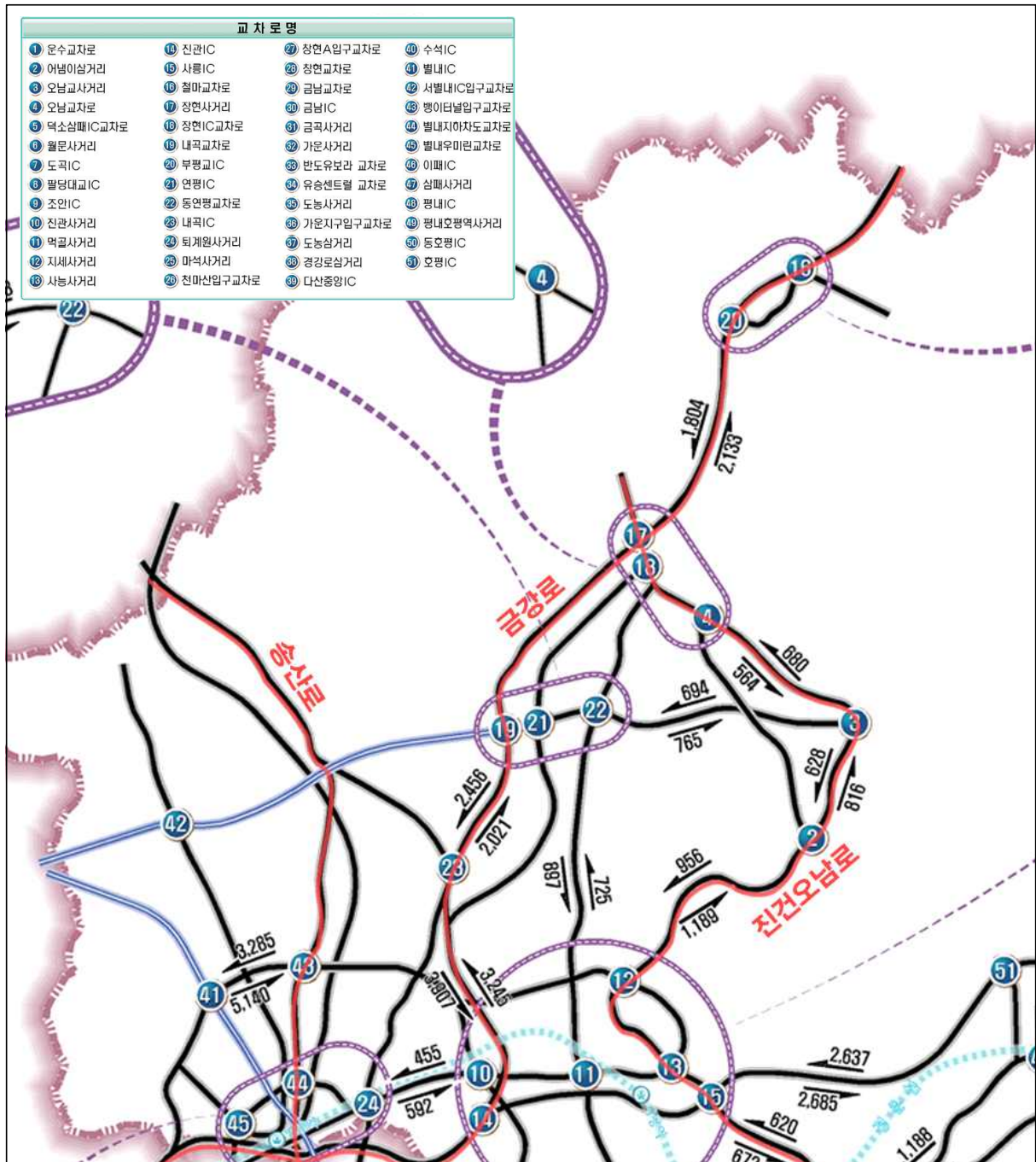
※ 출처 : 「2035년 남양주 도시기본계획」

[2035년 교통량 통행배분 결과]

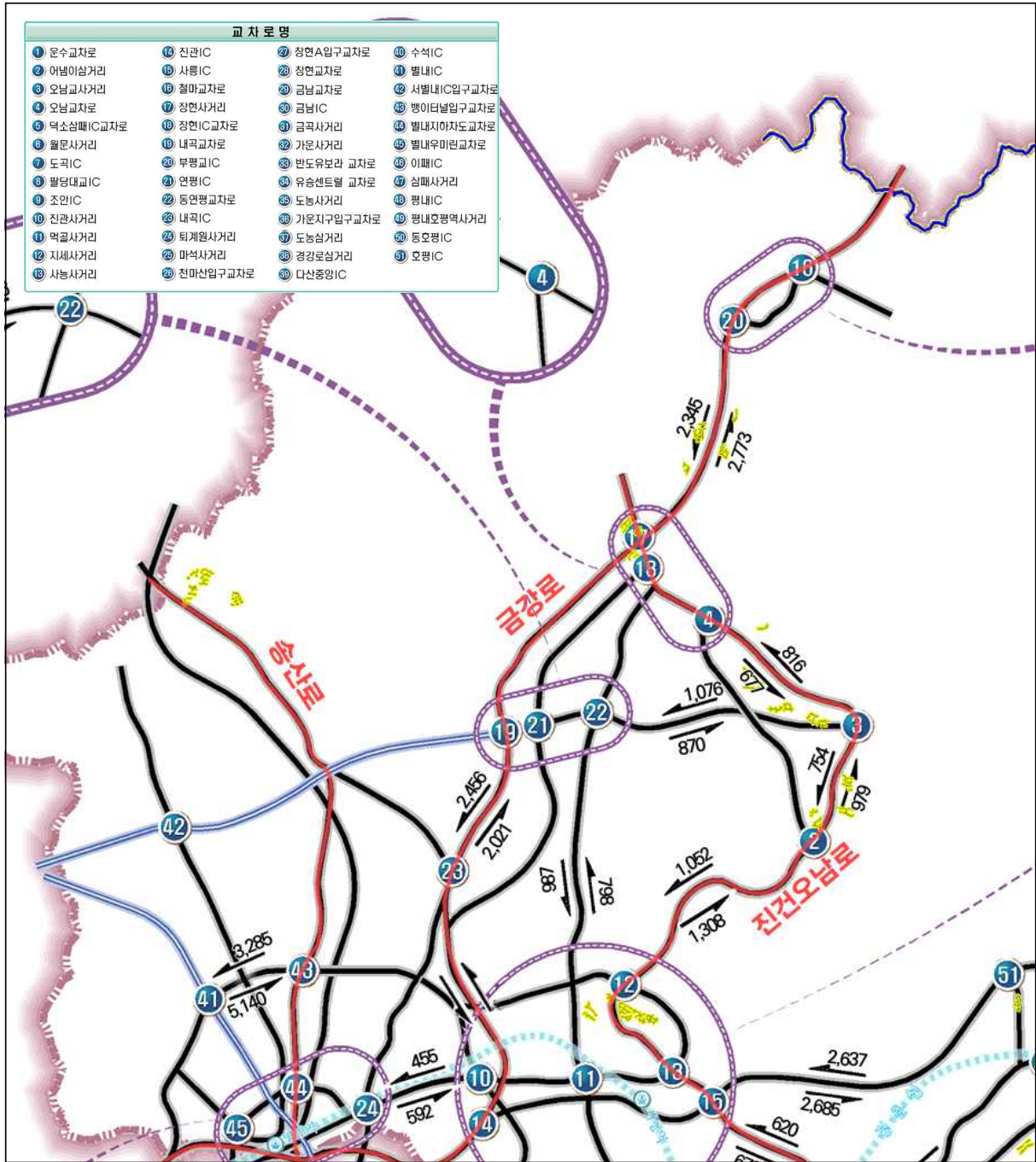


※ 출처 : 「2035년 남양주 도시기본계획」

[2025년 리모델링 미시행시 주요 가로구간 교통량]



[2025년 리모델링 시행시 주요 가로구간 교통량]



7. 주차장

가. 주차장시설 현황

- 남양주시 리모델링 대상단지 중 주차장시설 현황파악이 가능한 의무관리대상 공동주택 단지에 대하여 검토한 결과 203개 단지 중 세대당 주차대수가 1대 미만인 단지가 57개소 (28.1%)인 것으로 조사됨

[남양주시 리모델링 대상단지 세대당 주차대수 현황]

(단위 : 단지)

구분		0.5미만	0.5~0.75미만	0.75~1.0미만	1.0~1.25미만	1.25~1.5미만	1.5이상	계
남양주시 전체	전체	4	22	31	81	30	35	203 (184) ¹⁾
	세대수 증가 리모델링 단지	2	13	13	22	1	3	54
동부 생활권	생활권별	-	5	7	14	4	4	34 (30) ¹⁾
	세대수 증가 리모델링 단지	-	3	3	5	-	1	12
북부 생활권	생활권별	4	11	20	35	9	11	90 (79) ¹⁾
	세대수 증가 리모델링 단지	2	9	9	13	-	-	33
남부 생활권	생활권별	-	6	4	32	17	20	79 (75) ¹⁾
	세대수 증가 리모델링 단지	-	1	1	4	1	2	9

※ 출처 : 국토교통부 공동주택 관리정보시스템 K-apr (남양주시 의무관리대상 공동주택에 한함)

※ 주 : 1) 리모델링 대상 공동주택 총 287개 단지 중 주차대수 정보가 있는 의무관리대상 공동주택 203개 단지를 분석
(평균 세대당 주차대수 = 주차대수 / 세대수)

: 2) ()는 지하주차장 기 조성 단지

나. 리모델링 시행에 따른 주차장 영향검토

- 세대수 증가형 리모델링 54개단지의 세대수 증가에 따른 세대당 주차대수의 영향을 검토한 결과 각 생활권별 세대당 주차대수는 현황 대비 0.1대 ~ 0.2대가 감소하는 것으로 검토 되었으며 세대당 주차대수 1.0대 미만 단지의 경우 주차장 확보방안이 필요한 것으로 검토됨

[세대수 증가형 리모델링에 따른 세대당 주차대수 영향검토]

(단위 : 단지, 세대, 대, 대/세대)

구분		단지 수	현황			증가 세대수	리모델링 시행시 세대당 주차대수
			세대수	주차대수	세대당 주차대수		
세대수증가형 리모델링단지	전체	54	25,049	24,896	1.2	3,732	0.9
	단지별 (1.0미만)	28	12,973	9,408	0.7	1,934	0.6
동부 생활권	권역별	12	5,541	5,476	1.0	825	0.9
	단지별 (1.0미만)	6	2,885	2,232	0.8	430	0.7
북부 생활권	권역별	33	14,538	12,390	0.9	2,167	0.7
	단지별 (1.0미만)	20	9,221	6,591	0.7	1,375	0.6
남부 생활권	권역별	9	4,970	7,030	1.4	740	1.2
	단지별 (1.0미만)	2	867	585	0.7	129	0.6

※ 출처 : 국토교통부 공동주택 관리정보시스템 K-apr (남양주시 의무관리대상 공동주택에 한함)

다. 리모델링에 따른 주차장 확보 유형

○ 리모델링시 주차장 확보 방안은 아래 3가지 등이 있으며, 주민의사에 따라 선정 가능함

[남양주시 리모델링에 따른 주차장 확보 유형]

유희지를 활용한 주차장(주차동) 신설	데크형 주차장 신설	지하주차장 신설
		

라. 지원근거 마련 및 지원규모

1) 주차장 법정 기준 검토

- 주차장 규모 산정을 위하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」과 「남양주시 주차장 조례」, 「경기도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화를 위한 조례」를 기준으로 리모델링 시 기존세대와 신규세대의 주차장 규모를 구분하여 산정함
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에서는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 아래 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60㎡ 이하인 경우에는 0.7대) 이상이 되도록 하여야 함

[주택규모별 주차장 설치기준]

주택규모별 (전용면적: ㎡)	주차장설치기준 (대/제곱미터)			
	가. 특별시	나. 광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	다. 가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내 의 군지역	라. 그 밖의 지역
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

※ 출처 : 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조

- 「경기도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화를 위한 조례」상 100세대 이상 아파트는 환경친화적 자동차 전용주차구역 및 충전시설 설치 대상이며, 설치기준은 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의6 및 제18조의7을 따르며, 시설별 설치기준은 다음과 같음

[환경친화적 자동차의 전용주차구역 및 충전시설 설치기준]

구분	환경친화적 자동차	
	전용주차구역(제18조의6)	충전시설의 종류 및 수량 등(제18조의7)
신축시설	총 주차대수의 5%	총 주차대수의 5%
기축시설 (2022년 1월 28일 이전 건축허가받은 시설)	총 주차대수의 2%	총 주차대수의 2%

※ 출처 : 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의6, 제18조의7

- 「남양주시 주차장 조례」상 공동주택의 부설주차장 설치대상 시설물 및 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조 1항에 따라 산정된 주차대수 산정방법을 따른다고 명시



되어있으며, 이는 전용면적 85㎡당 1대 이상, 전용면적 60㎡ 이하인 경우 0.7대 이상 기준을 적용하여 세대수 증가형 리모델링 시행에 따른 추가적인 부설주차장 주차대수 확보가 필요함

- 따라서 리모델링 시행에 따른 주차대수는 「주택건설기준 등에 관한 규정」과 「남양주시 주차장 조례」, 「경기도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화를 위한 조례」를 기준으로 증가세대수에 적용하여 산정하고, 세대당 주차대수를 1.0대 이상 추가적으로 확보할 경우 공공지원을 통한 주차환경 개선 유도가 필요함
- 남양주시 주차환경 개선을 위한 지원방안의 구체화를 위하여 조례제정 등 지원 근거를 마련하여야 함

2) 지원근거 및 사업

- 남양주시는 「남양주시 지구단위계획수립지침」상 지하주차장 설치, 법정기준 이상 주차장을 설치하는 경우 용적률 인센티브를 부여하고 있으며, 경기도는 「경기도 주차장 무료 개방 지원 조례」에 따른 경기도 주차환경개선사업을 통하여 공동주택 부설주차장을 무료 개방하는 경우 보조금을 지원하고 있음

■ 남양주시 지구단위계획 수립지침

- 지하주차장 설치시 인센티브 용적률 평가기준
 - 주차장을 지하로 설치하고 지상부는 녹지 등 공지로 활용하는 경우로서 지하주차장 설치 비율 (전체 주차장 설치면수에 의한 지하주차장 설치비율을 말한다.)에 따라 차등적용

[지하주차장 확보비율에 따른 인센티브 용적률]

지하주차장 설치비율	90%이상 ~92%미만	92%이상 ~94%미만	94%이상 ~96%미만	96%이상 ~98%미만	98%이상 ~100%
적용 인센티브 용적률	1%	2%	3%	4%	5%

※ 출처 : 「남양주시 지구단위계획수립지침」

- 주차면 확보시 인센티브 용적률 평가기준
 - 법정기준 이상으로 주차장을 설치하는 경우 차등적용

주차면 확보비율	120%이상 ~130%미만	130%이상 ~140%미만	140%이상 ~145%미만	145%이상 ~150%미만	150%이상
적용 인센티브 용적률	1%	2%	3%	4%	5%

※ 출처 : 「남양주시 지구단위계획수립지침」

■ 경기도 주차장 무료 개방 지원 조례

[경기도 주차장 무료 개방 지원 조례]

구분	관련 조항	주요내용
정의	제2조	“주차장”이란 자동차의 주차를 위한 시설로서 「주차장법」 제2조제1호나목 및 다목에 따른 노외주차장 및 부설주차장을 말한다. “공동주택”이란 「주택법 시행령」 제3조에 따른 아파트, 연립주택, 다세대주택을 말한다.
지원대상 범위와 기간	제3조	① 도지사는 시장·군수가 실시하는 주차수급 실태조사에 따라 주차난이 심각하다고 인정되는 지역 내 공공기관, 학교, 종교시설, 대형 상가 및 공동주택 등의 주차장에 대하여 지원할 수 있다. ② 제1항에 따른 지원대상 주차장은 다음 각 호의 조건을 모두 충족하여야 한다. - 주간 또는 야간에 주차장의 20면 이상을 2년간 무료 제공. 다만, 공동주택 부설 주차장의 경우 주차장의 무료 제공 기간은 1년으로 할 수 있다. - 하루 7시간 이상, 한 주 35시간 이상 무료 개방. 다만, 무료 개방시간을 조정하고자 하는 경우 사전에 도지사와 협의하여야 한다. - 무료 개방 구역은 외부인의 이용이 편리한 장소이어야 하며, 일반주차구역과 구별되어야 한다.
지원대상 사업	제4조	① 도지사는 주차장 무료 개방에 따른 다음 각 호의 사업에 대하여 예산의 범위에서 보조금을 지원할 수 있다. - 무료개방에 따른 옥외보안등, CCTV 등 방범시설의 설치 - 무료개방을 위한 주차장 내 주차면 도색, 아스콘 포장, 시설 보수 - 무료개방 관련 입간판, 표지판 설치 - 주차편의시설 보수 - 무료개방에 따른 관리비용 일부 - 무료개방 주차장 배상책임 보험료 - 그 밖에 도지사가 주차장의 무료개방에 필요하다고 인정하는 사업 ② 무료 개방 주차장에 대한 보조금 지원은 1개소당 매년 5천만원까지 지원할 수 있다.

※ 출처 : 「경기도 주차장 무료 개방 지원 조례」



■ 경기도 주차환경개선사업

[경기도 주차난 해소를 위한 주차환경개선사업 5개년 지원계획]

구분		주요내용
무료개방 주차장	추진근거	• 경기도 주차장 무료개방 지원 조례
	사업기간	• 2023년 ~ 2027년
	보조기준	• 개방 시설 설치비 50%(최대 5천만원)
	지원방안	• 지원대상 : 주차수급실태조사에 따라 주차장 조성이 시급한 지역 내 민간시설(학교, 종교시설, 대형상가, 공동주택 등) 부설 주차장 • 지원조건 : 관리주체 간 개방 협약체결 완료, 주차장 20면 이상, 일 7시간/주 35시간 이상 2년간(공동주택 1년) 개방 • 지원방법 : 시·군 수요조사 → 우선순위 평가 후 예산범위 내 지원 • 고려사항 : 무료 이용되는 상가 부설주차장 및 개방하여도 이용률 저하가 예상되는 사업 등 정책에 부합되지 않을 시 지원 제외

※ 출처 : 「주차난 해소를 위한 주차환경개선사업 5개년 지원계획(2023~2027)」 (경기도 교통국)

3) 남양주시 주차장 가이드라인

- 남양주시내 리모델링 공동주택의 세대당 주차대수는 법정 세대당 주차대수 이상을 확보 하도록 권고하고, 주차장을 무료 개방할 경우 보조금 지원 등을 통하여 주차난을 해소하고자 함
- 리모델링에 따른 주차장 확보 유형은 사업성 및 이용성 등을 종합적으로 고려하여 주민 의사에 따라 자유롭게 선택할 수 있도록 유도함

[남양주시 주차장 가이드라인]

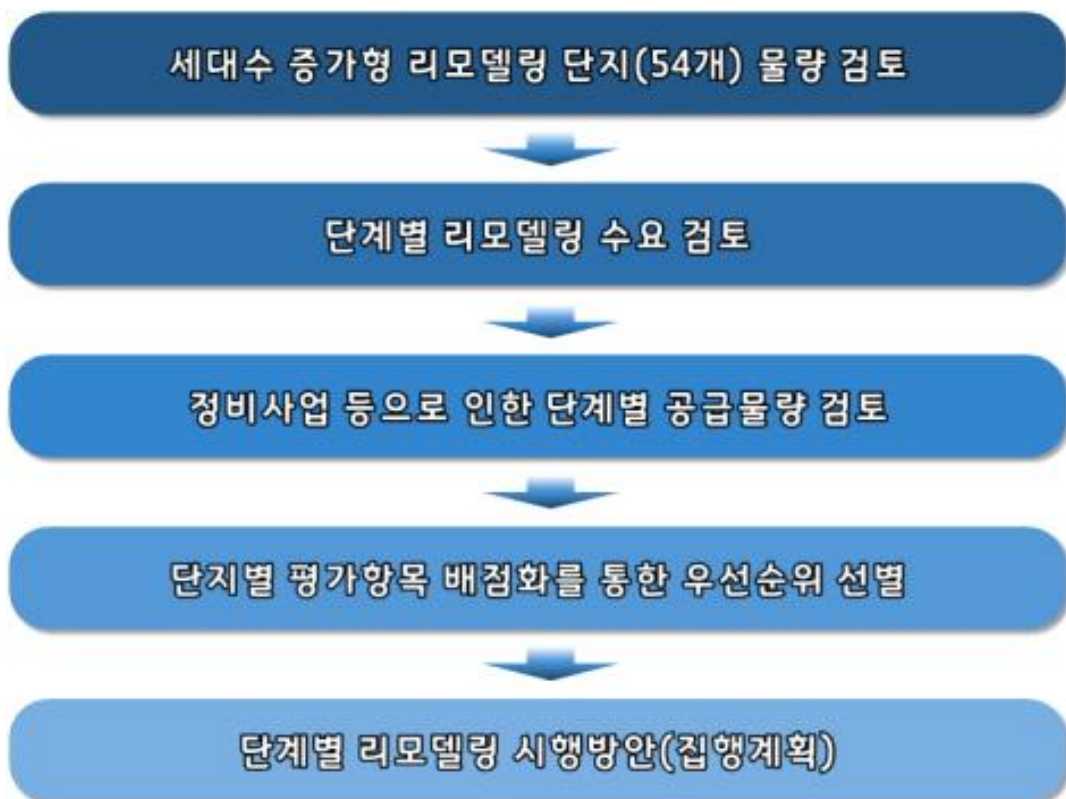
구분	주요 내용
유형	• 유흥지를 활용한 주차장(주차동) 신설 • 데크형 주차장 신설 • 지하주차장 신설
디자인	• 남양주시 주차장 조례 및 남양주시 경관계획 준용
리모델링 목표주차	• 증가되는 세대당 주차대수 1.0대 이상 확보 필요
지원방안	• 증가되는 세대당 주차대수 1.0대 이상 확보비율에 따른 용적률 인센티브 제공 • 지하주차장 설치비율에 따른 용적률 인센티브 제공 ※ 남양주시 지구단위계획수립지침 준용 • 경기도 주차장 무료 개방 지원조례 및 주차환경개선사업을 통한 지원

제2절 일시집중방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안

1. 기본방향

- 동시다발적인 리모델링 사업으로 인하여 대규모 이주 및 전세난이 우려되므로 이주가구수와 주택재고량을 고려하여 리모델링 사업의 시기조절이 필요함
- 지역의 주택수급 상황 등을 종합적으로 고려하여 리모델링의 허가 총량을 순차적으로 추진 하되, 공동주택의 노후도 및 구역여건 변화에 따른 정비의 시급성, 사업추진의지 등을 종합적으로 고려하여 주택공급시기 및 물량을 유연성 있게 운영함
- 남양주시 내외 정비사업으로 인한 공급물량을 검토하여 이주수요에 따른 과부족량을 검토함
- 단지별 노후도, 세대수, 입지여건, 주차장, 주민의식, 장기수선충당금, 거래시세 등을 배점화 하고, 종합적으로 검토하여 우선순위 단지를 선별함
- 단계별 이주에 따른 공급가능 물량을 고려하여 우선순위 단지의 단계별 리모델링 시행 방안을 제시함

[단계별 리모델링 평가절차]





2. 리모델링 단계 구분

- 「리모델링기본계획 수립지침」 1-6-1에 따라 최초로 수립하는 기본계획의 목표연도는 2025년으로 규정하고 있으므로 남양주시 공동주택 리모델링 기본계획의 기준연도는 2021년, 목표연도는 2025년으로 설정함
 - 기준연도 : 2021년 / 목표연도 : 2025년
- 타지역 리모델링사업 소요기간 검토 결과, 조합설립인가부터 착공까지 평균 약 2년 6개월이 소요되며 준공까지 약 4년 7개월이 소요됨
- 「리모델링기본계획 수립지침」상 일시적 이주수요 집중방지 등을 위하여 단계별 리모델링 시행방안을 제시토록 하고 있으나 리모델링사업 소요기간을 감안하면 현시점(2021년)에서 단계를 구분하는 것은 어려울 것으로 판단되어 본 기본계획에서는 일시집중 방지 등을 위한 리모델링 시행단계를 구분하지 않음
- 위 사항을 고려하여 목표연도(2025년)까지 남양주시 공급가능 물량을 총량으로 관리함

[리모델링사업 소요기간 검토(서울시 사례)]

(단위 : 개월)

위치	단지명	조합설립인가일	착공일	준공일	소요기간	
					조합승인-착공	조합승인-준공
마포구 현석동	마포 호수아파트 → 밤섬예가클래식	2010.02	2011.03	2012.12	13	34
마포구 당산동	당산 평화아파트 → 당산 쌍용예가클래식	2005.07	2008.07	2010.07	36	60
광진구 광장동	워커힐 일신아파트 → 워커힐 푸르지오	2009.05	2011.11	2013.08	30	51
강남구 대치동	우성2차아파트 → 래미안대치하이스턴	2011.01	2011.11	2014.02	10	37
강남구 청담동	청담두산아파트 → 청담래미안로이뷰	2008.06	2011.06	2014.01	36	67
강남구 도곡동	도곡 동신아파트 → 도곡 쌍용예가	2004.07	2008.11	2011.05	52	82
평균					30	55

※ 출처 : 각 지자체 고시 및 홈페이지

※ 주 : 1) 조합설립변경인가 기준 작성

2) 밤섬예가클래식, 래미안대치하이스턴의 경우 조합설립변경인가 기준임

3. 이주에 따른 공급물량 검토

- 리모델링 시행단계를 구분하지 않고 총량으로 관리함에 따라 목표연도 공급가능 물량의 총량 범위 내 리모델링을 시행함
- 시행기간(2022년 ~ 2025년) 내 남양주시 및 인접시의 공급가능 물량 검토 결과, 총 9,080호가 이주 가능하며, 이주가 가능 물량 범위 내 리모델링 시행 시 수용이 가능함

[2025년 공급·이주물량을 통한 리모델링 수용가능 물량 검토]

구분		주택공급량(호)	이주량 적용률(%)	이주가 가능 물량(호) (공급가능 물량)
합계		45,568	-	9,080
남양주시 공급물량	소계	28,543	-	8,938
	신규공급물량	64,124 ⁴⁾	43.0 ¹⁾	27,573
	전출·전입가구 잔여물량(3년)	-28,332 ⁵⁾	43.0 ¹⁾	-12,183
	정비·촉진사업 이주물량	-7,250 ⁶⁾	89.0 ²⁾	-6,453
인접시 공급물량	소계	17,025 ⁷⁾	4.7 ³⁾	142
	경기도 구리시	1,031	1.7	17
	경기도 의정부시	7,931	0.8	63
	경기도 하남시	4,816	0.8	37
	서울특별시 중랑구	2,084	0.8	16
	서울특별시 노원구	1,163	0.7	9

※ 출처 : 부동산 지인(<https://aptgin.com/>) 및 2017년~2019년 통계연보, 「2035년 남양주 도시기본계획(제정비)」(2022.09)

※ 주 : 1) 2019년 자가 비율(57.0%)을 제외한 전·월세, 기타 등의 비율

2) 최근 5년(2017년~2021년) 타지역 평균 전출비율(11.0%) 제외 비율

3) 최근 5년(2017년~2021년) 남양주시에서 전출하는 상위 5순위 지역의 평균 전출비율 4.7%
(전체세대 대비 전출세대 비율(11.0%) x 전월세 비율(43.0%))

4) 2단계(2021년~2025년) 사회적 증가인구(남양주시 내부자료) / 2.6인

5) 최근 6년(2015년~2020년) 평균 잔여세대(전출세대-전입세대) x 3년(2023년~2025년)

6) 목표연도(2025년)까지 남양주시 내 정비·촉진사업 진행으로 인한 이주물량

7) 2022년~2025년 신규 공급 공동주택 현황

4. 단지별 평가항목 배점화

- 리모델링 시행단계를 구분하지는 않지만, 일시집중 방지 등을 위하여 리모델링의 시급성 및 입지여건 등을 고려하여 단지별 우선순위를 검토함
- 평가항목별 중요도에 따라 총점 100점내에서 점수를 배분하고 각 항목에 대하여 단계별 가중치를 부여하여 리모델링 적합성과 우선순위를 평가함
 - 노후도 : 사업 시급성에 영향을 미치며, 경과연도가 클수록 리모델링 시급
 - 세대수 : 증축범위 내에서 단지별 물리적 조건에 따라 증가세대수가 달라지고, 이는 향후 리모델링 사업성 및 추진가능성에 영향을 미치게 됨
 - 입지여건(지하철, 공공시설) : 입지여건은 수직증축으로 인해 증가하는 분양성과 직결되므로 대중교통(지하철역), 공공시설과의 접근성에 따라 분류
 - 주차장 : 주차장은 주택법상 증축되는 면적에 한하여 확보하면 되나 현실적으로 부족한 주차수요를 반영하는 것이 타당하므로 주차수요 대비 필요 주차장 확보의 차이를 검토하여 주차장이 부족할수록 리모델링 시급
 - 주민의식 : 향후 리모델링 조합 구성, 행위허가 시 주민동의가 반드시 필요. 주민의지에 따라 리모델링 사업 추진여부에 상당한 영향을 미치게 되므로 입대위 의견, 주민설문조사 결과를 반영하여 리모델링 적합성 구분
 - 장기수선충당금 : 장기수선충당금 보유수준이 높아 리모델링 시행 시 비용의 일부를 집행 가능한 경우 주민 부담을 다소 낮출 수 있음
 - 거래시세 : 분양성과 연관된 거래시세로 남양주시 평균 이상·이하로 구분

[평가항목 배점화]

평가항목		배점	세부 평가항목	가중치배점
노후도	경과년도	30	경과년도 30년 이상	30
			경과년도 20년 이상~30년 미만	20
			경과년도 20년 미만	10
세대수	기정·변경 세대수	20	기정 세대수의 15% 증가	20
			기정 세대수의 14% 이상~15% 미만 증가	15
			기정 세대수의 14% 미만 증가	10
입지여건	교통 (지하철역접근성)	15	250m 이하	15
			250m 초과~500m 이하	10
			500m 초과	5
	공공시설 (공공시설접근성)	5	500m 이하	5
			500m 초과	3
주차장	주차장 확충 필요 대수	10	기정 주차장의 300% 이상 증가	10
			기정 주차장의 100% 이상~300% 미만 증가	5
			기정 주차장의 100% 미만 증가	3
주민의식	입대위·주민의견	10	리모델링 선호	10
			재건축 선호	5
			불필요, 관심없음	3
장기수선 총당금	단지별 적립액	5	남양주시 평균 적립액의 150% 이상	5
			남양주시 평균 적립액의 50% 이상~150% 미만	3
			남양주시 평균 적립액의 50% 미만	1
거래시세	주택 매매가격	5	남양주시 평균 거래가의 +10% 초과	5
			남양주시평균거래가의±10%이내	3
			남양주시 평균 거래가의 -10% 미만	1

■ 리모델링 우선순위 단지 선별

- 세대수 증가형 리모델링 수요예측 54개 단지에 대하여 단지별 평가항목(노후도, 세대수 등) 배점결과에 따라 평가점수가 높은 순으로 리모델링 우선순위 단지를 선정함
- 동점단지의 경우 사용승인일로부터 경과연수가 높은 순으로 세대수 증가형 리모델링 우선 순위 16개 단지에 포함함



■ 리모델링 우선순위 단지 평가결과

- 평가결과 리모델링 우선순위 16개 단지는 현황 세대수 8,918세대, 증가 세대수 1,331세대로 분석됨
 - 이주에 따른 공급가능 물량 : 9,080세대 > 리모델링 시행에 따른 이주물량 : 8,918세대
- 생활권별로 동부생활권 2개 단지(현황 693세대 / 증가 103세대), 북부생활권 9개 단지(현황 4,725세대 / 증가 706세대), 남부생활권 5개 단지(현황 3,500세대 / 증가 522세대)로 분석됨

[리모델링 우선순위 16개 단지]

(단위 : 단지, 세대)

구분	세대수 증가형 리모델링 단지			허가총량 내 리모델링 우선순위 단지		
	단지	현황 세대수	증가 세대수	단지	현황 세대수	증가 세대수
합계	54	25,049	3,732	16	8,918	1,331
동부생활권	12	5,541	825	2	693	103
북부생활권	33	14,538	2,167	9	4,725	706
남부생활권	9	4,970	740	5	3,500	522

- 도출된 우선순위 단지는 “남양주시 공동주택 리모델링 기본계획”상 리모델링에 따른 수용 가능량 등을 추정하기 위하여 도출한 것으로 실제 사업 추진 시 허가총량 9,080호 내 허가 우선순위 원칙에 따라 사업추진이 가능하며, 생활권별 단지 및 세대수는 변경될 수 있음

5. 허가 우선순위 원칙

- 향후 사업시행 시 목표연도 내 리모델링 허가총량을 초과할 경우, 동일 권역 내 리모델링 사업의 일시적 시행으로 부작용이 우려될 경우 다음 사항을 고려하여 허가 우선순위 대상 단지를 검토함
 - 남양주 도시기본계획 등 상위 및 관련계획과의 부합성
 - 주택 노후도에 따른 리모델링의 시급성 및 주거환경개선 효과
 - 리모델링 추진현황 등 주민의 사업추진의지
- 허가 우선순위 평가 시 기본원칙은 단지별 평가항목 배점화 기준을 적용함

제3절 공동주택 저에너지·장수명화 방안

1. 국가 건물부문 온실가스 감축 목표

가. 국가 온실가스 감축목표 달성을 위한 기본 로드맵 수정안(2018.07.)

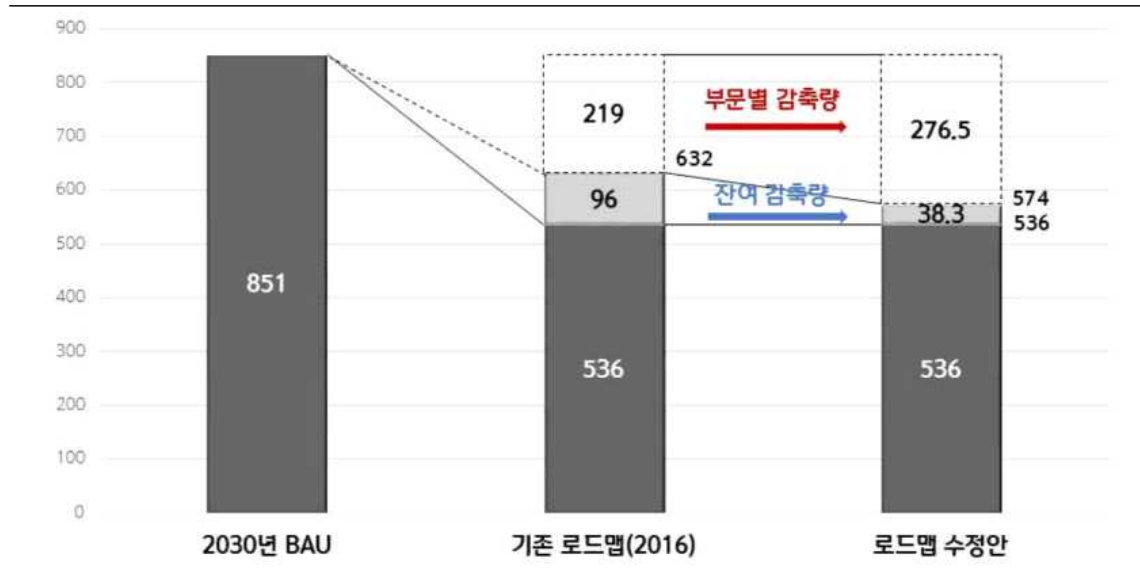
1) 수정 배경

- 2030년까지 BAU 대비 37%를 감축하는 국가 온실가스 감축목표 수립(“15년)과 감축 로드맵을 마련(“16년)하였으나, 과도한 국외감축량 설정과 에너지신산업 등을 반영하면서 감축 주체, 이행수단, 시기 등이 불명확하다는 평가를 반영하여 기본 로드맵을 수정함
- 온실가스 감축을 위한 구체적이고 명확한 정책 시그널을 제공함
- 국정과제인 에너지전환 및 미세먼지 감축대책 등 중요한 정책변화 내용을 반영하여 감축 전략을 마련함

2) 건물 부문 온실가스 감축 이행계획

- 신축 건축물 허가 기준 등 정책 강화를 통하여 5.5백만톤을 감축함
 - 패시브 건축물 수준의 단열기준 등 건축물 에너지 기준 강화 시행
 - 제로에너지건축물 단계적 의무화 시행
 - ※ 제로에너지건축물 : 건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신에너지 및 재생에너지를 활용하여 소요량을 최소화 하는 녹색 건축물
 - 제로에너지 건축의 신재생 에너지 생산량 인정범위를 해당 대지 외로 확대 시행
 - 에너지절약형 친환경주택의 건설기준 성능 수준 향상
- 기존 건축물 에너지 성능향상을 통하여 9.6백만톤을 감축함
 - 에너지 다소비 공공 건축물의 녹색건축물 전환 의무화 추진
 - 도시재생 연계사업 모델 발굴 등 지역단위 사업으로 확대 추진
 - 그린리모델링 활성화를 위한 중장기 방안 수립 및 시행
 - 민간 노후 건축물 에너지 성능개선 사업기획 지원 및 재정지원 확대
- 설비효율개선 및 신재생에너지 보급확대를 통하여 15.2백만톤을 감축함
- 건축물에너지 정보인프라 구축 및 소비개선 유도를 통하여 5.8백만톤을 감축함
- 건축물 온실가스 감축에 대한 국가 정책 기초를 고려하여 에너지 저감 및 자원절약을 위하여 리모델링을 통한 에너지의 효율성 및 장수명화를 유도할 수 있는 방안을 제시함

[기존 감축로드맵과 수정안의 국가 감축목표 비교]



[2030 국가 온실가스 감축 로드맵 수정안]

(단위 : 백만톤, %)

부문		배출 전망 (BAU)	수정안	
			감축후 배출량(감축량)	BAU 대비 감축률
배출원 감축	산업	481.0	382.4	20.5%
	건물	197.2	132.7	32.7%
	수송	105.2	14.4	29.3%
	폐기물	15.5	11.0	28.9%
	공공(기타)	21.0	15.7	25.3%
	농축산	20.7	19.0	7.9%
	탈루 등	10.3	7.2	30.5%
감축수단 활용	전환	(333.2) ¹⁾	(확정 감축량)-23.7 (추가감축잠재량)-34.1 ²⁾	-
	E신산업/ CCUS	-	-10.3	-
	산림흡수원	-	-38.3	4.5%
	국외감축 등	-	-	-
기존 국내감축			547.3	32.5%
합계		850.8	536.0	37.0%

※ 주 : 1) 전환부문 배출루아(33.2백만톤)은 전기 및 열 사용량에 따라 부문별 배출량에 할당하여 전체합계에서는 제외함
2) 전환부문 감축량 23.7백만톤 확정, 추가감축 잠재량은 '20년 NDC 제출전까지 확정

2. 공동주택 저에너지 방안

가. 기본방향

1) 공동주택 저에너지의 필요성

- 에너지 소비를 저감함으로써 기후변화에 대응하고 환경에 대한 부하를 최소화하여 지속 가능성을 추구하고자 함
- 공동주택의 저에너지화를 통하여 주택의 친환경성과 에너지 성능을 높임으로써 삶의 질을 향상시키고 에너지비용 절감 및 자산 가치상승 등 경제적 이익을 도모함

2) 공동주택 저에너지의 개념

(1) 그린홈 도입

- 공동주택 에너지 절감을 위하여 저에너지 친환경 주택인 그린홈 적용을 유도함
 - 그린홈 : 태양광, 태양열, 지열 등 신재생에너지를 도입하고 고효율 조명 및 보일러, 친환경 단열재를 사용함으로써 화석연료 사용을 최대한 억제하고, 온실가스 및 공기오염물질의 배출을 최소화하는 저에너지 친환경 주택

(2) 에너지 절감을 위한 기술적 요소

■ 신재생 에너지 기술

- 다양한 신재생에너지기술을 적용 외부에서 에너지를 전혀 지원받지 않는 에너지 자급 주택으로 지붕 태양광 발전을 통해 한 가정 연평균 사용 전력량을 충당하고 지열을 이용한 냉난방, 태양열 급탕이 가능함

■ 에너지 소비 최소화 기술

- 단열 자재, 채광 설비 등의 적용으로 에너지 사용을 줄여 종래 난방에 소요되는 에너지의 90%, 냉방 에너지의 50% 이상을 감소함

■ 고효율 가전기기 설치

- 벽체 일체형 절전 콘센트 백열전구 전력 소비량의 80%까지 절감할 수 있는 LED조명, 절전형 냉장고·TV 등 일상생활에서 사용하는 가전기기들을 고효율 제품으로 설치함

■ 친환경 기술

- 빗물 자원을 활용하고 건식 바닥 구조는 철거 시 건축자재를 재활용할 수 있도록 친환경적으로 설치함

나. 관련 인증제도 및 정책

1) 녹색건축 인증제

(1) 개념

- 녹색건축 인증제이란 설계와 시공요지, 관리 등 전 과정에 걸쳐 에너지 절약 및 환경오염 저감에 기여한 건축물에 대한 친환경 건축물 인증을 부여하는 제도임
- 또한, 지속 가능한 개발의 실현을 목표로 인간과 자연이 서로 친화하며 공생할 수 있도록 계획된 건축물의 입지, 자재선정 및 시공, 유지관리, 폐기 등 건축의 전 생애(Life Cycle)를 대상으로 환경에 영향을 미치는 요소에 대한 평가를 통하여 건축물의 환경성능을 인증하는 제도를 뜻함
- 녹색건축인증 제도는 건축물의 자재생산, 설계, 건설, 유지관리 폐기 등 전 과정을 대상으로 에너지 및 자원의 절약, 오염물질의 배출감소, 쾌적한 거주환경 조성 등 환경에 영향을 미치는 요소 등을 평가하기 위한 제도로써 토지이용 및 교통, 에너지 및 환경오염, 재료 및 자원, 물순환 관리, 유지관리, 생태환경, 실내환경의 7개 전문분야의 평가 항목별 점수를 합산하여 등급을 인증하고 있음

(2) 배경 및 필요성

- 세계적으로 기후변화문제와 관련하여 건축물의 에너지 사용과 CO2 배출 저감 등 환경성 증진 방안에 대한 논의가 국제적으로 활발하게 진행 중이며 대도시의 과밀화와 신도시 개발 등으로 인한 건축물의 신축과 재건축이 활발한 우리나라 현실에서 건축물의 건설과 관련하여 친환경적 요소에 대한 사전 고려가 필요한 것은 필수적 요소로 자리 잡고 있음
- 따라서, 건축물의 자재생산 등 환경에 영향을 미치는 요소에 대한 평가를 통하여 건축물의 환경성능을 인증하는 친환경건축물인증제도의 시행을 통하여 친환경적 건축물의 확산이라는 직접적인 효과를 거둘 뿐만 아니라, 국민들에게는 환경가치에 대한 인식을 제고시키고, 업계와 학계에 대해서는 환경기술발달 및 연구 활동을 진흥시키는 등의 부수적인 효과도 기대할 수 있을 것임

[녹색건축인증 제도]



(3) 운영체계

○ 총괄기관 : 국토교통부 / 환경부

- 운영기관 인증 및 인증기관 지정

○ 운영기관 : 한국건설기술연구원

- 인증관리시스템의 운영

- 인증기관의 심사결과 검토

- 인증제 홍보, 교육, 컨설팅, 연구 및 개발

- 인증제의 개선 및 활성화 업무

○ 인증기관 : 토지주택공사, 한국에너지기술연구원, 한국시설안전공단 등

- 인증심사 및 결과검토

2) 건축물 에너지효율 등급 인증제

(1) 개념

○ 건물 에너지 효율등급 인증제도를 통하여 건물의 에너지 성능이나 주거환경의 질 등과 같은 객관적인 정보를 제공받고 건물의 가치를 인정받음으로써, 건설사업주체, 소유주체, 관리주체 및 건물사용자 등 건물과 관련된 모두에게 이익이 돌아가도록 하기 위한 제도임

- 건물부문에서의 합리적인 에너지 절약을 위하여 건물에서 사용되는 에너지에 대한 정확한 정보를 제공하여 에너지 절약기술에 대한 투자를 유도하고, 경제적 효과를 가시화하여 에너지 절약에 인식을 제고함과 동시에 편안하고 쾌적한 실내환경을 제공하기 제공하는 것이 목적임

(2) 도입효과

- 에너지부문의 23%를 차지하고 있는 건축물분야에 대한 에너지절감을 통하여 에너지 및 외화를 절약할 수 있음
- “기후변화방지에 관한 정부간 협의” 이행 당사자로서 국제사회 이산화탄소방출량 감축을 위한 정책수립 자료로 제출할 수 있음
- 친환경 건축물 인증제도와 관련하여 에너지 부분의 기반을 정비할 수 있음
- 경제사회의 변화·기술개발의 진전에 대응한 건축물의 에너지절약 정책 수립에 활용 될 수 있음

(3) 인증체계

○ 인증대상

- 신축 및 기존 주거용 건축물, 신축 및 기존 주거용 이외 용도 건축물

○ 신청인

- 건축주
- 건축물 소유자
- 사업주체 또는 시공자(건축주나 건축물 소유자가 인증 신청에 동의하는 경우에만 해당)

○ 인증기관, 운영기관

- 운영기관 : 녹색건축 센터
- 인증기관 : 한국에너지기술연구원, 한국건설기술연구원, 국토안전관리원 등

○ 인증의 구분

- 예비 인증 : 설계도서에 반영된 내용만으로 평가된 결과를 토대로 건축물 에너지효율등급을 인증
- 본 인증 : 최종 설계도면을 통하여 평가된 결과를 현장실사를 거쳐 건축물 에너지 효율등급을 인증

(4) 인증절차

[건축물 에너지효율 등급 인증제 예비인증 인증절차]

○ 예비인증



○ 본인증



3) 그린리모델링 이자지원사업

(1) 사업개요

- 사업목적 : 민간건축물의 에너지 성능개선 촉진을 위하여 공사비 대출 이자 일부를 보조함으로써 그린리모델링 사업 활성화를 도모함
- 추진근거 : 「녹색건축물 조성 지원법」 제27조
- 사업시행자 : 한국토지주택공사 그린리모델링 창조센터(이하“센터”)
- 사업기간 : 당해 연도 공고일로부터 이자지원 예산 소진 시까지
- 지원내용 : 기존건축물 에너지 성능개선 공사비에 대해 취급금융기관과 대출약정 체결 시 지원기준에 따라 최대 3%(기초생활수급자 포함 차상위계층은 4%)의 이자지원

[이자지원 사업 절차도]



(2) 이자지원 사업 기준

- 에너지 시뮬레이션에 따른 이자지원 기준

에너지 성능개선비율	이자지원율	필수요건
20% 이상	3%	개선공사 이전대비 에너지 성능개선 비율 20% 이상 절감

- 창호 에너지소비 효율등급에 따른 이자지원 기준 (공동주택)

창호 에너지 소비 효율등급	이자지원율	필수요건
3등급 이상	3%	외부 창 전체적용 (1㎡ 미만 창호 제외)

※ 차상위 계층(기초생활수급자 포함) : 4%지원 (에너지성능개선비율20%, 창호에너지등급4등급 이상 만족시)



다. 그린리모델링 지원근거

1) 녹색건축물 조성 지원법

- 기후변화와 에너지 문제 해결을 위하여 2008년부터 저탄소 녹색성장을 국가비전으로 선포하였음
- 건축물에 관한 법령인 「건축법」은 건축물의 규모·허가 등에 관한 규제 법령으로 녹색건축물, 그린리모델링, 저에너지 등의 지원에 관한 내용을 담기에 한계가 존재함
- 이에, 온실가스 감축을 위하여 2011년 「저탄소 녹색성장 기본법」을 제정하고 녹색건축물에 대한 기본방향, 온실가스 감축목표 달성 및 녹색건축 활성화를 위하여 2012년 「녹색 건축물 조성 지원법」을 제정함

2) 경기도 녹색건축물 조성 지원 조례

- 경기도 조례 제정을 통하여 녹색건축물 조성 시범사업(기존 주택 및 주택 외 건축물을 녹색 건축물로 전환하는 사업 등)에 소요되는 사업비, 녹색건축 인증 및 건축물의 에너지 효율 등급 인증 비용, 녹색건축물 조성사업과 관련된 기업 지원을 위한 취·등록세에 대한 지원 기반을 마련함

3) 남양주시 관련 조례

- 「남양주시 녹색건축물 조성 지원 조례」에서 녹색기술·녹색산업에 대한 보조금 지급, 관련 기업 지원을 위한 세금 감면, 기술개발을 위한 시민·사업자 민간 에너지 단체 또는 연구기관이 행하는 시설의 설치·운영 또는 조사·연구 등에 필요한 정보·기술·재정 등을 관계 법령의 가능한 범위 내에서 지원함을 규정함

라. 타 지자체 추진사업 사례

1) 녹색건축물 설계 기준

(1) 서울시 녹색건축물 설계 기준 (2019.2.24. 시행)

■ 적용대상 및 방법

가. 적용대상 : 「건축물의 에너지절약설계기준」(국토교통부고시) 적용 대상인 다음에 해당하는 건축물

- 1) 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조에 따른 에너지 절약계획서 제출 대상 건축물
- 2) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상 공동주택

나. 적용대상의 구분: 용도와 규모에 따라 다음과 같이 구분

1) 신축, 별도 증축, 전면 개축, 전면 재축, 이전의 경우

구 분	주 거	비주 거
㉠	1,000세대 이상	연면적 합계 10만㎡이상
㉡	300세대 이상 ~ 1,000세대 미만	연면적 합계 1만㎡ 이상~10만㎡미만
㉢	30세대 이상 ~ 300세대 미만	연면적 합계 3천㎡ 이상~1만㎡미만
㉣	30세대 미만	연면적 합계 3천㎡ 미만

2) 제1호 나목 1)에 해당하지 않는 다음의 행위

구 분	내 용
전면 대수선 ¹⁾	건축물 용도와 규모에 따른 등급에서 한 등급 씩 낮추어 적용 (㉠ → ㉡, ㉡ → ㉢, ㉢ → ㉣, ㉣ → ㉤)
수직 또는 수평 증축, 일부 개축, 일부 재축	건축물 규모에 관계없이 ㉣를 적용하며, 행위가 이루어지는 부위에 대해 적용
용도변경, 건축물대장의 기재내용 변경, 전면 대수선에 해당하지 않는 대수선	건축물 규모에 관계없이 ㉣를 적용하며, 열손실의 변동이 발생하는 부위에 대해 적용 ²⁾

※ 주 : 1) 전면 대수선: 건축물의 단열을 포함한 외피 및 설비시스템 전체를 철거 후 성능 개선을 시행하는 공사(전면 대수선과 수직 또는 수평 증축, 일부 개축, 일부 재축, 용도변경, 건축물대장의 기재내용 변경이 함께 이루어지는 경우 전면 대수선으로 적용)

2) 열손실의 변동이 없는 경우 또는 열손실의 변동이 있는 부위가 포함된 실(공간)의 바닥면적 합계가 500㎡ 미만인 경우에는 미적용

다. 건축물의 용도 및 규모산정방법

구 분	내 용				
용도	「건축법 시행령」 별표 1에 따라 다음과 같이 구분 <table border="1"> <tr> <td>주 거</td><td>제2호 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택</td></tr> <tr> <td>비주 거</td><td>제2호 공동주택 중 기숙사, 제3호부터 제29호까지</td></tr> </table> ※ 동일 대지 내 주거와 비주거 용도를 구분하여 각각 적용	주 거	제2호 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택	비주 거	제2호 공동주택 중 기숙사, 제3호부터 제29호까지
주 거	제2호 공동주택 중 아파트, 연립주택, 다세대주택				
비주 거	제2호 공동주택 중 기숙사, 제3호부터 제29호까지				
규모	- 주 거 : 동별 세대수의 합계 - 비주거 : 동별 연면적의 합계. 다만, 「건축물의 에너지절약설계기준」(국토교통부고시)에 따른 냉·난방 면적이 연면적의 50% 미만인 경우에는 냉난방 면적의 합계를 적용 ※ 적용대상이 여러 동일 경우, 각 동의 세대수 및 연면적을 합하여 산정				



■ 녹색건축물 인센티브

가. 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조에 따른 인센티브

1) 「건축물 에너지절약설계기준」(국토교통부고시)에 따른 기준

가) 건축물 에너지효율 인증 등급 및 녹색건축 인증 등급에 따른 완화비율

건축물 에너지효율 인증등급 \ 녹색건축 인증 등급	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
1+등급	9%	6%
1등급	6%	3%

※ 주 : 1) 완화대상은 용적률, 건축물의 높이 (완화율은 완화대상을 나누어 적용가능)

나) 제로에너지건축물 인증 등급 등에 따른 완화기준에 따른 완화비율

제로에너지건축물 인증 등급		최대완화비율
ZEB 1	에너지 자립률이 100% 이상인 건축물	15%
ZEB 2	에너지 자립률이 80% 이상 ~ 100% 미만인 건축물	14%
ZEB 3	에너지 자립률이 60% 이상 ~ 80% 미만인 건축물	13%
ZEB 4	에너지 자립률이 40% 이상 ~ 60% 미만인 건축물	12%
ZEB 5	에너지 자립률이 20% 이상 ~ 40% 미만인 건축물	11%

※ 건축물 에너지효율등급 인증 1++등급을 획득하고, 에너지 자립률이 20%미만인 경우 최대 완화비율은 10%

※ 주 : 1) 완화대상은 용적률, 건축물의 높이 (완화율은 완화대상을 나누어 적용가능)

2) 「재활용 건축자재의 활용기준」(국토교통부고시)에 따른 기준

- 건축물의 신축 시 골조공사에 재활용 건축자재 사용에 따른 완화비율

재활용 건축자재 사용량의 용적비율	최대완화비율
15% 이상 사용하는 경우	5%
20% 이상 사용하는 경우	10%
25% 이상 사용하는 경우	15%

※ 주 : 1) 완화대상은 용적률, 건축물의 높이 (완화율은 완화대상을 나누어 적용가능)

나. 「지방세특례제한법」 제47조의2에 따른 인센티브

1) 신축(증·개축 포함) 건축물의 취득세 감면

건축물 에너지효율등급 인증등급	녹색건축 인증 등급	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
1등급 이상		15%	10%
2등급		10%	5%

2) 건축물의 재산세 감면

건축물 에너지효율등급 인증등급	녹색건축 인증 등급	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)
1+등급 이상		10%	7%
1등급		7%	3%

※ 위의 각 인센티브의 구체적 사항은 관련법에 따름

(2) 경기도 녹색건축 설계 기준 (2017.9.1. 시행)

■ 주요내용

가. 적용대상을 에너지절약계획서 등을 제출하는 건축물로 하고 면적별로 세분화하여 규모별로 적용기준 수립

- 에너지절약 계획서를 제출하는 연면적 합계 500㎡ 이상인 건축물과 주택건설 사업계획 승인대상 공동주택을 적용대상으로 하고 규모별로 4가지로 구분

나. 설계기준은 친환경, 에너지, 신재생에너지 3가지 분야로 구성 하고 녹색건축인증 등 현재 운용중인 제도와 정책을 규모별로 차등 적용

- 친환경건축 부문에서는 쾌적한 거주환경과 지속가능한 자연친화적 생태건축물 조성을 위한 녹색건축인증에 관한 사항을 규정
- 에너지부문에서는 에너지성능 향상과 효율적 관리를 위한 에너지 효율등급 인증, 에너지 성능 지표, 건물에너지 관리시스템, 스마트 계량기, LED조명 설치 등에 관한 사항을 규정
- 신재생에너지 부문에서는 신재생에너지 보급을 위하여 건축물 규모별로 신재생에너지 설치 비율을 규정



■ 적용대상 및 방법

○ 적용방법 : 건축물 규모에 따라 4개군으로 분류, 분류별로 차등 적용

구 분	대상 건축물		비고
	① 에너지절약계획서 제출대상	② 사업계획승인대상 공동주택	
①	• 연면적 합계 10만㎡이상 이거나 30층 이상인 건축물	-	-
②	• 연면적 합계 1만㎡ 이상인 건축물	• 500세대 이상인 공동주택	-
③	• 연면적 합계 3,000㎡ 이상인 건축물	• 500세대 미만인 공동주택	-
④	• 연면적 합계 3,000㎡ 미만인 건축물	-	-

○ 친환경 부문

구분	세부내용	대상 건축물	법적기준	경기도 설계기준안	비고
친환경 부문	녹색건축 인증 취득	①	자율	우수(그린2등급) 이상	-
		②	자율	우량(그린3등급) 이상	
		③	자율	일반(그린4등급) 이상	

○ 에너지 부문

구분		세부내용		대상 건축물	법적기준	경기도 설계기준안	비고 (관련기준 등)	
에너지 성능 부문 선택형	① 건축물 에너지 효율등급	건축물 에너지효율 등급인증취득		①	자율	1등급 이상	-	
				②	자율	2등급 이상		
				③	자율	3등급 이상		
	② 에너지 성능지표	에너지 성능지표 점수취득		①	65점	80점이상	-	
				②	65점	76점이상		
				③	65점	72점이상		
				④	65점	68점이상		
	③ 에너지 절감기술	에너지 성능지표 적용	건축 부분	1~3	①~④	자율	0.8점 이상	외벽, 지붕, 최하층바닥 등
				5	①~④	자율	0.8점 이상	기밀성 창 및 문 설치
			기계 부분	1~2	①~③	자율	0.8점 이상	냉난방열원설비효율
6				①~②중 비주거	자율	적용	폐열회수 환기장치 등	
전기 부분			11	①~②	자율	전체 조명설비 전력대비 30%이상	LED조명기기(고효율에너지 지기자재 인증제품) 설치	
				③~④	자율	지하주차장조명등, 피난유도등 각종 표시램프류		
에너지 관리 부문		건물에너지 관리시스템		①	자율	설치	건축물의 에너지절약 설계기준 [별표12] 준수	
		스마트계량기 (에너지모니터링장치)		②~③ 공동주택	자율	설치	녹색건축 인증기준의 산출기준4급 수준	

2) 그린리모델링

구분	사진
- 주택명 : 범물 하이츠 - 소재지 : 대구시 수성구 - 준공년도 : 1992년 - 전용면적 : 41.85㎡ - 사업내용 : 개선 전 : 5mm 일반유리 AL창호 5mm 일반유리 AL + 목재창호 개선 후 : 22mm 일반복층유리 PVC창호 - 성능개선 : (이자지원율 3%) 창호 에너지소비 효율등급 기준 관류율 : 2.065W/㎡K, 기밀성 : 1.40㎡/㎡h → 3등급	
- 주택명 : 우성아파트 - 소재지 : 서울시 강동구 - 준공년도 : 1986년 - 전용면적 : 84.93㎡ - 사업내용 : 개선 전 : 5mm 일반유리 AL창호 개선 후 : 22mm 일반복층유리 PVC이중창호 - 성능개선 : (이자지원율 4%) 창호 에너지소비 효율등급 기준 열관류율 : 1.22W/㎡K, 기밀성 : 0.47㎡/㎡h → 2등급	

※ 출처 : 그린리모델링창조센터 한국토지주택공사, (<https://www.greenremodeling.or.kr>)

마. 그린리모델링 활성화 방안

1) 주민의 수용성 제고

- 공동주택 그린리모델링의 필요성 및 효과에 대한 주민의 의식이 높지 않은 여건에서 그린리모델링에 대한 주민들의 자발적 참여를 높이기 위하여 에너지 성능향상 및 효율 개선 등을 위한 리모델링(그린리모델링)시 녹색 건축물 조성을 위한 녹색건축 인증제, 건축물 에너지 효율등급 인증제의 취득효과 및 국토교통부 그린리모델링 이자지원사업에 대한 주민설명회 등 적극적인 홍보가 필요함

2) 에너지 절약 설계 및 인센티브 기준 마련

- 설계 단계부터 리모델링 대상 단지 전체에 에너지 절약 및 신재생에너지 시설을 반영하여 에너지절감을 유도함
- 남양주시 그린리모델링 사업의 에너지 효율 등급 최소 기준을 제시하고 에너지 효율 정도에 따라 공사비 이차보전 차등화, 용적률 인센티브 등을 제공하여 적극적인 에너지 효율 투자를 유도함
 - 「녹색건축물 조성 지원법」에서는 녹색건축물 인증, 건물에너지효율등급 인증 건물 등에 대해 용적률과 건축물 높이를 100분의 115 이하 범위에서 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있으며, 지방 자치단체도 고시의 범위에서 건축기준 완화 기준 및 재정지원에 관한 사항을 조례로 정할 수 있음

3. 공동주택 장수명화 방안

가. 기본방향

1) 장수명화의 필요성

■ 노후 공동주택의 주거환경 개선

- 남양주시 등 1990년대 초부터 단기간에 공급된 공동주택들이 일시적으로 노후화되기 시작함에 따라 도시의 활력 쇠퇴가 우려됨

- 점차 쇠퇴하는 도시의 재생을 활성화하고, 높아지는 주거환경에 대한 만족도를 제고하기 위하여, 노후주택의 성능을 유지·개선하는 주택 장수명화가 필요함

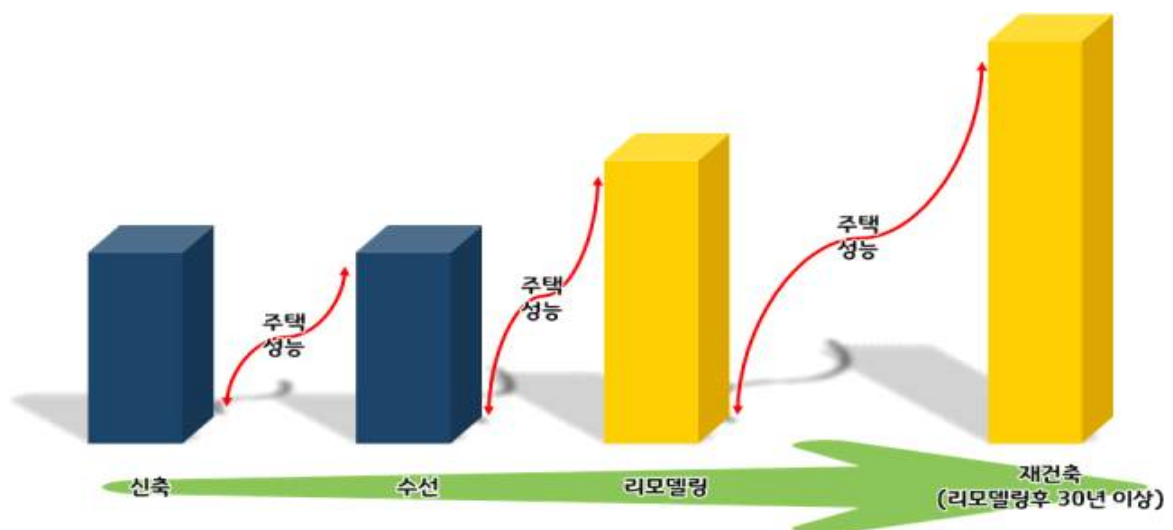
■ 단지역건에 적합한 다양한 방식의 재정비 방안 마련

- 그 동안 노후 공동주택의 재정비 방식은 철거 후 신축하는 재건축사업이 대부분으로 기존 주택의 문제점을 일시에 해결할 수 있으나, 이에 파생되는 주민재정착, 찬·반 주민간의 갈등, 사업 장기화, 짧은 수명으로 인한 조기 전면철거 등의 부작용이 사회적 문제로 부각됨에 따라 사업에 대한 사회적 반감이 높아져 있음
- 따라서 신축중심의 재정비사업에서 벗어나, 주민부담이 가능한 범위 내에서 노후화된 시설의 교체·수선 및 주민편익시설 설치 등을 통하여 공동주택 성능을 개량함으로써 주거 환경을 향상시키는 주택 장수명화가 새로운 패러다임으로 등장함

■ 장수명화의 효과

- 주택의 장수명화는 국가자원 및 에너지를 절감 할 수 있으며, 저비용으로 주택성능을 개선하여 고품질의 주택성능 유지가 가능함

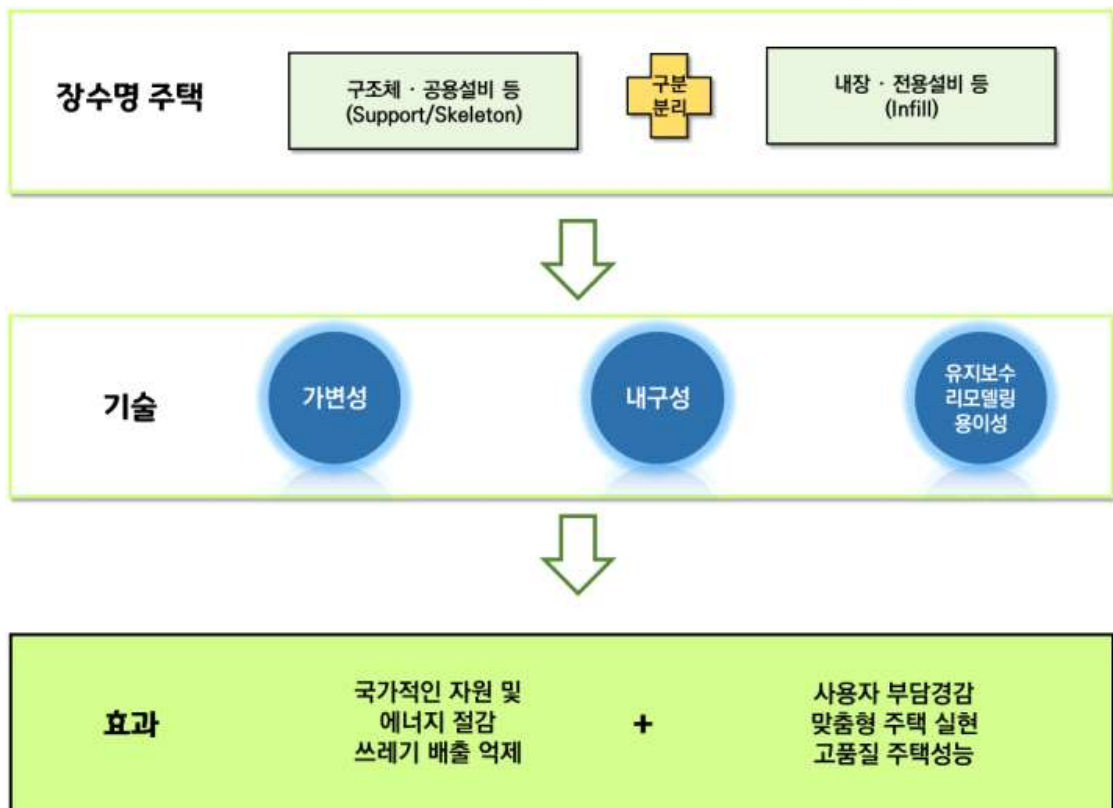
[노후 공동주택 장수명화(성능개선) 개념]



2) 장수명 주택의 개념

- 장수명 주택이란, 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성과 입주자의 필요에 따라 내부구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성, 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말함
- ‘내구성’이란 건축물 또는 그 부위에 열화에 대한 저항성을 말하며, 철근콘크리트 공동 주택의 경우 철근의 피복두께와 콘크리트 품질이 우수한 성능
 - ‘가변성’이란 건축물의 구조적인 안정성을 유지하는 범위 내에서 사회적인 변화, 기술변화, 세대변화, 가족구성 변화 및 다양성을 수용할 수 있는 공간성능을 말하며, 서포트의 구조방식과 층고, 내장벽체의 재료와 설치 구법, 부엌과 욕실·화장실 배관 구법과 이동, 이중바닥, 외벽 등에 대한 공간 활용성이 높은 성능
 - ‘수리 용이성’이란 건축물의 구조적인 안정성을 유지하는 범위 내에서 공용부분과 전용부분의 개보수 및 점검이 용이하며, 공간변화와 미래수요변화 및 다양화에 대한 대응성이 높은 성능

[장수명 주택의 개념]



나. 관련 인증제도 및 정책

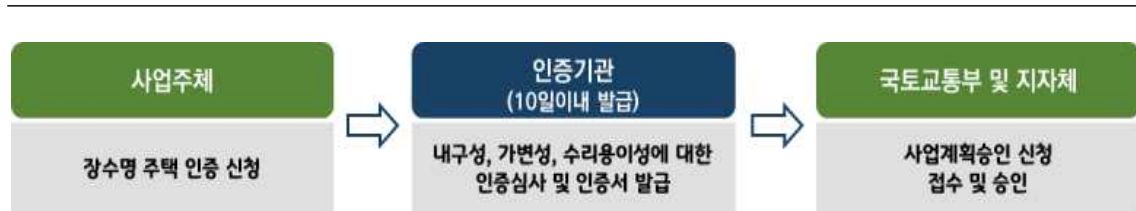
1) 장수명 주택 인증제도

- 장수명 주택 모델(SI주택)은 내구성 강한 구조체(Skeleton)와 사용자 임의에 의해 10~30년 사이클로 변경가능 한 내장재(Infill)로 이루어진 주택을 뜻함
- 국토교통부는 주택법 개정('13.12.24일 공포, '14.12.25일 시행)에 따른 하위법령 위임사항 등을 규정한 「주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙」 일부 개정안과 「장수명 주택 건설·인증기준」을 마련하여 2014.12.25부터 시행함
- 「주택건설기준 등에 관한 규정 및 규칙」에 의하면 장수명 주택의 인증 등급은 내구성, 가변성, 수리 용이성의 3가지 요소를 평가하여 최우수, 우수, 양호, 일반 등급의 4개 등급으로 구분하고, 사업주체가 1,000세대 이상 공동주택을 건설·공급하려는 경우 일반등급 이상의 인증을 의무적으로 취득하도록 하였음
- 우수등급 이상을 취득하는 경우, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 조례로 정한 건폐율 및 용적률의 115%를 초과하지 않는 범위 내에서 완화를 받을 수 있도록 하는 등 장수명 주택의 공급 활성화를 위한 인센티브를 부여함

[장수명 주택 건설·인증 기준]

내구성	• 철근의 피복두께와 콘크리트 품질로 평가하며 각 등급별로 정해진 성능등급기준에 따라 평가하되, 4급을 충족한 상태에서 항목별로 등급이 다를 경우 가장 낮은 등급을 기준으로 전체등급을 평가																											
가변성	• 서포트와 인필 부분의 가변성 공법 등의 적용여부를 평가하며, 필수항목을 충족한 상태에서 필수항목과 선택항목 점수의 합으로 평가																											
수리용이성	• 전용부분은 개보수 및 점검의 용이성, 세대 수평 분리계획을 평가하고, 공용부분은 개보수 및 점검의 용이성, 미래수용 및 에너지원의 변화 대응성을 평가하며, 전용부분과 공용부분을 별도로 평가하되, 필수항목을 충족한 상태에서 필수항목과 선택항목 점수의 합으로 평가																											
등급산정	• 내구성, 가변성, 수리 용이성 평가항목에 따른 등급별 인증점수를 책정																											
	<table><tr><th rowspan="2">구분</th><th rowspan="2">내구성</th><th rowspan="2">가변성</th><th colspan="2">수리 용이성</th></tr><tr><th>전용</th><th>공용</th></tr><tr><td>1급</td><td>35점</td><td>35점</td><td>15점</td><td>15점</td></tr><tr><td>2급</td><td>28점</td><td>26점</td><td>13점</td><td>13점</td></tr><tr><td>3급</td><td>20점</td><td>18점</td><td>11점</td><td>11점</td></tr><tr><td>4급</td><td>15점</td><td>12점</td><td>9점</td><td>9점</td></tr></table>	구분	내구성	가변성	수리 용이성		전용	공용	1급	35점	35점	15점	15점	2급	28점	26점	13점	13점	3급	20점	18점	11점	11점	4급	15점	12점	9점	9점
	구분				내구성	가변성	수리 용이성																					
		전용	공용																									
	1급	35점	35점	15점	15점																							
	2급	28점	26점	13점	13점																							
	3급	20점	18점	11점	11점																							
	4급	15점	12점	9점	9점																							
	• 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제18조에 따른 인증기준의 인증등급은 내구성, 가변성, 수리 용이성을 합산한 점수로 평가																											
	<table><tr><th>등급</th><th>표시</th><th>심사점수</th><th>비고</th></tr><tr><td>최우수</td><td>★★★★★</td><td>90점 이상</td><td rowspan="4">100점 만점</td></tr><tr><td>우수</td><td>★★★★</td><td>80점 이상</td></tr><tr><td>양호</td><td>★★★</td><td>60점 이상</td></tr><tr><td>일반</td><td>★</td><td>50점 이상</td></tr></table>	등급	표시	심사점수	비고	최우수	★★★★★	90점 이상	100점 만점	우수	★★★★	80점 이상	양호	★★★	60점 이상	일반	★	50점 이상										
등급	표시	심사점수	비고																									
최우수	★★★★★	90점 이상	100점 만점																									
우수	★★★★	80점 이상																										
양호	★★★	60점 이상																										
일반	★	50점 이상																										

[장수명 주택 사업 절차도]



※ 출처 : 「장수명 주택 건설·인증기준」 (국토교통부, 2018.8.28.)

[장수명 주택 최우수등급 기술]

가 변 성	구조방식	기둥식구조				
	내장벽체	건식벽량 90% 이상				
	내장벽체	부품화				
	화장실배관	당해층 배관				
	층고	층고 3,100				
	이중시스템	이중바닥				
	화장실, 부엌	이동가능				
유지 보수 관리 (전용)	외벽	공업화, 교체가능				
	설비	공용 / 전용부 독립성				
	배관수선교체	용이한 설계				
	배관시공	구조체 매설 금지				
	온돌	건식화				
	분할사용가능성	공간계획, 설비계획				
	공용배관배치	공용입상배관 공용배치				
유지 보수 관리 (공용)	침검구	전층설치, W800×H1500, 배관간 상호간섭 배제				
	배관구조	조립가능한 배관구조				
	미래수요증가 분리고려	메인공용 Pipe Shaft 면적 20% 여유 확보				
		메인 Shaft 별도 1개 이상				

※ 출처 : ‘장수명 주택의 특성과 활성화를 위한 방향’ 부동산포커스 (김수암, 2013.4.)

2) 장기수선 계획과 장기수선 총당금

(1) 장기수선 계획

■ 장기수선계획의 목적

- 공동주택의 장래 수명을 30~50년으로 내다보고 공동주택 건물의 내·외 부 설비 및 옥외 부대시설 등에 대한 대규모 수선을 예측하여 그 부위별 수선시기와 수선비용을 예상하여 장기 또는 중·단기 계획을 수립함
- 이러한 장기수선계획수립은 공동주택의 공용부분에 대한 내구연한 등을 감안하여 계획서를 작성하며 그 계획에 의거해서 장기수선총당금을 산정해야 함

■ 장기수선계획의 기준

- 장기수선계획 수립은 공동주택의 주요시설에 대한 노후도를 감안하여 교체 및 수선주기를 사전에 정한 후 「공동주택관리법 시행규칙」 제7조(장기수선 계획의 수립기준)에 의거 국토교통부가 정하는 기준에 따라 수립함
- 건물의 내·외부, 전기·소화기 및 승강기 설비, 급수·위생·가스 및 환기설비, 난방 및 급탕 설비, 옥외부대설비 등으로 구분하여 정하고 있으므로, 이를 24개 유형별 공사분야로 나누고 147개의 공사종류별로 세분화하여 수선방법과 수선주기 및 수선율의 기준을 설정함

(2) 장기수선 총당금

■ 장기수선총당금 적립의 목적

- 장기수선총당금이란 사업주체 등이 수립한 장기수선계획에 따라 발생 되는 총수선비용을 연도별로 안분하여 적립하고, 주요시설물의 정기 교체 및 보수공사를 통하여 입주자의 주거안전을 도모하며 시설물의 수명을 연장할 목적으로 적립하는 금액임
- 이러한 장기수선총당금은 입주자로부터 매월 부과되는 관리비와는 별도로 구분·징수하여 적립하는 금액임

■ 장기수선총당금의 관리체계 및 지원조례

- 「공동주택관리법」 제 85조에서는 지방자치단체의 관리주체업무 지원근거를 신설, 즉 지방자치단체장은 당해 조례로 정하는 바에 따라 공동주택 관리에 필요한 비용의 일부를 지원 할 수 있음



- 또한 지방자치단체는 일반주택의 입주자에게 제공하는 도로, 보안 등, 어린이놀이터 관리, 상·하수도 등 행정혜택과 형평성을 고려하여 공동 주택의 입주자에게 관리주체업무 중 공용 시설의 유지, 보수 등에 필요한 비용을 일부 지원할 수 있도록 함
- 지방자치단체장은 공동주택단지의 관리주체가 공동주택 관리비용을 지원받기 위하여 편법으로 적용하는 사례가 발생하지 않도록 시설에 대한 지도·감독을 철저히 해야 함
- 이러한 문제점을 보완하기 위하여 경과연수 및 공가항목에 따른 지원비율 및 상환금액이 제시 되어야 하고, 또한 어느 한곳에 편중 지원 되는 일이 없도록 방지책도 마련되어야 함

다. 공동주택 장수명화

1) 기본방향

- 주거수준 향상에 따른 거주자의 다양한 공간 활용 요구 충족을 위하여 내구성이 뛰어난 우수한 자재를 사용하고, 다양한 소비자의 요구에 따른 공간의 자유로운 변경을 위하여 가변성을 고려한 설계 및 시공을 함
- 현재 장수명 주택 인증제의 경우 신축 건축물 기반의 평가기준(항목)으로 평가가 이루어지는 제도로 리모델링 사업으로 등급 취득의 어려움이 있는바, 전면교체형 리모델링의 경우에 이에 준하는 설계 및 시공이 이루어 질 수 있도록 사업 초기 단계부터 협의를 통하여 장수명화를 유도함

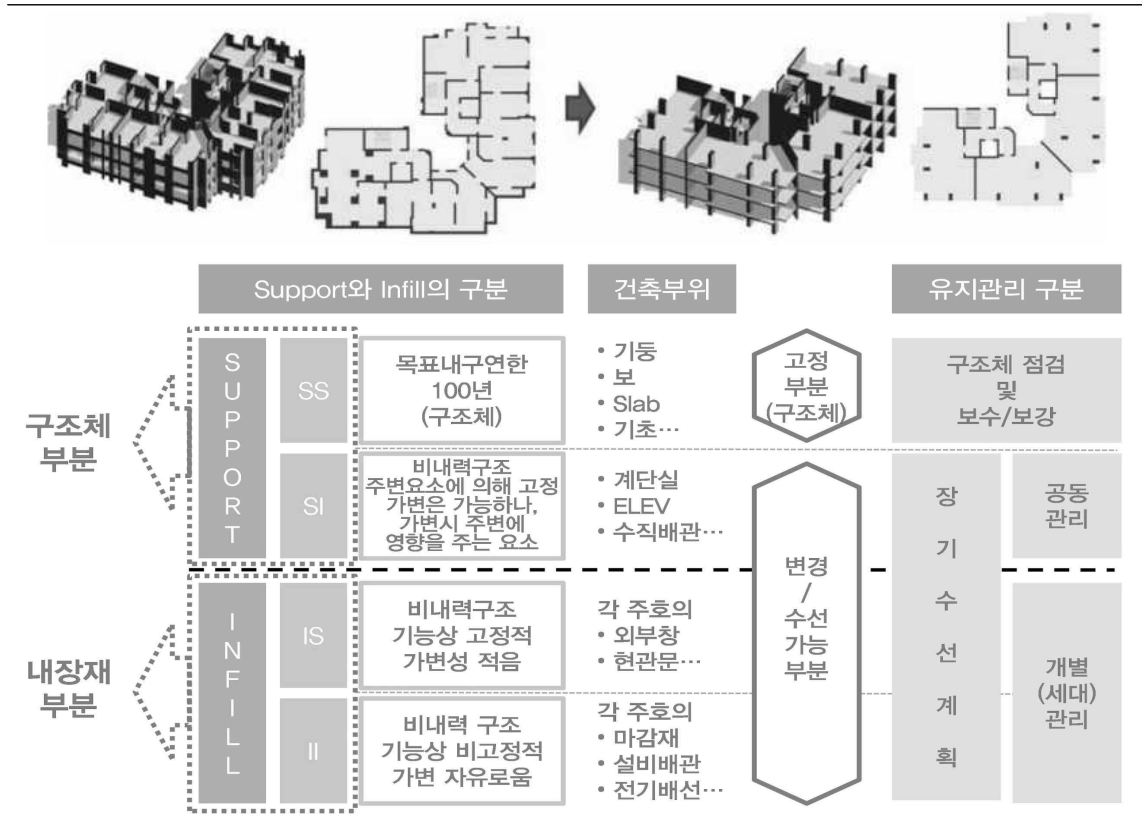
[기본방향 및 핵심요소]

구분	물리적 수명	기능적 수명	체계적 유지보수
기본방향	구조시스템 전환	SI System 도입	구성부재의 호환성 확보
핵심요소	• 고내구성 구조체 설계방안 • 신 공법 적용 방안	• 구조체와 내/외장재 분리 요소 정립 • 내/외장재 요소기술 조사 • 구조체와 내/외장재 분리형 모델 개발	• 장수명 공동주택의 장기수선계획 수립 • 부재 교환 사이클 정립 • 구성부품의 유지관리 방안 정립

2) 구조체와 내장재의 분리

- 주택의 구조체와 내장재[SI, S : 구조체(Support) / I : 내장재(Infill)] 분리 설계 및 시공 적용이 필요함
 - SI 공법의 적용을 통한 가변성 확보 및 화장실 유닛 등 부분시스템 적용 방안 마련
 - ※ SI 공법 : 구조체, 공용설비 등의 Support와 내장설비 등의 Infill 을 분리 적용하는 공법
- 구조체 부분은 건축물에서 기둥이나 내력벽, 보, 슬래브 등 장기간에 걸쳐 구조물을 지지하는 뼈대를 지칭함
 - 장기적으로 존속하는 부품(SS) : 100년이라는 내구연한 동안 전체적인 교체가 일어나지 않아 초기 설계단계에서 계획한 위치에서 바뀌지 않는 구조체, 즉 기둥, 보 등
 - 교환·수리가 필요한 공동 사용부분(SI) : 초기 설계단계에 계획한 위치에서 자주 바뀌지는 않지만 유지·관리를 위하여 교체가 일어날 수 있는 공용배관 등
- 내장재 부분은 거주자의 라이프 스타일 등의 변화 및 거주자의 요구에 의해 리모델링 시 쉽게 교체나 배치가 자유로운 가변성에 중점을 둔 시스템임
 - 증·개축에 의한 변경이 가능한 부분(IS) : 공간의 가변성이 일어날 수 있는 세대 내·외부의 벽체, 이중바닥, 이중천장 등
 - 개인의 의사로 변경 가능한 부분(II) : 세대 내부에서 거주자 개인에 의해 발생 할 수 있는 전기 배선 교체, 마감재의 교체 등

[구조체와 내장재의 분리]

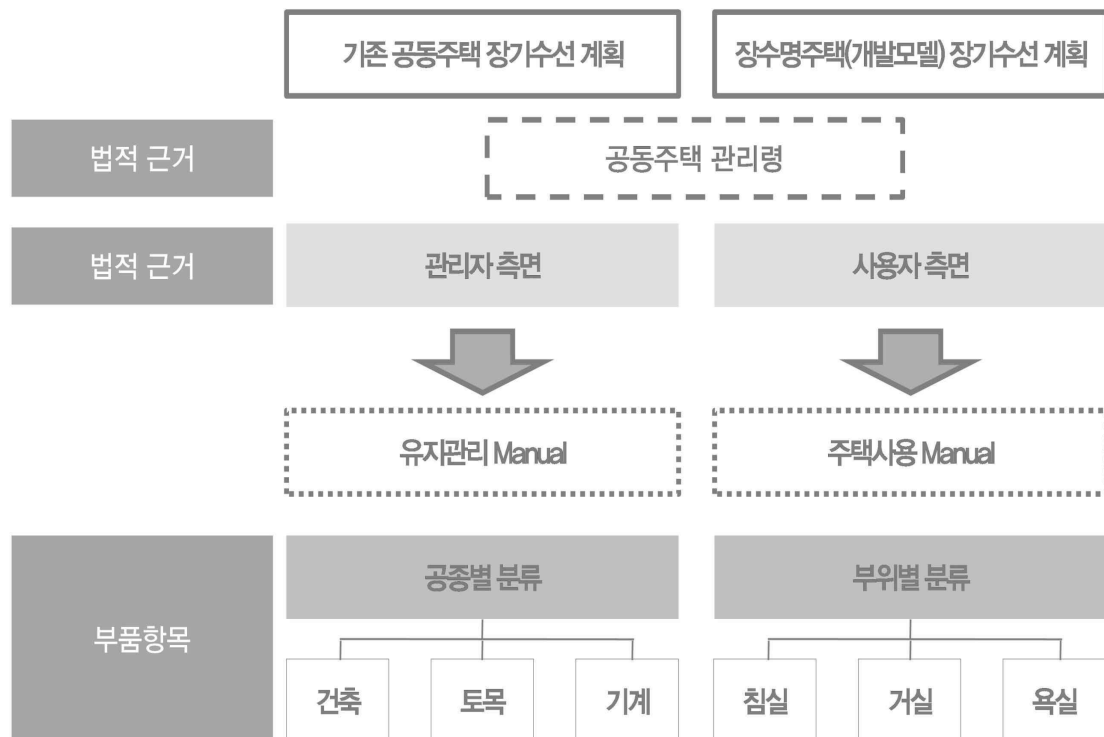


※ 출처 : '신개념 장수명 아파트 모델 개발' (윤영호 외, 2006)

3) 장수명 공동주택 장기수선계획 수립

- 체계적이고 계획적인 주택 개보수를 통한 건물 기능의 유지, 확보로 공동주택의 장수명화를 도모하기 위하여 장수명 공동주택 장기수선계획을 수립함
- 주택의 SI구분은 이를 구성하고 있는 구성부품 역시 고정적 요소와 가변적 요소로 구분되므로 장기수선계획 수립 시 이러한 특성 반영이 필요함
- 기존 공동주택의 장기수선계획은 관리자 측면의 건축, 토목, 기계 등이었으나, 점차 사용자 입장이 반영된 거실, 욕실 등 부위별 구성부품으로 확대가 필요함
- 경기도내 공동주택의 장기수선충당금은 단지당 평균 133원/㎡(공동주택관리정보시스템)이며, 적립효율은 3.63%로 나타나, 장수명화를 위한 적극적인 장기수선계획의 수립이 곤란함
- 장기수선충당금은 별도의 통장을 마련하여 관리하되, 장기수선계획 및 입주자 부담, 단지 현황 등을 고려한 장기수선충당금 단가의 단계별 인상이 필요함

[장수명 공동주택 장기수선계획]



※ 출처 : '신개념 장수명 아파트 모델 개발' (윤영호 외, 2006)

라. 공동주택 장수명화 활성화 방안

1) 비용절감형 장수명주택 유도

- 구조체와 분리 가능한 외파·내장 설비로 구성하여 건축물 생애주기 동안 유지관리가 용이하고 가변성이 뛰어나며 유지관리비가 저렴한 공동 주택임
- 장수명 주택의 최대단점은 초기 건축비용 상승(건설업체 인식조사 10~20%, 공동주택 생애주기에 따른 중장기 관리 전략 연구)으로, 국토부에서 개발중인 비용절감형 장수명 주택보급 모델(2014년부터 5년간)을 통하여 경제성 확보 시 장수명 주택 활성화가 예상됨

2) 장기수선 충당금 현실화

- 장기 수선충당금의 현실화를 위하여 최소비용 적립기준 마련하고 위반 시 과태료를 부과함
 - 주민의 반발을 우려하여 실제 필요한 금액보다 낮은 장기 수선충당금을 징수하고 있어 노후 주택의 유지·관리 곤란
 - ※ 2017년 전국 장기수선충당금은 평균 143원/㎡이나, 실제 국토부에서 필요하다고 판단하는 금액은 629원/㎡수준으로 나타남
- 150세대 미만의 소규모 단지에 대한 관리를 강화함
 - 장기수선계획 및 장기수선충당금 등 법 적용이 강제되지 않은 소규모 단지에 장기수선계획 및 장기수선 충당금 적립방안 마련
- 장기 수선충당금 투명한 관리를 위하여 국민주택기금에 예치를 유도함
 - 예치시 높은 금리를 보장하며, 공사비용이 기존 적립금이 부족할 경우 저리로 대출해주는 제도 마련
- 공동주택 이력관리시스템을 운영함
 - 공동주택단지별로 장기수선계획 및 장기수선 충당금 적립규모, 현재까지 이루어진 유지·관리 항목, 내용, 비용 등 수선이력을 체계적으로 관리할 수 있는 시스템 구축

3) 주택소유자의 관리 의무화

- 주민은 사유재산인 주택을 스스로 유지·관리해야 한다는 인식의 전환이 필요하며, 공공에서는 공동주택 장수명화를 위한 지원 및 홍보가 필요함
- 공동주택의 안전, 환경, 에너지절약 등 주거환경과 직결되는 문제에 관리가 부실한 단지는 과태료 처분 등 엄격한 관리 및 감독이 필요함



구분	한국	영국	미국	일본
정책 기조	-주택관련 법규에 의한 공적관리	-전통적 관행이나 가이드라인 중심의 운용 -자기재산은 자기가알아서 관리 -안전, 환경, 에너지절약 등의 문제해결을 위하여 일반법규에 의해 강력한 공권력의 개입이 이루어짐		-단지별 조합의 활성화 를 통한 관리 -청소원, 보수요원도 자격증제도에 의한 전문화
동향	-아파트 관리관련 비리의 사회문제화	-커뮤니티활성화를 통한 자율적 관리 -작은정부 지향점을 관리사무소에도 적용		-관리상의 분쟁은 행정 청의 판단보다 사법 적 판단에 따라 해결
관리인 제도	-주택관리사	-주택관리인 건물관리, 관리비징수 + 사회복지업무 병행	-부동산관리자 -재산관리인 -커뮤니티조합관리자	-맨션관리사
관리업무	-운영관리 -시설관리 -생활관리(입주민관리)	-운영관리 -임대료 및 관리비결정 -건물의 유지 보존 -사회서비스	-유지수선 -재무관리 -주택홍보 및 계약 -전문적 기술관리	-시설유지관리 -관리정보 발행 -운영관리 상담, 지도 -입주민 요구사항 해결
장기수선 계획	-적립금의 현실화방안 모색필요	-운영관리, 임대료 및 관리비 -유지수선, 사회서비스 감사원의 권고에 따라 5년마다 수선계획체계를 수립하도록 하고 있으며 민간부문에서는 감사원의 지시에 따라 임대료에서 매월 기금을 적립하도록 규정	-유지수선 -재무관리 -주택홍보 및 계약 -전문적 기술관리 하와이는 장기수선계획에 따라 공사비의 50%를 적립금으로 유지하도록 규정	-시설유지관리 -관리정보 발행 -운영관리 상담, 지도 -입주민 요구사항 해결 정부는 NPO(비영리단체) 와 협력하여 상담 및 교육
선진국 공동주택 관리의 시사점	-	-주택이 사유재산이기 때문에 주택의 관리는 주택을 소유한 개인이 하는 것이 일반적이나, 안전 환경 에너지절약 등의 문제 해결을 위하여 일반법규 에 의해 공권력의 개입이 이루어짐 -중앙, 지방정부는 민간단체와 협력하여 공동주택 관리를 보조, 지원 -장기수선계획 및 총당금에 대해 엄격하게 규정하거나 장기수선을 위한 계획과 적립금 지침의 보급 및 상담 등을 통하여 지원		

4) 공동주택 장수명화를 위한 지원정책 마련

- 「남양주시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」 제정을 통해 장수명화 도입시
지원 방안 마련

제4절 리모델링 지원방안

1. 리모델링 지원방안의 필요성

가. 타 지자체 리모델링 지원 사례

- 경기도권내 「리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」를 제정한 타 지자체 사례를 통하여 남양주시내 공공지원이 가능한 사항을 검토함
- 업무지원을 위한 행정지원 사항은 대부분의 지자체가 시행하는 것으로 나타나며, 재정 지원은 지자체별로 다르게 나타남
- 성남시의 경우 「성남시 공동주택 리모델링 기금 설치 및 운용 조례」 제정을 통하여 기금 운영을 체계적으로 관리하고 있으나, 대부분의 지자체는 재정적 지원을 조례로 지정할 뿐 실질적인 지원은 미비한 것으로 나타남

[타지자체 공공지원 업무범위 관련 조례 검토]

구분		경기	고양	광명	군포	성남	수원	안양	오산	하남
행정	리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원	○	○	○	○	○	○	X	○	○
	도시 및 주거환경정비법 제102조에 따른 정비사업전문관리업자 선정	X	○	○	○	○	○	X	○	○
	용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원	X	○	○	○	○	○	X	○	○
	조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원	X	X	○	X	○	X	X	○	X
행정 + 재정	조합구성 및 사업계획서 작성을 위한 용역에 드는 비용 및 업무지원	○	X	○	X	○	X	X	○	○
	그밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하다고 인정한 비용	○	○	○	○	○	○	X	○	X

- 남양주시의 경우 「남양주시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」 제정을 통하여 법적지원 근거가 있는 안전진단 비용 및 행정지원 등 리모델링에 필요한 공공지원을 시행하고자 함
- 리모델링 지원센터 설치 및 운영을 통하여 리모델링사업에 필요한 다양한 행정적 지원을 시행하고자 함



2. 관련법 제·개정을 통한 공공지원의 법적 근거 마련

가. 「남양주시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」 제정(안)

1) 조례제정의 필요성

- 공동주택 리모델링 사업의 체계적인 지원 및 관리를 위한 법적근거 마련을 위하여 리모델링 지원방안에 대한 조례제정이 필요함
- 조례제정을 통한 행정적 지원방안의 구체적 실현을 통하여 리모델링을 활성화하고자 함

2) 조례제정(안)

- 리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원, 용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원, 조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원에 관한 사항 및 그밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공 지원이 필요하다고 인정한 업무지원으로 나누어 제정하도록 함
 - 리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원 : 주민설명회(주민홍보) 개최와 관련한 업무지원, 리모델링 설명자료 작성(팜플렛 등)
 - 용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원 : 용역업체 선정을 위한 절차 및 방법 등에 따른 업무지원
 - 조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원 : 조합 및 총회 운영 등의 업무지원
- 조례제정 시 관련부서와 지원범위 등 협의를 통하여 실효성 있는 행정적 지원방안을 제안함
- 타지자체에서 시행하고 있는 공공지원 업무 중 행정적 지원방안을 검토하여 추진 가능한 사항을 제안하고 리모델링 실현성을 도모하고자 함

[남양주시 리모델링 행정적 공공지원 업무범위 제안]

구분	내 용	적용
리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원	• 주민설명회(주민홍보) 개최와 관련한 업무지원 • 리모델링 설명자료 작성(팜플렛 등)	○
용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원	• 용역업체 선정을 위한 절차 및 방법 등에 따른 업무지원	○
조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원	• 조합 및 총회운영, 정관 등 운영 정립을 위한 업무지원 • 조합의 정보공유를 통한 유기적 연계유도	○
그밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하다고 인정한 업무지원		○

3. 리모델링 지원센터 설치 및 운영

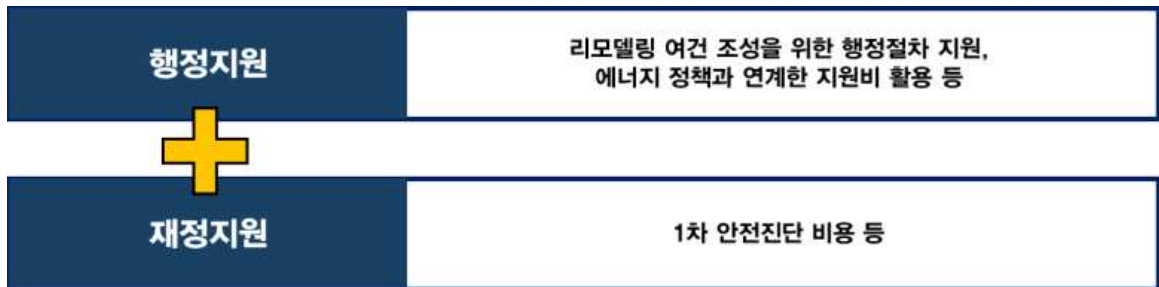
가. 리모델링 지원센터 설치·운영 근거 및 필요성

■ 리모델링 지원센터의 설치·운영 근거

- 「주택법」 제75조에 따라 리모델링 관련 정책수립 및 사업지원을 위하여 남양주시 공동주택 리모델링 지원센터를 설치함

■ 리모델링 지원센터의 역할 및 필요성

- 공공자원을 통하여 리모델링 활성화를 도모하고, 궁극적으로 주택의 유지·관리에 소요되는 사회적 비용을 절감할 수 있음



나. 리모델링 지원센터 설치·운영(안)

- 타지자체 사례 검토결과, 리모델링의 특성상 전담 조직이 아닌 다른 업무를 병행하는 경우 전문성 결여 및 지원센터로의 기능이 미약한 경우가 관찰됨
- 리모델링 지원센터를 행정직영 형태로 운영하여 주민참여 활성화 및 사업의 추진을 지원하고 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항을 진행함
 - 성남시는 리모델링 지원센터를 개설하여 성남시 주택과장이 센터장을 맡고, 민간전문가 2명을 임기제 공무원으로 채용하여 운영중임
- 또한, 전문가자문단을 구성하여 사업초기 단계부터 전문가의 자문을 통하여 주민의 정확한 의사판단을 지원함
- 추후 재건축과 리모델링에 대한 의사판단 행정지원 수요가 증가할 경우 TF팀을 구성하여 운영하고자 함

[리모델링 지원센터 설치 (안)]



※ 주 : 경기도 내 성남시, 군포시는 리모델링 전담팀을 구성하여 운영중임

[리모델링 지원센터 설치 및 운영 (안)]

- 지원센터 업무
 1. 「주택법」제75조 제2항 제1호부터 제3호까지에 대한 업무지원
 - 공동주택 리모델링 제도개선 방안의 연구·개발
 - 공동주택 리모델링 사업 지원제도 및 정책의 연구·개발
 - 단지 특성별 맞춤형 리모델링 시행방안 연구·개발
 - 공동주택 리모델링 자문위원회 구성 및 운영
 - 공동주택 리모델링 홍보 및 교육 프로그램 운영
 - 그밖에 리모델링 사업을 통하여 주거수준의 질 향상 등에 기여할 수 있는 업무
 2. 공동주택 리모델링 제도개선 방안의 연구·개발
 3. 공동주택 리모델링 사업 지원제도 및 정책의 연구·개발
 4. 단지 특성별 맞춤형 리모델링 시행방안 연구·개발
 5. 공동주택 리모델링 자문위원회 구성 및 운영
 6. 공동주택 리모델링 홍보 및 교육 프로그램 운영
 7. 그 밖에 리모델링 사업을 통하여 주거수준의 질 향상 등에 기여할 수 있는 업무
- 연계 사업 지원
 - 사업추진 지원 및 정보 제공 등을 위한 대상 단지 협의체 구축 지원
 - 리모델링 제도개선에 관하여 의견수렴을 위한 관계자 간담회 또는 전문가 토론회 개최
- 지원센터에 대한 지원
 - 시장은 지원센터 운영에 필요한 경비를 예산의 범위에서 지원

