

2035년 남양주시 공동주택 리모델링 기본계획 수립 의견청취안

의안 번호	944
----------	-----

제 출 일 : 2026. 4. 7.
제 출 자 : 남양주시장

1. 제안이유

남양주시 내 노후 공동주택의 주거환경 개선 및 거주민 삶의 질 향상을 위한 관리방안 마련을 위해 공동주택 리모델링 기본계획을 수립함에 있어 시의회의 의견을 사전 청취하고자 합니다.

2. 근거법령

「주택법」 제72조(리모델링 기본계획 수립절차)

3. 관계법령 및 지침

- 「주택법」 제71조(리모델링 기본계획의 수립권자 및 대상지역 등)
- 「주택법」 제72조(리모델링 기본계획 수립절차)
- 「주택법」 제73조(리모델링 기본계획의 고시 등)
- 「리모델링기본계획 수립지침」

4. 과업개요

- 과업명 : 2035년 남양주시 공동주택 리모델링 기본계획 수립 용역
- 과업범위
 - 시간적 범위 : 기준연도 2025년, 목표연도 2035년
 - 공간적 범위 : 남양주시 전체 리모델링 대상 공동주택
- 과업내용
 - 계획의 목표 및 기본 방향, 기초 조사

- 공동주택 리모델링 수요 예측, 부문별 수립 방안
- 계약금액 : 금197,320,000원
- 계약자 : (주)경호엔지니어링종합건축사사무소
- 과업기간 : 2025. 4. 11. ~ 2026. 5. 10.

5. 그간 추진 현황

- 2025.04.08. : 용역계약체결
- 2025.04.11. : 용역착수
- 2025.04.16. : 선금 지급완료 (금138,124천원)
- 2026.02.11. : 기본계획(안) 수립
- 2026.03.19. ~ 04.03. : 주민 공람 및 관련부서 협의

6. 향후 추진 계획

- 2026.05. : 시 도시계획위원회 심의
- 2026.06. : 경기도 도시계획위원회 심의
- 2026.07. : 기본계획 고시

붙임 2035년 남양주시 공동주택 리모델링 기본계획(안) 1부.

[붙임] 2035년 남양주시 공동주택 리모델링 기본계획(안)

□ 배경 및 목적

- 지속해서 늘어나는 관내 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진을 통하여 도시의 주거환경을 개선하고 입주민의 삶의 질 향상을 위함.

□ 범위

- 공간: 남양주시 관내 공동주택
- 시간: 기준연도 2025년 / 목표연도 2035년

□ 기초조사

- 2035년 남양주 도시기본계획
- 2030 남양주시 도시·주거환경정비기본계획(변경)

□ 리모델링 사업의 유형

구분	유형구분	리모델링 내용
1. 일반적유지관리 (유지관리형)	수선(성능개선)	개별주호의 주거성능 유지 및 개선
		장기수선계획에 따른 유지관리 공동주택 외관, 설비교체, 단지지설 재배치 등 공공성이 있는 공동주택 단지 주요부 성능 개선
2. 맞춤형 리모델링 (세대수 증가형 ×)	대수선 + 확장형 개조	전용면적의 변화 없이 공간 재구성 주요구조체나 구조물을 변경하여 주거성능 향상
	대수선 + 확장형 개조 + 증축(수평)	전용면적의 변화 및 공간 재구성 주동 주호를 물리적으로 변화, 단지 차원으로 확장
3. 세대수 증가형 리모델링	대수선 + 확장형 개조 + 증축(수평 또는 수직)	세대수 증가에 따른 소유권 변화 주민공용시설에 대한 변화 고려

□ 단계별 리모델링 수요예측

○ 남양주시 리모델링 대상 공동주택 현황

구분		선정기준	
①	전체 공동주택 수	2026.02월 기준	403
②	사용점사 15년 미만, 세대수 30세대 미만 제외	2035년 12월 기준	37
③	정비사업 시행 단지 제외	2026년 02월 기준	36
④	리모델링 기본계획 대상 단지	① - ② - ③	330

○ 세대 증가형 리모델링 수요 예측

구분		선정기준	비고
①	리모델링 기본계획 대상 단지	330	
②	유지관리형	40	16~20년 사용승인
③	재건축이 유리한 단지	50	재건축 시 증가 가능 용적률이 유리한 단지
④	맞춤형 리모델링	183	세대수 증가형 ×
⑤	세대수 증가형 리모델링	57	① - ② - ③ - ④

○ 생활권역별 비율(유형별)

구분		합계	정비 구역	재건축 (예정)	유지 관리형	맞춤형	세대수 증가형
합 계	단지	366	36	50	40	183	57
	비율(%)	100	9.8	13.7	10.9	50.0	15.6
북부 생활권	단지	160	10	31	8	78	33
	비율(%)	100	6.3	19.4	5.0	48.7	20.6
남부 생활권	단지	151	26	8	23	83	11
	비율(%)	100	17.2	5.3	15.2	55.0	7.3
동부 생활권	단지	55	-	11	9	22	13
	비율(%)	100	-	20.0	16.4	40.0	23.6

□ 세대 증가형 리모델링 (57개 단지 기준) 예상 증가 인구수

구분	세대수 증가형 리모델링			
	단지	현황 세대수	증가 세대수	증가 인구수
합계	57	27,709	2,826	6,782
북부	33	16,056	1,740	4,176
남부	11	5,663	456	1,094
동부	13	5,990	630	1,512

※ 리모델링 사업에 의한 증가인구 : 6,782인

= 2,826세대(증가 세대수) × 2.4인/세대(2035년 남양주 도시기본계획)

□ 기반시설 영향검토(세대증가형 리모델링 57개단지 기준)

- ① 상수 : 여유량 22,131(일당 입방미터) > 리모델링시 추가필요량 2,374 (일당 입방미터) [가능]
- ② 하수 : 2035년 허용가능인구 24,037명 > 리모델링 증가인구수 6,782명 [가능]
- ③ 학교 : 리모델링 사업 시행시 학급당 학생수 0.1 ~ 0.2인 증가하나 경기도 교육청 초·중·고 학생 배치기준 보다 낮아 영향 없음 [가능]
- ④ 교통 : 첨두 설계시간 교통량은 4~114대/시 증가할 것으로 예측되고, 교통량 대비 용량비(V/C)변화는 0.00~0.07 증가하는 것으로 교통 소통에 미치는 영향은 미미할 것으로 분석[가능]

□ 이주물량 검토(19,964세대 가능)

○ 19,964세대(수용가능 이주물량)

- 남양주시 내 대규모 주택공급(준공) 및 멸실이 발생하는 정비사업, 도시 개발사업 등의 추진현황을 고려, 리모델링사업으로 인해 발생하는 이주 수요에 대해 수용가능 물량 산정

□ 이주물량 내 리모델링 우선순위 단지 선별

- ① 평가항목 배점화(노후도, 동의율, 세대수, 입지여건, 주차장, 건축물 인 증제도 등)
- ② 배점이 동일할 경우 → 사용승인일로부터 경과연수 높은 순
- ③ 이주세대 및 시행단계 : 1단계 25개 단지(약 11,338세대), 2단계 17개 단지 (약 8,209세대), 3단계 15개 단지(8,162세대)

구분	단지수	세대수(이주세대)
합계	57	27,709
1단계(2025~2030)	25	11,338
2단계(2030~2035)	17	8,209
3단계(2036년 이후)	15	8,162
남부생활권	11	5,663
1단계(2025~2030)	4	1,309
2단계(2030~2035)	1	696
3단계(2036년 이후)	6	3,658
동부생활권	13	5,990
1단계(2025~2030)	5	1,994
2단계(2030~2035)	5	2,545
3단계(2036년 이후)	3	1,451
북부생활권	33	16,056
1단계(2025~2030)	16	8,035
2단계(2030~2035)	11	4,968
3단계(2036년 이후)	6	3,053

□ 리모델링 지원방안

[남양주시 지원 방안]

① 리모델링 지원방안의 필요성

- 공동주택 리모델링을 통한 확실한 수익성을 담보하기가 어렵기에, 공공성을 갖춘 공동주택단지 조성을 위해서는 공공이 기대하는 주거 환경 달성을 위한 지원이 필수적인 사항이며, 이를 위해 제도화된 체계적 공공지원 마련이 필요

② 타 지자체 리모델링 지원 사례(조례)

구분		경기	고양	용인	광명	군포	성남	수원	안양	하남
행정	리모델링주택조합 설립을 위한 업무	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	리모델링 정비사업전문관리업자 선정 업무	×	○	○	○	○	○	○	×	○
	용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원	○	○	○	○	○	○	○	×	○
	조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원	○	×	×	○	×	○	×	×	×
	그 밖에 시장이 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 필요하다고 결정한 업무	○	○	○	○	○	○	○	×	○
재정	조합구성 및 사업계획서 작성을 위한 용역에 드는 비용	○	○	×	×	×	○	○	×	○
	안전진단에 소요되는 비용과 안전성 검토에 소요되는 비용	○	○	○	×	○	×	○	○	×
	그 밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하다고 인정한 비용	○	×	×	×	○	×	○	○	×

③ 재정적 지원방안

○ 남양주시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례

- 도시주거환경정비 기금을 활용한 안전진단 비용 지원
- 재정지원 항목 수립 및 운용 방안 마련

※ 도시주거환경정비 기금을 활용해 1차 안전진단 비용의 50%(최대 시비 3억원)를 시도비(도 50% / 시 50%)에서 지원 (현재 지급된 사례 없음)