

4. 인구 □ 주택 수용계획

가. 기본방향

- 1) 거주특성을 고려한 주택공급계획
 - 현재의 자가거주 비율, 거주규모를 고려한 주택공급계획
 - 소규모 1인가구 비율 32.5%의 세대특성을 고려한 주택공급계획
- 2) 주민의견을 고려한 주택규모 계획
 - 거주자 재정착 희망비율 76.2%로 재정착에 대한 강한 욕구 고려
 - 100㎡이하 주택규모(51.9%)로 중소형 규모 희망거주를 고려한 주택계획 수립

나. 주거실태 현황

- 1) 인구 및 세대
 - 촉진지구 전체 인구는 12,402인, 4,865세대로 세대당 2.6인의 현황을 보임

구분	합계		소유		세입		비고
	세대	인구	세대	인구	세대	인구	
합계	4,865	12,402	1,275	3,766	3,590	8,636	

- 세대구성별 현황의 경우 1인가구가 32.5%, 4인가구 이상이 29.9%로 소규모 핵가족의 구성을 보임

구분		합계	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구이상
세대수 (세대)	소계	4,865	1,582	908	921	1,454
	비율(%)	100.0	32.5	18.7	18.9	29.9

- 2) 구역별 세대 현황

- 지구내 현황세대수를 보면, 촉진사업구역은 4,228세대, 존치구역은 637세대임

구분	합계		소유		세입		비고
	세대	인구	세대	인구	세대	인구	
합계	4,865	12,402	1,275	3,766	3,590	8,636	
1-1구역	127	344	29	85	98	259	
1-2구역	109	251	17	57	92	194	
1-3구역	278	663	55	139	223	524	
2구역	27	49	12	25	15	24	
3구역	866	2,187	217	655	649	1,532	
4구역	402	1,004	103	324	299	680	
5구역	1,797	4,658	456	1,308	1,341	3,350	
6-1구역	9	19	-	-	9	19	
6-2구역	612	1,435	155	442	457	993	
7구역	1	1	-	-	1	1	
존치구역	637	1,791	231	731	406	1,060	

3) 설문조사 결과

가) 재정착 희망비율

◦ 지구내 거주 및 세입자 조사결과, 현지역의 재정착 희망비율은 76.2%로 나타남

단위 : %

구 분	평 균	소유자(거주)	세입자	비고
계	100.0	100.0	100.0	
현지역	76.2	89.0	63.4	
남양주시	16.0	7.6	24.4	
서울, 구리, 경기	6.7	2.4	11.0	
기 타	1.1	1.0	1.2	

나) 희망주택거주 규모

◦ 희망주택규모는 국민주택규모이하가 76.3%로 나타났으며, 소유자의 경우 전용면적 85㎡ 규모의 주택에 거주를 희망

단위 : %

구 분	평 균	소유자(거주)	세입자	비고
계	100.0	100.0	100.0	
66㎡이하	9.7	-	19.5	전용 60㎡이하
100㎡이하	66.6	74.6	58.5	전용 85㎡
132㎡이하	14.6	9.6	19.6	
132㎡초과	9.1	15.8	2.4	

다) 개발 후 주택유형

◦ 개발 후 주택유형은 아파트가 절대 우세하였으며, 단독주택, 주상복합의 순으로 나타남

단위 : %

구 분	평 균	소유자(거주)	세입자	비고
계	100.00	100.0	100.0	
아파트	84.00	81.3	86.7	
주상복합	3.75	5.3	2.2	
단독	8.05	7.2	8.9	
기타	4.20	6.2	2.2	

다. 관련기준에 따른 주택평형 배분

1) 주택규모별 건설비율

◦ 관련기준

사업방식	재정비촉진계획	정비계획	도시개발사업
주택재개발사업	전체 세대수의 60%이상을 85㎡이하로 건설 (시행령 제21조)	전체세대수의 80%이상을 85㎡이하로 계획	-
도시환경정비사업	-	-	-
도시개발사업	도시개발법 준용	-	10만㎡이상의 규모에 대하여 85㎡이하 60%이상, 85㎡초과 40%미만

2) 임대주택 건립기준

가) 주택재개발 사업

◦ 관련기준

관련근거	주요내용
정비사업의 임대주택 및 주택규모별 건설비율 (국토해양부 고시 2009-551호)	- 건설 세대수의 17%이상 임대주택 건설 - 전용면적 40㎡이하 : 임대주택 건립세대수의 30%이상 또는 전체세대수의 5%이상 확보 (단, 건설세대수가 200세대 미만 제외)
도시재정비촉진을 위한 특별법	- 증가되는 용적률의 50%이상 임대주택 공급

나) 도시환경정비사업

◦ 관련기준

관련근거	주요내용
도시재정비촉진을 위한 특별법	- 주택용도 : 증가되는 용적률의 50%이상 임대주택 공급건설 - 주택외용도 : 계획기반시설 부지면적이 국·공유지 면적 보다 많을 경우 증가된 용적률에 따른 임대주택의 건립은 하지 아니하며 이보다 적을 경우에는 다음에 따라 산출된 비율 이상으로 임대주택 건설·공급 □ 임대주택 건립비율 = 25 × [(국·공유지 면적 - 기반시설 부지면적) / 국·공유지면적]

다) 도시개발사업

◦ 관련기준

관련근거	주요내용
도시개발업무지침 2-8-5-3	- 구역면적 10만 제곱미터 이상, 임대주택건설용지 계획 ㉔ 공공시행자 시행 및 100만㎡이상 사업시행자 : 전용 85㎡이하의 임대주택 건설용지를 공동주택용지의 25퍼센트 이상으로 계획 ㉕ 수도권□광역시 지역에서 ㉔에 해당하지 않은 경우와 기타지역의 경우 : 전용 85㎡이하 임대주택건설용지를 공동주택용지의 20퍼센트 이상 계획

3) 관련기준에 따른 주택평형배분방안

가) 주택규모별 건설계획

◦ 구역별 거주특성과 사업현황을 고려한 평형계획 수립

◦ 전체 촉진사업구역 대비 주택규모 비율을 60㎡이하 : 60~85㎡이하 : 85㎡초과 = 4 : 4 : 2 비율로 계획

나) 임대주택 건립방안

- 주택재개발사업
 - 주택재개발 사업구역에 대해 17%이상, 증가되는 용적률의 50%를 임대주택으로 건설
- 도시환경정비사업
 - 관련기준에 의거, 증가되는 용적률의 50%를 임대주택으로 건설
 - 세입자 재정착을 위한 일부구역의 추가 임대주택 확보
- 도시개발사업
 - 도시개발업무지침에 의한 임대주택건설용지 확보
 - 공동주택용지의 25%를 임대주택건설 용지로 확보 → 1인가구 재정착을 위한 소형평형 임대주택 집중계획

라. 인구 □ 주택 공급계획

1) 남양주시 인구 지표

- 2020 남양주 도시기본계획상 남부생활권에 해당하며 2020년 계획인구는 273,900인으로 추정

구 분		2011년 현재인구	2010년 계획인구	2015년 계획인구	2020년 계획인구	시가화 인구밀도 (인/ha)
합 계		-	580,000	637,800	657,800	146
남부 생활권	도농,지금,양정, 호평,평내,금곡,와부	237,306	245,000	270,900	273,900	219

2) 지구내 인구 및 세대현황

- 촉진지구내 전체인구는 12,402인으로 평균 2.6인의 세대당 인구현황을 보이고 있으며, 그 중 4인가구 이상 세대수는 29.9%인 4.3인/세대의 인구현황을 보임

구 분	합 계	1인가구	2인가구	3인가구	4인가구이상
세대수	4,865	1,582	908	921	1,454
비율(%)	100.0	32.5	18.7	18.9	29.9
인구수	12,402	1,582	1,816	2,763	6,241
비율(%)	100.0	12.7	14.6	22.3	50.4
세대당 인구 (인/세대)	2.6	1.0	2.0	3.0	4.3

3) 세대당 거주면적

- 세대당 평균 거주면적은 50.3㎡로서, 60~85㎡ 거주비율이 34.7%를 보임

구 분	합 계	40㎡이하	40~60㎡	60~85㎡	85㎡초과
세대수	4,865	894	1,291	1,688	992
비율(%)	100.0	18.4	26.5	34.7	20.4

4) 인구 및 주택공급계획

- 재정비촉진지구 세대수는 6,889세대로 계획 (사업구역 세대 : 6,252세대 / 존치지역 세대 : 637세대)
- 재정비촉진지구 인구수는 18,046인으로 계획 (사업구역 인구 : 16,255인 / 존치지역 인구 : 1,791인)

구 분	현 황				계 획				비 고
	인 구		세 대		인 구		세 대		
	소계	소유자 (세입자)	소계	소유자 (세입자)	소계	소유자 (세입자)	소계	소유자 (세입자)	
총계	12,402	3,766 (8,636)	4,865	1,275 (3,590)	18,046	14,061 (3,985)	6,889	5,358 (1,531)	
촉진 구역	10,611	3,035 (7,576)	4,228	1,044 (3,184)	16,255	13,330 (2,925)	6,252	5,127 (1,125)	
촉진 구역외	1,791	731 (1,060)	637	231 (406)	1,791	731 (1,060)	637	231 (406)	

※ 세대당 인구수 : 2.6인/세대 (도시기본계획 2020년 지표)

가) 주택건설 공급계획

- 계획세대수(사업구역 세대) 6,252세대 중 임대주택은 전체 계획세대수의 18.0%인 1,125세대로 계획 하였으며 5,127세대는 조합원 및 일반분양주택으로 계획
- 4구역 임대주택 건설용지 확보 : 공공시행자 기준으로 임대주택용지를 확보 후, 해당세대수 산정하였으며, 향후 사업시행자 변경시, 도시개발법에 의거 임대주택용지 확보비율의 가감이 가능토록 계획
- 단, 4-1-a 획지는 임대주택용지로 확보하여야 함

< 임대주택 용지 확보기준 >

사업시행자 구분	구역면적 (㎡)	공동주택용지 계획(㎡)	기준	법정확보면적(㎡)	비고
공공시행자	144,943	72,300	25%이상	18,075㎡이상	4-1-a 획지(16,120㎡) 및 4-1-c 획지 중 일부(3,939㎡)
공공시행자외			20%이상	14,460㎡이상	

< 임대주택용지도(4구역) >



◦ 전체 평형비율

- 60㎡이하 : 60~85㎡ : 85㎡초과 = 40.7% : 39.4% : 19.9%

< 주택건설 공급계획 >

구분	계	계			분양				임대				
		소계	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과	소계	60㎡이하	60~85㎡	85㎡초과	소계	40㎡이하	40~60㎡	60~85㎡
계	세대수	6,252	2,543	2,463	1,246	5,127	1,618	2,263	1,246	1,125	925	925	200
	비율	100.0	40.7	39.4	19.9	82.0	25.9	36.2	19.9	18.0	14.8	14.8	3.2
주택재개발사업	세대수	1,057	538	400	119	876	357	400	119	181	181	181	-
	비율	100.0	50.9	37.8	11.3	82.9	33.8	37.8	11.3	17.1	10.9	6.2	-
도시개발사업	세대수	1,749	734	768	247	1,153	138	768	247	596	596	596	-
	비율	100.0	42.0	43.9	14.1	65.9	7.9	43.9	14.1	34.1	23.0	11.1	-
도시환경정비사업	세대수	3,446	1,271	1,295	880	3,098	1,123	1,095	880	348	148	148	200
	비율	100.0	36.9	37.6	25.5	89.9	32.6	31.8	25.5	10.1	2.6	1.7	5.8

나) 사업구역별 주택계획

◦ 1-1구역 348세대, 2구역 135세대 등 총 6,252세대를 계획하였으며 4구역의 경우 1,749세대로 28.0%의 비율을 보이고 있으며, 5구역은 1,711세대로 계획세대수의 22.6%를 차지함

< 사업구역별·규모별 주택공급계획 >

구분	현황세대수	세입세대	토지등소유자	계획세대수	분양(㎡)					임대(㎡)					
					소계	40이하	40~60	60~85	85초과	소계	40이하	40~60	60~85	85초과	
총계	세대수	4,228	3,184	3,381	6,252	5,127	543	1,075	2,263	1,246	1,125	606	319	200	-
	비율	-	-	-	100.0	82.0	8.7	17.2	36.2	19.9	18.0	9.7	5.1	3.2	-
1-1구역	127	98	151	348	288	-	139	149	-	60	24	36	-	-	
1-2구역	109	92	117	300	249	-	100	107	42	51	21	30	-	-	
1-3구역	278	223	137	409	339	-	118	144	77	70	70	-	-	-	
2구역	27	15	54	135	135	-	-	135	-	-	-	-	-	-	
3구역	866	649	599	793	658	-	1	334	323	135	76	59	-	-	
4구역	402	299	325	1,749	1,153	-	138	768	247	596	402	194	-	-	
5구역	1,797	1,341	1,505	1,711	1,594	543	579	316	156	117	13	-	104	-	
6-1구역	9	9	6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
6-2구역	612	457	474	807	711	-	-	310	401	96	-	-	96	-	
7구역	1	1	13	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

제1장

제2장

재정비촉진계획

다) 임대주택 계획

- 임대주택 공급의 경우, 법정임대주택보다 145세대를 증가한 1,125세대를 계획
- 전체 임대주택 비율은 17.9%로서, 이중 주택재개발사업 및 도시개발법에 의한 임대주택이 777세대 (12.4%)이며, 증가용적률의 50%이상이 213세대로 3.4%의 비율을 보임
- 임대주택간 비율은 증가용적률의 50%이상이 계획 임대주택의 29.9%를 차지함
- 특히 3구역의 경우, 도시환경정비사업방식에도 불구하고, 135세대의 임대주택을 계획하여 지금도농지역 거주민의 재정착을 유도

< 임대주택 공급계획 >

구분	계획세대	임대주택계획	계획세대수의17% (도시개발법공동주택용지의25%이상)				증가용적률의50%				기타		
			소계	40㎡이하	40~60㎡	60~85㎡	소계	40㎡이하	40~60㎡	60~85㎡	소계	40㎡이하	40~60㎡
합계	6,252	1,125	777	517	260	-	213	13	-	200	135	76	59
주택재개발	소계	1,057	181	115	66	-	-	-	-	-	-	-	-
	1-1구역	348	60	24	36	-	-	-	-	-	-	-	-
	1-2구역	300	51	21	30	-	-	-	-	-	-	-	-
	1-3구역	409	70	70	-	-	-	-	-	-	-	-	-
도시환경정비	소계	3,446	348	-	-	-	213	13	-	200	135	76	59
	2구역	135	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	3구역	793	135	-	-	-	-	-	-	-	135	76	59
	5구역	1,711	117	-	-	-	117	13	-	104	-	-	-
	6-1구역	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	6-2구역	807	96	-	-	-	96	-	-	96	-	-	-
도시개발	4구역	1,749	596	596	402	194	-	-	-	-	-	-	-

5) 도시기본계획과의 정합성

- 2011년 2월현재 남양주시 남부생활권 인구는 237,306인의 현황을 보임
- 덕소, 지금도농 재정비촉진지구, 진건보금자리지구, 재건축 및 지구단위계획 등 남부생활권의 인구 증가 요인을 분석한 결과 2020년까지 총 30,720인이 증가할 것으로 예상
- 2020년 도시기본계획상 증가인구대비 2011년 현재인구의 수용가능인원 검토결과, 추가로 36,594 명의 인구가 추가수용 가능한 것으로 검토됨
- 도시기본계획상 추가 수용분대비 각종 개발사업으로 인한 인구수용 여부 검토결과, 기본계획상 수요가능인원 대비 84%에 해당되는 것으로, 이는 상위계획인 도시기본계획의 인구계획에 부합한 것으로 판단됨

< 2020 남양주 도시기본계획 변경 인구배분계획 >

구분	2011년 현재인구	2010년 계획인구	2015년 계획인구	2020년 계획인구	시가화인구밀도 (인/ha)
합계	-	580,000	637,800	657,800	146
남부생활권 도농, 지금, 양정, 호평, 평내, 금곡, 와부	237,306	245,000	270,900	273,900 (중)36,594	219
북부생활권 퇴계원, 별내, 진접, 오남	-	245,000	268,900	281,900	126
동부생활권 화도, 수동	-	90,000	98,000	102,000	100

< 남부생활권 인구증가 요인 분석 >

구분	계획인구(인)	2020년 예상유입인구(인)	비고
계	63,646	30,720	36,594인의 84%
보금자리주택지구 진건지구	13,900	9,035	외부유입률 65% 적용
재정비촉진지구 덕소지구 지금 □ 도농지구	13,378	6,020	외부유입률 45% 적용
	18,046	8,121	
재건축(재개발), 지구단위계획 등 도농지구 외 8개소	18,322	7,544	계획인구 - 현인구

< 남부생활권 인구증가 요인 분석(상세) >

구분	계획인구(인)	외부유입률	유입인구(인)	비고
합계	84,646	-	30,720	
보금자리주택지구 지금지구 진건지구	21,000	-	-	기본계획 미반영
	13,900	65%	9,035	
재정비촉진지구 지금 □ 도농지구 덕소지구	18,046	45%	8,121	
	13,378	45%	6,020	
재건축(재개발), 지구단위계획 등 도농지구	1,280	계획인구 - 현인구	-	재건축
	2,823	계획인구 - 현인구	-	재건축
	832	계획인구 - 현인구	-	재건축
	1,901	계획인구 - 현인구	1,141	
	1,583	계획인구 - 현인구	950	
	2,975	계획인구 - 현인구	1,785	
	737	계획인구 - 현인구	442	
	1,304	계획인구 - 현인구	782	
늘푸른오스카빌	4,887	계획인구 - 현인구	2,444	

* 재건축 사업지구는 기존 세대수를 고려 외부 유입인구 없는 것으로 산정함(남양주시 내부자료)