

양정역세권 복합개발사업 사전설명회

2012. 12. 21



www.ncuc.co.kr

남양주도시공사

Contents

01	사업의 개요	.....	04
02	개발여건분석	.....	07
03	기본계획(안)	.....	13
04	사업추진구도	.....	22
05	향후 추진일정	.....	24

명품 도시 납양주,

더 새롭게 힘차게!!

남양주시의 **비전을 실현** 하는 **남양주도시공사** 입니다.



01 사업의 개요

✓ 사업개요

04

✓ 추진현황

05

01 사업의 개요

✓ 사업개요



- | | |
|-------|--|
| 사업명 | 양정역세권 복합개발사업 |
| 위치 | 경기도 남양주시 와부읍 및 양정동 일원 |
| 면적 | 2,310,213 m ² (약 70만평) |
| 세대수 | 15,734 세대 |
| 사업기간 | 2011년 ~ 2020년 |
| 사업방식 | 도시개발법에 의한 수용 및 사용방식 |
| 시행자 | 남양주도시공사 |
| 예상사업비 | 약 2조원 |
| 목적 | <ul style="list-style-type: none">- GB해제에 따른 공공성, 공익성 확보- 도시브랜드 및 경쟁력 확보- 국제적인 교육, 연구도시 조성 |

01

사업의 개요

✓ 추진현황

2010. 02. 17.

❖ 양해각서 체결(경기도 + 남양주시 + 서강대학교)

2010. 12. 17.

❖ 공동협력 합의서 체결(남양주시 + 남양주도시공사 + 서강대학교)

2011. 02. 20 ~
2012. 01. 20

❖ 양정역세권 개발사업 기본계획 및 사업타당성 검토 용역

2011. 08

❖ GB해제를 위한 주민공람 ·공고, 개발행위허가제한 고시

2012. 05. 04

❖ 도시관리계획(GB해제) 변경(안) 경기도 입안

2012. 07. 27

❖ 경기도 도시계획위원회 자문

2012. 09. 05

❖ 도시관리계획(GB해제) 결정 신청 (→ 국토해양부)

2012. 12. 17

❖ 도시개발구역 지정 및 개발계획 수립 용역 착수



남양주도시공사
www.npc.co.kr

양정역세권 복합개발사업 사전설명회

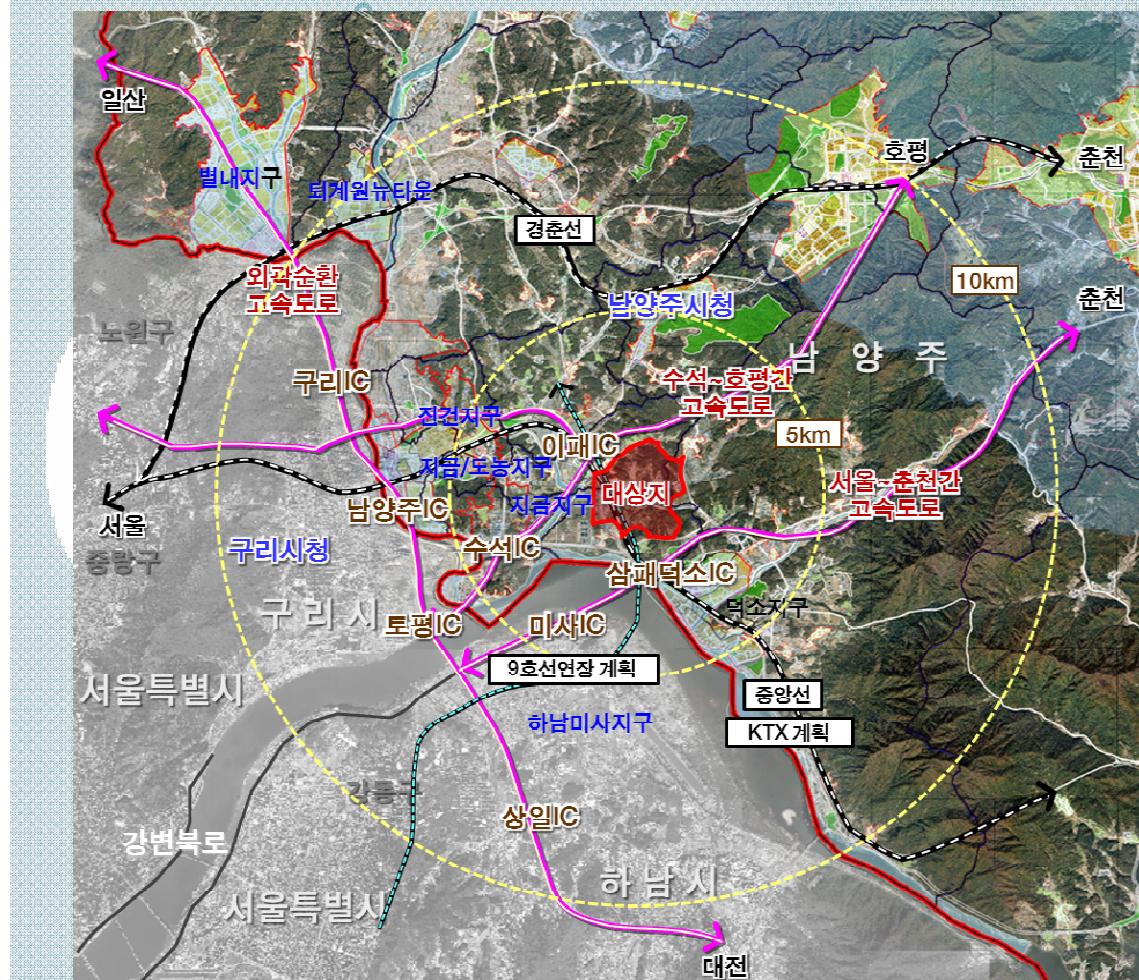


02 개발여건 분석

- ✓ 입 지 07
- ✓ 대상지 08
- ✓ 대상지 종합분석 09
- ✓ 행정절차 10
- ✓ SWOT분석 11

02 개발여건 분석

✓ 입지



남양주도시공사
www.nauc.co.kr

양정역세권 복합개발사업 사전설명회

- 서울에서 10km내 위치
 - 서울직접 영향권으로 인구·주거기능 분담
- 수도권 동북부 관문 지역 및 남양주시 남부개발축 중심부
- 대상지 주변 대규모 개발사업
 - 진건, 지금 보금자리주택 사업 등
- 한강수계 등 수변환경 우수
- 교통여건 및 접근성 우수
 - 중앙선(양정역), 서울외곽순환도로, 서울~춘천간고속도로, 수석~호평간 고속도로 등
- 지하철 9호선, GTX계획 등 광역 교통중심지 부각

02

개발여건 분석



대상지



02

개발여건 분석

✓ 대상지 종합분석



남양주도시공사

양정역세권 복합개발사업 사전설명회

입지

- 동측 : 군사시설
- 서측 : 강북아리수 정수장
- 남측 : 고산로, 역촌취락
- 북측 : 수석호평간고속도로
- 남북으로 국도

지형·지세

- 동서로 율석천 관통
- 동고서저 (최고표고 93m)

장물

- 대부분 창고와 비닐하우스
- 고압선 및 철탑 (8기)

식생

- 농경지 및 임야 75% 이상
- 산지 86.7ha (보전 85.5)

공적규제

- GB환경평가
 - 3등급지 : 67%
 - 2등급지 : 33%
- 도지정문화재 위치(남측)
- 홍릉천변 폐기물처리시설 설치제한 지역임

✓ 행정절차

02 개발여건 분석

GB해제 고시(국토해양부)

개발구역 지정 (시장)

의견청취 (공람, 공청회)

관계 행정기관 협의

시 도시계획위원회 심의

결정 · 고시

국토해양부 협의
(100만m² 이상)

개발계획 수립 (시장)

관계 행정기관 협의

시 도시계획위원회 심의

결정 · 고시

국토해양부 협의
(100만m² 이상)

실시계획 인가 (시장)

실시계획 작성 (시행자)

실시계획 인가·고시

02

개발여건 분석

✓ SWOT 분석



강점
(S)

- 국도6호선, 서울~춘천 및 수석~호평간 고속도로, 중앙선 등 **교통여건 및 접근성 우수**
- 한강수계 및 대상지내 하천 등 **양호한 자연환경**

약점
(W)

- 중앙선 및 수석~호평간고속 도로에 의한 **대상지 분절**
- 군사시설보호구역 및 문화재 보호구역 등 **공적 규제와 지장물(창고, 공장) 다수 분포**

기회 (O)

- 개발제한구역 해제에 따른 지역현안사업부지 확보
- 대학 캠퍼스 조성 가시화**
- 수도권 **다핵분산형 구조로 개편**

위협 (T)

- 서울, 구리시 **경제·문화적 의존**
- 훼손지복구 등 **환경보전 강화**
- 남양주시 서남부지역 집중개발로 **도시공간구조상 불균형 초래**

공격적 SO전략

- 산·학·연 클러스터 조성으로 지역발전도모 및 교육환경 개선
- 서울, 구리에 대응한 자족상권 형성으로 지역중심기능 육성

보완적 ST전략

- 인접한 지금지구, 덕소지구 등과 연계한 통합적 도시 조성
- 하천을 활용한 쾌적한 녹색환경 조성

다각적 WO전략

- 대학 중심으로 정주의식 고취 및 커뮤니티 활성화
- 동서간 단절을 방지하기 위해 시설물간 유기적 연계

방어적 WT전략

- 도시지원시설, R&D 도입으로 일자리 창출 및 자족기반 마련
- 양정역 중심으로 대중교통중심 도시개발 (B-TOD, P-TOD)



남양주도시공사

양정역세권 복합개발사업 사전설명회



03 기본계획(안)

- ✓ 개발컨셉(1) 13
- ✓ 개발컨셉(2) 14
- ✓ 개발컨셉(3) 15
- ✓ 개발방향 16
- ✓ 기본구상(안) 17
- ✓ 계획지표 18
- ✓ 토지이용계획(안) 19
- ✓ 대학이전계획(안) 20

03 기본계획(안)

✓ 개발컨셉 (1)

대학속의 도시, 도시속에 대학

국제화 특성화를 통한
대학 경쟁력 확보

산·학·연 클러스터 조성

- 대학, 기업, R&D의 클러스터 조성으로 시너지 효과 발생

협력 · 상생

기능의 유기적 통합

- 대학 도서관 및 복지시설과 도시의 자족기능 연계

지역경제 성장동력 발굴 및
도시생활여건 개선

비물리적 협력방안 마련

- 대학의 교육, 연구, 봉사 공유
- 도시대학프로그램 개발 및 지원

지역사회에 열린 교육도시



03 기본계획(안)

수변공간

✓ 개발컨셉 (2)

수변공간 보전으로 저탄소 환경조성

- 자연경관 보전으로 양호한 친환경 도시이미지 구축
- 하천과 주변지역의 녹지축 연계로 동·식물 보호
- 녹지축 확보에 따른 열섬효과 방지로 에너지 절감

여가·휴식공간 제공으로 건강증진

- 여가·휴식·문화 공간 제공으로 주민 삶의질 향상
- 산책길, 자전거도로 등 조성으로 닫힌 공간에서 열린 공간으로 변화
- 수변공간에 대한 이용 촉진으로 시민 건강에 기여

저탄소 건강도시



03

기본계획(안)

녹색교통

사람중심의
신문화
녹색교통
부지활용

✓ 개발컨셉 (3)

대중교통 중심의 복합적 토지이용

- 역세권 중심의 고밀복합 개발을 통한 대중교통 유도(TOD) 및 저탄소 녹색도시 구현
- BRT 도입 및 양정역과의 연계 등을 통한 대중교통 중심의 교통체계 수립

보행자 위주의 녹색교통체계

- 자전거도로 및 이용시설 설치를 통한 친환경 교통수단 적극 유도
- 보행동선이 단절되지 않도록 공원녹지 등과 연계한 보행네트워크 구축

회전교차로

- 교통운영체계를 선진화 하고 도시미관 개선
- 신호대기에 따른 지체 최소화 및 교통사고 위험 감소 기대



남양주도시공사

양정역세권 복합개발사업 사전설명회

03

기본계획(안)

✓ 개발 방향



“국제화에 대응하는 경쟁력 있는 교육 · 연구 도시건설”

03 기본계획(안)

✓ 기본구상 (안)

■ 토지이용 구상

- 남북 개발축상에 상업, R&D 등 배치로 지역 중심기능 활성화
- 대학을 중심으로 주변에 주거를 배치하여 교육서비스 및 Open-Campus 제공

■ 교통체계 구상

- 국도6호선 및 국지도86호선 등 간선도로의 평행배치로 격자형도로망 형성
- 간선도로의 평행배치로 남북과 동서의 격자형(3×3)도로망 형성

■ 공원·녹지 구상

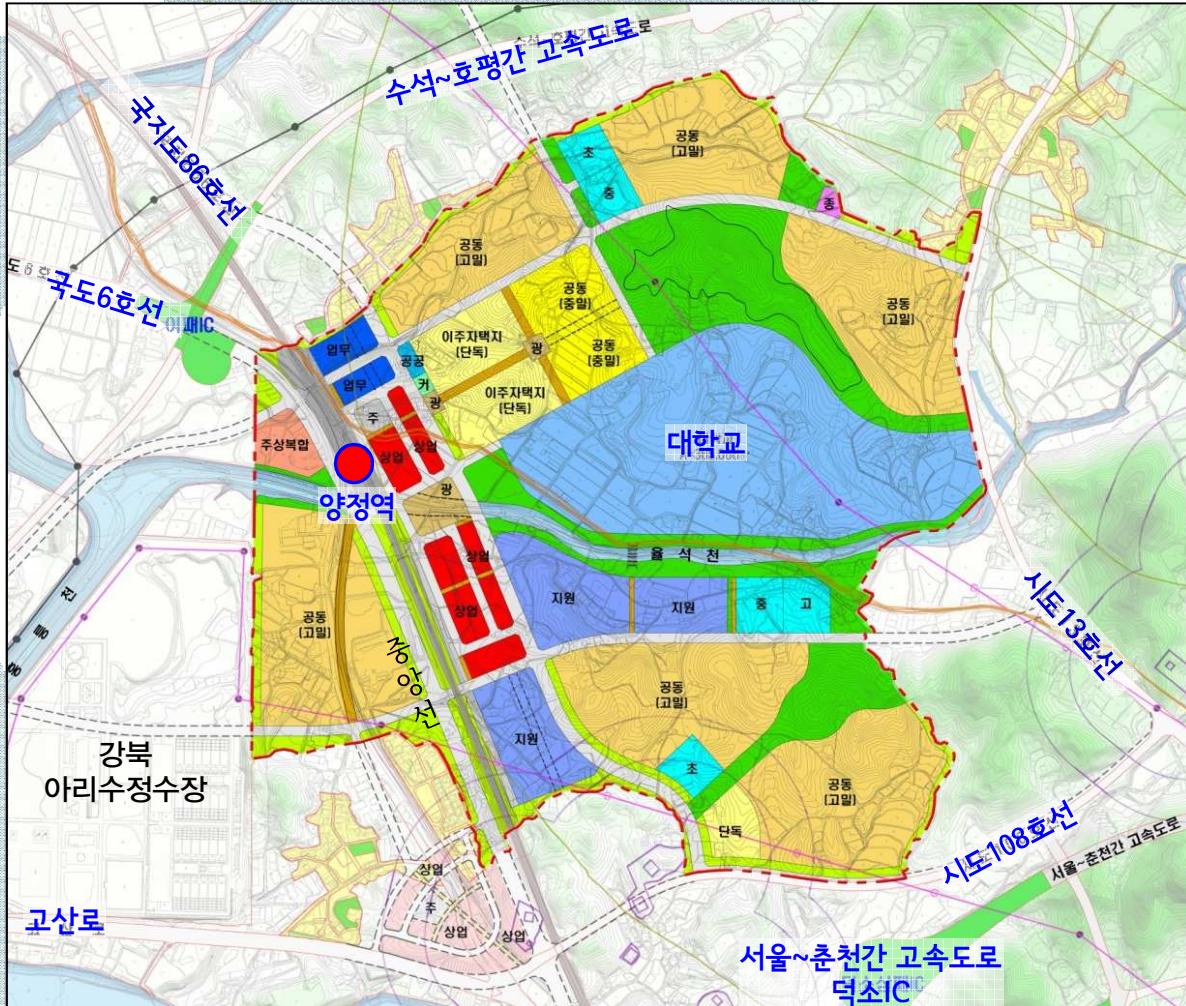
- 대학을 중심으로 자연생태축과 주변지역 녹지를 연결하는 Green-Network 구축
- 하천과 한강을 연결하는 Blue-Network 구축



도입기능		기준
주택 (35%)	공동 (아파트, 연립)	<ul style="list-style-type: none"> 주택용지의 90% 내외 - 공동주택 용지배분 - 60㎡이하 : 60~85㎡ : 85㎡초과 = 40% : 40% : 20% - 임대주택비율 : 전용면적 85㎡이하 공동주택용지의 25% 이상, 전체 호수의 35% 이상 * 도시개발 업무 지침 (제2장 제8절), 보금자리주택건설등에관한특별법령 제3조 지침 제5조
	단독	<ul style="list-style-type: none"> 주택용지의 5% 내외 (이주주택지)
상업 (10%)	상업·업무	<ul style="list-style-type: none"> 3~4% 내외 (주상복합 : 사업면적의 1% 내외)
	도시지원시설	<ul style="list-style-type: none"> 5~6% 내외
도시 기반 시설 (55%)	철도	<ul style="list-style-type: none"> 양정역, 중앙선 (주변지역 녹지 확보 - 폭 30m)
	하천	<ul style="list-style-type: none"> 울석천 하천구역 유지 (하천정비기본계획 반영)
	공원·녹지	<ul style="list-style-type: none"> 20% 이상 (근린공원 및 수변공원 등 - GB 조정을 위한 수립 지침)
	공공청사	<ul style="list-style-type: none"> 주민자치센터, 파출소, 소방파출소, 우체국 등
	커뮤니티	<ul style="list-style-type: none"> 보육시설, 복지시설, 도서관 등
	학교	<ul style="list-style-type: none"> 대학교 : 35만㎡ 내외 (R&D, 기숙사 포함) 초등학교 2개소 및 중학교 2개소, 고등학교 1개소 (사립학교의 경우 별도 학교용지 확보)
	종교용지	<ul style="list-style-type: none"> 3,000㎡ 내외
	도로	<ul style="list-style-type: none"> 1.2% 내외 (폭원 8m 이상 확보, 보행자전용도로 및 자전거도로 고려)
	주차장	<ul style="list-style-type: none"> 0.6% 이상
	기타시설	<ul style="list-style-type: none"> 집단에너지시설, 폐기물처리시설, 정수장, 하수종말처리장, 저류지 등 : 주변지역 시설 활용 여부 검토 및 관계기관 협의 후 반영 필요

03 기본계획(안)

✓ 토지이용계획 (안)



* 본 토지이용계획은 및 지구경제는 사업환경에 따라 변경 될 수 있음

구 분	면 적(m ²)	구성비(%)
총 계	2,310,213	100.0
소 계	813,501	35.2
주 거	57,426	2.5
공동(고밀)	693,094	30.0
공동(중밀)	62,981	2.7
주상복합	17,277	0.7
상 업	53,702	2.3
업 무	16,636	0.8
도시지원	128,684	5.6
소 계	1,277,413	55.4
커뮤니티	1,634	0.1
공공시설	2,869	0.1
종 교	2,809	0.1
대학교	365,066	15.8
학 교	62,985	2.7
공원/녹지	459,322	20.0
광 장	11,033	0.5
하 천	76,697	3.3
철 도	39,833	1.7
도로	234,984	10.2
주차장	20,181	0.9
가처분용지	1,425,359	61.7



남양주도시공사
www.npldc.co.kr

양정역세권 복합개발사업 사전설명회

03 기본계획(안)

✓ 대학 이전계획 (안)

■ 개발방향 및 목표

- 초일류 교육기관 및 첨단 산업의 경기 이전
- 고급 과학기술 기반을 활용한 지식집약적 산업을 촉진
- 교육·문화를 통한 주민 정주의식 고취와 커뮤니티 활성화

■ 이전규모(안)

- 학생 : 5,500명
 - 교직원, 교수, 연구원 및 가족 : 1,000명
 - 기업 연구원/직원 및 가족 : 2,000명
- ※ 면적 변경 시 조정 가능

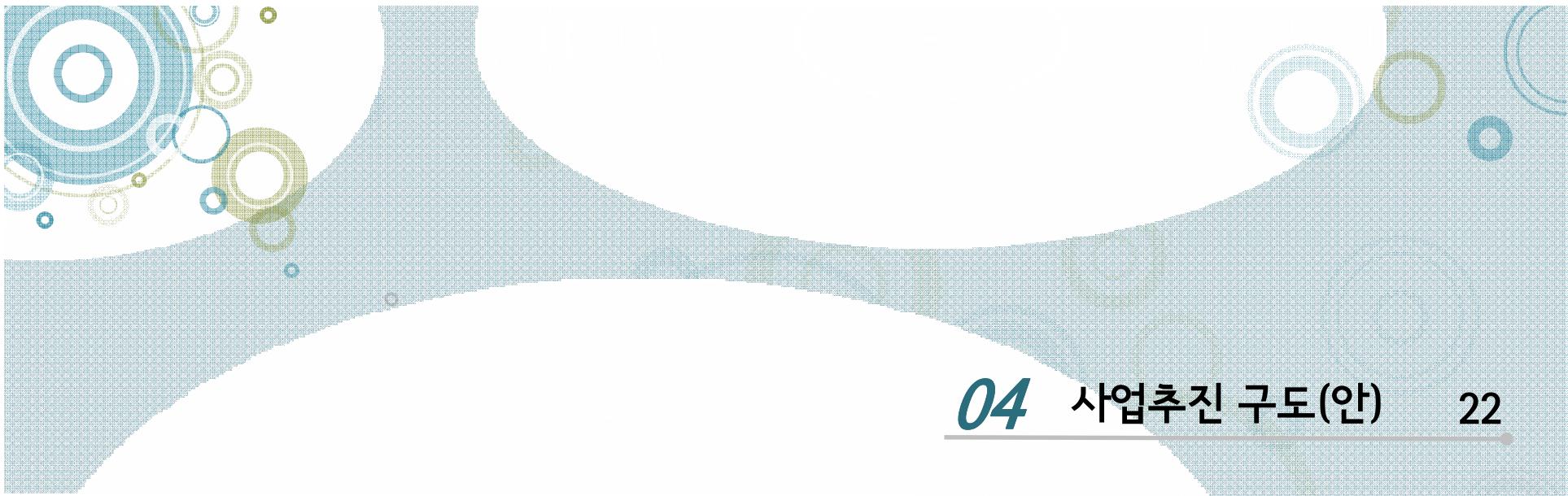
■ 도입시설

- 국제적 교육/연구 학부/대학원
- 연구단지(GOIC)
- 커뮤니티시설
- 기숙사, 교직원 아파트

※ 2013년도 상반기 중 상세협약 체결 추진



※ 사업 환경에 따라 변경 될 수 있음



04 사업추진 구도(안) 22



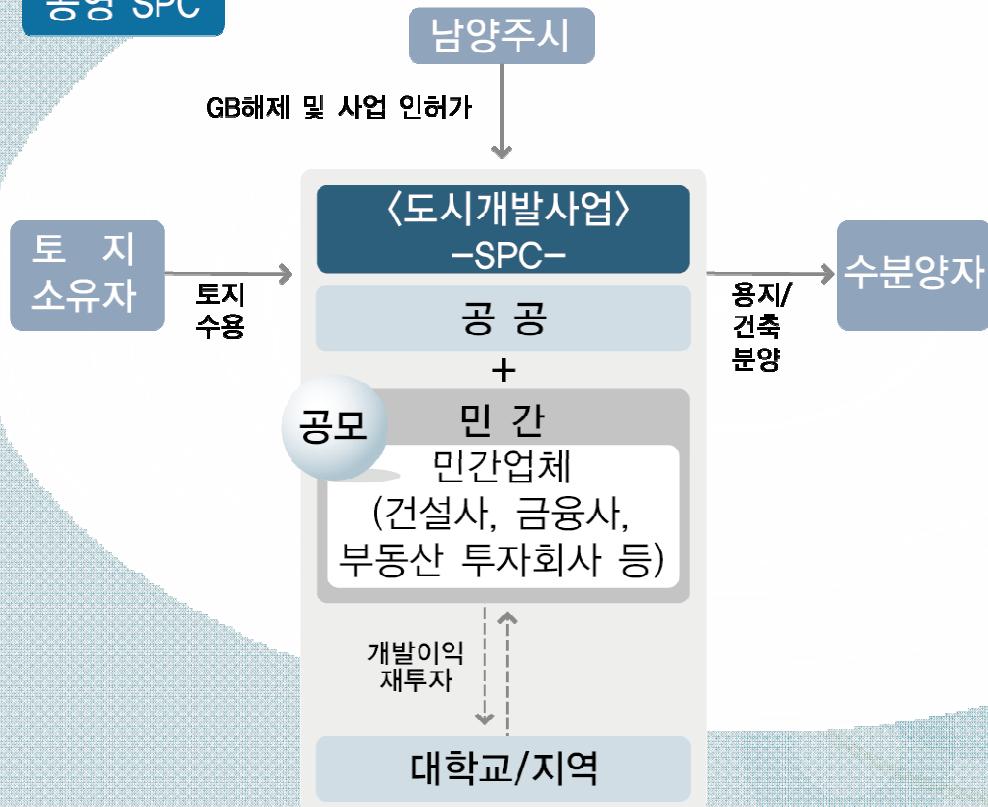
04

사업추진구도(안)

✓ 사업추진 구도 (안)

■ 사업 추진구도(안)

공영 SPC



■ 재원 조달방안

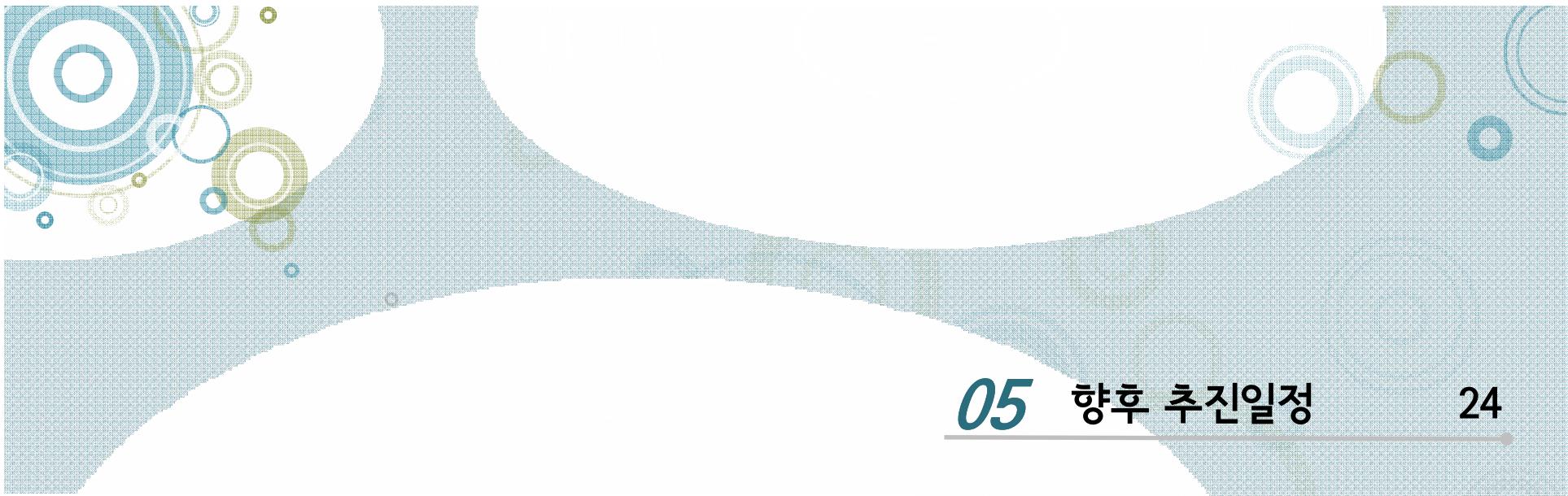
❖ 공영SPC 설립

- 공공에서 50%이상 출자하여 공영SPC (PFV)를 설립 후 사업추진
- 공영SPC에 출자한 민간출자자(49%)가 PF대출을 통한 재원조달 수행

❖ 민간사업자 공모

- 공모시기 : GB해제 중앙도시계획위원회 심의 통과 후 공모 시행





05 향후 추진일정

24



05

향후 추진일정

✓ 향후 추진일정

2013. 03

- ❖ 도시관리계획(GB해제) 중앙도시계획위원회 심의
- ❖ 민간투자자 모집 공고

2013. 06

- ❖ SPC 설립
- ❖ 도시관리계획(GB해제) 승인

2013. 하반기

- ❖ 도시개발사업 구역지정 및 개발계획 승인
- ❖ 실시계획 인가

2014. 상반기

- ❖ 토지보상(수용) 공고
- ❖ 토지보상 착수

2014. 하반기

- ❖ 택지조성공사 착공 및 분양

※ 상기일정은 사업추진 과정에서 변경 가능함



남양주도시공사

양정역세권 복합개발사업 사전설명회



✓ 조감도

앞으로 힘차게 추진될 양정역세권 복합개발사업에
많은 관심과 참여 부탁 드립니다.

감사합니다



www.ncuc.co.kr

남양주도시공사

남양주도시공사

개발본부 사업개발팀

TEL : 031)560-1120~3

E-mail : ncucshjung@gmail.com