

**남양주왕숙 신도시 공공복합시설
민간 업체 입주의향 수요 조사 개요**

1. 조사 목적

안녕하십니까? 본 수요 조사는 남양주왕숙 신도시에 조성 예정인 역세권 공공복합시설 내 민간 업종 도입 가능성을 검토하기 위한 시설 입주 의향 조사로, 민간 업체의 실제 수요를 파악하여 향후 시설 구성 계획 및 입주 조건 설정을 위한 기초자료로 활용하고자 합니다.

2. 조사 개요

조사명	남양주왕숙 신도시 공공복합시설 민간 업체 수요 조사
조사방법	온라인 설문조사
조사기간	2026. 2. 1. ~ 2026. 2. 28.
조사주체	한국토지주택공사(LH), 비콘힐엔지니어링건축사사무소(담당 용역사)
응답방식	-설문지 작성 후 이미지 파일 e-mail 또는 문자 전송 [se.son105@beaconhill.co.kr / 010-8156-7713] -설문 QR코드 접속 후 응답(네이버 폼)



남양주왕숙

4. 주요 조사 내용

- 일반현황 및 업종 특성
- 공공복합시설 입주 또는 활용 의향
- 선호 입지, 필요 면적 규모
- 입주 방식(분양 / 임대)
- 기타 건의사항(적정 임대료 수준 등)

5. 활용 계획

- 공공복합시설 구성 방향 설정
- 업종별 적정 면적 규모 검토
- 향후 사업 계획 수립 및 타당성 분석 기초자료로 활용

한국토지주택공사
(주)비콘힐엔지니어링건축사사무소

3기 신도시 공공복합시설 민간업체 입주의향 수요 조사

-남양주왕숙1, 왕숙2지구-

수요 조사 개요

본 조사는 남양주왕숙 신도시에 조성되는 역세권 공공복합시설 내 민간 업종 도입 가능성을 검토하기 위한 시설 내 입주 의향 조사입니다. 대상지는 향후 수만 세대가 입주하는 신도시의 중심 생활권·역세권에 위치하며, 공공기관·문화·복지시설과 함께 학원·병원·업무 시설 등이 집적되는 복합 상권으로 계획되고 있습니다. 귀 기관(업체)의 업종 특성과 필요면적, 선호 입지, 입주방식(분양, 임대), 적정 임대료 수준 등에 대한 의견을 파악하여, 향후 시설 구성 계획 및 입주 조건을 수립하고자 합니다.

조사 대상

남양주시 소재 교육시설, 의료시설, 민간 업무시설 등

조사 주요 내용

① 공공복합용지 입주의향 ② 필요 면적 및 입주조건 ③ 예상 임차 기간

2026. 02.



※ 수요 조사 관련 문의

- 담당 용역사 비콘힐엔지니어링 : 손석의 책임연구원 (se.son105@beaconhill.co.kr)

1. 남양주왕숙/왕숙2지구 공공복합용지 현황

공공복합용지		PM1	PM2	PM3	PM4	AA1	AA2
대지면적(㎡)		18,097	21,784	46,104	10,481	9,385	8,510
공공주택	유형	통합공공임대	통합공공임대	통합공공임대	통합공공임대	통합공공임대	통합공공임대
	세대 수	546호	657호	1,391호	316호	273호	248호
	타입	미정	31㎡형 364호 36㎡형 193호 46㎡형 100호	31㎡형 454호 41㎡형 722호 55㎡형 215호	31㎡형 175호 36㎡형 115호 46㎡형 26호	미정	미정
공공복합시설(㎡)		11,075	13,785	30,822	5,681	4,691	4,256
판매·근생시설(㎡)		2,500	2,812	4,303	2,100	940	850
입주예정시기		32년 하반기	31년 하반기	31년 상반기	30년 하반기	33년 상반기	35년 상반기

※ 본 계획안은 사업 추진 과정에서 변경될 수 있음

2. 단지 조감도

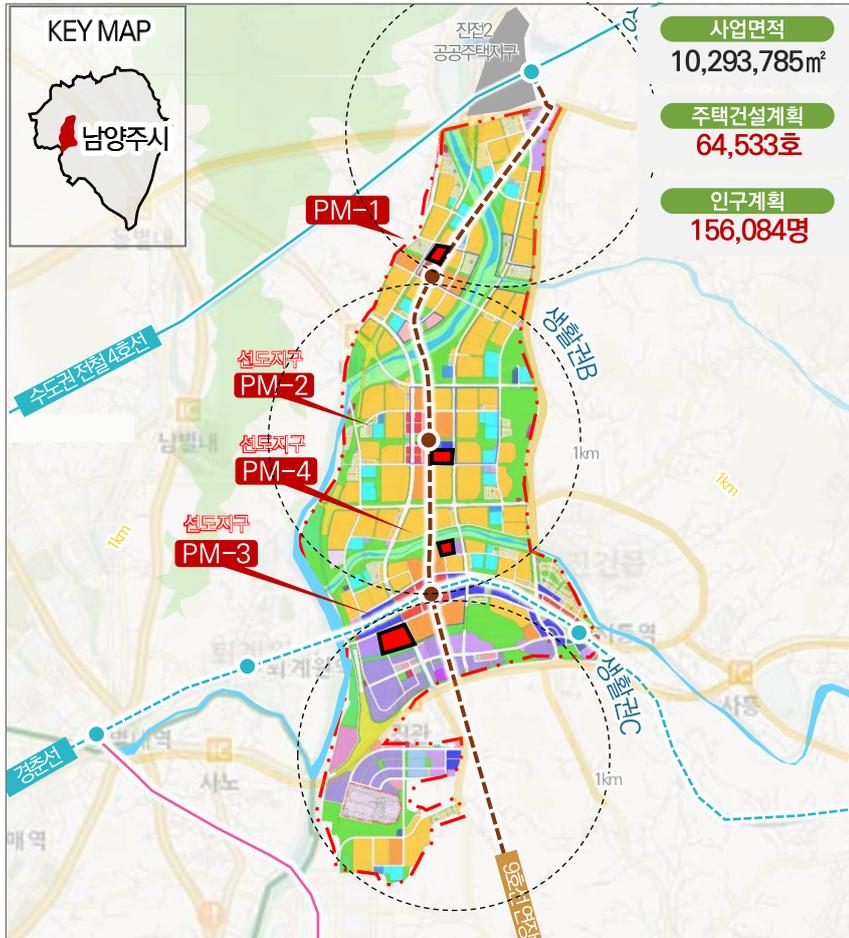
남양주왕숙 PM2



남양주왕숙 PM3



남양주왕숙 PM4



※ 본 계획안은 2025년 주택건설사업 승인 기준이며, 사업 추진 과정에서 변경될 수 있음

3. 임대조건

- 1) 임대 방식 : 30년 장기임대 / 분양
- 2) 입주 예정 시기 : 왕숙1 - PM1 (32년 하반기), PM 2 (31년 하반기), PM 3 (31년 상반기), PM 4 (30년 하반기)
왕숙2 - AA1(33년 상반기), AA2(35년 상반기)

3) 임대료 및 분양 단가 : 주변 시세 수준 예정

※ 전체 입주 수요를 토대로 시설 규모, 임대료 및 분양가가 검토됩니다.

- 공공복합시설 민간업체 입주의향 조사 -

1. 기관 기본정보

기관 및 업체명			
기관(업체) 유형	<input type="checkbox"/> 교육시설 <input type="checkbox"/> 의료시설 <input type="checkbox"/> 업무시설 <input type="checkbox"/> 기타()		
대표 서비스			
직원 수		1일 방문객 규모	

2. 입주의향

2-1. 공공복합시설(임대 및 분양형 공간)에 입주 의향이 있습니까?

있음 검토 중 없음

2-2. 임대 및 분양을 희망하는 블록(복수 선택 가능)

PM1 블록 PM2 블록 PM3 블록 PM4 블록 AA1 블록 AA2 블록

2-3. 입주 방식, 면적, 희망 층, 예상 입주 기간

입주 방식	<input type="checkbox"/> 분양 <input type="checkbox"/> 임대	예상 입주기간	년
입주 면적	m ²	입주 희망 층	층

※입주 면적은 전용면적 기준임

3. 공공복합시설 입주 관련 의견 및 필요 지원사항(자유 기재)

담당자 성함		담당자 연락처	
--------	--	---------	--

- 응답해 주셔서 감사합니다. -

응답지 회신	-작성하신 후 스캔본, 사진 파일 형태로(사진촬영 가능) e-mail 또는 문자로 회신하여 주시기 바랍니다. -오른쪽 QR코드로 접속 후 네이버폼 응답도 가능합니다. -회 신 처 : E-mail se.son105@beaconhill.co.kr / 문자 010-8156-7713	네이버 폼 응답
	※ 회신기한 : 2026.2.28 까지	 <small>남양주왕숙</small>

[첨부1] 지구단위계획 허용용도_남양주왕숙 PM1~4

허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」[별표1]에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제2호 공동주택 중 아파트 - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(총포판매소, 게임 및 체험 관련 시설, 장의사, 옥외설치골프연습장, 고시원업의 시설, 단란주점, 안마시술소, 노래연습장 제외) - 제5호 문화 및 집회시설 중 공연장, 회의장, 전시장 - 제10호 교육연구시설(학교 제외) - 제11호 노유자시설 - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제20호 자동차관련시설 중 주차장 • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대·복리시설 <ul style="list-style-type: none"> ※ 주거용도의 비율은 지상층 연면적의 70% 이하로 함 ※ 주거 연면적의 10% 이하로 설치하여야 함(제1종근린생활시설 중 바목, 사목, 자목, 제2종근린생활시설 중 하목의 시설은 제외)
불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「청소년 보호법」 제2조제5호가목의 청소년출입·고용금지업소, 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설 • 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」, 「남양주시 도시계획 조례」에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도

[첨부2] 지구단위계획 허용용도_남양주왕숙2 AA1, AA2

허용 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 「건축법 시행령」 별표1에 의한 다음의 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 제2호 공동주택(아파트에 한함) - 제3호 제1종근린생활시설(안마원 제외) - 제4호 제2종근린생활시설(총포판매소, 게임 및 체험 관련 시설, 장의사, 옥외설치골프연습장, 고시원업의 시설, 단란주점 등 제외) - 제5호 문화 및 집회시설(공연장, 회의장, 전시장에 한함) - 제10호 교육연구시설(학교 제외) - 제11호 노유자시설 - 제14호 업무시설(오피스텔 제외) - 제20호 자동차 관련 시설(주차장에 한함) • 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 의한 부대복리시설 <ul style="list-style-type: none"> ※ 주거용도 비율은 지상층 연면적의 70% 이하로 함. ※ 주거 외 용도의 경우 공공임대상가, 창업지원센터, 공공업무 등의 공공수요에 대하여 복합화를 권장함. ※ 근린생활시설 및 판매시설은 지상층 연면적의 10% 이하로 설치하여야 함. (제1종근린생활시설 중 바목, 사목, 자목, 제2종근린생활시설 중 하목의 시설은 제외)
불허 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 허용용도 이외의 용도 • 「청소년 보호법」 제2조제5호가목의 청소년출입·고용금지업소, 「교육환경 보호에 관한 법률」 제9조(교육환경보호구역에서의 금지행위 등)에 포함되는 시설 • 「국토의계획 및 이용에 관한 법률」, 「남양주시 도시계획 조례」에 의거 당해 토지에 건축할 수 있는 건축물 외의 용도

[첨부3] 선도사업블록 건축기본계획(안)_남양주왕숙지구

구분	남양주왕숙 PM-2
조감도	
공공 복합시설 배치도	
예시 평면도	<p>■ KEYMAP</p> <p>공공복합시설 3층 평면도</p>

※ 본 계획안은 2025년 주택건설사업 승인 기준이며, 사업 추진 과정에서 변경될 수 있음

[첨부4] 선도사업블록 건축기본계획(안)_남양주왕숙지구

구분 남양주왕숙 PM-3

조감도

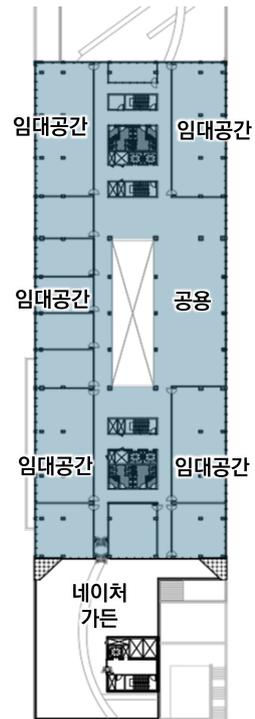
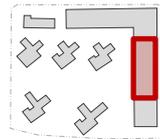


공공
복합시설
배치도



예시
평면도

KEYMAP



공공복합시설 5층 평면도

※ 본 계획안은 2025년 주택건설사업 승인 기준이며, 사업 추진 과정에서 변경될 수 있음

[첨부5] 선도사업블록 건축기본계획(안)_남양주왕숙지구



※ 본 계획안은 2025년 주택건설사업 승인 기준이며, 사업 추진 과정에서 변경될 수 있음