
2025 안양시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비

(2015~2025)

2023. 05.



CONTENTS

I. 기본계획의 목표 및 기본방향

① 계획의 배경 및 목적

- 1. 계획의 배경 및 필요성 3
- 2. 계획의 목적 3

② 계획의 범위

- 1. 시간적 범위 4
- 2. 공간적 범위 4
- 3. 내용적 범위 4
- 4. 계획수립절차 5

③ 기본계획의 비전 및 계획 목표

- 1. 비전 6
- 2. 계획의 목표 7

II. 기초조사

① 공동주택 리모델링 관련 법·제도

- 1. 리모델링 관련 법·제도의 변화 11
- 2. 공동주택 리모델링 관련 법규 13
- 3. 리모델링 추진절차 15
- 4. 용적률 및 세대수 증가 범위 17

CONTENTS

② 상위 및 관련계획

- 1. 2030 경기도 주택종합계획 17
- 2. 2040 안양시 도시기본계획 23
- 3. 2030 안양시 도시·주거환경정비기본계획 29
- 4. 안양시 경관계획 37
- 5. 평촌 지구단위계획 49
- 6. 관련계획 허용용량 검토 50

③ 안양시 일반현황

- 1. 세대수 및 인구수 51
- 2. 주택현황 54

④ 안양시 기반시설 현황

- 1. 교통 56
- 2. 공원 61
- 3. 상·하수도 62
- 4. 학교 63

⑤ 안양시 리모델링 대상 공동주택 현황

- 1. 안양시 권역별 리모델링 대상 공동주택 현황 64

⑥ 주민의식조사

- 1. 리모델링 이해도 및 선호도 조사 71

CONTENTS

Ⅲ. 공동주택 유형별 수요예측

① 공동주택 리모델링 개념 및 유형

- 1. 리모델링의 개념 81
- 2. 공동주택 관리유형 구분 82
- 3. 리모델링 유형별 주요 개선항목 84

② 리모델링 유형별 수요예측

- 1. 수요예측 방법 86
- 2. 리모델링 유형별 수요예측 결과 89
- 3. 세대수 증가형 리모델링 수요예측 90

③ 공동주택 유형별 관리방향

- 1. 일반적 유지관리 91
- 2. 재건축 · 재개발 91
- 3. 리모델링 91

Ⅳ. 부문별 계획

① 리모델링에 따른 기반시설 영향검토

- 1. 상수시설 99
- 2. 하수시설 100
- 3. 공원 100
- 4. 학교 101

② 특정지역의 기반시설 영향검토

- 1. 교통영향분석 103

CONTENTS

③ 단계별 리모델링 시행방안

- 1. 기본방향 110
- 2. 단계구분 및 허용총량 110
- 3. 단계별 시행방안 111
- 4. 허가 우선순위 원칙 112

④ 공동주택 저에너지·장수명화 방안

- 1. 저에너지·장수명화 방법 114
- 2. 저에너지 방안 114
- 3. 장수명화 방안 119

⑤ 리모델링 지원방안

- 1. 행정적 지원 123
- 2. 재정적 지원 127

I . 기본계획의 목표 및 기본방향

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 범위
3. 기본계획의 비전 및 계획 목표

I. 기본계획의 목표 및 기본방향

1. 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경 및 필요성

- 안양시는 1990년대 초부터 단기간에 대량으로 공급된 평촌신도시를 비롯하여 준공 후 15년이 경과된 공동주택이 급증하면서 공동주택의 노후화에 따른 주거환경의 개선에 대한 사회적 요구가 증가하고 있음
- 이에 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진을 통하여 도시의 주거환경 개선과 거주인의 삶의 질 향상을 위하여 2016년 공동주택 리모델링 기본계획이 최초로 수립되었음
- 리모델링 기본계획 수립 후 5년이 경과함에 따라 「주택법」 제73조에 의해 변화된 정책 여건을 반영하고 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영하여 재정비하는 사항임
 - 주택법 제73조제2항
 - ② 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성을 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영하여야 한다. <개정 2020. 6. 9.>

2. 계획의 목적

- 지속적으로 늘어나는 관내 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진을 통하여 도시의 주거환경을 개선하고 거주민의 삶의 질 향상을 위한 관리방안 마련을 위해 공동주택 리모델링 기본계획을 수립함
- 생활권별 리모델링 대상 공동주택 및 기반시설 현황 재검토를 통하여 유형별 리모델링 수요를 분석·예측하고, 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시 과밀 및 이주수요 집중 등에 대한 체계적인 관리방안을 마련하고 리모델링의 일시집중 방지를 위한 단계별 시행여부를 분석·검토함
- 또한 노후 공동주택의 효율적인 관리를 위하여 안양시의 여건에 맞는 공동주택의 유지관리 방향을 제시하고 리모델링의 원활한 추진을 위해 실현 가능한 지원방안을 마련함

2 계획의 범위

1. 시간적 범위

- 기준년도 : 2021년
- 목표연도 : 2025년

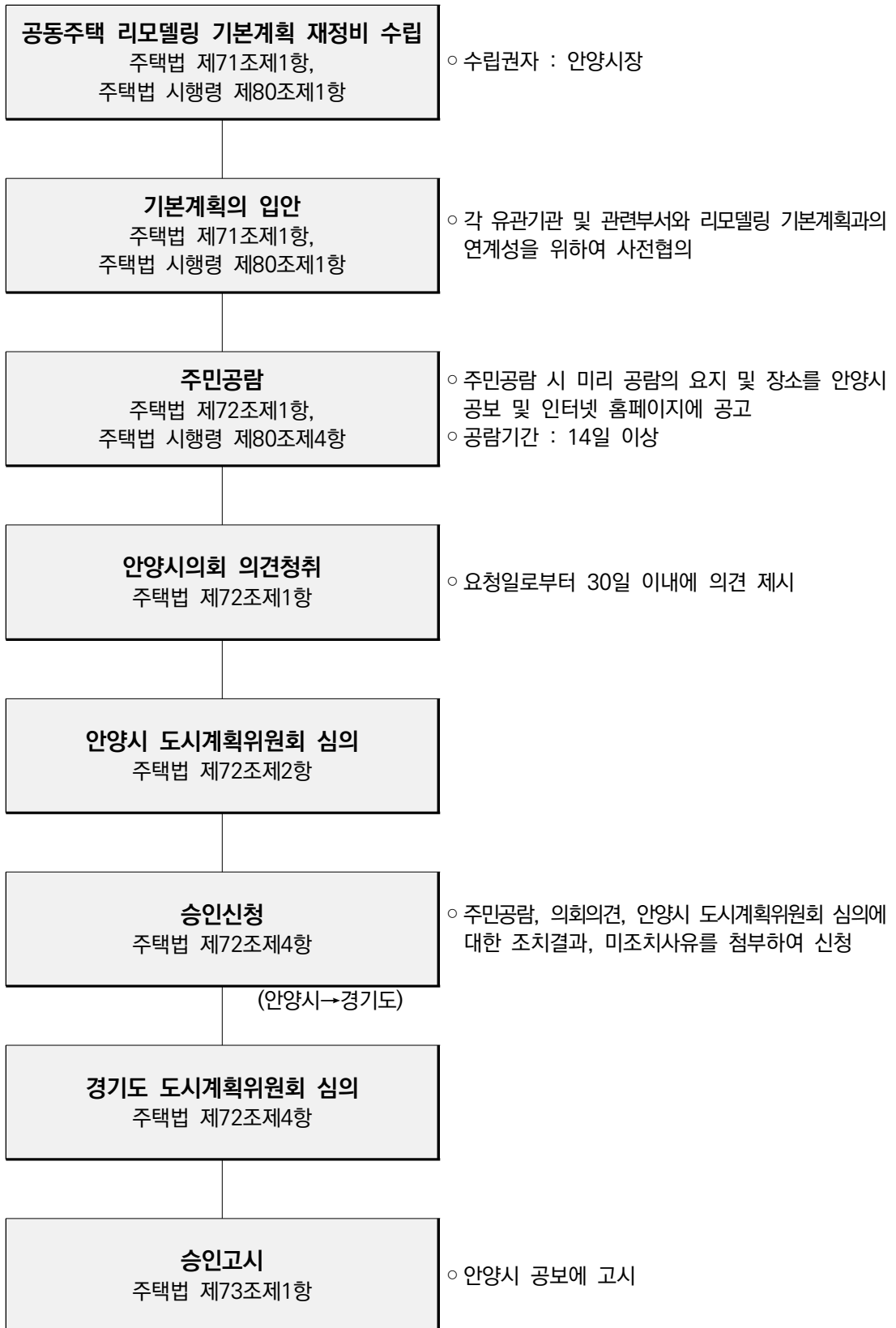
2. 공간적 범위

- 안양시 관내 공동주택 308개 단지
 - 목표연도 내 리모델링 대상이 되는 안양시 공동주택 256개 단지

3. 내용적 범위

- 기본계획의 목표 및 기본방향 검토
- 도시기본계획 등 관련 계획 검토
- 리모델링 대상 공동주택 현황
- 세대수 증가형 리모델링 수요 예측
- 세대수 증가에 따른 기반시설에의 영향 재검토
- 특정지역 기반시설 영향 검토
- 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행 여부 분석·검토
- 공동주택 저에너지·장수명화 방안
- 리모델링 활성화 및 지원 개선 방안
- 세대수 증가형 리모델링사업과 재건축사업 비교분석 검토
- 리모델링 관련 조례 제·개정, 리모델링 지침에 관한 사항

4. 계획수립절차



3 기본계획의 비전 및 계획목표

1. 비전

**구체적이고 실현가능한 체계적관리를 통해
안정적이고 지속가능한 주거복지 실현**

- 안양시는 평촌신도시를 비롯하여 준공 후 15년이 경과된 공동주택이 급증하면서 공동주택의 노후화에 따른 주거환경의 개선이 필요
- 리모델링 사업에 대한 필요성 증대
 - 재개발·재건축 사업 등 신축위주의 정비사업이 사회·경제적, 정책 등의 요인에 의하여 사업이 지연 및 중단되는 실정으로 사업의 부작용과 한계를 대체할 다른 수단의 필요성 대두
 - 재건축과 비교하여 사업조건, 사업기간, 공사비, 인센티브 등에서 강점을 보이는 리모델링 사업에 대한 사회적 관심과 필요성이 증대
 - 지속적으로 늘어나는 노후 공동주택의 원활한 리모델링 사업 추진을 통하여 주거환경을 개선하고 거주민의 삶의 질 향상을 위한 관리방안을 마련
- 안양시 리모델링 기본계획 재정비 수립으로 리모델링의 구체적이고 실현가능한 체계적 관리를 통해 '안정적이고 지속가능한 주거복지 실현'이라는 목표를 이루고자 함
 - 세대수 증가에 따른 기반시설에의 영향 재검토, 단계별 리모델링 시행방안, 공동주택 저에너지·장수명화 방안, 리모델링 지원 개선방안 등을 종합적으로 검토하여 주거환경의 개선과 안정된 주택공급 도모

2. 계획의 목표

계획목표 1 : 유형별 수요예측을 통한 리모델링 세부 관리방안 마련

- 전략 1 : DB재구축을 통한 공동주택 유형 재검토
- 전략 2 : 수요예측에 따른 단계별 시행방안 마련

계획목표 2 : 리모델링사업과 연계한 지속가능한 주거지관리 실현

- 전략 3 : 세대수 증가에 따른 기반시설 영향검토
- 전략 4 : 저에너지·친환경 개선방안 제시

계획목표 3 : 공공의 역할 확대를 통한 구체적 리모델링 지원방안 제시

- 전략 5 : 행정(조직)적 지원의 구체화
- 전략 6 : 재정지원의 실현방안 마련

Ⅱ. 기초조사

1. 공동주택 리모델링 관련 법·제도
2. 상위 및 관련계획
3. 안양시 일반현황
4. 안양시 기반시설 현황
5. 안양시 리모델링 대상 공동주택 현황
6. 주민의식조사

II. 기초조사

① 공동주택 리모델링 관련 법·제도

1. 리모델링 관련 법·제도의 변화

- 2001년 건축법 시행령 개정으로 리모델링 용어 등장
 - 건축위원회 심의를 거쳐 용적률, 건폐율, 대지내 조정면적 비율, 공개공지 확보, 높이제한 등의 완화가 가능
- 2003년 5월 리모델링 조합제도를 도입하고 리모델링 동의율을 80%로 개정
- 2005년 전용면적의 30% 범위 내에서 증축을 허용
 - 건설비용 부담을 해소하기 위해, 일반분양과 수직증축 허용에 대한 요구가 증대
- 2011년 7월 국토해양부에서 '리모델링 제도개선을 위한 T/F'를 구성하여 리모델링 사업에서 세대수 증가와 수직증축을 불허하는 방침을 발표
 - 리모델링의 도입 취지와 맞지 않음
 - 자원의 낭비 문제
 - 용적률 과다와 세대수 증가에 따른 주거환경 및 기반시설 문제
 - 재건축 사업과의 형평성 문제
 - : 당시 재건축 사업은 소형의무비율(85㎡이하 60%), 임대주택건설(증가용적률의 30~50%), 기반시설부담(도로, 공원, 녹지 등 대지면적의 10~15% 기부채납), 초과이익 환수(초과이익의 10~50%) 부여
 - 수직증축에 의한 구조적 안전성 문제 등을 제기함
- 2012년 1월 주택법 개정으로 기존 세대수의 10% 범위에서 세대수 증가 허용, 85㎡미만의 경우 세대별 증축 면적을 40%까지 허용하였으나, 수직증축은 불허
- 2013년 12월에 주택법 등의 개정을 통해 리모델링시 수직증축을 3개층까지 허용하고 세대수 증가 범위를 기존 세대수의 10%이내에서 15%이내로 확대하여 현재에 이름
 - 15층 이상은 3개층 이하, 14층 이하는 2개층 이하
 - 리모델링 대상 건축물 건축 당시의 구조도 보유

■ 리모델링 관련 법·제도 변화

구 분	관련 법령	주 요 내 용
2001.9	「건축법 시행령」제6조제1항	· 법적개념으로 리모델링 용어 정의 · 건축심의를 통한 건축기준 완화여부 및 적용범위 규정 · 증축의 범위 규정
2002.3	「공동주택관리령」제10조제6항 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」제37조, 제38조, 제47조	· 주택법에 리모델링 제도 도입 · 리모델링 주택조합제도 도입 · 행위허가 기준 마련 · 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정 · 리모델링 동의율 80%로 개정 · 리모델링 특례 인정(대지지분 불변)
2004.1	「조세특례제한법」제104조의7 「조세특례제한법 시행령」제106조	· 리모델링 사업의 부가가치세 면제기준 제정
2005.9	「주택법 시행령」제4조의2 별표3	· 시행령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축허용을 규정 · 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축 허용
2006.2	「조세특례제한법 시행령」제4조의2	· 기존 국민주택규모의 주택을 30% 이내에서 증축시 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 리모델링시 공용부분의 증축을 명문화
2012.1	「주택법」제2조 등	· 85㎡미만의 증축범위를 30%에서 40%로 확대 · 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평·별동 증축, 기존 세대수의 10%) · 공동사업주체 인정, 행위허가시 도시계획심의
2013.12	「주택법」, 「주택법 시행령」, 「주택법 시행규칙」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주택건설기준 등에 관한규칙」	· 세대수 증가 범위를 기존 세대수의 15%이내로 확대 · 최대 3개층까지 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
2016.8	「주택법 시행령」 별표 4	· 동별 동의요건 기준 2/3 → 1/2로 완화
2016.12	시보개제	· 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 수립 및 고시
2017.2	「주택법 시행령」 별표 4	· 리모델링 사업 허가동의요건 80% → 75%로 완화

2. 공동주택 리모델링 관련 법규

1) 주택법

구분	관련 조항	주요 내용
리모델링 정의	법 제2조제25호	· 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위 가. 대수선(大修繕) 나. 사용검사일 또는 사용승인일부터 15년이 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 10분의 3 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 10분의 4 이내)에서 증축하는 행위 다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 100분의 15 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(세대수 증가형 리모델링). 다만, 수직으로 증축하는 행위(수직증축형 리모델링)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것
리모델링 기본계획 정의	법 제2조제26호	· 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획
리모델링 기본계획 수립	법 제71조제1항 시행령 제80제1항	· 다음 각 호의 사항을 포함한 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립 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
리모델링 기본계획 수립절차	법 제72조 시행령 제80조제1항	· 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견 청취 · 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 시·도도시계획위원회 또는 시·군·구도시계획위원회의 심의 · 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 기본계획을 승인하려면 시·도도시계획위원회 심의
리모델링 기본계획 고시	법 제73조	· 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시 · 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성 여부를 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영

구분	관련 조항	주요 내용
세대수 증가형 리모델링 시기	법 제74조제1항 시행규칙 제30조	· 국토교통부 장관(시·도지사)은 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생할 우려가 있는 경우 주택정책심의위원회(시·도 주택정책심의위원회)의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획 변경 또는 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인(허가)시기 조정 요청 · 요청을 받은 날부터 30일 이내에 리모델링 기본계획의 변경 또는 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기 조정에 관한 조치계획을 국토교통부장관에게 보고
리모델링에 따른 특례	법 제76조	· 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 전유부분의 면적이 늘거나 줄어드는 경우에는 대지사용권은 변하지 아니하는 것으로 봄. 다만, 세대수 증가를 수반하는 리모델링의 경우에는 권리변동계획에 따름 · 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 일부 공용부분의 면적을 전유부분의 면적으로 변경한 경우에는 그 소유자의 나머지 공용부분의 면적은 변하지 아니하는 것으로 봄 · 대지사용권 및 공용부분의 면적에 관하여 소유자가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제28조에 따른 규약으로 달리 정한 경우에는 그 규약에 따름

2) 건축법

구분	관련 조항	주요 내용
리모델링 정의	법 제2조 제1항제10호	· 건축물의 노후화 억제, 기능 향상 등을 위한 대수선 및 증축 행위
일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한 및 적용의 완화	법 제61조 시행령 제86조 시행령 제6조	· 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지 경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 함 · 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반·중심상업지역 제외)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 함 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 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 있음 (택지개발지구, 대지조성사업지구, 지역개발사업구역, 국가·일반·도시첨단산업단지 및 농공단지, 도시개발구역, 정비구역, 정북방향으로 건축이 금지된 공지에 접하는 대지 및 대지 소유자와 합당한 경우) · 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우 법 제42조(대지의 조경), 제43조(공개 공지 등의 확보), 제46조(건축선의 지정), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)제2항에 따른 기준을 적용하여 완화

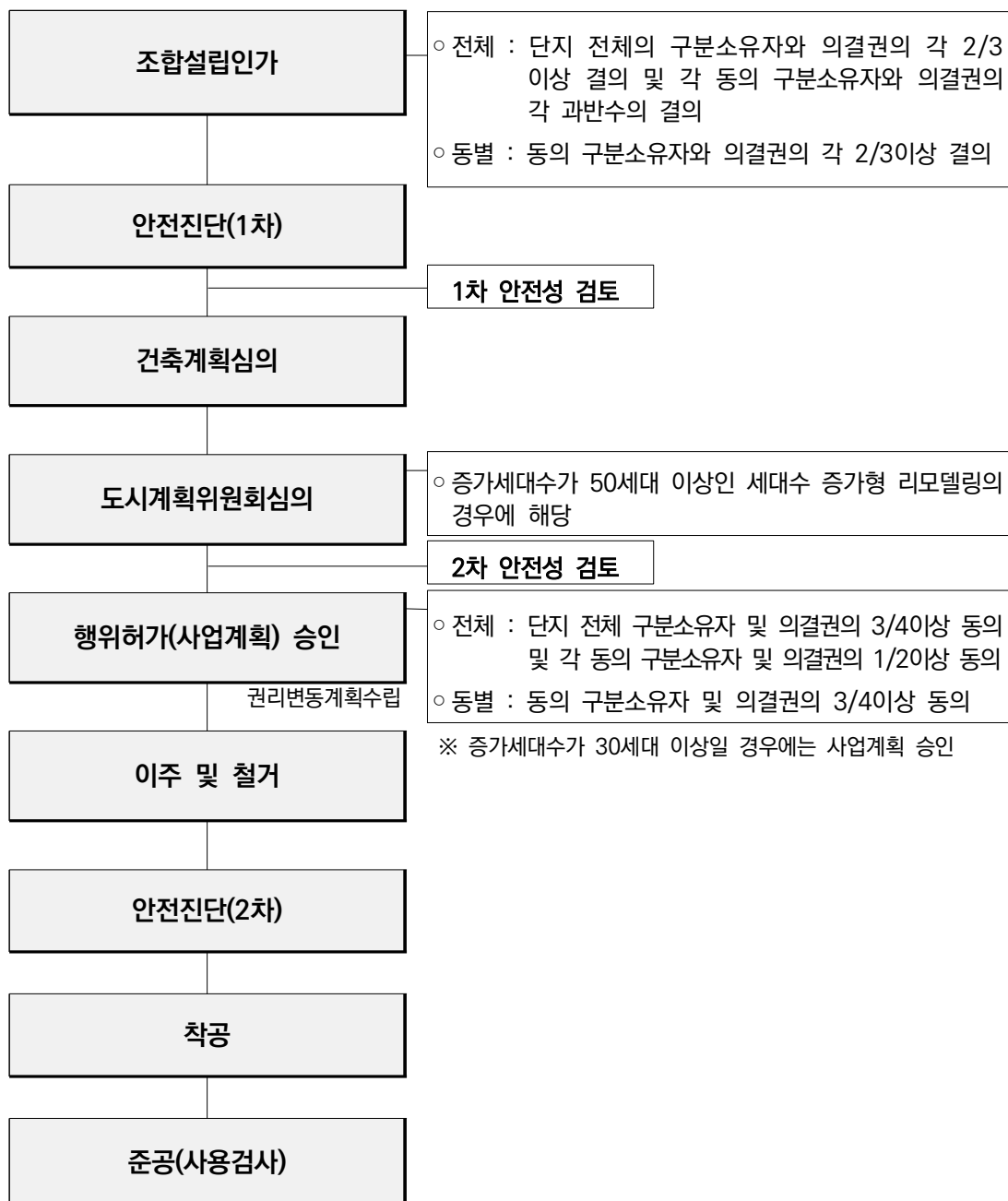
3) 안양시 도시계획조례

구분	관련 조항	주요 내용
용도지역 에서의 용적률 완화	안양시 도시계획조례 제50조	· 제2종 일반주거지역 : 250퍼센트 이하, 제3종 일반주거지역 : 280퍼센트 이하 · 주택법 제2조제25호에서 규정한 리모델링을 하는 경우는 건축법 제5조에 따라 건축위원회 심의를 거쳐 완화여부와 적용범위를 결정할 수 있다.

3. 리모델링 추진절차

- 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀 및 일시집중 문제를 최소화하기 위해 특별시·광역시·50만 이상 대도시에서는 주민공람·지방의회 의견수렴을 거쳐 10년 단위의 리모델링 기본계획을 수립
 - 대도시에서 미수립 요건 : 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 이주수요의 일시집중 우려가 적은 경우로서 대도시 시장의 요청으로 도지사가 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우
(「주택법 시행령」제80조의제1항제2호)
- 리모델링 주택조합은 리모델링 주택조합의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 설립 등 인가(「주택법」제11조, 「주택법 시행령」제20조)
 - 전체 : 단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 2/3 이상 결의 및
각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의
 - 동별 : 동의 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 결의
- 수직증축 리모델링 시 안전성이 확보될 수 있도록 국토안전관리원, 한국건설기술연구원, 안전진단 전문기관(시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법)에서 허가전, 허가후 2차에 걸쳐 안전진단을 실시
- 세대수 증가형 리모델링은 50세대 이상 증가시 기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 시·군·구도시계획위원회 심의
(「주택법」제66조제6항, 「주택법 시행령」제76조제2항)

- 행위허가는 조합 또는 입주자대표회의가 시장·군수의 허가를 받아 시행
(「주택법」제66조, 「주택법 시행령」제75조)
- 전체 : 단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 1/2 이상 동의
- 동별 : 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3/4 이상 동의
- 입주자대표회의가 추진시에는 주택단지의 주택소유자 전원 동의



4. 용적률 및 세대수 증가 범위

- 리모델링 사업의 용적률 범위는 국토교통부의 유권해석에서 건축위원회 심의에 따라 일반지역에서는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용적률을 초과할 수 있도록 하였음(지구단위계획구역 제외)
 - 건축법 제5조(적용의 완화), 제8조(리모델링에 대비한 특례) 적용
 - 일반지역(지구단위계획구역이 아닌 지역)은 주거전용면적의 10분의 3 이내(세대의 주거전용면적이 85㎡ 미만인 경우에는 10분의 4 이내)에서 증축 가능하여 용적률의 상한은 없음
 - 다만, 1기 신도시 등 지구단위계획 수립지역은 예외
 - : 평촌신도시 지구단위계획의 경우 리모델링은 「안양시 도시계획조례」에 따른 용도지역별 용적률 범위 내에서 완화 할 수 있어, 제2종일반주거지역은 250%(최대 250%), 제3종일반주거지역은 280%(최대 300%)까지 가능
- 세대수 증가의 범위는 「건축법 시행규칙」제2조의5(적용의 완화)에서 기존 세대수의 100분의 15를 상한으로 시·군·구 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내로 정함

2 상위 및 관련계획

1. 2030 경기도 주택종합계획

1) 비전 및 목표

비전



- 경기도는 모든 도민이 쾌적하고 안전한 주택에 거주하고 적정한 주거비를 부담하며 주거권이 보장된 행복한 주거생활을 영위할 수 있도록 최선의 노력을 해야 함

목표

- 경기도는 도민의 주거문제를 해소하기 위해 현재 38만호 정도인 공공임대주택 재고를 목표연도인 2030년에는 100만호 수준으로 확대함
- 현재 전체가구의 10.7%정도인 공공의 주거지원을 받는 가구 규모를 목표연도인 2030년에는 24.4%까지 확대하여 공공의 주거지원에서 소외되는 가구를 최소화
- 신규 공공임대주택의 4할(40%)을 경기도가 주도적으로 공급하여 공공임대주택의 수급 불균형을 줄이고 지역적 특성에 적합한 공급을 유도함
- 경기도가 주도하여 공급되는 공공임대주택 물량의 10%를 비영리 또는 제한적 영리 민간주체와 함께 공급하여 공공 주도 공급의 한계를 보완하며 주거지원의 양적 질적 향상 유도

기본방향 3 : 스마트한 주거지 관리

전략 7. 생활밀착형 주거지 재생 추진

- 경기도 내 정비사업 해제지역 등 인구 감소, 사업체 감소, 노후건축물 과다한 쇠퇴 주거지가 지속적으로 증가하고 있어 이에 대한 정책적 방안이 필요
 - 주거환경정비사업, 소규모 정비사업, 리모델링 사업 등이 원활히 추진될 수 있도록 경기도 및 시군의 적극적 지원 방안 모색
- 대규모 철거위주의 정비사업에서 소규모 점진적 정비와 생활밀착형 주거환경개선으로 주거지 관리 방식 전환
 - 기존 주거지의 토지이용 효율화를 통해 기존 주거지에 더 많은 주택을 공급
 - 이와 함께 생활폐기물, 주차, 보행공간 등과 관련된 주거환경과 공공시설도 개선
- 대규모 공동주택단지를 포함하고 있는 1기 신도시가 노후화됨에 따라 공동주택단지의 적절한 관리를 통해 입주민의 불편을 해소할 필요가 있음

2) 추진과제

방향	전략	추진과제	
사각지대 없는 공정한 주거지원	경기임대주택 공급체계 구축	1	공공임대주택 62만호 공급
		2	경기도 주도 공공임대 주택 공급률 40%까지 확대
		3	민관협력 공공지원형 임대주택 3만호 공급
		4	서민층을 위한 임대주택 개념 재정립 및 제도화
	수요자 기반 포용적 주거지원 강화	5	아동 주거빈곤가구 지원
		6	대학생, 사회초년생 등 청년 1인 가구를 위한 임대주택 공급 확대
		7	신혼부부, 출산가구를 위한 주거지원 확대
		8	고령가구 맞춤형 임대주택 공급 및 주택개량 지원
		9	노숙인, 시설퇴소자 등을 위한 지원주택 공급
		10	장애인 가구를 위한 임대주택 공급 및 주택개량 지원
		11	외국인 노동자를 위한 기숙사 공급
		12	저소득층 임대보증금 지원사업
		13	주거급여 지원 확대
		14	금융 사각지대 서민층을 위한 임대보증금 대출보증 등 지원
	주거복지 전달체계 개선	15	경기도 주거복지센터 설치
		16	주거지원 관련 온라인 지원 체계 구축
균형잡힌 주택공급	적정한 주택공급 유지	17	2030년까지 140만호 주택 공급
		18	용적률 이전제도를 통한 신·구시가지 연계 주택공급
		19	택지관리 모니터링 체계 구축
	공공임대주택의 균형적 공급 유도	20	공공임대주택 공급의 지역균형 유도
		21	기존주거지내 저렴한 임대주택 공급 확대
	다양한 주거지 개발 확대	22	에너지절약형 친환경 스마트 주택단지 시범조성 및 확산
23		중저층·중저밀 주거지 개발	
스마트한 주거지 관리	생활밀착형 주거지 재생 추진	24	리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진
		25	빈집 및 소규모주택 정비사업을 통한 저층주거지 환경개선
		26	노후 저층주거지 도시재생사업 추진
		27	소규모 공동주택 안전점검 추진
	기존 주택관리 효율성 향상	28	공동주택관리 효율화 및 입주민 지원 강화
		29	저층주거지를 위한 동네관리소 설립 및 운영지원
		30	저층주거지 ‘안전마을 만들기’ 프로그램 지원
시·군과 함께 하는 주거정책	경기도 및 시·군의 행·재정 역량 강화	31	경기도, 시·군 역량 강화 및 정책지표 모니터링
		32	주거복지기금 등 재정지원 확대
	민간참여 및 지방정부간 정책협의체 확대	33	민간참여 확대와 비영리 시행주체 육성
		34	시·군과 협의체 구성 등 협력 강화

균형잡힌 주택공급

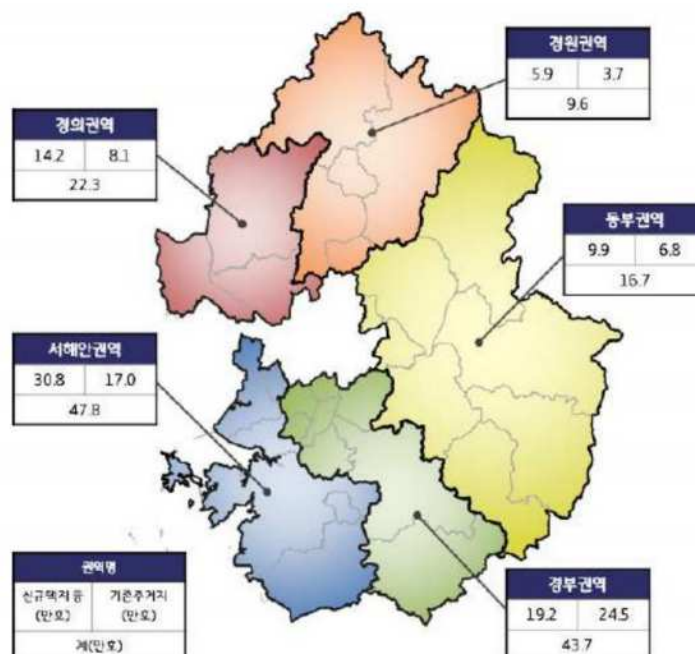
2-4-17 2030년까지 140만호 주택 공급

사업내용

- 신규택지 등을 통해 80만호 공급하며 기존 도시지역에 60만호 공급
 - 택지개발 및 도시개발 70만호, 정비사업 등 30만호, 기타 소규모 40만호(비도시 지역 10만호, 도시지역 30만호) 공급

[	신규택지 등	]	택지개발, 도시개발	70만호
			기타 소규모(비도시지역)	10만호
[	기존주거지	]	주거지 정비사업	30만호
			기타 소규모(도시형 생활주택 등)	30만호
				140만호

- 공급 잠재력이 크게 나타난 서해안권역과 경부권역에 각각 47.8만호, 43.7만호를 공급하며, 경의권역에 22.3만호, 동부권역에 16.7만호, 경원 권역에 9.6만호를 공급



스마트한 주거지 관리

3-7-24 리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진

사업내용

- 공동주택 도시재생을 위한 주민컨설팅 지원
 - 리모델링, 재건축 사업 등 추진시 사업성 분석, 분담금산정, 주민설명회 개최 지원 등 컨설팅 지원
- 리모델링, 재건축사업 추진시 주거지 정비의 공공성이 확보될 수 있는 공동이용시설 확충에 대해서는 사업비를 일부 지원 검토
 - 사업대상 : 공영주차장, 육아시설, 문화시설, 신재생에너지 등 공동이용시설 비용 일부 지원과 분양주택 매입을 통한 공공임대주택 공급

소요예산

- 공동주택 도시재생을 위한 주민 컨설팅 지원
 - 주민들이 유지관리형, 맞춤형, 세대수 증가형 등의 리모델링 사업이나 재건축사업을 선택할 수 있도록 컨설팅 지원
 - 컨설팅 지원(자문단 운영) : 2,000만원
 - 컨설팅 용역비 지원(연간) : 2억원 × 10개소 × 0.5(지원율) = 10억원

협력기관

- 리모델링 컨설팅 등 지원을 위한 전담조직

3) 경부권역 추진방향

- 저렴하고 적절한 임대주택 공급 등을 통해 주거비 부담과 사회적 주거수요 해소
 - 청년가구, 1인 가구, 임차가구, 주거지원 수요가구가 많은 수원시, 군포시, 성남시, 과천시 등에 수요 맞춤형 공공임대주택 공급
 - 공공임대주택과 함께 대학가 주변 청년층을 위한 공공기숙사도 공급
 - 임대주택 공급에 공공뿐만 아니라 비영리 또는 제한적 영리 민간시행자가 참여하는 민관협력 공공지원형 공공임대주택 공급 사업도 함께 추진

- 기존주택매입임대주택이나 소규모 정비사업 등을 활용하여 원도심내 저렴한 임대주택공급 확대
 - 모듈러주택 도입을 통해 시공기간 단축, 건축 비용 절감 등 기존 시가지 내 거주자들의 불편 최소화 유도
 - 도심내 공공임대주택 등의 공급 확대를 위해 공공지원형 임대주택 공급 우선지구 또는 특별구역으로 지정
- 저층 노후주거지와 1기 신도시 등 공동주택 밀집 지역의 주거지 재생과 관리 효율성 향상
 - 과천시, 군포시, 성남시, 안양시 등의 원도심 저층 노후 주거지는 주택개량, 도시재생과 소규모주택 정비사업 등을 통해 주거환경 개선
 - 노후 공동주택 밀집 지역은 리모델링이나 재건축을 통해 주거환경 개선 유도
 - 사업기간 단축, 정부의 지원 등을 고려하여 소규모 주거지 정비를 추진하고, 도시재생 사업과 연계하여 사업 활성화
 - 주거지의 개선과 함께 동네관리소 설립 등 관리 및 입주민 지원 병행
- 서울 인근 지역에 중저층·중저밀 주거지 시범 조성
 - 서울 인접지역에 10층 이상 고층아파트 없는 중저층·중저밀 단독주택, 타운하우스, 연도형 공동주택 등이 중심인 주거지 시범 조성
- 주거비 부담이 높은 청년층, 저소득층 등에게 임대보증금 및 이자지원 추진
 - 성남시, 수원시, 과천시 등 임차가구가 많고 청년층 비율이 높은 지역들은 저렴한 임대주택 공급과 함께 주거비 지원을 병행
 - 청년, 신혼부부, 저소득층 등을 위한 임대보증금 지원과 주거급여 확대
 - 일반 금융권 대출을 받기 어렵거나 보증금 미회수 문제 등을 겪는 임차인을 위한 전세자금 대출보증 및 이자지원 사업과 단기 전·월세 보증금 대출 사업 추진
- 불안정 거처, 복지시설 생활자 등 주택이외의 거처에 거주하는 가구를 위한 지원
 - 수원시, 성남시, 용인시 등 주택이외의 거처 가구가 많은 지역은 노숙인, 시설퇴소자 등을 위한 지원주택, 노숙인의 사회 복귀를 위한 임대주택 공급
 - 시설퇴소자를 위한 자립지원주택, 취약계층을 위한 공동생활가정홈(그룹홈) 사업도 추진

2. 2040 안양 도시기본계획

1) 계획의 목표 및 추진전략

가. 3대 목표와 6개 발전전략

미래상	목표	발전전략
지속가능한 스마트도시 “안양”	함께 누리는 행복도시	행복한 주거가 보장되는 주거복지 실현 사각지대 없는 다양한 교육·문화·복지체계 구축
	쾌적하고 안전한 청정도시	자연과 조화된 늘푸른 친환경 도시 조성 시민의 안전에 민감하게 대응하는 안심도시 조성
	균형있게 발전하는 첨단도시	도심기능 강화를 통한 상생발전체계 구축 편리하고 효율적인 스마트도시 조성

나. 세부 추진전략

○ 발전전략을 실행하기 위한 세부 추진전략 수립

발전전략	추진전략
1. 행복한 주거가 보장되는 주거복지 실현	1-1. 인구감소 극복을 위한 행복도시 조성(인구정책로드맵 연계)
	1-2. 청년이 살고 싶은 청년도시 조성(인구정책로드맵 연계)
	1-3. 다양한 계층의 주거안정 도모를 위한 충분한 주택공급
	1-4. 장래토지수요에 대응하는 토지이용계획 정비
2. 사각지대 없는 다양한 교육·문화· 복지체계 구축	2-1. 교육 인프라 강화 및 교육환경 개선을 통한 교육선진도시 조성
	2-2. 다양한 계층의 사회복지 실현을 위한 사회복지서비스 확충
	2-3. 도시활력 증진을 위한 문화체육기능 강화
3. 자연과 조화된 늘푸른 친환경 도시 조성	3-1. 자연, 도시, 예술이 조화롭게 어우러진 도시경관 창출
	3-2. 어디서나 누릴 수 있는 다양한 공원·녹지 확충
	3-3. 환경보전계획과의 연계를 통한 통합관리체계 구축
4. 시민의 안전에 민감하게 대응하는 안심도시 조성	4-1. 기후변화재해취약성 분석을 통한 재해예방형 도시 조성
	4-2. 코로나19 등 감염병으로부터 안전한 도시체계 구축
	4-3. 범죄환경예방설계(CPTED)를 통한 안심도시 조성
5. 도심기능강화를 통한 상생발전체계 구축	5-1. 4차산업혁명을 이끌어 나갈 신성장거점 조성
	5-2. 공업지역 정비를 통한 상생발전체계 구축
	5-3. 노후주거지 정비를 통한 주거환경 개선
	5-4. 지역중심성 강화를 위한 역세권 활성화
6. 편리하고 효율적인 스마트도시 조성	6-1. 스마트도시계획을 통한 효율적 도시통합운영관리체계 구축
	6-2. 도시공간구조 연결을 위한 네트워크 확충
	6-3. 미래교통을 선도하는 첨단교통환경 구축

다. 중점발전전략

5-3. 노후주거지 정비를 통한 주거환경 개선

① 평촌신도시 정비

- 도시정비사업(주택재건축) 및 리모델링사업 등 각 사업에 대한 정비방향 제시
 - 주민수요 및 선호도 등을 감안하여 사업방식 채택
- 주거환경정비 기반마련 및 사업 실현성을 높이기 위해 용적률, 높이 등 제도적 완화장치 마련
 - 공공시설, 기반시설 기부채납 및 공공기여(순환형 임대주택 공급 등)을 통한 종상향 방안 검토(기반시설 인구수용 검토를 통해 허용범위 제시)
 - 평촌신도시 지구단위계획의 재검토 및 재정비

② 원도심 시가지 정비

- 기존의 생활SOC확충 및 S/W사업 중심의 재생사업에서 벗어나 주거재생 혁신지구 등과 같이 정비방안과 결합된 재생사업 활성화 도모
- 주민민원 등으로 기해제된 지역도 사업을 전면 재검토하여 노후 주거환경을 적극적으로 개선
- 정비사업의 실현성을 높이기 위해 지구단위계획 수립지침을 전면 개정하여 적극적인 정비사업이 가능하도록 제도 개선

③ 쾌적하고 편리한 주거환경 조성

- 생활권별 도시공원의 확충, 수암천 주변 자연건강정원 조성을 통해 쾌적한 주거환경 조성
- 도시를 관통하는 바람길 조성을 통해 열섬효과 저감 및 대기순환 도모
- 첨단화된 스마트도시 건설을 통해 다양한 첨단도시서비스 제공
- 문화도시 지정을 통해 놀이와 예술이 일상이 되는 문화도시 조성
- 선진 교육환경 조성, 평촌 학원가 활성화, 대학 및 대학가 활성화 등을 통해 교육선진도시 조성
- 에너지 중립도시 조성 및 쾌적한 보행환경 구축

3) 생활권 설정 및 인구배분계획

가. 생활권 설정

- 안양시 전체를 하나의 대생활권으로 설정
- 생활권 내 인구규모(10만인 이상) 및 철도 역사 등을 고려하여 중심지 2개 단위로 생활권을 설정함으로써 공간구조와 연계되도록 계획
 - 박달스마트밸리 등 대규모 개발사업을 추진하더라도, 생활권별 인구규모의 변화는 크지 않을 것으로 예상되어 기존 4개 중생활권을 유지
- 1개의 대생활권, 4개의 중생활권으로 분류

■ 생활권 범위설정

구 분		경 계	범 위	중심지
대생활권	중생활권			
안양 대생활권	석수·박달 중생활권	동경계, 석수·관악·만안역 이용권	석수 1·2·3동, 박달1·2동	석수, 박달
	안양·명학 중생활권	동경계, 안양천 안양·명학역 이용권	안양1·2·3·4·5·6·7·8·9동	안양, 명학
	비산·관양 중생활권	동경계, 안양천, 학의천 운동장사거리·인덕원역 이용권	비산 1·2·3동, 관양1동, 관양2동(일부)	비산, 인덕원
	평촌·호계 중생활권	동경계, 안양천, 학의천, 범계·평촌호계역 이용권	부흥동, 달안동, 범계동, 신촌동, 귀인동, 평안동, 부림동, 관양2동(일부), 평촌동, 갈산동, 호계1·2·3동	평촌, 호계

주 : 관양2동(비산관양 50%, 평촌호계 50%)

■ 생활권 설정



나. 인구배분계획

- 생활권별 인구배분계획은 사회적 증가인구를 고려하여 단계별로 배분
- 각 생활권별 토지이용계획과 도시기능 및 단계별 시가지 개발을 고려하여 용도별, 생활권별로 계획인구를 적절히 배분
- 기준년도 생활권별 인구현황과 정비사업, 공동주택개발사업, 리모델링기본계획 등 생활권별 인구변화요인을 검토하여 인구배분계획 수립
- 자연적증가인구와 외국인 및 군인인구는 2020년 생활권별 인구배분비율을 고려

■ 생활권별 인구배분계획

단위: 인

구 분	2020년(현재)	2025(1단계)	2030(2단계)	2035(3단계)	2040(4단계)
안 양 시	556,570	551,000	581,000	598,000	600,000
석수·박달중생활권	105,797	100,000	109,000	110,000	110,000
안양·명학중생활권	138,607	135,000	149,000	151,000	151,000
비산·관양중생활권	98,461	103,000	114,000	116,000	116,000
평촌·호계중생활권	213,705	210,000	231,000	235,000	235,000

4) 도심 및 주거환경

가. 목표 및 기본방향

① 노후주택 리모델링 활성화 및 주택수요 대응

■ 노후주택의 리모델링 사업의 유도 및 제도 정비

- 리모델링 사업의 향후 활성화에 대비하여 리모델링에 대한 기본 방향, 추진전략 유도 및 활성화를 위한 전략 수립
- 리모델링 사업 활성화를 위해 이주대책 지원, 재원마련 등의 다양한 지원 체계 구축

■ 주택수요에 대응

- 안양 시내 또는 안양시 주변 개발사업으로 인한 인구유입에 따른 지속적 주택수요 증가에 대응하기 위한 다양한 유형의 주택공급
- 지구단위계획 등의 후속계획 정비를 통한 리모델링 가이드라인 마련

② 수요맞춤형 주택공급

■ 주택유형의 다양화 도모

- 아파트 위주의 획일적 주택공급정책에서 벗어나 다양한 유형의 주택이 공급될 수 있도록 유도
- 다양한 라이프스타일을 고려하여 도입 가능한 다양한 주택의 유형을 모색하고 양질의 주거모델 제시
- 민간지원 공공임대주택 조성을 통해 민간임대주택을 공급함으로써 중산층의 주거 문화를 해소하고 국민 주거생활 안정 도모

■ 다양한 수요변화에 따른 소형주택 공급 확대

- 1~2인 가구를 위한 도시형 생활주택 공급과 정비사업 및 개발사업 추진시 소형주택 공급 확대 유도
- 도시형 생활주택은 대중교통에 의한 접근성과 보행권을 우선 고려하고 적정 주거 면적과 기반시설을 확보하여 도시형 생활주택 공급에 따른 부작용을 최소화

③ 사회적 약자를 위한 주거지원 확대

- 저소득층이 상대적으로 밀집되어 있는 기성시가지에 소규모 공공 임대주택용지 확보 및 주택공급
- 고령화사회, 다문화사회에 대응하기 위해 다양한 유형의 공공임대주택을 공급하고 사회적 약자를 고려하여 정비사업 및 개발사업 시행시 일정비율의 공급물량 확보 추진
- 고령자를 고려한 무장애도시 조성
 - 노인이 많은 분포하는 지역에 각종 편의시설을 중심으로 접근 장애물이나 장애 구간을 조사하고 유니버설 디자인 적용

- 고령화사회, 다문화사회에 대응하기 위해 다양한 유형의 공공임대주택을 공급하고 사회적 약자를 고려하여 정비사업 및 개발사업 시행시 일정비율의 공급물량 확보 추진
- 임대주택 확대 및 소셜믹스 유도
 - 저소득층이 상대적으로 밀집되어 있는 기성시가지에 소규모 공공 임대주택용지 확보 및 주택공급
 - 저출산, 고령화, 독신가구의 증가 등의 가구구조 변화를 반영하고 주거불안 해소를 위한 다양한 임대주택 공급
 - 고밀도 공공개발을 통해 서로 다른 사회적 계층이 같은 주거단지에서 살도록 계층 간 격차와 인식 차이를 좁히는 혼합 거주 정책 추진

나. 주택공급방안

① 주택수요 추정

- 주택수요는 계획인구 및 주택보급률을 목표로 단계별 소요 주택수 산정
 - 주택보급률은 「2030 경기도 주거종합계획」의 지표를 달성토록 계획
- 장래 가구당 인구수를 적용하여 추정한 2040년 주택수요량은 약 7.5만호로 추정

■ 주택수요 추정

구분	단위	2020년	2025년	2030년	2035년	2040년	비고
계획인구	천명	556,570	551,000	581,000	598,000	600,000	
가구당 인구수	인/가구	2.5	2.5	2.4	2.3	2.2	
일반 가구수	가구	220,552	220,400	242,083	260,000	272,727	
주택 보급률	%	93	104.9	104.9	104.9	104.9	
주택 수요량	호	211,063	231,200	253,945	272,740	286,091	
신규 주택수	호	-	5	39	54	66	누계분

② 생활권별 주택공급 계획

- 생활권별 장래 주택수요를 고려하여 적정 주택공급 확대
 - 신규 개발사업 및 정비사업 등을 통해 장래수요에 대응하는 주택 공급 추진

■ 2040년 생활권별 총주택 분담계획

(단위: 가구)

생활권	총주택 분담계획			
	2025년	2030년	2035년	2040년
합계	231,200	253,945	272,740	286,091
석수·박달	41,960	47,642	50,170	52,450
안양·명학	58,744	63,814	67,501	71,046
비산·관양	41,960	46,768	50,626	52,927
평촌·호계	88,536	95,721	104,443	109,668
평촌신도시	48,755	53,074	57,393	61,712
기타	39,781	42,647	47,050	47,956

3. 2030 안양시 도시·주거환경정비기본계획

1) 계획의 목표

가. 상위·관련계획과의 정합성 유지

- 2030년 안양시 도시·주거환경정비기본계획은 2040 안양 도시기본계획의 하위계획으로 도시기본계획의 도시공간구조, 생활권계획, 토지이용계획, 밀도계획, 도심 및 주거환경계획 등의 기본 틀을 수용하고 도시·군관리계획 수립지침에 부합하는 토지이용 계획 수립
- 지역특성, 용도지역 및 주변지역의 개발현황을 고려한 적정 개발밀도 유지

나. 지역특성을 고려한 주거관리계획 수립

- 공동주택 위주의 획일화된 계획이 아닌 주변의 현황을 고려한 다양한 토지이용계획 수립
- 주변현황(공원 등)을 고려한 기반시설계획 수립
- 정비예정구역내 거주하고 있는 세입자에 대한 이주대책 및 주거안정대책 마련

다. 무분별한 정비예정구역 지정 지양을 통한 사업실현성 제고

- 정비예정구역의 동시다발적인 사업시행 시 개발로 인한 혼란과 사회·경제적 비용
- 과다발생 등의 문제점이 예상되기 때문에, 정비사업의 사업시행 시기를 단계별로 조절하여 효율적이고 쾌적한 주거지 정비가 이루어질 수 있도록 함
- 노후불량건축물의 입지가 많아 정비가 시급하며, 주민들의 추진의지가 높은 지역은 우선적으로 단계를 배분하고, 그 외 지역은 후단계로 배분

2) 기본방향

가. 지속가능한 정주환경 조성

- 주택의 양적측면 보다는 질적 향상을 추구, 주민이 함께 할 수 있는 커뮤니티 시설 확보
- 개발이익의 일부를 주민을 위한 시설 제공에 사용함으로써 살기 좋은 공간 조성
- 지속가능한 정주환경을 확보하기 위해 생활권의 구체적 설정·제안으로 기반시설을 확보
- 노후·불량 주택지의 효율적인 개량을 통한 도시환경 개선과 주거환경의 질적 향상 도모
- 사회적 약자 보호, 지역주민의 재정착 도모, 커뮤니티 유지 등 사람중심의 재생계획 수립

나. 도심공동화 방지

- 대규모 신도시개발과 시외곽지역 등의 공동주택 건설로 인한 도심공동화 방지 및 활성화 방안 수립
- 주거와 일자리, 교육과 문화, 환경이 조화를 이루는 융·복합정비계획 수립
- 주거공간의 질적향상 추구로 신규개발지로 이탈할 수 있는 인구유출 및 상권쇠퇴 방지
- 도심공동화 방지 및 도심활성화와 함께 구도심지역과 신개발지역의 균형적인 발전 도모

다. 효율적인 기반시설 확보방안 수립

- 광역적인 측면의 포괄적인 기반시설 확보로 지역의 기반시설 편중 및 부족 현상 해소
- 안양시에서 추진하고 있는 정비예정구역 주변 도로계획과 정비사업으로 인한 도로확폭 및 신설 도로와의 연계성 등을 고려한 계획 수립
- 용도지역이 상향되는 지역에 대해서는 정비기반시설 확보에 대한 가이드라인을 제시함으로서, 종상향에 대한 공공기여도 확보
- 주거지역의 경우 용도지역 상향을 고려하여 정비기반시설 확보비율, 순부담 비율 등 정비기반시설 확보에 대한 가이드라인 제시

3) 생활권별 계획

가. 석수·박달 중생활권

■ 잠재력을 활용한 지역경제 활성화

- 안양예술공원, 김중업박물관 등 풍부 역사문화자원을 연계한 상권 및 상품개발로 지역경제 활성화 도모
- 관악산 둘레길과 석수체육공원, 만안교, 석수도서관 등 하천, 공원간 연계를 통한 보행
- 네트워크를 구축하고, 만안교 명소화를 통한 거점공간 조성
- 충훈대교 개통으로 광명역세권과의 접근성 향상을 고려한 주변지역 정비

■ 주거환경 개선

- 재정비촉진지구 해제지역 등을 중심으로 충훈부 일원, 공업지역 배후주거지역, 정비구역 해제지역 및 토지구획정리사업 외 지역에 대한 지속적 정비를 통한 주거환경 개선
- 다양한 주민 자치조직 육성을 통한 공동체의식 강화
- 167연대 이전적지 공원화 등 지역별 거점 어메니티공간 확보
- 박달동 외국인 밀집지역의 슬럼화 방지를 위한 기반시설 확충

나. 안양·명학 중생활권

■ 원도심 기능회복

- 대규모 이전적지를 활용한 앵커기능 확충을 통해 원도심 회복을 위한 도시재생거점 조성
- 안양역-이전적지-명학역 연계벨트 구축을 통한 상권 강화
- 재래시장 개선사업을 통한 소상공 육성 및 지역상권 경쟁력 강화

■ 주거환경 개선

- 정비구역 해제지역, 토지구획정리사업지구 외 지역 및 안양역 일원의 노후 불량 공동주택지 등에 대한 지속적 정비를 통한 주거환경 개선
- 주변 개발사업지구와 저층 주거지간 소통할 수 있는 공동체 지원방안 마련

다. 비산·관양 중생활권

■ 주거환경 개선

- 동/서측 고층주거지 사이의 저층주거지의 개선을 위한 다양한 도시재생사업 추진
- 절절부를 중심으로 선도기지 역할을 수행할 수 있는 커뮤니티공간, 휴게 공간 등 조성
- 인덕원 역세권 기능강화가 예상됨으로 상업기능과 주거지와의 완충공간 확보 및 적정 용도지역 부여
- 종합운동장 일원 및 관양동 일원의 노후·불량 건축물 밀집지역에 지속적 정비를 통한 주거환경 개선
- 군사시설 정비를 통한 안양문화예술공원~종합운동장과의 연계
- 비산지역중심 일원 지역활성화를 유도하기 위한 적정 용도지역 부여

라. 평촌·호계 중생활권

■ 아파트 리모델링 및 지속적 정비 추진

- 고층주거지 리모델링의 지속적 정비가 이루어질 수 있도록 유도
- 리모델링 관리방안(유지관리형, 맞춤형, 세대수 증가형) 및 단계별 시행방안에 따라 구분 하여 추진
- 농수산물 도매시장 주변 신규 역세권의 기능강화 주거환경 개선
- 교도소부지를 활용을 통해 북측 자유공원과 연계하여 거점역할을 수행하는 다양한 기능 도입
- 노후·불량이 지속적으로 진행되고 있는 호계동 일원에 대하여 지속적 정비를 통한 주거환경 개선
- 공업지역, 고층주거지와 연접한 저층주거지를 개선할 수 있는 다양한 도시재생사업 발굴
- 고층주거지, 저층주거지 주민간 공동체활성화를 위한 프로그램 도입

4) 평촌신도시 주거환경정비 기본방안

가. 기본방향

- 지구단위계획에 따른 여유용적률 부족으로 인해 사업성 부족, 안전진단 기준 통과 여부 불투명 등 현실적으로 재건축이 어려운 여건을 고려
- 계획도시로서의 평촌신도시 지구단위계획을 유지하여 쾌적한 주거환경 보전
- 평촌신도시의 도시·주거환경 개선을 위한 공동주택용지 정비방안, 귀인동 일원 근린생활시설 활성화 방안 및 생활환경 개선을 위한 생활기반시설 확충방안을 수립하여 지속 가능한 도시·주거 환경 관리

나. 공동주택용지 정비방안

- 평촌 지구단위계획구역 내 총 54개의 공동주택단지(41,401세대)가 입지하고 있으며, 용도지역상 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역이 혼재되어 있음
- 구역내 공동주택 재건축은 1992년 준공된 공동주택의 30년이 경과된 2022년부터 순차적으로 가능하며, 사용검사를 받은 후 10년(증축 15년) 이상의 기간이 경과한 2009년 까지 리모델링이 가능한 단지는 50개 단지로 대부분의 공동주택단지가 근시일내에 리모델링 추진이 가능함
- 공동주택단지의 대부분 10층 이상, 계획용적률 200% 내외로 계획됨에 따라 여유
- 용적률 및 임대주택·기부채납을 고려할 경우, 재건축 수익성 저하가 예상되어 수직 및 수평적 증축이 허용되는 리모델링 사업 유도 및 순차적 추진 필요
- 따라서 공동주택용지의 리모델링 추진 시 주택법 제73조에 의거 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성 여부를 검토하여 반영된 「안양시 공동주택 리모델링 기본계획(2016.4)」의 계획을 수용하는 것을 원칙으로 함

5) 정비구역 현황

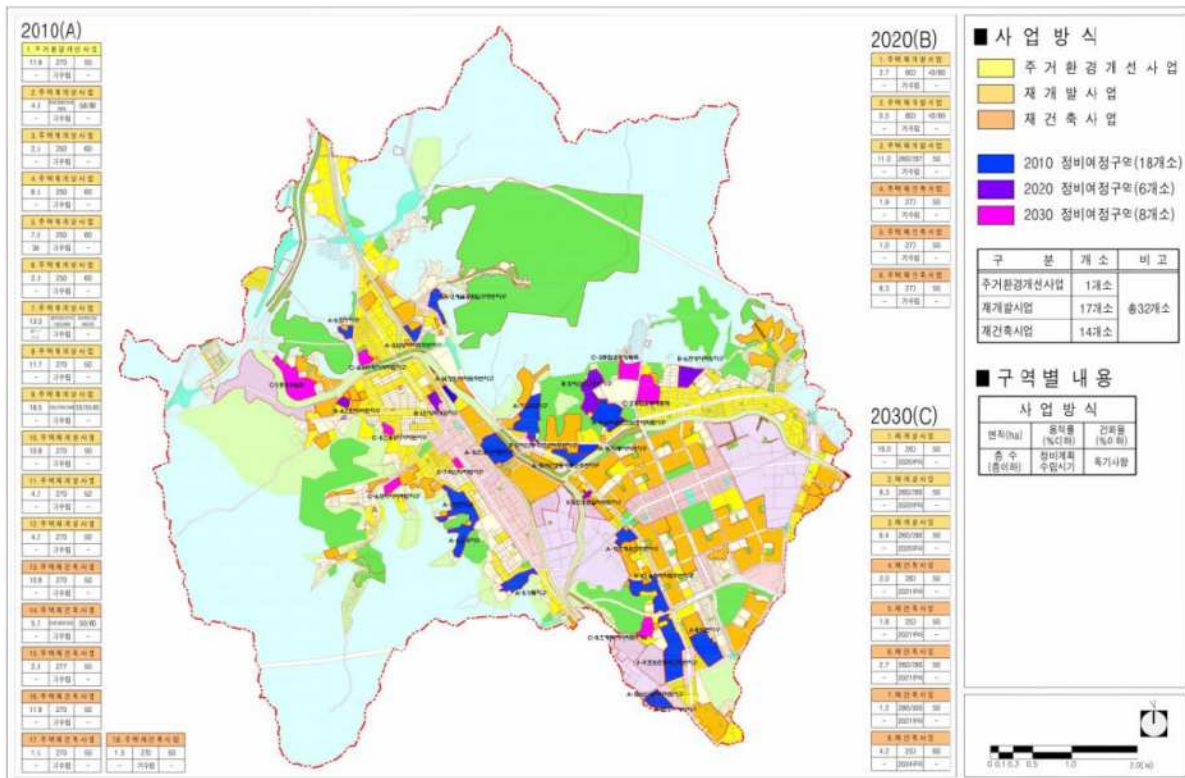
번호	정비예정구역	면 적 (㎡)	건폐율 (%이하)	용적률 (%이하)	층수 (층이하)	사업유형	정비계획 수립일자	비고
합 계		2,001,218	-	-	-	-	-	
2010	소 계	1,318,379	-	-	-	-	-	
	1 냉천지구	119,122	50	270	-	주거환경개선	2009.11.13.	
	2 예술공원입구주변지구	48,205	58/80	250/380 (320)/800	-	주택재개발	2010.01.13.	
	3 삼영아파트주변지구	25,158	60	250	-	주택재개발	2009.12.02.	
	4 소곡지구	65,106	19	242	27	주택재개발	2008.12.12.	
	5 상록지구	69,949	25	289	30	주택재개발	2008.12.08.	
	- 아랫마을지구	23,321	60	250	-	주택재개발	2008.12.24.	구역 해제
	6 화창지구	22,846	60	250	-	주택재개발	2009.12.29.	
	7 임곡3지구	133,418	16	250	29	주택재개발	2009.12.30.	
	8 덕현지구	116,666	16	282	38	주택재개발	2010.07.23.	
	9 호원초등학교주변지구	185,269	18	265	29	주택재개발	2010.09.01.	
	10 용창아파트주변지구	107,768	20	267	34	주택재개발	2011.05.18.	
	11 호계온천주변지구	41,856	52	270	-	주택재개발	2013.02.28.	
	12 구사거리지구	41,902	50	270	-	주택재개발	2009.08.28.	
	13 진흥아파트지구	109,172.	50	270	-	주택재건축	2009.08.06.	
	14 청원아파트주변지구	17,759	50	270	-	주택재건축	2007.09.27.	
	15 비산2동주민자치센터주 변지구	52,223	50/60	250/380 (320)	-	주택재건축	2008.11.21.	
	16 미룡아파트지구	28,377	50	277	-	주택재건축	2012.07.10.	
	17 뉴타운맨션삼호아파트지구	118,752	50	270	-	주택재건축	2012.06.11.	
	- 호계주공아파트주변지구	53,381	50	270	-	주택재건축	2009.08.18.	이전 고시
	- 호계주공아파트주변지구 (단독)	11,094	50	270	-	주택재건축	2011.07.28.	이전 고시
	18 삼신6차아파트지구	14,831	50	270	-	주택재건축	2008.01.28.	

2020	소계		235,852	-	-	-	-	-	
	1	안양역세권지구	27,385	40/80 주2)	주1)	-	주택재개발	2015.08.07.	
	2	비산1동주민센터주변지구	5,135	50/80	주1)	-	주택재개발	2015.10.08.	
	3	비산초교주변지구	110,887	50	260/287	-	주택재개발	2015.01.30.	
	4	신한아파트지구	19,457	50	270	-	주택재건축	2015.04.01.	
	5	진흥·로얄아파트지구	10,431.40	50	270	-	주택재건축	2015.12.03.	
	6	현대아파트지구	62,557	50	270	-	주택재건축	2017.12.07	
2030	소 계		446,987	-	-	-	-	-	
	1	충훈부일원	160,073	50	260	-	재개발	2020년 부터	
	2	종합운동장 동측일원	93,224	50	260/270	-	재개발	2020년 부터	
	3	종합운동장 북측일원	64,021	50	260/270	-	재개발	2020년 부터	
	4	석수력키아파트지구	30,231	50	270	-	재건축	2021년 부터	
	5	진흥5차아파트지구	18,384	60	250	-	재건축	2021년 부터	
	6	프라자아파트지구	27,125	50	260/270	-	재건축	2021년 부터	
	7	벽산아파트지구	12,412	50/80	270/800	-	재건축	2021년 부터	
	8	호계력키아파트지구	41,517	60	250	-	재건축	2024년 부터	

주1) 일반상업지역 내 건축물의 허용용적률은 800% 이하로 하며, 주상복합건축물의 허용용적률은 「안양시 지구단위 계획 수립지침」상 주상복합건축물 연면적에 대한 주거용 비율에 따른 용적률 기준을 적용

주2) 도심형주거(주상복합건축물)를 설치하는 대지의 건폐율은 40% 이하, 도심형주거를 제외한 건축물을 설치하는 대지의 건폐율은 80% 이하로 함

■ 2030 안양시 도시·주거환경정비기본계획 총괄도



4. 안양시 경관계획

1) 미래상 및 추진전략

가. 미래상 및 목표

- 산, 하천의 자연적요소와 문화, 예술 등 안양시만의 경관이미지를 반영하고 과거, 현재, 미래의 모습을 고려하여 경관 미래상 설정



- 안양시 미래상을 바탕으로 산, 천의 자연경관, 생활속의 도시경관, 아름다운 예술경관을 경관목표로 설정

산, 천의 자연경관	• 안양시 우수자연경관의 보전 및 관리 • 주요산 및 하천의 우수한 생태경관을 보전하고 지속적으로 관리 • 자연경관으로의 이용성 증대 및 접근성 향상 유도를 위한 경관관리, 형성 • 자연경관을 활용한 특화요소 창출
생활속의 도시경관	• 시민 중심의 시가지경관 관리 및 형성 • 보행자 중심의 쾌적하고 견고심은 가로경관 형성 • 안전하고 밝은 도시경관 형성 • 시민참여 중심의 지속가능한 도시경관 형성
아름다운 예술경관	• 상징요소 창출을 위한 예술경관자원의 인지성 확보 • 예술경관거점 주변 경관정비 및 인지성 강화 • 예술도시 이미지 형성을 위한 시가지경관 관리 • 예술 · 여가 테마공간 조성

나. 추진전략

방향	전략	추진과제
산·천의 자연경관	주요 자연경관자원의 보전 및 관리	· 산지, 하천의 생태경관 보전
		· 철도, 도로로 단절된 산림녹지축 회복
		· 하천, 산지로의 조망경관 보전 및 인접건축물 스카이라인 관리
	자연경관의 이용성 증대 및 접근성 개선	· 자연형 친수공간 및 한평공원 조성
		· 주요 산지내 산책로 정비, 안양둘레길 조성
		· 안양천, 학의천변 보행로, 자전거도로 등 단절구간 정비
	자연경관을 활용한 특화 요소 창출	· 안양천, 학의천변 주요 교량 경관개선 및 특화요소 적용
		· 안양천 쌍개울내 테마공간 조성
		· 하천변 야간경관 등을 활용한 조망공간 조성
생활속의 도시경관	보행자 중심의 쾌적하고 건고 싶은 가로경관 형성	· 안양시 주요도로의 전신주지중화, 노외주차장 확충 등 시가지내 경관 위해요소 정비
		· 보행로, 자전거도로 정비 및 연계를 통한 네트워크 보행환경 조성
		· 보행로 변 건축물 간의 연속성(색채 및 높이 등)확보
	안전하고 밝은 도시경관 형성	· 만안구 지역 야간경관 개선 방안 도출
		· 건축물, 공원 등 도시생활공간의 범죄예방환경설계 적용 유도
		· 야간경관조명의 민간참여 유도
	시민참여 중심의 지속가능한 도시경관 형성	· 마을단위 주거지경관개선 사업의 시민참여 유도
		· 경관협정 등 시민참여를 통한 상업가로변 위해요소 정비
		· 공업지역 경관 개선 및 관리를 위한 입주 기업의 지속적 참여 유도
아름다운 예술경관	예술경관거점 주변 경관정비 및 인지성 강화	· 안양8경 주변 경관 정비(안내표지판, 펜스 및 전신주 등)
		· 기존에 설치된 조형물(APAP 등) 주변 경관 정비 및 인지성 강화
		· 주요 문화재 주변 시설 및 진입부 경관정비 및 상징성 강화
	예술도시 이미지 형성을 위한 시가지경관 관리	· 경관가이드라인 및 경관심의를 통해 공공건축물, 시설물의 디자인 향상 유도
		· 안양아트센터 인접 도로(문예로)의 예술가로경관 조성
		· 특화거리(평촌문화의 거리, 안양예술공원 내부 가로)경관 정비
	예술 · 여가 테마공간 조성	· 공공공간(공원, 광장)의 전시·공연 환경 조성을 통한 문화예술 활성화 유도
		· 주요 공원 및 녹지에 상징성을 반영한 테마 경관 창출
		· 안양일번가, 예술공원, 충훈부 등 안양시 특정 지역 경관 명소화

2) 경관구조구상

가. 경관구조 설정

① 경관권역

- 안양시 전역을 대상으로 체계적인 경관계획의 수립 및 효율적인 계획 집행을 위한 경관권역 설정
- 행정구역 단위별로 경관특성을 검토하고 상위 및 관련계획에서 제시되어 있는 도시공간구조 등을 반영하여 경관권역 설정

② 경관축

- 동일한 경관이 선의 형태로 연속하여 형성되거나 형성될 잠재성이 있는 경우에 설정
- 경관적으로 우수한 자연물이나 랜드마크 등으로의 조망을 확보하거나 녹지, 산림, 도로, 하천 등의 경관요소를 바탕으로 선적으로 연속된 경관을 보전 및 관리 또는 형성할 필요가 있는 곳을 설정

③ 경관거점

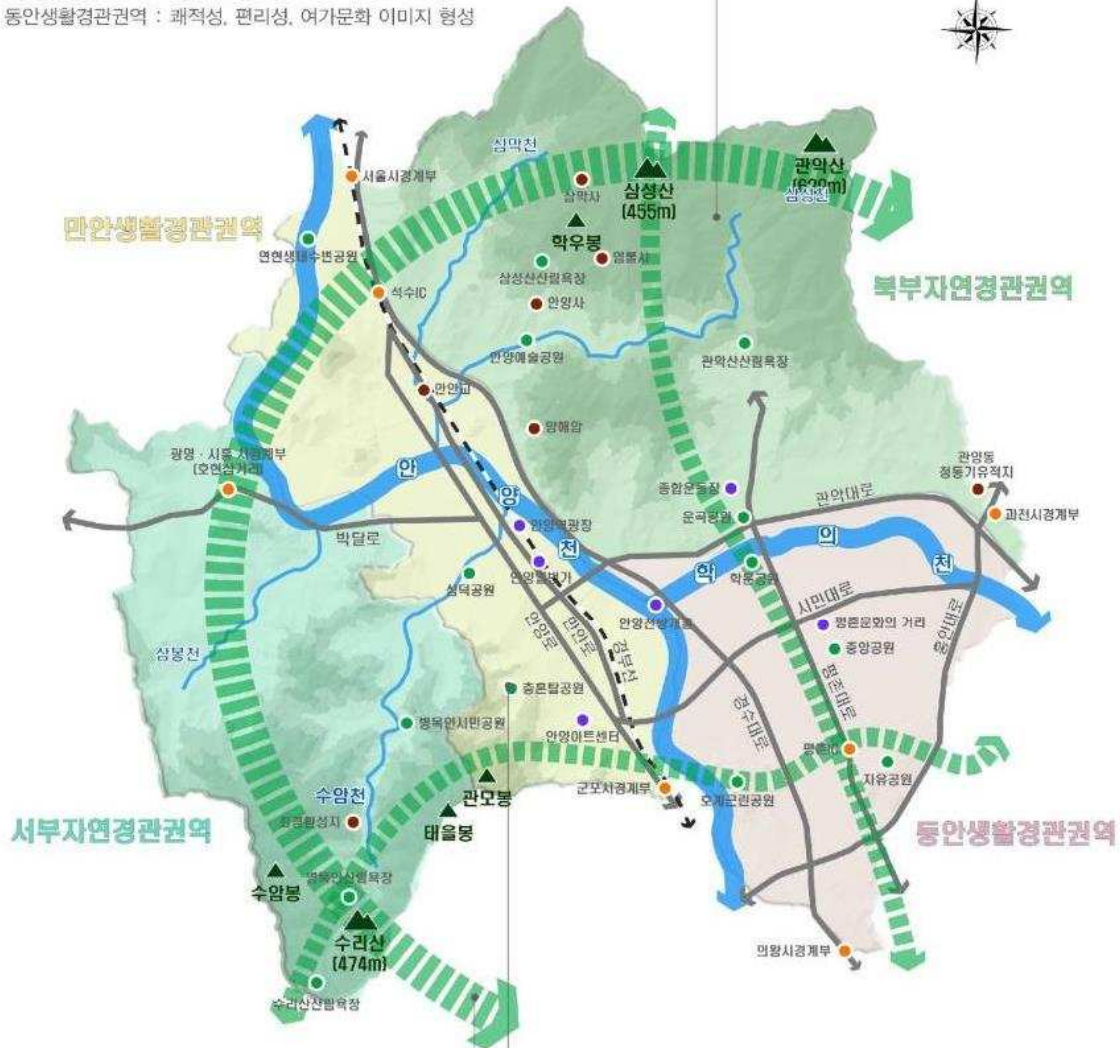
- 안양시 경관자원 중 우수한 경관이 점적으로 위치하고 경관적 특성을 부여 하는데 중요한 역할을 하거나 잠재성이 있는 지역을 경관거점으로 설정
- 상위계획 및 설문조사 등을 통해 중요한 역할을 하거나 인지도가 높은 지역을 도출하여 경관거점으로 설정

나. 종합구상도

■ 경관권역(4)

안양시 경관특성과 행정구역, 상위 및 관련계획 반영

북부자연경관권역 : 생태환경 보호 및 산림과 조화로운녹색 시가지 경관 창출
 서부자연경관권역 : 수리산의 생태자연환경과 어울리는 산림휴양경관 창출
 만안생활경관권역 : 중심지 경관 정비 및 특화요소 도입
 동안생활경관권역 : 쾌적성, 편리성, 여가문화 이미지 형성



■ 경관축(18)

주요간선도로 및 녹지 수변축을 대상으로 설정

녹지경관축 : 주요산지의 산림, 녹지경관 보전
 수변경관축 : 하천 경관 정비 및 특화요소 도입
 도로경관축 : 경관위해요소 관리, 녹지네트워크 구축
 철도경관축 : 녹지대 경관형성 및 방음벽 등 시설물 경관개선

■ 경관거점(34)

점적인 경관요소를 형성하고 있거나 잠재성이 있는 지역

관문경관거점 : 자연적 요소를 활용한 인지성 강화
 녹지경관거점 : 녹지거점 배후 자연경관 보전
 예술여가경관거점 : 커뮤니티 시설 및 문화공간 조성
 역사문화경관거점 : 상징성 및 인지성 강화

북부자연경관권역	만안생활경관권역	녹지경관축	도로경관축	녹지경관거점	예술여가경관거점
서부자연경관권역	동안생활경관권역	수변경관축	철도경관축	역사문화경관거점	관문경관거점

3) 경관권역계획

가. 만안생활경관권

① 경관권역의 목표

- 중심지 경관 정비 및 특화요소 도입을 통한 기성시가지 활성화 유도

② 기본방향

- 보전 1 안양천의 생태자연경관 적극 보전
- 관리 1 조화로운 시가지경관 창출을 위한 주거지 및 주요상업지역 경관위해 요소 관리
- 형성 1 상징요소 도입을 통한 테마경관 형성

나. 동안생활경관권역

① 경관권역의 목표

- 문화·예술 요서 인지성 확보를 통한 도시 이미지 형성

② 기본방향

- 보전 1 학의천 및 안양천의 생태자연경관 적극 보전
- 관리 1 시가지 경관위해요소 정비 및 신규개발지와 조화로운 경관 형성 유도
- 형성 1 예술경관자원의 인지성 확보 및 상징요소 도입을 통한 경관이미지 형성

다. 북부자연경관권역

① 경관권역의 목표

- 산림생태환경 보호 및 배후 산림자연과 조화로운 녹색시가지 경관 창출

② 기본방향

- 보전 1 관악산, 삼성산 등 배후 산림과 하천, 구릉지의 자연이미지 적극 보전
- 관리 1 주변 자연과 조화로운 시가지 경관 관리
- 형성 1 역사문화재의 인지성 확보 및 주변 자연과 어우러지는 경관 형성

라. 서부자연경관권역

① 경관권역의 목표

- 수리산의 생태자연환경과 어우러지는 산림 휴양 경관 창출

② 기본방향

- 보전 1 수리산, 수암천의 생태자연환경 적극 보전
- 관리 1 수리산 구릉지 주변 주거지 및 공업시설 밀집 지역의 적극적인 경관 관리
- 형성 1 시 진입부 경관개선 및 인지성 강화를 위한 경관요소 형성

■ 생활권별 경관권역계획도



4) 경관축계획

가. 기본방향

- 안양시 경관기본구상에서 도출된 경관축을 대상으로 세부계획 수립
- 총 5개 성격의 경관축을 설정하고 기본방향 제시
- 도로축의 경우 경수대로를 대상으로 하는 상징도로축과 그 외 생활도로축으로 세부 분류하여 경관축 계획 수립

구분	기본방향	비고
녹지경관축	· 한남정맥과 관악지맥의 자연환경 및 산지조망경관 보전	-
수변경관축	· 하천변 경관위해요소 관리 및 수변경관 특성화 유도	-
상징도로경관축	· 경수대로의 상징성 및 정체성 부여	-
생활도로경관축	· 주요 생활형도로의 경관관리 및 보행자를 위한 가로경관 조성	-
철도경관축	· 철도변 시설물 및 보행로 경관개선	-

5) 경관거점계획

가. 기본방향

- 안양시 경관기본구상에서 도출된 경관거점을 대상으로 세부계획을 수립
- 총 4개 성격의 경관거점을 설정하고 각각의 기본방향을 제시

구분	기본방향	비고
녹지경관거점	· 자연경관을 적극 보전하고 커뮤니티 거점 역할 부여	-
역사문화경관거점	· 역사문화재의 인지성 확보 및 경관위해요소 정비	-
예술여가경관거점	· 안양시 고유의 명소성을 확보하고 도시를 대표하는 상징 요소 창출	-
관문경관거점	· 안양시 진입부 인지성 및 상징성 강화	-

6) 조망관리계획

가. 조망관리 실현성 검토

- 장기적으로 보호되어야 할 안양시의 상징적 조망경관자원을 대상으로 설정
- 시민 공감대 형성을 위해 주민의식조사를 토대로 상징성이 높고 경관적 가치가 높은 관악산, 삼성산, 수리산을 조망대상으로 설정
- 안양시는 기본적으로 기존 규제 범위 이내에서 조망확보가 가능하므로 가급적 현재의 상태를 유지하도록 함
- 타당성, 구체적 범위, 관리수준 등은 소관부서에서 판단하되 경관심의시 시뮬레이션을 통해 검증 받도록 함

■ 기본적으로 기존규제 범위 이내에서 검토하며 지원방안 연계

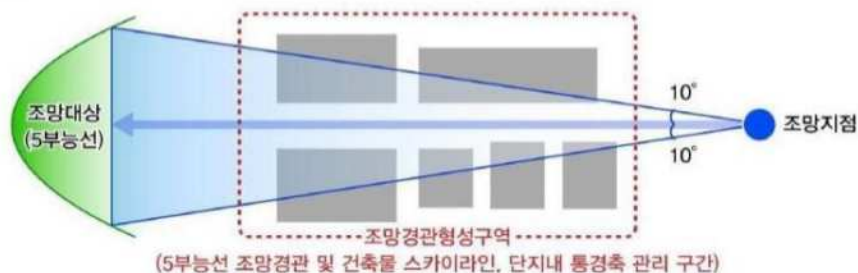
- 관련계획 수립 시 기존 규제에 더해지는 추가 규제는 피함
- 부득이한 경우 지구단위계획에 의한 건축기준 완화, 경관사업 시행, 전문가 지원 등 종합적인 지원방안을 유도하도록 제안함

■ 제한 여부와 기준은 각종 도시개발, 도시계획 수립 시 검토

- 조망경관형성구역은 행위제한이 수반되는 법정구역이 아니므로 조망경관 보전을 위한 권장사항으로 제시토록 함
- 또한, 관련계획 수립 시 별도의 여건 검토와 의견수렴 등을 거쳐 결정하도록 함



조망경관형성구역의 개념도



나. 조망대상별 조망경관 관리 방안

① 관악산

■ 조망지점 / ‘종합운동장 앞’, ‘관양사거리’

- 관악산 산지조망 경관을 보전하기 위해 가로를 횡단하는 혼잡한 공중선과 가로시설물을 정비
- 관평로를 따라 조망되는 공동주택의 스카이라인을 관리하여 주요산지
- 5부능선 이상의 조망 경관을 최대한 보전토록 함



② 삼성산

■ 조망지점 / ‘안양대교’, ‘운동장사거리’

- 안양천변에 위치하는 건축물과 삼성산 주변 지역의 건축물 스카이라인을 관리하여 5부 이상의 산지능선조망을 최대한 보전토록 함
- 주변 건축물의 외벽색채와 옥외광고물을 관리하여 삼성산과 조화로운 경관이 연출되도록 함



③ 수리산

■ 조망지점 / ‘만안구청사거리’, ‘비산교’

- 수리산 산지조망 경관을 보전하기 위해 문예로를 횡단하는 혼잡한 공중선과 가로시설물을 정비
- 문예로의 가로수를 따라 수리산으로 형성된 녹지축을 보전하고 산지경관과 조화될 수 있도록 건축물 스카이라인과 외벽색채를 관리



7) 중점경관관리구역계획

가. 기본원칙

- 자연형 하천 경관을 보전하고 주변 환경과 조화를 이루는 경관 창출
- 시가지에서의 접근성을 고려하고 수변경관의 매력을 느낄 수 있는 공간 마련

나. 계획방향

- ① 생태적 안정성을 갖는 수변경관 보전
 - 수변경관은 도시의 중요한 자연경관자원으로 하천의 자연성이 훼손되지 않도록 계획
- ② 수변경관을 고려한 건축물 디자인가이드라인 운용
 - 중점경관관리구역 내 건축물 등에 대하여 수변경관을 고려한 디자인가이드
 - 라인을 마련하고 건축 계획 및 설계 시에 반영하도록 유도하여 경관심의·자문 및 경관부서 협의 기준으로 활용함
- ③ 주요 통경축으로서 건축물 스카이라인 관리
 - 하천으로의 조망 경관 및 하천에서 주변을 바라보는 개방시야가 동시에 확보될 수 있도록 계획
 - 수변경관을 중심으로 개방감을 확보하여 주변에 위치하는 건축물 스카이라인을 관리하고 건축물 사이 일정 비율의 개방공간을 확보토록 유도
- ④ 친수접근성 향상을 위한 거점형 수변공간 조성
 - 단순 바라보는 하천이 아닌 주민들의 커뮤니티 공간으로 기능적 역할을 수행하는 수변공간을 조성하여 접근성 향상 유도
 - 하천 주요 구간을 중심으로 습지, 탐방로, 친수시설 등을 도입하여 거점형 수변공간 조성
 - 하천 관련 사업과 연계하여 호안, 둔치, 제방의 인공시설 정비를 통한 생태환경 복원

8) 건축물 경관디자인 가이드라인

가. 주거지역 경관디자인 가이드라인

① 정비·관리지역(재건축/리모델링/일반적 유지관리)

- 수평증축형 리모델링의 경우 주동 형태 및 단위세대 유형의 다양화, 창과 발코니 돌출을 통한 입체적 디자인 도입
- 수직증축형 리모델링의 경우 주동의 층고, 높이 변화를 통해 단조롭고 위압적인 스카이라인 형성 방지
- 입면의 분절 및 차별화된 디자인 도입으로 시각적 위압감 완화
- 노후된 외부공간 및 공용공간의 개조, 재구성으로 커뮤니티 활성화 유도
- 과도한 색채 도입을 지양하고 경사지붕 설치시 동 길이의 1/2이상 적용



나. 공동주택 경관디자인 가이드라인

① 개방감 있는 건축물 배치 도입

- 주변 환경에 대한 개방감이 최대한 확보될 수 있도록 주동을 배치하고 주동 장변의 길이가 과도하게 넓지 않게 적용하여 이용자의 조망권 확보
- 획일적 건축형태 지양 및 판상형, 타워형, 복합형 등 다양한 유형의 건축물 도입



② 리듬감 및 변화감 있는 건축물 디자인 적용

- 조망 시점을 고려하여 인지성 및 다양성이 부여될 수 있는 입면 도입
- 획일적 형태 및 패턴 도입을 지양하고 음양각을 활용한 면 분할, 베란다·발코니 특화 등을 통해 입체적이며 특색 있는 분위기 조성



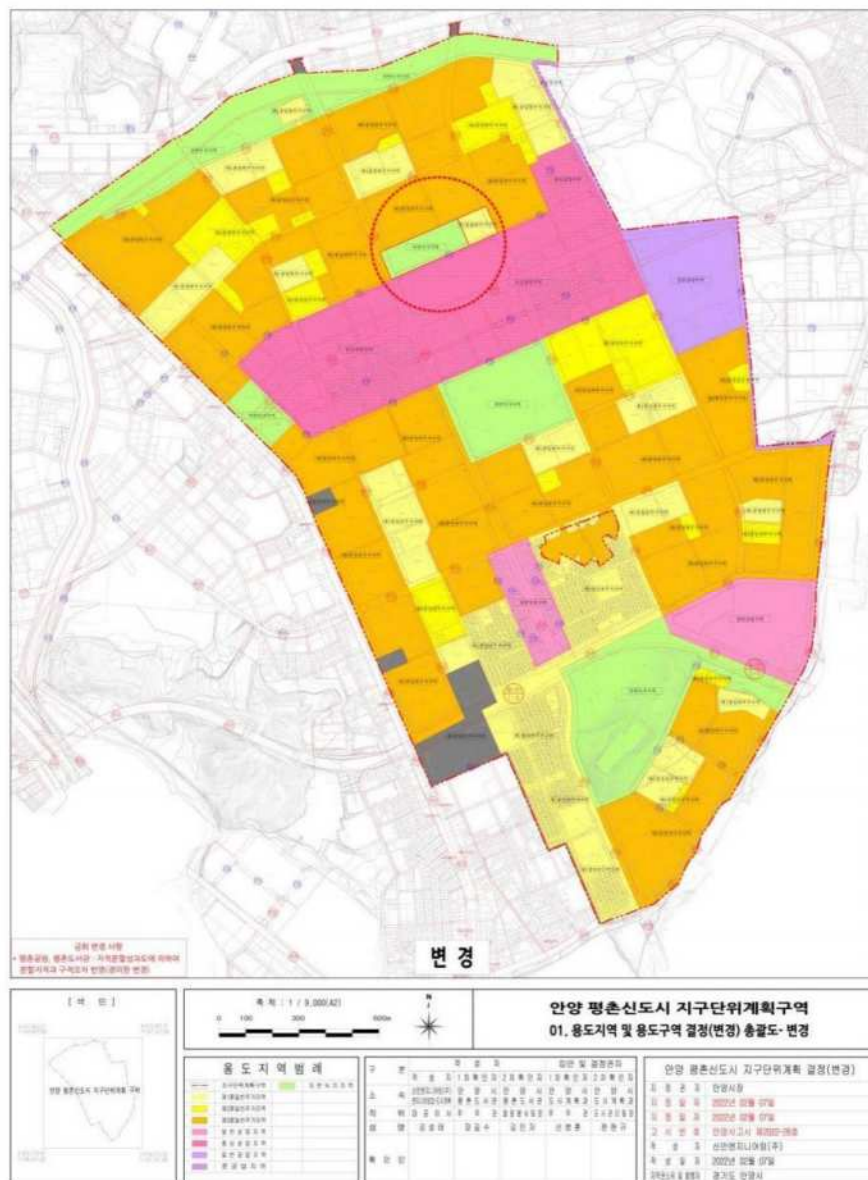
5. 평촌 지구단위계획

■ 공동주택용지 용적률 계획

○ a1 : 195%, a2 : 205%, a3 : 205%

○ 단, 「주택법」제2조제15호의 규정에서 정하는 리모델링의 경우 '도시계획 조례'에 따른 용도지역별 용적률 범위 내에서 완화 가능

- a1 : 택지개발사업 당시 임대아파트 및 부대복리시설
- a2 : 택지개발사업 당시 국민주택기준 이하의 분양아파트 및 부대복리시설
- a3 : 택지개발사업 당시 국민주택기준을 초과하는 분양아파트 및 부대복리시설



6. 관련계획 허용용량 검토

- 안양시 2040 안양 도시기본계획의 목표연도별 계획인구 설정은 기 확정된 개발사업, 정비사업, 주택건설사업, 리모델링사업 등에 의한 계획인구를 반영하여 설정함
- 그 중 안양시 공동주택 리모델링 기본계획상 세대수 증가형 리모델링사업에 대한 계획인구인 3,055인(1,222세대)를 포함하여 2025년에는 551,000인(220,400세대), 2030년에는 581,000인(242,083세대)으로 도시기본계획의 목표연도별 계획인구를 설정하였음
- 금회 계획 수립중인 공동주택 리모델링 기본계획 재정비에 따라 세대수 증가형 리모델링사업에 대한 계획인구가 당초 3,055인(1,222세대)에서 5,835~9,598인(2,334~3,839세대)으로 증가하였으나, 도시기본계획수립 지침에 따라 인구배분계획 총량을 유지하면서 생활권별·단계별 인구배분계획 조정을 통해 초과되는 계획인구에 대한 허용이 가능할 것으로 예상됨
 - 동일한 생활권 내에서 단계별 인구배분계획(전단계로부터 이월된 인구배분계획의 인구수를 제외한다)의 30퍼센트 내에서 조정
 - 동일한 계획단계에서 연접한 생활권별 인구배분계획의 10퍼센트(연접생활권 중 계획인구가 가장 적은 생활권을 기준으로 함)내에서 조정

■ 관련계획상 허용용량 검토

구 분	현재인구		2040 안양 도시기본계획					
	2020년		2025년 계획인구		2030년 계획인구		리모델링 계획인구	
	(인)	(세대)	(인)	(세대)	(인)	(세대)	(인)	(세대)
안양시	556,570	222,628	551,000	220,400	581,000	242,083	3,055	1,222
만안구	244,404	97,762	240,000	96,000	255,000	106,250	-	-
석수·박달생활권	105,797	42,319	100,000	40,000	109,000	45,417	-	-
안양·명학생활권	138,607	55,443	140,000	56,000	146,000	60,833	-	-
동안구	312,166	124,866	311,000	124,400	326,000	135,833	-	-
비산·관양생활권	98,461	39,384	100,000	40,000	107,000	44,583	-	-
평촌·호계생활권	213,705	85,482	211,000	84,400	219,000	91,250	-	-

자료 : 2040 안양 도시기본계획

3 안양시 일반 현황

1. 세대수 및 인구수

- 안양시 세대수는 전체 220,552세대이며, 인구는 총 556,570명임

■ 안양시 구별 · 성별 인구 현황

(단위: 세대, 명)

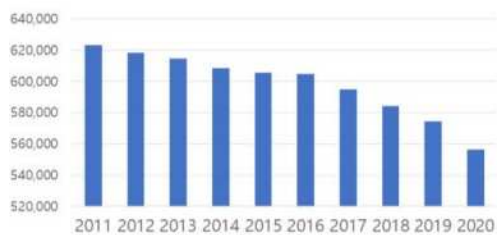
구 분	세대수	인구수		
		계	남자	여자
계	220,552	556,570	275,175	281,395
만안구	101,305	244,404	122,419	121,985
동안구	119,247	312,166	152,756	159,410

자료 : 안양시 통계자료(2020.12월 기준)

1) 인구추이

- 안양시 인구는 2020년 말 기준 556,570명으로 2011년 이후 지속적으로 감소추세를 보임

■ 안양시 인구 추이 (2011-2020) (단위 : 인) ■ 안양시 구별 인구 비율

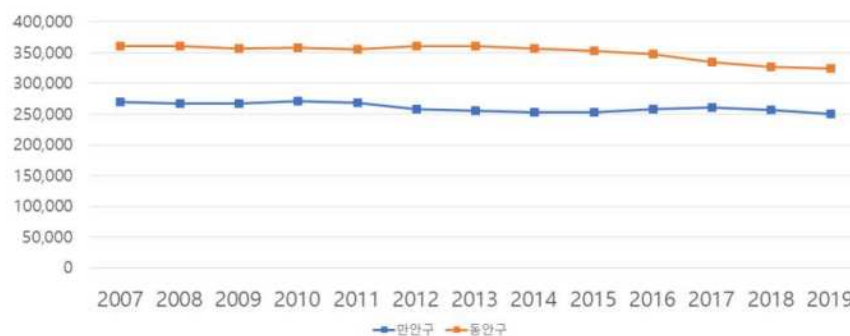


자료 : 안양시 통계자료(2020.12월 기준)

- 구별 인구를 살펴보면 2020년 12월 기준 동안구의 인구가 324,578명으로 안양시 전체 인구의 절반 이상을 차지하고 만안구가 249,886명을 차지하고 있음

■ 안양시 구별 인구추이

(단위 : 인)

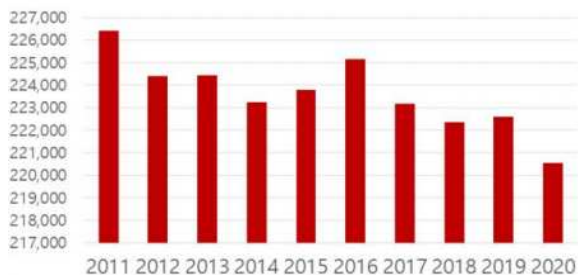


자료 : 안양시 통계자료(2020.12월 기준)

2) 세대추이

- 안양시의 세대수는 2014년부터 2016년 사이 세대수가 증가했고, 2016년 이후에는 다시 감소추세를 보임
- 구별 세대수를 살펴보면 2019년 기준 동안구가 121,615세대, 만안구가 100,974세대로 동안구의 세대수가 더 높은 것으로 나타남

■ 안양시 인구 추이 (2011-2020) (단위 : 인) ■ 안양시 구별 인구 비율



자료 : 안양시 통계자료(2020.12월 기준)

■ 안양시 인구 및 세대수 추이

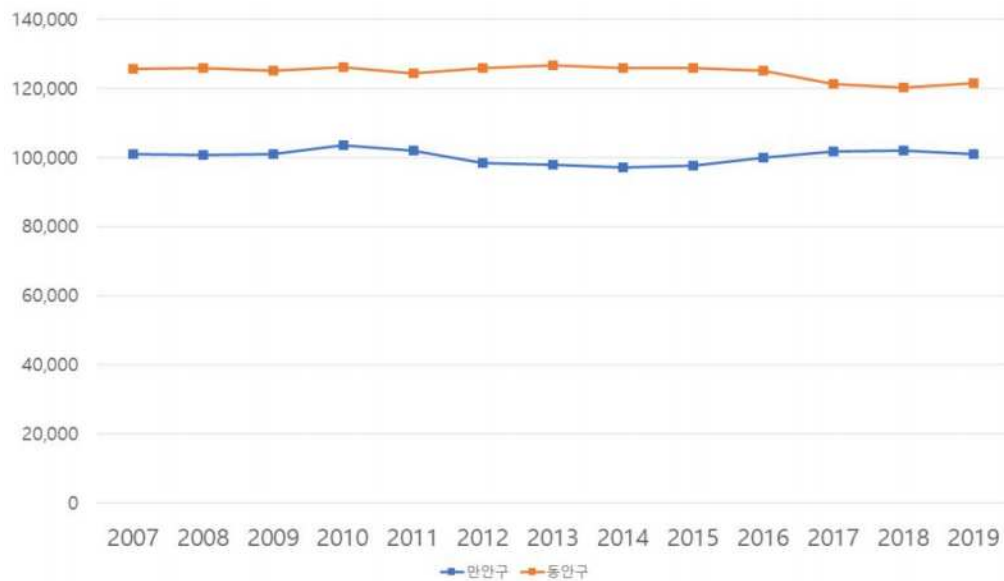
(단위 : 명, 세대, 인구/세대)

년도	인구	세대수	세대당 인구	만안구		동안구	
				인구	세대수	인구	세대수
2007	630,688	226,595	2.78	270,051	100,970	360,637	125,625
2008	627,330	226,600	2.74	267,504	100,675	359,826	125,925
2009	623,511	226,022	2.73	266,909	100,908	356,602	125,114
2010	628,831	229,848	3.00	271,099	103,642	357,732	126,206
2011	623,227	226,420	2.72	268,391	102,113	354,836	124,307
2012	618,230	224,395	2.72	258,166	98,459	360,064	125,936
2013	614,687	224,441	2.70	254,898	97,830	359,789	126,611
2014	608,309	223,249	2.72	252,554	97,200	355,755	126,049
2015	605,451	223,779	2.70	252,616	97,701	352,835	126,078
2016	604,652	225,163	2.65	257,526	100,104	347,126	125,059
2017	594,697	223,172	2.63	260,112	101,859	334,585	121,313
2018	584,239	222,361	2.60	257,132	102,157	327,107	120,204
2019	574,464	222,589	2.58	249,886	100,974	324,578	121,615

자료 : 안양시 통계자료(2020.12월 기준)

■ 안양시 구별 세대주이

(단위 : 인)



자료 : 안양시 통계자료(2020.12월 기준)

3) 인구밀도

- 2019년 안양시의 인구밀도는 9,827명/㎢으로 서울시의 2/3정도임
- 각 구별 인구밀도를 살펴보면 동안구가 14,801명/㎢로 가장 높았으며 다음으로 만안구 6,841명/㎢로 산정됨
- 동안구의 인구밀도가 만안구 보다 높게 나타난 것을 보아 동안구가 더 조밀한 도시 형태를 이루고 있음



2. 주택현황

1) 주택 유형별 현황

- 안양시의 총 가구수는 2019년 기준 총 222,707가구이며, 주택보급률은 93.0%임
- 주택 형태별로는 아파트가 다른 주택 유형보다 가구수가 높으며, 꾸준히 증가하다가 17년 이후 감소하는 추세를 보임

■ 안양시 주택 유형별 현황

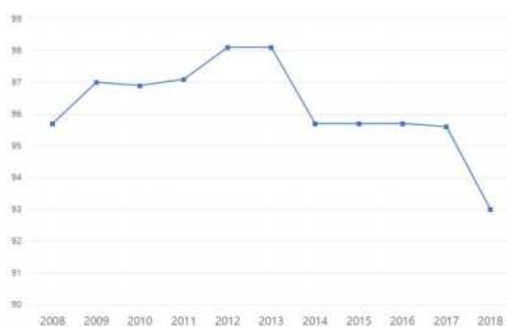
(단위 : 가구, %)

년도	가구수	단독주택	아파트	연립	다세대	비주거용 건물내주택	주택 보급률
2008	194,335	40,127	112,489	7,268	24,682	1,435	95.7
2009	194,806	40,116	115,576	7,175	24,729	1,435	97.0
2010	199,484	42,670	118,041	5,842	25,516	1,189	96.9
2011	201,368	43,800	119,113	5,842	25,664	1,189	97.1
2012	202,995	44,035	121,527	5,901	26,517	1,189	98.1
2013	204,339	44,206	121,890	5,905	27,485	1,189	98.1
2014	205,708	40,100	121,926	7,000	26,740	1,189	95.7
2015	207,645	40,012	122,871	6,987	27,364	1,189	95.7
2016	217,846	40,629	128,620	7,112	28,988	3,130	95.7
2017	225,397	42,912	132,671	3,932	30,724	5,347	95.6
2018	222,707	42,343	124,476	3,478	30,830	5,347	93.0

자료 : 안양시 통계자료(2019.12월 기준)

■ 안양시 주택보급률

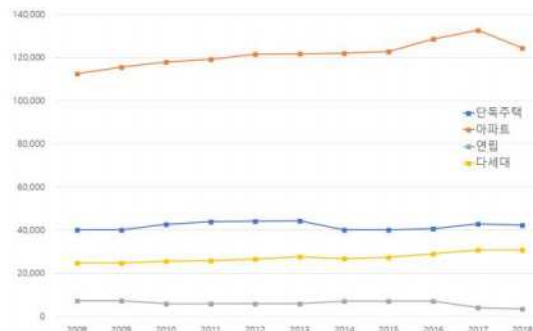
(단위 : %)



자료 : 안양시 통계자료(2020.12월 기준)

■ 안양시 주택유형별 변화

(단위: 가구)



- 2019년 안양시의 총 주택 수는 172,042호로 나타났고 이 중 아파트가 123,578호로 72%, 단독주택이 11,734호로 7%, 다세대주택이 31,418호로 18%를 차지함

■ 안양시 구별 주택 현황

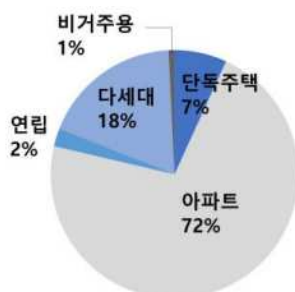
(단위 : 호)

구분	단독주택	공동주택					합계
		아파트	연립	다세대	비주거용	소계	
2019	11,734	123,578	3,998	31,418	1,314	160,308	172,042
만안구	7,470	39,681	2,127	18,426	736	60,970	68,440
동안구	4,264	83,897	1,871	12,992	578	99,338	103,602

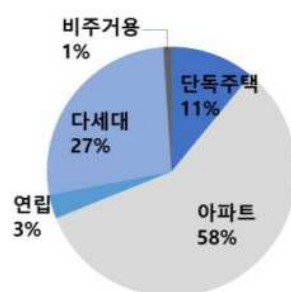
자료 : 안양시 통계자료(2019.12월 기준)

- 만안구 아파트 비율은 58%, 동안구는 81%로 나타나 동안구 아파트의 비율이 높다는 것을 알 수 있으며, 이는 인구밀도의 차이와도 연관됨
- 만안구의 경우 단독주택이 주택의 11%를 차지하며 27%는 다세대주택으로 이루어져 있음
- 동안구의 경우 주택 유형이 아파트에 편중되어 있고 다세대주택, 단독주택, 연립, 비주거용 순으로 이루어져 있음

■ 안양시



■ 만안구



■ 동안구



4 안양시 기반시설 현황

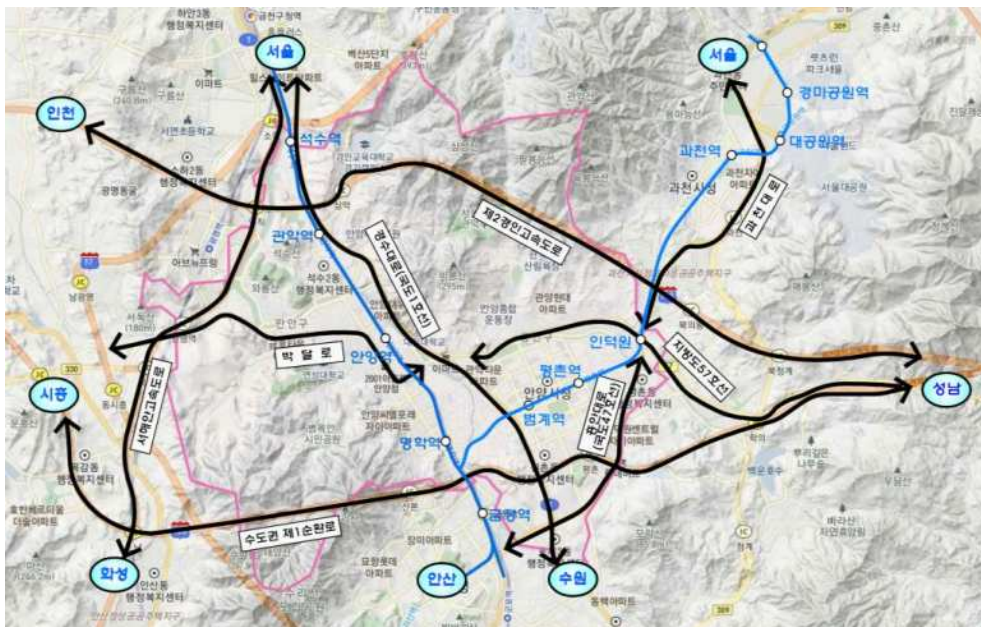
1. 교통

1) 교통체계현황

가. 도로현황

- 안양시 도로현황을 살펴보면, 경수대로(국도 1호선)가 안양시를 남북으로 관통하여 서울 서부지역과 경기 남부지역을 연결하는 주요 간선도로로 역할을 하며 위치해 있으며, 수도권제1순환고속도로 및 제2경인고속도로가 동서축을 이루며 위치하여 경기 서부지역과 경기 동부지역을 연결하는 광역도로 역할을 하고 있음
- 또한, 안양시와 서울 남부지역과 연결하는 과천대로(국도 47호선), 안양시와 성남시를 연결하는 국지도 57호선, 안양 북부지역과 인천광역시를 연결하는 제2경인고속도로 등이 위치하여 주변지역과 연결하는 광역도로 역할을 하고 있음
- 그 외에도 보조간선도로 및 집분산도로가 광역도로에서 분기하여 안양시 내 및 주변 지역과 유기적으로 연계되어 있어 전체적으로 안양시 도로교통체계는 매우 양호한 것으로 보임

■ 안양시 교통체계도(2020년)



나. 철도현황

- 안양시에는 현재 경부선 철도가 안양시를 남북으로 관통하고 있으며, 지하철 1호선과 KTX 및 각종 철도 노선이 통과하고 있음
- 지하철 1호선 중 안양시 관내에는 석수역, 관악역, 안양역, 명학역 등 총 4개의 역사가 위치하고 있으며, 연평균 약 2천만명의 이용자가 안양시 관내 역사를 이용하고 있는 주요 노선임
- 이 중 관악역과 석수역은 고속철도 광명역과 연결되는 노선이 운행중에 있어 KTX 이용자에게 편의를 제공하고 있고, 서울방면과 수원·화성방면으로 이동하는 사람들에게 편리함을 제공하고 있음
- 또한 평촌신도시 개발과 함께 지하철 4호선 연장이 1993년 1월에 금정~인덕원구간이 개통되고, 1994년 4월에 인덕원~사당 구간의 개통으로 안양 지역과 과천, 서울 남부를 연결하는 노선이 확립되고, 이는 1988년에 개통된 안산선(금정~원곡)과 연계되어 안산지역과의 원활한 연계를 하게됨
- 향후에는 인덕원~수원 복선전철(인덕원~서동탄)이 현재 타당성조사 및 기본설계 용역에 착수하여 안양~화성 구간의 통행을 원활하게 처리될 것으로 예상되고, 월곶~판교선(월곶~광명~인덕원~판교 등)이 현재 계획중에 있어 안양시 서부에 위치한 시흥과 동부에 위치한 성남의 판교신도시와의 연계가 양호해질 것으로 판단됨

다. 그 외 교통현황

- 안양시 자동차 등록대수는 총 209,800대(2019.12.31, 안양시 통계연보 기준)로 꾸준한 증가추세를 보이고 있으며, 이 중 승용차가 177,402대로 전체 등록대수의 84.6%를 차지하고 있으며, 화물차 24,251대, 승합차 7,688대, 특수차 459대의 순으로 나타남
- 안양시 안양동에 위치한 안양시외버스터미널은 지방지역과 안양을 연결하는 시외버스노선이 다수 운행중에 있으며, 인천 및 부천과 타지역간의 연결하는 허브 역할 또한 하고 있음
- 안양시외버스터미널은 현재 안양역사 전면부에 위치하고 있으며, 안양로상에 안양요양병원 앞 시외버스터미널과 함께 각 방향별로 운행노선을 구분하여 운영중에 있음

2) 교통량 현황

- 안양시에는 현재 수도권제1순환고속도로가 안양시를 동서축으로 관통하고 있고, 관내에는 평촌IC가 위치해있어 많은 많은 이용자가 이용하고 있는 상태이며, 2017년에 제2경인고속도로 개통으로 동서축 교통량이 분산처리되고 있음
- 안양시를 남북으로 관통하는 도로로는 경수대로(국도 1호선)가 위치하고 있으며, 서울지역과 수원지역을 연결하는 주요 간선도로로서 역할을 하고 있음
- 경수대로 또한 꾸준히 교통량이 증가하는 추세이나 출퇴근시간과 비첨두시와의 차이가 있어 전체적으로는 비교적 양호한 소통을 보이는 것으로 조사됨
- 안양북부지역과 인천 및 성남을 연결하는 제2경인고속도로의 진출입구인 석수IC 및 삼막IC가 안양시 관내에 위치하고 있으며, 많은 교통량이 석수IC 및 삼막IC를 이용하여 인천 및 성남방면으로 통행하고 있음
- 그 외에도 안양시와 서울 남부지역을 연결하는 과천대로 또한 꾸준히 교통량이 증가하는 추세이며, 수도권제1순환고속도로의 대체노선으로 제2경인고속도로가 2017년 개통하고, 지방도 57호선(인덕원~판교)은 교통량이 많지 않아 소통상태가 매우 양호한 상태이나, 향후 판교신도시의 개발완료 및 증가되는 수도권제1순환고속도로의 교통량 분산처리로 인하여 교통량이 증가될 것으로 전망됨

■ 안양시 주요도로 교통량 현황(2020년)

(단위 : 대/일)

도로명	구간명	방향	차로수 (차로)	용량(C)	교통량(V)	교통량/ 용량(V/C)
수도권 제1순환 고속도로	산본IC~평촌IC	산본→평촌	4	91,200	64,594	0.71
		평촌→산본	4	91,200	71,680	0.79
	평촌IC~학의JC	평촌→학의	4	91,200	74,874	0.82
		학의→평촌	4	91,200	78,557	0.86
제2경인 고속도로	일직JC~석수IC	일직→석수	3	68,400	69,610	1.02
		석수→일직	3	68,400	66,881	0.98
	석수IC~삼막IC	석수→삼막	3	68,400	43,586	0.64
		삼막→석수	3	68,400	41,876	0.61
경수대로 (국도1호선)	석수IC~비산4	서울→안양	5	75,000	59,414	0.79
		안양→서울	5	75,000	58,014	0.77
흥안대로 (국도47호선)	호계4~평촌IC	호계→평촌	4	55,000	45,457	0.83
		평촌→호계	4	55,000	44,371	0.81
과천대로 (국도47호선)	인덕원4~과천IC	인덕원→과천	5	55,000	39,586	0.72
		과천→인덕원	5	55,000	35,957	0.65
관악대로 (지방도57호선)	비산4~인덕원4	비산→인덕원	4	55,000	34,229	0.62
		인덕원→비산	4	55,000	35,914	0.65
안양판교로 (지방도57호선)	인덕원4~서판교IC	인덕원→판교	3	39,000	37,157	0.95
		판교→인덕원	3	39,000	34,286	0.88
박달로	안양여고4~호현3	안양→광명	3	28,500	21,914	0.77
		광명→안양	3	28,500	21,729	0.76

자료 : 각 지점별 문헌자료 및 도로교통량 통계연보를 기준년도인 2020년에 맞게 보정한 수치임.

3) 수단 분담률 현황

가. 안양시 수단분담률 현황

- 2020년 안양시에서 발생하는 통행량은 총 1,246,469통행으로 만안구가 515,770통행, 동안구가 730,699통행을 차지하고 있음
- 안양시의 수단분담율을 살펴보면, 승용차통행이 전체의 29.6%로 가장 큰 비중을 차지하고 있으며, 도보/자전거통행이 24.9%, 버스통행이 20.1%의 순으로 나타나고 있음

■ 수단분담률 현황(2020년)

(단위 : 통행/일, %)

목적지	주수단	합계	승용차	택시	버스	지하철	버스+지하철	도보/자전거	기타
서울	통행량	25,245,133	5,982,417	2,080,925	3,672,282	4,072,538	1,946,128	5,694,482	1,796,361
	수단분담률	100.0	23.8	8.2	14.5	16.1	7.7	22.6	7.1
인천	통행량	6,031,449	2,240,380	426,484	861,312	324,353	250,103	1,431,294	497,523
	수단분담률	100.0	37.2	7.1	14.3	5.4	4.1	23.7	8.2
경기	통행량	24,298,027	10,013,697	1,171,822	3,173,916	892,334	871,851	6,010,081	2,164,326
	수단분담률	100.0	41.2	4.8	13.1	3.7	3.6	24.7	8.9
안양시	통행량	1,246,469	368,789	85,229	250,353	75,962	78,792	309,892	77,452
	수단분담률	100.0	29.6	6.8	20.1	6.1	6.3	24.9	6.2
만안구	통행량	515,770	138,500	39,528	115,820	34,997	34,478	118,556	33,891
	수단분담률	100.0	26.8	7.7	22.4	6.8	6.7	23.0	6.6
동안구	통행량	730,699	230,289	45,701	134,533	40,965	44,314	191,336	43,561
	수단분담률	100.0	31.4	6.3	18.4	5.6	6.1	26.2	6.0

자료 : 수도권 가구통행실태조사 현행화, 2020, 수도권교통본부

나. 안양시 내·외부통행량 및 수단분담률

- 안양시 내·외부통행량을 살펴보면, 안양시 내부통행이 전체통행의 51.0%를 차지하고 있으며, 그 다음으로 경기방면통행이 27.9%, 서울방면통행이 18.5%의 순으로 나타남
- 안양시 내부통행의 경우 도보/자전거통행이 39.3%로 가장 큰 비중을 차지하는 것으로 나타났는데, 이는 인근지역을 이동할 경우에는 차량을 이용하지 않고 녹색교통수단을 많이 이용하는 횟수가 증가하고 있는 추세라고 판단됨
- 인천방면 통행의 경우, 승용차통행이 52.3%로 매우 높은 것으로 조사되었는데, 이는 현재 안양과 인천을 연결하는 대중교통이 다소 불편하고, 직결로 연결되는 노선의 부재로 인해 부득이하게 승용차통행이 많은 것으로 판단됨

■ 안양시 내·외부 통행량 및 수단분담률 비교

(단위 : 통행/일, %)

목적지	주수단	합계	승용차	택시	버스	지하철	버스+지하철	도보/자전거	기타
안양시내부 (51.0%)	통행량	747,445	187,272	66,148	161,736	5,379	1,504	293,562	31,844
	수단분담률	100.0	25.1	8.8	21.6	0.7	0.2	39.3	4.3
서울 (18.5%)	통행량	271,432	81,116	9,049	39,368	56,185	61,443	4,279	19,992
	수단분담률	100.0	29.9	3.3	14.5	20.7	22.6	1.6	7.4
인천 (1.5%)	통행량	21,353	11,178	154	773	2,908	3,537	123	2,680
	수단분담률	100.0	52.3	0.7	3.6	13.6	16.6	0.6	12.6
경기 (27.9%)	통행량	408,451	174,977	19,099	91,079	34,948	38,350	13,550	36,448
	수단분담률	100.0	42.8	4.7	22.3	8.6	9.4	3.3	8.9
수도권외부 (1.1%)	통행량	15,652	5,298	0	94	1,525	728	201	7,806
	수단분담률	100.0	33.8	0.0	0.6	9.7	4.7	1.3	49.9
합계 (100.0%)	통행량	1,464,333	459,841	94,450	293,050	100,945	105,562	311,715	98,770
	수단분담률	100.0	31.4	6.5	20.0	6.9	7.2	21.3	6.7

자료 : 수도권 가구통행실태조사 현행화, 2020, 수도권교통본부

2. 공원

- 2018년 초 기준 안양시에 조성된 공원은 총 126개소이며, 55개소는 조성 결정되었으나 미조성됨
- 만안구는 조성 49개소, 미조성 29개소, 동안구는 조성 77개소, 미조성 26개소로 만안구와 동안구 모두 조성된 공원이 많은 편으로 나타남
- 면적으로는 1,844천㎡가 조성되었으며, 6,226천㎡가 미조성된 상태임
 - 안양시는 조성된 공원보다 미조성된 공원이 넓으며, 만안구에 미조성된 공원면적이 월등히 넓음

■ 안양시 공원 면적

구분	결정(A+B)		조성(A)		미조성(B)	
	개소(개)	면적(㎡)	개소(개)	면적(㎡)	개소(개)	면적(㎡)
계	181	8,071,570.4	126	1,844,916.9	55	6,226,654.3
만안구	78	5,833,791.4	49	740,523.70	29	5,093,268.70
동안구	103	2,237,779.0	77	1,104,392.50	26	1,133,386.50

자료 : 안양시 통계자료(2018.02월 기준)

■ 안양시 공원 종류별 면적

구분	결정(A+B)		조성(A)		미조성(B)	
	개소(개)	면적(㎡)	개소(개)	면적(㎡)	개소(개)	면적(㎡)
계	181	8,071,570.4	126	1,844,916.9	55	6,226,654.3
생활권공원	162	3,112,678.6	112	1,073,148.8	50	2,039,529.8
소공원	34	40,253.3	9	11,015.7	25	29,237.6
어린이공원	104	266,520.6	87	212,952.7	17	53,567.9
근린공원	24	2,805,904.7	16	849,180.4	8	1,956,724.3
주제공원	19	4,958,891.9	14	771,768.1	5	4,187,124.5
역사공원	1	42,282.0	-	-	1	42,282.0
문화공원	7	4,441,606.6	4	315,192.1	3	4,126,414.5
수변공원	7	340,904.5	7	340,905	-	-
묘지공원	-	-	-	-	-	-
체육공원	4	134,098.7	3	115,671	1	18,428
도시자연공원	-	-	-	-	-	-

자료 : 안양시 공원녹지 현황자료(2018.02월 기준)

3. 상·하수도

1) 상수도

- 2020년 말 기준 안양시 상수도 보급률은 총인구 대비 100%로 모든 시민에게 보급되며,
- 포일정수장과 비산정수장 통합에 따라 당초와 대비하여 1일 가동능력은 감소하나 인구 감소에 따라 여유량은 증가함
 - 안양시의 상수도 시설용량은 318,000m³/일
 - 안양시의 급수량은 162,931m³/일이며, 155,069m³/일의 여유가 있음
 - 1일 1인당 급수량은 293L임

■ 안양시 상수도 공급 현황

구분	상수도보급률	급수인구	시설용량 (m ³ /일)	급수량(m ³ /일)	1일 1인당 급수량(L)
2020년	100.0%	556,570	318,000	162,931	293

자료 : 2040 안양시 도시기본계획

■ 상수도 정수장별 상수도 급수지역

관할정수장	배수지
비산정수장	명학 배수지
	안양3동 배수지
	호암 배수지
	석수 배수지
포일정수장	평촌 배수지
청계통합정수장	관양 배수지
	비산 배수지
	창박골 배수지

2) 하수도

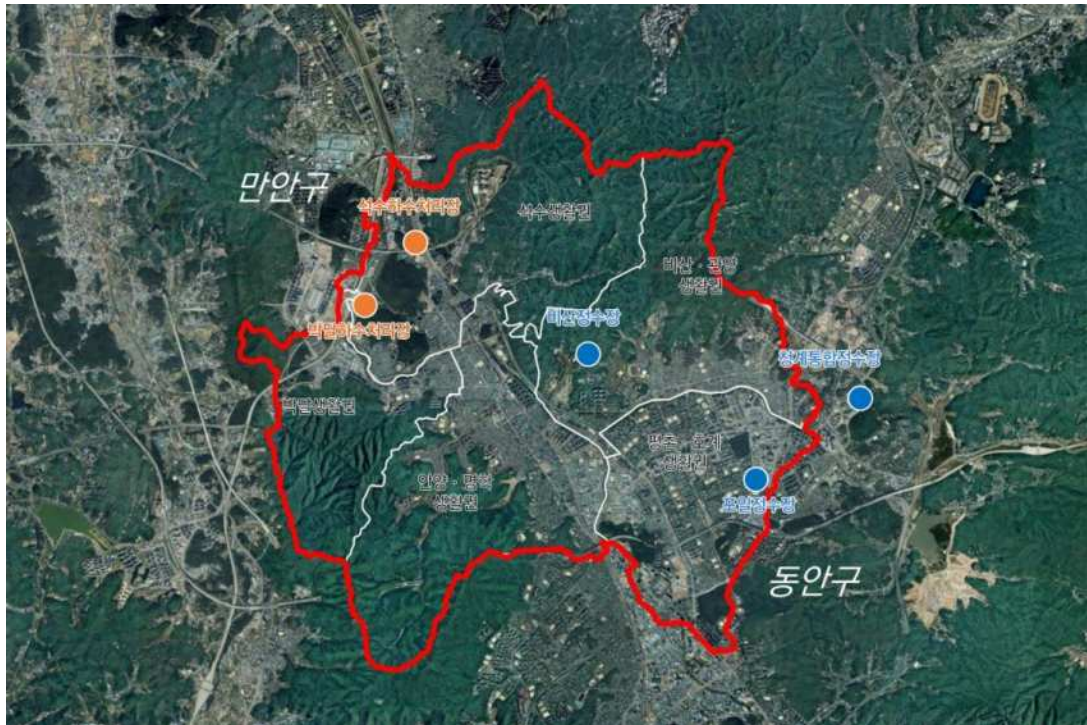
- 안양시에는 박달하수처리장(시설용량 30만m³/일)과 석수하수처리장(시설용량 30만m³/일)이 있음
 - 안양시의 하수 발생량은 377,500m³/일로 하수도 보급률은 100%
 - 222,500m³/일의 여유가 있음
- 안양시 전체의 배수구역은 지형 및 지리적 조건 등을 고려하여서 6개로 분할 처리하고 있음

■ 안양시 하수도 보급 현황

구분	하수도보급률	처리인구	하수도시설 가동능력(㎥/일)	1일 최대수요량 (㎥/일)	여유량(㎥/일)
2019년	100%	574,464	600,000	377,500	222,500

자료 : 안양시 통계연보 통계자료(2019.4월 기준)

■ 안양시 상하수도 처리장 및 정수장 현황



4. 학교

- 2019년 현재 안양시의 학교수는 초등학교 41개교, 중학교 24개교, 고등학교 21개교, 대학 및 대학교 5개교, 대학원 3개교, 특수학교 1개교로 나타남
- 2019년 현재 학급당 학생수는 초등학교 24.8인, 중학교 28.1인, 고등학교 24.0인으로 나타남

■ 안양시 학교 현황

(단위 : 개소, 명)

구분	학교수	학생수(A)	학급수(B)	학급당학생수 (A/B)
초등학교	41	27,336	1102	24.8
중학교	24	14,858	528	28.1
고등학교	21	18,623	775	24.0

자료 : 안양시 통계연보 통계자료(2019.4월 기준)

5 안양시 리모델링 대상 공동주택 현황

1. 안양시 권역별 리모델링 대상 공동주택 현황

1) 권역설정

- 안양시 공동주택 리모델링 기본계획의 권역설정은 행정의 일관성 및 2040 안양 도시기본계획과의 정합성 등을 고려하여 4개의 권역으로 구분함

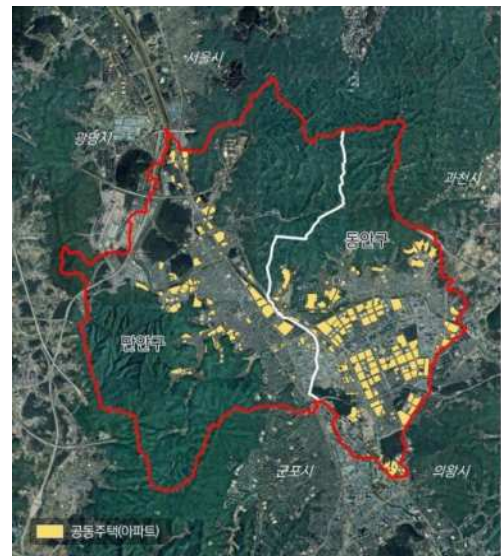
■ 권역 설정 및 행정동



대생활권	중생활권 (권역)	동 단위
안양	석수·박달	석수1·2·3동, 박달1·2동
	안양·명학	안양1·2·3·4·5·6·7·8·9동
	비산·관양	비산1·2·3동, 관양1동, 관양2동(일부)
	평촌·호계	부흥동, 달안동, 범계동, 신촌동, 귀인동, 평안동, 부림동, 관양2동(일부), 평촌동, 갈산동, 호계1·2·3동

2) 단지 및 세대수 현황

- 평촌신도시가 위치한 평촌·호계 권역에 리모델링 대상 공동주택 단지의 약 41%, 세대수의 약 56%가 분포하고 있음
- 권역별 단지수와 세대수는 평촌·호계 권역에 가장 많이 분포하고 있으며, 그 외 안양·명학, 비산·관양, 석수·박달 생활권 순으로 분포하고 있음



■ 권역별 리모델링 대상 공동주택의 단지수 및 세대수 현황 (단위 : 개소, 세대)

해당권역		아파트			
		단지수	비율(%)	세대수	비율(%)
안양시		256	100.0%	100,743	100.0%
만안구	소계	102	39.8%	31,040	30.9%
	석수·박달 생활권	43	16.8%	18,078	18.0%
	안양·명학 생활권	59	23.0%	12,962	12.9%
동안구	소계	154	60.2%	69,703	69.1%
	비산·관양 생활권	48	18.8%	13,168	13.0%
	평촌·호계 생활권	106	41.4%	56,535	56.1%

자료 : 안양시 통계자료(2021.12월 기준)

3) 세대 규모 현황

- 석수·박달생활권, 안양·명학생활권, 비산·관양생활권의 경우 300세대 미만의 소규모 아파트 단지가 높은 비율로 분포
 - 석수·박달생활권 58.1%, 안양·명학생활권 78.0%, 비산·관양생활권 83.3%
- 평촌·호계생활권의 경우 300세대 이상 중대형 아파트 단지의 비율이 비교적 높은 것으로 나타남
 - 평촌·호계생활권 61.3%

■ 안양시 공동주택 세대규모 현황

구 분	계	300세대 미만	300-500세대	500-1000세대	1000-1500세대	1500-2000세대	2000세대 이상
안양시	256	152	37	44	11	9	3
	100.0%	59.4%	14.4%	17.2%	4.3%	3.5%	1.2%
만안구	102	71	15	8	5	3	-
	100.0%	69.6%	14.7%	7.9%	4.9%	2.9%	-
석수·박달 생활권	43	25	5	7	4	2	
	100.0%	58.1%	11.6%	16.3%	9.3%	4.7%	
안양·명학 생활권	59	46	10	1	1	1	-
	100.0%	78.0%	16.9%	1.7%	1.7%	1.7%	-
동안구	154	81	22	36	6	6	3
	100.0%	52.6%	14.3%	23.4%	3.9%	3.9%	1.9%
비산·관양 생활권	48	40	2	3	1	-	2
	100.0%	83.3%	4.2%	6.2%	2.1%	-	4.2%
평촌·호계 생활권	106	41	20	33	5	6	1
	100.0%	38.7%	18.9%	31.1%	4.7%	5.7%	0.9%

자료 : 안양시 공동주택 현황-주택과(2021.8.기준)

4) 층수 현황

- 안양시는 21~30층 규모의 고층아파트의 비율이 30.9%로 가장 높음
- 평촌·호계생활권은 21층 이상의 고층아파트의 비율이 43.4%로 안양시 평균인 30.9%에 비해 매우 높게 나타남

■ 아파트 층수 현황

(단위 : 동)

해당권역		총합계	5층 이하	6~15층	16~20층	21~30층
안양시		256	57	69	51	79
		100.0%	22.3%	26.9%	19.9%	30.9%
소계		102	20	39	18	25
		100.0%	19.6%	38.2%	17.7%	24.5%
만안구	석수·박달 생활권	43	7	18	5	13
		100.0%	16.3	41.9	11.6	30.2
	안양·명학 생활권	59	13	21	13	12
		100.0%	22.0%	35.6%	22.0%	20.4%
소계		154	37	30	33	54
		100.0%	24.0%	19.5%	21.4%	35.1%
동안구	비산·관양 생활권	48	28	8	4	8
		100.0%	58.3%	16.7%	8.3%	16.7%
	평촌·호계 생활권	106	9	22	29	46
		100.0%	8.5%	20.7%	27.4%	43.4%

자료 : 안양시 공동주택 현황-주택과(2021.8.기준)

5) 노후도 현황

- 안양시는 20년 이상의 노후주택이 약 69%를 차지하고 있으며, 평촌신도시가 위치한 동안구의 노후도(79.2%)가 안양시 평균보다 높음
- 동안구의 노후주택 비율은 평촌·호계생활권(81.1%), 비산·관양생활권(75.0%) 순으로 나타남

■ 아파트 노후도 현황

(단위 : 단지/사용승인년도기준)

해당구역	총합계	30년이상	20년 이상 ~30년미만	10년 이상 ~20년 미만	5년 이상 ~10년 미만	5년 미만
안양시	256	74	102	80	-	-
	100.0%	28.9%	39.8%	31.3%	-	-
소계	102	32	22	48	-	-
	100.0%	31.4%	21.6%	47.0%	-	-
만안구	석수·박달 생활권	43	13	7	23	-
		100.0%	30.2%	16.3%	53.5%	-
	안양·명학 생활권	59	19	15	25	-
		100.0%	32.2%	25.4%	42.4%	-
소계		154	42	80	32	-
		100.0%	27.3%	51.9%	20.8%	-
동안구	비산·관양 생활권	48	32	4	12	-
		100.0%	66.7%	8.3%	25.0%	-
	평촌·호계 생활권	106	10	76	20	-
		100.0%	9.4%	71.7%	18.9%	-

자료 : 안양시 공동주택 현황-주택과(2021.8.기준)

6) 주차비율 현황

- 세대당 1대 미만의 주차면수 비율은 만안구(37.5%)에 비해 동안구(45.8%)가 높은 것으로 나타나 동안구의 주차면수 확보가 더 시급한 것으로 판단됨

■ 아파트 주차비율 현황

(단위: 단지)

해당권역	총합계	0.5미만	0.5이상~0.75미만	0.75이상~1.0미만	1.0이상~1.25미만	1.25이상~1.5미만	1.5이상
안양시 (100.0%)	198	14	31	39	83	24	7
	100.0%	7.1%	15.7%	19.7%	41.9%	12.1%	3.5%
소계(40.4%)	80	2	8	20	41	7	2
	100.0%	2.5%	10.0%	25.0%	51.3%	8.7%	2.5%
만 안 구	석수·박달 생활권	35	1	2	8	5	1
		100%	2.9%	5.7%	22.8%	14.3%	2.9%
	안양·명학 권역	45	1	6	12	23	2
		100.0%	2.2%	13.3%	26.7%	51.1%	4.5%
소계(59.6%)		118	12	23	19	42	5
		100.0%	10.2%	19.5%	16.1%	35.6%	4.2%
동 안 구	비산·관양 생활권	21	3	2	2	10	3
		100.0%	14.3%	9.5%	9.5%	47.6%	14.3%
	평촌·호계 생활권	97	9	21	17	32	14
		100.0%	9.3%	21.7%	17.5%	33.0%	14.4%

자료 : 네이버 부동산(2021.12월 기준)

※ 리모델링 대상 공동주택 총 256개 단지 중 주차면수 정보가 있는 198개 단지를 대상으로 분석

※ 아파트 외 공동주택은 주차면수 정보 없음

7) 용적률 현황

- 평촌신도시가 위치한 동안구의 경우 250%미만의 용적률이 높은 비율을 차지함
 - 평촌·호계권역 64.2%, 비산·관양권역 72.9%

■ 아파트 용적률 현황

(단위 : 단지)

해당권역		총합계	200% 미만	200% 이상 ~250% 미만	250% 이상 ~300% 미만	300% 이상
안양시		256	78	77	36	65
		100.0%	30.5%	30.1%	14.1%	25.4%
소계		102	30	22	22	28
		100.0%	29.4%	21.6%	21.6%	27.5%
만안구	석수·박달 생활권	43	12	15	7	9
		100.0%	27.9%	34.9%	16.3%	20.9%
	안양·명학 권역	59	18	7	15	19
		100.0%	30.5%	11.9%	25.4%	32.2%
소계		154	48	55	14	37
		100.0%	31.2%	35.7%	9.1%	24.0%
동안구	비산·관양 권역	48	28	7	3	10
		100.0%	58.3%	14.6%	6.3%	20.8%
	평촌·호계 권역	106	20	48	11	27
		100.0%	18.9%	45.3%	10.4%	25.5%

자료 : 안양시 내부자료

6 주민의식조사

1. 리모델링 이해도 및 선호도 조사

1) 조사개요

조사대상	• 리모델링 대상 공동주택 단지 (11단지, 7,763세대)
조사방법	• 단지 내 전체 세대 : 각 세대 우편함을 통한 배포 / 관리사무소 및 경비실 회수
조사기간	• 조사기간 : 2021. 10. 18 ~ 2021. 11. 05 (3주간)

2) 조사내용

가. 주거환경 만족도 조사

- ① 주거환경에 대한 만족도
- ② 주거환경 중 우선적 개선 필요 항목

나. 공동주택 사업 선호도 조사

- ① 공동주택에 선호하는 사업방식
- ② 리모델링 사업을 선호하는 이유
- ③ 재건축 사업을 선호하는 이유

다. 리모델링 사업 관련 조사

- ① 선호하는 리모델링 사업 유형
- ② 리모델링 사업 유형별 사업 선호 이유
- ③ 세대구분형 리모델링 사업 찬반의견 조사
- ④ 리모델링 사업으로 인한 전용면적 확장 시 선호하는 면적
- ⑤ 리모델링사업에 부담 가능한 금액

3) 조사결과

가. 주거환경 만족도 조사

① 주거환경에 대한 만족도

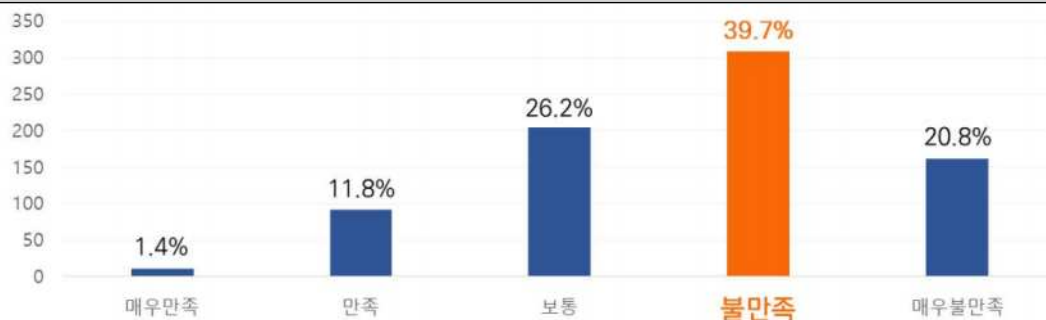
- 주거환경에 대한 만족도를 조사한 결과 “매우 만족”의 응답자는 1.4%, “만족”의 응답자는 11.8%, “보통”의 응답자는 26.2%, “불만족”의 응답자는 39.7%, “매우 불만족”의 응답자는 20.8%로 나타남
- 결과적으로 거주자의 13.2%가 주거환경에 만족하는 것으로 나타났으며, 거주자의 61.5%가 불만족하는 것으로 나타남

- 세부 항목별 주거환경 만족도를 조사한 결과 건축설비시설은 “보통”, 바닥 및 벽체는 “불만족”, 외부마감은 “보통”, 외부공간은 “보통”, 주차환경은 “매우불만족”, 평면구조는 “보통”, 커뮤니티는 “매우불만족”, 기타는 “매우 불만족”응답이 가장 많은 것으로 나타남
- 결과적으로 세부 항목에 대해 불만족하며 주차환경, 커뮤니티, 기타에 대해 매우 불만족하는 것으로 나타남

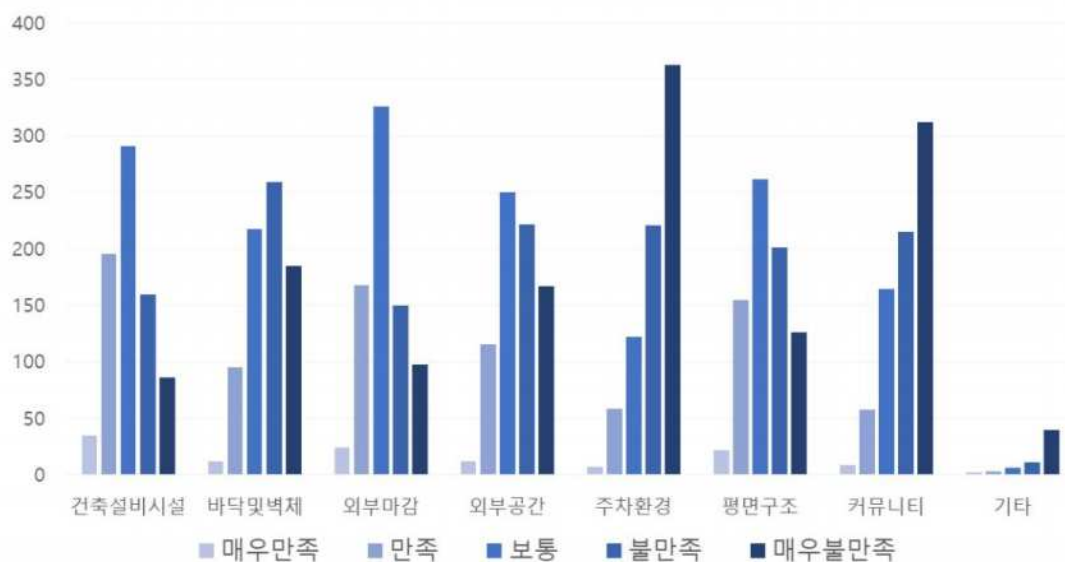
③ 주거환경 중 우선적 개선 필요 항목

- 주거환경 중 우선적으로 개선이 필요한 항목을 조사한 결과 “건축 및 설비 시설”의 응답자는 14.2%, “바닥 및 벽체”의 응답자는 9.4%, “외부마감”의 응답자는 3.2%, “외부공간”의 응답자는 7.2%, “주차환경”의 응답자는 49.1%, “평면구조”의 응답자는 6.2%, “커뮤니티”의 응답자는 9.6%, “기타”의 응답자는 1.1%로 나타남
- 우선적 개선 필요항목을 조사한 결과 “주차환경”을 선택한 응답자가 50%에 가까운 것으로 나타남

<주거환경에 대한 만족도>



<세부 항목별 주거환경에 대한 만족도>



<주거환경 중 우선적 개선 필요 항목>



나. 공동주택 사업 선호도 조사

① 공동주택에 선호하는 사업방식

- 공동주택에 선호하는 사업방식을 조사한 결과 “리모델링”의 응답자는 47.9%, “재건축”의 응답자는 38.6%, “수선 후 재건축”의 응답자는 3.1%, “사업의사없음”의 응답자는 10.4%로 나타남
- 결과적으로 47.9%의 응답자가 리모델링 사업을 선호하는 것으로 나타남

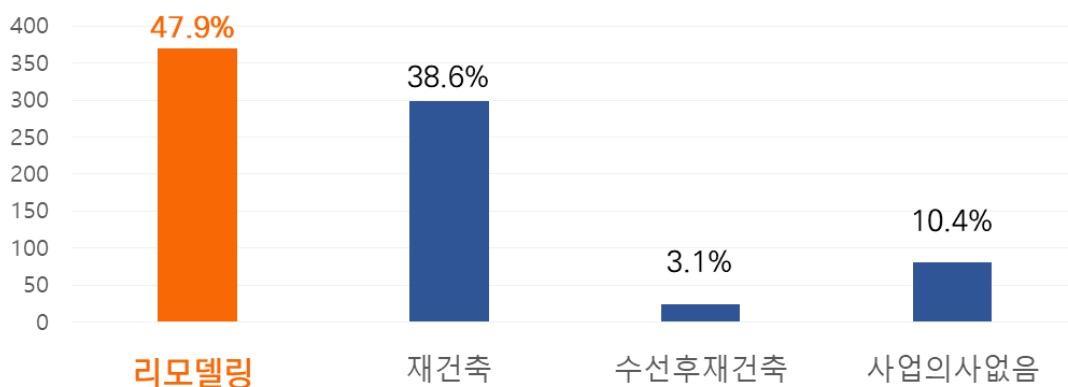
② 리모델링 사업을 선호하는 이유

- 리모델링 사업을 선호하는 이유를 조사한 결과 “성능개선”의 응답자는 42.6%, “부분적 성능개선”의 응답자는 17.2%, “공사기간단축”의 응답자는 12.2%, “일부시설교체”의 응답자는 9.4%, “자산가치상승”의 응답자는 16.4%, “기타”의 응답자는 2.3%로 나타남
- 성능개선이 리모델링 사업을 선호하는 이유 중 가장 높은 비율로 나타남

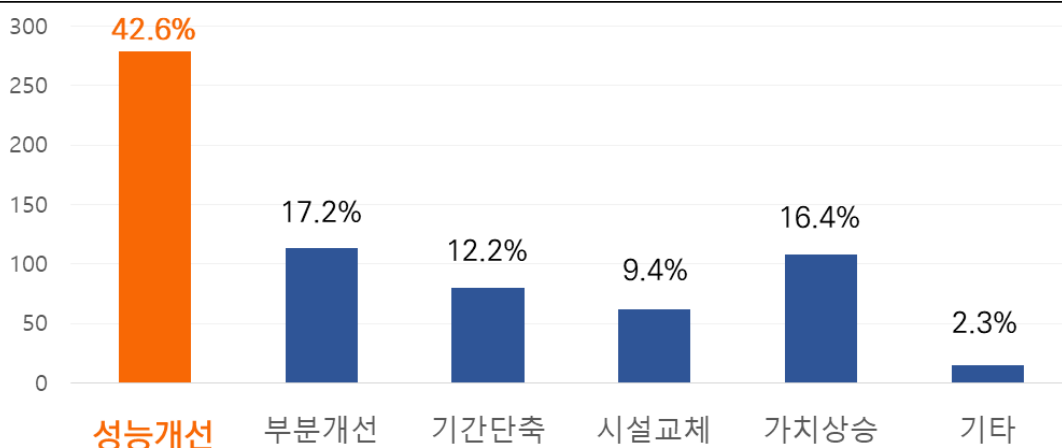
③ 재건축 사업을 선호하는 이유

- 재건축 사업을 선호하는 이유를 조사한 결과 “트렌드반영”의 응답자는 33.2%, “구조적안정성”의 응답자는 24.2%, “부담금절감”의 응답자는 17.4%, “자산가치상승”의 응답자는 19.8%, “기타”의 응답자는 5.3%로 나타남
- 트렌드 반영이 재건축 사업을 선호하는 이유 중 가장 높은 비율로 나타남

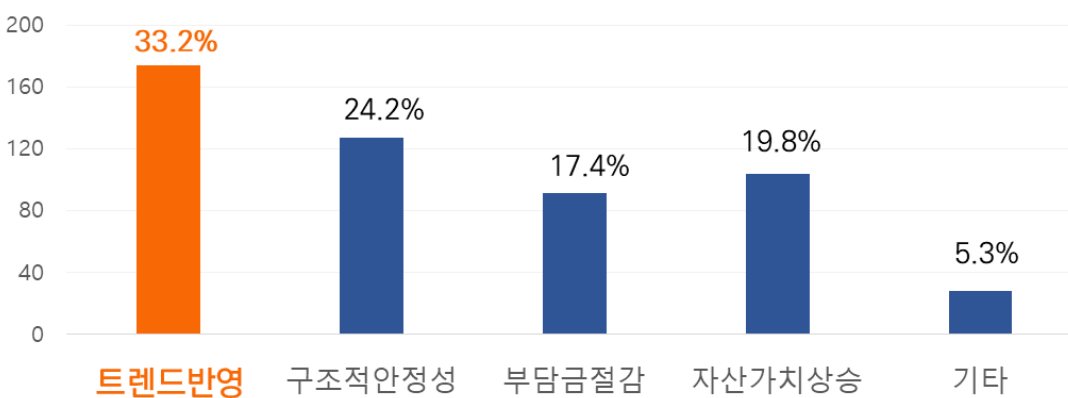
<공동주택에 선호하는 사업방식>



<리모델링 사업을 선호하는 이유>



<재건축 사업을 선호하는 이유>



다. 리모델링 사업 관련 조사

① 선호하는 리모델링 사업 유형

- 선호하는 리모델링 사업 유형을 조사한 결과 “유지관리형”의 응답자는 14.7%, “맞춤형 리모델링”의 응답자는 51.4%, “세대수증가형”의 응답자는 33.8%로 나타남
- 결과적으로 리모델링 사업 유형 중에서 맞춤형 리모델링을 가장 많은 응답자가 선호하는 것으로 나타남

② 리모델링 사업 유형별 사업 선호 이유

- 리모델링 사업 유형별 사업 선호 이유에 대해서 조사한 결과 사업유형별로 유지관리형 리모델링 유형에서는 “성능개선”의 응답이 31.0%, 맞춤형 리모델링 유형에서는 “공간재구성”의 응답이 39.4%, 세대수증가형 리모델링 유형에서는 “분담금감소”의 응답이 56.9%로 나타남

③ 세대구분형 리모델링 사업 찬반의견 조사

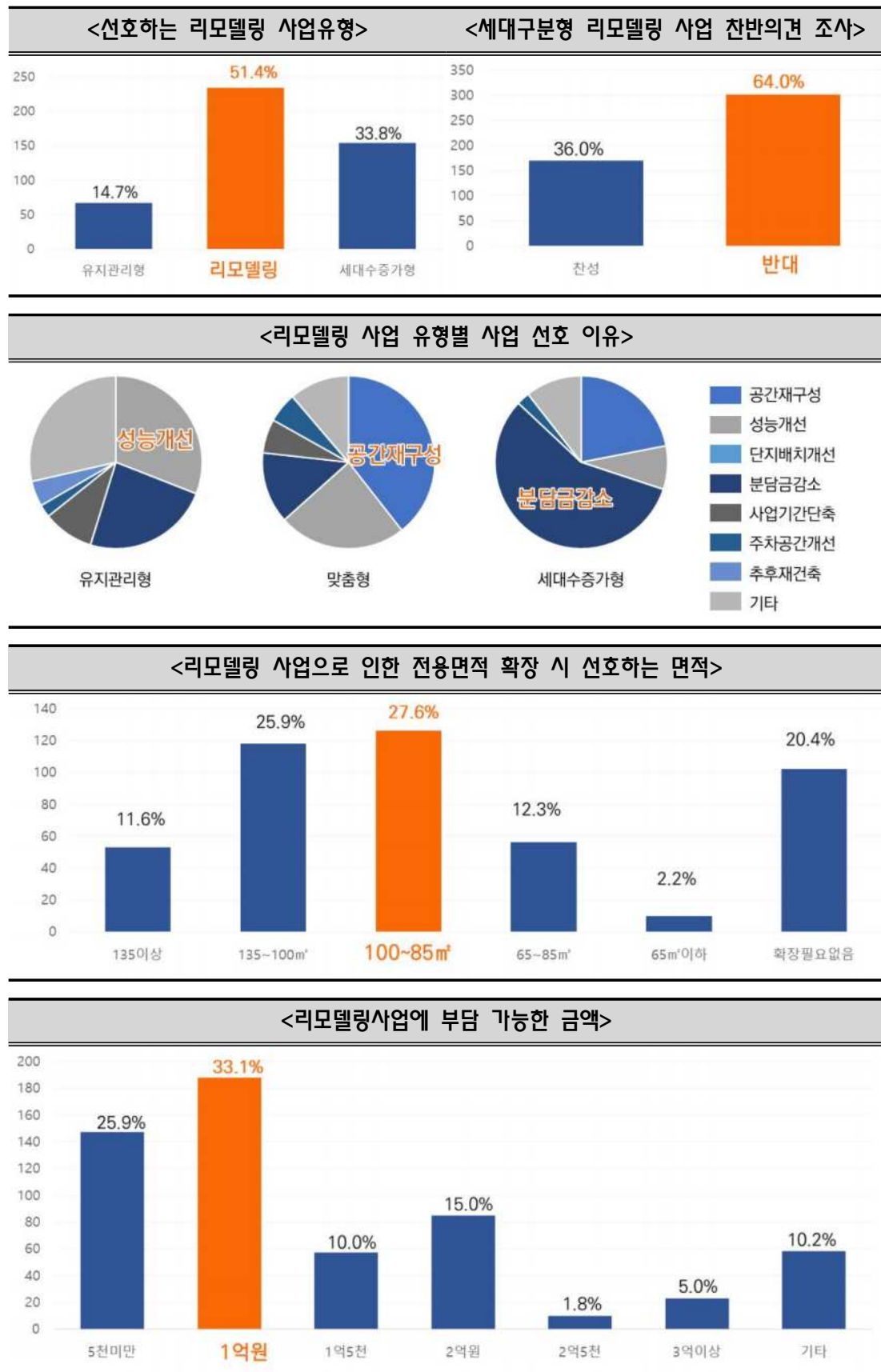
- 세대구분형 리모델링 사업에 대한 찬반의견 조사 결과 “반대” 64.0%, “찬성” 36.0%로 나타남

④ 리모델링 사업으로 인한 전용면적 확장 시 선호하는 면적

- 리모델링 사업으로 인한 전용면적 확장 시 선호하는 면적을 조사한 결과 “135㎡이상” 11.6%, “135~100㎡” 25.9%, “100~85㎡” 27.6%, “85~65㎡” 12.3%, “65㎡이하” 2.2%, “확장필요없음” 20.4%로 나타남
- 결과적으로 “100~85㎡”이 선호면적 중 가장 높은 비율로 나타남

⑤ 리모델링사업에 부담 가능한 금액

- 리모델링사업에 부담 가능한 금액을 조사한 결과 “5천미만” 25.6%, “1억원” 32.5%, “1억5천” 9.9%, “2억원” 14.7%, “2억5천” 1.7%, “3억이상” 5.5%, “기타” 9.5%로 응답함
- 결과적으로 1억원 이하 금액을 사업부담가능금액으로 선택한 응답자가 50%가 넘는 것으로 나타남



4) 타 지자체별 주민 설문조사 비교 검토

- 타 지자체와 주민 설문조사 비교 시 우선적으로 수선이 필요한 항목으로 대부분 주차환경과 건축설비시설을 높은 순위로 선택함
- 또한 선호하는 사업방식은 안양시를 제외한 6개 자치시 중 부천시, 군포시, 용인시, 고양시 4개 자치시에서 재건축에 비해 리모델링의 선호도가 높은 비율로 나타남

■ 타 지자체별 주민 설문조사 비교

해당권역			안양시	부천시	군포시	성남시	안산시	용인시	고양시
설문지배포			7,763부	7,013부	21,259부	3개단지 (표본조사)	7,922부	413부	9,521부
설문지회수			791부	766부	3,126부	-	903부	379부	520부
회수율			10.2%	10.9%	14.7%	-	11.4%	91.8%	5.5%
설문조사결과	주택의 물리적 상태	양호	13.2%	28.5%	34.7%	-	15.9%	-	20.1%
		불량	26.2%	55.4%	53.9%	-	65.1%	-	43.9%
		매우불량	60.5%	7.4%	5.2%	-	19.0%	-	21.7%
		기타	0.0%	8.7%	6.2%	-	-	-	4.3%
	수선되어야할 우선순위	1순위	주차환경	주차환경	주차환경	건축설비 시설	-	외부마감	주차환경
		2순위	커뮤니티 시설	건축설비 시설	건축설비 시설	내장재	-	건축설비 시설	충간소음
		3순위	바닥 및 벽체	바닥 및 벽체	바닥 및 벽체	바닥 및 벽체	-	주차환경	바닥 및 벽체
	선호하는 사업방식	리모델링	45.5%	53.8%	64.2%	36.7%	25.4%	25.3%	59.2%
		재건축	40.1%	33.2%	18.8%	63.3%	39.4%	18.7%	26.7%
		필요없다	0.0%	9.7%	10.9%	-	35.2%	55.9%	13.3%
		기타	3.1%	3.3%	6.1%	-	-	0.1%	0.8%

Ⅲ. 공동주택 유형별 수요예측

1. 공동주택 리모델링 개념 및 유형
2. 리모델링 유형별 수요예측
3. 공동주택 유형별 관리방향

Ⅲ. 공동주택 유형별 수요예측

① 공동주택 리모델링 개념 및 유형

1. 리모델링의 개념

- 리모델링이란 「건축법」 제2조제1항제10호 및 「주택법」 제2조제25호에 규정된 '건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위'를 말함
- 리모델링은 신축에 대비되는 개념으로 기존 건축물의 기능 저하 속도를 억제, 향상시킴으로서 건축물의 기능·구조·성능·환경을 개선하고 수명을 연장시키는 활동을 포함하는 포괄적인 개념

■ 리모델링과 대수선의 정의

구 분	내 용	근 거
리모델링	· 건축물의 노후화를 억제하거나 기능향상 등을 위해 대수선하거나 일부 증축하는 행위	「건축법」제2조제10호
	· 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위 가. 대수선(大修繕) 나. 사용검사일 또는 사용승인일부터 15년이 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 10분의 3 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 10분의 4 이내)에서 증축하는 행위 다. 면적의 범위에서 기존 세대수의 100분의 15 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위	「주택법」제2조제25호 「주택법 시행령」제13조
대수선	· 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것	「건축법」제2조제9호
	· 아래의 항목의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것 - 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경 - 기둥, 보, 지붕틀을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경 - 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경 - 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경 - 미관지구에서 건축물의 외부형태를 변경 - 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경 - 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경	「건축법 시행령」제3조의2

- 리모델링은 재건축 등의 정비사업과는 달리 기반시설에 대한 개선이 포함되지 않으며, 사업범위는 단지 또는 주동 단위로 일부에 대한 개선이 가능

■ 정비사업과 리모델링의 차이

정비방식		대수선	리모델링	주택 재건축	주택 재개발
정비 대상	건축물 주요구조	○	○	○	○
	증 축 (세대증가)		○	○	○
	철거후 재건축			○	○
	기반시설 확충			○	○
정비대상		건축물일부	개별건축물	아파트단지	주거지, 기반시설
근거		건축법 제2조9호	건축법 제2조10호 주택법 제2조25호	도시 및 주거환경 정비법 제2조 2호	도시 및 주거환경 정비법 제2조 2호

2. 공동주택 관리유형 구분

1) 공동주택 관리유형 기준

- 안양시 공동주택은 크게 일반적 유지관리, 재건축 및 리모델링으로 구분
- 리모델링은 공사범위에 따라 유지관리형, 맞춤형, 세대수 증가형으로 세분

가. 일반적 유지관리

- 일반적 유지관리는 목표연도(2025년)내 리모델링 기한을 충족하지 못하여 리모델링 또는 재건축이 일어나지 않는 공동주택을 대상으로 선정

나. 재건축 · 재개발

- 안양시 도시·주거환경정비기본계획에 따른 정비구역 또는 정비예정구역에 포함된 공동주택을 대상으로 선정

다. 리모델링

- 목표연도(2025년)내 리모델링 대상이 되는 공동주택을 대상으로 공사범위에 따라 유지·관리형, 맞춤형, 세대수 증가형으로 구분하여 선정

■ 안양시 공동주택 유형구분 기준

구 분		유 형 기 준	
1.	일반적 유지관리	• 계획기간 내 리모델링 또는 재건축이 이루어 지지 않는 공동주택	목표연도(2025)내 리모델링 기한 미충족 (사용승인일 2011년 이후)
2.	재건축	• 안양시 도시·주거환경정비기본계획에 의한 정비(예정)구역에 포함된 공동주택	정비(예정)구역 포함
3.	유지· 관리형	• 목표연도내에 리모델링 대상에 포함되나 장기 수선계획에 따른 일반적 유지관리 가 이루어질 것으로 예상되는 공동주택	최근 신축단지 (사용승인일 2006년~2010년)
	리모델링 맞춤형	• 일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 힘들며 세대수 증가형 리모델링 보다는 맞춤형 리모델링으로 기존 주거의 성능유지 및 선택적 향상 이 가능한 공동주택	세대수 증가형 리모델링 추진 가능성 낮음 (여유 용적률, 구조도 보유여부, 일조권 기준, 세대별 분담금 검토)
	세대수 증가형	• 일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 힘들며 세대수 증가형 리모델링으로 기존 주거의 전체적 성능향상 이 가능한 공동주택	세대수 증가형 리모델링 추진 가능성 높음 (여유 용적률, 구조도 보유여부, 일조권 기준, 세대별 분담금 검토)

※ 공공임대주택은 세대수 증가형 리모델링 수요예측 대상에서 제외 (리모델링 기본계획 수립지침 3-3-6)

2) 공동주택 리모델링 유형 구분

- 유지·관리형 리모델링 : 기존 주거의 성능유지를 위해 노후화된 공동설비
시설 및 세대별 내부시설 개선에 초점을 맞추는 방식
- 맞춤형 리모델링 : 기존 주거의 성능유지 및 선택적 향상을 위한 시설 개선,
또는 이를 위해 대수선, 수평증축을 통한 세대확장·구분형 개조를 곁들이는 방식
- 세대수 증가형 리모델링 : 수직/수평/별동 증축, 일부 개축을 통한 세대확장
및 세대수 증가로 기존 주거의 전체적 성능향상에 초점을 맞추는 방식

■ 리모델링 유형 구분

주택법상 용어	수선	대수선	리모델링
사업단위	세대	동	동·단지
행위허가	-	주민동의 2/3	주민동의 100% 또는 조합결성시 주민동의 75%
사업 가능시점	-	사용승인 10년 후	사용승인 15년 후
사업범위	· 장기수선계획에 따른 공동 설비시설, 내·외장재 등	· 주요 구조물 2개 이내의 수선·변경	· 주요 구조물 3개 이상의 수선·변경 · 세대구분 · 세대면적 증가 · 세대수 증가

리모델링 사업유형 분류	유지·관리형 리모델링
	맞춤형 리모델링
	세대수 증가형 리모델링

3. 리모델링 유형별 주요 개선항목

- 유지·관리형 리모델링은 공동설비시설, 바닥 및 벽체, 내장재, 외부마감 등 기존 공동주택의 성능유지 및 향상, 확보를 위한 필수적인 아이템 중심
- 맞춤형 리모델링은 공동설비시설, 내장재, 외부마감 등의 필수적 아이템 중심의 유지·관리형 외에 추가적으로 평면구조 및 코어 변경, 주차장 신설 등 불편 사례별로 개선
- 세대수 증가형 리모델링은 주요 구조물을 제외한 전체적 리모델링 방식으로 수직·수평·별동 증축을 통해 일정 범위 내에서 세대수 증가

■ 리모델링 유형별 주요 개선항목

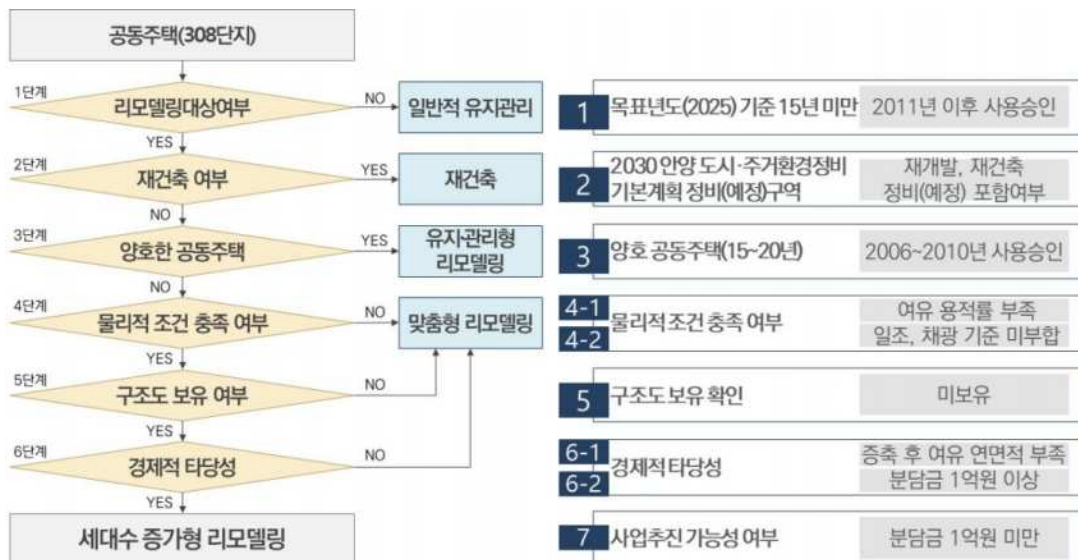
리모델링 유형	대분류 항목	세부 항목
유지·관리형	건축설비시설	급·배수관 등 설비 교체
		냉·난방 설비 개선
		승강기 교체
	바닥 및 벽체	균열 보완
		벽체 단열성능 확보
		문, 창호, 복도새시 교체
		창호면적 확대 및 축소
		바닥완충재 설치
	내장재	도배, 장판, 마루 등 교체
		싱크대 등 부엌 개선
		위생도기 등 화장실 개선
		전등류, 콘센트, 수전류 등 교체
	외부마감	도장 등 외부마감 개선
	외부공간	외부공간 조경 등 개선
맞춤형	구조물	기둥, 벽 등 구조물 보강
		구조물 내진 보강
	평면구조	평면 확장
	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

2 리모델링 유형별 수요예측

1. 수요예측 방법

- 총 6개 단계를 거쳐 공동주택 리모델링사업 유형별로 유지·관리형, 맞춤형, 세대수 증가형 리모델링 수요를 예측
 - 1단계는 목표연도(2025년)를 기준으로 사용승인일로부터 15년이 경과하지 않아 리모델링 대상에 포함되지 않는 단지를 일반적 유지관리 유형으로 분류
 - 2단계는 2030년 안양 도시·주거환경정비기본계획의 정비(예정)구역에 포함되는 단지를 재건축 유형으로 분류
 - 3단계는 목표연도(2025년)에 리모델링 대상에 포함되나, 그 기간이 5년 이하로 비교적 양호한 물리적 환경을 가진 단지를 유지·관리형 리모델링으로 분류
 - 4단계는 현재 용적률과 안양시 도시계획조례에 따른 리모델링 가능 용적률 간의 여유 용적률, 안양시 건축조례에 따른 일조·채광 기준을 적용한 동별 수직증축 가능여부를 판단하여 맞춤형 리모델링 분류
 - 5단계는 단지 구조도 보유 여부를 기준으로 맞춤형 리모델링 분류
 - 6단계는 경제적 타당성(일반분양분 확보 가능여부, 세대당 분담금)을 검토하여 맞춤형 리모델링과 세대수 증가형 리모델링 분류

■ 수요예측 Process



➡ 세대수 증가량 추정 기준

- 세대수 증가형 리모델링에 의한 세대수 증가량은 기존 세대수의 최대 15% 범위 내에서 여유용적률을 고려하여 산정
- 지구단위계획구역의 경우 「안양시 도시계획조례」의 용적률의 범위 내에서 산정

■ 리모델링에 의한 증가세대 추정기준

구분	지구단위계획구역		지구단위계획구역 외
	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	
적용 용적률	250%	280%	상한 없음
세대수 증가량 산정기준	• 면적 : 전용면적 74㎡로 가정 • 범위 : 기존 세대수의 15% 이내		

➡ 세대별 분담금 산정 방법

- 여유용적률 범위내에서 세대별 면적확장 후(85㎡이하 : 25%, 85㎡초과 : 15%), 일반 분양분 확보를 하였을 때, 세대별 분담금 1억이하(2021.11. 주민 설문조사 결과 반영) 단지는 세대수 증가형 리모델링으로 사업추진이 가능하다고 가정
- 분양수익은 세대별 전용면적과 상관없이 세대별로 동일하게 배분

■ 세대별 분담금 산정시 비용기준

구분	사업비 (공사비+추진비)	분양가	
		만안구	동안구
3.3㎡당	591만원 (542만원+49만원)	2,303만원	2,753만원
기준	최근 리모델링 평균 공사비	최근 안양시 만안구 공동주택 분양가 평균	최근 안양시 동안구 공동주택 분양가 평균

※ 세대당 분담금 = (총 사업비 - 총 분양이익) ÷ 기존 세대수

- 총 사업비 : 총 연면적 × 공사비 단가
- 총 분양이익 : 증가 세대수 × 평균 분양가(자치구별 별도 적용)
- 기존 세대가 리모델링 후 모두 재 입주를 가정하여 산정

➡ 공사비 산정 방법

- 최근 수직 증축형 리모델링사업을 추진한 4개 단지의 시공제안가를 검토하여 평균 공사비 산정

■ 단지별 평당 제안 공사비

사업 대상지	공사비(3.3㎡당)	비고
안양시 평촌 A 아파트	5,395,000원	수직증축을 통한 세대수 증가형 리모델링 사업 추진 단지의 시공제안가 참고
서울시 서초구 B 아파트	5,980,000원	
수원시 영통구 C 아파트	5,180,000원	
군포시 산본 D 아파트	5,108,000원	

➡ 분양가 산정 방법

- 최근 5년 이내 준공된 안양시 내 아파트 단지를 대상으로 분양가를 조사하여 공급 규모별 면적당 평균 분양가 산출
- 자치구별 분양가의 편차를 고려하여 만안구의 한양수자인 리버파크 아파트 외 5단지의 면적당 평균 분양가를 산정, 동안구에 위치한 평촌 더샵 센트럴시티 외 6단지의 면적당 평균 분양가 산정

■ 세대별 분양가 산정(예시)

구분	공급면적	전용면적	유형별 세대수	평균 분양가(천원)	면적당 분양가(천원)	면적당평균 분양가(천원)
안양역한양수자인 리버파크아파트 준공시기 :2019.01. (만안구)	79A	59.47	85	745,000	9,430	9,040
	79C	59.76	75	745,000	9,430	
	79D	59.45	58	745,000	9,430	
	80B	59.87	22	745,000	9,313	
	110C	84.07	25	950,000	8,636	
	111B	84.22	23	950,000	8,559	
	112A	84.73	108	950,000	8,482	
	155	114.69	2	-	-	
평촌더샵센트럴시티 준공시기 :2016.06 (동안구)	80A	59.98	102	1,074,000	13,425	12,110
	81B	59.99	218	1,020,000	12,593	
	112A	84.98	436	1,300,000	11,607	
	113B	84.98	227	1,390,000	12,301	
	113C	84.98	362	1,350,000	11,947	
	127	96.99	114	1,370,000	10,787	

2. 리모델링 유형별 수요예측 결과

- 세대수 증가형 리모델링의 수요는 리모델링 대상 공동주택의 약 11.7%에 해당하는 30개 단지(24,023세대)로 예측하였으며, 평촌·호계생활권에 집중되어 있음
- 유지·관리형 리모델링의 수요는 리모델링 대상 공동주택의 약 16.0%에 해당하는 41개 단지(9,929세대)가 대상이며, 최근 재건축이 활발한 석수·박달, 안양·명학 권역에 61%이상 집중된 형태를 보임
- 맞춤형 리모델링의 수요는 리모델링 대상 공동주택의 약 72.3%에 해당하는 185개 단지(66,684세대)로 가장 높은 비율을 차지하며, 수요가 전체적으로 고루 분포함

■ 리모델링 유형별 수요예측 결과

구 분		합계	유지·관리형 리모델링	맞춤형 리모델링	세대수 증가형 리모델링
합계	단지수	256	41	185	30
	세대수	100,743	9,929	66,791	24,023
소계	단지수	105	29	74	2
	세대수	31,317	7,247	23,788	282
만 안 구	석수·박달 권역	단지수	43	15	-
		세대수	18,078	4,767	-
	안양·명학 권역	단지수	62	14	2
		세대수	13,239	2,480	282
동 안 구	소계	단지수	151	12	28
		세대수	69,426	2,682	23,741
	비산·관양 권역	단지수	46	5	1
		세대수	13,086	1,862	2,044
	평촌·호계 권역	단지수	105	7	27
		세대수	56,340	820	21,697

※ 분담금 기준을 확대 적용하여 세대수 증가형 리모델링 단지의 최대량 분석 시 51개 단지(39,838세대)가 도출됨

■ 리모델링 유형별 프로세스



3. 세대수 증가형 리모델링 수요예측

- 세대수 증가형 리모델링으로 인한 세대수 변화량은 당초 24,023세대에서 26,357세대로 약 9.7%에 해당하는 2,334세대가 증가하는 것으로 나타남
- 그 중 평촌신도시 지구단위계획구역이 위치한 평촌·호계 권역의 증가세대수는 2,028세대로 총 증가세대수의 87%를 차지

■ 세대수 증가형 리모델링에 따른 증가 세대수

구 분		단지수	세대수	증가세대수	리모델링 후 세대수
합계		30	24,023	2,334	26,357
소계		2	282	30	312
만안구	석수·박달권역	-	-	-	-
	안양·명학권역	2	282	30	312
소계		28	23,741	2,304	26,045
동안구	비산·관양권역	1	2,044	276	2,320
	평촌·호계권역	27	21,697	2,028	23,725

※ 세대수 증가형 리모델링 단지의 최대량 분석 시 51개 단지으로 인한 세대수 변화량은 당초 35,999세대에서 39,838세대로 약 10.7%에 해당하는 3,839세대가 증가함

3] 공동주택 유형별 관리방향

1. 일반적 유지관리

- 단지별 장기수선계획에 따른 공공설비시설, 내·외장재 등의 유지 및 보수

2. 재건축·재개발

- 해당 정비사업 시기가 도래하기 전까지는 일반적 유지·보수를 하며, 정비사업 추진시 재건축사업 또는 재개발사업 진행
- 향후 재건축·재개발 사업 추진이 어려워 정비(예정)구역에서 해제되는 공동주택에 대해서는 리모델링 기본계획 재검토시 리모델링 유형을 구분하여 관리

3. 리모델링

1) 유지·관리형 리모델링

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

2) 맞춤형 리모델링

- 단지별 장기수선계획에 따른 유지·보수를 기본으로 하여 단지 특성 및 주민의사에 따른 불편 사례별로 리모델링을 추진
- 리모델링 추진시 전용면적이 국민주택규모(85㎡이하)를 초과하는 세대는 세대구분형 공동주택 도입 유도
- 증축형 리모델링 사업시행시 층간 소음방지와 관련하여 법규 및 지침을 적용할 것을 적극 권장
 - 『주택건설기준 등에 관한 규정』 제14조의2(바닥구조) 및 『공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준』 적용
 - [적용범위] 주택건설사업계획승인신청 대상인 공동주택과 법 제66조제1항의 리모델링에 대하여 적용한다.
 - [적용내용] 콘크리트 슬래브 두께는 210mm(라멘구조의 공동주택은 150mm) 이상으로 하고, 각 층간 바닥의 경량충격음 및 중량충격음이 각각 49데시벨 이하의 구조
 - 『소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준』 적용

- 공동주택 공용배관 개량 보조금 지원사업 추진(신청일 기준 준공 후 20년이 경과된 공동주택)
- 증축형 리모델링의 경우 1차 안전진단에 대한 비용 지원

3) 세대수 증가형 리모델링

- 일시집중 방지를 위한 단계별 리모델링 시행방안 이행
- 1차 안전진단에 대한 비용 지원 및 안전진단 결과 C등급 이상(B등급 이상 수직증축 가능)의 단지는 세대수 증가형 리모델링을 추진하고 D등급 이하의 단지는 재건축 유형으로 관리
- 리모델링 사업시행시 층간 소음방지와 관련하여 법규 및 지침을 적용할 것을 적극 권장
 - 『주택건설기준 등에 관한 규정』 제14조의2(바닥구조) 및 『공동주택 바닥충격음 차단구조 인정 및 검사기준』 적용
 [적용범위] 주택건설사업계획승인신청 대상인 공동주택과 법 제66조제1항의 리모델링에 대하여 적용한다.
 [적용내용] 콘크리트 슬래브 두께는 210mm(라멘구조의 공동주택은 150mm) 이상으로 하고, 각 층간 바닥의 경량충격음 및 중량충격음이 각각 49데시벨 이하의 구조
 - 『소음방지를 위한 층간 바닥충격음 차단 구조기준』 적용
- 세대당 1대 이상 주차장을 설치하도록 권장하며, 지하주차장 설치를 유도하여 단지내 오픈스페이스 확보

[추진사례]

계획주차대수는 각각 1,279대 및 1,237대를 확보하였으며, 이는 세대당 주차대수가 당초 0.32대에서 1.25대로, 당초 0.29대에서 1.32대로 약 4배 정도 증가하도록 계획
 ※ 법정 주차대수 : △△단지 446대, □□단지 214대

구분	리모델링 전		리모델링 후		증감(변경)	
	세대수	주차대수	세대수	주차대수	세대수	주차대수
△△단지	994세대	322대 (세대당 0.32대)	1,023세대	1,279대 (세대당 1.25대)	29세대	957대 증가 (세대당 0.93대)
□□단지	902세대	258대 (세대당 0.29대)	931세대	1,237대 (세대당 1.32대)	29세대	979대 증가 (세대당 1.03대)

- 수평 및 수직증축, 별동 증축 시 프라이버시 보호를 고려한 배치계획 등이 수립될 수 있도록 도시경관 관리방안 적용 권장

[주차장 설치 및 오픈스페이스 확보 유도]

① 데크형 주차장 설치

- 주동과 주동 사이에 데크를 설치하고 데크 하부를 활용하여 주차공간을 확보하고 데크 상부는 녹화 및 오픈스페이스로 활용할 수 있도록 함
- 단지별 지형 및 특성을 활용하여 차량 동선을 계획해야 하며 데크 하부는 도로에서 접근이 가능한 위치에 설치하고 상가 및 주민이용시설 등과 연계 되도록 유도



데크형주차장 적용사례 (워커힐 일신 리모델링사업)



② 지하주차장 신축 및 확충

- 주동과 주동 사이에 있는 지상주차장 지하에 주차장을 설치하거나 기존 지하주차장이 있는 단지는 추가로 확충하여 충분한 주차공간을 확보할 수 있도록 함
- 지하주차장 신설에 따라 확보된 지상 공간은 녹지공간 조성 및 보행자 전용 공간 등 오픈스페이스로 조성하도록 함



지하주차장신설 적용사례 (옥수동 극동아파트(사업추진중))



[프라이버시 보호를 위한 도시경관 관리방안]

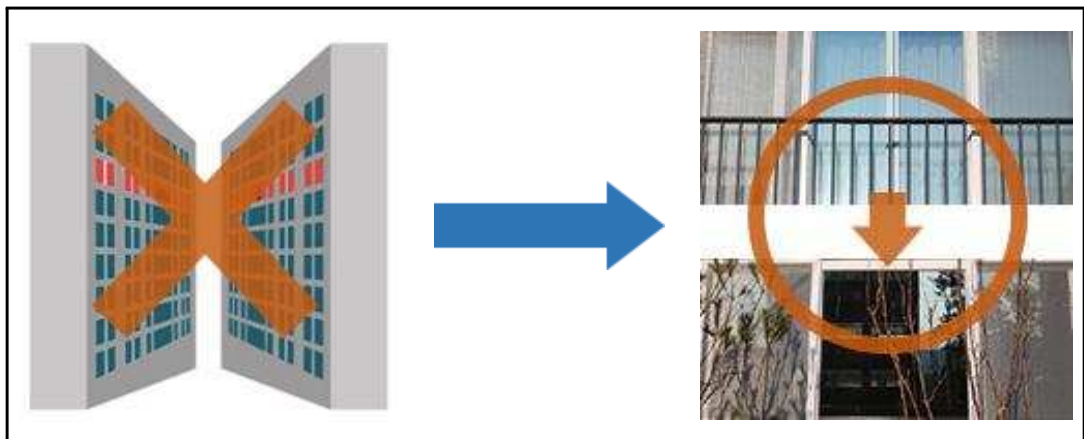
① 인동간격 확보 및 건축물 사선배치

- 수평 및 수직 증축하는 경우 적절한 인동간격을 확보하여 개방감을 확보하고 프라이버시를 보호할 수 있도록 함
- 별동 증축하는 경우 당초 아파트 건물과 지그재그 형으로 사선 배치하여 좁아지는 인동간격으로 인한 세대간 내부 조망을 사전에 방지할 수 있도록 함



② 외부차단 창문 시공 유도

- 수평증축하는 경우 아파트 동간 거리가 단축되어 사생활 침해가 우려되므로 이를 예방하기 위해 외부시선 차단 창문 시공을 유도하도록 함
- 사생활 보호필름 등 시공을 통해 사생활 침해 방지 뿐만 아니라 난반사 저감효과가 있어 세대 내부에서 조망하는 경관을 보호함



■ 공동주택 유형별 관리방향

구분		관 리 방 향
일반적 유지관리	31단지	- 리모델링 연한 도래 후 리모델링 유형을 구분하여 관리 - 단지별 장기수선계획에 따른 공공설비시설, 내·외장재 등의 유지 및 보수
	21단지	- 정비사업 시기 도래 전까지 일반 유지·보수 - 향후 정비(예정)구역 해제되는 단지는 리모델링 유형을 구분하여 관리
리 모델 링	유지·관리형	41단지 단지별 장기수선계획에 따른 공공설비시설, 내·외장재 등의 유지 및 보수
	맞춤형	185단지 세대수(성능개선), 세대수(성능개선)+증축(일부) - 단지 특성 및 주민의사에 따라 불편 사례별 리모델링 추진 - 국민주택규모(전용면적 85㎡이하)를 초과하는 세대에 대해서는 세대구분형 공동주택 도입 유도 - 증축형 리모델링 사업시행 시 층간 소음방지 관련 법규 및 지침 적용 권장
	세대수 증가형	30단지 세대수 증가+증축+세대수(성능개선) - 일시집중 방지를 위해 단계별 리모델링 시행방안 이행 - 안전진단 결과 D등급 이하의 단지는 증축형 리모델링 불가로 재건축·재개발 유형으로 관리 - 층간 소음방지 관련 법규 및 지침 적용 권장 - 세대당 1대 이상 주차장을 설치하도록 권장하며, 지하주차장 설치를 유도하여 단지내 오픈스페이스 확보

■ 공동주택 세부 유형별 관리방향

맞춤형 리모델링		
대수선	세대구분형	수평증축(면적확장)
- 주요구조물 3개이상 수선·변경 - 세대수 증가 없이 성능을 개선하는 사업 - 소유자 부담가능 범위내 진행 - 거주형 또는 단기 이주형	- 공간일부를 구분하여 개별 세대별로 독립적인 생활이 가능한 공간조성 - 범위 : 기존 세대수 및 총 전용면적의 1/3이하 (전체불가)	- 각 동별 앞/뒤나 옆으로 증축하여 전용면적 증가 및 성능 개선 도모 - 수직 증축보다 안전성 검증 감소 - 수직 대비 상대적으로 낮은 사업비

세대수증가형 리모델링		
수평증축(세대수증가O)	수직증축	별동증축
- 수평증축 면적내 세대수 증가를 포함하여 주택성능 개선 - 맞춤형 수평 증축 보다 사업비 보완	- 단지배치 유지로 조망확보 및 배치 유리 - 증가세대를 통하여 사업비 조달이 가능 - 수직적 하중 증가로 구조적 보완 필요	- 단지 내 여유공간에 별동 증축방식으로 증가 세대를 분양하여 사업비 조달 가능 - 기존대비 조망권 간섭 등 발생

※ 혼합형 : 단지의 개별적인 조건에 따라 별동, 수평, 수직증축 방법을 혼합하여 적용

IV. 부문별 계획

1. 리모델링에 따른 기반시설 영향검토
2. 특정지역 기반시설 영향검토
3. 단계별 리모델링 시행방안
4. 공동주택 저에너지·장수명화 방안
5. 리모델링 지원방안

IV. 부문별 계획

① 리모델링에 따른 기반시설 영향검토

1. 상수시설

- 안양시 상수시설을 기준으로 한 세대수 증가 허용량은 비산정수장, 포일정수장, 청계통합정수장의 용수 생산능력을 기준으로 산정하며, 범위는 안양시 전체로 함
- 2040 안양 도시기본계획의 정수장별 급수구역(공급범위)을 반영하여 세대수 증가형 리모델링 단지를 급수구역별로 구분하고 각각의 세대수 증가 허용량 산정을 위한 허용범위 기준을 검토함
- 비산정수장의 경우 「안양시 수도정비기본계획(2013)」상 2021년~2025년에 걸쳐 재건설이 계획되어 있음
- 상수시설 용수 생산능력을 기준으로 「안양시 수도정비기본계획(2013)」에 따른 예비용량 10%를 감안한 세대수 증가 범위는 2025년에 약13만세대 허용 가능함
- 비산정수장 재건설로 인한 가동중지를 고려하더라도 리모델링 유형별 수요 예측에 따른 세대수 증가형 리모델링 사업추진시 추가 용수 수요는 충족하는 것으로 검토

■ 상수시설 용량범위 기준 세대수 증가 허용량 검토

구분	계획년도	정수장	가동능력기준 수용가능인구			현재인구 (2020년 기준) (B)	도시 및 주거환경정비 기본계획상 증가세대 (C)	세대수 증가 허용량 (A-(B+C))	리모델링 세대수 증가량
			시설용량 (천㎥/일)	1인 1일 최대급수량 (L.pcd)	수용가능인구 (A)				
안양시	2025년	비산	72	346	208,092인 83,237세대	190,031인 76,012세대	10,643인 4,257세대	7,418인 2,967세대	1,010인 404세대
		포일	150		433,526인 173,410세대	223,530인 89,412세대	8,112인 3,245세대	201,884인 80,753세대	7,553인 3,021세대
		청계 통합	96		277,457인 110,983세대	143,009인 57,204세대	12,518인 5,007세대	121,930인 48,772세대	1,035인 414세대
		계	318		919,075인 367,630세대	556,570인 222,628세대	31,273인 12,509세대	331,232인 132,493세대	9,598인 3,839세대

※ 리모델링으로 인한 세대수의 최대 증가량 3,839세대를 적용하여 허용량을 검토

※ 자료 : 안양시 수도정비기본계획(변경)(2019)

2. 하수시설

- 안양시 하수시설을 기준으로 한 세대수 증가 허용량은 박달하수처리장 및 석수하수처리장 2개소의 하수처리시설 용량을 기준으로 산정하며, 하수처리구역 처리범위는 지역별로 구분되지 않고 하나의 관을 통해 각각의 하수처리장으로 유입되므로 범위는 안양시 전체로 함
- 하수처리시설을 기준으로 한 세대수 증가범위는 약 46만 세대 허용 가능함
- 리모델링 유형별 수요예측에 따른 세대수 증가형 리모델링 사업추진시 추가 하수처리 수요는 충족하는 것으로 검토

■ 하수시설 용량범위 기준 세대수 증가 허용량 검토

구분	계획 년도	처리장	시설기준 수용가능인구			현재인구 (2020년 기준 (B))	도시 및 주거환경정비 기본계획상 증가세대 (C)	세대수 증가 허용량 (A-(B+C))	리모델링 세대수 증가량
			시설 용량 (천m ³ /일)	1인 1일 최대 하수량 (ℓ)	수용가능인구 (A)				
안양시	2025 년	박달	250	315	793,651인 317,460세대	556,570인 222,628세대	31,273인 12,509세대	1,158,189인 463,276세대	9,598인 3,839세대
		석수	300		952,381인 380,952세대				
		계	550		1,746,032인 698,413세대				

※ 리모델링으로 인한 세대수의 최대 증가량 3,839세대를 적용하여 허용량을 검토

※ 자료 : 안양시 수도정비기본계획(변경)(2020)

3. 공원

- 세대수 증가 허용량 산정을 위한 공원면적 기준 검토의 경우 생활권역별 리모델링에 따른 허용량을 산정함
- 안양시 공원면적에 따른 세대수 증가 가능 범위는 총 30만 세대로 만안구 약 28만 세대, 동안구 약 2만 세대의 허용이 가능하며, 관악산 등 대규모 공원 제외 시 총 5만 세대(만안구 3만 세대, 동안구 약 2만세대) 허용 가능함
- 안양명학, 평촌호계권역은 당초 세대수 증가 허용량이 부족한 지역으로 리모델링으로 인한 세대수 증가에 따른 공원 감소량은 미미하지만, 리모델링사업 시행 시 단지 내 주차장의 지하화를 유도하여 오픈스페이스를 활용한 녹지공간 조성 등 녹지공간을 추가로 확보할 수 있는 검토가 필요할 것으로 판단됨

■ 공원면적 기준 세대수 증가 허용량 검토

해당 권역		공원면적 (㎡)	법정기준 (6㎡/인)에 따른 인구 (A)	현재인구 (2020년 기준) (B)	도시및주거 환경정비 기본계획상 증가세대수(C)	세대수 증가 허용량 (A-(B+C))	리모델링 세대수 증가	리모델링에 따른 1인당 공원 감소량(㎡/인)	
								당초	변경
만 안 구	석수 박달	5,313,000	885,500 (354,200세대)	105,797 (42,319세대)	4,823 (1,929세대)	774,880 (309,952세대)	1,010 (404세대)	48.03	47.59
	안양 명학	519,000	86,500 (34,600세대)	138,607 (55,443세대)	8,028 (3,211세대)	-60,135 (-24,054세대)	345 (138세대)	3.54	3.53
동 안 구	비산 관양	1,423,000	237,167 (94,867세대)	98,461 (39,384세대)	10,310 (4,124세대)	128,396 (51,358세대)	690 (276세대)	13.08	13.00
	평촌 호계	814,000	135,667 (54,267세대)	213,705 (85,482세대)	8,113 (3,245세대)	-86,151 (-34,460세대)	7,553 (3,021세대)	3.67	3.55
합 계		8,072,000	1,344,833 (537,933세대)	556,570 (222,628세대)	31,273 (12,509세대)	756,990 (302,796세대)	9,598 (3,839세대)	13.73	13.51

※ 리모델링으로 인한 세대수의 최대 증가량 3,839세대를 적용하여 허용량을 검토

※ 자료 : 2030 안양시 공원녹지기본계획

4. 학교

- 2025년 학급수 및 학생수 산정은 현재 생활권별 초·중·고등학교 학급수 및 학생수 비율 및 2040 안양 도시기본계획의 계획지표를 적용하여 산정

■ 생활권별 학교 학급수 및 학생수

해당권역		2021년				2025년			
		학급		학생		학급		학생	
		학급수	구성비(%)	학생수	구성비(%)	학급수	구성비(%)	학생수	구성비(%)
초등학교	소계	1,090	100.0	26,687	100.0	967	100.0	27,075	100.0
	석수·박달생활권	184	16.9	4,458	16.7	162	16.8	4,540	16.7
	안양·명학 생활권	205	18.8	4,795	18.0	174	18.0	4,861	18.0
	비산·관양 생활권	173	15.9	4,036	15.1	146	15.1	4,092	15.1
	평촌·호계 생활권	528	48.4	13,398	50.2	485	50.2	13,582	50.2
중학교	소계	524	100.0	14,955	100.0	511	100.0	14,326	100.0
	석수·박달생활권	68	13	1,816	12.1	62	12.1	1,740	12.1
	안양·명학 생활권	91	17.4	2,611	17.5	89	17.4	2,501	17.5
	비산·관양 생활권	69	13.2	1,874	12.5	64	12.5	1,795	12.5
	평촌·호계 생활권	296	56.5	8,654	57.9	296	57.9	8,290	57.9
고등학교	소계	693	100.0	16,418	100.0	665	100.0	15,318	100.0
	석수·박달생활권	71	10.2	1,639	9.9	66	9.9	1,529	10.0
	안양·명학 생활권	306	44.2	7,331	44.7	297	44.7	6,840	44.7
	비산·관양 생활권	71	10.2	1,748	10.6	71	10.7	1,631	10.6
	평촌·호계 생활권	245	35.4	5,700	34.7	231	34.7	5,318	34.7

※ 자료 : 교육부 통합제공 정보공시 (누리집)(2021.12월 기준), 2040 안양 도시기본계획

- 2040 안양 도시기본계획의 교육시설 계획지표 상 2025년 취학인구 비율은 초등학교 4.91%, 중학교 2.60%, 고등학교 2.78%이며, 학생수는 초등학교 27,054인, 중학교 14,326인, 고등학교 15,318인임. 또한 학급당 학생수는 초등학교 28인, 중학교 28인, 고등학교 23인임
- 리모델링에 따라 증가하는 5,835인에 취학인구 비율을 적용한 결과 초등학교 학생수 287인, 중학교 학생수 152인, 고등학교 학생수 162인이 증가하는 것으로 분석됨
- 증가하는 학생수를 반영하여 2025년 생활권별 학급당 학생수를 분석한 결과 초등학교 28.0~28.5인, 중학교 28.0~28.4인, 고등학교 23~23.6인으로 각각의 계획지표와 비교 시 변화량이 미미하며, 지속적인 인구감소 및 학령인구 감소에 따라 리모델링으로 인해 증가하는 학생수는 기존 학급으로 수용 가능할 것으로 판단됨

■ 리모델링에 따른 생활권별 학급당 학생수 비교

해당권역	리모델링 증가세대수 반영 학생수				학급수 (학급)	학급당 학생수(인)	
	합계	도시기본계획 상 학생수	리모델링 증가세대수 증가인구	증가학생수		증가량	2025년 계획지표
초 등 학 교	소계	27,341	27,054	5,835	287	967	28.3
	석수·박달생활권	4,519	4,519	-	-	162	28.0
	안양·명학 생활권	4,865	4,861	75	4	174	28.0
	비산·관양 생활권	4,126	4,092	690	34	146	28.2
	평촌·호계 생활권	13,831	13,582	5,070	249	485	28.5
중 학 교	소계	14,478	14,326	5,835	152	511	28.3
	석수·박달생활권	1,740	1,740	-	-	62	28.0
	안양·명학 생활권	2,503	2,501	75	2	89	28.0
	비산·관양 생활권	1,813	1,795	690	18	64	28.3
	평촌·호계 생활권	8,422	8,290	5,070	132	296	28.4
고 등 학 교	소계	15,480	15,318	5,835	162	665	23.2
	석수·박달생활권	1,529	1,529	-	-	66	23.0
	안양·명학 생활권	6,842	6,840	75	2	297	23.0
	비산·관양 생활권	1,650	1,631	690	19	71	23.3
	평촌·호계 생활권	5,459	5,318	5,070	141	231	23.6

※ 기반시설의 충분한 허용용량을 검토하기 위해 리모델링으로 인한 세대수 증가량(2,334세대)을 적용

※ 자료 : 교육부 통합제공 정보공시 (누리집)(2021.12월 기준), 2040 안양 도시기본계획

2 특정지역의 기반시설 영향검토

1. 교통영향분석

1) 수요예측결과

가. 미시행시 통행량 예측

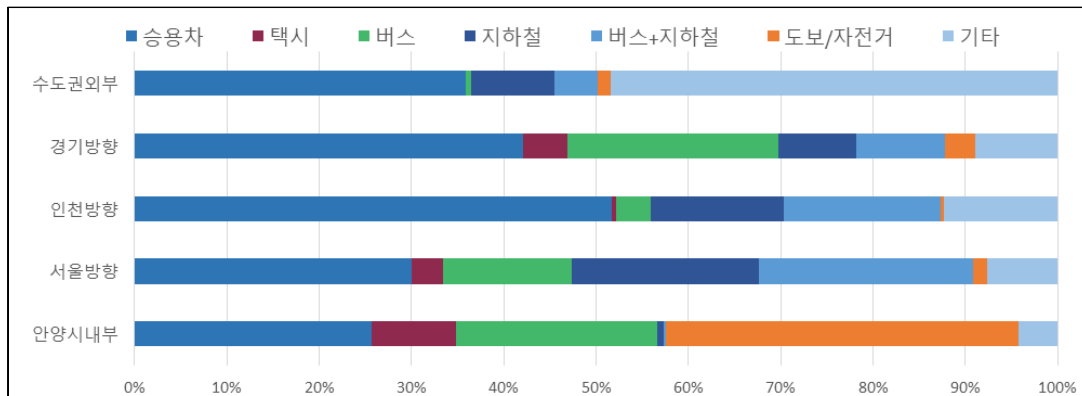
- 본 계획의 목표연도인 2025년에 리모델링 사업을 시행하지 않는 조건에서 안양시의 장래 총통행량은 1,226,354통행/일로 예측되었으며, 각 수단별 분포는 승용차통행이 30.7%, 도보/자전거통행이 23.3%, 버스통행이 20.4%의 순으로 비중을 차지하는 것으로 예측됨
- 목적지별 분포를 살펴보면, 안양시내부 58.2% 경기 23.8%, 서울 15.8%의 순으로 나타남

■ 리모델링 사업 미시행시 통행량 예측 결과(2025년)

(단위 : 통행/일, %)

목적지	주수단	합계	승용차	택시	버스	지하철	버스+ 지하철	도보/ 자전거	기타
안양시내부 (58.2%)	통행량	714,336	183,373	64,931	155,678	5,183	1,446	272,840	30,885
	수단분담률	100.0	25.7	9.1	21.8	0.7	0.2	38.2	4.3
서울 (15.8%)	통행량	194,055	58,332	6,575	26,924	39,298	44,947	2,976	15,003
	수단분담률	100.0	30.1	3.4	13.9	20.3	23.2	1.5	7.7
인천 (1.2%)	통행량	15,010	7,761	68	557	2,165	2,555	64	1,840
	수단분담률	100.0	51.7	0.5	3.7	14.4	17.0	0.4	12.3
경기 (23.8%)	통행량	292,175	122,948	14,285	66,658	24,728	27,927	9,652	25,979
	수단분담률	100.0	42.1	4.9	22.8	8.5	9.6	3.3	8.9
수도권외부 (0.9%)	통행량	10,777	3,864	-	69	972	511	146	5,216
	수단분담률	100.0	35.9	-	0.6	9.0	4.7	1.4	48.4
합계 (100.0%)	통행량	1,226,354	376,278	85,859	249,885	72,345	77,385	285,678	78,923
	수단분담률	100.0	30.7	7.0	20.4	5.9	6.3	23.3	6.4

자료 : 수도권 가구통행실태조사 현행화(2020), 수도권교통본부



※ 수도권 가구통행실태조사 현황화, 2020, 수도권교통본부

나. 장래 통행량 예측결과

- 장래 본 사업의 목표연도인 2025년 사업시행시에 안양시 총통행량은 1,245,650통행/일로 예측되었으며, 미시행시 대비 19,296통행/일이 증가하는 것으로 예측됨
- 교통수단별로는 승용차통행이 5,920통행/일, 버스통행이 3,933통행/일, 지하철 1,138통행/일, 버스+지하철 1,217통행/일, 택시 1,351통행/일, 도보/자전거 4,495통행/일, 기타 1,242통행/일 순으로 예측됨

■ 리모델링 사업 시행시 통행량 예측 결과(2025년)

(단위 : 통행/일)

목적지		합계	승용차	택시	버스	지하철	버스+ 지하철	도보/ 자전거	기타
안양시내부		725,576	186,257	65,953	158,128	5,265	1,469	277,133	31,371
서울		197,108	59,250	6,678	27,348	39,916	45,654	3,023	15,239
인천		15,246	7,883	69	566	2,199	2,595	65	1,869
경기		296,773	124,883	14,510	67,707	25,117	28,366	9,804	26,388
수도권외부		10,946	3,925	0	70	987	519	148	5,298
합 계	계	1,245,650	382,198	87,210	253,818	73,483	78,602	290,173	80,165
	증가량	19,296	5,920	1,351	3,933	1,138	1,217	4,495	1,242

주 : 증가량은 리모델링 사업 미시행시 대비 증가량임

다. 차량통행 순 증가량

- 목표연도인 예측된 통행량을 교통량으로 환산하여 증가량을 예측한 결과, 장래 목표연도인 2025년 총 5,417대/일의 교통량이 순수하게 증가되는 것으로 예측
- 교통수단별로는 승용차가 4,451대/일로 가장 큰 비중을 차지하는 것으로 예측되었고, 통행목적지별로는 안양시 내부방면이 2,898대/일, 경기방면이 1,616대/일, 서울방면이 764대/일의 순서로 교통량이 통행할 것으로 예측됨

■ 차량통행 순 증가량(2025년)

(단위 : 대/일)

목적지	합계	승용차	택시
안양시내부	2,898	2,168	730
서울	764	690	74
인천	93	92	1
경기	1,616	1,455	161
수도권외부	46	46	0
합계	5,417	4,451	966

2) 교통영향 분석결과(2025년)

가. 주요 가로별 교통영향 분석

- 안양시 리모델링 사업 시행에 따른 발생교통량을 세대수 증가형 리모델링 단지가 집중되어 있는 평촌신도시 반경 3km인근에 부하하여 각 도로별로 미치는 영향을 검토하였음
- 안양시 리모델링 시행 시 가장 많은 교통량이 증가되는 수도권제1순환로의 경우, 목표연도인 2025년에 용량이 다소 여유가 있는 것으로 나타났으며, 본 사업의 시행으로 교통량이 다소 증가하지만 전체적으로 용량의 변화는 매우 미미한 것으로 분석
- 그 다음으로 많은 교통량이 부하되는 경수대로(국도1호선)의 경우에도 목표연도에는 교통량의 증가로 거의 용량상태에 도달할 것으로 예측되었으며, 본 사업의 시행에 따른 변화는 거의 없는 것으로 분석됨

- 그 외의 대부분의 주요도로들 또한 본 사업의 시행에 따른 도로용량 변화는 매우 미미한 것으로 분석됨에 따라 전체적으로 안양시 리모델링 기본계획 수립에 따른 주변 가로 및 교차로에 미치는 영향은 거의 없는 것으로 판단되나,
- 일부 증가되는 교통량은 리모델링사업 시행시 필요한 경우 단지 내 가감속 차로 설치, 교통신호체계 조정 등으로 최대한 저감할 수 있도록 하겠음

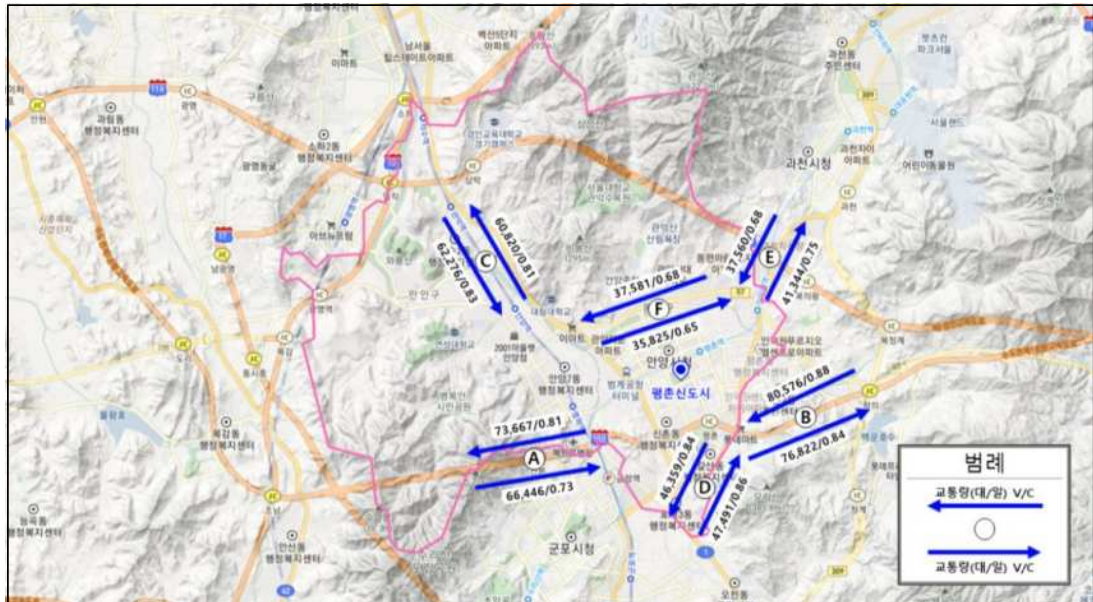
■ 평촌신도시지역 반경3km이내 가로별 교통영향 분석결과(2025년)

(단위 : 대/일)

도로명	구간명	방향	차로수 (차로)	용량 (C)	교통량(V)			교통량/용량(V/C)		
					미시행시	시행시	시행시 (최대)	미시행시	시행시	시행시 (최대)
수도권 제1순환 고속도로	산본IC~평촌IC (㉠)	산본→평촌	4	91,200	65,828	66,203	66,446	0.72	0.73	0.73
		평촌→산본	4	91,200	73,049	73,424	73,667	0.80	0.81	0.81
	평촌IC~학의JC (㉡)	평촌→학의	4	91,200	76,304	76,619	76,822	0.84	0.84	0.84
		학의→평촌	4	91,200	80,058	80,373	80,576	0.88	0.88	0.88
경수대로 (국도1호선)	석수IC~비산4 (㉢)	서울→안양	5	75,000	61,939	62,276	62,493	0.83	0.83	0.83
		안양→서울	5	75,000	60,480	60,820	61,039	0.81	0.81	0.81
흥안대로 (국도47호선)	호계4~평촌IC (㉣)	호계→평촌	4	55,000	47,389	47,491	47,557	0.86	0.86	0.86
		평촌→호계	4	55,000	46,257	46,359	46,425	0.84	0.84	0.84
과천대로 (국도47호선)	인덕원4~과천IC (㉤)	인덕원→과천	5	55,000	41,269	41,344	41,392	0.75	0.75	0.75
		과천→인덕원	5	55,000	37,485	37,560	37,608	0.68	0.68	0.68
관악대로 (지방도 57호선)	비산4~인덕원4 (㉥)	비산→인덕원	4	55,000	35,684	35,825	35,916	0.65	0.65	0.65
		인덕원→비산	4	55,000	37,440	37,581	37,672	0.68	0.68	0.68

※ 시행시(최대)의 V/C 값은 세대수 증가형 리모델링 단지 최대량 분석값(51단지, 39,838세대)으로 산정함

■ 가로별 교통영향 분석결과



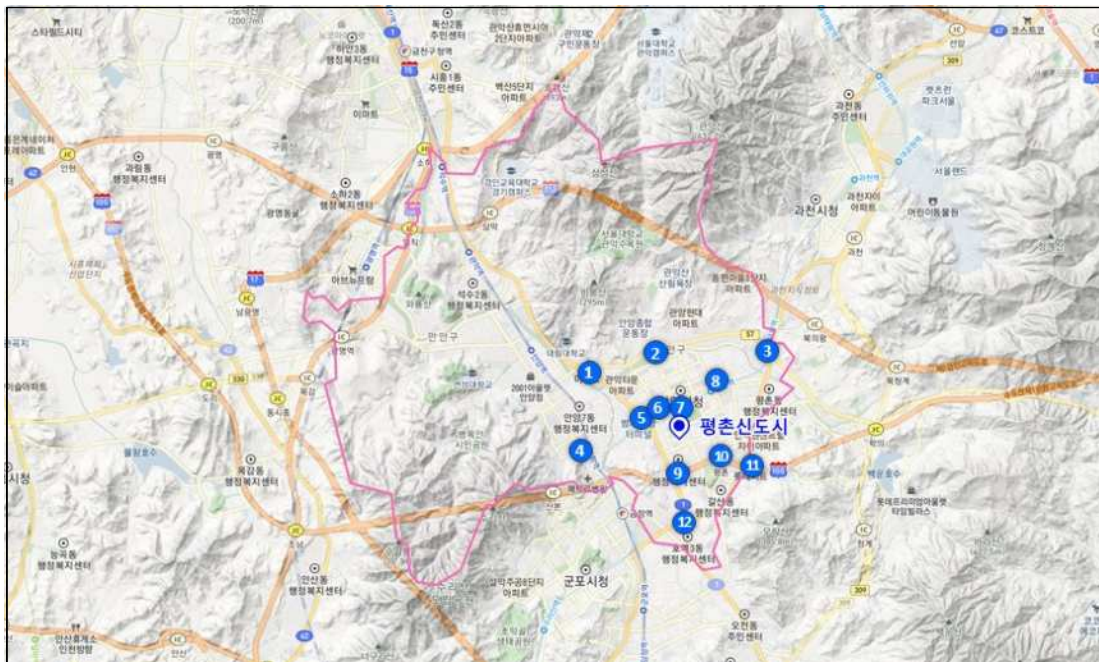
나. 주요 교차로 서비스수준 분석

- 안양시 리모델링 사업 시행에 따라 발생하는 교통량이 영향을 미칠 것으로 예상되는 주요 교차로 12개소에 대해 사업시행 전·후 서비스수준 분석 결과를 비교하였음
- 전체적으로 발생하는 교통량이 분산 처리됨에 따라 인접 교차로에 미치는 영향은 거의 없는 것으로 분석됨
- 다만, 리모델링 사업이 집중될 것으로 예상되는 범계역사거리~국토연구원사거리와 수도권제1순환고속도로와 접속되는 지점인 자유공원사거리 및 농수산물시장사거리의 교통량이 다소 증가되는 것으로 분석됨
- 각 교차로별 상이하지만 평균제어지체가 0.2~2.2초/대 증가하나 서비스수준의 변화는 없는 것으로 분석됨

■ 주요 교차로 서비스수준 분석 결과(2025년 첨두시(08:00~09:00))

번호	교차로명	사업 미시행시(①)			사업 시행시(②)			증감(②-①)	
		교통량 (대/시)	평균제어 지체(초/대)	서비스 수준	교통량 (대/시)	평균제어 지체(초/대)	서비스 수준	교통량 (대/시)	평균제어 지체(초/대)
1	비산사거리 ¹⁾	5,445	77.8	E	5,751	78.6	E	306	0.8
2	운동장사거리	5,643	58.9	D	6,071	60.5	D	428	1.6
3	인덕원사거리	10,876	77.1	E	11,019	77.4	E	143	0.3
4	성결대사거리	5,580	87.1	E	5,696	87.3	E	116	0.2
5	범계사거리 ¹⁾	5,730	108.8	F	5,973	109.6	F	243	0.8
6	범계역사거리	5,426	66.9	D	5,796	68.3	D	370	1.4
7	시청사거리	6,046	55.4	D	6,518	57.2	D	472	1.8
8	평촌역사거리	4,810	94.5	E	4,946	94.9	E	136	0.4
9	신기사거리	8,286	96.4	E	8,432	96.8	E	146	0.4
10	자유공원사거리	7,949	56.7	D	8,380	58.0	D	431	1.3
11	계원대사거리	5,642	43.1	C	5,675	43.3	C	33	0.2
12	호계사거리 ¹⁾	6,027	129.1	F	6,034	129.2	F	7	0.1

주 : 1) 지하차도 통과 교통량은 제외한 수치임



다. 분석결과

- 리모델링 사업의 시행으로 주요 가로의 교통량이 다소 증가하지만 전체적으로 용량의 변화는 매우 미미하며, 교통량 증가에 따라 평균제어지체도 다소 증가하나 교차로별 서비스수준의 변화는 없는 것으로 분석되었음
- 안양시 공동주택 리모델링 기본계획 수립에 따른 주변 가로 및 교차로에 미치는 영향은 거의 없는 것으로 판단되나, 증가되는 발생교통량이 주변 가로 및 교차로에 미치는 영향을 최소화하기 위하여 리모델링사업 시행시 주변 교차로 신호최적화 및 대체도로의 신호연동화 등을 통한 교통량 분산 처리 방안을 검토하도록 하겠음
- 수도권제1순환고속도로 등 간선도로의 교통량 증가와 일부 교차로의 서비스수준 "F"는 서울과 수원을 연결하는 국도1호선이 통과하고 수도권제1순환고속도로 및 제2경인고속도로, 지방도57호선 등 주요 간선도로가 위치하고 있는 안양시 입지특성에 따른 결과로, 이에 대한 해결방안으로는 광역적이고 장기적인 교통수요관리 방안이 요구된다고 판단됨

3 단계별 리모델링 시행방안

1. 기본방향

- 단계별 리모델링 시행방안은 리모델링 사업이 일시에 추진될 경우 발생할 수 있는 주택난 등의 문제를 최소화하기 위하여 리모델링 총량을 계획적으로 조절하고자 설정
- 대규모 이주수요가 발생하는 재개발·재건축 등 정비사업의 추진현황을 반영한 지역의 주택수급계획 등을 종합적으로 고려하여 단계별 리모델링 허용총량을 제시하고 총량에 따른 사업추진시기를 관리
- 리모델링의 허가 총량을 단계적으로 배분하되 단계별 허용총량을 초과하여 리모델링 추진이 예상될 경우 우선순위(시급성)에 따른 리모델링사업 속도조절을 통하여 주택멸실량 및 주택공급량을 제어
 - 개별 리모델링에 대한 관련 위원회 심의시 주변 생활권으로의 이주수요 등을 고려하여 단계별 허용총량의 일정 범위에서 유동적으로 적용

2. 단계구분 및 허용총량

- 단계구분 시 목표년도인 2025년까지를 1단계로 설정하고 이후 장기적인 예측을 위하여 2030년까지를 2단계로 구분
- 정비사업으로 인한 이주예정시기 및 공급예정 시기를 조사하여 단계별 허용총량 설정
- 단계별 리모델링 이주수요 배분을 위해 안양시 내 재개발·재건축 정비(예정)구역 중 2030까지 착공 및 준공 예정인 19개소에 대한 추진계획을 고려하여 이주수요(주택멸실) 및 공급량 분석을 통한 단계별 허용총량을 도출
- 1~2단계의 총 허용총량은 6,535세대로 1단계 허용총량 3,363세대이며, 2단계 허용총량 3,172세대로 나타남

■ 단계별 허용총량

(단위:세대, 인)

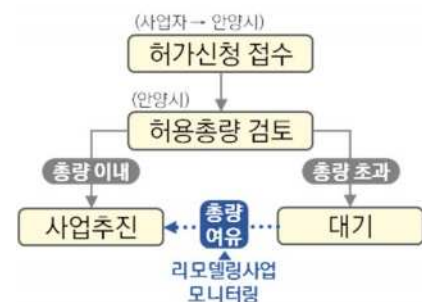
구분		합 계	1단계 (2022 ~ 2025)	2단계 (2026 ~ 2030)
재개발 ·재건축 정비사업	주택 공급량 (A)	(19단지) 14,540 세대 34,896인	(12단지) 10,296 세대 24,710인	(7단지) 4,244 세대 10,186인
	주택 멸실량 (B)	8,005 세대 19,212인	6,933 세대 16,639인	1,072 세대 2,573인
	허용총량 (A-B)	6,535 세대 15,684인	3,363 세대 8,071인	3,172 세대 7,613인

※ 계획기간 내 리모델링 허가총량을 초과할 경우 시급성 및 주거환경개선 효과를 평가하여 우선순위를 도출하여 사업추진 시기를 조정함
 ※ 주택공급량(A)는 외부유입률(40%)을 고려하여 산정함
 ※ 재개발·재건축 정비사업 멸실·공급량은 안양시 내부자료 참고(2021.10 기준)

3. 단계별 시행방안

1) 운영방안

- 개별 리모델링사업 허가 접수 시 안양시에서는 절차이행 전 사업에 따른 허용총량을 검토하여 사업추진여부를 판단하여야 함
 - 허용총량 부족 시 개별 사업자에게 접수 대기 요청
 - 허가 접수 이후 이주수요 발생 시점이 1년 이상 소요되는 것을 고려하여 리모델링의 허용총량 검토가 필요함
- 허가 접수 건이 일시적으로 집중되어 허용총량이 부족할 경우 허가 우선순위 평가기준을 적용하여 우선추진 단지를 선별하여 우선 추진을 진행하도록 함
- 추후 정비사업, 리모델링사업 등으로 변경되는 주택멸실 및 공급량에 대해 지속적인 모니터링을 통하여 허용총량 검토시 반영이 필요함



2) 세대증가형 리모델링사업 시뮬레이션

- 단계별 정비사업으로 인한 과부족량을 토대로 리모델링사업으로 인한 이주 수요 및 공급량을 적정 배분하였으며, 2단계에서는 추진중인 정비구역 뿐만 아니라 향후 신규 정비구역 지정을 고려하여 이주수요를 예측하였음
- 1단계의 허용총량(3,363세대)을 고려하여 이주수요량(3,247세대)을 배분하였으며, 현재 리모델링조합이 설립되어 추진중인 단지의 사업이 완료될 것을 예상하여 공급량(998세대)을 적용함
- 2단계의 허용총량(3,172세대) 내에서 총 26개단지(20,776세대)의 이주수요 발생이 가능하나, 약 70%인 18개 단지에 대한 이주수요량을 분석하여 과부족량(3,407세대)이 도출됨
- 이에 세대수 증가형 리모델링 대상 30개단지 중 22개 단지가 1~2단계 내 사업진행이 가능할 것으로 예측됨

■ 세대증가형 리모델링사업 시뮬레이션

(단위:세대, 인)

구분		소 계	1단계 (2022 ~ 2025)	2단계 (2026 ~ 2030)	
허용총량(A)		6,535세대 15,684인	3,363세대 8,071인	3,172세대 7,613인	
세대수 증가형 리모델링	공급량 (B)	(17단지) 13,548세대 32,515인	(1단지) 998 세대 2,395인	(16단지) 12,550세대 30,120인	
		이주수요 (C)	(22단지) 15,562세대 37,349인	(4단지) 3,247 세대 7,793인	(18단지) 12,315세대 29,556인
	과부족량 (A+B-C)		4,521세대 10,850인	1,114 세대 2,673인	3,407세대 8,177인

※ 리모델링 사업시기 : 조합설립~허가접수 3년 + 허가접수~이주·철거 1년 + 착공~준공 2년 = 총 6년

4. 허가 우선순위 평가기준

- 일정기간 내 허용총량을 초과하는 다수의 리모델링사업이 허가 접수를 요청하는 경우 단지별 우선순위 평가점수를 산정하여 우선추진 단지를 선정
- 우선순위 평가항목은 리모델링기본계획 수립지침 4-3-3의 다음의 세가지 사항을 고려하여 평가기준을 설정함
 - 안양시 도시기본계획 등 상위계획 및 관련계획과의 부합성
 - 주택 노후도에 따른 리모델링의 시급성 및 주거환경개선 효과
 - 리모델링 추진현황 등 주민의 추진의지 등

➡ 주민의지 및 리모델링의 시급성 평가

- 사업추진에 대한 주민의지 및 리모델링 시급성을 검토하기 위한 4개의 평가 항목 도출하고 세부항목별 배점을 부여하여 평가
 - 원활한 사업추진을 위한 주요 요인으로 주민의지(동의율)를 평가항목으로 선정
 - 주거환경의 안전성에 직접적인 영향을 미치는 노후도 판단을 위해 노후도를 항목으로 선정함
 - 설문조사 결과 주차장에 대한 불만족 의견비율이 높아 개선의 필요성이 가장 높음
 - 보조금 지원을 통한 공동주택 개선한 경우 우선 추진단지에서 배제 필요
 - 탄소저감 등 친환경 이슈 증가에 대응하기 위한 친환경 건축물 건립 유도

■ 평가항목

구분	평가항목	배점	세부항목	가중치 배점
주민의지	주민동의율	20	80%초과	20
			75%초과 ~ 80%이하	15
			70%초과 ~ 75%이하	10
			2/3초과 ~ 70%이하	5
노후도	경과년도	20	30년 이상	20
			25년이상 ~ 30년미만	15
			20년이상 ~ 25년미만	10
			20년 미만	5
주차환경 개선	주차장 확충 면수 (지하주차장 설치)	20 (30)	세대당 주차대수 1.3 이상	20(30)
			세대당 주차대수 1.2 이상	15(22)
			세대당 주차대수 1.1 이상	10(15)
			세대당 주차대수 1.0 이상	5(8)
보조금 지원	공동주택 보조금 지원후 경과 기간	20	미지원 또는 15년 이상	20
			10년이상 ~ 15년미만	15
			5년이상 ~ 10년미만	10
			5년 미만	5
친환경	친환경 인증 제도	10	친환경 인증 4개	10
			친환경 인증 3개	8
			친환경 인증 2개	6
			친환경 인증 1개	4

※ ()는 주차장 확충 면수의 30% 이상을 지하주차장으로 설치 시 배점을 부여한다. 공동주택의 기존 세대 당 주차대수가 0.7 미만인 경우 산정된 배점의 30%, 세대 당 주차대수가 0.7 이상~ 1.0 미만인 경우 배점의 15%를 추가 부여. (단 배점의 최한도를 넘을 수 없음)

※ 보조금은 「안양시 공동주택 관리 조례」에 따라 지급된 공동주택 보조금을 말하며, 2천5백만원 내 지원 받은 단지와 비 의무 관리대상 단지는 제외한다.

※ 친환경 인증 제도의 항목은 녹색건축인증, 건축물 에너지효율 인증, 제로에너지 건축물, 장수명주택 인증 등을 말한다.

4] 공동주택 저에너지·장수명화 방안

1. 저에너지·장수명화 방법

- 리모델링 시 녹색건축물 인증, 에너지 효율등급 인증, 장수명 주택 인증 등 최소 1개 이상을 적용할 것을 권장함

저에너지 방안	장수명화 방안
• 친환경계획 - 패시브, 액티브, 신재생 에너지, 옥상녹화, 자연환기 - 친환경 마감재료 사용, 투수성포장 및 친환경냉매 사용 • 에너지 절약(부분별 에너지 절감계획) - 외벽 단열 강화, 고기밀/고단열 창호 적용, 옥상녹화 적용 - 전열교환기 적용, 고효율 기자재, 우수재활용 - 전력케이블 교체, 전기자동차 충전 설비 - 태양열 시스템, 태양광 발전 시스템, LED조명기구 • 그린홈 기술 - 태양광발전 시스템, 고효율 냉난방·청정환기 시스템 - 지열 히트펌프 시스템, 중수·우수 재활용 시스템 등	• 가변성 - 구조방식, 내방벽체, 화장실 배관 - 이중시스템, 화장실, 부엌, 외벽 - 핵가족화(1~2인가구 증가)에 대응한 지속가능한 평형구조 개선 • 에너지 절약(부분별 에너지 절감계획) - 실비, 배관수선교체, 배관시공 - 온돌, 분할사용가능성 • 유지보수관리(공용) - 공용배관배치, 점검구, 배관구조 - 미래수요증가, 분리고려

2. 저에너지 방안

1) 관련 인증제도 및 정책

가. 녹색건축 인증제

- 지속 가능한 개발의 실현을 목표로 인간과 자연이 서로 친화하며 공생할 수 있도록 계획도나 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 제도
- 최우수(그린1등급)·우수(그린2등급)·우량(그린3등급)·일반(그린4등급)등급으로 나누어 인증하며 등급별로 건축기준완화, 취득세 및 재산세 감면, 환경개선 부담금 경감에 대한 인센티브가 있음

나. 건축물 에너지효율등급 인증제

- 건축물 에너지효율등급 인증제를 통하여 건물의 에너지 성능과 주거환경의 질 등과 같은 객관적인 정보를 제공받고 건물의 가치를 인정받음으로써, 건설사업주체, 소유주체, 관리주체 및 건물사용자 등 건물과 관련된 모두에게 이익이 돌아가도록 하기 위한 제도
- 건물부문에서의 합리적인 에너지 절약을 위해 건물에서 사용되는 에너지에 대한 정확한 정보를 제공하여 에너지 절약기술에 대한 투자를 유도하고 경제적 효과를 가시화하여 에너지 절약에 인식을 제고함과 동시에 편안하고 쾌적한 환경을 제공하기 위함
- 1+++등급부터 7등급까지의 10개 등급으로 나누어 인증하며 건축기준완화, 취득세 및 재산세 감면에 대한 인센티브가 있음

다. 국토교통부 그린리모델링 이자지원사업

- 민간 건축물의 그린리모델링을 위하여 은행에서 대출받은 공사비의 이자 일부를 보조함으로써 저렴한 비용으로 건축물의 에너지 성능을 개선하는 등 그린리모델링 사업의 활성화를 도모
- 기존 건축물에 대하여 에너지 성능개선을 위한 리모델링을 구상 또는 실행 중인 모든 유형의 민간사업에 대하여 에너지 시뮬레이션에 따른 성능개선 비율로 이자지원을 산정
 - 주거 건축물 중 에너지 시뮬레이션이 어려운 단위세대(아파트, 다세대·연립주택)에 한하여 창호 에너지소비 효율등급에 따른 이자지원 기준을 적용
- 이자지원 대상금액의 한도는 공동주택 1세대당 2천만원이며 5년간 지원
- 그린리모델링 사업비는 이자지원 기간과 동일하게 5년 이내 분할상환

■ 이자지원 기준

이자지원율	에너지 성능개선 비율	창호 에너지소비 효율등급
4%	30%이상	2등급 이상
3%	25%이상~30%미만	3등급
2%	20%이상~25%미만	4등급

○ 이자지원 대상공사의 범위

- (필수) 건물단열 향상
 - 단열보완, 기밀성강화, 외부창호 성능개선 등 외피단열 성능 향상
- 건물단열 향상 공사와 병행가능 공사
 - 에너지 관리 장치 : 조닝제어장치, BEMS(건물에너지 관리시스템) 장치, 대기전력 차단 장치, 스마트계량기 등
 - 신재생에너지 공사 : 태양광, 태양열, 지열, 풍력 등
 - 에너지 성능개선 관련공사 : 고효율 냉난방장치, LED 등
 - 에너지 성능개선 공사와 연관된 부대공사

라. 제로에너지 건축물

○ 제로에너지 건축물 인증제

① 대상건축물

- 제로에너지건축물 인증 취득을 희망하며, 건축물 에너지효율등급 인증 평가가 가능한 용도의 건축물

※ 인증 의무 표시 대상 건축물 : 신축,재축, 또는 별도 증축하는 연면적 1,000㎡이상의 에너지절약계획서 제출대상 공공건축물(단, 공동주택 및 「건축법 시행령」 별표1제2호라목의 기숙사 제외)

② 신청자격

- 1) 건축주 2) 건축물 소유자 3) 사업주체 또는 시공자

※ 단, 건축주나 건축물 소유자가 인증 신청에 동의한 경우에 한함

③ 인증절차



○ 인증기준

- 아래 3가지 조건을 모두 충족하는 건축물 대상으로 에너지자립률에 따라 1~5등급까지 인증을 부여함

① 건축물에너지 효율등급 인증 1++등급이상

- 건축물의 해당 바닥면적별 난방·냉방·급탕·조명·환기 에너지소요량을 산출, 1차 에너지소요량으로 환산·평가하여 등급별 인증 부여(1+++등급~7등급)

■ 건축물에너지 효율등급 인증

등급	연간단위면적당 1차에너지소요량(kWh/㎡·년)	
	주거용 건축물	주거용 이외 건축물
1+++	60미만	80미만
1++	60이상 90미만	80이상 140미만

② 에너지자립률 20%이상

$$\text{에너지자립률(\%)} = \frac{\text{단위면적당 1차에너지생산량(kWh/㎡·년)}}{\text{단위면적당 1차에너지소비량(kWh/㎡·년)}} \times 100$$

■ 에너지자립률 등급 기준

인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
에너지자립률(%)	100이상	80이상 100미만	60이상 80미만	40이상 60미만	20이상 40미만

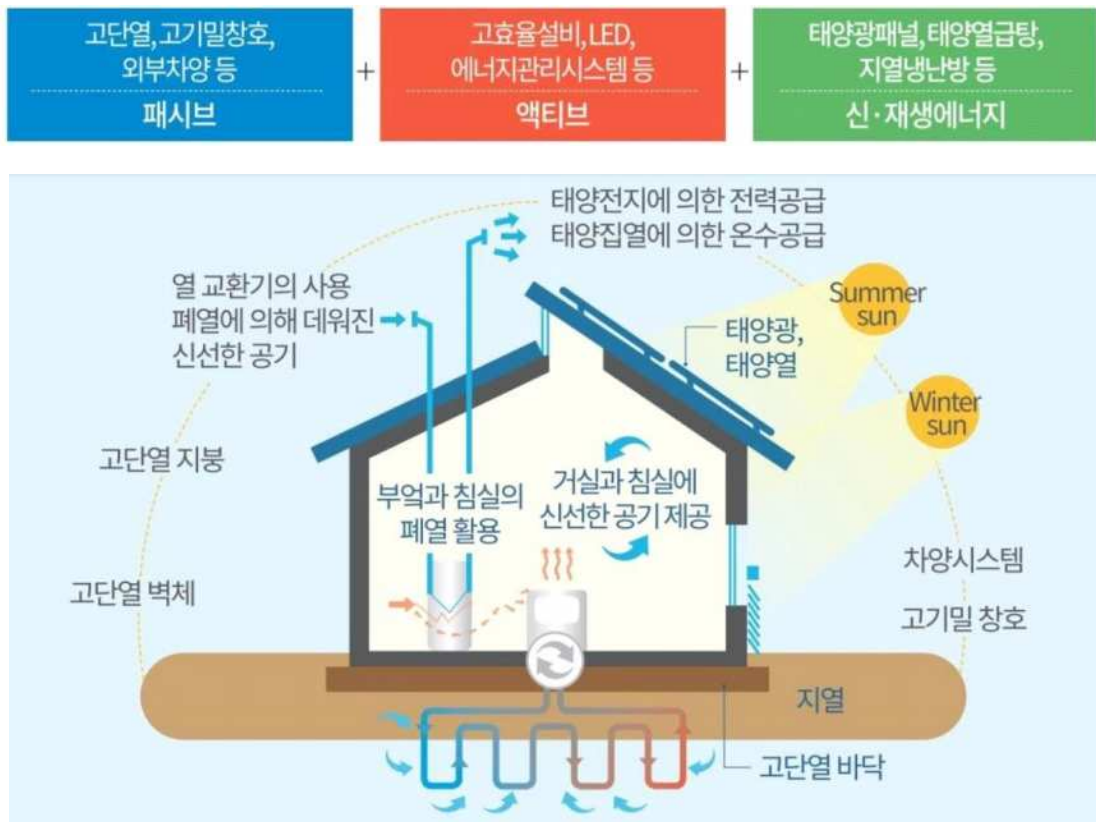
③ 건축물에너지관리시스템(BEMS) 또는 원격검침전자식 계량기 설치

- 「건축물의 에너지절약설계기준」의 별지 제1호 서식 2.에너지성능지표 중 전기설비 부문 8.건축물에너지관리시스템(BEMS) 또는 건축물에 상시 공급되는 에너지원별 원격검침전자식 계량기 설치여부

■ BEMS와 원격검침전자식 계량기 비교

구분	BEMS	원격검침전자식 계량기
평가항목 수	9개	6개(추가 권장 3개)
평가 방법	공통	데이터 수집 및 표시, 데이터조회, 에너지소비현황 분석, 에너지 비용 조회 및 분석
	개별	실내외 환경정보 제공, 정보감시, 제어시스템 연동, 에너지 소비 예측, 설비의 성능 및 효율 분석

○ 제로에너지건축물 개념도



○ 인증 취득 시 인센티브

① 건축기준 완화

- 법 및 조례에서 정하는 기준 용적률·건축물 최고높이 등에 대해 인증등급에 따라 완화비율 11~15% 적용

■ 에너지자립률 등급 기준

인증등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급
완화비율	15%	14%	13%	12%	11%

※ 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조 및 같은 법 시행령 제11조, 「건축물의 에너지절약설계기준」 별표9
 ※ 단, 대지 내 에너지자립률 기준으로 완화비율 적용

② 금융지원

- 기반시설 기부채납 부담수준(해당 사업부지 면적의 8% 범위 내)에 대해 최대 15% 경감률 적용
※ 「주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」 2-2-2
- 공공임대주택 및 공공분양주택 대상 주택도시기금 대출한도 20%상향
※ 2020년도 주택도시기금 운용계획(국토교통부)

③ 신·재생에너지 설치보조금 지원

- 신재생에너지 설치보조금 지원사업 신청시 우선 지원(가점 부여 등)
※ 산업부 신·재생에너지 설치보조금 고시 지원단가에 따라 30~50%를 지원하며, 해당년도 건물 준공 후 최종 설치확인 시 지원 완료

④ 세제 혜택

- 건축물 또는 주택 취득세 15% 감면
※ 「지방세특례제한법」 제47조의2 및 같은 법 시행령 제24조4항

3. 장수명화 방안

1) 장수명 주택 인증제

- 국가적 차원에서 양질의 주택재고 확보를 통한 자원 및 에너지 절약, 개인 자산가치 상승, 국민 주택관리 비용 절감을 추구하기 위해 도입된 인증제도
- 인증대상은 1,000세대 이상의 공동주택으로 내구성, 가변성, 수리 용이성으로 구분하여 총 27개의 항목에 대해서 평가
- 최우수·우수·양호·일반등급으로 나누어 인증하며 건폐율 및 용적률에 대한 인센티브가 있음

■ 주요 평가내용

구분	평가 항목수	평가내용
내구성	7개 항목	· 철근의 피복 두께, 콘크리트 품질 등
가변성	9개 항목	· 내력벽 및 기둥의 길이비율, 내부벽량 중 건식벽체의 비율, 가변 용이성 구법 등
수리 용이성	11개 항목	· 공용배관·전용설비공간의 독립성 확보, 배관·배선의 수선·교체가 용이하게 설계, 공용배관공간 배치계획, 공용배관공간 점검구 등

2) 장수명화 방향

가. 노후 공동주택의 문제점

- 교체주기가 짧은 기계·설비 자재의 매립 시공으로 노후 설비의 유지·관리에 한계
- 내력벽 구조의 획일적 공간구성으로 가변성이 낮아 주거수준 향상에 따른 사용자의 요구에 대응하는 공간 재구성에 한계

나. 기본방향

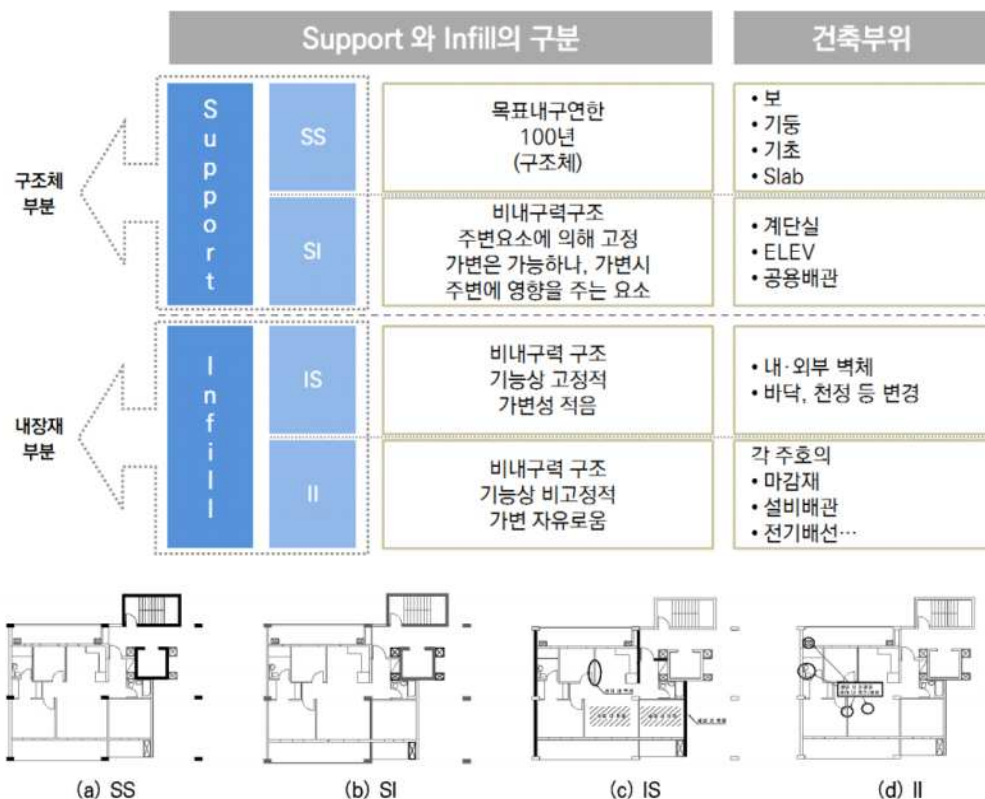
- 리모델링을 통해서 공동주택의 장수명화를 이루기 위해서는 우수한 자재의 사용으로 내구성을 확보하고, 다양해지는 사용자의 요구에 따른 공간의 자유로운 변형 및 교체주기가 짧은 설비의 쉬운 교체를 위한 가변성을 고려한 설계·시공이 필요
- 특히, 기존 공동주택의 장수명화를 유도하기 위해선 구성부재의 호환성 확보를 통한 체계적인 유지·보수가 필요
- 현재 장수명 주택 인증제의 경우 신축 건축물 기반의 평가기준(항목)으로 평가가 이루어지는 제도로 리모델링 사업으로 등급 취득의 어려움이 있는바, 전면교체형 리모델링의 경우에 이에 준하는 설계 및 시공이 이루어 질 수 있도록 사업 초기 단계부터 협의를 통해 장수명화를 유도

■ 기본방향 및 핵심요소

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

다. 구조체와 내장재의 분리

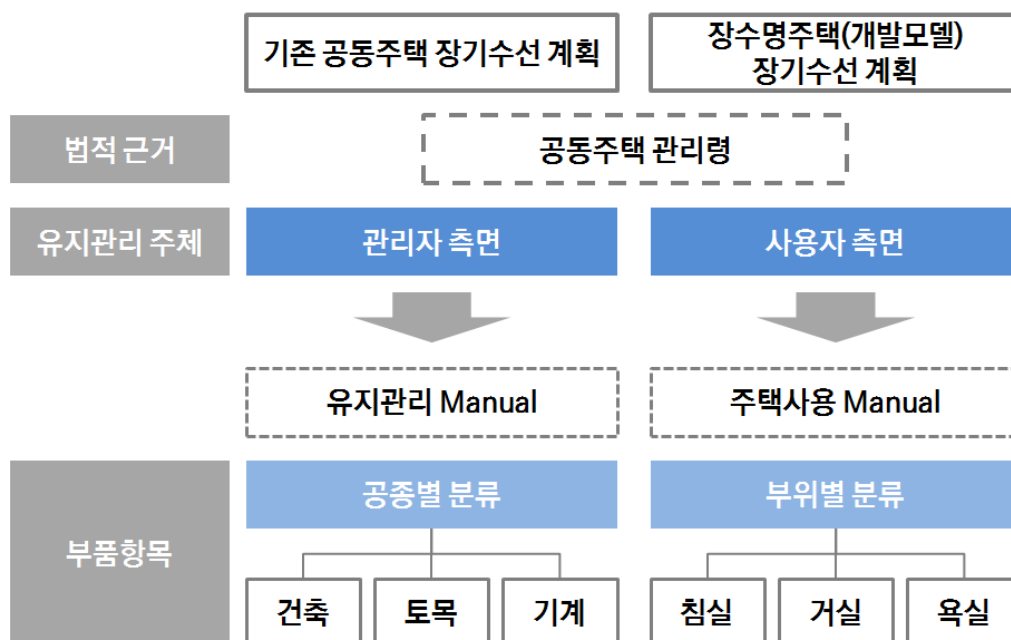
- 주거수준이 점차 향상되어감에 따라 거주자의 다양한 공간 활용 요구를 충족시킴과 동시에 가족구성원의 생애주기(Life Cycle) 변화에 따라 내부 공간을 자유롭게 변경할 수 있으며, 추후 거주자의 필요에 따라 리모델링을 용이하게 할 수 있는 구조형식이 요구
- 주택의 고정적 요소인 구조체(Support)와 가변적 요소인 내장재(Infill)의 분리 설계·시공 적용 필요
 - SS : 100년이라는 내구연한 동안 전체적인 교체가 일어나지 않아 초기 설계단계에서 계획한 위치에서 바뀌지 않는 구조체 즉, 기둥, 보 등으로 구분
 - SI : 초기 설계단계에서 계획한 위치에서 자주 바뀌지는 않지만 유지관리를 위하여 교체가 일어날 수 있는 공용배관 등으로 구분
 - IS : 공간의 가변성이 일어날 수 있는 세대 내·외부의 벽체, 이중바닥, 이중천장 등으로 구분
 - II : 세대 내부에서만 거주자 개인에 의해 발생할 수 있는 전기배선 교체, 마감재의 교체 등으로 구분



출처 : 장수명 아파트의 개발방향과 모델개발(윤영호 외, 2006)

라. 장수명 공동주택 장기수선계획 수립

- 체계적이고 계획적인 주택 개·보수를 통한 건물 기능의 유지·확보로 공동주택의 장수명화를 도모하기 위해서는 주택법에서 공용부분에 한정하고 있는 장기수선계획에 추가적인 장기수선계획 마련이 필요
- 주택의 SI구분은 이를 구성하고 있는 구성부품 역시 고정적 요소와 가변적 요소로 구분되어지므로 장기수선계획 수립 시 이러한 특성 반영
- 기존의 공동주택 장기수선계획은 관리자 측면에서의 유지·관리계획에 초점이 맞추어진 매뉴얼로 건축, 토목, 기계 등과 같은 공종별 부품항목으로 분류
- 장수명 공동주택의 장기수선계획은 사용자 입장의 유지·관리계획에 초점이 맞추어진 주택사용 매뉴얼로 침실, 거실, 욕실 등과 같은 부위별 구성부품 항목으로 분류
- 장기적으로 관리자 측면에서의 유지·관리에 초점이 맞추어진 장기수선계획에 사용자 측면의 유지·관리계획인 장수명 공동주택 장기수선계획의 반영이 필요



자료 : 신개념 장수명 아파트 모델 개발(윤영호 외, 2006)

5 리모델링 지원방안

1. 행정적 지원

1) 리모델링사업 전담조직 신설

- 공동주택 리모델링과 관련 전담조직인 리모델링 지원팀을 신설하여 자문위원단, 리모델링 조합, 경기도 전담조직과의 협업을 통한 리모델링사업 지원



가. 리모델링사업 허용총량 지속적 모니터링

- 이주수요 집중으로 인한 주택 과부족 현상이 발생되지 않도록 리모델링사업 허용총량 내에서 사업이 추진될 수 있도록 모니터링 체계를 구축
- 정비사업 등 대규모 주택멸실 및 주택공급이 발생하는 사업의 추진현황을 검토하여 기존 주택수급계획의 변화를 지속적으로 검토

① 리모델링사업 모니터링 체계 구축

- 리모델링조합이 리모델링지원센터에 월단위로 리모델링사업의 추진현황과 이주계획을 알려주면, 정비사업 관리부서에서 정비사업 관련자료를 협조받아 이주·수급상황을 분석하고, 집중 모니터링을 통해 변동사항에 대해 신속하게 대처하는 방식으로 운영

■ 리모델링조합-리모델링지원센터-정비사업 관리부서 협조체계 구축



② 주택공급 정보 제공

- 리모델링사업 추진으로 인해 이주하는 주민들을 원활히 지원하기 위해 홈페이지에 안양시의 다가구·다세대 주택의 공급 물량과 인접시의 분양·임대주택 공급물량 및 입주시기 등 정보를 게시

나. 사업의 일시 집중 시 우선추진 단지 판단

- 개별 리모델링사업 추진 시 단계별 허용총량을 초과하는 단지가 허가 접수 시 평가기준에 따라 우선추진 단지 선정
 - 리모델링 관련 위원회 자문을 통한 평가결과를 토대로 최종 결정

다. 리모델링 기금 운영

- 리모델링 기금의 운영대상에 대한 기준, 리모델링 단지별 지원 필요 여부 등을 검토하고 기금의 관리 및 운영에 대한 전반적인 사항을 판단

2) 리모델링 지원센터 운영 활성화

가. 지원센터 역할 및 필요성

- 안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례 제12조에 따라 리모델링 지원센터가 설치되었으나 현재는 운영되지 않음
- 안양시 내 리모델링 수요가 지속적·집단적으로 발생할 것으로 예상됨에 따라 현장업무를 지원할 수 있는 리모델링 지원센터 활성화가 필요

나. 운영방안

① 리모델링 관련 교육·설명회 및 홍보 등

- 리모델링과 관련하여 주민설명회 개최 또는 주민홍보, 주민교육 등에 관련한 업무를 지원
- 리모델링 관련 주민 설문 등 필요한 의견청취에 관한 사항

② 자문위원회 구성 및 운영

- 건축, 설비, 조경 등 전문인력으로 구성된 전문가 자문단을 구성하여 지속적으로 운영·관리
 - 적절한 인동간격 확보, 충분한 주차장 확보 등 합리적인 계획수립의 가이드 제시
- 리모델링을 희망하는 단지에 대해 단지별 특성을 고려한 리모델링 유형을 판단하며 사업추진시 공공성 확보 및 경관 등 가이드라인 제시
- 개별 리모델링사업 추진 시 단계별 허용총량 초과할 경우 자문위원회를 통하여 평가항목 점수 및 단지별 특성을 검토하여 우선 추진단지를 선정

③ 경기도 리모델링 컨설팅 업무지원

- 안양시 내 경기도 컨설팅 시범사업으로 선정된 단지에 대해 경기도와 협업을 통한 컨설팅 업무 지원

3) 용도지역 변경시 공공기여 기준 제시

가. 기본방향

- 리모델링 사업의 용적률 범위는 일반지역에서는 건축위원회 심의에 따라 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」상의 용적률을 초과할 수 있도록 하였으나, 지구단위계획구역의 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에서 정하고 있는 용적률의 범위에서 리모델링 사업이 가능
- 지구단위계획구역 내 리모델링사업의 경우 연면적 증축범위가 미미하여 사업성이 현저히 떨어지므로 용도지역 변경이 필요
- 따라서 용도지역 변경 시 공공기여 기준을 제시함으로써 종상향 리모델링 사업 추진에 따른 혼란을 방지하고, 리모델링사업을 원활하게 추진될 수 있도록 함

나. 용도지역 변경시 공공기여 기준

- 용도지역 종상향을 통한 리모델링사업은 공공기여에 대한 계획과 연계하여 계획하도록 함
 - 기반시설 정비, 지역 공유시설 설치, 공공시설 설치 등
- 공공기여의 확보비율은 아래 표에 따라 적용함
- 공공기여의 설치비용과 부지 가액의 산정방법은 「안양시 도시계획 조례」 제16조의3에 따름

■ 공공기여량

구 분	일반주거지역		
	제2종	제3종	준주거
제1종일반주거지역	5% 이상	10% 이상	20%
제2종일반주거지역	-	5% 이상	15%
제3종일반주거지역	-	-	10%

※ 공공기여의 비율은 “안양시 지구단위계획 수립지침”의 ‘기반시설 부담과 연계한 용도지역 조정’과의 정합성을 고려하여 계획한 사항으로 해당 기준이 변경되는 경우 연동하여 이에 따른다.

2. 재정적 지원

1) 리모델링 기금 조성

- 노후 공동주택의 리모델링 사업 활성화 및 원활한 추진을 위하여 안전진단 비용 등을 지원하여 리모델링 사업의 체계적·효율적 지원을 통하여 노후 공동주택 단지의 쾌적한 주거환경을 조성하기 위해 「안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」제15조에 따라 단계별 리모델링 시행방안을 고려하여 '안양시 공동주택 리모델링 기금'을 조성하고 동 조례 제16조에 따라 비용 지원, 경비 등에 사용

■ 안양시 공동주택 리모델링 기금 조성

구분	내용	비고
제15조 (리모델링기금의 설치 등)	① 시장은 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여「지방자치법」 제159조에 따라 안양시 공동주택 리모델링 기금(이하 “기금”이라 한다)을 설치할 수 있다. ② 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다. 1. 다른 회계로부터의 전입금 2. 그 밖에 기금운용에 따른 수입금 ③ 제2항제1호에 따른 다른 회계로부터의 전입금은 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 매년 일반회계 세출예산에서 출연하여 조성한다. ④ 제2항에 따라 재원이 발생한 경우 해당부서의 부과·징수 책임자는 지체 없이 이를 기금관리부서에 통지하고 발생한 수입금을 납입하여야 한다.	
제16조 (기금의 용도)	① 기금은 다음 각 호의 용도에 사용한다. 1. 법 제68조제1항 및 제4항에 따른 안전진단에 소요되는 비용과 법 제69조제1항 및 제2항에 따른 안전성 검토에 소요되는 비용 2. 지원센터 업무 추진에 필요한 경비 3. 리모델링 사업을 위한 연구, 조사 등의 경비 4. 그 밖에 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 안양시 공동주택 리모델링 기금운용심의위원회의 의결을 통하여 필요하다고 결정한 사항	

가. 기금조성 및 운용

- 안양시는 리모델링 기금으로 2031년까지 약 100억원을 조성할 예정임
 - 조성기간 : 2022년~2031년(10개년)
 - 조성방법 : 일반회계 전입금

■ 안양시 리모델링 기금 연도별 운용 계획

구분	합계	'22년	'23년	'24년	'25년	'26년	'27년	'28년	'29년	'30년	'31년	비고
합계(억원)	100	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	-
전입금(억원)	100	10	10	10	10	10	10	10	10	10	10	-

나. 심의위원회 구성

- 기금을 효율적으로 집행하기 위해 기금조성 시 「안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」 제19조에 따른 심의위원회를 구성 및 운영

2) 리모델링 기금 운영 예시

가. 리모델링 지원센터 업무 추진 경비

① 지원 근거

- 안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례 제16조(기금의 용도)

■ 안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례

제4절 리모델링 기금 설치 및 운용

제16조(기금의 용도)

① 기금은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 법 제68조제1항 및 제4항에 따른 안전진단에 소요되는 비용과 법 제69조의4제1항 및 제2항에 따른 안전성 검토에 소요되는 비용
2. 지원센터 업무 추진에 필요한 경비
3. 리모델링 사업을 위한 연구, 조사 등의 경비
4. 그 밖에 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 안양시 공동주택 리모델링 기금운용심의 위원회의 의결을 통하여 필요하다고 결정한 사항

② 지원 방안

- 리모델링 지원센터를 운영하는데 필요한 인력 운영비 등 업무 수행에 필요한 경비를 지원
- 리모델링사업 추진, 우선추진 단지 선정 등과 관련하여 자문위원회 구성에 따른 자문비용 및 경비 지원

나. 안전진단 비용 지원

① 지원 근거

- 안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례 제16조(기금의 용도)

■ 안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례

제4절 리모델링 기금 설치 및 운용
제16조(기금의 용도)
① 기금은 다음 각 호의 용도에 사용한다.
1. 법 제68조제1항 및 제4항에 따른 안전진단에 소요되는 비용과 법 제69조의4제1항 및 제2항에 따른 안전성 검토에 소요되는 비용
2. 지원센터 업무 추진에 필요한 경비
3. 리모델링 사업을 위한 연구, 조사 등의 경비
4. 그 밖에 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 <u>안양시 공동주택 리모델링 기금운용심의 위원회의 의결을 통하여 필요하다고 결정한 사항</u>

② 지원 대상

- 증축형 리모델링 사업을 시행하는 공동주택을 대상으로 함

③ 지원 방안

- 리모델링 추진 절차 중 1차 안전진단 비용 지원
 - 1차 안전진단은 구조안전성을 평가하여 증축 가능여부를 판정하는 단계로서 안전진단 결과 재건축사업의 시행이 필요하다고 결정된 경우 증축형 리모델링이 불가하기 때문에 1차 안전진단 비용을 지원
 - 조성된 안양시 공동주택 리모델링 기금의 범위와 안양시의 리모델링 추진상황과 연동하여 비용 지원

다. 리모델링사업 지원

① 지원 근거

- 안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례 제16조(기금의 용도)

■ 안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례

제4절 리모델링 기금 설치 및 운용

제16조(기금의 용도)

- ① 기금은 다음 각 호의 용도에 사용한다.
 1. 법 제68조제1항 및 제4항에 따른 안전진단에 소요되는 비용과 법 제69조의4제1항 및 제2항에 따른 안전성 검토에 소요되는 비용
 2. 지원센터 업무 추진에 필요한 경비
 3. 리모델링 사업을 위한 연구, 조사 등의 경비
 4. 그 밖에 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 안양시 공동주택 리모델링 기금운용심의 위원회의 의결을 통하여 필요하다고 결정한 사항

② 지원 대상

- 조합설립인가 후 리모델링 사업을 추진하는 공동주택을 대상으로 함

③ 지원 방안

- 사업초기에 컨설팅 비용을 지원하여 개별 단지에 적합한 리모델링사업 유형 분석과 사업추진 가능성 여부 및 사업추진 방향을 설정
 - 사업에 대한 주민의 판단근거를 마련함으로써 사업추진에 대한 주민간 갈등을 최소화하여 원활한 추진 가능
- 사업추진에 따른 사업계획서 작성을 위한 용역에 드는 비용 등을 지원함
- 단지별 지원 금액에 대한 세부 비용은 자문위원회를 통하여 단지 현황 및 특성에 따라 지원여부를 결정토록 함