

구리시 공동주택 리모델링 기본계획

2023. 12.



- 목 차 -

I.	계획의 개요	
	1. 계획의 배경 및 목적	1
	2. 계획의 범위	2
	3. 수립절차	3
	4. 계획의 목표 및 기본방향	4
II.	기초조사	
	1. 상위 및 관련계획 검토	7
	2. 구리시 일반현황	41
	3. 구리시 기반시설 현황	43
	4. 구리시 리모델링 대상 공동주택 현황	46
	5. 주민의식 조사	64
III.	공동주택 리모델링 수요예측 및 관리방안	
	1. 공동주택 리모델링 개념 및 유형	75
	2. 리모델링 및 재건축사업 비교	77
	3. 공동주택 리모델링 유형 구분	83
	4. 리모델링 유형별 수요예측	86
	5. 리모델링 유형별 수요예측 결과	89
	6. 공동주택 유형별 관리방안	100
	7. 관리주체에 따른 리모델링 추진방안	102
IV.	부문별 검토 및 관리방안	
	1. 단계별 리모델링 시행방안	105
	2. 세대수 증가에 따른 기반시설 검토	110
	3. 공동주택 저에너지 · 장수명화 방안	134
	4. 리모델링 공공지원	147

I

계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적
2. 계획의 범위
3. 수립절차
4. 계획의 목표 및 기본방향

I. 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

가. 계획의 배경

- ❖ 구리시의 경우 1990년대 공급된 택지개발지구의 공동주택을 중심으로 준공 후 15년이 경과된 공동주택이 급증하면서 공동주택의 노후화에 따른 주거환경 개선에 대한 사회적 요구가 증가하고 있으며,
- ❖ 인구감소에 따른 사회·경제적 변화와 정책의 변화 등으로 기존의 재개발·재건축사업이 지연 및 중단되는 등 사업의 부작용과 물리적 개발의 한계를 보이며 이를 대체할 다른 수단의 필요성이 대두되고 있음
- ❖ 한편, 이러한 대체 수단으로 리모델링을 통한 주택의 유지·관리 및 개·보수의 필요성이 증가하고 있으며, 「주택법」 개정(2013.12.24.)으로 수직증축을 포함한 세대수 증가형 리모델링이 허용되고 있음
- ❖ 이에, 본 과업에서는 지속적으로 늘어나고 있는 노후 공동주택의 원활한 리모델링 사업 추진을 통해 도시의 주거환경을 개선하고 거주민의 삶의 질 향상을 위한 관리 방안을 마련할 수 있도록 주택법 제71조의 규정에 따라 공동주택 리모델링 기본계획을 수립하고자 함

나. 계획의 목적

- ❖ 지속적으로 늘어나는 관내 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진을 통하여 도시의 주거환경을 개선하고 입주민의 삶의 질 향상을 위한 관리 방안 마련을 위해 공동주택 리모델링 기본계획을 수립함에 있어,
- ❖ 생활권별 리모델링 대상 공동주택 및 기반시설 현황 파악 등을 통하여 유형별 리모델링 수요를 과학적으로 분석·예측하고, 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀 및 이주수요 집중을 체계적으로 관리할 수 있는 방안을 마련
- ❖ 노후 공동주택의 효율적 관리를 위하여 구리시의 여건에 맞는 공동주택의 유지관리 방향을 제시하고 리모델링의 활성화를 위한 다양한 지원방안을 마련하고자 함

2. 계획의 범위

가. 시간적 범위

- ❖ 기준 연도 : 2020년
- ❖ 목표 연도 : 2025년
 - 리모델링 기본계획 수립지침(1-6-1)에 의거하여 최초로 수립하는 기본계획의 목표연도는 2025년으로 함

나. 공간적 범위

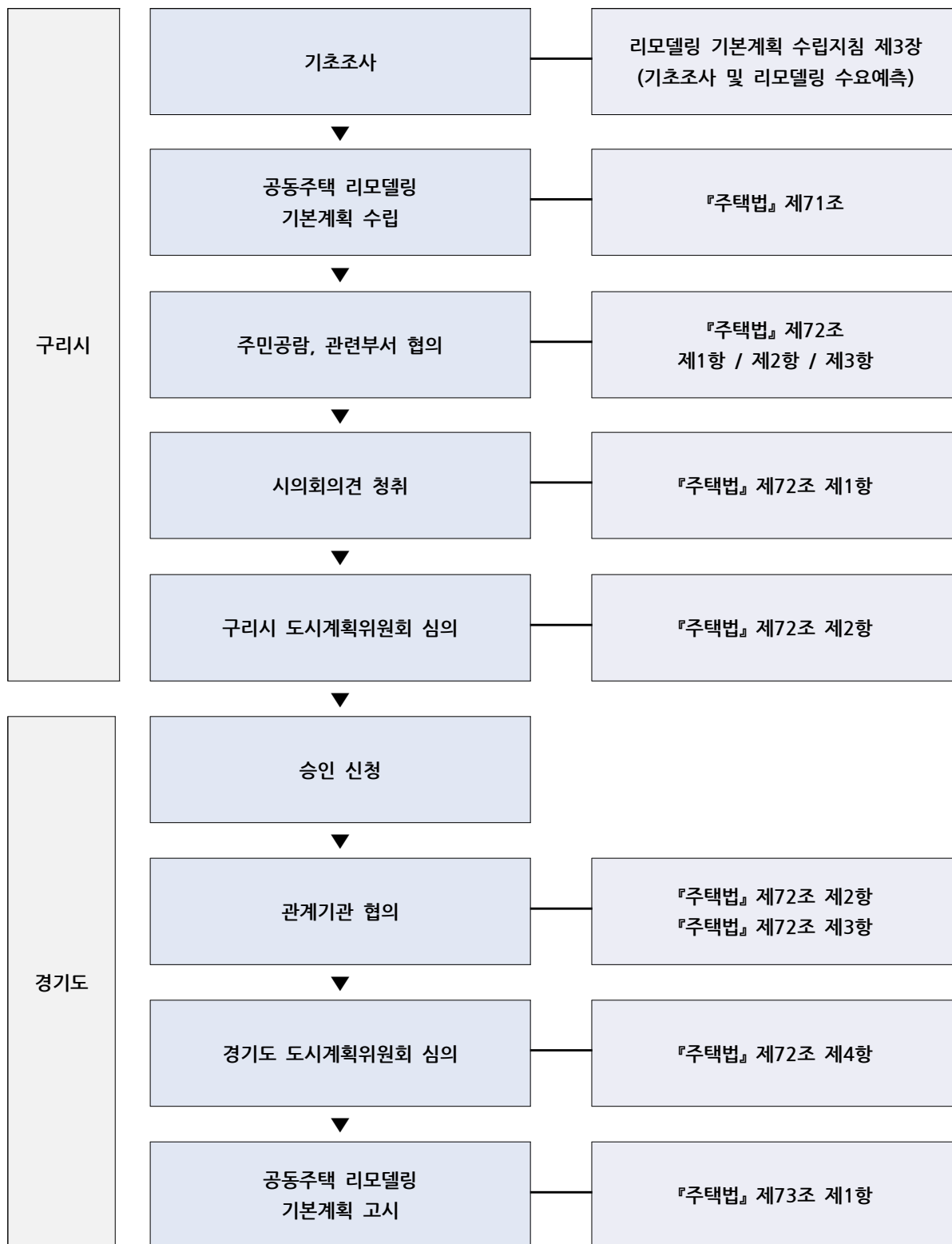
- ❖ 구리시 행정구역 전역(관내 공동주택 1,013개 단지)
 - 목표연도 내 구리시 리모델링 대상 공동주택(사용승인일로부터 15년 이상 경과, 30세대 이상) 99개 단지

다. 내용적 범위

- ❖ 기본계획의 목표 및 기본방향
- ❖ 도시기본계획 등 관련 계획 검토
- ❖ 리모델링 대상 공동주택 현황
- ❖ 세대수 증가형 리모델링 수요 예측
- ❖ 세대수 증가에 따른 기반시설에의 영향 검토
- ❖ 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안
- ❖ 공동주택 저에너지·장수명화 방안
- ❖ 리모델링 지원방안

3. 수립절차

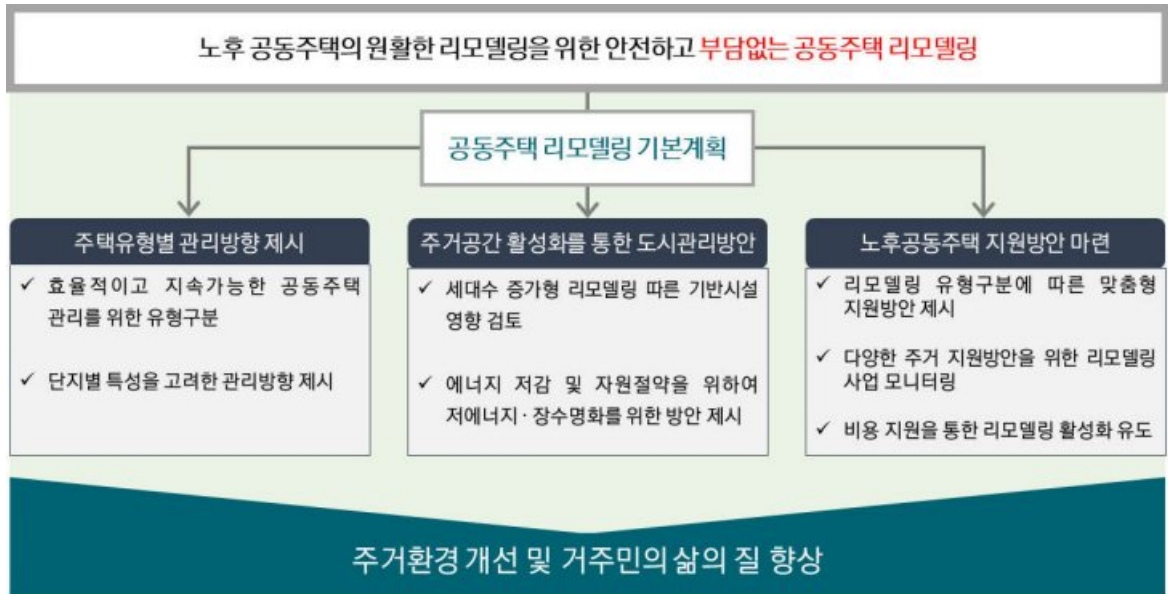
〈 계획수립절차 〉



4. 계획의 목표 및 기본방향

가. 계획의 목표

< 계획의 목표 및 기본방향 >



■ 맞춤형 리모델링

- ❖ 공동주택 특성별로 유형을 구분하여 지속해서 늘어나는 노후 공동주택의 원활한 리모델링을 추진하고자 함
- ❖ 리모델링 유형별로 적합한 리모델링을 통해 주거환경 개선과 거주민의 삶의 질을 향상 시키고자 함

■ 기반시설

- ❖ 생활권별로 유형별 리모델링 수요를 예측하고 리모델링으로 인한 기반시설 영향을 검토하여 세대수 증가형 리모델링으로 인한 악영향을 최소화 시키고자 함

■ 주거복지

- ❖ 리모델링에 의한 도시과밀 이주수요 집중, 주택가격(매매, 전세 등) 상승을 최대한 억제할 수 있는 기본계획을 수립하고자 함
- ❖ 구리시 여건에 맞는 공동주택 유지·관리(성능개선과 장수명화)를 위한 지원정책(조례, 기금 등)의 방향을 제시함

나. 계획의 기본방향

1) 주택유형별 관리방향 제시

■ 주택유형별 주거지 관리 구분

- ❖ 효율적인 주택관리를 위한 기준을 설정하여 공동주택의 유형을 구분함

■ 주택유형별 관리방안 마련

- ❖ 공동주택 유형별 구분에 따라 기존 단지별 특성을 고려한 관리방향 제시함

2) 주거공간 활성화

■ 체계적인 주택공급대책 마련

- ❖ 도시과밀 및 일시집중방지를 위해 정비사업 추진현황, 평균 리모델링 사업기간 등을 고려하여 단계별 주택공급 조절

■ 친환경 에너지효율 우수주택 확대

- ❖ 친환경 도시조성과 에너지 저감 및 자원절약을 위하여 저에너지·장수명화 관련 인증제 취득 유도 및 그린 리모델링에 대한 이차지원

3) 다양한 주거 지원방안 마련

■ 합리적 관리를 위한 행정적 지원

- ❖ 이주수요 대비 과부족 물량에 따른 대책으로 리모델링 사업 모니터링 체계구축 및 주택공급 정보제공

■ 실현성 제고를 위한 재정적 지원

- ❖ 노후배관 교체, 안전진단 및 주차장 추가설치 비용 지원 등을 통한 리모델링 활성화 유도

II

기초조사

1. 상위 및 관련계획 검토
2. 구리시 일반현황
3. 구리시 기반시설 현황
4. 구리시 리모델링 대상 공동주택 현황
5. 주민의식 조사

II. 기초조사

1. 상위 및 관련계획 검토

가. 공동주택 리모델링 관련 법 제도 변화

- ❖ 2001년 건축법상 리모델링 용어 최초 등장
- ❖ 건축위원회 심의를 거쳐 용적률, 건폐율, 대지 내 조경면적 비율, 공개공지 확보, 높이제한 등의 완화가 가능
- ❖ 2003년 5월 리모델링 조합제도 도입(동의율 80%)
- ❖ 2005년 5월 전용면적의 30% 범위 내에서 증축 허용
 - 건설비용 부담을 해소하기 위해 일반분양과 수직증축 허용에 대한 요구가 증대
- ❖ 2011년 7월 국토부에서 리모델링 사업 시 세대수 증가와 수직증축을 불허방침 발표
 - 리모델링의 도입취지에 맞지 않고 자원 낭비가 있다는 점
 - 용적률 과다와 세대수 증가에 따른 주거환경과 기반시설 문제
 - 재건축사업과의 형평성 문제 (재건축사업의 소형의무비율, 임대주택건설, 기반시설 부담)
 - 수직증축에 의한 구조 안전성 문제 등을 제기함
- ❖ 2012년 1월 주택법 개정으로 기존 세대수의 10% 범위에서 세대수 증가허용, 85㎡ 미만의 경우 세대별 증축면적을 40%까지 허용하였으나 수직증축 불허
- ❖ 2013년 12월 주택법 등의 개정을 통해 리모델링 시 수직증축을 3개 층까지 허용하고 세대수 증가 범위가 기존 세대수의 10% 이내에서 15% 이내로 확대
 - 15층 이상은 3개 층 이하, 14층 이하는 2개 층 이하
 - 리모델링 대상 건축물 건축 당시의 구조도 보유
- ❖ 2016년 8월 주택법의 개정으로 리모델링 사업의 동의요건을 전체 4/5, 동별 2/3이상에서 전체 4/5, 동별 1/2로 완화
- ❖ 2017년 2월 주택법의 개정으로 리모델링 사업의 동의요건을 전체 4/5, 동별 1/2이상에서 전체 3/4, 동별 1/2로 완화

< 리모델링 관련 법·제도 변화 >

구분	관련법령	주요내용
2001.9	「건축법 시행령」 제6조 제1항	• 법적개념으로 리모델링 용어 정의 • 건축심의를 통한 건축기준 완화여부 및 적용범위규정 • 증축의 범위 규정
2002.3	「공동주택관리령」 제10조 제6항 별표7	• 공동주택 리모델링 행위허가 기준 신설 • 준공 후 20년 경과시 증축 허용 • 리모델링 동의율 100%
2003.1	「국계법 시행령」 제31조 제1항 제3호	• 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 로 개정 80% • 리모델링 특례 인정 (대지지분 불변)
2004.1	「조세특례제한법」 제104조의7, 「조세특례제한법 시행령」 제106조	• 리모델링 사업의 부가가치세 면제기준 제정
2005.7	「주택법」 제2조	• 리모델링 용어정의 개정(증축의 개념)
2005.9	「주택법 시행령」 제4조의2 별표3 규정	• 주거전용면적의 10분의 3이내 증축 허용 • 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축 허용
2006.2	「주택법 시행령」 제37조	• 조합설립인가 동의율 3분의 2로 완화
2007.3	「주택법 시행령」 제4조의2	• 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축
2007.7	「주택법 시행령」 제47조	• 입주자는 리모델링주택조합 또는 입주자대표회의에서 허가 신청서를 제출하기 전까지 서면으로 그 동의를 철회할 수 있음
2008.10	「건축법 시행령」 제6조	• 공동주택 증축 리모델링 적용의 완화 기간을 주택법과 일치 (20년에서 15년으로 변경)
2009.6	「건축법 시행령」 제6조	• 공동주택 이외의 건축물도 적용의 완화기간을 15년으로 통일 • 대지 안의 공지 조항을 적용의 완화에 추가
2010.8	「주택법 시행규칙」 제2조의4	• 증축규모 확대 - 기존연면적의 10%→30%(허가권자가 인정하는 지역에 한함) - 층수 및 높이 : 심의에서 정한 범위 이내 • 일반건축물 증축범위에 거실 추가
2011.9	「주택법」 제42조	• 리모델링주택조합의 총회에서 시공자 선정 (경쟁입찰 방법)

〈 리모델링 관련 법·제도 변화(계속) 〉

구분	관련법령	주요내용
2012.1	「주택법」 제2조 등	85㎡미만의 증축범위를 30%에서 40%로 확대 - 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평 별동 증축 기준 세대수의 10%) - 세대수 증가 리모델링 시 도시계획심의 신설
2011.9	「주택법」 제42조	리모델링주택조합의 총회에서 시공자 선정 (경쟁입찰 방법)
2012.1	「주택법」 제2조 등	85㎡미만의 증축범위를 30%에서 40%로 확대 - 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평 별동 증축 기준 세대수의 10%) - 세대수 증가 리모델링 시 도시계획심의 신설
2013.5	「건축법 시행령」 제6조	리모델링을 하는 건축물에 대한 일조권 보장기준 강화
2013.12	「주택법」 제2조 등	- 수직증축 리모델링 허용 및 세대수 증가범위 확대 (기준 세대수의 10%→15%) - 안전진단 보완, 전문가관 안전성 검토, 수직증축 구조기준 등 안전성 확보 방안 마련 - 리모델링 기본계획 수립 의무화 (특·광역시, 50만 이상 대도시)
2014.4	「건축법 시행규칙」 제2조의4	공동주택의 리모델링을 통한 세대수 증가의 상한을 주택법과 일치 (기준 세대수의 10%→15%)
2016.01	「건축법」 제11조 및 제17조의2	공유지분자의 건축물을 신축개축재축 및 리모델링하는 경우 공유지분자의 수 및 공유지분의 4/5 이상의 동의를 얻은 경우 대지 소유권을 인정하고 매도청구가 가능하도록 함
	주택법 전면개정	- 세입자의 이주 거부로 인한 사업지연을 방지 - 층수나 높이제한을 위한 도시경관 관리방안을 리모델링 기본 계획 내용에서 제외 - 동별 동의요건 완화(2/3→1/2) - 별동의 복리시설 소유자는 동의대상에서 제외 - 주택건설 사업계획승인 시 리모델링 허가절차를 함께 처리
2016.08	공동주택관리법 제정	「주택법」 중 공동주택 관리와 관련된 내용만을 분리하면서 별도의 공동주택관리 전문법률을 제정
2017.02	「주택법시행령」 제75조 별표4	주택단지 전체를 리모델링하거나 동을 리모델링하려는 경우의 동의비율 완화(4/5→3/4)
2017.12	「주택법」 제2조	기존 건축물의 노후화 방지와 기능 개선 차원에서 이루어지는 일부 개축 행위도 현행법상 리모델링의 범위에 포함
2020.1	「주택법」 제21조, 제22조 및 제66조	리모델링 허가를 신청하기 위한 리모델링주택조합이 그 리모델링 결의에 찬성하지 아니하는 자의 주택 및 토지에 대하여 매도청구를 하는 경우에는 주택건설사업계획 승인 시 해당 주택건설 대지의 소유권을 확보하지 않아도 되도록 명확히 규정
	「주택법」 제76조 제5항 및 제6항	리모델링주택조합의 법인격과 권리변동계획에 따라 소유권이 이전되는 토지 또는 건축물에 대한 권리 확정 등에 관하여 「도시 및 주거환경정비법」을 준용

나. 공동주택 리모델링 관련 법규

1) 주택법

구분	관련 조항	주요내용
리모델링 정의	주택법 제2조	“리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 가. 대수선(大修繕) 나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 「15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합 건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다. 다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 「세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위」(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다. 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것 “리모델링 기본계획”이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.
리모델링 기본계획 수립권자 및 대상지역 등	주택법 제71조	- 특별시·광역시 및 대도시의 시장은 관할구역에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀의 우려가 적은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다. 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 - 대도시가 아닌 시의 시장은 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 일시집중 등이 우려되어 도지사가 리모델링 기본계획의 수립이 필요하다고 인정한 경우 리모델링 기본계획을 수립하여야 한다. - 리모델링 기본계획의 작성기준 및 작성방법 등은 국토교통부장관이 정한다.

구분	관련 조항	주요내용
리모델링 기본계획 수립절차	주택법 제72조	• 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(제71조제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다. 이하 이 조부터 제74조까지에서 같다)은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견제시를 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 30일 이내에 의견을 제시하지 아니하는 경우에는 이의가 없는 것으로 본다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 변경인 경우에는 주민공람 및 지방의회 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다. • 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따라 설치된 시·도 도시계획위원회(이하 “시·도 도시계획위원회”라 한다) 또는 시·군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. • 제2항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다. • 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 리모델링 기본계획을 승인하려면 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
리모델링 기본계획의 고시 등	주택법 제73조	• 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. • 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성을 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영하여야 한다. • 그 밖에 주민공람 절차 등 리모델링 기본계획 수립에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
세대수 증가형 리모델링의 시기 조정	주택법 제74조	• 국토교통부장관은 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생될 우려가 있는 때에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청하거나, 시장·군수·구청장에게 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다. • 시·도지사는 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생될 우려가 있는 때에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청하거나, 시장·군수·구청장에게 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 대도시의 시장 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다. • 제1항 및 제2항에 따른 시기조정에 관한 방법 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령 또는 시·도의 조례로 정한다.
리모델링 지원센터의 설치운영	주택법 제75조	• 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있다. • 리모델링 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다. 1. 리모델링주택조합 설립을 위한 업무 지원 2. 설계자 및 시공자 선정 등에 대한 지원 3. 권리변동계획 수립에 관한 지원 4. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항 • 리모델링 지원센터의 조직, 인원 등 리모델링 지원센터의 설치·운영에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.

2) 건축법

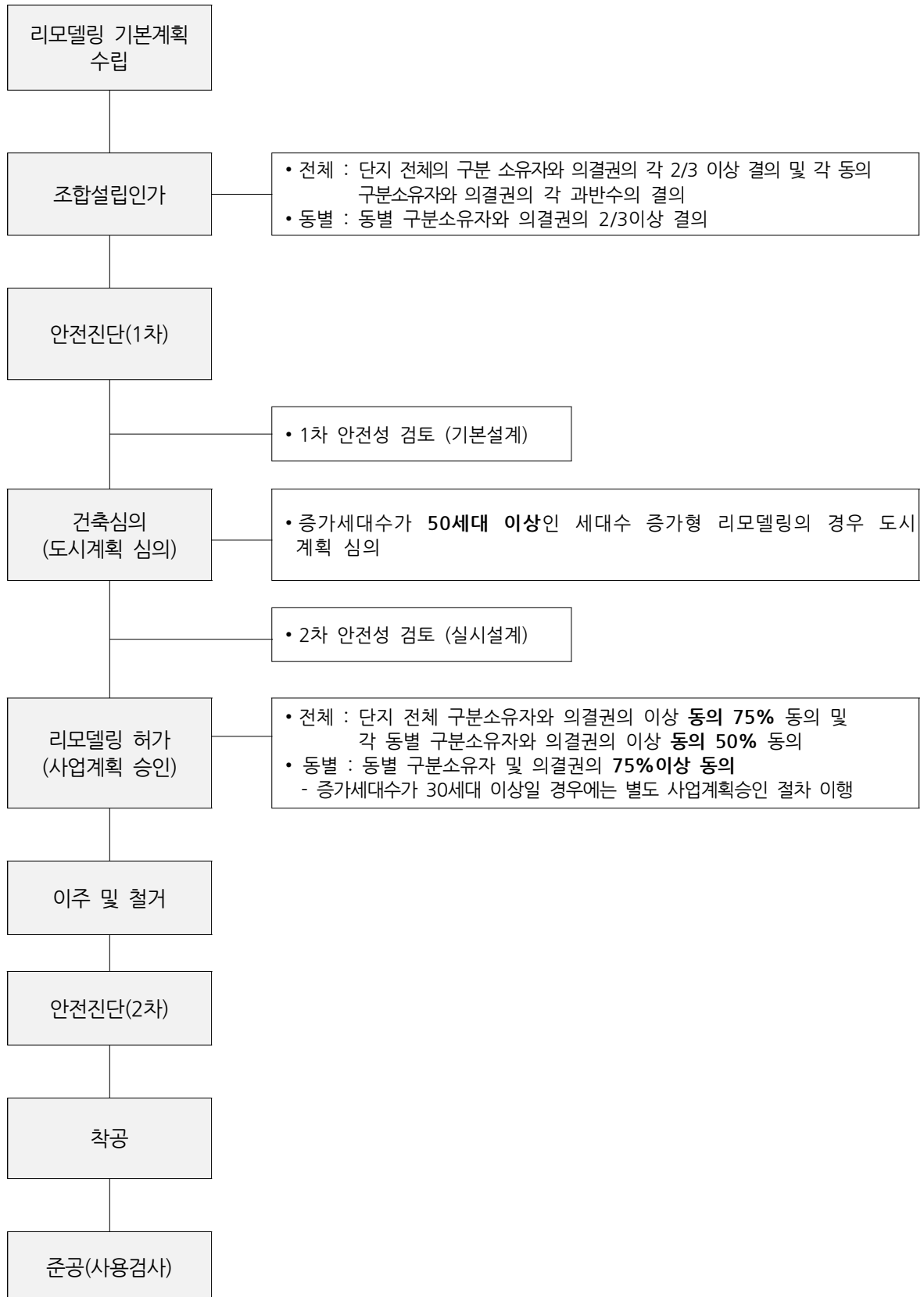
구분	관련 조항	주요내용
리모델링의 정의	건축법 제2조	“리모델링”이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.
적용의 완화	건축법 제5조, 건축법 시행령 제6조	- 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있다. - 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역안의 건축물과 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물의 경우 다음 기준을 완화하여 적용한다. 1. 건축법 제42조(대지의 조경) 2. 건축법 제43조(공개 공지 등의 확보) 3. 건축법 제46조(건축선의 지정) 4. 건축법 제55조(건축물의 건폐율) 5. 건축법 제56조(건축물의 용적률) 6. 건축법 제58조(대지 안의 공지) 7. 건축법 제60조(건축물의 높이제한) 8. 건축법 제61조 제2항(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 중 공동주택의 채광 등의 확보를 위한 높이) - 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다. 허가권자는 완화 여부 및 적용 범위를 결정할 때에는 다음 각 호의 기준을 지켜야 한다. 1. 공공의 이익을 해치지 아니하고, 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것 2. 도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 아니할 것 3. 주택법에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택의 리모델링은 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것



다. 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 경우로써 대도시 시장의 요청으로 도지사가 시·도 도시계획 위원회의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우 (「주택법 시행령」 제80조)
- ❖ 리모델링 주택조합은 리모델링 주택조합의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 설립 등 인가(「주택법」 제11조)
 - 전체 : 단지 전체의 구분 소유자와 의결권의 각 2/3 이상 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의
 - 동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 결의
- ❖ 증축형 리모델링 시 안전성이 확보될 수 있도록 안전진단전문기관, 국토안전관리원, 한국건설기술연구원 등에서 허가전, 허가후 2차에 걸쳐 안전진단을 실시(「주택법」 제 68조, 「주택법 시행령」 제78조 제1항)
- ❖ 세대수 증가형 리모델링은 50세대 이상 증가시 기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 시·군·구도시계획위원회심의(「주택법」 제66조 제6항)
- ❖ 리모델링 허가는 조합 또는 입주자대표회의가 시장·군수의 허가를 받아 시행 (「주택법 시행령」 제75조, 「주택법 시행령」 별표4)
 - 전체 : 단지전체 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상 동의와 각 동별 구분 소유자 및 의결권의 각 50퍼센트 이상 동의
 - 동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상 동의
 - 입주자대표회의가 추진시에는 주택단지의 주택소유자 전원 동의

< 리모델링 추진절차 >



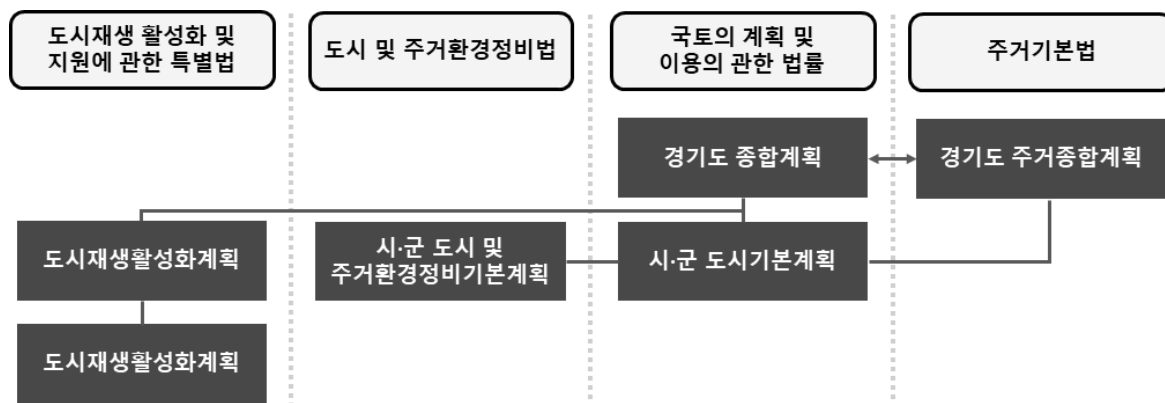
라. 2030 경기도 주거종합계획

노후주거지의 생활밀착형 주거지 재생과 관리 효율성 향상을
위하여 현실에 맞는 최소한의 주거비 부담과 주거환경 수준을 제공

1) 계획의 위상

- ❖ 『2030 경기도 주거종합계획』은 「주거기본법」 제6조와 「경기도 주거 기본조례」 제5조에 따라 수립하는 법정계획임
- ❖ 2018년부터 2030년까지 경기도의 주거정책에 대한 중장기적 비전, 목표 및 방향을 도출하고, 이와 관련된 추진과제의 제시와 실행방안을 제안하는 전략계획임
- ❖ 경기도 및 시·군의 주택 관련 다양한 계획에 경기도 주거정책의 기본방향과 목표 등을 제시함으로써 일관된 정책이 추진될 수 있도록 유도하는 역할
 - 『2030 경기도 주거종합계획』은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 『경기도종합계획』과 연계되며 경기도 31개 시·군의 『도시기본계획』 주거 부문 가이드라인으로 활용
 - 『2030 경기도 주거종합계획』은 시·군의 『도시 및 주거환경정비 기본계획』, 『도시재생 전략계획』, 『도시재생 활성화 계획』과도 연계하여 경기도 주거정책에 대한 방향과 목표 제시

〈 2030 경기도 주거종합계획 계획의 위상 〉



2) 과업의 범위

■ 시간적 범위

- ❖ 기준 연도 : 2018년
- ❖ 목표 연도 : 2030년

■ 공간적 범위

- ❖ 경기도 31개 시·군 전역을 계획의 대상으로 하며, 5개 권역으로 구분하여 주거정책 방향을 제시함
- ❖ 권역구분은 『경기도 종합계획 2012-2020』상 계획권역을 준용함
 - 도종합계획에서는 활동권역, 성장축, 하위 지역경제권역, 상위 및 관련계획 등을 고려하여 5개의 권역을 설정함

3) 비전과 목표

■ 국내 주거정책의 기초

- ❖ 지난 반세기 동안 국가의 주택정책은 주택의 절대부족 해소를 최우선 목표로 설정하고 주택공급 확대를 위해 모든 수단을 집중시켰으며 이를 통해 주택시장 안정과 간접적으로 주거환경 향상을 유도하고자 함
- ❖ 경기도는 중앙정부 정책 추진의 중간자 역할에 그쳤으나 최근에는 자기주도적 방식을 통해 도민의 주거안정 향상에 기여하며 역할을 확대하고자 노력하고 있음

■ 비전

〈 2030 경기도 주거종합계획 비전 〉

집 걱정 없는 경기도

모든 도민이 쾌적하고 안전한(decent)주택에 거주하고
적정한(affordable) 주거비를 부담하며 주거권이 보장된 행복한 주거생활을 영위

- ❖ 이 같은 정책 기초의 변화와 경기도 주거현황에 대한 인식을 바탕으로 경기도의 중장기 주거정책 비전은 ‘집 걱정 없는 경기도’로 제시함

- ❖ 경기도는 모든 도민이 쾌적하고 안전한 주택에 거주하고 적절한 주거비를 부담하며 주거권이 보장된 행복한 주거생활을 영위할 수 있도록 최선의 노력을 해야 함
 - 이는 주택과 관련된 물리적 환경의 적정성과 경제적 부담의 적정성 그리고 주거지의 사회적 균형을 의미하며 모든 도민의 주거권 확보를 전제함
 - 향후 경기도 주거정책은 계층간 세대간 서로 비슷하거나 다르게 표현되는 주거에 대한 다양한 요구를 해소시키는데 지속적인 노력을 경주해야 함
 - 경기도는 시장에서 주거문제를 해결할 수 있는 계층에게는 그들이 원하는 다양성과 적합성을 제공하도록 노력해야 할 것이며 공공의 주거지원이 필요한 사회적 수요 계층에게는 현실에 맞는 최소한의 주거비 부담과 주거환경 수준을 제공해야 할 의무가 있음

■ 목표

- ❖ 경기도는 도민의 주거문제를 해소하기 위해 현재 38만호 정도인 공공임대주택 재고를 목표 연도인 2030년에는 100만호 수준으로 확대함
 - 신규 공급되는 공공임대주택의 절반 정도를 기존 주택을 활용하거나 기존 도시지역에 공급하여 임대주택에 대한 수급 균형 유도
- ❖ 현재 전체가구의 10.7%정도인 공공의 주거지원을 받는 가구 규모를 목표연도인 2030년에는 24.4%까지 확대하여 공공의 주거지원에서 소외되는 가구를 최소
 - 청년층, 신혼부부, 출산가구, 저소득 고령가구, 장애인, 아동 주거빈곤가구 등 포용적지원 확대
 - 공공임대주택, 주택개량 등 공급자 지원과 주거급여·보증금 지원 등 수요자 지원의 통합적 지원을 강화하여 사회적 수요에 대한 수직적 수평적 형평성 증대
 - 노후 주거지 재생 및 관리를 통해 주거환경도 함께 개선
- ❖ 신규 공공임대주택의 4할(40%)을 경기도가 주도적으로 공급하여 공공임대주택의 수급불균형을 줄이고 지역적 특성에 적합한 공급을 유도함
 - 2017년 기준 경기도 자체 공급비율 7.9%를 1단계 20%, 2단계 30%, 3단계 40%로 단계적 확대

II. 기초조사

- ❖ 경기도가 주도하여 공급되는 공공임대주택 물량의 10%를 비영리 또는 제한적 영리 민간주체와 함께 공급하여 공공 주도 공급의 한계를 보완하며 주거지원의 양적 질적 향상유도

〈 2030 경기도 주거종합계획 목표 〉



4) 권역구분 및 권역별 추진방향

- ❖ 권역구분은 ‘경기도 종합계획 2012~2020’상 계획권역을 준용
 - 도종합계획에서는 활동권역, 성장축, 하위 지역경제권역, 상위 및 관련계획 등을 고려하여 5개의 권역을 설정하였으며 구리시는 동부권역에 포함됨

〈 권역별 시·군 현황 〉

계획권역	해당 시·군
경부권역	수원, 성남, 용인, 과천, 안양, 군포, 의왕, 안성
경원권역	의정부, 양주, 동두천, 포천, 연천
경의권역	고양, 김포, 파주
동부권역	남양주, 광주, 이천, 구리, 하남, 양평, 여주, 가평
서해안권역	안산, 부천, 광명, 시흥, 화성, 오산, 평택



5) 권역별 추진방향 (동부권역)

가) 현황

■ 5개 권역 가운데 주택재고 수준과 자가가구 비율이 가장 높지만 지역별 큰 편차를 보임

❖ 동부권 주택보급률은 100.4%로 5개 권역에서 가장 높게 나타남

- 하남시, 남양주시, 구리시와 같이 도시지역을 많이 포함하고 있는 지역은 경기도 평균(99.1%)보다 낮아 권역내 시·군간 편차가 나타남

❖ 신규 택지개발이 활발히 추진된 남양주시, 하남시, 구리시의 아파트 비율은 각각 72.4%, 72.2%, 61.1%로 경기도 평균(58%)보다 높고, 그 외 지역은 낮은 것으로 나타나 지역간 편차를 보임

❖ 동부권의 자가가구 비율은 58.7%로 5개 권역에서 가장 높고, 하남시(43.8%), 구리시(49.4%)를 제외한 권역 내 모든 지역에서 경기도 평균(52.9%) 보다 높게 나타남

■ 동부권역 평균적 주거수준은 양호하나 지역별로 큰 편차가 나타남

❖ 동부권 지역들의 평균 1인당 주거면적과 신규주택 비율은 경기도 평균보다 높고 노후주택 비율은 낮음

- 구리시의 1인당 주거면적은 24.2㎡로 권역 내에서 가장 낮고, 노후주택 비율(46.3%), 지하(반지하)·옥탑 거주가구 비율(6.4%)은 높게 나타남

〈 동부권역 주거현황표 〉

구분(2016년 기준)		경기도	동부권	구리시	남양주시	하남시
주택보급률(%)		99.1	100.4	97.8	96.6	95.9
인구 천인당 주택수(호/천명)		350.7	355.8	351.0	331.8	349.8
주택 유형 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
	단독 주택	소계	26.2	30.7	27.3	12.2
		단독주택	8.8	17.1	4.2	7.2
		다가구주택	17.4	13.6	23.1	5.0
	공동 주택	소계	73.8	69.4	72.8	87.8
		아파트	58.0	51.6	61.1	72.4
		연립주택	2.7	3.8	3.3	4.9
		다세대주택	13.1	14.0	8.4	10.5
	점유 형태 (%)	계	100.0	100.0	100.0	100.0
		자가	52.9	58.7	49.4	59.4
		전세 / 월세 / 무상	47.1	41.3	50.6	40.6

출처 : 경기도 2030 주거종합계획

나) 추진방향

■ 지역과 가구특성을 반영한 생활중심 노후 주거지의 개선과 주거지원 확대

- ❖ 노후주택과 지하(반지하)·옥탑거주 가구가 많은 구리시는 주택개량, 소규모주택 정비사업 등을 통해 주거지 정비와 저렴한 임대주택 공급 확대
 - 노후주택의 개량과 소규모주택 정비사업 등을 포함하는 정비사업을 통해 기성시가지의 주거환경을 개선하고 저렴한 임대주택 공급 유도
 - 도시재생사업과의 연계를 통해 사업 활성화
 - 민간이 참여하는 민관협력 공공지원형 임대주택 공급 유도
- ❖ 임차가구가 많은 하남시, 구리시, 남양주시, 광주시의 경우, 주거비 지원과 동네관리소 설립 등 관리 및 입주민 지원 병행
 - 공공임대주택 입주자의 삶의 질 향상을 위한 관리체계를 구축하는 등 주거복지 증진을 위한 노력 필요

■ 4차 산업 혁명 시대의 새로운 수요에 대응하는 신주거지 개발로 지역적 차별화

- ❖ ICT 등과 관련된 신기술과 건축분야 신소재 및 기술의 융합을 통해 에너지절약형 스마트 주택단지와 중저층·중저밀 단독주택, 타운하우스, 연도형 공동주택 등이 중심인 주거지 시범 조성

다) 실천방안

■ 중앙정부 및 시·군과 협력 강화

- ❖ 법제도상 도시기본계획 등의 시·군 계획과 주거종합계획 간 관계의 명확한 규정
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 등 관련 계획을 다루고 있는 법령에서 주택 종합계획과의 관계를 규정하도록 중앙정부에 건의
 - 경기도 내부지침으로 주거종합계획 수립 이후 결정되는 시·군 관련계획의 주택 및 주거에 관련된 사항은 주거종합계획을 준용토록 규정

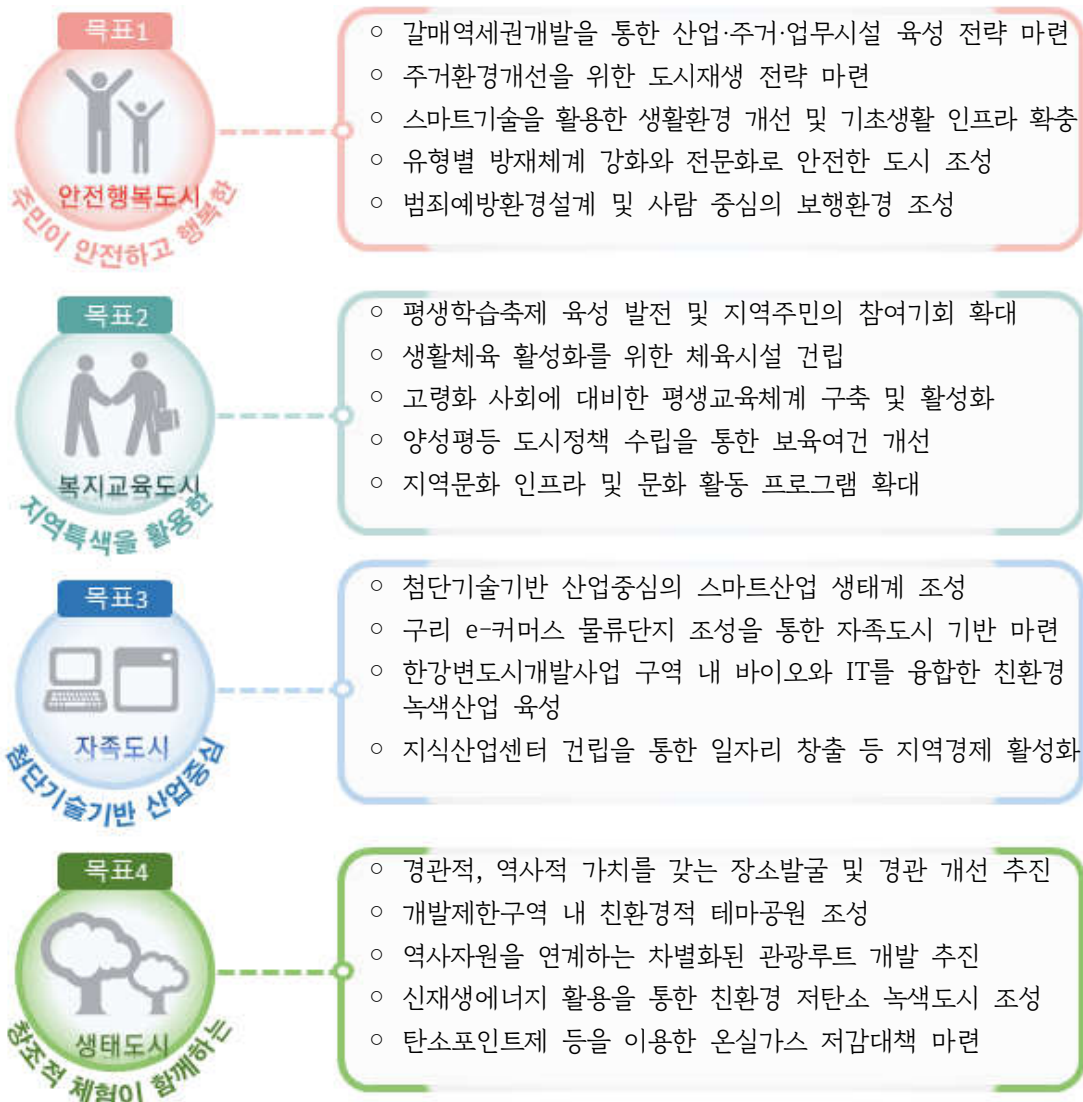
마. 2035 구리도시기본계획

1) 도시미래상



“스마트산업과 자연이 함께하는 안전행복도시”

2) 계획목표 및 목표별 추진·실천전략



3) 도시지표 설정

■ 가구당 인구

- ❖ 가구당 인구는 2020년 구리시의 가구당 인구 2.6인을 기준으로 저출산 및 핵가족(1~2인 가구)의 증가추세를 고려하여 2단계(2020~2025년)는 2.5인/가구를 적용

〈 구리도시기본계획 가구당 인구 〉

구분	적용기간	
	1단계(2016~2020년)	2단계(2020~2025년)
가구당 인구	2.6인	2.5인

출처 : 2035 구리시 도시기본계획

■ 외부유입률

- ❖ 외부에서 유입되는 인구 비율은 「경기도 도시·군기본계획수립 가이드라인 (2021년)」 별표2에서 제시한 “구리시 개발사업 유형별 외부유입률 가이드라인”적용

〈 2035 구리도시기본계획 외부유입률 〉

구분	택지개발	도시개발	주택건설	재개발	재건축	주거환경
구리시	50%	50%	50%	30%	30%	30%

출처 : 2035 구리시 도시기본계획

주) 산업단지 등 기타사업의 경우 신개발 유형 유입률의 50% 적용

■ 계획인구 설정

- ❖ 목표연도 2025년에 도시기본계획 상 계획인구는 219,000인으로써 2020년 인구대비 인구증가가 예측됨

〈 2035 구리도시기본계획 계획인구 설정 〉

(단위 : 인)

구분	2016년 (기준연도)	1단계(2020년)	2단계(2025년)
내국인 인구 (A)	193,763	197,076	199,810
외국인 인구 (B)	-	1,609	1,477
사회적 증가 (C)	-	9,646	17,216(7,570)
계획인구 (A+B+C)	-	208,331	218,503
적용	193,763	208,000	219,000

출처 : 2035 구리시 도시기본계획

주) 사회적 증가의 ()는 단계별 사회적증가 인구임

도시환경지표

구분			2016년	2020년	2025년
인구	인구(명)		195,153	208,000	219,000
	가구당 인구(명)		2.6	2.5	2.5
	총가구수(세대)		74,499	83,200	87,600
경제	경제활동인구(명)		94,040	94,040	95,439
	취업인구(명)		90,367	90,367	92,457
주택	주택보급률(%)		94	98	100
상하수도	상수도	급수인구(명)	195,153	208,000	219,000
		상수도보급률(%)	100.0	100.0	100.0
		1인 1일 급수량(ℓ)	325	328	328
		용수 수요량(㎥/일)	63,673	66,900	73,100
	하수도	처리인구(명)	195,153	208,000	219,000
		하수도보급률(%)	100.0	100.0	100.0
		하수발생량(㎥/일)	-	70,400	76,900
		시설용량(㎥/일)	-	88,000	96,100
의료보건	종합병원(개소)		1	1	1
	보건소(개소)		1	1	2
	병상수(개소)		2,334	2,496	2,847
	의사수(명)		465	541	613
사회복지	아동복지시설(개소)		-	-	1
	청소년수련시설(개소)		1	1	2
	노인복지시설(개소)		-	1	1
	장애인복지시설(개소)		5	5	5
	여성복지시설(개소)		-	-	1
학교	초등학교	학교수(개소)	16	16	16
		학급당학생수(명)	25	25	23
	중학교	학교수(개소)	8	7	9
		학급당학생수(명)	30	30	26
	고등학교	학교수(개소)	7	7	7
		학급당학생수(명)	30	28	26
문화체육	공공도서관(개소)		3	3	4
	박물관(개소)		1	1	2
	공연장(개소)		3	3	4
	체육관		7	7	9
공원 녹지	공원면적(천㎡)		3,458	3,510	3,591
	1인당 공원면적(㎡)		17.2	6.4	6.5
온실가스	감축 목표량(CO2 eq.(ton/y))		-	788,300	818,100

주) 1. 1인당 공원면적 산정시 도시자연공원구역 면적 제외

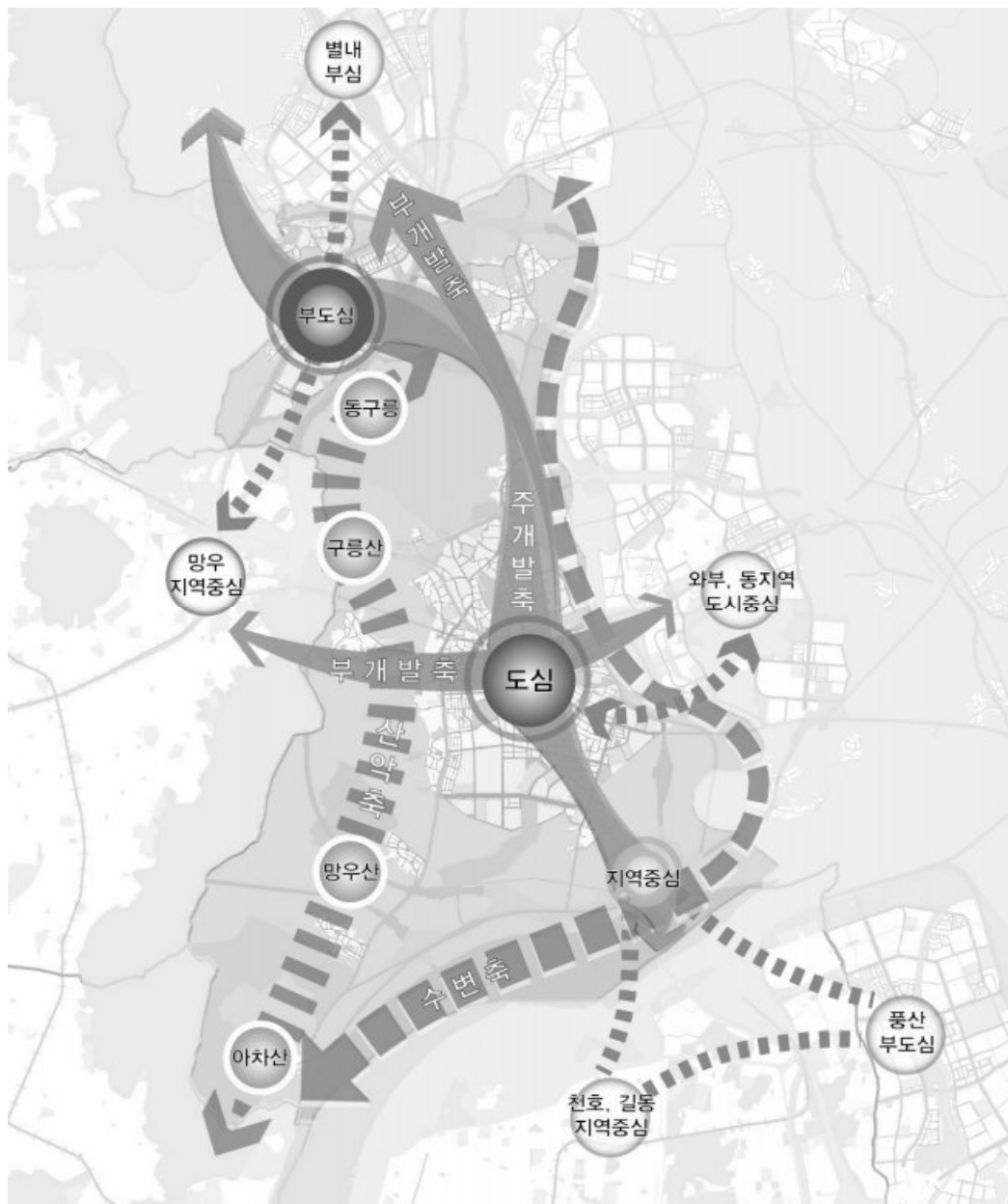
2. ()는 수요추정 외 추가 설치한 학교를 포함한 수

4) 공간구조 구상

■ 기본방향 - 1도심 1부도심 1지역중심

- ❖ 도심은 구리시의 유동인구와 광역교통망이 연결되는 인창동(구리역)을 중심으로 설정
- ❖ 부도심은 도심의 기능을 보완하고 주거지가 밀집된 갈매동(갈매역)의 주거지를 중심으로 설정
- ❖ 지역중심은 부도심의 일부 기능을 분담하여 도심 부도심을 위치적으로 보완 가능한 토평동 한강변 도시개발사업 예정지를 중심으로 설정

〈 구리시 공간구조 〉



5) 생활권 구분 및 인구배분계획

가) 생활권 구분

■ 갈매·인창중생활권 (105천인, 13.38km²)

- ❖ 역세권 주변 신주거지 수용 및 구리 e-커머스 물류단지 조성에 따른 자족기능 강화를 위한 생활권 설정

- 갈매·인창권역 : 인창동, 갈매동, 사노동 행정구역 전체

■ 교문·수택중생활권 (130천인, 19.91km²)

- ❖ 도심 주거상업지역의 도시재생 및 한강변 도시개발사업을 통한 주거기능 강화를 위한 생활권 설정

- 교문·수택권역 : 교문동, 토평동, 수택동, 아천동 행정구역 전체

< 2035 구리도시기본계획 생활권 구분 및 인구배분계획 >



II. 기초조사

나) 권역별 인구배분

❖ 권역별 인구배분 기본전제

- 자연적 증가인구는 동별로 산정된 결과를 각 생활권별 최근연도 인구규모를 고려하여 배분
- 추진 중인 사업은 해당지역에 배분하여 원활한 사업이 추진될 수 있도록 도모함
- 개발 예정사업은 현황 및 개발의 특성을 반영하여 생활권별 인구 배분

〈 2035 구리도시기본계획(변경) 인구배분계획 〉

(단위 : 천인)

구분	기준 연도 (16')	1단계 (20')	2단계 (25')	3단계 (30')	4단계 (35')	행정 구역 (km ²)	시가 화 면적 (km ²)	주거 지역 (km ²)	총밀 도 (인/ha)	시가화 밀도 (인/ha)	순밀 도 (인/ha)
계	194	208	219	229	235	33.29	9.45	9.37	70.6	248.7	250.9
갈매·인창	79	90	98	103	105	13.38	4.98	4.93	31.5	210.9	212.9
교문·수택	114	118	121	126	130	19.91	4.47	4.44	39.1	290.6	293.1

주) 총밀도(인/ha)=인구(인) /면적(ha)

시가화밀도(인/ha)=인구(인) / 시가화면적(ha)(시가화에정용지 포함)

순밀도(인/ha)=인구(인)/주거지역 면적(ha)(시가화에정용지 포함)

〈 생활권별 인구배분 계획도 〉



6) 주거환경계획

가) 계획방향

- ❖ 도시관리계획, 지구단위계획, 각종 지침 등을 통한 정비의 입체화로 토지이용의 효율성 제고
- ❖ 도시전체의 조화를 위해 시가지 정비 시 녹지공간과 공공시설을 최대한 확보하여 지속가능하고 장기적인 시가지 정비방안 도출
- ❖ 기성시가지의 종합적인 정비방안 마련을 위해 도시재생계획 수립

나) 추진방안

■ 시가지환경의 체계적 정비

- ❖ 시가지 개발은 도시의 성장축과 개발방향을 고려하고 토지이용의 효율성을 제고할 수 있도록 하며, 생활권별 인구배분계획, 토지이용계획, 교통계획에 적합토록 개발 및 정비 유도
- ❖ 시가지내 주거·상업·업무 등의 기능을 결합하는 등 일단의 토지에 복합적인 용도개발을 증진시키고 낙후된 도심 기능을 회복하거나 도시균형발전을 도모하기 위하여 건원대로 및 경춘로 주변 역세권의 체계적·계획적 개발 검토
- ❖ 도로변 주차공간을 한 곳에 집중시킬 수 있는 공동주차장을 설치하여 주차난에 대처하도록 하고, 주차기금 조성 등을 통한 공공주차장 혹은 민간주차장 설치를 유도

■ 주거밀집지역 정비

- ❖ 기성시가지의 정비사업, 재생계획을 대비하여 적절한 개발밀도 계획을 수립하고 과도한 밀집을 방지하여 체계적인 개발 도모
- ❖ 도로, 상하수도 등 기반시설을 우선적으로 정비하여 쾌적한 주거환경 확보

■ 노후화된 공동주택 리모델링

- ❖ 「구리시 공동주택 리모델링 기본계획 수립용역」을 통하여 교문 및 인창 택지지구 등 노후화된 기성 시가지의 공동주택에 대한 리모델링 검토 시행
 - 지속적으로 증가하는 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진을 통하여 도시의 주거환경 개선 및 주민 삶의 질 향상

- 준공 후 15년 이상 경과된 리모델링 대상 공동주택 및 기반시설 현황 파악 등을 통하여 리모델링 수요를 과학적으로 분석·예측하고 도시과밀 및 이주수요 집중을 체계적으로 관리
- 구리시 관내 공동주택에 대해 「일반적 유지관리, 세대수 증가형 리모델링, 맞춤형 리모델링, 재건축」으로 구분하여 현황 조사 후 유형별 적정 대책 수립
- 리모델링 시 노후 건축물의 에너지 성능을 개선하고, 건강한 주거환경을 조성할 수 있는 그린 리모델링 추진 유도

❖ 공동주택 리모델링의 효율적인 운영을 위한 조치체계 구축

- 공동주택 리모델링 관련 담당부서 신설 등 조직체계 개편
- 리모델링 관련 다양한 공공지원 제도 마련

■ 저출산, 고령화 등 사회변화를 고려한 정비

❖ 출산 친화적 환경 조성

- 등 주민자치센터와 인구보건복지협회에서 운영하는 결혼지원센터를 연계하여 결혼·임신·출산·육아 등 종합정보 제공
- 기초교양센터를 구축하고, 결혼관련 교양 프로그램 개발·운영
- 산부인과 설치 지원 및 거점 산부인과 지정·관리

❖ 부족한 놀이공간 확보를 통한 아동 친화적 여건 확충

- 놀이·여가는 주거, 건강, 교육 등과 마찬가지로 아동발달의 필수 요건으로 부족한 아동들의 놀이공간 확보
- 안전하고 아동의 창의성을 자극할 수 있는 놀이터를 만들기 위해 놀이터를 아동 친화적인 형태로 개선 추진
- 작은 도서관, 장난감 도서관, 어린이 자료실 등 아동전용 도서관 확충 및 숲 체험 프로그램 활성화

❖ 고령자가 안전하고 편리하게 살기 위한 편의시설 설치

- 고령자 편의를 위한 안전손잡이, 단차제거 등 추진
- 고령자 교통안전을 위한 노인보호구역 지정

■ 난개발 방지를 위한 관리 및 정비

❖ 주요 입지별 정비·관리계획 수립

- 도시지역, 산지·구릉지, 하천·호수변, 도로변 등 지역 특성에 따른 정비·관리 계획 수립
- 지역특성, 개발상황, 기반시설 등을 고려한 개발행위허가 가이드라인 작성

❖ 개발행위허가 관련 시 조례 개선을 통해 개별건축 관리 및 정비방안 마련

- 개별건축 등의 행위 시 도시계획위원회 자문·심의를 통해 적정 기반시설 확보 유도

❖ 일정 개발면적 이상에 대하여는 민원이 발생 방지를 위한 충분한 지역주민 의견 수렴 방안 모색

❖ 도시개발사업 또는 지구단위계획 구역내 오피스텔 등의 난립으로 기반시설이 부족하지 않도록 개발계획 수립시 주변 현황 및 기반시설 용량 등을 고려하여 건축물(용도제한, 건폐율, 용적률 등)에 관한 계획 수립



바. 2025 구리시 경관계획 재정비

1) 계획의 목적

- ❖ 구리시 경관의 체계적인 관리가 가능한 경관정책 기반 마련
- ❖ 구리시만의 경쟁력 있는 경관 형성으로 도시 브랜드 이미지 향상
- ❖ 쾌적한 도시환경 조성으로 구리시민의 ‘삶의 질’ 향상

2) 경관관리 기본방향

■ 보전

- ❖ 구리시의 중심 산림골격을 형성하고 도시를 감싸는 위요경관을 형성하고 있는 아차산-망우산-구릉산으로 이어지는 풍부한 산림녹지축에 대한 체계적인 보전 및 관리
- ❖ 구리시 남측의 국가하천인 한강과 동측 경계부를 따라 북에서 남으로 유하하여 한강과 합류하는 왕숙천 등 크고 작은 우수한 수경관지원의 생태환경 및 수변경관 보전 및 관리

■ 관리

- ❖ 주요 도로 및 철도에서 조망되는 산림 및 수변, 전원, 시가지경관에 대한 입체적인 경관관리
- ❖ 한강, 왕숙천 등 주요 하천을 따라 균형감 있는 수변경관을 형성하기 위해 행정구역에 관계없이 하천 양안에 대한 통합적인 수변경관 관리 필요 (인접 지자체와 연계하여 통합관리)

■ 형성

- ❖ 다양한 도로를 이용하여 구리시로 진입하는 주요 진출입경관거점을 대상으로 시경계를 인지할 수 있는 진출입 관문의 상징적인 경관이미지 형성
- ❖ 가로변에 면한 건축물에 대한 경관관리를 통해 연속성 있는 가로경관을 형성하고, 통합설계 개념의 공공공간 설계를 통해 시민들의 보행 안전성을 확보하는 정돈된 가로환경 개선

3) 경관 미래상 및 추진전략

- ❖ 구리시의 경관미래상을 구현하고 실현하기 위한 추진전략을 설정
- ❖ 구리시의 모든 경관 관련 정책과 사업들은 경관 미래상을 공유하고 직·간접으로 구현하고 실천할 수 있도록 유도함

■ 경관 미래상

“자연·역사·문화의 공존, 시민과 자연이 행복한 스마트도시, 구리”



■ 경관 추진전략



4) 경관권역 설정

- ❖ 구리시의 경관권역은 도시문화경관권역·생활문화경관권역·자연역사경관권역·첨단교류 경관권역으로 구분하며, 구리시를 면(面)적 측면의 요소로 분석하여 중·장기 관점에서 경관의 보전·관리·형성이 체계적으로 이루어질 수 있도록 경관권역을 재설정

자연역사 경관권역	개발제한구역 및 아차산-망우산-동구릉 등 자연생태환경과 역사문화경관자원이 풍부한 지역으로 해당 경관자원에 대해 인접한 지자체와 함께 체계적인 보전 및 관리가 필요한 권역임
도시문화 경관권역	구리갈매지구와 갈매역세권, 갈매지식산업센터(예정) 등의 조성으로 인해 향후 큰 폭의 발전과 변화가 예상되는 지역으로 주변의 자연경관과 공존할 수 있는 경관관리가 필요한 권역임
생활문화 경관권역	다양한 문화경관자원이 위치해 있는 구리시의 대표적인 중심생활권역으로 각종 도시재생 및 재개발 사업이 진행되어 신시가지와 구시가지가 조화롭게 공존할 수 있는 경관형성 및 관리방안의 마련이 필요한 권역임
첨단교류 경관권역	동구동의 구리 E-커머스 물류단지, 수택3동의 한강변 도시개발사업과 구리남양주에코 커뮤니티 등 구리시의 차별화된 첨단미래형 도시로의 변화와 발전이 기대되는 권역임

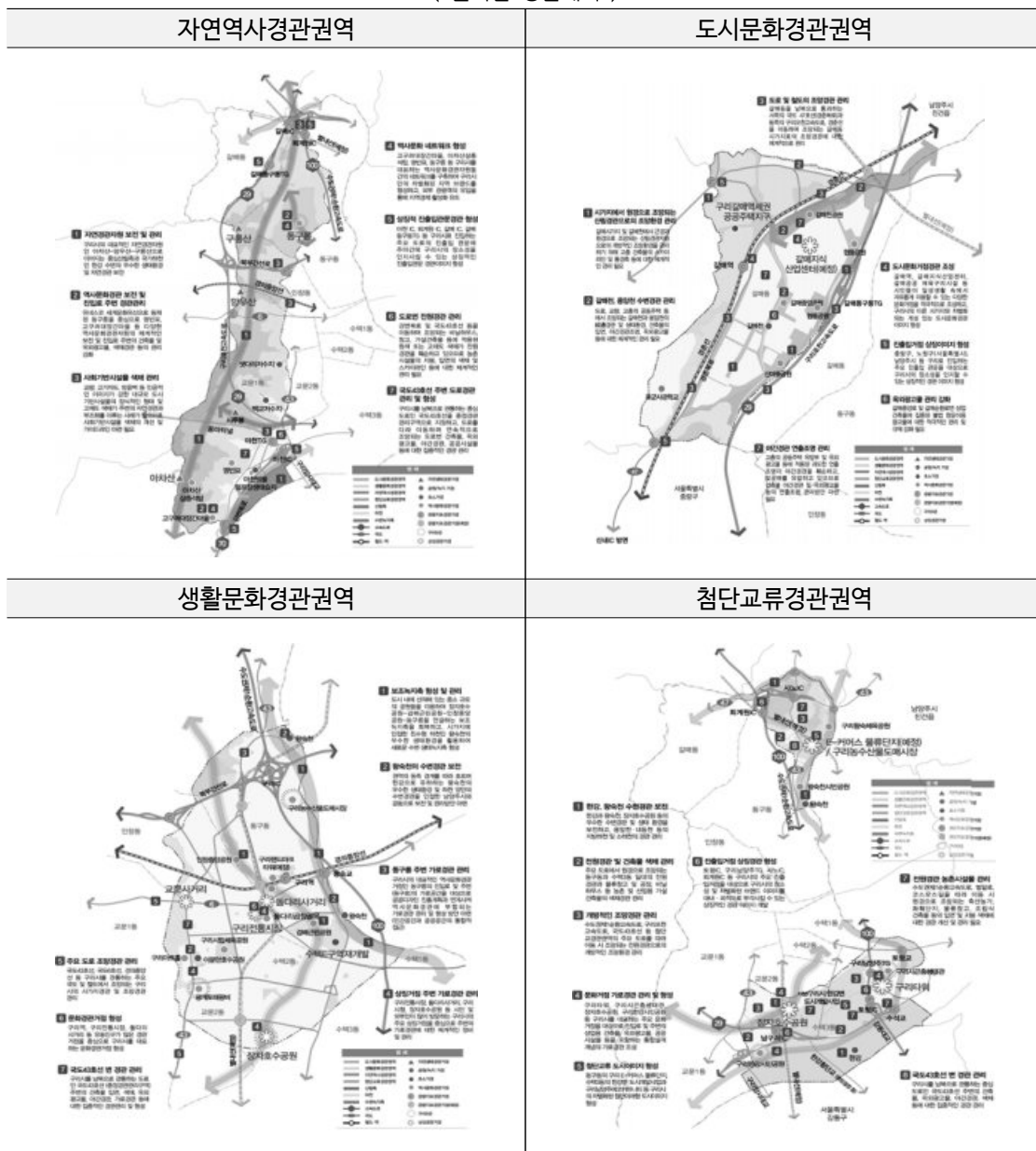
5) 권역별 경관계획

- ❖ 구리시의 경관권역은 자연역사경관권역·도시문화경관권역·생활문화경관권역·첨단교류 경관권역으로 구성되며, 보유한 경관자원 및 지역특성을 고려하여 경관의 보전·관리·형성을 위한 기본방향을 제시

〈 권역별 경관계획 기본방향 〉

구분	기본방향
자연역사경관권역	아차산-망우산-구릉산, 한강 등 자연경관 보전 및 역사문화 보전
도시문화경관권역	시가지의 배경경관을 형성하는 산림경관 보전
생활문화경관권역	보조녹지축 보전·형성 및 왕숙천·장자호수공원 등 수변경관 보전
첨단교류경관권역	한강, 왕숙천, 용암천, 장자호수공원 등 수변경관 보전

〈 권역별 경관계획 〉



6) 중점경관관리구역

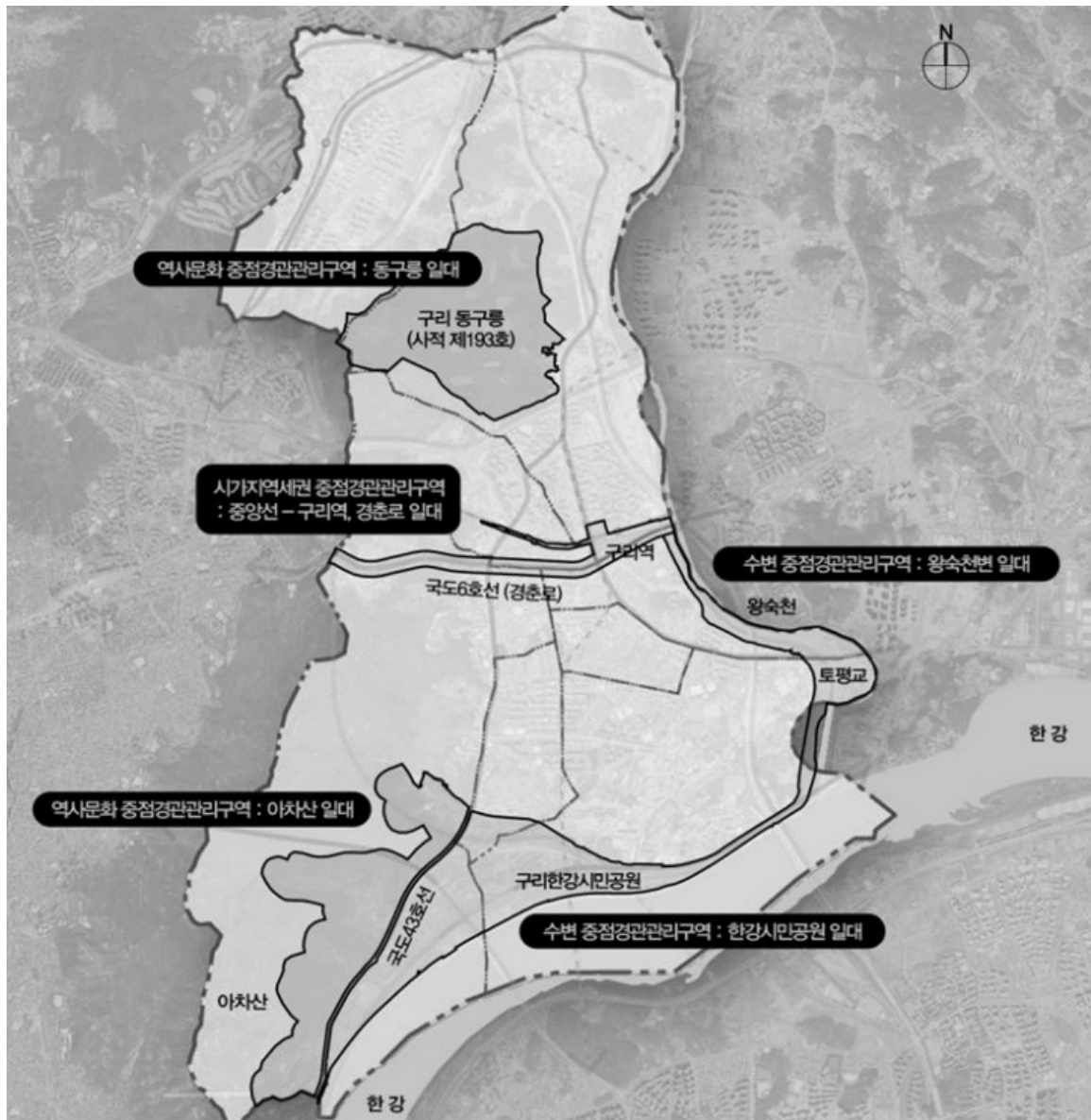
- ❖ 중점경관관리구역 계획은 구리시의 경관자원 현황을 바탕으로 경관목표와 미래상을 구현하기 위해 경관을 중점적으로 보전·관리·형성해야 할 필요가 있는 지역을 선정하여 종합적 관점에서 경관관리 방안을 수립
- ❖ 중점경관관리구역 계획은 공간단위의 입체적인 경관계획을 수립하여 실행력을 높이고, 향후 경관조례 관리 및 경관사업, 경관협정, 경관심의 등 실행계획의 근거자료로 활용 가능

II. 기초조사

〈 중점경관관리구역 관리대상 및 설정사유 〉

중점경관관리구역		설정 사유
역사·문화 중점경관	동구릉 일대	• 국가지정문화재구역 경계, 진입부의 지구단위계획구역 미포함 주거지역 대상
	아차산 일대	• 신축, 증축, 개축이 가능한 주거지역 및 도로(현황도로 포함) 경계로부터 반경 약 150m
수변 중점경관	한강시민공원 일대	• 한강시민공원 포함, 구리시의 남측 대지 경계 및 국도43호선 경계
	왕숙천변 일대	• 구리시의 동측 시경계, 경춘로(왕숙교) 남측 왕숙천 둔치의 수변구역 포함
시가지 역세권 중점경관	경의중앙선 구리역 일대	• 경의중앙선 지상구간 및 구리역사, 구리광장, 국도6호선 경계로부터 반경 약 50m
	경춘로 일대	

〈 중점경관관리구역 계획도 〉



7) 공동주택 경관가이드라인

■ 기본방향

- ❖ 구리시의 배경이 되는 아차산·망우산과 같은 우수한 산림경관자원의 경관적 특성을 고려하여 계절별 색채변화와 자연스럽게 조화될 수 있도록 원경의 관점에서 계획하고 관리
- ❖ 공동주택은 개별 건축물 및 공동주택단지만의 개성을 강조하기보다는 주변 자연경관과의 조화를 고려하고, 인접한 건축물과의 연속성과 통일성을 우선적으로 고려하여 계획
- ❖ 고층의 공동주택이 돌출, 잠식, 차폐경관을 형성하지 않도록 계획하고, 도시의 배경이 되는 자연경관과 조화를 고려하여 건축물의 색채와 스카이라인 및 통경축을 계획

■ 공동주택 경관 가이드라인

〈 공동주택 가이드라인(계속) 〉

구분	설계 및 관리지침
배치 · 규모	• 수변 및 전원과 같이 개방적인 조망환경에서는 주변 경관자원을 차폐하거나 위압감을 주는 규모 및 높이의 건축물을 지양하고, 조화로운 규모 및 스카이라인 형성, 통경축 확보 (근경, 중경, 원경 검토)
	• 구릉지의 경우 지나친 옹벽 발생을 지양하고 주변 지형에 순응한 배치(석축 및 벽면녹화 권장)
	• 고층 건축물의 신축으로 인해 주변 거주자의 일조권 및 조망권 침해가 없는 배치 및 높이 결정
	• 주변의 자연경관 및 지역의 장소성, 인접 건축물과의 연속성을 확보하는 등 주변과 조화로운 계획 (건축선, 스카이라인, 형태, 입면 등)
	• 보행자의 통행이 단절되지 않도록 주변 가로체계를 고려하여 배치하고, 필요 시 공공보행통로 계획
	• 고층 건축물의 경우 기단부를 조성하거나 전면부를 분절하는 등 휴먼스케일의 보행환경 조성
	• 하천, 도로와 평행한 일률적 배치로 인한 차폐를 지양하고, 통경축을 확보하여 자연으로 조망성 확보
형태 · 입면 · 지붕	• 과장된 장식적 입면디자인을 지양하고, 주변과 조화로운 간결한 디자인 권장(형태, 색채, 재료 등)
	• 옥상과 입면의 설비(냉난방 실외기, 공조시설 등)가 경관을 저해하지 않도록 계획(필요시 차폐시설 설치)
	• 아파트 단지 내 근린생활시설은 아파트 디자인과 통일성·연속성 유지
	• 4층 이하의 연립주택 및 다세대주택은 입면의 디자인(형태, 색채, 재료 등) 변화 지양
	• 산림·수변·전원지역의 건축물은 주변 자연경관과 조화되도록 경사지붕 권장 (경사지붕의 경사도는 10분의 3 이상, 10분의 7 이하 / 경사지붕의 면적은 수평투영 면적의 70% 이상)
	• 계단 및 승강기 탑부분이 경관을 저해하지 않도록 계획 (단지 및 주동의 스카이라인을 고려하여 계획)

II. 기초조사

〈 공동주택 가이드라인 〉

구분	설계 및 관리지침
색채 · 재료	• 구리시 색채경관 가이드라인(공동주택)을 준수하고, 15층 이상의 기단부는 자연친화형 외장재 사용
	• 인접한 공동주택과 기단부의 높이, 색채를 통일시켜 연속성을 부여하고 조화로운 공동주택단지 조성
	• 과도한 면분할 및 많은 수의 색채·재료·패턴 변화 지양
	• 옥상(방수포장)은 입면보다 저명도·저채도의 유사색 또는 무채색 적용
	• 산림·수변·전원지역의 건축물은 주변 자연경관과 조화되도록 저명도·저채도 색채 적용(돌출경관 지양)
외부 공간	• 장애인, 노인 등 보행약자의 접근·이용·이동이 용이하도록 무장애설계(Barrier free) 적용
	• 담장, 울타리 등은 주변 건축물, 지역특성 및 공공공간과 조화되는 디자인 도입 (개방적인 디자인 권장)
	• 건축물 진입부에 이용자의 시각을 방해하는 과도한 시설물 설치 지양
	• 보행환경을 저해하지 않도록 차량·보행 동선 계획, 가로 및 주 보행로와 인접 부분은 주차장 설치 지양
	• 공개공지의 경우 인접한 건축물 공개공지의 특성과 입지를 고려하여 통합적 이용이 가능하도록 계획
	• 공개공지 공간은 보행로와의 연계 등 다양한 계획기법을 통한 공공성 확보
	• 대지 경계선과 연접한 공공공간(보도, 녹지, 시설물 등)과의 통합설계를 통한 연속성 확보
옥외 광고물	• 구리시 옥외광고물 가이드라인을 준수하고, 건축물 입면과 통합적 계획 및 지역의 특성 고려
	• 공동주택 명칭을 조명형으로 설치할 경우에는 간접조명방식으로 하고, 입체문자형 설치 권장
	• 주상복합 저층부 입면의 색채·재료, 광고물 등을 통일성 있게 적용하여 정돈된 가로 조성
	• 공동주택단지의 진입부게이트 및 옥외광고물은 위압감을 주는 과도한 디자인 지양



사. 구리시 도시교통정비 기본계획

1) 간선 도로망계획

■ 기본방향

- ❖ 간선 도로망체계는 지역간 사회·경제활동의 인적·물적 교류를 뒷받침 해주는 지역발전의 기본적 사회간접자본으로서 효율적인 교통망체계의 구성은 도시발전의 필수적인 요소임
- ❖ 이에 대한 정비는 지역간 연계성 및 접근성을 제고하고 장래 교통여건 변화에 대응하여 간선 도로망체계의 장기적 발전방향 및 전략을 제시하는데 그 목적이 있음
- ❖ 본 계획에서 간선 도로망체계의 정비대상은 기존 지역간도로와 앞에서 검토된 상위 계획상의 도로망을 고려하여 구리시 지역간 및 지역내 주요도로를 대상으로 하였으며, 정비방향은 다음과 같음
 - 광역 및 내부가로망간 적절한 Network로 효율성 제고
 - 지역내부 교통과 지역간 통과교통의 혼재 방지를 위한 도심우회 및 순환도로망 체계의 검토
 - 인접 지역간 연계성 강화를 위한 미 연결 구간 연결

■ 구리시 문제점

- ❖ 구리시는 지리적 특성상 서울의 동북부의 관문에 위치하고 있으며, 경기도 및 강원권 연계 교통의 출발점으로 통과교통량이 많아 교통정체가 수시로 발생
- ❖ 2017년 6월 개통된 구리포천고속도로 및 향후 개통예정인 제2경부고속도로(구리~세종간 고속도로)가 개통되면, 구리시는 우물정(井)자 형태의 고속(화)도로 망이 구축되어지며, 경기 동북부와 강원도 외에도 세종시 방면으로도 구리시를 통해 이동이 가능하게 됨
- ❖ 장래 구리시 주변(남양주시, 하남시)의 대규모 개발계획들과 이로 인한 발생교통량으로 인해 구리시를 통과하는 교통량이 증가하는 것으로 판단됨

■ 개선방안

- ❖ 상위계획 및 주변 개발계획에 따른 교통수요 변화를 반영한 최적 도로망 계획
- ❖ 광역교통수요에 대응하는 효율적인 Network 형성
- ❖ 관내 교통체증구간 개선을 위해 도로확장 및 입체화 검토

II. 기초조사

■ 구리시 교통망 계획

- ❖ 구리시 교통망 계획은 왕숙광역교통개선대책 및 광역교통 2030 등 관련계획 상의 도로 및 철도 연계, 기존도로의 운용효율성 증대, 계획도로의 상호 보완적인 역할을 수행 할 수 있도록 구성 하였으며, 대부분 기 시가지를 지역으로 추가적인 간선망 확보보다는 개발지역에 교통수요를 반영하기 위해 교통망계획을 하였음

〈 구리시 교통망 계획 〉

구분	도로명	연장 (km)	차로수	목표년도	사업시행자
광역 도로 및 철도	가 구리~안성 고속도로(1단계)	72.1	6	2022년	한국도로공사
	나 북부간선도로 확장(구리IC~양정IC)	2.68	4→6	2020년	경기주택도시공사
	다 북부간선도로 확장(인창동~구리IC)	1.63	4→6	2026년 이후	구리시 (왕숙2지구 광역교통)
	라 강변북로(대로 1-5호선) 확장 (토평주유소삼거리~수석사거리)	2.60	4→6	2020년	경기주택도시공사
	마 사노 IC 연결로 신설	-	-	2026년 이후	구리시 (E-커머스 물류단지 ²⁾)
	바 갈매 IC 개선 및 동구릉로 459길 확장(L=0.6, 2→4차로)	-	-	2026년 이후	구리시 (E-커머스 물류단지)
	사 토평삼거리 입체화	-	-	2023년	구리~세종 고속도로 사업시행시 포함 ¹⁾
	아 지하철8호선 연장(별내선)	12.4	암사역~별내역	2023년	경기도, 서울교통공사
	- GTX-B	80.1	송도~마석	2027년 이후	-
	- 별내선 연장	3.2	별내역~별가람역	2025년 이후	-
	- 수석대교(선동IC~강변북로)	1.0	-	2025년 이후	LH
간선 도로	ㄱ 벌말로 확장(검배사거리~왕숙천로)	0.16	2 → 4	2020년	구리시 (수택 E지구)
	ㄴ 벌말로 확장(토평삼거리~검배사거리)	2.0	4~5 → 5~6	2027년 이후	구리시 (한강변 개발사업 ²⁾)
	ㄷ 국도43호선(한다리마을입구~아천IC)	0.74	6→8	2027년 이후	구리시 (한강변 개발사업)
	ㄹ 코스모스길 확장 (코스모스사거리~한강변 개발사업)	2.4	6	2027년 이후	구리시 (한강변 개발사업)
	ㅁ 공설묘지입구교차로 입체화	-	-	2027년 이후	구리시 (E-커머스 물류단지)
	ㅂ 아천IC교차로 입체화	-	-	2030년	구리시
보조 간선 도로	A 응달말로 확장	0.25	3 → 5	2020년	구리시 (인창 C지구)
	B 왕숙천제방도로 확장(한진그랑빌~구리시계)	2.4	1 → 2	2027년 이후	구리시 (E-커머스 물류단지)
	C 수택천로(수택동사거리~왕숙천로)	0.63	2→3	2025년	구리시

주1) 구리~세종 사업에 포함되도록 협의 중

주2) E-커머스 물류단지 및 한강변 개발사업의 지구계는 사업 추진단계에서 변경 될 수 있음

〈 구리시 교통망 계획도 〉



2) 도시철도망 계획

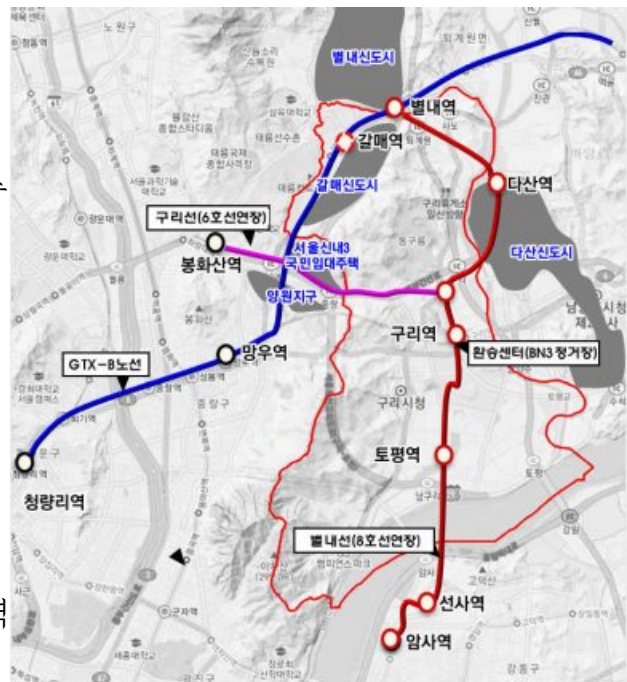
■ 기본방향

- ❖ 구리시 주변 택지개발 등에 따른 인구증가와 생활권의 확대 등 도시여건 변화에 따른 교통문제 해결과 대중교통의 정시성, 대량수송 및 안정성, 환경성이 확보되는 철도중심의 녹색교통이 전환되고 있음
- ❖ 정시성 확보를 통한 대중교통서비스 수준 향상과 저탄소 교통시스템 설치로 친환경 녹색도시의 구현을 목표로 함

■ 기본구상

- ❖ 광역철도망(GTX-B계획)
 - 사업구간 : 송도~청량리~마석
(연장 : 82.7km)
 - 중앙선 운행을 위한 타당성조사 착수
- ❖ 도시철도망
 - 별내선(지하철 8호선 연장)-시공
 - 사업구간 : 암사~별내(연장 12.9km)
 - 2023년 개통예정
 - 구리선(지하철 6호선 연장)-구상
 - 사업구간 : 봉화산역~구리도매시장역
(연장 4.0km)
 - 제4차 국가철도망 구축계획에 포함
 - 구리선(지하철 9호선 연장, 공약사업)
 - 사업구간 : 강동구 샘터공원 ~ 토평동 ~ 검배사거리 (약 4.5km)
 - 관계기관 지속 협의 및 모니터링, 사전타당성조사 용역 추진 및 예비타당성조사 요청

〈 철도 계획도 〉



2. 구리시 일반현황

가. 인구 및 세대수

■ 연도별 변화추이

- ❖ 구리시 인구와 세대당 인구는 2016년부터 감소추세를 보이고 있음 반면, 세대수는 2014년부터 증가추세를 보이고 있음
- ❖ 인구 및 세대당 인구는 감소하지만, 세대수는 증가하는 현상은 1인 가구 증가 등 인구구조 변화로 분석됨

〈 구리시 연도별 인구 및 세대수 현황 〉

(단위 : km²/인, km²/세대, km²)

구분	세대수	인구수			세대당 인구	인구밀도	면적
		계	한국인	외국인			
2011년	74,473	196,341	194,881	1,460	2.62	5,894	33.3
2012년	73,415	193,745	192,341	1,404	2.62	5,818	33.3
2013년	72,581	191,029	189,680	1,349	2.61	5,735	33.3
2014년	71,639	188,202	186,820	1,382	2.61	5,650	33.3
2015년	71,602	188,155	186,721	1,434	2.61	5,648	33.3
2016년	74,499	195,153	193,763	1,390	2.60	5,861	33.3
2017년	77,306	201,459	200,042	1,417	2.59	6,048	33.3
2018년	79,735	204,977	203,553	1,424	2.55	6,152	33.3
2019년	79,870	200,755	199,265	1,490	2.49	6,023	33.3
2020년	81,520	198,856	197,454	1,402	2.42	5,966	33.3

출처 : 구리시 통계연보, 각 연도

■ 동별 변화 추이

〈 동별 인구변화 추이 〉

(단위 : km²/인, km²/세대, km²)

구분	세대수	인구수	세대당 인구	65세이상 고령인구	인구밀도	면적
구리시	81,520	198,856	2.42	26,962	5,966	33.3
갈 매 동	12,331	31,607	2.55	3,230	7,961.46	3.97
동 구 동	14,005	38,402	2.73	4,817	5,203.52	7.38
인 창 동	9,167	23,655	2.57	3,076	11,595.59	2.04
교문 1동	8,359	16,589	1.96	3,034	2,194.31	7.56
교문 2동	8,006	22,441	2.79	2,844	19,513.91	1.15
수택 1동	8,884	18,229	2.03	3,087	14,467.46	1.26
수택 2동	11,662	25,863	2.20	4,114	41,714.52	0.62
수택 3동	9,106	22,070	2.40	2,760	2,360.43	9.35

출처 : 구리시 통계연보 (2021)

나. 주택

■ 주택유형

- ❖ 2020년 구리시 주택수는 총 68,887호이며 주택보급률은 95.6%임
- ❖ 주택 유형별로는 단독주택이 16,846호, 약 24.5%를 차지하며, 아파트의 경우는 44,458호로 약 64.5%로 가장 높은 비율을 차지

〈 구리시 주택현황 〉

(단위 : 호, %)

구분	총합계	단독주택	공동주택				
			합계	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택
주택수	68,887	16,846	52,041	44,458	2,263	5,320	-
구성비	100.0	24.5	75.5	64.5	3.3	7.7	-

출처 : 구리시 통계연보 (2021)

■ 주택보급률

- ❖ 아파트 위주의 공급으로 인해 구리시 내에 아파트 비중이 높으며, 아파트에 대한 주택 선호 의식의 증대에 따른 결과로 보임

〈 구리시 주택보급률 〉

(단위 : 가구, 호, %)

구분	주택수	주택보급률	주택수 중 아파트	아파트 점유율
2016년	66,453	97.8	39,408	59.3
2017년	72,959	104.2	43,037	59.0
2018년	70,153	97.6	44,304	63.2
2019년	69,813	97.0	44,456	63.7
2020년	68,887	95.6	44,458	64.5

출처 : 구리시 통계연보, 각 연도

3. 구리시 기반시설 현황

가. 교통시설

1) 도로

- ❖ 구리시의 도로연장은 총 168,442m이고, 미개통은 3,719m이며 97.8%의 포장률을 보이고 있음

〈 도로 현황 〉

(단위 : m, %)

구분	합계		일반국도		시군도		고속도로
	길이	포장률	길이	포장률	길이	포장률	
2020년	168,442	97.8	18,420	100.0	137,052	97.3	12,970

출처 : 구리시 통계연보 (2021)

2) 철도

- ❖ 2020년 구리시 여객수송은 총 973만명으로 승차인원은 488만명, 하차인원은 485만명으로 나타남

〈 철도 현황 〉

(단위 : 만명, %, 억원, 톤)

구분	여객수송					여객수입	화물수송
	소계	승차인원		하차인원			
		소계	구성비	소계	구성비		
2020년	973	488	50.2	485	49.8	-	-

출처 : 2035 구리 도시기본계획, 한국철도공사(KORAIL)

3) 주차장

- ❖ 구리시의 주차장은 총 492개소이며, 주차면수는 49,037면으로 건축물부설주차장이 96.8%로 가장 높은 비율을 차지함

〈 주차장 현황 〉

(단위 : 개수, 면, %)

구분	합 계		노외주차장		노상주차장		건축물부설주차장	
	개소	면수	면수	비율	면수	비율	면수	비율
2020년	492	49,037	1,176	2.4	413	0.8	47,448	96.8

출처 : 구리시 통계연보 (2021)

나. 공원시설

- ❖ 2020년 구리시 공원 면적은 근린공원 511천㎡, 주제공원 221천㎡, 어린이공원 92천㎡, 소공원 3천㎡ 순으로 공원 관내 총 827천㎡가 구성되어 있음

< 공원시설 현황 >

(단위 : 개소, 천㎡)

구분	개소	면적
계	62	827
근린공원	12	511
어린이공원	40	92
소공원	3	3
주제공원	7	221
1인당 공원면적	4.2㎡/인	

출처 : 구리시 통계연보 (2021)

주) 조성된 공원을 기준

나. 상·하수도시설

1) 상수도

- ❖ 2020년 급수인원은 198,830인으로 보급률은 100.0%, 상수도 급수량은 65,310㎥/일이며, 1인1일당 급수량은 328ℓ로 나타남

< 상수도 현황 >

(단위 : 인, %, ㎥/일, ℓ, 개)

구분	총인구	급수인원	보급률	시설용량	급수량	1일1인당 급수량	급수전수
2016년	195,153	194,957	99.9	105,000	63,293	325	19,869
2017년	201,459	201,258	99.9	105,000	64,104	319	21,523
2018년	204,977	204,811	99.9	105,000	63,673	311	24,968
2019년	200,755	200,589	99.9	105,000	64,222	320	21,319
2020년	198,856	198,830	100.0	105,000	65,310	328	20,830

출처 : 구리시 통계연보 (2021)

2) 하수도

❖ 구리시 하수처리시설은 총 시설용량은 171,200m³/일이며, 처리량은 152,962m³/일로 나타남

〈 공공하수처리시설 현황 〉

(단위 : m³/일, 백만원)

구분	처리장 부지면적	시설용량	처리량	사업비
2016년	129,819	160,200	142,388	123,099
2017년	129,819	160,200	161,442	178,817
2018년	129,819	160,200	144,398	208,799
2019년	129,819	171,200	140,018	240,018
2020년	129,819	171,200	152,962	240,018

출처 : 구리시 통계연보 (2021)

〈 하수처리시설 현황 〉

구분	제1,2공공하수처리장	우미내 하수처리장	갈매수질복원센터
위 치	• 구리시 검배로 200	• 구리시 아차산로 34	• 구리시 갈매중앙로 206
처리면적	• 2,735ha (구리시 전역 및 남양주시 일부)	-	• 1ha
처리용량	• 시설용량 : 160,000톤/일 • 처리용량 : 151,801톤/일 • 분뇨 : 130㎏/일 • 슬러지(소각) : 70톤/일	• 시설용량 : 200톤/일 • 처리용량 : 111톤/일	• 시설용량 : 11,000톤/일 • 처리용량 : 7,875톤/일
처리인구	• 340,671인	-	• 29,056인

출처 : 구리시 환경관리사업소, 경기도 물산업지원센터

❖ 2020년 기준 구리시 하수관로 계획연장은 330.5km이며, 보급률은 95.5%로 나타남

〈 하수관로 현황 〉

(단위 : km, %)

구분	합계			합류식 관로			분류식 관로		
	계획연장	시설연장	보급률	계획연장	시설연장	보급률	계획연장	시설연장	보급률
2016년	256.5	256.5	100.0	89.0	89.0	100.0	167.4	167.4	100.0
2017년	313.5	281.8	89.9	75.2	73.9	98.3	238.3	207.9	87.2
2018년	313.5	281.8	89.9	75.2	73.9	98.3	238.3	207.9	87.2
2019년	313.5	281.8	89.9	75.2	73.9	98.3	238.3	207.9	87.2
2020년	330.5	315.6	95.5	75.2	73.9	98.3	255.3	241.6	94.6

출처 : 구리시 통계연보 (2021)

4. 구리시 리모델링 대상 공동주택 현황

가. 구리시 공동주택 현황

1) 단지 및 세대수 현황

❖ 구리시 공동주택의 전체 단지수는 1,013단지이며 세대수는 54,871세대로 나타났다

〈 구리시 공동주택 단지 및 세대수 현황 〉

(단위 : 단지, 세대)

구분	단지수	세대수
구리시	1,013	54,871
아파트	196	46,073
아파트 외 ¹⁾	817	8,798

출처 : 구리시 내부자료

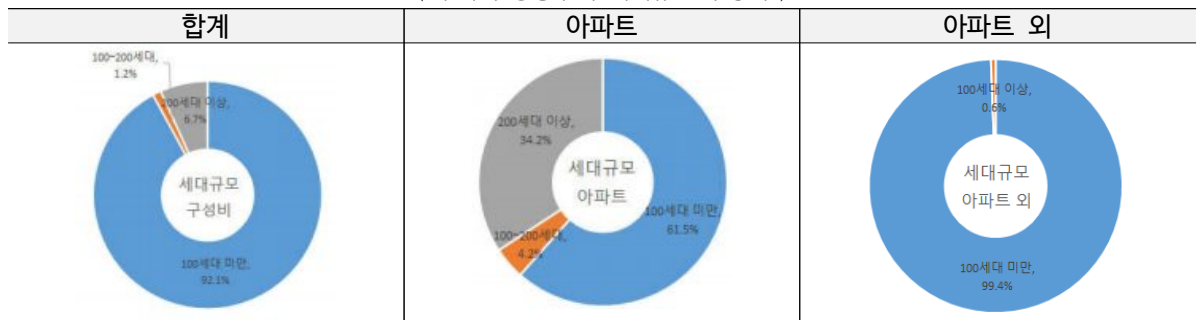
주1) : 아파트 외 : 다세대주택, 연립주택, 주상복합

2) 세대규모 구성 현황

❖ 구리시는 100세대 미만 단지가 전체의 92.1%를 차지하며, 200세대 이상 단지가 6.7%를 차지함

- 아파트의 경우 61.7%, 아파트 외 공동주택의 경우 99.4%가 100세대 미만임

〈 구리시 공동주택 세대규모 구성비 〉



〈 구리시 공동주택 세대규모 현황 〉

(단위 : 단지, %)

구분	합계	100세대 미만	100~150세대	150~200세대	200세대 이상
합계	1,013	933	5	7	68
	100.0	92.1	0.5	0.7	6.7
아파트	196	121	4	4	67
	100.0	61.7	2.0	2.0	34.2
아파트 외 ¹⁾	817	812	1	3	1
	100.0	99.4	0.1	0.4	0.1

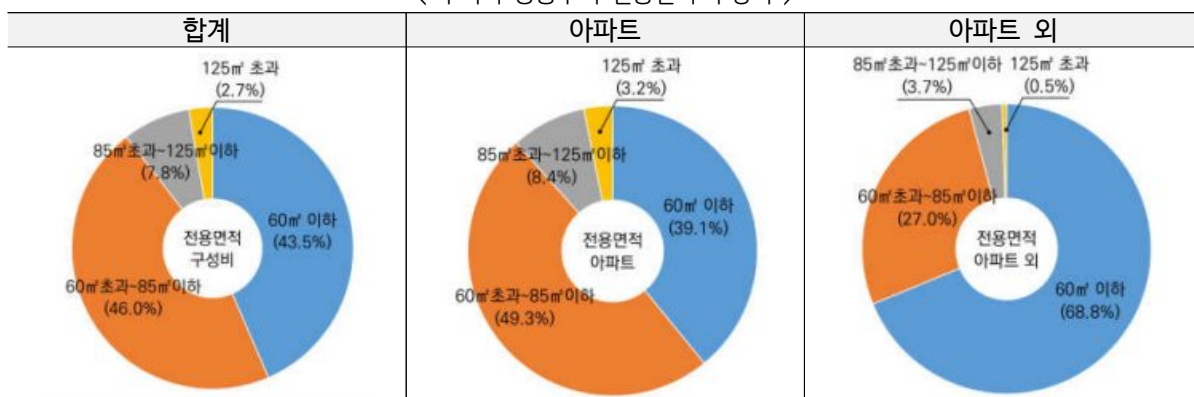
출처 : 구리시 내부자료

주1) : 다세대주택, 연립주택, 주상복합

3) 전용면적 구성 현황

- ❖ 구리시는 공동주택 전용면적 85㎡ 이하 중소형 주택이 전체의 89.5% (49,213호)를 차지함
 - 아파트는 88.4%(41,461호), 아파트 외 공동주택은 95.8%(7,752호)를 차지하고 있음
- ❖ 구리시는 공동주택 전용면적 85㎡ 초과 중대형 주택이 전체의 10.5%(5,754호)를 차지함
 - 아파트는 11.6%(5,422호), 아파트 외 공동주택은 4.2%(332호)를 차지함

〈 구리시 공동주택 전용면적 구성비 〉



〈 구리시 공동주택 전용면적 현황 〉

(단위 : ㎡, 호, %)

구분	합계	중소형 주택			중대형 주택			
		40㎡ 이하	40㎡ 초과 ~ 60㎡이하	60㎡ 초과 ~ 85㎡이하	85㎡ 초과 ~ 105㎡이하	105㎡ 초과 ~ 125㎡이하	130㎡ 초과 ~ 165㎡이하	165㎡ 초과 ~ 230㎡이하
합계	54,967 ²⁾	4,562	19,335	25,316	1,356	2,889	1,430	79
	100.0	8.3	35.2	46.0	2.5	5.3	2.6	0.1
아파트	46,883	2,491	15,834	23,136	1,115	2,835	1,400	72
	100.0	5.3	33.8	49.3	2.4	6.0	3.0	0.2
아파트 외 ¹⁾	8,084	2,071	3,501	2,180	241	54	30	7
	100.0	25.6	43.2	27.0	3.0	0.7	0.4	0.1

출처 : 구리시 통계연보(2021)

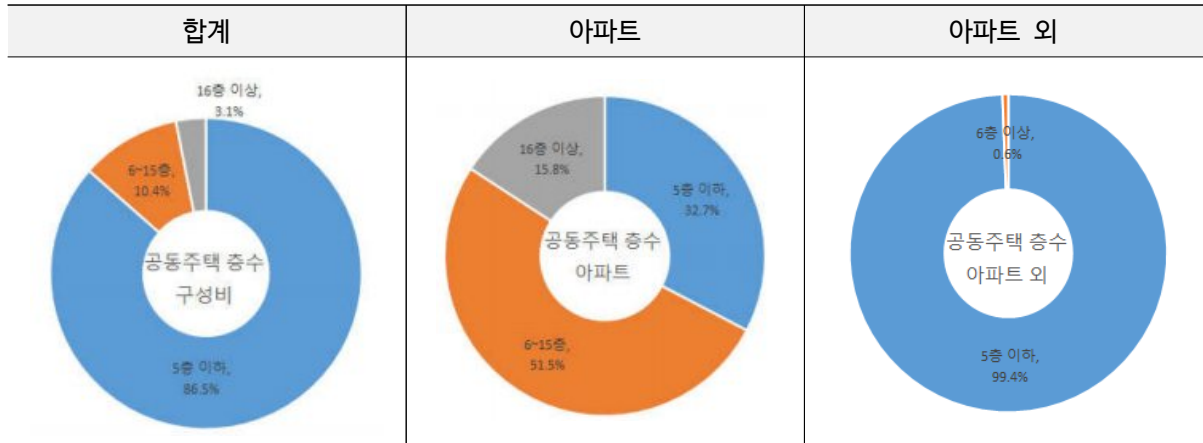
주1) 다세대주택, 연립주택

주2) 통계연보와 구리시 내부자료간 기준시점 차이로 세대수 96세대 차이 발생

4) 층수 구성 현황

- ❖ 구리시 공동주택의 층수는 5층 이하의 저층이 86.5%, 6~15층의 중층이 10.4%, 21~30층이 3.0%, 16~20층이 0.1% 순으로 나타남

〈 구리시 공동주택 층수 구성비 〉



〈 구리시 공동주택 층수 현황 〉

(단위 : 단지, %)

구분	합계	5층 이하	6~15층	16~20층	21~30층
합계	1,013	876	106	1	30
	100.0	86.5	10.4	0.1	3.0
아파트	196	64	101	1	30
	100.0	32.7	51.5	0.5	15.3
아파트 외 ¹⁾	817	812	5	-	-
	100.0	99.4	0.6	-	-

출처 : 구리시 내부자료

주1) 다세대주택, 연립주택, 주상복합

나. 구리시 권역별 리모델링 대상 공동주택 현황

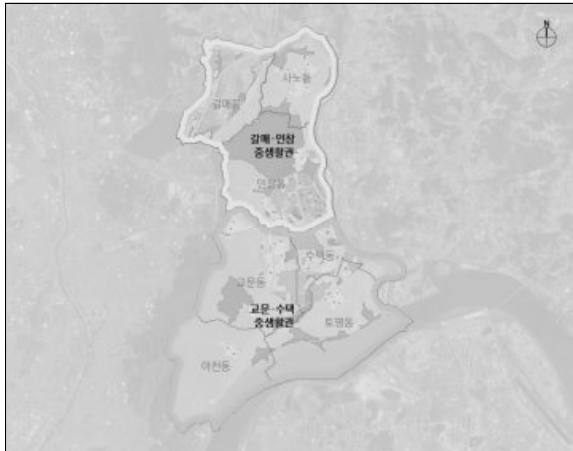
1) 권역설정

- ❖ 구리시 공동주택 리모델링 기본계획의 권역설정은 행정의 일관성 및 도시기본계획과의 정합성 등을 고려하여 2개의 권역으로 구분함

■ 권역 설정 및 권역 설정도

〈 구리시 권역 설정 〉

대생활권	중생활권	행정동 (기초생활권 단위)
구리시 전체	갈매·인창 권역	• 사노동 • 인창동 • 갈매동
	교문·수택 권역	• 수택동 • 교문동 • 토평동 • 아천동



2) 단지 및 세대수 현황

- ❖ 구리시 리모델링 대상 공동주택의 경우 99개 단지와 33,832세대, 30세대이상 공동주택으로 122개 단지 46,162세대로 나타남

〈 구리시 공동주택 단지 및 세대수 현황 〉

(단위 : 단지, 세대)

구분		단지수	세대수
30세대 이상 공동주택	합계	122	46,162
	아파트	99	44,389
	아파트 외 ²⁾	23	1,773
리모델링 대상 공동주택 ¹⁾	합계	99	33,832
	아파트	81	32,570
	아파트 외 ²⁾	18	1,262

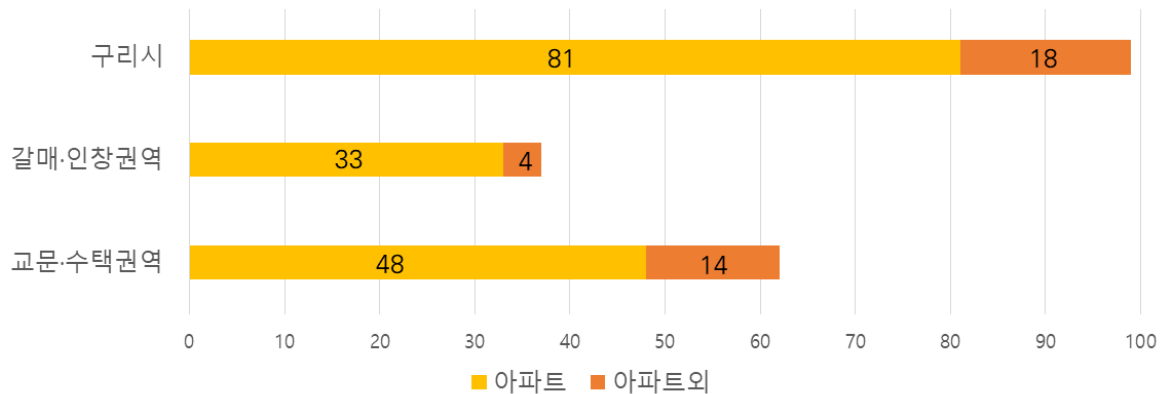
주1) : 15년 이상 30세대 이상의 공동주택

주2) : 리모델링 대상 공동주택 단지 중 다세대주택, 연립주택, 주상복합

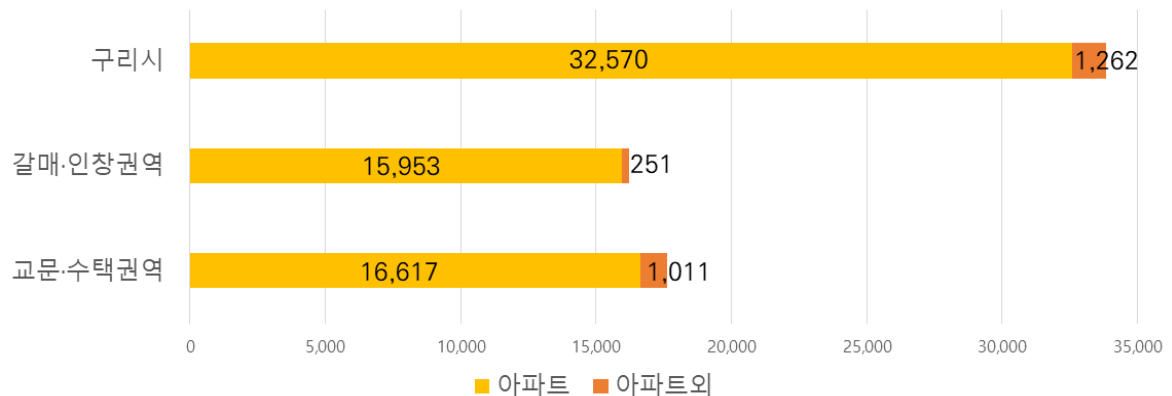
II. 기초조사

- ❖ 권역별 리모델링 대상 아파트의 경우 단지수는 교문·수택권역이 48단지(59.3%)로 가장 많이 분포하는 것으로 나타났으며, 세대수는 교문·수택권역 16,617세대(51.0%), 갈매·인창권역은 15,953세대(49.0%) 순으로 나타남
- ❖ 리모델링 대상 공동주택 중 아파트 외 공동주택은 갈매·인창권역의 4개 단지, 교문·수택권역 14개 단지가 분포하고 있어 구리시 전체 18개단지가 분포하고 있음

〈 리모델링 대상 공동주택 단지수 현황 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 세대수 현황 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 단지 및 세대수 현황 〉

(단위 : 단지, 세대, %)

해당권역		합계		아파트		아파트 외 ¹⁾	
		단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
구리시	소계	99	33,832	81	32,570	18	1,262
		100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
갈매·인창 권역	소계	37	16,204	33	15,953	4	251
		37.4	47.9	40.7	49.0	22.2	19.9
교문·수택 권역	소계	62	17,628	48	16,617	14	1,011
		62.6	52.1	59.3	51.0	77.8	80.1

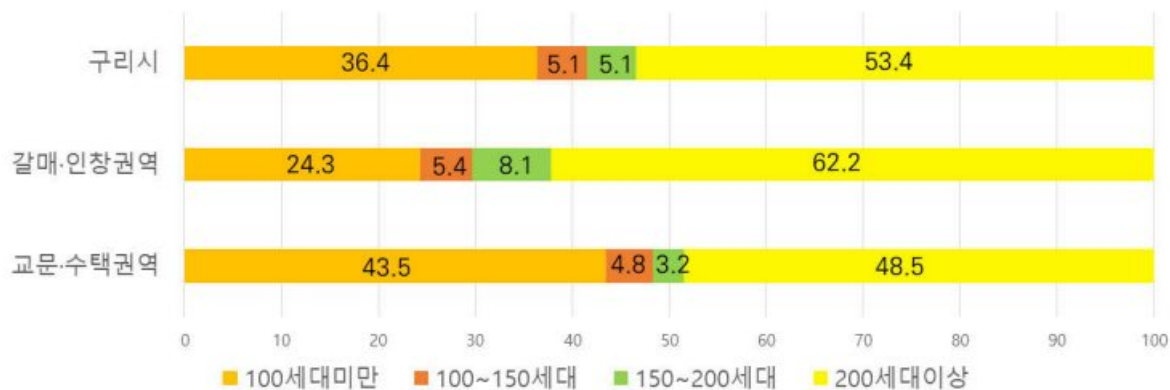
출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

주1) 리모델링 대상 공동주택 단지 중 다세대주택, 연립주택, 주상복합

3) 세대규모 현황

- ❖ 갈매·인창권역의 경우 200세대 이상 단지의 비율(62.2%)이 높은 것으로 나타남
- ❖ 교문·수택권역의 경우 100세대 미만 소규모 단지가 갈매·인창권역(24.3%)에 비해 높은 비율을 차지함

〈 리모델링 대상 공동주택 세대규모 구성비 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 세대규모 현황 〉

(단위 : 단지, %)

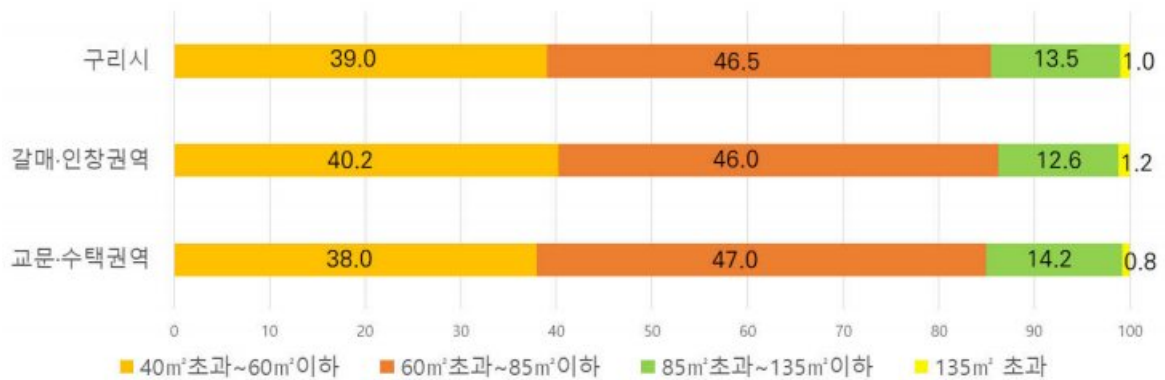
해당권역		총합계	100세대 미만	100~150세대	150~200세대	200세대 이상
구리시	단지수	99	36	5	5	53
	비율	100.0	36.4	5.1	5.1	53.4
갈매·인창권역	단지수	37	9	2	3	23
	비율	100.0	24.3	5.4	8.1	62.2
교문·수택권역	단지수	62	27	3	2	30
	비율	100.0	43.5	4.8	3.2	48.5

출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

4) 전용면적 규모 현황

- ❖ 리모델링 대상 아파트는 대부분 60㎡초과~85㎡이하의 중소형 아파트(46.5%)로 이루어져 있으며, 갈매·인창권역은 중소형아파트가 46.0%로 높은 비율로 나타남
- ❖ 교문·수택권역은 중소형 아파트의 비율이 47.0%로 높은 비율을 차지하지만, 85㎡ 초과 중대형 아파트도 구리시 보다 높은 비율(15.0%)로 나타남

〈 리모델링 대상 공동주택 면적 구성비 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 전용면적 현황 〉

(단위 : 세대, %)

해당권역		총합계	40㎡ 초과~ 60㎡ 이하	60㎡ 초과~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과~ 135㎡ 이하	135㎡ 초과
구리시	세대수	33,153	12,943	15,427	4,465	318
	비율	100.0	39.0	46.5	13.5	1.0
갈매·인창 권역	세대수	16,047	6,446	7,390	2,024	187
	비율	100.0	40.2	46.0	12.6	1.2
교문·수택 권역	세대수	17,106	6,497	8,037	2,441	131
	비율	100.0	38.0	47.0	14.2	0.8

출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

주) 리모델링 대상 공동주택 총 99개 단지 중 전용면적 정보가 있는 89개 단지를 분석

5) 층수 현황

- ❖ 갈매·인창권역의 리모델링 대상 층수 현황은 21층이상 규모의 고층아파트 비율이 40.5%로 구리시(30.3%) 대비 비교적 높게 나타남
- ❖ 교문·수택권역은 5층 이하 규모의 저층아파트 비율이 32.3%로 구리시(27.3%) 대비 비교적 높게 나타남

〈 리모델링 대상 공동주택 층수 구성비 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 층수 현황 〉

(단위 : 단지, %)

해당권역		총합계	5층 이하	6~15층	16~20층	21층 이상
구리시	단지수	99	27	20	22	30
	비율	100.0	27.3	20.2	22.2	30.3
갈매·인창권역	단지수	37	7	5	10	15
	비율	100.0	18.9	13.5	27.1	40.5
교문·수택권역	단지수	62	20	15	12	15
	비율	100.0	32.3	24.2	19.3	24.2

출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

6) 노후도

- ❖ 갈매·인창권역은 20년 미만 공동주택이 40.5%, 30년 이상 공동주택이 13.6%로 구리시 대비 21.2%에 비해 비교적 낮게 나타남
- ❖ 교문·수택권역은 20년 미만 공동주택이 38.7%, 30년 이상 공동주택이 25.8%로 구리시 대비 21.2%에 비해 비교적 높게 나타남

〈 리모델링 대상 공동주택 노후도 구성비 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 노후도 현황 〉

(단위 : 단지, %)

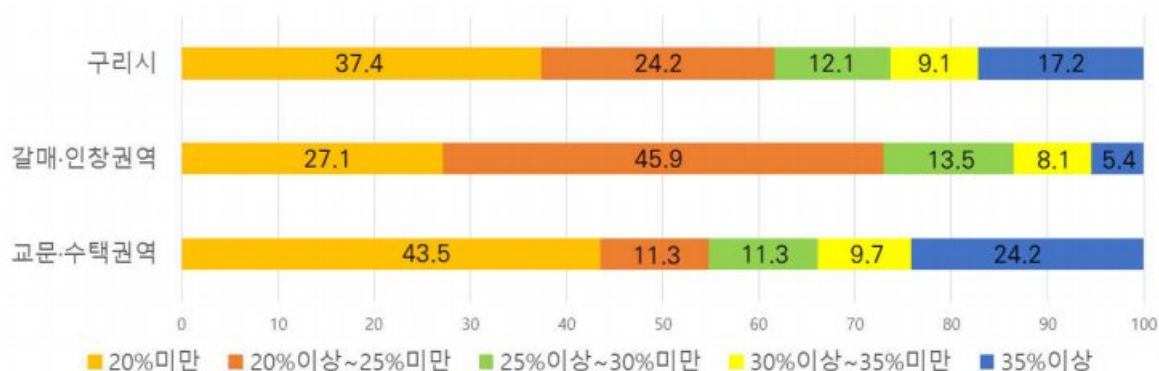
해당권역		총합계	20년 미만	20년 이상~25년 미만	25년 이상~30년 미만	30년 이상~35년 미만	35년 이상~40년 미만	40년 이상
구리시	단지수	99	39	23	16	15	5	1
	비율	100.0	39.4	23.2	16.2	15.2	5.0	1.0
갈매·인창권역	단지수	37	15	13	4	5	0	0
	비율	100.0	40.5	35.1	10.8	13.6	0.0	0.0
교문·수택권역	단지수	62	24	10	12	10	5	1
	비율	100.0	38.7	16.1	19.4	16.1	8.1	1.6

출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

7) 건폐율 현황

- ❖ 갈매·인창권역은 20% 이상~25% 미만의 건폐율 비율이 45.9%로 구리시 대비 24.2%에 비해 비교적 높게 나타남
- ❖ 교문·수택권역은 20% 미만의 건폐율 비율이 43.5%로 구리시 대비 37.4%로 비교적 높게 나타남

〈 리모델링 대상 공동주택 건폐율 구성비 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 건폐율 현황 〉

(단위 : 단지, %)

해당권역		총합계	20% 미만	20% 이상~ 25% 미만	25% 이상~ 30% 미만	30% 이상~ 35% 미만	35% 이상
구리시	단지수	99	37	24	12	9	17
	비율	100.0	37.4	24.2	12.1	9.1	17.2
갈매·인창 권역	단지수	37	10	17	5	3	2
	비율	100.0	27.1	45.9	13.5	8.1	5.4
교문·수택 권역	단지수	62	27	7	7	6	15
	비율	100.0	43.5	11.3	11.3	9.7	24.2

출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

8) 용적률 현황

- ❖ 갈매·인창권역은 250% 이상~300% 미만의 용적률 비율이 24.3%로 구리시 전체인 18.2%에 비해 비교적 높게 나타남
- ❖ 교문·수택권역은 200% 미만의 용적률 비율이 41.9%로 구리시 전체인 34.3%에 비해 비교적 높게 나타남

〈 리모델링 대상 공동주택 용적률 구성비 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 용적률 현황 〉

(단위 : 단지, %)

해당권역		총합계	200% 미만	200% 이상~ 250% 미만	250% 이상~ 300% 미만	300% 이상
구리시	단지수	99	34	31	18	16
	비율	100.0	34.3	31.3	18.2	16.2
갈매·인창 권역	단지수	37	8	9	9	11
	비율	100.0	21.6	24.3	24.3	29.8
교문·수택 권역	단지수	62	26	22	9	5
	비율	100.0	41.9	35.5	14.5	8.1

출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

9) 주차비율 현황

- ❖ 세대당 1대 미만의 주차면수 비율은 구리시(24.9%), 갈매·인창권역(22.7%), 교문·수택권역(26.7%) 모두 주차면수 확보가 시급한 것으로 판단됨

〈 리모델링 대상 공동주택 주차비율 구성비 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 주차비율 현황 〉

(단위 : 단지, %)

해당권역		총합계	0.5 미만	0.5 이상 ~ 0.75 미만	0.75 이상 ~ 1.0 미만	1.0 이상 ~ 1.25 미만	1.25 이상 ~ 1.5 미만	1.5 이상
구리시	단지수	76	6	5	8	42	4	11
	비율	100.0	7.8	6.6	10.5	55.3	5.3	14.5
갈매·인창권역	단지수	31	3	2	2	19	2	3
	비율	100.0	9.7	6.5	6.5	61.1	6.5	9.7
교문·수택권역	단지수	45	3	3	6	23	2	8
	비율	100.0	6.7	6.7	13.3	51.1	4.4	17.8

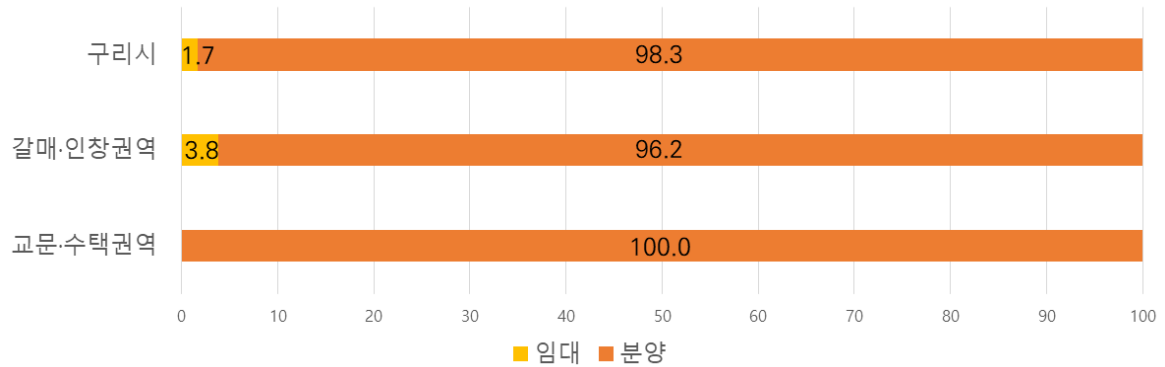
출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

주) 리모델링 대상 공동주택 총 99개 단지 중 주차대수 정보가 있는 76개 단지를 분석
(주차비율 = 주차대수/세대수)

10) 분양형태

❖ 리모델링 대상 공동주택은 대부분 분양으로 이루어져 있는 것으로 나타남

〈 리모델링 대상 공동주택 분양형태 구성비 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 분양형태 현황 〉

(단위 : 단지, %)

해당권역		총합계	임대	분양
구리시	단지수	58	1	57
	비율	100.0	1.7	98.3
갈매·인창 권역	단지수	26	1	25
	비율	100.0	3.8	96.2
교문·수택 권역	단지수	32	-	32
	비율	100.0	-	100.0

출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

주) 리모델링 대상 공동주택 총 99개 단지 중 분양형태 정보가 있는 58개 단지를 분석

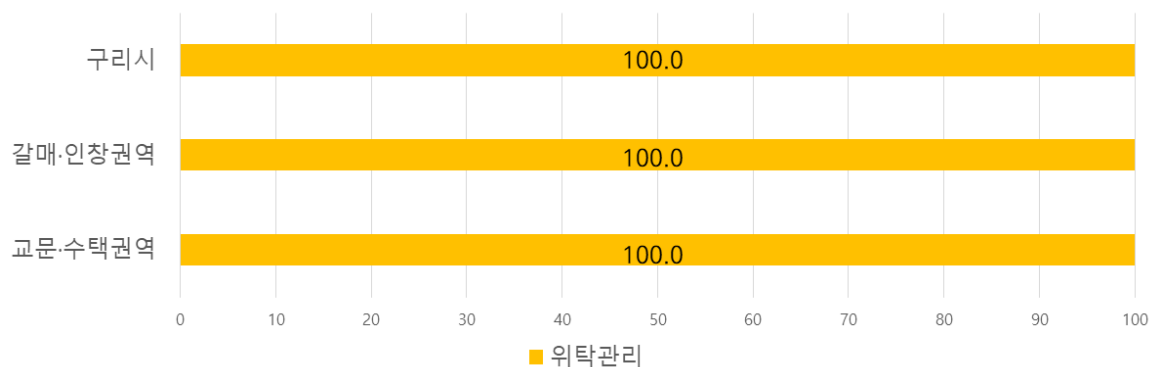
임대는 국민임대(임대기간 30년의 임대기간후 분양전환),

영구임대(최저소득계층의 주거안정을 위하여 50년 이상 영구적인 임대), 임대·분양을 포함

11) 관리방식

- ❖ 리모델링 대상 공동주택은 100% 위탁관리로 의무관리 대상 56개 단지 비의무관리 대상 2개 단지로 이루어져 있으며, 의무관리 대상 단지 56개(96.6%), 비의무관리 대상 단지(3.4%)로 나타남

〈 리모델링 대상 공동주택 관리방식 구성비 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 관리방식 현황 〉

(단위 : 단지, %)

해당권역		위탁관리		
		총합계	의무관리	비의무관리
구리시	단지수	58	56	2
	비율	100.0	96.6	3.4
갈매·인창 권역	단지수	26	26	-
	비율	100.0	100.0	-
교문·수택 권역	단지수	32	30	2
	비율	100.0	93.8	6.2

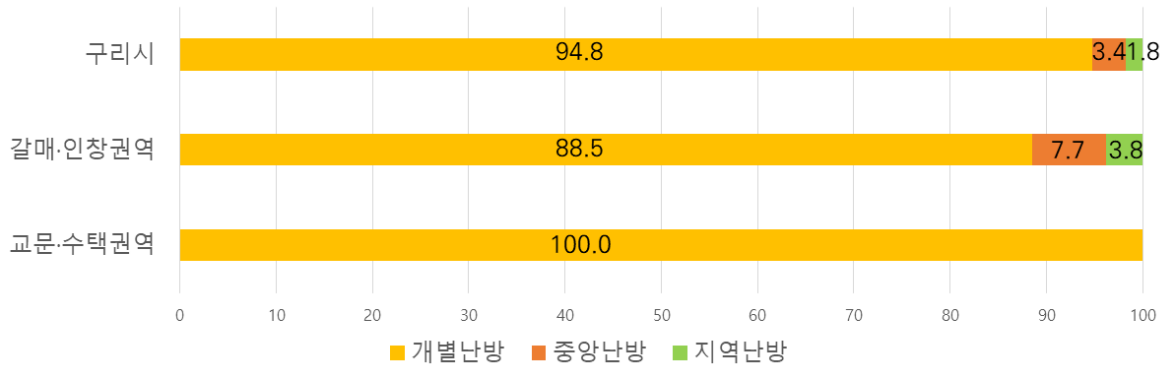
출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

주) 리모델링 대상 공동주택 총 99개 단지 중 관리방식 정보가 있는 58개 단지를 분석

12) 난방방식

- ❖ 갈매·인창권역은 개별난방의 비율이 88.5%로 구리시 전체인 94.8%에 비해 낮게 나타남
- ❖ 교문·수택권역은 개별난방의 비율이 100.0%로 구리시 전체인 94.8%에 비해 높게 나타남

〈 리모델링 대상 공동주택 난방방식 구성비 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 난방방식 현황 〉

(단위 : 단지, %)

해당권역		총합계	개별난방	중앙난방	지역난방
구리시	단지수	58	55	2	1
	비율	100.0	94.8	3.4	1.8
갈매·인창권역	단지수	26	23	2	1
	비율	100.0	88.5	7.7	3.8
교문·수택권역	단지수	32	32	-	-
	비율	100.0	100.0	-	-

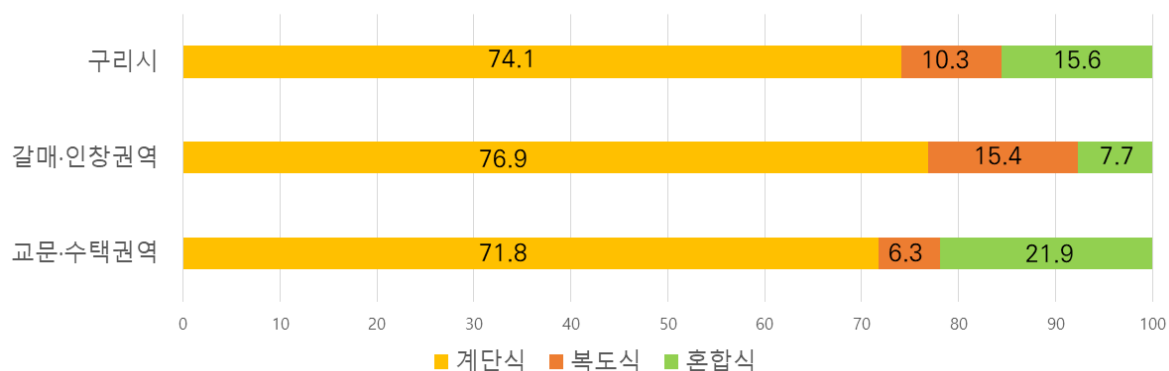
출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

주) 리모델링 대상 공동주택 총 99개 단지 중 난방방식 정보가 있는 58개 단지를 분석

13) 복도유형

- ❖ 리모델링 대상 공동주택은 대부분 계단식의 비율(74.1%)이 높게 나타나지만, 복도식, 혼합식도 비교적 다양하게 분포함

〈 리모델링 대상 공동주택 복도유형 구성비 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 복도유형 현황 〉

(단위 : 단지, %)

해당권역		총합계	계단식	복도식	혼합식
구리시	단지수	58	43	6	9
	비율	100.0	74.1	10.3	15.6
갈매·인창 권역	단지수	26	20	4	2
	비율	100.0	76.9	15.4	7.7
교문·수택 권역	단지수	32	23	2	7
	비율	100.0	71.8	6.3	21.9

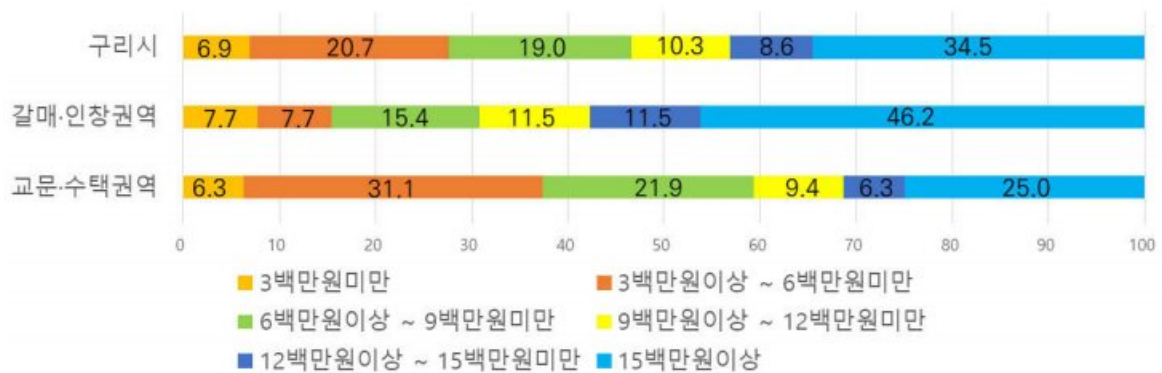
출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

주) 리모델링 대상 공동주택 총 99개 단지 중 복도유형 정보가 있는 58개 단지를 분석

14) 장기수선충당금 총 적립금

- ❖ 갈매·인창권역은 장기수선충당금 적립금 15백만원이상의 비율(46.2%)로 구리시(34.5%) 대비 비교적 높게 나타남
- ❖ 교문·수택권역은 장기수선충당금 적립금 3백만원~6백만원 이상의 비율(31.1%)로 구리시(20.7%) 대비 비교적 높게 나타남

〈 리모델링 대상 공동주택 장기수선충당금 구성비 〉



〈 리모델링 대상 공동주택 장기수선충당금 총 적립금 현황 〉

(단위 : %)

해당권역		총합계	3백만원 미만	3백만원 이상~6백만원 미만	6백만원 이상~9백만원 미만	9백만원 이상~12백만원 미만	12백만원 이상~15백만원 미만	15백만원 이상
구리시	단지수	58	4	12	11	6	5	20
	비율	100.0	6.9	20.7	19.0	10.3	8.6	34.5
갈매·인창권역	단지수	26	2	2	4	3	3	12
	비율	100.0	7.7	7.7	15.4	11.5	11.5	46.2
교문·수택권역	단지수	32	2	10	7	3	2	8
	비율	100.0	6.3	31.1	21.9	9.4	6.3	25.0

출처 : 구리시 내부자료/공동주택관리정보시스템(구리시)/kb부동산

주) 리모델링 대상 공동주택 총 99개 단지 중 장기수선충당금 정보가 있는 58개 단지를 분석

다. 리모델링 대상 공동주택 현황 종합분석

〈 권역별 공동주택 현황분석 〉

구분	갈매·인창권역	교문·수택권역
현황	20년 미만의 건축물의 비율은 갈매·인창권역이 조금 높음 - 구리시 : 39.4% 갈매·인창권역 : 40.5% - 교문·수택권역 : 38.7% 200세대 이상의 규모가 큰 중대형 공동주택 단지가 구리시 전체 대비 비교적 높음 - 구리시 : 53.4% 갈매·인창권역 : 62.2% - 교문·수택권역 : 48.5%	- 용적률 200% 미만의 공동주택이 43.5%로 구리시 전체 대비 비교적 높아 사업 추진 방식 검토가 필요 - 구리시 : 34.3% - 갈매·인창권역 : 21.6% 교문·수택권역 : 41.9% 100세대 미만의 소규모 단지의 비율이 높게 나타남 - 구리시 : 36.4% - 갈매·인창권역 : 24.3% 교문·수택권역 : 43.5%
현황 특성	■ 갈매동 - 최근 공공주택사업으로 건설된 지역으로 건축물 및 기반시설 상태가 양호한 지역 ■ 인창동 - 계획적 개발지로 조성된 공동주택지로 건축물 노후에 따른 정비가 필요한 지역	■ 교문동 - 계획적 개발지로 조성된 공동주택지로 적정한 개발밀도와 건축물 노후 등 계획적 정비가 필요한 지역 ■ 수택동 - 소규모 주택단지가 분포하고 있으며, 건축물 노후 등 계획적 정비가 필요한 지역
기준	- 권역별 현황 및 여건에 따라 리모델링 목표 설정 - 리모델링 가능한 공동주택에 대해 유형구분을 통한 세대수 증가형 리모델링 예측 등 이에 따른 기반 시설 영향 검토 - 저층 및 소규모 단지 등 추후 사업 추진에 따라 리모델링 지원센터 운영을 통해 주민들의 정확한 의사결정에 도움	
목표	중대형 공동주택 단지가 밀집한 지역으로 단지별 특성을 고려한 다양한 리모델링 수요에 대응하고 적극적인 리모델링 유도를 통한 활성화 도모 및 주거환경 개선	90년대 공급된 택지지구로써 리모델링 통한 공동 주택 장수명화를 도모하고 주거성능을 개선 및 관리방안 마련을 통해 삶의 질 향상

5. 주민의식조사

가. 설문조사 개요

1) 목적

- ❖ 지역주민에게 본 과업의 홍보 및 이해
- ❖ 각 지역 주민의 요구사항에 대한 조사를 통한 계획수립의 기초자료로 활용함
- ❖ 단지별 소유자들의 리모델링 사업에 대한 찬반, 사업목적, 선호사업 유형, 경제적 부담 능력(의사)등을 파악하여 구리시 공동주택 리모델링 기본계획 방향을 제시

2) 설문조사 추진개요

- ❖ 조사기간 : 2022. 02. 21 ~ 03. 15 (약 1개월)
- ❖ 조사대상 : 공동주택 리모델링 대상인 79개 단지
- ❖ 조사내용 : 기초 현황조사 및 주민 인식조사
 - 1차 : 리모델링에 대한 이해 및 주거환경 개선을 위한 사업 선호도 조사
 - 2차 : 리모델링 사업을 선호하는 단지에 대해 각 세대별 거주형태 및 거주 만족 등 주거환경개선에 대한 의식 조사

< 1차 설문지 배포 현황 >

(단위 : 단지, %)

구분	설문지배포	설문지회수			사업선호 유형 ²⁾		
		우편	FAX	전화 ¹⁾	리모델링	재건축·재개발	관심없음
계	79	15	8	56	3	16	60
교문동	15	2	2	11	1	4	10
수택동	23	10	2	11	1	9	13
인창동	32	3	4	25	1	3	28
토평동	9	-	-	9	-	-	9

주1) 우편 및 FAX로 미응답 단지에 대해 전화통화를 통해 확인

주2) 주거환경개선에 대한 관심 사업 유형 조사

< 2차 설문지 배포 현황 >

(단위 : 부수, %)

구분	설문지배포 (방문)	설문지회수			회신율(%)
		소계	방문 회수	FAX	
계	2,944	812	805	6	27.5
교문동	712	205	205	-	27.3
수택동	824	184	184	-	28.7
인창동	1,408	423	417	6	22.3
토평동	-	-	-	-	-

3) 설문조사 추진경위

- ❖ 본 용역수행기관을 통한 배포 및 회수, 분석
- ❖ 조사 진행 절차

〈 설문조사 추진경위 〉



4) 설문지 배포 및 회수결과

- ❖ 설문방법에 따라 ‘우편발송 설문’과 ‘방문배포 설문’을 통해 총 3,023부를 배포하였음
- ❖ 그 중 회수된 설문지는 812부로 전체의 26.8%가 회수되었음
- ❖ 1차 설문조사 79개 단지에서 회수된 단지는 총 23개 단지로 전체의 29.1% 회수되었음

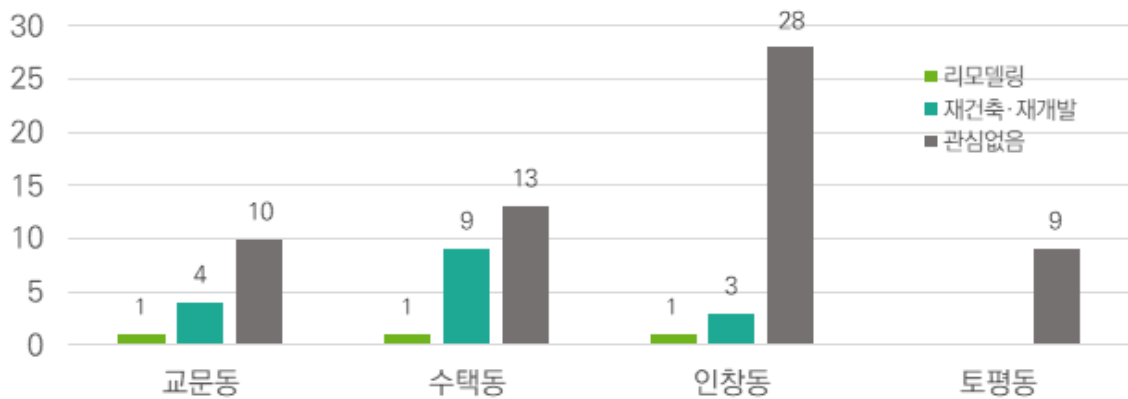
나. 1차 설문조사 분석

■ 선호하는 사업방식

- ❖ 동별 주거환경개선에 대한 단지별 사업 선호도 조사결과 대부분 사업 방식에 대해 관심이 없으나, 사업시행 시 재개발·재건축을 선호하는 것으로 나타남

〈 동별 선호하는 사업방식 〉

(단위 : 단지 수)



다. 2차 설문조사 분석

1) 일반사항

■ 거주형태

- ❖ 전체 응답자의 92.4%(750인)는 자가로 거주하는 것으로 나타남

〈 거주형태 〉

(단위 : %, 인)

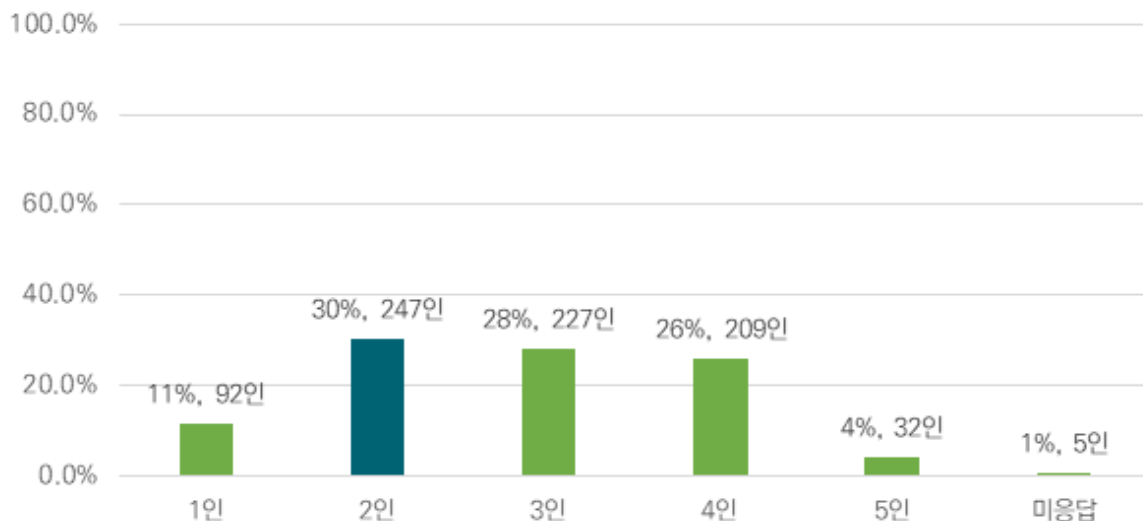


■ 가구원수

- ❖ 1인가구 11%(92인), 2인 가구가 30%(247인), 3인 이상의 세대수가 58%(468인)순으로 나타남

〈 가구원수 〉

(단위 : %, 인)

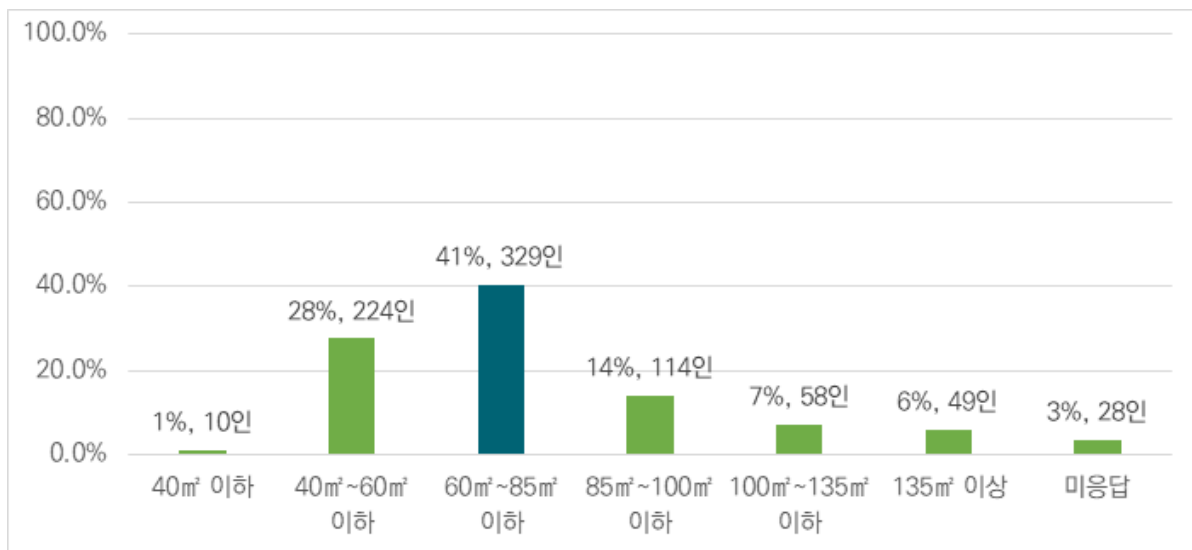


■ 거주(전용)면적

- ❖ 가구면적은 60㎡~85㎡이하가 41%(329인)로 가장 많았으며, 그 다음으로 40㎡~60㎡이하가 28%(224인)로 나타남

〈 거주(전용)면적 〉

(단위 : %, 인)



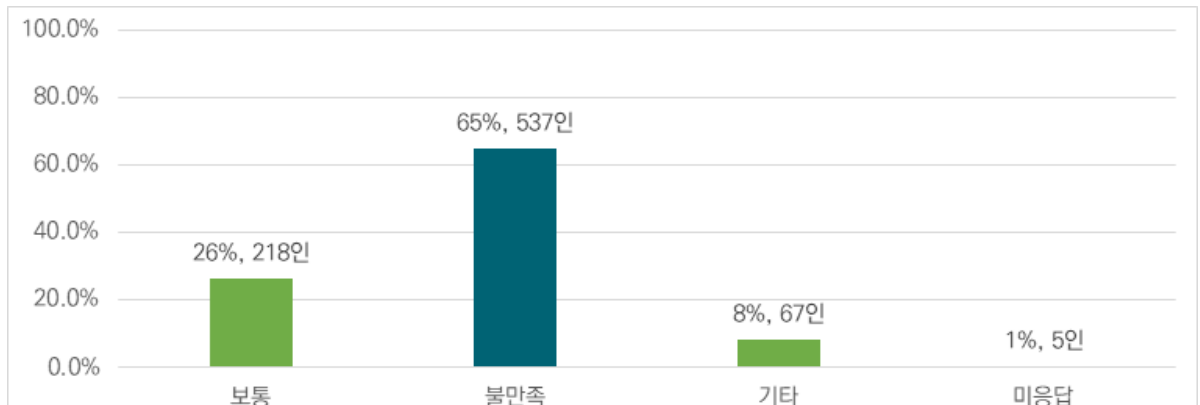
2) 거주 만족도

■ 주택의 물리적 상태

- ❖ 전체 응답자의 대부분이 불량한 편(65.0%)이라고 생각하고 있으며, 그 외는 일부 수선(개선)하면 양호하다고 생각함

〈 주택의 물리적 상태 〉

(단위 : %, 인)

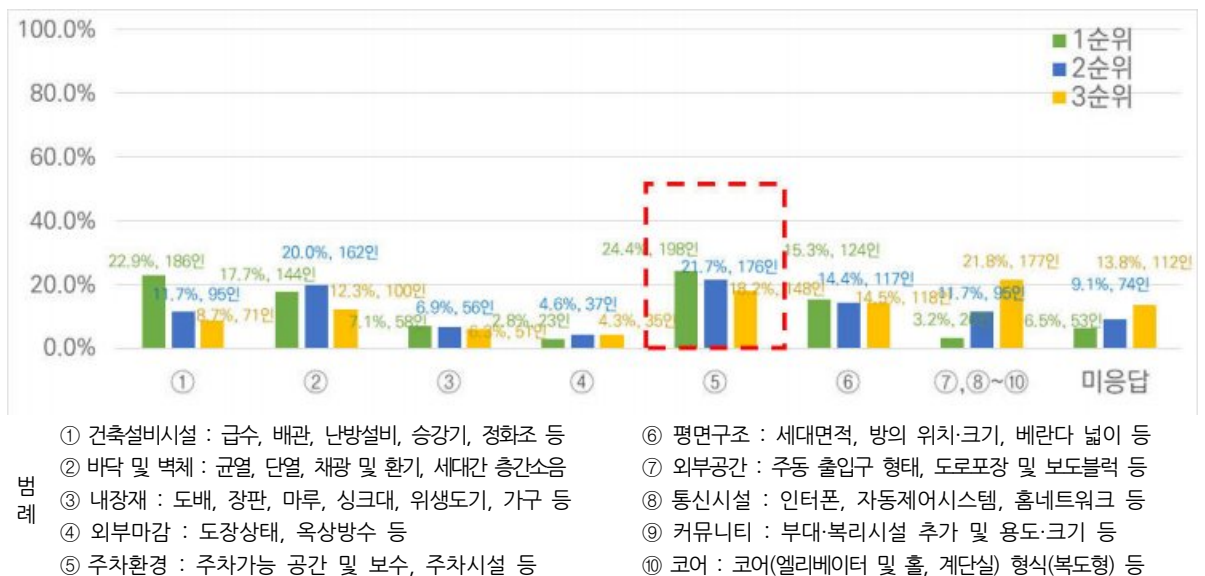


■ 수선되어야 할 항목별 우선순위

- ❖ 수선편향순위를 분석결과 순위에 상관없이 수선이 시급한 항목은 주차환경개선 (21.4%), 바닥 및 벽채(16.7%), 평면구조(14.7%) 순으로 나타나 주차환경에 대해 가장 불량하다고 생각함

〈 수선되어야 할 항목별 우선순위 〉

(단위 : %, 인)



범
례

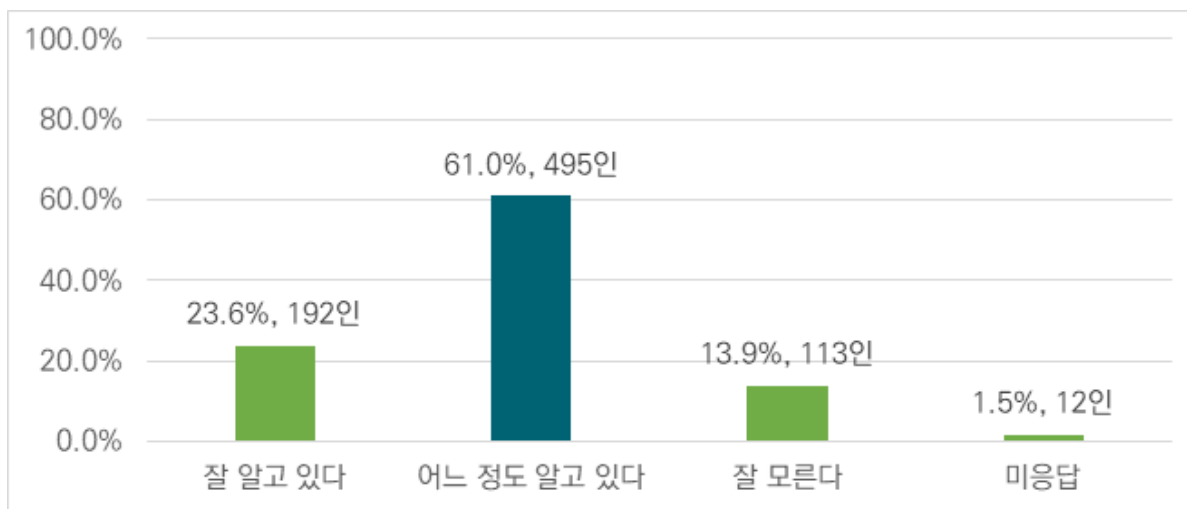
3) 리모델링 사업에 관한 사항

■ 사업이해도

- ❖ 전체 응답자의 61.0%(495인)는 공동주택 리모델링 사업에 대하여 어느 정도 알고 있으며, 전체 응답자의 23.6%(192인)는 사업에 대하여 알고 있음

〈 리모델링 사업에 대한 이해도 〉

(단위 : %, 인)

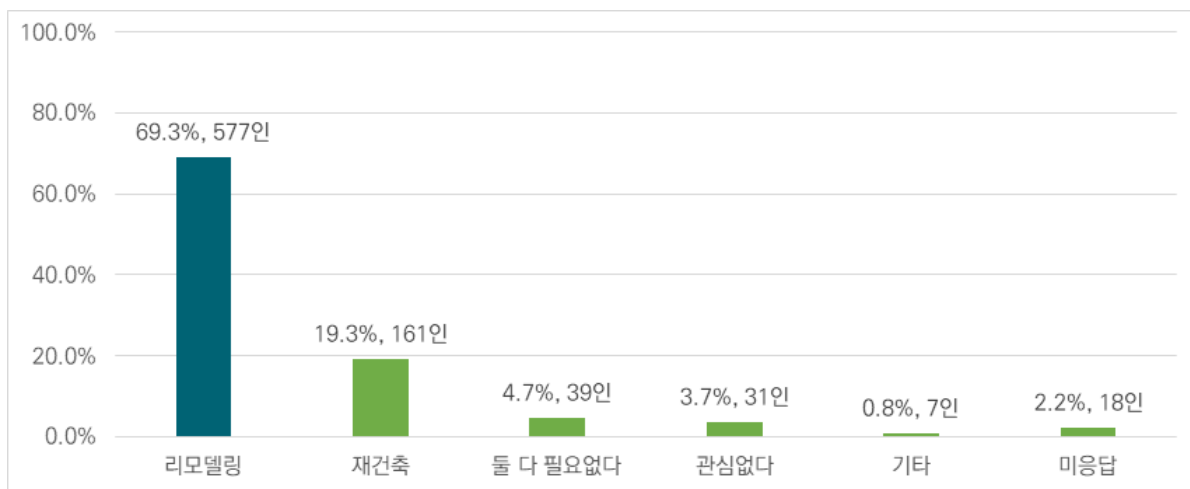


■ 주거환경개선방식

- ❖ 전체 기준 회수 설문지의 전체 응답자의 69.3%(577인)는 공동주택 리모델링을 선호하고 있으며, 그다음으로 19.3%(161인)는 재건축을 선호하는 것으로 나타남

〈 주거환경개선방식 〉

(단위 : %, 인)



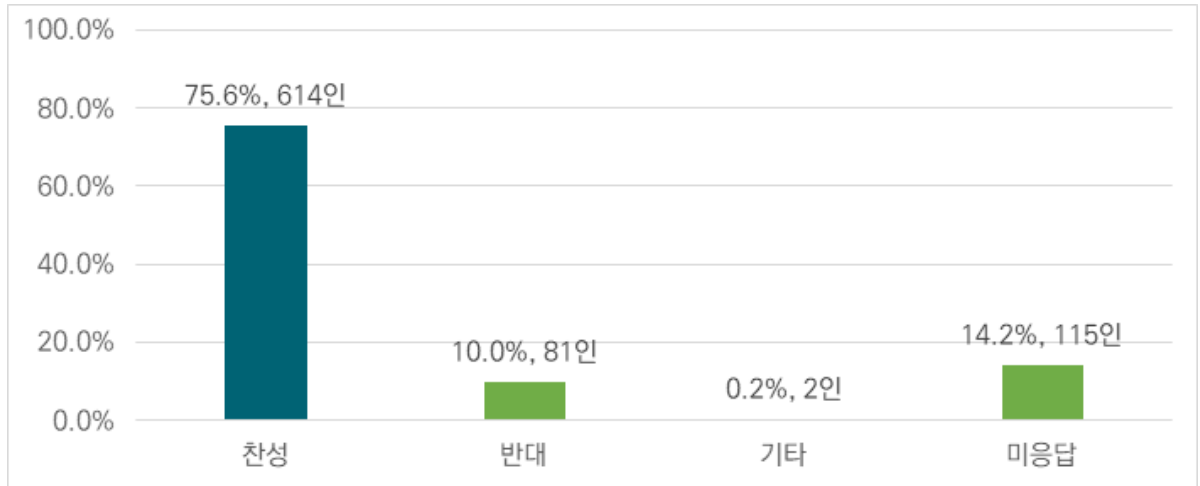
II. 기초조사

■ 리모델링 찬성·반대

- ❖ 전체 응답자의 75.6%(614인)는 리모델링 사업 추진을 찬성하고 있으며, 10.0%(81인)는 리모델링 사업추진을 반대하고 있음

〈 리모델링 사업 추진의 찬성·반대 여부 〉

(단위 : %, 인)

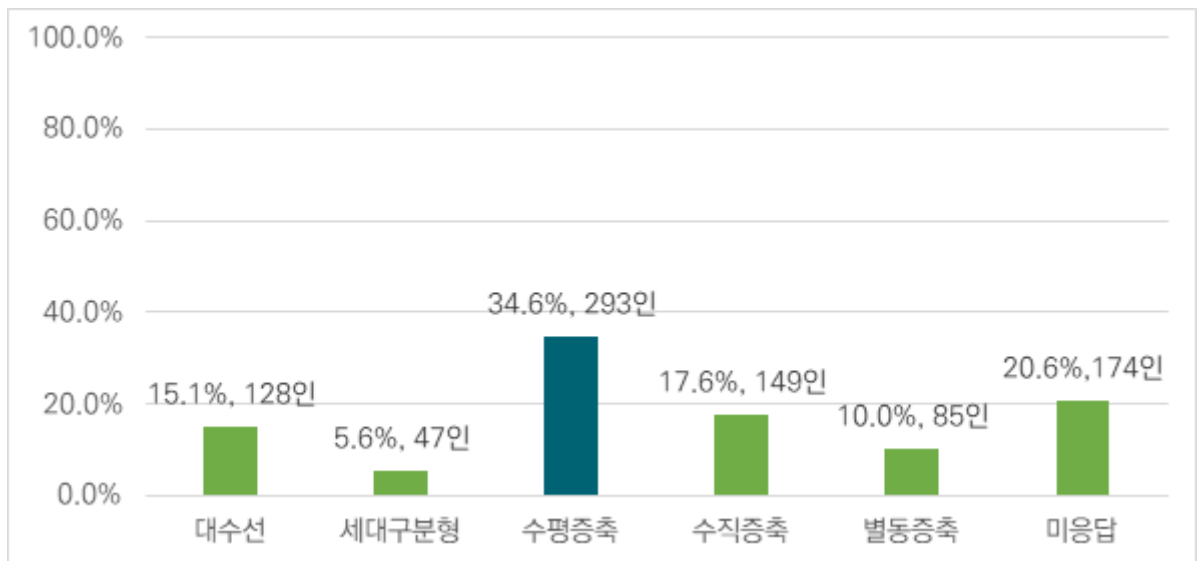


■ 리모델링 사업의 선호 유형

- ❖ 전체 기준 회수 설문지의 전체 응답자의 34.6%(293인)가 수평증축을 선호하고 있으며, 17.6%(149인)는 수직증축을 선호하고 있음

〈 리모델링 사업의 선호 유형 〉

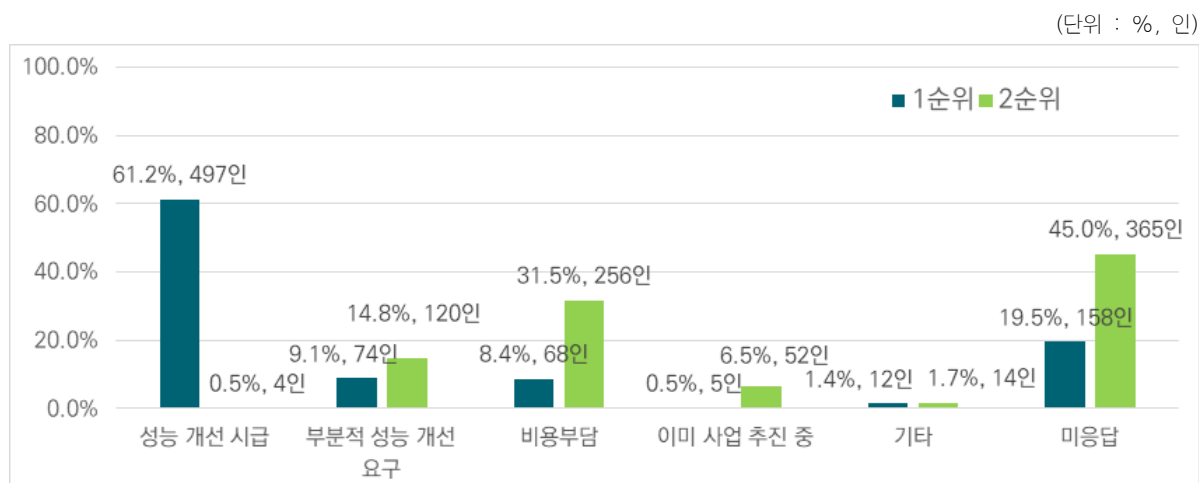
(단위 : %, 인)



리모델링 사업의 선호 이유

- ❖ 1순위 전체 응답의 61.2%(497인)는 성능 개선이 시급의 이유로 리모델링을 선호하며, 2순위 는 31.5%(256인)로 비용부담 최소화의 이유로 리모델링을 선호함

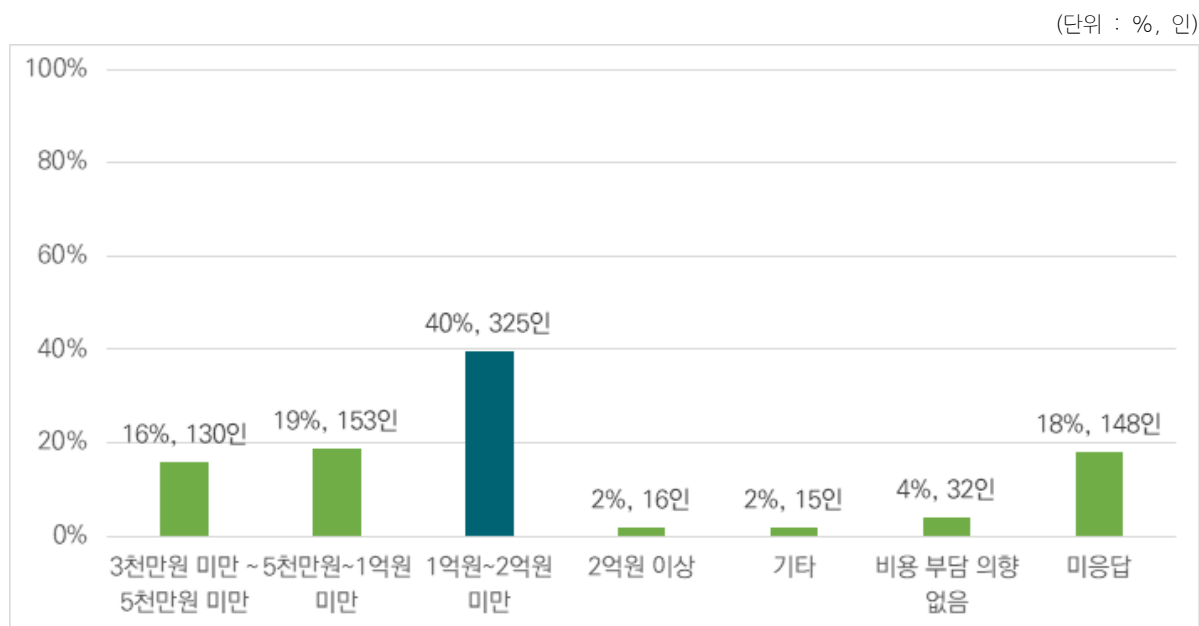
〈 리모델링 사업의 선호 이유 〉



리모델링 사업의 분담금액

- ❖ 전체 응답자의 40.0%(325인)은 사업 분담금액을 1억원~2억원 미만으로 생각하고 있으며, 그 다음으로 19.0%(153인)은 5천만원~1억원 미만으로 생각하고 있음

〈 리모델링 사업의 분담금액 〉

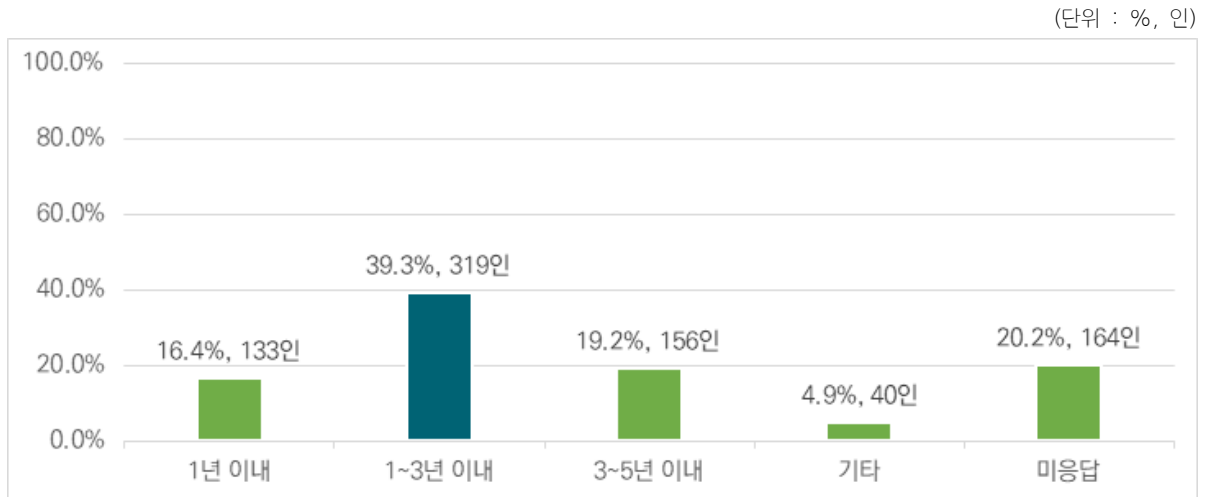


II. 기초조사

■ 리모델링 사업의 착수시기

- ❖ 미응답자를 제외한 전체 응답자의 39.3%(319인)는 1~3년 이내 리모델링 착수를 원하고 있으며, 그 다음으로는 19.2%(156인)는 3~5년 이내 리모델링 착수를 원하고 있음

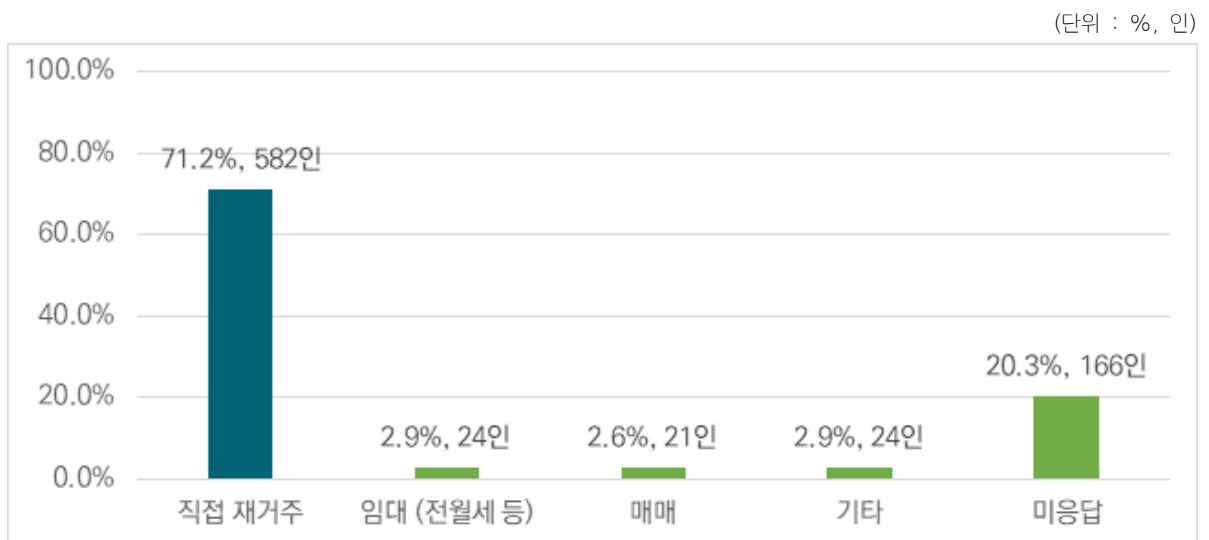
〈 리모델링 사업의 착수시기 〉



■ 리모델링 사업 완료 후 계획

- ❖ 전체 응답자의 71.2%(582인)는 리모델링 사업 완료 후 직접 재거주를 생각하고 있음

〈 리모델링 사업의 완료 후 계획 〉

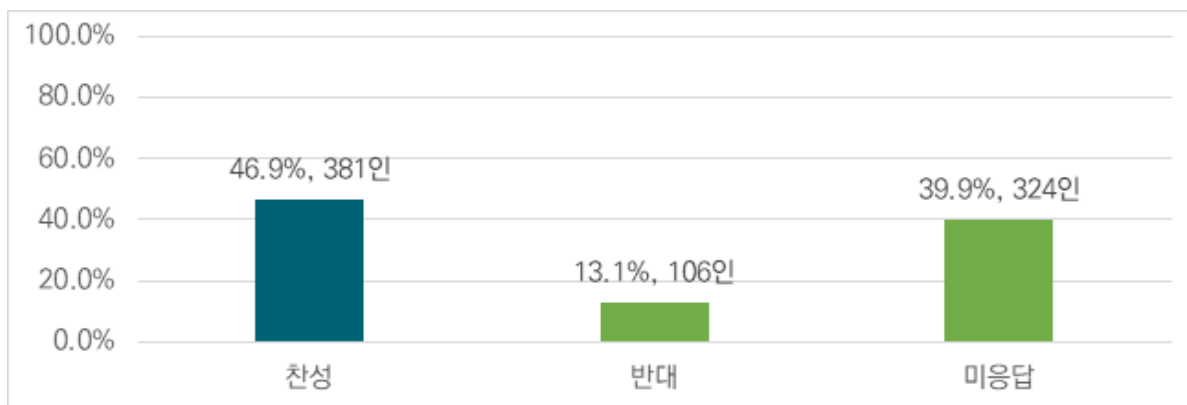


■ 재건축사업 찬성·반대

- ❖ 전체 응답자의 46.9%(381인)는 재건축사업을 찬성하고 있으며, 13.1%(106인)은 재건축 사업을 반대하는 것으로 나타남

〈 재건축사업 찬성·반대 〉

(단위 : %, 인)

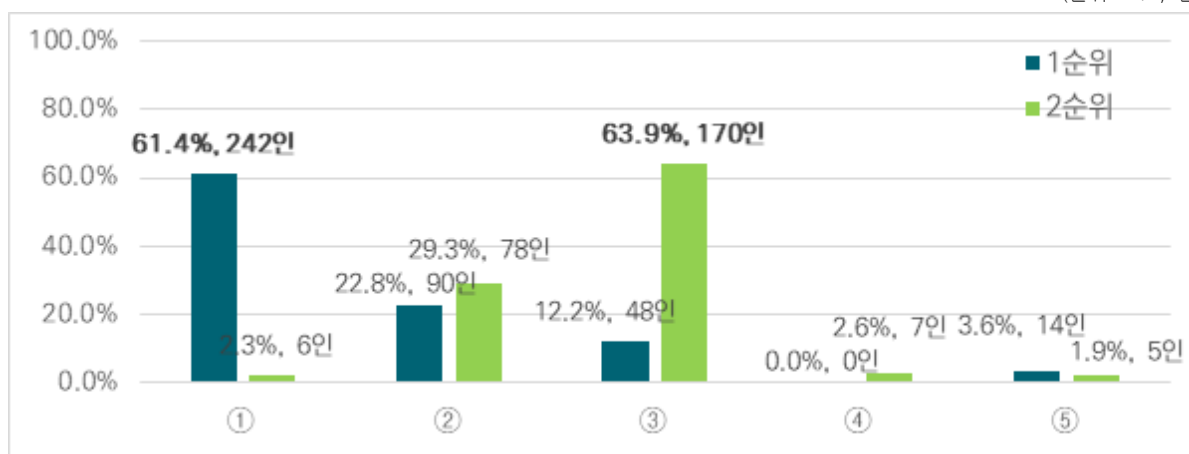


■ 재건축사업의 선호 이유

- ❖ 미응답을 제외한 전체 응답자 중 1순위는 61.4%로 새로운 트렌드의 평면 및 단지 배치 기능의 이유로 재건축사업을 선호하고 있으며, 2순위는 63.9%로 리모델링 대비 자산가치 상승으로 사업을 선호하는 것으로 나타남

〈 재건축사업의 선호 이유 〉

(단위 : %, 인)



- 범례
- ① 새로운 트렌드의 평면 및 단지배치 가능
 - ② 리모델링 대비 많은 일반분양분에 의한 부담금 절감 기대
 - ③ 리모델링 대비 자산가치(주택가격) 상승 기대
 - ④ 이미 사업 추진을 위한 절차 진행 중
 - ⑤ 기타 (안전하고 구조 활용·변화 기대 등)

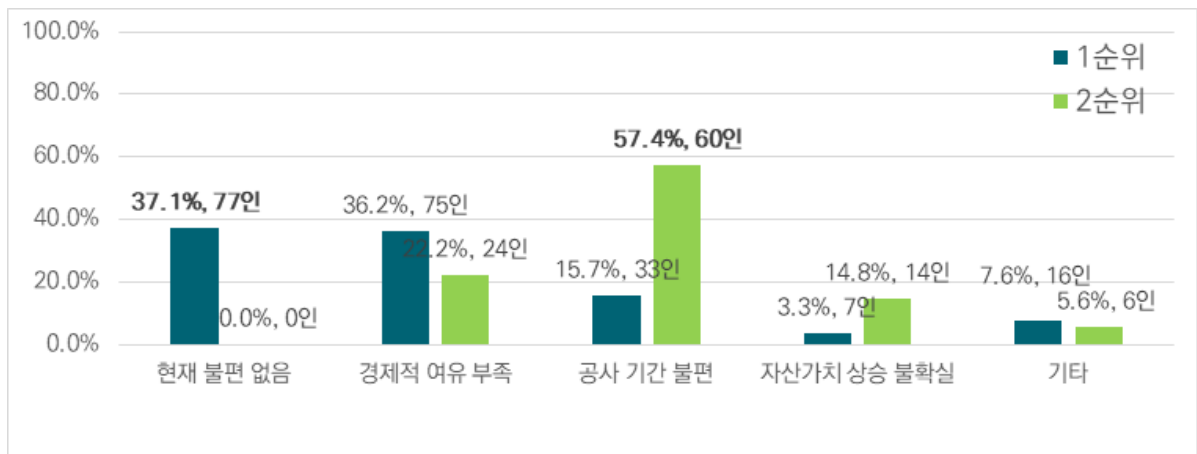
II. 기초조사

■ 재건축사업 및 리모델링 사업을 반대하는 이유

- ❖ 미응답을 제외한 전체 응답자 중 1순위는 37.1%로 현재 불편함이 없다는 이유로 재건축 사업을 반대하고 있으며 2순위는 57.4%로 공사 기간 불편 등의 이유로 재건축 사업을 반대하고 있음

〈 재건축사업 찬성·반대 〉

(단위 : %, 인)



다. 설문결과

설문지 분석을 통한 개선 및 공공지원방안 모색

- ❖ 구리시 설문조사 응답자는 주택의 물리적 상태를 불량하다고 생각하고 있으며, 주차환경개선, 바닥 및 벽체, 평면구조 순으로 수선이 시급하다고 응답하였음
- ❖ 공동주택 리모델링 사업에 대하여 대부분 어느 정도 알고 있으며, 사업방식 중 리모델링을 제일 선호하고, 회수 설문 단지 기준 대부분 리모델링 사업을 찬성하고 있음
- ❖ 리모델링 사업을 성능개선시급, 비용부담 최소화, 부분적 성능개선이 가능하다는 이유로 선호하고 있으며, 수평증축을 제일 선호하고 있음

III

공동주택 리모델링 수요예측

1. 공동주택 리모델링 개념 및 유형
2. 리모델링 및 재건축사업 비교
3. 공동주택 리모델링 유형 구분
4. 리모델링 유형별 수요예측
5. 리모델링 유형별 수요예측 결과
6. 공동주택 유형별 관리방안
7. 관리주체에 따른 리모델링 추진방안

III. 공동주택 리모델링 수요예측

1. 공동주택 리모델링 개념 및 유형

가. 리모델링의 개념

- ❖ 2001년 건축법 시행령 개정으로 ‘리모델링’ 용어가 도입되었고, 2000년대까지는 세대수 증가 없이 수평증축만 가능했으나, 2013년에 주택법이 개정되면서 수직증축을 포함해 세대수 15% 이내까지 세대수 증가범위 확대
- ❖ 리모델링이란 건축법 제2조제10호와 주택법 제2조제25호에 규정되어 있으며 ‘건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 대수선 또는 증축’으로 규정 됨
- ❖ 리모델링은 신축에 대비되는 개념으로 기존 건축물의 기능 저하 속도를 억제, 향상 시킴으로써 건축물의 기능, 구조, 성능, 환경을 개선하고 수명을 연장시키는 활동을 포함하는 포괄적인 개념임
- ❖ 리모델링의 경우 재건축 및 재개발과 달리 기반시설에 대한 개선이 포함되지 않으며, 사업범위는 아파트단지의 전체나 주동단위로 일부에 대한 개선이 가능함
- ❖ 적용법규도 정비사업은 도시 및 주거환경정비법인 것에 비해 리모델링은 주택법과 건축법 적용

〈 리모델링 관련법 제도 변화 〉



Ⅲ. 공동주택 리모델링 수요예측

〈 리모델링과 대수선의 정의 〉

구분	내용	근거
리모델링	건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위	건축법 제2조제10호, 주택법 제2조제25호
	- 사용검사일 또는 사용승인일부터 15년이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용 면적의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위 - 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위 다만, 수직으로 증축하는 행위는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정 - 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것 - 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것	주택법 제2조제25호
대수선	건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설	건축법 제2조제9호
	- 내력벽을 증설 또는 해제하거나 벽면적을 30㎡이상 수선 또는 변경 - 기둥, 보를 증설 또는 해제하거나 세 개 이상 수선 또는 변경 - 주계단, 피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해제하거나 수선 또는 변경	건축법 시행령 제3조의2

〈 정비사업과 리모델링의 차이 〉

정비방식		대수선	리모델링	재건축	재개발	주거환경 개선	도시 계획시설
정비 대상	건축물 주요구조	●	●	●	●		
	증축 (세대증가)		●	●	●		
	철거후 재건축			●	●	●	
	기반시설 확충			●	●	●	
정비대상		건축물 일부	개별 건축물	아파트 단지	상업, 공업	단독, 다세대, 기반시설	도시계획시설
근거		건축법 제2조 제9항	주택법 제2조 제25호항	도시정비법 제2조			국토계획법 제2조 10호

2. 리모델링 및 재건축사업 비교

가. 리모델링 및 재건축사업 법적 검토

- ❖ 리모델링의 경우 준공 후 15년 이상된 공동주택의 경우 추진이 가능하나 재건축의 경우 준공 후 30년 이상의 최소 연한 기준을 근거법령에서 규정하고 있음
- ❖ 재건축사업의 경우 안전진단 규제 역시 재건축은 최소 준공 30년 이상 및 안전진단 등급은 D등급(조건부 허용) 또는 E등급(불량)을 받아야 추진이 가능한 반면, 리모델링의 경우 준공 15년 이상이면 추진할 수 있고 B등급 이상이면 층수를 높이는 수직 증축이 C등급 이상이면 수평 증축이 가능함
- ❖ 또한, 리모델링은 재건축에 비하여 사업절차가 비교적 단순하며, 「건축법」 제5조(적용의 완화)에 의거하여 건축심의를 통하여 법적 상한 용적률을 초과하여 추진할 수 있어 상대적으로 사업성 확보에 유리하나, 일조채광 등 단지여건에 따라 확보가능 용적률은 다를 수 있음
- ❖ 이에, 조합 및 주민은 사업 추진 시 공동주택의 구조 및 지역여건 등을 종합적으로 고려하여 리모델링 또는 재건축사업 등의 사업추진방식을 결정해야 하는 사항임

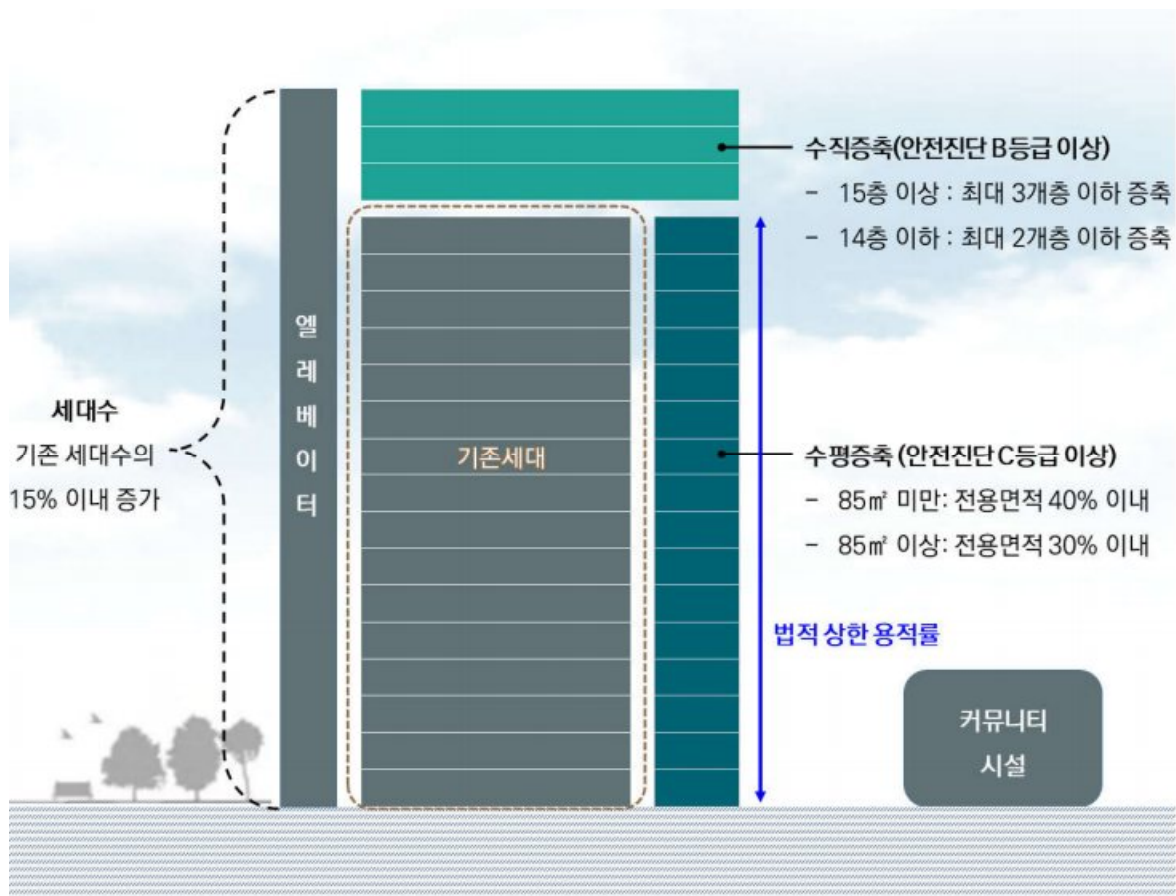
〈 리모델링사업 및 재건축사업 비교 〉

구분	리모델링	재건축
근거법	주택법	도시 및 주거환경정비법
최소연한	준공후 15년 이상	준공후 30년 이상
성격	건축물 노후화 억제 및 기능향상	노후불량 구조물 밀집지역 주거환경개선 및 주택공급
안전진단	수직증축 B등급 이상 수평증축 C등급 이상	최소 D등급 이하(D,E)
공사방식	대수선 또는 부분철거 후 증축	전면 철거 후 신축
증축범위	기존 전용면적의 30%~40% 이내	-
용적률	법적 상한 초과(건축심의로 결정)	법적 상한 이하
기부채납	없음	도로, 공원, 녹지 등 제공
장점	사업 절차 및 공사기간 감소 사업기간 및 공사비 절감	자유로운 평면계획 가능
단점	단지 또는 주택내부 재배치 한계	사업절차 복잡 및 공사비 증가, 분양시장 민감

나. 각 사업별 확보가능 연면적 산출

- ❖ 리모델링과 재건축사업 사업성 비교는 건축설계를 통해 가능하지만, 본 계획에서는 주택건설사업지구 내 공동주택단지를 대상으로 증가 가능한 연면적 비교를 통해 개략적인 사업성 척도를 비교하고자 함
- ❖ 리모델링 사업의 경우 상한용적률이 없으나 「건축법」 제5조(적용의 완화)에 의거하여 건축심의를 통해 결정되는 사항으로 현시점에서 용적률을 적용하기에는 어려움이 있어 「주택법」에 따른 법적 최대 증가 연면적을 적용하여 산정함
 - 주거전용면적 85㎡ 이상 : 전용면적 30% 이내
 - 주거전용면적 85㎡ 미만 : 전용면적 40% 이내
- ❖ 재건축사업의 경우 용도지역상 상한 용적률을 초과할 수 없으므로 법적 상한 용적률을 적용하여 연면적을 산정함

〈 리모델링 확보가능 연면적 〉



< 리모델링·재건축사업 확보가능 연면적 예시(제3종 일반주거지역) >



현황 연면적	리모델링시 증가 가능한 연면적	재건축 사업시행시 증가 가능한 연면적
-----------	---------------------	-------------------------



■ 제3종 일반주거지역 아파트 <대지면적 30,000㎡, 연면적 66,000㎡, 용적률 220%>

■ 리모델링시 연면적 증가 :

- 현재 연면적 66,000㎡ → 리모델링시(30% 증가) : 85,800㎡
리모델링시(40% 증가) : 92,400㎡
- 주거전용면적에 따라 85㎡ 이상 30%, 85㎡ 미만 40%증가 가정하여 계산

■ 재건축시 연면적 증가

- 현재 연면적 66,000㎡ → 재건축시 84,000㎡
(제3종 일반주거지역 → 제3종 일반주거지역, 구리시 도시계획 조례 용적률 적용 280%)

단순비교를 통한 사례로 공동주택 구조 및
지역여건 등에 따라 달라질 수 있음

Ⅲ. 공동주택 리모델링 수요예측

다. 리모델링 및 재건축사업 사례

- ❖ 사업별 사업 전·후 용적률 비교를 통하여 향후 사업성 비교
- ❖ 공동주택 리모델링 사업으로 인해 증가되는 평균 용적률은 약 150%로 기존 용적률의 1.5배 증가되는 것으로 분석됨

〈 최근 공동주택 리모델링 추진사례 〉

구분		단지명	주 소	용적률(%)			준공 연도	리모델링 완공연도
				전	후	증가율		
1	서울시	강변호수	마포구 현석동 118	249	388	156	1989	2012
2		위커힐일신	광진구 광장동 148-4	208	294	141	1987	2013
3		대치2차우성	강남구 대치동 985	237	346	146	1989	2014
4		청담두산	강남구 청담동 134	258	370	143	1992	2014
5		청구	강남구 청담동 130	303	424	140	1992	2014
6	성남시	한솔마을 ¹⁾ 주공5단지	분당구 정자동 112	170	277	163	1994	2024
7		무지개마을 ²⁾ 4단지	분당구 구미동 220	170	269	159	1995	2024
평균				228	338	150	-	-

출처 : 2025년 서울시 공동주택 리모델링 기본계획, 성남시청 주택건설사업계획 승인 고시, 건축물대장

주1) 성남시 한솔마을 주공 5단지는 사업계획 승인, 무지개마을 4단지는 사업계획 승인신청

주2) 용적률 증가율은 리모델링 후 용적률/리모델링 전 용적률

- ❖ 재건축사업으로 인해 증가되는 평균 용적률은 약 304%로 기존 용적률의 약 3배가 증가되는 것으로 분석되나 재건축사업 추진 시 인근지역의 공동주택부지 외의 지역을 포함하여 추진하기 때문에 재건축사업 전 용적률이 낮은 것으로 분석됨

〈 부천시 재건축사업 추진사례 〉

구분	단지명	주 소	용적률(%)			준공 연도	재건축 완공연도
			전	후	증가율 ¹⁾		
1	약대주공	약대동 181번지 일원	84	250	298	1985	2017
2	심곡본 1-1구역	심곡본동 801번지	80	248	310	1985	2018
평균			82	249	304	-	-

출처 : 부천시 공동주택 리모델링 기본계획

주1) 용적률 증가율은 재건축사업 후 용적률/재건축사업 전 용적률

라. 비교분석 결과

- ❖ 리모델링사업 및 재건축사업을 비교 검토한 결과 최소연한 및 안전진단, 용적률 등 재건축사업 대비 기준 완화 적용이 가능하며,
- ❖ 또한, 사업추진시 같은 조건의 리모델링 및 재건축사업의 증가가능한 연면적을 비교한 결과 리모델링이 유리한 것으로 나타남
- ❖ 다만, 리모델링 및 재건축은 공동주택의 구조 및 지역여건 등에 따라 용적률 및 세대수 적용이 상이하므로 사업추진시 세부적인 검토가 필요

마. 공동주택 리모델링 동향

- ❖ 서울시의 공동주택 리모델링 성공사례의 경우 대부분 총 연면적의 30% 증축을 통해 리모델링을 추진하였으며, 고밀도의 노후아파트에서 추진이 완료되었음
- ❖ 기존 용적률이 높아 재건축 사업의 사업성이 없어 기대감이 없는 단지는 리모델링을 유도하였음

〈 공동주택 리모델링 동향(표계속) 〉

단지명	규모	용적률(%)			준공년도	리모델링 준공년도	사업내용
		전	후	증가율			
마포창천 서강시범	4개동 120세대	305.1	330.8	108%	1971	2007	평면확장
서초 방배 궁전	3개동 216세대	218.5	272.3	125%	1977	2007	수직증축(1층) 지하1층, 평면확장
용산 이촌 수정	1개동 84세대	211.7	297.4	140%	1976	2008	평면확장
영등포 당산 평화	3개동 284세대	175.3	242.9	139%	1978	2010	수직증축(1층) 지하2층, 평면확장
강남 도곡 동신	5개동 384세대	189.0	278.9	148%	1978	2011	수직증축(1층) 평면확장
마포 현석 호수	1개동 90세대	249.5	387.3	155%	1989	2012	수직증축(2층) 평면확장

Ⅲ. 공동주택 리모델링 수요예측

〈 공동주택 리모델링 동향 〉

단지명	규모	용적률(%)			준공년도	리모델링 준공년도	사업내용
		전	후	증가율			
광진 광장 일신	2개동 200세대	208.3	294.3	141%	1987	2013	수직증축(1층) 지하1층, 평면확장
강남 대치우성2차	3개동 354세대	237.6	347.54	146%	1989	2014	수직증축(1층) 지하2층, 평면확장
강남 청담 두산	1개동 177세대	258.4	370.7	143%	1992	2014	수직증축(1층) 평면확장, 데크주차
강남 청담 청구	1개동 108세대	303.8	424.5	140%	1993	2014	수직증축(1층) 지하1층, 평면확장
성남 한솔주공	16개동 1,255세대	170.0	277.2	163%	1995	2024	수직증축(3층) 평면확장, 별도증축
성남 무지개마을	5개동 647세대	170.0	269.0	159%	1995	2024	평면확장, 별도증축 지하 2층

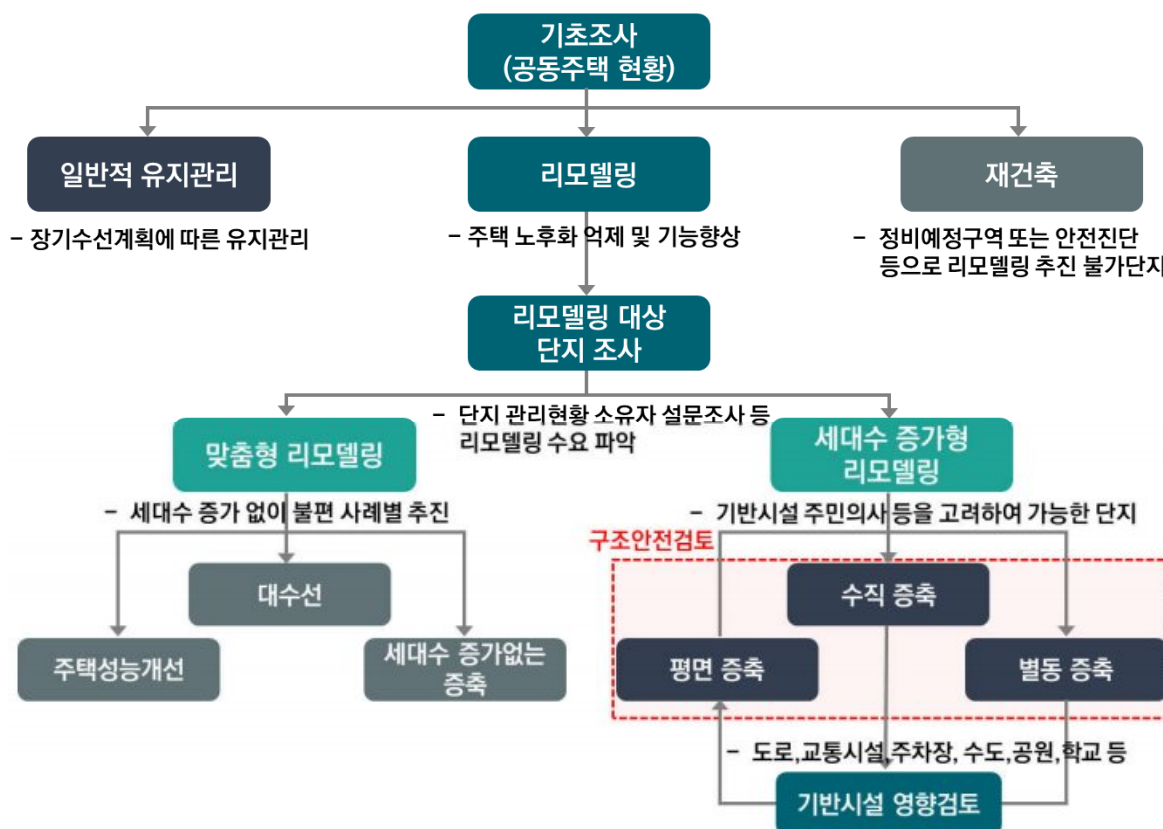


3. 공동주택 리모델링 유형 구분

가. 공동주택 리모델링 일반적 유형 구분

- ❖ 주택법상 리모델링 관련 용어로는 공사범위에 따라 크게 수선과 대수선, 리모델링으로 구분함
 - 수선의 경우 장기수선계획에 따른 공공설비시설, 내·외장재 등의 개·보수가 주된 공사 내용임
 - 대수선과 리모델링의 경우 주민동의가 필요하며, 주요 구조물(기둥, 보, 내력벽)의 수선·변경 발생
- ❖ 리모델링 사업유형은 공사범위에 따라 일반적 유지관리, 맞춤형 리모델링, 세대수 증가형 리모델링으로 구분 가능함

〈 리모델링의 일반적 유형 구분 〉



Ⅲ. 공동주택 리모델링 수요예측

나. 공동주택 리모델링 유형 분류

1) 일반적 유지관리 (리모델링 기본계획 수립지침 3-4-2)

- ❖ 리모델링 또는 재건축이 아닌 장기수선계획에 따라 일반적 유지관리가 예상되는 공동주택 개선 방향으로 기존 주거의 성능유지를 위해 노후화된 공동설비시설 및 세대별 내부시설 개선에 초점을 맞추는 방식

2) 맞춤형 리모델링 (리모델링 기본계획 수립지침 3-4-4)

- ❖ 기존 주거의 성능유지와 선택적 향상을 위한 시설개선 또는 이를 위해 기본 필수 아이템 외 대수선에 해당하는 주요 구조물의 수선·변경과 평면구조 변경, 커뮤니티시설 확충 등 단지별 불편한 사항을 개선하는 리모델링 방식

3) 세대수 증가형 리모델링 (리모델링 기본계획 수립지침 3-4-3)

- ❖ 주요 구조물을 제외한 전체적 리모델링 방식으로 맞춤형 요소 외 법적 범위 내에서 수직·수평·별동 증축 등 일부 개축으로 세대 확장 및 세대수를 증가시켜 기존 주거의 전체적 성능 향상과 사업성에 초점을 맞추는 리모델링 방식

〈 리모델링 사업의 유형 분류 〉

관련법상 용어		수선	대수선	리모델링
사업단위		세대	동	동, 단지
동의 물	주택 조합	-	주민동의 2/3	• 전체 리모델링시 - 단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의 • 동별 리모델링시 - 동별 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상 결의
	허용 행위	-	-	• 전체 리모델링시 - 단지 구분소유자 75퍼센트 이상 - 동별 구분소유자 50퍼센트 이상 • 동별 리모델링시 - 동별 구분소유자 75퍼센트 이상
사업가능 시점		-	사용승인 15년 후	사용승인 15년 후
사업범위		• 장기수선계획에 따른 공동설비시설, 내·외장재 등	• 내력벽 증설·해체하거나 그 벽면적 30㎡ 이상 수선·변경 • 기둥, 보, 지붕틀 증설·해체하거나 3개 이상 수선·변경	• 세대구분 • 세대면적 증가 • 세대수 증가
리모델링 사업유형 분류		일반적 유지관리		
		맞춤형 리모델링(세대수 증가x)		
		세대수증가형 리모델링		

다. 리모델링 유형별 주요 개선항목

- ❖ 리모델링 유형에 따라 주요 개선항목의 범위가 다름
- ❖ 일반적 유지관리는 공동설비시설, 바닥 및 벽체, 내장재, 외부마감 등 기존 공동주택의 성능유지 및 향상, 확보를 위한 필수적인 아이템 중심으로 개선
- ❖ 맞춤형 리모델링은 공동설비시설, 내장재, 외부마감 등의 필수적 아이템 외에 평면구조 및 코어 변경, 주차장(시설) 신설 등 불편 사례별로 개선
- ❖ 세대수 증가형 리모델링은 주요 구조물을 제외한 전체적 리모델링 방식으로 일정 범위 내에서 세대수 증가를 통해 정주환경 개선

〈 리모델링 유형별 개선항목 〉

유형	대분류 항목	세부 항목	
일반적 유지 관리	건축설비시설	급·배수관 등 설비 교체	냉·난방 설비 개선
		승강기 교체	
	바닥 및 벽체	균열 보완	벽체 단열성능 확보
		문, 창호, 복도샤시 교체	창호면적 확대 및 축소
		바닥완충재 설치	
	내장재	도배, 장판, 마루 등 교체	싱크대 등 부엌 개선
		위생도기 등 화상실 개선	전등류, 콘센트, 수전류 등 교체
	외부마감	도장 등 외부마감 개선	
맞춤형	외부공간	외부공간 조경 등 개선	
	구조물	기둥, 벽 등 구조물 보강	구조물 내진 보강
	평면구조	평면 확장	세대 구분
		세대 통합	
		평면구조 변경 (각 실의 위치 및 크기 변경, 화장실 추가 등)	
	코어	코어 증축	코어형식 변경
	에너지절약형 설비시설	태양광 등 에너지 절약기술 적용	
	단지환경개선	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	
세대수 증가형	주차환경	유흥지내 주차장(주차동) 신축	데크형 주차장 신설
		지하주차장 신설	차량진입 및 주차동선 변경
	세대증가 (세대수증가형에 한함)	수평·수직·별동 증축	일부개축

4. 리모델링 유형별 수요예측

가. 수요예측 FLOW

1) 1단계 : 공동주택 리모델링 기본계획 대상 단지 분류 (99개 단지)

- ❖ 구리시 내 공동주택(1,013개 단지) 중 목표 연도(2025년)기준 사용승인일 15년 미만 공동주택(172개 단지)와 30세대 미만(742개 단지)를 제외한 99개 단지를 리모델링 기본계획 대상 단지로 분류

2) 2단계 : 정비사업 시행단지 분류 (18개 단지)

- ❖ 정비사업 시행(재개발·재건축, 가로주택정비·소규모재건축사업)을 추진 중인 단지(18개 단지)는 제외하여 산정

3) 3단계 : 주상복합아파트 분류 (2개 단지)

- ❖ 준주거, 상업지역 내 주상복합아파트(2개단지)는 일반주거지의 공동주택과는 다른 밀도 체계와 일반적 재건축이나 리모델링과는 다른 기준적용이 필요하므로 일반적 유지관리로 분류

4) 4단계 : 재건축이 필요한 공동주택 분류 (13개 단지)

- ❖ 재건축 시기(30년 초과)가 도래되어 리모델링 증축 허용량(전용면적의 30~40%, 수직 증축 2~3개층, 세대수의 15% 이내)보다 재건축이 유리한 5층 이하로 구성된 단지는 일반적 유지관리로 분류 (4개 단지)
- ❖ 세대수 증가형 리모델링단지 중 용적률 및 연면적을 검토하여 일반적 유지관리로 분류 (9개 단지)

5) 5단계 : 15년~20년 미만 주택성능이 비교적 양호한 단지 분류 (14개 단지)

- ❖ 목표연도(2025년)를 기준으로 리모델링 대상에 포함은 되지만, 사용승인일로부터 15년 이상 20년 미만의 주택성능이 비교적 양호한 환경을 가진 단지를 일반적 유지관리로 분류

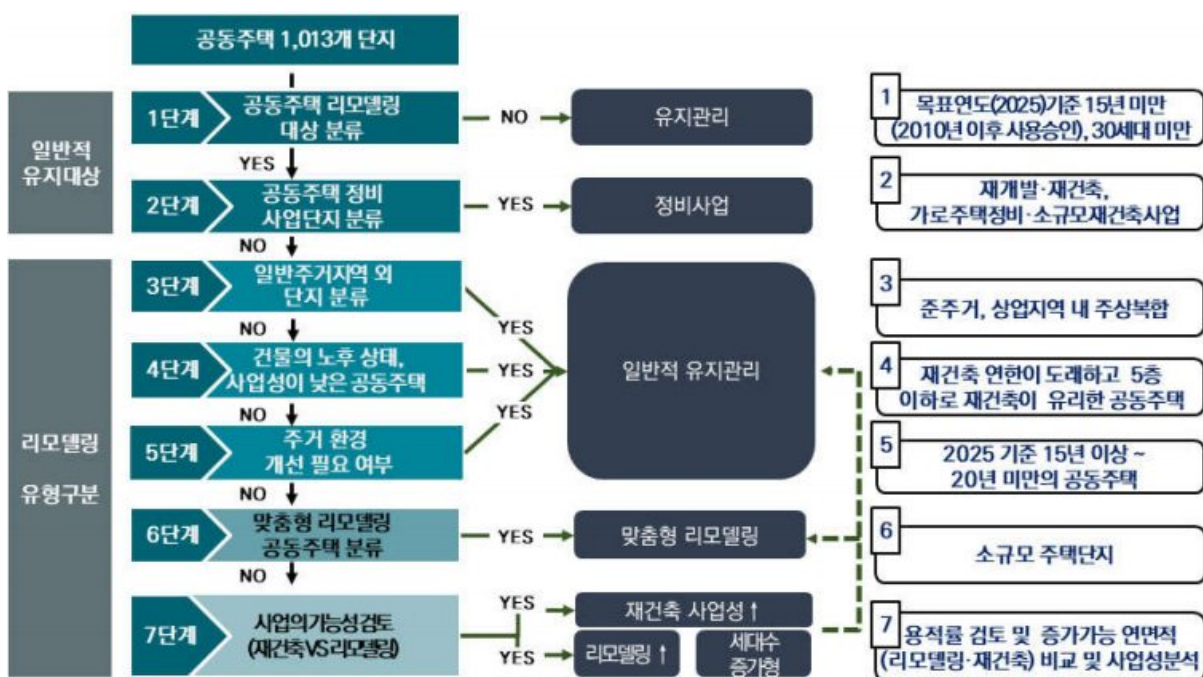
6) 6단계 : 맞춤형 리모델링 공동주택 분류 (37개 단지)

- ❖ 정비사업 시행단지, 일반적 유지관리로 분류된 단지를 제외한 단지 중 소규모 단지는 맞춤형 리모델링 공동주택으로 분류 (14개 단지)
 - 소규모 단지 : 300세대 미만 공동주택, 150세대 미만으로서 승강기 설치 또는 중앙(지역)난방방식이 아닌 공동주택
- ❖ 세대수 증가형 리모델링단지 중 주택시세에 따른 경제적 타당성을 검토하여 맞춤형 리모델링으로 분류 (23개 단지)

7) 7단계 : 세대수 증가형 리모델링 공동주택 분류 (15개 단지)

- ❖ 6단계까지의 분류결과 47개 단지 중 용적률 및 주택시세에 따른 경제적 타당성 기준 검토결과를 제외하여 세대수 증가형 리모델링 공동주택으로 분류 (15개 단지)
 - 용적률이 낮아 재건축 사업이 유리한 9개 단지는 일반적 유지관리로 재분류
 - 개별 주택시세가격이 행정동별 공동주택 주택시세가 평균보다 낮아 리모델링 후 주택가격 상승폭이 적어 사업적으로 불리한 23개 단지는 맞춤형 리모델링으로 재분류

< 수요예측 FLOW >



Ⅲ. 공동주택 리모델링 수요예측

나. 리모델링 제외 대상 공동주택 검토

1) 재개발 및 재건축사업 대상 공동주택

- ❖ 구리시 내부자료를 근거하여 목표 연도(2025년)까지 추진되는 재개발 및 재건축사업 단지를 분류하여 사업별 현황 파악
- ❖ 재개발 및 재건축사업의 단지 및 세대수는 현시점에서 조합설립이 승인이 완료되어 사업을 추진 중인 단지로 판단함
- ❖ 검토결과 갈매·인창권역 2개 단지(189세대), 교문·수택권역 14개 단지(727세대)로 파악

〈 재개발 및 재건축사업 공동주택 대상 단지 〉

해당권역	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	세대	비율(%)
구리시	16	100.0	916	100.0
갈매·인창권역	2	12.5	189	20.6
교문·수택권역	14	87.5	727	79.4

출처 : 구리시 내부자료

2) 가로주택정비 및 소규모재건축사업 대상 공동주택

- ❖ 구리시 내부자료를 근거하여 목표 연도(2025년)까지 추진되는 가로주택정비 및 소규모 재건축사업 단지를 분류하여 사업별 현황 파악
- ❖ 가로주택정비 및 소규모재건축사업의 단지 및 세대수는 현시점에서 조합설립이 승인이 완료되어 사업을 추진 중인 단지로 판단함
- ❖ 검토결과 갈매·인창권역 2개 단지(116세대)로 파악

〈 가로주택정비 대상 공동주택 단지 〉

해당권역	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	세대	비율(%)
구리시	2	100.0	116	100.0
갈매·인창권역	2	100.0	116	100.0
교문·수택권역	-	-	-	-

출처 : 구리시 내부자료

5. 리모델링 유형별 수요예측 결과

가. 선정기준

- ❖ 사업별 사업 전·후 용적률 비교를 통하여 향후 사업성 비교
- ❖ 전체 공동주택 기준 : 구리시 관내 총1,013개 공동주택 단지 중 리모델링 대상 공동주택 선정
- ❖ 경과 연수 : 2025.1.1 기준 사용승인 15년 미만 경과 단지 제외
 - 172개 공동주택 제외 / 841개
- ❖ 주택건설사업 승인 : 주택건설사업 미 승인 대상(30세대 미만)단지 제외
 - 742개 공동주택 제외 / 99개
- ❖ 정비사업 시행단지 : 정비사업 시행(정비구역 지정 이상) 단지(재개발·재건축 등) 제외
 - 18개 / 81개 단지

리모델링 대상 기준		선정기준	단지수	비고 (검토 대상)
A	전체 공동주택 ¹⁾ 기준	2021.09 공동주택기준	1,013	-
B	사용승인일 15년 미만 제외	2025.01.01 기준	172	841개 단지
C	주택건설사업 승인 세대수 규모	30 세대 미만 제외	742	99개 단지
D	정비사업 시행단지	정비사업 시행단지 제외	18	81개 단지
E	리모델링 기본계획 대상 선정	$E=A-(B+C+D)$		81개

주1) 30세대 미만을 포함한 구리시 관내 전체 공동주택(다세대, 연립주택, 아파트)



Ⅲ. 공동주택 리모델링 수요예측

나. 일반적 유지관리

- ❖ 목표 연도 기준 20년 미만인 2006년 이후 사용승인 받은 공동주택의 경우 일상적인 유지관리를 통하여 건물의 성능유지가 비교적 양호한 단지로 구분함
- ❖ 사업성이 낮고 정비사업이 필요한 공동주택과 상업지역에 입지한 주상복합 공동주택에 대해서는 일반적 유지관리로 구분함
- ❖ 일반적 유지관리는 총 29개 단지로 검토되었으며, 생활권별로는 갈매·인창권역 10개 단지(1,868세대), 교문·수택권역 19개 단지(3,366세대)로 구분됨

〈 일반적 유지관리 공동주택 대상 단지 〉

해당권역	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	세대	비율(%)
구리시	29	100.0	5,234	100.0
갈매·인창권역	10	34.5	1,868	35.7
교문·수택권역	19	65.5	3,366	64.3

출처 : 구리시 내부자료

〈 장기수선계획 수립기준 〉

구분		공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
건물 외부	가. 지붕	1) 모르타르마감	전면수리	10	100
		2) 고분자도막방수	전면수리	15	100
		3) 고분자시트방수	전면수리	20	100
		4) 금속기와 잇기	부분수리	5	10
			전면교체	20	100
			부분수리	5	10
		5) 아스팔트씽글 잇기	전면교체	20	100
	나. 외부	1) 돌붙이기	부분수리	25	5
		2) 수성페인트칠	전면도장	5	100
건물 내부	다. 외부 창·문	출입문(자동문)	전면교체	15	100
	가. 천장	1) 수성도료칠	전면도장	5	100
		2) 유성도료칠	전면도장	5	100
		3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100
	나. 내벽	1) 수성도료칠	전면도장	5	100
		2) 유성도료칠	전면도장	5	100
		3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100
	다. 바닥	지하주차장 (바닥)	부분수리	5	50
			전면교체	15	100
	라. 계단	1) 계단논슬립	전면교체	20	100
		2) 유성페인트칠	전면도장	5	100

〈 장기수선계획 수립기준(표 계속) 〉

구분		공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
전기·소화· 승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	가. 예비전원 (자가발전)설 비	1) 발전기 2) 배전반	부분수선 전면교체 부분교체 전면교체	10 30 10 20	30 100 10 100
	나. 변전설비	1) 변압기 2) 수전반 3) 배전반	전면교체 전면교체 전면교체	25 20 20	100 100 100
	다. 자동화재 감지설비	1) 감지기 2) 수신반	전면교체 전면교체	20 20	100 100
	라. 소화설비	1) 소화펌프 2) 스프링클러 헤드 3) 소화수관(강관)	전면교체 전면교체 전면교체	20 25 25	100 100 100
	마. 승강기 및 인양기	1) 기계장치 2) 와이어로프, 쉬브(도르레) 3) 제어반 4) 조속기(과속조절기) 5) 도어개폐장치	전면교체 전면교체 전면교체 전면교체 전면교체	15 5 15 15 15	100 100 100 100 100
	바. 피뢰설비 및 옥외전 등	1) 피뢰설비 2) 보안등	전면교체 전면교체	25 25	100 100
	사. 통신 및 방송설비	1) 앰프 및 스피커 2) 방송수신 공동설비	전면교체 전면교체	15 15	100 100
	아. 보일러실 및 기계실	1) 동력반	전면교체	20	100
	자. 보안·방법 시설	1) 감시반 (모니터형) 2) 녹화장치 3) 영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체 전면교체 전면교체	5 5 5	100 100 100
	차. 지능형 홈 네트워크 설비	1) 홈네트워크 기기 2) 단지공용시스템장비	전면교체 전면교체	10 20	100 100

Ⅲ. 공동주택 리모델링 수요예측

〈 장기수선계획 수립기준(표 계속) 〉

구분		공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)
급수·가스·배수 및 환기설비	가. 급수설비	1) 급수펌프	전면교체	10	100
		2) 고가수조(STS, 합성수지)	전면교체	25	100
		3) 급수관(강관)	전면교체	15	100
	나. 가스설비	1) 배관	전면교체	20	100
		2) 밸브	전면교체	10	100
	다. 배수설비	1) 펌프	전면교체	10	100
		2) 배수관(강관)	전면교체	15	100
		3) 오배수관(주철)	전면교체	30	100
		4) 오배수관	전면교체	25	100
	라. 환기설비	환기팬	전면교체	10	100
난방 및 급탕설비	가. 난방설비	1) 보일러	전면교체	15	100
		2) 급수탱크	전면교체	15	100
		3) 보일러수관	전면교체	9	100
		4) 난방순환펌프	전면교체	10	100
		5) 난방관(강관)	전면교체	15	100
		6) 자동제어 기기	전면교체	20	100
		7) 열교환기	전면교체	15	100
	나. 급탕설비	1) 순환펌프	전면교체	10	100
		2) 급탕탱크	전면교체	15	100
		3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100

출처 : 공동주택관리법 시행규칙[별표1]



다. 맞춤형 리모델링

1) 맞춤형 리모델링 기본방향

- ❖ 맞춤형 리모델링은 소규모단지로 기존 주거의 성능유지 및 선택적 향상을 위한 시설 개선
 - 대수선, 수평증축을 통한 세대확장·구분형 개조를 하는 방식
- ❖ 리모델링 추진에 따라 목표 연도인 2025년까지 맞춤형 리모델링으로 분류하여 관리하고자 함

2) 맞춤형 리모델링 대상단지 검토

- ❖ 맞춤형 리모델링 대상 단지는 37개 단지로 검토되었으며, 생활권별로는 갈매·인창권역 16개 단지(7,664세대), 교문·수택권역 21개 단지(8,431세대)로 구분됨

〈 맞춤형 리모델링 대상 공동주택 단지 〉

해당권역	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	세대	비율(%)
구리시	37	100.0	16,095	100.0
갈매·인창권역	16	43.2	7,664	47.6
교문·수택권역	21	56.8	8,431	52.4

출처 : 구리시 내부자료

라. 세대수 증가형 리모델링

1) 세대수 증가형 리모델링 수요예측

■ 용적률에 의한 기준

- ❖ 공동주택의 기존 용적률과 용도지역별 개발 가능한 용적률을 추정하여 리모델링 및 재건축 시 증가 가능한 용적률을 비교하여 사업 가능성 검토
- ❖ 사업별 사업 전·후 용적률 비교를 통하여 향후 사업성 비교
- ❖ 선행 사례검토 결과 공동주택 리모델링 사업으로 인해 증가되는 평균 용적률은 약 145%로 기존 용적률의 약 1.45배 증가되는 것으로 분석됨

Ⅲ. 공동주택 리모델링 수요예측

리모델링 용적률	주요내용	비고
	리모델링 후 용적률 = 현재 용적률 × 1.45배 ※ 주택법 제2조 공동주택의 각 세대의 주거전용면적의 3/10 이내(85㎡ 미만은 4/10 이내)증축 + 기존 리모델링 사례 증가 용적률 평균	-

〈 최근 공동주택 리모델링 추진사례 〉

구분		단지명	주 소	용도지역	용적률(%)			준공 연도	리모델링 완공연도
					전	후	증가율 ¹⁾		
1	서울 시	강변호수	마포구 현석동 118	제2종일반	249	388	156	1989	2012
2		위커힐일신	광진구 광장동 148-4	제2종일반	208	294	141	1987	2013
3		대치2차우성	강남구 대치동 985	제2종일반	237	346	146	1989	2014
4		청담두산	강남구 청담동 134	제3종일반	258	370	143	1992	2014
5		청구	강남구 청담동 130	제3종일반+상업	303	424	140	1992	2014
평균					228	338	145	-	-

출처 : 2025년 서울시 공동주택 리모델링 기본계획

주1) 용적률 증감율은 리모델링 후 용적률/리모델링 전 용적률

- ❖ 용적률 기준을 산정함에 있어 과거 리모델링사업을 통하여 증가되는 주변 재건축된 공동주택 시세 대비 리모델링 공동주택의 시세비율을 조사, 분석하여 기준 적용
- ❖ 사례분석 결과 리모델링 추진사례와 같은 생활권내 비슷한 시기 신축된 공동주택의 주택시세를 조사하여 비교한 결과 리모델링의 시세는 신축에 비해 75.1% ~ 85.9% 수준으로 파악됨
- ❖ 실사례 조사 결과를 토대로 주변 재건축 주택가격대비 리모델링 가격시세 계수를 0.85로 적용함

구분		준공 연도	세대규모 (㎡)	매매가격 (만원)	주택단가 (만원/3.3㎡)	주변시세대비 리모델링 시세비율(%)
마포구	밤섬예가클래식	2012	130	79,000	2,034	82.8
	래미안 마포리버엘	2014	113	83,000	2,457	
광진구	윙키힐 푸르지오	2013	89	47,000	1,759	85.9
	신동아 파밀리에	2008	109	67,000	2,047	
강남구	래미안대치 하이스턴	2014	142	134,000	3,137	75.1
	청담자이	2011	70	88,000	4,179	
강남구	청담아이파크	2014	137	132,000	3,197	76.5
	청담자이	2011	70	88,000	4,179	

출처 : 서울시 공동주택의 정비유형 선택모형에 따른 유형별 수요와 공간적 분포 특성에 관한 연구

- ❖ 공공기여량은 재건축사업 시행시 상한용적률을 고려했을 때 구리시 지구단위계획수립 지침 상 기반시설 확보비율을 적용하여 산출
- ❖ 기반시설 확보비율은 제1종일반주거지역 10.5%, 제2종일반주거지역 17.4%, 제3종일반주거지역 7.4%로 분석됨

구분	내용
기반시설 확보비율	상한용적률=기준용적률 $\times(1+1.5\alpha)$ $\alpha = \text{공공시설면적(순부담)} / (\text{구역면적} - \text{공공시설면적})$ ※ 구리시 지구단위계획수립지침 상 용적률 산정기준 준용 (기반시설 확보비율 20% 초과, 공공시설 제외 기반시설 20% 초과)

구분	내용	공공기여
제1종일반 주거지역	$200\% = 170\% \times (1 + 1.5\alpha)$ $\therefore \alpha = 0.1176$ - 구역면적 대비 기부채납 비율은 $\alpha / (1 + \alpha) = 10.5\%$	10.5%
제2종일반 주거지역	$250\% = 190\% \times (1 + 1.5\alpha)$ $\therefore \alpha = 0.2105$ - 구역면적 대비 기부채납 비율은 $\alpha / (1 + \alpha) = 17.4\%$	17.4%
제3종일반 주거지역	$280\% = 250\% \times (1 + 1.5\alpha)$ $\therefore \alpha = 0.0800$ - 구역면적 대비 기부채납 비율은 $\alpha / (1 + \alpha) = 7.4\%$	7.4%

Ⅲ. 공동주택 리모델링 수요예측

	구분	기준용적률	상한용적률	비고
재건축 용적률	제1종일반주거지역	170% 이하	200% 이하	구리시 지구단위계획 수립지침, 구리시 조례
	제2종일반주거지역	190% 이하	250% 이하	
	제3종일반주거지역	250% 이하	280% 이하	

	구분	산식	비고
리모델링 VS 재건축	제1종일반 주거지역	현재 용적률 x 1.45 x 0.85 ¹⁾ ≥ 200% x 0.895	공공기여 10.5% ²⁾
	제2종일반 주거지역	현재 용적률 x 1.45 x 0.85 ¹⁾ ≥ 250% x 0.826	공공기여 17.4% ²⁾
	제3종일반 주거지역	현재 용적률 x 1.45 x 0.85 ¹⁾ ≥ 280% x 0.926	공공기여 7.4% ²⁾

주1) 0.85는 재건축 후 주택가격이 1이라 할 때 리모델링 주택가격은 평균적으로 재건축시세 85%임을 감안한 계수

주2) 재건축의 공공기여율은 구리시 지구단위계획수립지침의 상한용적률 산출식 적용

< 리모델링vs재건축 비교 >



■ 용적률에 의한 리모델링 수요예측 결과

- ❖ 증가가능 용적률 및 연면적 검토 결과 47개 단지 중 38개 단지가 리모델링 사업이 유리하고, 용적률이 180% 이하의 낮은 단지들은 재건축 사업이 유리한 것으로 검토되어 일반적 유지관리로 구분 (9개 단지)
- ❖ 상한용적률에 가까울수록 리모델링 사업이 재건축 사업보다 유리한 것으로 검토됨

■ 주택시세에 따른 경제적 타당성 기준

- ❖ 행정동별 주택시세 기준으로 2개동 이상, 300세대 이상의 아파트 단지(23개 단지)에 대해 개별 주택시세가격이 행정동별 공동주택 주택시세가 평균 이상이면 세대수 증가형(수직증축)이 가능한 공동주택으로 분류

→ 리모델링에 투입되는 공사비는 지역에 관계없이 비슷한 수준이나 기존 주택 가격이 높은 지역은 리모델링 후 주택가격 상승폭이 커서 사업적으로 유리하나 반대로 주택 가격 시세가 높지 않은 경우에는 리모델링 사업 추진 후 주택가격상승이 사업추진비용을 상쇄 못해 주민부담이 커지므로 사업성이 낮다고 판단됨

- ❖ 주택시세계산방법 : 네이버 부동산-시세 탭에서 한국부동산원 및 국토교통부 기준 시세 이용, 매매가 상·하한가 평균값을 공급면적으로 나눈 다음 법정동별 전체 평균함

〈 구리시 평균주택가격시세 〉

구분	단지수(개소)	평균주택가격시세(만원/3.3㎡)	비고
교문동	14	2,683	
수택동	18	2,620	
인창동	34	2,370	
토평동	6	2,660	

■ 주택시세에 따른 세대수 증가형 리모델링 수요예측 결과

- ❖ 2개동 이상, 300세대 이상의 아파트 단지(23개 단지)에 대해 주택시세에 따른 사업성 분석결과 15개 단지는 세대수 증가형 리모델링 사업, 23개 단지가 맞춤형 리모델링 사업이 유리한 것으로 검토됨
- ❖ 생활권별로는 갈매·인창권역 7개 단지(6,367세대), 교문·수택권역 8개 단지(5,104세대)로 구분됨

해당권역	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	세대	비율(%)
합계	15	100	11,471	100
갈매·인창권역	7	46.7	6,367	55.5
교문·수택권역	8	53.3	5,104	44.5

Ⅲ. 공동주택 리모델링 수요예측

■ 리모델링 유형별 수요예측 결과

- ❖ 구리시 리모델링 수요예측결과 리모델링 대상 단지는 전체 81개 단지로 예측됨
- ❖ 세대수 증가형 리모델링 단지는 사업가능성 등을 검토하여 갈매·인창생활권역 7개 단지, 교문·수택생활권역 8개 단지로 총 15개 단지로 나타남
- ❖ 맞춤형 단지는 총 37개 단지로 300세대 미만의 공동주택 및 승강기 설치 또는 중앙(지역) 난방방식이 아닌 공동주택, 여유 용적률 및 일조권 등 계획 기준에 미달하는 단지는 사업 발생 가능성이 낮으므로 맞춤형 리모델링으로 구분됨
- ❖ 일반적 유지관리 단지는 총 29개 단지로 상업지역 내 입지하고 있는 주상복합 아파트 등 장기수선계획에 따른 일반적 유지관리가 필요한 단지로 구분됨

구분	유형 기준		대상	비고
1.유지관리	계획기간 내 리모델링 또는 재건축이 이루어지지 않는 공동주택	목표연도 2025년 내 리모델링 기한 미충족 (사용승인일 2011년 이후)	172 단지	-
2. 재건축	정비(예정)구역에 포함된 공동주택		18개 단지	
3. 리모델링	일반적 유지관리	경과 연수 15년 이상 ~ 20년 미만 주상복합 건축물 30년 이상의 아파트 외 공동주택	29개 단지	리모델링 대상단지 (81개 단지)
	맞춤형	일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 힘들며 세대수 증가형 리모델링 보다는 맞춤형 리모델링으로 기존 주거의 성능 유지 및 선택적 향상이 가능한 공동주택 세대 증가형 리모델링 추진 가능성 낮음 (여유 용적률, 소규모 단지 제외, 일조권 기준 등)	37개 단지	
	세대수 증가형	주택 성능을 유지하기 힘들며 세대수 증가형 리모델링으로 기존 주거의 전체적 성능향상이 가능한 공동주택 세대 증가형 리모델링 추진 가능성 높음 (여유 용적률, 구조도 보유 여부, 일조권 기준 등)	15개 단지	

〈 리모델링 가능 공동주택 수요예측 결과 〉

구분	리모델링 대상 공동주택	리모델링 가능 공동주택			재건축
		일반적 유지관리	맞춤형	세대수 증가형	
합계	99개 단지	29개 단지	37개 단지	15개 단지	18개 단지
갈매·인창권역	37개 단지	10개 단지	16개 단지	7개 단지	4개 단지
교문·수택권역	62개 단지	19개 단지	21개 단지	8개 단지	14개 단지

2) 수요예측에 따른 증가 가능한 세대수 검토

■ 채광창 기준

- ❖ 공동주택 중 다세대주택은 아파트나 연립주택에 비해 규모가 작으므로 예외적으로 「건축법」 상의 채광창 기준을 적용하지 않고, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접대지 경계선까지 1m 이상 이격
- ❖ 만약, 건축물이 건축되는 지역의 자치조례(건축조례)가 이격거리를 1m 이상 띄우도록 규정하고 있다면 건축조례를 따라 이격 (「건축법 시행령」 제86조 제3항)

■ 인동간격 기준

- ❖ 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.8배 (구리시 건축조례) 이상을 띄워서 증가 가능한 층수 한층 높이를 2.8M 기준으로 동별 인동간격에 대해 검토
- ❖ 주택단지 두 동 이상의 건축물이 도로를 사이에 두고 서로 마주 보는 경우에는 인동 간격 기준을 적용하지 않고 도로의 중심을 인접대지 경계선으로 보아 채광창 기준을 적용하여 높이의 0.5배로 인동간격에 대해 검토
- ❖ 주택단지 내 서로 마주 보는 공동주택 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮으며 높은 건축물의 높이 0.4배, 낮은 건축물의 높이 0.5배 중 둘 중 큰 값으로 인동간격 검토
- $0.4 \times \text{높은 건축물 높이}$ vs $0.5 \times \text{낮은 건축물 높이}$ 중 인동간격이 큰 값

■ 일조권 기준

- ❖ 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지사이에 공원 및 학교 등 있는 경우 인접대지 경계선과 그 반대편 시설 부지의 중심선을 인접 대지 경계선 기준으로 높이의 0.5배로 검토

Ⅲ. 공동주택 리모델링 수요예측

나. 증가 가능한 세대수 수요예측

■ 생활권별 수요예측

해당권역	단지수		세대수		증가한 세대수	
	개소	비율(%)	세대	비율(%)	증가 가능한 세대수	비율(%)
합계	15	100	11,471	100	1,327	100
갈매·인창권역	7	46.7	6,367	55.5	728	54.9
교문·수택권역	8	53.3	5,104	44.5	599	45.1

출처 : 구리시 내부자료

■ 검토결과

- 위 사항은 공동주택 정책의 구체화 방안 수립 등을 위한 참고자료이며, 증가 가능한 세대수 검토는 채광, 인동간격, 일조권을 선제적으로 검토를 했으며, 공동주택 정책의 구체화 방안 수립 등을 위한 참고자료 이며 향후 리모델링 사업 추진 시 종합적으로 고려하여 리모델링 수요예측이 필요

6. 공동주택 유형별 관리방안

가. 공동주택 관리방안 유형의 분류

- ❖ 공동주택의 관리유형은 일반적이고 일상적인 관리가 필요한 유지관리, 향후 사업 추진을 통해 관리되어야 하는 정비사업과 리모델링으로 분류하여 관리방안을 마련

나. 유형별 관리방안

1) 유지관리

- ❖ 일상적인 관리가 필요하여 각 단지별 자체의 장기수선계획 및 장기수선 총당금에 따라 공공설비와 내·외장재 유지관리 및 보수

2) 재개발 및 재건축 등 정비사업

- ❖ 조합설립 등 사업이 추진되고 있는 단지는 사업추진 전까지 일반적인 유지관리를 실시
- ❖ 리모델링 유형에서 맞춤형 및 세대수 증가형 리모델링 대상으로 구분되었어도, 안전진단 결과 재건축사업 및 소규모재건축이 필요하다고 결정되는 경우 증축형 리모델링 불가

3) 리모델링

■ 일반적 유지관리

- ❖ 맞춤형 및 세대수 증가형 리모델링 연한에 도래하기 전까지는 단지별 장기수선계획에 따라 유지·보수를 진행하며, 맞춤형 및 세대수 증가형 리모델링 시기 도래 후 리모델링 유형을 재검토
 - 건축물관리법 또는 공동주택관리법에 따른 안전점검 대상인 경우 점검결과에 따라 유지·보수 진행
- ❖ 단지별 장기수선계획에 따라 기본적인 유지·보수 진행
- ❖ 구리시 공동주택 보조금 지원을 통해 유지관리 비용 활용

■ 맞춤형 리모델링

- ❖ 단지별 장기수선계획에 따라 기본적인 유지·보수 진행
- ❖ 리모델링 추진시 전용면적이 국민주택규모(85㎡이하)를 초과하는 세대는 세대구분형 공동주택 도입
- ❖ 리모델링 추진시 단지별 여건에 맞추어 구리시 조례 제정을 통해 리모델링사업 지원

■ 세대수 증가형 리모델링

- ❖ 일시집중 방지를 위한 단계별 리모델링 시행방안 수립 및 이행
- ❖ 안전진단 결과에 따라 세대수 증가형 리모델링을 추진하되, 안전상에 문제 발생이 예측될 경우 재건축사업으로 전환하여 추진
- ❖ 부족한 주차장 확보 및 주차환경 정비를 위하여 세대당 1대 이상 주차장을 설치하도록 권장

7. 관리주체에 따른 리모델링 추진방안

가. 구리시 의무대상단지 현황

- ❖ 구리시 리모델링 대상 공동주택을 대상으로 의무대상단지는 약 71.6%가 차지하고 있으며, 생활권별로 갈매·인창권역 32.1%, 교문·수택권역 39.5%로 공동주택 단지가 분포하고 있음
- ❖ 공동주택 관리주체의 경우 의무대상단지와 비의무대상단지로 구분됨
 - 의무대상 : 300세대 이상 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로 중앙집중식 난방방식의 공동주택, 공동주택 중 입주자 등의 동의하여 정하는 공동주택
 - 비의무대상 : 의무대상 공동주택 외

〈 의무 및 비의무대상단지 현황 〉

구분	리모델링 대상단지		의무대상단지		비의무대상단지	
	단지수	세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
구리시	81	32,801	58	30,857	23	1,944
갈매·인창권역	33	15,899	26	15,289	7	610
교문·수택권역	48	16,902	32	15,568	16	1,334

출처 : 구리시 내부자료

나. 리모델링 관리주체 활용방안

- ❖ 「주택법」 제2조 29호 및 「공동주택관리법」 제2조 10호에 따른 공동주택의 관리주체는 아래 사항으로 한정하고 있음
 - 관리사무소장, 주택관리업자, 임대사업자, 주택임대관리업자
- ❖ 의무대상 단지의 경우 자치관리시 관리사무소장, 위탁관리시 주택관리업자가 관리를 하고 있는 실정으로 조합설립 등 사업주체 결정전까지 관리주체가 리모델링을 추진
- ❖ 비의무대상의 경우 관리주체가 명확하지 않은 실정으로 구리시에서 사업주체를 결정할 수 있도록 지원

- ❖ 리모델링의 원활한 사업추진을 위하여 사업주체 결정전까지 관리주체가 주민동의 및 조합설립 등에 대한 사항을 지원할 수 있으며, 사업주체 결정 후 사업주체가 주도하여 추진
 - 리모델링의 사업주체 (「주택법」 제66조)
 - : 입주자·사용자 또는 관리주체 (입주자 전체의 동의를 받은 경우)
 - : 리모델링주택조합, 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의 등
- ❖ 또한, 현행법상 비의무대상 공동주택의 리모델링 관리주체가 정확히 명시되어 있지 않아 법개정을 통해 근거를 마련할 수 있도록 정책의 제안 필요
 - 정책제안 : 법령개정 통한 비의무대상에 대한 공공주도의 관리주체 반영 필요

< 리모델링 관리주체 활용방안 >

구분	의무대상	비의무대상
특징	주택법에 따른 관리주체 결정	비의무대상의 경우 관리주체가 별도로 결정되지 않아 사업추진을 위한 지원이 필요
활용방안	- 의무대상 단지의 경우 단지별 관리주체를 두고 있어 주민들의 의사결정을 반영하여 직접 추진 가능 - 필요시 구리시 전담조직이 추진위원회 및 조합 설립 전까지 리모델링 관련 업무 지원	- 비의무 단지의 경우 구리시 전담조직 등이 사업주체 지정을 위해 지원을 할 계획이며, 주민들의 의사결정을 통해 사업주체 결정 - 정책제안 : 법령개정 통한 비의무대상에 대한 공공주도의 관리주체 반영 필요



IV

부문별 검토 및 관리방안

1. 단계별 리모델링 시행방안
2. 세대수 증가에 따른 기반시설 검토
3. 공동주택 저에너지 · 장수명화 방안
4. 리모델링 공공지원

IV. 부문별 검토 및 관리방안

1. 단계별 리모델링 시행방안

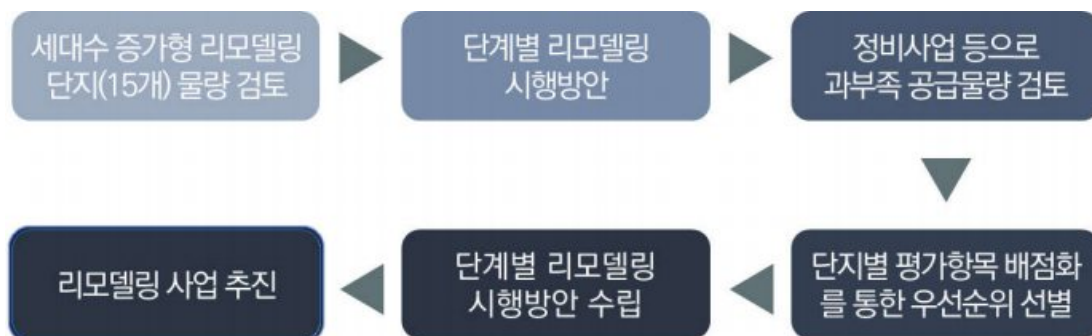
가. 기본방향

- ❖ 단계별 사업추진계획은 리모델링 사업이 일시에 추진될 경우 발생할 수 있는 주택(전세)난 등의 문제를 최소화하기 위하여 단계별로 적정한 리모델링 총량을 계획적으로 설정
- ❖ 지역의 주택수급 상황 등을 종합적으로 고려하여 리모델링의 허가 총량을 순차적으로 추진하되, 공동주택의 노후 및 구역여건의 변화에 따라 시급히 정비할 필요가 있는 경우 및 사업추진시기 등을 종합적으로 고려하여 주택공급시기 및 물량을 유연성 있게 운영
- ❖ 리모델링에 따른 일시적 이주수요 집중 방지 및 기반시설 영향 검토에 따른 일시적 이주수요 집중이 발생되지 않도록 우선순위 설정을 통해 추진

나. 추진방안

- ❖ 리모델링 평균 사업기간은 4년 10개월이 소요되며, 조합설립인가부터 준공까지 총 소요기간은 7년 4개월이 소요됨
- ❖ 다만, 실제 추진이 가능한 단지 등의 파악을 통해 금회 기본계획에서는 리모델링 우선 순위를 정하여 일시집중 방지

〈 구리시 리모델링 사업추진 단계 〉



다. 리모델링 단계 구분

- ❖ 「리모델링기본계획 수립지침」 1-6-1에 따라 최초로 수립하는 기본계획의 목표연도는 2025년으로 규정하고 있으므로 구리시 공동주택 리모델링 기본계획의 기준연도는 2020년, 목표연도는 2025년으로 설정함
- ❖ 타지역 리모델링사업 소요기간 검토 결과, 조합승인부터 착공까지 평균 약 4년 8개월이 소요되며 준공까지 약 7년 3개월이 소요됨
- ❖ 「리모델링기본계획 수립지침」상 일시적 이주수요 집중방지 등을 위하여 단계별 리모델링 시행방안을 제시토록 하고 있으나 리모델링사업 소요기간을 감안하면 현시점(2023년)에서 단계를 구분하는 것은 어려울 것으로 판단되어 본 기본계획에서는 일시집중 방지 등을 위한 리모델링 시행단계를 구분하지 않음
- ❖ 위 사항을 고려하여 목표연도(2025년)까지 구리시 공급가능 물량을 총량으로 관리함

〈 공동주택 리모델링 사업기간 사례 〉

구분	단지명	조합승인일	착공일	준공일	조합승인부터 착공일 소요기간	총 소요기간
평균					4.8년	7.3년
서울시	도곡 동신아파트→ 도곡 쌍용예가아파트	2004.07	2008.11	2011.05	4.3년	6.8년
	대치 2차우성아파트→ 대치 래미안하이스턴	2007. (조합설립변경인가 : 2011.01)	2011.11	2014.02	0.8년	3.0년
	당산평화아파트→당산 쌍용예가클래식아파트	2005.07	2008.07	2010.07	3.0년	5.0년
성남시	분당 한솔마을 주공5단지	2010.09	2021.12	2024.12	11.2년	14.2년
	분당 무지개마을4단지	2015.09	2022 상반기	2025 상반기	7.2년	10.3년

출처 : 각 지자체 고시 및 홈페이지

- 주) 1. 경기도 성남시 한솔마을 주공5단지, 무지개마을4단지 현재 사업계획승인을 완료하였고, 착공·준공년월일은 리모델링조합 내 예상 일정으로 표기
 2. 대치 래미안하이스턴의 경우 조합설립변경인가를 기준으로 산정
 3. 평균값은 최대 및 최소개월을 제외하여 산정

라. 리모델링 허용총량 검토

- ❖ 리모델링 시행단계를 구분하지 않고 총량으로 관리함에 따라 허용총량 범위 내 리모델링을 시행함을 원칙으로 하며, 시행기간(2023년 ~ 2025년) 내 구리시 및 인접 지자체의 공급가능 물량 검토 결과 총 2,101세대가 이주 가능함

〈 리모델링 수용가능 허용총량 검토 〉

구분	단지명	공급물량(세대)	이주량 적용률(%)	허용총량(세대)	비고
신규주택 공급	합 계	11,380	-	2,101	
	소계	7,136	-	2,086	
	재개발 ¹⁾	3,050	42.0 ³⁾	384	외부유입률 ⁶⁾ 30% 적용
	전출·전입가구 잔여물량(3년) ²⁾	4,086	42.0 ³⁾	1,702	멸실률 ⁷⁾ 0.79% 적용
인접 지자체 주택공급	소계	4,244 ⁵⁾	0.5 ⁴⁾	15	
	경기도 남양주시	2,126	0.5	12	
	서울시 광진구	1,063	0.1	1	
	서울시 중랑구	1,055	0.2	2	
	서울시 노원구	-	0.1	-	

출처 : 부동산 지인(<https://aptgin.com/>) 및 2020년 통계연보

※ 주 1) 구리시 주택건설사업 인허가 및 정비사업(재개발), 구리시 내부자료

2) 최근 1년(2022년 1월~2023년 1월) 잔여세대(전출세대-전입세대) x 3년(2023년~2025년)

(전입 10,434세대 - 전출 11,796세대 = 1,362세대 x 3년 = 4,086세대)

3) 2020년 자가 비율(58.0%)을 제외한 전·월세, 기타 등의 비율

4) 최근 5년(2016년~2020년) 구리시에서 전출하는 상위 4순위 지역의 평균 전출세대 비율 x 전월세 비율(42.0%)

5) 2024년~2025년 신규 공급 공동주택 현황

6) 「경기도 도시균기본계획 수립 가이드라인」 별표2 정비사업 외부유입률 적용

7) 「2030 경기도 주거종합계획」 부록 표8-8 멸실률 추정치(2025년) 적용

- ❖ 리모델링은 단지별 특성 뿐 아니라 주민의사와 주택가격, 사업성 등에 따라 추진 시기가 상이하고 신규 주택공급 물량 및 멸실 물량도 조정 될 수 있는 바, 리모델링 허가총량은 단계별·생활권별로 총괄 관리하되, 단지별 리모델링 추진시 신규 주택공급 물량 및 주택 멸실 물량, 외부유입률 등을 고려하여 관련 위원회 심의 시 단계별·생활권별 허가총량 재검토
- ❖ 향후 사업시행시 목표연도 내 리모델링 허용총량을 초과할 경우로서 동일 권역 내 리모델링 사업의 일시적 시행으로 부작용이 우려될 경우 다음 사항을 고려하여 허가 우선순위 대상단지를 검토함
 - 구리시 도시기본계획 등 관련계획과의 부합성
 - 주택 노후도에 따른 리모델링의 시급성 및 주거환경개선 효과
 - 리모델링 추진현황 등 주민의 사업추진의지

마. 리모델링 우선순위 대상을 위한 평가방법

1) 단계별 계획

- ❖ 일시적 이주수요 집중 방지를 위해 단지별 평가 후 각 단지별 순위를 부여하여 순차적으로 사업 추진
- ❖ 평가항목별 가중치 부여하여 리모델링이 시급하고 여건이 충족된 단지부터 구분하여 이주 세대의 균등배분을 통하여 이주수요 고려

2) 허가 우선순위 선정방법

- ❖ 리모델링 시행단계를 구분하지는 않지만, 일시집중 방지 등을 위하여 리모델링의 시급성 및 입지여건 등을 고려하여 단지별 우선순위를 검토함
- ❖ 평가항목별 중요도에 따라 총점 100점내에서 점수를 배분하고 각 항목에 대하여 단계별 가중치를 부여하여 리모델링 적합성과 우선순위를 평가함
 - 노후도 : 사업 시급성에 영향을 미치며, 경과연도가 클수록 리모델링 시급
 - 세대수 : 증축범위 내에서 단지별 물리적 조건에 따라 증가세대수가 달라지고, 이는 향후 리모델링 사업성 및 추진가능성에 영향을 미치게 됨
 - 입지여건(지하철, 공공시설) : 입지여건은 분양성과 직결되므로 대중교통(지하철역), 공공시설과의 접근성에 따라 분류
 - 주차장 : 주차장은 주택법상 증축되는 면적에 한하여 확보하면 되나 현실적으로 부족한 주차수요를 반영하는 것이 타당하므로 주차수요 대비 필요 주차장 확보의 차이를 검토하여 주차장이 부족할수록 리모델링 시급
 - 주민의식 : 향후 리모델링 조합 구성, 행위허가 시 주민동의가 반드시 필요. 주민 의지에 따라 리모델링 사업 추진여부에 상당한 영향을 미치게 되므로 입대위 의견, 주민설문조사 결과를 반영하여 리모델링 적합성 구분
 - 장기수선충당금 : 장기수선충당금 보유수준이 높아 리모델링 시행 시 비용의 일부를 집행 가능한 경우 주민 부담을 다소 낮출 수 있음
 - 거래시세 : 분양성과 연관된 거래시세로 구리시 평균 이상·이하로 구분

〈 평가항목 배점화 〉

평가항목		배점	세부 평가항목	가중치 배점
노후도	경과 연도	30	경과 연도 30년 이상	30
			경과 연도 20년 이상 ~ 30년 미만	20
			경과 연도 20년 미만	10
세대수	리모델링 전·후 세대수	20	기정 세대수의 15% 증가	20
			기정 세대수의 14% ~ 15% 미만 증가	15
			기정 세대수의 14% 미만 증가	10
입지 여건	교통 (지하철역 접근성)	15	250m 이하	15
			250m 초과~500m 이하	10
			500m 초과	5
	공공시설 (공공시설 접근성)	5	500m 이하	5
			500m 초과	3
주차장	주차장 확충 필요 대수	10	기정 주차장의 10% 이상 증가	10
			기정 주차장의 5% 이상~10% 미만 증가	5
			기정 주차장의 5% 미만 증가	3
주민의식	입대위 · 주민의견	10	리모델링 선호	10
			관심없음(불필요, 재건축 등)	1
장기수선충 담금	단지별 적립액	5	구리시 평균 적립금액의 150% 이상	5
			구리시 평균 적립금액의 50% ~ 150% 미만	3
			구리시 평균 적립금액의 50% 미만	1
거래시세	주택 매매가격	5	구리시 평균 거래가의 +10% 초과	5
			구리시 평균 거래가의 ±10% 이내	3
			구리시 평균 거래가의 -10% 미만	1

3) 허가 우선순위 단지평가 결과

- ❖ 세대수 증가형 리모델링 수요예측 15개 단지에 대하여 단지별 평가항목 배점결과에 따라 평가점수가 높은 순으로 리모델링 우선순위 단지를 선정하고, 실제 사업 추진 시 허가 총량 내 허가 우선순위 원칙에 따라 사업추진이 가능하며, 생활권별 단지 및 세대수는 변경될 수 있음

2. 세대수 증가에 따른 기반시설 검토

가. 기본방향

- ❖ 「리모델링기본계획 수립지침」 4-1-2에서 제시하고 있는 항목별 기반시설을 토대로 영향을 검토함
- ❖ 공동주택 리모델링 사업에 따른 증가 세대수는 1,327세대로 나타나므로, 이에 세대수 증가에 따른 기반시설 영향을 검토함
 - 구리도시기본계획상 2025년 세대당 인구 : 2.5인
 - 리모델링에 따른 증가 세대원 : 1,327세대 × 2.5인/세대 = 3,318인

생활권	단지	현황세대수	증가세대수	증가인구 (2.5인×세대)
합계	15개 단지	11,471세대	1,327세대	3,318인
갈매·인창권역	7개 단지	6,367세대	728세대	1,820인
교문·수택권역	8개 단지	5,104세대	599세대	1,498인

나. 상수시설

1) 상수현황

- ❖ 2020년 급수인원은 198,856인으로 보급률은 100.0%, 상수도 급수량은 65,310㎥/일이며, 1인1일당 급수량은 328ℓ임
- ❖ 구리시 관내 4개소의 수도공급시설에서 상수를 공급하고 있으며 시설용량과 급수인원은 다음과 같음

(단위 : 인, %, ㎥/일, ℓ, 개)

구분	총인구	급수인원	보급률	시설용량	급수량	1일1인당 급수량	급수전수
2020년	198,856	198,830	100.0	105,000	65,310	328	20,830

출처 : 구리시 통계연보 (2021)

< 공급계통별 공급량 >

구분	인창배수지	교문1,2배수지	강북배수지	토평정수장
위치	인창동 515-34	교문동 산19-7	인창동 648	토평동 465-21
시설용량	7,800㎥/일	11,900㎥/일	14,000㎥/일	30,000㎥/일
급수인원	19,291	26,952	88,934	53,177

출처 : 구리시 환경관리사업소

2) 상수시설 용량 검토

- ❖ 2035 구리시 도시기본계획 상 2025년 급수인구는 223,000인으로 계획하였으며, 1일 1인 최대급수량은 328ℓpcd로 나타남
- ❖ 시설용량은 여유용량을 감안하여 총 급수량의 1.25배를 확보하여 목표연도 내 시설 용량은 91,400㎥/일로 나타남
- ❖ 상위 및 관련계획 지표가 생활권별 구분되지 아니함에 따라 구리시 전체를 대상으로 목표연도 2025년 계획 대비 증가 세대수에 따른 기반시설 영향을 검토함

(단위 : 인, %, ℓ/일, ㎥/일)

구분	2020년	2025년
계획인구	208,000	219,000
급수인구	204,000	223,000
보급률	100	100
1인 1일 급수량	328	328
용수 수요량	66,900	73,100
생활용수	66,900	73,100
공업용수	-	-
시설용량	83,600	91,400

주) 시설용량 = 용수수요량 × 1.25배

- ❖ 2025년 구리시 전체에 공급되는 생활용수 검토시, 세대수 증가허용량은 59,659인으로 세대수 증가형 리모델링 사업 시행시 증가하는 3,318인을 수용하는데 문제가 없을 것으로 검토됨

〈 상수시설 용량 검토 〉

해당 권역	정수장	가동능력기준 수용가능인구			D. 2025년 계획급수 인구 (인)	E. 허용가능 인구(인) 〈세대〉	F. 리모델링 증가 인구수(인) 〈세대〉
		A. 2025년 목표시설 용량 (㎥/일)	B. 1인1일 최대 수용량 (ℓpcd)	C.수용가능 인구 (인)			
구리시	4개소	91,400	328	278,659	219,000	59,659 〈23,864〉	3,318 〈1,327〉

출처 : 2035 구리시 도시기본계획

주) 1. C(수용가능인구)= A X 1000(단위환산) / B

2. E(허용가능인구)= C-D

※ 2035년 구리시 도시기본계획상 2025년 세대당 인구 2.5인/세대 적용

다. 하수시설

1) 하수현황

- ❖ 구리시 하수처리시설은 총 시설용량은 171,200m³/일로 처리량은 152,962m³/일임

〈 공공하수처리시설 현황 〉

(단위 : m³/일, 백만원)

구분	처리장 부지면적	시설용량	처리량	사업비
2016년	129,819	160,200	142,388	123,099
2017년	129,819	160,200	161,442	178,817
2018년	129,819	160,200	144,398	208,799
2019년	129,819	171,200	140,018	240,018
2020년	129,819	171,200	152,962	240,018

출처 : 구리시 통계연보 (2021)

- ❖ 2020년 기준 하수관거 시설연장은 315.6km, 보급률은 95.5%이며. 합류식 관거 98.3%, 분류식 관거 94.6%로 보급률을 나타내고 있음

〈 구리시 하수관거 현황 〉

구분	총 하수관거			합류식 관거			분류식 관거		
	계획연장 (km)	시설연장 (km)	보급률 (%)	계획연장 (km)	시설연장 (km)	보급률 (%)	계획연장 (km)	시설연장 (km)	보급률 (%)
2020년	330.5	315.6	95.5	75.2	73.9	98.3	255.3	241.6	94.6

출처 : 구리시 통계연보 (2021)

- ❖ 하수처리장은 3개소에서 하수를 처리하고 있으며, 총 처리용량은 171,000톤/일로 나타났으며, 처리인구는 369,727인으로 조사됨

〈 하수처리시설 현황 〉

구분	제1,2공공하수처리장	우미내 하수처리장	갈매수질복원센터
위 치	• 구리시 검배로 200	• 구리시 아차산로 34	• 구리시 갈매중앙로 206
처리면적	• 2,735ha (구리시 전역 및 남양주시 일부)	-	• 1ha
처리용량	• 시설용량 : 160,000톤/일 • 처리용량 : 151,801톤/일	• 시설용량 : 200톤/일 • 처리용량 : 111톤/일	• 시설용량 : 11,000톤/일 • 처리용량 : 7,875톤/일
처리인구	• 340,671인	-	• 29,056인

출처 : 구리시 환경관리사업소, 경기도 물산업지원센터

- ❖ 2035년 구리시 도시기본계획 상 목표 연도 2025년의 계획인구는 219,000인, 하수처리 인구도 219,000인 계획(보급률 100.0%)하였으며, 계획하수량은 일최대 76,900m³/일로 검토됨

〈 단계별 하수량 추정 〉

(단위 : 인, %, ℓ/일, m³/일)

구분		2020년	2025년
계획인구		208,000	219,000
처리인구		208,000	219,000
하수처리율		100.0	100.0
1인 1일 급수량		328	328
하수량 원단위		300	300
생활 하수량	계	70,400	76,900
	생활오수량	61,200	66,900
	지하수유입량	9,200	10,000
시설용량		88,000	96,100

출처 : 2035 구리시 도시기본계획

- 주) 1. 처리인구 = 계획인구 × 하수처리율
 2. 하수량 원단위 = 1인 1일 급수량 × 90%
 3. 생활오수량 = 처리인구 × 하수량 원단위 / 1,000
 4. 지하수유입량 = 생활오수량 × 15%
 5. 시설용량 = 생활하수량 × 1.25

2) 하수시설 용량 검토

- ❖ 상위 및 관련계획 지표가 생활권별 구분되지 아니함에 따라 구리시 전체를 대상으로 목표연도 2025년 계획 대비 증가 세대수에 따른 기반시설 영향을 검토함
- ❖ 리모델링 기본계획의 목표 연도를 기준으로 세대수 증가에 따른 하수시설 용량에 대해 구리시 전체에 대해 검토하였으며, 목표 연도 내 증가허용량은 101,333인으로 리모델링으로 인하여 증가된 인구(1,327인)에 대해 하수시설 처리 용량에 영향은 미미할 것으로 분석됨

〈 하수시설 용량 검토 〉

해당 권역	하수 처리 시설	가동능력기준 수용가능인구				E. 2025년 처리 인구 (인)	F. 허용가능 인구(인) 〈세대〉	G. 리모델링 증가 인구수(인) 〈세대〉
		A. 2025년 목표 시설용량 (m ³ /일)	B. 2025년 1일 최대 하수량 (m ³ /일)	C.2025년 1인1일 최대 하수량 (Lpcd)	D. 2025년 1일 최대 여유인구 (인)			
구리시	3개소	96,100	76,900	300	320,333	219,000	101,333 〈40,533〉	3,318 〈1,327〉

출처 : 2035 구리시 도시기본계획

주) 1. D(여유인구)= A × 1000 / C

2. F(허용가능인구)=D-E

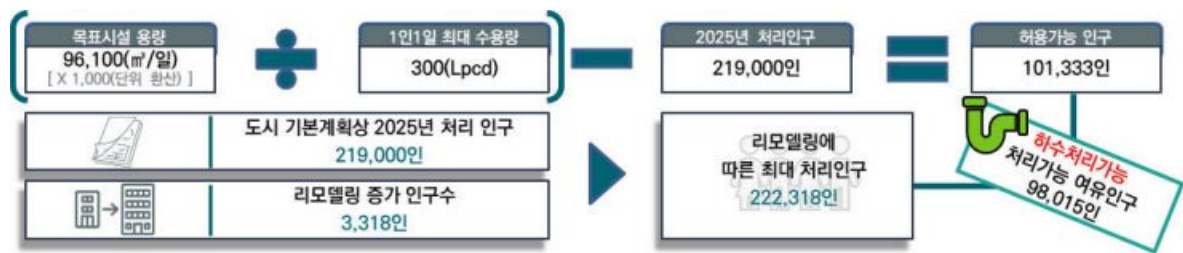
※ 2035년 구리시 도시기본계획(안)(2021.04)상 세대당 인구 2.5인/세대 적용

IV. 부문별 검토 및 관리방안

< 상수시설 용량 검토 >



< 하수시설 용량 검토 >



라. 공원시설

1) 구리시 현황

- ❖ 구리시 전체 범위에서 공원면적 기준 검토 결과, 세대수 증가형 구리시 총 면적 33.29km² 중 공원시설 현황은 1,336천m²로 전체 면적의 24%를 차지하고 있으며, 1인당 공원면적은 6.4m²/인으로 나타남

〈 구리시 도시공원 현황 〉

(단위 : 개소 , 천m², %)

구분	합계		갈매·인창 생활권		교문·수택 생활권	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적
소계	109	1,336	60	847	49	489
근린공원	15	709	10	345	5	364
주제공원	13	439	11	410	2	29
어린이공원	69	152	32	68	37	84
소공원	12	36	7	24	5	12
1인당 공원면적			6.4m ² /인			

출처 : 2035 구리시 도시기본계획

2) 공원면적 기준 세대수 증가 허용량 검토

- ❖ 리모델링 사업추진시 교문·수택권역은 신규 공원조성이 필요하며, 갈매·인창생활권역은 세대수 증가에 따른 신규 조성 없이 허용 가능한 것으로 검토됨
 - 수요예측에 의하면 교문·수택생활권의 경우 8개 단지에서 총 600세대가 증가 되고, 현재 생활권내 공원면적이 부족하고 목표 연도(2025년)까지 공원 확충계획은 없어 향후 도시공원의 지속적 확보가 필요

〈 공원면적 기준 세대수 증가 허용량 검토 〉

해당권역	공원면적	법정기준 (m ² /인)	법정기준에 따른 인구 (A)	현재인구 (2020년기준) (B)	세대수증가 허용량 (A-B)
갈매·인창 생활권	847,471	6	141,245 (58,852세대)	93,664 (39,027세대)	19,825세대
교문·수택 생활권	488,470		81,412 (33,922세대)	105,192 (43,830세대)	- 9,908세대

3) 생활권별 계획

- ❖ 현재 구리시 1인당 공원면적은 6.4㎡/인으로 나타나지만, 공동주택 리모델링 기본계획상 목표 연도는 2025년으로 설정되어, 2035 구리도시기본계획을 기준으로 공원시설을 검토함
- ❖ 2035 도시기본계획상 공원은 총 61개소로 공원면적은 1,417천㎡이며, 2025년 계획인구는 219,000인임

■ 갈매·인창권역

- ❖ 갈매·인창권역은 총 61개 공원(928천㎡)로 인구는 98,000인으로 리모델링 사업시 인구는 1,820인이 증가하여 1인당 공원면적은 9.3㎡/인으로 나타남

■ 교문·수택권역

- ❖ 교문·수택권역은 총 49개 공원(489천㎡)로 인구는 121,000인으로 리모델링 사업시 인구는 1,498인이 증가하여 1인당 공원면적은 4.0㎡/인으로 나타남

〈 생활권별 도시공원 계획 〉

구분	개소	공원면적 (천㎡)	2025년 계획인구 [㉠]	리모델링 인구 [㉢]	리모델링 반영인구 (㉠+㉢)	1인당 공원면적 (㎡/인)
합계	109	1,417	219,000	3,318	222,318	6.4
갈매·인창권역	61	928	98,000	1,820	99,820	9.3
교문·수택권역	49	489	121,000	1,498	122,498	4.0

※ 도시자연공원구역은 도시공원에서 제외

■ 신규공원(예정) 검토

- ❖ 2025년 기준 리모델링으로 인한 기반시설 검토인구 반영결과 1인당 공원면적은 6.4㎡/인으로 검토되어, 2035 구리도시기본계획 기준 1인당 공원면적이 0.1㎡ 부족함
- ❖ 생활권별로는 교문·수택권역은 신규 공원조성이 필요하며, 갈매·인창생활권역은 세대수 증가에 따른 신규 조성 없이 허용 가능한 것으로 검토됨

〈 구리시 공원면적 검토 〉

구분		현황	도시기본계획	리모델링 반영
		2020년	2025년	2025년
인구(인)	소계	198,856	219,000	222,185
	갈매·인창 생활권		98,000	99,820
	교문·수택 생활권		121,000	122,498
공원면적 (천㎡)	소계	3,584	1,417	1,417
	갈매·인창 생활권		928	928
	교문·수택 생활권		489	489
1인당 공원면적 (㎡/인)	소계	6.3	6.5	6.4
	갈매·인창 생활권		9.5	9.3
	교문·수택 생활권		4.0	4.0

출처 : 2035 구리시 도시기본계획

〈 공원면적 검토 〉

〈구리 도시기본계획〉



〈리모델링 증가 인구수 반영〉



구리시 리모델링 목표연도(2025년)
1인당 공원면적이
0.1㎡/인 부족

향후 도시공원의
지속적 확보가 필요

4) 교문·수택권역 신규공원(예정) 검토

■ 수택동 재개발사업

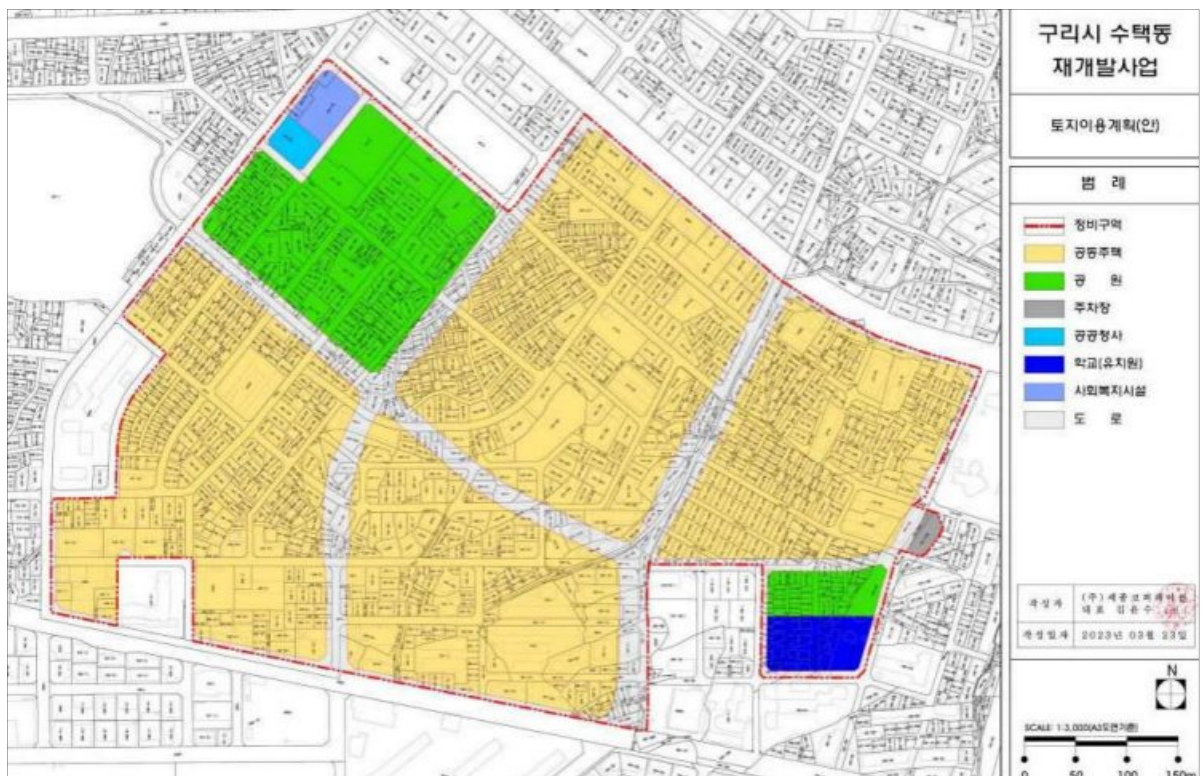
- ❖ 사업명 : 수택동 재개발사업
- ❖ 위 치 : 구리시 수택동 454-9번지 일원
- ❖ 면 적 : 342,780.4㎡
- ❖ 시간적 범위 : 2021년 ~ 2025년
- ❖ 주택수급계획 : 현황 6,334세대(15,772인), 계획 6,221세대(15,553인)

IV. 부문별 검토 및 관리방안

〈 토지이용계획(안) 〉

구분	면적(㎡)	구성비(%)	비고
합계	342,780.4	100.0	
주거시설	239,228.1	69.8	공동주택
정비기반시설	103,552.3	30.2	
공원	42,713.5	12.5	지하주차장 중복결정(최소 800대 확보)
학교	5,000.0	1.5	유치원
공공청사	1,483.4	0.4	수택동행정복지센터
주차장	836.5	0.2	
도로	50,968.9	14.9	
사회복지시설	2,550.0	0.7	노인복지시설

출처 : 2035 구리시 도시기본계획



※ 수택동 재개발사업 정비계획수립·정비구역지정(안) 주민공람 및 주민설명회 개최공고(구리시 공고 제2023-534호, 23년 3월 27일)

■ 확보가능 공원면적

- ❖ 주택동 재개발사업으로 인한 인구수의 증가는 정비구역 주택수급계획 고려시 미미할 것으로 판단되며, 추가적인 확보가능 공원면적은 42,713.5㎡로 2035 구리도시기본계획 기준 1인당 공원면적을 충족하게 됨

〈 구리시 확보가능 공원면적 검토 〉

구분		현황	도시기본계획	리모델링 반영	재개발사업 반영
		2020년	2025년	2025년	2025년
인구(인)	소계	198,856	219,000	222,318	222,318
	갈매 · 인창 생활권		98,000	99,820	99,820
	교문 · 수택 생활권		121,000	122,498	122,498
공원면적 (천 ㎡)	소계	3.584	1,417	1,417	1,459
	갈매 · 인창 생활권		928	928	928
	교문 · 수택 생활권		489	489	531
1인당 공원면적 (㎡/인)	소계	6.3	6.5	6.4	6.6
	갈매 · 인창 생활권		9.5	9.3	9.3
	교문 · 수택 생활권		4.0	4.0	4.3



IV. 부문별 검토 및 관리방안

마. 학교

■ 원단위 추정

- ❖ 2035 구리시 도시기본계획 상 목표연도 단계별 학생 점유율에 따라 2025년 기준 인구 대비 학생 비율을 적용
- ❖ 상위 및 관련계획 지표가 생활권별 구분되지 아니함에 따라 구리시 전체를 대상으로 목표연도 2025년 계획 대비 증가 세대수에 따른 기반시설 영향을 검토함

〈 단계별 학생 점유율 〉

구분	2020년	2025년
계획인구	208,000	219,000
초등학교	10,401 (5.0)	9,629 (4.4)
중학교	5,326 (2.6)	5,304 (2.4)
고등학교	5,760 (2.8)	5,304 (2.4)

〈 도시기본계획상 교육시설 수요추정 〉

구분	단위	2020년	2025년	리모델링 증가인원
계획인구	인	208,000	219,000	3,318
초등 학교	총 인구대비	%	5.0	4.4
	초등학교학생수	인	10,401	9,629
	학급수	학급	416	419
	학급당 학생수	학급	25	23
	학교수	개소	16	16
중 학교	총 인구대비	%	2.6	2.4
	중학교학생수	인	5,326	5,304
	학급수	학급	178	204
	학급당 학생수	학급	30	26
	학교수	개소	7	9
고등 학교	총 인구대비	%	2.8	2.4
	고등학교학생수	인	5,760	5,304
	학급수	학급	206	204
	학급당 학생수	학급	28	26
	학교수	개소	7	7

출처 : 2035 구리시 도시기본계획

■ 생활권별 학생수 검토

- ❖ 리모델링이 시행되는 단지는 15단지이며 1,327세대(3,318인)이 증가되는 것으로 나타남
- ❖ 2035 구리시 도시기본계획 상 목표연도 단계별 학생 점유율에 따라 학생비율을 적용한 결과, 초등학생 146인, 중학생 80인, 고등학생 80인으로 예측 됨

〈 생활권별 학생수 증가 예측 〉

(단위 : 인)

구분		증가세대수	증가인구수	학생수		
				초	중	고
소계		728	1,820	80	43	43
갈매 · 인창 권역	아름마을인창래미안(4단지)	7	17	-	-	-
	아름마을인창래미안(5단지)	24	60	3	1	1
	삼환·신일아파트	76	190	8	5	5
	인창주공2단지	105	263	12	6	6
	인창주공6단지	132	330	15	8	8
	인창주공4단지	182	455	20	11	11
	인창주공1단지	202	505	22	12	12
소계		599	1,498	66	37	37
교문 · 수택 권역	금호베스트빌2차아파트	40	100	4	2	2
	토평삼성래미안아파트	44	110	5	3	3
	토평신명아파트	46	115	5	3	3
	토평마을e편한세상아파트	60	150	7	4	4
	력키아파트	64	160	7	4	4
	장자마을금호1차아파트	78	195	8	5	5
	엘지원앙아파트	124	310	14	7	7
	대림한숲아파트	143	358	16	9	9
소계		1,327	3,318	146	80	80

■ 학교시설 용량 검토

- ❖ 「초·중등교육법 시행령」 제16조에 따르면 학급편제와 통학편의를 고려하여 통학구역을 결정하며, 「도시·군계획시설의 결정·구조 및 설치기준에 관한 규칙」 제89조에 따라 초등학교는 2개의 근린주거구역단위에 1개의 비율(관할 교육장이 요청하는 경우 2개 근린주거구역단위에 1개 비율보다 낮은 비율 설치 가능)로, 중·고등학교는 3개 근린주거구역단위에 1개의 비율로 배치함
- ❖ 또한 초등학교는 학생들이 안전하고 편리하게 통학할 수 있도록 통학거리를 1,500m 이내로 규정함에 따라 세대수 증가형 리모델링 시행시 초등학교시설 용량을 검토함

IV. 부문별 검토 및 관리방안

- ❖ 세대수 증가형 리모델링 15개 단지의 통학구역에 해당하는 초등학교는 6개소로 학급당 학생수 현황은 20.7인/학급 ~ 26.2인/학급으로 조사됨
- ❖ 세대수 증가형 리모델링 시행시 초등학교 시설용량 검토 결과 학급당 학생수는 21.5인/학급 ~ 28.0인/학급으로 리모델링 시행에 따라 0.1인/학급 ~ 2.4인/학급 증가하며, 경기도 교육청 과밀학급 기준(32인/학급 초과) 보다 낮은 학급당 학생수가 되어 학생 수용에는 문제가 없을 것으로 검토됨
- ❖ 구체적인 학생 수용 여부는 향후 사업추진 단계에서 관련기관인 교육지원청과의 협의를 통해 진행 필요

〈 경기도 교육청 과밀학급 기준 (2020년 11월 기준) 〉

시 · 도	과밀학급 기준
경기	(초) 32명 초과, (중·고) 36명 초과

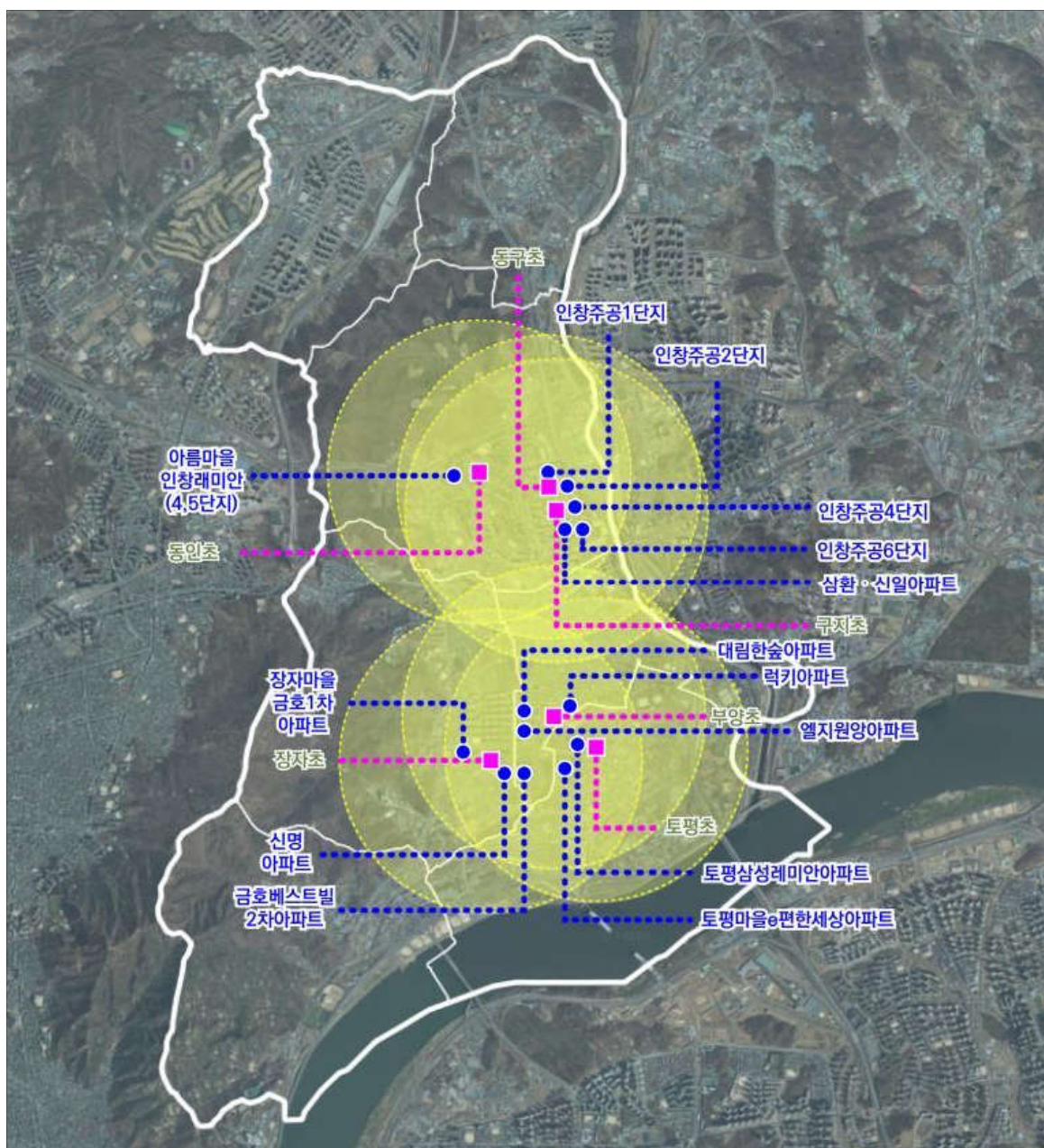
출처 : ‘코로나19 대응을 위한 등교 확대 정책의 주요 쟁점 및 개선과제’ (국회입법조사처, 2021.8.)

〈 초등학교 영향 검토 〉

(단위 : 학급, 인)

구분	현황			리모델링 시행시				비고
	학생수 ①	학급수 ②	학급당 학생수 ①/②	증가 학생수 ③	학생수 ①+③= ④	학급수 ⑤	학급당 학생수 ④/⑤	
동인 초등학교	995	38	26.2	3	998	38	26.3	아름마을인창래미안(4단지) 아름마을인창래미안(5단지)
구지 초등학교	654	26	25.2	43	697	26	26.8	삼환·신일아파트 인창주공6단지 인창주공4단지
동구 초등학교	358	14	25.6	34	392	14	28.0	인창주공2단지 인창주공1단지
부양 초등학교	479	23	20.8	37	516	23	22.4	럭키아파트 엘지원앙아파트 대림한숲아파트
장자 초등학교	675	26	26.0	17	692	26	26.6	금호베스트빌2차아파트 토평신명아파트 장자마을금호1차아파트
토평 초등학교	310	15	20.7	12	322	15	21.5	토평삼성래미안아파트 토평마을e편한세상아파트

〈 세대수 증가형 리모델링단지 및 초등학교 위치도 〉



IV. 부문별 검토 및 관리방안

바. 도로

1) 교통수요 예측

■ 리모델링 미시행시 장래 통행량 예측

- ❖ 2025년 리모델링을 시행하지 않는 조건에서 구리시 통행량은 673,085통행/일로 도보 및 자전거가 31.9%, 승용차가 29.8%, 버스가 17.1%순으로 나타났음

〈 2025년 구리시 수단통행량 예측 〉

(단위 : 통행/일, %)

구분	승용차	택시	버스	지하철	버스+ 지하철 (환승)	철도 및 KTX	도보 및 자전거	화물 및 기타	합계
통행량	200,713	46,145	114,784	41,805	17,542	581	214,879	36,636	673,085
분담율	29.8	6.9	17.1	6.2	2.6	0.1	31.9	5.4	100.0

자료 : 2035년 구리 도시기본계획, 2021, 구리시

2) 리모델링 시행시 장래 통행량 예측

■ 세대수 증가 예측 결과

- ❖ 리모델링이 시행되는 단지는 15단지이며 1,327세대가 증가되는 것으로 나타났음

〈 리모델링 사업 대상지 세대수 증가 예측 〉

(단위 : 세대)

구분		현황세대수(A)	리모델링후(B)	증가세대수(B-A)
갈매·인창 권역	소계	6,367	7,095	728
	아름마을인창래미안(4단지)	379	386	7
	아름마을인창래미안(5단지)	437	461	24
	삼환·신일아파트	552	628	76
	인창주공2단지	1,229	1,334	105
	인창주공6단지	1,018	1,150	132
	인창주공4단지	1,408	1,590	182
	인창주공1단지	1,344	1,546	202
교문·수택 권역	소계	5,104	5,703	599
	금호베스트빌2차아파트	498	538	40
	토평삼성래미안아파트	402	446	44
	토평신명아파트	434	480	46
	토평마을e편한세상아파트	678	738	60
	럭키아파트	608	672	64
	장자마을금호1차아파트	704	782	78
	엘지원앙아파트	824	948	124
	대림한숲아파트	956	1,099	143
합계		11,471	12,798	1,327

■ 발생교통량 예측 결과

- ❖ 『2035년 구리시 도시기본계획』에 따라 증가 세대수에 대한 활동인구 산정시 가구당 인구는 2025년 2.5인/가구로 적용하였으며, 발생교통량은 2025년 인당 수단통행량 3.07통행/일을 반영하였음
- ❖ 사업시행으로 생기는 활동인구는 3,318인/일, 발생량은 10,661통행/일로 예측되었음

〈 발생교통량 증가 예측결과 〉

구분		증가세대수(세대)	활동인구(인/일)	발생량(통행/일)
갈매·인창 권역	소계	728	1,820	2,180
	아름마을인창래미안(4단지)	7	18	46
	아름마을인창래미안(5단지)	24	60	184
	삼환·신일아파트	40	100	307
	인창주공2단지	44	110	338
	인창주공6단지	46	115	353
	인창주공4단지	60	150	461
	인창주공1단지	64	160	491
교문·수택 권역	소계	599	1,498	8,481
	금호베스트빌2차아파트	76	190	583
	토평삼성래미안아파트	78	195	599
	토평신명아파트	105	263	807
	토평마을e편한세상아파트	132	330	1,013
	럭키아파트	124	310	1,197
	장자마을금호1차아파트	143	358	1,243
	엘지원양아파트	182	455	1,397
	대림한숲아파트	202	505	1,642
합계		1,327	3,318	10,661

■ 2025년 리모델링 시행시 장래 통행량 예측

- ❖ 2025년 리모델링 시행에 따라 증가하는 발생량인 10,661통행/일을 기존 2025년 통행량에 반영한 결과 구리시의 총 통행량은 683,746통행/일(미시행 대비 약 1.6% 증가)로 나타났음

〈 사업시행시 구리시 수단통행량 예측결과 〉

(단위 : 통행/일, %)

구분	승용차	택시	버스	지하철	버스+ 지하철 (환승)	철도 및 KTX	도보 및 자전거	화물 및 기타	합계
통행량	203,757	47,178	116,921	42,392	17,777	684	218,115	36,922	683,746
분담율	29.8	6.9	17.1	6.2	2.6	0.1	31.9	5.4	100.0

3) 리모델링 시행에 따른 주요도로 영향 분석결과

- ❖ 수요예측에 따른 사업추진시 유발 교통량을 가로에 배정하여 시행 전,후의 도로별 영향을 분석하였음
- ❖ 사업시행에 따른 주요가로구간의 교통량 증가는 74~1,069대/일, 교통량대용량비(V/C) 증가는 0~0.02, 서비스수준은 변화가 없는 것으로 조사되었으며, 이는 미시행시와 비교하여 큰 차이가 없는 것으로 사업시행으로 인해 구리시 주요가로구간 소통의 영향은 미미한 것으로 나타났음

〈 리모델링에 따른 교통영향 분석결과 〉

도로	구간	2025년 미시행			2025년 시행			비고		
		교통량 (대/일)	V/C	LOS	교통량 (대/일)	V/C	LOS	교통량 (대/일)	V/C	LOS
국도43호선 (아차산로)	25.워커힐 ↔ 23.아천IC	28,152	0.79	D	28,462	0.80	D	310	0.01	-
	23.아천IC ↔ 20.도림삼거리	52,208	0.97	E	53,043	0.99	E	835	0.02	-
	20.도림삼거리 ↔ 9.교문사거리	66,804	0.94	E	67,873	0.95	E	1,069	0.01	-
국도43호선 (동구릉로)	9.교문사거리 ↔ 7.인창삼거리	43,812	0.82	D	44,294	0.83	D	482	0.01	-
	6.도매시장사거리 ↔ 5.사노IC	45,308	0.85	D	46,033	0.86	D	725	0.01	-
국도47호선 (경춘북로)	1.갈매초교 ↔ 2.담터삼거리	45,727	0.68	C	45,956	0.68	C	229	-	-
	2.담터삼거리 ↔ 3.갈매사거리	41,155	0.61	C	41,361	0.61	C	206	-	-
화랑로	4.담터사거리 ↔ 3.갈매사거리	33,455	0.62	C	33,622	0.63	C	167	0.01	-
별말로	16.검배사거리 ↔ 19.수평사거리	28,852	0.81	D	29,169	0.82	D	317	0.01	-
	19.수평사거리 ↔ 22.별말사거리	33,651	0.94	E	34,189	0.96	E	538	0.02	-
	22.별말사거리 ↔ 24.토평삼거리	43,247	1.21	F	43,939	1.23	F	692	0.02	-

〈 리모델링에 따른 교통영향 분석결과 (표계속) 〉

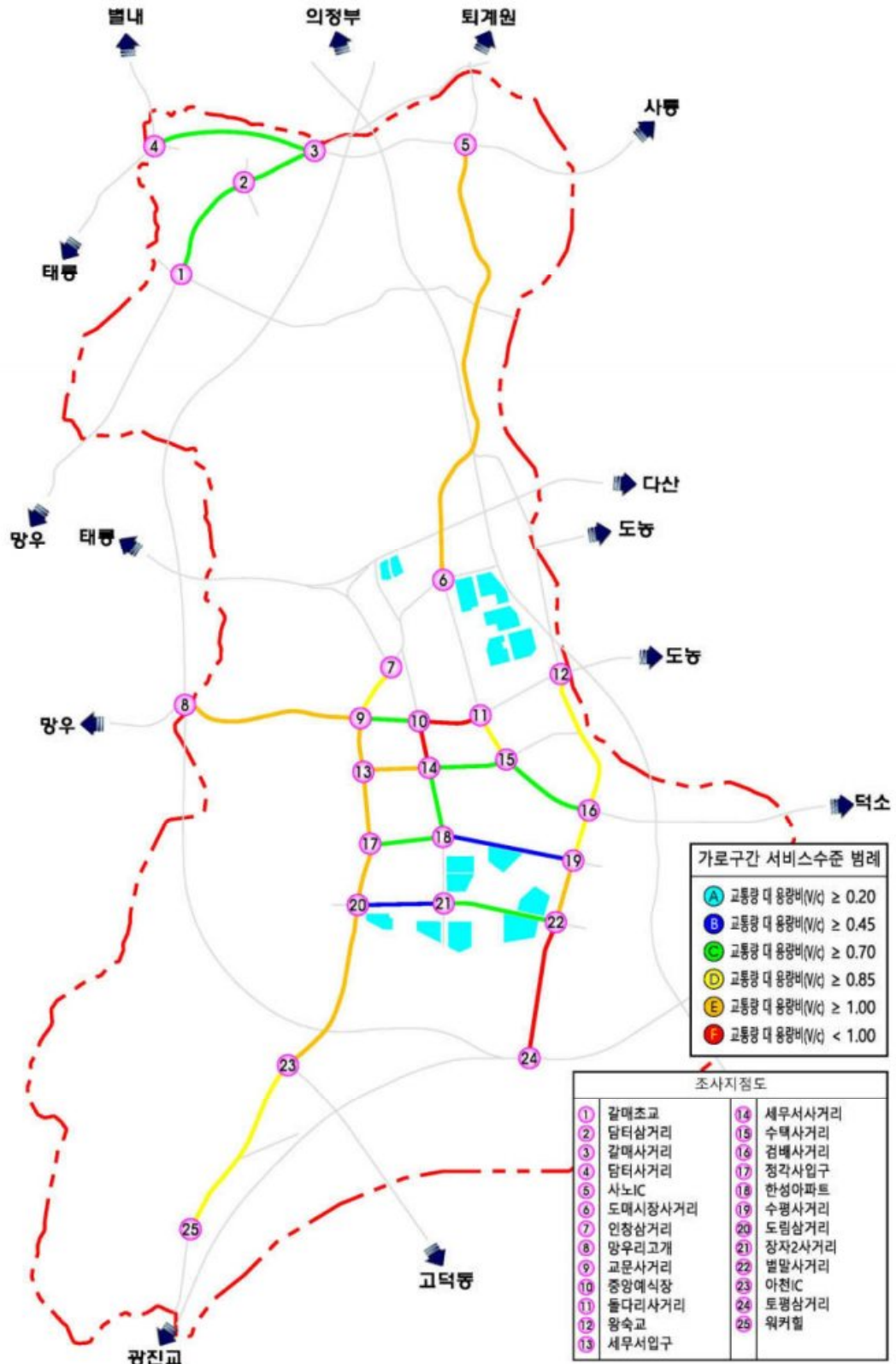
도로	구간	2025년 미시행			2025년 시행			비고		
		교통량 (대/일)	V/C	LOS	교통량 (대/일)	V/C	LOS	교통량 (대/일)	V/C	LOS
검배로	11.돌다리사거리 ↔ 15.수택사거리	28,373	0.79	D	28,827	0.81	D	454	0.02	-
	15.수택사거리 ↔ 16.검배사거리	16,539	0.46	C	16,721	0.47	C	182	0.01	-
체육관로	10.중앙예식장 ↔ 14.세무서사거리	12,145	1.07	F	12,242	1.08	F	97	0.01	-
	14.세무서사거리 ↔ 18.한성아파트	6,691	0.59	C	6,765	0.60	C	74	0.01	-
왕숙천로	12.왕숙교 ↔ 19.수평사거리	28,852	0.81	D	29,314	0.82	D	462	0.01	-
국도6호선 (경춘로)	8.망우리고개 ↔ 9.교문사거리	47,378	0.97	E	47,757	0.97	E	379	-	-
	9.교문사거리 ↔ 10.중앙예식장	33,108	0.67	C	33,373	0.68	C	265	0.01	-
	10.중앙예식장 ↔ 11.돌다리사거리	49,694	1.01	F	50,092	1.02	F	398	0.01	-
안골로	13.세무서입구 ↔ 14.세무서사거리	13,080	0.89	E	13,185	0.90	E	105	0.01	-
	14.세무서사거리 ↔ 15.수택사거리	9,918	0.68	C	9,997	0.68	C	79	-	-
이문안로	17.정각사입구 ↔ 18.한성아파트	20,871	0.58	C	21,205	0.59	C	334	0.01	-
	18.한성아파트 ↔ 19.수평사거리	11,423	0.32	B	11,606	0.32	B	183	-	-
장자대로	20.도림삼거리 ↔ 21.장자2사거리	20,206	0.41	B	20,529	0.42	B	323	0.01	-
	21.장자2사거리 ↔ 22.벌말사거리	23,689	0.48	C	24,068	0.49	C	379	0.01	-

주: 미시행 결과는 『2035년 구리 도시기본계획, 2021』의 가로구간별 교통량 예측 및 서비스수준 분석 결과 사용

IV. 부문별 검토 및 관리방안

■ 2025년 리모델링 시행시 주요 가로구간 소통현황

< 사업시행시 구리시 주요 가로구간 분석결과(2025년) >



사. 주차장

1) 리모델링 시행에 따른 주차장 영향검토

- ❖ 세대수 증가형 리모델링 15개 단지의 세대수 증가에 따른 주차장 영향을 검토한 결과, 각 단지별 주차면당 차량등록대수는 0.6 ~ 1.3대이며 세대당 차량등록대수의 증가로 인하여 최초 공동주택 준공시 보다 주차가 어려운 실정이나, 리모델링 시행시에도 주차면당 차량등록대수의 영향은 미미한 것으로 나타났음
- ❖ 다만, 세대당 주차대수가 1.0대 미만 단지의 경우 주차장 확보방안이 필요한 것으로 판단됨

〈 세대수 증가형 리모델링에 따른 세대당 주차대수 영향검토 〉

(단위 : 세대, 대, 대/세대)

단지명	현황					리모델링 시행시 (세대당 1대 증가)				비고 E-I
	세대수 A	주차 면수 B	차량 등록 대수 C	세대당 주차 면수 D=B/A	주차 면당 차량 등록 대수 E=B/C	증가 세대수 F	차량 등록 대수 G=C+F	주차 면수 H=B+F	주차 면당 차량 등록 대수 I=H/G	
합 계	11,471	11,195	13,281	1.0	0.8	1,327	14,607	12,522	0.9	증)0.1
아름마을인창래미안 (4단지)	379	384	451	1.0	0.9	7	458	391	0.9	-
아름마을인창래미안 (5단지)	437	442	519	1.0	0.9	24	543	466	0.9	-
금호베스트빌2차아파트	498	961	998	1.9	1.0	40	1,038	1,001	1.0	-
토평삼성래미안아파트	402	680	740	1.7	0.9	44	784	724	0.9	-
토평신명아파트	434	449	700	1.0	0.6	46	746	495	0.7	증)0.1
토평마을e편한세상아파트	678	685	684	1.0	1.0	60	744	745	1.0	-
럭키아파트	608	417	554	0.7	0.8	64	618	481	0.8	-
삼환·신일아파트	552	769	600	1.4	1.3	76	676	845	1.3	-
장자마을금호1차아파트	704	718	780	1.0	0.9	78	858	796	0.9	-
인창주공2단지	1,229	1,085	1,486	0.9	0.7	105	1,591	1,190	0.7	-
인창주공6단지	1,018	644	969	0.6	0.7	132	1,101	776	0.7	-
엘지원앙아파트	824	692	950	0.8	0.7	124	1,074	816	0.8	증)0.1
대림한솔아파트	956	735	1,059	0.8	0.7	143	1,202	878	0.7	-
인창주공4단지	1,408	1,023	1,430	0.7	0.7	182	1,612	1,205	0.7	-
인창주공1단지	1,344	1,511	1,361	1.1	1.1	202	1,563	1,713	1.1	-

IV. 부문별 검토 및 관리방안

2) 리모델링에 따른 주차장 확보 유형

- ❖ 리모델링시 주차장 확보 방안은 아래 3가지 등이 있으며, 주민의사에 따라 선정 가능함

〈 리모델링에 따른 주차장 확보 유형 〉

유휴지를 활용한 주차장(주차동) 신설	데크형 주차장 신설	지하주차장 신설
		

3) 지원근거 마련 및 지원규모

■ 주차장 법정 기준 검토

- ❖ 주차장 규모 산정을 위하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」과 「구리시 주차장 조례», 「경기도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화를 위한 조례」를 기준으로 리모델링시 기존세대와 신규세대의 주차장 규모를 구분하여 산정함
- ❖ 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조에서는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 아래 표에서 정하는 면적당 대수의 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하되, 세대당 주차대수가 1대(세대당 전용면적이 60㎡ 이하인 경우에는 0.7대) 이상이 되도록 하여야 함

〈 주택규모별 주차장 설치기준 〉

주택규모별 (전용면적 : ㎡)	주차장설치기준 (대/제공미터)			
	가. 특별시	나. 광역시·특별자치시 및 수도권 내의 시지역	다. 가목 및 나목 외의 시지역과 수도권 내의 군지역	라. 그 밖의 지역
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

- ❖ 「경기도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화를 위한 조례」상 100세대 이상 아파트는 환경친화적 자동차 전용주차구역 및 충전시설 설치 대상이며, 설치기준은 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의6 및 제18조의7을 따르며, 시설별 설치기준은 다음과 같음

〈 환경친화적 자동차의 전용주차구역 및 충전시설 설치기준 〉

구분	환경친화적 자동차	
	전용주차구역(제18조의6)	충전시설의 종류 및 수량 등(제18조의7)
신축시설	총 주차대수의 5%	총 주차대수의 5%
기축시설 (2022년 1월 28일 이전 건축허가 받은 시설)	총 주차대수의 2%	총 주차대수의 2%

- ❖ 「구리시 주차장 조례」상 공동주택의 부설주차장 설치대상 시설물 및 설치기준은 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조 1항에 따라 산정된 주차대수 산정방법을 따른다고 명시되어있으며, 이는 전용면적 85㎡당 1대 이상, 전용면적 60㎡ 이하인 경우 0.7대 이상 기준을 적용하여 세대수 증가형 리모델링 시행에 따른 추가적인 부설주차장 주차대수 확보가 필요함
- ❖ 따라서 리모델링 시행에 따른 주차대수는 「주택건설기준 등에 관한 규정」과 「구리시 주차장 조례」, 「경기도 환경친화적 자동차의 보급 및 이용 활성화를 위한 조례」를 기준으로 증가세대수에 적용하여 산정하고, 세대당 주차대수를 1.0대 이상 추가적으로 확보할 경우 공공지원을 통한 주차환경 개선 유도가 필요함
- ❖ 구리시 주차환경 개선을 위한 지원방안의 구체화를 위하여 조례제정 등 지원 근거 마련이 필요함

■ 지원근거 및 사업

- ❖ 구리시는 「구리시 지구단위계획수립지침」상 지하주차장 설치, 법정기준 이상 주차장을 설치하는 경우 용적률 인센티브를 부여하고 있지는 않으며, 경기도는 「경기도 주차장 무료 개방 지원 조례」에 따른 경기도 주차환경개선사업을 통하여 공동주택 부설주차장을 무료 개방하는 경우 보조금을 지원하고 있음

IV. 부문별 검토 및 관리방안

〈 경기도 주차장 무료 개방 지원 조례 〉

구분	관련 조항	주요내용
정의	제2조	“주차장”이란 자동차의 주차를 위한 시설로서 「주차장법」 제2조제1호나목 및 다목에 따른 노외주차장 및 부설주차장을 말한다. “공동주택”이란 「주택법 시행령」 제3조에 따른 아파트, 연립주택, 다세대주택을 말한다.
지원대상 범위와 기간	제3조	① 도지사는 시장·군수가 실시하는 주차수급 실태조사에 따라 주차난이 심각하다고 인정되는 지역 내 공공기관, 학교, 종교시설, 대형 상가 및 공동주택 등의 주차장에 대하여 지원할 수 있다. ② 제1항에 따른 지원대상 주차장은 다음 각 호의 조건을 모두 충족하여야 한다. 1. 주간 또는 야간에 주차장의 20면 이상을 2년간 무료 제공. 다만, 공동주택 부설주차장의 경우 주차장의 무료 제공 기간은 1년으로 할 수 있다. 2. 하루 7시간 이상, 한 주 35시간 이상 무료 개방. 다만, 무료개방시간을 조정하고자 하는 경우 사전에 도지사와 협의하여야 한다. 3. 무료 개방 구역은 외부인의 이용이 편리한 장소이어야 하며, 일반주차구역과 구별되어야 한다.
지원대상 사업	제4조	① 도지사는 주차장 무료 개방에 따른 다음 각 호의 사업에 대하여 예산의 범위에서 보조금을 지원할 수 있다. 1. 무료개방에 따른 옥외보안등, CCTV 등 방범시설의 설치 2. 무료개방을 위한 주차장 내 주차면 도색, 아스콘 포장, 시설 보수 3. 무료개방 관련 입간판, 표지판 설치 4. 주차편의시설 보수 5. 무료개방에 따른 관리비용 일부 6. 무료개방 주차장 배상책임 보험료 7. 그 밖에 도지사가 주차장의 무료개방에 필요하다고 인정하는 사업 ② 무료 개방 주차장에 대한 보조금 지원은 1개소당 매년 5천만원까지 지원할 수 있다.

〈 경기도 주차난 해소를 위한 주차환경개선사업 5개년 지원계획 〉

구분	주요내용
무료개방 주차장	추진근거 • 경기도 주차장 무료개방 지원 조례
	사업기간 • 2023년 ~ 2027년
	보조기준 • 개방 시설 설치비 50%(최대 5천만원)
	지원방안 • 지원대상 : 주차수급실태조사에 따라 주차장 조성이 시급한 지역 내 민간시설(학교, 종교 시설, 대형상가, 공동주택 등) 부설 주차장 • 지원조건 : 관리주체 간 개방 협약체결 완료, 주차장 20면 이상, 일 7시간/주 35시간 이상 2년간(공동주택 1년) 개방 • 지원방법 : 시·군 수요조사 → 우선순위 평가 후 예산범위 내 지원 • 고려사항 : 무료 이용되는 상가 부설주차장 및 개방하여도 이용률 저하가 예상되는 사업 등 정책에 부합되지 않을 시 지원 제외

4) 구리시 주차장 가이드라인

- ❖ 구리시 내 리모델링 공동주택의 세대당 주차대수는 법정 세대당 주차대수(1대) 이상을 확보하도록 하고, 주차장을 무료 개방할 경우 보조금 지원 등을 통하여 주차난을 해소하고자 함
- ❖ 리모델링에 따른 주차장 확보 유형은 사업성 및 이용성 등을 종합적으로 고려하여 주민의사에 따라 자유롭게 선택할 수 있도록 유도함

〈 구리시 주차장 가이드라인(안) 〉

구분	주요내용
유형	• 유흥지를 활용한 주차장(주차동) 신설 • 데크형 주차장 신설 • 지하주차장 신설
디자인	• 구리시 주차장 조례 및 구리시 경관계획 준용
리모델링 목표주차	• 증가되는 세대당 주차대수 1.0대 이상 확보 필요
지원방안	• 법정기준을 초과하여 설치되는 주차면수에 대한 주차장 설치비용 지원 • 증가되는 세대당 주차대수 1.0대 이상 확보비율 및 지하주차장 설치비율에 따른 용적을 인센티브 제공 ※ 조례 및 구리시 지구단위계획수립지침 개정 필요 • 경기도 주차장 무료 개방 지원조례 및 주차환경개선사업을 통한 지원



3. 공동주택 저에너지 · 장수명화 방안

가. 공동주택 저에너지 방안

1) 저에너지 방안의 필요성

- ❖ 에너지 소비를 저감함으로써 기후변화에 대응하고 환경에 대한 부하를 최소화하여 지속 가능성을 추구
- ❖ 저에너지 친환경 공동주택은 주택의 친환경성과 에너지 성능을 높임으로써 삶의 질을 향상시키고 에너지비용 절감, 자산 가치상승 등 경제적 이익을 도모

2) 에너지 저감 방법

■ 친환경 계획

- ❖ 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

3) 공동주택 저에너지를 위한 기술적 요소

■ 그린홈 도입

- ❖ 공동주택 에너지 절감을 위하여 저에너지 친환경 주택인 그린홈 적용을 유도함
 - 그린홈 : 태양광, 태양열, 지열 등 신재생에너지를 도입하고 고효율 조명 및 보일러, 친환경 단열재를 사용함으로써 화석연료 사용을 최대한 억제하고, 온실가스 및 공기오염물질의 배출을 최소화하는 저에너지 친환경 주택

■ 에너지 절감을 위한 기술적 요소

❖ 신재생 에너지 기술

- 다양한 신재생에너지기술을 적용, 외부에서 에너지를 전혀 지원받지 않는 에너지 자급 주택으로 지붕 태양광 발전을 통해 한 가정 연평균 사용 전력량을 충당하고 지열을 이용한 냉난방, 태양열 급탕이 가능

❖ 에너지 소비 최소화 기술

- 단열 자재, 채광 설비 등의 적용으로 에너지 사용을 줄여 종래 난방에 소요되는 에너지의 90%, 냉방 에너지의 50% 이상을 감소

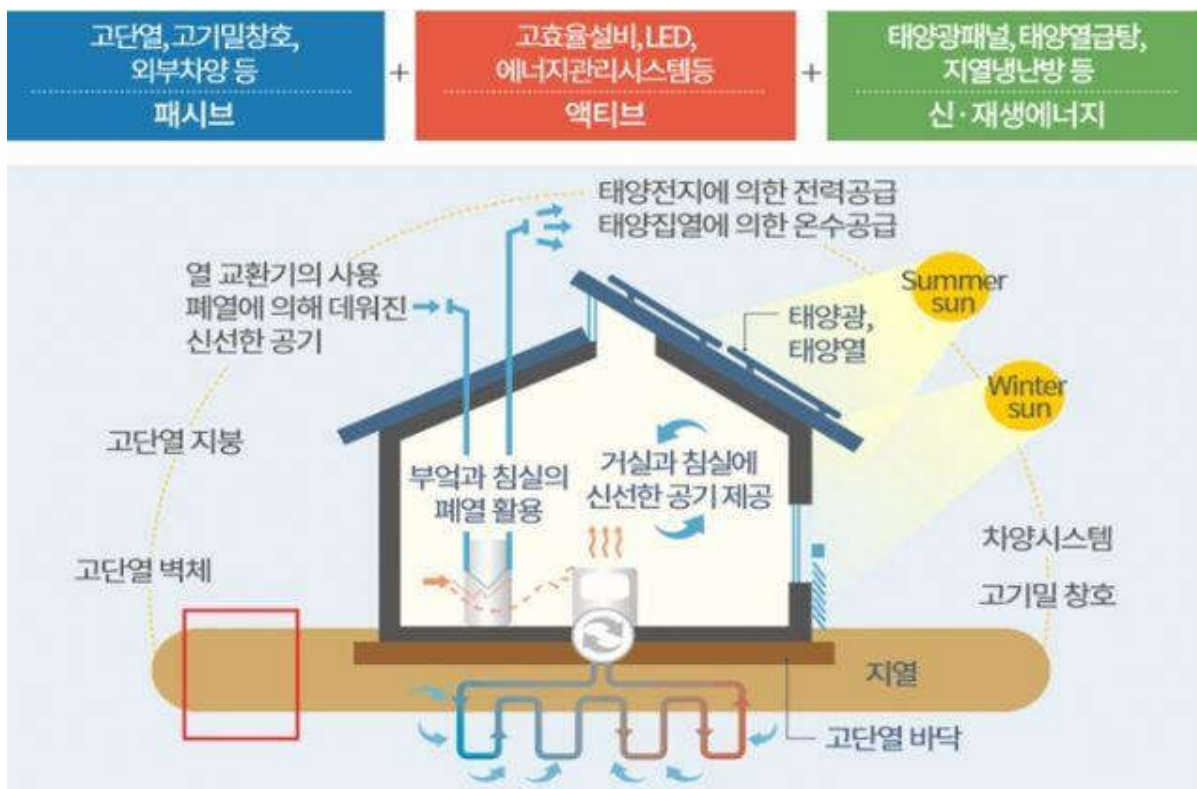
❖ 고효율 가전기기 설치

- 벽체 일체형 절전 콘센트, 백열전구 전력 소비량의 80%까지 절감할 수 있는 LED 조명, 절전형 냉장고·TV 등 일상생활에서 사용하는 가전 기기들을 고효율 제품으로 설치

❖ 친환경 기술

- 빗물 자원을 활용하고 건식 바닥 구조는 철거 시 건축자재를 재활용할 수 있도록 친환경적으로 설치

< 에너지 절감 예시도 >



IV. 부문별 검토 및 관리방안

■ 에너지 성능개선을 위한 기술 및 효과

〈 에너지 성능개선을 위한 기술 및 효과 〉

구분	세부요소기술	효과
신재생 에너지 기술	태양광(결정질, 박막형, BPV)	• 기존 주택전기비용의 약 10% 부담
	태양열	• 보일러 에너지 비용의 50~70% 절약
	지열	• 냉난방비 최대 70% 절약가능
	연료전지	• 발전효율 30~40%, 열효율 40%로 총 70~80% 효율발생
	펠릿 보일러	• 보일러 등유 대비 약 30% 절약
	집광 채광장치	• 에너지 변환 손실없는 자연조명으로 전기비용 절감
	태양광 자전거보관소	• 태양광 발전 전기를 전기 자전거 충전에 사용
에너지 소비 최소화 기술	단열 성능 강화 (이중 중공층 시멘트블록, 블록형 및 열반사 단열재)	• 기존 건물 대비 단열 성능 3~4배 우수 • 일반 단열재 대비 열손실 60%이상 줄임
	3중유리/초에너지 절약형 창호	• 기존 창호 대비 단열 성능 3~4배 우수 • 일반 유리에 비해 열손실 70%이상 줄임
	단열문	• 열손실 80%이상 줄임
	외부차양	• 건물 외부 설치시 태양빛을 75% 차단하여 냉방부하 저감
	자연환기/자연채광	• 환절기 냉난방비 저감, 조명전기 비용 저감
	배기열 회수 환기장치	• 환기에 필요한 에너지 70%이상 줄임
고효율 가전기기	LED 조명	• 기존 조명대비 최대 90%까지 전력절감 가능
	고효율 가전	• 효율1등급 제품으로 일반적인 제품에 비해 약 10%이상 절감 가능
	홈네트워크/실시간 전력감시 시스템	• 네트워크 통하여 전력 사용량 실시간 모니터링
	고효율 펌프	• 일반 펌프보다 5%이상 전기 절감 가능
친환경 기술	옥상녹화	• 옥상 녹화로 10%이상 냉난방비용 절감
	우수 재활용	• 빗물을 재활용하여 화단 용수로 사용
	건식 바닥난방 시스템	• 시멘트 몰타르를 사용하지 않은 난방시스템으로 바닥면에 열반사 단열재를 설치하여 열손실 차단
기타	절전 콘센트	• 대기전력 감소를 위한 절전 콘센트 적용
	온도/조명 조절장치	• 네트워크를 통한 실내온도 및 조명 제어 기능

4) 녹색건축 관련 정책 및 제도

- ❖ 국내 녹색건축 관련 정책은 신축건축물은 에너지 기준 강화, 기존건축물은 에너지 효율 및 성능개선을 주요 내용으로 하고 있음
- ❖ 국내 녹색건축 관련 정책은 기존 건물보다 신축건축물에 적용 되는 경우가 대다수였으나, '10년 온실가스 감축목표 달성을 위한 건축물에 대한 온실가스·에너지 목표관리제가 시행되기 시작하고, 2011년 2월부터 에너지 소비증명제가 본격 시행됨에 따라 기존 건축물에 대한 정책이 활발해짐

■ 녹색건축

- ❖ 녹색건축이란 '저탄소녹색성장기본법 제54조'에서 에너지이용 효율 및 신재생에너지의 사용비율이 높고 온실가스 배출을 최소화하는 건축물을 말함
- ❖ 녹색건축물의 주요 구성기술은 신재생에너지 사용, 온실가스 배출 최소화, 에너지이용 효율로 구성되어 있음

〈 녹색건축물의 주요 구성기술 〉



■ 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 생애를 대상으로 환경에 영향을 미치는 요소에 대한 (Life Cycle) 평가를 통하여 건축물의 환경 성능을 인증하는 제도
- ❖ 최우수(그린1등급), 우수(그린2등급), 우량(그린3등급), 일반(그린4등급) 등급으로 나누어 인증하며 등급별로 건축기준완화 취득세 및 재산세 감면 환경개선부담금 경감에 대한 인센티브가 있음

IV. 부문별 검토 및 관리방안

〈 공동주택 녹색건축 인증 〉



■ 운영체계

- ❖ 총괄기관 : 국토교통부 / 환경부
 - 운영기관 인증 및 인증기관 지정
- ❖ 운영기관 : 한국건설기술연구원
 - 인증관리시스템의 운영
 - 인증기관의 심사결과 검토
 - 인증제 홍보, 교육, 컨설팅, 연구 및 개발
 - 인증제의 개선 및 활성화 업무
- ❖ 인증기관 : 토지주택공사, 한국에너지기술연구원, 한국시설안전공단 등
 - 인증심사 및 결과검토

■ 건축물 에너지효율등급 인증제

- ❖ 건축물 에너지효율등급 인증제를 통하여 건물의 에너지 성능과 주거환경의 질 등과 같은 객관적인 정보를 제공받고 건물의 가치를 인정받음으로써, 건설 사업주체, 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 지방세 감면, 건축 기준완화, 환경개선부담비용 감면 등 제도적·재정적 지원을 받을 수 있음

■ 민간 그린리모델링 이자지원사업(국토교통부)

- ❖ 민간 건축시 그린리모델링의 활성화를 위하여 은행에서 대출받은 공사비의 이자 일부를 보조
- ❖ 기존 건축물에 대하여 에너지 성능개선을 위한 리모델링을 계획중인 민간사업에 대하여 에너지 시뮬레이션을 따른 성능개선 비율로 이자지원율 산정
 - 주거 건축물중 에너지 시뮬레이션이 어려운 단위세대(아파트, 다세대, 연립주택)에 한하여 창호 에너지소비 효율등급에 따른 이자지원 기준을 적용
- ❖ 이자지원 대상금액의 한도는 공동주택 1세대당 2천만원이며 5년간 지원하고 그린 리모델링 사업비는 이자지원 기간과 동일하게 5년 이내 분할상환

〈 이자지원 사업 절차도 〉



〈 그린리모델링 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

IV. 부문별 검토 및 관리방안

❖ 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

〈 이자지원 대상공사의 범위 〉

구분	내용
건물단열 향상 (필수공사)	• 단열보완, 기밀성강화, 외부창호 성능개선 등 외피단열 성능 향상 ※ 필수공사 항목 중 한가지 이상을 반드시 적용
건물단열 향상 공사와 병행가능 공사	• 에너지 관리 장치 : 조닝제어장치, BEMS(건물에너지 관리시스템) 장치, 대기전력차단 장치, 스마트계량기 등 • 신재생에너지 공사 : 태양광, 태양열, 지열, 풍력 등 • 에너지 성능개선 관련공사 : 고효율 냉난방장치, LED 등 • 에너지 성능개선공사와 연관된 부대공사

❖ 타지역 사례(상계 마들 아파트 사례)

- 상계 마들 아파트(전용면적 37.8㎡, 88년 준공)의 경우 투자비 회수기간은 대출금리 3%를 적용 할 경우 6년 소요되며, 무이자인 경우 5년 이내에 원금을 회수함

■ 상계 마들 아파트(전용면적 37.8㎡, 88년 준공)는 총 공사비 180만원으로 기존 창틀의 단열성능을 보강하고 창호를 교체하여 단열성능 개선함으로써 기존 대비 에너지를 40% 절감함

- 재실 상태에서 하루 만에 공사를 완료하였으며, 난방 성능은 최소 35% 개선됨
- 공사 후 2011년 대비 2013년 연간 냉·난방비를 24만원 절감하였고, 지역난방 사용량도 45% 감소함



5) 저에너지 활성화 방안

- ❖ 에너지 성능향상 및 효율 개선 등을 위한 리모델링(그린리모델링)시 녹색건축물 조성을 위한 녹색건축 인증제, 건축물 에너지효율등급 인증제의 취득 효과 및 국토교통부 그린리모델링 이자지원 사업에 대한 주민설명회 등 적극적인 홍보를 통해 주민들의 자발적 참여를 유도
- ❖ 에너지이용 합리화를 위해 고효율 에너지 기자재 사용 및 태양광 및 지열설비 등 신재생에너지 설치를 권장
- ❖ 정부의 국고보조금, 그린리모델링 이자지원 등은 예산의 제약으로 인해 한 지역에 집중적으로 지원하기 어려운 실정이므로 국토교통부 그린리모델링 이자지원 사업의 이자지원금 소진으로 지원 받을 수 없을 경우 구리시 공동주택 리모델링 기금으로 그린리모델링 이자지원을 시행 할 수 있는 방안을 마련
- ❖ 그린리모델링의 이자지원에 대한 규정이 마련되어 있지 않으므로 리모델링 기금에서 지원이 가능하도록 「구리시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」 제정 필요

나. 공동주택 저에너지 방안

1) 관련근거 및 개념

- ❖ 「주택법」 제38조(장수명 주택의 건설기준 및 인증제도 등)에 의거하여 구조 가변성·수리 용이성이 우수한 주택의 기준, 장수명 주택 인증제도 시행, 장수명 주택 사업자 및 취득자에 대한 행정·세제지원의 근거 마련

〈 장수명 주택 건설·인증기준 〉

구분	내용
장수명 주택	• 내구성, 가변성, 수리 용이성에 대하여 장수명 주택 성능등급 인증기관의 장이 장수명 주택의 성능을 확인하여 인증한 주택을 말한다.
내구성	• 건축물 또는 그 부위의 열화에 대한 저항성을 말하며, 철근콘크리트 공동주택의 경우 철근의 피복 두께와 콘크리트 품질이 우수한 성능을 말한다.
가변성	• 건축물의 구조적인 안정성을 유지하는 범위 내에서 사회적인 변화, 기술변화, 세대변화, 가족구성 변화 및 다양성을 수용할 수 있는 공간성을 말하며, 서포트의 구조방식과 층고, 내장벽체의 재료와 설치 구법, 부엌과 욕실·화장실 배관 구법과 이동, 이중바닥, 외벽 등에 대한 공간 활용성이 높은 성능을 말한다.
수리 용이성	• 건축물의 구조적인 안정성을 유지하는 범위 내에서 공용부분과 전용부분의 개보수 및 점검이 용이 하며, 공간변화와 미래수요변화 및 다양화에 대한 대응성이 높은 성능을 말한다.
서포트	• 구조체, 공용설비나 시설 등 공공의 의사에 의하여 결정되는 부분으로, 상대적으로 수명이 긴 부분 이며 물리적·사회적으로 변경이 어려운 부분을 말한다.
인필	• 내장·전용설비 등 개인의 의사에 의하여 결정되는 부분이며, 물리적·사회적으로 변화가 심하며 상대적으로 수명이 짧은 부분을 말한다.
수직배관 공간	• 공용설비나 전기·통신 등의 배관, 배선 등의 수직통로를 말한다.

< 장수명 주택의 개념 >



2) 장수명화의 필요성

- ❖ 1990년대 공급된 교문 및 인창 택지지구를 중심으로 노후화된 공동주택들이 일시적으로 노후화되기 시작함에 따라 도시의 활력 쇠퇴가 우려됨에 따라 장수명화를 통해 주거환경에 대한 만족도를 제고하고, 노후주택의 성능을 유지·개선 등이 필요
- ❖ 또한, 전면철거방식의 정비사업에서 리모델링을 통해 기존 주택의 기능과 성능 개량 및 주거환경을 향상시키는 주택 장수명화가 새로운 패러다임으로 등장
- ❖ 주택의 장수명화는 국가자원 및 에너지를 절감할 수 있으며, 저비용으로 주택의 성능을 개선하여 고품질의 주택성능 유지 가능

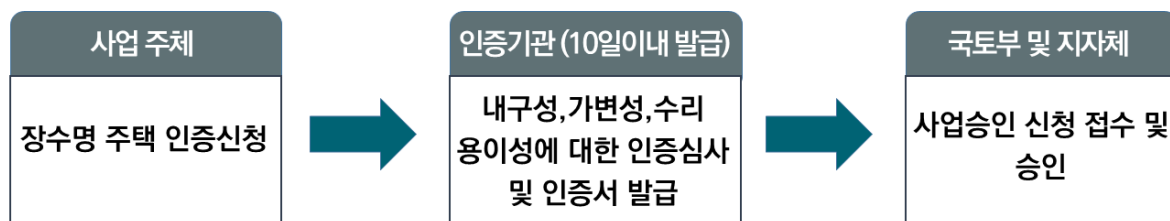
3) 국내 공동주택 문제점

- ❖ 시공 공법 한계로 가변성 낮고, 내력벽식 구조 중심의 획일적 공간구성으로 다양한 라이프 스타일 대응 한계
- ❖ 배관·내장 등이 구조체 속에 매설되어 노후된 설비의 유지·관리에 한계

4) 장수명화의 인증제도

- ❖ 『주택건설기준 등에 관한 규정』 제65조의2(장수명 주택의 인증대상 및 인증등급 등)에 따라 구조적으로 내구성을 갖추고, 다양한 수요 및 요구변화에 대응, 내부구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리용이성 등이 우수한 주택을 건설하기 위해 도입된 제도

〈 업무 흐름도 〉



- ❖ 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 인센티브 부여
- ❖ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 조례로 정한 건폐율 및 용적률을 115/100을 초과하지 않는 범위에서 완화(우수등급 이상일 경우)

〈 주요 평가내용 〉

구분	평가 항목수	평가내용
내구성	7개 항목	• 철근의 피복 두께, 콘크리트 품질 등
가변성	9개 항목 (필수3개, 선택6개)	• 내력벽 및 기둥의 길이비율, 내부벽량 중 건식벽체의 비율, 가변 용이성 구법 등 등
수리 용이성	11개 항목 (전용:필수2개 선택4개, 공용:필수2개, 3개)	• 공용배관·전용설비공간의 독립성 확보, 배관·배선의 수선·교체가 용이하게 설계, 공용 배관공간 배치계획, 공용 배관 공간 점검구 등

5) 공동주택 장수명화 방법

■ 기본방향

- ❖ 내구성이 뛰어난 우수한 자재를 사용하며, 다양한 소비자의 요구에 따른 공간의 자유로운 변경을 위하여 가변성을 고려한 설계 · 시공

IV. 부문별 검토 및 관리방안

- ❖ 기존 공동주택의 장수명화를 유도하기 위해서는 구성부재의 호환성 확보를 통하여 체계적인 유지·보수
- ❖ 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 단계 부터 협의를 통해 장수명화를 유도

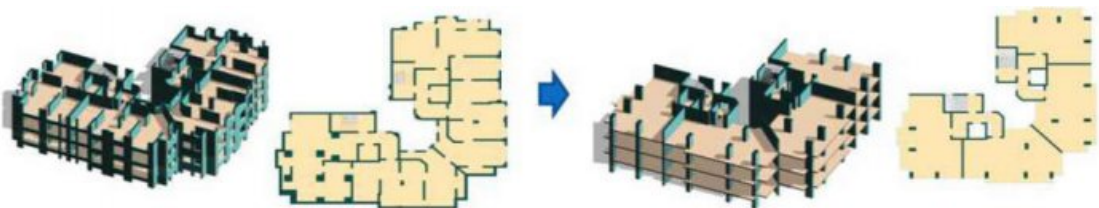
〈 기본방향 및 핵심요소 〉

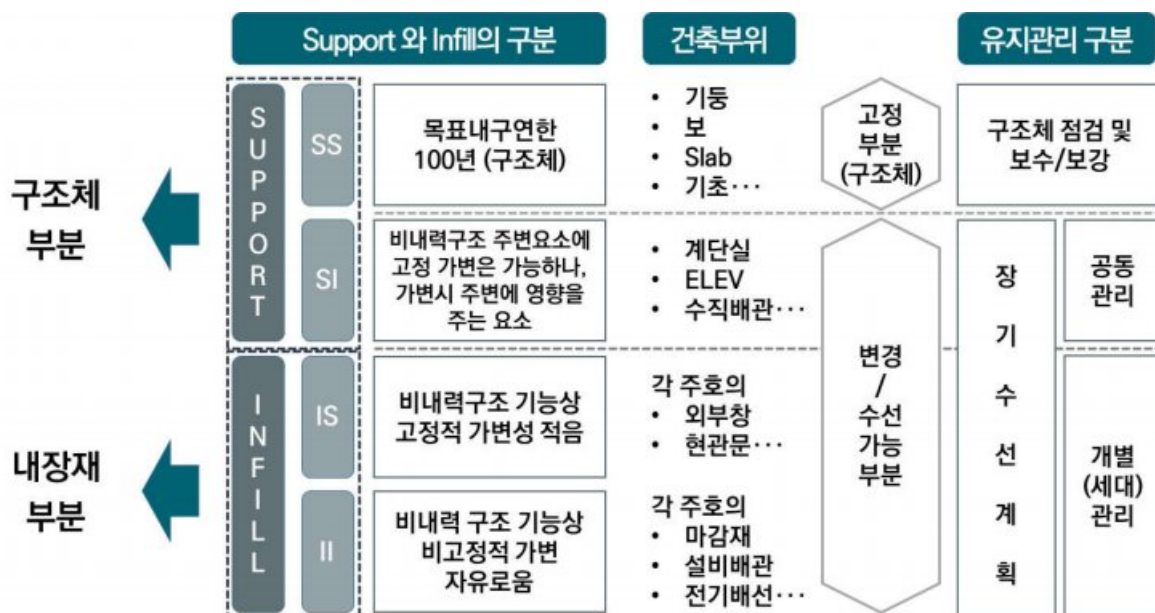
구분	물리적 수명	기능적 수명	체계적 유지보수
기본 방향	구조시스템 전환	SI System 도입	구성부재의 호환성 확보
핵심 요소	- 고내구성 구조체 설계방안 - 신 공법 적용 방안	- 구조체와 내·외장재 분리요소 정립 - 내·외장재 요소기술 조사 - 구조체와 내·외장재 분리형 모델 개발	- 장수명 공동주택의 장기수선계획 수립 - 부재 교환 사이클 정립 - 구성부품의 유지·관리방안 정립

■ 구조체와 내장재의 분리

- ❖ 주거수준 향상에 따른 거주자의 다양한 공간활용 요구 충족과 가족 생애주기 변화에 따른 내부공간의 자유로운 변경 추구
- ❖ 구조체 부분은 건축물에서 기둥이나 내력벽, 보, 슬래브 등 장기간에 걸쳐 구조물을 지지하는 뼈대를 지칭
- ❖ 내장재 부분은 거주자의 라이프 스타일 등의 변화 및 거주자의 요구에 의해 리모델링 시 쉽게 교체나 배치가 자유로운 가변성에 중점을 둔 시스템
- ❖ 주택의 구조체와 내장재[SI, S : 구조체(Support) / I : 내장재(Infill)] 분리설계
- ❖ SI 공법의 적용을 통한 가변성 확보 및 화장실 유닛 등 부분시스템 적용 방안 마련
 - ※ SI 공법 : 구조체, 공용설비 등의 Support와 내장설비 등의 Infill 을 분리 적용하는 공법

〈 구조체와 내장재의 분리(계속) 〉





출처 : 신개념 장수명 아파트 모델 개발(윤영호 외, 2006)

장수명 공동주택 장기수선계획 수립

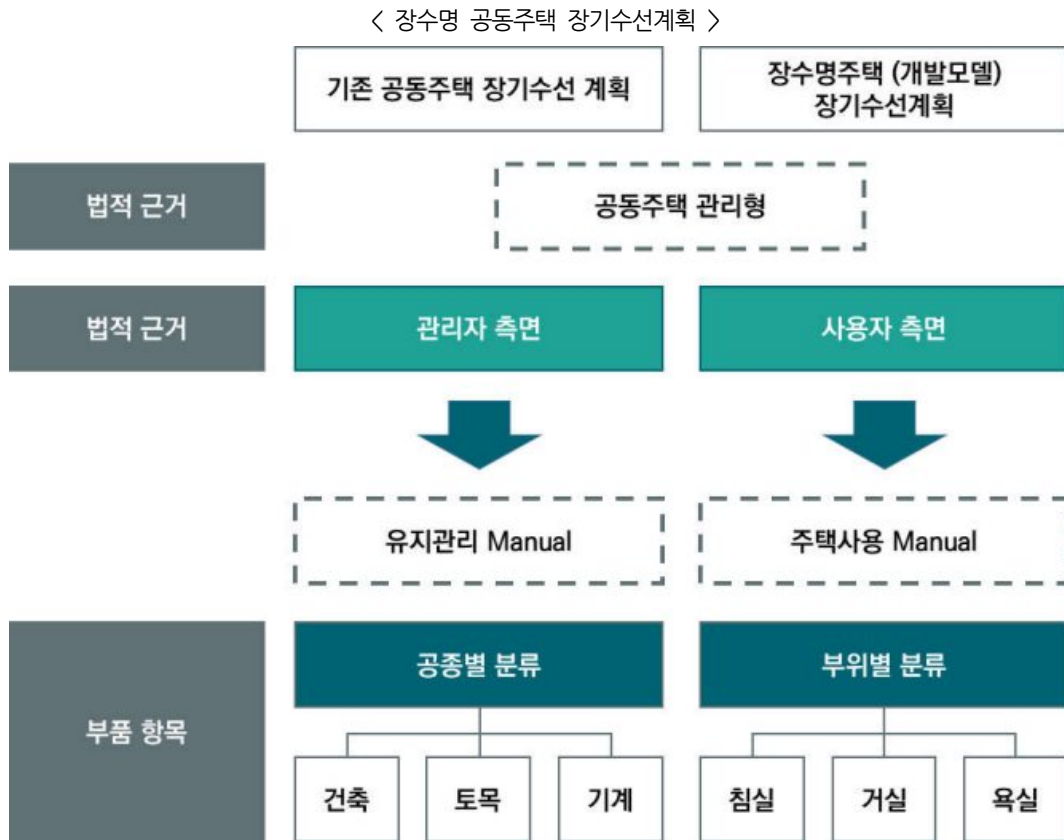
- ❖ 체계적이고 계획적인 주택 개보수를 통한 건물 기능의 유지·확보로 공동주택의 장수명화를 도모하기 위해서는 장수명 공동주택 장기수선계획을 수립
- ❖ 주택의 SI구분은 이를 구성하고 있는 구성부품 역시 고정적 요소와 가변적 요소로 구분되어지므로 장기수선계획 수립시 이러한 특성 반영 필요
- ❖ 기존 공동주택의 장기수선계획은 관리자 측면의 건축, 토목, 기계 등이었으나, 점차 사용자 입장이 반영된 거실, 욕실 등 부위별 구성부품으로 확대 필요
- ❖ 장수명 공동주택의 장기수선계획은 사용자 입장의 유지·관리계획에 초점이 맞추어진 주택사용 매뉴얼로 침실, 거실, 욕실 등과 같은 부위별 구성부품 항목으로 분류
- ❖ 장기적으로 관리자 측면에서의 유지·관리에 초점이 맞추어진 장기수선계획에 사용자 측면의 유지·관리계획인 장수명 공동주택 장기수선의 계획의 반영이 필요

공동주택 장수명화 활성화 방안

- ❖ 구조체와 분리 가능한 외피·내장 설비로 구성하여 건축물 생애주기 동안 유지관리가 용이하고 가변성이 뛰어나며 유지관리비가 저렴한 리모델링 시행을 통해 비용절감형 장수명주택 유도

IV. 부문별 검토 및 관리방안

- ❖ 장기수선 충당금의 현실화를 통해 최고비용 적립기준을 마련
- ❖ 또한, 공동주택단지별로 장기수선계획 및 장기수선충당금 적립규모, 수선이력 등을 체계적으로 관리할 수 있는 시스템 구축
- ❖ 사유재산인 주택을 스스로 유지·관리해야 한다는 인식의 전환이 필요하며, 공공에서는 공동주택 장수명화를 위한 지원 및 홍보가 필요
- ❖ 「구리시 공동주택 리모델링 활성화를 위한 조례」 제정을 통해 장수명화 도입 시 지원 방안 마련



출처 : 신개념 장수명 아파트 모델 개발(윤영호 외, 2006)

4. 리모델링 공공지원

가. 리모델링 지원방안의 필요성

■ 타지자체 리모델링 지원 사례

- ❖ 경기도권내 「리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」를 제정한 타지역 사례를 통해 구리시 내 공공지원이 가능한 사항을 검토함
- ❖ 업무지원을 위한 행정지원 사항은 대부분의 지자체가 시행을 검토하고 있는 것으로 나타남
- ❖ 재정지원은 지자체별로 다르게 나타나며, 조례 제정을 통해 지원근거를 마련한 지자체가 다소 있으나, 성남시를 제외하고 활성화되지 않은 실정임
- ❖ 현재 경기도에서 조례제정을 통해 리모델링에 대한 시범단지 선정 및 컨설팅을 지원하고 있음

〈 타 지자체 공공지원의 업무범위 관련 조례 검토 〉

구분		경기	고양	광명	군포	성남	수원	안양	오산
행정	리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원	○	○	○	○	○	○	×	○
	도시 및 주거환경정비법 제102조에 따른 정비사업전문관리업자 선정	×	○	○	○	○	○	×	○
	용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원	×	○	○	○	○	○	×	○
	조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원	×	×	○	×	○	×	×	○
행정 + 재정	조합구성 및 사업계획서 작성을 위한 용역에 드는 비용 및 업무지원	○	×	○	×	○	×	×	○
	그밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하다고 인정한 비용	○	○	○	○	○	○	×	○
재정	초기지원사업에 드는 비용	○	×	×	×	○	×	×	×
	리모델링 추진을 위한 안전진단 및 안전성 검토 비용	○	○	×	○	○	○	○	×

나. 관련법 제·개정을 통한 지원방안

1) 공공지원의 법적 근거 마련 (조례제정)

- ❖ 공동주택 리모델링 사업의 체계적인 지원 및 관리를 위하여 법적근거 마련을 위하여 리모델링 지원방안에 대한 조례제정이 필요함(고양, 군포, 수원, 성남 등 시행중)
- ❖ 또한, 조례제정을 통해 행정적·재정적 지원방안을 구체적으로 실현하여 리모델링 활성화를 도모하고자 함

2) 「구리시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」 제정(안)

■ 노후화된 설비시설의 교체 및 개선에 대한 비용지원

- ❖ 공동주택 단지는 노후화된 공동주택의 성능 유지 및 향상을 위하여 구체적이고 현실적인 장·단기 수선계획을 수립하고 그에 따라 지속적인 관리 및 수선이 필요함
- ❖ 공동주택의 노후화된 설비시설의 교체 및 개선에 대한 비용지원 방안을 마련함
 - 공동주택 리모델링 시에는 리모델링 기금을 통하여 사업 지원

〈 조례 제정(안) 〉

구분	구리시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례(안)
대상	• 리모델링 시행예정인 공동주택
지원내용	• 재정적 지원 - 컨설팅 비용, 1차 안전진단 비용 커뮤니티시설 공사비, 주차장 법정설치기준 이상 추가 설치 시 공사비 등 • 행정적 지원 - 전문가 자문단을 구성하여 리모델링 컨설팅 - 주택공급 정보제공 - 시범사업 단지 선정 및 지원

■ 주민편의시설의 신설에 대한 지원

- ❖ 2000년 이후로 분양된 공동주택은 주민편의시설 및 커뮤니티시설이 다양하게 도입 되었으며, 이로 인해 신·구아파트간 주거환경의 격차가 발생함
 - 주민편의시설 : 휘트니스 센터, 스크린 골프장, GX룸, 작은 도서관, 독서실 등
 - 커뮤니티시설 : 공동작업장, 동호인 방, 강좌 운영교실 등 주민 교류시설

- ❖ 최근의 트렌드에 맞는 다양한 부대복리시설을 신축 시 재정적 지원을 함으로써 주민 편의시설을 확대 설치를 유도하여 주민의 주거만족도를 향상 및 주민간 유대를 강화 시킴으로써 주택의 장수명화를 유도함
- ❖ 법정설치기준 이상의 주차장 확보 시 재정적 지원을 함으로써 주차장 추가 확보를 유도함
 - 자동차 증가로 인한 주차장 부족 단지들은 주차혼잡으로 인해 보행자 및 녹지공간을 잠식하고 있으며, 긴급차량의 진입을 막아 유사시 신속한 조치에 장애요인으로 작용됨

다. 리모델링 지원센터 설치 및 운영

1) 설치·운영 근거 및 필요성

■ 리모델링 지원센터의 설치·운영 근거

- ❖ 「주택법」 제75조의 리모델링 지원센터의 설치·운영 조항에 근거함

■ 리모델링 지원센터의 역할 및 필요성

- ❖ 공공지원을 통하여 리모델링 활성화를 도모하고 궁극적으로 주택의 유지 관리에 소요되는 사회적 비용을 절감할 수 있음

2) 리모델링 지원센터 설치·운영(안)

- ❖ 타지자체의 사례검토 결과로 볼 때, 리모델링의 특성상 전담 조직이 아닌 다른 업무를 병행하는 경우 전문성 결여 및 지원센터로의 기능이 미약한 경우가 관찰됨
 - 경기도 내 성남시, 군포시는 리모델링 전담팀을 구성하여 운영중임
- ❖ 리모델링 지원센터를 행정직영 형태로 운영하여 주민참여 활성화 및 사업의 추진을 지원 하고 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항을 진행
 - 성남시는 리모델링 지원센터를 개설하여 성남시 주택과장이 센터장을 맡고, 민간 전문가 2명을 임기제 공무원으로 채용하여 운영중임
- ❖ 또한, 전문가자문단을 구성하여 사업초기 단계부터 전문가의 자문을 통해 주민의 정확한 의사판단 지원
- ❖ 추후 재건축과 리모델링에 대한 의사판단 행정지원 수요가 증가할 경우 TF팀을 구성 하여 운영

< 리모델링 지원센터의 업무 >

- 공동주택 리모델링 제도개선 방안의 연구개발
- 공동주택 리모델링 사업 지원제도 및 정책의 연구개발
- 단지 특성별 맞춤형 리모델링 시행방안 연구개발
- 공동주택 리모델링 자문단 구성 및 운영
- 공동주택 리모델링 홍보 및 교육 프로그램 운영
- 그 밖에 리모델링 사업을 통하여 주민의 주거수준의 질 향상 등에 기여할 수 있는 업무

라. 기존 지구단위계획 재정비 검토

- ❖ 리모델링 대상이 되는 공동주택 81개 단지 중 35개 단지(43.2%)가 지구단위계획구역에 포함되어 있음
- ❖ 기 수립된 지구단위계획에서 건축물 용도, 밀도, 건축물의 배치 등 부문별 계획 내용이 리모델링 계획 수립시 제약사항으로 작용하거나 관련법규에서 제시된 리모델링 사업에 대한 완화적용이 곤란한 경우가 발생함
- ❖ 따라서 지구단위계획 재정비시 리모델링 사업에 대한 완화조항 또는 예외를 적용함으로써 리모델링 활성화 유도가 필요함

■ 건축선

- ❖ 건축지정선 또는 건축한계선이 지정됨에 따라 수평증축시 커뮤니티 시설 또는 공동주택 주동의 수평증축에 제약요소로 작용됨
- ❖ 리모델링 기준의 완화 또는 예외적용이 필요함
 - 예시) 간선가로변 건축한계선 5m → 간선가로변 건축한계선 5m(리모델링시 커뮤니티 시설 또는 공동주택 주동에 한해 3m 적용)

■ 건폐율·용적률 완화

- ❖ 다수의 단지가 지구단위계획에서 계획된 건축물 허용밀도(건폐율, 용적률, 높이) 까지 건축되어 커뮤니티시설, 지상 주차장 등 주민편의 시설의 신·증설 행위가 불가한 상태임
- ❖ 주민공동시설 증축시 지구단위계획에서 적용되는 건폐율과 용적률을 완화하는 방안의 검토가 필요함
 - 예시) 건폐율 20%이하 → 건폐율 20%이하(리모델링시 3%이내에서 부대복리시설 증축시 완화)
 - 예시) 용적률 180%이하 → 용적률 180%이하(리모델링시 5%이내에서 부대복리시설 증축시 완화)

■ 부대, 복리시설

- ❖ 놀이, 휴게, 주민운동시설 위치로 지정된 곳에는 어린이 놀이터, 주민운동시설, 노인정, 휴게시설 중 2개소 이상을 설치토록 의무화 되어 있어 주민의 요구에 부응하는 커뮤니티시설 설치가 곤란함
- ❖ 따라서 부대, 복리시설은 주민공동시설의 총량제를 적용하고 복합화 할 수 있도록 유연한 지침 마련 필요함

■ 기타사항

- ❖ 현행 지구단위계획에서는 리모델링 사업시 용적률 완화만을 규정하고 있으나, 리모델링 활성화를 위하여 포괄적인 완화 또는 예외 적용이 필요함

마. 구리시 공공지원 방안 제안

1) 행정적 지원방안

- ❖ 타지역 사례를 통해 타지자체에서 시행하고 있는 공공지원 업무 중 행정적 지원 방안을 검토하여 추진 가능한 지원방안을 제안함
- ❖ 리모델링의 활성화를 위하여 필요한 행정적 지원 사항을 조례 제정 시 포함

〈 구리시 리모델링 (행정적)공공지원의 업무범위 제안 〉

(행정적)공공지원 업무	업무내용
리모델링 주택조합 활성화를 위한 업무지원	• 주민설명회(주민홍보) 개최와 관련한 업무지원 • 리모델링 설명자료 작성(팸플렛 등) • 주민민원검토
용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원	• 용역업체 선정을 위한 절차 및 방법 등에 따른 업무지원
조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원	• 조합 및 총회운영, 정관 등 운영 정립을 위한 업무지원 • 조합의 정보공유를 통한 유기적 연계유도

그밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하다고 인정한 업무지원

2) 재정적 지원방안

- ❖ 타 지자체에서 시행하고 있는 (재정적)공공지원 방안 및 리모델링 사업 추진을 통해 구리시에서 재정적 지원 가능한 사항을 추가적으로 검토함
- ❖ 리모델링 활성화를 위하여 주민의식조사 및 타지역 사례 등을 통한 주민 니즈 (Needs)에 부합할 수 있는 (재정적)공공지원을 발굴하고 현실화 하고자 함
- ❖ 구리시 「리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」 제정 시 관련부서와 협의를 통해 재정적 지원이 필요시 되는 아래 사항에 대하여 검토하여 실효성 제고가 필요함

〈 구리시 리모델링 (재정적)공공지원의 업무범위 제안 〉

구분	내용
안전진단 및 안전성 검토	• 근거법 : 「주택법」제68조 및 제69조
공동주택 공용시설물 유지·보수 지원	• 근거법 : 「공동주택관리법」 제85조 • 지원대상 : 「주택법」 또는 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 사용검사일로부터 15년 이상 경과한 의무 및 비의무관리대상 공동주택 (임대아파트 제외) • 선정기준 : 평가항목에 따라 공동주택지원심사위원회를 통해 결정
그린 리모델링	• 근거법 : 「녹색건축물 조성 지원법」 제27조 • 지원사업 : 건축적 에너지 성능 향상을 위한 사업 - 외벽 단열공사 - 고성능 창호 공사 - 일사조정장치 공사 • 기타 그린 리모델링센터가 인정하는 외피성능 향상 공사 등 - 에너지 성능향상 이차지원
주차장 설치 비용 지원	• 근거법 : 조례제정 필요 • 지원대상(안) : 지원대상리모델링 법정대수를 초과하여 주차장을 설치하는 공동주택 • 지원기준(안) : 법정기준을 초과하여 설치되는 주차면수에 대한 일부비용 지원
건축물석면조사 비용 지원	• 근거법 : 조례제정 필요 • 지원대상(안) : 공동주택 리모델링 사업장 내 건축물 또는 설비 해체·제거시

