

광명시 공동주택 리모델링 기본계획

(공람도서용)

2025. 4.



본 계획은 확정된 계획이 아니며 행정절차(관련부서 협의, 도시계획위원회 심의 등)에 따라 변경될 수 있습니다.

목 차

I. 계획의 목표 및 기본방향

1.1 계획의 배경 및 필요성	01
1.2 계획의 목표 및 기본방향	03
1.3 계획의 범위 및 수립절차	03

II. 기초조사 및 주민설문조사

2.1 광명시 공동주택 현황	06
2.2 광명시 리모델링 대상 공동주택 현황	07
2.3 주민설문조사	11

III. 공동주택 리모델링 수요예측

3.1 리모델링 수요예측 방법	14
3.2 리모델링 단계별 수요예측	15

IV. 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토

4.1 기반시설 영향 검토의 기본방향	23
4.2 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토	24

V. 단계별 리모델링 시행 및 지원방안

5.1 일시 집중방지를 고려한 단계별 리모델링 시행방안	38
5.2 공동주택 저에너지·장수명화 방안	39
5.3 리모델링 지원방안	40

VI. 리모델링 운용기준(안)

6.1 운용기준 수립 기본방향 및 고려사항	45
6.2 운용기준	46
6.3 행정사항	50

01 | 계획의 목표 및 기본방향

- 1.1 계획수립의 배경 및 필요성
- 1.2 계획의 목표 및 기본방향
- 1.3 계획의 범위 및 수립절차

I. 계획의 목표 및 기본방향

1.1 계획수립의 배경 및 필요성

1.1.1 계획의 배경

가. 노후 공동주택 증가

- 광명시 내 준공 후 15년 경과 노후 공동주택의 계속적 증가
- 노후 공동주택의 주거환경 개선에 대한 사회적 요구 증대
- 재개발 및 재건축 등 신축 위주의 정비사업이 사회·경제·정책 변화로 인해 사업 지연 및 중단됨에 따라 물리적 한계를 대체 수단으로 리모델링 사업에 대한 관심 증대

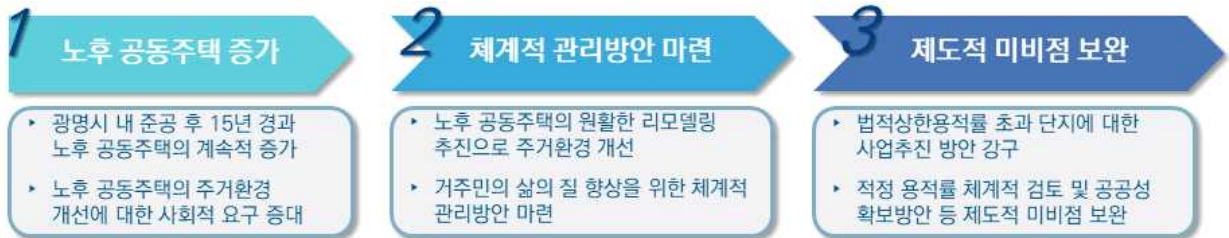
나. 체계적 관리방안 마련

- 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진으로 주거환경 개선
- 거주민의 삶의 질 향상을 위한 체계적 관리방안 마련

다. 제도적 미비점 보완

- 법적상한용적률 초과 단지에 대한 사업추진 방안 강구
- 적정 용적률 체계적 검토 및 공공성 확보방안 등 제도적 미비점 보완

〈기본계획 수립 배경 및 목적〉



기본계획의 주요 내용



1.2 계획의 목표 및 기본방향

1.2.1 계획의 목표

- 광명시 공동주택 리모델링 기본계획 수립을 통하여 리모델링 활성화 유도하고, 리모델링 사업을 통해 “편리하고 안전한 주거환경 조성”이라는 목표 설정
- 광명시의 노후 공동주택의 리모델링을 통해 지속가능한 공동주택 단지의 재생을 도모하고, 도시의 주거환경을 개선하여 거주민의 삶의 질 향상

1.2.2 계획의 기본방향 및 전략

- 공동주택 리모델링의 유형 및 구분을 통한 수요 추정을 통해 각종 기반시설의 영향 검토와 단계별 시행방안, 리모델링을 활성화 할 수 있는 다양한 정책 및 계획 수립의 방향 제시
- 리모델링을 활성화할 수 있는 다양한 정책지원 및 공공지원 방안 제시
- 리모델링의 개념과 유형을 정립으로 실현가능한 공동주택 리모델링의 기본방향 제시
 1. 전략1: 노후 공동주택 관리체계 구축(수요예측 및 기반시설 영향성 검토)
 2. 전략2: 공동주택 리모델링에 대한 선제적 도시관리방안 마련(공동주택 리모델링 운용기준 수립)
 3. 전략3: 노후 공동주택에 대한 공공성 지원방안 마련

1.3 계획의 범위 및 수립절차

1.3.1 계획의 범위

▣ 공간적 범위

- 광명시 관내 목표연도 기준(2030년)
15년 이상 공동주택

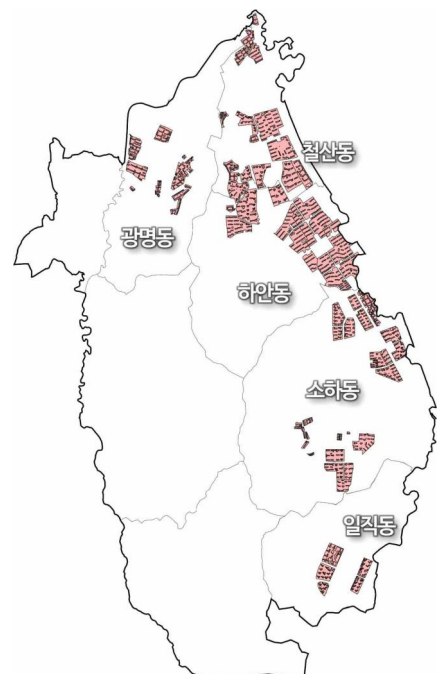
▣ 시간적 범위

- 기준연도 : 2023년
- 목표연도 : 2030년

▣ 내용적 범위

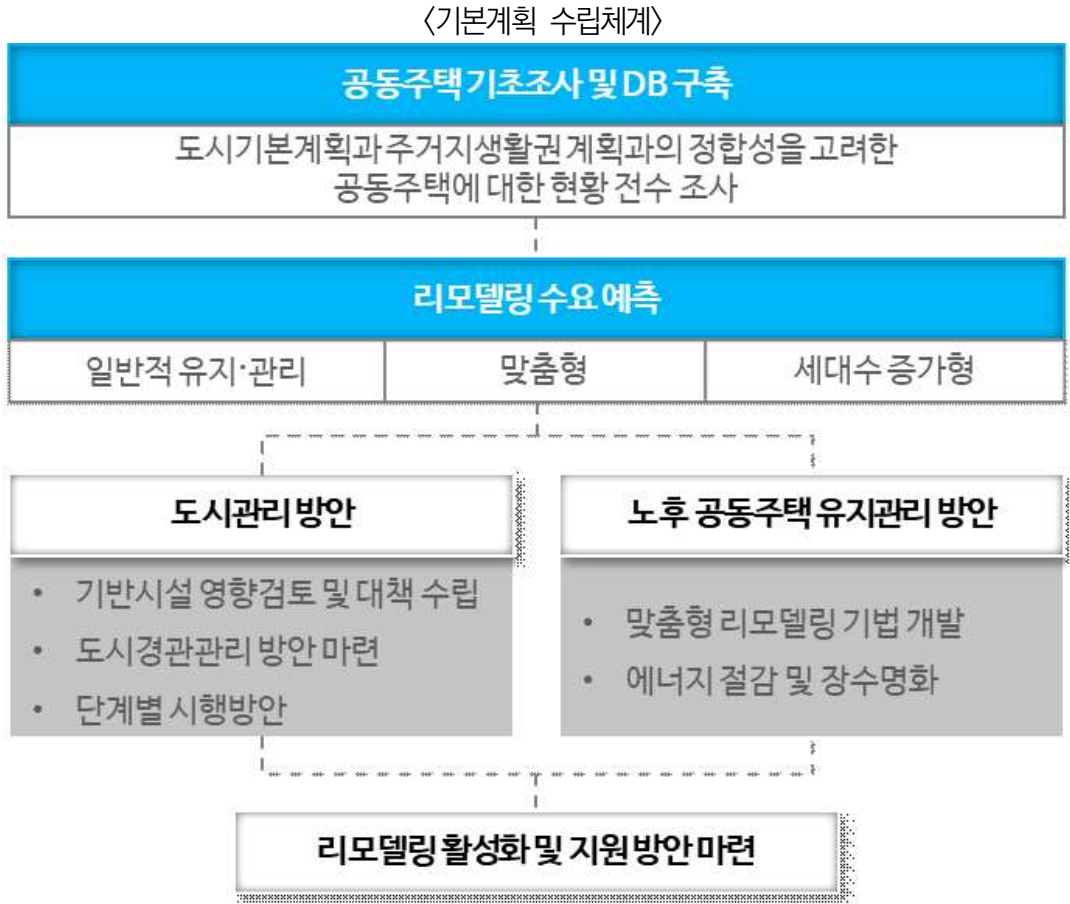
- 기본계획의 목표 및 기본방향
- 리모델링 대상 공동주택 현황 조사 및 설문조사
- 세대수 증가형 리모델링 수요예측
- 세대수 증가형 리모델링에 따른 기반시설 영향 검토
- 단계별 리모델링 시행 및 지원방안
- 공동주택 리모델링 운용기준(안) 수립

〈광명시 관내 공동주택 위치도〉



1.3.2 계획의 수립체계

- 광명시 공동주택 전수조사를 통해 기초자료 구축
- DB 구축 후 수요 판단기준에 의해 일반적 유지관리, 맞춤형 리모델링, 세대수 증가형으로 총 3개의 유형으로 구분
- 리모델링 대상 공동주택에 대해서는 도시관리 방안, 유지관리 방안 및 리모델링 활성화를 위한 지원방안 마련



1.3.3 계획의 수립과정

- 공동주택 DB 구축, 계획의 목표 및 기본방향 설정, 광명시형 리모델링 유형검토, 기반시설 영향검토, 도시관리방안, 공공지원방안 등 총 6단계를 거쳐 계획 구체화
1. 공동주택 DB구축 : 현황 DB 구축으로 공동주택 재고관리 체계 마련
 2. 계획의 목표 기본방향 : 광명시 공동주택 리모델링의 정책 방향 수립
 3. 광명시형 리모델링 유형 검토 : 광명시형 리모델링 유형 검토 및 적용방안 수립
 4. 기반시설 영향검토 : 세대수 증가형 리모델링에 따른 주변 기반시설 영향 검토
 5. 도시관리 방안 : 수직·별동 증축 리모델링에 따른 경관관리 및 안전성 강화 방안 검토
 6. 공공 지원방안 : 지속적 리모델링 활성화를 위한 공공 지원방안 검토

02 | 기초조사 및 주민설문조사

- 2.1 광명시 공동주택 현황
- 2.2 광명시 리모델링 대상 공동주택 현황
- 2.3 주민설문조사

II. 기초조사 및 주민설문조사

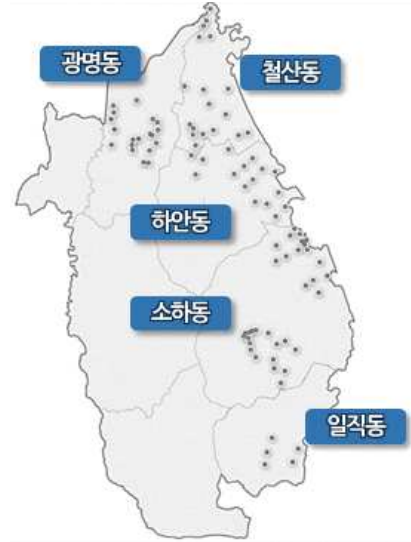
2.1 광명시 공동주택 현황

2.1.1 광명시 공동주택 현황

가. 단지 및 세대수

광명시에는 총 95개의 공동주택 단지에 약 79,000세대가 거주하고 있음. 이는 주택법 제2조 제3호에 따른 공동주택(30세대 이상, 임대아파트 포함)을 기준으로 조사

- 철산동, 하안동, 소하동에는 대단지 아파트가 입지하고 있어, 단지수와 세대수는 많으나, 노후도가 높아 재건축 진행 중인 곳이 대다수인 것으로 나타남.
- 광명동은 광명뉴타운사업 진행으로 인해 신축단지도 있으나 대부분 노후도가 높은 단지들로 구성됨.
- 일직동은 광명역세권 택지개발사업으로 인해 대부분 신축단지로 구성됨.



〈광명시 공동주택 현황〉

행정동	단지수(개)	세대수(호)	세대수 비율	비 고
철산동	22	21,920	27.63%	
하안동	16	26,925	33.93%	
소하동	33	14,432	18.19%	
광명동	19	10,619	13.38%	
일직동	5	5,450	6.87%	
소 계	95	79,346	100%	

자료 : 광명시청 공동주택 관리자료 (2023.12.31 기준)

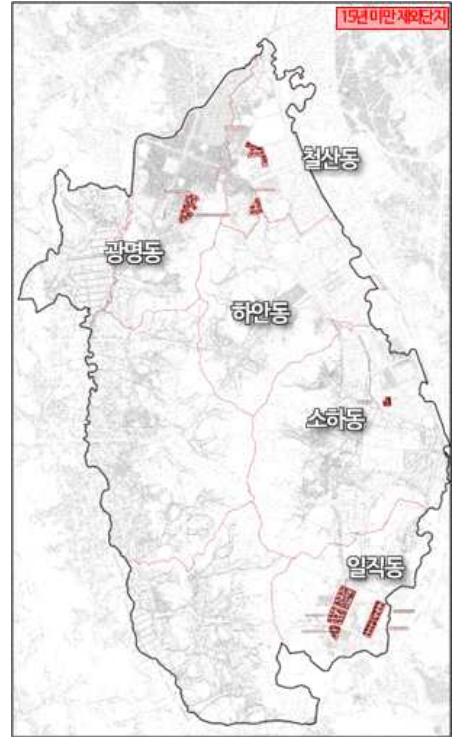
2.1.2 광명시 리모델링 대상 제외단지

가. 선정 기준

- 「주택법」 제2조 제3호에 따른 공동주택(30세대 이상) 중 목표연도 2030년까지 15년 미만의 공동주택 단지를 리모델링 기본계획의 제외 대상단지로 분류함
⇒ 전체 95개 공동주택 중 10개 단지

〈행정동별 경과년수 15년 미만 단지〉

행정동	제외 단지	단지수
철산동	철산센트럴푸르지오, 철산역 롯데캐슬 & SK VIEW 클러스티지	2
하안동	-	-
소하동	골드클래스	1
광명동	광명아크포레자이위브, 광명푸르지오센트베르아파트	2
일직동	광명역센트럴자이, 유플래닛데시앙, 씨맛플레이스, 광명역파크자이, 광명역푸르지오	5
소 계		10

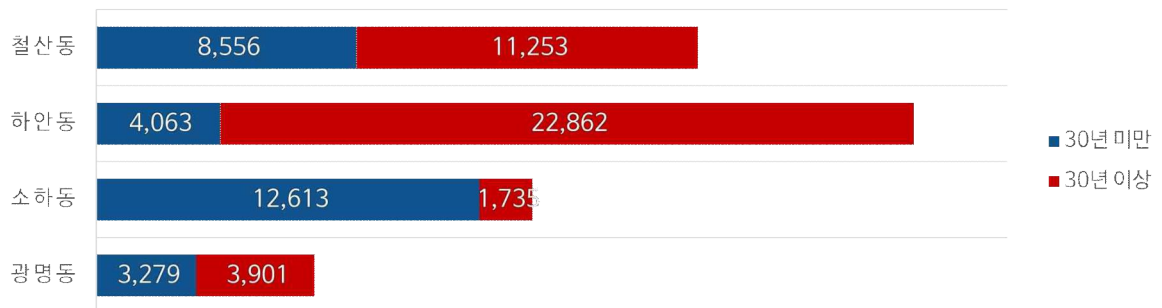


2.2 광명시 리모델링 대상 공동주택 현황

2.2.1 노후도 현황

- 경과년도에 따른 리모델링 대상 단지는 철산동 및 하안동 등 북부생활권에 집중되어 있음

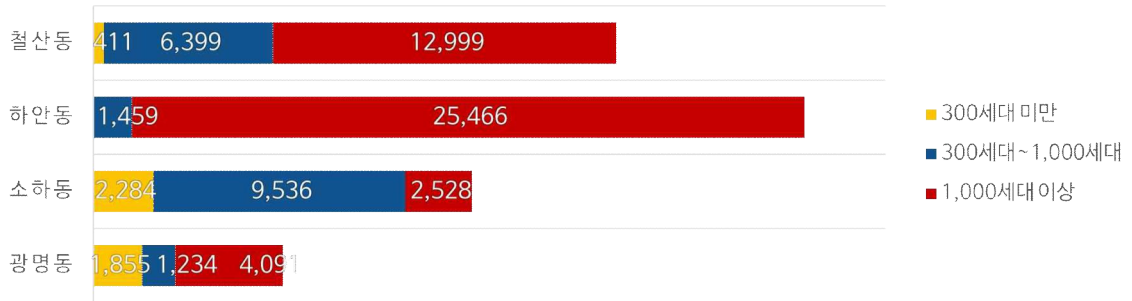
행정동	30년 미만			30년 이상			소 계		
	단지수	세대수	구성비	단지수	세대수	구성비	단지수	소 계	구성비
철산동	9	8,556	12.59%	11	11,253	16.49%	20	19,809	29.02%
하안동	2	4,063	5.98%	14	22,862	33.49%	16	26,925	39.44%
소하동	20	12,613	18.55%	12	1,735	2.54%	32	14,348	21.02%
광명동	8	3,279	4.82%	9	3,901	5.71%	17	7,180	10.52%
일직동	-	-	-	-	-	-	-	-	-
소 계	39	28,511	41.77%	46	39,751	58.23%	85	68,262	100.00%



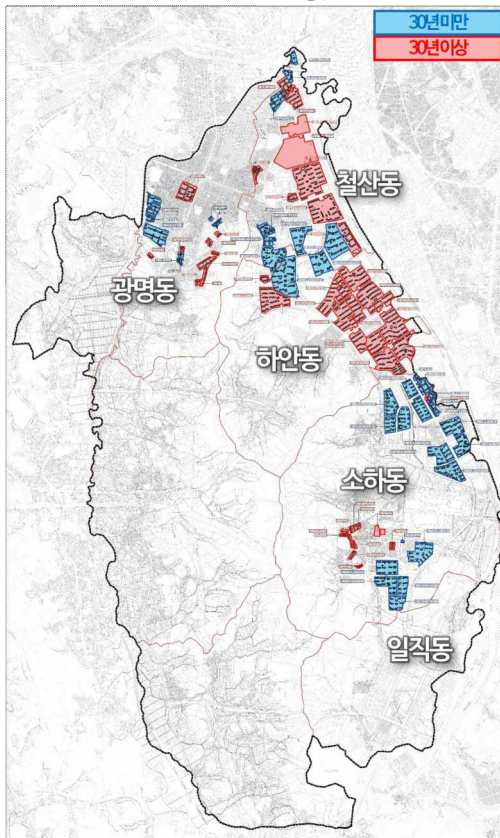
2.2.2 세대수 현황

- 광명시 리모델링 대상 단지는 1,000세대 이상 대규모 단지가 전체의 66%로 높은 비율을 차지하며, 300세대 이상 1,000세대 미만의 중소규모 단지는 27%를 차지함

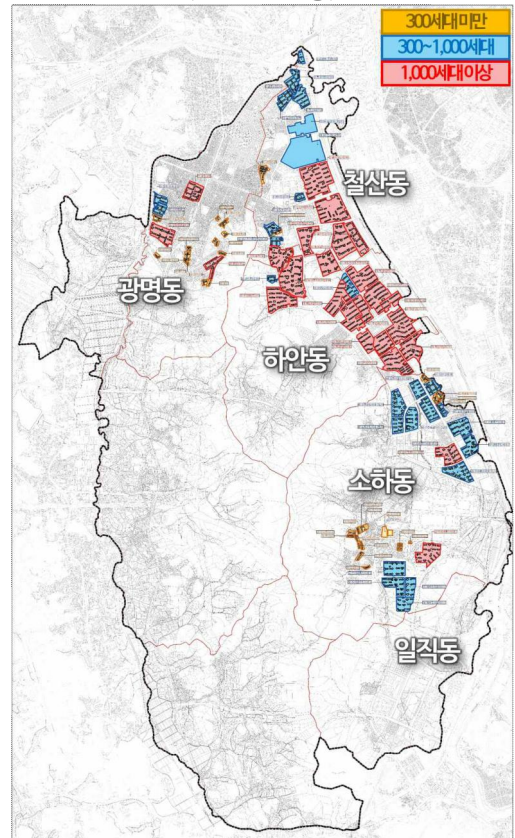
행정동	300 세대 미만			300~1,000 세대 미만			1,000 세대 이상			소 계		
	단지	세대수	비율	단지	세대수	비율	단지	세대수	비율	단지	세대수	비율
철산동	2	411	0.60%	11	6,399	9.41%	7	12,999	19.04%	20	19,809	29.02%
하안동	-	-	-	2	1,459	2.15%	14	25,466	37.31%	16	26,925	39.44%
소하동	16	2,284	3.36%	14	9,536	14.03%	2	2,528	3.70%	32	14,348	21.02%
광명동	12	1,855	2.73%	2	1,234	1.82%	3	4,091	5.99%	17	7,180	10.52%
소 계	30	4,550	6.69%	29	18,628	27.40%	26	45,084	66.05%	85	68,262	100.00%



〈노후도 현황〉



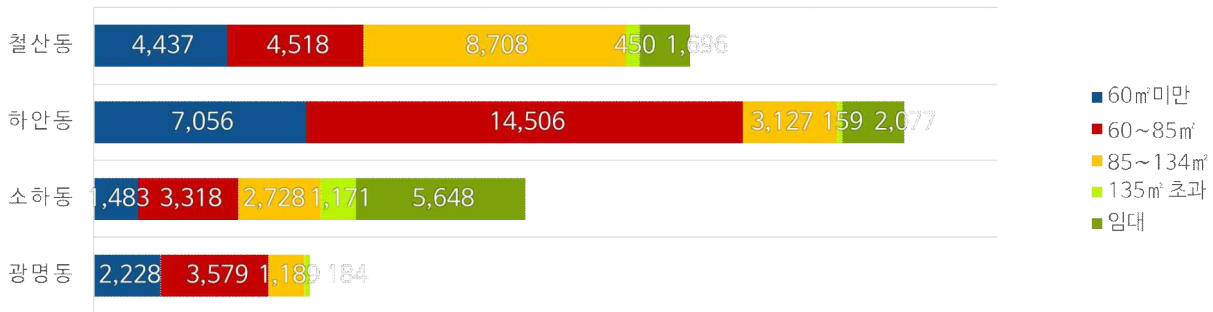
〈세대수 현황〉



2.2.3 세대면적(전용면적) 현황

- 광명시 리모델링 대상 단지의 전용면적은 대부분 60㎡이상 85㎡미만의 중소형 세대로 구성되어 있어서 (세대증가 및 면적증가형) 리모델링에 유리함

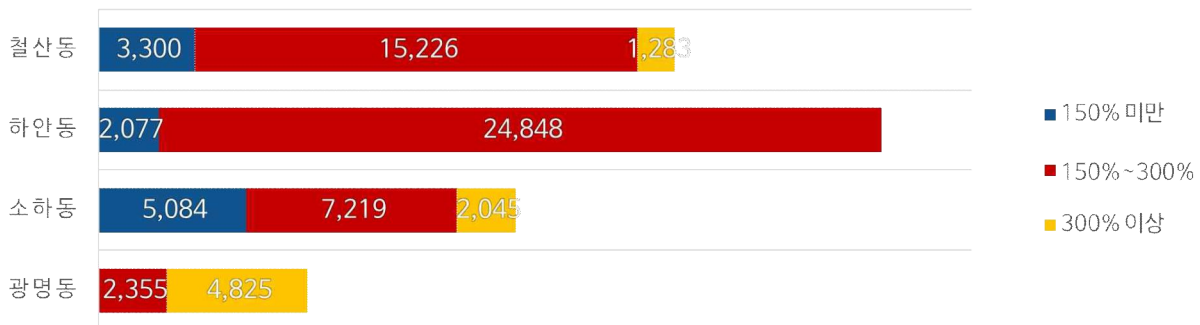
행정동	60㎡미만		60~85㎡		85~134㎡		134㎡ 이상		임대		소 계	
	세대수	구성비	세대수	구성비	세대수	구성비	세대수	구성비	세대수	구성비	세대수	구성비
철산동	4,437	6.53%	4,518	6.65%	8,708	12.81%	450	0.66%	1,696	2.49%	19,809	29.14%
하안동	7,056	10.38%	14,506	21.34%	3,127	4.60%	159	0.23%	2,077	3.06%	26,925	39.61%
소하동	1,483	2.18%	3,318	4.88%	2,728	4.01%	1,171	1.72%	5,648	8.31%	14,348	21.11%
광명동	2,228	3.26%	3,579	5.24%	1,189	1.74%	184	0.27%	-	-	6,898	10.15%
소 계	15,204	22.27%	25,921	37.97%	15,752	23.08%	1,964	2.88%	9,421	13.80%	68,262	100.00%



2.2.4 용적률 현황

- 광명시 리모델링 대상 단지는 용적률 150~300%의 고밀도 단지가 전체의 72%를 차지함

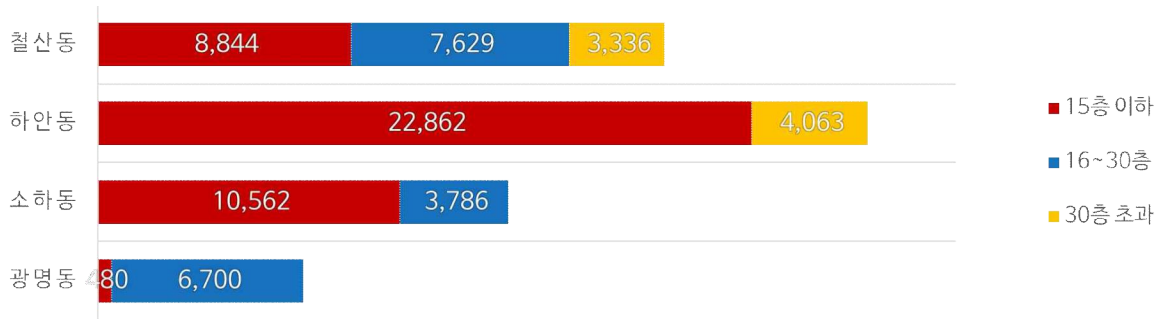
행정동	150% 미만			150~300%			300% 이상			소 계		
	단지수	세대수	구성비	단지수	세대수	구성비	단지수	세대수	구성비	단지수	세대수	구성비
철산동	5	3,300	4.85%	13	15,226	22.40%	2	1,283	1.88%	20	19,809	29.02%
하안동	1	2,077	3.06%	15	24,848	36.55%	-	-	-	16	26,925	39.44%
소하동	8	5,084	7.48%	18	7,219	10.62%	6	2,045	3.00%	32	14,348	21.02%
광명동	-	-	-	6	2,355	3.46%	11	4,825	7.07%	17	7,180	10.52%
소 계	14	10,461	15.32%	52	49,648	72.73%	19	8,153	11.94%	85	68,262	100.00%



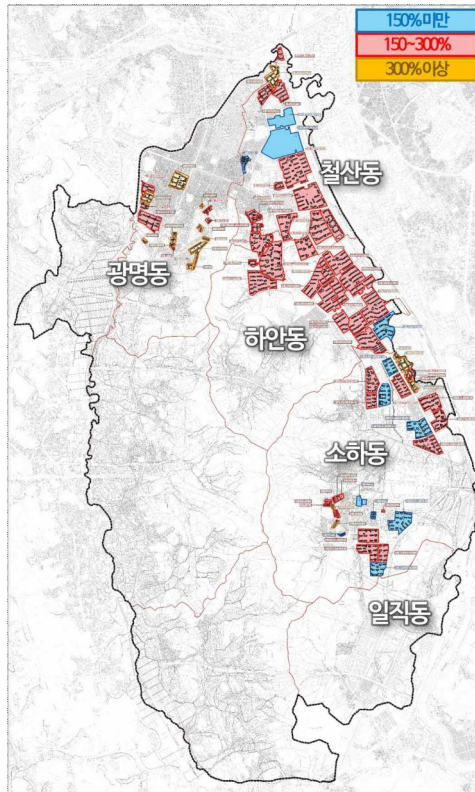
2.2.5 층수 현황

- 광명시 리모델링 대상 단지는 6~15층의 중층형 단지로 구성되어 있어서 리모델링 사업 시 경관 및 층수에 대한 면밀한 검토가 필요

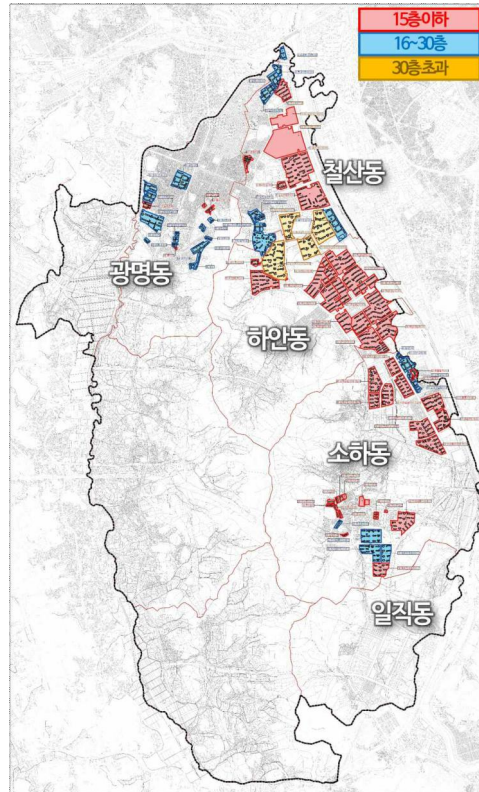
행정동	15 층 이하			16~30 층			30 층 초과			소 계		
	단지수	세대수	구성비	단지수	세대수	구성비	단지수	세대수	구성비	단지수	세대수	구성비
철산동	9	8,844	12.96%	9	7,629	11.18%	2	3,336	4.89%	20	19,809	29.02%
하안동	14	22,862	33.49%	-	-	-	2	4,063	5.95%	16	26,925	39.44%
소하동	24	10,562	15.47%	8	3,786	5.55%	-	-	-	32	14,348	21.02%
광명동	4	480	0.70%	13	6,700	9.82%	-	-	-	17	7,180	10.52%
소 계	51	42,748	62.62%	30	17,833	26.54%	4	7,399	10.84%	85	68,262	100.00%



〈용적률 현황〉



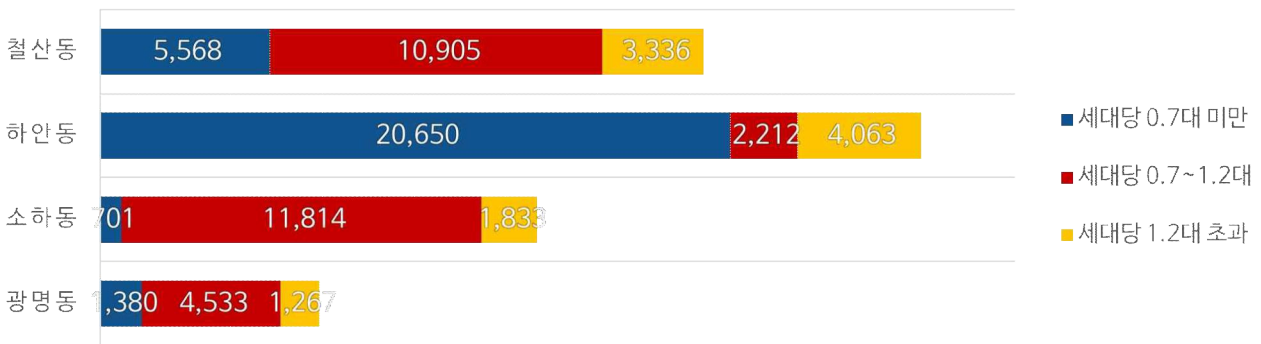
〈층수 현황〉



2.2.6 세대당 주차대수 현황

- 광명시 리모델링 대상 단지는 대부분 세대당 1.0대 미만으로 구성되어 있어서 리모델링 계획 시 주차장의 추가 확보가 필요함

행정동	세대당 0.7 대 미만			세대당 0.7~1.2 대			세대당 1.2 대 이상			소 계		
	단지수	세대수	구성비	단지수	세대수	구성비	단지수	세대수	구성비	단지수	세대수	구성비
철산동	7	5,568	8.16%	11	10,905	15.98%	2	3,336	4.89%	20	19,809	29.02%
하안동	12	20,650	30.25%	2	2,212	3.24%	2	4,063	5.95%	16	26,925	39.44%
소하동	7	701	1.03%	21	11,814	17.31%	4	1,833	2.69%	32	14,348	21.02%
광명동	3	1,380	2.02%	13	4,533	6.64%	1	1,267	1.86%	17	7,180	10.52%
소 계	29	28,299	41.46%	47	29,464	43.16%	9	10,499	15.38%	85	68,262	100.00%



2.3 주민설문조사

2.3.1 설문조사 개요

가. 조사 지침

- 리모델링 기본계획 수립지침 ([시행 2021. 1. 1.] [국토교통부훈령 제1350호, 2020. 12. 30., 일부개정]) 제3절 “리모델링 대상 공동주택 현황”에 따라 조사 수행

나. 조사 대상

- 방문조사 대상 : 사업계획 승인 대상 90개 단지 (재건축 사업 추진 중인 5개 단지 제외)
 - 실제 자료수집 단지는 68개 단지
 - 7개 임대단지 및 15개 비의무 단지는 협조 거부로 제외
- 설문조사 대상 : 90개 단지 (재건축 사업 추진 중인 5개 단지 제외)
 - 실제 자료수집 단지는 68개 단지
 - 7개 임대단지 및 15개 비의무 단지는 협조 거부로 제외

다. 조사 기간

- 방문조사 : 2024.1.17. ~ 2024.2.01.
- 설문조사 : 2024.1.17. ~ 2025.2.19. (2024.11.05.~11.12. 온라인 설문조사 포함)

라. 조사 내용

구 분	조사내용
단지현황	주택규모 별 거주형태, 단지배치도, 주차면수, 자동차 등록 대수, 부대복리시설 현황 등
관리현황	공동주택 관리방법, 단위면적 당 관리비용, 건축 설계도서비치 현황, 주요수선이력, 장기수선충당금 규모, 공동주택 노후배관 현황, 공동주택 노후화 문제인식, 수선이 시급한 항목 순위, 안전진단 기록

마. 응답 부수

설문방법	설문응답수
온라인 설문조사(Google Form) ^(*)	13부
현장 설문(단지 방문)	37부
소계	50부

2.3.2 설문조사 결과 주요내용

가. 응답자 인적사항

- **(연령)** 60대이상(24), 50대(14), 40대(7) 및 30대(4), 20대(1)으로 고령층의 응답이 높음.
- **(소유여부)** 소유주(37), 세입자(2)로 대부분 소유주가 응답
- **(거주세대면적)** 60~85㎡(20), 85~135㎡(24)로 대부분 85㎡ 전후 규모의 세대에 거주

나. 선호 사업 유형

- 재건축 및 리모델링 중 우선 가능한 방식(23)으로 가장 선호, 이어 재건축(18)이며 이외 사업추진 반대(4)와 리모델링(4)은 낮은 선호도를 나타냄.
- **(재건축 선호 이유)** 리모델링의 세대공간 변화 제한(16)이 가장 큰 이유로 나타났으며, 다음으로 이주 및 재정착 우려(13), 리모델링 비용 부담(13)의 응답이 나타남.
- **(리모델링 선호 이유 및 방식)** 노후시설 개선의 필요성(17) 및 재건축 어려움(16)가 주된 이유로 나타났으며, 다음으로 주거환경 개선을 위해(8)의 응답이 나타남. 또한 리모델링 시 증축형(24)을 가장 선호.

다. 사업 추진시 고려 사항

- **(사업 추진 시 중요항목)** 주거환경 개선(28)이 가장 주된 이유로 나타남. 이어 자산가치 상승(16) 및 주차공간 확보(16)가 중요항목으로 언급
- **(사업 추진 시 우려사항)** 공사비용 과다(34)가 가장 우려되는 항목이며, 이어 예상치 못한 추가비용 발생(10)이 언급

라. 경제적 부담 의사

- **(수용 가능한 분담금 수준)** 5천만~1억 원 이하(18)가 가장 많은 응답을 나타남
- **(분담금 조달의 걸림돌)** 개인 자산 부족(20) 및 금융 대출에 대한 부담(13) 및 향후 자산가치 상승에 대한 불확실성(11)이 주요 이유로 언급

03 | 공동주택 리모델링 수요예측

3.1 리모델링 수요예측 방법

3.2 리모델링 단계별 수요예측

Ⅲ. 공동주택 리모델링 수요예측

3.1 리모델링 수요예측 방법

3.1.1 리모델링 유형별 수요예측 방법

가. 수요예측 방법 및 판단기준

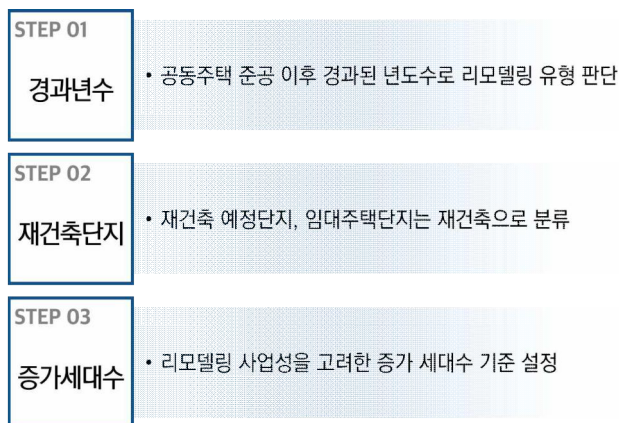
▣ 공동주택 기초자료를 활용한 수요예측 판단기준 마련

- 리모델링 기본계획 수립을 위하여 구축된 광명시 공동주택 DB자료와 공동주택 시대별 특징 등 추가 판단자료 분석을 통하여 리모델링 유형별 판단원칙 및 기준을 마련함
 - 추가 판단자료는 공동주택 현황(용적률, 주차장 기준 등), 기존 리모델링 사례, 공동주택 가격 분석 등이 있음

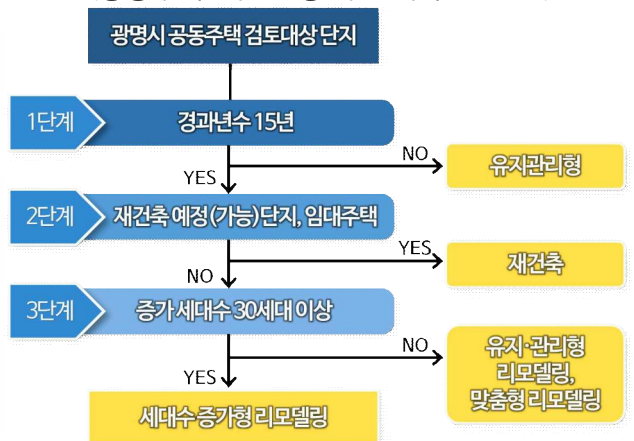
▣ 판단기준에 따른 평가를 통하여 리모델링 유형별 수요를 예측

- 판단기준에 따라 일반적 유지관리형 리모델링, 유지·관리형 리모델링, 맞춤형 리모델링, 세대수 증가형 리모델링, 재건축 사업으로 수요를 구분
 - 일반적 유지관리형 리모델링은 사용승인 이후 15년 미만 경과된 비교적 최근에 지어진 공동주택 단지가 대상
 - 광명시에 공고된 재건축 예정 단지, 재건축 추진 단지, 임대주택단지는 재건축사업으로 분류함
 - 리모델링 사업성을 고려하여 증가 예상 세대수의 기준을 설정하여 기준 미만은 유지·관리형 및 맞춤형 리모델링사업으로, 기준 이상은 세대수 증가형 리모델링으로 분류함

〈공동주택 리모델링 수요예측 판단기준 설정〉



〈공동주택 리모델링 수요예측 FLOW〉



3.2 리모델링 단계별 수요예측

3.2.1 단계별 수요예측

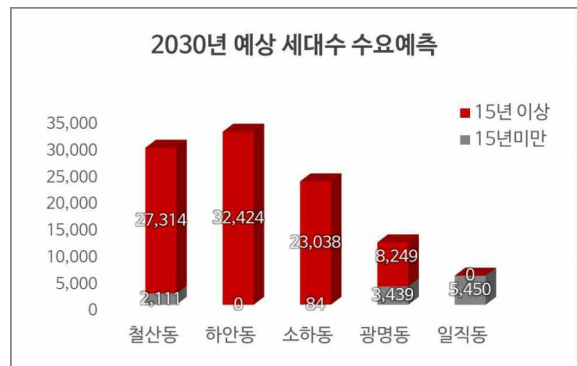
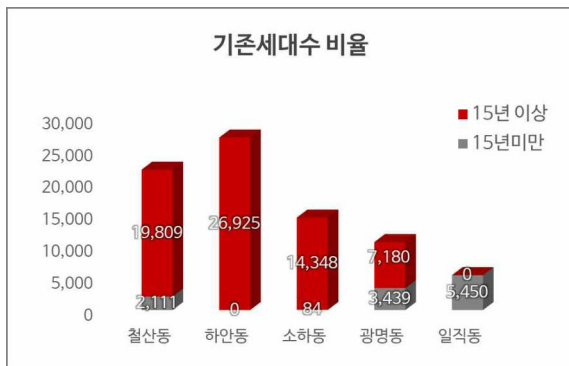
가. 1단계 : 건축연한에 따른 기준

▣ 일반적 유지관리형 리모델링

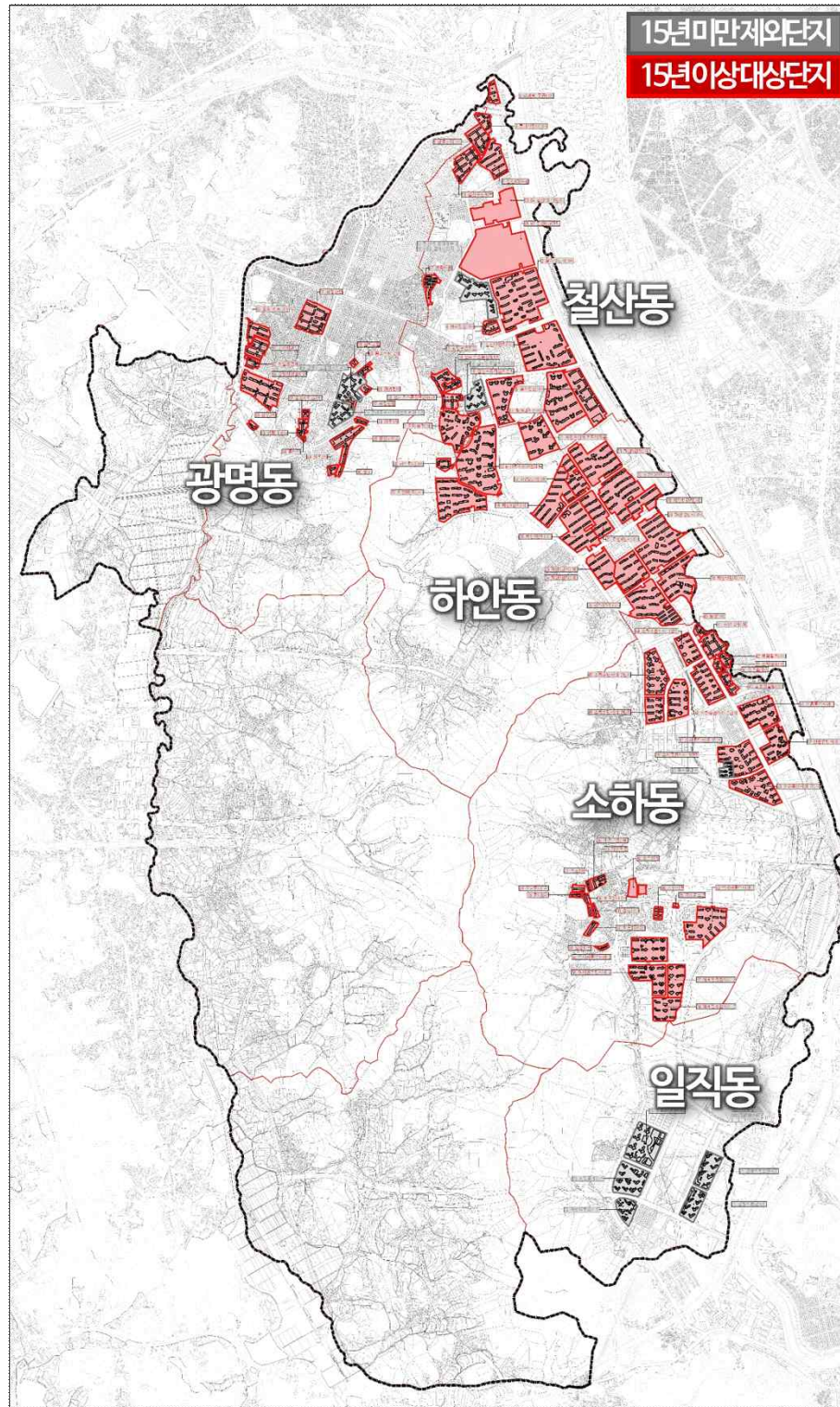
- 1단계는 관련법에 따른 건축연한을 적용하여 목표연도(2030년)을 기준으로 리모델링 유형을 판단함
- 일반적 유지관리형 리모델링은 준공 후 경과년수가 15년 미만으로 비교적 최근에 건설된 공동주택으로 주거성을 유지, 향상하는 방향으로 유도
 - 2015년 이후 공동주택 (경과년수 15년 미만)
- 리모델링 대상 공동주택은 준공후 경과년수가 15년 이상으로 세대수 증가형 및 맞춤형 리모델링으로 구분됨
 - 2000년~2015년 (경과년수 15년~30년)

행정동	경과년수 15년 미만		경과년수 15년 이상	
	단지수	세대수	단지수	세대수
철산동	2 단지	2,111	20 단지	19,809
하안동	-	-	16 단지	26,925
소하동	1 단지	84	32 단지	14,348
광명동	2 단지	3,439	17 단지	7,180
일직동	5 단지	5,450	-	-
소 계	10 단지	11,084	85 단지	68,262

일반적 유지관리형 리모델링	리모델링 및 재건축 대상
----------------	---------------



〈1단계: 건축연한에 따른 리모델링 단지 분류〉

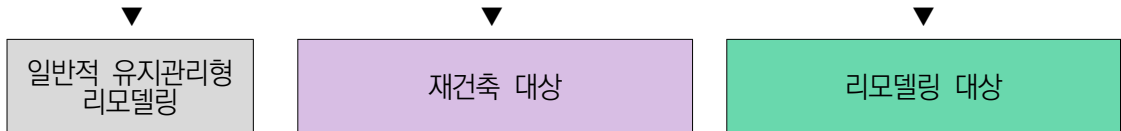


나. 2단계 : 재건축 기준

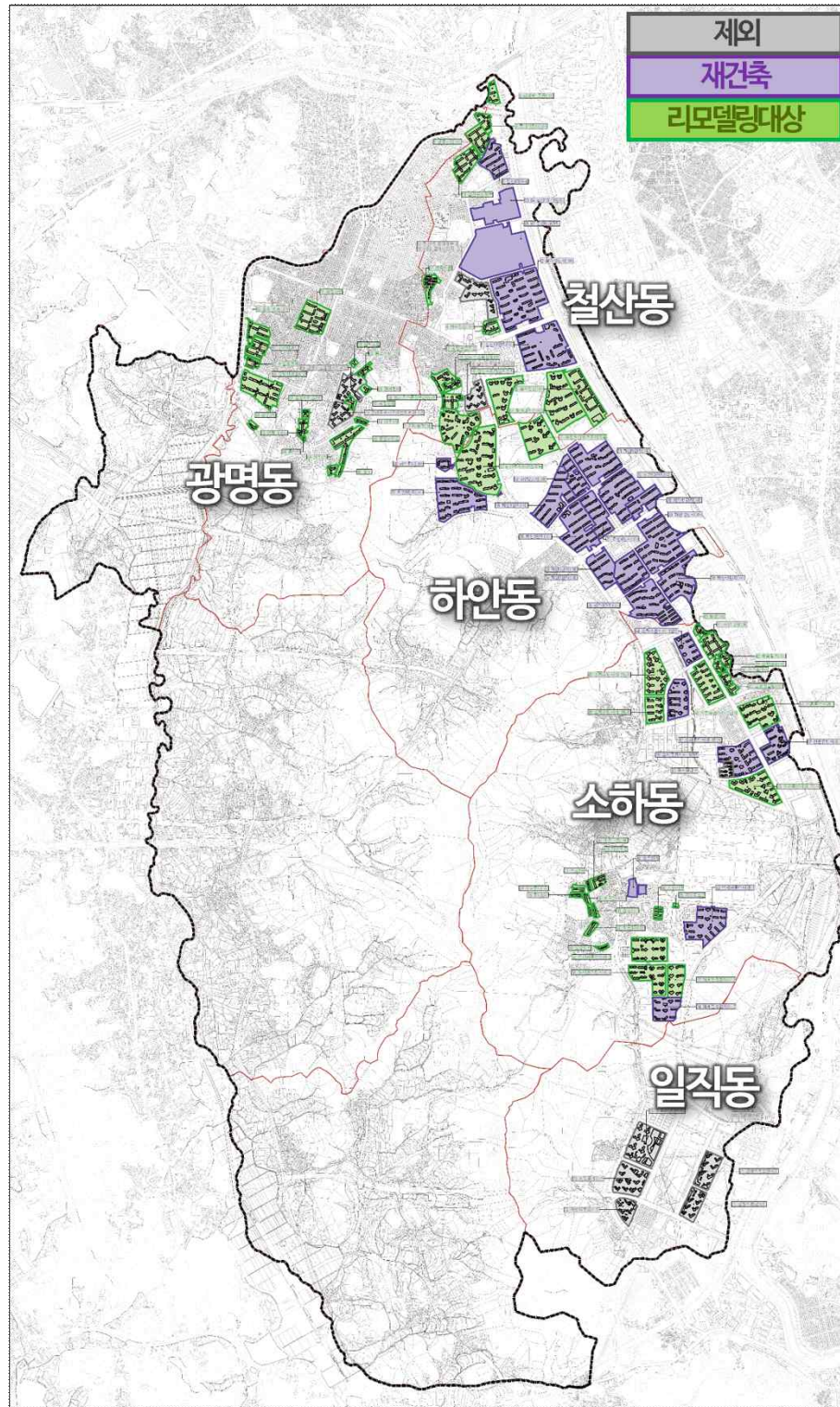
▣ 재건축

- 2단계는 재건축 단지를 선별하기 위한 기준으로, 현재 광명시청 홈페이지에 게시된 재건축 예정 및 추진 단지를 분류함
- 영구임대주택, 국민임대주택 단지는 리모델링 사업진행에 부적합(소유, 관리, 내구년한 기준 등)할 것으로 판단되어 재건축 단지로 분류함

행정동	경과년수 15년 미만		재건축예정·진행·가능, 영구·임대주택			그 외		
	단지수	세대수	단지수	기존세대수	예상세대수	단지수	기존세대수	예상세대수
철산동	2 단지	2,111	7 단지	8,304	13,815	13 단지	13,225	1,720
하안동	-	-	14 단지	22,862	27,752	2 단지	4,672	609
소하동	1 단지	84	7 단지	5,764	8,800	25 단지	9,859	1,275
광명동	2 단지	3,439	-	-	-	17 단지	8,249	1,069
일직동	5 단지	5,450	-	-	-	-	-	-
소 계	10 단지	11,084	28 단지	36,930	50,367	57 단지	36,005	4,673



<2단계: 재건축단지 제외에 따른 리모델링 단지 분류>

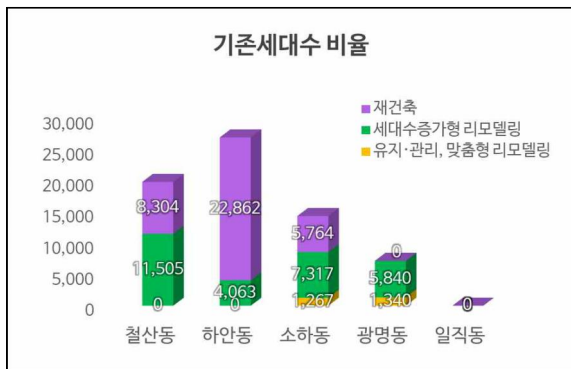


다. 3단계 : 사업승인 대상 기준

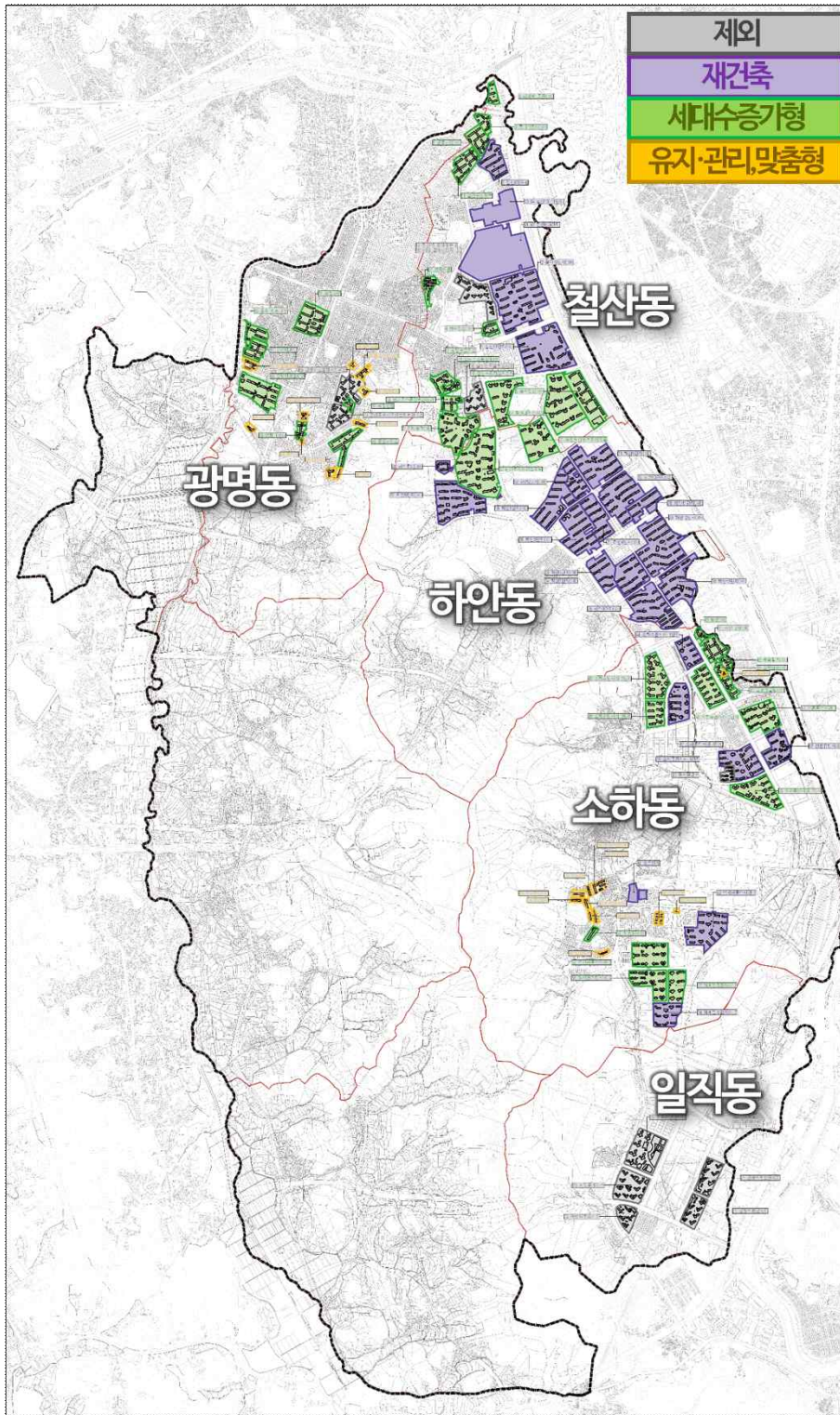
▣ 유지·관리형 / 맞춤형 / 세대수증가형 리모델링

- 3단계는 리모델링 대상 공동주택의 증가 예상 세대수에 따라 리모델링 유형을 분류함
- 사례조사를 통해 증가 예상 세대수는 30세대 이상 증가할 경우 사업성이 있다고 판단함
 - 증가 예상 세대수 계산 방법 : 리모델링 사례분석을 통해 기존 세대수의 15%를 적용함
- 증가 예상 세대수가 30세대 미만일 경우, 유지·관리형 리모델링 및 맞춤형 리모델링으로 분류
- 증가 예상 세대수가 30세대 이상일 경우, 세대수 증가형 리모델링으로 분류

행정동	경과년수 15년 미만		재건축예정·진행·가능, 영구·임대주택			30세대 미만			30세대 이상		
	단지수	세대수	단지수	기존 세대수	예상 세대수	단지수	기존 세대수	예상 세대수	단지수	기존 세대수	예상 세대수
철산동	2 단지	2,111	7 단지	8,460	13,994	1	156	179	13 단지	11,349	13,046
하안동	-	-	14 단지	22,269	27,071	-	-	-	2 단지	4,656	5,353
소하동	1 단지	84	7 단지	5,764	8,800	11 단지	1,267	1,451	14 단지	7,317	8,408
광명동	2 단지	3,439	-	-	-	10 단지	1,340	1,537	7 단지	5,840	6,712
일직동	5 단지	5,450	-	-	-	-	-	-	-	0	-
소 계	10 단지	11,084	28 단지	36,493	49,865	21 단지	2,607	3,167	36 단지	29,162	33,519



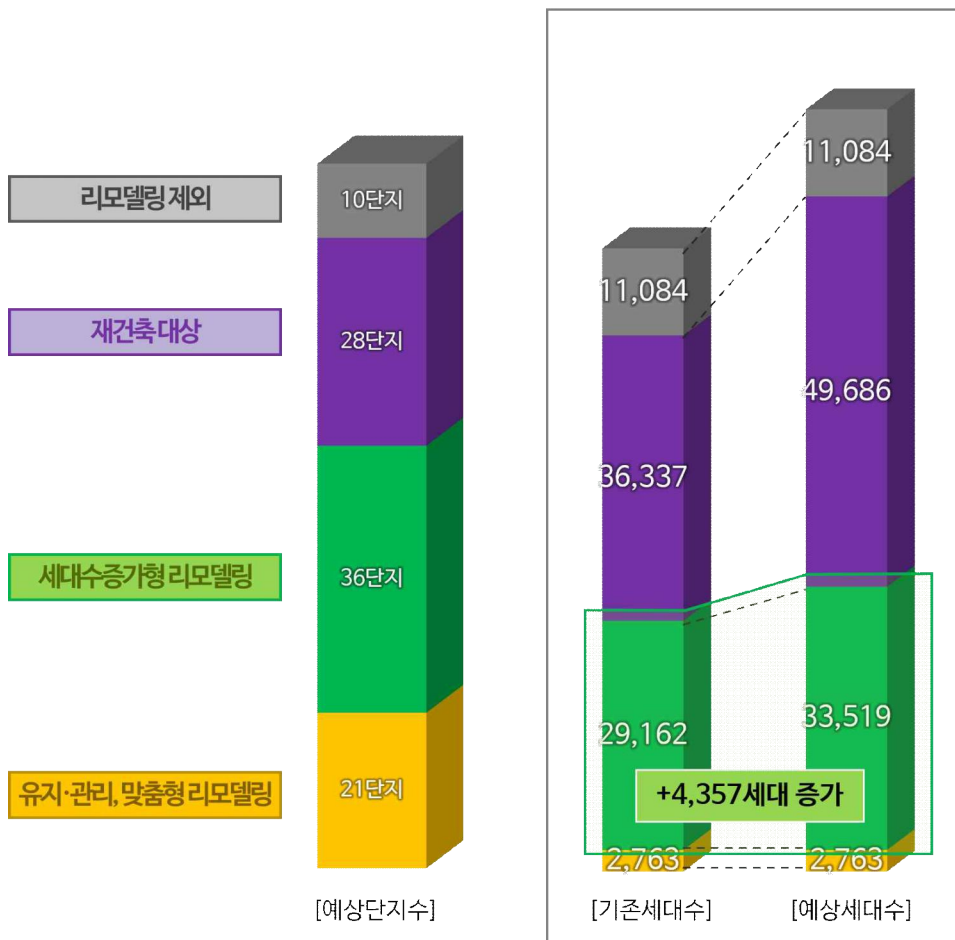
〈3단계: 단지특성에 따른 리모델링 유형 구분〉



라. 공동주택 리모델링 수요예측 결과

- 광명시 리모델링 수요예측 결과 리모델링 대상 단지는 57단지로 분석
- 세대수 증가형 리모델링은 36개 단지(29,162세대)로 전체 리모델링 대상의 63%에 해당하며, 유지·관리 및 맞춤형 리모델링은 21개 단지(2,607세대)로 나타났음
- 또한, 2030년 예상 증가 세대수는 4,357세대로 분석(리모델링 관련법 및 사례조사를 통해 기존 세대수의 15% 기준으로 산출)
- 리모델링 수요예측 결과는 공동주택 정책의 구체화 방안 수립 등을 위한 참고자료이며, 사업방식은 법적요건 충족 여부, 주민의사 및 사전 사업타당성 등을 종합적으로 고려하여 주민이 자유롭게 선택할 수 있어, 추후 변경될 수 있음

〈리모델링 수요예측 결과〉



04 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토

4.1 기반시설 영향 검토의 기본방향

4.2 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토

IV. 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토

4.1 기반시설 영향 검토의 기본방향

4.1.1 기본방향

- 「리모델링 기본계획 수립지침」에 따라 세대수 증가형 리모델링 수요예측을 바탕으로 도시기본계획 상 생활권 설정과 관련 계획 등을 고려하여 광명시 전체 및 권역별로 기반시설에 미치는 영향을 검토
- 1단계 검토는 2030년까지 사업시행 가능성이 높은 세대수 증가형 리모델링 수요예측 결과, 리모델링 후 증가인구 10,502인에 외부유입률 35%를 반영하여 3,677인으로 검토
 - 2030년까지 사업시행 가능성이 높은 단지의 증가 세대수 : 4,357세대
 - 2030 광명 도시기본계획 상 세대당 인구(2030년) : 2.41인/세대
 - 광명시 외부유입률(경기도 도시·군기본계획 가이드라인) : 35%
 - 기반시설 검토인구 = 4,357세대 × 2.41인/세대 × 35% = 3,677인

〈행정동별 기반시설 검토인구〉

구분	기존 세대수	리모델링 후 총 세대수	리모델링 후 증가 세대	리모델링 후 증가인구 (세대당 인구 2.41인 반영)	기반시설 검토인구 (광명시 외부유입률 35% 반영)
총계	29,162	33,519	4,357	10,502	3,677
철산동	11,349	13,046	1,697	4,090	1,432
하안동	4,656	5,353	697	1,680	588
소하동	7,317	8,408	1,091	2,630	921
광명동	5,840	6,712	872	2,102	736
일직동	-	-	-	-	-

* 총계의 증가인구 및 검토인구는 각 행정동의 수치를 합산한 결과임

4.2 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토

4.2.1 상수시설

가. 상수공급 여유량

▣ 계획급수량 전망

- 리모델링 기본계획 목표연도 2030년 상수도보급률은 100.0%이며, 일 최대 급수량은 181,000m³/일이며, 생활용수가 169,000m³/일, 공업용수는 12,000m³/일임

〈상수 보급률 및 급수량 전망〉

구분	단계별 급수량 전망					비고	
	단위	2015년	2020년	2025년	2030년		
계획인구(인)	명	352,889	391,000	405,500	427,000		
급수보급률(%)	%	100.0	100.0	100.0	100.0		
계획급수인구(인)	명	352,889	391,000	405,500	427,000		
1인당 급수량	일 평균	Lpcd	276	293	311	311	사용량 원단위(Lpcd)
	일 최대	Lpcd	351	372	395	395	일평균의 1.27배
일최대급수요량	m ³ /일	124,000	146,000	171,000	181,000	≤ 시설용량 220,000 여유분 39,000	
	생활용수	m ³ /일	124,000	146,000	161,000	169,000	
	공업용수	m ³ /일			10,000	12,000	정수포함

자료: 2030 광명 도시기본계획 보고서(2020.05.27.)

▣ 상수공급 여유량 및 리모델링에 따른 필요 급수량

- 노온정수장은 광명시 전역 및 부천시 소사구, 시흥시, 인천광역시 일부 지역에 상수 공급 중
- 리모델링에 따른 증가 인구수는 3,677인, 2030년 일 최대 급수량은 395Lpcd/인(=0.395m³/인), 리모델링에 따른 필요 급수량은 1,452m³/일임

〈2030년 상수공급 여유량 검토〉

구분	2030년	비고
급수량 전망(일최대)	181,000	
시설용량	220,000	
공급 여유량	39,000	

〈리모델링에 따른 필요 급수량〉

구분	2030년 순수 증가인구(인)	일 최대 급수량(Lpcd)	필요 급수량(m ³ /일)
합계	3,677	395(=0.395m ³)	1,452

나. 검토결과

▣ 광명시 상수시설 검토결과

- 2030년 기준 광명시 상수시설 리모델링 증가인구 및 공급여유량 검토결과, 필요 급수량은 1,521m³/일로 리모델링 인구증가에 따른 상수공급은 충분할 것으로 분석
 - 2030년 기본 상수시설 공급여유량: 39,000m³/일
 - 광명시 세대당 인구수: 약 2.41
 - 기반시설 검토인구: 3,677인
 - 1인 1일 최대 급수량: 395L/일(=0.395m³)
 - 리모델링에 따른 필요 급수량: 1,452m³/일

〈리모델링에 따른 필요 급수량〉

구분	여유량(m ³ /일)	2030년 필요 급수량(m ³ /일)	비고
합계	39,000	1,452	공급가능

〈상수 공급 검토 결과〉



다. 상수시설(노온정수장)의 추가 검토

▣ 부천시 상수도 시설용량

- 부천시 상수도 시설용량은 475,000m³/일이며, 1일 평균 231,616m³/일의 수돗물을 사용
- 노온정수장에서 80,000m³/일, 까치울정수장에서 151,161m³/일의 수돗물을 안정적으로 공급 중

〈부천시 상수시설 급수량 추정〉

구분	단위	계	중상동권역	춘의원동권역	부천·소사권역	
상·하수도	1일 급수량	톤/일	347,000	123000	98000	126000
	급수시설용량	톤/일	475,000(까치울 정수장 235,000, 노온정수장 240,000)			
	하수종말처리장	개소	2	-	1	1
		시설용량 (톤/일)	950,000(굴포처리장 900,000, 역곡처리장 50,000)			

4.2.2 하수시설

가. 하수처리 여류량

▣ 계획하수량 전망

- 리모델링 기본계획 목표연도 2030년 하수도 보급률은 100.0%이며, 생활오수량, 기타하수량, 지하수 유입량 등을 고려한 결과 일 최대 하수발생량은 153,000m³/일임
- 다만, 일직동의 경우 목표연도 2030년까지 리모델링 수요가 발생하지 않고, 박달공공하수처리 시설에서 별도로 9,800m³/일 처리하고 있어 여유량 산정에서 제외

〈하수도 보급률 및 계획하수량〉

구분	단위	2015년	2020년	2025년	2030년	비고
계획인구	명	352,889	391,000	405,500	427,000	
하수도 보급률	%	98.5	98.8	99.1	100.0	
하수처리인구	명	347,596	386,308	401,851	427,000	
급수량 원단위	L/pod	351	372	395	395	일최대급수량
유효수율	%	90.0	90.0	90.0	90.0	
오수전환율	%	90.0	90.0	90.0	90.0	
일 최대 1인당 생활오수량	L/pod	284	301	320	320	
생활오수량	m ³ /일	98,718	116,279	128,5593	136,640	
지하수유입량	m ³ /일	9,872	11,628	12,859	13,664	생활오수량의10%
공장폐수량	m ³ /일	2,117	2,117	2,117	2,117	기아자동차
기타하수량	m ³ /일	241	241	241	241	군부대
일최대하수발생량	m ³ /일	111,000	130,000	144,000	153,000	≤ 시설용량 180,000 여유분 27,000

자료: 2030 광명 도시기본계획 보고서(2020.05.27.)

▣ 하수처리여류량 및 리모델링에 따른 하수량 검토

- 광명시 하수도정비기본계획(변경)상 2030년 계획하수량은 153,000m³/일, 시설용량은 180,000m³/일 여유용량은 27,000m³/일로 산정
- 리모델링에 따라 증가되는 인구수는 3,677인, 2030년 일 최대 하수량은 320Lpcd(=0.320m³/인)으로 리모델링에 따른 추가 발생 하수량은 1,177m³/일로 산정

〈2030년 하수처리 여유량 검토〉

구분	단위	2030년	비고
하수량 전망(일최대)	m ³ /일	153,000	일직동은 박달공공하수처리시설 9,800m ³ /일 처리
시설용량		180,000	
처리 여유량		27,000	

〈리모델링에 따른 필요 급수량〉

구분	2030년 순수 증가인구(인)	일 최대 생활오수량(Lpcd)	증가 하수량(m ³ /일)
합계	3,677	320(=0.320m ³)	1,177

나. 검토결과

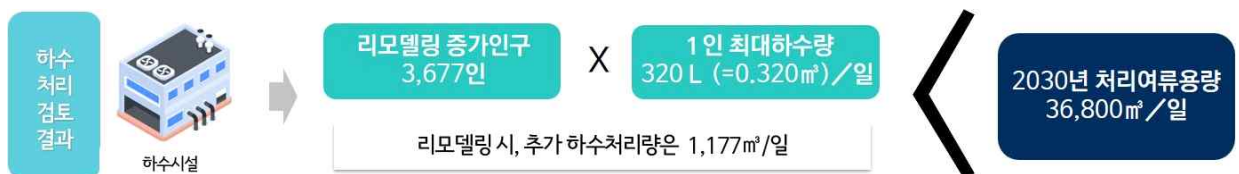
▣ 광명시 하수시설 검토결과

- 2030년 기준 광명시 하수시설 리모델링 증가인구 및 처리여유용량 검토결과, 하수량은 1,521m³/일로 리모델링 인구증가에 따른 하수처리는 충분할 것으로 분석
 - 2030년 기본 하수처리시설 여유량: 27,000m³/일
 - 광명시 세대당 인구수: 약 2.41인/세대
 - 기반시설 검토인구: 3,677인
 - 1인 1일 최대 급수량: 320L/일
 - 리모델링에 따른 하수처리량: 1,177m³/일

〈리모델링에 따른 하수량 비교〉

구분	처리 여유용량(m ³ /일)	2030년 필요 하수량(m ³ /일)	비고
합계	27,000	1,177	처리가능

〈리모델링에 따른 하수량 비교〉



4.2.3 공원시설

가. 공원지표 및 공원 확보기준

▣ 2030 광명도시기본계획 공원 지표

- 2030년 계획인구는 427,000인이며, 도시공원 면적은 4.792km²로 1인당 도시공원 면적은 11.2m²/인, 도시지역 내 공원면적 기준 6m²/인을 상회하고 있음

〈도시공원 조성 지표〉

구분	2030년(목표년도)		비고	
	개소	면적(km ²)		
계	29	4.792		
도시공원	근린공원	21		4.287
	역사공원	2		0.057
	문화공원	2		0.067
	수변공원	3		0.285
	체육공원	1		0.096
2030년 계획인구	427,000			
1인당 공원면적	11.2m ²			

자료: 2030 광명 도시기본계획 보고서(2020.05.27.)

▣ 리모델링에 따른 공원면적 검토

- 2030년 광명 도시기본계획 상, 2030년 계획인구와 리모델링에 따른 증가인구를 고려하여 1인당 공원 면적 산출한 결과 광명시 1인당 공원면적은 11.13m²/인으로 산정

〈리모델링에 따른 1인당 공원면적〉

구분	2030년(목표년도)			공원면적(km ²)	1인당 공원면적(m ² /인)
	합계(인)	계획인구(인)	리모델링 증가인구(인)		
2030년	430,677	427,000	3,677	4.792	11.13

자료: 2030 광명 도시기본계획 보고서(2020.05.27.)

▣ 1인당 공원면적 확보기준

- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 시행규칙 제4조에 따라 도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 6㎡ 이상 도시공원 확보 필요

〈1인당 공원면적 확보기준〉

구분	내용	비고
도시공원 및 녹지 등에 관한 법률 시행규칙	<ul style="list-style-type: none"> • 법 제14조제1항의 규정에 의하여 하나의 도시지역 안에 있어서의 도시공원의 확보기준은 해당 도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 6제곱미터 이상으로 하고, 개발제한구역 및 녹지지역을 제외한 도시지역 안에 있어서의 도시공원의 확보기준은 해당 도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 3제곱미터 이상으로 함 	제4조 도시공원의 면적 기준

나. 검토결과

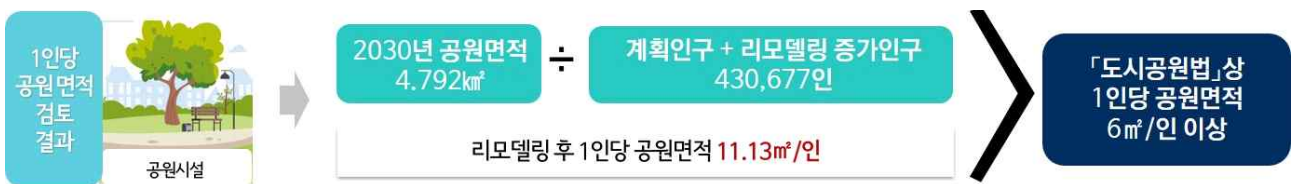
▣ 광명시 공원시설 검토결과

- 2030년 기준 광명시 리모델링 증가인구 및 공원면적 검토결과, 1인당 공원면적은 11.13㎡/인으로, 도시기본계획 지표 11.2㎡/인 보다 0.07㎡/인 만큼 낮으나 미미할 것으로 분석
- 추후 리모델링 추진 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「광명시 지구단위계획 수립 지침」에서 정한 범위 내에서 관련부서와 협의하여 세대수 증가형 리모델링 추진
 - 도시지역 1인당 공원확보 기준: 6.0㎡/인
 - 2030 광명 도시기본계획 보고서 지표: 11.2㎡/인
 - 2030년 1인당 공원면적: 11.13㎡/인

〈리모델링에 따른 1인당 공원면적 비교〉

구분	도시지역	2030년 기준 도시기본계획 지표	리모델링 후
1인당 공원면적	6.0㎡/인	11.2㎡/인	11.13㎡/인

〈리모델링에 따른 공원면적 검토 결과〉



4.2.4 학교시설

가. 학교지표

▣ 2030 광명 도시기본계획 교육시설 지표

- 2030년 취학인구 비율은 초등학교 5.4%, 중학교 2.9%, 고등학교 2.8%이며, 학생수는 초등학교 23,922인, 중학교 12,847인, 고등학교 12,404인임
- 2030년 학급당 학생수는 초등학교 21인, 중학교 23인, 고등학교 23인 임

〈교육시설 지표〉

구분		단위	2015년	2020년	2025년	2030년	비고
초·미·유·초	취학인구비율	%	5.9	5.9	5.6	5.4	
	학생수	인	20,718	24,267	24,046	23,922	
	학급수	학급	756	957	1,030	1,123	
	학급당 학생수	인	27	25	23	21	
중·고	취학인구 비율	%	3.2	3.1	3.0	2.9	
	학생수	인	11,175	12,750	12,882	12,847	
	학급수	학급	372	458	502	547	
	학급당 학생수	인	30	28	26	23	
고·대·유·고	취학인구 비율	%	3.1	3.0	2.9	2.8	
	학생수	인	11,094	12,339	12,453	12,404	
	학급수	학급	388	459	494	528	
	학급당 학생수	인	29	27	25	23	

자료: 자료: 2030 광명 도시기본계획 보고서(2020.05.27.)

〈교육시설 교육 지표〉

구분		단위	2015년	2020년	2025년	2030년	비고
교육시설	학교수	개교	71	80	96	107	
	학급수	학급	1,516	1,874	2,026	2,198	
	학생수	인	42,987	49,356	49,381	49,173	
	교원수	인	2,832	3,264	3,371	3,470	

▣ 생활권별 학급수 및 학생수 산정

- 현재 생활권별 공립 유치원, 초·중·고등학교 학급수 및 학생수 비율을 고려하여 초·중·고등학교 2030년 학급수 및 학생수 산정
- 2030년 학급수 및 학생수 산정은 “2030 광명 도시기본계획” 상 2030년 지표를 고려하여 산정
- 2025년 대비 2030년의 학교 수 11개소 증가, 학급수 172학급 증가, 학생수는 208인 감소할 것으로 전망

〈2030년 생활권별·학교별 학급수 및 학생수〉

구분		단위	2015년	2020년	2025년	2030년	비고
북부생활권	공립유치원	개교	18	18	18	21	
	초등학교		18	19	19	20	
	중학교		8	8	8	8	
	고등학교		6	6	6	6	
남부생활권	공립유치원		5	5	5	5	
	초등학교		4	6	6	6	
	중학교		3	4	4	4	
	고등학교		5	6	6	6	
서부생활권	공립유치원		2	3	16	19	
	초등학교		2	3	4	5	
	중학교		-	1	2	3	
	고등학교		-	1	2	3	

자료: 2030 광명 도시기본계획 보고서(2020.05.27.)

나. 검토결과

▣ 리모델링에 따른 학급당 학생수 검토

- 2030년 기준 광명시 리모델링 증가인구 및 학급당 학생수 검토결과 리모델링에 따른 학급당 학생수는 도시기본계획 지표 학급당 학생수보다 증가한 것으로 분석

〈리모델링에 따른 학생수 검토〉

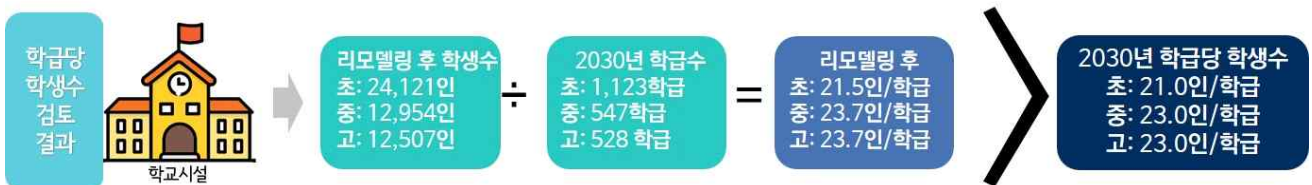
구분	리모델링 증가인구(인)	취학 인구 비율(%) (도시기본계획 지표)	증가 학생수(인)	비고
초등학교	3,677	5.4%	199	
중학교	3,677	2.9%	107	
고등학교	3,677	2.8%	103	

- 리모델링에 따른 학급당 학생수는 도시기본계획 지표 학급당 학생수보다 증가한 것으로 분석되었으나, 증가 학생수 및 필요 학급수가 미비하여 충분히 수용 가능할 것으로 검토
 - 2030 광명 도시기본계획 보고서 지표:
초등학교 21.0인/학급, 중학교 23.0인/학급, 고등학교 23.0인/학급
 - 2030 리모델링에 따른 학급당 학생수:
초등학교 21.5인/학급, 중학교 23.7인/학급, 고등학교 23.7인/학급

〈리모델링에 따른 학급당 학생수 비교〉

구분	학급당 학생수 (도시기본계획 지표)	인구			학급수 (도시기본계획 지표)	리모델링 후 학급당 학생수	비고
		학생수 (도시기본계획 지표)	리모델링 후 증가 학생수	리모델링 후 학생수 합계			
초등학교	21	23,922	199	24,121	1,123	21.5	0.5 (증)
중학교	23	12,847	107	12,954	547	23.7	0.7 (증)
고등학교	23	12,404	103	12,507	528	23.7	0.7 (증)

〈리모델링에 따른 학급당 학생수 검토 결과〉



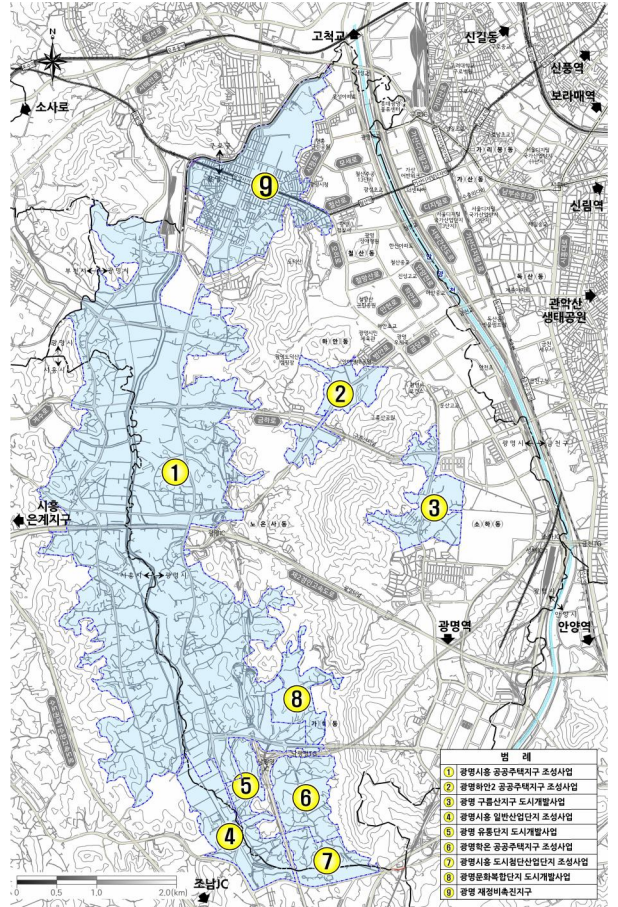
4.2.5 교통시설

가. 교통수요 예측

- 장래 교통수요 예측은 「광명시 도로건설·관리계획」 상의 사회경제지표 및 교통수요를 반영하였으며, 광명시흥 테크노밸리, 하안2지구, 구름산지구 등 다음의 개발사업 수요를 포함하여 예측하였음.

〈장래 개발계획 반영 리스트〉

사업명	부지면적(m ²)	준공년도
① 광명시흥 공공주택 지구 조성사업	12,711,116	2031년
② 광명하안2 공공주택 지구 조성사업	581,193	2029년
③ 광명 구름산 지구 도시개발사업	772,855	2025년
④ 광명시흥 일반산업 단지	974,792	2024년
⑤ 광명 유통단지	299,064	2024년
⑥ 광명학온 공공주택 지구	681,080	2024년
⑦ 광명시흥 도시첨단 산업단지	493,745	2024년
⑧ 광명문화복합단지 도시개발사업	549,120	2026년
⑨ 광명 재정비촉진지구	2,281,110	2025년



▣ 리모델링 시행 시 장래 통행량 예측

- 증가 세대수에 대한 활동인구 산정 시 가구당 인구는 「2030 광명도시기본계획」 상 2030년 세대당 인구(2.41인/세대)를 적용하였으며, 이용인구의 경우 「경기도 도시군기본계획 가이드 라인」 상 광명시 외부유입률 35.0%를 반영하여 예측하였음
- 리모델링 시행에 따른 장래 통행량 예측 결과 28,348통행/일로 예측됨

〈활동인구 및 통행량 예측 결과〉

구분	증가세대수 (세대)	활동인구 (인/일)	통행량 (통행/일)
총계	4,357	14,174	28,348
철산동	1,697	5,521	11,042
하안동	697	2,268	4,536
소하동	1,091	3,548	7,096
광명동	872	2,837	5,674

▣ 리모델링 시행 시 장래 발생량 예측

- 재차인원은 교통영향평가서의 문헌자료(현장조사치)를 반영하였으며, 승용차 1.46대/인 및 택시 1.57대/인을 반영함

〈장래 교통수단 부담률 - 2030년〉

(단위 : %)

구분		승용차	택시	버스	도보기타	합계	
공동 주택	상주 인구	통근	52.9	6.8	28.7	11.6	100.0
		통학	16.0	3.0	36.3	44.7	100.0
		기타	44.0	8.2	28.3	19.5	100.0
	방문인구	34.5	12.7	30.7	22.1	100.0	

주 : 교통수단 부담률은 광명시 내 유사시설 교통영향평가 문헌자료(현장조사치)를 반영함

- 리모델링 시행에 따른 장래 발생교통량 예측 결과 9,172대/일로 예측됨

〈발생교통량 예측 결과〉

구분	오전첨두시 (08~09시, 대/시)	오후첨두시 (18~19시, 대/시)	1일 (대/일)
총계	1,110	982	9,172
철산동	433	383	3,578
하안동	177	157	1,468
소하동	278	246	2,294
광명동	222	196	1,832

▣ 리모델링 시행에 따른 주요도로 영향분석

- 광명시 주요 가로구간 교통량이 71~231대/일 증가하나, 교통용량(V/C) 대비 증가는 미시행시와 비교하여 큰 차이가 없는 것으로 검토되어 리모델링 시행에 따른 주요 가로구간 소통상의 영향은 미미한 것으로 분석됨

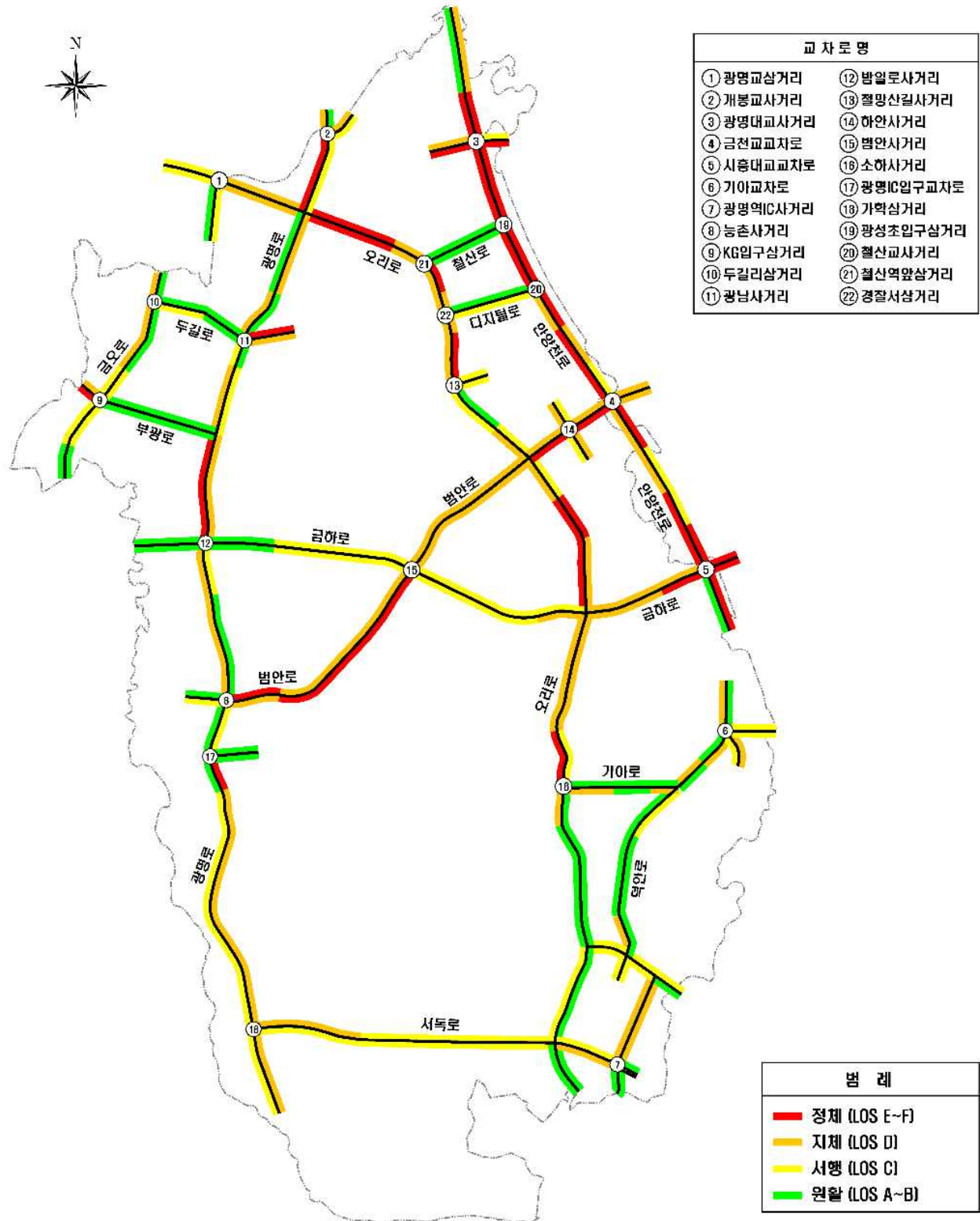
〈리모델링 시행에 따른 교통영향 분석결과 - 2030년〉

가로구간	리모델링 미시행시			리모델링 시행시			비고			
	PPDHV (대/시)	V/C	LOS	PPDHV (대/시)	V/C	LOS	PPDHV (대/시)	V/C	LOS	
안양천로	③ ↔ ⑱	4,953	0.92	E	4,953	0.92	E	-	-	-
	⑱ ↔ ⑳	5,159	0.72	E	5,159	0.72	E	-	-	-
오리로	① ↔ ⑬	3,961	0.73	E	4,203	0.78	E	+231	+0.05	-
	⑬ ↔ ⑯	4,575	0.85	E	4,800	0.89	E	+215	+0.04	-
광명로	② ↔ ⑪	2,472	0.52	C	2,695	0.56	D	+213	+0.04	B→C
	⑪ ↔ ⑫	5,277	0.98	E	5,277	0.98	E	-	-	-
	⑫ ↔ ⑧	4,179	0.77	E	4,179	0.77	E	-	-	-
	⑧ ↔ ⑱	4,685	0.87	E	4,685	0.87	E	-	-	-
철산로	㉑ ↔ ⑱	1,457	0.27	B	1,457	0.27	B	-	-	-
디지털로	㉒ ↔ ㉑	1,854	0.34	B	1,854	0.34	B	-	-	-
금오로	⑩ ↔ ⑨	2,323	0.65	D	2,323	0.65	D	-	-	-
두길로	⑩ ↔ ⑪	1,130	0.24	B	1,204	0.25	B	+71	+0.01	-
금하로	⑫ ↔ ⑮	1,765	0.37	C	1,765	0.37	C	-	-	-
	⑮ ↔ ⑤	2,456	0.38	C	2,532	0.40	C	+73	+0.02	-
범안로	⑧ ↔ ⑮	5,822	0.97	E	5,822	0.97	E	-	-	-
	⑮ ↔ ⑭	5,727	0.80	E	5,727	0.80	E	-	-	-
	⑭ ↔ ④	4,397	0.73	E	4,397	0.73	E	-	-	-
서독로	⑱ ↔ ⑦	3,554	0.66	D	3,554	0.66	D	-	-	-

주 : 1)철산로 및 디지털로 가로구간 교통량은 「서부간선도로 일반도로화에 따른 교통영향분석 용역」 상 제시된 교통량을 본 과업 목표연도로 보정하여 반영함

2)*는 금번 관련부서 검토의견을 반영하여 추가한 구간임

〈광명시 주요도로 소통상태〉



05 | 단계별 리모델링 시행 및 지원방안

- 5.1 일시 집중방지를 고려한 단계별 리모델링 시행방안
- 5.2 공동주택 저에너지·장수명화 방안
- 5.3 리모델링 지원방안

V. 단계별 리모델링 시행 및 지원방안

5.1 일시 집중방지를 고려한 단계별 리모델링 시행방안

5.1.1 단계별 시행을 위한 기본방향

- 단계별 사업추진 계획은 리모델링 사업이 일시에 추진될 경우 발생 할 수 있는 주택(전세)난 등의 문제를 최소화하기 위하여 단계별로 적정한 리모델링 총량을 검토
- 리모델링 추진지역의 주택현황과 정비사업 추진, 주택의 공급 및 멸실, 이주대책 등을 종합적으로 고려하여 리모델링에 따른 일시적 이주수요 집중이 발생하지 않도록 계획기간 내 허가총량을 관리하며, 도시계획위원회 심의를 거쳐 단계별로 허가 추진

5.1.2 단계별 시행 세부방안

- 계획기간 내 제시된 허가총량을 초과할 경우, 지침 상 “허가 우선순위 원칙” 과 경기도 “시범단지 선정 평가기준”, “주민설문조사 결과”를 반영한 허가 총량 초과 시 리모델링 사업의 허가 우선순위 적용

〈허가총량 초과 시 우선순위 원칙〉

구분	우선순위 원칙
허가 우선순위 원칙	1) 상위 계획 및 관련계획과의 부합성 2) 리모델링 추진의 시급성 및 주거환경 개선 효과 3) 리모델링 추진 현황 및 단지주민의 추진 의지 등

- 허가 우선순위 원칙에 따라 우선순위 평가기준을 준용하여 우선순위 검토

〈우선순위 평가 기준〉

구분	배점	세부 평가기준	세부 평가기준 배점	
리모델링 시급성	사용승인년도(노후도)	30	35년 이상	30
			30~35년	20
			25~30년	15
			20~25년	10
			20년 미만	15
주거환경 개선 효과	전용 60㎡ 이하	20	75% 이상	20
			50~75%	15
			25~50%	10
			25% 이하	5
	세대당 주차대수	20	0.6대 미만	20
			0.6~0.8대	15
			0.8~1.0대	10
			1.0대 초과	5
주민 추진의지	주민 동의율	30	90~100%	30
			80~90%	20
			70~80%	15
			70% 이하	10

5.2 공동주택 저에너지·장수명화 방안

5.2.1 공동주택 저에너지·장수명화의 필요성

- 환경 파괴를 억제하고 자원을 효율적으로 활용하는 친환경적 리모델링 추진으로 인간과 환경이 공존하는 지속가능한 도시 조성
- 에너지 저감 및 장수명 공동주택으로 전환하고 리모델링 추진으로 에너지 자립형 공동체 형성

5.2.2 공동주택 저에너지·장수명화 추진방향

가. 그린리모델링 지원

- 기존제도의 활용 연계 및 타 지자체의 관련 추진사업을 토대로 광명시의 관련 제도 도입과 개선을 통해 공동주택 저에너지 실현



나. 공동주택 생애주기 재구축

- 무분별한 재건축을 방지하고 공동주택 노후화 억제 및 주거 기능 향상을 목적으로 리모델링 실시
- 공동주택 단지 현황을 고려한 적합한 리모델링 유형을 적용

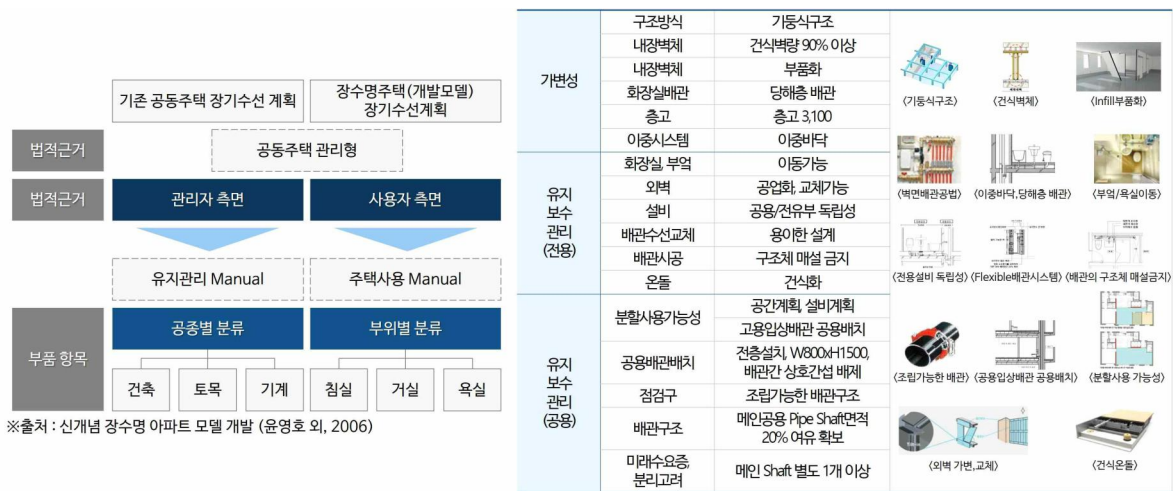


다. 장수명인증제도 활용

- 2014년 이후 장수명주택 인증제도를 시행하여 1,000세대 이상 규모의 공동주택을 신축하는 경우 적용하며, 우수등급 이상을 취득하는 경우에는 용적률 10% 이내 인센티브 적용
- 리모델링 시에도 장수명 공동주택 리모델링 인증기준을 마련하여 활성화 필요

라. 장수명 장기수선계획 수립

- 기존 공동주택 장기수선계획은 관리자 측면에서의 유지·관리 계획이었으나, 장수명 공동주택의 장기수선계획은 사용자 입장의 유지·관리 계획에 초점을 맞춘 주택사용 매뉴얼



5.3 광명시 공동주택 리모델링 지원방안

5.3.1 공동주택 리모델링 지원방안

가. 행정·제도적 지원

1) 공동주택 리모델링 운용기준 마련

- 「주택법」 및 「건축법」에 따라 공동주택 리모델링 시 건축물의 밀도가 완화되어 부득이하게 현행 용도지역 및 지구단위계획에서 정하는 용적률을 초과하는 경우 재개발·재건축과 형평성을 고려하여 노후단지 주변 환경개선, 열린 아파트 조성, 친환경 공동주택 조성 등 공공성을 확보할 수 있는 “광명시 공동주택 리모델링 운용기준” 마련(상세내용은 6장 참조)

2) 리모델링사업 지원을 위한 근거법

- 광명시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례(2018.11.7.) 개정
- 「광명시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」에서는 공동주택 리모델링 자문단 구성 및 운영, 리모델링 지원센터 설치, 기금설치, 공공지원 등의 사항을 규정하고 있음

- 다만, 기금 설치 및 운영과 공공지원의 범위가 한정되어 있어, 리모델링 사업에 대한 공공부문의 행정적·재정적 지원을 구체적으로 실현하는 법적근거 마련을 위해 조례 일부 개정이 필요
- 기금설치 및 운영 구체화
 - 리모델링 기금의 조성방식과 용도, 기금의 구체적 운영·관리방법
 - 관련부서와 적립 가능한 기금 규모 및 조성, 지원범위 등 협의를 통하여 리모델링 기금마련의 실효성을 제고

3) 행정(심의)절차 개선

- 「주택법」 제18조에 따라 공동위원회 심의 등을 운영하여 인·허가 기간을 단축시키고 절차 간소화를 통해 리모델링 사업 심의에 대한 효율적인 관리 도모
- 공동주택 리모델링 추진(사업계획승인: 30세대 이상 증가)시 관련 법령에서 정하는 심의대상에 해당할 경우 개별심의를 받아야함
- 관련 법령에 해당되어 개별심의를 진행할 경우 인·허가가 지연됨에 따라 건축 및 경관심의를 공동심의로 운영하고 교통영향평가 심의는 공동심의와 같은 날에 개최하여 인·허가 기간 단축
- 또한, 도시계획심의 및 도시·건축공동위원회 심의는 관련부서와 협의하여 단기간 내 심의를 받을 수 있도록 하여 리모델링사업 개별심의에 대한 효율적인 관리 도모

〈개별심의 기간 단축 운영〉



4) 리모델링 유형별 지원체계 이원화

- 전용면적 및 세대수 증가형 리모델링 단지 외에 자력적 사업추진이 어려운 소규모 단지 및 유지관리, 맞춤형 리모델링 추진 단지와 지원체계를 이원화하여 소규모 및 유지관리, 맞춤형 리모델링 지원 강화 필요
- 전용면적 및 세대수 증가형 리모델링 → 행정적 지원: 리모델링 사업성에 따라 사업추진
- 소규모 및 유지관리, 맞춤형 리모델링 → 행정적 지원 + 재정적 지원 : 리모델링 사업성 등이 낮아 자력적인 리모델링 추진이 어려운 소규모 및 유지관리, 맞춤형 단지를 대상으로 재정적 지원 확대를 통한 주거환경 개선의 체계적 유도

5) 이주대책 방안 마련

- 리모델링에 따른 이주대책 관련 정보 제공
 - 이주수요 집중으로 인한 과부족 물량 현상을 사전에 제어하기 위하여 주택과를 중심으로 리모델링사업과 정비사업의 모니터링 체계 구축 및 이주지원을 위해 주택공급 정보 제공

- 사업의 추진으로 인해 이주해야 할 시민들의 원활한 이주를 지원하기 위하여 홈페이지에 광명시 주택공급 현황 등의 정보를 제공

나. 재정적 지원

1) 리모델링사업 컨설팅 비용 지원

▣ 리모델링 초기 지원사업(컨설팅) 비용 지원

- 리모델링 초기 지원사업은 리모델링 사업추진을 위한 단지 현황조사, 리모델링 유형별 사업성 검토 및 개략사업비 등 리모델링 사업추진을 위하여 사전검토에 드는 용역비용의 지원을 의미
- 단지별 다양한 여건에 반하여 입주민들이 공동주택 리모델링으로 인한 사업의 판단 기준, 정보 등의 미흡으로 사업추진과정에서 분쟁, 사업정체 등이 발생함에 따라 주민의사결정을 지원할 수 있는 체계 마련이 필요
- 사업초기 주민의사에 결정에 도움을 주고자 사업성분석 등을 위한 컨설팅(용역) 비용 지원

▣ 공모사업 및 비용 지원

- 소규모 및 맞춤형 리모델링 단지 중 주거환경이 열악하나 대대적인 리모델링이 어려운 취약 단지 및 소규모 단지의 경우 주거환경 개선을 위하여 광명시 공공지원의 역할이 매우 중요
- 리모델링 사업 추진을 위한 지원이 필요한 단지의 검토를 위하여 경기도에서 시행 중인 “경기도 공동주택 재정비 컨설팅” 공모 지원

2) 안전진단 비용 지원

- 지원근거 마련
 - 현재 노후 공동주택 안전진단 지원과 관련하여 「광명시 도시·주거환경정비기금 운용·관리 조례」에서 기금을 활용하여 시행 가능
 - 향후 「광명시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」의 기금 설치 및 운영에 관한 개정 시, 안전성 검토에 소요되는 비용을 지원할 수 있는 조항 신설
- 지원대상
 - 증축형 리모델링 사업을 시행하는 공동주택
- 지원방안
 - 리모델링 추진 절차 중 1차 안전진단 비용 지원
 - 1차 안전진단은 구조안전성을 평가하여 증축 가능여부를 판정하는 단계로서 안전진단 결과 재건축사업의 시행이 필요하다고 결정된 경우 증축형 리모델링이 불가하기 때문에 1차 안전진단 비용을 지원
 - 향후 조성되는 공동주택 리모델링 기금의 범위와 리모델링 추진상황과 연동하여 비용 지원

3) 관로 개량 보조금 지원

○ 지원근거

- 현재 광명시는 「주택법」 제15조 및 「도시 및 주거환경정비법」 제28조, 「광명시 공동주택 관리 조례」 제5조에 따라 공동주택 지원사업 중 공용시설물 유지관리 분야를 지원
- 또한 「광명시 공동주택 관리 조례」 제4조에 따라 관리주체가 수행하는 공동주택의 관리업무에 필요한 비용에 대하여 예산의 범위에서 일부 지원 가능
- 경기도는 「녹물 없는 우리 집 수도관 개량사업 업무처리지침」에 따라 옥내 수도관 개량지원 사업 실시 중

○ 지원대상

- 광명시 보조금은 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 사용승인된 공동주택과 「도시 및 주거환경정비법」 제28조에 따른 사업시행이 완료된 공동주택에 대하여 적용하며, 준공 후 20년이 경과된 노후주택
- 경기도의 「녹물 없는 우리 집 수도관 개량사업」은 20년 경과 노후주택 중 면적이 130㎡ 이하인 세대를 대상

○ 지원방안

- 「광명시 공동주택 관리 조례」 제5조에 따라 단지 안의 하수도 유지·보수 및 준설(전유부분의 시설 제외), 단지 안의 온수관(온수관이 교체된 경우에는 난방관으로 대체) 교체(1994년 이전에 사업계획 승인된 공동주택에 한하되, 전유부분의 시설 제외) 가능
- 경기도는 「녹물 없는 우리 집 수도관 개량사업」은 옥내급수관 및 공용배관에 대하여 차등적 지원

4) 리모델링 기금 조성

- 리모델링 사업 재정적 지원을 위해서는 중장기적으로 리모델링 기금마련이 필요하며, 기금마련을 통해 자의적으로 사업추진이 어려운 유지관리 및 맞춤형 단지의 재정적 지원
- 리모델링 활성화를 위해 리모델링 기금 조성으로 재정 지원, 역량 강화 등을 통해 소규모 및 유지관리, 맞춤형 리모델링 단지 지원
- 기금의 재원 조성
 - 다른 회계로부터의 전입금 : 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 매년 일반회계 세출예산서에서 출연하여 조성
 - 그 밖에 기금운용에 따른 수입

06 | 리모델링 운용기준(안)

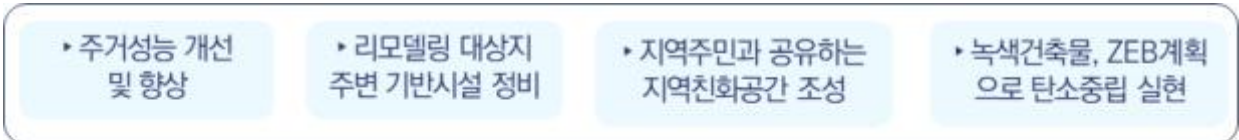
- 6.1 운용기준 수립 기본방향 및 고려사항
- 6.2 운용기준
- 6.3 행정사항

Ⅵ. 리모델링 운용기준(안)

6.1 운용기준 수립 기본방향 및 고려사항

6.1.1 수립 기본방향

〈공동주택 리모델링 추진 기본방향〉



주거성능 및 공공성 확보 비율에 따른 완화로 주거전용면적 증가범위 결정(적용 완화범위)
(주거전용면적 증가범위 내에서 용적률, 세대수, 층수 등은 관련법령의 적합 범위 내에서 계획)

6.1.2 운용기준 수립 시 고려사항

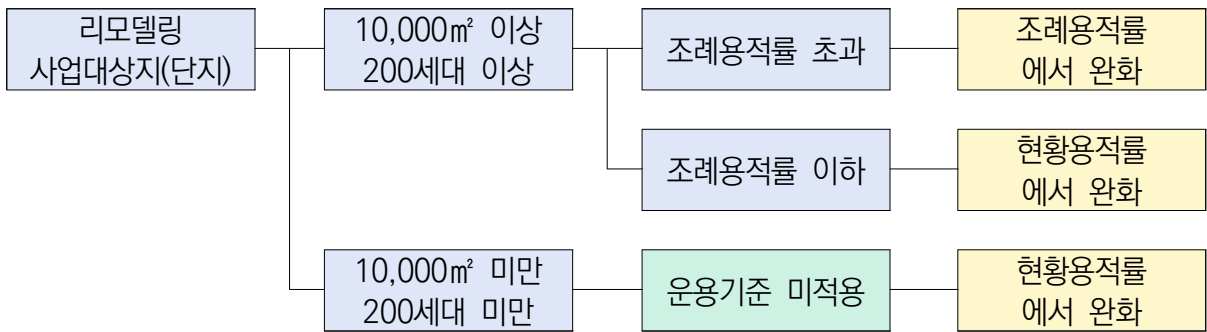
- 주변 지역과의 형평성을 고려한 용적률 완화 범위 조정
 - 기존 고밀 단지일수록 용적률 및 높이 추가 확보에 유리하여 도시 과밀화에 따른 기반시설 부담 발생 및 경관 저해 우려에 따라 기존 밀도에 무관하게 최대 용적률(전용면적) 증가량이 동등하게 조정 (현황용적률, 세대수, 경관(높이) 등을 고려하여 차등화 완화)
- 공공성 확보를 위하여 단지 내 시설 개방 적극 유도
 - 리모델링 시, 도로, 공원 등 기반시설 제공 없이 밀도 상향 가능하므로 단지 개방 등으로 공공성 확보로 대체
 - 단지 내 휴게공간 공유, 공공보행통로 제공 등 단지 내 시설 인근 주민에게 제공
 - 인접 단지와의 보행 연속성 확보 등을 위해 보도형·차도형 전면공지 조성 유도
- 재건축 등 개발방식과의 형평성 개선
 - 재건축 허용용적률 인센티브 항목과 유사한 용적률 인센티브 항목 설치
 - 주변 정비계획 및 지구단위계획 허용용적률 인센티브 항목 등과의 형평성 고려
- 건물 탄소중립, 녹색성장 등 친환경 정책의 적극적 반영
 - 녹색건축물 설계기준, 제로에너지건축물 인증, 신재생에너지, 전기차 충전소 등 인센티브 확대

6.2 운용기준

6.2.1 적용대상 및 원칙

▣ 적용대상

- 구역면적 1만㎡ 이상 또는 기존 세대수 200세대 이상의 단지
- 운용기준 제외 대상단지 일 경우에도, 운용기준을 따르도록 적극 유도함으로써 도시관리의 형평성 확보



▣ 적용원칙

- 다양한 완화항목 중 지역 여건에 맞게 선택 적용하되, 아래 항목은 주변 여건을 고려하여 건축위원회에서 필요성 인정 시 적용 가능
 - 기반시설 정비: 통학로 개선, 공공보행통로, 열린 놀이터, 쌈지공원, 개방형 주차장 조성, 보도형·차로부속형 전면공지 조성
 - 주요정책 반영(세대 구분형 주택, CPTED 적용, BF인증 등)
- 리모델링에 따른 층수 증가의 경우 주택법 기준을 따르는 것을 원칙으로 하되, 별도 증축일 경우에는 단지 최고층수의 3개층 또는 20% 이내로 제한하며, 건축위원회에서 필요성을 인정할 경우 변경 가능
 - 단지 현황용적률이 도시계획조례의 용적률 초과인 단지는 도시관리의 형평성 확보를 위하여 조례용적률 기준에서 완화
 - 단지 현황을 주거전용면적 + 주거공용면적 + 기타공용면적으로 구분하여 산정

〈용적률 상한 초과 시 리모델링 계획 주거전용면적 기준〉

$$\boxed{[(\text{현황 주거전용면적}) \times \text{최대 } 140\% (\text{전용 } 85\text{㎡ 이상 } 130\%)] \times (\text{조례용적률}) / (\text{현황용적률})}$$

- 공공성 적용 항목과 범위는 건축위원회에서 필요성을 인정할 경우 변경 가능하나, 준공 후 완화항목에 대한 이행여부에 대한 문제 발생 여지가 있는 항목은 가능한 지양

6.2.2 세부운용 지침

▣ 운용지침

〈세부 운용지침〉

항목		계획기준	운영범위
주거 성능	친환경 건축물 (전용면적 증가비율 x 50%이상)	· 녹색건축물 인증	3 ~ 6%
		· 제로 에너지 건축물[ZEB] 인증	11 ~ 15%
		· 신재생에너지공급률 적용	3 ~ 5%
		· 전기차충전소 설치	최대 4%
	지능형 건축물	· 지능형건축물 [Intelligent Building] 인증	4 ~ 10%
공공성 (전용면적 증가비율x 30%이상)	기반시설 정비	· 대상지 주변 기반시설(도로, 공원 등) 정비	최대 10%
		· 공공보행통로 설치, 통학로 등 개선	최대 5%
	지역 친화시설 (공유시설) 설치	· 지역공유시설 설치(도서관, 어린이집, 노인복지시설, 돌봄시설 등)	최대 8%
		· 담장허물기(낮은 수목식재, 진출입 통로 등 설치)	2%
		· 개방형 주차장 조성	최대 3%
	주요정책 반영	· 보도형·차로부속형 전면공지 조성	최대 5%
		· 세대 구분형 주택(멀티홈) 도입 등	3%
		· CPTED(범죄예방설계) 적용	최대 2%
		· BF(장애물 없는 생활환경) 인증	최대 3%
		· 주차대수 추가 확보	최대 2%
	· 경기도 및 광명시 주요정책 반영	최대 5%	

▣ 특기사항

- 주거성능 항목 중 친환경 건축물은 전용면적 증가비율의 50%이상 의무 확보
- 공공성 항목은 전용면적 증가비율의 30% 이상 의무 확보
- 전기차 충전소 설치, 대상지 주변 기반시설 정비 등의 환산부지면적은 아래와 같이 산정하며, 설계내역 등 객관적 산출 근거를 바탕으로 비용 산정

〈환산부지 면적〉

$\text{환산부지면적} = \text{공사(정비)비용} / \text{대지가액(공시지가의 2배)}$

6.2.3 항목별 세부운용 기준

▣ (주거성능) 친환경 건축물 설계

○ 적용항목

- 세대 규모별 설계등급에 해당하는 녹색건축물 설계 및 인증

〈적용기준〉

항목	적용기준	증가범위
녹색건축물 인증	- 녹색건축물 인증 등급에 따라 차등 적용 ▶ 최우수 6% / 우수 5% / 우량 4% / 일반 3%	최대 6%
제로에너지건축물 (ZEB) 인증	- 제로에너지건축물 인증 등급에 따라 차등 적용 ▶ ZEB1 15% / ZEB2 14% / ZEB3 13% / ZEB4 12% / ZEB5 11%	최대 15%
신재생에너지 공급률	- 20% 초과 : 5% - 20% 이하 ~ 15% 초과 : 4% - 15% 이하 ~ 10% 초과 : 3%	최대 5%
전기차 충전소 설치	- 「환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률 시행령」 제18조의 6에 따른 의무설치 비율 이상 조성시 적용 - 전용면적 증가비율(%) = 조례용적률 × (환산부지면적/대지면적) × 5(보상계수)	최대 4%

○ 적용내용

- 인증 기준에 따라 인증계획을 건축위원회 심의 시 제출
- 사업승인 전에 예비인증을 득하고 사용검사 신청전까지 본 인증 완료

▣ (주거성능) 지능형 건축물 설계

○ 적용항목

- 지능형 설비 확대 보급을 위하여 지능형건축물 인증
※ 「건축법」 제65조의 2, 「지능형건축물 인증기준」에 따른 인증제도 적용

〈적용기준〉

항목	적용기준	증가범위								
지능형 건축물 인증	- 지능형건축물(Intelligent Building) 인증등급에 따라 차등 적용	최대 10%								
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>등급별 증가범위</th> <th>1등급</th> <th>2등급</th> <th>3등급</th> <th>4등급</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>10%</td> <td>8%</td> <td>6%</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table>		등급별 증가범위	1등급	2등급	3등급	4등급		10%	8%
등급별 증가범위	1등급	2등급	3등급	4등급						
	10%	8%	6%	4%						

○ 적용내용

- 인증기준에 따라 인증계획을 건축위원회 심의 시 제출
- 사전에 예비인증을 득하고 사용검사 신청 전까지 본 인증 완료

▣ (공공성) 대상지 주변 기반시설 정비

○ 적용항목

- 대상지와 직접 접한 주변 지역의 가로등, 진입로, 보도 등 설치

〈적용기준〉

항목	적용기준	증가범위
대상지 주변 기반시설 정비	- 전용면적 증가비율(%) = 조례용적률 × (환산부지면적/대지면적) × 5(보상계수)	최대 10%

○ 적용내용

- 대상지와 직접 접한 주변 지역의 가로등, 진입로, 보도 등 설치
- 대상지 주변 기반시설 정비는 인허가권자와 협의된 경우로 한정
- 다만, 부득이한 사유(기반시설 정비 대상 없음 등)가 있는 경우 건축위원회에서 단지 여건을 고려하여 별도로 결정

▣ (공공성) 단지 내 지역 친화시설(공유시설)설치

○ 적용항목

- 공공보행통로 설치, 놀이터 개방, 지역공유시설(도서관, 어린이집 등), 담장 허물기, 개방형 주차장 조성, 보도형, 차도부속형 전면공지 조성

〈적용기준〉

항목	적용기준	증가범위														
공공보행통로 등	- 전용면적 증가비율(%) = (공공시설 조성면적 / 대지면적) × 100	최대 5%														
지역 친화시설 (공유시설) 설치	- 지역특성을 고려한 공유 및 친화시설 대상 ▶ 생활 SOC 확보 및 시설개선 (열린 놀이터, 열린 경로당 등) <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th>리모델링 이전 세대기준</th> <th>공유면적</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>200~300세대 미만</td> <td>125㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>300~500세대 미만</td> <td>200㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>500~700세대 미만</td> <td>350㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>700~1,000세대 미만</td> <td>500㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>1,000세대 이상</td> <td>750㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>1,500세대 이상</td> <td>1,000㎡ 이상</td> </tr> </tbody> </table>	리모델링 이전 세대기준	공유면적	200~300세대 미만	125㎡ 이상	300~500세대 미만	200㎡ 이상	500~700세대 미만	350㎡ 이상	700~1,000세대 미만	500㎡ 이상	1,000세대 이상	750㎡ 이상	1,500세대 이상	1,000㎡ 이상	최대 8%
리모델링 이전 세대기준	공유면적															
200~300세대 미만	125㎡ 이상															
300~500세대 미만	200㎡ 이상															
500~700세대 미만	350㎡ 이상															
700~1,000세대 미만	500㎡ 이상															
1,000세대 이상	750㎡ 이상															
1,500세대 이상	1,000㎡ 이상															
담장허물기	- 외부에서 접근이 가능한 단지경계의 합계 50% 이상을 개방형 담장으로 조성(낮은 수목 식재, 진출입통로 등 포함)	2%														
개방형 주차장 조성	- 전용면적 증가비율(%) = 조례용적률 × (환산부지면적/대지면적) × 5(보상계수)	최대 3%														
보도형·차도부속형 전면공지 조성	- 전용면적 증가비율(%) = (공공시설 조성면적 / 대지면적) × 100	최대 5%														

- 적용내용
 - 지역공유시설은 직접 공사를 통해 조성하되, 시설 종류 등은 사전에 관리청과 협의 후 설치
 - 사업대상지 주민 외의 일반인도 접근가능하도록 위치를 선정하여 설치
 - 개방 시설의 경우 단지 내 시설과 구분(패턴, 경계석 등)이 가능하도록 설치

■ (공공성) 주요 정책 반영

- 적용항목
 - 세대구분형(멀티홈) 주택 도입
 - CPTED(범죄예방설계) 적용 및 BF(장애물 없는 생활환경)인증
 - 주차대수 추가 확보
 - 경기도 및 광명시 주요정책 반영

〈적용기준〉

항목	적용기준	증가 범위
세대구분형주택 (멀티홈) 도입 등	- 전용면적 85㎡ 이상인 세대수의 최소 5% 이상 멀티홈 계획 시 적용	3%
CPTED (범죄예방설계) 적용	- 단지 및 주변에 대한 범죄예방설계 적용 (방범용CCTV, 비상벨 등) ▶ 디자인인증 및 시설인증	최대 2%
BF(장애물 없는 생활환경) 인증	- 장애인 및 고령자 등 사회적약자를 위해 물리적 장애물 제거 ▶ 최우수 3% / 우수 2% / 일반 1%	최대 3%
주차대수 추가 확보	- 리모델링 후 법정 주차대수 이상 확보 시 ▶ 법정주차대수 150%이상 : 1% / 법정주차대수 200% : 2%	최대 2%
경기도 및 광명시 주요 정책 반영	- 도·시 주요정책 반영 (건축위원회 심의에서 인정하는 경우)	최대 5%

6.3 행정사항

- 공동주택 리모델링 기본계획 고시 전까지 본 운영기준을 준용하여 심의
- “운영기준”은 위원회 심의·운영실태 결과(문제점 등)를 반영하여 공동주택 리모델링 기본계획 고시 전까지 변경할 수 있음
- 공동주택 리모델링 기본계획 고시 시 운영기준을 확정하여 심의 시 활용
- 준공 신청 시, 허가(인가) 조건 이행여부 확인
- 위원회 심의·운영실태(문제점 등)를 계속적으로 모니터링하여 추후 리모델링 기본계획 재정비시 적극 반영



부 록

1. 기본계획 수립절차

