

군포시 공동주택 리모델링 기본계획

2022. 10.

GUNPO

YOU

군포시

C Contents

군포시 공동주택 리모델링 기본계획

제 I 장 기본계획의 목표 및 기본방향

① 계획수립의 배경 및 필요성	3
② 계획의 목표 및 기본방향	3
③ 계획의 범위 및 수행절차	4

제 II 장 기초조사

① 상위 및 관련계획 검토	9
1. 공동주택 리모델링 관련 법·제도 변화	9
2. 2020 경기도 주택종합계획	11
3. 2030 군포도시기본계획	15
4. 산본 지구단위계획	21
5. 2025 군포시 기본경관계획 재정비	22
6. 상위계획 상 개발사업을 통한 인구증가 여유량 검토	30
7. 상위 및 관련계획 리모델링 기본기획 적용 방안	31
② 군포시 일반현황	32
1. 인구 및 세대수	32
2. 주택	34
3. 교통	36
4. 공원·녹지시설	39
5. 상·하수도시설	40
6. 학교·교육시설	41
③ 군포시 리모델링 대상 공동주택 현황	42
1. 생활권 설정	42
2. 리모델링 대상 공동주택 선정	43
3. 일반현황	44

C Contents

군포시 공동주택 리모델링 기본계획

제Ⅲ장 공동주택 리모델링 수요예측

① 리모델링 개념 및 유형	53
1. 리모델링의 개념	53
2. 공동주택 리모델링의 유형 분류	55
3. 리모델링 유형별 주요 개선항목	56
② 리모델링 유형분류 및 세대수증가형 수요예측	57
1. 유형분류 기준	57
2. 리모델링 유형분류	58
3. 세대수 증가형 리모델링 수요예측	65
③ 공동주택 유형별 관리방안	66
1. 공동주택 유형의 분류	66
2. 유형별 관리방안	66
④ 주민의견 조사	68

제Ⅳ장 부문별 계획

① 일시집중방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안	79
1. 기본방향	79
2. 리모델링 단계구분 및 수요 검토	79
3. 리모델링 사업 이주에 따른 공급물량(허가총량) 검토	80
4. 허가 우선순위 원칙	82
② 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토	84
1. 기본방향	84
2. 상수시설	85
3. 하수시설	88
4. 공원시설	91
5. 교통시설	94
6. 학교	100

C Contents

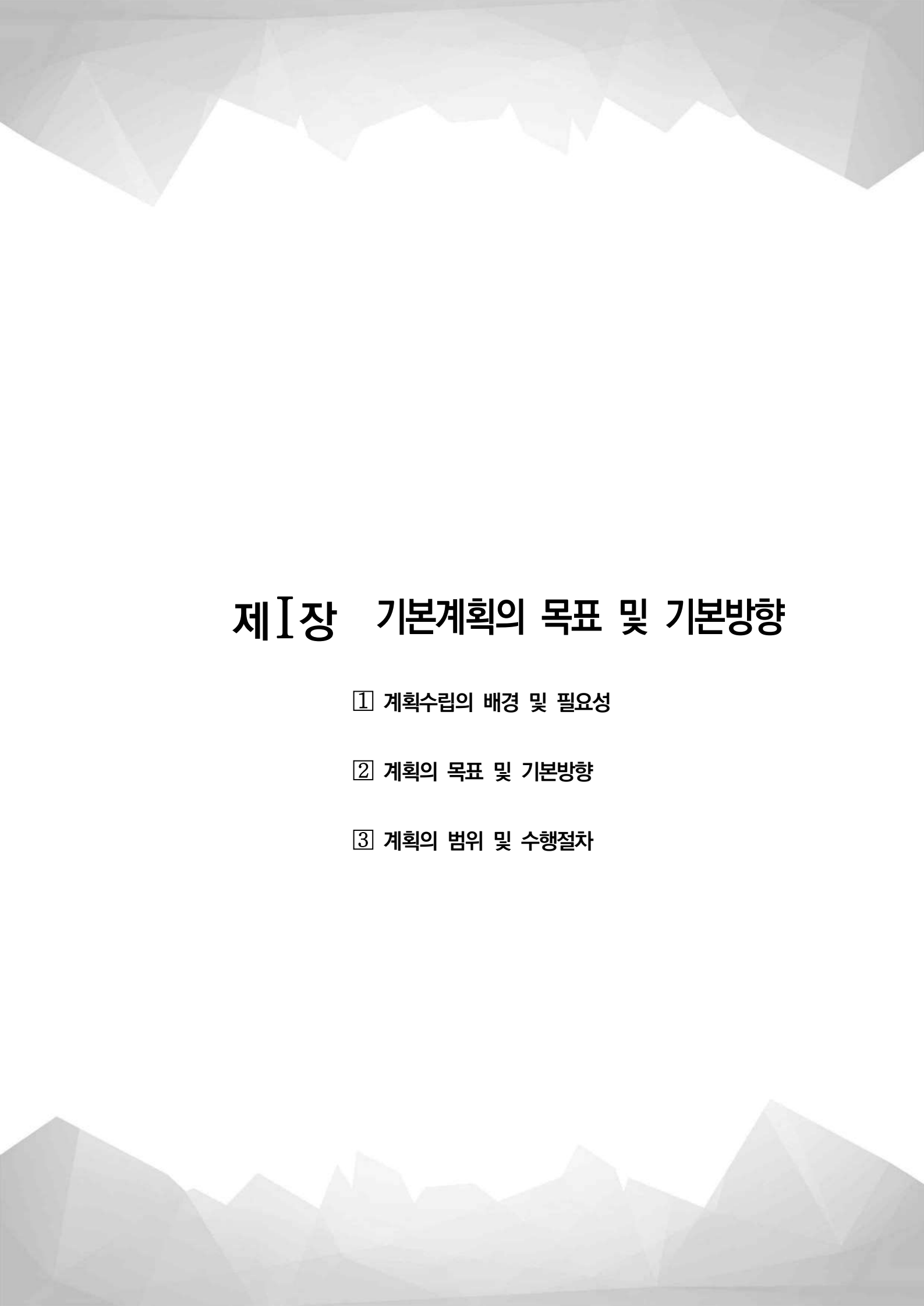
군포시 공동주택 리모델링 기본계획

③	특정지역(산본 신도시) 기반시설 영향 검토	102
	1. 기본방향	102
	2. 상수시설	103
	3. 하수시설	105
	4. 공원시설	107
	5. 학교	109
	6. 교통시설	110
④	리모델링에 따른 도시경관 관리방안	111
	1. 기본방향	111
	2. 군포시 경관기본계획 검토	111
	3. 공동주택 리모델링 색채 가이드라인	128
	4. 공공디자인 적용 방안	130
⑤	공동주택 저에너지·장수명화 방안	132
	1. 공동주택 저에너지 방안	132
	2. 공동주택 장수명화 방안	134
⑥	리모델링 지원방안	138
	1. 공공지원의 법적 근거 마련	138
	2. 재정적 지원	140
	3. 제도개선 검토	140

제V장 부록

①	군포시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례	143
②	군포시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례 시행규칙	153





제I장 기본계획의 목표 및 기본방향

① 계획수립의 배경 및 필요성

② 계획의 목표 및 기본방향

③ 계획의 범위 및 수행절차



제I장 기본계획의 목표 및 기본방향

① 계획수립의 배경 및 필요성

- 군포시는 1990년대 초부터 단기간에 공동주택이 대량으로 공급된 산본신도시를 중심으로 준공 후 15년이 경과된 공동주택이 급증하면서 공동주택의 노후화에 따른 주거환경 개선에 대한 사회적 요구가 증가하고 있음
- 기존 노후화된 공동주택의 정비방향은 재개발·재건축 등 신축 위주의 정비사업으로 주택가격 폭등, 이주수요 일시 집중, 낮은 원주민 재정착률, 사업기간 장기화, 자원 낭비 등 부작용과 한계를 드러냄에 따라, 이를 대체할 다른 수단의 필요성이 증대되어 왔음

② 계획의 목표 및 기본방향

- 군포시의 공동주택 노후화에 따른 안전하고 부담 가능한 리모델링 추진을 통하여 지속가능한 공동주택 단지의 재생을 도모하고, 도시의 주거 환경을 개선하여 거주민의 삶의 질 향상을 도모
- 공동주택 리모델링의 유형 및 구분을 통한 수요 추정을 통해 각종 기반시설의 영향 검토와 단계별 시행 방안, 리모델링을 활성화 할 수 있는 다양한 정책 및 계획수립의 방향 제시
- 군포시 특성에 부합하는 리모델링 기본계획 수립으로 지속적으로 늘어나는 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진을 통하여 주거환경을 개선하고 거주민의 삶의 질 향상을 위해 군포시 여건에 맞는 관리 방안을 마련하고자 함

[계획의 목표 및 기본방향]



“군포시 특성에 부합하는
리모델링 기본계획 수립으로
주거환경 개선과 삶의 질 향상 도모”

③ 계획의 범위 및 수행절차

1. 공간적 범위

- 군포시 관내 공동주택(총 154개 단지)

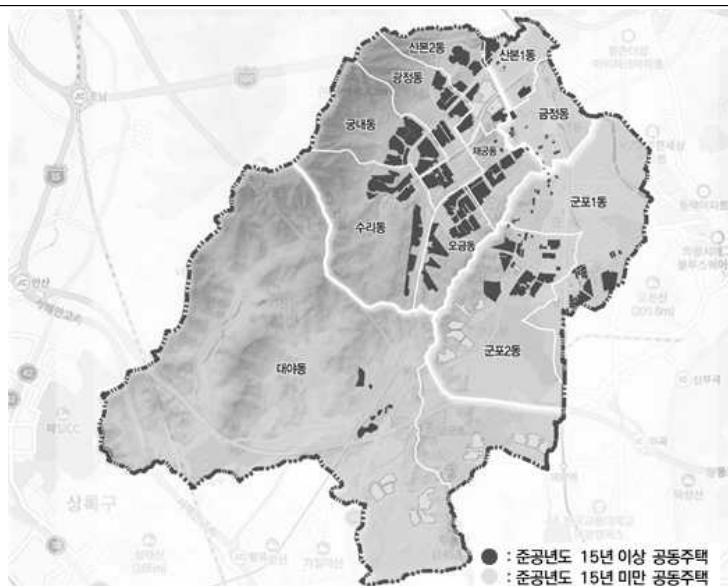
2. 시간적 범위

- 기준연도 : 2020년
- 목표연도 : 2025년

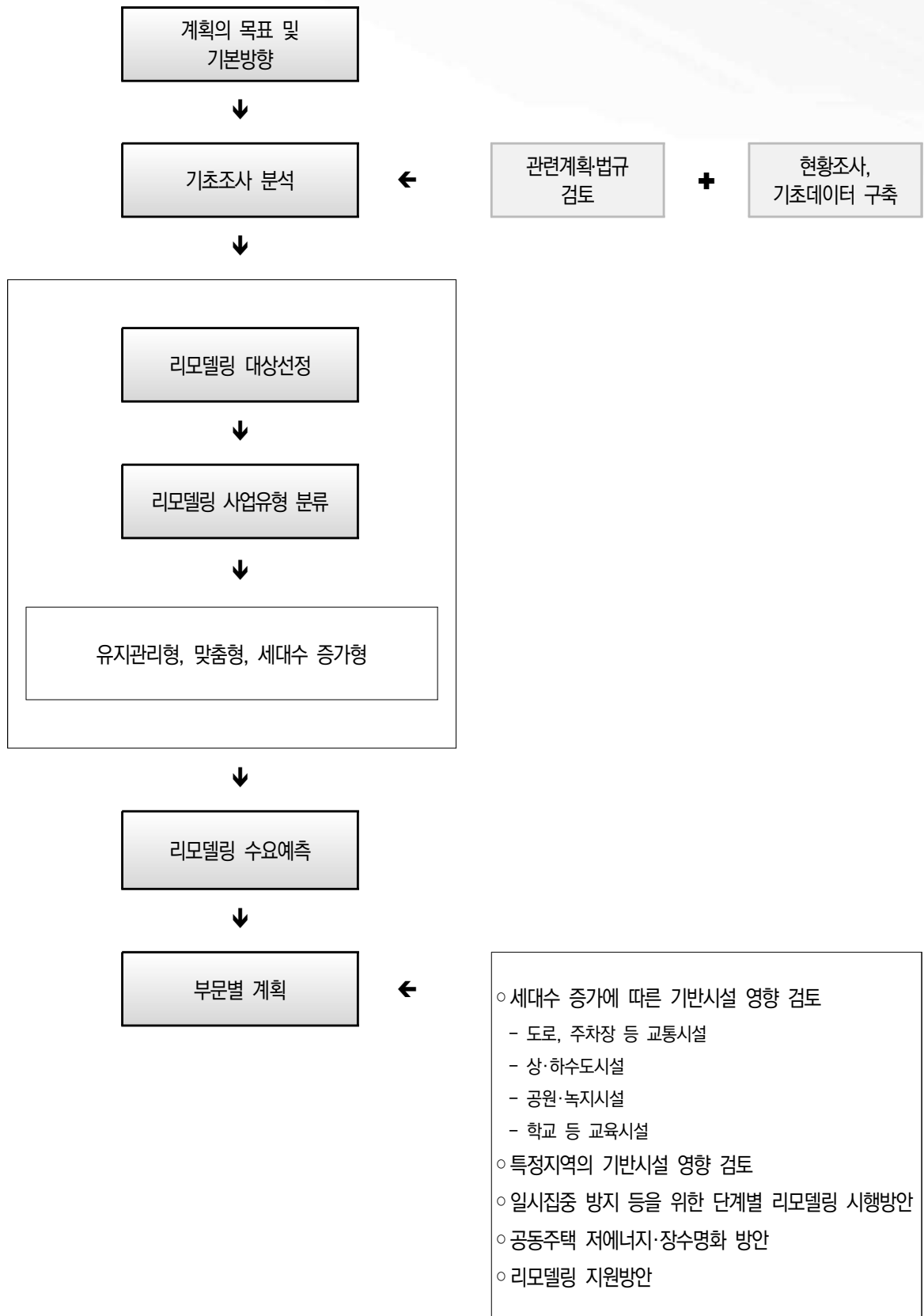
3. 내용적 범위

- 기본계획의 목표 및 기본방향
- 공동주택 현황조사
- 세대수 증가형 리모델링 수요예측
- 부문별 계획
 - 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토
 - 일시집중방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안
 - 리모델링에 따른 도시경관 관리방안
 - 공동주택 저에너지·장수명화 방안
 - 리모델링 지원방안

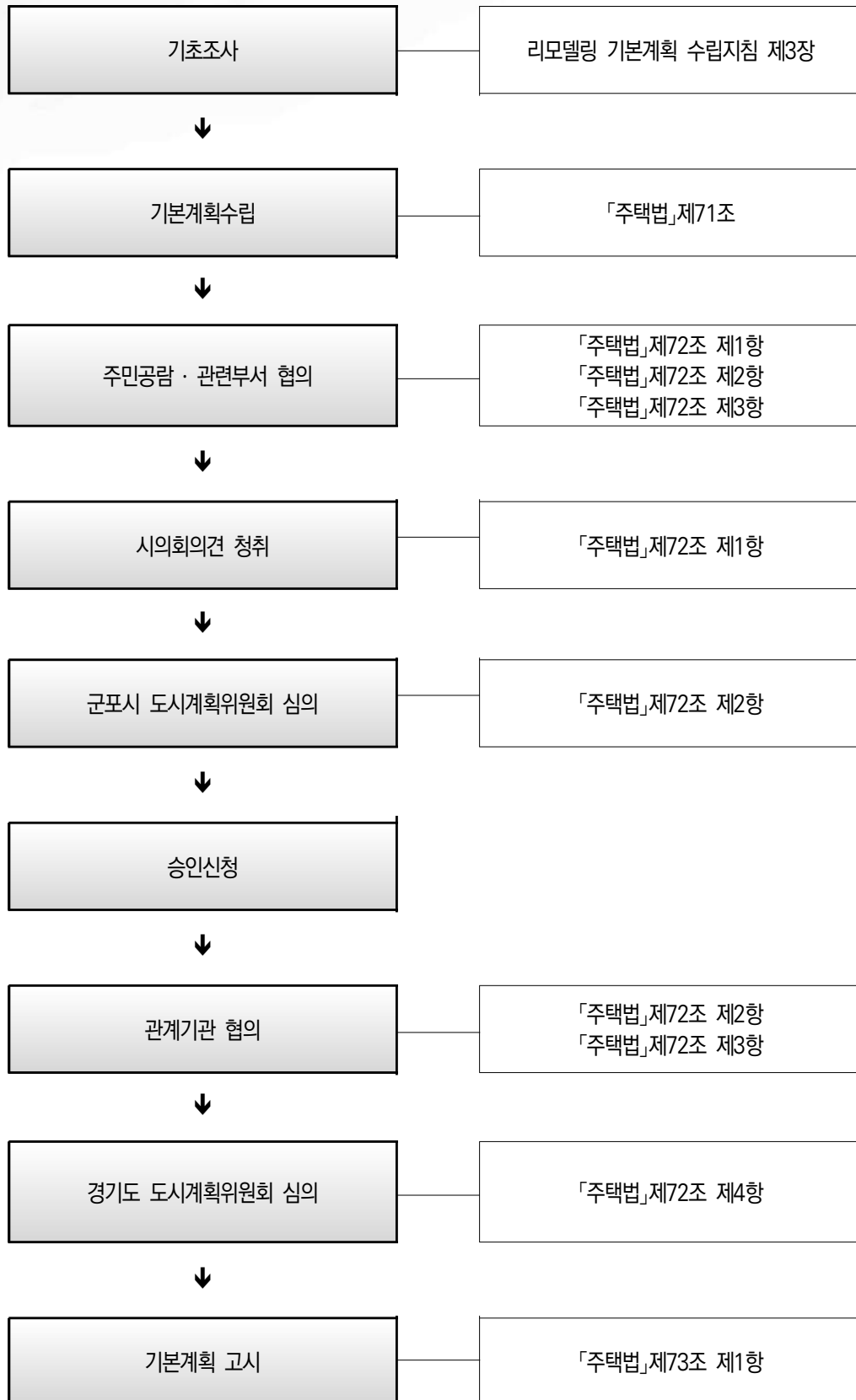
[군포시 내 공동주택 위치도]



4. 계획의 수행과정



5. 계획의 수립절차





제Ⅱ장 기초조사

① 상위 및 관련계획 검토

② 군포시 일반현황

③ 군포시 리모델링 대상 공동주택 현황





제II장 기초조사

① 상위 및 관련계획 검토

1. 공동주택 리모델링 관련 법·제도 변화

- 2001년 건축법 시행령 개정으로 리모델링 용어 등장
 - 건축위원회 심의를 거쳐 용적률, 건폐율, 대지 내 조경면적 비율, 공개공지 확보, 높이제한 등의 완화가 가능
- 2003년 5월 리모델링 조합제도를 도입 (동의율 80%)
- 2005년 전용면적의 30% 범위 내에서 증축을 허용
- 2011년 7월 국토해양부에서 리모델링 사업 시 세대수 증가와 수직증축을 불허하는 방침을 발표
 - 리모델링의 도입 취지와 맞지 않으며 자원의 낭비 문제 발생
 - 용적률 과다와 세대수 증가에 따른 주거환경 및 기반시설 문제
 - 재건축 사업과의 형평성 문제 (재건축사업의 소형의무비율, 임대주택건설, 기반시설부담)
 - 수직증축에 의한 구조적 안전성 문제 등을 제기함
- 2012년 1월 주택법 개정으로 기존 세대수의 10% 범위에서 세대수 증가 허용, 85㎡미만의 경우 세대별 증축 면적을 40%까지 허용하였으나, 수직 증축은 불허
- 2013년 12월에 주택법 등의 개정을 통해 리모델링시 수직증축을 3개층까지 허용하고 세대수 증가 범위를 기존 세대수의 10%이내에서 15%이내로 확대
 - 15층 이상은 3개층 이하, 14층 이하는 2개층 이하
 - 리모델링 대상 건축물 건축 당시의 구조도 보유
- 2016년 8월 주택법 개정으로 리모델링 사업 동의여건을 전체 4/5 동별 2/3이상에서, 전체 4/5 동별 1/2로 완화
- 2017년 2월 주택법 개정으로 리모델링 사업 동의여건을 전체 4/5 동별 1/2이상에서, 전체 3/4 동별 1/2로 완화

[공동주택 리모델링 관련 법·제도 변화]

구분	관련법령	주요내용
2001.09	「건축법 시행령」 제6조제1항	· 법적개념으로 리모델링 용어 정의 · 건축심의를 통한 건축기준 완화여부 및 적용범위 규정 · 증축의 범위 규정
2002.03	「공동주택관리령」 제10조 제6항 별표 제7호	· 공동주택 리모델링 행위허가 기준 신설 · 준공 후 20년경과 시 증축 허용 · 리모델링 동의율 100%
2003.01	「국계법 ¹⁾ 시행령」 제31조 제1항 제3호	· 용도지구에 리모델링 지구 신설 - 리모델링 지구 : 노후된 공동주택 등 건축물이 밀집된 지역으로서 새로운 개발보다는 현재의 환경을 유지 하면서 이를 정비할 필요가 있는 지구
2003.05	「주택법」 제32조, 제48조 「주택법 시행령」 제37조, 제38조, 제47조	· 주택법에 리모델링 제도 도입 · 리모델링 주택조합제도 도입 · 행위허가 기준 마련 · 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정 · 리모델링 동의율 80%로 개정 · 리모델링 특례 인정(대지지분 불변)
2004.01	「조세특례제한법」 제104조의7 「조세특례제한법 시행령」 제106조	· 리모델링 사업의 부가가치세 면제기준 제정
2005.09	「주택법 시행령」 제4조의2 별표3	· 시행령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축허용을 규정 · 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축 허용
2006.02	「조세특례제한법 시행령」 제4조의2	· 기존 국민주택규모의 주택을 30% 이내에서 증축시 부가가치세 면제 (면제범위 확대)
2007.03	「주택법 시행령」 제4조의 2	· 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축
2008.10	「건축법 시행령」 제6조	· 공동주택 증축 리모델링 적용의 완화 기간을 주택법과 일치(20년에서 15년으로 변경)
2009.05	「건축법 시행령」 제6조제1항 「건축법 시행규칙」 제2조의4	· 리모델링 활성화를 위한 일반건축물의 경과 연한 단축 및 완화 규정 확대
2010.02	「주택법 시행령」 제4조의 2	· 공동주택 리모델링시 공용부분의 증축을 명문화
2012.01	「주택법」 제2조 등	· 85㎡미만의 증축범위를 30%에서 40%로 확대 · 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용 (수평·별동 증축, 기존 세대수의 10%) · 공동사업주체 인정, 행위허가시 도시계획심의
2013.12	「주택법」, 「주택법 시행령」, 「주택법 시행규칙」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주택건설기준 등에 관한규칙」	· 세대수 증가 범위를 기존 세대수의 15%이내로 확대 · 최대 3개층까지 수직증축 허용 · 수직증축 리모델링 시 2차에 걸쳐 안전진단을 실시 · 특별시·광역시·50만 이상 대도시에서는 10년 단위의 리모델링 기본 계획을 수립
2014.02	「건축법 시행규칙」	· 건축기준을 완화 받을 수 있는 세대수 증가 범위를 15%까지 확대
2016.08	「주택법 시행령」 제75조 제1항 별표4	· 동의여건을 전체 4/5 동별 2/3이상에서, 전체 4/5 동별 1/2로 완화
2017.02	「주택법 시행령」 제75조 제1항 별표4	· 동의여건을 전체 4/5 동별 1/2이상에서, 전체 3/4 동별 1/2로 완화

주1 : 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

2. 2030 경기도 주거종합계획

가. 비전 및 기본방향

[비전 및 목표]

집 걱정 없는 경기도

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

주거 천사 경기도

주거 1004

공공임대주택 재고 100만호

경기도 자체 공급량 4할

민간과 함께 경기도 주도 공공임대주택의 10% 공급

주거지원 사각지대 0%

나. 계획권역의 설정

- 권역구분은 「경기도 종합계획 2012~2020」상 계획권역을 준용함
 - 도 종합계획에서는 활동권역, 성장축, 하위 지역경제권역, 상위 및 관련계획 등을 고려하여 5개의 권역을 설정하였으며, 군포시는 경부권역에 포함됨

[계획권역의 설정]

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



다. 추진과제

[방향과 전략]

사각지대 없는 공정한 주거지원	균형잡힌 주택공급	스마트한 주거지 관리	시·군과 함께하는 주거정책
① 경기임대주택 공급체계 구축 ② 수요자 기반 포용적 주거지원 강화 ③ 주거복지 전달체계 개선	④ 적절한 주택공급 유지 ⑤ 공공임대주택의 균형적 공급 유도 ⑥ 다양한 주거지 개발 확대	⑦ 생활밀착형 주거지 재생 추진 ⑧ 기존 주택관리 효율성 향상	⑨ 경기도 및 시·군의 재정역량강화 ⑩ 민간참여 및 지방정부간 정책협업체 확대

[추진과제]

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

라. 권역별 추진방향 - 경부권역

(1) 현황

■ 주택보급률과 자가가구 비율이 상대적으로 낮은 경부권역

- 경부권 주택보급률(97.9%)은 경기도 평균(99.1%)보다 낮은 수준이며 특히 성남시(95%), 의왕시(95.8%)가 낮게 나타남
 - 안성시(103.8%)를 제외하면 모두 경기도 평균보다 낮음
- 원도심을 포함하는 수원시, 안양시, 과천시 등에서 공공임대주택에 거주하는 가구비율이 상대적으로 낮게 나타남
 - 의왕시(9%), 군포시(7.9%), 성남시(7.7%)를 제외하면 경기도 평균(7.7%)보다 공공임대주택 거주율이 낮음
- 주거환경이 상대적으로 열악한 다가구주택 비중은 서울 인근 성남시(34.1%), 과천시(30.6%)에서 높고, 아파트는 1기 신도시인 군포시(71.8%)와 용인시(71.3%)에서 높게 나타남

■ 노후주택과 최저주거기준 미달가구 비율 등이 높아 열악한 주거에 거주하는 가구 밀집

- 1인당 주거면적은 용인시(30.3㎡)와 안성시(28.4㎡)를 제외하면 경기도 평균(26.4㎡)보다 낮은 수준
 - 특히 군포시(23.9㎡), 안양시(24.1㎡)에서 낮게 나타남
- 과천시, 성남시, 안양시 등 경부권역은 노후주택, 지하(반지하)·옥탑, 주택이외의 거처에 거주하는 가구와 최저주거기준 미달가구가 많은 지역
 - 노후주택은 과천시(63.9%), 성남시(62.1%), 군포시(61.7%), 안양시(56.8%), 지하(반지하)·옥탑 거주 비율은 과천시(10.4%), 성남시(7.9%), 안양시(4.5%) 지역에서 높게 나타남
 - 최저주거기준 미달가구 비율은 성남시(9.1%), 의왕시(8.3%), 군포시(7.7%), 안성시(7.6%), 안양시(7.2%)가 경기도 평균(6.4%)보다 높게 나타남

■ 청년과 1인 가구가 많은 수원시, 주거비 부담이 높은 성남시와 과천시

- 수원시 청년가구 비율은 11%로 도내에서 오산시(18.4%) 다음 두 번째로 높음
 - 안성시(9.7%), 군포시(9.5%), 성남시(9%)도 경기도 평균(7.5%)보다 높은 수준임
- 고령가구 비율은 안성시(16.1%), 용인시(12.1%), 성남시(11.4%), 안양시(11.2%)가 경기도 평균(11.1%)보다 높고, 수원시(8.5%), 군포시(9.5%), 의왕시(10.8%)는 낮게 나타남
- 수원시, 군포시, 성남시는 청년가구, 1인 가구 비율이 경기도 평균보다 높게 나타남

(2) 추진방향

■ 저렴한 임대주택 공급 등을 통해 주거비 부담과 사회적 주거수요 해소

- 청년가구, 1인 가구, 임차가구, 주거지원 수요가구가 많은 수원시, 군포시, 성남시, 과천시 등에 수요 맞춤형 공공임대주택 공급(과제 1-2-6)
 - 공공임대주택과 함께 대학가 주변 청년층을 위한 공공기숙사도 공급
- 임대주택 공급에 공공뿐만 아니라 비영리 또는 제한적 영리 민간시행자가 참여하는 민관협력 공공지원형 공공임대주택 공급 사업도 함께 추진(과제 1-1-3)
- 기존주택매입임대주택이나 소규모 정비사업 등을 활용하여 원도심내 저렴한 임대주택 공급 확대
(과제 2-5-21)
 - 모듈러 주택 도입을 통해 시공기간 단축, 건축 비용 절감 등 기존 시가지 내 거주자들의 불편 최소화 유도
 - 도심 내 공공임대주택 등의 공급 확대를 위해 공공지원형 임대주택 공급 우선지구 또는 특별구역으로 지정
(과제 2-5-20-②)

■ 저층 노후주거지와 1기 신도시 등 공동주택 밀집 지역의 주거지 재생과 관리 효율성 향상

- 과천시, 군포시, 성남시, 안양시 등의 원도심 저층 노후 주거지는 주택개량, 도시재생과 소규모주택 정비 사업 등을 통해 주거환경 개선(과제 3-7-24~26)
 - 노후 공동주택 밀집 지역은 리모델링이나 재건축을 통해 주거환경 개선 유도
 - 사업기간 단축, 정부의 지원 등을 고려하여 소규모 주거지 정비를 추진하고, 도시재생사업과 연계하여 사업 활성화

■ 서울 인근 지역에 중저층 · 중저밀 주거지 시범 조성

- 서울 인접지역에 10층 이상 고층아파트 없는 중저층 · 중저밀 단독주택, 타운하우스, 연도형 공동주택 등이 중심인 주거지 시범 조성(과제 2-6-23)

■ 주거비 부담이 높은 청년층, 저소득층 등에게 임대보증금 및 이차지원 추진

- 성남시, 수원시, 과천시 등 임차가구가 많고 청년층 비율이 높은 지역들은 저렴한 임대주택 공급과 함께 주거비 지원을 병행(과제 1-2-7, 12~14)
 - 청년, 신혼부부, 저소득층 등을 위한 임대보증금 지원과 주거급여 확대
 - 일반 금융권 대출을 받기 어렵거나 보증금 미회수 문제 등을 겪는 임차인을 위한 전세자금 대출보증 및 이차지원 사업과 단기 전 · 월세 보증금 대출 사업 추진

3. 2030 군포도시기본계획

가. 계획의 배경 및 목적

(1) 계획의 배경

- 국토계획평가, 토지적성평가 및 기후변화에 따른 재해취약성 분석 등 법규 및 제도의 변화에 따른 군포시 차원의 장기적인 도시발전 방향과 도시관리 전략 재정립 필요성 대두
- 도시경쟁력 강화, 삶의 질 개선을 위한 도시개발이 아닌 도시관리측면의 접근방식으로 도시재생, 상향식 계획 등의 주민참여형 도시계획 수립방식 변화 반영
- 군포시의 균형적인 도시성장유도 및 관리를 위한 도시공간구조 개편 등 필요

(2) 계획의 목적

- ‘2020년 군포도시기본계획’에 대한 전반적 재검토를 통해 군포시의 현안문제를 해소하고, 미래지향적이고 지속가능한 도시발전 정책을 반영한 ‘2030 군포도시기본계획’을 수립을 통한 발전방향 제시
- 군포시 도시 정체성을 구현하고 변화하는 여건에 대응 가능한 도시 미래상 및 도시공간구조 개편
- 도심기능 회복 및 신·구시가지의 균형발전, 시가화예정용지 조정, 교통체계 확립 등 주요 현안사업에 대한 개발방향과 토지이용계획의 변경을 통해 친환경적이고 지속가능한 도시정비 및 종합적인 도시관리 방안 제시

(3) 계획의 성격

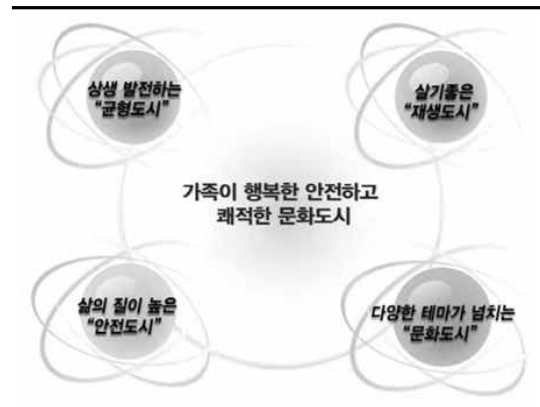
[계획의 성격]

구분	내용
종합계획	· 국토의 한정된 자원을 효율적이고 합리적으로 활용하여 주민의 삶의 질을 향상시키고, 도시를 환경적으로 건전하고 지속가능하게 발전시킬 수 있는 정책방향 제시 · 물적·공간적 측면뿐만 아니라 환경·사회·경제적 측면을 포함하여 주민생활환경의 변화를 예측하고 대비하는 계획
정책계획	· 행정의 근간이 되는 주요지표와 사회, 경제적 측면을 모두 포괄하여 주민생활의 변화를 예측하고 대비함으로써 토지의 개발과 보전, 기반시설의 확충 및 효율적인 도시관리의 정책방향에 이르기까지 하위계획인 도시관리(재정비)계획 등의 지침으로서의 역할 수행 · 군포시의 장기발전을 위한 공간적 정책목표를 제시하는 계획
전략계획	· 장기적 측면에서는 군포시가 발전하여야 할 공간구조를 제시하고 부문별 정책 방향을 제시하는 정책적 전략계획

나. 도시미래상 및 계획목표

[도시미래상 및 계획목표]

구분	내용
도시미래상	가족이 행복한 안전하고 쾌적한 문화도시'균포'
계획목표	· 상생 발전하는 균형도시 · 살기 좋은 재생도시 · 삶의 질이 높은 안전도시 · 다양한 테마가 넘치는 문화도시



다. 계획목표별 추진전략

[추진전략]

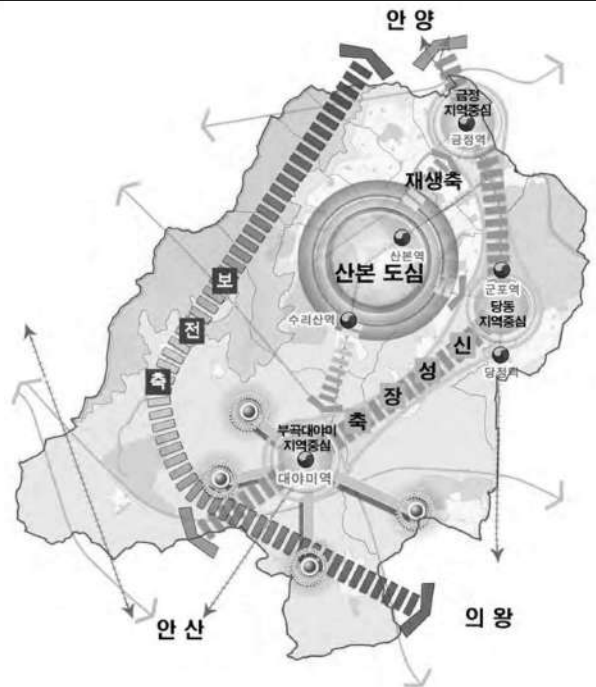
구분	내용
상생 발전하는 "균형도시"	· 균형발전을 위한 공간구조(중심지체계) 개편 · 대야미지역 활성화 및 중심성 강화 · 개발제한구역해제 가능 물량을 활용한 기성시가지와의 균형발전 도모 · 뉴타운 해제 지역의 활성화를 위한 역세권 개발사업 등 유도 · IT기술 및 인프라와 연계한 미래형 물류시설 구축
살기 좋은 "재생도시"	· 산본신도시 건축물 노후화에 따른 주거환경 개선방안 마련 · 노후화된 공업지역 재생을 통한 산업기능 회복 및 상권활성화 · 도시환경개선을 위한 산본천 복원 등 저탄소 녹색도시 조성 · 정주환경 개선을 위한 다양한 재생방안 도입 · 금정역사 정비를 통한 수도권광역철도 건설 등 주변지역과의 접근성 제고
삶의 질이 높은 "안전도시"	· 깨끗하고 안전하며, 질 높은 도시의 물리적 환경조성 · 사회적 약자를 배려하는 도시공간 계획 · 재해와 범죄로부터 안전한 도시 · 환경자원이 보존되는 도시 · 무장애 도시환경(Barrier Free) 조성 · 기후변화재해취약성 분석 결과를 반영한 토지이용계획 수립
다양한 테마가 넘치는 "문화도시"	· 문화 인프라 정비·확충(정보통신기술 활용)으로 문화중심도시 역할 수행 · 철쭉축제 등 지역자원을 활용한 어메니티 강화 · 책나라 군포의 상징성 강화를 위한 환경조성 · 문화관련 기반시설 재배치(적정화 계획 등) · 교육환경이 뛰어난 도시환경 조성 · 특성화된 도시 경관 창출

라. 공간구조구상

(1) 도심공간구조

- 도심 위상 강화를 통한 1대생활권 중심기능 수행 유도
- 중심상업업무기능을 수행하는 산본역 북측을 포함한 산본신도시를 도심으로 설정하고, 금정, 당정, 부곡·대야미 지역을 중심으로 설정

[공간구조구상도]



(2) 발전축

- 신성장축 : 대야미지역의 개발사업 추진 등 향후 군포시 공간구조 변화에 대응하기 위한 성장축으로 부곡·대야미 지역중심과 당동 지역중심의 연계 성장을 통한 지역 활성화 도모
- 원도심 재생축 : 1995년 준공된 산본신도시 및 금정역 주변 기성 시가지의 노후화 개선 등 도시재생을 통한 원도심 재생축 설정

- 개발제한구역 활용축(기 개발지역) : 개발제한구역 개발에 따른 생활권의 중심성 강화를 위한 연계성 강화

(2) 보전축

- 군포시 개발제한구역은 군포시 행정구역 전체 면적 대비 약63%를 차지하고 있으며 광역 녹지축은 수리산 도립공원과 주변지역을 연계한 광역녹지축 설정
- 군포시 내부의 공원·녹지체계는 녹지주축과 녹지부축으로 구분하여 도심내 자연성 연결과 보행중심의 도심(내부) 네트워크 구축

(3) 교통축

- 군포시를 경유하는 고속도로는 총4개 노선이며 남북축의 서해안고속도로, 수원~광명간 고속도로, 동서축의 서울외곽순환고속도로(수도권제1순환고속도로), 영동고속도로가 위치하며 광역교통축으로 주변 지역과의 연계성을 강화하고 원활한 교류여건 형성
- 기성 시가지(산본신도시, 금정역 주변, 군포역 주변지역 등)는 안양시와 연계되는 도로를 기반으로 C자형 간선가로망을 주축으로 설정

마. 생활권 계획

(1) 대생활권

- 군포시 목표연도인 2030년 계획인구는 342,000인으로 군포시 인구규모 및 면적을 고려할 때 대생활권 설정 기준에 적합하므로 군포시 전체를 하나의 대생활권으로 구분

(2) 중생활권

- 중생활권의 인구규모는 10만인 내외를 기준으로 설정하고 군포시 현황 여건을 감안하여 기성시가지의 공간구조, 개발제한구역으로 인한 인구규모 등을 고려하여 4개의 중생활권으로 구분
- 행정동을 기준으로 생활권을 구분하고 영동고속도로, 번영로로 분리되는 지역여건을 감안하여 군포2동을 분리하여 2개의 생활권으로 설정

[군포시 생활권 구분]

대생활권	구분	행정동	면적(km ²)
	중생활권		
군포시 행정구역 전체	산본중생활권	산본2동, 재궁동, 오금동, 수리동, 궁내동, 광정동	9.42
	금정중생활권	산본1동, 금정동	2.01
	당동중생활권	군포1동, 군포2동 일부	6.08
	부곡·대야미중생활권	대야동, 군포2동 일부	18.95

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

[생활권 구분도]



바. 도시환경지표

[도시환경지표 총괄표]

구분			2015년	2020년	2025년	2030년
인구	인 구(인)		296,465	312,000	332,000	342,000
	가구당 인구수(인)		2.8	2.6	2.5	2.4
주택	주 택 수(호수)		97,259	126,000	146,080	163,875
	주택보급률(%)		98.0	105.0	110.0	115.0
상수도 보급률			100.0	100.0	100.0	100.0
하수도 보급률			99.8	100.0	100.0	100.0
교육	유치원	개소	49	55	57	57
		인/학급	22.8	22.0	21.0	20.0
	초등학교	개소	26	28	30	30
		인/학급	26.0	26.0	25.0	25.0
	중학교	개소	12	12	12	12
		인/학급	32.0	32.0	31.0	30.0
	고등학교	개소	8	8	8	8
		인/학급	31.0	31.0	30.0	30.0
	대학교	개소	1	1	1	1
사회복지	아동복지시설	개소	-	1	1	1
	여성복지시설	개소	3	4	4	4
	노인복지시설	개소	113	120	128	131
	장애인복지시설	개소	1	2	2	2
	보육시설	개소	315	347	369	380
문화	공공도서관	개소	6	8	8	8
	공연장	개소	3	3	4	4
의료	종합병원	개소	2	2	2	3
	일반병원	개소	6	6	6	7

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

사. 인구배분계획

- 각 생활권별 토지이용계획과 도시기능 및 단계별 시가지 개발을 고려하여 용도별, 생활권별로 계획인구 배분
- 기준연도 생활권별 인구현황과 정비사업, 공동주택사업 등 생활권별 인구변화요인을 검토하여 인구 배분계획 수립

[단계별·생활권별 인구 배분계획표]

구분	2015년 (1단계)	2020년 (2단계)	2025년 (3단계)	2030년 (4단계)	생활권 면적(ha)	시가화지역 면적(ha)	밀도(인/ha)	
							총밀도	시가화 밀도
군포시	296,465	312,000	332,000	342,000	3,646	1,244.6	93.8	274.8
산본중생활권	151,256	157,000	162,000	168,000	942	363.2	178.3	462.6
금정중생활권	39,753	42,000	45,000	46,000	201	156.7	228.9	293.6
당동중생활권	86,538	89,000	94,000	97,000	608	417.1	159.5	232.6
부곡·대야미중생활권	18,918	24,000	31,000	31,000	1,895	307.6	16.4	100.8

※ 시가화지역은 시가화예정용지 포함 면적

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

아. 도심 및 주거환경계획

(1) 추진전략

- 도시재생의 적극적인 추진을 위한 도시재생지원센터 등 도시재생 추진체계 구축
- ‘리모델링 정비 가이드라인(가칭)’을 별도로 마련하여 하위계획의 실천전략 마련

별도의 ‘리모델링 정비가이드라인(가칭)’ 마련 시 유형구분 등 지역특성 감안



(2) 리모델링 시행 시 기반시설 확보계획

- 세대수 증가형 리모델링의 등 사업으로 인한 영향을 최소화할 수 있도록 도로, 주차장 등 기반시설 검토 의무화

(3) 공동주택 리모델링 효율적인 운영을 위한 조직체계 구축

- 공동주택 리모델링 관련 담당부서 신설 등 조직체계 개편
- (리모델링 지원센터 등)으로 효율적 추진기반 마련 및 리모델링 관련 다양한 공공지원 제도 마련

**4. 산본지구 제1종지구단위계획 시행지침****가. 주거지부문 : 공동주택용지 제6조 [용적률]**

- 용적률의 산정기준 : 용적률은 법상용적률로서 지상 건축 연면적을 총 대지면적으로 나눈 것에 의한다.
- 적용의 완화 : 세대전면에 제24조에서 정한 1층 세대에 앞마당을 설치할 경우 택지개발실시계획 사업승인에서 정한 용적률 기준에 1%를 가산하여 건축할 수 있다.

나. 주거지부문 : 공동주택용지 제26조 [리모델링]

- 리모델링에 대하여 주택법 및 건축법 등 관련법령 및 조례에서 규정하고 있는 내용이 있는 경우 본 지침에 우선하여 적용한다.
 - 평균평형 : 현재 평균평형의 1.3배 완화 가능(단, 주택법 시행령 제4조의 2규정에 의거, 증축되는 면적범위 내의 증가되는 용적률에 한하여 상한용적률 300%이하이어야 함)
 - 건폐율 : 30%
 - 용적률 : 현재 용적률의 1.3배 완화 가능(단, 주택법 시행령 제4조의 2규정에 의거, 증축되는 면적범위 내의 증가되는 용적률에 한하여 상한용적률 300%이하이어야 함)
 - 높이 : 기존층수 유지(단, 1층을 필로티 구조로 변경시 1개층 증축 가능)
 - 주차장 확보 : 주차장은 아래의 기준에 의하여 확보하며 80% 이상을 지하에 설치하여야 한다.
(85㎡이하 - 세대당 1대 이상, 85㎡초과 - 70㎡당 1대)

5. 2025 군포시 기본경관계획 재정비

가. 계획의 배경 및 목적

(1) 계획의 배경

- 2012년 ‘군포시 기본경관계획’ 수립 이후 군포시의 크고 작은 변화와 함께 「경관법」전면개정에 따른 경관 심의 강화, 최근 「국토의 이용 및 계획에 관한 법률」개정에 따른 경관·미관지구의 통합 등 제도적 변화로 인한 대응이 필요
- 경제수준 향상에 따라 질적 환경 개선과 다양한 문화적 교류를 위한 경관환경의 중요성이 증대하고 있고, 군포시의 변화하는 여건을 반영한 경관계획 재정비가 필요

(2) 계획의 목적

■ 지속성 있는 경관의 틀 정립

- ‘2020 군포시 경관기본계획’ 수립 이후 변화된 도시 여건을 반영하여 경관적 골격을 재정립함
- 경관법 및 경관지침을 준수함

■ 도시비전 및 지속성을 고려한 도시이미지 강화

- 군포시의 시정 목표와 일관성을 지니도록 경관전략을 추구하고 ‘2030 군포도시기본계획’과의 연계 및 정합성을 확보함

■ 체계적인 실행방안을 마련하여 계획의 실행력 제고

- 경관사업에 대한 실행력을 높이고, 주민 참여를 기반으로 한 경관협정 방안을 모색함

■ 효율적 경관관리 운영을 위한 경관관리체계

- 중점관리구역, 경관사업, 경관지구 등에 대한 경관관리방안에 대해 기준을 마련하고 강화된 경관심의에 따른 유효한 기준을 정립함

[계획의 목적]



나. 경관 미래상 설정

(1) 기본방향

- 군포시 경관미래상을 설정하기 위하여 군포시 도시 이미지와 주변 도시의 경관 미래상을 분석함
- 도시이미지는 군포시의 정책과 계획, 군포시의 경관적·도시적 특성, 시민의식조사 결과를 반영하여 검토함

(2) 군포시의 도시 미래상

■ 경관 미래상 설정

- 군포시의 매력요소와 관련 계획상의 미래상을 검토하여 군포시 경관기본계획의 경관미래상을 '자연·문화와 함께 성장하는 사람중심 문화생태도시 군포'로 설정함

[경관 미래상 설정]



다. 경관추진전략

■ 경관추진전략 설정

- 군포시 경관을 개선하고 경관미래상의 목표를 달성하기 위한 추진방안으로 6개 전략을 설정함

[경관추진전략 설정]

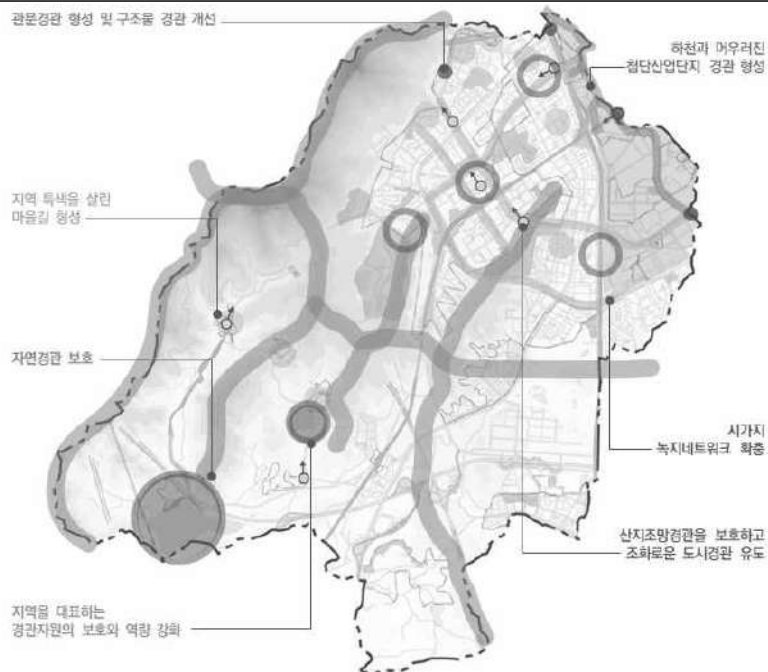
전략1. 수리산, 저수지 등 자연경관을 보호 및 시가지 녹지네트워크 확충 ▪ 한남정맥, 서봉지맥의 보호와 연속성 회복 ▪ 산지에서 도시로 연결되는 시가지 녹지네트워크 강화 ▪ 반월호수 등 호수경관 보호 및 수변경관 관리 	전략2. 산지조망경관을 보호하고 조화로운 도시경관 유도 ▪ 수리산 조망경관 보호 ▪ 산지와 조화를 이루는 도시경관 관리 
전략3. 지역을 대표하는 경관자원의 보호와 역량 강화 ▪ 수리산, 호수, 철쭉 등 도시를 대표하는 주요 관광자원 특성화 및 주변 경관 관리 ▪ 역, 시장 등 지역 중심공간의 경관 관리 및 특징적인 도시경관 형성 	전략4. 관문경관 형성 및 구조물 경관 개선 ▪ 도시진입·결절부 도시이미지 형성 ▪ 위압적이고 미관을 저해하는 입체구조물 경관 개선 및 특성화 
전략5. 지역 특색을 살린 마을길 형성 ▪ 이해하기 쉽고 안전한 보행환경 조성 ▪ 지장물을 최소화 한 걷기 편한 환경 조성 ▪ 마을길 정비를 통하여 안전한 정주환경 조성 ▪ 스토리텔링이나 공공미술 연계를 기반으로 한 특색있는 마을길 형성 	전략6. 하천과 어우러진 첨단산업단지 경관형성 ▪ 미관을 저해하는 공장, 창고 등의 경관개선 및 첨단산업단지 이미지 형성 유도 ▪ 하천 수변경관 관리 및 친수공간 확충 

■ 경관추진전략 실행 방안

[경관추진전략 실행방안]

전략	세부전략	실행방법							
		구역	축	거점	중점	조망	사업	지침	심의
1. 자연경관 보호 및 녹지네트워크 확충	· 한남정맥, 서봉지맥의 보호와 연속성 회복	●	●					●	
	· 시가지 녹색네트워크 강화		●	●				●	
	· 반월호수 등 호수경관 보호 및 수변경관 관리	●		●	●	●	●	●	●
2. 산지조망경관을 보호하고 조화로운 도시경관 유도	· 수리산 조망경관 보호					●		●	●
	· 산지와 조화를 이루는 도시경관 관리					●		●	●
3. 지역을 대표하는 경관자원의 보호와 역량 강화	· 수리산, 호수, 철쭉 등 도시를 대표하는 주요 관광 자원 특성화 및 주변 경관 관리			●	●		●	●	●
	· 역, 시장 등 지역중심공간의 경관 관리 및 특징적인 도시경관 형성			●			●	●	●
4. 관문경관 형성 및 구조물 경관 개선	· 도시진입-결절부 도시이미지 형성			●			●	●	●
	· 위압적이고 미관을 저해하는 입체구조물 경관 개선 및 특성화		●	●			●		
5. 지역 특색을 살린 마을길 형성	· 이해하기 쉽고 안전한 보행환경 조성						●	●	
	· 지장물을 최소화한 걷기 편한 환경 조성							●	●
	· 마을길 정비를 통하여 안전한 정주환경 조성	●							
	· 스토리텔링이나 미술공연 연계를 기반으로 한 특색 있는 마을길 형성			●			●		
6. 하천과 어우러진 첨단산업단지 경관 형성	· 미관을 저해하는 공장, 창고 등의 경관개선 및 첨단 산업단지 이미지 형성 유도	●						●	●
	· 하천 수변경관 관리 및 친수공간 확충		●				●		

관문경관 형성 및 구조물 경관 개선



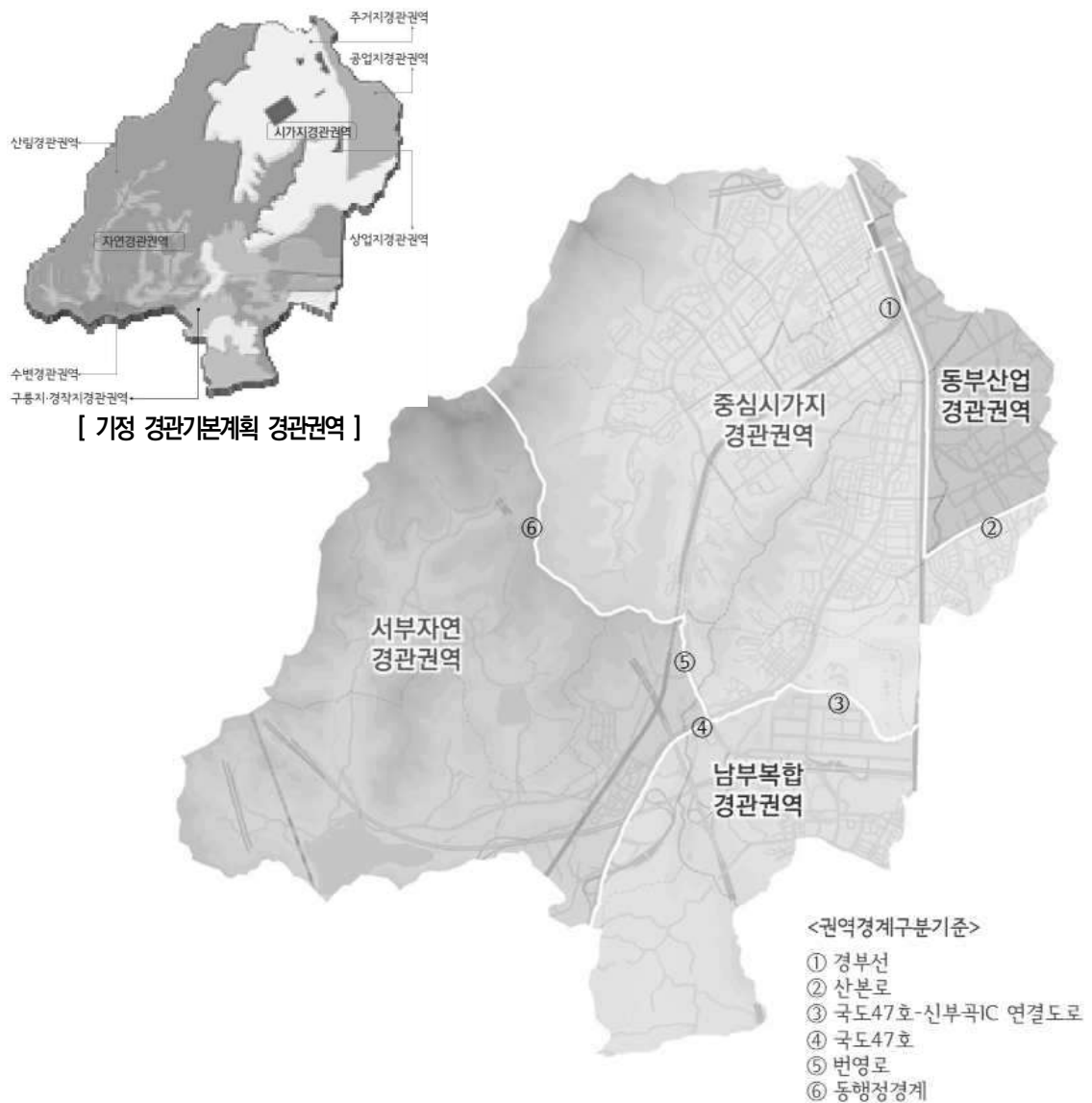
라. 경관구조구상

(1) 경관권역 구상

■ 기존 계획 검토 및 경관권역 구상

- 기존 경관계획의 경관권역을 고려하여 정합성을 유지하며 개선방안을 검토함
- 용도지역 중심의 구분에서 벗어나 효율적인 경관관리 및 일체감 있는 경관 형성을 위하여 경관권역을 재구성함
- 경관권역 분포 등 종합적 경관특성을 반영하여 중심시가지경관권역, 동부산업경관권역, 남부복합경관권역, 서부자연경관권역의 4개 경관권역을 설정함

[경관권역 기본구상도]

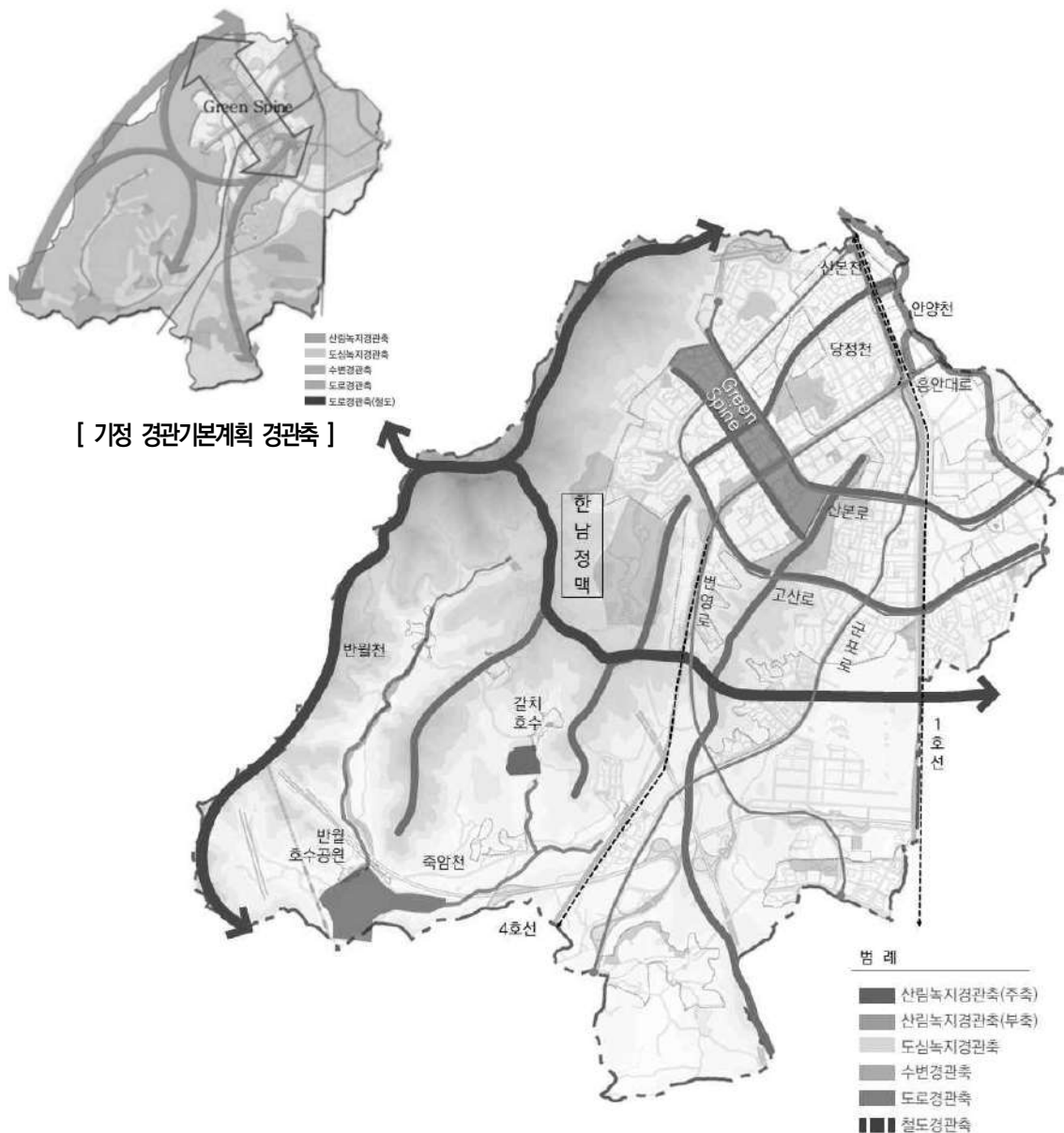


(2) 경관축 구상

■ 기존 계획 검토 및 경관축 구상

- 기존 경관계획 및 상위계획의 주요 축계획을 고려하여 정합성을 확보하도록 경관축 설정
- 개념적인 산림녹지축을 산경도를 감안하여 설정함
- 도시 내 녹지네트워크, 수계흐름 및 스카이라인을 고려함
- 녹지경관축(산림녹지경관축, 도심녹지경관축), 수변경관축(안양천, 반월천, 죽암천), 도로·철도경관축(도로경관축, 철도경관축)으로 경관축을 설정함

[경관축 기본구상도]



(3) 경관거점 구상

■ 기존 계획 검토 및 경관거점 구상

- 산림녹지경관거점 9개소, 시가지경관거점 9개소, 수경관거점 2개소, 관문경관거점 7개소로 구분하여 경관거점을 설정함
- 조망경관거점은 24개소를 설정하되 조망계획에서 별도 수립함

[경관거점 기본구상도]



(4) 경관계획 종합구상도

[경관계획 종합구상도]



범례

〈 경관권역 (4권역) 〉

- 중심시가지경관권역
- 동부산입경관권역
- 남부복합경관권역
- 서부자연경관권역

〈 경관축 (6유형 19축) 〉

-  산림복지경관축 (주축2)
 산림복지경관축 (부축5)
 도심복지경관축 (3)
 수변경관축 (3)
 도로경관축 (4)
 철도경관축 (2)

〈 경관거점 (4유형 27개소) 〉

- 산림녹지거점 (9)
- 수경관거점 (2)
- 시가지경관거점 (9)
- 관문경관거점 (7)

6. 상위계획 상 개발사업을 통한 인구증가 여유량 검토

- 리모델링 사업으로 인한 세대수 증가 가능물량 검토를 위해 상위계획인 2030 군포 도시기본계획을 기준으로 상위계획상의 인구/세대의 여유량 검토
- 본 검토를 통한 세대수증가 가능량은 계획인구 여유량에 대하여 기본계획 상 반영되어있는 모든 개발사업 및 정비사업 등이 완료되는 상황을 전제로 검토된 결과이며, 리모델링 사업을 포함하여 군포시 내 시행되는 모든 주택건설 및 개발사업의 인구 여유량에 대한 검토 결과임
- 검토결과 도시기본계획 지표기준 2025년의 주택건설 및 개발사업 증가 여유 세대수는 14,012세대로 타 사업으로 인한 인구증가가 없을 시 리모델링 사업을 통하여 14,012 세대(35,029 인)의 증가가 가능함
 - 군포시의 경우 타 지자체와 비교하여 행정구역 면적 및 생활권의 범위가 작은 편으로 군포시 전체 가능 물량으로 가능물량 적용

[군포 리모델링 기본계획 상위계획 상 세대수 증가 가능량 검토 결과]

해 당 권 역	현재인구 ¹⁾ 2019년 기준 (A)	2030 군포 도시기본계획				2025년 기준 세대수 증가 가능량 (C-(D+E))
		2025년 계획기준 (B)	계획인구 여유량(C) (C=B-A)	확정사업 (D)	추진 예정사업 (E)	
계	282,862 인 (113,145세대)	332,000 인 (132,800세대)	49,138 인 (19,655세대)	5,374 인 (2,150세대)	8,735 인 (3,494세대)	35,029 인 (14,011세대)
산본	-	162,000 인	-	-	-	-
금정	-	45,000 인	-	877 인	1,531 인	-
당동	-	94,000 인	-	-	1,491 인	-
부곡 대야미	-	31,000 인	-	4,497 인	5,713 인	-

※ 주1) 통계연보(2021년 6월 공포) 상 2019년 12월 31일 기준 현재인구 = 282,862인

※ 통계연보를 통한 생활권별 현재인구의 도출이 불가능하여 생활권별 증가 가능량 검토는 어려움

※ 세대 = 세대당 인구 2.5인 적용(도시기본계획 상 2025년 세대당 인구 지표)

7. 상위 및 관련계획 리모델링 기본계획 적용 방안

(1) 리모델링 기본계획 수립 시 지역특성 감안한 계획 수립

- 군포시 공동주택의 지역특성을 감안하여 리모델링 유형분류 기준 설정
- 유형별 관리방안 제시를 통하여 각 유형별 주거환경 정비의 방향 및 세대구분형 / 주차장 확보 등 리모델링 시 적용(권장) 기준 정립

(2) 리모델링 시행 시 기반시설 확보계획

- 세대수 증가형 리모델링의 등 사업으로 인한 영향을 최소화 할 수 있도록 리모델링 사업으로 증가되는 인구에 따른 상하수도 / 공원 / 학교 / 교통 등 주요 기반시설의 여유를 검토하여 제시

(3) 공동주택 리모델링 효율적인 운영을 위한 조직체계 구축

- 공동주택 리모델링 사업의 활성화 및 행정적 지원의 확대를 위하여 리모델링 인허가 및 지원을 전담하여 수행할 수 있도록 조직개편
- 리모델링 사업관련 인허가 및 관리와 공공지원의 이원화를 통한 효율적인 리모델링 행정지원 도모

(4) 리모델링 활성화를 위한 공공지원 방안 마련

- 리모델링 활성화를 위한 공공지원의 관련 근거 마련을 위한 조례 제정과 및 지원방향 제시를 통하여 공공 지원 확대 도모

- 이 하 여 백 -

② 군포시 일반현황

1. 인구 및 세대수

- 군포시의 인구는 2014년 294,987인에서 2018년 283,876인으로 과거 5년간 평균 -1.0%의 증가율을 보이고 있음
- 2018년 총 세대수는 107,548세대로 2014년부터 증가추세를 보이고 있으며, 세대당 인구는 2.6인으로 감소추세를 보이고 있음
- 인구밀도는 2014년 81.9인/ha에서 2018년도에는 78.0인/ha으로 감소추세를 보이고 있음

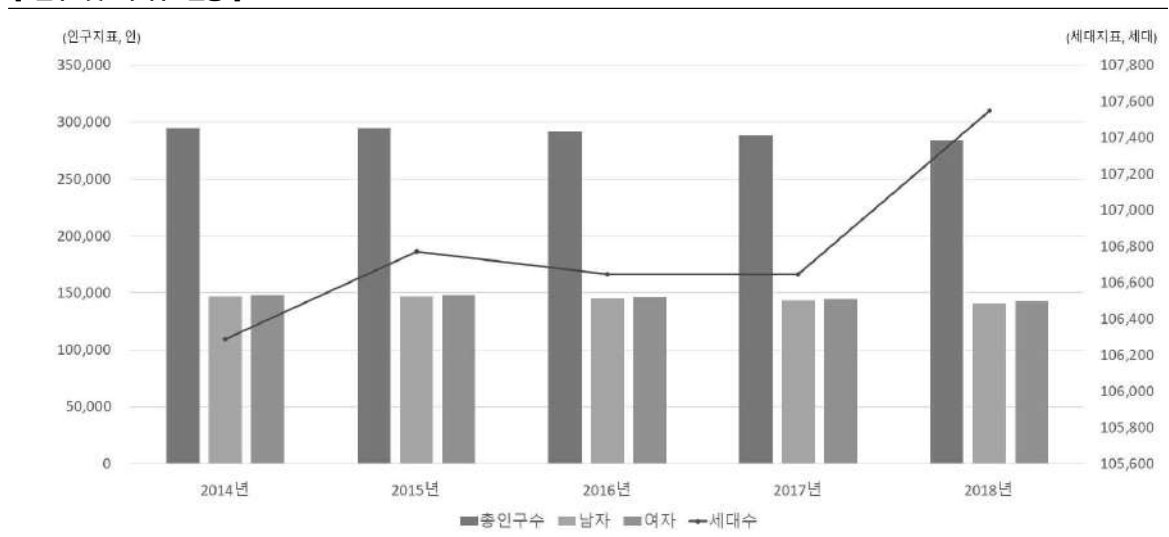
[군포시 인구 및 세대추이]

(단위 : 세대, %, 인/㎢, 세대당 인구)

구 분	세대(세대)	인 구 (인)			세대당 인구	인구밀도 (인/ha)	인구 증가율(%)
		계	남	여			
2014년	106,286	294,987	146,903	148,084	2.7	81.9	1.0
2015년	106,771	294,516	146,664	147,852	2.7	80.9	-0.2
2016년	106,646	291,662	145,209	146,453	2.7	80.1	-1.0
2017년	106,645	287,988	143,293	144,695	2.6	79.1	-1.3
2018년	107,548	283,876	141,238	142,638	2.6	78.0	-1.4
연평균 증가율(%)	0.3	-1.0	-1.0	-0.9	-1.3	-1.2	-1.0

※ 출처 : 제30회 군포시 통계연보(2018년 기준), 2019

[인구 및 세대수 현황]



- 군포시 인구밀도는 산본1동이 267.5인/ha로 가장 높게 나타난 반면, 대야동 9.1인/ha로 가장 낮게 나타남

[동별 세대 및 인구 현황]

구 분	세대 ¹⁾	인구		면적		인구밀도 (인/ha)
		인구수(인)	비율(%)	면적(km ²)	비율(%)	
합 계	107,548	283,876	100.0	36.4	100.0	78.0
군포1동	14,223	35,179	12.4	3.7	10.2	95.1
군포2동	19,638	55,943	19.7	5.9	16.2	95.0
산본1동	8,469	20,065	7.1	0.8	2.1	267.5
산본2동	9,971	28,720	10.1	1.2	3.2	245.5
금정동	8,376	19,277	6.8	1.3	3.5	153.0
재궁동	8,482	20,810	7.3	0.9	2.4	239.2
오금동	8,722	23,626	8.3	1.1	2.9	220.8
수리동	7,193	18,054	6.4	2.7	7.5	66.1
궁내동	6,997	21,640	7.6	1.7	4.6	128.8
광정동	10,368	26,631	9.4	1.9	5.2	140.2
대야동	5,109	13,931	4.9	15.4	42.2	9.1

※ 출처 : 제30회 군포시 통계연보(2018년 기준), 2019

[인구분포 현황]



※ 출처 : 국토정보플랫폼, 국토통계지도 활용

2. 주택

가. 가구 및 주택현황

- 2018년 군포시의 주택 수는 92,293호로 주택보급률은 85.8%이며, 주택보급률은 지속적인 감소 추세를 보이고 있음. 이는 1인 가구 증가 등 인구구조 변화에 따른 세대수 증가로 인한 결과로 보임
- 주택유형별로는 단독주택이 13,646호(14.8%), 아파트 67,026호(72.6%), 연립주택 1,030호(1.1%), 다세대주택 10,591호(11.5%)로 분포됨.
- 산본지구, 군포지구 등 아파트 위주의 공급으로 인해 군포시 내에서 아파트의 비중이 높으며, 아파트에 대한 주택 선호 의식의 증대에 따른 결과로 보임

[가구 및 주택현황]

구분	일반 가구수 (가구)	주택수(호)					주택보급률 (%)
		합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	
2010년	92,647	91,809	15,213	66,569	1,080	8,357	99.1
2011년	92,831	91,993	15,214	66,688	1,080	8,417	99.1
2012년	93,621	92,784	15,332	66,904	1,080	8,835	99.1
2013년	97,640	94,529	16,241	67,757	1,170	9,361	96.8
2014년	99,272	97,259	16,434	69,866	1,170	9,789	98.0
2015년	99,272	97,259	16,434	69,866	1,170	9,789	98.0
2016년	106,646	90,087	13,176	65,373	1,030	10,508	84.5
2017년	106,645	90,368	13,392	65,379	1,030	10,567	84.7
2018년	107,548	92,293	13,646	67,026	1,030	10,591	85.8

※ 출처) 군포시, 군포시 통계연보 (각 년도)

[아파트 건립]

구분	동수 (호)	주택수 (호)	규모별 주택수(호)			
			40㎡이하	40~60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡이상
2013년	1	422	-	422	-	-
2014년	31	2,109	674	696	739	-
2015년	3	100	16	12	72	-
2016년	5	447	-	-	447	-
2017년	-	-	-	-	-	-
2018년	17	1,647	-	542	1,105	-

※ 출처 : 제30회 군포시 통계연보(2018년 기준), 2019

나. 주택의 점유형태

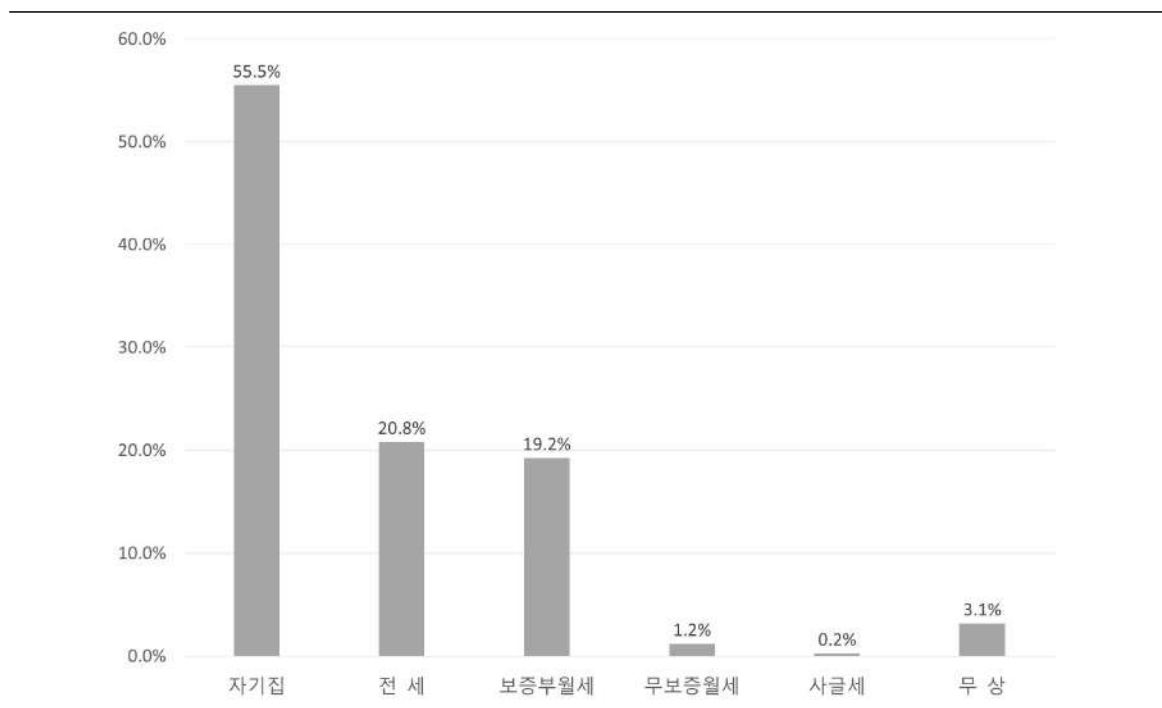
- 2015년 기준으로 자기집 비율은 55.5%(54,432호)로 2005년 57.3%(48,836호)에 비해 약 1.8%p 감소를 보이며, 전세 비율 역시 2015년 27.1%(23,100호)에서 20.8%(20,395호)로 약 6.3%p 가량 감소하였음
- 반면 월세(보증, 무보증, 사글세)는 2005년 14.3%(12,154)에서 2015년 20.6%(20,231호)로 6.3%p 증가함
- 2005~2015년 기간 동안 점유형태의 자가 평균 비율은 약 55.5%로 나타남
- 저소득층의 주거형태인 보증부월세 및 사글세 등은 점차 증가하고 있어 저소득층의 주거안정을 위한 재정적 지원 등의 주거대책이 요구됨

[주택점유 형태별 현황]

구 분	일반가구 (호)	자기집 (호)	전세 (호)	보증부 월세(호)	무보증부 월세(호)	월세 (사글세)(호)	무상 (호)
2005년	85,278	48,836	23,100	11,301	674	179	1,188
2010년	92,647	48,523	26,338	15,168	1,014	291	1,313
2015년	98,138	54,432	20,395	18,869	1,140	222	3,080

※ 출처 : 통계청「인구주택총조사」(5년마다 실시)

[주택점유 형태별 현황(2015년 기준)]



3. 교통시설

가. 주요가로망 현황

- 지역 간 광역교통망은 동서방향으로 서울외곽순환도로(수도권제1순환고속도로), 영동고속도로가 위치해 있으며, 남북방향으로 서해안고속도로, 수원~광명간고속도로가 위치하여 군포시 외부지역으로의 광역 접근체계망을 형성하고 있음
- 도심지역내 주 간선도로로 남북축 군포로(국도47호선)와 산본로, 동서축으로 번영로와 산본천로, 순환축으로 고산로가 위치하여 군포시내 도심통행체계를 구축하고 있음
- 주요도로의 차로수는 고속도로 6~8차로, 일반국도 2~6차로, 지방도 2~4차로로 설치되어 있음

[광역 및 내부가로망 현황]

구분	도로명	구 간	폭원(m)	차로수(왕복)
동서방향	서울외곽순환도로 (수도권제1순환고속도로)	평촌IC~조남JCT	40	8
	영동고속도로	동군포IC~안산IC	35~40	6~8
	산본천로	금정역~8단지입구사거리	30	6
	번영로	금정IC~부곡중앙중학교	30~35	4~6
	오금로	오금동주민센터~군포양정초등학교	20	4
	송부로	군포송정지구~금천1교	25	4
	봉성로	당동우체국~당정1.5통새마을회관	18	2
남북방향	수원광명고속도로	화성~광명	30~36	4~6
	서해안고속도로	안양~군포	40	6
	군포로(국도47호선)	안양~안산	35~40	6~8
	산본로	산본IC~애자교	35~40	6~8
	금산로	산본사거리~신환사거리	25	4
	광정로	남천병원사거리~화산초교삼거리	25	4
	공단로	산본고가차로~당정지하차도	15~25	2~4
	금당로	금정제일공원~금당터널입구사거리	20	4
	당산로	산본천로~군포지구대	18	2
	수리산로	궁내중교삼거리~8단지입구사거리	20	4
순환	고산로	산본고가삼거리~고봉삼거리	35~40	6~8

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

[군포시 교통체계 현황]



나. 철도 현황

- 군포시내 도시철도는 지하철1호선, 4호선이 운행되고 있으며, 역사 운영은 1호선 3개소(금정, 군포, 당정), 4호선 4개소(금정, 산본, 수리산, 대야미)가 운영 중임

[군포시 내 도시철도 현황]

구 분	구 간	역사수	역 명
1호선	서울~천안(신창)	3	금정역(1,4호선 환승역), 군포역, 당정역
4호선	오이도~남태령	4	금정역(1,4호선 환승역), 산본역, 수리산역, 대야미역

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

- 가장 많은 승객이 이용하는 역은 금정역으로 2018년 기준 승차·강차인원은 19,922,067인/년(승차인원 : 9,916,853인/년, 강차인원 : 10,005,214인/년)으로 조사됨.

[군포시 철도시설 수송현황]

(단위 : 인, 천원)

구 분	승차인원	강차인원	여객수입	비고
2013년	20,971,977	20,682,415	25,669,710	
2014년	21,243,674	20,963,803	25,293,149	
2015년	26,616,690	26,063,258	26,570,792	
2016년	26,173,292	25,830,295	29,487,006	
2017년	25,519,523	25,382,519	27,249,134	
2018년	25,177,004	25,009,725	28,537,872	
1호선	금정역	9,916,853	10,005,214	1,4호선 환승역
	군포역	2,675,685	2,596,204	
	당정역	2,645,594	2,536,168	
4호선	산본역	6,626,933	7,084,676	
	수리산역	1,680,480	1,344,140	
	대야미역	1,631,459	1,443,323	

※ 출처 : 제30회 군포시 통계연보(2018년 기준), 2019

4. 공원 · 녹지시설

가. 공원 현황

- 군포시는 개발제한구역, 임야 등이 풍부한 녹지공간을 보유한 도시로서 산악과 수경이 조화되어 우수한 녹지경관을 형성하고 있음
- 군포시 내 공원은 총 114개소로 면적은 5.698km²이며, 도립공원 1개소(4.302km²), 도시공원은 113개소(1.396km²)로 결정되어 있음
 - 도시공원은 어린이공원 94개소(0.190km²), 소공원 6개소(0.018km²), 근린공원 16개소(1.098km²), 수변공원 1개소(0.009km²), 체육공원 1개소(0.081km²)로 결정되어 있음

[공원 현황]

(단위 : 개소, km²)

구 분	소 계		국립공원		도립공원		시립공원	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2015년	1	4.302	-	-	1	4.302	-	-
2016년	1	4.302	-	-	1	4.302	-	-
2017년	1	4.302	-	-	1	4.302	-	-
2018년	1	4.302	-	-	1	4.302	-	-

구 분	소 계		생활권 공원						주제공원			
			어린이공원		소공원		근린공원		수변공원		체육공원	
	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적	개소	면적
2015년	113	1.328	93	0.187	4	0.012	14	1.038	1	0.009	1	0.081
2016년	113	1.328	93	0.187	4	0.012	14	1.038	1	0.009	1	0.081
2017년	113	1.328	93	0.187	4	0.012	14	1.038	1	0.009	1	0.081
2018년	113	1.396	94	0.190	6	0.018	16	1.098	1	0.009	1	0.081

※ 출처 : 제30회 군포시 통계연보(2018년 기준), 2019

나. 녹지 현황

- 군포시 내 녹지는 총 131개소 561,779m²로 그 중 완충녹지 69개소 303,443m², 경관녹지 62개소 면적 258,336m²로 결정되어 있음

[녹지 현황]

(단위 : 개소, km²)

구 분	계	완충녹지	경관녹지
개소	131	69	62
면적(m ²)	561,779	303,443	258,336

※ 출처 : 제30회 군포시 통계연보(2018년 기준), 2019

5. 상 · 하수도시설

가. 상수도시설 현황

- 2018년 기준 군포시 총인구 283,876명중 급수인구는 283,859명으로 약 100.0%의 상수도 보급률을 보임
- 1일 1인당 급수량은 2014년 251 ℓ에서 2018년 287 ℓ로 증가추세를 보임
- 2018년 시설용량 156천㎥/일, 급수량(사용량) 81.6천㎥/일로 52.3%를 사용

[상수도 보급현황]

구 분	총인구 (인)	급수인구 (인)	보급률 (%)	시설용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일 1인당 급수량(ℓ)
2014년	294,987	294,903	100	156,000	80,770	251
2015년	294,516	294,462	100	156,000	83,267	283
2016년	291,662	291,617	100	156,000	82,357	282
2017년	287,988	287,971	100	156,000	81,500	283
2018년	283,876	283,859	100	156,000	81,585	287

※ 출처 : 제30회 군포시 통계연보(2018년 기준), 2019

나. 하수도시설 현황

- 2018년 현재 군포시 하수처리대상은 총인구 283,876명중 하수처리대상인구는 283,176명이며, 하수도 보급률은 99.8%임
- 하수처리구역 내 발생하는 하수는 전량 고도처리방식으로 처리됨

[하수도 보급현황]

(단위 : 인, %)

구 분	총인구 (A)	미처리인구 (B)	처리대상인구 (C=A-B)	공공하수처리시설 처리인구				하수도보급률 (%)
				합계	물리적(1차)	생물학적(2차)	고도(3차)	
2014년	294,987	734	294,253	294,253	-	-	294,253	99.8
2015년	294,516	716	293,800	293,800	-	-	293,800	99.8
2016년	291,662	716	290,946	290,946	-	-	290,946	99.8
2017년	287,988	747	287,241	287,241	-	-	287,241	99.7
2018년	283,876	700	283,176	283,176	-	-	283,176	99.8

※ 출처 : 제30회 군포시 통계연보(2018년 기준), 2019

6. 학교 · 교육시설

- 군포시의 교육시설은 2019년 4월 기준 106개소이며, 학생 수는 총 37,216인으로 학급수는 1,428학급, 교원 1인당 학생수는 14.3인임
- 학급당 학생수는 초등학교 24.6인, 중학교 28.5인, 고등학교 24.0인이며, 교원1인당 학생수는 평균 14.3인으로 학급당 학생수가 교원1인당 학생수보다 높게 나타나고 있음

[교육시설 현황]

구 분	학교수 (개)	학급수 (개)	교실수 (개)	학생수 (인)	교직원수(인)			교원 1인당 학생수 (인)
					합계	교원	직원수	
군포시 (2019.04.)	106	1,428	1,830	37,216	3,191	2,599	289	14.3

※ 출처 : 제30회 군포시 통계연보(2018년 기준), 2019

[학교별 시설 현황]

구 분	합계			유치원			초등학교			중학교		
	학교수 (개)	학급수 (개)	학생수 (인)	학교수 (개)	학급수 (개)	학생수 (인)	학교수 (개)	학급수 (개)	학생수 (인)	학교수 (개)	학급수 (개)	학생수 (인)
군포시 (2019.04.)	106	200	37,216	49	200	3,245	26	614	15,126	12	256	7,299

구 분	고등학교			대학교 (전문대 포함)			대학원		
	학교수 (개)	학급수 (개)	학생수 (인)	학교수 (개)	학급수 (개)	학생수 (인)	학교수 (개)	학급수 (개)	학생수 (인)
군포시 (2019.04.)	8	297	7,123	1	25	3,503	10	36	920

※ 출처 : 제30회 군포시 통계연보(2018년 기준), 2019

- 이 하 여 백 -

③ 군포시 리모델링 대상 공동주택 현황

1. 생활권 설정

가. 생활권 설정

- 리모델링 기본계획 생활권은 '2030 군포도시기본계획'의 생활권 구분중 4개의 중생활권을 기준으로 설정

[군포시 생활권 구분]

구분		행정동	면적(km ²)
대생활권	중생활권		
군포시 행정구역 전체	산본중생활권	산본2동, 재궁동, 오금동, 수리동, 궁내동, 광정동	9.42
	금정중생활권	산본1동, 금정동	2.01
	당동중생활권	군포1동, 군포2동 일부	6.08
	부곡·대야미중생활권	대야동, 군포2동 일부	18.95

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

[2030 군포도시기본계획 생활권 구분도]



2. 리모델링 대상 공동주택 선정

가. 선정 기준

- 「주택법」제2조제3호에 따른 공동주택(30세대 이상) 중 목표연도 2025년까지 15년 이상 경과되는 공동주택 단지를 리모델링 기본계획의 대상 단지로 분류
 - 전체 154개 공동주택 중「주택법」제2조제3호에 따른 공동주택(30세대 이상)으로 분류시 153개 단지
- 군포시 관내 대상 전체 공동주택 154개 단지 중 목표연도 2025년 까지 사용승인 후 15년 이상 경과한 공동주택 128개 단지 분류

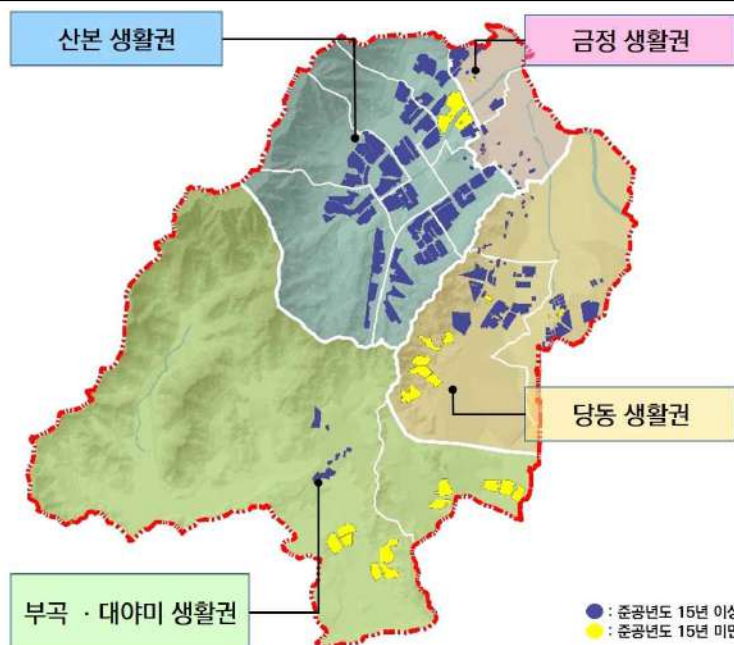
[리모델링 대상 공동주택 현황]

구분 (생활권)	단지수		세대수		경과연도									
					15년 미만		15년 이상							
	개소	비율 (%)	개소	비율 (%)			전체		15~20년		20~25년		25년 이상	
					개소	비율 (%)	개소	비율 (%)	개소	비율 (%)	개소	비율 (%)	개소	비율 (%)
합 계	153 ¹⁾	100.0	71,895	100.0	25	100.0	128	100.0	29	22.6	13	10.2	86	67.2
산본중	48	31.4	44,840	62.4	2	8.0	46	35.9	1	0.8	1	0.8	44	34.3
금정중	22	14.4	3,644	5.1	-	-	22	17.2	3	2.3	1	0.8	18	14.1
당동중	70	45.7	17,786	24.7	17	68.0	53	41.4	20	15.6	11	8.6	22	17.2
부곡·대야미	13	8.5	5,625	7.8	6	24.0	7	5.5	5	3.9	-	-	2	1.6

※ 출처 : 군포시 건축과 공동주택 현황 기준(2020. 05.)

주1 : 「주택법」제2조제3호에 따른 공동주택(30세대 이상)으로 분류

[리모델링 대상 공동주택 현황도]



3. 일반현황

가. 단지 및 세대수

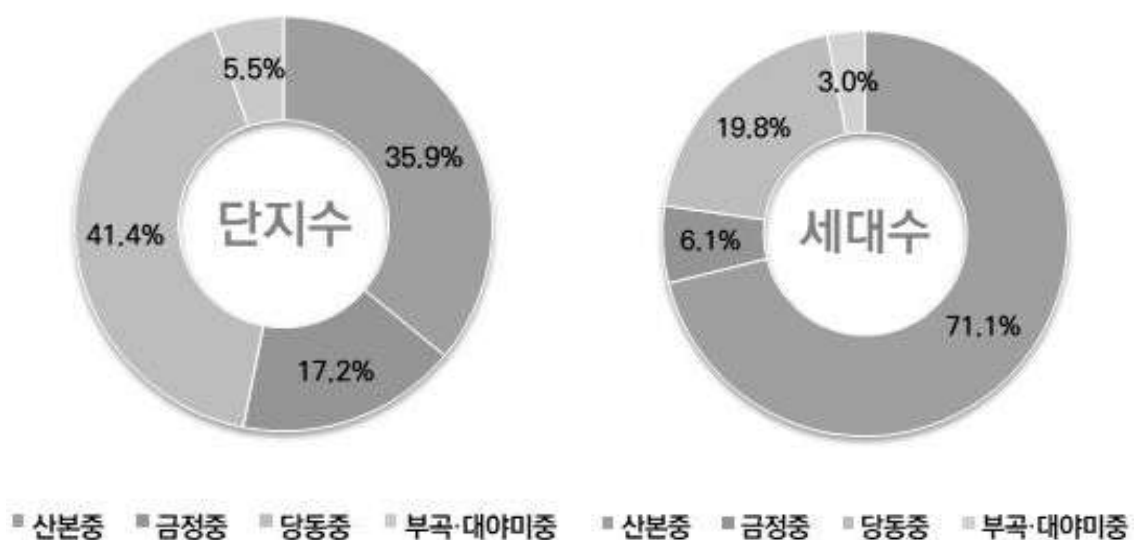
- 목표연도 내에 리모델링 대상이 되는 공동주택은 총 128개 단지이며, 59,292세대가 거주하고 있음
- 당동중생활권에 가장 많은 리모델링 대상 단지가 분포함(53개단지, 41.4%)
 - 리모델링 대상 세대수는 산본중생활권이 가장 많음(42,143세대, 71.1%)

[리모델링 대상 단지 및 세대수 현황]

구 분	단지수	구성비(%)	세대수	구성비(%)
계	128	100.0	59,292	100.0
산본중	46	35.9	42,143	71.1
금정중	22	17.2	3,644	6.1
당동중	53	41.4	11,723	19.8
부곡·대야미중	7	5.5	1,782	3.0

※ 출처 : 군포시 건축물 대장, 공동주택관리정보시스템(k-apr)

[리모델링 대상 단지 및 세대수 비율]



나. 단지규모

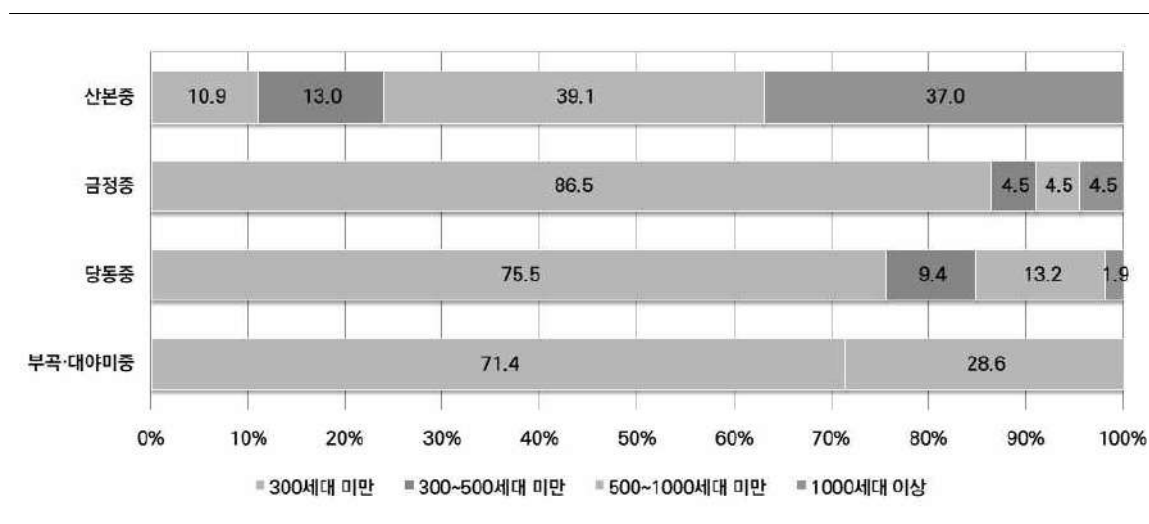
- 300세대 미만의 소형 단지가 69개 단지로 전체의 53.9%를 차지하며, 500~1,000세대 미만 단지가 21.9%, 1,000세대 이상 단지가 14.8% 등으로 나타남
- 산본중생활권은 500~1,000세대 미만 단지가 39.1%, 금정중생활권, 당동중생활권, 부곡·대야미중생활권은 300세대 미만 단지가 각각 86.5%, 75.5%, 71.4%로 가장 높게 나타남

[리모델링 대상 단지 규모 현황]

구 분	계		300세대 미만		300~500세대미만		500~1,000세대 미만		1,000세대 이상	
	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)
계	128	100.0	69	53.9	12	9.4	28	21.9	19	14.8
산본중	46	100.0	5	10.9	6	13.0	18	39.1	17	37.0
금정중	22	100.0	19	86.5	1	4.5	1	4.5	1	4.5
당동중	53	100.0	40	75.5	5	9.4	7	13.2	1	1.9
부곡·대야미중	7	100.0	5	71.4	-	-	2	28.6	-	-

※ 출처 : 군포시 건축물 대장, 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[리모델링 단지 규모 비율]



다. 세대면적(전용면적)

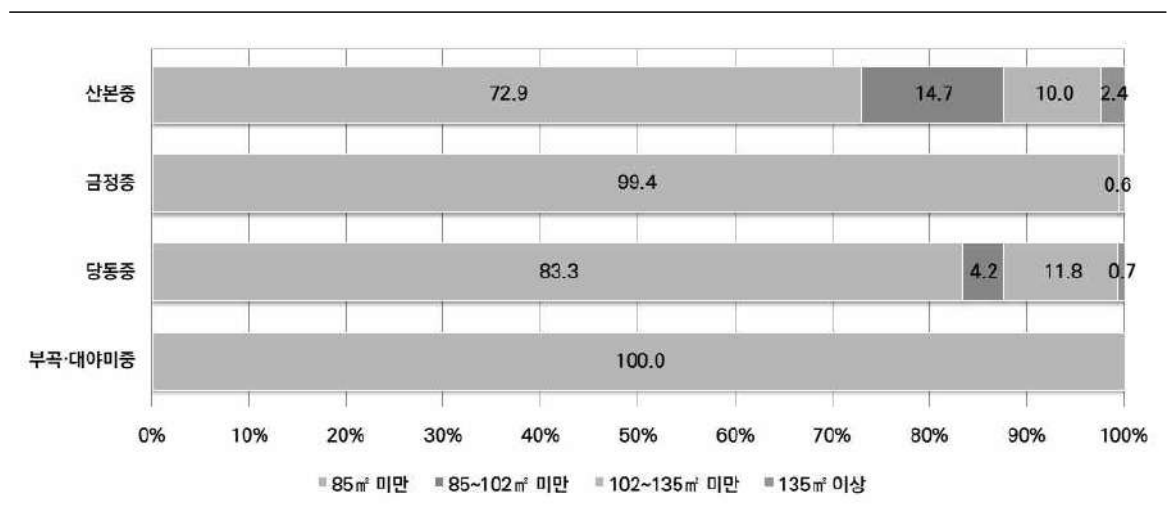
- 85㎡미만의 세대비율이 77.4%로 가장 높게 나타났으며, 85~102㎡미만의 세대가 11.2%, 102~135㎡ 단지가 9.5%등으로 나타남
- 4개의 중생활권 모두 세대면적 85㎡미만의 단지 비율이 가장 높게 나타남

[리모델링 대상 단지 세대면적 현황]

구 분	계		85㎡미만		85~102㎡미만		102~135㎡미만		135㎡이상	
	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)
계	59,292	100.0	45,903	77.4	6,659	11.2	5,638	9.5	1,092	1.9
산본중	42,143	100.0	30,733	72.9	6,169	14.7	4,229	10.0	1,012	2.4
금정중	3,644	100.0	3,622	99.4	-	-	22	0.6	-	-
당동중	11,723	100.0	9,766	83.3	490	4.2	1,387	11.8	80	0.7
부곡·대야미중	1,782	100.0	1,782	100.0	-	-	-	-	-	-

※ 출처 : 군포시 건축물 대장, 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[리모델링 단지 세대면적 비율]



라. 노후도

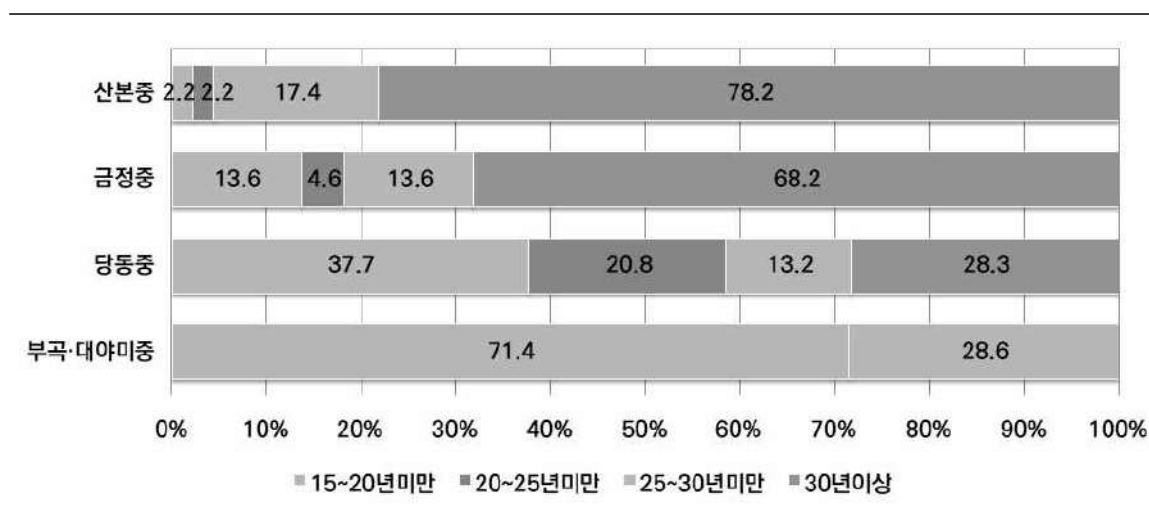
- 목표연도 2025년 기준 30년 이상 단지가 51.5%로 가장 많이 나타났으며, 15~20년 미만 22.7%, 25~30년 미만 15.6% 등으로 나타남
- 산본중생활권, 금정중생활권은 30년 이상 단지가 각각 78.2%, 68.2%로 가장 높게 나타났으며, 당동중생활권과 부곡·대야미중생활권은 15~20년 미만 단지가 각각 37.7%, 71.4%로 가장 높게 나타남

[리모델링 대상 단지 노후도 현황]

구 분	계		15~20년 미만		20~25년 미만		25~30년 미만		30년 이상	
	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)
계	128	100.0	29	22.7	13	10.2	20	15.6	66	51.5
산본중	46	100.0	1	2.2	1	2.2	8	17.4	36	78.2
금정중	22	100.0	3	13.6	1	4.6	3	13.6	15	68.2
당동중	53	100.0	20	37.7	11	20.8	7	13.2	15	28.3
부곡·대야미중	7	100.0	5	71.4	-	-	2	28.6	-	-

※ 출처 : 군포시 건축물 대장, 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[리모델링 대상 단지 노후도 비율]



마. 층수

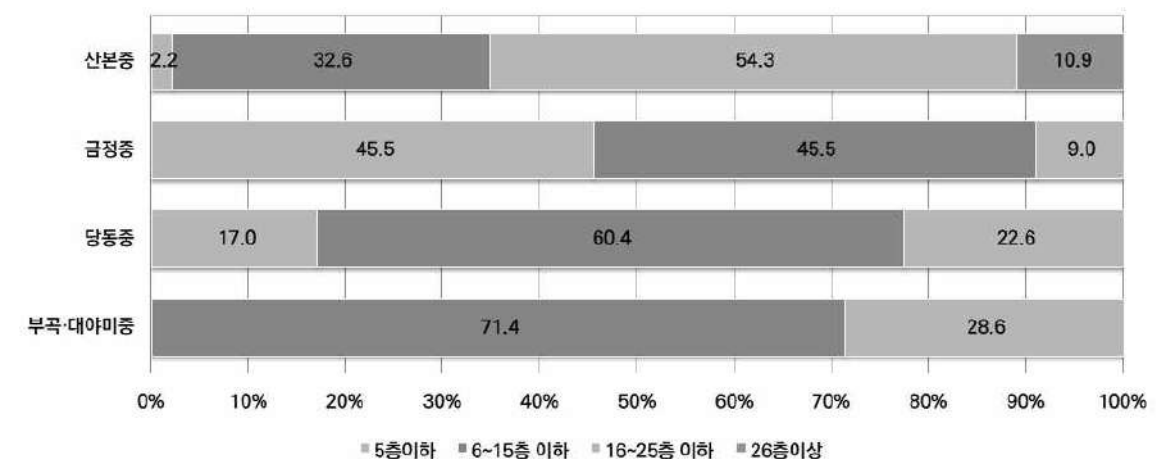
- 6~15층 이하 단지가 48.5%로 가장 높게 나타났으며, 16~25층 이하 32.0%, 5층 이하 15.6% 등으로 나타남
- 산본중생활권은 16~25층 이하 단지가 54.3%, 금정중생활권은 5층 이하 및 6~15층 이하 단지가 45.5%, 당동중생활권과 부곡·대야미중생활권은 6~15층 이하 단지가 각각 60.4%, 71.4%로 가장 높게 나타남

[리모델링 대상 단지 층수 현황]

구 분	계		5층 이하		6~15층 이하		16~25층 이하		26층 이상	
	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)
계	128	100.0	20	15.6	62	48.5	41	32.0	5	3.9
산본중	46	100.0	1	2.2	15	32.6	25	54.3	5	10.9
금정중	22	100.0	10	45.5	10	45.5	2	9.0	-	-
당동중	53	100.0	9	17.0	32	60.4	12	22.6	-	-
부곡·대야미중	7	100.0	-	-	5	71.4	2	28.6	-	-

※ 출처 : 군포시 건축물 대장, 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[리모델링 대상 단지 층수 비율]



바. 용적률

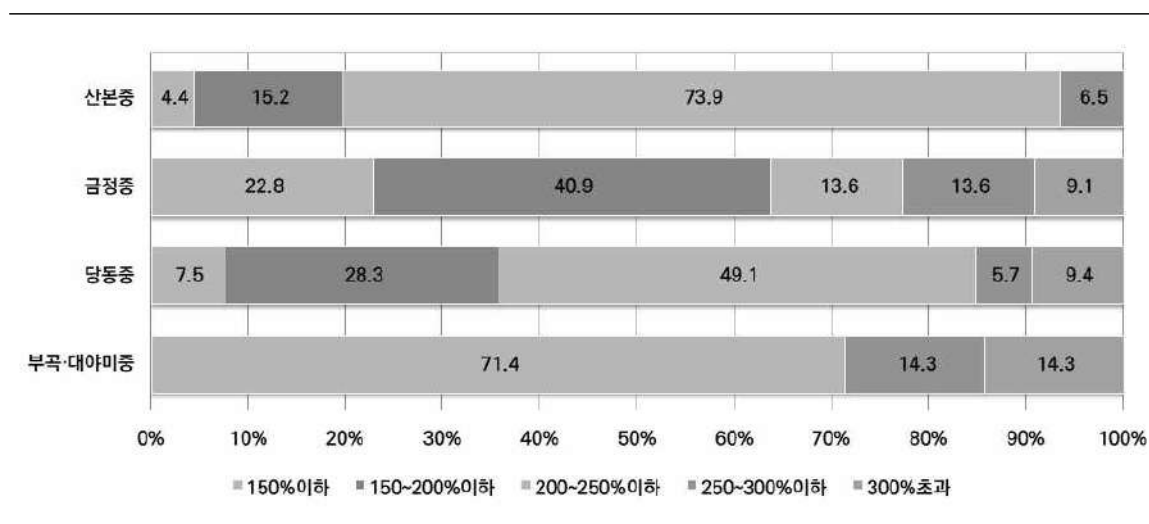
- 용적률 200~250%이하 단지가 53.1%로 가장 높게 나타났으며, 150~200%이하 24.2%, 150%이하 8.6% 등으로 나타남
- 산본중생활권, 당동중생활권, 부곡·대야미중생활권은 200~250%이하 단지가 각각 73.9%, 49.1%, 71.4%, 금정중생활권은 150~200%이하 단지가 40.9%로 가장 높게 나타남

[리모델링 대상 단지 용적률 현황]

구 분	계		150% 이하		150~200% 이하		200~250% 이하		250~300% 이하		300% 초과	
	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)
계	128	100.0	11	8.6	31	24.2	68	53.1	10	7.8	8	6.3
산본중	46	100.0	2	4.4	7	15.2	34	73.9	3	6.5	-	-
금정중	22	100.0	5	22.8	9	40.9	3	13.6	3	13.6	2	9.1
당동중	53	100.0	4	7.5	15	28.3	26	49.1	3	5.7	5	9.4
부곡·대야미중	7	100.0	-	-	-	-	5	71.4	1	14.3	1	14.3

※ 출처 : 군포시 건축물 대장, 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[리모델링 대상 단지 용적률 비율]



사. 세대당 주차대수

- 세대당 주차대수는 1.0~1.5대 미만인 47.8%로 가장 높게 나타났으며, 0.5~1.0대 미만 28.9%, 0.5대 미만 17.8% 등으로 나타남
- 산본중생활권은 세대당 주차대수 0.5~1.0대 미만 단지가 35.7%로 가장 높게 나타났으며, 금정중생활권, 당동중생활권, 부곡·대야미 중생활권은 세대당 주차대수 1.0~1.5대 미만 단지가 각각 57.1%, 58.8%, 85.7%로 가장 높게 나타남

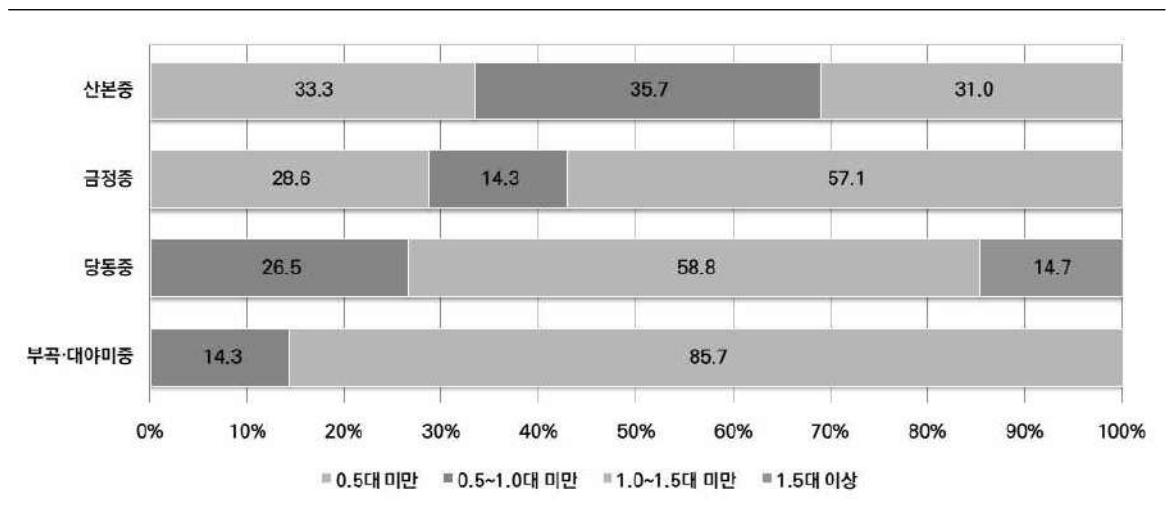
[리모델링 대상 단지 세대당 주차대수 현황]

구 분	계		0.5대 미만		0.5~1.0대 미만		1.0~1.5대 미만		1.5대 이상	
	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)
계	90	100.0	16	17.8	26	28.9	43	47.8	5	5.5
산본중	42	100.0	14	33.3	15	35.7	13	31.0	-	-
금정중	7	100.0	2	28.6	1	14.3	4	57.1	-	-
당동중	34	100.0	-	-	9	26.5	20	58.8	5	14.7
부곡·대야미중	7	100.0	-	-	1	14.3	6	85.7	-	-

※ 출처 : 군포시 건축물 대장, 공동주택관리정보시스템(k-apt)

※ 총 128개 단지 중 정보가 있는 90개 단지를 기준으로 분석

[리모델링 대상 단지 세대당 주차대수 비율]





제Ⅲ장 공동주택 리모델링 수요예측

- ① 리모델링 개념 및 유형
 - ② 리모델링 유형별 수요예측
 - ③ 공동주택 유형별 관리방안
 - ④ 주민의견 조사
- 



제III장 공동주택 리모델링 수요예측

① 리모델링 개념 및 유형

1. 리모델링의 개념

- 리모델링의 법적 정의는 「건축법」과 「주택법」에서 규정하고 있음
- 「건축법」제2조 제10호는 “건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위”, 「주택법」제2조 제25호는 “건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 대수선, 수평·수직 증축하는 행위”로 정의함
 - 대수선 : 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로 내력벽, 기둥, 보, 지붕틀, 계단, 외부형태, 외벽 마감재료 등을 증설·해체 또는 수선·변경하는 것
- 즉, 리모델링은 아파트단지 전체 또는 주동단위로 건축물의 성능저하를 억제하고 장수명화를 위해 수선, 대수선, 수평·수직 증축하는 모든 행위로 정의할 수 있음

[리모델링과 대수선의 정의 - 표계속]

구 분	내용	근거
리모델링	· 건축물의 노후화를 억제하거나 기능향상 등을 위해 대수선 하거나 일부 증축하는 행위	「건축법」제2조제10호
	· 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 가. 대수선 나. 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 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. 다만, 수직으로 증축하는 행위는 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	「주택법」제2조제25호

[리모델링과 대수선의 정의]

구 분	내용	근거
리모델링	· 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 15층 이상인 경우: 3개층 · 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 14층 이하인 경우: 2개층 · “리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건”이란 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 신축 당시 구조도를 보유하고 있는 것을 말한다.	「주택법」 시행령 제13조
대수선	· 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설	「건축법」 제2조제9호
	· 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것 · 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 · 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 · 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 · 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것 · 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것 · 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것 · 건축물의 외벽에 사용하는 마감재료(법 제52조제2항에 따른 마감재료를 말한다)를 증설 또는 해체하거나 벽면적 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것	「건축법」 시행령 제3조의2

[정비방식별 비교]

정비방식		대수선	리모델링	주택재건축	주택재개발
정비 대상	건축물 주요구조	○	○	○	○
	증축 (세대증가)	-	○	○	○
	철거후 재건축	-	-	○	○
	기반시설 확충	-	-	○	○
정비대상		건축물 일부	개별 건축물	아파트단지	주거지, 기반시설
근거		「건축법」 제2조9호	「건축법」제2조10호 「주택법」제2조25호	「도정법」 ¹⁾ 제2조	「도정법」 ¹⁾ 제2조

주1 : 「도정법」: 「도시 및 주거환경정비법」

2. 공동주택 리모델링의 유형 분류

- ‘리모델링 기본계획 수립지침(이하 수립지침)’상 공동주택의 개선 범위에 따라 세 가지로 유형을 구분하도록 규정하고, 리모델링의 유형에 따라 주요 개선항목의 범위가 달라지며, 이는 공사기간과 비용, 이주기간 등에 영향을 주고 있음

■ 유지관리형 리모델링 (수립지침 3-4-2.)

- 리모델링 또는 재건축이 아닌 장기수선계획에 따라 일반적 유지관리가 예상되는 공동주택

■ 맞춤형 리모델링 (수립지침 3-4-4.)

- 일반적 유지관리만으로 주택 성능의 유지가 힘든 공동주택으로 세대수 증가 없이 전용면적 증가, 노후 배관 교체, 화장실·방 추가 등 불편 사례 중심의 주택성능개선 리모델링

■ 세대수 증가형 리모델링 (수립지침 3-4-3.)

- 일반적 유지관리만으로 주택 성능의 유지가 힘든 공동주택으로 전용면적 증가, 노후 배관 교체, 화장실·방 추가 등 불편 사례 개선 외 세대 수 증가가 포함된 리모델링

[리모델링 유형별 구분]

주택법상 용어	수선	대수선	리모델링	
사업단위	세대	동	동, 단지	
행위허가	-	주민동의 2/3	리모델링 주택조합이나 소유자 전원의 동의를 받은 입주자대표회의 허가시	
사업가능 시점	-	사용승인 10년 후	사용승인 15년 후	
사업범위	장기 수선계획에 따른 공공설비 시설, 내·외장재 등	주요구조물(기둥, 보, 내력벽) 2개 이내의 수선·변경	주요구조물(기둥, 보, 내력벽) 3개 이상의 수선·변경 세대구분 세대면적 증가	세대수 증가

경기도 리모델링 유형분류

유지관리형 리모델링

맞춤형 리모델링

세대수 증가형 리모델링

※ 출처 : 「경기도 공동주택 리모델링 정책 추진방안」, 경기개발연구원

3. 리모델링 유형별 주요 개선항목

- 리모델링 유형에 따라 주요 개선항목의 범위가 다름
- 유지관리형 리모델링은 공동설비시설, 바닥, 벽체 내장재, 외부마감 등 기존 공동주택의 성능유지 및 향상 확보를 위한 필수적인 아이템 중심의 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 세대수를 증가함

[리모델링 사업의 유형 분류]

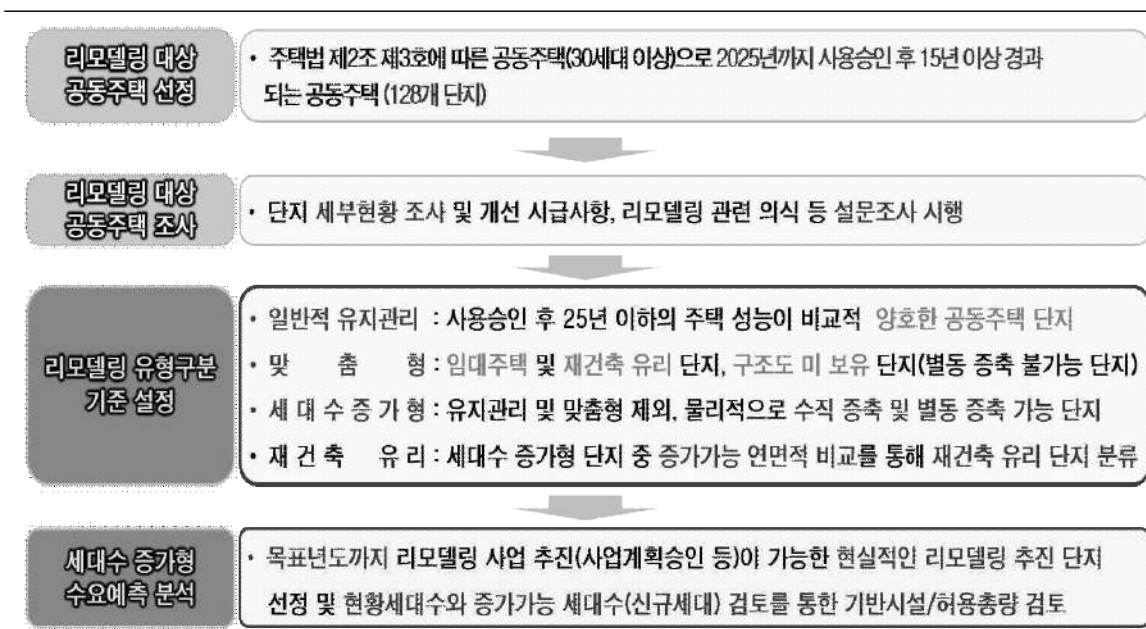
리모델링 유형	대분류 항목	세부 항목
유지관리형	건축설비시설	급·배수관 등 설비 교체
		냉·난방 설비 개선
		승강기 교체
	바닥 및 벽체	균열 보완
		벽체 단열성능 확보
		문, 창호, 복도세시 교체
		창호면적 확대 및 축소
		바닥완충재 설치
		도배, 장판, 마루, 등 교체
	내장재	싱크대 등 부엌 개선
		위생도기 등 화장실 개선
		전등류, 콘센트, 수전류 등 교체
	외부마감	도장 등 외부마감 개선
	외부공간	외부공간 조경 등 개선
맞춤형	구조물	기둥, 벽 등 구조물 보강
		구조물 내진 보강
	평면구조	평면 확장
	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

② 리모델링 유형 분류 및 세대수증가형 수요예측

1. 유형분류 기준

- 군포시 관내 대상 공동주택 154개 단지 중「주택법」제2조제3호에 따른 공동주택(30세대 이상) 중 목표연도 2025년까지 15년 이상 경과되는 공동주택 128개 단지 리모델링 기본계획의 대상 단지로 분류
- 리모델링 기본계획 대상 단지 대상으로 단지별 세부현황, 개선 시급사항, 리모델링·재건축 주민(관리주체, 입주자대표위원회) 의식 조사, 구조도 유무 등 설문조사 시행
- 리모델링 기본계획 대상 단지 리모델링 유형구분 기준 설정
 - 유지관리형 : 사용승인 후 25년 이하의 주택 성능이 비교적 양호한 공동주택 단지
 - 맞춤형 : 임대주택 및 재건축 유리 단지, 구조도 미 보유 단지(별동 증축 불가능 단지)
 - 세대수 증가형 : 유지관리 및 맞춤형 제외, 물리적으로 수직 증축, 별동 증축 가능 단지
- 리모델링 유형구분 중 세대수 증가형 리모델링 유형으로 1차 분류된 단지를 대상으로 물리적(일조권, 인동 간격, 별동 증축 가능 여부 등) 기준 검토 및 증가가능 연면적 비교를 통해(재건축 or 리모델링 구분) 군포시 내 공동주택 세대수 증가형 리모델링 유형 검토
- 세대수 증가형 유형으로 분류된 단지 중 목표연도까지 사업 추진(사업계획승인 등)이 가능한 단지를 대상으로 리모델링 허가총량 및 증가 세대수 총량 예측

[리모델링 유형분류 FLOW]



2. 리모델링 유형 분류

가. 일반적 유지관리 유형 분류

- 목표연도 기준 25년 이내 2000년 이후 사용승인 받은 공동주택의 경우 일상적인 유지관리를 통해 건물의 성능유지가 비교적 양호한 단지 구분
 - 분양가 자율화가 시행되면서 건축비 상승과 함께 품질개선 및 다양한 계획형태 아파트 공급
 - 2000년 이후 아파트 브랜드(래미안, 힐스테이트 등) 도입으로 본격적인 고급화 아파트 등장

[브랜드 아파트 도입 시기]

시공사	아파트 브랜드	브랜드 도입 시기
(주)대우건설	푸르지오	2003년
삼성물산(주)	래미안	2000년
현대건설(주)	힐스테이트	2005년
지에스건설(주)	자이	2002년
대림산업(주)	e-편한세상	2001년
(주)포스코건설	더샵	2002년

※ 출처 : 추선경, 브랜드아파트의 단위평면화와 특성에 관한 연구, 2011, 서울과학기술대학교 석사논문

- 유지관리형 대상은 42개 단지로 검토되었으며, 생활권별로는 산본 2개단지(1,202세대), 금정 4개단지(571세대), 당동 31개단지(6,528세대), 부곡·대야미 5개단지(1,471세대)로 구분됨

[유지관리형 리모델링 공동주택 검토대상 단지]

구 분	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	개소	비율(%)
합 계	42	100.0	9,772	100.0
산본 중생활권	2	4.8	1,202	12.3
금정 중생활권	4	9.5	571	5.8
당동 중생활권	31	73.8	6,528	66.8
부곡·대야미 중생활권	5	11.9	1,471	15.1

[유지관리형의 장기수선계획 수립기준]

구분		공사종별	수선방법	수선주기(년)
건물외부	지붕	모르타르 마감	전면수리	10
		타일 붙이기	부분수리	10
		아스팔트 방수층	부분수리	8
		고분자도막방수	부분수리	5
	외부창·문	철제창·문	수리	10
		유성페인트칠	전면도장·녹막이	5
		합성수지페인트칠	전면도장·녹막이	6~12
	그 밖의 부분	철제난간	전면교체	25
		철제피난계단	부분수리	7
건물내부	내벽	회반죽 마감	부분수리	7
		타일 붙이기	부분수리	10
		수성·유성 도료칠	전면도장	5
		칸막이벽	부분수리	10
	계단	모르타르 마감	부분수리	5
		스테인레스난간	부분수리	10
		유성페인트칠	전면도장	5
	그 밖의 부분	단열층(벽·천장)	부분수리	15
급수·위생·가스 및 환기설비	급수설비	급수펌프, 급수관(동관) 등	부분수선	5~10
	환기설비	환기팬	전면교체	10
난방 및 급탕설비	난방설비	보일러	전면교체	15
		난방순환펌프	전면교체	10
	급탕설비	순환펌프	전면교체	10

나. 맞춤형 리모델링 유형 분류

- 공공임대주택, 구조도 미보유 단지 중 수직증축만 가능한 단지는 맞춤형 리모델링
 - 공공임대주택은 세대수 증가형 리모델링에서 제외(리모델링 기본계획 수립지침 3-3-6.)
 - 공공임대 주택단지 : 3개 단지
 - 수직증축은 건축 당시의 구조도 보유시 가능(주택법 제2조 제15호, 동법 시행령 제4조의2 제2항)
 - 물리적 기준인 일조권과 인동간격 검토를 통해 수직증축 가능여부 및 증가 범위 세대수를 판단하여 물리적 기준 불부합 단지 맞춤형 리모델링 공동주택 분류
 - 1차 분류 시 34개 단지가 맞춤형 리모델링으로 분류되었으며, 2차 분류(물리적 기준검토)를 통하여 6개 단지가 추가되어 총 40개 단지 분류
 - 수직증축 및 물리적 기준에 따른 세대수 증가 불가 단지 : 40개 단지
- 맞춤형 리모델링 유형분류 단지는 전체 43개 단지로 검토되었으며, 중생활권별로는 산본 9개단지, 금정 16개단지, 당동 16개단지, 부곡·대야미 2개단지로 나타남

[맞춤형 리모델링 공동주택 검토대상 단지]

구 분	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	개소	비율(%)
합 계	43	100.0	10,254	100.0
산본 중생활권	9	20.9	6,435	62.8
금정 중생활권	16	37.2	2,196	21.4
당동 중생활권	16	37.2	1,312	12.8
부곡·대야미 중생활권	2	4.7	311	3.0

다. 세대수 증가형 리모델링 유형분류

- 유지관리형, 1차 분류된 맞춤형 리모델링 공동주택을 제외한 49개 단지를 대상으로 물리적 기준인 일조권과 인동간격 검토를 통해 수직증축 가능여부 및 증가 범위 세대수 판단
 - 물리적 기준 불부합 단지(6개 단지)는 맞춤형 리모델링 공동주택으로 다시 분류
- 물리적 기준까지 검토결과 수직증축 가능한 단지 중 현재·리모델링시·재건축시 증가가능 연면적을 비교하여 단지별 유리한 사업방식 예측
 - 재건축추진위원회 설립 등 재건축 예정 단지들은 재건축(예정) 공동주택으로 분류

(1) 물리적 기준 검토

■ 검토조건

- 일조권 : 정북방향 인접대지경계선(도로와 접한 경우 도로중심선)으로부터 해당 건축물 높이의 1/2 이상
- 채광 등의 확보를 위한 높이제한(인동간격) : 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 높이의 1/2 이상

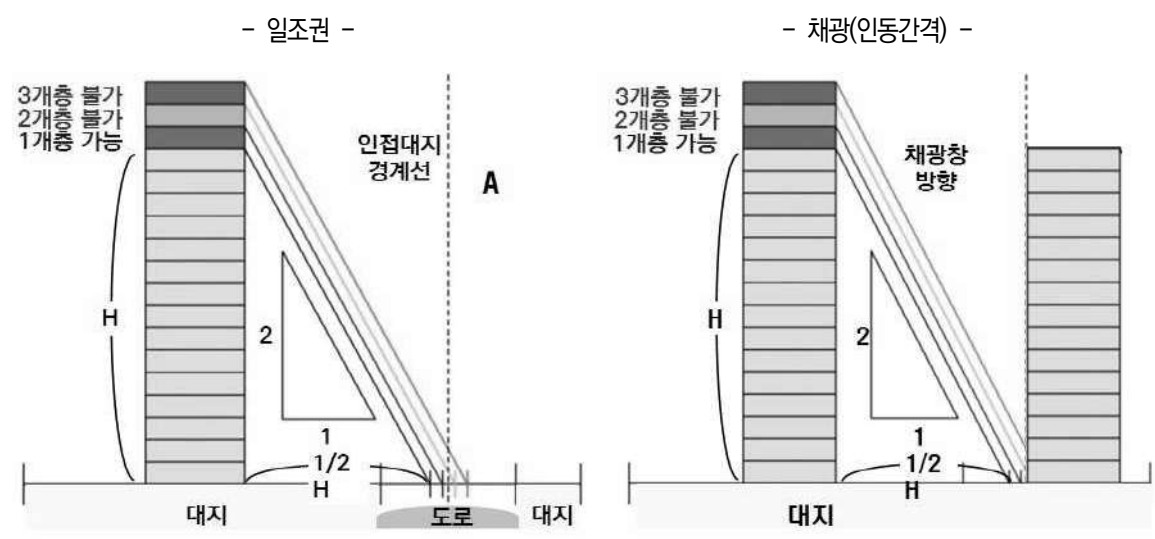
■ 검토결과

- 검토결과 물리적 기준 불부합 6개 단지를 제외한 43개 단지 현황세대수 39,266세대를 세대수증가형 리모델링이 추진 가능한 유형으로 분류
- 세대수증가형 리모델링 유형으로 분류된 단지를 대상으로 검토결과 4,882세대수 증가 가능

[물리적 검토 결과]

구 분	현황		세대수 증가 검토		비고 (증가세대수)
	단지수	세대수	단지수	세대수	
합 계	43	39,266	43	44,148	+4,882
산본 중생활권	35	34,506	35	38,825	+4,319
금정 중생활권	3	877	3	1,009	+132
당동 중생활권	5	3,883	5	4,314	+431
부곡·대야미 중생활권	-	-	-	-	-

[물리적(일조권, 채광 등) 검토 예시]



(2) 리모델링·재건축 증가가능 연면적 비교

■ 각 사업별 확보가능 연면적 산출

- 사업별 증가 가능한 용적률에 따른 연면적 비교로 향후 사업성 척도 비교

■ 재건축사업 검토 기준

- 「군포시 지구단위계획 운용지침(군포시고시 제2020-42호, 20.06.26)」 제7장 건축물의 용도·건폐율·용적률 높이에 따라 검토
 - 지구단위계획구역이 아닌 단지도 동일 기준 적용

[재건축사업 검토 시뮬레이션]

$$\text{상한용적률} = \text{기준 또는 허용용적률} \times (1 + 1.4 \times \alpha) \text{ 이내}$$

α : 기반(공공)시설 부지로 제공하는 면적/공공시설 부지 제공 후 대지면적

※ 공공시설 부지 제공(기부채납)은 종상향시 18%, 종상향이 없을 시 8% 적용가정
(「주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」 2-2-1 참고)

※ 계획유도인센티브(주차면적확보, 공개공지, 녹색건축인증 등)는 최대 30% 적용 가정

※ 재건축시 상한용적률은 지구단위계획 조사상 용적률 변경을 수반한다는 가정(산본지구 등)

■ 리모델링사업 검토 기준

- 용적률 기준을 산정함에 있어 과거 리모델링사업을 통해 증가되는 평균 용적률을 조사, 분석하여 기준 적용
- 사례분석 결과 리모델링사업으로 인해 증가되는 평균 용적률은 약145%로 기준용적률의 1.45배 증가되는 것으로 분석됨
 - 단, 군포시 지구단위계획(산본지구)구역은 결정조서에 따라 상한용적률 300% 이하 계획

[최근 리모델링 추진사례]

구분	단지명	주 소	용적률(%)			준공 연도	리모델링 완공연도
			전	후	증가율		
1	강변호수	서울 마포구 현석동 118	249	388	155.8%	1989	2012
2	워커힐일신	서울 광진구 광장동 148-4	208	294	141.3%	1987	2013
3	대치2차우성	서울 강남구 대치동 985	237	346	146.0%	1989	2014
4	청담두산	서울 강남구 청담동 134	258	370	143.4%	1992	2014
5	청구	서울 강남구 청담동 130	303	424	139.9%	1992	2014
평균(1989~1992년 준공 아파트 기준)			251	364	145.3%		

■ 각 사업별 확보가능 연면적 검토 결과

[리모델링·재건축사업 확보가능 연면적 예시]

군포시 00동 000아파트 <대지면적 30,000㎡, 용적률 250%>

· 리모델링시 연면적 증가 :

- 현재 연면적 75,000㎡ → (산본지구 내) 리모델링시 90,000㎡

※산본지구 리모델링 상한용적률 300% 적용

(산본지구 외) 리모델링시 108,750㎡

※리모델링 추진사례 145% 증가 적용시 상한용적률 362% 적용

· 재건축시 연면적 증가

- 현재 연면적 75,000㎡ → 재건축시 77,280㎡

(제3종일반주거 → 제3종일반주거, 기부채납 8%)

※기준용적률 220%, 허용용적률 250%(계획유도인센티브 30% 적용)

기부채납 8% 적용을 통하여 최대 상한 용적률 280.0% 적용



○ 각 사업별 증가가능 용적률 및 확보가능 연면적 검토 결과 9개 단지는 리모델링보다 재건축 사업이

유리한 것으로 검토, 따라서 세대수 증가 리모델링 공동주택은 34개 단지로 선정

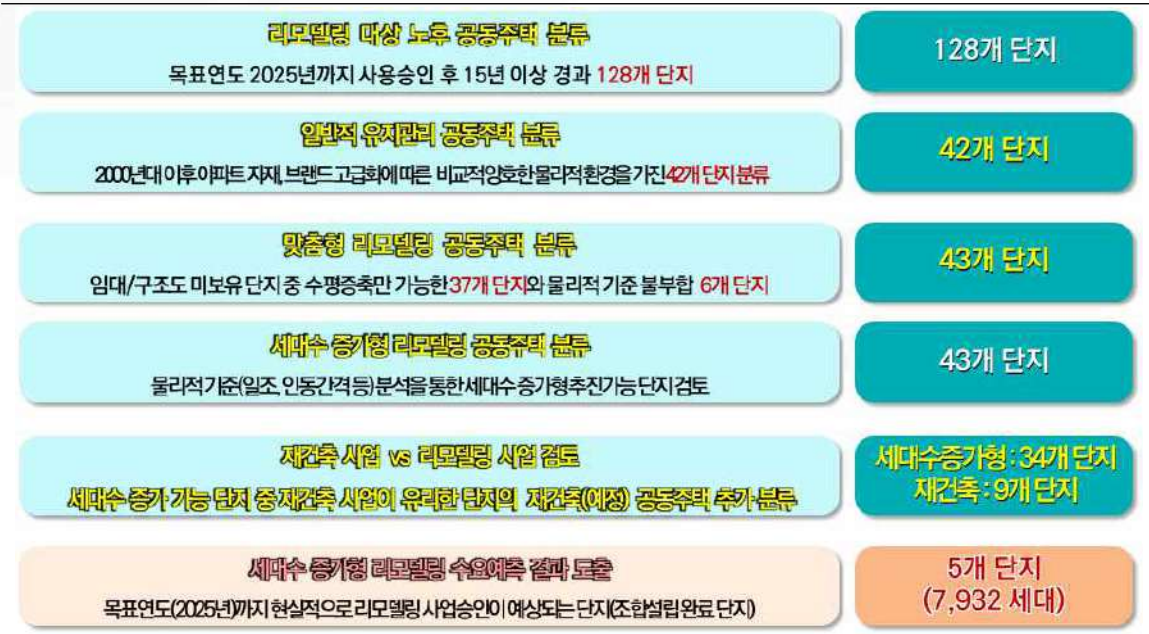
- 용적률이 낮은 단지들은 재건축 사업이 유리한 것으로 검토됨 → 재건축(예정)사업 분류
- 법적용적률에 가까울수록 리모델링사업이 재건축 사업보다 유리한 것으로 검토됨
- 지구단위계획상 산본지구는 리모델링 사업시 300% 이내 사업이 가능하나, 군포지구는 조서 용적률 내에서 사업이 가능한 것으로 검토됨

[세대수 증가형 리모델링 공동주택]

구 분	단지수		세대수	
	개소	비율(%)	개소	비율(%)
합 계	34	100.0	32,140	100.0
산본 중생활권	33	97.1	31,657	98.5
금정 중생활권	-	-	-	-
당동 중생활권	1	2.9	483	1.5
부곡·대야미 중생활권	-	-	-	-

라. 리모델링 유형분류 검토 결과

[리모델링 대상 공동주택의 유형 분류 FLOW]

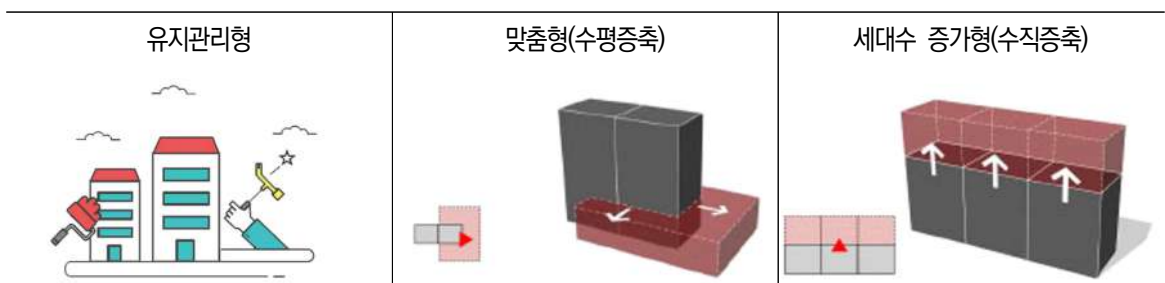


[리모델링 유형 분류 결과]

구 분		합 계	유지관리형	맞춤형	세대수 증가형	재건축(유리)
합 계	단지	128	42	43 ¹⁾	34	9
	세대	59,292	9,772	10,254	32,140	7,126
산본 중생활권	단지	46	2	9	33	2
	세대	42,143	1,202	6,435	31,657	2,849
금정 중생활권	단지	22	4	16	-	2
	세대	3,644	571	2,196	-	877
당동 중생활권	단지	53	31	16	1	5
	세대	11,723	6,528	1,312	483	3,400
부곡·대야미중생활권	단지	7	5	2	-	-
	세대	1,782	1,471	311	-	-

주1 : 맞춤형 리모델링 공동주택은 공공임대 3개 단지 및 구조도 미보유단지 중 수평증축만 가능한 34개단지와 물리적 기준 불부합 6개단지의 합산 (3개 단지 + 34개 단지 + 6개 단지 = 43개 단지)

[리모델링 유형별 개념도]



3. 세대수 증가형 리모델링 수요예측

가. 기본방향

- 세대수 증가형 리모델링 추진이 가능단지로 유형 분류된 34개 개별 공동주택 단지 중 향후 목표연도(2025년) 내 현실적으로 리모델링 사업이 추진될 것으로 예상되는 단지를 도출하여 세대수 증가형 리모델링의 수요를 예측
- 수요예측된 결과를 바탕으로 기반시설 영향검토 및 단계별 리모델링 시행방안 검토 시행
- 목표연도까지 리모델링 사업계획승인 등 리모델링 사업시행의 가능성이 높은 주민의 리모델링 사업추진 의지가 적극적인 단지로 군포시의 리모델링 현황 및 여건을 고려한 기준을 설정하여 결과 도출

나. 수요예측 검토

■ 리모델링 주택조합 설립인가 완료 단지 : 5개 단지(7,932 세대)

- 목표연도(2025년)까지 리모델링 사업계획승인 완료 등 현실적으로 리모델링 사업시행의 가능성이 높은 단지를 세대수 증가형 리모델링 수요예측 대상으로 선정이 필요함에 따라
- 리모델링 사업 추진 가능성의 주요 지표인 주민 간 결의가 이루어져 진행된 ‘리모델링 주택조합’ 설립인가 기 완료된 단지를 대상으로 세대수 증가형 리모델링 수요예측 검토 실시
- 현재(2022.05)까지 군포시 관내에서 ‘리모델링 주택조합’ 설립 인가가 이루어진 단지는 총 5개 단지로 현황 세대수 7,932세대가 해당됨
- 해당 단지의 경우 조합설립인가 완료 후 안전진단 등 후속 절차에 대하여 순조롭게 진행 중이므로, 2025년 전 사업계획에 대한 승인이 이루어질 것으로 판단됨

[세대수 증가형 리모델링 공동주택]

연번	단지 명	조합설립 인가 시기	현황 세대수	증가 세대수	비고
총 계			7,932	1,187	
1	율곡 3단지	2020	2,042	306	안전진단 통과 (2022)
2	우록 7단지	2020	1,312	196	
3	개나리 13단지	2021	1,778	266	
4	무궁화 1단지	2021	1,329	199	
5	설악 8단지	2022	1,471	220	

③ 공동주택 유형별 관리방안

1. 공동주택 유형의 분류

- 공동주택의 유형은 일반적이고 일상적인 관리가 필요한 일반적 유지관리, 향후 정비사업의 추진을 통해 관리되어야 하는 재건축, 리모델링으로 분류

2. 유형별 관리방안

가. 일반적 유지관리

- 각 단지별 자체의 장기수선계획 및 장기수선 총당금에 따라 공공설비와 내·외장재 유지관리 및 보수
- 유지관리 기준년도(목표년도 기준 준공 후 25년)을 초과하여 리모델링 사업 유형내 포함되기 전까지는 단지별 장기수선계획에 따라 유지·보수를 진행하며 리모델링 유형 검토 시기 도래 후에는 리모델링 유형을 재검토 실시

나. 재건축

- 도시 및 주거환경정비기본계획에 따라 정비사업 진행 전까지는 일반적인 유지관리토록 하며, 정비사업 추진 시 재건축 진행 (현재 계획 수립 중)
- 정비예정구역의 경우 향후 사업여건에 따라 리모델링 사업으로 전환가능

다. 리모델링

- 리모델링 대상 공동주택은 단지별로 관리카드를 작성하여 일반현황은 물론 수선이력, 정비 상태 등을 지속적으로 관리
- 유지관리형 또는 맞춤형 리모델링 단지가 정비시점이 도래시 정비사업 또는 세대수 증가형 리모델링 사업을 재검토후 유형별로 다시 관리

[리모델링 유형별 구분]



(1) 맞춤형 리모델링 유형 분류 단지(43개)

- 단지별 장기수선계획에 따라 기본적인 유지·보수를 진행
- 리모델링 추진시 전용면적이 국민주택규모(85㎡이하)를 초과하는 세대는 세대구분형 공동주택 도입 유도
- 군포시 관려조례 및 단지여건, 지원내용에 맞추어 맞춤형 리모델링 추진 및 지원

(2) 세대수 증가형 리모델링 유형 분류 단지(34개)

- 일시집중 방지를 위한 단계별 리모델링 시행방안 수립 및 이행
- 세대수 증가형 리모델링의 추진이 가능한 34개 단지 중 실제 사업추진 여부 및 안전진단 결과에 따라 안전상 문제 발생이 예측될 경우 등 세대수 증가형 리모델링 추진이 어려운 경우 맞춤형 리모델링 및 재건축사업으로 주거환경 개선을 위한 사업방식 전환 추진
- 부족한 주차장 확보 및 주차환경 정비를 위하여 세대당 1대 이상 주차장을 설치하도록 권장

(3) 세대수 증가형 리모델링 수요예측 단지 (5개)

- 리모델링 사업에 대한 주민의 관심 증가와 조합설립 인가 단지 대폭 증가 등 리모델링 사업승인 가능 단지 증가 시 세대수 증가형 리모델링 수요예측 재검토 시행
- 세대수 증가형 리모델링 수요예측 재검토 결과의 허가총량 적한 여부에 대한 검토 필요

유형구분		관리방향	대 상
유지 관리형		· 리모델링 시기 도래 전 : 단지별 장기수선계획에 따른 유지관리 · 리모델링 시기 도래 후 : 리모델링 유형 재검토 후 유형에 따른 관리	42개 단지
리모 델링	맞춤형	· 단지별 장기수선계획에 따라 유지·보수 · 단지 특성에 따라 불편사례별 리모델링 추진 · 국민주택규모(85㎡)를 초과하는 세대에 대해서는 세대 구분형 공동주택 도입 유도 · 공동주택 공용배관 수선, 주차장 추가 확보 등 향후 제정될 조례에 따라 유지 관리 지원	43개 단지
	세대수 증가형	· 일시적 리모델링 추진시 발생하는 전세난 등을 방지하기 위하여 단계별 리모델링 계획수립 · 안전진단 비용, 주차장 추가 확보 등 향후 지원조례 및 공공기금 조성 추이에 따라 리모델링 사업지원 확대 · 리모델링 사업대상이라도 안전상 문제 발생이 우려 시 재개발 재건축 등 정비사업으로 전환	34개 단지
	수요 예측	· 조합설립 등 리모델링 추진 단지 대폭 증가 시 수요예측 재검토 · 재건축 및 개발사업 등 군포시 관내 주택총량 변화 시 허가 총량 재검토	5개 단지
재건축		· 정비사업 시기가 도래할 때까지 일반 유지 보수 · 도시 및 주거환경정비기본계획 상 정비예정구역 지정 후 재건축 추진 · 정비예정구역 미지정 및 사업추진 지연 시 리모델링 유형을 재분류 관리	9개 단지

4 주민의견 조사

1. 조사개요

■ 조사대상

- 군포시 관내 주택법 제2조 제3호에 따른 공동주택(30세대 이상) 공동주택 128개 단지

■ 조사목적

- 구조도 보유 등 단지 세부 현황 및 단지별 리모델링 사업 추진 의사 등 수요예측 및 단계별 배분 기초 자료 활용

■ 조사내용

- 물리적 현황 / 관리 현황 및 거주 만족도 / 리모델링 선호 여부 / 사업 착수 시기 / 분담금 적정 규모 등

■ 조사방법

- 우편 및 방문

■ 설문기간

- 2020. 06. 18. ~ 2020. 07. 30.

■ 응답률

- 응답 단지 : 23개 단지 (전체 128개 단지 대비 18.0%)
 - 설문 단지 내 응답률 : 14.7% (응답단지 전체 21,259세대 중 3,126세대 설문 응답)

■ 설문 회수 현황

[설문 회수 현황 총괄표]

구분	단지	설문회수세대	비고
군포시 공동주택 전체 단지	154	-	
리모델링 대상 단지	128	3,126	
현황조사 단지	36	-	관리주체설문조사
설문조사 단지	25	3,126	관리주체설문조사, 주민설문조사
입대위 및 동대표	2	-	관리주체설문조사
세대별 설문진행 단지	23	3,126	주민설문조사
설문 불응단지	67	-	
현장 재방문 단지	18	-	
그 외 단지	49	-	

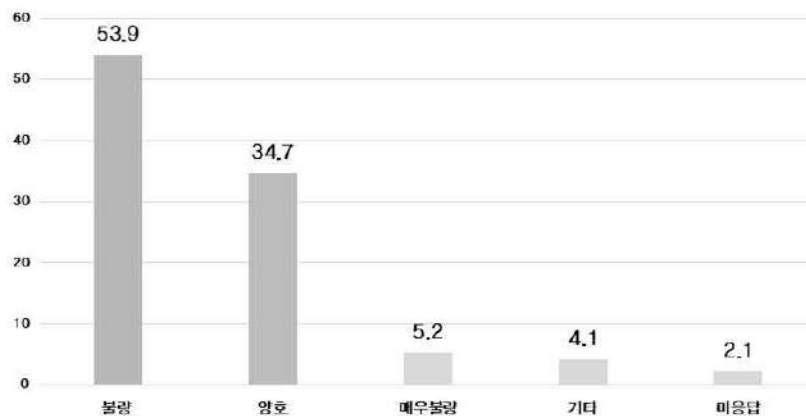
2. 조사결과

가. 거주환경 만족도

- 설문조사에 응답한 세대 중 거주환경 만족도는 불량 53.9%, 양호 34.7%, 매우불량 5.2% 등으로 59.1%의 주민이 거주환경에 불만을 느끼고 있음

[거주환경 만족도 조사]

구분	계	양호	불량	매우불량	기타	미응답
응답	3,126	1,085	1,684	163	127	67
비율	100.0	34.7	53.9	5.2	4.1	2.1

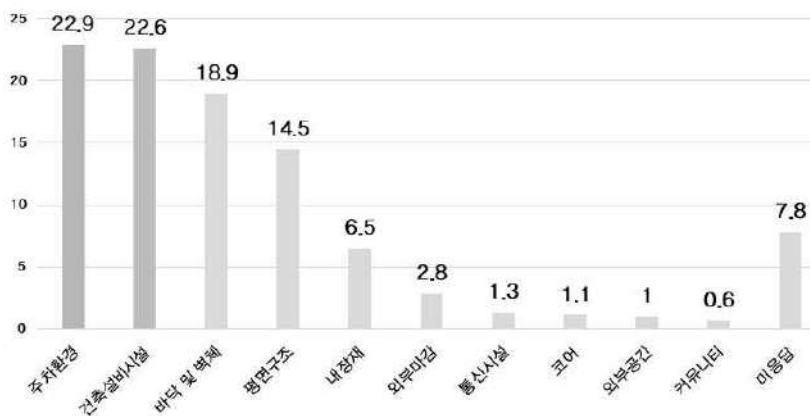


나. 수선이 필요한 항목 (1순위)

- 설문조사에 응답한 세대 중 수선이 필요한 항목 1순위는 주차환경 22.9%, 건축설비 22.6%, 바닥 및 벽체 18.9% 등의 순으로 나타남

[수선이 필요한 항목(1순위) 조사]

구분	계	주차 환경	건축 설비	바닥 벽체	평면 구조	내장재	외부 마감	통신 시설	코어	외부 공간	커뮤니티	미응답
응답	3,126	717	707	593	454	202	87	40	33	31	18	244
비율	100.0	22.9	22.6	18.9	14.5	6.5	2.8	1.3	1.1	1.0	0.6	7.8

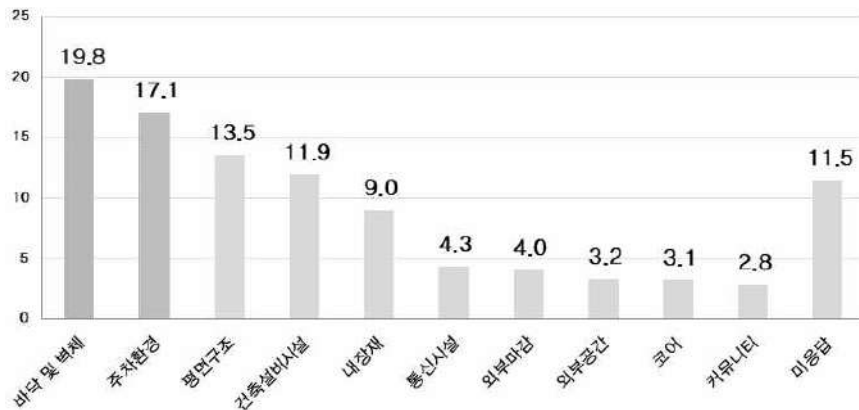


다. 수선이 필요한 항목 (2순위)

- 설문조사에 응답한 세대 중 수선이 필요한 항목 2순위는 바닥 및 벽체 19.8%, 주차환경 17.1%, 평면 구조 13.5% 등의 순으로 나타남

[수선이 필요한 항목(2순위) 조사]

구분	계	바닥 벽체	주차 환경	평면 구조	건축 설비	내장재	통신 시설	외부 마감	외부 공간	코어	커뮤 니티	미응답
응답	3,126	618	533	423	372	280	134	124	100	97	87	358
비율	100.0	19.8	17.1	13.5	11.9	9.0	4.3	4.0	3.2	3.1	2.8	11.5

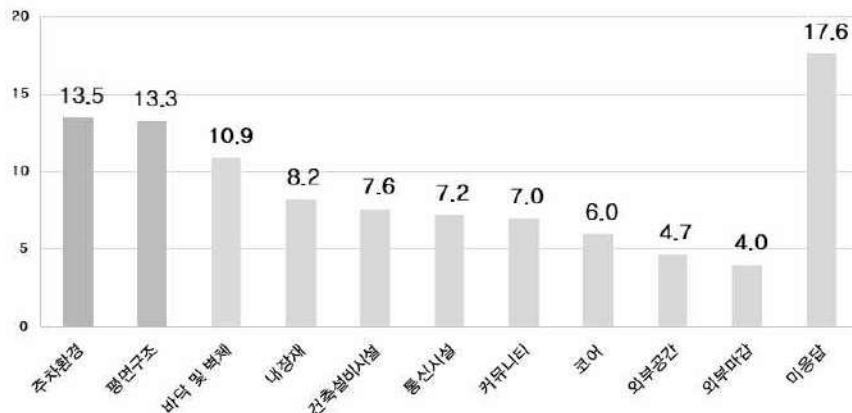


라. 수선이 필요한 항목 (3순위)

- 설문조사에 응답한 세대 중 수선이 필요한 항목 3순위는 주차환경 13.5%, 평면구조 13.3%, 바닥 및 벽체 10.9% 등의 순으로 나타남

[수선이 필요한 항목(3순위) 조사]

구분	계	주차 환경	평면 구조	바닥 벽체	내장재	건축 설비	통신 시설	커뮤 니티	코어	외부 공간	외부 마감	미응답
응답	3,126	421	417	341	257	237	224	220	188	146	124	551
비율	100.0	13.5	13.3	10.9	8.2	7.6	7.2	7.0	6.0	4.7	4.0	17.6

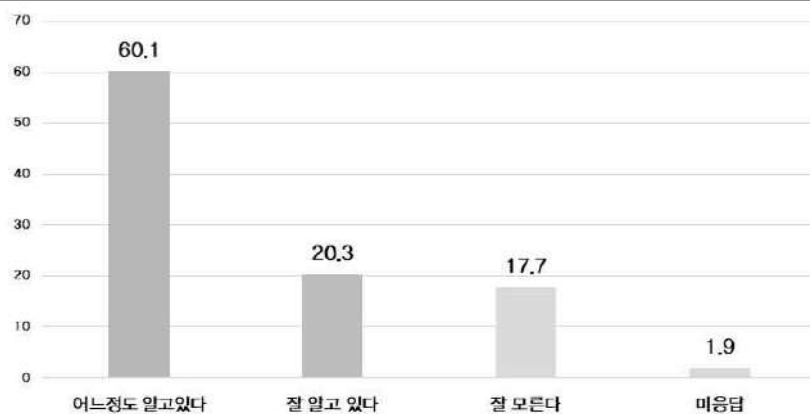


마. 리모델링 사업의 이해

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 사업에 대한 이해도는 리모델링에 대하여 알고 있다가 80.4%로 리모델링 사업에 대한 이해 및 관심이 높은 것으로 파악됨

[리모델링 사업의 이해 조사]

구분	계	잘 알고있다	어느정도 알고있다	잘 모른다	미응답
응답	3,126	635	1,880	552	59
비율	100.0	20.3	60.1	17.7	1.9

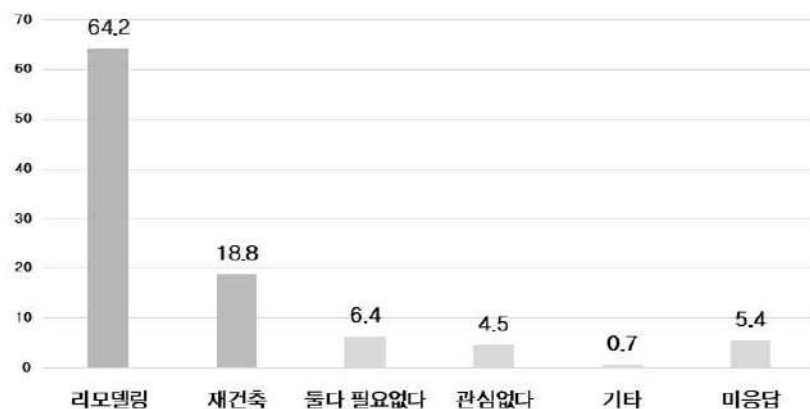


바. 선호하는 주거환경 개선 사업방식

- 설문조사에 응답한 세대 중 선호하는 주거환경 개선 사업방식은 리모델링 64.2%, 재건축 18.8%로 나타남

[선호하는 주거환경 개선 사업방식 조사]

구분	계	리모델링	재건축	둘다필요없다	관심없다	기타	미응답
응답	3,126	2,005	589	201	140	22	169
비율	100.0	64.2	18.8	6.4	4.5	0.7	5.4

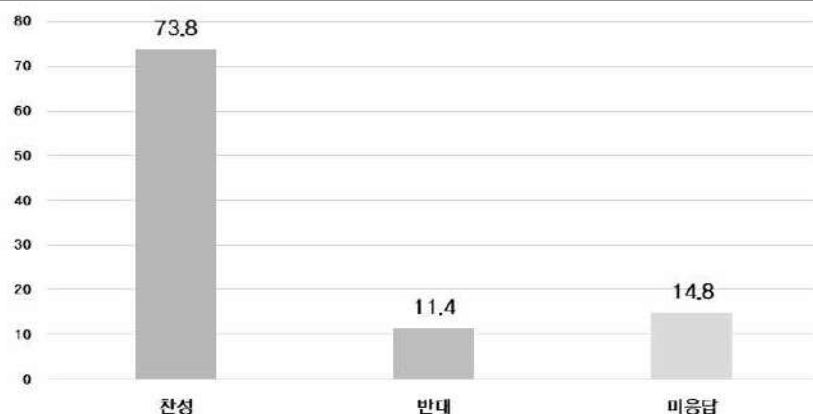


사. 리모델링 사업 찬성여부

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 사업을 찬성한다는 의견이 73.8%, 반대한다는 의견이 11.4%, 미응답 14.8%로 나타남

[리모델링 사업의 찬성여부 조사]

구분	계	찬성	반대	미응답
응답	3,126	2,306	356	464
비율	100.0	73.8	11.4	14.8

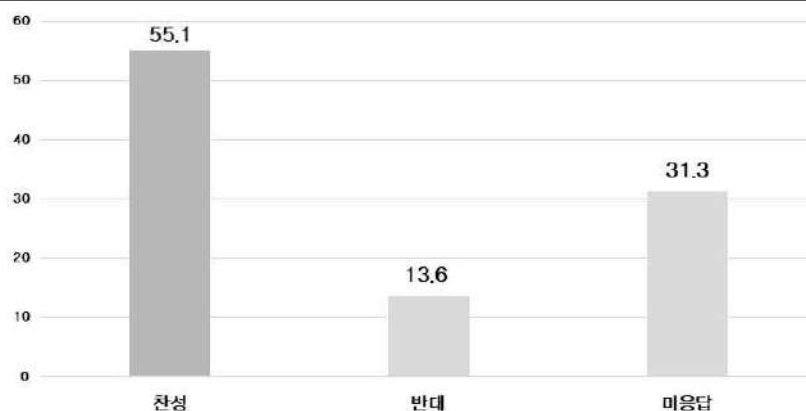


아. 재건축 사업 찬성여부

- 설문조사에 응답한 세대 중 재건축 사업을 찬성한다는 의견이 55.1%, 반대한다는 의견이 13.6%, 미응답 31.3%로 나타남

[재건축 사업의 찬성여부 조사]

구분	계	찬성	반대	미응답
응답	3,126	1,720	426	980
비율	100.0	55.1	13.6	31.3

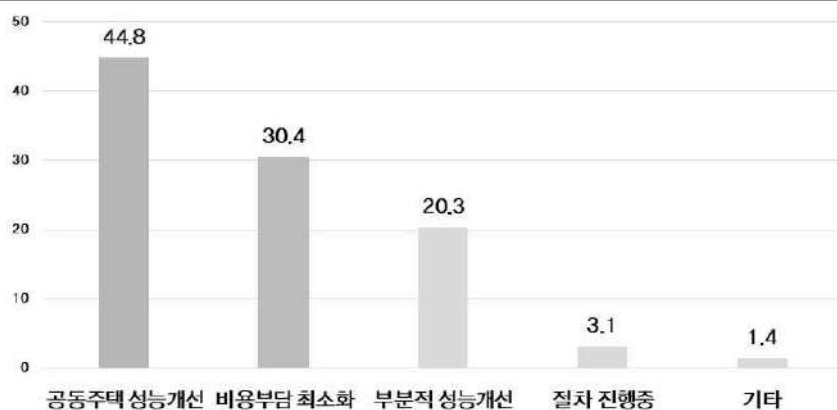


자. 리모델링 사업 선호 이유 (복수응답)

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 사업을 선호하는 이유는 공동주택 성능개선 44.8%, 비용부담 최소화 30.4% 등으로 나타남

[리모델링 사업 선호 이유 조사]

구분	계	공동주택 성능개선	비용부담 최소화	부분적 성능개선	절차 진행중
응답	3,920	1,756	1,192	795	120
비율	100.0	44.8	30.4	20.3	3.1

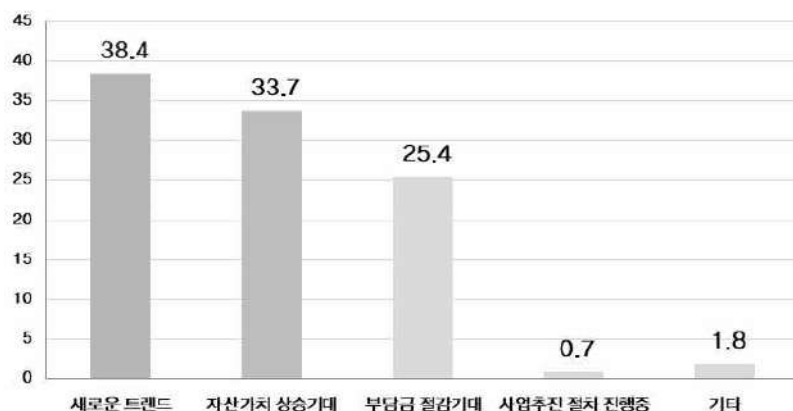


차. 재건축 사업 선호 이유 (복수응답)

- 설문조사에 응답한 세대 중 재건축 사업을 선호하는 이유는 새로운 트렌드 38.4%, 자산가치 상승기대 33.7% 등으로 나타남

[재건축 사업 선호 이유 조사]

구분	계	새로운 트렌드	자산가치 상승기대	부담금 절감기대	사업추진 절차진행	기타
응답	2,902	1,114	977	737	21	53
비율	100.0	38.4	33.7	25.4	0.7	1.8

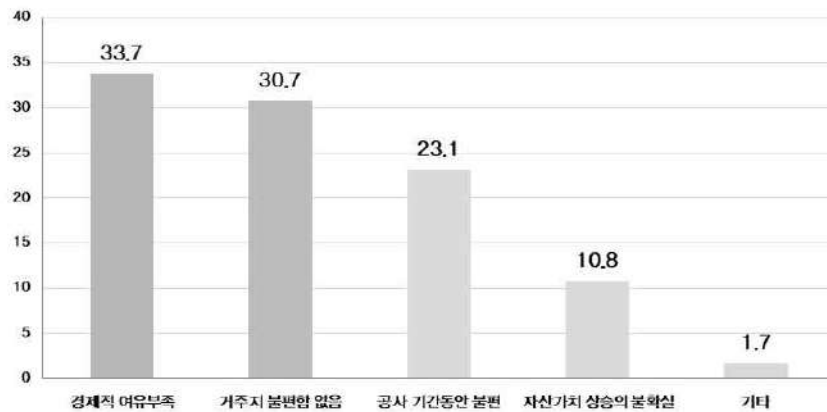


카. 리모델링 및 재건축 사업을 반대하는 이유

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 및 재건축 사업 반대 이유로는 경제적 여유부족 33.7%, 거주지 불편함 없음 30.7%, 공사 기간 동안 불편 23.1% 등으로 나타남

[리모델링 및 재건축 사업 반대 이유 조사]

구분	계	경제적 여유부족	거주지 불편함 없음	공사기간동안 불편	자산가치 상승의 불확실	기타
응답	1,150	388	352	266	124	20
비율	100.0	33.7	30.7	23.1	10.8	1.7

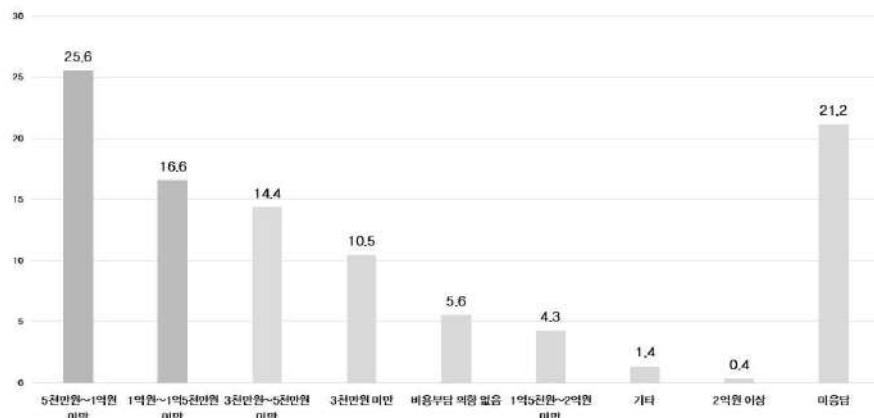


타. 리모델링 사업의 적정 분담금액 규모

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 사업의 적정 분담금액 규모는 5천만원 미만 24.9%, 1억 미만 50.5%, 미응답 및 의향 없음 26.8% 등으로 나타남

[리모델링 사업의 적정 분담금액 규모 조사]

구분	계	3천만원 미만	3천~ 5천만원	5천~ 1억원	1억~ 1억5천	1억5천 ~2억	2억 이상	기타	의향 없음	미응답
응답	3,126	329	449	800	520	133	11	45	175	664
비율	100.0	10.5	14.4	25.6	16.6	4.3	0.4	1.4	5.6	21.2

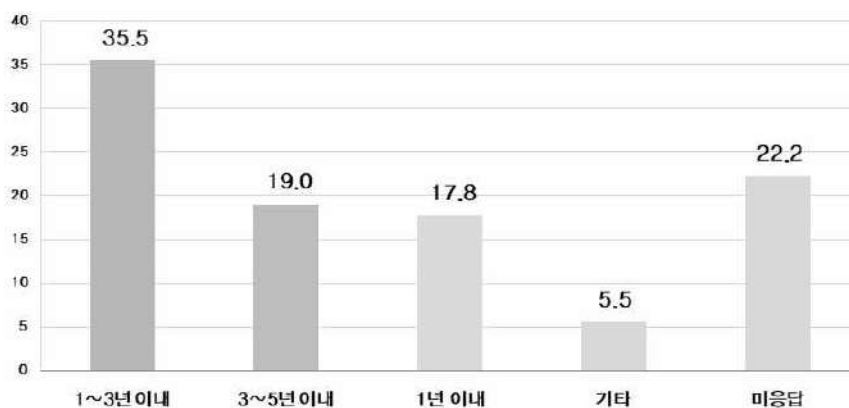


파. 리모델링 사업 착수(이주) 시작 시기

- 설문조사에 응답한 세대 중 선호하는 리모델링 사업 착수(이주) 시작 시기로는 1~3년 이내 35.5%, 3~5년 이내 19.0%, 1년 이내 17.8% 등으로 나타남

[리모델링 사업 착수(이주) 시작 시기 조사]

구분	계	1년 이내	1~3년 이내	3~5년 이내	기타	미응답
응답	3,126	554	1,110	595	173	694
비율	100.0	17.8	35.5	19.0	5.5	22.2

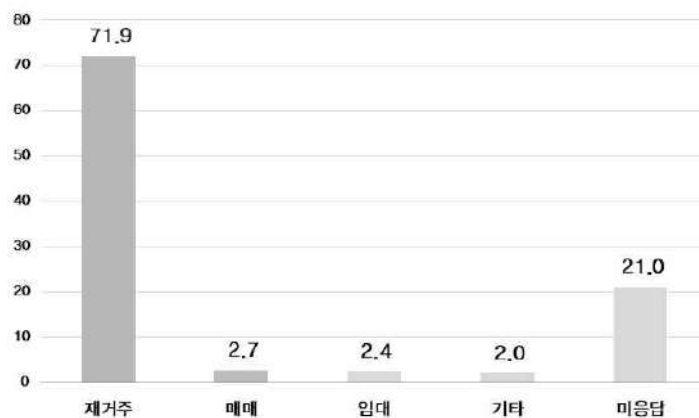


하. 리모델링 사업 추진 후 계획

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 사업 추진 후 계획으로는 재거주 71.9%, 매매 2.7%, 임대 2.4% 등으로 나타남

[리모델링 사업의 추진 후 계획 조사]

구분	계	재거주	매매	임대	기타	미응답
응답	3,126	2,249	84	74	64	655
비율	100.0	71.9	2.7	2.4	2.0	21.0



도시를 가치있게
시민을 행복하게



제Ⅳ장 부문별 계획

- ① 일시집중방지 등을 위한
단계별 리모델링 시행방안
 - ② 세대수 증가에 따른
기반시설의 영향 검토
 - ③ 리모델링에 따른 도시경관 관리방안
 - ④ 공동주택 저에너지·장수명화 방안
 - ⑤ 리모델링 지원방안
- 



제Ⅳ장 부문별 계획

① 일시집중방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안

1. 기본방향

- 동시다발적인 리모델링 사업으로 인하여 대규모 전세수요 발생 등의 문제점이 발생할 우려가 있는 경우 시기조정을 통해 이주가구수와 주택재고량을 고려하여 리모델링 사업의 속도조절이 필요함
- 지역의 주택상황과 정비사업 추진 등 주택의 공급/멸실을 종합적으로 고려하여 리모델링에 따른 일시적 이주수요 집중이 발생되지 않도록 계획기간 내 단계별 리모델링의 허용총량 제시
- 계획기간 내 제시된 허용총량을 초과할 경우 지침상 허가 우선순위 원칙을 적용하여 리모델링 허가물량의 총량을 규제

[허용총량 초과 시 허가 우선순위 원칙]

구분	내용
허가 우선순위 원칙	· (1) : 상위계획 및 관련계획과의 부합성
	· (2) : 리모델링의 시급성 및 주거환경 개선 효과
	· (3) : 리모델링 추진현황 및 주민의 추진의지 등

2. 리모델링 단계구분 및 수요 검토

- 지침 상 공동주택 리모델링 기본계획 수립 시 목표연도까지 약 5개년으로 단계를 구분하여 각 단계별 리모델링 사업 시행에 따른 수요 및 영향의 검토가 필요하나
- 본 군포시 공동주택 리모델링 기본계획의 경우 과업착수(2020년) 및 경기도 입안(2022년 초) 시점을 감안 하여 단계를 구분하지 않고 목표연도인 2025년까지 약 4년간의 공동주택 리모델링 사업의 수요 검토
- 리모델링 주택조합 인가 후 약 3~4년 후 사업계획 승인(철거)이 이루어지는 주요 사례(성남시 등)를 고려 하여 현재(2022년 5월) 기준 조합설립 인가가 이루어진 단지를 대상으로 단계별 리모델링 시행방안 검토
 - 성남시 리모델링 사업 추진 단지의 경우 조합설립 후 사업계획 승인까지 약 3~4년 소요 검토

■ 단계별 리모델링 시행방안 대상 단지 : 5개 단지(7,932 세대)

- 목표연도(2025년)까지 리모델링 사업계획승인 완료 등 현실적으로 리모델링 사업시행의 가능성이 높은 '리모델링 주택조합' 설립 인가가 기 완료된 단지를 세대수 증가형 리모델링 수요예측 대상 및 단계별 리모델링 시행방안 대상으로 선정
- 현재(2022.05)까지 군포시 관내에서 '리모델링 주택조합' 설립 인가가 이루어진 단지는 총 5개 단지로 목표연도까지 리모델링 사업 시행 시 현재 거주중인 세대수인 7,932세대의 이주가 발생할 것으로 판단됨
 - 각 리모델링 단지별 사업계획승인은 2023년~2025년에 이루어 질 것으로 예상됨
- 해당 단지의 경우 조합설립인가 완료 후 안전진단 등 후속 절차에 대하여 순조롭게 진행 중이므로, 2025년 전 사업계획에 대한 승인이 이루어 질것으로 판단됨

[세대수 증가형 리모델링 공동주택]

연번	단지 명	조합설립 인가 시기	현황 세대수	증가 세대수	비고
총 계			7,932	1,187	
1	울곡 3단지	2020	2,042	306	안전진단 통과 (2022)
2	우곡 7단지	2020	1,312	196	
3	개나리 13단지	2021	1,778	266	
4	무궁화 1단지	2021	1,329	199	
5	설악 8단지	2022	1,471	220	

3. 리모델링 사업 이주에 따른 공급물량(허가총량) 검토

- 리모델링 기본계획 수립지침(4-3-2)에 따라 리모델링 사업이 일시에 추진될 경우 발생할 수 있는 부작용을 최소화하기 위해 일시적 이주를 유발하는 리모델링의 허가총량의 규모 검토
- 리모델링 사업에 따른 이주유발 수요의 군포시 내외 수용 가능규모의 검토를 통해 리모델링 사업의 공급 가능한 물량(허가총량)을 도출하고 리모델링 시행방안의 과부족 검토
- 군포시 관내 주택건설사업 등으로 신규 공급되는 주택(3,851 호)과 전출/전입의 차이로 발생하는 공실 주택(9,480 호) 및 인접 지자체의 대규모 주택건설사업 공급물량(54,568 호) 등에 대하여 군포시 리모델링 사업의 단계별 시행 이주수요를 흡수할 수 있는 주택공급량 분석
- 분석된 주택공급량에 대한 리모델링 사업의 현실적 적용을 위하여 군포시 관내 신규공급 및 공실주택의 경우 전월세 비율(45%)을 고려하여 실제 리모델링 사업의 허가총량을 도출하였으며, 인접 지자체의 대규모 주택건설사업 공급물량의 경우 군포시의 이주(전입) 비율(3.7%)을 고려하여 목표연도까지 군포시 리모델링 사업의 허가총량을 8,023호로 분석 및 도출

- 군포시 관내 신규공급 주택 리모델링 적용 허가총량 : 1,733호
 - 신규공급 × 전월세 비율 = 3,851호 × 45% = 1,733호
- 군포시 전출입가구의 차이로 인한 공실주택 리모델링 적용 허가총량 : 4,266호
 - 전출 및 전입가구 차이로 인한 공실주택(3년 평균) × 목표연도까지의 경과 기간 × 전월세 비율
= 1,896호 × 5년 × 45% = 4,266호
- 인접 지자체 주택건설사업 공급량 군포시 리모델링 적용 허가총량 : 2,204호
 - 지자체별 공급량 × 주택건설사업의 외부유입률 평균 × 최근 3년간 전입세대 중 도내 전입세대 비율 × 각 지자체의 인접 지자체 인구 중 군포시가 차지하는 비율의 평균
= 54,568 × 53% × 70% × 10% = 2,024호

[이주에 따른 공급물량(과부족량) 검토]

구 분	공급물량(호)	허용총량 적용률(%)	허용총량(호)	비고
합 계	67,899	-	8,023	
신규 공급	3,851	45% ¹⁾	1,733	
건설중인 공동주택	1,666		750	
군포대야미	2,185		983	
전출 및 전입 가구 ²⁾	9,480	45% ¹⁾	4,266	
인접 지자체 주택공급	54,568	-	2,024	
안양시	13,901	3.7% ³⁾	516	
안산시	3,164		117	
시흥시	8,873		329	
의왕시	1,048		39	
수원시	27,582		1,023	

※ 출처 : 부동산 지인(<https://www.aptgin.com/>) 2023년까지 신규 공급 공동주택 현황

주1 : 2005~2015년 동안 군포시 내 주택 중 자가 비율(평균 약55%)을 제외한 전·월세, 기타 등의 비율

주2 : 군포시의 전출가구와 군포시 전입가구 수 차이로 발생하는 연간 여유주택 수의 목표연도(2025년)까지 전월세 총량

• 전출가구 - 전입가구 = 1,896호(최근 3년 평균) × 5년 = 9,480호 × 45%(전월세 비율) = 4,266 호

주3 : 타지자체 허용총량(이주물량) 적용률 : $3.7\% = 53\% \times 70\% \times 10\%$

- 각 지자체별 주택건설사업의 외부유입률 평균(53%) × 최근 3년간 각 지자체의 전입세대 중 도내전입세대 비율의 평균(70%) × 각 지자체별 인접지자체 총 인구 중 군포시가 차지하는 비율의 평균(10%) 적용

4. 허가 우선순위 원칙

■ 기본방향

- 계획기간(목표년도) 내 리모델링 허가총량을 초과할 경우, 또는 동일 권역 내 리모델링사업의 일시적 이주수요 집중 등으로 부작용이 우려될 경우 다음 사항을 고려하여 허가 우선순위 대상을 검토
 - 군포시 도시기본계획 등 상위 및 관련계획과의 부합성
 - 주택 노후도에 따른 리모델링의 시급성 및 주거환경개선 효과
 - 리모델링 추진현황 등 주민의 추진의지

■ 단지별 평가항목 배점화

- 평가항목별 중요도에 따라 총점 100점 내에서 점수를 배분하고 각 항목에 대해 단계별 가중치를 부여하여 리모델링 적합성과 우선순위 평가
 - 노후도 : 사업 시급성에 영향을 미치며, 경과연도 기간이 오래될수록 리모델링 시급
 - 세대수 : 증축범위 내에서 단지별 물리적 조건에 따라 증가세대수가 달라지고, 이는 향후 리모델링 사업성 및 추진가능성에 영향을 미치게 됨
 - ※ 법적 최대 증가세대수에 해당하는 단지는 최대점수 부여
 - 입지여건(지하철, 공공시설) : 입지여건은 수직증축으로 인해 증가하는 분양성과 직결되므로 대중교통(지하철역), 공공시설과의 접근성에 따라 분류
 - 주차장 : 주차장은 주택법상 증축되는 면적에 한해 확보하면 되나, 현실적으로 부족한 주차수요를 반영하는 것이 타당. 주차수요 대비 필요 주차장 확보의 차이를 검토하여 주차장이 부족할수록 리모델링이 시급
 - 주민의식 : 향후 리모델링 조합 구성, 행위허가 시 주민동의가 반드시 필요. 주민의지에 따라 리모델링 사업 추진여부에 상당한 영향을 미치게 되므로 입대위 의견, 주민설문조사 결과를 반영하여 리모델링 적합성 구분

[평가항목 배점화]

평가항목		배점	세부 평가항목	가중치 배점
노후도	경과연도	30점	경과연도 30년 이상	30점
			경과연도 20년 이상~30년 미만	20점
			경과연도 20년 미만	10점
세대수	기정·변경 세대수	30점	기정 세대수의 15% 증가	30점
			기정 세대수의 14~15% 증가	20점
			기정 세대수의 14% 미만 증가	10점
입지여건	교통 (지하철역 접근성)	20점	250m 이하	20점
			250m 이상 ~ 500m 미만	15점
			500m 이상	10점
	공공시설 (공공시설 접근성)	5점	500m 미만	5점
			500m 이상	3점
주차장	주차장 확충 필요 면수	10점	기정 주차장의 300% 이상 증가	10점
			기정 주차장의 100%~300% 증가	5점
			기정 주차장의 100% 미만 증가	3점
주민의식	입대위·주민의견	5점	리모델링 선호	5점
			재건축 선호	3점
			불필요, 관심없음	1점

② 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토

1. 기본방향 및 지표(인구)설정

- 「리모델링기본계획 수립지침」에 따른 세대수 증가형 리모델링 수요예측을 바탕으로 기반시설 검토 시행
- 검토 지표인 증가인구에 대하여 '경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인'의 시·군별 개발사업 유형별 외부유입률 적용을 통해 기존 군포시민 외 리모델링 사업을 통해 군포시로 신규 유입되어 실제로 기반시설에 영향을 주는 인구에 대한 기반시설 영향검토 실시
- 리모델링 사업의 경우 재건축사업과 유사한 절차 및 특성을 보임에 따라 재건축 외부유입률인 40%를 적용하여 기반시설 검토인구 1,187인으로 기준 설정
 - 단계별 리모델링 시행방안 대상 단지 증가 세대수 1,187세대 × 2.5인/세대 = 2,968인
 - ※ 군포도시기본계획상 2025년 세대당 인구 2.5인
 - 리모델링에 의한 증가 인구수 2,968인 × 외부유입률 40%(재건축사업) = 검토인구 1,187인

[기반시설 영향검토 검토인구]

구 분	생활권	현황 세대수	증가 세대수	증가인구 (2.5인/세대)	외부 유입률	기반시설 검토인구
군포시	전체	7,932세대	1,187세대	2,968인	40%	1,187인
	산본중	7,932세대	1,187세대	2,968인		1,187인

[경기도 시·군별 개발사업 유형별 외부유입률 가이드라인]

시군명	택지개발	도시개발	주택건설	재개발	재건축	주거환경	기타
군 포	45%	45%	50%	35%	40%	35%	40%

2. 상수시설

가. 군포시 현황

- 2025년까지 리모델링 사업으로 증가되는 기반시설 검토인구 기준으로 상수용량을 검토
- 2018년 상수도 급수구역 내 인구 283,876명 중 급수인구는 283,859명으로 보급률은 약 100.0%이며, 1일 1인당 급수량은 287ℓ 임

[상수도 보급현황]

구 분	총인구 (인)	급수인구 (인)	보급률 (%)	시설용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일 1인당 급수량(ℓ)
2018년	283,876	283,859	100.0	156,000	81,585	287

※ 출처 : 제30회 군포시 통계연보(2018년 기준), 2019

- 군포시는 군포정수장과 청계통합정수장에서 공급하고 있으며 시설용량과 생산량은 다음과 같음
- 상수도 공급계통은 군포정수장($Q=110,000\text{m}^3/\text{일}$, 수도권광역 4,5단계), 청계통합정수장($46,000\text{m}^3/\text{일}$, 수도권광역 5단계), 공급계통은 고지대, 저지대, 금정은 군포정수장에서, 당동, 대이는 청계통합정수장에서 정수를 수입하여 용수를 공급하고 있음

[공급계통별 공급량]

구 분	군포정수장	청계통합정수장
위 치	산본동 산49-1번지 일원	의왕시 포일동 일원
용수공급원	수도권광역 4,5단계	수도권광역 5단계
시설용량	Q = 110,000㎥/일	Q = 182,000㎥/일
비 고	군포시 자체시설	군포시 배분량 (Q=46,000㎥/일)

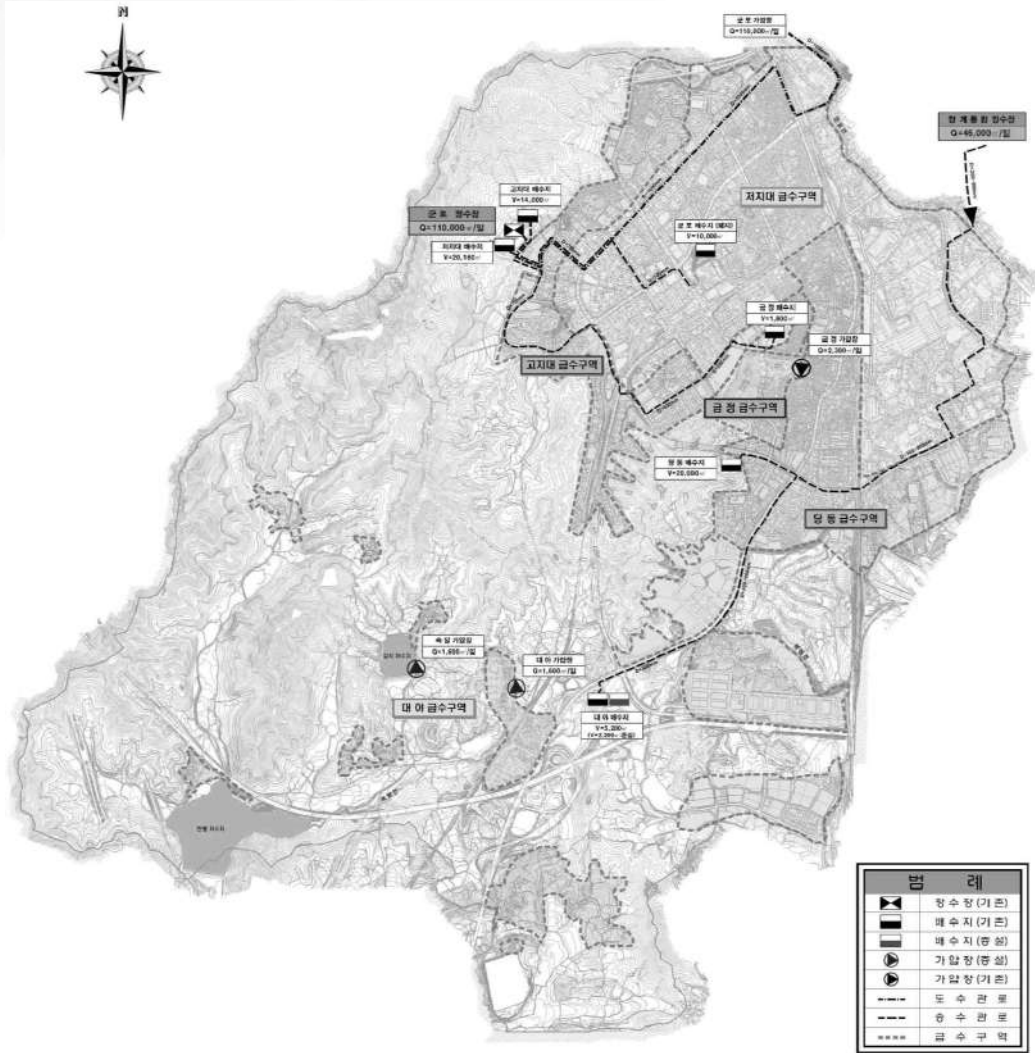
※ 출처 : 2025년 군포시 수도정비기본계획 (2009)

[상수도 보급률 및 급수량 전망]

구 분		단위	2010년(1단계)	2015년(2단계)	2020년(3단계)	2025년(4단계)
계획인구		인	295,000	320,000	325,000	330,000
보급률		%	100.0	100.0	100.0	100.0
급수인구		인	295,000	320,000	325,000	330,000
1인1일 최대 원단위		ℓ pcd	340	340	340	340
수요량	일최대	m³/일	100,300	108,800	110,500	112,200
	기타용수	m³/일	600	600	600	600
	합계	m³/일	100,900	109,400	111,100	112,800
생산능력		m³/일	156,000	156,000	156,000	156,000

※ 출처 : 2025년 군포시 수도정비기본계획 (2009)

[급수구역도]



[급수구역 현황]

구 분		급 수 지 역
군포 정수장 계통	고지대	산본2동, 광정동, 궁내동, 수리동, 오금동, 재궁동, 군포1동
	금정	군포 1동, 군포 2동
	저지대	산본1동, 산본2동, 군포1동, 당정동, 광정동, 궁내동, 수리동, 오금동, 재궁동, 금정동, 산본국민주택단지, 산본구주공아파트, 공업지역
	군포	-
청계통합 정수장 계통	당동	금정동, 군포1동, 군포2동, 당정택지, 당동2지구, 부곡택지, 당동2지구(국민임대주택단지)
	대야	대야택지, 대야동

※ 출처 : 2025년 군포시 수도정비기본계획 (2009)

나. 검토결과

- 2025년 상수시설은 43.2천㎥/일 의 추가공급이 가능한 것으로 검토되었으며, 약 127.1천명에 대하여 추가 공급이 가능함
- 따라서 세대수 증가형 리모델링 증가가능 기반시설 검토인구 1,187인의 상수공급 수요에는 문제가 없을 것으로 검토됨

[상수도 추가 공급가능 인구 검토]

구 분	2025년	비고
생산능력(천㎥/일) ㉠	156.0 천㎥/일	
최대수요량(천㎥/일) ㉡	112.8 천㎥/일	
추가공급가능량(천㎥/일) ㉢=㉠-㉡	43.2 천㎥/일	
1인1일 최대 급수량(ℓ pcd)	340 ℓ	
추가공급가능 인구(천명)	127.1 천명	

※ 출처 : 2025년 군포시 수도정비기본계획 (2009)

※ 추가공급가능 인구 : 추가공급가능량(천m³/일) × 1000 ÷ 1인1일 최대 급수량(ℓ pcd)

[상수공급 용량 검토]



3. 하수시설

가. 군포시 현황

- 2018년 현재 군포시 하수도 보급률은 총인구 283,876인 중 하수처리인구는 283,176인으로 보급률은 99.8%임

[하수도 보급현황]

(단위 : 인, %)

구 분	총인구 (A)	미처리인구 (B)	처리대상인구 (C=A-B)	합계	공공하수처리시설 처리인구			하수도보급률 (%)
					물리적(1차)	생물학적(2차)	고도(3차)	
2018년	283,876	700	283,176	283,176	-	-	283,176	99.8

※ 출처 : 제30회 군포시 통계연보(2018년 기준), 2019

- 하수처리장은 대야, 부곡처리장이 운영 중이며, 시설용량은 9,500m³/일 규모로 안양하수처리장의 경우 군포시와 안양시의 협약에 의거 군포시 발생 하수량의 31%인 169,100m³/일 처리

[군포시 하수처리장 현황]

(단위 : m³/일)

구 분	시설용량			처리량			방류수역		
	물리적	생물학적	고도	물리적	생물학적	고도	지류	본류	수계
합 계	-	-	9,500	-	-	4,734	-	-	-
대 야	-	-	5,000	-	-	2,493	죽암천	반월저수지	서해
부 곡	-	-	4,500	-	-	2,241	금천천	황구지천	서해

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

[안양시 하수처리시설 현황]

(단위 : m³/일)

시설명	소재지	시설용량			
		소계	물리적	생물학적	고도
합 계	-	550,000	-	250,000	300,000
박 달	만안구 석천로	250,000	-	250,000	-
석 수	만안구 화창로	300,000	-	-	300,000

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

- 2018년 기준 하수관거 시설연장은 347,681m, 보급률은 95%에 이르고 있으며, 분류식 관거의 오수관거와 우수관거 모두 계획대비 100%에 가까운 설치율을 보이고 있음

[군포시 하수관거 현황]

구 분	총 하수관거			합류식 관거	
	계획연장(m)	시설연장(m)	보급률(%)	계획연장(m)	시설연장(m)
2018년	366,998	347,681	95	113,532	98,316

구 분	분류식 관거			
	오수관거		우수관거	
	계획연장(m)	시설연장(m)	계획연장(m)	시설연장(m)
2018년	104,665	101,696	148,801	147,667

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

- 2025년 군포시 하수도정비기본계획상 목표연도 2025년(4단계)의 계획인구는 330,000인, 하수처리인구도 330,000인으로 계획(보급률 100.0%)하였으며, 계획하수량은 일평균 100,920㎥/일, 일최대 122,140㎥/일, 시간최대 181,031㎥/일로 검토됨

[하수도 보급률 및 계획하수량 전망]

구 분		단위	2010년 (1단계)	2015년 (2단계)	2020년 (3단계)	2025년 (4단계)
계획인구		인	292,000	316,000	325,000	330,000
하수도 보급률		%	100.0	100.0	100.0	100.0
하수처리인구		인	295,000	320,000	325,000	330,000
계획 하수량	일평균	m³/일	85,468	94,121	98,043	100,920
	일최대	m³/일	103,115	113,827	118,623	122,140
	시간최대	m³/일	153,322	168,940	176,079	181,031

※ 출처 : 2025년 군포시 하수도정비기본계획 (2009)

나. 검토결과

- 2025년 하수처리장 시설용량은 178.6천㎥/일 으로 1일 평균 하수처리량 기준 56.5천㎥/일의 여유 용량이 검토되었으며, 약 152.5천명에 대하여 추가 하수 처리가 가능함
- 따라서 세대수 증가형 리모델링 증가가능 기반시설 검토인구 1,187인의 하수처리 수요에는 문제가 없을 것으로 검토됨

[하수도 추가 처리가능 인구 검토]

구 분	군포시	2025년			비고
		안양하수처리	구산말 물말끔터	대야 물말끔터	
시설용량(천㎥/일) ㉠	178.6	169.1 ¹⁾	4.5	5.0	
1일 최대 하수처리량(천㎥/일) ㉡	122.1	112.9	4.5	4.7	
여유시설용량(천㎥/일) ㉢=㉠-㉡	56.5	56.2	-	0.3	
1인1일 최대 하수량(ℓ pcd)	370.1	342.3	13.5	14.3	
하수 추가처리가능 인구(천명)	152.5	164.1	-	19.0	

※ 출처 : 2025년 군포시 하수도정비기본계획 (2009)

※ 하수 추가처리가능 인구 : 여유시설용량(천㎥/일) × 1000 ÷ 1인1일 최대 하수량(ℓ pcd)

주1 : 안양하수처리장 시설용량은 총 550천㎥/일 중 군포시 협약량(지분) 169.1천㎥/일 적용 (2030 군포도시기본계획)

[하수처리량 검토]



4. 공원시설

가. 군포시 현황

- 군포시의 대표적인 공원으로 수리산 도립공원이 있으며, 안산의 점선공원에서부터 수리산 도립공원을 거쳐 안양의 관모봉으로 이어지는 광역녹지축이 형성되어 있음
- 군포시 총면적 36.460km²을 기준으로 도립공원을 포함한 전체 공원면적은 6.969km²로서, 군포시 전체 면적의 19.1%를 차지하고, 1인당 공원면적은 23.5m²/인임

[군포시 공원현황]

구 분		개소	면적(km ²)	비고	
합 계		143	6.969		
자연공원(도립공원)		1	4.302		
도시공원		142	2.667		
	생활권공원	근린공원	21	2.250	
		소공원	15	0.037	
		어린이공원	102	0.210	
	주제공원	수변공원	2	0.064	
		체육공원	2	0.106	

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

(1) 생활권별 현황

■ 산본중생활권

- 한얼공원, 초막골생태공원, 능안공원 등을 시민이 이용하고 있으며, 수리산 도립공원과 인접하여 등산 및 산책 등 다양한 여가공간을 제공하고 있음

■ 금정중생활권

- 한얼그린공원의 일부가 포함되어 있으며, 그 외에 어린이공원이 주로 분포되어 있음

■ 당동중생활권

- 당동체육공원, 당정공원, 느티울공원 등을 시민이 이용하고 있으며, 당동2지구의 체육공원이 조성되어 군포시민의 여가 및 체육생활에 기여함

■ 부곡·대야미중생활권

- 군포첨단산업단지내 근린공원, 군포송정 공공주택지구 내 근린공원 및 체육공원이 조성되어 생활권의 여가 및 체육생활에 이용되고 있으며, 수리산도립공원과 인접하여 등산 및 산책 등 다양한 여가공간으로 이용

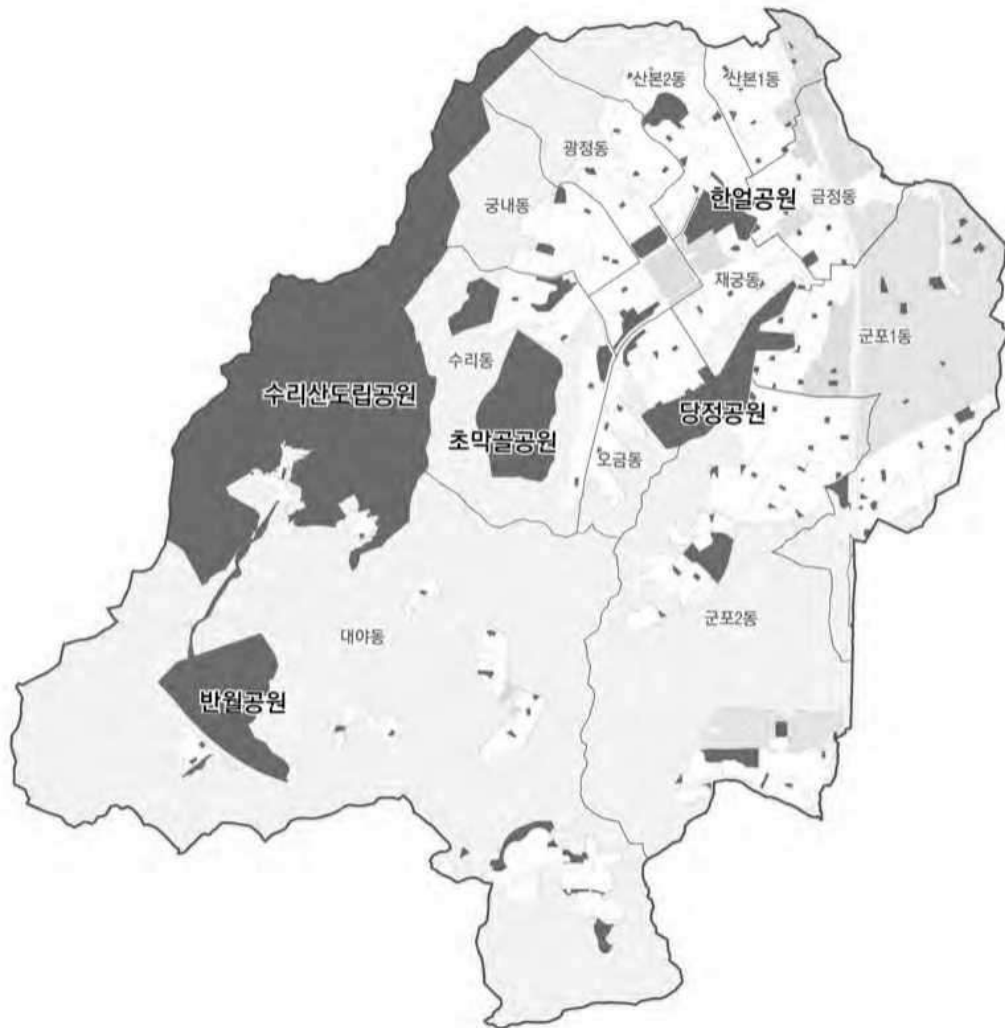
[생활권별 도시공원 현황]

중생활권	개소	공원면적 (km ²)	공원비율 (%)	인구 (인)	생활권 면적 (km ²)	생활권별 공원비율(%)	1인당 공원면적 (m ² /인)
합 계	142	2.667km ²	100.0%	296,465	36.46km ²	7.3%	9.0m ² /인
산본	47	1.326km ²	49.7%	151,256	9.42km ²	14.1%	8.8m ² /인
금정	19 (20)	0.063km ²	2.4%	39,753	2.01km ²	3.1%	1.6m ² /인
당동	47 (48)	0.408km ²	15.3%	86,538	6.08km ²	6.7%	4.7m ² /인
부곡·대야미	29	0.869km ²	32.6%	18,918	18.95km ²	4.6%	46.0m ² /인

※ ()는 생활권에 중첩되는 근린공원에 대해 중복하여 개소수 산정(수리산 도립공원 제외)

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

[공원결정현황도]



나. 검토결과

- 2025년 기준 리모델링으로 인한 기반시설 검토인구 반영결과 1인당 공원면적은 6.0㎡/인으로 검토되었으며, 2030년까지 도시기본계획상 추가 공원 확보 계획이 있어 2030년 1인당 공원면적은 7.1㎡/인으로 증가될 것으로 검토됨
 - 근거 : 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 6㎡ 도시공원 확보

[군포시 공원면적 검토]

구 분			합계	중생활권			
				산본	금정	당동	부곡·대야미
도 시 기 본 계 획	20년	인구(인)	312,000	157,000	42,000	89,000	24,000
		공원면적(km ²)	2.020	1.335	0.063	0.367	0.254
		1인당 공원면적(m ² /인)	6.5	8.5	1.5	4.1	10.6
	25년	인구(인)	332,000	162,000	45,000	94,000	31,000
		공원면적(km ²)	1.982	1.257	0.063	0.637	0.295
		1인당 공원면적(m ² /인)	6.0	7.8	1.4	3.9	9.5
	30년	인구(인)	342,000	168,000	46,000	97,000	31,000
		공원면적(km ²)	2.445	1.257	0.630	0.367	0.757
		1인당 공원면적(m ² /인)	7.1	7.5	1.4	3.8	24.4
리 모 델 링 반 영	20년	인구(인)	312,000	157,000	42,000	89,000	24,000
		공원면적(km ²)	2.020	1.335	0.063	0.367	0.254
		1인당 공원면적(m ² /인)	6.5	8.5	1.5	4.1	10.6
	25년	인구(인)	333,187	163,187	42,000	89,000	24,000
		공원면적(km ²)	1.982	1.257	0.063	0.637	0.295
		1인당 공원면적(m ² /인)	6.0	7.6	1.5	4.1	10.6
	30년	인구(인)	343,187	169,187	46,000	97,000	31,000
		공원면적(km ²)	2.445	1.257	0.063	0.367	0.757
		1인당 공원면적(m ² /인)	7.1	7.4	1.4	3.9	9.5

[공원면적 검토]



5. 교통시설

가. 교통수요예측

(1) 리모델링 미시행시 장래 통행량 예측

- 2025년 리모델링을 시행하지 않는 조건에서 군포시 통행량은 608,916통행/일로 승용차가 33.8%, 버스 20.4%(기타 버스 포함), 지하철 11.7%로 나타났음

[장래 2025년 군포시 통행량 예측결과]

(단위 : 통행/일)

구 분	승용차	택시	기타 버스	일반 철도	버스	지하철	도보/자전거	합계
통행량	205,814	24,357	17,050	715	107,169	71,243	182,675	608,916
분담률(%)	33.8	4.0	2.8	0.1	17.6	11.7	30.0	100.0

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019) 교통계획수립보고서

(2) 리모델링 시행시 장래 통행량 예측

■ 세대수 증가 예측 결과

- 리모델링 시행에 적용되는 단지 수는 총 5단지이며, 1,187세대가 증가되는 것으로 산정되었음

[세대수 증가 예측 결과]

구 분		현황 세대수 (세대)	증가 세대수 (세대)	증가인구(인) (2.5인/세대)
1	울곡마을주공3단지 아파트	2,042	306	765
2	우륵주공7단지 아파트	1,312	196	490
3	개나리주공13단지 아파트	1,778	266	665
4	무궁화주공1단지 아파트	1,329	199	498
5	설악주공8단지 아파트	1,471	220	550
합 계		7,932	1,187	2,968

■ 발생교통량 예측 결과

- 「2030 군포도시기본계획」에 따라 증가 세대수에 대한 활동인구 산정시 가구당 인구는 2.5인/가구로 적용하였으며, 발생교통량은 2025년 인당 수단통행량 1.83통행/일을 반영하였음

[세대수 증가 예측 결과]

구 분		+증가세대수(세대)	활동인구(인/일)	발생량(통행/일)
1	울곡마을주공3단지 아파트	306	765	-
2	우륵주공7단지 아파트	196	490	-
3	개나리주공13단지 아파트	266	665	-
4	무궁화주공1단지 아파트	199	498	-
5	설악주공8단지 아파트	220	550	-
합 계		1,187	2,968	5,431

■ 2025년 리모델링 시행시 장래 통행량 예측

- 2025년 리모델링 시행에 따라 증가하는 발생량을 기존 2025년 통행량에 반영한 결과 군포시의 총 통행량은 614,347통행/일(미시행 대비 약 0.89% 수준 증가)로 나타났음

[장래 2025년 군포시 통행량 예측결과]

(단위 : 통행/일, %)

구 분	승용차	택시	기타 버스	일반 철도	버스	지하철	도보/ 자전거	합계
통행량	207,649	24,574	17,202	615	108,125	71,878	184,304	614,347
분담률	33.8	4.0	2.8	0.1	17.6	11.7	30.0	100.0

나. 리모델링 시행에 따른 주요도로 영향 분석결과

- 세대수 증가형 리모델링 수요예측에 따른 사업추진시의 유발 교통량을 가로에 배정하여 시행 전·후 도로별 영향을 분석하였음
- 분석결과 평소 교통량이 집중되는 군포로와 산본지구를 관통하는 산본로 및 고산로의 통행속도 감소구간이 타 구간대비 많은 것으로 나타났으나, 평균 0.1km/h 감소로 소통에 대한 영향은 미미한 것으로 나타났음

[리모델링에 따른 교통영향 분석결과]

구 간		2025년 미시행시			2025년 시행시			비 교		
		교통량 (대/시)	속도 (km/h)	LOS	교통량 (대/시)	속도 (km/h)	LOS	교통량 (대/시)	속도 (km/h)	LOS
산본로	1 → 4	1,749	25.3	D	1,763	25.2	D	14	-0.1	D→D
	4 → 1	1,850	44.7	B	1,865	44.6	B	15	-0.1	B→B
	4 → 8	1,463	37.4	C	1,475	37.4	C	12	0.0	C→C
	8 → 4	1,252	23.1	D	1,262	23.1	D	10	0.0	D→D
	8 → 13	1,783	22.4	D	1,797	22.3	D	14	-0.1	D→D
	13 → 8	1,542	33.3	C	1,554	33.3	C	12	0.0	C→C
	13 → 19	1,070	20.4	D	1,079	20.4	D	9	0.0	D→D
	19 → 13	922	24.0	D	929	23.9	D	7	-0.1	D→D
	19 → 18	1,266	40.2	B	1,276	40.2	B	10	0.0	B→B
	18 → 19	639	30.1	C	644	30.1	C	5	0.0	C→C

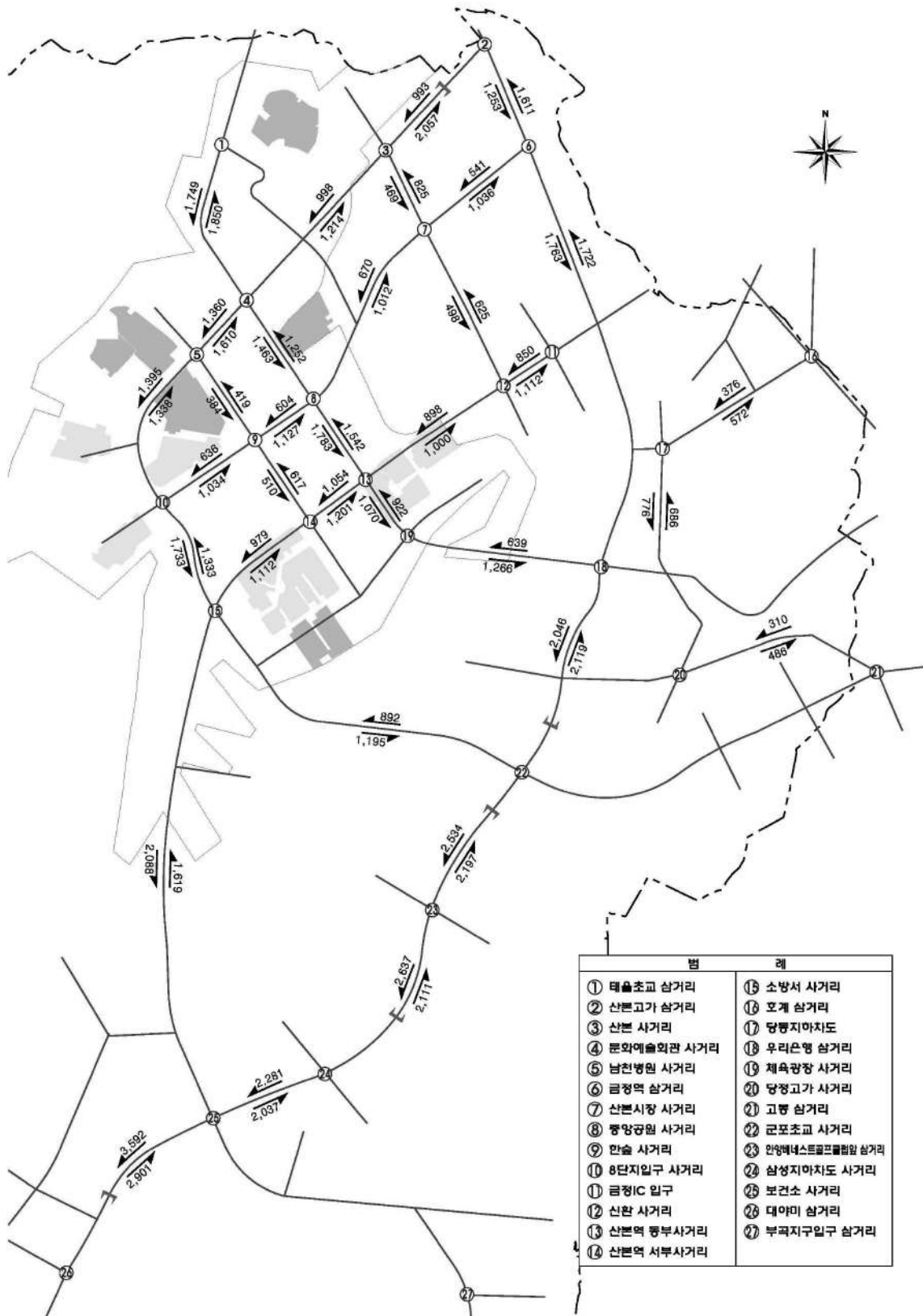
[리모델링에 따른 교통영향 분석결과 - 표계속]

구 간		2025년 미시행시			2025년 시행시			비 교		
		교통량 (대/시)	속도 (km/h)	LOS	교통량 (대/시)	속도 (km/h)	LOS	교통량 (대/시)	속도 (km/h)	LOS
고산로	2 → 3	993	31.1	C	1,001	31.1	C	8	0.0	C→C
	3 → 2	2,057	21.5	D	2,073	21.5	D	16	0.0	D→D
	3 → 4	998	29.5	C	1,006	29.4	C	8	-0.1	C→C
	4 → 3	1,214	34.4	C	1,224	34.3	C	10	-0.1	C→C
	4 → 5	1,360	20.1	D	1,371	20.1	D	11	0.0	D→D
	5 → 4	1,610	14.1	E	1,623	14.1	E	13	0.0	E→E
	5 → 10	1,395	35.6	C	1,406	35.5	C	11	-0.1	C→C
	10 → 5	1,338	29.9	C	1,349	29.9	C	11	0.0	C→C
	10 → 15	1,733	17.8	E	1,747	17.7	E	14	-0.1	E→E
	15 → 10	1,333	29.1	C	1,344	29.1	C	11	0.0	C→C
금산로	3 → 7	469	17.8	E	473	17.8	E	4	0.0	E→E
	7 → 3	825	17.5	E	832	17.5	E	7	0.0	E→E
	7 → 12	498	27.2	D	502	27.2	D	4	0.0	D→D
	12 → 7	625	28.6	D	630	28.6	D	5	0.0	D→D
광정로	5 → 9	384	20.4	D	387	20.4	D	3	0.0	D→D
	9 → 5	419	19.9	E	422	19.8	E	3	-0.1	E→E
	9 → 14	510	20.4	D	514	20.4	D	4	0.0	D→D
	14 → 9	617	17.7	E	622	17.7	E	5	0.0	E→E
군포로	6 → 18	1,763	27.5	E	1,777	27.5	E	14	0.0	E→E
	18 → 6	1,722	24.4	E	1,736	24.3	E	14	-0.1	E→E
	18 → 22	2,046	17.5	F	2,062	17.4	F	16	-0.1	F→F
	22 → 18	2,119	25.9	E	2,136	25.9	E	17	0.0	E→E
	22 → 23	2,534	37.1	C	2,554	37.0	C	20	-0.1	C→C
	23 → 22	2,197	24.3	E	2,215	24.3	E	18	0.0	E→E
	23 → 24	2,637	21.2	E	2,658	21.1	E	21	-0.1	E→E
	24 → 23	2,111	28.1	D	2,128	28.1	D	17	0.0	D→D
	24 → 25	2,281	15.5	F	2,299	15.5	F	18	0.0	F→F

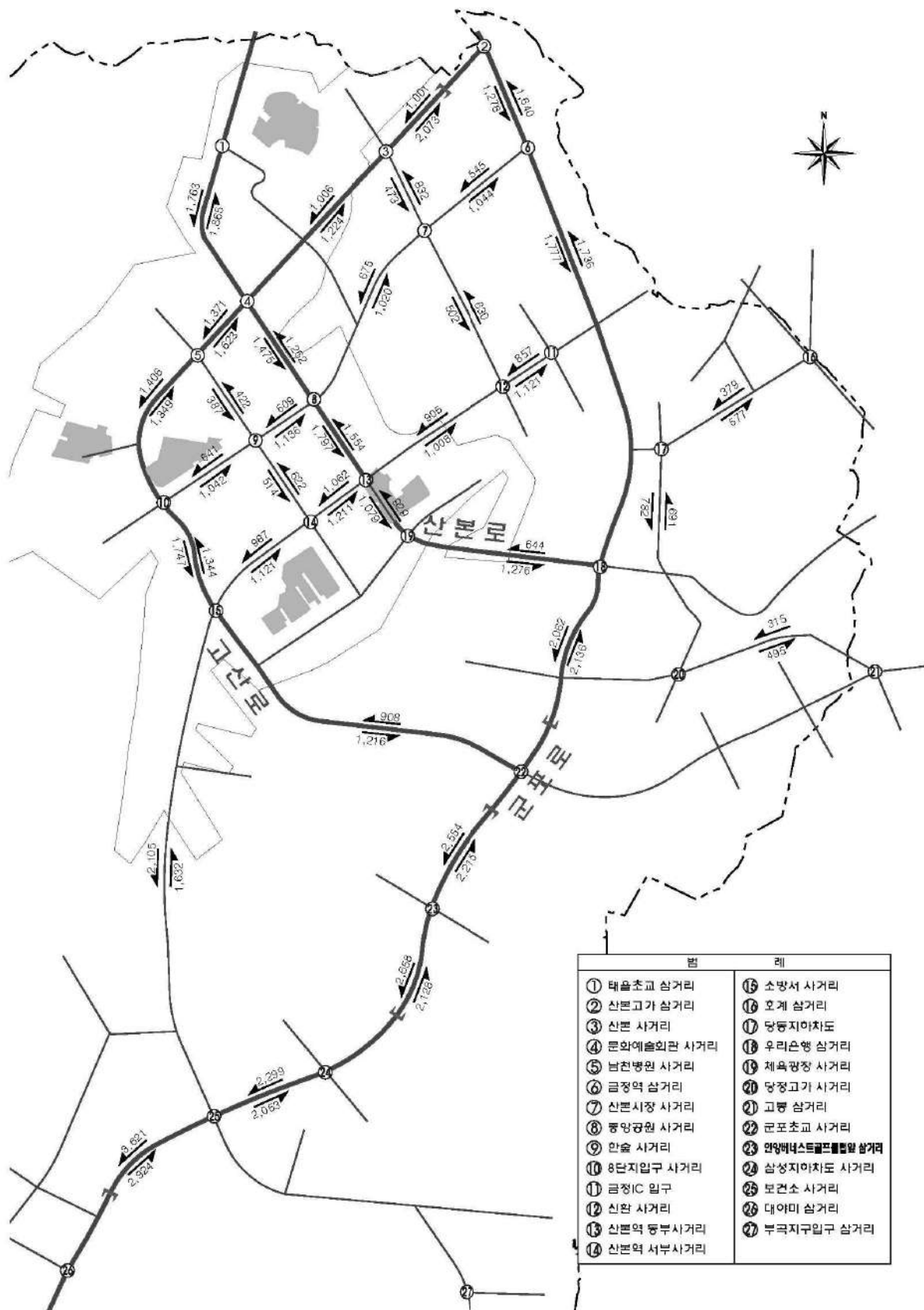
[리모델링에 따른 교통영향 분석결과 - 표계속]

구 간		2025년 미시행시			2025년 시행시			비 교		
		교통량 (대/시)	속도 (km/h)	LOS	교통량 (대/시)	속도 (km/h)	LOS	교통량 (대/시)	속도 (km/h)	LOS
군포로	25 → 24	2,037	23.5	E	2,053	23.5	E	16	0.0	E→E
	25 → 26	3,592	42.3	C	3,621	42.1	C	29	-0.2	C→C
	26 → 25	2,901	33.9	D	2,924	33.8	D	23	-0.1	D→D
농심로	16 → 17	376	19.9	E	379	19.8	E	3	-0.1	E→E
	17 → 16	572	26.6	D	577	26.6	D	5	0.0	D→D
공단로	17 → 20	776	28.2	D	782	28.1	D	6	-0.1	D→D
	20 → 17	686	38.7	C	691	38.7	C	5	0.0	C→C
산본천로	6 → 7	541	36.3	C	545	36.3	C	4	0.0	C→C
	7 → 6	1,036	19.1	E	1,044	19.1	E	8	0.0	E→E
	7 → 8	670	30.1	C	675	30.1	C	5	0.0	C→C
	8 → 7	1,012	42.4	B	1,020	42.4	B	8	0.0	B→B
	8 → 9	604	24.2	D	609	24.2	D	5	0.0	D→D
	9 → 8	1,127	13.7	E	1,136	13.7	E	9	0.0	E→E
	9 → 10	636	20.4	D	641	20.4	D	5	0.0	D→D
	10 → 9	1,034	32.5	C	1,042	32.5	C	8	0.0	C→C
번영로	11 → 12	850	16.4	E	857	16.4	E	7	0.0	E→E
	12 → 11	1,112	22.3	D	1,121	22.3	D	9	0.0	D→D
	12 → 13	898	26.5	D	905	26.5	D	7	0.0	D→D
	13 → 12	1,000	29.1	C	1,008	29.0	C	8	-0.1	C→C
	13 → 14	1,054	19.4	E	1,062	19.4	E	8	0.0	E→E
	14 → 13	1,201	19.6	E	1,211	19.6	E	10	0.0	E→E
	14 → 15	979	26.4	D	987	26.3	D	8	-0.1	D→D
	15 → 14	1,112	34.6	C	1,121	34.6	C	9	0.0	C→C
	15 → 25	2,088	23.4	E	2,105	23.3	E	17	-0.1	E→E
	25 → 15	1,619	26.7	D	1,632	26.6	D	13	-0.1	D→D

[2025년 리모델링 미사행시 가로교통량]



[2025년 리모델링 시행시 가로교통량]



6. 학교

가. 군포시 교육시설 현황

- 각 단계별·연령별 계획인구에 2015년 현재 연령별 인구 및 학생 비율을 고려하여 학생수 추정
 - 추정된 학생수를 기준으로 경기도 교육지표 등을 고려하여 계획지표 설정
 - 학급당 학생수는 경기도 교육지표 등을 고려하여 초등학교는 25인/학급, 중·고등학교는 30인/학급 적용

[도시기본계획상 교육시설 수요추정]

구 분		단위	2015년	2020년	2025년	2030년
인구		인	296,465	312,000	320,000	342,000
취학인구		인	55,458	50,916	51,689	51,130
유치원	유치원 학생수	인	15,170	14,991	14,943	14,589
	학급당 학생수	인	22.8	22.0	21.0	20.0
	학급수	학급	190	191	199	204
	학교당 학급수	학급	6.9	3.5	3.5	3.5
	학교수	개소	49	55	57	57
초등학교	초등학교 학생수	인	17,769	18,024	18,570	17,984
	학급당 학생수	인	26.0	26.0	25.0	25.0
	학급수	학급	624	633	679	657
	학교당 학급수	학급	23.8	23.0	23.0	23.0
	학교수	개소	26	28	30	30
중학교	중학교 학생수	인	10,873	8,426	9,067	9,243
	학급당 학생수	인	32.0	32.0	31.0	30.0
	학급수	학급	271	210	233	246
	학교당 학급수	학급	23.6	23.0	23.0	23.0
	학교수	개소	12	12	12	12
고등학교	고등학교 학생수	인	11,646	9,475	9,110	9,313
	학급당 학생수	인	31.0	31.0	30.0	30.0
	학급수	학급	304	247	245	251
	학교당 학급수	학급	38.7	38.0	38.0	38.0
	학교수	개소	8	8	8	8
대학/대학교		개소	1	1	1	1

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

나. 검토결과

- 2025년 기준 리모델링으로 인한 기반시설 검토인구 반영 결과 학급당 학생수는 초등학교 27.4인, 중학교 39.1인, 고등학교 37.3인으로 기본계획상 2025년 교육지표보다 다소 높게 검토되었으나, 2020년 현재 수준보다는 낮은(양호한) 수준으로 검토됨
- 향후 시설확충 및 장기적 관점에서의 인구감소 등으로 학생 수용에는 문제가 되지 않을 것으로 검토됨
 - 구체적 학생 수용 여부는 향후 사업추진단계에서 관련기관인 교육지원청과 협의 진행 필요

[군포시 학교시설 검토]

구 분		계획인구 (인)	학 생 수					
			초등학교		중학교		고등학교	
			학생수	학급당학생수	학생수	학급당학생수	학생수	학급당학생수
군포도시기본계획 교육지표(2030년)		-	-	25.0	-	30.0	-	30.0
군포도시기 본계획	2020년	312,000	18,024	28.5	8,426	43.2	9,475	38.4
	2025년 ㉠	332,000	18,570	27.3	9,067	38.9	9,110	37.2
리모델링 증가인구 ²⁾		1,187	66 ¹⁾	-	32 ¹⁾	-	33 ¹⁾	-
2025년 ㉠+리모델링증가인구		333,187	18,636	27.4	9,099	39.1	9,143	37.3

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

주1 : 증가 학생수 - 공동주택 리모델링으로 인한 증가 세대수 인구를 도시기본계획 상 2025년 인가지표의 학생 비율 적용
(초 5.59%, 중 2.73%, 고 2.74%)

주2 : 리모델링 사업에 의한 증가인구 : 1,187인

$$= 2,392 \text{세대(증가 세대수)} \times 2.5 \text{인(도시기본계획 상 2025년 세대당 인구)} \times \text{외부유입률 } 40\%$$

[학교시설 검토]



③ 특정지역(산본 신도시) 기반시설 영향 검토

1. 기본방향 및 지표(인구)설정

- 「리모델링기본계획 수립지침」에 따라 일시에 일정규모(예:100만㎡) 이상 집중 개발된 택지개발지구 등에 대해서는 수립권자가 필요한 경우 별도의 기반시설 영향검토 기준 및 관리방안 제시 가능
- 산본신도시의 경우 100만㎡ 이상의 택지개발지구로 산본신도시 내 위치한 세대수 증가형 리모델링 수요 예측 단지를 바탕으로 기반시설 검토 필요
- 세대수 증가형 리모델링 수요예측 결과 5개 단지 전체가 산본 신도시 내 입지함에 따라 검토 지표인 증가 인구는 앞서 검토된 군포시 전체 기반시설 영향검토와 동일한 결과 값을 적용
 - 단계별 리모델링 시행방안 대상 단지 증가 세대수 1,187세대 × 2.5인/세대 = 2,968인
 - ※ 군포도시기본계획상 2025년 세대당 인구 2.5인
 - 리모델링에 의한 증가 인구수 2,968인 × 외부유입률 40%(재건축사업) = 검토인구 1,187인
- 각종 통계자료 및 도시기본계획 등 상위계획에서 산본 신도시의 각 부분별 지표 도출이 어려운 경우 산본 신도시가 포함된 산본 중생활권의 지표를 사용하여 검토 결과 제시

[기반시설 영향검토 검토인구]

구 분	생활권	현황 세대수	증가 세대수	증가인구 (2.5인/세대)	외부 유입률	기반시설 검토인구
군포시	전체	7,932세대	1,187세대	2,968인	40%	1,187인
	산본중	7,932세대	1,187세대	2,968인		1,187인

[경기도 사·군별 개발사업 유형별 외부유입률 가이드라인]

시군명	택지개발	도시개발	주택건설	재개발	재건축	주거환경	기타
군 포	45%	45%	50%	35%	40%	35%	40%

2. 상수시설

가. 산본신도시 상수공급 현황

- 군포시는 군포정수장과 청계통합정수장에서 공급하고 있으며 시설용량과 생산량은 다음과 같음
- 상수도 공급계통은 군포정수장(Q=110,000㎥/일, 수도권광역 4,5단계), 청계통합정수장(46,000㎥/일, 수도권광역 5단계), 공급계통은 고지대, 저지대, 금정은 군포정수장에서, 당동, 대야는 청계통합정수장에서 정수를 수입하여 용수를 공급하고 있음
- 산본신도시 내 포함된 행정구역은 경우 재궁동, 오금동, 수리동, 궁내동, 광정동 전체와 산본 1동, 산본 2동 일부에 해당함에 따라 군포 정수장의 시설공급 및 계획을 적용하여 기반시설 영향검토 시행

[공급계통별 공급량]

구 분	군포정수장	청계통합정수장
위 치	산본동 산49-1번지 일원	의왕시 포일동 일원
용수공급원	수도권광역 4,5단계	수도권광역 5단계
시설용량	Q = 110,000㎥/일	Q = 182,000㎥/일
비 고	군포시 자체시설	군포시 배분량 (Q=46,000㎥/일)

※ 출처 : 2025년 군포시 수도정비기본계획 (2009)

[급수구역 현황]

구 분		급 수 지 역
군포 정수장 계통	고지대	산본2동, 광정동, 궁내동, 수리동, 오금동, 재궁동, 군포1동
	금정	군포 1동, 군포 2동
	저지대	산본1동, 산본2동, 군포1동, 당정동, 광정동, 궁내동, 수리동, 오금동, 재궁동, 금정동, 산본국민주택단지, 산본구주공아파트, 공업지역
	군포	-
청계통합 정수장 계통	당동	금정동, 군포1동, 군포2동, 당정택지, 당동2지구, 부곡택지, 당동2지구(국민임대주택단지)
	대야	대야택지, 대야동

※ 출처 : 2025년 군포시 수도정비기본계획 (2009)

나. 검토결과

- 2025년 산본신도시(군포정수장 급수구역)의 상수시설은 33.3천㎥/일 의 추가공급이 가능한 것으로 검토 되었으며, 약 97.9천명에 대하여 추가 공급이 가능함
- 따라서 산본신도시 내 세대수 증가형 리모델링 증가가능 기반시설 검토인구 1,187인의 상수공급 수요에는 문제가 없을 것으로 검토됨

[상수도 추가 공급가능 인구 검토]

구 분	2025년	비고
생산능력(천㎥/일) ㉠	110.0천㎥/일	
최대수요량(천㎥/일) ㉡	76.7㎥/일	
추가 공급가능량(천㎥/일) ㉢=㉠-㉡	33.3㎥/일	
1인1일 최대 급수량(ℓ pcd)	340 ℓ	
추가공급가능 인구(천명)	97.9천명	

※ 출처 : 2025년 군포시 수도정비기본계획 (2009)

※ 추가공급가능 인구 : 추가공급가능량(천㎥/일) × 1000 ÷ 1인1일 최대 급수량(ℓ pcd)

[상수공급 용량 검토]



※ 주1 : 리모델링 사업에 의한 증가인구 : 1,187인

= 1,187세대(증가 세대수) X 2.5인(도시기본계획 상 2025년 세대당 인구) X 외부유입률 40%

3. 하수시설

가. 산본신도시 하수처리 현황

- 2018년 현재 군포시 하수처리장은 대야, 부곡처리장이 운영 중이며, 시설용량은 9,500㎥/일 해당 구역의 하수량만 처리하는 규모이며, 군포시와 안양시의 협약에 의거 안양하수처리장으로 처리되는 규모는 169,100㎥/일 로 군포시 발생 하수량의 대부분을 안양하수처리장으로 위탁하고 있음

[군포시 하수처리장 현황]

(단위 : ㎥/일)

구 분	시설용량			처리량			방류수역		
	물리적	생물학적	고도	물리적	생물학적	고도	지류	본류	수계
합 계	-	-	9,500	-	-	4,734	-	-	-
대 야	-	-	5,000	-	-	2,493	죽암천	반월저수지	서해
부 곡	-	-	4,500	-	-	2,241	금천천	황구지천	서해

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

[안양시 하수처리시설 현황]

(단위 : ㎥/일)

시설명	소재지	소계	시설용량		
			물리적	생물학적	고도
합 계	-	550,000	-	250,000	300,000
박 달	만안구 석천로	250,000	-	250,000	-
석 수	만안구 화창로	300,000	-	-	300,000

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

- 산본신도시의 하수는 군포시 내 처리장인 대야 및 부곡 하수처리장에서 처리하고 있지 않고 안양하수처리장으로 위탁 처리함에 따라 해당 처리장의 하수처리인구 및 용량의 적정여부에 대하여 검토 시행

[계획 하수처리 인구 전망]

(단위 : ㎥/일)

시설명	2015년	2020년	2025년	비고
안양하수처리시설	296,229	302,944	306,590	
대야미 물말끔터	12,481	13,596	13,600	
구산말 물말끔터	7,290	8,460	9,810	

※ 출처 : 2025 하수도정비 기본계획(2009)

나. 검토결과

- 안양시와의 협약에 따라 2025년 안양 하수처리장으로 위탁되는 시설용량은 169.1천㎥/일로 1일 평균 하수처리량 기준 56.2천㎥/일의 여유용량이 검토되었으며, 약 164.1천명에 대하여 추가 하수 처리가 가능함
- 따라서 세대수 증가형 리모델링 증가가능 기반시설 검토인구 1,187인의 하수처리 수요에는 문제가 없을 것으로 검토됨

[하수도 추가 처리가능 인구 검토]

구 분	군포시	2025년			비고
		안양하수처리	구산말 물말끔터	대야 물말끔터	
시설용량(천㎥/일) ㉠	178.6	169.1 ¹⁾	4.5	5.0	
1일 최대 하수처리량(천㎥/일) ㉡	122.1	112.9	4.5	4.7	
여유시설용량(천㎥/일) ㉢=㉠-㉡	56.5	56.2	-	0.3	
1인1일 최대 하수량(ℓ pcd)	370.1	342.3	13.5	14.3	
하수 추가처리가능 인구(천명)	152.5	164.1	-	19.0	

※ 출처 : 2025년 군포시 하수도정비기본계획 (2009)

※ 하수 추가처리가능 인구 : 여유시설용량(천㎥/일) × 1000 ÷ 1인1일 최대 하수량(ℓ pcd)

주1 : 안양하수처리장 시설용량은 총 550천㎥/일 중 군포시 협약량(지분) 169.1천㎥/일 적용 (2030 군포도시기본계획)

[하수처리량 검토]



※ 주1 : 리모델링 사업에 의한 증가인구 : 1,187인

= 1,187세대(증가 세대수) × 2.5인(도시기본계획 상 2025년 세대당 인구) × 외부유입률 40%

4. 공원시설

가. 산본신도시 공원 현황

- 산본신도시(산본중생활권) 내 공원은 한얼공원, 초막골생태공원, 능안공원 등을 시민이 이용하고 있으며, 수리산 도립공원과 인접하여 등산 및 산책 등 다양한 여가공간을 제공하고 있음
- 택지개발로 인하여 조성된 지역임에 따라 현재(2018년) 생활권별 공원비율은 타 생활권에 비하여 높은 8.8㎡/인 으로 파악됨

[생활권별 도시공원 현황]

중생활권	개소	공원면적 (km ²)	공원비율 (%)	인구 (인)	생활권 면적 (km ²)	생활권별 공원비율(%)	1인당 공원면적 (m ² /인)
합 계	142	2.667km ²	100.0%	296,465	36.46km ²	7.3%	9.0m ² /인
산본	47	1.326km ²	49.7%	151,256	9.42km ²	14.1%	8.8m ² /인
금정	19 (20)	0.063km ²	2.4%	39,753	2.01km ²	3.1%	1.6m ² /인
당동	47 (48)	0.408km ²	15.3%	86,538	6.08km ²	6.7%	4.7m ² /인
부곡·대야미	29	0.869km ²	32.6%	18,918	18.95km ²	4.6%	46.0m ² /인

※ ()는 생활권에 중첩되는 근린공원에 대해 중복하여 개소수 산정(수리산 도립공원 제외)

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

[공원결정현황도]



나. 검토결과

- 2025년 기준 도시기본계획 상 산본중 생활권의 1인당 공원면적은 7.8㎡/인으로 해당 기준에서 리모델링으로 인한 기반시설 검토인구 반영결과 산본신도시(산본중생활권)의 1인당 공원면적은 7.7㎡/인으로 검토되어 적절한 것으로 분석됨

- 근거 : 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 도시지역 안에 거주하는 주민 1인당 6㎡ 도시공원 확보

[군포시 공원면적 검토]

구 분			합계	중생활권			
				산본	금정	당동	부곡대야미
도시기본계획	25년	인구(인)	332,000	162,000	45,000	94,000	31,000
		공원면적(㎢)	1.982	1.257	0.063	0.637	0.295
		1인당 공원면적(㎡/인)	6.0	7.8	1.4	3.9	9.5
	30년	인구(인)	342,000	168,000	46,000	97,000	31,000
		공원면적(㎢)	2.445	1.257	0.630	0.367	0.757
		1인당 공원면적(㎡/인)	7.1	7.5	1.4	3.8	24.4
리모델링 반영	25년	인구(인)	334,392	163,089	42,000	89,000	24,000
		공원면적(㎢)	1.982	1.257	0.063	0.637	0.295
		1인당 공원면적(㎡/인)	5.9	7.7	1.5	4.1	10.6
	30년	인구(인)	344,392	169,089	46,000	97,000	31,000
		공원면적(㎢)	2.445	1.257	0.063	0.367	0.757
		1인당 공원면적(㎡/인)	7.1	7.4	1.4	3.9	9.5

[공원면적 검토]



※ 주1 : 리모델링 사업에 의한 증가인구 : 1,187인

= 1,187세대(증가 세대수) X 2.5인(도시기본계획 상 2025년 세대당 인구) X 외부유입률 40%

5. 학교

나. 산본신도시 교육시설 현황

- 통계 및 도시기본계획 상 2025년의 산본신도시 및 산본 중생활권의 취학률 등 교육지표가 제시되어 있지 않음에 따라
- 현재(2022년) 산본중 생활권내 포함된 학교의 학생 수를 생활권 전체 인구와 비교하여 취학률을 도출하고 해당 취학률을 도시기본계획 상 2025년 산본중생활권 인구 및 리모델링 증가인구에 적용하여 기반시설 검토 실시
 - 추정된 학생수를 기준으로 경기도 교육지표 등을 고려하여 계획지표 설정
 - 학급당 학생수는 경기도 교육지표 등을 고려하여 초등학교는 25인/학급, 중·고등학교는 30인/학급 적용

[산본중 생활권 교육시설 현황]

구 분	단위	초등학교	중학교	고등학교	비고 (취학률)
학생 수	인	7,297	4,477	4,782	4.65%
학급 수	인	302	160	220	2.85%
학교 수	개소	15	7	6	3.05%

※ 출처 : 2030 군포도시기본계획 (2019)

나. 검토결과

- 2025년 기준 산본신도시(산본중 생활권)의 리모델링으로 인한 기반시설 검토인구 반영 결과 학급당 학생수는 초등학교 25.1인, 중학교 29.1인, 고등학교 22.6인으로 기본계획상 2025년 산본신도시의 교육지표보다 0.2 인/학급 증가가 검토되었으나 군포시 도시기본계획 상 교육지표 보다는 대부분 낮아 교육환경에 대한 영향은 미미한 것으로 분석됨
- 향후 시설확충 및 장기적 관점에서의 인구감소 등으로 학생 수용에는 문제가 되지 않을 것으로 검토
 - 구체적 학생 수용 여부는 향후 사업추진단계에서 관련기관인 교육지원청과 협의 진행 필요

구분	계획 인구 (인)	학 생 수					
		초등학교		중학교		고등학교	
		학생수 (인)	학급당 학생수 (인/학급)	학생수 (인)	학급당 학생수 (인/학급)	학생수 (인)	학급당 학생수 (인/학급)
군포도시기본계획 교육지표(2030년)	-	-	25.0	-	30.0	-	30.0
산본 중생활권	2020년 ¹⁾	157,000	7,297	24.2	4,477	28.0	4,782
	2025년 ²⁾ (①)	162,000	7,530	24.9	4,620	28.9	4,935
리모델링 증가 학생인구 ³⁾	1,187	55	-	34	-	36	-
2025년 ① + 리모델링 증가인구 반영		7,584	25.1	4,654	29.1	4,971	22.6

※ 출처 : 2030년 군포 도시기본계획 및 군포시 통계연보

※ 주1 : 군포시 학교현황 통계(22.03.01) 상 산본신도시내 위치한 학교의 학생수 / 학급 수 적용

※ 주2 : 도시기본계획 상 산본중생활권의 2025년 추계인구를 기준으로 현재 학생인구 비율 적용

※ 주3 : 리모델링 증가인구 1,187인 기준 현재 학생인구 비율 적용(초 : 4.65% / 중 : 2.85% / 고 : 3.05%)

[학교시설 검토]



※ 주1 : 리모델링 사업에 의한 증가인구 : 1,187인

= 1,187세대(증가 세대수) X 2.5인(도시기본계획 상 2025년 세대당 인구) X 외부유입률 40%

6. 교통시설

가. 산본신도시 교통 현황

- 군포시의 현황 특성 상 주요 간선도로 대부분이 산본신도시를 통과하며, 군포시 전체 기반시설 영향검토 인구와 산본신도시 영향검토 인구가 동일함에 따라 교통시설에 대한 영향은 군포시 전체 분석 내용과 동일한 영향이 미미한 것으로 결과가 도출됨

④ 리모델링에 따른 도시경관 관리방안

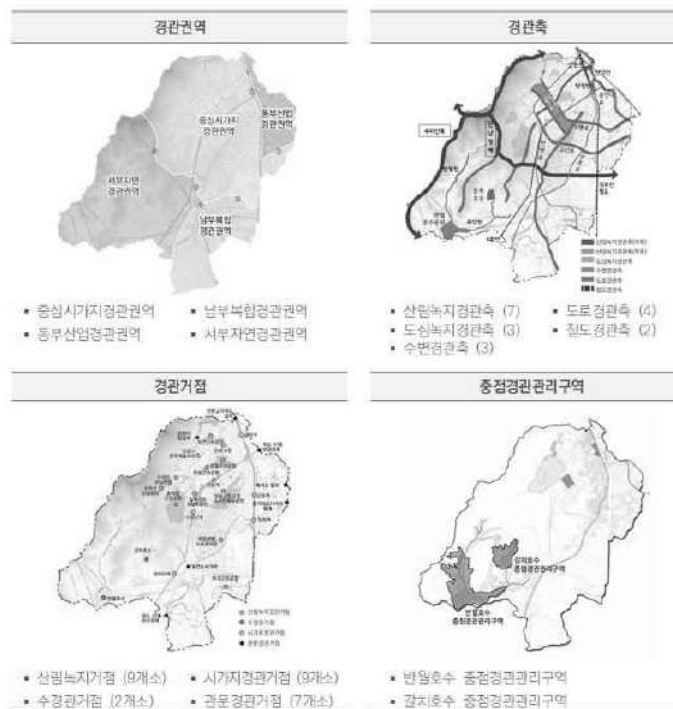
1. 기본방향

- 도시경관 관리방안은 경관관리 상위계획인 ‘2025 군포시 경관계획 재정비(2019)’ 및 ‘공공디자인마스터 플랜’을 바탕으로 세부방안을 제시
- 리모델링 대상지와 연계된 사업지역을 중심으로 기본구상을 수립함
- 군포시의 입지적 특성을 반영하여 유형을 설정하고 유형별 경관관리방향을 제시
- 본 계획은 경관관리에 대한 가이드라인이며 구체적인 경관디자인은 리모델링 사업시 경관심의 또는 관련 위원회를 통해 결정하도록 함

2. 군포시 경관기본계획 검토

- 경관기본계획은 도시의 주요경관골격에 대한 계획으로 도시미래상인 ‘자연·문화와 함께 성장하는 사람중심 문화생태도시’ 실현을 위한 공간계획임
- 경관기본구상에서 설정한 경관권역, 경관축, 경관거점의 보전·관리·형성을 위한 기본방향과 세부계획을 제시함

[계획의 체계]



가. 경관권역 기본구상

- 경관자원 분포 등 종합적 경관특성을 반영하여 4개의 경관권역을 설정함

[군포시 경관권역 기본구상]

■ 중심시가지경관권역

- 수리산과 조화를 이루도록 공동주택 경관 형성 및 관리
- 산지와 연속된 도심 녹지네트워크 형성
- 역세권 특화경관 형성

■ 동부산업경관권역

- 주변지역으로의 접근성 강화
- 도시 진입경관 개선
- 노후시설의 개선 및 쾌적한 가로경관 형성

■ 서부자연경관권역

- 수리산, 반월호수, 갈치호수 경관 보호 및 명소화
- 산, 호수와 조화를 이루는 주거단지 계획



■ 남부복합경관권역

- 정주환경과 조화를 고려한 첨단산업단지 조성
- 물류단지 및 첨단산업단지 주변 경관 관리
- 부곡·송정지구의 통합된 신도시경관 형성
- 군포시 남측의 진입경관 형성

[경관권역별 기본방향]

구 분	대상지역	기본방향
중심시가지 경관권역	산본동, 금정동, 당동	· 수리산과 조화를 이루는 중심도시경관 형성
서부자연 경관권역	둔대동, 속달동	· 산, 호수, 문화가 어우러진 전원도시경관 형성
남부복합 경관권역	부곡동, 도마교동, 대아미동	· 첨단산업단지와 연계한 활기 있는 정주환경 형성
동부산업 경관권역	금정동, 당정동, 당동	· 안양천이 살아 숨 쉬는 쾌적한 산업단지 형성

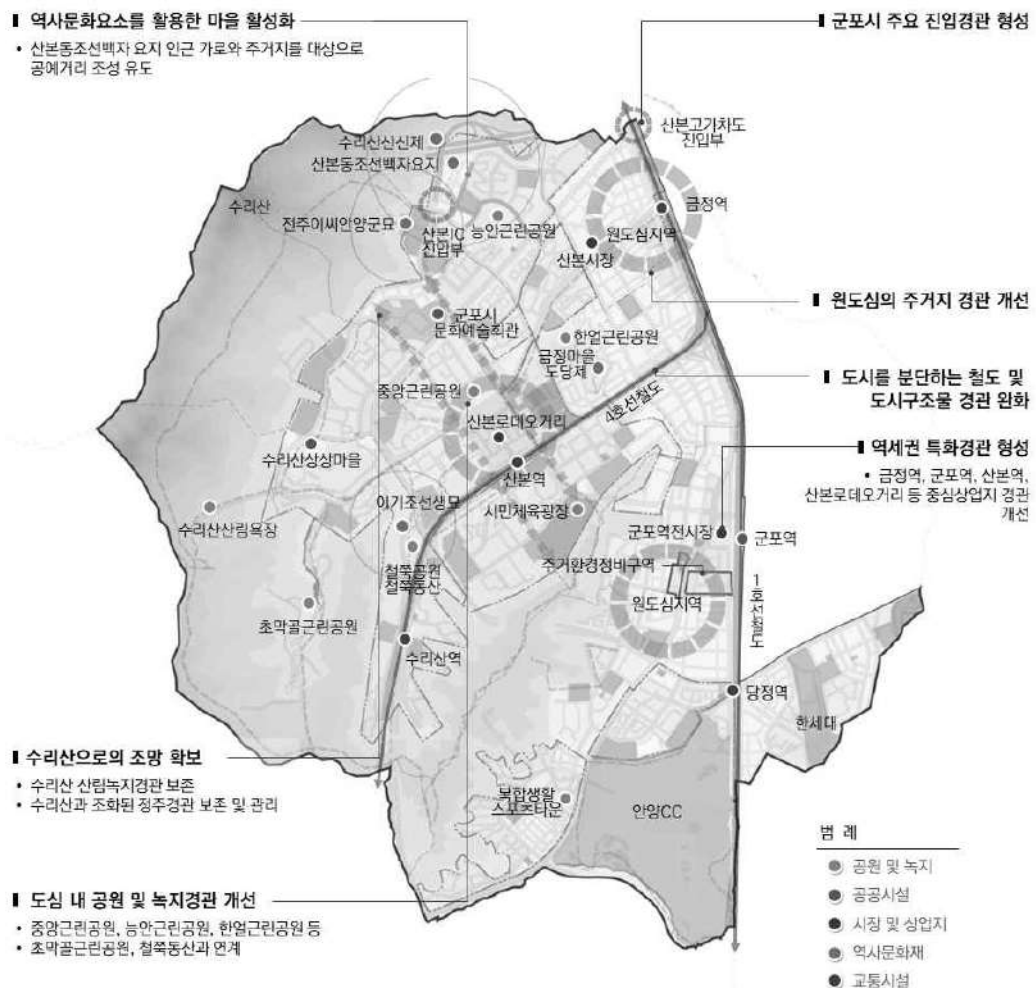
나. 경관권역별 경관기본구상

(1) **중심시가지경관권역** : 수리산과 조화를 이루는 중심도시경관 형성

■ 기본방향

- 수리산과 조화를 이루도록 공동주택 경관 형성 및 관리
 - 아름다운 수리산을 배경으로 도시와 녹지가 어우러지는 특색 있는 시가지 경관을 조성함
- 산지와 연속된 도심 녹지네트워크 형성 및 정주환경 개선
 - 산지에서 공원, 도로변 도는 단지 내 녹지로 연속되는 녹지체계를 보호하고 육성함
 - 편안하고 정감 있는 도시환경을 조성하도록 휴먼스케일을 고려하여 공공공간과 거리경관을 관리함
 - 노후된 원도심과 신시가지의 부조화가 완화되도록 주거환경 및 경관을 개선함
- 역세권 특화경관 형성
 - 군포시의 역사적·문화적 특색이 드러날 수 있도록 주요 상권과 진입경관을 형성함

[중심시가지경관권역 계획도]



■ 세부계획

○ 산지와 조화로운 도시경관 및 그린 네트워크 형성

- 산림과 조화로운 도시경관 형성
- 수리산으로의 조망 보호
- 도심 내 공원·녹지경관 보호 및 개선



수리산 조망



도시로 연결되는 녹지네트워크 [예시]



공원 내 조명 안전시설 설치 [예시]

○ 군포시의 도시이미지 강화

- 군포시 주요 진입경관 형성
- 역세권 특화경관 형성
- 역사 및 예술자원을 활용한 마을특색 형성



야간조명을 활용한 진입부 구조물 개선 [예시]



스토리가 있는 안내시설 설치 [예시]



주차장과 연계한 랜드마크 [예시]

○ 도시 주거환경 개선

- 원도심의 주거지 경관 개선
- 도시를 가로지르는 철도 및 도로 구조물 경관 개선
- 특색 있는 공공문화시설경관 형성



특색 있는 골목길 화단 조성 [예시]



고가구조물 하부공간 녹화 [예시]



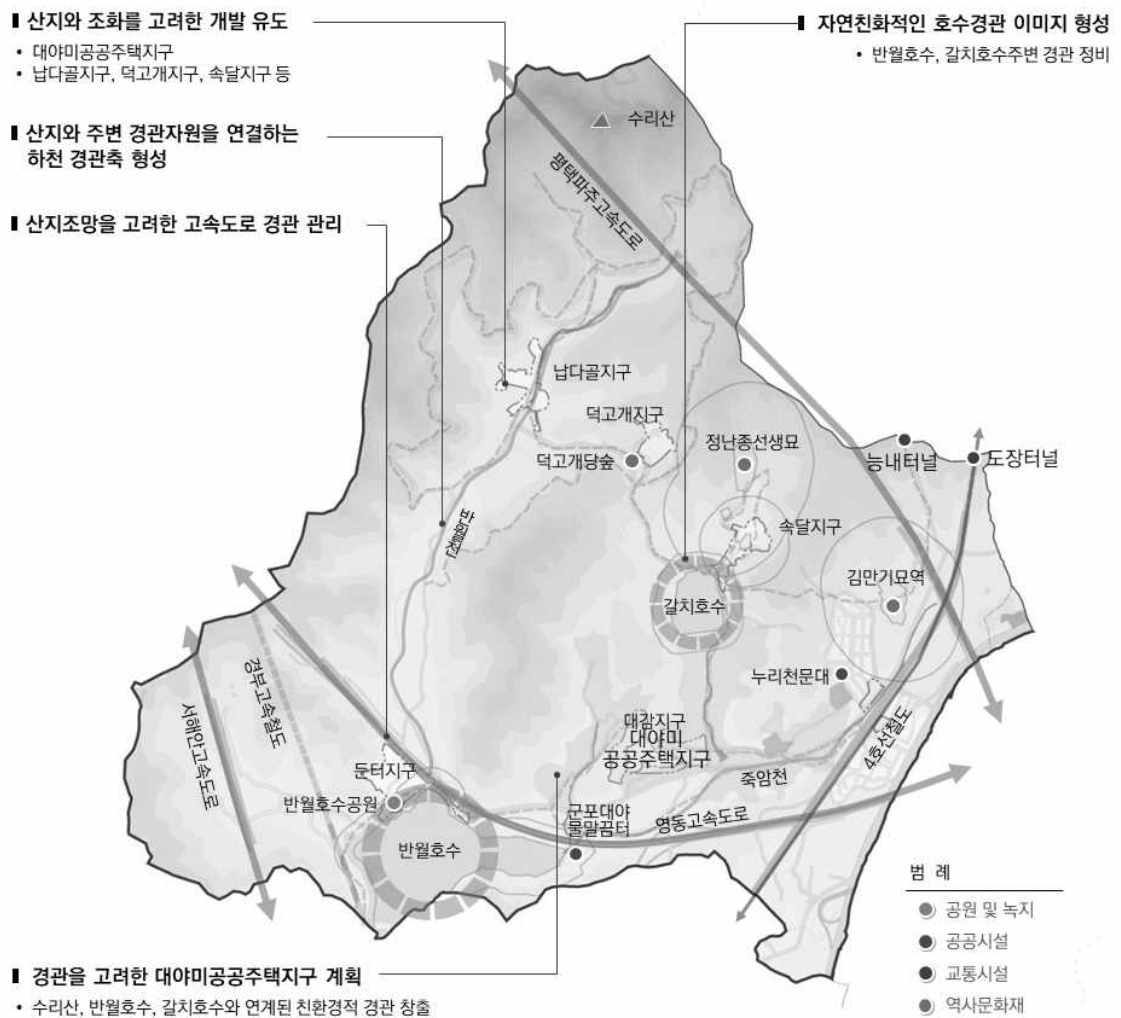
학교 경계부 공원화 [예시]

(2) 서부자연경관권역 : 산, 호수, 문화가 어우러진 전원도시경관 형성

■ 기본방향

- 수리산, 반월호수, 갈치호수 경관 보호 및 명소화
 - 자연친화적인 수변네트워크 형성 및 역사·문화자원과 연계한 특성화
- 산, 호수와 조화를 이루는 마을 형성
 - 자연경관자원의 무분별한 개발을 지양하고 조화로운 마을 경관 형성

[서부자연경관권역 계획도]



■ 세부계획

- 산지경관을 보호하는 도시개발 유도
 - 산지와 조화를 고려한 개발 유도
 - 조망을 고려한 도로 경관 관리

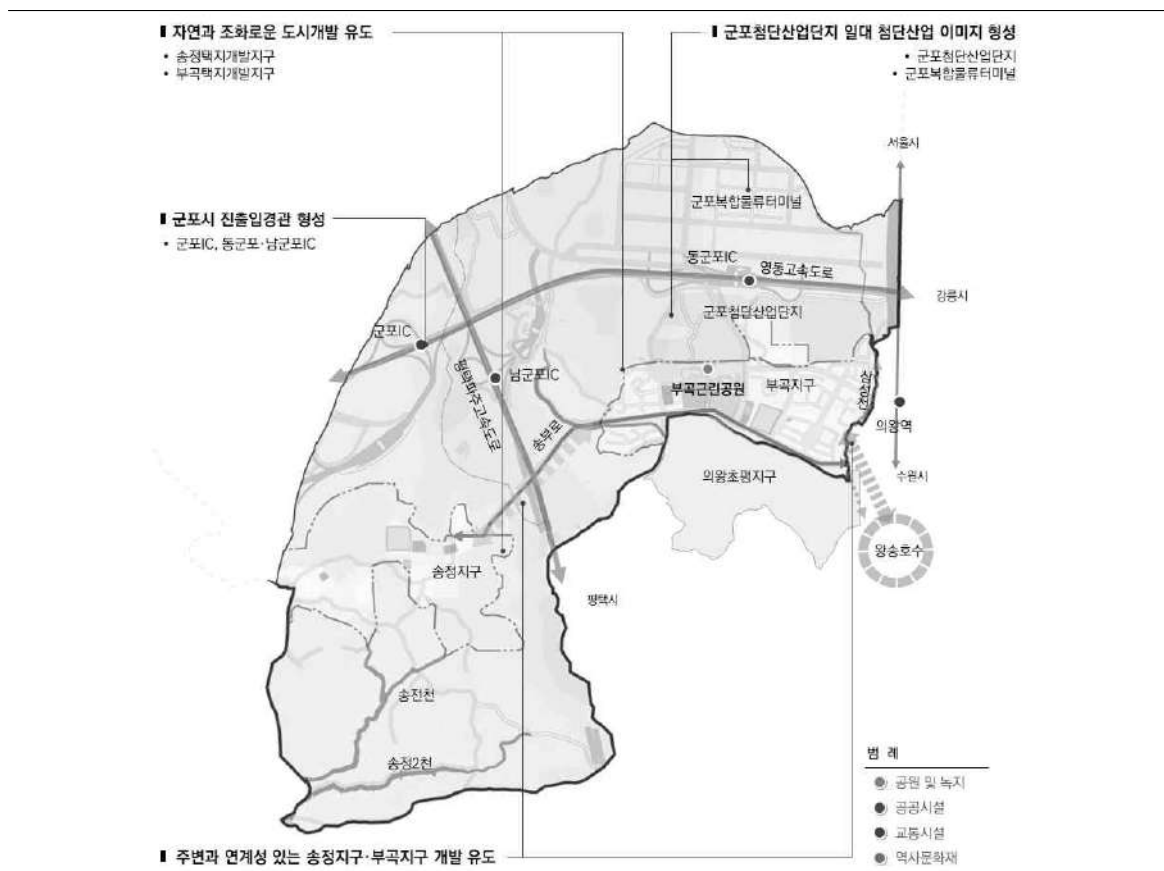
- 자연친화적인 수변경관 형성
 - 자연친화적인 호수경관 이미지 형성
 - 산지와 주변 경관자원을 연결하는 하천 경관축 형성
- 자연과 조화로운 전원마을경관 형성
 - 산지경관 보호 및 경작지 경관 관리
 - 덕고개당숲 경관 보호 및 덕고개 마을 연계 강화
 - 남다골지구 마을 활성화 및 경관 정비

(3) 남부복합경관권역 : 첨단산업단지와 연계한 활기 있는 정주환경 형성

■ 기본방향

- 정주환경과 조화를 고려한 첨단산업단지 조성 및 부곡·송정지구 통합신도시경관 형성
 - 물류단지 및 첨단산업단지 주변 경관 관리
- 커뮤니티 활성화를 위한 공공공간 정비·형성 및 군포시 남측의 진입경관 형성
 - 고속도로 하부 등 인공경관 관리

[남부복합경관권역 계획도]



■ 세부계획

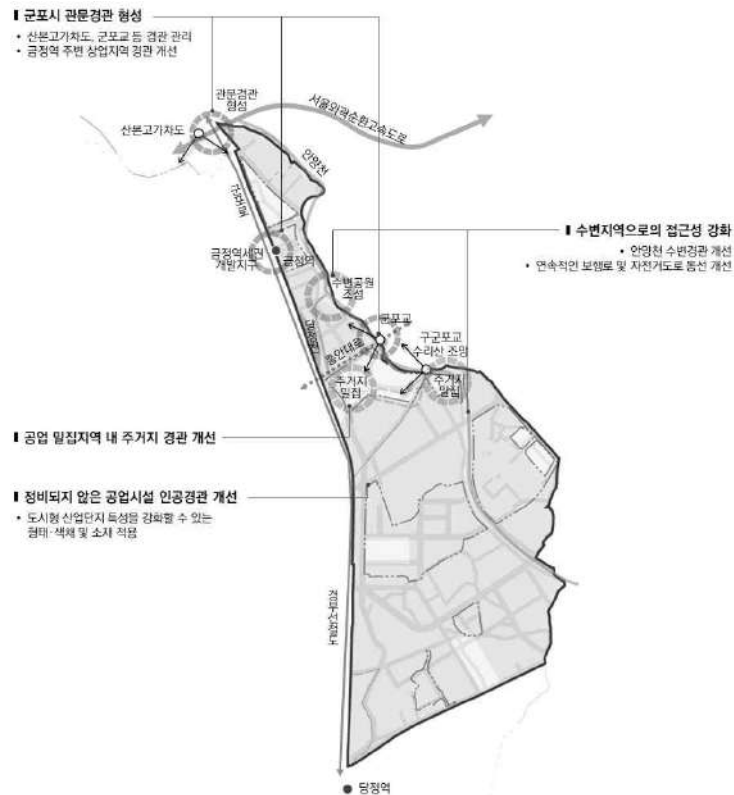
- 자연과 조화로운 도시개발 유도
- 주변과 연계성 있는 송정지구·부곡지구 개발 유도
- 군포첨단산업단지 일대 첨단산업 이미지 형성(군포복합터미널, 군포첨단산업단지)
- 군포시 진출입경관 형성

(4) 동부산업 경관권역 : 안양천이 살아 숨 쉬는 쾌적한 산업단지 형성

■ 기본방향

- 첨단산업단지 경관 형성 유도 및 쾌적한 가로경관 형성
 - 노후한 공단에서 탈피하여 자연친화적인 첨단산업단지 이미지 형성
- 도시진입경관 개선
 - 군포시 주요 도로를 중심으로 진입 관문경관 형성
- 하천 정비 및 접근성 강화
 - 안양천, 산본천, 당정천 친수공간 정비 및 접근로 개선

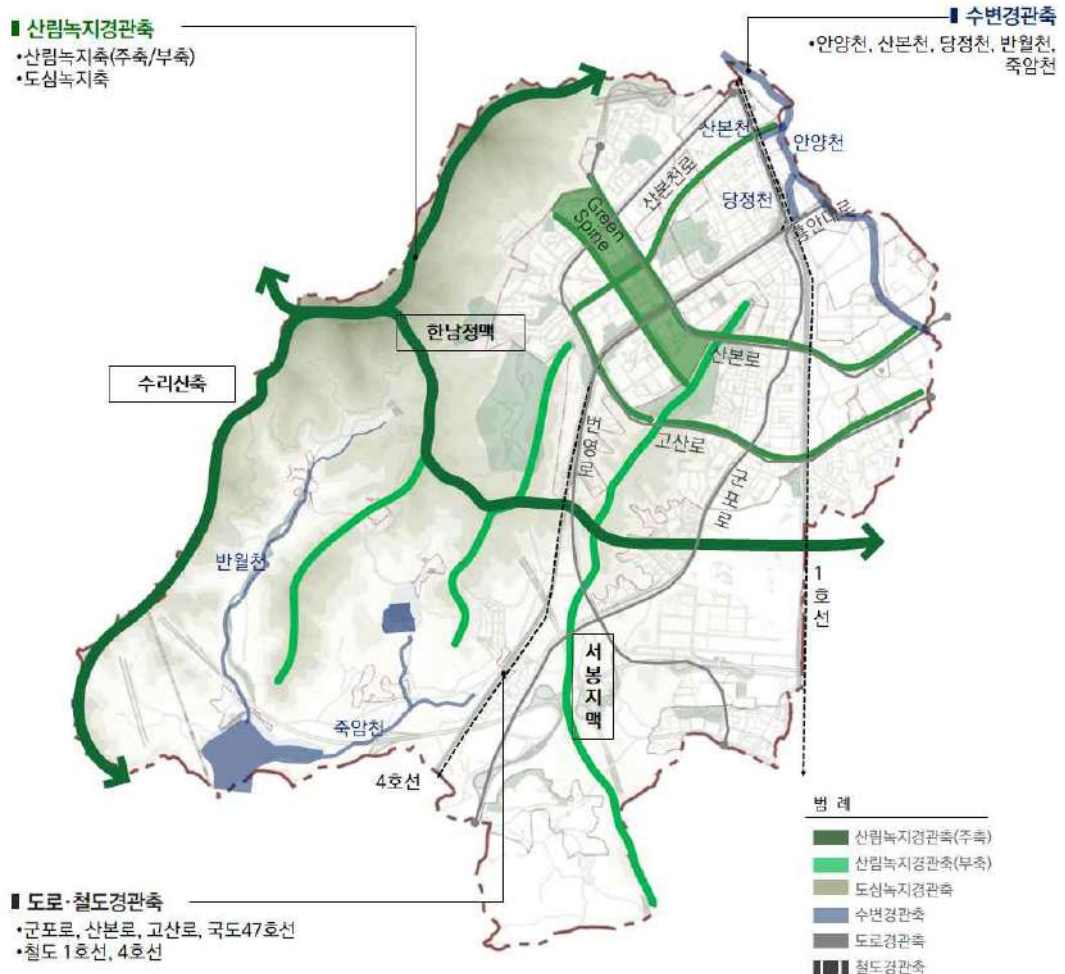
[동부산업 경관권역 계획도]



다. 경관축계획

- 산림녹지경관축, 수변경관축, 도로·철도경관축 3개 유형의 경관축에 대한 경관의 보전·관리·형성을 위한 기본방향 및 세부계획 제시

[경관축 계획도]



[경관축별 기본방향]

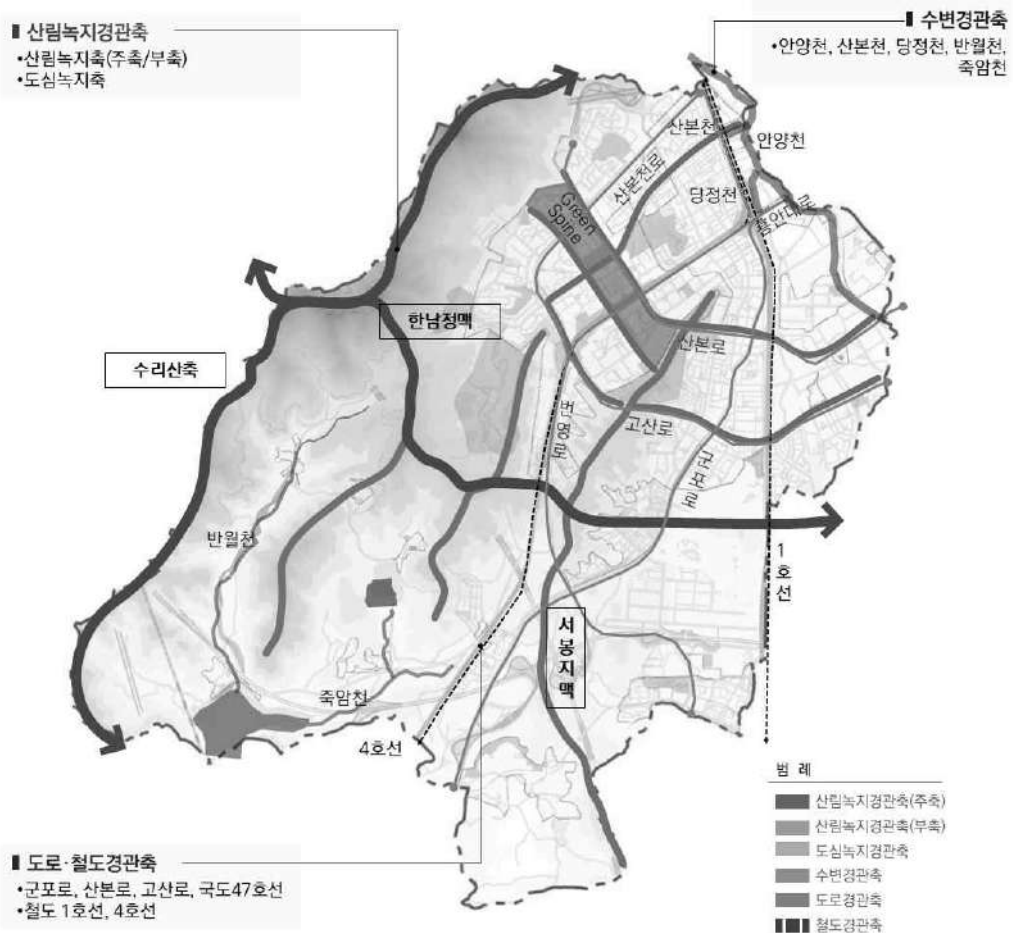
구 분	목 표	대 상
녹지 경관축	산림녹지축(주축/부축) 도심녹지축	· 수리산, 한남정맥, 서봉지맥의 축과 산림조망경관 보호 · 산지와 연계된 도시 내 녹지네트워크 형성 · 등산로 진입부 경관 관리 및 안내체계 정비
수변 경관축	안양천, 산본천, 당정천 반월천, 죽암천	· 하천의 생태자연경관 보호 · 시가지에 면한 하천의 친수공간 형성 및 정비 · 하천으로의 열린 시야 확보 · 하천에서의 조망을 고려한 건축물 조성
도로·철도 경관축	군포로, 산본로, 고산로 번영로-흥안대로(국도47호) 철도 1호선, 4호선	· 산지 조망 보호 및 철도에서의 조망경관 관리 · 진입관문경관 개선 및 관리 · 입체구조물 및 입체교차부 경관개선 · 특징적인 가로수길 보호 및 육성

(1) 녹지경관축계획

■ 기본방향

- 수리산, 한남정맥, 서봉지맥의 산림축과 산림조망경관 보호
- 산지와 연계된 도시 내 유기적인 녹지네트워크 형성
- 등산로 진입부 경관 관리개선 및 시인성을 확보한 안내체계 정비

[녹지경관축 계획도]



[녹지경관축 기본방향]

구 분	목 표	대 상
산림녹지 경관축	도시 대표경관을 형성하는 산림 보호 및 네트워크 형성	· 산림녹지경관축 (주축2) - 수리산축, 한남정맥축 · 산림녹지경관축 (부축5) - 반월호수축, 갈치저수지축, 철쭉동산축, 밤바위산축, 서봉지맥축 · 도심녹지경관축 (3) - 산본천로~고산로, 산본로, 광정로

(2) 수변경관축계획

■ 기본방향

- 하천의 생태자연경관을 보호하고 지속적으로 수변경관을 개선함
- 하천간, 하천~호수와 연결하는 수변네트워크를 강화함
- 안양천 등 시가지에 면한 하천은 시민들의 이용편의 증진을 고려한 친수공간으로 정비·형성함
- 수변을 따라 미관을 저해하는 시설을 정비하고 매력적인 수변경관을 창출하도록 경관 유도

[수변경관축 계획도]



[수변경관축 기본방향]

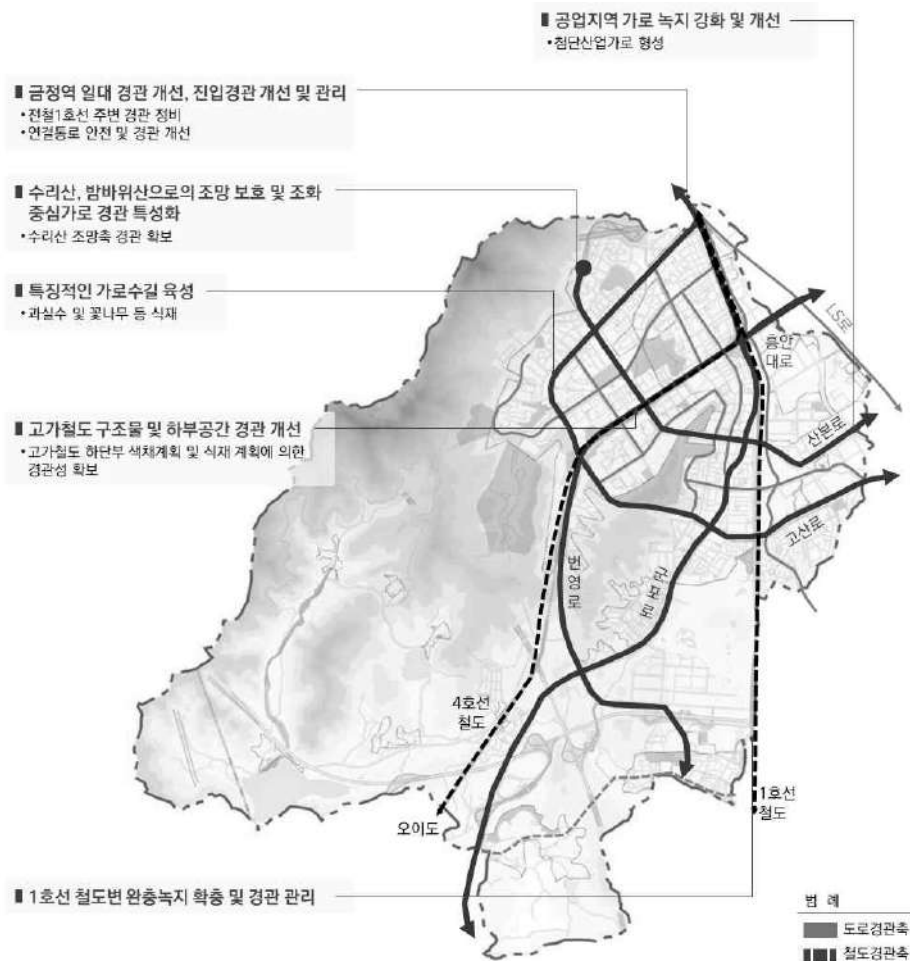
구 분	목 표	대 상
수변 경관축	시민을 위한 친수공간 관리 및 형성	· 안양천 수계(안양천, 당정천, 산본천) 주변 정비 · 반월천 · 죽암천 수계

(3) 도로·철도경관축계획

■ 기본방향

- 친환경적 정연한 가로환경을 조성하고 불량한 가로경관을 지속적으로 정비함
- 입체적구조물 및 입체교차로 하단부의 부정적인 경관을 개선하여 도시 이미지를 향상시킴
- 특징적인 가로수길을 보호·육성하고 도로별 특성을 살려 가로경관을 형성함

[도로·철도경관축 계획도]



[도로·철도경관축 기본방향]

구 분	목 표	대 상
도로 경관축	가로 성격에 맞는 차별화된 가로경관 조성	· 군포로, 산본로, 고산로, 번영로~흥안대로
철도 경관축	단절에서 연결되는 공간으로의 공간형성	· 1호선, 4호선

라. 경관거점계획

- 산림녹지경관거점(9개소), 수경관거점(2개소), 시가지경관거점(9개소), 관문경관거점(7개소), 4개의 유형별로 경관거점을 구분하고 각각의 목표와 기본방향 및 세부계획을 수립함

[종합경관거점 계획도]



[종합경관거점별 기본방향]

구 분	목 표	대 상
산림녹지 경관거점	도시를 대표하는 공원·수림의 경관거점 확보	· 산림녹지경관의 시각적 초점부 경관 관리 · 도시를 대표하는 공원·수림의 경관 관리
수변 경관거점	반월호수와 갈치호수의 명소화	· 반월호수와 갈치호수의 명소화
시가지 경관거점	주요 상권 및 공공공간의 경관개선 및 특성화	· 주요 상권 및 공공공간의 경관개선 및 특성화
관문 경관거점	도시진입부 경관 형성을 통한 도시 이미지 형성	· 도시진입부 경관 형성을 통한 도시 이미지 향상

마. 건축물 경관가이드라인 : 공동주택

(1) 기본방향

- 주변 산지, 공원, 그 외의 공공공간과 연속성을 갖는 녹지축을 형성함
- 산지조방경관을 보호하고, 조화로운 스카이라인을 형성함
- 입체감이 풍부한 도시 전경을 유도함
- 주요 가로, 공공공간과 연계된 안전한 보행축을 형성함
- 지역 커뮤니티를 활성화할 수 있도록 부대시설과 공공공간을 계획함

(2) 배치규모

- 산지 및 도시 스카이라인과 조화를 이루도록 높이를 계획함
 - 단지 전체에 대해서 차등적인 건축물 높이를 설정하여 리듬감 있는 스카이라인 형성
 - 동간 높이차는 2~3층을 권장하되, 30층 이상 건축물에 한하여 층수 차이는 최대 8층까지 가능
- 주·부 바람길을 파악하여 자연스러운 바람통로를 형성하도록 건축물의 층고와 배치를 계획함
- 거대한 장벽을 형성하거나 위압적인 경관을 형성하지 않도록 배치하고 규모를 계획함①
 - 종횡의 일률적인 배치를 지양하고 다양한 형태의 주동을 혼합 배치하여 변화감 있도록 계획
 - 도로에 면한 주동은 가로 개방감을 높이고 방음벽 설치를 최소화하도록 낮은 층을 배치하고 도로에서 최대한 이격
 - 단독주택, 학교, 공원에 인접한 동은 시각적 위압감을 최소화하도록 조성②
- 주요 도로, 공원·광장 등 공공공간에서 산지나 수변으로의 조망을 확보함 ③
- 인접단지의 통경축을 고려하여 1개 이상 확보함
- 경사지는 경사를 활용한 테라스형 또는 개방감이 확보되는 타워형 주동 배치를 권장함

[배치규모 가이드라인]



위압적인 경관을 형성하지 않도록 배치·규모 계획 ②

[배치규모 가이드라인 - 표계속]



학교 인접 등은 시각적 위압감 최소화 ㉞



주요 도로, 공원에서 산지로의 통경축 확보 ㉟

(3) 형태외관

- 주변 고층 건물과 조화를 이루면서도 차별화 되도록 외관과 상층부를 계획함
 - 저층부(근경) : 저층부 마감재는 2종류 이내로 색상차이가 크지 않도록 계획하고 수목과 조화 및 안정감 형성을 위해 석재, 목재, 점토벽돌 등 자연재질 도입 권장
필로티 조성시, 유효높이 4.5m이상, 유효폭 10m이상으로 계획
저층부 근린생활시설 위로 상층부 주거동이 셋백 되는 형태로 조성될 경우 셋백 공간은 녹화하거나 커뮤니티 공간으로 활용
 - 중층부(중경) : 돌출 발코니, 창호, 벽면요철, 목재루버 등 입면의 형태와 재질로서 변화감 있는 경관 형성
 - 고층부(원경) : 산지 및 주변 단지와의 조화를 고려하여 간결한 형태로 계획하되 경사지붕, 펜트하우스 등을 조형적 요소로 활용하여 변화 도입
 - 옥상 및 지붕 : 옥상설비 등 부속설비의 시각적인 노출, 파라펫 등의 장식물을 지양하고, 주변 자연과 조화를 이루는 간결한 디자인(경사) 적용

[형태외관 가이드라인]



돌출발코니, 요철을 도입한 입면변화 ㉠



가각부 랜드마크적 특성 유도 ㉡

(4) 외부공간

- 주변 산지나 하천, 공원의 녹지축이 연속·유입되도록 외부공간을 계획함 ㉢
- 기존 도로, 버스정류장, 공원, 녹지 등의 주요 공공공간과의 보행동선 체계를 고려하여 주변 가로계획체계와 자연스럽게 연결되는 보행환경 조성함 ㉤
- 경계부는 가로녹지축을 형성하도록 식재공간을 충분히 확보하고, 산책로를 조성하여 연결녹지의 기능을

수행하도록 조성함 (e)

- 공간을 단전하는 형태의 경계부 형성을 지양함

[외부공간 가이드라인]



하천녹지축이 유입되도록 조경계획©



쉽게 인식되는 보행통로 입구^d

가로녹지축을 형성하는 경계부 식재^{e)}

바. 야간경관계획

(1) 기본방향

- 야간조명이 갖는 매력을 도시공간과 결합하여 도시의 가치를 높이고 안전하고 좋은 빛환경을 이루가기 위한 기본체계 마련
- 도시의 형태나 도시구조의 위계가 형성되도록 빛을 연출하여 조화로운 야간경관 형성
- 에너지 효율을 고려한 조명기구를 도입하고, 효율성을 높이는 체계적 조명관리 시스템을 마련

[야간경관계획 기본방향]



(2) 야관경관계획 미래상 및 추진전략

- 자연과 조화로운 지속가능한 빛
- 안전하고 쾌적한 빛
- 즐거움을 주는 매력적인 빛

[야간경관계획 미래상 및 추진전략]



(3) 안전한 야경환경조성계획

■ 공동주택

- 출입자가 쉽게 보이도록 주동의 출입구로 들어가는 통로에 조명을 설치하고, 복도, 계단에는 충분한 조명을 공급하여 감시가 가능토록 함
- 외부 조명은 항상 작동될 수 있는 상태로 유지 관리함
- 보안등 설계는 단지 내의 이동차량보다는 보행자 위주로 계획함
- 지하주차장의 벽, 천장, 바닥 등은 조명을 반사할 수 있는 밝은 색을 칠하여 조명효과를 높임

[공동주택 야경환경조성계획 예시]



출입구, 필로티 조명 예시

공동주택 주차장 예시

(4) 주거시설 조명 기준

- 야간안전과 쾌적성 확보를 고려하여 조명을 연출함
- 저층부와 외부공간의 조명시설은 은은하고 따뜻한 분위기의 조명 연출을 권장함
- 도로에 면한 외부 출입구 > 건축물 출입구 > 정원 순으로 밝기를 계획함
 - 정원 조명은 짙은 그림자가 생기지 않도록 설치
- 창문, 베란다 등에 인접한 조명은 야간 수면에 방해가 되지 않도록 창 측으로 차광막을 설치하는 등 차광 구조로 계획함

■ 공동주택

- 출입자가 쉽게 보이도록 주동의 출입구에 조명을 설치함
 - 주동 진입 조명은 15 lux 이상 조도 확보
- 외부공간은 단지 내의 이동차량보다는 보행자 위주로 조명을 계획함
 - 보행로 조명은 최소한 5 lux 이상 조도 확보
- 광원은 사물이나 사람의 고유색을 왜곡 시키지 않는 것으로 사용함
- 건축물의 장식조명은 아름다운 야간경관을 창출할 수 있도록 계획함
 - 건축물 하층부에서 상층부까지 빛의 밝기가 조화롭도록 계획
 - 주변 공동주택단지나 고층건축물의 조명과 조화를 이루도록 계획
 - 과도한 휘도대비가 발생하지 않도록 연출
 - 옥탑부만 지나치게 강조하지 않도록 하고 옥탑부는 간접조명방식 권장
 - 원색계열의 조명, 선조명, 반복 점멸, 빛의 움직임이 있는 조명 금지
 - 색상 및 밝기 변화 지양
- 공동주택 명칭 등의 발광조명체는 명칭이나 로고에 한하여 1개소만 가능하며 발광광고물 기준을 따름
 - 명칭은 백색 계열, 로고는 3색 이내로 광원을 한정하고 판류형 금지
- 지하주차장의 조명은 밝은 색의 조명을 선택하고 통로뿐 아니라 차량 위나 사람 키 높이 정도의 벽면에도 조명을 설치하여 사각지대가 생기지 않도록 가시성을 확보함

3. 공동주택 리모델링 색채 가이드라인

가. 가이드라인 색채경관 분류체계

- 토지이용에 따른 색채 적용 구역을 구분하여 누구나 손쉽게 해당 타입을 찾아 본 가이드라인의 지침을 따를 수 있게 구성

[경관권역별 기본방향]

경관의 유형		토지이용구분	도시환경요소	타입구분
도심권 경관	상업·업무지	중심 상업 업무지 지구중심상업지 연도형 복합 시가지	옥외광고물 도로포장 가로시설물 건축구조물	A타입
	주택지	일반주택지 저층주택지 고밀주택지		B타입
	공업지	공업지 복합시가지		C타입
전원권 경관	전원지	자연공원 자연환경보전지역 (수리산, 반월호수, 갈치호수, 덕고개 당숲 등)		D타입

※ 색채가이드를 제시하기 위해 유사한 성격을 가진 구역단위로 타입 구분

나. B타입 - 주택지

(1) 심의기준

- 표준가이드에 부합하는 세부디자인 지침에 따라 타입별 색채 적용여부 심사

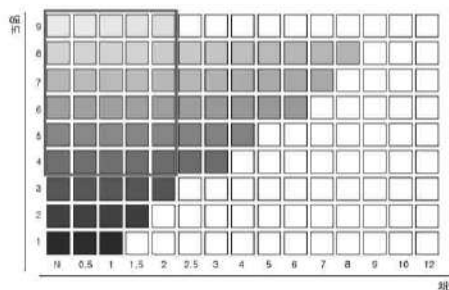
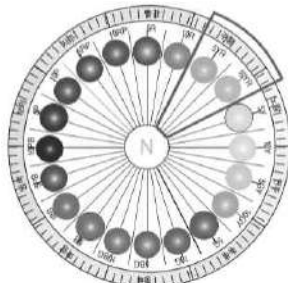
(2) 지침가이드

- 도심권·전원권에 각각 어울리는 색채경관 가이드를 제안하고, 유사성과 통일성을 함께 적용시켜 조화롭고 쾌적한 색채경관 수립

(3) 표준가이드

- 색채경관 표준 가이드를 위해 설정한 구성요소는 아래와 같음

■ 세분화된 색채 가이드

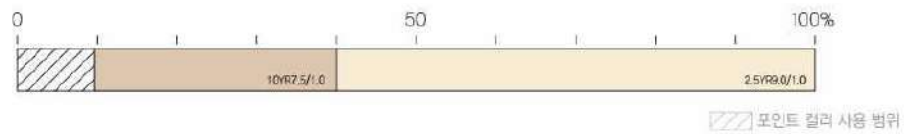


- 밝고 따뜻한 느낌을 주는 5YR~10YR까지의 난색계 사용
- 고채도, 저명도 색채는 지양

■ 바람직한 색상 가이드

7.5YR8.0/2.0	10YR9.0/0.5	10YR8.5/1.0	10YR8.5/1.5	2.5YR9.0/1.0	2.5YR9.0/1.5
7.5YR8.0/3.0	10YR8.5/0.5	10YR8.0/1.5	10YR8.0/3.0	2.5YR8.0/2.0	2.5YR8.5/4.0
7.5YR7.0/2.0	10YR8.0/1.0	10YR7.5/1.5	10YR7.5/2.0	2.5YR8.0/1.0	2.5YR8.0/3.0
7.5YR6.0/2.0	10YR7.5/1.0	10YR7.0/2.0	10YR7.0/3.0	2.5YR7.5/1.0	2.5YR7.5/3.0
7.5YR5.0/2.0	10YR7.0/1.0	10YR6.0/1.5	10YR6.0/3.0	2.5YR7.0/1.0	2.5YR7.0/2.0
7.5YR5.0/3.0	10YR6.0/1.0	10YR5.0/2.0	10YR4.0/3.0	2.5YR6.0/1.5	2.5YR6.0/2.0

■ 건축물 규모 대비 색상 적용비율 예시



- 주조색 () : 전체 면적의 60% 이상
- 보조색 () : 전체 면적의 30% 이하
- 포인트 컬러 () : 10% 이내 (주택 지붕 및 아파트 입구부)
 - 단 고층아파트의 경우 상부에 포인트 컬러 사용을 제한함

[2D시뮬레이션 적용예시]



- 밝고 화사한 파스텔 계열을 중심으로 한 색채 선택 유도
- 고층으로 갈수록 밝은 톤의 색상 적용

4. 공공디자인 적용 방안

(1) 기본방향

- 공동주택 리모델링 사업을 통하여 단지 내외 부분의 배리어프리 및 유니버설디자인 등 공공디자인 적용으로 무장애 도시공간 조성 도모
- 기 수립된 상위계획인 [2025 군포시 공공디자인 진흥계획] 및 [공공디자인 가이드라인]의 내용을 바탕으로 리모델링 사업 내 적용가능한 부분에 대하여 적극 반영될 수 있도록 관리

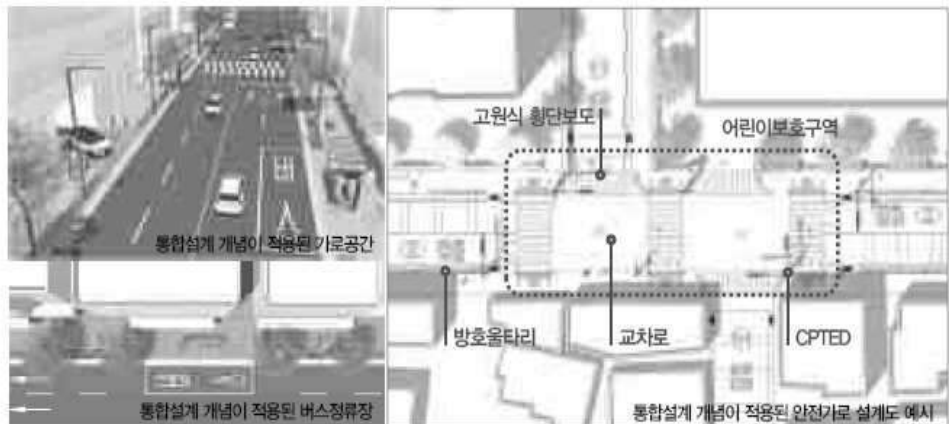
(2) 가로 공간 개선 : 시민 생활 속 공공디자인 안전가로 조성

- 군포시 관내 기존도로의 경우 노후화 및 유니버설디자인 미적용으로 보행약자의 불편사항이 많은 상황 이므로 군포시 자체 가로공간 개선사업에 더하여 리모델링 사업을 통하여 단지 내 도로 및 인접 집산 및 국지도로의 공공디자인 개념을 도입/개선을 통하여 시민들이 안전하게 생활할 수 있는 가로공간을 조성

[공공디자인 진흥계획 - 세부실천과제 : 가로공간 개선]

세부내용

- 사업 초기 계획단계에서 공공공간 통합설계 개념을 공유하여 토목, 전시, 조경, 시설물 등 여러 공종의 공공디자인 요소를 통합하고, 종합적·입체적 관점에서의 설계를 통해 시설물들의 중복설치를 방지한다.
- 보도, 자전거도로, 장애물존, 버스승강장, 횡단보도 등과 같은 공공공간을 구성하는 다양한 공공디자인 요소들 간의 위계, 시설물의 배치 등을 종합적으로 고려한 설계도면을 이용하여 공간을 조성한다.
- 원도심 내에 위치한 노후화된 집산 및 국지도로의 개선을 통하여 원도심과 신도시 간의 지역적 격차를 완화하며, 지역 주민들에게 안전하고 쾌적한 생활환경을 제공한다.



연계사업

- ▶ 가로공간 개선사업이 동반되어야 하는 범죄예방환경디자인, 안심귀갓길 조성 구간에 도입 권장

기대효과

- 향후 유사 사업 시행 시 공공디자인 통합설계 개념을 확대 적용하여 군포시 공공디자인의 질적 향상과 시민 모두에게 안전한 가로공간 생활환경을 제공한다.
- 노후된 생활권 도로를 대상으로 안전한 보행환경으로 개선하여 원도심과 신도시 간의 격차를 완화시키고, 노약자, 장애인, 어린이 등 모든 군포시민의 옥외활동 활성화를 유도한다.

(3) 유니버설디자인 적용 : 모든사람을 포용하는 공공공간환경 개선

- 고령자와 장애인 등 보행약자가 지속적으로 증가하고 있는 군포시의 사회구조 변화를 고려하여 군포시에서 추진하는 가로환경 개선사업 외 공동주택 리모델링 사업계획에도 유니버설 디자인 개념을 적극적으로 적용하여 시민들이 생활 속에서 체감할 수 있는 쾌적한 공공공간 조성 도모

[공공디자인 진흥계획 - 세부실천과제 : 유니버설디자인 적용]

세부내용

- 군포시의 고령화 사회 진입 및 인구구조의 다변화에 능동적으로 대응하고, 전동휠체어, 개인형 이동장치 등 다양한 이동수단과 일반 보행자가 함께 이용할 수 있는 쾌적한 공공공간을 조성한다.
- 보행공간에는 공공시설물, 공공정보매체, 가로수의 지하고 등이 통행에 방해되지 않도록 설치 또는 식재하여 장애요소가 없는 개방적인 공공공간으로 조성 및 관리한다.
- 횡단보도의 경우 모든 사람의 이동동선이 단절되지 않도록 보행자 중심의 고원식 횡단보도 조성을 권장하고, 시각장애인을 배려하여 음향신호기 등과 같은 보행신호 보조장치를 함께 설치한다.

어린이보호구역 횡단보도

유니버설 디자인(Universal Design)

무장애 디자인(BARRIER FREE)

횡단보도 앞 점멸 LED

시각장애인용 음향신호기

연계사업 ▶ 가로환경 개선사업 시행 시 횡단보도 개선과 함께 시행할 것을 권장

기대효과

- 보도, 횡단보도 등과 같은 시민의 생활공간을 대상으로 유니버설디자인 개념을 적용하여 군포시민이 안전하고 편리하게 접근하고 이용할 수 있는 개방적인 공공공간환경을 구축한다.
- 사회적 약자와 일반 시민 모두가 함께 평등한 가치를 체감하고 공유하는 도시공간환경을 조성하여 시민들의 소통과 교류를 활성화시킨다.

(3) 공공디자인 적용 평가 및 유지방안(체크리스트) 적용

- 리모델링 추진 시 공공디자인과 관련한 구체적인 디자인 및 설계에 앞서 군포시 공공디자인 가이드라인을 통해 공공디자인 적용을 위한 방향과 특징 이해 필요
- 리모델링 사업계획 수립 시 사업 내 적용 가능한 공공디자인 가이드라인(배리어프리, 유니버설디자인 설계 등)을 적극 반영할 수 있도록 하며 해당 내용에 대한 체크리스트¹⁾에 부합하도록 체계적 관리 도모

※ 1) [2025 군포시 공공디자인 진흥계획 P 163~166 중 가로공간 및 건축물공간 공공디자인 체크리스트 등]

⑤ 공동주택 저에너지·장수명화 방안

1. 공동주택 저에너지 방안

가. 기본방향

- 환경파괴를 억제하고 자원을 효율적으로 활용하는 친환경적인 리모델링을 통해 인간과 환경이 공존하는 지속가능한 도시 조성
- 에너지저감 공동주택으로의 전환하는 리모델링을 통해 장기적인 관점에서 비용을 절감하고 에너지 자립형 공동체 형성
- 근린리모델링 제도의 활용·연계 및 타 지자체 추진사업 사례를 토대로 군포시 내 관련제도 도입과 개선을 통한 공동주택 저에너지 실현

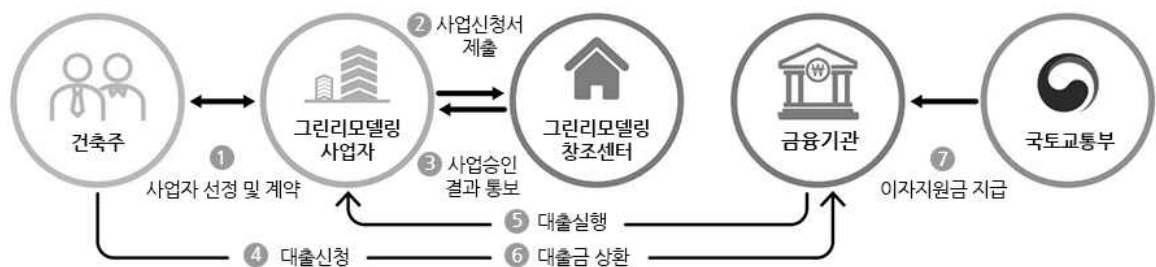
나. 그린리모델링 사업

- 쾌적하고 건강한 거주환경을 제공하기 위하여 에너지 효율을 높이고, 온실가스 배출을 낮추어 기존 노후 건축물의 가치를 향상시키기 위하여 국토교통부와 LH에서 추진하는 정책 사업을 말함

■ 민간 건축물 그린리모델링 이자지원 사업

- 목적 : 민간건축물의 에너지 성능개선 촉진을 위해 공사비 대출 이자의 일부를 보조함으로써 그린리모델링 사업(창호교체, 건물성능 개선 등) 활성화 도모
 - 「녹색건축물 조성 지원법」 제27조를 근거로 공사비의 이자 일부를 지원
 - 기존건축물의 에너지 성능개선 공사비에 대해 취급금융기관과 대출약정 체결 시 지원기준에 따라 최대 3%의 이자 지원

[이자지원 사업 절차도]



○ 대상 공사범위

- 필수공사 : 건축물 에너지성능 향상 공사

→ 단열보완, 기밀성강화, 외부창호 성능개선, 일사조절장치* 등 건축물 외피 성능 향상

* 일사조절장치 : 외부차양장치, 차양제어장치 등

- 추가지원 가능공사 : 건축물 에너지성능 향상 공사와 병행가능 공사

→ 에너지 관리 장치 : 조닝제어장치, 대기전력 차단 장치, BEMS(건물에너지 관리시스템) 장치, 스마트 계량기 등

→ 피크부하 저감 장치 : 에너지 저장 시스템(ESS), 빙축열 등

→ 신재생에너지 공사 : 태양광, 태양열, 지열, 풍력 등

→ 에너지 성능개선 관련공사 : 고효율 냉·난방장치, LED 조명, 폐열회수형 환기장치 등

→ 에너지 성능개선 공사와 연관된 부대공사*

* 부대공사 인정여부는 해당 사업의 에너지 성능개선 공사 범위와 내용을 참고하여 정함

※ 필수공사(건축물 성능향상 공사) 항목 중 한 가지 이상을 반드시 적용하여야 함

※ 정부 지원사업(ESCO 등) 또는 지자체(BRP사업 등)로부터 지원을 받은 경우, 해당 지원 금액 이외의 에너지 성능개선 공사비에 한하여 지원

○ 지원기준

- 센터가 지정한 에너지성능 평가 프로그램* 또는 간이평가표(단독주택)로 산출한 에너지 성능개선 비율이 20% 이상이거나 창호 에너지소비 효율등급(공동주택)이 3등급 이상인 경우 3%**의 이차지원을 적용

* ECO2, ECO2-OD, GR-E (그린리모델링 사업자용 프로그램)

** 개인별 대출 이자율에 따라 최대 연 3% 이내 이차지원

다. 타 지자체 추진사업 사례

■ 서울시 녹색건축물 설계 기준 (2019.2.24 시행)

○ 삶의 환경 개선과 건축물 에너지·온실가스 수요 감축을 위하여 「서울시 녹색건축물 설계 기준」을 개정·시행

○ 건축물 에너지절약설계기준 적용 대상, 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 공동주택에 대해 신축, 증축, 개축, 재축, 대수선, 리모델링, 용도변경(열손실 변동 수반의 경우만 해당) 건축물 대상

○ 적용기준

- 환경성능 부문 : 건축물의 용도 및 규모에 따라 차등 적용하며 녹색건축인증, 재료 및 자원의 사용, 물순환 관리, 공기질, 실내소음에 관한 사항을 평가

- 환경관리 부문 : 미세먼지저감, 대기환경개선, 열섬효과저감에 관한 사항 평가

- 에너지성능 부문 : 에너지효율등급, 외피성능, 냉난방·전력 에너지절감, 냉방부하 저감 등

- 에너지관리 부문 : 에너지 모니터링 및 데이터 분석에 관한 에너지 관리 방안 평가

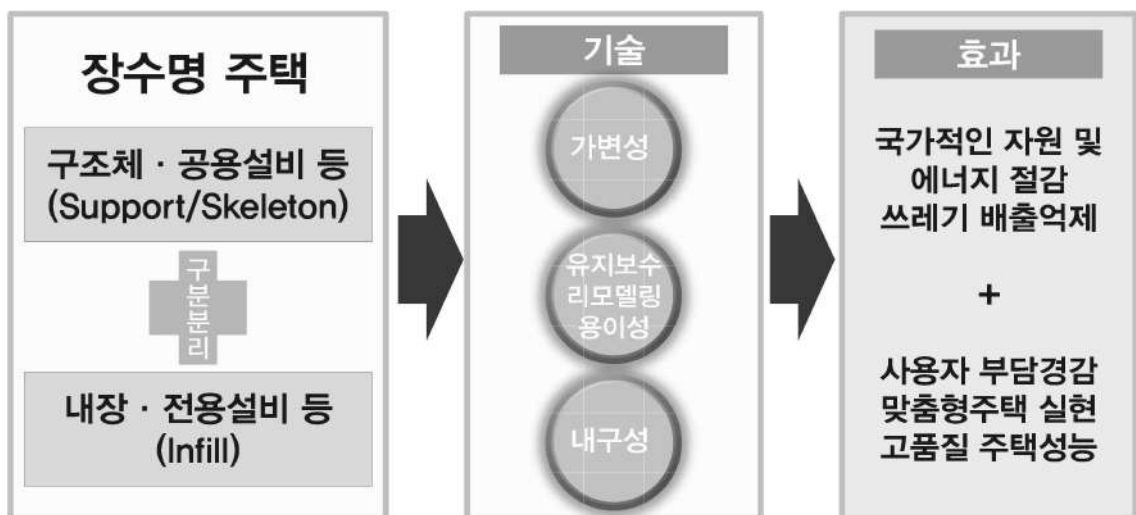
- 신·재생에너지 부문 : 신·재생에너지 설치 비율, 성능대체비율, 대지외부대체비율 사항 평가

2. 공동주택 장수명화 방안

가. 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·인증 기준」(국토교통부, 2014.12 최초 제정)
 - ‘장수명 주택’이란 내구성, 가변성, 수리 용이성에 대하여 장수명 주택 성능등급 인증기관의 장이 장수명 주택의 성능을 확인하여 인증한 주택을 말함
 - ‘내구성’이란 건축물 또는 그 부위의 열화에 대한 저항성을 말하며, 철근콘크리트 공동주택의 경우 철근의 피복두께와 콘크리트 품질이 우수한 성능을 말함
 - ‘가변성’이란 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 말함
 - ‘수리 용이성’이란 건축물의 구조적인 안정성을 유지하는 범위 내에서 공용부분과 전용부분의 개보수 및 점검이 용이하며, 공간변화와 미래수요변화 및 다양화에 대한 대응성이 높은 성능을 말함

[장수명 주택의 개념]



나. 장수명화 적용방안

(1) 장수명화 방향

■ 기본방향

- 내구성이 뛰어난 우수한 자재를 사용하며, 다양한 소비자의 요구에 따른 공간의 자유로운 변경을 위하여 가변성을 고려한 설계, 시공
- 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 단계부터 협의를 통해 장수명화를 유도

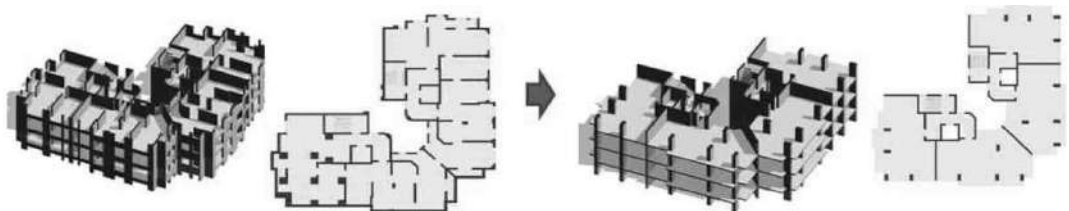
[기본방향 및 핵심요소]

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

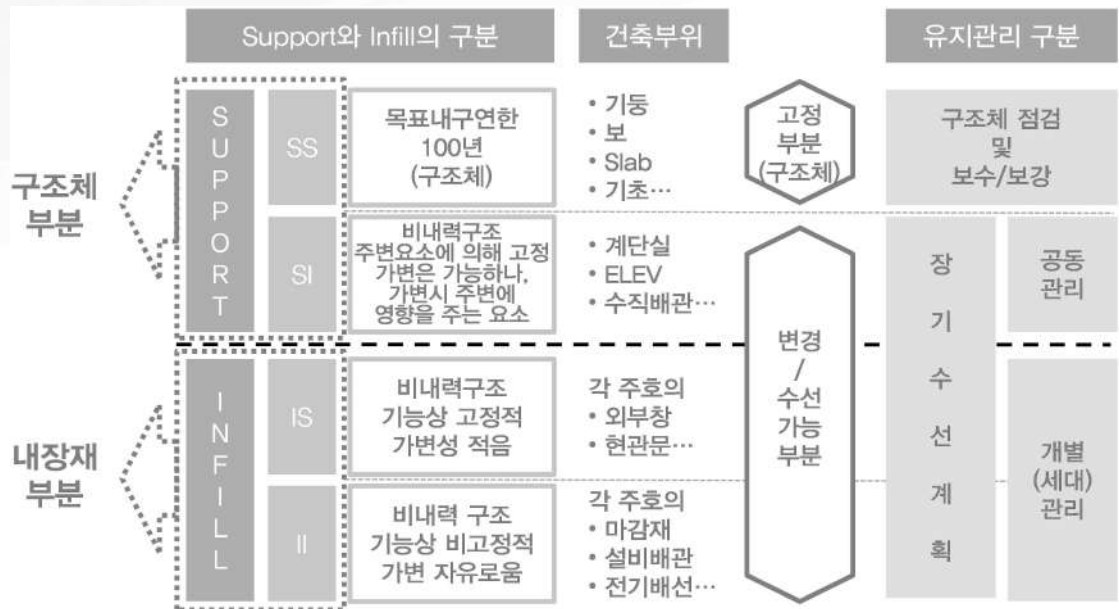
■ 구조체와 내장재의 분리

- 주거수준 향상에 따른 거주자의 다양한 공간활용 요구 충족과 가족 생애주기 변화에 따른 내부공간의 자유로운 변경 추구
- 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]



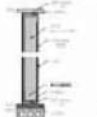
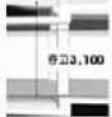
[구조체와 내장재의 분리 - 표계식]



※ 출처 : 신개념 장수명 아파트 모델 개발(윤영호 외, 2006)

■ 장수명 공동주택 장기수선계획 수립

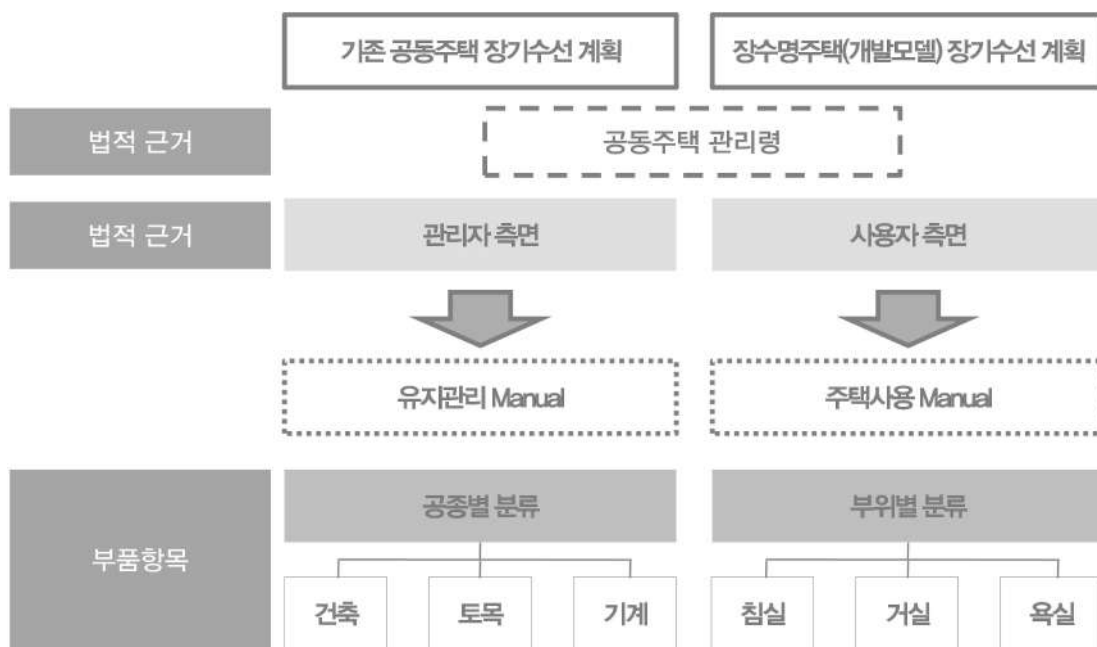
[장수명 주택 최우수등급의 기술과 이미지 사례]

가 변 성	구조방식	기동식구조	 <기동식 구조>	 <건식벽체>	 <부품화>	 923, 100
	내장벽체	건식벽량 90% 이상				
	내장벽체	부품화				
	화장실배관	당해층 배관				
	층고	층고 3,100				
	이중시스템	이중바닥				
유지 보수 관리 (전용)	화장실, 부엌	이동가능	 <이중바닥, 당해층 배관>	 <벽면배관공법>	 <부엌/욕실이동>	 <외벽 가변, 교체>
	외벽	공업화, 교체가능				
	설비	공용/전유부 독립성				
	배관수선교체	용이한 설계				
	배관시공	구조체 매설 금지				
유지 보수 관리 (공용)	온돌	건식화	 <전용설비 독립성>	 <Flexible 배관시스템>	 <배관의 구조체 매설금지>	 <건식온돌>
	분할사용 가능성	공간계획, 설비계획				
	공용배관배치	공용입상배관 공용배치				
	점검구	전층설치, W800xH1500, 배관간 상호간섭 배제				
	배관구조	조립가능한 배관구조				
	미래수요증, 분리고려	메인공용 Pipe Shaft면적 20% 여유 확보				
		메인 Shaft 별도 1개 이상	 <공용입상배관 공용배치>	 <조립가능한 배관>	 <분할사용 가능성>	

※ 출처 : 장수명 주택의 특성과 활성화를 위한 방향, 부동산포커스, 김수암, 2013.04.

- 초기 설계단계에서 계획한 위치에서 자주 바뀌지는 않지만 유지관리를 위하여 교체가 일어날 수 있는 공용 배관 등으로 구분
- 공간의 가변성이 일어날 수 있는 세대 내외부의 벽체, 이중바닥, 이중천장 등으로 구분
- 세대 내부에서만 거주자 개인에 의해 발생할 수 있는 전기배선 교체, 마감재의 교체 등으로 구분
- 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 장기 수선계획 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
- 경기도내 공동주택의 장기수선총당금은 단지당 평균 133원/㎡(공동주택관리정보시스템)이며, 적립요율은 3.63%로 나타나, 장수명화를 위한 적극적인 장기수선계획의 수립 곤란
- 장기수선총당금은 별도의 통장을 마련하여 관리하되, 장기수선계획 및 입주자 부담, 단지현황 등을 고려한 장기수선총당금 단가의 단계별 인상 필요

[장수명 공동주택 장기수선계획]



※ 출처 : 신개념 장수명 아파트 모델 개발(윤영호 외, 2006)

⑥ 리모델링 지원방안

1. 공공지원의 법적 근거 마련

가. 리모델링 조례 제정

(1) 조례제정의 필요성

- 공동주택 리모델링을 활성화하기 위하여 주민의 리모델링 사업에 대한 관심과 노력과 더불어 공공부문의 행정적·재정적 지원방안이 마련되어야 할 것임
- 지원방안을 구체적으로 실현시키고 법적 뒷받침을 위해 리모델링 지원방안에 대한 조례제정 필요

(2) 리모델링 조례내용

- 리모델링 조례의 내용은 크게 리모델링 기금설치 및 운영에 관한 사항과 리모델링 지원에 관한 사항으로 나누어 제정토록 함
 - 리모델링 기금설치 및 운영에 관한 조례는 리모델링 기금의 조성방식과 용도, 기금의 구체적 운영·관리방법에 대하여 명시
 - 리모델링 지원에 관한 조례는 리모델링을 행정적으로 지원할 수 있는 자문단, 지원센터 등의 설치와 공공지원 방안에 대하여 명시
- 조례 제정시 반드시 관련부서와 적립 가능한 기금 규모 및 조성, 지원범위 등 협의를 통하여 리모델링 기금마련의 실효성을 제고시켜야 할 것임

■ 기금의 재원조성

- 다른 회계로부터의 전입금
 - 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 매년 일반회계 세출예산서에서 출연하여 조성
- 그 밖에 기금운용에 따른 수입금

■ 기금의 용도

- 공공지원에 드는 비용
 - 리모델링 주택조합 설립을 위한 업무
 - 리모델링 정비사업 전문관리업자 선정업무
 - 용역업체 선정방법 등에 관한 업무
- 안전진단에 소요되는 비용
- 안전성 검토에 소요되는 비용

- 지원센터 업무 추진에 필요한 경비
- 리모델링 기본계획 수립에 드는 비용
- 리모델링 사업을 위한 연구, 조사 등의 경비
- 그 밖에 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 군포시 공동주택 리모델링 기금운용심의위원회의 의결을 통하여 필요하다고 결정한 사항

(3) 리모델링 지원센터 설치

- 군포시는 대량으로 공급된 산본신도시를 중심으로 15년 이상 경과된 공동주택의 노후화에 따른 주거 환경 개선에 대한 사회적 요구가 증가되고 있음
- 공동주택 리모델링 사업을 행정 차원에서 원활히 추진될 수 있도록 지원하기 위해 ‘공동주택 리모델링 지원센터’의 설치가 필요함

■ 지원센터의 조직 및 운영

- 지원센터의 장은 공동주택 및 리모델링에 관한 학식이 풍부하고, 공동주택 관련 사업에 참여한 경험이 있는 자 중에서 시장이 위촉하는 사람으로 하고, 운용요원은 3명이상 으로 구성
- 시장은 지원센터의 효율적 운영을 위하여 필요한 경우 관련 공무원을 파견하여 업무를 지원할 수 있음
- 지원센터의 장은 업무를 수행하는데 필요한 경우 시 및 관계 행정기관에 대하여 관련 자료의 제공 등에 대하여 협조를 요청할 수 있음

■ 리모델링 지원센터의 업무

- 리모델링주택조합 설립을 위한 업무, 설계자 및 시공사 선정, 권리변동계획 수립에 관한 업무를 지원함
- 공동주택 리모델링 제도개선 방안의 연구·개발
- 공동주택 리모델링 사업지원제도 및 정책의 연구·개발
- 단지 특성별 맞춤형 리모델링 시행방안 연구·개발
- 공동주택 리모델링 자문위원회 구성 및 운영
- 그 밖에 리모델링 사업을 통하여 주민의 주거수준의 질 향상 등에 기여할 수 있는 업무

2. 재정적 지원

가. 초기지원사업 비용(컨설팅 비용) 지원 방안

- 초기지원사업이란 리모델링 추진을 위한 단지 현황조사, 리모델링 유형별 사업성 검토 및 개략사업비 등 리모델링 추진을 위한 사전검토에 드는 용역비용의 지원을 말함
- 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 필요함
- 사업초기 주민의사에 결정에 도움을 주고자 사업성분석 등을 위한 컨설팅(용역) 비용 지원
 - 컨설팅 지원 내용 : 현황조사 및 주민의견 수렴을 통한 리모델링 추진방안 제시, 기본설계, 사업성 분석 및 개별 추정분담금 산정

3. 제도개선 검토

가. 리모델링 활성화를 위한 제도개선 방안 검토

- 군포시의 특성에 부합하는 공동주택 리모델링 사업의 활성화 방안으로 적극적인 행정적 지원을 위하여 제도적/행정적으로 리모델링 사업의 활성화를 저해하는 사안에 대한 검토 필요
- ‘제도개선’의 실현을 위하여 향후 리모델링 지원센터를 통해 리모델링 대상 단지 전수 및 특성조사 실시하고, 그 결과를 바탕으로 군포시 특성에 부합하는 리모델링 제도개선 방안을 제시하도록 하겠으며, ‘지속적인 공동주택 리모델링 제도개선 방안의 연구·개발’을 통해 군포시 내 실제적으로 적용 가능한 행정적 지원방안에 대하여 검토 및 제시
- 현재 산본 지구단위계획구역의 경우 시행지침의 특례 조항으로 리모델링 사업 시 건폐율 및 용적률 등을 지구단위계획으로 결정된 사항과 별도로 정한 사항으로 운영하여 원활한 리모델링 사업의 추진을 도모하고 있으나 리모델링 추진 시 단지내 불합리한 기반시설 등으로 원활한 리모델링 사업 추진이 어려운 단지도 있는 등 군포시의 리모델링 여건을 반영한 제도(산본 지구단위계획구역 시행지침 등)의 개선과 변경에 대한 검토가 필요함



제V장 부록

- ① 군포시 공동주택 리모델링 자원에 관한 조례
- ② 군포시 공동주택 리모델링 자원에 관한 조례
시행규칙



① 군포시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례

군포시 조례 제1852호

군포시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「주택법」에 따른 리모델링 사업의 체계적이고 효율적인 지원을 위하여 필요한 사항을 규정하여 노후 공동주택의 리모델링을 촉진하고 쾌적한 주거환경을 조성하는 데 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “노후공동주택”이란 「주택법」(이하 “법”이라 한다) 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용 승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년이 지난 공동주택을 말한다.
2. “리모델링”이란 법 제2조제25호의 공동주택 리모델링을 말한다.
3. “공공지원”이란 군포시장(이하 “시장”이라 한다)이 리모델링 사업의 투명성 및 효율성을 높이기 위하여 사업시행 과정의 업무를 행정적·재정적으로 지원하는 제도를 말한다.

제2장 자문위원회 구성 및 운영

제3조(공동주택 리모델링 자문위원회) 시장은 다음 각 호의 사항을 자문하기 위하여 군포시 공동주택 리모델링 자문위원회(이하 “자문위원회”라 한다)를 둔다.

1. 공동주택 리모델링 제도개선 방안에 관한 자문
2. 공동주택 리모델링 기본계획 및 타당성 검토 등에 관한 자문
3. 그 밖에 리모델링 사업에 관하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

제4조(자문위원회의 구성) ① 자문위원회는 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 15명 이내의 자문위원으로 구성하되, 위원장은 공동주택 리모델링 업무담당 국장으로 하고 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

② 자문위원은 다음 각 호의 사람 중에서 시장이 임명 또는 위촉한다.

1. 공동주택 리모델링(건축, 구조, 설비, 주거환경, 도시계획 등) 분야에 학식과 경험을 갖춘 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 사람
 - 가. 해당 분야의 대학이나 연구기관에서 조교수 이상 또는 이에 상당하는 직에 재직한 사람
 - 나. 해당 분야의 박사학위 취득 후 5년 이상 그 분야에 관한 연구 또는 실무경험이 있는 사람
 - 다. 해당 분야의 「국가기술자격법」에 따른 기술사, 「건축사법」에 따른 건축사 및 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가사 자격을 취득한 후 그 분야에 5년 이상 실무경험이 있는 사람
 - 라. 리모델링 사업 관련 경험이 있는 사람으로서 시장이 인정하는 사람
2. 군포시의회(이하 “시의회”라 한다)에서 추천한 시의원 : 2명 이내
3. 군포시(이하 “시”라 한다) 과장급 이상 공무원

③ 제2항에 따라 자문위원을 위촉하는 경우 특정 성별이 10분의 6을 넘지 않도록 노력하여야 한다.

④ 자문위원의 임기는 2년으로 하고 한 번만 연임할 수 있으며, 보궐자문위원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.

⑤ 시장은 자문위원회의 원활한 운영을 위하여 관련 부서 공무원이 회의에 출석하여 지원업무를 수행하도록 할 수 있다.

제5조(자문위원의 해촉) 제4조제2항에 따라 위촉된 자문위원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해촉할 수 있다.

1. 정신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 때
2. 직무태만, 품위손상, 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 않다고 인정할 때
3. 직무와 관련한 형사사건으로 기소된 때
4. 위원 스스로가 해촉을 원할 때

제6조(위원장의 직무) ① 위원장은 자문위원회를 대표하고 자문위원회의 직무를 총괄한다.

② 부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 그 직무를 대행한다.

③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제7조(회의) ① 위원장은 자문위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.

② 자문위원회는 재적위원 과반수의 출석으로 시작하고, 출석위원의 과반수의 찬성으로 의결한다.

③ 이 조례에 정한 것 외에 자문위원회 운영에 필요한 사항은 자문위원회 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제8조(간사) 자문위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사를 두며, 간사는 공동주택 리모델링 업무담당 팀장으로 한다.

제9조(수당 등) 자문위원에게는 예산의 범위에서 수당, 여비, 그 밖의 필요한 경비를 지급할 수 있다.

제3장 리모델링 지원센터 설치

제10조(리모델링 지원센터 설치 및 업무) ① 시장은 법 제75조에 따라 리모델링 관련 정책 수립 및 사업지원을 위하여 군포시 공동주택 리모델링 지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치하여 운영할 수 있다.

② 지원센터는 공동주택 리모델링 업무담당 부서에 둘 수 있으며 공동주택 리모델링 업무담당 과장이 지도·감독한다.

제11조(지원센터의 업무) 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행한다.

1. 법 제75조제2항제1호부터 제3호까지에 대한 업무지원
2. 공동주택 리모델링 제도개선 방안의 연구·개발
3. 공동주택 리모델링 사업지원제도 및 정책의 연구·개발
4. 단지 특성별 맞춤형 리모델링 시행방안 연구·개발
5. 공동주택 리모델링 자문위원회 구성 및 운영
6. 그 밖에 리모델링 사업을 통하여 주민의 주거수준의 질 향상 등에 기여할 수 있는 업무

제12조(지원센터의 조직 및 운영) ① 시장은 법 제75조제1항에 따라 리모델링지원센터(이하 “지원센터”라 한다)를 설치할 수 있다

② 지원센터의 장은 공동주택 및 리모델링에 관한 학식이 풍부하고, 공동주택 관련 사업에 참여한 경험이 있는 사람 중에서 시장이 위촉하고, 운용 요원은 3명 이상으로 한다.

③ 시장은 지원센터의 효율적 운영을 위하여 필요한 경우 관련 공무원을 파견하여 업무를 지원할 수 있다.

④ 지원센터의 장은 업무를 수행하는데 필요한 경우 시 및 관계 행정기관에 대하여 관련 자료의 제공 등에 대하여 협조를 요청할 수 있다.

제13조(연계 사업지원) 시장은 리모델링 사업의 체계적인 지원을 위하여 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.

1. 사업추진 지원 및 정보제공 등을 위한 대상 단지 협의체 구축지원

2. 리모델링 제도개선에 관하여 의견수렴을 위한 관계자 간담회 또는 전문가 토론회 개최

제14조(지원센터의 지원) 시장은 지원센터의 효율적 운영을 위하여 필요한 경비를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

제4장 리모델링 기금 설치 및 운용

제15조(리모델링 기금의 설치) ① 시장은 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 「지방자치법」 제142조에 따라 군포시 공동주택 리모델링 기금(이하 “기금”이라 한다)을 설치할 수 있다.

② 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 다른 회계로부터의 전입금
2. 그 밖에 기금운용에 따른 수입금

③ 제2항제1호에 따른 다른 회계로부터의 전입금은 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 매년 일반회계 세출예산에서 출연하여 조성한다.

④ 제2항에 따라 재원이 발생한 경우 해당부서의 부과·징수책임자는 지체없이 이를 기금관리부서에 통보하고 발생한 수입금을 납입하여야 한다.

제16조(기금의 용도) ① 기금은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 공공지원에 드는 비용
2. 법 제68조제1항 및 제4항에 따른 안전진단에 소요되는 비용
3. 법 제69조제1항 및 제2항에 따른 안전성 검토에 소요되는 비용
4. 지원센터 업무 추진에 필요한 경비
5. 리모델링 기본계획 수립에 드는 비용
6. 리모델링 사업을 위한 연구, 조사 등의 경비

7. 그 밖에 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 군포시 공동주택 리모델링 기
금운용심의위원회의 의결을 통하여 필요하다고 결정한 사항

제17조(기금의 운용관리) ① 기금은 기금운용관리계획에 따라 운용한다.

② 시장은 기금의 수입과 지출을 명확하게 하기 위하여 기금계좌를 따로 설치하여 관리
하되 「지방재정법」 제34조제3항에 따라 세입·세출예산으로 처리한다.

③ 기금은 수익성과 안정성을 고려하여 지정된 금고에 예치하여 관리하여야 한다.

제18조(사업완료 보고) 기금의 지원대상자는 사업의 완료일부터 30일 이내에 규칙으로 정하는
서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

제19조(기금운용심의위원회 설치) ① 시장은 기금의 관리·운용에 관한 중요한 사항을 심의
하기 위하여 군포시 공동주택 리모델링 기금운용심의위원회(이하 “기금운용심의위원회”라
한다)를 둔다.

② 기금운용심의위원회는 위원장과 부위원장 각 1명씩을 포함하여 7명 이상 10명 이하
로 구성한다.

③ 위원장은 부시장이 되고, 부위원장은 공동주택 리모델링 업무담당 국장이 된다.

④ 당연직 위원은 예산 업무담당 과장, 공동주택 리모델링 업무담당 과장으로 하고, 위
촉직 위원은 시의회 의원 및 관련분야 전문가 중에서 시장이 위촉 또는 임명한다. 이
경우 위촉직 위원은 특정 성별이 위촉직 위원 수의 10분의 6을 넘지 않아야 한다.

⑤ 위촉위원의 임기는 2년으로 하되, 한 번만 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는
전임자의 남은 기간으로 한다.

⑥ 위촉직 위원의 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해촉할 수 있다.

1. 위원 스스로가 사임을 원할 때

2. 심신장애로 인하여 직무를 수행할 수 없게 된 때

3. 직무태만, 품위손상, 그 밖의 사유로 인하여 위원으로 적합하지 아니하다고 인정될 때

제20조(기금운용심의위원회 위원장의 임무) ① 위원장은 위원회를 대표하며 위원회의 사무를
총괄한다.

- ② 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 부위원장이 직무를 대행한다.
- ③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없을 때에는 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제21조(간사) 기금운용심의위원회의 업무를 처리하기 위하여 간사를 두되, 간사는 공동주택 리모델링 기금 업무담당 팀장으로 한다.

제22조(기금운용심의위원회의 기능) 기금운용심의위원회는 기금의 관리·운용에 관한 다음 각 호의 사항을 심의한다.

1. 기금운용 계획의 수립 및 변경에 관한 사항
2. 기금결산에 관한 사항
3. 지원 규모의 결정에 관한 사항
4. 그 밖에 기금운용상 필요하다고 인정하는 사항

제23조(기금운용심의위원회의 운영) ① 기금운용심의위원회의 회의는 정기회의와 임시회의로 구분하며, 회의는 위원장이 소집한다.

- ② 정기회의는 다음 연도의 기금운용계획 및 전년도 기금 결산을 심의하기 위하여 개최하며, 임시회의는 위원장이 필요하다고 인정할 때개최한다.
- ③ 기금운용심의위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 시작하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. 다만, 서면심의를 할 때에는 재적위원 과반수의 찬성으로 의결한다.
- ④ 기금운용심의위원회의 운영에 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제24조(위원의 수당) 시장은 기금운용심의위원회에 참석한 위원에게는 예산의 범위에서 수당을 지급할 수 있다. 다만, 시 소속 공무원이 그 직무와 직접 관련하여 참석하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제25조(위원의 제척·기피·회피 등) ① 위원은 공정한 심의를 위하여 직접적인 이해관계가 있는 안건의 심의에는 참여할 수 없다.

- ② 위원은 본인 또는 관계인의 요청에 따라 심의에서 제외될 수 있다.

- ③ 제1항에도 불구하고 위원이 심의에 참여하여 심의의 공정성을 해친 경우에는 해촉될 수 있다.

제26조(기금운용계획 수립) ① 시장은 회계연도마다 다음 각 호의 사항을 포함하는 기금 운용계획을 수립하여야 한다.

1. 기금의 수입 및 지출에 관한 사항
2. 해당연도 사업계획 및 자금계획에 관한 사항
3. 기금재산에 관한 사항
4. 그 밖에 기금운용 상 필요하다고 인정되는 사항

- ② 제1항에 따라 수립된 기금운용계획안은 회계연도 개시 40일 전까지 시의회에 제출하여 심의·의결 받아야 한다.

제27조(기금의 결산) ① 시장은 출납 폐쇄 후 80일 이내에 다음 각 호의 내용을 포함하는 기금결산 보고서를 작성하여야 한다.

1. 기금결산의 개황 및 분석에 관한 서류
2. 대차대조표 및 손익계산서 등 재무재표
3. 현금 및 지출계산서 등 현금의 수입과 지출을 증빙하는 서류
4. 그 밖에 기금결산에 필요한 서류

제28조(기금관리공무원 지정) ① 시장은 기금을 효율적으로 관리·운용하기 위하여 다음 각 호와 같이 기금관리공무원을 지정한다.

1. 기금운용관 : 공동주택 리모델링 업무담당 과장
2. 기금지출원 : 공동주택 리모델링 업무담당 팀장

- ② 기금관리공무원은 기금을 적정하게 관리하기 위하여 필요한 대장을 갖추어 두고 기금에 관한 증빙서류를 따로 관리하여야 한다. 다만, 장부의 내용을 전산입력 처리하는 경우에는 그 전산입력 자료로 갈음한다.

제29조(기금의 존속기간) 기금의 존속기간은 2025년 12월 31일까지로 한다.

제5장 공공지원

제30조(공공지원의 대상사업) 리모델링 사업의 공공지원 대상사업은 다음 각 호의 사업으로 한정한다.

1. 리모델링주택조합 설립인가 전인 경우에는 주택단지 전체 및 각 동의 소유자와 의결권의 과반수의 동의를 받아 신청하는 사업
2. 리모델링주택조합이 인가된 경우에는 조합 총회의 의결을 거쳐 신청하는 사업

제31조(공공지원의 업무범위) ① 시장은 리모델링 사업의 투명성 강화 및 효율성 제고를 위하여 다음 각 호의 업무에 대하여 지원할 수 있다.

1. 리모델링 주택조합 설립을 위한 업무
2. 리모델링 정비사업 전문관리업자 선정업무
3. 용역업체 선정방법 등에 관한 업무
4. 그 밖에 시장이 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 필요하다고 결정한 업무

② 공공지원의 비용은 리모델링 조합설립 인가 후에 지급한다.

③ 제1항에 따른 비용 부담에 대한 세부기준은 규칙으로 정한다.

제32조(선거관리의 방법) 시장은 조합장 및 임원의 선거를 관리하기 위하여 다음 각 호의 내용을 포함한 선거관리기준을 정할 수 있다.

1. 주민설명회 개최에 관한 사항
2. 입후보자 등록 공고 및 등록에 관한 사항
3. 합동연설회 개최에 관한 사항
4. 주민선거 실시에 관한 사항
5. 그 밖에 선거관리에 필요한 사항

제33조(설계자 등의 선정기준) 시장은 정비사업전문관리업자·설계자 및 시공자 등의 업체 선정 등에 대하여 다음 각 호의 내용을 포함하는 기준을 정할 수 있다.

1. 업체선정에 대한 세부절차

2. 그 밖에 업체 선정방법 등 지원을 위하여 필요한 사항

제34조(공공지원의 정보공개) 시장은 다음 각 호의 관련 자료를 인터넷과 그 밖의 방법으로 일반에 공개할 수 있다.

1. 제31조제1항제2호에 따른 정비사업 전문관리업자 선정 및 계약에 관한 사항

2. 조합장 및 임원의 선거관리에 관한 사항

제35조(자료의 제출) 리모델링 주택조합의 조합장은 시장에게 효율적인 공공지원 업무추진을 위하여 필요한 자료를 제출하여야 한다.

제36조(준용) 자문위원회 및 기금운용심의위원회에 대하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항은 「군포시 각종 위원회 구성 및 운용 조례」를 준용한다.

제37조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

② 군포시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례 시행규칙

군포시 규칙 제949호

군포시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례 시행규칙

제1조(목적) 이 규칙은 「군포시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」에서 위임한 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(공공지원의 신청 등) ① 「군포시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」(이하 “조례”라 한다) 제30조제1호에 따라 공공지원을 신청하고자 하는 자는 별지 제1호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 군포시장(이하 “시장”이라 한다)에게 제출하여야 한다.

1. 공동주택 리모델링 공공지원 신청 동의서: 별지 제2호서식
2. 동의자 명부

② 조례 제30조제2호에 따라 공공지원을 신청하고자 하는 조합은 별지 제3호서식의 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 시장에게 제출하여야 한다.

1. 조합정관(규약)
2. 조합 총회 의결을 증명할 수 있는 서류

③ 그 밖에 신청 절차 및 선정 방법 등은 시장이 별도로 정하는 공공지원 선정 계획에 따른다.

제3조(공공지원의 비용 부담) ① 시장은 공공지원에 필요한 다음 각 호의 비용 50퍼센트를 최대 1억원까지 지원할 수 있다.

1. 리모델링주택조합 설립 및 사업계획서 작성을 위한 용역에 드는 비용

2. 설계 경제성 검토에 소요되는 비용

- ② 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 비용은 군포시 도시·주거환경정비기금으로 지원할 수 있다.

제4조(공공지원의 결정) ① 시장은 제2조에 따라 공공지원 신청을 접수한 때에는 지원 여부를 결정하여 신청자에게 통보하여야 한다.

- ② 시장은 리모델링 사업의 체계적인 지원을 위하여 필요한 경우 군포시 공동주택 리모델링 자문위원회의 자문을 거쳐 연차별 공공지원 계획을 수립하여 시행할 수 있다.
- ③ 시장은 제2항에 따른 연차별 계획을 수립하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 고려하여 우선순위를 정할 수 있다.

1. 주민의 동의율 및 사업실행 가능성
2. 리모델링의 필요성 및 주거환경개선 효과
3. 그 밖에 시장이 필요하다고 인정하는 사항

- ④ 공공지원의 비용은 리모델링주택조합 설립인가 후에 지급한다.

제5조(공공지원의 취소) ① 시장은 공공지원 대상으로 결정된 주택단지가 다음 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 공공지원 결정을 취소할 수 있다.

1. 거짓 또는 부정한 수단으로 공공지원 신청을 한 때
 2. 공공지원 신청자가 사업 중단을 결의하거나 사업을 포기한 때
 3. 공공지원 선정에도 불구하고 리모델링주택조합 설립 요건을 충족하지 못한 때
- ② 제1항에 따라 공공지원 결정이 취소된 주택단지는 취소된 날로부터 3년간 공공지원을 신청할 수 없다.

부칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.