

수원시 공동주택 리모델링 기본계획(재정비)

－ 요약보고서 －

2022. 12.



수원시

CONTENTS

제 1 장 기본계획의 배경 및 기본방향 1

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

제 2 장 기초조사 7

- ① 상위 및 관련계획 검토 9
- ② 기정 기본계획의 평가 및 재정비 방향 15
- ③ 수원시 리모델링 대상 공동주택 현황 18

제 3 장 공동주택 리모델링 수요예측 29

- ① 리모델링 개념 및 유형 31
- ② 리모델링 단계별 수요예측 36

제 4 장 세대수 증가에 따른 기반시설 영향검토 41

- ① 세대수 증가에 따른 기반시설 영향검토 43
- ② 특정지역(영통지구) 기반시설 영향검토 49

제 5 장 단계별 리모델링 시행방안 53

- ① 단계별 시행방안 수립의 기본 원칙 55
- ② 수원시 리모델링 허가총량 검토 55
- ③ 허가 총량초과 시 단계별 시기 조정방안 59

CONTENTS

제 6 장 도시경관관리를 위한 공동주택 리모델링 가이드라인	61
① 기본방향	63
② 도시경관 가이드라인	64
제 7 장 공동주택 저에너지·장수명화 방안	75
① 공동주택 리모델링 저에너지 방안	77
② 공동주택 장수명화 방안	79
제 8 장 리모델링 운영기준 및 지원 방안	83
① 수원시 공동주택 리모델링 지원 방안	85
부 록 수원시 리모델링 운영기준(안)	93

제 1 장 기본계획의 배경 및 기본방향

- ① 계획수립의 배경 및 필요성
- ② 계획의 목표 및 기본방향
- ③ 계획의 범위 및 수립절차

1 계획수립의 배경 및 필요성

- 수원시는 1990년대 초부터 단기간 공동주택이 대량으로 공급되어 영통지구를 중심으로 사용승인 후 15년 경과된 공동주택이 급증하면서 공동주택의 노후화에 따른 주거환경 개선에 대한 필요성 증대
- 기존 노후 공동주택의 정비방식인 전면철거를 통한 재건축방식은 정부정책으로 초과이익 환수, 안전기준 강화 등에 따라 추진이 어려워지고 주택가격 폭등, 낮은 원주민 재정착률, 자원 낭비 등 많은 사회적 부작용과 한계를 드러냄으로 이를 대체할 다른 수단으로 공동주택의 주거성능 개선을 통해 장기적 사용을 도모하는 리모델링 방식이 시장 트렌드로 변화됨
- 「주택법」상 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 10년 단위의 리모델링 기본계획 수립과 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성 여부를 검토하도록 규정됨에 따라 2016년 수립한 수원시 공동주택 리모델링 기본계획에 대하여 관련 법령 및 상위계획의 변경, 리모델링 수요 등 변화된 여건을 반영하여 기존 리모델링 기본계획의 재검토 필요
- 기존 수원시 리모델링 기본계획 재검토를 통해 계속해서 늘어나는 공동주택의 원활한 리모델링으로 도시의 주거환경을 개선하고 거주민의 삶의 질 향상을 위한 목표와 기본방향을 명확하게 제시하고, 수원시 공동주택 리모델링의 체계적 관리와 효율적 추진을 위한 정책 방향과 지원방안 재검토 필요

2 계획의 목표 및 기본방향

1. 계획의 목표

- 수원시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비로 리모델링 활성화 유도 및 지원방안을 통해 “주거환경 개선과 삶의 질 향상 도모”라는 목표 설정
- 지속적으로 증가하는 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진을 도모하고 도시의 주거환경 개선과 거주민의 삶의 질 향상을 위하여 2016년 수립한 공동주택 리모델링 기본계획에 대한 타당성 여부 검토결과를 리모델링 기본계획 재정비에 반영
- 생활권별 리모델링 대상 공동주택 및 기반시설 현황검토를 통하여 유형별 리모델링 수요를 분석·예측하고, 세대수 증가형 리모델링에 따른 기반시설 영향검토, 도시과밀 및 이주수요 집중 체계적 관리 방안 마련

2. 계획의 기본방향 및 전략

■ 세대수 증가형 리모델링 수요예측 및 기반시설 영향검토

- 리모델링으로 인한 도시과밀 및 이주수요 집중 등에 대한 체계적 관리방안 마련
- 수원시 및 특정지역(영통지구) 상·하수도, 교통, 공원, 학교 등 기반시설 영향검토

■ 친환경 도시 조성을 위한 저에너지·장수명화 리모델링 지원

- 에너지 사용 절약 및 효율성을 높일 수 있는 에너지 저감형 리모델링 유도 방안 제시
- 장기수선계획 및 장기수선충당금 연계를 통한 장수명화 유도 방안 제시

■ 리모델링 활성화를 위한 다양한 지원방안 제안

- 기존 리모델링 지원방안 실현, 다양한 리모델링 지원, 인·허가 기간 단축, 재정적 지원 등을 고려한 실질적인 장·단기적 지원방안 마련
- 리모델링 전담팀 운영 및 리모델링 지원센터 설치·운영을 통한 리모델링 활성화 정책 연구 및 체계적 지원
- 소규모/맞춤형 등 다양한 유형의 리모델링 지원방안 제시

3. 계획의 범위 및 수립절차

1. 계획의 범위

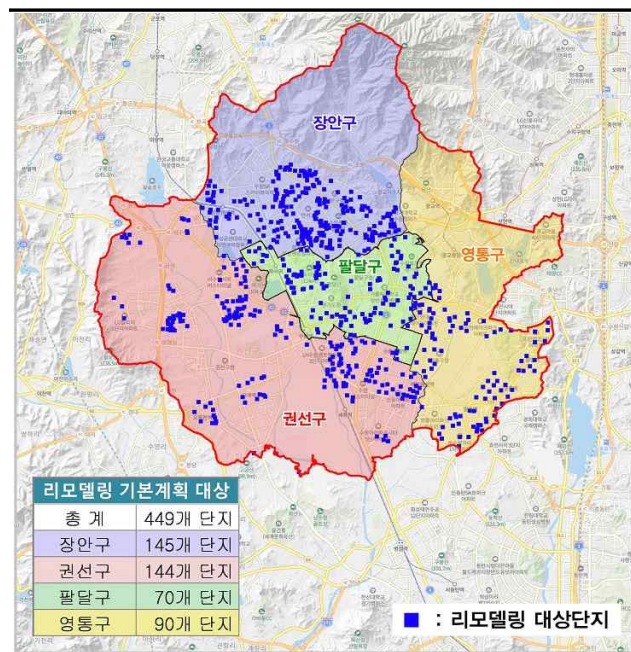
■ 공간적 범위

- 수원시 관내 목표연도기준(2025년)
15년 이상 공동주택
→ 총 449개 단지

■ 시간적 범위

- 기준연도 : 2021년
- 목표연도 : 2025년

[수원시 관내 공동주택 위치도]



■ 내용적 범위

○ 기본계획의 목표 및 기본방향

○ 공동주택 현황조사

○ 공동주택 리모델링 수요예측

○ 부문별 계획

- 세대수 증가형 리모델링 수요 예측

- 기반시설에의 영향 재검토

- 단계별 리모델링 시행 여부 검토

- 도시경관관리 가이드라인

- 공동주택 저에너지·장수명화 방

- 맞춤형 등 리모델링 지원 개선 방안 등

2. 계획의 수립절차

[계획의 수립절차]



제2장 기초조사

- ① 상위 및 관련계획 검토
- ② 기정 기본계획의 평가 및 재정비 방향
- ③ 수원시 리모델링 대상 공동주택 현황

1 상위 및 관련계획 검토

1. 2030 수원도시기본계획(2019.01)

가. 도시미래상 및 목표

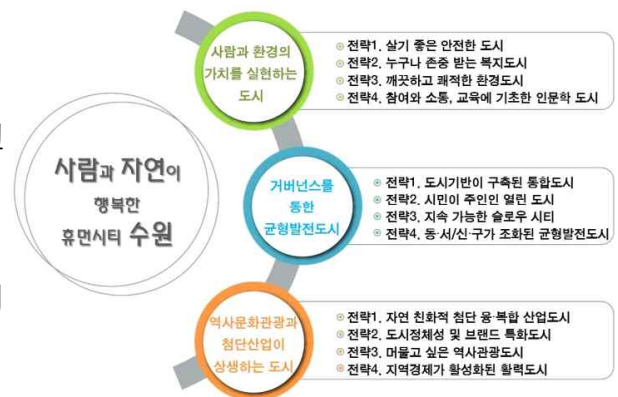
■ 도시미래상

- 사람과 자연이 행복한 휴먼시티 수원

■ 정책목표

- 사람과 환경의 가치를 실현하는 도시
- 거버넌스를 통한 균형발전도시
- 역사문화관광과 첨단산업이 상생하는 도시

[도시미래상 및 정책목표]



나. 정책목표별 추진전략

[추진목표]

구분	내용
사람과 환경의 가치를 실현하는 도시	• 통합적인 사회안전망 구축(CPTED, 방재 등) • 자연을 배려하는 생태도시 조성(저탄소 녹색도시 조성) • 주민이 주체가 될 수 있는 주민참여 시스템 확대
거버넌스를 통한 균형발전도시	• 균형적인 관광, 문화, 여가 기반 구축 • 지역자치단체 및 전문가집단과 연계한 주민참여사업 추진 • 지역 균형발전으로 지속가능한 도시조성
역사문화관광과 첨단산업이 상생하는 도시	• 수원의 특성이 반영된 도시 브랜드 강화 • 역사성과 장소성을 활용한 역사문화도시 조성 • 공공기관 부지를 활용한 신성장 동력산업 육성 • 지역경제 활성화를 위한 중소기업 지원 강화

다. 도시환경지표

[도시환경지표 총괄표]

(단위 : 호수, 인, %, 개소)

구분			2015년	2020년	2025년	2030년
인구	인 구(인)		123.0	127.9	130.9	132.2
	가구당 인구수(인)		2.6	2.5	2.4	2.3
주택	주 택 수(호수)		473077	511600	544292	574913
	주택보급률(%)		101.5	106.0	110.5	115.0
상수도 보급률			99.8	99.8	99.9	100.0
하수도 보급률			100.0	100.0	100.0	100.0
교육	초등학교	개소	83	87	92	99
	중학교	개소	46	49	54	67
	고등학교	개소	49	46	56	64
	대학교	개소	6	6	6	6
사회복지	아동복지시설	개소	6	7	9	10
	여성복지시설	개소	5	7	8	10
	노인복지시설	개소	7	9	10	12
	장애인복지시설	개소	4	6	8	10
문화	청소년수련시설	개소	4	6	7	8
의료	종합병원	개소	6	7	8	8
	보건소	개소	5	6	7	8

출처 : 2030 수원도시기본계획 (2018)

2. 2030 수원시 도시·주거환경정비기본계획(2019)

가. 계획의 목적

- 「도시 및 주거환경정비법」 개정, 관련 제도의 변화 등 사회적 여건변화에 따른 수원시의 정책방향을 반영하고 도시 전반에 대한 재정비 요구를 반영
- 기존 정비사업의 부진 및 문제점을 개선하여 수원시 정비사업 추진여건에 부합하는 정비기본계획을 수립하고 사업실현성 증대 및 도시경쟁력 강화와 삶의 질 향상 도모

나. 비전

사람이 살기 좋은, 사람이 함께 사는, 사람이 행복한 터전으로서의
도시주거환경정비

다. 목표 및 추진전략

■ 과거를 중시하고 미래를 생각하는 지속가능한 도시주거정비

- 기존 추진현황을 고려하여 정비사업의 단계적 추진
- 정비예정구역 지정 최소화
- 용적률체계, 계획기준 등 개선으로 사업실현성 강화

■ 삶의 가치를 존중하는 사람중심의 도시주거정비

- 전면철거개발을 지양하고 소규모 정비사업 유도
- 해제지역을 중심으로 도시재생사업과 연계한 주거환경개선 추진

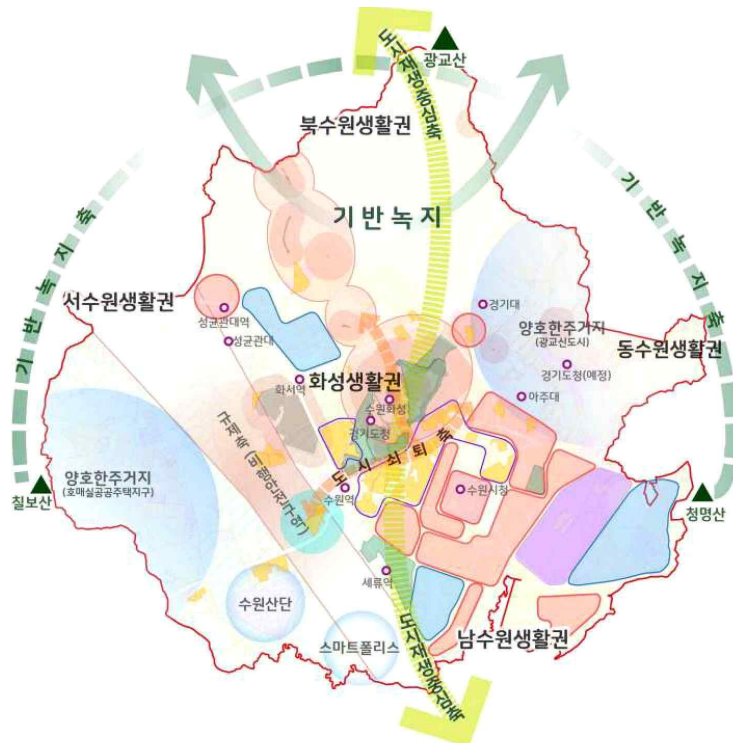
■ 과정과 참여중심의 주민과 함께 만들어가는 도시주거정비

- 정비구역 지정 시 사전에 주민의견을 충분히 수렴하여 정비사업 추진
- 필요 시 공공지원을 통해 주민갈등 해결 노력

[생활권별 공간구상]

구분		구상내용
대생활권	중생활권	
수원시 행정구역 전체	화성생활권	- 수원역에서 행궁동을 잇는 재생축과 연계된 도심정비 - 세류동 등 도심주변 노후화 심화 지역을 중심으로 정비를 통한 주거환경개선 - 문화재구역의 특성을 보전한 주거지정비
	동수원생활권	- 노후공동주택단지의 재건축을 통한 지속적인 정비 - 매탄동 저층주거지 재생을 통한 공동체 회복 및 주거환경개선 - 신규개발지역 양호한 주거환경 유지 관리 - 우만동 및 연무동 일원 주거지 및 상업지역 정비를 통하여 도시 주거환경개선
	북수원생활권	- 저층주거지중심의 주거환경정비 - 부도심 활성화의 거점역할 수행 할 수 있는 북수원시장 도시환경 정비 가능지역 구상
	서수원생활권	- 신규개발이 활발한 지역으로 양호한 주거환경 유지 - 서둔동 일원 저층주거지 정비 및 지속적인 유지관리 필요
	남수원생활권	수원비행장이전으로 인한 도시환경변화에 대한 대응방안 모색

[도시주거정비 공간기본구상도]



출처 : 2030 수원도시주거환경정비기본계획 (2019)

3. 2030 수원시 경관계획

가. 경관 미래상 및 추진전략

1) 경관미래상 설정

■ 호호부실 인인화락 : 품격 있고 풍요로운 수원경관, 화목하고 즐거운 수원 경관

2) 추진전략 및 실행수단

[주거지유형별 현황 및 관리방안]

경관미래상	5대 경관목표	7대 추진전략	20대 실행수단
호호부실 수원경관	도시정체성 강화	수원화성 중심의 역사문화도시 위상 및 품격향상	• 수원중심 경관권역의 경관 관리 단위별 경관계획 정비
			• 상징경관축 및 능행차로 중점경관관리구역의 지속관리
			• 수원화성 중점경관관리구역 및 경관심의 대상 확대
			• 특화경관지구 구역 경계 정비 제안 및 경관심의 대상 확대
	자연친화성 증진	경기남부 사통팔달 관문도시의 이미지 제고	• 경관활성화축 경관구조 설정
			• 원도심 상업지역 중점경관관리구역의 지속 관리
			• 고색역·오목천역 중점경관관리구역의 신규 설정
			• 시가지경관지구 운용 방안 마련
인인화락 수원경관	생활경관 품격 향상	녹지 연속성 확대 및 친수경관 관리·형성	• 녹지경관축 · 경관거점의 지속 관리
			• 수변경관축 · 경관거점의 지속 관리
			• 서호 중점경관관리구역의 지속 관리
			• 자연경관지구 운용방안 마련 및 경관심의 대상 확대
	문화경관 활성화	역사문화 · 산림·수변 조망경관 관리 및 조망대상 가치향상	• 수원 20View Plan 조망경관계획 수립
			• 시민 원하는 생활경관 속 경관 지원사업(안) 마련
			• 수원화성 경기문화야경 명소 지속 활성화 및 빛의 클러스터 강화
			• 지속가능한 에너지 자립형 공공공간 구축 및 아름다운 밤 산책 야경 형성
	시민체감 경관 형성	시민참여 유도 경관 행정 강화	• 역세권 및 대학로 중심의 문화·예술이 넘치는 야간 경관 형성
			• 밤길 안심 빛 환경 조성 지원 확대 및 지속 관리
			• 경관협정 활성화 방안 마련
			• 경관 행정 및 의식 강화 사업(안)마련

나. 기본경관계획 수립

[경관권역별 기본방향]

구분	기 본 방 향
수원중심 경관권역	• 수원화성을 중심으로 한 문화·관광 기능 활성화 • 도시재생을 통한 쾌적한 도시환경 조성 • 수원역-장안문의 지역 상권 활성화 도모
동수원 경관권역	• 경기도청, 컨벤션 센터 등 광역행정·업무 기능 육성 • 첨단 R&D기능 강화 • 산·학·연 연계를 통한 융복합 기능 강화
서수원 경관권역	• 공공기관 종전부지, 개발가용지 등을 활용한 도시 농업 육성 • 낙후된 서수원지역 개발을 통한 동·서수원 균형발전 도모 • 친환경생태주거단지 조성을 통한 친환경 주거기능 강화
남수원 경관권역	• 산업단지 조성 및 확장을 통한 지역 산업기반 강화 • 수원 비행장 이전 시 신성장동력산업 유치를 통해 지역발전 도모
북수원 경관권역	• 시가지 정비를 통하여 주거 및 생활편익시설 확충 • 역세권 복합용도 개발을 통한 지역 상업, 문화, 공원기능 강화 • 우수한 자연환경(광교산) 바탕으로 한 자연생태 보전 및 여가 기능 강화

[경관권역 설정도]

2030 수원시 도시기본계획의 생활권 계획과 일체화로 전면 변경

변경 | 5 Zone

- 장래계획 및 정책적 경관계획 수립을 위한 통합적 경관 마스터플랜 수립

구분	코드	경관권역 명칭
	01	수원중심 경관권역
	02	동수원 경관권역
	03	서수원 경관권역
	04	남수원 경관권역
	05	북수원 경관권역



2 기정 기본계획의 평가 및 재정비 방향

1. 기정 기본계획의 주요 수립내용

- 기정 수원시 공동주택 리모델링 기본계획은 공동주택 현황조사를 통해 공동주택 리모델링 수요예측, 맞춤형 리모델링 수립방안, 세대수 증가형 리모델링에 따른 기반시설 영향검토, 일시 집중 방지를 위한 리모델링의 단계별 시행방안, 증축형 리모델링에 따른 도시경관 관리방안, 공동주택 저에너지·장수명화 방안, 안전한 리모델링을 위한 수립방안, 공동주택 리모델링 지원방안 등을 수립하였음

■ 공동주택 및 리모델링 대상단지 현황조사

- 수원시 공동주택 총 947개 단지를 전수 조사하여 단지 및 세대수, 세대규모 현황, 층수 현황 등을 분석
- 이 중 리모델링 대상단지를 구분하여 권역별 단지 및 세대수, 세대규모 현황, 층수 현황 외 용적률, 주차대수 등 공동주택 리모델링 대상 DB를 구축

■ 공동주택 리모델링 수요예측

- 공동주택 유형을 재건축, 일반적 유지관리, 맞춤형 리모델링, 세대수 증가형 리모델링으로 구분하여 수요예측 실시
- 수요예측은 수도권 리모델링 사례 및 공동주택 시대별 특징을 감안하여 건축연한, 용적률, 주택현황(주택시세, 단지특성 등) 등을 판단기준으로 유형별 리모델링 단지 추정

■ 맞춤형 리모델링 수립방안

- 공동주택 리모델링 유형화를 통해 주민선택형 리모델링 실현, 지역연계 및 공공성 강화 유도하고 공공성, 환경성, 지속가능성을 고려한 수원시 공동주택 리모델링 가이드라인 제안
- 주민의사 및 단지여건에 따라 선택 가능하고 변형 가능한 주민선택형 리모델링 유형 제안으로 단지의 위치 및 특성, 주민의사를 반영한 다양한 리모델링 유도

■ 공동주택 리모델링 지원방안

- 단기적으로 행정지원과 컨설팅을 수행할 리모델링 지원센터를 설립·운영하고 장기적으로는 기금의 조성 및 운용을 통해 공공지원

2. 기정계획 평가 및 재정비 방향

■ 유형별 수요예측

- 공동주택을 유형별로 구분하고 건축연한, 용적률, 주택현황 등을 고려하여 권역별 수요 추정 및 세대수 증가분에 대한 수요를 추정
- 다만, 기정 기본계획상 세대수 증가형 리모델링 대상을 사업성에 의한 기준으로 수요예측을 함에 따라 현 시점으로 적용 시 주택가격의 급증으로 대부분의 단지가 리모델링 사업이 유리하게 도출되어 주택가격으로 사업성 여부를 판단하기에는 무리가 있음
- 따라서 물리적 기준(일조권, 인동간격 등) 검토를 통한 실제 세대수 증가가 가능한 세대수 증가형 리모델링 수요예측 필요

[기정 기본계획 상 유형별 수요예측 기준]



■ 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토

- 세대수 증가형 리모델링 단지의 수요추정에 따라 기반시설 영향검토 및 일시 집중방지를 위한 단계별 시행방안 제시
- 금회 재정비에서 유형별 수요예측 기준이 조정됨에 따라 새로운 수요예측에 대한 기반시설 영향검토를 실시하고 공동주택 리모델링 추진 및 추진 가능성이 높은 영통지구에 대한 기반시설 영향검토 별도 실시
- 목표연도까지 신규 주택공급계획이 변경되어 2025년까지 신규 주택공급계획 및 재건축, 재개발에 따른 이주수요 물량 및 외부유입률을 고려하여 단계별 리모델링 실현방안 제시

■ 수원시 공동주택 리모델링 유형화 및 가이드라인

- 리모델링 유형화를 통해 수선형, 저비용 맞춤형 리모델링 실현, 지원연계 및 공공성 강화방안을 마련하고 공공성, 환경성, 지속가능성을 고려한 수원시 공동주택 리모델링 가이드라인 제안
- 실질적인 공공성 확보를 위한 구체적인 운영방안이 수립되어 있지 않아 공동주택 리모델링을 위한 구체적인 운영방안 마련 필요

[기정 기본계획 상 유형화 및 가이드라인 기본방향]



■ 공동주택 리모델링 지원방안

- 리모델링 활성화를 위한 행정 및 재정을 지원 할 수 있는 조례제정, 단기적으로 리모델링 전담팀 운영을 통한 행정지원과 장기적으로 기금의 조성 및 운영을 통한 공공 지원 방안 제시
- 기정 기본계획 수립 후 「수원시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」는 제정되었으나, 실질적인 리모델링 지원의 구체화가 부족하여 이에 대한 보완 필요

3 수원시 리모델링 대상 공동주택 현황

1. 생활권 설정

- 「리모델링기본계획 수립지침3-1-4」에 따라 조사자료 분석은 권역별(도시기본계획상 중생활권 단위)로 분석하는 것을 원칙으로 하되, 당해 시 여건에 따라 권역을 구분하는 규모를 달리 할 수 있음
- 기정 “수원시 공동주택 리모델링 기본계획(2016)”상 조사자료 분석도 행정구별로 분석되어 있어, 계획의 연속성을 위해 행정구별로 조사자료 분석

[수원시 행정구역]

구분	행정동	비고
장안구(12)	파장동, 율천동, 정자1동, 정자2동, 정자3동, 영화동, 송죽동, 조원1동, 조원2동, 연무동	
팔달구(18)	행궁동, 매교동, 매산동, 고등동, 화서1동, 화서2동, 지동, 우만1동, 우만2동, 인계동	
영통구(7)	매탄1동, 매탄2동, 매탄3동, 매탄4동, 원천동, 광교1동, 광교2동, 영통1동, 영통2동, 영통3동, 망포1동, 망포2동	
권선구(16)	세류1동, 세류2동, 세류3동, 평동, 서둔동, 구운동, 금곡동, 호매실동, 권선동, 곡반정동, 대왕교통, 입북동, 당수동	

[수원시 공동주택 리모델링 기본계획 생활권 설정]



출처 : 2030 수원도시기본계획 (2018)

2. 리모델링 대상 공동주택 선정 기준

■ 리모델링 대상 공동주택 선정 기준 재정비

- 사용승인일(변경) : 「주택법」 제2조제25호에 따른 목표연도 2025년 내 사용승인일로 부터 15년 이상 경과된 공동주택 단지
 - 기준일 2025년 12월 31일 기준 → 2025년 1월 1일 기준
- 세대수기준(변경) : 공동주택 중 20세대 이상 단지 → 30세대 이상 단지
 - 2015년 지정 기본계획 수립 시 리모델링 기본계획 수립지침상 세대수 기준 : 20세대
 - 리모델링 기본계획 수립지침상 세대수 기준 개정 : 30세대 (2017. 2. 9)
 - 「주택법」 제15조 및 동법시행령 제27조 제1항에 따라 사업계획의 승인을 받아야 하는 공동주택의 세대수 기준 : 30세대
- 주상복합 단지(변경) : 주상복합 리모델링 기본계획 대상 제외 → 리모델링 기본계획 대상에 포함
- 정비사업 시행단지 : 공동주택 중 정비구역지정 이상 사업절차가 진행된 단지 제외
- 수원시 관내 대상 전체 공동주택 5,013개 단지 중 공동주택 리모델링 기본계획 대상 선정 기준(사용승인일 / 세대수 / 정비사업 등)에 포함되는 공동주택은 총 449개 단지로 분석됨

[리모델링 기본계획 대상단지 재검토 결과]

리모델링 대상 기준		세부 기준		단지 수		비고
		기정	재정비	기정	재정비	
A	전체 공동주택 현황	2015년 6월 공동주택 기준	2021년 4월 공동주택 기준	947	5,013	
B	사용승인일 15년 미만 제외	2025년 12월 31일 기준	2025년 1월 1일 기준	-	2,047	
C	주택건설사업 승인대상	20세대 미만 제외	30세대 미만 제외	-	2,472	
D	그 외 주상복합 등	아파트 외 제외	준주거, 상업지역 300세대미만 주상복합 제외	477	24	
E	정비사업 시행단지	-	정비사업 시행단지 제외	-	21	
F	공동주택 리모델링 기본계획 대상 단지	F = A - B - C - D - E		470	449	

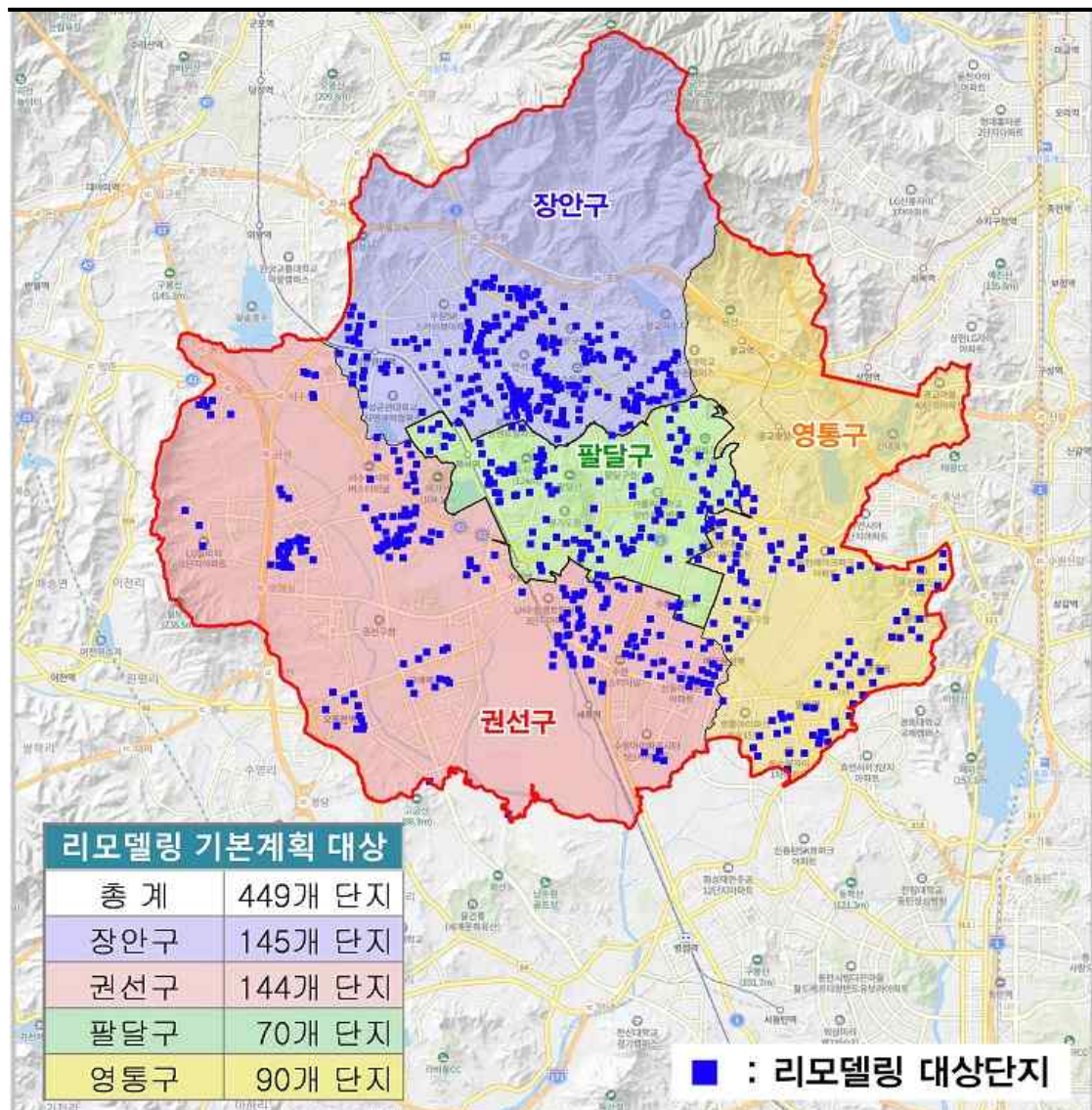
출처 : 수원시 내부자료(2021)

[리모델링 기본계획 대상단지 생활권별 현황]

구분 (생활권)	단지수		세대수		경과연도			
					20년 미만	20년 이상~ 25년 미만	25이상~ 30년 미만	30년 이상
	개소	비율(%)	개소	비율(%)	개소	개소	개소	개소
계	449	100	186,930	100	46	91	114	198
팔달구	70	15.6	27,414	14.7	10	15	10	35
장안구	145	32.3	46,415	24.8	13	21	40	71
영통구	90	20	64,699	34.6	8	24	28	30
권선구	144	32.1	48,402	25.9	15	31	36	62

출처 : 수원시 공동주택 관리자료(2021)

[공동주택 리모델링 기본계획 재정비 대상 단지 현황도]



3. 일반현황

가. 단지 및 세대수

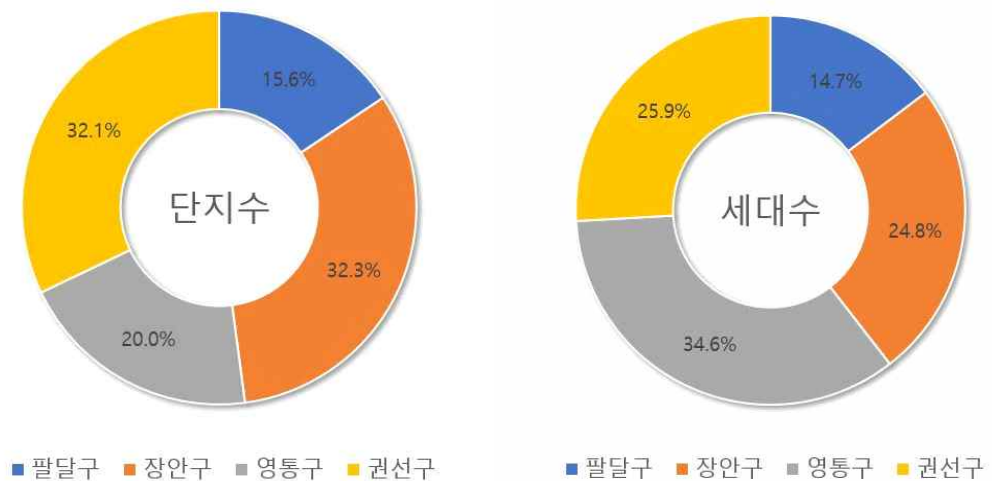
- 목표연도 내에 리모델링 대상이 되는 공동주택은 총 449단지이며, 186,930세대가 거주하고 있음
- 대상단지 수는 아파트 85.1%, 아파트 외 14.9%로 나타났으나, 대상 세대수 분포는 아파트 98.2%, 아파트 외 1.8%로 나타남
- 장안구에 가장 많은 리모델링 대상 공동주택이 분포함(145단지, 32.3%)

[리모델링 기본계획 대상 단지 및 세대수 현황]

구분	계				아파트				아파트 외			
	단지		세대		단지		세대		단지		세대	
	단지수	구성비 (%)	세대수	구성비 (%)	단지수	구성비 (%)	세대수	구성비 (%)	단지수	구성비 (%)	세대수	구성비 (%)
계	449	100.0	186,930	100.0	382	85.1	183,533	98.2	67	14.9	3,397	1.8
팔달구	70	15.6	27,414	14.7	67	14.9	27,284	14.6	3	0.7	130	0.1
장안구	145	32.3	46,415	24.8	120	26.7	45,459	24.3	25	5.6	956	0.5
영통구	90	20.0	64,699	34.6	82	18.3	64,102	34.3	8	1.7	597	0.3
권선구	144	32.1	48,402	25.9	113	25.2	46,688	25.0	31	6.9	1,714	0.9

출처 : 수원시 공동주택 관리자료(2021)

[리모델링 기본계획 대상 단지 및 세대수 구성비]



나. 단지규모

1) 아파트

○ 아파트의 단지규모는 300세대 미만 단지가 189개 단지로 전체의 49.5%를 차지하며, 500세대~1000세대 미만 단지가 22.2%, 300세대~500세대 미만 단지가 17.1% 등으로 나타남

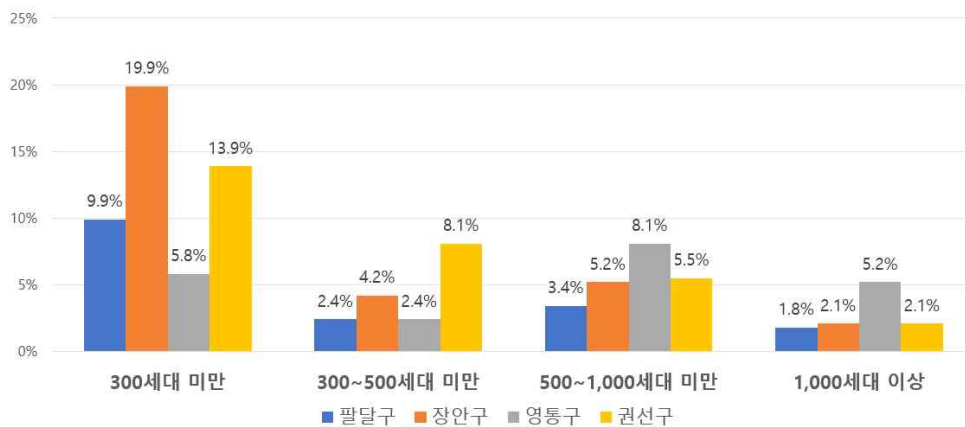
○ 300세대 미만 단지 중 장안구 19.9% 권선구 13.9%이며, 500세대~1,000세대 미만 단지 중 영통구가 8.1%로 비교적 높게 나타남

[리모델링 기본계획 대상 아파트 단지 규모 현황]

구분	계		300세대 미만		300세대 ~ 500세대 미만		500세대 ~ 1,000세대 미만		1,000세대 이상	
	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)
계	382	100.0	189	49.5	64	17.1	86	22.2	43	11.2
팔달구	67	17.5	38	9.9	9	2.4	13	3.4	7	1.8
장안구	120	31.4	76	19.9	16	4.2	20	5.2	8	2.1
영통구	82	21.5	22	5.8	8	2.4	32	8.1	20	5.2
권선구	113	29.6	53	13.9	31	8.1	21	5.5	8	2.1

출처 : 수원시 공동주택 관리자료(2021)

[리모델링 기본계획 대상 아파트 단지 규모 구성비]



2) 아파트 외

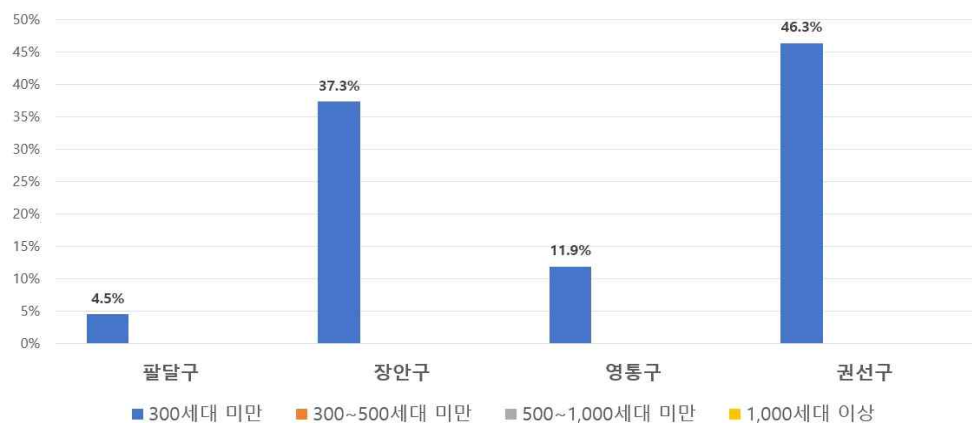
- 아파트 외 공동주택은 전체 67개소로 전부 300세대 미만의 단지였으며 이 중 권선구가 46.3%로 가장 높게 나타남

[리모델링 기본계획 대상 아파트 단지 규모 현황]

구분	계		300세 대 미 만		300세 대 ~ 500세 대 미 만		500세 대 ~ 1,000세 대 미 만		1,000세 대 이 상	
	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)
계	67	100.0	67	100.0	-	-	-	-	-	-
팔달구	3	4.5	3	4.5	-	-	-	-	-	-
장안구	25	37.3	25	37.3	-	-	-	-	-	-
영통구	8	11.9	8	11.9	-	-	-	-	-	-
권선구	31	46.3	31	46.3	-	-	-	-	-	-

출처 : 수원시 공동주택 관리자료(2021)

[리모델링 기본계획 대상 아파트 단지 규모 구성비]



다. 노후도

1) 아파트

○ 아파트의 노후도는 목표연도 2025년 기준 30년 이상 단지가 42.2%로 가장 많이 나타났으며, 25년~30년 미만 30.4%, 20년~25년 미만 27.4% 등으로 나타남

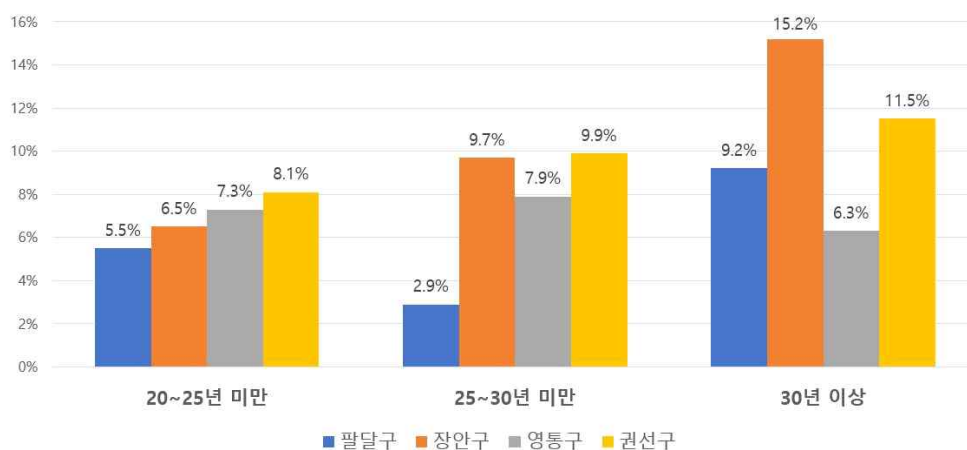
○ 30년 이상 단지 중 장안구가 15.2%로 가장 높게 나타났으며, 25년~30년 미만 단지 중 권선구가 9.9%로 비교적 높게 나타남

[리모델링 기본계획 대상 아파트 단지 노후도 현황]

구분	계		20년~25년 미만		25년~30년 미만		30년 이상	
	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)
계	382	100.0	105	27.4	116	30.4	161	42.2
팔달구	67	17.5	21	5.5	11	2.9	35	9.2
장안구	120	31.4	25	6.5	37	9.7	58	15.2
영통구	82	21.5	28	7.3	30	7.9	24	6.3
권선구	113	29.6	31	8.1	38	9.9	44	11.5

출처 : 수원시 공동주택 관리자료(2021)

[리모델링 기본계획 대상 아파트 단지 노후도 구성비]



2) 아파트 외

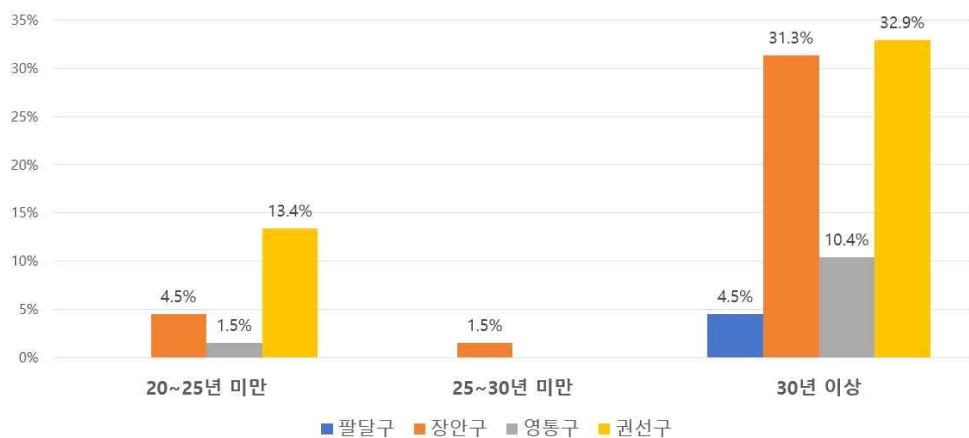
- 아파트 외 공동주택의 노후도는 목표연도 2025년 기준 30년 이상 단지가 79.1%로 가장 많이 나타났으며, 20년~25년 미만 19.4%, 25년~30년 미만 1.5% 등으로 나타남
- 30년 이상 단지 중 권선구가 32.9%로 가장 높게 나타났으며, 장안구가 31.3%를 차지함
- 4개 행정구역 모두 30년 이상의 노후화 된 아파트 외 공동주택이 밀집하고 있음

[리모델링 기본계획 대상 아파트 외 공동주택 노후도 현황]

구분	계		20~25년 미만		25년~30년 미만		30년 이상	
	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)
계	67	100.0	13	19.4	1	1.5	53	79.1
팔달구	3	4.5	-	-	-	-	3	4.5
장안구	25	37.3	3	4.5	1	1.5	21	31.3
영통구	8	11.9	1	1.5	-	-	7	10.4
권선구	31	46.3	9	13.4	-	-	22	32.9

출처 : 수원시 공동주택 관리자료(2021)

[리모델링 기본계획 대상 아파트 외 공동주택 노후도 구성비]



라. 용적률

1) 아파트

○ 아파트의 용적률은 200% 이상~300% 미만 단지가 64.2%로 가장 높게 나타났으며, 200% 미만 단지가 28.5%, 300% 이상~400% 미만 단지가 6.0%로 나타남

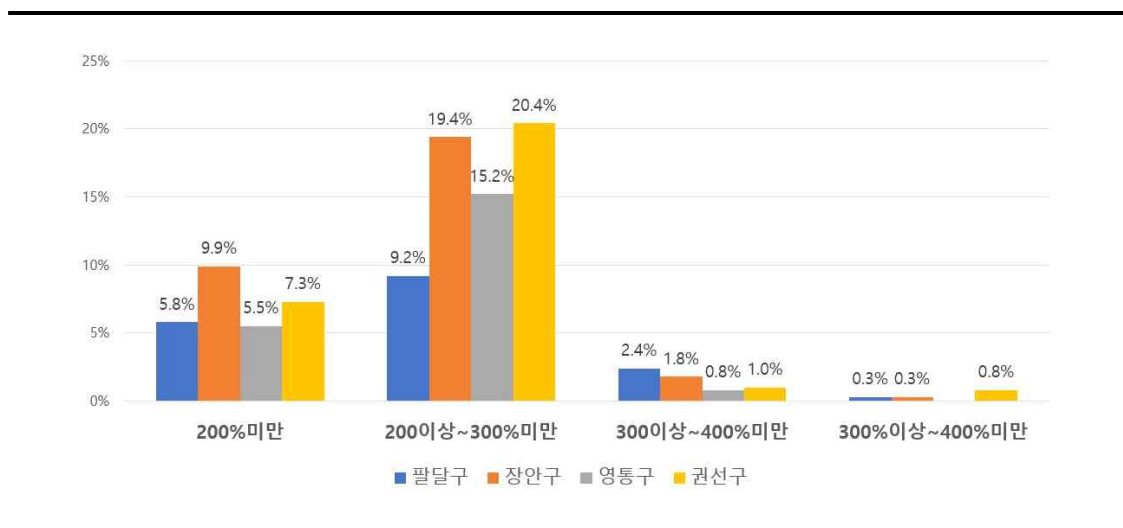
○ 200% 이상 300% 미만 단지 중 권선구, 장안구는 각각 20.4%, 19.4%이며, 200% 미만 단지 중 장안구가 9.9%로 비교적 높게 나타남

[리모델링 기본계획 대상 아파트 단지 용적률 현황]

구분	계		200% 미 만		200% 이상 ~ 300% 미만		300% 이상 ~ 400% 미만		400% 이상 ~ 900% 미만	
	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)
계	382	100.0	109	28.5	245	64.2	23	6.0	5	1.4
팔달구	67	17.5	22	5.8	35	9.2	9	2.4	1	0.3
장안구	120	31.4	38	9.9	74	19.4	7	1.8	1	0.3
영통구	82	21.5	21	5.5	58	15.2	3	0.8	-	-
권선구	113	29.6	28	7.3	78	20.4	4	1.0	3	0.8

출처 : 수원시 건축물대장

[리모델링 기본계획 대상 아파트 단지 용적률 구성비]



2) 아파트 외

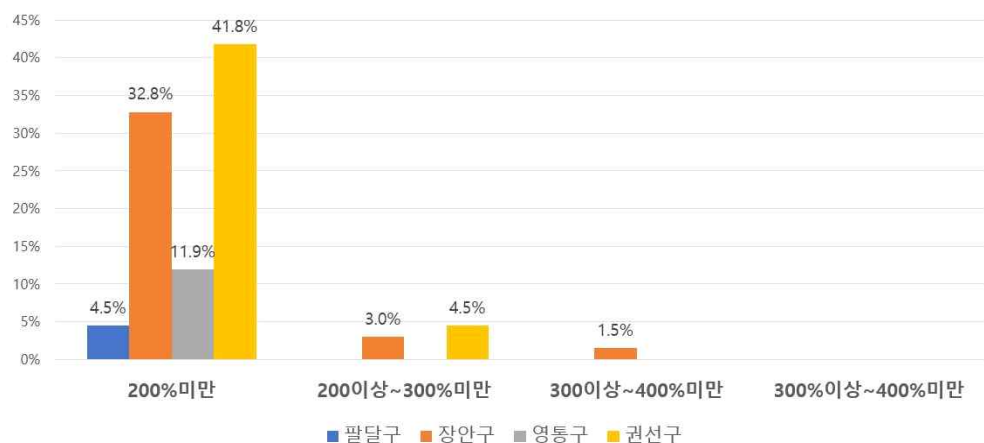
- 아파트 외 공동주택의 용적률은 200% 미만 단지가 91.0%로 가장 높게 나타났으며, 200%이상~300% 미만 단지가 7.5%, 300% 이상~400% 미만 단지가 1.5% 등으로 나타남
- 200% 미만 단지 중 권선구, 장안구는 각각 41.8%, 32.8%로 비교적 높게 나타남

[리모델링 기본계획 대상 아파트 외 공동주택 용적률 현황]

구분	계		200% 미 만		200%이상~300%미만		300%이상~400%미만		400%이상 ~900%미만	
	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)
계	67	100.0	61	91.0	5	7.5	1	1.5	-	-
팔달구	3	4.5	3	4.5	-	-	-	-	-	-
장안구	25	37.3	22	32.8	2	3	1	1.5	-	-
영통구	8	11.9	8	11.9	-	-	-	-	-	-
권선구	31	46.3	28	41.8	3	4.5	-	-	-	-

출처 : 수원시 건축물대장

[리모델링 기본계획 대상 아파트 외 공동주택 용적률 구성비]



제 3 장 공동주택 리모델링 수요예측

① 리모델링 개념 및 유형

② 리모델링 단계별 수요예측

1 리모델링 개념 및 유형

1. 리모델링의 개념

- 건축법 제2조 제10호는 “건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위”, 주택법 제2조 제15호는 “건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 대수선, 수평·수직 증축하는 행위”로 정의
- 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
- 리모델링은 아파트단지 전체 또는 주동단위로 건축물의 성능저하를 억제하고 장수명화를 위해 수선, 대수선, 수평·수직 증축하는 모든 행위

[리모델링과 대수선의 정의]

구분	내용	근거
리모델링	• 건축물의 노후화를 억제하거나 기능향상 등을 위해 대수선하거나 일부 증축하는 행위	건축법 제2조제10호, 주택법 제2조제15호
	• 사용검사일 또는 사용승인일부터 15년이상 경과한 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 3/10 이내에서 전유부분을 증축하는 행위	주택법 시행령 제4조의2
대수선	• 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 형태의 수선, 변경 또는 증설	건축법 제2조제9호
	• 내력벽을 증설 또는 해체하거나 벽면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경 • 기둥, 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경 • 주계단, 피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경	건축법 시행령 제3조의2

[정비방식별 비교]

정비방식		대수선	리모델링	주택재건축	주택재개발
정비대상	건축물 주요구조	○	○	○	○
	증축(세대증가)	-	○	○	○
	철거 후 재건축	-	-	○	○
	기반시설 확충	-	-	○	○
정비대상		건축물 일부	개별 건축물	아파트 단지	주거지, 기반시설
근거		건축법 제2조9호	건축법제2조10호 주택법제2조15호	도정법 제2조	도정법제2조

2. 공동주택 리모델링 유형구분

1) 리모델링 유형 기본방향

- ‘리모델링 기본계획 수립지침’ 상 공동주택의 개선범위에 따라 유지·관리, 맞춤형, 세대수 증가형으로 공동주택 리모델링의 유형을 구분하도록 규정하고 있으며, 유형에 따라 주요 개선항목의 범위가 달라짐

[리모델링 유형 분류]

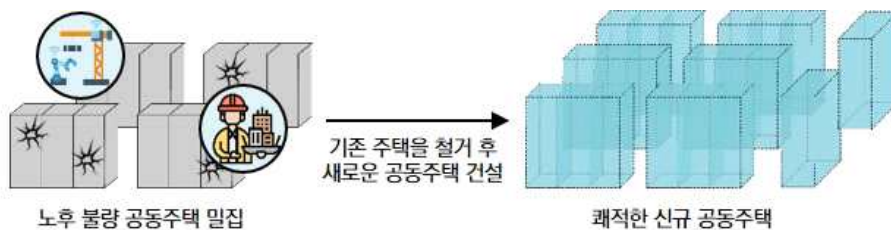
구분	내용	근거
재건축	• 도정기본계획에 따라 정비예정구역으로 지정된 공동주택(정비 예정구역 해제 시 유형구분)	수립지침 3-4-5
유지·관리	• 리모델링 또는 재건축이 아닌 장기수선계획에 따라 일반적 유지 관리가 예상되는 공동주택	수립지침 3-4-2
맞춤형	• 일반적 유지관리만으로 주택 성능 유지가 힘든 공동주택으로 세대수 증가 없이 전용면적 증가, 노후배관 교체, 화장실·방 추가 등 불편 사례 중심의 주택성능개선 리모델링	수립지침 3-4-4
세대수 증가형	• 일반적 유지관리만으로 주택 성능의 유지가 힘든 공동주택으로 전용면적 증가, 노후 배관 교체, 화장실·방 추가 등 불편 사례 개선 외 세대수 증가가 포함된 리모델링	수립지침 3-4-3

2) 재건축(수립지침 3-4-5)

- 2030 수원시 도시·주거환경정비기본계획에 따라 정비예정구역으로 지정된 공동주택
- 정비구역 지정 단계까지 진행되지 않은 정비예정구역으로 정비사업의 추진여부에 따라 향후 정비예정구역 해제 시 공동주택 리모델링 유형 내 포함하여 구분

[재건축]

구분	장·단점
재건축	• 단지 및 세대설계가 자유로워 입주민의 만족도가 높음 • 단지의 가치상승, 분양수익 등 수익성이 높음 • 사업절차가 복잡하며 공사기간이 오래 걸리고 분담금 비용이 많음
모식도	

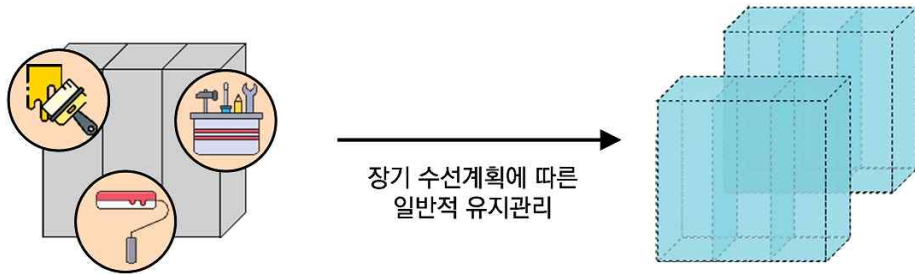


3) 일반적 유지관리(수립지침 3-4-2)

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

[일반적 유지관리]

구분	장·단점
유지관리	- 장기수선충당금 이외에 추가 부담금 없음 - 관리를 위한 공유부분 최소한의 공사로 이주가 필요 없음 - 주차장, 편의시설 등은 신축과 비교해 기능이 현저히 떨어짐
모식도	



[유지관리 세부항목]

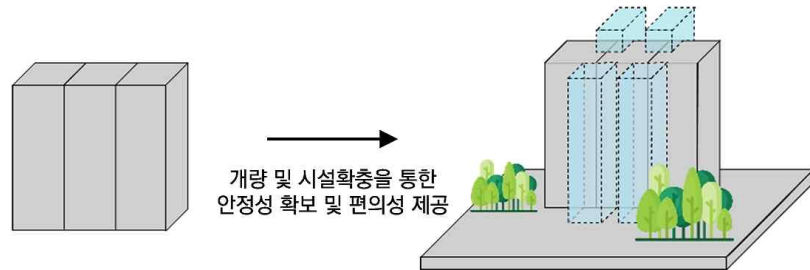
건축설비시설/외부공간	바닥 및 벽체	내장재 등
- 급·배수관 설비 교체 - 냉·난방 설비 개선 - 승강기 교체 - 외부공간 조경 등 개선	- 균열보완 - 벽체 단열성능 확보 - 문, 창호, 복도세시 교체 - 창호면적 확대 및 축소	- 도배, 장판, 마루 등 교체 - 싱크대 등 부엌 개선 - 위생도기 등 화장실 개선 - 전등류, 콘센트, 수전류 등 교체
<냉·난방 설비 개선>	<벽체 단열성능 확보>	<위생도기 등 화장실 개선>
<외부공간 조경 등 개선>	<창호, 복도세시교체>	<싱크대 등 주방 개선>

4) 맞춤형 리모델링(수립지침 3-4-4)

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

[맞춤형 리모델링]

구분	장·단점
맞춤형 리모델링	- 주민공동시설 확충으로 주민들의 시설이용 편의성 증진 - 주거전용 및 주차공간 확대, 단지외부 최신 트렌드로 교체 - 기능개선을 위한 전용공간 확장
모식도	



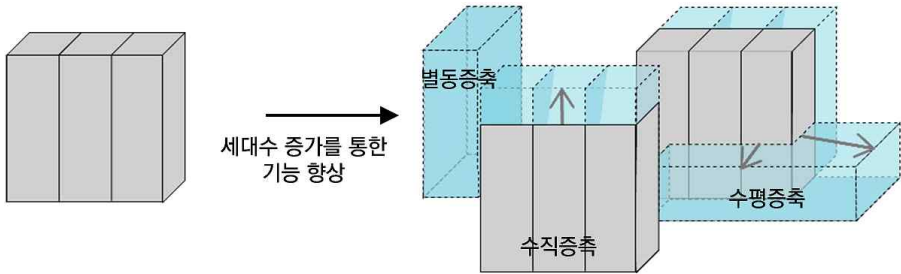
[맞춤형 리모델링 세부항목]

대수선	세대구분형	수평증축(세대수증가 X)
- 주요 구조물 3개이상 수선·변경 - 세대수 증가 없이 성능을 개선하는 사업 - 소유자 부담가능 범위내 진행 → 부담금 최소화 - 거주형 또는 단기 이주형 → 단기간 주택 성능 개선	- 공간 일부를 구분하여 개별 세대 별로 독립적인 생활이 가능한 공간 조성 → 구분된 공간의 별도 소유 불가 - 범위: 기존 세대수 및 총 전용 면적의 1/3 이하	- 각 동별 앞/뒤나 옆으로 증축하여 전용면적 증가 및 성능 개선 도모 - 수직증축보다 안전성 검증 간소 - 수직대비 상대적으로 낮은 사업비
<변경 전> <변경 후>	<변경 전> <변경 후>	The diagram shows a 3D model of a building with a new section added to the side, illustrating horizontal expansion.

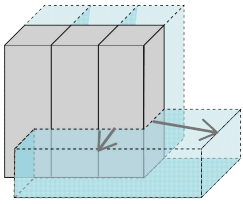
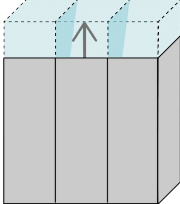
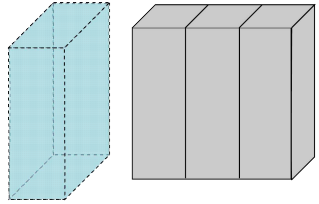
5) 세대수 증가형 리모델링(수립지침 3-4-3)

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

[세대수 증가형 리모델링]

구분	장·단점
세대수 증가형 리모델링	- 일반분양(세대수 증가)으로 전면개량형에 비해 분담금이 다소 작음 - 증축으로 인한 거주환경(동간거리, 바람길 막힘 등) 다소 악화
모식도	
	

[세대수 증가형 리모델링 세부항목]

수평증축	수직증축	별동증축
- 수평증축 면적내 세대수 증가를 포함하여 주택성능 개선 - 중기세대를 통하여 사업비 조달이 가능	- 단지배치 유지로 조망확보 및 배치 유리 - 중기세대를 통하여 사업비 조달이 가능 - 수직적 하중 증가로 구조적 보완 필요	- 단지 내 여유공간에 별동 증축 방식으로 증가세대를 분양하여 사업비 조달 가능 - 기존 대비 조망권 간섭 등 발생
		
혼합형		

- 단지의 개별적인 조건에 따라 별동, 수평, 수직증축 방법을 혼합하여 적용되는 것이 일반적
- 수평증축으로 기존 조합원의 전용면적 증가 후 잔여 면적으로 수직 및 별동 증축을 통하여 일반분양(사업비 확보)
- 수평과 수직 동시 적용으로 평면구성 다양 및 일반분양을 통한 사업비 조달 용이, 구조보강을 위해 공사비용 상승

2 리모델링 단계별 수요예측

1. 수요예측 기본방향

○ 수원시 관내 공동주택 5,013개 단지 중 30세대 미만(주상복합 300세대 미만) 및 정비사업 진행단지 제외, 목표연도 2025년 1월 1일 기준 15년 이상 경과되는 공동주택 449개 단지를 리모델링 기본계획 대상단지로 분류

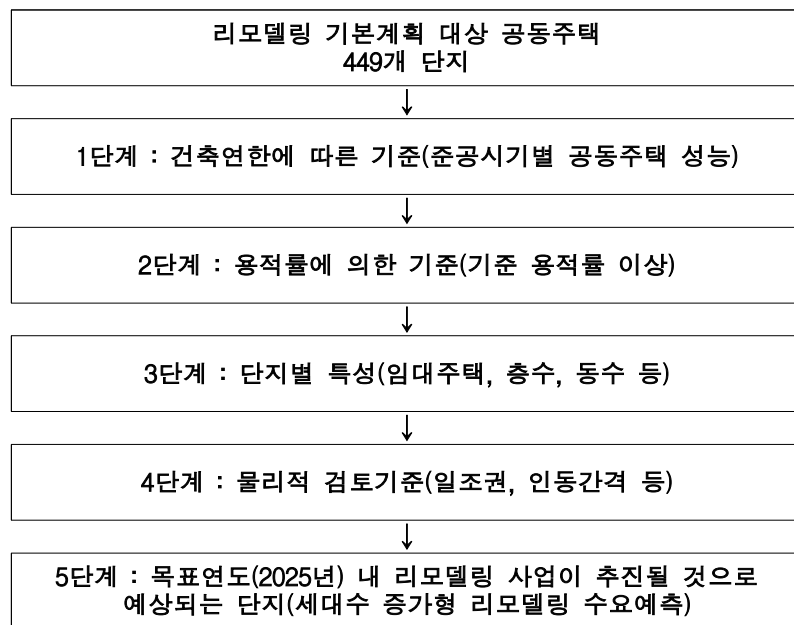
○ 단계별 유형구분 기준에 따라 재건축 · 유지관리형 · 맞춤형 · 세대수 증가형 단지 구분 후 목표연도(2025년)까지 리모델링 사업이 추진될 것으로 예상되는 단지를 검토하여 세대수 증가형 리모델링 수요예측 결과 도출

■ 단계별 기준에 따른 평가 및 분석을 통하여 리모델링 유형구분 및 수요예측

○ 「리모델링기본계획 수립지침」 유형분류에 따라 재건축, 유지관리형, 맞춤형, 세대수 증가형으로 유형구분 및 세대수 증가형 리모델링 수요예측

- 재건축은 정비예정구역 및 기준 용적률 미만 시
- 일반적 유지관리형 리모델링은 사용승인 년도가 2000년부터 비교적 최근에 지어진 공동주택 단지가 대상
- 세대수 증가형의 경우 기준 용적률 이상인 단지 중 물리적검토(일조권, 인동간격 등)를 통하여 수요 추정
- 맞춤형 리모델링은 재건축, 유지관리형, 세대수 증가형 외 해당 단지

[유형구분 및 수요예측 적용 FLOW]



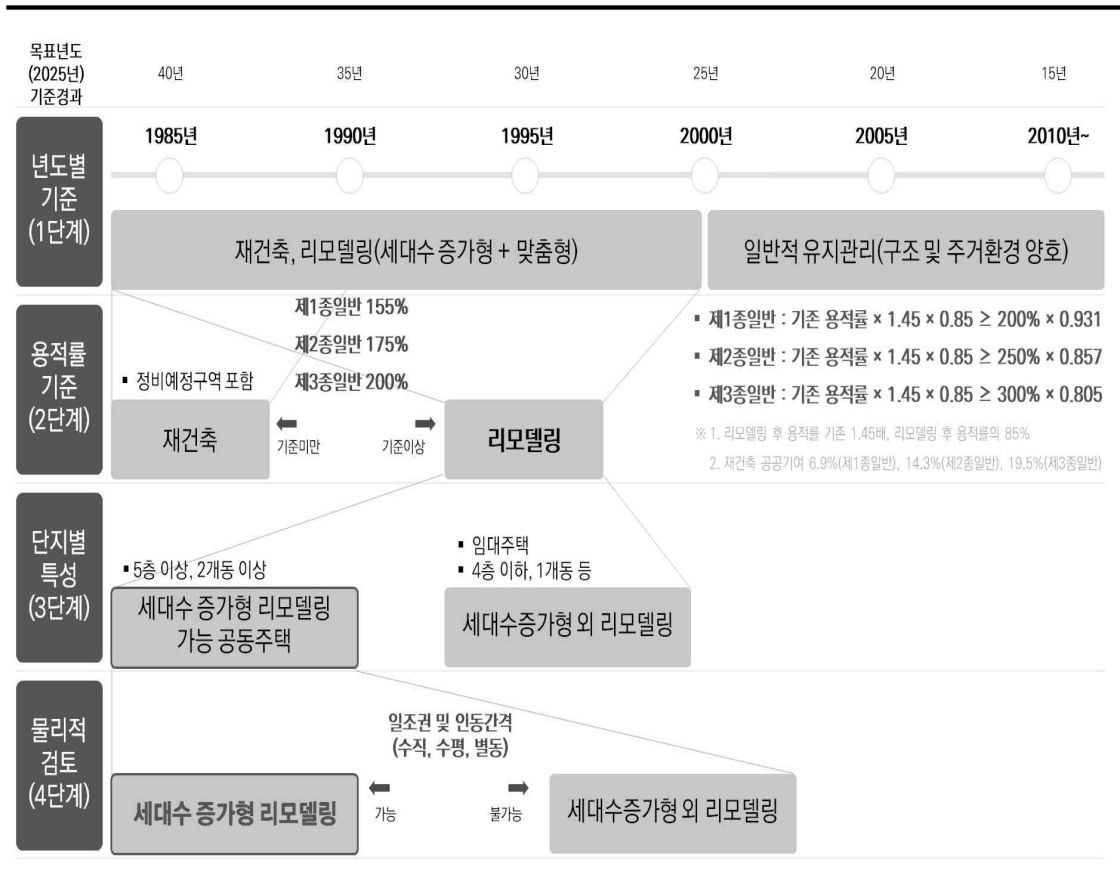
2. 단계별·유형별 분류

1) 리모델링 유형별 분류 결과

■ 단계별 유형분류 종합

- 단계별 유형분류를 통하여 재건축, 일반적 유지관리, 맞춤형, 세대수 증가형 등 리모델링 유형을 구분하고, 세대수 증가형 리모델링 유형을 고려하여 기반시설 영향검토 실시
 - 재건축 : 정비예정구역 및 용적률 기준(제1종 : 155%, 제2종 : 175%, 제3종 : 200%) 미만
 - 일반적 유지관리 : 주거환경 및 구조 등이 양호한 2000년부터 신축된 공동주택
 - 맞춤형 : 재건축, 일반적 유지관리, 세대수 증가형 외 공동주택
 - 세대수 증가형 : 용적률 기준 이상 리모델링 대상단지 중 물리적 검토를 통해 수직·수평·별동 증축이 가능한 공동주택 단지
- 또한, 수원시 신규 주택공급 등 이주수요를 고려하여 단계별 시행방안 마련

[단계별 유형구분]



■ 리모델링 유형별 분류 결과

- 수원시 리모델링 유형분류 결과 전체 5,013개 단지 중 리모델링 대상 단지 총 449개 단지임
- 재건축은 「2030 수원시 도시·주거환경정비기본계획」 상 정비예정구역 및 용적률 기준(제1종 : 155%, 제2종 : 175%, 제3종 : 200%) 미만인 공동주택 단지로 총 117개단지 24,626세대임
- 일반적 유지관리는 2000년부터 사용승인된 공동주택 단지로 주거환경의 쾌적성 및 구조안전이 양호하여 일반적인 유지·보수로 관리가 가능한 단지로 총 162개 단지 68,522세대임
- 세대수 증가형 리모델링 단지는 용적률 기준(제1종 : 155%, 제2종 : 175%, 제3종 : 200%) 이상인 공동주택 중 물리적 검토를 통해 수직·수평·별동 증축이 가능한 공동주택 단지로 총 93개단지 82,155세대임
- 맞춤형 리모델링 단지는 재건축, 일반적 유지관리, 세대수 증가형 외 공동주택 단지로 총 77개 단지, 11,627세대임
- 리모델링 유형별 분류 결과는 공동주택 정책의 구체화 방안 수립 등을 위한 참고자료이며, 사업방식은 법적요건 충족여부, 주민의사 및 사전 사업타당성 등을 종합적으로 고려하여 주민이 자유롭게 선택할 수 있음

[유형별 분류 결과]

(단위 : 단지, 세대)

구분		총합계	재건축	유지관리	맞춤형	세대수증가형
합계	단지수	449	117	162	77	93
	세대수	186,930	24,626	68,522	11,627	82,155
장안구	단지수	145	38	45	42	20
	세대수	46,415	4,000	18,894	4,652	18,869
권선구	단지수	144	38	58	14	34
	세대수	48,402	4,536	16,172	3,634	24,060
팔달구	단지수	70	18	25	19	8
	세대수	27,414	6,691	11,241	3,027	6,455
영통구	단지수	90	23	34	2	31
	세대수	64,699	9,399	22,215	314	32,771

3. 세대수 증가형 리모델링 수요예측

1) 기본방향

- 세대수 증가형 리모델링 추진 가능단지로 유형 분류된 93개 개별 공동주택 단지 중 향후 목표연도(2025년) 내 리모델링 사업이 추진될 것으로 예상되는 단지를 도출하여 세대수 증가형 리모델링의 수요를 예측
- 목표연도까지 리모델링 사업추진의 가능성이 높은 단지는 주민의 리모델링 사업추진 의지가 적극적인 단지로 현재 안전진단 완료 및 진행, 리모델링 추진위원회 구성 및 출범 등 리모델링 사업을 추진 중인 단지를 대상으로 세대수 증가형 리모델링 수요 예측

2) 수요예측 검토

■ 수원시 리모델링 추진단지 : 21개 단지(24,497 세대)

- 수원시는 영통구를 중심으로 공동주택 리모델링이 활발히 추진 중에 있으며, 리모델링 조합설립 및 안전진단 완료 6개 단지, 리모델링 조합설립 및 안전진단 진행 2개 단지이며,
- 리모델링 추진위원회 구성은 9개 단지, 리모델링 추진위원회 출범 및 발족 모임 구성단지는 4개 단지로 총 21개 단지, 24,497세대가 공동주택 리모델링을 추진하고 있음

[수원시 리모델링 추진단지 현황]

연번	행정구역	단지명	단지 현황			추진 현황
			동수	세대수	사용검사일	
합 계			272	24,497	-	-
1	영통구 영통동	00단지	16	1,616	1997-12-16	안전진단 완료
2	영통구 영통동	00단지	12	832	1997-12-12	안전진단 완료
3	영통구 영통동	00단지	18	1,504	1997-12-15	안전진단 완료
4	영통구 영통동	00단지	8	836	1997-12-16	안전진단 완료
5	권선구 권선동	00단지	5	546	1994-02-01	안전진단 완료
6	영통구 매탄동	00단지	4	892	1989-07-05	안전진단 완료
7	영통구 영통동	00단지	18	1,842	1997-12-16	안전진단 진행중
8	영통구 영통동	00단지	18	1,548	1997-11-27	안전진단 진행중

[수원시 리모델링 추진단지 현황(표계속)]

연번	행정구역	단지명	단지 현황			추진 현황
			동수	세대수	사용검사일	
9	영통구 영통동	00단지	10	928	1997-12-12	리모델링 추진위 구성
10	영통구 영통동	00단지	11	946	1997-11-10	리모델링 추진위 구성
11	영통구 망포동	00단지	14	1,829	2001-12-05	리모델링 추진위 구성
12	영통구 원천동	00단지	21	1,835	1999-09-12	리모델링 추진위 구성
13	영통구 영통동	00단지	20	952	1997-12-06	리모델링 추진위 구성
14	영통구 영통동	00단지	6	492	1998-06-23	리모델링 추진위 구성
15	팔달구 화서동	00단지	8	582	1997-04-09	리모델링 추진위 구성
16	팔달구 화서동	00단지	13	1,314	1997-03-27	리모델링 추진위 구성
17	팔달구 화서동	00단지	3	386	1997-05-02	리모델링 추진위 구성
18	영통구 영통동	00단지	10	776	1999-09-30	리모델링 추진위 출범
19	영통구 영통동	00단지	14	1,242	1997-12-16.	리모델링 추진위 출범
20	영통구 영통동	00단지	36	3,129	1997-12-16.	리모델링 추진위 출범
21	영통구 영통동	00단지	7	470	2000-07-20.	추진위 발족 모임 구성

출처 : 수원시 내부자료(2022)

3) 세대수 증가형 리모델링 수요예측 결과

- 목표연도인 2025년까지 약 3년의 기간이 남아있어 조합설립 및 안전진단, 리모델링 동의를 확보 기간 등을 고려 시 3년 이내 리모델링 추진 가능한 단지는 리모델링 조합설립 및 안전진단 완료·추진 단지, 리모델링 추진위원회가 구성 단지임
- 따라서, 세대수 증가형 리모델링 수요예측 결과 목표연도(2025년) 내 리모델링 사업이 추진될 것으로 예상되는 단지 및 세대 규모는 17개 단지, 1,880세대로 도출
- 증가 가능 세대수는 확정된 계획이 없음에 따라 기존 세대수의 15%로 산출하여 적용

[세대수 증가형 리모델링 수용예측 결과]

(단위 : 단지, 동, 세대)

구 분	단지수	동수	세대수	증가세대수	비고
합 계	17	205	18,880	2,823	
권선구	1	5	546	81	
팔달구	3	24	2,282	341	
영통구	13	176	16,052	2,401	

제4장 세대수 증가에 따른 기반시설 영향검토

- ① 세대수 증가에 따른 기반시설 영향검토
- ② 특정지역(영통지구) 기반시설 영향검토

1 세대수 증가에 따른 기반시설 영향검토

1. 기본방향

- 「리모델링기본계획 수립지침」에 따라 세대수 증가형 리모델링 수요예측을 바탕으로 도시기본계획상 생활권 설정과 관련 계획 등을 고려하여 수원시 전체 및 권역별로 기반시설에 미치는 영향을 검토
- 1단계는 세대수 증가형 리모델링 수요예측 대상 단지(17개 단지), 2단계는 적극적인 기반시설 영향검토를 위해 세대수 증가형 리모델링 사업이 가능한 단지(93개 단지)를 대상으로 실시
- 1단계 검토는 2025년까지 사업시행 가능성이 높은 세대수 증가형 리모델링 수요예측 결과를 대상(17개 단지)으로 순수 증가인구 6,774인에 외부유입률 35%를 반영하여 2,369인으로 검토
 - 2025년까지 사업시행 가능성이 높은 단지의 증가 세대수 : 2,823세대(17단지)
 - 2030년 수원도시기본계획상 세대당 인구(2025년) : 2.4인/세대
 - 수원시 외부유입률(경기도 도시·군기본계획 가이드라인) : 35%(재건축)
 - 기반시설 검토인구 = 2,823세대 × 2.4인/세대 × 35% = 2,369인

[1단계 기반시설 영향검토 검토인구]

구분	현황		세대수 최대 증가가능 반영			기반시설 검토인구
	단지수	전체 세대수	전체 세대수	순수 증가 세대	순수 증가 인구	
총계	17	18,880	21,703	2,823	6,774	2,369
장안구	-	-	-	-	-	-
권선구	1	546	627	81	194	67
팔달구	3	2,282	2,623	341	818	286
영통구	13	16,052	18,453	2,401	5,762	2,016

- 2단계 검토는 리모델링으로 인한 적극적인 기반시설 영향검토를 위해 향후 세대수 증가형 리모델링 사업 가능단지 전체를 대상(93개 단지)으로 순수 증가인구 24,658인에 외부유입률 35%를 반영하여 8,631인으로 검토

- 물리적 검토에 따른 리모델링 증가 세대수 : 10,274세대(93단지)
- 2030년 수원도시기본계획상 세대당 인구(2025년) : 2.4인/세대
- 수원시 외부유입률(경기도 도시·군기본계획 가이드라인) : 35%(재건축)
- 기반시설 검토인구 = 10,274세대 × 2.4인/세대 × 35% = 8,631인

[2단계 기반시설 영향검토 검토인구]

구분	현황		세대수 최대 증가가능 반영			기반시설 검토인구
	단지수	전체 세대수	전체 세대수	순수 증가 세대	순수 증가 인구	
총계	93	82,155	92,429	10,274	24,658	8,631
장안구	20	18,869	21,007	2,138	5,131	1,796
권선구	34	24,060	26,689	2,629	6,310	2,209
팔달구	8	6,455	7,408	953	2,287	800
영통구	31	32,771	37,325	4,554	10,930	3,826

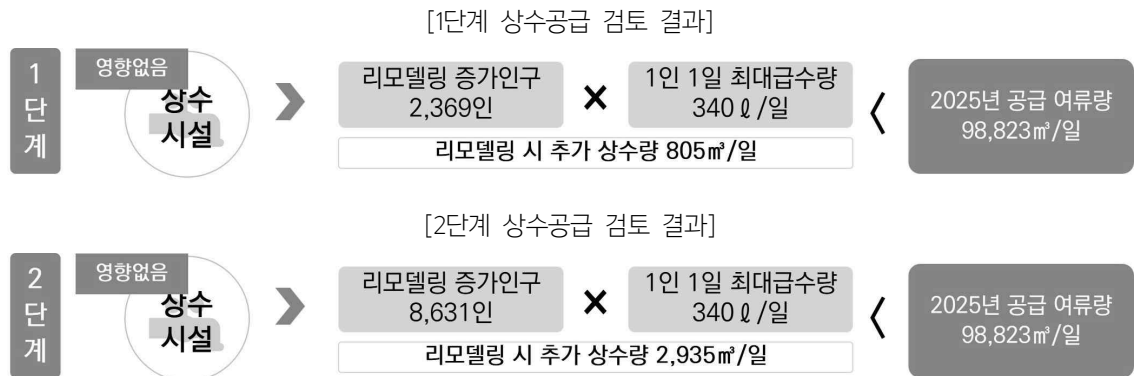
2. 상수시설

■ 수원시 상수시설 검토결과

- 2025년 기준 상수시설은 98,823㎥/일의 공급 여유량이 있으며, 리모델링에 의한 필요 급수량은 1단계 805㎥/일, 2단계 2,935㎥/일로 세대수 증가형 리모델링 인구증가에 따른 상수공급은 가능한 것으로 검토됨
- 계통별 2025년 상수시설 공급 여유량은 2단계 17,688㎥/일, 3단계 12,893㎥/일, 4단계 20,918㎥/일, 5단계 47,344㎥/일로 계통별 공급도 가능한 것으로 검토됨

[리모델링에 따른 급수량 비교]

구분	여유량(㎥/일)	2025년 필요 급수량(㎥/일)		비고
		1단계	2단계	
합계	98,823	805	2,935	공급가능
2단계	17,688	49	467	
3단계	12,893	315	1,273	
4단계	20,918	70	412	
5단계	47,344	371	783	



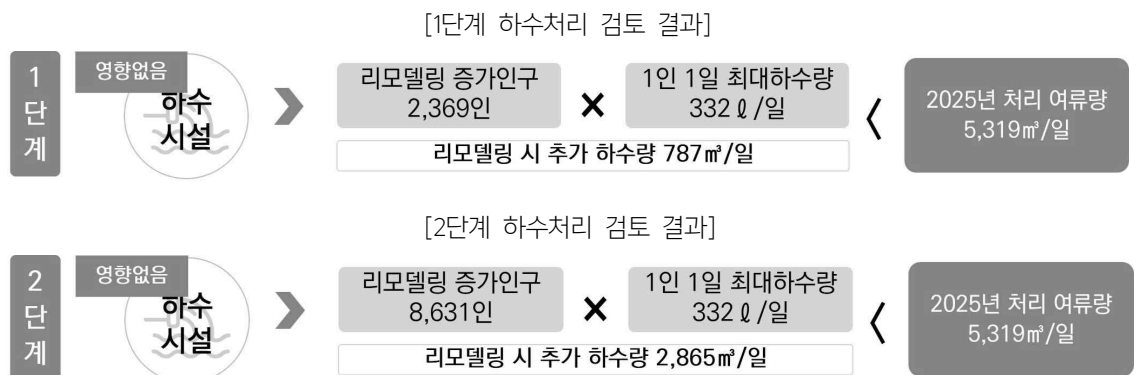
3. 하수시설

■ 수원시 하수시설 검토결과

- 2025년 기준 하수처리 여유량은 5,319㎥/일이며, 리모델링에 따른 추가 하수량은 1단계 787㎥/일, 2단계 2,865㎥/일로 세대수 증가형 리모델링 인구증가에 따른 오수처리는 가능한 것으로 검토됨
- 하수처리구역별 2025년 서호천 및 황구지천 하수처리장 여유는 없으나, 수원 하수처리장에서 연계처리함에 따라 하수처리구역별 하수처리도 가능한 것으로 검토됨

[리모델링에 따른 급수량 비교]

구분	여류량(㎥/일)	2025년 증가 하수량(㎥/일)		비고
		1단계	2단계	
합계	5,319	787	2,865	처리가능
수원	60,805	787	2,271	
서호천	-51,010	-	316	
황구지천	-4,476	-	278	



4. 공원시설

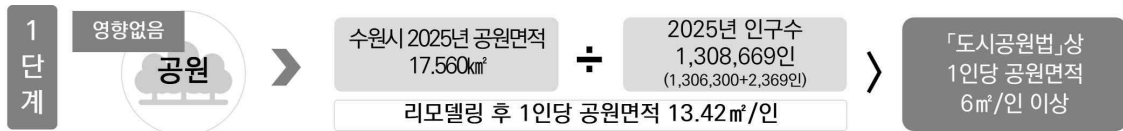
■ 수원시 공원시설 검토결과

- 검토결과 리모델링에 따른 2025년 1단계 1인당 공원면적은 13.42㎡/인, 2단계 1인당 공원면적은 13.35㎡/인으로 도시지역 1인당 공원확보 기준 6㎡/인 보다 높으며, 2단계 1인당 공원면적은 도시기본계획 2025년 지표 13.4㎡/인보다 작으나 영향은 미미할 것으로 검토됨
- 추후 리모델링 추진시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「수원시 지구단위계획 수립 지침」에서 정한 범위내에서 관련부서와 협의하여 세대수 증가형 리모델링 추진

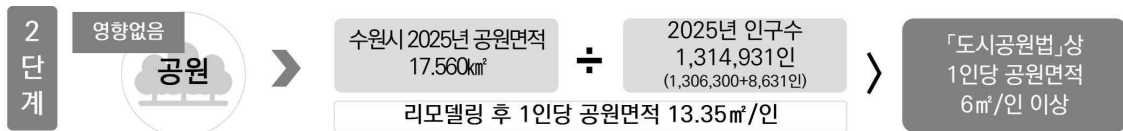
[리모델링에 따른 1인당 공원면적 비교]

구분	리모델링 후		도시기본계획 지표	도시지역
	1단계	2단계		
1인당 공원면적	13.42㎡/인	13.35㎡/인	13.40㎡/인	6.0㎡/인

[1단계 1인당 공원면적 검토 결과]



[2단계 1인당 공원면적 검토 결과]



5. 학교시설

■ 수원시 교육시설 검토결과

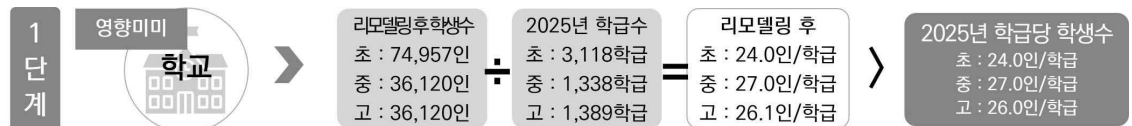
- 리모델링에 따른 행정구별 1단계 수원시 교육시설 영향검토 결과 초등학교는 최대 1.2인/학급, 중학교 0.5인/학급, 고등학교 0.5인/학급이 초과하며, 2단계 수원시 교육시설 영향검토 결과 초등학교는 최대 1.3인/학급, 중학교 0.6인/학급, 고등학교 0.6인/학급이 초과하나 지속적인 인구감소 및 학생수 감소로 영향은 미미할 것으로 검토됨

- 다만, 단지별 리모델링 추진시 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」에 따라 구체적인 사업계획(대상 단지, 입주 시기, 세대수, 공급 유형 등)을 결정하여 수원교육지원청과 협의하여야 함

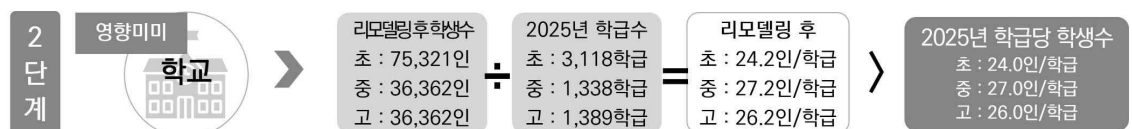
[리모델링에 따른 학급당 학생수 비교]

구분		학급당 학생수(인)			비고
		1단계	2단계	도시기본계획 지표 (2025년)	
초등학교	합계	24.0	24.2	24.0	영향미미
	장안구	23.9	24.0		
	권선구	23.6	23.7		
	팔달구	22.0	22.1		
	영통구	25.2	25.3		
중학교	합계	27.0	27.2	27.0	영향미미
	장안구	27.3	27.5		
	권선구	26.3	26.5		
	팔달구	26.8	26.8		
	영통구	27.5	27.6		
고등학교	합계	26.1	26.2	26.0	영향미미
	장안구	25.6	25.8		
	권선구	25.7	25.9		
	팔달구	26.2	26.3		
	영통구	26.5	26.6		

[1단계 학급당 학생수 검토 결과]



[2단계 학급당 학생수 검토 결과]

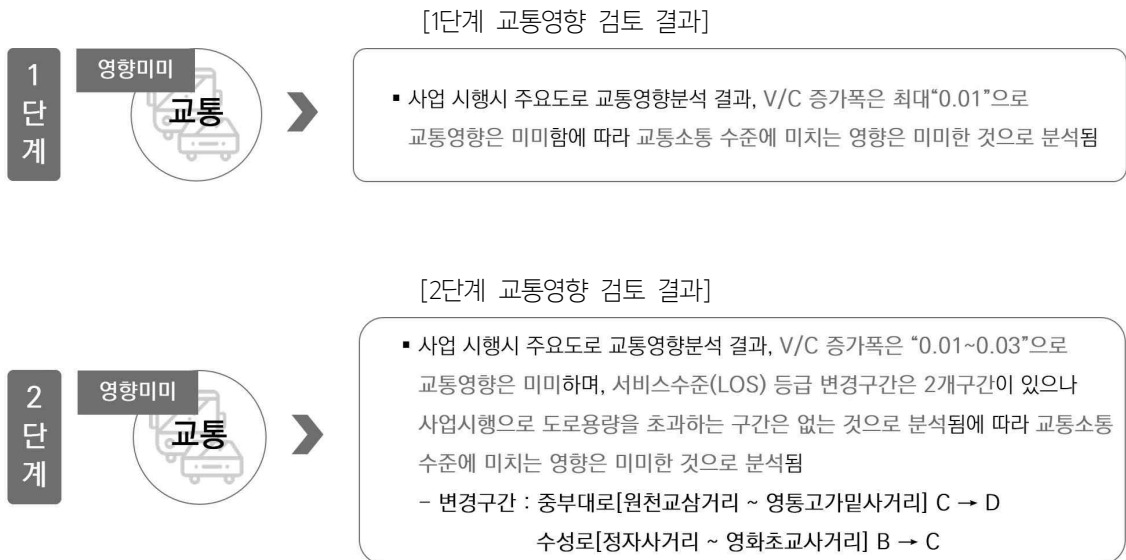


6. 교통시설

가. 검토결과

■ 수원시 교통시설 검토결과

- 1단계 사업 시행 시 주요도로 교통영향분석 결과, V/C 증가폭은 최대 “0.01”으로 교통영향은 미미하며, 교통소통 수준에 미치는 영향은 미미한 것으로 분석됨
- 2단계 사업 시행 시 주요도로 교통영향분석 결과, V/C 증가폭은 “0.01~0.03”으로 교통영향은 미미하며, 서비스수준(LOS) 등급 변경구간은 2개구간이 있으나 사업시행으로 도로용량을 초과하는 구간은 없는 것으로 분석됨에 따라 교통소통 수준에 미치는 영향은 미미한 것으로 분석됨
- 변경구간 : 중부대로[원천교삼거리 ~ 영통고가앞사거리] C → D, 수성로[정자사거리 ~ 영화초교사거리] B → C



② 특정지역(영통지구) 기반시설 영향검토

1. 기본방향

- 「리모델링기본계획 수립지침」에 따라 세대수 증가형 리모델링 수요예측을 바탕으로 영통지구의 기반시설에 미치는 영향을 검토하고 필요한 경우 기반시설 확충에 대한 방향성 제시
- 리모델링으로 인한 기반시설 영향검토 세대수 및 인구는 물리적 검토(일조권, 인동 간격 등)를 통해 산정하고 당초 계획인구와 비교하여 기반시설영향검토 실시
 - 물리적 검토에 따른 리모델링 증가 세대수 : 3,645세대(23단지)
 - 기반시설 검토 세대수 = 26,890세대 + 3,645세대 = 30,535세대
 - 2030년 수원도시기본계획상 세대당 인구(2025년) : 2.4인/세대
 - 기반시설 검토인구 = 30,535세대 × 2.4인/세대 = 73,283인

[영통지구 기반시설 영향검토 검토인구]

구분	세대수(호)			인구(인)			비고
	계	단독주택	공동주택	계	단독주택	공동주택	
택지개발 승인	26,890	506	26,384	99,479	1,872	97,607	3.7인/세대
리모델링 후	30,535	506	30,029	73,283	1,214	72,069	2.4인/세대

2. 상수시설

■ 검토결과

- 당초 영통지구 개발계획상 상수공급량은 51,500m³/일으로 계획되었으며 현재 리모델링에 의한 필요 상수공급량은 24,916m³/일로 리모델링 후 상수공급은 가능한 것으로 검토됨

[리모델링에 따른 급수량 비교]

구분	상수공급량(m ³ /일)		비고
	리모델링 후	당초 개발계획	
급수량	24,916	51,500	영향없음



3. 하수시설

■ 검토결과

- 당초 영통지구 개발계획상 오수처리량은 47,400㎥/일으로 계획되었으며 현재 리모델링에 의한 필요 오수처리량은 24,330㎥/일로 리모델링 후 오수처리는 가능한 것으로 검토됨

[리모델링에 따른 오수처리량 비교]

구분	오수처리량(㎥/일)		비고
	리모델링 후	당초 개발계획	
오수량	24,330	47,400	영향없음



4. 공원시설

■ 검토결과

- 검토결과 리모델링에 따른 영통지구 1인당 공원면적은 12.4㎥/인으로 도시지역 1인당 공원확보 기준 6㎥/인 보다 높으며, 도시기본계획 2025년 지표 13.4㎥/인보다 작으나 영향은 미미할 것으로 검토됨

[리모델링에 따른 1인당 공원면적 비교]

구분	리모델링 후	도시기본계획 지표	도시지역
1인당 공원면적	12.4㎥/인	13.40㎥/인	6.0㎥/인



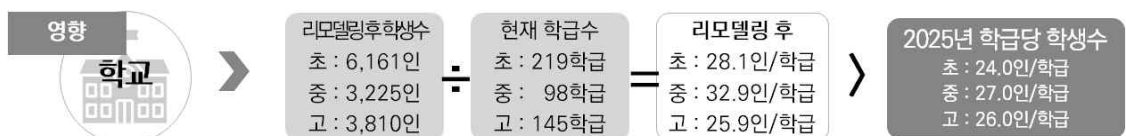
5. 학교시설

■ 검토결과

- 영통지구 교육시설 영향검토 결과 고등학교는 영향이 없을 것으로 분석되었으나 초등학교, 중학교는 학급당 학생수가 도시기본계획 계획지표를 초과함에 따라 단지별 리모델링 추진시 「학교용지 확보 확보 등에 관한 특례법」에 따라 구체적인 사업 계획(대상 단지, 입주 시기, 세대수, 공급 유형 등)을 결정하여 수원교육지원청과 협의하여야 함

[리모델링에 따른 학급당 학생수 비교]

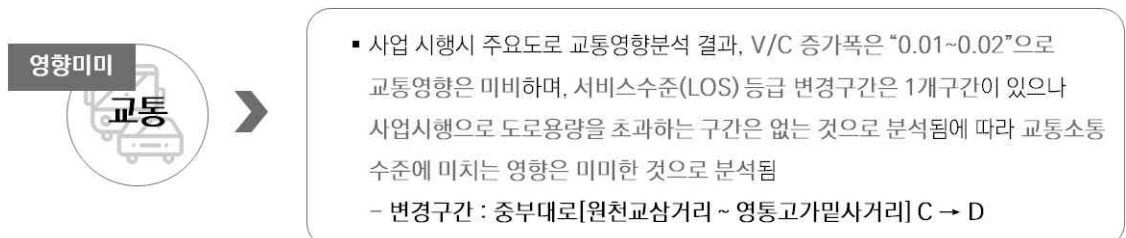
구분	학급당 학생수(인)		비고
	영통지구	도시기본계획 지표 (2025년)	
초등학교	28.1	24.0	영향
중학교	32.9	27.0	
고등학교	25.9	26.0	



6. 교통시설

■ 검토결과

- 영통지구 내 주요 간선도로인 중부대로, 봉명로, 덕영대로 교통서비스 검토 결과 V/C 증가폭은 “0.01~0.02”으로 교통영향은 미미한 것으로 분석됨



제5장 단계별 리모델링 시행방안

- ① 단계별 시행방안 수립의 기본 원칙
- ② 수원시 리모델링 허가총량 검토
- ③ 허가 총량초과 시 단계별 시기 조정방안

① 단계별 시행방안 수립의 기본 원칙

- 단계별 사업추진 계획은 리모델링 사업이 일시에 추진될 경우 발생 할 수 있는 주택(전세)난 등의 문제를 최소화하기 위하여 단계별로 적정한 리모델링 총량을 검토
- 지역의 주택상황과 정비사업 추진 등 주택의 공급/멸실을 종합적으로 고려하여 리모델링에 따른 일시적 이주수요 집중이 발생되지 않도록 계획기간 내 단계별 리모델링의 허가총량 제시
- 계획기간 내 제시된 허가총량을 초과할 경우 지침 상 허가우선순위 원칙을 적용하여 리모델링 허가물량의 총량을 규제

[허가총량 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 수원시 리모델링 허가총량 검토

1. 수원시 단계별 주택공급 총량 검토

- 2025년까지 수원시 관내 신규 주택공급(개발사업 및 정비사업) 물량과 주택멸실(정비사업 등에 따른 철거) 물량을 고려하여 수원시 공동주택 리모델링 허가총량 검토
 - 리모델링 허가총량 = 신규 주택공급 물량 - 주택멸실 물량
 - 리모델링 허가총량 : 리모델링 시 수원시 관내 이주 가능한 주택물량
 - 신규 주택공급 물량 : 2025년까지 수원시 관내 신규로 공급되는 주택물량
 - 주택멸실 물량 : 재건축, 재개발로 인한 기존 주택 철거 물량
- 신규 주택공급 물량은 수원시 재건축, 재개발, 주택건설사업 등 신규 공공주택 공급 물량 및 “경기도 도시·군기본계획 수립 가이드라인(2021)”상 수원시 개발사업 유형별 외부유입률(재건축 35%, 재개발 30%, 주택건설사업 40%)을 고려하여 산정
- 2025년 목표년도까지 49,464호의 신규 주택에 외부유입률을 고려할 경우 총 31,652호가 공급될 것으로 예상되며, 정비사업 등으로 계획된 대규모 주택멸실 7,478호를 고려한 리모델링 허가총량은 24,174호로 분석됨

○ 향후 리모델링 허가 검토 시 실제 이주가 시행되는 기간을 고려하여 리모델링의 허가총량 내 허가 필요

[단계별 리모델링 허가총량 검토]

구분		총 계	2022년	2023년	2024년	2025년	비 고
허가총량(A-B)		24,174	2,799	6,985	6,322	8,068	
신규 주택 공급	소계(A)	31,652	7,507	8,098	6,322	9,725	
	재건축(65%)	3,592	-	823	60	2,709	
	재개발(70%)	11,203	5,450	2,403	3,350	-	
	주택건설사업(60%)	15,686	1,829	4,514	2,522	6,821	
	기타(65%)	1,171	228	358	390	195	
주택 멸실	소계(B)	7,478	4,708	1,113	-	1,657	
	재건축	5,158	3,690	718	-	750	
	재개발	2,320	1,018	395	-	907	

※출처 : 수원시 주택건설사업 인허가 및 정비사업(재건축, 재개발), 수원시 내부자료

[단계별 리모델링 허가총량 검토 세부내역]

구분		총계	2022년	2023년	2024년	2025년
허가총량		24,174	2,799	6,985	6,322	8,068
주택 공급	신규 물량	31,652	7,507	8,098	6,322	9,725
	허가량(소계×65%)	3,592	-	823	60	2,709
	소계	5,523	-	1,265	91	4,167
	수원111-5구역	1,130	-	1,130	-	-
	수원115-12구역	-	-	-	-	-
	팔달1구역	-	-	-	-	-
	영통2구역	4,002	-	-	-	4,002
	우만동금성아파트	91	-	-	91	-
	울전장미	165	-	-	-	165
	파장대우연립	135	-	135	-	-
	허가량(소계×70%)	11,203	5,450	2,403	3,350	-
	소계	16,002	7,785	3,432	4,785	-
	111-1구역	2,607	-	-	2,607	-
	111-3구역	-	-	-	-	-
	111-4구역	666	666	-	-	-
	113-12구역	930	930	-	-	-
	113-6구역	2,178	-	-	2,178	-
	115-10구역	-	-	-	-	-
	115-11구역	-	-	-	-	-
	115-6구역	2,586	2,586	-	-	-
	115-8구역	3,603	3,603	-	-	-
	115-9구역	3,432	-	3,432	-	-
	영통1구역	-	-	-	-	-
	허가량(소계×60%)	15,686	1,829	4,514	2,522	6,821

[단계별 리모델링 허가총량 검토 세부내역(표계속)]

구분			총계	2022년	2023년	2024년	2025년
주택 공급	주택 건설 사업	소계	26,139	3,047	7,522	4,203	11,367
		고등지구 공공지원민간임대주택	285	285	-	-	-
		고색지구 도시개발사업(2개 BL)	3,560	-	-	-	3,560
		당수1지구(A1~5, B1, C1~3, D1~3)	7,636	-	3,660	3,976	-
		망포동 공동주택 신축공사(영통자이)	653	653	-	-	-
		망포동 롯데캐슬 1단지	642	642	-	-	-
		망포동 롯데캐슬 2단지	609	609	-	-	-
		힐스테이트 수원테라스	257	-	257	-	-
		한화포레나 수원장안	1,063	-	1,063	-	-
		수원NH공공지원형 토지지원사회주택	66	66	-	-	-
		아이파크캐슬 3단지	664	664	-	-	-
		영흥공원 푸르지오 파크비엔	1,509	-	1,509	-	-
		이목지구 도시개발사업(A1~4, B1)	4,251	-	-	-	4,251
		정자동 주상복합	128	128	-	-	-
		한화포레나 수원원천	157	-	157	-	-
		화서역 푸르지오 브리시엘	665	-	665	-	-
		권선지구(C8)	128	-	-	128	-
		영통 푸르지오 파인베르	770	-	-	-	770
		영통푸르지오 트레센츠	796	-	-	-	796
		서둔지구단위계획구역 1-1BL	482	-	-	-	482
		망포7지구	400	-	-	-	400
		광고 힐스테이트 중앙역 퍼스트	211	-	211	-	-
		종전부동산 개발사업(영화동 107-12)	508	-	-	-	508
		서광고 파크뷰	99	-	-	99	-
		차고지개발사업(영통동 980-2)	350	-	-	-	350
		차고지개발사업(연무동 58-1)	250	-	-	-	250
	기타	허가량(소계×65%)	1,171	228	358	390	195
		소계	1,800	350	550	600	300
		기타 민간공사(건축허가)	1,800	350	550	600	300
주택 멸실	합계		7,478	4,708	1,113	-	1,657
	재건축	소계	5,158	3,690	718	-	750
		권선1구역	380	-	-	-	380
		권선2구역	370	-	-	-	370
		수원115-12구역	1,185	1,185	-	-	-
		영통2구역	2,440	2,440	-	-	-
		우만동금성아파트	65	65	-	-	-
		울전장미아파트	155	-	155	-	-
		팔달1구역	563	-	563	-	-
	재개발	소계	2,320	1,018	395	-	907
		113-6구역	1,018	1,018	-	-	-
		113-6구역	395	-	395	-	-
		영통1구역	907	-	-	-	907

2. 수원시 생활권별 리모델링 허가총량 검토

- 리모델링 허가총량은 권역별로 구분하여 단계별 계획기간 내에 일시적 이주를 유발하는 리모델링의 허가 총량을 검토하여 제시 필요(리모델링기본계획 수립지침)
 - 생활권별 허가물량은 리모델링 유형별 수요추정에 따른 세대수 증가형 리모델링 수요의 행정구별 비율을 적용하여 배분
- 지침 상 생활권별 허가총량을 검토하여 제시 및 운영해야하나 공동주택 리모델링의 사업허가는 생활권별 총량을 초과하더라도 전체 허가총량 내에서 개별 리모델링에 대한 관련 위원회 심의 시 주변 생활권으로의 이주 수요 등을 전체적으로 고려하여 단계별 허가총량의 범위 내에서 유동적으로 적용하되 단계별 수원시 허가총량 초과 불가
 - 리모델링 허가총량은 관련 위원회 심의 시 이주시기를 고려하여 배분하고, 리모델링 허가(사업계획 승인) 시 이주시기가 조정될 경우 허가총량 재배분
 - 허가총량 재배분시 관련 위원회 심의 시 해당년도에 배분받은 허가총량 외 물량을 재배분
- 다만, 리모델링은 단지별 특성 뿐 아니라 주민의사와 주택가격, 사업성 등에 따라 추진 시기가 상이하고 신규 주택공급 물량 및 멸실 물량도 조정 될 수 있는 바 리모델링 허가총량은 단계별·생활권별로 총괄 관리하되, 단지별 리모델링 추진시 신규 주택공급 물량 및 주택 멸실물량, 외부유입률 등 이주대책 등을 고려하여 관련 위원회 심의 시 단계별·생활권별 허가 총량 재검토

[세대수 증가형 리모델링 단지 행정구별 수요예측 결과]

구분	세대수 증가형 리모델링 대상		
	단지수	세대수	비율(%)
총 계	93	82,155	100.0
장안구	20	18,869	23.0
권선구	34	24,060	29.3
팔달구	8	6,455	7.8
영통구	31	32,771	39.9

[행정구별 허가 총량 검토]

구분	총계	단계별 총량				비고
		2022년	2023년	2024년	2025년	
수원시	24,174	2,799	6,985	6,322	8,068	100.0
장안구	5,552	643	1,604	1,452	1,853	23.0
권선구	7,080	820	2,046	1,851	2,363	29.3
팔달구	1,899	220	549	497	633	7.8
영통구	9,643	1,116	2,786	2,522	3,219	39.9

③ 허가 총량초과 시 단계별 시기 조정방안

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

[허가총량 초과 시 허가 우선순위 원칙]

구분	내용	비고
허가 우선순위 원칙	(1) : 상위계획 및 관련계획과의 부합성	리모델링기본계획 수립지침 4-3-3
	(2) : 리모델링의 시급성 및 주거환경 개선 효과	
	(3) : 리모델링 추진현황 및 주민의 추진의지 등	

[허가총량 초과 시 우선순위 기준(안)]

리모델링 허가 우선순위 기준(안)		우선순위 배점 기준	
우선순위 원칙	적용 항목	세부기준	점수
리모델링의 시급성	사용승인년도 (노후도)	35년 이상	30
		30년 ~ 35년	20
		25년 ~ 30년	15
		20년 ~ 25년	10
		20년 미만	5
주거환경 개선효과	전용 60㎡ 이하 비율	75% 이상	20
		50 ~ 75%	15
		25 ~ 50%	10
		25% 이하	5
	세대당 주차대수	0.6대 미만	20
		0.6 ~ 0.8	15
		0.8 ~ 1.0	10
		1.0대 초과	5
주민의 추진의지	주민동의율	90~100%	30
		80~90%	20
		70~80%	15
		70%이하	10

※ 주민동의율은 건축심의 또는 리모델링 허가시점(사업계획 승인 시점)의 동의율로 산정함

제 6 장 도시경관관리를 위한 공동주택 리모델링 가이드라인

① 기본방향

② 도시경관 가이드라인

1 기본방향

- 도시경관 관리방안은 경관관련 상위계획인 「2030 수원시 경관계획(2021.11.)」, 「2030 수원시 경관가이드라인(2021.11.)」, 「수원시 색채가이드라인(2017.12.)」을 바탕으로 가이드라인 제시
- 리모델링 대상지와 연계된 사업지역 중심으로 기본구상 수립 및 구체적 경관디자인은 리모델링 사업시 경관심의 등을 통해 결정

■ 수원시 경관심의 대상

- 「경관법」상 일정규모 이상 개발사업 및 건축물 등을 대상으로 경관심의를 시행하도록 하고 있으며, 「수원시 경관조례」에 따라 중점경관관리구역 내 건축물에 대해서는 구역별로 대상을 정하여 경관 심의를 시행하여야 함

[경관심의 대상]

관련법	구분	경관심의 대상	
수원시 경관조례	개발 사업	경관법 시행령 별표에 따른 개발사업	• 도시지역 : 3만㎡이상 • 비도시지역 : 30만㎡이상
	건축물	중점경관관리구역내 건축물	• 경관계획에서 중점경관관리구역의 관리를 위하여 경관심의 대상으로 정하는 건축물
		경관지구	• 5층 이상 건축물
		시장이 건축하는 건축물	• 연면적 1,000제곱미터 이상 건축물
		국가 및 공공기관 또는 지방공기업이 건축하는 건축물	• 건축허가 또는 건축협의대상 건축물

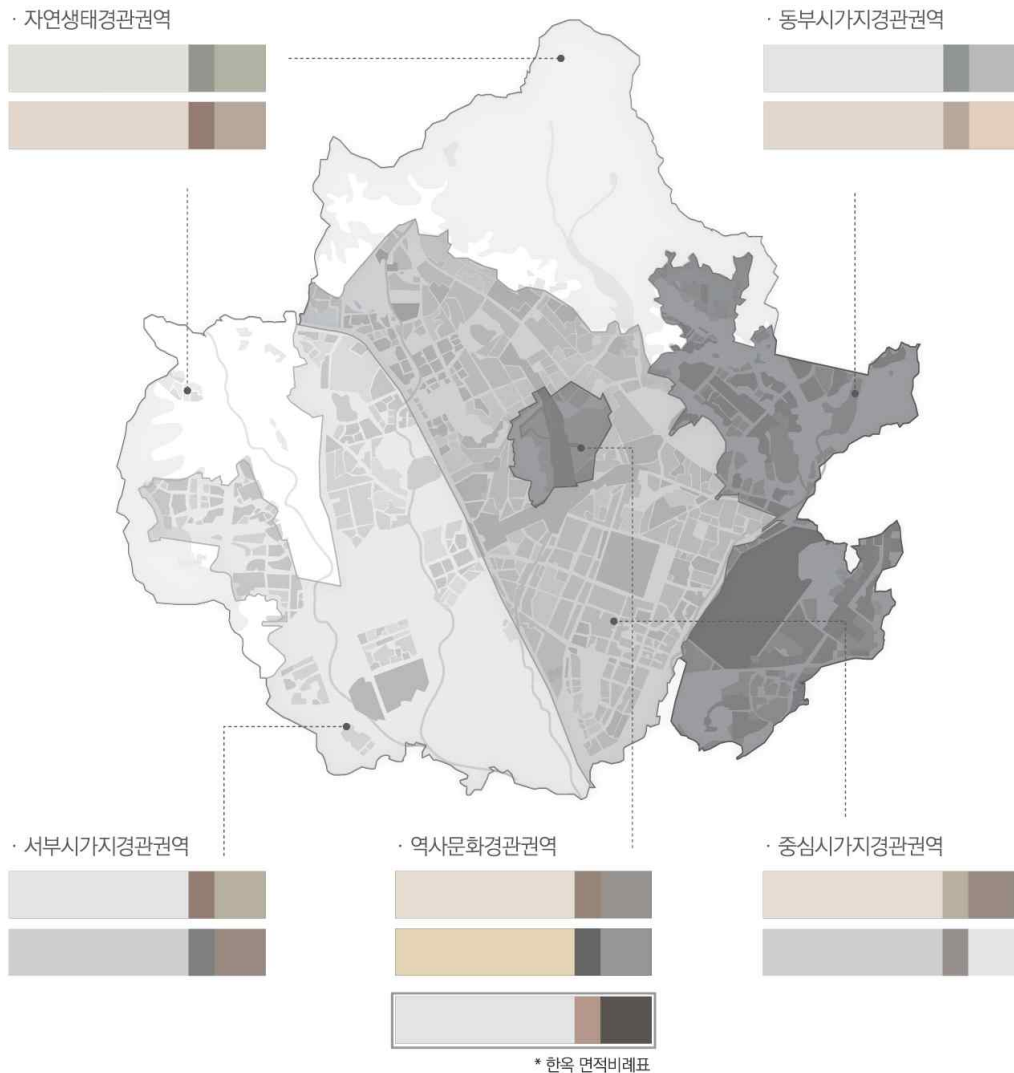
2 도시경관 가이드라인

1. 색채 가이드라인

가. 경관권역의 구분과 색채 적용 이미지

- 경관권역별로 배색 예시안을 2개씩 배치하여 각 권역에 사용될 색채를 개략적으로 느낄 수 있도록 함
- 각 권역마다 대표경관색을 사용하여 수원의 통일된 이미지를 형성할 수 있도록 함

[색채 경관권역]



나. 경관권역 내 건축물 용도별 가이드라인

계획대상	세부 지침
업무용 건축물	• 업무용 건축물은 다양한 색이 사용되지 않으므로 사용 소재의 선택에 신중을 가해야 하며, 사용원칙은 다음과 같다. - 가이드라인 용도별 색채의 범위에서 채도 1.5이하의 조합을 권한다. - 대규모 건축물이 주는 위압감을 줄이는 방법으로 색채계획 한다. - 원경의 통일성과 도시적 어메니티(Amenity)를 고려하여 색채계획 한다. - 건물 상호간의 밀도가 높은 경우는 인접한 건물과의 관련성이 강해지므로 주변 건물과의 조화를 충분히 고려한다. - 주조색은 허용범위 내에서 채도1이내를 권장한다. - 다양한 명도의 무채색을 활용한 배색을 권장한다. - 유리외장이 중심이 된 키톤월은 유리 채도2이내를 권장하며 청색과 녹색의 유리는 지양한다.
상업용 건축물	• 상업용 건축물은 도장, 소재의 혼용이 많고 쇼윈도우 등이 있을 수 있으며, 즐거운 공간으로 설계되어야한다. 특히 건물주 기업의 로고나 다양한 광고판이 부착될 수 있어 편안하고 부드러운 저채도의 색채가 주조를 이루어야하며, 친근감을 위하여 무채색보다는 저채도의 색이 좋다. - 가이드라인 용도별 색채의 범위에서 최대 채도 4이하의 조합을 권한다. - 상업용도 건축물에는 기업의 로고가 적용될 것을 예상하여 강조색 사용을 자제한다. - 유동인구가 많으므로 주조색을 용도별 허용범위 내에서 명도6~8정도와 채도 1~2정도의 색채를 사용한다. - 건축 외장재 선택은 소재와 도료가 혼재되는 경우 주조색의 색상 계열에서 유사한 범위에서 보조색을 선택한다. - 상업용 건축물은 맑은유리 또는 저반사유리 (반사율 10% 내외)의 사용을 권장하며, 강한 원색 유리 사용은 금지한다. - 차양이나 배너, 광고, 사인물이 다양하게 설치될 가능성을 염두하여 색채계획 한다. - 차양의 색은 해당건축물의 외장색과 유사색상을 명도 변화하여 적용할 것을 권장하며, 수원의 대표색 사용을 권장한다. - 차양은 인접한 차양색을 고려하며, 단색을 사용하는 것을 원칙으로 한다. - 건축물의 입면은 간판, 차양, 광고물의 위치, 규격 및 색상 등을 사전에 고려해야 하며, 본 내용을 포함하여 색채관련 심의를 받도록 한다.
공공 건축물	• 도시지원 시설은 공공의 청사를 포함하여 각종 직간접시설을 포함한다. 특히 공공청사, 다중이용시설물은 지나치게 권위적이지 않고 두드러지지 않으며 편안한 접근성을 부여해야 한다. 따라서 색채의 방향은 저채도 중명도를 중심으로 동일색상에 명도차이를 주는 배색을 한다. 교육, 이벤트, 놀이시설은 목적에 따라 채도6 정도의 보조색과 강조색을 사용할 수 있다. - 가이드라인 용도별 색채의 범위에서 최대 채도2이하의 조합을 권한다. - 행정부서별, 기능별, 상징별 색채를 15% 이내의 강조색 범위내에서 사용할 수 있다. - 공공기관이 주는 권위를 줄이는 방법으로 채도 1~2의 주조색으로 친근하게 색채 계획 한다. - 체육관, 광장 등 시설은 항상 행사 임시물이 많으므로 저채도 중명도의 색과 수원의 대표색을 권장한다. - 도시지원시설은 기능적으로 효율성을 높이면서 부드럽고 신뢰감을 주는 이미지로 표현한다. - 교육시설은 주변경관을 고려하여 차분하면서 두드러지지 않게 한다. - 초등학교 이하의 교육시설은 15%범위에서 채도 6정도의 강조색을 색상을 자유롭게 선택하여 사용할 수 있다. - 이때 동일한 명도와 채도이면서 색상에 차이를 둔 배색도 할 수 있다.

계획대상	세부 지침
단독주택	• 단독 주택은 아늑하고 근경에서 관찰했을 때 편안한 분위기를 연출해야한다. 따라서 수원 경관색을 중심으로 계획하는 것이 좋으며, 지붕색에 유의하여야한다. - 가이드라인 용도별 색채의 범위에서 최대 채도 4이하의 조합을 권한다. - 주변 주택과의 경관을 고려하여 동일 유사 색상의 범위에서 색채계획을 하며, 단독주택 단지의 경우 단지전체를 통일하는 색채계획을 권장한다. - 건축물의 주변환경에서 보여지는 자연색과 유사한 소재색을 마감재로 사용할 것을 권장한다. - 인공 조색은 최소화하고 자연 마감재 활용을 최대화하는 색채계획을 권장한다. - 옥탑, 지붕의 재료유형은 제한하지 않으며, 저명도, 저채도 색 사용을 권장한다. - 가급적 한옥 지붕색을 권장한다. - 방수 소재인 채도6이상의 녹색의 지붕 마감처리는 금지한다.
공동주택 및 주상복합	• 도시경관의 대부분을 차지하는 공동주택은 상층부는 밝고 경쾌하게 하층부는 편안하게 느끼도록 색채계획을 해야 하며, 특히 권역별 가이드라인을 준수하고 권역별 색채와 다른 건설사의 독자적인 색을 사용해서는 안된다. 주상복합은 간판이나 사인을 고려하여 계획해야한다. 특히 지하 주차장은 안전에 유의해야 한다. - 가이드라인 용도별 색채의 범위에서 최대 채도 6이하의 조합을 권한다. - 공동주택과 주상복합의 경우 특별히 해당권역의 색채범위를 준수하며, 반드시 주조색, 보조색, 강조색 범위를 준수한다. - 해당권역의 색이 아닐 경우 기업고유의 색과 기업고유의 건축 색은 사용할 수 없다. - 대규모 건축물이 주는 위압감을 줄이는 방법으로 색채계획 한다. - 고층건물의 수직적 이미지가 두드러지지 않도록, 수평적 안정감을 줄 수 있는 색채 분절효과를 고려한 색채계획을 한다. - 자연경관 요소와의 조화를 우선으로 고려하며, 현란한 배색이나 그래픽을 제한한다. - 건물자체의 형태, 요철을 고려한 배색을 권장한다. - 단지내 건물은 유사한 배색이미지로 통일감을 느낄 수 있도록 한다. - 저층부는 시각적 안정감을 위해 4~6의 저명도색을 권장하며, 고층부는 원경의 정돈된 이미지를 위해 적은 색채 수와 중·고명도(6~8)를 권장한다. - 고급스럽고 내추럴한 이미지 표현을 위해 저층부에 자연재질(대리석, 화강암, 샌드스톤 등)적용을 권장한다. - 건축물 축벽 상단에는 마을이름 및 주동 번호만 표기한다. - 동호수 표기 마을표기 등 공공의 표기 이외의 기업의 홍보용 그래픽을 할 수 없다. - 건설 업체명, 브랜드명, 심볼, 로고 등은 단지 출입구의 입구시설에만 명기한다. - 수변에 위치한 경우, 고명도의 주조색을 사용으로 밝고 산뜻한 이미지 표현이 되도록 계획한다. - 최상부에 조명이 설치될 경우 유채색 조명은 자제토록 한다. 낮은 색온도의 경관 조명을 권장한다.
기타 건축물	• 기타건축물은 본 색채 가이드라인에서 앞서 구분하고 있는 업무/상업/도시지원시설/주거의 용도별 분류에 해당하지 않는 것은 '기타 건축물'로 구분하며 다음의 기준을 따른다. • '기타 건축물'은 해당권역별 색채가이드라인과 용도별 가이드라인에 따르며, 인접한 지역의 색채 가이드라인에 따른다.

2. 건축물 경관 가이드라인

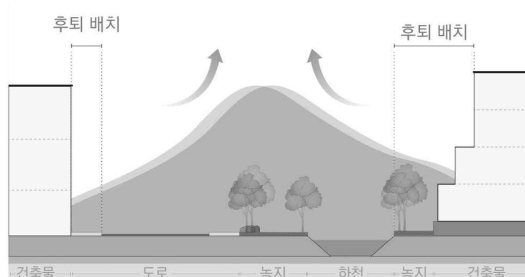
가. 건축물 가이드라인

■ 배치·규모·높이

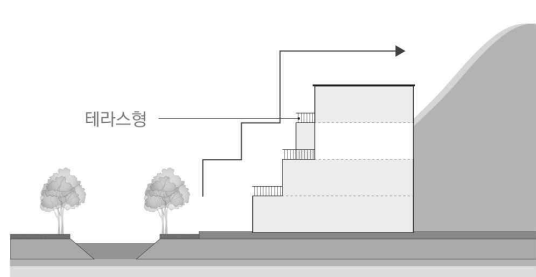
[배치·규모·높이 가이드라인]

구분	경관가이드라인	비고
지형순응	고유의 지형·지세를 적극적으로 활용하여 계단형, 테라스형 등 원지형에 순응하는 배치로 녹지훼손과 지형변화 최소화	
조망 (필요시)	우수경관자원으로 조망축이 형성되는 가로에 2채 이상의 건축물이 군을 이루는 경우 건축선에서 후퇴되도록 배치하여 시각적 개방감 및 조망 확보	
	우수 경관자원(산, 하천, 역사문화자원 등)을 향한 통경축 확보	
스카이라인	단지 조성 시 경계부의 건축물은 인접지역 건축물 높이와 조화를 이루도록 계획	
	산림자원을 배경으로 형성되는 단지는 산 능선과 조화를 이루도록 계획	
건축선	전면도로 방향과 건축물 방향 일체화를 통한 정연한 건축선 형성으로 가로경관의 연속성 확보	
공공보행통로 (필요시)	건축물로 인해 기존 보행자들의 통행이 단절되지 않도록 주변 가로 체계를 고려하여 배치하 필요시 건축물 로비에 공공보행통로 확보	
공동주택 리모델링	- 수직 및 수평, 벌동 증축시 가급적 조망축 또는 통경축을 확보하여 조망을 방해받지 않고 시각적 통로를 확보하도록 하며, 각 세대별 사생활 보호, 채광, 일조 및 통풍 등을 고려하여 위압감 완화, 주거 환경을 저해하지 않도록 배치하는 것을 권장함 - 수직 및 수평, 벌동 증축시 주변에 있는 공동주택과 연속성 있는 스카이라인 형성	

[조망확보]



[지형순응]

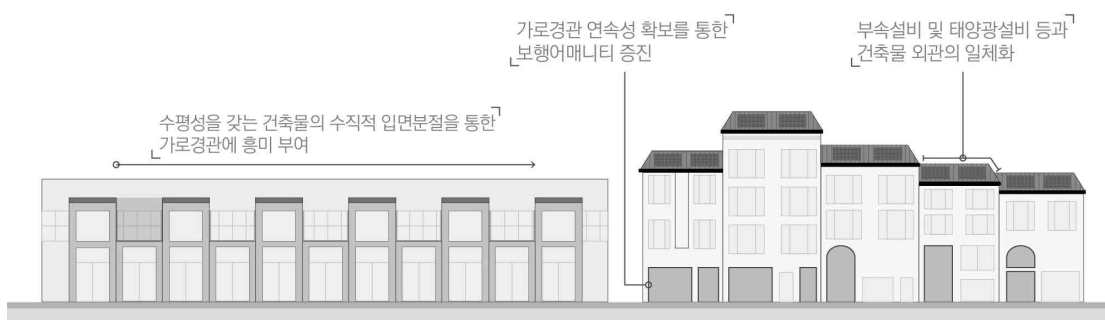


■ 형태·입면

[형태·입면 가이드라인]

구분	경관가이드라인	비고
저층부	건축물 전체 매스의 비례감과 휴먼스케일을 고려하여 저층부 높이의 지정(8층 이상인 건물은 2층 이하, 7층 내외의 건물은 1층 이하로 지정 권장)	
	가로경관 연속성 확보를 위해 저층부 건축물 입면은 인접 건축물과 공통된 가로경관 요소를 연계하는 형태 및 외관 계획 (저층부 통일, 아케이드, 필로티 형성 등)으로 보행 어메니티 증진	
옥상설비/ 부속설비	설비시설 등 건축물의 부속 구조물이 외부에 노출되지 않도록 계획	
	창들, 난간, 배관 등 각종 부속설비 및 태양광(열) 설비 등은 건축물 외관과 일체화 되도록 조성	
입면분절 (필요시)	공간의 시각적·심리적 부담감 저감을 위해 건축물의 폭이 길면 수직적으로 분절	
	수평성을 갖는 건축물은 거로의 공간 특성인 수평성을 고려하여 건축물의 입면은 되도록 수직적으로 분절하여 가로에 흥미 부여	
	형태, 색채, 재료의 변화는 차등 적용하여 과다 분절로 인한 산만한 건축입면 지양	
	형태적으로 분절한 경우, 색채, 재료의 변화는 차등 적용하여 과다 분절로 인한 산만한 건축입면 지양	
입면디자인	저층부 디자인은 가로 활성화를 위해 휴먼스케일을 고려, 중·고층부 디자인은 주변경관과의 조화 고려	
	건축물의 주 전면은 위계가 높은 도로에 면하되 보행자도로와 외부공간(공원,광장 등)에 면한 입면은 보행자에 대응하도록 주전면과 동등한 입면으로 계획	

[개방감 및 조망성 확보]



■ 재질·색채

[재질·색채 가이드라인]

구분	경관가이드라인	비고
조화	지나치게 눈에 띄거나 부조화되는 소재 지양(예: 투명, 반사, 발광소재 등)	
	정돈된 경관이미지 형성을 위한 건축물 외벽에 3가지 이하의 외장재 사용 권장	
	주 외장재(유리창을 제외한 건축물 외벽의 50% 이상이 하나의 재료로 마감된 경우)종류는 1개로 제한하고 색상은 무채색계열로 사용	
	인지성, 상징성 부여를 위해 보색계열 색채적용시 전체면적의 15% 미만의 강조부 일부에 포인트로 도입	
	저층부는 가로활성화를 위해 휴먼스케일을 고려한 천연소재, 무기계소재를 사용, 중 · 고층부는 주변 경관과의 조화를 고려한 소재 사용	
	권장 주의장재: 천연소재(목재/석재), 금속계소재(내후성 강판/알루미늄 등 무광금속패널), 무기계소재(콘크리트/유리/벽돌 등)	
관련계획 반영	「수원시 색채 가이드라인」의 색채범위 및 권장색 준용	

[주변 건축물과의 색채조화]



[회장재 고유의 색 활용]



■ 외부공간

[외부공간 가이드라인]

구분	경관가이드라인	비고
무장애설계	장애인, 노인 등 보행자의 접근, 이용, 이동에 불편이 없도록 무장애설계 (Barrier free) 적용	

[외부공간 가이드라인]

구분	경관가이드라인	비고
공공성 확보	기존 녹지를 최대한 보존하고 대지 내 조경식재, 벽면녹화, 가로변 띠녹지, 레인가든 도입 등으로 풍부한 녹지공간을 확보하여 보행 쾌적성 증진 및 도시환경 개선 도모	
	건축물의 진입부 및 저층부, 도로 모퉁이, 건축물 사이 공간은 가능한 경우 이용자, 보행자의 커뮤니티 활성화를 위해 공원(쌈지 공원, 도심형 정원 등)광장 등으로 계획하고 인공구조물은 최소한으로 반영	
	자연감시, 접근통제 등 범죄예방환경설계(CPTED) 적용으로 안전성 확보	
	보행환경을 저해하지 않도록 차량, 주차동선을 계획하고(차량출입 영역 명확하게 표현), 가로와 인접한 부분이나 주 보행로와 인접한 부분에는 주차장 설치 지양	
	보도를 가로질러 진입하는 주차장 출입로는 보행자 안전을 확보할 수 있는 시설(험프, 볼라드 등) 설치	
	옥외주차장 경계부에는 1m 이상의 녹지를 조성하여 보행자 안전 및 보행환경 개선 도모	
통합적 이용	건축물 외부공간은 인접한 건축물 외부공간, 가로, 공원, 녹지 등의 입지특성과 연계한 계획으로 통합적 이용을 통한 가로활성화를 가능하도록 계획	
부대시설	경관을 저해하는 각종 요소는 외부로 노출되지 않도록 설치	
	분리수거 공간은 별도로 마련하여 주변 경관을 저해하지 않도록 계획	
	실외기는 외부에 노출되지 않도록 편칭 메탈, 알루미늄, 그릴 등으로 차폐 계획 수립	
절·성토	절·성토 발생 시 친환경공법(자연경사, 석축, 자연석, 회계 등) 적용을 통한 경관 영향 저감	
	부득이하게 옹벽과 벽면 등이 형성 될 경우 벽면녹화 또는 자연소재 마감	

[저층부 쌈지공원]



[부대시설 외부 노출 최소화]



나. 가로 및 도로 가이드라인

■ 아파트단지 가로

[아파트단지 가로 가이드라인]

구분	경관가이드라인	비고
형태/입면	• 가로연속성 확보를 위해 가로에 연접한 주동은 가로 구조에 순응하는 형태로 계획	
	• 주변 가로 및 단지 진입부에서 개방감을 확보할 수 있도록 1개 이상의 통경축 확보	
	• 층수는 다양하게 혼합하여 리듬감 있는 스카이라인 형성	
	• 주변에 있는 공동주택과 연속성 있는 스카이라인 형성	
	• 진·출입 동선과 주요 가로의 결절부는 근린생활시설, 커뮤니티 시설 및 조경시설 배치	
	• 주요 가로에 면한 근린생활시설은 장방형의 입면으로 폐쇄감을 형성하지 않도록 입면을 분절하는 등 휴먼스케일을 고려하여 계획	
재질/색채	• 다양한 색상의 사용을 지양하고, 개별 건축물보다는 단지 전체의 이미지를 형성할 수 있도록 유사배색으로 계획	
	• 축벽의 과도한 그래픽 요소를 활용한 도장 지양	
외부공간	• 경계부에 충분한 녹지공간을 조성하여 도심 녹지축을 형성할 수 있도록 계획	
	• 경계부에 방음벽 설치가 필요할 경우 완충녹지와 함께 배치하며, 투명 판넬 도입(식재공간 및 투명소재 사용이 어려운 경우 목재 등의 자연소재를 적용한 방음벽설치	
	• 단지 외부공간과 연결할 수 있는 단지 내부 보행로 계획으로 보행동선이 단절되지 않도록 계획	
	• 주변 지역과 연속성을 갖는 보행 결절부는 광장이나 공개공지로 개방감 있게 조성	

[커뮤니티 공간화]



[방음벽]



도로

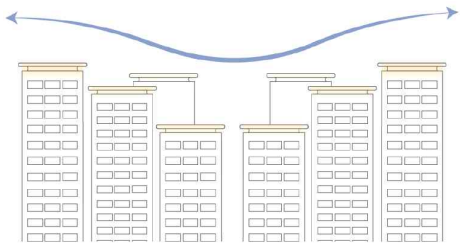
[도로 가이드라인]

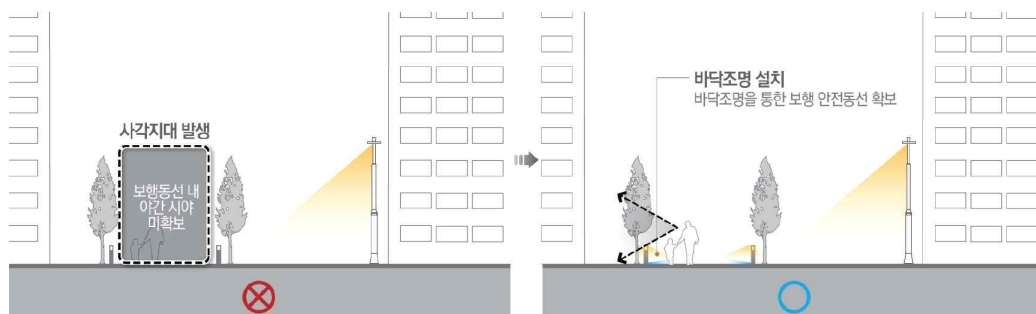
구분	경관가이드라인	비고
기본방향	• 주변 경관의 보호, 주변 경관과의 조화, 새로운 경관 창조(지역적 상징성) 등을 고려한 도로경관 조성	
	• 자연환경을 고려하여 지속가능한 도로환경 조성	
	• 시각적 연속성과 조망을 고려한 도로경관 창출	
	• 산지, 구릉, 수변 등 지형 특성을 고려한 도로선형 계획	
	• 도로 선형은 주변의 도시구조 및 경관요소와 조화를 고려하여 계획	
	• 유연한 주행 및 보행행태를 고려한 변화감 있는 연속경관계획	
	• 공원 및 녹지 등 지역의 주요 공공공간과 기존 도로망과의 연계 고려	
	• 도로 주변의 자연환경, 건축물, 인공물 등의 규모를 고려하여 지역주민들에게 위화감을 주지 않는 적절한 규모계획	
노선통과부 주변 경관영향 최소화	• 도로의 신설, 확장, 연장사업의 추진으로 인한 단절 등의 영향으로 경관 영향이 최소화되도록 현황과 문제점을 분석하고 개선방안 마련	
	• 지형변화 및 절토면 발생, 녹지축 단절여부에 따른 훼손 복구	
	• 옹벽발생을 최소화 하고, 옹벽 발생시 자연친화적인 마감 및 차폐식재, 소단처리(자생종 식재) 등 계획	
	• 기존 생활지로부터 개방성 확보 및 인공구조물의 경관영향 저감	
	• 지역적 상징적 경관자원을 인접 통과할 경우 자원과의 연계방안 마련	
	• 녹지의 단절부는 생태통로를 조성함으로써 야생동물의 이동보호 및 생태질서 유지	
도로 위계에 따른 기능형 경관녹지 차별과	• 도로변 녹지공간의 확보와 계절감을 형성하는 가로수 계획	
	• 도로 진입 상징관문경관 형성을 위한 일부구간 상징가로수길 계획	
	• 주요 경관거점 진입 또는 연결가로의 지표경관계획	
	• 노선(가로변, 중분대, 교차로, 사면 등)의 다양한 식재층 도입	
시각영향	• 주요 진입부, 주요자원 인접부 등 인지경관 향상	
	• 주행자의 안전한 운행을 위한 시각적 연계성 및 조망을 고려하여 도로에서 외부로의 시각적 개방감 확보	
	• 이동속도에 따라 도로의 연속성을 인지할 수 있도록 시설물의 배치, 규모, 등을 계획	
	• 구조물의 경우 과도하고 직접적 형상 디자인 지양, 주변과 조화로운 재질 및 색채계획(수원시 공공디자인 가이드라인, 색채 가이드라인 등 적용)	
	• 도시경관을 훼손하는 도색(변화 및 슈퍼그래픽) 지양	
	• 여유부지, 구조물 하부 안전성, 쾌적성 확보 및 공간의 다목적 활용	
	• 부속시설물 및 부대시설물과의 통합디자인 계획	

다. 야간경관 가이드라인

[공동주택 야간경관 가이드라인]

구분	경관가이드라인	비고
형태/입면	• 공동주택의 입지적 특성(녹지, 수변, 문화재보호구역 등)을 고려하여 조명 연출 계획	
	• 과도한 빛의 움직임(색상 및 밝기 변화, 반복 점멸 등)이 있는 연출 지양	
	• 건축적 특성이 드러나는 간결한 조명 연출을 권장하며, 지나치게 장식적인 조명 연출 지양	
	• 공동주택 출입구의 야간 인지성을 고려하여 진입 유도 성격의 조명 설치	
	• 빛의 사각지대를 최소화하여 단지 내 범죄예방 환경디자인 설계기법 (CPTED) 적용	
	• 건축물의 모서리, 상부만 일률적으로 강조하는 연출 지양	
	• 건축물의 사인물, 브랜드 로고를 강조하는 스포트라이트 연출은 지양하고, 명칭의 발광조명 시 이에 대한 내용은 행정적으로 지정된 단지의 명칭으로 제한	
	• 공동주택 내 상업·문화시설이 혼재해 있는 건축물의 경우 주거지로의 침입광, 과도한 조명 연출로 인한 주거경관의 쾌적성을 저해하는 조명 배제	
	• 공동주택 내 썬지공원, 놀이터, 산책로 등에는 볼라드 조명, 낮은 보안등 등을 설치하여 보행자 중심 환경 조성	
	• 누출되는 내부 조명에 의한 빛의 음영 발생 등을 고려해 균제도 확보	
	• 건축물의 조명 설치로 인한 내부 침해(Light Trespass)방지를 위해 상향배광 기구 적용 지양	
	• 연출하고자 하는 대상 외로 누설광이 발생하지 않도록 컷오프형 렌즈타입을 우선 권장하고, 부득이할 경우 미관을 고려하여 덮개·루버 등의 보조장치 부착	
	• 안전 및 야간활동에 지장이 없는 범위 내에서 자정 이후 조명기구는 조도를 낮추거나 소등하도록 시간대별 계획 수립	
	• 건축물의 구조적 특징이 전달되도록 강약을 구분하여 연출	
	• 광원이 직접 외부로 노출된 점 조명 또는 선 조명 기구의 사용 지양	
	• 장수명의 내구성이 우수한 조명기구 사용	
	• 투사 표면과 조화로운 색상과 색온도로 연출	

간결한 방식의 투광조명 적용	공동주택 출입구의 야간 인지성 향상
	
건축물 모서리, 상부만 일률적 강조하는 연출 지양	과도한 장식조명 및 광고조명 연출로 인한 침입광 발생 지양
일률적 강조 부분조명 지양 건축물의 모서리, 상부를 강조하는 라인조명 연출 지양 	상부 주거지 침입광 발생 지양 인접주거지 침입광 발생 지양 
빛의 사각지대 발생 최소화	



제 7 장 공동주택 저에너지·장수명화 방안

- ① 공동주택 리모델링 저에너지 방안
- ② 공동주택 장수명화 방안

1 공동주택 리모델링 저에너지 방안

1. 저에너지 방안의 필요성

- 우리나라는 세계 10대 에너지소비국으로 총 에너지의 약 92%를 수입에 의존하고 있으며, 전체 에너지 소비 중 건물분야의 에너지소비가 2018년부터 감소추세를 보이고 있으나 여전히 높은 비율을 차지하고 있음
- 건축물은 장기간 지속적으로 운영·유지되기 때문에 에너지 성능을 높여 그 효과가 누적될 경우 온실가스 감축에 매우 효과적이며, 저에너지·고효율 건축물 보급은 기후변화와 에너지고갈에 대비하여 필수적인 요소로 작용할 수 있음
- 에너지 소비를 저감함으로써 기후변화에 대응하고 환경에 대한 부하를 최소화하여 지속 가능성을 추구
- 저에너지 친환경 공동주택은 주택의 친환경성과 에너지 성능을 높임으로써 삶의 질을 향상시키고 에너지비용 절감, 자산 가치상승 등 경제적 이익을 도모

2. 저에너지 방안의 기본방향

- 저에너지 리모델링을 위해 공동주택 리모델링 사업 시 녹색건축 및 에너지효율등급 등의 적용을 권장하여 리모델링을 통한 노후 건축물의 에너지 효율을 높이고 쾌적하고 건강한 거주환경을 제공함으로써 리모델링 공동주택의 가치 향상 도모
- 그린리모델링 정책 연계방안 마련 및 녹색건축 인증 및 저에너지 관련 인증 등 공공성 확보 시 인센티브 부여
- 관련 법령 및 수원시의 정책을 반영한 리모델링 저에너지 방안을 제시하고 인센티브 부여 및 공공지원을 통한 그린 리모델링 활성화를 도모

[공동주택 저에너지 방안 적용 효과]



3. 저에너지 리모델링 유도 및 지원방안

가. 공동주택 그린리모델링 활성화를 위한 정책 연계

- 그린리모델링 활성화 및 에너지 성능 개선효과 향상을 위하여 정부의 그린 리모델링 이자지원사업의 동/단지 단위 리모델링 사업모델 확대와 LH의 노후 임대주택 그린리모델링 시범사업의 표준화 사업 모델 공유 등 정책 연계
- 리모델링 추진 시 민간 건축물 그린 리모델링 이자지원 사업(국토교통부), 노후 공공임대주택 그린리모델링 시범사업(한국토지주택공사) 등 지원내용, 지원금 등 관련 정보 제공으로 그린리모델링 활성화 도모

나. 그린리모델링 관련 인증제도 인증에 따른 인센티브 제공

- 국가정책 기조에 따라 공동주택의 그린리모델링 활성화 및 에너지 성능 개선을 위하여 정부의 “녹색건축 인증·건축물 에너지효율등급 인증·지능형 건축물 인증” 활성화 도모
- 리모델링 추진 시 리모델링 후 용적률이 ‘수원시 도시계획조례’상 용도지역 및 지구 단위계획에서 정한 용적률 초과 시 “녹색건축 인증”, “건축물 에너지효율등급 인증”, “지능형 건축물 인증” 등급에 따라 전용면적 인센티브 적용으로 녹색건축 및 에너지 효율 인증, 지능형 건축물 인증 유도로 그린리모델링 실현

2 공동주택 장수명화 방안

가. 기본방향

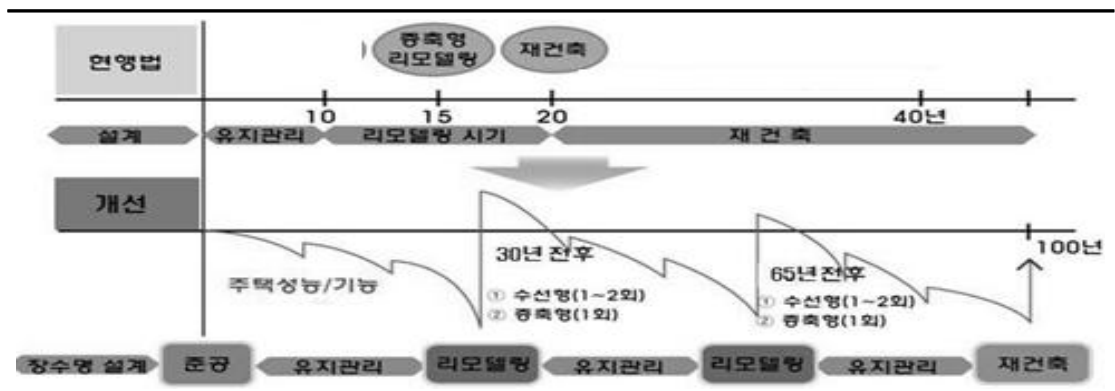
- 현재 장수명 주택 인증제의 경우 신축 건축물 기반의 평가기준(항목)으로 평가가 이루어지는 제도로 리모델링 사업으로 등급 취득의 어려움이 있는바, 전면교체형 리모델링의 경우에 이에 준하는 설계 및 시공이 이루어 질 수 있도록 사업 초기 단계부터 협의를 통해 장수명화를 유도
- 내구성이 뛰어난 우수한 자재를 사용하며, 다양한 소비자의 요구에 따른 공간의 자유로운 변경을 위하여 가변성을 고려한 설계, 시공
- 기존 공동주택의 장수명화를 유도하기 위해서는 구성부재의 호환성 확보를 통하여 체계적인 유지, 보수 필요

[기본방향 및 핵심요소]

구분	물리적 수명	기능적 수명	체계적 유지보수
기본방향	구조시스템 전환	SI System 도입	구성부재의 호환성 확보
핵심요소	- 고내구성 구조체 설계 방안 - 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

- 리모델링 사업을 통한 주택생애주기 재구축으로 이루어지는 개념의 전환을 통한 공동주택의 장수명화 유도
- 일반적 주택 생애주기 : 신축 → 유지관리 → 재건축(철거)
- 장수명 주택 생애주기 : 신축 → 유지관리 → 리모델링 → 유지관리 → 재건축(철거)

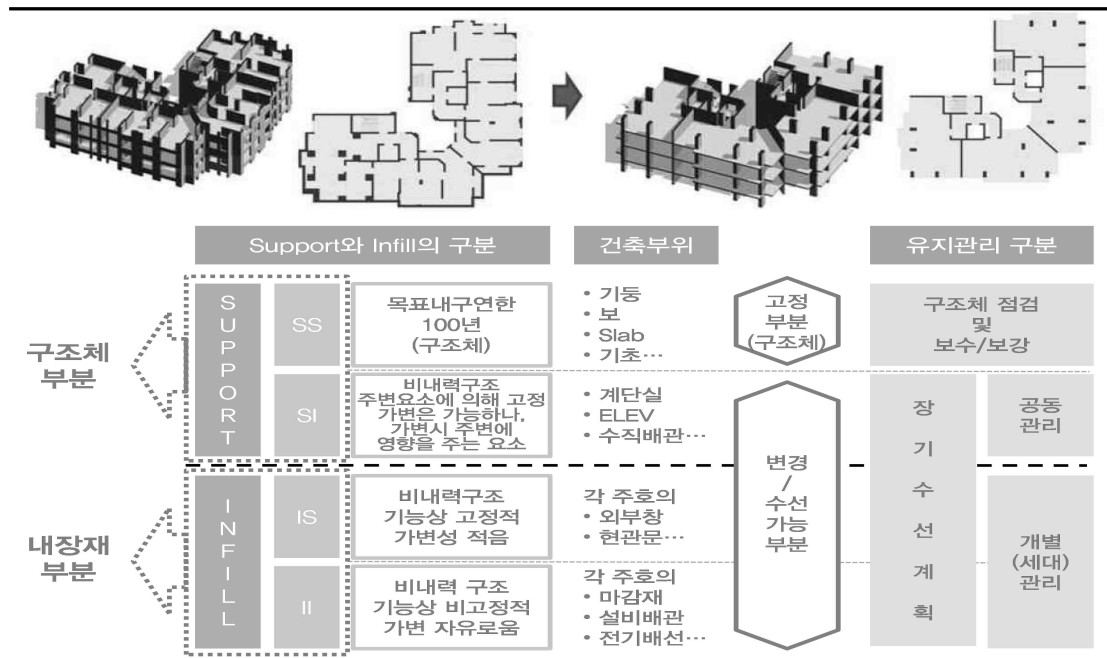
[주택 생애주기 장수명화 방안]



나. 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

[구조체의 내장재의 분리 개념]



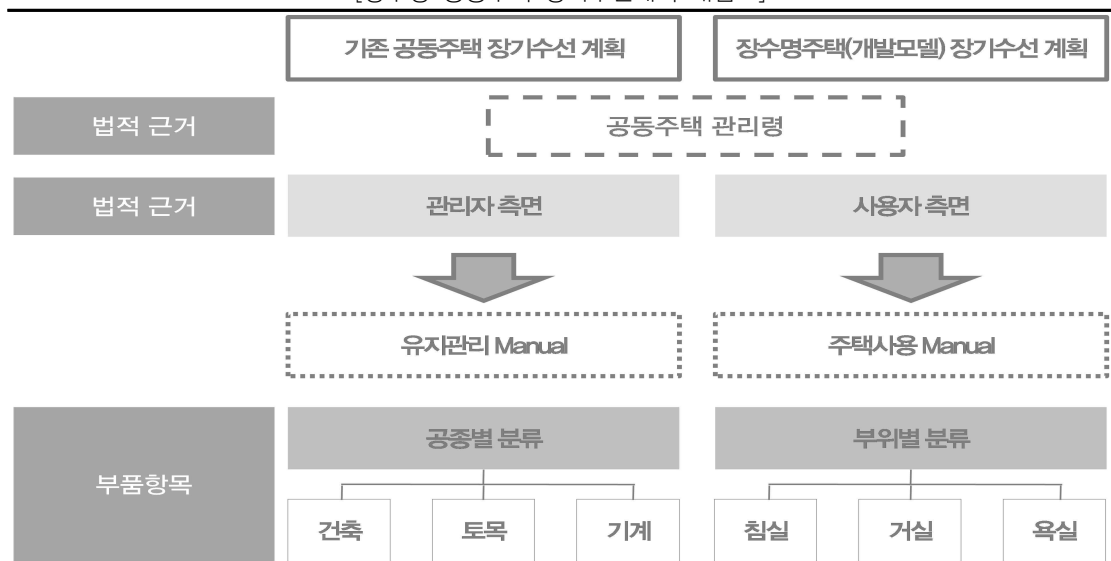
※ 신개념 장수명 아파트 모델 개발(윤영호 외, 2006)

다. 장수명 공동주택 장기수선계획 수립

- 초기 설계단계에서 계획한 위치에서 자주 바뀌지는 않지만 유지관리를 위하여 교체가 일어날 수 있는 공용배관 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 장기수선계획 수립 시 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 장기수선충당금은 단지당 평균 133원/m²(공동주택관리정보시스템)이며, 적립요율은 3.63%로 나타나, 장수명화를 위한 적극적인 장기수선계획의 수립 곤란
- 장기수선충당금은 별도의 통장을 마련하여 관리하되, 장기수선계획 및 입주자 부담, 단지현황 등을 고려한 장기수선충당금 단가의 단계별 인상 필요

[장수명 공동주택 장기수선계획 개념도]



※ 출처 : 신개념 장수명 아파트 모델 개발(윤영호 외, 2006)

라. 공동주택 장수명화 활성화 방안

- 구조체와 분리 가능한 외피·내장 설비로 구성하여 건축물 생애주기 동안 유지관리가 용이하고 가변성이 뛰어나며 유지관리비가 저렴한 리모델링 시행을 통해 비용절감형 장수명주택 유도
- 장기수선 충당금의 현실화를 통해 최고비용 적립기준을 마련
- 또한, 공동주택단지별로 장기수선계획 및 장기수선충당금 적립규모, 수선이력 등을 체계적으로 관리할 수 있는 시스템 구축
- 사유재산인 주택을 스스로 유지·관리해야 한다는 인식의 전환이 필요하며, 공공에서는 공동주택 장수명화를 위한 지원 및 홍보가 필요

제8장 리모델링 지원 방안

1 수원시 공동주택 리모델링 지원 방안

1 수원시 공동주택 리모델링 지원 방안

1) 수원시 공동주택 리모델링 지원 기본방향

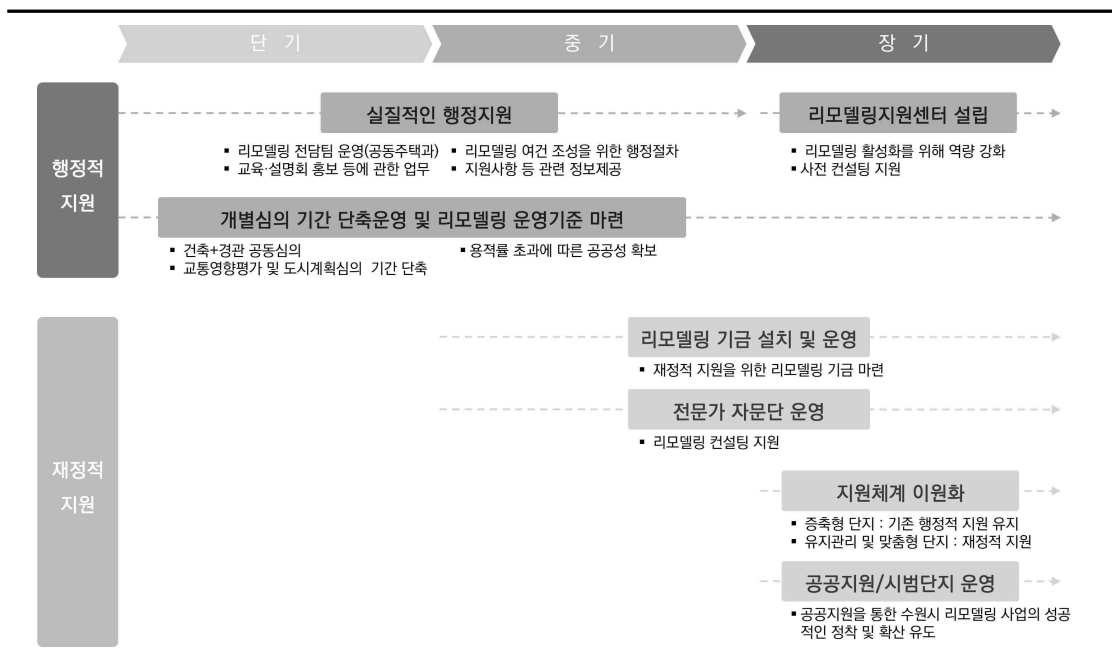
■ 단기적 지원

- 중·단기적으로 리모델링 전담팀을 운영하여 리모델링 관련 교육·설명회 등에 관한 업무, 리모델링 여건 조성을 위한 행정절차 지원, 리모델링 관련 지원 사항 등 관련 정보 제공 등을 통해 리모델링 추진단지의 원활한 사업추진 도모
- 「주택법」 제18조에 따라 공동위원회 심의 등을 운영하여 인·허가 기간을 단축시키고 절차 간소화를 통해 리모델링 사업 심의에 대한 효율적인 관리 도모

■ 중·장기적 지원

- 재정적 지원을 위해서는 중기적으로 리모델링 기금 마련이 필요한 실정이며, 기금마련을 통해 자의적으로 사업추진이 어려운 유지관리 및 맞춤형단지의 재정적 지원
- 리모델링 활성화를 위해 리모델링 기금 조성 및 리모델링 지원센터 설립으로 재정 지원, 역량 강화 등을 통해 소규모 및 유지관리, 맞춤형 리모델링 단지 지원
- 또한, 경기도 및 성남시에서 시행중인 리모델링 시범단지 및 공공지원단지를 벤치마킹하여 수원형 소규모 및 유지관리, 맞춤형 리모델링 단지 지원방안 마련을 통해 수원시 리모델링 사업의 성공적인 정착 및 확산 유도

[수원시 공동주택 리모델링 지원방안]



2) 단기적 지원방안

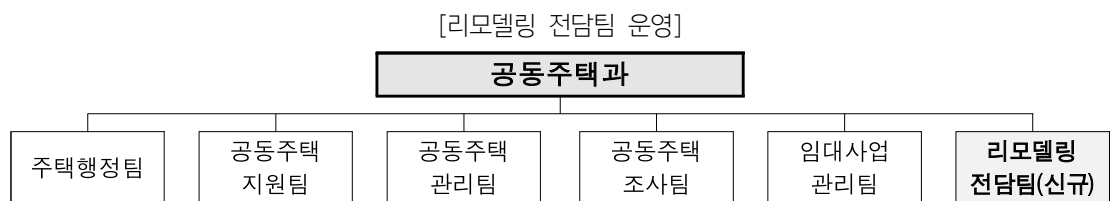
단기적으로 행정적 지원방안 구체화, 개별심의 단축운영, 리모델링 운영기준 마련을 통해
리모델링의 정확한 정보전달 및 리모델링 추진단지의 원활한 사업 추진 도모

■ 구체적인 행정지원방안

- 「수원시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」에 따라 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 필요한 업무를 고려하여 수원시 실정을 고려한 실제 운영 및 지원 가능한 구체적인 행정지원방안 제시
- 리모델링 관련 교육·설명회·공청회 및 홍보 등에 관한 업무
 - 리모델링의 개념 및 유형, 추진절차, 리모델링 유의사항, 기타 궁금한 사항 등 알기 쉬운 수원시 리모델링 사업 관련 설명서 배부 및 홈페이지 게재
 - 정확한 정보전달을 위해 필요시 주민설명회 및 공청회 개최 등
- 리모델링 여건 조성을 위한 행정절차 지원
 - 리모델링 인·허가 신청에 따른 리모델링 행정절차 정보 제공 및 필요에 따라 리모델링 개별심의를 공동심의 등으로 운영
 - 수원시 공동주택 리모델링 운영에 따라 운영기준 안내, 적용방법 및 예시 등 정보제공
- 리모델링에 따른 이주대책 관련 정보 제공
 - 이주수요 집중으로 인한 과부족 물량 현상을 사전에 제어하기 위하여 공동주택과를 중심으로 리모델링사업과 정비사업에 대한 모니터링 체계를 구축하고, 원활한 이주지원을 위해 주택공급 정보 제공
 - 사업의 추진으로 인해 이주해야할 시민들의 원활한 이주를 지원하기 위하여 홈페이지에 수원시 주택공급 현황 등의 정보를 제공
- 리모델링에 관련 정책정보 제공
 - 현재 수원시 공동주택 지원사업(녹색건축물 조성, 공동주택관리보조금 지원, 배관교체사업 등) 및 신규 지원사업 추진 시 관련 정보 제공
 - 민간 건축물 그린리모델링 이차지원 사업(국토교통부), 노후 공공임대주택 그린 리모델링 시범사업(한국토지주택공사), 전기차 충전시설 설치 지원(환경부, 한국전력) 등 지원내용 및 지원금 등 관련 정보 제공

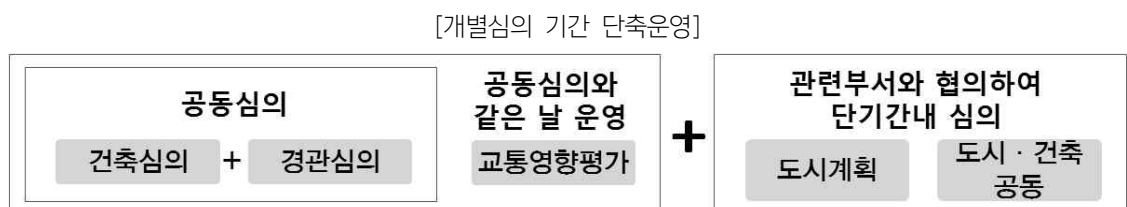
■ 리모델링 전담팀 운영

- 영통지구 중심으로 공동주택 리모델링이 활발히 추진되고 있는바, 리모델링 추진에 따른 주택조합설립 지원, 안전진단, 리모델링 주택조합 관련 업무(설립·변경·해산 등), 리모델링 인허가 관련업무 지원 등 행정적 지원이 요구되고, 리모델링은 기존 건물을 활용하기 때문에 인·허가 시 안정성 확보 등 면밀한 검토가 필요함에 따라 리모델링 지원 전담팀 운영이 요구됨
- 이에 따라, 영통지구 등 리모델링 사업의 원활한 행정적 지원을 위하여 공동주택과내 리모델링 전담팀을 구성하여 운영할 필요성이 있음



■ 개별심의 기간 단축운영

- 공동주택 리모델링 추진(사업계획승인 : 30세대 이상 증가)시 관련 법령에서 정하는 심의대상에 해당할 경우 개별심의를 받아야함
 - 도시·건축공동 심의 : 「국토법」 제30조 지구단위계획 결정 및 변경하는 경우
 - 건축심의 : 「건축법」 제4조의 2 건축물을 건축하거나 대수선 하는 경우
 - 도시계획심의 : 「주택법」 제66조 50세대 이상 세대수가 증가하는 경우
 - 경관심의 : 「경관법」 제28조 지방자치단체의 조례에 해당하는 경우
 - 교통영향평가 : 「도시교통정비 촉진법」 별표1에서 정한 건축연면적 이상 시
- 관련 법령에 해당되어 개별심의를 진행할 경우 인·허가가 지연됨에 따라 건축 및 경관 심의는 공동심의로 운영하고 교통영향평가 심의는 공동심의와 같은 날에 개최하여 인·허가 기간 단축
- 또한, 도시계획심의 및 도시·건축공동위원회 심의는 관련부서와 협의하여 단기간내 심의를 받을 수 있도록 하여 리모델링 사업 개별심의에 대한 효율적인 관리 도모



■ 수원시 공동주택 리모델링 운영기준 마련

- 「주택법」 및 「건축법」에 따라 공동주택 리모델링 시 건축물의 밀도가 완화되어 부득이 하게 현행 지구단위계획 및 용도지역에서 정하는 용적률을 초과하는 경우 재개발·재건축과 형평성을 고려하여 노후단지 주변 환경개선, 열린 아파트 조성, 친환경 공동주택 조성 등 공공성을 확보할 수 있는 “수원시 공동주택 리모델링 운영기준” 마련

[리모델링 관련 기준 완화내용(주택법 및 건축법)]

구분		주택법	건축법
증축 범위	세대수	• 기존 세대수의 15% 이내	• 기존 세대수의 15%를 상한으로 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내
	층수	• 기존 15층 이상: 3개층 이내 • 기존 건축물 14층 이하: 2개층 이내	• 건축위원회심의에서 정한 범위 이내
	증축 범위	• 주거전용면적 85㎡ 초과: 3/10 이내 • 주거전용면적 85㎡ 미만: 4/10 이내	• 연면적의 증가는 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내

- “수원시 공동주택 리모델링 운영기준”은 리모델링 기본계획과 별도(부록 참조)로 운영하고 공공성 확보에 따른 원칙과 방법 등에 관한 세부사항을 정하고 추후 단지별 리모델링 허가 시 수원시 건축위원회 심의 기준으로 적용
- 공공성 확보 기준은 관련 법규, 상위 및 관련 계획, 리모델링 여건 등을 고려하여 운영기준을 조정하거나 관련 심의시 유동적으로 적용하여 여건에 따라 탄력적으로 운영

[공공성 확보 기본방향]

공공성 확보에 따라 전용면적 증가비율 결정

[전용면적 증가범위 내 용적률(30%, 40%), 세대수(15%), 층수(2~3층)는 관련 법령에 따라 계획]

[리모델링 단지 주변 기반시설 정비]

- 대상지와 접한 도로 정비, 단지 외 보도 시설물(스마트 가로등, CCTV, 안전펜스 등) 설치 등

정비 전



정비 후



[지역공유시설/열린 공간]

- 지역공유시설(어린이집, 커뮤니티시설 등), 열린 공원 및 열린 놀이터 등 지역 사회 공동체 활성화를 위한 공간 설치

단지내 열린 공원 조성



지역공유시설 설치



[저탄소 녹색 리모델링 시행]

- 「2030년 수원시 도시·주거환경정비기본계획」인센티브 항목 적용(녹색건축인증, 에너지효율, 지능형 건축물)



3) 중·장기적 지원방안

장기적으로 지원센터 설립하여 지원체계 이원화, 시범단지 운영, 전문가 자문단 운영 등 다양한 지원을 통해
소규모 및 유지관리, 맞춤형 리모델링 공공지원 강화

■ 지원체계 이원화

- 주민 수요 조사 시 수선형·맞춤형 리모델링에 대한 선호도가 높음에도 실제 사업 추진단지와 리모델링 제도는 증축형 리모델링에 초점이 있음
- 현재 추진중인 전용면적 및 세대수 증가형 리모델링 단지 외 자력적 사업 추진이 어려운 소규모 단지 및 유지관리, 맞춤형 리모델링 추진 단지와 지원체계를 이원화하여 소규모 및 유지관리, 맞춤형 리모델링 지원 강화 필요
- 전용면적 및 세대수 증가형 리모델링 → 행정적 지원
 : 주택시장 메커니즘(사업성)에 따라 리모델링 추진
- 소규모 및 유지관리, 맞춤형 리모델링 → 행정적 지원 + 재정적 지원
 : 사업성 등이 낮아 자력적인 리모델링 추진이 어려운 소규모 및 유지관리, 맞춤형 단지를 대상으로 재정적 지원 확대를 통한 주거환경 개선의 체계적 유도
- 맞춤형 리모델링 단지 중 전용면적 증가 단지는 재정적 지원 대상에서 제외

[공동주택 리모델링 지원체계 이원화]

구분	전용면적 및 세대수 증축형	소규모 및 유지관리, 맞춤형
지 원 내 용	• 행정적 지원 - 리모델링 관련 교육·설명회, 홍보 등에 관한 업무 - 리모델링 여건 조성을 위한 행정절차 - 리모델링 관련 지원사항 등 관련 정보 제공	• 행정적 지원 - 리모델링 관련 교육·설명회, 홍보 등에 관한 업무 - 리모델링 여건 조성을 위한 행정절차 - 리모델링 관련 지원사항 등 관련 정보 제공 • 재정적 지원 - 리모델링주택조합 설립 및 사업계획서 비용 - 안전진단에 소요되는 비용

■ 시범단지 및 공공지원단지 선정

- 소규모 및 맞춤형 리모델링 단지 중 주거환경이 열악하나 대대적인 리모델링이 어려운 취약 단지 및 소규모 단지의 경우 주거환경 개선을 위하여 수원시 공공지원의 역할이 중요함

- 해당 유형 중 리모델링 사업 추진을 위한 지원이 필요한 단지의 검토를 위하여 경기도 ‘시범단지’ 및 성남시 ‘공공지원단지’의 선정방법, 지원사항 등을 벤치마킹하여 수원시 지원을 통해 주거환경이 열악하나 대대적인 리모델링이 어려운 취약 단지 및 소규모 단지의 리모델링 사업추진의 모범 모델 제시 및 리모델링 사업의 성공적인 정착 및 확산 유도

[리모델링 시범단지 및 공공지원단지 사례]

구분	경기도	성남시
명칭	경기도 리모델링 시범단지	성남시 리모델링 공공지원단지
목적	노후 공동주택의 주거환경 개선을 위한 리모델링 사업 초기 주민의사 결정 지원체계 마련을 통해 리모델링 사업 추진의 모범 모델 제시	노후화된 공동주택의 주거환경 개선 및 공공지원을 통한 성남시 리모델링 사업의 성공적인 정착 및 확산 유도
지원대상	공모를 통해 시범단지로 선정된 해당 시·군	- 리모델링 대상 아파트단지(준공 후 15년 이상 경과된 단지) - 주택단지 전체 및 각 동의 소유자와 의결권의 10% 이상의 입주자대표회의 의결
지원내용	컨설팅 용역비(도비 50% 지원)	- 업무지원 : 구분소유자 명부 작성, 공공지원 신청 동의서, 주민설명회(주민홍보) 개최 관련 업무지원 - 공공지원 : 조합 구성 및 사업계획서 비용, 리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원 등

■ 전문가 자문단 운영을 통한 리모델링 컨설팅

- 관리주체의 활동이 미미한 공동주택의 경우 단지의 문제점 파악 및 리모델링 사업 방법 등에 대한 노하우 부족으로 인하여 리모델링이 적극적으로 검토되지 못함
- 이에 따라 컨설팅 시범단지 공모 및 전문가 자문단 운영을 통해 선제적으로 공동주택의 물리적 상황을 진단하고 리모델링 유형 및 범위의 컨설팅을 통해 적합한 리모델링 사업 적용과 기존 지원제도의 활용 등 리모델링 활성화를 위한 리모델링 컨설팅 추진
- 전문가 자문단은 “수원시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례”에 따라 위원장과 부위원장 각 1명을 포함하여 15명 이내의 위원으로 구성하며, 위원장은 도시정책 실장으로 하고 부위원장은 위원 중에서 호선함
- 전문 자문위원은 공동주택 리모델링 분야(건축, 구조, 설비, 주거환경, 도시계획 등)에 학식과 경험을 갖춘 사람으로 조례에 따라 선정함

○ 전문가 자문단의 역할

- 리모델링 제도개선 방안에 관한 사항
- 공동주택 리모델링 기본계획 및 타당성 검토 등에 관한 사항
- 리모델링 컨설팅 대상 선정에 관한 사항
- 그 밖에 리모델링 사업에 관하여 시장이 회의에 부치는 사항

○ 컨설팅 내용 : 기초조사, 수요분석, 계획설계안, 사업타당성 분석 및 추정분담금, 사업성 분석 결과 전문가 자문(검증), 기본설계안 작성 등

[경기도 컨설팅 시범단지 공모 사례]



■ 리모델링 지원센터 설립

○ 노후 공동주택 급증에 따른 체계적 관리 필요성 증대되고 유지관리형, 맞춤형 등 다양한 리모델링 사업 추진에 따른 정보 제공 및 컨설팅 지원과 수원시 리모델링 정착 및 활성화를 위한 관련 제도 및 정책 연구개발을 위한 리모델링 지원센터 설립 필요

○ 설치근거 : “수원시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례” 제9조

○ 리모델링 지원센터의 기능 및 역할

- 리모델링 관련 교육·설명회·공청회 및 홍보 등에 관한 사항
- 리모델링 관련 주민 설문 등 필요한 의견청취에 관한 사항
- 공동주택 리모델링 자문위원회 구성 및 운영
- 그 밖의 리모델링 사업추진을 위한 업무 등

○ 리모델링 지원센터는 전담팀 신설 이후 리모델링 수요, 예산확보 및 인력확보 계획 등을 종합적으로 고려하여 설치

부록 수원시 리모델링 운영기준(안)

① 수원시 공동주택 리모델링 운영기준 수립

1. 공동주택 리모델링 운영기준 수립 목적 및 법적근거

1) 수립목적

- 공동주택 리모델링 사업은 건축물의 노후화를 억제하거나 기능을 향상시키기 위해 건축물을 대수선하거나 일부를 증축하는 방식으로 기존 노후 공동주택의 주거환경과 성능을 개선하고, 효율적으로 유지·관리하여 주택의 장수명화를 유도하고자 하는 취지에서 도입됨
- 2013년 12월 주택법 개정을 통해 수직증축을 포함한 세대수 증가형 리모델링이 허용되었으며, 그동안 추진이 지지부진했던 리모델링 사업을 활성화하고자 건축법에서 건폐율, 용적률 등 건축규제를 완화하고, 주택법에서는 세대수 및 연면적 증가, 수직증축 허용 등을 완화함

[리모델링 관련 기준 완화내용(주택법 제2조제25호)]

구분		주택법	건축법
증축 범위	세대수	• 기존 세대수의 15% 이내	• 기존 세대수의 15%를 상한으로 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내
	층수	• 기존 15층 이상: 3개층 이내 • 기존 건축물 14층 이하: 2개층 이내	• 건축위원회심의에서 정한 범위 이내
	증축 범위	• 주거전용면적 85㎡ 초과: 3/10 이내 • 주거전용면적 85㎡ 미만: 4/10 이내	• 연면적의 증가는 건축위원회 심의에서 정한 범위 이내

- 공동주택의 리모델링은 도시과밀 방지 등을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 등에 따른 용적률의 상한 이내로 추진함이 바람직하나 리모델링에 따라 부득이하게 현행 지구단위계획 및 용도지역에서 정하는 용적률을 초과하는 경우가 발생할 수도 있음
- 이에 따라 리모델링 후 용적률이 초과하는 경우 재개발·재건축과 형평성을 고려하여 노후단지 주변환경 개선, 열린 아파트 조성, 친환경 공동주택 조성 등을 통하여 공공성 확보
- 또한, 공공성 확보에 따른 원칙과 방법 등에 관한 세부사항을 정하고 추후 리모델링 허가 시 수원시 건축위원회 심의 기준으로 적용하고자 함

2) 법적근거

- 「주택법」 제66조 제9항에 따라 세대수 증가형 리모델링을 허가하려는 시장·군수·구청장은 해당 리모델링 기본계획에 부합하는 범위에서 허가하여야 하고, 「건축법」 시행령 제6조 적용의 완화 시 동법 시행규칙 제2조의5 제1호 가목 1)에 따른 증축의 규모는 건축위원회의 심의에서 정한범위 이내에서 연면적을 증가하도록 하고 있음에 따라 증가범위에 대한 세부적인 사항에 대하여 「수원시 공동주택 리모델링 운영기준」을 적용

2. 수원시 공동주택 리모델링 운영기준 적용방향

1) 적용 원칙 및 대상

■ 적용원칙

- 리모델링 단지 주변 기반시설 정비, 저탄소 녹색 리모델링, 지역친화시설 등 공공성 확보 항목 중 지역 및 단지여건에 맞는 항목 선택 적용
- 공공성 확보에 따라 전용면적 증가범위 설정
 - 각 세대의 주거전용면적 30~40%이내(85㎡미만 : 40%이내, 85㎡이상 : 30%이내)
- 주변 기반시설정비 및 지역친화시설 중 반드시 1개 시설 이상 설치 및 조성해야 하며, 저탄소 녹색리모델링은 최대 20%P 초과 불가(관련 법규 개정에 따라 저탄소 녹색 리모델링 의무화시 공공성 확보 항목에서 제외)

■ 적용대상

- 구역면적 1만㎡이상 또는 기존 세대수 300세대 이상
- 리모델링 후 용적률이 「수원시 도시계획조례」 상 용도지역별 용적률 초과 시 적용
 - 지구단위계획구역인 경우 리모델링에 따른 용적률 완화(적용) 관련 사항이 지구단위계획 내용에 포함되어야 함
- ※ 지구단위계획구역 외 공동주택 리모델링의 경우 증가하는 부지면적 1만㎡이상 또는 세대수가 300세대 이상인 경우에만 지구단위계획 수립대상으로 지구단위계획 내용 해당사항 없음

2) 공공성 적용방향

■ 리모델링 단지 주변 기반시설 정비

- 대상지와 접한 보도정비, 단지 외 마을 공원 등 정비, 보도시설물(스마트 가로등, CCTV, 안전펜스 등) 설치

■ 저탄소 녹색 리모델링 인증

○ 녹색건축물에너지 효율등급

- “녹색건축 인증 기준”에 따른 인증등급 인증 시
- “건축물 에너지효율등급 인증 기준”에 따른 인증등급 인증 시

○ 지능형건축물

- “지능형건축물 인증 기준”에 따른 인증등급 인증 시

■ 지역친화공간 및 지역공유시설 설치

○ 어린이집, 노인복지시설 등 지역주민과 함께 사용하는 공간 설치

○ 단지내 열린 놀이터 및 열린공원 설치

■ 기타 사항

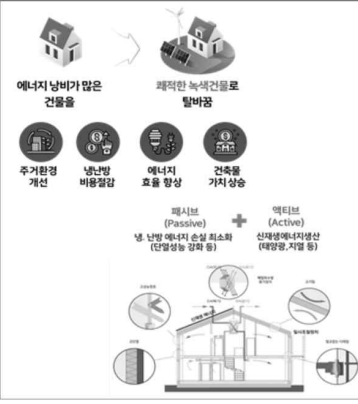
○ 경기도 및 수원시 주요정책 반영

○ 법정 주차대수 초과 시

[공공성 확보 방향]

공공성 확보에 따라 전용면적 증가비율 결정

[전용면적 증가범위 내 용적률(30%, 40%), 세대수(15%), 층수(2~3층)는 관련 법령에 따라 계획]

[리모델링 단지 주변 기반시설 정비]	[지역공유시설/열린 공간]	[저탄소 녹색 리모델링 시행]
대상지와 접한 도로 정비, 단지 외 보도 시설물(스마트 가로등, CCTV, 안전펜스 등) 설치 등	지역공유시설(어린이집, 커뮤니티시설 등), 열린 공원 및 열린 놀이터 등 지역 사회 공동체 활성화를 위한 공간 설치	「2030년 수원시 도시·주거환경정비기본 계획」인센티브 항목 적용(녹색건축인증, 에너지효율, 지능형 건축물)
정비 전  정비 후 	단지내 열린 공원 조성  지역공유시설 설치 	

3. 수원시 공동주택 리모델링 운영기준 세부내용

공공성 확보 적용 원칙

- 기반시설정비 및 지역친화시설 중 반드시 1개 시설 이상 설치 및 조성
- 저탄소 녹색리모델링은 최대 20%P 초과 불가(관련 법규 개정에 따라 저탄소 녹색 리모델링 의무화시 공공성 확보 항목에서 제외)

공공성 확보	계 획 기 준		증가 범위											
계	최대 30%이내 (전용 85㎡ 미만 최대 40%이내)													
기반시설 정비	- 대상지 주변 기반시설(도로, 공원 등) 정비 - 보차도 정비, 공원 정비, 보도시설물 설치 등 - 산정식(%) = (기반시설정비면적/대지면적)×(종류별 가중치)÷보정값 ※ 1. 가중치 : 어린이공원 100%, 보도 40%, 차도 12% 2. 보정값(단지별 세대밀도에 따른 형평성 고려) : 세대수/대지면적(단지별 세대밀도) ÷ 0.0376(기준 세대밀도) 3. 사업계획승인권자(유지관리부서)와 협의된 경우에 한함 - 다만, 부득이한 사유(기반시설 정비 대상 없음 등)가 있을 경우 심의위원회에서 단지여건을 고려하여 별도로 결정함		최대 25%P											
지역친화 시설 (공유시설)	- 단지 내 열린 놀이터 및 공원 조성 - 산정식(%) = (시설조성면적 ÷ 대지면적) × 기준용적률 ※ 기준용적률은 “수원시 지구단위계획 수립지침” 제3장 제2절에 따른 기준 용적률을 적용하고 접근성이 용이한 위치를 선정하여 허가권자와 사전 협의 하여야 함		최대 15%P											
	- 지역공유시설 설치 : 세대별 설치면적 충족 및 무상임대 시 정량부여 - 지역편의시설 및 수원시 필요시설(관리청과 협의된 경우에 한함) <table> <tr> <th>세대기준</th> <th>시설면적</th> </tr> <tr> <td>300세대 이상 500세대 미만</td> <td>200㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>500세대 이상 700세대 미만</td> <td>350㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>700세대 이상 1,000세대 미만</td> <td>500㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>1,000세대 이상 1,500세대 미만</td> <td>750㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>1,500세대 이상</td> <td>1,000㎡ 이상</td> </tr> </table>		세대기준	시설면적	300세대 이상 500세대 미만	200㎡ 이상	500세대 이상 700세대 미만	350㎡ 이상	700세대 이상 1,000세대 미만	500㎡ 이상	1,000세대 이상 1,500세대 미만	750㎡ 이상	1,500세대 이상	1,000㎡ 이상
세대기준	시설면적													
300세대 이상 500세대 미만	200㎡ 이상													
500세대 이상 700세대 미만	350㎡ 이상													
700세대 이상 1,000세대 미만	500㎡ 이상													
1,000세대 이상 1,500세대 미만	750㎡ 이상													
1,500세대 이상	1,000㎡ 이상													
저탄소 녹색 리모델링	녹색건축물 인증 시 <table> <tr> <th>등급</th> <th>녹색건축인증 최우수</th> <th>녹색건축인증 우수</th> <th>녹색건축인증 우량</th> <th>녹색건축인증 일반</th> </tr> <tr> <td>증가범위</td> <td>9%P</td> <td>7%P</td> <td>5%P</td> <td>3%P</td> </tr> </table>		등급	녹색건축인증 최우수	녹색건축인증 우수	녹색건축인증 우량	녹색건축인증 일반	증가범위	9%P	7%P	5%P	3%P	최대 9%P	
	등급	녹색건축인증 최우수	녹색건축인증 우수	녹색건축인증 우량	녹색건축인증 일반									
	증가범위	9%P	7%P	5%P	3%P									
에너지효율등급 인증 시 <table> <tr> <th>등급</th> <th>에너지효율 1+</th> <th>에너지효율 1</th> <th>에너지효율 2</th> </tr> <tr> <td>증가범위</td> <td>6%P</td> <td>5%P</td> <td>4%P</td> </tr> </table>		등급	에너지효율 1+	에너지효율 1	에너지효율 2	증가범위	6%P	5%P	4%P	최대 6%P				
등급	에너지효율 1+	에너지효율 1	에너지효율 2											
증가범위	6%P	5%P	4%P											
지능형 건축물 인증 시 <table> <tr> <th>등급</th> <th>1등급</th> <th>2등급</th> <th>3등급</th> <th>4등급</th> <th>5등급</th> </tr> <tr> <td>증가범위</td> <td>14%P</td> <td>12%P</td> <td>10%P</td> <td>8%P</td> <td>6%P</td> </tr> </table>		등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	증가범위	14%P	12%P	10%P	8%P	6%P	최대 14%P
등급	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급									
증가범위	14%P	12%P	10%P	8%P	6%P									

공공성 확보	계 획 기 준			증가 범위
주요 정책 반영	• 경기도 및 수원시 주요 정책반영			최대 5%P
	• 법정 주차대수 산정기준 이상 확보 시			최대 6%P
	구분	법정 주차대수 120% 이상	법정 주차대수 110% 이상	
	증가범위	6%P	3%P	

※ 관련 심의시 공공성 확보 관련 증빙서류 첨부, 단지내 주거환경, 주변지역과의 관계성 등을 고려하여 위원회 심의를 통해 전용면적 증가범위 결정