

2025년 화성시 공동주택 리모델링 기본계획

2024. 12

제 출 문

화성시장 귀하

본 보고서를 [화성시 공동주택 리모델링 기본계획]의
최종성과품으로 제출합니다

2024.12.

(주)경호엔지니어링종합건축사사무소

2025년 화성시 공동주택 리모델링 기본계획 Contents

제 I 장 계획의 개요

① 계획의 배경 및 목적	3
1. 계획의 배경 및 필요성	3
2. 계획의 목적	3
3. 화성시 리모델링기본계획 정책방향	4
② 계획의 범위	5
③ 계획의 수행절차	6
1. 계획의 수행과정	6
2. 계획의 수립절차	7

제 II 장 기초조사

① 상위 및 관련계획 검토	11
1. 공동주택 리모델링 관련 법·제도 변화	11
2. 2030 경기도 주거종합계획	13
3. 2035년 화성도시기본계획	17
4. 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획	23
5. 화성시 경관계획 재정비(2016~2035)	30
6. 제4차 화성시 교통안전기본계획(안)(2022~2026)	32
7. 상위 및 관련계획 리모델링 기본계획 적용 방안	35
② 화성시 일반현황	36
1. 인구 및 세대수	36
2. 주택	38
3. 교통시설	40
4. 공원·녹지시설	43
5. 상·하수도시설	44
6. 학교·교육시설	45

③ 화성시 리모델링 대상 공동주택 현황	46
1. 생활권 설정	46
2. 리모델링 대상 공동주택 선정	47
3. 일반현황	48

제Ⅲ장 공동주택 리모델링 수요예측

① 리모델링 개념 및 유형	63
1. 리모델링의 개념	63
2. 공동주택 리모델링의 유형 분류	65
3. 리모델링 유형별 주요 개선항목	66
② 리모델링 유형별 수요예측	67
1. 리모델링 유형 구분 방법	67
2. 리모델링 유형 분류	68
③ 공동주택 유형별 관리방안	77
1. 공동주택 유형의 분류	77
2. 공동주택 유형별 관리방안의 기본방향	77
3. 공동주택 유형별 관리방안 수립[194단지]	78

제Ⅳ장 부문별 계획

① 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토	81
1. 기본방향 및 지표(인구)설정	81
2. 상수도시설	82
3. 하수도시설	86
4. 공원	90
5. 교통시설	93
6. 학교	97

C 2025년 화성시 공동주택 리모델링 기본계획

Contents

②	일시집중방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안	100
	1. 기본방향	100
	2. 리모델링 단계 구분	100
	3. 이주에 따른 공급물량 검토	102
	4. 허가총량 초과 시 단계별 시기 조정 방안	103
③	공동주택 저에너지·장수명화 방안	104
	1. 공동주택 저에너지 방안	104
	2. 공동주택 장수명화 방안	107
④	리모델링 지원방안	112
	1. 리모델링 지원방안의 필요성	112
	2. 화성시 리모델링 공공지원 방안	115
	3. 제도개선 검토	118

제V장 부 록

①	화성시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례(안)	121
②	공동주택 리모델링 기본계획 주민의식 조사	125
	1. 조사개요	125
	2. 조사결과	126
③	리모델링 우선순위 단지 선별 및 평가결과	135
	1. 리모델링 우선순위 단지 선별	135
	2. 리모델링 우선순위 단지 평가결과	137
④	경기도 절차이행 관련서류	139
	1. 道 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획	139
	2. 제19회 경기도 도시계획위원회 심의결과에 따른 조치계획서	149
	3. 제도개선 검토	153

C 2025년 화성시 공동주택 리모델링 기본계획 Contents [표 목차]

[공동주택 리모델링 관련 법·제도 변화]	12
[계획권역의 설정]	13
[도시 핵심가치 및 미래상]	17
[미래상 구체화 전략]	17
[생활권 설정]	19
[도시환경지표 총괄]	20
[생활권별 인구배분 계획]	21
[정비예정구역 총괄표]	24
[정비예정구역 총괄 현황] (표계속)	24
[정비예정구역 총괄 현황]	25
[사업추진단계]	26
[단계별 추진계획]	27
[경관키워드]	30
[2035년 화성시 경관미래상]	30
[2035년 화성시 경관계획 추진전략]	31
[제4차 화성시 교통안전 기본계획 비전]	32
[화성시 교통안전정책 계획지표]	33
[교통안전사업의 추진계획]	34
[화성시 인구 및 세대추이]	36
[읍·면·동별 세대 및 인구 현황]	37
[가구 및 주택현황]	38
[아파트 건립]	38
[주택점유 형태별 현황]	39
[화성시 관련 도로계획]	40
[화성시 내 도시철도 현황]	42
[화성시 철도시설 수송현황]	42
[공원 현황]	43
[녹지 현황]	43

C 2025년 화성시 공동주택 리모델링 기본계획

Contents [표 목차]

[상수도 보급현황]	44
[하수도 보급현황]	44
[교육시설 현황]	45
[학교별 시설 현황]	45
[화성시 생활권 구분]	46
[리모델링 대상 공동주택 선정 총괄표]	47
[리모델링 대상 단지 및 세대수 현황]	48
[아파트 단지 규모 현황]	49
[아파트 외 단지 규모 현황]	50
[아파트 세대면적 현황]	51
[아파트 외 세대면적 현황]	52
[아파트 노후도 현황]	53
[아파트 외 노후도 현황]	54
[아파트 층수 현황]	55
[아파트 외 층수 현황]	56
[아파트 용적률 현황]	57
[아파트 외 용적률 현황]	58
[리모델링 대상 단지 세대당 주차대수 현황]	59
[리모델링과 대수선의 정의] (표계속)	63
[리모델링과 대수선의 정의]	64
[정비방식별 비교]	64
[리모델링 유형별 구분]	65
[리모델링 사업의 유형 분류]	66
[정비예정구역 및 정비사업 추진 현황]	68
[재건축 유형 검토대상 단지]	68
[타 지자체 일반적 유지관리 유형 분류기준 사례조사]	69
[일반적 유지관리 유형 대상단지]	69
[일반적 유지관리 유형의 장기수선계획 수립기준]	70

C 2025년 화성시 공동주택 리모델링 기본계획

Contents [표 목차]

[리모델링 용적률 산출근거(서울시 사례)]	71
[용도지역별 공공기여율 검토]	72
[용도지역별 리모델링 및 재건축 용적률 비교]	72
[리모델링 및 재건축 유형 검토대상 단지]	73
[맞춤형 리모델링 유형 대상단지]	74
[세대수 증가형 리모델링 유형 대상단지]	74
[증가가능 세대수 검토]	75
[리모델링 유형 분류 결과]	76
[공동주택 유형별 관리방안]	78
[기반시설 영향검토 인구]	81
[화성시 상수도 보급현황]	82
[화성시 용수공급 현황]	82
[단계별 시설용량]	82
[상수도 보급률 및 단계별 급수량]	83
[분기별 용수배분 계획]	83
[2025년 리모델링에 따른 추가 급수용량 산정]	84
[2025년 상수시설 기준 세대수 증가에 따른 최대급수량 검토]	84
[인접지자체 광역상수도 여유물량]	84
[인근 지자체 여유물량 활용 및 화성시 정수장 증설방안]	85
[화성시 하수관거 현황]	86
[화성시 공공하수처리시설 현황]	86
[하수처리율 및 계획하수량 전망]	87
[2025년 리모델링에 따른 추가 하수처리 용량 산정]	88
[2025년 세대수 증가에 따른 처리장별 여유량 검토]	88
[봉담처리구역 단계별 시설계획]	89
[화성시 도시공원 지정 및 조성 현황]	90
[화성시 도시공원 지표]	90
[생활권별 도시공원 배분 현황]	91
[생활권별 1인당 공원면적 검토]	91

C 2025년 화성시 공동주택 리모델링 기본계획

Contents [표 목차]

[2025년 리모델링에 따른 공원면적 검토]	92
[2030년 리모델링 미시행시 장래 화성시 통행량 예측결과]	93
[장래 리모델링 시행시 생활권별 화성시 증가 통행량 예측결과]	93
[장래 리모델링 시행시 주수단별 화성시 통행량 예측결과]	94
[장래 리모델링 시행시 주요 가로구간별 교통혼잡도 분석결과] (표계속)	95
[장래 리모델링 시행시 주요 가로구간별 교통혼잡도 분석결과]	96
[교육시설 계획]	97
[교육인구 비율]	98
[화성시 학교시설 검토]	98
[리모델링에 따른 생활권별 학생수 검토결과]	99
[리모델링에 따른 생활권별 학급당 학급수 검토결과]	99
[허용총량 초과 시 허가 우선순위 원칙]	100
[리모델링사업 소요기간 검토(서울시 사례)]	101
[이주가능 공급물량 산출근거]	102
[2025년 공급·이주물량을 통한 리모델링 수용가능 물량 검토]	102
[허용총량 초과 시 허가 우선순위 원칙]	103
[허가총량 초과 시 우선순위 기준(안)]	103
[이자지원 대상 공사범위]	105
[건축물의 취득세 감면]	106
[건축물의 재산세 감면]	106
[장수명 주택 건설·인증 기준]	108
[기본방향 및 핵심요소]	109
[장수명 주택 최우수등급의 기술과 이미지 사례]	110
[타 지자체 공공지원의 업무범위 관련 조례 검토]	112
[타 지자체 공동주택 리모델링 공공지원 사례 비교 검토]	113
[타 지자체 공동주택 리모델링 공공지원 사례 비교 검토] 계속	114
[화성시 리모델링 공공지원 업무범위 제안]	115

C 2025년 화성시 공동주택 리모델링 기본계획

Contents [그림 목차]

[계획의 목표 및 기본방향]	3
[위치도]	5
[비전 및 목표]	13
[방향과 전략]	14
[추진과제]	14
[공간구조구상도]	18
[정비예정구역 총괄도]	25
[단계별 추진계획도]	27
[주거지 유형에 따른 관리방안]	29
[주거지 유형별 현황도]	29
[인구 및 세대수 현황]	36
[주택점유 형태별 현황(2020년 기준)]	39
[화성시 관련 교통계획도]	41
[리모델링 대상 공동주택 선정 위치도]	47
[리모델링 대상 단지 및 세대수 비율]	48
[아파트 단지 규모 비율]	49
[아파트 외 단지 규모 비율]	50
[아파트 세대면적 비율]	51
[아파트 외 세대면적 비율]	52
[아파트 노후도 비율]	53
[아파트 외 노후도 비율]	54
[아파트 층수 비율]	55
[아파트 외 층수 비율]	56
[아파트 용적률 비율]	57
[아파트 외 용적률 비율]	58
[리모델링 대상 단지 세대당 주차대수 비율]	59
[리모델링 유형분류 FLOW]	67
[물리적 검토기준 예시]	75
[리모델링 대상 공동주택의 유형 분류 FLOW]	76
[리모델링 유형별 개념도]	76

C 2025년 화성시 공동주택 리모델링 기본계획 Contents [그림 목차]

[리모델링 유형별 구분]	77
[봉담처리구역 단계별 시설용량]	89
[주요도로 교통혼잡도 분석도]	94
[공동주택 저에너지 방안 적용 효과]	104
[이자지원 사업 절차도]	104
[장수명 주택의 개념]	107
[주택 생애주기 장수명화 방안]	109
[장수명 공동주택 장기수선계획]	111

제 I 장 계획의 개요

① 계획의 배경 및 목적

② 계획의 범위

③ 계획의 수행절차

제 I 장 계획의 개요

1. 계획의 배경 및 목적

1. 계획의 배경 및 필요성

- 화성시는 1980년대부터 공동주택이 공급되기 시작했으며, 2025년 기준으로 준공 후 15년이 경과된 공동주택이 급증하면서 공동주택의 노후화로 인한 주택의 유지관리 및 개보수 등 주거환경 개선에 대한 사회적 요구가 증대되고 있음
- 시장의 침체 등 신축위주 정비사업의 한계로 새로운 정비수단의 필요성이 대두되고 있으며, 정부의 지속적인 리모델링 완화정책과 주민의식 변화로 리모델링에 대한 관심이 증가하고 있음
- 이에 주택법 개정(2013.12.24.)으로 수직증축을 포함한 세대수 증가형 리모델링이 허용되어도, 도시과밀 및 이주수요 집중 등 문제가 발생할 우려가 있어 인구 50만명 이상의 대도시를 체계적으로 관리하기 위한 리모델링 기본계획 수립 의무화

2. 계획의 목적

- 지속적으로 늘어나는 노후 공동주택의 원활한 리모델링을 통하여 도시의 주거환경을 개선하고 거주민의 삶의 질 향상 도모
- 생활권별 리모델링 대상 공동주택 및 기반시설 현황 파악 등을 통하여 유형별 리모델링 수요를 분석 예측하고, 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀 및 이주수요 집중에 대한 체계적 관리 방안 제시
- 환경 친화적 도시 조성 및 자원 절약을 위하여 노후 공동주택의 저에너지 및 장수명화 리모델링 방안 제시
- 각종 지원제도와 연계하여 화성시 여건에 맞는 지원방안을 제시하고 리모델링 기금조성계획 등 화성시 실정에 맞는 예산확보방안 제시

[계획의 목표 및 기본방향]



3. 화성시 리모델링기본계획 정책방향

- 지속적으로 증가하는 노후 공동주택의 구조적인 문제 해결과 주거환경 개선을 위한 종합적 공동주택 관리방안 마련
 - 노후 공동주택의 구조적인 문제 해결과 노후 공동주택의 에너지 효율 향상 등 리모델링 기본계획을 통한 종합적 공동주택 관리방안 마련
 - 특히 동탄1신도시 및 태안택지지구는 2007년 시범단지 입주를 시작으로 사용승인 후 15년이 도래하였으며, 지속적으로 리모델링 기본계획 수립 대상단지의 증가가 예상됨에 따라 화성시 지역여건을 고려한 종합적 공동주택 관리방안 마련
- 화성시 지역여건을 고려하여 기반시설 영향검토 등 종합적 도시관리방안 수립
 - 리모델링 유형별 수요예측 및 유형별 관리방안 마련
 - 세대수 증가형 리모델링 단지의 수요예측에 따라 기반시설 영향 검토 및 일시집중 방지를 위한 단계별 방안 제시
- 경기도 및 화성시 정책방향과 연계한 지속가능한 공동주택 성능개선 방안 마련
 - 공동주택의 성능개선과 지속가능한 공동주택 관리를 위해 경기도 및 화성시 정책방향과 연계한 저에너지 및 장수명화 방안 제시
 - 경기도 및 화성시에서 추진하는 신재생에너지 설치지원과 노후공동주택 개선·지원사업 적극 홍보 및 연계 활성화
- 최근 금리인상과 공사비 급등으로 인해 건설경기 및 부동산시장 악화 등 사업추진 어려움이 예상되는 바 원활한 리모델링 사업추진을 위한 합리적 지원방안 마련
 - 리모델링 사업추진시 공공지원을 위한 기본방향 설정 및 도시·주거환경정비기금을 활용하는 기금 마련(안) 제시
 - 초기 사업추진을 위한 주민의사 결정에 도움을 줄 수 있도록 사업성분석 등 사전컨설팅비용 지원과 리모델링 사업추진시 안전진단비용 지원 등 합리적 지원방안 마련

2] 계획의 범위

■ 공간적 범위

- 검토대상 : 화성시 관내 공동주택 (377개 단지)

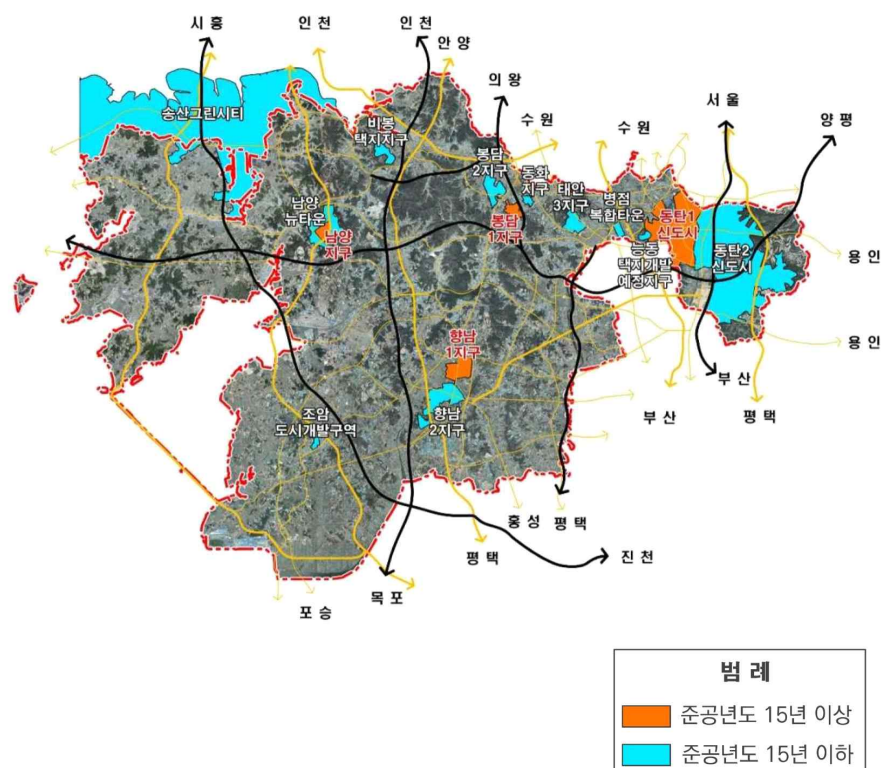
■ 시간적 범위

- 기준년도 : 2022년
- 목표년도 : 2025년

■ 내용적 범위

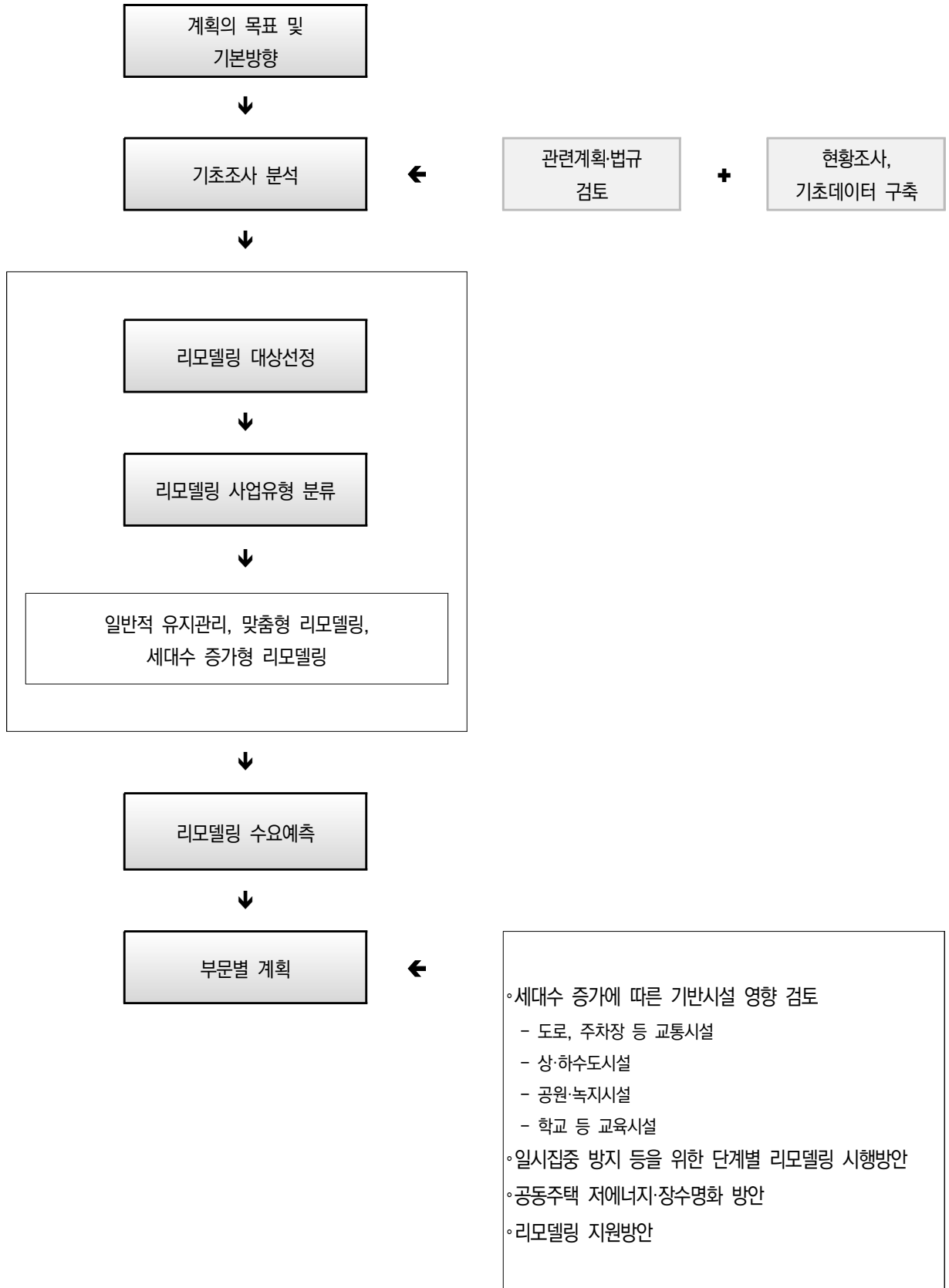
- 공동주택 리모델링 기본계획 수립
 - 기본계획의 목표 및 기본방향
 - 공동주택 주민의식 조사
 - 공동주택 현황조사 및 리모델링 수요예측
 - 부문별 계획
 - 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토
 - 단계별 리모델링 시행 방안
 - 저에너지 및 장수명화 방안과 리모델링 지원방안 등
- ※ 주택법 제71조, 리모델링 기본계획 수립지침(국토교통부 훈령 제2017-제810호)에 의거 수립

[위치도]

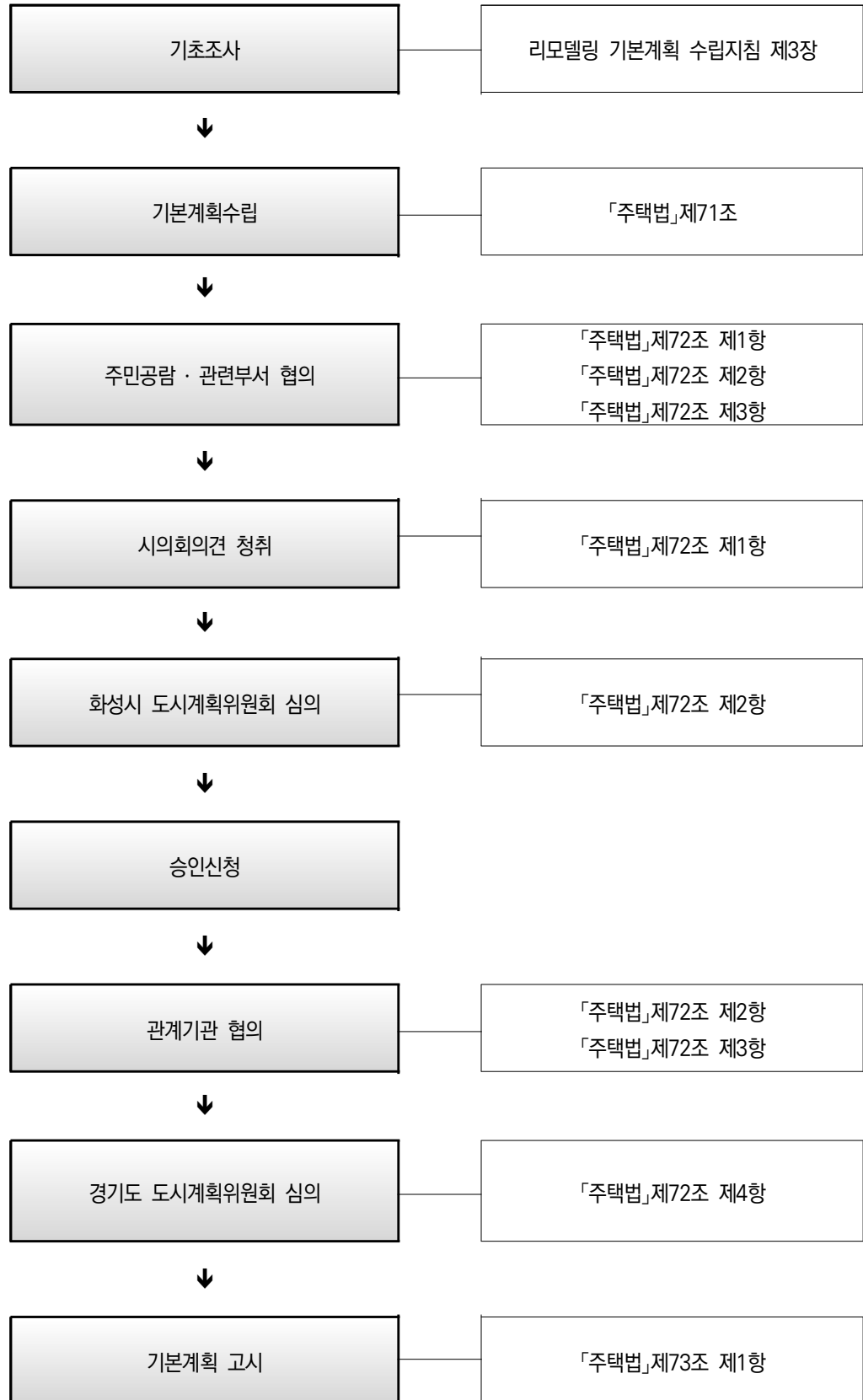


③ 계획의 수행절차

1. 계획의 수행과정



2. 계획의 수립절차



제Ⅱ장 기초조사

- ① 상위 및 관련계획 검토
- ② 화성시 일반현황
- ③ 화성시 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 (동의를 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]

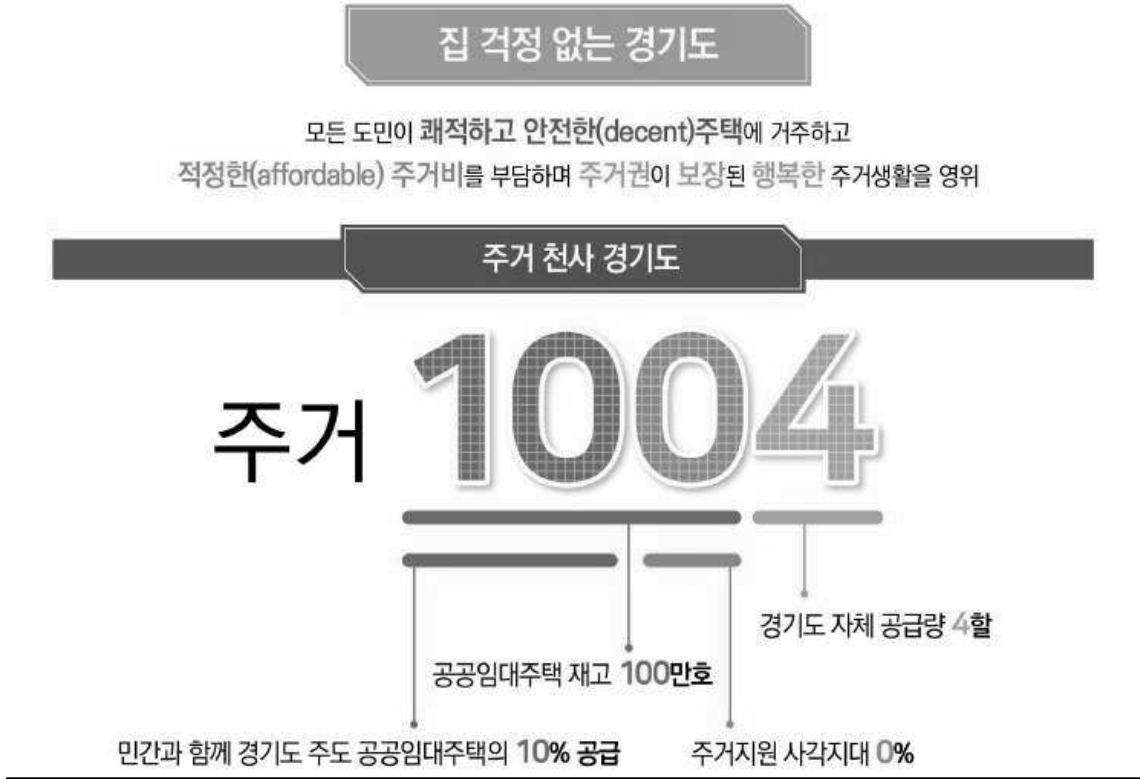
구 분	관련법령	주요내용
2001.09	「건축법 시행령」 제6조제1항	· 법적개념으로 리모델링 용어 정의 · 건축심의를 통한 건축기준 완화여부 및 적용범위 규정 · 증축의 범위 규정
2002.03	「공동주택관리령」 제10조 제6항 별표 제7호	· 공동주택 리모델링 행위허가 기준 신설 · 준공 후 20년경과 시 증축 허용 · 리모델링 동의율 100%
2003.01	「국계법 ^{주1)} 시행령」 제31조 제1항 제3호	· 용도지구에 리모델링 지구 신설 - 리모델링 지구 : 노후된 공동주택 등 건축물이 밀집된 지역으로서 새로운 개발보다는 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 「조세특례제한법시행령」 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	「조세특례제한법시행령」 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 기본계획을 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 2/30이상에서, 전체 4/5 동별 1/2로 완화
2017.02	「주택법 시행령」 제75조 제1항 별표4	· 동의여건을 전체 4/5 동별 1/20이상에서, 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]



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, 화성시는 서해안권역에 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 적정한 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 행·재정 역량 강화 ⑩ 민간참여 및 지방정부간 정책 협의체 확대

[추진과제]

방향	전략	추진과제	핵심
사각지대 없는 공정한 주거지원 	경기 임대주택 공급체계 구축	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	
	수요자 기반 포용적 주거지원 강화	5 아동 주거빈곤가구 지원 6 대학생, 사회초년생 등 청년 1인 가구를 위한 임대주택 공급 확대 7 신혼부부, 출산가구를 위한 주거지원 확대 8 고령가구 맞춤형 임대주택 공급 및 주택개량 지원 9 노숙인, 시설외소자 등을 위한 지원주택 공급 10 장애인 가구를 위한 임대주택 공급 및 주택개량 지원 11 외국인 노동자를 위한 기숙사 공급 12 저소득층 임대보증금 지원사업 13 주거급여 지원 확대 14 금융 사각지대 서민층을 위한 임대보증금 대출보증 등 지원	
	주거복지 전달체계 개선	15 경기도 주거복지센터 설치 16 주거지원 관련 온라인 지원 체계 구축	
균형잡힌 주택공급 	적정한 주택공급 유지	17 2030년까지 140만호 주택 공급 18 용적률 이전제도를 통한 신·구시가지 연계 주택공급 19 택지관리 모니터링 체계 구축	
	공공임대주택의 균형적 공급 유도	20 공공임대주택 공급의 지역균형 유도 21 기존주거지내 저렴한 임대주택 공급 확대	
	다양한 주거지 개발 확대	22 에너지절약형 친환경 스마트 주택단지 시범조성 및 확산 23 중저층·중저밀 주거지 개발	
스마트한 주거지 관리 	생활밀착형 주거지 재생 추진	24 리모델링 등 노후 공동주택 환경개선사업 추진 25 빈집 및 소규모주택 정비사업을 통한 저층주거지 환경개선 26 노후 저층주거지 도시재생사업 추진	
	기존 주택관리 효율성 향상	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	
	경기도 및 시·군의 행·재정 역량 강화	31 경기도, 시·군 역량 강화 및 정책지표 모니터링 32 주거복지기금 등 재정지원 확대	
시·군과 함께하는 주거정책 	민간참여 및 지방정부간 정책 협의체 확대	33 민간참여 확대와 비영리 시행주체 육성 34 시·군과 협의체 구성 등 협력 강화	

라. 권역별 추진방향 - 서해안권역

(1) 현황

■ 주택 재고 수준은 양호하나 임차가구 특히 월세 가구 비율이 높음

- 평택시의 주택보급률은 114.4%로 도내에서 가장 높고, 화성시(97%), 부천시(97.9%)를 제외하고 모두 100% 이상으로 높은 수준
 - 천인당 주택수는 평택시(413.8호/천인)가 가평균(449호/천인) 다음으로 도내에서 두 번째로 높고, 화성시(326.3호), 시흥시(349.7호)를 제외하면 모두 경기도 평균(350.7호/천인)보다 높게 나타남
- 다가구 주택 비율은 안산시(28.6%)가 도내에서 성남시(34.1%), 과천시(30.6%) 다음 세 번째, 다세대 주택은 부천시(27.6%)가 도내에서 광주시(38.1%) 다음 두 번째로 높은 지역임
- 서해안권역의 월세가구 비율은 경기도 평균(23.5%)보다 높고, 특히 오산시의 월세가구 비율은 42.5%로 도내에서 가장 높음
- 공공임대주택 거주율은 오산시(15.1%), 화성시(13.7%), 광명시(9.4%), 평택시(8.9%)가 경기도 평균(7.7%)높게 나타남

■ 노후주택과 최저주거기준 미달가구 비율이 높으며 주거환경이 열악한 지역 다수

- 광명시는 노후주택 비율(57.4%), 지하(반지하)·옥탑거주가구 비율(4.9%)이 권역 내에서 가장 높게 나타남
 - 광명시, 부천시의 노후주택 비율은 각각 57.4%, 40.3%로 경기도 평균(35.8%)보다 높고, 화성시는 신규주택 비율이 23.8%로 경기도 평균(14.8%)보다 높게 나타남
 - 안산시와 평택시는 노후주택 비율과 신규주택 비율이 모두 경기도 평균 보다 높고, 시흥시와 오산시는 모두 경기도 평균보다 낮은 것으로 나타남
- 최저주거기준 미달가구 비율은 부천시(9%), 광명시(7.4%), 시흥시(7.1%), 안산시(6.8%)에서 경기도 평균(6.4%) 보다 높게 나타남
- 오피스텔을 제외한 주택이외의 거처에 거주하는 가구는 화성시(7,823가구, 전체 주택이외의 거처 가구의 7.9%)와 부천시(6,682가구, 전체 주택이외의 거처 가구의 7%)에 집중

■ 청년, 1인 가구 비율이 도내에서 가장 높고 주거비 부담 수준은 상대적으로 낮음

- 오산시는 청년가구 비율이 18.4%, 1인 가구 비율이 35%로 도내에서 가장 높음
 - 화성시(8.8%), 시흥시(8%)도 청년가구 비율이 경기도 평균(7.5%)을 상회
 - 1인 가구 비율은 광명시(19.2%)와 화성시(21.3%)는 경기도 평균(23.8%)보다 낮고, 권역 내 다른 지역 들은 경기도 평균을 상회
- 시흥시와 안산시의 외국인 가구 비율은 각각 10.6%와 10.4%로 도내에서 가장 높은 수준임
- 주거비 부담(HCIR)은 과천시(24.2%), 광명시(24%)는 경기도 중위값(22.4%) 보다 높고, 나머지 지역은 낮게 나타남
- 주거지원 수요가구는 부천시가 8.9만 가구(전체 주거지원 수요가구의 8.4%), 안산시 7.9만 가구 (7.4%), 시흥시(4.1만 가구(3.8%)) 순임

(2) 추진방향

■ 사회적 주거수요가 많은 지역의 주거 안정화를 위해 지속적인 공공임대주택 공급

- 사회적 주거수요가 많은 부천시, 오산시, 안산시, 시흥시 등은 저렴한 임대주택 공급확대 추진(과제 2-5-21)
 - 신규주택의 공급의 한계를 고려하여 기존 주택의 개량, 소규모주택 정비사업 등을 포함한 정비사업을 추진하고, 기존주택매입임대주택, 기존주택전세임대주택을 활용하여 저렴한 임대주택 공급 유도
 - 공공임대주택 공급 공공뿐만 아니라 비영리 또는 제한적 영리 민간이 참여하는 민관협력
- 임대주택 공급에 공공뿐만 아니라 비영리 또는 제한적 영리 민간시행자가 참여하는 민관협력 공공지원형 공공임대주택 공급 사업도 함께 추진(과제 1-1-3)
- 주택이외의 거처 가구가 많은 화성시, 부천시는 노숙인, 시설퇴소자 등을 위한 지원주택, 노숙인의 사회 복귀를 위한 임대주택 공급(과제 1-2-9~11)
 - 시설 퇴소자를 위한 자립지원주택, 취약계층을 위한 공동생활가정홈(그룹홈) 사업도 추진
- 열악한 주거에 거주하는 저소득 고령가구를 위해 주택개량과 무장애 주택 공급(과제 1-2-8)
- 외국인 가구가 많은 시흥시와 안산시는 외국인 노동자를 위한 기숙사 공급 사업 추진(과제 1-2-11)

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

- 오산시, 부천시, 시흥시, 안산시 등 월세가가가 많고 청년층 비율이 높은 지역에서는 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 사업, 단기 전·월세 보증금 대출 사업도 추진

■ 노후주거지의 생활밀착형 주거지 재생과 관리 효율성 향상

- 광명시, 부천시, 평택시, 안산시, 오산시 등은 저층 노후주택에 대한 개량, 소규모주택정비사업 등 정비사업을 통해 주거지의 재생 추진(과제 3-7-24, 25)
 - 이들 지역은 대체로 소규모 주거지 정비가 적합하며, 사업기간 단축, 정부의 지원등을 고려하여 도시 재생사업과 연계하여 추진(과제 3-7-26)
 - 주거지의 개선과 함께 동네관리소 설립 등 관리 및 입주민 지원 병행(과제 3-8-27~30)
- 공공임대주택 거주비율이 높은 오산시, 화성시, 광명시, 평택시의 경우, 입주자의 삶의질 향상을 위한 관리체계를 구축하는 등 주거복지 증진을 위한 노력 필요(과제 3-8-28-②)

■ 수도권 서남부 지역의 신주거지 개발

- 에너지절약형 친환경 스마트 주택단지 개발과 중저층·중저밀 주거지 시범 조성(과제 2-6-22, 23)

3. 2035년 화성도시기본계획

가. 도시미래상 및 실천과제

[도시 핵심가치 및 미래상]

구분	내용
핵심가치	자연과 사람이 함께하는 살기 좋은 도시
미래상	“소통과 공감의 공동체“ 글로벌 경제도시. 화성!



나. 미래상 실천전략

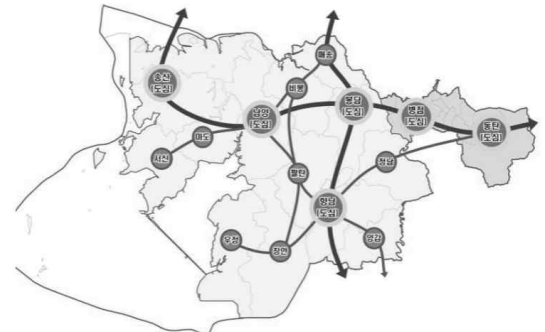
[미래상 구체화 전략]

계획목표	방향설정	세부전략	구체화전략
글로벌 산업경쟁력을 갖춘 첨단도시 [키워드: 4차산업]	지능형 경제 활동을 토대로 글로벌 경쟁력을 갖춘 고도산업의 허브	· AI·빅데이터를 활용한 4차산업 기반조성 · 자율주행차의 상용화 ICT관련 산업 활성화	· AI·빅데이터 등 스마트 기술이 집약된 도시첨단산업 단지 등 조성 · 송산면 일대 자율주행차실험도시(K-City) 조성
지속가능한 도농복합도시 [키워드: 융복합]	지속가능한 도시발전의 기본이 튼튼한 풍요로운 도농 생활의 중심	· 일터와 삶터가 함께하는 융복합 도시계획을 통해 지속가능한 직주거반형 정주환경 조성 · 6차산업 활성화로 농외소득 향상 도모 · 자연자원과의 연계한 농·어촌체험 프로그램 확대를 통한 도·농 간 상생발전기반 마련	· 구도심(송산면·안녕동·진안동 등) 활성화 계획 수립 · 융복합 도시계획 수립 - 복합형, 관광휴양형, 물류유통형, 주거형 · 송산면, 장전리 일대 지역특산물(송산포도) 및 특화산업(말산업)을 활용한 6차산업 대상지 선정 · 농촌체험(남양읍 물꽃마을, 마도면 금당 엄나무마을 등), 어촌체험(서신면백미리) 마을의 체험 프로그램을 통한 도·농 상생발전 도모
과거와 현재가 공존하는 즐거운 미래관광도시 [키워드: 관광]	사람과 공간, 자연의 공존을 통한 자원재생의 중심	· 관광활성화전략으로 지역경제 활성화 기여 · 역사·문화 및 해양자원을 활용한 친환경도시 구현	· 전곡항~제부도~입파도~도리도~국화도~궁평항~매항리에 이르는 서해안 관광플랜 제시 · 남양도호부~당성~은수포~화랑진성~마산포의 해양 실크로드 관광전략 수립 · 용릉·건릉 일대 정도 후 관광 활성화 전략 수립
함께 배우고 더불어 살아가는 어울림 도시 [키워드: 교육·복지]	화성 시민의 교육, 안전, 편의, 노후를 우선하는 교육·복지 중심	· 이음터사업으로 지역-학교-사람을 잇는 공간 조성 · 복지문화시설 확충으로 일상생활 속 예술, 체육 및 문화활동 지원 · 도시재생을 통한 위험요소 사전예방, 안전한 정주환경 조성 등 안심도시 실현	· 이음터(학교시설 복합화) 사업으로 인한 양질의 교육 환경 조성 - 방과후, 이음터 및 학교시설 제약없이 사용 가능 - 문화강좌, 동아리 운영, 특화 전문 도서관 등 · 문화복지시설 확충 - 2035년 목표로 공공도서관 24개소, 종합복지회관6개소(도심별1개소), 박물관 9개소 계획 · 기성시가지(송산면·안녕동·진안동·조암리 등)의 구도심 활성화방안(가로환경정비, CCTV 및 가로등 추가설치 등)으로 범죄예방형 환경개선대책 수립

다. 공간구조구상

(1) 기본개념 : 2대 생활권, 6도심 9지역중심 [공간구조구상도]

- 동서간 균형발전 및 격차완화를 위하여 2008년 도시기본계획 수립 이후, 약 10년간 유지되어 온 3개 생활권체계 변경의 필요성 대두
- 인구운영의 유연성 및 동 생활권(스마트)과 서 생활권(에코)의 2대 생활권으로 설정
- 지역 간 균형발전과 더불어 도시기능의 효율적 배분 및 역할 수행을 위하여 지역중심과 지구



- 중심을 설정하여, 기존 동탄, 향남, 남양의 3도시중심을 동탄, 병점, 향남, 봉담, 남양, 송산의 6도시중심으로 세분화 하였으며, 균형발전을 위해 읍면별 중심지에 지구 중심을 계획하여, 6도심, 9지역중심으로 개편함
- 4차산업 혁명과 관련하여 지역자생력 확보를 위한 전략으로서 동탄도심은 신도시 맞춤형 특화단지 구축으로 산업육성 지원을 위한 전략적 거점으로, 병점도심은 제조업 선진화를 위한 네트워크형 물류중심거점으로 설정하여 지역 간 특수성을 고려한 균형발전을 도모
 - 동탄도심은 첨단문화 스마트도시, 봉담도심은 교육부문 및 말관광산업 육성을 통한 동서간 기능완충지, 향남도심은 4차산업 활성화를 위한 메인거점 및 해양관광·역사문화거점, 남양도심은 해양관광, 휴양 및 여가기능을 통한 지역상생거점, 송산도심은 주거항만 기능을 토대로 6차 산업에 기반한 농업장려를 위한 전략산업 거점으로 설정

(2) 개발축 : 2주축, 4보조축 구조

- 송산~동탄간의 동서간 개발축과 봉담~향남간의 남북축의 개발축을 주축으로 2주축과 4보조축으로 설정
- 화성시의 도시공간구조 구분에 있어 동부(동탄·병점도심)는 산-학-연 네트워크형 융복합 지식산업, 서부(남양·송산도심)는 서해안 에너지, 해양관광·휴양 클러스터 구축, 북부(봉담도심)·남부(향남도심)는 미래형 제조산업 및 복합물류 클러스터 구축을 목표로 도시공간을 구분함

(3) 보전축

- 화성시 주요 산악자원의 연계를 고려하여 칠보산~서봉산~초록산의 남북축과, 청명산~삼봉산~무봉산에 이르는 동서1축, 평화생태공원~삼봉산~용릉·건릉~무봉산의 동서2축을 보전녹지축으로 설정함
- 시화호 및 남양호를 연결하는 해안축 및 오산천, 황구지천, 발안천변으로 수변축을 설정하여 자연재해 등 예방을 위해 수변축 인근지역은 가급적 개발을 지양함

라. 생활권 계획

(1) 기본방향

- 생활권은 각종 행정 및 편익시설의 적정배치와 도시기능의 효율성 증대 및 시민생활의 불편해소와 지역균형발전 유도를 고려하여 설정
- 과거의 생활권은 시민들의 활동과 무관하게 초등학교, 공원 등 시설의 이용거리를 중심으로 설정이 되어 왔으나, 현재는 교통의 발달로 시민들의 생활 반경이 넓어지고 문화·복지·소비 등의 패턴이 변화함에 따라 도시 활동의 범위와 행정 서비스권을 고려하여 설정

(2) 생활권 설정 기준

- 교통의 발달, 문화·복지·소비 패턴의 변화 등을 고려하여 설정
- 장래 도시개발방향에 따른 토지이용 및 교통환경 등의 변화를 고려하여 생활권 설정

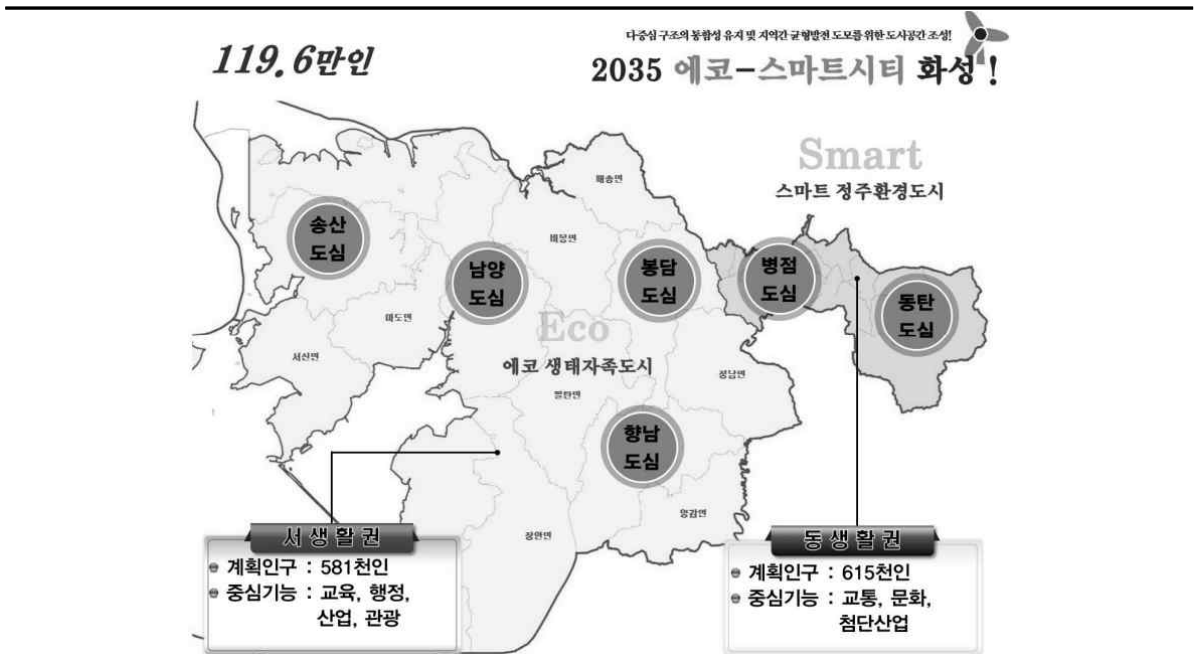
(3) 생활권 설정

- 도시의 규모와 각 지역의 기능을 고려하여 2대 생활권(동생활권, 서생활권), 6도심(동탄, 병점, 향남, 봉담, 남양, 송산)으로 설정함

[생활권 설정]

구분	합계	동생활권		서생활권			
		동탄 도심	병점 도심	향남 도심	봉담 도심	남양 도심	송산 도심
면적(km ²)	693.929	56.298	28.518	259.402	149.25	142.114	58.347
비율(%)	100.0	8.1	4.1	37.4	21.5	20.5	8.4

※ 출처 : 2035 화성도시기본계획 (2019)



마. 도시환경지표

[도시환경지표 총괄]

구분		단위	2015년	2020년	2025년	2030년	2035년		
인구	인구	인	637,852	1,095,000	1,152,000	1,174,000	1,196,000		
	가구수	호	253,648	421,154	460,800	489,167	520,000		
	가구원수	인/가구	2.64	2.60	2.50	2.40	2.30		
생활 환경	주택	주택수	동	179,964	310,812	385,690	457,860	538,200	
		주택보급률	%	71.0	82.0	93.0	104.0	115.0	
	상수도	상수도보급률	%	96.0	97.0	99.0	99.0	99.0	
		1인1일 최대급수	L	321					
	하수도	시설용량(㎡/일)	천톤/일	202,000	475,000	503,000	503,000	503,000	
		하수도보급률	%	80.3	92.5	96.0	96.4	96.4	
		계획하수량(㎡/일)	L	209,537	399,212	437,280	445,779	453,643	
	폐기물	시설용량(㎡/일)	천톤/일	290,338	409,332	458,400	454,733	459,333	
		1일1일 발생량	kg	0.6	0.6	0.6	0.6	0.6	
	에너지	에너지	총 발생량	톤/일	381.3	657.0	691.2	704.4	717.6
			1인당 에너지수요량	TOE/인	5.82	6.32	6.81	7.05	7.37
		전력	총에너지수요량	천TOE	3,712	6,920	7,845	8,277	8,815
			총전력수요량	천MW	17,350	29,784	32,256	33,459	34,684
	복지 환경	의료	1인당 수요량	MW	27.2	27.2	28.0	28.5	29.0
1병상 당 인구수			인	147	130	120	110	100	
의사1인당 인구수			인	292					
조합병원			개소	2	3	4	4	4	
교육		보건소	개소	1	2	3	5	5	
		초등학교	개소	69	105	105	105	105	
		중학교	개소	30	54	73	73	73	
		고등학교	개소	19	53	75	79	79	
공공 시설		대학교	개소	6	6	6	6	6	
		시청	개소	1	1	1	1	1	
		구청	개소	-	3	4	4	5	
		경찰서	개소	2	3	3	3	4	
사회 복지		소방서	개소	1	7	8	8	8	
		종합복지시설	개소	5	5	5	6	6	
	아동복지시설	개소	5	6	6	6	6		
	장애인복지시설	개소	3	5	6	6	6		
여가 환경	여성복지시설	개소	2	7	8	8	8		
	체육	종합운동장	개소	1	1	1	1		
	문화	공공도서관	개소	10	18	19	19	20	
박물관		개소	4	7	8	8	8		

※ 출처 : 2035 화성도시기본계획 (2019)

바. 인구배분계획

- 도심별 인구현황을 살펴보면 2015.12월 기준 현재 병점도심의 인구 및 인구밀도가 가장 높은 것으로 조사되었으며, 남양 및 송산도심은 인구밀도 335.0인/km², 205.9인/km²로 타 생활권에 비해 현저히 낮은 인구밀도를 보이고 있음

[생활권별 인구배분 계획]

생활권	도심	해당 행정동명	면적(km ²)	인구(인)	인구밀도(인/km ²)
합계		-	693.929	675,575	1,055.7
동생활권	동탄	동탄1, 동탄2, 동탄3, 동탄4, 동탄5, 동탄6	56.298	216,095	3,838.4
	병점	병점1, 병점2, 진안, 반월, 기배, 화산	28.518	160,717	5,635.6
서생활권	향남	향남, 우정, 팔탄, 장안, 양감	259.402	136,747	527.2
	봉담	봉담, 매송, 비봉, 정남	149.250	102,390	686.0
	남양	남양, 마도, 서신	142.114	47,614	335.0
	송산	송산	58.347	12,012	205.9

※ 출처 : 2035 화성시기본계획 (2019)

사. 도심 및 주거환경계획

(1) 목표 및 기본방향

1) 목표

- 2035년 주택보급률 115% 달성을 위한 주택공급계획 마련
- 화성시 현황여건을 반영한 유형별 정비방향을 제시하여 지역특성을 반영한 도시재생, 도시기능회복, 주거환경개선 및 신·구 시가지간의 균형발전 도모
- 도시재생계획 추진을 위한 실행체계 확보
- 원도심의 노후불량 주택지 정비를 통한 삶의 질 향상
- 주민참여 및 지역 커뮤니티 강화를 위한 실천 전략 마련

2) 기본방향

■ 도시지역

- 노후화된 주거지역의 환경개선
 - 주거지역 내 주택의 노후불량 심화정도 재검토 및 조기 정비필요지역 재설정하여, 향후 불량주거군 생성에 대비

- 실거주자 시민의식 조사 및 민원접수를 통한 노후시설의 정비 및 개발의사를 반영하여, 기존 주거지역 내 거주민의 이탈 최소화
- 낙후된 주차시설 및 주거지역 인근 도로변의 재정비를 통해 주거지역 내 주차 및 통행의 불편사항 개선
- 저밀도 지역의 개발방향
 - 주변 군부대 입지 및 보호구역 설정으로 인한 저밀도 지역은 사업실현성 검토를 통해 개발제한을 완화하여 발전가능성 도모
 - 주거지역 밀도의 양분화로 저밀도 지역의 기반시설 및 주거환경의 정비를 통한 인구분배 및 환경개선
 - 지역적 특성 및 주거지역 내 주민의 의견을 반영한 사업실행
- 도심 내 불균형 방지대책 마련
 - 지역특성과 현황을 파악하여, 지역 특색에 맞는 요소를 우선 정비·개발하여 불균형 방지
 - 도심과 도심을 연결하는 기반시설의 정비와 기존 대중교통노선을 개선하여, 내·외부로 통하는 교통 환경에 불편함이 없도록 계획
 - 역세권 및 주요상권 등 인구밀집지역과 외곽 저밀도 지역간 상호 연계하여, 균형개발 유도
 - 지역적 특성 및 주거지역 내 주민의 의견을 반영한 사업실행
- 도시재생으로 도시기능의 활력 회복
 - 원도심 및 역세권을 중심으로 도시재생사업 추진
 - 복합역세권 개발 추진

■ 비도시지역

- 도농통합형 정주체계 구축
 - 인구규모, 지역내 위상, 지리적 여건 등을 고려하여 생활권 위계에 맞는 정주체계 확립
 - 비도시지역인 농촌지역은 일상생활기능을 제공하는 도시지역의 지역생활권 중심과 상위 생활 기능을 제공하는 도심 생활권 중심도시(중생활권 중심도시)와 도로 등 연계망을 형성하도록 함
- 지역중심생활권(일상생활기능제공) 육성
 - 읍사무소 또는 면사무소 소재지를 중심으로 '지역중심생활권'을 육성하고 도시지역과 개별농촌마을(취락)을 연결하는 중간거점으로 육성
 - 생활권내 농촌마을에 일상생활에 필요한 통학, 구매, 공공 및 문화 활동 등의 서비스를 제공하고 농산물의 판매를 지원하는 농촌 생활의 중심지로서의 역할 부여
- 도시-농촌간 접근성 강화방안
 - 농촌지역의 도시지역으로의 접근성 강화
 - 마을버스 등 대중교통수단의 활성화
 - 농촌지역 프로그램 지원

4. 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획

가. 도시정비의 비전 및 목표

(1) 비전

- 화성시 2035 도시기본계획의 미래상 “소통과 공감의 공동체 글로벌 경제도시. 화성”을 반영하여 “기성시가지 도시정비 활성화 여건”을 마련하고 “도시의 균형적 발전 도모”를 위한 도시·주거환경 정비 기본계획 수립
- 2030년 화성시 도시·주거환경정비 기본계획을 비전으로 설정하고, 이를 실현시키기 위해 목표 및 추진전략으로 마련

(2) 목표 및 추진전략

- 합리적인 관리체계 확립
 - 상위 및 관련계획과의 정합성 유지
 - 정비사업의 실현성을 고려한 합리적 기준 및 방향 제시
 - 실 거주민의 의견을 반영하고 주민 주도적 정비사업 추진 도모
- 도시정비사업 활성화 기반여건 마련
 - 주민설명회 정비사업 홍보 예정구역 지정 후 전산 등재 등으로 정비사업 활성화 유도
 - 공청회 주민간담회 등을 통해 정비사업 추진의지가 높은 구역을 선별하여 정비사업 우선순위 선정
 - 재건축사업은 단일 공동주택 단지로 사업추진이 가능한 단지를 우선 지정
- 생활환경 개선을 통한 삶의 질 향상
 - 지속 가능한 도시성장과 기성 시가지의 균형발전을 위해 노후된 원도심을 중심으로 정비
 - 쾌적하고 양질의 주거공간 확보를 위해 정비사업 실행 시 친환경 건축물 유도
 - 생활권 내 기반시설 확보에 대한 공공의 역할 강화 및 용적률 인센티브 완화를 검토하여 기반시설 확보 유도
 - 주변 생활여건과 상호보완 가능한 권장 기반시설 가이드라인 제시

나. 정비예정구역의 지정

(1) 기본방향

- 정비사업 유형의 통폐합 등 관련법 및 기존계획과의 정합성 고려
 - 유사 정비사업 통폐합 등을 주요골자로 하는 「도시 및 주거환경정비법」 전면개정(2018.02.09. 시행)등 개정된 하위 법령 및 지침 등을 고려하여 정비예정구역의 선정기준을 설정
 - 기 추진된 정비사업의 정비계획 및 ‘2020 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획’과의 정합성을 고려
- 기준연도 변경에 따른 노후 불량 건축물 전면 재검토
 - 2020년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획 수립 이후 신축 등 변화된 현황 여건을 고려하여 화성시 내 건축물 노후·불량 여부 재검토
 - 신축 등 신규 건축물 반영 및 기준연도 변경에 따른 노후불량건축물 분석

- 정비예정구역의 지정 최소화
 - 관계법령 기준(물리적 기준)으로 검토한 정비예정구역에 주민간담회 등을 통한 주민의견을 반영하여 현실성 있는 정비예정구역 지정
 - 정비예정구역 지정으로 규제가 되지 않도록 과도한 정비예정구역 지정 지양
- 정비예정구역의 실현성과 공익성 고려
 - 주민주도의 정비사업 추진의지가 강한 지역을 적극 수용
 - 정비사업의 실현성을 고려함과 동시에 공공의 이익이 조화를 이룰 수 있도록 선정
 - 물리적 요건에 충족하더라도 주민설명회를 통한 의견수렴 전문가 자문 및 관계기관 협의를 통하여 실제 사업이 추진될 만한 곳을 정비예정구역으로 선정
 - 추후 정비계획 수립 시 총괄계획가 자문을 통해 정비구역에 맞는 공익성 확보를 위한 방안 모색

(2) 정비예정구역 총괄

[정비예정구역 총괄표]

구 분	합 계		주택재개발사업		주택재건축사업		사업유형 유보구역	
	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
계	17 (5)	530,068 (178,579)	12 (3)	409,160 (89,453)	3	31,782	2 (2)	89,126 (89,126)
동생활권	7 (2)	223,252 (86,138)	3 (1)	117,070 (11,738)	3	31,782	1 (1)	74,400 (74,400)
서생활권	10 (3)	306,816 (92,441)	9 (2)	292,090 (77,715)	-	-	1 (1)	14,726 (14,726)

※ 출처 : 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획

※ () 는 기정 2020년 도시 및 주거환경 정비 기본계획(변경)상 정비예정구역 지정 구역

[정비예정구역 총괄 현황]

(표계속)

구분	연번	구역명	위치	면적(㎡)	사업방식	비고
기정	1	안녕 I-1	안녕동 46-4 일원	74,400	사업유형유보구역	
기정	2	향남 II-3	발안리 133-2 일원	14,726	사업유형유보구역	
기정	3	진안 I-2	진안동 524-7 일원	11,738	재개발	
기정	4	봉담 I-2	수영리 649-3 일원	41,771	재개발	
기정	5	우정 II-1	조암리 270-38 일원	35,944	재개발	
신규	6	매송01	어천리 469 일원	32,090	재개발	
신규	7	매송02	천천리 204-1 일원	66,163	재개발	

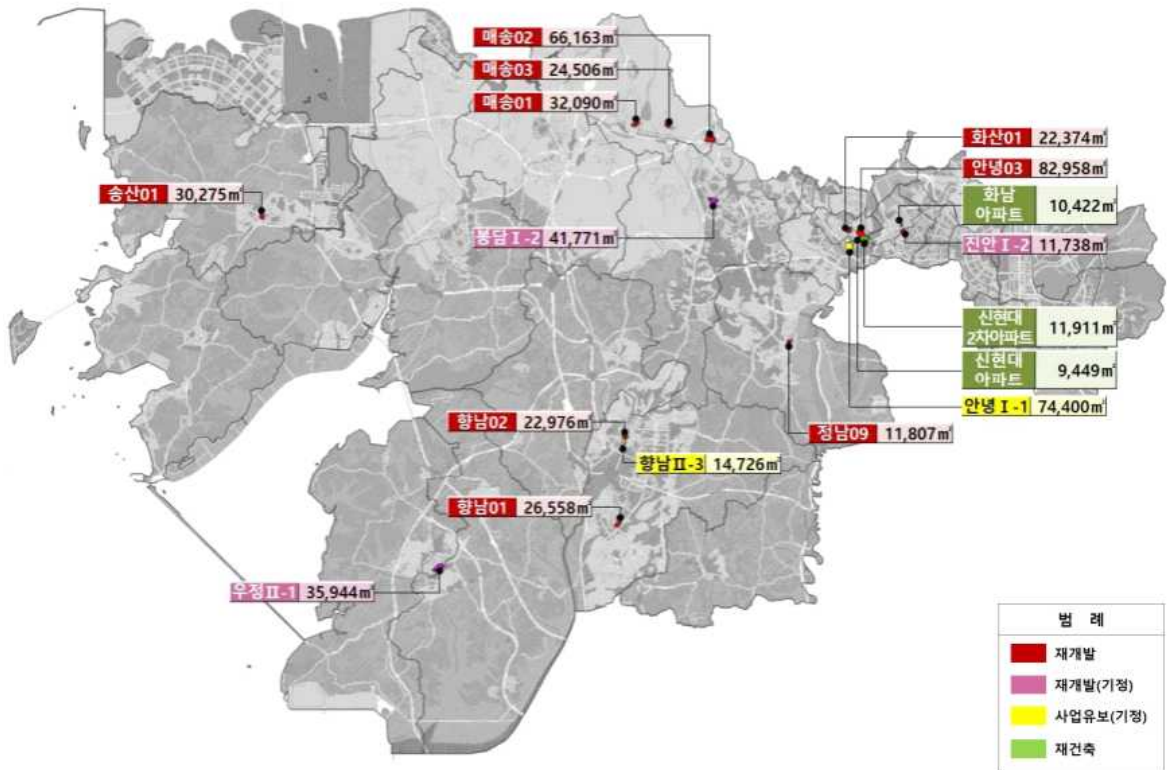
※ 출처 : 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획

[정비예정구역 총괄 현황]

구분	연번	구역명	위치	면적(㎡)	사업방식	비고
신규	8	매송03	원평리 77-15 일원	24,506	재개발	
신규	9	송산01	사강리 590 일원	30,275	재개발	
신규	10	향남01	상신리 623 일원	26,558	재개발	
신규	11	향남02	평리 96-6 일원	22,976	재개발	
신규	12	화산01	송산동 135-8 일원	22,374	재개발	
신규	13	정남09	패랑리 1163-22 일원	11,807	재개발	
신규	14	안녕03	송산동 142-3 일원	82,958	재개발	
신규	15	화남아파트	진안동 506 일원	10,422	재건축	
신규	16	신현대아파트	송산동 97-129 일원	9,449	재건축	
신규	17	신현대2차아파트	송산동 97-2 일원	11,911	재건축	

※ 출처 : 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획

[정비예정구역 총괄도]



※ 출처 : 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획

다. 단계별 집행계획

(1) 기본방향

1) 정비예정구역에 대한 우선순위 평가를 통한 단계별 계획 수립

- 우선순위 설정은 정비예정구역을 대상으로 평가기준을 설정하여 우선순위 결정
- 건축물 노후도 등 물리적 개선항목에 대한 정량적 비교 및 정성적 평가(현장실사)를 통해 우선순위 선정

2) 단계별 정비사업 추진으로 주택 수급 분산 유도

- 정비사업의 일시적이고 집중적인 추진으로 주택수요와 공급의 불균형 현상 등의 문제점을 고려하여 안정적인 주거 이주와 원활한 주택 공급이 이루어질 수 있도록 분산 조정
- 정비사업의 집중현상을 방지하며 급변하는 부동산 시장추세에 따라 유연하게 대처

(2) 사업추진단계 구분

- 우선순위 평가 결과를 기준으로 추진단계 배분
- 사업별 정비계획 수립 추진단계는 2020년을 기준으로 단계로 구분

[사업추진단계]

구 분	1단계	2단계	3단계
기 간	2021~2024년	2025~2027년	2028~2030년

※ 출처 : 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획

(3) 단계별 추진계획

1) 기본방향

- 사업유형별 우선순위 평가 결과를 기준으로 추진단계 배분
- 정비계획 효율성 등 통합정비계획수립을 고려하여 추진단계 배분

2) 추진단계 배분

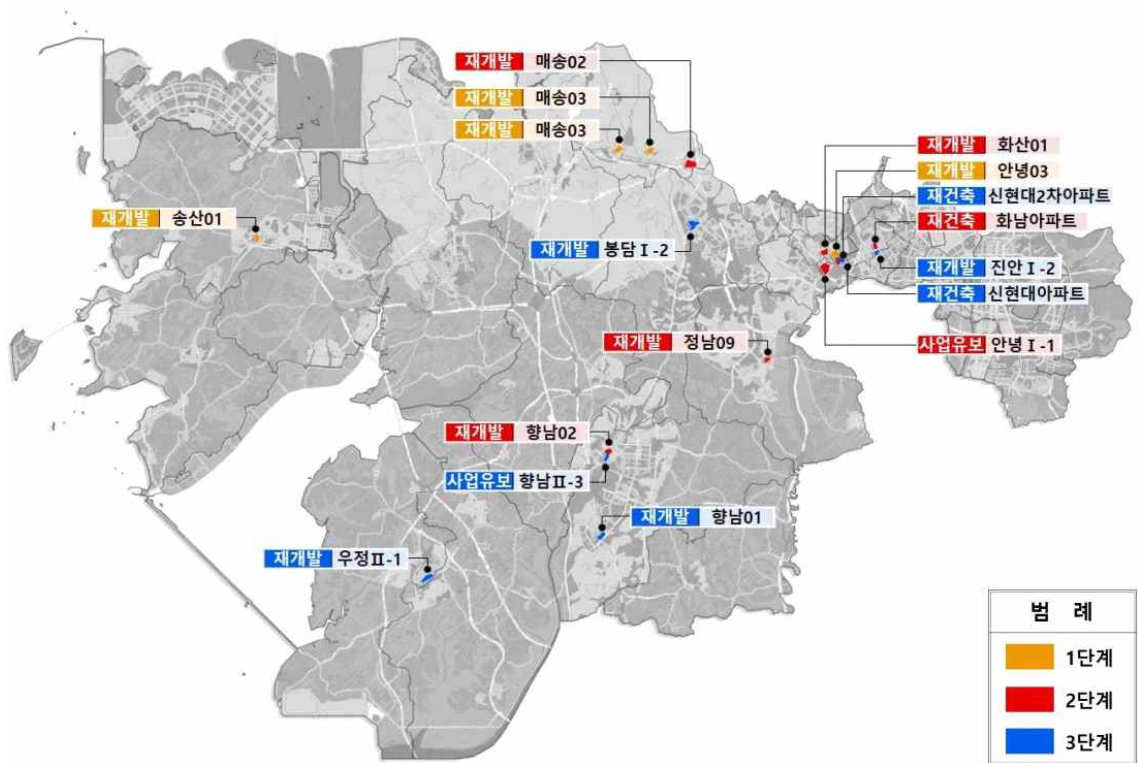
- 사업별 정비계획 수립 추진단계는 2020년을 기준으로 3단계로 구분
- 재건축사업의 경우 안전진단조합설립 등 추진 절차를 고려하여 단계부터 배분

[단계별 추진계획]

구 분		1단계(2021~2024년)	2단계(2025~2027년)	3단계(2028~2030년)
계(개소)		4	7	6
재개발사업	구역	매송01, 매송03, 송산01, 안녕03	정남09, 매송02, 화산01, 향남02, 안녕 I -1	향남01, 진안 I -2, 봉담 I -2, 우정 II -1, 향남 II -3
	개소	4	5	5
재건축사업	구역		화남아파트, 신현대아파트	신현대2차아파트
	개소	-	2	1

※ 출처 : 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획

[단계별 추진계획도]



※ 출처 : 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획

(4) 단계별 추진계획의 조정

- 도시여건 및 사회적 여건변화 등에 정비예정구역별 여건의 변화에 따라 유연성 있게 대처할 수 있도록 단계별 추진계획을 조정 가능(단계별 추진계획의 변경은 경미한 변경에 해당)

라. 주거지 관리계획

(1) 기본방향

1) 상위 및 관련계획의 정합성 유지로 난개발 방지

- 주거지 유형별 관리방안에 따른 합리적 계획으로 난개발 방지
- 상위계획에서 제시된 장래 도시 미래상에 부합하도록 관리계획 수립

2) 주거지 정비방법의 변화에 따른 관리방안 검토

- 주거지에 대한 정비방향이 기존 주거지의 형태나 성격을 보존관리하는 방향으로 변화됨에 따라 각 주거지 특성에 맞는 주거지 정비관리 방향 제시
- 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」에 의한 도시재생사업의 추진 및 「빈집 및 소규모 주택 정비에 관한 특별법」 등 신규 도입제도에 따라 추진되는 관련사업 및 계획과 연계된 주거지 관리방안 검토

3) 여건변화에 대응한 화성시의 주거지 특성파악 및 관리방향 선정

- 화성시의 특성을 유지하면서 장래의 이상적인 주거환경 확보를 위한 관리방안 마련
- 주거지 형성배경 및 과정을 이해하고 현재의 형태적경관적 특성을 고려하여 보전, 또는 개선 등 차별화된 관리방안 마련

4) 주거지 특성별 주거지 관리방향 설정

- 단독주택 및 공동주택 주거지 등 각 주거지의 유형별 특성을 파악하고, 그에 따른 적정 주거지 관리방안 마련

5) 다양한 정비수단을 활용한 효율적인 주거지 관리

- 현재 정비사업이나 지구단위계획 등 정비수단의 적용을 받고 있는 지역과 달리 정비사업이 적용되지 않는 지역에 대해서는 가로주택정비사업 및 자율주택정비사업 등 여러 가지 정비지원 프로그램을 마련하여 주민자력에 의한 주거환경개선을 유도하고 사업간 연계성 강화를 통해 주거지를 효과적으로 관리

(2) 주거지 유형분류

1) 주거유형 분류 및 관리방안

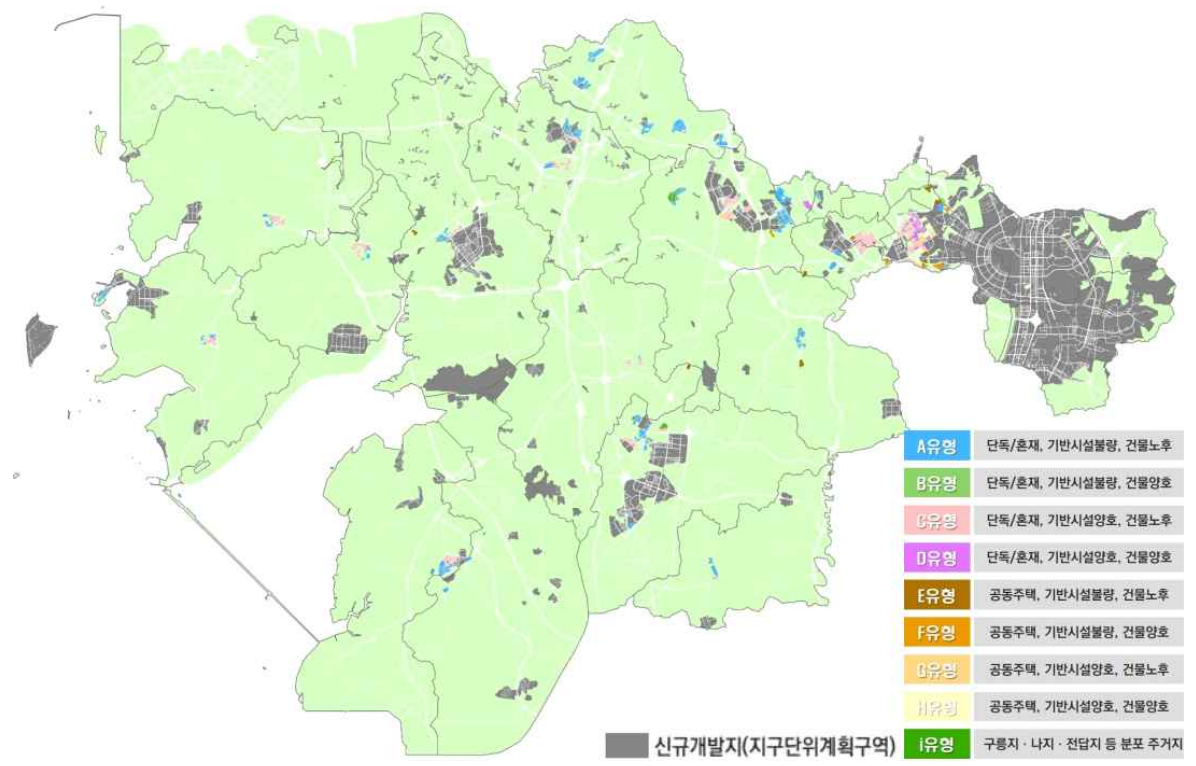
- 주거유형에 따른 관리방안 마련을 위한 대표적인 구분은 아래와 같이 용도, 노후도, 주거유형, 기반시설 유형을 기준으로 구분

[주거지 유형에 따른 관리방안]

[주거유형]	[기반시설]	[노후도]	[유형]	[관리방안]	
단독 / 혼재	기반시설불량	노후	A유형	재개발, 주거환경개선사업	정비사업 등 추진
		양호	B유형	도시계획시설사업, 지구단위계획	
	기반시설양호	노후	C유형	가로주택정비 등 소규모정비방식 활용	정비사업 등 추진
		양호	D유형	지구단위계획	
공동주택	기반시설불량	노후	E유형	재건축	정비사업 등 추진
		양호	F유형	도시계획시설사업, 지구단위계획	
	기반시설양호	노후	G유형	공동주택 리모델링, 재건축	정비사업 등 추진
		양호	H유형	지구단위계획	
			I유형	주거환경개선사업, 도시계획시설사업	

※ 출처 : 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획

[주거지 유형별 현황도]



※ 출처 : 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획

5. 화성시 경관계획 재정비 (2016~2035)

(1) 경관미래상 및 추진전략

1) 경관미래상 설정방향

- 화성시의 도시이미지, 경관현황분석, 경관의식조사, 관련계획상의 비전 및 목표, 도시역점시책을 바탕으로 미래상을 도출함

[경관키워드]

도시어원 및 비전, 중심시책 반영	화성시 경관자원 키워드 반영
<ul style="list-style-type: none"> · 華 : 꽃, 꽃이피다, 색채, 빛 · 城 : 나라, 구축하다, 성을 쌓다, 지키다 · 서해안 시대 U Creative city, 화성 · 길이 열리는 화성시 · 사람이 먼저인 화성 	<ul style="list-style-type: none"> · 천혜의 자연유산-보전 : 아름답고 웅장한 · 역사문화관광-특화 : 품격있고 다채로운 · 사통팔달 교통-조망 : 쾌적하고 인상적인 · 도시농촌어촌생활-환경 : 특색있고 안전한



※ 출처 : 화성시 경관계획 재정비 (2016~2035)

2) 경관미래상

- 위와 같은 경관키워드를 종합하여 화성시가 실천해가야 할 경관미래상을 <보고싶고, 살고싶은 화성>으로 설정함

[2035년 화성시 경관미래상]

The Way to Better Living

화성
보고싶고 華城 살고싶은

보고싶은 화성	살고싶은 화성
화성시의 특성 반영 지속적 관리 및 형성	생활권, 자원의 특성화 문제경관의 개선과 관리
<ul style="list-style-type: none"> · 자연 및 역사문화자원 보존 · 우수한 경관자원과 조화로운 경관관리 · 친환경 교통도시 경관형성 	<ul style="list-style-type: none"> · 생활권 별 경관특성 마련 · 불량경관 미관개선 · 쾌적하고 안전한 생활경관 형성

※ 출처 : 화성시 경관계획 재정비 (2016~2035)

3) 추진전략

- 〈 보고 싶고 살고 싶은 화성 〉 미래상 실현을 위하여 화성시 경관계획이 추진해 나아갈 보존, 관리, 형성의 전략을 제시함
- 화성시의 중요한 경관자원인 산림녹지경관, 수변경관, 역사문화경관은 보존대상으로 설정하고, 관련법에 의한 실행과 각종계획을 유도함
- 개발사업과 건축물의 조화로운 경관관리를 위해 사회기반시설과 건축물은 경관법에 의한 경관심의, 자문, 협의를 통해 관리함
- 화성시의 도시 이미지와 시민의 생활경관을 형성하기 위해 도시 진입관문 및 주요 가로경관과 쾌적하고 안전한 생활경관은 경관사업 및 경관협정에 의해 실행될 수 있도록 함

[2035년 화성시 경관계획 추진전략]

“개발과 변화로부터 지키고 가꿔나가야 할 경관자원과 주변시설이 조화로운 경관을 위한 실행중심 계획 수립”



화성시의 중요한 경관자원 보존	개발사업과 건축물의 조화로운 경관관리	화성시 도시이미지와 시민의 생활경관 형성
山: 산림녹지경관 水: 수변경관 史: 역사문화경관	사회기반시설 건축물	도시 진입관문 및 주요가로경관 쾌적하고 안전한 생활경관
▼	▼	▼
관련법에 의한 실행 및 각종 계획의 유도	경관법에 의한 실행	경관사업 및 경관협정에 의한 실행
개발행위 제한, 보호구역 설정, 지구지정관리	경관심의, 자문, 협의	제도마련, 지원, 협력

※ 출처 : 화성시 경관계획 재정비 (2016~2035)

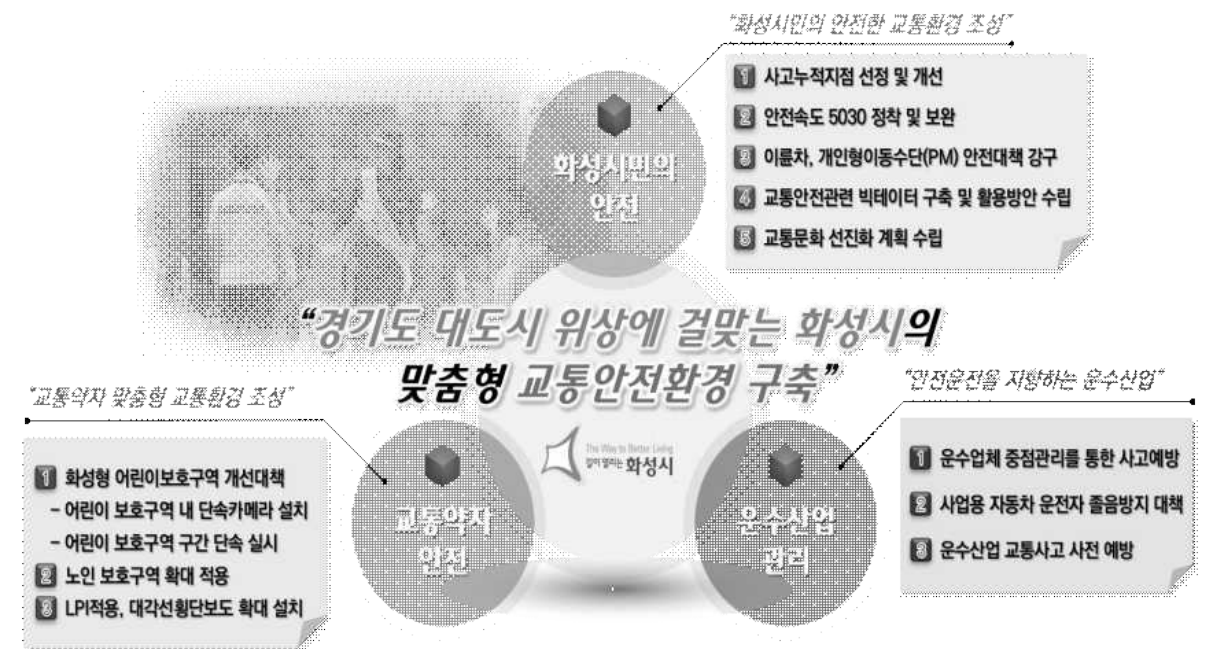
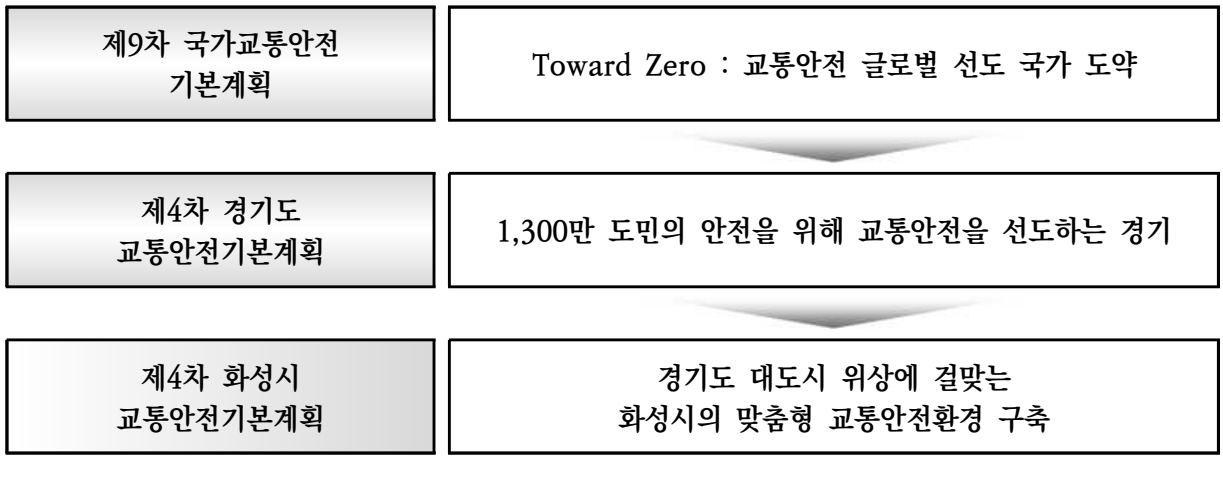
6. 제4차 화성시 교통안전기본계획(안) (2022~2026)

가. 계획의 비전과 목표

(1) 계획의 비전

- 화성시 교통안전분야의 비전 및 목표설정은 「제9차 국가교통안전 기본계획(2022~2026)」의 비전인 “교통안전 글로벌 선도 국가 도약”와 「제4차 경기도 교통안전기본계획(2022~2026)」의 비전인 “1300만 도민의 안전을 위해 교통안전을 선도하는 경기”를 위한 이용자 중심의 교통안전 대책 강화, 사람이 안전한 교통인프라 구축, 첨단교통 안전기술의 선도, 시스템 차원의 안전관리 강화 등을 반영하고, 화성시의 지역특성을 고려하여 설정
- 화성시 비전은 “경기도 대도시 위상에 걸맞는 화성시의 맞춤형 교통안전환경 구축”으로 설정

[제4차 화성시 교통안전 기본계획 비전]



※ 출처 : 제4차 화성시 교통안전기본계획(안)

(2) 계획의 목표

- 본 계획은 법정계획으로 5년간의 계획을 수립하도록 되어 있으므로 2020년을 기준으로 장래 5개년(2022년~2026년)간 교통안전기본계획을 수립하였음
- 2020년 기준 화성시에서 발생한 교통사고 사망자수는 45명으로 금회 교통안전기본계획의 2026년 사망자 감소목표는 「제9차 국가교통안전 기본계획(2022~2026)」 상에서 제시된 사망자 수 감소목표로 설정하였음
- 각 부문별 계획지표의 감소율은 「제9차 국가교통안전 기본계획(2022~2026)」 상에서 제시된 도로교통사고 감소 목표치를 반영하였음

[화성시 교통안전정책 계획지표]

구 분		2020년	2022년	2023년	2024년	2025년	2026년
주 지 표	교통사고 사망자수(명)	45	40	36	33	30	27
	인구 10만명당 사망자수(명)	5.3	5.4	4.9	4.5	4.1	3.7
	자동차 1만대당 사망자수(명)	1.0	1.0	0.9	0.8	0.8	0.7
중점 관리 세부 지표	보행자 사망자수(명)	11	13	12	11	10	9
	고령운전자 사망자수(명)	9	6	5	5	4	4
	사업용자동차 사망자수(명)	18	9	8	7	7	6
	이륜차 사망자수(명)	92	5	4	4	3	3

※ 출처 : 제4차 화성시 교통안전기본계획(안)

나. 부문별 추진전략

- 본 계획은 도로교통 부문, 운수산업 부문, 교통약자 부문, 교통문화 선진화 부문 총 4개 중점 과제에 대한 세부 추진계획을 제시함

[교통안전사업의 추진계획]

부 문	중점추진전략	세부추진계획
도로교통	시민생활에 안전한 교통환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> · 교통사고 잦은 지점 및 구간 개선사업 · 보행자 우선도로 지정 및 확대 · 회전교차로 설치 및 확대 · 지방도 다기능 길어깨(갓길) 정비사업 · 주행 유도선 설치 · 대각선 횡단보도 설치 · 보행자 우선출발신호(LPI)도입 · 스마트 횡단보도 설치 · 우회전 일시정지 의무 · 이륜차 과속 및 신호위반 단속카메라 설치 · 개인형 이동수단 주차장 교통안전표지판 설치 · 개인형 이동수단 교통안전교육 시행 · 공익신고 포상금 제도 및 유관기관 합동조사 · LED 유도등 및 활주로형 횡단보도 설치
운수사업	운수업체 안전 관리 강화	<ul style="list-style-type: none"> · 운수업체별 교통안전도평가 지수 검토 및 집중관리 · 디지털 운행기록장치 자동전송 장치 설치사업 지원 · 운수산업 종사자 졸음운전방지 대책 · 차량 및 종사자들에 대한 안전관리 강화
교통약자	어린이가 안전한 교통환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> · 화성형 어린이보호구역 표준모델 적용 · 안전속도 5030 구간 단속 방안
	노약자가 안전한 교통환경 조성	<ul style="list-style-type: none"> · 노인보호구역 지정기준 확대 및 적용
교통문화 선진화	교통안전 의식 제고 및 지식 보급계획	<ul style="list-style-type: none"> · 노인대상 교통안전교육 · 어린이 교통안전교육 강화 · 승차구매점(드라이브스루) 안전계획 · 안전속도 5030 홍보 및 구간 적용

※ 출처 : 제4차 화성시 교통안전기본계획(안)

7. 상위 및 관련계획 리모델링 기본계획 적용 방안

(1) 리모델링 기본계획 수립 시 지역특성 감안한 계획 수립

- 화성시 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 상·하수도 / 공원 / 학교 / 교통 등 주요 기반시설의 여유량을 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 인·허가 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

② 화성시 일반현황

1. 인구 및 세대수

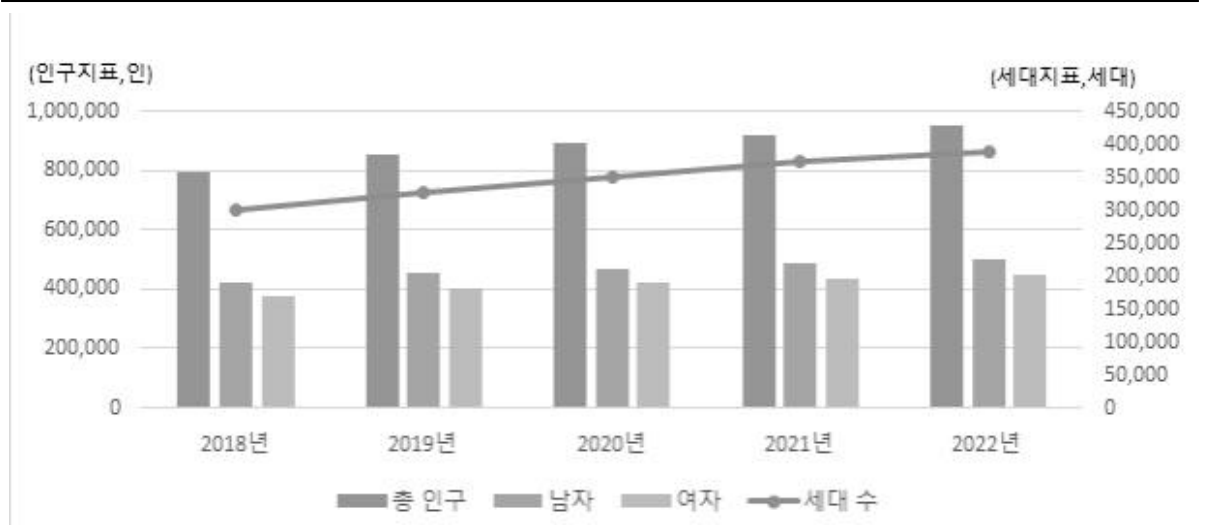
- 화성시의 인구는 2018년 798,100인에서 2022년 949,187인으로 과거 5년간 평균 4.43%의 증가율을 보이고 있음
- 2022년 총 세대수는 387,820세대로 2018년부터 지속적인 증가추세를 보이고 있으며, 세대당 인구는 2.35인으로 감소추세를 보이고 있음
- 인구밀도 또한 2018년 1,150인/ha에서 2022년도에는 1,357인/ha으로 지속적인 증가추세를 보이고 있음

[화성시 인구 및 세대추이]

구 분	세대(세대)	인 구 (인)			세대당 인구	인구밀도 (인/ha)	인구 증가율(%)
		계	남	여			
2018년	301,025	798,100	421,539	376,561	2.5	1,150.0	9.7
2019년	327,797	855,949	451,668	404,281	2.5	1,227.0	17.6
2020년	351,924	892,884	470,651	422,233	2.4	1,279.0	11.9
2021	372,888	922,092	485,329	436,763	2.4	1,318	5.96
2022	387,820	949,187	500,880	448,307	2.35	1,357	2.85
연평균 증가율(%)	6.54%	4.43%	4.41%	4.46%	-1.53%	4.22%	-26.38%

※ 출처 : 제63회 화성통계연보(2022년 기준)

[인구 및 세대수 현황]



- 화성시 인구밀도는 병점1동이 25,630인/ha로 가장 높게 나타난 반면, 양감면이 189.0인/ha로 가장 낮게 나타남

[읍면·동별 세대 및 인구 현황]

구 분	세대	인구		면적		인구밀도 (인/ha)
		인구수(인)	비율(%)	면적(km ²)	비율(%)	
합 계	387,820	949,187	100	699.41	100	1,357
봉담읍	32,656	90,351	9.519	42.76	6.11	2,113
우정읍	8,653	20,066	2.114	61.66	8.82	325
향남읍	38,437	95,125	10.022	50.01	7.15	1,902
남양읍	20,051	52,932	5.577	67.41	9.64	785
매송면	3,583	6,967	0.734	27.27	3.90	255
비봉면	3,041	7,410	0.781	38.54	5.51	192
마도면	3,865	9,196	0.969	32.88	4.70	280
송산면	5,526	12,110	1.276	58.37	8.35	207
서신면	3,897	8,323	0.877	43.48	6.22	191
팔탄면	6,077	13,862	1.460	50.97	7.29	272
장안면	5,565	13,456	1.418	67.67	9.68	199
양감면	2,359	5,873	0.619	31.06	4.44	189
정남면	6,138	13,599	1.433	40.68	5.82	334
새솔동	7,163	25,480	2.684	1.81	0.26	14,077
진안동	20,297	44,643	4.703	6.87	0.98	6,498
병점1동	11,795	37,420	3.942	1.46	0.21	25,630
병점2동	8,821	23,681	2.495	1.04	0.15	22,770
반월동	11,121	32,368	3.410	3.96	0.57	8,174
기배동	4,891	16,521	1.741	4.23	0.60	3,906
화산동	9,874	24,541	2.585	11.61	1.66	2,114
동탄1동	20,459	51,710	5.448	5.10	0.73	10,139
동탄2동	11,875	34,942	3.681	2.16	0.31	16,177
동탄3동	17,227	41,962	4.421	2.06	0.29	20,370
동탄4동	16,581	53,208	5.606	4.24	0.61	12,549
동탄5동	17,215	46,944	4.946	11.41	1.63	4,114
동탄6동	13,317	42,116	4.437	9.49	1.36	4,438
동탄7동	30,794	90,972	9.584	14.68	2.10	6,197
동탄8동	10,646	33,409	3.520	6.53	0.93	5,116

* 출처 : 제63회 화성통계연보(2022년 기준)

2. 주택

가. 가구 및 주택현황

- 2022년 화성시의 주택 수는 327,093호로 주택보급률은 91.7%이며, 증가 추세를 보이고 있음. 이는 화성시의 인구증가 및 1인 가구수 증가 등에 따른 세대수 증가로 인한 결과로 보임
- 주택유형별로는 단독주택이 33,073호(10.1%), 아파트 268,451호(82.1%), 연립주택 4,911호(1.5%), 다세대 주택 18,693호(5.7%) 등으로 분포됨
- 택지개발 및 주택건설사업의 지속적인 추진으로 아파트 위주의 공급으로 인해 화성시 아파트의 비율이 높은 것으로 나타남

[가구 및 주택현황]

구 분	일반 가구수 (가구)	주택수(호)						주택보급률 (%)
		합계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택	
2013년	226,554	171,624	45,067	113,475	3,766	9,316	-	75.8
2014년	253,648	179,964	48,447	117,558	3,809	10,150	-	71.0
2015년	201,983	186,773	29,721	140,426	2,848	11,974	-	92.5
2016년	245,921	226,030	53,762	154,507	4,041	12,362	1,358	91.9
2017년	269,782	250,707	57,210	174,424	4,093	13,622	1,358	92.9
2018년	301,025	290,219	60,521	208,662	4,783	14,895	1,358	96.4
2019년	327,797	316,622	63,119	230,733	5,512	15,900	1,358	96.6
2020년	351,924	328,713	57,797	243,393	4,580	17,203	5,740	93.4
2021년	341,432	311,842	32,733	254,109	4,873	18,164	1,963	91.3
2022년	365,542	327,093	33,073	268,451	4,911	18,693	1,965	91.7

※ 출처 : 제63회 화성통계연보(2022년 기준)

[아파트 건립]

구분	동수 (호)	주택수 (호)	규모별 주택수(호)			
			40㎡이하	40~60㎡이하	60~85㎡이하	85㎡이상
2018년	409	33,271	0	3,062	7,300	22,735
2019년	225	21,935	2,955	3,180	13,777	2,023
2020년	95	10,162	4,129	2,734	3,037	262
2021년	124	246	50	58	48	90
2022년	182	17,514	4,594	5,958	6,777	185

※ 출처 : 제63회 화성통계연보(2022년 기준)

나. 주택의 점유형태

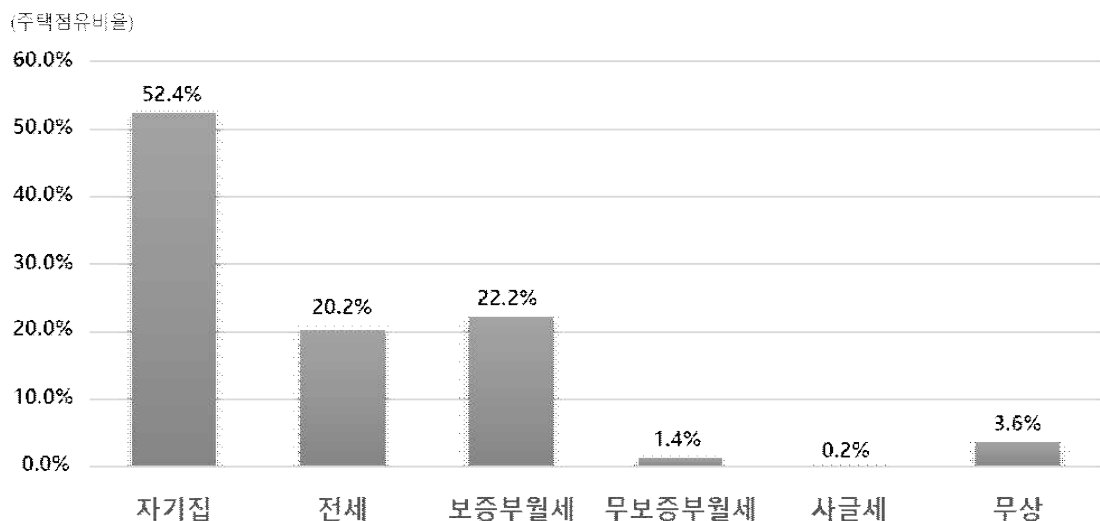
- 2020년 기준으로 자기집 비율은 52.4%(168,555호)로 2010년 53.4%(107,859호)에 비해 약 1.0%p 감소를 보이며, 전세 비율은 2010년 18.0%(36,299호)에서 20.2%(65,177호)로 약 2.2%가량 증가하였음
- 반면 월세(보증, 무보증, 사글세)는 2010년 20.1%(31,765호)에서 2020년 23.7%(76,423호)로 3.6%p 증가함
- 2010~2020년 기간 동안 점유형태의 자가 평균 비율은 약 52.1%로 나타남
- 저소득층의 주거형태인 보증부월세 및 사글세 등은 점차 증가하고 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)
2010년	158,423	80,118	41,841	29,623	1,662	480	4,699
2015년	201,810	107,859	36,299	39,602	4,708	554	12,788
2020년	321,871	168,555	65,177	71,311	4,527	585	11,716

※ 출처 : 통계청 「인구주택총조사」 (5년마다 실시)

[주택점유 형태별 현황(2020년 기준)]



3. 교통시설

가. 주요가로망 현황

- 화성시 교통관련 상위계획 및 관내 대규모 택지개발사업 등의 국책사업 진행으로 인한 신규 가로망 개설 및 확포장, 주변 광역교통개선대책 계획을 반영한 가로망 체계 구상

[화성시 관련 도로계획]

구분	도로명	구 간	연장 (Km)	차로수 (왕복)	시행주체	완공시기
고속(화) 도로	수도권제2외곽순환도로	이천~오산	31.3	4	민자	2021년
		송산~봉담	18.5	4	민자	2021년
	기흥~용인 도시고속화도로		6.9	4	민자	2020년
국도	서해안고속도로 확장	평택~서평택	10.3	8~10	국토교통부	2019년
	국도42호선(신갈우회도로)	기흥 영덕~상하	5.1	4	국토교통부	2017년
	국도42호선 (용인시국도대체우회도로)	삼가~대촌	7.44	4	국토교통부	2017년
국지도 및 지방도	국도39호선 확장	청북IC~요당IC	3.8	6	국토교통부	2024년
	국지도82호선 확장	갈천~가수	8.4	2→4	경기도	2023년
	지방도302호선 확포장	이화~삼계(2)	6.2	2→4	경기도	2021년
	지방도313호선 확포장	안중~조암	6.4	4	경기도	2018년
기타도로	지방도318호선 확포장	남양~구장(2)	4.8	4	경기도	2018년
	지방도322호선 확초장	자안~분천	6.4	4	경기도	2025년
	향남~동탄간 도로신설	향남~동탄	15.2	4	-	-
향남2지구	해양산단연계도로 확장	해양산단~쌍송지하차도	7.9	4	-	-
	당하~오일간 도로 확포장	당하~발산	4.9	2	화성시	2019년
	동서간도로 신설	향남교차로~양감IC	6.2	4	LH	2019년
	지방도309호선 확장 및 신설	동오사거리~지방도310호선	4.0	2→4	LH	2017년
		지방도310호선~정남IC	2.8	4	LH	2017년
팔탄우회도로 연장		4.8	4	LH	-	
봉담2지구	지방도309호선(금곡IC~봉담IC) 확장	5.4	4→6	LH	2018년	
통탄2지구	국지도23호선 신설	중리~봉명	10.9	4	LH	2017년
	경부고속도로 연결도로	봉명~남새IC	0.4	4	LH	2020년
	국지도84호선 신설 및 확장	동탄2지구계~국도45호선	6.6	4→6	LH	-
	국지도82호선 확장	장지IC~국도45호선	8.4	4	경기도	-
	영덕~오산간 고속화도로 연속화 방안	동탄2내부~운암사거리	6.0	-	경기도	2016년
	지방도317호선 확장 및 연속화 방안	운암사거리~평택 진위	3.7	4→6	경기도	-
송산그린시티	동서진입도로		6.6	4~8	수자원공사	2016년
	국도77호선 확장	남양동~수화교차로	2.5	2→4	수자원공사	2016년
		수화교차로~국제테마파크	4.4	2→4~4→6	수자원공사/화성시	2020년
	비봉~매송간 도시고속도로 민간투자사업		8.9	4	화성도시고속도로	2017년
	국도39호선 확장	청북지구주입로(동측)~청북IC	3.3	4→6	LH/경기도	-
		청북지구주입로(동측)~금곡사거리	3.0	4→6	LH	-
동부우회도로 신설(북측)		12.6	4	민간, 평택시	-	

※ 출처 : 2035년 화성도시기본계획(2019)

나. 철도 현황

- 화성시 관내 철도 운영현황 조사결과 수서~평택 고속선, 경부선, 수인 분당선 3개 구간에서 운영 중
[화성시 내 도시철도 현황]

구 분	구 간	역사수	비고
(주)SR	수서~평택 고속선	1	
한국철도공사	경부선	1	
한국철도공사	수인 분당선	2	

※ 출처 : 철도통계연보(2020), 2021

- 가장 많은 승객이 이용하는 역은 병점역으로 2022년 기준 승차·강차인원은 10,333,224명으로 조사 됨

[화성시 철도시설 수송현황]

구 분	승차인원	강차인원	여객수입	비고
2017년	6,323,820	6,280,057	-	
2018년	6,505,354	6,452,887	-	
2019년	6,750,332	6,642,505	-	
2020년	4,512,252	4,455,507	-	
2021년	6,616,219	6,491,929	-	
2022년	7,942,538	7,755,132	-	
서동탄	464,923	424,756	-	
병점	5,151,541	5,181,683	-	

※ 출처 : 제63회 화성통계연보(2022년 기준)

4. 공원 · 녹지시설

가. 공원 현황

- 화성시는 개발제한구역, 농경지, 임야 등 비시가화 면적이 80%이상 구성되어 녹지공간이 풍부한 도시이나 시민이 접근하기 쉬운 도시공원은 부족함
- 화성시 내 생활권 공원은 총 407개소로 면적은 12,928km²이며, 어린이공원 161개소(424km²), 소공원 62개소(159km²), 근린공원 132개소(9,368km²)로 구성되어 있음
 - 주제공원은 역사공원 5개소(235km²), 문화공원 21개소(991km²), 수변공원 8개소(657km²), 묘지공원 1개소(102km²), 체육공원 17개소(991km²)로 결정되어 있음

[공원 현황]

구 분	소 계		생활권 공원					
			어린이공원		소공원		근린공원	
	개소	면적(km ²)	개소	면적(km ²)	개소	면적(km ²)	개소	면적(km ²)
2018년	225	5,458	115	294	35	103	75	5,061
2019년	378	10,421	177	469	61	195	140	9,757
2020년	394	10,270	184	479	70	213	140	9,578
2021년	482	14,761	183	478	86	244	144	9,999
2022년	407	12,928	161	424	62	159	132	9,368

구 분	소 계		주제 공원									
			역사공원		문화공원		수변공원		묘지공원		체육공원	
	개소	면적(km ²)	개소	면적(km ²)	개소	면적(km ²)	개소	면적(km ²)	개소	면적(km ²)	개소	면적(km ²)
2018년	20	1,473	1	70	1	5	6	768	1	28	11	602
2019년	62	3,662	2	59	18	903	24	1,739	2	131	16	830
2020년	61	3,618	2	59	18	903	23	1,731	2	131	16	794
2021년	69	4,040	3	150	24	1,216	24	1,749	2	131	16	794
2022년	52	2,976	5	235	21	991	8	657	1	102	17	991

※ 출처 : 제63회 화성통계연보(2022년 기준)

나. 녹지 현황

- 화성시 내 녹지는 총 612개소(28,685,133m²)로 완충녹지 382개소(4,156,430m²), 경관녹지 139개소(20,377,894m²), 연결녹지 91개소(4,150,809m²)가 결정되어 있음

[녹지 현황]

구 분	계	완충녹지	경관녹지	연결녹지
개소	612	382	139	91
면적(m ²)	28,685,133	4,156,430	20,377,894	4,150,809

※ 출처 : 제63회 화성통계연보(2022년 기준)

5. 상·하수도시설

가. 상수도시설 현황

- 2022년 기준 화성시 총 인구 949,187명중 급수인구는 849,130명으로 100.0%의 상수도 보급률을 보임
- 1일 1인당 급수량은 2018년 376ℓ에서 2022년 364ℓ로 감소추세를 보임
- 2022년 시설용량은 475천㎥/일, 급수량(사용량)은 345.3천㎥/일로 72.7%를 사용

[상수도 보급현황]

구 분	총인구 (인)	급수인구 (인)	보급률 (%)	시설용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일 1인당 급수량(ℓ)
2018년	798,100	797,990	100.0	202,000	299,834	376
2019년	855,949	855,824	100.0	325,000	313,341	366
2020년	892,884	883,956	99.0	257,000	326,655	370
2021년	922,092	922,033	100.0	255,000	335,579	364
2022년	949,187	849,130	100.0	475,000	345,336	364

※ 출처 : 제63회 화성통계연보(2022년 기준)

나. 하수도시설 현황

- 2022년 현재 화성시 하수처리대상은 총 인구 892,884명 중 하수처리대상 인구는 961,836명이며, 하수도 보급률은 90.0%임
- 하수처리구역 내 발생하는 하수는 전량 고도처리방식으로 처리됨

[하수도 보급현황]

구 분	총인구 (A)	미처리인구 (B)	처리대상인구 (C=A-B)	공공하수처리시설 처리인구			하수도보급률 (%)	
				합계	물리적(1차)	생물학적(2차)		고도(3차)
2018년	798,100	127,696	670,404	670,404	-	-	670,404	84.0
2019년	855,949	127,696	728,253	728,253	-	-	728,253	85.1
2020년	892,884	124,114	768,770	768,770	-	-	768,770	86.1
2021년	922,092	113,243	808,849	808,849	-	-	808,849	87.7
2022년	961,836	96,446	865,390	865,390	-	-	865,390	90.0

※ 출처 : 제63회 화성통계연보(2022년 기준)

6. 학교 · 교육시설

- 화성시의 교육시설은 2022년 4월 기준 384(3)개소이며, 학생 수는 총 172,987인으로 학급수는 6,150학급, 교원 1인당 학생수는 16인임
- 학급당 학생수는 초등학교 23.7인, 중학교 32.2인, 고등학교 30.1인이며, 교원1인당 학생수는 평균 28.6인으로 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	
화성시 (2022.04.)	384(3)	6,150	7,753	172,987	14,014	10,816	3,198	16

※ 출처 : 제63회 화성통계연보(2022년 기준)

※ ()는 분교 수임

[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)
화성시 (2022.04.)	384(3)	6,150	172,987	176	1,023	16,352	26	756	17,919	45	983	31,699

구 분	고등학교			대학교 (전문대 포함)			대학원		
	학교수 (개)	학급수 (개)	학생수 (인)	학교수 (개)	학과수 (개)	학생수 (인)	학교수 (개)	학과수 (개)	학생수 (인)
화성시 (2022.04.)	30	811	24,438	6	260	25,692	19	101	1,134

※ 출처 : 제63회 화성통계연보(2022년 기준)

※ ()는 분교 수임

③ 화성시 리모델링 대상 공동주택 현황

1. 생활권 설정

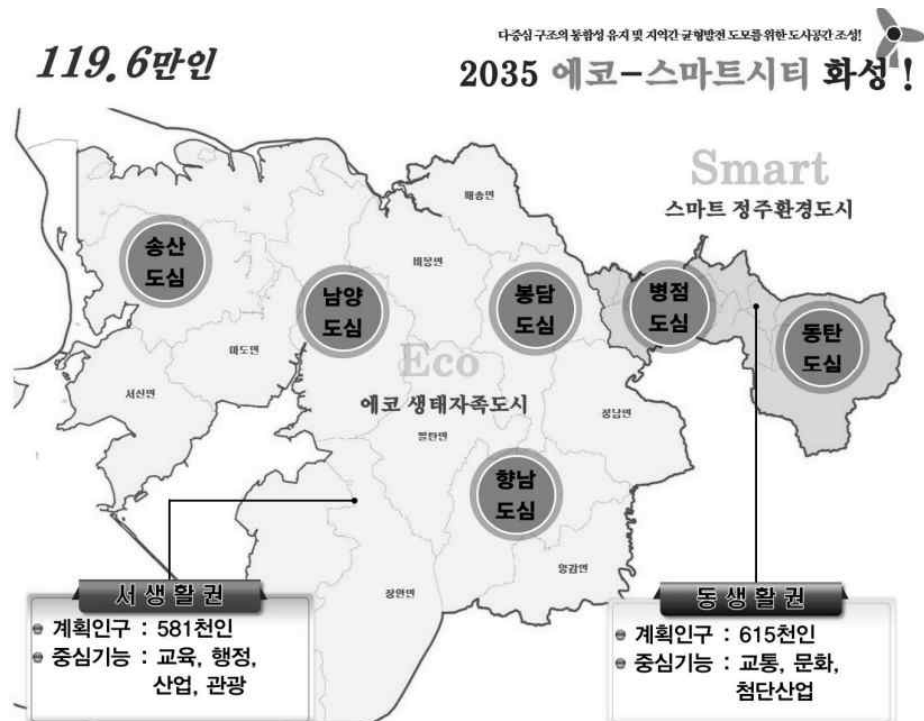
가. 생활권 설정

- 리모델링 기본계획 생활권은 '2035년 화성도시기본계획'의 생활권 설정 중 6개의 도심을 기준으로 설정

[화성시 생활권 구분]

구분		행정동	면적(km ²)
생활권	도심		
합계		-	693.929
동 생활권	동탄	동탄1, 동탄2, 동탄3, 동탄4, 동탄5, 동탄6	56.298
	병점	병점1, 병점2, 진안, 반월, 기배, 화산	28.518
서 생활권	향남	향남, 우정, 팔탄, 장안, 양감	259.402
	봉담	봉담, 매송, 비봉, 정남	149.250
	남양	남양, 마도, 서신	142.114
	송산	송산	58.347

※ 출처 : 2035 화성도시기본계획 (2019)



2. 리모델링 대상 공동주택 선정

가. 선정 기준

- 「주택법」제2조제3호에 따른 공동주택(30세대 이상) 중 목표연도 2025년까지 사용검사 후 15년 이상 경과되는 공동주택 단지를 리모델링 기본계획의 검토대상 단지로 분류
- 화성시 내 대상 전체 공동주택 377개^{주1)} 단지 중 목표연도 2025년 까지 사용승인 후 15년 이상 경과한 공동주택 194개 단지 분류

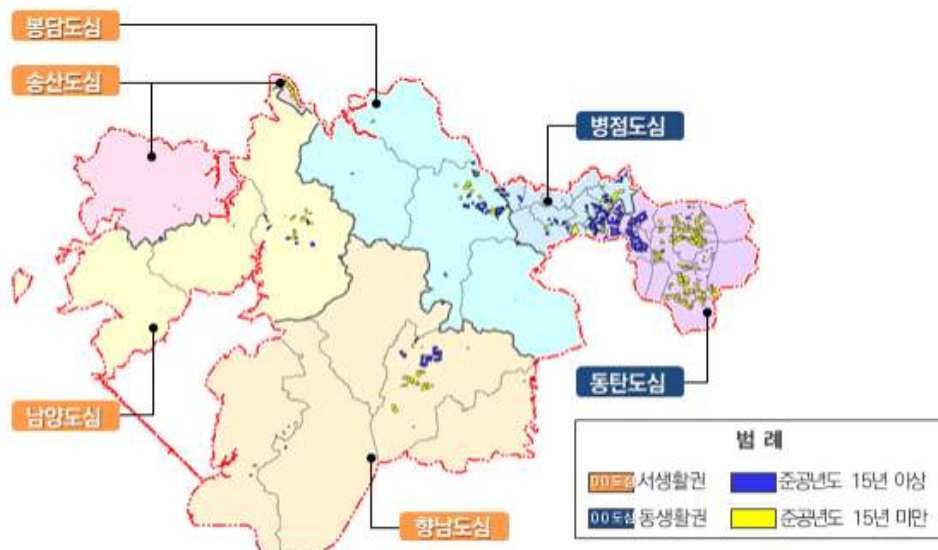
※ 주1) : 전체 공동주택현황 391개 단지 중 말소(8개), 30세대 미만(6개) 단지를 제외한 단지 수

※ 출처 : 화성시 공동주택관리과 공동주택현황 기준(2022.04)

[리모델링 대상 공동주택 선정 총괄표]

구분	단지수		세대수		경과연도							
	단지	비율 (%)	인	비율 (%)	15년 이하				15년 이상(30세대 이상)			
					단지수 (단지)	비율 (%)	세대수 (인)	비율 (%)	단지수 (단지)	비율 (%)	세대수 (인)	비율 (%)
합계	377	100.0	250,006	100.0	183	48.5	141,560	56.6	194	51.5	108,446	43.4
동생활권	240	63.7	171,442	68.6	125	33.2	99,784	39.9	115	30.5	71,658	28.7
동탄도심	165	43.8	124,449	49.8	115	30.5	89,313	35.7	50	13.3	35,136	14.1
병점도심	75	19.9	46,993	18.8	10	2.7	10,471	4.2	65	17.2	36,522	14.6
서생활권	137	36.3	78,564	31.4	58	15.4	41,776	16.7	79	21.0	36,788	14.7
향남도심	54	14.3	29,339	11.7	19	5.0	14,703	5.9	35	9.3	14,636	5.9
봉담도심	46	12.2	29,110	11.6	13	3.4	11,508	4.6	33	8.8	17,602	7.0
남양도심	23	6.1	11,740	4.7	13	3.4	7,489	3.0	10	2.7	4,251	1.7
송산도심	14	3.7	8,375	3.3	13	3.4	8,076	3.2	1	0.3	299	0.1

[리모델링 대상 공동주택 선정 위치도]



- ☑ 선정된 194개 단지 중 59.3%(115개 단지)가 동생활권에 분포
- ☑ 병점도심이 65개소로 가장 많은 대상단지 분포

3. 일반현황

가. 단지 및 세대수

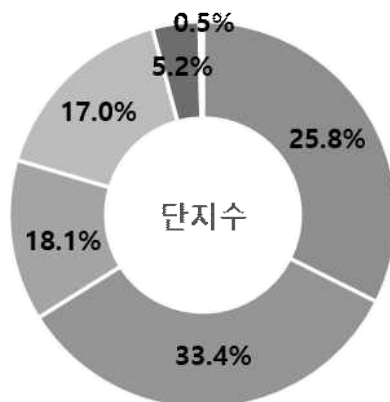
- 목표연도 내에 리모델링 대상이 되는 공동주택은 총 194개 단지이며, 108,446세대가 거주하고 있음
- 병점도심에 가장 많은 리모델링 대상 단지가 분포함(65개 단지, 33.4%)
 - 리모델링 대상 세대수는 병점도심이 가장 많음(36,522세대, 33.7%)

[리모델링 대상 단지 및 세대수 현황]

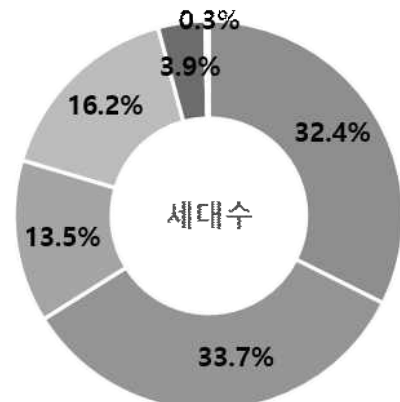
구 분	계				아파트				아파트 외			
	단지수		세대수		단지수		세대수		단지수		세대수	
	단지	비율(%)	세대	비율(%)	단지	비율(%)	세대	비율(%)	단지	비율(%)	세대	비율(%)
합계	194	100.0	108,446	100.0	184	94.8	107,801	99.5	10	5.2	645	0.5
동생활권	115	59.2	71,658	66.1	111	57.1	71,298	65.8	4	2.1	360	0.3
동탄도심	50	25.8	35,136	32.4	50	25.8	35,136	32.4	-	-	-	-
병점도심	65	33.4	36,522	33.7	61	31.3	36,162	33.4	4	2.1	360	0.3
서생활권	79	40.8	36,788	33.9	73	37.7	36,503	33.7	6	3.1	285	0.2
향남도심	35	18.1	14,636	13.5	31	16.0	14,481	13.4	4	2.1	155	0.1
봉담도심	33	17.0	17,602	16.2	31	16.0	17,472	16.1	2	1.0	130	0.1
남양도심	10	5.2	4,251	3.9	10	5.2	4,251	3.9	-	-	-	-
송산도심	1	0.5	299	0.3	1	0.5	299	0.3	-	-	-	-

※ 출처 : 화성시 공동주택현황(2022.04.04), 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[리모델링 대상 단지 및 세대수 비율]



■ 동탄도심 ■ 병점도심 ■ 향남도심
■ 봉담도심 ■ 남양도심 ■ 송산도심



■ 동탄도심 ■ 병점도심 ■ 향남도심
■ 봉담도심 ■ 남양도심 ■ 송산도심

나. 단지규모

(1) 아파트

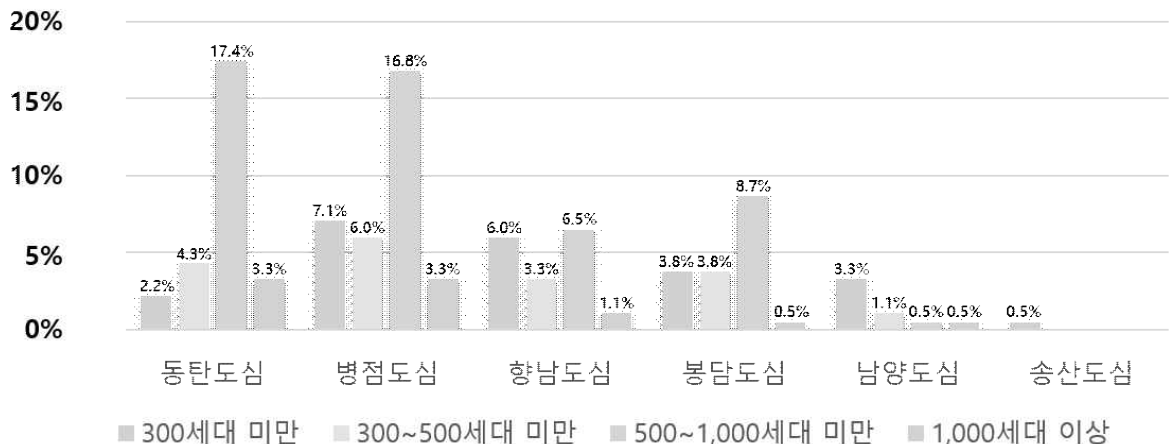
- 500~1,000세대 미만의 단지가 92개 단지로 전체의 49.9%를 차지하며, 300세대 미만 단지가 22.9%, 300~500세대 미만 단지가 18.5% 등으로 나타남
- 동탄도심, 병점도심, 봉담도심, 향남도심은 500~1,000세대 미만의 단지가 가장 많은 비율을 보였으며, 남양도심, 송산도심은 300세대 미만의 단지가 가장 많은 비율로 나타남

[아파트 단지 규모 현황]

구 분	계		300세대 미만		300~500세대 미만		500~1,000세대 미만		1,000세대 이상	
	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)
계	184	100.0	42	22.9	34	18.5	92	49.9	16	8.7
동생활권	111	60.4	17	9.3	19	10.3	63	34.2	12	6.6
동탄도심	50	27.2	4	2.2	8	4.3	32	17.4	6	3.3
병점도심	61	33.2	13	7.1	11	6.0	31	16.8	6	3.3
서생활권	73	39.6	25	13.6	15	8.2	29	15.7	4	2.1
향남도심	31	16.9	11	6.0	6	3.3	12	6.5	2	1.1
봉담도심	31	16.8	7	3.8	7	3.8	16	8.7	1	0.5
남양도심	10	5.4	6	3.3	2	1.1	1	0.5	1	0.5
송산도심	1	0.5	1	0.5	-	-	-	-	-	-

※ 출처 : 화성시 공동주택현황(2022.04.04.), 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[아파트 단지 규모 비율]



(2) 아파트 외

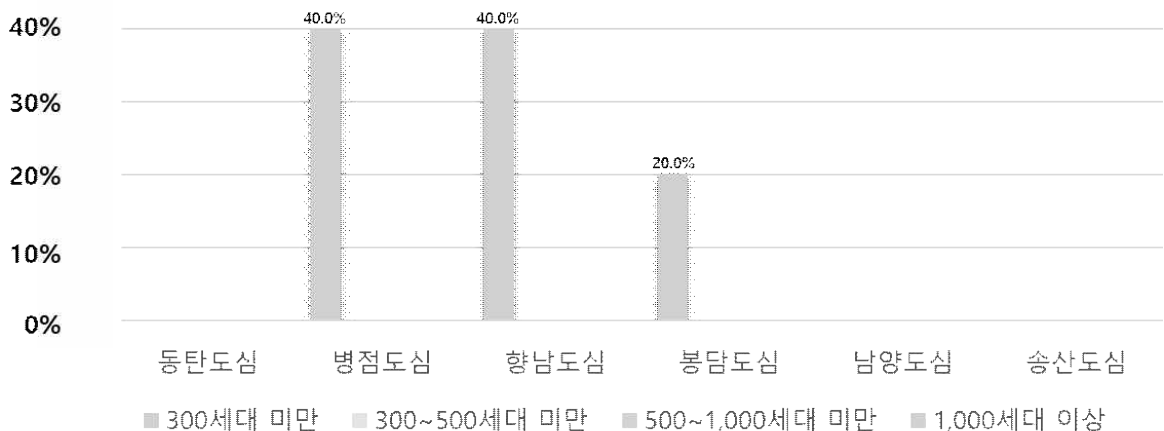
- 아파트 외 공동주택은 전체 10단지로 전부 300세대 미만으로 구성되었으며, 병점도심 4단지, 향남도심 4단지, 봉담도심 2단지로 나타남

[아파트 외 단지 규모 현황]

구 분	계		300세대 미만		300~500세대 미만		500~1,000세대 미만		1,000세대 이상	
	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)	단지	비율(%)
계	10	100.0	10	100.0	-	-	-	-	-	-
동생활권	4	40.0	4	40.0	-	-	-	-	-	-
동탄도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
병점도심	4	40.0	4	40.0	-	-	-	-	-	-
서생활권	6	60.0	6	60.0	-	-	-	-	-	-
향남도심	4	40.0	4	40.0	-	-	-	-	-	-
봉담도심	2	20.0	2	20.0	-	-	-	-	-	-
남양도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
송산도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 출처 : 화성시 공동주택현황(2022.04.04), 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[아파트 외 단지 규모 비율]



다. 세대면적(전용면적)

(1) 아파트

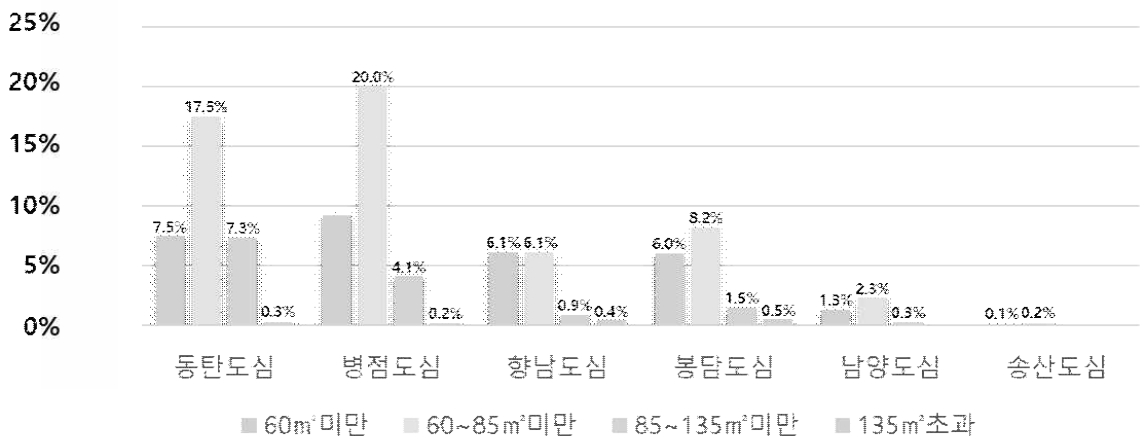
- 60~85㎡미만의 세대비율이 54.3%로 가장 높게 나타났으며, 60㎡미만의 세대가 30.2%, 85~135㎡ 단지가 14.1%등으로 나타남
- 6개의 도심 모두 세대면적 60~85㎡미만의 단지 비율이 가장 높게 나타남

[아파트 세대면적 현황]

구 분	계		60㎡미만		60~85㎡미만		85~135㎡미만		135㎡초과	
	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)
계	107,801	100.0	32,604	30.2	58,455	54.3	15,265	14.1	1,477	1.4
동생활권	71,298	66.1	18,027	16.7	40,403	37.5	12,357	11.4	511	0.5
동탄도심	35,136	32.6	8,060	7.5	18,863	17.5	7,922	7.3	291	0.3
병점도심	36,162	33.5	9,967	9.2	21,540	20.0	4,435	4.1	220	0.2
서생활권	36,503	33.9	14,577	13.5	18,052	16.8	2,908	2.7	966	0.9
향남도심	14,481	13.5	6,541	6.1	6,576	6.1	976	0.9	388	0.4
봉담도심	17,472	16.2	6,500	6.0	8,806	8.2	1,618	1.5	548	0.5
남양도심	4,251	3.9	1,417	1.3	2,490	2.3	314	0.3	30	-
송산도심	299	0.3	119	0.1	180	0.2	-	-	-	-

※ 출처 : 화성시 공동주택현황(2022.04.04), 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[아파트 세대면적 비율]



(2) 아파트 외

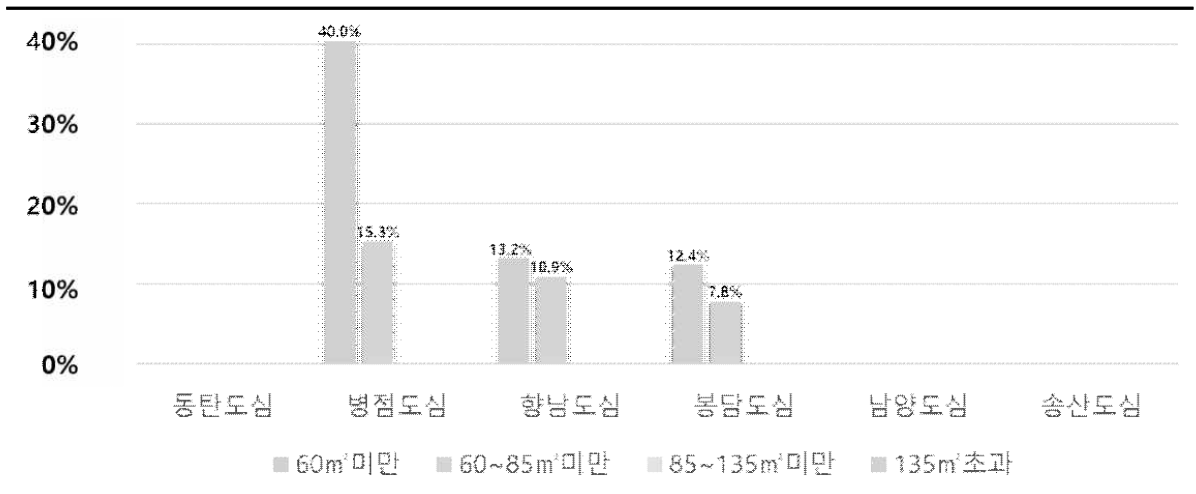
- 60㎡미만의 세대비율이 66.0%로 가장 높게 나타났으며, 60~85㎡미만의 세대가 34.0%로 나타남
- 3개의 도심 모두 세대면적 60㎡미만의 단지 비율이 가장 높게 나타남

[아파트 외 세대면적 현황]

구 분	계		60㎡미만		60~85㎡미만		85~135㎡미만		135㎡초과	
	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)	세대수	비율(%)
계	645	100.0	426	66.0	219	34.0	-	-	-	-
동생활권	360	55.7	261	40.4	99	15.3	-	-	-	-
동탄도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
병점도심	360	55.7	261	40.4	99	15.3	-	-	-	-
서생활권	285	44.3	165	25.6	120	18.7	-	-	-	-
향남도심	155	24.1	85	13.2	70	10.9	-	-	-	-
봉담도심	130	20.2	80	12.4	50	7.8	-	-	-	-
남양도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
송산도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 출처 : 화성시 공동주택현황(2022.04.04), 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[아파트 외 세대면적 비율]



라. 노후도

(1) 아파트

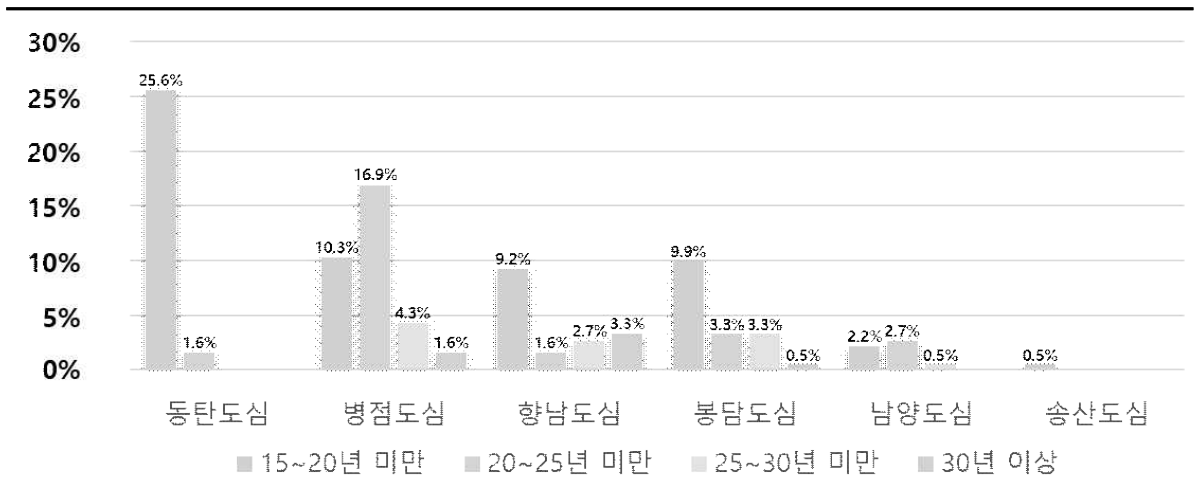
- 목표연도 2025년 기준 15~20년 미만 단지가 57.7%로 가장 많이 나타났으며, 20~25년 미만 26.1%, 25~30년 미만 10.8%, 30년 이상이 5.4%로 나타남
- 30년 이상 단지는 향남도심이 6단지로 가장 많은 것으로 나타났으며, 25~30년 미만 단지는 병점도심이 가장 많은 것으로 나타남

[아파트 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	184	100.0	106	57.7	48	26.1	20	10.8	10	5.4
동생활권	111	60.3	66	35.9	34	18.5	8	4.3	3	1.6
동탄도심	50	27.2	47	25.6	3	1.6	-	-	-	-
병점도심	61	33.1	19	10.3	31	16.9	8	4.3	3	1.6
서생활권	73	39.7	40	21.8	14	7.6	12	6.5	7	3.8
향남도심	31	16.8	17	9.2	3	1.6	5	2.7	6	3.3
봉담도심	31	17.0	18	9.9	6	3.3	6	3.3	1	0.5
남양도심	10	5.4	4	2.2	5	2.7	1	0.5	-	-
송산도심	1	0.5	1	0.5	-	-	-	-	-	-

※ 출처 : 화성시 공동주택현황(2022.04.04), 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[아파트 노후도 비율]



(2) 아파트 외

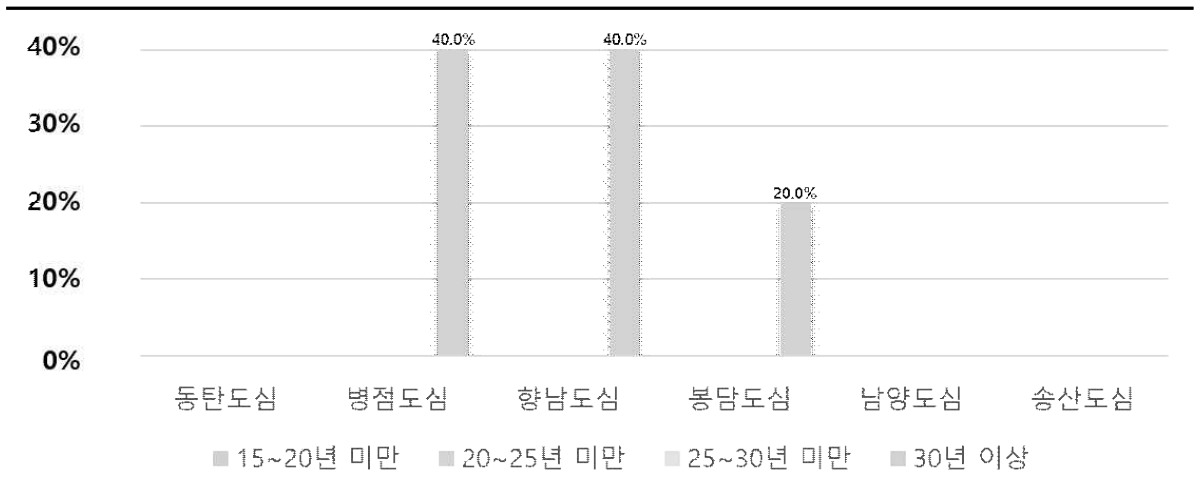
- 아파트 외 공동주택의 노후도는 목표연도 2025년 기준 30년 이상 단지가 100%로 나타남
- 30년 이상 단지는 병점도심 4단지, 향남도심 4단지, 봉담도심 2단지로 나타남

[아파트 외 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	10	100.0	-	-	-	-	-	-	10	100.0
동생활권	4	40.0	-	-	-	-	-	-	4	40.0
동탄도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
병점도심	4	40.0	-	-	-	-	-	-	4	40.0
서생활권	6	60.0	-	-	-	-	-	-	6	60.0
향남도심	4	40.0	-	-	-	-	-	-	4	40.0
봉담도심	2	20.0	-	-	-	-	-	-	2	20.0
남양도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
송산도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 출처 : 화성시 공동주택현황(2022.04.04), 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[아파트 외 노후도 비율]



마. 총수

(1) 아파트

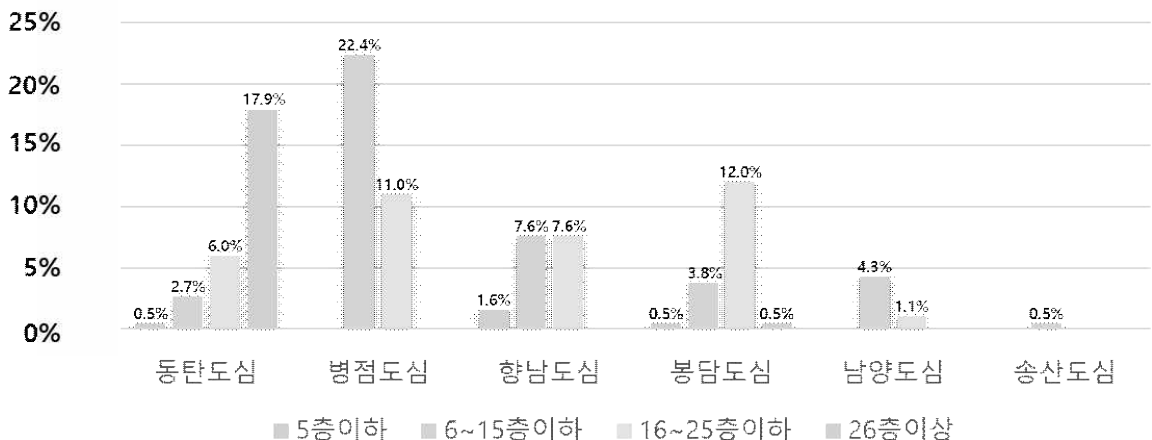
- 6~15층 이하 단지가 41.3%로 가장 높게 나타났으며, 16~25층 이하 37.5%, 26층 이상 18.5% 등으로 나타남
- 동탄도심은 26층 이상 단지가 17.9%, 병점도심은 6~15층 이하 단지가 22.4%, 향남도심은 6~15층 이하, 16~25층 이하 단지가 7.6%, 봉담도심은 16~25층 이하 단지가 12.0%, 남양도심은 6~15층 이하 단지가 4.3%, 송산도심은 6~15층 이하 단지가 0.5%로 가장 높게 나타남

[아파트 총수 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	184	100.0	5	2.6	76	41.3	69	37.7	34	18.4
동생활권	111	60.5	1	0.5	46	25.1	31	17.0	33	17.9
동탄도심	50	27.1	1	0.5	5	2.7	11	6.0	33	17.9
병점도심	61	33.4	-	-	41	22.4	20	11.0	-	-
서생활권	73	39.5	4	2.1	30	16.2	38	20.7	1	0.5
향남도심	31	16.8	3	1.6	14	7.6	14	7.6	-	-
봉담도심	31	16.8	1	0.5	7	3.8	22	12.0	1	0.5
남양도심	10	5.4	-	-	8	4.3	2	1.1	-	-
송산도심	1	0.5	-	-	1	0.5	-	-	-	-

※ 출처 : 화성시 공동주택현황(2022.04.04), 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[아파트 총수 비율]



(2) 아파트 외

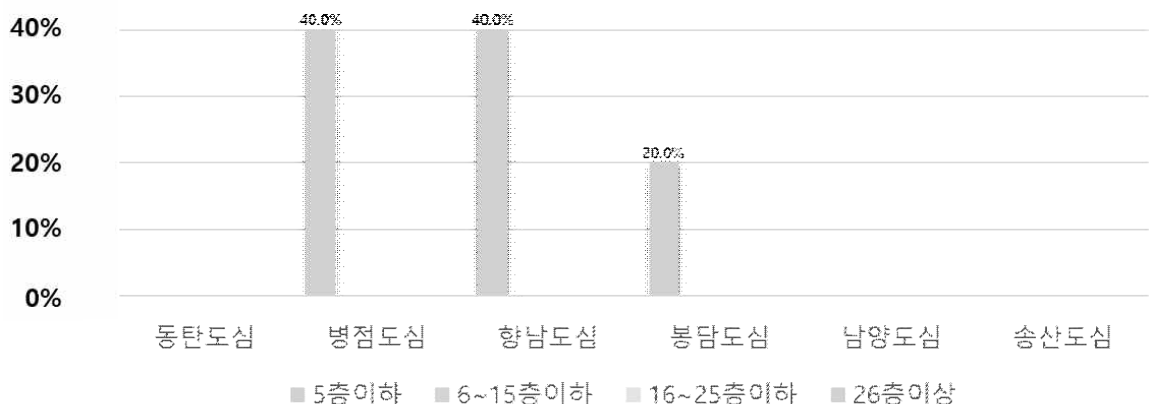
- 아파트 외 공동주택은 5층 이하가 100.0%로 나타남
- 5층 이하 단지 중 병점도심, 향남도심이 각각 40.0%로 높게 나타남

[아파트 외 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	10	100.0	10	100.0	-	-	-	-	-	-
동생활권	4	40.0	4	40.0	-	-	-	-	-	-
동탄도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
병점도심	4	40.0	4	40.0	-	-	-	-	-	-
서생활권	6	60.0	6	60.0	-	-	-	-	-	-
향남도심	4	40.0	4	40.0	-	-	-	-	-	-
봉담도심	2	20.0	2	20.0	-	-	-	-	-	-
남양도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
송산도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 출처 : 화성시 공동주택현황(2022.04.04), 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[아파트 외 층수 비율]



바. 용적률

(1) 아파트

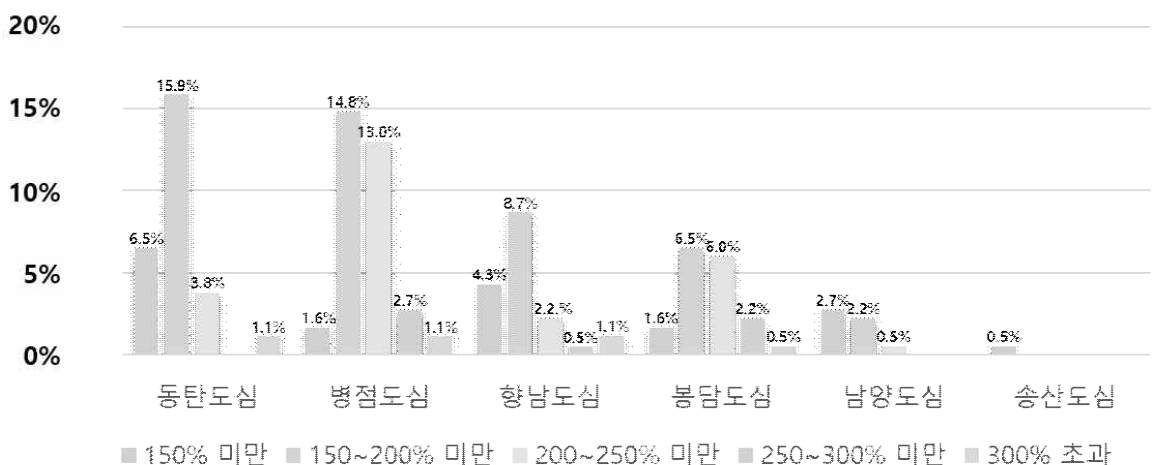
- 용적률 150~200%미만 단지가 48.1%로 가장 높게 나타났으며, 200~250%미만 단지가 25.5%, 150%미만 단지가 17.2% 등으로 나타남
- 남양도심과 송산도심은 150%미만의 단지가 각각 2.7%, 0.5%로 가장 높게 나타나며, 동탄도심, 병점도심, 향남도심, 봉담도심은 150~200%미만의 단지가 각각 15.9%, 14.8%, 8.7%, 6.5%로 가장 높게 나타남

[아파트 용적률 현황]

구 분	계		150% 미만		150~200% 미만		200~250% 미만		250~300% 미만		300% 이상	
	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)
계	184	100.0	32	17.2	88	48.1	47	25.5	10	5.4	7	3.8
동생활권	111	60.5	15	8.1	56	30.7	31	16.8	5	2.7	4	2.2
동탄도심	50	27.3	12	6.5	29	15.9	7	3.8	-	-	2	1.1
병점도심	61	33.2	3	1.6	27	14.8	24	13.0	5	2.7	2	1.1
서생활권	73	39.5	17	9.1	32	17.4	16	8.7	5	2.7	3	1.6
향남도심	31	16.8	8	4.3	16	8.7	4	2.2	1	0.5	2	1.1
봉담도심	31	16.8	3	1.6	12	6.5	11	6.0	4	2.2	1	0.5
남양도심	10	5.4	5	2.7	4	2.2	1	0.5	-	-	-	-
송산도심	1	0.5	1	0.5	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 출처 : 화성시 공동주택현황(2022.04.04), 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[아파트 용적률 비율]



(2) 아파트 외

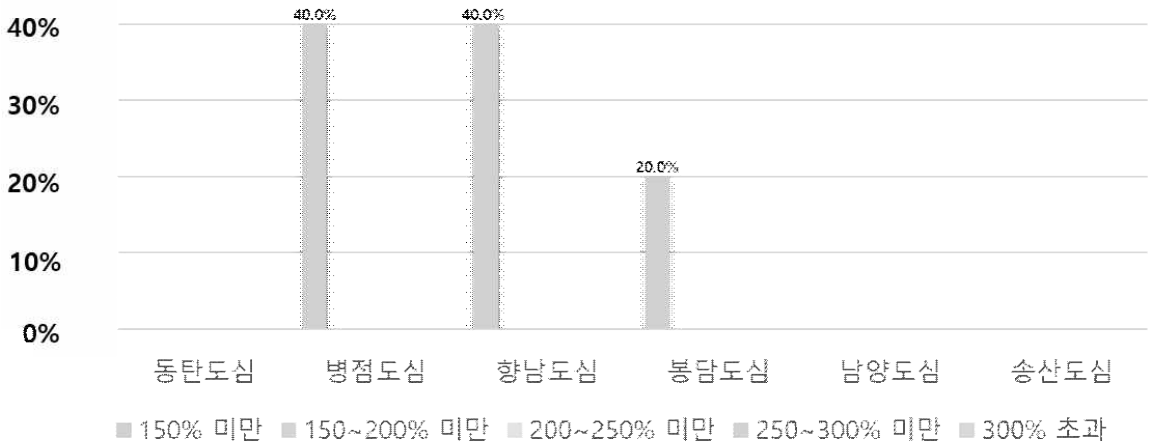
- 아파트 외 공동주택의 용적률은 150%미만의 단지가 100.0%로 나타남
- 용적률 150%미만의 단지는 병점도심 4단지, 향남도심 4단지, 봉담도심 2단지로 나타남

[아파트 외 용적률 현황]

구 분	계		150% 미만		150~200% 미만		200~250% 미만		250~300% 미만		300% 이상	
	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)	단지	비율 (%)
계	10	100.0	10	100.0	-	-	-	-	-	-	-	-
동생활권	4	40.0	4	40.0	-	-	-	-	-	-	-	-
동탄도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
병점도심	4	40.0	4	40.0	-	-	-	-	-	-	-	-
서생활권	6	60.0	6	60.0	-	-	-	-	-	-	-	-
향남도심	4	40.0	4	40.0	-	-	-	-	-	-	-	-
봉담도심	2	20.0	2	20.0	-	-	-	-	-	-	-	-
남양도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
송산도심	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

※ 출처 : 화성시 공동주택현황(2022.04.04), 공동주택관리정보시스템(k-apt)

[아파트 외 용적률 비율]



사. 세대당 주차대수

- 세대당 주차대수는 1.0~1.5대 미만인 58.9%로 가장 높게 나타났으며, 0.5~1.0대 미만 25.8%, 1.5대 이상 13.7% 등으로 나타남
- 6개 도심에서 세대당 주차대수는 1.0~1.5대 미만이 동탄 18.2%, 병점 20.4%, 향남 6.6%, 봉담 8.8%, 남양 4.4%, 송산 0.5%로 가장 높은 비율로 나타남

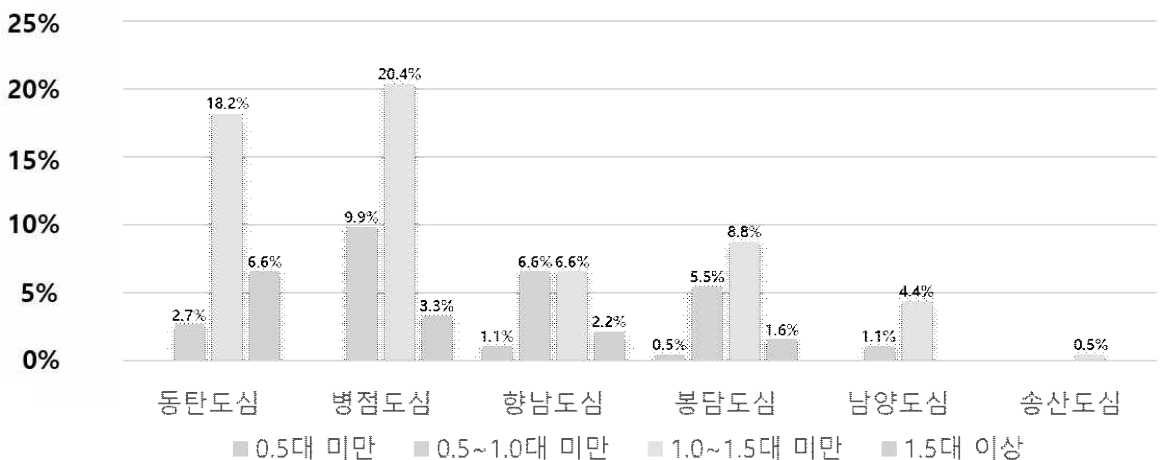
[리모델링 대상 단지 세대당 주차대수 현황]

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	182	100.0	3	1.6	47	25.8	107	58.9	25	13.7
동생활권	111	61.1	-	-	23	12.6	70	38.6	18	9.9
동탄도심	50	27.5	-	-	5	2.7	33	18.2	12	6.6
병점도심	61	33.6	-	-	18	9.9	37	20.4	6	3.3
서생활권	71	38.9	3	1.6	24	13.2	37	20.3	7	3.8
향남도심	30	16.5	2	1.1	12	6.6	12	6.6	4	2.2
봉담도심	30	16.4	1	0.5	10	5.5	16	8.8	3	1.6
남양도심	10	5.5	-	-	2	1.1	8	4.4	-	-
송산도심	1	0.5	-	-	-	-	1	0.5	-	-

※ 출처 : 화성시 공동주택현황(2022.04.04), 공동주택관리정보시스템(k-apt)

※ 총 194개 단지 중 정보가 있는 182개 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

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)

구분	내용	근거
리모델링	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다. 	「건축법」 제2조 제10호
	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. <ul style="list-style-type: none"> 가. 대수선 나. 사용검사일 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물 대장 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. <ul style="list-style-type: none"> 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것 	「주택법」 제2조 제25호

[리모델링과 대수선의 정의]

구분	내용	근거
수직증축형 리모델링의 허용 요건	<ul style="list-style-type: none"> · 법 제2조제25호다목1)에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 구분에 따른 범위를 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 15층 이상인 경우: 3개층 2. 수직증축형 리모델링의 대상이 되는 기존 건축물의 층수가 14층 이하인 경우: 2개층 · 법 제2조제25호다목2)에서 “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
대수선의 범위	<ul style="list-style-type: none"> · 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다. 	「건축법」 제2조 제9호
	<ul style="list-style-type: none"> · 법 제2조제1항제9호에서 “대통령령으로 정하는 것”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것으로서 증축·개축 또는 재축에 해당하지 아니하는 것을 말한다. <ol style="list-style-type: none"> 1. 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30제곱미터 이상 수선 또는 변경하는 것 2. 기둥을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 3. 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 4. 지붕틀(한옥의 경우에는 지붕틀의 범위에서 서까래는 제외한다)을 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 5. 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것 6. 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것 8. 다가구주택의 가구 간 경계벽 또는 다세대주택의 세대 간 경계벽을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것 9. 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
정비대상	건축물 주요구조	○	○	○	○
	증축(세대증가)	-	○	○	○
	철거후 재건축	-	-	○	○
	기반시설 확충	-	-	○	○
정비대상	건축물 일부	개별 건축물	아파트단지	주거지, 기반시설	
근거	「건축법」 제2조 제9호	「건축법」 제2조 제10호 「주택법」 제2조 제25호	「도정법」 ^{주1)} 제2조	「도정법」 제2조	

주1) : 「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

■ 일반적 유지관리 (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·방추가 등 불편 사례 개선 외 세대 수 증가가 포함된 리모델링

■ 리모델링 유형분류 필요성

- 수립지침 상 공동주택의 개선범위에 따라 유지·관리, 맞춤형, 세대수 증가형으로 공동주택 리모델링의 유형을 구분하도록 규정하고 있으며, 유형에 따라 주요 개선항목의 범위가 달라짐
- 수립지침 상 개략적 판단 기준에 따른 유형 구분에 의하여 최종적으로 단계별 계획기간 내 세대수 증가형 리모델링 수요를 권역별로 추정하고, 이에 따른 기반시설 영향검토를 통하여 일시집중방지를 위한 단계별 리모델링 시행방안을 수립하는데 목적이 있음

[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	일반적 유지관리	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 성능 유지 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 세대수가 증가함

[리모델링 사업의 유형 분류]

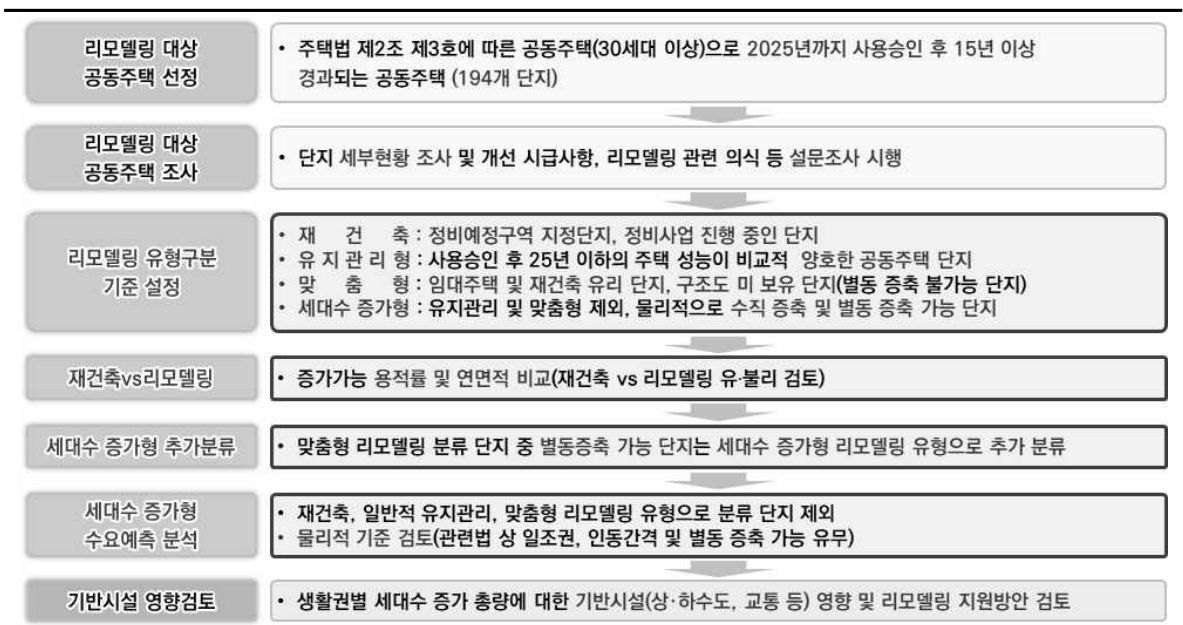
리모델링 유형	대분류 항목	세부 항목
일반적 유지관리	건축설비시설	급·배수관 등 설비 교체
		냉·난방 설비 개선
		승강기 교체
	바닥 및 벽체	균열 보완
		벽체 단열성능 확보
		문, 창호, 복도세시 교체
		창호면적 확대 및 축소
	내장재	바닥완충재 설치
		도배, 장판, 마루, 등 교체
		싱크대 등 부엌 개선
위생도기 등 화장실 개선		
외부마감	전등류, 콘센트, 수전류 등 교체	
	도장 등 외부마감 개선	
외부공간	외부공간 조경 등 개선	
맞춤형	구조물	기둥, 벽 등 구조물 보강
		구조물 내진 보강
	평면구조	평면 확장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

② 리모델링 유형별 수요예측

1. 리모델링 유형 구분 방법

- 화성시 관내 대상 공동주택 391개 단지 중 「주택법」제2조 제3호에 따른 공동주택(30세대 이상) 중 목표연도 2025년까지 15년 이상 경과되는 공동주택 194개 단지를 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 중 사업유형별로 재건축, 유지관리형, 맞춤형 및 세대수 증가형 리모델링으로 1차 분류
 - 재 건축 : 리모델링 기본계획 대상단지로 분류된 단지 중 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비 기본계획 상 정비예정구역으로 지정되거나 정비사업이 진행 중인 단지
 - 유 지 관 리 형 : 사용승인 후 25년 이하의 주택 성능이 비교적 양호한 공동주택 단지
 - 맞 춤 형 : 임대주택 및 재건축 유리 단지, 구조도 미 보유 단지
 - 세대수 증가형 : 재건축, 일반적 유지관리, 맞춤형 리모델링 제외, 물리적 수직 및 별동증축 가능 단지
- 재건축, 일반적 유지관리를 제외한 단지 대상으로 사업별(재건축vs리모델링) 증가가능 연면적 비교를 통해 사업가능성에 따른 재건축 및 리모델링 유형 재분류
- 맞춤형 리모델링 유형으로 분류된 단지(임대주택 제외) 중 별동 증축이 가능한 단지는 세대수 증가형 리모델링 유형으로 추가 분류
- 세대수 증가형 리모델링 유형으로 분류된 단지를 대상으로 물리적 기준(일조권, 인동간격, 별동 증축 가능 여부 등) 및 증가 가능 세대수 검토

[리모델링 유형분류 FLOW]



2. 리모델링 유형 분류

가. 재건축 유형 분류

- 향후 안전진단 등에 따라 정비예정구역의 해제 및 사업지연 등 정비사업 추진 불가 시 리모델링 사업을 통한 주거환경정비의 검토를 위하여 리모델링 기본계획 대상단지로 분류된 단지 중 「2030년 화성시 도시 및 주거환경정비기본계획」 상 정비예정구역으로 지정된 단지를 리모델링 기본계획 상 재건축 유형으로 분류
- 화성시 관내 재건축 사업이 추진 중인 단지는 재건축 유형으로 분류

[정비예정구역 및 정비사업 추진 현황]

구 분	단지명(단지수)	정비예정구역명	비고
병점도심	태안주택, 병점주택 (2)	진안 I-2	재개발
	화남아파트101동, 102동 (2)	화남아파트	재건축
	신현대아파트 (1)	신현대아파트	재건축
	신현대2차아파트 (1)	신현대2차아파트	재건축
	화산국민주택 (1)	-	재건축사업 추진
봉담도심	천보주택 (1)	봉담 I-2	재개발

- 재건축 유형 검토대상 단지는 8개 단지로 검토되었으며, 생활권별로는 동생활권의 병점도심 7개 단지(1,285세대), 서생활권의 봉담도심 1개 단지(40세대)로 분류됨

[재건축 유형 검토대상 단지]

구 분	단지수		세대수		비고
	단지	비율(%)	인	비율(%)	
합 계	8	100.0	1,325	100.0	
동생활권	7	87.5	1,285	97.0	
동탄도심	-	-	-	-	
병점도심	7	87.5	1,285	97.0	
서생활권	1	12.5	40	3.0	
남양도심	-	-	-	-	
봉담도심	1	12.5	40	3.0	
송산도심	-	-	-	-	
향남도심	-	-	-	-	

나. 일반적 유지관리 유형 분류

- 목표연도 기준 25년 이내인 2000년 이후 사용승인 받은 공동주택의 경우 일상적인 유지관리를 통해 건물의 성능유지가 비교적 양호한 단지로 구분
 - 분양가 자율화가 시행되면서 건축비 상승과 함께 품질개선 및 다양한 계획형태 아파트 공급
 - 2000년 이후 브랜드 아파트의 도입으로 본격적인 고급화 아파트 등장
- 일반적 유지관리 유형 분류 기준에 대한 타 지자체 사례조사 결과 수원시, 성남시, 군포시는 목표연도 기준 25년 이내인 2000년 이후 사용승인 받은 공동주택을 분류했고, 남양주시는 목표연도 기준 20년 이내인 2005년 이후 사용승인 받은 공동주택을 분류한 것으로 조사됨

[타 지자체 일반적 유지관리 유형 분류기준 사례조사]

구 분	분류기준	사용승인일
화성시 적용 기준	25년	2000년 이후
수원시	25년	2000년 이후
성남시	25년	2000년 이후
군포시	25년	2000년 이후
남양주시	20년	2005년 이후

- 일반적 유지관리 유형 대상단지는 137개 단지로 분류되며, 생활권별로는 동생활권의 동탄도심 44개 단지(29,677세대), 병점도심 47개 단지(28,120세대), 서생활권의 남양도심 9개 단지(3,977세대), 봉담도심 19개 단지(11,403세대), 송산도심 1개 단지(299세대), 향남도심 17개 단지(9,549세대)로 분류됨

[일반적 유지관리 유형 대상단지]

구 분	단지수		세대수		비 고
	단지	비율(%)	인	비율(%)	
합 계	137	100.0	83,025	100.0	
동생활권	91	66.4	57,797	69.6	
동탄도심	44	32.1	29,677	35.7	
병점도심	47	34.3	28,120	33.9	
서생활권	46	33.6	25,228	30.4	
남양도심	9	6.6	3,977	4.8	
봉담도심	19	13.9	11,403	13.7	
송산도심	1	0.7	299	0.4	
향남도심	17	12.4	9,549	11.5	

[일반적 유지관리 유형의 장기수선계획 수립기준]

구 분		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	

다. 리모델링·재건축 사업 비교

- 재건축 유형, 일반적 유지관리 유형을 제외한 공동주택을 대상으로 제1종일반주거지역, 제2종일반주거지역, 제3종일반주거지역, 준주거지역에 따라 유형분류 기준 용적률을 산정하고, 리모델링 및 재건축으로 분류
 - 각 사업단지는 현재 용도지역을 유지한 채 리모델링 및 재건축 사업진행을 전제함
 - 리모델링 시 용적률
 - 리모델링 후 용적률 : 1.45배 적용
 - 기존 구조개선 및 평면구성의 한계 등 재건축 가치를 고려하여 리모델링 후 용적률의 85% 적용
- ※ 서울시 세대수 증가형 리모델링 추진단지(28개 단지) 사례검토 결과 기존 용적률의 1.45배

[리모델링 용적률 산출근거(서울시 사례)]

위치	단지명	규모	용적률				준공년도 (완공년도)	용도 지역	리모델링 사업개요
			전	후	증가	증가율			
마포구 현석동	밤섬예가클래식	1개동, 90세대	249.5	387.3	137.8	155%	1989 (2012)	제2종일반	수직증축(2층), 평면확장
광진구 광장동	워커힐 푸르지오	2개동, 200세대	208.2	294.3	86.2	141%	1987 (2013)	제2종일반	수직증축(1층), 지하1층 증축, 평면확장
강남구 대치동	래미안대치 하이스턴	3개동, 354세대	237.6	347.5	109.9	146%	1989 (2014)	제2종일반	수직증축(1층), 지하2층 증축, 평면확장
강남구 청담동	청담래미안 로이뷰	1개동, 177세대	258.4	370.7	112.4	143%	1992 (2014)	제3종일반	수직증축(1층), 평면확장, 데크주차장
	청담아이파크	1개동, 108세대	303.8	424.5	120.7	140%	1993 (2014)	제3종일반 +상업	수직증축(1층), 지하1층 증축, 평면확장
평균(1989~1993년 준공기준)			251.5	364.9	113.4	145%	-	-	-

- 재건축시 용적률은 2030 화성시 도시·주거환경정비 기본계획, 화성시 지구단위계획 수립지침을 고려하여 기준용적률 대비 상한용적률 달성 기부채납(공공기여) 고려
 - 제1종일반주거지역 : 기준용적률 180% 이하, 상한용적률 220% 이하
 - 제2종일반주거지역 : 기준용적률 200% 이하, 상한용적률 250% 이하
 - 제3종일반주거지역 : 기준용적률 220% 이하, 상한용적률 270% 이하
 - 준주거지역 : 기준용적률 230% 이하, 상한용적률 270% 이하

- 재건축에 따른 기부채납(공공기여)은 재건축사업 시행시 용도지역 유지시 2030 화성시 도시·주거환경정비 기본계획 상 기반시설 확보비율을 적용하여 산출
 - 상한용적률 확보를 위한 공공기여 확보비율은 다음과 같음

[용도지역별 공공기여율 검토]

구 분	내 용	공공기여(%)
공공기여 확보비율	· 기반시설 제공에 따른 완화 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + $[1.5 \times (\text{공공시설등의 부지로 제공되는 면적} \times \text{공공시설 등 제공 부지의 용적률}) \div \text{공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적}]$ · 상한용적률 = 기준용적률 + $[1.5 \times (A \times \text{기준용적률}) \div (1-A)]$	
제1종일반주거지역	· $220\% = 180\% + [1.5 \times (A \times 180\%) \div (1-A)]$ $A = 40/310 = 0.129$	12.9%
제2종일반주거지역	· $250\% = 200\% + [1.5 \times (A \times 200\%) \div (1-A)]$ $A = 50/350 = 0.142$	14.2%
제3종일반주거지역	· $270\% = 220\% + [1.5 \times (A \times 220\%) \div (1-A)]$ $A = 50/380 = 0.131$	13.1%
준주거지역	· $270\% = 230\% + [1.5 \times (A \times 230\%) \div (1-A)]$ $A = 40/385 = 0.104$	10.4%

- 유형분류 용적률 기준 검토 결과 제1종일반주거지역 160% 이상, 제2종일반주거지역 180% 이상, 제3종일반주거지역 200%, 준주거지역 200% 이상일 경우 리모델링 대상단지로 분류
 - 주민설문조사 결과 리모델링보다는 재건축을 선호함에 따라 선정기준을 산식 적용치 보다 상향 적용
 - 산식 적용치 : 제1종일반주거지역(155.5%), 제2종일반주거지역(174.0%), 제3종일반주거지역(190.4%), 준주거지역(196.3%)

[용도지역별 리모델링 및 재건축 용적률 비교]

구 분	내 용	비 고															
리모델링 후 용적률	· 리모델링 후 용적률 = 기존 용적률 × 1.45배 × 0.85 * 1. 각 세대의 주거전용면적의 30% 이내(85㎡ 미만은 40%이내)에서 증축 + 기존 리모델링 사례 증가용적률 평균 * 2. 리모델링은 기존 구조개선 및 평면구성의 한계가 있음에 따라 재건축 가치를 고려하여 리모델링 후 용적률의 85% 적용																
재건축 용적률	· 재건축 용적률 = 용도지역별 상한 용적률 × (1 - 공공기여)																
리모델링 vs 재건축 용적률 비교	<table border="1"> <thead> <tr> <th>구 분</th> <th>기준용적률</th> <th>산 식</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>제1종일반</td> <td>155.5%</td> <td>기준용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 220% × (1-0.129)</td> </tr> <tr> <td>제2종일반</td> <td>174.0%</td> <td>기준용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 250% × (1-0.142)</td> </tr> <tr> <td>제3종일반</td> <td>190.4%</td> <td>기준용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 270% × (1-0.131)</td> </tr> <tr> <td>준주거</td> <td>196.3%</td> <td>기준용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 270% × (1-0.104)</td> </tr> </tbody> </table>	구 분	기준용적률	산 식	제1종일반	155.5%	기준용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 220% × (1-0.129)	제2종일반	174.0%	기준용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 250% × (1-0.142)	제3종일반	190.4%	기준용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 270% × (1-0.131)	준주거	196.3%	기준용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 270% × (1-0.104)	
구 분	기준용적률	산 식															
제1종일반	155.5%	기준용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 220% × (1-0.129)															
제2종일반	174.0%	기준용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 250% × (1-0.142)															
제3종일반	190.4%	기준용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 270% × (1-0.131)															
준주거	196.3%	기준용적률 × 1.45 × 0.85 ≥ 270% × (1-0.104)															

- 기존 용적률이 제1종일반주거지역 160%, 제2종일반주거지역 180%, 제3종일반주거지역 200%, 준주거지역 200% 이상인 아파트 단지는 리모델링 유형으로 분류
- 리모델링 유리 단지는 총 17개 단지로 동생활권의 병점도심 8개 단지(4,913세대), 서생활권의 봉담도심 4개 단지(1,503세대), 향남도심 5개 단지(705세대)로 분류되었으며,
- 재건축 유리 단지는 총 32단지로 동생활권의 동탄도심 6개 단지(5,459세대), 병점도심 3개 단지(2,204세대), 서생활권의 남양도심 1개 단지(274세대), 봉담도심 9개 단지(4,656세대), 향남도심 13개 단지(4,382세대)로 분류되었음

[리모델링 및 재건축 유형 검토대상 단지]

구 분	리모델링 유리 단지				재건축 유리 단지				비 고
	단지수		세대수		단지수		세대수		
	단지	비율(%)	세대	비율(%)	단지	비율(%)	세대	비율(%)	
합 계	17	100.0	7,121	100.0	32	100.0	16,975	100.0	
동생활권	8	47.1	4,913	69.0	9	28.1	7,663	45.1	
동탄도심	-	-	-	-	6	18.8	5,459	32.2	
병점도심	8	47.1	4,913	69.0	3	9.4	2,204	13.0	
서생활권	9	52.9	2,208	31.0	23	71.9	9,312	54.9	
남양도심	-	-	-	-	1	3.1	274	1.6	
봉담도심	4	23.5	1,503	21.1	9	28.1	4,656	27.4	
송산도심	-	-	-	-	-	-	-	-	
향남도심	5	29.4	705	9.9	13	40.6	4,382	25.8	

다. 맞춤형 리모델링 유형 분류

- 맞춤형 리모델링 유형 1차 분류는 사업성 비교 결과 재건축 유리 단지 32개 단지, 리모델링 사업이 유리한 단지 중 임대주택 1개 단지, 구조도 미보유 단지 5개 단지로 총 38개 단지를 분류함
 - 공공임대주택은 세대수 증가형 리모델링에서 제외(리모델링 기본계획 수립지침 3-3-6.)
 - 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
- 2차 분류 시 구조도 미보유 단지(5단지), 재건축 유리 단지 중 분양주택(10단지) 대상으로 물리적 기준(일조권, 인동간격)에 부합하고 단지 내 별도 증축이 가능한 2개 단지는 세대수 증가형 리모델링 유형으로 분류함
 - 1차 분류 시 세대수 증가형 리모델링 유형으로 분류된 단지 중 물리적 기준에 불부합하는 5개 단지는 맞춤형 리모델링 유형으로 분류함

[맞춤형 리모델링 유형 대상단지]

구 분	단지수		세대수		비 고
	단지	비율(%)	인	비율(%)	
합 계	41	100.0	19,505	100.0	
동생활권	13	31.7	9,564	49.0	
동탄도심	6	14.6	5,459	28.0	
병점도심	7	17.1	4,105	21.0	증) 2단지
서생활권	28	68.3	9,941	51.0	
남양도심	1	2.4	274	1.4	
봉담도심	9	22.0	4,580	23.5	감) 1단지
송산도심	-	-	-	-	
향남도심	18	43.9	5,087	26.1	증) 2단지

라. 세대수 증가형 리모델링 유형 분류

- 세대수 증가형 리모델링 유형 1차 분류는 재건축, 일반적 유지관리, 맞춤형 리모델링 유형으로 분류된 단지를 제외한 11개 단지로 분류함
 - 물리적 기준 불부합 5개 단지는 맞춤형 리모델링 공동주택으로 다시 분류
 - 1차 분류 시 맞춤형 리모델링 유형으로 분류된 단지 중 별도 증축이 가능한 2개 단지는 세대수 증가형 리모델링 유형으로 분류함

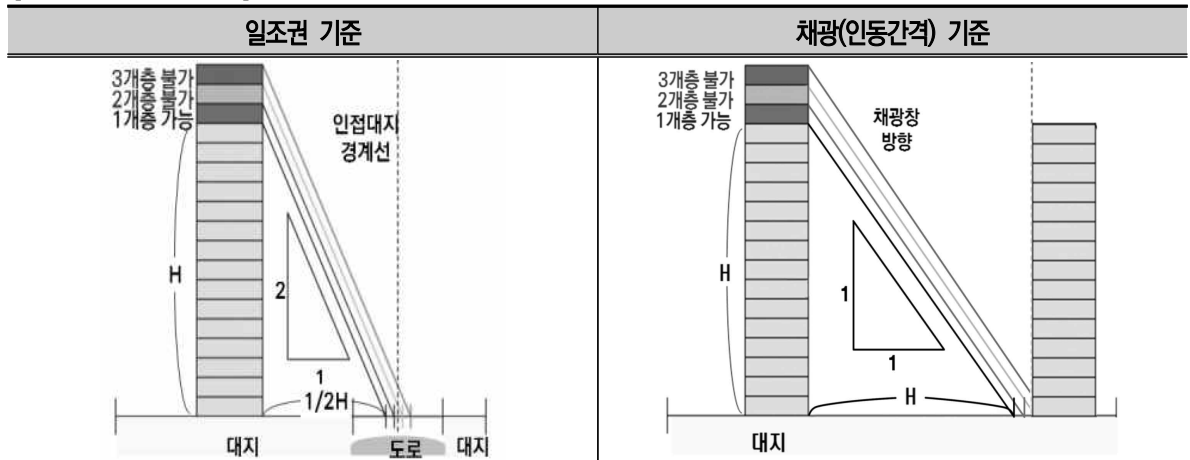
[세대수 증가형 리모델링 유형 대상단지]

구 분	단지수		세대수		비 고
	단지	비율(%)	인	비율(%)	
합 계	8	100.0	4,591	100.0	
동생활권	4	50.0	3,012	65.6	
동탄도심	-	-	-	-	
병점도심	4	50.0	3,012	65.6	감) 2단지
서생활권	4	50.0	1,579	34.4	
남양도심	-	-	-	-	
봉담도심	4	50.0	1,579	34.4	증) 1단지
송산도심	-	-	-	-	
향남도심	-	-	-	-	감) 2단지

(1) 물리적 기준 검토

- 「건축법」 및 「화성시 건축조례」의 물리적 기준(일조권, 채광(인동간격))을 적용하여 세대수 증축 가능 여부 및 증가 가능 세대수 검토
 - ① 일조권 : 건축물의 각 부분을 정북방향 인접대지경계선으로부터 해당 건축물 높이의 1/2 이상
 - 일조권 미적용 : 건축물의 정북방향 인접대지가 전용 및 일반주거지역이 아닌 경우
 - ② 채광(인동간격) : 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지경계선 까지 건축물 각 부분 높이의 1/2 이상(준주거지역 1/4 이상)
 - 같은 대지에 두 동 이상의 건축물이 마주보는 경우 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 1배 이상
 - ※ 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 시설부지(공원, 도로 등)가 있는 경우에는 인접 대지 경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선으로 함

[물리적 검토기준 예시]



- 물리적 기준에 의한 검토 결과 세대수 증축이 가능한 단지는 8개 단지로 440세대 증가 가능

[증가가능 세대수 검토]

구 분	기존 세대수	법적 증가가능 세대수 (15%)	검토 세대수	최종 증가가능 세대수	증가 세대수 비율	비 고	
합 계(8단지)	4,591	689	642	440	-		
병점 도심	소 계(4단지)	3,012	452	224	224	-	
	신미주아파트	470	71	15	15	3.2%	
	대창아파트	392	59	44	44	11.2%	
	한신아파트	1,106	166	80	80	7.2%	
	태안주공1단지	1,044	157	85	85	8.1%	
봉담 도심	소 계(4단지)	1,579	237	418	216	-	
	신일우남클래식타운	660	99	176	99	26.7%	맞춤형→세대수 증가형
	동보아파트	299	45	167	45	55.9%	맞춤형→세대수 증가형
	신명아파트	488	73	52	52	10.7%	
영풍아파트	132	20	23	20	17.4%		

마. 리모델링 유형분류 검토 결과

[리모델링 대상 공동주택의 유형 분류 FLOW]

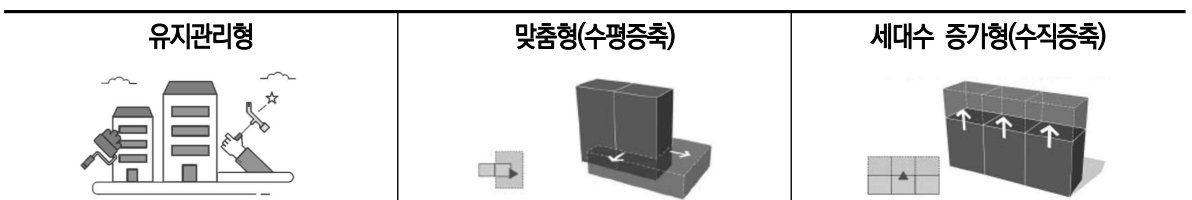


[리모델링 유형 분류 결과]

구분		합계	재건축	일반적 유지관리	맞춤형 리모델링	세대수 증가형 리모델링 ¹⁾
합계	단지	194	8	137	41	8
	세대	108,446	1,325	83,025	19,505	4,591
동생활권	단지	115	7	91	13	4
	세대	71,658	1,285	57,797	9,564	3,012
동탄도심	단지	50	-	44	6	-
	세대	35,136	-	29,677	5,459	-
병점도심	단지	65	7	47	7	4
	세대	36,522	1,285	28,120	4,105	3,012
서생활권	단지	79	1	46	28	4
	세대	36,788	40	25,228	9,941	1,579
남양도심	단지	10	-	9	1	-
	세대	4,251	-	3,977	274	-
봉담도심	단지	33	1	19	9	4
	세대	17,602	40	11,403	4,580	1,579
송산도심	단지	1	-	1	-	-
	세대	299	-	299	-	-
향남도심	단지	35	-	17	18	-
	세대	14,636	-	9,549	5,087	-

※ 1) : 단지별 여건(주민의사, 사업성 등)에 따라 세대수 증가형 유형구분 변동 가능

[리모델링 유형별 개념도]



3] 공동주택 유형별 관리방안

1. 공동주택 유형의 분류

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

2. 공동주택 유형별 관리방안의 기본방향

가. 일반적 유지관리

- 각 단지별 자체의 장기수선계획 및 장기수선 총당금에 따라 공공설비와 내·외장재를 유지관리 및 보수함
- 유지관리 기준년도(목표년도 기준 준공 후 25년)을 초과하여 리모델링 사업 유형 내 포함되기 전까지는 단지별 장기수선계획에 따라 유지·보수를 진행하며 리모델링 유형 검토 시기 도래 후에는 리모델링 유형 재검토를 실시함

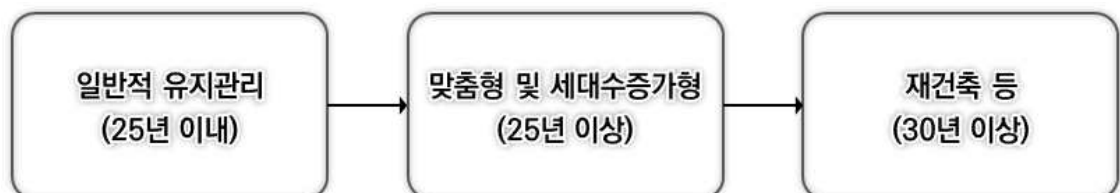
나. 재건축

- 2030년 화성시 도시 및 주거환경정비기본계획에 따라 정비사업 진행 전까지는 일반적인 유지 관리토록 하며, 정비사업 추진 시 재건축을 진행함
- 정비예정구역의 경우 향후 사업여건에 따라 리모델링 사업으로 전환이 가능함

다. 리모델링

- 리모델링 대상 공동주택은 단지별로 관리카드를 작성하여 일반현황은 물론 수선이력, 정비 상태 등을 지속적으로 관리함
- 일반적 유지관리 유형 또는 맞춤형 리모델링 단지가 정비시점 도래 시 정비사업 또는 세대수 증가형 리모델링 사업을 재검토 후 유형별로 다시 관리함

[리모델링 유형별 구분]



3. 공동주택 유형별 관리방안 수립 [194단지]

가. 일반적 유지관리 유형 분류 단지 [137단지]

- 사용승인 후 25년 미만의 주택성능이 비교적 양호한 단지는 장기수선계획에 따라 유지·보수를 진행하며, 리모델링 유형 검토시기(25년 이상) 도래 후 리모델링 유형 재검토 실시

나. 재건축 유형 분류 단지 [8단지]

- 정비사업 시기가 도래할 때 까지 일반적 유지관리를 시행하며, 화성시 도시 및 주거환경정비기본 계획에 따른 정비예정구역에 대한 정비사업 추진 시 재건축 진행
- 향후 여건변화에 대응하여 유동적으로 리모델링 사업 전환 가능

다. 맞춤형 리모델링 유형 분류 단지 [41단지]

- 개별단지의 여건 및 주민의사를 고려하여 맞춤형 리모델링을 시행함
- 리모델링 추진 시 국민주택규모(85㎡이하)를 초과하는 세대는 세대구분형 공동주택 도입을 유도함
- 부족한 주차장 확보를 위해 대지내 조경면적, 운동시설 등 자투리땅을 활용하여 주차장 확보
- 노후설비 수선, 주민공동시설 확충 시 지원방안 마련함

라. 세대수 증가형 리모델링 유형 분류 단지 [8단지]

- 일시집중 방지를 위한 단계별 리모델링 시행방안을 수립 및 이행함
- 부족한 주차장 확보 및 주차환경 정비를 위하여 세대당 1대 이상 주차장을 설치하도록 권장함
- 안전진단 결과에 따라 세대수 증가형 리모델링을 추진하되, 안전상에 문제 발생이 예측 될 경우 관련법규에 따라 재건축으로 전환추진을 검토함
- 사전컨설팅비용 및 안전진단비용 지원, 이주비용 지원 등 지원체계 마련

[공동주택 유형별 관리방안]

유형구분	관리방안	대 상	
일반적 유지관리	· 사용승인 후 25년 미만 : 단지별 장기수선계획에 따른 유지관리 · 사용승인 후 25년 이상 : 리모델링 유형 재검토 후 유형에 따른 관리	137개 단지	
재건축	· 정비사업 시기가 도래할 때까지 일반 유지 보수 · 도시 및 주거환경정비기본계획 상 정비예정구역에 대한 정비사업 추진 시 재건축 진행 · 향후 사업 여건에 따라 리모델링 사업으로 전환 가능	8개 단지	
리 모 델 링	맞춤형	· 단지별 장기수선계획에 따라 유지·보수 · 단지 내 조경면적 및 운동시설 등 자투리땅을 활용하여 부족한 주차장 확보 · 국민주택규모(85㎡)를 초과하는 세대에 대해서는 세대구분형 공동주택 도입유도 · 공동주택 공용배관 수선 등 주택성능 개선시 향후 제정될 조례에 따라 유지관리 지원	41개 단지
	세대수 증가형	· 일시적 리모델링 추진 시 발생하는 전세난 등을 방지하기 위하여 단계별 리모델링 계획수립 · 개별 리모델링 사업추진시 세대당 1대이상 주차장 확보 권장 · 사전컨설팅비용, 안전진단 비용, 이주비용 지원 등 향후 제정 될 조례 따라 사업지원	8개 단지

제Ⅳ장 부문별 계획

- ① 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토
- ② 일시집중방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안
- ③ 공동주택 저에너지·장수명화 방안
- ④ 리모델링 지원방안

제IV장 부문별 계획

① 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토

1. 기본방향 및 지표(인구)설정

- 세대수 증가형 리모델링 추진 가능 단지로 유형분류 된 8개 공동주택 단지 중 현재 조합 결성 등 리모델링 사업이 진행 중인 단지는 전무함
- 리모델링 사업추진 경과상 목표연도(2025년)에 맞춘 리모델링 사업 완료가 현실적으로 어려움에 따라 세대수 증가형 리모델링이 가능한 단지에 대하여 기반시설 영향검토 실시
- 공동주택 리모델링 사업에 따른 증가 세대수는 법적 최대인 15%(689세대) 이내의 440세대로 나타나며, 이에 따른 기반시설 영향을 검토하여 적극적으로 대처하고자 함
- 세대수 증가형 리모델링에 따른 증가 세대수 440세대에 대하여 「2035년 화성도시기본계획」 상 2025년에 해당하는 세대당 인구 2.5인을 적용한 1,100인을 기반시설 영향 검토 지표(인구)로 설정함
 - 세대수 증가형 리모델링에 따른 증가 세대원 : 440세대 × 2.5인/세대 = 1,100인
 - ※ 「2035년 화성도시기본계획」 상 2025년 세대당 인구 : 2.5인

[기반시설 영향검토 인구]

생활권	도심	단지수	현황 세대수	리모델링 증가 세대수	리모델링 증가 인구 (2.5인/세대)
합계		8	4,591	440	1,100
동생활권	병점도심	4	3,012	224	560
서생활권	봉담도심	4	1,579	216	540

2. 상수도시설

가. 화성시 현황

- 2022년 12월 화성시 통계연보 기준 총 인구 949,187인 중 급수인구 949,130인으로 급수 보급률은 약 100.0%이며, 1일 1인당 급수량은 346ℓ 임

[화성시 상수도 보급현황]

총인구 (인)	급수인구 (인)	보급률 (%)	시설용량 (㎥/일)	급수량 (㎥/일)	1일1인당 급수량(ℓ)	비고
949,187	949,130	100.0	475,000	345,336	346	

※ 출처 : 제63회 화성시 통계연보(2022)

- 2022년 현재 화성시는 수도권광역상수도를 100% 공급받고 있으며, 수도시설용량은 수도권 광역상수도 화성정수장(한강하류2차 계통)에서 배분량 220,000㎥/일, 성남정수장(광역3, 4단계 계통)에서 배분량 60,000㎥/일, 수지정수장(광역5, 6단계 계통)에서 배분량 195,000㎥/일로 총 시설용량은 475,000㎥/일로 조사됨

[화성시 용수공급 현황]

구 분	시설용량(㎥)	화성시 배분량(㎥)		비고
		생활용수	공업용수	
총계	1,962,000	475,000	200,000	
화성정수장	260,000	220,000	-	송산GC : 101,000
성남정수장(3,4단계)	786,000	60,000	-	광역상수도
수지정수장(5,6단계)	916,000	195,000	-	광역상수도

※ 출처 : 화성시 수도정비 기본계획(변경)수립 보고서(2021.03)

나. 상수도 급수 현황

- 현재 시설용량은 475,000㎥으로 조사되었음
- 단계별 용수 과부족량은 목표연도 2025년 94,372㎥/일로 조사됨

[단계별 시설용량]

구 분	2020년	2025년	2030년	2035년	2040년	비고
용수수요량	447,173	569,372	650,626	675,603	680,559	일최대
시설용량	475,000	475,000	475,000	475,000	475,000	
용수 과부족량	27,827	-94,372	-175,626	-200,603	-205,559	

※ 출처 : 화성시 수도정비 기본계획(변경)수립 보고서(2021.03)

[상수도 보급률 및 단계별 급수량]

구 분		단계별 급수량					
		2020년	2025년	2030년	2035년	2040년	
계획인구(인)		903,942	1,146,056	1,289,397	1,340,451	1,340,451	
급수보급률(%)		99.0%	99.5%	100.0%	100.0%	100.0%	
계획급수인구(인)		894,902	1,140,326	1,289,397	1,340,451	1,340,451	
계획 급수량 원단위	1인1일 원단위(Lcpd)	274	281	287	291	295	
	유수율(%)	93.1%	93.4%	93.6%	93.9%	94.1%	
	일평균원단위	294	301	307	310	313	
	첨두부하율	1	1	1.23	1.23	1.23	
	일최대원단위	362	370	378	381	385	
용수 수요량	일평균 (㎡/일)	소계	385,099	487,365	545,547	567,555	571,616
		생활용수	264,099	348,878	399,526	419,574	423,635
		공업용수	117,000	118,201	119,425	119,425	119,425
		기타용수	4,000	20,286	26,596	28,556	28,556
	일최대 (㎡/일)	소계	447,173	569,372	650,626	675,603	680,559
		생활용수	326,173	430,885	504,605	527,622	532,578
		공업용수	117,000	118,201	119,425	119,425	119,425
		기타용수	4,000	20,286	26,596	28,556	28,556

※ 화성시 수도정비 기본계획(변경)수립 보고서(2021.03)

- 목표년도 2025년 기준 분기별 용수배분 계획은 다음과 같이 조사되었음

[분기별 용수배분 계획]

공급 정수장	분기명	2025년 배분계획량(㎡/일)	2025년 용수수요량(㎡/일)	비고
총계		475,000	569,372	
화성 정수장	소계	220,000	174,096	
	화성2	101,500	147,873	· 남동발전(직) 포함
	송산	101,000	33,223	
	화성4	17,500	-	· 공사중
성남 정수장	소계	60,000	31,537	
	동탄(3단계)	3,000	7,272	
	동탄(4단계)	6,000		
	동탄2(3단계)	51,000	69,465	· 동탄신리 전체 수요량
난방공사(동탄)	-	14,800		
수지 정수장	소계	195,000	303,739	
	화성1(태안)	30,000	47,965	
	반정	13,000	20,399	
	삼성	10,000	18,694	
	동탄(5단계)	52,000	83,582	
	동탄2(5단계)	20,000	38,489	· 동탄산척 전체 수요량
	정남산단	3,000	4,203	
	화성3(서탄)	67,000	81,873	
난방공사(화성)	-	8,264		

※ 화성시 수도정비 기본계획(변경)수립 보고서(2021.03)

다. 상수시설 용량 검토

- 화성시에 상수를 공급하고 있는 정수장은 광역상수도 화성정수장, 성남정수장, 수지정수장이며, 현재 시설용량 계획을 기준으로 검토함
- 세대수 증가형 리모델링 증가가능 기반시설 검토인구는 1,100인이며, 2025년 일최대 급수량 370ℓ로, 리모델링에 따른 추가 급수용량은 407m³/일로 검토됨

[2025년 리모델링에 따른 추가 급수용량 산정]

구분	급수용량 산정			비고
	기반시설 검토인구 (인)	일최대 급수량 (Lpcd)	급수용량 (m ³ /일)	
2025년	1,100	370 ^{주1)}	407	

※ 주1) : 화성시 수도정비 기본계획(변경)수립 보고서(2021.03)

- 2025년 화성시 리모델링 시행 시, 추가 상수도용량은 407m³/일로 검토되었음
- 화성정수장은 여유량(45,904m³/일)내에 포함되어 있어 상수공급 수요에는 문제가 없을 것으로 검토되었으나, 수지정수장은 여유량이 부족한 것으로 나타남

[2025년 상수시설 기준 세대수 증가에 따른 최대급수량 검토]

해당 권역	정수장	공급가능 시설용량 및 발생량			2025년 계획급수 인구 (인)	리모델링시 추가 발생량 (m ³ /일)	1인1일 최대급수량 (Lpcd)
		공급가능량 (시설용량) (m ³ /일)	1일 최대용수 수요량 (m ³ /일)	여유량 (m ³ /일)			
동서 생활권	소계	475,000	569,372	-94,372	1,146,056	407	370
	화성정수장	220,000	174,096	45,904		207	370
	성남정수장	60,000	91,537	-31,537		-	370
	수지정수장	195,000	303,739	-108,739		200	370

- 화성시의 상수도 과부족 물량에 대해서는 수도권(인접 지자체) 광역상수도에서 100% 공급받고 있는 상황 임
- 과부족 물량에 대하여 배분량 조정 및 화성정수장(광역) 증설(약 70천m³/일), 송산그린시티 배분량 임시조정과 인접 지자체 확보량 155천m³/일을 광역상수도를 담당하는 수자원공사에 지속적으로 요청하고 있는 사항 임
- 구체적인 배분량 조정 및 광역 공급방안은 2035년 수도정비기본계획(광역상수도 및 공업용수도) 변경 수립에 따라 결정될 예정이며, 다음과 같이 상수시설용량을 검토하고 있음

[인접지자체 광역상수도 여유물량]

구분	계획용수 수요량 (천m ³ /일)	시설용량 (천m ³ /일)	여유량 (천m ³ /일)	비고	
광역 상수도	소계	1,438	1,593	155	
	수원시	500	515	15	3, 4, 5단계
	성남시	400	497	97	3, 4단계
	오산시	104	133	29	3, 4, 5, 6단계
	용인시	434	448	14	3, 4, 5, 6단계

※ 화성시 수도정비 기본계획(변경)수립 보고서(2021.03)

[인근 지자체 여유물량 활용 및 화성시 정수장 증설방안]

당초				변경			공급배수지		
공급정수장/분기명	배분계획량 (㎥/일) (a)	장래수요량 (㎥/일)	과부족	공급정수장/분기명	배분계획량 (㎥/일) (b)	증감(b-a)			
계	475,000	680,559	-205,559	계	707,000	232,000			
화성 정수장	소계	220,000	259,143	-39,143	화성 정수장	소계	283,000	63,000	
	화성2	101,500	164,072	-62,572		화성2	164,500	63,000	매송(계획), 비봉, 남양5, 남양6, 마도, 광평, 전곡, 봉담2
	송산	101,000	95,071	5,929		송산	101,000	-	문호,독지
	화성4	17,500	-	17,500		화성4	17,500	-	
수지 정수장	소계	195,000	325,016	-130,016	수지 정수장	소계	326,000	131,000	상리, 동화, 배양, 안녕
	화성1 (태안)	30,000	52,722	-22,722		화성1 (태안)	53,000	23,000	능5
	반정	13,000	21,900	-8,900		반정	22,000	9,000	
	삼성	10,000	18,964	-8,964		삼성	19,000	9,000	화성일반산단
	동탄 (5단계)	52,000	89,500	-37,500		동탄 (5단계)	89,500	37,500	석우
	동탄2 (5단계)	20,000	39,852	-19,852		동탄2 (5단계)	40,000	20,000	산척, 신리(일부)
	정남산단	3,000	4,353	-1,353		정남산단	4,500	1,500	정남산단
	화성3 (서탄)	67,000	89,461	-22,461		화성3 (서탄)	89,500	22,500	정남, 향남3, 도이, 구장, 발안, 조암, 장안, 장안산단(직), 기아차(직)
	난방공사 (화성)	-	8,264	-8,264		난방공사 (화성)	8,500	8,500	
성남 정수장	소계	60,000	96,400	-36,400	성남 정수장	소계	98,000	38,000	
	동탄 (3단계)	3,000	8,041	959		동탄 (3단계)	3,000	-	능3, 능4
	동탄 (4단계)	6,000				동탄 (4단계)	6,000	-	
	동탄2 (3단계)	51,000	73,559	-22,559		동탄2 (3단계)	74,000	23,000	신리(일부)
	난방공사 (동탄)	-	14,800	-14,800		난방공사 (동탄)	15,000	15,000	

※ 화성시 수도정비 기본계획(변경)수립 보고서(2021.03)

- 향후 2035년 수도정비기본계획이 수립되기 전까지 과부족 물량에 대하여 배수지 체류시간 조정 및 배수지 증설을 계획하고 있으며, 개별 공동주택 리모델링 사업추진시 상수용량 배분에 문제가 없도록 화성시 맑은물시설과 및 광역상수도를 담당하는 수자원공사와 별도 협의 조치하겠음

3. 하수도시설

가. 화성시 현황

- 2022년 12월 화성시 통계연보 기준 총인구 949,187인 중 하수처리인구 865,390인으로 하수도 보급률은 약 90.0%로 조사됨

[화성시 하수관거 현황]

구 분	하수도보급률			총하수관거			합류식		분류식	
	총인구	처리대상 인구	보급률	계획연장	시설연장	보급률	계획연장	시설연장	계획연장	시설연장
2022년	949,187	865,390	90.0	2,872.3	2,669.2	92.9	820.7	763.0	1,074.7	990.4

※ 출처 : 제63회 화성시 통계연보(2022)

- 화성시 공공하수처리시설은 총 11개소, 시설용량은 331,300m³/일로 조사됨

[화성시 공공하수처리시설 현황]

연번	구분	시설용량	처리용량	운영방법	사업기간	가동개시일	수처리공법	방류수 수질기준
1	남양하수처리장	12,900	12,900	민간대행	2002.06~ 2010.12	2007.07.01	HDF	Ⅳ지역
2	화성동탄수질복원센터	122,000				2017.02.28	HANT	
3	봉담공공하수처리시설	8,000	8,000	민간대행	2004.04~ 2006.06	2006.07.01	HDF	Ⅳ지역
4	정남하수처리장	17,000		민간대행	2008.05~ 2012.12	2012.09.06	ACS	Ⅳ지역
5	조암하수처리장	8,000	8,000	민간대행	2004.01~ 2006.06	2006.07.01	HDF	Ⅳ지역
6	향남하수처리장	22,000	22,000	민간대행	2003.11~ 2006.06	2006.07.01	HDF	Ⅳ지역
7	향남2하수처리장	17,000				2016.11.04		
8	제부공공하수처리시설	800		민간대행	2008.01~ 2009.12	2010.01.01	ACS	Ⅳ지역
9	서신공공하수처리시설	900		민간대행	2008.06~ 2011.04	2010.04.20	ACS	Ⅳ지역
10	동탄2공공하수처리시설	122,000				2017.02.17	HANT	
11	양감공공하수처리시설	700				2018.07.04	ACS	
		331,300						

※ 출처 : 경기도 물산업지원센터 홈페이지

나. 하수도 계획 현황

- 화성시 하수도정비기본계획 상 목표연도 2025년 계획인구 1,078,601인, 하수처리인구 1,032,855인, 하수도 보급률은 95.8%로 조사되었음
- 목표연도 2025년 공공하수처리시설용량 433,554㎥/일, 계획하수량 389,315㎥/일로 조사되어 처리용량 대비 44,239㎥/일이 여유 있는 것으로 조사되었음

[하수처리율 및 계획하수량 전망]

구 분	기준년도 2019년	2025년	2030년	2035년	2040년	비고
계획대상지역	화성시 전역					
하수처리구역(㎢)	102.587	119.556	173.871	173.871	173.871	
계획인구(인)	855,748	1,078,601	1,289,068	1,298,115	1,302,934	
하수처리인구(인)	774,071	1,032,855	1,246,651	1,256,609	1,261,491	
하수도보급율(%)	90.5	95.8	96.7	96.8	96.8	
일최대 하수 원단위 (Lpcd)	평균	313	319	323	324	324
	봉담	328	328	328	328	328
	남양	335	335	335	335	335
	우정(조암)	339	339	339	339	339
	향남	326	326	326	326	326
	정남	346	346	346	346	346
	서신	302	302	302	302	302
	제부	281	281	281	281	281
	매송	310	310	310	310	310
	양감	324	324	324	324	324
	동탄2	298	327	340	345	345
	송산(새미)	314	340	374	374	374
	와우	294	294	294	294	294
	태안(수원)	288	288	288	288	288
동탄(오산)	298	327	340	345	345	
계획하수량(㎥/일)	281,731	389,315	498,550	504,660	506,382	
공공 하수 처리 시설 용량 (㎥/일)	계	359,874	433,554	514,554	516,554	516,554
	봉담	23,000	23,000	38,000	38,000	38,000
	남양	23,000	30,000	30,000	30,000	30,000
	조암(우정)	8,000	8,000	8,000	8,000	8,000
	향남	39,000	43,000	43,000	45,000	45,000
	정남	17,000	17,000	20,000	20,000	20,000
	서신	900	1,400	1,400	1,400	1,400
	제부	800	800	800	800	800
	매송	8,500	12,300	12,300	12,300	12,300
	양감	700	1,000	1,000	1,000	1,000
	동탄2	122,000	158,000	158,000	158,000	158,000
	송산(새미)	21,000	84,000	84,000	84,000	84,000
	와우	21,000	21,000	21,000	21,000	21,000
	태안(수원)	56,687	56,687	56,687	56,687	56,687
동탄(오산)	36,684	36,684	36,684	36,684	36,684	
소규모	3,683	3,683	3,683	3,683	3,683	

* 출처 : 화성시 하수도정비기본계획(변경) 보고서(2024.01)

다. 하수처리 용량 검토

- 목표연도 2025년 까지 리모델링사업 시행으로 증가되는 인구를 기준으로 하수시설 용량을 검토함
- 세대수 증가형 리모델링 증가가능 기반시설 검토인구는 1,100인이며, 2025년 일최대 하수량은 319ℓ 로, 리모델링에 따른 추가 하수처리 용량은 351㎥/일 검토됨

[2025년 리모델링에 따른 추가 하수처리 용량 산정]

구 분	하수처리 용량 산정			비고
	기반시설 검토인구 (인)	일최대 하수량 (Lpcd)	하수처리 용량 (㎥/일)	
2025년	1,100	319 ^{주1)}	351	

※ 주1) 2025년 일최대 하수원단위 평균값 적용 : 319인

- 2025년 화성시 리모델링 시행 시, 추가 하수처리용량은 351㎥/일로 2025년까지 여유량 (44,239㎥/일)내에 포함되어 있어 하수처리 용량에는 문제가 없을 것으로 검토됨
- 다만, 목표연도 2025년 공공하수처리장별 발생하수량 대비 시설용량이 과부족한 처리장은 봉담, 정남, 제부 공공하수처리장으로 조사되었음

[2025년 세대수 증가에 따른 처리장별 여유량 검토]

해당 권역	공공하수 처리장	2025년 처리가능 시설용량 및 발생량			2025년 처리계획 인구 (인)	리모델링시 추가 발생량 (㎥/일)	1인1일 발생하수량 (Lpcd)
		처리가능량 (시설용량) (㎥/일)	1일 최대 발생하수량 (㎥/일)	여유량 (㎥/일)			
동서 생활권	소계	433,554	389,315	44,239	1,032,855	351	319
	봉담	23,000	26,570	-3,570	73,506	172	328
	남양	30,000	28,389	1,611	69,369		335
	조암(우정)	8,000	7,492	508	20,080		339
	향남	43,000	42,011	989	114,075		326
	정남	17,000	18,605	-1,605	48,863		346
	서신	1,400	1,280	120	3,857		302
	제부	800	910	-110	679		281
	매송	12,300	9,480	2,820	26,087		310
	양감	1,000	910	90	2,555		324
	동탄2	158,000	146,109	11,891	363,671		327
	송산(새미)	84,000	7,279	76,721	19,464		340
	와우	21,000	14,616	6,384	45,252		294
	태안(수원)	56,687	49,471	7,216	147,905	179	288
	동탄(오산)	36,684	32,881	3,803	82,596		327
소규모	3,683	3,312	371	14,896			

※ 출처 : 화성시 하수도정비기본계획(변경) 보고서(2024.01)

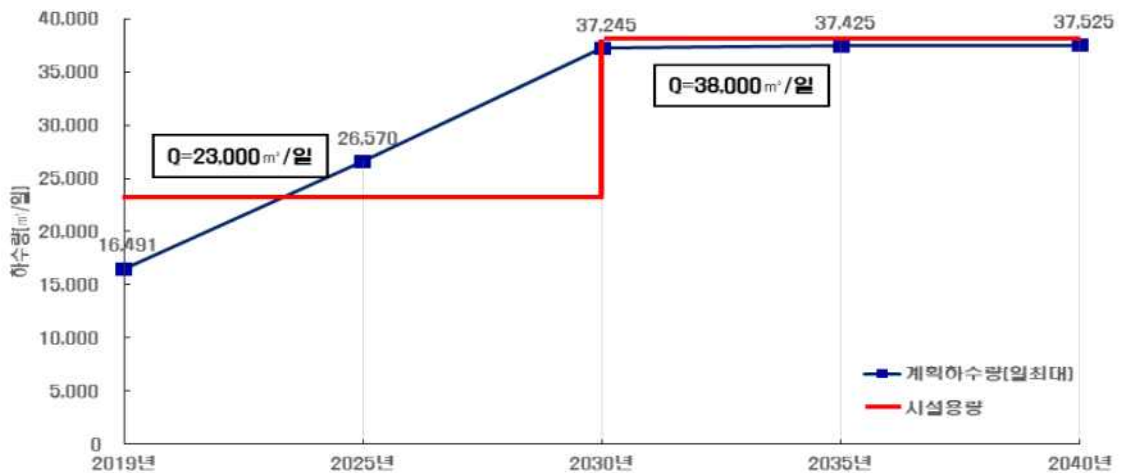
- 생활권별 검토 결과 봉담도심은 봉담공공하수처리장, 병점도심은 태안(수원) 공공하수처리장에서 처리되는 것으로 조사됨
- 특히, 봉담처리구역의 경우 부족한 하수용량 처리를 위해 2030년까지 15,000m³/일 증설계획을 수립한 것으로 조사되었음

[봉담처리구역 단계별 시설계획]

구분		2019년	2025년	2030년	2035년	2040년
처리구역면적(km ²)		5.059	5.059	7.447	7.447	7.447
하수처리인구(인)		45,625	73,506	103,043	103,536	103,801
계획하수량 (m ³ /일)	일최대	16,491	26,570	37,245	37,425	37,525
	일평균	13,494	21,741	30,476	30,623	30,705
시설계획 (m ³ /일)	시설용량	23,000	23,000	23,000	38,000	38,000
	증설용량	-	-	15,000	-	-
	계	23,000	23,000	38,000	38,000	38,000

※ 출처 : 화성시 하수도정비기본계획(변경) 보고서(2024.01)

[봉담처리구역 단계별 시설용량]



※ 출처 : 화성시 하수도정비기본계획(변경) 보고서(2024.01)

- 또한 화성시 하수과 협의 결과 봉담공공하수처리장의 여유량 부족 해결을 위해 화성시는 2025년 착공을 목표로 봉담처리장 증설계획을 수립중에 있음
- 향후 봉담처리장이 증설되는 시기까지 하수시설 용량에 문제가 없도록 하수처리구역 조정을 통한 배분량 조정, 유량조정조 설치 등을 검토하고 있으며, 개별 공동주택 리모델링 사업추진시 하수용량 배분에 문제가 없도록 화성시 하수과와 별도 협의 조치하겠음

4. 공원

가. 화성시 현황

- 2035년 화성도시기본계획 상 도시공원 지정현황은 전체 428개소, 11,045,558㎡로 조사되었으며, 이 중 공원조성은 93개소 2,714,845㎡로 조성률 24.6%를 나타내고 있음

[화성시 도시공원 지정 및 조성 현황]

구 분	도시공원 지정현황			조성현황		미조성현황		조성율
	개소	면적(㎡)	구성비	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	
합 계	428	11,045,558	100.0%	93	2,714,845	335	8,330,893	24.6%
생활권공원 소계	409	10,194,316	92.3%	91	2,449,298	318	7,745,018	24.0%
근린공원	112	9,536,799	86.3%	26	2,255,356	86	7,281,443	23.6%
어린이공원	178	410,617	3.7%	63	186,310	115	224,307	45.4%
소공원	119	246,900	2.2%	2	7,632	117	239,268	3.1%
주제공원 소계	19	851,242	7.7%	2	265,547	17	585,875	31.2%
체육공원	12	701,521	6.4%	2	265,547	10	435,974	37.9%
문화공원	4	97,699	0.9%	-	-	4	97,699	-
수변공원	3	52,022	0.5%	-	-	3	52,202	-

※ 출처 : 2035년 화성도시기본계획(2019.11)

- 2035년 화성도시기본계획 상 공원지표는 2025년 계획인구 1,152,000인이며, 도시공원 면적은 19.01㎢로 1인당 도시공원 면적은 16.5㎡로 나타남

[화성시 도시공원 지표]

구 분	개소	면적(㎢)	면적(㎢)	1인당 도시공원면적	도시공원법	국토종합계획 수정계획	비고	
					1인당 도시공원면적	1인당 공원면적		
합 계	62	11.29	25.57	16.5	6.0	12.5		
도시자연공원	4	6.56	6.56					
생활권공원	근린공원	41	2.47					2.47
	묘지공원	2	0.22					0.22
주제공원	체육공원	8	0.55					0.55
	수변공원	3	0.65					0.65
	문화공원	2	0.75					0.75
	역사공원	2	0.09					0.09
개발사업지구내 공원확보			10.63					
시가화예정용지 내 공원확보			3.65					
목표년도 인구			1,152,000					

※ 도시공원 기준면적은 도시자연공원구역을 제외한 면적 임.(19.01㎢)

나. 생활권별 공원 배분계획

- 동 생활권의 공원면적은 약 8.50km²로 공원 전체 면적의 44.7%를 차지하고, 서 생활권의 공원 면적은 약 10.51km²로 공원 전체 면적의 55.3%를 차지하고 있음

[생활권별 도시공원 배분 현황]

구 분	면적 (km ²)	동 생활권 (8.50km ²)		서 생활권 (10.51km ²)				비고	
		동탄	병점	향남	봉담	남양	송산		
합 계	19.01	6.65	1.85	3.09	2.62	1.88	2.92		
생활권공원	근린공원	2.47	0.15	0.29	0.81	0.73	0.48	0.01	
주제공원	묘지공원	0.22	-	-	-	0.22	-	-	
	체육공원	0.55	-	0.19	0.10	0.02	0.24	-	
	수변공원	0.65	-	0.05	-	0.56	0.04	-	
	문화공원	0.75	-	-	0.75	-	-	-	
	역사공원	0.09	-	0.09	-	-	-	-	
개발사업	10.63	5.89	0.62	0.82	0.48	0.51	2.31		
시가화예정용지 내 공원	3.65	0.61	0.61	0.61	0.61	0.61	0.60		

※ 시가화예정용지 내 공원 면적은 도심권역별로 등배분한 면적임

- 화성시 공원면적 검토결과 화성시 전체 1인당 공원면적은 16.5m²/인이며, 생활권별 1인당 공원 면적은 동생활권 14.3m²/일, 서생활권 18.7m²/일로 검토됨
- 화성시 전체 공원면적 19,005,875m²는 1인당 법정 도시공원·녹지 확보기준 적용 시 약 316만 인을 수용할 수 있으며, 현재 화성시 목표인구 119만인을 제외하면 약 197만인(약 79만 세대)를 추가로 수용 가능한 면적임

[생활권별 1인당 공원면적 검토]

생활권	도심	개소	공원면적 (m ²)	공원비율 (%)	2025년 인구 (인)	1인당 공원면적 (m ² /인)
화성시 전체		77	19,005,875	100.0	1,152,000	16.5
동생활권	소계	24	8,494,665	44.7	592,000	14.3
	동탄	9	6,649,559	35.0	-	-
	병점	15	1,845,106	9.7	-	-
서생활권	소계	53	10,511,210	55.3	561,000	18.7
	향남	21	3,089,238	16.3	-	-
	봉담	12	2,623,870	13.8	-	-
	남양	17	1,873,799	9.9	-	-
	송산	3	2,924,303	15.4	-	-

다. 공원시설 용량검토

- 세대수 증가형 리모델링 사업시행시 공원에 미치는 영향을 검토한 결과, 2025년 1인당 공원 면적은 16.5㎡/인으로 「2035년 화성도시기본계획」 과 같은 16.5㎡/인으로 검토됨
- 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 리모델링에 따른 도시공원·녹지 확보기준은 없으나, 1인당 법정 도시공원·녹지 확보기준(도시지역의 경우 3㎡/인 이상, 개발사업의 경우 6㎡/인 이상) 보다 10.5㎡/인 상회하므로 공원의 신규조성 없이 리모델링 사업이 허용 가능함
- 추후 리모델링 추진 시 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「화성시 지구단위계획 수립 지침」에서 정한 범위 내에서 관련부서와 협의하여 세대수 증가형 리모델링을 추진하겠음

[2025년 리모델링에 따른 공원면적 검토]

구 분	도시기본계획 상		리모델링 증가시		도시지역 내 1인당 공원확보 면적
	2025년 인구 (인)	1인당 공원면적 (㎡/일)	리모델링 증가인구(인)	1인당 공원면적 (㎡/일)	
2025년	1,152,000	16.5	1,153,100	16.5	6.0㎡/일

5. 교통시설

가. 리모델링 미시행시 장래 통행량 예측

- 2030년 리모델링 미시행시 화성시 통행량은 2,268,061통행/일이며, 통행분담률은 승용차가 53.8%(1,220,217통행/일)로 가장 높은 것으로 나타남

[2030년 리모델링 미시행시 장래 화성시 통행량 예측결과]

구 분	승용차	택시	버스	지하철	버스+ 지하철	도보/ 자전거	기타	합계
통행량 (통행/일)	1,220,217	34,021	290,312	92,990	117,939	462,685	49,897	2,268,061
분담률(%)	53.8%	1.5%	12.8%	4.1%	5.2%	20.4%	2.2%	100.0%

※ 출처 : 「화성시 도시교통정비 중기계획」(2022~2026), 화성시

나. 리모델링 시행시 장래 통행량 예측

(1) 생활권별 장래 증가 통행량 예측

- 「2035년 화성도시기본계획」에 따라 증가 세대수에 대한 활동인구 산정 시 가구당 인구는 2025년 2.5인/가구로 적용하며, 발생교통량은 1인당 수단통행량 1.90통행/일을 반영함

[장래 리모델링 시행시 생활권별 화성시 증가 통행량 예측결과]

생활권	도심	단지수	현황세대수 (세대)	리모델링 증가세대수 (세대)	리모델링 증가인구(인)	리모델링 증가통행량 (통행/일)
합계(8개단지)		8	4,591	440	1,100	2,086
동생활권	소계	4	3,012	224	560	1,062
	동탄도심	-	-	-	-	-
	병점도심	4	3,012	224	560	1,062
서생활권	소계	4	1,579	216	540	1,024
	남양도심	-	-	-	-	-
	봉담도심	4	1,579	216	540	1,024
	송산도심	-	-	-	-	-
	향남도심	-	-	-	-	-

(2) 주수단별 장래 통행량 예측

- 장래 리모델링 시행에 따라 증가하는 발생량을 기존 통행량에 반영한 결과 화성시의 통행량은 2,270,147통행/일로 리모델링 미시행 대비 약 0.1% 증가하는 것으로 나타남

[장래 리모델링 시행시 주수단별 화성시 통행량 예측결과]

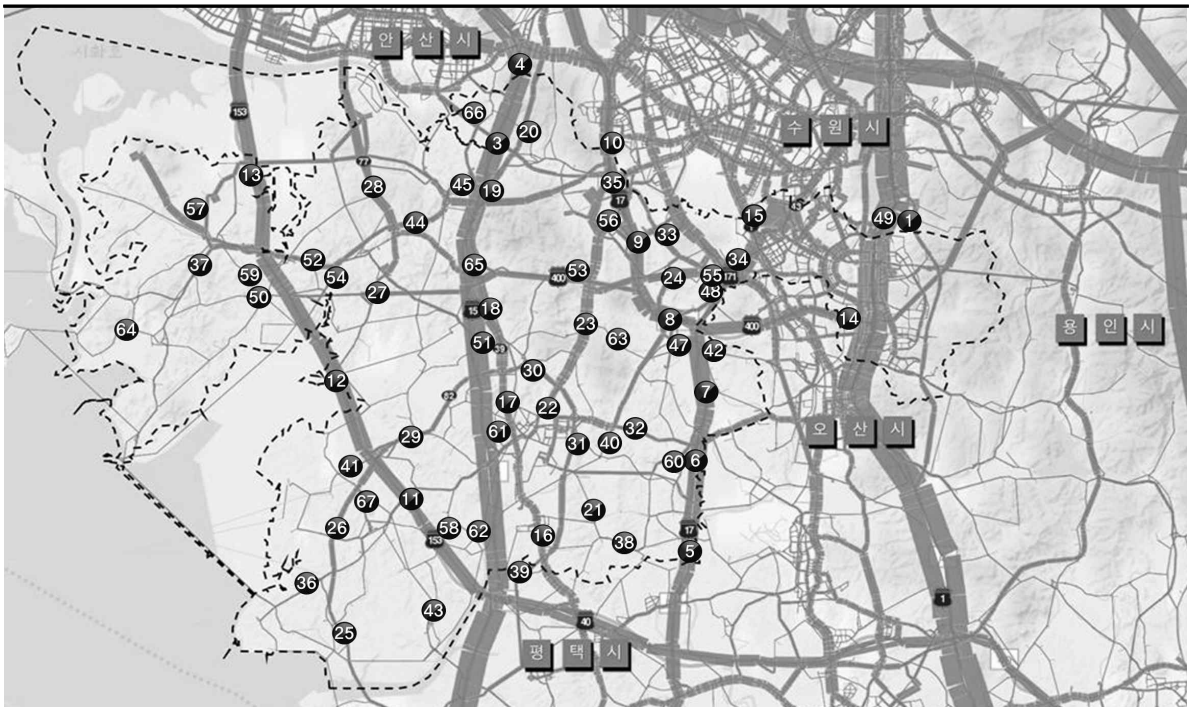
구 분		승용차	택시	버스	지하철	버스+지하철	도보/자전거	기타	합계
증가 통행량	통행량	1,122	31	267	86	108	426	46	2,086
	분담률 (%)	53.8%	1.5%	12.8%	4.1%	5.2%	20.4%	2.2%	100.0%
리모델링 시행시 통행량	통행량	1,221,339	34,052	290,579	93,076	118,047	463,111	49,943	2,270,147
	분담률 (%)	53.8%	1.5%	12.8%	4.1%	5.2%	20.4%	2.2%	100.0%

※ 출처 : 「화성시 도시교통정비 중기계획」 (2022~2026), 화성시

다. 리모델링 시행에 따른 주요도로 영향검토

- 2025년 리모델링 시행에 따라 증가하는 교통량을 기존 교통량에 배정하여 리모델링 시행 전·후의 주요 도로별 교통혼잡도(V/C)를 분석함
- 2025년 리모델링 시행에 따라 일부 가로구간의 교통혼잡도(V/C)는 0.01 증가하며, 교통소통에 미치는 영향은 미미할 것으로 분석됨
- 향후 리모델링 사업추진 단계에서 단지별 교통영향 검토가 필요함

[주요도로 교통혼잡도 분석도]



※ 출처 : 「화성시 도시교통정비 중기계획」 (2022~2026), 화성시

[장래 리모델링 시행시 주요 가로구간별 교통혼잡도 분석결과]

(표계속)

구 분	노 선	지점번호	차로수	리모델링 미시행시		리모델링 시행시		
				교통량 ¹⁾ (대/일)	교통량 대 용량비 (V/C)	교통량 (대/일)	교통량 대 용량비 (V/C)	
고 속 도 로	1	경부선	00134-1	10	141,149	0.55	141,149	0.55
	2	서해안선	01524	6	115,500	0.82	115,500	0.82
	3		01525	8	114,615	0.60	114,615	0.60
	4		01526	6	103,677	0.72	103,677	0.72
	5		01703	6	80,567	0.55	80,567	0.55
	6	평택화성선	01703-1	6	82,590	0.57	82,590	0.57
	7		01704	6	96,692	0.67	97,499	0.68
	8		01705	6	99,244	0.68	100,072	0.69
	9		01706	4	78,211	0.54	78,864	0.54
	10	수원광명선	01706-1	4	54,789	0.56	54,789	0.56
	11	평택시흥선	15301	4	56,868	0.66	56,868	0.66
	12		15302	4	75,491	0.87	75,491	0.87
	13		15303	4	63,268	0.71	63,268	0.71
	14	수도권제2순환선	40001	4	54,366	0.56	54,820	0.56
일 반 국 도	15	1호선	0136-0	6	81,277	0.7	81,955	0.71
	16	39호선	3906-5	4	31,009	0.41	31,009	0.41
	17		3907-0	4	32,733	0.44	32,733	0.44
	18		3907-3	4	49,612	0.65	49,612	0.65
	19		3907-1	4	28,045	0.37	28,045	0.37
	20		3908-1	4	31,038	0.67	31,038	0.67
	21		43호선	4301-3	2	1,562	0.04	1,562
	22	4301-1		6	22,648	0.23	22,648	0.23
	23	4301-2		6	77,271	0.67	77,271	0.67
	24	4302-3		4	63,834	0.89	64,367	0.90
	25	77호선	7721-2	4	14,443	0.21	14,443	0.21
	26		7722-0	4	34,481	0.53	34,481	0.53
	27		7722-2	2	15,621	0.48	15,621	0.48
	28		7723-0	4	19,268	0.27	19,268	0.27
	29	82호선	8201-4	4	35,055	0.55	35,055	0.55
	30		8202-1	4	53,274	0.84	53,274	0.84
	31		8202-2	4	35,094	0.69	35,094	0.69
국 지 도	32	국지도82	82-01	2	9,316	0.43	9,316	0.43
	33	국지도84	84-07	4	25,126	0.48	25,336	0.48
	34		84-05	4	42,677	0.83	43,033	0.84
	35	국지도98	98-14	6	48,466	0.63	48,466	0.63

* 출처 : 「화성시 도시교통정비 중기계획」(2022~2026), 화성시

[장래 리모델링 시행시 주요 가로구간별 교통혼잡도 분석결과]

구 분	노 선	지점번호	차로수	리모델링 미시행시		리모델링 시행시			
				교통량 ¹⁾ (대/일)	교통량 대 용량비 (V/C)	교통량 (대/일)	교통량 대 용량비 (V/C)		
지 방 도	36	301호선	0301-10	4	16,136	0.37	16,136	0.37	
	37	305호선	0305-04	4	23,744	0.48	23,744	0.48	
	38	306호선	0306-04	2	6,678	0.31	6,678	0.31	
	39	309호선	0309-05	2	497	0.02	497	0.02	
	40		0309-02	4	35,586	0.83	35,586	0.83	
	41	310호선	0310-10	3	24,396	0.32	24,396	0.32	
	42		0310-11	2	11,352	0.54	11,352	0.54	
	43	313호선	0313-07	2	5,819	0.28	5,819	0.28	
	44		0313-08	6	37,666	0.49	37,666	0.49	
	45		0313-09	4	24,800	0.49	24,800	0.49	
	46	314호선	0314-02	2	9,666	0.44	9,666	0.44	
	47	315호선	0315-05	2	16,146	0.69	16,146	0.69	
	48		0315-06	4	18,676	0.42	18,832	0.42	
	49	317호선	0317-01	6	28,574	0.42	28,574	0.42	
	50	318호선	0318-08	2	4,882	0.23	4,882	0.23	
	51		0318-03	4	13,898	0.28	13,898	0.28	
	52	322호선	0322-05	4	45,953	1.07	45,953	1.07	
	53		0322-06	4	19,649	0.44	19,649	0.44	
	시 도	54	5호선		4	24,308	0.75	24,308	0.75
		55	30호선		4	34,964	0.94	35,256	0.95
56		31호선		6	48,135	0.87	48,135	0.87	
57		51호선		2	4,088	0.22	4,088	0.22	
58		54호선		2	8,890	0.48	8,890	0.48	
59		55호선		2	8,841	0.48	8,841	0.48	
60		57호선		2	14,297	0.68	14,297	0.68	
2) 61		58호선		2	5,817	0.31	5,817	0.31	
62		59호선		2	9,037	0.48	9,037	0.48	
63		67호선		2	10,046	0.54	10,046	0.54	
64		76호선		2	9,824	0.52	9,824	0.52	
65		78호선		2	10,630	0.56	10,630	0.56	
66		78호선		4	9,034	0.24	9,034	0.24	
67		85호선		2	13,598	0.70	13,598	0.70	

※ 출처 : 「화성시 도시교통정비 중기계획」(2022~2026), 화성시

6. 학교

가. 화성시 현황

- 화성시 관내 학생수는 사회적 문제인 출산율 저하 및 핵가족화 등으로 인하여 감소추세에 있으며, 목표연도 2025년 기준 총 176,947명(초등학생 81,677명, 중학생 47,232명, 고등학생 48,038명)으로 조사됨
- 학급당 학생수는 2025년 기준 초등학교 25명, 중학교 28명, 고등학교 26명으로 OECD기준을 상회함

[교육시설 계획]

구분	2015년	2020년	2025년	2030년	2035년	비고	
인구(명)	637,852	1,095,000	1,152,000	1,174,000	1,196,000	-	
학생수(명)	80,454	173,668	176,947	146,986	116,969	-	
유치원(개원)	139	198	198	198	198	-	
초 등 학 교	취학인구비율(%)	7.93	8.37	7.09	5.14	4.61	-
	학생수(명)	44,842	91,652	81,677	60,344	55,136	-
	학급당 학생수(명)	25	25	25	23	21	OECD기준(21.1인)
	학급수(학급)	1,778	3,666	3,267	2,624	2,626	-
	시설수(개교)	80	105	105	105	105	-
중 학 교	취학인구비율(%)	3.69	3.85	4.10	3.49	2.53	-
	학생수(명)	20,355	42,158	47,232	40,973	30,259	-
	학급당 학생수(명)	32	30	28	25	23	OECD기준(23.1인)
	학급수(학급)	646	1,405	1,687	1,639	1,316	-
	시설수(개교)	34	67	77	77	77	-
고 등 학 교	취학인구비율(%)	3.66	3.64	4.17	3.89	2.64	-
	학생수(명)	15,257	39,858	48,038	45,669	31,574	-
	학급당 학생수(명)	35	30	26	25	23	OECD기준(23.1인)
	학급수(학급)	430	1,329	1,848	1,827	1,373	-
	시설수(개교)	19	51	68	68	68	-

※ 출처 : 2035년 화성도시기본계획 (2019)

나. 학교시설 용량검토

- 2025년 기준 리모델링으로 인한 기반시설 검토인구 반영 결과 학급당 학생수는 초등학교 25인, 중학교 28인, 고등학교 26인으로 기본계획상 2025년 교육지표와 동일한 수준으로 검토되었음
- 생활권별 학교시설 용량 검토결과 동생활권의 경우 초등학교, 중학교, 고등학교의 학급당 학생수가 2035년 화성도시기본계획 상 2025년 도시기본계획지표를 초과함에 따라 향후 개별 리모델링 사업 추진 시 학생수 증가에 따른 각 학급별 학생 수용에 문제가 발생하지 않도록 리모델링 사업추진 단계에서 화성오산 교육지원청과 협의 진행이 필요함

[교육인구 비율]

구분		2020	2025	2030	2035	비고
계		1,095,000	1,152,000	1,174,000	1,196,000	
교육 인구 비율	유치원	비율	2.69	1.82	1.56	1.53
		인구	29,456	20,967	18,315	18,299
	초등학교	비율	8.37	7.09	5.14	4.61
		인구	91,652	81,677	60,344	55,136
	중학교	비율	3.85	4.1	3.49	2.53
		인구	42,158	47,232	40,973	30,259
	고등학교	비율	3.64	4.17	3.89	2.64
		인구	39,858	48,039	45,669	31,575

※ 출처 : 2035년 화성도시기본계획 (2019)

[화성시 학교시설 검토]

구분	계획인구 (인)	학 생 수 (인)						
		초등학교		중학교		고등학교		
		학생수	학급당학생수	학생수	학급당학생수	학생수	학급당학생수	
화성도시기본계획 교육지표(2035년)	-	-	21	-	23	-	23	
화성 도시기본계획	2020년	1,095,000	91,652	25	42,158	30	39,858	30
	2025년 ①	1,152,000	81,677	25	47,232	28	48,038	26
기반시설 검토인구	1,100	78 ¹⁾	-	45 ¹⁾	-	46 ¹⁾	-	
2025년 ①+기반시설 검토인구	1,153,100	81,755	25	47,277	28	48,084	26	

※ 출처 : 2035년 화성도시기본계획 (2019)

※ 주1 : 증가 학생수 - 공동주택 리모델링으로 인한 증가 세대수 인구를 도시기본계획 상 교육인구 비율 적용 (초등학교 7.09%, 중학교 4.1%, 고등학교 4.17%)

[리모델링에 따른 생활권별 학생수 검토결과]

구 분		기반시설 검토인구	취학인구 비율(%)	증가 학생수	필요 학급수	도시기본계획 상(2025년) 학생수	리모델링에 따른 총학생수
초등학교	합 계	1,100	0.0709	78	3.12	81,677	81,755
	동생활권	560		40	1.59	55,044	55,084
	서생활권	540		38	1.53	26,633	26,671
중학교	합 계	1,100	0.0410	45	1.61	47,232	47,277
	동생활권	560		23	0.82	32,678	32,701
	서생활권	540		22	0.79	14,554	14,576
고등학교	합 계	1,100	0.0417	46	1.76	48,038	48,084
	동생활권	560		23	0.90	30,374	30,397
	서생활권	540		23	0.87	17,664	17,687

[리모델링에 따른 생활권별 학급당 학급수 검토결과]

구 분		리모델링에 따른 총학생수	학급수	도시기본계획 상(2025년) 학급당 학생수(인)	리모델링 증가에 따른 학급당 학생수(인)	25년도 학급당 학생수 계획지표
초등학교	합 계	81,755	3,267	25.00	25.02	25
	동생활권	55,084	2,086	26.38	26.41	
	서생활권	26,671	1,181	22.55	22.58	
중학교	합 계	47,277	1,687	27.99	28.02	28
	동생활권	32,701	1,144	28.56	28.58	
	서생활권	14,576	543	26.80	26.84	
고등학교	합 계	48,084	1,848	25.99	26.02	26
	동생활권	30,397	1,142	26.60	26.62	
	서생활권	17,687	706	25.02	25.05	

② 일시집중방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안

1. 기본방향

- 동시다발적인 리모델링 사업으로 인하여 대규모 이주 및 전세난 등의 문제점이 발생할 우려가 있는 경우 이주가구수와 주택재고량을 고려하여 리모델링 사업의 시기조절이 필요함
- 지역의 주택상황 등 주택의 공급/멸실을 종합적으로 고려하여 리모델링에 따른 일시적 이주수요 집중이 발생되지 않도록 계획기간 내 리모델링의 허용총량 제시
- 계획기간 내 제시된 허용총량을 초과할 경우 지침상 허가 우선순위 원칙을 적용하여 리모델링 허가물량의 총량을 규제

[허용총량 초과 시 허가 우선순위 원칙]

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

2. 리모델링 단계 구분

- 「리모델링기본계획 수립지침」 1-6-1에 따라 최초로 수립하는 기본계획의 목표연도는 2025년으로 규정하고 있으므로 화성시 공동주택 리모델링 기본계획의 기준연도는 2022년, 목표연도는 2025년으로 설정함
 - 기준연도 : 2022년 / 목표연도 : 2025년
- 타 지역 리모델링사업 소요기간 검토 결과, 조합설립인가부터 착공까지 평균 약 2년 6개월이 소요되며 준공까지 약 4년 7개월이 소요됨
- 「리모델링기본계획 수립지침」 상 일시적 이주수요 집중방지 등을 위하여 단계별 리모델링 시행방안을 제시토록 하고 있으나 리모델링사업 소요기간을 감안하면 현 시점(2022년)에서 단계를 구분하는 것은 어려울 것으로 판단되어 본 기본계획에서는 일시집중 방지 등을 위한 리모델링 시행단계를 구분하지 않음
- 위 사항을 고려하여 목표연도(2025년)까지 화성시 공급가능 물량을 총량으로 관리함

[리모델링사업 소요기간 검토(서울시 사례)]

위치	단지명	조합설립인가일	착공일	준공일	소요기간(개월)	
					조합승인~착공	조합승인~준공
마포구 현석동	마포 호수아파트 → 밤섬예가클래식	2010.02	2011.03	2012.12	13	34
마포구 당산동	당산 평화아파트 → 당산 쌍용예가클래식	2005.07	2008.07	2010.07	36	60
광진구 광장동	워커힐 일신아파트 → 워커힐 푸르지오	2009.05	2011.11	2013.08	30	51
강남구 대치동	우성2차아파트 → 래미안대치하이스턴	2011.01	2011.11	2014.02	10	37
강남구 청담동	청담두산아파트 → 청담래미안로이뷰	2008.06	2011.06	2014.01	36	67
강남구 도곡동	도곡 동신아파트 → 도곡 쌍용예가	2004.07	2008.11	2011.05	52	82
평 균					30	55

※ 출처 : 각 지자체 고시 및 홈페이지

※ 주 : 1) 조합설립변경인가 기준 작성

2) 밤섬예가클래식, 래미안대치하이스턴의 경우 조합설립변경인가 기준임

3. 이주에 따른 공급물량 검토

- 리모델링 시행단계를 구분하지 않고 총량으로 관리함에 따라 목표연도 공급가능 물량의 총량 범위 내 리모델링을 시행함
- 시행기간(2023년 ~ 2025년) 내 화성시 및 인접시의 공급가능 물량 검토 결과, 총 21,841호가 이주 가능하며, 이주가능 물량 범위 내 리모델링 시행 시 수용이 가능함

[이주가능 공급물량 산출근거]

- 화성시 관내 신규 공급물량 : 87,747호
- 신규공급 × 전월세 비율 = 183,442호 × 47.8% = 87,747호
- 화성시 전출·전입가구 잔여물량 : -68,289호
- 전출 및 전입가구 차이로 인한 공실주택(6년 평균) × 목표연도까지의 경과 기간 × 전월세 비율
= -47,588호 × 3년 × 47.8% = -68,289호
- 인접 지자체 공급물량 : 2,384호
- 지자체별 공급량 × 타 지자체 이주비율 = 56,958호 × 4.2% = 2,384호

[2025년 공급·이주물량을 통한 리모델링 수용가능 물량 검토]

구 분		주택공급량(호)	이주량 적용률(%)	이주가능 물량(호) (공급가능 물량)
합 계		97,636	-	21,841
화성시 공급물량	소 계	40,678	-	19,458
	신규공급물량	183,442 ³⁾	47.8 ¹⁾	87,747
	전출·전입가구 잔여물량	-142,765 ⁴⁾	47.8 ¹⁾	-68,289
인접시 공급물량	소 계	56,958 ⁵⁾	4.2 ²⁾	2,384
	경기도 수원시	12,764	8.0	1,021
	경기도 평택시	13,132	4.0	525
	경기도 용인시	18,871	3.0	566
	경기도 오산시	8,630	2.4	207
	경기도 안산시	3,561	1.8	64

※ 출처 : 부동산 지인(<https://aptgin.com/>), 제61회 화성통계연보(2021), 「2035년 화성도시기본계획」 (2019)

- ※ 주 : 1) 최근 10년(2010년~2020년) 평균 자가 비율(52.2%)을 제외한 전·월세, 기타 등의 비율
2) 타 지자체로 이주할 비율 : 화성시→인접시 전출비율 적용(랜드포유(land4u))
3) 2단계(2021년~2025년) 사회적 증가인구 / 2.5인
4) 최근 6년(2015년~2020년) 평균 잔여세대(전출세대-전입세대) × 3년(2023년~2025년)
5) 2023년 1월 ~ 2025년 1월 신규 공급 공동주택 현황

4. 허가총량 초과 시 단계별 시기 조정 방안

가. 기본방향

- 금회 화성시 리모델링 기본계획에서는 시행단계를 구분하지 않지만, 일시집중 방지 등을 위하여 리모델링의 시급성 및 주거환경 개선 효과 등을 고려하여 단계별 우선순위를 검토함
- 계획기간 내 제시 된 허용용량을 초과할 경우 리모델링 기본계획 수립지침 상 제시 된 허가 우선순위 원칙을 적용하여 리모델링 허가물량의 총량 규제 필요

[허용총량 초과 시 허가 우선순위 원칙]

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

나. 우선순위 기준(안)

- 평가항목별 중요도에 따라 총점 100점 내에서 점수를 배분하고 각 항목에 대하여 단계별 가중치를 부여하여 리모델링 적합성과 우선순위를 평가함

[허가총량 초과 시 우선순위 기준(안)]

리모델링 허가 우선순위의 기준(안)		우선순위 배점 기준	
우선순위 원칙	평가항목	세부기준	점수
리모델링의 시급성	사용승인년도 (노후도)	30년 이상	20
		25 ~ 30년	15
		20 ~ 25년	10
		20년 미만	5
주거환경 개선효과	전용 60㎡이하 비율	75% 이상	20
		50 ~ 75%	15
		25 ~ 50%	10
		25% 미만	5
	세대당 주차대수	0.6대 미만	20
		0.6 ~ 0.8대	15
		0.8 ~ 1.0대	10
		1.0대 초과	5
주민의 추진의지	주민동의율	90 ~ 100%	40
		80 ~ 90%	30
		70 ~ 80%	20
		70% 미만	10

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

③ 공동주택 저에너지·장수명화 방안

1. 공동주택 저에너지 방안

가. 기본방향

- 저에너지 리모델링을 위해 공동주택 리모델링 사업 시 녹색건축 및 에너지효율등급 등의 적용을 권장하여 리모델링을 통한 노후 건축물의 에너지 효율을 높이고 쾌적·건강한 거주환경을 제공함으로써 리모델링 공동주택의 가치 향상 도모
- 그린리모델링 정책 연계, 녹색건축 및 저에너지 관련 인증 등 공공성 확보 시 인센티브 부여
- 세대수 증축형 리모델링 허가 시 저에너지 방안인 그린리모델링, 녹색건축물 인증(우수 이상), 에너지효율등급 인증(1+이상), 제로에너지건축물 인증 또는 장수명화 주택 인증 중 최소 1개 이상을 적용할 것을 권장

[공동주택 저에너지 방안 적용 효과]



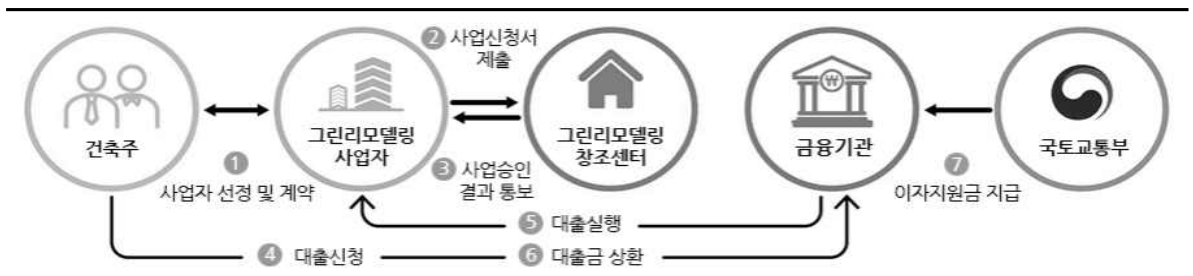
나. 공동주택 그린리모델링 활성화를 위한 정책연계

- 리모델링 추진 시 민간 건축물 그린리모델링 이차지원 사업(국토교통부), 노후 공공임대주택 그린리모델링 사업(국토교통부) 등 지원내용, 지원금 등 관련 정보 제공으로 그린리모델링 활성화 도모

■ 민간 건축물 그린리모델링 이차지원 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 4%의 이자 지원

[이차지원 사업 절차도]



다. 친환경에너지 보급 등 정책 연계

- 현재 경기도에서는 아파트 RE100 지원사업을 추진 계획 중에 있으며, 아파트 공간을 활용한 도민 체감형 RE100 실현 및 탄소중립에 기여
 - 아파트 공용부(옥상, 벽면)에 자가용 태양광 발전설비 설치로 공용 전기요금 절감
 - 지원규모 : 30kW/동 이내(단지당 최대 300kW)
- 또한 화성시에서는 신재생 에너지 보급과 저탄소 및 저에너지정책 실현을 위하여 자체 지원사업 및 정부사업의 추가지원을 시행하고 있음
 - 신재생에너지보급 주택지원사업, 미니태양광 설비지원사업 등
- 공동주택 리모델링 사업추진 시 친환경에너지 보급 정책과 연계하여 지원될 수 있도록 예산확보 및 신재생에너지 설비의 설치지원을 통해 친환경에너지 보급 정책 반영

라. 노후 공공임대주택 그린리모델링 사업

■ 사업목적

- 노후된 영구임대주택과 매입임대주택의 에너지 효율을 제고하고 취약계층의 주거환경을 개선

■ 지원내용

- 에너지성능강화 공사 및 친환경 에너지 생산설비 설치, 친환경 자재 시공, 세대통합공사 등
 - 고효율 단열재 교체, 고성능 창호, 절수형 수도꼭지 설치, 소형평형 주택 비내력벽 철거(세대통합 공사)

■ 사업목표

- 시범 사업결과를 통하여 표준사업 모델 구축
- 개인(세대) 지원에서 민간건축물(공동주택)의 동 또는 단지별 시범사업 확대 추진 예정

■ 기대효과

- 개인별 그린리모델링 사업 진행시 이자지원 대비 단지 전체 사업 진행 시 원가 절감에 따른 사업비 절감 효과 예상

■ 지원대상

- 기존 민간건축물에 대하여 에너지 성능개선을 위한 그린리모델링을 구상 또는 실행 중인 모든 유형의 민간사업

[이자지원 대상 공사범위]

구 분	내 용
필수공사	· 고성능 창 및 문, 폐열회수형 환기장치, 내외부 단열보강, 고효율 냉난방장치, 고효율 보일러, 고효율 조명(LED), 신재생에너지(태양광 등), 건물에너지관리 시스템(BEMS) 또는 원격검침전자식계량기
선택공사	· Cool Roof(차열도료), 일사조절장치, 스마트에어샤워, 순간온수기 기타 에너지 성능향상 및 실내 공기질 개선을 위한 공사
추가지원 가능공사	· 기존공사 철거 및 폐기물처리, 석면조사 및 제거, 구조안전보강, 기타 그린리모델링 관련 건축부대공사, 열원교체에 따른 공사비 또는 분담금, 전기용량증설 등 그린리모델링 관련 전기공사

■ 지원기준

- 센터가 지정한 에너지성능 평가 프로그램* 또는 간이평가표(단독주택)로 산출한 에너지 성능개선 비율이 20% 이상이거나 창호 에너지소비 효율등급(공동주택)이 3등급 이상인 경우 4%**의 이자지원을 적용

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

** 개인별 대출 이자율에 따라 최대 연 4% 이내 이자지원

라. 경기도 녹색건축물 설계 기준 (2017.9.1 시행)

- 삶의 환경 개선과 건축물 에너지·온실가스 수요 감축을 위하여 「경기도 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

■ 녹색건축물 인센티브

- 인증받은 날(건축물 또는 주택 준공일 이전에 인증을 받은 경우에는 준공일)부터 5년간 경감

※ 인센티브는 관계법령 및 기준 개정 시 개정된 규정에 따름

[건축물의 취득세 감면]

에너지 기준 \ 녹색건축인증 기준	최우수 (그린1등급)	우수 (그린등급)
건축물에너지효율 1등급 이상	15%	10%
건축물에너지효율 2등급	10%	5%

[건축물의 재산세 감면]

에너지 기준 \ 녹색건축인증 기준	최우수 (그린1등급)	우수 (그린등급)	기타
건축물에너지효율 1등급 이상	15%	10%	3%
건축물에너지효율 2등급	10%	3%	-
기 타	3%	-	-

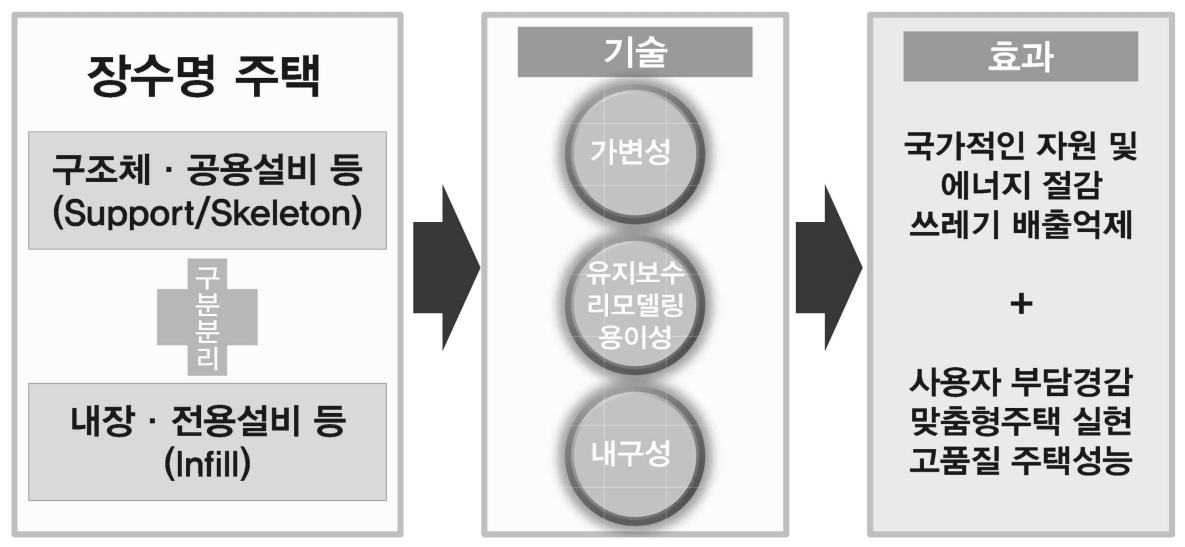
2. 공동주택 장수명화 방안

가. 관련근거 및 개념

(1) 주택법

- 장수명 주택이란 「주택법」 제2조 제23호에 따라 구조적으로 오랫동안 유지·관리될 수 있는 내구성을 갖추고, 입주자의 필요에 따라 내부 구조를 쉽게 변경할 수 있는 가변성과 수리 용이성 등이 우수한 주택을 말함
- 「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
- 국토교통부령으로 정하는 기준 이상의 등급을 인정받는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율·용적률·높이제한 완화 가능

[장수명 주택의 개념]



(2) 주택건설기준 등에 관한 규정

- 장수명 주택의 인증대상 및 인증등급
 - 1,000세대 이상의 공동주택을 대상으로 일반등급 이상의 등급을 받아야 함
- 인증기관은 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조 제2항에 따라 지정된 인증기관에서 인증
- 장수명 주택 건폐율·용적률·높이제한 완화기준
 - 건폐율 : 조례로 정한 건폐율의 100분의 115를 초과하지 아니하는 범위에서 완화 (법적 허용용적률 최대한도를 초과할 수 없음)
 - 용적률 : 조례로 정한 용적률의 100분의 115를 초과하지 아니하는 범위에서 완화 (법적 허용용적률 최대한도를 초과할 수 없음)

(3) 장수명 주택 건설·인증기준

- 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제22조(장수명 주택에 대한 건폐율 등의 완화) : 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제65조의2 제1항의 인증등급 중 우수등급 이상의 등급에 한하여 건폐율 등 완화

[장수명 주택 건설·인증 기준]

구분	내용	비고																									
내구성	· 철근의 피복두께와 콘크리트 품질로 평가하며 각 등급별로 정해진 성능등급기준에 따라 평가하되, 4급을 충족한 상태에서 항목별로 등급이 다를 경우 가장 낮은 등급을 기준으로 전체등급을 평가																										
가변성	· 서포트와 인필 부분의 가변성 공법 등의 적용여부를 평가하며, 필수항목을 충족한 상태에서 필수항목과 선택항목 점수의 합으로 평가																										
수리 용이성	· 전용부분은 개보수 및 점검의 용이성, 세대 수평 분리계획을 평가하고, 공용부분은 개보수 및 점검의 용이성, 미래수용 및 에너지원의 변화 대응성을 평가하며, 전용부분과 공용부분을 별도로 평가하되, 필수항목을 충족한 상태에서 필수항목과 선택항목 점수의 합으로 평가																										
등급산정	· 내구성, 가변성, 수리 용이성 평가항목에 따른 등급별 인증점수를 책정	별표2																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">구분</th> <th rowspan="2">내구성</th> <th rowspan="2">가변성</th> <th colspan="2">수리 용이성</th> </tr> <tr> <th>전용</th> <th>공용</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1급</td> <td>35점</td> <td>35점</td> <td>15점</td> <td>15점</td> </tr> <tr> <td>2급</td> <td>28점</td> <td>26점</td> <td>13점</td> <td>13점</td> </tr> <tr> <td>3급</td> <td>20점</td> <td>18점</td> <td>11점</td> <td>11점</td> </tr> <tr> <td>4급</td> <td>15점</td> <td>12점</td> <td>9점</td> <td>9점</td> </tr> </tbody> </table>		구분	내구성	가변성	수리 용이성		전용	공용	1급	35점	35점	15점	15점	2급	28점	26점	13점	13점	3급	20점	18점	11점	11점	4급	15점	12점
구분	내구성	가변성				수리 용이성																					
			전용	공용																							
1급	35점	35점	15점	15점																							
2급	28점	26점	13점	13점																							
3급	20점	18점	11점	11점																							
4급	15점	12점	9점	9점																							
	· 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제18조에 따른 인증기준의 인증등급은 내구성, 가변성, 수리 용이성을 합산한 점수로 평가	별표3																									
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>등급</th> <th>표시</th> <th>심사점수</th> <th>비고</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>최우수</td> <td>★★★★★</td> <td>90점 이상</td> <td rowspan="4">100점 만점</td> </tr> <tr> <td>우수</td> <td>★★★★</td> <td>80점 이상</td> </tr> <tr> <td>양호</td> <td>★★★</td> <td>60점 이상</td> </tr> <tr> <td>일반</td> <td>★</td> <td>50점 이상</td> </tr> </tbody> </table>	등급	표시	심사점수	비고	최우수	★★★★★	90점 이상	100점 만점	우수	★★★★	80점 이상	양호	★★★	60점 이상	일반	★	50점 이상									
등급	표시	심사점수	비고																								
최우수	★★★★★	90점 이상	100점 만점																								
우수	★★★★	80점 이상																									
양호	★★★	60점 이상																									
일반	★	50점 이상																									

나. 장수명화 적용방안

(1) 장수명화 방향

■ 기본방향

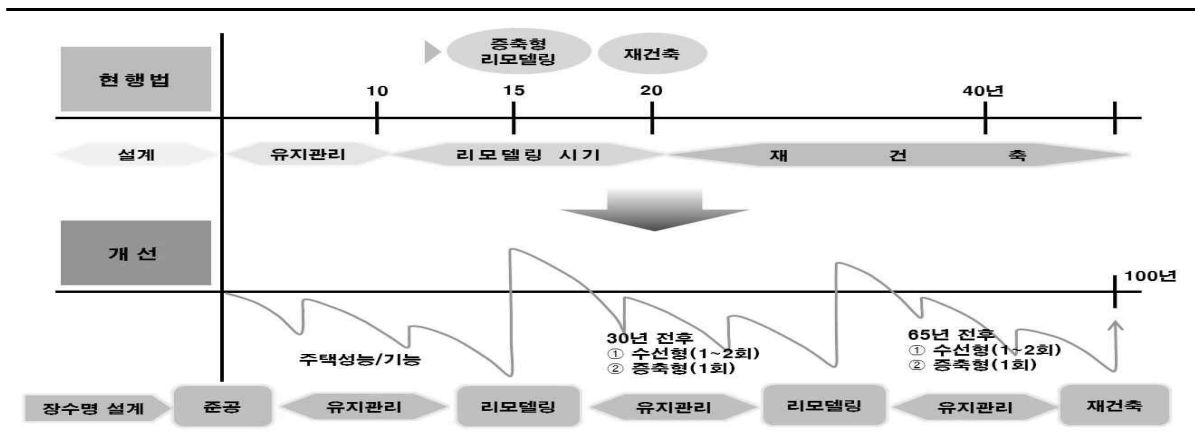
- 내구성이 뛰어난 우수한 자재를 사용하며, 다양한 소비자의 요구에 따른 공간의 자유로운 변경을 위하여 가변성을 고려한 설계, 시공
- 기존 공동주택의 장수명화를 유도하기 위해서는 구성부재의 호환성 확보를 통하여 체계적인 유지, 보수
- 현재 장수명 주택 인증제의 경우 신축 건축물 기반의 평가기준(항목)으로 평가가 이루어지는 제도로 리모델링 사업으로 등급 취득의 어려움이 있는바, 전면교체형 리모델링의 경우에 이에 준하는 설계 및 시공이 이루어 질 수 있도록 사업 초기 단계부터 협의를 통해 장수명화를 유도

[기본방향 및 핵심요소]

구 분	물리적 수명	기능적 수명	체계적 유지·보수
기본방향	구조시스템 전환	SI System 도입	구성부재의 호환성 확보
핵심요소	<ul style="list-style-type: none"> · 고내구성 구조체 설계방안 · 신 공법 적용 방안 	<ul style="list-style-type: none"> · 구조체와 내/외장재 분리요소 정립 · 내/외장재 요소기술 조사 · 구조체와 내/외장재 분리형 모델 개발 	<ul style="list-style-type: none"> · 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 → 유지관리 → 재건축(철거)

[주택 생애주기 장수명화 방안]












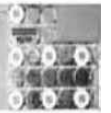



(2) 장수명화 적용방안

■ 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 내·외부의 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

[장수명 주택 최우수등급의 기술과 이미지 사례]

가 변 성	구조방식	기동식구조	
	내장벽체	건식벽량 90% 이상	
	내장벽체	부품화	
	화장실배관	당해층 배관	
	층고	층고 3,100	
	이중시스템	이중바닥	
유지 보수 관리 (전용)	화장실, 부엌	이동가능	
	외벽	공업화, 교체가능	
	설비	공용/전유부 독립성	
	배관수선교체	용이한 설계	
	배관시공	구조체 매설 금지	
유지 보수 관리 (공용)	온돌	건식화	
	분할사용 가능성	공간계획, 설비계획	
	공용배관배치	공용입상배관 공용배치	
	점검구	상호간섭 배제	
	배관구조	조립가능한 배관구조	
	미래수요증, 분리고려	메인공용 Pipe Shaft면적 20% 여유 확보 메인 Shaft 별도 1개 이상	

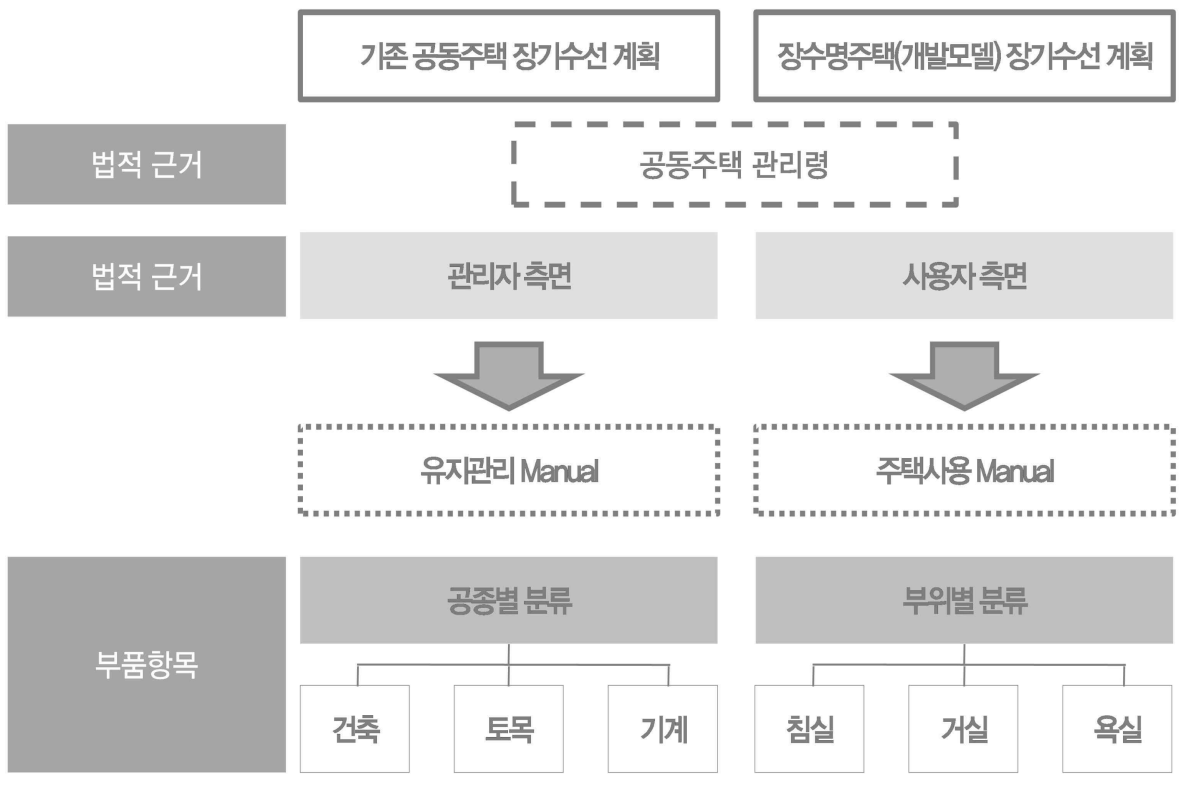
※ 출처 : 장수명 주택의 특성과 활성화를 위한 방향, 부동산포커스, 김수암, 2013.04.

- 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, 적립효율은 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

■ 공동주택 장수명화 활성화 방안

- 장수명 주택의 최대단점은 초기 건축비용 상승으로 국토부에서 개발중인 비용절감형 장수명 주택 보급 모델(2014년부터 5년간)을 통해 장수명 주택 유도
- 150세대 미만의 소규모 단지에 대한 관리 강화
 - 장기수선계획 및 장기수선충당금 등 법 적용이 강제되지 않은 소규모 단지에 장기수선계획 및 장기수선 충당금 적립방안 마련
- 장기수선충당금의 투명한 관리를 위하여 국민주택기금에 예치를 유도
 - 예치 시 높은 금리를 보장하며, 공사 시 기존 적립금이 부족할 경우 저리로 대출 해주는 정부정책 제도와 연계하여 리모델링 활성화 유도

[장수명 공동주택 장기수선계획]



※ 출처 : 신개념 장수명 아파트 모델 개발(윤영호 외, 2006)

■ 주택생애주기 인식 전환 주민홍보 등 장수명화 유도

- 관내 공동주택 거주민 대상 장수명화주택생애주기 인식 전환을 위해 (가칭)리모델링 지원센터를 주축으로 리모델링 장수명화 주민홍보 및 교육 실시
- 공동주택 리모델링사업 추진 시 인증등급 일반등급 이상 인증할 수 있도록 장수명화 유도

4 리모델링 지원방안

1. 리모델링 지원방안의 필요성

가. 타 지자체 리모델링 지원 사례 검토

- 현재 경기도에서는 조례제정을 통해 리모델링에 대한 시범단지 선정 및 컨설팅을 지원하고 있음
- 경기도권 내 「리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」를 제정한 타지역 사례를 통해 화성시 내 공공지원이 가능한 사항을 검토함
 - 업무지원을 위한 행정지원 사항은 대부분의 지자체가 시행을 검토하고 있는 것으로 나타남
 - 재정지원은 지자체별로 다르게 나타나며, 조례제정을 통해 지원근거를 마련한 지자체가 다소 있으나, 성남시, 군포시를 제외하고 활성화되지 않은 실정임
- 조례의 주된 내용은 리모델링 자문위원회 구성 및 운영, 리모델링 지원센터 설치, 리모델링 기금 설치 및 운용, 공공지원 등으로 구분하고 있음
- 재정지원은 자자체별로 비슷하며, 대부분 안전진단 및 안정성검토에 소요되는 비용과 그밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하다고 인정한 비용에 한하여 지원하고 있음
- 지원방안을 구체적으로 실현시키고 법적 근거를 위한 리모델링 지원방안에 대한 조례제정 필요
 - 공동주택 리모델링 활성화를 위한 공공부문의 행정적·재정적 지원방안 마련

[타 지자체 공공지원의 업무범위 관련 조례 검토]

구 분		경기	고양	광명	군포	성남	수원	안양	오산	하남
행정	리모델링주택조합 설립을 위한 업무	○	○	○	○	○	○	×	○	○
	리모델링 정비사업전문관리업자 선정업무	×	○	○	○	○	○	×	○	○
	용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원	×	○	○	○	○	○	×	○	○
	조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원	×	×	○	×	○	×	×	○	×
	그 밖에 시장이 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 필요하다고 결정한 업무	×	○	○	○	○	○	×	○	○
재정	조합 구성 및 사업계획서 작성을 위한 용역에 드는 비용	○	○	×	×	○	×	×	×	○
	안전진단에 소요되는 비용과 안전성검토에 소요되는 비용	○	○	○	○	○	○	○	×	×
	그 밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하다고 인정한 비용	○	×	×	○	○	○	○	×	×

[타 지자체 공동주택 리모델링 공공지원 사례 비교 검토]

구 분	고양시 19.12.31 제정	광명시 18.11.07 제정	군포시 21.04.26 제정
리모델링지원센터 운영현황	x	x	○
조직구성	x	x	○ (22년 10월 25일 개소) 센터장 민간위촉직, 다급 임기제 2인 운영 중
기금설치 및 운용현황	○ (고양시 공동주택리모델링 기금) •19년도 기금설치 운용중 •현재 25억원 적립	○ (광명시 도시주거환경정비 기금)	○ (군포시 도시주거환경정비 기금)
비용부담 및 재정지원 근거	•고양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례	•광명시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례	•군포시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례
기금설치 운영 근거	•고양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례	•광명시 도시·주거환경정비기금 운용·관리 조례	•군포시 도시·주거환경정비기금 설치 및 운용 조례
재 정 지 원	컨설팅지원	•1억원 (해당 사업비의 50% 한도)	•지원없음
	안전진단비용 지원	•1차 안전진단비용 지원 -3억원(사업비의 50% 한도)	•1차 안전진단비용 지원 -해당 사업비의 25% 지원 (조합자본 50%, 경기도 25%, 군포시 25% 지원) ※안전진단비 8억 : 군포시 2억
	기금융자 등	-	-
추진사항	•경기도 시범사업 1곳 컨설팅 이후 조합 신청 (문촌16단지)	•철산한신아파트 조합설립 및 1차 안전진단 완료	•경기도 시범사업 1곳 컨설팅 이후 추진사항 없음 (총무주공 2단지)
실제 지원사례	•문촌16단지 컨설팅비 : 1.8억 중 0.9억원 지원 (도비 50%, 시비 50%) •문촌16단지 안전진단비 : 3.0억 (2022 고양시 리모델링공공지원 사업에 선정됨. 차후 집행예정)	•철산한신 안전진단비 : 3.5억 (안전진단비용 7억원 중 도비 3.5억, 시비 3.5억)	•총무주공2단지 컨설팅비 : 1.7억 중 0.85억원 지원 (도비 50%, 시비 50%) •안전진단비 집행사례 현재 없음
기타내용	•22년 고양시 공동주택 리모델링 공공지원 사업 안내문(첨부1)	•리모델링 기술지원 협약 체결 : 리모델링단지 5개소 컨설팅 지원 (광명시, 아주대 리모델링 연구단) •23년 도시주거환경정비기금 운영 계획	•23년 기금운영 4억 집행예정 •23년 도시주거환경정비기금 운영 계획에 의거 지원

[타 지자체 공동주택 리모델링 공공지원 사례 비교 검토] 계속

구분	성남시 13.06.28 제정	수원시 20.07.10 제정	안양시 14.03.20 제정	
리모델링지원센터 운영현황	○	×	×	
조직구성	○ 센터장 겸임, 다급 임기제 2인 운영 중	×	×	
기금설치 및 운용현황	○ (성남시 공동주택리모델링 기금) •현재 1천억원 적립	×	○ (안양시 공동주택리모델링 기금) •22년부터 기금설치 운영중 중 •현재 20억원(매년 10억) 적립	
비용부담 및 재정지원 근거	•성남시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례	•수원시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례	•안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례	
기금설치 운영 근거	•성남시 공동주택리모델링 기금 설치 및 운용 조례	×	•안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례	
재 정 지 원	컨설팅지원	•3억원(공공지원단지 선정시)	•지원없음 (전담팀 구성되지 얼마되지 않아, 구체적 지원계획은 없으나 지원예정 임)	•지원없음
	안전진단비용 지원	•공공지원단지 선정시 : 약7억원 (해당사업비 100%) -1차 안전진단 비용 지원 -2차 안전진단 및 안정성검토는 수직증축시 지원에 해당	•지원없음 (전담팀 구성되지 얼마되지 않아, 구체적 지원계획은 없으나 지원예정 임)	•용역비용의 20%(최대1.5억) -1차 안전진단 비용 지원 -2차 안전진단 및 안정성검토는 수직증축시 지원에 해당
	기금융자 등	•조합사업비 : 80%이내(최대 30억원) •공사비 : 총공사비 60% 이내 ※이율 : 담보 2.0%, 신용 3.0% •주차장 설치비용 보조 : 리모델링 후 세대수를 초과하는 주차대수 당 각 200만원 이내 지원	-	-
추진사항	•매화2단지 조합설립 후 현재 건축심의 중 •경기도 시범사업 2곳 컨설팅 이후 추진사항 없음 ※경기도 시범사업 선정 전 총 6개단지 지원 사례 있음(기본설계용역으로 컨설팅 및 안전진단 비용 지원)	•조합설립 및 안전진단 추진단지 약 10개소(지원사례 없음)	•경기도 시범사업 1곳 컨설팅 이후 추진사항 없음 (안양시 초원부영아파트)	
실제 지원사례	•매화2단지 - 기본설계 컨설팅 : 2.0억 - 조합설립사업계획작성 : 1.3억 - 1차 안전진단비 : 7.5억	•지원사례 없음	•초원부영 컨설팅비 : 3.0억 중 1.5억원 지원 (도비 50%, 시비 50%) •지원사례 없음	
기타내용	•찾아가는 공동주택 리모델링 설명회 개최 등 리모델링 홍보사업 진행 •성남시 홈페이지 : 리모델링 기금 설치 및 운용	-	•23년 기금운영 8.6억 집행예정 (안전진단 및 센터 개소 운영비) •23년 공동주택리모델링 기금운영 계획에 의거 지원	

2. 화성시 리모델링 공공지원 방안

가. 기본방향

- 현재 관내 리모델링 사업이 전무한 점, 주민설문조사 결과 리모델링보다는 재건축을 선호하는 점 등 화성시 여건을 종합적으로 고려하여 행정적·재정적 지원방안 마련

나. 행정적 지원

(1) 조례제정의 필요성

- 화성시 공동주택리모델링 사업의 체계적인 지원 및 관리를 위한 법적 근거마련을 위하여 지원방안에 대한 조례제정 필요
- 조례제정을 통해 원활한 리모델링 사업추진을 위한 행정 및 업무 지원방안 제시

(2) 리모델링 공공지원 업무범위 조례(안)

- 리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원, 설계자 등 업체 선정방법 등에 관한 업무지원, 조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원에 관한 사항 및 그밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하다고 인정한 업무지원으로 나누어 제정하도록 함
 - 리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원 : 주민설명회(주민홍보) 개최와 관련한 업무지원, 리모델링 설명자료 작성(팜플렛 등)
 - 용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원 : 용역업체 선정을 위한 절차 및 방법 등에 따른 업무지원
 - 조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원 : 조합 및 총회 운영 등의 업무지원
- 향후 리모델링 활성화에 대응하는 (가칭)화성시 리모델링 지원센터 등 리모델링사업 전담조직 신설 검토 필요
- 그 밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하고 인정한 업무지원 등

[화성시 리모델링 공공지원 업무범위 제안]

구 분	공공지원 업무범위
리모델링주택조합 활성화를 위한 업무지원	• 주민설명회(주민홍보) 개최와 관련한 업무지원
	• 주민홍보, 주민교육 등에 관한 업무지원 - 리모델링 설명자료 작성
	• 리모델링 관련 주민 설문 등 필요한 의견청취에 관한 업무지원
용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원	• 용역업체 선정을 위한 절차 및 방법 등에 따른 업무지원
조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원	• 조합 및 총회 운영, 정관 등 운영 정립을 위한 업무지원
	• 조합의 정보공유를 통한 유기적 연계유도

• 그 밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하다고 인정한 업무지원

(3) 리모델링 지원센터 설치 조례(안)

- 공동주택 리모델링 사업을 행정 차원에서 원활히 추진될 수 있도록 지원하기 위한 ‘공동주택 리모델링 지원센터’의 설치가 필요함
 - 화성시는 향후 15년 이상 경과된 공동주택의 노후화에 따른 주거환경 개선에 대한 사회적 요구가 증가할 것으로 판단됨

■ 지원센터의 조직 및 운영

- 지원센터의 장은 공동주택 및 리모델링에 관한 학식이 풍부하고, 공동주택 관련 사업에 참여한 경험이 있는 자 중에서 시장이 위촉 또는 채용하는 사람으로 하고, 운영 직원은 2명 이상으로 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
- 리모델링 관련 이주대책 정보 제공
 - 이주수요 집중으로 과부족 물량 현상을 사전에 제어하기 위하여 주택정책과를 중심으로 리모델링사업과 정비사업에 대한 모니터링 체계를 구축하고, 원활한 이주지원을 위해 주택공급 정보제공
 - 사업추진으로 인해 이주해야 할 시민들의 원활한 이주를 지원하기 위해 홈페이지에 화성시 주택공급 현황 등의 정보 제공
- 리모델링 관련 정책정보 제공
 - 현재 화성시 공동주택 지원사업(녹색건축물 조성, 공동주택관리보조금 지원, 배관교체사업, 태양광발전 설비 지원, 신재생에너지 주택지원사업) 등 보조금 지원사항에 대한 정보 제공

다. 재정적 지원방안

(1) 초기지원사업 비용(컨설팅 비용) 지원 방안

- 초기지원사업이란 리모델링 추진을 위한 단지 현황조사, 리모델링 유형별 사업성 검토 및 개략 사업비 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

(2) 안전진단비용 지원 방안

- 공동주택 리모델링을 추진하는 공동주택단지를 대상으로 리모델링 사업이 원활하게 진행될 수 있도록 안전진단비용의 일부를 지원
 - 주민부담을 경감시켜 노후주택의 주거환경 개선을 도모하고, 리모델링 추진동력 확보

(3) 그 밖에 리모델링 활성화를 위한 지원 방안 모색

- 리모델링사업 추진시 이주비용에 대한 저금리 융자지원
 - 이주비용에 대해 저금리의 융자지원 등 적극적 지원을 통한 주민부담 경감 필요
- 경기도 및 화성시에서 추진하는 노후 공동주택의 개선과 지원사업의 적극 홍보 및 연계를 통한 보조금 지원
 - 수도관 개량, 주택성능개선, 태양광발전설비 설치, 신재생에너지 주택지원사업 등 보조금 지원

라. 리모델링사업 재정지원을 위한 자원 확보 기본방향

- 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행으로 인해 재건축사업에 대한 관심이 높아지는 등 리모델링사업 수요부족으로 별도 리모델링 활성화 조례를 통한 리모델링 기금활용이 어려워짐에 따라 기제정된 화성시 도시 및 주거환경정비 조례 개정을 통해 정비기금을 활용하는 것으로 우선 추진
 - 재건축, 재개발, 리모델링 등 다양한 사업 추진방식에 대해 지원 가능
 - 기존 적립금액을 활용하여 리모델링 사업 추진시 즉시 지원 가능
- 다만, 정비기금 활용을 위한 화성시 관련부서 협의 및 시의회 동의 등 절차추진으로 인한 정비기금 활용이 어려운 경우 별도 리모델링 기금설치 및 운영에 관한 조례 제정을 통해 리모델링 기금설치 필요

3. 제도개선 검토

가. 지구단위계획 시행지침 개정

- 현행법상 지구단위계획의 계획기준은 완화규정에서 제외되어 있으므로, 지구단위계획구역 내 리모델링사업 활성화를 위해 지구단위계획 시행지침 개정 필요
- 관내 지구단위계획구역에서 공동주택을 주택법 및 건축법에 정하는 바에 적합하게 리모델링을 하는 경우에는 해당 법에 따르되, 완화범위 내에서 건축심의를 통하여 결정토록 시행지침 조정

나. 공공기여 방안

- 공동주택 리모델링 사업은 「화성시 도시계획조례」 상 용도지역안에서의 용적률에 따른 용적률의 상한 이내로 추진함이 바람직하나, 리모델링 사업에 따라 부득이한 경우 현행 용도지역에서 정하는 용적률을 초과하는 경우가 있음
- 이에 세대수 증가형 리모델링 사업 추진시 용도지역별 용적률의 상한을 초과하는 경우에 한하여 용적률 완화를 전제로 공공기여 필요
- 다음 항목에 대하여 건축심의 등을 통해 공공기여 결정
 - 대상지 주변 기반시설 정비 : 보차도 정비, 인접 지역 공원 정비, 보도시설물 설치 등
 - 단지 내 휴게시설 공유, 공공보행통로 제고 등 단지내 시설 인근 주민에게 제공
 - 지하주차장 설치 및 법정 주차면수 이상 확보 유도

제V장 부 록

- ① 화성시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례(안)
- ② 공동주택 리모델링 기본계획 주민의식 조사
- ③ 리모델링 우선순위 단지 선별 및 평가결과
- ④ 경기도 절차이행 관련서류

① 화성시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례(안)

화성시 조례 제0000호

화성시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례

제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「주택법」에 따른 리모델링 사업의 체계적이고 효율적인 지원을 위하여 필요한 사항을 규정함으로써 노후 공동주택의 리모델링을 촉진하고 쾌적한 주거 환경을 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 임시 사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년이 경과한 공동주택을 말한다.
2. “리모델링”이란 법 제2조제25호에 따른 행위를 말한다.
3. “공공지원”이란 화성시장(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 화성시 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 재직인 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. 화성시의회(이하 “시의회”라 한다)에서 추천한 시의원 : 2명 이내

3. 화성시(이하 “시”라 한다) 과장급 이상 공무원

③ 자문위원의 임기는 2년으로 하고 한 번만 연임할 수 있으며, 보궐자문위원의 임기는 전임자의 남은 기간으로 한다.

④ 시장은 자문위원회의 원활한 운영을 위하여 관련 부서 공무원이 회의에 출석하여 지원 업무를 수행하도록 할 수 있다.

제5조(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.

제6조(회의) ① 위원장은 자문위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.

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

③ 그 밖에 자문위원회 운영에 필요한 사항은 자문위원회 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제7조(간사) 자문위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사를 두며, 간사는 공동주택 리모델링 업무담당 팀장으로 한다.

제8조(수당 등) 자문위원에게는 예산의 범위에서 수당, 여비, 그 밖의 필요한 경비를 지급할 수 있다.

제3장 리모델링 지원센터 설치

제9조(리모델링 지원센터 설치 및 업무) ① 시장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 화성시 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.

③ 주택법 제75조제2항제4호에서 “조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제75조제2항제1호부터 제3호까지에 대한 업무지원
2. 공동주택 리모델링 제도개선 방안의 연구·개발
3. 공동주택 리모델링 사업지원제도 및 정책의 연구·개발
4. 리모델링 관련 교육·설명회·공청회 및 홍보 등에 관한 사항
5. 공동주택 리모델링 자문위원회 구성 및 운영
6. 그 밖에 리모델링 사업을 통하여 주민의 주거수준의 질 향상 등에 기여할 수 있는 업무

제10조(지원센터의 조직 및 운영) ① 지원센터의 구성은 센터장 1명을 포함하여 5명 이내로 구성한다.

② 센터장은 리모델링 업무담당 부서의 과장으로 하고 필요한 운영 직원을 둘 수 있다.

③ 지원센터의 운영 직원은 주택·건축분야의 학식과 경험이 풍부한 공무원 또는 전문가를 선발하여야 하며, 전문가는 계약직으로 할 수 있다.

제11조(지원센터의 지원) ① 시장은 지원센터의 효율적 운영을 위하여 필요한 경비를 예산의 범위에서 지원할 수 있다.

제4장 공공지원

제12조(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

제13조(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.

제14조(자료의 제출) 리모델링 주택조합의 조합장은 시장에게 효율적인 공공지원 업무추진을 위하여 필요한 자료를 제출하여야 한다.

제15조(준용) 자문위원회 및 기금운용심의위원회에 대하여 이 조례에서 규정하지 아니한 사항은 「화성시 각종 위원회 구성 및 운용 조례」를 준용한다.

제16조(시행규칙) 이 조례의 시행에 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

② 공동주택 리모델링 기본계획 주민의식 조사

1. 조사개요

■ 조사대상

- 화성시 관내 주택법 제2조 제3호에 따른 공동주택(30세대 이상) 공동주택 194개 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 및 거주 만족도, 리모델링 선호 여부, 분담금 적정 규모, 사업 착수 시기 등

■ 조사방법

- 우편발송, 방문 전달 및 회수, 유선조사

■ 조사기간

- 2022. 11. 15. ~ 2023. 04. 07.
- (1차) 22.11.15 ~ 12.14, (2차) 23.01.18 ~ 02.02, (3차) 23.03.24 ~ 04.07

■ 조사결과

- 1차 : [우편발송] 단지현황 및 주민의식조사
- 43개 단지(22.2%) 회수, 151개 단지(77.8%) 회신의사 없음(미회신)
[유선조사] 구조도 보유여부 조사
- 117단지(60.3%) 보유, 77개 단지(39.7%) 미보유(미확인)
- 2차 : [방문전달] 리모델링 선호단지 주민의식조사
- 1개 단지(708세대) 조사, 17부(2.4%) 회신
- 3차 : [방문전달] 설문협조 가능단지 주민의식조사
- 2개 단지(1,837세대) 조사, 138부(7.5%) 회신

[조사결과 세부내역]

차수	목적	구분	합계	회신	미회신	비고
1차	단지현황 및 주민의식조사	합계	194	43	151	-
		비율(%)	100.0	22.2	77.8	
	구조도 보유여부 조사(유선)	합계	194	117	77	-
		비율(%)	100.0	60.3	39.7	
2차	주민의식조사 (리모델링 선호단지)	합계	708	17	691	1단지 (아름마을 신한미지엔아파트)
		비율(%)	100.0	2.4	97.6	
3차	주민의식조사 (추가조사)	합계	1,837	138	1,699	2단지 (봉담한신아파트, 신영통현대2단지아파트)
		비율(%)	100.0	7.5	92.5	

2. 조사결과

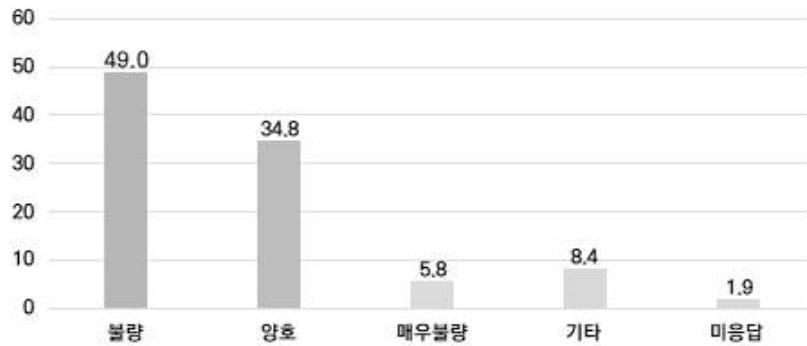
가. 거주환경 만족도

- 설문조사에 응답한 세대 중 거주환경 만족도는 불량 49.0%, 양호 34.8%, 매우불량 5.8% 등으로 54.8%의 주민이 거주환경에 불만을 느끼고 있음

[거주환경 만족도 조사]

구분	계	양호	불량	매우불량	기타	미응답
응답	155	54	76	9	13	3
비율(%)	100.0	34.8	49.0	5.8	8.4	1.9

[거주환경 만족도 비율]



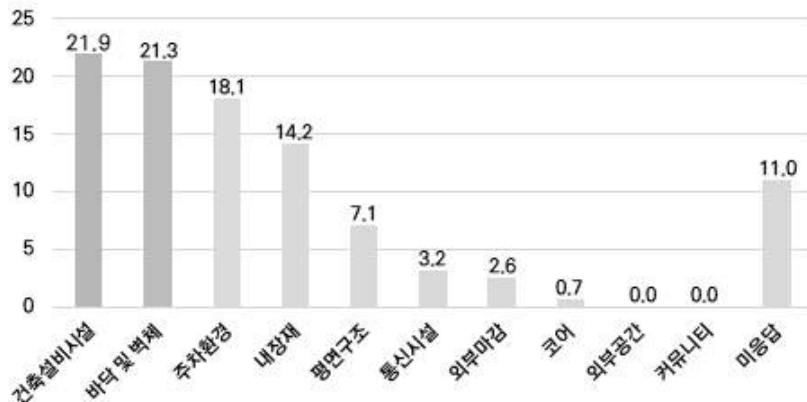
나. 수선이 필요한 항목 (1순위)

- 설문조사에 응답한 세대 중 수선이 필요한 항목 1순위는 건축설비 21.9%, 바닥 및 벽체 21.3%, 주차 환경 18.1% 등의 순으로 나타남

[수선이 필요한 항목(1순위) 조사]

구분	계	건축설비	바닥 벽체	내장재	외부 마감	외부 공간	주차 환경	통신 시설	평면 구조	커뮤니티	코어	미응답
응답	155	34	33	22	4	-	28	5	11	-	1	17
비율(%)	100.0	21.9	21.3	14.2	2.6	-	18.1	3.2	7.1	-	0.7	11.0

[수선이 필요한 항목(1순위) 비율]



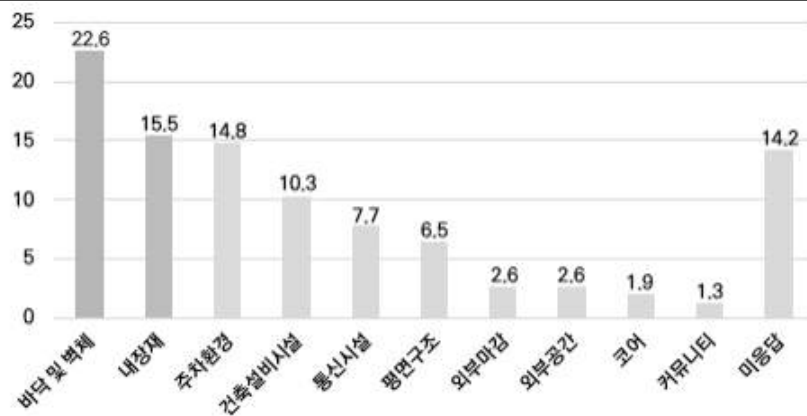
다. 수선이 필요한 항목 (2순위)

- 설문조사에 응답한 세대 중 수선이 필요한 항목 2순위는 바닥 및 벽체 22.6%, 내장재 15.5%, 주차환경 14.8% 등의 순으로 나타남

[수선이 필요한 항목(2순위) 조사]

구 분	계	건축 설비	바닥 벽체	내장재	외부 마감	외부 공간	주차 환경	통신 시설	평면 구조	커뮤 니티	코어	미응답
응답	155	16	35	24	4	4	23	12	10	2	3	22
비율(%)	100.0	10.3	22.6	15.5	2.6	2.6	14.8	7.7	6.5	1.3	1.9	14.2

[수선이 필요한 항목(2순위) 비율]



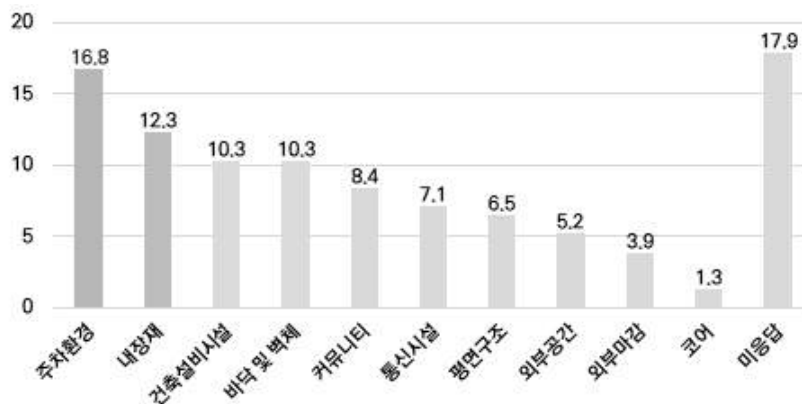
라. 수선이 필요한 항목 (3순위)

- 설문조사에 응답한 세대 중 수선이 필요한 항목 3순위는 주차환경 16.8%, 내장재 12.3%, 건축설비시설, 바닥 및 벽체 10.3% 등의 순으로 나타남

[수선이 필요한 항목(3순위) 조사]

구 분	계	건축 설비	바닥 벽체	내장재	외부 마감	외부 공간	주차 환경	통신 시설	평면 구조	커뮤 니티	코어	미응답
응답	155	16	16	19	6	8	26	11	10	13	2	28
비율(%)	100.0	10.3	10.3	12.3	3.9	5.2	16.8	7.1	6.5	8.4	1.3	17.9

[수선이 필요한 항목(3순위) 비율]



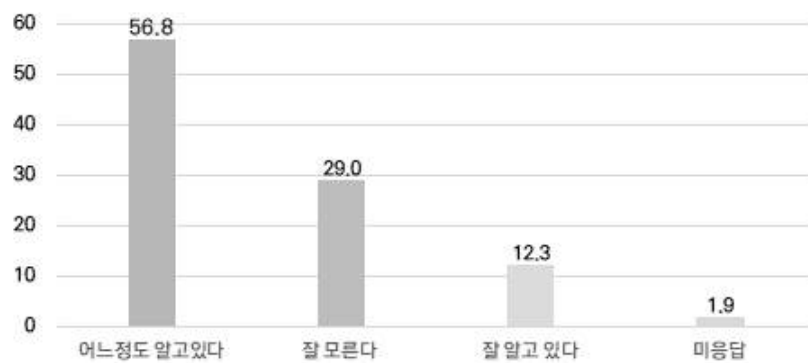
마. 리모델링 사업의 이해

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 사업에 대한 인지 비율은 69.1%로 리모델링 사업에 대한 이해 및 관심이 높은 것으로 파악됨

[리모델링 사업의 이해 조사]

구 분	계	잘 알고있다	어느정도 알고있다	잘 모른다	미응답
응답	155	19	88	45	3
비율(%)	100.0	12.3	56.8	29.0	1.9

[리모델링 사업의 이해정도 비율]



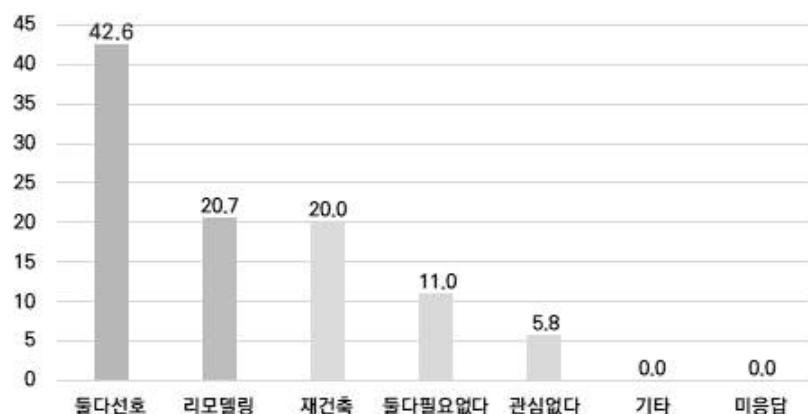
바. 선호하는 주거환경 개선 사업방식

- 설문조사에 응답한 세대 중 선호하는 주거환경 개선 사업방식은 리모델링 20.7%, 재건축 20.0%, 둘 다 선호 42.6% 등으로 나타남

[선호하는 주거환경 개선 사업방식 조사]

구 분	계	리모델링	재건축	둘 다 선호	둘 다 필요없다	관심없다	기타	미응답
응답	155	32	31	66	17	9	-	-
비율(%)	100.0	20.7	20.0	42.6	11.0	5.8	-	-

[선호하는 주거환경 개선 사업방식 비율]



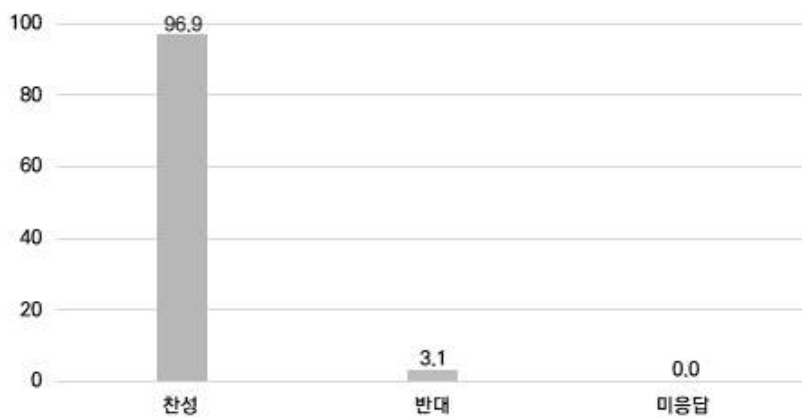
사. 리모델링 사업 찬성여부

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 사업을 찬성한다는 의견이 96.9%, 반대한다는 의견이 3.1%로 나타남

[리모델링 사업의 찬성여부 조사]

구 분	계	찬성	반대	미응답
응답	98	95	3	-
비율(%)	100.0	96.9	3.1	-

[리모델링 사업의 찬성/반대 비율]



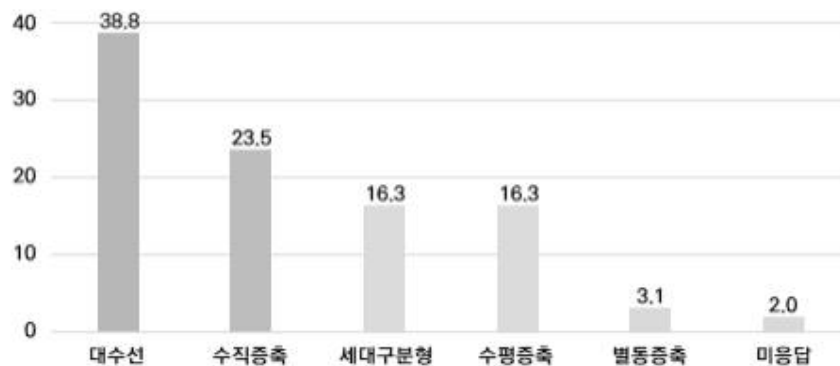
아. 선호하는 리모델링 사업 유형

- 설문조사에 응답한 세대 중 선호하는 리모델링 사업 유형은 대수선 38.8%, 수직증축 23.5%, 세대구분형, 수평증축이 각각 16.3% 등으로 나타남

[선호하는 리모델링 사업 유형 조사]

구 분	계	대수선	세대구분형	수평증축	수직증축	별동증축	미응답
응답	98	38	16	16	23	3	2
비율(%)	100.0	38.8	16.3	16.3	23.5	3.1	2.0

[선호하는 리모델링 사업 유형 비율]



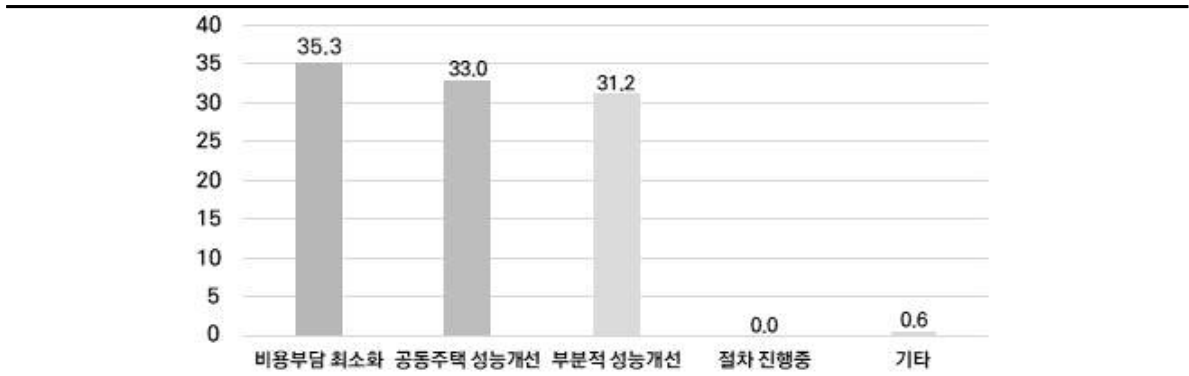
자. 리모델링 사업 선호 이유 (복수응답)

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 사업을 선호하는 이유는 비용부담 최소화 35.3%, 공동주택 성능개선 33.0%, 부분적 성능개선 31.2% 등으로 나타남

[리모델링 사업 선호 이유 조사]

구 분	계	공동주택 성능개선	비용부담 최소화	부분적 성능개선	절차 진행중	기타
응답	173	57	61	54	-	1
비율(%)	100.0	33.0	35.3	31.2	-	0.6

[리모델링 사업 선호 이유별 비율]



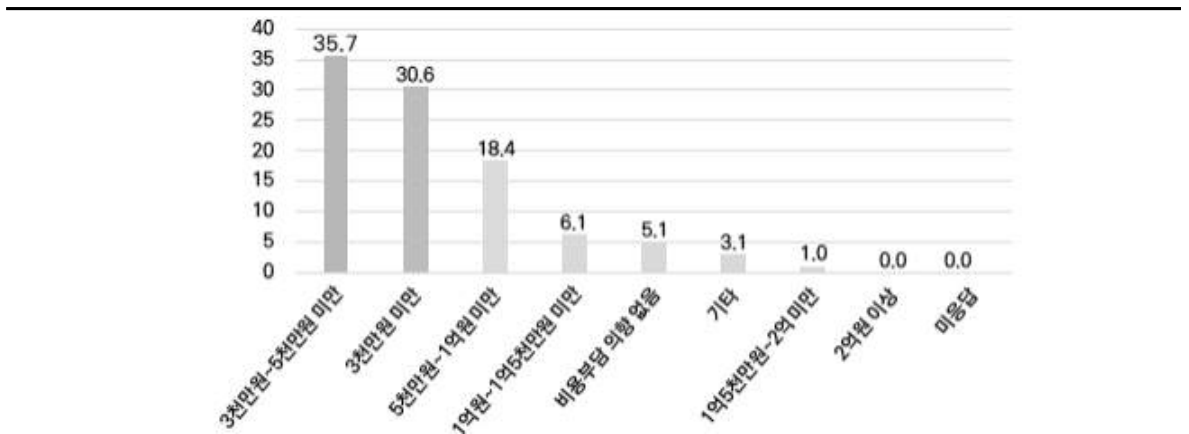
차. 리모델링 사업의 적정 분담금액 규모

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 사업의 적정 분담금액 규모는 3천~5천만원 미만 35.7%, 3천만원 미만 30.6%, 부담 의향 없음 5.1% 등으로 나타남

[리모델링 사업의 적정 분담금액 규모 조사]

구 분	계	3천만원 미만	3천~5천만원	5천~1억원	1억~1억5천	1억5천~2억	2억 이상	기타	의향 없음	미응답
응답	98	30	35	18	6	1	-	3	5	-
비율(%)	100.0	30.6	35.7	18.4	6.1	1.0	-	3.1	5.1	-

[리모델링 사업의 적정 분담금액 규모 비율]



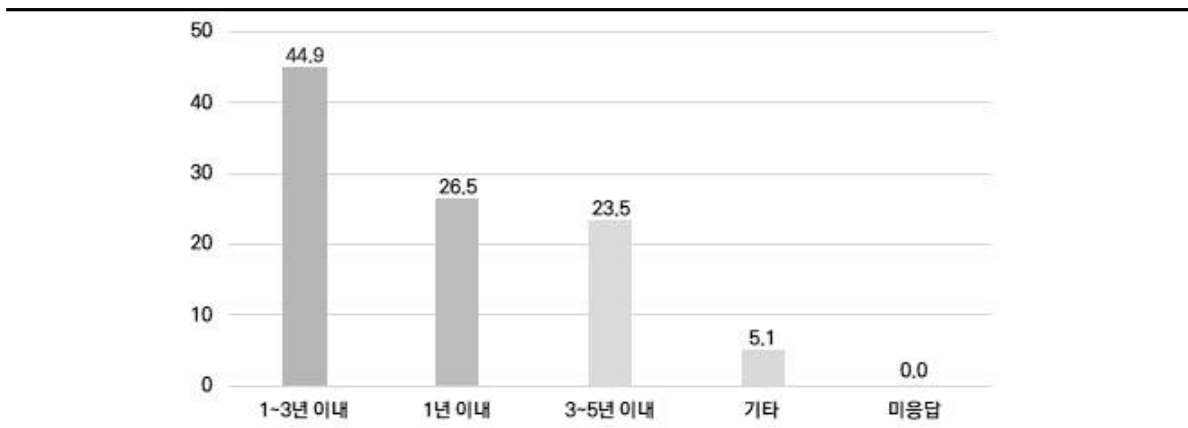
카. 리모델링 사업 착수(이주) 시작 시기

- 설문조사에 응답한 세대 중 선호하는 리모델링 사업 착수(이주) 시작 시기로는 1~3년 이내 44.9%, 1년 이내 26.5%, 3~5년 이내 23.5% 등으로 나타남

[리모델링 사업 착수(이주) 시작 시기 조사]

구 분	계	1년 이내	1~3년 이내	3~5년 이내	기타	미응답
응답	98	26	44	23	5	-
비율(%)	100.0	26.5	44.9	23.5	5.1	-

[리모델링 사업 착수(이주) 시작 시기 비율]



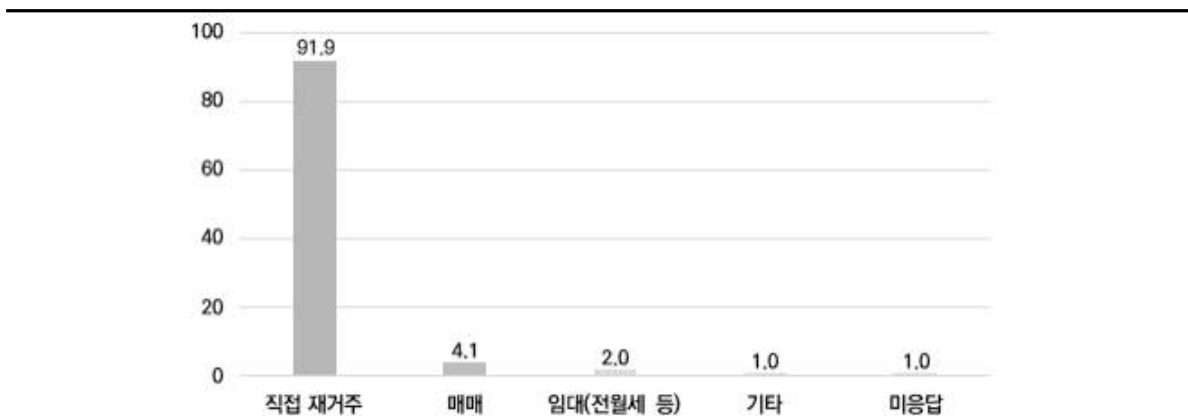
타. 리모델링 사업 추진 후 계획

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 사업 추진 후 계획으로는 재거주 91.9%, 매매 4.1%, 임대 2.0% 등으로 나타남

[리모델링 사업의 추진 후 계획 조사]

구 분	계	재거주	임대(전월세 등)	매매	기타	미응답
응답	98	90	2	4	1	1
비율(%)	100.0	91.9	2.0	4.1	1.0	1.0

[리모델링 사업의 추진 후 계획별 비율]



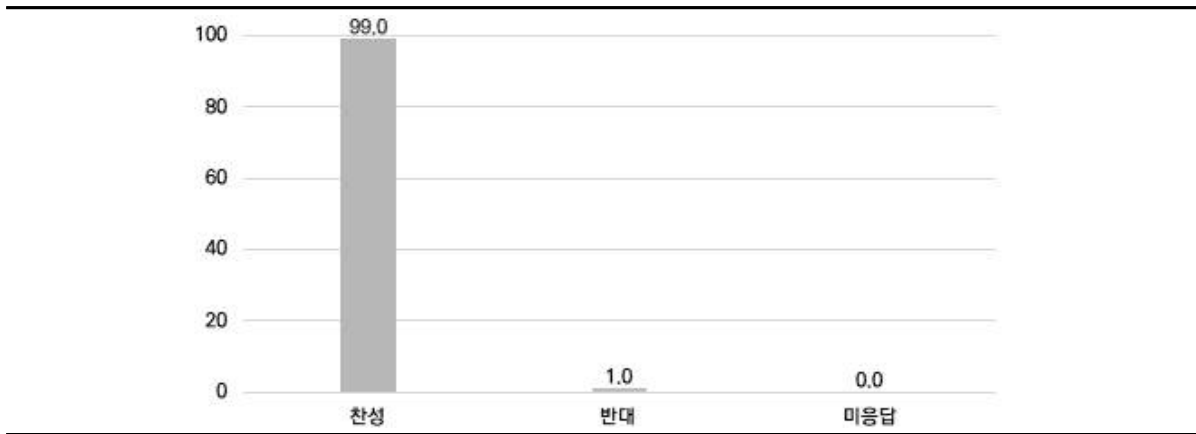
파. 재건축 사업 찬성여부

- 설문조사에 응답한 세대 중 재건축 사업을 찬성한다는 의견이 99.0%, 반대한다는 의견이 1.0%로 나타남

[재건축 사업의 찬성여부 조사]

구 분	계	찬성	반대	미응답
응답	97	96	1	-
비율(%)	100.0	99.0	1.0	-

[재건축 사업의 찬성/반대 비율]



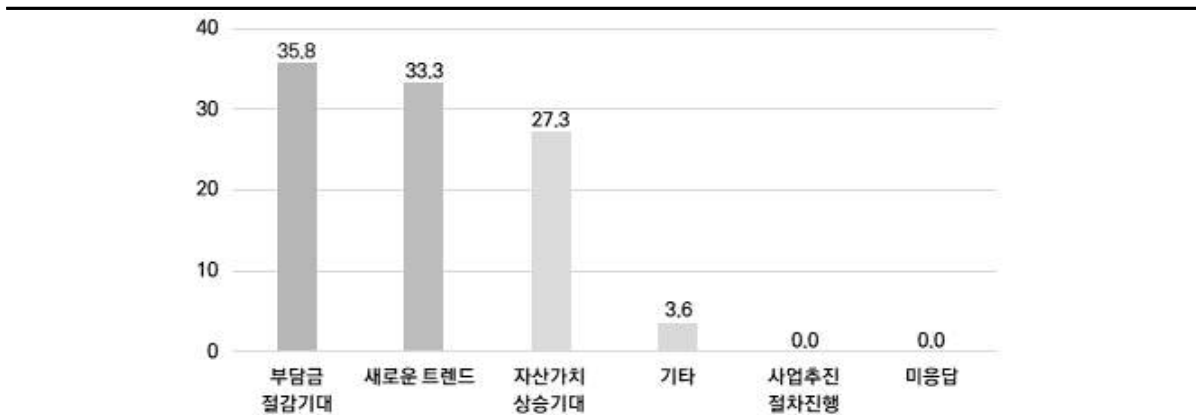
하. 재건축 사업 선호 이유 (복수응답)

- 설문조사에 응답한 세대 중 재건축 사업을 선호하는 이유는 부담금 절감기대 35.8%, 새로운 트렌드 33.3%, 자산가치 상승기대 27.3% 등으로 나타남

[재건축 사업 선호 이유 조사]

구 분	계	새로운 트렌드	자산가치 상승기대	부담금 절감기대	사업추진 절차진행	기타	미응답
응답	165	55	45	59	-	6	-
비율(%)	100.0	33.3	27.3	35.8	-	3.6	-

[재건축 사업 선호 이유별 비율]



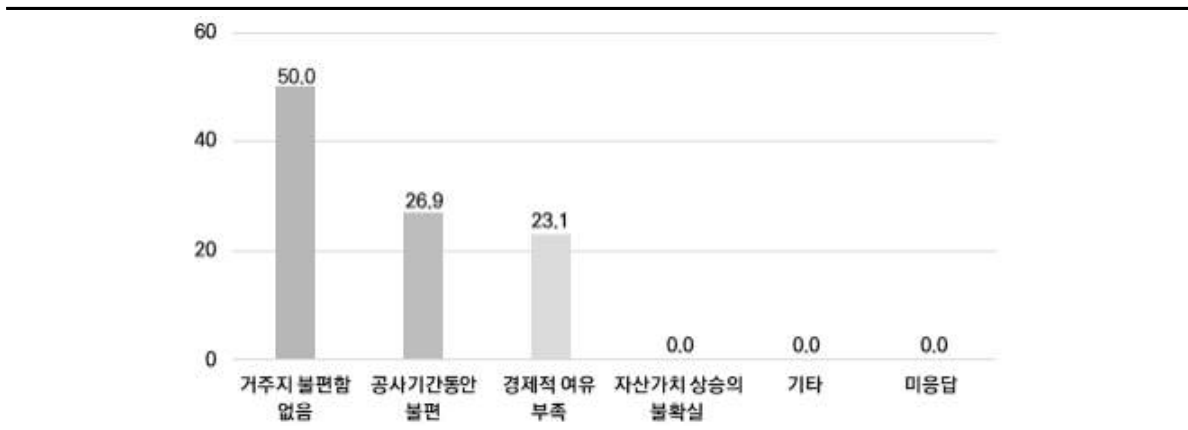
거. 리모델링 및 재건축 사업을 반대하는 이유 (복수응답)

- 설문조사에 응답한 세대 중 리모델링 및 재건축 사업 반대 이유로는 거주지 불편함 없음 50.0%, 공사 기간동안 불편 26.9%, 경제적 여유 부족 23.1% 등으로 나타남

[리모델링 및 재건축 사업 반대 이유 조사]

구 분	계	거주지 불편함 없음	경제적 여유부족	공사기간 동안불편	자산가치 상승의 불확실	기타	미응답
응답	26	13	6	7	-	-	-
비율(%)	100.0	50.0	23.1	26.9	-	-	-

[리모델링 및 재건축 사업 반대 이유별 비율]



③ 리모델링 우선순위 단지 선별 및 평가결과

1. 리모델링 우선순위 단지 선별

- 세대수 증가형 리모델링 수요예측 8개 단지에 대하여 단지별 평가항목 배점결과에 따라 평가 점수가 높은 순으로 리모델링 우선순위 단지를 선정함
- 동점 단지의 경우 사용승인일로부터 경과연수가 높은 순으로 세대수 증가형 리모델링 우선순위를 부여함

[노후도 평가항목 배점결과]

구 분			노후도 평가		평가배점
생활권	도심	단지명	사용승인일	경과연수	
동	병점	신미주아파트	1999-12-24	25년	15
동	병점	대창아파트	1997-09-22	27년	15
동	병점	한신아파트	1999-05-17	25년	15
동	병점	느치미마을 주공1단지 (태안주공1단지)	1997-11-22	27년	15
서	봉담	신일우남클래식타운	1999-11-15	25년	15
서	봉담	동보아파트	1999-12-02	25년	15
서	봉담	신명아파트	1999-09-15	25년	15
서	봉담	봉담 영풍아파트	1998-06-16	26년	15

[전용 60㎡ 이하 비율 평가항목 배점결과]

구 분			전용 60㎡이하 비율 평가			평가배점
생활권	도심	단지명	전용면적 (전체)	전용면적 (60㎡이하)	비율	
동	병점	신미주아파트	36,830	9,351	25.4%	10
동	병점	대창아파트	29,361	9,393	32.0%	10
동	병점	한신아파트	83,763	28,465	34.0%	10
동	병점	느치미마을 주공1단지 (태안주공1단지)	57,597	57,597	100.0%	20
서	봉담	신일우남클래식타운	51,311	14,364	28.0%	10
서	봉담	동보아파트	7,284	7,284	100.0%	20
서	봉담	신명아파트	30,880	20,681	67.0%	15
서	봉담	봉담 영풍아파트	8,753	5,863	67.0%	15

[세대당 주차대수 평가항목 배점결과]

구 분			세대당 주차대수 평가			평가배점
생활권	도심	단지명	세대수	주차대수	세대당 주차대수	
동	병점	신미주아파트	470	428	0.911대	10
동	병점	대창아파트	392	327	0.834대	10
동	병점	한신아파트	1,106	1,120	1.013대	5
동	병점	느치미마을 주공1단지 (태안주공1단지)	1,044	639	0.612대	15
서	봉담	신일우남클래식타운	660	757	1.147대	5
서	봉담	동보아파트	299	122	0.408대	20
서	봉담	신명아파트	488	487	0.998대	10
서	봉담	봉담 영풍아파트	132	98	0.742대	15

- 리모델링 우선순위는 주민동의율을 제외한 노후도, 전용 60㎡이하 비율, 세대당 주차대수 총 3개 항목 평가배점의 총점에 따라 부여하였음
- 단, 향후 건축심의 또는 리모델링 허가 시점에 산정 된 주민동의율 적용 시 평가배점 총점 및 리모델링 우선순위는 변동될 수 있음

[리모델링 우선순위 검토결과]

구 분			노후도	전용60㎡이하 비율	세대당 주차대수	주민 동의율	평가배점 총 점	리모델링 우선순위
생활권	도심	단지명						
동	병점	신미주아파트	15	10	10	미산정	35	6
동	병점	대창아파트	15	10	10	미산정	35	5
동	병점	한신아파트	15	10	5	미산정	30	7
동	병점	느치미마을 주공1단지 (태안주공1단지)	15	20	15	미산정	50	2
서	봉담	신일우남클래식타운	15	10	5	미산정	30	8
서	봉담	동보아파트	15	20	20	미산정	55	1
서	봉담	신명아파트	15	15	10	미산정	40	4
서	봉담	봉담 영풍아파트	15	15	15	미산정	45	3

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

2. 리모델링 우선순위 단지 평가결과

- 평가결과 리모델링 우선순위 8개 단지(현황 세대수 4,591세대, 증가 세대수 440세대) 모두 허가총량 내 수용 가능한 것으로 분석됨
 - 이주에 따른 공급가능 물량 : 21,841세대 > 리모델링 시행에 따른 이주물량 : 4,591세대
- 생활권별로 동생활권 4개 단지(현황 3,012세대 / 증가 224세대), 서생활권 4개 단지(현황 1,579세대 / 증가 216세대)로 분석됨

[리모델링 우선순위 8개 단지]

구 분	세대수 증가형 리모델링 단지			허가총량 내 리모델링 우선순위 단지		
	단지	현황 세대수	증가 세대수	단지	현황 세대수	증가 세대수
합 계	8	4,591	440	8	4,591	440
동생활권	4	3,012	224	4	3,012	224
서생활권	4	1,579	216	4	1,579	216

- 도출 된 우선순위 단지는 “화성시 공동주택 리모델링 기본계획” 상 리모델링에 따른 수용 가능량 등을 추정하기 위하여 도출한 것으로 실제 사업 추진 시 허가총량 21,841호 내 허가 우선순위 원칙에 따라 사업추진이 가능하며, 생활권별 단지 및 세대수는 변경될 수 있음

4] 경기도 절차이행 관련서류

1. 道 관련부서(기관) 협의의견 및 조치계획

- 협의기간 : 2024. 10. 17.(목) ~ 2024. 10. 30.(수) (14일간)
- 협의결과 : 16개 부서에서 34건 의견제시

합계	반영	향후반영	미반영	의견없음	해당없음	비고
34	11	23	-	-	-	-

○ 협의의견 및 조치계획

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
노후 신도시 정비과	○ 기본계획 목표연도인 2025년이 도래하므로 실효성을 고려하여 '25~' 35년 계획 수립 전 활용될 수 있는 방안을 검토	○ 화성시의 경우 2030년 이후 지속적으로 증가하는 노후공동주택에 대한 지원방안으로 본 기본계획 수립 이후 리모델링 기본계획에서 제시한 리모델링 활성화 조례제정 및 재정지원방안 등 합리적 지원방안 근거 마련 추진중에 있으며, 향후 시의회 보고 및 관련부서 협의, 전문가자문을 통해 활성화 조례 및 재정지원방안을 확정될 수 있도록 추진 예정임	반영
	○ 보고서 상 기준연도 통일 필요 (2021, 2022 혼용)	○ 기준연도 통일하였음 - 보고서 상 5p 기준연도 2021년은 오기사항으로 2022년으로 수정하였으며, 39p 주택점유 형태별 현황은 5년마다 실시하는 통계청 인구주택총조사 자료로써 5개년 단위의 통계표로 제공됨에 따라 2022년 현재 2020년 통계표가 최신자료임 - 82p, 84p 상하수도 관련 통계자료 2022년 자료로 반영하였음	반영
	○ 맞춤형 리모델링 유형분류 시 1차, 2차 분류에 따른 공동주택 단지 리스트 별도 제출 및 물리적 검토에 따른 유형분류 필요성 보완	○ 맞춤형 리모델링 유형분류 시 1차, 2차 분류에 따른 공동주택 단지 리스트 별도 제출하였으며, 물리적 검토에 따른 유형분류 필요성 보완하였음	반영

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
노후 신도시 정비과	○ 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토 시, 상주인원 산정과 다른 개념으로서 외부유입률을 적용하지 아니한 순수 증원에 대한 기반시설 영향 전반 재검토	○ 외부유입률을 적용하지 아니한 순수 세대수 증가에 대한 기반시설 영향 재검토결과 기반시설에 대해 영향은 미비한 것으로 검토되었음	반영
	○ 학교시설 용량검토 시 리모델링에 따른 증가인구를 포함하여 전체 학생수 및 학급당 학생수를 비교하여 작성하고 「리모델링기본계획 수립지침」 4-1-1에 따라 도시기본계획 상 생활권 설정과 관련계획 등을 고려하여 권역별로 영향검토를 실시	○ 학교시설 용량검토 시 리모델링에 따른 증가인구를 포함하여 전체 학생수 및 학급당 학생수를 비교하여 작성하였으며, 「리모델링기본계획수립지침」 4-1-1에 따라 도시기본계획 상 생활권 설정과 관련계획 등을 고려하여 권역별로 영향검토를 재실시 하였음	반영
	○ 주민의식조사 설문조사 응답률이 저조하여, 응답내용을 신뢰할 수 없어 별첨 자료 등으로 첨부	○ 주민의식조사 결과는 보고서 상 부록으로 첨부하였음	반영
	○ 리모델링 대상 단지별 우선순위 검토 시 우선순위 평가항목인 주민동의율이 가장 배점이 높아 단지별 우선순위를 선정한 결과는 신뢰도가 낮으므로 삭제 필요	○ 리모델링 우선순위 단지 선별 및 평가결과에 대한 내용은 삭제 또는 보고서 부록에 첨부하였음	반영
지역정 책과	○ 사업부지 내 편입되는 국토교통부 소유 국유재산의 관리·처분, 유·무상 귀속 및 사용 등 국유재산의 이용 및 보전에 관한 제한이 필요한 경우 「국유재산법」에 적합하도록 하여야 하고, 「행정위임위탁규정」에 따라 해당 시군 재산관리부서와 협의하기 바람.	○ 향후 개별 리모델링 사업시행 시 사업부지 내 편입되는 국토교통부 소유 국유재산의 관리·처분, 유·무상 귀속 및 사용 등 국유재산의 이용 및 보전에 관한 제한이 필요한 경우 「국유재산법」 및 「행정위임위탁규정」에 따라 화성시 재산관리부서와 협의토록 조치하겠음	향후 반영
도시 정책과 (도시 정책팀)	○ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제4조제4항에 따라 시장·군수가 관할 구역에 대하여 다른 법률에 의한 환경·교통·하수도·주택 등에 관한 부문별 계획을 수립할 때에는 도시·군기본계획의 내용에 부합하도록 규정하고 있으므로 2035년 화성 도시기본계획(도심 및 주거환경계획)을 참고하시어 리모델링 기본계획을 수립하시기 바람	○ 화성시 공동주택 리모델링 기본계획(안)은 2035년 화성 도시기본계획 및 2030년 화성시 도시·주거환경정비 기본계획 등 상위 및 관련계획에 부합하도록 수립하였으며, ○ 화성시 도시기획단과 기 협의완료 후 市 도시계획위원회 심의를 득하여 결정권자인 경기도(노후신도시정비과)에 승인신청을 진행한 사항임	반영

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
주택 정책과	○ 의견없음	-	-
건축 디자인과	○ 의견없음	-	-
택지 개발과	○ 의견없음	-	-
공간 전략과	○ 의견없음	-	-
토지 정보과	○ 의견없음	-	-
공동 주택과	○ 의견없음	-	-
도서관 정책과	○ 의견없음	-	-
종교 협력과	○ 의견없음	-	-
문화 정책과	○ 의견없음	-	-
문화 유산과	○ 사업 대상지는 지표조사가 완료된 지역으로, 이에 따른 국가유산청의 보존대책 통보사항을 사업계획에 반영, 조치 완료 후 사업을 시행하여야 함(매장유산 발견 시 매장유산 보호 및 조사에 관한 법률 제17조에 의거, 신고하도록 함)	○ 향후 개별 공동주택 리모델링 사업 시행 시 국가유산청의 보존 대책 통보사항을 사업계획에 반영하여 사업이 추진될수 있도록 조치하겠으며, 추가적인 매장유산 발견 시 매장유산 보호 및 조사에 관한 법률 제17조에 의거하여 신고 및 조치 후 사업시행 하겠음	향후 반영
	○ 경기옛길(의주길) 노선이 포함되어 있는 경우, 기존 설치된 옛길 시설물(이정표, 스토리보드, 스템프함, 구간안내판 등)이 훼손되지 않도록 하고, 꼭 철거가 필요한 경우에는 공사가 완료된 이후 반드시 기존 설치되었던 곳에 재설치하거나, 시설물이 훼손되어 재설치가 불가한 경우에는 경기도 문화유산과와 협의 후 시행사 측에서 시설물 제작 설치하여야 함.	○ 향후 개별 공동주택 리모델링 사업 시행 시 경기옛길(의주길) 노선이 포함되어 있는 경우, 기존 설치된 옛길 시설물 훼손되지 않도록 하고, 철거가 필요한 경우에는 공사가 완료된 이후 반드시 기존 설치되었던 곳에 재설치하거나, 시설물이 훼손되어 재설치가 불가한 경우에는 경기도 문화유산과와 협의 후 시행사 측에서 시설물 제작 설치하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
문화유 산과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당사업 구역이 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 제35조(허가 사항), 제56조(국가등록문화유산의 현상변경), 제74조(준용규정), 자연유산의 보존 및 활용에 관한 법률 제17조(허가), 제42조(시·도자연유산 또는 자연유산자료의 관리에 관한 사항 등의 준용), 경기도 문화유산과 자연유산의 보존 및 활용에 관한 조례 제7조(역사문화환경 보존지역의 보호), 제26조(허가사항), 제31조(신고사항)에 해당될 시에는 제반 규정에 의해 사전에 현상변경 등 허가 절차를 이행하여야 함. ※ 사업부지가 국가지정유산(보호물·보호구역)를 포함하거나 보호구역에서 500미터 이내, 도 지정유산(보호물·보호구역)를 포함하거나 보호구역에 300미터 이내에서 각종 건설공사 등 행위시 인·허가 전 현상변경 등 허가를 받아야 하며, 사업내용이 도로 및 철도 등 이와 유사한 시설의 개설 목적으로 도시계획 시설 결정과 용도지역 변경을 위한 도시관리계획 변경 추진시 사전 현상변경 허가 절차를 이행하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 개별 공동주택 리모델링 사업추진시 사업구역이 문화유산의 보존 및 활용에 관한 법률 등 관련법에 따른 각종 규정 및 신고사항에 해당될 경우 제반 규정을 준수하여 현상변경 등 사전에 허가 절차를 이행 하겠음 	향후 반영
장애인 복지과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 해당없음 	-	-
농업 정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 개별사업 시행시 인근 농지에 일조·통풍·통작 등 피해가 발생 하지 않도록 조치 ○ 농지가 편입되는 경우 관련법에 따라 농지전용을 수반하는 인·허가 등을 할 경우에는 반드시 「농지법」 제34조 규정에 의거 미리 농림축산식품부장관(권한을 위임받은 자 포함)과 농지전용 협의(농지보전부담금 납부 포함) 절차를 이행 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 개별사업 대상지는 기개발된 공동주택 단지로 농지전용을 수반하는 인·허가 및 인근 농지의 일조·통풍·통작 방해 등 피해는 발생하지 않을 것으로 판단되나, 향후 사업 시행시 농지가 편입되는 경우 관련 법 및 기준에 따라 농지 관련 절차를 이행하도록 하겠음 	향후 반영

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
철도 정책과	○ 의견없음	-	-
철도건 설과	○ 의견없음	-	-
에너지 산업과	○ 신재생에너지 보급 촉진 및 RE100 확산을 위하여 지구(단지) 내 유희지(건물 옥상, 주차장 등)에 재생에너지(태양광 등) 확대	○ 경기도 및 화성시에서 추진중인 아파트 RE100지원사업과 신재생 에너지 보급과 저탄소 및 저에너지 정책 실현을 위해 보조금 지원사업을 추진중에 있으며, 향후 공동주택 리모델링 사업추진 시 친환경에너지 보급 정책과 연계하여 예산확보 및 신재생 에너지 설비의 설치지원을 통해 친환경에너지 보급정책이 반영될 수 있도록 기본계획 반영 하였음	반영
수자원 본부 (수질 정책과)	○ 의견없음	-	-
수자원 본부 (상하수 과)	○ 계획지구 내 상수도 공급과 관련, 상수도 공급 계획(공급량, 공급시기 등)과 상수도 공급조건(원인자부담금 등) 등이 화성시 수도정비계획과 부합되도록 사전 협의 후 추진하여야 함	○ 화성시 상수도 관련 부서와 기 협의 완료 하였으며, 리모델링 사업에 따른 상수도 공급계획(공급량, 공급시기 등)과 공급조건(원인자부담금 등) 등에 대해서는 향후 사업 시행 시 상수도 담당 부서와 협의하도록 하겠음	향후 반영
	○ 「수도법」 제15조(절수설비 등의 설치)에 따라 지구 내 해당되는 건축물 등을 설치할 경우, 절수설비 및 절수기기를 관련법에 따라 설치하여야 함	○ 향후 리모델링 사업 시행 시 절수설비 및 절수기기를 관련법 및 관련기준에 따라 설치하겠음	향후 반영
	○ 「하수도법」 제18조, 같은 법 시행규칙 제9조에 따라 사업부지 내 우·오수를 처리하는 세부계획 및 하수도 관련 사항 등은 화성시 하수도 담당부서와 사전 협의 후 추진하여야 함	○ 향후 리모델링 사업 시행 시 우·오수를 처리하는 세부계획 및 하수도 관련사항 등은 화성시 하수도 담당부서와 사전협의 후 추진하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
수자원 본부 (상하수 과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「물재이용법」 제8조 빗물이용 시설, 제9조에 따른 중수도시설의 설치·관리 대상 등에 해당될 경우, 관련사항을 화성시 물 재이용 담당부서와 사전 협의 후 추진하여야 함 ○ 현재 수립된 하수도정비기본계획, 하수도정비대책을 반영하여야 하며, 변경 사항이 있을 경우 관계기관(화성시, 경기도, 한강 유역환경청 등)과 사전 협의 후 행정절차를 추진하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 리모델링 사업 시행 시 중수도시설의 설치·관리 대상 등에 해당될 경우, 관련사항을 화성시 물 재이용 담당부서와 사전 협의 후 추진하겠음 ○ 세대수 증가에 따른 상·하수도 시설 영향 검토 시 화성시 수도정비기본계획 및 하수도정비기본계획을 반영하여 기반시설 용량을 검토하였으며, ○ 향후 리모델링 사업 시행 시 하수도 정비대책을 반영하고, 변경사항이 있을 경우 관계기관과 사전협의 후 행정절차를 추진하겠음 	향후 반영
수자원 본부 (수질 총량과)	<ul style="list-style-type: none"> ○ 동 사업은 수질오염총량관리제가 시행되는 지역으로 「오염총량관리 기본방침」 제27조(관리대상 지역 개발사업)에 해당될 경우 화성시에서 개발부하량을 할당받아 사업을 추진하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택 리모델링은 「주택법」을 적용받는 사업으로 「오염총량관리 기본방침」 제27조(관리대상 지역 개발사업)에 해당 없을 것으로 판단되나, 향후 리모델링 사업 시행 시 「오염총량관리 기본방침」 제27조(관리대상 지역개발사업)에 해당될 경우 화성시에서 개발 부하량을 할당받아 사업을 추진하겠음 	향후 반영
기후환경 정책과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 개별 계획 수립 시 「환경영향평가법」에 따른 (전략, 소규모)환경영향평가 또는 「경기도 환경영향평가 조례」에 따른 경기도 환경영향평가 대상에 해당할 경우, 협의절차를 이행 하시기 바람 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 본 계획은 기존 공동주택 단지를 대상으로 수립하는 리모델링 기본계획으로 「환경영향평가법」 제9조, 제42조 및 제43조에 따른 (전략, 소규모)환경영향평가 또는 「경기도 환경영향평가 조례」 제3조에 따른 경기도 환경영향평가 대상에 해당되지 않으나, ○ 향후 리모델링 사업 시행 단계에서 관련규정에 저촉되는 단지가 있을 경우 관법법에 따라 협의 절차를 이행토록 하겠음 	향후 반영

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
환경보건 안전과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 환경보건법 제2조에 따른 어린이 활동공간을 설치·운영하는 경우 법 제23조에 따른 환경안전관리 기준을 준수하여야 하며, 법 제23조 제6항에 따라 어린이활동공간 신축, 증축, 수선 시 “확인검사” 를 받으시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 리모델링 사업 시행 시 환경 보건법 제2조에 따른 어린이 활동 공간을 설치·운영하는 경우 법 제23조에 따른 환경안전관리 기준을 준수하고, 법 제23조 제6항에 따라 어린이활동공간 신축, 증축, 수선 시 “확인검사” 를 받아 시행하겠음 	향후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기존 석면건축자재 사용 건축물을 철거하는 경우 석면안전관리법 제28조에 따라 사업장 주변의 석면배출허용기준(0.01개/1cm)을 준수하여야하며, 같은 법 제30조에 해당될 경우 석면해체제거작업 시 감리인을 지정하여 관리하시기 바람. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 리모델링 사업 시행 시 기존 석면건축자재 사용 건축물을 철거하는 경우 석면안전관리법 제28조에 따라 사업장 주변의 석면배출허용 기준을 준수하고, 같은 법 제30조에 해당될 경우 석면해체제거 작업 시 감리인을 지정하여 관리하겠음 	향후 반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 법 제3조에 따른 다중이용시설 설치 운영 시, 동법 제5조부터 7조까지에 따른 실내공기질 유지 기준, 권고기준 준수, 교육 이수 및 제12조에 따른 실내공기질 측정(라돈 포함)을 준수하여야 하며, 제13조에 따른 결과 공개·보고 사항을 준수하시기 바람, ○ 또한, 법 제9조에 따라 신축 공동주택 시공자는 입주예정자의 입회 하에 실내공기질을 측정하고, 측정결과를 입주 개시 전에 공고 하여야 함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 개별 리모델링 사업시행 시 다중이용시설을 설치 운영하는 경우 관련법규에 따른 각종 유지, 권고, 공개·보고 사항을 준수 하겠으며, 입주예정자의 입회하에 실내공기질을 측정하고, 측정 결과를 입주 개시 전에 공고토록 하겠음 	향후 반영
산림 녹지과	<ul style="list-style-type: none"> ○ 제출된 기본계획(안)에는 편입된 산지 필지내역을 확인할 수 없어 세부검토가 어려운 실정므로 향후 산지이용계획이 포함된 사업계획 수립 시에는 「산지관리법 시행령」 제6조 및 제15조 규정에 의거 편입 산지 면적에 따른 협의권자와 별도 협의하여야 하며, 사업계획 수립 시 자연 친화적인 방법으로 산지의 훼손을 최소화하여 계획을 수립하되 그 내용은 「산지관리법」 제8조, 제14조 및 제40조 등에서 정한 허가(협의)기준 등에 적합하여야 함. 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 기 개발된 공동주택 단지에 대한 리모델링 사업으로 현재 편입된 산지는 존재하지 않으나, 향후 개별 리모델링 사업 시행시 산지가 편입되는 경우 관련 법 및 기준에 따라 산지 관련 절차를 이행하도록 하겠음 	향후 반영

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
정원 산업과	○ 해당 계획 수립시 화성시 공원 녹지기본계획에 부합하도록 수립	○ 화성시 공동주택 리모델링 기본 계획(안) 수립 시 화성시 공원 녹지 기본계획 및 2035년 화성 도시기본계획(공원 및 녹지계획)에 부합하도록 수립하였음	반영
	○ 해당 계획의 공원·녹지에 관한 사항은 공원관리청인 해당 시 (공원녹지관리부서)와 협의	○ 화성시 공동주택 리모델링 기본 계획(안)의 공원·녹지에 관한 사항은 화성시 공원녹지사업소 (공원조성과)와 기 협의하였음	반영
광역교통 정책과	○ 의견없음	-	-
도로 정책과	○ 의견없음	-	-
하천과	○ 의견없음	-	-
자연 재난과	○ 「주택법」 제72조에 따른 리모델링 기본계획은 「자연재해대책법」 제4조에 따른 재해영향평가등의 협의 대상이 아니지만 「자연재 해대책법 시행령」 제15조에 따라 행정안전부 장관이 침수피해가 우려된다고 인정하는 지역* 등, 지하공간(지하주차장 등)에 대해 수방대책을 마련하고, 차수판 등 침수방지시설 등의 설치를 검토하시기 바람 * 「지하공간 침수방지를 위한 수방기준」 (행안부 고시)	○ 향후 리모델링 사업 시행 시 지하 공간(지하주차장 등)에 대해 「지하공간 침수방지를 위한 수방기준」에 따른 수방대책을 마련하고, 차수판 등 침수방지 시설 등의 설치를 검토하겠음	향후 반영
	○ 계획에 따라 신축되거나 변경되는 건축물의 연면적이 200㎡ 이상 또는 2층 이상 등 「건축법 시행령」 제32조(구조 안전의 확인) 제2항 각 호의 어느 하나에 해당하거나, 「지진·화산재해 대책법」 제14조(내진설계기준의 설정)에 따른 내진설계 대상 시설물에 해당할 경우, 시설별 내진설계기준에 따른 내진성능을 확보하여야 함.	○ 향후 리모델링 사업 시행 시 「건축법 시행령」 제32조(구조 안전의 확인) 제2항 각 호에 해당 하거나, 「지진·화산재해대책법」 제14조(내진설계기준의 설정)에 따른 내진설계 대상시설물에 해당할 경우 시설별 내진설계 기준에 따른 내진성능을 확보 하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
자연 재난과	○ 「자연재해대책법」 제16조제5항 및 자연재해저감 종합계획 세부 수립 기준에 해당할 경우 道 및 해당 시군 자연재해저감 종합 계획의 내용을 반영하고 동법 제19조의6 제1항 및 제16조의2에 해당할 경우 ‘우수유출저감대책’ 수립 및 우수유출저감시설 설치를 검토하여 반영	○ 향후 리모델링 사업 시행 시 「자연재해대책법」 제16조제5항 및 자연재해저감 종합계획 세부 수립 기준에 해당할 경우 道 및 해당 시군 자연재해저감 종합 계획의 내용을 반영하고 동법 제19조의6 제1항 및 제16조의2에 해당할 경우 ‘우수유출저감대책’ 수립 및 우수유출저감시설 설치를 검토하여 반영하겠음	향후 반영
도로 안전과	○ 의견없음	-	-
안전 기획과	○ 의견없음	-	-
평생 교육과	○ 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제3조(학교용지의 조성·개발), 제5조(부담의 부과·징수) 등과 관련된 사항은 해당 시·군 교육부서와 협의하시기 바람	○ 향후 리모델링 사업 시행 시 학교 용지의 조성·개발, 부담의 부과·징수 등과 관련된 사항은 화성시 교육부서와 협의하겠음	향후 반영
화성오산 교육지 원청 (기획경 영과)	○ 세대수 증가형 리모델링 8개 공동 주택(병점 4개, 봉담 4개)의 학생 배치계획을 검토한 결과, 병점 지역 4개 공동주택은 세대수 증가 시에도 초등학생 및 중학생이 기존 각 초등학교 통학구역 및 진안중학군에 배치 가능합니다. 봉담 지역 4개 공동주택은 세대수 증가시 와우초 유희교실 부족으로 초등학생 배치가 불가하며 중학생은 기안중학군에 배치 가능합니다. 고등학교는 화성·오산 지역이 고등학교 비평준화 지역 이므로 중학교 내신성적에 따라 경기도 내 고등학교에 지원가능 합니다.	○ 향후 개별 리모델링 사업시행시 구체적인 주택건설 계획을 수립 하여 리모델링 사업에 따른 학생 배치 및 학생 수용에 문제가 발생하지 않도록 사업추진 단계에서 화성오산 교육지원청 기획경영 과와 별도 협의하도록 조치하겠음	향후 반영

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
화성오산 교육지 원청 (기획경 영과)	○ 재개발·재건축 유형의 경우 구체적인 사업계획이 포함된 개별 사업인가 신청시 학생배치 협의가 가능합니다. 또한, 교육환경보호구역 내에서 재개발·재건축에 따른 정비구역으로 지정되어 시행될 경우 「교육환경보호에 관한 법률」 제6조 제1항 4호에 의거 경기도교육청 교육환경보호위원회의 심의 승인을 득해야 합니다.	○ 향후 개별 리모델링 사업 시행시 관련법에 의거 경기도 교육청 교육환경위원회 심의를 득하도록 조치하겠습니다	향후 반영
	○ 다만, 위의 학생배치 검토사항은 2024년 현재 중장기학생배치계획 기준이며 향후 사업 계획 변경, 교육정책 및 환경변화 등으로 학생배치 계획이 변경될 수 있으므로 추후 개별 리모델링 사업 시행 전 반드시 별도 협의하여 주시기 바랍니다. 개별 협의시 학생배치계획은 변경될 수 있습니다.	○ 향후 개별 리모델링 사업시행시 구체적인 주택건설 계획을 수립하여 리모델링 사업에 따른 학생 배치 및 학생 수용에 문제가 발생하지 않도록 사업추진 단계에서 화성오산 교육지원청 기획경영과와 별도 협의하도록 조치하겠습니다	향후 반영

2. 제19회 경기도 도시계획위원회 심의결과에 따른 조치계획서

- 심의일자 : 2024. 12. 6.(금)
- 심의결과 : 조건부 의결

합계	반영	향후반영	미반영	비고
15	15	-	-	

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
경기도 도시계획 위원회 심의	○2035년 리모델링 기본계획 수립 조속히 준비 필요	○금회 2025 화성시 공동주택 리모델링 기본계획은 공동주택 리모델링 수립지침에 의거 2025년을 목표연도로 하여 최초 수립된 계획으로 리모델링 기본계획 승인 이후 2035년을 목표로 하여 리모델링 기본계획이 재수립 될 수 있도록 조치하겠음 - 2025년 예산반영, 26년 용역발주 추진	반영
	○학교시설 생활권별 검토	○서생활권의 경우 초등학교, 중학교, 고등학생의 학급당 학생수는 2035년 화성도시기본계획상 2025년 도시기본계획지표 내에 포함되어 문제가 없는 것으로 검토하였으며 ○동생활권의 경우 2035년 화성도시 기본계획상 2025년 도시기본계획 지표를 초과함에 따라 향후 개별 리모델링 사업추진시 학생수 증가에 따른 각 급별 학생수용에 문제가 발생하지 않도록 리모델링 사업 추진단계에서 화성오산교육지원청과 협의 진행이 필요한 것으로 검토하였음	반영
	○상하수처리 용량 부족 문제는 사업추진 별도 협의 이행	○공동주택 리모델링 사업 추진시 상수용량 및 하수용량 배분에 문제없도록 화성시 맑은물시설과 및 수자원공사, 그리고 화성시 하수과와 별도 협의이행하도록 조치하겠음	반영
	○리모델링 대상사업 건설폐기물 석면 처리대책 수립	○리모델링 사업추진으로 석면 해체작업이 필요한 경우 산업안전보건법 제122조 및 산업안전보건기준에 관한 규칙 제489조에 의거 석면처리 대책을 수립할 수 있도록 조치하겠음	반영

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
경기도 도시계획 위원회 심의	○용적률 완화 시 공공기여 내용 포함	○세대수 증가형 리모델링 추진시 화성시 도시계획조례상 용도지역별 용적률을 초과하는 경우 용적률 완화를 전제로 공공기여 방안에 대하여 기본계획에 반영하겠음 [첨부1] [다음 항목에 대하여 건축심의 등을 통해 공공기여 결정] - 대상지 주변 기반시설 정비 : 보차도 정비, 공원정비, 보도시설물 설치 등 - 단지 내 휴게공간 공유, 공공보행통로 제공 등 단지내 시설 인근 주민에게 제공 - 용적률 완화에 따른 지하주차장 설치 및 법정 주차면수 이상 확보될 수 있도록 유도	반영
경기도 실무부서 검토의견	○목표연도가 2025년으로 도래하므로 실효성을 고려하여 2025~2035 계획 수립 전 기존 계획을 활용할 수 있는 방안에 대해서도 검토가 필요함	○2025년 리모델링 기본계획 승인 이후 2035년을 목표로 하여 리모델링 기본계획이 재수립 될 수 있도록 조속히 조치하겠음 - 2025년 예산반영, 26년 용역발주 추진	반영
	○상·하수처리 여유량이 부족한 것으로 검토되어 권역별 구체적인 배분량 조정 및 시설 증설 등 사업 추진시 별도 협의가 필요함	○공동주택 리모델링 사업 추진시 상수용량 및 하수용량 배분에 문제 없도록 화성시 맑은물시설과 및 수자원공사, 그리고 화성시 하수과와 별도 협의이행하도록 조치하겠음	반영
경기도 도시계획 상임 기획단 검토의견	○향후 구체적인 사업계획이 포함된 리모델링 사업추진시 「2035 화성 도시기본계획」 상 권역별 단계별 인구배분계획 내 추진가능 여부를 검토하여 총량 범위 내에서 수립하는 것이 타당할 것으로 판단됨	○향후 개별 리모델링 사업추진시 2035 화성 도시기본계획」 상 권역별, 단계별 인구배분계획을 고려하여 총량 범위내에서 수립될 수 있도록 관련부서와 별도협의 조치하겠음	반영
	○상위 및 관련계획 검토를 통하여 기본계획 적용 방안을 제시한 사항은 적정하나, 단지별 특성을 고려하 주차장 등 외부공간 권장 가이드라인에 대한 방향제시가 필요할 것으로 판단됨	○공동주택 유형별 관리방안 수립을 통해 맞춤형 모델링 단지는 부족한 주차공간확보를 위해 대지내 조경면적, 운동시설 등 자투리땅을 활용하여 주차장을 확보하고, 세대수 증가형 리모델링 단지는 세대당 1대 이상 주차장을 설치하도록 기본계획에 제시하겠음[첨부2]	반영

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
경기도 도시계획 상임 기획단 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 「리모델링 기본계획 수립지침」 상 최초 수립하는 리모델링 기본계획의 경우 목표연도를 2025년으로 하도록 규정하고 있어 기본계획 목표연도를 고려하여 현실성 있는 수요예측을 통한 자료검토가 요구되며, 다만 해당지침에 불구하고 리모델링 기본계획은 10년 단위의 중장기 계획이며, 수립 후 바로 목표연도 도래 등에 따른 계획 운영의 실효성, 물리적 시간의 한계 등을 고려하여 계획의 목표연도를 수정(예시 : 2030년)하는 방안 에 대한 검토도 필요할 것으로 사료됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○금회 2025 화성시 공동주택 리모델링 기본계획은 공동주택 리모델링 수립지침에 의거 2025년을 목표연도로 하여 최초 수립된 계획임. 다만, 목표연도 도래에 따른 계획운영의 실효성 및 물리적 시간의 한계 등을 고려한 검토결과 화성시는 2025년 리모델링 기본계획 승인 이후 2035년을 목표로 하여 리모델링 기본계획을 조속히 재수립하는 방안으로 검토 하였음 <ul style="list-style-type: none"> - 2025년 예산반영, 26년 용역발주 추진 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 학교의 경우 학급당 학생수, 교육인구 등이 화성시 전체를 대향으로만 조사된 사항으로 다른 기반시설과 동일하게 생활권별 영향을 파악하는 것이 적절할 것으로 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○생활권별로 영향검토하여 기본계획에 기반영 하였음 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 하수처리 용량의 경우 세대수가 늘어나는 봉담생활권의 봉담 하수처리가능 여유량이 부족한 것으로 조사됨에 따라 이에대한 개선방안, 향후 처리 및 확장 계획 등에 대한 제시가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> ○봉담공공하수처리장 여유량 부족을 위해 화성시는 2025년 착공을 목표로 봉담처리장 증설계획을 수립중에 있으며, 향후 봉담하수처리장이 증설되는 시기까지 하수시설 용량에 문제가 없도록 하수처리구역 조정을 통한 배분량 조정, 유량조정조 설치 등을 검토하고 있으며, 개별 공동주택 리모델링 사업 추진시 하수용량 배분에 문제가 없도록 화성시 하수과와 별도협의 하도록 기본계획에 기반영 하였음 	반영

기관 (부서)명	의견내용	검토의견 및 조치계획	반영 여부
경기도 도시계획 상임 기획단 검토의견	<ul style="list-style-type: none"> ○ 허용용량 초과시 우선순위 원칙을 제시하여 계획한 사항은 적절한 것으로 판단되나, 신규 공급물량의 경우 「2035 화성 도시기본계획」 상 제시된 사회적 증가인구를 기반으로 제시한 사항으로 실제 사업추진과 목표 연도(2025년) 내 공급가능한 물량으로 재검토하는 것이 타당한 것으로 판단됨 - 또한 일시적 리모델링에 따른 이주 허용총량 산정시 이주량과 전입-전출에 대한 잔여 세대를 활용하였으나, 신규공급물량 단지 내 기존 세대수와 「경기도 도시·군 기본계획 수립 가이드라인」 상 재건축 등에 따른 외부유입률 40%를 고려한 공급물량 검토가 적절할 것으로 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 실제 사업추진에 따른 공급가능 물량은 63,032호이며(2022년~2025년 사용승인 및 사용승인 예정), 재개발 및 재건축에 따른 기존 세대수 제외, 외부유입률 40%를 고려하여 검토한 결과 공급가능 물량은 37,819호로 검토됨에 따라 세대수 증가에 따른 8개단지 이주물량 4,591호는 공급가능 물량(37,819호) 범위 내로 리모델링 시행시 수용기 가능한 것으로 검토되었음 [첨부3] 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 향후 리모델링 단지의 세대당 주차장 확보 목표와 조성 가이드라인 등이 함께 제시가 필요할 것으로 판단됨 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 공동주택 유형별 관리방안 수립을 통해 맞춤형 모델링 단지는 부족한 주차공간확보를 위해 대지 내 조정면적, 운동시설 등 자투리 땅을 활용하여 주차장을 확보하고, 세대수 증가형 리모델링 단지는 세대당 1대 이상 주차장을 설치하도록 기본계획에 제시하겠음 [첨부2] 	반영
	<ul style="list-style-type: none"> ○ 리모델링 지원방안 등으로 각종 사업비 지원 등 재정적 지원방안이 제시되어 있는 사항으로 향후 구체적 시행을 위해 재원 확보를 위한 자금조달계획(안) 등을 제시하는 방안에 대한 검토가 필요함 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행으로 재건축사업에 관심이 높아지는 등 다양한 정비사업 추진과 공동주택의 여건변화에 대응이 가능하고, 즉시 지원이 가능함에 따라 화성시 도시 및 주거환경정비 조례 개정을 통해 기금조성이 유리할 것으로 검토하여 기본계획에 반영하겠음[첨부4] 	반영

첨부1 공공기여 반영(안)

1. 2025 화성시 공동주택리모델링 반영(안)

□ 공공기여 반영 조치계획

- 세대수 증가형 리모델링 추진시 화성시 도시계획조례상 용도지역별 용적률을 초과하는 경우 용적률 완화를 전제로 공공기여 방안이 마련될 수 있도록 기본계획에 반영하였으며, 구체적인 사항에 대하여는 2035년 리모델링 기본계획 수립시 리모델링 운영기준을 마련할 예정 임

- 타 지자체 사례검토를 통한 화성시 여건에 맞는 운영기준(안)을 마련할 예정 임

□ 리모델링 기본계획 반영(안)

3. 제도개선 검토

가. 지구단위계획 시행지침 개정

- 현행법상 지구단위계획의 계획기준은 완화규정에서 제외되어 있으므로, 지구단위계획구역 내 리모델링사업 활성화를 위해 지구단위계획 시행지침 개정 필요
- 관내 지구단위계획구역에서 공동주택을 주택법 및 건축법에 정하는 바에 적합하게 리모델링을 하는 경우에는 해당 법령에 따르되, 완화범위 내에서 건축심의를 통하여 결정토록 시행지침 조정

나. 공공기여 방안(추가)

- 공동주택 리모델링 사업은 「화성시 도시계획조례」 상 용도지역안에서의 용적률에 따른 용적률의 상한 이내로 추진함이 바람직하나, 리모델링 사업에 따라 부득이한 경우 현행 용도지역에서 정하는 용적률을 초과하는 경우가 있음
- 이에 세대수 증가형 리모델링 사업 추진시 용도지역별 용적률의 상한을 초과하는 경우에 한하여 용적률 완화를 전제로 공공기여 필요
- 다음 항목에 대하여 건축심의 등을 통해 공공기여 결정
 - 대상지 주변 기반시설 정비 : 보차도 정비, 인접 지역 공원 정비, 보도시설물 설치 등
 - 단지 내 휴게시설 공유, 공공보행통로 제고 등 단지내 시설 인근 주민에게 제공
 - 지하주차장 설치 및 법정 주차면수 이상 확보 유도

첨부2 주차장 등 외부공간 권장 가이드라인 에 대한 방향 제시

1. 주차장 확보방안

주차장 확보 조치계획

- 공동주택 유형별 관리방안 수립을 통해 맞춤형 리모델링 단지는 부족한 주차공간 확보를 위해 대지 내 조경면적, 운동시설 등 자투리땅을 활용하여 주차장을 확보하고, 세대수 증가형 리모델링 단지는 세대당 1대 이상 주차장을 설치하도록 기본계획에 제시하겠음

리모델링 기본계획 반영(안)

[공동주택 유형별 관리방안]

유형구분		관리방안	대 상
일반적 유지관리		<ul style="list-style-type: none"> · 사용승인 후 25년 미만 : 단지별 장기수선계획에 따른 유지관리 · 사용승인 후 25년 이상 : 리모델링 유형 재검토 후 유형에 따른 관리 	137개 단지
재건축		<ul style="list-style-type: none"> · 정비사업 시기가 도래할 때까지 일반 유지 보수 · 도시 및 주거환경정비기본계획 상 정비예정구역에 대한 정비사업 추진 시 재건축 진행 · 향후 사업 여건에 따라 리모델링 사업으로 전환 가능 	8개 단지
리 모델 링	맞춤형	<ul style="list-style-type: none"> · 단지별 장기수선계획에 따라 유지·보수 · 단지 내 조경면적 및 운동시설 등 자투리땅을 활용하여 부족한 주차장 확보(추가) · 국민주택규모(85㎡)를 초과하는 세대에 대해서는 세대구분형 공동주택 도입유도 · 공동주택 공용배관 수선 등 주택성능 개선시 향후 제정될 조례에 따라 유지관리 지원 	41개 단지
	세대수 증가형	<ul style="list-style-type: none"> · 일시적 리모델링 추진 시 발생하는 전세난 등을 방지하기 위하여 단계별 리모델링 계획수립 · 개별 리모델링 사업추진시 세대당 1대이상 주차장 확보 권장(보완) · 사전컨설팅비용, 안전진단 비용, 이주비용 지원 등 향후 제정 될 조례 따라 사업지원 	8개 단지

첨부3 실제 사업추진에 따른 이주가능 물량 재검토

1. 실제 사업추진에 따른 공급가능 물량 검토

□ 2025년 기준 공급가능 물량

- 실제 사업추진에 따른 목표연도(2025년) 공급가능 물량 검토 결과 기준년도 기준 신규 공급물량(2022년 ~ 2025년)은 63,032호로 나타나며, 재개발 및 재건축에 따른 기존 세대수 제외, 외부유입률 적용에 따른 호수를 제외한 결과 공급가능 물량은 37,819호로 검토되었음

□ 실제 사업추진에 따른 이주물량 검토 결과

- 세대수 증가에 따른 8개단지 이주물량은 4,591호로 공급가능 물량(37,819호) 범위 내 리모델링 시행 시 수용이 가능한 것으로 검토됨

[이주가능 공급물량 산출근거]

- **화성시 관내 신규 공급물량 : 63,032호**
 - 2022 ~ 2024년 사용검사 현황 : 41,454호
 - 2024 ~ 2025년 사용검사 예정 : 21,578호
- **기존 세대수 : 0호**
 - 재개발 및 재건축 사용검사 현황 0건
- **외부유입률 적용 제외 물량 : 29,247호**
 - 「경기도 도시·군 기본계획 수립 가이드라인」 상 재건축 등에 따른 외부유입률 40% 적용

[2025년 실제 사업추진을 통한 공급가능 물량 및 수용가능 물량 검토]

구 분		주택공급량(호)	적용률(%)	공급가능 물량(호) (이주물량)
화성시 공급물량	소 계	63,032	-	37,819 (4,591)
	신규공급물량	63,032 ¹⁾	-	63,032
	기존세대수(재개발, 재건축 조합원 물량)	0 ²⁾	-	0
	외부유입률	63,032	40.0 ³⁾	-25,213

- ※ 주 : 1) 2022년~2025년 사용검사 현황 및 사용검사 예정 주택수
 2) 화성시 신규 공급물량 중 재개발, 재건축 사업으로 공급된 주택수
 3) 경기도 도시·군기본계획 수립가이드상 재건축 등에 따른 외부유입률 : 40%

첨부4 재원확보를 위한 자금조달계획(안) 제시방안 검토

1. 재원확보를 위한 자금조달계획 검토(안)

□ 리모델링 기금확보 검토

- 리모델링 지원방안으로 행정적, 재정적 지원을 위한 화성시 조례제정이 필요한 것으로 검토하여 기본계획에 기반영하였음
- 리모델링 재원확보 대안비교 결과 다양한 정비사업 추진과 공동주택의 여건변화에 대응이 가능하고, 즉시 지원 등 효율적 지원이 가능함에 따라 현재 운용중인 화성시 도시 및 주거환경정비 조례 개정을 통한 기금조성이 유리할 것으로 검토하였음
- 이에 리모델링사업 재정지원을 위한 기본방향은 기제정된 도시 및 주거환경정비 조례 개정을 통한 정비기금을 활용하고자 함

□ 리모델링 재원확보 대안비교

구분	도시 및 주거환경정비 조례 개정 (화성시)	공동주택 리모델링 기금 설치 및 운용 조례(성남시 적용)	비고
정비기금의 설치 및 재원 마련근거	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업 시행자가 현금으로 납부한 금액 • 시장에게 공급된 국민주택규모의 주택의 임대보증금 및 임대료 • 개발부담금 중 시 귀속분의 50퍼센트 • 국유지 매각대금의 20퍼센트 및 공유지 매각대금의 30퍼센트 • 재건축 부담금 중 시 귀속분 • 지방세법에 따라 부과징수되는 재산세의 15퍼센트 • 정비사업과 관련한 교부금 • 정비사업 관련 융자회수금 및 이자수입금 • 정비사업 관련 수탁사업 수입금 • 그 밖에 정비사업과 관련한 수입금 	<ul style="list-style-type: none"> • 시의 출연금 • 지방세법에 따른 징수 총액의 15퍼센트 • 개발부담금 중 지장차치단체 귀속분의 20퍼센트 • 그 밖의 기금운용에 따른 수익금 	
정비기금의 용도	<ul style="list-style-type: none"> • 정비사업에 관한 기초조사 및 정비사업 시행에 필요한 시설설치 및 건설비용에 드는 보조 및 융자 • 정비기반시설 설치 부담금 보조 • 임시거주시설의 설치를 위한 보조 및 융자 • 정비사업 관련 국·도비 융자금에 대한 원금 및 이자상환 • 순환주택 및 임대주택의 건설비용, 구입비용, 관리비용 • 정비사업과 관련된 연구, 조사, 측량, 설계, 법률자문, 안전진단 등(시에서 수행하는 경우에 한정) • 그 밖에 기금의 운영·관리를 위한 필요 경비 	<ul style="list-style-type: none"> • 시 직접시행 <ul style="list-style-type: none"> - 공공지원에 드는 비용 - 안전진단에 시행에 필요한 비용 - 안전성 검토의뢰에 필요한 비용 - 리모델링기본계획 수립에 드는 비용 - 리모델링 지원센터 업무수행에 필요한 경비 - 리모델링 사업을 위한 연구, 조사, 행정관리비 및 기금 위탁비 등의 경비 • 융자, 보조 및 이차보전 <ul style="list-style-type: none"> - 조합사업비의 융자 - 조합이 금융기관으로부터 융자받은 조합사업비 및 공사비에 대한 이차보전 - 사용검사를 받은 조합의 주차장 설치비용에 대한 보조 : 리모델링 후 세대수를 초과하는 주차대수 당 각 200만원 이내 지원 • 리모델링 기금운용심의위원회의 의결을 거쳐 필요하다고 결정한 사항 	<ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 사업 포함 필요
검토안	장점	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 적립금액을 활용하여 리모델링 사업 추진시 즉시지원 가능 • 정비기금 적립금액이 리모델링기금 적립금액보다 훨씬 높음 • 리모델링, 재건축, 재개발 등 다양한 사업추진방식에 대해 지원 가능 	<ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 사업만을 위한 지원이 가능
	단점	<ul style="list-style-type: none"> • 한정된 적립금액으로 리모델링, 재건축, 재개발 사업지원으로 지원효과 분산 	<ul style="list-style-type: none"> • 노후계획도시 특별법 시행으로 인해 재건축 사업에 대한 관심이 높아지는 등 리모델링 사업 수요부족으로 인한 기금활용 어려움 • 조례 제정을 위한 상당기간 소요 • 조례 제정후 기금적립을 위한 기간 소요
	검토 결과	○	

□ 기본계획 반영(안)

다. 재정적 지원방안**(1) 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 입주인들이 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

(2) 안전진단비용 지원 방안

- 공동주택 리모델링을 추진하는 공동주택단지를 대상으로 리모델링 사업이 원활하게 진행될 수 있도록 안전진단비용의 일부를 지원
 - 주민부담을 경감시켜 노후주택의 주거환경 개선을 도모하고, 리모델링 추진동력 확보

(3) 그 밖에 리모델링 활성화를 위한 지원 방안 모색

- 리모델링사업 추진시 이주비용에 대한 저금리 융자지원
 - 이주비용에 대해 저금리의 융자지원 등 적극적 지원을 통한 주민부담 경감 필요
- 경기도 및 화성시에서 추진하는 노후 공동주택의 개선과 지원사업의 적극 홍보 및 연계를 통한 보조금 지원
 - 수도관 개량, 주택성능개선, 태양광발전설비 설치, 신재생에너지 주택지원사업 등 보조금 지원

라. 리모델링사업 재정지원을 위한 자원 확보 기본방향(추가)

- 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행으로 인해 재건축사업에 대한 관심이 높아지는 등 리모델링사업 수요부족으로 별도 리모델링 활성화 조례를 통한 리모델링 기금활용이 어려워짐에 따라 기제정된 화성시 도시 및 주거환경정비 조례개정을 통해 정비기금을 활용하는 것으로 우선 추진
 - 재건축, 재개발, 리모델링 등 다양한 사업 추진방식에 대해 지원 가능
 - 기존 적립금액을 활용하여 리모델링 사업 추진시 즉시 지원 가능
- 다만, 정비기금 활용을 위한 화성시 관련부서 협의 및 시의회 동의 등 절차추진으로 인한 정비기금 활용이 어려운 경우 별도 리모델링 기금설치 및 운영에 관한 조례 제정을 통해 리모델링 기금설치 필요

