

발간등록번호

54-6280000-000678-01

2030 인천광역시

공동주택 리모델링 기본계획



제출문

본 보고서를
2030 인천광역시 공동주택 리모델링 기본계획의
최종보고서로 제출합니다.

2024년 05월
(주)사이트플래닝건축사사무소
(주)나우컨설턴트
재단법인 인천연구원



CONTENTS



제 1 장	계획의 개요	
1.1	계획의 범위	8
1.2	계획의 수립 체계	9
제 2 장	공동주택 리모델링의 이해	
2.1	공동주택 리모델링의 도입 배경	14
2.2	공동주택 리모델링의 개념	15
2.3	공동주택 리모델링 기본계획의 이해	17
2.4	리모델링 사업과 재건축 사업의 비교	19
2.5	공동주택 리모델링의 주요이슈	21
제 3 장	기초조사	
3.1	리모델링 관련 법·제도	26
3.2	상위 및 관련 계획	37
3.3	일반현황	54
3.4	기반시설 현황	64
3.5	리모델링 대상 공동주택 현황	74
3.6	주민설문조사	82
3.7	해외 리모델링 기반 단지재생 사례	90
제 4 장	계획의 목표 및 기본방향	
4.1	계획의 배경 및 지향점	96
4.2	계획의 목표 및 전략	98

제 5 장	리모델링 수요예측	
5.1	리모델링 수요예측 개요	102
5.2	리모델링 수요예측 근거	103
5.3	리모델링 수요예측 결과	109
제 6 장	유형별 관리방안	
6.1	리모델링 유형분류	114
6.2	리모델링 유형별 관리방안	117
6.3	공간별 가이드라인	123
6.4	주거 정비 로드맵	128
제 7 장	부문별 검토 및 시행방안	
7.1	기반시설 영향검토	132
7.2	단계별 리모델링 시행방안	154
7.3	리모델링에 따른 도시경관 관리방안	156
7.4	저에너지 및 장수명화 단지 조성방안	160
7.5	안전한 리모델링 추진	165
7.6	공공성 확보방안	169
7.7	리모델링 공공지원 방안	183
부록		
01	주민설문조사 개요 및 설문지	192
02	타 지자체 리모델링 기본계획 수립 현황	199
03	공동주택 리모델링 추진현황	205
04	우선 추진단지 검토를 위한 평가항목	216
05	기후변화 대응사업 목록표	218

제 1 장

계획의 개요

1.1 계획의 범위

1.2 계획의 수립 체계



1.1 계획의 범위

시간적 범위

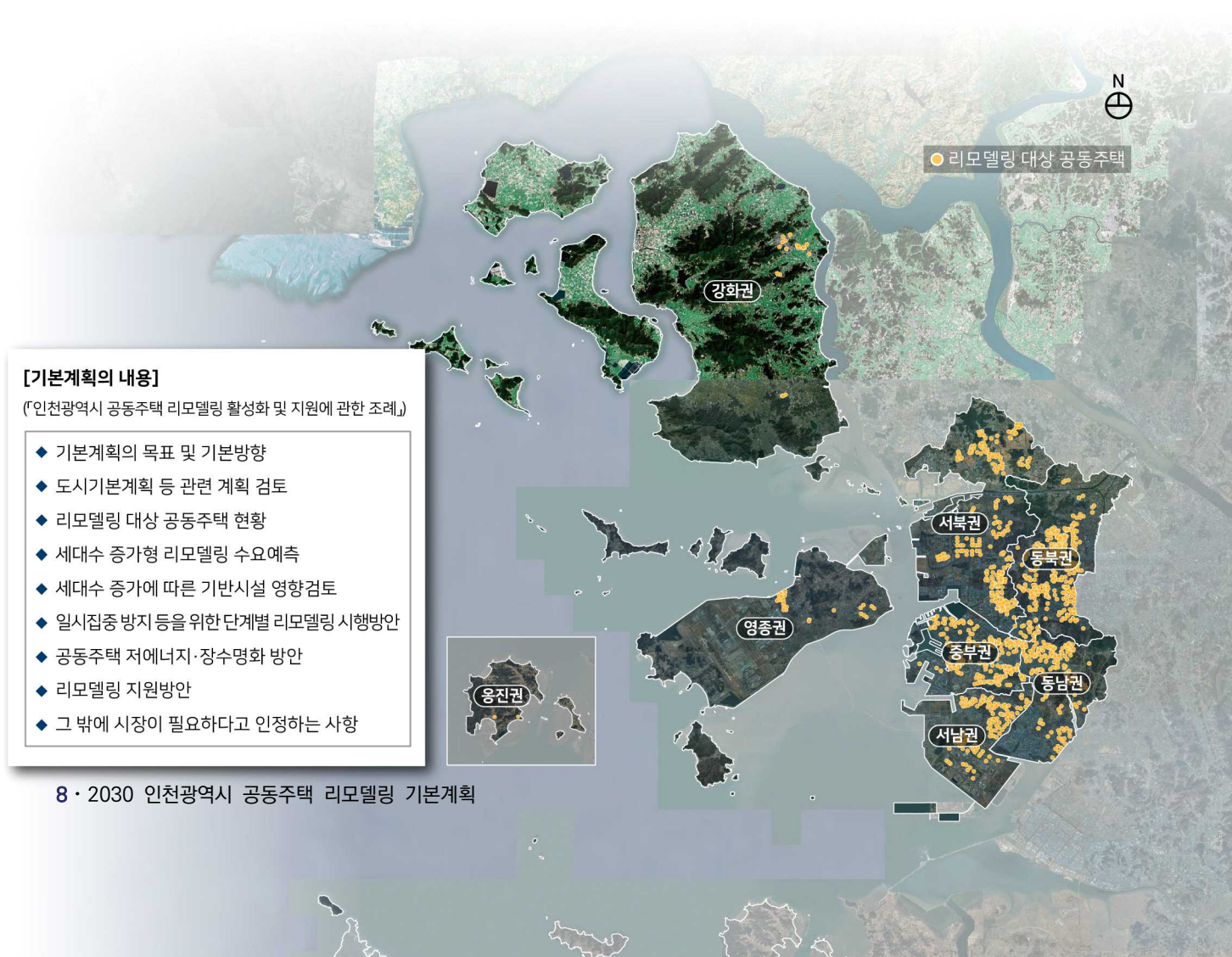
- 기준연도 : 2023년
- 목표연도 : 2030년

공간적 범위

- 인천광역시 전역(목표연도 내 리모델링 대상이 되는 노후 공동주택 단지)

내용적 범위

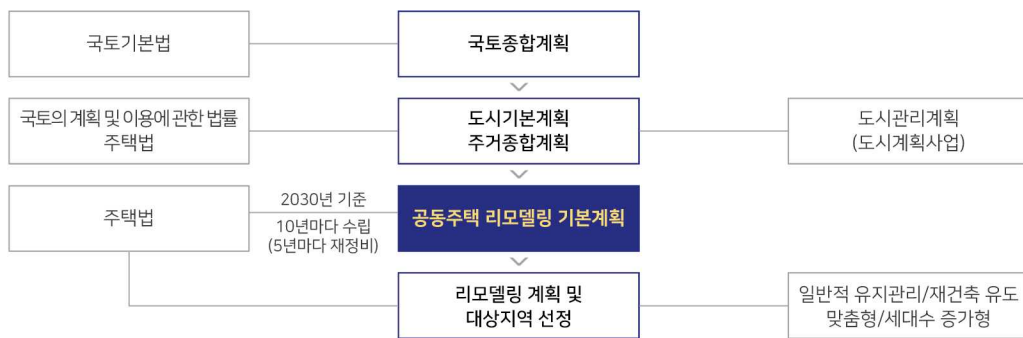
- 「주택법」 제71조의 규정 및 「리모델링기본계획 수립지침」에 의거 수립



1.2 계획의 수립 체계

계획의 위상

- 공동주택의 주거환경 개선 및 관리에 대한 국토종합계획 및 도시기본계획 등의 상위 계획 내용을 수용하고 이를 실현하기 위한 방향을 제시하는 지침적 계획의 역할을 함
- 「주택법」 제71조 및 「리모델링기본계획 수립지침」에 따라 10년 단위로 수립하고 5년마다 재정비하는 법정계획임



[그림 1-1] 법적 위상 체계도

계획의 수립과정

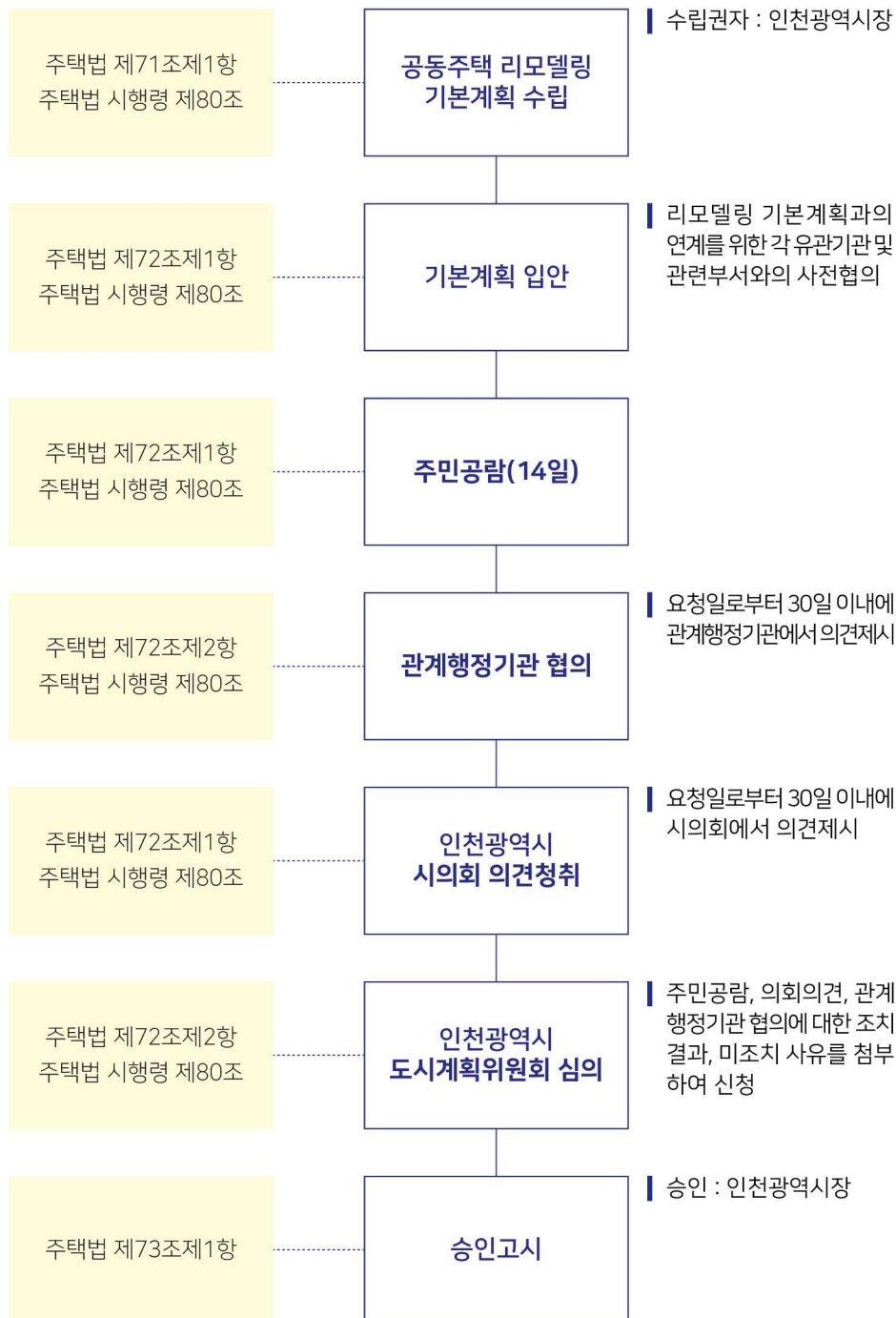
- 기본방향을 구상하고 기초조사 및 리모델링 수요예측을 통해 리모델링 유형을 분류하고 유형에 따른 도시관리방안 제시와 공공적 측면의 리모델링 사업 지원방안 등을 구체화함



[그림 1-2] 수립과정 흐름도

계획의 수립절차

- 「주택법」 제71조에 따라 인천광역시장은 공동주택 리모델링 기본계획을 수립함
- 「주택법」 제72조 리모델링 기본계획 수립절차에 따라 주민공람, 인천광역시의회 의견 청취, 도시계획위원회 심의 등의 행정절차 이행 후 기본계획을 고시함

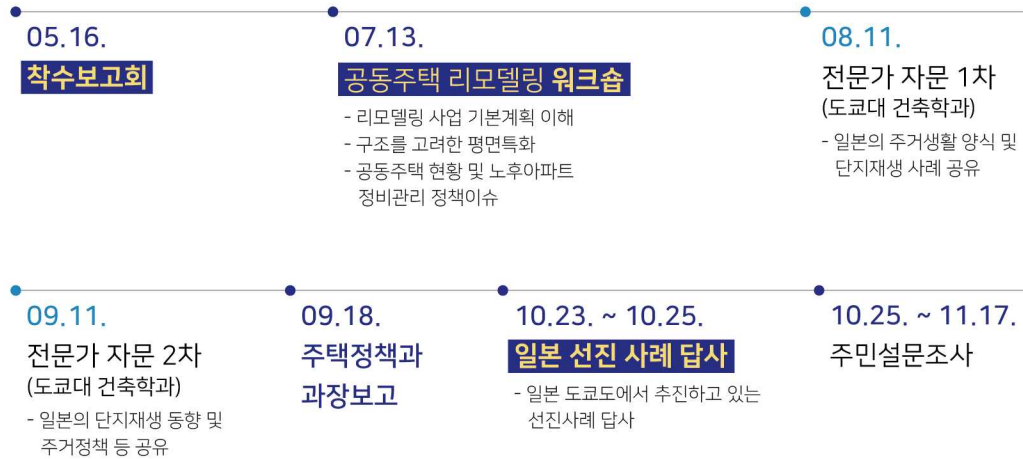


[그림 1-3] 기본계획 수립절차

추진경위

- 2023년 5월 과업에 착수하였으며, 워크숍, 전문가 자문, 자문단 회의 등을 통한 의견 수렴으로 기본계획의 지향점과 도시과밀 방지를 위한 기본방향을 설정함
- 리모델링 기본계획 수립절차에 따라 주민공람 및 관계 기관(부서) 협의, 시의회 의견청취, 도시계획위원회 심의 등의 절차를 거쳐 본 기본계획을 완료함

2023



2024



[그림 1-4] 추진경위

제 2 장

공동주택 리모델링의 이해

- 2.1 공동주택 리모델링의 도입 배경
- 2.2 공동주택 리모델링의 개념
- 2.3 공동주택 리모델링 기본계획의 이해
- 2.4 리모델링 사업과 재건축 사업의 비교
- 2.5 공동주택 리모델링의 주요이슈



2.1 공동주택 리모델링의 도입 배경

노후화된 공동주택의 주거환경 개선

- 급격한 경제 성장과 도시화로 인해 1980년~1990년대 대규모 택지개발사업이 활발하게 추진되어 다량의 공동주택이 건설되었으나 시간이 지남에 따라 노후화가 시작됨
- 노후 공동주택이 증가함에 따라, 삶의 질 저하, 안전사고 위험 증가, 지역쇠퇴 유발 및 경관 저해 등 새로운 사회적 문제가 초래될 수 있음

신축 위주의 정비사업 부작용과 한계

- 도시·주거환경정비기본계획을 기반으로 노후화된 불량 주택을 정비하고 지속적으로 주택을 공급하였으나 재개발·재건축 등의 전면 철거식 정비사업에 치우치고 있음
- 전면 철거식 정비사업은 높은 분담금과 낮은 재정착률, 사업 기간 장기화(10년 이상), 도시 환경 파괴 등의 한계가 있는 것으로 평가됨

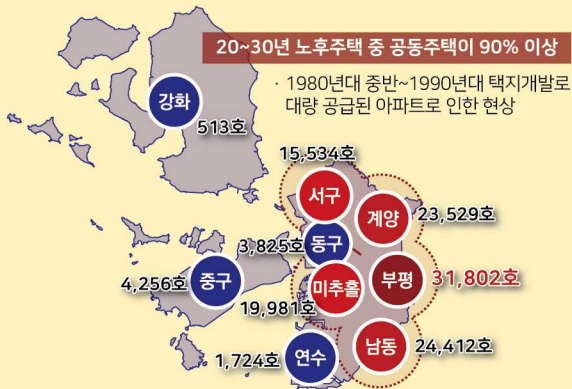
공동주택 리모델링 제도의 도입

- 노후화된 공동주택의 주거환경을 개선하고 신축 위주 정비사업의 부작용과 한계점을 해결하기 위해 대체 수단으로 리모델링 제도를 도입함
- 인구감소 시대에 진입한 현재, 신규주택 과공급을 초래하지 않고 환경부담을 최소화 하며, 에너지 효율화와 함께 공사 기간 단축 등으로 공사비까지 절약하도록 함

[인천광역시 노후아파트 현황]

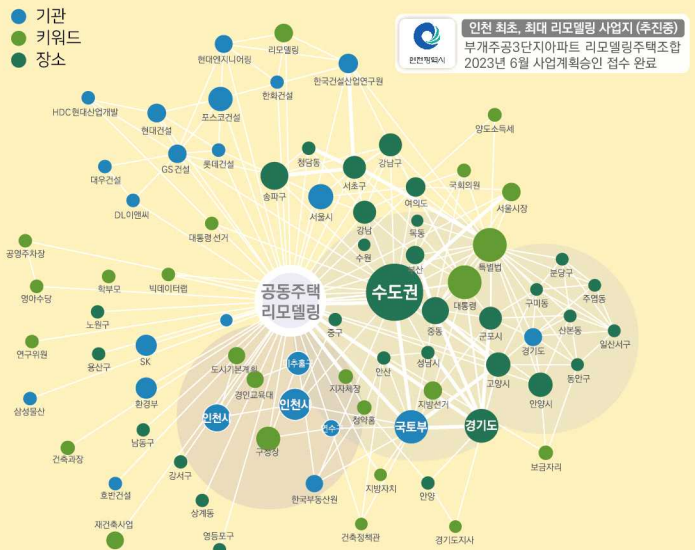
출처 : 통계청(2021년 기준, 30년 이상)

30년 이상 노후 아파트 총 125,576호



14 · 2030 인천광역시 공동주택 리모델링 기본계획

[공동주택 리모델링 키워드 분석 결과]



2.2 공동주택 리모델링의 개념

공동주택 리모델링의 개념 및 사업의 범위

공동주택 리모델링 개념

- 「주택법」 제2조제25호 및 「건축법」 제2조제10호에 따라 “리모델링”이란 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위해 대수선하거나 일정 범위에서 증축하는 행위를 의미함
- 리모델링은 기존 건축물의 노후화로 인한 문제점을 해결하고, 기능, 구조, 성능, 환경 등을 개선하여 건축물의 수명을 연장시키는 활동의 포괄적인 개념임

공동주택 리모델링 사업의 범위

- 공동주택 리모델링 사업은 준공 후 15년이 경과한 공동주택을 대상으로 함

[표 2-1] 공동주택 리모델링 사업의 범위

구분		주요 내용
대상		준공 후 15년이 경과한 공동주택
증축범위	전용면적	85㎡ 미만 : 주거전용면적의 40% 이내(단, 공용부분은 별도) 85㎡ 이상 : 주거전용면적의 30% 이내(단, 공용부분은 별도)
	세대수	기존 세대수의 15% 이내(전용면적 증가 총면적 내에서 가능)
	수직증축	14층 이하 : 2개 층 / 15층 이상 : 3개 층 이내 (단, 건축 당시 구조도 보유 필수)

건축 적용완화

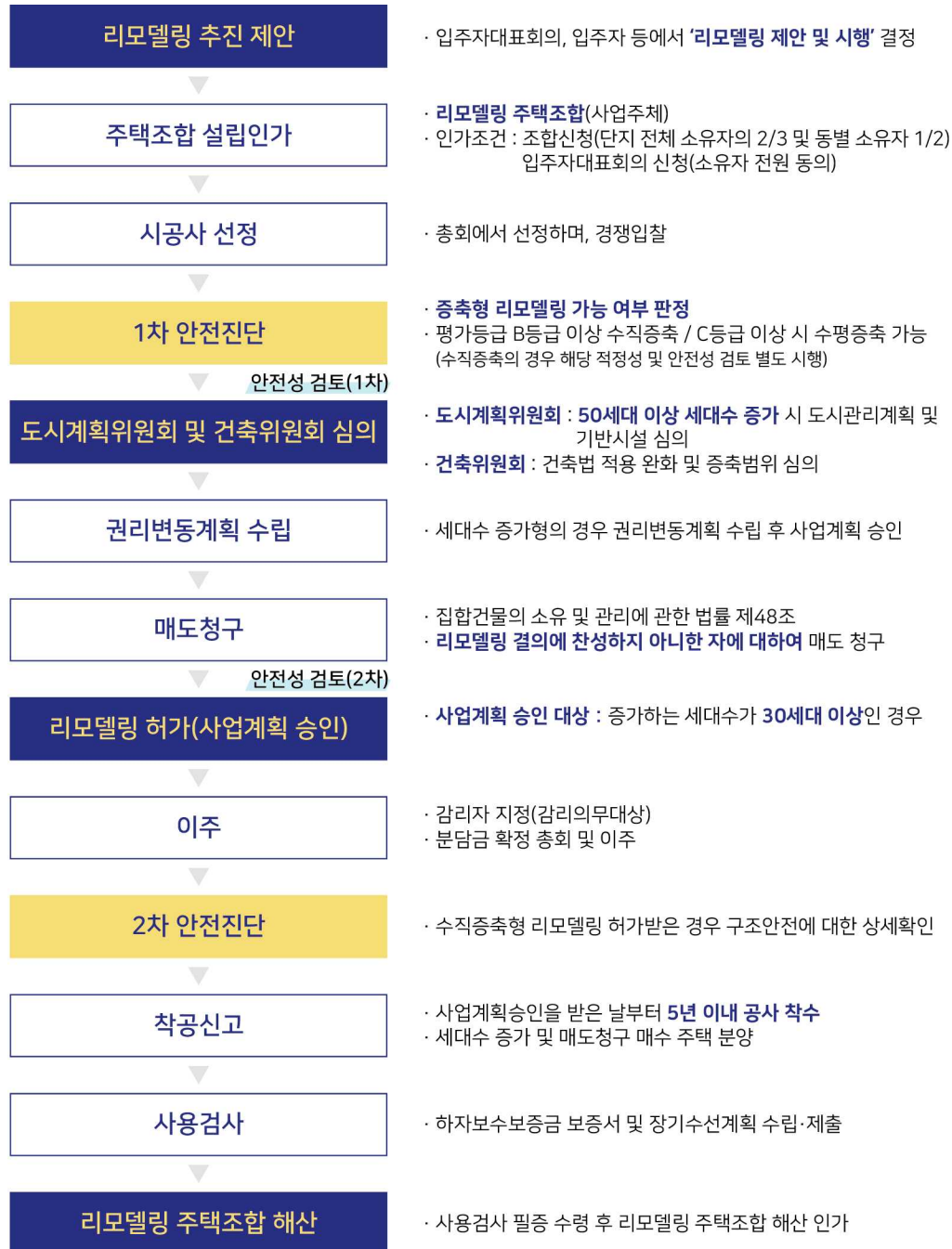
- 준공 후 15년 이상 경과한 공동주택에서 기준조건을 충족시키는 건물을 리모델링 하는 경우 건축기준을 완화하여 적용 가능하며, 건축위원회 심의를 통해 완화범위 등을 결정함
- 단, 공공의 이익을 해치거나 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 않으며, 도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 않아야 함

[표 2-2] 건축 적용완화 항목 및 근거

구분	주요 내용
항목	대지의 조경, 공개공지, 건축선, 건폐율, 용적률, 대지 안의 공지, 높이제한, 일조권
근거	「건축법」 제5조, 「건축법 시행령」 제6조

공동주택 리모델링 사업추진 절차

- 리모델링 사업을 추진하기 위해 먼저 조합을 설립해야 하며, 조합 설립이 완료되면 안전진단과 건축심의(도시계획위원회 심의)를 거쳐 사업계획을 확정함
- 건축심의를 통과한 경우, 행위허가(사업계획 승인)를 받고 이후 이주 및 착공을 거쳐 입주하게 됨



[그림 2-1] 리모델링 사업추진 절차도

2.3 공동주택 리모델링 기본계획의 이해

공동주택 리모델링 기본계획의 개념

- 「주택법」 제2조제26호에 따라 리모델링 기본계획이란, 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 의미함
- 또한, 지속적으로 늘어나는 공동주택을 원활하게 리모델링 하여 도시의 주거환경을 개선하고 거주민 삶의 질 향상을 위한 목표와 기본방향을 명확하게 제시하는 계획임

공동주택 리모델링 기본계획의 주요 내용

기초조사

- 공동주택의 주거환경개선 측면에서 인천광역시가 가지고 있는 공동주택 재고의 문제점 등을 파악하고 기본계획수립의 기초자료로 활용하기 위하여 공동주택의 현황을 조사·분석함
- 공동주택의 현황조사를 분석하여 목표연도(2030년) 내 공동주택의 유지·관리·개선 방향에 대한 판단원칙을 제시하고, 이에 따른 세대수 증가형 리모델링의 수요를 예측함
- 리모델링 대상 공동주택의 단지 및 주택관리 현황을 조사하고 현장 확인을 통해 검증하며, 주민설문조사를 통해 리모델링 사업에 관한 인식조사 및 의견 수렴을 진행함
- 도시기본계획, 주거종합계획 등 관련 계획 및 통계자료 등을 바탕으로 연령별·세대별 인구 구성 및 변화 추이와 도로, 상·하수도 등 주요 기반시설 설치 및 계획 현황을 검토하여 지역의 특성을 파악함

[표 2-3] 기초조사 주요 내용

구분	주요 내용
공동주택 현황	소재지, 동수, 세대수, 층수, 연면적, 건폐율, 용적률, 사용검사일, 용도지역 등
상위 및 관련 계획	도시기본계획, 도시·주거환경정비기본계획, 주거종합계획, 건축기본계획, 경관계획
일반현황	인구현황, 가구 및 주택 현황, 공동주택 특징 등
기반시설 현황	도로 현황 및 소통현황, 상·하수도 현황, 공원·녹지 현황, 교육시설 현황
리모델링 대상 공동주택 현황	용도지역별 현황, 준공연도별 현황, 노후도별 현황, 용적률별 현황, 층수별 현황, 세대수별 현황 등

리모델링 수요예측

- 기초조사에 따른 공동주택 개별단지에 대하여 개략적 판단기준에 따라 향후 목표 연도 내 공동주택의 유지·관리·개선 방향에 대하여 일반적 유지관리, 세대수 증가형 리모델링, 세대수 증가형 외 리모델링, 재건축으로 구분하여 세대수 증가형 리모델링의 수요를 판단함
- 개략적 판단기준에 따른 구분에 의하여 최종적으로 단계별 계획기간 내 세대수 증가형 리모델링 수요를 권역별로 추정하고 이에 따른 세대수 증가분을 개략적으로 예측하며, 기반시설 영향검토 및 단계별 시행방안 수립의 기초자료를 제시함

[표 2-4] 「리모델링기본계획 수립지침」상 리모델링 유형

구분	내용
일반적 유지관리	공동주택의 사용검사 후 평균적으로 리모델링 또는 재건축이 일어나는 시점의 과거 자료를 근거로 계획기간 내 리모델링 또는 재건축이 이루어지지 않고 장기수선계획에 따른 일반적 유지관리가 이루어질 것으로 예상되는 공동주택
세대수 증가형 리모델링	일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 힘들며, 용적률, 건폐율, 주택형별 구성, 단지 배치, 주택가격, 주민의사 등을 고려하여 세대수 증가형 리모델링이 가능한 공동주택
맞춤형 리모델링	일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 힘들며, 세대수 증가 없이 노후 배관교체, 화장실·방 추가 등 불편 사례 중심의 리모델링으로 주택성능개선이 가능한 공동주택
재건축	정비사업이 예정되어 있거나 정비사업예정구역으로 지정이 예상되는 공동주택단지 및 안전진단 등에 따라 리모델링이 불가능하여 주택재건축사업이 필요한 공동주택

부문별 수립기준

세대수 증가에 따른 기반시설에의 영향검토

- 수요예측을 바탕으로 도시기본계획상 생활권 설정 관련 계획 내용 등을 고려하여 권역별로 기반시설에 미치는 영향을 검토함

일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안

- 지역의 주택 수급 상황 및 정비사업 추진현황 등을 고려하여 일시적 이주수요 집중 방지를 위한 단계별 리모델링 시행방안 및 일시 이주수요 집중에 대한 대책을 제시함

공동주택 저에너지·장수명화 방안

- 친환경 도시 조성과 함께 에너지 저감 및 자원절약을 위하여 필요한 경우 리모델링을 통하여 에너지의 효율성 및 장수명화를 유도하는 방안을 마련함

리모델링 지원방안

- 리모델링 사업이 원활하게 추진될 수 있도록 다양한 지원방안을 마련하고, 각종 지원 제도 등을 참고하여 인천광역시 여건에 적합한 각종 지원방안을 제시하고 검토함

2.4 리모델링 사업과 재건축 사업의 비교

리모델링 사업과 재건축 사업의 비교

- 리모델링 사업은 기존 건축물의 구조나 외관을 개량하는 사업인 반면, 재건축 사업은 기존 건축물을 완전히 철거하고 새로운 건축물을 세우는 방식임
- 리모델링 사업과 재건축 사업의 장단점이 각각 존재하므로 단지 특성 및 주민 요구 등을 고려한 사업방식을 선택하는 것이 중요함

리모델링 사업	VS	재건축 사업
건물의 노후화 억제 및 기능 향상	목적	노후·불량주택 및 밀집지역 주거환경 개선 및 주택공급
사용승인 15년 후	시기	사용승인 30년 후
B등급 이상(수직증축) C등급 이하(수평증축)	구조조건	D등급 ¹⁾ 이하(조건부), E등급 ²⁾
심의를 통해 법적 용적률 초과 허용 ³⁾	용적률	법적 상한 용적률 범위 내 가능 ⁴⁾
용적률, 건폐율, 높이제한, 일조권 등 8개 기준 완화 가능	건축기준 완화	-
-	임대주택 의무 비율	-
-	기부채납	○
-	초과이익환수	○
리모델링 범위에 따라 상이 소장비 및 인력철거로 3~6개월 소요	철거기간	1~3개월
7년 이상	사업기간	10년 이상
신축공사에 비해 약 1.2~1.3배 높음 (3.3㎡ 당 700~800만원)	공사비 단가	리모델링에 비해 낮음 (3.3㎡ 당 600~650만원)
법적으로 기존 세대수의 15%까지 추가설치 가능하며 개별 분담금 낮출 수 있음	사업비 및 개별 분담금	용적률 여유가 없을 시 추가 설치 세대의 수익이 없어 개별 분담금이 높을 수 있음

1) D등급(미흡) : 주요부재에 결함이 발생하여 긴급한 보수·보강이 필요하며 사용제한 여부를 결정하여야 하는 상태
 2) E등급(불량) : 주요부재에 발생한 심각한 결함으로 인하여 시설물의 안전에 위험이 있어 즉각 사용을 금지하고 보강 또는 개축이 필요한 상태
 3) 주거전용면적 85㎡ 미만 : 주거전용면적의 40% 이내, 주거전용면적 85㎡ 이상 : 주거전용면적의 30% 이내 (단, 공용부분은 별도)
 4) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따른 주거지역에 대하여 같은 법 제78조에 따른 용적률의 상한 내에서 <2030 인천 도시·주거환경정비 기본계획>에서 정하는 용적률

[그림 2-2] 리모델링 사업과 재건축 사업의 비교

공동주택 리모델링 사업 장단점 및 한계

리모델링 사업의 장단점

- 리모델링 사업은 재건축 사업의 연한(준공 후 30년)이 도래하기 전 사업을 추진할 수 있으며, 기부채납 및 임대주택 등 각종 규제 없이 사업을 시행할 수 있음
- 또한, 안전진단 기준이 낮다는 등의 장점이 있지만, 철거 시 인력철거 및 소장비 철거 등으로 인해 공사 기간 및 비용이 증가한다는 단점이 있음

장점	단점
실내 평면 재구성 및 확장 등을 통해 주거환경 개선 가능	재건축 대비 실내 구성 및 증고개선에 한계
주차 및 커뮤니티시설 등의 확충으로 불편한 정주환경 개선 가능	노후 공동주택 특성상, 세대당 약 1.0~1.3대의 주차시설 확충이 예상되어 낮은 효율성
재건축 연한(준공 후 30년)이 도래하기 전 사업추진 가능	수평·별동증축 시 옥외공간 및 인동간격 축소로 프라이버시 침해
구조체 보강 등을 통해 건축물의 안전성 증대	증축 및 세대수 증가 시 경관축 및 통풍축 훼손 우려
기부채납 의무, 초과이익환수, 임대주택 의무(재개발) 등 각종 규제 없이 사업 가능	신축공사에 비해 1.2~1.3배 높은 공사비 단가 (3.3㎡ 당 단가 700~800만원)
낮은 안전진단 기준 (수직증축 B등급 ¹⁾ , 수평증축 C등급 ²⁾)	철거 시 인력철거 및 소장비 철거로 기간 및 비용 증가
재정착률이 높아 기존 주민 간 커뮤니티 활성화	보수·보강 공사의 추가로 공사비 및 기간 증가

1) B등급(양호) : 보조부재에 경미한 결함이 발생하였으나 기능 발휘에는 지장이 없으며, 내구성 증진을 위하여 일부 보수가 필요
 2) C등급(보통) : 주요부재에 경미한 결함 또는 보조부재에 광범위한 결함이 발생하였으나 전체적인 시설물의 안전에는 지장이 없으며, 주요부재에 대한 내구성, 기능성 저하 방지를 위한 보수가 필요하거나 보조부재에 간단한 보강이 필요한 상태

[그림 2-3] 리모델링 사업 장단점

리모델링 사업의 한계

- 리모델링 사업은 경제적·기술적·사회문화적·제도적 측면에서 다양한 한계가 발생하며, 특히 정비사업의 정책변화 및 규제 완화사향에 따라 사업의 실효성이 좌우될 수 있음

경제적	공사비, 개별분담금, 이주비 등 이주기간 동안의 기타비용이 과도하게 소요됨
기술적	층고의 확장 불가, 세로로 긴 평면구조 등 신축 공동주택 대비 한계가 존재함
사회문화적	장기거주자 중심으로 정주성에 대한 주관적 만족도가 높아 사업추진이 어려움
제도적	안전진단, 사용연한 등으로 정비사업이 어려운 곳에서 대안으로 인식되어 옴

[그림 2-4] 리모델링 사업의 한계

2.5 공동주택 리모델링의 주요이슈

건축 적용완화의 범위

건축 적용완화 항목

- 「건축법」 제5조 및 「건축법 시행령」 제6조에 따라 준공 후 15년 이상 경과한 공동주택을 리모델링 할 경우, 「건축법」에 따른 건축기준 8개 항목을 완화하여 적용할 수 있음
 - 단, 단지 주변 등 공공의 이익을 해치지 않아야 하며, 건축위원회 심의를 거쳐 완화 여부 및 적용 범위를 결정
- 인천광역시 공동주택 리모델링 시 합리적인 밀도계획으로 외부에 대한 영향을 최소화하기 위해, 본 기본계획에서 공공성 확보방안 등 도시관리방안을 마련함

건축 적용완화 범위

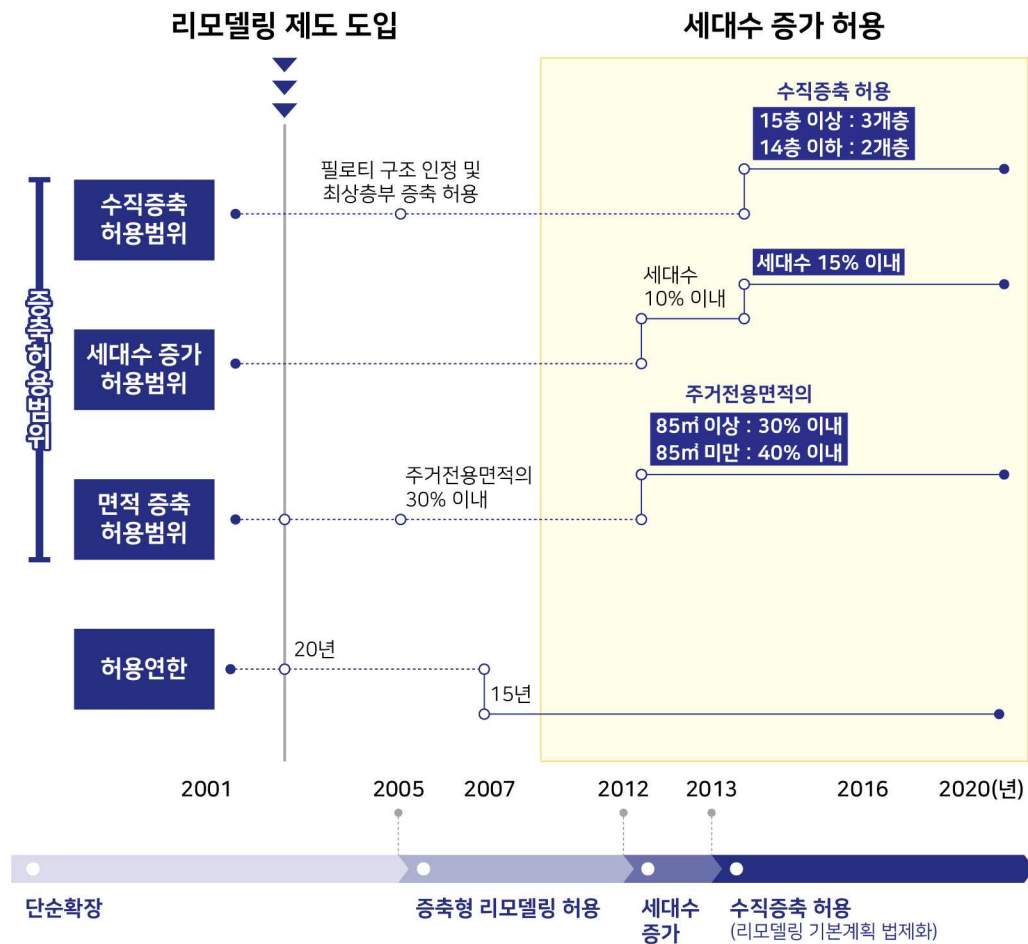
대지의 조경	대지면적이 200㎡ 이상인 경우 대지에 조경 식재 및 시설물 설치, 옥상 조경 등 조성 의무 에 대한 완화
공개공지 확보	지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위한 소규모 휴식시설 등의 공개공지 또는 공개공간 설치 의무 에 대한 완화
건축선 지정	소요 너비에 못 미치는 도로의 경우 중심에서 소요 너비의 2분의 1만큼 띄우고 건축선을 지정하는 사항 에 대한 완화
건폐율	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율 기준 에 대한 완화
용적률	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 기준 에 대한 완화
대지안의 공지	건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6m 이내 범위에서 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 하는 의무 에 대한 완화
건축물 높이제한	가로구역을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 지정·공고하는 건축물의 높이 에 대한 완화
채광확보 높이	일조 등의 확보를 위하여 정북방향의 인접 대지경계선으로부터 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 기준 에 대한 완화

[그림 2-5] 건축 적용완화 범위

관계 법령 제·개정 사항

리모델링 제도 변화

- 2001년 「건축법 시행령」 개정으로 리모델링 제도가 도입되었으며, 2005년에는 증축범위 확대, 필로티 구조 허용, 최상층부 증축 허용 등 사업 영역이 확장됨
- 2012년 세대수 증가(10% 이내)와 주거전용면적 증축(40% 이내)을 허용하면서 사업성이 개선되었고, 2013년 세대수 증가범위를 확대하고 수직증축을 허용하였음



[그림 2-6] 리모델링 제도 변화

- 이외에도 「리모델링 특별법(안)」 발의, 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」 제정 등 관계 법령이 계속해서 변화하고 있어 지속적인 모니터링 및 검토가 필요함

[표 2-5] 리모델링 특별법 발의 현황

구분	발의 일자	대표 발의자	발의 제목
1	2021.07.22.	이학영	공동주택 리모델링 및 지원에 관한 특별법안
2	2022.01.06.	김병욱	공동주택 리모델링에 관한 특별법안

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 검토

- 노후계획도시를 광역적·체계적으로 정비하기 위하여 필요한 사항을 지원함으로써 도시기능을 향상하고 정주 여건을 개선하며, 미래도시로의 전환을 도모하여 국민 생활의 질적 향상에 이바지함을 목적으로 함
- 노후계획도시 특별정비구역 내에서 리모델링 사업 시행 시, 「주택법」 제2조제25호에 따른 세대수 증가 상한의 100분의 140 이하의 범위(기존 세대수의 21% 이내)에서 심의 등을 거쳐 완화하여 적용할 수 있음(단, 공공기여 포함 필요)

[표 2-6] 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 주요 내용

구분	주요 내용
제2조 정의	6. “노후계획도시정비사업”이란 노후계획도시정비기본계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말함 나. 「주택법」에 따른 리모델링사업
제25조 건축규제의 완화 등에 관한 특례	① 지정권자는 특별정비구역에서 다음 각 호의 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있음. 다만, 제3호의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 최대한도의 100분의 150을 초과할 수 없음 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역·용도지구에서의 건축물의 건축 제한 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 제한 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 제한 4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 5. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보기준
제27조 리모델링 사업에 대한 특례	지정권자는 특별정비구역 내에서 시행되는 「주택법」 제2조제25호다목에 따른 세대수 증가형 리모델링 사업이 제30조에 따른 도시기능 향상을 위한 공공기여를 포함할 경우 「주택법」 제2조제25호다목에서 정하고 있는 세대수 증가 상한의 100분의 140 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방위원회의 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있음
제30조 공공기여	① 수립권자는 다음 각 호에 따른 공공기여에 관한 사항을 고려하여 특별정비계획을 수립하여야 함 1. 공공주택의 공급 2. 기반시설의 설치 3. 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공 4. 제1호에 따른 공공주택의 공급 비용에 해당하는 금액 납부 5. 제2호 및 제3호에 필요한 비용 부담

인천광역시 내 노후계획도시

- 인천광역시 내 20년 이상 경과하고 100만 제곱미터 이상 규모의 택지개발지구는 구월지구, 연수지구, 계산지구 3개소가 있음

제3장

기초조사

- 3.1 리모델링 관련 법·제도
- 3.2 상위 및 관련 계획
- 3.3 일반현황
- 3.4 기반시설 현황
- 3.5 리모델링 대상 공동주택 현황
- 3.6 주민설문조사
- 3.7 해외 리모델링 기반 단지재생 사례



3.1 리모델링 관련 법·제도

리모델링 관련 법·제도 검토

공동주택 리모델링 관련 법·제도 변화

- 2001년 「건축법 시행령」을 개정하면서 리모델링 용어가 최초로 등장함
 - 건축위원회 심의를 거쳐 용적률, 건폐율, 대지 내 조정면적 비율, 공개공지 확보, 높이 제한 등의 완화 가능
- 2005년 9월 대통령령에서 주거전용면적의 30% 이내 증축을 허용함
 - 건설비용 부담 해소를 위해 일반분양 및 수직증축 허용에 대한 요구 증대
- 2011년 7월 국토교통부는 리모델링 제도개선을 위한 최종 T/F 회의를 통해 세대수 증가와 수직증축을 불허하는 방침을 발표하였음
 - 세대수 증가를 동반한 전면 리모델링은 자원 낭비적인 측면이 있어 리모델링 도입 취지와 부적합하며, 수직증축 시 구조 안전성 확보 문제 등 우려
 - ※ 출처 : 공동주택 리모델링 정책방향(2011.07.), 건축도시정책정보센터
- 2012년 1월 주택법 개정으로 85㎡ 미만의 증축범위를 10% 확대(총 40%)하였으며, 기존 세대수의 10% 범위에서 세대수 증가를 허용함
- 2013년 12월 기존 세대수의 증가범위를 10%에서 15%로 확대하였으며, 최대 3개 층(14층 이하 2개 층)까지 수직증축을 허용함

[표 3-1] 「주택법」 개정에 따른 리모델링 관련 주요 내용(2012.01.~2013.12.)

구분	주요 내용
리모델링 정의 (2012.01. 개정)	<ul style="list-style-type: none"> • 사용검사일(또는 사용승인일)로부터 15년이 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 30%~40% 이내에서 증축하는 행위(공용부분 별도 증축 가능) • 기존 세대수의 10% 이내로 세대수를 증가하는 행위(수평 또는 별도증축 등)
리모델링 정의 (2013.12. 개정)	<ul style="list-style-type: none"> • 경과 시점 및 주거전용면적 증축범위 동일 • 기존 세대수의 15% 이내에서 세대수를 증가하는 증축행위 • 수직증축 시, 최대 3개 층 이하로 증축하며 대상 건축물의 구조도 등 보유 필요

- 2021년 7월 [공동주택 리모델링 및 지원에 관한 특별법안]을 발의하여 주거환경 개선에 필요한 시설 등 설치 비용에 대한 공공지원 법적 근거를 마련하고자 함
- 2022년 1월에도 [공동주택 리모델링 및 지원에 관한 특별법안]을 발의하여 리모델링 범위에 개·보수를 추가하고 지원을 확대하는 등의 근거 규정을 마련하고자 함

공동주택 리모델링 관련 법·제도 변화

[표 3-2] 공동주택 리모델링 관련 법·제도 변화

구분	관련 법령	주요 내용
2001.09.	「건축법 시행령」 제6조제1항	<ul style="list-style-type: none"> • 법적 개념으로 리모델링 용어 정의 • 건축심의를 통한 건축기준 완화 여부 및 적용 범위 규정 • 증축범위 규정
2002.03.	「공동주택 관리령」 제10조제6항 별표7	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 리모델링 행위허가 기준 신설 • 준공 후 20년 경과 시 증축 허용 • 리모델링 동의율 100%
2003.01.	「국토계획법 시행령」 제31조제1항제3호	<ul style="list-style-type: none"> • 용도지구에 리모델링 지구* 신설
2003.05.	「주택법」 제32조, 제48조 「주택법 시행령」 제37조, 제38조, 제47조	<ul style="list-style-type: none"> • 주택법에 리모델링 제도 및 리모델링 주택조합제도 도입 • 행위허가 기준 마련 : 동별 및 전체 리모델링 인정 • 리모델링 동의율 80%로 개정 • 리모델링 특례 인정(대지 지분 불변)
2004.01.	「조세특례제한법」 제104조의7 「조세특례제한법 시행령」 제106조	<ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 사업의 부가가치세 면제기준 제정
2005.09.	「주택법 시행령」 제4조의2 별표3	<ul style="list-style-type: none"> • 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축 허용 규정 • 필로티 구조의 인정 및 최상층부 증축 허용
2006.02.	「조세특례제한법 시행령」 제4조의2	<ul style="list-style-type: none"> • 기존 국민주택규모의 30% 이내에서 증축 시 부가가치세 면제 (면제범위 확대)
2007.03.	「주택법 시행령」 제4조의 2	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축
2008.10.	「건축법 시행령」 제6조	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택의 증축 리모델링 적용완화 기간을 주택법과 일치 (20년에서 15년으로 변경)
2009.05.	「건축법 시행령」 제6조제1항 「건축법 시행규칙」 제2조의 4	<ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 활성화를 위한 일반건축물의 경과 연한 단축 및 완화 규정 확대
2010.02.	「주택법 시행령」 제4조의 2	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 리모델링 시 공용부분의 증축을 명문화
2012.01.	「주택법」 제2조 등	<ul style="list-style-type: none"> • 85㎡ 미만의 증축범위를 30%에서 40%로 확대 • 세대별 증축 가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용 (수평·별동증축, 기존 세대수의 10%) • 공동사업주체 인정, 행위허가 시 도시계획심의
2013.12.	「주택법」, 「주택법 시행령」, 「주택법 시행규칙」, 「주택건설 기준 등에 관한 규정 및 규칙」	<ul style="list-style-type: none"> • 세대수 증가범위는 기존 세대수 15% 이내로 확대 • 최대 3개 층까지 수직증축 허용 • 수직증축 리모델링 시 2차에 걸쳐 안전진단 실시 • 특별시·광역시·50만 이상 대도시에서는 10년 단위의 리모델링 기본계획 수립
2014.04.	「건축법 시행규칙」	<ul style="list-style-type: none"> • 세대수를 증가할 수 있는 범위를 기존 세대수의 15%까지 확대
2016.08.	「주택법」, 「주택법 시행령」	<ul style="list-style-type: none"> • 행위허가(사업계획승인) 시 동별 구분소유자 및 의견결의의 각 2/3 이상에 1/2 이상 동의로 완화
2017.02.	「주택법 시행령」 별표4	<ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 동의율 80%에서 75%로 완화
2021.07.	[공동주택 리모델링 및 지원에 관한 특별법안] 발의 제2111651호, 제389회 국회	<ul style="list-style-type: none"> • 주택법에 포함되어 있던 리모델링 관련 규정을 특별법으로 재정리 • 주거환경 개선에 필요한 시설 등 설치 비용에 대한 공공지원 법적 근거 마련
2022.01.	[공동주택 리모델링에 관한 특별법안] 발의 제2114285호, 제392회 국회	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 리모델링의 범위에 개보수를 추가하고, 권리관계 변동에 관련된 조항을 추가하며 공동주택 리모델링 지원을 확대하는 등의 근거 규정 마련
2023.12.	「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」	<ul style="list-style-type: none"> • 노후계획도시 정비사업에 「주택법」에 따른 리모델링 사업 포함 • 세대수 증가형 리모델링 사업이 도시기능 향상을 위한 공공기여를 포함하는 경우 세대수 증가 완화 적용 가능

*리모델링 지구 : 노후된 공동주택 등 건축물이 밀집된 지역으로서 새로운 개발보다는 현재의 환경을 유지하면서 이를 정비할 필요가 있는 지구

공동주택 리모델링 관련 법규

주택법 [시행 2023.06.28.] [법률 제19117호, 2022.12.27.]

- 공동주택 리모델링의 정의, 리모델링 기본계획의 정의, 수립방안 및 기본계획 고시, 수립절차, 세대수 증가형 리모델링의 시기 조정, 리모델링에 따른 특례와 관련된 조항을 포함하고 있음

[표 3-3] 주택법 내용

구분	관련 조항	주요 내용
리모델링 정의	제2조	25. 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위 가. 대수선(大修繕) 나. 사용검사일 또는 사용승인일부터 15년이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있음 다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축행위(“세대수 증가형 리모델링”) 다만, 수직으로 증축하는 행위(“수직증축형 리모델링”)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정 1) 최대 3개 층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것
리모델링 기본계획 정의	제2조	26. “리모델링 기본계획”이란 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획
리모델링 기본계획 수립	제71조, 시행령 제80조	① 다음 각 호의 사항을 포함한 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립 1. 계획의 목표 및 기본방향 2. 도시기본계획 등 관련 계획 검토 3. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요예측 4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향검토 5. 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안 6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
리모델링 기본계획 수립절차	제72조	① 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회에 의견 제시 요청 후 30일 이내에 청취 ② 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 시·도 도시계획위원회 또는 시·군·구 도시계획위원회 심의 ③ 제2항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시 ④ 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 기본계획을 승인하려면 시·도시계획위원회 심의

주택법 [시행 2023.06.28.] [법률 제19117호, 2022.12.27.]

[표 3-4] 주택법 내용(계속)

구분	관련 조항	주요 내용
리모델링 기본계획 고시	제73조	① 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시 ② 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성을 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영 ③ 그 밖에 주민공람 절차 등 리모델링 기본계획 수립에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 것
세대수 증가형 리모델링의 시기조정	제74조	① 국토교통부장관은 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택 부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생될 우려가 있는 때에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청 ② 시·도지사는 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택 부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생될 우려가 있는 때에는 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청
리모델링에 따른 특례	제76조	① 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 전유부분의 면적이 늘거나 줄어드는 경우에는 대지사용권은 변하지 아니하는 것으로 봄. 다만, 세대수 증가를 수반하는 리모델링의 경우에는 권리변동계획에 따름 ② 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 일부 공용부분의 면적을 전유부분의 면적으로 변경한 경우에는 그 소유자의 나머지 공용부분의 면적은 변하지 아니하는 것으로 봄

건축법 [시행 2023.06.11.] [법률 제18935호, 2022.06.10.]

- 공동주택 리모델링의 정의, 적용의 완화, 리모델링에 대비한 특례 등, 건축물의 용적률, 건축물의 높이 제한 등 건축물 중심의 조항을 포함하고 있음

[표 3-5] 건축법 내용

구분	관련 조항	주요 내용
리모델링 정의	제2조	10. '리모델링'이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말함
적용의 완화	제5조	① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자(이하 "건축관계자"라 한다)는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것은 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있음 ② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 함 ③ 제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정함

건축법 [시행 2023.06.11.] [법률 제18935호, 2022.06.10.]

[표 3-6] 건축법 내용(계속)

구분	관련 조항	주요 내용
대지의 조경	제42조	면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 경우, 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 대지에 조경 및 시설물 설치, 옥상 조경 등 필요한 조치를 하여야 함
공개공지 등의 확보	제43조	① 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개공지 또는 공개 공간을 설치하여야 함 ② 제1항에 따라 공개공지 등을 설치하는 경우에는 건축물의 건폐율, 용적률, 높이 제한을 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있음
건축선의 지정	제46조	① 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선은 대지와 도로의 경계선으로 함 ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있음
건축물의 건폐율	제55조	대지면적에 대한 건축면적의 비율의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따름. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따름
건축물의 용적률	제56조	대지면적에 대한 연면적의 비율의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따름. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따름
대지 안의 공지	제58조	건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지 경계선으로부터 6미터 이내 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 함
건축물의 높이 제한	제60조	④ 허가권자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 일조(日照)·통풍 등 주변 환경 및 도시미관에 미치는 영향이 크지 않다고 인정하는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 이 법 및 다른 법률에 따른 가로구역의 높이 완화에 관한 규정을 중첩하여 적용할 수 있음
일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	제61조	② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 함 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우

건축법 시행령 [시행 2023.09.12.] [법률 제33717호, 2023.09.12.]

- 적용완화의 세부 내용을 포함하고 있으며, 2021년 11월 2일 개정된 시행령에 따라 건축물의 이격거리 산정 조건이 변경되면서 건축물 높이 기준이 기존보다 완화되었음

[표 3-7] 건축법 시행령 내용

구분	관련 조항	주요 내용
적용의 완화	제6조	① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같음 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우 : 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준 가. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역 안의 건축물 나. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물 다. 기존 건축물을 건축(증축, 개축, 일부 재축)하거나 대수선하는 경우
대지의 조경	제27조	건축물의 옥상에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 대지의 조경면적으로 산정할 수 있음. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없음
공개공지 등의 확보	제27조의 2	③ 공개공지 등을 설치할 때에는 모든 사람들이 친환경적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 조경시설 등 건축조례로 정하는 시설을 설치해야 함
건축선	제31조	너비 8미터 미만인 도로의 모퉁이에 위치한 대지의 도로모퉁이 부분의 건축선은 그 대지에 접한 도로경계선의 교차점으로부터 도로경계선에 따라 다음의 표에 따른 거리를 각각 후퇴한 두 점을 연결한 선으로 함
대지 안의 공지	제80조의 2	건축선 및 인접 경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준 - 아파트 : 2미터 이상 6미터 이하 - 연립주택 : 2미터 이상 5미터 이하 - 다세대주택 : 1미터 이상 4미터 이하
건축물의 높이 제한	제82조	허가권자는 법 제60조제1항에 따라 가로구역별로 건축물의 높이를 지정·공고할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 함 1. 도시·군관리계획 등의 토지이용계획 2. 해당 가로구역이 접하는 도로의 너비 3. 해당 가로구역의 상·하수도 등 간선시설의 수용능력 4. 도시미관 및 경관계획
일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	제86조	③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 함. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지 경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않음 2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있음 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 [시행 2024.04.27.] [법률 제19847호, 2023.12.26.]

- 건축규제의 완화 등에 관한 특례에 대한 내용을 포함하고 있으며, 공공기여 시 세대수 증가 상한의 40% 이하 범위에서 심의를 통해 완화하여 적용하는 특례가 있음

[표 3-8] 노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 내용

구분	관련 조항	주요 내용
정의	제2조	<p>1. “노후계획도시”란 대규모 주택공급 등을 목적으로 「택지개발촉진법」에 따른 택지개발사업 등 대통령령으로 정하는 사업에 따라 조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 대통령령으로 정하는 바에 따라 100만 제곱미터 이상인 지역으로 제6조에 따라 노후계획도시정비기본계획이 수립된 지역을 말함</p> <p>6. “노후계획도시정비사업”이란 노후계획도시정비기본계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말함 가. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업 나. 「주택법」에 따른 리모델링사업 (이하 생략)</p>
건축규제의 완화 등에 관한 특례	제25조	<p>① 지정권자는 특별정비구역에서 다음 각 호의 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화된 기준을 적용할 수 있음. 다만, 제3호의 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률 최대한도의 100분의 150을 초과할 수 없음</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역·용도지구에서의 건축물의 건축 제한 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 및 관계 법령에 따른 건폐율의 제한 3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 관계 법령에 따른 용적률의 제한 4. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이 제한 5. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원 또는 녹지의 확보기준
리모델링 사업에 대한 특례	제27조	<p>지정권자는 특별정비구역 내에서 시행되는 「주택법」 제2조제25호다목에 따른 세대수 증가형 리모델링 사업이 제30조에 따른 도시기능 향상을 위한 공공기여를 포함할 경우 「주택법」 제2조제25호다목에서 정하고 있는 세대수 증가 상한의 100분의 140 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 지방위원회의 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있음</p>
공공기여	제30조	<p>① 수립권자는 다음 각 호에 따른 공공기여에 관한 사항을 고려하여 특별정비계획을 수립하여야 함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공공주택의 공급 2. 기반시설의 설치 3. 도시기능 향상을 위하여 필요한 부지 확보 또는 시설의 설치·제공 4. 제1호에 따른 공공주택의 공급 비용에 해당하는 금액 납부 5. 제2호 및 제3호에 필요한 비용 부담

리모델링기본계획 수립지침 [시행 2021.01.01.] [국토교통부훈령 제1350호, 2020.12.30.]

- 생활권별 리모델링 대상 공동주택 및 기반시설 현황 파악 등을 통해 유형별 리모델링 수요를 과학적으로 분석·예측하고, 이주수요 집중 등으로 인한 도시과밀 문제를 체계적으로 관리할 수 있는 방안을 제시하여야 함

[표 3-9] 리모델링기본계획 수립지침 주요 내용

구분		주요 내용
제2장 계획수립의 일반원칙	제2절 기본계획의 내용	<p>2-2-1. 기본계획은 체계적이고 합리적으로 수립되기 위하여 다음의 내용을 포함하여야 하며, 계획수립권자가 필요하다고 인정하는 사항을 추가할 수 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 기본계획의 목표 및 기본방향 (2) 도시기본계획 등 관련 계획 검토 (3) 리모델링 대상 공동주택 현황 (4) 세대수증가형 리모델링 수요예측 (5) 세대수 증가에 따른 기반시설에의 영향 검토 (6) 특정지역의 기반시설 영향 검토(필요한 경우 수립) (7) 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안 (8) <삭제> (9) 공동주택 저에너지·장수명화 방안(필요한 경우 수립) (10) 리모델링 지원방안(필요한 경우 수립)
제3장 기초조사 및 리모델링 수요예측	제3절 리모델링 대상 공동주택 현황	<p>3-4-2. (일반적 유지관리) 공동주택의 사용검사 후 평균적으로 리모델링 또는 재건축이 일어나는 시점의 과거 자료를 근거로 계획기간 내 리모델링 또는 재건축이 이루어지지 않고 장기수선계획에 따른 일반적 유지관리가 이루어질 것으로 예상되는 공동주택을 구분함</p> <p>3-4-3. (세대수증가형 리모델링) 일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 힘들며, 용적률, 건폐율, 주택형별 구성, 단지배치, 주택가격, 주민의사 등을 고려하여 세대수증가형 리모델링이 가능한 공동주택을 구분하고, 계획기간 내에 어느 시점에 리모델링이 일어날 지를 예측함</p> <p>3-4-4. (맞춤형 리모델링) 일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 힘들며, 용적률, 건폐율, 주택형별 구성, 단지배치, 주택가격 등을 고려하여 세대수 증가형 리모델링보다는 세대수 증가없이 노후 배관 교체, 화장실·방 추가 등 불편사례 중심의 리모델링으로 주택성능개선이 가능한 공동주택을 구분함</p> <p>3-4-5. (재건축) 해당 시의 도시및주거환경정비기본계획에 의한 정비예정구역의 지정 등 정비사업이 예정되어 있거나 정비사업예정구역으로 지정이 예상되는 공동주택단지 및 안전진단 등에 따라 리모델링이 불가능하여 주택재건축사업이 필요한 공동주택을 구분함</p>
제4장 부문별 수립기준	제1절 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향검토	<p>4-1-2. 기반시설 영향검토는 다음의 항목에 대하여 검토함. 다만, 수립권자가 필요하다고 판단되는 사항을 추가할 수 있으며, 조사내용 중에 당해 시에 해당되지 않는 사항은 제외할 수 있음</p> <ol style="list-style-type: none"> (1) 도로, 주차장 등 교통시설 (2) 상하수도시설 (3) 공원·녹지시설 (4) 학교 등 교육시설

지구단위계획수립지침 [시행 2023.07.21.] [법률 제1639호, 2023.07.21.]

- 지구단위계획수립지침 3-9-9에 따라 리모델링 사업지역에 지구단위계획을 수립할 때에는 구체적인 완화범위를 포함하여야 함

[표 3-10] 지구단위계획수립지침 주요 내용

구분		주요 내용
제3장 지구단위계획 수립기준 (공통)	제9절 건폐율· 용적률· 높이 등 건축물의 규모	3-9-9. 리모델링사업의 시행상 불가피한 경우에는 경관지구·고도지구에서 정하는 건축물의 높이 및 규모 제한을 완화하여 적용할 수 있고 건폐율·용적률 등 건축법 기타 관계 법령에서 정하는 건축기준의 일부 완화가 가능하므로, 해당 사업지역에 지구단위계획을 수립할 때에는 리모델링 사업 지원과 지구경관의 보호 및 증진을 위하여 구체적인 완화범위를 포함하여야 함

인천광역시 도시계획 조례 [시행 2023.02.20.] [인천광역시조례 제6998호, 2023.02.20.]

- 리모델링 사업 시 해당 사업지역의 용도지역 안에서의 용적률 범위 내에서 사업이 시행될 수 있도록 유도하여야 함

[표 3-11] 인천광역시 용도지역 안에서의 용적률

구분		주요 내용
제65조 용도지역 안에서의 용적률	주거지역	<ul style="list-style-type: none"> • 제1종전용주거지역 : 80퍼센트 • 제2종전용주거지역 : 120퍼센트 • 제1종일반주거지역 : 200퍼센트 • 제2종일반주거지역 : 250퍼센트 • 제3종일반주거지역 : 300퍼센트 • 준주거지역 : 500퍼센트 (다만, 순수 주거용 공동주택의 경우에는 300퍼센트)
	상업지역	<ul style="list-style-type: none"> • 중심상업지역 : 1,300퍼센트 • 일반상업지역 : 1,000퍼센트 • 근린상업지역 : 700퍼센트 • 유통상업지역 : 800퍼센트
	공업지역	<ul style="list-style-type: none"> • 전용공업지역 : 300퍼센트 • 일반공업지역 : 350퍼센트 • 준공업지역 : 400퍼센트
	녹지지역	<ul style="list-style-type: none"> • 보전녹지지역 : 50퍼센트 • 생산녹지지역 : 80퍼센트 • 자연녹지지역 : 80퍼센트
	관리지역	<ul style="list-style-type: none"> • 보전관리지역 : 80퍼센트 • 생산관리지역 : 80퍼센트 • 계획관리지역 : 100퍼센트
	기타	<ul style="list-style-type: none"> • 농림지역 : 80퍼센트 • 자연환경보전지역 : 80퍼센트

지구단위계획구역 내 용적률 상한

관련 법규 검토

- 지구단위계획구역에서는 지구단위계획에서 정하는 허용용적률 이내에서 리모델링 할 수 있으나, 지구단위계획 변경 수립을 통해 「주택법」 등에서 규정하는 바까지 용적률을 완화할 수 있음

[표 3-12] 지구단위계획구역 내 건축 적용완화에 관한 법규 검토

구분	관련 법령	주요 내용
용적률 완화의 기본원칙	「국토 계획법」	제78조(용도지역에서의 용적률) ⑦ 이 법 및 「건축법」 등 다른 법률에 따른 용적률의 완화에 관한 규정은 이 법 및 다른 법률에도 불구하고 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 중첩하여 적용할 수 있음. 다만, 용적률 완화 규정을 중첩 적용하여 완화 되는 용적률이 제1항 및 제2항에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도를 초과하는 경우에는 관할 시·도지사, 시장·군수 또는 구청장이 제30조제3항 단서 또는 같은 조 제7항에 따른 건축 위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하다고 인정하는 경우에 한정함 1. 지구단위계획구역 : 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 정하는 범위 2. 지구단위계획구역 외의 지역 : 제1항 및 제2항에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120% 이하
건축적용 완화 근거	「건축법 시행령」	제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같음 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우 : 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준 가. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역(이하 “리모델링 활성화 구역”이라 한다) 안의 건축물 나. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물
적용완화 범위	「주택법」	제2조(정의) 제25호 25. “리모델링”이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말함 가. 대수선(大修繕) 나. 제49조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일부터 15년[15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·특별자치시·도 또는 특별자치도(이하 “시·도”라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 지난 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 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 있음

법령해석 사례

- 국토교통부 법령해석에 따라 「국토계획법」에 따른 지구단위계획구역 내에서 공동주택 리모델링 사업을 추진하는 경우 「국토계획법」에 따른 용적률 기준을 초과하여 증축 리모델링을 시행할 수 없음
- 지구단위계획으로 정한 용적률을 완화하여 리모델링 사업을 하기 위해서는 적법절차에 따라 그 지구단위계획에 관한 도시관리계획의 변경이 선행되어야 함

[표 3-13] 법령해석 사례

구분	주요 내용
법령해석 질의	<ul style="list-style-type: none"> • 주택법령에 의한 공동주택 증축 리모델링 시 용적률 완화와 증축범위(「주택법 시행령」 제4의 2 관련)
질의요지	<ul style="list-style-type: none"> • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역 내에서 주택법령에 따른 공동주택 리모델링을 하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용적률 기준을 초과하여 증축 리모델링을 할 수 있는지?
회답	<ul style="list-style-type: none"> • 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역 내에서 공동주택 리모델링을 하는 경우 같은 법에 따른 용적률 기준을 초과하여 적용할 수 없음
이유	<ul style="list-style-type: none"> • 「국토계획법」 제2조제5호에 따르면, “지구단위계획”이란 도시계획 수립 대상 지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획을 말함 • 「국토계획법 시행령」 제46조 및 제47조에서는 지구단위계획의 종류에 따른 용적률 등의 완화 규정을 두고 있음 • 「국토계획법」 제54조에서는 지구단위계획구역에서 건축물을 건축하거나 건축물의 용도를 변경하려면 그 ‘지구단위계획에 맞게 건축하거나 용도를 변경’하도록 정하고 있는바, 주택법령에 따라 리모델링을 하는 경우에도 해당 건축행위가 지구단위계획구역 내에서 이루어지는 경우에는 해당 구역에서 정하는 건축행위 제한의 내용에 맞추어 이를 행해야 한다고 볼 것인바, 주택법령에 따른 리모델링의 범위 역시 지구단위계획구역 안의 건폐율, 용적률 등의 제한에 따라야 한다고 할 것임 • 「국토계획법」 제50조에 따라 시·도지사가 도시관리계획으로 결정한 지구단위계획에서 정한 용적률에도 불구하고, 「주택법」에 따른 시장·군수·구청장의 리모델링 행위허가 등으로 해당 지역에 적용되는 용적률을 완화할 수 있다고 보기 어려운바, 지구단위계획으로 정한 용적률을 완화하여 리모델링 하기 위해서는 적법절차에 따라 그 지구단위계획에 관한 도시관리계획의 변경이 선행되어야 함

※ 출처 : 법제처, 국토교통부 질의 09-0380(2009.12.31. 회신)

[표 3-14] 적용완화 결정

구분	주요 내용
적용완화 결정	<ul style="list-style-type: none"> • 국토계획법에 따라 지구단위계획 변경을 선행하여 용적률 완화범위 지침 및 방향을 결정해야 함

3.2 상위 및 관련 계획

2040 인천광역시 도시기본계획(2020~2040)

도시미래상 제시

- 2040 인천광역시 도시기본계획은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률에 근거한 계획으로 미래상은 “행복하게 세계로 나아가는 환경도시 인천”으로 설정하여 시민의 삶의 질 향상·글로벌 국제도시 위상 강화·지속 가능한 환경을 만들고자 함

미래상 : 행복하게 세계로 나아가는 환경도시 인천

3대 목표 및 12개 핵심전략

- 3대 목표로 다 같이 누리는 시민행복도시, 글로벌 플랫폼 기반의 국제해양도시, 건강하고 지속 가능한 환경도시를 제시하고 있음
- 3대 목표 중 리모델링 기본계획과 관련된 주택 부문의 목표는 “다같이 누리는 시민행복도시”로 성장관리형 토지이용계획, 원도심 활성화 및 거점개발, 스마트 기반 디지털 혁신도시 조성, 모두가 누리는 맞춤형 복지실현 등 4개의 핵심전략을 제시하고 있음

[표 3-15] 핵심전략 세부 내용

핵심전략	세부 내용
성장관리형 토지이용계획	<ul style="list-style-type: none"> 도시공간 관리를 통한 쾌적성 강화 도시의 지속가능성 확보 주택공급계획의 체계적 관리
원도심 활성화 및 거점개발	<ul style="list-style-type: none"> 도심재생촉진 거점개발 역세권 입체·복합화를 통한 집약개발 토지이용 효율성 제고 및 집약적 도시공간 마련
스마트 기반 디지털 혁신도시 조성	<ul style="list-style-type: none"> 지역별 맞춤형 스마트 공간 구축 다양한 분야별 맞춤형 스마트 서비스 구축 및 통합관리센터 운영
모두가 누리는 맞춤형 복지실현	<ul style="list-style-type: none"> 생활권별 기초생활인프라 접근성 강화 맞춤형 복지 실현 의료보건체계 강화

3도심 중심지체계

- 3도심 중심지체계 : 3도심, 5부도심, 8지역중심, 12지구중심
- 3도심은 GTX 기반 광역교통 중심의 수도권 서부지역 상업·업무 중심기능을 중점 으로 하며, 5부도심은 공항철도 및 인천지하철 중심으로 지역 특화기능 부여를 통한 발전을 도모함
- 8지역중심은 상업·업무·주거기능 활성화를 통해 자족성을 강화하고, 12지구중심은 시민 일상생활 지원을 위한 근린생활 기반이 되는 지역으로 조성하고자 함

[표 3-16] 중심지체계

구분	중심지
3도심	• 구월, 송도, 부평
5부도심	• 동인천, 청라, 영종, 검단, 계양
8지역중심	• 주안, 소래/논현, 연수, 검암, 오류, 계산, 가정, 강화
12지구중심	• 심곡, 송의, 학익, 간석, 가좌, 만수, 동춘, 서창, 남동, 굴현, 길상, 영흥



[그림 3-1] 공간구조

생활권계획

생활권 설정

- 중부권, 서남권, 동남권, 동북권, 서북권, 영종권, 강화권, 응진권
- 생활권의 공간 범위는 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장 과정과 영향권, 중심지 기능과 토지 이용의 특성, 행정구역과 교육·학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련 계획 등을 종합적으로 고려하여 2040년 인천광역시 도시기본계획에서는 8개의 권역생활권으로 구분함

[표 3-17] 생활권 설정

권역생활권	행정구역	권역생활권	행정구역
중부	동구, 중구(내륙), 미추홀구	서북	서구
서남	연수구	영종	중구(영종)
동남	남동구	강화	강화군
동북	부평구, 계양구	응진	응진군



[그림 3-2] 생활권 계획도

생활권계획

생활권별 발전방향

[표 3-18] 권역생활권별 발전 방향

생활권	발전 방향
중부생활권	• 인천 내항 재개발을 통한 시민개방형 친수공간, 워터프론트 조성 및 개항장과 연계한 인천의 역사문화 중심지 조성
서남생활권	• GTX-B 개통에 따른 수도권 접근성을 활용한 국제·업무·관광기능 강화 및 바이오 거점 확대 조성
동남생활권	• 구월 구도심과 남동산단 간 물리적 단절 해소 및 제2경인선 철도와 연계한 미래 성장동력 마련
동북생활권	• 수도권과 접한 동부권역의 도시경쟁력 강화를 위해 계양신도시~계양산단~서운산단~부평산단으로 이어지는 지식산업벨트 구축
서북생활권	• 청라 중심지역의 금융기능 강화 및 신개발지역의 밀도 관리를 통한 쾌적한 도시 조성
영종생활권	• 인천국제공항과 연계한 항공산업의 거점 마련 및 국제관광·휴양 기능 특화
강화생활권	• 강화지역의 역사·문화 자원 발굴 및 광역도로 연결성 확보를 통한 관광·평화 도시 조성
옹진생활권	• 도시기본계획상의 해양관광 자원을 활용한 자족기능 강화

생활권별 인구배분계획

- 급격한 인구감소가 예상되는 생활권에 대해 인접생활권의 증가 인구를 조정·반영하여 원도심의 과도한 인구감소 최소화 및 균형발전을 도모함
- 생활권별 인구배분 결과 2040년 계획인구는 중부권 55만 명, 서남권 46만 명, 동남권 56만 명, 동북권 82만 명, 서북권 64만 명, 영종권 17만 명, 강화권 8만 명, 옹진권 2만 명으로 배분함

[표 3-19] 생활권별 인구배분계획

생활권	2020년 (현재)	계획인구(만인)				증감
		2025년	2030년	2035년	2040년	
계	295	302	327	330	330	▲ 35
중부권	52	52	54	55	55	▲ 3
서남권	37	43	46	46	46	▲ 9
동남권	53	52	55	56	56	▲ 3
동북권	81	80	83	82	82	▲ 1
서북권	54	54	63	64	64	▲ 10
영종권	9	12	16	17	17	▲ 8
강화권	7	7	8	8	8	▲ 1
옹진권	2	2	2	2	2	-

주거환경계획 실천전략

1) 원도심의 인구유출 방지를 위한 도시성장관리방안

- 주택수요에 근거한 주택공급계획
- 도시성장관리를 위하여 북부권 등 미개발지역의 중·저밀개발 유도
- 원도심의 재개발, 재건축은 중·고밀 개발을 유도하여 원도심의 지속가능성 제고

[표 3-20] 주택공급계획

구분	2020년	2025년	2030년	2035년	2040년
계획인구(만인)	295	302	327	330	330
주택보급률(%)	101.2	103.0	104.0	104.5	105.0
인천시 전체 가구당 인구수(인/가구)	2.64	2.52	2.44	2.37	2.30
주택수요량(천호)	1,132	1,236	1,390	1,457	1,507
신규 공급주택수(천호)	-	204	457	499	524
멸실주택(천호)	-	21.5	43.0	64.5	86.0
주택순증가분(천호)	-	182	414	435	438
총주택수(천호)	1,132	1,314 과다) 78	1,545 과다) 155	1,566 과다) 109	1,570 과다) 63

2) 고령화 1인가구에 대응하는 맞춤형 주택공급

- 고령화에 대비한 기존 노후주택의 리모델링 지원
- 1인가구에 대응하는 다양한 유형의 주택공급

3) 저소득층 사회적 약자를 고려한 임대주택 공급

- 공공주택지구 개발을 통한 임대주택 공급 확대
- 매입임대 등 다양한 형태의 임대주택 확보

4) 최저주거기준 미달 가구 지원을 통한 주거복지 강화

- 시민 중심의 도시를 실현하기 위해 최저주거기준에 미달하는 가구 지원
- 취약계층의 안정적인 거주환경 확보를 위해 주거비 지원 확대

2030 인천 도시·주거환경정비기본계획(2018~2030)

비전 설정

- 사람이 중심이 되고 사람이 살아가는 행태를 고려한 지역특색이 살아있는 삶터 조성의 의미를 가질 수 있도록 “사람, 삶, 삶터의 가치 재창출로 편안한 주거지 조성”을 비전으로 설정함

3대 목표 9대 추진전략

- 사람, 삶, 삶터의 가치 재창출을 위한 편안한 주거지 조성[비전]을 실현하기 위해 3대 목표 및 9대 추진전략을 수립함

[표 3-21] 3대 목표 9대 추진전략

목표	추진전략
사람 중심의 양호한 주거환경 조성으로 주거 기능 회복	<ul style="list-style-type: none"> • 부족한 생활기반시설 우선 확충으로 균형 있는 정주환경 조성 • 서민 주거 안정을 위한 다양한 유형의 주택공급 • 주민참여형 주거지 정비·개량으로 양호한 정주 환경 개선
삶을 담아내는 편안한 주거지 조성으로 삶의 질 향상	<ul style="list-style-type: none"> • 정비·보전·관리가 조화로운 주거지 관리체계 도입 • 양질의 주거환경 개선으로 삶의 질 개선 • 주거생활권 단위 밀도 관리를 통한 지속 가능한 주거지 관리
삶터의 가치 재창조를 통한 장소성 제고	<ul style="list-style-type: none"> • 지역 특성, 유·무형 고유자산의 보전으로 장소성 제고 • 지역 간 연계를 위한 기반시설 계획 • 주거환경진단을 위한 주거환경지표 도입

정비사업 추진현황

- 정비예정구역 1개 구역, 정비구역 94개 구역 총 95개 구역이 정비사업을 추진 중임
- 2020년 3월 2일 기준, 정비사업은 주거환경개선사업 12개소, 재개발사업 63개소, 재건축 사업 20개소로 총 95개소가 추진 중임

[표 3-22] 정비사업 유형별 추진현황

구분	합계	주거환경개선사업		재개발사업	재건축 사업
		전면철거	현지개량*		
합계	95	6	6	63	20
중구	5	-	-	5	-
동구	13	4	1	7	1
미추홀구	20	1	-	16	3
연수구	2	-	-	1	1
남동구	6	-	1	5	-
부평구	35	1	2	25	7
계양구	9	-	-	4	5
서구	5	-	2	-	3

※ 2020.03.02. 기준(인천광역시 주거정비과) / *현지개량 : 2012년 도시정비법 개정 이전의 주거환경관리사업
 ※ 이후 재개발사업 후보지를 42개소 추가 선정함(2023년 6월 : 10개소, 12월 : 32개소)

용적률 계획 체계

1) 주거지역 용적률 계획 체계

- 주거지역에서의 기준용적률은 제1종일반주거지역 180%, 제2종일반주거지역 210%, 제3종일반주거지역 230%를 적용함
- 주거지역에서의 상한용적률은 제1종일반주거지역 200%, 제2종일반주거지역 250%, 제3종일반주거지역 275%를 적용함
- 주거지역에서 용도지역을 상향하는 경우 기준용적률은 용도지역 변경 전의 기준용적률을 적용하고, 상한용적률은 용도지역 변경 후의 상한용적률을 적용해야 함

[표 3-23] 주거지역 용적률 체계

구분	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역	제3종 일반주거지역	준주거지역
기준용적률(%)	180	210	230	230
허용용적률(%)	200	230	250	250
상한용적률(%)	200	250	275	300

※ 준주거지역 용적률은 순수 주거용 공동주택일 경우의 용적률이며, 주거복합건축물 및 준주택은 별도 기준

2) 준주거지역·일반상업지역에서의 주거복합건축물 및 준주택 건립 시 용적률 계획 체계

- 준주거지역과 일반상업지역에서 주거복합건축물 및 준주택 계획 시에는 도시계획조례 제65조에서 규정한 용적률의 범위에서 상한용적률을 결정함
- 준주거지역에서 주거복합건축물 및 준주택일 경우에는 공동주택 및 준주택 연면적 비율에 따라 기준용적률 240~400%, 상한용적률 300~500%를 적용함

[표 3-24] 주거복합건축물 및 준주택 비율에 따른 준주거지역 용적률 체계

공동주택 및 준주택 연면적 비율(%)	기준용적률 (%)	허용용적률 (%)	상한용적률 (%)
10 미만	400	420	500
10 이상 ~ 20 미만	380	400	480
20 이상 ~ 30 미만	370	390	460
30 이상 ~ 40 미만	350	370	440
40 이상 ~ 50 미만	340	360	420
50 이상 ~ 60 미만	320	340	400
60 이상 ~ 70 미만	300	320	380
70 이상 ~ 80 미만	260	280	330
80 이상 ~ 90 미만	240	260	300

용적률 계획 체계

2) 준주거지역·일반상업지역에서의 주거복합건축물 및 준주택 건립 시 용적률 계획 체계

- 일반상업지역은 공동주택 및 준주택 연면적 비율에 따라 기준용적률 350%~800%, 상한용적률 440%~1,000%를 적용함

[표 3-25] 주거복합건축물 및 준주택 비율에 따른 일반상업지역 용적률 체계

공동주택 및 준주택 연면적 비율(%)	기준용적률 (%)	허용용적률 (%)	상한용적률 (%)
10 미만	800	820	1,000
10 이상 ~ 20 미만	760	780	950
20 이상 ~ 30 미만	720	740	900
30 이상 ~ 40 미만	680	700	850
40 이상 ~ 50 미만	640	600	800
50 이상 ~ 60 미만	600	620	750
60 이상 ~ 70 미만	560	580	700
70 이상 ~ 80 미만	410	430	510
80 이상 ~ 90 미만	350	370	440

3) 준공업지역 용적률 계획 체계

- 준공업지역에서의 용적률은 준주거지역(순수 공동주택)의 용적률 체계를 준용하여 기준용적률 230%, 상한용적률 300%를 적용함

[표 3-26] 준공업지역 용적률 체계

구분	준공업지역
기준용적률(%)	230
허용용적률(%)	250
상한용적률(%)	300

4) 용적률 완화 계획

- 용적률 완화 계획은 허용용적률과 상한용적률로 구분하여 완화항목 및 산식을 적용함
- 용적률 완화항목 중 ‘공공시설 등 부지제공’ 항목에서 부지를 확보하거나 제공하는 경우로 나누는데, 부지확보는 정비사업 추진 시 공공에 매각하는 부지를 의미하며, 부지제공은 공공에 무상귀속 또는 기부채납 하는 시설을 의미함

4) 용적률 완화 계획

[표 3-27] 용적률 완화기준

구분	완화	용적률 완화기준		
허용 용적률	기반시설 확충	기반시설 부지확보	<ul style="list-style-type: none"> 완화범위 : $[0.5 \times (\text{기반시설부지확보 면적} / \text{공공 시설 등 제공·확보 후 부지면적}) \times \text{기준 용적률}]$ ※ 기반시설부지확보 : 기반시설부지를 확보하여 공공에 매각하는 부지 ※ 대상시설 : 공공시설 이외의 기반시설 또는 정비기반시설 (주차장, 학교, 공공청사, 문화시설, 사회복지시설 등) 	
	자원절약· 자연친화적 주택건설	녹색건축물 ·에너지 효율등급	건축물 에너지효율 인증 1+ 등급 녹색건축 인증 최우수 등급	10%
			건축물 에너지효율 인증 1+ 등급 녹색건축 인증 우수 등급	6%
			건축물 에너지효율 인증 1 등급 녹색건축 인증 최우수 등급	6%
			건축물 에너지효율 인증 1 등급 녹색건축 인증 우수 등급	3%
		제로에너지 건축물	제로에너지건축물 인증 ZEB 1 등급	10%
			제로에너지건축물 인증 ZEB 2 등급	9%
			제로에너지건축물 인증 ZEB 3 등급	8%
			제로에너지건축물 인증 ZEB 4 등급	7%
			제로에너지건축물 인증 ZEB 5 등급	6%
		주택성능 개선	장수명주택	장수명 주택 인증 최우수 등급
	장수명 주택 인증 우수 등급			5%
	지능형 건축물		지능형건축물 인증 1 등급	10%
			지능형건축물 인증 2 등급	8%
			지능형건축물 인증 3 등급	6%
	지역경제 활성화	지역업체 참여*	지역업체 참여비율 40% 이상	10%
			지역업체 참여비율 20% 이상 ~ 40% 미만	5%
			지역업체 참여비율 10% 이상 ~ 20% 미만	3%
상한용적률	공공시설 등 설치·조성하여 부지제공	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 + $[1.5 \times (\text{공공시설등 부지제공 면적} / \text{공공시설 등 부지제공·확보 후 면적}) \times \text{기준용적률}]$ ※ 대상시설 : 공공시설등(공공시설, 기반시설, 정비기반시설) <ul style="list-style-type: none"> - 도로, 공원, 녹지, 광장, 공공공지, 하천 등 공공시설 - 주차장, 학교, 공공청사 등 기반시설 또는 정비기반시설 		
	공공시설 등 부지제공	<ul style="list-style-type: none"> 허용용적률 + $[1.0 \times (\text{공공시설등 부지제공 면적} / \text{공공시설 등 부지제공·확보 후 면적}) \times \text{기준용적률}]$ ※ 대상시설 : 공공시설 이외의 기반시설 또는 정비기반시설 <ul style="list-style-type: none"> - 주차장, 학교, 공공청사, 문화시설, 사회복지시설 등 기반시설 또는 정비기반시설 		

최대
20%
이내

*원도급 및 주계약자공동도급

2030 인천주거종합계획(2019~2030)

주거정책 비전

- 모든 시민의 주거권 확보를 위해 ‘집 걱정 없는 인천’을 달성하고, 양질의 주택 내 ‘적정한 주거비 부담’을 통해 안정적인 주거생활과 시민 행복을 추구함

비전 : 공정한 주거기회, 내 삶을 도와주는 주거복지

주거정책 추진전략 및 과제

[표 3-28] 주거정책 추진전략 및 과제

기본방향	추진전략	추진과제
I. 사각지대 없는 맞춤형 주거복지	1. 포용적 주거지원 강화	1-1 주거약자 임대료 직접 지원
		1-2 청년·신혼부부 임대료 지원
		1-3 외국인 노동자 기숙사 지원
	2. 인천형 주거시설 지원	1-4 최저주거기준 미달가구 설비 지원
		1-5 전·월세 임대주택 개보수 지원
		1-6 자가주택 개보수 지원
		1-7 노인, 장애인 Barrier Free 지원
	3. 맞춤형 공공임대주택 공급	1-8 공공임대주택 6.4만호 공급
		1-9 맞춤형 공공임대주택 공급
		1-10 노숙인·시설퇴소자 지원
		1-11 쪽방, 고시원 거주 지원사업
		1-12 아동 주거빈곤가구 지원
		1-13 여성 안심주택
		1-14 여성 전용 임대주택
		1-15 공모형 매입임대주택 공급 확대
II. 지역 및 세대 통합형 주거정책	1. 지역 간 균형 발전을 위한 주거정책	2-1 공공임대주택 균형 공급
		2-2 원도심 지역 도시재생 연계 임대주택 공급
		2-3 도서지역 실버주택 공급
		2-4 빈집 활용 임대주택 시범사업
		2-5 귀촌 정착단지 조성
	2. 세대 간 통합을 위한 주거정책	2-6 세대통합형 임대주택 공급
		2-7 생애주기(life-cycle) 디자인 주택
III. 지속가능한 정주환경을 위한 주거의 질 확보	1. 주택의 질 확보	3-1 주택 장수명화
		3-2 에너지 절감형 주택
		3-3 1인·청년가구 사물인터넷(IoT) 주택
	2. 정주환경 수준 향상	3-4 빈집 활용한 공공임대주택 커뮤니티 시설
		3-5 노후 빌라·연립주택 개선 지원
		3-6 임의관리대상 공동주택 관리 지원
		3-7 리모델링 추진 방향
		3-8 노후 공공임대주택 정비방향
IV. 시민 체감형 포용적 주거서비스 체계 구축	4-1 주거복지센터 운영을 통한 주거복지전달체계 구축	
	4-2 찾아가는 주거복지 서비스 제공	
	4-3 직접 서비스 체계 연계성 강화	

리모델링 추진 방향

배경 및 목적

- 인천시는 재개발, 재건축 사업이 지지부진한 가운데 노후 공동주택들이 계속 증가하고 있어 새로운 방식의 주거재생모델의 필요성이 대두됨
- 인구 감소시대를 직면한 상황에서 전면철거 방식의 재건축이 아닌 리모델링 방식의 공동주택 관리가 새로운 주거재생모델로서 주목받고 있음

리모델링 주요 내용

[표 3-29] 리모델링 주요 내용

구분	주요 내용
리모델링 가능 대상	<ul style="list-style-type: none"> • 2018년 기준 20~30년 이상 노후주택 중 공동주택 비율이 90% 이상 • 남동구, 부평구, 미추홀구, 계양구 등을 중심으로 필요한 상황
리모델링 기본계획 목표	<ul style="list-style-type: none"> • 원도심의 노후 공동주택의 리모델링 사업을 통해 노후화를 방지하여 안전성을 확보하고 주거환경개선을 통해 주거환경의 질 향상을 도모 • 지속 가능한 공동주택 단지 조성을 통해 쇠퇴한 지역에 활기를 불어넣어 원도심 재생의 마중물이 될 수 있도록 유도 • 지역 특성·단지 규모에 맞는 리모델링 사업계획 수립을 유도하여 사업지구 주변의 기반시설 부족 현상을 미연에 방지
리모델링 기본계획 방향	<ul style="list-style-type: none"> • 원도심 재생 사업, 단지 공공 개방, 주변 지역 연계 리모델링을 통한 공공성 강화 • 공공개방, 지역연계 등 공공기여 시 공공지원을 통한 지역재생 유도 • 노후 공동주택의 효율적 관리방안을 통한 주택의 장수명화 • 주택 설비 및 자재 노후 개선, 주차 공간 확보 등 주거 성능을 향상하는 수선행 리모델링 • 공동주택 단지의 입지, 입주인 경제 여건 등 사업 실현 가능성에 따라 유연하게 적용하는 리모델링 • 이를 위해 「주택법」 제71조~제73조에 의해 10년 단위 리모델링 기본계획을 수립하여 세부 내용을 제시
리모델링 사업 방향	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축에 비해 추진 가능 연한이 짧고 사업 절차도 단순하여 각종 부동산 규제로부터 비교적 자유롭다는 장점 보유 • 사업성 측면에서는 기존 주택의 용적률이 낮을수록 재건축 방식이 수익성 확보에 유리하지만, 사회경제적 여건과 지역 특성에 따라 사업방식 선택 필요
리모델링 활성화 구역 지정 방향	<ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 활성화구역의 지정은 15년 이상 노후건축물이 60% 이상인 지역이 가능 • 리모델링 활성화구역은 기존 연면적 합계의 30% 범위에서 증축 가능, 건축 기준 완화에 따른 건축디자인계획 수립 지원 등의 지원제도 • 리모델링 시 에너지 절감 및 이용 효율화를 위한 시설 개선 등을 하는 경우 건물당 5백만 원~최대 20억 원 이내에서 보조 • 건축물의 건폐율, 용적률, 높이제한, 일조 기준, 공개공지 확보, 건축선 지정, 대지안의 공지 등 건축기준 완화 시에는 국토계획법의 지구단위계획으로 결정, 고시하도록 유도
기본계획 수립 및 주민컨설팅 지원	<ul style="list-style-type: none"> • 주택법에 근거한 공동주택 리모델링 기본계획 수립 • 리모델링 사업의 공공성이 확보될 수 있도록 시설개보수, 수직증축 등 세대수 증가, 주택 재건축 사업과의 비교 등 전문가 컨설팅 지원

권역별 주거정책방향

중부권(중구, 동구, 미추홀구)

- 주택보급률의 지역별 편차가 심각하고 상대적으로 주거환경이 열악하며, 최저주거기준 미달가구, 주택 이외 거처가구 등 주거취약계층의 주거환경이 열악한 수준임
- 저소득계층 1인가구, 노인가구 중심의 주거비 부담률이 높은 가구가 밀집되어 있으며, 주거취약계층(기초생활수급자) 밀집 대비 50년 이상 장기공공임대주택이 부족함

[표 3-30] 중부권 주거정책방향

구분	주거정책방향
1	원도심 중심의 주거지 정비 및 재생을 통한 주택공급
2	소득계층에 부합하는 공공임대주택 공급을 통한 사회적 주거수요 해소
3	저소득계층의 1인가구, 청년가구, 노인가구 등의 주거비 부담 완화
4	최저주거기준 미달가구 등 불안정한 주거 취약계층을 위한 지원 강화

남부권(연수구, 남동구)

- 신규주택공급률이 높은 아파트 중심의 양호한 주거환경이 형성되어 있으며, 노후화된 공동주택과 주택 이외의 거처가구 비율이 상대적으로 높음
- 청년가구 중심으로 비교적 높은 주거비를 부담해야 하며, 소득 대비 높은 주택가격이 형성되어 있고 남동구 중심의 주거취약계층 밀집 지역에 적정 공공임대주택을 공급함

[표 3-31] 남부권 주거정책방향

구분	주거정책방향
1	노후된 공동주택의 정비와 관리 효율성 향상
2	최저주거기준, 주택 이외의 거처 등 불안정한 주거환경개선 지원
3	청년 등 주거취약계층의 주거비 부담 완화
4	남부권 지역 내 신혼희망타운 조성

동북권(계양구, 부평구)

- 주택보급률 및 자가점유율이 상대적으로 양호한 주택재고량을 보유하고 있음
- 노후화된 소형주택 중심의 열악한 주택환경은 노후화된 주거지와 최저주거기준 미달로 인한 열악한 주거환경을 형성하고 있음
- 주택관리비 및 임대료 부담이 높고 외국인 가구 비율이 가장 높으며, 기초생활수급자, 차상위계층 등 주거취약계층 대비 공공임대주택 공급률이 낮음

동북권(계양구, 부평구)

[표 3-32] 동북권 주거정책방향

구분	주거정책방향
1	노후 다세대주택 개선을 위한 정비를 통한 주거환경개선
2	최저주거기준 미달가구 등의 해소를 통한 적정 주거수준 확보
3	주거취약계층 거주 안정화를 위한 주거비 지원
4	사회적 주거수요가 많은 지역을 고려한 공공임대주택 공급

서북권(서구)

- 신도심 개발공급에 따라 주택 및 주거환경의 질이 향상하였고, 주택성능, 최저주거기준 미달가구 등은 타 지역에 비해 양호한 수준임
- 청년가구 및 상대적으로 소득이 높은 가구의 비중이 높은 것으로 분석되나, 서구 내 주거약자 등을 위한 공공임대주택 비중이 매우 부족함

[표 3-33] 서북권 주거정책방향

구분	주거정책방향
1	서구 내 가구와 계층 특성을 고려한 주거정책 도입
2	장기적 관점에서의 주택과 주거환경 관리 방향 설정
3	신도심 이외 지역에 대한 맞춤형 지원

강화·옹진권(강화군, 옹진군)

- 주택재고량 및 신규주택공급이 안정적이며, 농촌형 특성에 부합하는 단독주택 중심의 주거 형태를 보여 관리비 부담이 높은 편임
- 최저주거기준 미달가구 거주 비율이 가장 높은 지역이며, 저소득 노인 1인가구 중심으로 형성되어 높은 주거취약계층 대비 공공임대주택 공급률이 매우 낮음

[표 3-34] 강화·옹진권 주거정책방향

구분	주거정책방향
1	농촌지역 특성에 부합한 노후단독주택 개량
2	농·어업에 적합한 단독주택형 임대주택 공급
3	귀농, 귀촌 수요에 대응한 주택공급
4	저소득 노인계층을 위한 주거지원서비스 강화

2026 인천광역시 건축기본계획

비전 및 목표 전략

- 인천광역시 건축정책의 비전은 “도시 균형을 되찾는 인천건축”으로 설정하고, ‘생활 공간 단위 공공건축 혁신과 건축경관 관리로 지역 활력 창출’, ‘건축성능 향상을 통해 미래로 연결되는 지속 가능한 인천’, ‘과거와 미래가 공존하는 건축문화, 소통과 기회가 보장되는 건축산업’으로 3가지 정책목표를 설정함

비전 : 도시 균형을 되찾는 인천건축

정책목표 및 실천과제

- 정책목표 1 : 생활공간 단위 공공건축 혁신과 건축경관 관리로 지역 활력 창출

[표 3-35] 추진전략 및 실천과제

추진전략	실천과제	세부단위 과제
1. 인구변화에 대응한 “공공건축 질 향상과 모든 계층을 위한 건축·공간”	1-1. 공공건축의 중장기 내실화 방안	<ul style="list-style-type: none"> 공공건축 프로세스 개선 통합적 공공건축 운영체계 마련 시와 군·구 공공건축 연계 체계 구축
	1-2. 모두를 위한 건축·공간환경 구현	<ul style="list-style-type: none"> N분 도시 인천 구현을 위한 건축 및 공간조성 방안 범죄취약 건축·공간 개선 주거 취약계층을 위한 생활환경 개선
2. 커뮤니티 맞춤형 “빈집 유휴공간 조성·관리 및 소규모건축 품질개선”	2-1. 지역경관을 향상하는 소규모 건축 품질 개선	<ul style="list-style-type: none"> 소규모주택지의 정비사업 활성화와 경관 향상 방안 소규모 건축물 리모델링 활성화
	2-2. 지역 맞춤형 빈집·유휴공간 관리와 활용	<ul style="list-style-type: none"> 시 단위 빈집 정보시스템구축과 생활권 맞춤 관리 유휴공간 및 폐교를 활용한 커뮤니티 활성화 계획
3. 지역 활력을 찾는 “지역 특화 건축경관 창출과 건축경관 향상 방안”	3-1. 조화로운 건축경관 관리	<ul style="list-style-type: none"> 특별건축을 통한 지역경관 향상 도시재생사업과 연계한 건축경관 향상 사업 확대 경관계획 관련 프로세스 개선을 통한 디자인 향상
	3-2. 지역 특화 경관 창출	<ul style="list-style-type: none"> 해양친수 환경조성을 위한 주변 건축물 관리 지역주민 참여를 통한 공공공간 특화 경관 꾸미기 공공건축 선도로 건축경관과 생활권 커뮤니티 회복사업

소규모 건축물 리모델링 활성화 배경

정부의 기존 건축물의 리모델링과 소규모 정비사업 확대 움직임

- 한국건설산업연구원에 따르면 국내 리모델링 시장은 `20년 30조 원에서 `25년 37조 원, `30년에는 44조 원 수준으로 성장을 예측하였음
- 주택 리모델링에 관한 법적 근거를 담은 주택법이 리모델링에 대한 규제를 완화하였기 때문에 리모델링 사업 성장을 기대함
- 희망적인 전망에도 불구하고 현재는 소규모 노후 건축물이나 가치 있는 건축물의 리모델링이 활발히 일어나고 있지 않기 때문에 이에 대한 공공적인 좋은 사례와 리모델링 사업 지원이 필요함

소규모 건축물 리모델링 활성화

공동주택 리모델링 기본계획을 통한 건축기준 수립

- 인천시는 공동주택 리모델링 기본계획수립 용역을 착수해 인천형 공동주택 리모델링 방향을 마련하고자 하고 있고, 서울시의 경우 2025 공동주택 리모델링 기본계획을 정비하여 공공성 확보에 따른 용적률 완화기준, 사업 활성화를 위한 공공지원제도 등을 검토 예정¹⁾임
- 공동주택 리모델링 기본계획 수립에 따라 정해지는 세부적인 용적률 완화기준과 가이드라인 내용에 건축물에 대한 디자인, 소재, 주변 건축물과의 조화* 등을 고려하여 리모델링을 진행할 수 있는 가이드를 연구, 소규모 건축물 밀집 지역의 실질적인 경관을 높일 수 있도록 유도가 필요함

*개항장, 산업유산, 문화유산, 산지 등의 건축적, 지역적 특색이 있는 건축물 밀집구역의 공동주택

저층주거지 리모델링 활성화구역 지정 및 관리

- 도시재생사업지 내 저층 주거지가 밀집, 도로 여건 등 주거환경이 열악하여 건축 행위(증축 등)가 어려운 상황임
※ 비룡공감2080 도시재생사업의 좁은길 열기 사업과 같이 주거환경 주변 개선사업을 도시재생사업으로 시행
- 건축물 정비가 지연되거나 소외된 지역 등 건축물 노후화가 빠르지만 정비가 늦어지는 지역을 선정하여 “리모델링 활성화구역”으로 지정하고 규제 완화 및 개선사업 실시가 필요함
- 리모델링 활성화 구역(건축법 제5조, 시행령 제6조제1항제6호, 시행규칙 제2조의 5) 내용을 바탕으로 구역을 지정하여 노후 건축물 리모델링 사업을 지원해야 함
※ 리모델링 활성화구역 지정 시 기존 연면적의 30%까지 증축 가능, 건폐율, 건축선, 대지 안의 공지 같은 「건축법」상 규제를 일부 완화 가능

1) 2030 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 고시 완료(2023.09.25.)

2040 인천광역시 경관계획(2020~2040)

계획의 목적

- 인천광역시장은 「경관법」 제15조에 따라 인천광역시 경관을 아름답고 쾌적하게 조성하기 위해 2017년에 수립한 「2030 인천광역시 경관계획」의 타당성을 검토하고 재정비하였음
- 경관법 개정에 따라 군수·구청장도 경관계획 수립을 추진하므로 군·구 경관계획 수립 시 계획의 기초, 방향, 기본계획 및 가이드라인의 내용과 경관행정 추진의 근거가 되는 계획을 수립하고자 함

경관권역

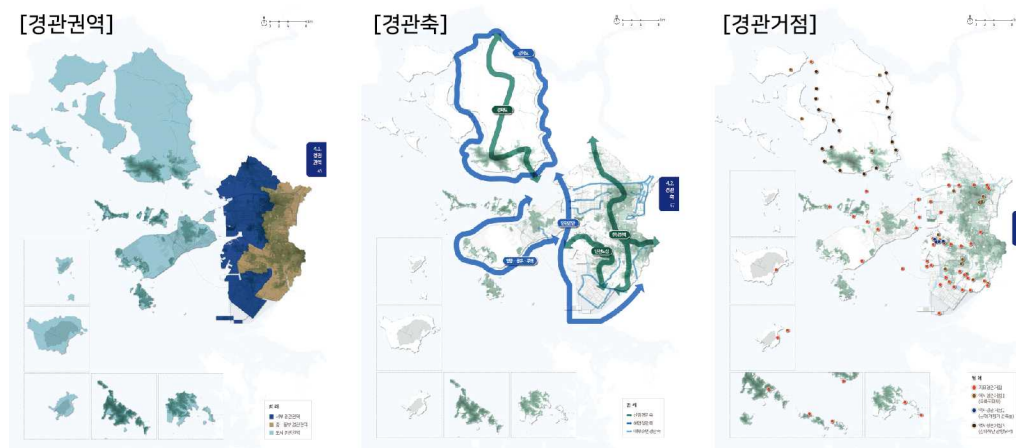
- 서부 경관권역 : 인천과 연안이 맞닿는 행정구역
- 중·동부 경관권역 : 한남정맥이 통과하는 행정구역
- 도서 경관권역 : 인천광역시 도서지역 경관[관리]계획

경관축

- 한남정맥 산림경관축 / 인천도심 산림경관축 / 강화도 산림경관축
- 인천연안 해안경관축 / 영종·용유·무의 해안경관축 / 강화도 해안경관축
- 내부수변경관축

경관거점

- 지표 경관거점 : 상징건축물, 교량, 철도역사, 터미널, 항만, 공항
- 역사 경관거점 : 등록문화재, 개항기 근대 건축물, 강화해안관방유적



[그림 3-3] 경관권역·경관축·경관거점

중점경관관리구역

- 경관의식조사 및 인천 경관변화 현안을 고려한 중점경관관리구역 9개소를 선정함

[표 3-36] 중점경관관리구역 재정비 방향

구역명	면적(km ²)	재정비 방향
계양산	18.50	부분적으로 미포함된 자연경관지구(계산지구)를 포함하여 정비
마니산	34.18	마니산의 지속적인 경관 보전·관리·형성을 위한 기존 구역 설정 유지
문학산	7.67	산림경관 영향 범위 내 누락된 경관 보전·관리구역을 포함하여 정비
소래습지	1.61	경관관리 운용의 실용성을 고려한 구역 축소 및 구역 명칭 변경을 통한 정비
경인고속도로 지하화구간	3.58	공간구조·경관 변화 대응으로 지속적인 경관 보전·관리 및 형성
개항역사·문화	2.50	인천 대표 역사·문화의 실효성 높은 경관관리를 위한 구역(인천항) 분할
인천항	7.10	인천 대표 해안 경관 자원의 실효성 높은 경관관리를 위한 구역(인천항) 분할
용유해변	1.10	인천에서 가장 높은 인지도와 변화가 예측되는 해안 경관 보전·관리·형성
무의도	1.32	각종 개발 압력으로부터 인지도 낮은 해안의 경관 보전·관리·형성

경관지구

- 경관지구란 토지의 이용 및 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이 등에 대한 제한을 강화하거나 완화 적용함으로써 용도지역의 기능을 증진시키고 경관·안전 등을 도모하기 위하여 도시·군 관리계획으로 결정하는 구역을 말함
- 「2025 인천광역시 도시관리계획」에 따른 경관지구(자연경관지구, 특화경관지구, 시가지경관지구) 지정 현황은 총 63개소로 다음과 같음

[표 3-37] 경관지구 지정 현황

경관지구	개소	면적(m ²)	비고
자연경관지구	6	1,706,279	-
역사문화특화경관지구	1	471,476	-
시가지경관지구	56	1,268,865	-
계	63	3,446,620	-

[표 3-38] 경관지구별 현황 검토

경관지구	현황 검토
자연경관지구	인천광역시 내 우수한 산림, 구릉지, 숲 등 자연경관의 보전 및 난개발 방지
역사문화특화경관지구	인천 개항기 근대 건축물 밀집지역의 역사문화적 특색을 보호하는 경관관리
시가지경관지구	인천의 주요 상업지 내 쾌적하고 활기찬 도시 가로경관 보호 및 관리

3.3 일반현황

인구현황

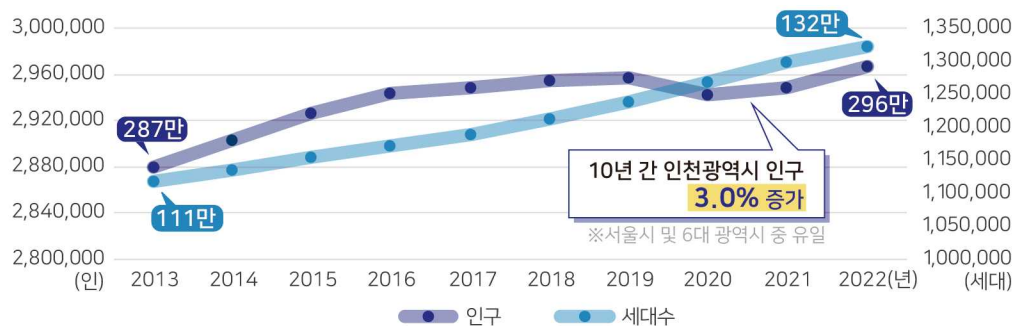
인천광역시

- 2022년 기준 인천광역시 인구는 2,967,314명, 세대수는 1,322,632세대로 10년 전과 비교해 약 8만 7천 명(3.0%) 증가하였으며, 지속적인 증가 추세를 보임
- 세대수는 증가하는 추세를 보이는 반면, 세대당 인구는 2.2명으로 10년간 감소 추세를 보이고 있어 가족 단위 세대가 세분화 되고 있다는 것을 알 수 있음

[표 3-39] 인천광역시 인구 및 세대수

연도	인구(인)	세대수(세대)	세대당 인구(인)	인구밀도(인/km ²)
2013	2,879,782	1,118,988	2.6	2,699
2014	2,902,608	1,136,280	2.6	2,720
2015	2,925,815	1,154,004	2.5	2,742
2016	2,943,069	1,171,399	2.5	2,758
2017	2,948,542	1,188,917	2.5	2,763
2018	2,954,642	1,213,201	2.4	2,769
2019	2,957,026	1,238,641	2.4	2,771
2020	2,942,828	1,267,956	2.3	2,758
2021	2,948,375	1,298,647	2.3	2,763
2022	2,967,314	1,322,632	2.2	2,781

※ 출처 : 인천광역시 주민등록인구 현황(2013-2022)



[그림 3-4] 인구 및 세대수

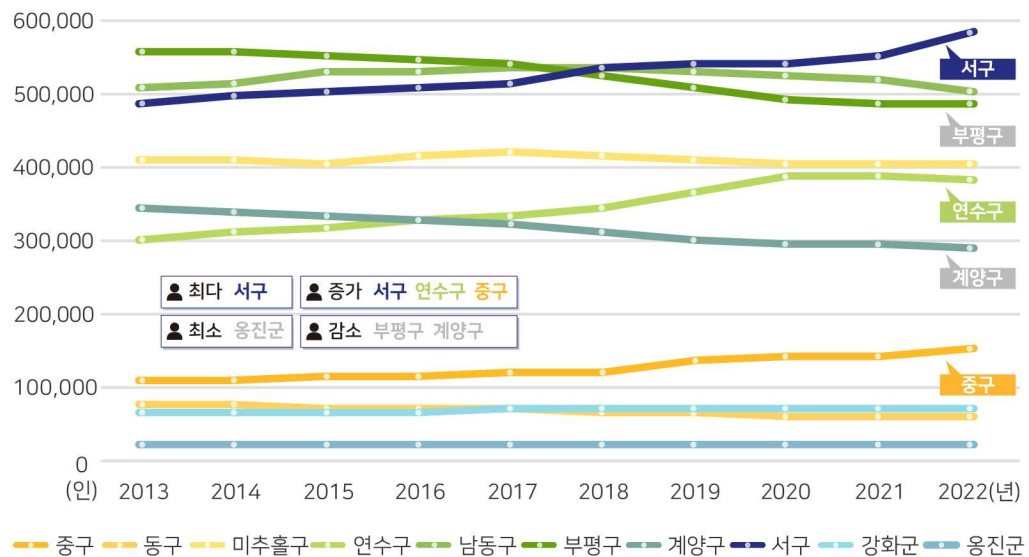
행정구역별

- 10개의 행정구역 중 서구의 인구가 인천광역시 전체인구의 19.9%(589,013명)로 가장 많고 세대수(248,741세대) 또한 가장 많이 보유하고 있으며, 검단신도시 개발 및 청라국제도시 개발까지 이어져 계속해서 인구가 증가할 것으로 예측됨
- 미추홀구의 인구는 인천광역시 전체인구의 13.7%(406,004명)로 행정구역 중 4위이지만 인구밀도는 16,351인/km²로 10개의 행정구역 중 가장 높은 것으로 분석됨

[표 3-40] 행정구역별 인구 및 세대수

행정구역	인구(인)	구성비(%)	세대수(세대)	인구밀도(인/km ²)
중구	152,931	5.2	75,960	1,089
동구	58,999	2.0	27,618	8,194
미추홀구	406,004	13.7	194,841	16,351
연수구	385,796	13.0	156,047	6,866
남동구	506,181	17.0	226,763	8,811
부평구	489,118	16.5	217,924	15,285
계양구	288,856	9.7	127,201	6,339
서구	589,013	19.9	248,741	4,947
강화군	69,803	2.3	35,114	170
옹진군	20,613	0.7	12,423	119

※ 출처 : 인천광역시 주민등록인구 현황(2022)



[그림 3-5] 행정구역별 인구

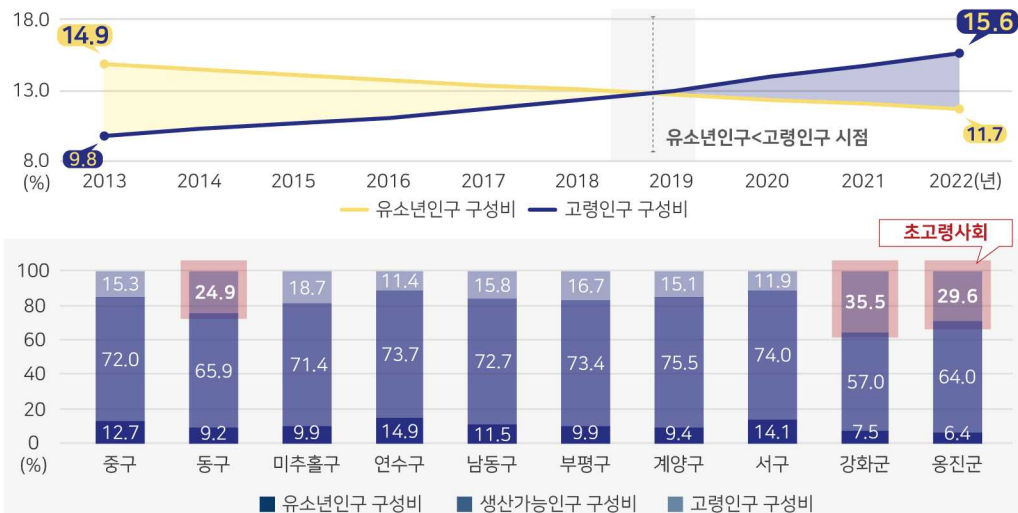
인구구조

- 2020년 기준 인천광역시의 고령인구는 전체인구의 14.0%를 차지하며 고령사회²⁾로 진입한 후 고령화가 지속되고 있으며, 인구구조는 인구감소형 구조로서 유소년인구 및 생산가능인구가 점차 감소하고 있음
- 동구, 강화군, 옹진군은 초고령사회에 해당(2022년 기준)하여 인천광역시에서 고령 인구가 가장 많은 것으로 분석되며, 생산가능인구는 계양구가 비교적 높은 수준임

[표 3-41] 인구구조

연도	유소년인구		생산가능인구		고령인구	
	(인)	구성비(%)	(인)	구성비(%)	(인)	구성비(%)
2013	427,965	14.9	2,169,346	75.3	282,471	9.8
2014	420,398	14.5	2,184,259	75.2	297,951	10.3
2015	411,642	14.1	2,201,268	75.2	312,905	10.7
2016	403,683	13.7	2,215,131	75.3	324,255	11.0
2017	394,966	13.4	2,208,552	74.9	345,024	11.7
2018	384,919	13.0	2,207,048	74.7	362,675	12.3
2019	375,242	12.7	2,197,236	74.3	384,548	13.0
2020	363,137	12.3	2,168,208	73.7	411,483	14.0
2021	354,400	12.0	2,158,544	73.2	435,431	14.8
2022	346,269	11.7	2,157,195	72.7	463,850	15.6

※ 유소년 인구 : 14세 이하 / 생산가능인구 : 15세 이상 65세 미만 / 노인인구 : 65세 이상
 ※ 출처 : 인천광역시 주민등록인구 현황(2022)



[그림 3-6] 인구구조

2) 65세 이상 인구 7% 이상 : 고령화사회 / 14% 이상 : 고령사회 / 20% 이상 : 초고령사회

가구 및 주택 현황

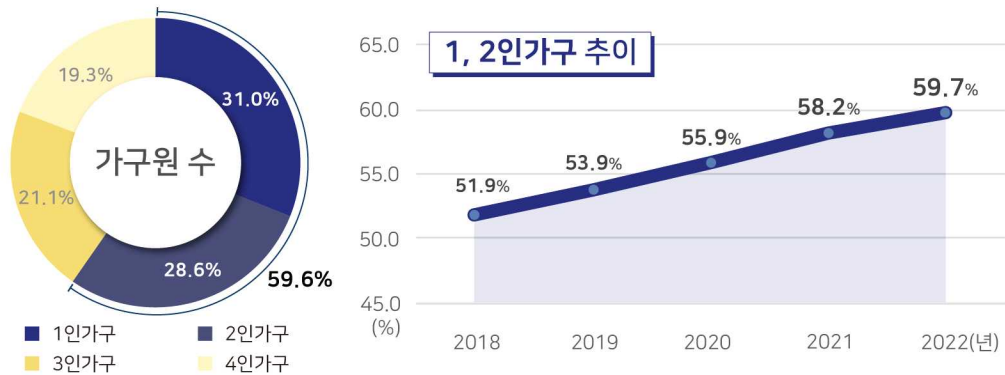
일반가구

- 2022년 기준 인천광역시의 총가구 수는 1,212,731가구로 2018년 대비 약 12만 가구가 증가하였는데, 이는 소규모 가구(1, 2인가구)의 증가로 인한 것으로 예상됨
- 2022년 기준 인천광역시 전체 행정구역의 1, 2인가구 비율이 50% 이상을 차지하며, 강화군 및 옹진군의 경우 70% 이상을 차지하고 있음

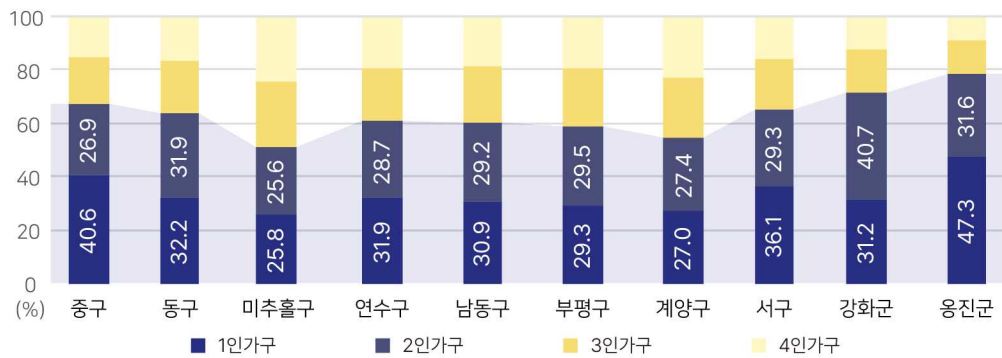
[표 3-42] 인천광역시 가구원 수

연도	일반가구(가구)	1인가구	2인가구	3인가구	4인 이상
2018	1,094,749	275,898	292,339	252,372	274,140
2019	1,120,576	297,865	305,688	253,332	263,691
2020	1,147,200	324,841	316,387	251,928	254,044
2021	1,183,610	355,657	332,978	251,670	243,305
2022	1,212,731	376,392	347,241	255,433	233,665

※ 출처 : 인천광역시 가구원수별 가구(2018-2022)



[그림 3-7] 가구원 수 추이



[그림 3-8] 행정구역별 가구원 수

주택유형

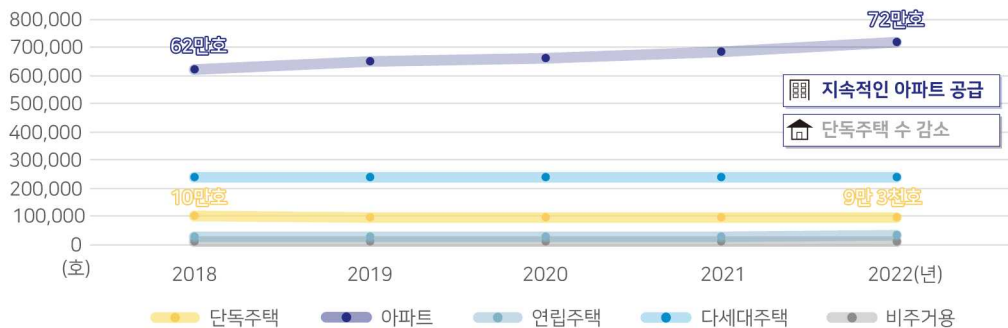
인천광역시

- 인천광역시의 주택 수는 5년간 꾸준히 증가하고 있으며, 2018년 대비 단독주택 수는 감소하였으나 지속적인 신규 아파트 공급으로 공동주택 수는 증가하고 있음
- 서울특별시 및 6대 광역시의 공동주택 비율을 비교한 결과, 2022년 기준 인천광역시의 공동주택 비율은 90.6%로 7개 지자체 중 가장 높은 것으로 나타남

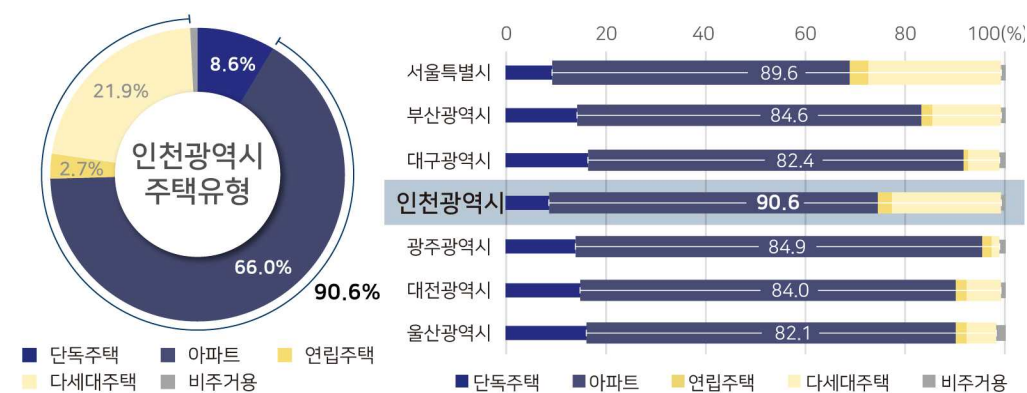
[표 3-43] 인천광역시 주택유형 현황

연도	주택 수(호)						비주거용
	계	단독주택	공동주택	아파트	연립주택	다세대주택	
2018	997,959	100,433	889,314	624,332	25,984	238,998	8,212
2019	1,019,365	97,302	913,013	648,403	26,309	238,301	9,050
2020	1,032,774	95,700	928,092	661,611	27,704	238,777	8,982
2021	1,053,451	94,574	950,031	683,337	28,734	237,960	8,846
2022	1,087,837	93,320	985,816	717,820	29,807	238,189	8,701

※ 출처 : 인천광역시 주택총조사, 주택의 종류별 주택(2018-2022)



[그림 3-9] 주택유형별 추이



[그림 3-10] 특별시 및 광역시 공동주택 비율

주택유형

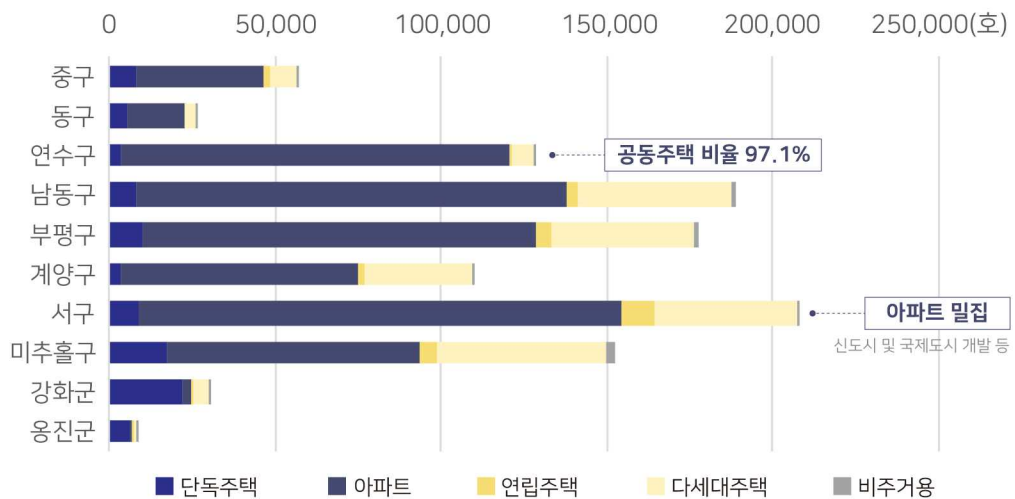
행정구역별

- 인천광역시 행정구역 중 공동주택 비율은 연수구가 97.1%로 가장 높으며, 강화군·옹진군의 경우 단독주택 비율이 70% 이상인 것으로 파악됨(2022년 기준)
- 인천광역시 아파트 전체 717,820호 중 서구에 145,416호(20.3%)가 밀집하고 있으며, 인구와 마찬가지로 신도시 및 국제도시의 개발 등에 의한 것으로 추정됨

[표 3-44] 행정구역별 주택유형 현황

행정구역	주택 수(호)						비주거용
	계	단독주택	공동주택	아파트	연립주택	다세대주택	
인천광역시	1,087,837	93,320	985,816	717,820	29,807	238,189	8,701
중구	56,953	7,906	48,380	38,733	1,869	7,778	667
동구	26,253	5,841	20,138	16,703	438	2,997	274
연수구	128,264	3,434	124,531	117,060	960	6,511	299
남동구	188,807	7,920	179,645	129,942	3,564	46,139	1,242
부평구	177,663	10,156	166,216	118,532	4,518	43,166	1,291
계양구	110,061	3,508	105,917	71,891	1,707	32,319	636
서구	208,308	9,022	198,289	145,416	9,885	42,988	997
미추홀구	152,445	17,157	132,829	76,640	5,100	51,089	2,459
강화군	30,652	22,153	7,887	2,343	1,200	4,344	612
옹진군	8,431	6,223	1,984	560	566	858	224

※ 출처 : 인천광역시 주택총조사, 주택의 종류별 주택(2022)



[그림 3-11] 행정구역별 주택유형 현황

주택가격 현황

- 인천광역시 공급 규모별 3.3㎡당 실거래가 평균(아파트 기준)은 전용면적이 85㎡ 초과 102㎡ 이하인 경우, 1,911만 원으로 가장 높음
- 인천광역시 10개 행정구역 중 연수구는 대부분의 공급 규모에서 실거래가(평균)가 높은 것으로 파악되며, 6개 구에서 85㎡ 초과 102㎡ 이하 규모의 실거래가(평균)가 가장 높은 것으로 보아 선호도 또한 가장 높을 것으로 판단됨

[표 3-45] 공급 규모별 3.3㎡당 실거래가 평균(아파트 전용면적 기준)

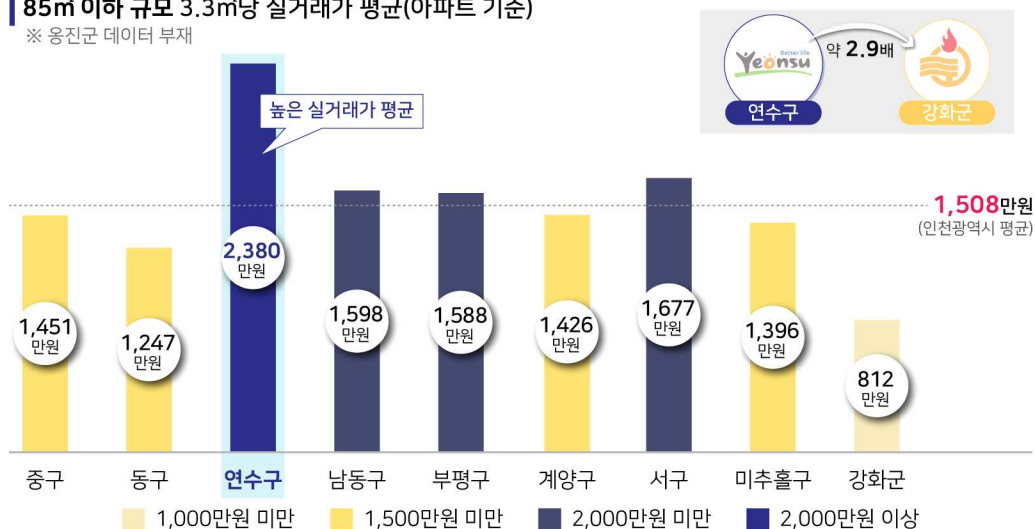
행정구역	60㎡ 이하 (만원)	85㎡ 이하 (만원)	102㎡ 이하 (만원)	135㎡ 이하 (만원)	135㎡ 초과 (만원)	평균 (만원)
인천광역시	1,499	1,748	1,911	1,660	1,688	1,701
중구	1,283	1,451	1,505	1,009	1,290	1,308
동구	1,198	1,247	633	1,230	-	862
연수구	1,992	2,380	2,171	2,353	2,409	2,261
남동구	1,455	1,598	1,711	1,494	1,540	1,560
부평구	1,624	1,588	1,703	1,644	1,307	1,573
계양구	1,426	1,426	1,542	1,381	1,012	1,357
서구	1,470	1,677	1,909	1,631	1,291	1,596
미추홀구	1,312	1,396	1,646	1,256	954	1,313
강화군	570	812	-	782	-	433
옹진군	-	-	-	-	-	-

※ 출처 : 국토교통부, 실거래가공개시스템(2022.06.01.~2023.06.01. 실거래가 평균)

※ 옹진군의 경우 데이터가 부재하며, 부동산 실거래가 검토 시기별로 결과가 상이할 수 있음

85㎡ 이하 규모 3.3㎡당 실거래가 평균(아파트 기준)

※ 옹진군 데이터 부재

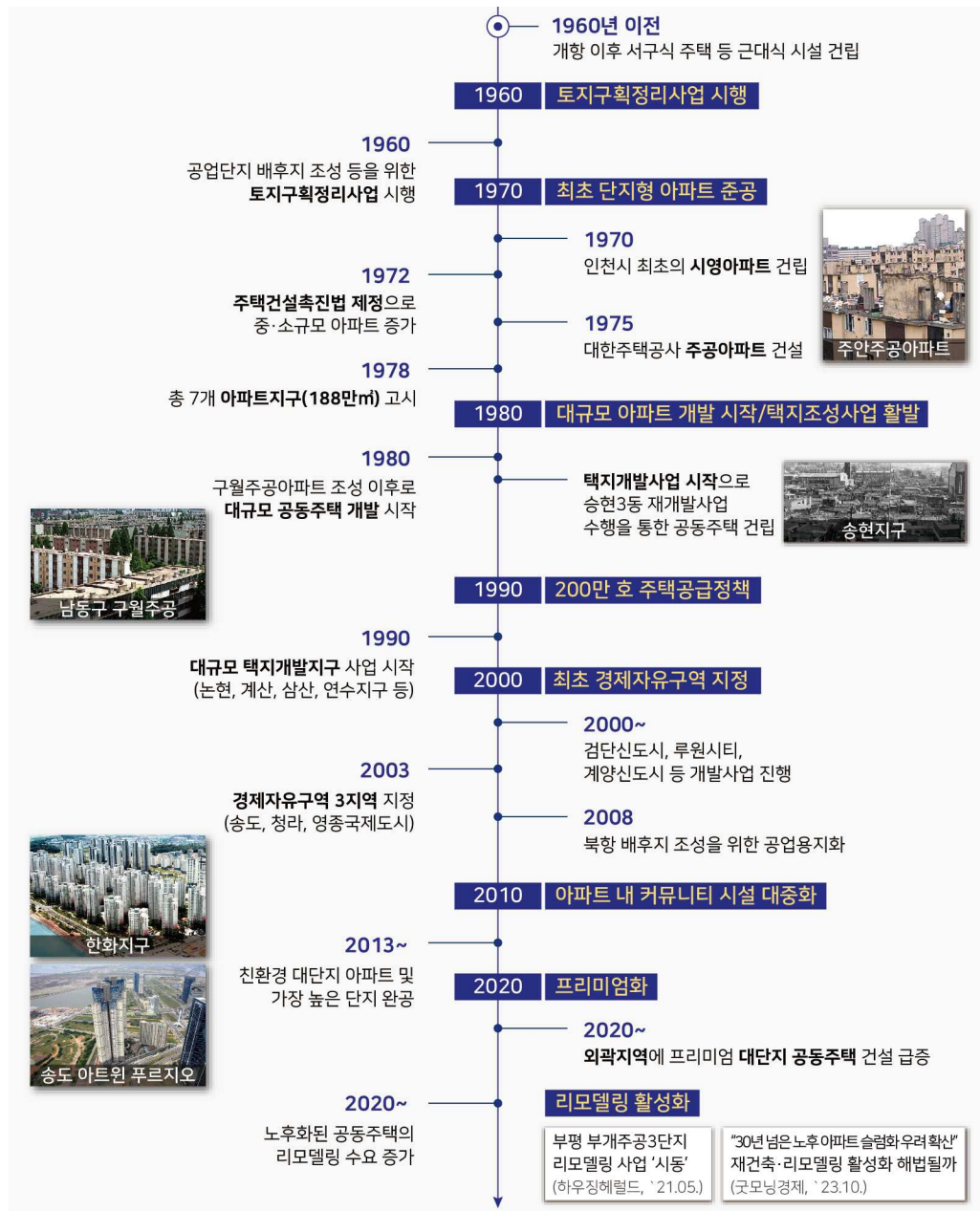


[그림 3-12] 전용면적 85㎡ 이하 규모 3.3㎡당 실거래가 평균

공동주택 특징

시대별 공동주택 특징

- 1970년 인천광역시 최초의 시영아파트 건립 이후 「주택건설촉진법」 제정으로 중·소규모의 공동주택이 증가하였으며, 1980년대 대규모 공동주택 개발이 시작됨
- 1990년대 대규모 택지개발지구 사업으로 중·고층 공동주택이 대량으로 공급되었고 2003년 최초로 3개 지역이 경제자유구역으로 지정됨(송도, 청라, 영종국제도시)

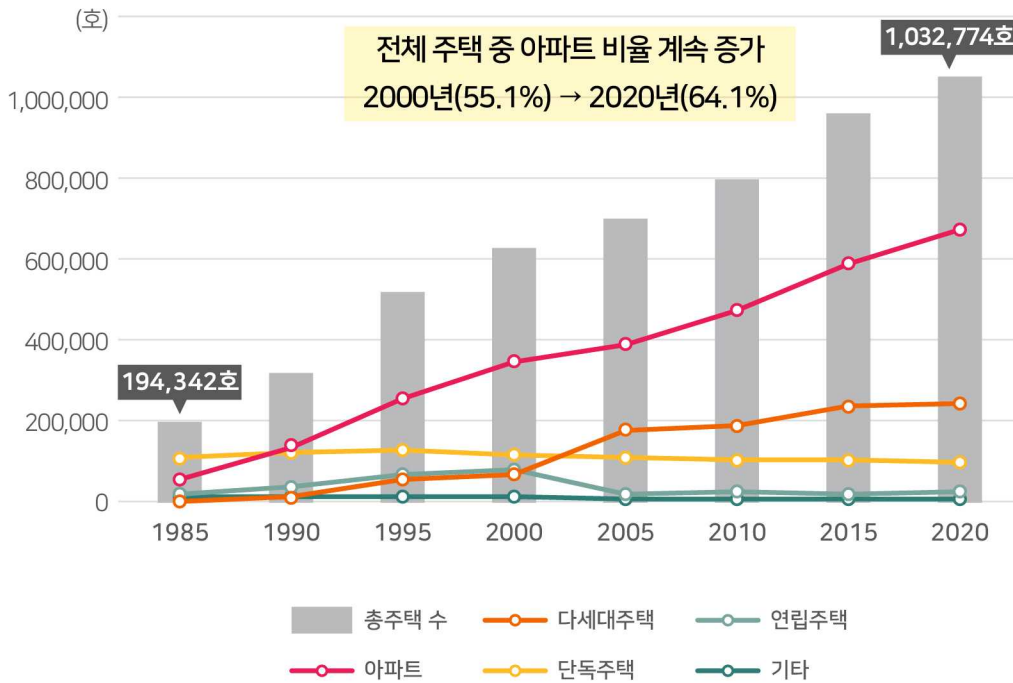


[그림 3-13] 시대별 공동주택 특징

인천광역시 공동주택 정비정책 이슈

급격히 늘어나는 노후주택

- 인천광역시 주택 수는 지난 30~40년간 5배 이상 빠르게 증가(1985년 194,342호 → 2020년 1,032,774호)하였으며, 주택 유형은 아파트가 대표적임



[그림 3-14] 인천광역시 유형별 주택 수

- 이에 따라, 향후 노후 고층 아파트 관련 문제가 주요 정책 이슈로 부각할 것으로 예상되므로 체계적이고 지속적인 관리가 필요함
 - 인천광역시 전체 주택 중 2030년 기준 42.9%, 2040년 기준 54.4%의 주택이 준공 후 30년 이상 경과하는 노후주택이 될 것

[표 3-46] 인천광역시 장래 노후주택 수 추정(전체 주택)

연도	총주택 수	30년 이상 노후주택		40년 이상 노후주택	
		주택 수(호)	비중	주택 수(호)	비중(%)
2020	1,029,144	231,723	22.5%	60,055	5.8%
2025	1,105,939	379,364	34.3%	107,668	9.7%
2030	1,180,468	506,791	42.9%	191,805	16.2%
2035	1,254,022	606,541	48.4%	336,736	26.9%
2040	1,326,088	721,846	54.4%	462,139	34.9%

※ 출처 : 인천연구원, 인천시 안전도시 진단 - 시설물 및 노후주택 화재실태 분석

정비사업 수익성 부족

- 주택가격(분양가)에 따라 재건축 등 정비사업의 수익성이 결정되는데, 인천광역시의 경우 다른 지역보다 전체적으로 주택가격이 낮아 정비사업 수익성이 부족함
 - 기존 용적률이 200%인 아파트를 300%로 신축하는 정비사업을 가정하여 지역별로 수익성을 분석한 결과(2023.01. ~ 05. 기준), 인천광역시의 경우 모든 군·구에서 사업성이 없는 것으로 도출



[그림 3-15] 지역별 공동주택 정비사업 추진가능성

- 인천광역시는 정비사업 수익성이 부족하므로 정비사업이 지연되어 지역이 쇠퇴하는 악순환을 해결하기 위해 정책적 개입이 필요함
 - 원도심 지역 가치 향상을 위한 기반시설 투자
 - 외곽 신규 개발 관리 및 속도 조절
 - 공공주도 정비사업, 신속 통합기획 등 제도적 수단 마련
 - 재건축 및 리모델링 등 사업추진이 어려운 단지에 대한 유지관리 지원 등

단지별 도시 환경 여건 차이 존재

- 인천광역시 내 「택지개발촉진법」으로 준공된 택지개발지구는 23개소이며, 택지개발 지구마다 공간적 특성이 상이함
 - 계양구(3), 남동구(8), 부평구(7), 서구(3), 연수구(2)
- 단지 특성(건폐율, 용적률 등), 지하철 접근성, 도로·공원 등 기반시설 여건이 단지별로 다양하므로 지역 및 입지 여건에 따른 맞춤형 정비·관리방안 마련이 필요함
 - 입지 여건 및 단지별 특성을 고려하여 적합한 리모델링 사업을 추진할 수 있도록 리모델링 유형별 관리방안 마련 필요

3.4 기반시설 현황

도로 현황 및 소통현황

주요 도로별 통행속도

- 인천광역시 주요 도로의 서비스 수준 분석 결과 전체 57개 도로 중 주간선도로는 구월로가 가장 낮으며, 보조간선도로는 안남로가 가장 낮은 것으로 분석됨
- 주간선도로 24개 축의 서비스 수준을 분석한 결과 경원대로, 남동대로, 서곶로, 아나지로 등 10개 축이 서비스 수준 'E'로 나타남
- 보조간선도로 33개 축의 서비스 수준을 분석한 결과 보조간선도로는 인하로, 함박외로, 평천로 등 7개 축이 서비스 수준 'E'로 나타남
- 인천광역시 주요 도로의 지체율 분석 결과 전체 57개 도로 중 주간선도로는 구월로가 가장 높으며, 보조간선도로는 안남로가 가장 높은 것으로 분석됨

[표 3-47] 주요도로별 통행속도 및 서비스 수준(1)

구분	구간시점↔종점	평균 속도	서비스 수준	지체율 (%)	비고
가정로	가현사거리↔가좌삼거리	22.2	D	≤50	보조
건지로	북향4-2부두↔장고개삼거리	20.6	D	≤50	보조
검단로	학운3교동측↔볼로비롱삼거리	25.4	D	≤50	보조
경명대로	장도삼거리↔박촌교입구	38.3	C	≤40	주
경원대로	굴다리오거리↔솔청공원사거리	24.7	E	≤60	주
경인로+인중로	송림고가말사거리↔구산사거리	26.0	D	≤50	주
구월로	석바위사거리↔만수주공사거리	19.6	E	≤60	주
길주로	길주로중점삼거리↔부개공원사거리	22.6	E	≤60	주
낙섬로+매소홀로	수산물검사원사거리↔서창소방삼거리	24.2	D	≤50	보조
남동대로	간석오거리↔송도4교사거리	24.5	E	≤60	주
남동서로	남동공단입구삼거리↔유수지삼거리	31.9	C	≤40	보조
독배로	장안사거리↔송도전화국	21.8	D	≤50	보조
드림로	삼력환경↔장기사거리	45.8	C	≤40	주
마장로	암촌말사거리↔부평사거리	20.8	D	≤50	보조
먼우금로	수리봉사거리↔구석말사거리	24.4	D	≤50	보조
무네미로	구산사거리↔서창JC	41.7	C	≤40	주
문화로	주원초교사거리↔관교교통공원사거리	20.5	D	≤50	보조
미추홀대로	주안역삼거리↔인천대사거리	27.7	D	≤50	보조
방축로	방축삼거리↔간석역북측	27.1	D	≤50	보조
백범+수인로	그랜드GC입구사거리↔운연마을	25.3	D	≤50	주

주요 도로별 통행속도

[표 3-48] 주요도로별 통행속도 및 서비스 수준(2)

구분	구간시점↔종점	평균 속도	서비스 수준	지체율 (%)	비고
별말로	하야교삼거리↔동호주유소삼거리	45.6	C	≤40	주
봉수대로	신동마을↔송림삼거리	27.6	D	≤50	주
봉오대로	중봉사거리↔계양재활용센터	22.3	E	≤60	주
부평대로+계양대로	계산삼거리↔부평역사거리	23.0	E	≤60	주
비류대로	옹암사거리↔주적골삼거리	28.3	D	≤50	주
서곶로	완정사거리↔서달산길삼거리	24.1	E	≤60	주
서달로+부평북로	건지삼거리↔삼산고삼거리	22.2	D	≤50	보조
서해대로	유동삼거리↔아암3교사거리	25.6	D	≤50	보조
석정로+열우물로	가재울사거리↔남부역삼거리	21.8	D	≤50	보조
소래로	만수사거리↔소래교입구사거리	29.2	D	≤50	주
소성로	비룡사거리↔문학고개	22.2	D	≤50	보조
송림로	배다리사거리↔인천교삼거리	23.8	E	≤60	보조
아나지로	효성교사거리↔서운산단삼거리	23.7	E	≤60	주
아암대로	능안삼거리↔소래철교삼거리	33.6	C	-	주
안남로	효일사무소↔부곡초교사거리	15.0	E	≤60	보조
앵고개로	아트센터북삼거리↔소래포구사거리	26.6	D	≤50	보조
염곡로	아시안게임동북주차장↔염곡로사거리	22.1	D	≤50	보조
염전로	염전삼거리↔석정삼거리	27.2	D	≤50	보조
예술로	동암역남광장입구사거리↔종합터미널입구사거리	20.3	D	≤50	보조
원당대로	명도입구사거리↔유현사거리	31.8	D	≤50	주
원인재로	길마산사거리↔서면초교사거리	25.2	D	≤50	보조
원적로	가재울사거리↔산곡입구삼거리	21.7	D	≤50	보조
인주대로	능안삼거리↔치야고개삼거리	23.5	E	≤60	주
인하로	용현굴다리사거리↔다락골삼거리	19.5	E	≤60	보조
장고개로	장고개삼거리↔도화오거리	22.2	D	≤50	보조
장제로	유현사거리↔동수사거리	22.4	E	≤60	주
정서진로	경인항입구↔계양경관삼거리	41.0	B	≤25	보조
제물량로+참외전로	능안삼거리↔송의삼거리	22.9	D	≤50	보조
주부토로	계산사거리↔북부교육청	16.7	E	≤60	보조
주안로	도화초교사거리↔주원초교사거리	20.8	D	≤50	보조
중봉대로	경서삼거리↔송현사거리	36.4	C	≤40	주
청능대로	청능마을삼거리↔소래나들목삼거리	24.3	D	≤50	보조
축향대로	제1터미널입구↔능해나들목사거리	31.2	D	≤50	주
평천로	청천농장입구↔삼산건강공원삼거리	18.1	E	≤60	보조
한나루로	도화C↔학산사거리	20.0	E	≤60	보조
함박외로	청학중삼거리↔논현1지구사거리	18.7	E	≤60	보조
호구포로	동수사거리↔송도자원환경센터삼거리	35.2	C	≤40	주

※ “주”는 주간선도로를 의미하며, “보조”는 보조간선도로를 의미함

※ 출처 : 「2020 도시교통 기초조사 최종보고서」, 인천광역시, 2021

인천 중심의 단절 없는 도로망체계 구축계획

1) 광역간선도로망 계획

- 광역 순환 도로망체계(남북3축 X 동서6축 X 순환1축) 및 광역교통체계 강화를 위한 유기적 연결 노선 구축으로 지역 간 소통하는 도로망체계를 구축하고자 함

[표 3-49] 광역간선도로 계획(2040년)

구분	도로명	노선	비고	
남북축	1	영종~강화 평화도로	영종~강화~개성	장래통일대비 장기검토노선
	2	수도권 제2순환 고속도로	안산~시화~송도~아암물류단지~청라~남청라C~검단~김포	제2경인고속도로와 연계체계 정비
	3	수도권 제1순환 고속도로	김포시계(김포IC)~시흥시계(월곶JC)	광역교통체계 강화
동서축	1	제3경인 고속화도로	영종~송도지구~고산~시흥시계	-
	2	제2경인고속도로	남항(능해C)~시흥시계	-
	3	제4경인고속도로	백범로~장수IC~경인로(오류IC)	-
	4	경인고속도로	영종~남청라C~서운JCT	경인고속도로지하화(남청라C~신월C) 제3연륙교 연계강화
	5	인천국제공항고속도로	인천국제공항(신불IC)~김포공항IC	노오지C 개선 서울방향접속 방법 개선
	6	계양강화고속도로	계양~검단~김포~강화	-

※ 출처 : 인천광역시, 2040 인천광역시 도시기본계획(2021)

2) 도시 내 간선도로망 계획

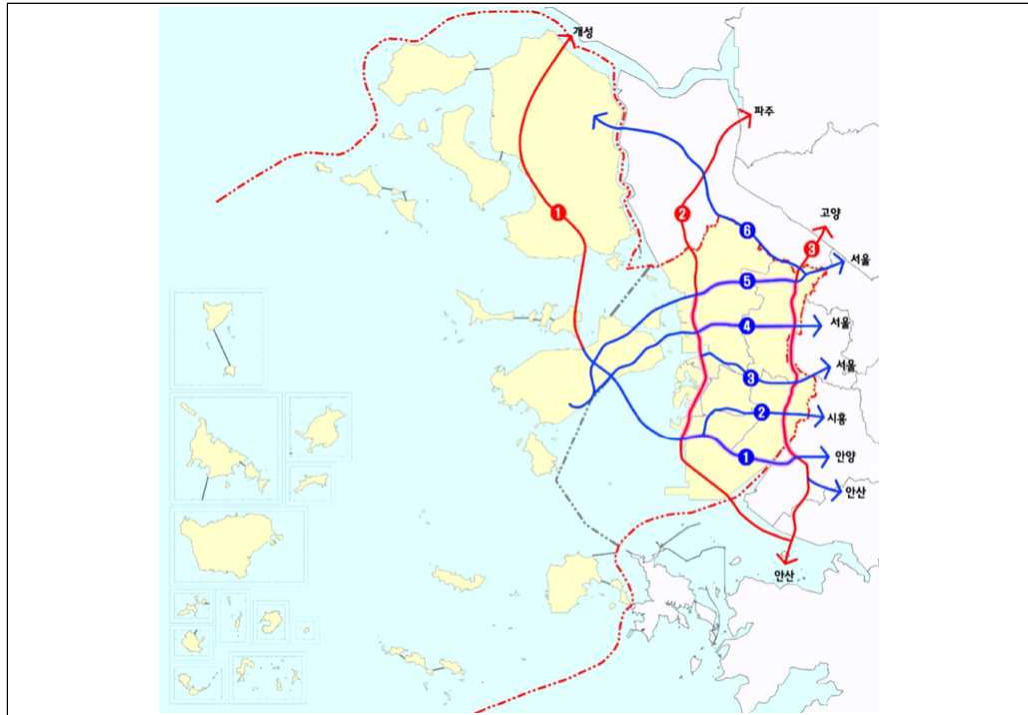
- 기존 도시 내 간선도로망을 유지(남북5축 X 동서11축 X 순환3축)하며, 부분 확장 및 입체화 등으로 단절·병목 없는 최적의 내부 도로망체계를 구축하고자 함
- 장기 미집행 도시계획 도로 확충으로 기존 도로와의 유기적 연계를 통한 효율을 극대화하고자 함

[표 3-50] 도시 내 간선도로망 계획(2040년)

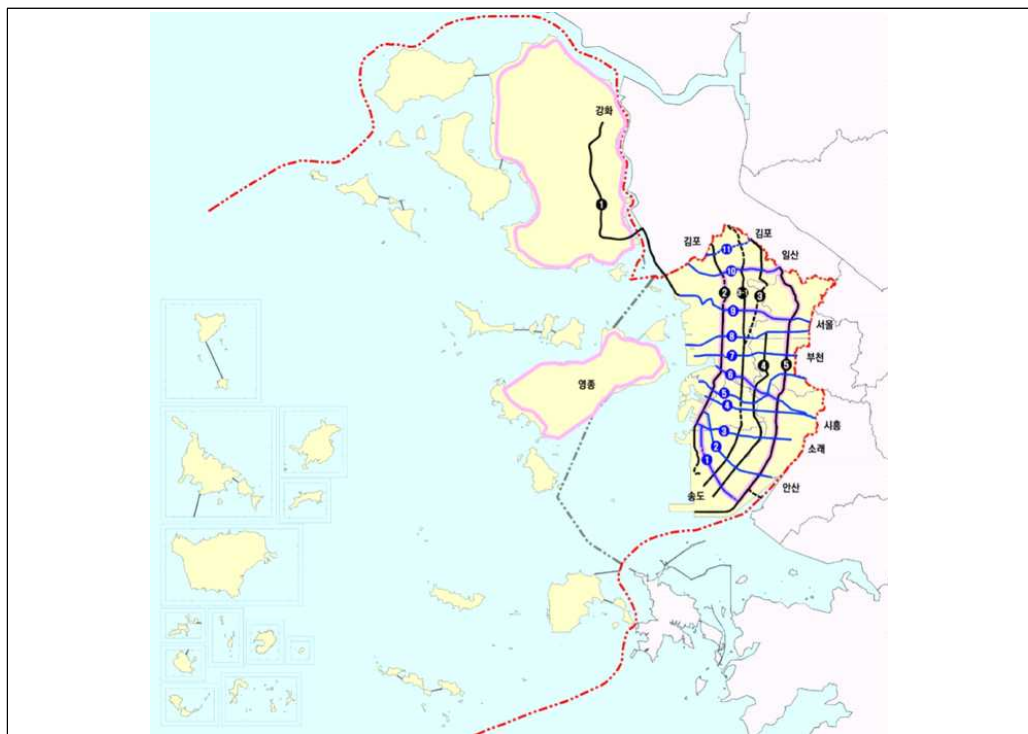
구분	도로명	노선	비고	
남북축	1	거침도~약암리	거침도~약암리	강화군 연계 국지도84호선
	2	서부간선도로	서해대로~중봉대로~봉화로	인천 신항 연계
	3	도화C~인천시계	도화C~서인천C~경명대로~인천시계	-
	3-1	서곶로	도화C~문학C~서곶로~원당대로	인천대로 일반화
	4	중부간선도로	송도국제대로~경원대로~마장로	김포시 연계
동서축	5	동부간선도로	인천신항대로~호구포로~장제로	-
	1	인천타워대로~첨단대로	인천타워대로~첨단대로	-
	2	아암대로	남항~옥련~송도~남동산단~안산	도로 신설
	3	비류대로	남항~옥련동~청천동~연수동~남촌동~소래	-
	4	인주대로~수인로	내항~주안~남동구청~시흥~서울	-
	5	참외전로~경인로	인천역~동인천역~제물포~간석~부평~부천	도로 신설
	6	백범로	북항~가좌~간석~장수~시흥	-
	7	북항로~길주로	북항~석남~부평구청~부천	교차로 입체화
	8	봉오대로	청라국제도시~효성동~작전역~서울	-
	9	경명대로	북인천C~청라국제도시~효성~작전~계양~부천~서울	-
	10	원당대로	검단산업단지~검단~김포	병목구간 해소
11	금곡동 김포시계	김포시계(오류지구북측)~김포시계(검단신도시북측)	동서 간 연결도로	

※ 출처 : 인천광역시, 2040 인천광역시 도시기본계획(2021)

인천 중심의 단절 없는 도로망체계 구축계획



[그림 3-16] 인천광역시 광역간선도로 계획(2040년)



[그림 3-17] 인천광역시 간선도로망 계획(2040년)

※ 출처 : 인천광역시, 2040 인천광역시 도시기본계획(2021)

상·하수도 현황

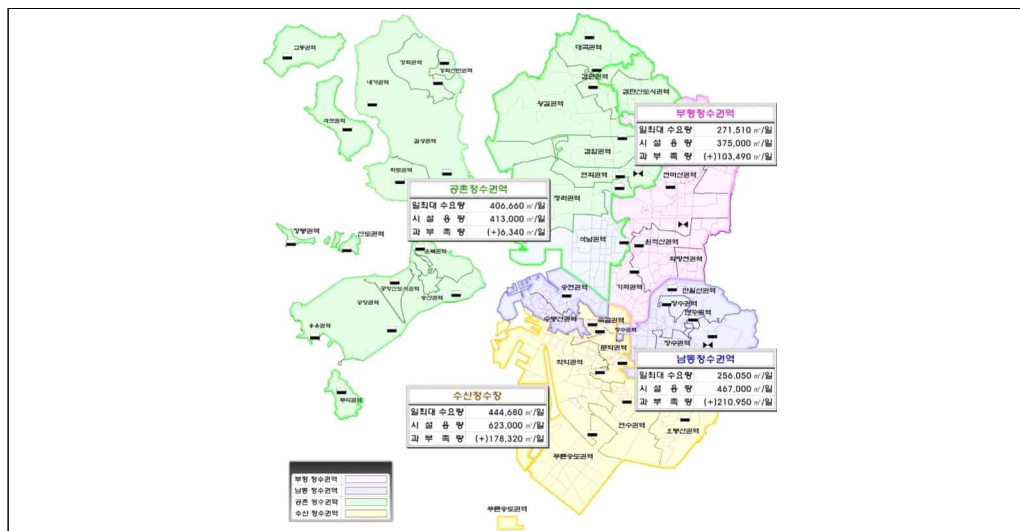
상수도

- 인천광역시는 2030년 장래 정수(생활, 공업, 기타) 일 최대 계획수요량(시계외 포함) 1,401천 m^3 /일(전체 시설용량 대비 74.4%), 적정 운전 용량은 1,412천 m^3 /일로 계획(전체 시설용량 대비 75.0%)됨

[표 3-51] 상수도 시설현황

구분		2015년	2020년	2025년	2030년
계획인구(천인)		3,023	3,191	3,319	3,396
급수보급률(%)		99.3	99.5	99.5	99.5
급수인구(천인)		3,001	3,175	3,303	3,381
사용량원단위(Lpcd)		295	292	291	289
계획유수율(%)		90.5	93.5	94.0	94.0
첨두부하율		구지역 1.20			
		도서지역 1.40			
급수량원단위(Lpcd)	일 평균	326	312	310	307
	일 최대	393	377	372	370
일 최대 용수수요량(천 m^3 /일)		1,213	1,293	1,368	1,401
적정 운전 용량		1,622	1,412	1,412	1,412
일 평균 용수공급계획(천 m^3 /일)		1,014	1,091	1,161	1,190
일 최대 용수공급계획(천 m^3 /일)		1,213	1,293	1,368	1,401

※ 출처 : 인천광역시, 2040 인천광역시 수도정비기본계획



[그림 3-18] 상수도 현황

※ 출처 : 인천광역시, 2040 인천광역시 수도정비기본계획

공원·녹지 현황

도시공원 현황

- 인천광역시에 조성된 공원은 총 1,165개소로, 근린공원이 32,714천㎡(78.0%)로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 남동구·서구에 밀집해 있음
- 동구·미추홀구·연수구·남동구·계양구의 경우 「공원녹지법」상 1인당 공원 확보면적 6㎡를 충족하지 못하는 등 행정구역별 1인당 공원면적의 편차가 큰 실정으로 인천광역시 차원의 계획적 관리가 필요함

[표 3-53] 도시공원 현황

구분	계	어린이 공원	소 공원	근린 공원	역사 공원	문화 공원	수변 공원	묘지 공원	체육 공원	기타 공원
개소	1,165	575	176	333	5	23	24	2	17	10
면적 (천㎡)	41,921	1,759	303	32,714	125	962	1,810	1,653	630	1,965
구성비 (%)	100.0	4.2	0.7	78.1	0.3	2.3	4.3	3.9	1.5	4.7

※ 출처 : 인천광역시, 인천광역시 기본통계(2021)

[표 3-54] 도시공원 현황

구분	총인구(명)	도시공원				근린공원			
		개소	면적 (천㎡)	구성비 (%)	1인당 공원면적 (㎡)	개소	면적 (천㎡)	구성비 (%)	1인당 공원면적 (㎡)
합계	3,014,739	1,165	41,921	100.0	13.9	333	32,714	100.0	10.9
강화군	70,456	16	548	1.3	7.8	3	487	1.5	6.9
옹진군	20,535	-	-	-	-	-	-	-	-
중구	147,535	105	1,694	4.0	11.5	47	1,479	4.5	10.0
동구	62,335	31	259	0.6	4.2	4	198	0.6	3.2
미추홀구	416,551	107	918	2.2	2.2	10	594	1.8	1.4
연수구	402,103	109	1,351	3.2	3.4	33	985	3.0	2.4
남동구	529,200	165	2,433	5.8	4.6	31	2,088	6.4	3.9
부평구	500,546	138	3,081	7.4	6.2	25	547	1.7	1.1
계양구	298,802	98	611	1.5	2.0	14	340	1.0	1.1
서구	566,676	241	4,451	10.6	7.9	65	3,682	11.3	6.5
기타	-	155	26,575	63.4	-	101	22,314	68.2	-

※ 출처 : 인천광역시, 인천광역시 통계연보(2021년)

※ 참고 : 총인구는 내국인과 등록외국인의 합 (외국국적동포 제외), 기타는 경제자유구역청, 공원사업소 3개의 합

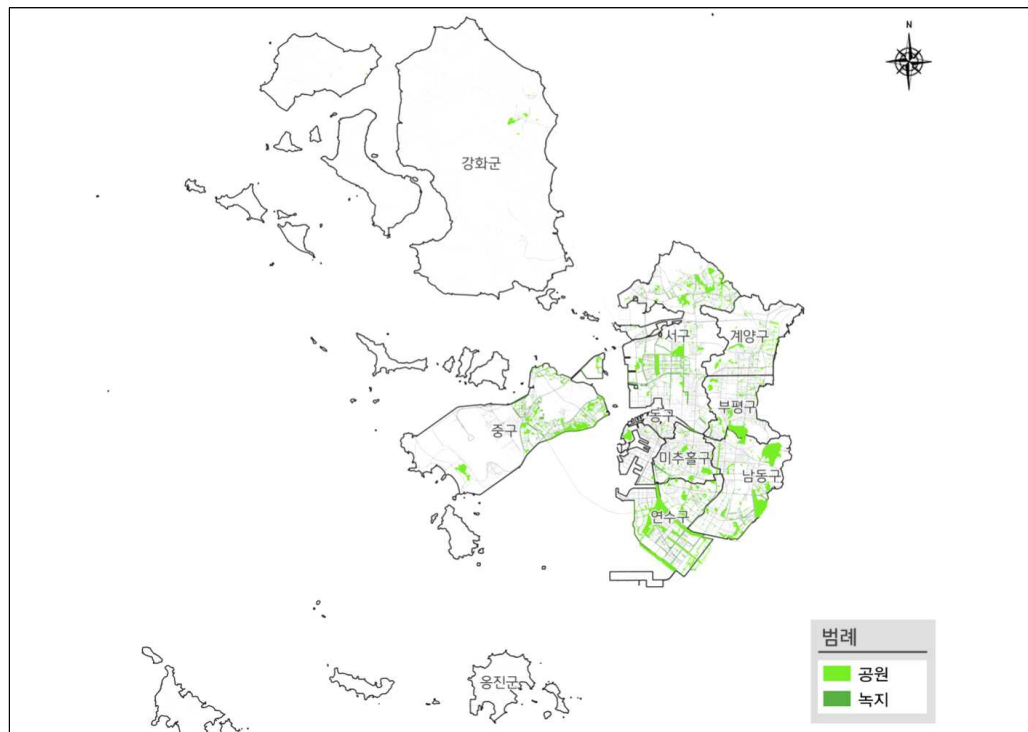
시설녹지 현황

- 인천광역시에 조성된 시설녹지는 총 1,165개소로, 완충녹지가 6,245,780㎡ (69.2%)로 가장 많은 면적을 차지하고 있으며, 중구·서구에 밀집해 있음

[표 3-55] 시설녹지 현황

구분	계			완충녹지		경관녹지		연결녹지	
	개소	면적(㎡)	구성비(%)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)	개소	면적(㎡)
합계	1,165	9,023,822	100.0	875	6,245,780	215	2,286,941	75	491,101
인천광역시	161	1,854,488	20.6	92	1,024,156	46	700,836	23	129,496
강화군	7	21,127	0.2	7	21,127	-	-	-	-
중구	151	1,673,844	18.5	108	1,213,750	20	305,855	23	154,239
동구	13	157,348	1.7	9	151,832	4	5,516	-	-
미추홀구	66	402,900	4.5	48	370,931	10	7,283	8	24,686
연수구	87	1,031,047	11.4	56	807,837	21	102,509	10	120,701
남동구	212	886,018	9.8	152	540,188	57	338,885	3	6,945
부평구	104	268,766	3.0	73	224,218	31	44,548	-	-
계양구	70	936,817	10.4	42	147,148	26	781,509	2	8,160
서구	294	1,791,467	19.9	288	1,744,593	-	-	6	46,874

※ 출처 : 인천광역시, 인천광역시 통계연보(2021)



[그림 3-20] 인천광역시 공원·녹지 분포 현황

교육시설 현황

시설현황

- 인천광역시 초·중·고등학교는 각 262개소, 143개소, 127개소로 학급당 학생 수는 각 21.4명, 25.8명, 23.0명, 교사 1인당 학생 수는 각 14.8명, 13.2명, 10.0명임
- OECD 평균(19년 기준)과 비교 시 학급당 학생 수는 OECD 평균을 상회하고 있으나, 고등학교의 교사 1인당 학생 수는 OECD 평균을 하회함

[표 3-56] 학교 현황

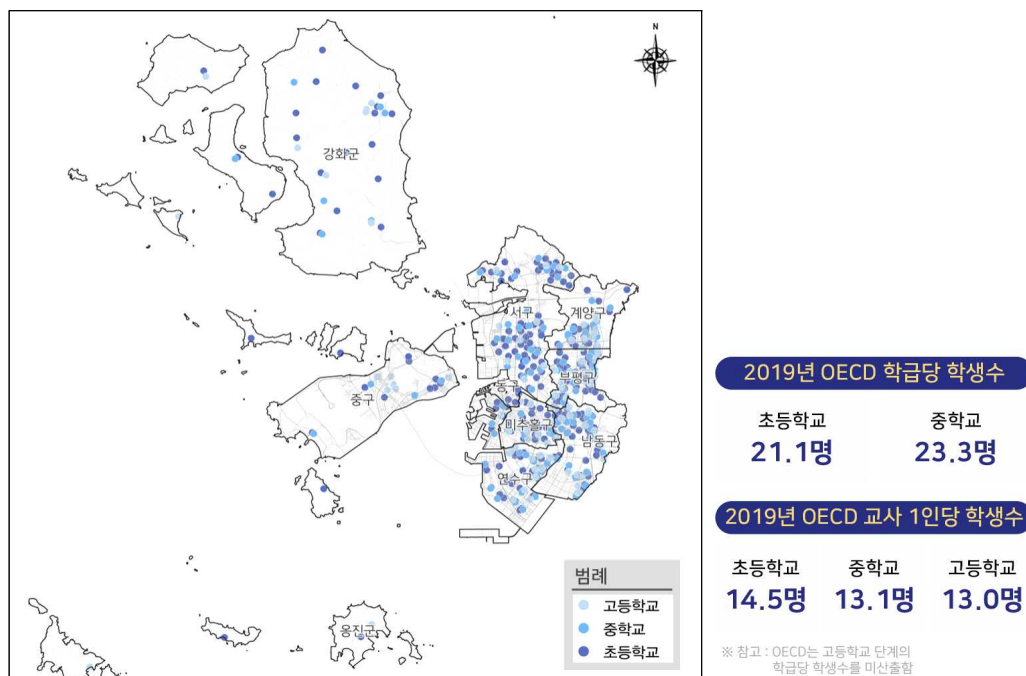
구분	학교 수(개)	학급 수(개)	학생 수(명)	학급당 학생 수(명)
초등학교	262	7,237	155,083	21.4
중학교	143	3,025	78,085	25.8
고등학교	127	3,207	73,603	23.0

※ 출처 : 인천광역시교육청, 인천교육 통계연보(2023)

[표 3-57] 교직원 현황

구분	교직원 수(명)	교원 수(명)	직원 수(명)	교사 1인당 학생 수(명)
초등학교	11,408	10,471	937	14.8
중학교	6,378	5,895	483	13.2
고등학교	7,974	7384	590	10.0

※ 출처 : 인천광역시교육청, 인천교육 통계연보(2023)



[그림 3-21] 인천광역시 학교 분포 현황

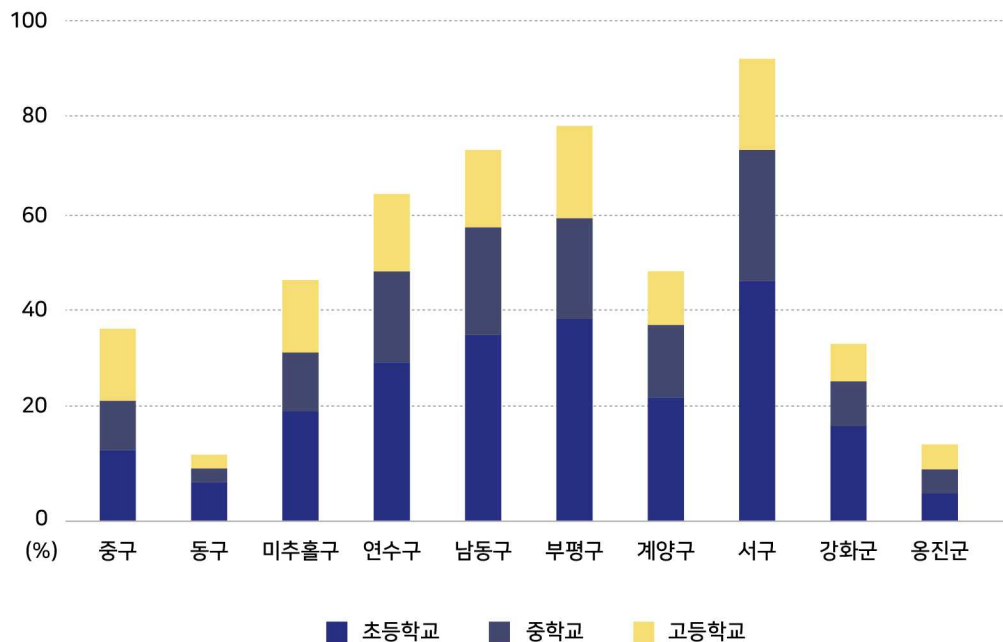
행정구역별

- 학교는 서구, 부평구 등 아파트 밀집 지역의 주거지에 밀집되어 있는 것으로 나타나며, 지역 편차가 심각한 실정임

[표 3-58] 행정구역별 학교 현황

구분	초등학교			중학교			고등학교		
	학급 수 (개)	학급당 학생 수 (명)	교사 1인당 학생 수 (명)	학급 수 (개)	학급당 학생 수 (명)	교사 1인당 학생 수 (명)	학급 수 (개)	학급당 학생 수 (명)	교사 1인당 학생 수 (명)
합계	7,237	21.4	14.8	3,025	25.8	13.2	3,207	23.0	10.0
중구	437	21.7	14.7	202	24.1	12.6	361	20.9	8.6
동구	165	20.0	13.9	53	22.9	12.4	85	18.5	8.2
미추홀구	755	21.9	14.9	294	25.9	13.5	414	20.2	8.6
연수구	1,131	22.9	16.2	463	28.4	14.9	471	24.0	10.7
남동구	1,204	21.9	15.3	521	26.8	13.7	465	24.9	11.1
부평구	1,068	20.4	13.9	466	24.8	12.8	467	22.0	9.6
계양구	592	20.2	13.8	281	23.7	12.1	266	23.4	10.2
서구	1,649	22.6	15.9	655	26.7	13.7	570	26.0	11.8
강화군	179	11.6	6.7	65	20.6	8.1	84	19.7	7.7
옹진군	57	8.5	5.5	25	9.2	4.4	24	11.0	3.0

※ 출처 : 인천광역시교육청, 교육통계(2023)



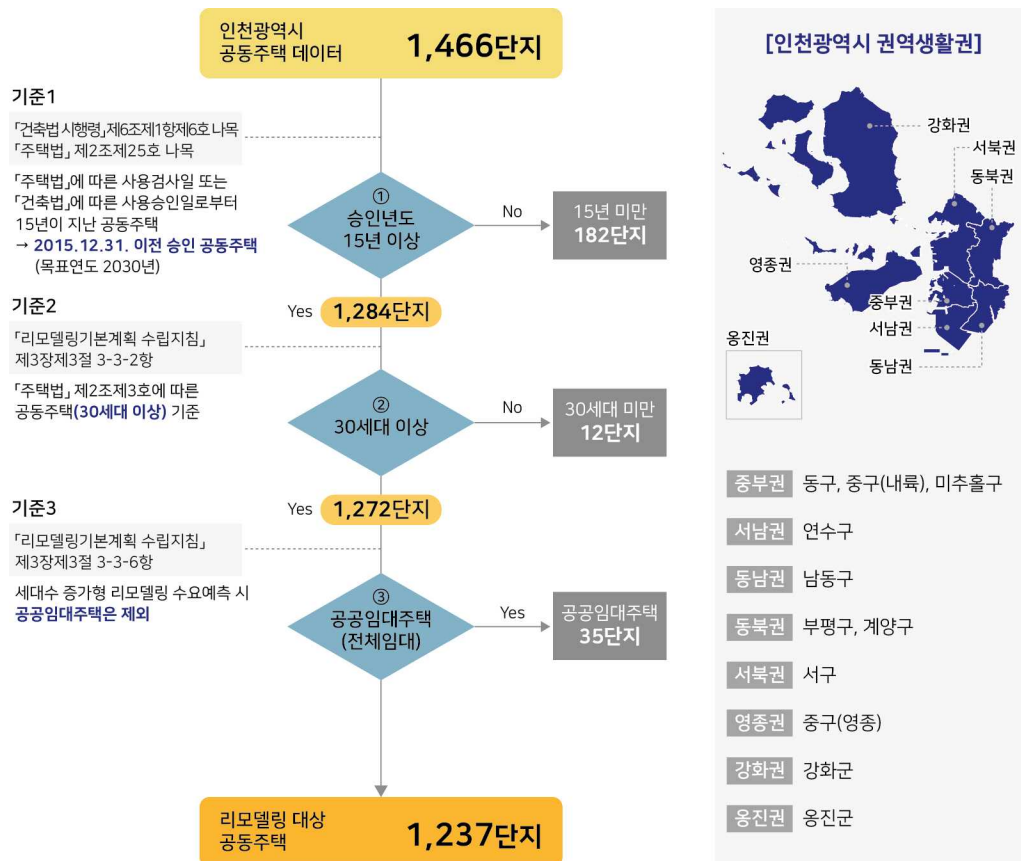
[그림 3-22] 행정구역별 학교 현황

3.5 리모델링 대상 공동주택 현황

리모델링 대상 공동주택 법적 기준

리모델링 대상 공동주택 도출

- 「주택법」 제2조제3호 및 제2조제25호 나목에 따라 목표연도 기준 사용승인일로부터 15년 이상 경과한 공동주택 중 30세대 이상 공동주택을 분석 대상으로 설정함
- 또한, 「리모델링기본계획 수립지침」에 따라 공공임대주택을 제외하였고 도시기본 계획에서 제시한 권역생활권으로 구분하여 분석함
- 법적 기준에 따라 분류한 결과, 인천광역시 전체 공동주택 1,466단지 중 1,237단지 (84.4%)가 리모델링 대상 공동주택으로 도출됨



[그림 3-23] 리모델링 대상 공동주택 도출 프로세스

리모델링 대상 공동주택 현황

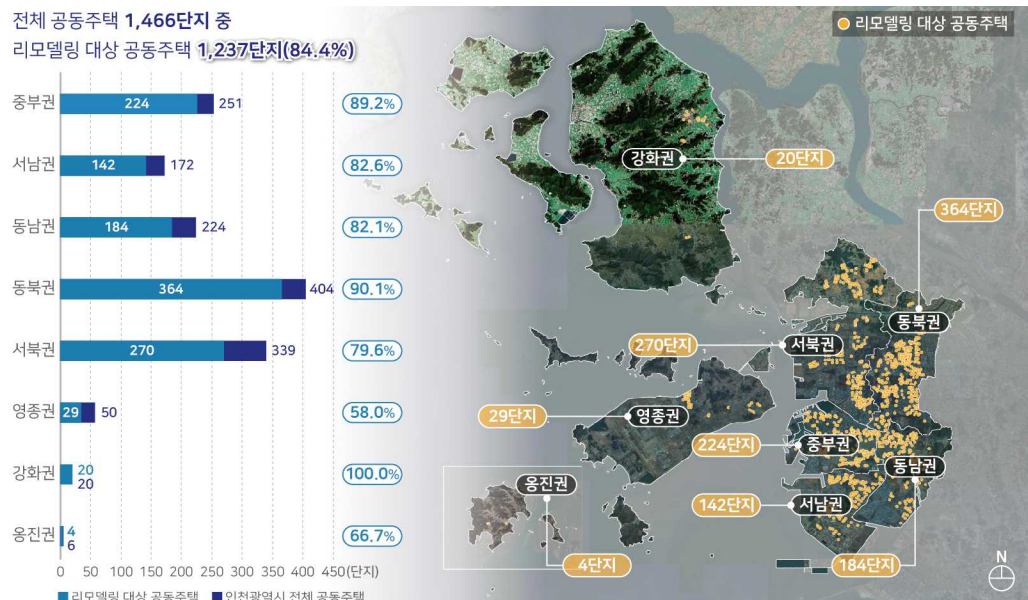
리모델링 대상 공동주택

- 목표연도 2030년 기준 인천광역시 리모델링 대상 공동주택은 1,237단지이며, 동수는 6,758동, 세대수는 518,809세대로 도출됨
- 8개 권역 중 동북권(부평구, 계양구)의 리모델링 대상 공동주택 단지 수가 가장 많으며, 생활권 내 공동주택의 90% 이상이 리모델링 대상으로 도출됨

[표 3-59] 리모델링 대상 공동주택 현황

권역	전체 공동주택		리모델링 대상 공동주택			
	단지 수 (단지)	세대수(세대)	단지 수 (단지)	비율(%)	동수 (동)	세대수 (세대)
인천광역시	1,466	698,684	1,237	100.0	6,758	518,809
중부권	251	89,694	224	18.1	943	69,805
서남권	172	115,388	142	11.5	1,092	81,838
동남권	224	125,273	184	14.9	1,103	92,944
동북권	404	182,882	364	29.4	1,810	154,480
서북권	339	150,729	270	21.8	1,436	101,247
영종권	50	31,691	29	2.4	295	15,620
강화권	20	2,551	20	1.6	63	2,551
옹진권	6	476	4	0.3	16	324

※ 출처 : 인천광역시 내부자료(2022.12. 기준)



[그림 3-24] 리모델링 대상 공동주택 분포도

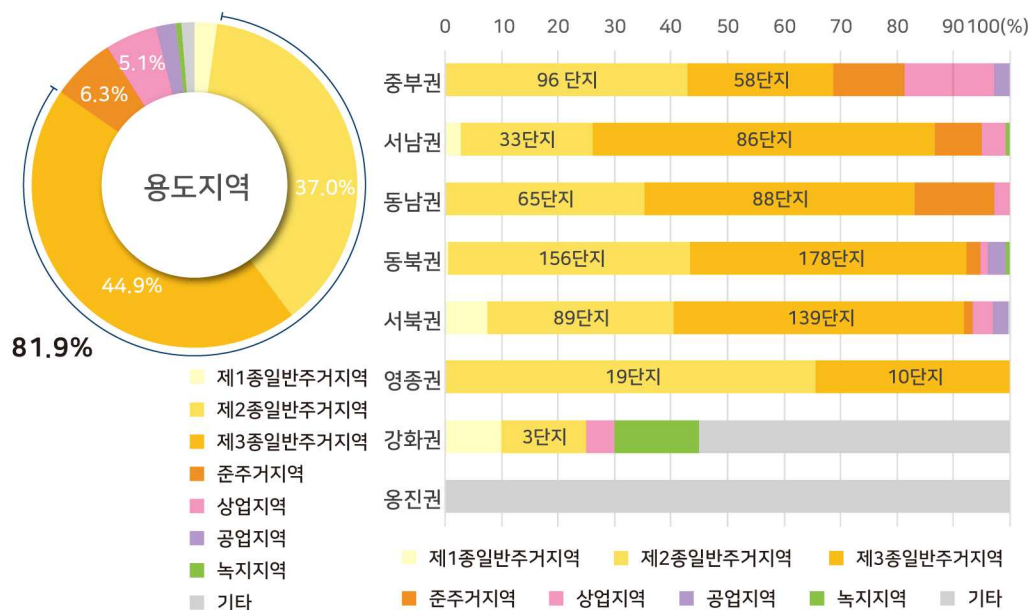
용도지역

- 인천광역시 리모델링 대상 공동주택 1,237단지 중 1,020단지(81.9%)가 제2종일반 주거지역 또는 제3종일반주거지역 내에 위치함
- 인천광역시 내 8개 생활권 모두 리모델링 대상 공동주택이 제2종일반주거지역과 제3종일반주거지역에 밀집되어 있으며, 서북권 및 중부권의 경우 일부 공동주택이 제1종일반주거지역과 상업지역에 분포함

[표 3-60] 용도지역 현황

권역	계 (단지)	주거지역				상업 지역	공업 지역	녹지 지역	기타
		제1종 일반	제2종 일반	제3종 일반	준주거				
인천광역시	1,237	28	461	559	79	63	24	7	16
중부권	224	-	96	58	28	36	6	-	-
서남권	142	4	33	86	12	6	-	1	-
동남권	184	-	65	88	26	5	-	-	-
동북권	364	2	156	178	9	5	11	3	-
서북권	270	20	89	139	4	10	7	-	1
영종권	29	-	19	10	-	-	-	-	-
강화권	20	2	3	-	-	1	-	3	11
옹진권	4	-	-	-	-	-	-	-	4

※ 출처 : 인천광역시 내부자료(2022.12. 기준)



[그림 3-25] 용도지역 현황

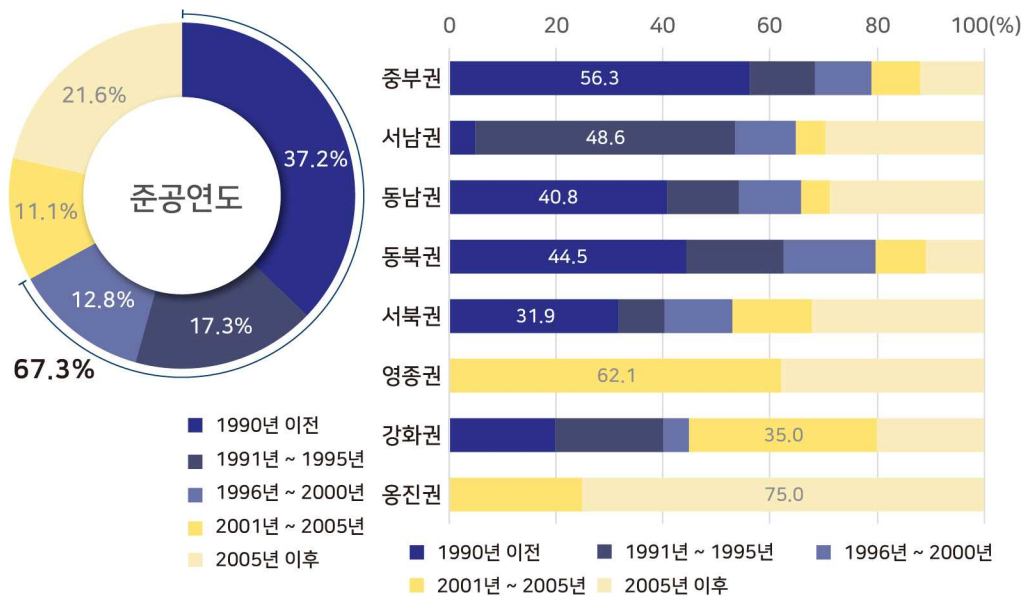
준공연도

- 인천광역시 리모델링 대상 공동주택 1,237단지 중 2000년 이전에 준공된 공동주택이 832단지(67.3%)로 과반수를 차지하며, 1990년 이전 준공된 공동주택은 460단지로 37.2%를 차지함
- 인천광역시 8개 생활권 중 1990년 이전 준공된 공동주택은 동북권 162단지, 중부권 126단지 순으로 많으며, 2005년 이후 준공된 공동주택은 서북권 87단지, 동남권 53단지 순으로 많음

[표 3-61] 준공연도 현황

권역	계 (단지)	1990년 이전	1991년 ~1995년	1996년 ~2000년	2001년 ~2005년	2005년 이후
인천광역시	1,237	460	214	158	138	267
중부권	224	126	27	24	20	27
서남권	142	7	69	16	8	42
동남권	184	75	25	21	10	53
동북권	364	162	66	62	34	40
서북권	270	86	23	34	40	87
영종권	29	-	-	-	18	11
강화권	20	4	4	1	7	4
옹진권	4	-	-	-	1	3

※ 출처 : 인천광역시 내부자료(2022.12. 기준)



[그림 3-26] 준공연도 현황

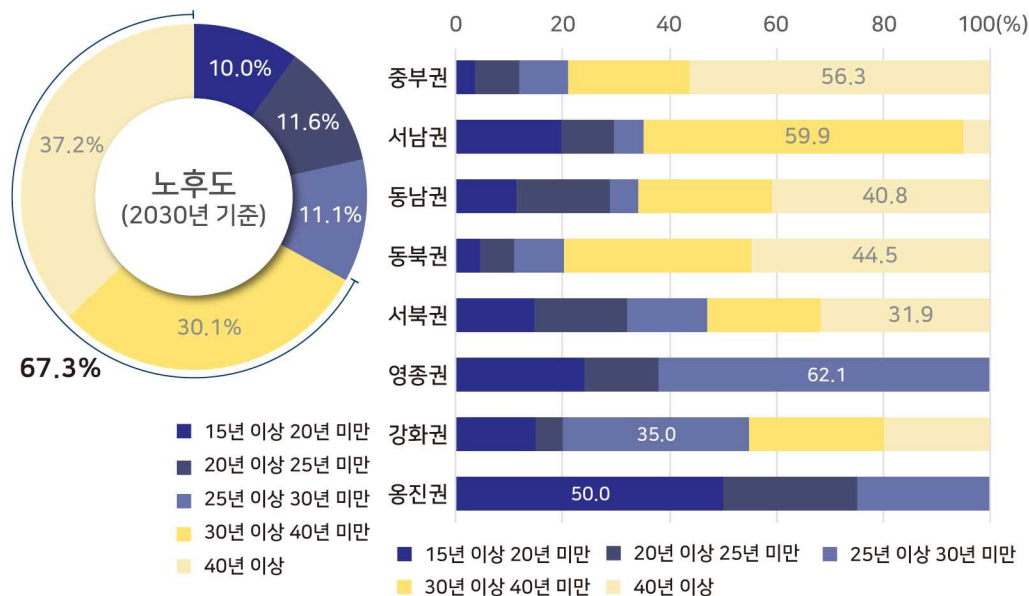
노후도

- 인천광역시 리모델링 대상 공동주택 1,237단지 중, 목표연도(2030년) 기준으로 준공 후 30년 이상 경과하는 공동주택이 67.3%로 가장 높은 비율을 차지함
- 인천광역시 8개 생활권 중 동북권의 경우, 목표연도(2030년) 기준으로 준공 후 40년 이상 경과하는 노후 공동주택이 162단지로 가장 많음
- 준공 후 15년 이상 20년 미만으로 경과하여 비교적 양호할 것으로 판단되는 공동주택은 서북권이 40단지로 가장 많음

[표 3-62] 노후도 현황

권역	계 (단지)	15년 이상 20년 미만	20년 이상 25년 미만	25년 이상 30년 미만	30년 이상 40년 미만	40년 이상
인천광역시	1,237	124	143	138	372	460
중부권	224	8	19	20	51	126
서남권	142	28	14	8	85	7
동남권	184	21	32	10	46	75
동북권	364	15	25	34	128	162
서북권	270	40	47	40	57	86
영종권	29	7	4	18	-	-
강화권	20	3	1	7	5	4
옹진권	4	2	1	1	-	-

※ 출처 : 인천광역시 내부자료(2022.12. 기준)



[그림 3-27] 노후도 현황

용적률

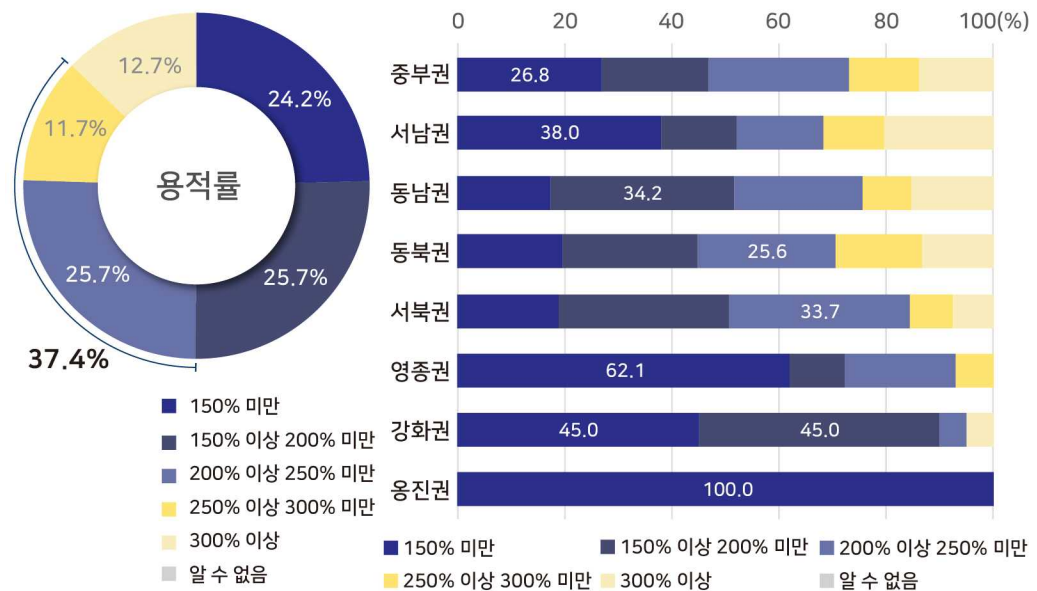
- 인천광역시 리모델링 대상 공동주택 1,237단지 중 용적률이 150% 이상 200% 미만인 공동주택이 318단지(25.7%)로 가장 많으며, 300% 이상인 공동주택은 157단지(12.7%)로 파악됨
- 인천광역시 8개 생활권 중 용적률이 300% 이상인 공동주택은 동북권이 48단지로 가장 많으며, 150% 미만인 공동주택 또한 동북권이 71단지로 가장 많음

[표 3-63] 용적률 현황

권역	계 (단지)	150% 미만	150% 이상 200% 미만	200% 이상 250% 미만	250% 이상 300% 미만	300% 이상
인천광역시	1,236	299	318	317	145	157
중부권	224	60	45	59	29	31
서남권	142	54	20	23	16	29
동남권	184	32	63	44	17	28
동북권	363	71	92	93	59	48
서북권	270	51	86	91	22	20
영종권	29	18	3	6	2	-
강화권	20	9	9	1	-	1
웅진권	4	4	-	-	-	-

※ 동북권 1개 단지 용적률 파악 불가

※ 출처 : 인천광역시 내부자료(2022.12. 기준)



[그림 3-28] 용적률 현황

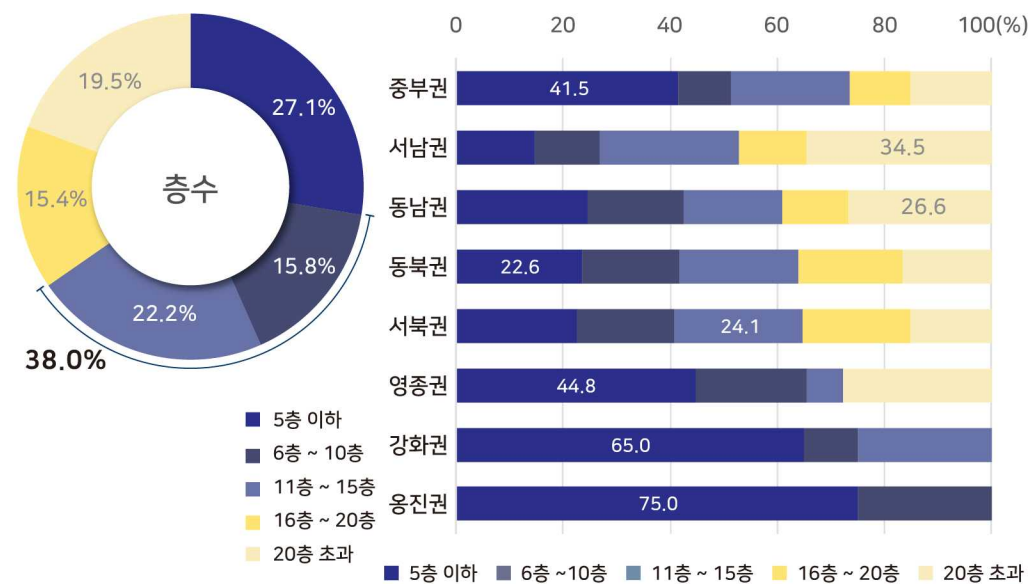
층수

- 인천광역시 리모델링 대상 공동주택 1,237단지 중 5층 이하 공동주택이 335단지 (27.1%)로 가장 많으며, 6층~15층에 속하는 중층 공동주택은 470단지(38.0%)로 파악됨
- 인천광역시 8개 생활권 중 5층 이하의 저층 공동주택은 중부권에 93단지, 동북권에 86단지 순으로 많으며, 20층을 초과하는 고층 공동주택은 동북권에 60단지, 서남권 및 동남권에 각 49단지 순으로 많음

[표 3-64] 층수 현황

권역	계 (단지)	5층 이하	6층~10층	11층~15층	16층~20층	20층 초과
인천광역시	1,237	335	196	274	191	241
중부권	224	93	22	50	25	34
서남권	142	21	17	37	18	49
동남권	184	45	33	34	23	49
동북권	364	86	66	81	71	60
서북권	270	61	49	65	54	41
영종권	29	13	6	2	-	8
강화권	20	13	2	5	-	-
옹진권	4	3	1	-	-	-

※ 출처 : 인천광역시 내부자료(2022.12. 기준)



[그림 3-29] 층수 현황

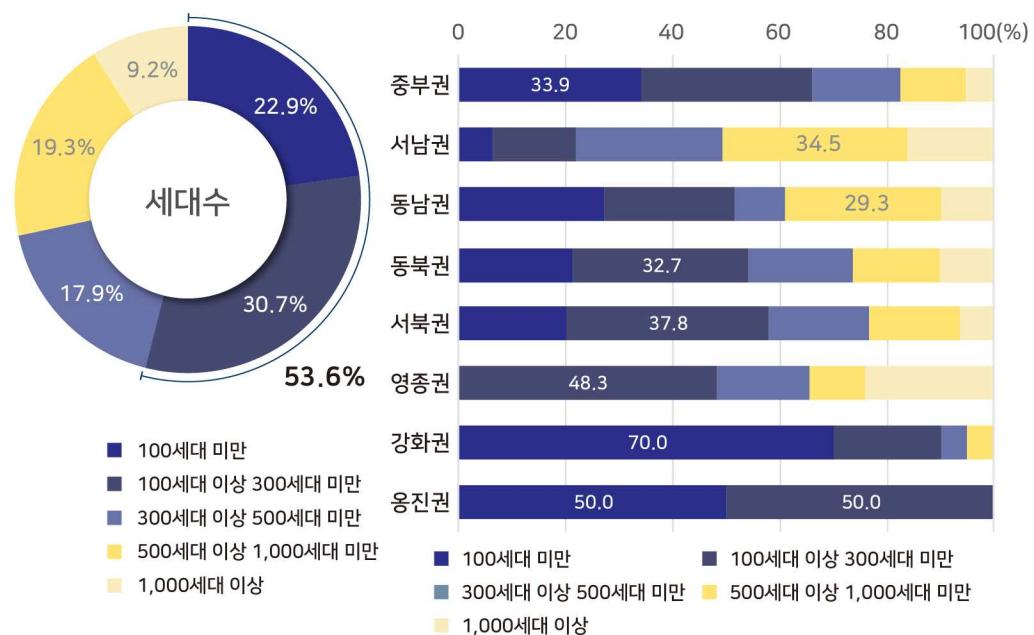
세대수

- 인천광역시 리모델링 대상 공동주택 1,237단지 중 300세대 미만의 소규모 공동주택은 663단지(53.6%)로 나타나며, 커뮤니티 형성 및 공동체 활성화가 유리하다고 평가되는 500세대 이상 공동주택은 353단지(28.5%)로 파악됨
- 인천광역시 8개 생활권 중 300세대 미만의 소규모 공동주택은 동북권이 197단지로 가장 많으며, 500세대 이상 공동주택 또한 동북권이 96단지로 가장 많음

[표 3-65] 세대수 현황

권역	계 (단지)	100세대 미만	100세대 이상 300세대 미만	300세대 이상 500세대 미만	500세대 이상 1,000세대 미만	1,000세대 이상
인천광역시	1,237	283	380	221	239	114
중부권	224	76	72	37	27	12
서남권	142	9	22	39	49	23
동남권	184	50	45	17	54	18
동북권	364	78	119	71	59	37
서북권	270	54	102	51	46	17
영종권	29	-	14	5	3	7
강화권	20	14	4	1	1	-
웅진권	4	2	2	-	-	-

※ 출처 : 인천광역시 내부자료(2022.12. 기준)



[그림 3-30] 세대수 현황

3.6 주민설문조사

주민설문조사 개요

조사 목적

- 주민설문조사는 정비사업의 필요성 및 사업유형 선호도, 부담 가능한 분담액 등 리모델링 사업에 대한 전반적인 인식을 파악하고자 진행함

조사 대상

- 용적률 300% 내외로 재건축이 어려우며 리모델링이 가능한 단지를 대상으로 하며, 공동주택 4개 단지 각 100세대, 총 400세대를 조사함


조사 방법

- 조사 대행 기관 등을 활용하여 직접 방문 후 주민과 대면하여 설문조사를 진행함

조사 일정

- 설문조사 기간은 2023.10.25.~2023.11.17. 약 1개월에 걸쳐 조사함

[표 3-66] 주민설문조사 개요

구분	주민설문조사
조사 목적 및 항목	<ul style="list-style-type: none"> 주거환경 내부 및 주변 환경 만족도, 신뢰 수준 정비사업 필요성 및 사업유형 선호도, 그 이유 리모델링사업 수요 등 상세한 문항으로 구성
조사 시기	2023.10.25. ~ 2023.11.17. 약 1개월
조사 대상	<ul style="list-style-type: none"> 용적률 300% 내외로 재건축이 어려우며, 리모델링 추진 가능성이 높은 단지 연수구 2개 단지, 부평구 2개 단지 ⇒ 총 4개 단지 각 100부
조사 방법	조사 대행 기관을 통한 주민 대면 조사
설문지	

주민설문조사 결과

설문 대상지

- 설문조사 대상 공동주택은 연수구 내 2개 단지, 부평구 내 2개 단지를 선정함
- 세대수는 481~2,539세대로 다양하며, 준공 후 26년 이상 경과한 용적률 300% 전후의 고밀도 노후 단지임

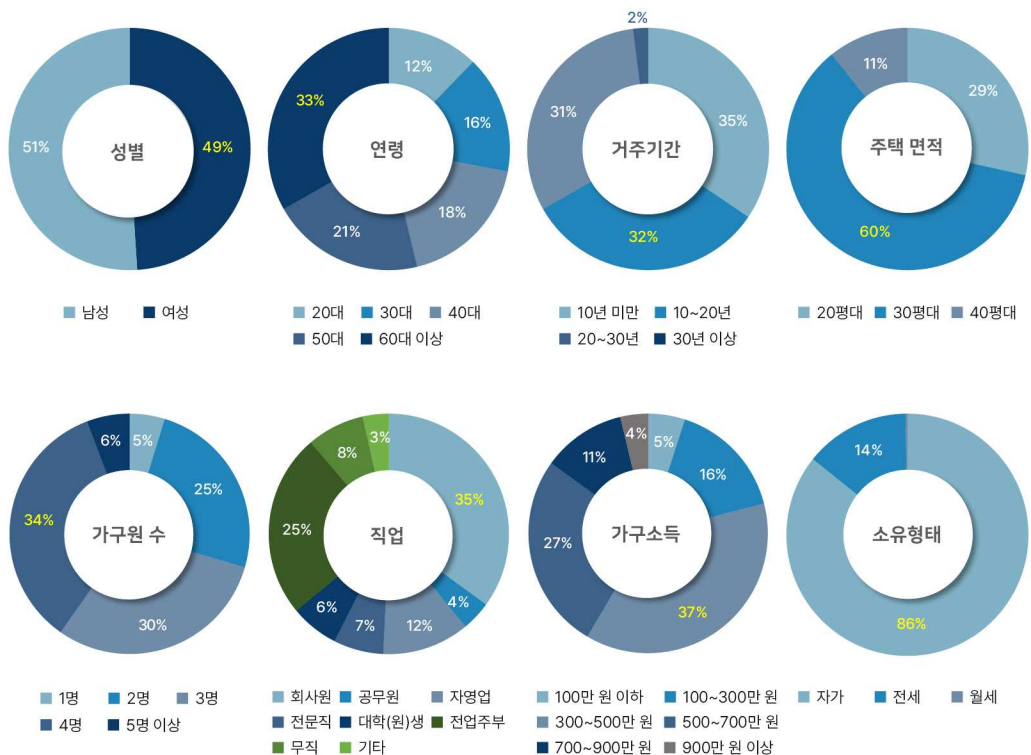
[표 3-67] 주민설문조사 대상 아파트 개요

구분	연수A	연수B	부평A	부평B
행정동	연수구 옥련동	연수구 옥련동	부평구 청천동	부평구 산곡동
세대수	600세대	481세대	2,539세대	498세대
층수	18층	17층	25층	17층
준공연도	1995년 (29년 차)	1997년 (27년 차)	1998년 (26년 차)	1991년 (33년 차)
용적률	312%	301%	282%	311%

※ 준공연도 : 2023년 기준

가구 일반특성

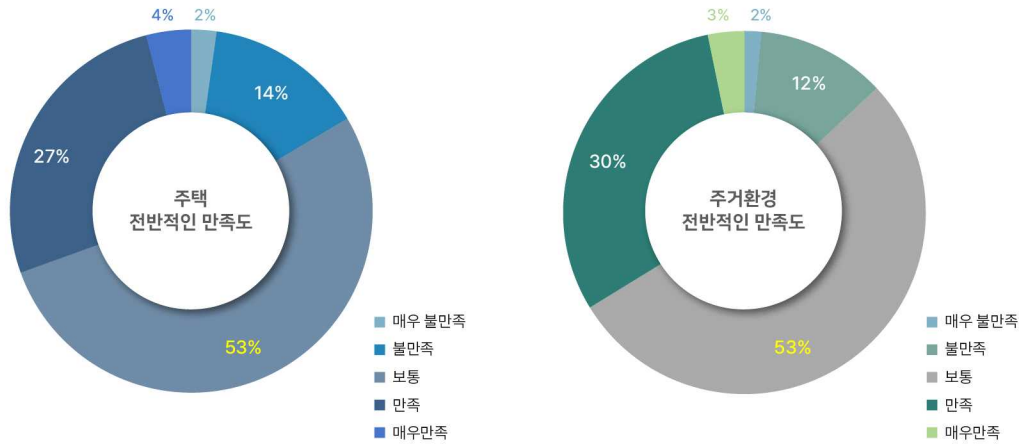
- 조사대상자의 거주기간은 30년 미만에서 다양하게 분포하고 주택 면적 30평대가 60% 차지, 가구원 수 3~4명이 64%를 차지하며, 직업은 회사원 35%, 가구소득은 300~500만 원이 37%, 소유 형태는 자가 86%를 차지함



[그림 3-31] 주민설문조사 가구 일반특성

주택 및 주거환경 만족도

- 주택 및 주거환경에 대한 전반적인 만족도는 대체로 긍정적이며, 주택 만족도(31%)보다 주거환경 만족도(33%)가 높음



[그림 3-32] 주민설문조사 주택 및 주거환경 전반적 만족도

주택 상태 만족도

- 주택 상태 중 소음 환경(매우 불만족 및 불만족 42%), 난방 및 단열 상태(매우 불만족 및 불만족 25%) 항목에서 불만족 수준이 상대적으로 높음
- 채광 및 환기(만족 및 매우 만족 46%) 항목에서 만족 수준이 다른 항목에 비해 비교적 높은 것으로 조사됨

[표 3-68] 주민설문조사 주택 상태 만족도

평가항목	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
주택 규모	17(4%)	49(12%)	183(46%)	128(32%)	23(6%)
난방 및 단열 상태	14(4%)	83(21%)	151(37%)	125(31%)	27(7%)
채광 및 환기 상태	15(4%)	52(13%)	148(37%)	147(36%)	38(10%)
자연재해, 화재에 대한 안전성	17(4%)	44(11%)	197(49%)	116(29%)	26(7%)
소음 환경(층간소음 등)	57(14%)	110(28%)	141(35%)	79(20%)	13(3%)
위생 상태(악취, 벌레 등)	22(6%)	77(19%)	170(42%)	108(27%)	23(6%)

주택 및 주거환경 만족도

주거환경 만족도

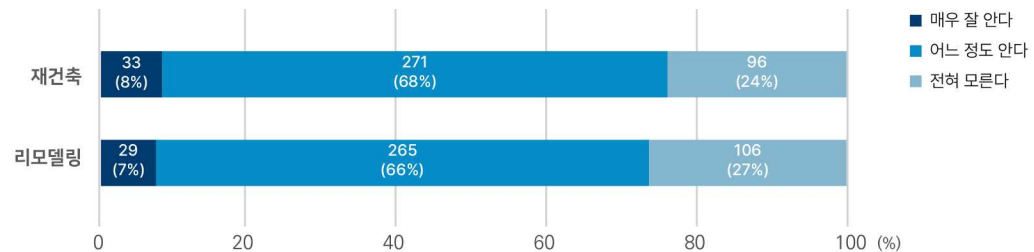
- 주거환경 만족도 중 주차 공간 및 주차환경(매우 불만족 및 불만족 40%), 편의시설 및 커뮤니티시설(매우 불만족 및 불만족 34%) 항목에서 불만족 수준이 상대적으로 높음
- 교육환경(만족 및 매우 만족 44%), 대중교통 접근성(만족 및 매우 만족 41%), 치안 및 범죄 등 방범 상태(만족 및 매우 만족 36%) 항목에서 비교적 만족하는 것으로 조사됨

[표 3-69] 주민설문조사 주거환경 만족도

평가항목	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
단지 내 편의시설, 커뮤니티시설	36(9%)	100(25%)	202(50%)	51(13%)	11(3%)
단지 내 주차 공간, 주차환경	65(16%)	98(24%)	136(34%)	79(20%)	22(6%)
단지 내 조경 및 보행환경(안전성 등)	21(5%)	56(14%)	202(51%)	96(24%)	25(6%)
대중교통 접근성(버스, 지하철 등)	15(4%)	43(11%)	177(44%)	131(33%)	34(8%)
교육환경(학교, 학원, 보육시설 등)	7(2%)	27(7%)	189(47%)	143(36%)	34(8%)
공원 및 녹지 접근성	18(4%)	72(18%)	173(43%)	103(26%)	34(9%)
치안 및 범죄 등 방범 상태	7(2%)	32(8%)	218(54%)	120(30%)	23(6%)

정비사업 인지도 및 필요성

- 정비사업 인지도는 ‘어느 정도 안다’ 이상이 재건축 사업 76%, 리모델링 사업 73%로 과반수에 해당하는 응답자가 정비사업에 관해 어느 정도 인지하는 상태임



[그림 3-33] 주민설문조사 정비사업 인지도

- 정비사업 필요성에 관해서는 ‘필요 및 매우 필요’가 243명(60%), ‘불필요 및 매우 불필요’가 60명(16%)으로 필요하다는 의견이 과반수를 차지함

[표 3-70] 주민설문조사 정비사업 필요성

매우 불필요	불필요	보통	필요	매우 필요
10명(3%)	50명(13%)	97명(24%)	170명(42%)	73명(18%)

정비사업 인지도 및 필요성

정비사업 선호유형, 고려 요소(매우 필요·필요 응답자)

- 정비사업이 필요하다고 생각하는 응답자 243명을 대상으로 정비사업의 선호유형, 정비사업 유형 선택의 고려 요소 등을 조사함
- 선호하는 정비사업 유형으로는 재건축과 리모델링 거의 동일한 수준으로 나타나는 데, 이는 용적률이 높은 단지 주민을 대상으로 조사를 했기 때문으로 판단됨

[표 3-71] 주민설문조사 정비사업 선호유형

사업유형	재건축	리모델링	재건축과 리모델링 모두 선호
인원(비율)	75명(31%)	74명(30%)	94명(39%)

- 선호하는 정비사업의 유형 선택의 고려 요소는 주택 내부의 개선 수준, 단지 시설의 개선 수준, 자산가치 상승 수준 항목이 다수 선택됨

[표 3-72] 주민설문조사 정비사업 유형 선택의 고려 요소(중복 응답)

평가항목	응답 수(개)
주택 내부의 개선 수준	125
단지 시설의 개선 수준	99
상대적으로 저렴한 공사비용	51
자산가치 상승 수준	93
짧은 공사 기간	63
단지 내 커뮤니티시설 입점	46
기타	2
합계	479

정비사업 필요하지 않은 이유(매우 불필요·불필요 응답자)

- 정비사업이 필요하지 않다고 생각하는 응답자 60명을 대상으로 그 이유를 조사한 결과, 현재 상태에 만족하거나 분담금 등 경제적 부담 등을 이유로 꼽음

[표 3-73] 주민설문조사 정비사업이 필요하지 않은 이유(중복 응답)

평가항목	응답 수(개)
현재 상태에 만족	31
분담금 등 경제적 부담	21
자산가치 상승의 불확실성	2
사업 진행 과정의 불편(이주 등)	4
다른 아파트 및 타 지역으로 이주 계획	7
기타	4
합계	69

정비사업 이후 활용계획(모든 응답자)

- 재건축 사업 또는 리모델링 사업 이후 공사 완료 후 활용계획을 조사한 결과, 재거주 계획이 80%(318명)로 높게 나타남

[표 3-74] 주민설문조사 정비사업 이후 활용계획

평가항목	재거주	임대	매매	모름	합계
인원(비율)	318명(80%)	10명(2%)	61명(15%)	11명(3%)	400명(100%)

리모델링 사업유형 선호도 및 리모델링 대상

사업유형 선호도

- 리모델링 사업유형은 맞춤형 리모델링이 56%로 가장 선호되며, 세대수 증가형 리모델링은 13%로 낮은 수준임

[표 3-75] 주민설문조사 사업유형 선호도

사업유형	일반적 유지관리	맞춤형 리모델링	세대수 증가형 리모델링
인원(비율)	124명(31%)	225명(56%)	51명(13%)

일반적 유지관리의 리모델링 대상(124명 응답)

- ‘일반적 유지관리’ 유형을 선택한 응답자 124명을 대상으로 설비, 창호/내장재, 단위평면, 멀티홈의 각 항목에 대한 필요도를 조사함
- 필요도(필요 및 매우 필요)는 창호/내장재 67%, 설비 62%, 단위평면 53%, 멀티홈 41% 순으로 조사되었으며, 멀티홈 항목의 불필요도가 비교적 높은 수준임

[표 3-76] 주민설문조사 일반적 유지관리의 리모델링 대상

리모델링 대상	매우 불필요	불필요	보통	필요	매우 필요
1. 설비 (급·배수 배관 교체, 냉·난방 설비 교체 및 개선)	3 (3%)	9 (7%)	35 (28%)	50 (40%)	27 (22%)
2. 창호/내장재 (문, 창호 교체, 기존 벽체 단열성능 확보, 고기밀·고단열 창호 설치 등)	2 (2%)	9 (7%)	30 (24%)	52 (42%)	31 (25%)
3. 단위평면 (실내공간 재구성, 거실면적확장, 수납 공간 재배치 등)	3 (3%)	13 (10%)	42 (34%)	46 (37%)	20 (16%)
4. 멀티홈 (중·대형 세대 구분을 통한 멀티홈 구축)	3 (2%)	20 (16%)	51 (41%)	42 (34%)	8 (7%)

리모델링 사업유형 선호도 및 리모델링 대상

맞춤형 리모델링 대상(225명 응답)

- ‘맞춤형 리모델링’ 유형을 선호하는 응답자 225명에게 구조물, 평면구조, 코어 등 8개 항목에 대한 필요도를 조사했으며, 항목 대부분을 필요하다고 응답함
- 매우 필요하다고 응답한 항목의 경우, 주차환경(42%), 디자인 고급화(31%), 단지 환경 고급화(25%) 순으로 필요도가 높은 것으로 나타남
- 한편, 에너지절약형 설비시설에 관한 불필요도가 10%로, 다른 항목과 비교하여 높은 것으로 나타남

[표 3-77] 주민설문조사 맞춤형 리모델링 대상

리모델링 대상	매우 불필요	불필요	보통	필요	매우 필요
1. 구조물(기둥, 벽, 구조물 내진 등)	4(2%)	12(5%)	54(24%)	114(51%)	41(18%)
2. 평면구조(평면확장·구조변경 등)	3(1%)	16(7%)	62(28%)	101(45%)	43(19%)
3. 코어(계단실, 엘리베이터 등 형식 변경)	2(1%)	13(6%)	62(28%)	107(47%)	41(18%)
4. 에너지절약형 설비시설(태양광 등 적용)	-	22(10%)	59(26%)	96(43%)	48(21%)
5. 단지 환경 고급화(범죄예방 디자인 등)	2(1%)	7(3%)	47(21%)	112(50%)	57(25%)
6. 커뮤니티시설(부대·복리시설 재구성 등)	2(1%)	9(4%)	62(27%)	99(44%)	53(24%)
7. 디자인 고급화(주동 출입구 개조 등)	2(1%)	8(4%)	44(19%)	102(45%)	69(31%)
8. 주차환경(종류별 주차장 신설·증설 등)	-	4(2%)	38(17%)	87(39%)	96(42%)

세대수 증가형 리모델링(51명 응답)

- ‘세대수 증가형 리모델링’ 유형을 선호하는 응답자 51명에게 수직증축, 수평증축, 별동증축 3가지 유형에 대한 필요도를 조사함
- 수직증축 항목에 관한 필요도(필요 및 매우 필요 80%)가 가장 높아 선호도가 높은 것으로 판단되며, 별동증축(필요 및 매우 필요 47%)에 관한 필요도는 가장 낮은 것으로 조사됨(불필요도 또한 별동증축이 가장 높음)

[표 3-78] 주민설문조사 세대수 증가형 리모델링

리모델링 대상	매우 불필요	불필요	보통	필요	매우 필요
1. 수직증축	1(2%)	2(4%)	7(14%)	23(45%)	18(35%)
2. 수평증축	4(8%)	2(4%)	8(16%)	27(53%)	10(19%)
3. 별동증축	5(10%)	8(16%)	14(27%)	17(33%)	7(14%)

공공기여 동의 및 선호 항목

- 리모델링 시 공공기여 하는 것에 관하여 동의 여부를 설문한 결과, 응답자의 46%가 동의하는 것으로 조사됨

[표 3-79] 주민설문조사 공공기여 동의 및 선호 항목

사업유형	전혀 동의하지 못함	다소 동의하지 못함	보통	약간 동의함	매우 동의함
인원(비율)	10명(2%)	40명(10%)	165명(41%)	130명(33%)	55명(14%)

- 공공기여 항목의 경우, 항목 대부분을 선호하는 것으로 보이며 단지 주변 기반시설(도로 등) 정비(69%), 지역공유시설 설치(도서관 등)(63%) 항목을 특히 선호함
- 한편, 개방형 주차장 조성, 전기차 충전소 설치 및 개방, 담장 허물기 항목에서 다소 비선호도가 두드러짐

[표 3-80] 주민설문조사 공공기여 항목 선호

공공기여 항목	매우 비선호	비선호	보통	선호	매우 선호
1. 단지 주변 기반시설(도로 등) 정비	6(2%)	13(3%)	104(26%)	195(49%)	82(20%)
2. 전기차 충전소 설치 및 개방	8(2%)	53(13%)	144(36%)	131(33%)	64(16%)
3. 개방형 주차장 조성(일부 구역)	30(8%)	74(18%)	123(31%)	133(33%)	40(10%)
4. 단지 내 공공보행통로, 열린놀이터 설치	11(3%)	30(7%)	128(32%)	160(40%)	71(18%)
5. 담장 허물기(낮은 수목식재 등 설치)	11(3%)	43(11%)	131(33%)	165(41%)	50(12%)
6. 지역공유시설 설치(도서관 등)	10(2%)	24(6%)	115(29%)	168(42%)	83(21%)

사업분담금 부담 가능액

- 부담 가능한 사업분담금은 3천만 원 미만 28%, 3~5천만 원 미만 27%, 5천만~1억 원 미만 24%로, 1억 원 미만을 선택한 응답자가 79%를 차지함

[표 3-81] 주민설문조사 사업분담금 부담 가능액



3.7 해외 리모델링 기반 단지재생 사례

개요

- 인천광역시 공동주택 리모델링의 기본방향 및 리모델링 유형별 관리에 대한 시사점 등을 도출하기 위하여 해외 공동주택의 리모델링 사례를 분석함
 - 일본은 지속적인 인구 감소로 인한 고령화 및 도시쇠퇴 문제 등에 대응하고자 노후주택 개선 지원 및 관련 산업 등을 육성하고 있는바, 단지별로 다양한 사례를 확인할 수 있어 일본 사례를 중심으로 검토

일본 치바현

도요시키다이 단지

- 1964년 준공되어 2004년부터 현재까지 단계별 재건축 사업을 진행 중이며, 고령 친화적인 단지로서 고령화 사회에 대한 시사점을 제공함

[표 3-82] 도요시키다이 단지 개요

위치	치바현 카시와시 도요시키다이	사용승인연도	1964년(재건축 2004년~진행 중)
동 / 세대	103동 / 4,850세대	부대·복리시설	지역의료연계센터, 유치원 등

- 주동의 노후화, 평면 진부화 등으로 인해 2004년부터 재건축을 진행하였으며, UR 임대주택 1기~3기는 재건축을 완료하였고, 4기 공사 진행 중임(2023년 기준)
- UR, 카시와시, 도쿄대학교 고령사회종합연구기구로 이루어진 연구회에서 의료·돌봄 확보, 주민과 지역 연계 등의 과제를 추진하기 위하여 “Aging in Place”를 실현함
- 연구를 중심으로 카시와시 의사회, 주민단체, 특정비영리활동법인 등과 연계하여 지역포괄케어서비스(단지 내), 고령자 취업(카시와시) 등 고령사회 관련 사회시스템, 지역 계획 등에 관한 실천적 연구 및 시스템을 구축함

시사점

- 주민들의 이주 문제 등을 해소하고자, 재건축 사업 시 구역별로 단계적으로 추진함
- 돌봄 필요 정도에 따라 다양한 수준으로 구분하여 서비스를 제공하며, ‘고령사회에 대응할 수 있는 마을(지역사회)’을 만들고자 함

일본 도쿄도

다카시마다이라 단지

- 분양 약 2천 세대를 포함하여 전체 약 1만 세대를 수용하는 대규모 고층·고밀단지로서, 도심부 인구 유입의 증가로 인한 택지 부족을 해결하기 위해 건설됨

[표 3-83] 다카시마다이라 단지 개요

위치	도쿄도 이타바시구 다카시마다이라	사용승인연도	1972년
동 / 세대	64동 / 10,170세대	부대·복리시설	보육원, 상가, 공원·광장 등

- UR 임대주택의 공실을 활용하여 고령자가 안심하고 계속 거주할 수 있는 시스템을 구축하는 등 차별화 전략을 마련하였음(※ 분산형 서비스형 고령자주택)
 - 본 단지의 고령자 비율은 약 45%로 높은 비율을 차지하여 서비스형 고령자주택이 도입되었으며, 공실 활용으로 다른 세대들과 교류하며 거주할 수 있다는 것이 장점

[표 3-84] 서비스형 고령자주택 개요

- 기존 공실을 활용하여 정비함으로써, 토지 확보가 불가능한 경우 활용할 수 있는 방법으로 평가
 - 배리어프리화하여 정비하고, 근처 점포 등을 활용하여 프렌트(직원 상주 관리실 겸 다목적실)로 이용
 - 다른 일반 세대(고령자 세대가 아닌 세대 등)와 함께 교류하며 거주할 수 있도록 정비
- 인근 대학 등 교육기관과 연계하여 청년층을 유입하거나, 기존 공간을 배리어프리화하여 다양한 세대가 입주할 수 있도록 도모하였음
 - 이 밖에, 가구 및 생활 소품 브랜드(예. IKEA, MUJI 등)와 협업하여 세대 내부를 수선하는 등 이색적인 시도도 진행
 - UR-MUJI 프로젝트는 젊은 세대가 기피하던 낡고 좁은 UR 임대주택단지를 ‘젊은 세대가 살고 싶은 집’으로 개선하여, 리모델링의 새로운 표준으로 자리매김
 - 준공 후 50여 년이 지났지만, 꾸준한 유지관리로 재건축 사업이 필요하지 않을 만큼 양호한 주거환경을 유지하고 있으며, 앞으로도 입주민의 고령자 비율을 고려하여 재건축 등 정비사업을 시행하지 않을 수 있도록 유지관리할 예정임

시사점

- ‘일반적 유지관리’는 노후화된 공동주택을 개선하기 위해 반드시 고려되어야 할 중요한 관리방안으로, 지속적인 유지관리를 통해 공동주택의 수명을 연장하고 입주자들에게 양질의 주거환경을 제공할 필요가 있음
- 인천광역시 2020년부터 고령인구가 전체의 14%를 차지하며 고령사회로 진입하였음에 따라, 고령자 주거에 대한 수요가 증가하고 있어 향후 리모델링 사업 시 분산형 서비스형 고령자주택 시스템 등을 준용할 수 있을 것으로 기대됨

블레사 니시 닛포리

- 1992년 준공된 도쿄도 기타구의 아파트로, 2020년 민간업체가 리노베이션³⁾하였음

[표 3-85] 블레사 니시 닛포리 개요

위치	도쿄도 기타구	사용승인연도	1992년(리모델링 2020년)
동 / 세대	1동 / 19세대	부대·복리시설	-

- 노후화된 공동주택의 효율적인 유지·보수를 통해 주택성능을 향상하기 위하여 공용부 및 전용부를 리노베이션(리모델링)한 사례로, 기존 건축물의 구조체만 남기고 단열·난방 등을 보강하였음

[표 3-86] 블레사 니시 닛포리 단계별 리노베이션 내용

STEP 1. 공동주택 조사	건축물 내부, 콘크리트 압축 강도 등 눈에 보이는 곳뿐만 아니라 구조체 등 보이지 않는 곳까지 품질 체크 - 관계 법규 검토, 콘크리트 강도 측정, 철근 조사, 방수 검사, 급·배수관 검사, 구조계획서 검증 등
STEP 2. 대규모 수선공사	양호한 부분은 유지하면서 새로운 부재나 기능을 도입하여 필요한 수선 등 실시 - 열화부 도장, 외벽 타일 세척·보수, 방수 보수, 급수관 교체·정비, 철근 도장 등
STEP 3. 공용부 리뉴얼	단지 입구 개선, 무인택배함 설치, 보안시스템 강화, 분리수거장 개선 등
STEP 4. 전용부 리뉴얼	건축물의 구조체 상태를 점검하고, 신축 분양 맨션(아파트)의 주택 설비 도입 - 구조 : 건축물을 해체하여 상태 점검 후 보수 시행 - 단열 : 단열 시공 및 결손 부분 보수 - 설비 배관·전기 배선 : 전용부 내 배수·급수·가스관·전기 배선 등 모두 최신화
STEP 5. 유지관리 체제	주택하자보험 가입 등을 통해 입주 후 안심 사후관리 지원 - 구조체 보증 : 2년 / 3개월·11개월·23개월 정기 점검 / 내장·설비 보증 : 2년

시사점

- 본 단지는 내부 구조체 및 공용부를 리노베이션(리모델링)하여 공동주택의 성능과 주거환경을 개선하고, 주변 지역과의 조화로운 경관도 고려하였음
 - 양질의 입지와 저렴한 가격이라는 노후주택의 장점을 살리며, 현대식 설비 및 세련된 디자인 등으로 신축에서와 같은 생활 가능
- 공동주택 각 소유자는 장기수선충당금을 적립하여 리모델링 비용을 마련하고, 민간 업체가 주기적·체계적으로 리모델링 공사와 유지·보수를 시행하여 주택의 가치를 높이고 재입대한다는 점에서, 공동주택 관리·정책 방향에 새로운 시사점을 제공함

3) 일본에서는 대규모 개수를 실시하여 새로운 기능이나 부가가치를 더해 현재보다 성능이나 가치를 향상시키는 행위를 리노베이션(Renovation)이라 하며, 우리나라의 리모델링과 비슷한 개념임

다마다이라노모리 단지

- 1958년 준공되어 1997년 재건축 사업이 시작되었으며, 일부 기존 주거동을 민간 기업에 임대하여 각 기업에서 기획·설계 후 운영하는 방식이 선행이 됨

[표 3-87] 다마다이라노모리 단지 개요

위치	도쿄도 히노시 다마다이라	사용승인연도	1958년(재건축 1997년~2008년)
동 / 세대	250동 / 1,528세대	부대·복리시설	사회교육센터, 의료회관 등

- UR이 운영관리하는 민간임대주택단지로 개방적인 녹지공간을 지향하며, 준공 당시 세대수는 2,725세대였으나, 2008년 재건축 사업추진 시 고령화율(약 49%) 등을 반영하여 1,528세대로 축소함(1,197세대 감축)
- 이 단지의 특징은 한 단지(일부) 내에 3개의 민간기업이 참여하여 각자 다른 사업을 진행하였다는 점이며, 이로 인해 주택별로 개성 있으면서도 연계성이 좋음
 - 다마무수비 테라스 내 3개의 주택이 있으며, 주택별 주요 용도(쉐어하우스, 텃밭 일체형 주택, 서비스형 고령자주택 등)와 이용 대상(젊은 직장인 또는 대학생, 슬로라이프형 부부 또는 액티브시니어, 고령자)이 모두 상이

시사점

- 다마무수비 테라스 내 주택별 컨셉이 모두 달라 특징적이면서도, 고령자와 청년층이 함께 어울려 생활하는 등 크게 보면 하나의 단지처럼 잘 연계되어 있음
- 고령화 등 지역 여건과 다양한 이용 대상을 고려하여 주민 수요에 적합한 정비·개선 방식을 발굴하고 적용하는 것이 중요함

해외사례 분석 결과 및 시사점

- 지속적 유지관리의 중요성, 단계별 장기적 사업추진, 다양한 협업체계 등 선제적 사례를 통해 리모델링의 새로운 방향을 제시하고 있음
- 고령사회에 당면한 인천광역시의 주거정책 방향 및 해결과제 등을 재차 점검하여, 본 기본계획의 기본방향 등 수립 시 반영할 필요가 있음

도요시카다이 단지	단계별 장기적 사업추진 및 고령사회 대응 방안 마련
다카시마다이라 단지	지속적 유지관리를 통한 공동주택의 수명 연장 및 양질의 주거환경 제공
블레사 니시 닛포리	내부 구조체 및 공용부 등 리모델링으로 공동주택 성능 및 주거환경 개선
다마다이라노모리 단지	지역 여건 및 주민 수요에 적합한 정비·개선 방식 도출 필요

[그림 3-34] 해외사례 분석 결과 및 시사점

제 4 장

계획의 목표 및 기본방향

4.1 계획의 배경 및 지향점

4.2 계획의 목표 및 전략



4.1 계획의 배경 및 지향점

계획의 배경

지역 간 주거환경의 질적 격차 최소화 방안 필요

- 과거에는 인천이 전국에서 제조업에 특화된 지역으로 변성하였으나, 현재 원도심의 기반시설 및 정주 환경은 열악해졌고, 생활편의시설도 부족한 실정임
- 한편, 서구는 2022년 전국에서 가장 많은 인구 증가를 기록하였는데, 지리적으로 서울과 가깝고 쾌적한 생활환경과 우수한 주거 편의성 등을 이유로 출퇴근과 육아 인프라가 절실한 젊은 세대 유입이 활발함
- 이렇듯 신도심의 정주 환경은 더욱 부유해지고, 원도심은 갈수록 쇠퇴해 가는 불균형에 대한 극복이 필요하며, 본 기본계획 수립을 통해 방향을 제시하고자 함

인구구조 다변화에 따른 다양한 주거수요에 대한 대책 마련

- 1인가구 증가, 고령화, 외국인 유입 등 다양한 사회 구성원의 등장으로 주거에 대한 인식 및 선호도도 더욱 복잡하고 다양해지고 있음
- 특히 최근에는 가치관의 다양화로 다채로운 삶의 방식을 추구하고 있으며, 이러한 변화에 대응할 수 있는 주택공급정책이 필요함
- 즉, 인구구조 다변화 및 가치의 다원화 등으로 발생하는 새로운 주거수요에 대응하기 위하여 리모델링을 통해 주택유형별 공급의 다양화를 도모하고자 함

무분별하게 규제 완화되지 않도록 체계적 관리방안 필요

- 타 정비사업 대비 리모델링 사업 시, 상위 법규에 따라 제도적으로 다양한 완화를 받을 수 있어, 무분별한 증축 등에 관한 우려의 목소리가 제기되고 있음
- 과도한 증축이 가능함에도 공공기여 등에 관한 법적 의무가 부재하여 무분별한 규제 완화가 초래되기 때문이며, 이에 따라 일부 지자체에서는 별도의 관리방안을 마련하여 관리하고 있음(서울특별시, 부산광역시, 대구광역시 등)
- 인천광역시에서도 증축 및 세대수 증가로 인해 외부에 영향을 미치지 않도록, 공공의 이익을 배려하는 공공성 확보방안을 마련하여 도시를 체계적으로 관리하고자 함

계획의 지향점

리모델링 기본계획 수립으로 체계적인 노후 공동주택 관리

- 생활권별 리모델링 대상 공동주택 도출, 기반시설 현황분석 등 인천광역시 공동주택 리모델링 DB를 구축하여 상위계획과 부합하는 공동주택 유지관리체계를 마련함
- 현실성 있는 리모델링 수요예측 결과를 기준으로, 기반시설 영향검토 및 단계별 리모델링 시행방안 등을 마련하여 리모델링 사업 수요에 대해 선제 대응함

노후 도심과 신도심 간의 정주 여건 격차 완화

- 노후화된 공동주택, 부족한 기반시설 등으로 정주 여건이 저하된 경우, 단지 여건별로 적합한 리모델링 방안을 제안하여 양질의 주거수준을 되찾을 수 있도록 지원함
- 인천광역시 여건에 적합한 주거 관련 지원정책을 보완·수립하고, 주민 참여를 유도하는 공공지원 기본방향 등을 제시하여 지역재생과 주거 안정을 도모함

다변화하는 라이프스타일에 적합한 주거환경으로 개선

- 인구 및 세대수 감소, 가치의 다원화 등으로 개인의 라이프스타일이 계속해서 다변화하고 있으며, 다양한 수요에 대응할 수 있는 리모델링 방안을 마련함
- 기후변화에 대비하여 주택의 장수명화 및 에너지 절감을 실현할 수 있는 가이드라인 수립으로 인천광역시 탄소중립 실현을 도모함

공공성 확보 유도 등 도시관리체계 유지·개선

- 리모델링 시 다양한 제도적 완화가 가능하여 무분별한 증축 등으로 주변 지역에 부정적 영향을 미칠 수 있어, 도시관리체계 유지·개선을 위한 공공성 확보방안을 마련함
- 쾌적한 주거환경 조성 및 공동주택 생애주기비용 절감을 위한 다양한 정비 방식에 대한 제안과 계속해서 증가하는 노후 공동주택의 체계적·효율적 관리지원이 필요함



[그림 4-1] 계획의 지향점

4.2 계획의 목표 및 전략

계획의 비전

- 인구구조 및 가치의 다원화 등으로 다변화하는 주거수요에 유연하게 대응하며, 시민들의 정주 여건을 개선하고 주거 안정을 도모할 수 있도록 비전을 설정함

주거수요 다변화에 유연하게 대응하며 삶의 질을 높이는 공동주택 리모델링

계획의 목표

- 원도심의 주거 여건 개선으로 지역 불균형 문제 해소
- 도보권 편의시설 확충으로 삶의 질 향상
- 다양한 주거수요에 따른 주택 유형별 공급 다양화

추진전략

- 본 기본계획의 비전 및 목표를 실현하기 위하여 4가지 추진전략을 마련하였으며, 전략별 세부 전략을 통해 구현 계획을 구체화함

[표 4-1] 추진전략 및 세부 전략

체계적 관리	<ul style="list-style-type: none"> • 인천광역시 리모델링 대상 공동주택 DB구축 • 공동주택 리모델링 유형별 수요예측 및 기반시설 영향검토 • 도시과밀 및 이주수요에 따른 관리방안 정립
원도심의 기능 회복	<ul style="list-style-type: none"> • 외곽신도시에 버금가는 정주환경 개선으로 양질의 주거수준 확보 • 원도심의 중고밀 개발 유도 등 도시규제 완화로 도시성장 촉진 • 문화복지시설 프로그램 연계 지원으로 원도심-신도심 간 격차 완화
삶터의 가치 재창조	<ul style="list-style-type: none"> • 도시기반시설 및 생활편의시설 확충으로 주민 삶의 질 개선 • 100년 주택을 위한 장수명화 및 에너지 절감형 주택 조성 • 자연경관 및 주변 환경을 고려하여 다채로운 도시경관 실현
맞춤형 주택 공급	<ul style="list-style-type: none"> • 주거수요 다변화에 따라 다양한 유형의 주택 공급방안 마련 • 시민 체감형 주거 안정을 위해 생활 밀착형 주거복지 실현 • 새로운 주거 공간 요구에 대응하는 정책적 지원방안 검토

비전

주거수요 다변화에 유연하게 대응하며 삶의 질을 높이는 공동주택 리모델링

목표

원도심의 주거 여건 개선으로 지역 불균형 문제 해소

도보권 편의시설 확충으로 삶의 질 향상

다양한 주거수요에 따른 주택 유형별 공급 다양화

추진전략

1 체계적 관리

인천광역시 리모델링 대상
공동주택 DB 구축

공동주택 리모델링 유형별
수요예측 및 기반시설 영향검토

도시과밀 및 이주수요에 따른
관리방안 정립

2 원도심의 기능 회복

외곽신도시에 버금가는 정주환경
개선으로 양질의 주거수준 확보

원도심의 중고밀 개발 유도 등
도시규제 완화로 도시성장 촉진

문화복지시설 프로그램 연계 지원으로
원도심-신도심 간 격차 완화

3 삶의 가치 재창조

도시기반시설 및 생활편의시설
확충으로 주민 삶의 질 개선

100년 주택을 위한 장수명화
및 에너지 절감형 주택 조성

자연경관 및 주변환경을 고려하여
다채로운 도시경관 실현

4 맞춤형 주택 공급

주거수요 다변화에 따라
다양한 유형의 주택 공급방안 마련

시민 체감형 주거 안정을 위해
생활 밀착형 주거복지 실현

새로운 주거 공간 요구에 대응하는
정책적 지원방안 검토

제5장

리모델링 수요예측

5.1 리모델링 수요예측 개요

5.2 리모델링 수요예측 근거

5.3 리모델링 수요예측 결과



5.1 리모델링 수요예측 개요

리모델링 수요예측이란?

「리모델링기본계획 수립지침」

- 기초조사에 따른 공동주택 개별단지에 대하여 개략적 판단 기준에 따라 향후 목표연도 내 공동주택의 유지·관리·개선 방향에 대하여 일반적 유지관리, 세대수 증가형 리모델링, 세대수 증가형 외 리모델링, 재건축으로 구분하여 세대수 증가형 리모델링의 수요를 판단함

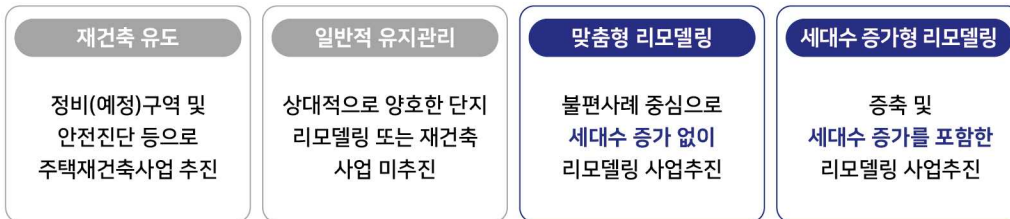
필요성

- 세대수 증가형 리모델링 수요를 권역별로 추정하고 이에 따른 세대수 증가분을 예측하여 목표연도(2030년) 기준으로 세대수가 증가함으로써 도시 기반시설에 미치는 영향을 권역별로 검토하여야 함
- 세대수 증가에 따른 기반시설 영향검토 결과에 따라 필요한 경우 기반시설 확충에 대한 방향성 제시가 필요함

리모델링 유형

리모델링 법적 유형

- 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 4개 유형으로 분류하고 이를 통해 수요예측을 시행하며, 맞춤형 리모델링 및 세대수 증가형 리모델링이 실제 리모델링 사업을 추진하는 유형임



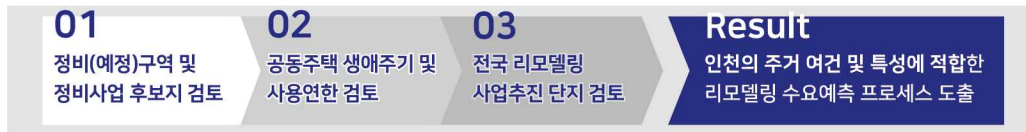
유형 분류에 따른 단지 현황은 리모델링기본계획 수립지침 상 총량만 제시하도록 하며, 이는 기반시설 영향검토를 위한 것으로 실제 사업유형은 단지 여건에 맞추어 주민이 선택하는 사항임

[그림 5-1] 리모델링 법적 유형

5.2 리모델링 수요예측 근거

리모델링 수요예측 기본방향

- 정비(예정)구역 및 정비사업 후보지를 검토하여 재건축 유도 유형을 1차 분류 후, 공동주택의 노후도를 판단하여 2차로 유형을 분류함
- 마지막으로 전국 리모델링 사업추진 단지의 공통된 특성을 검토하여 세대수 증가형 리모델링 유형 등을 도출함



[그림 5-2] 리모델링 수요예측 기본방향

1단계) 정비(예정)구역 및 정비사업 후보지 검토

정비(예정)구역 검토

- 「리모델링기본계획 수립지침」 3-4-5에 따라 <2030 인천 도시·주거환경정비기본 계획>에 의해 지정된 정비(예정)구역(83개소) 및 소규모주택정비사업 구역(104개소) 내 공동주택은 재건축 유도 유형으로 분류함(총 61개 단지)

[표 5-1] 정비사업 유형별 추진현황

구분	합계 (개소)	주거환경개선사업		재개발 사업	재건축 사업	소규모 주택정비*	재건축 유도 유형
		전면철거	현지개량				
합계	83	3	19	47	14	104	61개 단지
중구	6	-	1	5	-	2	1개 단지
동구	13	2	4	6	1	2	4개 단지
미추홀구	20	1	5	12	2	29	18개 단지
연수구	3	-	1	1	1	-	1개 단지
남동구	6	-	2	4	-	13	4개 단지
부평구	22	-	1	17	4	23	11개 단지
계양구	6	-	1	2	3	15	6개 단지
서구	6	-	3	-	3	20	16개 단지
강화군	1	-	1	-	-	-	-

*정비(예정)구역 미지정

※ 출처 : 인천광역시, 도시 및 주거환경 정비사업 추진현황(2024.04.30. 기준)

정비사업 후보지 검토

1차 선정

- 2023년 6월 인천광역시는 재개발사업 후보지를 10개소 선정하였으며, 중구 도원구역 및 동구 화수아파트일원구역 등 후보지 내 총 7단지의 리모델링 대상 공동주택이 포함되어 해당 단지를 재건축 유도 유형으로 분류함

[표 5-2] 인천광역시 재개발사업 후보지 1차 선정

구분	자치구	구역명	위치	면적(㎡)	후보지 내 공동주택
1	중구	도원구역	도원동 18-1번지 일원	111,422	-
2	동구	화수아파트일원구역	화수동 287-106번지 일원	15,108	1개 단지
3	미추홀구	주안남초1구역	주안동 1520-37번지 일원	38,667	2개 단지
4		도화남측구역	도화동 557-1번지 일원	28,874	1개 단지
5	남동구	구월349구역	구월동 944-3번지 일원	80,831	2개 단지
6		만수2구역	만수동 944-3번지 일원	58,390	-
7	부평구	동암중서측구역	십정동 499-1번지 일원	38,942	-
8	계양구	계산역남측구역	계산동 951-6번지 일원	27,597	-
9		효성구역	효성동 273-1번지 일원	23,316	-
10	서구	석남5구역	석남동 575-36번지 일원	53,349	1개 단지

※ 출처 : 인천광역시, 「2023년 재개발사업 사전검토 제안서 공모」 선정 결과

※ 구역명 및 면적은 자치구 추천내용을 기준으로 작성된 것으로 향후 정비계획 수립과정 등에서 변경될 수 있음

2차 선정

- 2023년 12월 인천광역시는 재개발사업 후보지 32개소를 추가 선정하였으며, 1차 후보지 내 7단지를 포함하여 총 75단지의 리모델링 대상 공동주택을 재건축 유도 유형으로 분류함

[표 5-3] 인천광역시 재개발사업 후보지 2차 선정(1)

구분	자치구	구역명	위치	면적(㎡)	후보지 내 공동주택
1	중구	율목동구역	율목동 162-1번지 일원	56,468	-
2	미추홀구	주안8동구역	주안동 1490-3번지 일원	95,650	9개 단지
3		학익5구역	학익동 2-28번지 일원	182,749	1개 단지
4		도화역북측구역	도화동 127-1번지 일원	114,831	4개 단지
5		기계공고남측구역	주안동 690-18번지 일원	117,423	-

2차 선정

[표 5-4] 인천광역시 재개발사업 후보지 2차 선정(2)

구분	자치구	구역명	위치	면적(㎡)	후보지 내 공동주택
6	미추홀구	주안북초북측구역	주안동 9-3번지 일원	71,513	1개 단지
7		주안5동구역	주안동 20-15번지 일원	33,315	4개 단지
8	남동구	구월3동구역	구월동 1160번지 일원	57,394	2개 단지
9		구월초구역	구월동 1202번지 일원	146,768	-
10		구월4동구역	구월동 1300-8번지 일원	220,200	3개 단지
11		우신구역	간석동 159-3번지 일원	82,058	5개 단지
12		간석동37구역	간석동 37번지 일원	60,147	1개 단지
13		만수3구역	만수동 935-1번지 일원	61,400	1개 단지
14		만수4구역	만수동 949번지 일원	95,712	-
15		동부초구역	만수동 111-5번지 일원	124,478	-
16		만수1구역	만수동 923번지 일원	81,675	3개 단지
17		부평구	십정초교주변구역	십정동 355-1번지 일원	205,088
18	동소정사거리북동측구역		부평동 614번지 일원	52,490	-
19	동수초교북측구역		부평동 623-1번지 일원	67,599	-
20	부평아울렛남측구역		청천동 16-8번지 일원	42,385	1개 단지
21	하정초동측(십정6)구역		십정동 397번지 일원	80,723	1개 단지
22	부흥초동측구역		부평동 156-1번지 일원	118,943	3개 단지
23	부광초교서측구역		부개동 65-1번지 일원	80,347	3개 단지
24	계양구	계산역북측구역	계산동 925-19번지 일원	92,146	2개 단지
25		작전동870번지일원구역	작전동 870번지 일원	40,069	1개 단지
26		임학역서측구역	임학동 47번지 일원	247,803	9개 단지
27	서구	가좌동350-10번지일원구역	가좌동 350-10번지 일원	79,493	-
28		신현동287-58번지일원구역	신현동 287-58번지 일원	79,156	1개 단지
29		가정동497번지일원구역	가정동 497번지 일원	35,710	-
30		석남역남측구역	석담동 551번지 일원	76,383	2개 단지
31		가정동520-25번지일원구역	가정동 520-25번지 일원	112,658	3개 단지
32		서부여성회관역가좌동일원구역	가좌동 171번지 일원	139,836	6개 단지

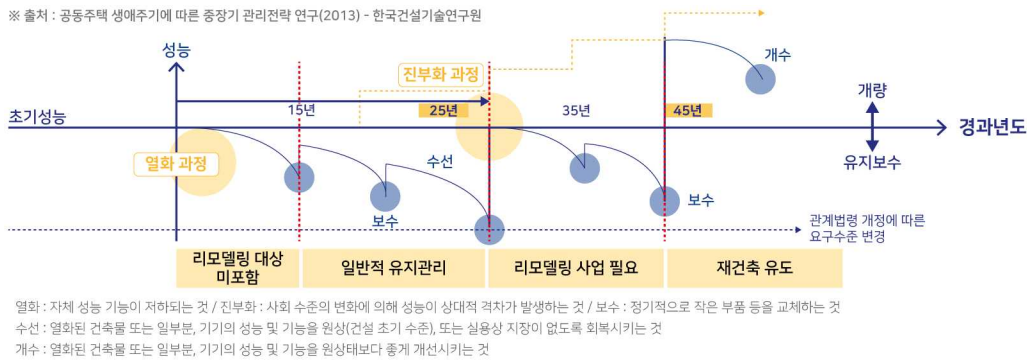
※ 출처 : 인천광역시, 「2023년 2차 재개발사업 사전검토 제안서 공모 선정구역 권리의 산정 기준일」 고시
인천광역시, 도시정비사업 추진현황(2024.04.30. 기준)

※ 구역명 및 면적은 자치구 추천내용을 기준으로 작성된 것으로 향후 정비계획 수립 과정 등에서 변경될 수 있음

2단계) 공동주택 생애주기 및 사용연한 검토

공동주택 생애주기 동안의 단계별 건축행위

- 공동주택 생애주기 동안의 단계별 건축행위를 고려하였을 때, 준공 후 45년 이상 경과한 공동주택의 경우 개수를 통해 성능을 개선할 필요가 있다고 판단하여 재건축 유도 유형으로 분류함
- 25년 미만으로 경과한 공동주택의 경우 진부화 과정을 통해 성능의 상대적 격차를 해소할 수 있다고 판단하여 일반적 유지관리 유형으로 분류함



[그림 5-3] 공동주택 생애주기 동안의 단계별 건축행위

3단계) 전국 리모델링 사업추진 단지 검토(146단지)

리모델링 사업추진 단지 현황

- 2023년 6월 기준 서울특별시 및 15개 지자체에서 146개 단지가 리모델링 사업을 추진 중이며, 사업추진 단지의 용도지역, 준공연도, 용적률, 세대수, 평균 공동주택 가격을 검토하여 수요예측에 반영함

[표 5-5] 리모델링 사업추진 단지 현황

지자체	단지 수	지자체	단지 수
서울특별시	75	고양시	3
성남시	11	수원시	9
안양시	10	광명시	2
군포시	8	인천광역시	1
의왕시	1	창원시	4
부천시	3	대구광역시	1
용인시	14	부산광역시	1
김포시	2	광주광역시	1

※ 출처 : (사)한국리모델링협회(2023.06.)

리모델링 사업추진 단지 현황

용도지역

- 제3종일반주거지역에 위치한 공동주택이 122단지(83.6%)로 가장 많으며, 제2·3종 일반주거지역 내 공동주택은 맞춤형 및 세대수 증가형 유형으로 분류하고자 함

[표 5-6] 사업추진 단지 용도지역 현황

구분	제2종일반주거지역	제3종일반주거지역	준주거지역	준공업지역	합계
단지 수	18	122	1	5	146
비율	12.3%	83.6%	0.7%	3.4%	100.0%
유형분류*	맞춤형 및 세대수 증가형 리모델링		일반적 유지관리		-

*인천광역시 공동주택 리모델링 수요예측 프로세스 도출 및 유형분류 시 반영

※ 출처 : (사)한국리모델링협회(2023.06.)

준공연도

- 1990년대 준공된 공동주택이 118단지(80.8%)로 큰 비율을 차지하며, 45년 이상 경과한 공동주택은 재건축 유도 유형, 25년 미만으로 경과한 공동주택은 일반적 유지관리 유형으로 분류함

[표 5-7] 사업추진 단지 준공연도 현황

구분	1990년 이전	1991년 ~ 1995년	1996년 ~ 2000년	2001년 ~ 2005년	2006년 이후	합계
단지 수	21	73	45	7	-	146
비율	14.4%	50.0%	30.8%	4.8%	0.0%	100.0%
유형분류	재건축 유도	맞춤형 및 세대수 증가형 리모델링		일반적 유지관리		-

※ 출처 : (사)한국리모델링협회(2023.06.)

용적률

- 현재 용적률이 150% 이상인 공동주택이 144단지(98.6%)로 나타나며, 현재 용적률이 150% 미만인 공동주택의 경우 재건축 유도 유형으로 분류함

[표 5-8] 사업추진 단지 용적률 현황

구분	150% 미만	150% 이상 200% 미만	200% 이상 250% 미만	250% 이상 300% 미만	300% 이상	합계
단지 수	2	27	64	18	35	146
비율	1.4%	18.5%	43.8%	12.3%	24.0%	100.0%
유형분류	재건축 유도	일반적 유지관리, 맞춤형 리모델링, 세대수 증가형 리모델링				-

※ 출처 : (사)한국리모델링협회(2023.06.)

리모델링 사업추진 단지 현황

세대수

- 서울 외 지자체의 경우 300세대 이상의 중·대규모 공동주택이 69단지(97.2%)로 나타나며, 300세대 이상의 공동주택을 세대수 증가형 유형으로 분류함

[표 5-9] 사업추진 단지 세대수 현황

구분		300세대 미만	300세대 이상 500세대 미만	500세대 이상 1,000세대 미만	1,000세대 이상	합계
서울	단지 수	37	10	17	11	75
	비율	49.3%	13.3%	22.7%	14.7%	100.0%
타 지자체	단지 수	2	11	27	31	71
	비율	2.8%	15.5%	38.0%	43.7%	100.0%
유형분류		세대수 증가형 외	세대수 증가형 리모델링			-

※ 출처 : (사)한국리모델링협회(2023.06.)

평균 공동주택 가격

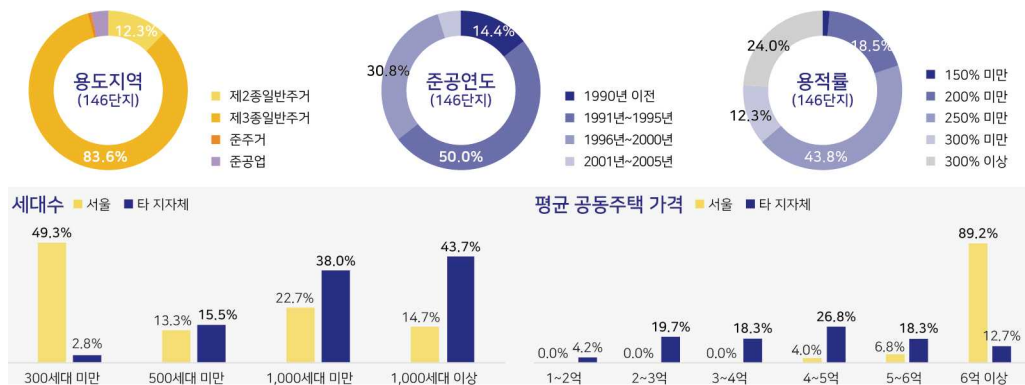
- 서울 외 지자체의 경우 평균 2억 원 이상의 공동주택이 68단지(95.8%)로 나타나며, 평균 2억 원 이상의 공동주택의 경우 세대수 증가형 유형으로 분류함

[표 5-10] 사업추진 단지 평균 공동주택 가격 현황

구분		1억~2억	2억~3억	3억~4억	4억~5억	5억~6억	6억 이상	합계
서울	단지 수	-	-	-	3	5	66	74
	비율	0.0%	0.0%	0.0%	4.0%	6.8%	89.2%	100.0%
타 지자체	단지 수	3	14	13	19	13	9	71
	비율	4.2%	19.7%	18.3%	26.8%	18.3%	12.7%	100.0%
유형분류		세대수 증가형 외	세대수 증가형 리모델링					-

※ 출처 : (사)한국리모델링협회(2023.06.), 공동주택 평균 공시가격(국가공간포털, 2022.)

※ 서울특별시 1개 단지의 평균 공시가격은 알 수 없음

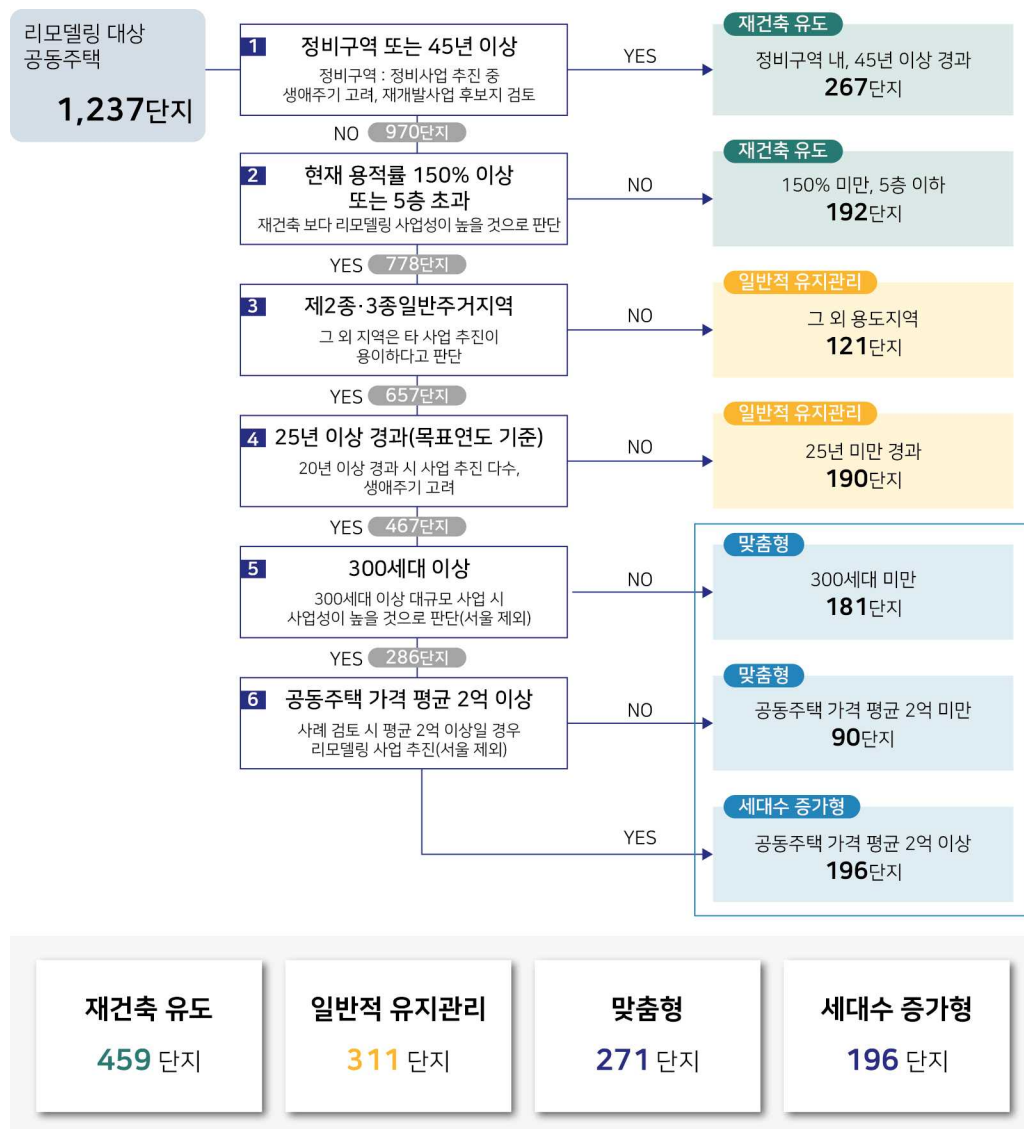


[그림 5-4] 사업추진 단지 현황

5.3 리모델링 수요예측 결과

리모델링 수요예측 프로세스

- 리모델링 사업추진 단지의 특성을 반영하고 공동주택 생애주기를 고려하여 수요예측 하였으며, 맞춤형 리모델링 271단지, 세대수 증가형 리모델링 196단지를 도출함



[그림 5-5] 리모델링 수요예측 프로세스

리모델링 수요예측 결과

권역생활권별 리모델링 수요예측 결과

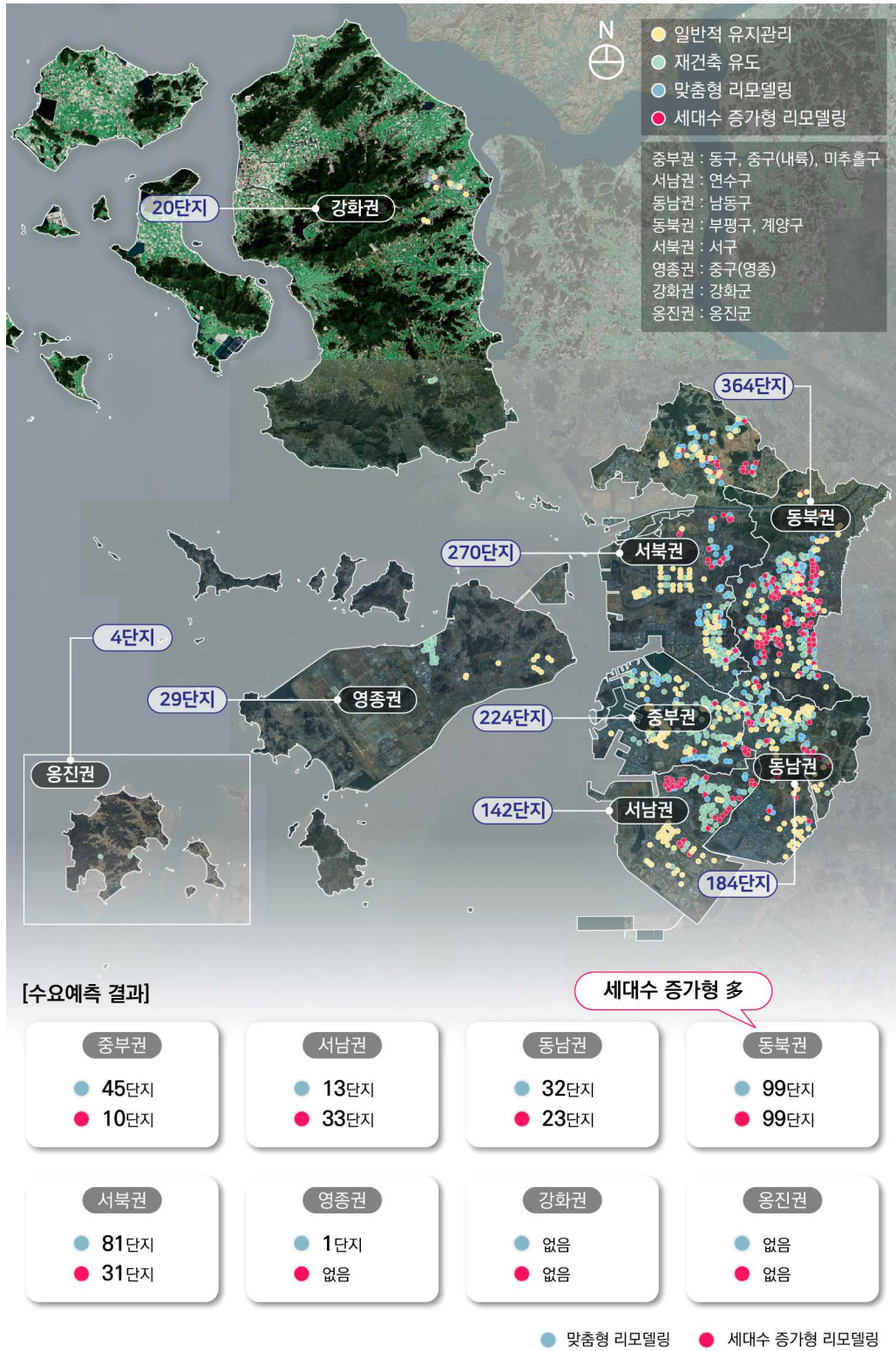
- 「리모델링기본계획 수립지침」 상 세대수 증가형 리모델링 수요예측은 최종적으로 권역별 총량만 제시하도록 되어 있으며, 세대수 증가형 유형으로 분류된 단지는 동북권(99단지)에 가장 많이 분포함

[표 5-11] 권역생활권별 리모델링 수요예측 결과

권역생활권	구분	전체	재건축 유도	일반적 유지관리	리모델링	
					맞춤형	세대수 증가형
인천광역시	단지	1,237	459	311	271	196
	세대수	518,809	98,020	179,520	91,259	150,010
중부권	단지	224	115	54	45	10
	세대수	69,805	20,221	28,655	15,422	5,507
서남권	단지	142	58	38	13	33
	세대수	81,838	27,973	24,398	4,591	24,876
동남권	단지	184	61	68	32	23
	세대수	92,944	12,903	50,741	10,830	18,470
동북권	단지	364	107	59	99	99
	세대수	154,480	18,222	20,699	35,730	79,829
서북권	단지	270	83	75	81	31
	세대수	101,247	12,576	42,897	24,446	21,328
영종권	단지	29	18	10	1	-
	세대수	15,620	5,019	10,361	240	-
강화권	단지	20	13	7	-	-
	세대수	2,551	782	1,769	-	-
옹진권	단지	4	4	-	-	-
	세대수	324	324	-	-	-

※ 유형분류에 따른 개별 단지 현황은 기본계획 수립지침상 총량만 제시하도록 하며, 이는 기반시설 영향검토를 위한 것으로 사업유형은 단지 여건에 맞추어 주민이 선택하는 사항임

권역생활권별 리모델링 수요예측 결과



[그림 5-6] 권역생활권별 리모델링 수요예측 결과

제 6 장

유형별 관리방안

- 6.1 리모델링 유형분류
- 6.2 리모델링 유형별 관리방안
- 6.3 공간별 가이드라인
- 6.4 주거 정비 로드맵



6.1 리모델링 유형분류

인천광역시 공동주택 리모델링 세부 유형⁴⁾

세부 유형분류

- 「리모델링기본계획 수립지침」에서 제시하는 4가지 법적 유형에서 리모델링 사업의 범위 및 증축 유형 등에 따라 세분화하여 5개 유형으로 분류함



[그림 6-1] 인천광역시 공동주택 리모델링 세부 유형

맞춤형 리모델링

유형1. 증축 無

- 증축이 없는 리모델링 유형은 리모델링 대상단지 전체에 일반적으로 적용 가능함
- 단지의 특성상 각 세대의 전용면적 증가 없이 기존 세대수를 유지하면서 주차 공간과 공용공간의 확보를 위해 진행하는 리모델링 유형임
- 구조체의 변경 없이 주거동의 공용공간을 개조·재구성하고 지하주차장 설치 또는 데크형 주차장 증축으로 주차 공간을 확보해 주민 편의성을 높이도록 함

공용공간 재구성



래미안 신반포 리오센트 필로티가든

※ 출처 : 머니투데이

지하주차장 설치



※ 출처 : 조선비즈

건물식 주차장 설치



일본 도쿄 미니리오 단지

※ 출처 : 아주경제

[그림 6-2] 유형1 예시

4) 「아파트 리모델링 사업유형별 추진프로세스 및 업무매뉴얼」, 토지주택연구원 인용

유형2. 수평증축형

- 유휴부지가 있는 리모델링 대상단지에 적용 가능함
- 기존 세대수를 유지하면서 각 세대의 전용면적을 수평적으로 확장하고, 주차 공간과 공용공간 확보를 위해 진행되는 리모델링 유형임
- 수평증축으로 코어변경 등을 통해 주거 면적을 확장하고 실내공간 추가 및 공간 재구성 시 단지 외부의 일조 및 단지의 경관을 고려해야 함

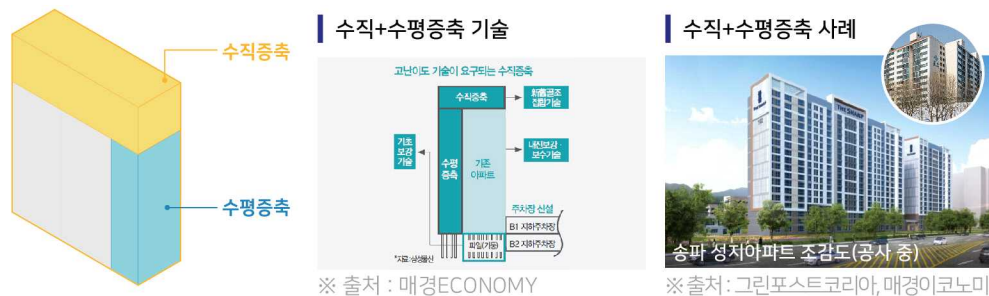


[그림 6-3] 유형2 예시

세대수 증가형 리모델링

유형3. 수직증축 + 수평증축형

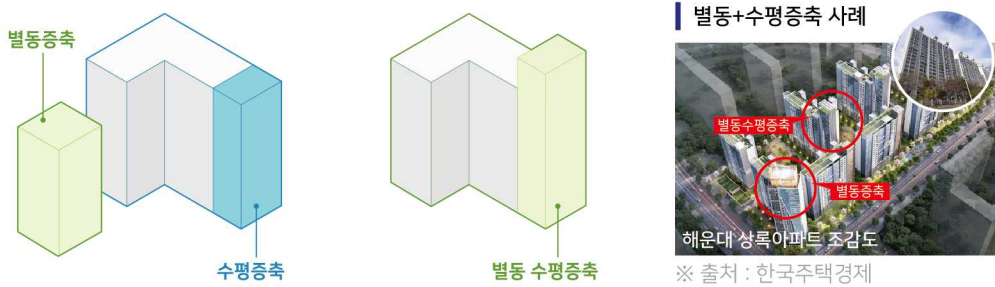
- 내진설계 기준(1988년) 적용 이후 3개 동 이상 규모의 공동주택 단지에 적합함
 - 1~3개 동의 공동주택은 일조권 규제 영향으로 인해 수직증축이 불리
 - 1~2개 동의 공동주택은 대부분 유휴부지가 부족하여 수평증축이 불리
- 3개 층 이하의 수직증축을 통해 세대수를 증가시키고, 각 세대의 전용면적을 확장하기 위하여 진행되는 리모델링 유형임
- 세대 일조 환경과 단지 내 차량 및 보행 동선을 위하여 적정 이격거리를 확보하여 수평증축 해야 하며, 수직증축으로 증가하는 하중을 고려하여 정밀 진단 후 시공이 필요함



[그림 6-4] 유형3 예시

유형4. 별동증축 + 수평증축형

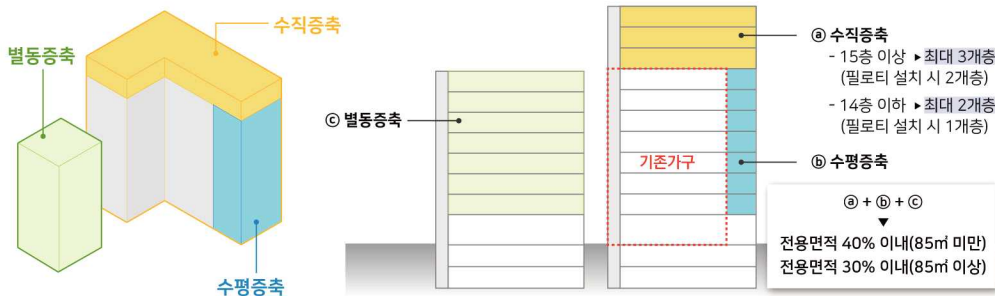
- 내진설계 기준(1988년) 적용 이후 3개 동 이상 규모의 공동주택 단지에 적합함
 - 1~2개 동의 공동주택은 대부분 유휴부지가 부족하여 별동증축 및 수평증축이 불리
- 단지 내 별동증축으로 세대수를 증가시키고, 각 세대의 전용면적을 확장하기 위하여 진행되는 리모델링 유형임
- 여유 부지를 활용하여 별동증축과 수평증축을 할 경우, 단지 내 용적률과 단지의 경관을 고려해야 하며 세대의 일조 환경 및 적정 이격거리를 확보하여야 함



[그림 6-5] 유형4 예시

유형5. 수직증축 + 별동증축 + 수평증축형

- 내진설계 기준(1988년) 적용 이후 3개 동 이상 규모의 공동주택 단지에 적합함
 - 1~3개 동의 공동주택은 일조권 규제 영향으로 인해 수직증축이 불리
 - 1~2개 동의 공동주택은 대부분 유휴부지가 부족하여 별동증축 및 수평증축이 불리
- 3개층 이하의 수직증축과 단지 내 별동증축을 병행하여 세대수를 증가시키고, 각 세대의 전용면적 확장을 위해 진행되는 리모델링 유형임
- 수직증축과 별동증축을 통해 세대수를 증가할 경우 기존 세대수의 15% 이내에서 가능하고 수평증축은 세대의 일조 환경 등을 고려해야 하며, 수직·별동·수평증축 시 주거전용면적의 30%~40% 이내에서 증축할 수 있음



[그림 6-6] 유형5 예시

6.2 리모델링 유형별 관리방안

기본방향

- 부담 가능한 범위에서 공동주택을 정비하고, 지역재생의 일환으로 공공성을 확보하는 리모델링을 통해 인천광역시 전체의 정주 환경이 개선되길 기대함
- 이에 따라, 단지별 여건 및 특성을 고려하여 합리적인 리모델링을 추진할 수 있도록 맞춤형 및 세대수 증가형 리모델링의 관리방안을 제안함
 - 맞춤형 리모델링 : 다양한 맞춤형 리모델링 활성화 및 저비용·고효율 리모델링 유도
 - 세대수 증가형 리모델링 : 지역 연계 및 공공성 강화

맞춤형 리모델링(유형1, 유형2)

다양한 맞춤형 리모델링 활성화

- 공동주택 시설·설비의 노후화 개선, 공용공간 확충 등, 주거 성능향상을 위해 개선하고자 하는 항목을 선택하여 단지별로 적합한 리모델링을 추진할 수 있음
- 노후 공동주택의 효율적인 유지·관리를 위하여 주택의 배치 형태 및 생활환경 등을 고려하여 선택할 수 있는 다양한 맞춤형 리모델링을 활성화하고자 함

저비용·고효율 리모델링 유도

- 주요 구조체의 변경이 없는 수선, 일부 확장형으로 증축하는 리모델링 등으로 공사 규모는 크지 않지만, 주거환경을 만족스럽게 개선할 수 있음
- 적절한 사업비로 개선이 꼭 필요한 불편 사항 위주로 리모델링 하여 주거환경을 효과적으로 개선할 수 있는 저비용·고효율 리모델링을 제안 및 유도함

세대수 증가형 리모델링(유형3, 유형4, 유형5)

지역 연계 및 공공성 강화

- 리모델링 시 주차장 및 커뮤니티시설 등 주민공동이용시설 개방, 도시단절 극복 등 지역사회 기여를 통해 지역 연계 및 지역재생을 현실화할 수 있음
- 세대수 증가형 리모델링을 시행하는 경우, 단지 내·외부 지역주민 전체를 위한 정주 환경 개선을 유도하기 위해 공공성 확보방안을 마련함

리모델링 유형별 관리방안 시뮬레이션

유형1. 증축 無

대상단지

- 대지면적이 좁고 건폐율은 50% 이상으로 높아 여유 부지가 적은 경우(예 : 나홀로 아파트 등)

[표 6-1] 유형1 시뮬레이션 대상단지 개요(예시)

인근 환경	주거지역, 인근 학교	주차장 형태	지상+지하
배치 형태	L자형	옥외 주민공동시설	어린이놀이터
주동(건축) 형태	판상형	조경시설	기타
코어 형태	계단실형	⋮	⋮
동수	1개 동	기타	지하 주차장 미연결

개선 방안

- 노후화된 시설·설비 등 개선, 지상 주차장 지하화 및 지하 주차장 연결을 통해 주거 편의성 확대하고, 확충된 지상부는 주민운동시설 등 옥외 주민공동시설 또는 조경 시설을 설치하여 주거복지를 향상함
- 놀이시설물 부족 등으로 방치된 놀이터를 연령별 놀이시설물 및 휴게시설이 설치된 친환경 휴게·놀이공간으로 전환하여 주민편의시설을 개선함
- 이용률이 낮은 커뮤니티시설은 주민들이 희망하는 여가활동 공간 및 휴게공간 등으로 활용함
- 단지 내에 무분별하게 조성된 기존 분리수거 시설을 개선하여 쾌적한 외부환경으로 조성함



[그림 6-7] 유형1 적용 대상 배치도 및 시뮬레이션 결과(예시)

유형2. 수평증축형

대상단지

- 동 간 이격거리가 10m 이상으로 충분하고, 지상 주차장의 지하화 및 커뮤니티시설의 복합화 등으로 유휴부지를 확보할 수 있는 경우

[표 6-2] 유형2 시뮬레이션 대상단지 개요(예시)

인근 환경	주거지역, 상권	주차장 형태	지상 주차장
배치 형태	I자형	옥외 주민공동시설	어린이놀이터
주동(건축) 형태	판상형	조경시설	기타
코어 형태	계단실형, 복도형	∴	∴
동수	7개 동	기타	안전진단 C등급 이상

개선 방안

- 취약점이 많은 복도식 코어를 계단식으로 변경하여 단열·소음·프라이버시 등을 개선하고, 승강기 증설로 수직 동선을 개선함
- 지상 주차장의 지하화 또는 이용률이 낮은 커뮤니티시설의 복합화 등으로 지상부에 유휴부지를 마련하고, 유휴부지에 주민운동시설 등 옥외 주민공동시설 또는 조경 시설 설치로 정주 환경을 개선함
- 단지 내 근린생활시설 배면의 유휴부지를 활용하여 주민들을 위한 휴게 및 체육 시설 등 설치로 주민 커뮤니티를 증진함
- 단지 내 계단과 경사로로 구성된 외부공간의 안전성·편의성 개선을 위한 어반코어 (Urban Core) 계획으로 안전하고 편리한 보행환경을 조성함
- 단지 내 경사지에 주차장을 설치하여 주차 문제를 해소하는 등 부대시설 계획으로 주거 편의성을 증진함
- 전용면적 증축을 희망하는 주거동은 각 세대를 수평증축 하여 주거 여건을 개선함

적용 대상 배치도(예시)



시뮬레이션 다이어그램



시뮬레이션 결과(예시)



[그림 6-8] 유형2 적용 대상 배치도 및 시뮬레이션 결과(예시)

유형3. 수직증축 + 수평증축형

대상단지

- 건축물의 구조가 안전하고(B등급 이상) 동 간 이격거리가 10m 이상으로 충분한 경우
- 주변에 주거지 및 학교 등이 인접하지 않은 경우(단, 주변에 주거지 및 학교 등이 인접하더라도 일조 등의 외부영향을 미치지 않는 경우 적용 가능)

[표 6-3] 유형3 시뮬레이션 대상단지 개요(예시)

인근 환경	상권, 공원·녹지	주차장 형태	지하 주차장
배치 형태	기타(독립형)	옥외 주민공동시설	어린이놀이터
주동(건축) 형태	혼합형	조경시설	파고라
코어 형태	계단실형	∴	∴
동수	4개 동	기타	안전진단 B등급 이상

개선 방안

- 일반 분양을 늘리고자 하는 주거동은 안전진단 결과(B등급 이상)에 따라 수직으로 증축(3개 층 이내)하여 정주 환경을 개선함
 - 「주택법」에 따라, 수직증축 시 최대 3개 층 이하의 범위에서 증축하여야 하며, 기존 건축물의 신축 당시 구조도 보유 필요
 - 「증축형 리모델링 안전진단기준」에 따라, 구조안전성 평가항목별 평가등급이 모두 B등급 이상인 경우, ‘수직증축 리모델링 가능’으로 판정
- 전용면적 증축을 희망하는 주거동은 각 세대를 수평증축 하여 주거 여건을 개선함
- 리모델링 시 외부에 미치는 영향을 충분히 검토하더라도, 증축 및 세대수 증가로 인해 주변 지역에 미미한 영향을 미칠 수 있으므로 기반시설 정비 및 지역공유시설 설치 등을 통해 공공성 확보 권장함

적용 대상 배치도(예시)



시뮬레이션 결과(예시)



시뮬레이션 다이어그램



[그림 6-9] 유형3 적용 대상 배치도 및 시뮬레이션 결과(예시)

유형4. 별동증축 + 수평증축형

대상단지

- 동 간 이격거리 10m 이상, 건폐율 30% 이하로 여유 부지가 충분한 경우
- 지상 주차장의 지하화 및 커뮤니티시설의 복합화 등으로 유휴부지를 확보할 수 있는 경우
- 별동증축으로 주변 지역에 일조 등의 외부영향을 미치지 않는 경우

[표 6-4] 유형4 시물레이션 대상단지 개요(예시)

인근 환경	주거지역, 인근 학교	주차장 형태	지하 주차장
배치 형태	기타(독립형)	옥외 주민공동시설	주민운동시설, 어린이놀이터
주동(건축) 형태	혼합형	조경시설	파고라, 광장
고어 형태	계단실형	∴	∴
동수	11개 동	기타	안전진단 C등급 이상

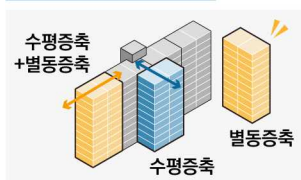
개선 방안

- 단지 내 유휴부지를 활용하거나 이용률이 낮은 커뮤니티시설의 복합화 등으로 지상부 유휴부지 마련 후 별동증축 가능하며, 증축된 별동 내 주민공동시설 등 설치로 주거복지를 향상함
- 기존 동을 활용하여 수평으로 별동을 증축하거나, 일반 분양(세대수 증가) 없이 주거전용면적 증축을 희망하는 주거동은 각 세대를 수평적으로 확장하여 주거여건을 개선함
- 리모델링 시 외부에 미치는 영향을 충분히 검토하더라도, 별동증축 등으로 인해 주변 지역에 미미한 영향을 미칠 수 있으므로, 증축 시 경관가이드라인을 준수하여 주변 경관을 고려하고 기반시설 정비 등을 통해 공공성 확보 권장함

적용 대상 배치도(예시)



시물레이션 다이어그램



시물레이션 결과(예시)



[그림 6-10] 유형4 적용 대상 배치도 및 시물레이션 결과(예시)

유형5. 수직증축 + 별동증축 + 수평증축형

대상단지

- 건축물의 구조가 안전하고(B등급 이상) 동 간 이격거리 10m 이상, 건폐율 30% 이하로 여유 부지가 충분한 경우
- 주변에 주거지 및 학교 등이 인접하지 않은 경우(단, 주변에 주거지 및 학교 등이 인접하더라도 일조 등의 외부영향을 미치지 않는 경우 적용 가능)

[표 6-5] 유형5 시뮬레이션 대상단지 개요(예시)

인근 환경	상권, 공원 및 녹지	주차장 형태	지하 주차장
배치 형태	기타(독립형)	옥외 주민공동시설	주민운동시설, 어린이놀이터
주동(건축) 형태	혼합형	조경시설	파고라, 광장
코어 형태	계단실형	⋮	⋮
동수	8개 동	기타	안전진단 B등급 이상

개선 방안

- 일반 분양을 늘리고자 하는 주거동은 안전진단 결과(B등급 이상)에 따라 수직으로 증축(3개 층 이내)하여 정주 환경을 개선함
- 동 간 이격거리가 충분한 경우 단지 내 유휴부지를 활용하거나 커뮤니티시설의 복합화 등으로 단지 지상부 유휴부지 마련 후 별동증축 가능하며, 증축된 별동 내 주민운동시설 등 설치로 주거복지를 향상함
- 기존 동을 활용하여 수평으로 별동을 증축하거나, 일반 분양(세대수 증가) 없이 세대 면적 확장(예. 59㎡→84㎡)을 희망하는 주거동은 각 세대를 수평적으로 증축하여 주거 여건을 개선함
- 일조 및 교통분석 등을 통해 리모델링 사업 시 외부에 미치는 영향을 충분히 검토하여야 하며, 검토 후에도 주변 지역에 미미한 영향을 미칠 수 있으므로 기반시설 정비 및 지역공유시설 설치 등을 통해 공공성 확보할 것을 권장함

적용 대상 배치도(예시)



시뮬레이션 다이어그램



시뮬레이션 결과(예시)



[그림 6-11] 유형5 적용 대상 배치도 및 시뮬레이션 결과(예시)

6.3 공간별 가이드라인

가이드라인 기본방향

- 공간별 가이드라인은 「인천광역시 건축 조례」와 <2040 인천광역시 경관계획>을 참고하고 법규 및 상위계획 검토를 통해 범위를 설정함
- 단지, 주거동, 세대 등 공간별 가이드라인을 통해 정주 환경 개선을 위한 리모델링을 제안하고, 공공성·친환경성·지속가능성을 고려하여 작성함
- 공간별 가이드라인의 주요 내용은 모두 권장하는 사항으로 리모델링 사업 시행 시 단지 여건에 맞게 적용할 수 있음

■ 공동주택 리모델링 가이드라인의 설정 기준

인천광역시 건축 조례



정복일조

무분별한 공동주택의 수직증축을 방지하여 주변의 일조권 보장 환경과 경관을 보호



채광방향

공동주택의 높이를 관리하고 수직증축을 최소화하여 주변의 일조권을 보장하고 환경과 경관을 보호



인동간격

건축물 상호간 최소한의 일조 및 채광을 확보, 재해에 대한 안전성, 개인의 사생활을 위한 공간을 확보

2040 인천광역시 경관계획



형태 및 높이

증축으로 경관이 훼손되는 것을 최소화 하는 디자인을 유도



색채

인천시의 색채 가이드라인에 따라 지역별 색에 맞추어 배색하되, 주변과의 조화를 고려하여 색채를 계획



야간경관

증축으로 인한 경관훼손을 저감할 수 있는 야간경관 유도

[그림 6-12] 공간별 가이드라인 기본방향

단지 리모델링 가이드라인

- 부대·복리시설, 주차장, 외부공간에 대한 가이드라인을 제시하고 있으며, 커뮤니티 연계, 주차장 확보, 쾌적한 외부공간 마련 등의 내용을 포함하고 있음

[표 6-6] 단지 리모델링 가이드라인

구분	주요 내용	리모델링 가이드라인 [권장]
부대·복리 시설	<ul style="list-style-type: none"> - 용도 재구성 - 증설 및 신설 - 여유부지를 활용한 별동증축으로 세대수 증가에 따른 확충 - 기존 노후화 상가 철거 후 별동증축 - 노후 주민이용시설 철거 후 별동증축 	<ul style="list-style-type: none"> - 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제28조에 의거, 관리사무소 및 경비원 근무환경 개선을 위한 휴게시설 설치 - 단지 가로변 공동이용시설 설치 권장 - 복합시설계획으로 가로 활성화 유도 - 공동 택배 보관소 설치 권장 - 연도형 상가 및 커뮤니티시설 배치로 중심 생활 가로 조성 유도
주차장	<ul style="list-style-type: none"> - 유휴지 활용 주차장(주차동) 신축 - 데크형 주차장 신설 - 지하주차장 신설 - 친환경 포장재 이용 	<ul style="list-style-type: none"> - 주차환경 개선을 위해 리모델링 사업 후 세대당 1.2대 이상 조성 및 사업 전 주차대수의 1.5배 이상 확보 - 지상 공원화 시 지하 출입로 높이 2.7m 이상 확보 유도 - 단지 내 1층 주차장 상부를 데크형 공원으로 조성 - 유휴부지를 활용한 타워주차장 설치 - 지상 주차장의 경우 잔디블록 등 투수성블록으로 포장 권장
외부 공간	<ul style="list-style-type: none"> - 녹지 및 광장 등 옥외 모임공간 확보 - 이미지 개선을 위한 외부공간 개선 - 단지 내 쾌적한 보행로 계획 - 공기정화를 위한 풍부한 녹지 재구성 	<ul style="list-style-type: none"> - 수평 및 별동증축 시 공중의 통행이나 인접 건물 등에 지장을 주지 않는 범위 내에서 적정 이격거리 확보 - 교육시설과 인접한 단지는 교육환경평가 기준에 적합한 리모델링을 계획하여 승인을 득할 것 - 단지 내 도로 위 증축동 필로티 하부 비상차량 진입을 위한 높이는 4.5m 이상 확보 등 - 광장 등 오픈스페이스의 가로변 배치로 가로와 단지의 연계성 강화 - 단지 내 공기정화를 위한 풍부한 녹지 조성 - 단지 내 도로는 투수성블록 등 차열성 재료로 포장하여 도시열섬현상 완화 도모(권장)



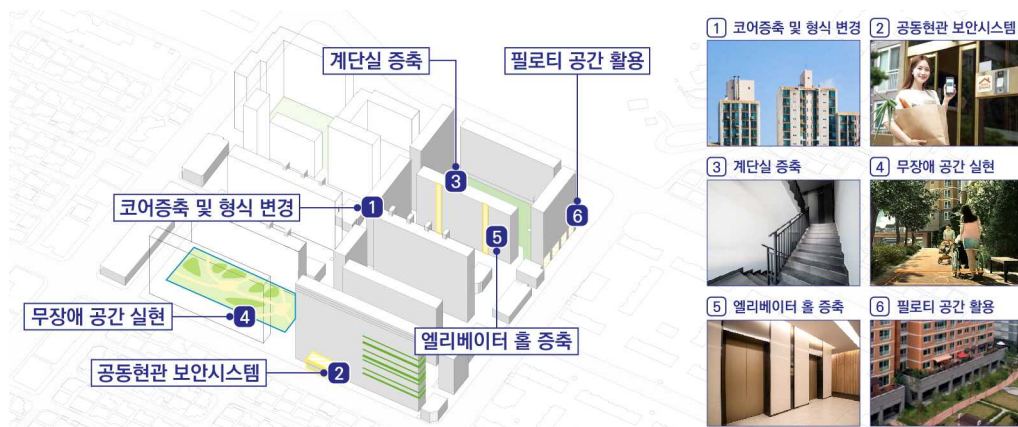
[그림 6-13] 단지 리모델링 가이드라인

주거동 리모델링 가이드라인

- 공동설비, 공용공간, 증축에 대한 가이드라인을 제시하고 있으며, 증축 리모델링 사업 시 「인천광역시 도시계획 조례」 등에서 정하는 높이, 규모 등을 준수해야 함

[표 6-7] 주거동 리모델링 가이드라인

구분	주요 내용	리모델링 가이드라인 [권장]
공동 설비	<ul style="list-style-type: none"> 공동설비(급·배수, 소방 등) 개선 코어증축 또는 코어형식 변경 엘리베이터 및 홀 증축 계단실 증축 현행 내진설계기준에 준한 내진보강 	<ul style="list-style-type: none"> 우수관, 오수관 분리 코어 및 설비 공동구 등의 증축 및 형식 변경 시 외부입면 디자인 계획 및 내진 안전성 확보 각종 배관의 집적화를 통한 관리·운용 용이
공용 공간	<ul style="list-style-type: none"> 범죄예방을 위한 설비 및 출입구 개선 무장애 공간 실현을 위한 주거동의 시설 개선 주거동의 공용공간 개조 및 재구성 필로티 미활용 공간의 개조 	<ul style="list-style-type: none"> 셉티드(범죄예방환경) 기법 설계 및 장애인 등 배리어프리(무장애 사회적 약자 배려) 설계로 단지 내 건축물 디자인 개선 경사로 및 점자블록 등 무장애시설 계획 의무 〈2040 인천광역시 경관계획〉에 기초한 색채 준수
증축	<ul style="list-style-type: none"> 세대수 증가를 위한 주거동의 수평 증축 세대수 증가를 위한 주거동 상부의 수직증축 	<ul style="list-style-type: none"> 리모델링 동간 인동간격은 건축물 상호간의 일조 및 채광 확보, 재해에 대한 안전, 개인의 사생활 보호를 위해 적정 간격 확보 수평 및 별동증축 시 높이는 기존 높이와 조화롭게 배치해 단지 스카이라인의 위화감 최소화 무분별한 수평 및 별동증축으로 일조권이 침해되지 않도록 충분한 일사량 확보 수평 및 별동증축 시 공중의 통행이나 인접 건물 등에 지장을 주지 않는 범위 내에서 적정 이격거리 확보



[그림 6-14] 주거동 리모델링 가이드라인

세대 리모델링 가이드라인

- 설비, 내장재/창호/에너지 성능, 단위평면에 대한 가이드라인을 제시하고 있으며, 노후도에 따라 각종 설비 배관 등과 구조 안전성을 위한 정비를 해야 함

[표 6-8] 세대 리모델링 가이드라인

구분	주요 내용	리모델링 가이드라인 [권장]
설비	<ul style="list-style-type: none"> 세대 내 급·배수 배관 교체 냉·난방 설비 교체 및 개선 	<ul style="list-style-type: none"> 세탁하수 우수관 유입 방지 및 세탁기 하수관 연결이 용이한 세탁실 마련 실외기의 설치는 세대 내부 설치로 제한하며 방화구획, 대피공간 등의 안전공간 확보 등 급·배수관의 재료는 동일한 재료를 사용
내장재 / 창호 / 에너지 성능	<ul style="list-style-type: none"> 고기밀·고단열 창호 설치 도배, 장판 교체/온돌마루 교체 싱크대 교체 등 부엌 개선/위생도기 등 화장실 개선 세대 전등류, 콘센트 및 각종 스위치 교체 바닥 완충재 설치로 층간소음 저감 기존 벽체의 단열성능 확보 	<ul style="list-style-type: none"> 공동주택 리모델링 저에너지, 장수명화 방안 적용 에너지 절약계획에 적합한 열관류율값 이상의 고기밀·고단열 창호 설치 수전 교체 시 절수설비 인증제품 설치 층간소음 방지를 위해 성능 기준 이상의 바닥 완충재 설치 (수평증축 또는 전용면적을 증축하지 않는 리모델링 시에도 층간소음 저감을 위한 바닥 완충재 등 설치 권장)
단위 평면	<ul style="list-style-type: none"> 효율적인 실내공간 재구성을 통한 평면 개선 화장실 변경(방→화장실) 침실 확장 및 추가 각 실의 위치 및 크기 변경(세대 면적증축 및 내부구조 변경) 	<ul style="list-style-type: none"> 세대평면 가변성 확대 및 수리용이성 확보를 위한 각종 부품 규격화, 유니버설 디자인 적용 실생활에 불편함이 없고 실의 목적에 적합한 규모로 구획 (방의 최소규격 : 2.1m×2.1m) 실외기의 설치는 세대 내부에 설치하며, 방화구획, 대피공간 등의 안전공간 확보 등 평면개선 시 건축물의 안전에 영향을 받는 구조물은 공사를 제한 발코니 증축 시 전체건축물의 하중을 고려하여 구조보강 실시



[그림 6-15] 세대 리모델링 가이드라인

세대구분형 공동주택 조성

세대구분형 공동주택의 개념

- 「주택법」 제2조제19호에 따르면 공동주택의 주택 내부 공간의 일부를 세대별로 구분하여 생활이 가능한 구조로 하되, 그 구분된 공간의 일부를 구분소유할 수 없는 주택으로서 다음의 기준에 적합한 주택을 말함
 - 세대별로 구분된 각각의 공간마다 별도의 욕실, 부엌과 현관을 설치할 것
 - 세대 간에 연결문 또는 경량 구조의 경계벽 등을 설치할 것
 - 세대구분형 공동주택의 세대수가 전체 세대수의 3분의 1을 넘지 않을 것
 - 세대별로 구분된 각각의 공간의 주거전용면적 합계가 해당 주택단지 전체 주거전용면적 합계의 3분의 1을 넘지 않을 것

세대구분형 공동주택 도입의 필요성

- 저출산·고령화로 인한 인구구조 및 사회문화적 변화 등으로 1~2인 가구가 급속히 증가하고 있으며, 이러한 변화 추세는 앞으로도 지속될 것으로 예측됨
- 이에 따라, 소형 임대주택의 수요가 증가하는 등 다양한 주거수요에 대응할 수 있는 주택 공급방안 마련이 필요함
- 세대구분형 공동주택은 1~2인 가구의 주거 문제는 물론, 은퇴 세대의 노후 소득까지 긍정적으로 해결할 수 있는 제도로 평가됨

세대 구분이 유리한 구조 및 최소공간구성 요건

- 현관 입구에 여유 공간이 있어서 구분 출입구 설치가 가능해야 하고 기존 세대 거주자와 구분 세대 거주자 간 프라이버시가 확보되어야 함
- 구분 세대 증가로 전기용량과 주차장 사용량 등이 증가할 수 있으므로 단지의 전기 용량과 주차장 용량 등에 여유가 있어야 함
- 세대 구분을 통해 조성되는 구분 세대의 주거전용면적은 14㎡ 이상이어야 함



[그림 6-16] 기존 주택의 세대 구분 설치 예시도

6.4 주거 정비 로드맵

주거 정비 로드맵 제안

- 공동주택 여건 및 특성에 따라 적절한 정비 시기·방식 등을 주민 스스로 판단하여 결정할 수 있도록 프로세스를 정리함
- 주민들은 현재의 주거 편의성뿐 아니라 향후 정비 방식도 함께 고려하여, 지속적인 의사 결정 과정을 통해 정주 환경을 조금씩 개선해갈 수 있길 바랍

준공 후 10년~15년

일반적 유지관리

- 「공동주택관리법」 제29조에 따라 수립한 장기수선계획 내용에 부합하도록 일반적 유지관리를 통해 관리함
 - 준공 후 5년까지는 건물 외부 부분 수리, 시설 교체 등 중심으로 유지·관리
 - 준공 후 15년까지는 각종 시설, 장치, 설비 등 교체·관리

리모델링 사업추진 여부 결정

- 「주택법」 제2조제25호에 따라 사용승인일로부터 15년 이상이 지난 공동주택은 리모델링 사업을 시행할 수 있으므로, 해당 시점에서 리모델링 사업을 추진할지 아니면 재건축 시점 도래 시(준공 후 30년), 재건축 사업을 시행할지 결정하여야 함
- 리모델링 사업을 추진하는 경우, 단지 여건 및 주민 의사에 따라 맞춤형 또는 세대수 증가형 리모델링 중 희망하는 유형을 선택하여 사업계획 등을 수립할 수 있음
 - 맞춤형 리모델링 : 라이프스타일 변화에 따른 평면확장 및 커뮤니티시설 확충 등
 - 세대수 증가형 리모델링 : 단지의 노후화 및 입주민의 다양한 불편 사항 등을 해결하고자 일반분양을 포함하여 적극적 개선 시도
 - 리모델링 후에는 신축 건물과 마찬가지로 일반적 유지관리를 통해 관리
(공동주택 생애주기에 따라 리모델링 후 30년 이상 경과 시 안전진단 결과(D등급 이하)에 따라 재건축 등 정비사업 가능)
- 향후 재건축 사업을 추진하고자 하는 경우, 약 15년간은 종전과 마찬가지로 일반적 유지관리를 통해 관리함
 - 준공 후 15년 차부터는 건물 외부 및 주요 설비 등 점검·관리

준공 후 25년~30년

일반적 유지관리

- 단지 여건이 양호한 경우, 리모델링 및 재건축 등 적극적 정비 방식이 아닌, 장기 수선계획에 따른 일반적 유지관리를 통해 충분히 주거 여건을 개선할 수 있음
 - 준공 이후부터 해당 시점까지 관리한 건물 내·외부, 각종 설비, 옥외부대시설 및 복리시설 등 전체 관리

리모델링 사업추진 가능

- 준공 후 15년 이상 경과하여 리모델링 사업을 추진할 수 있으므로, 단지 여건 및 주민 의사에 따라 '맞춤형 리모델링 사업', '세대수 증가형 리모델링 사업' 중 적합한 사업을 결정하여 추진할 수 있음

재건축 사업추진 가능

- 「인천광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에 따라 철근콘크리트·철골콘크리트·철근철골콘크리트 및 강구조인 공동주택은 준공 후 30년 경과 시 재건축 사업을 시행할 수 있으므로, 안전진단 후(D등급 이하) 재건축 사업을 추진할 수 있음

준공 후 50년 이상

리모델링/재건축 → 일반적 유지관리

- 리모델링 및 재건축 사업을 통해 정주 환경을 개선한 경우, 개선된 단지 여건에 적합하도록 장기수선계획을 보완하여 일반적 유지관리를 통해 관리함

일반적 유지관리 → 리모델링(맞춤형)

- 준공 후 50년 이상 경과하였음에도 적극적 정비 방식을 한 번도 추진하지 않은 경우, 안전성 확보와 주거 여건 개선 등을 위해 리모델링 사업을 통한 구조 및 설비 등 점검·보강을 권장함

리모델링(맞춤형, 세대수 증가형) → 리모델링(맞춤형)

- 준공 후 15년이 지난 시점에 리모델링 사업을 추진하였으나, 입주민의 다양한 불편 사항 등으로 인해 주민 의사에 따라 맞춤형 리모델링 사업을 추진할 수 있음
(※ 세대수 증가형 리모델링 사업은 재추진 지양)

리모델링 → 재건축(리모델링 30년 후)

- 리모델링 후 30년 이상 경과한 경우, 안전 등을 위해 개수를 통한 성능 개선이 필요하다고 판단하므로 안전진단 후(D등급 이하) 재건축 사업을 추진할 수 있음

제 7 장

부문별 검토 및 시행방안

- 7.1 기반시설 영향검토
- 7.2 단계별 리모델링 시행방안
- 7.3 리모델링에 따른 도시경관 관리방안
- 7.4 저에너지 및 장수명화 단지 조성방안
- 7.5 안전한 리모델링 추진
- 7.6 공공성 확보방안
- 7.7 리모델링 공공지원 방안



7.1 기반시설 영향검토

기본계획 수립 시 기반시설 영향검토 기준

「주택법」 제71조

- 「주택법」 제71조에 따라 리모델링 기본계획 수립 시 세대수 증가에 따른 기반시설 영향검토를 시행함

[표 7-1] 주택법 내용

「주택법」	제71조 리모델링 기본계획의 수립권자 및 대상 지역 등 ① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 관할구역에 대하여 다음 각호의 사항을 포함한 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립하여야 함 4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향검토
-------	--

「리모델링기본계획 수립지침」 제3장 및 제4장

- 「리모델링기본계획 수립지침」 3-1-4에 따라 도시기본계획 상 중생활권 단위로 구분하고, 제4장 제1절 세대수 증가에 따른 기반시설 영향검토에 따라 기본계획 수립 시 검토를 시행함

[표 7-2] 리모델링기본계획 수립지침 내용

3-1-4.	조사자료 분석은 권역별(도시기본계획 상 중생활권 단위로) 구분하여 분석하는 것을 원칙으로 하되, 당해 시 여건에 따라 권역을 구분하는 규모를 달리할 수 있음
4-1-1.	세대수 증가형 리모델링 수요예측을 바탕으로 도시기본계획 상 생활권 설정과 관련 계획 등을 고려하여 권역별로 기반시설에 미치는 영향을 검토함
4-1-2.	기반시설 영향검토는 다음의 항목에 대하여 검토함. 조사내용 중에 당해 시에 해당되지 않는 사항은 제외할 수 있음 (1) 도로, 주차장 등 교통시설 (2) 상·하수도시설 (3) 공원·녹지시설 (4) 학교 등 교육시설
4-1-3.	현재 설치된 기반시설을 기준으로 검토하되, 관련 계획에 의하여 계획기간 내 설치가 예정되어 있는 기반시설도 함께 고려하여 검토함
4-1-4.	세대수 증가에 따른 기반시설 영향검토 시 필요한 경우, 권역별로 기반시설 확충에 대한 방향성을 제시함. 이 경우 세대수 증가형 리모델링의 집중으로 계획적 관리가 필요한 지역에 대하여는 필요한 경우 지구단위계획의 수립이나 기 수립된 지구단위계획의 변경방안을 제시할 수 있음
4-1-5.	세대구분형 공동주택 도입 등 리모델링에 따른 세대수 증가 영향이 단지 외 주변 지역으로 주차난을 유발할 수 있다고 판단되는 경우 단지 내 등 주차장 확보방안을 마련하도록 제시함
4-1-6.	리모델링이 필요한 단지의 세대구성, 사회적 특성 등을 고려하여 커뮤니티시설 등 부대복리 시설 설치에 대한 가이드라인을 제시할 수 있음

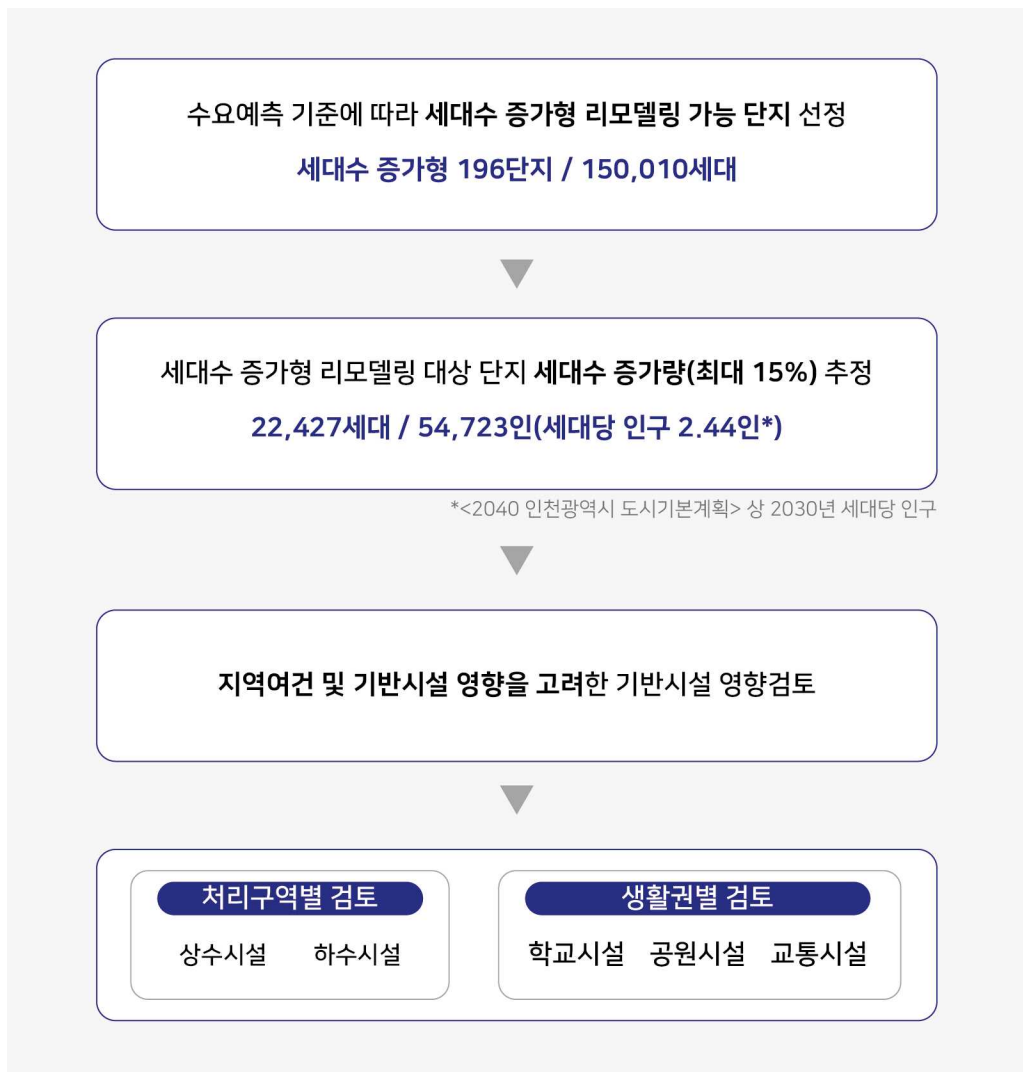
기반시설 영향검토 프로세스

개요

- 세대수 증가형 유형으로 분류된 공동주택 단지를 대상으로 공동주택 관리의 편의성 확보 및 세대수 증가로 인해 기반시설에 직접적 영향이 있는 권역에 대하여 검토함

프로세스

- 세대수 증가형 리모델링 대상단지 세대수 증가량(최대 15%)을 추정하고, 지역 여건 및 기반시설 영향을 고려한 기반시설 영향검토를 시행함
- 상·하수시설, 학교시설, 공원시설, 교통시설 5개 시설에 대하여 영향검토 하였으며, 상·하수시설은 처리구역별로 검토하고 학교·공원·교통시설은 생활권별로 검토함



[그림 7-1] 기반시설 영향검토 프로세스

종합

상수시설 : 급수구역 내 영향 없음

- 세대수 증가형 리모델링 사업추진으로 증가하는 22,427세대는 공촌·부평·남동·수산 정수장 상수도시설의 여유용량의 각 2.06%, 11.86%, 2.58%에 해당함
- 2040 기본계획상의 상수도시설 용량 상, 충분히 수용이 가능한 것으로 검토됨

하수시설 : 하수처리구역 내 영향 없음

- 세대수 증가형 리모델링 사업추진으로 증가하는 22,427세대는 승기·송도·만수·남하항·가좌·공촌·검단·굴포처리구역 하수도처리시설 여유용량의 각 86.60%, 49.48%, 0.58%, 3.12%, 24.55%에 해당함
- 2040 기본계획상의 하수도처리시설 용량 상, 충분히 수용이 가능한 것으로 검토됨

공원시설 : 생활권 내 면적 충족

- 2030년 기준 세대수 증가 인구 반영 결과, <2040 인천광역시 도시기본계획> 기준 2030년 1인당 공원지표는 14.22㎡/인에서 13.99㎡/인(감 0.23)으로 감소하나 영향은 미미한 것으로 판단됨
- 또한, 도시공원 및 녹지 등에 관한 법률에 따른 도시공원 확보기준(주민 1인당 6㎡ 이상)을 충족함

학교시설 : 생활권 내 영향 없음

- 세대수 증가형 리모델링 사업추진으로 초등학생 1,693명, 중학생 1,205명, 고등학생 1,425명이 증가하는 것으로 예상됨
- 하지만 <2040 인천광역시 도시기본계획> 기준 2030년 학급당 학생 수 계획지표는 변동 없음

교통시설 : 지역 내 주요 도로 영향 없음

- 인천광역시 주요 도로에 미치는 교통 영향 분석 결과, V/C 변화는 “0.0~0.05”로 일부 구간이 증가하였으나 소통 수준에 미치는 영향은 미미한 것으로 판단되며, 사업 시행으로 도로 용량을 초과하는 구간은 없는 것으로 나타남



[그림 7-2] 기반시설 영향검토 종합

기반시설 영향검토 결과

상수시설

- 상수시설을 기준으로 한 세대수 증가 허용량은 급수구역별(공촌정수장, 부평정수장, 남동정수장, 수산정수장)로 검토함
 - 공촌정수장은 서구 일원 28개 단지가 해당하나 목표연도 기준 시설용량이 이미 초과하는 것으로 나타나며, 이는 권역 조정이 가능한 남동정수장 권역으로의 급수 체계 조정을 통해 해소할 예정으로, 공촌정수장과 남동정수장의 여유용량을 통합하여 검토

[표 7-3] 정수장별 증가 단지 및 세대수(예상)

정수장	세대수 증가
공촌 및 남동정수장	총 36개 단지 5,963세대
부평정수장	남동구, 부평구, 계양구, 서구 일원 100개 단지 11,823세대
수산정수장	남동구, 미추홀구, 연수구 일원 40개 단지 4,641세대

- <2040 인천광역시 수도정비기본계획>의 여유용량에 따른 세대수 증가범위는 2030년 기준 공촌·남동정수장 289,096세대, 부평정수장 99,939세대, 수산정수장 179,821세대로 나타남
- 급수권역별 증가하는 리모델링 세대수는 여유용량의 각 2.06%, 11.86%, 2.58%에 해당하므로 상수도시설 용량 상, 충분히 수용 가능한 것으로 검토함

[표 7-4] 인천광역시 상수시설 용량 범위 기준 세대수 증가 허용량 검토

구분 (정수장)	계획연도	가동능력기준 수용가능인구			여유량에 따른 수용가능인구 (A)	리모델링 증가세대 (B)	세대수 증가 허용량 (A-B)
		시설용량 (m³/일)	여유량 (m³/일)	1인1일 최대급수량 (ℓ.pcd)			
공촌	2030년	413,000	-55,380	392	-141,276인	7,250인	-148,526인
					-57,900세대	2,971세대	-60,871세대
부평	2030년	375,000	95,590	392	243,852인	28,845인	215,007인
					99,939세대	11,823세대	88,116세대
남동	2030년	542,000	331,895	392	846,671인	7,301인	839,370인
					346,996세대	2,992세대	344,004세대
수산	2030년	623,000	171,995	392	438,763인	11,327인	427,436인
					179,821세대	4,641세대	175,180세대
인천 광역시	2030년	1,953,000	544,100	392	1,388,010인	54,723인	1,333,287인
					568,857세대	22,427세대	546,430세대

※ 출처 : 2040 인천광역시 수도정비기본계획(2022)

※ 필요급수량(m³/일) = (증가하는 인구(세대수) ÷ 1000) × 1인1일 최대급수량(ℓ.pcd)

※ 2040 인천광역시 도시기본계획 상 2030년 세대당 인구 : 2.44인(22,427세대 ÷ 54,723인 ÷ 2.44인/세대)

하수시설

- 하수시설을 기준으로 한 세대수 증가 허용량은 처리구역(승기, 송도, 만수, 남향, 가좌, 공촌, 검단, 굴포)으로 검토함
- 「2035 인천광역시 하수도정비기본계획(변경)」의 여유용량에 따른 세대수 증가범위는 2030년 기준의 승기 5,021세대, 송도 936세대, 남향 38,185세대, 가좌 69,358세대, 공촌 2,293세대, 굴포 120,212세대로 나타남
- 처리구역별 증가하는 리모델링 세대수는 여유용량의 각 86.6%, 49.48%, 0.58%, 3.12%, 24.55%에 해당하므로 현재의 하수처리 용량 상, 충분히 수용이 가능한 것으로 검토됨
- 이미 초과하는 만수, 검단 역시 처리구역 조정으로 리모델링으로 증가하는 세대수 수용이 가능할 것으로 검토함

[표 7-5] 처리구역별 하수시설 용량 범위 기준 세대수 증가 허용량 검토

구분 (처리 구역)	계획연도	가동능력기준 수용가능인구			여유량에 따른 수용가능인구 (A)	리모델링 증가세대 (B)	세대수 증가 허용량 (A-B)
		시설용량 (m ³ /일)	여유량 (m ³ /일)	1인1일 최대급수량 (ℓ .pcd)			
승기	2030년	250,000	4,300	351	12,251인	10,614인	1,637인
					5,021세대	4,348세대	673세대
송도	2030년	148,000	742	325	2,283인	1,129인	1,154인
					936세대	463세대	473세대
만수	2030년	105,000	-1,044	333	-3,135인	3,140인	-6,275인
					-1,285세대	1,287세대	-2,572세대
남향	2030년	140,000	32,610	350	93,171인	542인	92,629인
					38,185세대	222세대	37,963세대
가좌	2030년	350,000	52,970	313	169,233인	5,287인	163,946인
					69,358세대	2,166세대	67,192세대
공촌	2030년	93,000	1,947	348	5,595인	1,372인	4,223인
					2,293세대	563세대	1,730세대
검단	2030년	136,000	-712	289	-2,464인	4,900인	-7,364인
					-1,010세대	2,008세대	-3,018세대
굴포	2030년	427,000	86,822	296	293,318인	27,739인	265,579인
					120,212세대	11,370세대	108,842세대

※ 출처 : 2035 인천광역시 하수도정비기본계획(2020) 및 2035 인천광역시 하수도정비 기본계획 부분변경(2022)

※ 2040 인천광역시 도시기본계획 상 2030년 세대당 인구 : 2.44인(22,427세대 = 54,723인 ÷ 2.44인/세대)

공원시설

- 리모델링 사업으로 인한 도시공원 1인당 공원면적은 <2040 인천광역시 도시기본계획>에 따른 인천시 전체와 2022년 12월 주민등록인구 기준 생활권별로 검토함
 - <2040 인천광역시 도시기본계획> 상 생활권별 1인당 도시공원면적 지표를 제시하고 있지 않아 인천광역시 전체로 산정
 - 생활권별 1인당 도시공원면적은 오픈마켓(국토계획/공간시설 연속주제도) 자료를 활용하여 행정동별 재산정하여 활용
- 리모델링 사업으로 인한 도시공원 1인당 공원면적은 <2040 인천광역시 도시기본계획> 기준 2030년 13.99㎡/인, 2022.12. 주민등록인구 기준 공원면적 감소량은 평균 0.2㎡/인으로 나타났으며, 리모델링 사업으로 인해 1인당 공원면적 확보기준을 충족하지 않은 생활권은 없음
- 따라서, 공동주택 리모델링 사업은 공원의 신규 조성 없이 허용 가능할 것으로 검토됨
 - 리모델링 일시집중 예상 주변 지역의 여건을 고려하여 필요시 단지 내 외부공간 활용방안 검토관리 필요



[그림 7-3] 공동주택 단지 내 공원 조성 사례

2040 인천광역시 도시기본계획 기준

- <2040 인천광역시 도시기본계획> 기준 2030년 전체 공원면적은 46.5㎢로 1인당 공원지표는 14.22㎡/인으로 나타남
- 세대수 증가형 리모델링 사업추진에 따라 증가하는 인구(54,723인) 반영 결과, 2030년 1인당 공원지표는 13.99㎡/인으로 0.23㎡/인 감소함

[표 7-6] 2040 인천광역시 도시기본계획 기준 공원면적 면적 및 지표

구분	단위	2030년	리모델링 반영
인구	인	3,270,000	3,324,723 (증 54,723)
공원면적	㎢	46.5	
1인당 도시공원면적	㎡/인	14.22	13.99

※ 출처 : 2040 인천광역시 도시기본계획

공원시설

2022.12. 주민등록인구 기준

- 생활권별 세대수 증가에 따른 공원면적을 검토한 결과, 생활권별 1인당 공원면적은 지역 편차가 큼
 - 공원녹지 확보기준에 따라 생활권별 공원녹지계획 검토(1인당 6㎡ 충족 여부) 결과, 3개 생활권에서 1인당 공원면적이 공원녹지 확보기준에 미충족하는 것으로 분석
- 세대수 증가형 리모델링 사업 시행 시 공원에 미치는 영향을 검토한 결과, 공원면적 감소량은 평균 0.2㎡/인으로 공원에 미치는 영향은 미미하다고 볼 수 있음
 - 세대수 증가형 리모델링 사업으로 인해 1인당 공원면적 확보기준이 변화하는 곳은 4개의 생활권(동남권, 서남권, 서북권, 동북권)으로 0.1~0.4㎡/인 감소하는 것으로 나타나나, 리모델링 사업으로 인해 1인당 공원면적 확보기준을 충족하지 않은 생활권은 없는 것으로 분석

[표 7-7] 2022.12. 주민등록인구 기준 생활권별 생활권공원 면적 및 지표

구분	2022.12. 주민등록인구 기준		생활권공원 결정 현황 (2023.09. 오픈마켓)			리모델링 사업반영			
	세대	인구 (외국인포함)	개소	면적 (㎡)	1인당 면적 (㎡/인)	리모델링 증가인구	리모델링 반영인구	1인당 면적 (㎡/인)	변화량
계	1,322,632	2,967,314	1,047	29,570,068	10.0	54,723	3,022,037	9.8	-0.2
동남권	226,763	506,181	121	6,562,152	13.0	6,737	512,918	12.8	-0.2
서남권	156,047	385,796	131	6,656,106	17.3	9,077	394,873	16.9	-0.4
중부권	245,853	508,826	174	1,981,887	3.9	2,010	510,836	3.9	-
서북권	248,741	589,013	268	6,039,573	10.3	7,772	596,785	10.1	-0.2
동북권	345,125	777,974	167	2,063,496	2.7	29,127	807,101	2.6	-0.1
강화권	35,114	69,803	7	526,737	7.5	-	69,803	7.5	-
영종권	52,566	109,108	179	5,740,117	52.6	-	109,108	52.6	-
옹진권	12,423	20,613	-	-	-	-	20,613	-	-

교육시설

- 리모델링 사업추진으로 일부 학급당 학생 수 증가량이 1 이하로 검토되었으며, 향후 시설 확충 및 장기적 관점에서의 인구감소 등으로 리모델링 사업으로 증가하는 학생의 수용에 미치는 영향은 미미하다고 볼 수 있음
 - 구체적인 학생 수용 여부는 향후 사업추진 단계에서 관련기관인 교육지원청과 협의 진행 필요
 - 또한, 저출산 고령화 현실을 고려 시 인천광역시의 학생 수 증가는 증가인구에 비하여 적을 것으로 판단되며, 기반시설의 과잉 투자를 지양하기 위하여 향후 증가 추이를 지켜봐야 할 것으로 판단

2040 인천광역시 도시기본계획 기준

- <2040 인천광역시 도시기본계획> 기준 인구 대비 학생 수 비율은 초등학생 3.1%, 중학생 2.2%, 고등학생 2.6%로 산정됨
 - 인구 대비 학생 비율은 인천광역시 군·구별 장래인구 추계 2030년 학생 비율 적용
- 증가인구 54,723명 기준 증가하는 학생 수는 4,323명으로 나타났으며, 이중 초등학생이 1,693명, 중학생이 1,205명, 고등학생이 1,425명으로 나타남
- 검토 결과, <2040 인천광역시 도시기본계획> 기준 2030년 학급당 학생 수 계획지표는 변화가 없는 것으로 나타남

[표 7-8] 2040 인천광역시 도시기본계획 기준 초·중·고등학교 학생 수 및 학급당 학생 수

구분		단위	2030년	리모델링 반영
인구		인	3,270,000	3,324,723 (증 54,723)
초등학교	학생 수	명	101,370 (총인구대비 3.1%)	103,063 (증 1,693)
	학급당 학생 수	명/학급	13	13
중학교	학생 수	명	71,940 (총인구대비 2.2%)	73,145 (증 1,205)
	학급당 학생 수	명/학급	24	24
고등학교	학생 수	명	85,020 (총인구대비 2.6%)	86,445 (증 1,425)
	학급당 학생 수	명/학급	27	27

※ 출처 : 2040 인천광역시 도시기본계획

※ 총 인구대비 초등학생 3.1%, 중학생 2.2%, 고등학생 2.6% (인천광역시 군·구별 장래인구추계 학생비율 적용)

※ 학급수 변동 없는 것으로 가정, 2022년 일반학급수 적용(2022_인천교육통계연보)

교육시설

2022.12. 주민등록인구 기준

- 자치구별 세대수 증가에 따른 학교시설을 검토한 결과, 생활권별 학급당 학생 수의 지역 편차가 큼
- 세대수 증가형 리모델링 사업 시행 시 학교시설의 학생 수용에 미치는 영향을 검토한 결과, 일부 증가하는 것으로 나타나나 학교시설에 미치는 영향은 미미하다고 검토됨
 - 대부분 지역은 학급당 학생 수 변화량이 1 미만으로 나타나며, 동북권의 고등학교에 한해 1명 증가하는 것으로 검토

[표 7-9] 2022.12. 주민등록인구 기준 초등학교 학생 수 및 학급당 학생 수

구분	2022.12. 주민등록인구 기준		기존(초등학교)				리모델링 반영(초등학교)			
	세대	인구 (외국인포함)	개소	학급 수	학생 수	학급당 학생 수	증가 인구	증가 학생 수	학급당 학생 수	변화량
계	1,322,632	2,967,314	270	7,243	155,105	21.4	54,723	1,693	21.6	0.2
동남권	226,763	506,181	39	1,205	26,407	21.9	6,737	209	22.1	0.2
서남권	156,047	385,796	33	1,135	25,850	22.8	9,077	281	23.0	0.2
중부권	245,853	508,826	37	1,040	22,106	21.3	2,010	62	21.3	-
서북권	248,741	589,013	50	1,649	37,257	22.6	7,772	241	22.7	0.1
동북권	345,125	777,974	69	1,661	33,701	20.3	29,127	900	20.8	0.5
강화권	35,114	69,803	20	179	2,083	11.6	-	-	11.6	-
영종권	52,566	109,108	10	317	7,215	22.8	-	-	22.8	-
옹진권	12,423	20,613	12	57	486	8.5	-	-	8.5	-

* 출처 : 인천광역시 군·구별 학교 총개황(2023.04. 기준)

교육시설

2022.12. 주민등록인구 기준

[표 7-10] 2022.12. 주민등록인구 기준 중학교 학생 수 및 학급당 학생 수

구분	2022.12. 주민등록인구 기준		기존(중학교)				리모델링 반영(중학교)			
	세대	인구 (외국인포함)	개소	학급 수	학생 수	학급당 학생 수	증가 인구	증가 학생 수	학급당 학생 수	변화량
계	1,322,632	2,967,314	143	3,002	78,092	26.0	54,723	1,205	26.4	0.4
동남권	226,763	506,181	22	536	13,981	26.1	6,737	148	26.4	0.3
서남권	156,047	385,796	19	454	13,158	29.0	9,077	199	29.4	0.4
중부권	245,853	508,826	20	414	10,313	24.9	2,010	45	25.0	0.1
서북권	248,741	589,013	27	663	17,502	26.4	7,772	170	26.7	0.3
동북권	345,125	777,974	36	737	18,191	24.7	29,127	643	25.6	0.9
강화권	35,114	69,803	9	45	1,341	29.8	-	-	29.8	-
영종권	52,566	109,108	5	114	3,377	29.6	-	-	29.6	-
옹진권	12,423	20,613	5	39	229	5.9	-	-	5.9	-

※ 출처 : 인천광역시 군·구별 학교 총개황(2023.04. 기준)

[표 7-11] 2022.12. 주민등록인구 기준 고등학교 학생 수 및 학급당 학생 수

구분	2022.12. 주민등록인구 기준		기존(고등학교)				리모델링 반영(고등학교)			
	세대	인구 (외국인포함)	개소	학급 수	학생 수	학급당 학생 수	증가 인구	증가 학생 수	학급당 학생 수	변화량
계	1,322,632	2,967,314	126	3,194	73,330	23.0	54,723	1,425	23.4	0.4
동남권	226,763	506,181	16	465	11,578	24.9	6,737	174	25.3	0.4
서남권	156,047	385,796	15	456	11,067	24.3	9,077	236	24.8	0.5
중부권	245,853	508,826	26	702	13,724	19.5	2,010	52	19.6	0.1
서북권	248,741	589,013	19	570	14,807	26.0	7,772	203	26.3	0.3
동북권	345,125	777,974	30	733	16,482	22.5	29,127	760	23.5	1.0
강화권	35,114	69,803	8	86	1,646	19.1	-	-	19.1	-
영종권	52,566	109,108	7	158	3,763	23.8	-	-	23.8	-
옹진권	12,423	20,613	5	24	263	11.0	-	-	11.0	-

※ 출처 : 인천광역시 군·구별 학교 총개황(2023.04. 기준)

교통시설

① 교통수요예측

2030년 장래 주요 주수단 통행량 예측

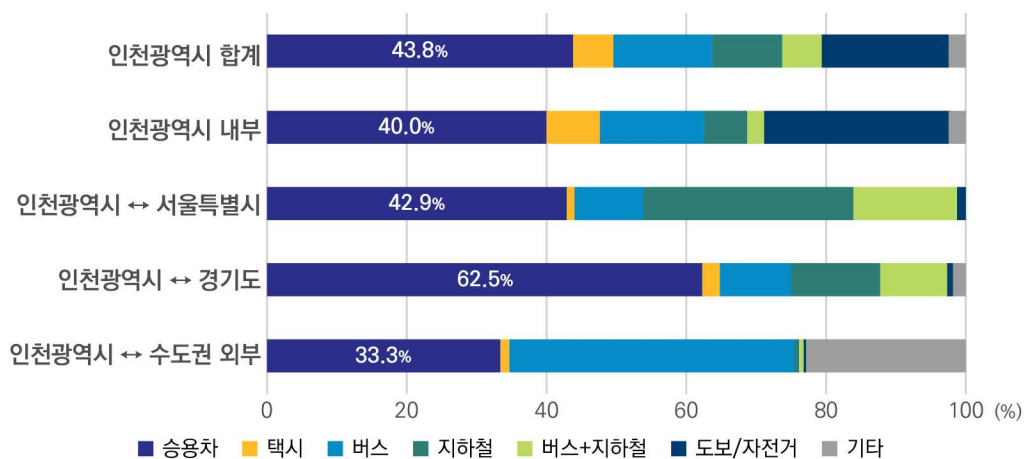
- 인천광역시 내부통행을 제외한 통행분포는 서울특별시 통행이 1,028천 통행/일, 경기도 통행이 1,208천 통행/일로 나타남

[표 7-12] 2030년 인천광역시 장래 통행량 예측 결과 (단위 : 천통행/일)

구분	인천광역시 전체		인천광역시 내부		인천광역시 ↔ 서울특별시		인천광역시 ↔ 경기도		인천광역시 ↔ 수도권 외부	
	통행량	분담률(%)	통행량	분담률(%)	통행량	분담률(%)	통행량	분담률(%)	통행량	분담률(%)
승용차	3,382	43.8	2,130	40.0	441	42.9	755	62.5	56	33.3
택시	434	5.6	398	7.5	10	1.0	24	2.0	2	1.0
버스	1,090	14.1	793	14.9	101	9.8	127	10.5	69	41.1
지하철	791	10.2	327	6.1	310	30.1	153	12.6	1	0.6
지하철+버스	408	5.3	135	2.6	154	15.0	117	9.7	1	0.6
도보/자전거	1,421	18.4	1,413	26.6	-	0.0	8	0.7	-	0.2
기타	197	2.6	121	2.3	12	1.2	24	2.0	39	23.2
합계	7,723	100.0	5,317	100.0	1,028	100.0	1,208	100.0	168	100.0

※ 출처 : 「2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수, 2020. 12. 한국교통연구원」의 수도권 배포자료 활용
 ※ 기타는 일반철도/KTX, 화물/기타를 합계하였음

- 2030년 리모델링 사업을 시행하지 않는 조건에서 발생기준 인천광역시 주수단 통행량은 7,723천 통행/일로 승용차가 43.8%, 버스 14.1%, 지하철(지하철+버스 포함) 15.5%로 나타남



[그림 7-4] 2030년 인천광역시 장래 주수단 분담률

교통시설

① 교통수요예측

리모델링 사업 시행 시 장래 교통량 예측

- 생활권별 세대수 증가 예측 결과
 - 리모델링 시행 계획은 총 196개 단지(22,427세대)가 증가하는 것으로 산정
 - 증가 세대수에 대한 활동 인구 산정 시 세대당 2.44인으로 산정

[표 7-13] 군·구별 세대수 증가 예측 결과(1)

군·구	행정동	총 세대수	총인구수	증가 세대수	증가 후 세대수	증가인구
	인천광역시	1,344,632	2,967,314	22,427	1,345,059	54,723
강화군	강화읍	10,697	22,669	-	10,697	-
	선원면	3,634	7,926	-	3,634	-
	불은면	2,757	5,064	-	2,757	-
	길상면	3,698	7,332	-	3,698	-
	화도면	2,456	4,560	-	2,456	-
	양도면	2,221	4,294	-	2,221	-
	내가면	1,676	3,058	-	1,676	-
	하점면	2,099	4,074	-	2,099	-
	양사면	1,025	1,899	-	1,025	-
	송해면	1,680	3,287	-	1,680	-
	교동면	1,565	2,818	-	1,565	-
	삼산면	1,212	2,177	-	1,212	-
	서도면	218	374	-	218	-
	서도면 불음출장소	176	271	-	176	-
	소계	35,114	69,803	-	35,114	-
옹진군	북도면	651	1,145	-	651	-
	북도면 장봉출장소	539	986	-	539	-
	백령면	2,987	4,986	-	2,987	-
	대청면	777	1,224	-	777	-
	대청면 소청출장소	166	216	-	166	-
	덕적면	1,214	1,924	-	1,214	-
	영흥면	3,761	6,653	-	3,761	-
	자월면	587	963	-	587	-
	자월면 이작출장소	229	378	-	229	-
	연평면	1,512	2,138	-	1,512	-
	소계	12,423	20,613	-	12,423	-
종구	연안동	3,220	5,775	-	3,220	-
	신포동	2,560	4,779	-	2,560	-
	신흥동	6,392	13,430	-	6,392	-
	도원동	2,174	3,959	-	2,174	-
	율목동	1,805	3,082	-	1,805	-

교통시설

① 교통수요예측

리모델링 사업 시행 시 장래 교통량 예측

[표 7-14] 군·구별 세대수 증가 예측 결과(2)

군·구	행정동	총 세대수	총인구수	증가 세대수	증가 후 세대수	증가인구
중구	동인천동	3,337	5,626	-	3,337	-
	개항동	3,906	7,172	-	3,906	-
	영종동	11,554	22,378	-	11,554	-
	영종1동	18,148	46,893	-	18,148	-
	운서동	20,401	36,098	-	20,401	-
	용유동	2,463	3,739	-	2,463	-
	소계	75,960	152,931	-	75,960	-
동구	만석동	3,175	6,701	-	3,175	-
	화수1.화평동	2,817	5,794	-	2,817	-
	화수2동	3,729	7,421	-	3,729	-
	송현1.2동	4,393	10,096	-	4,393	-
	송현3동	1,808	3,287	-	1,808	-
	송림1동	1,485	3,350	-	1,485	-
	송림2동	1,307	2,175	-	1,307	-
	송림3.5동	2,573	5,801	-	2,573	-
	송림4동	2,537	6,091	-	2,537	-
	송림6동	2,497	5,902	-	2,497	-
	금창동	1,297	2,381	-	1,297	-
소계	27,618	58,999	-	27,618	-	
미추 홀구	송의1.3동	7,574	15,959	-	7,574	-
	송의2동	6,951	14,533	-	6,951	-
	송의4동	7,598	15,656	-	7,598	-
	용현1.4동	10,889	17,602	-	10,889	-
	용현2동	8,359	17,528	-	8,359	-
	용현3동	4,402	7,456	-	4,402	-
	용현5동	20,014	46,748	-	20,014	-
	학익1동	12,200	30,382	222	12,422	542
	학익2동	8,300	18,464	-	8,300	-
	도화1동	10,765	22,221	-	10,765	-
	도화2.3동	14,355	32,445	-	14,355	-
	주안1동	12,337	20,848	-	12,337	-
	주안2동	8,438	16,451	-	8,438	-
	주안3동	4,462	8,569	-	4,462	-
	주안4동	8,532	17,254	-	8,532	-
	주안5동	10,208	20,522	66	10,274	161
	주안6동	10,152	21,679	-	10,152	-
주안7동	6,042	12,239	-	6,042	-	

교통시설

① 교통수요예측

리모델링 사업 시행 시 장래 교통량 예측

[표 7-15] 군·구별 세대수 증가 예측 결과(3)

군·구	행정동	총 세대수	총인구수	증가 세대수	증가후 세대수	증가인구
미추홀구	주안8동	9,215	20,340	124	9,339	303
	관교동	6,293	14,680	411	6,704	1,004
	문학동	7,755	14,428	-	7,755	-
	소계	194,841	406,004	823	195,664	2,010
연수구	옥련1동	8,204	18,877	515	8,719	1,258
	옥련2동	7,871	19,813	882	8,753	2,151
	선학동	8,079	16,674	305	8,384	746
	연수1동	9,392	18,401	-	9,392	-
	연수2동	9,782	20,610	469	10,251	1,145
	연수3동	7,343	15,728	173	7,516	423
	청학동	12,592	24,246	171	12,763	418
	동춘1동	9,181	25,022	-	9,181	-
	동춘2동	6,947	17,969	160	7,107	390
	동춘3동	5,780	18,104	581	6,361	1,417
	송도1동	15,241	37,909	463	15,704	1,129
	송도2동	11,868	36,476	-	11,868	-
	송도3동	18,917	48,738	-	18,917	-
	송도4동	9,954	27,225	-	9,954	-
	송도5동	14,896	40,004	-	14,896	-
소계	156,047	385,796	3,719	159,766	9,077	
남동구	구월1동	13,159	30,849	213	13,372	520
	구월2동	12,886	35,233	-	12,886	-
	구월3동	17,846	30,138	-	17,846	-
	구월4동	7,823	14,331	-	7,823	-
	간석1동	8,751	17,743	305	9,056	744
	간석2동	9,386	21,603	259	9,645	632
	간석3동	12,970	26,791	-	12,970	-
	간석4동	13,579	28,950	353	13,932	862
	만수1동	8,944	16,621	-	8,944	-
	만수2동	9,770	23,658	-	9,770	-
	만수3동	7,382	17,250	-	7,382	-
	만수4동	8,985	20,208	333	9,318	813
	만수5동	7,732	15,213	-	7,732	-
	만수6동	10,240	23,565	451	10,691	1,100
	장수.서창동	7,955	19,510	180	8,135	439
	서창2동	15,785	38,985	-	15,785	-
	남촌.도림동	9,421	20,747	253	9,674	617

교통시설

① 교통수요예측

리모델링 사업 시행 시 장래 교통량 예측

[표 7-16] 군·구별 세대수 증가 예측 결과(4)

군·구	행정동	총 세대수	총인구수	증가 세대수	증가 후 세대수	증가인구
남동구	논현1동	13,380	31,463	227	13,607	554
	논현2동	15,131	32,511	187	15,318	456
	논현.고잔동	15,638	40,812	-	15,638	-
	소계	226,763	506,181	2,761	229,524	6,737
부평구	부평1동	16,719	35,887	1,073	17,792	2,617
	부평2동	7,189	14,578	-	7,189	-
	부평3동	6,247	12,390	-	6,247	-
	부평4동	18,610	36,328	-	18,610	-
	부평5동	15,187	30,785	-	15,187	-
	부평6동	7,146	14,465	-	7,146	-
	산곡1동	6,343	14,135	57	6,400	139
	산곡2동	10,858	30,348	896	11,754	2,186
	산곡3동	8,809	21,419	478	9,287	1,167
	산곡4동	6,600	17,196	811	7,411	1,979
	청천1동	3,361	6,699	-	3,361	-
	청천2동	14,676	34,958	794	15,470	1,937
	갈산1동	7,373	16,210	140	7,513	341
	갈산2동	8,137	18,179	429	8,566	1,047
	삼산1동	13,850	32,424	625	14,475	1,525
	삼산2동	10,239	28,262	844	11,083	2,059
	부개1동	8,069	16,562	87	8,156	212
	부개2동	8,391	19,729	313	8,704	764
	부개3동	12,286	29,844	1,007	13,293	2,457
	일신동	5,150	12,224	112	5,262	273
십정1동	11,208	24,294	138	11,346	337	
십정2동	11,476	22,202	253	11,729	617	
소계	217,924	489,118	8,057	225,981	19,657	
계양구	효성1동	11,746	27,276	429	12,175	1,047
	효성2동	11,710	28,426	658	12,368	1,605
	계산1동	9,972	18,771	72	10,044	176
	계산2동	7,841	15,382	-	7,841	-
	계산3동	8,567	18,617	249	8,816	607
	계산4동	9,198	22,804	741	9,939	1,808
	작전1동	11,144	27,014	468	11,612	1,141
	작전2동	8,921	19,090	130	9,051	318
	작전서운동	14,090	34,263	452	14,542	1,102
	계양1동	8,447	20,173	278	8,725	678

교통시설

① 교통수요예측

리모델링 사업 시행 시 장래 교통량 예측

[표 7-17] 군·구별 세대수 증가 예측 결과(5)

군·구	행정동	총 세대수	총인구수	증가 세대수	증가 후 세대수	증가인구
계양구	계양2동	15,577	32,164	346	15,923	844
	계양3동	9,988	24,876	59	10,047	144
	소계	127,201	288,856	3,882	131,083	9,470
서구	검암경서동	20,054	45,339	563	20,617	1,372
	연희동	18,878	39,515	578	19,456	1,412
	청라1동	11,836	30,883	-	11,836	-
	청라2동	17,977	48,163	-	17,977	-
	청라3동	12,691	34,406	-	12,691	-
	가정1동	15,139	36,195	-	15,139	-
	가정2동	2,955	6,248	-	2,955	-
	가정3동	4,341	9,289	93	4,434	227
	석남1동	10,786	21,776	-	10,786	-
	석남2동	6,058	12,560	-	6,058	-
	석남3동	6,609	13,477	-	6,609	-
	신현원창동	12,807	30,703	-	12,807	-
	가좌1동	6,485	12,778	-	6,485	-
	가좌2동	7,675	19,421	121	7,796	295
	가좌3동	8,091	16,390	-	8,091	-
	가좌4동	4,778	10,133	-	4,778	-
	검단동	15,144	33,414	-	15,144	-
	블로대곡동	9,783	23,499	81	9,864	198
	원당동	9,690	23,428	207	9,897	505
	당하동	10,714	27,053	980	11,694	2,391
	오류왕길동	10,257	25,124	58	10,315	142
	마전동	8,201	22,218	504	8,705	1,230
	아라동	17,792	47,001	-	17,792	-
소계	248,741	589,013	3,185	251,926	7,772	

교통시설

① 교통수요예측

리모델링 사업 시행 시 장래 교통량 예측

- 리모델링에 따른 발생교통량 예측
 - 인천광역시 인당 통행 원단위는 「2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수, 2020.12. 한국교통연구원」의 수도권 배포자료 2030년 인천광역시 통행량에 장래예측 인구를 적용하여 2.58통행/인으로 산정
 - 사업 시행에 따른 통행량 예측은 리모델링 시행 시 증가하는 인구에 인당 통행 원단위를 적용하여 산정
 - 본 사업은 인천광역시 전역을 대상으로 공동주택 리모델링 기본계획을 수립하는 사업으로써 장래통행량 예측을 위하여 「2020년 국가교통조사·DB시스템 운영 및 유지보수, 2020.12. 한국교통연구원」의 수도권 배포자료 교통준을 기준으로 교통준별 통행량을 재예측

[표 7-18] 리모델링 사업 시행에 따른 발생교통량 예측 결과

구분		리모델링 반영	비고
인천광역시 장래 발생통행량(통행/일)		7,724,034	KTDB* 2030년
인천광역시 장래 인구(인)		2,993,600	
인당 통행 원단위(통행/인)		2.58	인천광역시 장래 발생통행량÷인천광역시 인구
증가인구(인)		54,723	사업계획
사업 시 통행량(통행/일)		141,186	증가인구×통행 원단위
수단 분담비(%)	승용/택시	49.40	인천광역시 발생량 기준 수단분담비(KTDB)
	버스	14.11	
재차인원(인)	승용/택시	1.21	수도권 수단별 재차인원(KTDB) 인천광역시 평균
	버스	12.31	
PCU환산계수	승용/택시	1	KTDB
	버스	2	
시행 시 통행량(pcu/일)	승용/택시	57,642	통행량×수단분담비÷재차인원
	버스	2,994	

*2020년 전국 여객O/D 현황화 공동사업(인천광역시권), 2020.12., 한국교통연구원

교통시설

② 사업 시행에 따른 주요 도로 영향분석

- 장래 주요도로 교통수요예측은 「2022년도 도시교통 기초조사(인천광역시) 및 교통량 정보제공시스템(국토교통부)」으로 현황 정산 후 공동주택 리모델링 사업 시행에 따른 발생통행량을 배분하여 장래 주요 도로 교통량을 예측하고 가로별 용량 분석을 수행함
- 2022년 기준 인천시 전역에 대한 현황 정산결과 ±30% 이내로 정산됨
- V/C(용량 대비 교통량 비율) 분석은 1일 교통량을 기준으로 수행하였으며, 2030년 사업 미시행 시 인천시 주요 도로 중 도로 용량을 초과하는 구간은 3개 구간으로 예측됨
 - 수도권제1순환고속도로(서운JC-중동IC) V/C 1.15
 - 수도권제1순환고속도로(중동IC-송내IC) V/C 1.01
 - 수도권제1순환고속도로(송내IC-장수IC) V/C 1.00
- 2030년 사업 시행 시 인천광역시 주요 도로 교통영향분석 결과, 미시행 시 대비 최대 0.05 증가하는 것으로 분석됨
 - 경인고속도로(부천IC-신창IC) V/C 0.75→0.80
- 사업 미시행 및 시행에 따른 장래 교통량 예측 결과를 비교 검토한 결과 사업 시행 시 인천시 주요 도로에 미치는 교통 영향의 수준 변화는 매우 미미한 것으로 판단됨

[표 7-19] 현황정산 결과(1)

구분	구간	관측교통량 (대/일)*	배정교통량 (대/일)	오차율 (%)	
고속국도	제2경인	능해IC-학익JC	55,305	54,658	-1.2
		학익JC-문학IC	100,020	93,633	-6.4
		문학IC-남동IC	135,895	114,012	-16.1
		남동IC-서창IC	236,666	125,302	-47.1
		서창JC-신천IC	86,723	107,434	23.9
		신천IC-안현JC	127,467	100,905	-20.8
		공항입구JC-북인천IC	87,610	72,992	-16.7
인천 국제공항		북인천IC-청라IC	45,645	53,457	17.1
		청라IC-노오지JC	84,384	99,256	17.6
		노오지JC-김포공항IC	58,958	63,653	8.0

*2022년도 도시교통 기초조사(인천광역시), 교통량 정보제공시스템(국토교통부, 2022)

교통시설

② 사업 시행에 따른 주요 도로 영향분석

[표 7-20] 현황정산 결과(2)

구분	구간	관측교통량 (대/일)*	배정교통량 (대/일)	오차율 (%)		
고속국도	수도권 제2순환	서김포통신IC-대곶IC	26,007	29,646	14.0	
		대곶IC-검단양촌IC	43,804	38,353	-12.4	
		검단양촌IC-북정라IC	72,821	65,159	-10.5	
		북정라IC-남정라IC	74,576	68,522	-8.1	
		남정라IC-인천항	77,184	75,384	-2.3	
	수도권 제1순환	김포IC-노오지JC	199,515	170,574	-14.5	
		노오지JC-계양IC	199,915	165,789	-17.1	
		계양IC-서운JC	217,073	189,976	-12.5	
		서운JC-중동IC	273,766	249,505	-8.9	
		중동IC-송내IC	267,009	218,754	-18.1	
		송내IC-장수IC	254,355	214,963	-15.5	
		장수IC-시흥IC	164,212	191,118	16.4	
	경인고속	시흥IC-안현JC	163,444	153,388	-6.2	
		서인천IC-부평IC	221,395	183,976	-16.9	
		부평IC-서운JC	178,250	168,068	-5.7	
		서운JC-부천IC	176,672	143,062	-19.0	
		부천IC-신창IC	189,361	153,282	-19.1	
	시내도로	제물량로	만석고가교	7,380	7,232	-2.0
		운교로	화평운교	6,768	6,298	-6.9
송화로		화평철교	15,004	14,808	-1.3	
송림로		배다리철교	28,604	32,294	12.9	
셋골로		도원교	7,940	8,353	5.2	
석정로		송의철교	41,626	37,356	-10.3	
숙골로		숙골고가교	38,718	31,155	-19.5	
경원대로		석암고가교	79,994	62,700	-21.6	
아트센터로		십정과선교	8,660	9,767	12.8	
마장로		부안고가교	41,552	37,017	-10.9	
부영로		남부고가교	14,826	12,000	-19.1	
장제로		부평골다리	64,711	76,791	18.7	
수변로		부개송신고가교	19,093	18,115	-5.1	
거침로		청운교	29,563	25,368	-14.2	
봉수대로		백석대교	88,314	75,618	-14.4	
서곶로		시천교	53,460	48,456	-9.4	
목상길		목상교	8,525	7,040	-17.4	
다남교		다남교	6,585	5,667	-13.9	
장제로		계양대교	38,280	36,340	-5.1	
미추홀대로		문학터널	68,805	81,124	17.9	
청능대로		남동대교	30,271	34,766	14.8	
경원대로		신연수역	52,915	46,990	-11.2	
경인로		시민공원역	39,442	35,244	-10.6	

*2022년도 도시교통 기초조사(인천광역시), 교통량 정보제공시스템(국토교통부, 2022)

교통시설

② 사업 시행에 따른 주요 도로 영향분석

[표 7-21] 사업 시행 시 주요 도로 영향분석 결과(1)

구분	구간	교통량(PCU/일)		V/C		
		미시행*	시행 시	미시행*	시행 시	
고속국도	제2경인	능해IC-학익JC	56,239	56,474	0.35	0.36
		학익JC-문학IC	94,410	95,043	0.56	0.57
		문학IC-남동IC	136,776	138,740	0.91	0.92
		남동IC-서창IC	140,871	143,809	0.59	0.60
		서창IC-신천IC	109,605	113,827	0.61	0.63
		신천IC-안현JC	109,187	112,065	0.59	0.61
		공항입구JC-북인천IC	75,812	76,278	0.66	0.67
	인천국제공항	북인천IC-청라IC	55,554	55,614	0.23	0.23
		청라IC-노오지JC	103,729	108,787	0.46	0.48
		노오지JC-김포공항IC	65,561	69,398	0.40	0.42
	수도권제2순환	서김포통진IC-대곶IC	31,382	31,791	0.30	0.30
		대곶IC-검단양촌IC	39,797	40,640	0.38	0.39
		검단양촌IC-북청라IC	66,108	67,421	0.38	0.39
		북청라IC-남청라IC	69,403	70,565	0.40	0.41
		남청라IC-인천항	80,464	81,722	0.46	0.47
	수도권제1순환	김포IC-노오지JC	178,165	182,503	0.84	0.86
		노오지JC-계양IC	170,307	174,434	0.73	0.74
		계양IC-서운JC	208,369	209,496	0.93	0.94
		서운JC-중동IC	274,967	282,150	1.15	1.18
		중동IC-송내IC	249,372	253,982	1.01	1.03
		송내IC-장수IC	229,372	232,869	1.00	1.02
		장수IC-시흥IC	205,948	209,108	0.84	0.85
	경인고속	시흥IC-안현JC	165,854	168,082	0.67	0.68
		서인천IC-부평IC	201,111	206,849	0.82	0.84
		부평IC-서운JC	172,893	185,482	0.70	0.75
		서운JC-부천IC	151,234	161,678	0.69	0.74
	시내도로	부천IC-신창IC	162,103	172,841	0.75	0.80
제물량로		만석고가교	7,834	8,274	0.32	0.34
운교로		화평운교	6,804	6,804	0.15	0.15
송화로		화평철교	15,019	15,060	0.32	0.32
송림로		배다리철교	34,289	34,492	0.61	0.61
셋골로		도원교	8,526	8,625	0.12	0.13
석정로		송의철교	40,038	40,579	0.51	0.51
속골로		속골고가교	33,856	34,131	0.52	0.53
경원대로		석암고가교	65,287	66,070	0.79	0.80
아트센터로		십정과선교	10,341	10,549	0.18	0.19
마장로	부안고가교	40,453	41,648	0.76	0.78	

*V/C : 용량 대비 교통량 비율

교통시설

② 사업 시행에 따른 주요 도로 영향분석

[표 7-22] 사업 시행 시 주요도로 영향분석 결과(2)

구분	구간	교통량(PCU/일)		V/C		
		미시행*	시행 시	미시행*	시행 시	
시 내 도 로	부영로	남부고가교	12,113	12,363	0.47	0.48
	장제로	부평굴다리	78,643	81,123	0.93	0.96
	수변로	부개송신고가교	19,436	20,234	0.79	0.83
	거침로	청운교	27,334	28,293	0.32	0.34
	봉수대로	백석대교	82,133	82,988	0.64	0.65
	서곶로	시천교	49,731	51,250	0.49	0.50
	목상길	목상교	7,318	7,568	0.30	0.31
	다남교	다남교	5,712	5,712	0.31	0.31
	장제로	계양대교	37,018	37,611	0.39	0.40
	미추홀대로	문학터널	84,557	86,489	0.45	0.46
	청능대로	남동대교	40,532	41,526	0.27	0.28
	경원대로	신연수역	59,253	60,516	0.46	0.46
	경인로	시민공원역	35,369	36,314	0.40	0.41

*V/C : 용량 대비 교통량 비율



[그림 7-5] 사업 시행 시 교통영향 분석결과

기반시설 영향검토의 한계 및 보완 방향

기반시설 영향검토의 한계

- 「리모델링기본계획 수립지침」에 따라 처리구역 및 생활권별로 분석하여, 개별단지 외부의 기반시설 등에 대한 영향을 면밀하게 파악하기 어려움
 - 거시적 분석으로 인해, 상·하수시설, 공원시설, 학교시설, 교통시설 모두 영향이 없거나 미미할 것으로 도출
 - 실제 사업을 시행하는 경우, 사업추진 단지의 입지 여건 및 규모 등에 따라 주변 지역에 미치는 영향을 면밀히 검토 필요

기반시설 영향검토 보완 방향

- 개별단지 리모델링 사업추진 시 용도지역·지구 현황 및 사업 규모 등에 따라 도시계획위원회 심의, 교통영향평가 등 세부 영향검토를 통해 반드시 외부에 영향을 미치지 않는 범위에서 리모델링 사업을 시행하여야 함
- 특히 지구단위계획구역 내 리모델링 사업추진 시, 지구단위계획구역 전체의 기반시설에 대한 영향을 검토할 필요가 있음

지구단위계획 변경방안 제안

- 지구단위계획 변경 시 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시에 해당하는 지역은 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」과 연계하여 지구단위계획 변경이 필요함
 - 인천광역시 내 20년 이상 경과, 100만㎡ 이상 규모의 택지개발지구는 구월지구, 연수지구, 계산지구로 총 3개소
- 2개 이상의 공동주택 단지가 포함된 지구단위계획구역에서 개별단지 사업으로 인해 지구단위계획을 변경하는 경우, 사업 대상단지의 용적률 및 세대수 증가뿐 아니라, 구역 내 전체 단지를 포함하여 기반시설 용량, 밀도계획 등을 종합적으로 고려하여 지구단위계획 변경이 필요함

기반시설 영향검토 한계

처리구역 및 생활권별로 기반시설에 미치는 영향을 거시적으로 분석·검토

개별단지 외부의 기반시설 등에 대한 영향을 면밀하게 파악 곤란(불가)

기반시설 영향검토 보완 방향

개별단지 리모델링 사업추진 시 용도지역·지구 현황 및 사업 규모 등에 따라 도시계획위원회 심의, 교통영향평가 등 세부 영향검토를 통해 반드시 외부에 영향을 미치지 않는 범위에서 사업 시행

특히 지구단위계획구역 내 리모델링 사업추진 시, 지구단위계획구역 전체의 기반시설에 대한 영향을 검토 필요

[그림 7-6] 기반시설 영향검토의 한계 및 보완 방향

7.2 단계별 리모델링 시행방안

목적 및 필요성

- 지역의 주택수급 상황과 주택재개발·재건축 등 정비사업 추진현황 등을 종합적으로 고려하여 리모델링 사업으로 인해 이주수요가 일시에 집중적으로 발생할 우려가 있다고 판단되는 경우 단계별 리모델링 추진이 필요함

우선추진단지 검토

기본방향

- 지역의 주택수급 상황과 주택재개발·재건축 등 정비사업 추진현황 등을 종합적으로 고려하되 리모델링 사업으로 인해 당해 연도의 허가 총량을 초과하거나 부작용이 우려될 시 우선순위 판단 기준에 따른 우선추진단지를 검토해야 함

허가 우선순위 원칙

- 「리모델링기본계획 수립지침」 4-3-3에 따라 단계별 리모델링 시행방안에는 계획 기간에 리모델링 허가 총량을 초과할 경우, 아래 사항 등을 고려하여 허가 우선 순위 원칙을 제시해야 함

[표 7-23] 허가 우선순위 원칙

허가 우선순위	구분	배점
상위계획 및 관련 계획과의 부합성	공공성	15%
	규제 강도	30%
리모델링의 시급성 및 주거환경개선 효과	노후도	30%
리모델링 추진현황 등 주민의 추진 의지 등	추진 의지	25%

공공성	규제 강도	노후도	추진 의지
지역 정주 환경 개선	정비(예정)구역 해제 여부	안전진단 등급	리모델링승인(허가) 동의율
지역경제 활성화	규제 현황		
친환경 건축물			

[그림 7-7] 허가 우선순위 원칙에 따른 우선순위 항목

우선순위 평가항목 및 배점

- 순차적인 리모델링 사업을 진행하고 허가 총량을 초과하거나 부작용이 우려될 경우, 허가 우선순위 원칙에 따른 우선순위 판단 기준에 따라 우선추진단지를 검토해야 함
- <2030 인천 도시·주거환경정비기본계획> 주거관리지수⁵⁾를 준용하여 우선순위 판단 배점표를 마련하였음

[표 7-24] 우선순위 배점표*

평가항목		배점	세부 평가항목	세부배점	비고
공공성	지역 정주 환경 개선	15점	기반시설 정비	2.5	세부평가항목 세부배점 합산
			지역공유시설 설치	2.5	
	지역경제 활성화		지역 건설업체 참여	2.5	
	친환경 건축물		녹색건축 인증	2.5	
			건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증	2.5	
			장수명 주택 인증	2.5	
규제 강도	정비(예정)구역 해제 여부	10점	해당하는 경우 점수 부여	10.0	-
	규제 현황	20점	제1종일반주거지역	10.0	세부평가항목 세부배점 선택
			최고고도지구	10.0	
			문화재보호구역	10.0	
			중점경관관리구역	10.0	
			2개 이상 중첩 시	20.0	
노후도	안전진단 등급**	30점	안전진단 C등급	30.0	세부평가항목 세부배점 선택
			안전진단 B등급	20.0	
			안전진단 A등급	10.0	
추진 의지	리모델링승인(허가) 동의율	25점	70% 이상 80% 미만	15.0	세부평가항목 세부배점 선택
			80% 이상 90% 미만	20.0	
			90% 이상	25.0	

* <2030 인천 도시·주거환경정비기본계획> 상의 주거관리지수를 참고하여 「리모델링기본계획 수립지침」에서 제시하는 허가 우선순위 원칙에 부합하도록 일부 조정함

**단지 전체 리모델링 시 안전진단 등급 산정 방식

: 가장 낮은 등급 기준(예시. 1동 : B등급, 2동 : C등급 ⇒ 세부배점 30점으로 산정(C등급))

5) <2030 인천 도시·주거환경정비기본계획> 주거환경관리사업의 공공예산지원 우선순위 판단기준으로 주거관리 지수를 도입

7.3 리모델링에 따른 도시경관 관리방안

기본방향

- 리모델링에 따른 도시경관 관리방안은 <2040 인천광역시 경관계획> 및 <IFEZ 경관가이드라인> 등을 준용하였으며, 구체적인 사항은 건축위원회 또는 경관심의 등을 통해 결정할 수 있음

경관심의 대상(건축물)

- 건축물 경관심의를 건축물 허가권자 소속의 경관위원회에서 진행하나, 인천광역시 건축위원회에서 심의하는 경우 인천광역시 경관위원회에서 심의함

[표 7-25] 경관심의 대상

구분		경관심의 규모
개발사업	「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 및 대지조성사업	도시지역 : 대상지역 면적이 30,000㎡ 이상인 개발사업 비도시지역 : 대상지역 면적이 300,000㎡ 이상인 개발사업
경관지구	자연경관지구	3층 이상으로써 연면적 330㎡ 이상의 건축물
	특화경관지구	5층 이상으로써 연면적 495㎡ 이상의 건축물
	시가지경관지구	5층 이상으로써 연면적 495㎡ 이상의 건축물
중점경관 관리구역	계양산	6층 이상이거나 연면적 660㎡ 이상의 건축물
	문학산	4층 이상이거나 연면적 495㎡ 이상의 건축물
	마니산	① 해안 건축 허용 지점에서 40m 범위 내 위치한 건축물 전 대상 (단, 단독주택 제외) ② 1호에 해당하지 않는 건축물로서 해안남로 또는 마니산로에 면하는 건축물 (단, 단독주택 제외)
	인천항	① 5층 이상 또는 높이 15m 이상의 건축물 ② 연면적 합계 2,000㎡ 이상의 건축물
	소래습지	「건축법」 제14조에 따른 건축 신고 대상 건축물을 제외한 전 대상
	용유해변	
	무의도	① 4층 이상 또는 높이 12m 이상의 건축물 ② 연면적 합계 1,500㎡ 이상의 건축물
	개항 역사·문화	
	경인고속도로 지하화구간	5층 이상 또는 연면적 1,000㎡ 이상의 건축물
지방건축 위원회	(「건축법 시행령」 제5조의5 제1항제4호부터 제8호)	지방건축위원회 심의대상 건축물

경관가이드라인

경관심의 대상별 경관가이드라인

[표 7-26] 경관심의 대상별 경관가이드라인

유형	세부 유형	적용 대상
건축물	주택	「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인을 받아 건축하는 주택 (※ 단, 2동 이상일 경우 「개발사업 경관가이드라인」 반영)
개발사업	-	「도시개발법」 제2조제1항제2호에 따른 도시개발사업

개발사업 경관가이드라인

- 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인을 받아 건축하는 주택 중 2동 이상인 경우, 「개발사업 경관가이드라인」을 준수하여야 하므로, 해당 가이드라인 중 리모델링 사업 시 적용할 수 있는 항목을 도출함

[표 7-27] 개발사업 경관가이드라인

구분	경관체크리스트
조망	<ul style="list-style-type: none"> 우수 조망 확보 및 조망 경관 영향 저감 방안 마련 기성시가지 및 기개발지로의 경관 영향(조망, 보행, 일조 등) 발생 여부를 검토하고, 경관 영향 저감 방안 마련 사업대상지가 거대한 벽체나 매스처럼 폐쇄적으로 조망되지 않도록 배치 및 규모 검토
기본방향	<ul style="list-style-type: none"> 대상지를 포함한 지역 전체의 경관을 향상시키기 위한 구체적인 계획 방향 제시
통경축	<ul style="list-style-type: none"> 단지 주출입구 및 단지 내 도로 중심의 통경축 설정 지양하고 바람길, 시각회랑, 공공 보행통로 형성을 고려하여 통경축 형성
건축물계획	<ul style="list-style-type: none"> 토지이용, 지형·지세, 주변 지역의 스카이라인, 대상지의 정체성 등을 고려한 건축물의 배치, 형태, 규모 계획 일관된 콘셉트(Concept)로 계획 경관 트렌드(Trend)가 반영된 입면 및 옥탑부 디자인 적용 정연하고 간결하며 건축물 기능을 고려한 입면 디자인 색채 특화를 통한 건축물 입면 계획은 지양하고, 외장재를 활용한 입체적이고 구조적인 입면 계획 권장
외부공간	<ul style="list-style-type: none"> 가각부는 가급적 오픈스페이스 계획 차도와 면한 보도, 단지 경계부 및 이면 가로의 보행 안정성 강화 가로변 연속 설치되는 공공시설물(펜스, 가로등 등)은 인접 단지 및 기조성된 시가지와 연속하여 계획 입지 환경과 조화로운 색채 범위 가이드라인 마련 CCTV 설치 입지 현황에 알맞은 경계부 조경 계획 마련
야간경관	<ul style="list-style-type: none"> 인접한 야간 활동을 지원하도록 범죄예방 환경디자인기법(CPTED)을 적용한 야간환경 구축

IFEZ(인천경제자유구역) 경관디자인 가이드라인

- 외곽신도시에 버금가는 양질의 생활환경 및 주거수준을 도모하고자 <IFEZ(인천경제자유구역) 경관디자인 가이드라인 체크리스트> 중 리모델링 사업 시 적용할 수 있는 항목을 도출함
- 리모델링 시 우수한 경관 및 안전한 환경이 조성되도록 세부 항목별 적용 권장함

[표 7-28] IFEZ 경관디자인 가이드라인

구분	경관체크리스트
공통	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 상층부 및 옥탑부는 디자인 특화를 통해 우수한 건축환경 조성 • 경관을 저해하는 건축설비의 외부노출 지양 • 열린 경관 형성을 위해 담장 설치 지양 • 주차시설은 경관을 해치지 않는 범위 내에서 계획
배치	<ul style="list-style-type: none"> • 주거동 외의 공간은 녹지 및 휴식 공간으로 조성하여 커뮤니티의 활성화 유도
입면	<ul style="list-style-type: none"> • 고품격 건축경관 형성을 위해 단조롭고 획일적인 건축 입면 지양 • 저층부 : 보행자 스케일을 유지하며 시각적 안락함 유도 • 중층부 : 통일성 있는 디자인으로 통합경관 연출 • 고층부 : 원경을 고려하여 건물과 지붕의 입체적인 입면 연출
경관	<ul style="list-style-type: none"> • 과도한 디자인의 단지 출입구 및 주동 주출입구 설치 지양 • 발코니 녹화, 족벽 발코니, 녹화 방음벽 등으로 친환경 단지 조성 • 단지 내 보행로 및 산책로 보행등을 통해 야간활동의 안전성 확보
CPTED	<ul style="list-style-type: none"> • 조경계획 수립 시 시야 차단 최소화 • 주동 출입구 계획 시 진출입자의 식별이 가능하도록 디자인 • 복도 및 계단 설치 시 시야의 사각지대를 최소화하여 안전성 확보 • 주동 외부현황을 쉽게 파악할 수 있는 창문 계획 수립 • 영구 음지가 최소화될 수 있도록 균일한 조명 계획 수립 • 가시권을 고려한 주차장 계획 수립

경관계획 특화 반영

경관가이드라인을 준용한 공공성 확보방안

- 리모델링 사업 시 공동주택의 형태와 외관은 자연경관 및 주변 환경과 어우러지도록 계획하고 단지 경관은 입체적이고 통합적으로 관리해야 함
- 인천광역시 경관계획, 경관가이드라인 등을 준용하여 리모델링 사업 시, 주거전용 면적을 완화 받을 수 있는 공공성 확보방안을 제시하고자 함
 - 리모델링 사업 시 적용 가능한 경관디자인 가이드라인 18개 항목 중 9개 항목 이상 반영 시 주거전용면적 10%P(정량) 완화 가능
 - (※ 7.6 공공성 확보방안 세부기준 참고)

리모델링에 따른 경관계획

수직증축에 따른 도시경관 관리방안

- 수직증축은 「주택법」에 따라 최대 3개 층(14층 이하일 경우 2개 층)으로 제한되어 있어 리모델링 사업으로 인해 도시경관에 미치는 영향은 적을 것으로 예상됨
- 그러나 「경관법」 및 「인천광역시 경관 조례」 등에 따라 경관심의 대상에 해당하는 경우, 경관심의를 받아야 함

별동증축에 따른 도시경관 관리방안

- 경관 시뮬레이션을 통해 단지 외부영향 및 내부 건축물 간 간격 등을 면밀히 검토 하여야 하며, 기존(최초 준공 시)에 설정한 통경축 등을 고려하여 증축하여야 함
- 또한 「경관법」 및 「인천광역시 경관 조례」 등에 따라 경관심의 대상에 해당하는 경우, 경관심의를 받아야 함

인천광역시 공동주택 리모델링 설계지침 예시

- 인천광역시 공동주택 리모델링 설계지침 수립을 통해 리모델링 사업 시 공동주택 외관 등을 주변 환경과 조화롭게 계획하여 시행할 수 있도록 유도하고자 함

[표 7-29] 인천광역시 공동주택 리모델링 설계지침 예시

구분	권장	지양
조망	<ul style="list-style-type: none"> • 기성시가지 및 기개발지로의 경관 영향 발생 여부를 검토하고 경관 영향 저감 방안 마련 	<ul style="list-style-type: none"> • 거대한 벽체나 매스처럼 폐쇄적인 조망
입면	<ul style="list-style-type: none"> • 저층부·중층부·고층부를 구분하여 각 부분에 따라 재질, 색채, 입면디자인에 조화로운 변화를 이루도록 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 색채 특화를 통한 건축물 입면 계획
	<ul style="list-style-type: none"> • 외장재를 활용한 입체적이고 구조적인 입면 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 단조롭고 획일적인 건축 입면
외부 공간	<ul style="list-style-type: none"> • 가로변 연속 설치되는 공공시설물은 인접 단지 및 기조성된 시가지와 연속하여 계획 	<ul style="list-style-type: none"> • 과도한 디자인의 단지 출입구 및 주동 주출입구 설치
	<ul style="list-style-type: none"> • 주거동 외의 공간은 녹지 및 휴식 공간으로 조성하여 커뮤니티의 활성화 유도 	<ul style="list-style-type: none"> • 열린 경관 형성을 위한 담장 설치 지양
야간 경관	<ul style="list-style-type: none"> • 범죄예방 환경디자인기법(CPTED) 적용한 야간환경 구축 	<ul style="list-style-type: none"> • 에너지 절감 등을 고려하여 필요 이상의 과도한 조명 지양
	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 내 보행로 및 산책로 보행등을 통해 야간활동의 안전성 확보 	<ul style="list-style-type: none"> • 보행 시 조명기구에 의한 눈부심이 생기지 않도록 고려

7.4 저에너지 및 장수명화 단지 조성방안

저에너지 단지 조성방안

친환경 건축

- 공동주택 리모델링 시 친환경 건축물 전환을 통해 온실가스를 감축할 수 있으며, 공동주택 면적에 따라 온실가스 감축량을 개략적으로 산출할 수 있음
 - 리모델링 수요예측 결과에 따라 맞춤형 및 세대수 증가형 리모델링 대상단지에 대해 온실가스 감축량을 산출한 결과, 130,778.54tCO₂eq/m²이 감축될 것으로 분석됨
- 리모델링 사업추진 시 온실가스 감축을 통한 탄소중립을 실현하고자, 친환경 공동주택으로 조성할 수 있는 가이드라인을 제안함

[표 7-30] 친환경 건축 가이드라인

구분	주요 내용	가이드라인
그린 리모델링 - 에너지 절약	각종 친환경 및 에너지 등급 인정	<ul style="list-style-type: none"> • 에너지 절약형 냉난방 설비 교체 등 에너지 절약 기술 적용 권장 • 민간부문 제로에너지 건축물 의무기준 이상 확보 • 에너지 정책(공공지원 등)과 연계를 통해 건축물 에너지효율등급제 적용
	제로에너지 건축물 조성	<ul style="list-style-type: none"> • 단지 전체(공용 및 전용공간) 에너지 절약을 위한 고효율 조명 설치 • 고단열·고기능 외피구조, 기밀설계 및 친환경 자재 사용 등 저에너지 계획 • 건물에너지 정보화 기술 및 자동제어장치 등 에너지 절감 정보기술 도입
	탄소중립 교통 인프라 구축	<ul style="list-style-type: none"> • 녹색교통 확대를 위한 자전거 거처대 설치(주차대수의 20% 이상) • 전기차 충전시설 설치(주차대수의 5% 이상) • 에너지사용 절감 및 효율적인 에너지 관리를 위해 녹색건축 설계 기준에 적합하게 설계

에너지 절약 및 효율

- 설비·배관 등의 노후도에 따른 교체와 보강 및 친환경·에너지 절약 시스템을 도입하여 그린리모델링 시행 또는 단열성능 강화로 일사 차단 및 동계 보온 효과를 높임
- 우수를 소방, 청소, 조경용수 등으로 사용할 수 있도록 빗물이용시설 설치를 권장하며, 자연 채광시스템 및 기타 자연 에너지를 활용한 에너지 생산 시스템을 적용할 수 있음



[그림 7-8] 저에너지 단지 조성방안

공공지원 연계사업

기후변화 대응사업

- 환경부에서 수립된 「지자체 탄소중립·녹색성장 기본계획 수립 및 추진상황 점검 가이드라인」에 따른 기후변화 대응사업과 연계하여 사업을 시행할 것을 권장함
 - 해당 가이드라인의 부록 부분에 건물, 수송, 전환 등 부문별로 다양한 사업이 안내되어 있으며 지자체별 여건 및 단지별 특성 등에 적합한 사업검토 후 활용 필요(※ 본 보고서 부록 '05 기후변화 대응사업 목록표' 참조)

신·재생에너지 보급 주택지원사업

- 태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신·재생에너지를 주택에 설치할 경우, 설치비 일부를 정부가 보조 지원하는 사업으로 기존 공동주택도 대상에 포함됨
- 신·재생에너지설비를 보급함으로써 주택용 에너지 소비를 경감하고, 신·재생에너지 설비 보급 확대 등을 통해 온실가스 저감, 신·재생에너지산업의 안정적 투자환경 및 시장조성 유도 등 신·재생에너지 시장 창출 기여를 목적으로 함



[그림 7-9] 주택지원 개념도 (※ 출처 : 한국에너지공단)

녹색건축 및 건축물 에너지효율등급 인증제도

녹색건축 인증제도

- 설계와 시공 유지, 관리 등 전 과정에 걸쳐 에너지 절약 및 환경오염 저감에 기여한 건축물에 대한 친환경 건축물 인증을 부여하는 제도임
- 인증대상은 「건축법」 제2조 제1항 제2호에 따른 건축물(공동주택 등)이며, 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인대상 500세대 이상의 공동주택은 의무대상임
- 「건축물 에너지절약설계기준」(국토교통부 고시)에 따른 인센티브를 받을 수 있음

[표 7-31] 녹색건축 인증등급

구분	최우수(그린1등급)	우수(그린2등급)	우량(그린3등급)	일반(그린4등급)
신축	74점 이상	66점 이상	58점 이상	50점 이상
기존	69점 이상	61점 이상	53점 이상	45점 이상
인센티브	6%	3%	-	-

건축물 에너지효율등급 인증 또는 제로에너지건축물 인증제도

- 에너지 절약적인 건축물에 등급을 부여하는 제도로, 에너지 성능이나 주거환경의 질과 같은 객관적인 정보를 제공받고 건물의 가치를 인정받아 건물 관련 이익 환수를 위한 제도임
- 인증 대상은 공동주택 등이며, 신축·재축 또는 증축(기존 건축물의 대지에 별개로 건축물로 증축)하는 경우와 공동주택 30세대 이상일 경우 의무대상임
- 「건축물 에너지절약설계기준」(국토교통부 고시)에 따른 인센티브를 받을 수 있음

[표 7-32] 건축물 에너지효율등급 인증등급(주거용)

등급	에너지소요량*	인센티브	등급	에너지소요량*	인센티브
1+++	60 미만	-	3	190 이상 230 미만	-
1++	60 이상 90 미만	6%	4	230 이상 270 미만	-
1+	90 이상 120 미만	3%	5	270 이상 320 미만	-
1	120 이상 150 미만	-	6	320 이상 370 미만	-
2	150 이상 190 미만	-	7	370 이상 420 미만	-

*연간단위면적당 1차에너지소요량(kWh/m²·년)

[표 7-33] 제로에너지건축물 인증등급

ZEB 등급	ZEB1	ZEB2	ZEB3	ZEB4	ZEB5
에너지 자립률	100% 이상	80% 이상 ~ 100% 미만	60% 이상 ~ 80% 미만	40% 이상 ~ 60% 미만	20% 이상 ~ 40% 미만
인센티브	15%	14%	13%	12%	11%

장수명화

- 소비자 특성에 맞춘 유니버설 디자인과 가변성 확보를 통한 장수명화 방안을 검토하고 기존 구조보강, 제진장치 이용, 외부창호 성능 개선을 통해 내구성을 증진함
- 세대 간 건식 비내력벽 활용, 세대별 분리에 따라 요구되는 기기 분리 설치와 같은 가변성을 확보하고 각종 부품의 규격화, 설치 배관의 집약과 같은 수리의 용이성을 확보하는 공사방안을 권장함

【표 7-34】 내구성·가변성·수리용이성

구분	정의
내구성	건축물 또는 그 부위의 열화에 대한 저항성을 말하며, 철근콘크리트 공동주택의 경우 철근의 피복두께와 콘크리트 품질이 우수한 성능
가변성	건축물의 구조적인 안전성을 유지하는 범위 내에서 사회적인 변화, 기술변화, 세대변화, 가족구성 변화 및 다양성을 수용할 수 있는 공간성능을 말하며, 서포트의 구조방식과 층고, 내장벽체의 재료와 설치 구법, 부엌과 욕실·화장실 배관 구법과 이동, 이중바닥, 외벽 등에 대한 공간 활용성이 높은 성능
수리용이성	건축물의 구조적인 안전성을 유지하는 범위 내에서 공용부분과 전용 부분의 개보수 및 점검이 용이하며, 공간변화와 미래수요변화 및 다양화에 대한 대응성이 높은 성능

※ 「장수명 주택 건설·인증기준」 제2조(정의)

내구성	가변성	수리용이성
기존구조보강	유니버설 디자인 적용	각종 부품 규격화
제진장치 이용	세대 간 건식 비내력벽 활용	설치 배관 집약 등
외부창호 성능 개선 등	세대별 분리에 따라 요구되는 기기 분리 설치 등	



【그림 7-10】 장수명화 인증 내용

장수명 주택 인증제도

- '장수명 주택'이란 내구성, 가변성, 수리용이성에 대하여 장수명 주택 성능등급 인증기관의 장이 장수명 주택의 성능을 확인하여 인증한 주택을 의미함
- 장수명 주택 인증은 「주택법」 제15조에 따라 사업계획승인을 받아 건설하는 1,000세대 이상의 공동주택에 적용함

평가 방법

- 내구성, 가변성, 수리용이성으로 구분하여 필수 및 선택 27개 항목에 대해서 평가함

[표 7-35] 장수명 주택 인증 평가항목별 평가등급

구분	평가항목 수	평가내용
내구성	7개 항목	• 철근의 피복두께, 콘크리트 품질 등
가변성	9개 항목 (필수 3개, 선택 6개)	• 구조방식, 벽체 재료 및 시공 방법, 공간의 가변성, 물 사용 공간의 가변성, 외벽의 가변성 및 공업화 공법 등
수리용이성	11개 항목 (전용 - 필수 2개, 선택 4개 공용 - 필수 2개, 선택 3개)	• 공용배관과 전용 설비 공간 독립성 확보, 배관, 배선 수선교체가 용이하도록 설계, 온돌의 건식화, 공용공간에 배관 공간 배치계획, 배관 공간 내 배관 배치 등

인증등급별 점수 기준

- 내구성, 가변성, 수리용이성 평가항목에 따른 등급별 인증점수를 합산한 점수로 평가하며, 최우수·우수·양호·일반 4개 등급으로 구분함

[표 7-36] 인증등급별 점수 기준

등급	심사점수	비고
최우수	90점 이상	100점 만점
우수	80점 이상	
양호	60점 이상	
일반	50점 이상	

인센티브

- 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제65조의2에 따라 최우수 등급 및 우수 등급의 경우 장수명 주택의 건폐율·용적률은 조례로 그 제한을 완화할 수 있음

[표 7-37] 인증등급별 점수 기준

구분	완화범위
건폐율	「인천광역시 도시계획 조례」에 따른 건폐율의 100분의 110까지 완화 가능
용적률	「인천광역시 도시계획 조례」에 따른 용적률의 100분의 110까지 완화 가능

※ 국토계획법 제77조 및 제78조에 따른 건폐율, 용적률의 최대한도를 초과할 수 없음

7.5 안전한 리모델링 추진

안전한 리모델링 필요성

안전성 강화

- 본 기본계획에서 리모델링 수요예측 시 25년 이상 경과한 공동주택을 맞춤형 리모델링 및 세대수 증가형 리모델링 유형으로 분류함
- 경과 연도가 오래되어 구조설계 당시와 대비하여 철근콘크리트의 강도 및 내구성이 저하될 수 있으며, 안전성 변화 등에 대한 우려로 인해 건축물의 안전을 확보하기 위한 대책 방안이 필요함

안전 관련 법령 개정

- 건설교통부는 2004년 공동주택 리모델링 안전기준을 대폭 강화하여 구조 안전 검토 강화, 증축의 범위 제한 등으로 리모델링 사업추진 시 부실시공을 방지하고자 함
 - 재건축 판정을 받은 공동주택의 증축을 동반한 리모델링 사업 금지
 - 리모델링 증축범위 제한(주거전용면적의 20%, 세대별 25㎡ 초과할 수 없음)
 - 리모델링 허가 신청 시 구조계획서, 시방서, 기존 골조 존치 계획서 제출을 통해 구조안전 검토 강화
 - 신축주택과 동일 수준의 리모델링 감리 의무 강화
- 이후 리모델링 제도의 흐름에 맞추어 리모델링 안전 관련 법령 및 제도의 개정을 진행하고 있으며, 2013년 3개 층 수직증축 허용하면서 리모델링 시 구조 안전에 관한 중요성이 대두되고 있음



[그림 7-11] 안전 관련 리모델링 흐름도

안전성 관련 이슈 사항

내력벽 철거

- 1980년대 지어진 공동주택은 '벽식 구조'이며, 벽식 구조의 공동주택은 내력벽이 건축물의 하중을 지탱하고 있음
- 현재 세대 내 내력벽은 철거할 수 있으나 건축물의 안전성 확보 등을 이유로 세대를 합치는 행위인 세대 간 내력벽의 철거는 제한됨(「주택법 시행령」 제75조 [별표 4])
- 세대 간 내력벽을 철거하지 않을 경우, 기존 평면을 확장·변경하는데 어려움이 있어 주민들은 내력벽 철거 허용을 요구하고 있음
- 현재 세대 간 내력벽 철거 허용 여부에 대해 계속해서 검토·논의 중이며, 검증 결과 등에 따라 해당 리모델링 사업 시 반영 여부를 결정할 수 있을 것임
 - 법령 제·개정 등을 통해 리모델링 시 내력벽을 철거할 수 있게 되는 경우, 철거를 통한 세대 분리 및 세대 통합 등에 관한 기준 마련 필요

수평증축 시 구조 안전 문제

- 수직증축의 경우 1·2차 안전진단과 더불어 1·2차 안전성 검토도 진행하지만, 수평증축 시에는 1차 안전진단 이후 안전성 검토 절차가 없음
- 서울시의 경우 「공동주택 리모델링 안전기준 개선 방안(23.07.)」을 마련하였으며, 수평증축 안전기준 강화, 해체공사 구조검토 강화 및 절차 개선, 현장 점검 강화 등의 내용을 포함하고 있음
 - 수평증축 시에도 2차 안전진단 실시를 통해 기존 건축물 구조 확인 강화
 - 건축구조기술사 협력 의무 적용 및 구조 분야 기술사의 현장 배치·협업 강화
 - 건축구조 및 해체심의 통합을 위한 안전 검토체계 강화 및 행정절차 간소화
- 수평증축 시에도 안전성을 확보하기 위해 관련 법령 등을 개정하거나 제도화된 구조 안전 확보방안이 필요하며, 인천광역시 여건에 적합한 리모델링 안전기준을 마련할 필요가 있음

관련 기준 및 공법 미비

- 리모델링은 신축 및 재건축 사업과 달리 새로운 공정임에 따라 공동주택 리모델링 특성이 반영된 표준시방서 및 기술 공법 개발이 미비함
- 리모델링 표준시방서 및 공정별 작업 확인 방법 등에 관한 기술기준 정립을 통해 안전사고 발생률을 낮출 수 있을 것으로 판단됨
 - 현재도 리모델링 관련 기술 공법이 개발되어 있으나 절차적 문제가 남아 있으며, 향후 공동주택 리모델링 관련 데이터의 축적으로 통계적 검증이 가능하게 되어 적극적으로 활용되길 기대

안전한 리모델링 추진방안(안)

수직증축 안전성 확보방안

1) 신축 당시 구조도 보유

- 「주택법」 제2조제25호에 따라 현재 수직증축 리모델링 시, 신축 당시의 건축물 구조도를 보유하여야 하며 보유하지 않은 경우, 수평 및 별동증축을 통해 세대수 증가를 할 수 있음
- 구조도에는 공동주택 신축 당시의 설계기준, 구조재료 성질, 적용 하중 등 다양한 정보가 포함되어 있으나, 1990년대 이전 준공된 공동주택의 경우, 구조도를 보유하지 않은 단지가 다수 있음

2) 안전진단 기준 강화

- 수직증축 리모델링을 할 경우, 구조 안전성을 확보하기 위하여 1차 안전진단 이후 1·2차 안전성 검토와 2차 안전진단까지 4단계에 걸쳐 전문 기관 및 구조전문가에게 안전성을 검증받아 구조 안전성을 확보함
- 4단계에 걸쳐 안전성을 검토할 경우, 구조 안전성 확보에는 도움이 되나 진행 기간이 추가로 소요되어 사업 기간이 지연되는 단점이 있음

3) 시공과정 구조 안전 강화

- 수직증축으로 새로운 층이 건립될 경우, 하중이 증가하게 되고 이에 따라 기존 벽체와 기초에도 영향을 줄 수 있으므로 하중 분산을 위한 철거작업이 필요하며, 조적조 비내력벽 철거와 경량의 비내력벽 대체로 기존 공동주택 하중 감소가 필요함
- 새로 건립되는 층으로 인해 기존 파일에 영향을 미치지 않도록 하며, 파일 기초의 신설 및 보강을 통해 기울어짐을 방지하도록 해야 함
- 수평증축 및 구조 벽체가 신설될 경우, 신설되는 내력벽은 수직증축 시 구조물의 하중을 기초로 전달해주는 역할을 하며, 이를 통해 전체적으로 구조 안전성을 확보할 수 있음
- 여러 조건을 고려한 구조보강 공법 선택이 중요하며, 구조설계 초기 단계 시 자연 재해 이력 검토와 적절한 공사 순서에 따른 시공 등이 필요함

4) 내진설계 및 보강

- 내진설계 의무화 이전에 건축된 노후 공동주택은 내진 보강이 필요하며, 시공단계별 구조 안전성 검토를 권장함
- 다양한 지진보강 기법을 적용하여 강화된 내진설계 기준을 충족하고 구조전문가가 참여할 경우, 리모델링 전보다 지진에 더 안전한 공동주택으로 변화할 수 있음

구조 안전 관리방안

1) 구조 안전관리를 위한 안전점검

- 정기적인 안전점검(정기안전점검, 정밀안전점검, 정밀안전진단)을 통해 공동주택 구조를 지속적으로 관리하는 것이 필요함

[표 7-38] 안전점검 유형

종류		주요 내용
안전 점검	정기안전점검	시설물의 상태를 판단하고 시설물이 점검 당시의 사용요건을 만족시키고 있는지 확인할 수 있는 수준의 외관 조사를 실시하는 안전점검 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제1호
	정밀안전점검	시설물의 상태를 판단하고 시설물이 점검 당시의 사용요건을 만족시키고 있는지 확인하며 시설물의 주요부재의 상태를 확인할 수 있는 수준의 외관 조사 및 측정·시험 장비를 이용한 조사를 실시하는 안전점검 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제2호
정밀안전진단		시설물의 물리적·기능적 결함을 발견하고 그에 대한 신속하고 적절한 조치를 하기 위하여 구조적 안전성과 결함의 원인 등을 조사·측정·평가하여 보수·보강 등의 방법을 제시하는 행위 「시설물의 안전 및 유지관리에 관한 특별법 시행규칙」 제2조제6호

2) 공동주택 안전점검에 대한 관계 법령

- 「공동주택관리법」과 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 따라 안전점검을 실시해야 함

[표 7-39] 안전점검 관계 법령

구분	공동주택관리법	시설물의 안전관리에 관한 특별법
의무점검대상	공동주택법의 의무관리대상 공동주택	16층 이상의 공동주택
점검주체	관리주체	관리주체
시기 및 횟수	1회/반기	1회/반기
점검자격	관리주체 소속 직원(책임기술자 등) 또는 안전진단 전문가	관리주체 소속 직원(책임기술자 등) 또는 안전진단 전문가
점검방법	점검자격자에 의한 육안점검 및 계측점검	점검자격자에 의한 육안점검 및 계측점검

3) 안전조치 요령

- 안전점검 관련 서류 등을 보존하고 안전·유지관리계획을 수립하고 안전관리 책임자 지정 및 단지별 관리카드 비치, 안전 관련 사항은 문서 기록·사진 촬영이 필요함

4) 사후 안전관리

- 모든 안전점검 결과 및 하자사항의 서류는 보존해야 하며, 준공도면 및 관계 서류 또한 철거 시까지 보존하고 안전도가 취약할 경우 특별관리로 지정·보존해야 함

7.6 공공성 확보방안

공공성 확보방안 개요

수립목적

- 리모델링 사업은 도시계획 조례에 따른 용적률 범위 내에서 계획되어야 하지만 부득이한 경우 용적률을 완화 받아 사업을 시행할 수 있음
- 타 정비사업에 비해 리모델링 사업은 구체적인 관리지침이 없어 용적률 완화에도 기반시설 및 주변 경관을 고려하지 않은 공동주택이 조성될 가능성이 있음
- 이에 따라 사업 주체가 부담 가능한 범위 내에서 공공성 확보를 통해 합리적인 밀도계획을 수립하고자 공공성 확보방안을 도입함

리모델링 사업 증축범위

- 주거전용면적 85㎡ 이상일 때 주거전용면적의 30% 이내, 85㎡ 미만일 때 주거전용면적의 40% 이내에서 증축할 수 있음
 - 수평증축, 수직증축 최대 3개 층(14층 이하 시 최대 2개 층), 별도증축

건축 적용완화

- 「건축법」 제5조 및 「건축법 시행령」 제6조에 따라 8개 항목에 대해서 완화 받을 수 있으며, 건축 적용완화 여부 및 범위는 건축관계심의를 통해 최종결정함

대지의 조경 대지면적이 200㎡ 이상인 경우, 대지에 조경 식재 및 설치를 설치, 옥상 조경 등 조성 의무에 대한 완화	공개공지 확보 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위한 소규모 휴식시설 등의 공개공지 또는 공개공간 설치 의무에 대한 완화	건축선 지정 소요 너비에 못 미치는 도로의 경우 중심에서 소요 너비의 2분의 1만큼 띄우고 건축선을 지정하는 사항에 대한 완화	건폐율 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율 기준에 대한 완화
용적률 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 기준에 대한 완화	대지안의 공지 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6m 이내 범위에서 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 하는 의무에 대한 완화	건축물 높이 제한 가로구역을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 지정·공고하는 건축물의 높이에 대한 완화	채광확보높이 일조 등의 확보를 위하여 정북방향의 인접 대지경계선으로부터 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 기준에 대한 완화

기본방향

리모델링 사업시행 시 공공의 이익을 해치지 아니하고 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것

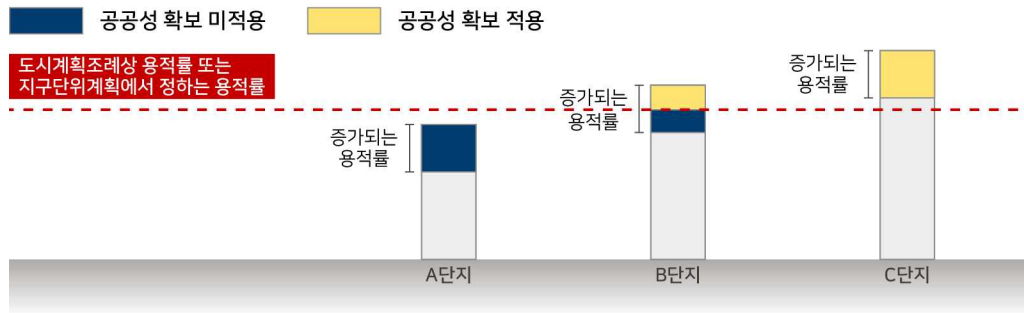
도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 않도록하여 과도한 도시 과밀 및 주거환경 악화를 방지할 것

[그림 7-12] 건축 적용완화 항목 및 기본방향

공공성 확보 적용방향

적용대상

- 리모델링 사업 후 용적률이 「인천광역시 도시계획조례」 상 용도지역별 용적률의 상한선을 초과하는 경우 공공성 확보방안을 적용함



*증가되는 용적률의 범위는 주거전용면적의 30% 이내(85㎡ 미만인 경우 40%)이며, 공용부분은 별도 증축 가능

[그림 7-13] 공공성 확보 적용대상

공공성 확보 적용 방향

- 공공성 확보방안을 적용할 시 주거전용면적에 대한 용적률 기준으로 하며, 「주택법」 제2조제25호에 따라 주거전용면적 85㎡ 이상인 경우, 30% 이내(85㎡ 미만 40%) 범위에서 최대한도를 완화할 수 있음
- 공공성 확보방안은 리모델링 사업계획 수립 단계에서 외부영향에 대해 충분히 검토 후 해당 시 또는 군(구)과 사전협의를 필요하며, 건축위원회 심의를 통해 최종 결정됨

공공성 확보기준 적용 시 최대한도(합계)
 주거전용면적 85㎡ 이상 : 주거전용면적의 30% 이내
 주거전용면적 85㎡ 미만 : 주거전용면적의 40% 이내

공공성 확보기준

- 인천광역시 여건 및 기본계획의 기본방향 등에 적합하도록 공공성 확보방안 항목을 선정하여 기준을 마련함



[그림 7-14] 공공성 확보방안 기준

공공성 확보방안 기준

[표 7-40] 공공성 확보기준 총괄

항목	확보기준	최대 한도
아래 공공성 확보방안 기준의 최대한도(합계)는 「주택법」 제2조제25호에 따른 주거전용면적의 증가범위 초과 불가 (주거전용면적 85㎡ 이상 : 전용면적의 30% 이내, 주거전용면적 85㎡ 미만 : 전용면적의 40% 이내)		
기반시설 정비	<ul style="list-style-type: none"> • 도보생활권 범위(대상지 반경 1km) 내 노후 기반시설 정비 및 추가 설치 시 주거전용면적 완화 • 대상지 일부 또는 도보생활권 범위(대상지 반경 1km) 내 사유지 등 매입 후 기부채납 하여 기반시설 신규 설치 시 주거전용면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 완화 비율(%) = 1.5 × (환산부지면적 / 대지면적) × 조례상 용적률 (※ 환산부지면적 = 기반시설 정비비용 또는 신규 설치비용 / 대지가액) 	최대 20%P
지역공유시설 설치	<ul style="list-style-type: none"> • 주민공동이용시설 개방, 공공보행통로 및 개방형 주차장 설치 시 주거전용면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 주민공동이용시설 개방 및 개방형 주차장 설치 <ul style="list-style-type: none"> : 완화 비율(%) = 1.5 × (환산부지면적 / 대지면적) × 조례상 용적률 (※ 환산부지면적 = 지역공유시설 설치비용 / 대지가액) - 공공보행통로 설치 <ul style="list-style-type: none"> : 완화 비율(%) = (공공시설 조성면적 / 대지면적) × 100 	최대 20%P
지역업체 참여	<ul style="list-style-type: none"> • 지역건설업체 활성화를 위하여 지역업체 참여(원도급 및 주계약자공동도급) 비율에 따라 주거전용면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 40% 이상 : 10%P / 20% 이상 : 5%P / 10% 이상 : 3%P 	최대 10%P
경관계획 특화 반영	<ul style="list-style-type: none"> • 인천광역시 경관가이드라인 및 IFEZ 경관디자인 가이드라인 체크리스트를 준용하여 리모델링 사업 시 적용 가능한 경관디자인 가이드라인 18개 항목 중 9개 항목 이상 반영 시, 주거전용면적 완화 	10%P (정량)
주차장 확보	<ul style="list-style-type: none"> • 법정 기준 이상으로 주차장 설치 시, 설치 비율에 따라 주거전용면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 1급 : 5%P / 2급 : 4%P / 3급 : 3%P / 4급 : 2%P 	최대 5%P
	<ul style="list-style-type: none"> • 법정 기준 이상으로 환경친화적 자동차 전용주차구역 및 충전시설을 설치하는 경우, 설치 비율에 따라 주거전용면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 7% 초과 : 5%P / 6% 초과 : 3%P / 5% 초과 : 1%P 	최대 5%P
세대구분형 공동주택(멀티홈) 리모델링	<ul style="list-style-type: none"> • 전용면적 85㎡ 이상인 세대수의 최소 10% 이상 세대구분형공동주택(멀티홈) 리모델링 시 주거전용면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 30% 이상 : 6%P / 20%P 이상 : 4%P / 10% 이상 : 2%P 	최대 6%P
단위세대 및 공용공간의 사회적 약자 배려	<ul style="list-style-type: none"> • 사회적 약자의 신체상 기능 저하를 고려하여 세대 내부 및 주거동 내 공용공간에서 이동의 용이성 및 생활의 안전성을 확보하여 설계 시, 주거전용면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 단위세대 1급 : 5%P / 2급 : 4%P / 3급 : 3%P / 4급 : 2%P - 공용공간 1급 : 5%P / 2급 : 4%P / 3급 : 3%P / 4급 : 2%P 	최대 10%P
녹색건축 인증*	<ul style="list-style-type: none"> • 녹색건축 인증등급에 따라 주거전용면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 최우수 등급 : 6%P / 우수 등급 : 3%P 	최대 6%P
건축물 에너지효율 등급 및 제로에너지 건축물 인증*	<ul style="list-style-type: none"> • 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증기준에 따라 주거전용면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - ZEB 1 : 15%P / ZEB 2 : 14%P / ZEB 3 : 13%P ZEB 4 : 12%P / ZEB 5 : 11%P - 에너지효율등급 1++등급 : 6%P / 1+등급 : 3%P 	최대 15%P
신·재생에너지 공급률**	<ul style="list-style-type: none"> • 신·재생에너지 공급의무 비율을 초과하는 경우, 공급 비율에 따라 주거전용면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 20% 초과 : 3%P / 15% 초과 : 2%P / 공급의무 비율 초과 : 1%P 	최대 3%P
장수명 주택 인증	<ul style="list-style-type: none"> • 장수명 주택 인증등급에 따라 주거전용면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 최우수 및 우수 등급 : 15%P 	15%P (정량)
지능형 건축물 인증	<ul style="list-style-type: none"> • 지능형 건축물 인증등급에 따라 주거전용면적 완화 <ul style="list-style-type: none"> - 1등급 : 15%P / 2등급 : 12%P / 3등급 : 9%P / 4등급 : 6%P 	최대 15%P

*'녹색건축 인증'과 '건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증'을 중첩 적용받고자 하는 경우, 「건축물의 에너지절약설계기준」 [별표9] 세부 완화기준에 따라 최대 15%P 초과 불가

**'제로에너지건축물 인증'을 통해 주거전용면적을 완화(11%P~15%P) 받는 경우, 신·재생에너지 공급률에 따른 완화를 중복하여 적용 불가

공공성 확보방안 세부기준

기반시설 정비

- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제6호에 따른 기반시설이 대상임
- 기반시설 정비 또는 신규 설치 시 주거전용면적을 최대 20%P까지 완화 받을 수 있음
 - 도보생활권 범위(대상지 반경 1km) 내 노후 기반시설 정비 및 추가 설치
 - 대상지 일부 또는 도보생활권 범위(대상지 반경 1km) 내 사유지 등 매입 후 기부채납 하여 기반시설 신규 설치
- 완화 비율은 기반시설 정비비용 또는 신규 설치비용을 부지면적으로 환산하여 산출함
- 단, 기반시설은 직접 공사를 통해 정비·조성하되, 사업계획승인권자와 사전협의하여야 함

$$\text{완화 비율(\%)} = 1.5 \times (\text{환산부지면적} / \text{대지면적}) \times \text{조례상 용적률}$$

※ 환산부지면적 = 기반시설 정비비용 또는 신규 설치비용 / 대지가액(㎡당 감정평가액)

[표 7-41] 기반시설 설치 공공성 확보 적용예시

조건	제3종일반주거지역(300%), 기반시설 정비비용(50억 원), ㎡당 감정평가액(450만 원), 대지면적(55,000㎡), 세대수(2,000세대)
완화 비율	$1.5 \times \{(50\text{억 원} / 450\text{만 원}) \times 300\} / 55,000\text{㎡} = 9.1\%$ ⇒ 주거전용면적 9.1%P 완화 적용

지역공유시설 설치

- 지역주민의 생활 복리 및 편의를 위해 지역공유시설을 공유·개방하고자 하며, 경로당, 어린이놀이터, 주민운동시설, 입주자집회소, 공공보행통로, 개방형 주차장 등이 설치 대상임
 - 지역에 개방하지 않아도 외부 주민이 이용 가능한 시설은 제외(어린이집 등)
- 리모델링 사업 시 지역공유시설 설치할 경우, 주거전용면적을 최대 20%P까지 완화 받을 수 있으며, 완화 비율은 지역공유시설 설치비용을 부지면적으로 환산하여 산출함
- 단, 지역공유시설은 직접 공사를 통해 설치하되 사업계획승인권자와 사전협의 및 협약 체결 등을 통해 일정 기간 이상 의무 개방해야 함

주민공동이용시설 개방 및 개방형 주차장 설치	완화 비율(\%) = $1.5 \times (\text{환산부지면적} / \text{대지면적}) \times \text{조례상 용적률}$ ※ 환산부지면적 = 지역공유시설 설치비용 / 대지가액(㎡당 감정평가액)
--------------------------	---

공공보행통로 설치	완화 비율(\%) = $(\text{공공시설 조성면적} / \text{대지면적}) \times 100$
-----------	---

[표 7-42] 지역공유시설 중 주민공동이용시설 개방 공공성 확보 적용예시

조건	제3종일반주거지역(300%), 지역공유시설 설치비용(30억 원), ㎡당 감정평가액(450만 원), 대지면적(55,000㎡), 세대수(2,000세대)
완화 비율	$1.5 \times \{(30\text{억 원} / 450\text{만 원}) \times 300\} / 55,000\text{㎡} = 5.5\%$ ⇒ 주거전용면적 5.5%P 완화 적용

지역건설업체 참여

- 지역건설 활성화를 통해 지역 균형발전 및 건설 경기 부양을 하고자 하며, 리모델링 사업 시 지역건설업체가 참여(원도급 및 주계약자공동도급)할 경우 주거전용면적을 최대 10%P까지 완화 받을 수 있음
- 주거전용면적 완화 비율은 <2030 인천 도시·주거환경정비기본계획>의 용적률 완화 기준을 준용함

[표 7-43] 지역건설업체 참여에 따른 완화 비율

참여 비율	최대 완화 비율	참여 비율	최대 완화 비율
40% 이상	10%P	10% 이상 20% 미만	3%P
20% 이상 40% 미만	5%P		-

경관계획 특화 반영

- 경관관리를 위하여 <2040 인천광역시 경관계획> 및 <IFEZ(인천경제자유구역) 경관 디자인 가이드라인 체크리스트>를 준용하여 경관계획을 특화 반영하고자 함
- 리모델링 사업 시 적용 가능한 경관디자인 가이드라인 18개 항목 중 9개 항목 이상 반영 시 주거전용면적을 10%P(정량) 완화 받을 수 있음

[표 7-44] 경관계획 특화 반영 항목

구분	주요 내용
공통	1 건축물 상층부 및 옥탑부는 디자인 특화를 통해 우수한 건축환경 조성
	2 경관을 저해하는 건축설비의 외부노출 지양
	3 열린 경관 형성을 위해 담장 설치 지양
	4 주차시설은 경관을 해치지 않는 범위 내에서 계획
배치	1 주거동 외의 공간은 녹지 및 휴식 공간으로 조성하여 커뮤니티의 활성화 유도
입면	1 고품격 건축경관 형성을 위해 단조롭고 획일적인 건축 입면 지양
	2 저층부 : 보행자 스케일을 유지하며 시각적 안락함 유도
	3 중층부 : 통일성 있는 디자인으로 통합경관 연출
	4 고층부 : 원경을 고려하여 건물과 지붕의 입체적인 입면 연출
경관	1 과도한 디자인의 단지 출입구 및 주동 주출입구 설치 지양
	2 발코니 녹화, 축벽 발코니, 녹화 방음벽 등으로 친환경 단지 조성
	3 단지 내 보행로 및 산책로 보행등을 통해 야간활동의 안전성 확보
CPTED	1 조경계획 수립 시 시야 차단 최소화
	2 주동 출입구 계획 시 진출입자의 식별이 가능하도록 디자인
	3 복도 및 계단 설치 시 시야의 사각지대를 최소화하여 안정성 확보
	4 주동 외부현황을 쉽게 파악할 수 있는 창문 계획수립
	5 영구 음지가 최소화될 수 있도록 균일한 조명 계획수립
	6 가시권을 고려한 주차장 계획수립

주차장 확보

주차장 추가확보

- 세대수 증가형 리모델링 사업 시행에 따른 주차환경 개선을 위하여, 「주택품질 향상에 따른 가산비용 기준」에 따라 주차 공간을 추가 확보한 경우, 주거전용면적을 최대 5%P까지 완화 받을 수 있음
- 주차 공간 추가확보 등급 기준은 주차단위구획 설치 비율과 확장형 주차단위구획 설치 비율 점수를 합하여 산정함

[표 7-45] 주차장 확보에 따른 완화 비율

구분	주차단위구획 설치		확장형 주차단위구획 설치	
	설치 비율	점수	설치 비율	점수
1급	160% 이상	8	60% 이상	4
2급	140% 이상 160% 미만	6	50% 이상 60% 미만	3
3급	120% 이상 140% 미만	4	40% 이상 50% 미만	2
4급	100% 초과 120% 미만	2	30% 초과 40% 미만	1

※ 주차단위구획 설치 비율 = 주차단위구획 총수 / 법정주차대수 × 100

※ 확장형 주차단위구획 설치 비율 = 확장형 주차단위구획 총수 / 주차단위구획 총수 × 100

[표 7-46] 주차장 확보 등급산정 기준

구분	등급 기준	최대 완화 비율
1급	점수 합계 12점	5%P
2급	점수 합계 9점 이상 12점 미만	4%P
3급	점수 합계 6점 이상 9점 미만	3%P
4급	점수 합계 3점 이상 6점 미만	2%P

환경친화적 자동차 전용주차구역 및 충전시설 설치

- 환경친화적 자동차의 개발 및 보급 촉진을 위하여 인천광역시는 기축시설*의 경우 총 주차대수의 2% 이상, 신축시설의 경우 총 50대 이상일 경우 총 주차대수의 5% 이상 설치하도록 되어 있음
- 리모델링 사업 시 전용주차구역 및 충전시설을 의무설치 비율 이상 설치할 경우, 주거전용면적을 최대 5%P까지 완화 받을 수 있음

[표 7-47] 환경친화적 자동차 전용주차구역 및 충전시설 설치에 따른 완화 비율

추가 설치 비율	최대 완화 비율	추가 설치 비율	최대 완화 비율
7% 초과	5%P	5% 초과 6% 이하	1%P
6% 초과 7% 이하	3%P	-	-

*기축시설 : 「인천광역시 환경친화적 자동차 보급 촉진 및 이용 활성화에 관한 조례」에 따라 2022년 1월 28일 전에 건축허가를 받은 시설을 의미

세대구분형공동주택(멀티홈) 리모델링

- 저출산·고령화로 인한 인구구조 및 사회문화적 변화 등으로 소형 임대주택의 수요가 증가하고 있어, 이에 대응할 수 있는 주택 공급방안 마련이 필요함
- 전용면적의 85㎡ 이상인 세대수의 최소 10% 이상 세대구분형공동주택(멀티홈) 리모델링 시 주거전용면적을 최대 6%P까지 완화 받을 수 있음(단, 「주택법」 및 「기존 공동주택 세대구분 설치 가이드라인(국토교통부)」 등의 기준에 적합하도록 계획하여야 함)

[표 7-48] 세대구분형공동주택(멀티홈) 리모델링에 따른 완화 비율

세대구분형공동주택(멀티홈) 리모델링 비율	최대 완화 비율
전용면적의 85㎡ 이상인 세대수의 30% 이상*	6%P
전용면적의 85㎡ 이상인 세대수의 20% 이상	4%P
전용면적의 85㎡ 이상인 세대수의 10% 이상	2%P

*단, 「주택법 시행령」 제9조제1항에 따라 세대구분형공동주택의 세대수가 해당 공동주택 전체 세대수의 1/3을 넘을 수 없음

단위세대 및 공용공간의 사회적 약자 배려

- 사회적 약자의 신체상 기능 저하를 고려하여 세대 내부 및 주거동 내 공용공간에서의 이동의 용이성 및 생활의 안전성을 확보하여 설계하고자 함
- 리모델링 사업 시 단위세대 및 공용공간 사회적 약자 배려 인증을 받을 경우 각각 주거전용면적을 최대 5%P씩 완화 받을 수 있음
- 주거전용면적 완화 비율은 「주택품질 향상에 따른 가산비용 기준」 및 「녹색건축 인증기준 운영세칙」을 준용함

단위세대의 사회적 약자 배려에 따른 완화 비율

- 고령자, 장애인 및 임산부 등 사회적 약자의 신체상 기능 저하를 고려하여 세대 내부에서 이동의 용이성 및 생활의 안전성을 확보하고자 함
- 평가대상은 출입구, 단차, 특정 욕실, 특정 침실, 유니버설 디자인 부품이며, 세부 평가항목은 15개로 구성되어 있음

[표 7-49] 단위세대 사회적 약자 배려에 따른 완화 비율

구분	등급 기준	최대 완화 비율
1급	활동공간의 적정성을 만족하는 설계, 전체 평가항목 중 13개 이상 만족	5%P
2급	이동의 용이성을 만족하는 설계, 전체 평가항목 중 10개 이상 13개 미만 만족	4%P
3급	이동의 안전성을 만족하는 설계, 전체 평가항목 중 6개 이상 10개 미만 만족	3%P
4급	이동의 용이성을 만족하는 설계, 전체 평가항목 중 1개 이상 6개 미만 만족	2%P

단위세대 및 공용공간의 사회적 약자 배려

공용공간의 사회적 약자 배려에 따른 완화 비율

- 주동 내 공용공간에서 이동의 용이성 및 생활의 안전성을 확보하기 위함으로, 평가 대상은 주출입구 경사로, 주출입문, 승강기, 공용계단, 공용복도이며, 세부 평가 항목은 12개로 구성되어 있음

[표 7-50] 공용공간의 사회적 약자 배려에 따른 완화 비율

구분	등급 기준	최대 완화 비율
1급	전체 평가항목 중 11개 이상 항목을 만족하는 경우	5%P
2급	전체 평가항목 중 9개 이상 11개 미만 항목을 만족하는 경우	4%P
3급	전체 평가항목 중 6개 이상 9개 미만 항목을 만족하는 경우	3%P
4급	전체 평가항목 중 1개 이상 6개 미만 항목을 만족하는 경우	2%P

녹색건축 인증*

- 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 지속 가능한 개발의 실현과 자원절약형이고 자연 친화적인 건축물의 건축을 유도하기 위하여 녹색건축 인증제를 시행함
- 리모델링 사업 시 「건축물의 에너지절약설계기준」 [별표9] 세부 완화기준을 준용하여 녹색건축 인증을 받을 경우, 주거전용면적을 최대 6%P까지 완화 받을 수 있음

[표 7-51] 녹색건축 인증에 따른 완화 비율

인증등급	최대 완화 비율	인증등급	최대 완화 비율
최우수	6%P	우수	3%P

건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증*

- 에너지 성능이 높은 건축물을 확대하고, 건물의 효과적인 에너지 관리를 위하여 건축물 에너지효율등급 인증제 및 제로에너지건축물 인증제를 시행함
- 리모델링 사업 시 「건축물의 에너지절약설계기준」 [별표9] 세부 완화기준을 준용하여 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증을 받을 경우, 주거전용면적을 최대 15%P까지 완화 받을 수 있음

[표 7-52] 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증에 따른 완화 비율

인증등급	최대 완화 비율	인증등급	최대 완화 비율	인증등급	최대 완화 비율
ZEB 1	15%P	ZEB 4	12%P	에너지효율등급 1++	6%P
ZEB 2	14%P	ZEB 5	11%P		
ZEB 3	13%P	-	-	에너지효율등급 1+	3%P

*'녹색건축 인증'과 '건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증'을 중첩 적용받고자 하는 경우, 「건축물의 에너지절약설계기준」 [별표9] 세부 완화기준에 따라 최대 15%P 초과 불가

신·재생에너지 공급률

- 「신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법」에 따라 신·재생에너지의 이용·보급 촉진과 온실가스 배출 감소 등을 위하여 신·재생에너지 공급의무 비율이 산정됨
- 리모델링 시 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」 [별표2] 신·재생에너지 공급의무 비율 산정기준 및 방법을 준용하여, 공급률에 따라 주거전용면적을 최대 3%P까지 완화 받을 수 있음
 - 단, '제로에너지건축물 인증'을 통해 주거전용면적을 완화(11%P~15%P) 받는 경우, 신·재생에너지 공급률에 따른 완화를 중복하여 적용 불가

[표 7-53] 신·재생에너지 공급률에 따른 완화 비율

공급률	최대 완화 비율	공급률	최대 완화 비율
20% 초과	3%P	공급의무 비율 초과 15% 이하	1%P
15% 초과 20% 이하	2%P	-	-

장수명 주택 인증

- 「주택법」에 따라 장수명 주택의 공급 활성화를 유도하기 위하여 내구성, 가변성, 수리용이성을 확인하는 장수명 주택 인증제도를 시행함
- 리모델링 사업 시 「장수명 주택 건설·인증기준」에 따라 장수명 주택 인증할 경우, 「인천광역시 도시계획조례」를 준용하여 주거전용면적을 15%P(정량) 완화 받을 수 있음

[표 7-54] 장수명 주택 인증에 따른 완화 비율

인증등급	완화 비율
최우수 및 우수 등급	15%P(정량)

지능형건축물 인증

- 지능형건축물 건축의 활성화를 유도하기 위하여 지능형건축물 인증제도를 시행함
- 리모델링 사업 시 지능형 건축물 인증할 경우, 「지능형 건축물 인증기준」 [별표7] 완화기준을 준용하여 주거전용면적을 최대 15%P까지 완화 받을 수 있음

[표 7-55] 지능형건축물 인증에 따른 완화 비율

인증등급	최대 완화 비율	인증등급	최대 완화 비율
1등급	15%P	3등급	9%P
2등급	12%P	4등급	6%P

리모델링에 따른 건축 적용완화 가이드라인

기본방향

- 리모델링 시 「건축법」 제5조 및 「건축법 시행령」 제6조에 따라 대지의 조경 등 8개 항목에 대하여 적용완화 할 수 있으며, 사업추진 시 무분별한 완화 등으로 인해 도시관리체계가 무너지지 않도록 건축 적용완화 항목별 가이드라인을 마련함
- 리모델링 사업 시행 시 공공의 이익을 해치지 아니하고, 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 않도록 적용하여야 함
- 도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 않도록 하여 과도한 도시 과밀 및 주거 환경 악화를 방지함
- 리모델링 시 조례에서 정하는 규모를 초과하여 건축 적용완화를 받고자 하는 경우 입지 여건에 적합한 공공성 확보방안을 적용하여야 하며, 적용완화 여부 및 범위는 건축 관계 심의를 통해 최종 결정됨

대지의 조경

현재 조경면적을 축소하는 계획은 지양하며, 부득이하게 주차장 및 부대·복리시설 등을 확충하고자 조경 면적을 축소하는 경우 **옥상 조경, 담장 및 벽면녹화** 등의 계획 고려

공개공지 등의 확보

현재 공개공지 면적을 축소하는 계획은 지양하며, 부득이하게 주차장 및 부대·복리시설 등을 확충하고자 공개공지를 축소하는 경우 **공공보행통로, 열린 놀이터, 공유주차면 등 공유시설 계획** 고려

건축선의 지정

「건축법」 제46조에 따르도록 하며, 부득이한 경우 **가로변 경관, 차량 통행 편의성, 소방 활동 가능 여부 등** 단지와 단지 외부 도로와의 관계를 고려하여 완화 가능

건축물의 건폐율

수평증축·별동증축으로 「건축법」 제55조에 따른 기준을 벗어나는 경우, **소방안전이 저해되거나, 주차장 및 주민편의시설 감소** 등으로 주거환경의 질이 저하하는 문제가 발생하지 않도록 계획

건축물의 용적률

기본적으로 「인천광역시 도시계획 조례」 제65조에 따라 **추진함이 바람직**하나, 부득이한 경우 **외부에 미치는 영향검토 및 그에 따른 개선 방안 등 계획 필요**(단, 주거전용면적의 30~40% 이내 완화)

대지 안의 공지

신규로 증축하는 건축물은 「건축법」 제58조에 부합하여야 하며, 부득이한 경우 **인접 대지와의 통풍 및 환기의 용이성, 피난 및 화재 확산 관련 위험성, 프라이버시 침해 여부 등** 고려하여 완화 가능

건축물의 높이 제한

신규로 증축하는 건축물은 「건축법」 제60조에 부합하여야 하며, 부득이한 경우 **인접 대지의 토지이용 및 건축물 현황** 등을 고려하여 높이 기준 완화 가능

일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한

신규로 증축하는 건축물은 「건축법」 제61조에 부합하여야 하며, 부득이한 경우 **단지 외부에 미치는 영향을 최소화**하기 위해 **사회 통념상 수인한도를 초과하지 않도록 일조권 판례 준수**

[그림 7-15] 건축 적용완화 항목별 가이드라인 주요 내용

항목별 가이드라인

대지의 조경

- 단지 내 조경면적은 「건축법」 제42조에 따라 확보하되, 부득이한 경우 아래 건축 적용완화 가이드라인에 따라 계획할 것을 권장함

[표 7-56] 대지의 조경 건축기준 및 적용완화 가이드라인

공동주택의 건축기준	<p>「건축법」 제42조(대지의 조경)</p> <p>① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 함. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상 조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따름</p> <p>② 국토교통부장관은 식재(植栽) 기준, 조경 시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있음</p>
적용완화 시 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> • 건축 당시 적법하게 조성되었으나 법령 개정 등으로 인해 「건축법」 제42조에 따른 기준을 만족하지 못하는 경우, 현재 조경면적을 축소하는 계획은 지양하도록 함 • 부득이하게 주차장 및 부대·복리시설 등을 확충하고자 조경면적을 축소하는 경우, 현행 규정에 미달하는 부분에 대하여 옥상 조경, 담장 및 벽면녹화 등의 계획을 고려하여야 함

공개공지 등의 확보

- 공개공지 등은 「건축법」 제43조에 따라 확보하되, 부득이한 경우 아래 건축 적용완화 가이드라인에 따라 계획할 것을 권장함

[표 7-57] 공개공지 등의 확보 건축기준 및 적용완화 가이드라인

공동주택의 건축기준	<p>「건축법」 제43조(공개 공지등의 확보)</p> <p>① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간(이하 "공개 공지등"이라 함)을 설치하여야 함</p> <p>1. 일반주거지역, 준주거지역 2. 상업지역 3. 준공업지역 4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 지역</p> <p>② 제1항에 따라 공개공지등을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있음</p> <p>③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역 내 공개공지등에 대한 점검 등 유지·관리에 관한 사항을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있음</p> <p>④ 누구든지 공개공지등에 물건을 쌓아놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하는 등 공개공지등의 활용을 저해하는 행위를 하여서는 아니 됨</p> <p>⑤ 제4항에 따라 제한되는 행위의 유형 또는 기준은 대통령령으로 정함</p>
적용완화 시 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> • 건축 당시 적법하게 조성되었으나 법령 개정 등으로 인해 「건축법」 제43조에 따른 기준을 만족하지 못하는 경우, 현재 공개공지 면적을 축소하는 계획은 지양하도록 함 • 부득이하게 주차장 및 부대·복리시설 등을 확충하고자 공개공지를 축소하는 경우, 현행 규정에 미달하는 부분에 대하여 공공보행통로, 열린 놀이터, 공유주차면 등 공유시설 계획을 고려하여야 함

항목별 가이드라인

건축선의 지정

- 건축선은 「건축법」 제46조에 따라 지정하되, 부득이한 경우 아래 건축 적용완화 가이드라인에 따라 계획할 것을 권장함

[표 7-58] 건축선의 지정 건축기준 및 적용완화 가이드라인

공동주택의 건축기준	<p>「건축법」 제46조(건축선의 지정)</p> <p>① 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선(이하 “건축선(建築線)”이라 한다)은 대지와 도로의 경계선으로 함. 다만, 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에서는 대통령령으로 정하는 선을 건축선으로 함</p> <p>② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있음</p> <p>③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 건축선을 지정하면 지체 없이 이를 고시하여야 함</p>
적용완화 시 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> • 수평증축 및 별동증축 등 신규로 증축하는 건축물은 「건축법」 제46조에 부합하도록 계획하여야 함 • 부득이하게 건축선이 「건축법」 제46조에 따른 기준을 만족하지 못하는 경우, 가로변 경관, 차량 통행 편의성, 소방 활동 가능 여부 등 단지와 단지 외부 도로와의 관계를 고려하여 건축선에 대한 기준을 완화할 수 있으며, 특히 소방 활동에 지장이 없도록 계획하여야 함

건축물의 건폐율

- 건축물의 건폐율은 「건축법」 제55조에 따라 계획하되, 부득이한 경우 아래 건축 적용완화 가이드라인에 따라 계획할 것을 권장함

[표 7-59] 건폐율 건축기준 및 적용완화 가이드라인

공동주택의 건축기준	<p>「건축법」 제55조(건축물의 건폐율)</p> <p>대지면적에 대한 건축면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율(이하 “건폐율”이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따름. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따름</p>
적용완화 시 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> • 수평증축 또는 별동증축 등 증축으로 인해 건폐율이 「건축법」 제55조에 따른 기준을 만족하지 못하는 경우, 소방안전이 저해되거나, 주차장 및 주민편의시설 감소 등으로 주거환경의 질이 저하하는 문제가 발생하지 않도록 계획하여야 함

항목별 가이드라인

건축물의 용적률

- 건축물의 용적률은 「인천광역시 도시계획 조례」 제65조에 따라 계획하되, 부득이한 경우 아래 건축 적용완화 가이드라인에 따라 계획할 수 있음

[표 7-60] 용적률 건축기준 및 적용완화 가이드라인

공동주택의 건축기준	<p>「인천광역시 도시계획 조례」 제65조(용도지역안에서의 용적률)</p> <p>① 영 제85조제1항에 따라 용도지역안에서의 용적률은 다음 각 호의 어느 하나에서 정한 비율 이하로 함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제1종전용주거지역 : 80퍼센트 2. 제2종전용주거지역 : 120퍼센트 3. 제1종일반주거지역 : 200퍼센트 4. 제2종일반주거지역 : 250퍼센트 5. 제3종일반주거지역 : 300퍼센트 6. 준주거지역 : 500퍼센트(다만, 순수 주거용 공동주택의 경우에는 300퍼센트) (이하 생략)
적용완화 시 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> • 일반건축물 및 공동주택 신축 건축계획과 같이 공동주택 리모델링 건축계획 시에도 도시 관리적 측면과 단지의 주거환경을 위하여 「인천광역시 도시계획 조례」 제65조에 따라 추진함이 바람직함 • 다만, 기존용적률이 현행 용도지역별 용적률의 상한을 초과하는 등 리모델링에 따라 부득이하게 「건축법」 제56조에 따른 기준을 만족하지 못하는 경우, 단지 외부에 미치는 영향검토 및 그에 따른 개선 방안과 도시 과밀 방지 방안을 계획하여야 함 • 도시계획 조례상 용적률을 초과하여 공동주택을 리모델링 하는 경우 「주택법」에 따라 각 세대 주거전용면적의 30% 이내(세대의 주거전용면적이 85㎡ 미만인 경우, 40% 이내)에서 가능하며, 완화범위는 공공성 확보에 따라 결정됨 (※ 「주택법」에 따라 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분은 별도로 증축 가능) <p>※ 본 기본계획의 7.6 공공성 확보방안 중 '공공성 확보방안 기준' 등 참조</p>

대지 안의 공지

- 대지 안의 공지는 「건축법」 제58조에 따라 확보하되, 부득이한 경우 아래 건축 적용완화 가이드라인에 따라 계획할 것을 권장함

[표 7-61] 대지 안의 공지 건축기준 및 적용완화 가이드라인

공동주택의 건축기준	<p>「건축법」 제58조(대지 안의 공지)</p> <p>건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 함</p>
적용완화 시 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> • 수평증축 및 별동증축 등 신규로 증축하는 건축물은 「건축법」 제58조에 부합하도록 계획하여야 함 • 부득이하게 대지 안의 공지가 「건축법」 제58조에 따른 기준을 만족하지 못하는 경우, 인접 대지와 의 통풍 및 환기의 용이성, 피난 및 화재 확산 관련 위험성, 프라이버시 침해 여부 등을 고려하여 대지 안의 공지에 대한 기준을 완화할 수 있음

항목별 가이드라인

건축물의 높이 제한

- 건축물의 높이는 「건축법」 제60조에 따라 계획하여야 하나, 부득이한 경우 아래 건축 적용완화 가이드라인에 따라 계획할 것을 권장함

[표 7-62] 건축물의 높이 제한 건축기준 및 적용완화 가이드라인

공동주택의 건축기준	<p>「건축법」 제60조(건축물의 높이 제한)</p> <p>① 허가권자는 가로구역을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 높이를 지정·공고할 수 있음. 다만, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역의 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 높이를 완화하여 적용할 수 있음</p> <p>② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있음</p> <p>③ 삭제</p> <p>④ 허가권자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 일조(日照)·통풍 등 주변 환경 및 도시미관에 미치는 영향이 크지 않다고 인정하는 경우에는 건축위원회의 심의를 거쳐 이 법 및 다른 법률에 따른 가로구역의 높이 완화에 관한 규정을 중첩하여 적용할 수 있음</p>
적용완화 시 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> • 수직증축 및 별동증축 등 신규로 증축하는 건축물은 「건축법」 제60조에 부합하도록 계획하여야 함 • 부득이하게 건축물의 높이가 「건축법」 제60조에 따른 기준을 만족하지 못하는 경우, 인접 대지의 토지이용 및 건축물의 현황 등을 고려하여 높이 기준을 완화할 수 있으나, 인접 대지가 주거용도 또는 학교일 경우 완화를 지양하도록 함 • 또한, 별도로 증축하는 건축물의 최대 높이는 기존 동의 최대 층수에서 최대 3개 층 증축한 높이 범위에서 계획할 것을 권장함

일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한

- 일조 등의 확보를 위해 건축물의 높이는 「건축법」 제61조제2항에 따라 계획하여야 하나, 부득이한 경우 아래 건축 적용완화 가이드라인에 따라 계획할 수 있음

[표 7-63] 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 건축기준 및 적용완화 가이드라인

공동주택의 건축기준	<p>「건축법」 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 함</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문을 두는 경우 2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우
적용완화 시 가이드라인	<ul style="list-style-type: none"> • 수직증축 및 별동증축 등 신규로 증축하는 건축물은 「건축법」 제61조에 부합하도록 계획하여야 함 • 부득이하게 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이가 「건축법」 제61조에 따른 기준을 만족하지 못하는 경우, 인접 대지의 토지이용 및 건축물 현황 등을 고려하여 높이 기준을 완화할 수 있음 • 이때 단지 외부에 미치는 영향을 최소화하기 위해, 사회 통념상 수인한도를 초과하지 않도록 일조권 판례(서울고법 94나11806)에 따른 기준을 준수하여 계획할 것을 권장함 • 또한 단지 내 일조 영향 등을 분석하여, 영향이 있을 것으로 판단되는 세대(구분소유자)의 동의를 구하는 등 충분한 협의를 통해 계획할 것을 권장함

7.7 리모델링 공공지원 방안

공공지원 기본방향

필요성

- 「리모델링기본계획 수립지침」에 따라 공동주택의 효율적인 주거환경개선을 위하여 필요한 경우 리모델링이 원활하게 추진될 수 있도록 다양한 지원방안을 마련해야 함
- 인천광역시 내 리모델링 사업추진 중인 조합설립 인가 단지는 1개소로, 리모델링 수요가 현재로서는 적은 편이나, 향후 수요가 증가할 때 등을 대비하여 공동주택과 관련된 각종 지원제도와 연계한 지원방안을 제시할 필요가 있음



[그림 7-16] 인천광역시 리모델링 사업 추진단지

목적

- 인천광역시 공동주택 리모델링 기본계획은 「주택법」 및 「리모델링기본계획 수립지침」에 충실하고, 리모델링 사업과 도시관리체계의 연계성 강화로 리모델링 사업을 안정적으로 추진하고자 함

기본방향

- 리모델링 사업의 원활한 추진을 위하여 행정에서는 지구단위계획 의제 시 사전자문 절차를 마련하고자 하며, 리모델링 지원센터 운영 방안을 제안하고자 함
- 또한, 안정적인 리모델링 사업을 위하여 안전진단 비용 지원방안도 검토함

지구단위계획 의제 사전자문 절차 마련

지구단위계획구역 내에서 리모델링 사업을 시행하는 경우

- 기존에 지구단위계획구역으로 지정된 경우, 「주택법」에 따른 공동주택 리모델링을 시행하더라도 지구단위계획에서 정한 용적률 기준을 초과하여 증축할 수 없음
 - 리모델링 사업 시 주거전용면적 30~40% 이내에서 증축 가능(공용부분 별도)
- 이에 따라, 지구단위계획으로 정한 용적률을 완화하여 리모델링 하기 위해서는 도시관리계획의 변경(지구단위계획 변경 수립)이 선행되어야 하며, 사업 여건 등에 따라 의제 처리 가능한 경우 인허가 단계에서 의제 할 수 있음

지구단위계획 의제 사전자문 절차의 필요성

- 先 건축계획(건축위원회) 後 도시계획(지구단위계획 의제) 방식으로 추진 시 일반적 개발사업(先 도시관리계획, 後 건축계획)의 역순으로 지구단위계획 결정 과정에서 계획 수정 시 기본계획 대폭 수정이 불가피함
- 리모델링 사업추진 시 주거전용면적의 30~40% 이내에서 법적 용적률을 초과할 수 있으며, 인허가 마지막 단계인 지구단위계획 의제 처리 단계에서 계획 변경 시 진통이 예상됨
- 이에 따라, 인천의 주거밀도를 안정적으로 관리하기 위하여 공동주택 리모델링 지구단위계획 의제 처리 시, 도시건축공동위원회 사전자문을 거치도록 제안함



[그림 7-17] 리모델링 사업 절차

제안내용

- 도시건축공동위원회 사전자문을 통해 지구단위계획(안)에 관하여 우선 협의 후, 결정된 안으로 의제 처리를 신청함
- 자문을 통해 검토된 안으로 의제 처리 신청 시, 사업계획 등의 수정 없이 진행되어 사업추진과 도시 관리의 안정성이 확보될 것으로 기대됨



[그림 7-18] 지구단위계획 제안내용

공동주택 리모델링 사업절차

- 지구단위계획 신규 수립 및 변경 여부, 지구단위계획 의제 처리 대상 여부 등을 구분하여 사업절차를 검토하였으며, 개별단지 사업추진 시 단지 여건 및 계획 내용 등에 따라 아래 절차를 참고하여 추진함
 - ※ 「주택법」 제18조에 따라 사업계획승인을 받으려는 자가 통합심의 신청 시, 통합심의 할 수 있음(건축심의, 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항, 경관심의 등)

공통사항

- 세대수 증가형 리모델링 등을 통해 30세대 이상 증가하는 경우, 「주택법」 제15조에 따른 사업계획 승인 대상이 됨
- 50세대 이상 증가하는 경우, 「주택법」 제66조에 따라 기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 군·구 도시계획위원회 심의를 거쳐야 함

「주택법」 제15조	세대수 증가형 리모델링 등을 통해 30세대 이상 증가하는 경우, 주택건설사업계획 승인 대상
「주택법」 제66조	세대수 증가형 리모델링 등을 통해 50세대 이상 증가하는 경우, 군·구 도시계획위원회 심의 대상

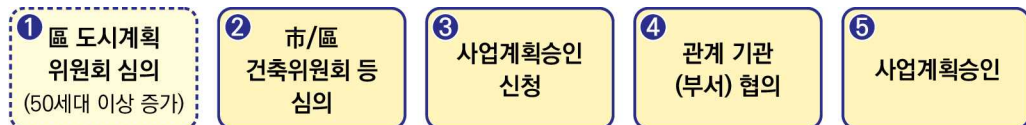
[그림 7-19] 공동주택 리모델링 사업절차 공통사항

지구단위계획을 신규 수립 또는 변경하지 않는 사업

- 세대수 증가형 리모델링 등을 통해 50세대 이상 증가하는 경우, 군·구 도시계획위원회 심의를 거친 후 진행되며, 50세 미만 증가 시 건축위원회 심의부터 진행됨
- 아래의 표에서 ㉠ 도시계획위원회 심의란 세대수 증가로 인한 기반시설에의 영향을 검토하기 위한 심의이며, '연번 3'에 해당하는 도시계획 심의는 도시관리계획 및 개발행위 관련 심의를 말함(이하 절차에서도 동일)

[표 7-64] 지구단위계획 미수립·미변경 사업

연번	구분	30세대 미만 증가	30~50세대 증가	50세대 이상 증가
-	사업계획승인	-	대상	대상
1	㉠ 도시계획위원회 심의	-	-	대상
2	건축위원회 심의	대상	대상	대상
3	도시계획·교통·경관심의	해당 사항이 있는 경우 심의 필요		
4	기타 관련 심의	해당 사항이 있는 경우 심의 필요		



[그림 7-20] 지구단위계획 미수립·미변경 시 사업절차

공동주택 리모델링 사업절차

지구단위계획을 신규 수립하는 사업

- 도시건축공동위원회 자문 후 도시계획위원회 심의 등을 진행하며, 사업계획승인 시 지구단위계획 결정 등 의제사항을 포함하여 처리됨

[표 7-65] 지구단위계획을 신규 수립하는 사업

연번	구분	30세대 미만 증가	30~50세대 증가	50세대 이상 증가
-	사업계획승인	-	대상	대상
-	도시건축공동위원회 자문	대상	대상	대상
1	區 도시계획위원회 심의	-	-	대상
2	건축위원회 심의	대상	대상	대상
3	도시계획·교통·경관심의	해당 사항이 있는 경우 심의 필요		
4	기타 관련 심의	해당 사항이 있는 경우 심의 필요		



[그림 7-21] 지구단위계획 신규 수립 시 사업절차

지구단위계획을 변경하는 사업

- 기존 지구단위계획 내용에 대한 변경이 필요한 경우 의제 처리 여부는 사업계획이 해당 지구단위계획구역에서 미치는 영향을 고려하여 결정됨
- 의제 처리 가능한 경우 지구단위계획 신규 수립 시의 절차와 동일하게 진행하며, 의제 처리가 불가능한 경우 아래의 절차에 따라 지구단위계획 변경을 선행하여야 함

[표 7-66] 지구단위계획을 변경하는 사업

연번	구분	30세대 미만 증가	30~50세대 증가	50세대 이상 증가
-	사업계획승인	-	대상	대상
-	市 지구단위계획 先 변경	대상	대상	대상
1	區 도시계획위원회 심의	-	-	대상
2	건축위원회 심의	대상	대상	대상
3	도시계획·교통·경관심의	해당 사항이 있는 경우 심의 필요		
4	기타 관련 심의	해당 사항이 있는 경우 심의 필요		



[그림 7-22] 지구단위계획 변경 시 사업절차

지구단위계획구역 지정대상 검토

- 리모델링 시 특정 세대 이상 세대수가 증가하여 개별단지 외부의 기반시설 등에 영향을 미칠 우려가 있다고 판단되는 경우, 해당 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 지구단위계획구역 지정을 통해 관리할 수 있음

지구단위계획구역 지정대상 제안

- 「주택법」 제2조제25호에 따른 리모델링 사업으로 인해 증가하는 세대수가 200세대 이상인 경우, 해당 공동주택 단지를 지구단위계획구역으로 지정할 것을 제안함
 - 200세대 이상 증가하는 경우, 지역 내 기반시설에 미치는 영향검토 등 체계적·계획적인 관리를 위해 지구단위계획 수립을 검토
 - 타 지자체 도시계획 조례 검토 결과, 공동주택 건축 시 건립 예정 세대수가 200세대 이상인 경우, 해당 공동주택 건축예정부지를 지구단위계획구역으로 지정

[표 7-67] 타 지자체 지구단위계획구역 지정대상

구분	사업구역 면적	세대수	비고
서울특별시	5천㎡ 이상	100세대 이상	주택건설사업계획승인 대상 또는 건축허가 대상
부산광역시	-	300세대 이상	재건축 대상사업
대구광역시	1만㎡ 이상	-	-
광주광역시	1만㎡ 이상	200세대 이상	도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역의 주택건설사업계획승인 대상 또는 건축허가 대상
대전광역시	-	-	도시지역 내 지구단위계획구역 지정대상지역의 주택건설사업계획승인 대상 또는 건축허가 대상
울산광역시	1만㎡ 이상	200세대 이상	-

리모델링 대상단지 검토

- 세대수 증가형 리모델링 유형(지구단위계획 미포함) 91단지 중, 최대 12단지에서 리모델링 시 지구단위계획을 신규 수립하여야 할 것으로 파악됨
 - 리모델링 시 최대 증가 가능 세대수(기존 세대수의 15% 이내)가 200세대 이상인 단지 : 12단지(13.1%)

[표 7-68] 리모델링으로 200세대 이상 증가할 수 있는 단지

군·구	단지 수	현재 세대수	증가 세대수
미추홀구	1단지	1,480세대	222세대
남동구	2단지	3,250세대	486세대
부평구	8단지	16,037세대	2,402세대
서구	1단지	1,368세대	205세대

리모델링 지원센터 운영(안)

목적

- 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원센터를 설치하여 운영할 수 있음
- 공동주택 리모델링 사업 초기 단계에서 주민들의 의사 결정을 지원하기 위해 효율적인 사업추진 모델을 제시하고 주거환경 개선 방향 등에 대한 컨설팅을 제공하고자 함

설치·운영 근거

- 「주택법」 제75조(리모델링 지원센터의 설치·운영)에 따라 리모델링 지원센터를 설치·운영할 수 있음
 - 인천광역시 연수구의 경우 「인천광역시 연수구 공동주택 리모델링 지원센터 설치 및 운영에 관한 조례」에 따라 리모델링 지원센터 설치·운영 가능

리모델링 지원센터 설치·운영(안)

- 리모델링 지원을 위한 전담 TF팀을 구성하고 군·구별 관련 과의 협력을 통해 리모델링 사업을 원활하게 추진할 수 있음
- 리모델링 지원센터는 조합설립 지원, 설계자 및 시공사 선정 등에 대한 지원을 할 수 있으며, 주민참여 활성화 및 의견 조정을 위해 필요한 사항을 지원할 수 있음

[표 7-69] 리모델링 지원센터 주요 업무

구분	관련 조항	주요 업무
리모델링 지원센터의 설치·운영	「주택법」 제75조	1. 리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원 2. 설계자 및 시공사 선정 등에 대한 지원 3. 권리변동계획 수립에 관한 지원
지원센터의 기능	연수구 리모델링 지원센터 조례	1. 공동주택 리모델링 제도개선 방안의 연구·개발 2. 공동주택 리모델링 사업 지원 제도 및 정책의 연구·개발 3. 공동주택 단지 특성별 맞춤형 리모델링 시행방안 연구·개발 4. 리모델링 자문위원회 구성 및 운영 5. 리모델링 관련 주민 등 교육

군포시 리모델링 지원센터 운영 사례

- 센터장 : 외부전문가 / 센터직원 : 주택정책과 주무관(2명)
- 센터장 업무 : 리모델링 지원센터 업무총괄, 주민협의체 등 네트워크 구축 지원
- 센터직원 업무 : 리모델링 지원센터 사업 운영 기획, 찾아가는 간담회 등 운영, 리모델링 현황자료 조사 및 구축, 리모델링 공공지원 선정계획 수립 및 선정, 리모델링 관련 표준안 등 작성, 회의록, 주간보고 등 작성

안전진단 비용 지원방안 검토

안전진단 근거

- 리모델링 사업을 추진하기 위해 조합설립인가 이후 안전진단(1차)을 실시해야 함
- 「주택법」 제68조(증축형 리모델링의 안전진단)에 따라 증축형 리모델링 시 증축 가능 여부를 확인하기 위하여 안전진단을 실시해야 함

[표 7-70] 안전진단 근거

구분	관련 조항	주요 내용
증축형 리모델링의 안전진단	「주택법」 제68조	① 제2조제25호나목 및 다목에 따라 증축하는 리모델링을 하려는 자는 시장·군수·구청장에게 안전진단을 요청하여야 하며, 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 해당 건축물의 증축 가능 여부를 확인 등을 위하여 안전진단을 실시하여야 함

안전진단 비용 지원 근거

- 「인천광역시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」 제10조(지원 등)에 따라 1차 안전진단 비용을 지원할 수 있음
- 「도시 및 주거환경정비법」 제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등)에 따라 증축형 리모델링의 안전진단을 실시할 경우, 안전진단 비용 지원이 가능함

[표 7-71] 안전진단 비용 지원 근거

구분	관련 조항	주요 내용
지원 등	「인천광역시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」 제10조	① 시장은 리모델링 활성화를 위해 다음 하나에 해당하는 사항에 대해서 행정적·재정적 지원을 할 수 있음 2. 1차 안전진단 비용
도시·주거환경정비기금의 설치 등	「도시 및 주거환경정비법」 제126조	③ 정비기금은 다음 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 됨 8. 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 지원

지원방안 검토

- 「주택법」 제68조에 따른 안전진단을 실시할 경우, 발생하는 일부 비용을 지원할 수 있도록 예산을 확보하여 노후 공동주택 리모델링을 활성화할 수 있음
- 향후 리모델링 사업의 수요가 증가하였을 때 시 또는 군·구 리모델링 조례 제·개정 등을 통해 시범사업 및 재정적 지원 등을 진행할 수 있도록 검토하겠음

[표 7-72] 안전진단 비용 지원방안(안)

지원 대상	주거환경의 노후화로 개선 요구도는 높으나 자력적 사업추진이 어려운 단지 등
지원 내용	증축형 리모델링 가능 여부를 판정하는 1차 안전진단 단계에서 일부 비용 지원

부록

- 01 주민설문조사 개요 및 설문지
- 02 타 지자체 리모델링 기본계획 수립 현황
- 03 공동주택 리모델링 추진현황
- 04 우선 추진단지 검토를 위한 평가항목
- 05 기후변화 대응사업 목록표



01 주민설문조사 개요 및 설문지

주민설문조사 개요

조사 목적

- 주민설문조사는 정비사업의 필요성 및 사업유형 선호도, 부담 가능한 분담액 등 리모델링 사업에 대한 전반적인 인식을 파악하고자 진행함

[표 1] 주민설문조사 개요

구분	내용
조사항목	<ul style="list-style-type: none">주거환경 내부 및 주변 환경 만족도, 신뢰 수준정비사업 필요성 및 사업유형 선호도, 그 이유리모델링사업 수요 등 상세한 문항으로 구성

조사 대상

- 용적률 300% 내외로 재건축이 어려우며 리모델링이 가능한 단지를 대상으로 하며, 공동주택 4개 단지 각 100세대씩 조사함(연수구 2개 단지, 부평구 2개 단지)
- 세대 수는 481~2,539세대로 다양하며, 준공된 지 26년 이상인 단지임

[표 2] 주민설문조사 대상 아파트 개요

구분	연수A	연수B	부평A	부평B
행정동	연수구 옥련동	연수구 옥련동	부평구 청천동	부평구 산곡동
세대수	600세대	481세대	2,539세대	498세대
층수	18층	17층	25층	17층
준공연도	1995년 (29년 차)	1997년 (27년 차)	1998년 (26년 차)	1991년 (33년 차)
용적률	312%	301%	282%	311%

※ 준공연도 : 2023년 기준

조사 방법 및 일정

- 조사 대행 기관 등을 활용하여 직접 방문 후 주민과 대면하여 설문조사를 진행함
- 설문조사는 약 1개월에 걸쳐 진행되었음(2023.10.25.~2023.11.17.)

주민설문조사 설문지



ID			
----	--	--	--

『인천광역시 공동주택 리모델링 기본계획』 수립 관련 설문조사

안녕하십니까?

현재 인천광역시는 공동주택 리모델링 사업을 체계적으로 관리하기 위하여 「주택법」 제71조 및 제73조에 따라 '인천광역시 공동주택 리모델링 기본계획'을 수립하고 있습니다. 본 조사는 인천광역시의 의뢰를 받아 (재)인천연구원과 (주)싸이트플래닝건축사무소, (주)나우컨설턴트가 수행하는 리모델링 기본계획 수립 연구용역을 위한 기초자료로 활용됩니다.

본 조사와 관련한 개인의 인적 사항과 응답 결과는 통계법 제33조(비밀의 보호)에 의거하여 통계적으로 처리되어 비밀이 보장되며 순수 연구 목적으로만 사용됩니다. 본 설문조사는 주택과 주거환경에 대한 주민의 인식과 만족도, 정비사업에 대한 선호도를 파악하는 목적으로 수행되며, 응답 내용은 개별 단지의 사업추진을 결정하는 자료로 사용되지 않습니다.

소중한 시간을 내어 설문조사에 응해주셔서 감사드립니다.

2023년 11월

인천연구원 : 민혁기 연구위원 (TEL : 032-260-2634)
 인천연구원 : 김효정 전임연구원 (TEL : 032-260-2792)
 조사 대행 기관 (주)코리아데이터월드 : 방유진 연구원 (TEL : 070-8861-2273)

■ 기본 개인정보 수집 · 활용 · 제3자 제공 동의

개인정보의 항목	개인정보의 수집·이용의 목적	개인정보 이용기간 및 보유기간
성명, 휴대폰 연락처	데이터 검증	용도 완료 시까지 활용, 완료 후 3개월 이내 폐기

- ※ 개인정보 제공자가 동의한 내용 외의 다른 목적으로 활용하지 않으며, 제공된 개인정보의 이용을 거부하고 자 할 때에는 개인정보 관리책임자를 통해 열람, 정정, 삭제를 요구할 수 있음
- ※ 「개인정보보호법」 등 관련 법규에 의거하여 상기 본인은 위와 같이 개인정보 수집 및 활용에 동의함

SQ0. 개인정보 수집 · 활용 · 제3자 제공에 동의하십니까? 연구 목적으로만 활용될 개인정보 활용에 동의해 주시면 설문을 진행하겠습니다. 설문에 참여하시겠습니까?

- ① 개인정보 활용 동의 후 설문 참여 ② 개인정보 활용 동의하지 않고, 설문하지 않음 **조사 종료**

SQ1. 아파트 단지

- ① 연수A ② 연수B ③ 연수C ④ 연수D

SQ2. 귀하의 성별은 무엇입니까?

- ① 여자 ② 남자

SQ3. 귀하는 만으로 연령대가 어떻게 되십니까?

- ① 만 20대 ② 만 30대 ③ 만 40대
 ④ 만 50대 ⑤ 만 60대 이상

PART A. 주거환경 내부 및 주변 환경 만족도, 신뢰 수준

A1. 현재 거주하고 계신 아파트의 내부 상태에 대해 평가해주시시오.

항목	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
1. 아파트 내부 주택 규모	①	②	③	④	⑤
2. 난방 및 단열 상태	①	②	③	④	⑤
3. 채광 및 환기 상태	①	②	③	④	⑤
4. 자연재해, 화재에 대한 안전성	①	②	③	④	⑤
5. 소음 환경(층간소음 등)	①	②	③	④	⑤
6. 위생 상태(악취, 벌레 등)	①	②	③	④	⑤

A2. 현재 거주하는 아파트 내부의 상태에 대한 전반적인 만족도를 평가해주시시오.

- ① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족

A3. 현재 거주하시는 아파트 단지 및 주변 환경 상태에 대해 평가해주시시오.

항목	매우 불만족	불만족	보통	만족	매우 만족
1. 단지 내 편의시설, 커뮤니티시설	①	②	③	④	⑤
2. 단지 내 주차공간, 주차환경	①	②	③	④	⑤
3. 단지 내 조경 및 보행환경(안전성, 쾌적성)	①	②	③	④	⑤
4. 대중교통 접근성(버스, 지하철 등)	①	②	③	④	⑤
5. 교육환경(학교, 학원, 보육시설 등)	①	②	③	④	⑤
6. 공원 및 녹지 접근성	①	②	③	④	⑤
7. 치안 및 범죄 등 방범 상태	①	②	③	④	⑤

A4. 현재 거주하는 아파트 단지 및 주거 환경 상태에 대한 전반적인 만족도를 평가해주시시오.

- ① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족

A5. 현재 거주하고 계신 아파트 단지를 포함한 동네를 전반적으로 고려할 때 어느 정도 만족하십니까?

- ① 매우 불만족 ② 불만족 ③ 보통 ④ 만족 ⑤ 매우 만족

A6. 귀하는 단지 내 이웃 주민을 대체로 얼마나 신뢰하고 계십니까?

- ① 전혀 신뢰 안 함 ② 별로 신뢰 안 함 ③ 보통 ④ 신뢰 ⑤ 매우 신뢰

PART B. 정비사업 필요성 및 사업유형 선호도

B1. 귀하는 재건축과 리모델링에 대해 어느 정도 알고 계십니까?

항목	매우 잘 안다	어느 정도 안다	전혀 모른다
재건축	①	②	③
리모델링	①	②	③

PART C. 리모델링 사업 수요

※ 다음에 제시된 3가지 리모델링 유형을 잘 숙지하신 후 응답해 주세요.

[리모델링 3가지 유형]

유형	일반적 유지관리	맞춤형 리모델링		세대수증가형 리모델링	
기능	수선(성능유지)	대수선(성능개선)	대수선(성능개선) + 증축(일부)	대수선(성능개선)+ 증축+세대수 증가	
설명	장기수선계획에 따른 일반적 유지관리	주거성능 향상을 위한 평면구조 및 코어변경, 주차장 신설 등 세대확장 및 구분형 개조를 선택적으로 향상		수직, 수평, 별도 증축으로 세대확장 및 세대수 증가를 통한 전체적 성능향상	
성능유지 개선	●	●	△	△	
구조체 및 구조물 변경	X	●	●	●	
공간구조 재구성	X	●	●	●	
전용면적 변화	X	●	●	●	
주차장 설치	X	●	●	●	
증축	수평/별동	X	△	△	●
	수직	X	X	X	●
세대수 증가	X	X	X	●	
주요 리모델링 공간	주거 공간 내부 /동	주거 공간 내부 /동 /단지			

C1. 귀하가 현재 거주하고 계신 아파트 단지에 리모델링 사업을 추진한다면, 다음 중 어떤 유형의 리모델링이 필요하다고 생각되십니까?

- ① 일반적 유지관리 C2으로 이동
 ② 맞춤형 리모델링 C3으로 이동
 ③ 세대수 증가형 리모델링 C4으로 이동

C2. 일반적 유지관리 추진 시, 다음 각 주택 리모델링 대상 항목에 대해 어느 정도 개선이 필요하다고 생각하시는지 응답해 주세요.

리모델링 대상	매우 불필요	불필요	보통	필요	매우 필요
1. 설비 (급·배수 배관 교체, 냉·난방 설비 교체 및 개선)	①	②	③	④	⑤
2. 창호/내장재 (문, 창호 교체, 기존 벽체 단열성능 확보, 고기밀·고단열 창호설치 등)	①	②	③	④	⑤
3. 단위평면 (실내공간 재구성, 거실면적 확장, 수납공간 재배치 등)	①	②	③	④	⑤
4. 멀티홈 (중·대형 세대 구분을 통한 멀티홈 구축)	①	②	③	④	⑤

☞ 응답 후 C5로 이동

C3. 맞춤형 리모델링 추진 시 다음 각 주택 리모델링 대상 항목에 대해 어느 정도 개선이 필요하다고 생각하 시는지 응답해 주세요.

리모델링 대상	매우 불필요	불필요	보통	필요	매우 필요
1. 구조물 (기둥, 벽, 구조물 내진 등)	①	②	③	④	⑤
2. 평면구조 (평면확장·구조변경, 세대 구분·통합 등)	①	②	③	④	⑤
3. 코어 (계단실, 엘리베이터 등 형식 변경)	①	②	③	④	⑤
4. 에너지절약형 설비시설 (태양광 등 적용)	①	②	③	④	⑤
5. 단지환경 고급화 (범죄예방 디자인, 무장애 공간 등)	①	②	③	④	⑤
6. 커뮤니티시설 (부대복리시설 재구성·증설·신설 등)	①	②	③	④	⑤
7. 디자인 고급화 (주동 출입구 개조 및 재구성 등)	①	②	③	④	⑤
8. 주차환경 (종류별 주차장 신설·증설, 차량동선 등)	①	②	②	③	④

☞ 응답 후 C5로 이동

C4. 세대수 증가형 리모델링 추진 시 다음 각 주택 리모델링 대상 항목에 대해 어느 정도 개선이 필요하다고 생각하시는지 응답해 주세요.

리모델링 대상	매우 불필요	불필요	보통	필요	매우 필요
1. 수직 증축	①	②	③	④	⑤
2. 수평 증축	①	②	③	④	⑤
3. 별동 증축	①	②	③	④	⑤

☞ 응답 후 C5로 이동

[고밀도 단지 리모델링 사업의 공공기여 설명]

- 리모델링 사업은 재건축과 달리 단지 용적률을 법정 상한보다 더 높여 증축할 수 있고 일반분양 수익으로 조합원의 부담금 절감 가능
- 다만, 인구밀도 상승에 따라 단지 안팎에 과밀문제를 야기할 수 있으며, 법정 상한 용적률을 초과하여 진행되는 리모델링의 경우 지자체에서 요구하는 공공기여 요건을 충족해야 함
- 공공기여는 단지 주변의 기반시설(도로, 공원 등)을 정비하거나 아파트 단지 내 주차장, 커뮤니티시설의 일부를 개방하여 지역사회와 함께 이용하는 것을 말함

C5. 법정 상한 용적률을 초과하여 증축하는 리모델링 사업을 추진하기 위해서는 공공에서 요구하는 공공기여 항목을 사업에 반영해야 합니다. 귀하는 이에 대해 어떻게 생각하십니까?

- ① 전혀 동의하지 못함 ② 다소 동의하지 못함 ③ 보통
 ④ 약간 동의함 ⑤ 매우 동의함

C6. 리모델링 추진 시 고려할 수 있는 각 공공기여 항목들에 대해 어느 정도 선호하는지 응답해 주세요.

항목	매우 비선호	비선호	보통	선호	매우 선호
1. 단지 주변 기반시설(도로, 공원 등) 정비	①	②	③	④	⑤
2. 전기차 충전소 설치 및 개방	①	②	③	④	⑤
3. 개방형 주차장 조성(일부 구역)	①	②	③	④	⑤
4. 단지내 공공보행통로, 열린놀이터 설치	①	②	③	④	⑤
5. 담장 허물기(낮은 수목식재, 진출입통로 등 설치)	①	②	③	④	⑤
6. 지역공유시설 설치(도서관, 어린이집, 노인복지시설 등)	①	②	③	④	⑤

C7. 리모델링 사업은 조합원의 사업 부담금이 발생할 가능성이 높습니다. 다음 중 어느 정도의 금액까지 부담 가능하십니까?

- ① 3천만 원 미만 ② 3~5천만 원 미만 ③ 5천만~1억 원 미만 ④ 1억~1억 5천만 원 미만
 ⑤ 1억 5천~2억 원 미만 ⑥ 2억~3억 원 미만 ⑦ 3억원 이상

※ 일반적 특성

DQ1. 귀하는 현재 아파트에 거주하신 기간은 얼마나 되셨습니까? 약 () 년)

DQ2. 귀댁의 주택 면적은 어디에 해당되십니까?
 ① 10평대 ② 20평대 ③ 30평대 ④ 40평대 이상

DQ3. 귀댁의 가구원수*는 어디에 해당되십니까? (*현 자택에서 거주하는 가족 구성원 수)
 ① 1명 ② 2명 ③ 3명 ④ 4명 ⑤ 5명 이상

DQ4. 귀하의 직업은 어디에 해당되십니까?
 ① 회사원 ② 공무원 ③ 자영업 ④ 전문직
 ⑤ 대학(원)생 ⑥ 전업주부 ⑦ 무직 ⑧ 기타 ()

DQ5. 귀댁의 월 가구소득*은 어디에 해당되십니까? (*세후, 실수령 금액 기준)
 ① 100만원 미만 ② 100만원~300만원 미만 ③ 300만원~500만원 미만
 ④ 500만원~700만원 미만 ⑤ 700만원~900만원 미만 ⑥ 900만원 이상

DQ6. 귀댁의 주택 소유형태는 어디에 해당되십니까?
 ① 자가 ② 전세 ③ 월세 ④ 보증부 월세 ⑤ 기타 ()

- 끝까지 응답해 주셔서 감사합니다 -

=====

면접원 이름	
응답자명	
응답자 연락처	

02 타 지자체 리모델링 기본계획 수립 현황

타 지자체 공동주택 리모델링 수립 현황

- 서울특별시 등 21개 지자체에서 기본계획을 수립 완료 또는 용역을 진행 중임

[표 3] 타 지자체 공동주택 리모델링 기본계획 수립 현황

지역	기본계획 명	진행현황
경기도 성남시	성남시 공동주택 리모델링 기본계획	최초 수립('15.12.)
	성남시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비	재정비 완료('22.10.)
경기도 안양시	안양시 공동주택 리모델링 기본계획	최초 수립('16.04.)
	안양시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비	재정비 완료('23.05.)
서울특별시*	2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획	최초 수립('16.12.)
	서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비	재정비 완료('23.09.)
경기도 수원시*	수원시 공동주택 리모델링 기본계획	최초 수립('16.12.)
	수원시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비	재정비 완료('22.12.)
경기도 안산시	안산시 공동주택 리모델링 기본계획	수립 완료('16.12.)
경기도 고양시	2025 고양시 리모델링 기본계획	최초 수립('18.05.)
	고양시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비	재정비 진행 중
경기도 용인시	용인시 공동주택 리모델링 기본계획	수립 완료('18.12.)
	용인시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비	재정비 진행 중
광주광역시	광주광역시 공동주택 리모델링 기본계획	수립 완료('22.03.)
경기도 부천시	부천시 공동주택 리모델링 기본계획	수립 완료('22.03.)
경상남도 창원시	창원시 공동주택 리모델링 기본계획	수립 완료('22.09.)
경기도 군포시	군포시 공동주택 리모델링 기본계획	수립 완료('22.10.)
경기도 남양주시	2021년 남양주시 공동주택 리모델링 기본계획	수립 완료('22.12.)
충청남도 천안시*	천안시 공동주택 리모델링 기본계획	수립 완료('23.06.)
부산광역시*	2030 부산광역시 공동주택 리모델링 기본계획	수립 완료('23.06.)
경기도 구리시	구리시 공동주택 리모델링 기본계획	수립 완료('23.12.)
대구광역시*	2030 대구광역시 공동주택 리모델링 기본계획	수립 완료('24.02.)
경기도 화성시	화성시 공동주택 리모델링 기본계획	용역 진행 중
경기도 평택시	평택시 공동주택 리모델링 기본계획	용역 진행 중
경기도 시흥시	시흥시 공동주택 리모델링 기본계획	용역 진행 중
경기도 광명시*	광명시 공동주택 리모델링 기본계획	용역 진행 중
경기도 파주시	파주시 공동주택 리모델링 기본계획	용역 진행 중

*서울특별시, 수원시, 천안시, 부산광역시 등에서는 리모델링 시 용적률 완화 관련 공공성 확보방안 등 마련

※ 출처 : 나라장터, 지자체별 홈페이지 고시공고 현황(2024.04. 기준)

타 지자체 공동주택 리모델링 기본계획 세부 내용 비교

리모델링 수요예측

- 인천광역시 공동주택 리모델링 수요를 적합하게 예측하기 위하여 타 지자체 리모델링 기본계획상의 유형별 수요예측 기준을 검토함

[표 4] 타 지자체 공동주택 리모델링 기본계획 - 리모델링 수요예측(1)

구분	리모델링 대상	재건축 유도	일반적 유지관리	맞춤형 리모델링	세대수 증가형 리모델링
성남시 (2022)	30세대 이상	15년 이상	15년~25년	25년 이상	25년 이상
		정비예정구역	-	세대수 증가 사업추진 불가 단지	목표연도(2025년) 내 사업추진 가능 단지
안양시 (2023)	30세대 이상	15년 이상	20년 이하	15년 이상	15년 이상
		정비(예정)구역	-	세대수 증가형 외	여유 용적률(충분), 일조·채광 기준, 구조도 보유, 경제적 타당성 등 검토
서울특별시 (2023)	30세대 이상	30년 이상	15년 미만	15년 이상	15년 이상
		제2종일반주거 180% 미만, 제3종일반주거 200% 미만	-	세대수 증가형 외	개별시세 1,900만 원/3.3㎡ 이상, 3개 동 이상, 증가 세대수 50세대 이상 등
수원시 (2022)	30세대 이상	-	15년~25년	15년 이상	15년 이상
		정비예정구역 및 용적률 기준 미만 (제1종 155%, 제2종 175%, 제3종 200%)	-	재건축, 일반적 유지관리, 세대수 증가형 외	용적률 기준(이상), 일조·채광 기준, 인동간격 등 검토
안산시 (2016)	20세대 이상, 6층 이상	30년 이상	5년~15년	15년 이상	15년 이상
		정비예정구역, 5층 이하	-	세대수 증가형 외	구조도 보유, 일조·채광 기준, 여유 용적률(충분) 등
고양시 (2018)	20세대 이상	15년 이상	15년~25년	15년 이상	15년 이상
		정비예정구역	-	세대수 증가형 외	구조도 보유, 소규모 단지 제외, 일조·채광 기준, 사업성 분석
용인시 (2018)	20세대 이상	30년 이상	5~15년	15년 이상	15년 이상
		정비예정구역, 5층 이하	-	세대수 증가형 외	구조도 보유, 일조·채광 기준, 인동간격, 증가 가능 연면적 비교
광주광역시 (2022)	30세대 이상	15년 이상	15년~20년	20년 이상	20년 이상
		정비예정구역	-	세대수 증가형 외	여유 용적률(충분), 구조도 보유, 일조·채광 기준, 사업성 검토

[표 5] 타 지자체 공동주택 리모델링 기본계획 - 리모델링 수요예측(2)

구분	리모델링 대상	재건축 유도	일반적 유지관리	맞춤형 리모델링	세대수 증가형 리모델링
부천시 (2022)	30세대 이상	15년 이상	15년~20년	15년 이상	15년 이상
		정비사업 대상지 (조합설립 승인 완료)	공공임대주택 포함	세대수 증가형이 아닌 공동주택	일조, 채광 등 검토
창원시 (2022)	30세대 이상	15년 이상	15년 이상	15년 이상	15년 이상
		정비사업 대상지, 5층 이하	공동주택 리모델링 사업 가능 단지 전체	공동주택 생애주기 고려, 용적률 검토 결과 리모델링 유리	주민 추진 의사 유, 추진위원회 구성 완료
군포시 (2022)	30세대 이상	25년 이상	15년~25년	15년 이상	25년 이상
		리모델링&재건축 시 연면적 비교	-	세대수 증가형 외	목표연도(2025년) 내 사업승인 예상 단지
남양주시 (2022)	30세대 이상	15년 이상	15년~20년	15년 이상	20년 이상
		정비(예정)구역	-	세대수 증가형 외	여유 용적률 및 연면적 비교, 일조·채광 기준 검토 등
천안시 (2023)	30세대 이상	15년 이상	15년 미만	15년 이상	15년 이상
		용적률 기준 미만 (제2종 170%, 제3종 200%)	리모델링 대상 외	세대수 증가형 외	일조·채광 기준, 인동간격 검토
부산광역시 (2023)	30세대 이상	45년 이상	15년~25년	15년 이상	15년 이상
		정비(예정)구역, 5층 이하. 용적률 검토 (리모델링<재건축)	-	세대수 증가형 외	3개 동 이상, 구조도 보유, 도시계획위원회 심의 대상
구리시 (2023)	30세대 이상	30년 초과	15년~20년	15년 이상	15년 이상
		정비사업 대상지, 5층 이하, 용적률 등 검토	준주거, 상업지역 내 주상복합아파트 등	소규모 단지(30세대 미만 등), 경제적 타당성 검토	경제적 타당성 검토
대구광역시 (2024)	30세대 이상	45년 이상	15년~25년	15년 이상	15년 이상
		정비(예정)구역, 용적률 검토 (리모델링<재건축)	-	세대수 증가형 외	목표연도(2030년) 내 사업 완료 예상 단지
인천광역시	30세대 이상	45년 이상	15년~25년	15년 이상	15년 이상
		정비(예정)구역, 정비사업 대상지	-	세대수 증가형 외	300세대 이상, 공동주택 가격 평균 2억 이상

공공성 확보방안

- 공공성 확보방안의 적합성 및 형평성 제고를 위해 타 지자체의 공공성 확보기준 및 최대한도 등을 검토함

[표 6] 타 지자체 공동주택 리모델링 기본계획 - 공공성 확보방안 비교(1)

구분	서울특별시(2023.09.)		수원시(2023.12.)		천안시(2023.06.)	
	대상지 주변 기반시설 정비	최대 10%P	대상지 주변 기반시설 정비	최대 25%P	대상지 주변 기반시설 정비	최대 25%P
주거환경 개선	공공보행동로, 지역공유시설 설치 등	최대 40%P	단지 내 열린 놀이터 및 공원 조성 등	최대 25%P	열린놀이터 및 열린공원 조성 등	최대 30%P
지역건설업체	-	-	-	-	-	-
경관계획 특화	-	-	-	-	-	-
주차장 확보	-	-	법정 주차대수 산정기준 이상 확보	최대 6%P	-	-
전기차충전소 설치	전기차충전소 설치	최대 4%P	-	-	-	-
세대구분형 공동주택 (멀티홈) 리모델링	세대수의 최소 10% 이상 도입	최대 6%P	-	-	-	-
단위세대 및 공용공간의 약자 배려	-	-	-	-	-	-
친환경 건축물	「서울특별시 녹색건축물 설계기준」, 녹색건축 및 건축물 에너지효율등급 인증 등	최대 12%P	녹색건축 인증, 건축물 에너지효율등급 인증	최대 15%P	녹색건축 인증, 건축물 에너지효율등급 인증	최대 15%P
신·재생 에너지 공급률	신·재생에너지 공급의무 비율 초과	최대 3%P	-	-	-	-
장수명 주택 조성	-	-	-	-	-	-
지능형 건축물 인증	지능형 건축물 인증	최대 10%P	지능형 건축물 인증	최대 14%P	지능형 건축물 인증	최대 15%P
주요 정책 반영	시·구 주요 정책 반영 등	최대 10%P	경기도 및 수원시 주요 정책 반영	최대 5%P	-	-

[표 7] 타 지자체 공동주택 리모델링 기본계획 - 공공성 확보방안 비교(2)

구분	부산광역시(2023.06.)		대구광역시(2024.02.)	
	기반시설 정비	도보생활권 범위 내 노후 기반시설 정비 및 추가 설치	최대 20%P	도보생활권 범위 내 노후 기반시설 정비 및 신규 설치
주거환경 개선	공공보행통로, 개방형 주차장 등 설치	최대 25%P	주민공동이용시설 개방, 담장허물기 등	최대 11%P
지역건설업체	-	-	대구광역시 소재의 건축설계자로 단독 또는 공동으로 참여 등	최대 8%P
경관계획 특화	경관계획	10%P(정량)	-	-
	발코니 특화	10%P(정량)		
주차장 확보	법정 주차대수 산정기준 이상 확보	최대 5%P	법정 주차대수 산정기준 이상 확보	최대 5%P
전기차충전소 설치	환경친화적 자동차 전용 주차구역 및 충전시설 설치 등	최대 5%P	환경친화적 자동차 전용 주차구역 및 충전시설 설치 등	1%P (정량)
세대구분형 공동주택 (멀티홈) 리모델링	-	-	-	-
단위세대 및 공용공간의 약자 배려	-	-	-	-
친환경 건축물	녹색건축 인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증	최대 15%P	녹색건축 인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증	최대 5%P
신·재생 에너지 공급률	신·재생에너지 공급의무 비율 초과	최대 3%P	-	-
장수명 주택 조성	장수명 주택 조성	최대 10%P	장수명 주택 조성	최대 5%P
지능형 건축물 인증	-	-	지능형 건축물 인증	최대 5%P
주요 정책 반영	건설사업관리자(CM) 도입	최대 10%P	-	-

[표 8] 타 지자체 공공성 확보방안 비교(3)

구분	광명시(2024.02.)*		인천광역시	
	대상지 주변 기반시설 (도로, 공원 등) 정비	최대 10%P	도보생활권 범위 내 노후 기반시설 정비 및 신규 설치	최대 20%P
기반시설 정비	대상지 주변 기반시설 (도로, 공원 등) 정비	최대 10%P	도보생활권 범위 내 노후 기반시설 정비 및 신규 설치	최대 20%P
주거환경 개선	지역친화시설(공유시설) 설치	최대 21%P	주민공동이용시설 개방, 공공보행통로 설치 등	최대 20%P
지역건설업체	-	-	지역업체(원도급 및 주계약자공동도급) 참여 비율	최대 10%P
경관계획 특화	-	-	경관계획 특화 반영	10%P (정량)
주차장 확보	법정 주차대수 산정기준 이상 확보	최대 2%P	법정 주차대수 산정기준 이상 확보	최대 5%P
전기차충전소 설치	전기차충전소 설치	최대 4%P	환경친화적 자동차 전용 주차구역 및 충전시설 설치 등	최대 5%P
세대구분형 공동주택 (멀티홈 리모델링)	세대수의 최소 5% 이상 도입	3%P (정량)	세대수의 최소 10% 이상 도입	최대 6%P
단위세대 및 공용공간의 약자 배려	BF(장애물 없는 생활환경) 인증	최대 3%P	세대 내부 및 주거동 내 공용공간에서 이동의 용이성 및 생활의 안전성 확보하여 설계	최대 10%P
친환경 건축물	녹색건축 인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증	최대 15%P	녹색건축 인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증	최대 15%P
신·재생 에너지 공급률	신·재생에너지 공급의무 비율 초과	최대 3%P	신·재생에너지 공급의무 비율 초과	최대 3%P
장수명 주택 조성	-	-	장수명 주택 조성	15%P (정량)
지능형 건축물 인증	지능형 건축물 인증	최대 10%P	지능형 건축물 인증	최대 15%P
주요 정책 반영	CPTED(범죄예방설계) 적용, 경기도 및 광명시 주요 정책 반영	최대 7%P	-	-

*현재 <광명시 공동주택 리모델링 기본계획>은 수립 중이며, 2024년 2월 공고된 '2024 광명시 공동주택 리모델링 운용기준(안)'을 참조하여 작성

03 공동주택 리모델링 추진현황

인천광역시 공동주택 리모델링 추진단지

- 2024년 4월 기준, 인천광역시에서 리모델링 주택조합을 설립하여 사업을 추진 중인 단지는 부평구 부개 주공3단지 1개소인 것으로 확인됨

[표 9] 인천광역시 공동주택 리모델링 추진단지

아파트명	추진현황	입찰공고/신청일
부개 주공3단지	건축설계업체 선정	2021.02.24.
	도시계획업체 선정	2021.05.28.
	협력업체(법무사) 선정	2021.05.28.
	세무사 선정	2021.05.28.
	협력업체(법무사) 선정	2021.06.09.
	도시계획업체 선정	2021.06.09.
	시공사 선정	2022.03.14.
	협력업체(법무법인) 선정	2022.03.15.
	협력업체(외부회계감사) 선정	2022.03.15.
	협력업체(석면감리) 선정	2022.03.31.
	협력업체(석면조사) 선정	2022.03.31.
	협력업체(친환경) 선정	2022.03.31.
	협력업체(교통영향평가) 선정	2022.03.31.
	협력업체(토목분야) 선정	2022.03.31.
	감정평가법인 선정	2022.06.29.
	협력업체(소방설계분야) 선정	2022.10.20.
	협력업체(구조분야) 선정	2022.10.20.

※ 출처 : 한국리모델링협회, 리모델링 사업입찰 현황(2024.04.)

전국 공동주택 리모델링 추진단지

- 서울특별시, 성남시, 안양시 등 16개 지역에서 공동주택 리모델링 사업을 추진 중임

[표 10] 전국 공동주택 리모델링 추진단지 현황(2023.06. 기준)(1)

구분	시도	군·구	위치	단지명	준공연도	세대수(세대)		용적률	사업내용
						전	후		
1	서울특별시	송파구	송파동 171	송파성지아파트	1992	298	327	274.3	수직증축
2	서울특별시	강남구	개포동 12	개포 대치2단지	1992	1,758	1,988	174.0	수직증축
3	서울특별시	강남구	개포동 12	개포 대청	1992	822	902	182.0	수직증축
4	서울특별시	강남구	대치동 992	대치 현대1차	1990	120	138	243.0	수직증축
5	서울특별시	서초구	잠원동 63-34	잠원한신로얄	1992	208	237	268.4	수직증축
6	서울특별시	송파구	삼전동 39	송파 삼전현대	1989	120	138	222.0	수직증축
7	서울특별시	강남구	대치동 974	강남 대치현대	1999	630	722	345.3	수직증축
8	서울특별시	강동구	고덕동 312	고덕 현대(배재 현대)	1995	448	477	399.4	수직증축
9	서울특별시	서초구	잠원동 50	잠원 롯데캐슬갤럭시 1차	2002	256	284	308.6	수직증축
10	서울특별시	서초구	반포동 46	반포 엠बी	1994	154	177	397.8	수직증축
11	서울특별시	성동구	옥수동 428	옥수 극동	1986	900	1,035	219.7	수직증축
12	서울특별시	성동구	가락동 140	송파 가락 쌍용1차	1997	2,064	2,373	343.0	수직증축
13	서울특별시	강동구	상일동 476	명일중앙하이츠	1992	410	471	240.0	수직증축
14	서울특별시	성동구	응봉동 275	응봉 신동아	1996	434	499	282.6	수직증축
15	서울특별시	송파구	오금동 67	오금 아남	1992	299	328	283.3	-
16	서울특별시	용산구	이촌동 301-160	이촌동 현대	1974	653	750	231.0	-
17	서울특별시	용산구	이촌동 412	이촌 코오롱	1999	834	959	317.2	-
18	서울특별시	용산구	이촌동 403	이촌 강촌	1998	1,001	1,114	339.4	-
19	서울특별시	용산구	이촌동 406	이촌 한가람	1998	2,036	2,281	358.2	-
20	서울특별시	용산구	이촌동 399-1	이촌 우성	1995	243	272	322.0	-
21	서울특별시	용산구	이촌동 302-62	이촌 코스모스맨션	1974	30	-	334.7	-
22	서울특별시	용산구	이촌동 302-48	이촌 미주아파트B동	1976	50	-	211.6	-
23	서울특별시	용산구	한남동 730	한남타워	1986	60	53	165.2	-

[표 11] 전국 공동주택 리모델링 추진단지 현황(2023.06. 기준)(2)

구분	시도	군·구	위치	단지명	준공연도	세대수(세대)		용적률	사업내용
						전	후		
24	서울특별시	강동구	둔촌동 30-4	둔촌 현대1차	1984	498	572	178.0	수평/ 별동증축
25	서울특별시	강동구	둔촌동 70-5	둔촌 현대2차	1988	196	220	226.5	-
26	서울특별시	강동구	둔촌동 135-1	둔촌 현대3차	1988	160	172	226.6	-
27	서울특별시	동대문구	답십리동 464-1	신답극동	1987	225	254	268.5	-
28	서울특별시	동대문구	이문동 73	이문 삼익	1997	353	405	397.6	-
29	서울특별시	강남구	청담동 108	청담 건영	1994	240	263	395.1	-
30	서울특별시	강남구	청담동 134-16	청담 신동아	1997	106	121	285.3	-
31	서울특별시	강남구	역삼동 761-10	대림 역삼	1997	129	-	325.2	-
32	서울특별시	강남구	삼성동 97	강남 삼성동시티빌A동	1992	19	21	348.3	-
33	서울특별시	강남구	삼성동 97-2	강남 삼성동시티빌B동	1992	19	21	307.8	-
34	서울특별시	서초구	잠원동 51	잠원 헤미리	1992	288	310	288.8	-
35	서울특별시	서초구	잠원동 157	잠원 동아	2002	991	1,127	316.0	-
36	서울특별시	서초구	잠원동 59-3	잠원현대헤미리	1997	113	123	342.5	-
37	서울특별시	서초구	잠원동 54-7	잠원 신화	1997	166	-	374.0	-
38	서울특별시	서초구	잠원동 54	잠원 미주파스텔	2002	91	104	324.1	-
39	서울특별시	서초구	잠원동 63-2	잠원 신반포청구	1998	347	376	328.7	-
40	서울특별시	서초구	반포동 10	반포 푸르지오	2000	237	266	283.6	-
41	서울특별시	서초구	잠원동 53-15	잠원 강변	1987	360	389	243.2	-
42	서울특별시	송파구	오금동 165	가락 상아2차	1988	750	862	252.3	-
43	서울특별시	송파구	잠실동 331	송파 잠실현대	1990	336	365	240.1	-
44	서울특별시	송파구	문정동 104	송파 문정현대	1991	120	138	232.7	-
45	서울특별시	송파구	거여동 294	송파 거여5단지	1997	605	690	344.3	-
46	서울특별시	송파구	거여동 293	송파 거여4단지	1997	546	627	240.5	-
47	서울특별시	송파구	가락동 21-6	송파 가락 쌍용2차	1999	492	565	355.8	-
48	서울특별시	송파구	가락동 95-1	송파 가락금호	1997	915	979	397.5	-
49	서울특별시	송파구	송파동 163-14	송파 현대	1997	243	-	352.4	-

[표 12] 전국 공동주택 리모델링 추진단지 현황(2023.06. 기준)(3)

구분	시도	군·구	위치	단지명	준공연도	세대수(세대)		용적률	사업내용
						전	후		
50	서울특별시	송파구	풍납동 299-1	풍납 강변현대	1991	104	119	198.1	-
51	서울특별시	성동구	금호동1가 633	금호 벽산	2001	1,707	1,963	219.1	-
52	서울특별시	광진구	광장동 570	광장 상록타워	1997	200	229	395.3	-
53	서울특별시	광진구	자양동 579	자양 우성1차	1988	656	754	243.6	-
54	서울특별시	양천구	목동 200	목동1차 우성	1992	332	361	256.7	-
55	서울특별시	양천구	신정동 337	목동2차 우성	1997	1,140	1,311	268.4	-
56	서울특별시	양천구	신정동 334	신정 쌍용	1992	270	310	303.7	-
57	서울특별시	마포구	현석동 220	마포 밤섬현대	1999	219	248	397.3	-
58	서울특별시	마포구	신정동 30	마포 신정 서강 GS	1999	538	618	359.0	-
59	서울특별시	강서구	등촌동 691-3	등촌 부영	1984	712	818	204.5	-
60	서울특별시	영등포구	문래동5가 21	문래 현대3차	1991	166	-	560.3	-
61	서울특별시	강서구	염창동 255	강서 염창무학	1999	273	302	312.2	-
62	서울특별시	강동구	고덕동 486	고덕 아남	1996	807	928	296.6	-
63	서울특별시	강동구	암사동 509	선사현대	2000	2,938	3,328	393.5	-
64	서울특별시	강동구	명일동 251-1	강동 명일현대	1998	226	255	249.7	-
65	서울특별시	동작구	사당동 105	사당 극동	1993	1,550	-	246.9	-
66	서울특별시	동작구	사당동 105	사당 우성2	1993	1,080	-	248.0	-
67	서울특별시	동작구	사당동 105	사당 우성3	1993	855	-	248.0	-
68	서울특별시	중구	신당동 844	남산타운	2002	3,116	-	231.2	-
69	서울특별시	송파구	문정동 145	문정 시영	1989	1,316	1,512	216.8	-
70	서울특별시	송파구	문정동 72-3	문정 건영	1993	545	626	254.7	-
71	서울특별시	강동구	길동 400	길동 우성2차	1994	811	932	308.7	수직증축
72	서울특별시	구로구	신도림동 312-17	신도림우성 1차	1992	169	188	250.8	-
73	서울특별시	구로구	신도림동 639	신도림우성 2차	1996	239	265	217.3	-
74	서울특별시	구로구	신도림동 637	신도림우성 3차	1993	284	313	253.7	-
75	서울특별시	구로구	신도림동 638	신도림우성 5차	1994	154	177	237.4	-

[표 13] 전국 공동주택 리모델링 추진단지 현황(2023.06. 기준)(4)

구분	시도	군·구	위치	단지명	준공연도	세대수(세대)		용적률	사업내용
						전	후		
76	성남시	분당구	정자동 88	분당 느티마을 3단지	1994	770	877	178.0	수평/ 별동증축
77	성남시	분당구	정자동 90	분당 느티마을 4단지	1994	1,006	1,149	180.5	-
78	성남시	분당구	구미동 220	분당 무지개 4단지	1995	562	647	172.2	-
79	성남시	분당구	정자동 112	분당 한솔마을 5단지	1994	1,156	1,271	170.4	-
80	성남시	분당구	야탑동 201	분당 매화마을 1단지	1995	562	638	166.0	-
81	성남시	분당구	야탑동 215	분당 매화마을 2단지	1995	1,185	1,306	200.0	-
82	성남시	분당구	정자동 29	분당 경남, 선경 연립	1995	200	-	89.0	-
83	성남시	분당구	정자동 117	분당 한솔마을 6단지	1995	1,039	-	145.4	-
84	성남시	분당구	주엽동 117	고양 문촌마을 16단지	1994	956	1,099	182.9	-
85	안양시	동안구	평촌동 896-6	안양 초원부영 7단지	1992	1,743	-	212.5	-
86	군포시	-	금정동 873-2	군포 충무주공2단지	1993	476	546	219.3	-
87	의왕시	-	오전동 842	의왕 목련풍림	1994	354	-	199.6	-
88	성남시	분당구	정자동 194	분당 정든마을 한진7단지	1994	382	-	182.0	-
89	부천시	-	괴안동 204-5	부천 삼익세라믹	1989	781	-	184.6	-
90	용인시	수지구	죽전동 501	용인 동성1차	1997	684	-	242.6	-
91	김포시	-	북변동 690	김포 북변산호	1995	909	-	226.5	-
92	고양시	일산서구	주엽동 83	일산 강선12단지 두진	1994	309	-	173.0	-
93	부천시	-	중동 1180-1	부천 미리내마을롯데	1993	756	-	219.3	-
94	성남시	분당구	금곡동 125	성남 청솔마을 공무원5단지	1994	474	-	151.0	-
95	수원시	영통구	매탄동 1162	수원 매탄 임광	1990	1,320	-	232.4	-
96	안양시	동안구	관양동 1589	안양 한가람 세경	1996	1,292	1,484	196.7	-
97	군포시	-	금정동 744-1	군포 신환	1990	562	-	293.0	-
98	김포시	-	북변동 688	김포 북변대우	1995	543	-	222.6	-
99	용인시	수지구	풍덕천동 664	수지 초입마을 (삼익, 풍림, 동아)	1994	1,620	1,863	209.9	-
100	용인시	수지구	풍덕천동 1112	수지 신정마을 8단지 현대성우	1999	1,239	1,423	215.2	-
101	용인시	수지구	풍덕천동 1104	수지 신정마을 9단지 주공	2000	812	914	211.0	-

[표 14] 전국 공동주택 리모델링 추진단지 현황(2023.06. 기준)(5)

구분	시도	군·구	위치	단지명	준공연도	세대수(세대)		용적률	사업내용
						전	후		
102	용인시	수지구	풍덕천동 692	수지 보원	1994	619	711	209.9	-
103	용인시	수지구	풍덕천동 691	수지 동부	1995	612	680	210.3	-
104	용인시	수지구	풍덕천동 699	수지 한국	1995	416	478	210.7	-
105	용인시	수지구	풍덕천동 700-1	수지 현대	1994	1,168	1,343	210.3	-
106	용인시	수지구	상현동 1	수지 성북역리버파크	1998	702	807	248.2	-
107	용인시	수지구	죽전동 414	수지 도담마을 7 트리에체	1999	430	494	249.7	-
108	용인시	수지구	상현동 853	광고상현마을 현대	2001	498	572	197.7	-
109	용인시	수지구	상현동 96-1	수지 풍산	1997	438	-	249.3	-
110	용인시	수지구	풍덕천동	수지 삼성1차	1994	576	662	208.6	-
111	용인시	수지구	상현동 85-6	수지 서원마을 현대홀타운	2001	462	531	247.0	-
112	수원시	영통구	영통동 963-2	(수원) 신성신안쌍용진흥	1997	1,616	1,858	219.3	-
113	수원시	영통구	영통동 969-1	(수원) 영통 삼성태영	1997	832	956	218.0	-
114	수원시	영통구	영통동 964-5	(수원) 영통 신나무실 주공5	1997	1,504	1,587	219.7	-
115	수원시	영통구	영통동 968	(수원) 영통 신나무실6-신명동보	1997	836	961	219.0	-
116	수원시	권선구	권선동 1238	(수원) 권선 삼천리2차	1996	546	627	199.2	-
117	수원시	영통구	매탄동 810-2	(수원) 매탄 동남	1989	892	1,002	216.6	-
118	수원시	영통구	영통동 973-3	(수원) 영통 벽적골 두산우성한신	1997	1,842	1,956	220.1	-
119	수원시	영통구	영통동 972-2	(수원) 영통 벽적골 주공8	1997	1,548	1,656	196.0	-
120	군포시	-	금정동 876	산본 율곡 주공3	1994	2,042	2,348	225.8	-
121	군포시	-	산본동 1146-11	산본 우륵 주공7	1994	1,312	1,508	226.5	-
122	군포시	-	산본동 1066	산본 개나리 주공13	1995	1,778	2,001	200.8	-
123	군포시	-	금정동 849	산본 무궁화주공1	1992	1,329	1,444	212.0	-
124	군포시	-	산본동 1151-9	산본 설악(주공8)	1996	1,471	1,691	233.1	-
125	군포시	-	금정동 875	산본 퇴계주공3	1995	1,992	2,202	196.0	-
126	안양시	동안구	호계동 1052	평촌 목련2차	1992	994	1,023	193.0	-
127	안양시	동안구	호계동 1052-3	평촌 목련3차	1993	902	931	196.8	-

[표 15] 전국 공동주택 리모델링 추진단지 현황(2023.06. 기준)(6)

구분	시도	군·구	위치	단지명	준공연도	세대수(세대)		용적률	사업내용
						전	후		
128	안양시	동안구	평촌동 897-5	평촌 초원6단지한양	1993	870	1,000	208.3	-
129	안양시	동안구	평촌동 896-2	평촌 초원세경8	1996	709	781	199.0	-
130	안양시	동안구	관양동 1589-1	평촌 한가람신라	1992	1,068	1,197	198.4	-
131	안양시	동안구	평촌동 899	평촌 향촌롯데3차	1993	530	609	206.4	-
132	안양시	동안구	평촌동 899-2	평촌 향촌현대4차	1992	552	628	207.0	-
133	안양시	동안구	평촌동 898-2	안양 평촌 초원2단지 대림	1993	1,035	1,127	216.3	-
134	광명시	-	철산동 367	광명 철산한신	1992	1,568	1,800	292.3	-
135	광명시	-	광명동 732	광명 중앙하이츠1차	1993	909	1,045	308.3	-
136	부천시	-	상동 392	부천 상동 한아름 현대1차	1993	1,236	1,421	220.8	-
137	고양시	일산서구	주엽동 101	일산 강선마을14단지 두산	1994	792	902	182.8	-
138	고양시	덕양구	화정동 952	일산 화정 별빛마을 8단지 부영	1995	1,232	1,378	179.0	-
139	인천광역시	부평구	부개동 498-5	인천 부개주공3단지	1996	1,724	1,982	245.0	-
140	대구광역시	수성구	범어동 88	대구 범어 우방 청솔맨션	1994	194	208	344.4	-
141	창원시	성산구	상남동 45-1	창원 성원(토월그랜드)	1994	6,252	7,136	359.7	-
142	창원시	성산구	상남동 44-1	창원 토월대동	1994	2,810	3,231	268.0	-
143	창원시	성산구	남양동 24	창원 성산 피오르빌	1995	1,560	1,760	236.1	-
144	창원시	의창구	팔용동 124-2	창원 대동중앙	1993	1,040	-	235.3	-
145	부산광역시	해운대구	좌동 1331	부산 해운대 상록	1998	1,000	1,104	229.2	-
146	광주광역시	남구	봉선동 128	광주 봉선동 삼익2차	1991	390	448	243.0	-

※ 출처 : (사)한국리모델링협회(2023.06.)

공동주택 리모델링 준공 현황

- 2001년 준공된 서울특별시 마포구 용강동 강변그린아파트(용강시범아파트)가 최초의 공동주택 리모델링 단지이며, 2024년 기준으로 리모델링 사업이 준공된 단지는 18개소인 것으로 확인됨(18개소 모두 서울특별시 내 공동주택)
 - 2005.09. 대통령령에서 주거전용면적 10분의 3 이내 증축 허용함을 규정
 - 2012.01. 85㎡ 미만의 증축범위를 30%에서 40%로 확대

[표 16] 공동주택 리모델링 준공 현황(2024년 기준)(1)

구분	위치	단지명	준공연도	리모델링완공연도	세대수(세대)		용적률(%)		용적률증가범위(배)	용적률증가량(%)	사업내용
					전	후	전	후			
1	마포구 용강동	강변그린(용강시범)	1971	2001	60	60	225.00	225.00	1.00	0.00	평면확장
2	강남구 압구정동	아크로빌	1979	2004	455	56	210.60	233.19	1.11	22.59	세대통합, 용도변경
3	용산구 한남동	힐사이드	1970	2005	40	40	54.03	55.10	1.02	1.07	평면확장
4	서초구 방배동	래미안방배애비뉴	1977	2005	96	96	212.40	259.32	1.22	46.92	평면확장
5	용산구 이촌동	로얄맨션	1971	2005	92	92	441.91	443.18	1.00	1.27	평면확장
6	서초구 방배동	쌍용예가클래식(공전)	1977	2007	216	216	219.53	273.34	1.24	52.81	평면확장
7	마포구 창전동	중앙하이츠	1971	2007	120	120	305.10	330.80	1.08	25.70	평면확장
8	용산구 이촌동	위브드레지움	1976	2008	84	84	211.73	297.37	1.40	85.64	필로티 증축(1), 평면확장
9	영등포구 당산동	쌍용예가클래식(평화)	1979	2010	284	284	175.34	242.95	1.39	67.61	필로티 증축(1), 지하 2층 증축, 평면확장

[표 17] 공동주택 리모델링 준공 현황(2024년 기준)(2)

구 분	위치	단지명	준공 연도	리모델링 완공연도	세대수(세대)		용적률(%)		용적률 증가범위 (배)	용적률 증가량 (%)	사업내용
					전	후	전	후			
10	강남구 도곡동	쌍용예가 클래식 (동신)	1978	2011	384	384	188.98	291.68	1.54	102.70	필로티 증축(1), 평면확장
11	마포구 현석동	쌍용예가 클래식 (호수)	1989	2012	90	90	249.53	397.34	1.59	147.81	필로티 증축(2), 평면확장
12	광진구 광장동	위커힐 푸르지오	1987	2013	200	200	208.16	294.34	1.41	86.18	필로티 증축(1), 지하 1층 증축, 평면확장
13	강남구 청담동	청담 아이파크	1993	2014	108	108	303.80	423.38	1.39	119.58	필로티 증축(1), 지하 1층 증축, 평면확장
14	강남구 청담동	청담 아이파크	1993	2014	108	108	303.80	423.38	1.39	119.58	필로티 증축(1), 지하 1층 증축, 평면확장
15	강남구 대치동	래미안 하이스턴	1989	2014	354	354	237.84	347.49	1.46	109.65	필로티 증축(1), 지하 2층 증축, 평면확장
16	용산구 이촌동	월드 메르디앙	1971	2018	55	55	298.30	322.69	1.08	24.39	필로티 증축(1), 평면확장
17	강남구 개포동	더샵트리에	1997	2021	232	232	249.30	355.80	1.43	106.50	수평증축, 1층 공원화, 주차장 전체 지하화
18	송파구 오금동	송파 더 플래티넘	1992	2024	299	328	283.30	432.40	1.53	149.00	필로티 증축(1), 수평증축, 지하 2층 증축
평균					182.06	161.50	243.26	313.82	1.29	70.56	-

세대수 증가형 리모델링 단지 현황

오금동 아남아파트

- 서울특별시 송파구 오금동 아남아파트는 세대수 증가형 리모델링 사업의 전국 첫 사례이며, 기존 299세대에서 29세대(약 10%) 증가한 328세대로 계획됨
- 2022년 1월, 29세대에 대한 분양을 완료하였고 2024년 1월에 준공하였음

[표 18] 오금동 아남아파트 리모델링 추진개요

구분	리모델링 전	리모델링 후	비고
단지명	오금 아남아파트	송파 더 플래티넘	-
세대수	299세대	328세대	29세대 증가
규모	지하 1층 ~ 지상 15층	지하 3층 ~ 지상 16층	수평증축
용적률	283.3%	432.4%	149.1% 증가
주택형	37·47·71·84㎡	52·66·89·106㎡	-
커뮤니티 시설	어린이 놀이터, 경로당	무인택배함, 어린이집, 도서관, 어린이 놀이터 등	-
주차장	지하 1층 165대(세대당 0.55대)	지하 1 ~ 3층 330대(세대당 1.0대)	165대 증가(세대당 0.45대)

송파동 성지아파트

- 송파구 송파동 성지아파트는 수직증축 리모델링의 전국 첫 사례로, 기존 15층에서 18층으로 3개 층이 증축되며 기존 298세대에서 29세대(약 10%) 증가한 327세대로 계획됨(2024년 10월 입주 예정)
- 성지아파트의 경우, 단단한 지반 위에 위치하여 시공이 까다롭지만, 내구성이 높아 별도의 보강말뚝으로 건물의 하중을 견딜 수 있다고 판단하여 수직증축 방식을 허용한 것으로 분석하였음

[표 19] 송파동 성지아파트 리모델링 추진개요

구분	리모델링 전	리모델링 후	비고
단지명	송파 성지아파트	잠실 더샵 루벤	-
세대수	298세대	327세대	29세대 증가
규모	지하 2층 ~ 지상 15층	지하 3층 ~ 지상 18층	수직증축(3개 층)
용적률	274.2%	419.4%	145.2% 증가
주택형	66·84㎡	80·103㎡	-
커뮤니티 시설	-	어린이집, 작은도서관, 주민공동시설	-
주차장	지상, 지하, 근린생활시설 201대(세대당 0.67대)	지상, 지하, 근린생활시설 415대(세대당 1.26대)	214대 증가(세대당 0.59대)

세대수 증가형 리모델링 단지 현황

이촌동 현대아파트

- 용산구 이촌동 현대아파트는 세대수 증가형 중 수평·별동증축 리모델링 사례이며, 최고 층수는 15층에서 26층으로 11개 층이 증가하고 기존 653세대에서 97세대(약 15%) 증가한 750세대로 계획됨(2026년 입주 예정)

[표 20] 이촌동 현대아파트 리모델링 추진개요

구분	리모델링 전	리모델링 후	비고
단지명	이촌 현대아파트	이촌 르엘	-
세대수	653세대	750세대	97세대 증가
규모	지하 1층 ~ 지상 15층	지하 3층 ~ 지상 26층	수평·별동증축
용적률	210.0%	311.0%	101% 증가
주택형	80·99·122·154㎡	96·114·140·173㎡	-
커뮤니티 시설	-	수영장, 옥상정원, 게스트룸 등	-
주차장	지하 1층 261대(세대당 0.39대)	지하 1 ~ 3층 1,234대 (세대당 1.65대)	973대 증가 (세대당 1.26대)

둔촌동 현대아파트

- 강동구 둔촌동 현대아파트는 세대수 증가형 중 별동증축 리모델링 사례로, 기존 14층에서 지하 2층이 증축되며 기존 498세대에서 74세대(약 15%) 증가한 572세대로 계획됨(2024년 11월 입주 예정)
- 일반분양 74가구를 신축 주동에 배치한 점이 특징이며, 기존 주동을 앞뒤로 증축하는 수평증축을 진행함

[표 21] 둔촌동 현대아파트 리모델링 추진개요

구분	리모델링 전	리모델링 후	비고
단지명	둔촌 현대아파트	더샵 둔촌포레	-
세대수	498세대	572세대	74세대 증가
규모	지상 14층	지하 2층 ~ 지상 14층	수평·별동증축
용적률	179.0%	243.6%	64.6% 증가
주택형	84㎡	93·95·84·112㎡	-
커뮤니티 시설	-	스포츠 커뮤니티시설, 작은도서관, 팜가든 등	-
주차장	지상 239대(세대당 0.66대)	지하 1 ~ 2층 703대 (세대당 1.23대)	464대 증가 (세대당 0.57대)

04 우선 추진단지 검토를 위한 평가항목

우선순위 평가항목 세부 배점표

- 순차적인 리모델링 사업을 진행하고 허가 총량을 초과하거나 부작용이 우려될 경우, 허가 우선순위 원칙에 따른 우선순위 판단 기준에 따라 우선추진단지를 검토해야 함
- <2030 인천 도시·주거환경정비기본계획> 주거관리지수⁶⁾를 준용하여 우선순위 판단 배점표를 마련하였음

[표 22] 우선순위 배점표*

평가항목		배점	세부 평가항목	세부배점	비고
공공성	지역 정주 환경 개선	15점	기반시설 정비	2.5	세부평가항목 세부배점 합산
			지역공유시설 설치	2.5	
	지역경제 활성화		지역 건설업체 참여	2.5	
	친환경 건축물		녹색건축 인증	2.5	
			건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증	2.5	
			장수명 주택 인증	2.5	
규제 강도	정비(예정)구역 해제 여부	10점	해당하는 경우 점수 부여	10.0	-
	규제 현황	20점	제1종일반주거지역	10.0	세부평가항목 세부배점 선택
			최고고도지구	10.0	
			문화재보호구역	10.0	
			중점경관관리구역	10.0	
2개 이상 중첩 시	20.0				
노후도	안전진단 등급**	30점	안전진단 C등급	30.0	세부평가항목 세부배점 선택
			안전진단 B등급	20.0	
			안전진단 A등급	10.0	
추진 의지	리모델링승인(허가) 동의율	25점	70% 이상 80% 미만	15.0	세부평가항목 세부배점 선택
			80% 이상 90% 미만	20.0	
			90% 이상	25.0	

*<2030 인천 도시·주거환경정비기본계획> 상의 주거관리지수를 참고하여 「리모델링기본계획 수립지침」에서 제시하는 허가 우선순위 원칙에 부합하도록 일부 조정함

**단지 전체 리모델링 시 안전진단 등급 산정 방식

: 가장 낮은 등급 기준(예시. 1동 : B등급, 2동 : C등급 ⇒ 세부배점 30점으로 산정(C등급))

- 6) <2030 인천 도시·주거환경정비기본계획> 주거환경관리사업의 공공예산지원 우선순위 판단기준으로 주거관리지수를 도입

평가항목 세부 내용(공공성)

- 평가항목 세부 내용 중, 공공성 세부 평가항목은 기반시설 정비, 지역공유시설 설치, 지역 건설업체 참여, 녹색건축 인증, 건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증, 장수명 주택 인증으로 구성되며 각 2.5점씩 배점됨
- 사업 주체가 친환경 건축물 및 장수명 주택 조성 관련 인증등급을 별도로 획득하거나, 관련 시설 등을 일정 비율 이상 공급·설치 시 2.5점 기준으로 차등 점수를 적용함

[표 23] 우선 추진단지 검토를 위한 평가항목 세부배점

적용기준	배점 (최대)	세부배점			
기반시설 정비	2.5	기반시설 정비 및 신규 설치			
		2.5점			
지역공유시설 설치	2.5	지역공유시설 설치			
		2.5점			
지역 건설업체 참여	2.5	40% 이상	20% 이상 40% 미만	10% 이상 20% 미만	
		2.5점	5점	1.8점	
녹색건축 인증	2.5	최우수		우수	
		2.5점		2.2점	
건축물 에너지효율등급 및 제로에너지건축물 인증	2.5	ZEB 1	2.5점	ZEB 5	2.1점
		ZEB 2	2.4점	1++	1.6점
		ZEB 3	2.3점	1+	1.3점
		ZEB 4	2.2점	-	-
장수명 주택 인증	2.5	최우수 및 우수 등급			
		2.5점			

05 기후변화 대응사업 목록표

지자체 탄소중립·녹색성장 기본계획 수립 및 추진상황 점검 가이드라인

목적

- 제1차 지역 탄소중립 녹색성장 기본계획의 수립 기준 및 해당 계획에 대한 추진 상황 점검보고서의 작성 기준을 제시하는 것을 목적으로 함
 - 환경부 2023년 5월 수립

관련 근거

- 지자체 탄소중립·녹색성장 기본계획 수립
 - 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」 제11조(시·도 계획의 수립 등), 제12조(시·군·구 계획의 수립 등)
 - 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 시행령」 제6조(탄소중립 시·도 계획의 수립 등), 제7조(탄소중립 시·군·구계획의 수립 등)
- 지자체 탄소중립·녹색성장 기본계획 추진상황 점검
 - 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법」 제13조(국가기본계획 등의 추진상황 점검)
 - 「기후위기 대응을 위한 탄소중립·녹색성장 기본법 시행령」 제8조(탄소중립국가 기본계획 등의 추진상황 점검)

기후변화 대응사업 목록표

- 점검 가이드라인 내 ‘부록4’에 해당하며, 지자체 탄소중립 사업추진 시 참고하도록 조사하여 제공하는 것으로 법적 효력은 없음

[표 30] 기후변화 대응사업 목록표 주요 내용

구분	부문	사업 수	구분	부문	사업 수
1	건물	143	6	전환	49
2	농축수산	56	7	폐기물	63
3	산업	40	8	흡수원	29
4	수소	12	9	이행기반(실전교육 등)	40
5	수송	75	-	-	-

부록4 기후변화 대응사업 목록표

* 동 자료는 지자체 탄소중립 사업추진 시 참고하도록 조사/ 제공하는 것으로 법적 효력이 없음
 - 지자체별 특성에 맞는 사업 검토 후 필요시 추가 조사 후 활용

연번	부문	사업명	주요내용
1	건물	도시재생사업 연계 주택에너지 효율개선	도시재생사업 연계 주택에너지 효율개선
2	건물	물 수요관리(재이용) 확대	물 재이용시설 의무 설치, 공공기관과 도민들을 대상으로 홍보활동 강화
3	건물	신축건물 에너지 성능 강화	신축건물의 에너지 강화기준
4	건물	HEMS/BEMS, 스마트 미터기 등 스마트에너지 관리	스마트 계측기 설치 등 AI-HEMS를 설치하여 건물 내 에너지 소비량 조절
5	건물	LPG 배관망과 온실가스 배출권 연계 플랫폼 구축	낙후된 군, 농어촌마을 지역에 LPG 배관망 설치
6	건물	LPG 소형저장탱크 보급 확대	도시가스 미공급지역 LPG 소형저장탱크 보급 수요조사 및 보급 확대
7	건물	Smart Metering을 통한 에너지 절감	실시간으로 에너지 사용량 파악을 통해 에너지 소비량 조절
8	건물	가정에너지관리시스템(HEMS) 보급	관내 주거지 대상 에너지관리시스템(HEMS) 보급 지원
9	건물	가정용 스마트전력 플랫폼 구축사업	스마트전력 플랫폼 구축
10	건물	가정용 보일러 저녹스 버너 지원	가정용 보일러를 저 녹스 보일러로 설치·교체하여 질소산화물 저감
11	건물	간판개선 사업추진	LED 간판개선
12	건물	건물 에너지 사용 및 탄소배출 정보 제공	에너지 사용량 및 탄소배출량을 수시로 모니터링하고 관련 정보 제공
13	건물	건물 열병합발전시설 보급	소형 자가 열병합발전시설을 설치·보급, 건물로부터 열·전기를 직접 생산하여 분산형 에너지 생산시스템 강화
14	건물	건물 온실가스 총량제 도입	관내 건축물 대상 온실가스 총량제 시범사업 추진
15	건물	건물에너지관리시스템 도입 및 보급	대형건물 위주 BEMS 도입, GIS 기반 탄소배출 정보분석 및 업무지원시스템 구축
16	건물	건물 에너지 효율화 사업추진	취약계층 시설 대상으로 LED 교체를 지원
17	건물	건물용 연료전지 발전 도입	실증사업 대상단지 선정 및 연료전지 설치
18	건물	건축물 에너지 등급제 시행	기존건물의 리모델링을 유도를 위해 건물의 에너지 성능 정보를 기반으로 소비 및 등급 증명제 개선하고 적용 대상을 확대
19	건물	건축물 태양광+ESS 연계 보급	공공주택, 상업시설 등에 설치된 태양광 발전시스템에 ESS 시스템을 연계하여 보급하는 사업
20	건물	고효율 절약기기 도입	LED 램프 등 고효율 에너지 절약기기 교체
21	건물	공공/상업 건축물 냉난방 온도 기준 설정 및 적용	공공 및 상업 건축물의 냉난방 온도 기준을 정하고 시행
22	건물	공공건물 ZEB 전환	공공건물 ZEB(제로 에너지 건물) 전환
23	건물	공공건물 그린 리모델링	노후 공공건물 건물 에너지 성능 개선
24	건물	공공건물 녹색건축물 설계기준 시행	녹색건축인증 그린 4등급 이상, 에너지효율등급 인증 2등급 이상, 신재생에너지 설치 비율 8% 이상 적용
25	건물	공공건축물 리모델링	공공건축물을 그린 리모델링 지원
26	건물	공공건축물 청정에너지 보급	대상 공공건축물에 대한 신재생에너지 보급 및 ZEB 구축
27	건물	공공기관 절수기기 보급	물 절수기기 및 설비의 보급 확대
28	건물	공공기관 확대기반조성사업	공공기관(시설) 및 사회복지시설 태양광 발전설비 설치
29	건물	공공부문 LED 보급 확대	공공부문 LED 조명 보급

연번	부문	사업명	주요내용
30	건물	공공시설 등 신재생 지역지원사업	태양광, 태양열 등의 신재생에너지를 공공시설과 사회복지시설에 설치하면 설치비 지원
31	건물	공동주택 ESCO 사업	5% 이상 에너지 절감되는 공동시설 개선사업(지하 주차장, 계단실 조명 LED 교체)
32	건물	공동주택 고효율 조명기기 교체사업	공동장소 지하 주차장 각 동 입구 계단 등 조명기기를 고효율 등으로 교체
33	건물	공동주택 미니태양광 보급사업	아파트 소형 태양광 발전 설치
34	건물	공동주택 승강기 자가발전장치 설치지원	승강기 자가 발전
35	건물	광역원수 및 하천수를 활용한 도심지 냉난방 설비 구축	도시 단위 수열 에너지 네트워크 체계를 구축하여 열에너지를 공급
36	건물	군(郡) 단위 LPG 배관망 지원	농어촌마을 중 도시가스 미공급 지역에 한하여 LPG 배관망 체계구축
37	건물	그린아파트 인증제 추진	자율적인 온실가스 감축 우수 공동주택 인증사업
38	건물	그린홈 주택지원사업	단독 및 공동주택에 태양광 발전 시설 설치지원
39	건물	기존 공공건축물 녹색건축물 전환 의무화	기존 공공건축물을 그린 리모델링 전환
40	건물	기존건축물 에너지 고효율화	LED 설치지원 및 저소득층 에너지효율 개선
41	건물	기후 위기 대응을 위한 쿨시티사업	쿨루프 사업을 통해 방수 및 도장을 통해 건축물의 폭염과 열대야 대비, 냉방 에너지 절감을 향상
42	건물	노후 건축물 에너지 효율화 확대	노후 건축물 에너지 효율화, 도시재생, 재개발, 재건축 등
43	건물	노후 도로조명 및 가로등 LED 교체	노후 도로조명 시설의 방전등(메탈·나트륨)을 LED로 교체
44	건물	노후 건축물 그린 리모델링 사업	노후 건축물 그린 리모델링 사업
45	건물	녹색 건축물 조성 보조금 지원사업	보조금 지원사업을 통한 녹색건축물 조성(기존건축물의 에너지 소비량과 배출량 감축)
46	건물	녹색건축물 설치 기반 구축 및 확대	녹색건축물 조성지원 조례 제정, 건축물 환경 성능, 외벽단열 강화 등
47	건물	녹색건축물 조성 보조금 지원사업 추진	20년 이상 된 노후 주택 리모델링, 신재생에너지 설치, 단열공사 등 지원
48	건물	농어촌마을 LPG 소형저장탱크 보급	도시가스 공급 배관 사업비 지원
49	건물	단독건축물 태양광 지붕 전환	슬레이트 철거·교체 대상 규모 파악, 슬레이트 철거 및 태양광 지붕 교체지원, 기타 단독건축물의 노후 지붕의 태양광 지붕 교체지원
50	건물	단열 설비 리모델링	건축물의 단열 설비 보강
51	건물	도로 조명시설 밝기 개선사업	노후 가로등 교체 및 보안등 신설
52	건물	도시가스 사용시설을 전기로 전환	도시가스 사용시설을 전기 사용시설로 전환
53	건물	마이크로 그리드 시스템 구축	생활문화공동체 에너지 자립을 위한 실증 사이트 구축 운영, 주민 자율참여형 운영 및 유지보수 서비스 모델 개발
54	건물	목재펠릿 보일러 보급	목재펠릿 이용 활성화를 위한 목재펠릿 보일러 확대 보급
55	건물	무탄소 연료전환 지원사업	양식어가에서 사용하는 유류 보일러를 신재생에너지를 사용하는 히트펌프 시설로 전환
56	건물	민간 녹색건축물 설계기준 시행	녹색건축인증 그린 4등급 이상, 에너지효율등급 인증 2등급 이상, 신재생에너지 설치 비율 8% 이상 적용
57	건물	민간 LED 보급사업[대규모점포, 공동주택(주차장)]	공동주택(주차장), 대규모점포 등 민간부문 LED 보급
58	건물	벽면녹화 사업	건축물의 벽면에 식물을 도입하여 녹음으로서 덮는 사업
59	건물	분산 전원용 태양광(민간투자)	RPS(신재생에너지 공급 의무화) 대상 발전사업자, RE100 대상기업 등 유치를 통해 1MW급 태양광 발전설비를 설치
60	건물	비산업 부문 사업장 온실가스 진단 컨설팅	비산업 부문 사업장 온실가스 진단/컨설팅 사업 추진
61	건물	빈집 그린 리모델링을 통한 나눔 주택 지원	빈집 수선을 통한 나눔 주택 지원, 농어촌 주택개량 사업과 연계한 그린 리모델링 지원

연번	부문	사업명	주요내용
62	건물	빛물이용시설 설치지원	수자원 재이용 및 물 절약을 위한 빛물이용시설 설치 지원사업 확대 추진
63	건물	사업장 방지시설 및 저녹스 버너 교체	소규모 사업장 방지시설 설치지원, IOT 기반 감시 체계 구축
64	건물	사업장 청정연료 전환사업	영세사업장 청정연료 전환 지원사업
65	건물	사용자 중심의 친환경 공공건축물 건립	에너지 절감 기술 도입으로 자연 친화적인 공공건축물 건립 활성화
66	건물	사회복지시설 에너지효율 향상	사회복지시설 대상 고효율 조명(LED) 교체
67	건물	상업용 연료전지 시스템 보급	목욕업, 숙박업, 스포츠 시설업 등 운수 다사용 업종 대상 상업용 연료전지 시스템 보급
68	건물	소규모 사업장 저녹스 버너 지원	기존 일반버너를 저녹스 버너로 교체
69	건물	소규모 임대주택 제로 에너지 감축 추진	제로 에너지 하우스 공공임대주택 건립
70	건물	수소 시범도시 조성 수소연료전지 보급, 수소 배관 등	공동주택, 문화시설 등 다양한 시설에 수소를 공급하고, 연료전지 열을 이용한 첨단 농장, 장기적으로 트램 등 수소 모빌리티 허브 구축
71	건물	수열 에너지 이용 확대	수열원 활용 가능성이 큰 상업시설(에너지 다소비시설) 2개소를 대상으로 건물 냉난방에 수열에너지 공급
72	건물	수열 에너지를 활용한 냉난방 시스템 도입	중 장기 전주시의 미활용 수열 에너지 하천수 상수원수 유출 지하수 하수처리수 등 다양한 수열원 활용 가능 발굴 후 냉난방 시스템 도입
73	건물	수요자원거래 시장 참여	전력수요가 높은 시기에 가동되는 설비의 효율적 운영으로 수요자원거래시장 참여
74	건물	스마트 그린시티 조성	도시의 기후재난 증가에 따라 즉각적이고 체계적인 방재시스템 구축 필요
75	건물	스마트 솔라트리 설치	태양에너지 활용하여 조명을 제공하고 미세먼지를 집진하는 나무 형태 친환경 조명 시설
76	건물	스마트가로등 설치사업	스마트 디밍 시스템을 적용한 가로등 설치
77	건물	스마트전력 플랫폼 사업(스마트 미터기 보급)	'기계식 전기 계량기'를 '스마트 시스템'으로 교체
78	건물	승강기 자가발전장치 지원	대규모 아파트 단지 선정, 총 11개 단지 224대 승강기 자가발전장치 지원
79	건물	시청사 녹색 프리미엄 요금제	재생에너지 100% 달성을 위한 녹색 프리미엄 요금제 연차별 임찰 참여
80	건물	시청사 탄소 제로화	청사 조명 고효율 LED 램프 교체
81	건물	신규건축물의 제로 에너지건축물 보급사업	신축 건축물에 대해 ZEB를 시행
82	건물	신재생에너지 보급	태양광 발전 보급, 수열 보급, 수소연료전지 보급
83	건물	신재생에너지 주택지원사업	신재생에너지 보급사업(주택지원사업) 선정 가구에 보조금 지원
84	건물	신축 공공건축물 제로 에너지 인증 강화	신축 공공건축물 제로 에너지건축물 인증 1등급 의무화
85	건물	아파트 승강기 전력 생산 장치 보급	승강기 기계실에 회생 제동장치 설치하여 전력 생산
86	건물	업무용 고효율 공조기 보급	공조 설비 고효율 교체, 조명설비 자동제어 개선공사, 건물 단열필름 부착 사업
87	건물	에너지 자립형 가로등 설치	에너지 자립형 가로등 설치
88	건물	에너지 자립형 도로 관리시설 설치	도로 시설 재생에너지 도입·확대 타당성 검토, 도입 시범사업 시행 및 효과 평가, 확대 추진
89	건물	에너지 자립형 스마트 그늘막 설치	여름철 그늘막 및 친환경에너지를 사용한 LED 조명, 공기 청정, 해충퇴치 등 시민들에게 건강하고 안전한 휴식 공간 제공
90	건물	에너지 자립형 스마트 그린 버스정류장 확대	스마트 그린 버스정류장 설치 확대
91	건물	에너지 홈닥터	홈닥터가 진단받을 세대 모집 후, 컨설팅 활동
92	건물	에너지 고효율 기기 보급 및 설치	고효율 전동기 및 고효율 인버터 보급 지원, 심야 히트펌프 보일러 보급, 고효율 변압기 교체, AMI 설치보급
93	건물	에너지 이용 합리화 자금지원	에너지 절약효과가 우수하고 보급 가능성이 큰 제품에 대하여 설치구매비를 장기저리로 지원해주는 자금사업
94	건물	에너지절약형 LED 간판 및 보안등 개선사업	주책가 가로등을 확산형 나트륨 보안등(100W)을 컷오프형 LED 보안등(50W)으로 교체

연번	부문	사업명	주요내용
95	건물	마을 단위 LPG 소형탱크 보급	도시가스 미공급 지역 중 도시가스 설치가 어려운 지역을 대상으로 소형 LPG 탱크 보급
96	건물	에너지 홈닥터 운영	가정 에너지 소비패턴 진단 및 절약 컨설팅
97	건물	에너지효율 등급제 확산	신축 건축물을 대상으로 단계별로 에너지효율등급 인증 강화
98	건물	에코 마일리지 가입 확대	에코 마일리지 가입 확대
99	건물	역사 환기 방식 개선	승객 안전을 위한 승차장 안전문(PSD) 설치 역사의 환기 방식 개선
100	건물	옥상 녹화 사업	건축물 최상부 옥상층에 인공적으로 식생 조성
101	건물	온실가스 1인 1t 줄이기 운동	교통, 냉난방, 전기, 자원 등 4개 분야의 생활 수칙을 통해 실천
102	건물	온실가스 감축설비 지원	환경기초시설(상수도, 하수처리장) 내 저효율설비를 고효율설비로 교체
103	건물	온실가스 총량제 시행 및 기반 구축	온실가스 총량제 시행방안 수립 및 온실가스 감시 체계 구축
104	건물	용수 절약기기 및 재이용시설 보급 확대	마을회관, 사회시설, 학교 등 다중이용시설 절수기기 보급
105	건물	우리 동네(학교) 태양광 발전사업	관내 학교(초·중·고)의 옥상, 주차장, 관중석 등에 태양광 발전시설을 설치
106	건물	우리집 전기 저금통 사업 확대	IoT 기기 및 전기 저금통 앱 설치
107	건물	유개승강장 태양광 설치사업	태양광 조명 설치
108	건물	유수율 제고에 따른 에너지 감축	상수도 관망 블록시스템 구축 및 유수율 제고
109	건물	이메일 삭제 캠페인	전력 소비 저감을 위해 주기적으로 불필요한 이메일 삭제
110	건물	자가용(가정/건물) 연료전지 보급	수소를 활용한 가정, 건물용 연료전지 발전시스템 보급
111	건물	잠열 회수형 고효율 온수 보일러	잠열 회수형 이중효용 콘덴싱 보일러 설치
112	건물	저녹스 버너 보급사업	기존 일반버너를 저녹스 버너로 교체하는 경우 용량별 보조금 지원
113	건물	저소득층 에너지효율 개선사업	보일러 시설 및 창호 등 단열시설 개선을 통해 에너지 사용환경을 개선하고 에너지 빈곤 해소
114	건물	저탄소 마을 조성	공동체에서 에너지소비를 줄이고 생산을 늘려 에너지 자립도 높은 마을 조성
115	건물	저탄소·제로 에너지 건물 확대	고효율, 신재생에너지 기반의 그린 리모델링을 지원함으로써 도민의 에너지 비용 부담 절감
116	건물	저탄소 녹색 아파트 조성사업	아파트 온실가스 감축 실적을 평가하여 인센티브(시상금, 인증헌판) 지급
117	건물	전동차 회생 에너지 재사용	변전소 회생용 인버터 시스템 설치
118	건물	전력수요관리(수요반응) 참여	전력 수요 반응시장에 참가하여 최대수요전력(PEAK) 억제
119	건물	중소기업 에너지효율 진단 및 개선	연간 에너지 사용량 2,000TOE 미만 중소기업장에 대한 에너지효율 진단 및 시설개선 지원
120	건물	지역 맞춤형 소규모 주택 정비사업	정비구역 해제 및 소규모 정비사업 희망 지역을 대상으로 소규모 주택 정비
121	건물	지역난방 도입 확대	지역난방 도입 원도심 기존 공동주택을 대상으로 외부공사비 지원
122	건물	지역단위 탄소중립 기반 구축사업	다양한 유형의 스마트 그린도시 모델 구축
123	건물	지역에너지 절약 사업	공공청사 노후 장비의 고효율에너지 장비 교체를 통한 에너지 절감
124	건물	친환경 고효율 도로조명 정비사업	노후 가로등 선로교체 및 추가설치로 가로등 고장률 감소
125	건물	친환경 녹색 공공주택 건립	통합 공공임대주택 건립 및 공급
126	건물	친환경 주택 전환	저층 주거지 집수리 지원에 관한 조례에 따른 주택성능개선지원구역 내 노후 주택을 대상으로 공사비의 50%까지 집수리 비용을 보조
127	건물	친환경 보일러 보급사업	가정용 친환경(저녹스) 보일러 보급 지원
128	건물	컴퓨터 대기전력 저감제품 보급	컴퓨터, 모니터 등 실제로 사용하지 않는 대기 상태에서 전력을 줄일 제품 보급
129	건물	쿨루프 사업	건물 옥상 혹은 외벽에 햇빛을 차단하는 차열페인트를 시공
130	건물	탄소 저감형 도시재생사업	기 선정 도시재생사업 시행 및 신규 도시재생사업

연번	부문	사업명	주요내용
			지구 선정 시, 탄소 저감형 도시재생사업으로 추진
131	건물	탄소중립 공간단위 인벤토리 구축	도시공간 세분화 및 구역 내 배출·흡수원 시각화한 탄소배출 공간지도 및 인벤토리 측정망 구축(도시생태 현황지도 활용)
132	건물	탄소중립 도시 추진	탄소중립도시로서 에너지 자립, 탄소흡수원 조성 및 개선, 생태계 복원 등 자원 순환형 도시 조성
133	건물	탄소중립 제로 에너지 건축물 컨설팅 지원	기본설계 또는 실시설계 단계 건축물 중 제로 에너지 건축물 인증을 취득하고자 하는 건축주에 컨설팅 지원
134	건물	탄소중립 캠퍼스 조성	신재생에너지 보급 확대, 스마트 건물, 미래모빌리티, 마이크로 그리드 구축 등 저탄소 에너지 환경구축
135	건물	탄소중립을 고려한 생태축 조성	도시 내 바람길을 고려한 건축물의 규모, 형태, 배치 등 가이드라인 제공 및 시범사업 추진
136	건물	탄소중립타운 조성 시범사업	대규모 도시재생사업과 연계한 탄소중립타운 시범사업 실시
137	건물	탄소중립형 도시재생 추진	도시재생 기반 시설을 녹색건축물로 조성, 집수리 시 에너지 고효율 적용, 주민참여형 에너지 감축 실천 등
138	건물	탄소포인트제 운영	가정, 상업, 아파트 단지 등의 전기, 상수도, 도시가스 등의 사용량 절감에 따른 인센티브 지급
139	건물	태양광 발전시설 용자이자 보전 사업	태양광 발전시설 설치자금 용자에 한해 이자 차액 지원
140	건물	폐열회수장치 설치 및 운영	실내수영장 폐열회수장치 설치 및 운영
141	건물	푸른 옥상 가꾸기 사업	건축물 녹지공간이 부족한 도심에 옥상을 활용하여 녹지 조성
142	건물	환경기초시설 탄소중립프로그램 운영	환경기초시설 유휴용지 내 태양광 발전시설 설치
143	건물	효율적 에너지 이용과 복지 사각지대 해소	저탄소 에너지원 인프라 확대
144	농축수산	가축분뇨 공동자원화시설 확충	가축사육밀집지역, 분뇨처리시설이 부족한 지역, 액비 살포가 용이한 대단위 농경지가 확보된 지역 등으로 퇴·액비 및 에너지 생산·이용 계획이 수립된 지역에 가축분뇨 공동자원화시설 보급
145	농축수산	가축분뇨 에너지화 사업	가축분뇨 에너지화 사업(바이오가스, 고체연료 등) 조성사업 추진
146	농축수산	가축생균제 지원	가축분뇨로 인한 악취 저감 및 온실가스 저감에 기여
147	농축수산	고효율 설비 및 농기계 전기·수소 전환 인프라 구축	농기계 전기·수소 전환 인프라 구축
148	농축수산	곤충산업 활성화 사업추진	곤충산업 활성화 및 농가소득 창출, 미래 단백질원 생산의 교두보 구축
149	농축수산	공동자원화시설 개보수 지원	가축분뇨의 자원화 촉진을 위해 공동자원화 시설의 보수비용을 지원(퇴액비화 시설, 기계장비, 악취방지시설 등)
150	농축수산	과수 분야 스마트팜 확산사업	온습도 생육환경 모니터링 센서 장비, 통합제어 장비, 정보통신시스템 등 지원, 관정 및 관수시설 등 ICT 연계 시설 장비 지원
151	농축수산	노후 농기계 조기 폐차	노후 농기계 조기 폐차 유도
152	농축수산	논물 알개 대기 기술 보급사업	논물 알개 대기 농업 기술 보급
153	농축수산	농가 에너지 이용 효율화 사업	집단화된 단지 중심의 재생에너지 보급 확대
154	농축수산	농경지 탄소 저장기능 강화	바이오차 활용 토양환경 개선 및 저탄소 농업기술 시범
155	농축수산	농기계 재생에너지 활용	전기 및 전기 수소용 농기계를 농기계임대사업소에 보급, 개별농가 등으로 확산 추진
156	농축수산	농업 연료전지발전소	연료전지 발전 시 발생하는 폐열로 농업 단지 내 열원 공급
157	농축수산	농업 부문 에너지 절감 시설지원	다검보온커튼 설치지원
158	농축수산	농업 분야 온실가스 감축 시설효율 개선	시설원에 분야 ICT 융복합 시설 장비 및 정보시스템(센서 장비, 영상 장비, 제어 장비 등) 구축
159	농축수산	대체 가공식품 보급 확대	저탄소 미래형 식자재 공급 기반 확충

연번	부문	사업명	주요내용
160	농축수산	대체식품 및 채식 보급 활성화	대체식품 개발 및 상품화 방안 지원 채식의 날 지정 및 채식 보급 활성화 지원
161	농축수산	마을형 퇴비 자원화 시설지원	퇴·액비 및 에너지 생산·이용 계획이 수립된 지역에 마을형 퇴비자원화 시설 보급
162	농축수산	먹거리 종합체계 푸드플랜 구축 기반 조성	생산 및 기반 시설 확충을 통한 공급체계 구축 등
163	농축수산	메탄 저감 사료 보급 확대	메탄 저감 사료 구입비 지원
164	농축수산	목재펠릿 보급 지원	원예시설 및 농업시설에 목재펠릿 설치비 지원
165	농축수산	목조건축물 시공 용적 확대	목조건축물 확대 활성화 방안 : 인센티브 지급 및 홍보
166	농축수산	바이오차 토양개량제 보급	바이오차 생산기반 확충 및 자원화시설 지원 가축분뇨를 원료로 제조한 바이오차 구입비 지원
167	농축수산	방목생태 축산농장 조성	방목생태축산농장 조성에 필요한 초지 조성, 경영지원 등 지원
168	농축수산	사료작물 생산지원(자체)	국내 사료작물 재배 확대를 위해 겨울철 휴경농지 등에 사료작물생산 장려금 지원
169	농축수산	생물적 자원을 이용한 제조 이용	관내 버를 재배하는 농가에서 생물적 자원(왕우렁이, 오리, 참개 등)을 이용한 잡초 및 병해충 관리 기술지원
170	농축수산	생산성 향상 기술지원	ICT 관수관비 정비, 스마트농기계(드론, 로봇, 무인 트랙터 등), 유통시설 스마트화
171	농축수산	수산양식 친환경에너지 보급사업	해수열(복합열) 히트펌프 보급, 인버터 보급, 재생에너지 발전시설
172	농축수산	스마트 상수도 통합관리시스템 구축	실시간 수질측정, 자동드레인(자동퇴수), 스마트 수압계 설치 등
173	농축수산	시설원에 에너지 생산시설	재생에너지(소각로 폐열, 태양광) 활용 스마트팜 비닐온실조성
174	농축수산	시설 원예농업 순환식 수막재배 설비 지원사업	시설원에 하우스 순환식 수막재배 설비 지원
175	농축수산	시설 원예 분야 스마트팜 확산사업 추진	비닐하우스 내 온습도 등의 최적 환경 유지를 위한 시설물(창문, 양액 등) 원격제어가 가능한 복합환경 제어시스템 보급
176	농축수산	시설채소재배 농가 고밀도 에어로겔 다겹보온커튼 지원사업	시설채소 하우스 내 에어로겔 다겹보온커튼 보급 시범사업
177	농축수산	양분관리제 시행	가축 사육두수 관리를 통한 양분관리제 시행으로 관내 농경지의 양분 상태를 종합적으로 관리
178	농축수산	양식양식장 배출수 관리강화를 통해 연안 오염 최소화	육상양식장 배출수 관리강화를 통해 연안 오염 최소화
179	농축수산	영농폐기물 수거 사업 활성화	연농폐기물 수거보조금 및 영농폐비닐 공동집하장 설치지원 등
180	농축수산	원예시설 ICT 융복합 지원	원예시설 ICT 첨단기술 환경제어시스템 구축 신재생에너지 활용, 에너지 절감 시설·장비 지원
181	농축수산	유기성 폐기물 자원화시설 운영 및 시설 개선	유기성 폐기물(음식물류 폐기물 및 가축분뇨)의 안정적인 처리 및 자원화
182	농축수산	육상전원공급장치(AMP) 이용 확대	육상전원공급설비 이용 기반 확대, 육상전원공급설비 인센티브 확대
183	농축수산	저메탄사료 보급 사업 등 스마트 축사 보급	저탄소 가축 관리 시스템 구축
184	농축수산	저탄소 농축산물 인증제 지원	저탄소 인증을 부여하여 농업인의 온실가스 감축 유도 및 소비자에게 윤리적 소비 선택권 제공
185	농축수산	전기 농기계 보급	전기 농기계 보급
186	농축수산	조사료 및 저메탄사료 보급	지속 가능한 친환경 스마트 축산 구현과 축산업 친환경에너지 전환 및 기반 시설 구축
187	농축수산	지열 및 공기열 히트펌프 보급	온실을 비롯한 실내 경작시설, 축사, 가공시설의 활용 유지 및 급탕을 위한 지열, 공기열 에너지 활용시설 설치지원
188	농축수산	축분 에너지화 산업 육성	농업 분야 에너지 전환을 위한 축분 고체연료 산업 육성
189	농축수산	축사 현대화 사업	노후화된 돈사 및 우사 재건축 지원
190	농축수산	친환경 농산물 인증 면적 확대	친환경 농산물 인증(신규,연장) 소요 및 유지비용을 지원

연번	부문	사업명	주요내용
191	농축수산	친환경 도시농업(친환경 비료 사용)	질소계열 화학비료 사용을 지양하고 친환경비료 공급 및 사용량 확대
192	농축수산	친환경 어선 에너지 절감장비 보급	어업생산 활성화와 유통비용 절감
193	농축수산	친환경 어선어업 에너지 절감장비 보급	어선의 노후기관·장비·설비 등 대체(설치) 지원
194	농축수산	친환경 농산물 인증지원	친환경 농산물 인증 농가에게 친환경 인증 비용 및 스티커 구입비 지원
195	농축수산	친환경 농업 직불금	친환경인증 농업인에게 인증종류에 따라 직불금 지급
196	농축수산	탄소저감형 어선어업 환경조성	어선 노후기관·장비, 설비의 설치 및 교체
197	농축수산	퇴액비화 비율 감축	퇴·액비화 중심의 정책에서 고체연료·바이오차·정화처리 등 가속분뇨 처리방식의 다양화를 추진
198	농축수산	한우 비육기간 단축기술 보급사업	한우 비육기간 단축기술 보급·확대
199	농축수산	항만 야드트레터 친환경 동력원 전환사업	기존 경유기반 야드트레터를 수소기반으로 전환, 기존 트랜스퍼 크레인 전동화 등
200	산업	non-CO2 온실가스 배출 저감을 위한 공정전환 기술지원	산업체의 non-CO2 온실가스 배출 저감을 위해 온실가스 진단·컨설팅 진행
201	산업	건설재료 In-situ CO2 혼합 탄산화 기술개발	시멘트 산업 발생 CO2를 활용한 콘크리트 제조현장 맞춤형 In-situ 탄산화 기술개발
202	산업	공장내 운반용 지게차 전기차 지원	전기지게차 교체 보조금 지원
203	산업	공장 에너지관리 및 에너지관리시스템(FEMS)보급	발전소 온배수 공급, 자발적협약 추진, LED 조명교체, 에너지 다소비 설비 FEMS 도입
204	산업	공장 에너지관리시스템 구축	공장 에너지관리시스템을 통해 전력 사용량 절감
205	산업	기계 분야 기술 고도화 및 미세조기기술개발	미래자동차 부품산업 고도화를 통한 자동차 산업 기업 경쟁력 확보
206	산업	노후풍력단지 리파워링 기술개발	노후풍력단지 리파워링을 통해 단지 용량 확대, 이용률 증가 및 연계산업 육성
207	산업	대기업 중견기업 중소기업 탄소중립 상생 플랫폼 구축	대기업 중견기업 중소기업 탄소중립 상생 플랫폼 구축
208	산업	미래자동차 사업재편 혁신성장지원사업	수소·전기 자동차, 자율주행차 등 급속히 변화하는 자동차 산업 패러다임에 적극적 대응 지원책 마련
209	산업	보일러 폐열회수를 통한 에너지 절감	에너지 다소비 공정 내 설비 개선 등 에너지 이용 효율 증대
210	산업	산단 소형풍력발전기 설치 운영	산단 중심 공장 지붕 소형풍력발전기 설치
211	산업	산업계 탄소중립 자발협약 체결	에너지 다소비 사업장을 대상으로 원단위 절감 자발적 협약 추진
212	산업	산업부문 에너지 진단 컨설팅 지원	진단 희망기업 발굴, 진단기관 계약 및 컨설팅, 사후관리 등
213	산업	소규모 사업장 방지시설 설치지원	노후 방지시설 교체 비용 지원
214	산업	수열에너지 보급	수열에너지 활용 대상 지역 선정 및 보급
215	산업	순환경제 혁신 인프라 구축	재제조 기술·사업화 지원을 위한 공간 및 장비 구축을 통한 탄소배출 감축
216	산업	스마트 에너지플랫폼 구축	산업단지에 공장 에너지효율확인프라(FEMS) 구축 및 산단 에너지관리시스템(CEMS)을 구축하여 스마트 그린산단 선도모델 구현
217	산업	스마트공장 보급 확산 지원	고도화, 자동화 스마트 공장 보급으로 에너지 절감
218	산업	시멘트산업 배출 CO ₂ 활용 저탄소 연료화 기술개발(CCUS)	시멘트 생산 발생 CO ₂ 포집 및 저탄소 연료화 전환 기술 확보
219	산업	시장수요 기반 CCUS 신산업 창출	탄소중립을 위한 CCUS 적용을 선도적으로 이행하기 위한 CCUS 관련 신산업을 창출 지원
220	산업	암모니아 친환경에너지 규제 자유 추진	암모니아 친환경에너지를 활용한 탄소중립 신산업 생태계 조성
221	산업	에너지산업 융복합단지 센터 구축	융복합단지 활성화 및 특화기업 육성·지원 등 컨트론타워 수행
222	산업	온실가스 배출권거래제 강화 및 자율협약제 실시	배출권거래제 강화 및 자율협약제 실시 등을 통한 산업 부문 직접배출량의 저감

연번	부문	사업명	주요내용
223	산업	외부 감축 상해제도 지원	외부감축 상해제도 지원
224	산업	이차전지 신산업 육성	이차전지 소재산업 종합클러스터인 가속기 기반 차세대 배터리파크 조성
225	산업	전기이륜차 공유스테이션 기술개발 및 실증	전기이륜차 시장 활성화 및 생태계 구축을 위한 기반 조성 및 기술개발
226	산업	조선산업의 저탄소화	친환경 선박 기반 구축
227	산업	중소·중견기업 4차산업 기술 적용 에너지효율 향상 지원	AI 지능화 기술 적용 가능 사업장을 대상으로 기업 맞춤형 기술지원을 통해 에너지효율 향상 지원
228	산업	중소기업 ESG 경영지원	기업 수요 맞춤형 ESG 경영 컨설팅단 운영 및 ESG 경영아카데미 운영
229	산업	중소사업장 저녹스 버너 설치 지원사업	중소사업장 저녹스 버너 교체지원
230	산업	지능형 FEMS 보급 확대	공장 에너지 절감 솔루션 확보·개선
231	산업	지능형 전력망 산업기반 구축	플랫폼 구축 활동, 장비 구축, 기술지원, 전문인력 양성
232	산업	친환경 항만 하역 장비·부품 기술개발	항만시설 개발 권한을 가진 주체 및 지자체, 장비·부품 기술개발 과제 발굴 및 지원
233	산업	친환경 선박 혼합연료 기술개발 및 실증	친환경 선박 혼합연료 기술개발 및 실증
234	산업	탄소 소재 화학적 순환 자원화 기술개발	탄소 소재 부품 재생 또는 재생 탄소 원료 적용 시제품 제작 지원
235	산업	탄소중립 지능형 에너지시스템 연구센터 지원 확대	에너지 기술의 표준 제시, 에너지 소재 부품 시스템 혁신을 위한 원천기술 확보
236	산업	탄소중립 핵심 분야 기업지원	탄소중립 핵심 분야(SMR, 재생에너지, 그린수소, 제로에너지 건축물, 친환경 소재 부품 등) 기업지원 수요발굴, 지원사업
237	산업	탄소중립형 스마트공장 보급·확산	중소기업 탄소중립형 스마트공장 구축
238	산업	폐열회수 설비 설치	폐열회수 설비 투자 및 설치
239	산업	항만시설 대기오염물질 관리시스템 구축	항만구역 및 주변 시설에 대기오염물질 측정장치 설치, 모니터링 시스템 도입 및 운영·관리
240	수소	거점형 수소생산기지 구축	기체수소 생산 및 출하설비 구축
241	수소	그린 수소 기반 에너지 섬-산단 연계 모델 구축	해상풍력 연계 그린수소 생산 에너지 섬 구축, 그린수소 기반 P2C(power to chemical) 실증단지 구축
242	수소	그린수소 에너지 생산	바이오가스로 그린수소를 생산하여 연료전지 및 수소 차량에 활용
243	수소	부유형 해상풍력 및 그린수소 생산기지 조성	1GW 규모의 부유형 해상풍력을 민간자본으로 설치하되 주민들이 이익을 공유하는 형태로 추진
244	수소	수소 연료전지 발전소 건립지원	연료전지 MW급 발전소 건립
245	수소	수소산업 클러스터 조성	한국가스공사 연계 수소연구·유통·상생협력을 위한 K-R&D 캠퍼스 조성 및 수소경제 인프라 구축
246	수소	수소 액화 실증플랜트 구축 및 운영	1일 5톤 액화수소 생산 플랜트 및 저장설비 구축
247	수소	수소에너지 순환시스템 실증단지 조성	수소생산, 저장, 이송, 가용 등 수소 산업 전주기 에너지 순환시스템 실증
248	수소	암모니아 기반 거점형 그린수소 생성단지 조성	국내 수소 산업 저변 확대와 활성화
249	수소	제조 플랫폼 기반 수소 융복합 산업 육성	수소연료전지 부품·소재 기업 집적단지 조성
250	수소	지역산업 기반 수소에너지 네트워크 구축	수소 산업 생태계 강화를 위하여 수소 산업 세부 분야별로 핵심 소재·부품 분야 육성
251	수소	태양광 연계 그린수소 생성단지 조성	20MW 태양광 발전을 이용한 그린 수소 생성
252	수송	에너지 셰어카 활용을 통한 전력 관리 최적화 서비스	에너지 셰어카 활용을 통한 전력 관리
253	수송	(광역) 알뜰교통카드 연계 마일리지 지원	알뜰교통카드 연계 마일리지 지원으로 대중교통 이용을 장려
254	수송	CNG 차량 보급 확대	노후 경유버스 CNG 버스로 교체

연번	부문	사업명	주요내용
255	수송	PM 스마트스테이션 보급	공유 전동킥보드 권장·제한 주차구역 설정·운영
256	수송	간선급행체계(BRT) 구축 및 운영	간선급행버스(BRT) 전용차로 및 정류장 등 건설
257	수송	경유자동차 폐차 지원사업	노후 경유차(4·5등급) 조기 폐차 지원금 지급
258	수송	고효율 노후기관 장비 설비 지원사업	어선에 친환경에너지 절감형 기관·장비·설비 등 지원
259	수송	공공기관 무공해 차량 의무 도입	시 본청·사업소·산하 기관 전 차종 무공해 차량 전환을 위해 신차 구매 시 100% 전기·수소차 구매 의무화 추진
260	수송	공공부문 친환경차 보급·이용	신규 관용 차량 구매 시 친환경 자동차로 적용
261	수송	공공자전거 운영	공공자전거 운영 확대
262	수송	공유 전기자전거 보급	공유 전기자전거 보급
263	수송	공회전 제한구역 관리강화	공회전 제한지역 내 불필요한 공회전 지도·점검
264	수송	관공서 차량 5부제	관공서 차량 5부제 실시
265	수송	광역알뜰교통카드 연계 마일리지 지원	대중교통 이용 마일리지 제공
266	수송	교통약자 DRT(수요응답형 버스 플랫폼) 구축	수요응답형 버스 서비스 제공
267	수송	교통유발부담금 제도개선	관내 부과시설물을 대상으로 교통량 감축 프로그램 홍보 및 자율적인 참여 유도
268	수송	그린공유카사업	도내 친환경 관용자동차를 도입 누구나 활용할 수 있도록 카셰어링 사업을 진행
269	수송	나눔카 운영 및 활성화	녹색교통지역 내 도로공간재편과 연계하여 나눔카 노상 운영 지점을 확대하고 신차 구입 및 차량 교체 시 전기차를 배치하도록 유도
270	수송	내연기관차 수요 관리 강화	노후경유차 등 내연기관차 배출가스 저감 사업
271	수송	노후 건설기계 엔진 교체지원	노후 건설기계 엔진 교체 지원사업
272	수송	녹색교통 마일리지 확대(승용차 마일리지제)	승용차 마일리지제도 참여
273	수송	녹색기본소득 제도 도입	지속가능한 생태도시 및 대중교통 활성화
274	수송	대중교통 전용 지구 확대 지정	인구 밀집지역 및 상습정체 구간 등에 대해 대중교통 전용 지구 지정
275	수송	대중교통환승시설건립	대중교통 환승센터 건립
276	수송	도심 도로공간을 녹색교통공간으로 개편	일괄적 보도확대 지양, 단거리 교통수단(PM, 자전거), 공유교통수단 서비스 공간·주차·공원 등 다기능 공간으로 개편
277	수송	배출가스 5등급차량 운행 제한 단속카메라 설치	5등급 차량 단속을 위한 단속카메라 및 서버 서버구축
278	수송	버스 이용자 인센티브 지원	버스 승객의 교통비 지원하여 친환경 근거리 이동(보행·자전거)과 연계
279	수송	보행 인프라 개선사업	보행 우선 공간을 확보하고 보행자 우선 도로시설물 확대 및 보행안내 시스템 구축
280	수송	산업단지 출퇴근 차량 수요 감소	통근버스 도입 활성화
281	수송	생태교통 인센티브 추진	생태교통 인센티브 지급수단 유형 및 기준안 마련 앱 개발
282	수송	솔라로드(Solar Road) 조성	도내 도로 유휴부지 태양광 잠재량 조사, 도내 도로 유휴부지 태양광 발전시설 설치
283	수송	수소 모빌리티 파워팩 평가인증 기반구축	수소연료전지 시스템센터 구축
284	수송	수소경제시대 수소 인프라 구축	수소차 충전소 설치로 이용자 충전편의 제공 및 수소차 보급 가속화
285	수송	수소모빌리티 확산을 위한 회생전력 기반 분산형수소복합시스템 개발·실증	수소모빌리티 확산을 위한 도심형 수소생산시스템 개발 및 확산
286	수송	수소자동차 보급사업 추진	대기환경 개선 및 미세먼지 저감사업 효율적 추진
287	수송	수소전기차 부품산업 육성 기술지원	시제품 제작·애로기술 지원, 기 구축 장비 활용 지원 등
288	수송	스마트 교통시스템 확대	교통 정보 수집·분석을 통해 실시간 최적

연번	부문	사업명	주요내용
			신호시스템 운영 및 정보 제공
289	수송	승용차 공동이용 활성화	불필요한 승용차 보유·이용 자제로 탄소배출량 및 에너지소비량 감축 유도
290	수송	승용차요일제 활성화 추진	승용차 요일제 활성화
291	수송	시내버스 정기권 이용 활성화	정기권 권종 다양화를 통한 대중교통 활성화
292	수송	신항 LNG 벙커링 기지 조성	LNG 선박에 안정적인 연료를 공급하기 위한 벙커링기지 조성
293	수송	알뜰교통카드 마일리지	광역알뜰교통카드 마일리지 참여 확대를 위한 교육·홍보 추진
294	수송	어르신 대중교통 무료 이용	어르신 전용 교통카드 제작 및 시스템 구축, 단계별 적용 연령층 확대
295	수송	어린이 통학차의 LPG 전환지원사업	경유사용 어린이 통학차량 LPG차량 전환 지원
296	수송	에너지 허브 스테이션 구축	수소차, 전기차, PM 등 복합 충전소 구축
297	수송	에코드라이브 활성화	도민 대상 에코드라이브 실천 운동, 에코드라이브 시범도로 운영, 에코드라이브 리더 양성
298	수송	운행차 배출가스 및 공회전 단속 강화	자동차 배출가스 및 공회전 단속으로 온실가스 감축
299	수송	자동차 공회전 규제	자동차 배출 온실가스 낮추고 에너지 절약 대책의 일환으로 버스, 택시 등 • 차량을 대상으로 신호대기 등 일정시간 정차지 엔진 자동 정지
300	수송	자동차 탄소포인트제	자동차 운행감축에 따른 인센티브 지급
301	수송	자율주행 인프라 구축	자율주행 인프라 구축
302	수송	자전거 이용 활성화 추진	자전거 안전교육 등 각종 행사 추진, 운영센터 및 공영 자전거 대여소 점검, 자전거 도로 점검 등
303	수송	자전거전용도로 구축 및 자전거 이용 활성화	자전거 이용자의 독립성·안전성을 고려해 자전거 간선도로 확충
304	수송	재활용 자전거 지원	저소득 취약계층 대상 재활용 자전거 100대(매년) 지원
305	수송	전기자동차 보급	개인, 법인, 공공기관 등 전기자동차 보급
306	수송	전기차 충전 인프라 설치 확대	친환경 자동차 보급에 따른 충전기 확대 설치 및 운영
307	수송	전기차 폐배터리 재사용/재활용 활성화	사용배터리 잔존 성능을 활용한 재사용/재활용 사업 센터 구축, 사용배터리 재사용/재활용 활성화
308	수송	주차금지 체계 제도 운영	주차금지 체계 신규 개편 이후 주차수요 변화 모니터링을 실시, 5년마다 공시지가 변수를 산정하여 전체 주차장 주차요금을 조정
309	수송	중앙버스 전용차로 확충	도심부 BRT 단절구간을 연결하고 보행·자전거 이용 환경을 개선
310	수송	즐거운 도시산책(자동차 없는 날) 운영	자동차 없는 날 운영
311	수송	지능형 교통시스템(C-ITS) 구축	디지털 기술과 연계한 지능형 교통시스템 구축
312	수송	차세대 지능형 교통시스템(C-ITS)	첨단 도로 인프라 구축 및 자율주행 기반 도로 환경 구현
313	수송	철도 교통망 확충	관내에 철도 교통망 확충으로 대중교통 수단 확충
314	수송	청소차량 전기·수소차 전환 추진	친환경 청소차량 CNG에서 수소·전기차로 단계적으로 전환을 추진
315	수송	친환경 LED 정류소 설치	홀대형 버스정류장 LED 태양광 조명 설치
316	수송	친환경 가로등 설치 확대	LED 가로등 신설 및 교체
317	수송	친환경 건설기계(건설굴착기) 보급	친환경 건설기계(전기굴착기) 보급
318	수송	친환경 건설기계(수소지게차) 보급	수소지게차 실용화
319	수송	친환경 관공선 도입	관공선 친환경 건조 추진
320	수송	친환경 교통수단(따릉이,PM) 이용 활성화	자전거 이용수요 집중지역 등에 따릉이 1천대 확대(도봉구지역)
321	수송	친환경 운전문화 확산	차량소유자 및 운전자 등을 대상으로 에코운전 생활행태 개선에 관한 친환경운전 생활 교육 실시
322	수송	친환경 운행장치 보급	매연발생이 많은 건설기계에 저감장치 설치를 지원하여 대기질 개선 도모

연번	부문	사업명	주요내용
323	수송	친환경차 대중교통 전환_전기, 수소버스	기존 화석연료 기반 대중교통 수단을 친환경 수단으로 전환
324	수송	트램 도입	(수소) 전기트램 실증 및 시험운행
325	수송	해양모빌리티 규제자유특구사업	중소형 선박 LPG 추진 시스템 사용화
326	수송	환승할인제 확대	대중교통 환승제도 확대
327	전환	EV-신재생연계 직류전력거래	공공 커뮤니티 내 DC 전력거래 플랫폼 시스템 개발 및 실증
328	전환	PM용 소재부품 테스트베드 구축	배터리 안전성·신뢰성 평가·동 구축 및 시험평가·시제품제작 인프라 구축(기반구축)
329	전환	건물 소형 풍력 터빈 설치	건물 측면 및 옥상, 건물 유휴부지 등에 소형풍력기 설치
330	전환	건물일체형 태양광(BIPV) 태양광 보급	공공·민간 건물에 도시 경관·미관을 고려하여 건물일체형태양광(BIPV), 디자인 태양광 등을 보급 추진
331	전환	공공 석탄화력발전시설 에너지 전환	석탄화력발전시설 폐지 및 친환경 연료 전환
332	전환	그린에너지 ESS발전 규제자유특구	그린 ESS 인프라를 구축하여 전력거래 및 배전망 안정화 실증
333	전환	대규모 연료전지 발전사업	대규모 연료전지발전소 구축
334	전환	도민이 상생하는 에너지 전환	이익공유형 재생에너지 확대 및 대규모 재생에너지 추진
335	전환	도시가스 보급 확대	신도심과의 균형발전을 위한 읍면지역 도시가스 보급 지원
336	전환	마을단위 분산에너지 실증 시범사업	마을 단위 마이크로그리드 운영 실증
337	전환	민간 발전시설 무탄소 발전 전환	민간 석탄화력발전시설 암모니아 발전 전환, 민간 LNG 발전시설 수소 발전 전환
338	전환	방음터널 등 태양광기술 개발실증	방음벽/방음터널 적용 도모적합 태양광 모듈 개발 및 실증
339	전환	분산에너지 특구 지정 및 에너지 통합 시스템 구축	분산에너지 특구 지정 및 시스템 실증, 잉여전력 해소를 위한 에너지 통합 시스템 개발
340	전환	분산형 연료전지 발전사업	분산형 연료전지발전소 구축
341	전환	블루에너지 보급 확대	공공수도 신재생에너지 발전사업 지속 추진, 도민발전소 설립·운영
342	전환	산업용 태양광보급	산업단지 입주기업 내 유휴부지 및 공장 지붕, 외벽 등 태양광 설치 부지를 확보해 130MW급의 태양광 발전시설 설치
343	전환	소수력 및 파력에너지 생산시설 보급	파력에너지 보급 및 소수력 발전설치
344	전환	수상태양광 도입 및 확대	지자체 경계 내 수상태양광 도입 및 확대 지원
345	전환	수상태양광 발전단지 조성	댐, 호수 등 수상태양광 발전시설 구축
346	전환	수열에너지 융복합 클러스터 조성	댐의 수열에너지를 활용하는 친환경 첨단산업단지 조성
347	전환	순환경제산업화 기술지원센터 구축	순환경제산업화 기술지원센터 구축
348	전환	스마트 그린산단(RE100) 조성	지능형 전력망, RE100 산단조성, 산단기업 에너지 효율화 등
349	전환	스마트에너지시티 모델 조성 및 확대	최첨단 ICT 기술과 에너지 신기술을 접목한 다양한 기술을 실증함으로써 분산에너지자원 확대와 에너지를 최적화·효율화하는 모델 구축
350	전환	신재생에너지 발전사업 공모제 시행	민간기업 또는 전국 지방자치단체 대상으로 신재생에너지 발전사업 공모 실시 및 지역적 특성과 참여기업 특성이 반영된 민·관 협력 태양광사업을 추진
351	전환	신재생에너지 스마트그리드 구축	스마트그리드 확산사업, 테크노폴리스 분산전원형 에너지 자족도시 조성
352	전환	신재생에너지 융·복합지원사업	신재생에너지 설치 지원을 통한 에너지 자립마을 조성
353	전환	신재생에너지 주민공유서비스	태양광 발전시설 450kW 설치 및 에너지 저장장치 설치
354	전환	에너지저감형 그린산업단지	노후산업단지의 그린산단지 전환, 협동조합 및 ESCO사업을 통한 사업추진 지원 예비구조 의무화 규정 마련
355	전환	열병합발전시설의 연료전환	열병합발전시설의 친환경에너지(수소연료전지 등) 전환

연번	부문	사업명	주요내용
356	전환	영농형 태양광 발전	영농형태양광 금융지원을 위한 희망농가 수요조사, 시공업체 발굴, 인허가 행정 지원
357	전환	외곽지역 유희에너지 활용	발전폐열, 소각열, 연료전지 배열, 하수열 연계 등 유희에너지를 기반으로 하여 다양한 연계 열원을 확보
358	전환	이차전지 소재 부품 시험평가센터 구축	이차전지 산업 클러스터 구축 및 글로벌 밸류체인 구축
359	전환	임여전력 거래 및 공유서비스 플랫폼 개발	임여전력 거래/공유서비스 기술개발 및 사업화
360	전환	재생에너지 윈스톱 서비스 전담조직 설치	재생에너지 윈스톱 서비스 전담조직 설치 및 운영
361	전환	절전소 확대 운영	주민 참여형 공동체 기반 절전소 확대 운영
362	전환	지능형 스마트 전력망 구축	전력계를 안정화용 공공 에너지저장장치(ESS) 확충, 디지털 그리드 R&D 및 실증, 저압직류(LVDC) 핵심기기 표준화 및 직류 송배전 시스템 산업 육성
363	전환	지능형 전력망(AMI) 구축 및 경남 DR 운영	정부 가정용스마트전력 플랫폼사업 연계 지능형 전력망 인프라 구축
364	전환	지방상수원 수상태양광 설치	지방상수원 수상태양광 설치
365	전환	지역 분산에너지 통합관제시스템 기반 구축	재생에너지 발전량 실시간 모니터링 및 제어할 수 있는 통합관제시스템 및 ESS 구축
366	전환	집단에너지 공급 확대	수요개발 가능성이 높은 잠재지구(택지/재개발-재건축 등) 조사 및 발굴, 열공급을 확대
367	전환	태양광 벤치	태양광 발전 벤치를 도내 공원 및 유희부지에 설치
368	전환	태양광 쉼터	도내 공원 유희부지에 태양광 방갈로나 태양광 쉼터 설치
369	전환	태양광 신기술 실증단지 운영	공공부지 일대에 태양광 신기술 테스트베드를 제공하고 실증단지 참여기술 제품 기술 성능검증과 성능확인서를 발급
370	전환	풍력발전소 설립	친환경 풍력발전단지 조성 확대
371	전환	하수처리장 방류수를 활용한 소수력발전	하수처리장 방류수를 활용한 소수력 발전 타당성조사 실시, 2m 미만 저낙차에서의 유속과 유량을 이용하는 저낙차 흐름식 발전기 설치
372	전환	해상 풍력발전단지 조성	해상풍력 발전시설 설치
373	전환	해수온도차 발전	해수온도차를 이용한 발전사업 추진
374	전환	햇빛 정류소 사업	도내 버스정류장에 태양광발전 설비를 설치(1kW/개소)
375	전환	환경기초시설 태양광발전시설 설치	지자체 소유 환경기초시설 내 신재생에너지 시설 설치
376	폐기물	자원회수로봇 설치	캔, 패트병, 플라스틱 등 재활용품 회수율을 높이기 위해 AI에 기반한 재활용품 회수 자판기 설치
377	폐기물	1회용 컵 보증금제	1회용 컵 회수 유도를 통한 재활용 촉진
378	폐기물	EV·ESS 사용후 배터리 리사이클링 산업생태계 구축	EV·ESS 사용후 배터리 리사이클링 센터 구축, EV·ESS 사용후 배터리 응용제품 기술개발 및 실증
379	폐기물	Recycle 100 사업 추진	ESG경영 기반 기업의 자발적 자원순환 실천참여를 유도하고, 재활용 인증 프로그램 시범운영
380	폐기물	RFID 기반 생물학적 재활용시설 설치 확대	음식물폐기물 배출량 감량을 위한 생물학적 재활용시설 보급
381	폐기물	SRF 시설 관리 및 운영	폐기물에 포함된 가연물을 분리·선별하여 고철, 비철, 고품연료(SRF) 생산을 통한 매립량 감축
382	폐기물	가연성 생활폐기물 직매립 제로화	가연성 생활폐기물 직매립 제로화
383	폐기물	가연성 폐기물 연료화(SRF) 사업	생활폐기물을 분리 및 선별을 통해 고품연료(SRF) 제조
384	폐기물	가용폐기물 전량 에너지 자원화 추진	매립가스(LFG) 포집 후 도시가스 공급자에게 판매
385	폐기물	공공 재활용 선별시설 확충	재활용 선별시설을 신규로 설치하거나 기존 재활용 선별시설 용량을 증설하여 재활용 폐기물을 안정적으로 처리
386	폐기물	공공기관 바이오 플라스틱 사용 의무화	관공서 중심으로 바이오 플라스틱 의무사용을 확대하여 향후 국민들을 대상으로 적용

연번	부문	사업명	주요내용
387	폐기물	공공기관 일회용품 사용금지	관내 공공기관 일회용품 사용금지 협약 점진적 확대
388	폐기물	공공처리시설 생활폐기물 반입량 관리제 추진	폐기물 처리 여건, 시설 입지 여부 등을 고려하여 자치구별 반입량 할당하고 감축목표 달성 결과에 따라 인센티브 및 페널티를 부여
389	폐기물	과대포장 폐기물 감축 및 재활용률 확대	대규모 점포에 대한 지속적인 점검 실시
390	폐기물	광역 바이오에너지센터 신설 사업	유기성 폐기물 통합 바이오 가스화 시설 신설
391	폐기물	구내식당 잔반 없는 날 시행	매월 1회(마지막 주 수요일 중식) 잔반 없는 날 운영
392	폐기물	낙엽 재활용 퇴비화 사업	관내에서 발생하는 깨끗한 낙엽을 재활용 퇴비화하여 공공형 텃밭에 공급
393	폐기물	노후 상수도 개량사업	노후 상수도 개량사업
394	폐기물	녹색구매지원센터 운영	친환경 소비자 양성, 녹색제품 유통 활성화 등 사업 추진
395	폐기물	다회용기 공공세척센터 구축 및 활성화	다회용기 활용기반 조성
396	폐기물	다회용기 재사용 촉진 지원사업	다회용 컵 접시 용기 등 다회용기 세척체계 구축 지원
397	폐기물	바이오 플라스틱 보급 확대	바이오 플라스틱 보급 확대
398	폐기물	바이오가스 기반 수소 융복합사업	전력 및 수소 생산시스템 구축 확대
399	폐기물	분노 발생 저감 사업	대형건물 등의 청소 시기 변경기준과 절차, 저변정비 사항 등을 제시
400	폐기물	산업계 폐기물 감량 강화	산업계 폐기물 다배출 사업장을 중심으로 폐기물 저감 및 재활용 컨설팅 지원
401	폐기물	생활폐기물 순환경제 인프라구축	열분해 등 화학적 재활용을 통한 폐플라스틱 연·원료화 확대로 폐자원의 고부가가치 재활용 확대
402	폐기물	생활폐기물 연료화 및 전용보일러 운영	가연성 폐기물의 연료화 발전
403	폐기물	소각장 스팀에너지 공급	생활폐기물 소각과정에서 발생하는 폐열을 스팀에너지로 재활용하여 기업체에 공급하는 사업
404	폐기물	소각장 전처리 설비 도입	시로봇 선별 시설 도입 및 소각장전처리 설비 또는 재활용선별장 구축
405	폐기물	소각처리량 저감사업	폐기물 선별 설비를 고도화하는 등 기존시설 현대화를 통해 시설 수용연장 및 잔재물 발생 저감
406	폐기물	스마트 그린 리사이클	주민 자발적 음식물쓰레기 배출 감량 유도 및 주거환경 개선
407	폐기물	스마트 종이팩 수거함 설치	재활용 가치가 높은 종이팩 수거를 제고를 위해 IoT 활용 종이팩 수거함 설치·운영
408	폐기물	아이스팩 회수 및 재사용 사업	아이스팩을 수거해 세척, 소독을 거쳐 재사용 수요처에 무료 제공
409	폐기물	아이스팩 재사용 사업	페아이스팩 수거/세척 후 재활용을 통한 자원재순환
410	폐기물	유기성 폐기물 신재생에너지 생산	유기성 폐기물 에너지화시설 운영(바이오가스 저장시설)
411	폐기물	음폐수 에너지화시설 바이오가스 및 전력 생산	음폐수 에너지화시설을 통한 바이오가스 및 전력생산 지속 추진
412	폐기물	1회용 컵 보증금제	공공기관 내 1회용 컵 반입금지(보증금 대상 컵 제외)에 따라 입점 카페 다회용기로의 전환 또는 보증금제 참여 추진
413	폐기물	자연유해식 도수터널 공사	단일 도수터널 이원화로 지진 등 붕괴 및 돌발사고 대비로 안전하고 중단없는 수돗물 공급체계 구축
414	폐기물	자원순환(Post 플라스틱) 클러스터 조성	폐플라스틱 재활용 연구개발, 기술 검·인증, DB 구축, 창업지원 등
415	폐기물	자원회수시설 소각 여열 회수 및 이용	가연성폐기물 소각으로 발생하는 열을 스팀이나 온수로 회수하여 재활용
416	폐기물	장례식장 일회용품 사용금지	일회용품 안 쓰는 친환경 장례문화 확산 지원
417	폐기물	재생수(재처리수) 공급 확대	하수처리장 재이용수를 세척, 살수 및 조경용수 용도로 장외 공급
418	폐기물	재활용 아이스팩 전통시장 지원사업	아이스팩 일정량을 특정물품과 교환하는 보상제도
419	폐기물	재활용품 무인 회수기 설치 운영	재활용품 무인 회수기 위치선정 및 서비스 구축 협의, 재활용품 무인 회수기 운영체계 구축 및 업무협약
420	폐기물	전자폐기물 재활용 확대	시민이 폐가전제품 배출 시 온라인 및 콜센터를

연번	부문	사업명	주요내용
			통해 사전 예약을 하면 무료로 방문 수거. 시스템의 지속적인 홍보를 통해 자원을 절약하고 시민 편의를 제공
421	폐기물	증이고지서 제로화 (전자고지 활성화) 추진	지방세 납세고지서를 전자고지 방식 도입
422	폐기물	캔, 페트 자동수거장비 (RVM) 운영	캔, 페트 자동수거장비운영
423	폐기물	탄소중립 시범마을 조성(제로웨이스트마을)	탄소중립마을조성 시범사업 공모 및 추진
424	폐기물	투명 페트병 고품질 자원화 추진	페플라스틱 자원화를 통한 순환경제 기반 구축
425	폐기물	페가전제품 무상방문수거 강화	페가전제품 무상방문수거 서비스
426	폐기물	폐금속자원 재활용 활성화 추진	폐건전지 집중수거 캠페인 및 폐형광등 수거 사업 추진
427	폐기물	폐기물 소각열 전기발전	SRF(고형폐기물연료)를 소각하여 발생하는 스팀으로 전력 생산
428	폐기물	폐기물 처분 부담금제도	부담금 부여를 통한 소각 및 매립 처분 대신 재활용 확대 유도
429	폐기물	페아이스팩 재사용	페아이스팩 수거함 증설 및 재사용을 위한 얼음조끼 보급
430	폐기물	하수 탈수슬러지 자원화시설 반출	하수처리 탈수 슬러지 자원화 시설 반출
431	폐기물	하수관로 분류화	분류식 하수관로 정비, 배수설비 정비, 개인하수처리시설 폐쇄
432	폐기물	하수발생 저감사업	물절약 교육캠페인, 절수인프라 개발을 위한 연구사업 등
433	폐기물	하수처리수 재이용 확대	물재생센터에서 하수 고도처리 후 깨끗한 물을 하천유지용수, 생활용수 등으로 재이용
434	폐기물	하수처리시설 개선사업	고효율기차재 도입을 통한 하수처리시설 및 음식물처리시설 개선
435	폐기물	하수처리장 에너지자립화 (메탄가스 회수)	바이오가스를 소화조 가온 보일러 및 온수생산 보일러 연료로 사용
436	폐기물	해양폐기물 자원순환	해양폐기물 자원화 기술개발·실증 플랜트 구축
437	폐기물	환경기초시설 신재생에너지 설치	매립장 침출수저류조에 태양광 발전설비 설치·운영
438	폐기물	환경기초시설 에너지자립화 사업	관내 환경기초시설에서 재생에너지 생산
439	흡수원	15분 도시권 내 Community 공원녹지 재정비	15분 도시권 내 각종 공원녹지 시설의 재정비
440	흡수원	1가구 1텃밭 참여	공공분야 녹색공간 조성(2020년~계속)
441	흡수원	GAP 및 친환경인증 농가 지원사업	GAP 및 친환경인증 농가 지원사업
442	흡수원	가로수 식재	신규 개설도로 가로수 식재, 생육불량 및 재해취약 수목 정비, 결주지 보식
443	흡수원	공공시설 녹화사업	무더위쉼터로 지정(예정)된 공공시설 중 옥상·벽면녹화 조성
444	흡수원	공원녹지 확대	신규 공원녹지를 발굴·조성
445	흡수원	다중이용시설 실내외 목조화	공용 실내공간의 바닥, 벽, 천장 등을 국산목재로 재조성
446	흡수원	도시생태숲 조성 및 숲가꾸기	도시생태숲, 산림가꾸기, 시립수목원 조성 등
447	흡수원	도심 유휴부지 공공텃밭 조성	도심 유휴부지 공공텃밭 조성
448	흡수원	면지역 녹지 가로 등 흡수량 발굴	녹지공간 간 생태계 연결성 강화 및 대기 순환을 위한 가로수 조성
449	흡수원	목재 바이오매스 재활용 활성화	목재집하장 처리시설 현대화, 폐목재 및 임산부산물 리사이클링 활성화
450	흡수원	목조건축물 신축	공공건축물 및 다중이용시설 등의 뼈대를 목재로 시공
451	흡수원	바다숲 조성	연안 갯녹음(바다 사막화) 예방 및 생태계 복원(회복)
452	흡수원	사용종료 매립지 탄소숲 조성	사용종료 매립지의 생태공원, 수목원, 묘표장 등으로 활용
453	흡수원	산림드론감시단 운영	산림감시단 운영, 산림드론감시단 운영
454	흡수원	산림바이오매스 생산 및 보급	주택용·사회복지용 목재펠릿 보일러 설치지원

연번	부문	사업명	주요내용
455	흡수원	산림 에너지 자립마을 조성	산림바이오매스를 활용하여 전기와 열을 생산·공급하는 지역단위 분산형 에너지자립시스템 구축
456	흡수원	산불 예방·대응 시스템 강화	산불방지대책본부 운영, 임차 헬기·감시카메라 운영 등을 통한 산불 예방·대응 시스템을 강화
457	흡수원	생활밀착형 숲(실내·외 정원 등) 조성사업	실내외 정원, 스마트가든의 생활밀착형 숲 조성
458	흡수원	숲 가꾸기 사업	조림사업, 훼손지 복구조림 등을 통해 녹색성장의 기반 구축
459	흡수원	에너지전환마을 거점센터 조성	에너지전환마을 거점공간(센터) 조성 및 활동 지원
460	흡수원	에코스쿨 조성 및 유지관리	연도별 대상학교 지정 및 수목식재
461	흡수원	옥상텃밭 조성사업	옥상텃밭 조성사업
462	흡수원	유희토지 나무심기	생활권 주변 유희공간에 나무심기
463	흡수원	이산화탄소 활용 탄산칼슘 생산플랜트 구축	이산화탄소 활용 탄산칼슘 생산플랜트 구축 사업
464	흡수원	자연광을 활용한 도심 속 지하 정원 만들기	유희공간이 존재하는 지하공간을 대상으로 정원 조성
465	흡수원	하천유역 탄소 흡수량 증진	수변구역의 수림대 조성을 통해 수변 생태계 보전 및 복원, 생물다양성 향상
466	흡수원	해안지역 방풍림 조성	해안지역 방풍림 조성
467	흡수원	해중림 조성	바다에 기존 해중림을 관리하고 신규 해중림을 조성
468	이행기반 (산천교육용)	건설폐기물 배출 사업장 환경교육 실시	관내 건설폐기물 배출 사업장 교육
469	이행기반 (산천교육용)	공공부문 온실가스목표관리제	공공기관이 소유하거나 임차한 건물과 차량이 배출하는 온실가스를 감축하는 사업
470	이행기반 (산천교육용)	그린리더 양성 및 그린스타트 운동 활성화	탄소중립 전문 리더 양성
471	이행기반 (산천교육용)	기후변화 환경교육 운영 지원	그린 리더 양성 등을 통해 탄소중립 실현을 위한 미래 인재 양성 기반 구축
472	이행기반 (산천교육용)	기후변화적응 취약계층 지원	기후변화적응 취약계층의 냉난방 용품, 생활용품 지원, 다양한 지원시설의 확대 등 기후 변화에 취약한 계층에 대한 지원·관리 확대
473	이행기반 (산천교육용)	기후친화 시민 양성	기후위기대응 시민활동가 양성
474	이행기반 (산천교육용)	기후환경 연계 관광(Tour) 활성화	기후환경 연계 관광(Tour) 상품 개발 및 활성화
475	이행기반 (산천교육용)	넷제로 명절 캠페인	탄소중립 생활실천 운동(명절 선물은 친환경제품, 1회용품 자제, 먹물만 큼 음식 준비하기 등)
476	이행기반 (산천교육용)	녹색활동가 그린리더 양성	온실가스 진단 컨설턴트, 대학생 그린리더 선발 및 양성 교육
477	이행기반 (산천교육용)	농업환경보전 프로그램	농업환경 진단, 토양·경관·생태 보전을 위한 환경개선 활동 지원
478	이행기반 (산천교육용)	도심 속 힐링텃밭 꿀벌학교 운영	옥상정원이나 자투리 토양 등을 활용해 텃밭으로 활용
479	이행기반 (산천교육용)	로컬푸드 활성화	로컬푸드 활성화 사업
480	이행기반 (산천교육용)	마을공동체 그린뉴딜사업지원	마을공동체 활동 및 마을사업과 연계하여 기후변화대응 사업 추진
481	이행기반 (산천교육용)	미래를 위한 기후행동 프로젝트	시민이 주도하는 다양하고 자발적인 캠페인 학습등을 통해 기후행동실천 확산 및 탄소중립 생활화
482	이행기반 (산천교육용)	미래세대와 함께하는 탄소중립 교육 확대	기후지킴이 교실, 마을 기후학교 등 찾아가는 기후교육 확대
483	이행기반 (산천교육용)	바이오 플라스틱 확대 보급을 위한 홍보	바이오 플라스틱 제품 사용의 중요성을 국민들에게 홍보하며, 바이오플라스틱 제품을 포함한 친환경제품을 탄소관리 앱을 통해 홍보
484	이행기반 (산천교육용)	비산업부문 온실가스 진단 컨설팅	온실가스진단 전문 컨설턴트 양성 및 컨설팅 실시

연번	부문	사업명	주요내용
485	이행기반 (실천교육팀)	사업재편 지원	친환경 사업으로의 전환 지원 (업종전환, 자금 지원 사업 연계)
486	이행기반 (실천교육팀)	스마트에너지협동조합 설립 및 운영 지원	스마트에너지협동조합 설립 및 운영 지원
487	이행기반 (실천교육팀)	시민공감대 형성을 위한 탄소중립 문화활동 추진	세대별 탄소중립 페스티벌 개최
488	이행기반 (실천교육팀)	에너지다소비건물 표준관리	에너지다소비건물 DB 구축 및 관리
489	이행기반 (실천교육팀)	에너지전환 시민교육 지원	에너지전환 시민교육, 실천그룹 육성 등
490	이행기반 (실천교육팀)	이산화탄소 탐사대 (CO2Blitz) 운영	자발적인 탄소중립 생활실천 활성화를 위한 생활 탄소배출원 조사 및 감축 활동 추진
491	이행기반 (실천교육팀)	일상속 생활폐기물 감량 운동 전개	누구든지 일상 속에서 참여하고 실천할 수 있는 생활폐기물 감량 및 자원순환 실천 모델 발굴 및 운영
492	이행기반 (실천교육팀)	자원순환 교육프로그램 확대운영	쓰레기 감량의 필요성에 대한 인식을 제고하고, 세부화되는 재활용 방법 등에 대해 교육하여 올바른 분리배출 문화 정착 유도
493	이행기반 (실천교육팀)	자원순환 마일리지 제도 운영	자원순환마일리지 어플리케이션 플랫폼 구축
494	이행기반 (실천교육팀)	자원순환 활동가 양성 및 운영	자원순환전문교육으로 쓰레기분리전문가 육성
495	이행기반 (실천교육팀)	재생에너지 연계 사회적경제기업 육성	재생에너지분야 기본교육 추진, 마을에너지진단, 그린리모델링 기술자 양성, 사회적 경제조직 육성
496	이행기반 (실천교육팀)	재활용 교육	중·고등학생 및 공동주택 관리자 등 대상으로 올바른 분리배출 교육
497	이행기반 (실천교육팀)	저탄소 관광 인식 확산	녹색여행 캠페인, 녹색관광상품 개발
498	이행기반 (실천교육팀)	저탄소 녹색생활 캠페인 활동	도민 체감형 저탄소 녹색생활 캠페인 추진을 통한 탄소중립 실천 행동 저변 확산
499	이행기반 (실천교육팀)	저탄소실천 우수아파트 경진대회	아파트 단지 내 가로등과 지하주차장 LED 전등 교체, 재활용품 분리수거할 교체사업 등을 위해 온실가스 감축 사업비를 지원
500	이행기반 (실천교육팀)	적극적 시민참여를 위한 탄소중립 플랫폼 구축	탄소중립 라이프 앱을 활용한 탄소중립 생활 실천 미션 수행, 알뜰 교통카드 사용
501	이행기반 (실천교육팀)	채식 DAY 운영	온실가스를 적게 배출하는 채식 위주 식단 운영
502	이행기반 (실천교육팀)	탄소중립 일자리 지원	고용영향평가, 탄소중립 맞춤형 직업훈련 및 재취업 지원 (기존 고용사업확대)
503	이행기반 (실천교육팀)	탄소중립 홍보 인프라 활성화	탄소중립 교육 거점기관으로 기후변화 홍보체험 시설 운영
504	이행기반 (실천교육팀)	투명 페트병 및 페비닐 분리배출 요일제 실천	전단지, 포스터 등 홍보물과 다양한 매체를 활용한 홍보
505	이행기반 (실천교육팀)	특수학교 장애 학생 환경교육 운영	특수학교 장애 학생을 대상으로 생태교육, 목공 연계수업 등 진행
506	이행기반 (실천교육팀)	환경교육도시 인증 추진	시민 기후위기 대응 역량 강화
507	이행기반 (실천교육팀)	환경생태 학습원 운영	환경교육 프로그램, 인력양성 프로그램 등 운영

주관부서 인천광역시 도시계획국 주택정책과

최태안 국장
심일수 과장
한지영 팀장
이윤진 주무관

수행기관 (주)사이트플래닝건축사사무소

한영숙 대표이사
배찬우 상무
조지현 이사
김은지 소장
황영식 이사
이송이 팀장
전성은 팀장
조혜빈 대리
황소정 사원
정재희 사원

(주)나우컨설턴트

지명하 대표이사
서경희 전무이사
한송이 이사
박상철 이사
최종원 주임

재단법인 인천연구원

이왕기 선임연구위원
민혁기 연구위원
김효정 전임연구위원