

발 간 등 록 번 호

56-6300000-100003-01

# 2030 대전광역시 공동주택 리모델링 기본계획



**대전광역시**  
DAEJEON METROPOLITAN CITY

# CONTENTS

## 제1장 계획의 개요

1. 계획의 범위 .....	1
2. 계획의 수립체계 .....	2
3. 리모델링 개념정립 .....	4

## 제2장 계획의 목표 및 기본방향

1. 계획의 배경 .....	27
2. 계획의 목적 .....	29
3. 계획의 목표 및 기본방향 .....	30

## 제3장 기초조사

1. 상위 및 관련계획 .....	31
2. 일반현황 .....	39
3. 기반시설 현황 .....	46
4. 리모델링 대상 공동주택 현황 .....	60
5. 주민의식조사 .....	80

## 제4장 수요예측

1. 리모델링 유형분류 .....	86
2. 리모델링 수요예측 방법 .....	88
3. 리모델링 수요예측 결과 .....	90

## 제5장 대전형 공동주택 리모델링 추진

1. 대전형 공동주택 리모델링 유형제안 .....	91
2. 소규모 공동주택 리모델링 방안 .....	111
3. 대전형 공동주택 리모델링 운영기준 수립 .....	114

## 제6장 부문별 수립방안

- 1. 기반시설 영향 검토 ..... 123
- 2. 세대구분형 공동주택 ..... 136
- 3. 증축형 리모델링에 따른 도시경관 관리방안 ..... 139
- 4. 단계별 리모델링 시행방안 ..... 158

## 제7장 저에너지·장수명화 방안

- 1. 공동주택 저에너지·장수명화 필요성 ..... 167
- 2. 공동주택 저에너지·장수명화 방향 ..... 169
- 3. 관련제도 및 정책 ..... 174

## 제8장 안전한 리모델링 수립방안

- 1. 안전한 리모델링 수립방안 ..... 202
- 2. 검토배경 ..... 208
- 3. 제도개선 검토 ..... 211

## 제9장 리모델링 지원방안

- 1. 대전광역시 리모델링 공공지원 방안 ..... 216
- 2. 관련법 제·개정을 통한 공공지원의 법적 근거 마련 ..... 220
- 3. 리모델링 지원센터 설치 및 운영 ..... 231

## 부록1 공동주택 현황 분석도

## 부록2 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택 현황

## 부록3 세대수 증가형 리모델링 사업 단지 단계별 우선순위

## 부록4 공동주택 리모델링 추진현황

# CONTENTS

## <표 차례>

표 1-1 리모델링의 법적 정의 .....	4
표 1-2 공동주택 리모델링 관련 법·제도 변화 .....	5
표 1-3 주택법 내용 .....	7
표 1-4 건축법 내용 .....	8
표 1-5 건축법 시행령 내용 .....	10
표 1-6 대전광역시 건축 조례 내용 .....	11
표 1-7 지구단위계획수립지침 내용 .....	12
표 1-8 대전광역시 지구단위계획수립지침 내용 .....	12
표 1-9 리모델링기본계획 수립지침 내용 .....	13
표 1-10 지구단위계획구역 내 건축적용 완화에 관한 법규 검토 .....	14
표 1-11 국토교통부 법령해석 질의·답변 .....	15
표 1-12 적용완화 결정 .....	15
표 1-13 리모델링 사업의 주요 절차 .....	17
표 1-14 안전진단·안전성검토 절차 및 주요내용 요약 .....	18
표 1-15 리모델링 사업과 재건축 정비사업 비교 .....	19
표 1-16 리모델링과 도시정비사업의 차이 .....	19
표 1-17 단지 이미지 개선을 위한 디자인 적용 사례 .....	20
표 1-18 고령 친화 환경 변화를 위한 디자인 적용 사례 .....	21
표 1-19 지역 업체 상생 디자인 적용 사례 .....	21
표 3-1 도시공간구조 설정 .....	32
표 3-2 생활권별 인구배분계획 .....	33
표 3-3 추진전략 및 과제 .....	35
표 3-4 대전광역시 정비(예정)구역 총괄표 .....	37
표 3-5 인구 및 세대 현황 .....	39
표 3-6 가구원수별 가구 현황 .....	40
표 3-7 자치구별 주택유형 현황 .....	40
표 3-8 구별 인구 및 세대수 .....	41
표 3-9 인구구조 .....	42
표 3-10 가구구조 .....	43

## 2030 대전광역시 공동주택 리모델링 기본계획

표 3-11 대전광역시 주택유형 .....	44
표 3-12 대전광역시 주택보급률(년도, 구별) .....	45
표 3-13 대전광역시 주택보급률(구별) .....	45
표 3-14 광역도로망 현황 .....	46
표 3-15 자동차 등록대수 현황 .....	48
표 3-16 대전광역시 주요 간선도로 교통량 현황 분석 .....	48
표 3-17 대전광역시 수단별 통행량 현황 .....	49
표 3-18 상수도 공급 현황 .....	51
표 3-19 상수시설 현황 .....	51
표 3-20 대전광역시 전체 상수시설 용량범위 허용량 검토 .....	51
표 3-21 하수도 보급 현황 .....	53
표 3-22 하수처리구역별 시설용량 현황 .....	53
표 3-23 대전광역시 전체 하수시설 용량범위 허용량 검토 .....	53
표 3-24 2030년 대전광역시 처리구역면적 .....	54
표 3-25 공원 현황 .....	56
표 3-26 공원 종류별 현황 .....	56
표 3-27 시설녹지 현황 .....	57
표 3-28 학교 현황 .....	58
표 3-29 학교수 대비 학생수(2021년·2030년) .....	58
표 3-30 대전광역시 자치구별 학교 현황 .....	59
표 3-31 리모델링 대상 공동주택 분포 비율 .....	61
표 3-32 리모델링 대상 단지 노후도(건축연한) 현황 .....	62
표 3-33 구별 리모델링 대상 단지 노후도(건축연한) 현황 .....	62
표 3-34 리모델링 대상 단지 세대수 현황 .....	63
표 3-35 구별 리모델링 대상 단지 세대수 현황 .....	63
표 3-36 리모델링 대상 단지 용도지역 현황 .....	64
표 3-37 구별 리모델링 대상 단지 용도지역 현황 .....	64
표 3-38 리모델링 대상 단지 용적률 현황 .....	65
표 3-39 구별 리모델링 대상 단지 용적률 현황 .....	65
표 3-40 리모델링 대상 단지 여유용적률 현황 .....	66
표 3-41 구별 리모델링 대상 단지 여유용적률 현황 .....	66

# CONTENTS

표 3-42 리모델링 대상 단지 부지면적 현황	67
표 3-43 구별 리모델링 대상 단지 부지면적 현황	67
표 3-44 리모델링 대상 단지 건폐율 현황	68
표 3-45 구별 리모델링 대상 단지 건폐율 현황	68
표 3-46 리모델링 대상 단지 동수 현황	69
표 3-47 구별 리모델링 대상 단지 동수 현황	69
표 3-48 리모델링 대상 단지 층수 현황	70
표 3-49 구별 리모델링 대상 단지 층수 현황	70
표 3-50 리모델링 대상 단지 평당 평균 실거래가 현황	71
표 3-51 구별 리모델링 대상 단지 평당 평균 실거래가 현황	71
표 3-52 리모델링 대상 단지 주차시설 확보 현황	72
표 3-53 구별 리모델링 대상 단지 세대수당 주차면수 현황	72
표 3-54 대전광역시 자치구별 분석내용	73
표 3-55 리모델링 대상 단지 규모(세대수) 현황	74
표 3-56 구별 리모델링 대상 단지 규모(세대수) 현황	74
표 3-57 규모별 리모델링 대상 단지 동수 현황	74
표 3-58 구별, 규모별 리모델링 대상 단지 동수 현황	75
표 3-59 규모별 리모델링 대상 단지 층수 현황	77
표 3-60 구별, 규모별 리모델링 대상 단지 층수 현황	77
표 3-61 리모델링 대상 공동주택 그룹화	79
표 3-62 응답자의 구별분포	80
표 3-63 응답자의 소유 및 거주 구분	80
표 3-64 주거환경 만족도 조사결과	81
표 3-65 아파트단지 노후도 조사결과	82
표 3-66 정비의 필요성 인식	82
표 3-67 아파트단지 정비시 선호하시는 정비방식	82
표 3-68 공동주택 리모델링 사업에 대한 인지도	83
표 3-69 아파트 단지에서 리모델링 사업의 필요성	83
표 3-70 아파트 단지에서 리모델링 사업의 필요성	83
표 3-71 아파트 단지의 리모델링 추진방향	83
표 3-72 세부적인 리모델링 대상 항목(복수 선택 가능)	84

## 2030 대전광역시 공동주택 리모델링 기본계획

표 3-73 리모델링시 내부구조 변경 방향 .....	84
표 3-74 리모델링시 외부구조 변경 방향 .....	84
표 3-75 리모델링시 공용시설 개선 방향 .....	85
표 3-76 리모델링 사업의 기대효과(제도) .....	85
표 3-77 리모델링 사업의 기대효과(기능) .....	85
표 4-1 리모델링 유형 분류 .....	88
표 4-2 리모델링 유형별 수요예측 결과 .....	90
표 5-1 리모델링 유형분류 대상 .....	91
표 5-2 공동주택 리모델링사업 개념 정의 .....	92
표 5-3 대전시 공동주택 리모델링사업 유형의 구분 .....	92
표 5-4 리모델링 유형별 주요 개선항목 .....	93
표 5-5 장기수선계획 주요 내용 .....	94
표 5-6 장기수선계획의 수립기준 .....	95
표 5-7 대전광역시 리모델링 범위 .....	103
표 5-8 구별 소규모 공동주택 현황 .....	111
표 5-9 동수별 소규모 공동주택 현황 .....	111
표 5-10 층수별 소규모 공동주택 현황 .....	111
표 5-11 유형별 소규모 공동주택 현황 .....	111
표 5-12 소규모 공동주택 유형 .....	111
표 5-13 노후 공동주택 지원 대상 및 범위 .....	112
표 5-14 연계사업 예시 .....	113
표 5-15 적용의 완화 체크리스트 .....	117
표 5-16 기반시설 정비 적용 기준 .....	118
표 5-17 세대 규모별 설계등급 .....	118
표 5-18 녹색 건축물 적용 기준 .....	119
표 5-19 지역친화시설 적용 기준 .....	120
표 5-20 지역업체 참여 적용 기준 .....	121

# CONTENTS

표 6-1 세대수 증가형 리모델링에 따른 기반시설 영향 검토를 위한 인구 가정 ..	123
표 6-2 수단별 통행량 예측결과(2030년) .....	126
표 6-3 장래 리모델링 시행시 대전광역시 수단별 통행량 예측결과 .....	127
표 6-4 장래 리모델링 시행시 대전광역시 주요 간선도로 교통영향분석 .....	128
표 6-5 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 상수도 영향 검토 결과 .....	130
표 6-6 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 정수장별 상수도 영향 검토 결과 ...	131
표 6-7 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 정수장별 상수도 영향 검토 결과 ...	132
표 6-8 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 도시공원 영향 검토 결과 .....	132
표 6-9 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 생활권별 도시공원 영향 검토 결과 ..	133
표 6-10 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 초등학교 영향 검토 결과 .....	134
표 6-11 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 중학교 영향 검토 결과 .....	134
표 6-12 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 고등학교 영향 검토 결과 .....	134
표 6-13 생활권별 학령인구 비중 및 가중치 추정 .....	135
표 6-14 생활권별 2030년 학령인구 변화 추정 .....	135
표 6-15 공동주택 세대구분 시 주차장 운영기준 .....	137
표 6-16 대전광역시 경관위원회 경관 심의 대상 .....	139
표 6-17 경관가이드라인 .....	140
표 6-18 배치 및 외부공간 계획 차별화 .....	143
표 6-19 결절부 등 입면디자인 개선 .....	145
표 6-20 주거동 입면디자인 연출 .....	146
표 6-21 가이드라인 적용대상 .....	147
표 6-22 영 제2조제1호의 조명기구 .....	147
표 6-23 영 제2조제2호의 조명기구 .....	148
표 6-24 영 제2조제3호의 조명기구 .....	148
표 6-25 조명환경관리구역 종별 빛방사허용기준 .....	148
표 6-26 가이드라인의 구성 .....	149
표 6-27 권장 사례 .....	149
표 6-28 주거지역 건축물 지침 .....	150
표 6-29 특정 적용 건축물 지침 .....	151
표 6-30 조망점 유형 .....	152
표 6-31 특정경관유형 관리계획 개요 .....	152

## 2030 대전광역시 공동주택 리모델링 기본계획

표 6-32	조망점 유형	153
표 6-33	대전광역시 조망대상	153
표 6-34	대전광역시 주요 조망점(보전형 조망점)	156
표 6-35	주택수급 추정	160
표 6-36	생활권별 주택 재고량 증가 분석	161
표 6-37	생활권별 여유 주택 세대수 추정	162
표 6-38	생활권별 세대수 증가형 리모델링 허용 가능 누적 단지 수 추정	163
표 6-39	리모델링 단계별 수요 배분	163
표 6-40	리모델링 추진 단지 허가 우선순위 평가 배점	165
표 6-41	리모델링 사업 시행 전·후 우선순위 평가 기준	165
표 6-42	노후도 우선순위 평가 기준	166
표 6-43	주차장(부족 정도) 우선순위 평가 기준	166
표 7-1	에너지 성능개선을 위한 기술 및 효과	170
표 7-2	신·재생에너지 보급 공공지원내용	171
표 7-3	단계별 녹색건축 활성화 방안	174
표 7-4	녹색건축의 기준 및 제도	177
표 7-5	에너지소비증명 대상 건축물	181
표 7-6	친환경 주택 건설기준	184
표 7-7	친환경 주택 성능 평가 항목	184
표 7-8	친환경 주택 건설 기준 중 에너지 관련 항목	185
표 7-9	적용대상	187
표 7-10	적용기준(환경성능 부문)	187
표 7-11	적용기준(에너지성능 부문)	188
표 7-12	적용기준(에너지 관리 부문)	189
표 7-13	연도별 기준	189
표 7-14	규모별 기준	189
표 7-15	부문별 설계기준	190
표 7-16	그린리모델링 사업 에너지 절감량에 따른 이차보전을	192
표 7-17	지원 기준	194
표 7-18	「장수명 주택 건설·인증 기준」	199

# CONTENTS

표 8-1 리모델링 안전관련 법령개정 .....	203
표 8-2 1·2차 안전진단 .....	204
표 8-3 안전성 확보방안 .....	205
표 8-4 대상건축물 .....	206
표 8-5 구조 검토사항 .....	206
표 8-6 안전점검 유형 .....	207
표 8-7 관계법령 비교표 .....	207
표 8-8 리모델링 관련 법령개정 연혁 .....	210
표 8-9 평가항목 .....	214
표 9-1 타 지자체 공공지원 업무범위 관련 조례 검토 .....	219
표 9-2 대전광역시 리모델링 행정적 공공지원 업무범위 제안 .....	220
표 9-3 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 내용 .....	221
표 9-4 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 내용 .....	222
표 9-5 주택도시기금법 내용 .....	223
표 9-6 그린리모델링사업 이차지원 .....	225
표 9-7 타 지자체 조례 비교 .....	227
표 9-8 대전광역시 리모델링 기금 주요내용 .....	228
표 9-9 리모델링 기금 조성 .....	228
표 9-10 주요내용 .....	228
표 9-11 안전진단 비용 지원 근거법 .....	229
표 9-12 타 지자체 안전진단 비용 지원 사례 .....	229
표 9-13 타 지자체 시범단지 공모 사례 .....	230
표 9-14 리모델링 지원센터 설치 및 운영 (안) .....	232
표 9-15 리모델링 지원센터 주요 업무 .....	233
표 9-16 타 지자체 리모델링 지원센터 운영 사례 .....	233

## 2030 대전광역시 공동주택 리모델링 기본계획

### <부록1 표 차례>

표 1 리모델링 대상단지 용도지역 현황	234
표 2 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용도지역 현황	234
표 3 리모델링 대상단지 용적률 현황	241
표 4 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용적률 현황	241
표 5 리모델링 대상단지 여유용적률 현황	247
표 6 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용적률 현황	247
표 7 리모델링 대상단지 단지규모(부지면적) 현황	253
표 8 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 단지규모(부지면적) 현황	253
표 9 리모델링 대상단지 면적별 단지 현황	259
표 10 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 면적별 단지 현황	259
표 11 리모델링 대상단지 건폐율 현황	265
표 12 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건폐율 현황	265
표 13 리모델링 대상단지 건축규모(연면적) 현황	271
표 14 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건축규모(연면적) 현황	271
표 15 리모델링 대상단지 건축규모(건축면적) 현황	277
표 16 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건축규모(건축면적) 현황	277
표 17 리모델링 대상단지 노후도 현황	283
표 18 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 노후도 현황	283
표 19 리모델링 대상단지 세대수 현황	289
표 20 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 세대수 현황	289
표 21 리모델링 대상단지 동수 현황	295
표 22 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 동수 현황	295
표 23 리모델링 대상단지 층수 현황	301
표 24 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 층수 현황	301
표 25 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황	307
표 26 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황	307
표 27 리모델링 대상단지 주차시설 확보 현황	313
표 28 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황	313

# CONTENTS

## <부록2 표 차례>

표 1 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택 분포 비율 .....	319
표 2 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택 .....	320

## <부록3 표 차례>

표 1 세대수 증가형 리모델링 공동주택 유형 분류 .....	327
-----------------------------------	-----

## <부록4 표 차례>

표 1 전국 공동주택 리모델링 추진 단지 현황(입찰공고 내역) .....	338
표 2 공동주택 리모델링 준공 현황(2022) .....	342

## 2030 대전광역시 공동주택 리모델링 기본계획

### <그림 차례>

그림 1-1 리모델링 기본계획 법적 위상 체계도 .....	2
그림 1-2 계획의 수립과정 흐름도 .....	2
그림 1-3 수립 절차도 .....	3
그림 1-4 증축 리모델링 .....	4
그림 1-5 리모델링 주요 정책 변화 .....	6
그림 1-6 슈퍼블록 적용 전·후 개념도 .....	24
그림 1-7 순환 도로망(좌)과 녹지축(우) .....	25
그림 1-8 슈퍼블록을 통한 도로 계획 .....	26
그림 2-1 공동주택 연도별 보급 현황 .....	27
그림 2-2 공동주택 리모델링 키워드 분석 결과 .....	28
그림 2-3 계획의 목적 .....	29
그림 2-4 계획의 목표 및 기본방향 .....	30
그림 3-1 도시기본계획 미래상 개념도 .....	31
그림 3-2 대전 도시기본계획 공간구조 .....	32
그림 3-3 대전 도시기본계획 생활권 .....	33
그림 3-4 대전광역시 중장기 주거정책 비전과 목표 .....	34
그림 3-5 계획의 기본방향 .....	36
그림 3-6 정책의 목표 및 추진전략 .....	36
그림 3-7 경관권역별 목표 현황 .....	38
그림 3-8 대전광역시 인구·세대·세대당 인구 변화 .....	39
그림 3-9 대전광역시 고령인구 연도별 변화 .....	39
그림 3-10 구별 인구 및 세대수 .....	41
그림 3-11 인구구조 변화 .....	42
그림 3-12 가구구조 변화 .....	43
그림 3-13 대전광역시 주택유형 현황 .....	44
그림 3-14 대전광역시 도로망 .....	47
그림 3-15 대전광역시 정수장별 급수구역 .....	52
그림 3-16 공공하수처리시설 .....	55

# CONTENTS

그림 3-17 대전광역시 공원 현황도 .....	57
그림 3-18 대전광역시 학교 현황도 .....	58
그림 3-19 구별 교육시설 분포 현황 .....	59
그림 3-20 리모델링 대상 공동주택 비율 .....	60
그림 3-21 리모델링 대상 공동주택 분포 비율 .....	61
그림 3-22 노후도 현황 .....	62
그림 3-23 세대수 현황 .....	63
그림 3-24 용도지역 현황 .....	64
그림 3-25 용적률 현황 .....	65
그림 3-26 여유용적률 현황 .....	66
그림 3-27 부지면적 현황 .....	67
그림 3-28 건폐율 현황 .....	68
그림 3-29 동수 현황 .....	69
그림 3-30 층수 현황 .....	70
그림 3-31 평당 평균 실거래가 현황 .....	71
그림 3-32 주차면수 현황 .....	72
그림 4-1 리모델링 수요예측 모형 .....	86
그림 4-2 슈퍼블록 예시 .....	87
그림 4-3 리모델링 수요예측 프로세스 .....	88
그림 4-4 리모델링 유형별 수요예측 결과 .....	90
그림 4-5 세대수 증가형 리모델링 구별 분류 .....	90
그림 5-1 대전형 리모델링 선택 예시 .....	98
그림 5-2 주민선택형 리모델링 예시 .....	99
그림 5-3 노후 소규모 공동주택 지원사업 예시(외벽 및 도로포장) .....	112
그림 5-4 리모델링 사업 후 용적률 < 조례상 용도지역 용적률 .....	116
그림 5-5 리모델링 사업 후 용적률 ≥ 조례상 용도지역 용적률 TYPE-1 .....	116
그림 5-6 리모델링 사업 후 용적률 ≥ 조례상 용도지역 용적률 TYPE-2 .....	116
그림 5-7 기반시설 정비 예시 .....	122
그림 5-8 녹색건축물 예시 .....	122
그림 5-9 지역친화공간, 지역공유시설 예시 .....	122

## 2030 대전광역시 공동주택 리모델링 기본계획

그림 6-1 기반시설 영향 검토 프로세스 .....	124
그림 6-2 세대수 증가형 리모델링 기반시설 영향 검토 결과 .....	125
그림 6-3 수단별 통행량 예측결과 트리맵(2030년)(단위: 통행/일) .....	126
그림 6-4 장래 리모델링 시행시 대전광역시 수단별 통행량 예측결과 트리맵 .....	127
그림 6-5 세대구분 개념도 .....	138
그림 6-6 세대구분이 가능한 평면유형 .....	138
그림 6-7 세대구분이 불가능한 평면 유형 .....	138
그림 6-8 2025 경관계획 조망점 및 조망대상 현황도 .....	154
그림 6-9 대전광역시 주요 조망점(보전형 조망점) 위치도 .....	157
그림 6-10 단계별 리모델링 시행방안 .....	158
그림 6-11 생활권별 여유 주택 세대수 추정 .....	162
그림 6-12 리모델링 대상단지 단계별 수요 배분 현황도 .....	164
그림 7-1 온실가스 감축 부문별 이행계획('14~'20) 총괄 .....	168
그림 7-2 저에너지 공동주택 개념도 .....	170
그림 7-3 공동주택 저에너지 방안 .....	171
그림 7-4 자연채광 시스템 사례 .....	171
그림 7-5 노후 공동주택 장수명화(성능개선) 개념 .....	172
그림 7-6 장수명화 인증 내용 및 사례 .....	173
그림 7-7 국내 녹색건축 관련 정책 .....	175
그림 7-8 녹색건축물의 주요 구성기술 .....	177
그림 7-9 녹색건축 정책사업 및 에너지사용량 관리시스템 .....	178
그림 7-10 녹색건축 관련 법령 개정내용 .....	179
그림 7-11 주요 선진국 에너지 소비증명제 현황 .....	182
그림 7-12 건물에너지 통합관리시스템 구축 .....	182
그림 7-13 그린투게더 홈페이지 초기화면 .....	183
그림 7-14 건축물 에너지 사용량 등급 표시방법 .....	183
그림 7-15 에너지사용량 표출장치 .....	186
그림 7-16 민간금융활용 그린리모델링 사업추진모델 (*그린투게더 홈페이지) .....	193
그림 7-17 「원전하나줄이기」 대 핵심사업 .....	195
그림 7-18 에코마일리지 (*서울시 에코마일리지 홈페이지) .....	196

# CONTENTS

그림 7-19 주택생애주기의 재구축을 통한 장수명화 .....	197
그림 7-20 SI 주택의 주요 구성요소 .....	198
그림 7-21 장수명주택 최우수등급 기술과 이미지 사례 .....	199
그림 7-22 녹색 건축 관련 주요 내용 .....	201
그림 8-1 리모델링 흐름도 .....	203
그림 8-2 1차·2차 안전진단 절차도 .....	204
그림 8-3 1차 안전진단 흐름도 .....	212
그림 8-4 2차 안전진단 흐름도 .....	213
그림 9-1 공공지원 방안 .....	217
그림 9-2 조성 시기별 단지 특성 .....	218
그림 9-3 공공지원의 전제 .....	218
그림 9-4 서울특별시 리모델링 시범단지 공모 사례 .....	230
그림 9-5 리모델링 지원센터의 역할 및 필요성 .....	231
그림 9-6 리모델링 지원센터 설치 (안) .....	232

## 2030 대전광역시 공동주택 리모델링 기본계획

### <부록1 그림 차례>

그림 1 대전광역시 리모델링 대상단지 용도지역 현황도 .....	240
그림 2 대전광역시 리모델링 대상단지 용적률 현황도 .....	246
그림 3 대전광역시 리모델링 대상단지 여유용적률 현황도 .....	252
그림 4 대전광역시 리모델링 대상단지 단지규모(부지면적) 현황도 .....	258
그림 5 대전광역시 리모델링 대상단지 면적별 단지 현황도 .....	264
그림 6 대전광역시 리모델링 대상단지 건폐율 현황도 .....	270
그림 7 대전광역시 리모델링 대상단지 건축규모(연면적) 현황도 .....	276
그림 8 대전광역시 리모델링 대상단지 건축규모(건축면적) 현황도 .....	282
그림 9 대전광역시 리모델링 대상단지 노후도 현황도 .....	288
그림 10 대전광역시 리모델링 대상단지 세대수 현황도 .....	294
그림 11 대전광역시 리모델링 대상단지 동수 현황도 .....	300
그림 12 대전광역시 리모델링 대상단지 층수 현황도 .....	306
그림 13 대전광역시 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황도 .....	312
그림 14 대전광역시 리모델링 대상단지 주차시설 확보 현황도 .....	318

### <부록2 그림 차례>

그림 1 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택 분포 비율 .....	319
---	-----

# 1. 계획의 범위

## 1.1 공간적 범위

- 대전광역시 전역
    - 목표연도 기준 건축 연한 15년 이상, 30세대 이상인 공동주택 단지
- [기존 택지개발사업지구(둔산, 노은, 송촌, 중리)는 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 통합재건축(블록형) 사업 대상으로 리모델링 기본계획수립 대상 지역에서 제외]

## 1.2 시간적 범위

- 기준연도: 2022년
- 목표연도: 2030년

## 1.3 내용적 범위

- 기본계획의 목표 및 기본방향
- 도시기본계획 등 관련 계획 검토
- 리모델링 대상 공동주택 현황
- 세대수 증가형 리모델링 수요 예측
- 세대수 증가에 따른 기반시설 영향 검토
- 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안
- 공동주택 저에너지·장수명화 방안
- 안전한 리모델링 수립방안
- 리모델링 지원방안



## 2. 계획의 수립체계

### 2.1 계획의 위상

- 국토종합계획, 도시기본계획 등 상위계획의 내용을 수용하여 공동주택의 바람직한 주거환경 개선 및 관리방향을 제시하는 지침적 계획의 위상과 역할을 담당
- 「주택법」 제71조와 「리모델링기본계획 수립지침」에 따라 10년 단위로 수립하고 5년마다 재정비하는 법정계획

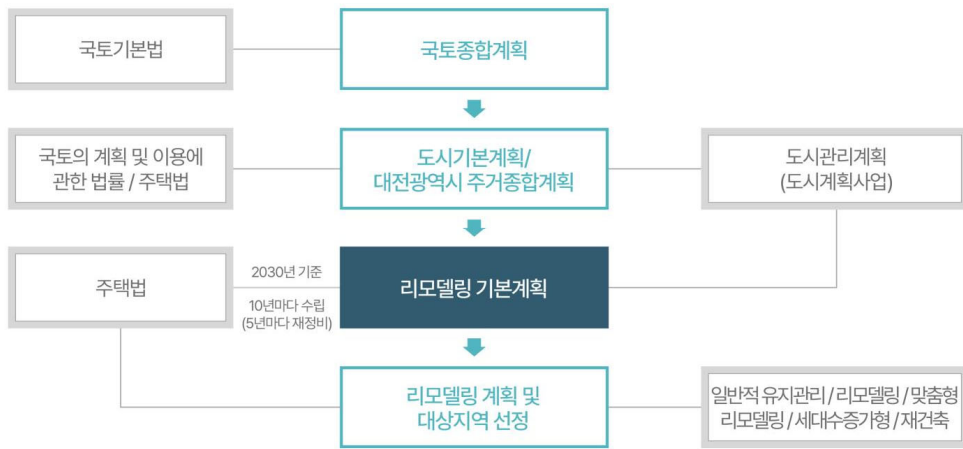


그림 1-1 리모델링 기본계획 법적 위상 체계도

### 2.2 계획의 수립과정



그림 1-2 계획의 수립과정 흐름도

## 2.3 수립절차

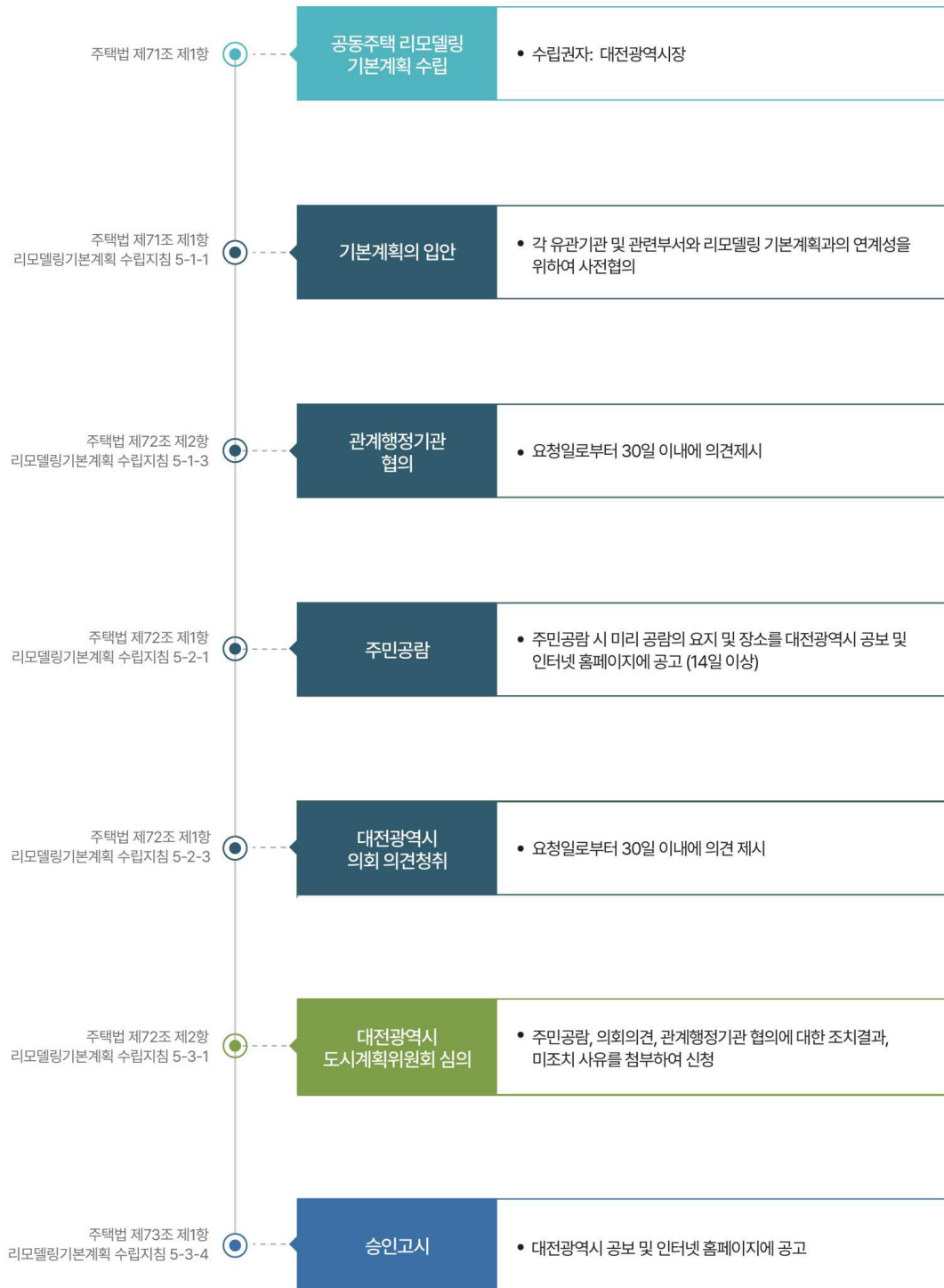


그림 1-3 수립 절차도

### 3. 리모델링 개념정립

#### 3.1 법상 리모델링

- 현행법상 리모델링은 아래와 같이 정의되며, 이에 의하면 리모델링은 '대수선에 그치는 것'과 '증축이나 세대수 증가를 포함하는 것'으로 분류 가능

표 1-1 리모델링의 법적 정의

구분	리모델링의 법적 정의				
주택법 제2조 제25호	<p>건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 행위를 말한다.</p> <p>가. 대수선                      나. 사용검사일 또는 사용승인일부터 15년이 지난 공동주택을 각 세대의 주거 전용면적의 30퍼센트 이내에서 증축하는 행위(공용부분 별도 증축 가능)                      다. 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위                      - 최대 3개층 이하, - 구조도 보유</p>				
건축법 제2조 제1항	<p>건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.</p> <table border="1"> <tr> <td>증축</td> <td>기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것(「건축법 시행령」 제2조 제2호)</td> </tr> <tr> <td>대수선</td> <td>건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등 주요 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 행위로서 대수선의 범위로 특정(「건축법 시행령」 제3조2) 다만, 내력벽 철거로 세대를 합치는 행위가 아니어야 함(「건축법 시행령」 별표4)</td> </tr> </table>	증축	기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것(「건축법 시행령」 제2조 제2호)	대수선	건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등 주요 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 행위로서 대수선의 범위로 특정(「건축법 시행령」 제3조2) 다만, 내력벽 철거로 세대를 합치는 행위가 아니어야 함(「건축법 시행령」 별표4)
증축	기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적, 연면적, 층수 또는 높이를 늘리는 것(「건축법 시행령」 제2조 제2호)				
대수선	건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등 주요 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 행위로서 대수선의 범위로 특정(「건축법 시행령」 제3조2) 다만, 내력벽 철거로 세대를 합치는 행위가 아니어야 함(「건축법 시행령」 별표4)				

※ 건축법은 비주거용 건축물 리모델링을 주로 다루고, 공동주택 아파트 단지의 리모델링에 관한 사항은 주택법에서 구체적으로 규정



#### 증축방식

- ① 주동부 수직증축
- ② 주동부 수평증축
- ③ 단지내 별동증축

#### 수직증축의 허용요건 (주택법 시행령 13조)

- 기존 건물이 15층 이상이면 3개층 이내
- 기존건물이 14층 이하이면 2개층 이내
- 신축 당시의 구조도를 보유하고 있고, 구조안전진단결과 A나 B등급일 때 가능
- C등급일 때는 수평증축만 가능

그림 1-4 증축 리모델링

**표 1-2 공동주택 리모델링 관련 법·제도 변화**

시행일	관련법령	주요내용
2001.09.15.	「건축법 시행령」 제6조 제1항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법적개념으로 리모델링 용어 정의</li> <li>• 건축심의를 통한 건축기준 완화여부 및 증축범위 규정</li> </ul>
2002.03.25.	「공동주택관리령」제10조 제6항 별표 제7호	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 리모델링 행위허가 기준 신설</li> <li>• 준공 후 20년경과 시 증축 허용(대수선은 10년)</li> <li>• 리모델링 동의율 100%</li> </ul>
2003.01.01.	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제31조 제1항 제3호	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지구에 리모델링 지구 신설(2008.09.25. 폐지)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 리모델링 지구: 노후된 공동주택 등 건축물이 밀집된 지역으로서 새로운 개발보다는 현재의 환경을 유지 하면서 이를 정비할 필요가 있는 지구</li> </ul> </li> </ul>
2003.11.30.	「주택법」 전부개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택법에 리모델링 제도 도입</li> <li>• 리모델링 주택조합제도 도입</li> <li>• 행위허가 기준 마련</li> <li>• 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정</li> <li>• 리모델링 동의율 80%로 개정</li> <li>• 리모델링 특례 인정(대지지분 불변)</li> </ul>
2004.01.01.	「조세특례제한법시행령」제106조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리모델링 사업 부가가치세 면제기준 제정</li> </ul>
2005.09.16.	「주택법 시행령」제4조의2 별표3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축허용</li> <li>• 부대·복리시설(필로티 구조로 점용하는 경우) 최상층 상부 증축 허용</li> </ul>
2006.02.09.	「조세특례제한법시행령」 제106조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리모델링전 국민주택규모 주택 30% 이내에서 증축시 부가가치세 면제 (면제범위 확대)</li> </ul>
2006.02.09.	「조세특례제한법시행령」 제106조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리모델링전 국민주택규모 주택 30% 이내에서 증축시 부가가치세 면제 (면제범위 확대)</li> </ul>
2007.03.16.	「주택법 시행령」제4조의2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 증축 20%에서 30%로 단축 (20년에서 15년으로 기간 단축)</li> </ul>

표 1-2 공동주택 리모델링 관련 법·제도 변화(계속)

시행일	관련법령	주요내용
2008.10.29.	「건축법 시행령」제6조	• 공동주택 증축리모델링 적용 완화 기간을 주택법과 일반건축물을 일치시킴(20년에서 15년으로 기간 단축)
2010.04.20.	「주택법 시행령」제4조의2	• 공동주택 리모델링시 공용부분의 증축 명문화
2012.07.27.	「주택법」제2조	• 주거전용면적 85㎡미만의 증축범위를 30%에서 40%로 확대 • 세대수 증가 허용 (수평·별동 증축 및 세대분할 적용 기존 세대수의 10%)
2014.06.25.	「주택법」제2조 등	• 세대수 증가 범위(기존세대수 10% 이내에서 15% 이내로 확대) • 최대 3개층까지 수직증축 허용 • 증축형 리모델링 안전성 검토 실시 • 특별시·광역시·50만 이상 대도시 리모델링 기본계획을 수립 신설
2014.04.25.	「건축법 시행규칙」제2조의4	• 건축기준을 완화 받을 수 있는 세대수 증가 리모델링(기존세대수 10%에서 15%로 확대)범위 확대
2016.08.12.	「주택법 시행령」제75조 제1항 별표4	• 리모델링 허가 기준 완화(전체 4/5 동별 2/3이상 동의에서, 전체 4/5 동별 1/2 동의로 완화)
2017.02.13.	「주택법 시행령」제75조 제1항 별표4	• 리모델링 동의 비율 완화(동의비율 80%에서 75%로 완화)

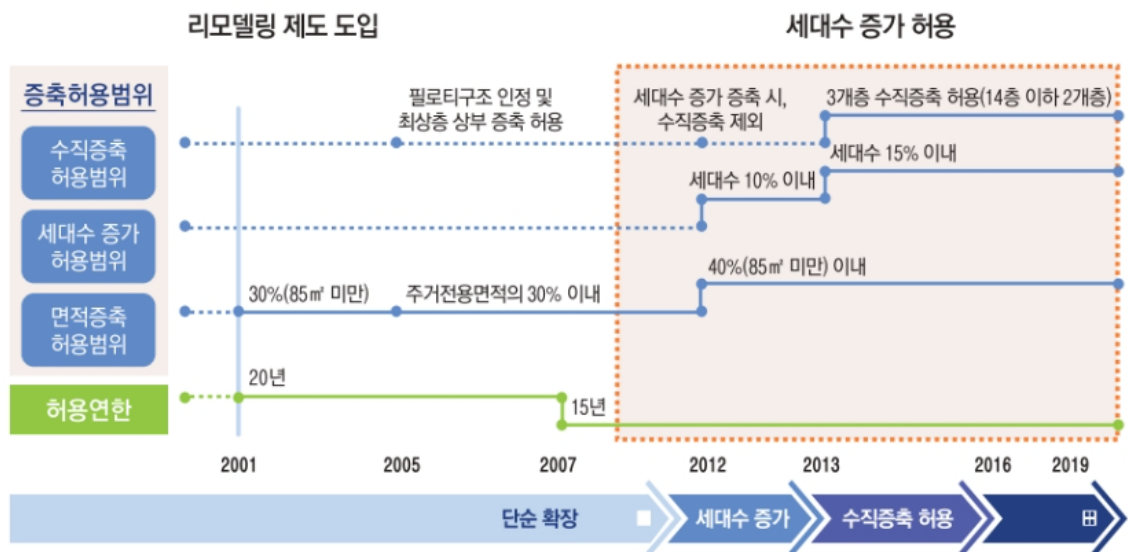


그림 1-5 리모델링 주요 정책 변화

### 3.2 관련 현행법령

#### ■ 주택법 [시행 2024.1.18.][법률 제19839호, 2023.12.26.]

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

표 1-3 주택법 내용

구분	관련 조항	주요내용
리모델링의 정의	제2조	<p>25. 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.</p> <p>가. 대수선(大修繕)</p> <p>나. 사용검사일 또는 사용승인일부터 15년이 지난 공동주택을 각 세대의 주거 전용면적의 30퍼센트 이내에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.</p> <p>다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 “세대수 증가형 리모델링”이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 “수직증축형 리모델링”이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것</li> <li>2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것</li> </ol>
리모델링 기본계획 정의	제2조	<p>26. 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 수립하는 계획을 말한다.</p>
리모델링 기본계획 수립	제71조	<p>① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 관할구역에 대하여 다음 각 호의 사항을 포함한 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립하여야 한다. 다만, 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀의 우려가 적은 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 리모델링 기본계획을 수립하지 아니할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 계획의 목표 및 기본방향</li> <li>2. 도시기본계획 등 관련 계획 검토</li> <li>3. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측</li> <li>4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토</li> <li>5. 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안</li> <li>6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</li> </ol>
리모델링 기본계획 수립절차	제72조	<p>① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견제시를 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.</p> <p>② 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 시·도도시계획위원회 또는 시·군·구 도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.</p> <p>④ 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 리모델링 기본계획을 승인하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.</p>
리모델링 기본계획 고시	제73조	<p>① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.</p> <p>② 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성을 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영하여야 한다.</p> <p>③ 그 밖에 주민공람 절차 등 리모델링 기본계획 수립에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>

**표 1-3 주택법 내용(계속)**

구분	관련 조항	주요내용
세대수 증가형 리모델링의 시기조정	제74조	<p>① 국토교통부장관은 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택 부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생할 우려가 있는 때에는 주거정책심의 위원회의 심의를 거쳐 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장에게 리모델링 기본 계획을 변경하도록 요청하거나, 시장·군수·구청장에게 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 특별시장, 광역시장, 대도시의 시장 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.</p> <p>② 시·도지사는 세대수 증가형 리모델링의 시행으로 주변 지역에 현저한 주택부족 이나 주택시장의 불안정 등이 발생할 우려가 있는 때에는 「주거기본법」 제9조에 따른 시·도 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 대도시의 시장에게 리모델링 기본계획을 변경하도록 요청하거나, 시장·군수·구청장에게 세대수 증가형 리모델링의 사업계획 승인 또는 허가의 시기를 조정하도록 요청할 수 있으며, 요청을 받은 대도시의 시장 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.</p>
리모델링 지원센터의 설치·운영	제75조	<p>① 시장·군수·구청장은 리모델링의 원활한 추진을 지원하기 위하여 리모델링 지원 센터를 설치하여 운영할 수 있다.</p> <p>② 리모델링 지원센터는 다음 각 호의 업무를 수행할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 리모델링주택조합 설립을 위한 업무 지원</li> <li>2. 설계자 및 시공자 선정 등에 대한 지원</li> <li>3. 권리변동계획 수립에 관한 지원</li> <li>4. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항</li> </ol> <p>③ 리모델링 지원센터의 조직, 인원 등 리모델링 지원센터의 설치·운영에 필요한 사항은 지방자치단체의 조례로 정한다.</p>
리모델링에 따른 특례	제76조	<p>① 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 전유부분의 면적이 늘거나 줄어드는 경우에는 대지사용권은 변하지 아니하는 것으로 본다. 다만, 세대수 증가를 수반하는 리모델링의 경우에는 권리변동계획에 따른다.</p> <p>② 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 일부 공용부분의 면적을 전유부분의 면적으로 변경한 경우에는 소유자의 나머지 공용부분의 면적은 변하지 아니하는 것으로 본다.</p> <p>③ 제1항의 대지사용권 및 제2항의 공용부분의 면적에 관하여는 제1항과 제2항에도 불구하고 소유자가 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제28조에 따른 규약으로 달리 정한 경우에는 그 규약에 따른다.</p>

**■ 건축법 [시행 2023.6.11.][법률 제18935호, 2022.6.10.]**

- 건축법은 공동주택 리모델링과 관련하여 리모델링의 정의, 적용의 완화, 리모델링에 대비한 특례 등, 건축물의 용적률, 건축물의 높이 제한 등 건축물 중심의 내용 포함

**표 1-4 건축법 내용**

구분	관련 조항	주요내용
리모델링 정의	제2조	<p>① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>10. “리모델링”이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선 하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.</p>
적용의 완화	제5조	<p>① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다.</p> <p>③ 제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.</p>

표 1-4 건축법 내용(계속)

구분	관련 조항	주요내용
대지의 조경	제42조	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 한다.
공개 공지 등의 확보	제43조	① 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지 또는 공개 공간을 설치하여야 한다.
건축선의 지정	제46조	① 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선은 대지와 도로의 경계선으로 한다. ② 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.
건축물의 건폐율	제55조	대지면적에 대한 건축면적의 비율의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.
건축물의 용적률	제56조	대지면적에 대한 연면적의 비율의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.
대지안의 공지	제58조	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 한다.
건축물의 높이 제한	제60조	④ 허가권자는 제1항 및 제2항에도 불구하고 일조·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 있다.
일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한	제61조	<p>① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.</p> <p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우</li> <li>2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우</li> </ol> <p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우</li> <li>2. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우</li> <li>3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우</li> <li>4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우</li> <li>5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우</li> <li>6. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우</li> <li>7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우</li> <li>8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우</li> </ol> <p>④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.</p>

## ■ 건축법 시행령 [시행 2023.9.12.][법률 제33717호, 2023.9.12.]

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

표 1-5 건축법 시행령 내용

구분	관련 조항	주요내용																				
적용의 완화	제6조	<p>① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준</p> <p>가. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역 안의 건축물</p> <p>나. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물</p> <p>다. 기존 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물</p> <p>1) 기존 건축물이 건축 또는 대수선 당시의 법령상 건축물 전체에 대하여 다음의 구분에 따른 확인 또는 확인 서류 제출을 하여야 하는 건축물에 해당하지 아니할 것</p>																				
대지의 조경	제27조	<p>③ 건축물의 옥상에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 대지의 조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없다.</p>																				
공개 공지 등의 확보	제27조의 2	<p>③ 제1항에 따라 공개공지등을 설치할 때에는 모든 사람들이 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 조경시설 등 건축조례로 정하는 시설을 설치해야 한다.</p>																				
건축선	제31조	<p>① 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 한다.</p> <table border="1" style="width: 100%; text-align: center;"> <thead> <tr> <th rowspan="2">도로의 교차각</th> <th colspan="2">해당도로의 너비</th> <th rowspan="2">교차되는 도로의 너비</th> </tr> <tr> <th>6이상 8미만</th> <th>4이상 6미만</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td rowspan="2">90° 미만</td> <td>4</td> <td>3</td> <td>6이상 8미만</td> </tr> <tr> <td>3</td> <td>2</td> <td>4이상 6미만</td> </tr> <tr> <td rowspan="2">90° 이상 120° 미만</td> <td>3</td> <td>2</td> <td>6이상 8미만</td> </tr> <tr> <td>2</td> <td>2</td> <td>4이상 6미만</td> </tr> </tbody> </table>	도로의 교차각	해당도로의 너비		교차되는 도로의 너비	6이상 8미만	4이상 6미만	90° 미만	4	3	6이상 8미만	3	2	4이상 6미만	90° 이상 120° 미만	3	2	6이상 8미만	2	2	4이상 6미만
도로의 교차각	해당도로의 너비			교차되는 도로의 너비																		
	6이상 8미만	4이상 6미만																				
90° 미만	4	3	6이상 8미만																			
	3	2	4이상 6미만																			
90° 이상 120° 미만	3	2	6이상 8미만																			
	2	2	4이상 6미만																			
대지 안의 공지	제80조의 2	<p>건축선 및 인접 대지경계선 으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트: 2미터 이상 6미터 이하</li> <li>- 연립주택: 2미터 이상 5미터 이하</li> <li>- 다세대주택: 1미터 이상 4미터 이하</li> </ul>																				
건축물의 높이 제한	제82조	<p>① 허가권자는 법 제60조제1항에 따라 가로구역별로 건축물의 높이를 지정·공고할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 도시·군관리계획 등의 토지이용계획</li> <li>2. 해당 가로구역이 접하는 도로의 너비</li> <li>3. 해당 가로구역의 상·하수도 등 간선시설의 수용능력</li> <li>4. 도시미관 및 경관계획</li> </ol>																				
일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한	제86조	<p>③ 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>2. 같은 대지에서 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.</li> </ol> <p>나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상</p>																				

## ■ 대전광역시 건축 조례 [시행 2024.6.28.][대전광역시조례 제6280호, 2024.6.28.]

표 1-6 대전광역시 건축 조례 내용

구분	관련 조항	주요내용
적용의 완화	제3조	<p>① 「건축법」(이하 “법”이라 한다) 제5조제1항 및 영 제6조제1항에 따라 법·영·「건축법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 또는 이 조례(이하 “법령등”이라 한다)의 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하려는 자는 별지 서식을 대전광역시장(이하 “시장”이라 한다) 또는 해당 자치구의 구청장(이하 “구청장”이라 하며, 시장·구청장을 “허가권자”라 한다)에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 제1항의 요청을 받은 허가권자는 법 제5조제2항에 따라 해당 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하고, 그 결과를 요청일부터 30일 이내에 요청인에게 통지하여야 한다. 다만, 관련기관 협의·현지확인·주민의견 청취 등이 필요하다고 건축위원회에서 인정하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>③ 제2항에 따라 허가권자가 건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하는 경우에는 해당 대지 또는 건축물의 소유자나 관계인의 자의에 의하지 아니한 것으로서 관계 법령·제도 등이 변경되거나, 대지 또는 건축물 등이 관계 법령에 따른 공공사업 시행 등으로 인하여 법령등에 부적합하게 된 경우인지를 확인하여 완화가 필요하다고 인정하는 최소한의 범위에서 결정한다.</p>
대지의 조경	32조	<p>① 법 제42조제1항에 따른 조경에 필요한 면적(이하 “조경면적”이라 한다)은 다음 각 호의 기준에 따라야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 연면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물: 대지면적의 100분의 15 이상</li> <li>2. 연면적의 합계가 1천제곱미터 이상 2천제곱미터 미만인 건축물: 대지면적의 100분의 10 이상</li> <li>3. 연면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 건축물: 대지면적의 100분의 5 이상</li> </ol>
공개 공지 등의 확보	제34조	<p>③ 공개공지등을 확보할 때에 설치할 시설로서 영 제27조의2제3항에서 “건축조례로 정하는 시설”이란 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·조각물 등 다종의 이용에 편리한 시설을 말한다.</p>
대지 안의 공지	제40조	<p>건축물을 건축하는 경우에 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 일정거리 이상을 띄워야 하는 기준으로서 법 제58조에 따른 거리의 기준은 별표 3과 같다.</p> <p>[별표3] 대지 안의 공지 기준(제40조 관련)</p> <p>마. 공동주택</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 아파트: 3미터 이상</li> <li>- 연립주택: 2미터 이상</li> <li>- 다세대주택: 1미터 이상</li> </ul>
일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한	제43조	<p>② 영 제86조제3항 단서에 따른 거리는 2미터 이상으로 한다.</p> <p>③ 영 제86조제3항제2호 각 목에 따른 거리는 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 영 제86조제3항제2호가목의 경우: 건축물 각 부분 높이의 1배(도시형 생활주택의 경우에는 0.5배, 「도시 및 주거환경정비법」과 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 경우에는 0.8배) 이상</li> <li>2. 영 제86조제3항제2호나목의 경우: 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분 높이의 1배(도시형 생활주택의 경우에는 0.5배, 「도시 및 주거환경정비법」과 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 경우에는 0.8배) 이상</li> </ol>

## ■ 지구단위계획수립지침 [시행 2023.7.21.][국토교통부훈령 제1639호, 2023.7.21.]

- 지구단위계획수립지침 제3장 제9절에서 건축물의 규모에 관한 내용을 포함하고 있으며, 3-9-9에 따라 리모델링 사업으로 지구단위계획을 수립할 경우 구체적인 완화범위 포함

**표 1-7 지구단위계획수립지침 내용**

구분		주요내용
제3장 지구단위계획 수립기준 (공통)	제9절 건폐율· 용적률· 높이 등 건축물의 규모	3-9-9. 리모델링사업의 시행상 불가피한 경우에는 경관지구·고도지구에서 정하는 건축물의 높이 및 규모제한을 완화하여 적용할 수 있고 건폐율·용적률 등 건축법 기타 관계법령에서 정하는 건축기준의 일부완화가 가능하므로, 해당 사업지역에 지구단위계획을 수립할 때에는 리모델링사업 지원과 지구경관의 보호 및 증진을 위하여 구체적인 완화범위를 포함하여야 한다.

## ■ 대전광역시 지구단위계획 수립지침 [시행 2019.02.28.]

**표 1-8 대전광역시 지구단위계획수립지침 내용**

구분		주요내용
제61조 기준용적률 및 허용용적률의 적용		조례에 따른 용도지역 용적률의 범위에서 별도의 기준용적률을 설정한 후 인센티브에 의하여 허용용적률을 적용할 수 있다.
제64조 다른 법률에 의해 용적률이 계획된 구역의 용적률 계획		「도시개발법」 등 다른 법률에 의해 용적률이 계획된 구역의 경우 관련계획에서 정한 용적률계획에 의한다.
제65조 건축물의 높이 계획 기준		<ol style="list-style-type: none"> <li>① 건축물의 높이는 주위의 경관과 스카이라인을 고려하여 정하고 주변에 위화감이 없도록 하여야 하며 건축물의 높이를 층수와 병행하여 지정할 수 있다.</li> <li>② 건축물의 높이는 용적률의 범위에서 다양한 공간을 창출할 수 있도록 계획한다. 이 경우 계획구역 내 높이의 적용기준은 주변 환경 및 도시기반시설의 확보 현황과 영향권 내부 건축물의 높이 및 용도현황에 부합해야 한다.</li> <li>③ 녹지지역, 전용주거지역, 제1종일반주거지역과 접한 지역은 주변지역의 경관에 미치는 영향을 고려하여 중·저층으로 계획하는 것을 원칙으로 한다.</li> </ol>
제68조 인센티브		<ol style="list-style-type: none"> <li>① 공공용지의 제공, 환경 친화적 건축물 건축 등 공공에 기여하는 경우에 인센티브를 제공하며, 공공성 확보에 따라 형평성 있는 인센티브가 제공되도록 한다. 다만, 이 경우 인센티브는 조례에서 허용한 용적률 범위에서 계획한다.</li> <li>② 환경 친화적 요인, 지역 업체 활성화, 주민 커뮤니티공간 제공 등을 반영하는 경우 인센티브의 적용기준은 별표 4와 같다.</li> <li>③ 문화 및 집회시설 중 공연장(영화관은 제외한다), 전시장과 교육연구 및 복지시설 중 아동관련시설인 유치원, 보육원과 노인복지시설 등의 설치를 위하여 건축물 내 일부공간을 공공에 사용권(구분지상권을 포함한다)으로 제공할 경우 인센티브를 부여하여 적극적인 도입을 유도한다.</li> <li>④ 대중교통중심도시 실현을 위한 대중교통중심 거점지구에서 대중교통지향형 복합 용도개발을 할 경우 인센티브를 부여하여 적극적인 개발을 유도한다.</li> <li>⑤ 대중교통중심 거점지구내 대중교통지향형 복합 용도개발을 하는 경우 인센티브의 적용기준은 별표 4와 같다. 다만, 영 제46조에 따른 인센티브는 조례에서 허용한 용적률 범위에서 계획한다.</li> </ol>

## ■ 리모델링기본계획 수립지침 [시행 2021.1.1.][국토교통부훈령 제1350호, 2020.12.30.]

- 「주택법」 제71조에 따라 리모델링 기본계획 수립에 관한 세부 작성기준 등을 정하는 것이 목적
- 생활권별 리모델링 대상 공동주택 및 기반시설 현황 파악등을 통해 유형별 리모델링 수요를 과학적으로 분석·예측하고, 도시과밀 이주수요 집중을 체계적으로 관리할 수 있는 방안 제시

표 1-9 리모델링기본계획 수립지침 내용

구분		주요내용
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 있다.</p> <p>(1) 기본계획의 목표 및 기본방향                      (2) 도시기본계획 등 관련 계획 검토                      (3) 리모델링 대상 공동주택 현황                      (4) 세대수 증가형 리모델링 수요 예측                      (5) 세대수 증가에 따른 기반시설에의 영향 검토                      (6) 특정지역의 기반시설 영향 검토(필요한 경우 수립)                      (7) 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안                      (8) &lt;삭 제&gt;                      (9) 공동주택 저에너지·장수명화 방안(필요한 경우 수립)                      (10) 리모델링 지원방안(필요한 경우 수립)</p>
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 구분한다.</p> <p>3-4-3. (세대수 증가형 리모델링) 일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 힘들며, 용적률, 건폐율, 주택형별 구성, 단지배치, 주택가격, 주민의사 등을 고려하여 세대수 증가형 리모델링이 가능한 공동주택을 구분하고, 계획기간 내에 어느 시점에 리모델링이 일어날 지를 예측한다.</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 불편 사례 중심의 리모델링으로 주택성능개선이 가능한 공동주택을 구분한다.</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 주택 재건축사업이 필요한 공동주택을 구분한다.</p>
제4장 부문별 수립기준	제1절 세대수 증가에 따른 기반시설에의 영향 검토	<p>4-1-2. 기반시설 영향 검토는 다음의 항목에 대하여 검토한다. 다만, 수립권자가 필요하다고 판단되는 사항을 추가할 수 있으며, 조사내용 중에 당해 시에 해당되지 않는 사항은 제외할 수 있다.</p> <p>(1) 도로, 주차장 등 교통시설                      (2) 상하수도시설                      (3) 공원·녹지시설                      (4) 학교 등 교육시설</p>
	제3절 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안	<p>4-3-3. 단계별 리모델링 시행방안에는 계획기간에 리모델링 허가총량을 초과할 경우 다음 사항 등을 고려하여 허가 우선순위 원칙을 제시한다.</p> <p>(1) 상위계획 및 관련계획과의 부합성                      (2) 주택 노후도에 따른 리모델링의 시급성 및 주거환경개선 효과                      (3) 리모델링 추진현황 등 주민의 추진의지 등</p>

## ■ 지구단위계획구역 내 용적률 상한

- 지구단위계획구역에서는 지구단위계획에서 정하는 허용용적률 이내에서 리모델링이 가능하나, 지구단위 계획 변경을 통해 「주택법」 등에서 규정하는 밖까지 용적률 완화 가능

**표 1-10 지구단위계획구역 내 건축적용 완화에 관한 법규 검토**

구분	관련 조항	주요내용
용적률 완화의 기본원칙	「국토계획법」	제78조(용도지역에서의 용적률) ① 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 있다. 다만, 용적률 완화 규정을 중첩 적용하여 완화되는 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 건축위원회와 도시계획위원회의 공동 심의를 거쳐 기반시설의 설치 및 그에 필요한 용지의 확보가 충분하다고 인정하는 경우에 한정한다. 1. 지구단위계획구역: 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 정하는 범위 2. 지구단위계획구역 외의 지역: 제1항 및 제2항에 따라 대통령령으로 정하고 있는 해당 용도지역별 용적률 최대한도의 120퍼센트 이하
건축적용 완화 근거	「건축법 시행령」	제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다. 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 다. 기존 건축물을 건축(증축, 일부 개축 또는 일부 재축으로 한정한다. 이하 이 목 및 제32조제3항에서 같다)하거나 대수선하는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물
적용완화 범위	「주택법」	제2조(정의) 25. "리모델링"이란 제66조제1항 및 제2항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다. 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 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분의 면적을 말한다)의 30퍼센트 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 40퍼센트 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다. 다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15퍼센트 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 "세대수 증가형 리모델링"이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 "수직증축형 리모델링"이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다. 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 것

**표 1-11 국토교통부 법령해석 질의·답변**

구분	주요내용
법령해석 질의	<ul style="list-style-type: none"> <li>주택법령에 의한 공동주택 증축 리모델링 시 용적률 완화와 증축범위 (「주택법 시행령」 제4조의2 관련)</li> </ul>
질의	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역 내에서 주택법령에 따른 공동주택을 리모델링하는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용적률 기준을 초과하여 증축 리모델링을 할 수 있는지?</li> </ul>
답변	<ul style="list-style-type: none"> <li>「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 지구단위계획구역 내에서 공동주택을 리모델링하는 경우 같은 법에 따른 용적률 기준을 초과하여 적용할 수 없음</li> </ul>
해설	<ul style="list-style-type: none"> <li>국토계획법 제2조제5호에 따르면, “지구단위계획”이란 도시계획 수립 대상지역의 일부에 대하여 토지 이용을 합리화하고 그 기능을 증진시키며 미관을 개선하고 양호한 환경을 확보하며, 그 지역을 체계적·계획적으로 관리하기 위하여 수립하는 도시관리계획을 말함</li> <li>국토계획법 시행령 제46조에서는 지구단위계획의 종류에 따른 용적률 등의 완화 규정을 두고 있음</li> <li>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 제한의내용에 맞추어 이를 행해야 한다고 볼 것이며, 주택법령에 따른 리모델링의범위 역시 지구단위계획구역 안의 건폐율, 용적률 등의 제한에 따라야 한다고 할 것임</li> <li>도시관리계획으로 결정한 지구단위계획에서 정한 용적률에도 불구하고, 「주택법」에 따른 시장·군수·구청장의 리모델링 행위허가 등으로 해당 지역에 적용되는 용적률을 완화할 수 있다고 보기는 어려우나, 지구단위계획으로 정한 용적률을 완화하여 리모델링 하기 위해서는 적법절차에 따라 그 지구단위계획에 관한 도시관리계획의 변경이 선행되어야 할 것임</li> </ul>

\* 출처: 국가법령정보센터(법 개정 이전)

## ■ 적용완화 결정

**표 1-12 적용완화 결정**

구분	주요내용
적용완화 결정	「국토계획법」에 따라 지구단위계획 변경 선행하여 용적률 완화범위 지침 및 방향 결정

### 3.3 리모델링사업의 추진절차

#### 1) 리모델링사업 추진프로세스 및 관련법령

대분류	중분류	소분류	관련법령 및 조항
사업준비	리모델링조합 설립준비	① 입주자대표회의 또는 입주자 등에서 추진	주택법 제66조
		③ 조합설립 동의서 징구	주택법 제11조 / 영 제20조·제21조
		④ 조합창립 총회 개최	주택법 제11조 / 영 제20조 / 규칙 제7조
		⑤ 조합설립 인가 신청	주택법 제11조 / 영 제20조 / 규칙 제7조
사업진행	리모델링조합 설립인가 및 시공사 선정	1. 조합설립 인가	주택법 제11조·제14조·제14조의2·제14조의3·제76조 / 영 제20조·제25조의2·26조 / 규칙 제7조
		2. 시공사 선정총회 및 공사계약 (가계약)	주택법 제5조·제11조·제66조·제101조 / 영 제16조·제76조
		3. 1차 안전진단 실시	주택법 제68조 / 영 제78조 / 규칙 제29조
	건축심의 및 도시계획심의 ⇒ 기본설계(안)	4. 도시계획위원회 심의	주택법 제66조 / 영 제176조 국토계획법 제2조·제30조·제50조·제51조·제52조·제113조·제114조 / 영 제25조·제43조·제113조
		5. 건축위원회 심의 (건축기준 완화적용 요청)	건축법 제4조·제4조의2·제5조 / 영 제5조의5·제5조의7·제6조 / 규칙 제2조의4·제2조의5
		6. 사업계획 통합심의 (사업주체의 신청 시)	주택법 제18조 / 영 제33조·제35조
		7. 1차 안전성 검토	주택법 제69조 / 영 제79조
	리모델링허가 또는 사업계획승인 ⇒ 실시설계(안)	8. 권리변동계획 수립 (최초 권리변동계획)	주택법 제67조·제76조 / 영 제77조
		9. 리모델링허가 동의서 징구	주택법 영 제75조·별표4
		10. 매도청구권 행사 (리모델링허가 미동의 세대)	주택법 제21조·제22조·제23조 집합건축물 제49조
		11. 2차 안전성 검토	주택법 제69조 / 영 제79조
		12. 리모델링허가 신청·승인	주택법 제19조·제66조·제74조 / 영 제23조·제75조·별표4 / 규칙 제28조·제30조
		13. 사업계획승인 신청·인가	주택법 제15조·제19조·제74조 / 영 제23조·제27조·제30조 / 규칙 제30조
공사준비	조합원 부담금 확정 및 이주	① 부담금 확정총회(권리변동계획 변경) 및 시공사 본계약(변경계약)	주택법 제5조·제14조의4·제67조 / 영 제26조의2·제77조
		② 이주	주택법 제76조
		③ 2차 안전진단 실시	주택법 제68조·제70조 / 영 제78조 / 규칙 제29조
공사진행	해체공사 및 리모델링공사	1. 해체공사 허가신청 및 착공신고 (완료신고 포함)	건축물관리법 제30조·제30조의2·제30조의4·제32조의2·제33조 / 영 제21조·제21조의3 / 규칙 제11조·제12조·제12조의2·제16조
		2. 해체공사 감리자 지정	건축물관리법 제31조·제31조의2·제32조 / 영 제22조·제23조·제23조의2·제23조의4 / 규칙 제13조·제14조·제14조의2·제15조
		3. 리모델링 착공신고 및 사업계획 이행	주택법 제16조·제21조·제66조 / 영 제31조·제32조 / 규칙 제15조
		4. 리모델링공사 감리자 지정	주택법 제43조·제44조·제45조·제46조 / 영 제47조·제48조·제49조·제52조 / 규칙 제18조의2·제19조
		5. 일반분양분 입주자 모집 (세대증가분)	주택법 제54조 / 주택공급에 관한 규칙 제3조·제15조·제16조·제19조·제20조
		6. 간선시설 정비	주택법 제28조 / 영 제39조·제40조·별표2
사업완료	리모델링준공 및 조합해산	① 입주예정자 사전방문	주택법 제48조의2·제48조의3 / 영 제37조·제47조·제53조의2·제53조의3 / 규칙 제20조의2·제20조의3
		② 리모델링공사 완료 및 사용검사 신청·승인	주택법 제49조·제66조 / 영 제54조·제55조·제56조 / 규칙 제21조·제22조·제28조
		③ 입주 및 조합해산 인가 신청	주택법 제11조·제20조 / 영 제20조 / 규칙 제7조 / 주택공급에 관한 규칙 제60조의2

## 2) 리모델링사업의 주요 절차

표 1-13 리모델링사업의 주요 절차

절차	주요내용
추진제안	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주자대표회의 등에서 추진</li> </ul>
조합설립 인가신청	<ul style="list-style-type: none"> <li>조합설립 동의요건을 확보하여 관할 소재지의 시장·군수·구청장에게 리모델링 주택 조합 설립인가 신청</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>조합설립 동의요건(주택법 제11조)</p> <p>③ 제1항에 따라 주택을 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다)와 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 결의를 증명하는 서류를 첨부하여 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받아야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체의 구분소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 및 각 동의 구분소유자와 의결권의 각 과반수의 결의</li> <li>동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의</li> </ol> </div>
1차 안전진단	<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링주택조합의 요청으로 시장·군수·구청장이 대상 건축물의 구조 안전성을 평가 → 리모델링의 가능 여부 판정</li> <li>- 안전진단 결과, 재건축사업이 필요하다고 결정된 경우 증축 리모델링 불가</li> </ul>
건축심의 등 기본설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링주택조합의 신청(건축기준 완화적용 요청 포함)을 받은 시장·군수·구청장이 8개 건축기준의 완화범위 결정 등을 위한 건축위원회 개최</li> <li>- 용적률·건폐율·높이제한·일조의 확보·건축선·조경·대지안의 공시·공개공시</li> </ul>
권리변동계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 주택의 권리변동명세·조합원 분담금 산정·세대증가분 분양계획 등</li> </ul>
사업계획 인·허가 신청 실시설계	<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링주택조합이 아래 동의요건 확보 후 관할 시장·군수·구청장에게 사업계획에 대한 인·허가 신청</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>리모델링허가 동의요건(주택법 시행령 제75조 제1항 [별표4])</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>동의비율               <ol style="list-style-type: none"> <li>리모델링주택조합의 경우</li> </ol> <p>다음의 사항이 적혀 있는 결의서에 주택단지 전체를 리모델링하는 경우에는 주택단지 전체 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 50퍼센트 이상의 동의를 받아야 하며(리모델링을 하지 않는 별도의 건축물로 입주자 공유가 아닌 복리시설 등의 소유자는 권리변동이 없는 경우에 한정하여 동의비율 산정에서 제외한다), 동을 리모델링하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 75퍼센트 이상의 동의를 받아야 한다.</p> </li> </ol> </div>
이주/철거	<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링주택조합의 '분담금 확정총회' 개최 → 입주민의 이주 → 철거</li> </ul>
2차 안전진단	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주민의 이주 후, 시장·군수·구청장이 대상건축물의 구조 안전에 대한 상세확인을 위한 2차안전진단 실시(수직증축을 하는 경우에 한함)</li> <li>- 1차 안전진단 결과의 적합성, 리모델링 설계 및 공사계획의 적정성 등을 판단</li> </ul>
착공/준공	<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링공사의 착공 → 완공 이후 시장·군수·구청장의 사용검사 신청</li> <li>- 착공은 사업계획의 인·허가를 받은 날부터 5년 이내에 하여야 함(주택법 제16조)</li> </ul>

### 3) 리모델링사업의 안전진단·안전성검토 절차

- 2013년 공동주택 아파트 수직증축 허용으로 안전문제가 중요 이슈로 부각하면서 국토교통부는 리모델링 안전성 확보를 위한 검토절차를 강화
  - 리모델링 대상 건축물의 안전진단 및 안전성검토는 기본적으로, 인·허가권자가 사업추진 단계별로 확인해야 할 사항을 법에서 정하는 기관\*을 선정하여 검토를 의뢰하고 그 결과를 보고받는 방식으로 진행
- \* 「시설물안전법」에 따라 등록된 안전진단전문기관·국토안전관리원법에 따른 국토안전관리원·과기출연기관법에 따른 건설기술연구원 중 어느 하나의 기관을 말함 (주택법 제68조 제2항, 동법 시행령 제78조 제1항)

**표 1-14 안전진단·안전성검토 절차 및 주요내용 요약**

<b>1차 안전진단</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 증축 리모델링을 하려는 자의 요청으로, 사업계획 인·허가권자가대상 건축물의 증축 리모델링 가능 여부 판정을 위해, 전문기관에 의뢰하여 실시하는 안전진단 → 6개 항목에 대한 구조안전성을 평가 - 평가항목: 기둥·기초 및 지반침하·내력비·기초내력비·처짐·내구성</li> </ul> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 6개 항목 중 어느 하나라도 D등급 이하 → 증축 리모델링이 불가능</li> <li>• 6개 항목 모두 B등급 이상 → 수직증축 리모델링 가능</li> <li>• 위의 2 가지 조건에 미해당 → 수평증축 리모델링 가능</li> </ul> </div>
<b>1차 안전성 검토</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수직증축 리모델링을 하려는 자가 사업계획에 대한 건축위원회의심의를 요청하는 경우에 인·허가권자가 구조계획서상 증축범위의 적정성을 전문기관에 의뢰하여 검토 - 검토 과정에서 리모델링을 하려는 자가 추천한 건축구조기술사가 참여</li> </ul>
<b>2차 안전성 검토</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수직증축 리모델링을 하려는 자가 사업계획의 승인(또는 리모델링허가)를 요청하면, 인·허가권자가 제출받은 리모델링 구조설계안의 안전성을 전문기관에 의뢰하여 검토 - 검토에 따른 사업 지연을 방지하기 위해 검토기간을 최소한으로 제한</li> </ul>
<b>2차 안전진단</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수직증축 리모델링의 사업계획을 승인(또는 허가)한 인·허가권자가 대상 건축물의 구조안전성에 대한 상세확인을 위하여, 전문기관에 의뢰하여 실시하는 안전진단 - 리모델링설계·공사계획의 적정성 판단을 위해 입주민 이주 후에 진행</li> </ul>

- 국토교통부는 지자체에게 '1. 2차 안전성 검토자료'를 요청할 수 있고, 필요한 경우 1. 2차 검토결과에 적정성 여부에 대하여 '중앙건축위원회 심의'를 받도록 요청할 수 있음
- 국토교통부의 증축형 리모델링 관련 행정규칙
  - ① 증축형 리모델링 안전진단기준 (국토교통부고시 제2020-1182호, 2020. 12. 30)
  - ② 수직증축형 리모델링 전문기관 안전성 검토기준 (국토교통부고시 제2021-865호, 2021. 6. 14)
  - ③ 수직증축형 리모델링 구조기준 (국토교통부고시 제2020-1182호, 2020. 12. 30)

### 3.4 공동주택 리모델링 사업과 재건축 정비사업 비교

표 1-15 리모델링 사업과 재건축 정비사업 비교

구분	리모델링	재건축
목적·성격	건축물의 노후화 억제, 기능적 성능 및 에너지 성능 향상	노후·불량구조물 밀집지역 주거환경 개선 신규주택 공급
법적 근거	주택법, 건축법	도시 및 주거환경정비법
시행 주체	입주자 대표회의, 리모델링 주택조합	주택재건축 정비사업조합
가능 건축물 연한	사용검사 15년 이상	사용검사 30년 이상
기부채납 조건	해당없음	도로, 공원, 녹지, 학교 등 공공기여 제공
초과 이익환수	해당없음	재건축 초과이익 환수
소형(임대)주택 건설 의무	해당없음	해당없음
용적률	도시 또는 건축심의위원회에서 완화범위 결정	법적 상한 용적률 내
증축범위	기존 전용면적의 30~40%	해당없음(법적 상한용적률 범위 내)
가구수 증가 범위	증축면적 범위 내, 기존 세대수 15% 이내	해당없음
층수 증가 범위	안전진단 및 안전성 검토후 수직증축 가능 시 3개층 이내	건축기준 이내
기준완화	건축기준(용적률, 건폐율, 높이제한, 일조권, 건축선지정, 조경, 대지안의 공지, 공개공지) 완화가능	원칙적 불가
사업기간	6~7년	10~13년
안전진단	수직증축 B등급 이상	최소 D등급 이하(D, E)
공사방식	대수선 또는 부분 철거 후 증축	전면 철거 후 신축

표 1-16 리모델링과 도시정비사업의 차이

정비방식	대수선	리모델링	재건축사업	재개발사업	주거환경개선 사업	도시계획시설
정비 대상	건축물 주요구조	○	○	○	○	
	증축 (세대증가)		○	○	○	
	철거후 재건축			○	○	
	기반시설 확충			○	○	○
정비대상	건축물 일부	개별 건축물	아파트 단지	주거지, 기반시설	상업, 공업, 기반시설	도시계획 시설
근 거	건축법 제2조9호	건축법 제2호10호 주택법 제2조25호	도정법 제2조, 제2호 다목	도정법 제2조제2호 나목	도정법 제2조제2호 가목	국토계획법 제2조제10호

### 3.5 공동주택 리모델링에 대한 해외 사례

#### ■ 일본의 단지개선

- 생활경관은 단지 외관, 단지 내부공간의 물리적 경관과 그 쓰임에 따라 창출되는 생활상을 포함함
- 단지 매니지먼트 개념을 적용한 커뮤니티 계획
  - 주민 협력을 통해 생활 경관 개선 부문을 발굴하고 단지 고유의 이미지 창출
  - 오픈스페이스의 다양한 활용, 지역 주민과의 공유(영화제, 플리마켓 등 커뮤니티 활동을 위한 팝업 공간 활용)
  - 지역업체 상생의 디자인 적용
  - 주거 적정화를 통한 공간 활용 효율화 도모

#### 1) 단지 이미지 개선을 위한 디자인 적용

- 지역 및 단지 이미지 제고를 위한 벽체, 상층부, 주출입구의 디자인을 독특하게 연출
- 공간 입체화(입체적 발코니 디자인, 부대시설 옥상화 및 데크화, 주차장 입구 입체화 등)를 통해 유휴공간을 활용하고 다양한 경관 연출

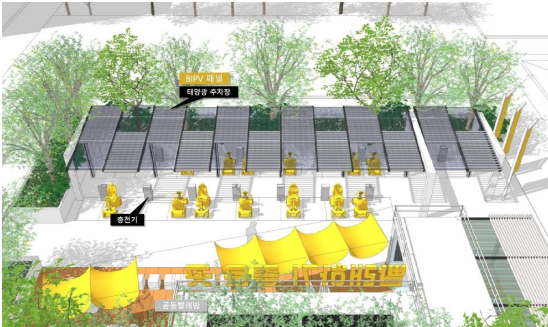
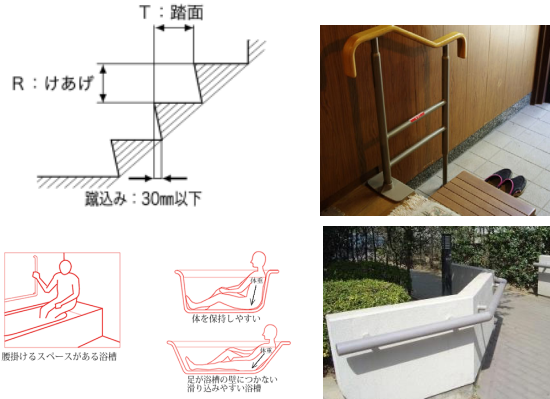
표 1-17 단지 이미지 개선을 위한 디자인 적용 사례

벽체 활용 스포츠 공간	단지내 환경정비	
		
<p>&lt; 일본 히노사토 48 &gt;</p>	<p>&lt; 일본 국토교통성 &gt;</p>	
<p>놀이공간 인접 동의 클라이밍 설치</p>	<p>단지내 보행로, 도로, 주차장 등 디자인 개선</p>	
노후 아파트 이미지 개선		
		
<p>&lt; 일본 센리뉴타운 센리 그린 힐즈(준공 60년) &gt;</p>		
<p>노후 아파트 디자인 특성을 재디자인</p>		

## 2) 고령 친화 환경 변화를 위한 디자인 적용

- 고령화 환경에 대응한 고령 친화 및 무장애 디자인(전용부/공용부)을 적용하여 휠체어 이용 환경 개선(통로폭, 엘리베이터 공간, 주차공간 등) 및 인지 환경 개선
- 유휴공간을 활용한 고령 친화 공간 조성

표 1-18 고령 친화 환경 변화를 위한 디자인 적용 사례

유휴 공간 및 저이용 공간 활용	고령 친화 무장애 디자인
 <p>&lt; (주) 사이트 플래닝 &gt;</p>	 <p>&lt; 일본 국토교통성 &gt;</p>
전동휠체어 충전(태양광) 및 보관, 휴게공간 등	계단 폭 설치 기준, 현관 손잡이, 실내 단차 제거, 미끄럼 방지 등

## 3) 지역 업체 상생 디자인

- 지역 업체의 입점을 통해 지역재생 유도
- 리모델링 사업 및 내부 인테리어 디자인에 지역 업체 협약 참여

표 1-19 지역 업체 상생 디자인 적용 사례

단지 상가 체인점 입주	특정 브랜드 공동 적용
 <p>&lt; MUJI &gt;</p>	 <p>&lt; 일본 UR도시기구 + MUJI &gt;</p>
대형점포 입주로 지역 활성화	지역 업체 협약을 통한 리모델링

## ■ 스페인 바르셀로나 슈퍼블록 사례

- ✓ 바르셀로나市는 슈퍼블록 프로젝트를 도시 전체에 확대 적용하고 있으며, 이 프로젝트는 기존에 적용되었던 지역별 슈퍼블록 조성 단계를 지나 도시 전체를 관통하는 녹지축과 광장을 중심으로 21세기 도시 공공공간의 새로운 방향성을 제시
- ✓ 스페인 바르셀로나市는 지난 2016년부터 블록 간 병합으로 차량 통행량을 줄이고 공공공간을 확대하는 '슈퍼블록' 계획을 시범적용 중이며, 이를 바탕으로 탄소배출량을 줄여 대기질을 개선하고 공공공간의 질과 양을 향상하여 걷기 좋고 살기 편한 도시환경을 만들어 나갈 계획임

- 22@ 바르셀로나는 1960년대까지 방직공장이 밀집해있던 포블레노우 지역이 방직산업의 쇠퇴와 더불어 1,300여개의 공장이 이탈하며 버려진 땅으로 남게 되었음
- 1992년 올림픽 개최를 계기로 설립된 Diagonal Avenue을 계기로 포블레노우 지역은 접근성이 향상된 비즈니스 중심지로 부상하였고, 이후 2000년 7월, 바르셀로나 시의회는 22@바르셀로나 플랜을 승인하고, Barcelona Activa를 설립하여 정보통신기술(ICT)에 기반을 둔 첨단 도시로 재생시키기 위한 22@Barcelona 프로젝트를 발표함
- 2017년 2월 22@ 조정위원회를 설립하여 바르셀로나 정주기술연구소를 담당하고 있음
- 슈퍼블록은 바르셀로나의 공공공간 모델을 차량 중심에서 보행자 중심으로 변화하기 위한 새로운 도시계획 전략이며, 바르셀로나의 슈퍼블록 프로젝트는 스페인의 또 다른 도시인 발렌시아를 비롯하여 세계 여러 도시에서 적용하는 등 국제적으로도 성공적인 도시계획 전략으로 평가
- 기존의 '슈퍼블록 2015-2020' 프로젝트는 도시재생으로 조성된 첨단기술산업단지 22@ 지역에 적용된 슈퍼블록 시범 사례 및 시립 시장 리모델링 사례 중의 하나인 산안토니 시장 주변에 적용된 최초의 본격적인 슈퍼블록을 비롯하여 바르셀로나 여러 지역의 일부 블록을 대상으로 슈퍼블록을 조성함

## ■ 주요역할 및 목표

- 지역사회 커뮤니티의 비즈니스, 과학, 교육, 문화 등 전반적인 산업 확산을 위한 각종 제도 및 전략 수립
- 제조업 공장이 밀집된 포블레노우 산업단지를 지식기반 산업 중심 첨단산업도시로 전환하기 위한 도시재정비 및 인프라 구축, 시설정비 등의 프로젝트를 관리·감독
- 주택과 도로, 공공 및 녹지공간을 통해 살기 좋은 도시를 조성하고, 자체적인 교육 및 훈련, 연구, 생산이 가능한 다원화된 콤팩트시티 달성

## ■ 계획의 목적

- 공평하고 건강한 새로운 공공공간 모델을 통해 차량 중심의 공공공간을 시민들을 위한 공간으로 변화
  - 안전하고 건강한 공공공간
  - 사회적 관계를 촉진하는 공공공간
  - 인접 상권을 활성화하는 공공공간
  - 노인과 아이들을 위한 장소를 제공하는 공공공간
- 도시의 주요 공공공간 변화 계획의 방향성 제시
  - 바르셀로나의 격자모양 도시계획은 혁신적인 도시계획의 상징이지만, 현재는 교통체증과 대기오염, 소음 등으로 주거환경 저하와 녹지 부족을 야기
  - 이 계획에 대한 슈퍼블록의 적용은 이동성의 재구성을 통해 새로운 비전과 미래의 도시계획 방향성을 제시

## ■ 단계별 22@ 도시재생 사업 추진전략

- 기반시설 구축
  - 도시 내 건물·인프라 등 기반시설을 설립하여 새로운 도시공간 창출을 위한 문리적 환경을 조성하고, 이를 기초로 지역 내 정부, 산학연, 기업 등 다양한 주체를 통합하는 환경을 조성
- 신규시설 설치
  - 대학, 연구시설 및 혁신을 지원할 인프라 구축을 위해 대학, 기업과 협력하여 4만 평 이상의 지식 공유를 위한 신규 시설을 설치
- 주택 보수 및 건설
  - 기존의 4,600동 이상의 노후화 된 주택을 개보수하고, 새로운 일자리를 위해 유입된 인구를 위해 4,000동의 보조주택을 건설
- 공공 공간 조성
  - 공원, 휴게쉼터 등과 같이 도심 내 휴식공간을 조성 및 도로, 교통시설을 정비하여 보행자의 안정성과 출퇴근 편의성 제고 또 한 주거, 문화가 복합된 250곳의 혁신적인 공간 조성을 통해 구도심을 혁신 거점 공간으로 탈바꿈
- 산업 클러스터
  - 에너지, 의료, 디자인, 미디어, ICT 5개의 키워드를 중심으로 단지를 발전시키고자 각 키워드별 인큐베이터가 되는 세계적인 기업과 정부기관을 유치하고, 관련 대학들을 들어오게 함으로서 키워드별 정부(기업지원), 기업(산업생산), 대학(연구개발)이 가능하게 하는 3자 구도 협조체제를 구축

## ■ 주요 내용

- 이동성·환경·주민참여 등을 바탕으로 가이드라인 수립
  - 유럽연합 대도시 환경기준을 반영한 '바르셀로나 환경협약', '녹지공간과 생물다양성 계획', '도시 이동성계획'
  - 선택부지의 슈퍼블록 적용 여부 검토기준인 '슈퍼블록 프로그램', 시민참여 거버넌스 '바르셀로나 행동계획' 등
- 시범지역의 확대
  - 2016년 블록의 형태와 모양이 정형화된 '포블레노우' 지역에서 첫 시작
  - 9개 블록을 병합하고, 주민차량을 제외한 다른 차량은 슈퍼블록 외곽으로 우회
  - 블록 내부 진입차량 속도 10km/h 제한, 직진 불가, 지하 주차 유도
  - 차량이 차지하는 공간 30% 감소, 여유공간은 공적공간으로 전환
  - 자전거는 직진할 수 있지만, 기존 전용도로는 폐지
- 비정형 블록 형태를 가진 도시조직에도 적용 중이며, 시우타드 베야(Ciutat Vella, 구부러진 길 등 중세 도시조직을 간직한 구도심으로, 서울의 '북촌'이나 '서촌'과 유사)는 슈퍼블록 계획에서 제외
- 도시 끝은 격자형이지만, 19세기 이전 형성되어 블록 규모가 작은 지역인 그라시아(Gràcia)는 특성을 고려해 블록 병합은 하지 않는 대신, 차량감소와 녹지면적 확대라는 계획의 취지를 반영해 일부 블록을 전면녹지화할 예정



그림 1-6 슈퍼블록 적용 전·후 개념도

## ■ 슈퍼블록 확대 적용

- 순환 도로망: 교통 순환에 적용되는 도로 종류를 도심 기본 도로망, 지역 도로망, 이웃 도로망으로 다양화
  - 도심 기본 도로망(Via basica, vb)은 대중교통, 개인 차량, 자전거, 보행자 등이 통행 가능
  - 지역 도로망(Via local, vl)은 대중교통, 소형 개인 차량, 자전거, 보행자 등이 통행 가능
  - 이웃 도로망(Via vecinal, vv)은 주민 차량, 자전거, 보행자 등이 통행 가능
- 녹지축 도로망: 머물 수 있는 장소, 녹지가 있는 장소, 편안하고 안전하게 걸어 다닐 수 있는 환경을 제공하고, 시민들을 위한 다양한 기능을 부여한 녹지축 형성
  - 도로의 단차(段差)를 없애고 보행자 공간 확장
  - 시민들을 위한 공간 및 시설 조성
  - 그늘이 지는 공간을 마련
  - 테라스 공간의 위치 및 규모를 정의
  - 아이들을 위한 놀이공간 마련
- 녹지축 교차로의 광장 조성
  - 격자모양 도시계획의 교차로에는 특징적인 파사드 '샤플란'이 존재하며, 이로 인해 교차로에 팔각형 모양의 공간 형성
  - 교차로 공간의 너비는 약 2,000m<sup>2</sup>
  - 녹지축의 교차점에서 새로운 사각형 공간을 형성하여 현재 자동차를 위한 공간으로 사용되고 있는 이 공간을 안락하고 녹지가 풍부하며, 투과성 보도블록이 설치되고, 아이들 놀이터가 있는 광장으로 조성



그림 1-7 순환 도로망(좌)과 녹지축(우)

## ■ 모델의 적용

- 기존에 슈퍼블록 모델이 한정된 지역에서 추진되었다면, 이번에는 보다 넓은 범위로 추진
- 이전보다 구조적이며, 점진적으로 도시 전체로 확산
- 단계별 적용 방식
  - 기능적 변경: 지역 이동성의 기능 변경
  - 전략적 변경: 기능적 변경+공공공간 거주성의 전략적 개선
  - 구조적 변경: 전략적 변경+기능적 변경 및 거주성 개선, 녹지 형성과 생물다양성 개선을 위한 최종적인 재개발 계획

## ■ 새로운 슈퍼블록 모델의 기반인 녹지축과 광장을 위한 2개의 공모전을 개최

- 녹지축 모델을 위한 공모전 '21세기 도로'
  - 21세기 도로 모델로 선정된 모델은 도시의 모든 슈퍼블록 녹지축에 적용
  - 이러한 축의 구체화는 도로의 용도, 이동성, 녹지, 접근성, 도로 시설, 조명과 같은 녹지축의 기본적인 특징으로 적용
  - 시민들의 적극적인 공간 활용을 촉진하기 위해 더 친근하고, 주변 상권을 활성화하며, 대기오염과 소음이 적은 녹지축을 형성
- 21세기 도로 모델의 3개 주요 축
  - 시민 중심의 도로를 만들기 위해 도로공간을 활용한 시민활동을 활성화
  - 새로운 친환경 인프라 디자인을 통한 혁신
  - 주변 상권 회복을 위한 경제의 재활성화
- 녹지축 교차로 4개를 광장으로 만들기 위한 공모전 개최

차량 중심의 20세기 도로 단면



시민들의 활동 중심으로 계획된 21세대 도로 단면



그림 1-8 슈퍼블록을 통한 도로 계획

# 1. 계획의 배경

## ■ 노후 공동주택 증가와 도시 주거환경의 질적 개선 욕구 증가

✓ 주거환경 개선 및 거주민 삶의 질 향상을 위한 관리방안 마련 필요

- 준공 후 15년 이상 경과된 공동주택이 증가하면서 노후화에 따른 주거복지 저하, 안전 위협, 지역 쇠퇴 유발 및 경관 저해 등이 새로운 사회적 문제로 제기
- 주택경기 침체 및 주택 시세 양극화 문제 등을 해결하고 사회적 여건 변화에 능동적으로 대응할 수 있도록 노후 공동주택에 대한 새로운 맞춤형 재생정책이 필요한 상황

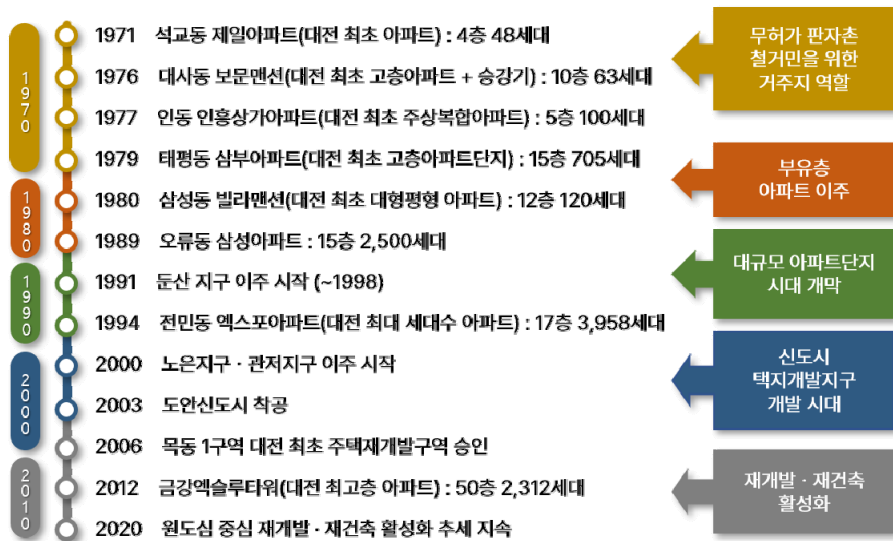
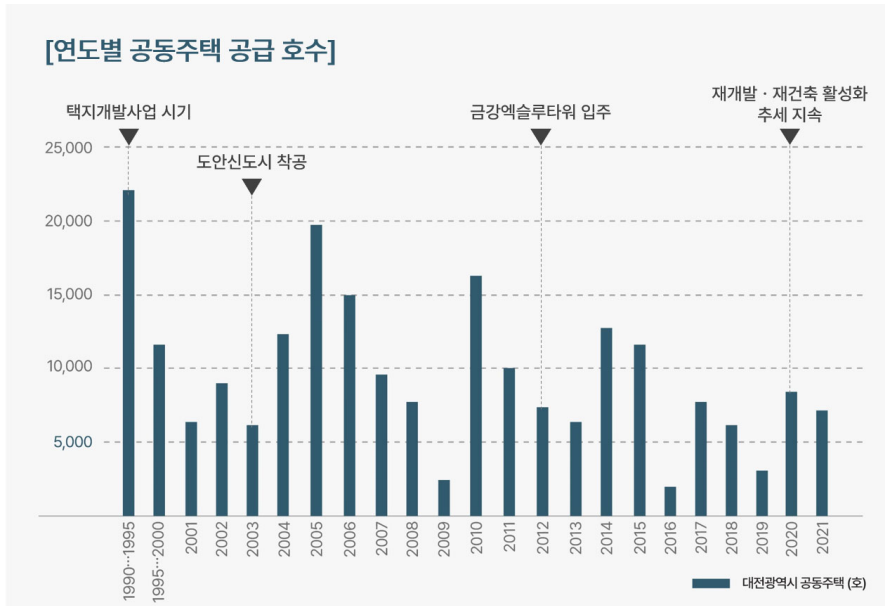


그림 2-1 공동주택 연도별 보급 현황



## 2. 계획의 목적

- 생활권별 리모델링 대상 공동주택 및 기반시설 현황 등을 통해 공동주택 데이터를 구축하고, 유형별 공동주택 리모델링 수요를 분석 후 관리체계 마련을 위한 공동주택 리모델링 DB 구축
- 쾌적한 주거환경 조성 및 공동주택 생애주기비용을 절감하기 위해 다양한 정비방식의 제시가 필요하며, 지속적으로 증가하는 노후 공동주택의 체계적·효율적 관리와 지원 필요
- 노후 공동주택의 원활한 보수를 통해 거주환경 개선 및 주택의 장수명화와 에너지 저감을 실현할 수 있는 유지·관리체계 확립 및 리모델링 사업 활성화를 도모하는 가이드라인 수립 필요
- 대전광역시 여건에 적합한 지원정책을 수립(보완)하고 공공의 일반적인 지원을 배제하며, 주민들의 참여를 유도한 공공지원 기본방향 제시를 통해 지역 재생과 서민 주거 안정 도모
- 생활권에 따른 유형별 리모델링 사업의 면밀한 수요예측 및 세대수 증가형 리모델링 추정에 따른 기반시설 영향 등을 구체적으로 분석하여 도심 과밀 및 이주수요가 집중된 곳을 체계적으로 관리
- 세대수 증가형 리모델링 단지의 주변 영향을 고려하여 공공성 확보방안을 마련하고 서민주거 안정을 위한 주택공급지원 방안 마련으로 공공성 제고

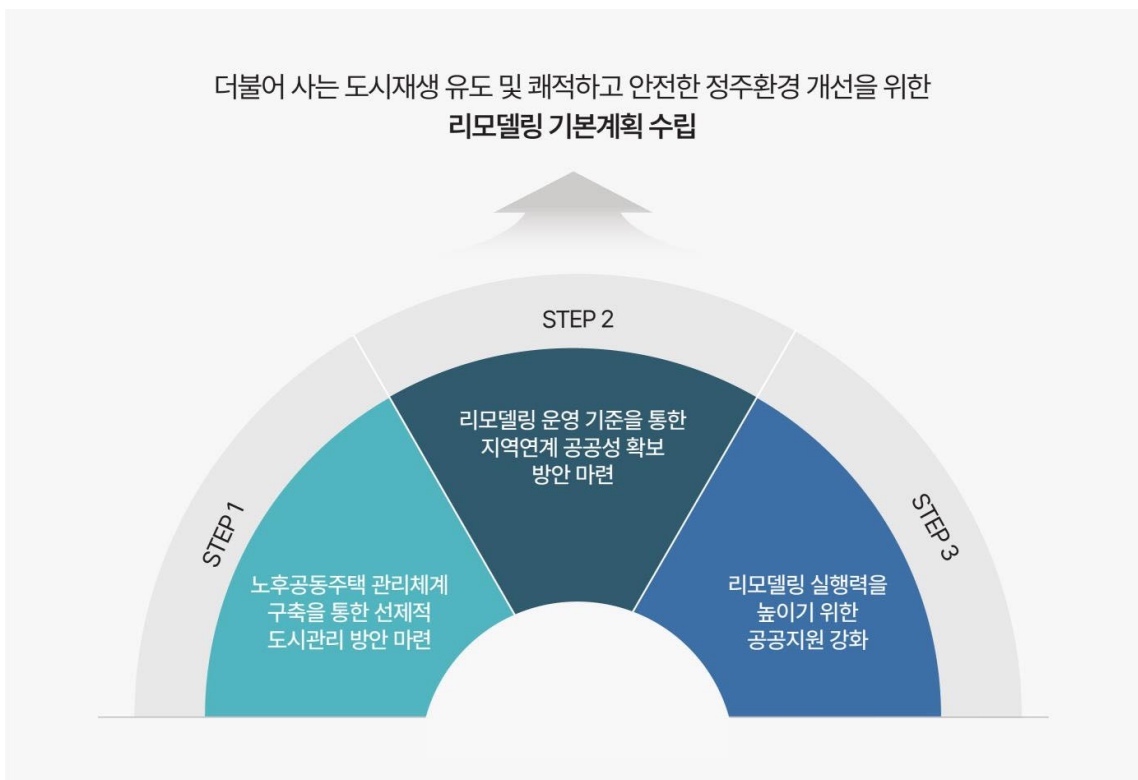


그림 2-3 계획의 목적

### 3. 계획의 목표 및 기본방향

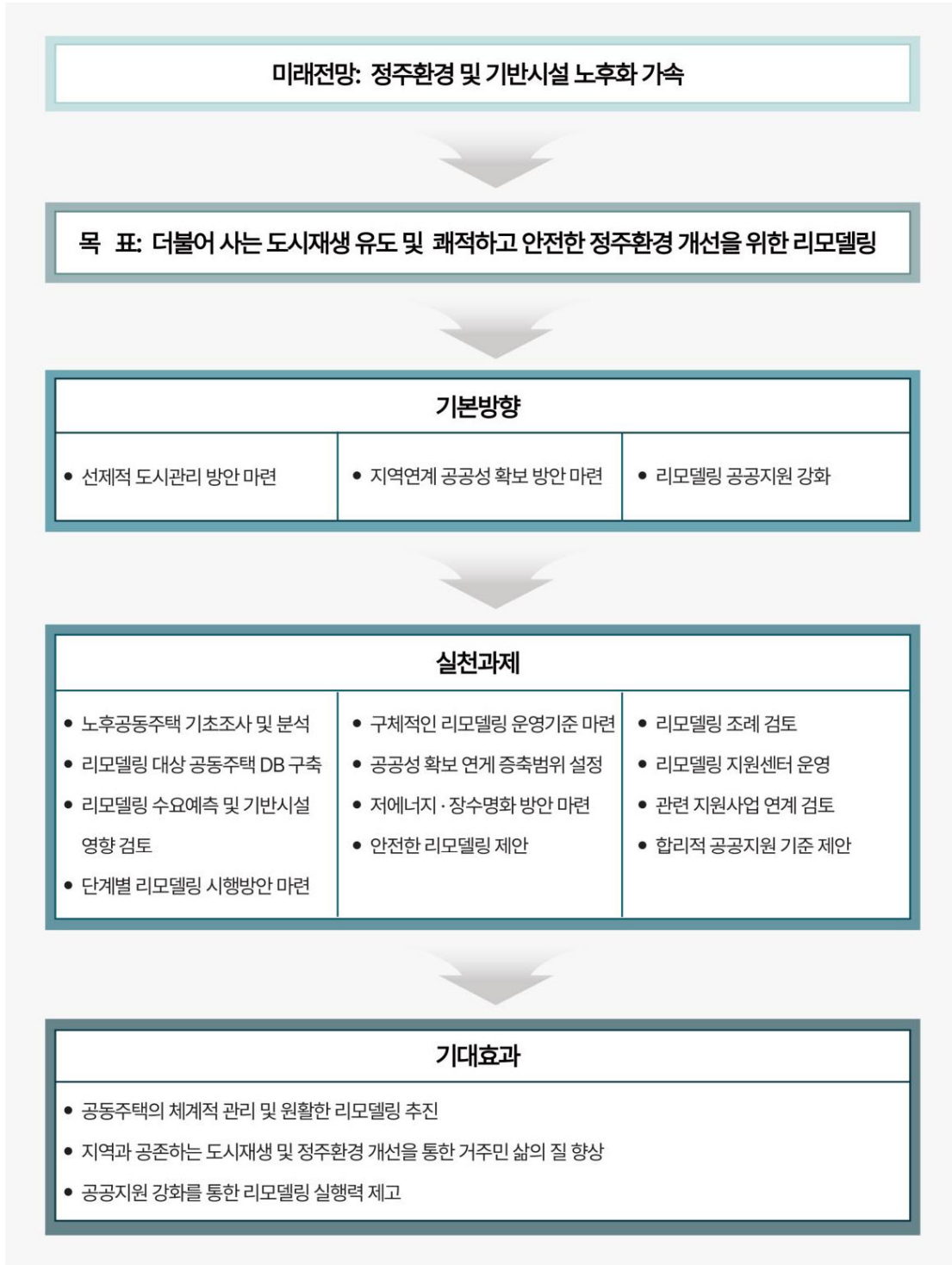


그림 2-4 계획의 목표 및 기본방향

# 1. 상위 및 관련계획

## 1.1 대전광역시 도시기본계획(2030)

### ■ 계획의 수립방향

- 기정 도시기본계획에서의 도시공간구조 계획 및 장래 대전광역시의 공간구조 변화를 분석하여 계획적이면서 주도적인 형태로 설정
- 단순한 추세연장보다는 대전광역시 발전을 견인할 수 있도록 도시비전 달성과 정책의지를 고려하여 계획인구를 설정
- 대전광역시 고유의 공간적 특성을 반영하고 정책이 실현될 수 있도록 유형별 토지이용의 규모와 이에 대한 입지 및 개발전략을 제시
- 수평적 나열적 체계인 기능별 부문계획 방식에서 도시의 미래상과 이를 실현시키기 위한 전략 및 시책 중심의 계획으로 부문별 계획을 개선

### ■ 도시기본계획의 미래상

- 주변 도시를 아우르는 충청광역권 중추도시(Megalopolis) 역할을 수행하고 세계적인 국제과학 도시로 발돋움하는 도시
- 다양한 문화가 공존하고 거리의 활력이 넘치는 Exciting 도시
- 대중교통 중심도시 및 100세 건강도시 형성을 통해 저탄소 녹색성장을 실현하는 도시



그림 3-1 도시기본계획 미래상 개념도

## ■ 도시공간구조 설정

- 도시의 성장관리 및 지속가능성을 고려한 분산집중형 도시공간구조를 설정
- 2핵, 10지역거점, 13생활권중심 체계 설정

표 3-1 도시공간구조 설정

구분	주요 내용
핵	둔산, 원도심
거점	유성, 진잠, 신탄진, 노은, 도안, 용문, 중리, 오류, 관평, 가오
생활권중심	관저, 낭월, 내(변), 도룡, 송촌, 신동, 연축, 오정, 용전, 유천, 판암, 학하, 도마

- 전체 도시권의 거점들을 집중적으로 개발하고 도심과 거점간을 녹지 등 오픈스페이스로 분리
- 분산된 거점간을 대중교통망(환상형 교통망)으로 연결하여 접근성 향상
- 녹지축 설정 및 연결 등을 통해 자연환경 보전과 도심 녹지 확보로 온실가스 저감

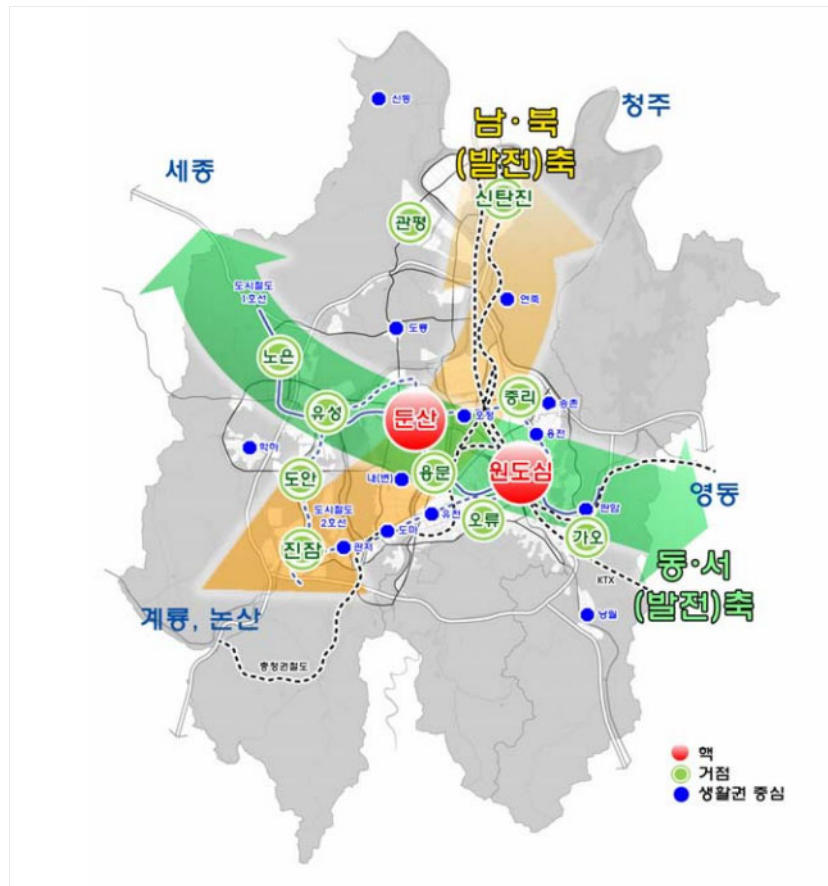


그림 3-2 대전 도시기본계획 공간구조

## ■ 생활권 구상

- 대생활권 6개 권역은 유지하되, 중생활권은 국제과학비즈니스벨트 조성사업이 추진되는 유성구 신동 일원 1개 권역을 추가하여 20개 권역에서 21개 권역으로 변경
- 2020년 대전도시기본계획의 농업중심 생활권 7개소 중 금고 농업중심생활권을 중생활권으로 변경하여 농업중심생활권은 7개 권역에서 6개 권역으로 축소
- 생활권별 인구배분은 자연적 증가분과 사회적 증가분을 고려한 인구배분을 원칙으로 계획

표 3-2 생활권별 인구배분계획

구 분	현황인구(인)	현황인구밀도(인/ha)	계획인구밀도(인/ha)	계획수용인구(인)
계	1,518,540	231	222	1,850,000
신탄진생활권	125,309	238	220	173,000
유성생활권	193,166	232	237	289,000
둔산생활권	434,254	286	264	441,000
송촌생활권	348,860	214	212	360,000
진잠생활권	95,863	170	206	245,000
보문생활권	321,088	214	193	342,000

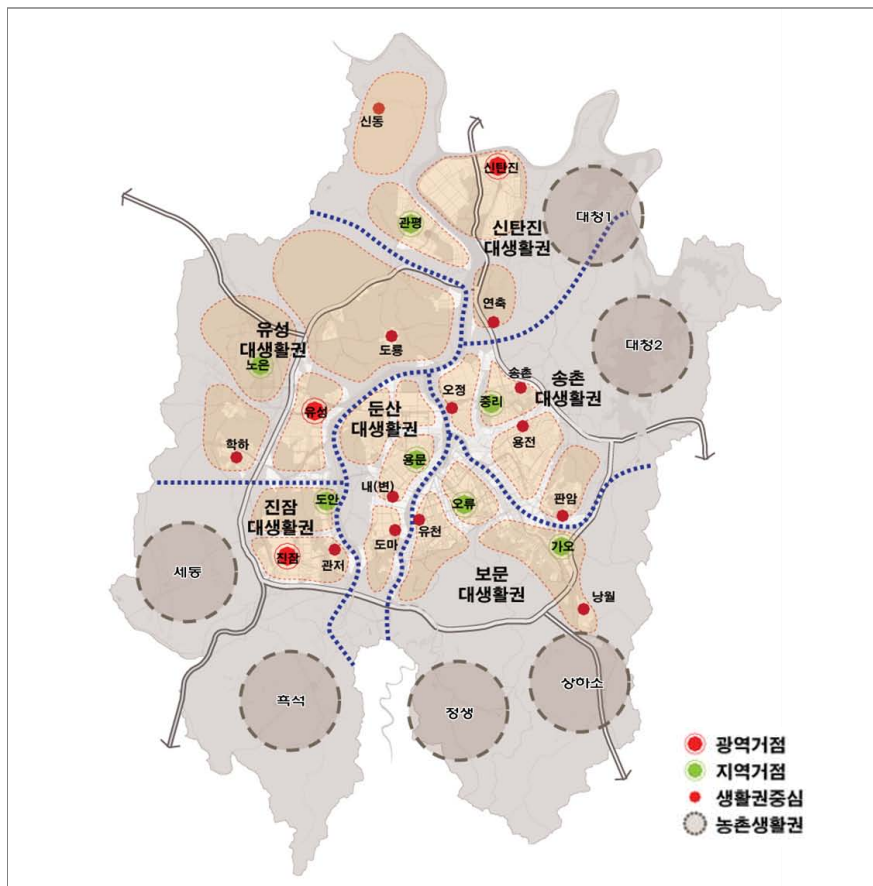


그림 3-3 대전 도시기본계획 생활권

## 1.2 대전광역시 주거종합계획(2030)

### ■ 계획의 목적

- 「주거기본법」에 근거하여 주거 여건과 사회적 특성(인구·가구 변화), 주거실태조사, 중장기 주택 수요 전망과 주거복지 정책 소요 등을 도출하여 가구 특성별 체감할 수 있는 주거정책을 제시
  - 주거 특성 현황과 진단 반영, 도시발전 방향과 도시공간구조 고려
  - 대전광역시민 주거정책 소요와 시민 참여형 주거정책 수립
  - 향후 노후주택 개선방안 중 하나로 리모델링 추진에 대한 심도 있는 검토 제안

### ■ 주거정책의 비전과 목표

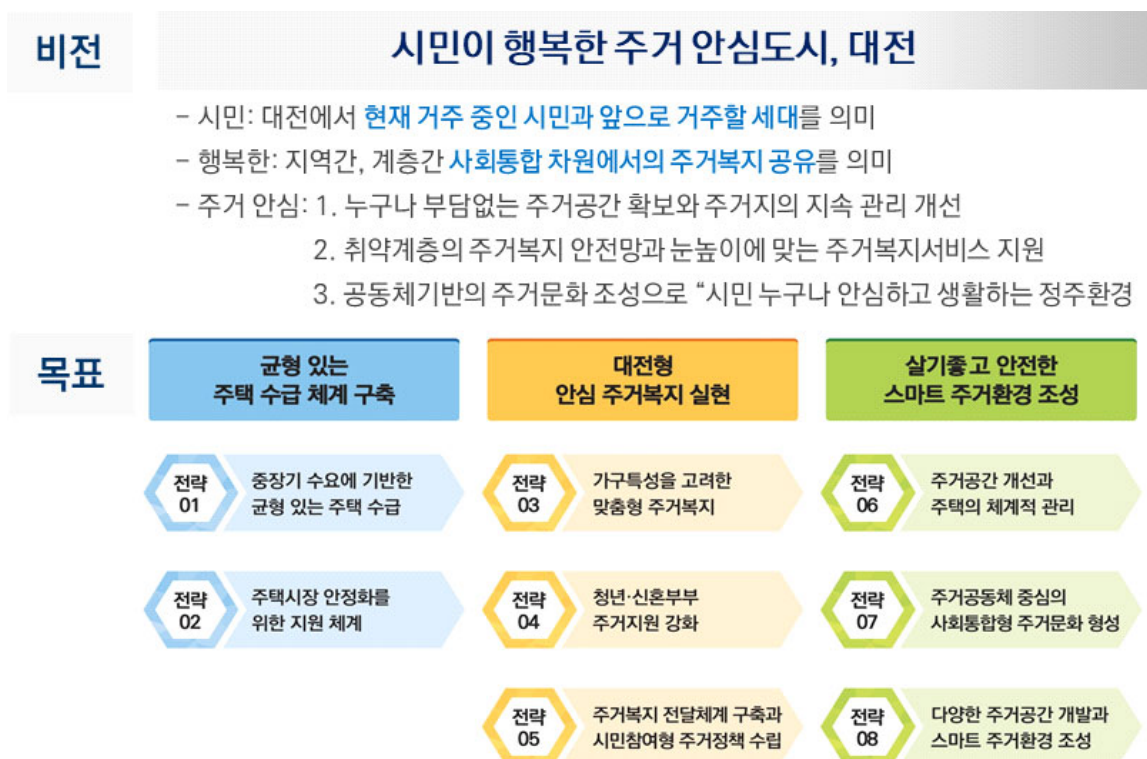


그림 3-4 대전광역시 중장기 주거정책 비전과 목표

표 3-3 추진전략 및 과제

목 표	추진 전략	정책과제
목표1. 균형 있는 주택 수급체계 구축	중장기 수요에 기반한 균형 있는 주택 수급	• 사회적 변화를 반영한 주택 수요 추정
		• 연차별 공급계획
	주택시장 안정화를 위한 지원 체계	• 공적임대주택 공급계획
		• 주택수급 모니터링 및 관리
목표2. 대전형 안심 주거복지 실현	가구특성을 고려한 맞춤형 주거복지	• 주택정보시스템 구축
		• 주택시장 안정화 자문단 운영
		• 고령자·장애인 무장애 주택 개량
		• 고령자 복지주택 공급
	청년·신혼부부 주거지원 강화	• 장애인 자립주택 공급
		• 긴급 주거위기가구의 주거지원
		• 청년·신혼부부의 주거안정을 위한 공공임대주택 공급
	주거복지 전달체계 구축과 시민참여형 주거정책 수립	• 대전형 청년 창의혁신주택 공급
		• 청년 주거정책 지원
		• 주거복지센터 설치·운영
목표3. 살기 좋고 안전한 스마트 주거환경 조성	주거공간 개선과 주택의 체계적 관리	• 지역사회 통합돌봄 실현을 위한 주거와 사회복지 협력 체계 구축
		• 시민 주거복지정책 자문단 운영
		• 노후 저층주거지 주거약자를 위한 주택개량지원
		• 저층주거지 스마트 주거환경 개선
	주거공동체 중심의 사회 통합형 주거문화 형성	• 공동주택의 체계적 관리방안
		• 단독주택과 소규모 공동주택의 체계적 관리방안
		• 빈집·노후주택을 활용한 마을 공유공간 조성
		• 주거공동체 활성화 지원
	다양한 주거공간 개발과 스마트 주거환경 조성	• 주민 주거생활 갈등조정 및 교육
		• 사회적 가족 형성을 위한 사회주택 제도 기반 마련
		• 4차산업혁명 스마트 주거단지 개발과 대전-세종 복합 정주모델 구상
		• 다양한 주거유형의 공급과 주택 특화 디자인 유도
		• 기존 주택의 그린리모델링 개량
• 주택 에너지 비용 부담 완화 지원		
• 대전형 유도주거기준 마련		

### 1.3 대전광역시 도시·주거환경정비 기본계획(2030)

#### ■ 기본방향

- 정책 및 환경변화에 대응하는 “종합적 도시·주거환경정비 비전”의 설정



그림 3-5 계획의 기본방향

#### ■ 추진전략



그림 3-6 정책의 목표 및 추진전략

표 3-4 대전광역시 정비(예정)구역 총괄표

	구 분	구역수	구성비(%)	면적(m <sup>2</sup> )	구성비(%)
계	소계	90	100.0	5,886,048.3	100.0
	재개발	48	53.3	3,132,605.9	53.2
	재건축	32	35.6	1,630,613.5	27.7
	주거환경개선	10	11.1	1,122,828.9	19.1
동구	소계	25	2.8	2,076,342.9	35.3
	재개발	9	10.0	843,394.9	14.3
	재건축	10	11.1	460,458.0	7.8
	주거환경개선	6	6.7	772,490.0	13.1
중구	소계	39	43.3	2,007,144.4	34.1
	재개발	26	28.9	1,295,610.2	22.0
	재건축	11	12.2	561,414.0	9.5
	주거환경개선	2	2.2	150,120.2	2.6
서구	소계	10	11.1	1,003,116.5	17.0
	재개발	8	8.9	718,868.6	12.2
	재건축	2	2.2	284,247.9	4.8
유성구	소계	3	3.3	144,847.5	2.5
	재개발	1	1.1	97,213.0	1.7
	재건축	2	2.2	47,634.5	0.8
대덕구	소계	13	14.4	654,597.0	11.1
	재개발	4	4.4	177,519.2	3.0
	재건축	7	7.8	276,859.1	4.7
	주거환경개선	2	2.2	200,218.7	3.4

## 1.4 2030 대전광역시 경관계획

### ■ 계획의 목적

- 대전광역시 경관계획은 여건 변화 및 법정 정비시기 도래에 따른 계획 정비의 필요로 경관 변화와 중요 경관이슈에 대한 체계적 경관관리 방안 마련을 위한 추진전략 및 기본방향을 제시함

### ■ 경관권역

- 도심문화경관권역, 서남생활경관권역, 대덕산업경관권역, 둘레자연경관권역 4개 권역으로 설정함
- 선도적인 경관관리를 통한 둔산·원도심 등 2핵의 위상을 제고하며, 중요 경관자원을 중심으로 매력적인 도시경관을 창출, 기존 경관과의 조화와 변화를 고려한 정비사업 경관관리를 목표로 함

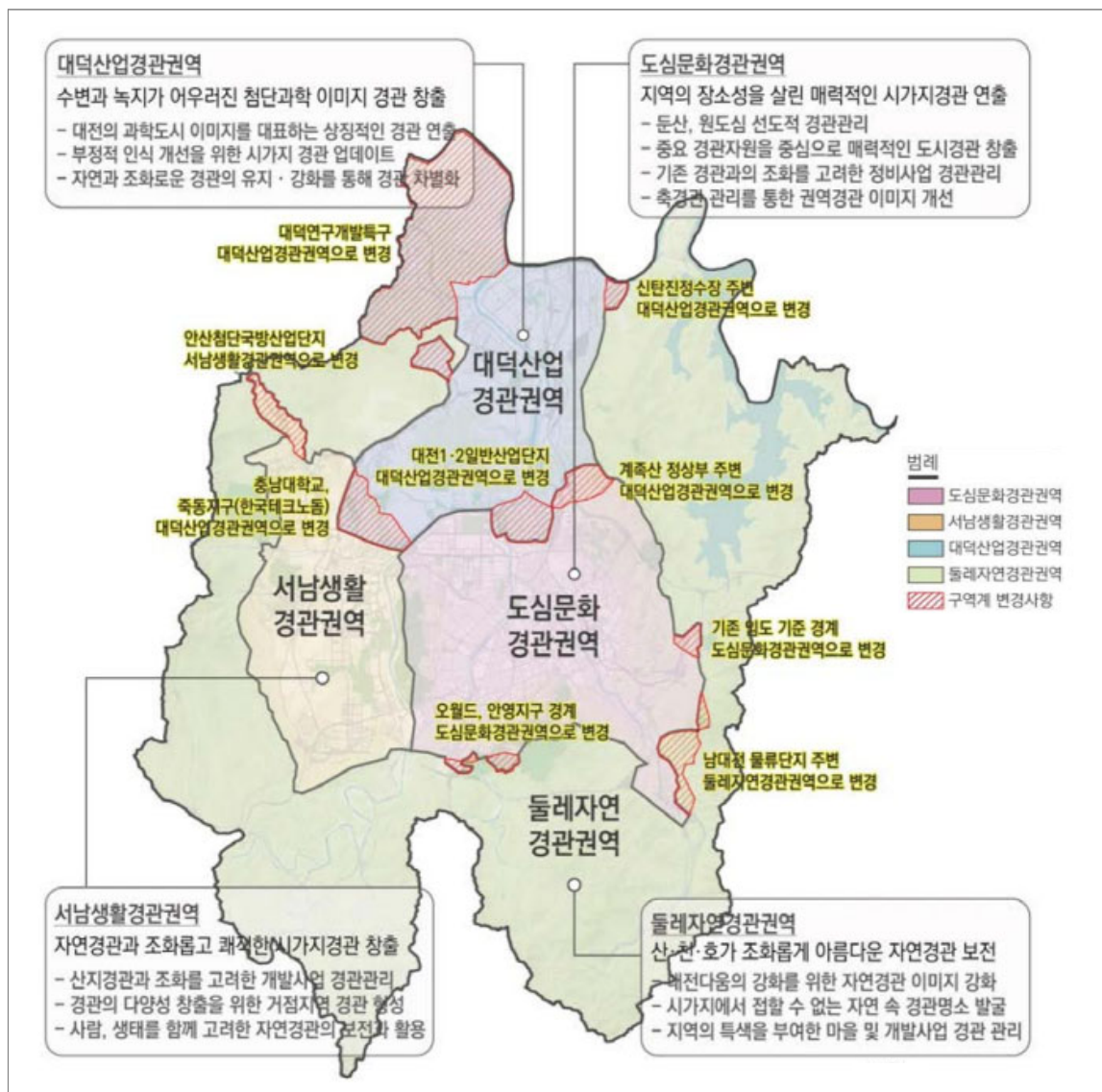


그림 3-7 경관권역별 목표 현황

## 2. 일반현황

### 2.1 인구 및 세대 현황

- ✓ 전체인구는 감소하고 있으나, 세대수는 증가하고 있으며 세대당 인구는 감소추세에 있음
- ✓ 세대당 인구감소 및 고령인구의 증가에 대응하는 주거정책 마련이 시급함

표 3-5 인구 및 세대 현황

구분	2016년	2017년	2018년	2019년	2020년	2021년	2022년
인구(천명)	1,531	1,520	1,508	1,494	1,481	1,470	1,467
세대(천세대)	606	615	625	635	653	664	673
세대당 인구(명)	2.5	2.5	2.4	2.4	2.3	2.2	2.2

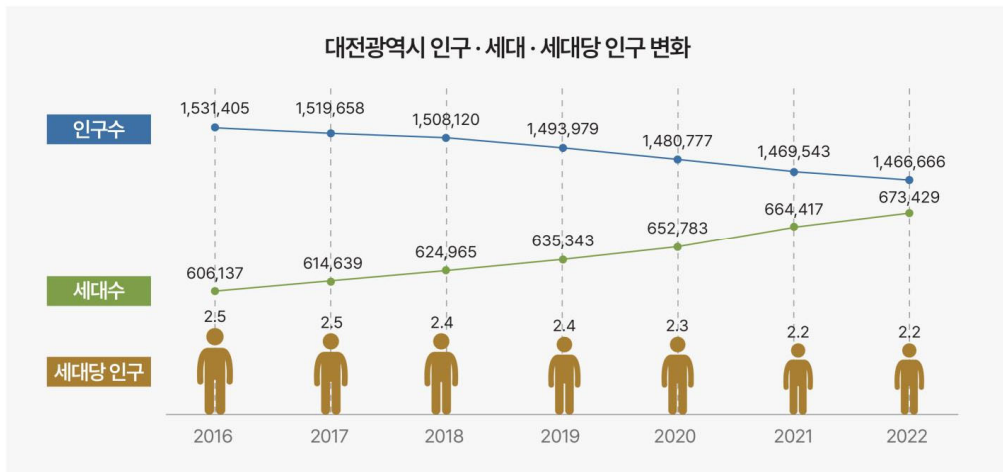


그림 3-8 대전광역시 인구·세대·세대당 인구 변화(대전광역시 통계연보, 2023년)



그림 3-9 대전광역시 고령인구 연도별 변화(대전광역시 통계연보, 2023년)

## 2.2 가구 및 주택 현황

- ✓ 1인~2인 가구의 비중이 지난 6년간 지속적으로 증가
- ✓ 아파트 위주의 주택공급이 이루어지고 있으며, 세대당 인구감소 및 고령인구의 증가에 대응하는 주거형태의 마련이 시급함

- 2017년 대비 가구수는 57,073가구가 증가하였으며, 1~2인가구의 증가와 4~5인가구의 감소 추세가 두드러짐

**표 3-6** 가구원수별 가구 현황

구 분	가구원수별 가구				
	소 계	1인	2인	3인	4인
2017년	597,736	188,136	148,154	122,116	104,899
2023년	654,809 (증 57,073)	257,934 (증 69,798)	178,503 (증 30,349)	115,343 (감 6,773)	81,618 (감 23,281)

자료: 통계청, 주택총조사 (2023년 기준)

- 대전광역시 주택은 2023년 통계청 주택 총조사 기준으로 646,325호이며 이 중 아파트는 370,618호로 57%를 차지함
- 지역별로는 서구와 유성구에 전체 주택의 55%, 전체 아파트의 61%가 밀집되어 있음

**표 3-7** 자치구별 주택유형 현황(단위: 호)

자치구	계	단 독	공 동 주 택				비주거
			소 계	아파트	연 립	다세대	
대전광역시	646,325	218,636	411,145	370,618	9,591	30,936	16,544
동 구	105,033	43,024	60,440	51,512	2,189	6,739	1,569
중 구	96,851	33,075	61,675	51,551	2,281	7,843	2,101
서 구	208,776	73,341	130,778	121,945	2,406	6,427	4,657
유성구	160,307	44,814	108,377	104,810	1,382	2,185	7,116
대덕구	75,358	24,382	49,875	40,800	1,333	7,742	1,101

자료: 통계청, 주택총조사 (2023년 기준)

## 2.3 구별 인구 및 세대수

✓ 대전광역시 전체 인구 중 서구 인구가 464,634명(32.2%)으로 가장 많으며, 높은 세대수를 보유하고 있으나 세대당 인구수는 유성구가 2.2명으로 최대

표 3-8 구별 인구 및 세대수

행정구역	인구수(명)	구성비(%)	세대수(세대)	세대당 인구(명)
대전광역시	1,442,216	100.0	680,261	2.1
동 구	217,628	15.1	108,996	2.0
중 구	223,256	15.5	106,885	2.1
서 구	464,634	32.2	217,305	2.1
유성구	366,845	25.4	166,767	2.2
대덕구	169,853	11.8	80,308	2.1

자료: 행정안전부, 주민등록 인구 및 세대현황(2023년)

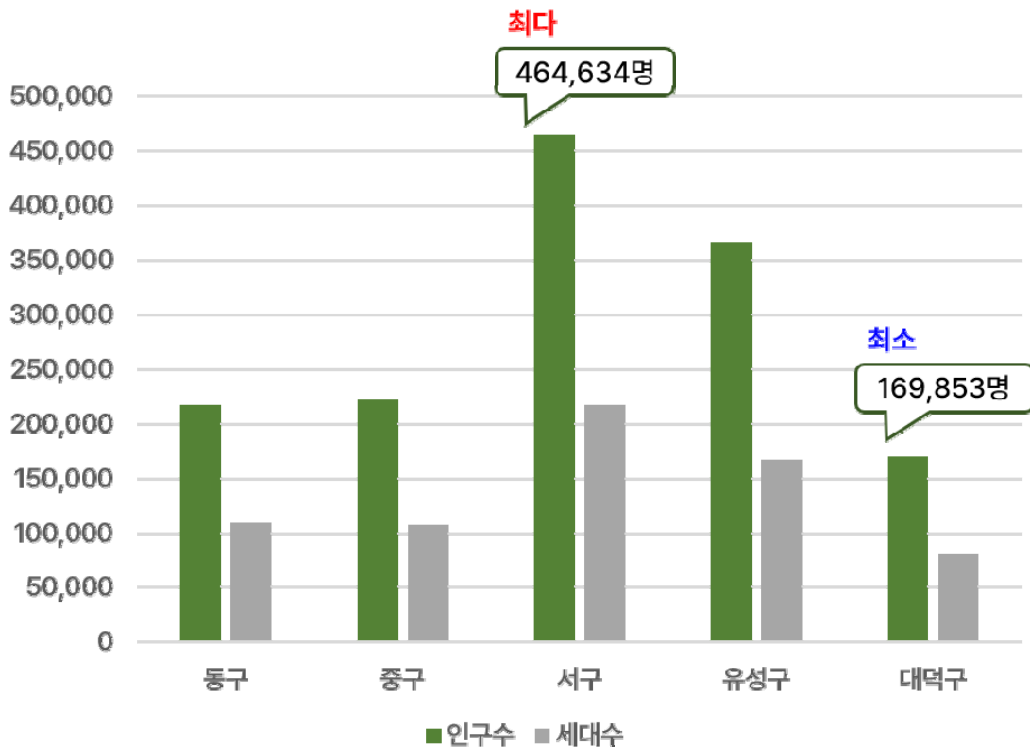


그림 3-10 구별 인구 및 세대수

## 2.4 인구구조

- ✓ 2023년 기준 대전광역시의 유소년 인구는 164,070명으로 전체 인구의 11.4%인 반면 65세 이상 인구는 244,756명으로 전체 인구의 17.0%를 차지하여 '고령 사회'로 구분
- ✓ 2014년 대비 2023년 대전광역시의 65세 이상 고령인구는 54.6% 증가하였으나 유소년 인구는 30.5%, 생산가능 인구는 9.2%가 감소하여 인구감소형 인구구조 형성

표 3-9 인구구조

년도	유소년인구		생산가능 인구(명)		고령인구	
	(명)	구성비(%)	(명)	구성비(%)	(명)	구성비(%)
2014	236,053	15.4	1,137,427	74.3	158,329	10.3
2015	224,747	14.8	1,128,500	74.3	165,528	10.9
2016	217,638	14.4	1,125,164	74.3	171,568	11.3
2017	209,595	14.0	1,111,965	74.0	180,667	12.0
2018	200,703	13.5	1,100,703	73.9	188,530	12.6
2019	191,833	13.0	1,084,346	73.5	198,691	13.5
2020	184,449	12.6	1,068,649	73.0	210,784	14.4
2021	177,243	12.2	1,053,801	72.6	221,207	15.2
2022	170,784	11.8	1,042,625	72.1	232,663	16.1
2023	164,070	11.4	1,033,390	71.6	244,756	17.0

자료: 행정안전부, 주민등록 인구 및 세대현황 (2014년~2023년)

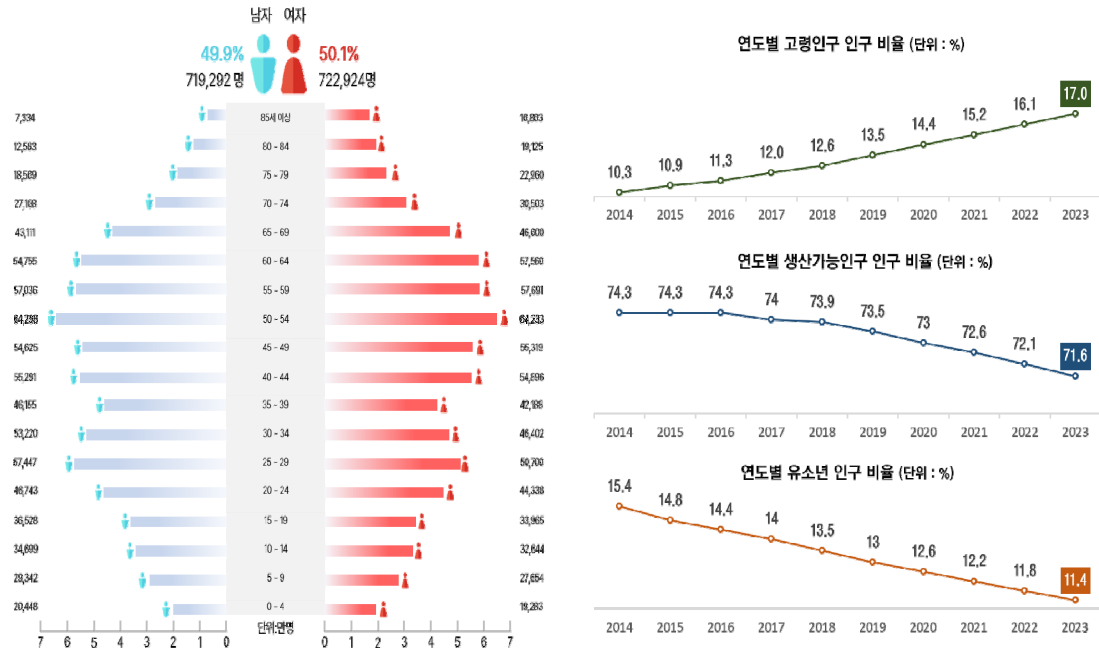


그림 3-11 인구구조 변화(행정안전부, 주민등록 인구 및 세대현황)

## 2.5 가구구조

- ✓ 2023년 기준 대전광역시 1인 가구 비율은 39.4%로 특·광역시 중 가장 많음
- ✓ 대전의 가구원수는 1인가구(39.4%), 2인 가구(27.3%), 3인 가구(17.6%)순으로 가장 많음
- ✓ 1인가구와 2인가구 비율은 매년 증가하는 반면, 3인 이상 가구는 감소하거나 비슷한 추세를 보임

표 3-10 가구구조

년도	일반가구				
	(가구)	1인 가구	2인 가구	3인 가구	4인 이상
2015	583,000	169,000	141,000	122,000	150,000
	100.0	29.1	24.1	21.0	25.8
2016	591,000	180,000	143,000	123,000	146,000
	100.0	30.4	24.1	20.8	24.7
2017	598,000	188,000	148,000	122,000	139,000
	100.0	31.5	24.8	20.4	23.3
2018	602,000	196,000	153,000	121,000	133,000
	100.0	32.5	25.4	20.0	22.1
2019	609,000	205,000	159,000	120,000	125,000
	100.0	33.7	26.1	19.6	20.6
2020	631,000	229,000	165,000	117,000	121,000
	100.0	36.3	26.1	18.5	19.1
2021	640,000	241,000	170,000	115,000	113,000
	100.0	37.6	26.6	18.0	17.8
2022	646,000	249,000	175,000	115,000	107,000
	100.0	38.5	27.1	17.8	16.6
2023	655,000	258,000	179,000	115,000	103,000
	100.0	39.4	27.3	17.6	15.7

자료: 통계청, 인구총조사 (2023년 기준)

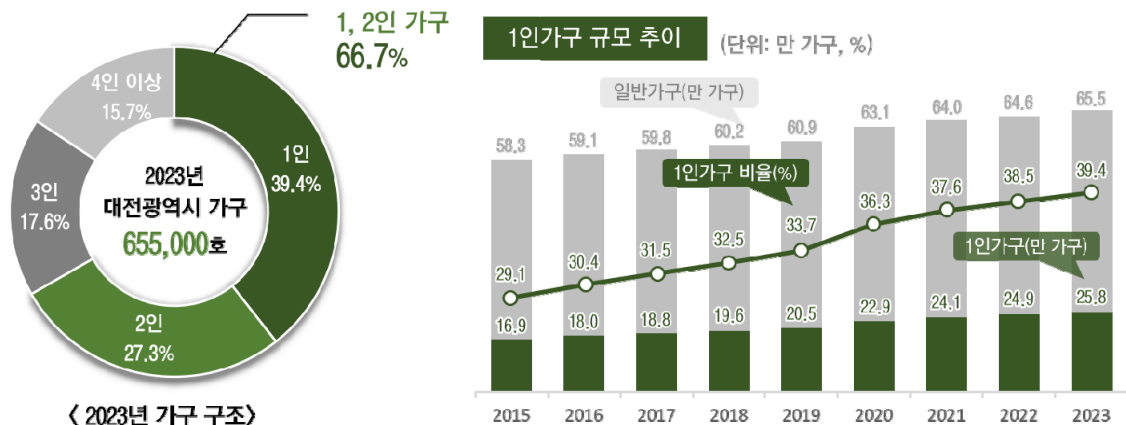


그림 3-12 가구구조 변화

## 2.6 대전광역시 주택유형

- ✓ 5년간 대전광역시의 주택수는 꾸준히 증가하고 있으며, 2015년 대비 단독주택수는 5.4% 감소한 반면 공동주택수는 11.0%가 증가하여 지속적인 신규주택 공급
- ✓ 2021년 대전광역시 공동주택 비율은 전체 주택수의 62.8%를 차지하며, 공동주택 416,347호 중 아파트가 371,181(89.2%)로 아파트 위주의 주택공급이 진행

표 3-11 대전광역시 주택유형

년도	일반 가구수	주택수 합계	단독주택	공동주택				비주거용
				아파트	연립주택	다세대 주택		
2015년	593,387	593,387	226,669	332,024	11,536	31,541	1,150	
2016년	604,891	604,891	230,856	340,729	10,834	32,829	1,131	
2017년	612,949	612,949	222,481	348,339	10,835	32,931	1,020	
2018년	621,490	621,490	236,867	353,975	11,011	33,216	1,141	
2019년	629,864	629,864	240,322	356,376	11,104	33,303	1,141	
2020년	653,552	653,552	239,208	364,704	10,718	33,504	1,144	
2021년	663,388	663,388	238,971	416,347	371,181	11,269	1,114	

자료: 대전광역시, 2023 대전의 사회지표

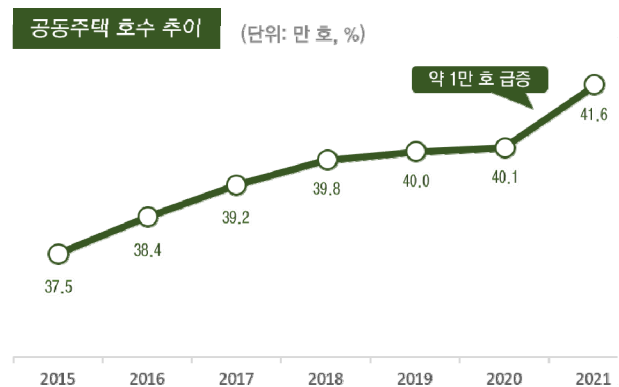
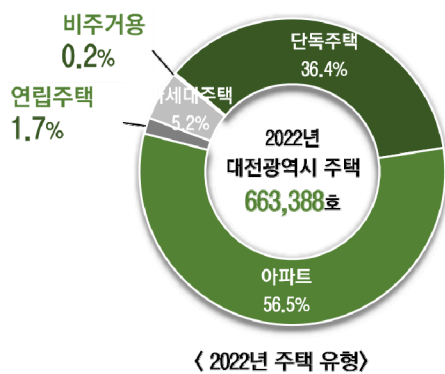


그림 3-13 대전광역시 주택유형 현황

## 2.7 대전광역시 주택보급률

- ✓ 대전광역시의 주택보급률은 점차 감소하는 추세를 보이고 있음
- ✓ 동구의 경우 97.3%로 가장 낮은 주택보급률을 보이며, 대덕구는 102.4%로 대전광역시에서 가장 높은 주택 보급률을 보임

표 3-12 대전광역시 주택보급률(년도, 구별)

구분	일반 가구수	주택수 합계	주택 보급률
2015년	593,387	602,920	101.6
2016년	604,891	616,379	101.9
2017년	612,949	615,606	100.4
2018년	621,490	636,210	102.4
2019년	629,864	642,246	102.0
2020년	653,552	649,278	99.3
2021년	663,388	656,432	99.0

자료: 대전광역시, 2023 대전의 사회지표

표 3-13 대전광역시 주택보급률(구별)

구분	일반 가구수	주택수 합계	주택 보급률
대전광역시	663,388	656,432	99.0
동구	107,832	104,909	97.3
중구	107,609	106,561	99.0
서구	213,592	210,554	98.6
유성구	154,421	152,518	98.8
대덕구	79,934	81,890	102.4

자료: 대전광역시, 2023 대전의 사회지표

## 3. 기반시설 현황

### 3.1 교통시설

#### ■ 도로현황

- 대전광역시 광역도로망 현황은 총 길이가 2,174km로 국지도로(소로)가 1,563km로 가장 많이 분포 되어있으며, 보조간선도로(대로)가 308km, 집산도로(중로)가 233km, 주간선도로(광로)가 70km로 분포함
- 대전광역시 자동차 등록대수는 2022년 기준 총 707,928대이며, 이중 승용차가 599,041대로 가장 많으며, 화물자동차 87,184대, 승합차 18,163대, 특수자동차 3,540대로 나타남
- 권역별 간선도로의 서비스수준(LOS) 분석결과, 대덕구 천변도시고속화도로와 유성구 엑스포로, 서구 둔산대로 및 계룡로, 동구 동서대로 등이 용량초과상태(LOS F)를 나타내고 있으며, 그 외 구간에서도 용량에 접근하는 상태를 보임
- 2022년 대전광역시 총 수단통행량은 3,964,834통행/일이며, 각 수단별 통행은 승용차 통행이 1,900,147통행/일로 가장 많은 통행으로 나타났으며, 다음으로 도보 903,406통행/일, 버스 582,193통행/일, 택시 262,147통행/일, 도시철도 130,542통행/일 등 순으로 나타남
- 또한, 2022년 대전광역시 총 수단통행량 부담율은 승용차 47.93%, 도보 22.79%, 버스 14.68%, 택시 6.61%, 도시철도 3.29% 등 순으로 나타남

#### ■ 광역도로망 현황

표 3-14 광역도로망 현황(단위: m)

년도	계	주간선도로(광로)	보조간선도로(대로)	집산도로(중로)	국지도로(소로)
2017	2,389,152	44,554	293,604	311,264	1,739,730
2018	2,265,066	133,494	379,315	545,624	1,206,633
2019	2,141,674	150,051	341,374	606,310	1,043,939
2020	2,146,113	109,070	327,782	513,787	1,195,474
2021	2,166,275	109,070	328,825	523,500	1,204,880
2022	2,174,329	69,706	308,279	233,473	1,562,871

자료: 대전광역시 통계연보(2023)

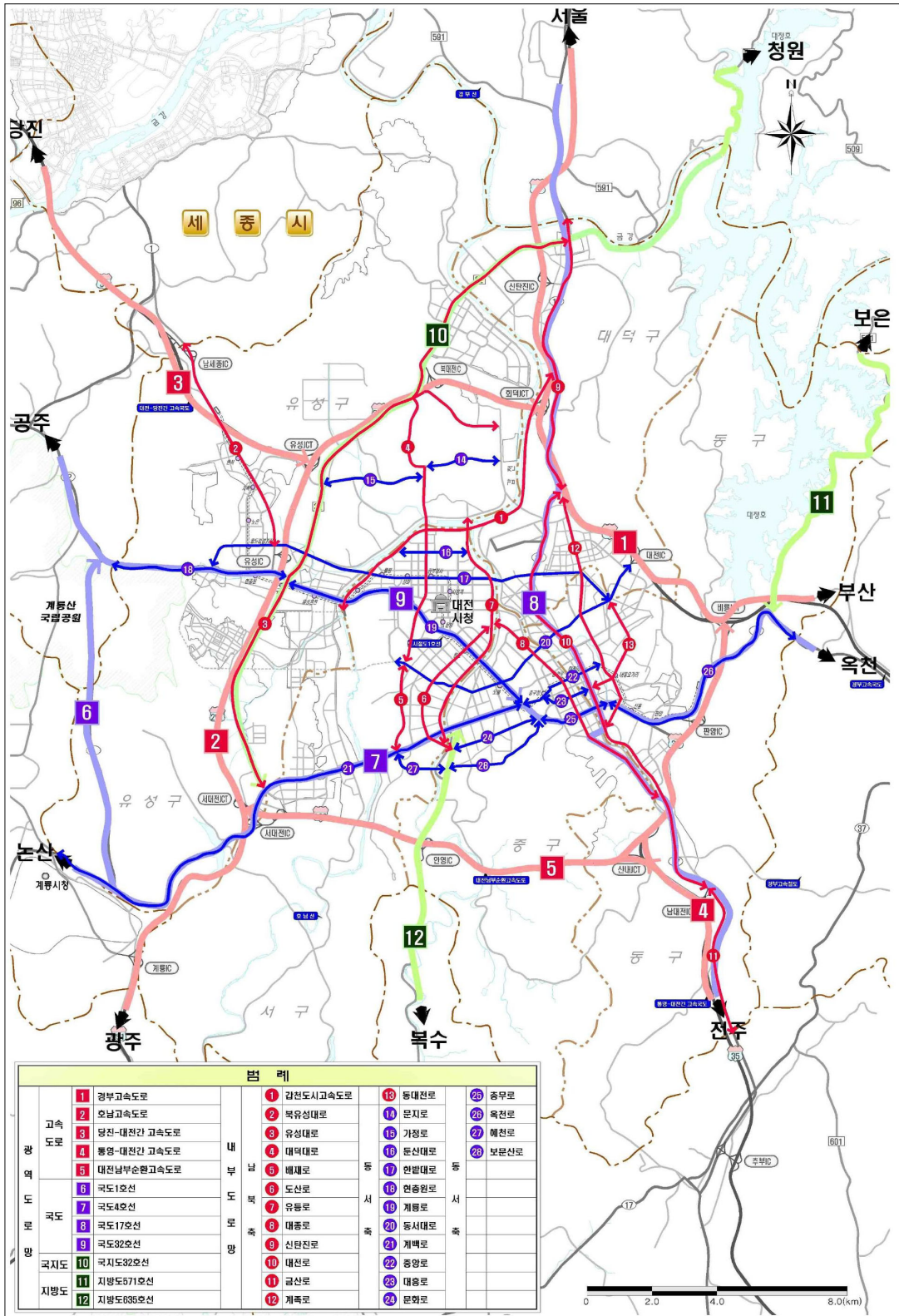


그림 3-14 대전광역시 도로망

## ■ 자동차 등록대수 현황

표 3-15 자동차 등록대수 현황(단위: 대)

년 도	총 계	승용차	승합차	화물자동차	특수자동차
2017	659,619	547,882	22,716	86,777	2,244
2018	669,959	558,101	22,269	87,208	2,381
2019	673,899	563,646	21,027	86,736	2,490
2020	686,429	576,906	20,262	86,459	2,802
2021	692,702	584,673	19,131	85,684	3,214
2022	707,928	599,041	18,163	87,184	3,540

자료: 대전광역시 통계연보(2023)

## ■ 주요 간선도로 교통량 현황 분석

표 3-16 대전광역시 주요 간선도로 교통량 현황 분석(2022년)(단위: 대/시)

권역	도로명	방향	기본차 로수	현황(2022년)			2030년 미시행			2030년 사업 시행		
				교통량	V/C	LOS	교통량	V/C	LOS	교통량	V/C	LOS
대덕구	신탄진로	상행	3	1,530	0.64	D	1,424	0.60	D	1,477	0.62	D
		하행	3	1,884	0.79	E	1,753	0.74	D	1,818	0.76	E
	동춘당로	상행	2	738	0.47	C	687	0.43	C	712	0.45	C
		하행	2	890	0.56	C	828	0.52	C	859	0.54	C
	천변 도시 고속화 도로	상행	3	5,241	1.10	F	4,877	1.02	F	5,059	1.06	F
		하행	3	4,226	0.89	E	3,933	0.82	E	4,079	0.85	E
유성구	유성대로	상행	4	2,116	0.67	D	1,969	0.62	D	2,042	0.64	D
		하행	4	1,491	0.47	C	1,388	0.44	C	1,439	0.45	C
	문지로	상행	2	1,355	0.85	E	1,261	0.79	E	1,308	0.82	E
		하행	2	1,116	0.70	D	1,039	0.65	D	1,077	0.68	D
	대학로	상행	2	1,492	0.94	E	1,388	0.87	E	1,440	0.90	E
		하행	2	1,104	0.69	D	1,027	0.65	D	1,066	0.67	D
	도안동로	상행	3	1,264	0.53	C	1,176	0.49	C	1,220	0.51	C
		하행	3	953	0.40	B	887	0.37	B	920	0.39	B
	엑스포로	상행	2	1,579	0.99	E	1,469	0.92	E	1,524	0.96	E
		하행	2	1,800	1.13	F	1,675	1.05	F	1,737	1.09	F
	월드컵 대로	상행	5	1,150	0.29	B	1,070	0.27	B	1,110	0.28	B
		하행	5	1,435	0.36	B	1,335	0.34	B	1,385	0.35	B

자료: 대전광역시 2022년도 교통현황조사 및 분석 보고서 (2022)

표 3-16 대전광역시 주요 간선도로 교통량 현황 분석(2022년)(단위: 대/시) (계속)

권역	도로명	방향	기본차 로수	현황(2022년)			2030년 미시행			2030년 사업 시행		
				교통량	V/C	LOS	교통량	V/C	LOS	교통량	V/C	LOS
서구	대덕대로	상행	4	2,560	0.80	E	2,382	0.75	D	2,471	0.78	E
		하행	4	2,552	0.80	E	2,375	0.75	D	2,463	0.77	E
	둔산대로	상행	4	2,344	0.74	D	2,181	0.69	D	2,262	0.71	D
		하행	4	5,412	1.70	F	5,036	1.58	F	5,224	1.64	F
	한밭대로	상행	4	2,367	0.74	D	2,203	0.69	D	2,285	0.72	D
		하행	4	2,639	0.83	E	2,456	0.77	E	2,547	0.80	E
	신갈마로	상행	2	1,061	0.67	D	987	0.62	D	1,024	0.64	D
		하행	2	917	0.58	C	853	0.54	C	885	0.56	C
	배재로	상행	2	841	0.53	C	783	0.49	C	812	0.51	C
		하행	2	1,040	0.65	D	968	0.61	D	1,004	0.63	D
	도산로	상행	3	1,219	0.51	C	1,134	0.48	C	1,177	0.50	C
		하행	3	1,122	0.47	C	1,044	0.44	C	1,083	0.46	C
	계룡로	상행	4	2,193	0.69	D	2,041	0.64	D	2,117	0.67	D
		하행	3	2,411	1.01	F	2,244	0.94	E	2,327	0.97	E
	계백로	상행	4	2,266	0.71	D	2,109	0.66	D	2,187	0.69	D
		하행	4	2,398	0.75	D	2,232	0.70	D	2,315	0.73	D
유등로	상행	4	3,183	1.00	E	2,962	0.93	E	3,072	0.96	E	
	하행	3	1,804	0.76	E	1,679	0.70	D	1,741	0.73	D	
중구	대중로	상행	2	687	0.43	C	639	0.40	B	663	0.42	C
		하행	2	1,025	0.65	D	954	0.60	D	989	0.62	D
	문화로	상행	2	780	0.49	C	726	0.46	C	753	0.48	C
		하행	2	725	0.46	C	675	0.43	C	700	0.44	C
동구	동서대로	상행	4	1,915	0.60	D	1,782	0.56	C	1,848	0.58	C
		하행	4	3,650	1.15	F	3,397	1.07	F	3,523	1.11	F
	계족로	상행	3	1,474	0.62	D	1,372	0.58	C	1,423	0.60	D
		하행	3	1,364	0.57	C	1,269	0.53	C	1,317	0.55	C
	동대전로	상행	2	988	0.62	D	919	0.58	C	954	0.60	D
		하행	2	723	0.46	C	673	0.43	C	698	0.44	C
	대전로	상행	2	1,152	0.72	D	1,072	0.67	D	1,112	0.70	D
		하행	2	891	0.56	C	829	0.52	C	860	0.54	C

자료: 대전광역시 2022년도 교통현황조사 및 분석 보고서 (2022)

## ■ 수단별 통행량/분담률 현황

표 3-17 대전광역시 수단별 통행량 현황(2022년)(단위: 통행/일, %)

구 분		2018년*	2019년*	2020년	2021년*	2022년**
통 행 량	승용차	1,883,895	1,890,384	1,896,867	1,898,508	1,900,147
	버 스	580,020	581,108	582,190	582,193	582,193
	도시철도	126,355	127,856	129,371	129,955	130,542
	택 시	258,689	260,371	262,060	262,104	262,147
	도 보	915,474	912,054	908,634	906,017	903,406
	자전거	72,411	72,389	72,367	72,259	72,151
	화물/기타	112,178	113,111	114,052	114,151	114,248
	합 계	3,949,022	3,957,273	3,965,541	3,965,187	3,964,834
분 담 률	승용차	47.71	47.77	47.83	47.88	47.93
	버 스	14.69	14.68	14.68	14.68	14.68
	도시철도	3.20	3.23	3.26	3.28	3.29
	택 시	6.55	6.58	6.61	6.61	6.61
	도 보	23.18	23.05	22.91	22.85	22.79
	자전거	1.83	1.83	1.82	1.82	1.82
	화물/기타	2.84	2.86	2.88	2.88	2.88
	합 계	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00

자료: 대전광역시 2030 도시교통정비 기본계획 (2014)

주: \*표는 연도별, \*\*표는 기준년도에 맞게 자료에서 제시된 대전광역시 수단별통행량을 보정한 값임

## 3.2 상하수도 시설

### ■ 상수도

- 2022년 기준 대전광역시 상수도 급수구역 내 인구 1,446,072명 중 급수인구는 1,445,359명으로 상수도 보급률은 99.95%이며, 1일 1인당 급수량은 323ℓ임
- 4개소(송촌정수장, 회덕정수장, 월평정수장, 신탄진정수장)를 통해 공급하고 있음대전광역시 상수도는 대청호를 수원지로 하며, 취수장 2개소(중리취수장, 삼정취수장) 및 저수장
- 2030년 기준 리모델링에 따른 세대수 인구증가를 고려하여 시설용량 대비 생산량 검토 결과 시설용량 80% 대비 필요 생산량은 44.1%로 충분한 여유가 있다고 볼 수 있음

표 3-18 상수도 공급 현황

구 분	상수도 보급률	급수인구	상수도시설 가동능력	1일 1인당 급수량
2022년	99.95%	1,445천명	1,350천m <sup>3</sup> /일	323L/인/일

자료: 대전광역시 통계연보(2023)

표 3-19 상수시설 현황

구 분	위 치	급수구역	시설용량
송촌정수장	대덕구 송촌로 50	동구 전역, 중구/대덕구 일원	300,000m <sup>3</sup> /일
회덕정수장	대덕구 연축동 산 37	대전산업단지, 대덕테크노밸리 113개 업체	150,000m <sup>3</sup> /일
월평정수장	서구 신갈마로141번길 82	서구/유성구 전역, 중구/대덕구 일원	600,000m <sup>3</sup> /일
신탄진정수장	대덕구 신탄진로756번안길 223	대덕구 일원	300,000m <sup>3</sup> /일

자료: 대전광역시 상수도사업본부(급수정보)

표 3-20 대전광역시 전체 상수시설 용량범위 허용량 검토

구 분	시설용량 (m <sup>3</sup> /일) (A)	1인 1일 급수량 (ℓ) (B)	2023년			2030년 (세대수 증가형 리모델링 반영)		
			급수인구 (C)	1일 생산량 (m <sup>3</sup> /일) (D=B×C ÷1,000)	용량 80% 대비 생산율 (D÷A÷0.8)	급수인구 (E)	1일 생산량 (m <sup>3</sup> /일) (F=B×E ÷1,000)	용량 80% 대비 생산율 (F÷A÷0.8)
대전광역시	1,350,000	324	1,464,868	474,617	43.9%	1,448,586	590,902	43.8%

\* 대전광역시 급수현황 통계(상수도사업본부, 2023년)

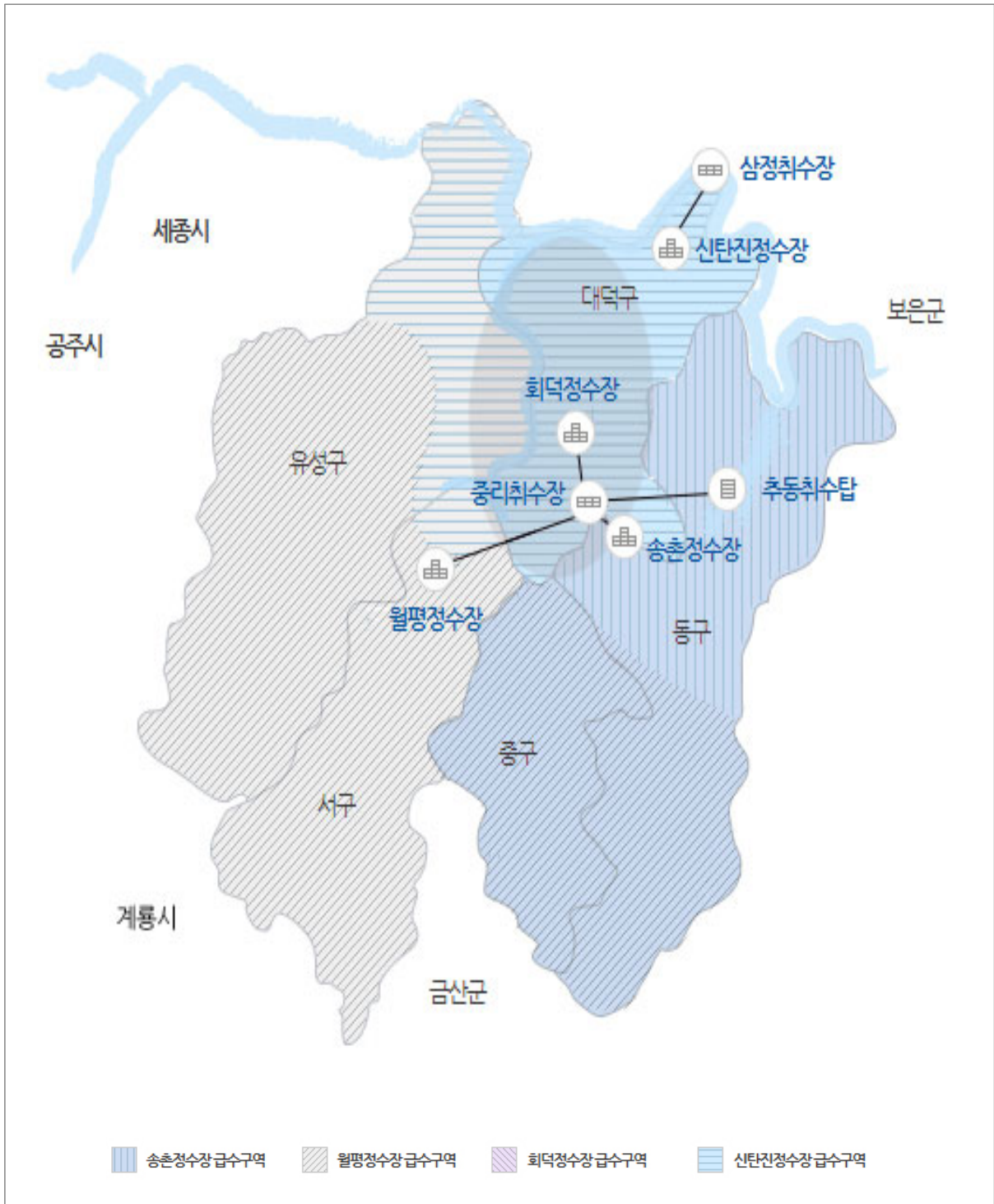


그림 3-15 대전광역시 정수장별 급수구역 (자료: 대전광역시 상수도사업본부 급수정보)

## ■ 하수도

- 2021년 기준 대전광역시 하수도 보급률은 98.86%로 나타남
- 대전광역시 하수도 처리시설용량은 900천m<sup>3</sup>/일로, 대전광역시 전체 2개소의 하수처리시설(대전하수처리장, 흑석하수처리장)에서 1일 평균 620천m<sup>3</sup>/일의 하수를 처리하고 있음
  - 대전광역시 관내 하수도는 대전하수처리장을 대상으로 하며, 흑석하수처리장은 흑석토지구획정리지구 등 6개 자연마을(사진개, 승상·석고개, 학교뜸, 원매노, 오룡골)의 360여 세대를 대상으로 함
- 대전광역시 1일 최대하수량은 900천m<sup>3</sup>/일이나, 원촌동 대전하수처리장 이전 시 650천m<sup>3</sup>/일로 처리용량 감소
- 2030년 기준 리모델링에 따른 세대수 인구증가를 고려하여 시설용량 대비 처리량 검토 결과 시설용량 대비 처리량은 94.1%이지만 추후 하수처리장 이전 완료 시 처리용량은 여유로울 것으로 검토됨

**표 3-21 하수도 보급 현황**

구 분	하수도 보급률	하수처리량	1일 평균 하수처리량	1일 최대하수량
2021년	98.86%	900천m <sup>3</sup> /일	620천m <sup>3</sup> /일	900천m <sup>3</sup> /일

\* 자료: 대전광역시 하수도 급수현황 (2021년 기준, 대전통계)

**표 3-22 하수처리구역별 시설용량 현황**

구 분	대전하수처리장	흑석하수처리장	계
시설용량	900천m <sup>3</sup> /일 (이전시 650천m <sup>3</sup> /일)	1천m <sup>3</sup> /일	901천m <sup>3</sup> /일

자료: 대전광역시 시설관리공단(하수처리장 시설현황)

**표 3-23 대전광역시 전체 하수시설 용량범위 허용량 검토**

구 분	시설용량 (천m <sup>3</sup> /일) (A)		1인 1일 하수량 (ℓ) (B)	2021년			2030년 (세대수 증가형 리모델링 반영)		
	2021년	2030년		인구 (C)	1일 발생량 (m <sup>3</sup> /일) (D=B×C ÷1,000)	용량 대비 처리율 (D÷A)	인구 (E)	1일 발생량 (m <sup>3</sup> /일) (F=B×E ÷1,000)	용량 대비 처리율 (F÷A)
대전 광역시	901	650	419	1,480,777	619,712	68.8%	1,448,586	603,385	92.8%

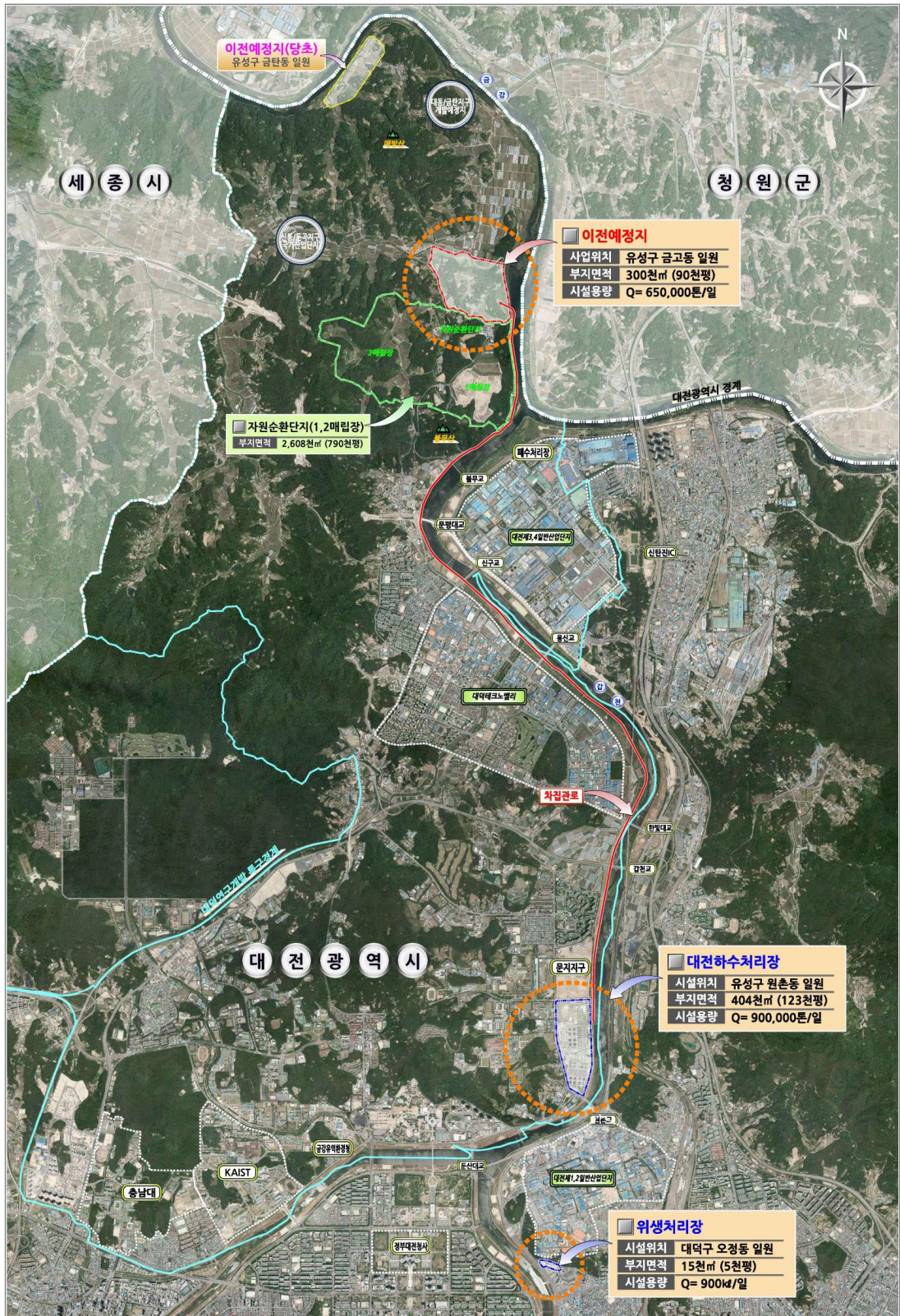
\* 2030년 시설용량의 경우 현재 이전중인 하수처리장을 고려하여 현황보다 적게 가정

\* 대전광역시 하수도 통계 (공공데이터포털, 2022)

표 3-24 2030년 대전광역시 처리구역면적

처리구역	처리분구	면적 (km <sup>2</sup> )	비고
	합계	143.144	
대전	소계	139.657	
	대전천상류	0.873	
	옥계동상류	1.635	
	가오동상류	0.727	
	대전천좌안	5.931	
	대전천우안	1.285	
	대동천상류	3.608	판암지구 개발계획 편입
	용운동상류	2.123	
	대동천하류	2.985	
	가양천상류	3.526	
	홍도동상류	2.678	
	유등천상류	1.983	안영IC일원 미처리지역 편입
	유등천우안	7.292	탑골 미처리지역 편입
	유등천좌안	9.096	
	오정천	5.103	
	갑천좌안	3.184	관저4, 5지구 개발계획 편입
	갑천우안	1.128	
	월평	2.257	
	둔산	7.776	
	대덕단지1	16.390	대덕연구개발특구(죽동, 신성, 방현), 자운대 편입
	대덕단지2	0.545	
	대덕단지3	5.562	문지지구, 전민지구 개발계획 편입
	1,2공단	5.432	
	회덕	1.431	연축지구 개발계획 편입
	대덕테크노벨리	4.517	탑립로 미처리지역 편입
	갑천하류	0.887	
	학하	2.709	학하지구 개발계획 편입
	교촌	0.864	
	유성	3.975	
	노은	6.323	노은3지구, 반석지구 개발계획 편입
	덕명	1.953	
	송강	0.772	
	봉산	3.427	
	낭월	0.940	
	이사	-	
	대별	0.225	
	남대전	1.101	
	서남부1	8.452	
	서남부2	-	
	서남부3	1.460	개발계획으로 인한 처리구역 변경
장동	0.212	장동 하수관로 정비사업	
대청호1	1.613	대청호1 하수관로 정비사업	
대청호2	0.437	대청호2 하수관로 정비사업	
신탄진	6.947		
하소	0.293	하소 개발계획 편입	
평촌(기성동)	-		
흑석	소계	0.374	
	흑석	0.374	
대덕 산단	소계	3.113	
	평촌(기성동)	-	
	대덕산단(3,4공단)	3.113	
	신동	-	
	둔곡	-	
	안산첨단국방	-	
	융합클로스터	-	

자료: 대전광역시 하수도정비 기본계획(2023. 12)



㉠ 대전공공하수처리시설 이전: 2025년, 금고동 일원

㉡ 이전후 시설용량: 650,000m<sup>3</sup>/일

주: 공공하수처리시설 이전에 따른 차집관로 신설계획(L=10.8km) 반영, 오정동 위생처리장 동시 이전

그림 3-16 공공하수처리시설

### 3.3 공원·녹지

- 대전광역시 내 도시공원 면적은 20,682천m<sup>2</sup>이고, 그 외의 도시자연공원의 면적은 16,747m<sup>2</sup>임
- 자치구 중 공원 면적이 가장 큰 곳은 유성구로 15,957천m<sup>2</sup>이고, 가장 적은 자치구는 동구로 1,335천m<sup>2</sup>로 나타남
- 2030 대전 공원녹지 기본계획 상 1인당 도시공원면적은 11.84m<sup>2</sup>이고, 2030 대전 도시기본계획 상 1인당 도시공원면적은 13.61m<sup>2</sup>로 동구, 서구, 대덕구는 공원면적 확보(최대 1,728천m<sup>2</sup>)가 필요한 것으로 나타남

표 3-25 공원 현황(2022년)(단위: 천m<sup>2</sup>)

구 분	전체공원 면적 (단위: 천m <sup>2</sup> )	1인당 공원면적 (단위: m <sup>2</sup> )	2030 대전	2030 대전
			공원녹지 기본계획 1인당 도시공원면적(m <sup>2</sup> /인)	도시기본계획 1인당 도시공원면적(m <sup>2</sup> /인)
계	37,429	25.5	11.84	13.61
동 구	1,335	5.9	11.84	13.61
중 구	14,441	63.2	11.84	13.61
서 구	4,220	8.9	11.84	13.61
유성구	15,957	43.9	11.84	13.61
대덕구	1,476	8.4	11.84	13.61

자료: 대전광역시 통계연보(2023)

표 3-26 공원 종류별 현황(2022년)(단위: 개소, 천m<sup>2</sup>)

구 분	국립 공원	어린이 공원	소공원	근린 공원	역사 공원	문화 공원	수변 공원	모지 공원	체육 공원	기타 공원	도시 자연 구역
계	1	315	107	105	8	25	16	1	12	18	2
	8,862	788	201	14,074	293	864	392	3,235	630	205	7,885
동 구	-	40	24	14	4	4	3	-	1	2	-
	-	100	38	767	104	221	49	-	40	16	-
중 구	-	37	31	13	-	2	-	-	1	8	1
	-	105	52	6,475	-	190	-	-	24	9	7,586
서 구	-	96	10	21	1	5	1	-	4	2	-
	-	227	33	3,665	19	114	16	-	135	11	-
유성구	1	93	31	46	2	9	12	1	-	4	-
	8,862	245	50	2,823	114	139	327	3,235	-	162	-
대덕구	-	49	11	11	1	5	-	-	6	2	1
	-	111	28	344	56	200	-	-	431	7	299

자료: 대전광역시 통계연보(2023)

표 3-27 시설녹지 현황(2022년)(단위: 개소, 천m<sup>2</sup>)

구 분	합계			완충녹지		경관녹지		연결녹지	
	개소	면적	구성비 (%)	개소	면적	개소	면적	개소	면적
계	414	2,348	100.0	218	1,474	181	786	15	88
동 구	38	363	15.5	24	280	12	80	2	4
중 구	16	64	2.7	8	47	8	17	-	-
서 구	72	497	21.2	42	390	26	72	4	34
유성구	248	1,069	45.5	118	472	121	547	9	50
대덕구	40	355	15.1	26	285	14	70	-	-

자료: 대전광역시 통계연보(2023)

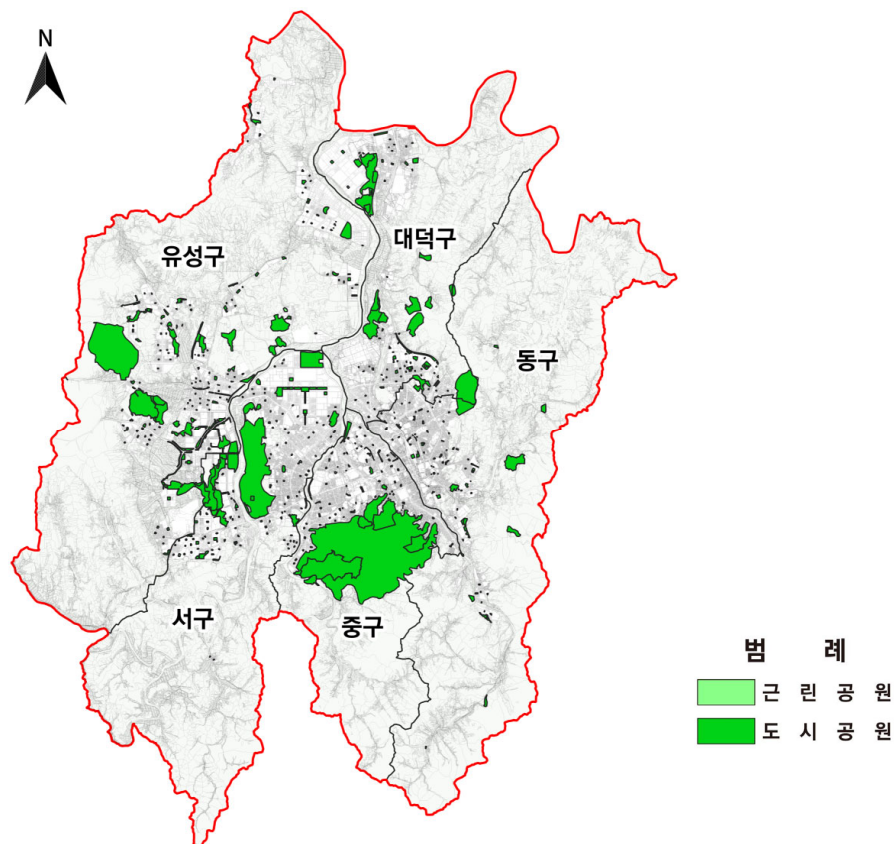


그림 3-17 대전광역시 공원 현황도

### 3.4 교육시설

#### ■ 학교

- 2022년 기준 대전광역시의 학교(유치원 및 대학 제외)는 초등학교 152개교, 중학교 89개교, 고등학교 62개교로 나타남
- 학급당 학생수는 초등학교 19.9명, 중학교 23.9명, 고등학교 21.3명으로 나타남
- 교원 1인당 학생수는 초등학교 12.6명, 중학교 11.5명, 고등학교 9.3명으로 나타남

표 3-28 학교 현황

구 분	학교수(개)	학생수(명)	학급수(개)	교원수(명)	학급당 학생수(명)	교원당 학생수(명)
초등학교	152	74,888	3,771	5,956	19.9	12.6
중학교	89	39,030	1,632	3,394	23.9	11.5
고등학교	62	39,014	1,833	4,200	21.3	9.3

자료: 대전광역시 통계연보(2023)

표 3-29 학교수 대비 학생수(2022년·2030년, 학교수 기준: 2022년)

구 분	2022년 기준 인구		2030년 기준 추계인구	
	학생수	학교수 대비 학생수	추계 인구수	학교수 대비 추계인구수
초등학생 연령대 (6~12세)	74,888명	493명	53,392명	361명
중학생 연령대 (13~15세)	39,030명	439명	34,102명	388명
고등학교 연령대 (16~18세)	39,014명	629명	37,747명	609명
대학교 연령대 (19~22세)	93,480명	5,499명	58,901명	4,908명

자료: 대전광역시 통계연보(2023)

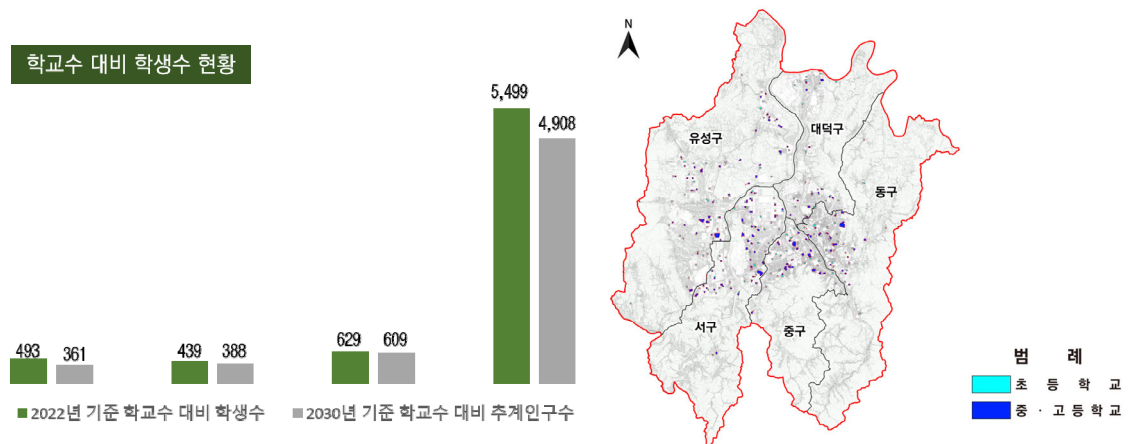


그림 3-18 대전광역시 학교 현황도

표 3-30 대전광역시 자치구별 학교 현황

구 분		학교수(개)	학생수(명)	학급수(개)	교원수(명)	학급당 학생수(명)	교원당 학생수(명)
초등 학교	합계	152	74,888	3,771	5,956	19.9	12.6
	동구	23	9,669	526	834	18.4	11.6
	중구	27	10,418	564	907	18.5	11.5
	서구	41	25,038	1,175	1,798	21.3	13.9
	유성구	40	22,512	1,087	1,706	20.7	13.2
	대덕구	21	7,251	419	711	17.3	10.2
중학교	합계	89	39,030	1,632	3,394	23.9	11.5
	동구	12	4,443	190	405	23.4	11.0
	중구	14	5,368	223	472	24.1	11.4
	서구	29	14,118	578	1,180	24.4	12.0
	유성구	22	10,842	448	908	24.2	11.9
	대덕구	12	4,259	193	429	22.1	9.9
고등 학교	합계	62	39,014	1,833	4,200	21.3	9.3
	동구	9	5,320	271	617	19.6	8.6
	중구	14	8,748	439	964	19.9	9.1
	서구	17	11,778	512	1,169	23.0	10.1
	유성구	17	9,942	457	1,104	21.8	9.0
	대덕구	5	3,226	154	346	20.9	9.3

자료: 대전광역시 통계연보(2023)

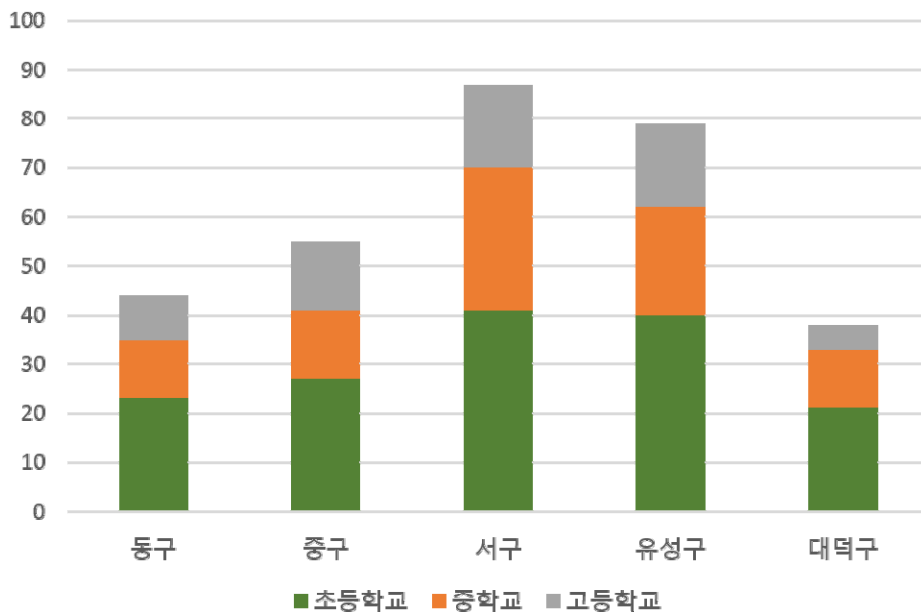


그림 3-19 구별 교육시설 분포 현황

## 4. 리모델링 대상 공동주택 현황

### 4.1 리모델링 대상 공동주택이란

- 「주택법」 제2조 제3호에 따른 공동주택(30세대 이상)을 기준으로 목표연도 2030년 내에 「주택법」 제2조25호 나목에 따른 리모델링 대상이 되는 공동주택(15년 이상)을 조사대상으로 설정
- 대전광역시 전체 공동주택(30세대 이상) 1,051단지 중 목표연도 2030년을 기준으로 사용승인 15년이 경과하는 공동주택은 770단지로 전체의 73.3%를 차지

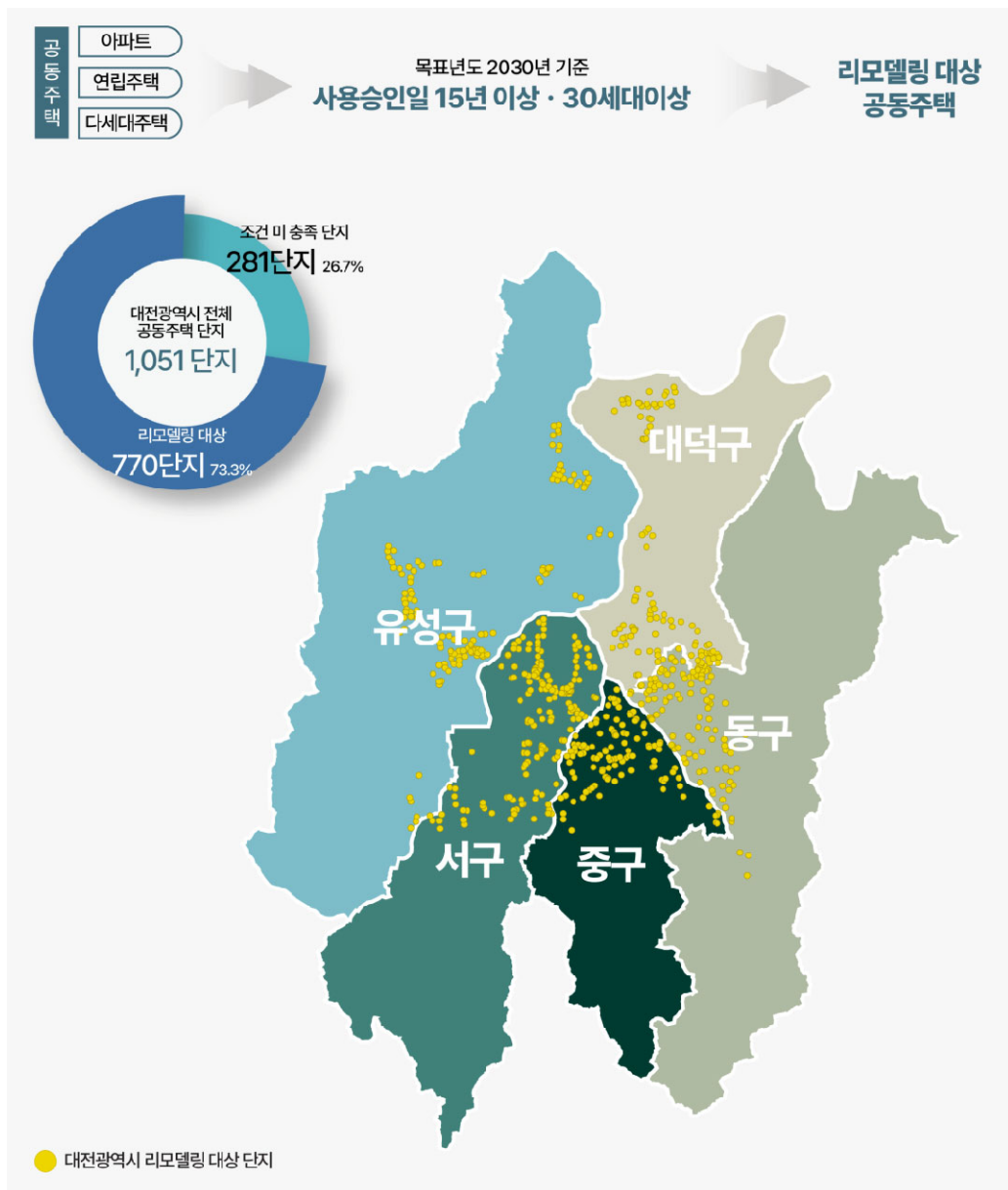


그림 3-20 리모델링 대상 공동주택 비율

## 리모델링 대상 공동주택

- 목표연도 2030년 기준 대전광역시 내 리모델링 대상이 되는 공동주택은 총 770단지이며, 자치구 중 서구가 222단지로 가장 많고 전체의 28.8%를 차지

표 3-31 리모델링 대상 공동주택 분포 비율

행정구역	전체 공동주택	리모델링 대상 공동주택			
		단지	비율(%)	동수(동)	세대수(세대)
대전광역시	1,051	770	100.0	4,103	324,302
동구	221	138	17.9	689	45,574
중구	167	135	17.6	646	49,583
서구	283	222	28.8	1,234	111,133
유성구	242	165	21.4	1,082	80,894
대덕구	138	110	14.3	452	37,118

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

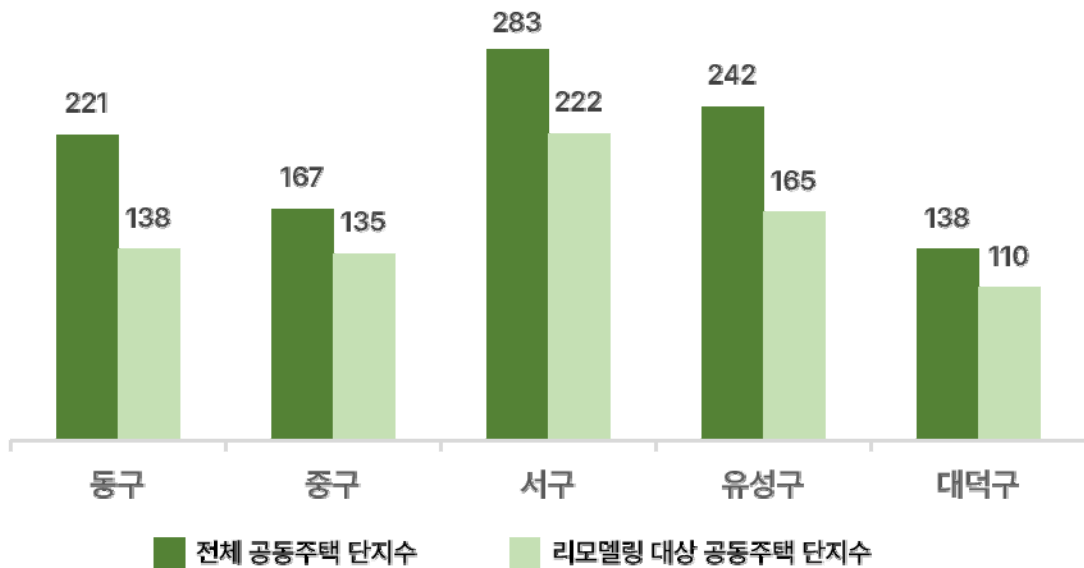


그림 3-21 리모델링 대상 공동주택 분포 비율

## 4.2 리모델링 대상 공동주택 현황

### ■ 노후도(건축연한) 현황

- 노후도는 공동주택의 리모델링 및 정비사업(재개발·재건축)의 기본자료로 주택법상 15년 이상 된 건축물에 대하여 리모델링 사업의 대상이 됨
  - 5층 이상 된 공동주택의 재건축기준 노후연한은 30년으로 리모델링 대상 공동주택 중 53.6% 이상은 재건축연한을 충족하고 있음

표 3-32 리모델링 대상 단지 노후도(건축연한) 현황(단위: 개, 세대)

구 분		계	15년 이상 20년 미만	20년 이상 25년 미만	25년 이상 30년 미만	30년 이상
대전광역시	단지	770 (100.0%)	122 (15.9%)	125 (16.2%)	110 (14.3%)	413 (53.6%)
	세대수	324,302 (100.0%)	48,135 (14.8%)	48,264 (14.9%)	44,145 (13.6%)	183,758 (56.7%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 3-33 구별 리모델링 대상 단지 노후도(건축연한) 현황(단위: 개, 세대)

구 분		계	15년 이상 20년 미만	20년 이상 25년 미만	25년 이상 30년 미만	30년 이상
동구	단지	138 (100.0%)	14 (10.1%)	23 (16.7%)	13 (9.4%)	88 (63.8%)
	세대수	45,574 (100.0%)	6,476 (14.2%)	12,073 (26.5%)	5,392 (11.8%)	21,633 (47.5%)
중구	단지	135 (100.0%)	22 (16.3%)	21 (15.6%)	15 (11.1%)	77 (57.0%)
	세대수	49,583 (100.0%)	5,259 (10.6%)	8,126 (16.4%)	10,548 (21.3%)	25,650 (51.7%)
서구	단지	222 (100.0%)	34 (15.3%)	21 (9.5%)	44 (19.8%)	123 (55.4%)
	세대수	111,133 (100.0%)	10,433 (9.4%)	5,139 (4.6%)	14,597 (13.1%)	80,964 (72.9%)
유성구	단지	165 (100.0%)	46 (27.9%)	53 (32.1%)	34 (20.6%)	32 (19.4%)
	세대수	80,894 (100.0%)	22,717 (28.1%)	21,734 (26.9%)	12,530 (15.5%)	23,913 (29.5%)
대덕구	단지	110 (100.0%)	6 (5.5%)	7 (6.4%)	4 (3.6%)	93 (84.5%)
	세대수	37,118 (100.0%)	3,250 (8.8%)	1,192 (3.2%)	1,078 (2.9%)	31,598 (85.1%)

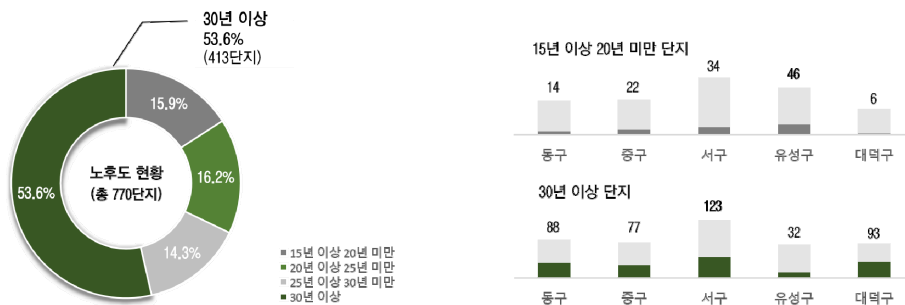


그림 3-22 노후도 현황

## ■ 세대수 현황

- 대전광역시 관내 공동주택의 세대수는 300세대 미만의 단지가 리모델링 대상 단지의 59.7%를 차지하고 있으며, 500세대 이상 1,000세대 미만의 단지가 20.7%를 차지하고 있음

✓ 300세대 미만 단지의 경우 대부분 제2종일반주거지역으로 나타남  
 ✓ 500세대 이상 1,000세대 미만 및 1,000세대 이상 단지의 경우 대부분 제3종일반주거지역으로 나타남

자료: '별첨'의 대전광역시 공동주택 현황(DB 구축)을 통해 산정 및 분석됨

표 3-34 리모델링 대상 단지 세대수 현황(단위: 개, 세대)

구분		계	300세대 미만	300세대~500세대 미만	500세대~1,000세대 미만	1,000세대 이상
대전광역시	단지	770 (100.0%)	460 (59.7%)	63 (8.2%)	159 (20.7%)	88 (11.4%)
	세대수	324,302 (100.0%)	50,038 (15.4%)	25,480 (7.9%)	116,270 (35.8%)	132,514 (40.9%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 3-35 구별 리모델링 대상 단지 세대수 현황(단위: 개, 세대)

구분		계	300세대 미만	300세대~500세대 미만	500세대~1,000세대 미만	1,000세대 이상
동구	단지	138 (100.0%)	92 (66.7%)	10 (7.2%)	25 (18.1%)	11 (8.0%)
	세대수	45,574 (100.0%)	8,111 (17.8%)	3,987 (8.8%)	18,521 (40.6%)	14,955 (32.8%)
중구	단지	135 (100.0%)	91 (67.4%)	10 (7.4%)	24 (17.8%)	10 (7.4%)
	세대수	49,583 (100.0%)	11,269 (22.7%)	3,973 (8.0%)	19,594 (39.5%)	14,747 (29.8%)
서구	단지	222 (100.0%)	122 (54.9%)	16 (7.2%)	45 (20.3%)	39 (17.6%)
	세대수	111,133 (100.0%)	13,283 (12.0%)	6,862 (6.2%)	32,481 (29.2%)	58,507 (52.6%)
유성구	단지	165 (100.0%)	80 (48.5%)	15 (9.1%)	54 (32.7%)	16 (9.7%)
	세대수	80,894 (100.0%)	10,195 (12.6%)	6,082 (7.5%)	38,371 (47.4%)	26,246 (32.5%)
대덕구	단지	110 (100.0%)	75 (68.2%)	12 (10.9%)	11 (10.0%)	12 (10.9%)
	세대수	37,118 (100.0%)	7,180 (19.3%)	4,576 (12.3%)	7,303 (19.7%)	18,059 (48.7%)

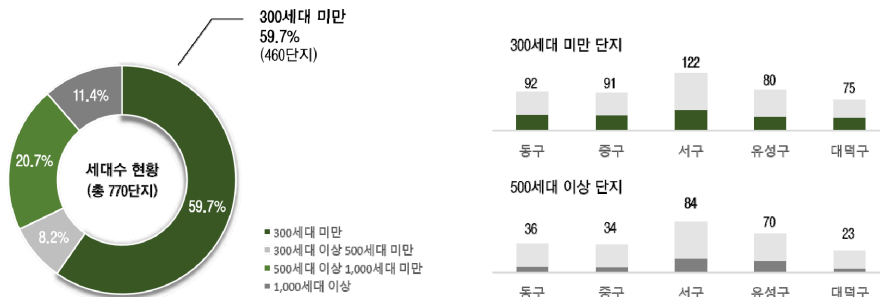


그림 3-23 세대수 현황

## ■ 용도지역

- 용도지역은 용적률·건폐율·층수와 함께 공동주택단지의 특성 및 잠재력 분석을 위한 자료이며,

✓ 대전광역시 관내 리모델링 기준을 만족하는 공동주택 770개 단지 중 657개 단지 (85.5%)가 주거지역(준주거 포함)에 위치하고 있음

자료: '별첨'의 대전광역시 공동주택 현황(DB 구축)을 통해 산정 및 분석됨

표 3-36 리모델링 대상 단지 용도지역 현황(단위: 개, 세대)

구 분		계	제1종 일반주거 지역	제2종 일반주거 지역	제3종 일반주거 지역	준주거 지역	일반 상업지역	근린 상업지역
대전광역시	단지	770 (100.0%)	34 (4.4%)	254 (33.0%)	318 (41.3%)	52 (6.8%)	108 (14.0%)	4 (0.5%)
	세대수	324,302 (100.0%)	4,406 (1.4%)	57,264 (17.7%)	242,081 (74.6%)	4,913 (1.5%)	15,349 (4.7%)	289 (0.1%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.), 동구 자연녹지지역의 1개 단지는 제1종일반주거 지역에 포함하여 산정

표 3-37 구별 리모델링 대상 단지 용도지역 현황(단위: 개, 세대)

구 분		계	제1종 일반주거 지역	제2종 일반주거 지역	제3종 일반주거 지역	준주거 지역	일반 상업지역	근린 상업지역
동구	단지	138 (100.0%)	7 (5.1%)	74 (53.6%)	43 (31.2%)	-	13 (9.4%)	1 (0.7%)
	세대수	45,574 (100.0%)	411 (0.9%)	17,330 (38.0%)	26,263 (57.7%)	-	1,418 (3.1%)	152 (0.3%)
중구	단지	135 (100.0%)	9 (6.7%)	43 (31.9%)	55 (40.7%)	1 (0.7%)	27 (20.0%)	-
	세대수	49,583 (100.0%)	907 (1.8%)	9,172 (18.5%)	34,878 (70.4%)	96 (0.2%)	4,530 (9.1%)	-
서구	단지	222 (100.0%)	7 (3.2%)	40 (18.0%)	112 (50.4%)	47 (21.2%)	16 (7.2%)	-
	세대수	111,133 (100.0%)	2,100 (1.9%)	10,265 (9.2%)	92,254 (83.0%)	4,579 (4.1%)	1,935 (1.8%)	-
유성구	단지	165 (100.0%)	6 (3.6%)	26 (15.8%)	77 (46.7%)	4 (2.4%)	49 (29.7%)	3 (1.8%)
	세대수	80,894 (100.0%)	758 (0.9%)	6,593 (8.1%)	65,973 (81.6%)	238 (0.3%)	7,195 (8.9%)	137 (0.2%)
대덕구	단지	110 (100.0%)	5 (4.5%)	71 (64.6%)	31 (28.2%)	-	3 (2.7%)	-
	세대수	37,118 (100.0%)	230 (0.6%)	13,904 (37.5%)	22,713 (61.2%)	-	271 (0.7%)	-

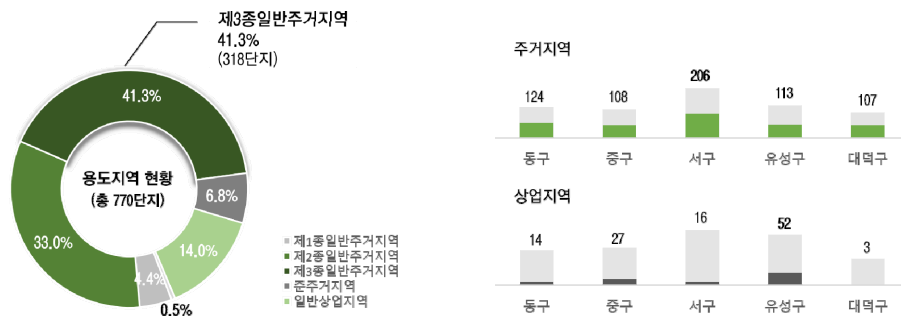


그림 3-24 용도지역 현황

## ■ 용적률 현황

- 용적률은 현재 공동주택단지의 규모에 대한 자료로, 공동주택 리모델링 사업의 사업유형과 관련된 자료로 용도지역과 교차검토를 통해 여유용적률 산정에 필요함
- 대전광역시 공동주택의 평균 용적률은 274%이며, 200%이상~250%미만 범위내에 238개단지 (30.9%)가 구성되어 있음

✓ 용적률 300%이상 단지의 경우 대부분 준주거 및 상업지역 내에 위치하고 있음

자료: '별첨'의 대전광역시 공동주택 현황(DB 구축)을 통해 산정 및 분석됨

표 3-38 리모델링 대상 단지 용적률 현황(단위: 개, 세대)

구 분		계	150% 미만	150% 이상 200% 미만	200% 이상 250% 미만	250% 이상 300% 미만	300% 이상
대전광역시	단지	770 (100.0%)	122 (15.8%)	167 (21.7%)	238 (30.9%)	66 (8.6%)	177 (23.0%)
	세대수	324,302 (100.0%)	19,781 (6.1%)	71,253 (22.0%)	170,757 (52.7%)	30,005 (9.2%)	32,506 (10.0%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 3-39 구별 리모델링 대상 단지 용적률 현황(단위: 개, 세대)

구 분		계	150% 미만	150% 이상 200% 미만	200% 이상 250% 미만	250% 이상 300% 미만	300% 이상
동구	단지	138 (100.0%)	31 (22.5%)	45 (32.6%)	35 (25.4%)	10 (7.2%)	17 (12.3%)
	세대수	45,574 (100.0%)	3,592 (7.9%)	14,312 (31.4%)	21,315 (46.8%)	2,713 (5.9%)	3,642 (8.0%)
중구	단지	135 (100.0%)	24 (17.8%)	22 (16.3%)	44 (32.6%)	13 (9.6%)	32 (23.7%)
	세대수	49,583 (100.0%)	2,540 (5.1%)	8,694 (17.5%)	23,875 (48.2%)	8,445 (17.0%)	6,029 (12.2%)
서구	단지	222 (100.0%)	27 (12.2%)	35 (15.8%)	70 (31.5%)	20 (9.0%)	70 (31.5%)
	세대수	111,133 (100.0%)	4,537 (4.1%)	20,084 (18.1%)	58,682 (52.8%)	14,043 (12.6%)	13,787 (12.4%)
유성구	단지	165 (100.0%)	14 (8.5%)	29 (17.6%)	60 (36.3%)	12 (7.3%)	50 (30.3%)
	세대수	80,894 (100.0%)	5,812 (7.2%)	19,862 (24.5%)	46,244 (57.2%)	2,265 (2.8%)	6,711 (8.3%)
대덕구	단지	110 (100.0%)	26 (23.6%)	36 (32.7%)	29 (26.4%)	11 (10.0%)	8 (7.3%)
	세대수	37,118 (100.0%)	3,300 (8.9%)	8,301 (22.4%)	20,641 (55.6%)	2,539 (6.8%)	2,337 (6.3%)

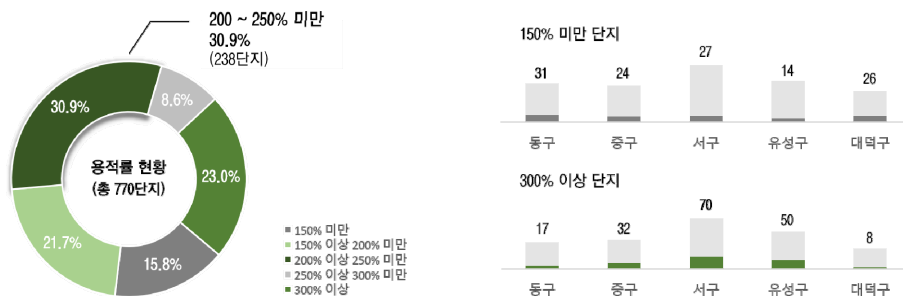


그림 3-25 용적률 현황

## ■ 여유용적률 현황

- 여유용적률은 공동주택단지의 용도지역 허용용적률과 실제조성된 용적률간의 차이로, 공동주택 리모델링 사업의 잠재력(사업성 및 필요성)과 관련된 자료임
  - 용도지역의 허용용적률 - 현재 공동주택의 용적률 = 여유용적률
  - 여유용적률이 높을수록 공동주택의 노후주건환경개선을 위한 재건축사업에 대한 잠재력이 높음
    - \* 공동주택 리모델링의 경우 주거전용면적을 기준으로 30%(전용면적 85m<sup>2</sup> 미만의 경우 40%) 증축이 가능하여 리모델링 후 용적률 확보에 제한이 있음

표 3-40 리모델링 대상 단지 여유용적률 현황(단위: 개, 세대)

구 분		계	0% 미만	0% 이상 20% 미만	20% 이상 40% 미만	40% 이상
대전광역시	단지	770 (100.0%)	112 (14.6%)	30 (3.9%)	38 (4.9%)	590 (76.6%)
	세대수	324,302 (100.0%)	25,126 (7.7%)	11,543 (3.6%)	15,027 (4.6%)	272,606 (84.1%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 3-41 구별 리모델링 대상 단지 여유용적률 현황(단위: 개, 세대)

구 분		계	0% 미만	0% 이상 20% 미만	20% 이상 40% 미만	40% 이상
동구	단지	138 (100.0%)	15 (10.9%)	5 (3.6%)	8 (5.8%)	110 (79.7%)
	세대수	45,574 (100.0%)	3,285 (7.2%)	560 (1.2%)	2,666 (5.9%)	39,063 (85.7%)
중구	단지	135 (100.0%)	17 (12.6%)	9 (6.7%)	5 (3.7%)	104 (77.0%)
	세대수	49,583 (100.0%)	4,050 (8.2%)	3,360 (6.8%)	2,485 (5.0%)	39,688 (80.0%)
서구	단지	222 (100.0%)	55 (24.8%)	12 (5.4%)	9 (4.0%)	146 (65.8%)
	세대수	111,133 (100.0%)	13,369 (12.0%)	5,808 (5.2%)	6,490 (5.9%)	85,466 (76.9%)
유성구	단지	165 (100.0%)	7 (4.3%)	1 (0.6%)	5 (3.0%)	152 (92.1%)
	세대수	80,894 (100.0%)	761 (0.9%)	205 (0.3%)	767 (0.9%)	79,161 (97.9%)
대덕구	단지	110 (100.0%)	18 (16.4%)	3 (2.7%)	11 (10.0%)	78 (70.9%)
	세대수	37,118 (100.0%)	3,661 (9.9%)	1,610 (4.3%)	2,619 (7.1%)	29,228 (78.7%)

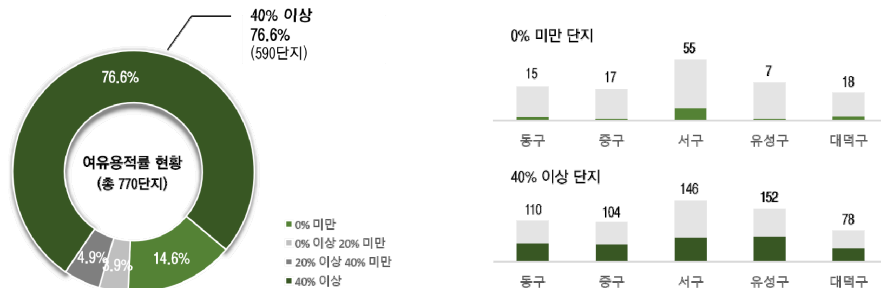


그림 3-26 여유용적률 현황

## ■ 부지면적 현황

- 대전광역시 리모델링 대상 공동주택단지는 10,000m<sup>2</sup> 미만이 전체의 56.1%로 다수를 차지하고 있음
- 부지면적은 건폐율-건축규모와 함께 공동주택 리모델링시 별도증축 및 확장에 대한 잠재력 평가의 기준으로 부지면적이 크고 건폐율이 낮을수록 증축형 리모델링에 유리함

✓ 10,000m<sup>2</sup> 미만 단지의 건폐율은 평균 45%이며, 30,000m<sup>2</sup> 이상 단지의 경우 26.9%로 조사됨

자료: '별첨'의 대전광역시 공동주택 현황(DB 구축)을 통해 산정 및 분석됨

표 3-42 리모델링 대상 단지 부지면적 현황(단위: 개, 세대)

구분		계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000m <sup>2</sup> ~20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000m <sup>2</sup> ~30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000m <sup>2</sup> 이상
대전광역시	단지	770 (100.0%)	432 (56.1%)	65 (8.4%)	66 (8.6%)	207 (26.9%)
	세대수	324,302 (100.0%)	46,363 (14.3%)	24,329 (7.5%)	35,126 (10.8%)	218,484 (67.4%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 3-43 구별 리모델링 대상 단지 부지면적 현황(단위: 개, 세대)

구분		계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000m <sup>2</sup> ~20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000m <sup>2</sup> ~30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000m <sup>2</sup> 이상
동구	단지	138 (100.0%)	88 (63.8%)	12 (8.7%)	8 (5.8%)	30 (21.7%)
	세대수	45,574 (100.0%)	7,426 (16.3%)	5,039 (11.1%)	4,536 (9.9%)	28,573 (62.7%)
중구	단지	135 (100.0%)	85 (63.0%)	14 (10.4%)	8 (5.9%)	28 (20.7%)
	세대수	49,583 (100.0%)	10,037 (20.2%)	4,538 (9.2%)	6,066 (12.2%)	28,942 (58.4%)
서구	단지	222 (100.0%)	114 (51.3%)	23 (10.4%)	16 (7.2%)	69 (31.1%)
	세대수	111,133 (100.0%)	12,131 (10.9%)	9,948 (9.0%)	9,144 (8.2%)	79,910 (71.9%)
유성구	단지	165 (100.0%)	70 (42.4%)	8 (4.8%)	26 (15.8%)	61 (37.0%)
	세대수	80,894 (100.0%)	8,725 (10.8%)	2,173 (2.7%)	11,699 (14.4%)	58,297 (72.1%)
대덕구	단지	110 (100.0%)	75 (68.1%)	8 (7.3%)	8 (7.3%)	19 (17.3%)
	세대수	37,118 (100.0%)	8,044 (21.7%)	2,631 (7.1%)	3,681 (9.9%)	22,762 (61.3%)

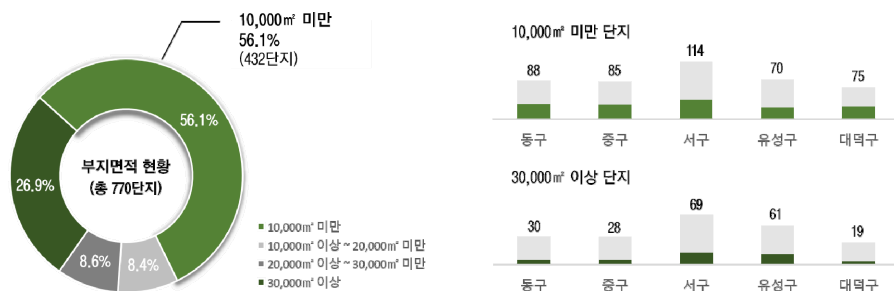


그림 3-27 부지면적 현황

## ■ 건폐율 현황

- 건폐율은 리모델링을 통한 건축물의 수평증축(별동증축 포함)에 대한 잠재력 평가의 자료로 활용

✓ 건폐율 10% 미만 단지는 용도지역상 제2·3종일반주거지역이며 평균 세대수는 539세대임
✓ 건폐율 30% 이상 50% 미만 단지는 용도지역상 제2종일반주거지역이며 평균 세대수는 143세대임
✓ 건폐율 50% 이상 단지는 용도지역상 일반상업지역이며 평균 세대수는 155세대임

자료: '별첨'의 대전광역시 공동주택 현황(DB 구축)을 통해 산정 및 분석됨

표 3-44 리모델링 대상 단지 건폐율 현황(단위: 개, 세대)

구분		계	10% 미만	10% 이상 20% 미만	20% 이상 30% 미만	30% 이상 50% 미만	50% 이상
대전광역시	단지	770 (100.0%)	10 (1.3%)	223 (29.0%)	204 (26.5%)	150 (19.5%)	183 (23.7%)
	세대수	324,302 (100.0%)	5,388 (1.7%)	188,555 (58.1%)	80,603 (24.9%)	21,459 (6.6%)	28,297 (8.7%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 3-45 구별 리모델링 대상 단지 건폐율 현황(단위: 개, 세대)

구분		계	10% 미만	10% 이상 20% 미만	20% 이상 30% 미만	30% 이상 50% 미만	50% 이상
동구	단지	138 (100.0%)	-	37 (26.8%)	38 (27.5%)	41 (29.7%)	22 (16.0%)
	세대수	45,574 (100.0%)	-	28,450 (62.4%)	9,452 (20.7%)	4,319 (9.5%)	3,353 (7.4%)
중구	단지	135 (100.0%)	3 (2.2%)	25 (18.5%)	41 (30.4%)	29 (21.5%)	37 (27.4%)
	세대수	49,583 (100.0%)	534 (1.1%)	23,663 (47.7%)	13,006 (26.2%)	4,993 (10.1%)	7,387 (14.9%)
서구	단지	222 (100.0%)	6 (2.7%)	60 (27.0%)	60 (27.0%)	26 (11.7%)	70 (31.6%)
	세대수	111,133 (100.0%)	2,542 (2.3%)	55,569 (50.0%)	37,893 (34.1%)	5,790 (5.2%)	9,339 (8.4%)
유성구	단지	165 (100.0%)	-	77 (46.7%)	24 (14.5%)	14 (8.5%)	50 (30.3%)
	세대수	80,894 (100.0%)	-	62,657 (77.5%)	10,173 (12.6%)	1,711 (2.1%)	6,353 (7.8%)
대덕구	단지	110 (100.0%)	1 (0.9%)	24 (21.8%)	41 (37.3%)	40 (36.4%)	4 (3.6%)
	세대수	37,118 (100.0%)	2,312 (6.2%)	18,216 (49.1%)	10,079 (27.2%)	4,646 (12.5%)	1,865 (5.0%)

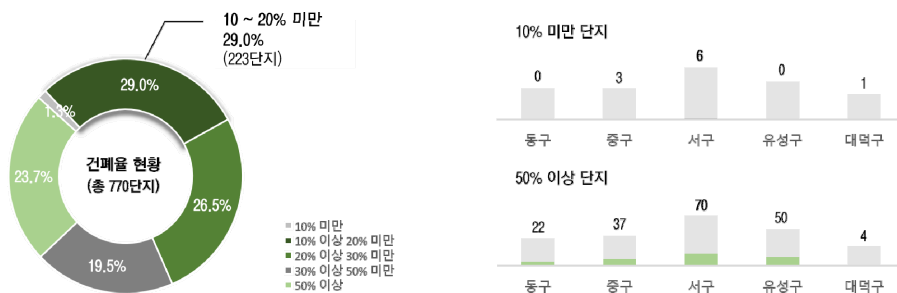


그림 3-28 건폐율 현황

## ■ 동수 현황

- 대전광역시 공동주택 단지의 동수는 대부분 3동 미만임
- 3개동 미만 단지의 경우 공동주택 리모델링시 맞춤형 리모델링으로 추진이 이루어짐

✓ 3동 미만의 단지는 대부분 제2종일반주거지역이며, 평균 층수는 10층으로 조사됨  
 ✓ 5동 이상 10동 미만의 단지는 대부분 제3종일반주거지역이며, 평균 층수는 16층으로 조사됨  
 ✓ 1개동 단지의 경우 대부분 일반상업지역으로 평균 건폐율은 52%, 평균 층수는 11층으로 조사됨

자료: '별첨'의 대전광역시 공동주택 현황(DB 구축)을 통해 산정 및 분석됨

표 3-46 리모델링 대상 단지 동수 현황(단위: 개, 세대)

구분		계	3동 미만	3동 이상 5동 미만	5동 이상 10동 미만	10동 이상 20동 미만	20동 이상
대전광역시	단지	770 (100.0%)	351 (45.6%)	96 (12.4%)	163 (21.2%)	147 (19.1%)	13 (1.7%)
	세대수	324,302 (100.0%)	36,835 (11.4%)	20,724 (6.3%)	91,372 (28.2%)	144,374 (44.5%)	30,997 (9.6%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 3-47 구별 리모델링 대상 단지 동수 현황(단위: 개, 세대)

구분		계	3동 미만	3동 이상 5동 미만	5동 이상 10동 미만	10동 이상 20동 미만	20동 이상
동구	단지	138 (100.0%)	62 (44.9%)	21 (15.2%)	29 (21.0%)	25 (18.1%)	1 (0.7%)
	세대수	45,574 (100.0%)	5,711 (12.5%)	3,486 (7.6%)	12,244 (26.9%)	22,783 (50.0%)	1,350 (3.0%)
중구	단지	135 (100.0%)	60 (44.4%)	26 (19.3%)	28 (20.7%)	19 (14.1%)	2 (1.5%)
	세대수	49,583 (100.0%)	6,911 (13.9%)	5,140 (10.4%)	15,452 (31.2%)	16,662 (33.6%)	5,418 (10.9%)
서구	단지	222 (100.0%)	101 (45.5%)	23 (10.4%)	51 (23.0%)	40 (18.0%)	7 (3.1%)
	세대수	111,133 (100.0%)	10,516 (9.5%)	6,244 (5.6%)	32,929 (29.6%)	46,145 (41.5%)	15,299 (13.8%)
유성구	단지	165 (100.0%)	65 (39.4%)	12 (7.3%)	35 (21.2%)	50 (30.3%)	3 (1.8%)
	세대수	80,894 (100.0%)	8,117 (10.0%)	2,865 (3.5%)	18,677 (23.1%)	42,305 (52.3%)	8,930 (11.0%)
대덕구	단지	110 (100.0%)	63 (57.3%)	14 (12.7%)	20 (18.2%)	13 (11.8%)	-
	세대수	37,118 (100.0%)	5,580 (15.0%)	2,989 (8.1%)	12,070 (32.5%)	16,479 (44.4%)	-

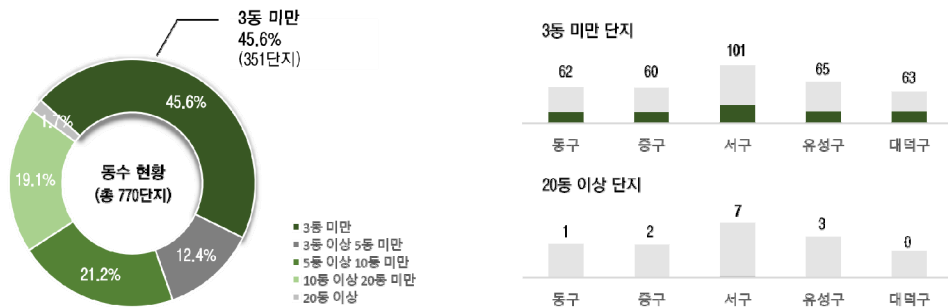


그림 3-29 동수 현황

## ■ 층수 현황

- 리모델링 대상 공동주택의 층수는 10층 미만이 32.1%, 10층 이상 15층 미만이 19.5%, 15층 이상 20층 미만이 29.1%, 20층 이상이 19.3%로 조사됨

- ✓ 10층 미만의 단지는 대부분 제2종일반주거지역이고, 평균 건폐율은 39%로 조사됨
- ✓ 15층 이상 20층 미만의 단지는 대부분 제3종일반주거지역이고, 평균 건폐율은 32%로 조사됨
- ✓ 20층 이상의 단지는 대부분 제3종일반주거지역이고, 평균 건폐율은 21%로 조사됨

자료: '별첨'의 대전광역시 공동주택 현황(DB 구축)을 통해 산정 및 분석됨

표 3-48 리모델링 대상 단지 층수 현황(단위: 개, 세대)

구 분		계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상
대전광역시	단지	770 (100.0%)	247 (32.1%)	150 (19.5%)	224 (29.1%)	149 (19.3%)
	세대수	324,302 (100.0%)	22,001 (6.8%)	30,812 (9.5%)	146,059 (45.0%)	125,430 (38.7%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 3-49 구별 리모델링 대상 단지 층수 현황(단위: 개, 세대)

구 분		계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상
동구	단지	138 (100.0%)	69 (50.0%)	14 (10.2%)	33 (23.9%)	22 (15.9%)
	세대수	45,574 (100.0%)	5,994 (13.2%)	2,841 (6.2%)	19,196 (42.1%)	17,543 (38.5%)
중구	단지	135 (100.0%)	50 (37.0%)	28 (20.8%)	34 (25.2%)	23 (17.0%)
	세대수	49,583 (100.0%)	4,987 (10.1%)	6,840 (13.8%)	17,862 (36.0%)	19,894 (40.1%)
서구	단지	222 (100.0%)	49 (22.1%)	64 (28.8%)	77 (34.7%)	32 (14.4%)
	세대수	111,133 (100.0%)	3,985 (3.6%)	14,633 (13.1%)	58,867 (53.0%)	33,648 (30.3%)
유성구	단지	165 (100.0%)	26 (15.8%)	25 (15.1%)	51 (30.9%)	63 (38.2%)
	세대수	80,894 (100.0%)	2,038 (2.5%)	3,408 (4.2%)	31,202 (38.6%)	44,246 (54.7%)
대덕구	단지	110 (100.0%)	53 (48.2%)	19 (17.3%)	29 (26.3%)	9 (8.2%)
	세대수	37,118 (100.0%)	4,997 (13.5%)	3,090 (8.3%)	18,932 (51.0%)	10,099 (27.2%)

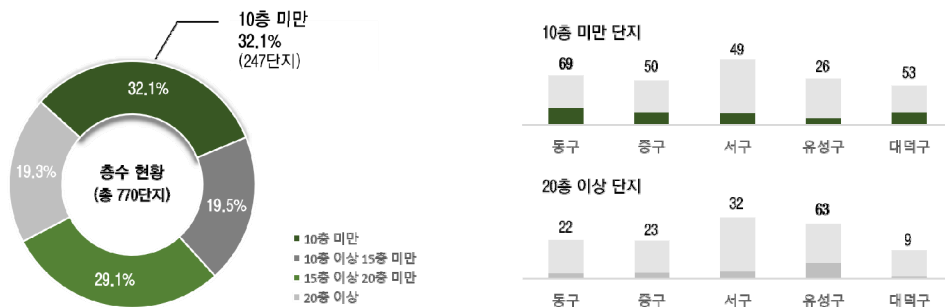


그림 3-30 층수 현황

## ■ 평당 평균 실거래가 현황

- 실거래가는 공동주택 리모델링(증축, 세대수 증가) 시 사업추진 및 재건축 대상 단지와 비교·분석을 위한 자료로 활용
- 실거래가는 2022년도 국토교통부 실거래가 공개시스템을 기준으로 산정
  - 거래사례를 통해 산정된 자료로 거래시기는 동일하지 않음

표 3-50 리모델링 대상 단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 개, 세대, 만원/3.3m<sup>2</sup>)

구 분		계	1,000 미만	1,000 이상 1,500 미만	1,500 이상 2,000 미만	2,000 이상
대전광역시	단지	770 (100.0%)	386 (50.1%)	182 (23.6%)	99 (12.9%)	103 (13.4%)
	세대수	324,302 (100.0%)	60,285 (18.6%)	105,026 (32.4%)	74,791 (23.0%)	84,200 (26.0%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 3-51 구별 리모델링 대상 단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 개, 세대, 만원/3.3m<sup>2</sup>)

구 분		계	1,000 미만	1,000 이상 1,500 미만	1,500 이상 2,000 미만	2,000 이상
동구	단지	138 (100.0%)	94 (68.1%)	27 (19.6%)	12 (8.7%)	5 (3.6%)
	세대수	45,574 (100.0%)	13,371 (29.3%)	16,321 (35.8%)	11,801 (25.9%)	4,081 (9.0%)
중구	단지	135 (100.0%)	71 (52.6%)	34 (25.2%)	18 (13.3%)	12 (8.9%)
	세대수	49,583 (100.0%)	10,965 (22.1%)	18,216 (36.7%)	11,590 (23.4%)	8,812 (17.8%)
서구	단지	222 (100.0%)	100 (45.1%)	50 (22.5%)	34 (15.3%)	38 (17.1%)
	세대수	111,133 (100.0%)	14,019 (12.6%)	30,478 (27.4%)	23,438 (21.1%)	43,198 (38.9%)
유성구	단지	165 (100.0%)	33 (20.0%)	54 (32.7%)	30 (18.2%)	48 (29.1%)
	세대수	80,894 (100.0%)	6,816 (8.4%)	24,757 (30.6%)	21,212 (26.2%)	28,109 (34.8%)
대덕구	단지	110 (100.0%)	88 (80.0%)	17 (15.5%)	5 (4.5%)	-
	세대수	37,118 (100.0%)	15,114 (40.7%)	15,254 (41.1%)	6,750 (18.2%)	-

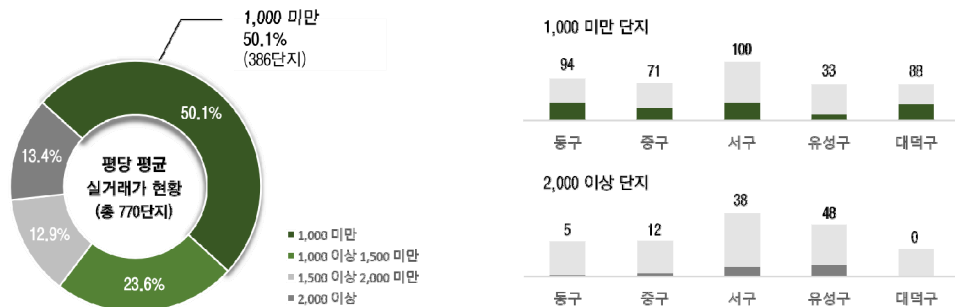


그림 3-31 평당 평균 실거래가 현황

## ■ 주차시설 확보 현황

- 주차시설은 노후 공동주택단지에 거주하는 주민들이 가장 개선하고자 하는 항목으로 주차면당 차량대수 1.2대 이하로 구성
- 구별 중 서구의 주차환경개선이 시급함

✓ 세대수당 주차면수 1.0 미만의 단지는 대부분 제2종일반주거지역이고, 평균 세대수는 538세대, 단지규모는 평균 20,958m<sup>2</sup>로 조사됨

✓ 세대수당 주차면수 1.5 이상 2.0 미만의 단지는 대부분 제3종일반주거지역이고, 평균 세대수는 690세대, 단지규모는 평균 49,362m<sup>2</sup>로 조사됨

자료: '별첨'의 대전광역시 공동주택 현황(DB 구축)을 통해 산정 및 분석됨

표 3-52 리모델링 대상 단지 주차시설 확보 현황

구 분	계 (개)	세대수 (세대)	등록대수 (대)	세대당 주차대수 (대)	주차면수 (면)	주차면당 차량대수
대전광역시	770	324,302	499,500	1.04	338,658	1.47

표 3-53 구별 리모델링 대상 단지 세대수당 주차면수 현황(단위: 면, 세대)

구 분		계	1.0 미만	1.0 이상 1.2 미만	1.2 이상 1.5 미만	1.5 이상 2.0 미만	2.0 이상
동구	단지	138 (100.0%)	47 (34.1%)	12 (8.7%)	78 (56.5%)	-	1 (0.7%)
	세대수	45,574 (100.0%)	23,969 (52.6%)	6,848 (15.0%)	14,408 (31.6%)	-	349 (0.8%)
중구	단지	135 (100.0%)	39 (28.9%)	26 (19.2%)	63 (46.7%)	5 (3.7%)	2 (1.5%)
	세대수	49,583 (100.0%)	22,811 (46.0%)	7,215 (14.5%)	15,300 (30.9%)	3,800 (7.7%)	457 (0.9%)
서구	단지	222 (100.0%)	92 (41.4%)	34 (15.3%)	19 (8.6%)	3 (1.4%)	74 (33.3%)
	세대수	111,133 (100.0%)	55,431 (49.9%)	28,547 (25.7%)	19,832 (17.8%)	2,654 (2.4%)	4,669 (4.2%)
유성구	단지	165 (100.0%)	40 (24.2%)	25 (15.2%)	63 (38.2%)	17 (10.3%)	20 (12.1%)
	세대수	80,894 (100.0%)	16,136 (20.0%)	22,179 (27.4%)	24,497 (30.3%)	9,174 (11.3%)	8,908 (11.0%)
대덕구	단지	110 (100.0%)	40 (36.4%)	10 (9.1%)	59 (53.6%)	1 (0.9%)	-
	세대수	37,118 (100.0%)	20,533 (55.3%)	8,726 (23.5%)	5,547 (15.0%)	2,312 (6.2%)	-



그림 3-32 주차면수 현황

### 4.3 DB 행정구역별 분석

표 3-54 대전광역시 행정구역별 분석내용

구 분	분석내용
노후도	<ul style="list-style-type: none"> <li>대전광역시 리모델링 대상 아파트의 노후도 분석결과 20년 이상 된 아파트가 84.1%를 차지함</li> <li>노후 단지가 가장 많은 행정구역은 서구로 20년 이상 된 아파트가 188 단지로 조사되었음</li> </ul>
세대수	<ul style="list-style-type: none"> <li>대전광역시 리모델링 대상 아파트는 대부분(59.7%)이 300세대 미만의 아파트임</li> <li>300세대 미만의 아파트가 가장 많은 행정구역은 서구 122개 단지로 조사되었음</li> </ul>
용도지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>용도지역별 공동주택 조성현황은 제3종일반주거지역 내 조성된 공동주택이 318개 단지로 전체의 41.3%를 차지하고 있으며, 제2종일반주거지역에 조성된 공동주택이 254개 단지로 전체의 33%를 차지하고 있음</li> <li>주거지역(준주거지역 포함) 내 공동주택단지는 서구가 차지하는 비중이 높으며, 유성구의 경우 상업지역(일반, 근린) 내 위치한 공동주택단지의 비중이 높음</li> </ul>
용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>대전광역시 공동주택의 평균 용적률은 274%이며, 200%이상~250%미만 범위내에 238(30.9%)개 단지가 조성되어 있음</li> <li>행정구역별 특성으로 서구의 경우 용적률이 높은 단지가 밀집하고 있으며, 대덕구의 경우 상대적으로 용적률이 낮음</li> </ul>
여유용적률	<ul style="list-style-type: none"> <li>여유용적률 0% 미만인 단지는 서구에 밀집되어 있으며, 대부분 제2종일반 주거지역(39%)으로 조성시기는 2005년도 이전 공동주택이 다수(85%)를 차지함</li> <li>여유용적률 40% 이상인 단지는 유성구에 밀집되어 있으며, 용도지역은 대부분 제3종일반주거지역(49%)으로 조사됨</li> </ul>
부지면적	<ul style="list-style-type: none"> <li>대전광역시 리모델링 대상 공동주택단지는 10,000m<sup>2</sup> 미만이 전체의 56.1%로 다수를 차지하고 있음</li> <li>구별 단지규모는 동구·중구·대덕구의 경우 10,000m<sup>2</sup> 미만 공동주택 단지가 60% 이상이며, 유성구의 경우 10,000m<sup>2</sup> 미만 단지가 42.4%, 30,000m<sup>2</sup> 이상 단지가 37.0%로 단지의 규모가 상대적으로 큼</li> </ul>
건폐율	<ul style="list-style-type: none"> <li>건폐율 10% 미만 단지는 용도지역상 제2·3종일반주거지역이며, 평균 세대수는 539세대임</li> <li>건폐율 30% 이상 50% 미만 단지는 용도지역상 제2종일반주거지역이며, 평균 세대수는 143세대임</li> <li>건폐율 50% 이상 단지는 용도지역상 일반상업지역이며, 평균 세대수는 155세대임</li> </ul>
동수	<ul style="list-style-type: none"> <li>대전광역시 공동주택 단지의 동수는 대부분 5동 미만으로 조사되었음</li> </ul>
층수	<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링 대상 공동주택의 층수는 10층 미만이 32.1%, 10층 이상 15층 미만이 19.5%, 15층 이상 20층 미만이 29.1%, 20층 이상이 19.3%로 조사됨</li> </ul>
주차시설	<ul style="list-style-type: none"> <li>세대수당 주차면수 1.0 미만의 단지는 대부분 제2종일반주거지역이고, 평균 세대수는 538세대, 단지규모는 평균 20,958m<sup>2</sup>로 조사됨</li> <li>세대수당 주차면수 1.5 이상 2.0 미만의 단지는 대부분 제3종일반주거지역이고, 평균 세대수는 690세대, 단지규모는 평균 49,362m<sup>2</sup>로 조사됨</li> <li>세대수당 주차면수 2.0 이상의 단지는 대부분 준주거지역이고, 평균 세대수는 148세대, 단지규모는 평균 8,640m<sup>2</sup>로 조사됨</li> </ul>

#### 4.4 DB 규모별 분석

- 분석을 위한 단지규모는 세대수를 기준으로 소규모, 중소규모, 중규모, 중대규모, 대규모로 분류

표 3-55 리모델링 대상 단지 규모(세대수) 현황(단위: 개)

구 분	계	소규모 (50세대 미만)	중소규모 (50세대 이상 200세대 미만)	중규모 (200세대 이상 500세대 미만)	중대규모 (500세대 이상 1,000세대 미만)	대규모 (1,000세대 이상)
단지	770 (100.0%)	124 (16.1%)	264 (34.3%)	135 (17.5%)	159 (20.7%)	88 (11.4%)

표 3-56 구별 리모델링 대상 단지 규모(세대수) 현황(단위: 개)

구 분	계	소규모 (50세대 미만)	중소규모 (50세대 이상 200세대 미만)	중규모 (200세대 이상 500세대 미만)	중대규모 (500세대 이상 1,000세대 미만)	대규모 (1,000세대 이상)
대전광역시	770 (100.0%)	124 (16.1%)	264 (34.3%)	135 (17.5%)	159 (20.7%)	88 (11.4%)
동구	138 (17.9%)	38 (4.9%)	45 (5.8%)	19 (2.5%)	25 (3.3%)	11 (1.4%)
중구	135 (17.5%)	23 (3.0%)	47 (6.1%)	31 (4.0%)	24 (3.1%)	10 (1.3%)
서구	222 (28.8%)	24 (3.1%)	80 (10.4%)	34 (4.4%)	45 (5.8%)	39 (5.1%)
유성구	165 (21.4%)	11 (1.4%)	55 (7.1%)	29 (3.8%)	54 (7.0%)	16 (2.1%)
대덕구	110 (14.3%)	28 (3.6%)	37 (4.8%)	22 (2.9%)	11 (1.4%)	12 (1.6%)

표 3-57 규모별 리모델링 대상 단지 동수 현황(단위: 개)

구 분	계	소규모 (50세대 미만)	중소규모 (50세대 이상 200세대 미만)	중규모 (200세대 이상 500세대 미만)	중대규모 (500세대 이상 1,000세대 미만)	대규모 (1,000세대 이상)
합 계	770 (100.0%)	124 (16.1%)	264 (34.3%)	135 (17.5%)	159 (20.7%)	88 (11.4%)
1동	271 (35.2%)	72 (9.4%)	166 (21.6%)	33 (4.3%)	-	-
2동	80 (10.4%)	28 (3.6%)	41 (5.3%)	11 (1.4%)	-	-
3동 ~ 5동	96 (12.5%)	16 (2.1%)	37 (4.8%)	37 (4.8%)	5 (0.7%)	1 (0.1%)
5동 ~ 10동	163 (21.2%)	8 (1.0%)	17 (2.2%)	44 (5.7%)	82 (10.7%)	12 (1.6%)
10동 ~ 20동	147 (19.1%)	-	3 (0.4%)	10 (1.3%)	72 (9.4%)	62 (8.1%)
20동 이상	13 (1.7%)	-	-	-	-	13 (1.7%)

표 3-58 구별, 규모별 리모델링 대상 단지 동수 현황(단위: 개)

구 분	계	소규모 (50세대 미만)	중소규모 (50세대 이상 200세대 미만)	중규모 (200세대 이상 500세대 미만)	중대규모 (500세대 이상 1,000세대 미만)	대규모 (1,000세대 이상)
합 계	770 (100.0%)	124 (16.1%)	264 (34.3%)	135 (17.5%)	159 (20.7%)	88 (11.4%)
1동	271 (35.2%)	72 (9.4%)	166 (21.6%)	33 (4.3%)	-	-
동구	42 (5.4%)	16 (2.1%)	22 (2.9%)	4 (0.5%)	-	-
중구	46 (6.0%)	13 (1.7%)	26 (3.4%)	7 (0.9%)	-	-
서구	86 (11.2%)	16 (2.1%)	61 (7.9%)	9 (1.2%)	-	-
유성구	61 (7.9%)	11 (1.4%)	40 (5.2%)	10 (1.3%)	-	-
대덕구	36 (4.7%)	16 (2.1%)	17 (2.2%)	3 (0.4%)	-	-
2동	80 (10.4%)	28 (3.6%)	41 (5.3%)	11 (1.4%)	-	-
동구	20 (2.6%)	6 (0.8%)	13 (1.7%)	1 (0.1%)	-	-
중구	14 (1.9%)	5 (0.6%)	6 (0.8%)	3 (0.4%)	-	-
서구	15 (1.9%)	7 (0.9%)	6 (0.8%)	2 (0.3%)	-	-
유성구	4 (0.5%)	-	3 (0.3%)	1 (0.1%)	-	-
대덕구	27 (3.5%)	10 (1.3%)	13 (1.7%)	4 (0.5%)	-	-
3동 ~ 5동	96 (12.5%)	16 (2.1%)	37 (4.8%)	37 (4.8%)	5 (0.7%)	1 (0.1%)
동구	21 (2.7%)	8 (1.0%)	7 (0.9%)	4 (0.5%)	2 (0.3%)	-
중구	26 (3.4%)	5 (0.7%)	9 (1.2%)	11 (1.4%)	-	1 (0.1%)
서구	23 (3.0%)	1 (0.1%)	10 (1.3%)	10 (1.3%)	2 (0.3%)	-
유성구	12 (1.6%)	-	6 (0.8%)	5 (0.7%)	1 (0.1%)	-
대덕구	14 (1.8%)	2 (0.3%)	5 (0.6%)	7 (0.9%)	-	-

표 3-58 구별, 규모별 리모델링 대상 단지 동수 현황(단위: 개)(계속)

구 분	계	소규모 (50세대 미만)	중소규모 (50세대 이상 200세대 미만)	중규모 (200세대 이상 500세대 미만)	중대규모 (500세대 이상 1,000세대 미만)	대규모 (1,000세대 이상)
5동 ~ 10동	163 (21.2%)	8 (1.0%)	17 (2.2%)	44 (5.7%)	82 (10.6%)	12 (1.6%)
동구	29 (3.8%)	8 (1.0%)	1 (0.1%)	8 (1.0%)	11 (1.4%)	1 (0.1%)
중구	28 (3.6%)	-	5 (0.6%)	9 (1.2%)	13 (0.7%)	1 (0.1%)
서구	51 (6.6%)	-	3 (0.4%)	12 (1.6%)	29 (3.8%)	7 (0.9%)
유성구	35 (4.6%)	-	6 (0.8%)	8 (1.0%)	20 (2.6%)	1 (0.1%)
대덕구	20 (2.6%)	-	2 (0.3%)	7 (0.9%)	9 (1.2%)	2 (0.3%)
10동 ~ 20동	147 (19.1%)	-	3 (0.4%)	10 (1.3%)	72 (9.4%)	62 (8.1%)
동구	25 (3.2%)	-	2 (0.3%)	2 (0.3%)	12 (1.6%)	9 (1.2%)
중구	19 (2.5%)	-	1 (0.1%)	1 (0.1%)	11 (1.4%)	6 (0.8%)
서구	40 (5.2%)	-	-	1 (0.1%)	14 (1.8%)	25 (3.2%)
유성구	50 (6.5%)	-	-	5 (0.7%)	33 (4.3%)	12 (1.6%)
대덕구	13 (1.7%)	-	-	1 (0.1%)	2 (0.3%)	10 (0.3%)
20동 이상	13 (1.7%)	-	-	-	-	13 (1.7%)
동구	1 (0.1%)	-	-	-	-	1 (0.1%)
중구	2 (0.3%)	-	-	-	-	2 (0.3%)
서구	7 (0.9%)	-	-	-	-	7 (0.9%)
유성구	3 (0.4%)	-	-	-	-	3 (0.4%)
대덕구	-	-	-	-	-	-

**표 3-59 규모별 리모델링 대상 단지 총수 현황(단위: 개)**

구 분	계	소규모 (50세대 미만)	중소규모 (50세대 이상 200세대 미만)	중규모 (200세대 이상 500세대 미만)	중대규모 (500세대 이상 1,000세대 미만)	대규모 (1,000세대 이상)
합 계	770 (100.0%)	124 (16.1%)	264 (34.3%)	135 (17.5%)	159 (20.7%)	88 (11.4%)
5층 미만	71 (9.2%)	46 (6.0%)	25 (3.3%)	-	-	-
5층 ~ 10층	175 (22.7%)	61 (7.9%)	95 (12.3%)	14 (1.8%)	5 (0.7%)	-
10층 ~ 15층	150 (19.5%)	16 (2.1%)	89 (11.6%)	31 (4.0%)	13 (1.7%)	1 (0.1%)
15층 ~ 20층	225 (29.2%)	1 (0.1%)	52 (6.8%)	63 (8.2%)	63 (8.2%)	46 (6.0%)
20층 이상	149 (19.4%)	-	3 (0.4%)	27 (3.5%)	78 (10.1%)	41 (5.3%)

**표 3-60 구별, 규모별 리모델링 대상 단지 총수 현황(단위: 개)**

구 분	계	소규모 (50세대 미만)	중소규모 (50세대 이상 200세대 미만)	중규모 (200세대 이상 500세대 미만)	중대규모 (500세대 이상 1,000세대 미만)	대규모 (1,000세대 이상)
합 계	770 (100.0%)	124 (16.1%)	264 (34.3%)	135 (17.5%)	159 (20.7%)	88 (11.4%)
5층 미만	71 (9.2%)	46 (6.0%)	25 (3.2%)	-	-	-
동구	30 (3.9%)	22 (2.9%)	8 (1.0%)	-	-	-
중구	13 (1.7%)	8 (1.0%)	5 (0.6%)	-	-	-
서구	13 (1.7%)	8 (1.0%)	5 (0.6%)	-	-	-
유성구	4 (0.5%)	1 (0.1%)	3 (0.4%)	-	-	-
대덕구	11 (1.4%)	7 (0.9%)	4 (0.5%)	-	-	-
5층 ~ 10층	175 (22.7%)	61 (7.9%)	95 (12.3%)	14 (1.8%)	5 (0.6%)	-
동구	38 (4.9%)	15 (1.9%)	18 (2.3%)	3 (0.4%)	2 (0.3%)	-
중구	37 (4.8%)	11 (1.4%)	21 (2.7%)	4 (0.5%)	1 (0.1%)	-
서구	36 (4.7%)	9 (1.2%)	23 (3.0%)	4 (0.5%)	-	-
유성구	22 (2.9%)	7 (0.9%)	15 (1.9%)	-	-	-
대덕구	42 (5.5%)	19 (2.5%)	18 (2.3%)	3 (0.4%)	2 (0.3%)	-

표 3-60 구별, 규모별 리모델링 대상 단지 층수 현황(단위: 개)(계속)

구 분	계	소규모 (50세대 미만)	중소규모 (50세대 이상 200세대 미만)	중규모 (200세대 이상 500세대 미만)	중대규모 (500세대 이상 1,000세대 미만)	대규모 (1,000세대 이상)
10층 ~ 15층	150 (19.5%)	16 (2.1%)	89 (11.6%)	31 (4.0%)	13 (1.7%)	1 (0.1%)
동구	14 (1.8%)	1 (0.1%)	8 (1.0%)	4 (0.5%)	1 (0.1%)	-
중구	28 (3.6%)	4 (0.5%)	12 (1.6%)	9 (1.2%)	3 (0.4%)	-
서구	64 (8.3%)	7 (0.9%)	37 (4.8%)	11 (1.4%)	8 (1.0%)	1 (0.1%)
유성구	25 (3.2%)	2 (0.3%)	21 (2.7%)	1 (0.1%)	1 (0.1%)	-
대덕구	19 (2.5%)	2 (0.3%)	11 (1.4%)	6 (0.8%)	-	-
15층 ~ 20층	225 (29.2%)	1 (0.1%)	52 (6.8%)	63 (8.2%)	63 (8.2%)	46 (6.0%)
동구	34 (4.4%)	-	11 (1.4%)	9 (1.2%)	8 (1.0%)	6 (0.8%)
중구	34 (4.4%)	-	9 (1.2%)	12 (1.6%)	10 (1.3%)	3 (0.4%)
서구	77 (10.0%)	-	15 (1.9%)	16 (2.1%)	22 (2.9%)	24 (3.1%)
유성구	51 (6.6%)	1 (0.1%)	13 (1.7%)	14 (1.8%)	17 (2.2%)	6 (0.8%)
대덕구	29 (3.8%)	-	4 (0.5%)	12 (1.6%)	6 (0.8%)	7 (0.9%)
20층 이상	149 (19.4%)	-	3 (0.4%)	27 (3.5%)	78 (10.1%)	41 (5.3%)
동구	22 (2.9%)	-	-	3 (0.4%)	14 (1.8%)	5 (0.6%)
중구	23 (3.0%)	-	-	6 (0.8%)	10 (1.3%)	7 (0.9%)
서구	32 (4.2%)	-	-	3 (0.4%)	15 (1.9%)	14 (1.8%)
유성구	63 (8.2%)	-	3 (0.4%)	14 (1.8%)	36 (4.7%)	10 (1.3%)
대덕구	9 (1.2%)	-	-	1 (0.1%)	3 (0.4%)	5 (0.6%)

#### 4.5 리모델링 대상 공동주택 그룹화

- 대규모 택지개발지구, 개발 예정지, 나홀로 아파트 등 공동주택의 입지 및 개발계획 등을 고려하여 리모델링 대상 공동주택을 5개 유형으로 그룹화
- 종세분화 이전 건축으로 조례 상 용적률을 초과하여 정비사업이 어렵거나 부대·복리시설 확충이 필요한 지역 등 단지역건 및 특성에 적합한 그룹별 공동주택 리모델링 사업 및 관리방안 수립 필요

표 3-61 리모델링 대상 공동주택 그룹화

구분	주요내용	단지수 (단지)	세대수 (세대)
대규모 택지개발지구	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개발 당시부터 체계적으로 관리되어 온 지역의 공동주택</li> </ul>	107 (13.9%)	100,907 (33.2%)
현재 기준 용적률 초과 단지	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 종세분화 이전에 건축하여 대전광역시 도시계획조례 상 용도지역별 용적률 초과 단지</li> </ul>	112 (14.6%)	25,126 (8.3%)
정비(예정) 구역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재 정비사업이 진행중이거나 진행 예정인 단지</li> </ul>	71 (9.2%)	13,572 (4.4%)
나홀로 아파트	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도심 내 소규모 부지에 1동에서 2동으로 건축된 소형 단지</li> </ul>	222 (28.8%)	2,238 (0.7%)
기타 일반지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 그 외 도심 내 중소규모의 공동주택으로 주거환경 개선 및 효율적인 주택공급 필요 지역</li> </ul>	258 (33.5%)	162,319 (53.4%)
합계		770 (100.0%)	304,162 (100.0%)

## 5. 주민의식조사

### 5.1 설문조사 개요

#### ■ 설문 대상 및 응답현황

- 본 연구에서는 리모델링의 대상이 되는 단지의 거주자 중 소유자, 비거주 소유자 및 임차 거주자 (전세 및 월세 등)를 대상으로 1) 현 주거환경에 대한 의견과 리모델링 사업에 대한 인지도, 2) 리모델링사업을 시행할 경우 추진방향 및 리모델링을 통한 개선 방향에 대해 설문을 진행함
- 설문은 아파트 관리사무소에 공문으로 의뢰하여 단지별로 1~11명의 주민을 자체적으로 선정하여 응답을 기입하는 방식으로 진행
- 60개 단지에서 총 476건의 응답이 접수되었으며, 구별 분포는 <표 3-62>와 같음
  - 서구의 응답자가 전체의 55.9%로 매우 높은 것으로 나타났는데, 이는 둔산지구를 중심으로 아파트단지 리모델링이 추진되고 있거나 고려되고 있는 단지가 많기 때문으로 판단됨

표 3-62 응답자의 구별분포

구 분	계	동구	중구	서구	유성구	대덕구
구 별 설문 대상자	476건 (100.0%)	50건 (10.5%)	75건 (15.7%)	266건 (55.9%)	46건 (9.7%)	39건 (8.2%)

- 전체 응답자 중 89.3%는 현재 단지에서 거주중인 소유자이며, 단지 외에서 거주하는 소유자가 20명(4.2%) 그리고 전월세 임차 거주자가 31명(6.5%)임
  - 이는 주로 거주중인 소유자가 리모델링에 대한 관심이 많을뿐더러 각종 자치회 활동에 적극적이기 때문으로 판단됨

표 3-63 응답자의 소유 및 거주 구분

구 분	계	거주중 소유자	비거주 소유자	임차 거주자
입주자 거주 형 태	476건 (100.0%)	425건 (89.3%)	20건 (4.2%)	31건 (6.5%)

## 5.2 설문조사 결과

### ■ 주거환경에 대한 만족도

- 아파트 단지 전체에 대해서는 보통(34.9%) 또는 조금 만족(26.9%)이 비율이 높아서 전반적으로 나쁘지 않으나, 부문별로 살펴보면 전체적인 만족도보다 대체로 낮은 것으로 나타남
- 세대별 또는 단지 차원의 유지보수가 진행되는 실내 및 건축물에 대한 만족도는 대체로 양호하나, 편의시설과 상가 특히 주차장의 만족도는 매우 낮은 것으로 분석됨
- 최근들어 단지들이 주민편의시설을 개선하고 있으나 상업적 시설에 비해 열악하며, 특히 대형 마트에 비해 단지내 상가의 역할이 축소되고 있기 때문인 것으로 판단됨
- 건축연한이 경과된 대부분의 아파트단지는 주차장 확보기준의 차이 때문에 주차장 부족이 심각하여 주차장에 대한 만족도가 가장 낮은 것으로 분석됨

표 3-64 주거환경 만족도 조사결과

구분	계	매우 불만	조금 불만	보통	조금 만족	상당히 만족	미응답
아파트 단지 전체	476 (100.0%)	27 (5.7%)	55 (11.5%)	166 (34.9%)	128 (26.9%)	100 (21.0%)	-
주택 실내 및 건물동 시설/설비	476 (100.0%)	33 (6.9%)	82 (17.2%)	197 (41.4%)	105 (22.1%)	59 (12.4%)	-
단지내 주민 편의 시설	476 (100.0%)	61 (12.8%)	95 (19.9%)	187 (39.3%)	75 (15.8%)	58 (12.2%)	-
단지내 상가 시설	476 (100.0%)	85 (17.9%)	127 (26.7%)	179 (37.6%)	42 (8.8%)	43 (9.0%)	-
주차장 시설	476 (100.0%)	105 (22.1%)	126 (26.5%)	145 (30.4%)	60 (12.6%)	40 (8.4%)	-

### ■ 노후도에 대한 인식과 정비 또는 리모델링의 필요성

- 응답자들은 아파트 단지 전체에 대해서 조금(44.1%) 또는 상당히(23.1%) 노후된 것으로 인식하고 있음. 이는 응답자들이 리모델링을 고려하고 있는 단지의 거주자 또는 소유자로 치우쳐져 있기 때문이며, 따라서 이후 리모델링 방향 등에 대해서는 유의한 응답으로 판단할 수 있는 근거가 될 수 있음
- 부문별로 살펴보면, 주택 구조보다는 배관 및 설비의 노후를 보다 심각하게 인식하고 있음. 이는 아파트의 구조 자체는 수명이 길 뿐 아니라 지속적 유지관리가 용이하나 배관/설비는 기술의 발달에 따른 거주자의 수요에 맞추기 어렵기 때문으로 판단됨
- 주차장에 대해서는 조금 노후되었다는 의견(18.9%)보다 상당히 노후되었다는 의견(24.4%)이 많은데, 이는 주차장의 부족에 대한 불만이 노후되었다는 응답으로 표출된 것으로 판단됨
- 그 외 부대복리시설의 노후도는 전체 노후도에 비해 다소 낮은 것으로 평가됨

**표 3-65 아파트단지 노후도 조사결과**

구 분	계	전혀 노후 되지 않음	노후되지 않음	보통	조금 노후됨	상당히 노후됨	미응답
아파트 전체	476 (100.0%)	8 (1.7%)	33 (6.9%)	115 (24.2%)	210 (44.1%)	110 (23.1%)	-
주택 구조체	476 (100.0%)	10 (2.1%)	35 (7.3%)	147 (30.9%)	199 (41.8%)	85 (17.9%)	-
배관 및 설비	476 (100.0%)	9 (1.9%)	28 (5.9%)	126 (26.5%)	180 (37.8%)	133 (27.9%)	-
주차장 시설	476 (100.0%)	31 (6.5%)	48 (10.1%)	180 (37.8%)	90 (18.9%)	116 (24.4%)	11 (2.3%)
부대복리 시설	476 (100.0%)	10 (2.1%)	33 (6.9%)	186 (39.1%)	156 (32.8%)	91 (19.1%)	-

- 위와 같은 노후도 인식 결과에 따라 정비가 필요한지에 대해서는 조금 필요하다는 응답이 41.0%, 상당히 필요하다는 응답이 25.0%로서 필요하지 않다(13.2%)거나 보통이라는 응답(20.4%)보다 높은 것으로 나타남
- 여기서 상당히 필요하다는 응답은 재건축 또는 대수선 방식의 전면 리모델링이라 판단되며, 보통이라는 답변은 일부 노후된 부분의 수선을 통한 거주 유지를 의미하는 것으로 볼 수 있음

**표 3-66 정비의 필요성 인식**

구 분	계	전혀 불필요하다	불필요한 편이다	보통이다	조금 필요하다	상당히 필요하다	미응답
응답건수	476 (100.0%)	21 (4.4%)	42 (8.8%)	97 (20.4%)	195 (41.0%)	119 (25.0%)	2 (0.4%)

- 정비의 필요성과 선호하는 정비방식에는 차이가 있음. 부분수리 리모델링은 현재에도 단위세대별로 행해지고 있는 방식으로써, 구조체 등 주요 부분의 훼손 없이 인테리어 수준에서 리모델링을 하는 것임
- 부분수리 리모델링을 선호하는 응답자가 37.0%, 재건축을 선호하는 응답자가 33.2%인 것은 부분적 리모델링이 아닌 경우에는 전체 리모델링보다 재건축을 더 선호하는 것으로 해석할 수 있음
- 이와 같은 응답은 사업기간 단축 등 리모델링이 가지는 유리한 점에도 불구하고 전면적 재건축 시 비용이나 주차장 확보 차원에서 유리하다고 판단하기 때문임

**표 3-67 아파트단지 정비시 선호하시는 정비방식**

구 분	계	재건축	노후 부분 수리 리모델링	전체 리모델링 (수리+구조변경)	상관없음	원하지 않음	모르겠음
응답건수	476 (100.0%)	158 (33.2%)	176 (37.0%)	70 (14.7%)	18 (3.8%)	31 (6.5%)	23 (4.8%)

- 공동주택 리모델링 사업에 대한 인지 여부에 대해서는 들어본적이 있는 응답자가 가장 많았고 (40.5%), 보통 또는 알고있다는 응답(50.0%)까지 포함하면 인지의 정도에 차이가 있지만 대부분 알고 있는 것으로 판단됨
- 그럼에도 리모델링 사업이 필요하다는 응답은 43.5%로써 절반이 채 안되는 것으로 나타나서 자체적 사업성 또는 타 사업(재건축 등)과의 비교가 영향을 미치고 있는 것으로 추정됨

**표 3-68 공동주택 리모델링 사업에 대한 인지여부**

구 분	계	전혀 알지 못 한다	들어본 적이 있다	보통이다	알고 있다	잘 알고 있다
응답건수	476 (100.0%)	45 (9.5%)	193 (40.5%)	84 (17.6%)	116 (24.4%)	38 (8.0%)

**표 3-69 아파트 단지에서 리모델링 사업의 필요성**

구 분	계	전혀 필요없다	필요 없다	보통이다	필요하다	매우 필요하다
응답건수	476 (100.0%)	53 (11.1%)	91 (19.1%)	125 (26.3%)	157 (33.0%)	50 (10.5%)

- 위와 같은 주민들의 의식을 바탕으로 조사한 리모델링 사업 동의 여부는 동의한다는 응답이 (47.9%)가 절반 정도인 반면 동의하지 않는다는 응답(28.8%)도 많아서 사업추진을 위한 주민들의 의견 수렴 과정이 요구되는 실정임

**표 3-70 아파트 단지에서 리모델링 사업의 필요성**

구 분	계	비동의	동의	중립	미응답
응답건수	476 (100.0%)	137 (28.8%)	228 (47.9%)	100 (21.0%)	11 (2.3%)

## ■ 리모델링 추진방향

- 리모델링 사업을 하게 될 경우 추진방향으로서는 가장 중요하다고 판단하는 것이 안전하고 편리한 아파트(28.4%)였으며, 그 외 친환경 에너지 아파트(22.3%)와 장수명 아파트(18.9%)가 뒤를 이음

**표 3-71 아파트 단지의 리모델링 추진방향**

구 분	응답수
계	476 (100.0%)
① 장수명 아파트 (내구성)	90 (18.9%)
② 친환경 에너지 아파트 (에너지 저감)	106 (22.3%)
③ 경관이 아름다운 아파트	23 (4.8%)
④ 안전하고 스마트한 아파트	135 (28.4%)
⑤ 편의시설이 풍부한 아파트	67 (14.1%)
⑥ 기타	55 (11.5%)

- 현재의 아파트단지에서 세부적인 리모델링 대상으로 가장 많이 제시한 것은 노후 상하수도 배관 교체(27.1%)와 층간소음 완충시설 강화(26.6%)이며, 그 외에 스마트설비, 방화시설, 그리고 내진 설비강화 등이 뒤를 이었음. 다만, 에너지효율화 설비는 상대적으로 적은 수의 응답을 받았음

**표 3-72 세부적인 리모델링 대상 항목(복수 선택 가능)**

구 분	응답수
계	944 (100.0%)
① 스프링클러 등 방화시설 확충	87 (9.2%)
② 노후 상하수도 배관 교체	256 (27.1%)
③ 내진설비 강화	76 (8.0%)
④ 층간소음 완충시설 강화	251 (26.6%)
⑤ 단열·태양광 등 에너지효율화 설비	62 (6.6%)
⑥ 노약자시설 확충 및 무장애 설계	46 (4.9%)
⑦ 스마트 설비(자동공동현관 · 공용와이파이 · 스마트주차장 등)	102 (10.8%)
⑧ 콘센트 증대 등 전기설비	31 (3.3%)
⑨ 기타	33 (3.5%)

- 아파트단지의 리모델링 시 내부구조에 대해서는 약 절반(49.2%)의 응답자가 현재 상태 유지를 희망하여 세대확장형(35.3%)보다 많은 것으로 나타남
- 복층으로 확장(2.3%)이나 일부 임대를 위한 세대 구분형으로 변경(4.6%)은 그 수요가 많지 않은 것으로 파악됨

**표 3-73 리모델링시 내부구조 변경 방향**

구 분	응답수
계	476 (100.0%)
① 주거평수를 분리하여 세대 구분형(임대)으로	22 (4.6%)
② 주거 평수를 늘리는 세대 확장형으로	168 (35.3%)
③ 단층을 복층으로 확장	11 (2.3%)
④ 현재 상태 유지	234 (49.2%)
⑤ 미응답	41 (8.6%)

- 아파트의 외부 구조에 대해서는 가장 많은 응답이 지하주차장의 변경(49.6%)이었으나 현재 상태를 유지하고자 하는 응답(33.6%)도 상당히 많은 비중을 차지함
- 복도식 구조를 계단식 구조를 바꾸는 것에 대해서는 7.8%의 응답자가 원하고 있는데, 이는 조사대상 아파트단지의 많은 수가 이미 계단식 구조이기 때문으로 추정됨

**표 3-74 리모델링시 외부구조 변경 방향**

구 분	응답수
계	476 (100.0%)
① 복도식 → 계단식/복합식	37 (7.8%)
② 1층 필로티	43 (9.0%)
③ 지하 주차장	236 (49.6%)
④ 현재 상태 유지	160 (33.6%)

- 공용부분 개선에 대해서는 주차장 자체의 면수 확대(46.6%), 지상주차장의 지하화(22.9%) 등 주차장 관련 요구가 많은 것으로 나타나서 노후아파트의 가장 큰 문제가 주차장임을 알 수 있음

**표 3-75 리모델링시 공용시설 개선 방향**

구 분	응답수
계	476 (100.0%)
① 지상주차장 지하화	109 (22.9%)
② 주차장 면수 확대	222 (46.6%)
③ 부대복리시설 확충	64 (13.5%)
④ 단지내 녹지 확대	16 (3.4%)
⑤ 단지내 상가 확대	8 (1.7%)
⑥ 기타	14 (2.9%)
⑦ 미응답	43 (9.0%)

### ■ 공공의 리모델링 지원방향과 기대효과

- 응답자들은 아파트단지 리모델링사업의 원활한 추진을 위해 공공에서 비용을 지원해야 한다는 응답(47.3%)이 가장 많았음. 그 외에 규제완화(16.2%) 및 각종 지원조례 마련(13.2%) 등이 있었으나 직접적인 비용지원이 사업의 진행에 있어 가장 효과적일 것으로 판단됨
- 응답자들은 리모델링사업을 통해 주택 및 아파트단지의 주거환경을 개선하고(53.6%), 주택 기능(내구성)이 향상(17.2%)될 것을 기대하고 있음. 에너지효율화(6.3%)와 같은 공공적 측면이나 주택가격 상승(9.3%)보다는 리모델링의 당초 목표인 주거환경 개선과 노후 구조체 및 설비 문제의 해결에 보다 집중하고 있는 것으로 판단됨

**표 3-76 리모델링 사업의 기대효과(제도)**

구 분	계	지원 조례 마련	규제 완화	용적률 인센티브	비용지원	기타	미응답
응답건수 (%)	476 (100.0%)	64 (13.2%)	78 (16.2%)	95 (19.7%)	226 (47.3%)	18 (3.6%)	-

**표 3-77 리모델링 사업의 기대효과(기능)**

구 분	계	주택 기능 강화	주거환경 개선	에너지 효율화	주택가격 상승	기타	미응답
응답건수 (%)	476 (100.0%)	82 (17.2%)	255 (53.6%)	30 (6.3%)	44 (9.3%)	13 (2.7%)	52 (10.9%)

# 1. 리모델링 유형분류

## 1.1 리모델링 수요예측 및 유형

### ■ 리모델링 수요예측

- 기초조사에 따른 공동주택 개별단지에 대하여 개략적 수요예측 판단 기준에 따라 향후 목표연도 내 노후공동주택의 유지·관리·개선방향에 대하여 리모델링 유형을 구분
- 최종적으로 단계별 계획기간 내 세대수 증가형 리모델링 수요를 권역별로 추정하고, 이에 따른 세대수 증가분을 개략적으로 예측

### ■ 리모델링 수요예측 유형

- 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 4개 유형으로 분류하고 이를 통해 수요예측을 시행하며, 맞춤형 리모델링과 세대수 증가형 리모델링이 실제 리모델링 사업 추진 유형
- 유형 분류에 따른 단지 현황은 기본계획수립지침 상 총량만 제시하도록 하며, 이는 기반시설 영향 검토를 위한 것으로서 사업유형은 단지 여건에 맞추어 주민이 선택하는 사항



그림 4-1 리모델링 수요예측 모형

## ■ 블록형 재건축(통합재건축) 검토대상

- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 통합재건축을 통해 개별 단지의 연계를 통한 슈퍼블록 형태의 사업 추진 대상지를 별도 선정
  - 대규모 주택공급 등을 목적으로 조성 후 20년 이상 경과하고 면적이 대통령령으로 정하는 바에 따라 100만 제곱미터 이상인 지역으로 노후계획도시정비기본계획이 수립된 지역
  - 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 경우 노후계획도시특별정비예정 구역에 해당함
  - 특별정비예정구역에 포함되는 주택단지의 재건축 사업에 대하여 공공기여에 관한 사항을 고려하여 공공성이 인정되는 경우 안전진단을 실시하지 아니하거나 완화된 기준을 적용하여 특별정비계획을 수립할 수 있으며, 건축제한·건폐율·용적률(100분의 150이하) 등 완화 가능
- 슈퍼블록의 형태 및 정의
  - 슈퍼블록은 바르셀로나에서 시작하여 세계 여러 도시에 적용되고 있는 세계적인 도시계획 전략임
  - 기존 블록 단위의 도시구조에서 9개 블록을 통합하여 슈퍼블록을 구성하고 슈퍼블록 단위의 도시계획을 수립하여 보행자 중심의 도시 조성
  - 기존 100m×100m 규모 블록 9개를 통합하여 300m×300m 규모의 슈퍼블록 조성
- 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 노후계획도시정비계획 수립대상지역(둔산 택지 개발사업지구 등)에 대하여 블록형 재건축(통합재건축)을 통한 노후 공동주택 주거지 개선을 도모



그림 4-2 슈퍼블록 예시

## 2. 리모델링 수요예측 방법

### 2.1 리모델링 유형별 수요예측 프로세스

- ✓ 공동주택 리모델링 유형별 수요예측 과정은 단계별 기준에 따라 해당 유형에 해당하는 공동주택단지를 분류하며 ①법상 리모델링 대상 단지 선정 → ②「노후계획도시정비법」 적용대상 검토 → ③재건축 유도 → ④일반적 유지관리 → ⑤맞춤형 리모델링 → ⑥세대수 증가형 리모델링 → ⑦블록형 재건축 고려로 분류함

- 유형 분류를 위한 단계설정 및 분류기준 마련을 통해 유형 분류 검토

표 4-1 리모델링 유형 분류

단계	분류 기준	유형 분류
1 단계	30세대 이상, 준공 후 15년이상 경과된 공동주택 단지	검토대상 단지 선정
2 단계	둔산·노은·송촌 택지개발사업지구	「노후계획도시정비법」 적용대상 검토
3 단계	정비예정구역	재건축 유도
4 단계	준공 후 15년 ~ 25년 이내 공동주택 단지	일반적 유지관리
5 단계	3개동 미만	맞춤형 리모델링
6 단계	2~4단계에 해당하지 않은 단지, 3개동 이상·구조도면 보유	세대수 증가형 리모델링
7 단계	블록 재건축을 고려한 유형분류(「노후계획도시정비법」 대상 제외)	블록형 재건축 고려

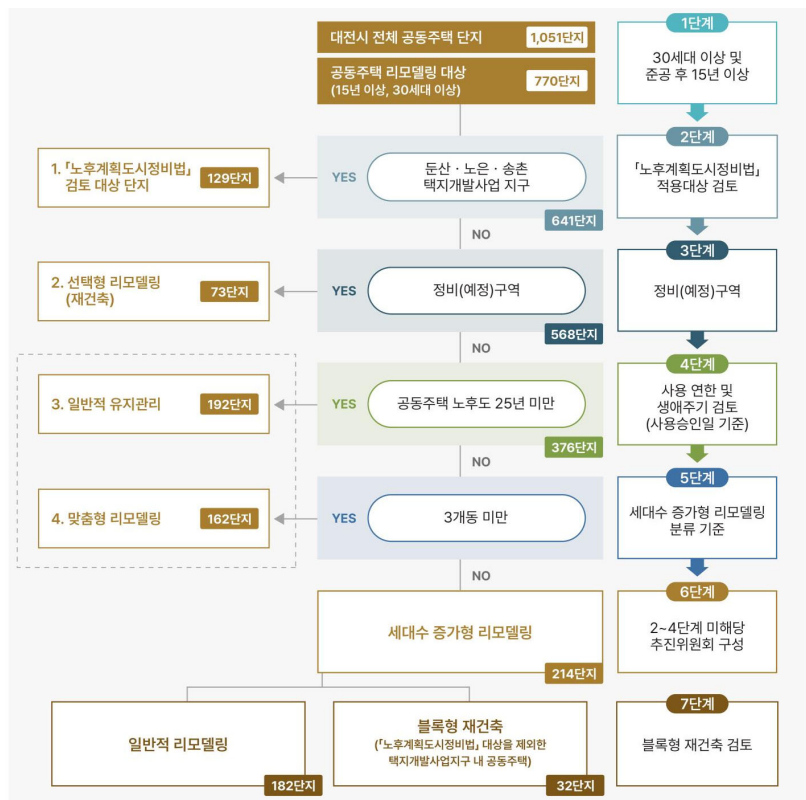


그림 4-3 리모델링 수요예측 프로세스

## 2.2 리모델링 수요예측 근거

- ✓ 「리모델링기본계획 수립지침」 3-4-1부터 3-4-5에 따른 수요예측을 위한 리모델링 유형은 재건축, 일반적 유지관리, 맞춤형 리모델링, 세대수 증가형 리모델링으로 분류
- ✓ 다만, 재건축은 정비예정구역으로 지정 또는 재건축 정비사업추진이 유리할 것으로 검토되는 공동주택으로서 수요예측을 위한 분류기준에는 포함되나 리모델링 유형에는 해당되지 않음

### ■ 정비(예정)구역

- 「2030 대전광역시 도시 및 주거환경 정비기본계획」상 재건축 정비예정구역으로 지정된 공동주택 단지는 재건축으로 분류

### ■ 사용연한 검토

- 주택법상 준공된 지 15년이 경과한 공동주택은 리모델링의 대상이나 2000년 이후 준공된 공동주택은 각종 설비의 사용연한과 주택의 기대수명 및 재건축 정비사업의 기준 등을 고려하여 25년이 경과한 공동주택은 일반적 유지관리형으로 분류

### ■ 3개동 미만 단지

- 3개동 미만 단지의 경우 증축(수평증축 및 별동증축)시 여유공간의 부족으로 주거환경 악화가 예상되어 3개동 미만 단지는 맞춤형 리모델링 단지로 분류

### ■ 세대수 증가형 리모델링

- 「주택법 시행령」 제76조에 따라 리모델링 사업을 통해 증가되는 세대수가 50세대 이상일 경우 도시계획위원회 심의대상으로서 세대수 증가형 리모델링 단지로 분류 (리모델링시 증가 세대수는 기존 세대수의 15% 이내로 산정)
- 수직증축형 리모델링 허용조건(「주택법 시행령」제13조 )에 따라 기존 건축물의 신축 당시 구조도면을 보유하고 있는 단지(건축물대장에 내진설계 인증된 공동주택의 경우 구조도면을 확보한 것으로 검토)

### 3. 리모델링 수요예측 결과

#### 3.1 리모델링 수요예측 근거

✓ 리모델링 사업추진이 발생할 것으로 검토된 맞춤형 리모델링 및 세대수 증가형 리모델링은 각각 162개 단지, 214개 단지로 세대수 증가형 리모델링의 경우 유천 중생활권에 집중 분포함

표 4-2 리모델링 유형별 수요예측 결과

구 분		분류대상	「노후계획도시 특별법」 검토	재건축유도	일반적 유지관리	맞춤형 리모델링	세대수 증가형 리모델링
대전광역시	단 지	770	129	73	192	162	214
	세대수	324,302	69,621	14,103	79,212	17,249	144,117
동구	단 지	138	-	18	32	46	42
	세대수	45,574	-	4,310	16,329	4,401	20,534
중구	단 지	135	-	17	37	27	54
	세대수	49,583	-	4,837	9,631	3,269	31,846
서구	단 지	222	90	14	35	26	57
	세대수	111,133	48,381	1,723	13,628	3,366	44,035
유성구	단 지	165	36	15	76	14	24
	세대수	80,894	17,112	1,610	35,771	1,738	24,663
대덕구	단 지	110	3	9	12	49	37
	세대수	37,118	4,128	1,623	3,853	4,475	23,039



그림 4-4 리모델링 유형별 수요예측 결과

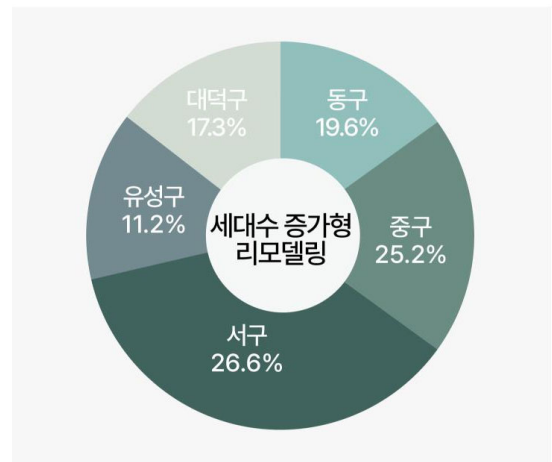


그림 4-5 세대수 증가형 구별 분류

# 1. 대전형 공동주택 리모델링 유형제안

## 1.1 리모델링의 일반적 유형 구분

- 주택법상 리모델링 관련 용어로는 공사범위에 따라 크게 수선과 대수선, 리모델링으로 구분
  - 수선의 경우 장기수선계획에 따른 공공설비시설, 내·외장재 등의 개·보수가 주된 공사내용임.
  - 대수선과 리모델링의 경우 주민동의가 필요하며, 주요 구조물(기둥, 보, 내력벽)의 수선 변경이 발생
- 리모델링 사업유형은 공사범위에 따라 일반적 유지관리형 리모델링, 맞춤형 리모델링, 세대수 증가형 리모델링으로 구분 가능

표 5-1 리모델링 유형분류 대상

주택법상 용어	수선	대수선	리모델링	
사업단위	세대	동	동, 단지	
행위허가	-	주민동의 2/3	주민동의 100% 또는 조합결성시 주민동의 4/5	
사업가능 시점	-	사용승인 10년 후	사용승인 15년 후	
사업 범위	장기수선계획에 따른 공동설비시설, 내·외장재 등	주요구조물 (기둥, 보, 내력벽) 2개 이내의 수선·변경	주요구조물 (기둥, 보, 내력벽) 3개 이상의 수선·변경 세대구분 세대면적 증가	세대수 증가
	▼	▼	▼	
리모델링의 일반적 사업유형 분류	일반적 유지관리			
	세대수 증가형 외 리모델링(맞춤형 리모델링)			
	세대수 증가형 리모델링			

**표 5-2 공동주택 리모델링사업 개념 정의**

유형	사업모델		개념정의
유지관리형	TYPE1	유지·관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>일반적인 유지·관리 방식의 리모델링으로 주거시설 개선 및 단지 내 부대복리시설 개선 등을 통해 생활환경을 개선하는 리모델링</li> </ul>
맞춤형 리모델링 (세대수 유지형)	TYPE2	개선형 (세대 변경 無)	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지의 특성상 각 세대 전용면적 증가 없이 기존 세대수를 유지하면서 주차공간과 공용공간 확보를 목적으로 진행하는 리모델링</li> </ul>
	TYPE3	수평 증축	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 세대수를 유지하면서 각 세대 전용면적을 수평적으로 확장하고, 주차공간과 공용공간 확보를 위해 진행하는 리모델링</li> </ul>
세대수 증가형 리모델링	TYPE4	수직·수평 증축	<ul style="list-style-type: none"> <li>3개층 이하의 수직증축을 통해 세대수를 증가시키고 각 세대 전용면적을 확장하기 위해 진행하는 리모델링 (주차 공용공간 확보 포함)</li> </ul>
	TYPE5	별동 증축	<ul style="list-style-type: none"> <li>3개층 이하의 수직증축과 단지내 별동증축을 병행하여 세대수를 증가시키고, 각 세대 전용면적 확장을 위하여 진행하는 리모델링(주차 공용공간 확보 포함)</li> </ul>
	TYPE6	세대 구분	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 내부 공간 일부를 분리할 수 있도록 공동주택 평면개선을 진행하여 리모델링 (수직·수평·별동 증축과 연계)</li> </ul>

**표 5-3 대전시 공동주택 리모델링사업 유형의 구분**

구분	기본방향	비고	
유지관리형 TYPE1	일반적 유지관리 (생활환경개선: 냉·난방, 소음 등 개선)	<ul style="list-style-type: none"> <li>냉·난방설비 교체, 바닥완충재 설치 부대복리시설 개선 등</li> </ul>	
맞춤형 리모델링 (세대수 유지형)	TYPE2	주거환경개선 (커뮤니티 시설 확보, 지하 주차장 확보)	<ul style="list-style-type: none"> <li>지하 주차장 신설, 유휴 부지를 활용한 주차장 확충</li> <li>커뮤니티 시설 증설, 신설</li> </ul>
	TYPE3	주거환경개선 + 수평 증축을 통한 면적 확보 (기존 평형 확대, 세대수 유지)	<ul style="list-style-type: none"> <li>TYPE2 내용 반영</li> <li>기존 평형 확대를 통한 주거환경 개선</li> </ul>
세대수 증가형 리모델링	TYPE4	수직·수평 증축 (세대수 증가)	<ul style="list-style-type: none"> <li>수평·수직 증축을 통한 세대수 증가</li> <li>단지 내 연도형 상가 확보</li> </ul>
	TYPE5	수직·수평 증축 + 별동 증축	<ul style="list-style-type: none"> <li>TYPE4 내용 반영</li> <li>별동 증축을 통한 추가 세대수 확보</li> </ul>
	TYPE6	수평·수직·별동 증축 + 세대 구분	<ul style="list-style-type: none"> <li>공동주택 내부 공간을 분리할 수 있도록 평면을 개선하여 추가 세대 확보</li> </ul>

표 5-4 리모델링 유형별 주요 개선항목

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

## 1.2 일반적 유지관리 관리방향

- 장기수선계획에 따라 일반적 유지관리가 예상되는 공동주택 개선 방향으로 기존 주거의 성능유지를 위해 노후화된 공동설비시설 및 세대별 내부시설 개선에 초점을 맞추는 방식
- 장기수선계획은 공동주택을 오랫동안 안전하고 효율적으로 사용하기 위하여 필요한 주요 시설의 교체 및 보수 등에 관하여 「공동주택관리법」 제29조제1항에 따라 수립하는 장기계획

표 5-5 장기수선계획 주요 내용

구 분		주요내용
제29조 제1항	수립대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 300세대 이상의 공동주택</li> <li>• 승강기가 설치된 공동주택</li> <li>• 중앙집중식 난방방식 또는 지역난방방식의 공동주택</li> <li>• 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물</li> </ul>
	장기수선계획 수립하는 자	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택을 건설·공급하는 사업주체(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 건축주)</li> <li>• 「주택법」 제66조제1항 및 제2항에 따라 리모델링을 하려는 자</li> </ul>
	장기수선계획 제출 및 인계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장기수선계획을 수립하는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 공동주택의 공용부분에 대한 장기수선계획을 수립하여 「주택법」 제49조에 따른 사용검사(제4호의 경우에는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 말함)를 신청할 때에 사용검사권자에게 제출</li> <li>• 사용검사권자는 이를 그 공동주택의 관리주체에게 인계</li> <li>• 사용검사권자는 사업주체 또는 리모델링을 하는 자에게 장기수선계획의 보완 요구 가능</li> </ul>
제30조 제3항	주요시설 범위 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 제1항에 따른 주요시설(장기수선계획에 따라 교체 및 보수해야 하는 공동주택 주요 시설)의 범위, 교체·보수의 시기 및 방법 등에 필요한 사항은 국토교통부령(시행규칙[별표1])으로 정함</li> </ul>

## ■ 장기수선계획의 수립기준

- 「공동주택관리법 시행규칙」 [별표1] 장기수선계획의 수립기준에서 정하고 있는 수선방법, 수선주기, 수선율 등에 따라 장기수선계획 수립

표 5-6 장기수선계획의 수립기준

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고	
건물외부	가. 지붕	1) 모르타르 마감	전면수리	10	100	시멘트 액체방수
		2) 고분자도막방수	전면수리	15	100	
		3) 고분자시트방수	전면수리	20	100	
		4) 금속기와 잇기	부분수리	5	10	
			전면교체	20	100	
	5) 아스팔트 싱글 잇기	부분수리	5	10		
		전면교체	20	100		
	나. 외부	1) 돌 붙이기	부분수리	25	5	
		2) 수성 페인트칠	전면도장	5	100	
	다. 외부창문	출입문(자동문)	전면교체	15	100	
건물내부	가. 천장	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
		2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
		3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
	나. 내벽	1) 수성도료칠	전면도장	5	100	
		2) 유성도료칠	전면도장	5	100	
		3) 합성수지도료칠	전면도장	5	100	
	다. 바닥	지하주차장(바닥)	부분수리	5	50	
			전면교체	15	100	
	라. 계단	1) 계단논슬림	전면교체	20	100	
		2) 유성페인트칠	전면도장	5	100	
전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	가. 예비전원 (자기발전) 설비	1) 발전기	부분수선	10	30	
			전면교체	30	100	
		2) 배전반	부분수선	10	10	
			전면교체	20	100	
	나. 변전설비	1) 변압기	전면교체	25	100	고효율 에너지 기자재 적용
		2) 수전반	전면교체	20	100	
		3) 배전반	전면교체	20	100	
	다. 자동화재 감지설비	1) 감지기	전면교체	20	100	
		2) 수신반	전면교체	20	100	

표 5-6 장기수선계획의 수립기준(계속)

구분	공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고		
전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크 설비	라. 소화설비	1) 소화펌프	전면교체	20	100		
		2) 스프링클러 헤드	전면교체	25	100		
		3) 소화수관(강관)	전면교체	25	100		
	마. 승강기	1) 기계장치	전면교체	15	100		
		2) 와이어로프 쉬브(도르레)	전면교체	5	100		
		3) 제어반	전면교체	15	100		
		4) 조속기(과속조절기)	전면교체	15	100		
		5) 도어개폐장치	전면교체	15	100		
	바. 피뢰설비 및 옥외전등	1) 피뢰설비	전면교체	25	100	고휘도방전램프 [휘도(광원의 단위면적 당 밝기의 정도)가 높은 방전램프] 또는 엘이디(LED) 보안등 적용	
		2) 보안등	전면교체	25	100		
	사. 통신 및 방송설비	1) 앰프 및 스피커	전면교체	15	100		
		2) 방송수신 공동설비	전면교체	15	100		
	아. 보일러실 및 기계실	동력반	전면교체	20	100		
	자. 보안·방범 시설	1) 감시반(모니터형)	전면교체	5	100		
		2) 노고하장치	전면교체	5	100		
		3) 영상정보처리기기 및 침입탐지시설	전면교체	5	100		
	차. 지능형 홈네트워크 설비	1) 홈네트워크 기기	전면교체	10	100		
		2) 단지공용시스템 장비	전면교체	20	100		
	급수·가스·배수 및 환기설비	가. 급수설비	1) 급수펌프	전면교체	10	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함)
			2) 고가수조 (STS, 합성수지)	전면교체	25	100	
3) 급수관(강관)			전면교체	15	100		
나. 가스설비		1) 배관	전면교체	20	100		
		2) 밸브	전면교체	10	100		
다. 배수설비		1) 펌프	전면교체	10	100		
		2) 배수관(강관)	전면교체	15	100		
		3) 오배수관(주철)	전면교체	30	100		
		4) 오배수관(PVC)	전면교체	25	100		
라. 환기설비		환기팬	전면교체	10	100		

표 5-6 장기수선계획의 수립기준(계속)

구분		공사종별	수선방법	수선주기(년)	수선율(%)	비고
난방	가. 난방설비	1) 보일러	전면교체	15	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함)
		2) 급수탱크	전면교체	15	100/100	
		3) 보일러수관	전면교체	9	100	밸브류포함
		4) 난방순환펌프	전면교체	10	100	
		5) 난방관(강관)	전면교체	15	100	
		6) 자동제어 기기	전면교체	20	100	
		7) 열교환기	전면교체	15	100	
	나. 급탕설비	1) 순환펌프	전면교체	10	100	고효율에너지 기자재 적용 (전동기 포함)
		2) 급탕탱크	전면교체	15	100	
		3) 급탕관(강관)	전면교체	10	100	
	옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	1) 아스팔트 포장	부분수리	10	50	
			전면교체	15	100	
		2) 울타리	전면교체	20	100	
		3) 어린이놀이시설	부분수리	5	20	
전면교체			15	100		
4) 보도블록		부분수리	5	10		
		전면교체	15	100		
5) 정화조		부분수리	5	15		
6) 배수로 및 맨홀		부분수리	10	10		
7) 현관입구·지하 주차장 진입로 지붕		전면교체	15	100		
8) 자전거보관소		전면교체	10	100		
9) 주차차단기	전면교체	10	100			
10) 조경시설물	전면교체	15	100			
11) 안내표지판	전면교체	5	100			

### 1.3 리모델링 유형 제안

#### ■ 주민의사 및 단지여건에 따라 선택이 가능

- 대전광역시 리모델링 유형(6가지 TYPE)과 관련법률에 따른(일반적 유지관리, 맞춤형 리모델링, 세대수 증가형 리모델링)에 대하여 비용을 기준으로 유형 구분
  - 저비용 리모델링(맞춤형) 유형  
가이드라인을 바탕으로 노후 시설·설비 교체 등 주거성능 개선과 주차장을 확충하는 리모델링 유형 제안
  - 고비용 리모델링(증축형) 유형  
맞춤형 리모델링 유형의 기본형을 바탕으로 수직, 수평증축을 통한 세대수 증가 리모델링 유형 도출
- 도시와의 단절 극복, 커뮤니티 시설 확충 등 공공성 확보 여부에 따른 공공지원방안과 연계

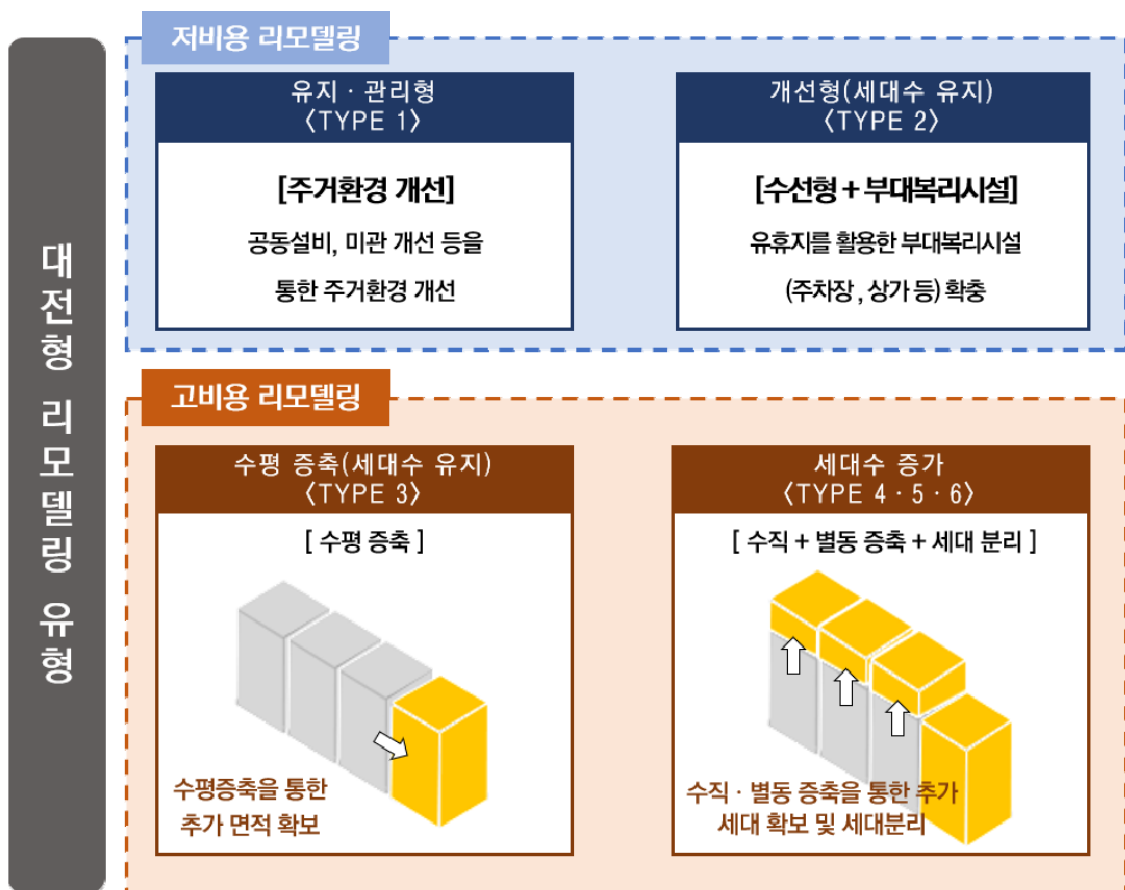


그림 5-1 대전형 리모델링 선택 예시

#### ■ 각 단지의 위치 및 특성, 주민 의사를 반영한 다양한 리모델링이 가능

- 단지, 주동, 주호의 공간위계별 수선·전면교체형 아이템을 단지의 위치 및 특성, 주민의사를 고려하여 선택적으로 시행
- 주민의 이해를 돕기 위해 TYPE 1~6의 총 6개 유형을 제안하고 있으나, 단지의 여건 및 주민의사에 따라 다양한 조합 및 변형이 가능

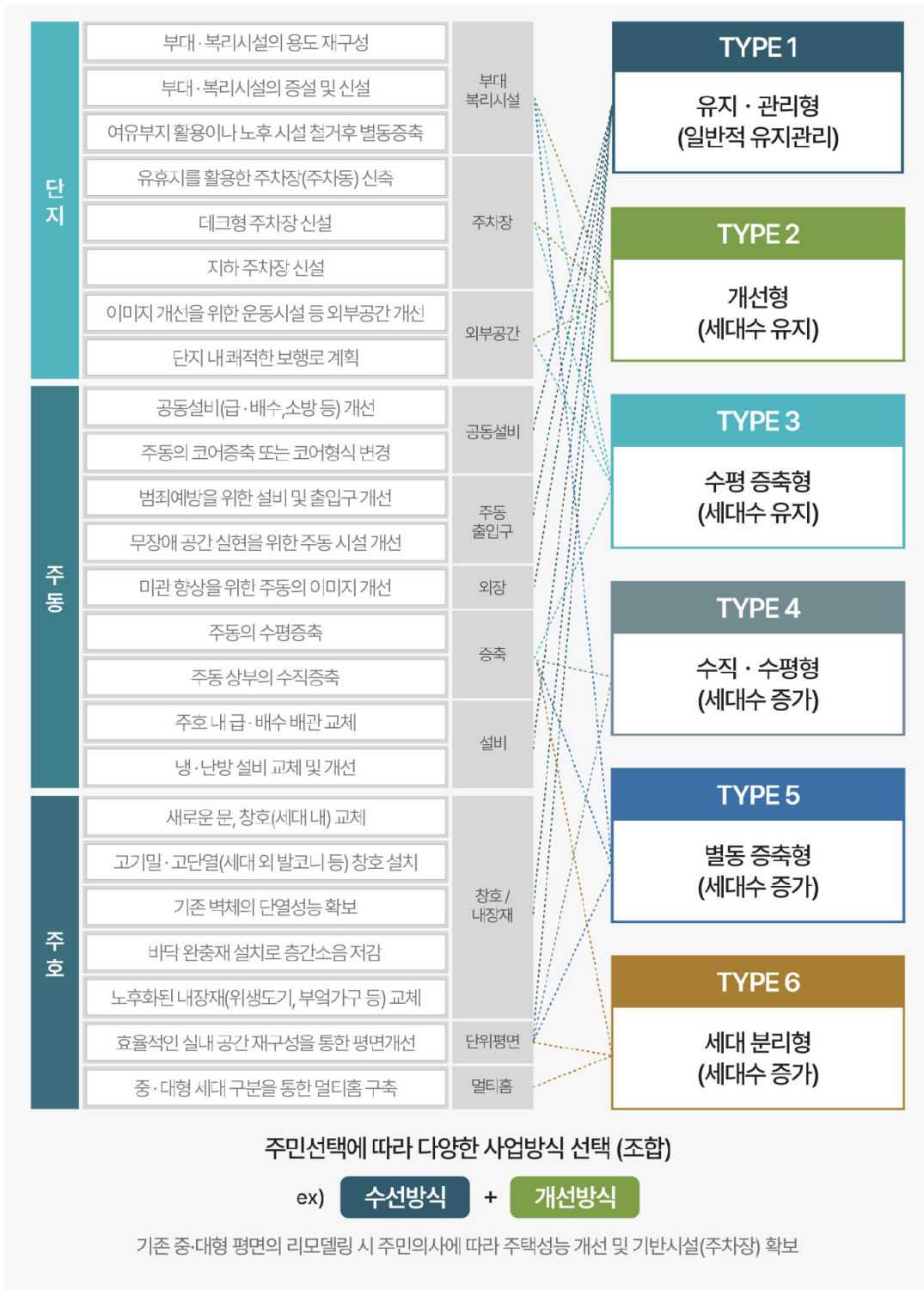


그림 5-2 주민선택형 리모델링 예시

## ■ 대전형 리모델링 유형 세부내용 (예시)

Type1 유지·관리형	<b>[ 리모델링 주요 개선 사항 ]</b>	
	구분	내 용
	주거성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 급·배수 및 소방·전기설비·도배·장판 교체</li> <li>• 위생도기(세면기 등) 및 부엌가구 교체</li> </ul>
	개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 고단열 창호설치</li> <li>• 냉·난방설비 교체</li> <li>• 바닥완충재 설치 등</li> </ul>
선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 녹지·운동공간 등 재구성</li> <li>• 부대복리시설 개선</li> </ul>	
<b>[ 적용 단지 여건 및 특성 ]</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리모델링 대상 단지의 일반적 적용 가능(주민요구 및 기존 리모델링 시행단지를 바탕으로 주요 리모델링 항목을 적용)</li> </ul>		
<b>[ 기본형의 변형 ]</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지 여건에 따라 아이템의 선별적 적용 가능</li> </ul>		

Type2 개선형 (세대수 유지)	<b>[ 리모델링 주요 개선 사항 ]</b>	
	구분	내 용
	주차장 확충	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지하 주차장의 신설 및 기존 지하주차장의 확충</li> <li>• 유휴 부지를 활용한 주차장 확충</li> </ul>
	기본형	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후설비 교체 및 주차장 확충을 바탕으로 단지 여건에 따라 선택적 적용</li> </ul>
커뮤니티시설 확충 및 외부공간 재구성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 녹지 및 옥외 모임 공간 확보 및 단지 외부공간 재구성</li> <li>• 커뮤니티 시설의 용도 재구성 및 부대복리시설의 증설, 신설</li> </ul>	
<b>[ 기본형의 변형 ]</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지 내 여유부지 등을 고려하여 데크형 주차장 또는 지하주차장 선택 가능</li> </ul>		
<b>[ 적용 단지 여건 및 특성 ]</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 부대복리시설 부족 단지: 서울시 조례 참조(주민공동시설 총량제) (1,000세대 이하 세대당 3.1m<sup>2</sup> 이상 / 1,000세대 이상 세대당 2.5m<sup>2</sup> 이상)</li> <li>• 주변 현황을 고려하여 연도형 상가나 커뮤니티시설 배치가 타당한 단지에 적용</li> </ul>		
<b>[ 세대구분형의 변형 ]</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Alt1. 기존 커뮤니티시설의 재구성 및 증축을 통한 커뮤니티시설 확충</li> <li>• Alt2. 커뮤니티시설 및 상가시설의 신축 및 저층부 활용을 통한 커뮤니티 면적 확충</li> </ul>		
<b>[ 리모델링 효과 및 공공지원 여부 ]</b>		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주차장 및 커뮤니티시설 일부의 지역개방 시 공공지원</li> <li>• 부족한 커뮤니티시설의 확충 및 커뮤니티시설의 재구성을 통한 사용자 중심의 커뮤니티</li> </ul>		

Type3  
수평 증축형  
(세대수 증가)

[ 특성 ]

- 기존 세대수를 유지하면서 단지(주거공간) 규모의 증가
- 일반적으로 수평증축 방식의 리모델링

[ 리모델링 주요 개선 사항 ]

구분	내 용
기본형	• 노후설비 교체 및 주차장 확충을 바탕으로 단지 여건에 따라 선택적 적용
저층부 활용 및 수평증축	• 구조의 정밀 안전진단 및 수평증축을 위한 구조보강 • 수평증축을 통한 세대공간 확충

[ 적용 단지 여건 및 특성 ]

- 주동수가 많지 않은 중·소규모 단지
- 사업성 확보가 가능한 단지

[ 세대구분형의 변형 ]

- Alt1. 저층부의 필로티 및 공용 로비 활용 및 커뮤니티시설 확충
- Alt2. 주동 사이 데크 설치(1개층)를 통한 데크 하부 활용 (주차장, 커뮤니티시설 등)

[ 리모델링 효과 및 공공지원 여부 ]

- 저층부 또는 데크 하부를 활용한 커뮤니티시설 확충 및 지역 개방을 통한 공공 지원으로 리모델링 공사비 절감 가능

Type4  
수직·수평  
증축형  
(세대수 증가)

[ 특성 ]

- 수평+수직 증축을 통한 주거면적 확보 및 세대수 증가

[ 리모델링 주요 개선 사항 ]

구분	내 용
기본형	• 노후설비 교체 및 주차장 확충을 바탕으로 단지 여건에 따라 선택적 적용
저층부 활용 및 수평 증축	• 저층부의 필로티 및 공용로비 활용 • 2~3개층 수직증축을 통한 세대수 증가 (별동증축 포함)

[ 적용 단지 여건 및 특성 ]

- 대규모 단지: 일조권 규제 영향으로 1~3개동의 아파트 단지는 수직증축 불리
- 내진설계기준(1987년) 적용 이후 아파트: 적용이전 건립 아파트의 경우 구조보강

[ 세대수 확보 ]

- Alt1. 주동의 수평 증축
- Alt2. 수직 증축을 통한 추가 세대 확보

[ 리모델링 효과 및 공공지원 여부 ]

- 수평, 수직 증축에 의한 일반 분양으로 사업비 충당

Type5  
별동 증축형  
(세대수 증가)

[ 특성 ]

- 수평·수직 증축과 더불어 단지의 여유부지에 별동을 건축하여 추가 세대 확보

[ 리모델링 주요 개선 사항 ]

구분	내 용
여유부지 내 별동증축	• 용적률 여유가 있는 공동주택 단지의 여유부지에 별동을 증축하여 세대수 증가 및 증가 세대수 분양을 통한 리모델링 비용 절감
부대·복리시설을 활용한 별동 증축	• 활용되지 않는 기존 부대·복리시설을 철거하고 저층부에는 커뮤니티시설, 고층부에는 주동을 새로 설치

[ 적용 단지 여건 및 특성 ]

- 1990년 이전에 지어진 용적률의 여유가 있는 단지
- 단지 내 사용하지 않는 공원, 녹지 등 여유부지가 있는 단지
- 주동의 배치 및 외부공간 계획이 미흡한 단지의 커뮤니티 시설을 활용하여 철거 및 증축을 통한 추가 세대 확보

[ 리모델링 효과 및 공공지원 여부 ]

- 증가된 세대를 분양하여 단지 전체의 리모델링 비용 절감 효과 기대 가능

Type6  
세대 분리형  
(세대수 증가)

[ 특성 ]

- 주거의 형태 변화 및 다양한 유형의 주택에 맞추어 세대 분리를 통한 세대수 증가

[ 리모델링 주요 개선 사항 ]

구분	내 용
공유형 주택	• 기존의 중·대형 평수의 주택을 여러개의 세대로 구분하여 세대수 증가
세대주의 요구에 따른 유형 변화	• 주거의 유형 다양화, 재택근무 등 세대주의 여건에 따라 공간을 재구성하는 리모델링

[ 적용 단지 여건 및 특성 ]

- 기존 중·대형 규모의 주택을 여러 세대로 분리하여 세대 분리 이후에도 각 세대별로 여유로운 주거면적 확보 가능
- 주거 유형의 다양화에 따라 세대주가 원하는 형태로 세대를 분리

[ 리모델링 효과 및 공공지원 여부 ]

- 세대 분리를 통해 임대주택으로 제공할 경우 공공지원 방안 마련

## ■ 대전형 리모델링 유형 세부내용 (예시)

- 리모델링 사업 추진 시 사업 유형별 분류
  - 수선형: 일반적 유지관리로서 주호·주동을 수선
  - 개선형(세대수 유지): 단지 내 부대복리시설, 커뮤니케이션 시설 등 개선
  - 수직 증축형(세대수 유지): 수평 증축을 통해 세대수를 유지하며 주거 면적 확보
  - 수직·수평·별동 증축형(세대수 증가): 수직·수평·별동 증축을 통해 세대수 확보
  - 세대 분리형(세대수 증가): 중·대규모 주택 내 면적(세대) 분리를 통한 세대수 확보

표 5-7 대전광역시 리모델링 범위

구분		일반적 유지관리	맞춤형 리모델링 (세대수 유지형)		세대수 증가형 리모델링			
		유지·관리	개선형	수평 증축	수직·수평 증축	별동 증축	세대 분리	
		수선 (성능유지)	대수선 (성능개선)	대수선(성능개선) +증축(일부)	대수선(성능개선) +증축+세대수 증가			
리 모 델 링 사 업 범 위	성능유지개선	○	○	○	○			
	구조체 및 구조물변경	×	○	○	○			
	공간구조 재구성	×	○	○	○			
	전용면적 변화	×	○	○	○			
	주차장 설치	×	○	○	○			
	증축	수평/별동	×	○	○	○		
		수직	×	×	×	○		
	세대수 증가	×	×	×	○			
	주요 리모델링 공간	주호/주동	주호/주동/단지	주호/주동/단지	주호/주동/단지			
사업가능시점	-	사용승인 10년후	사용승인 15년후					
법령구분	수선	대수선	증축					
	주택법(수선)	주택법 (리모델링)	주택법(리모델링) / 주택건설기준 등에 관한 규정					

- \* 유지·관리형 리모델링은 기존 주거의 성능유지를 위해 노후화 된 설비·시설, 바닥 및 벽체, 내장재 등 공동설비 및 세대별 내부시설의 개선에 중점을 두고 리모델링 시행
- \* 맞춤형 리모델링은 성능유지 외에 주거성능 향상을 위한 평면구조 및 코어변경, 주차장 신설 등 세대확장 및 구분형 개조를 선택적으로 향상
- \* 세대수 증가형 리모델링은 주요 구조물을 제외한 기존 공동주택을 철거 후 수직, 수평, 별동증축 추진 ⇒ 세대확장 및 세대수 증가를 통한 기존 주거의 전체적 성능향상을 위한 리모델링

## ■ Type1 유지·관리형

공동주택 단지의 외관 성능 개선을 통해 주택의 기대수명 향상 추진

### [ 공동설비 ]

- 공동설비(급·배수, 소방 등) 개선
- 주동의 코어증축 또는 코어형식 변경(엘리베이터, 계단실 증축)

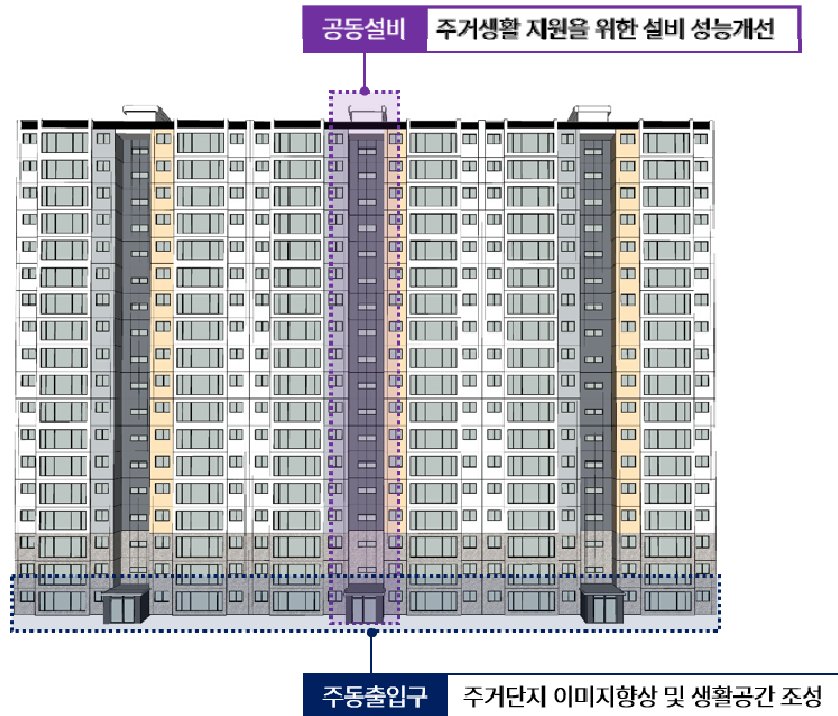
### [ 주동출입구 ]

- 범죄예방을 위한 설비 및 출입구 개선
- 무장애 공간 실현을 위한 주동의 시설개선

### [ 외 장 ]

- 미관 향상을 위한 주동의 이미지 개선

Type1  
유지·관리형



## ■ Type1 유지·관리형

### Type1 유지·관리형

#### 공동주택의 주거성능 개선: 급수, 열관리, 단위평면 개선

##### [ 설 비 ]

- 주호 내 급·배수 배관 교체
- 냉·난방 설비 교체 및 개선

##### [ 창호/내장재 ]

- 새로운 문, 창호(세대 내) 교체
- 고기밀·고단열(세대외 발코니 등) 창호설치
- 기존 벽체의 단열성능 확보
- 바닥 완충재 설치로 층간소음 저감
- 노후화된 내장재 교체(도배·장판, 욕조 및 싱크대, 수전·전등류 등)

##### [ 단위평면 ]

- 효율적인 실내공간 재구성을 통한 평면개선(화장실·침실 확장 및 추가)
  - 화장실 변경 (방→화장실)
  - 침실 확장
  - 화장실 추가
  - 침실 추가
- 거실면적 확장(내부구조 변경)
- 수납의 효율성을 높이는 공간 재배치

##### [ 멀티홈 ]

- 중·대형 세대 구분을 통한 멀티홈 구축



## ■ Type2 개선형(세대수 유지)

### Type2 개선형 [ 세대수 유지 ]

단지 내 공간을 활용한 부족한 주차장, 편의시설의 설치 방식 다양화  
가로변 활성화로 지역과 함께하는 주거단지로 전환

#### [ 부대복리시설 ]

- 부대·복리시설의 용도 재구성 및 증설
- 기존 노후화된 상가나 주민이용시설 활용

#### [ 주차장 ]

- 유희지를 활용한 주차장(데크형 주차장) 신축
- 지하 주차장 확보

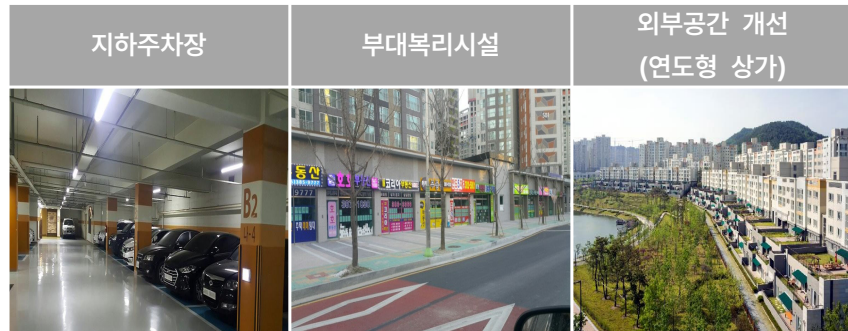
#### [ 외부공간 ]

- 이미지 개선을 위한 운동시설 등 외부공간 개선
- 단지 내 쾌적한 보행로 계획
- 녹지 및 광장 등 옥외모임 공간 확보



주차장 지하주차장 조성

부대복리시설 부족한 커뮤니티공간 확보



## ■ Type3 수평 증축형(세대수 유지)

### Type3 수평 증축형 [ 세대수 유지 ]

#### 세대별 평형 추가 확보

##### [ 특 성 ]

- TYPE 2의 내용을 포함
- 수평 증축을 통해 세대 내 주거면적을 추가 확보하여 주거환경 개선

##### [ 실내공간 재구성 및 면적 확장 ]

- 침실, 화장실, 방 추가 설치를 통한 실내공간 재구성
- 코어변경 및 승강기 신설

##### [ 평면 확장의 변형 ]

- 발코니 및 편복도를 활용한 수평 면적 확장

##### [ 아파트 유형에 따른 변형 ]

- 노후 주거의 불편 해소 및 사회적 트렌드 변화에 유연하게 대응
- 소형 평형 단지: 평면 확장을 통한 주거면적 확장
- 편복도형 아파트: 편복도를 활용한 면적 확장 및 코어 변경



## ■ Type4 수직·수평 증축형(세대수 증가)

수직·수평을 통해 세대별 면적, 층수 등을 확보하여 세대수 증가

### [ 특 성 ]

- TYPE 3의 내용을 포함
- 유휴 부지, 여유 용적률 등을 고려하여 추가 세대 확보

### [ 단지의 유휴지 활용 ]

- 주동의 일부 여유부지를 이용하여 수평 증축을 통한 세대수 확보

### [ 여유 용적률 활용 ]

- 기존의 여유용적률을 고려하여 수직 증축을 통한 세대수 확보
- 이 경우 주변 경관을 해치지 않으며, 스카이라인이 잘 어우러 지도록 계획

### [ 리모델링 비용 절감 ]

- 증가되는 세대를 분양하여 전체 세대의 리모델링 비용 절감

**Type4**  
수직·수평  
증축형  
[ 세대수 증가 ]



## ■ Type5 별도 증축형(세대수 증가)

### Type5 별도 증축형 [ 세대수 증가 ]

#### 여유부지, 기존 부대·복리시설을 활용한 세대수 증가

##### [ 특 성 ]

- TYPE 4의 내용을 포함
- 수직·수평 리모델링을 포함하며 별도증축을 할 경우 TYPE 4보다 많은 세대수 확보 가능

##### [ 단지의 유휴지 활용 ]

- 단지 내 사용하지 않는 녹지, 공원 등의 여유부지를 활용하여 별동을 증축하여 세대수 증가

##### [ 부대·복리 시설 활용 ]

- 단지 내 사용하지 않거나 노후된 부대·복리시설을 활용한 별도 증축
- 기존의 건물을 철거하거나 수직·수평 증축을 통해 세대수 증가
- 저층부에는 주민들의 요구에 따른 커뮤니티시설, 고층부는 주동을 새로 설치하여 주거와 커뮤니티가 어우러진 복합 단지 구성 가능

##### [ 순환형 리모델링 ]

- 별도증축을 통해 증가된 세대는 기존 단지의 리모델링 사업 시 임시 주택의 기능이 가능

수평증축	수직증축	별동증축
		
<p>증축분의 하중이 수평으로 증가하여 수직증축에 비하여 보수보강비가 상대적으로 낮은 방식</p>	<p>기존 단지배치를 유지하여 조망확보 및 간섭이 발생하지 않는 장점이 있으며, 증가하는 물량을 통하여 사업비 조달이 가능한 방식</p>	<p>단지 내 여유공간에 별도를 증축하는 방식으로 세대를 일반분양하여 사업비 조달이 가능한 방식이며, 조망권 간섭 등이 발생</p>

## ■ Type6 세대 분리형(세대수 증가)

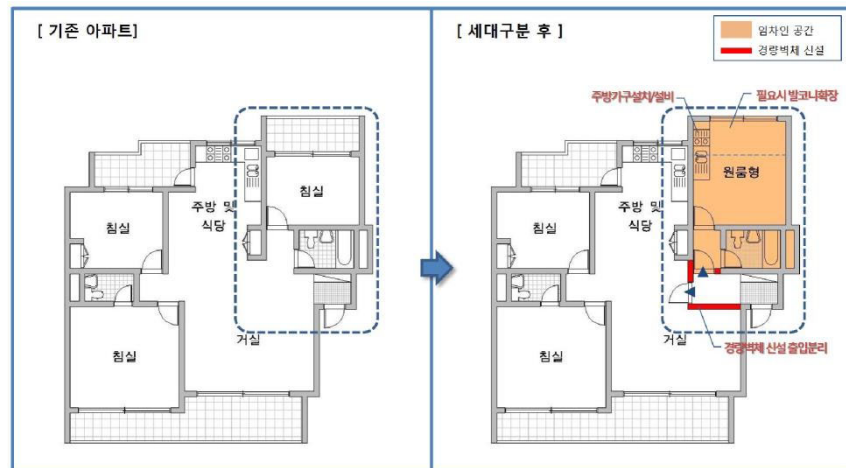
### Type6 세대 분리형 [ 세대수 증가 ]

#### [ 세대 분리 ]

- 새로운 출입문 설치, 창호교체, 실내공간 재구성, 화장실 설치 등을 통한 기존 세대의 세대구분으로 2개 세대 확보

#### [ 세대구분형의 변형 ]

- 여러 세대 공유형 및 다른 용도의 주택으로 전환
- 중규모의 평형대는 평면확장과 세대분리를 함께 진행



세대구분이 가능한 평면유형



독립출입구 및 독립화장실 확보 가능

세대구분이 불가능한 평면유형



현관에서 거실까지 이르는 통로  
양쪽으로 방이 배치되어 있어  
구분세대 구획이 어려움

## 2. 소규모 공동주택 리모델링 방안

### 2.1 소규모 공동주택 기준

- 200세대 미만의 공동주택을 소규모 공동주택으로 분류하였으며, 대전광역시의 경우 770개 리모델링 대상 단지 중 388개(50.4%)의 소규모 단지가 분포하고 있음
  - 소규모 단지는 서구(26.8%)에 가장 많이 분포하고 있으며 그 중 1등 규모의 나홀로 아파트·연립 주택이 가장 많은 비율을 차지하고 있음

표 5-8 구별 소규모 공동주택 현황(단위: 개)

계	동구	중구	서구	유성구	대덕구
388 (100.0%)	83 (21.4%)	70 (18.0%)	104 (26.8%)	66 (17.0%)	65 (16.8%)

표 5-9 등수별 소규모 공동주택 현황(단위: 개)

계	1등	2등	3등 ~ 5등	5등 ~ 10등	10 ~ 20등	20등 이상
388 (100.0%)	238 (61.3%)	69 (17.8%)	53 (13.7%)	25 (6.4%)	3 (0.8%)	-

표 5-10 층수별 소규모 공동주택 현황(단위: 개)

계	5층 미만	5층 ~ 10층	10층 ~ 15층	15층 ~ 20층	20층 이상
388 (100.0%)	71 (18.3%)	156 (40.2%)	105 (27.1%)	53 (13.6%)	3 (0.8%)

표 5-11 유형별 소규모 공동주택 현황(단위: 개)

계	나홀로 아파트	다세대 주택	연립 주택
388 (100.0%)	205 (52.8%)	31 (8.0%)	152 (39.2%)

표 5-12 소규모 공동주택 유형

나홀로 아파트	다세대·연립주택	저층 주거지 혼재지역
		

## 2.2 소규모 공동주택 리모델링 방안

### ■ 노후 공동주택 공용시설 보수 지원

- 대전광역시시는 현재 노후 공동주택에 대하여 공용시설 지원사업을 진행중이며, 단지 여건상 맞춤형·세대수 증가형 리모델링이 불가능한 소규모 공동주택 단지의 경우 지원사업과 연계하여 일반적 유지관리 형태의 리모델링이 가능함

표 5-13 노후 공동주택 지원 대상 및 범위

신청 대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「공동주택관리법」제2조제1항제1호에 따른 공동주택으로서 사용검사 또는 사용승인 후 10년이 경과한 공동주택</li> <li>• 「공동주택관리법」제36조제3항에서 정하는 하자에 대한 시설공사별 담보책임기간이 경과된 10세대 이상 공동주택</li> </ul>		
지원 대상 사업	<table style="width: 100%; border: none;"> <tr> <td style="width: 50%; border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 경로당 보수</li> <li>② 조경녹화사업</li> <li>③ 어린이놀이터 보수</li> <li>④ 옥외 하수도시설 보수</li> <li>⑤ 강의실 등 다목적시설 보수</li> <li>⑥ 자전거 보관대 설치 및 보수</li> <li>⑦ 옥외보안등 및 CCTV설치 및 보수</li> <li>⑧ 장애인등의 편의시설 설치 및 보수</li> <li>⑨ 주민운동시설 및 벤치·파고라 등 보수</li> </ul> </td> <td style="width: 50%; border: none;"> <ul style="list-style-type: none"> <li>⑩ 공동체 활성화를 위한 시설의 설치 및 보수</li> <li>⑪ 입주자대표회의 등 회의공개 시설장비의 설치</li> <li>⑫ 가로환경 조성사업을 위한 옹벽·담장 도색 및 담장 철거·보수</li> <li>⑬ 단지내 주 관통도로 보수</li> <li>⑭ 쓰레기 집하 및 친환경시설 개선</li> <li>⑮ 안전점검결과 구조·설비의 안전도가 취약(D등급이하)하여 주민에게 위해가 우려되는 공용부분의 보수</li> </ul> </td> </tr> </table>	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 경로당 보수</li> <li>② 조경녹화사업</li> <li>③ 어린이놀이터 보수</li> <li>④ 옥외 하수도시설 보수</li> <li>⑤ 강의실 등 다목적시설 보수</li> <li>⑥ 자전거 보관대 설치 및 보수</li> <li>⑦ 옥외보안등 및 CCTV설치 및 보수</li> <li>⑧ 장애인등의 편의시설 설치 및 보수</li> <li>⑨ 주민운동시설 및 벤치·파고라 등 보수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑩ 공동체 활성화를 위한 시설의 설치 및 보수</li> <li>⑪ 입주자대표회의 등 회의공개 시설장비의 설치</li> <li>⑫ 가로환경 조성사업을 위한 옹벽·담장 도색 및 담장 철거·보수</li> <li>⑬ 단지내 주 관통도로 보수</li> <li>⑭ 쓰레기 집하 및 친환경시설 개선</li> <li>⑮ 안전점검결과 구조·설비의 안전도가 취약(D등급이하)하여 주민에게 위해가 우려되는 공용부분의 보수</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>① 경로당 보수</li> <li>② 조경녹화사업</li> <li>③ 어린이놀이터 보수</li> <li>④ 옥외 하수도시설 보수</li> <li>⑤ 강의실 등 다목적시설 보수</li> <li>⑥ 자전거 보관대 설치 및 보수</li> <li>⑦ 옥외보안등 및 CCTV설치 및 보수</li> <li>⑧ 장애인등의 편의시설 설치 및 보수</li> <li>⑨ 주민운동시설 및 벤치·파고라 등 보수</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑩ 공동체 활성화를 위한 시설의 설치 및 보수</li> <li>⑪ 입주자대표회의 등 회의공개 시설장비의 설치</li> <li>⑫ 가로환경 조성사업을 위한 옹벽·담장 도색 및 담장 철거·보수</li> <li>⑬ 단지내 주 관통도로 보수</li> <li>⑭ 쓰레기 집하 및 친환경시설 개선</li> <li>⑮ 안전점검결과 구조·설비의 안전도가 취약(D등급이하)하여 주민에게 위해가 우려되는 공용부분의 보수</li> </ul>		
지원 금액	총 사업비의 80% 이내 범위에서 단지별 최대 2천만원 이내 지원		

주) 신청·지원 대상 및 지원 금액의 경우 구별로 상이하여 자세한 사항은 각 구별 지원 공고문 참조



그림 5-3 노후 소규모 공동주택 지원사업 예시(외벽 및 도로포장)

## ■ 저층 주거지 연계 정비사업

- 여유용적률이 높기 때문에 리모델링을 통한 증축보다 정비사업을 통한 주거환경 개선이 유리함
- 소규모 공동주택과 인접한 저층 노후 주거지와 연계하여 재개발·재건축 및 소규모 주택정비사업 등 정비사업을 추진하여 주거환경 개선

표 5-14 연계사업 예시

구분	주요내용
재개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 인근 정비기반시설이 열악한 노후·불량주택과 연계하여 대지면적 10,000m<sup>2</sup> 이상에 대한 재개발 사업 추진</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>
소규모 주택정비사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 노후·불량건축물이 밀집한 가로구역에서 주거환경 개선을 위해 대지면적 10,000m<sup>2</sup>에 대해 주택정비사업 추진</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>

### 3. 대전형 공동주택 리모델링 운영기준 수립

#### 3.1 수립 목적

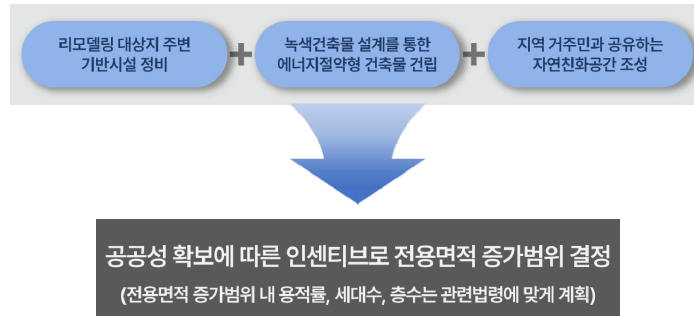
- 도시지역 내 공동주택(아파트) 단지는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 및 「대전광역시 도시계획 조례」 제50조에 따른 용도지역의 용적률 체계를 통해 도시지역 내 밀도체계를 관리함
  - 제2종일반주거지역 용적률: 100% 이상 250% 이하(200% 이하)
    - \* ( )안의 용적률은 「대전광역시 도시계획 조례」 상 용적률
- 「도시 및 주거환경정비법」을 통해 노후 공동주택의 정비 시에도 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용도지역의 용적률 이내의 범위에서 허용용적률을 적용함
  - 허용용적률은 정비사업 추진 시 주거지역의 경우 지자체의 조례에도 불구하고 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역별 최대 허용범위까지 적용이 가능하도록 용적률 완화
    - \* 「2030 대전광역시 도시·주거환경정비기본계획」 154p 참고

◦ 허용용적률 = 기준용적률(조례상 용적률) + 용적률 인센티브  
⇒ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 체계 적용

- 그럼에도 불구하고 공동주택 리모델링은 「주택법」 제2조에 따라 기 조성된 건축물의 주거전용면적을 기준으로 용도지역의 용적률보다 용적률을 상향하여 사업추진이 가능함
  - 「주택법」에 따라 증가되는 주거전용면적에 대한 구체적인 확보 기준은 법상 명시되어 있지 않아 타 지자체 사례와 같이 리모델링 기본계획에서 확보 기준을 마련함
- 본 운영기준은 노후단지의 주거환경 개선과 열린 아파트 조성을 위한 대전형 공동주택 리모델링의 지원을 위하여 「주택법」 제66조 제2항에 따라 리모델링 주택조합을 설립한 공동주택에 대하여 리모델링 시 공공성 확보에 관한 원칙과 방법 등에 관한 세부사항을 정하는 것을 목적으로 하며, 향후 대전광역시 및 자치구 건축위원회 심의 기준으로 적용하고자 함
  - 제시되는 인센티브 비율(%)은 증가되는 주거전용면적 비율을 의미함

### 3.2 법적 근거

- 「주택법」 제71조 제2항, 「주택법 시행령」 제80조 제2항, 「대전광역시 주택 조례」 제7조에 따라 리모델링 기본계획에 주변 기반시설여건 등을 분석하여 세대수 증가로 인한 기반시설에 부담이 된다고 판단되는 경우 용적률 완화범위를 별도 제시 가능함에 따라 증가범위에 대한 세부적인 사항에 대하여는 『대전형 공동주택 리모델링 운용기준』을 적용함



### 3.3 대전형 공동주택 리모델링 운용기준 적용방향

#### ■ 적용 원칙 및 대상

- 적용원칙: 다양한 인센티브 항목 중 지역 여건에 맞는 항목 선택 적용
- 적용대상: 구역면적 1만m<sup>2</sup> 이상 또는 기존 세대수 300세대 이상 (필요 시 200세대 이상도 대상에 포함)

#### ■ 공공성 적용방향

- 기반시설 정비: 대상지와 직접 접한 주변지역의 가로등, 진입로, 보도 등 설치
- 친환경 정책 반영: 녹색건축물, 녹색건축물+에너지효율등급, 제로에너지건축물(ZEB) 인증, 신재생 에너지 공급률, 전기차 충전소 설치 등
- 단지 내 시설개방: 공공보행통로 설치, 지역공유시설 설치, 담장허물기, 개방형 주차장 조성, 보도형·차로부속형 전면공지 조성 등
- 가로활성화 유도: 가로활성화를 위한 근린생활시설 등 설치 등
- 기타 시·구 주요정책 반영 등

#### ■ 운영 및 관리방안

- 세부적인 기준은 여건 변화 등을 고려하여 유연하게 적용될 수 있도록 「대전형 공동주택 리모델링 운용기준」 방침으로 운영
- 건축위원회 심의시 「대전형 공동주택 리모델링 운용기준」을 적용
  - 공동주택 리모델링시 용적률 등 완화는 도시계획위원회 및 건축위원회 심의를 통해 결정
- 자치구는 인·허가 과정에서 심의내용 준수 확인
  - 도시계획위원회 및 건축위원회 심의시 결정된 운용기준 적용사항 이행
  - 준공신청시 허가(인가)조건 이행여부 확인

### 3.4 공동주택 리모델링 운영기준 세부내용

#### ■ 공동주택 리모델링 공공성(주거전용면적) 확보 방안

① 리모델링 사업 후 공동주택 용적률 < 「대전광역시 도시계획 조례」에 따른 용도지역 용적률

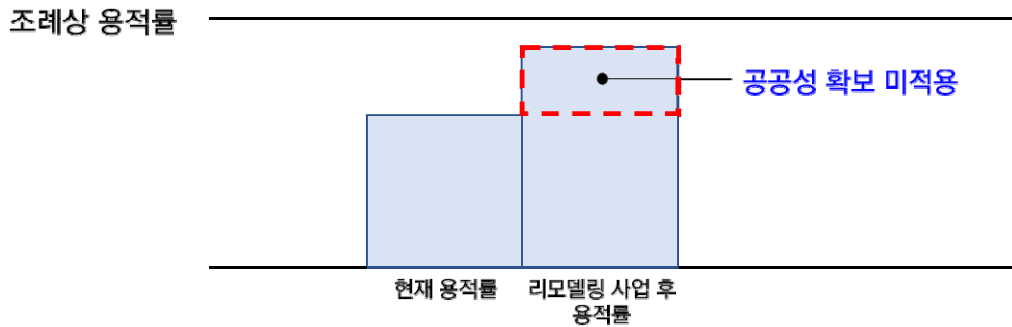


그림 5-4 리모델링 사업 후 용적률 < 조례상 용도지역 용적률

② 리모델링 사업 후 공동주택 용적률 ≥ 「대전광역시 도시계획 조례」에 따른 용도지역 용적률

- TYPE-1 현재 공동주택 용적률이 「대전광역시 도시계획 조례」 상 용적률 이하일 경우

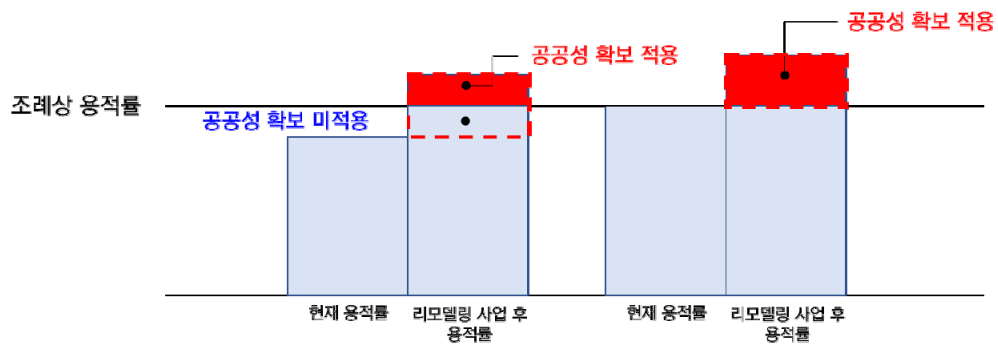


그림 5-5 리모델링 사업 후 용적률 ≥ 조례상 용도지역 용적률 TYPE-1

- TYPE-2 현재 공동주택 용적률이 「대전광역시 도시계획 조례」 상 용적률 초과일 경우

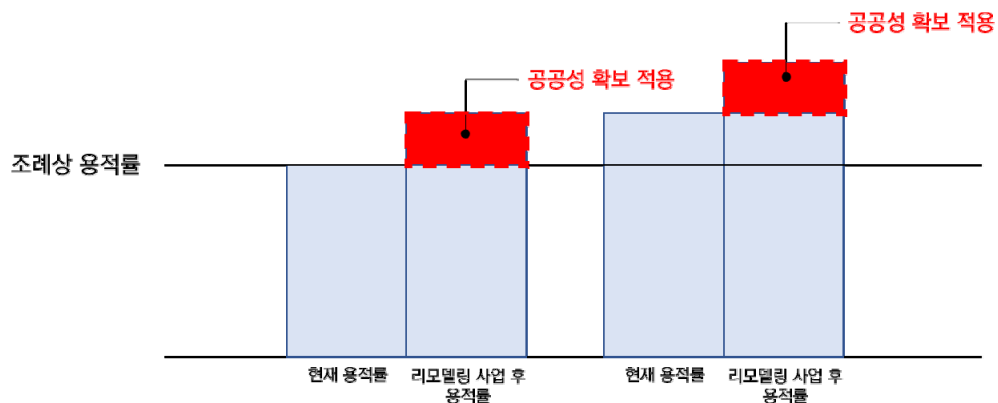


그림 5-6 리모델링 사업 후 용적률 ≥ 조례상 용도지역 용적률 TYPE-2

- 증가되는 용적률의 범위는 「주택법」 제2조에 따른 주거전용면적의 30% 이내(전용면적 85㎡ 미만 40% 이내)이며, 공용부분은 별도 증축 가능

**표 5-15 적용의 완화 체크리스트**

적용의 완화(주거전용 면적 증가범위) 체크리스트					
주거전용면적 최대 30%이내(전용면적 85m <sup>2</sup> 미만 40% 이내)					
항목	계획기준		증가범위		
기반시설 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변 기반시설(도로, 공원, 주차장 등) 정비</li> </ul>		최대 10%		
친환경·지능형 건축물 건축 (1개이상 의무적용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>대전광역시 녹색건축물 설계기준 + 에너지 효율등급</li> </ul>		각 항목별 최대 2%  총합 최대 5%		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>제로에너지 건축물(ZEB) 인증</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>신재생에너지공급률 적용</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>지능형건축물(Intelligent Building)인증</li> </ul>				
지역친화시설 (공유시설) 설치 (2개이상 의무적용)	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공보행통로, 열린놀이터, 쌈지공원</li> </ul>		각 항목별 최대 2%  총합 최대 5%		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>지역공유시설 설치(도서관, 어린이집, 노인복지시설 등)</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>담장허물기(낮은 수목식재, 진·출입통로 등 설치)</li> </ul>				
	<ul style="list-style-type: none"> <li>개방형 주차장 조성</li> </ul>				
지역업체 참여	<ul style="list-style-type: none"> <li>본사 소재지가 대전광역시인 건설업자 또는 등록사업자가 시공자 또는 시행자로 단독 또는 공동으로 참여하는 경우 인센티브 부여</li> </ul>		최대 20%		
	구분	기준		확보 가능 용적률	
	시공업체	50%이상		20%	-
		20%이상 ~ 50%미만		15%	
도시·교통· 경관계획, 건축설계, 광고	30% 이상	2%	2가지 이상 만족 시		

주) 증가범위 비율(%)은 주거전용면적의 증가비율을 의미함

## ■ 항목별 세부 기준

### 1) 기반시설 정비

- 적용항목
  - 대상지와 직접 접한 주변 지역의 가로등, 진입로, 보도 등 설치

**표 5-16 기반시설 정비 적용 기준**

항목	적용기준	증가범위
기반시설 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 증가비율(%) = 조례상 용적률 × (환산부지면적 / 대지면적) × 10(보상계수)</li> </ul>	최대 10%
	<ul style="list-style-type: none"> <li>* 환산부지면적 = 정비비용 / 대지가액(공시지가의 2배)</li> <li>* 정비비용                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공공건축물 건립 공사비 책정 가이드라인을 준용하되, 이를 적용할 수 없는 공공시설의 경우는 설계내역 등 객관적인 산출 근거를 통해 정비비용을 따로 산정할 수 있음</li> </ul> </li> </ul>	

- 적용내용
  - 가로등, 진입로, 보도 등은 직접 공사를 통해 조성
  - 대상지 주변 기반시설 정비는 사업계획승인권자(유지관리부서)와 협의된 경우에 한함

### 2) 친환경·지능형 건축물

- 적용항목
  - 세대 규모별 설계등급에 해당하는 녹색건축물 설계(각 부문별 적용)  
(‘대전광역시 민간건축물 녹색건축 설계기준’ 준용)
  - 지능형설비 확대 보급을 위하여 지능형건축물 인증

**표 5-17 세대 규모별 설계등급**

세대수	설계등급	세대수	설계등급
1,000세대 이상	[가]	30세대 이상 ~300세대 미만	[다]
300세대 이상 ~ 1,000세대 미만	[나]	30세대 미만	[라]

주) 세대수 = 기존 세대수 + 증가 세대수

주) 적용등급은 규모에 따른 등급에서 한 등급 낮추어 적용 예) [가] → [나]

표 5-18 녹색 건축물 적용 기준

항목	적용기준	증가범위											
녹색건축물+에너지효율등급	<ul style="list-style-type: none"> <li>'세대 규모별 설계등급'보다 한 등급 높게 적용하여 설계</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">녹색건축물 에너지효율 인증등급</th> <th colspan="2">녹색건축물 인증등급</th> </tr> <tr> <th>최우수 (그린1등급)</th> <th>우수 (그린2등급)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1+등급</td> <td>2%</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>1등급</td> <td>1%</td> <td>0.5%</td> </tr> </tbody> </table>	녹색건축물 에너지효율 인증등급	녹색건축물 인증등급		최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)	1+등급	2%	1%	1등급	1%	0.5%	각 항목별 2% (최대 5% 적용)
녹색건축물 에너지효율 인증등급	녹색건축물 인증등급												
	최우수 (그린1등급)	우수 (그린2등급)											
1+등급	2%	1%											
1등급	1%	0.5%											
제로에너지(ZEB) 인증	<ul style="list-style-type: none"> <li>'세대 규모별 설계등급'보다 한 등급 높게 적용하여 설계</li> <li>- ZEB5 이상 시 2%</li> </ul>												
신재생에너지 공급률	<ul style="list-style-type: none"> <li>20% 초과: 2%</li> <li>15% 초과 ~ 20% 이하: 1.5%</li> <li>10% 초과 ~ 15% 이하: 1%</li> </ul>												
지능형 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>지능형건축물(Intelligent Building) 인증</li> </ul> <table border="1"> <thead> <tr> <th>등급별</th> <th>2등급 이상</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>증가범위</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table>	등급별	2등급 이상	증가범위	2%								
등급별	2등급 이상												
증가범위	2%												

주) 'ZEB 인증'항목 적용시 '녹색건축물 + 에너지효율등급' 및 '신재생에너지 공급률' 적용 제외

• 적용내용

- 인허가 시 적용된 녹색건축물 설계내용은 당해 건축물의 준공신청 전까지 해당 항목별 인증을 득하여야 함
- 지능형건축물: 건축법 제65조의2 규정에 따라 인증
- 인허가 시 적용된 지능형건축물 설계내용은 당해 건축물의 준공신청 전까지 해당 항목별 인증을 득하여야 함

### 3) 지역친화시설(공유시설) 설치

- 적용항목
  - 공공보행통로 설치, 개방형 주차장 조성, 담장 허물기, 지역공유시설(도서관, 어린이집 등) 설치 보도·차도부속형 전면공지 조성

**표 5-19 지역친화시설 적용 기준**

항목	적용기준	증가범위
공공보행통로 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 증가비율(%) = (공공시설 조성면적 / 대지면적) × 100</li> </ul>	각 항목별 2% (최대 5% 적용)
지역공유시설 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주민공동시설 의무 설치 면적의 20~40% 이상 조성시 조성 비율에 따라 차등 적용 - 20% 이상: 2%, 30% 이상: 3%, 40% 이상: 4%</li> </ul>	
담장허물기	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 외부에서 접근이 가능한 단지경계의 합계 50% 이상을 개방형 담장으로 조성 (낮은 수목 식재, 진·출입통로 등 포함)</li> </ul>	
개방형 주차장 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 증가비율(%) = 조례상 용적률 × (환산부지면적 / 대지면적) × 10(보상계수)</li> </ul>	
보도형·차도부속형 전면공지 조성	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 증가비율(%) = (공공시설 조성면적 / 대지면적) × 100</li> </ul>	

- 적용내용
  - 지역 친화시설(공유시설)은 직접 공사를 통해 조성하되, 인·허가권자와 협의된 경우로 한정
  - 공공보행통로, 지역공유시설 등 조성 시 「2030 대전광역시 유니버설디자인 기본계획」 적용

#### 4) 지역업체 참여

- 적용항목

- 본사 소재지가 대전광역시인 건설업자 또는 등록사업자가 시공자 또는 시행자로 단독 또는 공동으로 참여하는 경우 인센티브 부여

**표 5-20 지역업체 참여 적용 기준**

항목	적용기준				증가범위
지역업체 참여	구분	기준	확보 가능 용적률	비고	최대 20%
	시공업체	50%이상	20%	-	
		20%이상 ~ 50%미만	15%		
도시·교통· 경관계획, 건축설계, 광고	30% 이상	2%	2가지 이상 만족 시		

주) 지역업체: 사업자 등록(법인설립)이후 대전에 1년 이상 소재한 업체

주) 지역업체 참여비율: ① 시공업체: 대지비를 제외한 순공사비의 비율

② 도시·교통·경관계획, 건축설계, 광고: 입찰 시 지분참여 비율

- 적용내용

- 정비구역 지정 시 인센티브 부여 내용만 고시하고 사업시행인가 전까지 대전지역 건설업자 또는 등록 사업자가 정비사업의 시공자 또는 공동시행자로 선정된 경우, 사업시행인가 시 용적률 인센티브 적용

### 3.5 대전형 공동주택 리모델링 운영기준 적용 예시

#### 1) 대상지 주변 기반시설(도로, 공원, 주차장 등) 정비

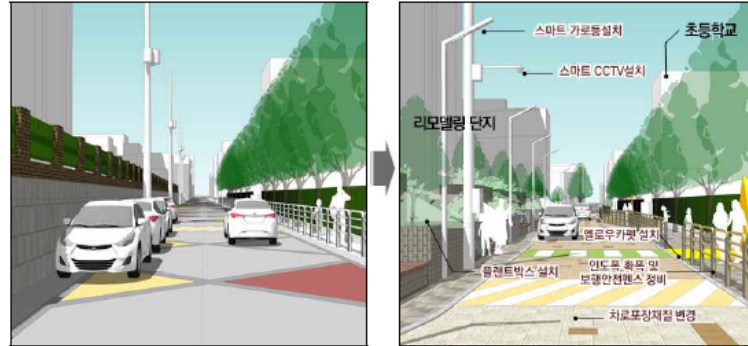


그림 5-7 기반시설 정비 예시

#### 2) 녹색건축물 설계



그림 5-8 녹색건축물 예시

#### 3) 지역친화공간, 지역공유시설(지역상생 공간) 제공



그림 5-9 지역친화공간, 지역공유시설 예시

# 1. 기반시설 영향 검토

## 1) 세대수 증가에 따른 인구변화 추정

✓ 계획 목표연도인 2030년 기준으로, 리모델링 사업 수요가 반영된 대전광역시 생활권별 인구를 통계청 추계인구 자료 및 세대수 증가형 리모델링 수요산정 결과를 활용하여 추정

- 공동주택 리모델링에 대한 사업유형 분류 검토결과, 세대수 증가형 리모델링 대상단지는 총 214개 단지로 동구 42개 단지, 중구 54개 단지, 서구 57개 단지, 대덕구 37개 단지, 유성구 24개 단지임
- 대전광역시 공동주택 리모델링 사업 수요산정 결과 세대수 증가형 리모델링 사업 대상 단지는 총 214개 단지이며, 추정 증가세대수는 21,618세대, 가구당 인구수 2.4인 설정 시 증가인구는 51,883인으로 산정
  - 증가인구 추정을 위해 증가세대수에 외부유입률 개념을 적용해야 하지만, 본 분석에서는 증가된 세대수가 모두 대전광역시 인구증가로 이어진다고 가정하고 보수적 추정을 수행
- 기반시설 영향 검토를 위한 2030년 대전광역시 인구는 "2030년 통계청 추계인구"인 1,396,703인에 세대수 증가형 리모델링에 따른 증가인구를 합산하여 1,448,586인으로 산정
  - 2030 대전광역시 도시기본계획상 목표인구는 1,850,000인으로, 통계청 추계인구를 크게 상회하나, 현재 인구변화 추세로 볼 때 이는 과다 예측된 것으로 판단하여 분석에 활용하지 않음
- 세대수 증가형 리모델링 사업으로 인해 대전광역시 전체 및 생활권에 미치는 영향을 분석할 기반시설 유형은 도로, 상하수도, 공원, 학교로 설정

표 6-1 세대수 증가형 리모델링에 따른 기반시설 영향 검토를 위한 인구 가정

구	2030년 추정인구 (A+B)	2030년 통계청 추계인구* (A)	세대수 증가형 리모델링 사업시 증가인구 (B = D × 2.4)			
			적합 단지수	세대수 (C)	증가세대수 (D=C×15%)	
총계	1,448,586	1,396,703	51,883	214	144,117	21,618
동구	222,273	214,881	7,392	42	20,534	3,080
중구	223,133	211,668	11,465	54	31,846	4,777
서구	464,049	448,196	15,853	57	44,035	6,605
대덕구	171,988	163,694	8,294	37	23,039	3,456
유성구	367,143	358,264	8,879	24	24,663	3,699

\* 세대수 증가형 리모델링에 따른 증가인구는 기반시설 영향 검토를 위하여 순 증가(외부유입 인구)로 산정하였으나, 실제 리모델링 사업시 인구는 대전광역시 관내에서 발생될 것으로 추정됨  
 → 공동주택 리모델링 사업은 주민들의 사업추진 의사에 따라 시행되며, 실제 사업물량은 추정물량과 비교하여 많지 않은 것으로 사료됨

## 2) 기반시설 영향 검토 프로세스

✓ 기반시설에 대한 영향 검토는 세대수 증가형 리모델링을 통해 증가되는 세대 및 인구가 리모델링 기본계획의 목표연도 2030년을 기준으로 상하수도시설, 공원, 학교, 도로에 미치는 영향을 검토

- 수요예측 기준에 따라 분류된 세대수 증가형 리모델링 단지의 세대수 증가량(최대 15%)을 추정하고, 지역 여건 및 기반시설 용량을 고려한 기반시설 영향 검토 수행
  - 세대수 증가형으로 분류된 공동주택 단지를 대상으로 세대수 증가로 인해 기반시설에 직접적 영향이 있는 권역(도시 전체 또는 생활권별)에 대하여 검토
  - 분석의 시기는 각 기반시설 종류와 관련된 최신 통계의 시점을 기준년도로 하고, 분석 목표연도는 2030년으로 설정
  - 이 과정에서 통계의 종류에 따라 동일한 시기임에도 상이한 수치가 제시될 수 있음(예를 들어, 상수도 통계와 하수도 통계에서 각각 제시하는 2021년의 인구에 차이가 존재함)

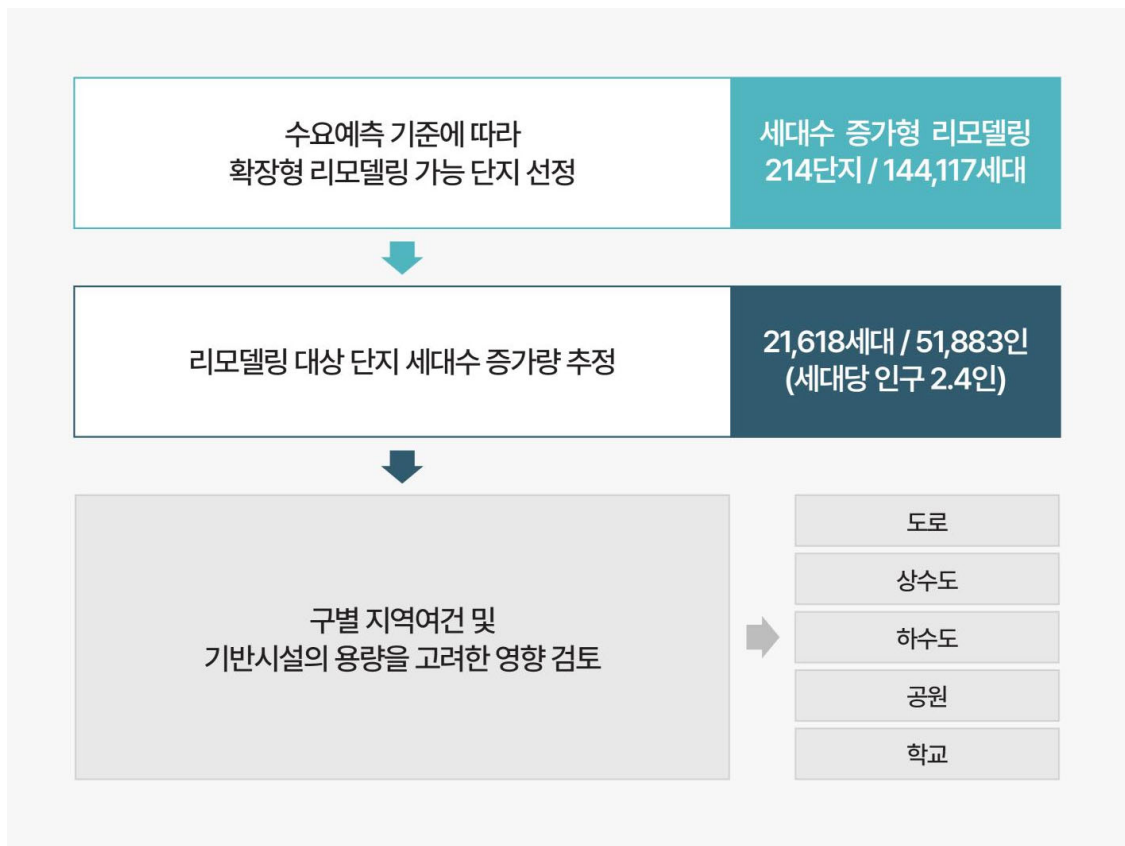


그림 6-1 기반시설 영향 검토 프로세스

### 3) 기반시설 영향 검토

#### ■ 종합

- ✓ 리모델링 기본계획의 목표년도 2030년을 기준으로 기반시설 영향 검토를 시행
- ✓ 대전광역시 인구감소 추이(2030년 통계청 추계인구)에 따라 현재(기반시설 종류별 최신 통계 구축시기) 인구보다 감소될 것으로 추정되어 기반시설에 미치는 영향은 없는 것으로 검토됨



그림 6-2 세대수 증가형 리모델링 기반시설 영향 검토 결과

## ■ 도로

### 가. 대전광역시 수단별 통행량/분담률

- 2030년 대전광역시 총 수단통행량은 3,423,784통행/일이며, 각 수단별 통행은 승용차 통행이 1,653,205통행/일로 가장 많은 통행으로 나타났으며, 다음으로 도보 762,779통행/일, 버스 503,057통행/일, 택시 226,808통행/일, 도시철도 116,935통행/일 등 순으로 나타남
- 또한, 2030년 대전광역시 총 수단통행량 분담율은 승용차 48.29%, 도보 22.28%, 버스 14.69, 택시 6.62, 도시철도 3.42% 등 순으로 나타남

표 6-2 수단별 통행량 예측결과(2030년)(단위: 통행/일, %)

구분	승용차	버스	도시철도	택시	도보	자전거	화물/기타	합계
2030	1,653,205	503,057	116,935	226,808	762,779	61,600	99,400	3,423,784
	48.29	14.69	3.42	6.62	22.28	1.80	2.90	100.00

주: 수단별 통행량은 「대전광역시 2030 도시교통정비 기본계획 (2014)」와 「2030년 통계청 추계인구」에서 제시된 연도별·수단별 통행량, 인구수를 이용하여 예측한 수치임

자료: 대전광역시 2030 도시교통정비 기본계획 (2014)

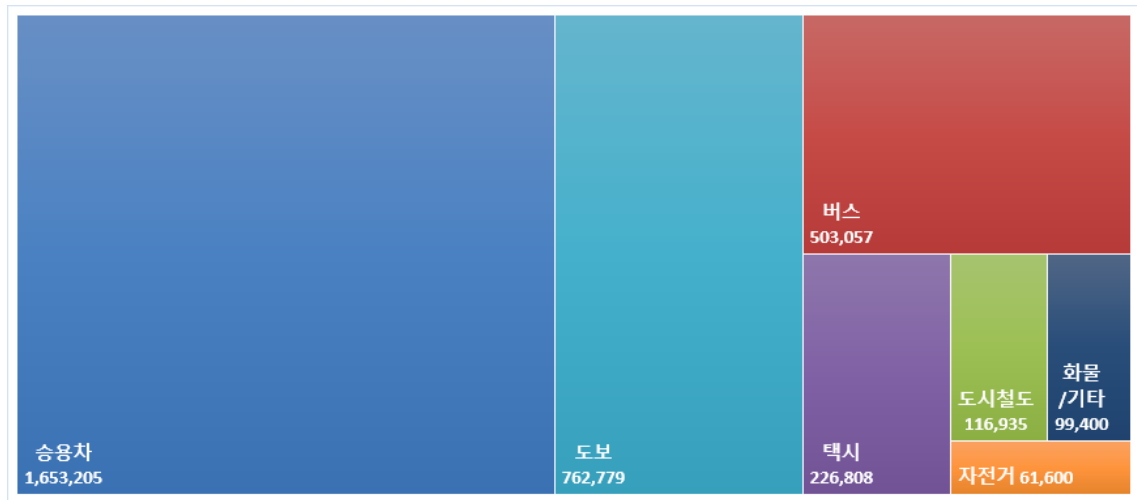


그림 6-3 수단별 통행량 예측결과 트리맵(2030년)(단위: 통행/일)

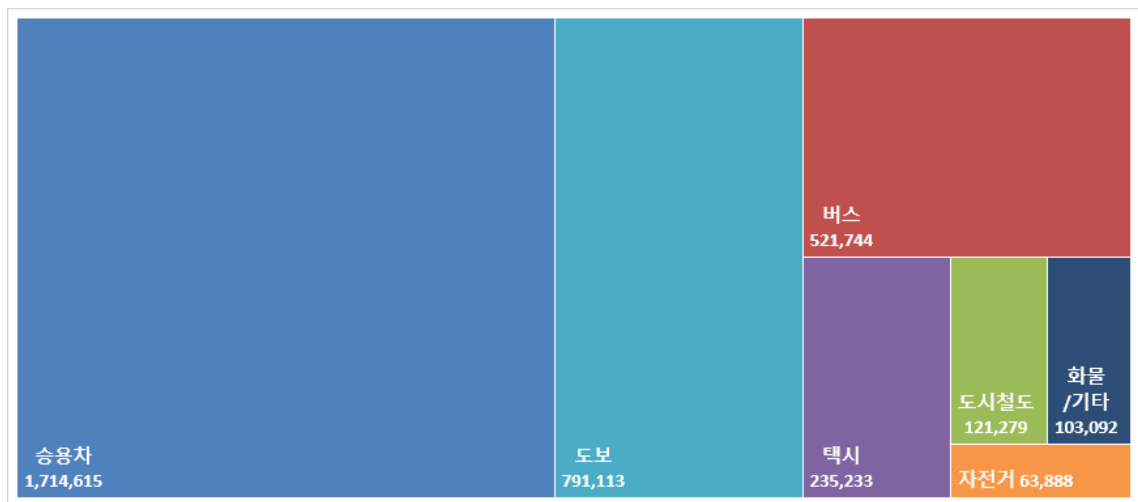
### 나. 장래 리모델링 시행시 대전광역시 수단별 통행량/분담률 예측결과

- 장래 리모델링 시행시 2030년 대전광역시 총 수단통행량은 3,550,964통행/일이며, 각 수단별 통행은 승용차 통행이 1,714,615통행/일로 가장 많은 통행으로 나타났으며, 다음으로 도보 791,113통행/일, 버스 521,744통행/일, 택시 235,233통행/일, 도시철도 121,279통행/일 등 순으로 나타남
- 또한, 장래 리모델링 시행시 2030년 대전광역시 총 수단통행량 분담율은 승용차 48.29%, 도보 22.28%, 버스 14.69, 택시 6.62, 도시철도 3.42% 등 순으로 나타남

**표 6-3** 장래 리모델링 시행시 대전광역시 수단별 통행량 예측결과(2030년)(단위: 통행/일, %)

구분	승용차	버스	도시철도	택시	도보	자전거	화물/기타	합계
2030	1,714,615	521,744	121,279	235,233	791,113	63,888	103,092	3,550,964
	48.29	14.69	3.42	6.62	22.28	1.80	2.90	100.00

주: 수단별 통행량은 「대전광역시 2030 도시교통정비 기본계획 (2014)」와 「2030년 통계청 추계인구」에서 제시된  
 년도별·수단별 통행량, 인구수를 이용하여 예측한 수치임  
 자료: 대전광역시 2030 도시교통정비 기본계획 (2014)



**그림 6-4** 장래 리모델링 시행시 대전광역시 수단별 통행량 예측결과 트리맵(2030년)(단위: 통행/일)

**다. 장래 리모델링 시행에 따른 주요 간선도로 교통영향분석**

- 대전광역시 리모델링에 따른 증가 세대수 및 인구수를 이용하여 유발 교통량을 예측하였으며, 주요 간선도로에 배정하여 도로별 영향을 분석함
- 리모델링 미시행시 대전광역시 장래 주요 간선도로의 서비스수준(LOS) 분석결과 B~F 수준으로 분석되었으며, 대덕구 천변도시고속화도로와 유성구 엑스포로, 서구 둔산대로, 동구 동서대로 등이 용량초과상태(LOS F)를 나타내고 있으며, 그 외 일부 구간에서도 용량에 접근하는 상태를 보임
- 리모델링 시행시 장래 주요 간선도로의 서비스수준(LOS) 분석결과 B~F 수준으로, 시행시 V/C는 미시행시 대비 0.01~0.06 증가하는 것으로 분석되었으나 리모델링 사업에 따른 교통영향은 미미할 것으로 분석됨

표 6-4 장래 리모델링 시행시 대전광역시 주요 간선도로 교통영향분석(2030년)(단위: 대/시)

권역	도로명	방향	기본 차로수	리모델링 미시행시			리모델링 시행시		
				교통량	V/C	LOS	교통량	V/C	LOS
대덕구	신탄진로	상행	3	1,424	0.60	D	1,477	0.62	D
		하행	3	1,753	0.74	D	1,818	0.76	E
	동춘당로	상행	2	687	0.43	C	712	0.45	C
		하행	2	828	0.52	C	859	0.54	C
	천변도시 고속화도로	상행	3	4,877	1.02	F	5,059	1.06	F
		하행	3	3,933	0.82	E	4,079	0.85	E
유성구	유성대로	상행	4	1,969	0.62	D	2,042	0.64	D
		하행	4	1,388	0.44	C	1,439	0.45	C
	문지로	상행	2	1,261	0.79	E	1,308	0.82	E
		하행	2	1,039	0.65	D	1,077	0.68	D
	대학로	상행	2	1,388	0.87	E	1,440	0.90	E
		하행	2	1,027	0.65	D	1,066	0.67	D
	도안동로	상행	3	1,176	0.49	C	1,220	0.51	C
		하행	3	887	0.37	B	920	0.39	B
	엑스포로	상행	2	1,469	0.92	E	1,524	0.96	E
		하행	2	1,675	1.05	F	1,737	1.09	F
	월드컵대로	상행	5	1,070	0.27	B	1,110	0.28	B
		하행	5	1,335	0.34	B	1,385	0.35	B
서구	대덕대로	상행	4	2,382	0.75	D	2,471	0.78	E
		하행	4	2,375	0.75	D	2,463	0.77	E
	둔산대로	상행	4	2,181	0.69	D	2,262	0.71	D
		하행	4	5,036	1.58	F	5,224	1.64	F
	한밭대로	상행	4	2,203	0.69	D	2,285	0.72	D
		하행	4	2,456	0.77	E	2,547	0.80	E
	신갈마로	상행	2	987	0.62	D	1,024	0.64	D
		하행	2	853	0.54	C	885	0.56	C
	배재로	상행	2	783	0.49	C	812	0.51	C
		하행	2	968	0.61	D	1,004	0.63	D
	도산로	상행	3	1,134	0.48	C	1,177	0.50	C
		하행	3	1,044	0.44	C	1,083	0.46	C
	계룡로	상행	4	2,041	0.64	D	2,117	0.67	D
		하행	3	2,244	0.94	E	2,327	0.97	E
	계백로	상행	4	2,109	0.66	D	2,187	0.69	D
		하행	4	2,232	0.70	D	2,315	0.73	D
	유등로	상행	4	2,962	0.93	E	3,072	0.96	E
		하행	3	1,679	0.70	D	1,741	0.73	D

**표 6-4** 장래 리모델링 시행시 대전광역시 주요 간선도로 교통영향분석(2030년)(단위: 대/시) (계속)

권역	도로명	방향	기본 차로수	리모델링 미시행시			리모델링 시행시		
				교통량	V/C	LOS	교통량	V/C	LOS
중구	대종로	상행	2	639	0.40	B	663	0.42	C
		하행	2	954	0.60	D	989	0.62	D
	문화로	상행	2	726	0.46	C	753	0.48	C
		하행	2	675	0.43	C	700	0.44	C
동구	동서대로	상행	4	1,782	0.56	C	1,848	0.58	C
		하행	4	3,397	1.07	F	3,523	1.11	F
	계족로	상행	3	1,372	0.58	C	1,423	0.60	D
		하행	3	1,269	0.53	C	1,317	0.55	C
	동대전로	상행	2	919	0.58	C	954	0.60	D
		하행	2	673	0.43	C	698	0.44	C
	대전로	상행	2	1,072	0.67	D	1,112	0.70	D
		하행	2	829	0.52	C	860	0.54	C

주: 교통량은 「대전광역시 2022년도 교통현황조사 및 분석 보고서 (2022)」의 교통량조사자료, 「대전광역시 2030 도시교통정비 기본계획 (2014)」와 「2030년 통계청 추계인구」에서 제시된 년도별·수단별 통행량, 인구수를 기반으로 장래 리모델링시 증가되는 세대수 및 인구수 등을 반영하여 예측하였음

## ■ 상수시설

### 가. 대전광역시 전체 기준

- 「대전광역시 급수현황 통계-상수도사업본부」를 활용하여 분석
- 주요 수치에 대한 가정은 다음과 같음
  - 대전광역시 시민 1인당 하루 급수량은 급수현황 통계상 수치인 324ℓ로 가정
  - 대전광역시에 상수를 공급하는 4개 정수장에서는 대전광역시 생활용수 외에 공업용수와 계룡시 및 세종시 일부 지역의 생활용수를 공급하고 있으며, 이는 1일 평균 122,274m<sup>3</sup> 수준임
  - 계절별 물 사용량 편차, 유수율 등을 고려하여 급수 예비율을 20% 수준으로 가정
- 예비율 20%를 가정하더라도 현재 상수시설 용량 대비 54.2%만을 활용하고 있음
- 통계청 추계인구 자료에 따르면 2030년에 인구가 감소하게 되며, 리모델링으로 인한 인구증가를 고려하여 기준년도에 비해 인구가 소폭 증가하여도, 시설용량 80% 대비 필요 생산량은 54.7%로 예상되므로 상수도 시설용량에는 충분한 여유가 있다고 볼 수 있음

표 6-5 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 상수도 영향 검토 결과

시나리오	총인구 (A)	시설용량 (m <sup>3</sup> /일) (B)	1인 1일 급수량(ℓ) (C)	1일 공업용수, 계룡, 세종 급수량 (m <sup>3</sup> /일) (D)	1일 생산량 (m <sup>3</sup> /일) (E=A×C÷1 000+D)	용량 대비 생산율 (F=E÷B)	용량 80% 대비 생산율 (F÷0.8)	
2021년*	1,430,484	1,350,000	324	122,274	585,046	43.3%	54.2%	
2030년	통계청 추계인구	1,396,703	1,350,000	324	122,274	574,118	42.5%	53.2%
	세대수 증가형 리모델링 반영	1,448,586	1,350,000	324	122,274	590,902	43.8%	54.7%

\* 대전광역시 급수현황 통계(상수도사업본부, 2022년)

#### 나. 정수장별 기준

- 대전광역시에 상수를 공급하는 4개 정수장별 급수 권역은 다음과 같음
  - 송촌정수장: 동구 전역, 중구/대덕구 일원
  - 회덕정수장: 대전산업단지, 대덕테크노밸리
  - 월평정수장: 서구/유성구 전역, 중구/대덕구 일원
  - 신탄진정수장: 대덕구 일원
- 생활권별로 급수를 제공하는 정수장을 다음과 같이 가정하여 급수인구를 추정함
  - 동구: 100% 송촌정수장에서 급수
  - 중구: 50%는 송촌정수장, 50%는 월평정수장에서 급수
  - 서구: 100% 월평정수장에서 급수
  - 유성구: 100% 월평정수장에서 급수
  - 대덕구: 67%는 신탄진정수장, 17%는 송촌정수장, 16%는 월평정수장에서 급수
- 정수장별로 예비율 20%를 가정하여도 시설용량에 여유가 있는 상황이며, 2030년에 리모델링으로 인한 인구증가가 반영되어도 용량 대비 생산율은 충분히 여유가 있음을 확인할 수 있음
- 이 결과는 각 정수장별로 세종시, 계룡시로 급수되는 일부 생산량이 적용이 안 된 수치이기는 하지만, 대전광역시 공동주택 리모델링 사업추진으로 인한 정수장별 영향이 극히 미미할 것이라는 점을 확인하는 데에는 무리가 없음

표 6-6 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 정수장별 상수도 영향 검토 결과

구 분	시설용량 (m <sup>3</sup> /일) (A)	1인 1일 급수량 (ℓ) (B)	2021년			2030년 (세대수 증가형 리모델링 반영)		
			급수인구 (C)	1일 생산량 (m <sup>3</sup> /일) (D=B×C÷ 1000)	용량 80% 대비 생산율 (D÷A÷ 0.8)	급수인구 (E)	1일 생산량 (m <sup>3</sup> /일) (F=B×E÷1 000)	용량 80% 대비 생산율 (F÷A÷ 0.8)
송촌정수장	300,000	324	360,785	116,717	48.6%	356,133	115,387	48.1%
회덕정수장*	150,000		-					
월평정수장	600,000	324	954,176	308,683	64.3%	975,849	316,175	65.9%
신탄진정수장	300,000	324	115,523	37,373	15.6%	116,603	37,779	15.7%

\* 회덕정수장의 급수지역은 대전산단 및 대덕테크노밸리이므로 리모델링과 직접적인 관련 없음

### ■ 하수시설

- 「대전광역시 하수도 통계-공공데이터포털」를 활용하여 분석
- 주요 수치에 대한 가정은 다음과 같음
  - 시설용량은 기준년도 901,000m<sup>3</sup>/일이며, 목표연도 2030년에는 650,000m<sup>3</sup>/일로 가정
  - 하수처리장 이전 사업이 진행중이므로 이에 따른 변화를 반영
  - 2021년 1인당 하루 하수 발생량은 통계 수치인 419ℓ를 활용하고, 2030년 발생량은 최신 5개년도 수치의 평균을 활용하여 417ℓ로 가정
- 기준년도인 2021년에는 하수시설 용량 대비 하수 처리율이 70% 미만으로, 하수 처리시설에 여유가 있는 것으로 분석됨
- 목표연도인 2030년에는 하수처리 시설 용량 감소로 인해, 하수발생량이 용량을 시설용량을 초과하지는 않지만, 용량 대비 하수처리율 수치가 증가할 것으로 예상됨
  - 리모델링으로 인한 인구증가가 반영될 경우 용량 대비 하수처리율이 94% 수준으로 예상되어 시설용량을 초과하지는 않으나, 예비율을 고려할 때 여유 있는 수준으로 보기는 어려움
  - 다만, 2030년 기준으로 리모델링으로 인한 인구증가가 고려되지 않더라도 하수처리율 수치가 90% 수준으로 예상되기 때문에, 하수처리시설 용량과 관련된 문제는 리모델링 사업보다는 대전광역시의 하수처리시설 용량 감소가 근본적인 원인인 것으로 판단됨

**표 6-7 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 정수장별 하수도 영향 검토 결과**

시나리오	총 인구	시설용량 (m³/일)	1인 1일 하수 발생량(m³)	1일 하수발생량 (m³/일)	용량 대비 하수처리율
2021년*	1,480,777	901,000	0.419	619,712	68.8%
2030년 통계청 추계인구	1,396,703	650,000	0.417	581,774	89.5%
세대수 증가형 리모델링 추진시	1,448,586	650,000	0.417	603,385	92.8%

\* 대전광역시 하수도 통계 (공공데이터포털, 2022)

## ■ 공원시설

### 가. 대전광역시 전체 기준

- 「2030 대전광역시 공원녹지 기본계획」과 「2020년 기준 대전광역시 통계연보」의 수치를 활용
  - 2030 대전광역시 공원녹지 기본계획이 수립된 시점이 2020년이어서 통계연보의 시점을 공원 녹지 기본계획 수립 시점과 일치시켜서 분석을 수행
- 주요 수치에 대한 가정은 다음과 같음
  - 도시공원시설 확보 기준으로는 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」상 1인당 공원 확보 면적 기준인 6m² 수치를 활용
  - 2020년에 수립된 「2030 대전광역시 공원녹지 기본계획」상 2030년까지 총 15개의 도시공원이 대전광역시에 신규로 확충될 예정이며, 그 면적은 총 2,717천m²임
- 분석 기준년도인 2020년에도 대전광역시의 주민 1인당 도시공원 면적은 18.8m²로 법적인 기준인 6m²를 크게 상회함
- 통계청 추계인구 자료에 따르면 리모델링으로 인한 인구증가가 반영되어도 2030년 인구가 기준년도 대비 소폭 감소하게 되는데, 도시공원은 추가로 확충되기 때문에 1인당 도시공원 면적은 더 증가하며, 리모델링 사업이 도시공원시설 공급량에 미치는 영향은 없다고 볼 수 있음

**표 6-8 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 도시공원 영향 검토 결과**

시나리오	총 인구 (A)	도시공원 면적(1,000m²) (B)	1인당 도시공원 면적(m²/인) (B×1000÷A)
2020년*	1,480,777	27,891	18.8
2030년	통계청 추계인구	1,396,703	30,608
	세대수 증가형 리모델링 반영	1,448,586	30,608

\* 2021 대전광역시 통계연보(2021)

## 나. 생활권별 기준

- 주요 수치에 대한 가정은 다음과 같음
  - 구별 도시공원 면적은 「2020년 기준 대전광역시 통계연보」의 수치를 활용
  - 구별 추가 도시공원 확충 면적은 「2030 대전광역시 공원녹지 기본계획」에 제시된 계획을 참고함
- 기준연도인 2020년에는 동구에서 법적 기준인 6m<sup>2</sup>를 충족하지 못하는 것으로 나타남
- 분석연도인 2030년에는 도시공원 확충을 통해, 리모델링으로 인한 인구증가를 반영하더라도 모든 생활권에서 법적 기준인 주민 1인당 6m<sup>2</sup>의 도시공원 면적을 확보할 수 있을 것으로 예상됨

**표 6-9 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 생활권별 도시공원 영향 검토 결과**

구분	2020년			2030년 (세대수 증가형 리모델링 반영)		
	총 인 구 (A)	도시공원 면적 (1,000m <sup>2</sup> ) (B)	1인당 도시공원 면적 (m <sup>2</sup> /인) (B×1000÷A)	총 인 구 (C)	도시공원 면적 (1,000m <sup>2</sup> ) (D)	1인당 도시공원 면적 (m <sup>2</sup> /인) (D×1000÷C)
동구	227,426	1,058	4.7	222,273	1,362	6.1
중구	237,000	14,072	59.4	223,133	16,063	72.0
서구	481,107	4,151	8.6	464,049	4,169	9.0
유성구	356,738	7,098	19.9	367,143	7,129	19.4
대덕구	178,506	1,512	8.5	171,988	1,885	11.0

## ■ 교육시설

### 가. 대전광역시 전체 기준

- 주요 수치에 대한 가정은 다음과 같음
  - 학급수는 현재 수준이 유지되는 것으로 가정
  - 통계청 인구추계 데이터를 바탕으로 2030년 연령별 인구 비율 수치를 계산하여 분석에 활용
  - 대전광역시 2030년 초등학생 연령(8세~13세) 비율은 3.6%, 중학생 연령(14세~16세) 비율은 2.5%, 고등학생 연령(17세~19세) 비율은 2.9%
  - 2022년 교육통계 주요지표 수치 중 학생수와 통계청 연령별 인구현황 자료를 활용하여 인구 대비 학생수 비율을 계산하여 분석에 활용
  - 8세~13세 인구 중 초등학생 비율은 97.4%, 14~16세 인구 중 중학생 비율은 97.6%, 17~19세 인구 중 고등학생 비율은 89.3%
  - 대전광역시 교육청의 중기 학생배치계획에 따르면 2021년 목표 학급당 학생수는 초등학교 23명, 중학교 26명, 일반계고 23명임
- 기준연도인 2022년에는 대전광역시 교육청이 설정한 학급당 학생수 기준을 초등학교, 중학교,

고등학교 모두에서 충족하고 있는 것으로 나타남

- 목표연도인 2030년에는 초등학교, 중학교, 고등학교 모두에서 학급당 학생수가 감소하여 학교시설에 대한 부족이 예상되지 않음
  - 리모델링으로 인한 세대 증가를 반영하여도 학생 인구의 전체적 감소가 예상되어, 초중고 모두에서 학급당 학생수가 기준년도에 비해 감소하는 것으로 나타남

**표 6-10 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 초등학교 영향 검토 결과**

시나리오		총 인 구	학생수(A)	학급수(B)	학급당 학생수(A÷B)
2020년*		1,471,563	76,960	3,846	20.0
2030년	통계청 추계인구	1,396,703	48,527	3,846	12.6
	세대수 증가형 리모델링 반영	1,448,586	50,330	3,846	13.1

\* 2021 대전광역시 통계연보(2021)

**표 6-11 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 중학교 영향 검토 결과**

시나리오		총 인 구	학생수(A)	학급수(B)	학급당 학생수(A÷B)
2020년*		1,471,563	40,303	1,648	24.5
2030년	통계청 추계인구	1,396,703	33,646	1,648	20.4
	세대수 증가형 리모델링 반영	1,448,586	34,896	1,648	21.2

\* 2021 대전광역시 통계연보(2021)

**표 6-12 세대수 증가형 리모델링 사업에 따른 고등학교 영향 검토 결과**

시나리오		총 인 구	학생수(A)	학급수(B)	학급당 학생수(A÷B)
2020년*		1,471,563	39,153	1,836	21.3
2030년	통계청 추계인구	1,396,703	36,289	1,836	19.8
	세대수 증가형 리모델링 반영	1,448,586	37,637	1,836	20.5

\* 2021 대전광역시 통계연보(2021)

#### 나. 생활권별 기준

- 주요 수치에 대한 가정은 다음과 같음
  - 초등학교의 경우 주거지 인근에 배치되어 학생들의 주거지와 학교의 생활권이 대부분 일치하지만, 중학교, 고등학교의 경우, 학생들의 주거지와 학교의 생활권이 다른 경우가 다수 발생하여 학교 소재지 기준으로 집계된 현재 학생수와 장래 학생수의 비교가 어려움

- 그러므로 생활권별 분석에서는 학생수가 아닌 학령인구를 대상으로 비교분석을 수행
- 생활권별로 학령인구(초등학교: 8~13세, 중학교: 14~16세, 고등학교: 17~19세)의 변화를 분석하여 학교시설의 과부족 여부를 추정
- 2030 대전광역시 추계인구의 연령별 인구 비중에 2022년 통계 기준으로 산정한 생활권별 가중치를 반영하여 2030년 생활권별 학령인구 비중을 추정함

**표 6-13 생활권별 학령인구 비중 및 가중치 추정**

구분	2022년 인구비중			생활권별 가중치		
	8~13세	14~16세	17~19세	8~13세	14~16세	17~19세
대전광역시	5.5%	2.9%	3.0%	-	-	-
동구	4.8%	2.6%	2.8%	86.6%	89.5%	93.9%
중구	4.9%	2.8%	2.8%	88.3%	94.3%	94.8%
서구	5.8%	3.1%	3.1%	104.4%	104.0%	103.6%
유성구	6.5%	3.2%	3.1%	117.4%	109.6%	103.8%
대덕구	4.7%	2.6%	2.9%	84.5%	90.0%	97.0%

- 모든 생활권의 초등학교, 중학교, 고등학교 학령인구는 세대수 증가형 리모델링으로 인한 인구 증가가 반영되더라도 2030년도에 기준연도 대비 감소하는 것으로 나타나 리모델링으로 인한 학교시설 영향은 없는 것으로 볼 수 있음

**표 6-14 생활권별 2030년 학령인구 변화 추정**

생활권	2022년				2030년 (세대수 증가형 리모델링 반영)			
	인구	초등학교 학령인구	중학교 학령인구	고등학교 학령인구	인구	초등학교 학령인구	중학교 학령인구	고등학교 학령인구
동구	219,751	10,535	5,782	6,161	222,273	6,957	5,055	5,980
중구	227,108	11,101	6,291	6,432	223,133	7,120	5,342	6,064
서구	470,374	27,197	14,379	14,547	464,049	17,517	12,261	13,772
유성구	356,093	23,141	11,471	11,035	367,143	15,576	10,222	10,918
대덕구	172,746	8,081	4,571	5,006	171,988	5,252	3,934	4,783

## 2. 세대구분형 공동주택

### 2.1 공동주택 세대구분의 기본방향

#### ■ 세대구분형 주택이란?

- 기존주택을 세대구분 할 경우에는 기존주택의 주택 내부 공간의 일부를 2세대로 구분하여 세대별로 생활이 가능한 구조로 주거공간을 설치하되, 그 구분된 공간 일부에 대하여는 구분소유를 할 수 없는 주택을 의미함

#### ■ 세대구분형 대상주택

- 기존주택 중에서 세대구분이 가능한 주택은 공동주택(신축 공동주택 제외)만 가능하며, 주택의 총 면적 기준은 없으나 세대구분 설치행위를 통해 만들어지는 구분세대의 최소공간구성 요건과 최저주거면적기준 확보 필요

#### ■ 최소공간구성 요건

- 기존주택 세대구분형 공동주택은 세대별로 구분된 각각의 공간마다 1개 이상의 침실, 별도의 욕실, 부엌 등을 설치하고, 현관은 공유하지만 세대별로 구분 출입문을 설치하여야 함
- 세대구분을 통해 만들어진 구분세대의 공간은 주거전용면적이 14제곱미터 이상 확보

#### ■ 세대구분이 가능한 주택의 구조

- 화장실이 2개 이상 있고, 구분세대(임차세대)와 인접한 곳에 화장실이 하나가 있어서 독립적으로 이용이 가능
  - 구분세대의 주거공간에 발코니가 확보되어 있으면 주거공간이 협소할 경우 발코니 확장
  - 구분세대의 방이 임대세대의 주방 쪽으로 인접해 있으면 구분세대의 주방 설치 등 설비설치에 유리
  - 현관 입구에 여유 공간이 있어서 구분 출입구 설치가 가능해야 하고 임대인과 임차인의 프라이버시 확보
  - 구분세대 증가로 전기용량과 주차장 사용량이 증가할 수 있으므로 단지의 전기용량과 주차장 용량에 여유가 있어야 함
- ※ 세대구분 세대는 전체호수의 1/10, 동별 호수의 1/3 이내가 적정

## 2.2 공동주택 세대구분 시 유형별 주차장 운영기준

### ■ 세대구분이 가능한 주택의 구조

- 입주자대표회의는 공동주택관리규약준칙에 따라 단지별로 "주차장 유지 운영규정(규칙)"을 의결하여 세대구분형 주택의 구분세대 세입자가 차량을 보유한 경우 주차장수선충당금을 부과 징수할 수 있음
- 공동주택 단지별로 기존 운영규정을 개정하여 구분세입자가 차량을 소유한 경우 세대구분형 주택의 임대인에게 주차장수선충당금을 의무적으로 부과하도록 하고 금액은 단지별 규정에 따라 자율로 정할 수 있음 여기서 주차장수선충당금의 실제적인 부담주체는 임대인과 구분세대의 임차인이 상호 협의하여 결정하도록 함

### ■ 운영기준(안)

표 6-15 공동주택 세대구분 시 주차장 운영기준

구 분	내 용
가족형 세대구분	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 가족이 아닌 타인에게 임대수입을 목적으로 세대구분을 하여 임대할 경우 차량을 소유한 세입자가 입주한다면 단지별로 공동주택관리규약 준칙에 따라 "주차장 유지 운영기준"을 의결하여 세대구분을 하는 임대인(집주인)에게 주차장수선충당금을 부과할 수 있으며, 주차장수선충당금의 실제적인 부담주체는 임대인과 구분 세대의 임차인이 상호 협의하여 결정하도록 함</li> </ul>
임대수익형 세대구분	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세대별 주차 허용 대수를 고려하여 세대 내에서 함께 거주하는 임대인(집주인) 세대가 차량을 소유하고 있지 않을 경우 구분세대 입주자가 1차량 소유 시 주차장수선충당금을 면제할 수 있음</li> <li>• 임대인(집주인) 세대가 차량을 소유하고 있고, 구분세대 입주자도 차량을 소유한 경우에는 주차장수선충당금 징수할 수 있음</li> </ul>
임대인 세대의 차량소유 여부에 따른 규정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재도 주차문제가 심각하여 세대구분으로 인해 주차문제가 가중될 가능성이 높은단지의 경우 단지별 "주차장 유지 운영규정"에 구분세대 입주자 조건으로 차량 무소유자 우선 및 구분세대 입주자 외부 주차시설 이용 원칙을 마련할 수 있음</li> <li>• 단, 구분세대 입주자가 입주시점에는 차량을 소유하지 않았으나 입주 후 차량을 구입할 경우에도 외부주차시설 이용원칙은 동일하게 적용할 수 있음             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 하지만 임대인(집주인) 세대의 차량보유 여부 등을 고려하여 구분세대 입주자의 외부 주차시설 이용규정을 적용할 수 있음</li> </ul> </li> </ul>

자료: 기존공동주택 세대구분 설치 가이드라인, 2017, 국토교통부

## 2.3 리모델링 사업의 적용

- 리모델링 사업에 따른 평면확장이 가능한 유형에 적용토록 함
- 기존공동주택 세대구분 설치 가이드 라인(국토교통부)을 준용함
- 세대구분형 공동주택은 세대별로 구분된 각각의 공간마다 1개 이상의 침실, 별도의 욕실, 부엌 등을 설치하고, 현관은 공유하지만 세대별로 구분 출입문을 설치 하여야 함
- 세대구분을 통해 만들어진 구분세대의 공간은 주거전용면적이 14제곱미터 이상 확보하여야 함

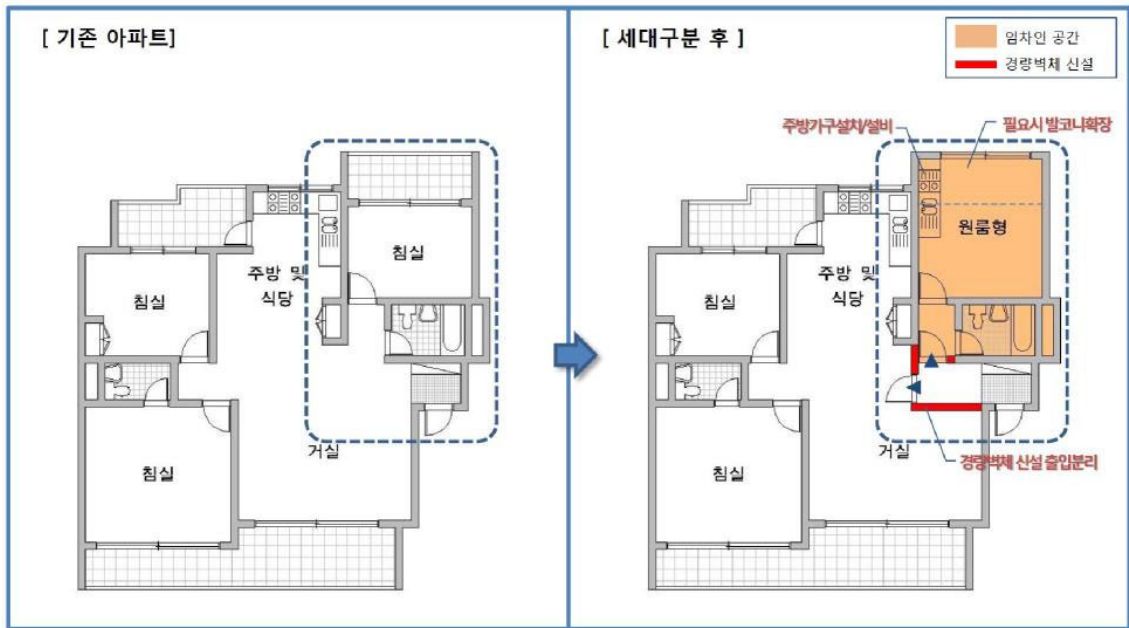


그림 6-5 세대구분 개념도

독립출입구 및 독립화장실 확보 가능



그림 6-6 세대구분이 가능한 평면유형

현관에서 거실까지 이르는 통로 양쪽으로 방이 배치되어 있어 구분세대 구획이 어려움



그림 6-7 세대구분이 불가능한 평면 유형

### 3. 증축형 리모델링에 따른 도시경관 관리방안

#### 3.1 기본구상

- 리모델링 사업 시 대전광역시 경관위원회 경관심의 대상 여부에 따라 심의 진행
  - 개발사업 및 건축물에 대한 경관위원회 심의 대상 기준 적용

✓ 증축형 리모델링의 경우 「2030 대전광역시 경관계획 경관가이드라인」, 「건축물 디자인 특화 심의기준」, 「대전광역시 야간경관계획」을 준용하여 단지조성, 배치, 주동형태, 입면, 외부공간, 색채, 야간조명 등에 대한 가이드라인 마련

표 6-16 대전광역시 경관위원회 경관 심의 대상

구분	경관심의대상	비고
경관위원회 심의대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경관계획의 수립 또는 변경</li> <li>• 경관계획의 승인</li> <li>• 경관사업의 시행의 승인</li> <li>• 경관사업 시행의 승인</li> <li>• 경관협정의 인가</li> <li>• 사회기반시설 사업의 경관 심의</li> <li>• 개발사업의 경관 심의건축물의 경관 심의</li> </ul>	경관법 제30조
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「경관법」 제25조제2항에 따라 비용 등을 지원받는 경관협정의 결정</li> <li>• 다른 법령에서 경관위원회 심의를 받도록 규정한 사항</li> <li>• 그 밖에 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항</li> </ul>	시행령 제24조
건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경관지구의 건축물(해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물은 제외)</li> <li>• 중점경관관리구역의 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물</li> <li>• 지방자치단체, 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관 또는 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 건축하는 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물</li> <li>• 그 밖에 관할지역의 경관관리를 위하여 필요한 건축물로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물</li> </ul>	경관법 제28조
개발사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 도시지역 3만㎡ 이상, 비도시지역 30만㎡ 이상 개발사업</li> <li>• 마을정비구역 내 생활환경정비사업 20만㎡ 이상</li> </ul>	경관법 제27조

### 3.2 단지(건축물) 경관가이드라인

#### 리모델링 단지 경관가이드라인

- 증축형 리모델링 시 단지계획(단지 조성, 배치, 주동형태 등)에 대한 사업(설계) 기준 제시

표 6-17 경관가이드라인

구 분		기본 지침	평 가
단지 조성	절성토	★ 구릉지의 과도한 절·성토를 지양하고 부득이한 경우 완경사를 유지하고 사면은 식재로 피복	
		★ 절토 시 단면 형상은 단단으로 나누어 처리하고 절·성토면은 식재로 피복	
	옹벽	구릉지의 경우 지나친 옹벽 발생을 지양하고 주변 지형에 순응한 배치	
		★ 콘크리트 옹벽 설치를 지양하고, 자연 경사, 석축, 자연석 쌓기 등 환경 친화적 공법으로 처리	
배치	배치	건축물로 인해 기존 보행자들의 통행이 단절되지 않도록 주변 가로체계를 고려하여 배치하고, 필요시 공공보행통로를 계획	
		★ 지역의 장소성 및 인접 건축물과의 연속성을 확보하는 등 주변과 조화로운 계획(건축선, 스카이라인, 형태, 입면 등)	
	통경축	★ 지형, 조망, 바람길 등을 고려한 주동배치를 통해 통경축 확보	
주동 형태	주동 형태	타워형, 복합형, 유선형, 테라스형 등 입지에 따라 다양한 형태 도입	
		지표동 설정 및 시각적 디자인을 통한 초점 부여	
	옥탑 (지붕)	단지별 또는 가로별 특색 있고 통일감있는 지붕 설계 권장	
		★ 지붕의 색채는 주변 경관과 조화로운 풍토색을 권장하며 외벽과 어울리는 색과 재료를 사용하여 통일된 이미지를 구현	
		옥탑의 기계실, 물탱크 등이 돌출되지 않도록 건축물과 일체감 부여	
		높이	중경 이상의 조망점을 기준으로 높이 설정을 위한 경관 시뮬레이션 검토
높이	★ 건축물의 높이(층수)는 주변과 조화로운 스카이라인 형성		
	★ 주요 도로변에서 단조로운 경관이 되지 않도록 주변 환경과 어울리는 변화감 있는 스카이라인 형성		
	★ 산지, 하천 등 주요 경관자원으로 조망 확보		

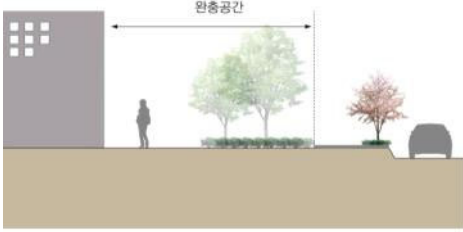
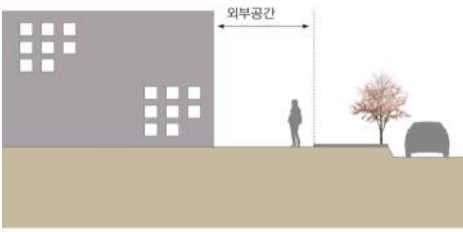
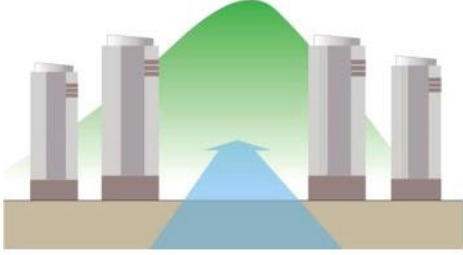

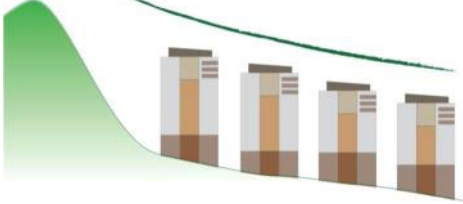
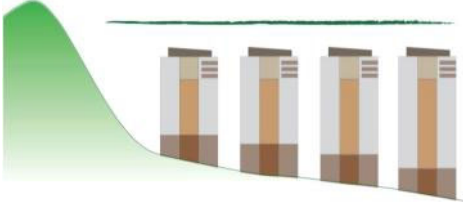
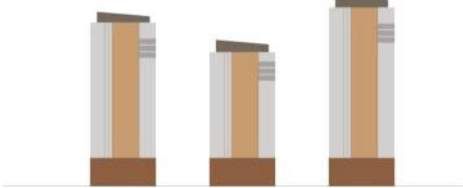
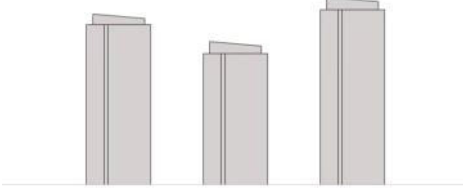
\* ★: 중요도가 높은 지침, ⊕: 유니버설 디자인(Universal Design) 관련 지침, ⊙: 셉테드(CPTED) 관련 지침

표 6-17 경관가이드라인 (계속)

구 분		기본 지침	평 가
입면	외벽	건축 입면이 단조로운 형태의 연속성 배열과 단순 직선형 벽면이 형성되지 않도록 형태, 재질, 색채를 이용하여 입면을 분절하고 요철(돌출)을 부여하여 표정 있는 건축물 외관을 형성	
	색채	★ 획일적이거나 과장된 디자인, 자극적인 색채 등은 지양	
	외벽	담쟁이 등을 이용한 노출된 콘크리트 축벽의 녹화 권장	
외부 공간	놀이터 광장	벽천, 분수 등 수(水) 요소를 활용한 변화감 있는 경관 연출	
		놀이터는 호기심을 자극하는 놀이시설 설치 및 충분한 수목 식재	
		㉔ 놀이터는 항시 보호감시가 가능한 위치에 배치	
	완충녹지	소음 등의 민원발생 예상되는 단지 경계부에 방음 둔덕을 설치하여 수림대 조성 권장	
		절개사면을 완충녹지로 지정하는 것은 지양	
	보행로	화목류 또는 수형과 그늘이 좋은 교목 식재	
		하천, 산지, 공원 등 경관자원에 인접하여 조성되는 공동주택은 해당 경관 자원으로서의 접근 보행로 확보	
	조경	도로와 만나는 단지 경계부, 각각부에 대하여 공개공지 확보 및 쌈지공원 조성 권장	
	주차장	주차장은 가급적 지하화하고, 지상부를 녹지, 휴게 및 커뮤니티 광장 등으로 활용	
	진입부	과도한 연출을 금지하고 주변 시설물과 조화 고려	
단지의 주출입구에 야간 보행자를 위한 조명 설치			
진입부에 소규모 광장을 조성하여 장소성 제고			
경계부	담장은 가급적 설치하지 않음(담장 설치가 불가피 한 경우 이웃 담장의 재료와 형태의 연속성을 고려하고 생울타리 등 환경친화적으로 설치		
	녹지, 보행로 등 공공공간에 접하는 경우, 경계시설 설치 지양(수림대, 둔덕 등으로 자연스럽게 조성)		
색채	「2030 대전광역시 경관계획 경관가이드라인」 경관계획의 색채 경관가이드라인을 준용		
	아파트 색채 재도색 시 본 경관계획의 색채 경관가이드라인을 준용		
야간조명	「2030 대전광역시 경관계획 경관가이드라인」의 야간 경관가이드라인을 준용		

※ 「대전광역시 도시계획조례」, 「대전광역시 도시계획조례 시행규칙」에 의거한 경관상세계획수립대상은 「대전광역시 지구단위 계획구역 공동주택 경관상세계획 수립지침」에 따라 경관상세계획을 수립함  
 ※ ★: 중요도가 높은 지침, ㉔: 유니버설 디자인(Universal Design) 관련 지침, ㉕: 셉테드(CPTED) 관련 지침

표 6-17 경관가이드라인 (계속)

관리요소	권장(O)	지양(X)
건축선	 <p data-bbox="445 719 852 748">건축한계선 확보 후 완충 공간 조성</p>	 <p data-bbox="932 719 1370 748">건축한계선 미확보로 삭막한 외부 공간</p>
배치 (통경축)	 <p data-bbox="580 1122 719 1151">통경축 확보</p>	 <p data-bbox="995 1122 1307 1151">통경축 미확보(폐쇄적 배치)</p>
스카이라인	 <p data-bbox="459 1525 839 1554">자연에 순응한 배치와 스카이라인</p>	 <p data-bbox="911 1525 1394 1554">자연에 순응하지 못하는 단조로운 스카이라인</p>
입면	 <p data-bbox="411 1928 887 1957">적절한 입면 분할과 입체적인 형태의 벽면</p>	 <p data-bbox="975 1928 1331 1957">단순하고 획일적인 입면 디자인</p>

## ■ 세부 가이드라인

표 6-18 배치 및 외부공간 계획 차별화

구 분	세부 지침	평 가
기본원칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐쇄적이고 위압적인 아파트의 군집경관, 상업건축물의 돌출경관 등 도시미관을 저해하는 건축물을 지양하기 위하여 부지의 여건 및 주변 경관 현황을 고려한 건축물 배치 및 외부공간 계획을 수립하여야 한다.</li> </ul>	
단지 및 동별 통경축 확보	<ul style="list-style-type: none"> <li>도로 경계부는 주동이격배치 또는 저층배치를 통해 주변 도로, 공원 등 가로변 및 오픈스페이스에서 위압감을 최소화한다.</li> <li>가각부는 주동 이격배치를 통해 개방적이고 활동적인 공간을 확보한다. 인접 단지와의 연결된 경우 인접단지와의 통합된 광장을 확보한다.</li> <li>바닥포장, 가로시설물의 통합설계를 통해 각 블록의 외부공간을 통일감 있게 조성한다.</li> </ul>	
경사지 활용	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 내 녹지공간, 테라스하우스형 주동, 저층 부대복리시설 배치, 데크형 광장 등 경사지형을 이용한 시설 및 공간 배치를 통해 절성토를 최소화 하도록 한다.</li> <li>경사지에 주동이 배치되는 경우 경사를 활용한 테라스하우스형의 주동 배치를 권장하며 주동의 두께가 과도하게 커지지 않도록 3개층 이하로 도입한다.</li> <li>주택단지 내 설치하는 옹벽 높이는 3m 이하로 조성하며 옹벽 높이가 3m 이상 조성될 경우에는 보행자에게 위압감이 느껴지지 않도록 계단식 옹벽을 권장한다.</li> </ul> <div data-bbox="459 1106 1270 1357"> <p>경사지 테라스형 주동 배치      위압감이 느껴지는 규모의 옹벽 조성 지양</p> </div>	
건축물의 장변길이	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물로 인한 도로에서의 폐쇄적 경관 완화를 위하여 도로변 긴 장변의 주동 배치는 지양한다.</li> <li>주요 도로에 면하는 동은 수직투영도상의 길이를 기준으로 하여 가장 긴 길이가 60m 이내가 되도록 하는 것을 권장한다. 다만, 저층 중정형이나 연도형 상가 등 건축유형 특성에 따라 불가피하게 장변의 길이가 60m를 넘는 경우 경관위원회 판단을 통해 결정한다.</li> </ul> <div data-bbox="459 1657 1270 1899"> <p>동별 장변길이 기준      절곡형 건축물의 장변길이 측정 예시</p> </div>	

표 6-18 배치 및 외부공간 계획 차별화(계속)

구 분	세부 지침	평 가
통경축 기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 통경축은 사업지 인근에 위치한 조망통제점과 조망대상을 연결하는 방향 등 특별한 사유가 없는 경우에는 인접한 하천 또는 도로와 직각 방향으로 확보하는 것을 원칙으로 한다.</li> <li>• 단지 내 통경축은 30m 이상의 주통경축 1개소 이상, 10m 이상의 부통경축 1개소 이상을 확보하여야 한다. 다만, 제15조 기준을 포함하여 특화 디자인을 적용한 경우 위원회의 심의를 거쳐 통경축의 방향, 폭 등 기준을 완화 받을 수 있다.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="459 645 858 891"> <p>통경축 설정 예시도(평면)</p> </div> <div data-bbox="874 645 1273 891"> <p>통경축 설정 예시도(단면)</p> </div> </div>	
단지 경계부 경관 연계	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지 경계부에 오픈스페이스를 배치하고 도로(보도)와 경계시설 없이 연계하여 보행공간 확대를 권장한다.</li> <li>• 경계부를 연출할 경우 아파트 주동 및 상가 등 건축물을 인접 배치를 지양하고 수목 조경, 자연석 쌓기 등으로 자연적인 분위기를 연출한다.</li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="459 1120 858 1339"> <p>주진입부 개방감 확보 방안</p> </div> <div data-bbox="874 1120 1273 1339"> <p>단지경계부와 보행공간의 연계 방안</p> </div> </div>	

표 6-19 결절부 등 입면디자인 개선

구 분	세부 지침	평 가
기본원칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>전체 주동의 20% 이상 특화형 주동을 선정하여 계획하되, 특화형 주동은 하천 또는 도로에서 조망 등 외부에서 노출이 많은 주동으로 선정하고 특화디자인 중 하나 이상 선택 적용한다. 다만 사업 규모에 따라 심의 시 따로 정할 수 있다.</li> </ul>	
건축 재료를 통한 입면 특화	<ul style="list-style-type: none"> <li>커튼월 또는 커튼월-록 등 건축 재료를 통해 입면 특화하는 경우 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하도록 한다.               <ol style="list-style-type: none"> <li>가급적 주동 전체에 적용하도록 하며, 최소 입면의 20%를 차지하도록 한다.</li> <li>커튼월 또는 커튼월-록 공법으로 마감된 유리에 아파트 상호 및 브랜드명을 설치할 경우 안전을 고려하여 설치한다.</li> <li>유리뿐만 아니라 금속재 등 다양한 외벽마감재를 적절히 혼합하여 개성 있는 입면패턴을 권장한다.</li> <li>주변의 경관에 비해 과도하게 돌출되는 고명도, 고채도의 색채 사용은 지양한다.</li> </ol> </li> </ul>	
평면특화에 따른 다양한 입면 제시	<ul style="list-style-type: none"> <li>면의 겹침을 통해 입면을 연출하는 경우 다음 각 호의 사항을 고려하여 계획하도록 한다               <ol style="list-style-type: none"> <li>세대별 다른 평형과 평면 타입을 적용하여 돌출과 함입이 이루어지는 입체적 입면을 연출할 수 있다.</li> <li>하나의 주거동에 서로 다른 타입을 교차하여 입체감 및 변화감을 부여할 수 있다.</li> </ol> </li> </ul> <div style="display: flex; justify-content: space-around;"> <div data-bbox="459 1581 858 1800"> </div> <div data-bbox="868 1581 1267 1800"> </div> </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 10px;"> <div data-bbox="459 1805 858 1872"> <p>다른 평형을 적용하여 입체감을 부여한 사례</p> </div> <div data-bbox="868 1805 1267 1872"> <p>다양한 주동타입 구성을 통한 변화감 연출 사례</p> </div> </div>	

표 6-20 주거동 입면디자인 연출

구 분	세부 지침	평 가
기본원칙	<ul style="list-style-type: none"> <li>기존 도시경관의 문제로 지적되던 획일적인 아파트 디자인을 탈피하고 대전 시가지 경관의 다양성을 창출할 수 있는 디자인 요소의 적극적인 적용을 유도한다.</li> </ul>	
주진입부 디자인	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 계획의 컨셉이나 해당 지역의 경관적 특성을 반영하여 특색이 나타날 수 있도록 디자인 한다.</li> <li>진입부 게이트는 위압적이고 폐쇄적 분위기의 과도한 디자인 적용을 지양하고 단지 내부의 조경 공간과 연계한 디자인을 적용한다.</li> <li>주진입부를 쉽게 찾을 수 있도록 단지 명을 명확하게 표시하고 강조색채 등을 적용하여 특화한다.</li> </ul>	
색채와 재료의 변화를 통한 디자인	<ul style="list-style-type: none"> <li>색채사용은 「2025 대전광역시 도시디자인 기본계획」의 색채기준에 따라 적용하는 것을 원칙으로 한다.</li> <li>원도심은 노후화된 도시이미지 개선을 위해 밝은 이미지를 나타낼 수 있는高明도·저채도의 색상 적용을 권장한다.</li> <li>엑스포 과학공원, 대덕연구개발특구 등 인근 지역은 장소의 특성을 반영하여 과학적 이미지를 강조하는 색채(대전10색) 사용을 권장한다.</li> <li>색채의 변화는 차등적으로 적용하여 과도한 분절로 인한 산만한 건축 입면은 지양한다.</li> <li>단일 건축물에 주조색, 보조색, 강조색의 비율을 각 7:2:1의 비율로 구성 하되 주조색과 보조색(강조색)의 2색 구성일 경우에는 7:3의 비율을 권장한다. (단, 커튼월 등 입면특화를 위한 외장재 사용 시 색채 비율에서 제외한다)</li> <li>상징적 경관 형성을 위해 특화형 주동에 한하여 색채 비율 적용은 제외 한다.</li> </ul>	
입면녹화를 통한 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 벽면, 담장, 방음벽, 콘크리트 옹벽 등 인공적으로 만들어진 수직 입면에 대해 덩굴성 식물 위주로 녹화 등의 방법으로 벽면녹화를 권장한다.</li> <li>벽면녹화 시 가급적 다양한 식물을 도입한다.</li> </ul>	
가로변 측면 연출	<ul style="list-style-type: none"> <li>가로변으로 창호가 없는 주동의 벽면이 위치하는 경우 수평 분할을 통해 수직적 거대한 느낌을 완화할 수 있는 디자인 및 입면 분할을 적용한다.</li> <li>단위 평면의 다양화를 통한 변화감 있는 리듬감을 조성한다.</li> <li>50미터 이상 도로, 하천변에 면한 측면에는 디자인 특화를 위해 채광창, 발코니를 설치한다.</li> <li>전통, 자연, 과학 등 해당지역의 경관계획 내용을 반영하여 지역의 경관 특성이 드러나는 컨셉을 선정한다.</li> </ul>	
공동주택 저층부 특화	<ul style="list-style-type: none"> <li>보행자를 고려하여 따뜻하고 편한 느낌의 색채 및 재료를 적용하고 활기찬 입면디자인을 적용한다.</li> <li>보행활성화를 위해 연도형 건축, 필로티 등 다양한 유형의 공간으로 조성하되, 단지별로 형태적 연속성을 가지도록 통일감 있는 경관을 형성한다.</li> </ul>	

### 3.3 야간경관 가이드라인

#### ■ 기본방향

- 건축물 조명 및 도로 조명, 도시기반시설 조명, 과도한 발광광고물 등에 대하여 일정 기준에 부합하는 야간경관 관리의 필요성이 제기되고 있으며, 빛공해 방지계획과 연계된 가이드라인 제시
- 에너지 위기 시대를 맞아 친환경, 고효율 조명으로의 전환이 요구됨
- 리모델링을 통한 공동주택 단지의 빛공해를 방지하고, 안전하고 즐거운 생활환경을 조성하며, 양호한 도시 야간경관을 형성하고자 함
  - 통합적 빛의 인프라 정비를 통해 빛의 레벨을 위계에 따른 구성 체계로 정비

#### ■ 가이드라인의 적용 대상

- 공동주택 단지에 대한 건축물 조명 대상은 주거지역, 고층 건축물, 대규모 건축물에 해당됨
  - 일반적용: 주거지역
  - 특정적용: 고층 건축물, 대규모 건축물

표 6-21 가이드라인 적용대상

부문	분야	대상
건축물 조명	일반적용	녹지지역, 주거지역, 상업지역, 공업지역 건축물
	특정적용	고층 건축물, 대규모 건축물, 랜드마크 건축물, 빛 이벤트

#### ■ 상위 및 관련계획 검토

- 인공조명에 의한 빛공해 방지법 '빛방사 허용기준' (시행규칙 제6조제1항 관련)
  - 영 제2조제1호의 조명기구: 도로, 보도, 공원녹지, 옥외공간 등을 비추는 발광기구

표 6-22 영 제2조제1호의 조명기구

구분	적용시간	기준값	조명환경관리구역				단위
			제1종	제2종	제3종	제4종	
주거지 연직면 조도	해진후 60분 ~ 해뜨기전 60분	최대값	10 이하		25 이하		lx (lm/m <sup>2</sup> )

- 영 제2조제2호의 조명기구: 그 밖의 조명기구(점멸 또는 동영상 변화가 없는 광고물)

**표 6-23 영 제2조제2호의 조명기구**

구분	적용시간	기준값	조명환경관리구역				단위
			제1종	제2종	제3종	제4종	
발광표면 휘도	해진후 60분 ~ 해뜨기전 60분	최대값	50 이하	400 이하	800 이하	1000 이하	cd/m <sup>2</sup>

- 영 제2조제3호의 조명기구: 건축물 외관에 설치되는 발광기구

**표 6-24 영 제2조제3호의 조명기구**

구분	적용시간	기준값	조명환경관리구역				단위
			제1종	제2종	제3종	제4종	
발광표면 휘도	해진후 60분 ~ 해뜨기전 60분	평균값	5 이하		15 이하	25 이하	cd/m <sup>2</sup>
		최대값	20 이하	60 이하	180 이하	300 이하	

## ■ 대전광역시 조명환경관리구역

**표 6-25 조명환경관리구역 종별 빛방사허용기준**

구분	측정항목	적용시간	기준값	조명환경관리구역				단위
				제1종	제2종	제3종	제4종	
공간조명, 전광류 광고물	주거지 연직면조도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	평균값	10 이하			25 이하	lx (lm/m <sup>2</sup> )
전광류 광고물		해진 후 60분 ~ 자정	평균값	400 이하	800 이하	1000 이하	1500 이하	cd/m <sup>2</sup>
		자정 ~ 해뜨기 전 60분		50 이하	400 이하	800 이하	1000 이하	
일반광고 조명	발광표면 휘도	해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	최대값	50 이하	400 이하	800 이하	1000 이하	
장식조명		해진 후 60분 ~ 해뜨기 전 60분	평균값	5 이하		15 이하	25 이하	
			최대값	20 이하	60 이하	180 이하	300 이하	

## ■ 가이드라인의 구성

- 필수/규제 사항: 빛방사허용기준, 조도기준, 휘도기준(휘도대비, 최대휘도, 평균휘도), 조명연출(컬러연출, 연출속도), 점·소등 운영시간, CPTED 디자인 요소
- 권장사항: 조명연출방법, 조명기구, 액세서리, 색온도
- 인공조명에 의한 빛공해 방지법 및 기타 관련 기준에 부합하는 조명기준 제시
  - 본 가이드라인에서 제시하는 적용 기준은 국제조명위원회(CIE-International Commission on Illumination) 및 한국 산업규격(KS), 인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행규칙(빛방사 허용기준)을 기본으로 작성됨
- 안전한 야간경관 조성을 위하여 셉테드(CPTED) 디자인 방안 제시(경찰청 '범죄예방을 위한 설계 지침' 반영)

표 6-26 가이드라인의 구성

구분		대상
필수/규제 사항	빛방사허용기준	빛방사허용기준 준수
	조도 기준	CIE기준, 한국산업기준(KS) 준수
	휘도기준	휘도대비, 최대휘도, 평균휘도 제시
	조명연출	컬러연출 및 연출속도 방안 제시
	점·소등 운영시간	시간대별 조명 점·소등 운영방안 제시
	CPTED 디자인	범죄예방을 위한 설계 지침(경찰청) 반영
권장 사항	조명연출	빛공해방지 및 기본적인 조명 연출방안 제시
	조명기구	조명광원, 조명기구의 형태 및 성능기준 등 제시
	액세서리	조명기구 액세서리 제시
	색온도	빛의 위계에 따른 색온도 적용 기준 제시

표 6-27 권장 사례


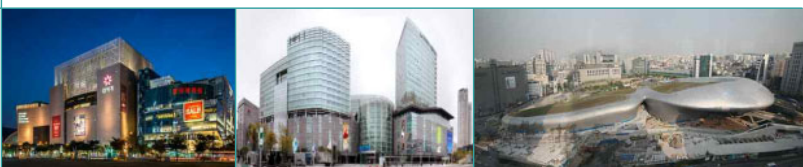


## ■ 세부 가이드라인

표 6-28 주거지역 건축물 지침

구분		지침 내용	
필수 규제 사항	빛방사 허용 기준	조도	- 연직면 조도는 10 lx 이하를 유지
		휘도	- 휘도기준은 인공조명에 의한 빛공해 방지법에서 제시된 조명환경 관리 구역별 제3종에 맞는 휘도수치를 기준으로 함 (조명환경구역지정 전에는 용도지역, 토지이용현황을 근거로 적용 가능)
	휘도 대비	- 1:3~1:5	
	최대 휘도	- 인공조명에 의한 빛공해 방지법의 빛방사허용기준 준수 (제3종은 180 cd/m <sup>2</sup> 이하)	
	평균 휘도	- 인공조명에 의한 빛공해 방지법의 빛방사허용기준 준수 (제3종은 15 cd/m <sup>2</sup> 이하)	
	조명 연출	컬러 연출	- 원색 사용 지양
		연출 속도	- 빠르고 현란한 움직임 및 점멸 지양 - 느린 연출 속도 허용
	점·소등 운영시간	- 23시 이후는 소등 - 필요시 야간 활동이 활발하게 이루어지는 장소는 위원회의 심의를 거쳐 점등 및 소등 시간을 조정	
	CPTED 조명설계	- 출입구, 정원, 계단, 주차장에는 조명을 설치하여 충분한 조도를 확보하고, 야간에 주변 환경을 감시할 수 있어야 함	
		- 인근 지역 주민의 수면을 방해하지 않도록 차광 구조 설치	
- 건축물 좌우측면이나 뒤편의 사각지역에도 보안등 설치			
- 공동주차장이나 아파트 앞 정원에는 그림자가 생기지 않도록 조명을 설치하되, 조도는 15 lx 이상으로 하여 시야를 분명히 해야 함			
- 주택가 주변의 골목, 공터 등에 조명 설치			
- 아트 그림자 조명 설치			
- 건축물 외벽이나 담장 등에 보조적인 조명을 설치하여 골목길 밝기 개선 - 바닥과 벽에 길을 따라 이어지는 조명을 설치하여 밝기 개선			
권장 사항	조명연출방법	- 아파트의 로고나 브랜드명에 대한 조명은 가급적 지양	
		- 측벽과 함께 옥탑부분 일부를 조명하여 야간 인지 확보	
		- 옥탑부만 과도하게 강조한 조명은 지양하며 건축물 밝기가 조화로워야 함	
		- 에너지 절약을 위한 시간대별 조명계획을 제시	
	- 조명연출로 인하여 조명 구역 밖으로 빛이 새거나 주변 건축물 등에 침입광이 발생하지 않도록 유도		
	조명기구	- 주간경관을 고려하여 노출되지 않고 기능성과 심미성을 모두 고려한 조명기구 권장	
		- 노출되는 조명기구는 지양하고 매입형 또는 간접조명 방식의 조명기구 권장	
- 조명기구 광원의 직접 노출을 지양			
- LED 등기구 등 친환경 조명광원 사용을 권장 (에너지 절감 등을 고려하여 필요 이상의 과도한 조명을 지양)			
- 청소 및 램프관리가 용이한 등기구 사용을 권장			
액세서리	- 후드 및 루버 등의 액세서리 설치 권장		
색온도 [K]	- 3,000 ~ 4,000 K		

표 6-29 특정 적용 건축물 지침

구분	지침 내용
고층 및 초고층 건축물	정의 <ul style="list-style-type: none"> <li>- '층수가 30층 이상이거나 높이가 120m 이상인 건축물'을 말하며 (건축법 제2조(정의)), 초고층 건축물은 '층수가 50층 이상이거나 높이가 200m 이상인 건축물'을 말함(건축법 시행령 제2조(정의))</li> </ul>
	휘도기준 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 빛의 인프라 정비 분야 '건축물 등급별 휘도 기준'과 동일하게 적용하며, 건축물 상부를 강조할 경우 건축물 평균 휘도대비 최대 1:3까지 적용 가능함</li> </ul>
	조명방식 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축과 일체화되는 건축조명방식으로 실내조명 방식을 포함하여 계획하며, 직접 조명방식의 라인조명 연출을 지양</li> </ul>
	조명계획 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 층수 레벨에 따른 실내의 조명계획을 수립</li> </ul>
	조명디자인 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 전체적으로 조화롭도록 디자인되어야 하며, 획일적인 조명디자인과 컬러 사용 시 원색 계열의 사용을 지양</li> <li>- 상향조명은 지양하며 하향조명 방식을 적용하여 하늘로 상향되는 빛을 최소화하도록 함</li> <li>- 고층 건축물 및 초고층 건축물의 조명디자인은 디자인위원회의 자문을 받아야 함</li> </ul>
	전망시설 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다중 이용 전망시설 설치를 권장하며, 시는 이에 대한 인센티브를 제공할 수 있음</li> </ul>
예시 이미지 	
대규모 건축물	랜드마크 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 21층 이하의 건축물이라도 규모가 큰 대규모 건축물의 경우, 랜드마크의 기능이 수행 가능하므로 야간경관 자원으로 활용하는 것이 바람직함</li> </ul>
	정의 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대규모 건축물이란 '21층 이상인 건축물'이나 건축법상 연면적 100,000㎡ 이상으로 대로변에 위치하고 공공의 접근이 용이하며, 건축물 이미지가 인접지역에 미치는 영향이 큰 건축물을 지칭함</li> </ul>
	조명디자인 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 대규모 건축물의 경우, 외부 파사드에 대한 경관조명과 조경조명, 공개공지 등과 조화롭도록 디자인되어야 함</li> </ul>
	조명기구 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 조명기구가 보일 경우, 건축물과 조화로운 색상의 조명기구를 사용하거나 건축물과 유사한 색상 혹은 재질을 사용하여 마감</li> <li>- 직접적인 광원의 노출이나 건축물의 미관을 해치는 조명기구의 설치는 지양</li> </ul>
예시 이미지 	

### 3.4 대전광역시 주요 조망점

#### 1) 개요

##### ■ 기본방향

- 대전광역시의 중요한 경관자원과 도시의 경관이미지에 큰 영향을 미치는 경관요소에 대하여 체계적인 경관 관리와 경관형성을 위해 활용할 수 있도록 계획을 수립함
- 특정경관유형 관리계획은 기본적으로 유도적 성격의 계획이지만 적용하는 방법에 따라 강제적 성격으로 운영될 수 있음
- 특정경관유형 관리계획의 실행 시 타 법에 의해 수립된 계획과 상충되는 경우에는 타 법에 의해 수립된 계획의 내용이 우선 되며, 본 계획의 내용을 최대한 반영할 것을 권장함

##### ■ 특정경관유형의 선정

- 특정경관유형은 본 계획에서 정한 미래상과 목표 및 전략의 실행을 위해 우선적으로 중요하게 관리해야 하는 5개의 경관유형을 선정함

표 6-30 조망점 유형

목표	핵심전략	중요 경관유형	선정 이유
녹지경관의 보전	대전둘레산 조망관리	조망 경관	대전의 산조망의 보전을 위한 개발사업 등 관리를 위한 기준 필요
과학도시의 연출	과학도시 이미지의 트램축 형성	트램노선 경관	새롭게 들어서는 기반시설인 트램 노선을 통해 대전의 과학도시 이미지 강화 가능
경관자산의 축적	원도심 근현대 경관관리	근현대 건축경관	원도심의 고유성과 장소성을 살릴 수 있는 경관유형으로서 보전과 활용방안 마련 필요
경관인식의 확산			해당없음
시가지경관의 제고	공동주택 디자인 관리	공동주택 경관	고층군집경관을 형성해 경관적으로 부각되는 공동주택에 대해 경관적 특화 방안 마련 필요
	대전 스카이라인 관리방안 마련	스카이라인	장기적 관점으로 도시 전반적으로 경관을 고려한 스카이라인의 형성 원칙 마련 필요

표 6-31 특정경관유형 관리계획 개요

1. 조망경관 관리방안	조망점의 정비 및 활용방안 제시
2. 스카이라인 관리방안	대전시 전체의 스카이라인 원칙 및 중요지역 스카이라인 전략 설정
3. 트램노선 관리방안	트램건설 시 적용할 수 있는 주변지역 경관개선 방안 제시
4. 근현대 건축물 관리방안	대전역 주변 근현대건축물을 활용한 경관 형성 방안 제안
5. 아파트 입면 디자인 특화 방안	시가지 경관의 질을 높일 수 있는 아파트경관 특화 방안 제시

## ■ 대전광역시 조망점 선정(조망점의 정비)

- 조망점이란 조망대상을 바라볼 수 있는 지점(장소 또는 시설)을 의미하며 동일한 조망대상을 바라 보더라도 조망점의 위치에 따라 다른 경관 형성할 수 있어 조망의 기준이 중요
- 다양한 구조물이 고밀도로 밀집된 도시에서는 모든 지점을 기준으로 경관을 관리하는 것이 어려우므로 선택과 집중의 측면에서 합리적인 조망점 선정 기준에 의해 조망점 선정 필요
- 본 계획에서는 조망점 유형을 2025 대전광역시 경관계획에서 조망점의 성격 및 활용을 기준으로 정한 보전형 조망점, 관리형 조망점, 형성형, 조망점 등 3개 유형을 그대로 적용함

표 6-32 조망점 유형

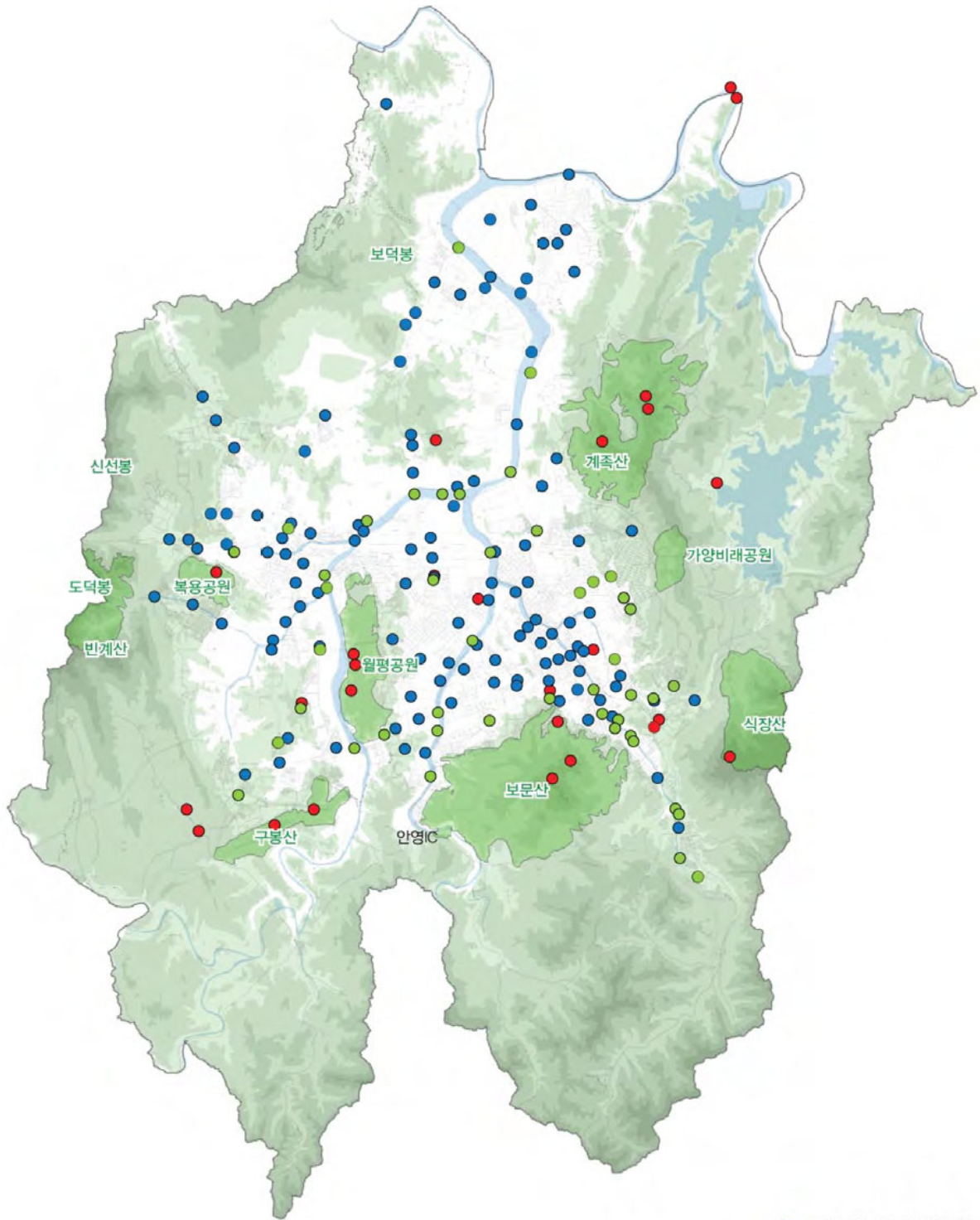
조망점명		선정기준
2025	2030	
보전형	보전형	시가지 내에서 주요 산지를 조망할 수 있는 지점
관리형	관리형	개발사업 및 경관 구성요소에 대한 경관관리를 위한 지점
형성형	형성형	주요 산지 및 구릉지, 공원의 산정에서 시가지를 내려다보는 지점

## ■ 조망대상 정비

- 기존 2025 대전광역시 경관계획의 기초를 유지하며 외곽의 대전둘레산과 시가지 내 구릉지로 구분하여 조망대상 설정
  - 외곽 대전둘레산: 계족산, 구봉산, 꽃산, 대전둘레산 능선1), 도덕봉, 보덕봉, 보문산, 빈계산, 산장산, 식장산, 신선봉, 응봉산, 화봉산, 우성이산
  - 시가지 내 구릉지: 도솔산, 복용공원, 고봉산
- 높이가 낮아 조망인지성이 약한 조망대상(공원)은 실제 조망되는 자원으로 명칭 변경
  - 길치근린공원 → 고봉산: 실 조망대상인 고봉산으로 명칭 변경
  - 월평공원 → 도솔산: 공원구역 해제에 따른 명칭 변경

표 6-33 대전광역시 조망대상

구분	조망 대상
외곽 대전둘레산	계족산, 구봉산, 꽃산, 대전둘레산 능선, 도덕봉, 보덕봉, 보문산, 빈계산, 산장산, 식장산, 신선봉, 응봉산, 화봉산, 우성이산
시가지 내 구릉지	고봉산, 도솔산, 복용공원



- 보전형 조망점(43)
- 관리형 조망점(123)
- 형성형 조망점(26)

그림 6-8 2025 경관계획 조망점 및 조망대상 현황도

## 2) 조망점 평가방법

### ■ 조망점의 시각적 개방성

- 수평적 조망점 평가방안을 통해 도출한 가시범위(°)를 기준으로 조망점 평가 진행
- 가시범위에 따라 '강, 중, 약' 평가기준 마련하고 차등 점수 배분
  - 강(3점): 가시범위가 120° 이상
  - 중(2점): 가시범위가 시야가 60 ~ 120° 미만
  - 약(1점): 가시범위가 60° 미만

### ■ 조망점과 조망대상간의 거리

- 수평적 조망점 평가방안을 통해 도출한 조망점과 조망대상 간의 거리(m)를 기준으로 평가
  - 강(3점): 조망점과 조망대상 간의 거리가 3km 이상
  - 중(2점): 조망점과 조망대상 간의 거리가 500m 이상 ~ 3km 미만
  - 약(1점): 조망점과 조망대상 간의 거리가 500m 미만

### ■ 조망대상으로의 조망성 양호정도

- 수직적 조망점 평가방안을 통해 도출한 조망대상으로의 조망성 양호정도 평가
- 산지의 올바른 이용을 위하여 산지관리법상 5부 능선 이상은 산지전용(개발)을 제한
  - 강(3점): 5부 능선 이하도 조망 가능
  - 중(2점): 5부 능선 초과만 조망 가능
  - 약(1점): 7부 능선 초과만 조망 가능

### ■ 정상부 조망 여부

- 대전광역시 보전형 조망점의 경우 조망대상은 산지 및 구릉지이며 보문산, 식장산, 계족산, 구봉산, 도덕봉, 빈계산, 갑하산, 신선봉, 보덕봉, 도솔산, 복용공원, 고봉산 총 12개
- 보문산, 구봉산, 우성이산 등 주요 산이 시가지를 둘러싸고 있는 둘레산이 대전을 대표하는 경관 자원으로 조망대상의 대표성을 고려하여 산지 및 구릉지 정상부 조망 여부를 통해 가중치 부여
  - 강(3점): 둘레산의 정상부가 중앙부에 조망되는 경우
  - 중(2점): 둘레산의 정상부가 중앙은 아니지만 가시범위 내에서 조망되는 경우
  - 약(1점): 둘레산의 정상부가 조망되지 않은 경우

### 3) 조망점 선정

#### ■ 대전광역시 주요 조망점(보전형 조망점)

표 6-34 대전광역시 주요 조망점(보전형 조망점)

연번	보전형 조망점 명칭	조망대상	조망장소	비고
1	가수원교	산장산	교량	
2	가양네거리	꽃산, 식장산	도로(교차로)	
3	갑천교	계족산	교량(고속도로)	
4	계룡대교	도덕봉, 복용공원, 도솔산	교량	
5	대전복합터미널 앞	고봉산	공공장소(터미널)	
6	장대네거리	신선봉	도로(교차로)	
7	남대전종합물류단지 내부 교차로	식장산	도로	
8	효광원 앞 삼거리	식장산	도로(교차로)	
9	대덕대교	계족산, 화봉산, 빈계산	교량	
10	대동역	고봉산	공공장소(도시철도역)	
11	대벌교	보문산, 식장산	교량	
12	대전병원 앞	대전둘레산 능선	공공장소(관공서)	
13	대전시청 20층	보문산	교량	
14	도마교	식장산	도로(교차로)	
15	둔산대로	계족산	교량	
16	동부네거리	계족산	교량	
17	대주파크빌 앞 교차로(동대전로)	도솔산	교량	
18	만년교	월평공원	교량	
19	문창교	보문산	교량	
20	문화육교	보문산	교량	
21	보문교	보문산	교량	
22	복수교	보문산	교량	
23	불티구름다리	도솔산	교량	
24	석교	보문산, 식장산	교량	
25	수침교	계족산	교량	
26	신구교	보덕봉	교량	
27	신흥역	식장산	공공장소(도시철도역)	
28	엑스포다리	계족산	교량	
29	도안대교	빈계산	교량	
30	원양네거리	구봉산	도로(교차로)	
31	유등교	보문산	교량	
32	비학산 정상	식장산	구릉지	
33	천석교	보문산, 식장산	교량	
34	판암공원	식장산	공공장소(공원)	
35	한국과학기술원 앞	도솔산	공공장소(하천)	
36	한밭대교	보문산, 응봉산, 식장산	교량	
37	현충원역	도덕봉, 복용공원	공공장소(도시철도역)	

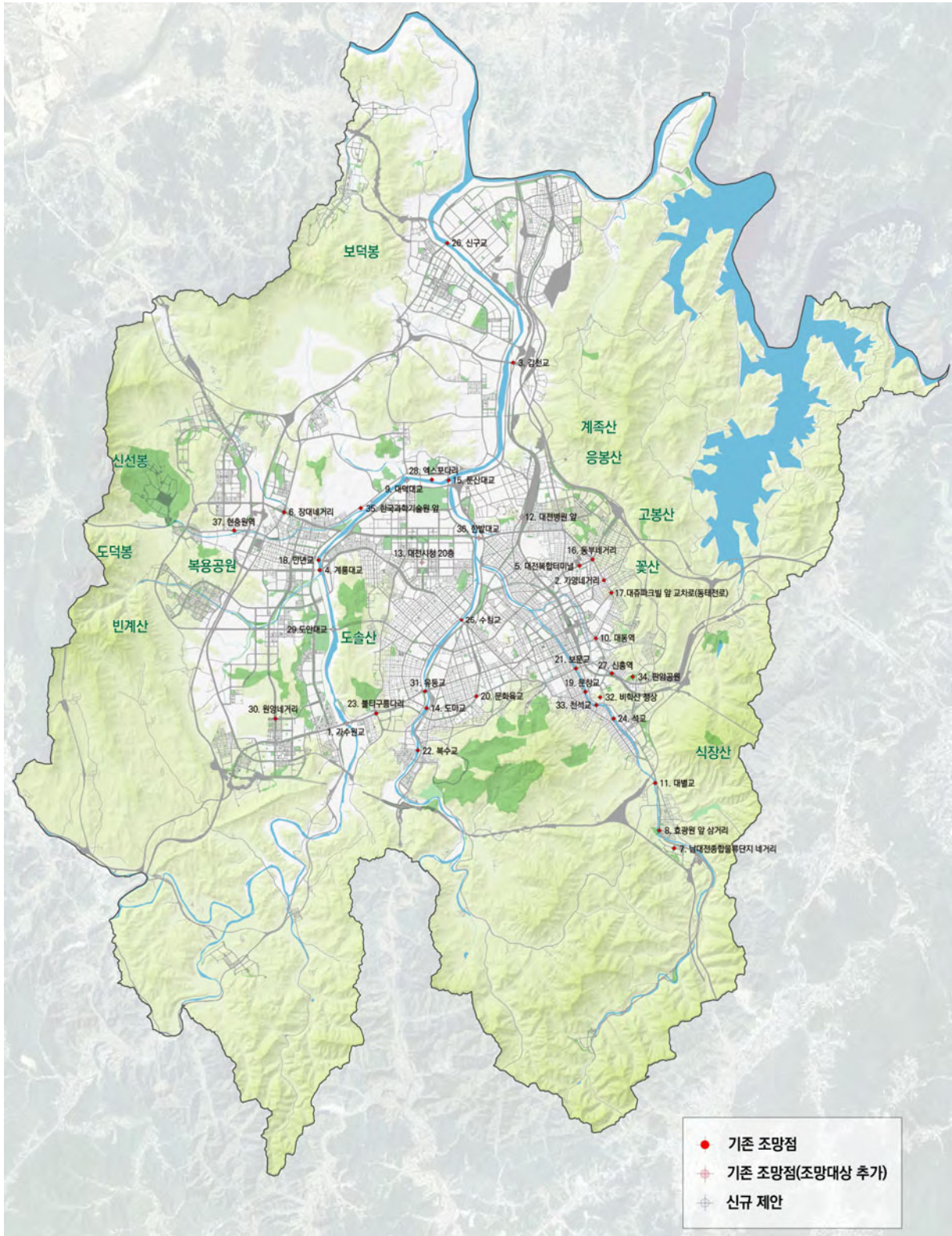


그림 6-9 대전광역시 주요 조망점(보전형 조망점) 위치도

## 4. 단계별 리모델링 시행방안

### 4.1 목적 및 기본방향

#### ■ 목적

- 지역 주택수급 상황과 주택재개발·재건축 등 정비사업 추진현황 등을 종합적으로 고려하여 리모델링에 따른 일시적 이주수요 집중이 발생할 우려가 있다고 판단되는 경우 계획 기간 내 단계별 리모델링 시행방안 및 일시 이주수요 집중에 대한 대책 필요
- 권역별로 구분하여 단계별 계획 기간 내에 일시적 이주를 유발하는 리모델링의 허가 총량을 검토하여 제시해야 하며, 이 경우 리모델링 공사 기간을 고려하여 일시적 이주 후에 다시 입주하는 시기 등을 종합적으로 고려하여 동시에 일시 이주가 발생하는 세대수의 총량을 규제
- 다만, 개별 리모델링에 대한 관련 위원회 심의 시 주변 생활권으로의 이주수요 등을 전체적으로 고려하여 허가 총량의 일정 범위 내에서 유동적인 적용 필요

#### ■ 기본방향

- 리모델링 사업이 일정 시기에 집중하면서 주택수급에 차질이 발생할 가능성을 감소시키기 위해 주택수급 상황과 정비사업 추진현황 등을 종합적으로 고려하여 총량 관리방안을 수립
- 순차적으로 리모델링을 진행하되, 당해연도의 허가 총량을 초과하거나 부작용이 우려될 시 우선 순위 판단기준에 따른 우선 추진단지 검토

#### ■ 적용시기

- 계획의 기준연도는 계획의 수립에 착수하여 공동주택 현황 등 기초조사를 시작하는 시점으로 하고, 목표연도는 2030년 기준으로 설정
- <2030 대전광역시 공동주택 리모델링 기본계획>의 기준연도는 2022년, 목표연도는 2030년



그림 6-10 단계별 리모델링 시행방안

## 4.2 단계별 리모델링 시행방안

### 1) 일시집중에 따른 전세수요 영향

#### ■ 주택 여유 물량 추정

✓ 대전광역시에서는 2025년 이후부터 리모델링 단지에서의 이주가 대량 발생해도 자체 주택 여유 물량으로 전세수요 일시집중에 대응할 수 있을 것으로 예상됨

- 각종 통계 수치를 활용하여 연도별 주택 과부족을 추정
- 주택수는 기본적으로 주택보급률 통계 수치를 활용함
  - 최신 통계 기준으로 2021년까지는 기존 통계수치를 활용
  - 2022년 이후는 주택공급, 멸실량 등을 활용하여 추정
  - 주택공급량에서 멸실량을 뺀 수치만큼 주택 재고량이 변화
- 주택공급량은 대전광역시 도시주택정보 통계를 활용함
  - 해당 통계에는 2020년~2022년까지 3개년 동안의 주택공급량 정보를 제공하고 있음
  - 그리고 2023년과 2024년의 주택 준공 및 인허가 계획을 제공함
  - 2023년, 2024년 주택 준공계획 수치를 해당 연도의 주택공급량을 간주
  - 인허가 후 준공까지의 건설기간을 2년으로 가정하고 2023년, 2024년의 주택 인허가 계획량을 각각 2025년, 2026년의 주택공급량으로 간주
  - 2020년 이전의 공급량의 경우, 주택멸실 통계량과 주택 재고량 변화 수치를 역산하여 추정
  - 2027년 이후의 기간에는 2017년~2026년의 10개년 주택공급 평균치를 적용
- 주택멸실량은 통계청의 주택멸실 통계를 활용함
  - 2016년~2021년의 멸실량은 통계수치를 그대로 적용
  - 2022년 이후의 기간에는 이전 기간의 주택멸실 평균치를 적용
- 가구수는 주택보급률 통계 수치와 통계청의 시도별 가구 추계 수치를 활용함
  - 주택보급률 최신 통계를 기준으로, 2021년까지는 기존 통계수치를 활용
  - 2022년 이후의 기간에는 통계청의 시도별 가구 추계 수치를 적용
- 주택 과부족은 주택수에서 가구수를 뺀 수치로 계산
- 대전광역시는 가구수의 급격한 증가로 인해 2020년 이후로 주택보급률이 100% 미만으로 떨어짐
- 주택 과부족 추정 결과, 주택보급률은 2025년부터 다시 100% 이상을 기록할 것으로 예상됨
  - 2024~2026년에는 예년에 비해 많은 물량의 주택공급이 예정되어 있음
  - 시도별 장래가구 추계에 따르면 2023년부터 가구수 증가량이 크기가 큰 폭으로 둔화됨

표 6-35 주택수급 추정

연도	주택수			가구수 (통계청 주택보급률 통계&시도별 장래 가구 추계) (D)	주택 과부족 (A-D)
	재고량 (통계청 주택 보급률 통계) (At=At-1+Bt-Ct)	공급량 (대전광역시 도시주택 정보통계) (Bt=At-At-1+Ct)	멸실량 (통계청 주택멸실 통계) (C)		
2016	600,600	-	2,995	590,700	9,900
2017	604,900	6,961	2,661	597,700	7,200
2018	611,900	12,261	5,261	602,200	9,700
2019	617,600	8,716	3,016	609,000	8,600
2020	620,200	11,861	3,689	624,000	-3,800
2021	621,000	11,407	6,248	637,000	-16,000
2022	631,542	14,520	3,978*	646,000	-14,458
2023	636,556	8,993	3,978	651,000	-14,444
2024	649,917	17,339	3,978	655,000	-5,083
2025	674,223	28,284	3,978	658,000	16,223
2026	696,654	26,410	3,978	661,000	35,654
2027	709,649	14,675*	3,978	663,000	44,351
2028	722,645	14,675	3,978	665,000	53,048
2029	735,640	14,675	3,978	666,000	62,745
2030	748,635	14,675	3,978	668,000	71,442

\* 이전 통계치의 평균

- 2023년 기준으로, 대전광역시 내 아파트 단지 중 리모델링에 적극성을 보이는 단지들의 추진 단계는 추진위 설립 수준으로, 타 리모델링 사업 사례를 바탕으로 조합설립 및 사업시행계획인가 단계까지 고려하였을 때, 리모델링 공사로 인한 본격적인 이주가 향후 2년 이내로 발생하기는 현실적으로 어려움
- 대전광역시에서는 2025년부터는 1만 6천 세대 이상의 주택 여유 물량이 예상되므로 리모델링 사업에 따른 전세수요 일시집중으로 인한 주택부족 문제에 대응이 가능할 것으로 예상됨
- 다만, 다수의 공동주택 단지에서 리모델링 사업이 동시에 추진되어 대규모 이주가 집중적으로 발생할 경우, 예상되는 주택 여유 물량으로 해당 전세수요를 충당할 수 없는 상황이 발생할 수 있으므로, 공공성, 노후도, 추진의지 등의 평가기준을 통해 우선 추진단지의 순위를 선정하여 사업 진행 단지의 총량을 컨트롤 할 필요성이 있음
- 또한, 재개발, 재건축을 포함하여 정비사업 전체로 범위를 넓힐 경우, 대규모 이주의 일시적 집중이 주택 전월세 시장에 미치는 영향이 더 클 수 있으므로, 리모델링 사업에 대한 시기적 조정은 전체 정비계획의 틀 속에서 이루어지는 것이 바람직할 것으로 판단됨

## 2) 단계별·권역별 수요 배분

### ■ 권역별 수요 배분

- 주택수 통계자료 구득이 가능한 자치구 단위에서의 분석을 통해 자치구별로 주택 여유 물량을 배분
- 2011년 이후부터 최신 통계 구득이 가능한 2021년까지의 10년 사이의 주택수 변화 추이를 분석
- 주택수 변화 추이는 주택공급과 주택멸실이 동시에 고려되어 집계된 수치로 주택의 순공급량 개념으로 간주될 수 있음
- 일부 통계자료가 누락된 수치(2011년 서구, 2021년 중구)를 제외하고 연평균 주택 순공급량을 계산하고, 대전광역시 자치구별 비중을 계산
- 계획 목표연도인 2030년까지도 이전 10년의 양상과 유사한 비율로 지역별 주택공급이 이루어질 것이라고 가정

표 6-36 생활권별 주택 재고량 증가 분석

연도	중구	동구	서구	대덕구	유성구
2011	92,362	99,777	-	72,093	106,987
2012	94,107	101,604	186,982	74,866	113,975
2013	97,124	102,977	188,958	75,164	116,232
2014	95,993	103,252	194,361	75,413	125,167
2015	99,156	102,856	197,004	75,630	131,039
2016	102,031	103,392	199,870	75,562	136,038
2017	103,291	90,932	202,797	76,432	141,427
2018	104,587	104,051	206,838	76,513	145,093
2019	105,794	106,874	206,164	76,880	146,534
2020	105,602	105,070	210,302	79,622	148,682
2021	-	104,909	194,374	81,890	152,518
연 평균 증가량	1,471	513	821	980	4,553
비중	17.6%	6.2%	9.8%	11.7%	54.6%

### ■ 연도별 수요 배분

- 2023년 기준 대전광역시 공동주택 리모델링 추진 현황에 근거하여 2024년까지는 리모델링 사업으로 인한 이주가 발생하지 않을 것으로 가정하고, 2025년부터의 자치구별 주택 여유 물량을 연도별로 추정
- 연도별로 추정된 대전광역시 전체 주택 여유 물량에 자치구별 주택 순공급 비중을 곱하여 추정함
- 해당 수치는 리모델링 및 타 정비사업으로 발생하는 일시적 주택수요가 반영되지 않은 물량이므로, 그러한 상황을 고려하여 리모델링 추진 물량을 관리해야 함

- 리모델링 사업에서 일반적으로 이주로부터 공사 완료까지 약 3년의 기간이 소요된다는 점을 고려해 일시적 주택수요 발생을 관리해야 하며, 주택 부족이 예상될 경우 단지별 우선순위를 통해 시기를 조절해야 함

**표 6-37 생활권별 여유 주택 세대수 추정**

연도	중구	동구	서구	대덕구	유성구
2025	2,862	998	1,598	1,906	8,858
2026	6,290	2,194	3,512	4,189	19,468
2027	7,825	2,730	4,369	5,211	24,217
2028	9,359	3,265	5,225	6,233	28,966
2029	11,070	3,862	6,180	7,372	34,261
2030	12,604	4,397	7,037	8,394	39,010



**그림 6-11 생활권별 여유 주택 세대수 추정**

- 리모델링으로 인한 전세수요 일시집중을 생활권 내에서 자체적으로 해결하기 위해서는 생활권별 총 허가 물량을 관리할 필요가 있음
  - ⇒ 목표연도 2030년까지 일시집중에 따른 리모델링 단지는 총 86개 단지로 대전광역시 리모델링 유형별 수요예측에 따른 세대수 증가형 리모델링 214개 단지 중 40%의 사업시행이 가능할 것으로 추정됨
  - 소규모로 진행되는 맞춤형 리모델링 대상 단지는 일시집중에 따른 영향 분석 대상에서 제외하고 세대수 증가형 리모델링 대상 단지를 대상으로 분석을 수행
  - 주택 여유 물량이 발생하는 2025년부터 분석연도인 2030년까지 생활권별로 추정된 허용 가능 누적 단지 수 내에서 허가를 관리할 필요가 있음
  - 단, 해당 단지 수는 단지별 평균 세대수를 기준으로 산정된 개략적 수치이므로, 실제 사업이 진행되는 단지의 세대수를 기준으로 판단해야 함

- 생활권별로 예상되는 주택 여유 물량에 차이가 있으므로, 인접 생활권끼리는 주택 여유 물량을 통합적으로 간주하는 등의 유연한 관리가 요구됨
  - 리모델링 수요가 가장 많이 예상되는 서구의 경우, 주택 여유 물량이 충분하지 않아서 허용 가능 단지 수가 낮은 반면, 충분한 주택 여유 물량이 예상되는 유성구의 경우, 모든 리모델링 대상 단지가 리모델링을 시행해도 그에 따른 이주 수요를 생활권 내에서 모두 충당할 수 있는 것으로 분석됨

**표 6-38 생활권별 세대수 증가형 리모델링 허용 가능 누적 단지 수 추정**

연도	중구	동구	서구	대덕구	유성구
세대수 증가형 대상단지 평균 세대수	590	489	893	679	875
2025	4	2	1	2	10
2026	10	4	3	6	22
2027	13	5	4	7	27
2028	15	6	5	9	33
2029	18	7	6	10	38
2030	21	8	7	12	38

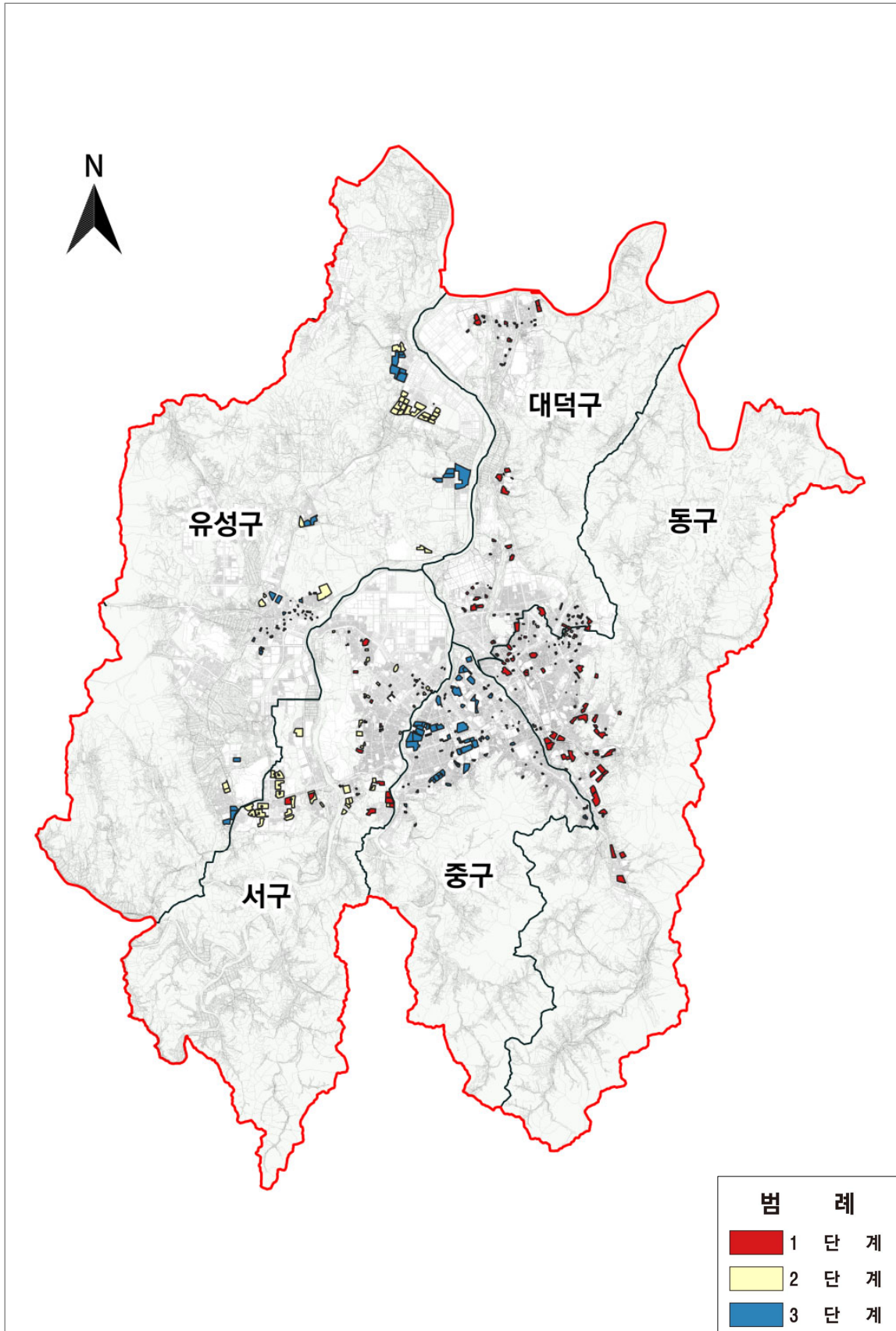
### ■ 단계별 수요 배분

- 공동주택 리모델링의 유형 및 공동주택 단지의 조성시기 등에 대한 검토를 통해 단계별 물량 검토
  - 리모델링 대상 770개 단지 중 세대수 증가형 리모델링 214개 단지에 대한 물량 산정

**표 6-39 리모델링 단계별 수요 배분**

구분	1단계 (2023~2026년)	2단계 (2027~2028년)	3단계 (2029~2030년)	3단계 이후 (2031년 ~)
세대수 증가형 리모델링	36단지	18단지	14단지	146단지

\* 단계별 배분 기준은 준공일을 기준으로 배분하고 추진의사에 따라 조정될 수 있으며, 3단계 이후에 포함된 146개 단지(214단지 - 68단지)는 2030년 이후 사업시행 추진



\* 단계별 수요 배분은 산정된 물량을 토대로 단지의 노후도를 기준으로 배분한 추정자료임

**그림 6-12 리모델링 대상단지 단계별 수요 배분 현황도**

## ■ 단지별 허가 우선순위 평가 원칙

- 리모델링에 따른 전세수요 일시집중에 대응이 가능한 수준에서 리모델링 사업이 추진되지 않고 허가용량을 초과해서 추진될 경우, 허가 우선순위를 평가하여 관리해야 함
- 대전광역시 도시재정비위원회 또는 주택건설사업 통합심의위원회의 심의를 통해 우선순위를 결정하는 것이 바람직함
- 심의위원회에는 다음과 같은 평가 원칙을 제시하고 정성적, 정량적 평가를 적절하게 활용하여 대상 단지에 대해 상대평가를 수행하는 것을 기본 원칙으로 함

**표 6-40 리모델링 추진 단지 허가 우선순위 평가 배점**

항목	배점	상세 내용 및 평가 방향성
① 노후도	40	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 경과년도 또는 안전진단 결과 등을 기준으로 노후도가 심각하여 사업의 시급성이 높은 단지인지 여부</li> </ul>
② 공공성	30	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대전광역시 리모델링 특화계획에 부합된 계획을 제시하는지 여부 (예: 친환경 건축물, 장수명 주택, 경관 특화 등)</li> <li>• 기반시설 정비 등 공공기여 사항</li> <li>• 활용도: 공동이용시설(노인정)에 대한 주민이용 빈도</li> <li>• 기타 시의 주요 정책을 반영한 정도</li> </ul>
③ 추진의지	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 추진단계 또는 주민 동의율</li> <li>• 장기수선충당금 적립 수준</li> </ul>
④ 주차장 (사업 시행 전)	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 현재 단지의 세대당 주차대수 부족 정도</li> </ul>
⑤ 주차장 (사업 시행 후)	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 계획 단지의 세대당 주차대수 개선 정도</li> </ul>

\* 공공성 항목 중 활용도는 공공지원(주민공동이용시설에 대한 사업비 지원)을 받는 리모델링 사업에 대하여 적용함

## ■ 우선순위 평가 기준을 통한 단계 배분

- 단계별 사업시행이 가능한 물량을 검토하고, 우선순위 평가에 따라 리모델링 대상 단지의 추진 단계 적용기준을 마련함
  - 세대수 증가형 리모델링 사업 대상 단지의 배점기준 마련을 통한 우선 순위 검토
  - 우선순위 평가 기준 중 사업 시행(계획 수립) 전·후 단계를 고려한 점수체계 검토

**표 6-41 리모델링 사업 시행 전·후 우선순위 평가 기준**

구 분	리모델링 사업 시행 전	리모델링 사업 시행 후
평가 항목	① 노후도, ④ 주차장(부족 정도)	② 공공성, ③ 추진의지, ⑤ 주차장(개선 정도)
평가 배점	45점 이내 (40점 + 5점)	55점 이내 (30점 + 20점 + 5점)

## ■ 항목별 평가 기준

### 가. 노후도

- 경과년도 또는 안전진단 결과 등을 기준으로 노후도가 심각하여 사업의 시급성이 높은 단지인지 여부에 대해 40년 이상, 35년 이상 40년 미만, 30년 이상 35년 미만, 30년 미만으로 분류하여 적용

**표 6-42 노후도 우선순위 평가 기준**

구 분	40년 이상	35년 이상 40년 미만	30년 이상 35년 미만	30년 미만
배 점	40점	35점	30점	25점

### 나. 주차장(부족 정도)

- 현재 단지의 세대수당 주차면수에 대해 0.5 미만 0.5 이상 1.0 미만, 1.0 이상으로 분류하여 적용

**표 6-43 주차장(부족 정도) 우선순위 평가 기준**

구 분	0.5 미만	0.5 이상 1.0 미만	1.0 이상
배 점	5점	3점	1점

### 다. 세대수 증가형 리모델링 사업 단지의 단계별 우선순위 평가

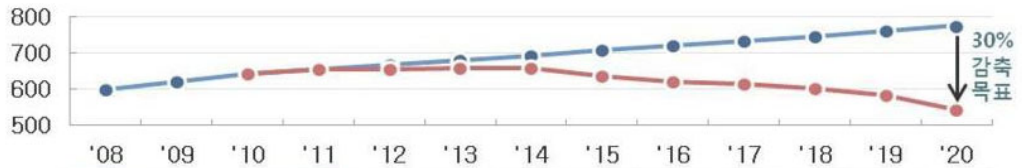
- 공동주택 리모델링 사업 계획에 따라 우선순위 평가 배점은 변경될 수 있으며, 80점 이상 단지에 대하여 1·2단계 적용 추진
  - 단계(기간)별 신청 물량을 고려하여 적용
  - 80점 미만 단지는 3단계 이후 추진 권장

# 1. 공동주택 저에너지·장수명화 필요성

## 1.1 공동주택 저에너지·장수명화 방안의 개념

### ■ 국가 온실가스 감축 목표 달성을 위한 로드맵 (2014.01)

- '온실가스 감축 국제공약 이행' 추진 및 실질적 감축 성과를 도출 하기 위한 감축 이행계획 마련을 위해 「저탄소 녹색성장 기본법」 제 24조를 근거로 온실가스 예상 배출량 (BAU) 및 감축 잠재량을 재검증하고 부문별 감축 이행 계획 수립하여 이행실적 평가체계를 마련하고자 함
- 이러한 로드맵을 바탕으로 2020년 온실가스 예상 배출량(BAU) 대비 30% 감축을 목표로 설정하였고, 이 중 건축물 부문 감축률은 수송 부문(34.3%)에 이어 두 번째로 높은 26.9% 임
  - 2020년 건축물부문 온실가스 예상 배출량(BAU) 167.7백만톤 중 45백만톤을 감축하여야 하며, 이 중 가정 부문 감축량은 21.9백만톤임
- 건물 부문 감축목표 이행을 위한 세부 이행계획
  - 건축물 냉난방에너지 저감(국토부)
    - : 기존 건축물 성능개선 유도를 통한 냉난방 에너지 성능개선 및 공공주택 그린홈화 사업, 민간금융 활용 그린리모델링 사업('14년)에 대한 이차보전을 통해 기존 건축물 성능개선 유도 (이차보전 정부예산(안)은 20억원 신규 반영)
  - 대형 건축물에 대한 효율등급 인증 취득 단계적 의무화('16): '16년부터 500세대 이상 공동주택 및 연면적 3천㎡ 이상 업무시설을 상으로 시행하고 단계적으로 확대 추진
  - 건물 감축목표 이행을 위해 단열강화, 기존건물 그린리모델링 활성화, 에너지총량제(500㎡ 이상) 도입, 20세대 이상 공동주택 고효율보일러 설치 확대 등 고효율 냉·난방기기 보급 확대, 공동주택 지하주차장 등 공용공간 LED교체 등 조명기기 고효율화



구분	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
전체	배출전망치[BAU] (백만톤 CO <sub>2</sub> e)	-	-	694.5	709.0	720.8	733.4	747.1	761.4	776.1			
	목표배출량 (백만톤 CO <sub>2</sub> e)	-	-	659.1	637.8	621.2	614.3	604.4	585.4	543.0			
	국가 감축률			1.6%	3.3%	5.1%	10.0%	13.8%	16.2%	19.1%	23.1%	30.0%	
산업	<ul style="list-style-type: none"> <li>배출권거래제 시행: 1차('15~'17), 2차('18~'20)</li> <li>연료대체(시멘트): 유연탄 → 폐합성수지('12, 7.9% → '20, 30%)</li> <li>폐열 회수 설비 확대: 철강, 시멘트 폐열회수 설비 확대 → '20, 5,369천톤 CO<sub>2</sub>e 감축</li> </ul>												
수송	<ul style="list-style-type: none"> <li>ITS 구축: '13, 15.8%(13,458km) → '20, 25%(20,635km)</li> <li>대중교통 인프라 확충: 간선철도망 '20, 4,934km; 대중교통 수송부담률 '20, 60%</li> <li>철도, 연안해운: 철도: '20, 18.5%; 연안해운: '20, 21.2%</li> </ul>												
건물	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지 절감 및 성능 향상: 단열강화: 주택('20, 30%), 건물('20, 25%)</li> <li>가정 냉난방설비 및 열원: 효율개선된 에어컨 보급 확대('15, 45% → '20, 80%)</li> <li>그린리모델링: 시범사업, 단열성능 개선; 기존 건물 그린 리모델링 활성화</li> </ul>												
공공 기타	<ul style="list-style-type: none"> <li>공공 목표관리제: 공공기관의 선도적 감축을 위한 제도 시행(778개 기관)</li> <li>기존 및 신축건물 단열강화: 단열강화 건축물 보급(신규: '20, 100%, 기존 '20, 60%)</li> <li>전동기 효율 개선: 전동기 효율 개선율('15, 11.0% → '20, 12.2%) 향상</li> </ul>												
농림어업	<ul style="list-style-type: none"> <li>논물 관리: 논 간단관개 면적 확대('13, 86% → '20, 90%)</li> <li>화학비료 절감: 화학비료 사용량 절감('13, 225kg/ha → '20, 188kg/ha)</li> <li>가축분뇨 처리시설: 에너지화 시설('20, 30개소), 자원화 시설('20, 180개소)</li> </ul>												
폐기물	<ul style="list-style-type: none"> <li>폐기물에너지화: 유기성 폐기물 에너지화('12, 5.8% → '20, 44%); 가연성 폐기물 에너지화('12, 1.8% → '20, 90%)</li> <li>생활폐기물 감량: 전자제품 재활용 확대; 연도별 감량 목표('15~'20, 5%)</li> </ul>												
전환	<ul style="list-style-type: none"> <li>신재생E 보급: RPS제도 안착화로 신재생 발전 비중 12(2.3%) → 20(7.2%)</li> <li>지능형수요관리확대: 스마트그리드: R&amp;D 및 실증사업, '20(3.9%), 9.6백만 톤; EMIS 도입: 대규모 공장 및 건물 설치, 新 시장 창출</li> </ul>												

\* 국가 온실가스 감축목표 달성을 위한 로드맵. 관계부처 합동(국무조정실, 미래창조과학부, 기획재정부, 외교부, 농림축산식품부, 산업통상자원부, 환경부, 국토교통부, 해양수산부). 2014.01.

그림 7-1 온실가스 감축 부문별 이행계획('14~'20) 총괄

## 2. 공동주택 저에너지·장수명화 방향

### 2.1 공동주택 저에너지 방안

#### ■ 공동주택 저에너지의 필요성

- 에너지 소비를 저감함으로써 기후변화에 대응하고 환경에 대한 부하를 최소화하여 지속 가능성을 추구하고자 함
- 공동주택의 저에너지화를 통하여 주택의 친환경성과 에너지 성능을 높임으로써 삶의 질을 향상시키고 에너지비용 절감 및 자산 가치상승 등 경제적 이익을 도모함

#### ■ 공동주택 저에너지의 개념

##### 1) 그린홈 도입

- 공동주택 에너지 절감을 위하여 저에너지 친환경 주택인 그린홈 적용을 유도함
  - 그린홈: 태양광, 태양열, 지열 등 신재생에너지를 도입하고 고효율 조명 및 보일러, 친환경 단열재를 사용함으로써 화석연료 사용을 최대한 억제하고, 온실가스 및 공기오염물질의 배출을 최소화하는 저에너지 친환경 주택

##### 2) 에너지 절감을 위한 기술적 요소

- 신재생 에너지 기술
  - 다양한 신재생에너지기술을 적용 외부에서 에너지를 전혀 지원받지 않는 에너지 자급 주택으로 지붕 태양광 발전을 통해 한 가정 연평균 사용 전력량을 충당하고 지열을 이용한 냉난방, 태양열 급탕이 가능함
- 에너지 소비 최소화 기술
  - 단열 자재, 채광 설비 등의 적용으로 에너지 사용을 줄여 종래 난방에 소요되는 에너지의 90%, 냉방 에너지의 50% 이상을 감소함
- 고효율 가전기기 설치
  - 벽체 일체형 절전 콘센트 백열전구 전력 소비량의 80%까지 절감할 수 있는 LED조명, 절전형 냉장고·TV 등 일상생활에서 사용하는 가전기기들을 고효율 제품으로 설치함
- 친환경 기술
  - 빗물 자원을 활용하고 건식 바닥 구조는 철거 시 건축자재를 재활용할 수 있도록 친환경적으로 설치함



그림 7-2 저에너지 공동주택 개념도

표 7-1 에너지 성능개선을 위한 기술 및 효과

구분	세부요소기술	효과
신재생 에너지 기술	태양광(경정질, 박막형, BPV)	• 기존 주택전기비용의 약 10%부담
	태양열	• 보일러 에너지 비용의 50~70% 절약
	지열	• 냉난방비 최대 70% 절약가능
	연료전지	• 발전효율 30~40%, 열효율 40%로 총 70~80%효율발생
	펠릿 보일러	• 보일러 등유 대비 약 30% 절약가
	집광 채광장치	• 에너지 변환 손실없는 자연조명으로 전기비용 절감
	태양광 자전거보건소	• 태양광 발전 전기를 전기 자전거 충전에 사용
에너지 소비 최소화 기술	단열성능강화 (이중중공층 시멘트블록, 블록형 및 열반사 단열재)	• 기존건물 대비 단열 성능 3~4배 우수 • 일반 단열재 대비 열손실 60%이상 줄임
	3중유리/초에너지 절약형 창호	• 기존창호 대비 단열 성능 3~4배 우수 • 일반 유리에 비해 열손실 70%이상 줄임
	단열문	• 열손실 80%이상 줄임
	외부차양	• 건물 외부 설치시 태양빛을 75% 차단하여 냉방 부하 저감
	자연환기/자연채광	• 환절기 냉난방비 저감, 조명전기 비용 저감
	배기열 회수 환기장치	• 환기에 필요한 에너지 70%이상 줄임
고효율 가전 기기	LED조명	• 기존조명대비 최대 90%까지 전력절감 가능
	고효율 가전	• 효율1등급 제품으로 일반적인 제품에 비해 약10%이상 절감 가능
	홈네트워크/ 실시간 전력감시 시스템	• 네트워크 통하여 전력사용량 실시간 모니터링
	고효율 펌프	• 일반 펌프보다 5%이상 전기 절감 가능
친환경 기술	옥상녹화	• 옥상 녹화로 10%이상 냉난방비용 절감
	우수 재활용	• 빗물을 재활용하여 화단 용수로 사용
	건식 바닥난방 시스템	• 시멘트 몰타르를 사용하지 않은 난방시스템으로 바닥면에 열반사 단열재를 설치하여 열손실 차단
기타	절전 콘센트	• 대기전력 감소를 위한 절전 콘센트 적용
	온도/ 조명 조절장치	• 네트워크를 통한 실내온도 및 조명 제어 가능

## ■ 에너지 절약 및 효율

- 노후도에 따른 각종 설비·배관 교체와 보강 및 친환경, 에너지 절약 시스템 도입으로 그린 리모델링 시행 또는 일사 차단 및 동계 보온 효과를 위해 단열의 성능을 강화
- 자연 채광시스템과 기타 자연 에너지를 활용한 에너지 생산 시스템 적용 및 우수를 소방, 청소, 조경 용수 등으로 활용하는 빗물이용시설 설치 권장



그림 7-3 공동주택 저에너지 방안



그림 7-4 자연채광 시스템 사례

표 7-2 신·재생에너지 보급 공공지원내용

구분	주요내용	지원 내용
신재생 에너지보급 주택지원사업 (한국에너지공단)	단독주택 공동주택	자가 소비 목적의 태양광, 태양열, 지열 연료전지 설비 설치 시 설치비 일부 지원

## 2.2 공동주택 장수명화 방안

### ■ 장수명화의 필요성

#### 1) 노후 공동주택의 주거환경 개선

- 대전광역시 등 1990년대 초부터 단기간에 공급된 공동주택들이 일시적으로 노후화되기 시작함에 따라 도시의 활력 쇠퇴가 우려됨
- 점차 쇠퇴하는 도시의 재생을 활성화하고, 높아지는 주거환경에 대한 만족도를 제고하기 위하여, 노후주택의 성능을 유지·개선하는 주택 장수명화가 필요함

#### 2) 단지여건에 적합한 다양한 방식의 재정비 방안 마련

- 그 동안 노후 공동주택의 재정비 방식은 철거 후 신축하는 재건축사업이 대부분으로 기존 주택의 문제점을 일시에 해결할 수 있으나, 이에 파생되는 주민재정착, 찬·반 주민간의 갈등, 사업 장기화, 짧은 수명으로 인한 조기 전면철거 등의 부작용이 사회적 문제로 부각됨에 따라 사업에 대한 사회적 반감이 높아져 있음
- 따라서 신축중심의 재정비사업에서 벗어나, 주민부담이 가능한 범위 내에서 노후화된 시설의 교체·수선 및 주민편익시설 설치 등을 통하여 공동주택 성능을 개량함으로써 주거 환경을 향상시키는 주택 장수명화가 새로운 패러다임으로 등장함

#### 3) 장수명화의 효과

- 주택의 장수명화는 국가자원 및 에너지를 절감 할 수 있으며, 저비용으로 주택성능을 개선하여 고품질의 주택성능 유지가 가능함

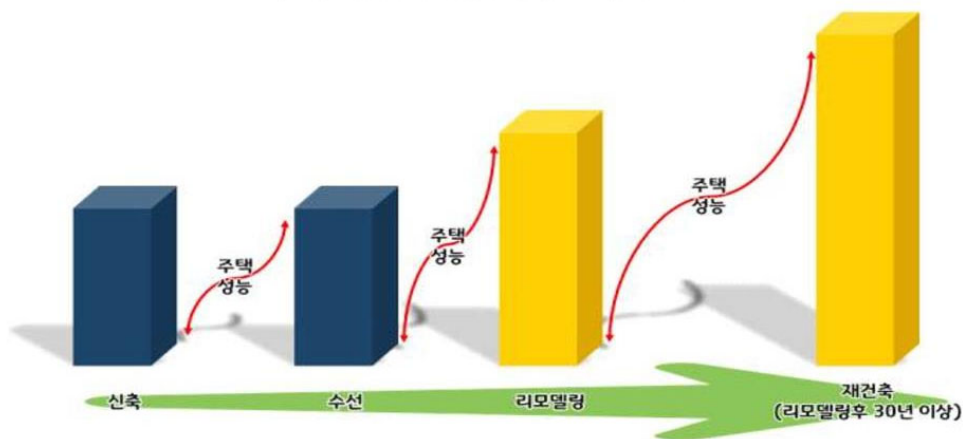


그림 7-5 노후 공동주택 장수명화(성능개선) 개념

## 장수명화

- 소비자의 특성에 맞춘 유니버설 디자인과 가변성 확보를 통한 장수명화 방안을 검토하고 기존구조 보강, 제한장치 이용, 외부창호 성능 개선을 통해 내구성을 증진
- 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 권장



그림 7-6 장수명화 인증 내용 및 사례

### 3. 관련제도 및 정책

#### 3.1 탄소 저감형 녹색 건축물 조성 및 지원시스템(국토부)

- 개발사업 개요 에너지 다소비형 신축·기존건축물에 대한 관리 및 그린리모델링으로 온실가스 감축 유도
- 기술개발 목표
  - 건축물 생애단계별 녹색건축지원시스템 구축
  - 기후변화 대응 탄소저감형 도시조성 구축
  - 시장수요 기반 녹색건축물 실용화
- 단계별 녹색건축 활성화 방안

표 7-3 단계별 녹색건축 활성화 방안

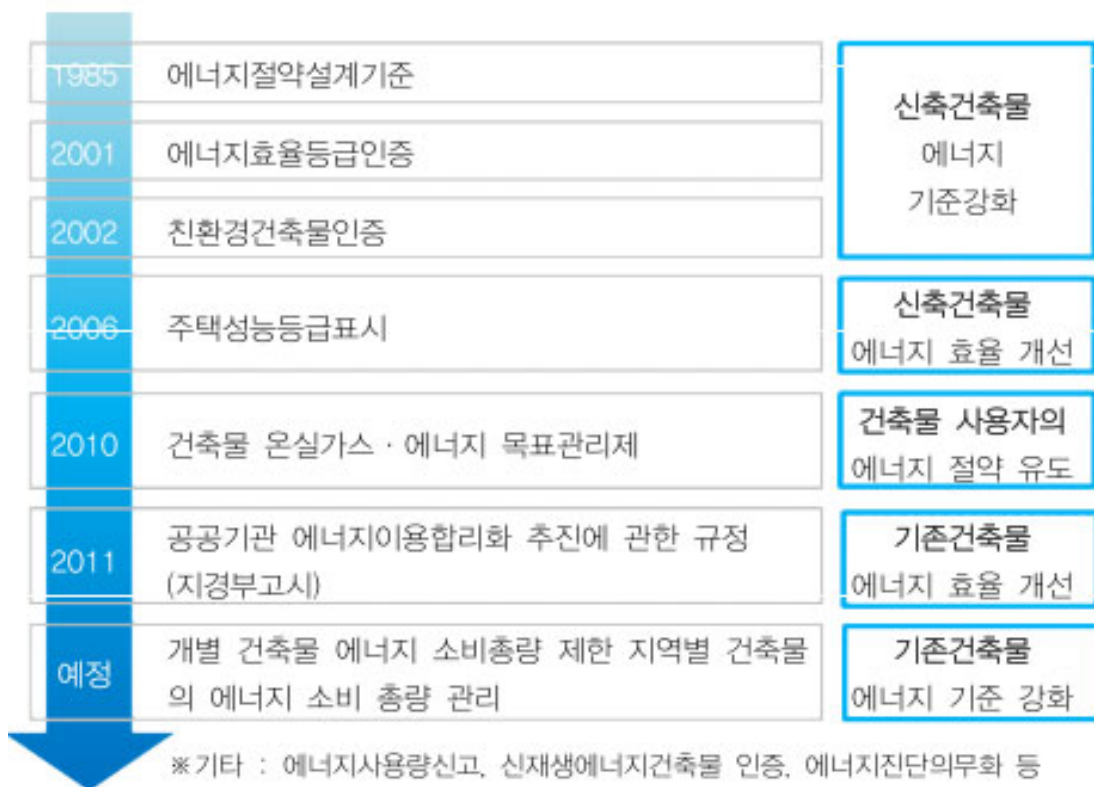
구 분		녹색건축 활성화
신축건축물	설계·시공 기준 강화 (그린홈 실증단지 조성)	공동주택 에너지 의무 절감을 강화 (제로에너지 건축물 목표 달성)
기존건축물	그린리모델링 기준 마련 (재정지원 확대)	그린리모델링으로 에너지 20%이상 절감
정책	친환경·에너지 인증제도 활성화 (건축물 에너지 정보 공유)	기존 건축물(680만동) 에너지 통합관리시스템 구축 건축물 에너지 소비증명제

자료: 녹색건축물 기본계획, 국토교통부(2019. 12.)

- 녹색건축 활성화 이행계획
  - 목표관리제로 에너지 다소비 건축물 집중관리 (에너지 소비 증명제로 성능개선 유도)
  - 공공건축물 시범사업으로 민간 선도모델 구축 (그린 리모델링 가이드라인 및 매뉴얼 개발/보급)
  - 민간부문 그린 리모델링 사업 추진 (건축물 에너지 정보공개로 성능개선 그린 리모델링 활성화)

### 3.2 녹색건축

- 국내 녹색건축 관련 정책은 신축건축물은 에너지 기준 강화, 기존건축물은 에너지 효율 및 성능 개선을 주요 내용으로 하고 있음
- 녹색건축물 기본계획(2014.12)에 따라 기존 건축물의 경우 에너지 성능향상을 위해 민간부문 그린리모델링 활성화(그린리모델링 확산을 위한 금융지원체계 구축, 지역 녹색건축 기금 설치·운용을 통해 그린리모델링 재원 마련 등) 및 기존 건축물 관리 및 인증 기준(건축물 온실가스·에너지 목표관리제 운영지원 확대 등)을 강화
- 국내 녹색건축 관련 정책은 기존 건물보다 신축건축물에 적용 되는 경우가 대다수였으나, '10년 온실가스 감축목표 달성을 위한 건축물에 대한 온실가스·에너지 목표관리제가 시행되기 시작하고, 2011년 2월부터 에너지 소비증명제가 본격 시행됨에 따라 기존건축물에 대한 정책이 활발해 짐



\* 녹색건축산업의 전망과 발전방향(부동산포커스), 이한경, 2013.09

그림 7-7 국내 녹색건축 관련 정책

## ■ 「녹색건축물조성지원법」제정 시행(2013.02.23. 시행)

- '녹색건축물조성지원법'은 2020년까지 건축물 부분의 온실가스 배출 전망치(BAU) 대비 26.9% 감축을 위해 제정된 것으로 체계적인 녹색건축물 조성을 위해 5년마다 기본계획 및 지역별 조성 계획이 수립되고, 국내 모든 건축물에 대한 에너지·온실가스 정보체계의 구축
- 주요 핵심 내용으로 에너지 소비총량제, 에너지 절약계획서 제출제, 녹색건축인증제, 에너지효율 등급인증제, 에너지 소비 증명제 등을 포함하고 있음
- 녹색건축물 조성 사업에 대한 지원으로는 보조금 지급, 신용 보증 우대, 세금 감면 등의 인센티브를 제공하고, 에너지 성능 향상 및 효율 개선 등을 위한 리모델링에 대한 보조금을 제공

## ■ 「건축물의 에너지절약 설계기준」개정(2013.09. 시행)

- 「녹색건축물 조성 지원법」의 규정에 의한 건축물의 효율적인 에너지 관리를 위하여 열손실 방지 등 에너지절약 설계에 관한 기준, 에너지절약 계획서 및 설계 검토서 작성기준, 녹색건축물의 건축을 활성화하기 위한 건축기준 완화에 관한 사항 등을 정함을 목적으로 함
- 설치를 의무화한 에너지소비절감 건축설비(지능형 계량기, 고효율 냉·난방 설비)의 설치 등에 대한 기준 마련하고자 함
- 2013년 9월부터 500m<sup>2</sup>이상 모든 용도의 건축물은 에너지 저소비형 건축설계 여부를 검토받기 위해 '건축물 에너지절약계획서'를 의무적으로 제출해야 함
  - 건축·기계·전기·신재생 분야 설계에 대해 의무사항·권장사항 등의 준수여부 검토

## ■ 기존 건축물에 대한 대표적인 녹색건축 관련 정책 추진 현황

- 기존건축물에 대한 대표적인 녹색건축 관련 추진 현황을 보면 온실가스·에너지목표관리제와 에너지 소비증명제, 그린리모델링, 건물에너지통합관리 시스템 구축 등의 정책이 있음

## ■ 녹색건축 관련 제도 및 정책 세부내용

### 1) 녹색건축

- 녹색건축이란 '저탄소녹색성장기본법 제54조'에서 에너지이용 효율 및 신재생에너지의 사용비율이 높고 온실가스 배출을 최소화하는 건축물을 말함
- 녹색건축물의 주요 구성기술은 신재생에너지 사용, 온실가스 배출 최소화, 에너지이용 효율로 구성되어 있음



그림 7-8 녹색건축물의 주요 구성기술

### 2) 녹색건축의 기준 및 제도

표 7-4 녹색건축의 기준 및 제도

구분	기준 및 제도	적용 대상
설계 기준	공공청사 설계기준 국토교통부고시 제2013-587호 (2013. 10. 01.) 산업통상자원부고시 제2013-71호 (2014. 03. 12.)	공공기관 - 연면적 3천m <sup>2</sup> 이상의 건물 신축 - 혁신도시 계획기준
	친환경 주택의 건설기준 및 성능 국토교통부고시 제2013-594호 (2013. 10. 08.)	20세대 이상의 공동 주택
	건축물 에너지 소비 총량제 (2013. 10. 01.)	대전광역시 적용대상 연면적 500m <sup>2</sup> 이상인 건축물로서 건축법 제11조 및 제19조에 따라 건축허가 및 용도변경 등을 신청하는 에너지절약계획서 제출 대상 건축물 비주거시설 - 연면적 3,000m <sup>2</sup> 이상 주거시설 - 100세대 이상
	건축물의 에너지 절약 설계기준 국토교통부고시 제2013-587 (2013. 10. 01.)	연면적 합계가 500m <sup>2</sup> 이상인 모든 건축물의 허가, 용도변경 신청 시
인증	녹색건축물 인증제도 (2013.02.23.)	- 모든 건축물 (신축 및 기존)을 대상으로 하며, 연면적

표 7-4 녹색건축의 기준 및 제도(계속)

구분	기준 및 제도	적용 대상
제도	건축물 에너지 효율 등급 인증제 (2013. 05. 20.)	3천㎡ 이상 건물의 신축 및 증축 시 인증 취득 의무화 - 공공건축물은 우수등급 (그린 2등급) 이상 취득 의무화  단독주택, 공동주택, 기숙사, 업무시설, 그 밖의 냉·난방 면적이 500㎡ 이상이 건축물 (13. 09. 01 시행) - 신축 공공청사는 에너지 효율 등급 1등급 인증 의무화
	신·재생에너지 이용 건축물 인증제도 (2011. 04. 13.) →[건축물에너지효율등급인증제도]와 유사한 [신재생건축물인증제도]를 해지하여 소비자 부담 경감 (2015. 07. 29. 시행 예정)	「건축법 시행령 제 조제 항에 의한 건축물 중 연면적 1,000㎡이상인 건축물 중 설치의무 기관을 제외한 건축물 중에서 인증심사가 가능한 신축 업무시설(공공청사, 금융업소, 사무소, 오피스텔)
유지 관리 제도	온실가스·에너지 목표 관리제 (2011. 01. 05.)	업체지정·고시 - '11년 34개('10.9), '12년 40개('11.7), '13년 52개('12.6), '14년 53개('13.6)
	에너지소비 증명제도 (2013. 03. 23.)	대전시에 위치한 500세대 이상 공동주택 대전시에 위치한 연면적 3,000㎡ 업무시설 *2014년부터 단계적으로 적용 대상의 지역, 용도 및 규모 확대 예정
	건물 에너지 통합관리시스템 (에너지 사용량 관리) 건축물 에너지 평가사	리모델링 대상단지
지원 및 인센티브	자원절약형, 환경친화적 건축물에 대한 인센티브 및 자원 (2013. 03. 23.)	리모델링 대상단지
가이드 라인	대전시 녹색건축물 설계기준 (2013. 12. 08.)	리모델링 대상단지
	50가지 에너지 절약방법 (2013. 12. 09.)	
	건축물 패시브 디자인 가이드라인 (2013. 12. 08.)	
	건축물 녹화설계 기준 (2012. 04. 20.) 건축물 에너지 절약을 위한 상호설계 가이드라인 (국도교통부) (2012. 07. 26.)	

### 3) 녹색건축 정책사업 및 에너지사용량 관리시스템

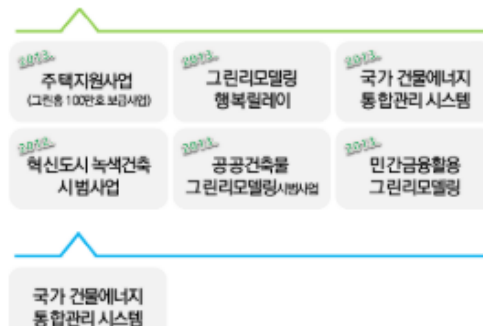


그림 7-9 녹색건축 정책사업 및 에너지사용량 관리시스템

## ■ 녹색건축 관련 인증제

### 1) 녹색건축물 인증제도(G-SEED) (2013.06.28. 시행)

- 「친환경 건축물 인증제」(건축법)와 「주택성능등급 인정제」(주택법)를 통합하여, 「녹색건축물 조성 지원법」(2013.03.23.)의 하위 규정인 '녹색건축 인증에 관한 규칙'과 '녹색건축 인증기준'을 마련하여 시행

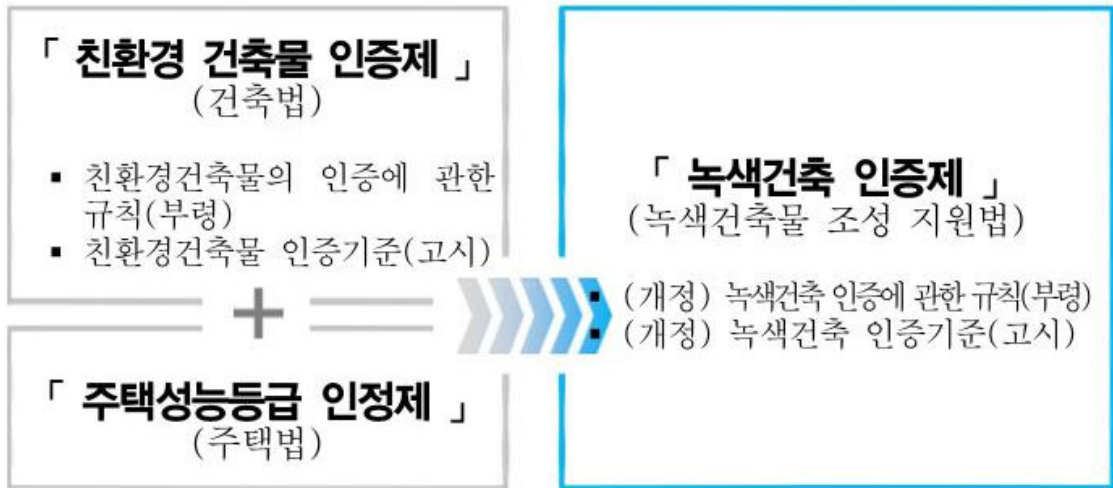


그림 7-10 녹색건축 관련 법령 개정내용

- 주요 내용으로는 녹색건축물 확산을 선도하기 위해 공공기관에서 건축(신축 또는 별도 증축)하는 공공건축물의 의무 취득 대상을 연면적 합계 1만㎡ 이상에서 3천㎡ 이상으로 확대하여 시행
- 전문 양성기관의 일정 교육 과정을 이수한 자가 건축설계에 참여한 경우와 혁신적인 설계 방식을 도입한 경우에 가산점 부여 근거를 마련하여 녹색건축 전문 인력 양성과 기술개발을 유도 함

### 2) 건물에너지 효율등급 인증제도

- 에너지성능이 높은 건축물의 건축을 확대하고, 건축물 에너지관리를 효율화하기 위하여 공동주택 또는 업무용 건축물을 대상으로 모든 신축 및 기존 건축물에 확대 시행
- 녹색건축물 조성 지원법 하위 규정인 건축물 에너지효율등급 인증기준 (산업통상자원부 고시 제 2013-34호, 국토교통부 고시 제2013-248호) 및 건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙 (산업통상자원부령 제6호, 국토교통부령 제6호, 2013.05.20.)에 따라 시행

- 건축물 에너지효율등급 인증 기준은 1+++에서 7등급까지의 10개 등급으로 세분화 되어 있고, 인증은 건축허가 및 시공단계에 설계도서로 평가하는 예비인증과 건축물의 준공단계에 최종설계도서 및 현장실사를 통해 평가하는 본 인증으로 구분
- 건축물 에너지효율등급 일정수준 이상의 인증등급을 획득한 건물의 경우 지방세 감면, 건축기준 완화, 환경개선부담비용 감면, PQ가점부여(건설업체) 등 제도적·재정적 지원을 받을 수 있음

### 3) 신재생건축물인증제도

- [건축물에너지효율등급인증제도]와 유사한 [신재생 건축물인증제도]를 해지하여 소비자 부담 경감 (2015.07.29. 시행 예정)

## ■ 기존건물 관련 주요 녹색건축 정책

- 녹색건축인증제도는 신축건축물 위주로 운영되어 기존건축물의 에너지 성능개선의 확대보급을 위한 실효성이 낮은 실정으로 기존 건축물의 녹색화 필요
- 이런 배경 하에서 기존 건물 관련 주요 녹색건축정책을 살펴보면, 그린리모델링을 대표로 기존 건축물 에너지 사용량 및 에너지 정보 등 에너지 DB를 구축하고 건물에너지 관리시스템을 활성화 하는 정책이 이루어지고 있음을 알 수 있음

### 1) 그린리모델링

- 그린리모델링이란 환경친화적 건축물을 만들기 위해 에너지성능향상 및 효율개선이 필요한 기존 건축물의 성능을 개선하는 것을 말함
- 그린리모델링 사업은 건축주가 에너지성능 개선 공사비를 은행에서 저리로 대출받게 하고, 공사 완료 후 절감되는 냉·난방비로 사업비를 장기간에 걸쳐 상환하는 제도로 단열 및 창호개선, 에너지 절약장치, 신재생에너지 관련 공사를 대상으로 이자 지원 및 리모델링 창조센터의 기술 컨설팅을 지원 받을 수 있음
- 680만 동의 기존건축물 중 15년 이상 경과 건물을 대상으로 그린리모델링을 중점적으로 추진하되, 25년 초과된 건축물은 정비과정에서 신축기준을 적용하여 성능을 향상하고, 15년 미만('00년부터 에너지 설계기준 강화)은 절약을 유도할 방침이며, 이를 위한 다양한 지원방안을 마련할 예정임
- 국토교통부는 2010년부터 공공건축물에 대해서는 다양한 그린리모델링 정책을 추진해왔으나 공공건물 위주의 에너지 성능개선으로 에너지 절감효과에는 한계가 있어 민간 건축물에도 확대 적용해야 함

## 2) 온실가스·에너지목표 관리제

- 저탄소 녹색성장 기본법 제42조(2010.01. 제정)와 시행령 제26~32조(2010.04.14. 제정)에 근거하여 국가온실가스 감축을 실현하기 위한 핵심 수단으로 온실가스 다배출 업체에 대한 온실가스 에너지 목표관리제 시행
- 온실가스 다량 배출 및 에너지를 많이 소비 하는 업체를 관리업체로 지정하고, 온실가스 배출량 및 화석 에너지 사용량에 대한 감축·절감목표를 부과하여, 그 범위 내로 온실가스 배출량과 에너지 소비량을 관리 하도록 하는 제도로 2010년 도입
- 정부는 관리업체와 온실가스·에너지 목표를 상호협약하고, 인센티브(이행지원)와 패널티(개선 명령, 과태료 등)를 통해 목표달성을 지원

## 3) 에너지소비 증명제

- 「녹색건축물 조성 지원법(제18조)」(2013.03.23.)와 관련 에너지효율등급, 에너지사용량, 온실가스 배출량 등 건축물의 에너지 정보를 증명서로 발급하여 부동산 거래시 활용하는 제도 (2013년 대전, 2014년 수도권, 2016년부터 전국적으로 확대 시행 될 예정)
- 건축물의 매매, 임대시 에너지 소요량과 에너지 사용량이 표시된 '건축물 에너지 평가서'를 거래 계약서에 첨부하는 제도로, 500세대 이상 공동주택과 3,000m<sup>2</sup> 이상의 업무시설 건축물을 대상으로 녹색건축 포털 '그린투게더'를 통해 건축물에너지 평가서 무료 발급 가능

표 7-5 에너지소비증명 대상 건축물

거래구분	적용대상	시행시기
주거용 건축물의 매매	500세대 이상의 공동주택	2013.2.23
주거용 이외의 건축물의 매매	연면적 3,000제곱미터 이상의 업무시설	-
주거용 건축물의 임대 / 매매	500세대 이상의 공동주택	2014.1.1
	500세대 이상의 공동주택	2016.1.1
주거용 이외의 건축물의 임대 / 매매	연면적 3,000제곱미터 이상의 업무시설	2014.1.1
	연면적 3,000제곱미터 이상의 업무시설	2016.1.1

- 기존 건축물을 대상의 대표적인 녹색건축 정책으로 부동산 가치 판단에서 에너지가 중요한 정보가 될 수 있다는 인식을 제공하고 건축주의 자발적인 에너지 개선 노력을 유도 함

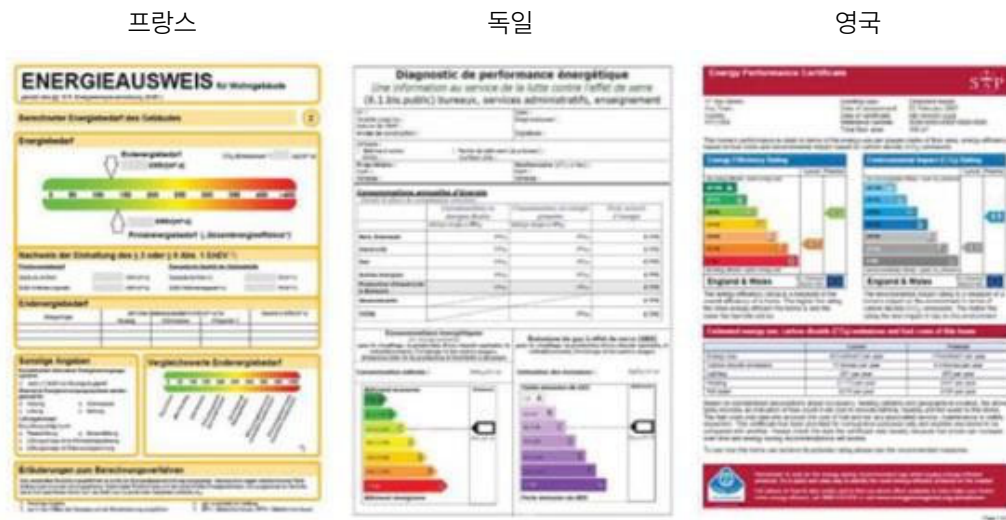


그림 7-11 주요 선진국 에너지 소비증명제 현황

#### 4) 건물에너지통합관리시스템 구축 (에너지 사용량 관리제도)

- 건축부문의 전기, 도시가스, 지역난방 등 현재 각 공급업체별로 관리하는 건물에서 사용하는 에너지 및 온실가스 정보를 구축하고 이를 활용하여 국가 차원의 건물에너지 통합관리시스템을 구축

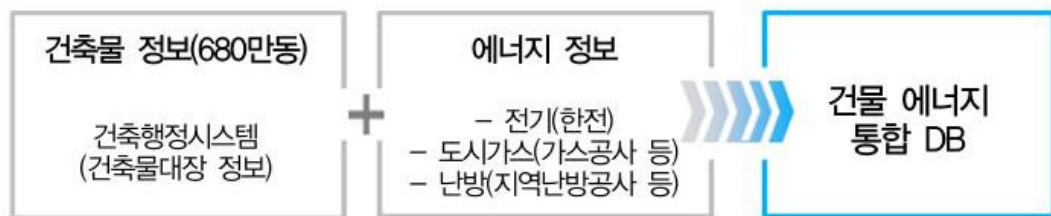


그림 7-12 건물에너지 통합관리시스템 구축

- 이를 통하여 국가 건물에너지 모니터링 시스템을 구축하고 건물에너지 관리, 온실가스 감축목표 대응전략 및 절감 유도체제 수립 등 건물에너지 관리와 각종 녹색건축 관련 정책 수행이 가능한 시스템을 개발
- 에너지원별 센서, 계측장비, 분석 소프트웨어 등을 설치하여 통신망과 연계하여 실시간으로 모니터링과 제어가 가능한 통합관리모델인 건물 에너지관리시스템(BEMS)은 에너지 소비를 절감 하는 동시에 건설기술(CT), 정보통신기술(IT), 에너지기술(ET)이 결합된 신산업
- BEAM 설치 시 10~30%의 에너지절약 효과가 있는 것으로 조사되었으며, 최근 건물에너지 효율화로 유지관리 비용을 줄이려는 시장 수요가 증가함에 따라 국토교통부는 BEAMS 보급 활성화 방안을 마련함 (\*"건물에너지 관리시스템(BEMS: Building Energy Management System) 보급 활성화 방안, 국토교통부(2014))

- 전국 약 680만동의 개별 건축물에 대해 매년(월별) 정확한 에너지 소비 통계DB를 구축하여, 거주자에게 에너지 사용량 정보 제공, 정책지원용 정보공개 및 대민포털서비스 “그린투게더”등을 제공
- 본 시스템을 통하여 건물에너지 통계시스템 구축, 정책 의사결정지원 시스템, 목표관리제 대응 시스템, 에너지소비증명제 발급 대국민 포털서비스 구축 등 많은 응용시스템이 구축 운영 중에 있음
- 국가 건물을 에너지 통합관리시스템을 통해 거주자의 자발적인 에너지 절약으로 에너지 비용을 절감하고 녹색건축 정책의 효율성을 제고하며, 온라인 시스템을 활용한 각종 지원을 통하여 행정비용, 수수료 절감 등 행정예산 절감 및 대국민 서비스 향상에 기여할 수 있음



그림 7-13 그린투게더 홈페이지 초기화면

- 수도권 소재 500세대 이상 단지의 열에너지 사용량이나 전기사용량 등 건축물 에너지 사용량 및 에너지 정보를 포털사이트를 통해 확인할 수 있음
- 향후 공개대상 건축물 및 부동산 포털을 단계적으로 확대 할 예정

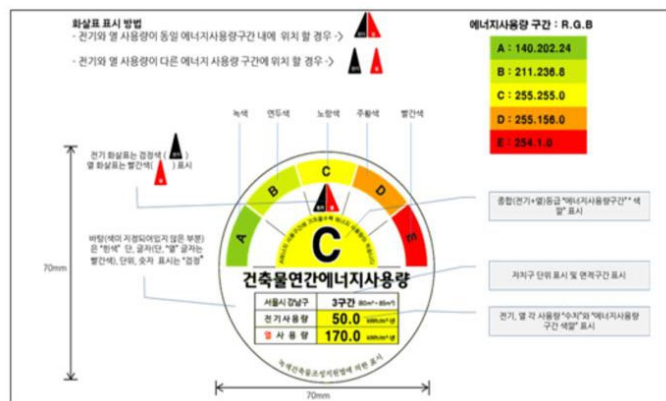


그림 7-14 건축물 에너지 사용량 등급 표시방법

- 이러한 건물에너지통합관리시스템을 통해 건축물 에너지 성능이 건축물 가치에 반영 될 가능성이 높아짐

## ■ 녹색건축물 기준 및 가이드라인

### 1) 친환경 주택 건설 기준 및 성능

- 20세대 이상의 공동주택 건설 시 주택의 총 에너지사용량 또는 총 이산화탄소배출량을 절감할 수 있는 에너지 절약형 친환경 주택으로 건설하도록 기준을 제시하고 친환경 주택 성능 평가서를 제출해야 함
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 에너지소비량 또는 이산화탄소배출량 의무 절감률 및 그 밖의 친환경 주택 건설을 위한 의무/권장사항을 규정하고 있으며 에너지 사용량 또는 이산화탄소 배출량 40% 이상 절감을 위한 창, 벽체단열, 열원설비, 고단열고기밀 문, 창면적비 등 설계기준 및 고효율자재 사용, 조명, 온도조절장치, 신·재생에너지 설치 등에 관한 내용을 포함하고 있음

표 7-6 친환경 주택 건설기준

의무사항		권장사항
에너지소비량 또는 이산화탄소배출량 의무 절감율 : 전용면적 60m <sup>2</sup> 이하 25%, 60m <sup>2</sup> 초과 30% 이상		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지의 원형 보존</li> <li>• 폐기물의 재활용</li> <li>• 개발밀도</li> <li>• 빗물의 재활용</li> <li>• 생태기능확보</li> <li>• 친환경자재의 사용</li> <li>• 일사·일조 활용</li> <li>• 신·재생에너지 설치</li> <li>• 에너지사용량 정보확인시스템 설치</li> <li>• 신·재생에너지 설치를 위한 주동배치</li> <li>• 건물의 옥상 또는 벽면녹화</li> <li>• 바깥을 고려한 주동배치·미기후의 개선</li> </ul>
단열 및 기밀	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 창호단열: 외기에 직접 면한 창호의 중부, 남부, 제주지역 평균 열관류율 및 기밀성능 제시</li> <li>• 건축물의 에너지절약 설계기준에 따른 단열재 설치</li> <li>• 복도형 공동주택의 세대 현관문 세대 내, 방화문 및 계단실형 공동주택의 세대현관문의 열관류율 기밀성능 기준 제시</li> </ul>	
열원 설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개별난방, 지역난방, 구역형 열병합발전, 소형열병합 등 열원 종류별 설치 기준 제시</li> </ul>	

표 7-7 친환경 주택 성능 평가 항목

난방	• 외기에 직·간접으로 면한 벽, 지붕, 바닥, 창 및 문 등 외피의 단열성능에 의한 난방부하 절감량 평가
급탕	• 태양열 급탕시스템 또는 지열시스템에 의한 급탕부하 절감량을 평가
열원	• 보일러, 지역난방, 구역형 열병합발전, 소형열병합발전시설에 의한 난방·급탕 에너지 절감량을 평가
전력	• 태양광, 풍력에 의한 전력부하 절감량을 평가

**표 7-8 친환경 주택 건설 기준 중 에너지 관련 항목**

**제7조(설계조건)** 친환경주택은 제1항 또는 제2항의 설계조건을 만족하여야 한다.

- ① 친환경 주택은 제22조에서 제시한 평가방법에 따라 단지 내의 에너지 사용량 또는 이산화탄소 배출량을 평균전용면적이 60 제곱미터를 초과하는 단지의 경우에는 40퍼센트 이상 절감할 수 있도록 설계하여야 하고, 평균전용면적이 60제곱미터 이하인 단지의 경우에는 30퍼센트 이상 절감할 수 있도록 설계하여야 한다.
- ② 친환경주택은 다음 각 호의 모든 설계조건을 충족하여야 한다.

1. 창 의 단열

별표 16에서 정한 지역기준에 준하여 외기에 직접 면하는 창호의 평균 열관류율은 중부지역 1.0W/m<sup>2</sup>K 이하, 남부지역 1.2W/m<sup>2</sup>K 이하, 제주지역은 1.6W/m<sup>2</sup>K 이하가 되도록 설계하여야 하며, 외기에 간접 면하는 창호의 평균열관류율은 중부지역 .9W/m<sup>2</sup>K 이하, 남부지역 2.1W/m<sup>2</sup>K 이하, 제주지역은 2.5W/m<sup>2</sup>K 이하가 되도록 설계하여야 한다.

2. 벽체 등 단열

외벽과 측벽, 최상층 지붕 및 최하층 바닥은 별표 1의 친환경주택의 단열성능 기준을 만족하도록 설계하여야 한다.

3. 열원설비

개별난방 주택은 산업통상자원부 「효율관리기자재 운용규정」에서 정하는 난방 열효율이 91% 이상인 보일러를 설치하도록 설계하거나, 지역난방시설 또는 열병합 발전시설에서 공급하는 열을 사용하여야 한다. 다만 지역난방시설 또는 구역형 열병합 발전 시설에서 공급하는 열을 사용하는 주택은 공급되는 열의 95퍼센트 이상을 난방 및 급탕 열로 사용하도록 설계하여야 하며, 소형 열병합발전시설을 이용할 경우에는 전력 생산 과정에서 발생하는 배열로 세대에서 필요한 난방과 급탕을 합한 열량의 15퍼센트 이상을 담당할 수 있도록 설계하여야 한다.

4. 고단열 고기밀 강재문

외기에 직접 면하는 세대현관문과 거실내의 방화문은 열관류율이 1.4W/m<sup>2</sup>K이하이고, 기밀성능은 1등급을 만족하는 제품을 사용하여야 하며, 외기에 간접 면하는 세대 현관문은 열관류율이 1.8W/m<sup>2</sup>K이하이고, 기밀성능은 2등급이상을 만족하는 제품을 사용하여야 한다.

5. 창면적비

세대내의 창면적비는 별표 2를 만족하도록 설계해야 한다.

6. 발코니외측창 단열

세대 내에 설치되는 발코니 외측창의 열관류율은 2.8W/m<sup>2</sup>K 이하이어야 한다.

7. 외기에 직접 면하는 창의 기밀성능

외기에 직접 면하는 창의 기밀성능은 KS F2292 창호의 기밀성 시험방법에 의해 그 성능이 1등급 이상을 만족하는 제품을 사용하여야 한다. 다만 발코니의 내측에 설치되어 있는 창은 제외할 수 있다.

- ③ 제1항부터 제2항까지의 규정에 따라 친환경 주택으로 설계하는 경우에는 제9조, 제13조, 제14조, 제15조, 제16조 및 제17조에서 정한 의무사항을 모두 이행하여야 한다.

**제9조(고효율 기자재의 사용)** ① 가정용보일러는 산업통상자원부 고시「효율관리기자재 운용규정」에 따른 에너지소비효율 1등급 이상 제품을 사용하여야 한다.

- ② 전동기(단, 0.7kW 이하 전동기, 소방 및 제연송풍기용 전동기는 제외)는 산업통상자원부 고시「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정」, 「효율관리기자재 운용규정」에 따른 고효율에너지기자재로 인증받은 제품 또는 최저소비효율기준을 만족하는 제품을 사용하여야 한다.

- ③ 난방, 급탕 및 급수펌프는 고효율에너지기자재로 인증받은 제품을 사용하거나 그 평균 효율이 KS 규격에서 정해진 기준 효율의 1.12배 이상의 제품을 사용하여야 한다.

**제11조(단열재의 설치)** 세대 내의 단열재는 건축물의 에너지절약설계기준에 따라 설치 한다.

**제12조(에너지사용량 정보확인시스템 설치)** 친환경 주택 세대 내에는 과거에 사용 하였거나 현재 사용하는 난방, 급탕, 전력 사용량 등의 에너지사용량과 사용금액정보를 거주자가 확인 및 조회 할 수 있는 시스템의 설치를 권장한다.

**제13조(대기전력자동차단장치 등의 설치)** 거실, 침실, 주방에는 대기 전력자동차단장치를 각 개소에 1개 이상 설치하여야 한다.

**제14조(일괄소등스위치의 설치)** 세대 내에는 일괄소등스위치를 설치하여야 한다. 다만, 전용면적이 60제곱미터 이하인 경우에는 적용하지 않을 수 있다.

**제15조(조명)** 1. 세대 및 공용부위에 설치되는 조명기구는 산업통상자원부 고시 「효율관리 기자재의 운영에 관한 규정」및 「고효율 에너지기자재 보급촉진에 관한 규정」에서 정하는 고효율 조명기구 또는 LED 조명기구를 사용하여야 한다.

2. 단지 내의 공용화장실에는 화장실의 사용여부에 따라 자동으로 점멸되는 스위치를 설치하여야 한다.

**제16조(실별 온도조절장치의 설치)** 세대 내에는 각 실별난방온도를 조절할 수 있는 온도조절 장치를 설치하여야 한다.

**제19조(산·재생에너지의설치)** 단지 내에는 태양열, 태양광, 풍력, 연료전지 및 지열시스템 설치를 권장한다.

## 2) 대전광역시 녹색건축물 설계기준

- 건축물 에너지 수요 감축 및 녹색건축물 활성화를 위하여 「대전광역시 민간건축물 녹색건축물 설계 기준」을 제정 및 시행중에 있음
- 신재생에너지 활용 및 건축물에너지 수요 감축 등 환경 친화적이고 지속가능한 녹색건축물 활성화를 위해 건물 설계단계부터 녹색건축 기준을 반영
- 녹색건축물 설계기준 적용 대상은 연면적 500m<sup>2</sup> 이상인 건축물로서 건축법 제11조 및 제19조에 따라 건축허가 및 용도변경 등을 신청하는 에너지절약계획서 제출 대상 건축물
- 일반사항
  - 동(하)절기 전력피크 부하를 줄일 수 있는 냉·난방기기 설치
  - 연면적 3,000m<sup>2</sup>이상인 일반 건축물은 에너지사용량 표출장치 설치



그림 7-15 에너지사용량 표출장치

- 지하주차장 등 상시조명 시간 이 필요한 장소의 조명기구 설치
- 피난유도등 및 안내표시등 등 각종 표시램프류는 로 설치
- 공동주택 스마트 계량기 설치(에너지 사용량 모니터링)
- 판매시설 등 대규모 주차장은 주차자동안내 시스템 설치

• 적용대상

- 건축물의 에너지절약계획서 제출 대상 건축물 및 사업계획 승인 주택 중 건물규모에 따라 4개 (가, 나, 다, 라)로 구분

**표 7-9 적용대상**

구분		세부대상	비고
가	건축위원회 심의대상	연면적 합계 10만m <sup>2</sup> 이상 이거나 21층 이상인 건축물	건축법 제4조 및 제4조의2
나	자치구 건축위원회 심의대상 A	연면적 합계 10,000m <sup>2</sup> 이상 이거나 200세대 이상인 건축물	
다	자치구 건축위원회 심의대상 B	연면적 합계 3,000 ~10,000m <sup>2</sup> 미만 이거나 30 ~200세대 미만인 건축물	
라	그 외 건축물	연면적 합계 500 ~3,000m <sup>2</sup> 미만	녹색건축물 조성지원법 제14조

• 적용기준

- 환경성능 부문 건물 규모에 따라 차등적용

**표 7-10 적용기준(환경성능 부문)**

구분	평가내용		법적 기준	설계기준		
				개선 전	개선 후	
환경성능	녹색건축인증		자율	우수그린 등급 이상	가	그린 2등급
					나	그린 3등급
					다	그린 4등급
	재료 및 자원	유효자원 재활용을 위한 친환경인증제품	자율	없음	라	4급수준 이상
	물순환 관리	생활용 상수 절감 대책의 타당성				4급수준 이상
	생태환경	생태면적률				10% 이상
	실내환경	실내공기오염물질 저방출 제품의 적용				4급수준 이상
		세대간 경계벽의 차음성능	주거	2급수준 이상		
경량충격을 차단성능		4급수준 이상 (con'c slab 210mm)				
중량충격을 차단성능						

\* 환경성능의 세부 평가는 녹색건축인증의 근거서류 평가내용을 따름

- 에너지성능 부문(선택형): 3개 방식 중 택 1 하여 적용

**표 7-11 적용기준(에너지성능 부문)**

구분	평가내용		법적 기준	설계기준			
				개선 전	개선 후		
에너지 부문   선택 형	① 건축물 에너지 소비총량제 (e-BESS)	주거용		190kWh/m <sup>2</sup> y 미만	㉠	150 미만	
						㉡	170 미만
						㉢㉣	190 미만
		주거용이외		업무 및 교육연구시설 (학교 제외)	280kWh/m <sup>2</sup> y 미만	㉠	240 미만
						㉡	260 미만
				㉢㉣		280 미만	
				숙박		자율	㉠
		㉡	340 미만				
		㉢㉣	370 미만				
		판매	없음	㉠	320 미만		
				㉡	350 미만		
		㉢㉣		380 미만			
	교육연구시설 (학교)	㉠		140 미만			
		㉡		150 미만			
	㉢㉣	160 미만					
*연간사용시간 기준 업무(2,750hr)대비 숙박 배 판매 배 학교 배 고려							
② 건축물 에너지 효율등급 인증	건축물 에너지효율등급		자율	2등급 이상	㉠	1등급 이상	
					㉡	2등급 이상	
					㉢㉣	3등급 이상	
③ 절감기술	단열성능 평균 열관류율(W/m <sup>2</sup> ·K)	거실의 외벽	주거	0.66 미만	0.46 미만	EPI 건축부문 1~3번 항목 0.9점 이상 (비주거 ㉢㉣는 외벽 0.8점 이상)	
			비주거	1.18 미만	0.79 미만		
		지붕		0.18 미만	0.14 미만		
		바닥		0.29 미만	0.20 미만		
	기밀성능	창 및 문		자율	2등급 이상	EPI 건축부문 5번 항목 0.9점 이상	
	창면적비			자율	주거 50% 이하 비주거 60% 이하	50% 이하 (차양장치 연계, 별첨5)	
	결로방지			500세디 이상 적용	없음	주거 적용 (㉢ 제외) (별첨6)	
	개폐가능한 외기에 면한 창			자율	없음	EPI 건축부문 6번 항목	
	냉·난방 열원설비			자율	없음	EPI 기계부문 1~2번 항목 0.9점 이상 (㉢ 제외) (별첨8)	
	폐열회수 환기장치			자율	없음	EPI 기계부문 6번 항목 0.9점 이상 (㉢ 제외) (별첨9)	
	LED 조명기기 전력량 비율	주거		자율	전체 조명설비 전력량의 5% 이상	EPI 전기부문 11번 항목 1.0점 이상	
		비주거		자율	전체 조명설비 전력량의 10% 이상		
대기전력차단장치			전체 콘센트 개수의 30%	없음	EPI 전기부문 12번 항목 0.8점 이상		

\* 에너지성능지표(EPI): EPI의 점수는 배점(b, 1점~0.6점)을 의미함, 기준 변경 시 해당 기준을 따름

- 에너지 관리 부문: 대형건축물 에너지관리시스템 도입

**표 7-12 적용기준(에너지 관리 부문)**

구 분	평가내용	법적 기준	설계기준	
			개선 전	개선 후
에너지 관리 부문	에너지사용량 표출장치	자율	설치	㉠ ㉡ ㉢ 설치 (별첨10)
	에너지관리시스템(BEMS)	자율	-	㉠ 적용
	스마트 계량기 (에너지 사용량 모니터링)	자율	공동주택 설치	㉠ ㉡ ㉢ 설치
	대기전력 저감용 고효율 변압기	자율	용도별 기준부하율 적용	용도별 기준부하율 적용 (별첨11)

- 신재생에너지 부문: 대안을 적용하여 최대 2%까지 대체 가능

※ 민간건축물의 의무설치비율 = 연도별 설치기준(규모별) - 성능대체비율

- 연도별 기준(로드맵)

**표 7-13 연도별 기준**

구분	'15	'16	'17	'18	'19	'20	'21	'22	'23~	
국가 공공건축물	15%	18%	21%	24%	27%	30%	-	-	-	
서울시 민간건축물	주거	2%	3%	4%	5%	6%	7%	8%	9%	10%
	비주거	7%	7%	9%	9%	11%	11%	11%	11%	14%

※ 신재생에너지원 기술발전 속도가 빠르며 현시점에서 정확한 예측을 할 수 없어 3년 단위로 경제성 분석 후 로드맵 재수립 필요

- 규모별 기준산정

**표 7-14 규모별 기준**

구 분	평가내용	법적 기준	설계기준		
			개선 전	개선 후	
신·재생 에너지 부문	주거용(공동주택 등)	자율	신재생에너지공급률 1% 이상 (3천m <sup>2</sup> 이상)	㉠	연도별기준
				㉡	연도별기준 -0.5%
				㉢	연도별기준 -1.0%
				㉣	자율

- 성능대체비율 (별첨12): 에너지소비총량을 줄인 양만큼 신재생 설치의무비율 대체

- 1) 적용방법: 건축물 에너지소비총량제(e-BESS) 혹은 에너지효율등급인증(ECO2)의 결과치를 이용하여 절감구간에 따라 완화 적용

- 2) 대체범위: 주거 최대 1%, 비주거 2%

- 권장사항: 가급적 설계·시공에 적용 권장

표 7-15 부문별 설계기준

구분	평가내용	법적기준	설계기준	
			개선 전	개선 후
건축 부문	외단열 설치	자율	없음	EPI 건축 4번항목 획득 ※ 적용 시 참고사항: 마감재료(도장 등 코팅재료 포함)는 불연재료 또는 준불연재료 사용, 혹은 화재 확산 방지 구조 기준에 적합하게 설치 시 난연재료 사용 (별첨7)
	창호 단열간봉	자율	없음	단열간봉 사용
	기밀성	자율	없음	기밀성테이프 사용 (문틈, 창호 주변, 콘센트, 배관 주변 등)
	차양장치	자율	없음	EPI 건축 8번항목 획득 (비주거)
	방풍실 성능	자율	없음	방풍문의 자동문과 수동문 교차 배치
	지하주차장 자연채광/환기	자율	없음	천창 또는 측창 설치
기계 부문	난방 순환수 및 급수용 펌프	자율	없음	대수제어 또는 가변속제어방식 채택
	지하주차장 환기용팬 (8대, 자연환기 가능시 제외)	자율	없음	대수제어 또는 풍량조절, 일산화탄소 농도에 의한 제어 도입
전기 부문	지하주차장 조명등	자율	LED 적용	LED 적용
	피난유도등 및 안내표시등 각종 표시램프류	자율	LED 적용	LED 적용
	주차자동안내 시스템	자율	적용	㉠㉡급 비주거(업무, 판매, 숙박) 시설의 주차장 적용
	엘리베이터	자율	없음	"층 선택 취소기능"적용
	에스컬레이터	자율	없음	인체감지센서 적용

### 3.3 에너지 저감 유도를 위한 지원 사업 및 정책 사례

#### ■ 국토교통부 그린리모델링 사업

- 국토교통부는 그린리모델링에 대한 우대금융상품 개발을 위한 업무협약을 체결하고, 이차보전을 통해 초저금리 지원 등 건축주의 초기 공사비 부담을 줄여 자발적인 그린리모델링을 활성화하고, 리모델링 이후 절감되는 에너지 비용으로 공사비용을 분할 상환
- 그린 리모델링 창조센터를 설치하여 사업계획서 검토 및 성능 검증, 기술지원 등 사업에 대한 공공 지원

#### 1) 추진 배경 및 근거

- 녹색건축인증제도는 신축건축물 위주로 운영되어 기존건축물의 에너지 성능개선의 확대보급을 위한 실효성이 낮은 실정으로, 2020년까지 국가 온실가스 감축목표 30% 중 건축물 부문은 26.9%이며, 목표달성을 위해서는 기존 건축물의 리모델링이 필수임
- 이러한 배경을 바탕으로 환경친화적 건축물을 만들기 위해 에너지성능 향상 및 효율개선이 필요한 기존건축물의 성능을 개선하는 그린리모델링을 시행 함
- 「녹색건축물 조성 지원법」을 근거로 에너지 성능개선 정도에 따라 보조금 지급, 세금 감면 등의 지원

#### 2) 추진 내용

- 건축주가 에너지성능 개선 공사비를 은행에서 저리로 대출받게 하고, 공사완료 후 절감되는 냉·난방비로 사업비를 장기간에 걸쳐 상환하는 제도
  - 에너지 성능개선 정도에 따라 민간금융에서 조달한 비용에 대한 이자비용을 차등 지원
  - 국토교통부와 신한은행 등은 그린리모델링에 대한 우대금융상품 개발을 위한 업무협약 체결, 이차보전 등을 통해 에너지 성능 개선을 위한 자금 초저금리 지원
- 그린리모델링 창조센터 설치
  - 사업계획서 검토 및 성능검증, 기술지원 등 사업에 대한 공공지원을 통해 국민들이 믿고 사업을 추진할 수 있도록 그린리모델링 창조센터 구성
  - 한국시설안전공단, 한국감정원, 에너지관리공단 등의 전문 인력으로 구성

### 3) 민간금융활용 그린리모델링 이차보전 지원 방식

- 은행과 건축주 간 협의된 대출 조건에 따라 이차보전비 신청 (은행 → 창조센터)
- 에너지 예상 절감량에 따라 이차보전을 차등 신청 (2~4%)
- 에너지 예상 절감액 및 대출금 상환기간에 따라 이차보전비 신청  
(민간 비주거 건당 최대 1.2억원, 주거 건당 최대 1.2백만원)

표 7-16 그린리모델링 사업 에너지 절감량에 따른 이차보전을

구분	목표금리	이차보전
30% 이상 절감	0%	4%
10% ~ 30% 절감	1%	3%
10% 미만 절감	2%	2%

### 4) 그린리모델링 사업추진 현황

- 2010년부터 공공건축물에 대해서는 다양한 그린리모델링 정책을 추진 '10년 LH노후 영구임대 주택에 대한 창호교체 및 보일러 성능개선 등 그린홈 사업, '11년부터는 연면적 1만㎡ 이상의 공공 건축물에 대해 5년마다 에너지성능을 진단하고 결과에 따라 ESCO사업 추진을 의무화하고 있음
- 또한 2013년부터는 공공건축물을 대상으로 에너지 성능개선 설계 및 시공비를 지원하는 그린 리모델링 시범사업을 추진, 공공건축물을 대상으로 에너지 성능개선 설계 및 시공비를 지원하는 사업을 벗어나 민간 건축물에도 적용 가능한 그린 리모델링 사업모델 발굴이 필요함
- 이러한 배경을 바탕으로 한국시설안전공단은 2014.02월 그린리모델링 창조센터 개소를 통해 공공 건축물 뿐만 아니라 민간건축물을 대상으로 하는 "민간금융활용 그린리모델링 사업"추진
  - 이차지원 예산: 20억원 (성능개선 정도에 따라 2~4%까지 5년간 지원)
  - 대출한도: 비주거 30억원, 주택 5천만원 (공동주택은 세대당 2천만원)
  - 지원대상 공사: 단열 및 창호개선, 에너지 절약장치, 신재생에너지 등

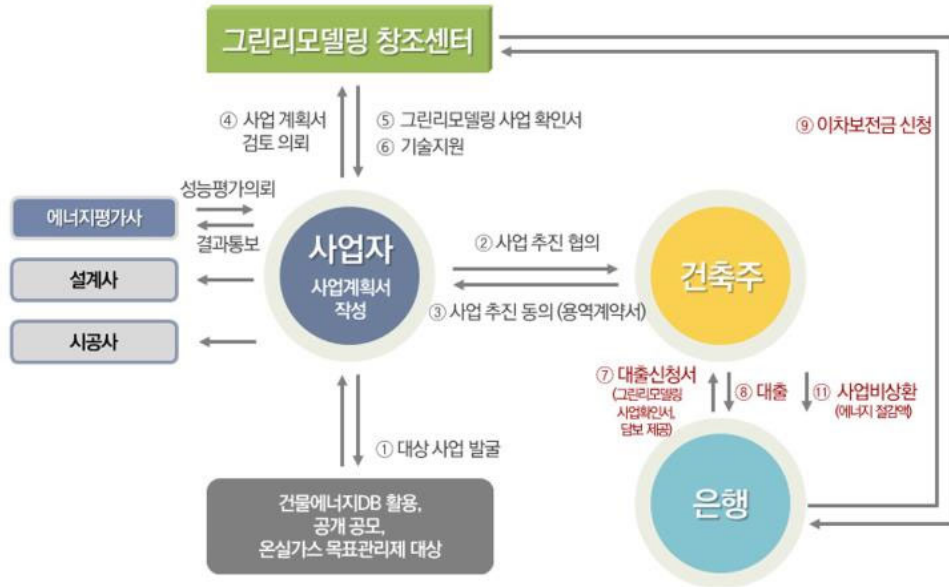


그림 7-16 민간금융활용 그린리모델링 사업추진모델 (\*그린투게더 홈페이지)

## ■ 서울시 '주택에너지 효율화 BRP' 사업

- 서울시가 단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트 등 시내 오래된 주택의 단열 성능을 개선, 에너지 비용을 절감하기 위해 추진하고 있는 '주택 에너지 효율화(BRP) 사업'이 큰 호응을 얻고 있음
- 주택BRP(Building Retrofit Project)란 주택부문의 에너지절감 및 이용 효율을 향상하기 위해 비효율적이고 낭비적인 요인을 찾아 개선하는 사업을 말함
- 주택효율화 사업을 통해 관리비 등 실질적인 에너지 비용 지출을 줄이고, 주택 외관 개선 등 주택 가치가 상승하는 등의 효과를 얻을 수 있음
- 이러한 BRP 사업을 바탕으로 집수리에 따른 비용 부담으로 실행에 옮기지 못하는 가구에 대해 서울시가 최저 2백만원에서 최대 1천만원(다가구는 층별 1천만원), 연 1.75% 저리로 시설 개선비를 융자
- 서울시는 「지방자치법」 제142조 및 「서울특별시 기후변화기금 설치 및 운용에 관한 조례」 제3조에 근거하여 온실가스 저감, 신·재생에너지 개발보급, 에너지 이용 효율화 및 도시가스 공급 촉진을 위해 기후변화기금을 조성하여 주택에너지 효율화 사업(BRP)의 융자 지원
- 2014년 BRP 융차지원계획에 따르면 공공 민간 구분 없이 모든 유형의 건물을 대상으로 에너지 절약시설에서 에너지 생산시설까지 확대하여 지원하며, 주택과 건물을 나누어 융자 지원

표 7-17 지원 기준

구분	융자한도액		대출금리	사업내용 및 융자조건
주택	사업 금액의 80% 이내	최소 2백만원 최대 1천만원	연리 1.75%	사업내용: 에너지절약 및 에너지 생산시설 설치 융자조건: 8년 분할상환(건물은 3년 거치가능) - 단, 다가구 주택일 경우 층별 지원이 가능하며, 대학 등 집단건물은 최대지원액의 2배까지 심의를 통해 지원가능 - 융자 취급기관의 대출심사 시 부적합할 경우 미지급 - 단, 주택은 보증보험 가입 시 무담보 융자지원 * 신청자는 융자신청 전에 융자 취급은행과 충분한 협의 후 신청
건물		최소 1천만원 최대 20억원		

### ■ 서울시 원전하나 줄이기 사업

- 2020년까지 전력 자립률 20% 만들기를 목표로 서울시의 에너지 정책으로 시민과 함께 깨끗한 에너지를 생산하고, 절약하며, 효율을 높이는 에너지 정책
- 2012년 5월 시작한 원전 하나 줄이기 사업은 에코마일리지, 에너지 자립마을, LED 조명 보급 사업 등을 통해 사업이 애초 목표했던 200만 TOE(석유환산톤) 절감을 예정보다 6개월 앞당겨 실현
- 서울시는 현재(2015.08) '에너지 살림 도시, 서울'의 단계 사업을 진행 중이며 미니 태양광\*을 8000가구에 설치하는 것을 시작으로 2018년까지 4만 가구에 보급하고, 1000억원 규모의 '햇빛발전 시민펀드'도 10월부터 판매할 예정이며, 학교 태양광 보급도 500곳으로 늘릴 구상 중임
- \* 미니 태양광은 아파트 베란다에 쉽게 설치할 수 있는 작은 태양광시설임
- 이밖에 건물 에너지 소비 실태 공개, 골목길 보안등과 가로등 LED교체, 신재생에너지 의무 도입 20%로 확대, 에코마일리지 확대, 에너지 허브센터 25곳 조성 등 10개 핵심사업도 추진할 계획이며, 에너지 빈곤계층을 지원하기 위한 조례와 에너지 복지기금 조성



그림 7-17 「원전하나줄이기」 대 핵심사업

## 1) 에너지 자립마을

- 에너지자립마을이란 마을단위 에너지 절약과 효율 향상, 신재생에너지생산으로 외부에너지 수역을 최소화하여 마을공동체 에너지 자립도를 높인 마을을 의미
- 1차 원전하나 줄이기 사업의 주요 사업으로 기존 15곳의 마을에서 신규 35개 마을을 추가 선정하여 마을별 지원액 및 모니터링, 교육을 지원
- 에너지 자립마을 추진 활동
  - 마을범위 최소 50가구 이상 참여 활동가능한 마을 에너지절감 추진
  - 주민 주도 에너지자립활동에 대한 보조금 및 에너지 컨설팅 등 지원
  - 주민·활동가 등 네트워크 구성, 마을 추진 단계에 설정 에너지 절감방안 제시
  - 마을별 특성에 맞는 마을이야기와 에너지를 접목한 스토리텔링 개발
  - 마을 주변지역과 연계한 신재생에너지 견학 체험코스 개발 관광 상품화 등
- 서울시의 에너지자립마을에 대한 행정적, 재정적 지원
  - 에너지컨설팅: 마을특성에 적합한 에너지 절감 및 생산 방안 제시
  - 에너지절약: 가구별 에너지 절감목표 설정 및 절감실적 관리
  - 에너지효율화: 건물에너지효율화 사업 실시, LED조명 교체, 카세어링 등
  - 신재생에너지 설치: 시민햇빛발전소 및 그린 홈 보급사업 등과 연계 추진

## 2) 에코마일리지

- 서울시의 원전하나 줄이기 사업의 일환으로 가정과 학교, 기업에서 자발적인 에너지절약을 통해 온실가스를 줄여 기후변화에 대응하는 시민참여 프로그램
- 에코마일리지는 가정과 사업장에서 전기와 도시가스, 수도, 지역난방 등 에너지 사용을 줄이면 인센티브를 지급하는 프로그램으로 가정의 등록된 경우, 두 가지 이상의 에너지를 이전 2년 평균 사용량과 비교해 10% 이상 절약하면 최대 5만 원 상당의 인센티브를 마일리지 형태로 지급



그림 7-18 에코마일리지 (\*서울시 에코마일리지 홈페이지)

### ■ 에너지 저감 유도를 위한 국외 지원 사업 및 정책 사례

#### 1) 영국 에너지기후변화부(DECC)의 그린 딜(GREEN Deal) 사업

- 영국 에너지기후변화부는 주택 소유자의 초기 투자비를 리모델링 추진 후 에너지 비용 절감액으로 25년 분할 상환 할 수 있도록 그린딜 사업을 추진
- 영국정부는 그린딜 사업 활성화를 위하여 공사비의 일부를 지원하기 위한 자원(cashback 2200억원, 125백만 £)을 마련함
- 영국정부는 그린딜 사업 활성화를 위해 가구당 지붕단열에는 18만원, 벽체단열 120만원, 바닥단열 26만원 등의 공사비 일부를 지원
- 그린딜 사업이 활성화 됨에 따라 이를 추진하는 평가기관 등도 증가하였고, 새로운 일자리 창출에도 기여하였음

\* 건축주 부담 줄여 그린 리모델링 활성화, 국토교통부 보도자료, 2013.07.

## 2) 독일 보조금 및 저리 융자

- 독일의 제도는 크게 보조금 방식과, 보조금·민간금융대출 방식 2가지로 나뉘는데 보조금 및 저리융자 등 거주자에게 직접적인 리모델링 사업을 추진하고 있음
- 이 중 보조금 방식은 건축주가 리모델링 사업 시 보조금을 신청하면 KfW(독일재건은행)이 사업성을 평가 후, 투자금액의 25%이내에서 최대 3억 2000만원까지 지원
- 보조금·민간금융대출 방식은 KfW의 사업성 평가 결과를 토대로 민간금융사로부터 저리(최대 7만 5000유로, 금리 1%)의 대출과 보조금을 받는 방식임
- 에너지 절감 설계 가이드라인을 제정하고, 그린리모델링 성능개선 효과(에너지 절감률)에 따라 보조금을 차등 지급함

## 3.4 장수명화 관련 정책

- 지속 가능한 개발이라는 패러다임 전환에 대한 주택의 조기 노후화 및 관리비 상승 등으로 인한 거주자의 주거부담 증가 완화 필요
- 장수명화 주택을 통한 양질의 주택재고를 확보하고 자원을 절약함으로써 녹색성장 기반을 구축하고, 거주자의 주택사용 부담 경감을 통하여 삶의 가치를 제고함과 동시에 개인의 자산가치 상승

### ■ 주택생애주기 재구축

- 현재 신축 후 미흡한 유지 관리로 대부분 재건축, 리모델링으로 전환하는 상황이나 신축 후 유지 관리→리모델링→유지관리→재건축으로 주택생애주기의 재구축을 통해 주택의 장수명화

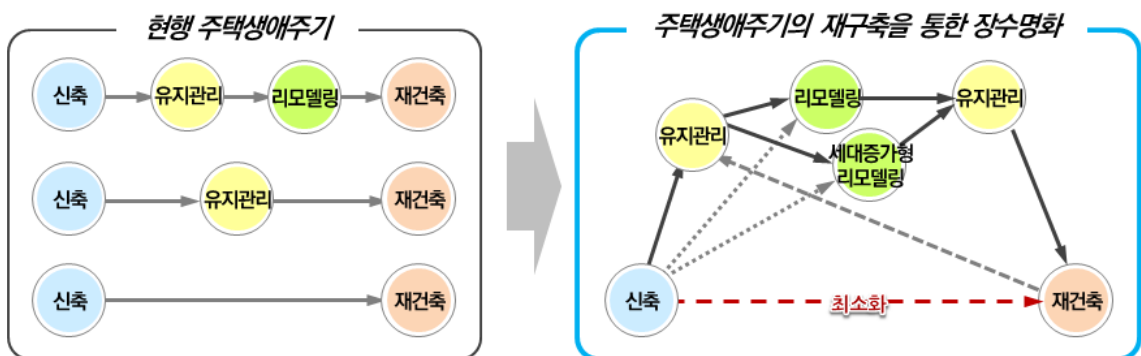


그림 7-19 주택생애주기의 재구축을 통한 장수명화

### ■ 장수명 주택 인증제도

- 장수명 주택 모델(SI주택)은 내구성 강한 구조체(Skeleton)와 사용자 임의에 의해 10~30년 사이클로 변경 가능한 내장재(Infill)로 이루어진 주택을 뜻함

- 국토교통부는 주택법 개정('13.12.24일 공포, '14.12.25일 시행)에 따른 하위법령 위임사항 등을 규정한 「주택건설기준 등에 관한 규정·규칙」 일부 개정안과 「장수명 주택 건설 인증기준」을 마련하여 2014.12.25.부터 시행함
- 「주택건설기준등에관한규정및규칙」에 의하면 장수명 주택의 인증 등급은 내구성, 가변성, 수리 용이성의 3가지 요소를 평가하여 최우수, 우수, 양호, 일반 등급의 4개 등급으로 구분하고, 사업 주체가 1,000세대 이상 공동주택을 건설·공급하려는 경우 일반등급 이상의 인증을 의무적으로 취득하도록 하였음
- 또한, 우수등급 이상을 취득하는 경우, 건폐율과 용적률을 지자체의 조례에도 불구하고, 해당 용도지역 기준의 110/100 범위 내에서 완화를 받을 수 있도록 하는 등 장수명 주택의 공급 활성화를 위한 인센티브를 부여함

구조체	S K E L E T O N	Ss	목표내구연한 100년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보</li> <li>• 기둥</li> <li>• 기초</li> </ul>
		Si	비내력구조 주변요소에 의해 고정 가변은 가능하나 가변시 주변에 영향을 주는 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공용배관</li> </ul>
내장재	I N F I L L	Is	비내력구조 기능상 고정적 가변성 적음	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 내외부 벽체</li> <li>• 바닥, 천정 등</li> </ul>
		Ii	비내력구조 기능상 비교적 가변성 자유로움	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각주호의 마감재</li> <li>• 설비배관</li> <li>• 전기배선</li> </ul>

그림 7-20 SI 주택의 주요 구성요소

표 7-18 「장수명 주택 건설·인증 기준」

내구성	설계기준강도* 최저기준을 「녹색건축 인증기준」에서 정한 18메가파스칼(Mpa)보다 높여 21 메가파스칼(Mpa)로 규정하여 구조물의 내구성을 강화 * 구조계산의 콘크리트 압축강도에 대한 국제기준 (21Mpa ≒ 210kgf/cm <sup>2</sup> )
가변성	아파트 내부 내력벽의 비중을 줄이고, 내부 벽면적 중 건식벽체의 비율을 높여 사용자가 쉽게 이동이 가능하도록 하거나 변형이 용이하도록 하고, 이중바닥 설치 및 욕실, 화장실, 주방 등도 쉽게 변경이 되도록 미리 계획함으로써, 사용자의 필요에 따라 편리하고 시대적 상황에 따라 대응이 가능하도록 함
수리용이성	사용 중에 개·보수 및 점검이 쉽도록 공용배관과 전용설비공간의 독립성을 유지하고, 배관, 배선의 수선교체가 용이하게 계획되도록 함
등급산정	장수명 주택은 내구성, 가변성 수리 용이성을 평가한 종합점수를 기준으로 최우수, 우수, 양호, 일반 등급*을 부여 * 최우수(90점), 우수(80점), 양호(60점), 일반(50)

\*"1천 세대 이상 공동주택, 장수명 주택 인증 의무화", 국토교통부, 2014.12.23.

가 변 성	구조방식	기동식구조				
	내장벽체	건식벽량 90% 이상				
	내장벽체	부품화				
	화장실배관	당해층 배관				
	층고	층고 3,100				
	이중시스템	이중바닥				
	화장실, 부엌	이동가능				
	유 지 보 수 관 리 (전용)	외벽	공업화, 교체가능			
설비		공용 / 전용부 독립성				
배관수선교체		용이한 설계				
배관시공		구조체 매설 금지				
온돌		건식화				
분할사용가능성		공간계획, 설비계획				
유 지 보 수 관 리 (공용)	공용배관배치	공용입상배관 공용배치				
	점검구	전층설치, W800×H1500, 배관간 상호간섭 배제				
	배관구조	조립가능한 배관구조				
	미래수요증가, 분리고려	메인공용 Pipe Shaft 면적 20% 여유 확보				
		메인 Shaft 별도 1개 이상				

그림 7-21 장수명주택 최우수등급 기술과 이미지 사례

## ■ 장기수선 계획과 장기수선 총당금

### 1) 장기수선계획의 목적

- 공동주택의 장래 수명을 30~50년으로 내다보고 공동주택 건물의 내·외부 설비 및 옥외부대시설 등에 대한 대규모 수선을 예측하여 그 부위별 수선시기와 수선비용을 예상하여 장기 또는 중 단기·계획을 수립
- 이러한 장기수선계획수립은 공동주택의 공용부분에 대한 내구연한 등을 감안하여 계획서를 작성하며 그 계획에 의거해서 장기수선총당금을 산정해야 함

### 2) 장기수선계획의 기준

- 장기수선계획 수립은 공동주택의 주요시설에 대한 노후도를 감안하여 교체 및 수선주기를 사전에 정한 후 공동주택관리법 시행규칙 제7조(장기수선계획의 수립기준)에 의거 국토교통부가 정하는 기준에 따라 수립
- 건물의 내·외부, 전기·소화기 및 승강기 설비, 급수·위생·가스 및 환기설비, 난방 및 급탕설비, 옥외부대설비 등으로 구분하여 정하고 있으므로, 이를 24개 유형별 공사분야로 나누고 147개의 공사종류별로 세분화하여 수선방법과 수선주기 및 수선율의 기준을 설정

### 3) 장기수선총당금 적립의 목적

- 장기수선총당금이란 사업주체 등이 수립한 장기수선계획에 따라 발생 되는 총수선비용을 연도별로 안분하여 적립하고, 주요시설물의 적기교체 및 보수공사를 통해 입주자의 주거안전을 도모하며 시설물의 수명을 연장할 목적으로 적립하는 금액
- 이러한 장기수선총당금은 입주자로부터 매월 부과되는 관리비와는 별도로 구분·징수하여 적립하는 금액임

### 4) 장기수선총당금의 관리체계 및 지원조례

- 주택법 제 43조 제8항에서는 지방자치단체의 관리주체업무 지원근거를 신설(전문개정 2009.2.3.) 즉, 지방자치단체장은 당해 조례로 정하는 바에 따라 공동주택관리에 필요한 비용의 일부를 지원할 수 있음
- 또한 지방자치단체는 일반주택의 입주자에게 제공하는 도로, 보안 등, 어린이놀이터 관리, 상·하수도 등 행정 혜택과 형평성을 고려하여 공동주택의 입주자에게 관리주체업무 중 공용시설의 유지, 보수 등에 필요한 비용을 일부 지원할 수 있도록 함
- 지방자치단체장은 공동주택단지의 관리주체가 공동주택 관리비용을 지원받기 위해 편법으로 적용하는 사례가 발생하지 않도록 시설에 대한 지도·감독을 철저히 해야 함
- 이러한 문제점을 보완하기 위해 경과연수 및 공사항목에 따른 지원비율 및 상환금액이 제시되어야 하고, 또한 어느 한곳에 편중 지원되는 일이 없도록 방지책도 마련되어야 함

### 3.5 공동주택 리모델링 저에너지 장수명화 추진방안

#### ■ 에너지 저감 녹색건축 관련 정책 및 제도

##### 1) 기존 건축물 성능개선 유도를 통한 온실가스 감축

- 기존 건축물 관련 국가 온실가스 감축의 주요 목표는 냉난방 에너지 성능개선 및 공공주택 그린  
 흡화 사업, 민간금융 활용 그린리모델링 사업(14년)을 통해 기존 건축물 성능개선 유도
- 그린리모델링 사업 추진: 이차보전을 통한 유도 (정부 예산 반영)

##### 2) 기존건축물의 저에너지 정책 확대

- 국내 녹색건축 관련 정책 및 제도는 신축건물에 대한 기준이 많으며 이는 에너지 절약에 한계가  
 있어 기존건축물의 저에너지 정책이 확대되고 있음

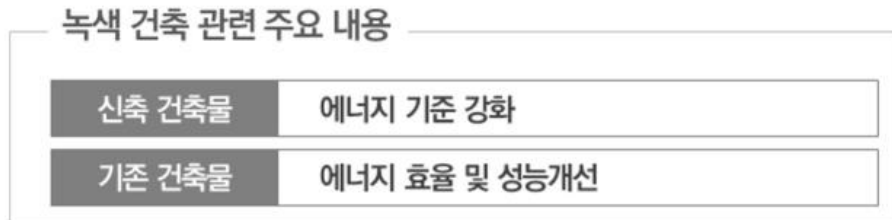


그림 7-22 녹색 건축 관련 주요 내용

#### ■ 기존 건축물 관련 주요 정책 및 추진현황

- 이차보전 등의 공공지원 및 에너지 성능의 건축물 가치 반영
- 기존건축물에 대한 대표적인 녹색건축 관련 추진 현황을 보면 그린리모델링, 온실가스·에너지목표  
 관리제와 에너지 소비증명제, 건물에너지통합관리 시스템 구축 등의 정책이 있음
- 현재 국가 기존 건축물 관련 정책은 건축물의 에너지 성능이 부동산 가치 판단에 중요한 정보가  
 될 수 있다는 인식을 제공하고 건축주의 자발적인 에너지 개선 노력을 유도할 수 있는 정책이  
 주를 이룸

# 1. 안전한 리모델링 수립방안

## 1.1 안전한 리모델링의 이해

### ■ 구조관련 리모델링 프로세스

#### 1) 기획

- 리모델링 대상건축물 및 주변 환경을 조사하여 리모델링 범위와 방법 결정 및 종합적으로 검토·분석이 되어야 하며, 기획 단계에서 면밀한 검토 선행 필요

#### 2) 조사 및 진단

- 대상 건축물의 설계도서를 검토하고 건축개요, 구조형식, 층고, 내·외장재, 평면 및 입면 형상의 특징 등을 파악하고 노후화 정도, 화재의 유무, 균열 등 건축물 상태 조사 필요
- 지반 및 지하수 상태, 인접구조물 등을 조사하고 콘크리트 및 철근 부재를 채취하여 중성화 및 강도 시험을 실시하며, 구조물 전체와 주요 구조부재의 성능 진단 후 설계 기초 자료로 활용

#### 3) 구조설계

- 구조설계는 조사 및 진단 단계에서 구축한 자료를 바탕으로 건축설계, 구조설계, 공사시방서 등을 작성하고 사용 가능한 보수·보강재료, 시공방법 및 유지관리 방안 등을 고려
- 구조설계도면과 공사시방서 등에는 시공단계별로 구조안전을 위하여 설치되는 임시 또는 영구 보강을 포함하여 설계 필요

#### 4) 해체작업(철거)

- 대상구조물의 구조형식, 평면 및 입면 형상, 부지 및 주변 환경 등을 고려하여 해체공법을 선정해야 하며, 분진, 소음, 진동 등 건설공해가 최소화되도록 작업 필요
- 해체작업 중 예상치 못한 문제가 발생할 시 작업 중지 및 건축물 보강 후 작업 필요

#### 5) 보수·보강

- 건축물을 구조적으로 보강할 시 발생할 수 있는 각종 문제점을 검토하고 대책을 수립한 후 보강 진행이 필요하며, 구조기술사의 구조검토를 실시하여 건축물의 변형, 침하, 붕괴 등 방지
- 보강 중 일어나는 환경변화를 고려하여 보강계획 및 순서 점검 필요

#### 6) 유지·관리

- 건축물의 수명 개념에서 검토가 필요하고 기획, 설계, 시공보다 비용이 많이 소요되며, 정기적인 안전 점검을 통해 사전에 유해·위험요인 제거 필요

## 리모델링 안전관련 법령개정 및 구조관련 주요 이슈 변천

- 2004년 건설교통부는 리모델링 추진에 따른 부실시공을 방지하고 구조안전 검토를 강화하며, 증축의 범위도 제한하는 등 주택 리모델링 안전기준의 강화를 시작
  - 재건축 판정을 받은 공동주택은 리모델링 금지
  - 리모델링 증축범위 엄격한 제한(각 세대 전용면적의 10분의 2, 각 세대별 25m<sup>2</sup> 초과 불가)
  - 구조안전검토 대폭 강화(리모델링 허가신청 시 구조계획서, 시방서, 기존 골조 준치계획서 제출)
  - 리모델링에 대한 감리의무 강화
  - 사업주체의 기간시설의 설치부담 범위를 축소
- 이후 리모델링 제도의 변천에 맞춰 리모델링 안전관련 법령 및 제도의 개정을 진행하고 2013년에는 수직증축 범위를 최대 3개층까지 허용하면서 리모델링 시 구조 안전에 관한 중요성 대두



그림 8-1 리모델링 흐름도

표 8-1 리모델링 안전관련 법령개정

개정일	개정법령	주요 내용
2003.05.	주택법 전부개정	- 주택법에 리모델링 제도 도입 - 행위허가 기준 마련 - 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정
2005.07.	주택법 제2조	- 리모델링의 구조적 안전과 주거환경이 열악해지는 것을 방지하기 위하여 증축을 일정범위에서 제한
2005.09.	주택법시행령 제4조의2 별표3	- 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3이내 증축 허용함을 규정 - 필로티 구조의 인정 및 최상층부 증축 허용
2007.03.	주택법시행령 제4조의2	- 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축 (15년~20년 미만 기간 내 조례로 규정) - 공동주택의 급수·위생설비 등의 교체와 병행하여 증축을 위한 리모델링을 할 수 없는 문제 감안
2012.01.	주택법 제2조 등	- 85m <sup>2</sup> 미만의 증축범위를 30%에서 40%로 확대 - 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용 (수평·별동증축, 기존 세대수의 10%)
2013.12.	주택법 제2조 등	- 세대수 증가 범위는 기존 세대수 15% 이내로 확대 - 최대 3개층까지 수직증축 허용(2차에 걸쳐 안전진단 실시) - 안전진단 보완, 전문기관 안전성 검토, 수직증축 구조기준 등 안전성 확보 방안 마련

## 1.2 수직증축 안전성 확보방안

### ■ 신축 당시 구조도 보유

- 구조도에는 공동주택 신축 당시의 설계기준, 구조재료 성질, 적용하중 등이 포함되어 있으며, 1990년대 이전 준공된 공동주택은 구조도를 보유하지 않은 경우가 다수
- 현재 수직증축을 하기 위해선 「주택법」 제2조제25호에 따라 리모델링 대상 건축물의 구조도를 보유한 경우에만 가능하며, 구조도를 보유하지 않은 경우, 수평 및 별도증축 리모델링으로 세대수 증가가 가능

### ■ 안전성 검토 과정 강화

- 수직증축 리모델링의 경우 1차 안전진단 외에도 1,2차 안전성 검토 및 2차 안전진단 등 4단계에 걸쳐 전문기관 및 구조전문가에게 안전성을 검증받아 구조안전성 확보
- 2차 안전진단 등을 추가로 진행할 경우 구조안전성 확보에 도움이 되지만 1년 6개월 정도의 시간이 추가로 소요되어 사업 기간이 길어지는 단점으로 적용

### 1) 안전진단 필요성

- 수직증축 리모델링 사업은 준공 후 20~30년이 경과한 공동주택에서 추진하는 경우가 많으며, 신축 당시 사용한 철근 및 콘크리트는 강도저하와 내구성 저하 등의 가능성 보유
- 시간이 경과함에 따라 안전성의 우려가 있어 리모델링 사업 시 건축물의 안전 확보 대책이 필요하며, 증축형 리모델링 사업 시 「증축형 리모델링 안전진단 기준」과 관련 매뉴얼을 참고하여 안전진단 수행

표 8-2 1·2차 안전진단

구분	주요 내용
1차 안전진단	• 대상 건축물의 증축형 리모델링 가능 여부의 확인, 구조안전성 평가를 위한 현장조사, 기존 구조도의 적정성 평가, 전산화된 도면작성을 목적으로 실시
2차 안전진단	• 수직증축 리모델링이 허가된 후 대상 건축물에 대해서 안전진단 기관은 구조설계자와 함께 1차 안전진단에서 평가한 구조안전성 등에 대한 상세확인을 위하여 현장조사를 실시하고, 조사결과와 검토 분석 자료를 근거로 구조설계자가 증축 시의 구조안전을 확인하고, 수직증축 리모델링의 적합성 검증을 목적으로 실시

※ 출처: 증축형 리모델링 안전진단 매뉴얼(한국시설안전공단)

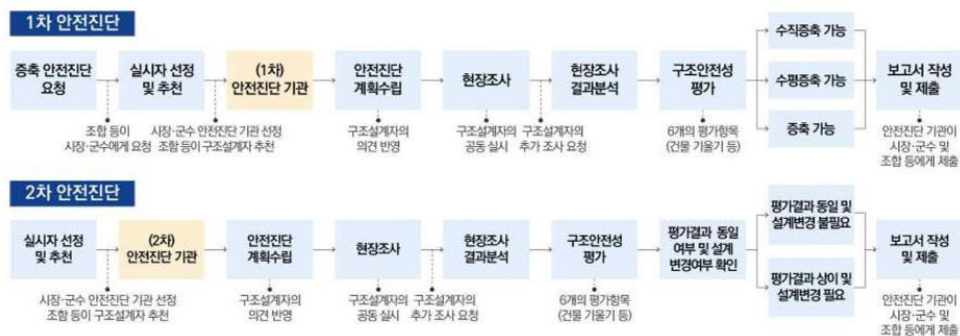


그림 8-2 1차·2차 안전진단 절차도

## 2) 1·2차 안전진단 과정에서 안전성 확보방안

- 2차에 걸친 정밀안전진단을 통해 수직증축 적합성 및 범위 등에 대하여 체계적인 검토 및 조사 필요
- 전문기관은 건축·도시계획심의 단계에서 기본설계를 검토하고, 사업계획승인 단계에서 실시 설계를 검토할 수 있도록 절차를 마련하여 수직증축의 구조안전성을 상세하게 확인
- 수직증축 구조설계 작성 등에 적용되는 구조기준을 마련하고 수직증축 시 공사감리자가 건축물의 구조에 영향을 미치는 상황이 확인된 경우 구조기술사의 협력을 의무화

**표 8-3 안전성 확보방안**

구분	주요 내용
수직증축 가능층수	- 15층 이상은 3개층, 14층 이하는 2개층 까지 증축 가능 (신축 당시 구조 도면이 없는 아파트는 불허)
안전진단	- 2차에 걸친 정밀안전진단을 통해 수직증축 적합성 및 범위 등을 체계적으로 검토·조사
전문기관 검토	- 건축심의 전후 구조설계도서 등에 대한 전문기관 검토 절차를 마련하여 수직증축의 구조안전성을 상세 확인(건축·도시계획심의 단계에서 기본설계를 검토하고, 사업계획 승인단계에서 실시 설계 검토)
구조기준	- 수직증축 구조설계 작성 등에 적용되는 구조기준 마련
구조기술사 협력	- 수직증축 시 공사감리자가 건축물의 구조에 영향을 미치는 상황이 확인된 경우 구조 기술사의 협력을 의무화

\* 출처: 광주광역시 공동주택 리모델링 기본계획

## ■ 시공과정에서 구조안전 강화

### 1) 하중증가 최소화

- 수직증축으로 최대 3개층이 새로 건립될 경우 하중이 증가하게 되고 증가한 하중은 기존 공동 주택의 벽체 및 기초에도 영향을 줄 수 있으며, 지진이나 바람의 영향을 받는 수평하중도 증가
- 수직증축으로 증가한 하중 분산을 위해 철거작업을 필수로 해야하며, 조적조로 이루어진 비내력벽은 대부분 철거하고 경량의 비내력벽으로 대체하여 기존 공동주택의 하중 감소 필요

### 2) 구조보강 초기단계 중요성

- 구조안전성 및 경제성 확보를 위해 보강부위와 하중의 종류 등을 고려하여 구조보강 공법을 선택해야 하며, 보강한 주요 구조부는 적절한 구조적 성능 발휘 필요
- 구조설계 초기단계 시 침수이력 등 자연재해 이력을 검토하여 보강 설계를 실시하고 적절한 공사 순서에 따라 시공해야하며, 기존 부재는 원 구조성능을 회복하도록 보수 필요

### 3) 수평증축 및 구조벽체 신설을 통한 구조보강

- 수평증축 및 구조벽체가 신설될 경우 평면단위의 변화가 생기며, 이러한 과정에서 기존의 일부 내력벽은 철거되지만 신설되는 내력벽은 수직증축 시 구조물의 하중을 기초로 전달해주는 역할 수행
- 콘크리트나 강재 등을 이용한 기존 내력벽 보강을 우선으로 하고, 수평증축 시 신설되는 내력벽 등을 통해 구조물의 전체적인 구조안전성 확보 가능

#### 4) 파일기초의 신설 및 보강

- 수직증축으로 최대 3개층이 새로 건립되면서 생긴 하중이 기존 파일에 영향을 미치지 않도록 해야하며, 새롭게 설치되는 신규 파일은 동일한 힘으로 기초를 지탱하여 기울어짐 방지 필요
- 좁은 공간에서 적용가능한 SAP, 위 아래로 힘을 작동시키는 잭파일 등 기초 하부에 지하주차장 확장과 동시에 기초 보강이 가능한 새로운 공법이 다수 개발

### ■ 기존 노후 공동주택의 내진보강

- 경주 및 포항지진 등을 겪은 후 지진의 안전지대가 아님을 모두 인식하고 있으며, 내진설계 의무화 이전 건축된 노후 공동주택의 내진보강 필요
- 강화된 내진설계기준을 충족하기 위하여 리모델링 설계 및 시공과정에 구조전문가가 참여하고, 다양한 지진보강 기법을 적용하여 리모델링 전보다 지진에 대해 더 안전한 공동주택으로 변화 가능

#### 1) 내진보강 대상건축물

표 8-4 대상건축물

대상건축물	세부내용
구조리모델링 대상	내진의 중요도 구분이 특등급인 건축물
	기존 건축물과 구조적으로 독립된 경우의 증축 건축물
	기존 건축물로부터 구조적으로 독립되지 않은 경우의 전체 건축물
	기존 건축물과 구조적으로 독립된 경우의 증축 건축물과 기존 건축물로부터 구조적으로 독립되지 않은 경우의 전체 건축물에 해당하는 건축물 중 5년이 경과된 건축물의 증축(연면적의 1/10 이내의 증축과 1개층 이내의 증축인 경우) 및 일부 개축의 경우는 대상에서 제외
용도변경으로 인하여 중요도계수가 상향된 건축물	-

#### 2) 내진보강 계획

- 지진하중에 대비하여 보수 및 보강 시점을 결정하기 위하여 기존 건물에 발생한 열화의 정도를 정확하게 평가해야 하며, 이를 통해 보강량을 정량적으로 제시 가능
- 내진안전성 확보를 위해 건물의 내진성능을 판정하고 필요에 따라 내진보강 등의 대책 강구가 필요하며, 추가하중으로 인한 구조안전성 및 강화된 내진설계에 대하여 필수적인 구조 검토 필요

표 8-5 구조 검토사항

구분	주요 내용
구조 검토사항	필요한 구조부위 철거 진행
	수평·수직증축으로 인한 추가 하중 검토
	최신 구조설계기준 반영(설계하중 및 내진설계)
	기존 구조체와 신설구조체 간의 접합부

\* 출처: 2013 공동주택 리모델링 수직 및 수평증축을 위한 내진보강 기법과 사례, 건설기술 쌍용

- 내진보강 시 건축물의 내진성능목표를 정하는 것이 우선되어야 하며, 보강계획 수립으로 내진성능을 재평가하고 보강목표 만족도를 확인하여 보강건물의 안전성 재검토

### 1.3 리모델링 후 구조안전 관리방안

#### ■ 구조안전도 관리를 위한 안전점검

표 8-6 안전점검 유형

종류		주요내용
안전 점검	정기안전점검	시설물의 상태를 판단하고 시설물이 점검 당시의 사용요건을 만족시키고 있는지 확인할 수 있는 수준의 외관조사를 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 외관조사 및 측정·시험장비를 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

#### ■ 공동주택 안전점검에 대한 관계법령 비교

표 8-7 관계법령 비교표

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

#### ■ 안전조치 요령

- 건축물의 안전·유지관리를 위해서 설계도서 등 안전점검 관련 서류 등을 보존해야 하며, 건축물의 안전·유지관리계획을 체계적으로 수립
- 증·개축·구조변경, 용도변경의 경우 전문가에 의한 구조검토를 하고 그 결과에 따라야 하며, 대상 시설별로 안전관리 책임자 지정 및 안전점검 점검자 실명제 실시와 단지별 관리카드 비치
- 비상사태에 대비하여 단지 내 관리기구와 유관 행정기관과의 비상연락체계를 구성하여 운영

#### ■ 사후 안전관리

- 모든 안전점검 결과와 하자사항 서류보존 및 안전점검자는 실명확인 서명해야 하며, 준공도면 및 관계 서류는 건물철거 시까지 보존하고 보수·보강 완료 시설은 철저한 유지·관리 필요
- 안전도가 취약하여 재해 우려가 있을 경우, 구청에 연락하여 특별관리로 지정·관리하고 유사시 안전사고에 대비

## 2. 검토배경

### 2.1 리모델링 안전 관련 법·제도 변천사

- 2004년 9월, 재건축에 대한 규제 강화 등으로 공동주택 리모델링이 추진됨에 따라 주택의 안전확보 등을 강화하기 위해 「주택법」 개정(안) 입법예고
  - 안전진단 결과 재건축 판정을 받은 공동주택은 리모델링 금지
  - 리모델링 증축범위를 각 세대의 연면적(전용면적)의 10분의 2로 제한
  - 구조 안전검토 및 감리의무 강화
- 2005년, 입법예고된 「주택법」 개정(안)을 보완하여 주거전용면적의 30% 범위에서 증축 허용
  - 건축물의 기능적 결함을 감안하여 20년이 경과된 공동주택에 한하여 증축을 허용하되,
  - 그 증축의 범위를 당초(입법예고) 주거전용면적의 10분의 2에서 10분의 3 이내로 완화
  - 시행규칙에서는 증축을 수반하는 리모델링 행위허가 신청시 구조계획서·지질조사서 및 시방서 등을 의무적으로 제출하도록 하여 시장·군수·구청장은 건축물 구조의 안전에 위험이 있는 경우에는 리모델링 행위 허가할 수 없도록 하였음
- 이후 1기 신도시를 중심으로 리모델링 사업성 확보를 위해 세대수 증가(수직증축 등) 리모델링 허용에 대한 요구가 증대
- 2011년 7월, 국토교통부에서 '리모델링 제도개선 T/F'를 구성하여 논의한 결과, 세대수 증가를 동반한 전면 리모델링(수직증축 등) 불허 방침 발표

#### ■ 논의 내용

- 리모델링 제도의 도입 취지는 무분별한 재건축을 방지하고 주택의 장수명화 유도하기 위함이나, 전면 리모델링은 재건축과 유사한 대규모 철거 방식으로 자원 낭비적인 요소가 많음
- 세대수 증가에 따라 도시과밀화 등으로 주거환경 악화 및 기반시설 부족 우려
- 임대주택 건설 및 기부채납 제도 적용여부에 대하여 재건축 등 관련사업과의 형평성 문제 발생
- 수직증축에 따른 구조 안전성 문제 발생

#### ■ 향후 정책방향

- 공동주택의 장수명화를 유도하고, 노후화에 따른 주민불편 해소를 위해 현행 법령의 범위 내에서 리모델링에 대한 지원방안 강구

- 2012년 1월, 「주택법」 개정으로 기존 세대수의 10% 범위에서 세대수 증가 허용. 85m<sup>2</sup> 미만의 경우 세대별 증축면적을 40%까지 허용하였으나 수직증축 불허함
  - 수평·별동 증축, 세대분할을 통한 세대수 증가 및 일부 분양 허용
- 2012년 2월, 국토교통부에서 리모델링 공사 안내를 위한 「리모델링 안전 홍보 리플렛」 배포
  - 건축물 소유자가 리모델링 공사를 하는 경우, 안전한 리모델링을 위해 확인해야 하는 절차와 그 과정에서 도움을 받을 수 있는 기관들을 소개
- 2013년 12월, 「주택법」 등의 개정을 통해 리모델링 시 수직증축을 3개 층까지 허용하고 세대수 증가 범위가 기존 세대수의 10% 이내에서 15% 이내로 확대
  - 건축 당시의 구조도면을 보유하고 있는 경우에 한하여, 15층 이상인 경우 3개층, 14층 이하인 경우 2개층까지 수직증축 허용
  - 수직증축 리모델링의 안전성 확보를 위해 안전진단, 안전성 검토 등 절차를 신설하고 전문기관의 검토를 받도록 함
- 2013년 12월, 수직증축 리모델링 시행을 위한 하위지침 「리모델링 기본계획 수립지침」 제정·시행.
  - 수직증축 리모델링에 따른 도시과밀 및 일시집중의 체계적 관리를 위해, 원칙적으로 특별시·광역시 및 50만 이상의 대도시 대상으로 리모델링 기본계획 수립
- 2016년 2월, 세대 간 내력벽 철거를 일부 허용하는 내용의 「주택법 시행령」 개정(안) 입법예고 하였으나,
- 2016년 8월, 안전상 문제로 국토교통부에서 세대 간 내력벽 철거 불허 방침을 발표하고, 세밀한 검토 후 허용여부에 대해 발표 예정
  - 2019년 3월 이후 허용여부에 대하여 결정한다고 발표했으나 이후 연기
- 2019년 4월, 수직증축 리모델링에 따른 안전성 확보를 위해 증축형 리모델링 안전진단 기준 개정
  - 1·2차 안전진단 시에 지반전문가 및 전문기관 참여를 의무화하고, 조사방법 등에 대한 세부사항은 매뉴얼에 규정하도록 함
- 2021년 6월, 수직증축 리모델링 시 2차 안전성 검토를 원활하게 하도록 수직증축형 리모델링 전문기관 안전성 검토기준 개정
  - 2차 안전성 검토 시, 신기술·신공법에 대한 “공인기관의 기술 검증”을 받지 못해 사업 진행이 어려운 경우가 발생함에 따라,
  - 전문기관(한국건설기술연구원, 국토안전관리원)이 신기술·신공법에 대한 공인기관의 역할을 수행할 수 있도록 예외 근거 마련
- 2023년 7월, 공동주택 리모델링 안전기준 개선 방안 마련
  - 수평증축 시에도 구조도 등 기초자료 작성을 보강하고, 건축구조기술사 협력 의무화, 2차 안전진단 실시를 통해, 수직증축에 준하는 수준으로 수평증축 안전기준 강화
  - 해체공사 시 건축구조기술사 검토 의무화 및 감리자 점검 주요공정을 추가하여 구조검토를 강화하고, 건축구조 및 해체 심의 통합을 통해 절차 개선
  - 리모델링 공사 시 공사장 통합 점검, 주요공정 영상 촬영 등 현장 점검 강화.
  - 향후 관련 법령 등 개정을 통한 제도화 추진

표 8-8 리모델링 관련 법령개정 연혁

개정일 (시행일)	개정법령	주요내용
2003.05.29. (2003.11.30.)	「주택법」 전부개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 「주택법」에 리모델링 제도 도입</li> <li>• 리모델링 주택조합제도 도입</li> <li>• 행위허가 기준 마련</li> <li>• 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정</li> <li>• 리모델링 동의율 80%로 개정</li> <li>• 리모델링 특례인정(대지지분 불변)</li> </ul>
2005.07.13. (2005.07.13.)	「주택법」 제2조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리모델링 용어 정의 개정(증축의 범위를 대통령령으로 정함)</li> <li>• 공동주택의 구조적 안전과 주거환경이 열악해지는 것을 방지하기 위하여 증축을 일정범위에서 제한</li> </ul>
2005.09.16. (2005.09.16.)	「주택법 시행령」 제4조의2 별표3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3이내 증축 허용함을 규정</li> <li>• 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축허용</li> </ul>
2007.03.16. (2007.03.16.)	「주택법 시행령」 제4조의2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축(15년~20년미만 기간 내 조례로 규정)</li> <li>• 공동주택의 급수·위생설비 등의 교체와 병행하여 증축을 위한 리모델링을 할 수 없는 문제 감안</li> </ul>
2007.07.30. (2007.07.30.)	「주택법 시행령」 제47조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재건축 대상 건축물에 대한 리모델링에 동의한 입주자는 리모델링 주택조합 또는 입주자 대표회의에서 허가신청서를 제출하기 전까지 서면으로 그 동의를 철회할 수 있음.</li> </ul>
2012.01.26. (2012.07.27.)	「주택법」 제2조 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 85㎡미만의 증축범위를 30%→40%로 확대</li> <li>• 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평·별동증축, 기존 세대수의 10%)</li> <li>• 공동사업주체 인정, 행위허가시 도시계획심의</li> </ul>
2013.12.24. (2014.04.25.)	「주택법」 제2조 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수직증축 리모델링 허용 및 세대수 증가범위 확대(기존 세대수의 10%→15%)</li> <li>• 안전진단 보완, 전문가관 안전성 검토, 수직증축 구조기준 등 안전성 확보방안 마련</li> <li>• 리모델링 기본계획 수립 의무화 (특·광역시, 50만 이상 대도시) 등</li> </ul>

## 3. 제도개선 검토

### 3.1 안전진단 기준 강화

#### ■ 1·2차 안전진단 구분

- 최근 리모델링 대상 공동주택은 대부분이 20~30년이 경과된 건물로서 구조설계 당시 사용한 철근과 콘크리트의 강도가 시간 경과 및 주변 환경의 영향으로 강도저하의 우려는 없는지, 콘크리트 탄산화로 인한 내구성저하의 우려는 없는지, 바닥벽 제거, 바닥 내력 변화(경량화를 위한 바닥재로 변경 등)등 여건변화에 따른 안전성 변화 우려는 없는지 등에 대한 건축물의 안전을 확보하기 위한 대책이 필요.
- 기존 건축물의 구조 성능을 확인하기 위한 안전진단을 이주 전·후 단계로 구분하여 1차 안전진단과 2차 안전진단으로 구분하여 수행함.
- 1차 안전진단은 조합설립 인가 후 실시하는데, 증축형 리모델링 가능 여부의 확인 및 구조 안전성 평가를 위한 현장조사, 기존 구조도의 적정성 평가, 도면 작성을 목적으로 실시함. 평가 결과, 재건축과 반대로 건축물이 구조적으로 안전하다고 판단되는 경우에만 증축형 리모델링이 가능함.
  - 모두 B등급 이상: 수직증축형 리모델링 가능
  - 어느 하나라도 D등급 이하: 증축 리모델링 불가
  - 그 외: 수평증축 리모델링
- 1차 안전진단의 구조안전성 평가는 6개 항목(건물 기울기 및 침하, 내력비, 기초 내력비, 처짐, 내구성)에 대하여 평가하고 있음.
- 1차 안전진단의 조사결과를 검토 및 분석 후 구조안전성 검토 시 취약부가 발생하는 경우에는 취약부에 대한 정밀조사를 실시하고, 취약부가 발생되지 않을 경우에는 수직증축 가능 여부 및 보수·보강(기초 보강 포함) 계획 수립 등이 필요함.
- 1차 안전진단 절차는 아래 그림과 같음.

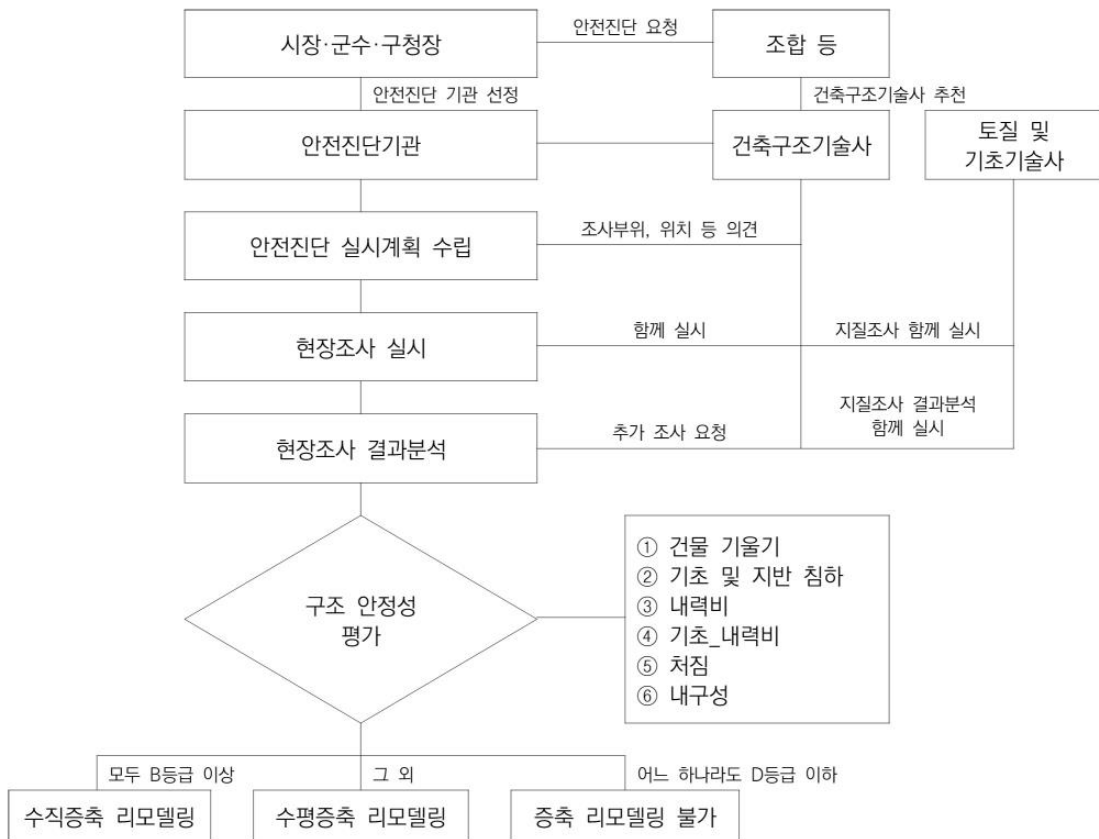


그림 8-3 1차 안전진단 흐름도

- 2차 안전진단은 수직증축 리모델링이 허가된 후 이주 후(마감재 철거 후)에 시행되며, 1차 안전진단에서 평가한 구조안전성 등에 대한 상세확인 및 수직증축 리모델링 구조설계(안)의 구조안전성 평가 및 설계변경 필요 여부의 확인을 목적으로 실시함
- 2차 안전진단의 구조안전성 평가는 1차 안전진단과 같은 조사항목 및 조사방법으로 진행하되, 1차 안전진단 대비 넓은 표본을 대상으로 검토함. 내하력 항목에 대하여는 1차 안전진단에서 조사한 층과 추가 표본층을, 품질확인을 위한 내구성 항목에 대하여는 전층에 대하여 실시하며, 이때 표본으로 선정된 모든 부재에 대하여 조사하는 것을 원칙으로 함
- 추가로 말뚝 정재하시험 시험이 필요하며, 시험 시에는 구조설계자 및 관련 토질 및 기초기술사와 함께 전문기관 입회하여 실시함

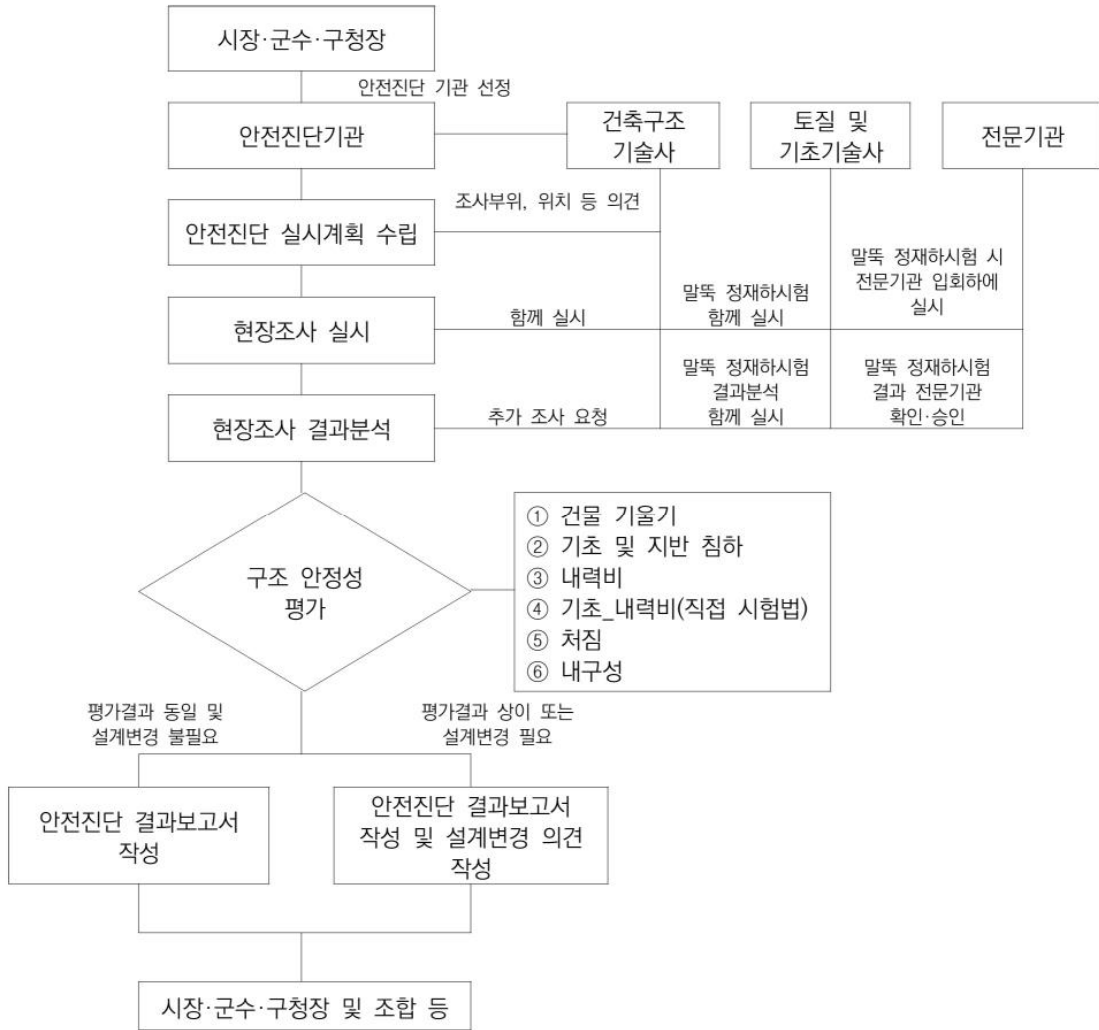


그림 8-4 2차 안전진단 흐름도

- 건축물의 안전 확인을 위하여 리모델링 설계, 안전진단 및 구조감리는 건축구조전문가의 책임하에 수행되어야 하며, 안전성을 확보할 수 있도록 안전진단을 강화하고 건축 심의·사업계획 승인 시 전문기관에서 구조전문가 등 외부위원을 참여시켜 구조안전에 대한 검토를 실시하는 등 안전에 대한 대책을 강화하여야 함
- 또한 시공과정에서 공사 감리자는 건축물 구조에 영향을 미치는 설계변경 등에 대해서 건축구조 기술사의 확인을 받도록 하여야 함

표 8-9 평가항목

평가부문	평가항목	조사항목		비고
		1차 안전진단	2차 안전진단	
기울기 및 침하	건물 기울기	건물 4면의 기울기	"좌동"	마감재 해체 후 재조사
	기초 및 지반침하	기초 및 지반침하		
내하력	내력비	콘크리트 강도	"좌동"	표본/수량 추가
		철근배근 상태		
		부재 단면치수		
		하중상태		
		부재배치상태		
	기초 내력비	지질조사 (전단파속도, 지하수위)	기초지반 지내력/ 말뚝 지지력	말뚝 정재하 시험조사 추가
처짐	처짐	"좌동"	표본/수량 추가	
내구성	내구성	콘크리트 중성화	"좌동"	표본/수량 추가
		염분 함유량		
		철근 부식		
		균열		
		표면 노후화(박리/박락, 철근노출, 층분리)		

## 3.2 안전성 관련 이슈사항

### ■ 내력벽 철거

- 「주택법 시행령」 제75조 별표4에 세대를 합치는 행위인 세대 간 내력벽의 철거는 제한됨
  - 세대 간 내력벽 철거 허용여부에 대해서는 중앙정부(국토부)에서 검증 후 발표 예정
- 최근 리모델링 사업 시, 깊은 형태의 평면 탈피 및 이용자 편의 중심의 평면구성을 위해 내력벽의 철거 계획이 증가됨에 따라, 해체 과정에서의 충격과 진동으로 인한 신구구조체 접합부의 강도 저하, 공사과정에서의 안전사고 발생 대한 우려가 증가하고 있음

### ■ 수평증축 시 구조안전 문제

- 관련 법에 따라 1·2차 안전진단과 1·2차 안전성 검토를 거치는 수직증축 리모델링과는 다르게, 수평증축 시에는 1차 안전진단 이후 안전성 검토 절차가 없으나 서울시는 공동주택 리모델링 안전기준 개선 방안('23.07.)을 마련하여 수평증축의 안전기준 및 절차를 개선하여 안전성을 확보하였으며,
- 향후 관련 법령 등을 개정하여 제도화된 구조안전 확보가 필요함

### ■ 관련 기준 및 공법 미비

- 리모델링은 신축과는 다른 새로운 공정임에도 불구하고 공동주택 리모델링의 특성을 반영한 표준시방서 및 기술공법 개발이 미비함
- 리모델링의 안전관리는 시스템이 아닌 사람(시공자와 감리자 등)의 역할이 크므로 사고 발생 가능성이 상존하고 있어, 표준시방서 및 공정별 작업 확인 방법 등 기술기준 정립을 통해 시스템에 의한 안전확보가 필요함
- 또한 리모델링 관련 축적된 데이터가 충분하지 않아, 통계적 검증이 될 때까지는 많은 관심을 가지고 지켜볼 필요가 있음

# 1. 대전광역시 리모델링 공공지원 방안

## 1.1 공공지원의 필요성 및 기본방향

### ■ 공공지원의 필요성 및 효과

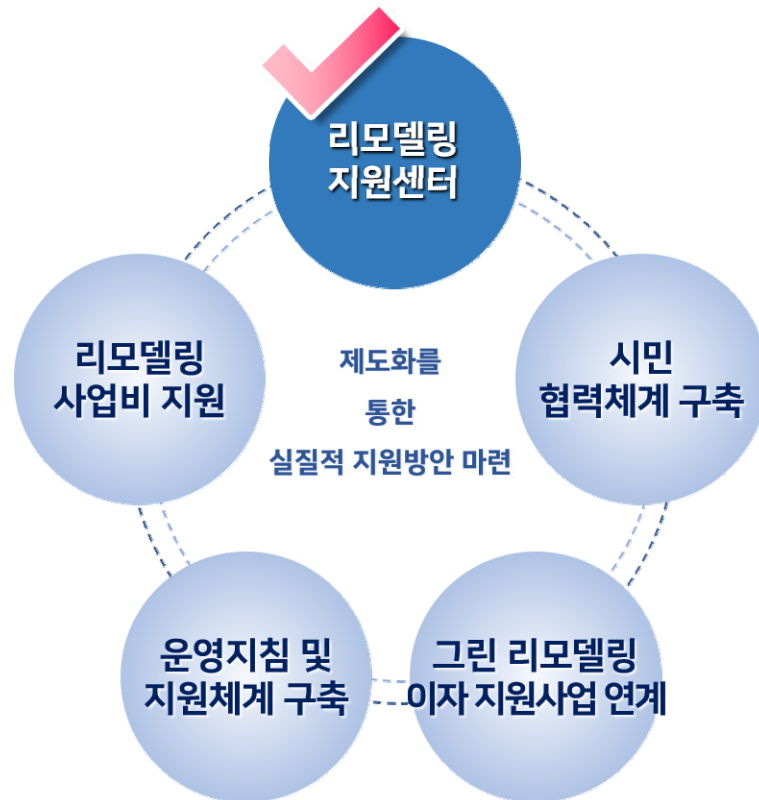
- ✓ 공동주택 리모델링을 통한 수익성을 담보하기 어려운 지방도시의 특성을 고려하여 공공성을 갖춘 공동주택단지 조성을 위해서는 공공이 기대하는 주거환경 달성을 위한 지원이 필수적인 사항이며, 이를 위한 제도화·시민협력방안·지원기준 등의 마련이 요구됨

- 도심지역 정비사업은 사업성 위주의 고밀개발 추구로 인해 공공기반시설 설치가 부족하며, 저소득 계층의 재정착률이 저조하여 지역공동체가 해체되는 등 도시의 공간적·기능적 구조를 왜곡시키는 결과를 초래하였음
- 지방 대도시·중소도시의 경우 신시가지 조성, 공공기관 및 사업체의 외곽 이전 등으로 구도심의 쇠퇴 및 사각지대화가 가속되고 있으며, 사업성이 부족한 노후공동주택의 경우 방치로 인한 구조적 안전성 및 주거환경의 질적 저하로 입주민의 거주여건이 악화될 수 있어 노후공동주택의 체계적, 효율적 관리 지원이 요구됨
- 대전광역시의 경우 1980~1990년대 단기간에 대량으로 공급된 공동주택의 노후화가 심화되고 있어 지속적인 노후공동주택 리모델링 수요 증가가 예상되므로 기반시설 용량을 고려하여 주변 지역에 미치는 영향을 최소화하고, 지역과 함께 공유할 수 있는 개선 방향 제시 등 주거안정에 기여할 수 있도록 공공지원이 필요함
- 시간 경과로 인해 공동주택의 노후화가 심화되면서 입주민의 안전에 위협이 될 뿐 아니라 지역 공동화 심화로 도시 활력이 감소할 수 있어, 공동주택 리모델링으로 주거공간의 편의성은 높이면서 기존 주민 커뮤니티 유지를 통한 지역의 사회적·물리적 환경개선으로 지역재생을 촉진함
- 리모델링을 통해 공동주택 내부구조의 개량·보수, 주거단지 전체의 공동 기반시설 확보와 환경 개선을 통해 쾌적한 주거환경 조성 및 주거수준 향상이 기대됨
- 특히, 급속한 노후화로 인한 자원과 에너지의 낭비를 막고 도시의 환경부담을 최소화하기 위해 주택의 장기적 사용에 대한 필요성이 증가하고 있어, 내장설비 및 구조의 성능 강화를 통한 내구성 확보로 철거와 재건축의 횡수를 줄임으로 환경적 부담이 감소하고 공동주택 수명연장으로 생애주기비용 절감을 기대할 수 있음

### ■ 공공지원의 기본방향

- 공동주택 리모델링은 기본계획 수립을 통해 체계적으로 관리하도록 하고 있으며, 이에 대전광역시는 2030 도시기본계획에서 리모델링 기본계획을 통해 이주대책 지원 및 자원마련 지원체계를 마련하도록 하고 있음

- 현재 「대전광역시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」(2021.4.9.시행)는 제11조에서 리모델링에 필요한 사업비의 일부를 지원할 수 있음으로 명시하고 있으나 그 외 지원 대상, 방법, 절차에 대해 구체적인 가이드라인이 수립되어 있지 않은 상태임. 국토교통부의 민간건축물 그린리모델링 사업 이자 지원 외에 대전광역시 자체의 지원항목도 마련되어야 할 필요가 있음
- 따라서, 리모델링 사업 활성화 및 리모델링 사업을 통한 주거환경 개선을 위한 제도적 기반을 마련하고, 체계적인 운용을 위한 지침과 지원체계를 마련하고자 함
- 공공지원은 대전광역시 목표와 비전에 어울리는 공동주택 환경을 유도하고, 노후 공동주택의 주거환경개선, 단지 및 지역재생을 유도하기 위함임
- 일방적 공공지원을 배제하고, 세대수 증가형 리모델링 사업에 대해서는 조건부 증축을 통해 공공기여로 환원하고자 함



**그림 9-1 공공지원 방안**

## 1.2 공공지원의 전제

- 대전광역시 공동주택 리모델링 기본계획은 「주택법」 및 「리모델링기본계획 수립지침」에 충실하고, 리모델링 사업과 도시관리체계의 연계성 강화로 리모델링 사업의 안정적 추진을 지향
- 대전광역시 내 리모델링 사업을 위한 추진위원회 구성단지는 8개로 수요가 적고, '노후계획도시 특별법' 등에 따라 리모델링 사업에 대한 수요가 유동적

1990년대 이전	1990년대 ~ 2000년 이전	2000년 ~ 2014년 이전	2014년 이후
164단지	249단지	333단지	24단지
30,183세대	153,575세대	128,767세대	11,526세대
개발 본격화	택지개발사업(둔산 등)	신도시 조성(도안)	고급화(브랜딩)
노후 & 불량	노후 & 사업성	노후화	양호
재건축 필요	리모델링 추진	유지관리 대상	재건축 시행

- \* 공공지원 전제를 위한 단지별 특성은 리모델링 사업유형과는 무관하며, 시기별 공동주택 단지의 특성에 대한 도출임
- \* 추후 사업방식은 주민 선택에 따라 추진 가능

그림 9-2 조성 시기별 단지 특성



그림 9-3 공공지원의 전제

## 1.3 지원 사례

### ■ 타 지자체 리모델링 지원 사례

- 경기도권내 「리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」를 제정한 타 지자체 사례를 통하여 대전광역시내 공공지원이 가능한 사항을 검토함
- 업무지원을 위한 행정지원 사항은 대부분의 지자체가 시행하는 것으로 나타나며, 재정 지원은 지자체별로 다르게 나타남
- 성남시의 경우 「성남시 공동주택 리모델링 기금 설치 및 운용 조례」 제정을 통하여 기금 운영을 체계적으로 관리하고 있으나, 대부분의 지자체는 재정적 지원을 조례로 지정할 뿐 실질적인 지원은 미비한 것으로 나타남

표 9-1 타 지자체 공공지원 업무범위 관련 조례 검토

구분		경기	고양	광명	군포	성남	수원	안양	오산	하남
행정	리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원	○	○	○	○	○	○	X	○	○
	도시 및 주거환경정비법 제102조에 따른 정비사업전문관리업자 선정	X	○	○	○	○	○	X	○	○
	용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원	X	○	○	○	○	○	X	○	○
	조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원	X	X	○	X	○	X	X	○	X
행정 + 재정	조합구성 및 사업계획서 작성을 위한 용역에 드는 비용 및 업무지원	○	X	○	X	○	X	X	○	○
	그밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하다고 인정한 비용	○	○	○	○	○	○	X	○	X

- 대전광역시의 경우 「대전광역시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」 제정을 통하여 법적지원 근거가 있는 안전진단 비용 및 행정지원 등 리모델링에 필요한 공공지원을 시행하고자 함
- 리모델링 지원센터 설치 및 운영을 통하여 리모델링 사업에 필요한 다양한 행정적 지원을 시행하고자 함

## 2. 관련법 제·개정을 통한 공공지원의 법적 근거 마련

### ■ 「대전광역시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」 제정

#### 1) 조례제정의 필요성

- 공동주택 리모델링 사업의 체계적인 지원 및 관리를 위한 법적근거 마련을 위하여 리모델링 지원방안에 대한 조례제정이 필요함
- 조례제정을 통한 행정적 지원방안의 구체적 실현을 통하여 리모델링을 활성화하고자 함

#### 2) 조례제정(안)

- 리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원, 용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원, 조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원에 관한 사항 및 그밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하다고 인정한 업무지원으로 나누어 제정하도록 함
  - 리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원: 주민설명회(주민홍보) 개최와 관련한 업무 지원, 리모델링 설명자료 작성(팸플렛 등)
  - 용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원: 용역업체 선정을 위한 절차 및 방법 등에 따른 업무지원
  - 조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원: 조합 및 총회 운영 등의 업무지원
- 조례제정 시 관련부서와 지원범위 등 협의를 통하여 실효성 있는 행정적 지원방안을 제안함
- 타지자체에서 시행하고 있는 공공지원 업무 중 행정적 지원방안을 검토하여 추진 가능한
- 사항을 제안하고 리모델링 실현성을 도모하고자 함

표 9-2 대전광역시 리모델링 행정적 공공지원 업무범위 제안

구분	내용	적용
리모델링주택조합 설립을 위한 업무지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주민설명회(주민홍보) 개최와 관련한 업무지원</li> <li>• 리모델링 설명자료 작성(팸플렛 등)</li> </ul>	○
용역업체 선정방법 등에 관한 업무지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용역업체 선정을 위한 절차 및 방법 등에 따른 업무지원</li> </ul>	○
조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 조합 및 총회운영, 정관 등 운영 정립을 위한 업무지원</li> <li>• 조합의 정보공유를 통한 유기적 연계유도</li> </ul>	○
	그밖에 리모델링 활성화를 위하여 공공지원이 필요하다고 인정한 업무지원	○

## ■ 공공지원 관련 근거법 검토

### 1) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법

표 9-3 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 내용

구분	관련 조항	주요내용
정의	제2조	<p>7. “도시재생사업”이란 다음 각 목의 사업을 말한다.</p> <p>가. 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 어느 하나의 사업</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1) 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업</li> <li>2) 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업</li> <li>3) 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업</li> <li>4) 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업</li> <li>5) 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업</li> <li>6) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업</li> <li>7) 「항만 재개발 및 주변지역 발전에 관한 법률」에 따른 항만재개발사업</li> <li>8) 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화사업 및 시장정비사업</li> <li>9) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 및 시범도시(시범지구 및 시범단지를 포함한다) 지정에 따른 사업</li> <li>10) 「경관법」에 따른 경관사업</li> <li>11) 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 빈집정비사업 및 소규모주택정비사업</li> <li>12) 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업</li> <li>13) 「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 공공지원민간임대주택 공급에 관한 사업</li> <li>14) 그 밖에 도시재생에 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업</li> </ol> <p>나. 혁신지구에서 혁신지구계획 및 시행계획에 따라 시행하는 사업(이하 “혁신지구재생사업”이라 한다)</p> <p>다. 도시재생전략계획이 수립된 지역에서 제26조의2에 따라 도시재생활성화지역과 연계하여 시행할 필요가 있다고 인정하는 사업(이하 “도시재생 인정사업”이라 한다)</p>
보조 또는 용자	제27조	<p>① 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 해당 사업 또는 업무를 수행하는 자에게 보조하거나 용자할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비</li> <li>2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비</li> <li>3. 건축물 개수·보수 및 정비 비용</li> <li>4. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비</li> <li>5. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용</li> <li>6. 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비</li> <li>7. 문화유산 등의 보존에 필요한 비용</li> <li>8. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조 제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비</li> <li>9. 도시재생사업에 필요한 비용</li> <li>10. 도시재생사업을 위한 토지·물건 및 권리 취득에 필요한 비용</li> <li>11. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항</li> </ol> <p>② 국가 지방자치단체의 재정상태 및 제24조에 따른 도시재생활성화계획의 평가 결과 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조 또는 용자의 규모·비율 등을 달리 할 수 있다.</p> <p>③ 국가는 제1항에 따라 보조하거나 용자하는 데에 필요한 자금을 일반회계, 「국가균형발전 특별법」 제30조에 따른 국가균형발전특별회계 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 지원한다.</p>

**표 9-3 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 내용(계속)**

구분	관련 조항	주요내용
도시재생 특별 회계의 설치·운영	제28조	<p>① 전략계획수립권자는 도시재생 활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생 특별회계를 설치·운영할 수 있다. 다만, 도지사는 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시재생특별회계를 설치·운영할 수 있다.</p> <p>② 도시재생특별회계의 세입은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「지방세법」 제112조(제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세 중 대통령령으로 정하는 일정비율 이상의 금액</li> <li>2. 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 지방자치단체귀속분의 일부</li> <li>3. 「재건축초과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분</li> <li>4. 「수도권정비계획법」에 따라 시·도에 귀속되는 과밀부담금 중 해당 시·도의 조례로 정하는 비율의 금액</li> <li>5. 일반회계로부터의 전입금</li> <li>6. 정부의 보조금</li> <li>7. 차입금</li> <li>8. 해당 도시재생특별회계 자금의 융자회수금, 이자수익금 및 그 밖의 수익금</li> </ol> <p>③ 도시재생특별회계의 세출은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 도시재생사업을 위한 조사·연구비</li> <li>2. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 비용</li> <li>3. 도시재생사업에 필요한 비용</li> <li>4. 도시재생활성화지역 내 임대주택 건설·관리 비용</li> <li>5. 전문가 활용비 및 기술비</li> <li>6. 도시재생특별회계의 조성·운영 및 관리를 위한 경비</li> <li>7. 도시재생지원센터의 구성비 및 운영비</li> <li>8. 마을기업 등의 사전기획비 및 운영비</li> <li>9. 공공 건축물의 보수 및 정비 비용</li> <li>10. 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용</li> <li>11. 제27조에 따른 보조 또는 융자 비용</li> <li>12. 그 밖에 필요한 사항으로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항</li> </ol> <p>④ 전략계획수립권자 또는 도지사는 도시재생특별회계를 통한 지원이 도시재생활성화지역에 집중될 수 있도록 노력하여야 한다.</p> <p>⑤ 국토교통부장관은 필요한 경우에는 지방자치단체의 장에게 도시재생특별회계의 운용 상황을 보고하게 할 수 있다.</p> <p>⑥ 도시재생특별회계의 설치 및 운영·관리에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.</p>

**2) 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령**

**표 9-4 도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 내용**

구분	관련 조항	주요내용
보조 또는 융자의 방법	제33조	<p>법 제27조제1항에 따라 국가가 보조 또는 융자할 수 있는 구체적인 항목과 지원 비율, 법 제27조제2항에 따른 보조 또는 융자의 규모·비율 등을 달리하는 구체적인 기준 및 방법 등은 국토교통부장관이 기획 재정부장관과 협의하여 정한다.</p>
도시재생 특별 회계의 설치·운영	제34조	<p>도지사는 법 제28조제1항 단서에 따라 관할구역에 있는 시·군이 시행하는 도시재생사업의 지원 등을 위하여 필요한 경우 도시재생특별회계를 설치·운영할 수 있다.</p>

### 3) 주택도시기금법

표 9-5 주택도시기금법 내용

구분	관련 조항	주요내용
기금의 설치	제3조	정부는 이 법의 목적을 달성하기 위한 자금을 확보·공급하기 위하여 주택도시기금을 설치한다.
계정의 구분	제4조	기금은 주택계정 및 도시계정으로 구분하여 운용·관리한다.
기금의 용도	제9조	<p>① 기금의 주택계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 다음 각 목에 대한 출자 또는 용자               <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 국민주택의 건설</li> <li>나. 국민주택규모 이하의 주택의 구입·임차 또는 개량</li> <li>다. 준주택의 건설</li> <li>라. 준주택의 구입·임차 또는 개량</li> <li>마. 국민주택규모 이하인 주택의 리모델링</li> <li>바. 국민주택을 건설하기 위한 대지조성사업</li> <li>사. 「주택법」 제51조에 따른 공업화주택(대통령령으로 정하는 규모 이하의 주택으로 한정한다)의 건설</li> <li>아. 주택 건축공정이 국토교통부령으로 정하는 기준에 도달한 이후 입주자를 모집하는 국민주택규모 이하인 주택의 건설</li> <li>자. 「주택법」 제64조제2항에 따라 한국토지주택공사가 분양가상한제 적용주택을 우선 매입한 비용</li> <li>차. 「경제자유구역의 지정 및 운영에 관한 특별법」 제4조에 따라 지정된 경제자유구역의 활성화를 위한 임대주택의 건설 및 이와 관련된 기반시설 등의 설치에 필요한 자금</li> </ol> </li> <li>2. 다음 각 목의 기관, 기금, 특별회계에 대한 출자·출연 또는 용자               <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 제16조에 따른 주택도시보증공사(이하 “공사”라 한다)</li> <li>나. 한국토지주택공사</li> <li>다. 「한국주택금융공사법」에 따른 한국주택금융공사</li> <li>라. 「한국주택금융공사법」 제56조제3항에 따른 주택금융신용보증기금</li> <li>마. 삭제 &lt;2017. 8. 9.&gt;</li> <li>바. 「자산유동화에 관한 법률」 제3조제1항에 따른 유동화전문회사등</li> <li>사. 「주택법」 제84조에 따른 국민주택사업특별회계</li> </ol> </li> <li>4. 다음 각 목에 대한 원리금 상환               <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 제5조 및 제6조에 따른 예수금, 예탁금, 차입금</li> <li>나. 제7조에 따른 국민주택채권</li> </ol> </li> <li>5. 도시계정으로의 전출 또는 용자</li> <li>6. 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비</li> <li>7. 주택도시분야 전문가 양성을 위한 국내외 교육훈련 및 관련 제도 개선을 위한 연구·조사</li> <li>8. 정부시책으로 추진하는 주택사업</li> <li>9. 그 밖에 주택계정의 설치목적을 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업</li> </ol> <p>③ 제1항 및 제2항에서 출자·투자할 수 있는 총액의 한도는 대통령령으로 정한다.</p> <p>④ 국토교통부장관은 기금에 여유자금이 있을 때에는 대통령령으로 정하는 방법으로 운용할 수 있다.</p>

## 2.1 제도적 지원 방안

### ■ 대전광역시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례

- ✓ 「대전광역시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」를 통해 “공동주택 리모델링 자문위원회” 설치(제4조), “공동주택 리모델링 지원센터”의 설치·운영(제10조), “리모델링 사업의 사업비 일부 지원”(제11조)에 대한 근거를 마련하였으나 사업비 지원과 관련하여 구체적인 지원 방안은 마련되어 있지 않음

#### 가. 대전광역시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례 주요 내용

- 「대전광역시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」(2021.4.9.시행)는 시장의 책무(3조), 자문위원회(4~8조), 지원센터(10조), 지원(11조)의 내용을 다루고 있음
- 제11조 리모델링의 지원은 리모델링 촉진을 위해 필요한 사업비 일부를 지원하도록 하며, 리모델링 사업비의 지원 대상, 방법 및 절차는 따로 정하도록 명시하고 있으나 구체화 되어 있지 않음

<b>대전광역시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례</b>	<b>제11조(리모델링의 지원)</b> ① 시장은 리모델링을 촉진하기 위하여 리모델링에 필요한 사업비의 일부를 지원할 수 있다. ② 제1항에 따른 리모델링 사업비의 지원 대상, 방법 및 절차 등은 시장이 따로 정한다.
--	---

- 「공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」는 리모델링 사업의 체계적이고 효율적인 지원을 위하여 필요한 사항을 규정하여 노후공동주택의 공공지원 중 업무지원은 대부분의 지자체가 시행 중이며 재정지원은 지자체별로 다르게 나타나며, 조례 제정을 통해 지원근거를 마련한 지자체가 다소 있으나 성남시를 제외하고 활성화되지 않은 실정임
- 대부분의 지자체에서 행정적 지원(지원센터 설치 운영, 조합설립 업무, 업체 선정 등)은 수행하고 있으며, 재정적 지원에 대해서는 논의 및 구체화 단계에 있음

#### 나. 대전광역시 공동주택 리모델링 지원 사항 검토

##### ① 도시주거환경정비 기금을 활용한 안전진단 비용 지원

- 「도시 및 주거환경정비법」 126조에는 정비기금을 「주택법」에 따른 중축형 리모델링의 안전진단에도 사용할 수 있도록 명시함
- 따라서, 「대전광역시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」에 대전광역시 도시주거환경정비 기금을 통한 안전진단 비용 지원이 가능함
- 「대전광역시 도시 및 주거환경정비 조례」에서는 재건축사업을 위한 안전진단 절차와 기금운용만을 담고 있어, 제8조 안전진단의 절차 및 비용에 「주택법」에 따른 중축형 리모델링 안전진단을 명기하거나, 「대전광역시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」에 리모델링 기금을 별도로 마련하여 운영할 수 있음

㉓ 「공동주택관리법」에 따른 공동주택 관리비용 지원

- 「대전광역시 공동주택 관리 조례」에서는 사용승인 20년이 지난 공동주택을 우선으로, 단지내 부대시설, 복리시설 등의 설치 및 보수를 지원하고 있음
- 따라서, 일반적 유지관리 리모델링에 있어서는 장기수선계획에 따라 공동주택 관리비용 지원 사항을 검토하고, 대전광역시의 공동주택 노후 공용시설 보수 지원사업과 연계하도록 함

㉔ 국토교통부 한국토지주택공사 그린리모델링사업 이자 지원

- 에너지 소비 효율이 낮은 건축물에 대하여 에너지 소비 효율을 높이고 온실가스 발생량을 감축 시키기 위한 그린리모델링을 지원하고 있음
- 2024년부터 30세대 이상 민간공동주택은 제로에너지 건물 인증(자립률 20%~40%)을 의무화 예정임
- 따라서 일반적 유지관리 리모델링은 물론 맞춤형 리모델링에 있어서 그린리모델링사업 이자 지원과의 연계를 적극 검토하고 적용함으로써 에너지 저감형 공동주택으로 유도하도록 함

표 9-6 그린리모델링사업 이자지원

에너지 성능개선 비율	창호 에너지소비 효율등급	이자지원율
30% 이상	2등급 이상	4%
25% 이상 ~ 30% 미만	3등급	3%
20% 이상 ~25% 미만	4등급	2%

㉕ 재정지원 항목 수립 및 운용 방안 마련

- 조합 구성 및 사업계획서 작성을 위한 비용
- 조합 설립을 위한 업무에 필요한 비용
- 리모델링 추진을 위한 안전진단 및 안전성 검토 비용(도시주거환경 정비기금)
- 공용시설 설계 비용: 주차장, 복리시설
- 저에너지, 고효율 등 미래 변화에 대응한 리모델링 설계비: 제로에너지건축물, 범죄예방 및 무장애 설계
- 사업기간 이주대책 지원: 국민주택규모 이하인 경우 국민주택기금 활용

## ■ 타 지자체 조례 비교 및 공공 재정지원

✓ 공동주택 리모델링 사업이 가장 활발하게 진행중인 지역은 경기도 성남시로 재정적 지원이 활발하므로 이의 준용이 가능한 부분을 적극 검토할 필요가 있음

- 경기도는 초기 지원사업 비용, 조합 구성 및 사업계획서 작성 비용, 조합설립 업무 비용, 안전진단 및 안전성 검토 비용을 지원하고 있음(2020.10.8.시행)
  - 성남시: 조합구성 및 사업계획서 작성 비용, 안전진단 비용, 조합사업비 및 공사비 용자, 주차장 설치 비용 보조. 리모델링 기금은 시 출연금, 재산세 징수 총액의 15%, 지자체 귀속 개발부담금의 20%로 운영됨

성남시는 리모델링 지원에 관한 조례, 시행규칙뿐 아니라 기금 설치 및 운용 조례 등을 구체적으로 마련하여 리모델링 업무지원과 더불어, 2020년 말 기준 약 501억 원의 기금을 조성하여 실질적인 비용지원을 시행 중임

- 고양시: 조합 설립 및 사업계획서 작성 비용, 안전진단 및 안전성 검토 비용(2023.1.10.시행)
- 군포시: 조합 설립 및 사업계획서 작성 비용(비용의 50%이내, 1억원 한도), 설계경제성 검토 비용 (비용의 50%이내, 1억원 한도), 안전진단 및 안전성 검토 비용(도시주거환경정비기금)(2023.1.9.시행)
- 수원시: 안전진단 및 안전성 검토 비용(지원조례 2019.11.25.시행, 기금 설치 및 운용 조례 2022.5.16.시행)
- 창원시는 리모델링 사업에서 안전진단 비용, 설계비용을 지원하도록 하고 있음(2022.12.30.시행)
  - 안전진단 비용은 총 비용의 10% 범위에서 지원하며, 지원금액은 2억원을 초과할 수 없음. 지원 비용은 창원시 도시주거환경정비기금을 사용
  - 설계비용은 공동주택의 공용부분(주차장, 복리시설) 증축 및 증설, 범죄예방 및 무장애 공간 조성을 위한 개보수의 경우 시설공사를 위한 설계비용을 지원함. 총 설계비용의 70% 범위에서 1억원을 초과하지 않음
- 그 외 광주광역시 리모델링 사업성 분석을 위한 컨설팅 비용(2021.9.29.시행), 부산광역시 수영구(2022.8.1.시행)와 해운대구(2021.11.3.시행)는 조합 구성 및 사업계획서 비용, 울산광역시(2021.7.8.시행)와 인천광역시(2022.2.24.시행)는 사업성 분석 컨설팅 비용과 1차 안전진단 비용을 지원함

표 9-7 타 지자체 조례 비교

구분	조직 구성		기금 운영		공공 지원	
	자문위원회	지원센터	기금	운영위원회	재정지원	업무지원
서울특별시	-	○	-	-	-	-
경기도	○	○	-	-	○	-
성남시	○	○	○	○	○	○
고양시	○	○	○	○	○	○
안양시	○	○	○	○	-	-
광명시	○	○	○	-	-	○
군포시	○	○	○	○	○	○
오산시	○	○	-	-	-	○
하남시	○	○	-	-	○	○
용인시	-	○	-	-	-	-
수원시	○	○	○	○	○	○
인천광역시	○	-	-	-	○	○
울산광역시	○	○	-	-	○	○
광주광역시	○	○	-	-	컨설팅 비용	-
남구	○	○	○	-	-	-
대구광역시(수성구)	○	○	-	-	-	○
부산광역시	○	○	-	-	-	-
남구	○	○	○	-	-	-
부산진구	○	○	-	-	-	-
동구	○	○	○	-	-	-
수영구	○	○	-	-	○	○
해운대구	○	○	○	-	○	○
북구	○	○	-	-	-	-
연제구	○	○	-	-	-	-

자료: 자치법규 정보시스템, 2023년 03월 기준

주1: 성남시 추가 조례: 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례 시행규칙, 공동주택 리모델링 기금 설치 및 운용 조례 & 시행규칙

주2: 용인시: 주택조례 내에 공동주택의 리모델링 내용 포함

## 2.2 재정적 지원방안

### ■ 공동주택 리모델링 기금 조성

- 대전광역시 리모델링 조례를 통한 기금 설치 및 운용이 가능하며, 현재 5개 구 중 1개 구(서구)에서는 리모델링 관련 조례가 제정되었지만, 리모델링 기금 설치 규정은 미수립

**표 9-8 대전광역시 리모델링 기금 주요내용**

주요내용	리모델링 지원 ① 시장은 리모델링을 촉진하기 위하여 리모델링에 필요한 사업비의 일부를 지원할 수 있다. ② 제1항에 따른 리모델링 사업비의 지원 대상, 방법 및 절차 등은 시장이 따로 정한다.
------	---

#### 1) 리모델링 기금 사용용도(제안)

- 다른 회계로부터의 전입금, 기금운영에 따른 수입금 등을 통해 공공지원, 안전진단 비용 지원, 지원센터 업무 등에 기금 사용 가능

**표 9-9 리모델링 기금 조성**

구분	사용용도
기금의 재원	- 다른 회계로부터의 전입금 - 그 밖의 기금운영에 따른 수입금
기금의 사용용도	- 공공지원에 드는 비용 - 「주택법」 제68조에 따른 안전진단에 소요되는 비용 - 리모델링 지원센터 업무 추진에 필요한 경비 - 그 밖에 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 부산시 공동주택 리모델링 기금 운용심의회위원회의 의결을 통하여 필요하다고 결정한 사항

#### 2) 타 지자체 사례 - 「성남시 공동주택 리모델링 기금 설치 및 운용 조례」

**표 9-10 주요내용**

구분	주요내용
기금의 조성	- 성남시의 출연금 - 지방세법 제112조에 따른 징수 총액의 15퍼센트 - 개발부담금 중 지방자치단체 귀속분의 20퍼센트 - 그 밖에 기금운용에 따른 수입금
기금의 용도	- 공공지원에 드는 비용 - 안전진단 시행 및 안전성 검토의뢰에 필요한 비용 - 리모델링 기본계획 수립에 드는 비용 - 리모델링 지원센터 업무 수행에 필요한 경비 - 리모델링 사업을 위한 연구, 조사, 행정관리비 및 기금 위탁비 등 - 그 밖에 시장이 리모델링 사업의 효율적인 지원을 위하여 성남시 공동주택 리모델링 기금운용심의회위원회의 의결을 거쳐 필요하다고 결정한 사항

## ■ 안전진단 비용 지원방안 검토

- 근거법: 「주택법」 제68조(증축형 리모델링의 안전진단)
- 지원근거법: 「도시 및 주거환경정비법」 제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등)

**표 9-11 안전진단 비용 지원 근거법**

조항	주요내용
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 여부의 확인 등을 위하여 안전진단을 실시하여야 한다.
도시 및 주거환경정비법 제126조	제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. 8. 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 지원

### 1) 지원방안 검토

- 노후 공동주택 리모델링 활성화를 위해 필요한 예산을 확보하여 「주택법」 제68조 따른 안전진단에 발생하는 일부 비용 지원 가능
- 증축 가능여부 판단 및 구조 안정성 검토를 위하여 1차 안전진단 비용 지원 가능

### 2) 타 지자체 사례

**표 9-12 타 지자체 안전진단 비용 지원 사례**

지자체	지원내용
서울특별시	- 공동주택 리모델링 시범단지 추진을 통해 안전진단 비용 지원 - 7개 단지, 최소 132백만원 최대 270백만원 지원 * 출처: 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비(공람공고)
창원시	- 「창원시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」 제13조에 근거 - 리모델링주택조합 설립 단지를 대상으로 안전진단 비용의 100분의 10에 해당하는 금액의 범위에서 최대 200백만원까지 지원
광명시	- [사례] 광명시 철산한신아파트 안전진단 비용 7억원 지원 (도비 3억 5천만원, 시비 3억 5천만원) * 출처: 광명포스트(21.03.24.)
성남시	- 「성남시 공동주택 리모델링 기금 설치 및 운용 조례」에 근거 - [사례] 성남시 한솔마을 5단지 안전진단 비용 5억 8천만원 전액 지원 * 출처: 성남분당네트워크



### 3. 리모델링 지원센터 설치 및 운영

#### ■ 리모델링 지원센터 설치·운영 근거 및 필요성

##### 1) 리모델링 지원센터의 설치·운영 근거

- 「주택법」 제75조에 따라 리모델링 관련 정책수립 및 사업지원을 위하여 남양주시 공동주택 리모델링 지원센터를 설치함

##### 2) 리모델링 지원센터의 역할 및 필요성

- 공공지원을 통하여 리모델링 활성화를 도모하고, 궁극적으로 주택의 유지·관리에 소요되는 사회적 비용을 절감할 수 있음

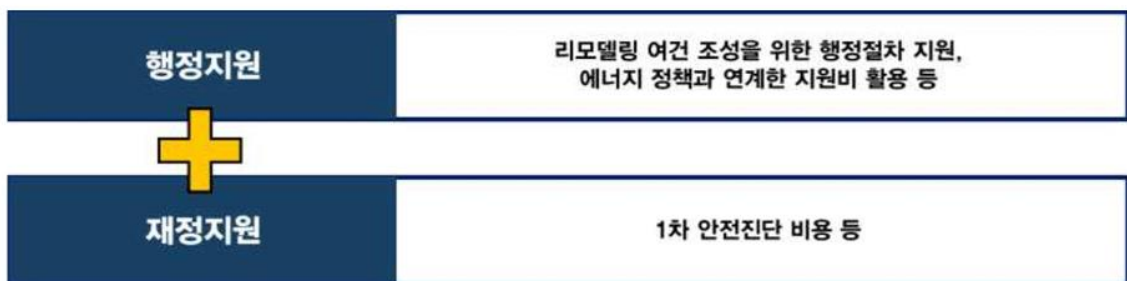
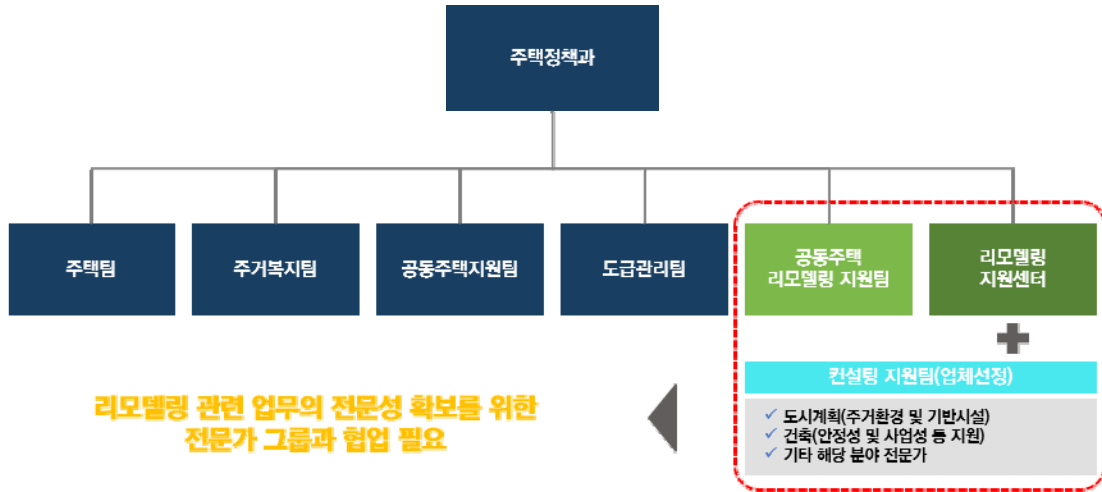


그림 9-5 리모델링 지원센터의 역할 및 필요성

#### ■ 리모델링 지원센터 설치·운영(안)

- 타지자체 사례 검토결과, 리모델링의 특성상 전담 조직이 아닌 다른 업무를 병행하는 경우 전문성 결여 및 지원센터로의 기능이 미약한 경우가 관찰됨
- 리모델링 지원센터를 행정직영 형태로 운영하여 주민참여 활성화 및 사업의 추진을 지원하고 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항을 진행함
  - 성남시는 리모델링 지원센터를 개설하여 성남시 주택과장이 센터장을 맡고, 민간전문가 2명을 임기제 공무원으로 채용하여 운영중임
- 또한, 전문가자문단을 구성하여 사업초기 단계부터 전문가의 자문을 통하여 주민의 정확한 의사 판단을 지원함
- 추후 재건축과 리모델링에 대한 의사판단 행정지원 수요가 증가할 경우 TF팀을 구성하여 운영하고자 함



※ 주: 경기도 내 성남시, 군포시는 리모델링 전담팀을 구성하여 운영중임

그림 9-6 리모델링 지원센터 설치(안)

표 9-14 리모델링 지원센터 설치 및 운영 (안)

지원센터 업무	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「주택법」제75조 제2항 제1호부터 제3호까지에 대한 업무지원 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 리모델링 제도개선 방안의 연구·개발</li> <li>- 공동주택 리모델링 사업 지원제도 및 정책의 연구·개발</li> <li>- 단지 특성별 맞춤형 리모델링 시행방안 연구·개발</li> <li>- 공동주택 리모델링 자문위원회 구성 및 운영</li> <li>- 공동주택 리모델링 홍보 및 교육 프로그램 운영</li> <li>- 그밖에 리모델링 사업을 통하여 주거수준의 질 향상 등에 기여할 수 있는 업무</li> </ul> </li> <li>2. 공동주택 리모델링 제도개선 방안의 연구·개발</li> <li>3. 공동주택 리모델링 사업 지원제도 및 정책의 연구·개발</li> <li>4. 단지 특성별 맞춤형 리모델링 시행방안 연구·개발</li> <li>5. 공동주택 리모델링 자문위원회 구성 및 운영</li> <li>6. 공동주택 리모델링 홍보 및 교육 프로그램 운영</li> <li>7. 그 밖에 리모델링 사업을 통하여 주거수준의 질 향상 등에 기여할 수 있는 업무</li> </ol>
연계 사업 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업추진 지원 및 정보 제공 등을 위한 대상 단지 협의체 구축 지원</li> <li>- 리모델링 제도개선에 관하여 의견수렴을 위한 관계자 간담회 또는 전문가 토론회 개최</li> </ul>
지원센터에 대한 지원	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 시장은 지원센터 운영에 필요한 경비를 예산의 범위에서 지원</li> </ul>

### 3.1 리모델링 지원센터 세부 운영방안

#### ■ 지원센터 운영

- 대전광역시 또는 구·군은 리모델링 지원센터를 설치하고 지원센터 내 사전 컨설팅 지원서비스 운영
- 공동주택 리모델링 사업 초기 단계에서 주민의사 결정 지원체계를 마련하여 효율적인 사업추진 모델을 제시하고 주거환경 개선방향 등에 관한 컨설팅 지원

#### ■ 설치·운영 근거

- 「주택법」 제75조(리모델링 지원센터의 설치·운영)에 따라 리모델링 지원센터 설치·운영 가능

#### ■ 리모델링 지원센터 설치·운영(안)

- 리모델링 사업의 원활한 추진을 위하여 전담 TF팀 구성 및 주택정책과 지원 등을 통해 운영할 수 있으며, 전문성 강화를 위해 외부전문가 채용도 필요할 것으로 판단
- 주민참여 활성화 및 사업의 추진을 지원하고 주민의 의견조정을 위하여 필요한 사항을 진행

#### 표 9-15 리모델링 지원센터 주요 업무

- 리모델링주택조합 설립을 위한 업무 지원
- 설계자 및 시공자 선정 등에 대한 지원
- 권리변동계획 수립에 관한 지원
- 리모델링 제도개선 방안 및 지원 정책의 연구·개발
- 리모델링 사업 추진과 관련하여 구·군 지원센터의 지원
- 리모델링 관련 구·군 센터를 대상으로 한 교육과 설명회·공청회 및 홍보 등에 관한 사항
- 리모델링 데이터베이스 구축
- 그 밖에 리모델링 사업을 통하여 주민의 주거수준의 질 향상 등에 기여할 수 있는 업무

#### ■ 타 지자체 사례

#### 표 9-16 타 지자체 리모델링 지원센터 운영 사례

구분		주요내용
성남시	센터 조직구성	- 센터장: 성남시 주택과장 / 운영직원: 민간전문가(임기제 공무원 2명 채용)
	지원센터 업무	- 불합리한 리모델링 제도 개선 및 공공지원 확대 방안 마련 - 단지 특성별 맞춤형 리모델링 시행방안 마련 - '공동주택 리모델링 자문단' 운영
군포시	센터 조직구성	- 센터장: 외부전문가 / 운영직원: 주택정책과 주무관(2명)
	지원센터 업무	- 리모델링 지원센터 업무 총괄, 주민협의체 등 네트워크 구축 지원 - 리모델링 지원센터 사업 운영 기획 - 찾아가는 간담회 운영 및 리모델링 관련 표준안 등 작성 - 리모델링 공공지원 선필계획 수립·선정 및 리모델링 자문위원회 구성 및 운영 등

# 1. 공동주택 현황 분석도

## 1.1 용도지역

- 대전광역시 리모델링 대상단지 중 제3종일반주거지역인 단지들이 전체의 41.3%로 가장 높은 비율을 보임

표 1 리모델링 대상단지 용도지역 현황(단위: 개)

구분	계	제1종 일반주거 지역	제2종 일반주거 지역	제3종 일반주거 지역	준주거 지역	일반상업 지역	근린상업 지역	기타
리모델링 대상단지 (대전광역시)	770 (100.0%)	34 (4.4%)	253 (32.9%)	318 (41.3%)	59 (7.7%)	101 (13.1%)	4 (0.5%)	1 (0.1%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 2 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용도지역 현황(단위: 개)

구분	생활권	구분	동별	합계	제1종 일반주거 지역	제2종 일반주거 지역	제3종 일반주거 지역	준주거 지역	일반상업 지역	근린상업 지역	기타*
동 구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	-	2 (25.0%)	5 (62.5%)	-	1 (12.5%)	-	-
		2	낭월동	4 (100.0%)	-	2 (50.0%)	2 (50.0%)	-	-	-	-
		3	대성동	5 (100.0%)	-	3 (60.0%)	2 (40.0%)	-	-	-	-
		4	천동	5 (100.0%)	-	2 (40.0%)	3 (60.0%)	-	-	-	-
		5	효동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-	-	-	-
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	1 (3.2%)	25 (80.7%)	4 (12.9%)	-	1 (3.2%)	-	-
		7	대동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	2 (28.6%)	4 (57.1%)	-	-	-	-
		8	삼성동	14 (100.0%)	2 (14.3%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)	-	5 (35.7%)	-	-
		9	성남동	7 (100.0%)	-	-	5 (71.4%)	-	1 (14.3%)	1 (14.3%)	-
		10	신흥동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-	-	-	-

표 2 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용도지역 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	제1종 일반주거 지역	제2종 일반주거 지역	제3종 일반주거 지역	준주거 지역	일반상업 지역	근린상업 지역	기타*	
동구	용전 (98)	11	용전동	14 (100.0%)	-	12 (85.7%)	2 (14.3%)	-	-	-	-	
		12	원동	1 (100.0%)	-	-	-	-	1 (100.0%)	-	-	
		13	인동	6 (100.0%)	-	-	2 (33.3%)	-	4 (66.7%)	-	-	
		14	자양동	7 (100.0%)	2 (28.6%)	5 (71.4%)	-	-	-	-	-	
		15	홍도동	10 (100.0%)	-	6 (60.0%)	4 (40.0%)	-	-	-	-	
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	-	-	-	-
		17	용운동	8 (100.0%)	-	4 (50.0%)	4 (50.0%)	-	-	-	-	
		18	판암동	8 (100.0%)	-	6 (75.0%)	1 (12.5%)	-	-	-	1 (12.5%)	
중구	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	1 (25.0%)	2 (50.0%)	1 (25.0%)	-	-	-	-	
		20	문창동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-	-	-	-	
		21	부사동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	5 (83.3%)	-	-	-	-		
		22	석교동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-	-	-	-	
		23	옥계동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	5 (83.3%)	-	-	-	-	-	
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	-	2 (15.4%)	1 (7.7%)	-	10 (76.9%)	-	-	
		25	목동	5 (100.0%)	-	2 (40.0%)	3 (60.0%)	-	-	-	-	
		26	선화동	13 (100.0%)	-	1 (7.7%)	3 (23.1%)	-	9 (69.2%)	-	-	
		27	오류동	4 (100.0%)	-	-	2 (50.0%)	-	2 (50.0%)	-	-	
	28	용두동	8 (100.0%)	-	4 (50.0%)	4 (50.0%)	-	-	-	-		
	29	중촌동	7 (100.0%)	-	3 (42.9%)	4 (57.1%)	-	-	-	-		

표 2 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용도지역 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	제1종 일반주거 지역	제2종 일반주거 지역	제3종 일반주거 지역	준주거 지역	일반상업 지역	근린상업 지역	기타*
서 구	유천 (64)	30	문화동	25 (100.0%)	1 (4.0%)	11 (44.0%)	10 (40.0%)	-	3 (12.0%)	-	-
		31	사정동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	-	-	-	-
		32	산성동	7 (100.0%)	-	3 (42.9%)	4 (57.1%)	-	-	-	-
		33	유천동	11 (100.0%)	-	1 (9.1%)	7 (63.6%)	-	3 (27.3%)	-	-
		34	태평동	16 (100.0%)	-	-	15 (93.8%)	1 (6.2%)	-	-	-
	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	2 (10.5%)	6 (31.6%)	10 (52.6%)	1 (5.3%)	-	-	-
		36	복수동	9 (100.0%)	-	1 (11.1%)	8 (88.9%)	-	-	-	-
		37	정림동	11 (100.0%)	-	5 (45.5%)	6 (54.5%)	-	-	-	-
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	-	-	7 (100.0%)	-	-	-	-
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	-	7 (28.0%)	5 (20.0%)	13 (52.0%)	-	-	-
		40	둔산동	40 (100.0%)	-	2 (5.0%)	22 (55.0%)	16 (40.0%)	-	-	-
		41	만년동	4 (100.0%)	-	-	4 (100.0%)	-	-	-	-
		42	월평동	18 (100.0%)	-	1 (5.6%)	14 (77.7%)	1 (5.6%)	2 (11.1%)	-	-
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)	-	-	-	-
		44	괴정동	6 (100.0%)	-	3 (50.0%)	2 (33.3%)	-	1 (16.7%)	-	-
		45	내동	10 (100.0%)	3 (30.0%)	3 (30.0%)	4 (40.0%)	-	-	-	-
		46	변동	12 (100.0%)	1 (8.3%)	1 (8.3%)	2 (16.7%)	-	8 (66.7%)	-	-
		47	용문동	16 (100.0%)	1 (6.2%)	6 (37.5%)	4 (25.0%)	-	5 (31.3%)	-	-
		48	탄방동	22 (100.0%)	-	3 (13.6%)	3 (13.6%)	16 (72.8%)	-	-	-

표 2 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용도지역 현황(단위: 개)(계속)

구 분	생 활 권	구 분	동 별	합 계	제1종 일반주거 지역	제2종 일반주거 지역	제3종 일반주거 지역	준주거 지역	일반상업 지역	근린상업 지역	기타*
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	-	1 (16.7%)	5 (83.3%)	-	-	-	-
		50	관저동	15 (100.0%)	-	-	15 (100.0%)	-	-	-	-
대 덕 구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	1 (11.1%)	8 (88.9%)	-	-	-	-	-
		52	목상동	7 (100.0%)	-	5 (71.4%)	2 (28.6%)	-	-	-	-
		53	상서동	3 (100.0%)	-	3 (100.0%)	-	-	-	-	-
		54	석봉동	6 (100.0%)	-	4 (66.7%)	2 (33.3%)	-	-	-	-
		55	신일동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	-	-	-
		56	신탄진동	11 (100.0%)	1 (9.1%)	6 (54.5%)	1 (9.1%)	-	3 (27.3%)	-	-
		57	평촌동	3 (100.0%)	-	3 (100.0%)	-	-	-	-	-
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-	-	-	-
		59	연축동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	-	-	-
		60	와동	3 (100.0%)	-	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-	-	-	-
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	-	10 (90.9%)	1 (9.1%)	-	-	-	-
		62	오정동	5 (100.0%)	-	3 (60.0%)	2 (40.0%)	-	-	-	-
		63	읍내동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	3 (60.0%)	-	-	-	-
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	-	3 (27.3%)	8 (72.7%)	-	-	-	-
65		비래동	19 (100.0%)	1 (5.3%)	16 (84.2%)	2 (10.5%)	-	-	-	-	
66		송촌동	8 (100.0%)	-	2 (25.0%)	6 (75.0%)	-	-	-	-	
67		중리동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	4 (66.6%)	1 (16.7%)	-	-	-	-	

표 2 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용도지역 현황(단위: 개)(계속)

구 분	생 활 권	구 분	동 별	합 계	제1종 일반주거 지역	제2종 일반주거 지역	제3종 일반주거 지역	준주거 지역	일반상업 지역	근린상업 지역	기타*
구 성 구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	-	-	10 (100.0%)	-	-	-	-
		69	송강동	6 (100.0%)	-	-	6 (100.0%)	-	-	-	-
		70	용산동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	2 (28.6%)	-	1 (14.3%)	-	-	-
	노은 (41)	71	노은동	8 (100.0%)	-	1 (12.5%)	4 (50.0%)	-	3 (37.5%)	-	-
		72	반석동	5 (100.0%)	-	-	5 (100.0%)	-	-	-	-
		73	지족동	22 (100.0%)	-	3 (13.6%)	12 (54.6%)	7 (31.8%)	-	-	-
		74	하기동	6 (100.0%)	-	-	6 (100.0%)	-	-	-	-
	도룡 (19)	75	도룡동	11 (100.0%)	-	6 (54.5%)	-	-	2 (18.2%)	3 (27.3%)	-
		76	신성동	3 (100.0%)	-	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-	-	-	-
		77	어은동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-	-	-	-
		78	전민동	4 (100.0%)	-	1 (25.0%)	3 (75.0%)	-	-	-	-
	도안 (2)	79	대정동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-	-	-	-
	신동 (2)	80	봉산동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-	-	-	-
	유성 (63)	81	궁동	6 (100.0%)	-	3 (50.0%)	-	3 (50.0%)	-	-	-
		82	봉명동	37 (100.0%)	-	-	4 (10.8%)	-	33 (89.2%)	-	-
		83	상대동	7 (100.0%)	-	1 (14.3%)	6 (85.7%)	-	-	-	-
		84	원신흥동	3 (100.0%)	-	-	3 (100.0%)	-	-	-	-
		85	장대동	10 (100.0%)	1 (10.0%)	3 (30.0%)	2 (20.0%)	-	4 (40.0%)	-	-
	진잠 (5)	86	교촌동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-	-	-	-

**표 2 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용도지역 현황(단위: 개)(계속)**

구분	생활권	구분	동별	합계	제1종 일반주거 지역	제2종 일반주거 지역	제3종 일반주거 지역	준주거 지역	일반상업 지역	근린상업 지역	기타*
유성구	학하 (10)	87	원내동	3 (100.0%)	-	-	3 (100.0%)	-	-	-	-
		88	계산동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-	-	-	-
		89	구암동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	5 (83.3%)	-	-	-	-	-
		90	덕명동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-	-	-	-

\*기타: 자연녹지지역

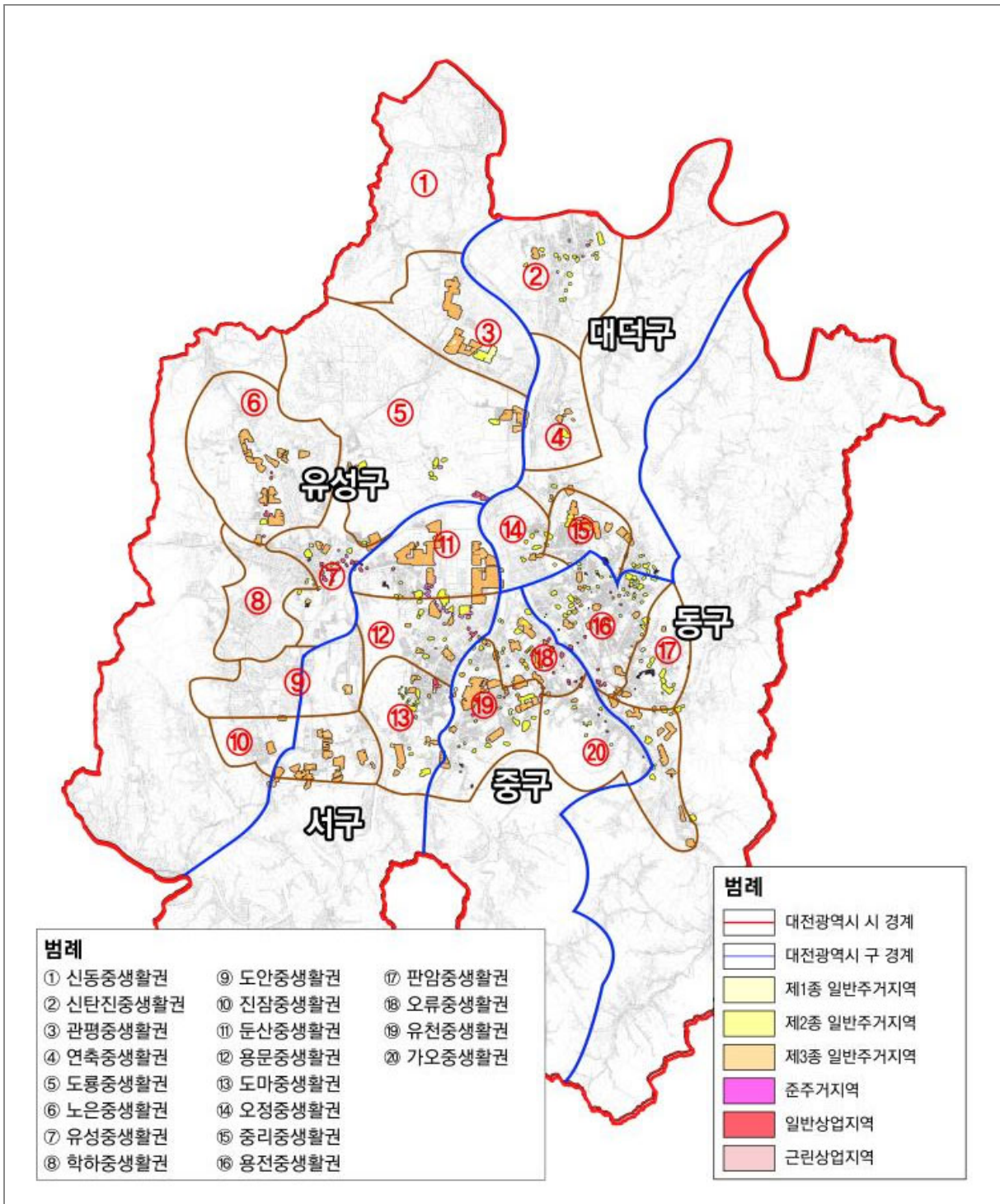


그림 1 대전광역시 리모델링 대상단지 용도지역 현황도

## 1.2 용적률

- 대전광역시 리모델링 대상단지 중 용적률 200% 미만 범위 내 단지들이 전체의 37.5%로 가장 높은 비율을 보임

표 3 리모델링 대상단지 용적률 현황(단위: 개)

구분	계	200% 미만	200% 이상 250% 미만	250% 이상 300% 미만	300% 이상
리모델링 대상단지 (대전광역시)	770 (100.0%)	289 (37.5%)	238 (30.9%)	66 (8.6%)	177 (23.0%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 4 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용적률 현황(단위: 개)

구분	생활권	구분	동별	합계	200% 미만	200% 이상 250% 미만	250% 이상 300% 미만	300% 이상
동구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	4 (50.0%)	-	1 (12.5%)
		2	낭월동	4 (100.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	-	-
		3	대성동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	2 (40.0%)	-	-
		4	천동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	2 (40.0%)	-	-
		5	효동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	16 (51.6%)	9 (29.0%)	3 (9.7%)	3 (9.7%)
		7	대동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	3 (42.9%)	-	-
		8	삼성동	14 (100.0%)	7 (50.0%)	3 (21.4%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)
		9	성남동	7 (100.0%)	2 (28.6%)	2 (28.6%)	1 (14.2%)	2 (28.6%)
		10	신흥동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
		11	용전동	14 (100.0%)	8 (57.1%)	-	4 (28.6%)	2 (14.3%)
		12	원동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)

표 4 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용적률 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	200% 미만	200% 이상 250% 미만	250% 이상 300% 미만	300% 이상
중구		13	인동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	-	4 (66.6%)
		14	자양동	7 (100.0%)	6 (85.7%)	1 (14.3%)	-	-
		15	홍도동	10 (100.0%)	8 (80.0%)	1 (10.0%)	-	1 (10.0%)
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-
		17	용운동	8 (100.0%)	7 (87.5%)	-	-	1 (12.5%)
		18	판암동	8 (100.0%)	5 (62.5%)	3 (37.5%)	-	-
	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)
		20	문창동	2 (100.0%)	1 (50.0%)	1 (50.0%)	-	-
		21	부사동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	-	-	1 (16.7%)
		22	석교동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-
		23	옥계동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	-	4 (30.8%)	-	9 (69.2%)
		25	목동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	-
		26	선화동	13 (100.0%)	1 (7.7%)	2 (15.4%)	1 (7.7%)	9 (69.2%)
		27	오류동	4 (100.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)	-	2 (50.0%)
		28	용두동	8 (100.0%)	5 (62.5%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)	-
		29	중촌동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	-
		유천 (64)	30	문화동	25 (100.0%)	7 (28.0%)	13 (52.0%)	2 (8.0%)
31	사정동		5 (100.0%)	3 (60.0%)	2 (40.0%)	-	-	

표 4 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용적률 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	200% 미만	200% 이상 250% 미만	250% 이상 300% 미만	300% 이상
		32	산성동	7 (100.0%)	2 (28.6%)	3 (42.8%)	2 (28.6%)	-
		33	유천동	11 (100.0%)	2 (18.2%)	5 (45.4%)	-	4 (36.4%)
		34	태평동	16 (100.0%)	4 (25.0%)	5 (31.3%)	4 (25.0%)	3 (18.7%)
서구	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	13 (68.4%)	1 (5.3%)	3 (15.8%)	2 (10.5%)
		36	복수동	9 (100.0%)	2 (22.2%)	5 (55.6%)	1 (11.1%)	1 (11.1%)
		37	정림동	11 (100.0%)	4 (36.4%)	5 (45.4%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	7 (100.0%)	-	-	-
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	7 (28.0%)	4 (16.0%)	-	14 (56.0%)
		40	둔산동	40 (100.0%)	3 (7.5%)	18 (45.0%)	3 (7.5%)	16 (40.0%)
		41	만년동	4 (100.0%)	-	4 (100.0%)	-	-
		42	월평동	18 (100.0%)	5 (27.8%)	8 (44.4%)	2 (11.1%)	3 (16.7%)
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	1 (50.0%)	-	-	1 (50.0%)
		44	괴정동	6 (100.0%)	3 (50.0%)	1 (16.6%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)
		45	내동	10 (100.0%)	3 (30.0%)	4 (40.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)
		46	변동	12 (100.0%)	3 (25.0%)	-	-	9 (75.0%)
		47	용문동	16 (100.0%)	7 (43.8%)	3 (18.7%)	1 (6.2%)	5 (31.3%)
		48	탄방동	22 (100.0%)	3 (13.6%)	3 (13.6%)	1 (4.6%)	15 (68.2%)
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	2 (33.3%)	3 (50.0%)	-
50		관저동	15 (100.0%)	-	12 (80.0%)	3 (20.0%)	-	

표 4 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용적률 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	200% 미만	200% 이상 250% 미만	250% 이상 300% 미만	300% 이상	
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	6 (66.7%)	1 (11.1%)	1 (11.1%)	1 (11.1%)	
		52	목상동	7 (100.0%)	7 (100.0%)	-	-	-	
		53	상서동	3 (100.0%)	1 (33.4%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	-	
		54	석봉동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	2 (33.3%)	
		55	신일동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	
		56	신탄진동	11 (100.0%)	7 (63.6%)	2 (18.2%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	
		57	평촌동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	-	-	
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	
		59	연축동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	
		60	와동	3 (100.0%)	1 (33.4%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	-	
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	9 (81.8%)	1 (9.1%)	-	1 (9.1%)	
		62	오정동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	-	
		63	읍내동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	-	1 (20.0%)	
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	4 (36.4%)	7 (63.6%)	-	-	
		65	비래동	19 (100.0%)	8 (42.1%)	5 (26.3%)	4 (21.1%)	2 (10.5%)	
		66	송촌동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	4 (50.0%)	1 (12.5%)	-	
		67	중리동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-	-	
	유성구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	-	10 (100.0%)	-	-
			69	송강동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	4 (66.7%)	-	-
			70	용산동	7 (100.0%)	6 (85.7%)	1 (14.3%)	-	-

표 4 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용적률 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	200% 미만	200% 이상 250% 미만	250% 이상 300% 미만	300% 이상
노은 (41)		71	노은동	8 (100.0%)	1 (12.5%)	4 (50.0%)	-	3 (37.5%)
		72	반석동	5 (100.0%)	2 (40.0%)	3 (60.0%)	-	-
		73	지족동	22 (100.0%)	3 (13.6%)	12 (54.6%)	-	7 (31.8%)
		74	하기동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	4 (66.7%)	-	-
도룡 (19)		75	도룡동	11 (100.0%)	6 (54.5%)	-	2 (18.2%)	3 (27.3%)
		76	신성동	3 (100.0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-	-
		77	어은동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
		78	전민동	4 (100.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	-	-
도안 (2)		79	대정동	2 (100.0%)	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)	-
신동 (2)		80	봉산동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-
유성 (63)		81	궁동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	-	3 (50.0%)	1 (16.7%)
		82	봉명동	37 (100.0%)	4 (10.8%)	1 (2.7%)	-	32 (86.5%)
		83	상대동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)	2 (28.6%)	-
		84	원신흥동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	-	-
		85	장대동	10 (100.0%)	4 (40.0%)	2 (20.0%)	-	4 (40.0%)
진잠 (5)		86	교촌동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-
		87	원내동	3 (100.0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-	-
학하 (10)		88	계산동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-
		89	구암동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	2 (33.3%)	3 (50.0%)	-
		90	덕명동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-

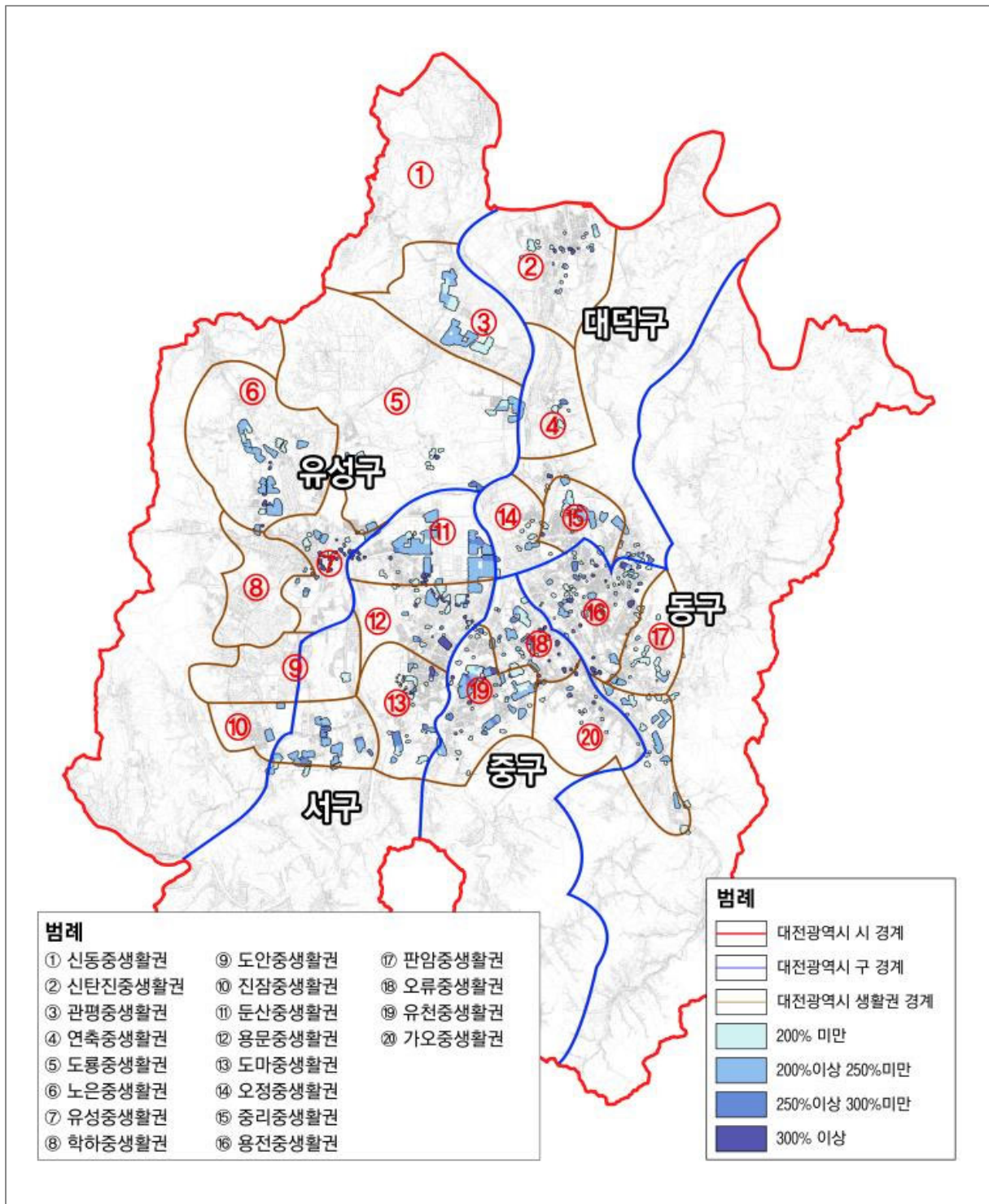


그림 2 대전광역시 리모델링 대상단지 용적률 현황도

### 1.3 여유용적률

- 대전광역시 리모델링 대상단지 중 여유용적률 40% 이상 범위 내 단지들이 전체의 76.6%로 가장 높은 비율을 보임

표 5 리모델링 대상단지 여유용적률 현황(단위: 개)

구분	계	0% 미만	0% 이상 20% 미만	20% 이상 40% 미만	40% 이상
리모델링 대상단지 (대전광역시)	770 (100.0%)	112 (14.6%)	30 (3.9%)	38 (4.9%)	590 (76.6%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 6 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용적률 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	0% 미만	0% 이상 20% 미만	20% 이상 40% 미만	40% 이상
동구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	-	-	-	8 (100.0%)
		2	낭월동	4 (100.0%)	-	-	1 (25.0%)	3 (75.0%)
		3	대성동	5 (100.0%)	-	-	-	5 (100.0%)
		4	천동	5 (100.0%)	-	-	-	5 (100.0%)
		5	효동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	5 (16.1%)	3 (9.7%)	4 (12.9%)	19 (61.3%)
		7	대동	7 (100.0%)	-	-	-	7 (100.0%)
		8	삼성동	14 (100.0%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	-	10 (71.5%)
		9	성남동	7 (100.0%)	-	-	1 (14.3%)	6 (85.7%)
		10	신흥동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		11	용전동	14 (100.0%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	1 (7.1%)	8 (57.2%)
		12	원동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)

표 6 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용적률 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	0% 미만	0% 이상 20% 미만	20% 이상 40% 미만	40% 이상
중구		13	인동	6 (100.0%)	-	-	-	6 (100.0%)
		14	자양동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	-	-	6 (85.7%)
		15	홍도동	10 (100.0%)	1 (10.0%)	-	1 (10.0%)	8 (80.0%)
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		17	용운동	8 (100.0%)	1 (12.5%)	-	-	7 (87.5%)
		18	판암동	8 (100.0%)	-	-	-	8 (100.0%)
	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	3 (75.0%)	-	-	1 (25.0%)
		20	문창동	2 (100.0%)	-	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)
		21	부사동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	-	-	4 (66.7%)
		22	석교동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	-	-	1 (33.3%)
		23	옥계동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	-	-	5 (83.3%)
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	-	2 (15.4%)	-	11 (84.6%)
		25	목동	5 (100.0%)	-	1 (20.0%)	1 (20.0%)	3 (60.0%)
		26	선화동	13 (100.0%)	1 (7.7%)	-	-	12 (92.3%)
		27	오류동	4 (100.0%)	-	-	-	4 (100.0%)
		28	용두동	8 (100.0%)	1 (12.5%)	-	-	7 (87.5%)
		29	중촌동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	-	-	6 (85.7%)
		유천 (64)	30	문화동	25 (100.0%)	1 (4.0%)	3 (12.0%)	1 (4.0%)
31	사정동		5 (100.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	-	2 (40.0%)	

표 6 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용적률 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	0% 미만	0% 이상 20% 미만	20% 이상 40% 미만	40% 이상
		32	산성동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	-	1 (14.3%)	5 (71.4%)
		33	유천동	11 (100.0%)	1 (9.1%)	-	-	10 (90.9%)
		34	태평동	16 (100.0%)	2 (12.5%)	1 (6.2%)	1 (6.2%)	12 (75.1%)
서구	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	3 (15.8%)	1 (5.3%)	1 (5.3%)	14 (73.6%)
		36	복수동	9 (100.0%)	1 (11.1%)	-	1 (11.1%)	7 (77.8%)
		37	정림동	11 (100.0%)	1 (9.1%)	-	2 (18.2%)	8 (72.7%)
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	-	-	-	7 (100.0%)
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	14 (56.0%)	-	-	11 (44.0%)
		40	둔산동	40 (100.0%)	13 (32.5%)	5 (12.5%)	1 (2.5%)	21 (52.5%)
		41	만년동	4 (100.0%)	-	-	-	4 (100.0%)
		42	월평동	18 (100.0%)	1 (5.6%)	1 (5.6%)	-	16 (88.8%)
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	1 (50.0%)	-	-	1 (50.0%)
		44	괴정동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	-	-	5 (83.3%)
		45	내동	10 (100.0%)	4 (40.0%)	2 (20.0%)	-	4 (40.0%)
		46	변동	12 (100.0%)	1 (8.3%)	-	-	11 (91.7%)
		47	용문동	16 (100.0%)	2 (12.5%)	-	1 (6.2%)	13 (81.3%)
		48	탄방동	22 (100.0%)	13 (59.1%)	-	-	9 (40.9%)
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	-	1 (16.7%)	2 (33.3%)	3 (50.0%)
50		관저동	15 (100.0%)	-	2 (13.3%)	1 (6.7%)	12 (80.0%)	

표 6 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용적률 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	0% 미만	0% 이상 20% 미만	20% 이상 40% 미만	40% 이상
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	3 (33.3%)	-	-	6 (66.7%)
		52	목상동	7 (100.0%)	-	-	-	7 (100.0%)
		53	상서동	3 (100.0%)	1 (33.4%)	-	1 (33.3%)	1 (33.3%)
		54	석봉동	6 (100.0%)	3 (50.0%)	-	-	3 (50.0%)
		55	신일동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		56	신탄진동	11 (100.0%)	1 (9.1%)	-	2 (18.2%)	8 (72.7%)
		57	평촌동	3 (100.0%)	-	-	1 (33.3%)	2 (66.7%)
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		59	연축동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		60	와동	3 (100.0%)	-	-	1 (33.3%)	2 (66.7%)
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	1 (9.1%)	1 (9.1%)	-	9 (81.8%)
		62	오정동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	-	3 (60.0%)
		63	읍내동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	-	1 (20.0%)	3 (60.0%)
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	-	1 (9.1%)	-	10 (90.9%)
65		비래동	19 (100.0%)	6 (31.6%)	-	4 (21.0%)	9 (47.4%)	
66		송촌동	8 (100.0%)	-	-	1 (12.5%)	7 (87.5%)	
67		중리동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	-	-	5 (83.3%)	
유성구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	-	-	-	10 (100.0%)
		69	송강동	6 (100.0%)	-	-	-	6 (100.0%)
		70	용산동	7 (100.0%)	-	-	4 (57.1%)	3 (42.9%)

표 6 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 용적률 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	0% 미만	0% 이상 20% 미만	20% 이상 40% 미만	40% 이상
노은 (41)		71	노은동	8 (100.0%)	-	-	-	8 (100.0%)
		72	반석동	5 (100.0%)	-	-	-	5 (100.0%)
		73	지족동	22 (100.0%)	-	-	-	22 (100.0%)
		74	하기동	6 (100.0%)	-	-	-	6 (100.0%)
도룡 (19)		75	도룡동	11 (100.0%)	-	-	-	11 (100.0%)
		76	신성동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)
		77	어은동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		78	전민동	4 (100.0%)	-	-	-	4 (100.0%)
도안 (2)		79	대정동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)
신동 (2)		80	봉산동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)
유성 (63)		81	궁동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	-	-	5 (83.3%)
		82	봉명동	37 (100.0%)	-	-	-	37 (100.0%)
		83	상대동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	-	-	6 (85.7%)
		84	원신흥동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)
		85	장대동	10 (100.0%)	1 (10.0%)	-	-	9 (90.0%)
진잠 (5)		86	교촌동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)
		87	원내동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)
학하 (10)		88	계산동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)
		89	구암동	6 (100.0%)	4 (66.6%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	-
		90	덕명동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)

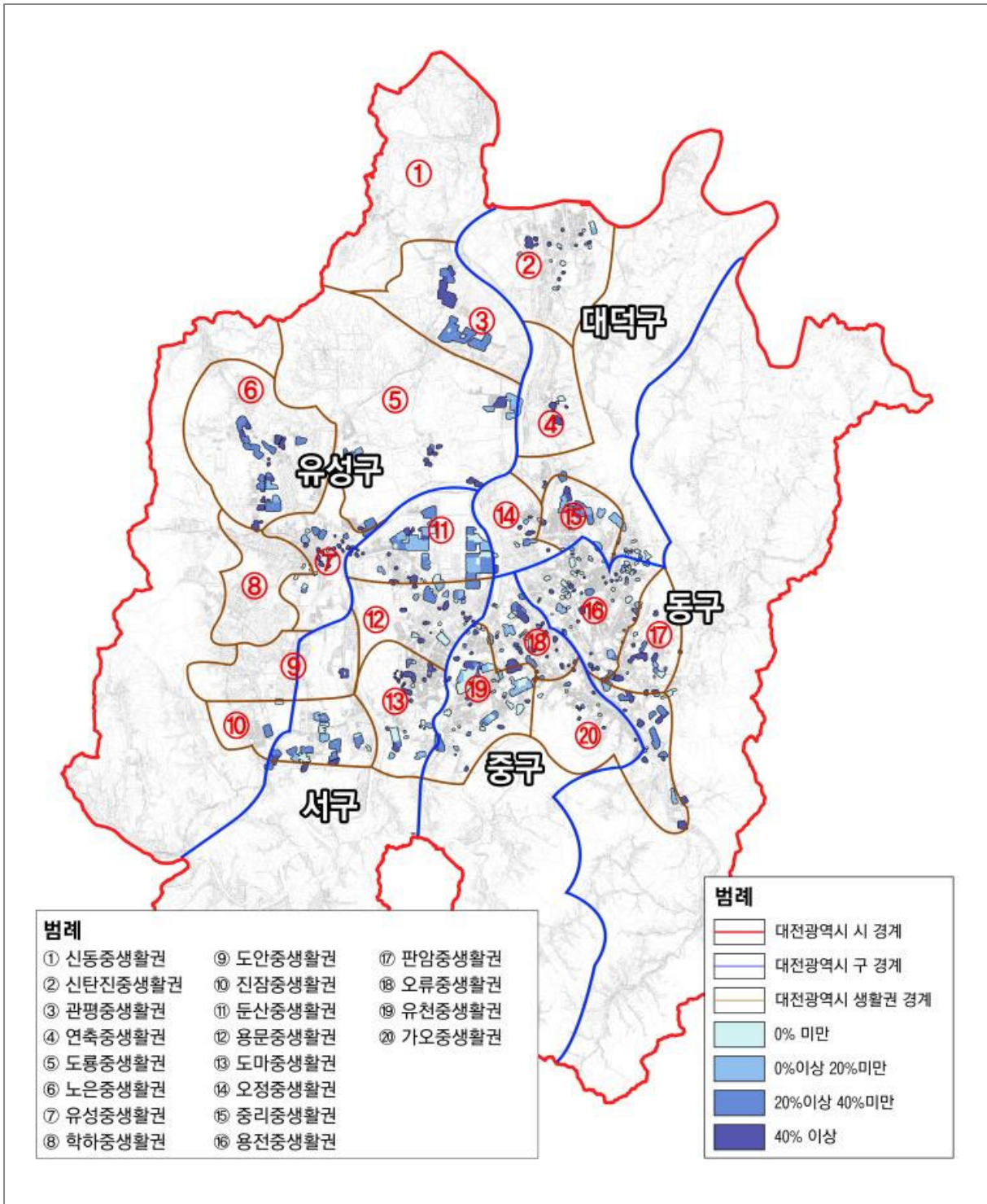


그림 3 대전광역시 리모델링 대상단지 여유용적률 현황도

## 1.4 단지규모(부지면적)

- 대전광역시 리모델링 대상단지 중 단지규모(부지면적) 10,000m<sup>2</sup> 미만 단지들이 전체의 56.1%로 가장 높은 비율을 보임

표 7 리모델링 대상단지 단지규모(부지면적) 현황(단위: 개)

구분	계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~ 20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000~ 30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000m <sup>2</sup> 이상	단지 평균
리모델링 대상단지 (대전광역시)	770 (100.0%)	432 (56.1%)	65 (8.4%)	66 (8.6%)	207 (26.9%)	19,296m <sup>2</sup>

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 8 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 단지규모(부지면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~ 20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000~ 30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000m <sup>2</sup> 이상	단지 평균
동구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	2 (25.0%)	2 (25.0%)	2 (25.0%)	2 (25.0%)	8 (100.0%)
		2	낭월동	4 (100.0%)	-	-	1 (25.0%)	3 (75.0%)	3 (75.0%)
		3	대성동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	-	1 (20.0%)	1 (20.0%)	5 (100.0%)
		4	천동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	-	3 (60.0%)	5 (100.0%)
		5	효동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)	1 (100.0%)
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	29 (93.6%)	-	1 (3.2%)	1 (3.2%)	19 (61.3%)
		7	대동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)	-	2 (28.6%)	7 (100.0%)
		8	삼성동	14 (100.0%)	12 (85.8%)	1 (7.1%)	-	1 (7.1%)	10 (71.5%)
		9	성남동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)	-	2 (28.6%)	6 (85.7%)
		10	신흥동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)	1 (100.0%)
		11	용전동	14 (100.0%)	11 (78.6%)	1 (7.1%)	-	2 (14.3%)	8 (57.2%)
		12	원동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)

표 8 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 단지규모(부지면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000~30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000m <sup>2</sup> 이상	단지 평균
중구		13	인동	6 (100.0%)	4 (66.7%)	-	-	2 (33.3%)	6 (100.0%)
		14	자양동	7 (100.0%)	6 (85.7%)	-	-	1 (14.3%)	6 (85.7%)
		15	홍도동	10 (100.0%)	6 (60.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)	8 (80.0%)
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		17	용운동	8 (100.0%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	4 (50.0%)	7 (87.5%)
		18	판암동	8 (100.0%)	2 (25.0%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)	3 (37.5%)	8 (100.0%)
	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	4 (100.0%)	-	-	-	1 (25.0%)
		20	문창동	2 (100.0%)	2 (100.0%)	-	-	-	1 (50.0%)
		21	부사동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-	4 (66.7%)
		22	석교동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-	1 (33.3%)
		23	옥계동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-	5 (83.3%)
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	10 (76.9%)	2 (15.4%)	-	1 (7.7%)	11 (84.6%)
		25	목동	5 (100.0%)	-	1 (20.0%)	-	4 (80.0%)	3 (60.0%)
		26	선화동	13 (100.0%)	11 (84.6%)	1 (7.7%)	-	1 (7.7%)	12 (92.3%)
		27	오류동	4 (100.0%)	3 (75.0%)	-	-	1 (25.0%)	4 (100.0%)
28		용두동	8 (100.0%)	6 (75.0%)	1 (12.5%)	-	1 (12.5%)	7 (87.5%)	
29		중촌동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	1 (14.3%)	2 (28.6%)	3 (42.8%)	6 (85.7%)	
유천 (64)		30	문화동	25 (100.0%)	12 (48.0%)	5 (20.0%)	5 (20.0%)	3 (12.0%)	20 (80.0%)
	31	사정동	5 (100.0%)	4 (80.0%)	-	-	1 (20.0%)	2 (40.0%)	

표 8 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 단지규모(부지면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000~30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000m <sup>2</sup> 이상	단지 평균
		32	산성동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	-	-	2 (28.6%)	5 (71.4%)
		33	유천동	11 (100.0%)	8 (72.7%)	1 (9.1%)	-	2 (18.2%)	10 (90.9%)
		34	태평동	16 (100.0%)	4 (25.0%)	2 (12.5%)	1 (6.2%)	9 (56.3%)	12 (75.1%)
서구	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	13 (68.4%)	3 (15.8%)	2 (10.5%)	1 (5.3%)	14 (73.6%)
		36	복수동	9 (100.0%)	-	3 (33.4%)	3 (33.3%)	3 (33.3%)	7 (77.8%)
		37	정림동	11 (100.0%)	6 (54.5%)	2 (18.2%)	2 (18.2%)	1 (9.1%)	8 (72.7%)
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	-	-	-	7 (100.0%)	7 (100.0%)
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	19 (76.0%)	3 (12.0%)	-	3 (12.0%)	11 (44.0%)
		40	둔산동	40 (100.0%)	17 (42.5%)	1 (2.5%)	4 (10.0%)	18 (45.0%)	21 (52.5%)
		41	만년동	4 (100.0%)	-	-	-	4 (100.0%)	4 (100.0%)
		42	월평동	18 (100.0%)	3 (16.7%)	4 (22.2%)	2 (11.1%)	9 (50.0%)	16 (88.8%)
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	1 (50.0%)	-	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)
		44	괴정동	6 (100.0%)	4 (66.6%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	-	5 (83.3%)
		45	내동	10 (100.0%)	6 (60.0%)	1 (10.0%)	-	3 (30.0%)	4 (40.0%)
		46	변동	12 (100.0%)	12 (100.0%)	-	-	-	11 (91.7%)
		47	용문동	16 (100.0%)	15 (93.8%)	1 (6.2%)	-	-	13 (81.3%)
		48	탄방동	22 (100.0%)	17 (77.3%)	1 (4.5%)	-	4 (18.2%)	9 (40.9%)
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	1 (16.6%)	3 (50.0%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	3 (50.0%)
50		관저동	15 (100.0%)	-	-	1 (6.7%)	14 (93.3%)	12 (80.0%)	

표 8 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 단지규모(부지면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000~30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000m <sup>2</sup> 이상	단지 평균	
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	9 (100.0%)	-	-	-	6 (66.7%)	
		52	목상동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	-	1 (14.3%)	1 (14.3%)	7 (100.0%)	
		53	상서동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-	1 (33.3%)	
		54	석봉동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	-	-	1 (16.7%)	3 (50.0%)	
		55	신일동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)	
		56	신탄진동	11 (100.0%)	7 (63.6%)	1 (9.1%)	3 (27.3%)	-	8 (72.7%)	
		57	평촌동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	-	-	1 (33.3%)	2 (66.7%)	
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)	1 (100.0%)	
		59	연축동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)	1 (100.0%)	
		60	와동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	-	1 (33.3%)	-	2 (66.7%)	
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	9 (81.8%)	2 (18.2%)	-	-	9 (81.8%)	
		62	오정동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	-	1 (20.0%)	1 (20.0%)	3 (60.0%)	
		63	읍내동	5 (100.0%)	4 (80.0%)	-	-	1 (20.0%)	3 (60.0%)	
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	-	2 (18.2%)	1 (9.1%)	8 (72.7%)	10 (90.9%)	
		65	비래동	19 (100.0%)	15 (78.9%)	3 (15.8%)	1 (5.3%)	-	9 (47.4%)	
		66	송촌동	8 (100.0%)	4 (50.0%)	-	-	4 (50.0%)	7 (87.5%)	
		67	중리동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-	5 (83.3%)	
	유성구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	-	-	3 (30.0%)	7 (70.0%)	10 (100.0%)
			69	송강동	6 (100.0%)	-	1 (16.7%)	2 (33.3%)	3 (50.0%)	6 (100.0%)
			70	용산동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	-	4 (57.1%)	2 (28.6%)	3 (42.9%)

표 8 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 단지규모(부지면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000~30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000m <sup>2</sup> 이상	단지 평균
노은 (41)		71	노은동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	-	1 (12.5%)	4 (50.0%)	8 (100.0%)
		72	반석동	5 (100.0%)	-	-	2 (40.0%)	3 (60.0%)	5 (100.0%)
		73	지족동	22 (100.0%)	7 (31.8%)	2 (9.1%)	6 (27.3%)	7 (31.8%)	22 (100.0%)
		74	하기동	6 (100.0%)	-	1 (16.7%)	2 (33.3%)	3 (50.0%)	6 (100.0%)
도룡 (19)		75	도룡동	11 (100.0%)	6 (54.5%)	2 (18.2%)	3 (27.3%)	-	11 (100.0%)
		76	신성동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)	3 (100.0%)
		77	어은동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)	1 (100.0%)
		78	전민동	4 (100.0%)	-	-	-	4 (100.0%)	4 (100.0%)
도안 (2)		79	대정동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)
신동 (2)		80	봉산동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)	2 (100.0%)
유성 (63)		81	궁동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-	-	5 (83.3%)
		82	봉명동	37 (100.0%)	33 (89.2%)	-	-	4 (10.8%)	37 (100.0%)
		83	상대동	7 (100.0%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	-	4 (57.1%)	6 (85.7%)
		84	원신흥동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)	3 (100.0%)
		85	장대동	10 (100.0%)	7 (70.0%)	-	-	3 (30.0%)	9 (90.0%)
진잠 (5)		86	교촌동	2 (100.0%)	-	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)	2 (100.0%)
		87	원내동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)	3 (100.0%)
학하 (10)		88	계산동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)	2 (100.0%)
		89	구암동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-	-
		90	덕명동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)	2 (100.0%)

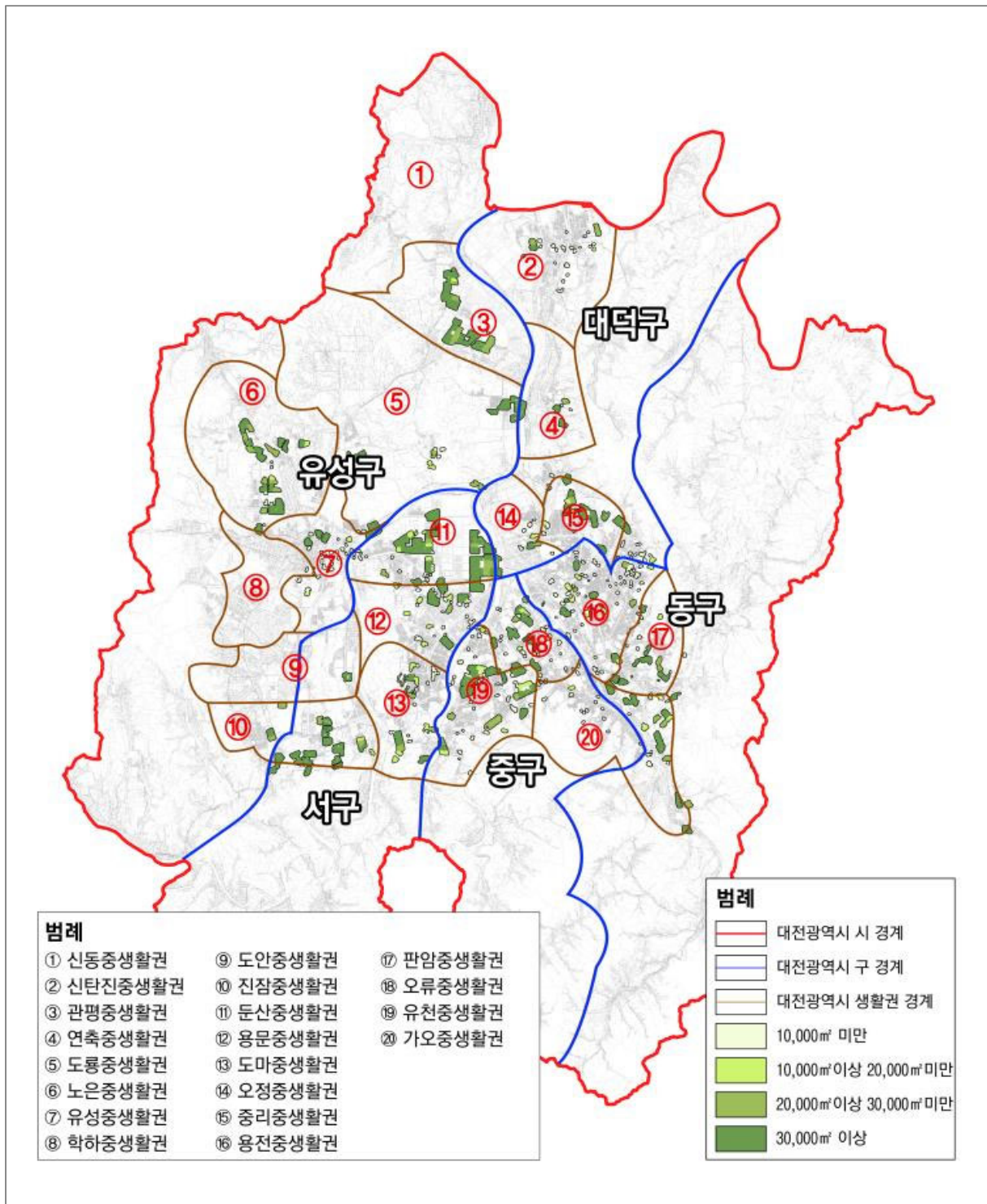


그림 4 대전광역시 리모델링 대상단지 단지규모(부지면적) 현황도

## 1.5 면적별 단지 현황

- 대전광역시 리모델링 대상단지 중 면적별 60m<sup>2</sup> 초과 85m<sup>2</sup> 이하 단지들이 전체의 47.5%로 가장 높은 비율을 보임

표 9 리모델링 대상단지 면적별 단지 현황(단위: %)

구분	계	60m <sup>2</sup> 이하	60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하	85m <sup>2</sup> 초과 135m <sup>2</sup> 미만	135m <sup>2</sup> 이상
리모델링 대상단지 (대전광역시)	100.0	33.6	47.5	16.1	2.8

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 10 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 면적별 단지 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	60m <sup>2</sup> 이하	60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하	85m <sup>2</sup> 초과 135m <sup>2</sup> 미만	135m <sup>2</sup> 이상
예 구	가오 (23)	1	가오동	100.0	44.1	47.3	8.6	-
		2	낭월동	100.0	51.6	37.8	10.6	-
		3	대성동	100.0	4.5	68.7	26.8	-
		4	천동	100.0	39.6	53.6	6.8	-
		5	효동	100.0	21.9	62.8	15.3	-
	용전 (98)	6	가양동	100.0	29.2	64.8	6.0	-
		7	대동	100.0	26.4	65.8	7.8	-
		8	삼성동	100.0	44.3	49.3	6.4	-
		9	성남동	100.0	34.8	61.2	4.0	-
		10	신흥동	100.0	47.0	53.0	-	-
		11	용전동	100.0	41.7	46.7	11.6	-
		12	원동	100.0	46.4	46.4	7.2	-

표 10 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 면적별 단지 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	60m <sup>2</sup> 이하	60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하	85m <sup>2</sup> 초과 135m <sup>2</sup> 미만	135m <sup>2</sup> 이상
중구		13	인동	100.0	30.6	69.0	0.4	-
		14	자양동	100.0	18.2	60.5	21.3	-
		15	홍도동	100.0	60.5	35.9	3.6	-
	판암 (17)	16	신흥동	100.0	46.7	46.7	6.6	-
		17	용운동	100.0	48.3	47.1	4.6	-
		18	판암동	100.0	90.9	8.9	0.2	-
	가오 (21)	19	대사동	100.0	17.8	31.0	48.3	2.9
		20	문창동	100.0	29.5	50.0	20.5	-
		21	부사동	100.0	28.2	50.0	18.0	3.8
		22	석교동	100.0	28.4	50.0	18.3	3.3
		23	옥계동	100.0	28.4	50.0	18.9	2.7
	오류 (50)	24	대흥동	100.0	19.6	66.6	11.2	2.6
		25	목동	100.0	18.1	56.7	16.7	8.5
		26	선화동	100.0	36.9	51.2	11.0	0.9
		27	오류동	100.0	9.1	71.2	11.4	8.3
		28	용두동	100.0	42.7	48.0	8.6	0.7
		29	중촌동	100.0	64.0	36.0	-	-
		유천 (64)	30	문화동	100.0	36.9	34.4	23.6
31	사정동		100.0	25.7	54.9	18.6	0.8	

표 10 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 면적별 단지 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	60m <sup>2</sup> 이하	60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하	85m <sup>2</sup> 초과 135m <sup>2</sup> 미만	135m <sup>2</sup> 이상
		32	산성동	100.0	27.8	66.3	5.5	0.4
		33	유천동	100.0	19.7	59.2	18.8	2.3
		34	태평동	100.0	16.7	52.0	24.6	6.7
서구	도마 (39)	35	도마동	100.0	19.4	73.2	7.0	0.4
		36	복수동	100.0	20.5	67.0	12.5	-
		37	정림동	100.0	52.2	34.2	11.0	2.6
	도안 (7)	38	도안동	100.0	-	100.0	-	-
	둔산 (87)	39	갈마동	100.0	37.9	53.3	8.1	0.7
		40	둔산동	100.0	16.8	51.7	26.0	5.5
		41	만년동	100.0	61.3	18.5	20.2	-
		42	월평동	100.0	18.0	53.9	27.1	1.0
	용문 (68)	43	가장동	100.0	8.4	44.6	36.7	10.3
		44	괴정동	100.0	29.8	51.4	17.2	1.6
		45	내동	100.0	14.6	68.4	15.0	2.0
		46	변동	100.0	50.4	40.7	8.5	0.4
		47	용문동	100.0	46.7	41.1	8.9	3.3
		48	탄방동	100.0	43.9	52.6	3.4	0.1
	진잠 (21)	49	가수원동	100.0	53.3	46.7	-	-
50		관저동	100.0	59.1	22.7	17.7	0.5	

표 10 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 면적별 단지 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	60m <sup>2</sup> 이하	60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하	85m <sup>2</sup> 초과 135m <sup>2</sup> 미만	135m <sup>2</sup> 이상
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	100.0	57.1	30.2	12.7	-
		52	목상동	100.0	90.1	8.3	1.6	-
		53	상서동	100.0	79.8	15.7	4.5	-
		54	석봉동	100.0	14.1	53.5	19.6	12.8
		55	신일동	100.0	100.0	-	-	-
		56	신탄진동	100.0	35.6	40.2	24.1	0.1
		57	평촌동	100.0	6.8	65.5	27.7	-
	연축 (5)	58	신대동	100.0	100.0	-	-	-
		59	연축동	100.0	100.0	-	-	-
		60	와동	100.0	45.3	53.6	1.1	-
	오정 (21)	61	대화동	100.0	61.0	30.6	7.6	0.8
		62	오정동	100.0	30.4	48.1	17.9	3.6
		63	읍내동	100.0	27.3	71.5	1.2	-
	중리 (44)	64	법동	100.0	63.3	26.7	10.0	-
65		비래동	100.0	28.6	65.4	5.8	0.2	
66		송촌동	100.0	33.1	56.5	9.2	1.2	
67		중리동	100.0	50.7	46.0	3.3	-	
유성구	관평 (23)	68	관평동	100.0	2.2	61.3	36.5	-
		69	송강동	100.0	59.2	34.4	6.4	-
		70	용산동	100.0	1.0	15.8	25.0	58.2

표 10 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 면적별 단지 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	60m <sup>2</sup> 이하	60m <sup>2</sup> 초과 85m <sup>2</sup> 이하	85m <sup>2</sup> 초과 135m <sup>2</sup> 미만	135m <sup>2</sup> 이상
노은 (41)		71	노은동	100.0	34.2	27.0	33.8	5.0
		72	반석동	100.0	38.3	45.3	16.4	-
		73	지족동	100.0	23.8	54.2	16.8	5.2
		74	하기동	100.0	30.0	63.9	4.2	1.9
도룡 (19)		75	도룡동	100.0	10.4	29.9	41.9	17.8
		76	신성동	100.0	1.2	67.6	23.6	7.6
		77	어은동	100.0	2.9	64.4	21.4	11.3
		78	전민동	100.0	5.7	51.0	35.2	8.1
도안 (2)		79	대정동	100.0	28.1	71.9	-	-
신동 (2)		80	봉산동	100.0	46.3	43.9	9.8	-
유성 (63)		81	궁동	100.0	31.6	47.6	16.2	4.6
		82	봉명동	100.0	40.3	46.5	10.6	2.6
		83	상대동	100.0	46.6	6.8	34.4	12.2
		84	원신흥동	100.0	50.8	32.5	16.5	0.2
		85	장대동	100.0	8.1	51.8	34.4	5.7
진잠 (5)		86	교촌동	100.0	-	82.5	17.5	-
		87	원내동	100.0	63.0	28.3	8.7	-
학하 (10)		88	계산동	100.0	-	18.6	81.4	-
		89	구암동	100.0	52.7	33.5	11.2	2.6
		90	덕명동	100.0	-	17.7	79.4	2.9

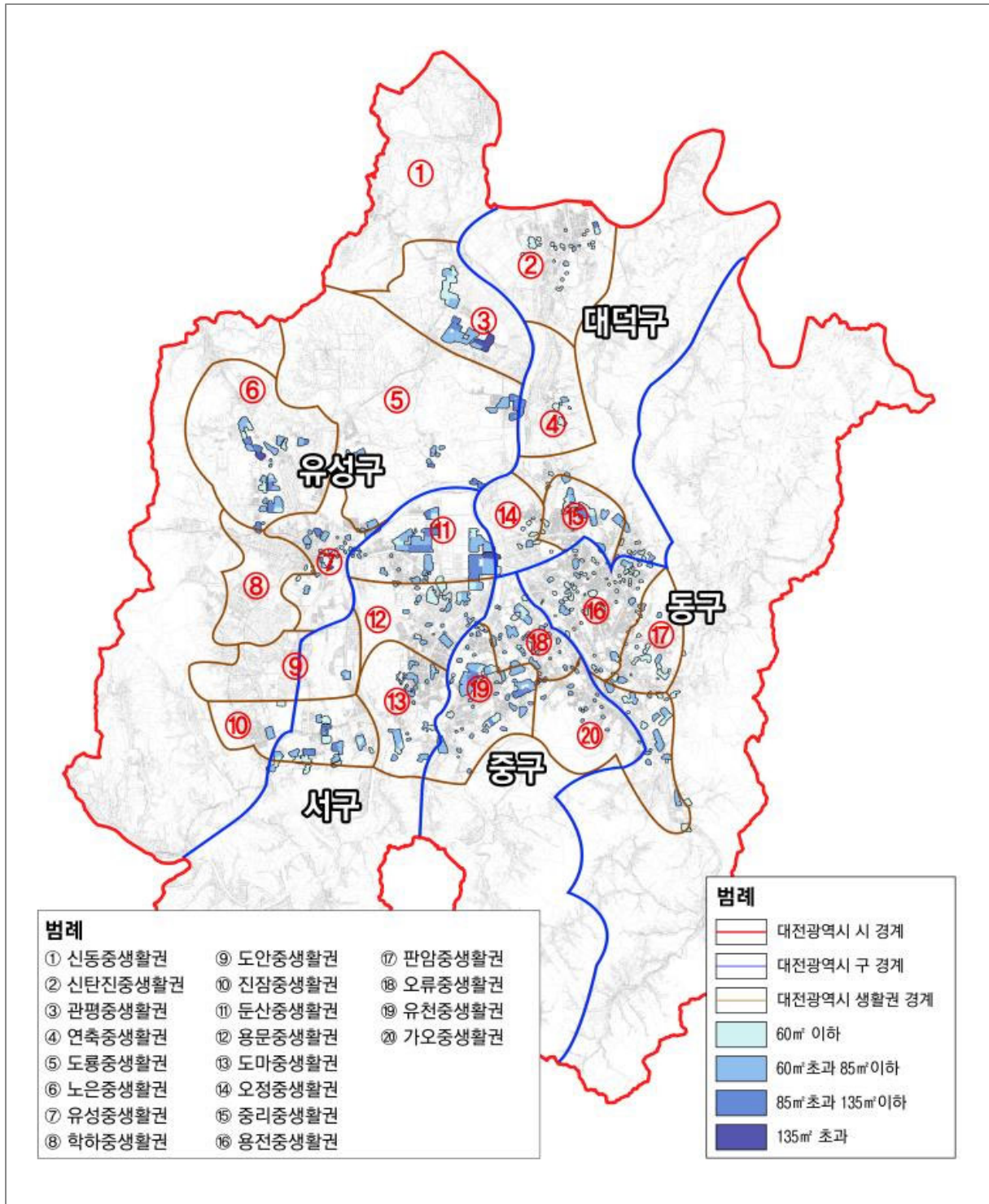


그림 5 대전광역시 리모델링 대상단지 면적별 단지 현황도

## 1.6 건폐율

- 대전광역시 리모델링 대상단지 중 건폐율 10% 이상 20% 미만 범위 내 단지들이 전체의 28.9%로 가장 높은 비율을 보임

표 11 리모델링 대상단지 건폐율 현황(단위: 개)

구분	합 계	10% 미만	10% 이상 20% 미만	20% 이상 30% 미만	30% 이상 50% 미만	50% 이상
리모델링 대상단지 (대전광역시)	770 (100.0%)	10 (1.3%)	223 (28.9%)	204 (26.5%)	150 (19.5%)	183 (23.8%)

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 12 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건폐율 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합 계	10% 미만	10% 이상 20% 미만	20% 이상 30% 미만	30% 이상 50% 미만	50% 이상
동구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	-	6 (75.0%)	1 (12.5%)	-	1 (12.5%)
		2	낭월동	4 (100.0%)	-	3 (75.0%)	1 (25.0%)	-	-
		3	대성동	5 (100.0%)	-	2 (40.0%)	2 (40.0%)	1 (20.0%)	-
		4	천동	5 (100.0%)	-	4 (80.0%)	-	1 (20.0%)	-
		5	효동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	-
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	-	1 (3.2%)	12 (38.7%)	13 (42.0%)	5 (16.1%)
		7	대동	7 (100.0%)	-	2 (28.6%)	1 (14.3%)	3 (42.8%)	1 (14.3%)
		8	삼성동	14 (100.0%)	-	4 (28.6%)	3 (21.4%)	4 (28.6%)	3 (21.4%)
		9	성남동	7 (100.0%)	-	2 (28.6%)	1 (14.2%)	2 (28.6%)	2 (28.6%)
		10	신흥동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	-
		11	용전동	14 (100.0%)	-	1 (7.2%)	3 (21.4%)	7 (50.0%)	3 (21.4%)
		12	원동	1 (100.0%)	-	-	-	-	1 (100.0%)

표 12 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건폐율 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10% 미만	10% 이상 20% 미만	20% 이상 30% 미만	30% 이상 50% 미만	50% 이상
중구		13	인동	6 (100.0%)	-	1 (16.6%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	3 (50.0%)
		14	자양동	7 (100.0%)	-	1 (14.3%)	1 (14.3%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)
		15	홍도동	10 (100.0%)	-	1 (10.0%)	6 (60.0%)	3 (30.0%)	-
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	-	-	-	-	1 (100.0%)
		17	용운동	8 (100.0%)	-	5 (62.5%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)	-
		18	판암동	8 (100.0%)	-	2 (25.0%)	4 (50.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)
	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	-	-	3 (75.0%)	1 (25.0%)	-
		20	문창동	2 (100.0%)	-	-	1 (50.0%)	-	1 (50.0%)
		21	부사동	6 (100.0%)	-	-	3 (50.0%)	2 (33.3%)	1 (16.7%)
		22	석교동	3 (100.0%)	-	-	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-
		23	옥계동	6 (100.0%)	-	1 (16.7%)	1 (16.7%)	4 (66.6%)	-
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	-	-	2 (15.4%)	1 (7.7%)	10 (76.9%)
		25	목동	5 (100.0%)	-	2 (40.0%)	2 (40.0%)	1 (20.0%)	-
		26	선화동	13 (100.0%)	-	1 (7.7%)	1 (7.7%)	-	11 (84.6%)
		27	오류동	4 (100.0%)	-	1 (25.0%)	-	1 (25.0%)	2 (50.0%)
		28	용두동	8 (100.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	4 (50.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)
		29	중촌동	7 (100.0%)	-	4 (57.1%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	-
	유천 (64)	30	문화동	25 (100.0%)	-	7 (28.0%)	9 (36.0%)	6 (24.0%)	3 (12.0%)
31		사정동	5 (100.0%)	-	1 (20.0%)	2 (40.0%)	2 (40.0%)	-	

표 12 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건폐율 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10% 미만	10% 이상 20% 미만	20% 이상 30% 미만	30% 이상 50% 미만	50% 이상
		32	산성동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	-	1 (14.3%)	3 (42.8%)	2 (28.6%)
		33	유천동	11 (100.0%)	-	-	4 (36.4%)	3 (27.2%)	4 (36.4%)
		34	태평동	16 (100.0%)	1 (6.2%)	7 (43.8%)	5 (31.3%)	1 (6.2%)	2 (12.5%)
서구	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	1 (5.3%)	5 (26.3%)	6 (31.6%)	5 (26.3%)	2 (10.5%)
		36	복수동	9 (100.0%)	-	7 (77.8%)	2 (22.2%)	-	-
		37	정림동	11 (100.0%)	-	1 (9.1%)	6 (54.5%)	3 (27.3%)	1 (9.1%)
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	-	7 (100.0%)	-	-	-
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	2 (8.0%)	1 (4.0%)	5 (20.0%)	3 (12.0%)	14 (56.0%)
		40	둔산동	40 (100.0%)	-	10 (25.0%)	11 (27.5%)	3 (7.5%)	16 (40.0%)
		41	만년동	4 (100.0%)	-	1 (25.0%)	3 (75.0%)	-	-
		42	월평동	18 (100.0%)	-	7 (38.9%)	5 (27.8%)	-	6 (33.3%)
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-	-
		44	괴정동	6 (100.0%)	1 (16.6%)	1 (16.7%)	-	1 (16.7%)	3 (50.0%)
		45	내동	10 (100.0%)	-	3 (30.0%)	5 (50.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)
		46	변동	12 (100.0%)	-	-	2 (16.7%)	2 (16.7%)	8 (66.6%)
		47	용문동	16 (100.0%)	2 (12.5%)	1 (6.2%)	4 (25.0%)	5 (31.3%)	4 (25.0%)
		48	탄방동	22 (100.0%)	-	1 (4.5%)	4 (18.2%)	2 (9.1%)	15 (68.2%)
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	-	1 (16.7%)	4 (66.6%)	1 (16.7%)	-
50		관저동	15 (100.0%)	-	14 (93.3%)	1 (6.7%)	-	-	

표 12 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건폐율 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10% 미만	10% 이상 20% 미만	20% 이상 30% 미만	30% 이상 50% 미만	50% 이상	
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	-	3 (33.3%)	-	5 (55.6%)	1 (11.1%)	
		52	목상동	7 (100.0%)	-	2 (28.6%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)	-	
		53	상서동	3 (100.0%)	-	-	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-	
		54	석봉동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	-	2 (33.3%)	3 (50.0%)	-	
		55	신일동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-	-	
		56	신탄진동	11 (100.0%)	-	2 (18.2%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	1 (9.1%)	
		57	평촌동	3 (100.0%)	-	1 (33.3%)	1 (33.3%)	1 (33.4%)	-	
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	-	
		59	연축동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	-	
		60	와동	3 (100.0%)	-	-	2 (66.7%)	1 (33.3%)	-	
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	-	-	5 (45.5%)	5 (45.5%)	1 (9.0%)	
		62	오정동	5 (100.0%)	-	1 (20.0%)	4 (80.0%)	-	-	
		63	읍내동	5 (100.0%)	-	-	2 (40.0%)	2 (40.0%)	1 (20.0%)	
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	-	5 (45.4%)	4 (36.4%)	2 (18.2%)	-	
		65	비래동	19 (100.0%)	-	3 (15.8%)	10 (52.6%)	6 (31.6%)	-	
		66	송촌동	8 (100.0%)	-	4 (50.0%)	3 (37.5%)	1 (12.5%)	-	
		67	중리동	6 (100.0%)	-	1 (16.7%)	1 (16.7%)	4 (66.6%)	-	
	유성구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	-	10 (100.0%)	-	-	-
			69	송강동	6 (100.0%)	-	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-	-
			70	용산동	7 (100.0%)	-	-	6 (85.7%)	-	1 (14.3%)

표 12 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건폐율 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10% 미만	10% 이상 20% 미만	20% 이상 30% 미만	30% 이상 50% 미만	50% 이상
노은 (41)		71	노은동	8 (100.0%)	-	4 (50.0%)	-	1 (12.5%)	3 (37.5%)
		72	반석동	5 (100.0%)	-	4 (80.0%)	1 (20.0%)	-	-
		73	지족동	22 (100.0%)	-	14 (63.6%)	1 (4.6%)	-	7 (31.8%)
		74	하기동	6 (100.0%)	-	6 (100.0%)	-	-	-
도룡 (19)		75	도룡동	11 (100.0%)	-	4 (36.3%)	2 (18.2%)	2 (18.2%)	3 (27.3%)
		76	신성동	3 (100.0%)	-	2 (66.7%)	1 (33.3%)	-	-
		77	어은동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	-
		78	전민동	4 (100.0%)	-	2 (50.0%)	2 (50.0%)	-	-
도안 (2)		79	대정동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-	-
신동 (2)		80	봉산동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-	-
유성 (63)		81	궁동	6 (100.0%)	-	-	1 (16.7%)	2 (33.3%)	3 (50.0%)
		82	봉명동	37 (100.0%)	-	4 (10.8%)	-	4 (10.8%)	29 (78.4%)
		83	상대동	7 (100.0%)	-	5 (71.4%)	2 (28.6%)	-	-
		84	원신흥동	3 (100.0%)	-	3 (100.0%)	-	-	-
		85	장대동	10 (100.0%)	-	4 (40.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	3 (30.0%)
진잠 (5)		86	교촌동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-	-
		87	원내동	3 (100.0%)	-	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-	-
학하 (10)		88	계산동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-	-
		89	구암동	6 (100.0%)	-	-	2 (33.3%)	3 (50.0%)	1 (16.7%)
		90	덕명동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-	-

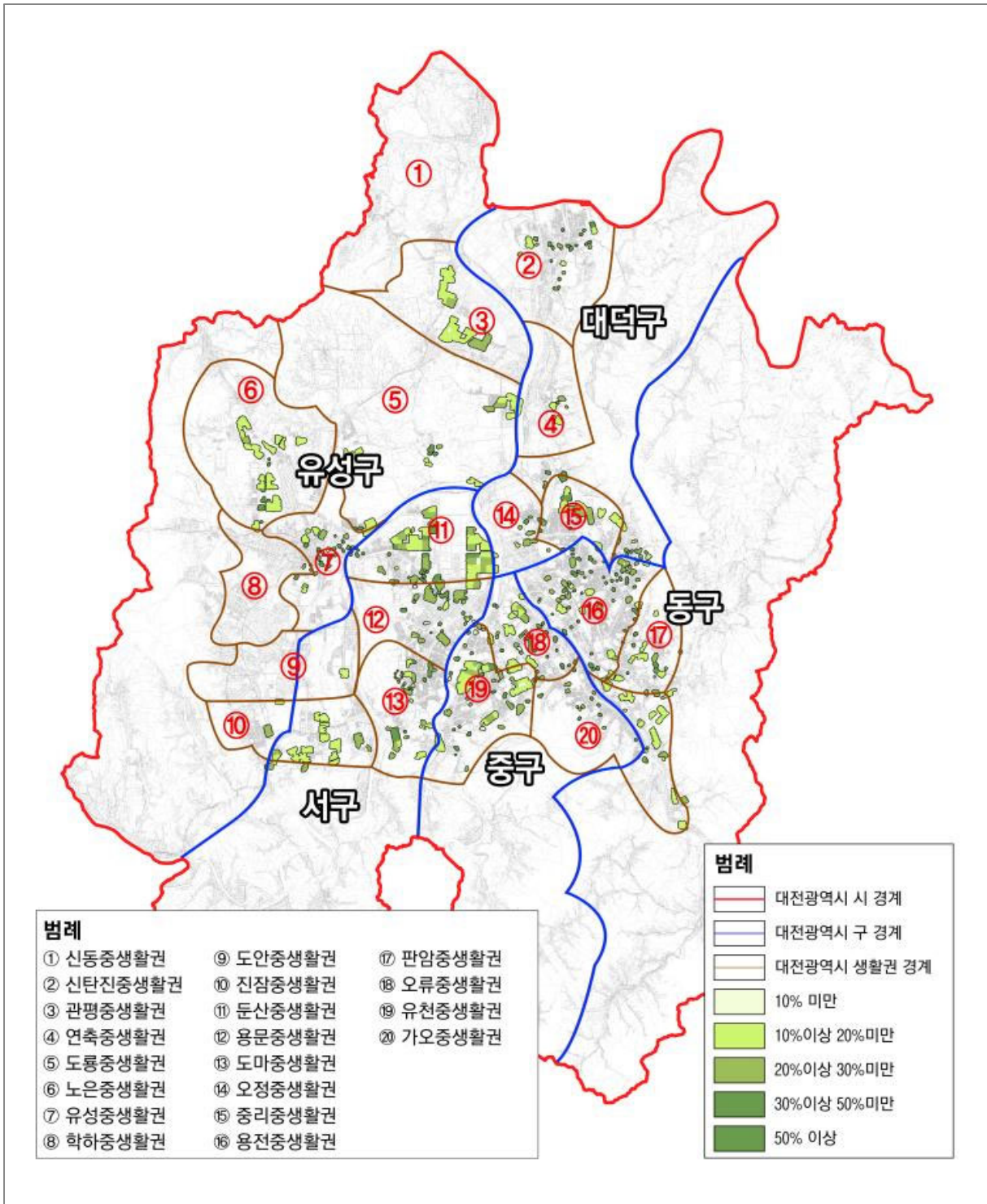


그림 6 대전광역시 리모델링 대상단지 건폐율 현황도

## 1.7 건축규모(연면적)

- 대전광역시 리모델링 대상 단지 중 건축규모(연면적) 10,000m<sup>2</sup> 미만 단지들이 전체의 37.5%로 가장 높은 비율을 보임

표 13 리모델링 대상단지 건축규모(연면적) 현황(단위: 개)

구분	계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~ 30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000~ 50,000m <sup>2</sup> 미만	50,000m <sup>2</sup> 이상	단지 평균
리모델링 대상단지 (대전광역시)	770 (100.0%)	291 (37.5%)	158 (20.3%)	61 (8.2%)	260 (34.0%)	60,015m <sup>2</sup>

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 14 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건축규모(연면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~ 30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000~ 50,000m <sup>2</sup> 미만	50,000m <sup>2</sup> 이상
동구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	2 (25.0%)	-	3 (37.5%)
		2	낭월동	4 (100.0%)	-	-	1 (25.0%)	3 (75.0%)
		3	대성동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	-	-	2 (40.0%)
		4	천동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	-	3 (60.0%)
		5	효동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	22 (71.0%)	7 (22.6%)	-	2 (6.4%)
		7	대동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	-	1 (14.3%)	2 (28.6%)
		8	삼성동	14 (100.0%)	8 (57.2%)	4 (28.6%)	1 (7.1%)	1 (7.1%)
		9	성남동	7 (100.0%)	3 (42.9%)	1 (14.2%)	-	3 (42.9%)
		10	신흥동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		11	용전동	14 (100.0%)	8 (57.2%)	3 (21.4%)	1 (7.1%)	2 (14.3%)
		12	원동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-

표 14 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건축규모(연면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000~50,000m <sup>2</sup> 미만	50,000m <sup>2</sup> 이상
중구		13	인동	6 (100.0%)	-	3 (50.0%)	1 (16.7%)	2 (33.3%)
		14	자양동	7 (100.0%)	6 (85.7%)	-	-	1 (14.3%)
		15	홍도동	10 (100.0%)	5 (50.0%)	3 (30.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-
		17	용운동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	2 (25.0%)	-	3 (37.5%)
		18	판암동	8 (100.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	4 (50.0%)	2 (25.0%)
	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	1 (25.0%)	3 (75.0%)	-	-
		20	문창동	2 (100.0%)	2 (100.0%)	-	-	-
		21	부사동	6 (100.0%)	4 (66.7%)	2 (33.3%)	-	-
		22	석교동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-
		23	옥계동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	6 (46.1%)	3 (23.1%)	3 (23.1%)	1 (7.7%)
		25	목동	5 (100.0%)	-	1 (20.0%)	-	4 (80.0%)
		26	선화동	13 (100.0%)	6 (46.1%)	5 (38.5%)	1 (7.7%)	1 (7.7%)
		27	오류동	4 (100.0%)	3 (75.0%)	-	-	1 (25.0%)
		28	용두동	8 (100.0%)	6 (75.0%)	1 (12.5%)	-	1 (12.5%)
		29	중촌동	7 (100.0%)	-	3 (42.9%)	-	4 (57.1%)
		유천 (64)	30	문화동	25 (100.0%)	4 (16.0%)	7 (28.0%)	4 (16.0%)
31	사정동		5 (100.0%)	2 (40.0%)	2 (40.0%)	-	1 (20.0%)	

표 14 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건축규모(연면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000~50,000m <sup>2</sup> 미만	50,000m <sup>2</sup> 이상
		32	산성동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)	-	2 (28.6%)
		33	유천동	11 (100.0%)	2 (18.2%)	7 (63.6%)	-	2 (18.2%)
		34	태평동	16 (100.0%)	2 (12.5%)	1 (6.2%)	2 (12.5%)	11 (68.8%)
서구	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	10 (52.7%)	5 (26.3%)	2 (10.5%)	2 (10.5%)
		36	복수동	9 (100.0%)	-	-	2 (22.2%)	7 (77.8%)
		37	정림동	11 (100.0%)	4 (36.3%)	2 (18.2%)	3 (27.3%)	2 (18.2%)
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	-	-	-	7 (100.0%)
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	17 (68.0%)	4 (16.0%)	1 (4.0%)	3 (12.0%)
		40	둔산동	40 (100.0%)	13 (32.5%)	4 (10.0%)	1 (2.5%)	22 (55.0%)
		41	만년동	4 (100.0%)	-	-	-	4 (100.0%)
		42	월평동	18 (100.0%)	3 (16.7%)	2 (11.1%)	1 (5.5%)	12 (66.7%)
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	1 (50.0%)	-	-	1 (50.0%)
		44	괴정동	6 (100.0%)	3 (50.0%)	2 (33.3%)	-	1 (16.7%)
		45	내동	10 (100.0%)	3 (30.0%)	4 (40.0%)	-	3 (30.0%)
		46	변동	12 (100.0%)	7 (58.4%)	4 (33.3%)	1 (8.3%)	-
		47	용문동	16 (100.0%)	12 (75.0%)	2 (12.5%)	2 (12.5%)	-
		48	탄방동	22 (100.0%)	12 (54.5%)	5 (22.7%)	1 (4.5%)	4 (18.2%)
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	-	3 (50.0%)	1 (16.7%)	2 (33.3%)
50		관저동	15 (100.0%)	-	-	-	15 (100.0%)	

표 14 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건축규모(연면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000~50,000m <sup>2</sup> 미만	50,000m <sup>2</sup> 이상	
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	6 (66.7%)	2 (22.2%)	1 (11.1%)	-	
		52	목상동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)	1 (14.3%)	1 (14.3%)	
		53	상서동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-	
		54	석봉동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	3 (50.0%)	-	1 (16.7%)	
		55	신일동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	
		56	신탄진동	11 (100.0%)	6 (54.5%)	2 (18.2%)	1 (9.1%)	2 (18.2%)	
		57	평촌동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	-	-	1 (33.3%)	
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	
		59	연축동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-	
		60	와동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	-	-	1 (33.3%)	
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	6 (54.5%)	4 (36.4%)	1 (9.1%)	-	
		62	오정동	5 (100.0%)	-	3 (60.0%)	-	2 (40.0%)	
		63	읍내동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	-	1 (20.0%)	
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	-	-	1 (9.1%)	10 (90.9%)	
		65	비래동	19 (100.0%)	10 (52.6%)	5 (26.3%)	3 (15.8%)	1 (5.3%)	
		66	송촌동	8 (100.0%)	4 (50.0%)	-	-	4 (50.0%)	
		67	중리동	6 (100.0%)	4 (66.6%)	1 (16.7%)	-	1 (16.7%)	
	유성구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	-	-	-	10 (100.0%)
			69	송강동	6 (100.0%)	-	-	2 (33.3%)	4 (66.7%)
			70	용산동	7 (100.0%)	2 (28.6%)	-	4 (57.1%)	1 (14.3%)

표 14 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건축규모(연면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~30,000m <sup>2</sup> 미만	30,000~50,000m <sup>2</sup> 미만	50,000m <sup>2</sup> 이상
노은 (41)		71	노은동	8 (100.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	2 (25.0%)	4 (50.0%)
		72	반석동	5 (100.0%)	-	-	-	5 (100.0%)
		73	지족동	22 (100.0%)	1 (4.5%)	4 (18.2%)	5 (22.7%)	12 (54.6%)
		74	하기동	6 (100.0%)	-	-	1 (16.7%)	5 (83.3%)
도룡 (19)		75	도룡동	11 (100.0%)	5 (45.4%)	3 (27.3%)	1 (9.1%)	2 (18.2%)
		76	신성동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)
		77	어은동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		78	전민동	4 (100.0%)	-	-	-	4 (100.0%)
도안 (2)		79	대정동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)
신동 (2)		80	봉산동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)
유성 (63)		81	궁동	6 (100.0%)	4 (66.7%)	2 (33.3%)	-	-
		82	봉명동	37 (100.0%)	15 (40.6%)	13 (35.1%)	2 (5.4%)	7 (18.9%)
		83	상대동	7 (100.0%)	-	3 (42.9%)	-	4 (57.1%)
		84	원신흥동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)
		85	장대동	10 (100.0%)	3 (30.0%)	4 (40.0%)	-	3 (30.0%)
진잠 (5)		86	교촌동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)
		87	원내동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)
학하 (10)		88	계산동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)
		89	구암동	6 (100.0%)	3 (50.0%)	3 (50.0%)	-	-
		90	덕명동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)

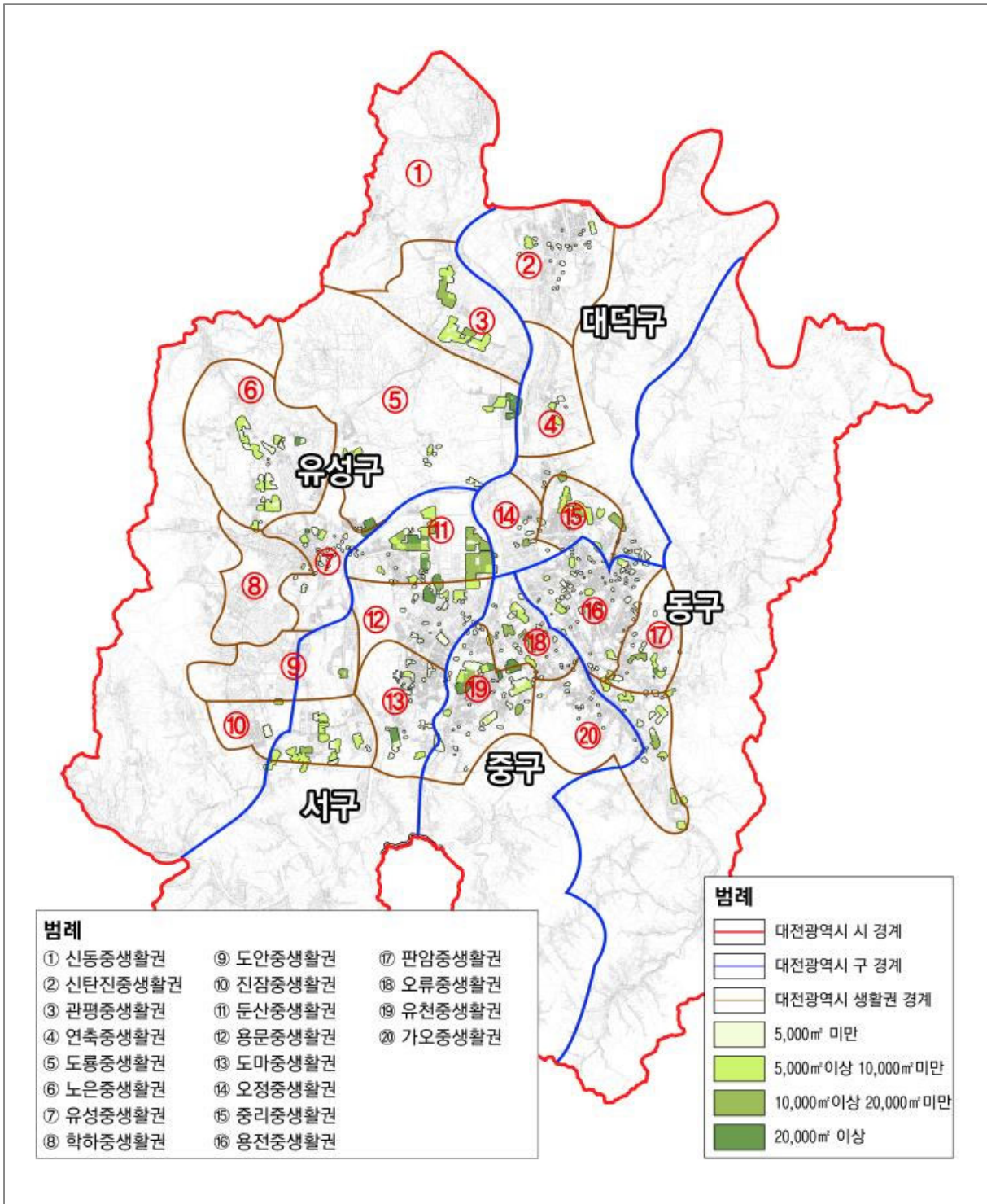


그림 7 대전광역시 리모델링 대상단지 건축규모(연면적) 현황도

## 1.8 건축규모(건축면적)

- 대전광역시 리모델링 대상단지 중 건축규모(건축면적) 5,000m<sup>2</sup> 미만 단지들이 전체의 69.6%로 가장 높은 비율을 보임

표 15 리모델링 대상단지 건축규모(건축면적) 현황(단위: 개)

구분	계	5,000m <sup>2</sup> 미만	5,000~ 10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~ 20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000m <sup>2</sup> 이상	단지 평균
리모델링 대상단지 (대전광역시)	770 (100.0%)	536 (69.6%)	167 (21.7%)	46 (6.0%)	21 (2.7%)	4,522m <sup>2</sup>

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 16 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건축규모(건축면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	5,000m <sup>2</sup> 미만	5,000~ 10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~ 20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000m <sup>2</sup> 이상
동구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	6 (75.0%)	2 (25.0%)	-	-
		2	낭월동	4 (100.0%)	-	4 (100.0%)	-	-
		3	대성동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	-
		4	천동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	4 (80.0%)	-	-
		5	효동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	30 (96.8%)	1 (3.2%)	-	-
		7	대동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	2 (28.6%)	-	-
		8	삼성동	14 (100.0%)	13 (92.9%)	1 (7.1%)	-	-
		9	성남동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	2 (28.6%)	-	-
		10	신흥동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-
		11	용전동	14 (100.0%)	12 (85.7%)	2 (14.3%)	-	-
		12	원동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-

표 16 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건축규모(건축면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	5,000m <sup>2</sup> 미만	5,000~10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000m <sup>2</sup> 이상
중구		13	인동	6 (100.0%)	4 (66.7%)	2 (33.3%)	-	-
		14	자양동	7 (100.0%)	7 (100.0%)	-	-	-
		15	홍도동	10 (100.0%)	10 (100.0%)	-	-	-
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-
		17	용운동	8 (100.0%)	5 (62.5%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)	-
		18	판암동	8 (100.0%)	4 (50.0%)	3 (37.5%)	-	1 (12.5%)
	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	4 (100.0%)	-	-	-
		20	문창동	2 (100.0%)	2 (100.0%)	-	-	-
		21	부사동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
		22	석교동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-
		23	옥계동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	12 (92.3%)	1 (7.7%)	-	-
		25	목동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	2 (40.0%)	-
		26	선화동	13 (100.0%)	12 (92.3%)	1 (7.7%)	-	-
		27	오류동	4 (100.0%)	3 (75.0%)	-	-	1 (25.0%)
28		용두동	8 (100.0%)	7 (87.5%)	1 (12.5%)	-	-	
29		중촌동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	3 (42.9%)	-	-	
유천 (64)		30	문화동	25 (100.0%)	20 (80.0%)	4 (16.0%)	1 (4.0%)	-
	31	사정동	5 (100.0%)	4 (80.0%)	1 (20.0%)	-	-	

표 16 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건축규모(건축면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	5,000m <sup>2</sup> 미만	5,000~10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000m <sup>2</sup> 이상
		32	산성동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	2 (28.6%)	-	-
		33	유천동	11 (100.0%)	9 (81.8%)	-	-	2 (18.2%)
		34	태평동	16 (100.0%)	9 (56.3%)	3 (18.7%)	2 (12.5%)	2 (12.5%)
서구	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	17 (89.5%)	2 (10.5%)	-	-
		36	복수동	9 (100.0%)	4 (44.4%)	5 (55.6%)	-	-
		37	정림동	11 (100.0%)	10 (90.9%)	-	-	1 (9.1%)
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	-	4 (57.1%)	3 (42.9%)	-
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	22 (88.0%)	2 (8.0%)	-	1 (4.0%)
		40	둔산동	40 (100.0%)	19 (47.5%)	2 (5.0%)	15 (37.5%)	4 (10.0%)
		41	만년동	4 (100.0%)	-	4 (100.0%)	-	-
		42	월평동	18 (100.0%)	6 (33.3%)	6 (33.3%)	4 (22.3%)	2 (11.1%)
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	1 (50.0%)	-	-	1 (50.0%)
		44	괴정동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
		45	내동	10 (100.0%)	7 (70.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	-
		46	변동	12 (100.0%)	12 (100.0%)	-	-	-
		47	용문동	16 (100.0%)	16 (100.0%)	-	-	-
		48	탄방동	22 (100.0%)	17 (77.3%)	5 (22.7%)	-	-
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	4 (66.7%)	2 (33.3%)	-	-
50		관저동	15 (100.0%)	2 (13.3%)	12 (80.0%)	1 (6.7%)	-	

표 16 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건축규모(건축면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	5,000m <sup>2</sup> 미만	5,000~10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000m <sup>2</sup> 이상	
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	9 (100.0%)	-	-	-	
		52	목상동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	2 (28.6%)	-	-	
		53	상서동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-	
		54	석봉동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	-	1 (16.7%)	-	
		55	신일동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	
		56	신탄진동	11 (100.0%)	10 (90.9%)	1 (9.1%)	-	-	
		57	평촌동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	-	-	
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	
		59	연축동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	
		60	와동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-	
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	10 (90.9%)	1 (9.1%)	-	-	
		62	오정동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	-	
		63	읍내동	5 (100.0%)	4 (80.0%)	-	1 (20.0%)	-	
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	1 (9.1%)	8 (72.7%)	2 (18.2%)	-	
		65	비래동	19 (100.0%)	18 (94.7%)	1 (5.3%)	-	-	
		66	송촌동	8 (100.0%)	4 (50.0%)	1 (12.5%)	3 (37.5%)	-	
		67	중리동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-	
	유성구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	2 (20.0%)	7 (70.0%)	1 (10.0%)	-
			69	송강동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	1 (16.7%)	3 (50.0%)	-
			70	용산동	7 (100.0%)	2 (28.6%)	5 (71.4%)	-	-

표 16 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 건축규모(건축면적) 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	5,000m <sup>2</sup> 미만	5,000~10,000m <sup>2</sup> 미만	10,000~20,000m <sup>2</sup> 미만	20,000m <sup>2</sup> 이상
노은 (41)		71	노은동	8 (100.0%)	4 (50.0%)	4 (50.0%)	-	-
		72	반석동	5 (100.0%)	2 (40.0%)	3 (60.0%)	-	-
		73	지족동	22 (100.0%)	14 (63.6%)	8 (36.4%)	-	-
		74	하기동	6 (100.0%)	4 (66.6%)	1 (16.7%)	-	1 (16.7%)
도룡 (19)		75	도룡동	11 (100.0%)	10 (90.9%)	1 (9.1%)	-	-
		76	신성동	3 (100.0%)	-	3 (100.0%)	-	-
		77	어은동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		78	전민동	4 (100.0%)	-	3 (75.0%)	-	1 (25.0%)
도안 (2)		79	대정동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-
신동 (2)		80	봉산동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-
유성 (63)		81	궁동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
		82	봉명동	37 (100.0%)	32 (86.5%)	5 (13.5%)	-	-
		83	상대동	7 (100.0%)	3 (42.8%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	1 (14.3%)
		84	원신흥동	3 (100.0%)	-	3 (100.0%)	-	-
		85	장대동	10 (100.0%)	8 (80.0%)	2 (20.0%)	-	-
진잠 (5)		86	교촌동	2 (100.0%)	1 (50.0%)	1 (50.0%)	-	-
		87	원내동	3 (100.0%)	-	3 (100.0%)	-	-
학하 (10)		88	계산동	2 (100.0%)	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)	-
		89	구암동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-	-
		90	덕명동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-

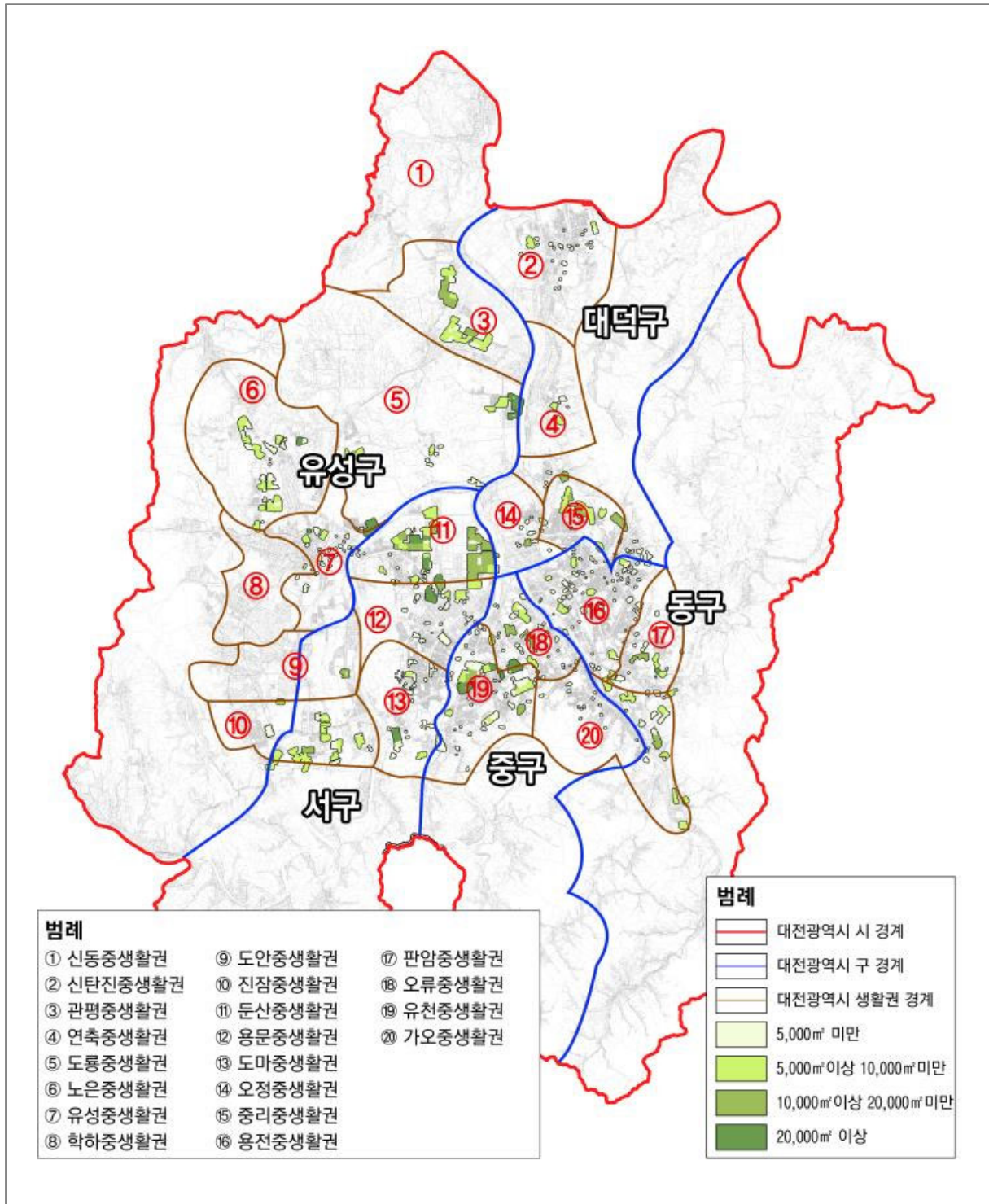


그림 8 대전광역시 리모델링 대상단지 건축규모(건축면적) 현황도

## 1.9 노후도(건축연한)

- 대전광역시 리모델링 대상단지 중 면적별 60m<sup>2</sup> 초과 85m<sup>2</sup> 이하 단지들이 전체의 47.5%로 가장 높은 비율을 보임

표 17 리모델링 대상단지 노후도 현황(단위: 개)

구분	계	15년 이상 20년 미만	20년 이상 25년 미만	25년 이상 30년 미만	30년 이상	평균 노후도
리모델링 대상단지 (대전광역시)	100.0	33.6	47.5	16.1	2.8	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 18 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 노후도 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	15년 이상 20년 미만	20년 이상 25년 미만	25년 이상 30년 미만	30년 이상
예 구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	1 (12.5%)	5 (62.5%)	-	2 (25.0%)
		2	낭월동	4 (100.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)
		3	대성동	5 (100.0%)	-	1 (20.0%)	-	4 (80.0%)
		4	천동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)
		5	효동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	2 (6.5%)	2 (6.5%)	2 (6.5%)	25 (80.5%)
		7	대동	7 (100.0%)	3 (42.9%)	-	-	4 (57.1%)
		8	삼성동	14 (100.0%)	-	4 (28.6%)	1 (7.1%)	9 (64.3%)
		9	성남동	7 (100.0%)	2 (28.6%)	-	3 (42.8%)	2 (28.6%)
		10	신흥동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
		11	용전동	14 (100.0%)	2 (14.3%)	-	2 (14.3%)	10 (71.4%)
		12	원동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-

표 18 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 노후도 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	15년 이상 20년 미만	20년 이상 25년 미만	25년 이상 30년 미만	30년 이상
중구		13	인동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	2 (33.3%)	2 (33.3%)	1 (16.7%)
		14	자양동	7 (100.0%)	-	-	-	7 (100.0%)
		15	홍도동	10 (100.0%)	-	2 (20.0%)	-	8 (80.0%)
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		17	용운동	8 (100.0%)	-	2 (25.0%)	1 (12.5%)	5 (62.5%)
		18	판암동	8 (100.0%)	1 (12.5%)	-	-	7 (87.5%)
	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	-	-	1 (25.0%)	3 (75.0%)
		20	문창동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)
		21	부사동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	-	4 (66.6%)
		22	석교동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)
		23	옥계동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	-	-	5 (83.3%)
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	7 (53.8%)	4 (30.8%)	-	2 (15.4%)
		25	목동	5 (100.0%)	2 (40.0%)	-	2 (40.0%)	1 (20.0%)
		26	선화동	13 (100.0%)	5 (38.4%)	3 (23.1%)	1 (7.7%)	4 (30.8%)
		27	오류동	4 (100.0%)	2 (50.0%)	1 (25.0%)	-	1 (25.0%)
		28	용두동	8 (100.0%)	-	1 (12.5%)	-	7 (87.5%)
		29	중촌동	7 (100.0%)	-	-	-	7 (100.0%)
		유천 (64)	30	문화동	25 (100.0%)	2 (8.0%)	6 (24.0%)	3 (12.0%)
31	사정동		5 (100.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	

표 18 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 노후도 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	15년 이상 20년 미만	20년 이상 25년 미만	25년 이상 30년 미만	30년 이상
		32	산성동	7 (100.0%)	-	-	-	7 (100.0%)
		33	유천동	11 (100.0%)	-	2 (18.2%)	3 (27.3%)	6 (54.5%)
		34	태평동	16 (100.0%)	1 (6.2%)	2 (12.5%)	4 (25.0%)	9 (56.3%)
서구	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	-	1 (5.3%)	-	18 (94.7%)
		36	복수동	9 (100.0%)	-	5 (55.6%)	1 (11.1%)	3 (33.3%)
		37	정림동	11 (100.0%)	3 (27.3%)	-	-	8 (72.7%)
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	7 (100.0%)	-	-	-
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	3 (12.0%)	4 (16.0%)	9 (36.0%)	9 (36.0%)
		40	둔산동	40 (100.0%)	4 (10.0%)	-	12 (30.0%)	24 (60.0%)
		41	만년동	4 (100.0%)	-	-	-	4 (100.0%)
		42	월평동	18 (100.0%)	2 (11.1%)	1 (5.6%)	-	15 (83.3%)
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	-	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)
		44	괴정동	6 (100.0%)	1 (16.6%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	3 (50.0%)
		45	내동	10 (100.0%)	-	1 (10.0%)	2 (20.0%)	7 (70.0%)
		46	변동	12 (100.0%)	6 (50.0%)	1 (8.3%)	2 (16.7%)	3 (25.0%)
		47	용문동	16 (100.0%)	4 (25.0%)	1 (6.3%)	1 (6.3%)	10 (62.4%)
		48	탄방동	22 (100.0%)	3 (13.7%)	5 (22.7%)	9 (40.9%)	5 (22.7%)
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	-	-	5 (83.3%)
50		관저동	15 (100.0%)	-	1 (6.7%)	6 (40.0%)	8 (53.3%)	

표 18 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 노후도 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	15년 이상 20년 미만	20년 이상 25년 미만	25년 이상 30년 미만	30년 이상
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	-	1 (11.1%)	1 (11.1%)	7 (77.8%)
		52	목상동	7 (100.0%)	3 (42.9%)	-	-	4 (57.1%)
		53	상서동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)
		54	석봉동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	-	-	5 (83.3%)
		55	신일동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		56	신탄진동	11 (100.0%)	-	-	1 (9.1%)	10 (90.9%)
		57	평촌동	3 (100.0%)	1 (33.3%)	-	-	2 (66.7%)
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		59	연축동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		60	와동	3 (100.0%)	-	1 (33.3%)	-	2 (66.7%)
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	-	-	1 (9.1%)	10 (90.9%)
		62	오정동	5 (100.0%)	-	1 (20.0%)	-	4 (80.0%)
		63	읍내동	5 (100.0%)	-	-	-	5 (100.0%)
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	-	-	-	11 (100.0%)
65		비래동	19 (100.0%)	-	4 (21.0%)	1 (5.3%)	14 (73.7%)	
66		송촌동	8 (100.0%)	1 (12.5%)	-	-	7 (87.5%)	
67		중리동	6 (100.0%)	-	-	-	6 (100.0%)	
유성구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	-	10 (100.0%)	-	-
		69	송강동	6 (100.0%)	-	-	-	6 (100.0%)
		70	용산동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	6 (85.7%)	-	-

표 18 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 노후도 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	15년 이상 20년 미만	20년 이상 25년 미만	25년 이상 30년 미만	30년 이상
노은 (41)		71	노은동	8 (100.0%)	-	2 (25.0%)	6 (75.0%)	-
		72	반석동	5 (100.0%)	-	3 (60.0%)	2 (40.0%)	-
		73	지족동	22 (100.0%)	6 (27.2%)	8 (36.4%)	8 (36.4%)	-
		74	하기동	6 (100.0%)	-	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-
도룡 (19)		75	도룡동	11 (100.0%)	-	5 (45.5%)	1 (9.0%)	5 (45.5%)
		76	신성동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)
		77	어은동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		78	전민동	4 (100.0%)	-	-	-	4 (100.0%)
도안 (2)		79	대정동	2 (100.0%)	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)	-
신동 (2)		80	봉산동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-
유성 (63)		81	궁동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	1 (16.7%)	-	3 (50.0%)
		82	봉명동	37 (100.0%)	26 (70.3%)	6 (16.2%)	5 (13.5%)	-
		83	상대동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	-	3 (42.9%)	-
		84	원신흥동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-
		85	장대동	10 (100.0%)	-	2 (20.0%)	7 (70.0%)	1 (10.0%)
진잠 (5)		86	교촌동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-
		87	원내동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)
학하 (10)		88	계산동	2 (100.0%)	2 (100.0%)	-	-	-
		89	구암동	6 (100.0%)	-	-	-	6 (100.0%)
		90	덕명동	2 (100.0%)	2 (100.0%)	-	-	-

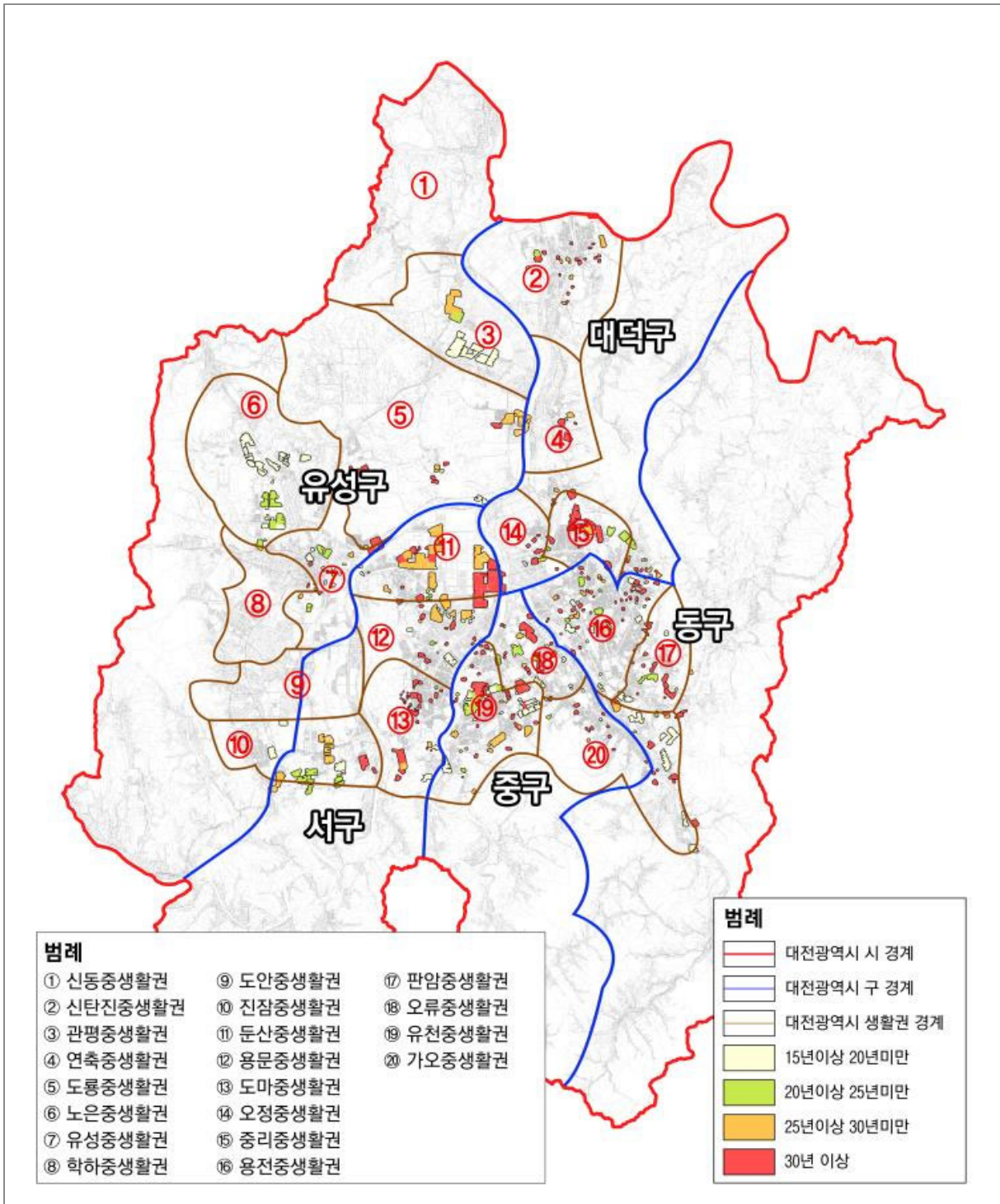


그림 9 대전광역시 리모델링 대상단지 노후도 현황도

## 1.10 세대수

- 대전광역시 리모델링 대상단지 중 세대수 300세대 미만 범위 내 단지들이 전체의 59.7%로 가장 높은 비율을 보이는 한편 세대수 300세대 이상 500세대 미만 단지는 전체의 8.2%로써 가장 낮은 비율을 차지하고 있음

표 19 리모델링 대상단지 세대수 현황(단위: 개)

구분	계	300세대 미만	300~500세대 미만	500~1,000세대 미만	1,000세대 이상	평균 세대수
리모델링 대상단지 (대전광역시)	770 (100.0%)	460 (59.7%)	63 (8.2%)	159 (20.7%)	88 (11.4%)	421세대

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 20 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 세대수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	300세대 미만	300~500세대 미만	500~1,000세대 미만	1,000세대 이상
동구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	2 (25.0%)	3 (37.5%)	3 (37.5%)	-
		2	낭월동	4 (100.0%)	-	-	3 (75.0%)	1 (25.0%)
		3	대성동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	-	1 (20.0%)	1 (20.0%)
		4	천동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	-	4 (80.0%)	-
		5	효동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	29 (93.6%)	-	1 (3.2%)	1 (3.2%)
		7	대동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)	2 (28.6%)	-
		8	삼성동	14 (100.0%)	12 (85.8%)	1 (7.1%)	-	1 (7.1%)
		9	성남동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)	1 (14.3%)	1 (14.3%)
		10	신흥동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-
		11	용전동	14 (100.0%)	11 (78.7%)	1 (7.1%)	1 (7.1%)	1 (7.1%)
		12	원동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-

표 20 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 세대수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	300세대 미만	300~500세대 미만	500~1,000세대 미만	1,000세대 이상
중구		13	인동	6 (100.0%)	4 (66.7%)	-	2 (33.3%)	-
		14	자양동	7 (100.0%)	6 (85.7%)	-	1 (14.3%)	-
		15	홍도동	10 (100.0%)	7 (70.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	-
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-
		17	용운동	8 (100.0%)	4 (50.0%)	1 (12.5%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)
		18	판암동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	-	2 (25.0%)	3 (37.5%)
	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	4 (100.0%)	-	-	-
		20	문창동	2 (100.0%)	2 (100.0%)	-	-	-
		21	부사동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
		22	석교동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-
		23	옥계동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	11 (84.6%)	1 (7.7%)	1 (7.7%)	-
		25	목동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	-	3 (60.0%)	1 (20.0%)
		26	선화동	13 (100.0%)	10 (76.9%)	2 (15.4%)	1 (7.7%)	-
		27	오류동	4 (100.0%)	3 (75.0%)	-	-	1 (25.0%)
		28	용두동	8 (100.0%)	7 (87.5%)	-	-	1 (12.5%)
		29	중촌동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	1 (14.3%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)
		유천 (64)	30	문화동	25 (100.0%)	15 (60.0%)	4 (16.0%)	5 (20.0%)
31	사정동		5 (100.0%)	4 (80.0%)	-	1 (20.0%)	-	

표 20 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 세대수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	300세대 미만	300~500세대 미만	500~1,000세대 미만	1,000세대 이상
		32	산성동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	-	2 (28.6%)	-
		33	유천동	11 (100.0%)	9 (81.8%)	-	1 (9.1%)	1 (9.1%)
		34	태평동	16 (100.0%)	4 (25.0%)	2 (12.5%)	6 (37.5%)	4 (25.0%)
서구	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	15 (78.9%)	2 (10.5%)	1 (5.3%)	1 (5.3%)
		36	복수동	9 (100.0%)	2 (22.2%)	2 (22.2%)	5 (55.6%)	-
		37	정림동	11 (100.0%)	6 (54.5%)	2 (18.2%)	2 (18.2%)	1 (9.1%)
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	-	-	3 (42.9%)	4 (57.1%)
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	21 (84.0%)	1 (4.0%)	1 (4.0%)	2 (8.0%)
		40	둔산동	40 (100.0%)	17 (42.5%)	2 (5.0%)	12 (30.0%)	9 (22.5%)
		41	만년동	4 (100.0%)	-	-	2 (50.0%)	2 (50.0%)
		42	월평동	18 (100.0%)	3 (16.7%)	3 (16.7%)	4 (22.2%)	8 (44.4%)
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	1 (50.0%)	-	-	1 (50.0%)
		44	괴정동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	-	1 (16.7%)	-
		45	내동	10 (100.0%)	7 (70.0%)	-	1 (10.0%)	2 (20.0%)
		46	변동	12 (100.0%)	12 (100.0%)	-	-	-
		47	용문동	16 (100.0%)	15 (93.8%)	1 (6.2%)	-	-
		48	탄방동	22 (100.0%)	17 (77.3%)	1 (4.5%)	2 (9.1%)	2 (9.1%)
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	2 (33.3%)	3 (50.0%)	-
50		관저동	15 (100.0%)	-	-	8 (53.3%)	7 (46.7%)	

표 20 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 세대수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	300세대 미만	300~500세대 미만	500~1,000세대 미만	1,000세대 이상	
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	9 (100.0%)	-	-	-	
		52	목상동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	1 (14.3%)	1 (14.3%)	-	
		53	상서동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-	
		54	석봉동	6 (100.0%)	4 (66.6%)	1 (16.7%)	-	1 (16.7%)	
		55	신일동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	
		56	신탄진동	11 (100.0%)	9 (81.8%)	2 (18.2%)	-	-	
		57	평촌동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	-	1 (33.3%)	-	
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-	
		59	연축동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-	
		60	와동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	-	1 (33.3%)	-	
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	10 (90.9%)	1 (9.1%)	-	-	
		62	오정동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	-	2 (40.0%)	-	
		63	읍내동	5 (100.0%)	4 (80.0%)	-	-	1 (20.0%)	
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	-	3 (27.3%)	2 (18.2%)	6 (54.5%)	
		65	비래동	19 (100.0%)	14 (73.7%)	4 (21.0%)	1 (5.3%)	-	
		66	송촌동	8 (100.0%)	4 (50.0%)	-	-	4 (50.0%)	
		67	중리동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	-	1 (16.7%)	-	
	유성구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	-	4 (40.0%)	5 (50.0%)	1 (10.0%)
			69	송강동	6 (100.0%)	-	-	3 (50.0%)	3 (50.0%)
			70	용산동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	2 (28.6%)	-	-

표 20 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 세대수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	300세대 미만	300~500세대 미만	500~1,000세대 미만	1,000세대 이상
노은 (41)		71	노은동	8 (100.0%)	4 (50.0%)	-	4 (50.0%)	-
		72	반석동	5 (100.0%)	-	-	5 (100.0%)	-
		73	지족동	22 (100.0%)	7 (31.8%)	2 (9.1%)	12 (54.6%)	1 (4.5%)
		74	하기동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	2 (33.3%)	3 (50.0%)	-
도룡 (19)		75	도룡동	11 (100.0%)	9 (81.8%)	2 (18.2%)	-	-
		76	신성동	3 (100.0%)	-	-	3 (100.0%)	-
		77	어은동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		78	전민동	4 (100.0%)	-	-	3 (75.0%)	1 (25.0%)
도안 (2)		79	대정동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-
신동 (2)		80	봉산동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-
유성 (63)		81	궁동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
		82	봉명동	37 (100.0%)	32 (86.5%)	1 (2.7%)	2 (5.4%)	2 (5.4%)
		83	상대동	7 (100.0%)	3 (42.9%)	-	1 (14.2%)	3 (42.9%)
		84	원신흥동	3 (100.0%)	-	-	1 (33.3%)	2 (66.7%)
		85	장대동	10 (100.0%)	7 (70.0%)	-	3 (30.0%)	-
진잠 (5)		86	교촌동	2 (100.0%)	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)	-
		87	원내동	3 (100.0%)	-	-	2 (66.7%)	1 (33.3%)
학하 (10)		88	계산동	2 (100.0%)	-	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)
		89	구암동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
		90	덕명동	2 (100.0%)	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)	-

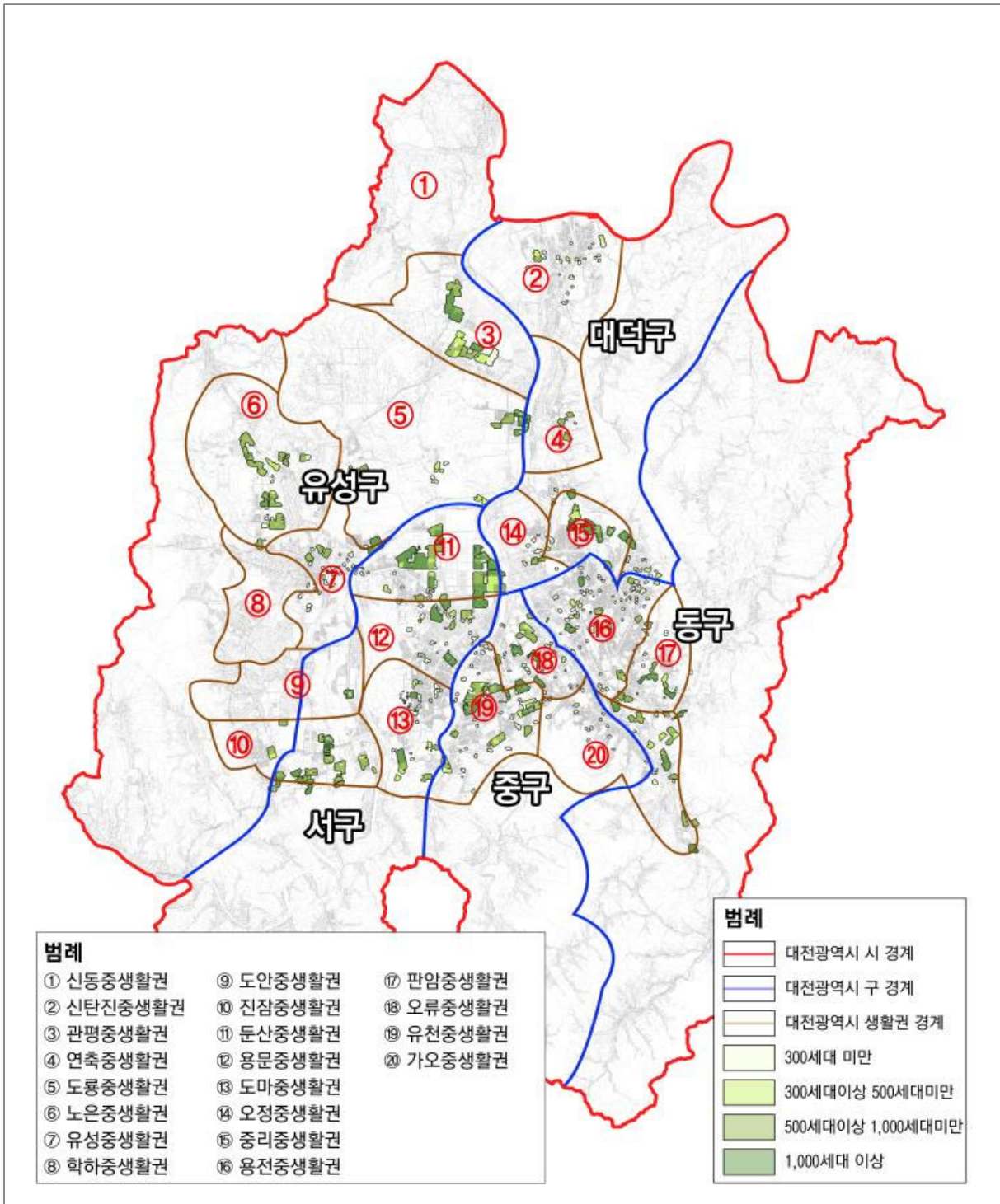


그림 10 대전광역시 리모델링 대상단지 세대수 현황도

## 1.11 동수

- 대전광역시 리모델링 대상단지 중 5동 미만 범위 내 단지들이 전체의 58.0%로 가장 높음
- 20동 이상 단지는 전체의 1.7% 비율을 보이면서 다른 범위에 비해 가장 낮은 비율을 차지함

**표 21 리모델링 대상단지 동수 현황**(단위: 개)

구분	계	5동 미만	5동 이상 10동 미만	10동 이상 20동 미만	20동 이상	평균 동수
리모델링 대상단지 (대전광역시)	770 (100.0%)	447 (58.0%)	163 (21.2%)	147 (19.1%)	13 (1.7%)	5동

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

**표 22 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 동수 현황**(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	5동 미만	5동 이상 10동 미만	10동 이상 20동 미만	20동 이상
구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	2 (25.0%)	4 (50.0%)	2 (25.0%)	-
		2	낭월동	4 (100.0%)	-	-	4 (100.0%)	-
		3	대성동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	-
		4	천동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	2 (40.0%)	-
		5	효동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	25 (80.7%)	5 (16.1%)	1 (3.2%)	-
		7	대동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)	2 (28.6%)	-
		8	삼성동	14 (100.0%)	10 (71.4%)	2 (14.3%)	2 (14.3%)	-
		9	성남동	7 (100.0%)	2 (28.6%)	3 (42.8%)	2 (28.6%)	-
		10	신흥동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
		11	용전동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-
		12	원동	6 (100.0%)	4 (66.6%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	-

표 22 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 동수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	5동 미만	5동 이상 10동 미만	10동 이상 20동 미만	20동 이상
중구		13	인동	6 (100.0%)	4 (66.6%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	-
		14	자양동	7 (100.0%)	6 (85.7%)	1 (14.3%)	-	-
		15	홍도동	10 (100.0%)	7 (70.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	-
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-
		17	용운동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	3 (37.5%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)
		18	판암동	8 (100.0%)	5 (62.5%)	-	3 (37.5%)	-
	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	4 (100.0%)	-	-	-
		20	문창동	2 (100.0%)	2 (100.0%)	-	-	-
		21	부사동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-	-
		22	석교동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	-	-
		23	옥계동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	10 (76.9%)	2 (15.4%)	1 (7.7%)	-
		25	목동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	-
		26	선화동	13 (100.0%)	12 (92.3%)	1 (7.7%)	-	-
		27	오류동	4 (100.0%)	3 (75.0%)	-	-	1 (25.0%)
28		용두동	8 (100.0%)	5 (62.5%)	1 (12.5%)	2 (25.0%)	-	
29		중촌동	7 (100.0%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	4 (57.1%)	-	
유천 (64)		30	문화동	25 (100.0%)	14 (56.0%)	8 (32.0%)	3 (12.0%)	-
	31	사정동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	-	

표 22 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 동수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	5동 미만	5동 이상 10동 미만	10동 이상 20동 미만	20동 이상
		32	산성동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	1 (14.3%)	1 (14.3%)	-
		33	유천동	11 (100.0%)	8 (72.7%)	2 (18.2%)	1 (9.1%)	-
		34	태평동	16 (100.0%)	4 (25.0%)	6 (37.5%)	5 (31.3%)	1 (6.2%)
서구	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	11 (57.9%)	7 (36.8%)	1 (5.3%)	-
		36	복수동	9 (100.0%)	1 (11.1%)	5 (55.6%)	3 (33.3%)	-
		37	정림동	11 (100.0%)	7 (63.6%)	3 (27.3%)	-	1 (9.1%)
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	-	1 (14.3%)	6 (85.7%)	-
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	20 (80.0%)	2 (8.0%)	1 (4.0%)	2 (8.0%)
		40	둔산동	40 (100.0%)	21 (52.5%)	6 (15.0%)	11 (27.5%)	2 (5.0%)
		41	만년동	4 (100.0%)	-	3 (75.0%)	1 (25.0%)	-
		42	월평동	18 (100.0%)	5 (27.8%)	7 (38.9%)	6 (33.3%)	-
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	1 (50.0%)	-	-	1 (50.0%)
		44	괴정동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-	-
		45	내동	10 (100.0%)	6 (60.0%)	2 (20.0%)	1 (10.0%)	1 (10.0%)
		46	변동	12 (100.0%)	12 (100.0%)	-	-	-
		47	용문동	16 (100.0%)	15 (93.8%)	1 (6.2%)	-	-
		48	탄방동	22 (100.0%)	17 (77.3%)	2 (9.1%)	3 (13.6%)	-
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	3 (50.0%)	3 (50.0%)	-	-
50		관저동	15 (100.0%)	-	8 (53.3%)	7 (46.7%)	-	

표 22 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 동수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	5동 미만	5동 이상 10동 미만	10동 이상 20동 미만	20동 이상	
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	9 (100.0%)	-	-	-	
		52	목상동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	2 (28.6%)	-	-	
		53	상서동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-	
		54	석봉동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	-	1 (16.7%)	-	
		55	신일동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	
		56	신탄진동	11 (100.0%)	11 (100.0%)	-	-	-	
		57	평촌동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	-	-	
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-	
		59	연축동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-	
		60	와동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	-	-	
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	9 (81.8%)	2 (18.2%)	-	-	
		62	오정동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	2 (40.0%)	-	-	
		63	읍내동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	-	
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	1 (9.0%)	5 (45.5%)	5 (45.5%)	-	
		65	비래동	19 (100.0%)	15 (78.9%)	4 (21.1%)	-	-	
		66	송촌동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	1 (12.5%)	4 (50.0%)	-	
		67	중리동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-	-	
	유성구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	-	-	10 (100.0%)	-
			69	송강동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	2 (33.3%)	3 (50.0%)	-
			70	용산동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	5 (71.4%)	1 (14.3%)	-

표 22 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 동수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	5동 미만	5동 이상 10동 미만	10동 이상 20동 미만	20동 이상
노은 (41)		71	노은동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	1 (12.5%)	4 (50.0%)	-
		72	반석동	5 (100.0%)	-	3 (60.0%)	2 (40.0%)	-
		73	지족동	22 (100.0%)	8 (36.4%)	7 (31.8%)	7 (31.8%)	-
		74	하기동	6 (100.0%)	-	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-
도룡 (19)		75	도룡동	11 (100.0%)	9 (81.8%)	2 (18.2%)	-	-
		76	신성동	3 (100.0%)	-	2 (66.7%)	1 (33.3%)	-
		77	어은동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		78	전민동	4 (100.0%)	-	-	3 (75.0%)	1 (25.0%)
도안 (2)		79	대정동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-
신동 (2)		80	봉산동	2 (100.0%)	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)	-
유성 (63)		81	궁동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
		82	봉명동	37 (100.0%)	33 (89.2%)	-	4 (10.8%)	-
		83	상대동	7 (100.0%)	3 (42.8%)	1 (14.3%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)
		84	원신흥동	3 (100.0%)	-	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-
		85	장대동	10 (100.0%)	7 (70.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	-
진잠 (5)		86	교촌동	2 (100.0%)	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)	-
		87	원내동	3 (100.0%)	-	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-
학하 (10)		88	계산동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-
		89	구암동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
		90	덕명동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-

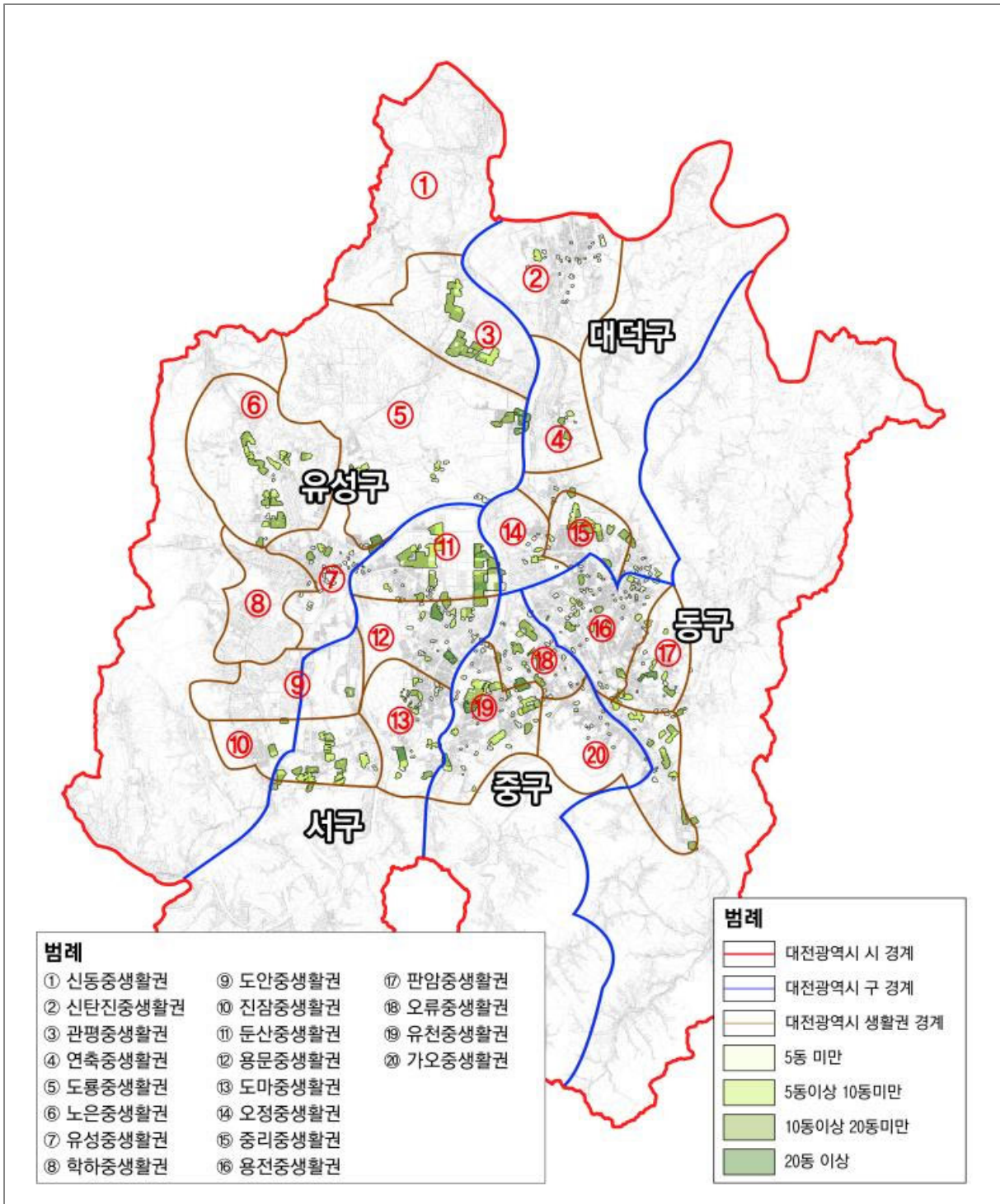


그림 11 대전광역시 리모델링 대상단지 동수 현황도

## 1.12 층수

- 대전광역시 리모델링 대상단지 중 10층 미만 범위 내 단지들이 전체의 32.1%로 가장 높은 비율을 보임
- 20층 이상 단지는 전체의 19.3% 비율을 보이면서 다른 범위에 비해 가장 낮은 비율을 차지하고 있음

표 23 리모델링 대상단지 층수 현황(단위: 개)

구분	계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상	평균 층수
리모델링 대상단지 (대전광역시)	770 (100.0%)	247 (32.1%)	150 (19.5%)	224 (29.1%)	149 (19.3%)	13층

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 24 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 층수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상
동구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	2 (25.0%)	2 (25.0%)	1 (12.5%)	3 (37.5%)
		2	낭월동	4 (100.0%)	1 (25.0%)	-	1 (25.0%)	2 (50.0%)
		3	대성동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	-	1 (20.0%)	1 (20.0%)
		4	천동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	-	1 (20.0%)	3 (60.0%)
		5	효동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	23 (74.2%)	5 (16.1%)	1 (3.2%)	2 (6.5%)
		7	대동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	-	-	3 (42.9%)
		8	삼성동	14 (100.0%)	8 (57.2%)	1 (7.1%)	2 (14.3%)	3 (21.4%)
		9	성남동	7 (100.0%)	3 (42.8%)	-	2 (28.6%)	2 (28.6%)
		10	신흥동	1 (100.0%)	-	-	-	1 (100.0%)
		11	용전동	14 (100.0%)	7 (50.0%)	2 (14.3%)	5 (35.7%)	-
		12	원동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-

표 24 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 층수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상
중구		13	인동	6 (100.0%)	-	1 (16.7%)	4 (66.6%)	1 (16.7%)
		14	자양동	7 (100.0%)	6 (85.7%)	-	1 (14.3%)	-
		15	홍도동	10 (100.0%)	6 (60.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	-
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-
		17	용운동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	-	5 (62.5%)	-
		18	판암동	8 (100.0%)	-	1 (12.5%)	7 (87.5%)	-
	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)	2 (50.0%)	-
		20	문창동	2 (100.0%)	2 (100.0%)	-	-	-
		21	부사동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-	-
		22	석교동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-
		23	옥계동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-	-
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	5 (38.5%)	2 (15.3%)	5 (38.5%)	1 (7.7%)
25		목동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	-	1 (20.0%)	3 (60.0%)	
26		선화동	13 (100.0%)	5 (38.4%)	4 (30.8%)	3 (23.1%)	1 (7.7%)	
27		오류동	4 (100.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)	2 (50.0%)	-	
28		용두동	8 (100.0%)	5 (62.5%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	
29		중촌동	7 (100.0%)	2 (28.6%)	2 (28.6%)	2 (28.6%)	1 (14.2%)	
유천 (64)		30	문화동	25 (100.0%)	5 (20.0%)	7 (28.0%)	6 (24.0%)	7 (28.0%)
	31	사정동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	-	1 (20.0%)	

표 24 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 층수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상
		32	산성동	7 (100.0%)	2 (28.6%)	4 (57.1%)	1 (14.3%)	-
		33	유천동	11 (100.0%)	2 (18.2%)	3 (27.3%)	5 (45.4%)	1 (9.1%)
		34	태평동	16 (100.0%)	3 (18.7%)	-	6 (37.5%)	7 (43.8%)
서구	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	12 (63.2%)	2 (10.5%)	4 (21.0%)	1 (5.3%)
		36	복수동	9 (100.0%)	-	-	3 (33.3%)	6 (66.7%)
		37	정림동	11 (100.0%)	4 (36.4%)	2 (18.1%)	4 (36.4%)	1 (9.1%)
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	-	-	-	7 (100.0%)
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	6 (24.0%)	13 (52.0%)	6 (24.0%)	-
		40	둔산동	40 (100.0%)	-	18 (45.0%)	21 (52.5%)	1 (2.5%)
		41	만년동	4 (100.0%)	-	-	4 (100.0%)	-
		42	월평동	18 (100.0%)	-	4 (22.2%)	14 (77.8%)	-
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	1 (50.0%)	-	-	1 (50.0%)
		44	괴정동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	3 (50.0%)	1 (16.7%)	-
		45	내동	10 (100.0%)	3 (30.0%)	1 (10.0%)	5 (50.0%)	1 (10.0%)
		46	변동	12 (100.0%)	6 (50.0%)	4 (33.3%)	2 (16.7%)	-
		47	용문동	16 (100.0%)	12 (75.0%)	-	4 (25.0%)	-
		48	탄방동	22 (100.0%)	3 (13.6%)	15 (68.2%)	4 (18.2%)	-
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	-	2 (33.3%)	4 (66.7%)	-
50		관저동	15 (100.0%)	-	-	1 (6.7%)	14 (93.3%)	

표 24 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 층수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상	
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	6 (66.7%)	1 (11.1%)	1 (11.1%)	1 (11.1%)	
		52	목상동	7 (100.0%)	4 (57.1%)	-	3 (42.9%)	-	
		53	상서동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	-	-	
		54	석봉동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	1 (16.7%)	2 (33.3%)	1 (16.7%)	
		55	신일동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	
		56	신탄진동	11 (100.0%)	6 (54.5%)	2 (18.2%)	3 (27.3%)	-	
		57	평촌동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	-	-	1 (33.3%)	
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	
		59	연축동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	
		60	와동	3 (100.0%)	1 (33.3%)	1 (33.3%)	1 (33.4%)	-	
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	10 (90.9%)	1 (9.1%)	-	-	
		62	오정동	5 (100.0%)	-	1 (20.0%)	3 (60.0%)	1 (20.0%)	
		63	읍내동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	-	2 (40.0%)	-	
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	1 (9.1%)	-	9 (81.8%)	1 (9.1%)	
		65	비래동	19 (100.0%)	6 (31.6%)	9 (47.4%)	3 (15.8%)	1 (5.2%)	
		66	송촌동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	3 (37.5%)	
		67	중리동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	-	1 (16.7%)	-	
	유성구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	-	-	-	10 (100.0%)
			69	송강동	6 (100.0%)	-	-	6 (100.0%)	-
			70	용산동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	-	2 (28.6%)	-

표 24 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 총수 현황(단위: 개)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상
노은 (41)		71	노은동	8 (100.0%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	3 (37.5%)	3 (37.5%)
		72	반석동	5 (100.0%)	-	-	-	5 (100.0%)
		73	지족동	22 (100.0%)	-	2 (9.1%)	6 (27.3%)	14 (63.6%)
		74	하기동	6 (100.0%)	-	-	2 (33.3%)	4 (66.7%)
도룡 (19)		75	도룡동	11 (100.0%)	4 (36.4%)	5 (45.4%)	-	2 (18.2%)
		76	신성동	3 (100.0%)	-	-	3 (100.0%)	-
		77	어은동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-
		78	전민동	4 (100.0%)	-	-	4 (100.0%)	-
도안 (2)		79	대정동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-
신동 (2)		80	봉산동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)
유성 (63)		81	궁동	6 (100.0%)	4 (66.6%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	-
		82	봉명동	37 (100.0%)	7 (18.9%)	12 (32.5%)	8 (21.6%)	10 (27.0%)
		83	상대동	7 (100.0%)	-	-	3 (42.9%)	4 (57.1%)
		84	원신흥동	3 (100.0%)	-	-	-	3 (100.0%)
		85	장대동	10 (100.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	5 (50.0%)	1 (10.0%)
진잠 (5)		86	교촌동	2 (100.0%)	-	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)
		87	원내동	3 (100.0%)	-	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-
학하 (10)		88	계산동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)
		89	구암동	6 (100.0%)	3 (50.0%)	1 (16.7%)	2 (33.3%)	-
		90	덕명동	2 (100.0%)	-	-	-	2 (100.0%)

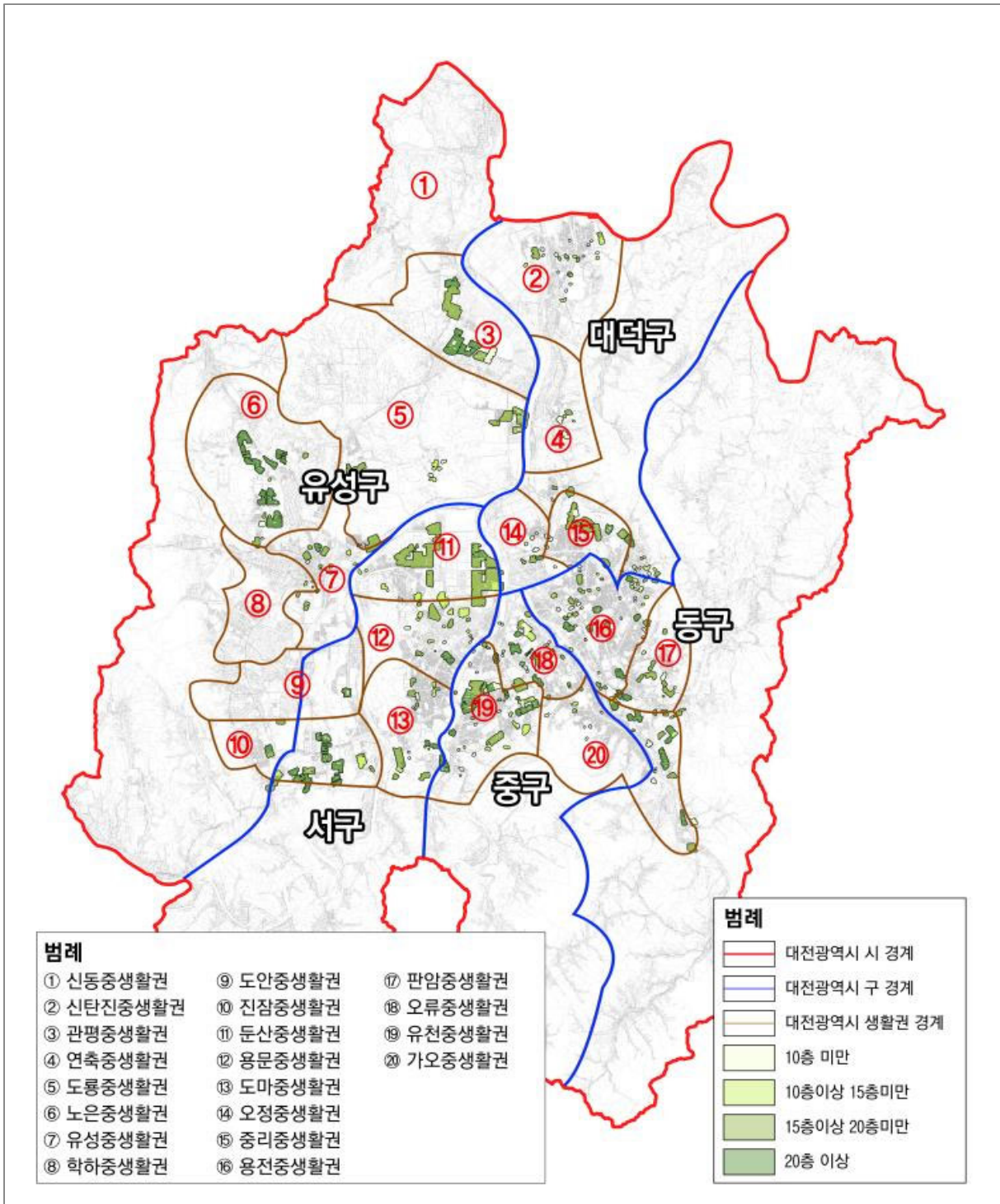


그림 12 대전광역시 리모델링 대상단지 층수 현황도

### 1.13 평당 평균 실거래가

- 대전광역시 리모델링 대상 단지 중 평당 평균 실거래가 1,000만원 미만 범위 내 단지들이 전체의 50.1%로 1,500만원 이상 2,000만원 미만 단지는 전체의 12.9% 비율을 보임

표 25 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 개, 만원/3.3m<sup>2</sup>)

구분	계	1,000 미만	1,000 이상 1,500 미만	1,500 이상 2,000 미만	2,000 이상	평 균 실거래가
리모델링 대상단지 (대전광역시)	770 (100.0%)	386 (50.1%)	181 (23.5%)	99 (12.9%)	104 (13.5%)	1,174

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 26 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 개, 만원/3.3m<sup>2</sup>)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합 계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상
동 구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	2 (25.0%)	4 (50.0%)	2 (25.0%)	-
		2	낭월동	4 (100.0%)	-	2 (50.0%)	1 (25.0%)	1 (25.0%)
		3	대성동	5 (100.0%)	4 (80.0%)	-	1 (20.0%)	-
		4	천동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)	2 (40.0%)	-
		5	효동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	28 (90.3%)	2 (6.5%)	-	1 (3.2%)
		7	대동	7 (100.0%)	5 (71.4%)	-	-	2 (28.6%)
		8	삼성동	14 (100.0%)	8 (57.2%)	5 (35.7%)	1 (7.1%)	-
		9	성남동	7 (100.0%)	3 (42.9%)	1 (14.2%)	3 (42.9%)	-
		10	신흥동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
		11	용전동	14 (100.0%)	11 (78.6%)	3 (21.4%)	-	-
		12	원동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-

표 26 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 개, 만원/3.3m<sup>2</sup>)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상
중구		13	인동	6 (100.0%)	4 (66.6%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	-
		14	자양동	7 (100.0%)	7 (100.0%)	-	-	-
		15	홍도동	10 (100.0%)	9 (90.0%)	1 (10.0%)	-	-
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-
		17	용운동	8 (100.0%)	5 (62.5%)	3 (37.5%)	-	-
		18	판암동	8 (100.0%)	5 (62.5%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)
	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	4 (100.0%)	-	-	-
		20	문창동	2 (100.0%)	1 (50.0%)	-	1 (50.0%)	-
		21	부사동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
		22	석교동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-
		23	옥계동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	8 (61.5%)	3 (23.1%)	1 (7.7%)	1 (7.7%)
		25	목동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	1 (20.0%)	2 (40.0%)
		26	선화동	13 (100.0%)	6 (46.1%)	4 (30.8%)	-	3 (23.1%)
		27	오류동	4 (100.0%)	3 (75.0%)	-	-	1 (25.0%)
		28	용두동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	2 (25.0%)	3 (37.5%)	-
		29	중촌동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	4 (57.1%)	2 (28.6%)	-
		유천 (64)	30	문화동	25 (100.0%)	9 (36.0%)	6 (24.0%)	5 (20.0%)
31	사정동		5 (100.0%)	4 (80.0%)	1 (20.0%)	-	-	

표 26 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 개, 만원/3.3m<sup>2</sup>)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상
		32	산성동	7 (100.0%)	6 (85.7%)	1 (14.3%)	-	-
		33	유천동	11 (100.0%)	7 (63.6%)	4 (36.4%)	-	-
		34	태평동	16 (100.0%)	3 (18.7%)	8 (50.0%)	5 (31.3%)	-
서구	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	11 (57.9%)	7 (36.8%)	1 (5.3%)	-
		36	복수동	9 (100.0%)	1 (11.1%)	5 (55.6%)	3 (33.3%)	-
		37	정림동	11 (100.0%)	9 (81.8%)	2 (18.2%)	-	-
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	-	-	-	7 (100.0%)
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	20 (80.0%)	3 (12.0%)	1 (4.0%)	1 (4.0%)
		40	둔산동	40 (100.0%)	14 (35.0%)	2 (5.0%)	5 (12.5%)	19 (47.5%)
		41	만년동	4 (100.0%)	-	-	1 (25.0%)	3 (75.0%)
		42	월평동	18 (100.0%)	2 (11.1%)	4 (22.3%)	6 (33.3%)	6 (33.3%)
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	1 (50.0%)	-	1 (50.0%)	-
		44	괴정동	6 (100.0%)	3 (50.0%)	2 (33.3%)	1 (16.7%)	-
		45	내동	10 (100.0%)	6 (60.0%)	2 (20.0%)	2 (20.0%)	-
		46	변동	12 (100.0%)	7 (58.3%)	5 (41.7%)	-	-
		47	용문동	16 (100.0%)	9 (56.3%)	5 (31.2%)	2 (12.5%)	-
		48	탄방동	22 (100.0%)	15 (68.2%)	1 (4.5%)	4 (18.2%)	2 (9.1%)
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	4 (66.7%)	-	-
50		관저동	15 (100.0%)	-	8 (53.3%)	7 (46.7%)	-	

표 26 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 개, 만원/3.3m<sup>2</sup>)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상	
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	9 (100.0%)	-	-	-	
		52	목상동	7 (100.0%)	7 (100.0%)	-	-	-	
		53	상서동	3 (100.0%)	3 (100.0%)	-	-	-	
		54	석봉동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	-	1 (16.7%)	-	
		55	신일동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	
		56	신탄진동	11 (100.0%)	11 (100.0%)	-	-	-	
		57	평촌동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	-	-	
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-	
		59	연축동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-	
		60	와동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	1 (33.3%)	-	-	
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	11 (100.0%)	-	-	-	
		62	오정동	5 (100.0%)	3 (60.0%)	2 (40.0%)	-	-	
		63	읍내동	5 (100.0%)	4 (80.0%)	1 (20.0%)	-	-	
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	3 (27.3%)	7 (63.6%)	1 (9.1%)	-	
		65	비래동	19 (100.0%)	18 (94.7%)	1 (5.3%)	-	-	
		66	송촌동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	3 (37.5%)	2 (25.0%)	-	
		67	중리동	6 (100.0%)	6 (100.0%)	-	-	-	
	유성구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	-	-	5 (50.0%)	5 (50.0%)
			69	송강동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	3 (50.0%)	1 (16.7%)	-
			70	용산동	7 (100.0%)	-	1 (14.3%)	1 (14.3%)	5 (71.4%)

표 26 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 개, 만원/3.3m<sup>2</sup>)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	10층 미만	10층 이상 15층 미만	15층 이상 20층 미만	20층 이상
노은 (41)		71	노은동	8 (100.0%)	-	4 (50.0%)	2 (25.0%)	2 (25.0%)
		72	반석동	5 (100.0%)	-	1 (20.0%)	-	4 (80.0%)
		73	지족동	22 (100.0%)	3 (13.6%)	4 (18.2%)	4 (18.2%)	11 (50.0%)
		74	하기동	6 (100.0%)	-	2 (33.3%)	1 (16.7%)	3 (50.0%)
도룡 (19)		75	도룡동	11 (100.0%)	1 (9.1%)	4 (36.4%)	1 (9.1%)	5 (45.4%)
		76	신성동	3 (100.0%)	-	3 (100.0%)	-	-
		77	어은동	1 (100.0%)	-	-	1 (100.0%)	-
		78	전민동	4 (100.0%)	-	3 (75.0%)	1 (25.0%)	-
도안 (2)		79	대정동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-
신동 (2)		80	봉산동	2 (100.0%)	-	1 (50.0%)	-	1 (50.0%)
유성 (63)		81	궁동	6 (100.0%)	3 (50.0%)	1 (16.6%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)
		82	봉명동	37 (100.0%)	20 (54.1%)	13 (35.1%)	1 (2.7%)	3 (8.1%)
		83	상대동	7 (100.0%)	-	2 (28.6%)	2 (28.6%)	3 (42.8%)
		84	원신흥동	3 (100.0%)	-	1 (33.3%)	1 (33.3%)	1 (33.4%)
		85	장대동	10 (100.0%)	1 (10.0%)	2 (20.0%)	5 (50.0%)	2 (20.0%)
진잠 (5)		86	교촌동	2 (100.0%)	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)	-
		87	원내동	3 (100.0%)	-	3 (100.0%)	-	-
학하 (10)		88	계산동	2 (100.0%)	-	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)
		89	구암동	6 (100.0%)	3 (50.0%)	2 (33.3%)	-	1 (16.7%)
		90	덕명동	2 (100.0%)	-	1 (50.0%)	1 (50.0%)	-

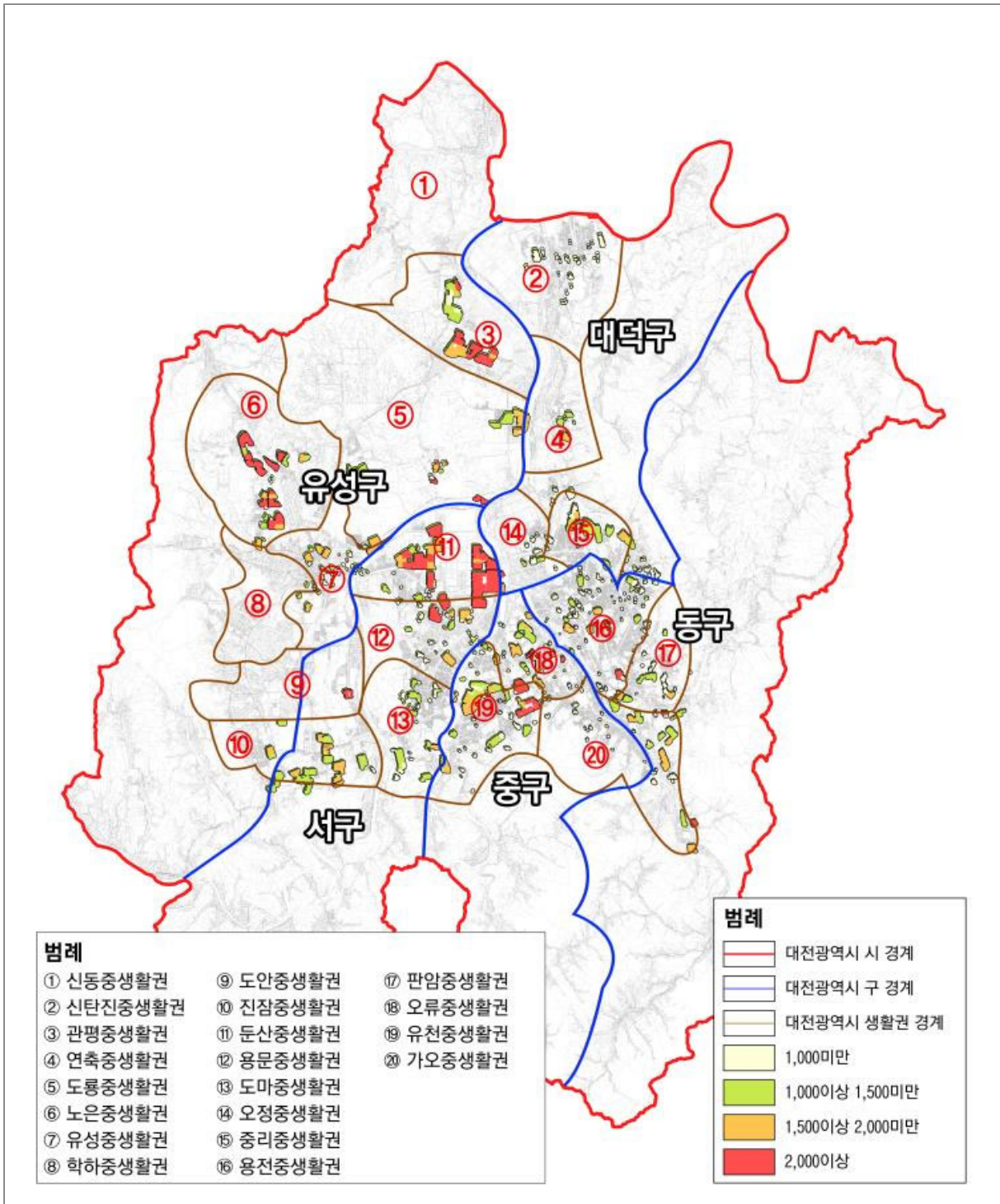


그림 13 대전광역시 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황도

## 1.14 주차대수

- 대전광역시 리모델링 대상 단지 등록된 차량이 499,500대로 주차면당 차량대수가 1.47대인 상황으로 주차면이 매우 부족한 상황이고, 전체 단지의 약 85%인 649단지가 세대당 주차면수 1.5대 미만이며, 그 중 288단지는 1.0대 미만으로 매우 심각한 주차난에 처해 있음

표 27 리모델링 대상단지 주차시설 확보 현황

구분	계 (개)	세대수 (세대)	등록대수 (대)	세대당 주차대수(대)	주차면수 (면)	주차면당 차량대수
리모델링 대상단지 (대전광역시)	770	324,302	499,500	1.04	338,658	1.47

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 28 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 면)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	1.0 미만	1.0 이상 1.5 미만	1.5 이상 2.0 미만	2.0 이상
동구	가오 (23)	1	가오동	8 (100.0%)	1 (12.5%)	7 (87.5%)	-	-
		2	낭월동	4 (100.0%)	2 (50.0%)	2 (50.0%)	-	-
		3	대성동	5 (100.0%)	1 (20.0%)	4 (80.0%)	-	-
		4	천동	5 (100.0%)	2 (40.0%)	3 (60.0%)	-	-
		5	효동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
	용전 (98)	6	가양동	31 (100.0%)	6 (19.4%)	25 (80.6%)	-	-
		7	대동	7 (100.0%)	-	7 (100.0%)	-	-
		8	삼성동	14 (100.0%)	7 (50.0%)	7 (50.0%)	-	-
		9	성남동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
		10	신흥동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-
		11	용전동	14 (100.0%)	11 (78.6%)	3 (21.4%)	-	-
		12	원동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-

표 28 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 면)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	1.0 미만	1.0 이상 1.5 미만	1.5 이상 2.0 미만	2.0 이상
중구		13	인동	6 (100.0%)	4 (66.7%)	2 (33.3%)	-	-
		14	자양동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	6 (85.7%)	-	-
		15	홍도동	10 (100.0%)	4 (40.0%)	5 (50.0%)	-	1 (10.0%)
	판암 (17)	16	신흥동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
		17	용운동	8 (100.0%)	3 (37.5%)	5 (62.5%)	-	-
		18	판암동	8 (100.0%)	7 (87.5%)	1 (12.5%)	-	-
	가오 (21)	19	대사동	4 (100.0%)	-	4 (100.0%)	-	-
		20	문창동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-
		21	부사동	6 (100.0%)	-	6 (100.0%)	-	-
		22	석교동	3 (100.0%)	-	3 (100.0%)	-	-
		23	옥계동	6 (100.0%)	-	6 (100.0%)	-	-
	오류 (50)	24	대흥동	13 (100.0%)	2 (15.4%)	11 (84.6%)	-	-
		25	목동	5 (100.0%)	-	5 (100.0%)	-	-
		26	선화동	13 (100.0%)	3 (23.1%)	10 (76.9%)	-	-
		27	오류동	4 (100.0%)	1 (25.0%)	3 (75.0%)	-	-
		28	용두동	8 (100.0%)	2 (25.0%)	6 (75.0%)	-	-
		29	중촌동	7 (100.0%)	7 (100.0%)	-	-	-
		유천 (64)	30	문화동	25 (100.0%)	9 (36.0%)	10 (40.0%)	4 (16.0%)
31	사정동		5 (100.0%)	1 (20.0%)	4 (80.0%)	-	-	

표 28 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 면)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	1.0 미만	1.0 이상 1.5 미만	1.5 이상 2.0 미만	2.0 이상
		32	산성동	7 (100.0%)	3 (42.9%)	4 (57.1%)	-	-
		33	유천동	11 (100.0%)	6 (54.5%)	5 (45.5%)	-	-
		34	태평동	16 (100.0%)	5 (31.3%)	10 (62.5%)	1 (6.2%)	-
서구	도마 (39)	35	도마동	19 (100.0%)	8 (42.1%)	-	-	11 (57.9%)
		36	복수동	9 (100.0%)	2 (22.2%)	6 (66.7%)	1 (11.1%)	-
		37	정림동	11 (100.0%)	6 (54.5%)	1 (9.1%)	-	4 (36.4%)
	도안 (7)	38	도안동	7 (100.0%)	-	7 (100.0%)	-	-
	둔산 (87)	39	갈마동	25 (100.0%)	9 (36.0%)	1 (4.0%)	-	15 (60.0%)
		40	둔산동	40 (100.0%)	19 (47.5%)	12 (30.0%)	-	9 (22.5%)
		41	만년동	4 (100.0%)	3 (75.0%)	1 (25.0%)	-	-
		42	월평동	18 (100.0%)	9 (50.0%)	8 (44.4%)	-	1 (5.6%)
	용문 (68)	43	가장동	2 (100.0%)	-	1 (50.0%)	-	1 (50.0%)
		44	괴정동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	1 (16.7%)	-	4 (66.6%)
		45	내동	10 (100.0%)	5 (50.0%)	2 (20.0%)	-	3 (30.0%)
		46	변동	12 (100.0%)	4 (33.3%)	3 (25.0%)	-	5 (41.7%)
		47	용문동	16 (100.0%)	5 (31.3%)	1 (6.2%)	-	10 (62.5%)
		48	탄방동	22 (100.0%)	8 (36.4%)	3 (13.6%)	-	11 (50.0%)
	진잠 (21)	49	가수원동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-	-
50		관저동	15 (100.0%)	8 (53.4%)	5 (33.3%)	2 (13.3%)	-	

표 28 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 면)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	1.0 미만	1.0 이상 1.5 미만	1.5 이상 2.0 미만	2.0 이상	
대덕구	신탄진 (40)	51	덕암동	9 (100.0%)	1 (11.1%)	8 (88.9%)	-	-	
		52	목상동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	6 (85.7%)	-	-	
		53	상서동	3 (100.0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-	-	
		54	석봉동	6 (100.0%)	3 (50.0%)	2 (33.3%)	1 (16.7%)	-	
		55	신일동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	
		56	신탄진동	11 (100.0%)	3 (27.3%)	8 (72.7%)	-	-	
		57	평촌동	3 (100.0%)	-	3 (100.0%)	-	-	
	연축 (5)	58	신대동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	
		59	연축동	1 (100.0%)	1 (100.0%)	-	-	-	
		60	와동	3 (100.0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-	-	
	오정 (21)	61	대화동	11 (100.0%)	5 (45.5%)	6 (54.5%)	-	-	
		62	오정동	5 (100.0%)	4 (80.0%)	1 (20.0%)	-	-	
		63	읍내동	5 (100.0%)	2 (40.0%)	3 (60.0%)	-	-	
	중리 (44)	64	법동	11 (100.0%)	9 (81.8%)	2 (18.2%)	-	-	
		65	비래동	19 (100.0%)	6 (31.6%)	13 (68.4%)	-	-	
		66	송촌동	8 (100.0%)	-	8 (100.0%)	-	-	
		67	중리동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	5 (83.3%)	-	-	
	유성구	관평 (23)	68	관평동	10 (100.0%)	-	5 (50.0%)	5 (50.0%)	-
			69	송강동	6 (100.0%)	5 (83.3%)	1 (16.7%)	-	-
			70	용산동	7 (100.0%)	-	1 (14.3%)	1 (14.3%)	5 (71.4%)

표 28 구·생활권·동별 리모델링 대상단지 평당 평균 실거래가 현황(단위: 면)(계속)

구분	생활권	구분	동별	합계	1.0 미만	1.0 이상 1.5 미만	1.5 이상 2.0 미만	2.0 이상
노은 (41)		71	노은동	8 (100.0%)	1 (12.5%)	5 (62.5%)	1 (12.5%)	1 (12.5%)
		72	반석동	5 (100.0%)	2 (40.0%)	2 (40.0%)	-	1 (20.0%)
		73	지족동	22 (100.0%)	1 (4.6%)	18 (81.8%)	-	3 (13.6%)
		74	하기동	6 (100.0%)	1 (16.7%)	4 (66.6%)	-	1 (16.7%)
도룡 (19)		75	도룡동	11 (100.0%)	1 (9.1%)	7 (63.6%)	1 (9.1%)	2 (18.2%)
		76	신성동	3 (100.0%)	1 (33.3%)	2 (66.7%)	-	-
		77	어은동	1 (100.0%)	-	1 (100.0%)	-	-
		78	전민동	4 (100.0%)	1 (25.0%)	3 (75.0%)	-	-
도안 (2)		79	대정동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-
신동 (2)		80	봉산동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-
유성 (63)		81	궁동	6 (100.0%)	2 (33.3%)	4 (66.7%)	-	-
		82	봉명동	37 (100.0%)	15 (40.5%)	17 (45.0%)	2 (5.4%)	3 (8.1%)
		83	상대동	7 (100.0%)	1 (14.3%)	2 (28.6%)	1 (14.3%)	3 (42.8%)
		84	원신흥동	3 (100.0%)	-	2 (66.7%)	-	1 (33.3%)
		85	장대동	10 (100.0%)	4 (40.0%)	5 (50.0%)	1 (10.0%)	-
진잠 (5)		86	교촌동	2 (100.0%)	-	2 (100.0%)	-	-
		87	원내동	3 (100.0%)	2 (66.7%)	-	1 (33.3%)	-
학하 (10)		88	계산동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-
		89	구암동	6 (100.0%)	3 (50.0%)	3 (50.0%)	-	-
		90	덕명동	2 (100.0%)	-	-	2 (100.0%)	-

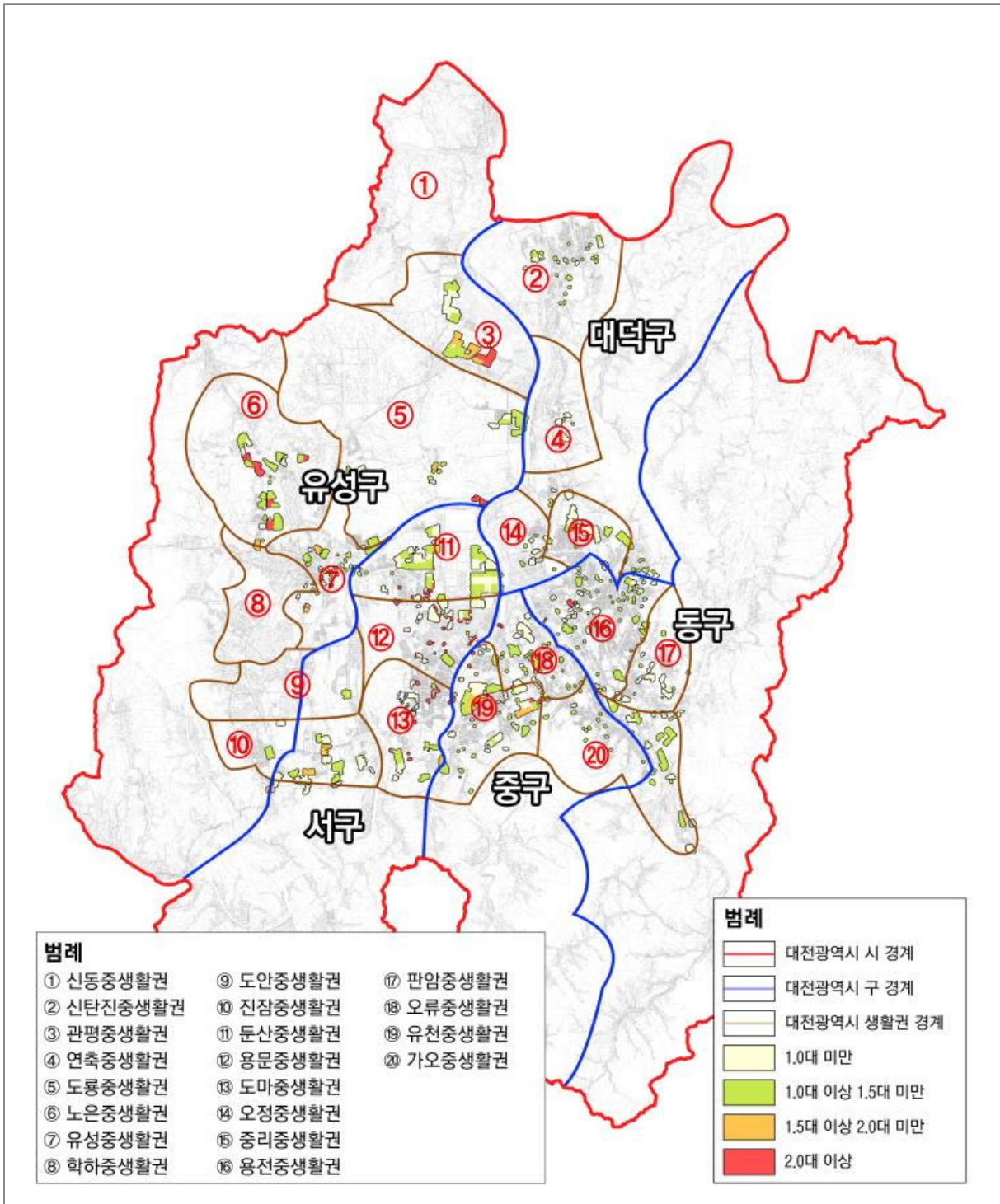


그림 14 대전광역시 리모델링 대상단지 주차시설 확보 현황도

## 2. 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택 현황

### 2.1 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택

- 「노후계획도시정비법」 적용 검토대상인 둔산·노은·송촌 택지개발사업지구에 포함되어있는 공동주택은 총 129단지이며, 자치구 중 서구가 90세대로 가장 많고 전체의 69.8%를 차지

표 1 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택 분포 비율

행정구역	리모델링 대상 공동주택	「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택			
		단지	비율(%)	동수(동)	세대수(세대)
대전광역시	770	129	100.0	795	69,621
동구	138	-	-	-	-
중구	135	-	-	-	-
서구 (둔산 택지개발사업지구)	222	90	69.8	499	48,381
유성구 (노은 택지개발사업지구)	165	36	27.9	249	17,112
대덕구 (송촌 택지개발사업지구)	110	3	2.3	47	4,128

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

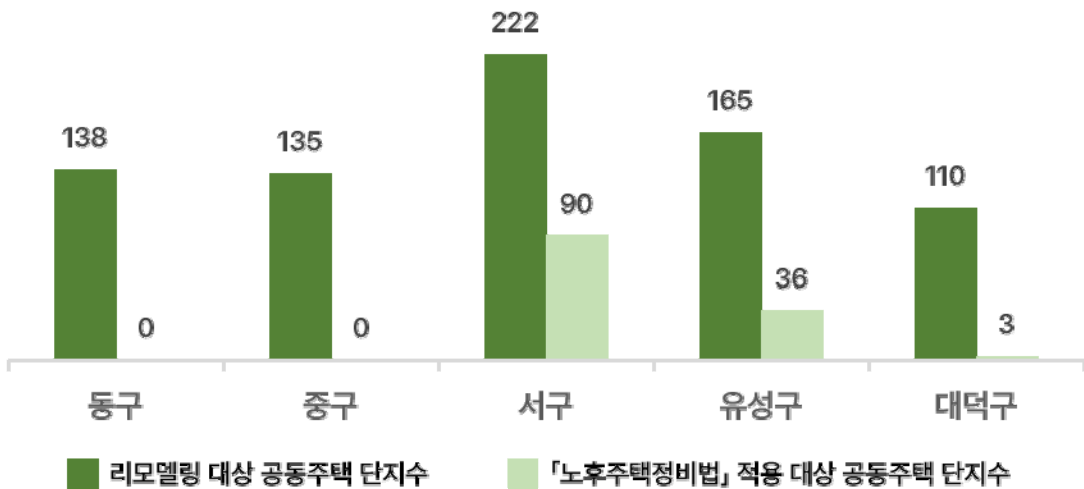


그림 1 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택 분포 비율

표 2 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택

연번	행정구역 (택지개발 사업지구)	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
1	서구 (둔산 택지개발 사업지구)	보라 (1단지)	둔산동 1812	4	870	38	166.00	19.62	
2		보라 (2단지)	둔산동 1812	4	630	38	166.37	15.34	
3		청솔	둔산동 1811	10	980	38	226.36	18.39	
4		가람	둔산동 1805	15	1,260	38	299.80	18.28	
5		한가람	탄방동 834	12	1,380	38	223.84	18.47	
6		국화동성	둔산동 1809	5	672	38	227.75	20.23	
7		공작	탄방동 835	13	1,074	37	219.13	21.84	
8		크로바	둔산동 1509	20	1,632	37	229.67	18.91	
9		한마루럭키	둔산동 1388	10	700	37	231.10	20.20	
10		한마루삼성	둔산동 1388	10	700	37	231.10	20.20	
11		월평주공 2단지	월평동 218	10	1,130	36	167.81	16.56	
12		목련	둔산동 1510	15	1,166	36	221.07	19.89	
13		수정타운	둔산동 909	17	2,010	36	229.98	19.60	
14		햇님	둔산동 1383	8	660	36	222.93	35.68	
15		하나로	월평동 311-1	12	1,350	36	228.75	19.87	
16		백합	월평동 266	7	622	36	129.04	83.23	
17		샛별	월평동 266-1	4	450	36	229.96	20.73	
18		다모아	월평동 311	12	1,260	35	229.99	20.61	
19		황실타운	월평동 302	17	1,950	35	229.70	19.24	
20		은초롱	둔산동 908-3	1	120	35	218.84	19.76	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 2 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택(계속)

연번	행정구역 (택지개발 사업지구)	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
21	서구 (둔산 택지개발 사업지구)	꿈나무	둔산동 908-1	6	540	35	225.97	18.22	
22		동지	둔산동 912	15	1,230	35	227.24	20.86	
23		전원	월평동 312	3	360	35	282.50	106.71	
24		무지개	월평동 300	7	600	35	229.96	21.17	
25		누리	월평동 301	16	1,704	35	232.78	19.81	
26		한아름	월평동 222	9	780	35	229.87	19.58	
27		개나리	탄방동 626	6	366	35	180.50	49.50	
28		한우리	탄방동 765	10	598	35	198.87	29.52	
29		무궁화	월평동 223	9	630	35	250.88	42.07	
30		녹원	둔산동 1204	12	1,200	35	181.31	21.33	
31		은하수	둔산동 1203	10	816	35	210.86	54.43	
32		향촌	둔산동 970	19	1,650	34	229.00	21.00	
33		상아	만년동 1	8	720	34	220.00	18.00	
34		진달래	월평동 312-1	12	1,080	34	229.00	22.00	
35		초원	만년동 1-1	9	1,230	34	228.00	20.00	
36		상록수	만년동 281	8	1,161	34	234.28	20.00	
37		파랑새	둔산동 957	4	406	34	249.16	42.77	
38		큰마을	갈마동 1418	25	2,910	34	229.17	22.84	
39		산호	탄방동 689	7	654	33	168.00	21.00	
40		강변	만년동 1-2	12	788	33	229.00	21.00	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 2 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택(계속)

연번	행정구역 (택지개발 사업지구)	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
41	서구 (둔산 택지개발 사업지구)	샘머리 1단지	둔산동 907	16	1,350	31	227.72	21.16	
42		샘머리 2단지	둔산동 908	22	2,200	31	258.00	18.00	
43		나이스타운	갈마동 1441	1	90	28	472.83	51.68	
44		오벨리스크	갈마동 1436	1	77	28	520.53	68.73	
45		베누스타운	갈마동 1450	1	80	27	479.46	62.67	
46		이노빌	둔산동 1117	1	144	27	542.87	48.68	
47		하이스트빌	둔산동 1095	1	136	27	626.44	69.06	
48		나이스빌	갈마동 911	1	50	27	494.83	65.76	
49		포스빌	갈마동 910	1	63	27	635.54	64.74	
50		비너스빌	갈마동 1040	1	78	26	470.15	69.91	
51		스카이 빌리지	둔산동 1094	1	129	26	586.06	67.38	
52		힐스타운	둔산동 1116	1	81	26	665.38	69.51	
53		갤러리빌	둔산동 977	1	71	26	638.64	69.93	
54		나이스진	둔산동 1118	1	94	26	561.95	55.62	
55		탑스빌	탄방동 675	1	136	26	420.00	64.29	
56		스위트빌1	둔산동 1093	1	155	26	688.72	68.45	
57		갤러리타운	둔산동 1073	1	59	26	571.66	69.42	
58		위너스빌1	갈마동 1442	1	39	26	478.70	68.23	
59		타임빌	둔산동 979	1	63	26	624.39	68.60	
60		시티빌2	탄방동 635	1	86	26	525.45	67.37	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 2 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택(계속)

연번	행정구역 (택지개발 사업지구)	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
61	서구 (둔산 택지개발 사업지구)	주안에셰르	탄방동 634	1	100	25	635.45	69.85	
62		위너스빌2	갈마동 1437	1	42	25	506.49	67.10	
63		시티빌	탄방동 610	1	155	25	614.71	69.45	
64		스위트빌2	탄방동 636	1	280	25	693.02	69.94	
65		시티빌5	탄방동 677	1	80	25	443.18	49.02	
66		메르하우젠	둔산동 1119	1	258	25	695.23	69.80	
67		네스트빌	탄방동 795	1	38	25	525.59	67.50	
68		메이저타운	탄방동 641	1	70	25	659.30	69.82	
69		둔산갤러리 빌(4차)	둔산동 1141	1	180	25	692.67	69.84	
70		시티빌4	탄방동 674	1	56	25	568.07	69.92	
71		리체스	둔산동 1097	1	36	25	613.31	64.70	
72		리쥬파크	갈마동 1039	1	43	24	515.21	64.83	
73		위즈	탄방동 779	1	94	24	579.80	68.64	
74		갤러리빌- 럭스	월평동 298	1	82	24	683.26	69.99	
75		시티빌3	탄방동 638	1	290	24	543.05	69.52	
76		아트리움	갈마동 1041	1	60	23	494.62	51.41	
77		미드림	탄방동 794	1	48	23	56.12%	69.97	
78		웰리움	갈마동 1448	1	60	23	537.57	55.19	
79		젠트리움	탄방동 778	1	50	23	505.96	69.46	
80		갤러리빌 7차	둔산동 974	1	80	18	399.15	53.45	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 2 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택(계속)

연번	행정구역 (택지개발 사업지구)	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
81	서구 (둔산 택지개발 사업지구)	갤러리빌 (4차)	탄방동 776	1	78	18	318.66	59.15	
82		둔산플러스	둔산동 1086	1	40	18	503.86	68.26	
83		플로채	둔산동 980	1	99	18	396.18	57.28	
84		좋은하루 1차	갈마동 912	1	118	18	578.72	58.49	
85		원스탑	탄방동 767	1	52	18	267.23	59.89	
86		레자미(2)	둔산동 973	1	120	17	399.77	57.06	
87		럭시드	탄방동 783	1	108	17	343.70	58.79	
88		좋은하루 2차	갈마동 913	1	153	17	601.91	59.51	
89		월평 다우	월평동 509	1	138	17	611.86	69.43	
90		갤러리빌 9차	월평동 508	1	153	16	612.56	69.79	
91	유성구 (노은 택지개발 사업지구)	열매마을 3단지	지족동 874	8	588	29	208.06	16.90	
92		열매마을 7단지	지족동 919	11	886	29	233.88	17.27	
93		열매마을 6단지	지족동 880	10	582	29	233.43	18.03	
94		열매마을 8단지	노은동 520-1	16	814	28	229.45	16.77	
95		열매마을 5단지	지족동 877	10	500	28	234.39	17.34	
96		열매마을 1단지	지족동 853	7	516	28	214.86	17.35	
97		열매마을 2단지	지족동 873	3	312	28	217.70	16.86	
98		열매마을 4단지	지족동 858	12	1,084	28	228.29	15.18	
99		열매마을 9단지	노은동 521	10	646	27	228.73	14.56	
100		열매마을 11단지	노은동 552-3	12	635	26	209.34	18.09	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 2 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택(계속)

연번	행정구역 (택지개발 사업지구)	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
101	유성구 (노은 택지개발 사업지구)	베르디아망	노은동 553-6	1	44	26	617.54	69.84	
102		노블레스1	노은동 553-2	1	48	25	692.20	69.90	
103		카운티스 연립	노은동 495	9	112	25	99.89	32.79	
104		송림마을 2단지	하기동 516	6	477	25	212.35	16.30	
105		반석마을 4단지	반석동 616	8	605	25	188.51	15.09	
106		가나 파로스빌	지족동 898-1	1	251	25	714.65	64.00	
107		반석마을 7단지	반석동 612	10	834	25	218.86	15.25	
108		반석마을 1단지	지족동 977	10	536	24	218.19	16.14	
109		송림마을 1단지	하기동 512	7	452	24	218.70	16.66	
110		가나파로스 빌II	지족동 894-2	1	91	24	621.39	69.67	
111		반석마을 6단지	반석동 613	10	642	24	212.27	15.58	
112		송림마을 4단지	하기동 542	8	861	24	158.27	11.01	
113		송림마을 3단지	하기동 513	7	713	24	191.00	14.52	
114		반석마을 5단지	반석동 622	9	536	24	219.22	20.48	
115		경남아너스 빌1차	지족동 840-2	1	80	24	645.13	69.99	
116		반석마을 2단지	지족동 978	11	561	24	219.92	17.23	
117		반석마을 8단지	반석동 623	8	642	24	185.09	13.65	
118		노은스타돔	노은동 553-8	1	247	24	774.34	68.85	
119		열매마을 10단지	노은동 522-2	11	940	24	229.49	19.66	
120		경남아너스 빌2	지족동 905-5	1	104	24	698.51	69.98	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

표 2 「노후계획도시정비법」 적용 대상 공동주택(계속)

연번	행정구역 (택지개발 사업지구)	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
121	유성구 (노은 택지개발 사업지구)	sk허브	지족동 894-5	1	182	23	704.07	66.05	
122		반석마을 3단지	지족동 992	11	607	23	219.33	16.77	
123		송림마을 6단지	하기동 546	5	201	23	220.16	16.41	
124		송림마을 5단지	하기동 545	10	613	23	219.90	16.95	
125		인앤인 주상복합	지족동 834	1	98	22	632.62	69.80	
126		씨티팰리스	지족동 836-4	1	72	16	498.81	66.43	
127	대덕구	선비마을 2단지	송촌동 444	11	1,146	30	239.95	16.19	
128	(송촌 택지개발 사업지구)	선비마을 5단지	송촌동 494-1	19	1,554	30	238.00	18.00	
129		선비마을 4단지	송촌동 462	17	1,428	30	239.00	18.00	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

### 3. 블록형 재건축 대상 공동주택 현황

#### 3.1 블록형 재건축 대상 공동주택(「노후계획도시정비법」 대상 제외)

- 세대수 증가형 리모델링 공동주택 단지는 총 214단지이며, 세대수 증가형 리모델링 중 블록형 재건축(「노후계획도시정비법」 대상을 제외한 택지개발사업지구 내 공동주택) 공동주택 단지는 32단지임
- 블록형 재건축 대상 공동주택 단지는 별도의 사업 유형에는 포함되지 않으며, 세대수 증가형 리모델링 단지 중 「노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법」에 따른 통합재건축을 통해 개별 단지의 연계가 필요한 대상지를 별도 분류함

표 1 세대수 증가형 리모델링 공동주택 유형 분류(일반적 리모델링, 블록형 재건축)

연번	택지개발 사업지구	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
1		정림연립	평촌동 535-4	4	55	49	106.45	34.51	
2		전원연립	대화동 16-13	3	30	44	91.39	32.48	
3		금성백조	대화동 16-11	3	160	44	142.44	28.49	
4		장미	대화동 229-12	3	159	43	183.45	40.30	
5		오광	대화동 253	3	105	43	132.59	29.17	
6		현대	비래동 47-1	6	370	43	172.00	12.00	
7		신대주공	신대동 179	13	540	42	80.39	16.08	
8	중리 1지구	주공2단지	법동 284-1	11	1,220	42	189.57	15.56	
9		연축주공	연축동 102	18	670	42	76.78	15.63	
10		세원풍남	대화동 16-5	6	270	42	246.65	68.32	
11		보령	송촌동 219-3	5	99	41	140.71	28.26	
12		영진로얄	중리동 275-1	7	750	40	187.65	17.23	
13	중리 2지구	삼호	법동 280-2	4	480	40	248.00	34.00	
14	중리 1지구	유원	법동 285-1	5	400	40	228.79	23.66	
15		소라	대화동 30-1	5	270	39	136.18	27.91	
16		신동아	오정동 635-1	7	594	39	214.87	20.10	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

\* 음영 부분은 블록형 재건축 대상 공동주택임

**표 1 세대수 증가형 리모델링 공동주택 유형 분류(일반적 리모델링, 블록형 재건축)(계속)**

연번	택지개발 사업지구	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
17	중리 2지구	주공3단지	법동 283-1	7	1,488	39	193.14	15.37	
18		영진로알	법동 389	7	600	39	195.05	18.47	
19		서우	석봉동 177-2	3	230	38	325.94	34.85	
20		금성백조 2차	비래동 136-1	4	324	38	294.56	30.53	
21		현대	읍내동 54	16	1,344	38	227.80	65.13	
22		서오	비래동 93-1	5	320	37	222.48	24.91	
23	법동지구	한마음	법동 188	9	1,770	37	213.77	17.93	
24	법동지구	삼익소월	법동 190	9	810	36	244.06	21.31	
25	목상지구	다사랑	목상동 185-2	5	900	36	186.21	16.90	
26	법동지구	그린타운	법동 195-1	12	1,050	36	228.00	20.00	
27		현대	와동 111	7	656	35	279.00	22.00	
28		대우새여울	신탄진동 22-2	4	300	35	198.00	19.00	
29		동지	비래동 18-21	5	425	35	265.00	18.00	
30	석봉지구	라이프 새여울	신탄진동 22-1	3	308	35	216.00	37.00	
31	법동지구	보람	법동 191-1	14	1,735	34	223.00	21.00	
32	석봉지구	한신새여울	신탄진동 22-2	4	299	33	198.00	19.00	
33	목상지구	상록수	목상동 185-1	7	456	30	138.00	18.00	
34		양지마을	오정동 55-6	8	548	30	233.51	20.60	
35		선비마을 1단지	법동 440-1	11	1,140	30	238.00	19.00	
36		선비마을 3단지	송촌동 461	16	1,872	30	239.00	16.00	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

\* 음영 부분은 블록형 재건축 대상 공동주택임

**표 1 세대수 증가형 리모델링 공동주택 유형 분류(일반적 리모델링, 블록형 재건축)(계속)**

연번	택지개발 사업지구	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
37		덕암마을	덕암동 45-2	4	292	29	296.00	19.00	
38		예지 (1,2,3동)	가양2동 36-1	3	60	47	101.25	20.84	
39		가나안연립	삼성동 382-44	3	36	46	80.49	26.83	
40		수정 (4,5,6동)	가양동 43-1	3	110	45	117.62	23.52	
41		동남주택	대성동 19-14	4	90	44	108.19	36.06	
42		무궁화	자양동 111-1	3	115	44	212.06	57.06	
43		진성빌라	용전동 140-31	6	47	43	124.79	41.60	
44		인동현대	인동 179-1	10	728	42	196.64	22.12	
45		용운주공 (고층)	용운동 147	6	840	42	167.20	15.50	
46		대원빌라	자양동 195-10	4	32	41	79.58	26.53	
47		가양하이츠	가양동 38-21	6	36	40	118.88	39.63	
48		대동연립	대동 1-505	3	57	40	98.27	33.60	
49		한진빌라	용전동 50-7	7	40	39	180.00	60.00	
50	판암지구	판암주공 (1,2단지)	판암동 178	19	2,146	39	199.87	16.38	
51		삼성하이츠	용운동 363	7	360	39	112.42	22.03	
52		신동아	용전동 1	13	914	39	194.30	16.77	
53		석정주택	가양동 27-6	6	36	39	109.67	36.56	
54		동아	자양동 201	5	590	39	198.00	13.00	
55		한라빌라	가양동 448-10	5	30	39	138.8%	46.29	
56		산내주공	낭월동 205	11	624	39	120.01	20.95	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

\* 음영 부분은 블록형 재건축 대상 공동주택임

**표 1 세대수 증가형 리모델링 공동주택 유형 분류(일반적 리모델링, 블록형 재건축)(계속)**

연번	택지개발 사업지구	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
57		거상빌라	가양동 24-7	6	48	38	202.09	51.23	
58		판암주공 (3단지)	판암동 314	3	768	38	200.35	20.70	
59		삼익세라믹	대성동 30	7	633	38	221.74	20.51	
60		판암주공 (6단지)	판암동 233	3	720	37	197.64	37.35	
61		판암주공 (5단지)	판암동 236	10	1,436	37	170.00	53.00	
62		판암주공 (4단지)	판암동 239	15	2,415	37	208.11	18.05	
63		대명빌라다	삼성동 327-7	4	32	37	170.34	46.87	
64		거상빌라	가양동 24-2	4	32	37	214.35	53.59	
65		삼덕아트 빌라	가양동 422-6	3	36	36	155.25	41.67	
66		진성주택	가양동 27-8	4	32	36	218.07	54.86	
67		건양아트 빌라	자양동 77-6	3	36	36	164.54	48.97	
68		복음타운	용운동 274-1	4	80	34	69.90	18.80	
69		현암	홍도동 16-1	3	207	34	228.00	23.00	
70		홍도	홍도동 14-1	5	571	33	308.00	23.00	
71		새피앙	용전동 181-1	3	285	32	284.90	59.37	
72		효동현대	효동 135-1	9	1,056	31	230.87	19.53	
73		미리내	판암동 460	4	276	30	200.00	20.00	
74		한숲	용전동 194-3	15	1,036	30	274.00	22.00	
75		솔랑마을	삼성동 369-1	3	253	29	302.00	26.00	
76		석촌	성남동 518	5	451	29	272.00	26.00	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

\* 음영 부분은 블록형 재건축 대상 공동주택임

표 1 세대수 증가형 리모델링 공동주택 유형 분류(일반적 리모델링, 블록형 재건축)(계속)

연번	택지개발 사업지구	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
77		효촌마을	성남동 520	11	818	26	219.00	18.00	
78		용방마을	용운동 460	20	1,350	26	166.00	18.00	
79		석천들 주공임대	낭월동 611	15	1,072	25	159.88	15.46	
80		무지개연립	용문동 258-16	5	103	48	28.23	9.41	
81		장미연립	용문동 592-12	3	76	46	54.61	14.37	
82		신성	내동 27-3	6	220	46	109.13	24.53	
83		럭키	도마동 328-4	8	298	45	90.51	20.43	
84		계룡	가수원동 643	6	780	43	229.06	20.35	
85		삼성하이츠	도마동 38	8	210	43	143.89	29.87	
86		정림	정림동 409	4	98	41	132.22	26.65	
87		영풍빌라	갈마동 산35-44	5	54	40	78.01	26.06	
88		동산	갈마동 343-1	10	700	40	151.39	21.92	
89		한진	용문동 282-1	4	130	40	25.35	5.57	
90	내동지구	서우1단지	내동 165	3	217	40	248.49	22.88	
91		복음	갈마동 329-9	3	83	39	80.63	55.51	
92		은아1단지	가수원동 769-2	9	754	39	223.47	24.87	
93		은아2단지	가수원동 793-1	3	378	39	261.34	21.08	
94		코오롱	내동 151	8	730	39	200.94	15.79	
95		복수계룡	복수동 275-15	8	648	39	194.66	18.87	
96		경남2단지	도마동 211	15	1,475	39	132.67	11.80	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

\* 음영 부분은 블록형 재건축 대상 공동주택임

표 1 세대수 증가형 리모델링 공동주택 유형 분류(일반적 리모델링, 블록형 재건축)(계속)

연번	택지개발 사업지구	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
97		은아3단지	가수원동 762	4	408	39	272.48	23.76	
98		쌍용	갈마동 402-2	6	280	39	192.72	21.61	
99		은아5단지	가수원동 808	5	720	38	296.73	13.45	
100		한신	괴정동 418	6	542	38	201.79	17.28	
101		양지	도마동 359-27	8	432	37	492.98	76.41	
102		국화신동아	둔산동 1809	6	666	37	227.85	20.21	
103		국화우성	둔산동 1809	6	562	37	298.70	21.24	
104		국화라이프	둔산동 1809	5	560	37	227.85	20.73	
105		국화한신	둔산동 1809	4	450	37	227.11	21.24	
106		백목련	정림동 642	4	499	37	203.61	21.36	
107		삼정하이츠	정림동 290-1	5	480	37	242.17	20.71	
108		대아	도마동 409-9	6	462	37	223.34	18.80	
109		월평주공 1단지	월평동 218	8	1,491	36	189.64	18.00	
110		월평주공 3단지	월평동 218	7	1,403	36	184.55	16.26	
111		우성	정림동 584	24	1,980	36	270.65	49.74	
112		목화(1차)	복수동 282	9	948	36	323.68	22.11	
113		월평타운	월평동 18-2	6	469	35	196.31	24.73	
114		롯데	내동 220 외1	18	1,632	35	215.19	19.81	
115		갈마	갈마동 407외	20	1,980	35	204.19	6.89	
116		늘푸른	정림동 641-1	5	720	33	227.00	19.00	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

\* 음영 부분은 블록형 재건축 대상 공동주택임

**표 1 세대수 증가형 리모델링 공동주택 유형 분류(일반적 리모델링, 블록형 재건축)(계속)**

연번	택지개발 사업지구	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
117		강변들보람	정림동 641	7	510	33	202.00	20.00	
118	관저지구	원앙마을 1단지	관저동 979	7	660	32	233.57	14.95	
119	관저지구	원앙마을 2단지	관저동 984	13	1,734	32	227.00	14.00	
120		원앙마을 4-1단지	관저동 999	9	1,023	32	238.00	16.00	
121		원앙마을 4-2단지	관저동 999	6	863	32	238.11	17.87	
122		목화(2차)	복수동 280	5	478	31	267.00	21.00	
123	관저지구	대자연마을	관저동 990	9	1,251	31	268.00	16.00	
124		구봉마을 7단지	관저동 1144	9	1,188	30	233.00	17.00	
125		구봉마을 8-1단지	관저동 1148	14	1,563	30	290.00	16.83	
126		구봉마을 8-2단지	관저동 1148	6	624	30	290.57	16.83	
127		신선마을	관저동 1130	15	940	29	219.42	18.64	
128		구봉마을 9단지	관저동 1154	12	1,030	29	201.26	22.56	
129		구봉마을 5단지	관저동 1137	13	1,000	29	224.94	19.61	
130		인터빌	갈마동 432-7	3	126	28	182.00	27.00	
131		래미안	가장동 55외 7	27	2,398	27	323.00	25.00	
132		누리울 13단지	관저동 1394	8	880	27	204.19	14.92	
133		누리울 12단지	관저동 1398	9	750	27	219.00	14.00	
134		맑은아침	내동 2	22	2,199	25	316.00	21.00	
135		누리울 11단지	관저동 1422	14	940	25	219.00	16.00	
136		초록마을 3단지(천일)	복수동 615	3	240	25	200.00	18.00	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

\* 음영 부분은 블록형 재건축 대상 공동주택임

**표 1 세대수 증가형 리모델링 공동주택 유형 분류(일반적 리모델링, 블록형 재건축)(계속)**

연번	택지개발 사업지구	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
137		한울	신성동 160-1	10	814	37	219.12	17.27	
138		한빛트	어은동 99	34	3,144	37	212.66	17.31	
139		럭키하나	신성동 153	9	720	36	215.79	21.10	
140		대림두레	신성동 152-1	9	840	36	194.26	17.86	
141		삼성푸른	전민동 460-1	12	672	36	190.06	22.79	
142		엑스포	전민동 464-1	51	3,958	35	233.19	15.27	
143	송강지구	송강마을 1단지	송강동 10	4	660	35	210.40	19.34	
144		세종	전민동 462-5	11	980	35	206.33	20.71	
145	송강지구	송강마을 2단지	송강동 10-3	5	675	35	214.54	17.96	
146		나래	전민동 462-4	10	894	35	198.35	17.52	
147		다솔	궁동 395-3	4	172	34	170.13	22.41	
148		삼성 초롱마을	구암동 627-1	3	205	34	235.56	37.93	
149	송강지구	한솔	송강동 200-1	8	744	34	199.88	19.85	
150	원내지구	진잠타운	원내동 383	12	1,320	34	199.74	19.53	
151	원내지구	샘물타운	원내동 394	8	784	33	218.50	22.96	
152	원내지구	한아름	원내동 357	11	864	31	219.87	21.79	
153	송강지구	송강한마을	송강동 200-4	15	1,206	30	197.78	20.95	
154		목련아파트 1단지	상대동 445	3	255	29	213.87	19.31	
155		드림월드	장대동 344	11	592	27	214.89	20.70	
156		월드컵 패밀리타운	장대동 323-2	9	556	27	212.79	13.48	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

\* 음영 부분은 블록형 재건축 대상 공동주택임

**표 1 세대수 증가형 리모델링 공동주택 유형 분류(일반적 리모델링, 블록형 재건축)(계속)**

연번	택지개발 사업지구	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
157		드리움 1단지	대정동 316-1	12	676	25	251.10	19.98	
158		성원상떼빌	장대동 376-2	3	136	25	197.85	18.58	
159	송강지구	(송강)청솔	송강동 8-2	14	1,966	34	200.92	15.88	
160	송강지구	송강그린	송강동 199	19	1,830	33	209.04	15.04	
161		삼익	문화동 311-6 외1	3	456	51	220.99	42.03	
162		계룡맨션	문화동 1-34 외2	4	120	51	150.00	32.79	
163		옥계	옥계동 156-3	4	110	50	111.56	23.56	
164		삼부1단지	태평동 383-1	5	705	50	189.22	27.58	
165		문화연립	문화동 372-8	3	42	49	140.91	47.05	
166		삼부2단지	태평동 407	6	750	48	196.22	13.72	
167		태평시영	태평동 281-8 외2	5	130	46	259.58	7.59	
168		유천시영	유천동 10-16	7	280	46	125.06	36.03	
169		효성상아	문화동 1-46	6	296	45	189.57	29.71	
170		신진옥계 빌라	옥계동 46-1	3	42	45	29.00	41.14	
171		한양그린 맨션	옥계동 201	3	130	44	144.72	32.88	
172		삼부3단지	태평동 403-1	8	510	44	188.60	15.47	
173		선화 현대	선화동 151-1	4	212	43	205.91	23.68	
174	중촌지구	중촌시영	중촌동 10-3	10	360	43	115.38	24.36	
175		대흥 현대1차	대흥동 22-7 외	6	476	42	215.91	54.04	
176		중촌현대	중촌동 16-1	13	974	40	195.10	20.97	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

\* 음영 부분은 블록형 재건축 대상 공동주택임

**표 1 세대수 증가형 리모델링 공동주택 유형 분류(일반적 리모델링, 블록형 재건축)(계속)**

연번	택지개발 사업지구	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
177		산성우성	산성동 37-1 외2	12	880	40	211.82	49.15	
178		삼화연립	석교동 234	6	96	40	79.99	26.66	
179		삼부4단지	태평동 393	11	870	40	254.74	22.77	
180		오류삼성	오류동 175-1	24	2,526	40	187.45	16.23	
181	중촌지구	중촌금호	중촌동 10-2	10	876	40	210.19	16.40	
182		홍익빌라	문화동 263-6	6	108	40	117.99	37.24	
183		한밭가든	산성동 78-5 외	7	990	38	236.77	83.21	
184		목동 현대	목동 132-2	4	169	38	171.06	25.92	
185		유천현대 1차	유천동 10-7	12	1,080	38	247.50	29.06	
186		삼창	산성동 301-5	3	114	38	169.03	34.74	
187		중촌주공 2단지	중촌동 128-1	4	1,060	38	171.53	17.00	
188		삼부5단지	태평동 408-1	3	340	38	229.23	21.81	
189		동원가든	사정동 431-6	3	188	37	229.61	26.16	
190		대흥 현대2차	대흥동 106-48	3	224	37	225.18	24.76	
191		극동	문화동 584-4	4	216	37	155.56	22.00	
192		창조	부사동 298-10	3	79	37	177.58	28.02	
193		유천현대 2차	유천동 10-7	5	680	37	247.50	29.06	
194		한솔	부사동 423-7	3	80	35	123.63	31.45	
195		상당한솔 빌라	사정동 343	5	60	35	86.56	29.90	
196	문화지구	문화주공 2단지	문화동 775	9	810	35	260.00	20.06	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

\* 음영 부분은 블록형 재건축 대상 공동주택임

표 1 세대수 증가형 리모델링 공동주택 유형 분류(일반적 리모델링, 블록형 재건축)(계속)

연번	택지개발 사업지구	공동주택명	위치	동수 (동)	세대수 (세대)	경과년수	용적률 (%)	건폐율 (%)	비고
197	문화지구	문화주공 3단지	문화동 757	8	900	35	225.96	19.94	
198	문화지구	문화주공 1단지	문화동 779	8	960	35	216.57	19.24	
199	문화지구	삼성푸른	문화동 777	8	480	35	232.58	21.79	
200		한밭우성	문화동 141	14	974	34	244.62	21.30	
201		경성공원	산성동 330-2	3	204	32	278.66	9.19	
202		늘푸른	용두동 99-4	5	260	32	209.09	22.30	
203		중촌주공 3단지(하늘)	중촌동 283	8	964	31	268.70	16.61	
204		푸른외	태평동 254-4	8	444	30	235.61	20.67	
205		삼부6단지 (새롬)	태평동 419-1	3	221	30	344.66	26.90	
206		태평	태평동 317	9	1,214	29	305.08	114.02	
207		유등마을	태평동 253-1	12	964	29	240.28	18.47	
208		버드내 2단지	태평동 551	17	1,211	29	263.39	19.73	
209		버드내 1단지	태평동 422-7	35	2,892	29	251.09	17.91	
210		금호한사랑	목동 111-12	9	975	28	262.47	30.84	
211		셋뚝	사정동 439-14	3	100	27	136.34	30.44	
212		목양마을	목동 24	17	1,500	26	237.25	16.97	
213		문화마을 2단지	문화동 1-38	4	214	25	199.55	19.39	
214		문화마을 1단지	문화동 1-43	6	330	25	199.57	19.77	

자료: 대전광역시 도시주택정보 공동주택 현황 기준(2022. 09.)

\* 음영 부분은 블록형 재건축 대상 공동주택임

## 4. 공동주택 리모델링 추진현황

### 4.1 전국 공동주택 리모델링 추진단지

표 1 전국 공동주택 리모델링 추진 단지 현황(입찰공고 내역)

광역시도	시군구	아파트명	입찰업체 공고 현황	
광주광역시	남구(1)	삼익2차아파트	업무대행사업자, 건축 설계업체	
대구광역시	수성구(3)	범어 우방청솔맨션	사업관리자, 법무법인, 시공자, 법무사, 세무사, 감정평가사, 친환경	
		메트로팔레스 1,2,3,5단지	정비사업전문관리자, 설계자, 변호사	
		우방오성타운	법무사, 세무사	
대전광역시	서구(2)	둔산 국화아파트	설계자, 도시계획업체, 금융자문, 창립총회를 위한 조합설립 결의서 징구 대행, 정비사업전문관리	
		황실타운아파트	사업관리자, 설계자, 도시계획업체	
	유성구(1)	엑스포아파트	사업관리자, 설계자, 도시계획업체	
인천광역시	부평구(1)	부개주공3단지	설계자, 도시계획업체, 법무사, 세무사, 시공자, 법무법인, 외부회계감사, 석면감리, 석면조사, 친환경, 교통영향평가, 토목, 감정평가, 소방설계, 구조	
경기도	고양시(6)	별빛마을8단지 부영아파트	사업관리자, 설계자, 세무회계, 법무사, 감정평가	
		샘터1단지아파트	사업관리자, 법무사, 감정평가, 설계자	
		일산 장성마을2단지아파트	설계자	
		일산 강선마을14단지 두산아파트	사업관리자, 설계자, 변호사, 감정평가, 회계, 법무사, 도시계획, 교통, 친환경 및 경관, 토목, 외부회계감사, 총회대행	
		문촌마을16단지 뉴삼익아파트	변호사, 법무사, 세무회계, 감정평가, 설계자, 외부회계감사, 총회대행	
		일산 후곡11,12단지	사업관리자, 설계자, 감정평가, 법무사, 변호사, 홍보	
	광명시(2)	철산한신아파트	지반조사, 석면조사, 재해영향평가	
		광명중앙하이츠 1,2단지	사업관리자	
	구리시(1)	인창주공4단지	사업관리자, 설계, 법무사	
	군포시(12)	산본 덕유주공8단지	산본 덕유주공8단지	설계자
			한양백두아파트	사업관리자 및 설계자
			설악주공8단지	사업관리자, 설계자, 법무, 변호사, 세무회계, 감정평가
			산본 무궁화주공1단지	사업관리자, 설계자, 감정평가, 법무사, 교통, 지반, 굴토설계, 지하안전영향평가, 구조설계, 경관, 도시계획, 석면, 환경&재해영향평가
			산본수리한양아파트	설계자
			다산주공3단지	사업관리자
충무2단지2차아파트		충무2단지2차아파트	사업관리자, 설계자, 법무사, 감정평가	
		산본개나리 13단지아파트	설계자, 시공자, 법무법인, 외부회계감사, 토목, 석면조사, 감정평가, 교통영향평가, 친환경, 도시계획, 환경영향평가	
		금강1차주공9단지아파트	사업관리자, 설계자, 법무사	
		산본 설악아파트	외부회계감사, 총회대행	
산본7단지 우록아파트	산본7단지 우록아파트	사업관리자, 설계자, 감정평가, 법무사, 세무회계, 자문변호사, 시공자, 지반조사, 석면조사, 환경영향평가, 구조설계, 뜬구조 지반분야		
	산본 덕유아파트	세무회계, 감정평가, 법무법인		

표 1 전국 공동주택 리모델링 추진 단지 현황(입찰공고 내역)(계속)

광역시도	시군구	아파트명	입찰업체 공고 현황
경기도	부천시(6)	상동 한아름마을 현대1차 아파트	설계자
		상동 한아름마을 라이프현대1차아파트	사업관리자
		한라마울3단지 뜨란채아파트	사업관리자, 설계자
		삼익세라믹아파트	사업관리자, 설계자
		상동한아름현대아파트	법무법인, 법무사, 세무법인, 외부회계감사, 구조, 석면, 토목, 총회대행
		금강마을아파트	사업관리자, 설계자
	수원시(11)	영통 신나무실주공5단지	사업관리자, 설계자, 감정평가, 법무사, 세무, 변호사, 경관계획 및 심의, 교통영향평가, 환경영향평가, 지하안전영향평가, 친환경, 도시계획, 외부회계감사, 시공자, 측량, 석면조사측정
		영통 청명마을 주공아파트	설계자, 사업관리자
		영통구 삼성태영아파트	설계자, 사업관리자, 감정평가, 법률자문, 법무사, 회계법인, 시공자, 도시계획, 교통, 친환경, 총회대행, 석면조사, 토목, 환경영향평가, 총회대행
		영통 신성신안쌍용진흥아파트	설계자, 사업관리자, 법무사, 변호사, 세무회계, 감정평가, 토목, 친환경 인증, 지반측량, 소방, 교통영향평가, 경관, 시공자, 소방설계, 환경영향평가
		영통 황골마을 벽산풍림아파트	사업관리자, 설계자
		영통 매탄 동남아파트	사업관리자, 설계자, 감정평가, 법무사, 세무사, 시공자, 교통영향평가, 도시계획, 석면, 친환경, 환경영향평가
		영통 신명동보아파트	사업관리자, 설계, 시공, 지하안전영향평가, 친환경, 교통영향평가, 도시계획, 환경영향평가, 경관계획, 시공, 감정평가, 석면조사
		영통 두산.우성.한신아파트	사업관리자, 설계, 감정평가, 법무사, 세무사, 변호사
		영통신명한국아파트	사업관리자, 설계
		영통 벽적골주공8단지	사업관리자, 설계, 감정평가, 변호사, 법무사, 세무법인, 도시계획, 토목설계, 구조설계, 소방설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 친환경경관, 교육환경평가, 지반조사, 소방설계, 석면조사측정, 총회대행
		삼천리권선2차아파트	교통, 지반, 친환경, 토목, 환경영향평가, 석면조사분석
	안양시(18)	목련3단지	사업관리자
		한가람신리아파트	사업관리자, 설계, 법무법인, 세무회계, 법무사, 외부회계감사, 시공, 감정평가, 환경영향평가, 토목, 친환경, 지반조사, 소방설계, 석면조사 및 농도, 도시계획, 구조, 교통, 경관
		샘마을 우방	사업관리자, 설계
		목련2단지	법무, 소규모 지하안전영향평가, 소규모 재해영향평가, 외부회계감사, 건축물해체계획서작성
		초원대림아파트	사업관리자, 설계
		무궁화경남아파트	사업관리자, 설계
		샘마을 대우한양아파트	사업관리자, 설계
		공작부영아파트	사업관리자, 설계, 법무사, 감정평가, 변호사, 세무법인
		초원한양아파트	사업관리자, 설계, 법무사, 법무법인(변호사), 시공

**표 1 전국 공동주택 리모델링 추진 단지 현황(입찰공고 내역)(계속)**

광역시도	시군구	아파트명	입찰업체 공고 현황	
경기도		한가람세경아파트	법무법인, 사업관리자, 설계	
		무궁화태영아파트	사업관리자, 설계, 법무사, 법무법인(변호사)	
		성원아파트	사업관리자, 법무사, 감정평가, 설계	
		초원3단지대원아파트	사업관리자, 설계	
		향촌현대4차아파트	법무법인, 세무회계, 외부회계감사, 법무사, 감정평가, 시공, 지질조사, 토목, 구조, 석면	
		초원2단지대림아파트	법률자문, 세무, 법무사, 감정평가	
		향촌롯데아파트	외부회계감사, 세무회계, 법무법인, 법무사, 감정평가, 시공, 지질조사, 구조, 석면	
		향촌현대5차아파트	법무법인	
		평촌관악타운아파트	설계, 사업관리자	
	용인시(16)	동부아파트	사업관리자, 감정평가, 법무사, 법무법인(변호사), 설계, 지반조사	
		수지동보2차아파트	사업관리자	
		드리에체아파트	사업관리자, 설계, 감정평가, 시공, 법무사, 세무회계, 법무법인, 지반조사, 친환경, 도시계획, 석면조사	
		현대성우8단지아파트	법무법인, 세무회계, 사업관리자, 법무사, 감정평가, 지반조사, 도시계획, 교통영향평가, 측량, 친환경, 지하안전영향평가, 소방설계, 환경영향평가	
		수지한국아파트	외부회계감사, 세무회계, 감정평가, 사업관리자, 측량, 도시계획	
		수지동성1차아파트	사업관리자, 설계	
		광고 상현마을 현대아파트	설계, 사업관리자, 법무사, 세무회계	
		풍산아파트	사업관리자, 설계, 법률자문, 법무사, 세무, 감정평가	
		초입마을아파트	세무법인, 지반조사, 도시계획, 친환경, 교통영향평가, 환경영향평가, 사업관리자, 현황측량, 석면조사, 지하안전영향평가, 소규모재해영향평가, 감정평가	
		수지현대아파트	사업관리자, 감정평가, 법무사, 세무회계, 외부회계감사, 지질조사, 도시계획, 교통영향평가, 경관심의, 법무법인(변호사), 환경영향평가, 지하안전영향평가, 친환경, 측량, 석면조사	
		신정마을1단지아파트	사업관리자, 설계, 감정평가, 법무사, 세무	
		수지LG빌리지1차	설계	
		서원마을 현대홈타운아파트	사업관리자, 설계, 법률자문(변호사), 감정평가, 법무사, 세무법인, 석면조사, 측정, 외부회계감사	
		벽산블루밍아파트	설계, 사업관리자, 법률자문(변호사)	
		도담마을죽전파크빌	사업관리자, 설계	
		수지삼성1차아파트	법무법인(변호사), 세무법인, 설계, 외부회계감사, 지질조사, 석면조사, 도시계획, 교통, 경관심의, 친환경, 환경영향평가, 재해영향평가	
		천안시(1)	대동다숲아파트	사업관리자, 변호사, 법무사, 설계, 감정평가, 친환경

**표 1 전국 공동주택 리모델링 추진 단지 현황(입찰공고 내역)(계속)**

광역시도	시군구	아파트명	입찰업체 공고 현황
경기도	부천시(6)	상동 한아름마을 현대1차 아파트	설계자
		상동 한아름마을 라이프현대1차아파트	사업관리자
		한라마을3단지 뜨란채아파트	사업관리자, 설계자
		삼익세라믹아파트	사업관리자, 설계자
		상동한아름현대아파트	법무법인, 법무사, 세무법인, 외부회계감사, 구조, 석면, 토목, 총회대행
		금강마을아파트	사업관리자, 설계자
	수원시(11)	영통 신나무실주공5단지	사업관리자, 설계자, 감정평가, 법무사, 세무, 변호사, 경관계획 및 심의, 교통영향평가, 환경영향평가, 지하안전영향평가, 친환경, 도시계획, 외부회계감사, 시공자, 측량, 석면조사측정
		영통 청명마을 주공아파트	설계자, 사업관리자
		영통구 삼성태영아파트	설계자, 사업관리자, 감정평가, 법률자문, 법무사, 회계법인, 시공자, 도시계획, 교통, 친환경, 총회대행, 석면조사, 토목, 환경영향평가, 총회대행
		영통 신성신안쌍용진흥아파트	설계자, 사업관리자, 법무사, 변호사, 세무회계, 감정평가, 토목, 친환경 인증, 지반측량, 소방, 교통영향평가, 경관, 시공자, 소방설계, 환경영향평가
		영통 황골마을 벽산풍림아파트	사업관리자, 설계자
		영통 매탄 동남아파트	사업관리자, 설계자, 감정평가, 법무사, 세무사, 시공사, 교통영향평가, 도시계획, 석면, 친환경, 환경영향평가
		영통 신명동보아파트	사업관리자, 설계자, 감정평가, 법무사, 세무사, 시공사, 교통영향평가, 도시계획, 석면, 친환경, 환경영향평가
		영통 두산.우성.한신아파트	사업관리자, 설계, 감정평가, 법무사, 세무사, 변호사
		영통신명한국아파트	사업관리자, 설계
		영통 벽적골주공8단지	사업관리자, 설계, 감정평가, 변호사, 법무사, 세무법인, 도시계획, 토목설계, 구조설계, 소방설계, 교통영향평가, 환경영향평가, 친환경경관, 교육환경평가, 지반조사, 소방설계, 석면조사측정, 총회대행
		삼천리권선2차아파트	교통, 지반, 친환경, 토목, 환경영향평가, 석면조사분석
	안양시(19)	목련3단지	사업관리자
		한가람신라아파트	사업관리자, 설계, 법무법인, 세무회계, 법무사, 외부회계감사, 시공, 감정평가, 환경영향평가, 토목, 친환경, 지반조사, 소방설계, 석면조사 및 농도, 도시계획, 구조, 교통, 경관
		샘마을 우방	사업관리자, 설계
		목련2단지	법무, 소규모 지하안전영향평가, 소규모 재해영향평가, 외부회계감사, 건축물해체계획서작성
		초원대림아파트	사업관리자, 설계
		무궁화경남아파트	사업관리자, 설계
		샘마을 대우한양아파트	사업관리자, 설계
		공작부영아파트	사업관리자, 설계, 법무사, 감정평가, 변호사, 세무법인
		초원한양아파트	사업관리자, 설계, 법무사, 법무법인(변호사), 시공

## 4.2 리모델링 준공 현황

- 2001년 준공된 서울시 마포구 용강동 강변그린아파트(용강시범 아파트)가 최초의 리모델링 공동주택이며, 2022년 기준 리모델링 사업으로 준공된 단지는 16개 단지

**표 2 공동주택 리모델링 준공 현황(2022)**

구분	위치	단지명	준공연도		세대수(세대)		용적률(%)			세대당 주차대수		사업내용
			기존	리모델링	종전	종후	종전	종후	증가량	종전	종후	
1	마포구 용강동	강변그린 (용강시범)	1971	2001	60	60	225.0	225.0	+0	-	-	평면확장
2	강남구 압구정동	대림아크로빌 (현대아파트65동)	1978	2004	455	56	210.6	233.2	+22.6	-	1.6대	세대통합, 용도변경
3	용산구 한남동	힐사이드 (한남힐사이드)	1970	2005	49	49	54.0	55.1	+1.1	0.9대	1.5대	평면확장
4	용산구 이촌동	로얄맨션 (로얄맨션)	1971	2005	82	82	441.9	443.2	+1.3	0.4대	0.8대	평면확장
5	서초구 방배동	애비뉴 (삼호아파트)	1977	2005	96	96	212.5	259.3	+46.8	1.3대	1.5대	평면확장
6	마포구 창전동	중앙하이츠 (서강시범아파트)	1971	2007	120	120	305.1	330.8	+25.7	-	0.6대	평면확장
7	서초구 방배동	쌍용에가클래식 (궁전아파트)	1977	2007	216	216	218.5	272.3	+53.8	0.4대	1.0대	평면확장
8	용산구 이촌동	두산위브트레지움 (수정아파트)	1976	2008	84	84	238.4	297.4	+59.0	0.4대	0.8대	필로티증축(1층), 평면확장
9	영등포구 당산동	쌍용에가클래식 (평화아파트)	1978	2010	284	284	175.3	242.9	+67.6	0.2대	1.0대	필로티증축(1층) 지하2층 증축, 평면확장
10	강남구 도곡동	쌍용에가클래식 (동신아파트)	1978	2011	429	384	198.0	298.3	+100.3	0.5대	1.1대	필로티증축(1층) 평면확장
11	마포구 현석동	쌍용에가클래식 (호수아파트)	1989	2012	90	90	249.5	387.3	+137.8	0.4대	0.8대	필로티증축(2층) 평면확장
12	광진구 광장동	위커힐푸르지오 (일신아파트)	1987	2013	200	200	236.8	294.3	+57.5	0.4대	1.0대	필로티증축(1층) 지하층 증축, 평면확장
13	강남구 대치동	래미안하이스턴 (우성2차아파트)	1989	2014	354	354	237.6	347.5	+109.9	0.5대	1.3대	필로티증축(1층) 지하2층 증축, 평면확장
14	강남구 청담동	청담래미안로이뷰 (두산아파트)	1992	2014	177	177	302.5	370.7	+68.2	0.7대	1.2대	필로티증축(1층) 평면확장, 데크주차장
15	강남구 청담동	청담아이파크 (청구아파트)	1993	2014	108	108	388.6	423.4	+34.8	0.8대	1.3대	필로티증축(1층) 지하층 증축, 평면확장
16	강남구 개포동	더샵트리에 (개포우성9차)	1991	2021	232	232	277.3	356.0	+78.7	0.5대	1.3대	필로티증축(1층), 1층 공원화, 주차장 지하화
평균			-	-	190	162	248.2	302.3	+54.1	0.6대	1.1대	-