

# 안산시 공동주택 리모델링 기본계획 수립을 위한 의회의견청취의 건

의안  
번호 2828

제출년월일 : 2016. 04. 27.

제 출 자 : 안 산 시 장

## 1. 제안사유

- 「주택법」 제42조의6 규정에 따라 50만 이상 대도시의 시장은 공동주택 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립하여야 함에 따라
- 공동주택의 세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주 수요 집중 등을 체계적으로 관리하고 주민 삶의 질 향상 · 개선하고자 기본계획 (안)을 수립하고,
- 관련기관(부서) 협의 및 14일 이상 주민에게 공람하고 「주택법」 제42조의7 규정에 따라 시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정하게 되었습니다.

## 2. 주요내용

### 가. 기준년도 및 목표연도

- 1) 기준년도 : 2015년
- 2) 목표연도 : 2025년

### 나. 리모델링 수요예측

- 1) 리모델링 대상 공동주택 총 101개 단지 중 세대수 증가형 리모델링으로 인한 증가세대수는 2,237세대로 예측
- 2) 입지여건, 시세, 노후도, 경제성, 장기수선충당금 적립수준, 주민의식 등을



고려하여 리모델링을 2단계로 계획(1단계: 2020년까지, 2단계: 2021년부터 2025년까지)

다. 리모델링에 따른 기반시설 영향검토

- 1) 상수시설 : 수도정비기본계획에 따른 2025년 기준 세대수 증가 허용량은 약 35만세대로 세대수 증가형 리모델링으로 인한 영향은 미미함.
- 2) 하수시설 : 하수도정비기본계획에 따른 2025년 기준 세대수 증가 허용량은 약 5만세대로 세대수 증가형 리모델링으로 인한 영향은 미미함.
- 3) 공원 : 생활권역 별 공원 현황을 기준으로 세대수 증가에 따른 공원면적은 선부, 상록생활권은 법적 기준을 충족하지 못하고 있으나 공원녹지법령 상 대부분의 단지가 유치거리 내에 포함되어 있으며, 유치거리에 포함되지 아니한 단지는 주변이 산림 및 녹지 등과 연접하고 있어 충족.
- 4) 학교 : 세대수 증가형 리모델링으로 인한 증가 세대는 기존 학교에 수용 가능하며, 개별 리모델링 사업에 대한 영향은 사업추진시 세부사항 재검토.

라. 공동주택 저에너지 장수명화 방안

- 1) 그린리모델링 지원 : 건축물 에너지 효율등급에 따른 공사비 이차보전
- 2) 장수명화 방안 : 주택의 구조체와 내장재 분리설계 공법 적용 및 공동주택 장기수선계획 수립

마. 리모델링 지원방안

- 1) 리모델링 조례 제정으로 리모델링 기금설치 및 운영관리의 실현을 위한 법적 뒷받침 마련
- 2) 재정적 지원 : 노후급수관 교체 및 주차장 설치시
- 3) 행정적 지원 : 리모델링 전문가 자문단을 구성하여 컨설팅 제공



### 3. 검토의견

- 국토교통부에서는 노후 공동주택의 생활불편을 완화하고 원활한 리모델링 사업추진을 위해 수직증축형 리모델링을 허용하고, 이에 따른 도시과밀 및 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 인구 50만 이상 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하도록 「주택법」을 정비하였으며,
- 우리 시에서도 원활한 리모델링 사업을 위해 『안산시 공동주택 리모델링 기본계획(안)』을 수립하여 관련부서 및 유관기관 협의와 주민공람 결과 특별한 의견이 없었으며, 우리 시 여건에 맞는 효과적인 노후 공동주택의 개선방향을 제시할 수 있도록 검토하여 주시기 바랍니다.

### 4. 관계법령 발췌내용

#### ○ 주택법

**제42조의6(리모델링 기본계획의 수립권자 및 대상지역 등)** 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.

1. 계획의 목표 및 기본방향
2. 도시기본계획 등 관련 계획 검토
3. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측
4. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토
5. 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안
6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 대도시가 아닌 시의 시장은 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 일시집중 등이 우려되어 도지사가 리모델링 기본계획의 수립이 필요하다고 인정한 경우 리모델링 기본계획을 수립하여야 한다.

③ 리모델링 기본계획의 작성기준 및 작성방법 등은 국토교통부장관이 정한다.



**제42조의7(리모델링 기본계획 수립절차)** ① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(제42조의6제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다. 이하 이 조부터 제42조의9까지에서 같다)은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견제시를 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 30일 이내에 의견을 제시하지 아니하는 경우에는 이의가 없는 것으로 본다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 변경인 경우에는 주민공람 및 지방의회 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.

② 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따라 설치된 시·도도시계획위원회(이하 "시·도도시계획위원회"라 한다) 또는 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 제2항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.

④ 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 기본계획을 승인하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.

붙임 : 안산시 공동주택 리모델링 기본계획(안) 1부. 끝.

