

[별지 제6호서식]

연구활동 결과보고서

「인천광역시 연수구의회 의원연구단체 지원 조례」 제14조제1항 및 제2항에 따라 아래와 같이 2020년도 환경보호 연구회 연구활동결과 보고서를 제출합니다.

연구단체명	원도심 주거환경개선정책 연구회
대표자	최숙경 의원
연구주제	원도심 공동주택단지 현황 및 문제점 공동주택 리모델링을 통한 주거환경 개선
연구목적	공동주택 리모델링 개념 정의 연수구의 공동주택 현황 분석
연구방법	코로나 19 확산으로 인해 개별 연구·조사 후 결과 취합
연구내용 요약	원도심 공동주택 노후화의 대안으로 “공동주택 리모델링을 통한 노후 원도심 공동주택 정주환경 개선”이라는 새로운 정책과제 발굴
비고	- 정책연구용역비 및 연구활동비 미사용 - 붙임 ‘연구활동세부내역서’ 참조

2020년 11월 30일

의원연구단체 대표자 : 최 숙 경 (서명 또는 인)

인천광역시 연수구의회의장 귀하



[붙임] 세부활동내역서

『원도심 주거환경개선정책 연구회』 연구활동내역서



연수구의회 원도심 주거환경개선정책 연구회

『원도심 주거환경개선정책 연구회』 연구활동내역서

코로나 19 확산으로 인해 세미나 등 집합 연구활동 미 실시
⇒ 개인별 연구·조사 실시 후 결과 취합

I. 연구 활동 목표

- 공동주택 리모델링의 정의 도출
- 연수구 공동주택 현황 조사

II. 연구 활동 내역

- 공동주택 리모델링의 정의 도출
 - 리모델링이란? [주택법 제2조 제25호]
: 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선 하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위
 - 리모델링의 범위 [주택법 제2조 제25호, 주택법 시행령 제13조]

증축범위	대수선
•대상 : 준공후 15년이 경과된 공동주택 •증축범위 1) 전용면적(세대당 면적) - 85㎡미만: 40%이내 / 85㎡이상: 30%이내 2) 세대수 : 기존 세대수의 15% 이내 3) 수직증축 - 14층 이하 2개 층 / 15층 이하 3개 층 이내	건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 또는 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것 •30㎡ 이상 내력벽 증설 및 해체 •3개 이상 기둥, 보를 증설 또는 해체 •방화벽 또는 방화구획 증설 또는 해체 •주계단·피난계단 등의 증설 또는 해체 •외벽 마감재료 증설 또는 해체 등

－ 리모델링 제도 [건축법시행령 제6조 제1항 제6호]

준공 후 15년 이상 경과된 공동주택에서 기준조건을 충족시키는 건물을 리모델링하는 경우, 건축기준을 완화하여 적용할 수 있는 제도

※ 조경, 공개공지, 건축선, 건폐율, 용적률, 대지 안의 공지, 높이제한, 일조권(채광확보를 위한 높이제한) 등을 건축위원회 심의를 통해 완화 범위 결정

－ 리모델링과 재건축 비교

리모델링		재건축
주택법	근거	도시 및 주거환경 정비법
건축물 노후화 억제 및 기능향상	성격	노후불량 구조물 밀집지역 주거환경개선 및 주택공급
수직증축 B등급 이상 수평증축 C등급 이상	안전진단	최소 D등급 이하(D,E)
준공 후 15년 이상	최소연한	준공 후 30년 이상
대수선 또는 부분철거 후 증축	공사방식	전면 철거 후 신축
기존 전용면적의 30%~40% 이내	증축범위	용적률 범위 내
법적 상한 초과(건축심의로 결정)	용적률	법정 상한 이하 (3종 일반 주거지역 300%)
건폐율, 용적률, 높이제한, 조경 등	건축기준완화	없음
기존 구조를 보수, 보강하여 현행기준에 맞는 내진설계	구조	현행 기준에 적합하게 설계 및 시공
없음	기부채납	도로, 공원, 녹지 등 제공

○ 연수구 공동주택 현황 조사 (2020. 11월 기준)

－ 총괄현황 : 170개 공동주택 (총 115,060세대)

－ 동별현황(법정동 기준)

법정동	공동주택 단지 수(개)	세대수(세대)
옥련동	21	10,717
선학동	11	4,940
연수동	29	18,725
청학동	21	5,080
동춘동	29	20,771
송도동	59	54,827
합 계	170	115,060

－ 준공연도별 현황(사용검사일 기준)

사용검사연도	단지 수(개)	세대수(세대)
1986년 이전	8	759
1986년~1990년	1	131
1991년~1995년	71	46,414
1996년~2000년	16	7,910
2001년~2005년	8	4,715
2006년~2010년	14	7,841
2011년~2015년	27	17,026
2016년~2020년	25	30,264
합 계	170	115,060

Ⅲ. 연구 활동 결과

- 연수구는 1996년 이전에 지어진 공동주택이 전체의 41%를 차지하고 있으며, 이들 단지는 연수동과 동춘동 등 원도심에 자리하고 있음.
 - 준공 후 30년이 경과해가는 이들 원도심 공동주택들에 대해서 재건축 기대가 커져가고 있으나, 30년이라는 숫자는 재건축을 위한 필요 조건일뿐 30년 경과가 바로 재건축으로 이어지는 것은 아님.
 - 따라서, 재건축 시행 전 또는 재건축과는 별개로 원도심 노후 공동주택의 정주환경을 개선하기 위한 다양한 정책개발이 필요하며, 공동주택 리모델링 사업 발굴 및 지원이 하나의 솔루션이 될 수 있다고 판단됨.
- ⇒ 이번 연구활동 과정에서 공동주택 리모델링의 개념과 연수구의 공동주택 현황을 분석하였으며, 이를 통해 “공동주택 리모델링을 통한 원도심 노후 공동주택의 정주환경 개선”이라는 새로운 정책과제를 도출하였음.