2011

저성장시대에 대응한 노후아파트 관리방안

- 민간아파트 리모델링의 추진실태와 개선방안 -

Management Guidelines of Old Apartment Sites
in the Age of Slow Growth
– Realities and Improvement Guidelines on Remodeling Progress
of Private Apartment Sites –

권 영 덕

서울시정개발연구원
Seoul Development Institute

저성장시대에 대응한 노후아파트 관리방안

- 민간아파트 리모델링의 추진실태와 개선방안 -

Management Guidelines of Old Apartment Sites

in the Age of Slow Growth

- Realities and Improvement Guidelines on Remodeling Progress of Private Apartment Sites -

2011

서울시정개발연구원
SEOUL DEVELOPMENT INSTITUTE

▌연구진 ▐

연구책임	권 영 덕 • 도시공간연구실 선임연구위원
연 구 원	김 태 오 • 도시공간연구실 연구원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

Ⅰ. 연구개요

1. 연구의 필요성

공동주택 리모델링을 이 연구의 주제로 선정한 이유는 서울시 주거형태의 과반수를 자치하고 있는 기존 아파트의 체계적 관리를 통한 노후화 방지와 주택 수명연장이 중요하다고 보았기 때문임.

현행 리모델링 사업은 해당 건축연한에 의해 대상지가 급증하고 있지만, 추진실적은 매우 저조하여 이에 대한 구조적 문제 파악과 대응 마련이 절실함.

또한 대형평형을 선호하는 고비용 구조의 증축형 리모델링은 소형주택 수요증가와 부동산경기 침체로 인해 한계에 직면해 있어 새로운 여건변화와 주민요구에 대응할 필요가 있음.

2. 연구목적

이 연구는 서울시 민간아파트의 리모델링을 대상으로 사회·경제적 여건변화에 대응할 수 있도록 현행 리모델링 정책 및 제도를 평가하여 방향성을 재설정하고 사업추진의 관점에서 현행 리모델링 사업의 구조적 문제를 파악하여 개선방안을 제시하는 데 그 목적이 있음.

3. 연구방법 및 주요내용

주요내용은 총 5장으로 구성되어 있으며 그 내용은 다음과 같음.

제1장은 ‘연구개요’로 연구 배경과 목적, 방법 및 주요내용을 다룸.

제2장 ‘선행연구’에서는 리모델링의 장단점을 파악하여 기존연구의 실적검토를 통해 연구동향과 기존연구와의 차별성을 파악함.

제3장 ‘리모델링 추진실태 및 제도·정책 변화’에서는 기초자료 분석과 기존 문헌의 고찰을 통해 현행 리모델링의 특징과 문제점을 살펴봄.

제4장 ‘리모델링 사례지구 검토’에서는 완료된 지구 3곳과 추진 중인 지구 3곳을 선정하여 현장조사와 조합면담을 통해 사업추진의 배경, 사업추진 가능성과 애로사항을 진단함.

제5장 ‘선진 해외사례와 시사점’에서는 선진 외국 리모델링 관련 정책과 제도의 고찰을 통해 저비용 구조의 리모델링 방법, 합리적 주민참여 및 사업추진 방법에 대한 시사점을 도출함.

제6장 ‘종합평가 및 개선방안’에서는 이상의 검토결과를 토대로 기존 리모델링에 대한 종합평가와 정책 방향을 재정립하고, 이에 대한 개선방안을 도시관리 및 사업추진의 관점에서 제시함.

Ⅱ. 연구결과 요약

1. 리모델링 추진실적 및 제도 · 정책으로 본 특징과 문제점

○첫째, 증축형 리모델링 건축연한에 해당하는 곳은 총 아파트 거주 세대 수의 50% 이상으로 과다한 반면, 실제 사업 추진실적은 1%대로 매우 낮음. 이에 대한 구조적 원인파악과 증축형 리모델링 건축연한 재조정이 필요함.

○둘째, 개발밀도와 정책변화를 보면, 2005년을 기점으로 대수선형에서 증축형으로 리모델링에 대한 정책이 변화하면서 기존 용적률과 관계없이 용적률 40~50% 내외(전용면적 30~40%, 공용면적 10%)의 증가를 보여주고 있어 밀도관리의 필요성이 대두되고 있음.

○ 셋째, 리모델링과 관련된 제도가 ‘건축법’과 ‘주택법’, ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’로 나누어져 있고 담당부서도 별개로 되어 있어 도시밀도 관리상 혼란을 주고 있음. 통합된 법 체제의 정비가 필요한 실정임.

○ 넷째, 아파트의 수명연장을 위한 유지관리를 위해서는 리모델링과 재건축, 수선형 리모델링과 증축형 리모델링이 상호 보완관계를 이루어야 하나, 그렇지 못하여 이에 대한 보완이 필요함.

2. 현행 리모델링 사업의 특징과 구조적 문제

○ 첫째, 리모델링 사업 추진여부는 부동산 경기에 크게 좌우되고 있음. 사업이 완료된 곳은 부동산 호경기의 영향이 컸고, 현재 추진 중인 곳은 부동산 경기침체로 사업추진이 어려운 실정임.

○ 둘째, 리모델링을 위한 매뉴얼의 부재, 제도의 미흡 등 행정적 지원이 전무한 가운데, 경험이 없는 조합에 의존한 리모델링 사업은 추진에 어려움을 겪고 있음.

○ 셋째, 소형 위주로 주택수요가 변하였지만, 사업 추진지구는 새로운 대안을 찾지 못하여 여전히 고비용 구조의 증축형 리모델링을 선호하고 있음.

○ 넷째, 사업추진이 부진한 이유는 정부정책의 혼선, 관련법 및 자치구 간의 대응 및 유권해석의 차이, 비찬성자의 빈번한 소송에 의한 사업지연과 공사비 증액에 의한 바가 큼.

3. 선진 해외사례의 시사점

○ 첫째, 우리나라와 같은 리모델링을 통한 전용면적 30~40% 증축과 10% 세대 수 증가를 허용한 사례를 외국에서는 찾아볼 수 없으며, 외국의 리모델링 사업은 주택 수명연장 차원에서 수선형을 기본으로 하고 있음.

○둘째, 기존 아파트의 수선을 위해 다양한 명목의 공공 보조금 및 세제혜택이 제공되고 있음. 친환경 및 에너지 절약, 내진설계 강화, 노후설비 교체, 저소득 및 노약자 계층 주택개선 등이 보조금 및 세제혜택의 대상임.

○셋째, 아파트 수선형 리모델링 시 공공은 공용부분만 지원하고, 조합은 전용부분에 대한 개선을 실시함.

○넷째, 일본은 국가 차원에서 대 시민용 리모델링 방법과 사업추진을 위한 매뉴얼을 제시하고 있음. 도쿄도 차원에서는 주택 마스터플랜과 함께 기존 아파트 수명연장을 위한 정책과 주요시책, 실현수단을 제시하고 있음. 또한 도쿄도와 각 자치구는 대 시민용 관련제도와 세제혜택에 대해 알기 쉬운 팸플릿을 작성하여 제공하고 있음.

○다섯째, 건축 수명연장을 고려한 시간적 프로그램 속에서 수선·개수하여야 할 항목을 알기 쉽게 상세히 제시하고 있음. 대응은 [신축→수선→대수선→수선→ 재건축]의 순서로 이루어지고 있음.

Ⅲ. 현행 리모델링에 대한 종합평가 및 새로운 방향 설정

1. 현행 민간아파트 리모델링의 종합평가

○첫째, 증축형 리모델링 사업(준공 후 15년 이상 경과)이 가능한 아파트 세대 수는 총 아파트 세대 수의 50%를 초과하고 있어, 건축연한의 합리적 재조정이 필요함.

○둘째, 리모델링 추진실적이 저조(1.3%)하였던 이유는 여건변화(부동산 경기침체, 대형주택 수요 급감 등)에 대응하지 못한 증축형 리모델링에 대한 선호도가 여전히 높기 때문인 것으로 파악됨.

○셋째, 현행 리모델링 사업은 정책과 제도의 미흡과 공공지원 부족으로 사업추진이 현실적으로 어려운 실정임. 이는 조합원에 의한 전액 부담방식,

사업 추진경험이 없는 조합 일임방식, 관련제도 및 정책의 미흡, 합리적 사업추진을 위한 매뉴얼 부재 등에 기인한 바가 큼.

○ 넷째, 정부의 리모델링 정책을 보면, 수선형 리모델링을 통한 기존 아파트의 수명연장 및 관리보다 증축형 리모델링의 활성화에 역점을 두고 있음. 특히 정부는 작년 말까지만 해도 반대하였던 리모델링 세대 수 증가와 일반분양을 2011년 12월에 전격 허용하였는데, 이로 인한 새로운 행태의 리모델링 사업이 예견되므로 이에 대한 도시계획적 관점에서의 대응이 필요함.

○ 다섯째, 기존 아파트 리모델링 사업이 성공적으로 완료된 지역의 특징은 부동산 호경기 혜택, 조합장의 전문성과 역량, 조합원의 사업비 부담 능력, 단지의 양호한 입지조건 등이 유리하게 작용하였기 때문인 것으로 판단됨.

2. 아파트 리모델링의 새로운 정책방향

○ 지속가능한 도시발전을 지향하고 새로운 여건변화에 대응할 수 있으며 현행 리모델링 사업이 가지고 있는 구조적 문제를 개선하기 위한 리모델링 정책의 새로운 방향을 재정립하면 다음과 같음.

○ 첫째, 주택정책 및 주택기본계획에서 기존 아파트의 관리 및 재활용에 역점을 둔 정책을 강화해 나아감.

○ 둘째, 새로운 사회적 요구와 여건변화에 대응한 리모델링을 추진해 나아감.

○ 셋째, 주민의 새로운 요구와 불편사항 해소에 대응한 리모델링을 추진함.

○ 넷째, 증축형 리모델링과 수선형 리모델링에 대한 공공지원을 차등화함.

○ 다섯째, 사업의 원활한 추진을 위해 공공의 역할과 지원을 강화해 나아감.

○ 여섯째, 증축형 리모델링은 적정밀도의 개발을 통하여 일정 수준의 주거환경이 확보되도록 노력함.

Ⅳ. 개선방안

1. 도시관리의 관점

① 아파트 수명연장을 위한 체계적 장기수선 프로그램 마련

아파트 수명 연장 및 노후화 방지를 위해 시기별로 수선할 항목과 기준을 제시한 장기수선계획의 수립을 의무화함.

② 수선형 리모델링을 유도하기 위한 재건축과 리모델링 연한의 합리적 조정

증축형 리모델링의 적용연한을 15년에서 20년 이상으로 상향조정하여, 향후 수선형 리모델링에 흡수될수 있도록 정책적으로 유도해 나아감.

③ 도시관리 차원에서 상한치 없는 용적률 완화 허용에 대한 문제 개선

리모델링 사업추진 시 현재 구청장 소관인 행위허가권을 서울시와 사전에 협의하여 조정하도록 의무화함.

④ 일반분양과 세대 수 10% 증가 허용에 따른 계획적 대응

이제까지 경험하지 못한 세대 수 증가를 동반하는 분양형 리모델링이 새롭게 도입될 예정이기 때문에 재건축과 같은 구분소유방식 도입이 필요함. 또한 기존의 대형평형 아파트에는 수선형 리모델링을 유도함. 이때 전용면적 증가는 별동의 증축을 통하여 이루어지도록 하고, 증축된 별동은 소형평형 아파트 건립이 이루어지도록 유도하여, 주택공급 효과와 사업 활성화를 도모함.

2. 합리적 사업추진과 주민참여를 유도할 수 있는 환경 조성

① 사업추진 단계별로 해당 전문가의 파견과 지원비 제공

리모델링 사업과 관련이 있는 도시계획가, 법률가, 건축가, 부동산 전문가, 세

제 전문가 등의 파견비용과 자문비용을 공공이 지원하도록 함. 거주민들은 리모델링 사업에 대한 지원을 자치구에 신청하고, 자치구는 이를 지원함으로써 사업추진 초기부터 전문가의 도움을 통한 원활한 사업추진이 가능하도록 함.

② 합리적인 주민참여와 사업추진을 위한 매뉴얼 작성과 배포

국토해양부는 공동주택 리모델링 사업추진 및 주민참여를 위한 매뉴얼을 작성하도록 함. 서울시와 자치구는 시민이 쉽게 이해할 수 있도록 대 시민용 리모델링 사업추진을 위한 팸플릿을 작성하여 배포함.

③ 공동주택 리모델링의 체계적 지원을 위한 공공 전담부서 설치

아파트 리모델링의 수요증가에 대비해 서울시와 자치구는 아파트 리모델링 담당부서의 기능을 강화하고 전문요원을 양성해 나아감.

④ 주민설명회 개최 및 추진방법, 시공사 선정에 대한 공공의 지원

공공은 사업 초기단계에 주민설명회 개최 및 사업 추진방법, 시공사 선정 및 사업추진 상 장애요인 극복방법 등에 대한 자문과 행정지원을 강화해 나아감.

3. 저비용 구조의 수선형 리모델링 활성화를 위한 공공지원 확대

① 주민동의를 위한 설계안 마련 및 사업성 확보 검토비용 지원

리모델링 사업완료 후 비용청산 때 변제하는 것을 원칙으로, 초기비용을 공공이 일부 지원하여 사업이 원활히 추진될 수 있도록 함. 그 일환으로 주민동의를 얻기 위한 설계안을 마련하고 사업성 검토를 위한 비용을 지원함.

② 수선형 리모델링 시 다양한 명목의 보조금 및 세제지원 확대

정부는 수선형 아파트 리모델링을 장려하기 위하여 각종 보조금과 금융지원,

세제혜택을 강화 및 확대해 나아감. 그 일환으로 고령자를 위한 유니버설 디자인, 에너지 절약을 위한 친환경 소재 사용 등에 대한 보조금 및 세제 혜택을 확대해 나아감.

③ 사업비 저리융자 및 공공(임대) 주택 가입주 허용

기존 아파트를 활용한 주택공급 차원에서, 저리의 금융지원을 강화하도록 함. 주민이 원할 경우, 사업기간 중에 공공주택에 임시 거주할 수 있도록 알선하고, 경제력이 낮은 고령자에 대해서는 특별지원제도를 강구하도록 함.

④ 서울시, 저비용 구조의 리모델링 시범사업 추진

서울시는 자치구별로 지역 주민의 요청을 받아 다양한 형태의 저비용 구조인 리모델링 시범사업을 실시하여 각 아파트 단지의 특성에 맞는 환경개선이 가능함을 홍보할 필요가 있음.

목 차

제1장 서론 ····· **3**

제1절 연구의 필요성과 배경 ····· 3

1. 연구의 필요성과 배경 ····· 3

제2절 연구목적 및 관점, 연구방법 ····· 5

1. 연구목적 ····· 5

2. 연구의 관점 ····· 5

3. 연구의 방법 ····· 6

4. 연구 내용 구성 ····· 6

제2장 선행연구 고찰로 본 리모델링의 특징과 장단점 ····· **13**

제1절 공동주택 리모델링의 연구동향 ····· 13

1. 주요 연구분야 분석 ····· 13

2. 주요 연구주제 분석 ····· 15

제2절 연구분야별 관점 ····· 16

1. 제도적 측면 ····· 16

2. 사회적 측면 ····· 18

3. 경제적 측면 ····· 20

4. 환경적 측면 ····· 20

5. 공학적 측면 ····· 21

제3절 소결 ····· 22

1. 선행연구의 특성과 이 연구의 차별성 ····· 22

제3장 리모델링 추진실태 및 제도·정책 변화 ····· **27**

제1절 법상 리모델링 건축연한 해당지와 추진 실적 ····· 27

1. 법상 리모델링 연한 단축(20년→15년)에 따른 대상지 급증 ····· 27
2. 권역별 및 자치구별로 본 리모델링과 재건축 대상지 ····· 29
3. 리모델링 대상지는 많으나 추진실적은 저조 ····· 31
4. 리모델링 규모의 다양화와 대규모화 ····· 34
5. 기존 용적률에 준하여 개발 용적률 40~50% 증가 허용 ····· 34
6. 건축연도로 본 리모델링 대상의 변화 ····· 35
제2절 리모델링 제도의 연혁과 특징 ····· 36
1. 리모델링과 재건축의 차이 ····· 36
2. 리모델링 관련 제도 변천 ····· 38
3. 공동주택 리모델링 시 밀도관리 관련 법령과 담당부서의 분산 ····· 40
제3절 소결 ····· 41

제4장 사례지구 검토 ····· 45
제1절 사례지구 ····· 45
1. 사례지구의 선정 및 조사방법 ····· 45
2. 사례지구의 현황 ····· 47
3. 리모델링 사업에 의한 환경개선과 남겨진 과제 ····· 54
4. 사업 추진실태 및 주민참여 방법 ····· 57
제2절 소결: 사례지구 검토에 대한 종합평가 ····· 65

제5장 선진 해외사례와 시사점 ····· 69
제1절 선진 외국의 관련제도 ····· 69
1. 선진 외국의 관련제도 ····· 70
제2절 일본의 관련제도 ····· 73

1. 정부 차원에서의 기존 민간아파트 관리 ····· 73
2. 도쿄도 차원에서의 민간아파트 관리 ····· 81
3. 기존 민간아파트 관리를 위한 주요 관련제도 ····· 87
제3절 소결 ····· 91

제6장 종합평가 및 개선방안 ····· 95
제1절 현행 민간아파트 리모델링의 종합평가 ····· 95
제2절 리모델링 정책 방향의 재정립 ····· 96
제3절 개선방안 ····· 98
1. 도시관리의 관점 ····· 98
2. 합리적 사업추진 지원과 활성화 도모 ····· 100

참고문헌 ····· 105
영문요약 ····· 111

표 목 차

〈표 2-1〉 공동주택 리모델링 관련 선행연구의 주제 분석 매트릭스 ····· 16
〈표 3-1〉 2012년 기준 서울시 리모델링 대상 아파트 단지 및 세대 수 ····· 30
〈표 3-2〉 2012년 기준 서울시 재건축 대상 아파트 단지 및 세대 수 ····· 31
〈표 3-3〉 서울시 리모델링 사업 현황 ····· 33
〈표 3-4〉 리모델링 사업과 재건축사업의 제도 비교 ····· 37
〈표 3-5〉 리모델링 제도의 연혁과 특징 ····· 39
〈표 4-1〉 사례지구 중 완료지구의 현황 ····· 47
〈표 4-2〉 서울시 아파트 평균 가격 ····· 48
〈표 4-3〉 사례지구 중 추진지구의 현황 ····· 49
〈표 4-4〉 리모델링 사업 완료지구인 A 아파트 단지의 리모델링 사업비 내역 ····· 52
〈표 4-5〉 A 아파트 단지 세대 분담액 내역 ····· 53
〈표 4-6〉 A 아파트 단지 리모델링 사업 전후 가격 비교 ····· 53
〈표 4-7〉 리모델링 및 재건축사업의 시행 절차 및 예상 소요기간 ····· 58
〈표 4-8〉 리모델링 완료지구의 공통점 ····· 60
〈표 5-1〉 국내외 리모델링 시장현황 비교 및 용어 ····· 70
〈표 5-2〉 국내외 리모델링 제도 비교 ····· 71
〈표 5-3〉 싱가포르의 아파트 관리 ····· 72
〈표 5-4〉 일본의 아파트 노후도 판정 기준 ····· 75
〈표 5-5〉 일본의 재건축 결의까지의 합의 형성방법 ····· 78
〈표 5-6〉 일본의 재건축 결의까지의 합의형성 기본과정 ····· 79
〈표 5-7〉 일본의 재건축 결의 후 합의형성을 위한 추진방법 ····· 81
〈표 5-8〉 일본의 수선주기 기준 ····· 89

그림목차

〈그림 1-1〉 연구의 흐름도 ····· 7
〈그림 3-1〉 연도별 서울시 리모델링 및 재건축사업 대상 아파트 단지 및 세대 비 ·· 28
〈그림 3-2〉 서울시 리모델링 사업 현황 ····· 32
〈그림 3-3〉 서울시 리모델링 사업의 사업 전후 용적률 비교 ····· 35
〈그림 3-4〉 공동주택 리모델링 시 용적률 적용의 완화 관련 규정 ····· 40
〈그림 4-1〉 사례지구 ····· 46
〈그림 4-2〉 방배동 쌍용예가클래식 리모델링 전후 평면 ····· 55
〈그림 4-3〉 영등포구 당산동 쌍용예가 ····· 55
〈그림 5-1〉 일본의 재건축 또는 수선 · 개선 여부 판단을 위한 흐름도 ····· 74
〈그림 5-2〉 일본의 개선 수준의 설정 기준 ····· 76
〈그림 5-3〉 일본 수선적립금과 수선공사비용의 관계(단독형, 9층 건물, 70호) ·· 88

제1장 서 론

제1절 연구의 필요성과 배경
제2절 연구목적 및 관점, 연구방법

제1장 서 론

제1절 연구의 필요성과 배경

1. 연구의 필요성과 배경

공동주택 리모델링을 연구과제로 선정한 이유는 아파트가 서울시 주거 형태의 절반 이상을 차지하고 있어 이에 대한 체계적 관리를 통한 노후화 방지와 주택수명 연장이 중요하다고 보았기 때문이다. 그러나 현재 공동주택 리모델링 사업은 해당 건축연한의 단축으로 인해 그 대상지가 급증하고 있지만 추진실적은 매우 저조하다. 평형 확장을 추구하는 고비용 구조의 증축형 리모델링은 주택수요 변화와 부동산 경기 침체에 효과적으로 대응할 수 있는 방법이 아니기 때문에 새로운 변화를 모색할 필요가 있다. 이와 함께 기존 아파트의 리모델링 사업도 새로운 여건변화와 주민요구에 따라 대응할 필요가 있다.[1] 이와 같은 관점에서 연구의 필요성을 정리하여 보면 다음과 같다.

첫째, 아파트 리모델링의 건축연한에 해당되는 대상지 급증과 수요증가에 계획적으로 대응할 필요가 있다. 리모델링의 건축연한을 보면 수선형은 10년 이

1) 조명래 · 김수현 · 강현수 외, 2011, "저성장 시대의 도시정책: 더 좋은 도시, 더 행복한 시민", 한국공간환경학회, 서울: 한울 아카데미, p.11~31.

상, 증축형은 15년 이상으로 설정되어 있다. 이와 관련이 있는 재건축은 법상으로 20년이지만, 서울시는 도시계획조례를 통하여 아파트의 구조체와 건립방식을 고려하여 40년까지 연장하였고, 재건축을 위한 안전진단 기준과 운용방법도 종전에 비해 강화되었다. 이와 반대로 정부는 20년이었던 증축형 리모델링의 건축연한을 15년으로 단축하였다. 그 결과 재건축 건축연한 해당지는 대폭 감소한 반면, 리모델링 연한 해당지는 급증하였다. 이와 같은 정책적 변화에 따라 2012년 현재 아파트 거주 세대 수 기준으로 리모델링 대상지는 50%를 초과하게 되었다. 재건축에 대한 규제 강화로 사업의 추진이 어렵게 된 현 시점에서, 상대적으로 규제가 완화된 리모델링에 대한 수요의 증가가 예상되기 때문에 이에 대한 계획적인 대응책 마련이 필요하다.

둘째, 리모델링의 건축연한 해당지는 아파트의 세대 수 기준으로 50% 이상을 차지하고 있지만, 실제로 사업이 완료되었거나 추진 중인 곳은 1.3%로 매우 적다. 이와 같이 리모델링의 추진실적이 낮은 이유는 기존 아파트의 노후화 진행이 방치되고 있는 것과도 관련성이 있어 이에 대한 구조적 원인 파악과 이에 따른 개선책 마련이 필요하다.

셋째, 현행 리모델링 방식은 고비용 구조의 증축형 리모델링으로, 한계에 이르렀다는 인식이 팽배하여 이에 대한 개선책 마련이 필요하다. 특히 부동산 경기의 침체와 대형 평형에 대한 주택수요 감소 등으로 인하여 고비용을 수반하는 증축형 리모델링은 한계에 직면하고 있어, 이에 대한 근본적 개선책 마련이 필요하다.

넷째, 사회・경제・주택시장 등의 여건변화와 주민요구에 대응한 새로운 형태의 리모델링이 필요하다. 그 일례로 고령화와 친환경 정책에 대응한 리모델링, 저비용 구조와 소형주택 수요증가에 대응한 리모델링, 생활수준 향상과 주민요구에 대응한 리모델링을 추구할 필요가 있다.

제2절 연구목적 및 관점, 연구방법

1. 연구목적

이 연구는 서울시 민간아파트의 리모델링을 대상으로 새로운 여건변화에 대응할 수 있도록 현행 리모델링 정책 및 제도를 평가하여 방향성을 재설정하고 사업추진의 관점에서 현행 리모델링 사업의 구조적 문제점을 파악하여 개선방안을 제시하는 것을 목적으로 한다. 연구목적을 위하여 다음을 살펴보고자 한다.

첫째, 현행 리모델링 정책 및 제도의 합리적인 방향성을 재설정하기 위하여 현행 리모델링 제도의 특징과 문제점을 파악하고, 이와 함께 여건변화와 선진 외국의 제도·정책적 시사점을 도출한다.

둘째, 현행 리모델링 사업의 구조적 문제점을 파악하기 위하여 사업이 완료된 지구와 추진 중인 지구를 대상으로 사업 추진방법과 주민 참여방법을 분석한다.

2. 연구의 관점

이 연구의 관점은 사회·경제적 여건변화에 대응하고 실현 가능한 리모델링 사업을 위한 합리적 방향을 제시한다. 이와 함께 사업 추진방법에 대한 구조적 문제점 파악 및 개선 방안 도출에 있다. 이를 보다 세부적으로 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 기존 아파트의 노후화 방지와 주택수명 연장 차원에서 리모델링의 방향을 재설정한다.

둘째, 리모델링 사업의 구조적 문제 개선을 위하여 합리적인 주민 참여방법과 사업 추진방법을 추구한다.

셋째, 고비용 구조의 리모델링을 지양하고 저비용 구조의 수선형 리모델링을 확대하기 위하여 다양한 행정 지원방법을 강구한다.

3. 연구의 방법

현행 리모델링의 정책과 제도의 특징과 문제, 사업실적 부진에 대한 구조적 문제와 사업 추진방법, 선진외국의 정책 및 제도의 시사점등을 파악하고자 다음과 같이 조사와 고찰, 분석을 시행한다.

첫째, 기초자료의 분석과 기존 문헌의 고찰을 통해 현행 리모델링 정책 및 제도의 특징과 문제점을 살펴본다.

둘째, 리모델링 사례지구 중 완료된 3개 지구와 추진 중인 3개 지구를 선정하여 현장조사와 조합 면담을 통해 사업 추진의 배경과 가능성, 애로사항을 분석한다.

셋째, 전문가 자문회의를 통해 리모델링 관련정책 및 제도의 문제점과 개선점을 알아본다.

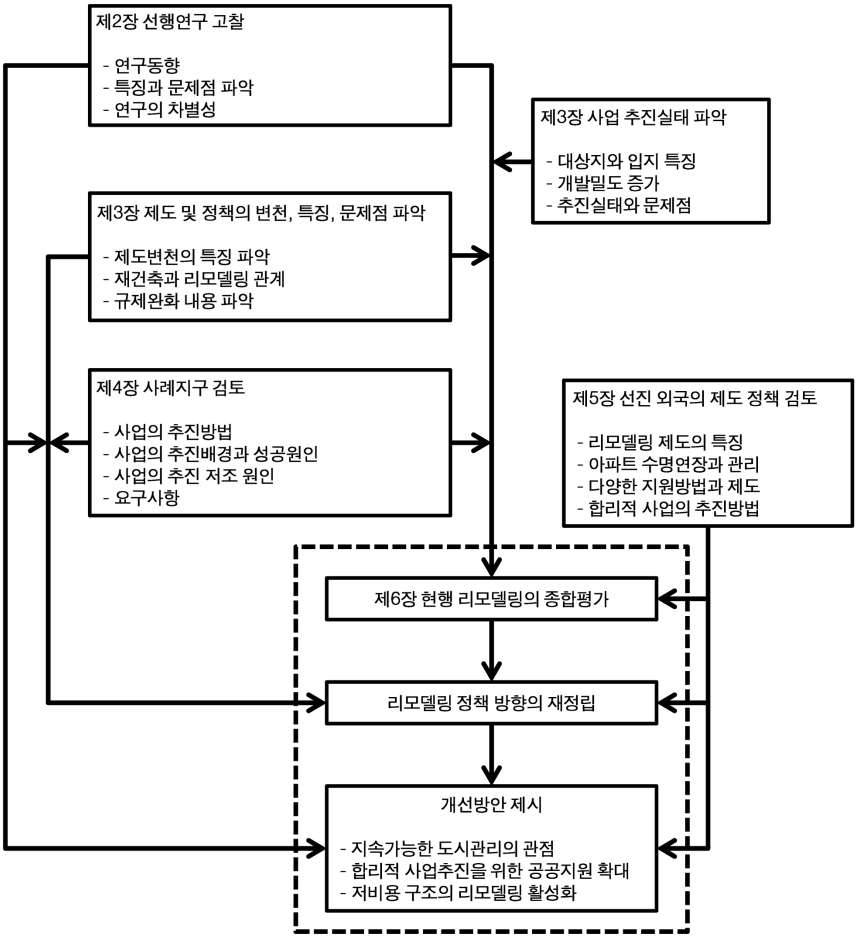
넷째, 선진 외국의 정책과 제도의 고찰을 통해 저비용 구조의 리모델링 방법과 주민 참여방법에 대한 시사점을 도출한다.

4. 연구 내용 구성

연구 내용은 총 6장으로 구성되었다.

제1장 '연구개요'에서는 연구의 필요성과 배경, 연구 목적과 관점, 연구방법, 연구의 주요내용을 다루었다.

제2장 '선행 연구고찰로 본 리모델링의 특징과 장단점'에서는 공동주택 리모델링의 연구동향, 연구분야별 관점, 선행연구의 특성과 이 연구와의 차별성을 다루었다. 우선 공동주택 리모델링의 연구동향에서는 주요 연구분야와 주요 연구주제를 분석하였다. 그리고 연구분야별 관점에서는 제도적 측면, 사회적 측면, 경제적 측면, 환경적 측면, 공학적 측면으로 구분하여 진단하였다.



〈그림 1-1〉 연구의 흐름도

제3장 '리모델링 추진실태 및 제도·정책 변화'에서는 법상 리모델링 건축연한 해당지와 추진실적, 리모델링 제도의 연혁과 특징 등을 다루었다. 우선 법상 리모델링 건축연한 해당지와 추진실적에서는 법상 재건축연한 단축에 따른 대상지 급증, 권역별 및 자치구별로 본 리모델링과 재건축 대상지, 리모델링 추진실적 저조, 기존 용적률에 준하여 개발용적률 40% 증가 허용, 건축연도로 본

리모델링 대상의 변화를 검토하였다. 이와 함께 리모델링 제도의 연혁과 특징에서는 리모델링과 재건축과의 차이, 리모델링 관련 제도의 변천을 살펴보았다.

제4장 '리모델링 사례지구 검토'에서는 사례지구의 선정 및 조사방법, 사례지구의 현황, 리모델링 사업에 의한 환경개선과 남겨진 과제, 사업 추진실태 및 주민 참여방법, 사례지구 검토에 대한 종합평가를 다루었다. 우선 사례지구의 선정 및 조사방법에서는 선정근거와 사례지구 조사방법을 알아보았다. 사례지구의 현황에서는 완료지구 및 추진지구의 현황, 완료지구의 주택규모 변화와 소요된 비용을 검토하였다. 또한 리모델링 사업에 의한 환경개선과 남겨진 과제에서는 리모델링 사업 후 환경 개선효과와 리모델링을 통해 남겨진 과제들 및 쟁점사항을 분석하였다. 그리고 사업 추진실태 및 주민 참여방법에서는 조합이 리모델링 사업을 택하게 된 동기와 배경, 리모델링 완료지구의 사업추진이 가능했던 이유와 리모델링 사업 추진실적이 저조한 이유, 조합의 개선요구사항을 파악하였다. 이를 토대로 소결에서는 리모델링 사례지구에 대한 종합평가를 진단하였다.

제5장 '리모델링 관련 선진 해외 사례와 시사점'에서는 선진 외국 관련제도와 일본의 관련제도 등을 다루었다. 우선 선진 외국 관련제도에서는 용어사용에서의 차이, 선진 외국 정책 및 제도의 특징 및 시사점을 도출하였다. 그리고 일본의 관련제도에서는 정부차원에서의 기존 민간아파트 관리, 도쿄도 차원에서의 민간아파트 관리, 기존 민간아파트 관리를 위한 주요 관련제도를 분석하였다. 특히 정부 차원에서의 기존 민간아파트 관리에서는 재건축 또는 수선·개선을 위한 매뉴얼 작성, 합리적 사업추진 및 주민참여를 위한 매뉴얼 작성을 살펴보았다. 도쿄도 차원에서의 민간아파트 관리에서는 상위 계획인 도쿄도 주택 마스터플랜에서의 기존 아파트 재활용, 민간아파트 관리를 위한 팸플릿 작성을 알아보았다. 기존 민간아파트 관리를 위한 주요 관련제도에서는 수선적립금과 수선비용, 수선의 주기기준, 전문가 파견 제도를 진단하였다.

제6장 '종합평가 및 개선방안'에서는 현행 리모델링의 종합평가와 리모델링

의 새로운 정책방향, 개선방안을 다루었다. 특히 개선방안에서는 도시관리의 관점과 합리적인 사업추진 지원과 활성화 도모의 관점으로 구분하여 파악하였다. 후자의 개선방안에서는 합리적인 사업추진과 주민참여를 유도할 수 있는 환경조성과 저비용 구조의 수선형 리모델링 활성화를 위한 다양한 형태의 공공지원 확대를 제시하였다.

제2장
선행연구 고찰로 본 리모델링의 특징과 장단점

제1절 공동주택 리모델링의 연구동향
제2절 연구분야별 관점
제3절 소결

제 2 장 선행연구 고찰로 본 리모델링의 특징과 장단점

이 장에서는 선행연구의 고찰을 통하여 공동주택 리모델링의 특징과 장단점을 분석·정리하고자 한다. 먼저 연구동향을 살펴보기 위하여 국회도서관 검색결과를 바탕으로 키워드를 분석하였다. 그리고 이를 범주화(categorizing)하여 주요 연구분야 및 연구주제가 시계열적으로 어떻게 변화했는지를 총론적으로 분석하고, 선행연구의 특징과 문제점을 찾아보고자 한다.

제1절 공동주택 리모델링의 연구동향

1. 주요 연구분야 분석

리모델링과 관련된 연구가 본격적으로 시작된 시기는 2001년 9월 리모델링이라는 용어가 '건축법 시행령 제6조 1항'에 법적 개념으로 등재된 이후였다. 2005년 9월 '주택법 제48조' 및 '동시행령 제 47조'의 추가개정을 전후로 하여 본격적인 연구단계에 접어들었다.[2] 이러한 점을 감안하여 이 연구를 위한 선행연구의 조사 및 고찰을 실시하였다. 실제로 '리모델링'과 '공동주택'을 키워드

2) 김문기, 2010, "공동주택 리모델링 정책의 효과분석", 경원대학교 박사학위 논문, p.30.

로 하여 국회도서관에서 검색한 결과, 이에 대한 연구가 시작된 시기는 2001년으로 파악되었다. 2001년 이후 현재(2012년 1월)까지 발표된 연구 결과물은 총 156건(국내학술기사 15건, 학위논문 133건, 일반도서 6건, 세미나 자료 2건)이며, 최근으로 올수록 그 수는 감소하는 경향을 나타내고 있다. 2001년 9월 리모델링이라는 용어의 법적 등재 이후, 연구 결과물의 수는 2003년까지 꾸준히 증가하는 추세였지만, 그 이후에는 지속적으로 감소하였고, 2007년 이후 그 수는 매년 10건 이하였다.

선행연구의 주제를 키워드로 분석해 보면, 총 5개 분야와 23개 주제로 분류된다. 연구분야별 건수로 나열하면, 제도분야 47건(30.1%), 환경분야 31건(19.9%), 경제분야 28건(17.9%), 사회분야 25건(16.0%), 공학분야 25건(16.0%) 순으로 많다.

가장 큰 특징은 정책 및 제도의 문제점 및 개발방향을 다룬 제도분야의 연구결과물이 가장 많다는 것이다. 이는 공동주택의 리모델링이 지연되고 있는 원인이 제도적 측면에 있다고 보는 시각이 지배적이기 때문인 것으로 판단된다. 또한 환경분야에 대한 연구가 많다는 사실은 시대적 요구의 변화에 따라 환경친화적 개발에 대한 요구와 주거환경의 질적 향상을 요구하는 세태가 반영된 결과로 보인다. 리모델링의 경제성 분석에 대한 연구가 많은 것은 리모델링 사업의 추진이 어려움을 겪고 있는 중요한 이유 중 하나가 경제성 부족 및 자금확보의 어려움 때문인 것으로 보인다.

연구분야의 흐름을 시계열적으로 살펴보면, 리모델링에 대한 연구 결과물이 나오기 시작한 2001년과 2002년에는 정책과 제도에 대한 연구가 많았다. 그러나 2003년부터 2006년까지, 즉 리모델링에 대한 법적 개념이 등재된 이후, 사업추진에 어려움이 발생하자 리모델링에 대한 사업성을 검토하기 위한 경제분야의 연구 비중이 높아졌다. 한편 리모델링 사업에 대한 거주민의 거주의식, 거주후 평가, 리모델링 시공과 관련된 공학적 연구는 연도별 연구 결과물의 수가 적지만 꾸준히 계속되고 있었다.

2. 주요 연구주제 분석

주요 연구주제를 분야별로 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 제도분야(47건, 30.1%)는 전체 연구분야 중 가장 많은 연구가 시행된 분야로 2001년부터 2010년까지 지속적으로 이루어져 왔다. 주요 연구주제는 정책, 제도, 문제점, 개발 방향 및 리모델링 절차에 대한 내용이었다.

둘째, 사회분야(25건, 16.0%)는 2001년부터 2011년까지 지속적으로 연구가 진행되고 있는 분야이다. 주요 연구주제는 거주자의 거주의식 분석이 23건으로 가장 많았고, 그다음으로는 거주 후 평가 관련 연구와 주거문화 변화에 대한 연구가 각 1건씩 있었다.

셋째, 경제분야(28건, 17.9%)는 2001년부터 최근까지 지속적으로 연구가 이루어지고 있는 분야로, 특히 2001년부터 2007년까지 집중적으로 진행되었다. 주요 연구주제는 리모델링 사업에 대한 경제성 평가를 다룬 연구가 28건 중 27건으로 가장 높은 비율을 보였고, 금융지원 방안에 대한 연구가 1건에 불과하였다. 하지만, 경제성 평가를 다룬 27건의 연구 중에 금융지원 방안을 언급한 연구가 다수 포함되어 있었다.

넷째, 환경분야(31건, 19.9%)는 리모델링에 대한 연구가 시작된 2001년부터 2010년까지 지속적으로 연구가 이루어지고 있는 분야이다. 환경분야에 대한 연구는 다시 에너지 절감 및 친환경과 관련된 공해요소 절감을 위한 연구(9건)와 주거환경 평가, 주차장, 건축계획 등 주거환경과 관련된 물리적 환경에 대한 연구(22건)로 구분할 수 있는데, 물리적 환경에 대한 연구가 더 높은 비중을 보임을 확인할 수 있었다.

마지막으로 공학분야(25건, 16.0%)는 2001년부터 2009년까지 지속적으로 연구가 이루어진 분야이다. 주요 연구주제는 시공기법과 유지관리 관련 연구가 각각 8건으로 가장 높은 비율을 보였고, 그다음으로 구조 관련 연구와 성능평가 관련 연구가 각각 3건, 내진, 설비, 철거 관련 연구가 각각 1건의 순을 보였다.

이상의 연구분야 및 연구주제를 연도별로 정리하면 다음 <표 2-1>과 같다.

〈표 2-1〉 공동주택 리모델링 관련 선행연구의 주제 분석 매트릭스[3)]

연구 주제	연구분야	'01	'02	'03	'04	'05	'06	'07	'08	'09	'10	'11	계
제도 (47)	정책,제도	5	8	8	5	2	1	3	3	1	5		41
	리모델링 절차		2		2	1			1				6
사회 (25)	거주의식	2	3	2	3	3	2	2	2	2	1	1	23
	거주후평가				1								1
	주거문화			1									1
경제 (28)	경제성분석	2	1	8	6	5	2	1			2		27
	금융지원							1					1
환경 (31)	에너지절감					1							1
	친환경		3	1	1	2	1						8
	주거환경 평가						1						1
	주차장						1		1				2
	건축계획	1	1	4	1		2	1		1			11
	공용공간			1	1								2
	인테리어				1								1
	외관형태			1									1
	평면계획		1	1	2								4
공학 (25)	구조	1	1	1									3
	내진				1								1
	시공기법		2		1	1	2		1	1			8
	유지관리		2	3		1	1	1					8
	설비			1									1
	철거								1				1
	성능 평가		1	1					1				3
계		11	25	33	25	16	13	9	10	5	8	1	156

제2절 연구분야별 관점

1. 제도적 측면

제도와 관련된 선행연구들은 주로 인허가 업무체계, 제도 및 정책에 대한 개선방안, 현 제도의 문제점, 향후 개발방향 등을 다루고 있다.

또한 세부적 운영절차의 정립 미비, 거주자의 유지관리에 대한 인식 부족, 자

3) 국회도서관 자료 검색 결과(국내학술기사 15건, 학위논문 133건, 일반도서 6건, 세미나자료 2건)를 바탕으로 정리한 것임(접속일 : 2011년 1월 18일).

금 조달의 문제 등이 가장 심각한 문제로 제기되었다.[4] 특히 김동재는 리모델링 사업이 원활하게 추진되지 못하는 원인을 주민동의 확보의 어려움으로 보고, 리모델링 사업 주민동의 결정요인을 규명하여 요인 간 중요도를 측정하였다. 더불어 추진위원회 구성 단계의 주민의사 결정요인과 조합구성 단계의 주민의사 결정요인을 실증분석하고 문제점을 도출하여 리모델링 사업 진행 시 부정적 영향을 규명하였다. 그가 이의 해결을 위해 제안한 바는 1:1 재건축과 대별되는 안정적 수익구조의 형성, 환경 폐기물 배출에 대한 제도적 인센티브 부여, 용적률 상향 조정, 지속적 교육・홍보, 법・제도의 정비였다.[5] 이와 같은 선행연구는 규제완화를 통한 리모델링 활성화에 대한 연구였다. 그러나 주거환경 및 도시환경의 악화를 초래했다는, 이와 상반되는 연구도 확인할 수 있다. 권영섭은 기존 리모델링 관련 제도가 리모델링 활성화에만 지나치게 치중해 주거환경을 고려한 제도로는 미흡하다고 보고, 기존 리모델링 관련제도가 용적률 상향 조정으로 인해 개방감의 축소, 일조권의 악화 등 주거환경을 악화시켰기 때문에 법 적용 완화 범위를 축소할 것을 제안하였다.[6] 또한 국토해양부의 연구도 리모델링 전후 신도시 도시 밀도를 비교함으로써 무분별한 증축으로 인한 도시밀도 증가 문제, 구조적 안전성 문제, 재건축과의 형평성 문제가 발생할 수 있기 때문에 규제완화를 통한 방법(수직증축 및 세대 증축)에 대한 부정적인 의견을 제시하였다.[7]

한편, 오모테 히로유끼는 리모델링 시장 활성화를 위한 일본의 정책, 주민의 노력, 업계의 전략을 한국과 비교함으로써 한국 리모델링 시장의 문제점과 가능성을 분석하였다. 비교분석을 통해 확인된 한국 리모델링의 문제점은 주민이

---

4) 배정윤, 2007, “공동주택 리모델링 제도의 개선방안에 관한 연구”, 연세대학교 석사학위 논문.

5) 김동재, 2010, “공동주택 리모델링 사업추진을 위한 의사결정 요인에 관한 연구”, 강원대학교 박사학위 논문.

6) 권영섭, 2008, “공동주택 리모델링 법 제도의 적용 실태와 개선 방안 연구 : 용산구 사례를 중심으로”, 서울시립대학교 석사학위 논문.

7) 토지주택연구원, 2010, “공동주택 리모델링 세대증축 등의 타당성 연구”, 국토해양부, p.100~113.

관리주체라는 인식 확립의 필요성, 장기수선을 위한 특별수선 충당금 규모의 현실화 필요성, 눈에 보이지 않는 공용시설에 대한 진단기술의 개발과 상세하고 전문적인 진단기준의 확립 필요성, 평상 시 유지관리의 합리적 운영을 위한 컨설팅 전문기관의 필요성 등으로 지적되었다.[8)]

이와 같은 제도적 측면의 선행연구는 관련법 체계화 정도, 주택건설 산업의 역할, 주택정책으로서의 인식으로 유형화할 수 있다.[9)] 관련법의 체계화 정도와 관련된 선행연구 중에서는 2002년 공동주택 리모델링이 법제화된 이후, 증축비율의 확대, 증축연한의 축소 등 리모델링의 활성화 방안에 관한 연구가 다수를 차지하였다. 하지만 세대 수 증가 규제, 시공사 선정시기 변경 등 주택정책으로서 제도의 틀은 유지하고자 하는 경향을 보였다. 주택건설 산업에 미친 역할과 관련된 선행연구들은 주택정책으로서의 리모델링이 노후화된 공동주택 개선대책의 일환으로 효과를 거두고 있음을 보여주었다. 또한 침체된 건설시장의 인력고용 창출에 이바지할 수 있다는 연구결과가 지속적으로 발표되었음을 확인할 수 있었다. 마지막으로 주택정책으로서 인식과 관련된 선행연구들은 리모델링 정책의 제도개선 과정에서 정책입안자와 집행자 사이의 차이점, 주택정책으로서의 정착 정도, 노후화된 도시경관 이미지 개선 효과 등의 내용을 다루고 있다.

2. 사회적 측면

사회적 측면에서의 선행연구는 크게 거주의식 분석과 관련된 연구 및 주거문화 변화와 관련된 연구로 분류할 수 있다.

거주의식 분석과 관련된 선행연구에서는 리모델링 대상 아파트 거주민이 선호하는 리모델링 방식, 리모델링 추진과정에서 주민들이 느낀 문제점, 리모델

8) 오모테 히로유끼, 2001, “공동주택 공용부분 리모델링 시장의 활성화 방안 연구”, 연세대학교 석사학위 논문.

9) 김문기, 2010, “공동주택 리모델링 정책의 효과 분석”, 경원대학교 박사학위 논문, p.35.

링 공사가 끝난 후 실 거주민의 만족도 분석 등의 연구가 수행되었다. 거주자 설문조사를 통해 공동주택 리모델링의 추진현황, 추진과정상에서 발생하는 문제점을 확인하였는데, 정부의 리모델링 관련 법규에 대한 정비 및 확립 부족으로 인한 법적 승인 및 허가 문제와 주민합의와 관련된 사항이 문제점으로 확인되었다. 또한 거주민들은 리모델링을 통해 쾌적한 환경과 재산가치 상승을 도모하고자 하지만, 합리적 공사비 책정의 어려움, 건축물의 안정성 및 내구성에 대한 의문으로 인해 리모델링 사업 추진에 어려움이 있는 것으로 확인되었다. 이의 해결을 위한 방안으로는 리모델링 법규 및 정책의 확립, 주민, 조합, 추진위원회 간의 소통 방안, 리모델링을 위한 민간 금융기관의 장기 저리 융자의 필요성 등이 제안되었다.[10] 그 외 물리적 환경에 대한 주민의 리모델링 사업을 통해 개선되기를 바라는 것은 수납장과 다용도실의 확대, 친환경적 실내마감재 사용, 거실과 방의 가변형 구조라는 것을 확인한 연구[11]도 있었고, 거주기간이 오래될수록, 가구 총소득이 높을수록, 가구의 만족도가 낮을수록 리모델링에 대한 선호도가 재건축 및 재개발보다 더 높다는 결론의 연구[12]도 있었다.

주거문화 변화와 관련된 선행연구에는 리모델링 사업 시 세대 구성원 감소라는 시대적 변화에 따라 새롭게 요구되는 사항에 대한 연구가 해당한다. 가구 수 증가, 가구원수 감소 등 주거문화의 변화를 고려하여, 세대 평면의 개성화, 내부공간 구성의 융통성 부여 등을 통해 주문식 주택, 가변형 주택을 제안하여 주거문화의 질적 기능의 회복을 도모한 연구[13]도 이에 해당한다.

---

10) 송민정, 2006, "공동주택 리모델링 사업 추진과정에 대한 거주자 의식 및 요구도 조사", 연세대학교 석사학위 논문.

11) 최정민, 2006, "국민주택규모의 공동주택 리모델링 평면개발을 위한 거주자 성향 분석", 「한국실내디자인학회논문집」 제15권 6호('06.12), p.255~263.

12) 우주식, 2001, "가구특성이 리모델링 선호도에 미치는 영향 분석", 연세대학교 석사학위 논문.

13) 강영진, 2003, "대도시 주거환경 변화에 따른 라멘조 공동주택 리모델링에 관한 연구", 홍익대학교 석사학위 논문.

3. 경제적 측면

경제적 측면에서의 선행연구는 리모델링의 경제성 분석, 사업성 평가 등과 관련된 연구들이다. 리모델링 사업의 장애요인으로 작용하는 비용문제에 대해서는 다양한 형태로 연구가 이루어져 왔다. 재건축 대비 리모델링 사업의 규모를 예측한 연구[14], 사업비용에 따른 재건축과 리모델링의 선택 모형(economic choice model)에 관한 연구[15], 리모델링의 수익성을 산출하기 위하여 이와 연관된 다양한 항목(입지여건, 주변 환경, 용적률, 대지면적, 세대 수, 층수, 평형 등)을 복합적으로 고려한 리모델링 사업의 수익성 분석 연구[16] 등이 이에 해당한다.

이와 같은 경제적 측면에서의 선행연구는 크게 개인적 경제효과와 관련된 연구 및 사회적 경제효과와 관련된 연구로 유형화할 수 있다. 전자는 리모델링 비용의 적절성, 재건축 대비 비용의 절감 정도, 관련조세 현황과 절감 혜택 정도, 국민주택기금 활용 정도, 유지관리비 절감 정도, 장기수선충당금 사용 효과, 자산가치 상승 정도와 관련된 연구들이다. 후자는 정책으로서의 리모델링이 사회에 기여하고 있는 정도를 검토한 연구들로, 국가사회적 측면에서 리모델링이 에너지절감에 이바지한 정도, 공동주택 리모델링이 주택가격에 미치는 영향 정도, 자원 재활용을 통한 리모델링의 사회적 비용 절감 효과와 관련된 연구들이다.[17]

4. 환경적 측면

환경적 측면에서의 선행연구는 크게 친환경적 공해요소 절감과 관련된 연구

14) 김형준, 2001, “공동주택 리모델링 활성화 시점 예측에 관한 연구 : 서울특별시 강남구를 대상으로”, 연세대학교 석사학위 논문.

15) 한동일, 2003, “공동주택의 재건축과 리모델링 선택에 관한 경제모형”, 한양대학교 석사학위 논문.

16) 차정한, 2006, “공동주택 리모델링 사례분석을 통한 수익성 연구”, 연세대학교 석사학위 논문.

17) 김문기, 2010, “공동주택 리모델링 정책의 효과 분석”, 경원대학교 박사학위 논문, p.37-38.

와 주거환경 개선과 관련된 연구로 유형화할 수 있다.[18]

먼저 친환경적 공해요소 절감과 관련된 연구는 리모델링 시공 시 발생하는 건설폐기물의 최소화 방안, 친환경적 공동주택 유지관리 방안, 리모델링의 CO_2 배출 감소 효과 등을 다루고 있다. 보다 구체적으로 살펴보면, 환경친화적 리모델링을 위한 사업 단계별 설계기술 요소에 관한 연구[19], 소모 에너지량과 건설폐기물 발생량을 재건축사업과 비교한 연구[20] 등이 이에 해당한다.

다음으로 주거환경 개선과 관련된 연구는 리모델링을 통한 주차문제 해결 방안, 건축물의 물리적 기능향상 방안, 용적률 상향에 따른 주거환경 개선 방안, 단지 내 외부 공용공간의 개선방안, 주민 커뮤니티 시설 확보 방안 등을 다루고 있다. 보다 자세하게 살펴보면, 리모델링 사업을 통한 물리적 환경개선과 거주자의 건강성 향상에 관한 연구[21], 리모델링 사업을 통한 주민 간 근린의식 개선과 외부공간의 활용에 관한 연구[22] 등이 이에 해당한다.

5. 공학적 측면

공학적 측면에서의 선행연구는 시공과 관련된 연구와 유지관리와 관련된 연구로 구분 지을 수 있다.

먼저 시공과 관련된 선행연구는 건축물의 토목공학적 구조에 따른 리모델링

---

18) 김문기, 전게서, p.41.

19) 임미경, 2002, "공동주택의 환경친화적 리모델링 계획에 관한 연구", 중앙대학교 석사학위 논문.

20) 유재린, 2004, "에너지 분석을 통한 노후공동주택의 리모델링 평가연구", 인천대학교 석사학위 논문.

21) 이은영, 2005, "공동주택의 환경친화적 리모델링에 대한 거주자 의식 조사", 연세대학교 석사학위 논문.

22) 박은영, 2003, "공동주택 리모델링시 외부공간 계획에 관한 연구 : 주민 커뮤니티를 중심으로". 이화여자대학교 석사학위 논문.

방안, 리모델링을 통해 지진에 대비한 내진 설계 방안, 효율적 철거방안 및 시공방안, 친환경적 시공방안 등을 다루고 있다. 보다 자세히 살펴보면, 리모델링 공사 시 공정별로 발생하는 문제점을 파악하여 이의 해결방안을 제시한 연구[23], 기존 아파트의 내진 성능을 분석, 평가, 등급화하여, 등급에 따른 내진성능 보강 방법을 제시한 연구[24], 리모델링 사업 시 발생하는 철거자재의 재활용률을 높이는 방안에 관한 연구[25] 등이 이에 해당한다.

유지관리에 대한 선행연구는 건축 내외장재 및 설비재의 표준화를 통한 유지관리의 효율 극대화, 기존 노후 공동주택의 보수·보강 방안 등을 다루고 있다. 더 자세하게 살펴보면, 유지관리 비용의 절감이 가능한 내외장재 및 설비재의 사용을 통하여 리모델링 후의 경제적인 유지관리 방안을 제시한 연구[26] 등이 해당한다.

제3절 소결

1. 선행연구의 특성과이 연구의 차별성

지금까지 살펴본 공동주택 리모델링과 관련된 선행연구를 정리하면, 다음과 같이 요약할 수 있다.

첫째, 그동안의 연구는 고성장 시대에 적합한 고비용 구조의 증축형 리모델링을 전제로 이루어졌다. 따라서 과거의 고성장 시대에 적합한 리모델링 사업

23) 김정민, 2009, "공동주택 리모델링 공사 단계별 개선방향에 관한 연구 : 한남 외인 저층 아파트 리모델링 공사를 중심으로", 한양대학교 석사학위 논문.

24) 단국대학교 내진리모델링 연구소, 2004, "리모델링을 위한 노후공동주택의 내진성능 등급화 및 차세대 보강기술개발", 과학기술부.

25) 황영규, 2008, "친환경 리모델링 철거공사 프로세스 모델 개발", 아주대학교 박사학위 논문.

26) 오진수, 2005, "공동주택 리모델링 시기 검토를 위한 비용평가 요소설정에 관한 연구 : 내외장재 및 설비재를 중심으로", 인하대학교 박사학위 논문.

의 경제성 관련 연구는 성장이 둔화된 현재의 상황에 적합하지 못하기 때문에 이를 반영한 후속 연구가 필요한 실정이다.

둘째, 건축적인 관점에서 물리적 환경개선에 대한 연구가 많았다. 환경분야의 연구 중 물리적 환경과 연관된 연구는 총 31건 중 21건(주거환경 평가 1건, 주차장 2건, 건축계획 11건, 공용공간 2건, 인테리어 1건, 평면계획 4건)으로 높은 비율을 보이고 있었다. 하지만 보다 도시적인 관점에서 리모델링 사업을 연구한 선행연구는 미흡한 기존 제도의 문제점을 고찰하는 수준에 머물렀다. 따라서 도시적인 관점에서 리모델링 사업을 통한 정주환경 개선을 위한 연구가 필요하다.

셋째, 주민참여 및 사업추진 시 공공의 역할에 대한 연구는 상대적으로 부족하였다. 주민참여에 대한 선행연구는 거주자 대상 조사를 통해, 거주민들이 리모델링 사업으로 얻고자 하는 바와 재건축 대비 리모델링 선호도를 파악하는 정도에 머물고 있다. 즉, 마을 만들기 사업과 같이 주민의 적극적 참여를 통한 리모델링 사업의 추진 방안, 리모델링 사업에서 주민의 적극적 참여를 도모하기 위한 공공의 역할 등에 대한 연구는 찾아보기 어려웠다.

넷째, 사업추진이 저조한 구조적 원인의 파악이 미흡하였고, 이에 따라 대안의 제시도 피상적 수준에서 머물렀다. 즉, 관련법규의 미비로 인해 리모델링 사업 추진에 어려움이 있다는 점은 기존의 선행연구를 통해 확인할 수 있었으나, 파악된 문제점의 해결을 위한 구체적 해법의 제시는 부족하였다.

이와 같은 기존의 선행연구에서 추가연구가 요청되는 부분이 확인됨에 따라 이 연구에서는 사례지구 검토와 조합면담 조사를 통하여 증축형 리모델링의 구조적인 문제를 파악하고 선진외국의 제도를 적극적으로 검토하여, 저비용 구조의 리모델링 기법을 모색하고자 한다.

제3장 리모델링 추진실태 및 제도·정책 변화

제1절 법상 리모델링 건축연한 해당지와 추진 실적
제2절 리모델링 제도의 연혁과 특징
제3절 소결

제3장 리모델링 추진실태 및 제도 · 정책 변화

이 장에서는 리모델링과 관련한 기초자료의 분석과 기존문헌의 고찰을 통해 리모델링 대상지와 사업 추진실적을 파악하고자 한다. 이와 함께 제도 변천과 관련된 개발용적률의 변화, 현행 리모델링의 특징과 관련법에 대해 파악하고자 한다. 이를 위하여 이 장에서 다룬 주요내용은 법상 리모델링 건축연한 해당지와 추진실적, 그리고 리모델링 제도의 연혁과 특징이다. 전자와 관련된 내용으로는 법상 재건축연한 단축에 따른 리모델링 대상지의 급증, 권역별 및 자치구별로 본 리모델링과 재건축 대상지 현황, 리모델링 사업의 추진실적이 저조한 현실, 기존 용적률에 준하여 개발용적률 40% 증가 허용, 건축연도로 본 리모델링 대상의 변화를 다룬다. 후자와 관련된 내용으로는 리모델링과 재건축과의 차이, 리모델링 관련 제도의 변천을 다룬다.

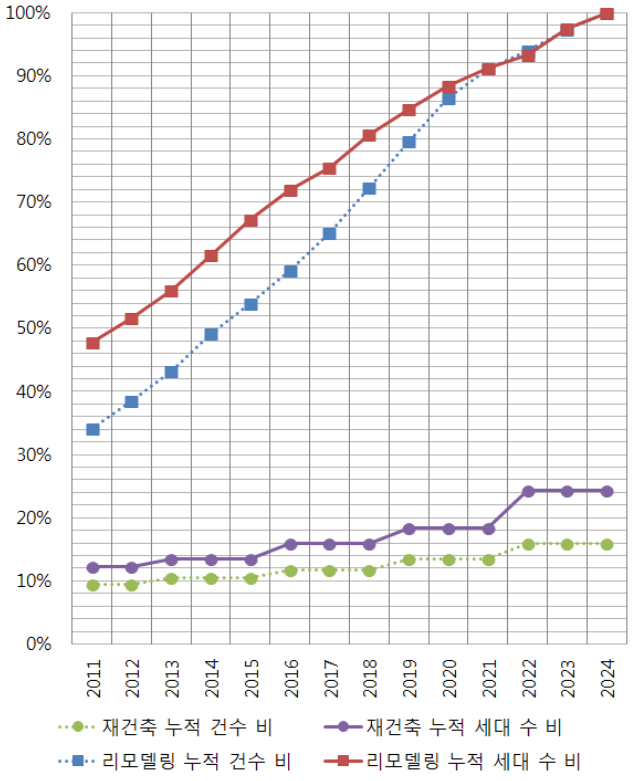
제1절 법상 리모델링 건축연한 해당지와 추진 실적

1. 법상 리모델링 연한 단축(20년→15년)에 따른 대상지 급증

아파트 리모델링의 연한을 보면, 전용면적의 증가가 없는 대수선형 리모델링은 10년 이상, 전용면적의 증가가 가능한 증축형 리모델링은 15년 이상이다. 한

편, 재건축의 연한은 법상으로 20년 이상이지만, 수도권의 서울시와 경기도, 인천시는 도시계획조례로 40년까지 연장하여 적용하고 있다.

서울시의 아파트 중 증축형 리모델링 대상지에 해당하는 아파트의 세대 수가 2012년 현재 682,337세대로 이는 총 아파트 세대 수의 51.6%에 이른다. 더욱이 5년 후인 2017년이 되면 이 수치가 997,478세대로 급증하여 총 아파트 세대 수의 75.4%에 달하게 된다.[27]



〈그림 3-1〉 연도별 서울시 리모델링 및 재건축사업 대상 아파트 단지 및 세대 비[28]

27) 서울시 각 자치구 공동주택 담당부서(2009.12.31) 자료 원내 가공

28) 서울시 각 자치구 공동주택 담당부서(2009.12.31) 자료 원내 가공

한편 재건축 대상 세대 수는 2012년 현재 161,441세대(12.2%)에서 2017년에는 209,481세대(15.8%)로 증가하여, 그 수의 증가가 현저함을 알 수 있다(<그림 3-1> 참조). 하지만 재건축은 수도권 자치단체들의 협의를 통해 건축연한이 20년 이상에서 40년까지 강화되어 적용하고 있다. 반면 리모델링은 정부 차원에서 건축연한을 20년에서 15년 이하로 단축함에 따라, 대상 아파트 단지의 수가 급증하게 되었고, 이에 따른 급격한 리모델링에 대한 수요증가가 예상된다. 따라서 이에 대한 계획적 대응이 필요하다.[29)]

2. 권역별 및 자치구별로 본 리모델링과 재건축 대상지

첫째, 서울시를 5개 권역으로 나누어 리모델링 대상 아파트 세대 수 비율을 보면, 강남권이 64.3%로 가장 높고, 이어 동북권은 52.0%, 서남권은 47.4%, 도심권은 33.7%, 서북권은 31.2%의 순이다. 리모델링 대상지 비율이 높은 권역은 1980년대부터 1990년대 초에 걸쳐 대규모 택지개발사업을 통해 아파트 건설이 이루어졌던 권역으로 다수 아파트 단지가 2012년 현재 리모델링 연한에 도달하였음을 알 수 있다. 대표적인 곳으로는 동북권의 상계지구와 신내지구, 강남권의 고덕지구 및 개포지구, 서남권의 목동지구 등이 해당한다.

둘째, 이를 자치구별로 보면, 강남구는 75%, 도봉구는 73%, 노원구는 71%, 서초구는 64%, 중랑구는 62%, 양천구는 61% 순으로 높은 반면, 성북구는 6%, 은평구는 25%, 관악구는 27%, 마포구는 30% 순으로 낮음을 확인할 수 있다. 리모델링 대상지 비율이 높은 자치구는 1980~1990년대의 대규모 택지개발사업에서 그 원인을 찾을 수 있다. 반면, 리모델링 대상 비율이 낮은 자치구는 최근에 주택재개발사업, 뉴타운사업 등을 통해 신규 아파트가 공급된 지역이다. 미아, 길음, 은평 뉴타운과 관악구 및 마포구의 대규모 재개발 아파트 등이 해당한다.

29) 윤영선, 2010, "노후 아파트 문제와 리모델링 정책", 「리모델링협회지」, 35: 58-63.

셋째, 총 아파트 세대 수를 기준으로 권역별 재건축연한에 해당하는 대상지를 살펴보면, 강남권은 35.5%로 높은 반면, 서남권은 5.5%, 서북권은 1.9%, 동북권은 1.7%로 매우 낮다. 하지만 리모델링 건축연한에 도달한 아파트 세대 수는 모든 권역에서 30% 이상을 차지하고 있다. 따라서 아파트 리모델링의 수요증가에 계획적으로 대응할 필요가 있다(<표 3-1>, <표 3-2> 참조).

〈표 3-1〉 2012년 기준 서울시 리모델링 대상 아파트 단지 및 세대 수[30)]

권역	지방 자치단체	전체 아파트 단지 수	전체 아파트 세대 수	리모델링 대상 아파트 2012년 기준(1997년 이전 준공)			
				단지 수	비율	세대 수	비율
서울시		3,351	1,323,105	1,291	38.5%	682,337	51.6%
도심권	계	169	47,618	92	54.4%	16,075	33.8%
	중구	40	15,905	21	52.5%	2,730	17.2%
	종로구	37	9,742	16	43.2%	3,090	31.7%
	용산구	92	21,971	55	59.8%	10,255	46.7%
강남권	계	805	340,253	339	42.1%	218,800	64.3%
	강남구	222	103,908	111	50.0%	78,258	75.3%
	강동구	215	67,662	65	30.2%	37,956	56.1%
	서초구	211	65,937	85	40.3%	42,502	64.5%
	송파구	157	102,746	78	49.7%	60,084	58.5%
동북권	계	908	448,023	362	39.9%	232,954	52.0%
	강북구	48	26,176	16	33.3%	9,855	37.6%
	광진구	86	25,844	41	47.7%	15,626	60.5%
	노원구	242	158,436	122	50.4%	112,698	71.1%
	도봉구	116	61,930	61	52.6%	45,155	72.9%
	동대문구	89	36,971	20	22.5%	9,183	24.8%
	성동구	96	40,971	31	32.3%	12,666	30.9%
	성북구	116	58,464	20	17.2%	3,627	6.2%
	중랑구	115	39,231	51	44.3%	24,144	61.5%
서남권	계	1,111	385,692	403	36.3%	182,858	47.4%
	강서구	272	86,730	88	32.4%	48,804	56.3%
	관악구	115	46,923	36	31.3%	12,787	27.3%
	구로구	157	58,133	58	36.9%	18,239	31.4%
	금천구	71	22,628	27	38.0%	7,500	33.1%
	동작구	111	44,159	48	43.2%	22,317	50.5%
	양천구	221	70,202	63	28.5%	42,869	61.1%
	영등포구	164	56,917	83	50.6%	30,342	53.3%
서북권	계	358	101,519	95	26.5%	31,650	31.2%
	마포구	140	44,439	30	21.4%	13,146	29.6%
	서대문구	85	28,255	34	40.0%	11,160	39.5%
	은평구	133	28,825	31	23.3%	7,344	25.5%

〈표 3-2〉 2012년 기준 서울시 재건축 대상 아파트 단지 및 세대 수[31]

권역	지방 자치단체	전체 아파트 단지 수	전체 아파트 세대 수	재건축 대상 아파트 2012년 기준(1984년 이전 준공)			
				단지 수	비율	세대 수	비율
서울시		3,351	1,323,105	317	9.5%	161,441	12.2%
도심권	계	169	47,618	74	43.8%	10,471	22.0%
	중구	40	15,905	20	50.0%	1,788	11.2%
	종로구	37	9,742	7	18.9%	726	7.5%
	용산구	92	21,971	47	51.1%	7,957	36.2%
강남권	계	805	340,253	122	15.2%	120,134	35.3%
	강남구	222	103,908	43	19.4%	43,370	41.7%
	강동구	215	67,662	19	8.8%	25,670	37.9%
	서초구	211	65,937	41	19.4%	27,178	41.2%
	송파구	157	102,746	19	12.1%	23,916	23.3%
동북권	계	908	448,023	30	3.3%	7,654	1.7%
	강북구	48	26,176	0	0.0%	0	0.0%
	광진구	86	25,844	5	5.8%	1,405	5.4%
	노원구	242	158,436	4	1.7%	1,676	1.1%
	도봉구	116	61,930	0	0.0%	0	0.0%
	동대문구	89	36,971	5	5.6%	1,876	5.1%
	성동구	96	40,971	3	3.1%	1,080	2.6%
	성북구	116	58,464	10	8.6%	1,217	2.1%
	중랑구	115	39,231	3	2.6%	400	1.0%
서남권	계	1,111	385,692	71	6.4%	21,259	5.5%
	강서구	272	86,730	9	3.3%	2,099	2.4%
	관악구	115	46,923	11	9.6%	2,505	5.3%
	구로구	157	58,133	4	2.5%	1,345	2.3%
	금천구	71	22,628	6	8.5%	2,152	9.5%
	동작구	111	44,159	7	6.3%	809	1.8%
	양천구	221	70,202	0	0.0%	0	0.0%
	영등포구	164	56,917	34	20.7%	12,349	21.7%
서북권	계	358	101,519	20	5.6%	1,923	1.9%
	마포구	140	44,439	9	6.4%	881	2.0%
	서대문구	85	28,255	8	9.4%	854	3.0%
	은평구	133	28,825	3	2.3%	188	0.7%

3. 리모델링 대상지는 많으나 추진실적은 저조

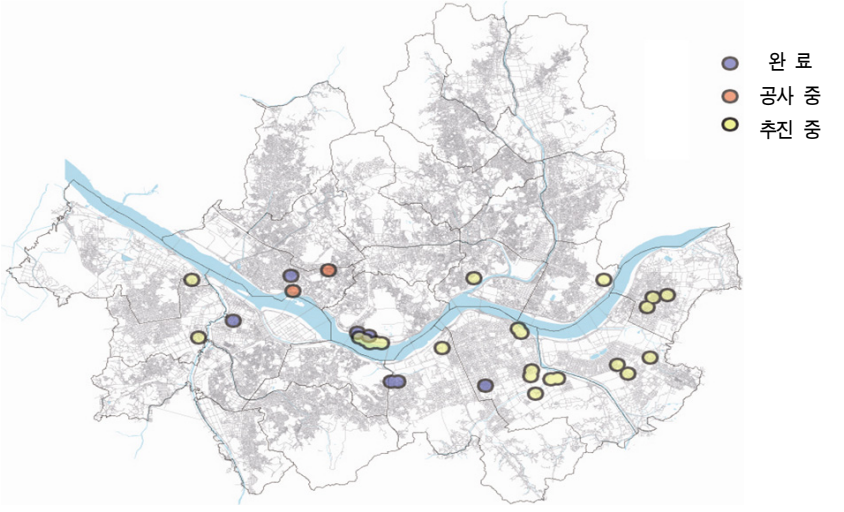
첫째, 리모델링의 대상지가 2012년 현재 682,337세대이지만 민간아파트 리

30) 서울시 각 자치구 공동주택 담당부서(2009.12.31.) 자료 원내 가공

31) 서울시 각 자치구 공동주택 담당부서(2009.12.31.) 자료 원내 가공

모델링 사업이 완료되거나 추진 중인 곳은 모두 합해도 32개 지구 8,684세대로 리모델링 대상지의 1.3%에 불과하다. 따라서 리모델링의 대상지가 급증하고 있음에도 사업의 추진실적이 저조한 이유에 대한 구조적 원인을 파악해 볼 필요가 있다.

둘째, 서울시에서 제공한 민간아파트 리모델링의 추진실태를 보면, 서울 시내 리모델링 사업은 7개 지구가 완료되었고, 2개 지구는 진행 중이며, 23개 지구는 추진 중이다. 이들 리모델링 사업 지구의 입지적 특성을 보면, 대부분이 한강변과 강남지역에 입지하고 있다. 그런데 이들 지역은 서울시의 평균보다 높은 아파트 가격을 보이는 지역이다. 즉, 리모델링 사업이 서울시의 일부 지역에만 국한되어 추진되고 있음을 확인할 수 있다.



〈그림 3-2〉 서울시 리모델링 사업 현황[32)]

32) 리모델링에 대한 법적 개념 등재(2001) 이후의 민간아파트 리모델링

〈표 3-3〉 서울시 리모델링 사업 현황[33)]

구분	연번	자치구	단지명	대지면적(㎡)	기존주택준공연도	세대수	용적률 (%)		재건축연한
							전	후	
완료	1	용산	대림로얄	2,859	1972	83	443.2	443.8	1992
	2	용산	두산위브	3,186	1976	84	211.7	297.8	1996
	3	서초	쌍용예가클래식	11,792	1978	216	218.5	271.4	1998
	4	서초	래미안방배에버뉴	7,213	1977	96	244.4	259.3	1997
	5	영등포	쌍용예가	13,132	1978	284	175.3	243.0	1998
	6	마포	서강시범	2,243	1971	120	334.0	330.8	1991
	7	강남	동신	18,329	1978	384	189.0	291.7	1998
공사중	1	마포	강변호수	2,932	1989	90	249.5	388.0	2025
	2	마포	남아현상가	1,775	1970	69	456.3	438.0	1990
추진중	1	용산	미주 A동	2,136	1975	20	208.6	218.3	1995
	2	용산	타워맨션	2,472	1973	60	476.1	502.0	1993
	3	용산	점보	5,594	1974	144	496.3	540.0	1994
	4	용산	골든맨션	2,136	1971	50	298.3	342.5	1991
	5	용산	리버뷰맨션	2,106	1970	56	-	-	1990
	6	양천	쌍용	10,137	1992	270	255.6	270.0	2032
	7	송파	아남	8,314	1992	299	283.3	389.0	2032
	8	송파	가락현대6차	7,550	1991	160	203.7	281.5	2031
	9	송파	성지	10,286	1992	298	274.3	391.5	2032
	10	성동	응봉대림1차	43,743	1986	855	-	-	2016
	11	강동	둔촌현대1차	27,411	1984	498	178.0	247.3	2010
	12	강동	둔촌현대2차	7,909	1988	196	226.5	304.5	2022
	13	강동	둔촌프라자	21,827	1984	354	179.6	240.0	2010
	14	강서	염창3차우성	8,046	1993	52	256.0	360.0	2033
	15	강남	대청	25,810	1992	822	202.0	246.0	2032
	16	강남	대치2차우성	14,779	1989	354	237.6	346.8	2025
	17	강남	개포우성9차	8,780	1991	232	-	-	2031
	18	강남	청담두산	6,531	1992	177	258.4	370.7	2032
	19	강남	대치2단지	55,977	1992	1,753	-	-	2032
	20	강남	대치1차현대	4,847	1990	120	248.9	356.8	2028
	21	강남	청구	3,556	1992	108	303.8	424.6	2032
	22	서초	신반포13차	13,407	1981	180	176.6	229.6	2004
	23	광진	워커힐일신	7,167	1987	200	208.2	294.3	2019

33) 서울시 각 자치구 공동주택 담당부서(2009.12.31) 자료 원내 가공

4. 리모델링 규모의 다양화와 대규모화

리모델링의 규모에 따른 리모델링 사업 완료지구와 추진지구의 특성을 분석하여 정리하면 다음과 같다.

첫째, 사업 완료지구는 개발규모가 0.28~1.83ha, 세대규모는 83~384세대였으나, 추진지구는 개발규모가 0.21~5.60ha, 세대규모는 20~1,753세대로 다양하며 규모가 크다는 특징이 있다.

둘째, 기존 용적률을 보면, 사업 완료지구 7개소 중 5개소는 250% 이하, 1개소는 400%를 초과하고 있으며, 사업 중인 지구 2개소 중 1개소는 250% 이하, 1개소는 400% 이상이다. 사업 추진 중인 지구 23개소 중 밀도계획이 수립된 19개소의 용적률은 250% 이하 11개소, 300% 이하 5개소, 300% 초과 3개소이다. 즉 기존 개발밀도를 보면, 완료지구보다 추진지구에서 현 주거지역 종 세분화의 제3종 일반주거지역의 용적률 상한인 250%를 초과하는 경우가 많음을 알 수 있다.

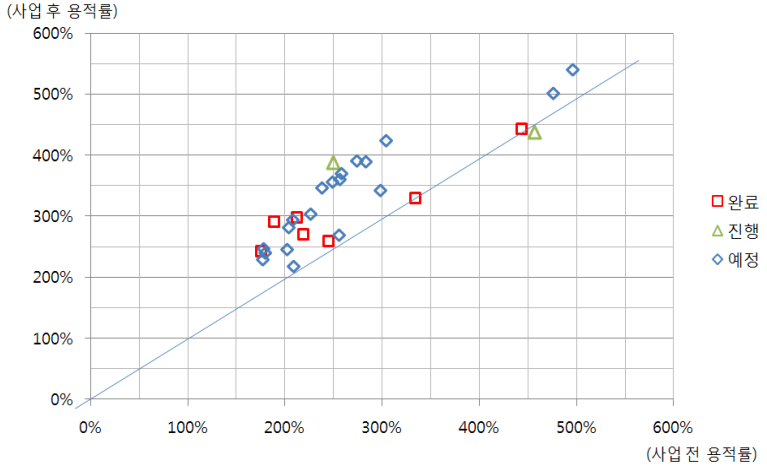
5. 기존 용적률에 준하여 개발 용적률 40~50% 증가 허용

첫째, 완료지구 중 용적률이 높은 곳은 기존 용적률을 유지하고 있으나 공사중이거나 추진 중인 곳은 용적률이 9.7%에서 138.5%까지 증가하고 있다. 이는 리모델링의 제도변화와 밀접한 연관이 있다. 2005년을 기점으로 이전의 리모델링은 전용면적 증감이 없는 대수선형이었으나, 이후에는 전용면적 30% 증가가 가능한 증축형 리모델링이 허용되어 리모델링 사업을 통한 용적률의 증가가 보편화되었기 때문이다.

둘째, 리모델링 사업 후 용적률 증가폭을 보면, 전용면적 30% 증가에 추가하여 공용면적 10% 증가로 총 40% 내외까지 용적률이 증가하고 있다. 이는 법상 용적률 상한치의 적용 없이 기존 용적률을 기준으로 40%의 증가를 허용한 결

과이다. 따라서 고밀화에 따른 주거환경 악화와 도시밀도 관리상 혼란이 우려되므로 이에 대한 보완책 마련이 필요하다. 한편, 지금까지는 세대 수의 증가를 동반하지 않은 용적률의 증가만 있었으나, 주택법 개정으로 인해 기존 세대 수의 10% 범위 내에서의 일반분양이 허용됨에 따라, 이에 대한 보완책 마련도 필요하다.

셋째, 용적률이 법적 상한치인 250%를 초과함에도 기존 용적률의 30% 이상의 증가를 허용하는 것은 도시 밀도관리상 혼란을 초래할 수 있다. 심지어 기존 용적률이 재건축사업에서 허용하는 최대 용적률인 300%를 초과함에도 전용면적에 대한 용적률의 30% 증가를 허용하여 용적률 400% 이상의 개발이 추진되고 있는 현실은 주거환경의 측면에서 우려되는 바이다(<그림 3-3> 참조).



〈그림 3-3〉 서울시 리모델링 사업의 사업전후 용적률 비교

6. 건축연도로 본 리모델링 대상의 변화

첫째, 건축연도로 보면, 완료지구는 모두 1970년대에 완공된 것으로 1990년대에 이미 재건축이 가능하였지만 리모델링을 선택한 것으로 확인되었다. 이는

재건축사업이 용적률에서 법 상한치의 적용을 받지만, 리모델링 사업은 기존 용적률 대비 증가한 용적률의 혜택을 받을 수 있기 때문인 것으로 보인다.

둘째, 리모델링 추진지구를 보면, 재건축연한에 해당하나 리모델링을 선택한 지구는 8개이지만, 리모델링 연한에만 해당하는 지구는 15곳으로 더 많았다. 이는 건축연한이 15년 이상이 되면, 증축형 리모델링을 할 수 있는 반면, 재건축은 최대 22년을 기다려야 하기 때문으로 보인다. 또한 기존 용적률의 40% 전후 증가를 통한 재산가치 상승을 기대할 수 있었기 때문에 리모델링 사업을 추진하는 아파트 단지가 증가하고 있는 듯하다.

제2절 리모델링 제도의 연혁과 특징

1. 리모델링과 재건축의 차이

아파트 리모델링과 재건축 제도의 차이점을 파악하여 보면 다음과 같다.

첫째, 법적인 용어의 정의를 보면, 리모델링은 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 대수선을 하거나 대통령령으로 정하는 범위 내에서 증축하는 행위이다. 리모델링의 종류에는 크게 대수선형과 증축형이 있다. 재건축은 정비기반시설이 양호하나 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업이다. 즉, 리모델링은 건축물의 노후화와 기능 개선에, 재건축은 주거환경 개선에 역점을 두고 있다.

둘째, 리모델링과 재건축의 적용 연한을 비교해 보면, 건축물 준공연도를 기준으로 리모델링은 15년 이상에서 20년 미만을 대상으로 하나, 재건축은 20~40년을 대상으로 하여 차이를 보이고 있다. 재건축의 건축연한은 법상으로는 20년 이상이나, 서울특별시와 경기도, 인천광역시는 도시계획조례로 20~40년까지 연장 적용하고 있다. 또한 재건축연한에 해당하여도 건물의 안전진단 결과에 따라 재건축 또는 리모델링으로 구분해 실시된다. 즉, 재건축연한에 해당하

여도 안전진단결과 D 또는 E급으로 판정을 받아야 재건축사업이 가능하다. 반면 A~D급에 해당하는 경우에는 리모델링 사업이 가능하다.

셋째, 세대 수 증가를 보면, 리모델링은 10% 이내에서 가능하나, 재건축은 법상 허용 용적률 범위 내에서 가능하다. 따라서 재건축사업의 경우 세대 수 증가는 기존 밀도와 법상 밀도와의 차이가 클수록 유리하다.

넷째, 용적률 증가를 보면, 리모델링은 법 상한치 적용 없이 전용면적 30%(전용면적 85㎡ 이하 세대는 40%)와 공용면적 10% 이내의 증가를 허용하고 있어 총 40~50%까지 증축이 가능하다. 반면 재건축은 용적률 법 상한치 내에서 기존 용적률과 상관없이 재축이 가능하다. 즉, 기존 용적률이 법 상한치를 초과한 경우라도 리모델링은 40~50%까지 증축이 가능하지만, 재건축은 더 이상의 재축이 불가능하다.

다섯째, 건축법 특례 적용을 통한 법적 완화조항을 보면, 리모델링은 용적률, 건폐율, 일조권, 높이 제한, 조경, 공개공지, 건축선, 대지 안의 공지에 대한 8가지 특례조항의 혜택을 받고 있다. 반면 재건축은 이와 같은 특례조항이 없다. 따라서 기존의 개발 밀도가 높거나 인접대지와의 관계 등을 고려할 때 리모델링이 훨씬 유리하다.

〈표 3-4〉 리모델링 사업과 재건축사업의 제도 비교

구분	리모델링	재건축
법	『주택법』	『도시 및 주거환경정비법』
용어 정의	건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 대수선을 하거나 대통령령으로 정하는 범위에서 증축을 하는 행위	정비기반시설은 양호하나 노후·불량 건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하기 위하여 시행하는 사업
적용연한	15~20년(안전진단 A~D)	20~40년(안전진단 D, E)
세대 수 증가	10% 내 증가 허용	제한 없음
용적률 증가	전용면적의 30% + 공용면적의 10% (85㎡ 이하는 전용면적 40%)	법적 상한범위 내 허용
건축법 특례	8가지 특례를 통한 법적 완화 적용 ※ 특례 : 용적률, 건폐율, 일조권, 높이제한, 조경, 공개공지, 건축선, 대지 안의 공지	비적용
재산세	사업기간 중 재산세 납부	사업기간 중 재산세 면제

여섯째, 사업기간 중 재산세 납부 여부를 보면, 리모델링은 기존 주택을 그대로 사용하는 것으로 인정하여 재산세를 납부해야 하나, 재건축은 주택이 멸실된 것으로 간주하여 재산세가 면제되고 있다. 하지만 리모델링도 사업기간 중에는 재건축과 마찬가지로 거주하지 않기 때문에 재산세를 부과하는 것은 불합리하다.

2. 리모델링 관련 제도 변천

리모델링의 유형에 근거하여 제도의 변천사를 구분해 보면, 2001년부터 2004년까지는 전용면적의 증가가 없는 대수선형 리모델링, 2005년부터 2011년까지는 면적증가가 있는 증축형 리모델링, 2012년 이후에는 일반분양이 허용된 분양형 리모델링으로 시기를 구분할 수 있다. 시기별 특징을 정리하여 보면 다음과 같다.

첫째, 대수선형 리모델링 시기인 2001년 9월에는 리모델링이라는 용어가 처음으로 법적으로 정의되었다. 이 시기에 공동주택 리모델링 행위허가 기준 신설과 준공 후 20년 경과 시 허용, 용도지구에 리모델링 지구 신설, 정비사업 시 일부 건축물의 존치 및 리모델링 특례 인정, 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정, 행위허가 기준 마련 등이 이루어졌다.

둘째, 증축형 리모델링 시기는 2005년 5월 리모델링의 정의에 증축 개념이 도입되면서부터 시작되었다. 증축형 리모델링 시기에는 주거전용 면적의 1/3 이내 증축 허용, 필로티 구조의 인정과 최상층 상층부 증축 허용, 공동주택 증축 리모델링 허용 연한의 단축(20년에서 15년), 주택법과 적용연한 일체화 등이 이루어졌다.

셋째, 분양형 리모델링 시기는 2012년 리모델링의 활성화를 위해 세대증축과 일반분양이 허용되면서부터 시작되었다. 이 시기에는 기존 세대 수의 10% 증가 허용과 일반분양 허용, 별동증축과 수평증축 허용(2012년 7월 시행령 공표 예정), 세대구분 아파트 허용이 추진되었다.[34]

34) 주택법 [시행 2012.4.15] [법률 제10599호, 2011.4.14, 타법개정] 제2조

〈표 3-5〉 리모델링 제도의 연혁과 특징[35)]

구분	연도	주 요 내 용	관 련 법 령
대수선형	2001	• 법적 개념으로 리모델링 용어 정의 • 건축심의 시 건축기준 완화여부 및 적용범위 규정 • 증축의 범위 규정	건축법시행령 제6조제1항
	2002	• 공동주택 리모델링 행위허가 기준 신설 • 준공 후 20년 경과 시 증축 허용 • 리모델링 동의율 100%	공동주택관리령 제10조제6항 별표2의 7호
	2003	• 용도지구에 리모델링 지구 신설 • 정비사업 시 일부 건물의 존치 및 리모델링 특례 인정	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 제31조1항3호 도시 및 주거환경정비법 제33조 동법 시행령 제44조
	2003	• 리모델링 주택조합 제도 도입 • 행위허가 기준 마련 • 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정 • 리모델링 동의율 80%로 개정 • 리모델링 특례 인정(대지지분 불변)	주택법 제32조, 제48조 동법 시행령 제37조, 제38조, 제47조
	2004	• 리모델링 사업의 부가가치세 면제기준 제정	조세특례제한법 제104조의7 조세특례제한법시행령 제106조
증축형	2005	• 리모델링 용어정의 개정(증축의 개념) • 주거 전용면적의 10분의3 이내 증축 허용 • 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축 허용	주택법 제2조 주택법시행령 제4조 별표7
	2006	• 기존 국민주택규모 주택을 30% 이내에서 증축 시 부가가치세 면제(면제범위 확대)	조세특례제한시행령 제106조5항
	2007	• 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축	주택법시행령 제4의2, 제37조제1항1호
	2008	• 공동주택 증축 리모델링 적용 완화기간을 주택법과 일치시킴(20년→15년)	건축법시행령 제6조
	2009	• 리모델링 활성화를 위한 일반 건축물의 경과연한 단축 및 완화규정 확대	건축법시행령 제6조1항6호 건축법시행규칙 제2조4
분양형	2012	• 기존 세대 10% 범위 내 세대 수 증가를 통한 일반분양 허용 • 수평 또는 별도의 동으로 증축하거나 세대를 분할하는 경우에 한정	주택법 제2조15항

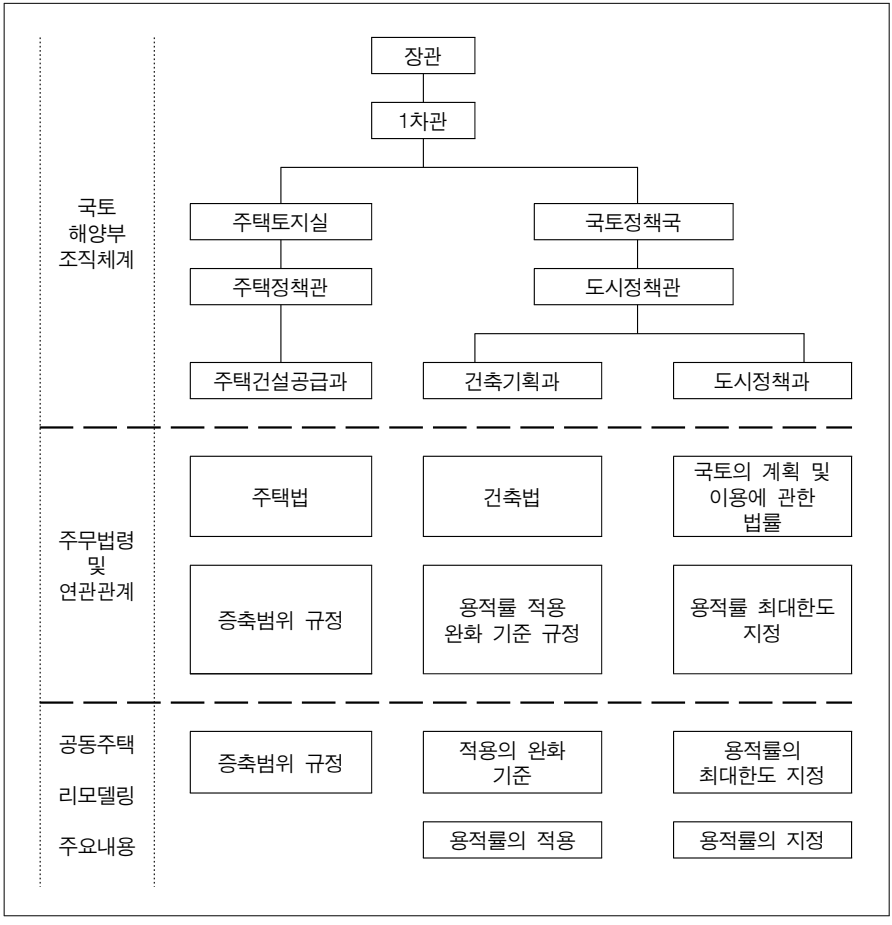
15. "리모델링"이란 제42조제2항 및 제3항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선(大修繕)

나. 제29조에 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·도 또는 특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적[「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분(專有部分)의 면적을 말한다]의 10분의 3 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 10분의 4 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 10분의 1 이내로 세대수를 증가(수평 또는 별도의 동으로 증축하거나 세대를 분할하는 경우에 한정한다)하는 증축 행위

3. 공동주택 리모델링 시 밀도관리 관련 법령과 담당부서의 분산



〈그림 3-4〉 공동주택 리모델링 시 용적률 적용의 완화 관련 규정[36]

공동주택 리모델링 시 용적률 적용과 관련된 완화 규정은 주택법과 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 적용을 받고 있다.

35) 이동훈, 2009, "공동주택 리모델링과 용적률 적용의 완화", 「공동주택 리모델링 제도개선을 위한 국회 정책토론회 자료집」, p.30. 여기서는 이를 참조하여 재작성.

36) 이동훈, 전게서, p.24.

하지만 주무부서는 관계법령이 달라 담당부서가 분산되어 있는 실정이다. 즉 국토해양부 내에서도 주택법은 주택건설촉진과, 건축법은 건축기획과, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률은 도시정책과의 관할로 분산되어 있다.

공동주택 리모델링에 대한 관련법의 주요내용을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 주택법은 증축 범위를 규정하고 있다. 즉, 전용면적의 30~40%[37] 이내 증축 가능과 공용면적의 필요부분에 대한 10% 내외의 증축 가능을 다루고 있다.

둘째, 건축법은 용적률 적용완화 기준규정과 용적률의 적용, 즉 건축위원회의 심의를 거쳐 용적률을 완화해 적용할 수 있도록 하고 있다.

셋째, 용적률의 최대한도는 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 따르도록 하고 있다. 도시정책과는 '국토의 계획 및 이용에 관한 법률'에 근거하여 제3종 일반주거지역에서의 용적률을 최대 300% 이하로 정하고 있지만, 서울특별시는 도시계획조례에 따라 용적률을 최대 250% 이하로 정하고 있다.

제3절 소결

제3장 '추진실태 및 제도·정책 변화'를 통하여 살펴본 바를 정리하여 보면 다음과 같다.

첫째, 리모델링의 증축형 건축연한에 해당하는 아파트는 총 아파트의 50% 이상으로 과도하게 많은 반면, 그 대상지에 대한 사업실적은 1%대로 매우 저조하다. 리모델링에 대한 잠재 대상지가 많음에도 사업실적이 저조한 구조적 원인을 이 연구에서 파악하고자 한다.

둘째, 재건축의 건축연한은 20년에서 40년으로 증가한 반면, 리모델링의 건축연한은 20년에서 15년으로 단축됨에 따라 대상지가 기하급수적으로 증가하

37) 주택법 제2조에 따라, 각 세대의 주거 전용면적이 85㎡ 이상인 경우에는 전용면적의 30%, 85㎡ 미만인 경우에는 전용면적의 40% 증축이 가능하다.

고 있다. 그 대상지가 총 아파트 세대 수의 50% 이상을 차지하고 있기 때문에 리모델링 건축연한에 대한 적정성 검토가 필요하다.

셋째, 리모델링 제도의 변천과 개발용적률 변화를 연계시켜 보면, 상호 연관성이 높은 것으로 드러났다. 2005년 이전에는 대수선형 리모델링이 주류였지만, 그 이후에는 증축형 리모델링이 보편화되었다. 아직은 추진실적이 없지만 앞으로는 분양형 리모델링이 중심이 될 것으로 전망된다. 이 연구에서는 추진실적이 있는 증축형 리모델링을 중심으로 검토한다.

넷째, 법적 용적률의 상한치 없이 건축법 특례 적용에 의한 전용면적의 30~40% 증가와 공용면적의 10% 증가, 즉 40~50% 밀도 증가에 따른 새로운 도시문제 발생에 대비한 대응책 강구가 필요하다. 이 연구의 성격상 이에 대한 밀도관리 문제와 대응은 후속연구에서 다루는 것으로 제안하고자 한다.

다섯째, 리모델링 시 밀도와 관련된 법이 주택법과 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률로 나누어져 있고, 담당부서도 분산되어 있어 도시밀도 관리상 혼란을 주고 있다. 이를 개선하기 위해서는 재건축 및 재개발이 통합된 도시 및 주거환경정비법하에서 운용되고 있는 것과 마찬가지로 리모델링도 동일 수준의 제도화가 필요하다.

여섯째, 아파트의 수명연장과 관리차원에서 리모델링과 재건축 제도는 상호 보완관계를 유지해야 한다. 아파트 관리의 관점에서 보면, 수선형 리모델링은 주택의 수명연장 차원에서 대응하는 방법이라 볼 수 있지만, 현 증축형 리모델링은 변형된 형태의 재건축사업에 가깝다. 또한 최근에는 세대 수 증가와 일반분양이 가능한 리모델링 사업을 허용하고 있다. 결국 리모델링 사업은 새로운 형태의 재건축사업이 되고 만 셈이다. 이에 대한 추가적 논의 및 검토는 후속연구에서 다루기로 한다.

제4장 사례지구 검토

제1절 사례지구
제2절 소결 : 사례지구 검토에 대한 종합평가

제4장 사례지구 검토

제1절 사례지구

이 장에서는 증축형 리모델링의 사업추진 실적이 저조한 원인을 리모델링 사업의 추진방법 및 주민참여의 관점에서 파악하고자 한다. 이를 위하여 리모델링 사업이 완료된 구역 3곳과 추진 중인 구역 3곳을 사례지구로 선정하여 검토하고자 한다.

1. 사례지구의 선정 및 조사방법

(1) 선정 근거

완료지구의 사례지구는 리모델링 사업의 결과, 우수 사업지구로 평가되었거나, 기존 문헌에서 긍정적인 평가를 받은 곳을 선정하였다. 또한 사업 추진지구의 사례지구는 사업추진이 부진한 지역 중에서 세대 규모가 작은 단지와 큰 단지, 재건축연한에 해당하는 곳과 그렇지 않은 곳을 선정하였다.

(2) 사례지구 조사방법

사례지구에 대한 조사는 기초자료 분석과 해당 조합관계자와의 심층면담

을 통해 실시하고자 한다. 면담조사를 통해 리모델링 선정 배경, 사업추진이 가능했던 요인 및 사업추진이 어려웠던 요인, 사업추진 과정에서의 주민참여 및 조합 운영방법, 리모델링 제도 및 정책의 문제점, 공공지원 여부, 현행 리모델링에 대한 개선사항을 확인하고자 한다.

완료지구	추진지구
용산구 이촌동 두산위브트래지움	용산구 이촌동 골든맨션
서초구 방배동 쌍용예가클래식	성동구 응봉동 대림아파트
영등포구 당산동 쌍용예가	강남구 개포동 대치2단지

〈그림 4-1〉 사례지구

2. 사례지구의 현황

(1) 완료지구의 현황

사례지구 중 사업 완료된 지구는 각각 용산구, 서초구, 영등포구에 입지해 있으며, 사례지구 아파트 단지의 용적률 변화, 재건축연한 충족도, 개발규모, 주차장 증감률, 리모델링 선택요인, 건물구조 등을 개관하면 <표 4-1>과 같다.

〈표 4-1〉 사례지구 중 완료지구의 현황[38)]

자치구	단지 명	대지 면적 (㎡)	기존 준공 연도	세대 수	용적률 (%)		주차대수		준공 연도	재건축 연한	30평 초과 비율 (%)	동일 평형 비율 (%)	특징
					전	후	전	후					
용산구	두산 위브 트레지움	3,186	1976	84	211	297	33	68	2008	1996	0	99	복도식
서초구	쌍용 예가 클래식	11,792	1978	216	218	271	78	207	2006	1998	100	39	혼합식
영등포구	쌍용 예가	13,132	1978	284	175	243	58	285	2010	1998	30	37	복도식

사례지구의 자료를 통해 확인할 수 있는 특징은 다음과 같다.

첫째, 사업 전후의 용적률 변화를 비교해 보면, 용적률이 사업 전에는 175~218%이었으나 사업 후에는 243~298%로 증가하였다. 사업 후 순증가율은 24~41%인 것으로 나타났다.

둘째, 사례지구의 아파트 단지는 모두 1976~1987년 사이에 준공되어 재건축 연한을 충족하고 있음에도 리모델링 사업을 선택하였다.

셋째, 개발규모를 보면, 대지면적은 0.3~1.3ha이고, 세대 수는 84~284세대이며, 동수는 1~3동으로 파악되었다.

넷째, 리모델링을 통한 주차장의 증감률을 보면, 주차장은 사업 후에 106~391% 증가하였다. 기존 세대 수를 기준으로 한 주차장 충족률은 사업 전에

38) 서울특별시 주택본부(현 주택정책실) 제공자료 원내 가공(2011.04.11)

20~39%였으나, 사업 후에는 80~100%로 늘어나 리모델링 사업 결과, 주차공간 문제가 어느 정도 해소되었음을 확인할 수 있었다.

다섯째, 대형 평형이 많거나 동일 평형 비율이 높은 아파트 단지들은 재건축보다 리모델링을 선택하였다. 용산구 두산위브트레지움은 30평대의 동일평형으로 구성된 단독 동의 아파트로, 재건축사업을 추진할 때 평형배분율을 맞추기가 힘든 여건이었다. 또한 서초구 쌍용예가클래식도 40평대의 대형아파트 비율이 높아 재건축을 위한 평형배분율을 적용하기가 어려웠다. 영등포구 쌍용예가는 평형 구성이 다양하였지만, 건축법 특례 적용을 통하여 사업 용적률 혜택을 받을 수 있는 리모델링을 택하였다.

여섯째, 사례지구의 아파트 단지는 모두 증축형 리모델링 사업의 추진에 유리한 라멘식 구조이면서 복도식 또는 복도 혼합식 구조를 보였다.[39]

일곱째, 사례 아파트 단지 중 서초구와 용산구의 아파트 단지는 사업 후 아파트의 가격이 평당 2,000만원을 상회하였다. 이는 <표 4-2>를 통해 확인할 수 있는 바와 같이, 해당 아파트 단지의 준공연도인 2006년과 2008년의 서울시 아파트 평균 평당 가격보다 높은 가격대였다.[40]

〈표 4-2〉 서울시 아파트 평균 가격

연도	3.3㎡당 아파트 가격 (만원)
2003년	1,074
2004년	1,146
2005년	1,240
2006년	1,524
2007년	1,740
2008년	1,788
2009년	1,794
2010년	1,806

39) 김수암 · 이성옥, 2009, "수도권 공동주택 리모델링 사례의 특성 분석", 「한국생태환경건축학회 학술발표대회 논문집」, 한국생태환경건축학회, 제9권 제2호 통권 17호, p.3-6.

40) http://stat.seoul.go.kr/Seoul_System3.jsp?stc_cd=221(서울특별시 서울통계 홈페이지)

기초조사와 현장조사를 토대로 리모델링 사업이 유리하였던 이유를 요약하여 보면 다음과 같다. 우선 증축형 리모델링이 유리한 라멘식 구조였으며, 단지 내 건물 간 인동간격이 양호하여 수평증축에 따른 주거환경의 악화 문제를 극복할 수 있었다. 또한 220% 이하의 낮은 기존 용적률은 사업 후 용적률 300% 내에서 증축형 리모델링 사업이 가능한 조건을 가지고 있었다.

(2) 추진지구의 현황

사례지구 중에서 사업을 추진 중인 지구는 용산구, 성동구, 강남구로 한강 변 또는 강남지역에 입지하고 있다. 각 아파트 단지를 개관해 보면 <표 4-3>과 같다. 개발규모, 개발밀도, 준공연도, 리모델링 가능성, 사업추진 단계, 구조적 특성, 형태적 특성을 살펴보았다.

〈표 4-3〉 사례지구 중 추진지구의 현황[41]

자치구	단지 명	대지 면적 (㎡)	기존 준공 연도	세대 수	용적률 (%)		주차대수		추진 단계	재건축 연한	30평 초과 비율 (%)	동일 평형 비율 (%)	특징
					전	후	전	후					
용산구	골든맨션	2,136	1971	50	298	342	-	-	건축 심의	1991	98	64	복도식
성동구	응봉 대림1차	43,743	1986	855	-	-	-	-	조합 설립	2016	51	51	혼합식
강남구	대치 2단지	55,977	1992	1,753	-	-	-	-	건축 심의	2032	0	37	혼합식

추진지구의 현황자료의 특성을 정리하여 보면 다음과 같다.

첫째, 추진지구의 개발규모를 보면, 대지면적은 0.2~5.6ha, 세대 수는 50~1,753세대로 다양하다. 특히 완료지구에 비해 세대규모가 다양해지면서 큰 개발규모를 보이는 것이 특징이다.

둘째, 추진지구의 개발밀도 증가를 보면, 용산구 골든맨션의 사업 계획밀도

41) 서울특별시 주택본부(현 주택정책실) 제공자료 원내 가공(2011.04.11)

는 사업 전 298%에서 사업 후 5% 정도의 증가가 예상된다. 사업 후 용적률 342%는 법적 용적률 상한치를 초과하는 것으로 재건축연한에 해당함에도 리모델링 사업을 선택하게 된 주요 원인 중 하나라 할 수 있다.

셋째, 사례지구의 준공연도와 리모델링 사업 선택의 연관성 측면에서 살펴보면, 용산구 골든맨션은 재건축연한에 해당되어 재건축사업이 가능하지만, 상기한 바와 같이 용적률 혜택이 큰 리모델링을 선택하였다. 하지만 성동구 응봉동 대림1차와 강남구 대치 2단지 아파트는 재건축연한이 각각 2016년과 2032년으로, 아직 재건축사업을 추진할 수 없다. 즉 준공연도에 따른 재건축연한이 도래하지 않아 리모델링 사업을 선택하게 되었다고 볼 수 있다.

넷째, 아파트 평형구성에 의한 리모델링 사업의 가능성을 살펴보면, 용산구 골든맨션과 성동구 응봉동 대림 1차는 40평대가 주류를 이루고 있어, 평형배분 적용을 요구하고 있는 재건축보다 전용면적의 증축이 가능한 리모델링 사업이 유리하다고 보았다. 강남구 대치 2단지는 30평대 이하의 실내면적을 보이고 있어, 증축형 리모델링을 통한 실내 거주공간 확장에 대한 주민의 요구가 높은 아파트 단지이다.

다섯째, 사업 추진단계를 보면, 건축심의 단계가 2곳, 조합설립 단계가 1곳이지만, 부동산 경기 불황으로 인해 사업추진이 거의 중단된 상태이다. 특히 대형아파트는 부동산 경기의 침체와 소형평형 위주의 주택수요 변화로 증축형 리모델링 사업추진이 어렵게 되었다.

여섯째, 구조적 측면에서 살펴보면, 완료지구는 모두 라멘식 구조의 아파트였으나, 추진 중인 응봉동 대림아파트와 대치 2단지는 벽식 구조이어서 리모델링 시 수평증축에 불리하다.

일곱째, 주동의 형태적 특징을 보면, 추진지구는 복도식 또는 복도식 포함 혼합식이었는데, 30평 이하 아파트는 주로 복도식 구조가 많았다.

이상의 기초자료 분석을 토대로 리모델링 사업 추진 현황을 정리하여 보면 다음과 같다.

용산구 골든맨션의 경우 재건축연한이 되었음에도 리모델링 사업을 선택한 이유는 첫째, 대형평형 중심으로 세대가 구성되어 있어 재건축 관련 평형배분율 적용 시 불리하게 적용될 수 있고, 둘째, 기존 용적률이 이미 법적 상한치를 초과하고 있어 재건축사업을 통한 용적률 혜택이 적기 때문이었다. 골든맨션 외의 두 곳은 재건축연한 적용 시 정비사업 추진이 요원하기 때문에 증축형 리모델링을 선택한 것으로 보인다. 한편 추진 중인 아파트 단지가 완료지구에 비해 사업추진이 불리한 이유 중 하나는 단지 규모가 커짐에 따라 세대 수 또한 증가하여 주민동의를 얻기가 그만큼 어렵기 때문으로 추정된다. 또한, 이미 개발된 용적률이 높아 재건축사업을 하게 되면, 오히려 용적률을 낮추어 추진해야 하는 경우도 확인되었고, 지구단위계획이 적용되어 있는 지역은 용적률 완화 및 건축법 특례조항의 적용을 받지 못할 수 있어 불리한 경우도 파악되었다.

(3) 사업 완료지구의 주택규모 변화와 소요된 비용

리모델링 사업이 완료된 지구 중 비용과 평형 변화에 대한 세부 자료를 입수한 A 아파트 단지를 대상으로 주택규모 변화와 소요된 비용, 그리고 세대별 분담액 등을 알아보고자 한다.

먼저 리모델링 사업에 대한 세부 내역을 살펴보면 <표 4-4>와 같다. 공사비용 내역은 직접공사비(약 317억 8,952만원)와 간접공사비(약 45억 2,362만원)로 분류할 수 있는데, 직접공사비에는 공통가설, 철거공사, 파일공사, 토목공사, 구조보강공사, 건축공사, 설비공사, 전기공사, 조경공사가 포함되어 있고, 간접공사비에는 현장관리비, 산재보험, 고용보험, 부가세보상비, 안전관리비, 퇴직공제부금비가 포함되어 있다. 그리고 기타비용(약 10억 7,400만원)으로 설계비가 있다.

〈표 4-4〉 리모델링 사업 완료지구인 A 아파트 단지의 리모델링 사업비 내역[42)]

공 종		공사비 (원)
직접공사비	공통가설	1,639,295,970
	철거공사	1,334,170,300
	파일공사	656,700,000
	토목공사	1,885,180,450
	구조보강공사	1,427,431,600
	건축공사	16,448,484,700
	설비공사	3,813,000,000
	전기공사	3,553,000,000
	조경공사	1,032,266,790
	계	**31,789,529,810**
간접공사비	현장관리비(본사분 포함)	2,763,113,500
	산재보험	348,290,650
	고용보험	113,194,460
	부가세 보상비	602,284,800
	안전관리비	492,014,930
	퇴직공제부금비	204,724,570
	계	4,523,622,910
설계비 외	설계비 등	1,074,000,000
	계	**1,074,000,000**
총계		**37,387,152,720**

이 자료를 토대로 세대 수와 조합비를 고려하여 3.3㎡당 비용을 산출하면 약 296만원(288만원+조합비 8만원)이다. 이를 선행연구에서 파악한 재건축 평균 공사비용 3.3㎡당 364만원과 리모델링 평균 공사비용 3.3㎡당 305만원과 비교하면, A 아파트 단지의 리모델링 사업은 상대적으로 저렴하게 추진되었음을 확인할 수 있다.[43)]

42) A 아파트 단지 리모델링 조합 제공자료

43) 국토해양부, 2010, "공동주택 리모델링 세대증축 등의 타당성 연구", p.82.

〈표 4-5〉 A 아파트단지 세대 분담액 내역[44)]

사업 전 평형	사업 후 평형	주거 전용면적	주거 공용면적	분양 평형 면적	주차 면적	공사 계약 면적	공사비	세대별 분담액 (조합비 포함)	세대 수
34	41	32.24	9.42	41.66	14.58	56.24	162,424,006	166,920,320	84
30	37	28.80	8.87	37.67	13.02	50.69	146,395,320	150,447,920	10
28A	34A	26.63	8.26	34.89	12.04	46.93	135,536,248	139,288,240	60
28B	34B	26.63	8.09	34.72	12.04	46.76	135,045,282	138,783,680	10
25	32	23.44	8.66	32.10	10.61	42.71	123,348,671	126,763,280	12
22	28A	20.65	7.65	28.30	9.34	37.64	108,706,251	111,715,520	72
22	28B	20.65	7.73	28.38	9.34	37.72	108,937,295	111,952,960	12
20	25	19.34	5.88	25.22	8.75	33.97	98,107,103	100,822,960	12
17	21	16.30	4.90	21.50	7.51	29.01	83,782,368	86,101,680	12

다음으로 A 아파트 단지의 리모델링 사업을 통한 평형 변화와 세대당 부담금을 살펴보면, <표 4-5>를 통해 확인할 수 있는 바와 같이, 세대당 부담금은 최소 약 8,600만원(21평형)에서 최대 1억 6,690만원(41평형)까지임을 확인할 수 있다. 이를 사업 전후 해당 아파트 단지의 가격변화와 비교해보고자 한다. <표 4-6>은 A 아파트 단지 리모델링 사업 전후의 아파트 가격 변화를 나타낸 표이다.

〈표 4-6〉 A 아파트단지 리모델링 사업 전후 가격 변화[45)]

구 분	사업 전 (2005년 12월)	사업 후 (2010년 10월)	증감	3.3㎡당 가격
3.3㎡당 평균가격	980~1,000만원	1,500~1,800만원	520만~800만원	
17-21	16,660만원	33,600만원	16,940만원	1,600만
20-25	19,600만원	42,500만원	22,900만원	1,700만
22-28	21,560만원	42,500만원	20,940만원	1,517만
28-34	27,440만원	54,400만원	26,960만원	1,600만
30-37	29,400만원	59,500만원	30,100만원	1,681만
34-41	33,320만원	75,000만원	41,680만원	1,829만

<표 4-6>을 통해 확인할 수 있는 바와 같이, 세대당 분담액 8,600만~1억 6,690만원보다 아파트 가격의 상승폭이 더 크다. 최소평형인 21평형은 사업 전

44) A 아파트 단지 리모델링 조합 제공자료

45) A 아파트 단지 리모델링 조합 제공자료

에 1억 6,660만원이었으나, 사업 후에는 3억 3,600만원으로, 최대평형인 41평형은 사업 전 3억 3,320만원에서 사업 후 4억 1,680만원으로 상승하였다. 이는 A아파트 단지가 리모델링 사업을 통해 물리적 환경 개선이라는 본연의 목적뿐만 아니라, 경제성 확보라는 또 다른 목적도 성취하였음을 의미한다.

3. 리모델링 사업에 의한 환경개선과 남겨진 과제

(1) 리모델링 사업 후 환경 개선 효과

첫째, 단지 내 부족하였던 주차장을 대폭 확보함으로써 생활상 불편을 해결하였다. 모두 지하에 주차장을 설치한 것이 특징이며, 건립 세대 수 기준으로 주차장을 80~100%까지 확보하였다. 주차장 확보율이 80% 정도인 경우에도 단지 내 도로 및 공지 등을 활용하여 주차가 가능한 것으로 나타났다.

둘째, 기존 아파트의 증축을 통해 기존보다 여유로운 실내 주거공간을 확보할 수 있었다. 즉 전용면적의 30%까지 증축이 가능하게 되어 여유 있는 실내공간을 가질 수 있게 된 것이다.

셋째, 노후 설비를 새 것으로 전면 교체함으로써 새로운 아파트로 탈바꿈하게 되었다. 즉 주민 공동으로 노후 엘리베이터와 상하수도 및 전기배선 등을 새 것으로 교체하여 생활상 불편을 해소할 수 있게 되었다.

넷째, 단열재 및 환경친화형 소재를 새롭게 사용하고 보강하여 에너지절감을 통해 관리비를 대폭 낮출 수 있게 되었다.

다섯째, 무인 방범시스템을 새롭게 설치해 지구 내 방법강화와 아파트 관리인을 줄여 관리비를 절감할 수 있었다.

여섯째, 아파트 단지 내 지상 주차장을 지하화하고 지상공간을 공원 및 놀이터로 활용하였으며, 조경시설도 확충하여 아파트 단지 내 분위기와 주거환경의 질을 한층 높였다. 이때, 아파트 단지에 따라 차이를 보이고 있지만, 단지 내 주민을 위한 커뮤니티 시설도 마련하였다.

(2) 리모델링을 통해 남겨진 과제들 및 쟁점사항

첫째, 아파트 내부공간 배치에서 수평증축에 따른 비효율적 공간이 발생하고 있었다. 즉 전·후면으로 과도한 증축을 시도한 결과 건물의 깊이가 길어졌고, 이에 따라 일조가 불가능한 영역이 발생하여 공간이용의 비효율을 초래하는 문제가 발생하고 있다(<그림 4-2> 참조).

〈그림 4-2〉 방배동 쌍용예가클래식 리모델링 전후 평면[46]

〈그림 4-3〉 영등포구 당산동 쌍용예가 : 수평증축으로 인해 두 주동이 만나는 모서리 부분에서 조망권 및 일조권에 문제가 발생하고 있다.

46) 한덕희·장동운·강지훈, 2008, "방배동 궁전아파트 리모델링에 적용한 구조 및 시공 사례", 「건축구조기술사회지」, 15(4): 38-47.

둘째, ‘ㄱ자’, ‘ㄷ자’ 형태의 동이 있는 단지에서는 전면 폭을 그대로 두고 전후로 또는 주동 측면으로 수평증축을 한 결과, 불가피하게 인접동과의 인동간격이 좁아져 조망권 및 일조권 확보가 어려워지는 문제가 발생하고 있다. 그러나 전용면적 증가의 관점에서 보았을 때, 라멘식 구조의 아파트에서는 양 끝에 입지한 주호는 3면으로의 증축이 가능하여 유리한 측면도 있었다(<그림 4-3> 참조).

셋째, 정부의 일부 실무자는 증축된 부분과 기존 철골 구조 간 접합 부분에 안전성 문제가 있다고 제기하는 반면, 전문가들은 기술의 발달로 별 문제가 없다고 주장한다. 따라서 이에 대한 안전성 기준마련이 필요하다. 특히 리모델링 사업 후 증축한 부분과의 접합부분에서 미세한 균열이 발생하는 문제가 있어 이에 대한 보완이 필요하다.

넷째, 증축형 리모델링은 당초 생각했던 것보다 비용이 많이 소요되는 구조적 문제를 가지고 있다. 즉 40%까지 증축이 가능하다는 장점이 있지만 그만큼 사업비가 증가한다는 단점도 있기 때문이다. 여기에 사업기간 중 이주비용과 이에 따른 이자비용까지 합산하여 고려하면, 애초 예상보다 비용 부담이 증가한다. 이 비용은 소유자가 전적으로 부담하여야 하기 때문에 상당한 부담이 되며, 이는 소유자의 경제적 부담능력과 직결되고 있어 사업 추진실적이 저조한 중요한 이유 중 하나가 되고 있다.

다섯째, 전용면적 30~40% 증가 및 공용면적 10% 증가를 허용하는 증축형 리모델링은 수평증축만을 허용하고 있어 실내면적이 증가한 만큼 단지 내 오픈스페이스가 대폭 감소할 수밖에 없다. 이와 같은 경우, 아파트 단지 내 주거환경은 악화되어 질적 저하를 초래할 수밖에 없다. 이러한 문제를 개선하고자 리모델링 조합은 수직증축을 요구하고 있으나, 정부는 건물 구조체의 안전성 확보가 어렵다는 이유로 반대하고 있는 실정이다.

여섯째, 재건축 요건에 해당함에도 리모델링을 선택한 이유는 용적률 혜택이 큰 건축법 특례조항을 활용할 수 있기 때문이기도 하지만, 재건축사업을 추진할 수 없어 어쩔 수 없이 선택한 경우도 있었다. 사업 추진 중인 사례지구 중 용산구의 골든맨션은 현행법에 따른 재건축 제도를 적용할 경우 용적률 하향조

정이 불가피하며, 이 경우 현 세대수를 수용할 수 없게 된다. 따라서 경과규정을 적용하여, 기존 밀도 내에서 추진할 경우에는 재건축을 허용하는 방안도 검토가 필요하다.

4. 사업 추진실태 및 주민참여 방법

(1) 조합이 리모델링 사업을 택한 동기와 배경

이상의 기초자료 분석을 토대로 사례지구 조합과 면담한 내용을 종합적으로 정리하여 보면 다음과 같다. 이는 리모델링 완료지구와 추진지구 모두에 해당하는 사항이다.

첫째, 주민들은 용적률의 혜택이 크기 때문에 재건축보다 리모델링 사업을 선택하였다. 재건축연한에 해당함에도 리모델링을 선택한 이유는 재건축사업을 할 경우 현행기준에 맞추어 사업추진을 해야 하기 때문이다. 하지만 현행 공동주택 리모델링 기준은 건축법상 규제와 법적 용적률 상한 등으로 인해 사업추진 시 불리하다. 따라서 건축법상 8가지의 특례조항이 있고 법적 상한이 없는 용적률의 허용으로 기존 전용면적의 30~40%와 공용면적의 10% 이내에서 증축이 가능한 리모델링 사업을 주민들이 선택한 것이다.

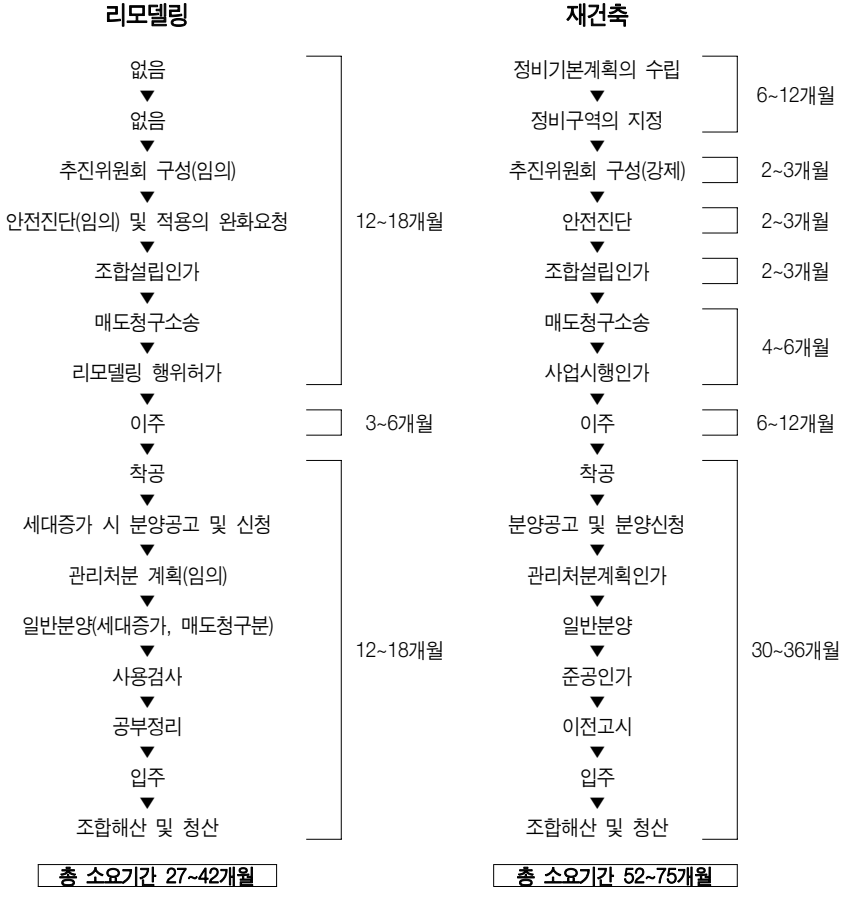
둘째, 재건축연한 적용 시 사업 가능연한이 도래하지 않아 사업추진이 어렵지만, 리모델링 연한을 적용할 경우 사업의 추진이 가능하고, 전용면적과 공용면적 증축을 통한 재산가치의 상승도 기대되기 때문에 주민들은 리모델링 사업을 선택하였다. 재건축연한이 20년에서 40년까지 강화됨에 따라 재건축 대상지는 대폭 감소하였고, 재건축 안전진단 기준도 강화됨에 따라 재건축사업의 추진은 더욱 어렵게 되었다. 반면 증축형 리모델링은 20년 이상에서 15년 이상으로 연한이 단축되었고, 건축법 특례조항까지 적용됨에 따라 대상지가 급격히 증가하게 되었다. 특히 중소평형 위주의 아파트 단지들은 협소한 주거공간의 확장을 위해 증축형 리모델링을 선호하고 있는 실정이다.

셋째, 기존 평형이 동일하거나 대형 평형의 비율이 높은 경우에는 재건축보

다 리모델링이 유리함을 확인할 수 있었다. 이는 용적률 및 세대 수 증가 시 평형 배분율의 적용으로 용적률의 혜택을 받지 못하거나, 현 아파트 평형 구성상 수용할 수 없기 때문이다.

넷째, 공사기간과 공사비를 비교하여 볼 ,때 재건축보다 리모델링이 유리하다고 주민들은 판단하였다. 리모델링은 사업을 위해 기본적으로 필요한 법정 소요기간이 재건축에 비해 2년 정도 짧기 때문이다(<표 4-7> 참조).

〈표 4-7〉 리모델링 및 재건축사업의 시행 절차 및 예상 소요기간[47]



47) 강태만, 2012, "공동주택 아파트 리모델링 사업 실무", 법률계 사법행정연구소, p.18.

다섯째, 기존 구조체를 활용하는 리모델링 공사의 특성상 전면철거를 전제로 추진하는 재건축사업에 비해 약 20% 정도의 공사비 절감이 가능하다고 주민들은 판단하였다.

종합적으로 요약해 보면, 재건축사업보다 리모델링 사업이 용적률과 건축연한 완화 혜택을 통한 재산가치 상승효과가 크다고 보았기 때문에 주민들은 재건축사업이 아닌 리모델링 사업을 선택한 것이다.

(2) 리모델링 완료지구의 공통점

리모델링 사업을 완료할 수 있었던 이유를 파악하기 위하여 리모델링 사업의 추진동기, 조합 결성과정과 사업추진 방법, 사업완료에 필요한 요소를 중심으로 실시한 조합장 및 조합원과의 면담 내용을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 부동산 경기가 호황일 때 리모델링 사업을 추진하여 조합원 동의 취득이 용이하였다. 즉 리모델링 사업 추진과정에서 주택가격이 상승하였고, 사업추진과 더불어 주택가격의 상승효과가 가시적으로 나타남에 따라, 비찬성자들에 대한 설득이 용이하였다.

둘째, 리모델링 완료지구들은 조합장의 리더십과 전문성, 그리고 희생정신이 돋보였다. 완료된 세 사례지구의 조합장들은 각각 도시계획 실무자와 금융 실무자, 도시계획 및 법 관련 전문가로 리모델링 사업을 이끌어 갈 수 있는 전문성을 지니고 있었다. 또한 사업 추진과정에서 주민에 대한 신뢰를 바탕으로 한 리더십과 사업완료까지 헌신적으로 일하는 희생정신이 돋보였다. 사업이 끝난 지금도 지역주민과 깊은 유대관계를 맺고 있음을 확인할 수 있었다.

셋째, 조합은 사업 초기부터 리모델링의 필요성과 가능성에 대하여 주민들을 설득하였다. 사업초기에 조합원들에게 재건축보다 리모델링을 왜 선택해야 하는지에 대해 객관적으로 설명하여 조합원들이 스스로 판단하고 선택할 수 있게 하였다. 또한 리모델링 사업을 통한 혜택과 사업과정에서 우려되는 문제들 관련 조치와 대응에 대해서도 조합원들에게 투명하게 설명하였고, 이의 해결과정

에 조합원이 참여하도록 하였다. 이는 조합장과 조합임원의 역할과 노력이 중요함을 확인할 수 있는 부분이다.

넷째, 조합은 운영과 의사결정 과정에서 투명성과 합리성을 추구하였다. 즉 추진위원회에서 조합결성까지 운영비 사용을 최소화하였고, 시공사 선정은 조합설립 후에 복수 이상의 신청을 받아 공개투표에 의해 결정하는 방식을 택하였다. 추진위원회 때 시공사 선정을 하면 사업의 투명성 확보에 문제가 발생할 여지가 있으므로 조합결성 이후에 결정한 것이 공통점이었다. 각종 공사발주과정에서도 공개적이고 투명한 의사결정 과정을 보여주었다.

다섯째, 자금 조달은 조합이 집단대출을 받아 사업 후 일괄청산을 하는 방법을 선택함으로써, 사업 추진과정에서 주민부담을 최소화하고자 하였다. 사업기간 중 발생하는 이주비와 사업비를 함께 대출을 받았고, 사업 추진과정에서 부득이하게 전출하는 조합원분에 대해서는 조합이 일괄 매입하여 사업 후 처분하는 방식을 선택하였다. 조합원이 리모델링 사업에 대한 경제적 부담능력을 가지고 있었던 것도 사업을 완료할 수 있었던 중요한 요인이었다. 실제로 원거주자의 50% 이상이 재입주하여 현재에도 거주하고 있다.

〈표 4-8〉 리모델링 완료지구의 공통점

구분	두산 위브트레지움	쌍용 예가클래식	쌍용 예가
부동산 경기혜택	○	○	○
조합장의 전문성	도시계획실무자	금융전문가	도시계획/법률 전문가
필요성/가능성 설득	○	○	○
시공사 선정시기	조합설립 후 선정	조합설립 후 선정	조합설립 후 선정
시공사 선정방법	복수 후보 중 선정	복수 후보 중 선정	복수 후보 중 선정
사업비 조달방법	조합의 집단대출	조합의 집단대출	조합의 집단대출

(3) 리모델링 추진 실적이 저조한 이유

- 부동산 경기 침체(2008년 이후 현재까지)
- 조합의 전문성 부족, 리모델링 매뉴얼 부재, 공공의 전문가 지원 부재
- 정부정책의 혼선, 관련법 간, 지자체 간 유권해석 차이 발생
  - –세금 부과방법 차이
  - –리모델링 사업허가방법 차이
  - –지구단위계획 내 밀도 적용 방법 차이
- 비찬성자의 빈번한 소송으로 사업 지연
  - –재건축 선호자, 시공사 선정에 불만인 자, 단지 내 상가 소유자, 비용 부담능력이 부족한 자
- 단지 특성과 주민 속성의 영향
  - –대형평형이 많고, 다양한 평형으로 구성된 아파트 단지
  - –고령자가 많은 아파트 단지
  - –지구단위계획구역에 포함된 아파트 단지

리모델링 사업 추진이 저조한 이유를 사례지구에 대한 조사를 통해 알아본 결과, 다음과 같이 몇 가지로 정리할 수 있었다.

첫째, 부동산 경기침체로 증축형 리모델링의 추진여부가 불투명해졌다. 대형평형 지향의 고비용 구조인 증축형 리모델링은 주택수요가 뒷받침된 부동산 경기가 호황이었을 때 재산가치 상승 측면에서 유리한 사업이었다. 그러나 부동산 경기가 침체되고 주택수요마저 소형주택 위주로 변화함에 따라 대형평형을 지향하는 증축형 리모델링은 사업추진이 어렵게 되었다. 이와 같은 현상으로 인해 2008년 중반 이후 리모델링 사업의 추진은 거의 중단되고 말았다.

둘째, 리모델링은 조합의 전문성 부족과 리모델링을 위한 매뉴얼 부재로 사업추진상 어려움을 겪고 있다. 재건축사업은 제도적으로 체계화되어 있고, 추진을 위한 매뉴얼도 갖추어져 있으나, 리모델링 사업은 그렇지 못하다. 또한 이에 대한 전문가도 찾기 힘든 실정이다. 이러한 상황 속에서 조합 스스로 사업을 추진하기에는 한계가 있고, 그 결과 사업초기부터 시공사에 의존하는 경향이 강할 수밖에 없다. 이는 시공사 선정과 관련된 조합원 간의 갈등을 유발하여 투

명한 조합 운영에 장애요소가 되는 악순환을 보였다. 이처럼 조합이 사업 추진 과정에서 경험미숙으로 인한 어려움을 겪고 있음에도, 행정지원은 전무한 상태이다. 결국 조합장의 리더십과 역량에 따라 사업의 추진 여부가 좌우되고 있는 실정이다.

셋째, 리모델링에 대한 정부 정책의 혼선, 관련법 간 및 자치구 간의 대응과 유권해석 차이로 인해 사업추진에 어려움을 겪고 있다. 리모델링의 제도완화에 대하여 국회와 정부는 서로 엇갈린 의견을 내놓고 있다. 국회는 수직증축과 일반분양 허용 등을 의원 입법으로 제안하고 있는 반면, 정부는 수직증축 시 건물 구조상 안전성의 문제와 일반분양 시 재건축과의 형평성을 이유로 반대하고 있다. 이와 같은 국회와 정부의 상반된 견해로 인해 주민들은 사업추진 시 어떻게 대응하여야 할지 매우 혼란스러워 하고 있다. 한편 리모델링 사업지구가 지구단위계획 내에 포함되어 있는 경우 용적률의 완화 폭에 대하여 서울시와 자치구는 의견차이를 보이고 있는데, 이 역시 사업추진상 장애요인으로 작용하고 있다. 또한 리모델링 사업이 완료되면 납부해야 할 취득세에 대해서도 자치구별로 세무서에서 적용하는 방법이 다른 것으로 확인되었다. 즉 어느 사례지구는 증축된 면적에 대해서만 세금을 부과한 반면, 다른 사례지구는 모두 새롭게 건축한 것으로 간주하여 전체면적에 대하여 세금을 부과하고 있었다. 또한 리모델링 사업의 허가방법도 자치구별로 차이를 보이고 있었다. 리모델링 사업을 추진하고 있는 모 아파트 단지는 법적 주민 동의율을 충족시켜 조합을 설립할 수 있었으나, 조합 설립 이후 아파트 열 개 동 중 한 개 동의 리모델링 사업로 결국 자치구가 사업을 불허함으로써 사업추진이 중단된 경우도 있었다. 반면 또 다른 리모델링 사업 아파트 단지는 여섯 개 동 중 한 개 동이 반대한 유사한 상황이 발생하였으나, 자치구는 한 개 동을 제외하고 리모델링을 허가하였다. 이는 리모델링에 대한 매뉴얼이 없어 자치구별로 유권해석을 다르게 내린 결과로, 사업추진을 어렵게 만드는 요인이 되고 있다.

넷째, 비찬성자의 빈번한 소송 제기 등으로 사업이 지연되고, 이로 인한 공사

비 증가는 사업추진상 어려움을 주고 있다. 비찬성자는 크게 네 가지 유형으로 구분할 수 있다. 첫 번째 유형은 리모델링보다 재건축이 사업성 확보와 사업 후 실내공간 활용도에서 유리하다고 주장하는 경우이고, 두 번째 유형은 조합 임원 중심으로 시공사를 선정하였거나 지명도가 떨어지는 회사를 선정한 사실 등에 대한 불만이 있는 경우이다. 세 번째 유형은 조합원 중 단지 내 상가 소유자로 사업추진 시 영업권에 손실이 우려되어 사업추진 자체를 반대하는 경우이며, 마지막 유형은 거주자의 사업비 부담능력이 부족한 경우이다. 이미 상당 액수를 담보 대출받아 추가적으로 비용을 감당할 여력이 없는 거주자나 고령의 거주자가 이 유형에 해당한다. 특히 재개발 아파트 리모델링 사업 지구 내 비찬성자 중에는 재개발 당시 원거주민으로 저렴하게 입주하여 지금까지 거주하여 왔기 때문에 비용부담을 전혀 하지 않는 리모델링을 바라는 거주민들이 있고 이들은 사업 자체를 반대하는 경향이 강하였다. 이 외에 사업 추진과정에서 공통적으로 경험한 어려움으로는 부담금이 확정된 이후, 추가비용의 발생으로 인한 주민반발이다. 사업비 증가는 최초의 리모델링 사업 계획이 공사 중 설계 변경될 때 주로 발생하였다. 즉 리모델링 사업 추진과정에서 당초 발견하지 못하였던 구조적 결함이 발견됨에 따라, 이에 대한 보완과 내부설계 변경이 이루어졌고, 이는 사업의 지연과 사업비 증가를 야기한 것이다.

다섯째, 단지적 특성과 주민 속성으로 인해 사업추진이 불리한 경우가 많았다. 우선 다양한 평형으로 구성된 아파트 단지는 사업추진 시 주택면적에 따라 지분을 적용하고 있지만, 리모델링에 대한 선호도는 서로 다름을 확인할 수 있었다. 작은 평형일수록 실내공간 확장을 위한 증축형 리모델링에 대한 선호도가 높은 반면, 대형 평형일수록 고령화와 주택수요 변화로 증축형 리모델링에 대한 선호도가 떨어지고 있었다. 상기한 바와 같이 고령자가 많은 단지들은 리모델링 사업에 대한 찬성도가 낮다. 이는 리모델링 사업에 따른 사업비 부담 능력 부족, 사업기간 중 타 지역으로의 가이주를 해야 하는 불편함과 리모델링 사업에 따른 재산가치 상승에 대한 기대효과가 상대적으로 낮기 때문인 것으로

보인다. 한편 지구단위계획의 대상지 내 아파트 리모델링도 일반 아파트 단지에 비해 사업추진 여건이 불리하였다. 즉 추가적인 법적 절차를 밟아야 하고, 서울시로부터의 허가까지 받아야 한다. 추가된 행정절차는 사업내용의 수정과 사업기간 연장의 원인이 되며, 이는 사업비 증가를 유발하고 있다.

(4) 조합의 요구사항

- 수직증축 요구
- 사업기간 중 재산세 면제 요구
- 지구단위계획구역에 포함되었을 경우, 사업절차 간소화에 대한 요구
- 세대 수 증가와 일반분양 허용에 대한 요구
- 조합지분 처분 시, 양도소득세 면제에 대한 요구

사례지구의 조합 및 '범수도권공동주택리모델링연합회'[48]가 요구한 리모델링과 관련된 개선사항을 정리하여 보면 다음과 같다.

첫째, 조합은 증축형 리모델링 사업 시 기존의 오픈스페이스를 잠식하는 수평증축보다 수직증축이 보다 쾌적한 주거환경 조성에 기여하기 때문에 수직증축을 허용해야 한다고 요구하고 있다. 조합과 일부 전문가는 리모델링 과정에서 구조물의 안전성 확보를 강화하다면 문제될 바가 없다고 주장하고 있다. 특히 아파트 1층에 필로티를 설치할 경우 최상층에 한 개 층의 수직증축을 이미 허용하고 있기 때문에 문제될 바가 없다고 밝히고 있다. 그러나 정부는 건축 구조물의 안전성 문제를 이유로 들어 수직증축을 반대하고 있다.

둘째, 조합은 재건축과 마찬가지로 리모델링 사업에 대하여 사업기간 중에 재산세를 면제해 주어야 한다고 주장한다. 사업기간 중에는 재건축과 마찬가지

48) '범수도권 공동주택리모델링 연합회'는 16개 아파트 조합(추진위단계 포함)대표들이 중심이 되어 리모델링 사업에 대한 정보부재 및 이해부족에 따른 오해를 불식시키고, 활발한 학술연구를 통해 리모델링에 대한 인식을 제고하려는 목적으로 2009년 9월 16일 창립된 조합 중심의 연합회이다.

로 가이주를 하여 해당 아파트에 거주하고 있지 않으므로, 재산세 부담은 부적절하다는 논리이다.

셋째, 조합은 지구단위계획구역 내 증축형 리모델링에 대해서는 일반 아파트 단지와 마찬가지로 자치구에서 대응할 수 있도록 해주어야 한다고 요구한다. 즉 지구단위계획구역에 포함되어 있기 때문에 서울시 도시계획위원회의 심의를 받는 절차를 면제해야 한다는 논리이다.

넷째, 조합은 증축형 리모델링에 대하여 세대 수 증가와 일반분양을 허용해 줄 것을 주장하고 있다. 이에 대하여 정부는 2011년 말까지만 해도 재건축과의 형평성 문제를 들어 반대 입장을 고수하였지만, 최근에 획기적으로 리모델링 활성화 차원에서 10% 세대수 증가와 일반분양을 허용하였다.

다섯째, 조합은 조합분의 일반분양 분에 대한 양도소득세 감면조치를 요구하고 있다. 사업을 추진하는 과정에서 불가피하게 타 지역으로 전출하는 자의 지분을 사업의 원활한 추진을 위해 조합이 매입한 것에 대한 양도소득세를 감면하라는 것이다.

제2절 소결: 사례지구 검토에 대한 종합평가

첫째, 리모델링의 사업 추진여부는 부동산 경기의 영향에 좌우되고 있다. 사업이 완료된 곳은 부동산 호경기의 혜택이 컸다. 그러나 현재 추진 중인 곳은 고비용 구조의 리모델링으로 인해 부동산 경기의 침체와 소형주택 위주의 수요변화까지 겹쳐 어려움을 겪고 있다. 이를 극복하기 위해 정부는 최근 세대 수 10% 증가 허용과 일반분양 허용을 포함한 리모델링 규제 완화조치를 제시하였다. 따라서 이에 대한 정책적 효과에 대한 검토와 보완이 필요하다.

둘째, 조합에 의존한 리모델링 사업 추진방법은 한계에 직면하였다. 매뉴얼도 없고 제도적으로도 체계화되어 있지 못한 리모델링 사업은 유관기관마다 해

석이 제각각이다. 이와 같은 리모델링 사업 추진의 구조적 어려움으로 인해, 조합에 전적으로 의존 또는 일임한 형태의 사업추진은 어려울 수밖에 없다. 특히 리모델링 조합은 주민 참여방식과 추진방법에 대한 경험이 거의 없어 사업지연이 불가피하다. 결국 조합장의 리더십과 전문성에 의존하거나 시공사 지원에 의존하여 사업을 추진할 수밖에 없는 것이 현실이다. 이 과정에서 공공의 지원과 역할은 찾아보기 힘들다.

셋째, 제반 여건이 상당히 변화하였지만, 추진지구는 아직도 고비용 구조의 증축형 리모델링을 선호하고 있다. 사업추진이 중단되거나 지지부진한 곳을 보면, 고비용 구조의 증축형 리모델링 이외에 다른 대안은 찾지 않고 있다. 이러한 상황 속에서 최근 정부가 제시한 리모델링 규제 완화조치는 새로운 형태의 리모델링을 위한 초석이 될 수 있을 것으로 기대된다.

넷째, 재건축연한에 해당함에도 리모델링을 선택하게 된 이유는 용적률 혜택과 건축연한에 의한 영향이 큼을 확인할 수 있었다. 특히 재건축의 건축연한과 안전진단 기준이 강화됨에 따라 용적률이 높은 아파트는 리모델링을 선택할 수밖에 없게 되어 리모델링 사업 수요는 향후 급증할 것으로 예상되며, 이에 따른 대응이 절실하다.

다섯째, 사업추진이 지지부진한 주요 원인은 정부정책의 혼선, 관련법 간 및 자치구 간의 대응과 유권해석의 차이, 비찬성자의 빈번한 소송으로 인한 사업지연과 공사비 증액 등임을 확인할 수 있었다. 또한 단지의 규모가 크거나, 다양한 평형으로 구성된 아파트 단지, 그리고 고령자의 비율이 높은 아파트 단지도 리모델링 사업 추진에 어려움이 큼을 확인할 수 있었다.

여섯째, 현행 리모델링 사업이 실제적으로 적용될 수 있는 지역은 일부 강남지역과 한강 변 등 아파트 가격이 높게 형성된 곳으로 매우 제한적이었다. 즉 일반 아파트의 노후화 방지를 위한 범용적 리모델링 방법은 한계가 있었다.

제5장
선진 해외사례와 시사점

제1절 선진 외국의 관련제도
제2절 일본의 관련제도
제3절 소결

제5장 선진 해외사례와 시사점

제1절 선진 외국의 관련제도

이 장에서는 민간아파트의 관리 및 환경개선, 사업 추진방법 및 주민참여와 관련된 선진 외국의 제도와 정책을 고찰하여 우리나라의 현 리모델링 방식의 합리성과 보완점을 파악하고 시사점을 알아보고자 한다. 이를 위하여 이 연구에서는 기존 문헌고찰 및 인터넷 검색을 통해 민간아파트 관리와 관련된 주택정책과 제도, 해당도시의 주택 마스터플랜, 아파트 관리를 위한 대 시민 홍보, 아파트 관리를 지원하는 다양한 제도 등에 대한 자료를 확보하여 검토하고자 한다. 또한 정부가 제작한 아파트 노후화 방지를 위한 사업 추진방법 및 주민참여 방법에 대한 매뉴얼과 해당 자치단체의 대응, 관련 지원제도를 함께 검토하고자 한다. 선진 외국의 사례를 전반적으로 검토한 후에는 우리나라의 현황과 유사한 일본사례를 상세히 검토하여 시사점을 찾고자 한다. 연구범위는 민간아파트 노후화 방지와 관련된 아파트 관리부터 수선, 대수선 및 재건축에 이르기까지 필요한 모든 사항이다. 이는 아파트의 장수명화를 위하여 종합적 검토가 필요하다고 보았기 때문이다.

1. 선진 외국의 관련제도

1) 용어 사용의 차이

선진 사례의 검토대상 국가는 일본, 싱가포르, 미국, 영국, 프랑스, 독일인데, 국가마다 리모델링에 대한 용어사용에서 차이가 있었다. 이는 국가별 주택여건과 주택정책의 차이에서 기인한 것으로 보인다. 용어사용을 보면 우리나라와 동일하게 리모델링(remodeling)이라는 용어를 사용하고 있는 나라는 미국뿐이었고, 일본은 리폼(reform), 싱가포르는 기존 아파트의 물리적 환경개선을 포함한 업그레이딩(upgrading), 영국은 리노베이션(renovation), 프랑스와 독일은 현대화(modernization)라는 용어를 사용하고 있었다. 각국의 건설시장에서 차지하는 리모델링 시장의 비율은 영국 45%, 독일과 프랑스, 일본, 미국이 각각 30%, 싱가포르 20%로 확인되었다. 이에 비하면 우리나라는 리모델링 시장의 비율이 10%로 매우 미미한 수준이다.[49]

〈표 5-1〉 국내외 리모델링 시장현황 비교 및 용어(2009년 기준)[50]

국가	GDP (2009)	시장 규모	유사용어	사업방향	공공주체
한국	19,751 US달러	10%	remodeling	노후 공동주택 성능개선 및 그린 홈	중앙정부 및 지자체
일본	34,312 US달러	30%	reform	리모델링을 고려한 설계와 자재 표준화	주택 리폼센터, 도시기반 정비공단
싱가포르	35,163 US달러	20%	upgrading	노후 공동주택의 업그레이딩 프로그램 실시	주택개발청 (HDB)
미국	45,845 US달러	30%	remodeling	철거와 재건축 대신 개량 유도	주택도시개발청 (HUD)
영국	45,575 US달러	45%	renovation	공동주택 에너지소비 절감	중앙정부 및 지자체
프랑스	41,511 US달러	45%	modernization	불량단지 지정 및 개선	국립주택개량청 (ANAH)
독일	40,415 US달러	30%	modernization	노후 주택개량 활성화	중앙정부 및 지자체

49) 장세훈, 2002, "주택 리모델링의 정책현황과 법제적 개선 방향", 「입법정보」51호, p.19~26.

〈표 5-2〉 국내외 리모델링 제도 현황 비교[51)]

국가	관련규정	지원제도	특별 지원 대상	세대 수 증가	비고
한국	건축법, 주택법, 도정법	특례, 적용의 완화, 인센티브 제도	-	있음	수요/잠재성 풍부
일본	정부 산하의 각종 협의회	리폼 융자제도	고령자, 에너지 절약형	없음	시범사업 추진
싱가포르	부동산 갱신전략 (ERS)	공사비 보조금	고령자	없음	공용시설 확장
미국	에너지 효율 제고	각 주정부의 융자제도	저소득층, 고령자, 장애인	없음	역사환경 보존
영국	특정 사업지구 지정	정부의 융자금, 보조금	장애인	없음	에너지소비 절감
프랑스	도시계획 및 조례	주택개량 보조금 (PAH)	저소득층	없음	도시계획 반영
독일	주택 근대화 관련법	공사비 할부 및 세제우대 제도	에너지 절약형	없음	도시갱생 도모

2) 선진 외국 정책 및 제도의 특징 및 시사점

첫째, 우리나라와 같이 리모델링 시 세대 수 증가를 허용한 사례는 찾아 볼 수 없었다. 아파트 전용부분에 대한 증축은 거의 불허하고 있지만 공용부분에 대한 증축은 일부 허용하고 있었다.

둘째, 선진 외국의 주택정책은 기존 건물의 수명연장 차원에서의 대응과 지원을 하고 있었다. 건물의 기존면적을 유지하는 것을 원칙으로 수선 및 개보수를 하고 있었다.

셋째, 민간아파트 관리는 일본 사례가 시사하는 바가 크다. 싱가포르는 공공아파트 관리를 정부가 주도적으로 하고 있었다. 그 외의 선진국에서는 일반 단독주택에 대한 수선과 개보수가 주류를 이루고 있어 우리나라 아파트 관리와는 차이점을 보이고 있었다.

넷째, 싱가포르는 다른 선진국에 비해 공공 아파트가 많고 이에 대한 관리가

50) 국토해양부, 2010, "공동주택 리모델링 세대증축 등의 타당성 연구", p.52.

51) 국토해양부, 전게서, p.51.

철저하다. 싱가포르는 공공 아파트 관리를 주택 수명연장과 주거환경 개선 차원에서 3단계로 구분하여 시행하고 있다. 제1단계에서는 5년마다 리모델링의 타당성 검토를, 제2단계에서는 준공 후 10~17년인 아파트를 대상으로 중간 업그레이드 프로그램(IUP: Interim Upgrading Programme)을, 3단계에서는 준공 후 18년 이상인 아파트를 대상으로 주요 업그레이드 프로그램(MUP: Main Upgrading Programme)을 진행하고 있다(<표 5-3> 참조).

〈표 5-3〉 싱가포르의 아파트 관리[52]

단계	내용
1단계	5년마다 리모델링 타당성 검토 −5년마다 실시하는 주택개발청(HDB: Housing and Development Board) 산하 관리회사의 안전진단 결과와 지역주민의 민원에 근거해 리모델링의 타당성 결정 −지역주민의 3/4 이상의 동의가 있을 때, 리모델링 계획 수립과 추진이 가능
2단계	준공 후 10~17년이 경과한 아파트 대상 −시의회가 수행하는 중간 업그레이드 프로그램(IUP: Interim Upgrading Programme) 실시 −국가가 리모델링 공사비의 64~92%까지 보조
3단계	준공 후 18년 이상인 아파트 대상 −주요 업그레이드 프로그램(MUP: Main Upgrading Programme) 실시 −공영주택은 주택개발청에서 담당 −향상된 생활환경 제공을 위함 −주민의 요구와 예산 고려 −3/4 찬성이면 사업추진 가능

다섯째, 다양한 형태의 보조금 및 세제혜택과 연계시켜 주택의 성능강화와 주민불편 해소를 위한 주택의 수선 및 개보수를 시행하고 있었다. 그 일환으로 에너지 절약과 친환경 추구, 내진기능 강화, 노후 주택설비 및 환경개선, 저소득층 및 노약자와 장애인을 대상으로 한 주택개량 특별지원을 확인할 수 있었다.

여섯째, 리모델링 지원제도 및 방법에서 큰 차이를 보이고 있었다. 우리나라는 용적률 완화와 건축법 특례 등의 건축규제 완화에 의존하고 있는 반면, 보조금 및 융자금, 세제지원을 통한 지원은 상당히 부족하다. 해외 사례를 통하여

52) http://www.hdb.gov.sg/fi10/fi10328p.nsf/w/UpgradeWhatsLUP?OpenDocument(싱가포르 HDB 홈페이지)

확인한 결과, 외국의 리모델링 사업에 대한 정책 및 제도는 기존 건물에 대한 리폼 융자제도(일본), 공사비 보조금 지급(싱가포르), 각 주정부의 융자제도(미국), 정부 융자 및 보조금 지급(영국), 주택개량 보조금 지급(프랑스), 공사비 할부 및 세제 우대제도(독일) 등을 이용하여 리모델링 사업에 대한 보조금 및 융자금, 세제지원이 이루어지고 있었다.[53]

제2절 일본의 관련제도

1. 정부 차원에서의 기존 민간아파트 관리

상기한 바와 같이 일본의 사례는 우리나라의 민간아파트 관리에 시사하는 바가 크기 때문에 보다 상세히 검토하여 시사점을 제시하고자 한다.

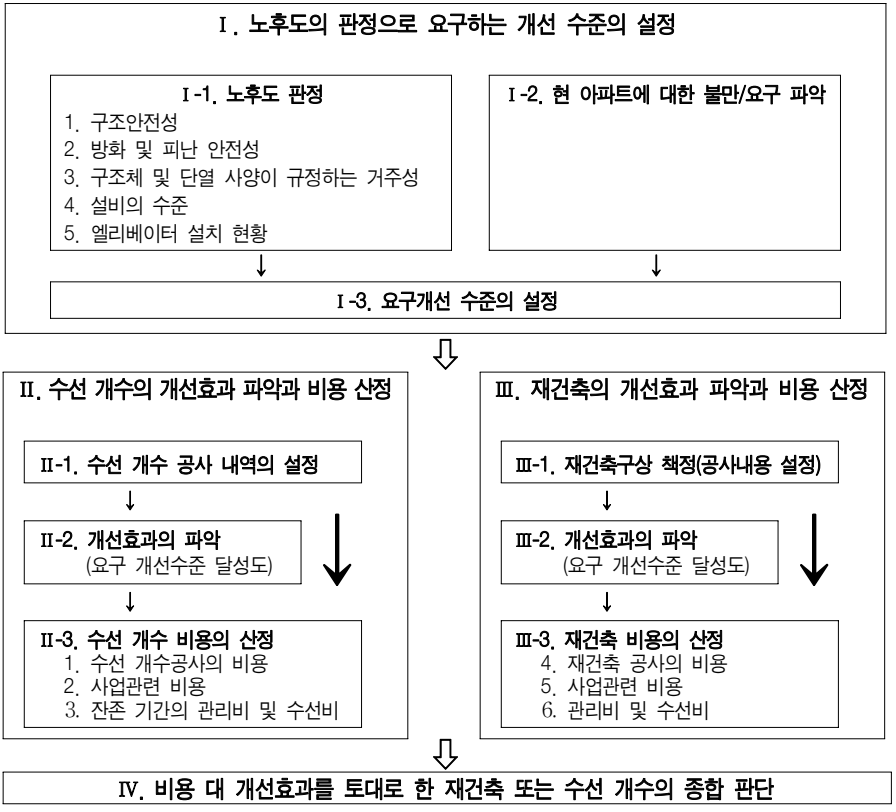
1) 재건축 또는 수선・개선을 위한 매뉴얼 작성

일본의 국토교통성은 '아파트의 재건축과 수선의 선택 판단기준을 위한 매뉴얼(マンションの建替えか修繕かを判斷するためのマニュアル)'과 '아파트 재건축을 위한 주민합의형성 관련 매뉴얼(マンションの建替えに向けた合意形成に關するマニュアル)'을 제시하고 있다. 우선 <그림 5-1>의 '재건축과 수선의 선택 판단기준을 위한 매뉴얼'에서 제시한 순서에 따라 재건축 또는 수선 및 개선이 결정된다. 여기서 말하는 수선 및 개선은 우리나라의 수선형 리모델링에 해당한다.

첫째, 아파트의 재건축 또는 수선・개선 여부에 대한 판단은 노후도와 구분소유자의 요구사항을 파악하여 개선의 수준을 설정한 후, 수선・개선 또는 재건축을 선택할 경우에 각각에 대한 개선효과와 소요비용을 비교하여 결정한다. 재건축인지 수선인지의 판단을 위해서는 아파트의 노후도를 객관적으로 판단

53) 국토해양부, 2010, "공동주택 리모델링 세대증축 등의 타당성 연구", p.50~61.

할 수 있어야 한다. 이를 위해 관리조합에 의한 간이판정은 안전성과 주거성 판정이라는 관점에서 이루어진다. 이때 안전성 판정은 구조 안전성과 피난 안전성의 관점에서 실시하며, 한 항목이라도 문제가 있으면 상세 판정을 받도록 하고 있다. 반면, 거주성 판정은 구조체 및 단열방법으로 규정된 거주성과 설비 수준의 관점에서 실시한다. 이는 안전성과 같은 절대적 항목이 아니고 구분소유자의 현 아파트에 대한 불만과 요구에 의해 그 중요성과 판정결과가 달라질 수 있는 상대적 항목이다. 따라서 전문가를 통해 상세한 판정을 받을지 여부는 구분소유자의 개선요구에 응하여 관리조합이 임의로 판단하여 결정한다.



〈그림 5-1〉 일본의 재건축 또는 수선·개선 여부 판단을 위한 흐름도[54]

54) 國土交通省, 2003, 'マンションの建替えか修繕かを判斷するための マニュアル', p.1.

〈표 5-4〉 일본의 노후도 판정 기준[55]

등급			등급의 의미	대응
A등급			구조체의 노후화와 거주성의 악화 등이 일어나지 않아 문제가 없는 경우	개선 대상으로 할 필요 없음
B등급	안전성		구조체에 약간의 노후화가 발생하고 있는 경우	관리조합 요구에 따라 개선 대상에 포함시킬지 여부를 임의로 판단
	거주성	B+등급	약간 악화된 경우	
		B-등급	매우 악화된 경우	
C등급			구조안정성과 방화, 피난안전성에 문제가 있는 경우	개선을 위한 필수항목으로 정함

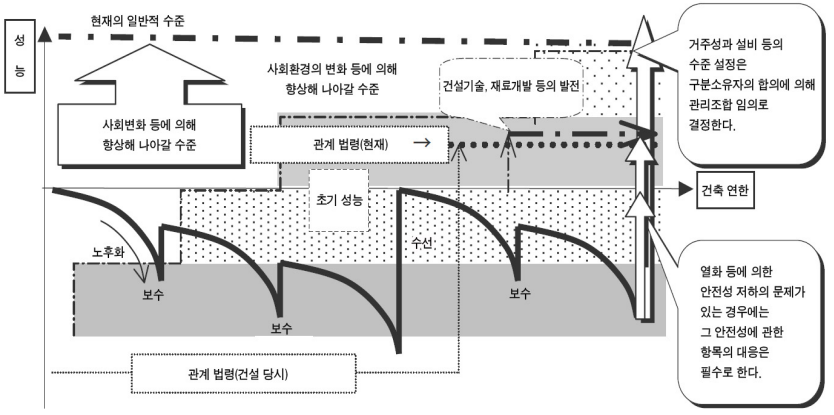
둘째, 노후도 판정기준의 기본항목은 구조 안전성, 방화・피난안전성, 구조체 및 단열방법에 규정된 거주성, 설비의 수준, 엘리베이터의 설치의 총 다섯 가지 항목으로 구성되어 있다. 노후도 판정기준은 A에서 C까지의 세 등급으로 구분되고 B등급은 다시 B+ 등급과 B-등급으로 세분된다. 구조체와 거주성이 양호한 경우에 A등급으로 판정되고, 구조체에 일정의 열화가 발생하고 있는 경우에는 B등급으로 판정된다. B등급은 거주성 판정에 따라 B+등급과 B-등급으로 구분되는데, 거주성이 약간 안 좋을 경우는 B+등급, 매우 안 좋을 경우는 B-등급이다. 마지막으로 구조의 안전성과 방재, 피난의 안전성에 문제가 있는 경우에는 C등급으로 구분된다. 등급판정에 따라 개선할 필수 항목이 정해진다(<표 5-4> 참조).[56]

셋째, 현 아파트에 대한 불만과 필요를 토대로 요구개선 수준을 정한다. 이때 전문가의 협력을 얻어 실시하는데, 노후도의 판단결과에 따라 C등급인 항목은 수선・개수 시 전혀 문제가 없는 수준으로 성능의 회복과 향상을 도모한다. B등급은 수선・개수를 할 것인지에 대한 판단을 관리 조합이 임의로 결정한다. 마지막으로 A등급은 수선・개수를 할 필요가 없다.[57]

55) 國土交通省, 전게서, p.3
56) 國土交通省, 전게서, p.18~19.
57) 國土交通省, 전게서, p.42~43.

넷째, 수선·개수의 개선효과 파악과 이것과 관련된 비용 산정이다. 해당 아파트 노후도와 요구개선 수준을 토대로 수선·개수 공법의 유무와 그 적용 가능성, 수선·개수 후 개선되는 정도 등에 관해서 전문가의 협력을 얻어 검토하여 수선·개수 공사내용을 정한다. 이때 전문가의 협력을 얻어 어느 정도 개선효과가 기대되며 이를 위해 비용이 어느 정도 소요되는지를 파악하는 것이 중요하다.[58]

다섯째, 최종적으로 비용효과를 토대로 재건축 또는 수선·개수할지 여부를 종합적으로 판단한다. 즉 고비용·고수익의 재건축과 저비용·저수익의 수선·개수의 개선효과를 종합적으로 고려하여 결정한다.[59]



〈그림 5-2〉 개선 수준의 설정 기준[60]

58) 國土交通省, 전게서, p.46~59.

59) 國土交通省, 전게서, p.60~63.

60) 國土交通省, 전게서, p.43.

마지막으로 아파트 관리 수준은 성능과 건축연한을 함께 고려하여 결정된다. 아파트 성능에 대한 기준은 사회환경 변화 등 시간의 흐름에 따라 점점 높아지는 반면, 아파트의 성능은 노후화에 따라 점점 악화된다. 따라서 아파트를 보수하거나 수선하여 그 성능을 사회적 기준에 적합하도록 향상시킬 필요가 있다. 일본은 거주성과 설비의 노후화 정도를 기준으로 하는데 그 수준의 설정은 구분소유자의 합의로 관리조합이 임의로 결정한다. 그러나 안전성 저하 문제가 있는 경우는 필수적으로 개선하여야 한다. 한편 건축물의 수명은 건설기술과 재료개발 등의 발전으로 연장되었기 때문에 이를 고려한 합리적 연한 설정이 필요하다. 우리나라의 관계법령은 아직도 도입 당시의 건축연한을 기준으로 재건축 사업의 시행 여부가 결정되고 있기 때문에 현실에 맞는 재조정이 필요한 실정이다. 일본은 <그림 5-2>와 같이 [신축 → 보수 → 보수 → 수선 → 보수 → 재건축]으로 이어지는 방식의 프로그램을 마련하여 대응하고 있다.

2) 합리적 사업추진 및 주민참여를 위한 매뉴얼 작성

일본의 국토교통성은 '아파트 재건축을 위한 주민합의 형성 관련 매뉴얼(マンションの建替えに向けた合意形成に關するマニュアル)'을 제시하고 있다. 여기서 제시하는 사업추진 및 주민참여 방법은 우리의 증축형 리모델링에 시사하는 바가 크다. 그 내용을 정리하여 보면 다음과 같다.

첫째, 매뉴얼은 국가가 합의형성을 해나가는 방법에 관한 지침으로 작성한 것이다. 아파트 재건축을 위한 구분소유자 등의 합의형성 추진방법에 관한 매뉴얼은 정부와 지방 공공단체가 함께 보급하고 있다. 아파트의 재건축 검토에 즈음해서는 재건축과 수선, 그 외의 방법에 대한 개선효과와 소요비용 등을 비교해 재건축의 필요성을 인식하는 동시에, 각 구분 소유자의 의향을 충분히 파악하기 위한 노력이 필요하다. 관리 조합이 적절한 시기에 여러 차례의 설명회를 개최하는 등 전문가의 협력을 통해 수립한 계획내용에 대한 정보를 구분소유자에게 충분히 제공하고, 구분소유자의 의향이 반영될 수 있도록 노력할 필

요가 있다. 아파트 재건축의 실현을 위해서는 초기 검토단계에서부터 사업 실시단계에 이르기까지 전 과정에 걸쳐 관계 권리자의 원활한 합의형성이 이루어져야 하고, 이를 통해 사업이 추진될 수 있도록 노력해야 한다. 재건축의 합의형성과정은 크게 재건축 결의까지와 재건축 결의 후로 구분할 수 있다.[61]

둘째, 재건축 결의까지의 합의 형성방법은 3단계로 구분된다.

제1단계인 준비단계는 재건축 발기를 위한 검토단계로, 유지(有志)에 의한 공부회의 발족, 재건축 정보수집, 재건축에 대한 기초 검토, 재건축에 대한 검토제기와 관리조합의 검토합의가 이루어진다. 유지에 의한 공부회에서의 검토성과를 토대로 관리조합이 재건축 검토를 위한 합의를 도출해 내는 것이 이 단계의 목표이다. 일부의 구분소유자로부터 재건축이 발의되고, 이에 동의하는 유지에 의해 재건축을 발기하기 위한 기초적 검토가 이 단계에서 이루어지며, 이는 유지에 의한 자주적 공부회로 행하여진다. 관리조합 집회(총회)에서 재건축 검토에 대한 합의가 이루어지면 정식 검토조직이 설치되어 관리조합의 검토가 시작된다(<표 5-5> 참조).

〈표 5-5〉 일본의 재건축 결의까지의 합의 형성방법[62]

Start	재건축의 발의	
⇩		
Step 1	준비단계	주체 : 구분소유자의 유지
⇩		
Step 2	검토단계	주체 : 관리조합
⇩		
Step 3	계획단계	주체 : 관리조합
⇩		
Goal	재건축의 결의	

61) 國土交通省, 2003, 'マンションの建替えに向けた合意形成に關するマニュアル', p.i.

62) 國土交通省, 전게서, p.1.

〈표 5-6〉 일본의 재건축 결의까지의 합의형성 기본과정

구분	Ⅰ. 준비단계 유지에 의한 '재건축 제기'를 위한 연구단계	⇨	Ⅱ. 검토단계 관리조합에 의한, '재건축을 계획하는 것에의 합의'를 위한 재건축 필요성이나 재건축 구상의 검토단계	⇨	Ⅲ. 계획단계 '재건축 결의'를 위한 재건축 계획의 책정 단계
검토조직설치	[1] **유지에 의한 소모임의 발족**		[5] **관리조합에 검토조직 설치**		[9] **관리조합에 계획조직 설치**
전문가도입	[2] **재건축정보 수집**		[6] **전문가 선정**		[10] **전문가 선정**
검토의견 조정	[3] **재건축에 관한 기초적 검토**		[7] **재건축 구상의 책정과 재건축 또는 수선·개수의 검토** (1) 노후도 판정 불만이나 개선요구에 기초한 요구개선 수준 설정 (2) 수선·개수의 개선효과 파악과 비용 산정 (3) 재건축의 개선효과 파악과 비용 산정 (4) 재건축 또는 수선·개수의 판단		[11] **재건축계획 검토** [12] **의견교환에 의한 계획 조정** [13] **비찬성자에 대한 대응** [14] **관계단체 및 근린주민과의 협의** **재건축계획 책정**
당해관계 합의	[4] **관리조합으로서 재건축을 검토하는 것의 합의**		[8] **수선·개수 실시** 또는 **재건축추진결의 재건축계획합의**		[15] **재건축결의**

제2단계인 검토단계에서는 재건축 구상의 검토를 위한 관리조합의 검토조직 설치, 전문가 선정, 재건축 구상의 수립과 재건축과 수선의 선택을 위한 검토, 재건축 추진결의가 이루어진다. 이 단계는 '관리조합으로서 재건축에 대한 필요성을 인식하고 이를 계획하는 것에 대한 합의'를 도출해 내는 것이 목표이다. 검토 결과, 재건축뿐만 아니라 개선・보수를 행하는 관리조합으로서의 결의가 이루어지기도 하는데, 관리조합으로서 수선・개수와의 비교 등을 통해 재건축의 필요성, 재건축의 구상에 관한 검토가 이에 해당한다. 관리조합의 집회(총회)에서 재건축이 필요하여 재건축 계획의 수립에 대한 합의가 이루어지면, 그 다음 단계로 재건축 결의를 위한 재건축 계획의 검토가 시작된다.

제3단계인 계획단계는 재건축 계획 수립을 위한 관리조합 내 계획조직의 설치, 전문가 및 사업 협력자의 선정, 재건축 계획의 검토와 의견교환을 위한 계획의 조정・수정, 비찬성자에 대한 대응, 관계 지방 공공단체 및 인근 주민과의 협의, 재건축 계획을 전제로 한 재건축 합의를 다룬다. 이 단계는 재건축 계획을 수립하는 동시에 이를 전제로 한 재건축에 대한 합의를 얻는 것이 목표이다. 즉 관리조합으로서 각 구분소유자의 합의형성을 도모하면서 재건축 계획을 근본적으로 검토하는 단계라 할 수 있다. 관리조합의 집회(총회)에서 재건축 계획을 전제로, 재건축에 대한 결의가 이루어지면 재건축사업에 착수하게 된다. 이와 함께 합의 활동을 위한 네 가지 순서(조직의 설치, 전문정보 수집과 전문가의 협력, 검토・의견의 조정, 해당단계에 대한 합의형성)도 이 단계에서 이루어진다. 각 단계의 목표 달성을 위해 재건축 결의를 위한 과정은 '준비단계→검토단계→계획단계'로 이루어지는데, 이 과정 속에서 구분소유자의 합의를 형성해가며 진행하는 것이 무엇보다 중요하다. 이상의 순서와 단계에 의하여 재건축의 발의부터 재건축 결의까지의 기본적 합의형성 과정을 정리하면 <표 5-6>과 같다.

셋째, 재건축 결의 후의 합의형성을 위한 추진방법으로 <표 5-7>과 같이 네 단계를 제시하고 있다. 제1단계인 재건축조합의 설립 단계에서는 재건축조합 설립, 관리조합의 해산과 수선 적립금의 청산이 이루어진다. 제2단계인 권리변

환 단계에서는 재건축 불참자에 대한 매도청구, 권리변환 계획의 수립・인가, 권리변환이 시행된다. 제3단계인 공사실시 단계에서는 실시설계가 확정되고 재건축 공사가 시행된다. 제4단계에서는 재입주와 함께 신관리조합의 설립이 이루어진다. 이상의 재건축 결의 후 합의형성과 관련된 내용들은 우리나라의 재건축 제도에서도 이미 다루고 있는 것들이다.

〈표 5-7〉 일본의 재건축 결의 후 합의형성을 위한 추진 방법[63]

단계	세부 단계
STEP 1	재건축조합의 설립 단계 재건축조합의 설립 관리조합의 해산과 수선적립금의 청산
STEP 2	권리변환 단계 재건축 불참가자에의 매도청구 권리변환계획의 책정 및 인가 권리변환
STEP 3	공사실시 단계 실시설계의 확정과 재건축 공사의 실시
STEP 4	재입주와 신관리조합의 설립 단계 재입주와 신관리조합의 설립

2. 도쿄도 차원에서의 민간아파트 관리

1) 상위계획인 도쿄도 주택 마스터플랜에서의 기존 아파트 재활용

1. 아파트의 장수명과 재건축의 원활한 추진을 위한 조치의 일환으로, 기존 아파트의 장수명화와 노후 아파트 재건축 등의 원활한 추진 제시
2. 장수명화를 위한 수선·개수 촉진을 위해 보급과 계몽 실시
3. 노후 아파트의 원활한 재건축 추진을 위해 다양한 시책 추진
4. 재건축이 어려운 아파트에 대해서는 기존 부적격 아파트의 원활한 재건축을 위한 모델 및 법의 정비와 대규모 단지형 아파트의 원활한 재건축을 위한 법 정비 실시
5. 대규모 단지형 아파트의 원활한 재건축을 위한 법 정비 등을 실시

63) 國土交通省, 전게서, p.45~65.

일본 '도쿄도 주택 마스터플랜(東京都住宅マスターフラン)'이 제시하고 있는 아파트 관리와 관련된 내용을 살펴보면 다음과 같다. 이 마스터플랜은 정책 목표의 하나로 '장수명이고 양호한 주택 스톡의 형성'을 지향하면서 이를 위한 시책으로 '아파트의 장수명화와 재건축의 원활'을 제시하고 있다. 또한 '주택이 장기에 걸쳐 활용되는 시장의 실현'이라는 또 다른 정책 목표의 실현을 위해 '주택 리폼 등의 촉진'을 제안하고 있다. 이에 대한 내용을 정리하면 다음과 같다.[64]

첫째, 아파트의 장수명과 재건축의 원활한 추진을 위하여 기존 아파트의 장수명화와 노후 아파트의 재건축 등을 도모한다. 우선 아파트의 장수명화에서는 적절한 관리를 위해 충실한 상담 지원제 도입과 가이드 플랜에 의한 보급과 계몽, 아파트 관리를 위한 새로운 제도의 구축을 수행해야 한다. 충실한 상담 지원제를 위하여 모든 자치구에 상담창구를 설치하여 아파트 관리에 대한 상담 지원이 가능하도록 하고, 특히 도쿄도에서는 건축가와 변호사 등에 의한 전문 상담을 하도록 한다. 또한 아파트 관리 조언자 제도를 통해 관리조합 등의 자주적 대응을 지원하도록 한다. 이와 함께 가이드 플랜의 보급과 계몽을 위하여 아파트의 적정 관리를 위한 바람직한 사항 등을 제시한 아파트 관리 가이드라인을 관련 단체와 연계하여 보급하도록 한다. 더불어 중고 아파트를 매입하는 신규 입주자에 대한 적절한 관리를 위한 가이드북을 제작하여 보급하고 계몽하도록 한다.

둘째, 장수명화를 위한 수선・개수의 촉진을 위해 보급과 계몽을 실시한다. 이때 장기수선계획(중요한 구조부에 대한 검사 및 수선, 내진진단, 에너지 절약 대책 등 포함)과 자금계획의 수립, 관리조합에 의한 합의형성의 추진방법 등을 표시한 새로운 가이드북을 만든다. 가이드북에서 언급된 내용이 반영된 적절한 장기수선계획을 수립하고 이를 개선공사에 반영하여 조성사업과 연계성을 지니도록 한다. 또한 공용부분의 개선공사와 내진개수공사를 하는 관리조합에 대해서는 아파트 개수공사 지원제도를 적용해 나아간다. 더불어 기초자치단체와

64) 東京都, 2007, '東京都住宅マスターフラソ 2006-2015', p.40~45.

협의하여 내진진단조성제도의 활용을 통해 내진진단의 보급과 촉진을 도모한다. 특히 사업의 원활한 추진을 위해 구분소유자와의 합의가 필요한 사항에 대해서는 '특별 다수결'[65]을 실시할 수 있도록 제도를 개선한다.

셋째, 노후 아파트의 원활한 재건축 추진을 위해 다양한 시책을 추진한다. 그 일환으로 재건축에 대한 계몽 강화와 아파트 재건축에 대한 모든 제도의 활용, 재건축이 곤란한 아파트에 대한 대응, 대규모 아파트 재건축의 원활한 추진을 위한 법 정비를 추진 중이다. 아파트 재건축과 관련된 모든 제도를 활용해 도시주거재생촉진사업[66]에 의한 장애인 배려와 방범성능 제고를 가능하도록 한다. 원활한 재건축에 도움이 될 수 있도록 공동주택 재건축 유도형 종합설계제도[67]가 적절하게 운용되도록 한다. 또한 안심하고 재건축을 추진할 수 있도록 재건축사업 시 일정기간 가설 주거지로 도영주택과 도민주택, 비어있는 공사주택을 활용한다. 더불어 금전적으로 여유가 없는 고령자와의 합의를 원활하게 도출하기 위하여 주택금융공사의 '고령자를 위한 변제특별제도'[68]를 활용한다.

넷째, 재건축이 어려운 아파트에 대해서는 기존 부적격 아파트의 원활한 재건축을 위한 모델 및 법의 정비와 대규모 단지형 아파트의 원활한 재건축을 위

---

65) 특별 다수결 : 집단의사를 다수결로 결정할 때 2/3 이상, 3/4 이상 등과 같이 과반수에 달하는 많은 동의가 필요한 다수결

66) 도시주거재생촉진사업 : 지역의 특성에 맞는 도시형 주거기능의 재생 등을 실시하여 시가지환경의 정비와 양질의 시가지주택 공급을 도모하기 위해 건축물의 재건축과 토지이용의 공동화, 고도화를 꾀하고 방재성의 향상과 양질의 주택공급에 기여하는 사업에 대해 건축비 등을 지원하는 사업이다.

67) 공동주택 재건축 유도형 종합설계제도 : 노후 공동주택의 재건축을 촉진하고 양호한 주택스톡의 형성에 이바지하는 것을 목적으로 한 종합설계제도이다. 원칙적으로 건축 후 30년 이상 경과한, 주용도가 공동주택인 재건축에 적용되며 특정행정청의 허가를 받으면 용적률 할증과 도로 사선제한 및 인접사선제한의 완화가 인정된다.

68) 고령자를 위한 변제특별제도 : 주택금융공사(2007년 4월부터 독립행정법인 주택금융지원기구)의 도시주거재생융자(2007년 4월부터 마을만들기 융자)를 이용하여 아파트 재건축사업 또는 공동 재건축사업에 의해 주택을 건설하는 경우, 재건축의 대상이 되는 주택에 재건축 전부터 거주하고 있는 고령자(세입자로 신고시 60세이상)가 이자를 매월 변제하고 원금에 관해서는 세입자가 사망하면 상속인이 일괄 변제 또는 담보제공된 건축물・ 토지를 처분하여 변제하는 제도이다.

한 법 정비를 시행한다. 용적률의 규제가 없던 시기에 건립된 아파트는 현재의 법적 용적률 한도를 초과(기존 부적격[69])하는 경우가 많아, 재건축사업의 추진이 어려운 상황이다. 이러한 기존 부적격 아파트에 대한 실태 파악을 통해 구분소유관계의 해소에 의한 제3자로의 일괄매각 방법과 현지에서의 재건축을 위한 추진모델을 검토한다. 또한 구분소유관계의 해소를 위해 특별다수결로 사업을 할 수 있도록 하는 등 법제도의 정비가 필요하다.

다섯째, 대규모 단지형 아파트의 원활한 재건축을 위한 법 정비 등을 시행한다. 복수의 동(棟)으로 이루어진 대규모 아파트단지의 재건축사업 추진은 관계권리자가 많아 합의형성에 오랜 시간이 걸리고, 일단지의 주택시설[70]이 도시계획규제에 걸린 단지는 재건축사업이 곤란하여 노후화가 진행되고 있는 실정이다. 이와 같은 아파트의 원활한 재건축을 위해 공공기관은 선진사례의 경험을 소개하면서 건축기준법 제86조 일단지 인정[71]의 폐지와 전원동의 법령요건의 완화를 국가에 요구하고 있다.

2) 민간아파트 관리를 위한 팸플릿 작성

도쿄도는 '분양아파트 유지관리 가이드북(分譲 マンション維持管理 ガイドブック)'을 대 시민용 팸플릿으로 작성하여 제시하고 있다. 여기서 말하는 분양맨션은 우리의 민간아파트에 해당한다. 가이드북의 주요내용은 민간의 기존 아

---

69) 기존 부적격 건물 : 건축 시에는 적법하게 건축되었던 건축물인데 그 후 법령의 개정과 도시계획변경 등에 의해 현행 법령에 부적격한 부분이 발생한 건물을 말한다. 원칙적으로 증축과 개축에 즈음해서는 현행법에 적합하도록 하여야 한다.

70) 일단지의 주택시설 : 도시계획법에 근거한 도시시설의 하나로 일단지 50호 이상의 전용주택 및 이것에 부속된 도로 그 외의 시설을 말한다. 면적, 건폐율 및 용적률의 제한, 주택의 저층, 중층 및 고층별의 예정호수 및 공공시설, 공익시설 및 주택의 배치 방침이 도시계획시설로 정해진다.

71) 일단지 인정 : 건축기준법 제86조제1항의 규정에 근거하여 일단지 내에 2개 이상의 복수 건축물의 상호관계를 조정한 설계에 의해 건축하는 경우로 각 건축물의 위치 및 구조가 안전과 방재상 및 위생상에 지장이 없다면, 특정행정청이 인정하는 것에 대한 건축기준법의 특정규정(접도의무, 용적률, 건폐율, 도로・인접지 사선제한 등)에 관해서 각 건축물이 동일 부지 내에 있는 것으로 간주해서 적용하는 제도이다.

파트를 대상으로 적절한 시기에 수선과 개보수를 통해 주택의 장수명화를 도모하는 것이다. 이는 향후 우리나라의 민간아파트 관리 방향에 시사하는 바가 클 것으로 생각된다. 이에 따라 그 내용을 정리해 보면 다음과 같다.[72]

첫째, 쾌적한 아파트 주거를 위해서는 공동생활을 위한 유지관리 시스템을 이해하고 이 시스템하에서 커뮤니티를 형성하고 운영해나가는 것이 필요하다. 또한 계획적 수선을 실시하여 소유자 전원의 공유자산인 건물과 부지 등을 적정하게 유지・관리해 나아가야 한다.

둘째, 민간아파트는 유지・관리 시스템이 중요하다. 공동으로 유지관리를 하는 관리조합과 같은 단체가 유지・관리를 하는 방법과 분양아파트의 개별적 협약을 통한 관리규약으로 유지・관리를 하는 방법이 있다. 또한 아파트의 공간은 개인이 유지・관리하는 전용부분과 공동으로 유지・관리가 필요한 공용부분으로 구분할 수 있는데, 이는 소유자 전원이 공동으로 부담해야 하는 유지・관리와 수선을 위한 비용이 필요함을 의미한다.

셋째, 전용부분과 공용부분으로 구분되는 아파트 관리 중 공용부분에 대한 관리가 매우 중요하다. 공용부분에 대한 관리는 소유자 전원이 공동으로 유지・관리하는 것이 기본이다. 분양 아파트는 전용부분과 공용부분이 일체적으로 구성되어 주택으로서의 기능과 자산으로서의 가치가 성립되기 때문이다. 공용부분의 적절한 관리를 위해서는 계획적 수선이 중요하며, 이에 대한 구체적 설명이 가이드북에 상세히 포함되어 있다.

넷째, 아파트의 유지・관리를 위한 비용(관리비, 수선적립금)을 소유자들이 부담해야 한다. 관리비가 공용부분의 일상적 유지・관리를 위해서 사용되는 것이라면, 수선적립금은 거액의 비용이 필요한 대규모 수선공사에 대비하기 위한 적립금이라 할 수 있다. 수선적립금은 소유자의 당연한 의무로 부담하여야 하는 것으로 가이드북에는 명시되어 있다.

다섯째, 아파트에 대한 계획적 수선이 필요하다. 이를 위해 계획적으로 대규

72) 東京都, 2009, '分譲 マンション維持管理 ガイドブック' 개정판, p.1~26.

모 수선을 하는 것이 중요하다. 준공 후 시간의 경과에 따라 외벽과 도장부분, 급배수시설 등의 공용부분이 노후화에 따라 훼손되고, 이는 주거환경의 질을 저하시켜 결국 자산의 가치를 하락시킨다. 따라서 쾌적한 주거환경의 확보와 자산가치의 보전을 위해 일상적 유지관리와 함께 공용부분에 대한 대규모의 수선공사가 요구된다. 계획적 수선을 위해서는 장기수선계획의 작성이 필요하다. '장기수선계획'이란 준공연도 기준으로 준공 후 20~30년 사이에 어떤 수선이 어떤 시기에 필요하고, 이의 실행을 위한 비용은 어느 정도 필요한지를 계획하는 것으로, 건물과 설비의 상황에 대한 조사를 통해 결정되는 계획이다. 이 계획을 토대로 매월 수선적립금의 액수를 정해 적절한 수선공사를 할 수 있도록 하는 것이 중요하다. 또한 건물의 노후화는 시간의 흐름에 따라 지속적으로 진행되는 것이기 때문에 수선을 위한 비용도 시간의 흐름에 대응할 필요가 있다. 이를 고려하여 5년마다 장기수선계획의 내용에 대한 수정이 이루어져야 한다.

여섯째, 아파트 관리에서 수선적립금은 중요하다. 대규모의 수선공사는 외장・도장 공사, 옥상방수 공사, 급・배수관 갱신공사 등 물리적 내수연수를 기준으로 5~15년 정도의 주기로 실시할 필요가 있다. 이는 모든 공사를 일시에 시행할 경우 비용 부담이 커지는 것을 방지하기 위함이다. 비용은 소유자 전원이 공동으로 부담할 필요가 있지만, 분양 아파트는 다양한 소유자와 거주자가 생활하고 있어 적절한 시기에 전원이 거액의 수선비용을 부담하기는 현실적으로 어렵다. 따라서 수선공사비용 충당을 위해 소유자가 관리조합에 정기적으로 매월 일정액을 수선적립금으로 납부하도록 해야 한다.

일곱째, 소중한 자산으로서의 가치를 보전하기 위해서 계획적 수선공사와 적절한 유지・관리가 필요한데, 이를 위하여 공공지원제도를 활용할 수 있어야 한다. 일정 조건을 충족할 경우 지원을 받을 수 있도록 하는 제도가 도쿄도와 자치구, 주택 금융기구 등의 공적기관에 준비되어 있다. 대표적인 제도로는 리폼과 관련된 '공용부분 리폼융자'[73]와 '도쿄도 아파트개량 공사 조성제도'[74]가 있다.

---

73) 공용부분 리폼융자(주택금융지원기구) : 대규모 수선공사 등을 시행하는 관리조합에 대해 공

3. 기존 민간아파트 관리를 위한 주요 관련제도

1) 수선 적립금과 수선비용

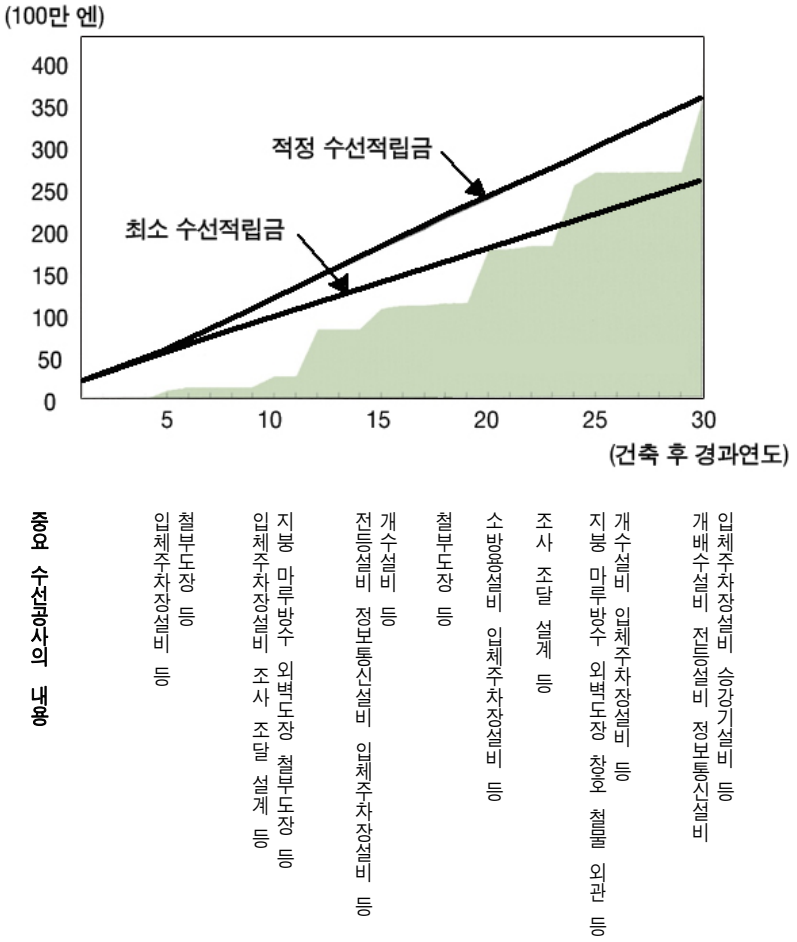
<그림 5-3>은 국토교통성에서 작성한 장기수선계획 표준양식에 의한 모델로, 단독형 9층 건물의 70호인 공동주택을 대상으로 한 수선적립금과 최소한도로 설정된 수선비용 간의 관계를 보여주고 있다. 여기서 준공 후 30년을 재건축의 대상으로 설정한 것은 일본에서 건축물의 내진설계가 현실적으로 적용되기 시작한 연도를 기준으로 삼았기 때문이다. 수선비용은 건축연도가 경과할수록 수선해야 할 대상이 늘어남에 따라 증가하며, 이에 따라 부담금 역시 증가하고 있음을 알 수 있다. 또한 적절한 수선적립금과 최소한도의 수선적립금의 차이가 시간의 경과에 따라 점차 커짐을 확인할 수 있다. 이와 같은 두 적립금의 차이로 인해 현실적으로 수선적립금에 대한 선호도는 최소한도의 수선적립금이 더 높은 실정이다. 사업시점에서 일괄적으로 더 부담하는 방식을 대부분이 택하고 있는 것이다. 여기서 증가면적이 없는 수선형 리모델링 사업 시 세대당 부담해야 할 액수를 살펴보면, 현재의 대략적 환율인 1,500원 =100엔으로 환산하였을 때, 30년 경과한 한 개 동의 경우 세대당 주민이 부담해야 할 액수는 약 7,500만원인 것으로 나타나 우리의 리모델링 사업에 비하여 저비용 구조임을 확인할 수 있다. 여기서 실제로 필요한 수선공사비는 아파트 규모와 수선할 사양 등에 따라 달라질 수 있다.

일본의 민간아파트 관리제도는 체계적이며 합리적으로 보이지만, 추진실적이 매우 저조하다는 문제점이 있다. 이는 자비부담 원칙과 주민 전원동의 원칙

사비용의 일부를 융자하는 제도이다. 담당부서는 독립 행정법인 주택금융지원기구(융자, 변제에 관한 상담)이다.
(홈페이지: http://www.jhf.go.jp)

74) 주택금융지원기구는 '공공부분 리폼융자'에 대한 이자의 일부를 지원하는 제도이다. 담당부서는 도쿄도 도시정비국 주택정책추진부 민간주택과이며, 아파트 개량공사 조성제도에 관한 사항, 유지・관리, 내진화 및 재건축에 대한 상담을 받고 있다.
(홈페이지: http://toshiseibi.metro.tokyo.jp)

때문인 것으로 보인다. 또한 수선충당금이 충분히 적립되지 못해 공용부분의 수선이 제대로 이루어지지 못하고 있다는 문제점도 있다. 이로 인한 아파트 공용부분의 설비 노후화는 주민의 생활불편 가중과 도시미관의 악화라는 문제를 야기하고 있는 실정이다.



〈그림 5-3〉 일본 수선적립금과 수선공사비용의 관계(단독형, 9층 건물, 70호)[75]

2) 수선 주기의 기준

<표 5-8>은 일본의 수선 주기 기준을 나타낸 표이다. 이에 따르면, 공용부의 수선을 시기에 따라 구분하고 있는데, 건물 준공 후 5~10년 이내에는 철부분의 도색, 입체 주차장의 보수, 배수펌프 보수가 시행되어야 하고, 11~15년 이내에는 외벽도장, 가설공사, 옥상방수, 바닥방수, 건축물 금물, 수도관 및 배수관 교체, 공용내부 교체, 공조환기 시설 보수가 이루어져야 한다. 마지막으로 20~30년 이내에는 가스설비, 축수로 교체, 소방용 설비 교체, 승강기 설비 교체, 배수관 교체 등이 이루어져야 한다.

〈표 5-8〉 일본의 수선 주기 기준[76]

공사항목		대상부위 등	수선주기	비고
가설	가설공사		12년	
건물	옥상방수		12~24년	공법에 의함
	바닥방수		12년(수선)	
	외벽도장 등		12년	기존 전면 제거는 36년
	철부도장 등		4~6년(도색)	비철부 도장은 12년
	건축물 금물 등		12년(점검등)	교체는 24~36년
	공용내부		12년(교체,도색)	바닥 벽 천정 도색, 재도색 등
설비	개수설비	개수관	15년(바로교체)	교체(갱신)는 30년
		축수로	25년(교체)	
		개수펌프	8년(보수)	교체는 16년
	배수설비	배수관	15년(바로교체)	교체(갱신)는 30년
		배수펌프	8년(보수)	교체는 16년
	가스설비	가스 등	25~30년(갱신)	
	공조환기설비		15년(교체)	
	전등설비 등		15~40년(교체)	대상부위에 의함
	정보통신 설비		15~30년(교체)	대상부위에 의함
	소방용설비		20~25년(교체)	
	승강기설비		15년(보수)	교체는 30년
	입체주차장 설비	자족식 주차장	10년(보수)	교체는 30년
		기기식 주차장	5년(보수)	교체는 20년
외구	외구 부속설비		24년	
기타	조사,진단,설계,공사,감리 등 비용		10~12년	
	장기수선계획 작성비용		5년(수정)	

75) 東京都, 2009, '分譲 マンション維持管理 ガイドブック' 개정판, p.20.

이와 같은 일본의 수선주기 확인을 통해 알 수 있는 것은 공용부의 개보수 및 교체가 집중적으로 일어나기 시작하는 시기가 건물 준공 후 11~15년부터라는 점이다. 이를 고려하였을 때, 우리나라에서 수선형 리모델링의 건축연한을 10년 이상 15년 미만으로 설정한 것은 일견 타당해 보인다. 그러나 일본의 11~15년이라는 주기는 단계적 수선을 통한 기존 아파트의 주거 생활환경 개선을 위함이지만, 우리나라의 증축형 리모델링은 건축연한이 15년 이상으로 연면적 증가에 역점을 둔 것으로 서로 지향하는 바가 상당히 다르다.

3) 전문가 파견 제도

첫째, 일본은 민간아파트 및 수선・개수를 위한 '어드바이저 지원제도'[77]를 도입・운영하고 있다. 그 대상은 분양아파트 관리조합 또는 구분소유자의 임의 단체이다. 도쿄도의 경우 주관부서는 재단법인 도쿄도 방재・건축 마을만들기 센터이다. 지원비는 파견 비용의 2/3로 총 13,000엔 중 8,000엔을 지원하고 있다.

둘째, 지원 대상은 ①재건축 입문, ②노후도 판정, ③협의형성 진행방법, ④개수에 의한 아파트 재생 등 총 4개 항목으로 구분되며, 항목마다 전문가 파견 비용이 지원되고 있다. 각 항목에 대한 내용을 보다 자세히 살펴보면 다음과 같다. '재건축 입문'에서는 아파트 재건축 원활화에 관한 법률, 세제, 공적 지원 등에 대한 설명서가 지원된다. '노후도 판정'에서는 아파트 재건축 또는 수선에 대한 선택을 위한 매뉴얼 작성을 지원하며, 이때 재건축과 수선비용 대비 효과에 대한 설명서가 지원된다. '협의형성 진행방법'에서는 아파트 재건축을 위한 협의형성에 관한 매뉴얼이 제공된다. 마지막으로 '개수에 의한 아파트 재생'에서는 개수에 의한 아파트 재생수법에 관한 매뉴얼이 제공된다.

---

76) 東京都, 2009, 전게서, p.17.

77) 분양아파트 관리 어드바이저 제도 : 아파트의 유지관리에 대해 관리조합 또는 전문가(관리어드바이저)가 정보 및 어드바이스를 제공함으로써 분양아파트의 양호한 관리유지에 이바지하도록 지원하는 제도이다. 이 제도의 담당부서는 도쿄도 방재・건축 마을 만들기 센터이다.

셋째, 총 네 가지의 민간아파트 재건축을 위한 합의형성 시 전문가에게 의뢰할 내용이 명시되어 있다. 그 내용은 크게 4가지이다. ① 구분소유자의 현 아파트에 대한 불만과 개선요구를 정확하게 파악하기 위한 전문적 지원, ② 건물진단을 하여 수선・개수에 의한 개선 가능성에 대한 검토 지원, ③ 재건축의 사업성, 구분소유자의 의향 등을 고려한 재건축 구상에 대한 검토 지원, ④ 재건축과 수선・개수와의 비교 검토에 대한 전문적 지원이 그것이다. 의뢰 방식은 모두 한꺼번에 의뢰하는 총괄 의뢰방식과 분야별로 유능한 전문성을 가진 자에게 분할 의뢰하는 분할 의뢰방식, 주변 업무를 포함하여 업무 전반에 걸쳐 종합적으로 의뢰하는 변행 방식이 있다. 더 나아가 총괄 의뢰방식을 선택하면서 해당 분야 전문가에게 전문성이 높은 업무를 재의뢰하는 응용방법도 있다.[78]

제3절 소결

첫째, 선진 외국은 우리나라와 같이 전용면적 30~40% 증축과 10% 세대 수 증가를 목적으로 한 리모델링을 찾아보기 힘들었다. 주택 수명의 연장 차원에서 재건축 또는 수선형 리모델링을 실시하고 있기 때문이다. 단, 싱가포르는 예외적으로 공공이 주도적으로 사업을 시행할 경우 면적의 증가를 허용하고 있었다.

둘째, 기존 아파트 수선을 위해 다양한 명분을 갖고 공공보조금이 지급된 형태로 사업을 추진하고 있다. 그 대상으로는 에너지 절약형 및 친환경 소재 사용, 내진설계 및 구조 강화, 노후 주택설비 교체 및 환경 개선, 저소득층 및 노약자 대응형 주택 개선이 해당한다.

셋째, 민간아파트 리모델링에 대한 사례는 일본의 사례가 시사하는 바가 컸다. 국가차원에서 민간아파트의 재건축・수선・관리에 대한 대 시민용 매뉴얼

78) http://www.tokyo-machidukuri.or.jp/ (재단법인 도쿄도 방재・건축 마을만들기 센터 홈페이지)

을 제공하고 있었다. 즉 합리적 사업 추진방법 및 주민참여 유도를 위한 매뉴얼과 재건축과 수선·개수의 선택을 위한 매뉴얼도 제공하고 있었다. 도쿄도는 주택 마스터플랜에서 기존 아파트의 수명연장과 재활용 차원에서의 정책과 주요시책, 실현수단을 제시하고 있으며, 이를 위한 관련제도와 사업을 명시하고 있어 구조화된 체계를 갖추고 있었다. 또한 도쿄도와 각 자치구는 대 시민용 관련제도와 세제혜택에 대한 '알기 쉬운 팸플릿'을 작성하여 제공하고 있었다.

넷째, 공공은 아파트의 공용부분과 전용부분을 구분해 차등 지원하고 있었다. 전용부분에 대한 관리는 주민 각자에 의해 이루어지지만, 공용부분에 대한 관리는 공공의 지원을 통해 이루어지고 있음을 확인할 수 있었다. 공용부분에 대한 수선 시 정부는 각종 지원금 확대 적용, 저리융자 혜택 등을 제공하고 있었다.

다섯째, 건축 수명연장을 고려한 시간적 프로그램 속에서 수선·개수해야할 항목을 알기 쉬우면서도 상세하게 제시하고 있었다. [신축 → 수선 → 대수선 → 수선 → 재건축]으로 이어지는 시스템을 통해 리모델링 사업과 재건축사업이 추진되어야 할 것이다.

제6장
종합평가 및 개선방안

제1절 현행 민간아파트 리모델링의 종합평가
제2절 리모델링 정책 방향의 재정립
제3절 개선방안

제6장 종합평가 및 개선방안

앞 장에서 검토한 내용을 토대로 현행 리모델링에 대한 종합평가를 사업추진 방향 및 주민 참여방법의 관점에서 실시하여 이를 토대로 현행 리모델링의 방향을 재정립한다. 그리고 이의 실현을 위한 개선방안을 도시관리의 관점, 합리적 사업추진과 사업 활성화 도모의 관점에서 제시하고자 한다.

제1절 현행 리모델링의 종합평가

현행 리모델링의 사업 추진방향 및 추진방법, 주민 참여방법의 관점에서 추진실적 및 수법, 제도 및 정책, 여건변화 등을 고려해 종합평가를 하면 다음과 같다.

첫째, 증축형 리모델링 연한(준공 후 15년 이상)에 해당하는 아파트가 약68만 세대로 총 아파트 세대 수의 50%를 초과하고 있어 너무 많다. 증축형 리모델링은 수선형 리모델링과 달리 밀도증가 및 연면적 증가를 수반하는 새로운 형태의 개발이므로 적정연한에 대한 재검토가 절실하다.

둘째, 현행 리모델링 사업의 추진실적은 증축형 리모델링 대상 총 세대 수 대비 1.3%로 매우 낮다. 이는 조합원 전액부담 방식에 의한 고비용구조의 증축형 리모델링을 선호하고 있는 것에 기인하는 바가 크다. 또한 사업실적이 있는 곳은 강남 지역과 한강 변의 일부 지역에 한정되어 있다.

셋째, 기존 아파트의 수명연장을 위해서는 수선형 리모델링 활성화가 시급한데 이러한 정부의 정책은 찾아보기 힘들다. 오히려 이번 정부의 리모델링 규제 완화 조치는 증축형 리모델링 활성화에 역점을 두고 있다.

넷째, 관련 제도 미흡과 가이드라인・매뉴얼 부재로 인해 리모델링 사업 추진이 곤란하다. 이러한 상황에다 행정지원이 거의 없는 가운데 조합에 일임한 형태로 추진되는 리모델링 사업 방식은 한계를 보일 수밖에 없다.

다섯째, 리모델링 사업 추진여부는 부동산 경기와 조합장 역량, 단지 입지여건 등에 좌우되고 있다. 현재는 부동산 경기 침체로 인해 거의 모든 사업지구에서 사업 추진이 어려운 상태이다. 사업이 완료된 곳은 호경기 때 건립된 곳이었고, 조합장의 전문성과 리더십이 돋보였다. 그 당시만 해도 증축형 리모델링 사업을 시행할 경우 재산가치 상승이 가능하였지만, 지금은 주택수요가 소형평형 위주로 바뀜에 따라 상당히 불리하게 되었다.

여섯째, 최근 정부의 리모델링 활성화 정책 영향으로 향후 리모델링 시장에 큰 변화가 예상된다. 지금까지는 조합원 전액 부담에 의한 고비용구조의 증축형 리모델링 사업추진이 어려웠지만, 10% 세대 수 증가와 일반분양 허용 등으로 주민 부담금을 줄일 수 있게 되어 다양한 형태의 사업추진이 예상된다.

제2절 리모델링 정책 방향의 재정립

지속가능한 도시발전과 새로운 여건변화에 대응하면서 현행 리모델링 사업이 안고 있는 구조적 문제를 개선하고 리모델링의 새로운 정책방향을 재정립하면 다음과 같다.

첫째, 주택정책 및 주택 기본계획에서 기존 아파트의 관리 및 재활용에 역점을 둔 정책을 강화해 나아간다. 즉 기존 아파트에 대하여 저비용으로 시행 가능한 개보수 및 수선을 시행하여 주택의 수명연장을 도모한다. 그 일환으로 장기수선계획의 수립을 의무화하고 수선형 리모델링에 대한 공공의 지원과 보조금 혜택을 확대한다.

둘째, 새로운 사회적 요구와 여건변화에 대응한 리모델링을 시행한다. 리모델링 사업을 통하여 고령화와 1~2인 가구 증가에 대응한 유니버설 디자인과 소형주택을 확보한다. 또한 리모델링 시 단열제 사용을 강화하여 에너지 사용 및 관리비 절감을 도모한다.

셋째, 주민의 새로운 요구와 불편사항 해소에 대응한 리모델링을 추진한다. 기존 노후설비의 교체와 단지 내 커뮤니티 시설 및 주차장 확충 시 공공의 지원을 확대하도록 한다.

넷째, 증축형 리모델링과 수선형 리모델링에 대한 공공의 지원을 차등화한다. 즉, 증축형 리모델링은 민간자본을 활용해 주민 스스로 개선하는 것을 원칙으로 하고, 수선형 리모델링은 공용부에 대한 각종 명목의 공공지원을 확대한다. 이와 함께 공용부분의 수선에 대해서는 저리융자 지원 및 알선, 세제혜택도 제공한다.

다섯째, 리모델링 사업의 원활한 추진을 위해 공공의 역할과 지원을 강화해 나아간다. 특히 현재 리모델링 사업이 통일된 법률이 아닌 다양한 법(건축법, 주택법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률)의 적용을 받아 문제를 발생시키고 있기 때문에, 이를 재건축과 같은 수준으로 통합하여 정비한다. 또한 정부는 사업의 원활한 추진을 위한 매뉴얼 및 가이드라인을 작성하고, 이를 설명하고 지원할 수 있는 전문가 파견제도를 도입하여 리모델링 사업에 대한 행정적 지원을 강화하도록 한다.

여섯째, 증축형 리모델링은 적정 밀도 개발을 통하여 일정 수준의 주거환경이 확보되도록 노력한다. 법 상한치 없이 용적률을 완화하는 현행 방식은 지양

하고, 도시관리에서 기정의 주거지역 세분상 밀도계획과 정합성을 유지하도록 한다. 이를 위해 자치구청장은 밀도완화의 범위설정 시 서울시와 협의조정을 하도록 한다.

제3절 개선방안

앞 절에서 제시한 현행 리모델링의 사업 추진방향과 주민 참여방법의 관점에서 종합평가한 결과와 리모델링의 새로운 정책 방향 재정립을 토대로 개선방안을 제시한다. 개선방안에 도시관리의 관점과 합리적 사업추진의 관점에서의 방안을 반영한다. 특히 사업추진의 관점에서는 합리적 사업추진과 주민참여를 유도할 수 있는 환경의 조성, 저비용 구조의 수선형 리모델링 활성화를 위한 다양한 형태의 공공지원 확대를 다룬다.

1. 도시관리의 관점

1) 아파트 수명연장을 위한 체계적 장기수선 프로그램 마련

아파트 수명연장 및 노후화 방지를 위하여, 시기별로 수선할 항목과 기준을 마련한 장기수선계획의 수립을 의무화한다. 이와 함께 이의 실현을 위해 다양한 명분의 지원책과 세제혜택을 확대해 나아간다. 수선할 항목과 기준 설정은 수선시기가 도래하면 기본적으로 해야 할 것과 선택적으로 할 수 있는 것을 구분하여 명시한다. 이때 수선 및 개보수의 폭과 수준은 주민요구와 불편사항에 대한 의견수렴 절차를 통해 결정하도록 한다.

2) 수선형 리모델링을 유도하기 위한 재건축과 리모델링 연한의 합리적 조정

증축형 리모델링의 적용연한은 현행 15년에서 20년 이상으로 상향조정하여, 향후 수선형 리모델링에 흡수될 수 있도록 정책적으로 유도해 나아간다. 이와 함께 수선형 및 증축형 리모델링은 아파트 재건축연한과 직결되므로 현행 재건축연한을 20년 이상에서 콘크리트의 수명을 고려하여 40년 이상으로 조정하여 아파트의 장수명화를 유도해야 한다. 서울시를 비롯한 경기도, 인천광역시는 조례를 개정해 재건축연한을 40년까지로 상향하여 운용하고 있다. 단 건물 구조체가 안전상 문제가 있을 경우에는 건축연한과 관계없이 재건축이 가능하도록 허용하고 있다.

3) 도시관리 차원에서 상한치 없는 용적률 완화 허용에 대한 문제 개선

리모델링 사업의 추진 시 현재 구청장 소관인 행위허가권을 서울시와 사전 협의하여 조정하도록 의무화한다. 리모델링 사업은 용적률의 법 상한치 적용도 받지 않고, 건축법 특례조항까지 받고 있어, 전용면적 기준 30~40% 증가와 공용면적 기준 10% 증가가 가능하다. 도시관리 차원에서 이와 같은 문제를 해결하기 위하여 리모델링 사업도 법 상한치 내에서 개발 용적률을 허용하도록 한다. 이때 주거지역 종 세분화에서 정한 밀도범위에 따르되, 리모델링 시 허용되는 용적률 상한치는 재개발과 재건축사업 시 적용받는 것과 동일하게 300% 이하로 적용한다. 기존밀도가 용적률 300%를 초과한 경우에는 수선형 리모델링을 원칙으로 한다.

4) 일반분양과 세대 수 10% 증가 허용에 따른 계획적 대응

정부는 최근 증축형 리모델링의 활성화를 위해 주택법을 개정해 10% 세대수 증가와 일반분양 허용, 별동 증축과 세대분리형 아파트 허용 등이 가능하도록 하였다. 이에 따라 사업의 활성화 기대와 주택공급 가능성, 주거지 밀도관리

에 대한 영향이 예상되는바, 이에 대한 종합검토와 대응이 필요하다. 이는 이제까지 경험하지 못했던 세대 수 증가를 포함한 분양형 리모델링이 새롭게 도입되는 것이기 때문에, 재건축과 같은 구분소유 방식의 도입이 필요하다. 또한 그동안 고비용 구조의 증축형 리모델링에서 사업추진이 불리하였던 기존의 대형평형 아파트는 수선형 리모델링을 하도록 하고, 별동 증축 분은 소형평형 아파트 건립을 유도하여 주택 공급효과와 사업 활성화를 도모한다.

2. 합리적 사업추진 지원과 활성화 도모

1) 합리적 사업추진과 주민참여를 유도할 수 있는 환경 조성

(1) 사업추진 단계별로 해당 전문가의 파견과 지원비 제공

리모델링 사업과 관련성이 있는 도시계획가, 법률가, 건축가, 부동산 전문가, 세제 전문가 등의 파견과 자문비용을 공공이 지원한다. 파견된 전문가는 리모델링 사업에 대한 주민의 의향조사와 사업추진을 위한 주민설명회를 개최한다. 또한 사업추진 단계마다 각 상황에서 필요한 각 분야의 전문가를 지원하여 사업이 정상궤도에 진입할 수 있도록 하고, 이를 통해 주민 스스로 리모델링 사업을 추진할 수 있도록 한다.

(2) 공공이 합리적인 주민참여와 사업추진을 위한 매뉴얼 작성

국토해양부는 아파트 리모델링 사업 추진 및 주민참여를 위한 매뉴얼을 작성한다. 서울시와 자치구는 시민이 쉽게 이해할 수 있도록, 대 시민용 '리모델링 사업 추진을 위한 팸플릿'을 작성하여 배포한다. 이때 리모델링 관련제도 재정비와 다양한 지원제도의 활용방법, 해당지원 및 상담부서에 대하여서도 팸플릿에 명시한다.

(3) 아파트 리모델링의 체계적 지원을 위한 공공 전담부서 설치

아파트 리모델링의 수요증가에 대비해 서울시와 자치구는 아파트 리모델링 담당부서의 기능을 강화하고, 전문요원을 양성해 나아간다. 아파트 리모델링은 증축과 수선, 분양, 개보수 등 대상범위가 넓어 다양한 분야에 걸쳐 전문성이 요구되고 있으므로 담당부서 직원의 전문성 강화와 외부 전문가 활용에 대한 시스템 구축이 필요하다.

(4) 주민설명회 개최, 추진방법, 시공사 선정에 대한 공공의 지원

리모델링 사업의 활성화를 위해서는 사업 초기단계에 공공의 지원이 중요한 만큼 이를 강화해 나아간다. 즉, 공공은 조합원들이 리모델링의 추진여부를 판단하는데 도움이 될 수 있는 객관적 자료와 제도적 지원을 하여, 원활한 주민동의의 도출이 가능하도록 해야 한다. 그 일환으로 사업 초기단계에 주민설명회 개최 및 사업 추진방법, 시공사 선정 및 사업추진 상 장애요인 극복방법 등에 대하여 자문과 행정지원을 강화해 나아감으로써 사업의 원활한 추진을 돕는다.

2) 저비용 구조 수선형 리모델링 활성화를 위한 다양한 형태의 공공지원 확대

(1) 주민동의를 얻기 위한 설계안 마련 및 사업성 확보 검토비용 지원

리모델링 사업 완료 후 비용청산 때 변제하는 것을 원칙으로, 공공이 초기비용을 일부 지원하여 사업의 원활한 추진이 가능하도록 한다. 그 일환으로 주민동의를 얻기 위한 설계안 마련과 사업성 검토를 위한 비용을 지원한다. 이때 공공은 신뢰할 수 있는 전문가와 전문기관을 주민들에게 소개 및 알선한다.

(2) 수선형 리모델링 시 다양한 명목의 보조금 및 세제지원 확대

정부는 수선형 아파트 리모델링을 장려하기 위하여 각종 보조금과 금융지원, 세제혜택을 확대해 나아간다. 그 일환으로 고령자를 위한 유니버설 디자인, 에너지 절약을 위한 친환경소재 사용 등에 대한 보조금과 세제혜택을 늘리도록

한다. 이와 함께, 지구 내 주차장 확충 및 소형주택 확보 시에는 저리융자 등을 확대 적용하여 사업의 활성화에 기여하도록 한다.

(3) 사업비 저리융자 및 공공(임대) 주택 가입주 허용

리모델링 사업을 통한 일반분양이 허용됨에 따라, 기존 아파트를 활용한 주택공급이 가능해졌다. 따라서 주택공급 차원에서 저리의 금융지원을 강화하도록 한다. 공공은 주민이 원하면 사업기간 중 공공주택에 임시 거주할 수 있도록 알선한다. 이와 함께 경제력이 낮은 고령자에 대해서는 특별지원제도를 강구한다. 부담능력이 없는 고령자는 기존 주택을 담보로 본인이 사망 후 상속자가 정산하도록 하는 일본의 방식도 고려해 볼 필요가 있다.

(4) 서울시, 저비용 구조의 리모델링 시범사업 추진

서울시는 자치구별로 지역 주민의 요청을 받아 다양한 형태의 저비용구조 리모델링 시범사업을 실시하여, 그 실효성을 홍보해 나아간다. 홍보는 리모델링 사업에 대한 정부의 보조금 혜택과 행정지원이 가능하다는 사실, 그리고 저렴한 비용으로 주거환경의 개선이 가능하다는 사실을 보여준다. 이러한 과정을 통해 공공이 지원해야 할 사항과 제도적으로 개선되어야 할 사항을 조합의 눈높이에서 체계적으로 정리해 나아간다.

참 고 문 헌

참고문헌

〈 국 내 문 헌 〉

강영진, 2003, “대도시 주거환경 변화에 따른 라멘조 공동주택 리모델링에 관한 연구”, 홍익대학교 석사학위 논문.

강태만, 2012, “공동주택 아파트 리모델링 사업 실무”, 법률계 사법행정연구소.

권영섭, 2008, “공동주택 리모델링 법 제도의 적용 실태와 개선 방안 연구 : 용산구 사례를 중심으로”, 서울시립대학교 석사학위 논문.

김동재, 2010, “공동주택 리모델링 사업추진을 위한 의사결정 요인에 관한 연구”, 강원대학교 박사학위 논문.

김문기, 2010, “공동주택 리모델링 정책의 효과분석”, 경원대학교 박사학위 논문.

김수암・이성옥, 2009, “수도권 공동주택 리모델링 사례의 특성 분석”, 「한국생태환경건축학회 학술발표대회 논문집」, 한국생태환경건축학회, 9(2): 3-6.

김정민, 2009, “공동주택 리모델링 공사 단계별 개선방향에 관한 연구 : 한남 외인 저층아파트 리모델링 공사를 중심으로”, 한양대학교 석사학위 논문.

김형준, 2001, “공동주택 리모델링 활성화 시점 예측에 관한 연구 : 서울특별시 강남구를 대상으로”, 연세대학교 석사학위 논문.

단국대학교 내진리모델링 연구소, 2004, “리모델링을 위한 노후공동주택의 내진성능 등급화 및 차세대 보강기술개발”, 과학기술부.

박은영, 2003, “공동주택 리모델링시 외부공간 계획에 관한 연구 : 주민 커뮤니티를 중심으로”. 이화여자대학교 석사학위 논문.

배정윤, 2007, “공동주택 리모델링 제도의 개선방안에 관한 연구”, 연세대학교 석사학위 논문.

송민정, 2006, “공동주택 리모델링 사업 추진과정에 대한 거주자 의식 및 요구도 조사”, 연세대학교 석사학위 논문.

오모테 히로유끼, 2001, “공동주택 공용부분 리모델링 시장의 활성화 방안 연구”, 연세대학교 석사학위 논문.

오진수, 2005, “공동주택 리모델링 시기 검토를 위한 비용평가 요소설정에 관한 연구 : 내외장재 및 설비재를 중심으로”, 인하대학교 박사학위 논문.

우주식, 2001, “가구특성이 리모델링 선호도에 미치는 영향 분석”, 연세대학교 석사학위 논문.

유재린, 2004, “에너지 분석을 통한 노후공동주택의 리모델링 평가연구”, 인천대학교 석사학위 논문.

윤영선, 2010, “노후 아파트 문제와 리모델링 정책”, 「리모델링협회지」, 35: 58-63.

이동훈, 2009, “공동주택 리모델링과 용적률 적용의 완화”, 「공동주택 리모델링 제도개선을 위한 국회 정책토론회 자료집」, p.21-31.

이은영, 2005, “공동주택의 환경친화적 리모델링에 대한 거주자 의식 조사”, 연세대학교 석사학위 논문.

임미경, 2002, “공동주택의 환경친화적 리모델링 계획에 관한 연구”, 중앙대학교 석사학위 논문.

토지주택연구원, 2010, “공동주택 리모델링 세대증축 등의 타당성 연구”, 국토해양부.

장세훈, 2002, “주택 리모델링의 정책현황과 법제적 개선 방향”, 「입법정보」제51호.

조명래 · 김수현 · 강현수 외, 2011, “저성장 시대의 도시정책: 더 좋은 도시, 더 행복한 시민”, 한국공간환경학회, 서울: 한울 아카데미.

차정한, 2006, “공동주택 리모델링 사례분석을 통한 수익성 연구”, 연세대학교 석사학위 논문.

최정민, 2006, “국민주택규모의 공동주택 리모델링 평면개발을 위한 거주자 성향분석”, 「한국실내디자인학회논문집」 15(6):255~263.

한덕희 · 장동운 · 강지훈, 2008, “방배동 궁전아파트 리모델링에 적용한 구조 및 시공 사례”, 「건축구조기술사회지」, 15(4): 38-47.

한동일, 2003, “공동주택의 재건축과 리모델링 선택에 관한 경제모형”, 한양대학교 석사학위 논문.

황영규, 2008, “친환경 리모델링 철거공사 프로세스 모델 개발”, 아주대학교 박사학위 논문.

〈 국 외 문 헌 〉

國土交通省, 2003, ‘マンションの建替えか修繕かを判斷するための マニュアル’, 國土交通省.

國土交通省, 2003, ‘マンションの建替えに向けた合意形成に關するマニュアル’, 國土交通省.

東京都, 2007, ‘東京都住宅マスターフラソ 2006-2015’, 東京都.

東京都, 2009, ‘分讓 マンション維持管理 ガイドブック 개정판’, 東京都.

〈 홈 페 이 지 〉

http://kosis.kr/(국가통계포털)

http://cafe.daum.net/metropolitanremodel/(범수도권공동주택리모델링연합회)

http://moleg.go.kr/(법제처)

http://urban.seoul.go.kr/(서울도시계획포털)

http://stat.seoul.go.kr/(서울통계)

http://hdb.gov.sg/(싱가포르 HDB)

http://toshiseibi.metro.tokyo.jp/(일본 도쿄도 도시정비국 주택정책추진부 민간주택과)
http://tokyo-machidukuri.or.jp/(도쿄도 방재・건축 마을만들기 센터)
http://luris.mltm.go.kr/(토지이용규제정보서비스)
http://remodeling.or.kr/(한국리모델링협회)

영 문 요 약
(Abstract)

Management Guidelines of Old Apartment Sites in the Age of Slow Growth

– Realities and Improvement Guidelines on Remodeling Progress of Private Apartment Sites –

Youngduk Kwon · Tae Oh Kim

1. Purposes

This is to evaluate remodeling policies of the government and to reestablish the directions of remodeling in order to cope with changes in circumferences in remodeling private apartment sites of Seoul, and to identify structural problems of remodeling projects in the perspective of project progress and to cope with those problems.

This paper consists of introduction and existing research, remodeling progress and institutional changes, case studies, important points of foreign cases, and conclusion.

2. Summary: Evaluation of current remodeling projects

It needs to readjust time limitation of architectural terms over 15 years of extend-type remodeling apartment sites.

It is such poor progress records of remodeling(1.3%) that preference toward extend-type remodeling with high cost scheme is prevalent, real estate economy is depressed, and the demand for apartment sizes is rapidly decreased.

Progress toward project realization is poor due to the inadequate policies and institutes of remodeling and shortage of public support. This is because of full coverage type of all the expenses by association members, full

commitment type by association without project experiences, inadequate policies and institution, and absence of manual for rational progress of a project.

Some remodeling projects of existing apartment sites are completed due to real estate economic boom, specialty and capability of association representative, ability to pay for the project cost by association member, and advantageous location of sites.

3. Improvement of remodeling projects

For the perspectives of urban management

(1) Mandatory making of long term remodeling plan which include items and criterior to repair by time in order to extend the life expectancy of apartments and to protect deterioration.

(2) Adaption of limitation in time period can be adjusted upward 20 years rather than 15 years and induce the policies assimilated to the improvement type of remodeling in the future.

(3) Mandatory adjustment toward cooperation with the Mayor of Seoul Metropolitan Government, amending the current law of permission by District head alone in determining density range of the remodeling project.

For activating of low-cost driven remodeling,

(1) Delegation of specialities and provision of a part of the remodeling cost at each step of remodeling process, and national government to provide manuals for the rational citizen participation and project to progress.

(2) Establishment of public department in charge of systematic supports of remodeling apartment sites and intensification of public supports such as opening of public hearing and presentation of a way of push forward with the project, and selection of remodeling company.

(3) Public supports of preparing design in order to obtain resident agreement and feasibility study in the initial period and expansion of subsidy and taxation in order to encourage improvement type of remodeling.

(4) Facilitation of a loan of project costs with a low interest rate and dwelling into public rental housing and propulsion of model project of remodeling with low cost scheme.

Table of Contents

Chapter 1 Introduction

1. Background and Purpose of the Study
2. Method and Major Contents

Chapter 2 Trends and Characteristics of Existing Researches

1. Research Trends of Remodeling
2. Perspectives of Research Areas

Chapter 3 Realities of Remodeling Progress and Transition of Policies and Institutions

1. Realities of Remodeling Progress
2. History and Characteristics of Remodeling Institution

Chapter 4 Characteristics and Problems of Case Study Areas of Remodeling

1. Selection and Survey Methods of Case Study Areas
2. Project Progress and Citizen Participation Methods

Chapter 5 Related Institutions and Policies of Foreign Countries

1. Related Institutions of Foreign Countries
2. Related Institutions of Japan

Chapter 6 Conclusion

1. Evaluation and New Directions
2. Policy Recommendation

References

시정연 2011-PR-63

저성장시대에 대응한 노후아파트 관리방안
- 민간아파트 리모델링의 추진실태와 개선방안 -

발 행 인 이 창 현

발 행 일 2012년 4월 21일

발 행 처 서울시정개발연구원

137-071 서울시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1025

값 6,000원 ISBN 978-89-8052-874-5 93540

본 출판물의 판권은 서울시정개발연구원에 속합니다.