

아파트 리모델링 활성화 정책변화에 따른 서울시 정책방향

Policy Guidelines of Seoul on Promoting Apartment Remodeling
due to the Recent Policy Changes

권영덕 김선웅

아파트 리모델링 활성화 정책변화에 따른 서울시 정책방향

Policy Guidelines of Seoul on Promoting Apartment Remodeling
due to the Recent Policy Changes

2012



Ⅱ 연구진 Ⅱ

연구책임	권 영 덕 • 도시공간연구실 선임연구위원
	김 선 웅 • 도시공간연구실 선임연구위원
연구원	박 유 진 • 도시공간연구실 연구원
	김 태 오 • 도시공간연구실 연구원(전)

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

요약 및 정책건의

I. 연구개요

1. 연구의 배경

정부는 침체된 리모델링 사업의 활성화와 주택수요 변화에 대응한 아파트 리모델링을 위해 새로운 정책과 대책을 제시하였다. 그 주요내용은 기존 세대수의 10% 이내 증가와 일반 분양 허용, 전용면적 85㎡를 기준으로 한 규제 완화와 증축허용비율 10% 차등적용, 별동증축, 멀티홈 도입 시 임차가구 허용이다. 이러한 정책변화로 인해 기존 리모델링에서는 경험하지 못했던 큰 변화와 과밀화 문제가 전망된다. 특히 기존 세대수의 10% 이내 증가와 멀티홈 도입 시 임차가구 허용에 따른 세대수 및 밀도 증가로 주택공급 가능성과 과밀 문제 야기, 그리고 새로운 관련 규정 도입에 따른 문제가 예상되며 이에 대한 검토와 계획적 대응이 필요하다.

2. 연구목적

이 연구는 상기의 연구배경을 토대로 리모델링 사업의 활성화 정책과 멀티홈 도입정책으로 예상되는 변화와 문제점을 파악한다. 이와 함께 사회·경제 여건 변화를 반영해 사업 활성화 및 주택공급 가능성을 파악하여 서울시 아파트 리모델링의 정책방향과 개선방안을 제시하고자 한다. 그 일환으로 주거환경 및 도시 밀도관리, 주택공급과 개발양태, 관련 규제로 인해 예상되는 영향과 도시 문제를 파악하여 개선방안을 제안하고자 한다.

3. 연구의 관점

사회·경제여건의 변화에 대응하면서 지속가능한 주거환경 유지를 위한 주거지 밀도관리와 기존아파트의 수명연장을 위해서는 “수선형 리모델링”이 바람직하다고 보았다.

이 연구에서는 이러한 기초를 유지하면서 리모델링의 정책변화에도 유연하게 대응할 필요가 있다고 보았다. 이러한 시각에서 연구의 관점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 일정수준의 주거환경 확보와 도시밀도 관리 정책과 정합성을 유지한다.

둘째, 인구구조 및 주택수요 변화에 대응해 기존의 아파트를 리모델링한다.

셋째, 세대수 증가와 주민의 새로운 요구에 따라 주차장과 부대·복리시설을 확충한다.

넷째, 여건변화와 아파트의 장수명화를 위해 저비용구조의 리모델링을 추진한다.

4. 연구 주요내용

이 연구에서 다룬 주요내용은 정부의 새로운 리모델링 활성화 정책 및 멀티홈 제도 도입을 고려하여 총5장으로 구성되었고 그 내용은 다음과 같다.

제1장 “연구개요”에서는 연구의 배경과 목적, 연구의 관점과 방법, 연구주요내용을 다룬다.

제2장 “용적률 완화와 10%차등적용”에서는 용적률 증가에 따른 기존 개발밀도의 영향과 고비용구조의 특징, 도시 밀도관리 및 아파트단지 주거환경의 악화 문제를 파악한다. 이와 함께 증축허용비율 10% 차등적용 시 예상되는 문

제를 분석한다. 이것을 위해 현행 법제도하에서 기존 아파트의 개발밀도의 총
죽률과 용적률 30% 증가 시 부적격아파트 발생가능성을 살펴본다.

제3장 “세대수 10% 증가와 일반분양 허용, 별도증축”에서는 이러한 정책
과 대책의 도입배경과 법적 사항, 예상되는 개발양태와 문제점, 별도증축의 가
능성과 문제점, 세대수 10% 이내 증가분에 의한 주택공급 가능성을 파악한다.
이것의 적용 가능성을 파악하기 위해 전문가 및 실무자의 협조·자문을 통해 실
증적으로 사례지구를 검토한다. 이와 함께 서울시 자치구차원에서 기초자료를
활용해 이번 정책변화로 인한 주택공급 가능성을 분석한다.

제4장 “멀티홈 도입 및 적용의 가능성과 문제”에서는 멀티홈의 도입배경과
주요내용, 멀티홈 도입·적용 가능성과 이것에 의한 주택공급 가능성, 도입 시
예상되는 문제, 아파트 규모별로 멀티홈의 도입 가능성을 파악한다. 이것의 도
입가능성을 파악하기 위해 리모델링 단지설계 및 개발 경험이 풍부한 전문가의
협조를 얻어 실증적으로 사례지구를 검토한다. 자치구별로 멀티홈 도입과 관련
된 기초자료를 분석하여 이번 정책의 도입에 따른 주택공급 가능성을 분석한다.

제5장 “서울시 정책방향”에서는 이상의 검토결과를 토대로 여건변화와 신
정책·제도 도입에 따른 현 리모델링 정책의 영향을 종합적으로 정리하고, 향후
아파트 리모델링의 서울시 정책방향과 개선방안을 제시한다.

II. 연구결과 요약

1. 용적률 완화의 영향과 전용면적 85㎡ 기준의 차등적용 문제

○첫째, 증축형 리모델링은 전용면적 및 용적률의 증가폭이 커서 주거환경의 악화가 우려된다.

사업완료지구의 개발밀도를 파악해 본 결과, 30% 이내 전용면적 증가를 수반한 증축형 리모델링은 2005년 이후 보편화되었고 현재 추진 중인 사업지구의 과반수가 계획용적률 300%를 초과하고 있다.

○둘째, 용적률 증가를 수반하는 증축형 리모델링은 사업이 추진될수록 도시 밀도관리의 관점에서 보면 부적격 건물이 양산될 가능성이 높다.

리모델링 연한에 해당하는 일반아파트단지 중에서 현재 서울시 조례상 주거지역 밀도기준을 초과하는 것은 107,019세대(33.1%)이지만 전용면적 기준으로 용적률 30% 증가를 상정할 때 부적격 대상은 201,455세대(62.4%)로 약 2배나 증가하게 된다.

○셋째, 사회·경제 여건변화로 고비용구조의 리모델링은 한계에 직면했다. 대형평형의 아파트가격 지수 하락폭(2008년이후 약 13%)이 컸고 증축형 리모델링의 공사비는 30% 이상 증가한 것이 주원인이다. 특히 대형평형 아파트의 가격지수 하락은 4인가구의 감소에 따른 주택수요의 큰 변화가 원인으로 드러났다.

○넷째, 현행 증축형 리모델링의 공사비는 계약면적 기준으로 하기 때문에 부대복리시설 면적과 주차장 면적이 반영되어 사업비가 증가하는 구조이다. 기존 리모델링 사업지구를 대상으로 계약면적을 100%로 보고 검토하면 전용면적은 55~60%인 반면, 그 외 면적비는 40~45%, 주차장면적도 20~26%를 차지함을 알 수 있다. 또한 주거 전용면적과 비교 시 계약면적은 67~81%나 증가한 것을 보여준다.

○다섯째, 전용면적 85㎡를 기준으로 한 증축허용비율 10% 차등적용으로 역

민원 발생 가능성이 있다.

전용면적 85㎡의 경계부에서 증축허용비율 10% 차등적용에 따른 약 8.5㎡의 면적차이로 개발이익 배분 시 민원발생이 우려된다. 이것의 영향구간은 85.0㎡~113.3㎡이며 그 대상은 54,695세대(7.9%)에 이른다.

2. 기존 세대수의 10% 증가와 일반분양·별동증축 허용에 따른 영향과 예상되는 문제

- 첫째, 별동증축을 통한 기존 세대수의 10% 증가에 따른 주택공급효과가 기대된다.

이것은 기존 용적률 200% 이하의 아파트단지에 유리한데 그 대상은 388개 단지 283,372세대가 해당한다. 이중에서도 주택공급 가능성이 높은 곳이 강남지역의 자치구로 그 대상은 144,517세대가 해당한다.

- 둘째, 기존 세대수 10% 증가분의 일반분양은 공사비 충당비율이 높다.

현재 추진 중이거나 완료된 리모델링 사업지구에 이를 적용하여 보면 총공사비의 충당률은 20~30%로 나타난다. 강남지역과 같이 아파트매매가격이 높은 곳에서는 30% 이상의 공사비 충당률이 기대된다.

- 셋째, 다양한 형태의 별동증축이 예상되는바 주거환경의 악화 방지책 마련이 필요하다.

별동증축 시 일정수준의 주거환경 유지를 위한 기준, 즉 단지 내 일조와 통풍 확보를 위해 ㄷ,ㄱ자형 아파트발생 억제를 위한 지침 마련이 요구된다.

- 넷째, 기존 세대수의 10% 증가에 따른 단지 내 주차장 부족 심화 방지를 위한 개선책 마련이 필요하다.

먼저 기존 아파트단지 내의 만성적인 주차부족 문제를 리모델링으로 보완하도록 한다. 그리고 대단위아파트단지가 밀집된 곳에서는 세대수 10% 증

가 시 기존 인프라시설에 영향을 줄 수 있어 근린 생활권차원에서 확충계획을 수립할 필요가 있다.

3. 멀티홈 도입 및 적용의 가능성과 예상되는 문제

- 첫째, 기존아파트에 대한 멀티홈 도입 가능성을 건축설계와 사업비 충당, 주택수요 대응의 관점에서 실증적으로 검토한 결과 그 가능성이 높은 것으로 파악되었다.

즉 멀티홈 도입은 최소면적이 42㎡ 이상이면서 2베이(bay) 이상이면 세대구분설계가 가능하지만, 실제로 주택수요의 변화에 따른 기존아파트의 활용과 실내공간의 활용성을 고려한다면 3베이 이상, 전용면적 85㎡ 초과 아파트가 절대적으로 유리하다.

- 둘째, 멀티홈 도입에 따른 주택공급 가능성을 아파트 평형규모와 거주자의 속성, 아파트 전세 가격지수 등의 지표로 파악한 결과 강남지역을 포함한 7개 자치구가 유리한 것으로 나타났다.

특히 그중에서도 주택공급가능성이 높은 곳은 전용면적 85㎡를 초과한 아파트이면서 전세 가격지수가 서울시 평균치보다 높은 자치구로 그 대상이 86,690세대에 이르고 있다.

- 셋째, 멀티홈 도입 시 최소면적의 완화와 임차가구의 주차장 확보 의무 면제, 그리고 세대수증가 1/3 이내 규정은 새로운 문제를 야기할 수 있는 것으로 분석되었다.

멀티홈 적용 최소면적 규정이 종전의 85㎡ 초과에서 42㎡ 이상으로 대폭 완화됨에 따라 대상세대수도 14.4만세대에서 60.0만세대로 4배 이상 증가하여 세대수 증가에 따른 과밀화 문제가 우려되는바 최소면적의 상향조정이 필요하다.

또한 건립연도에 차등 없이 적용된 임차가구의 주차장 확보의무 면제는 현

재 아파트단지의 주차장문제를 반영하지 못하므로, 개선이 중요하다. 즉 리모델링 대상지의 과반수가 '90년 이전에 건립된 것으로 '91년 개정된 주차장 설치기준의 50% 이하 규정을 따르고 있어, 주차문제가 심각하다. 또한 임차가구에 대한 주차장 면제는 지구내 주차부족 문제를 더욱 심화시킬 우려가 있는 만큼 현실에 맞게 보완하도록 한다.

- 넷째, 멀티홈 도입 시 전용면적 85㎡를 초과한 대형평형 아파트가 유리한 반면, 85㎡ 이하의 중소형 평형아파트는 불리한 것으로 나타났다.

85㎡ 초과 아파트는 거주자의 구성원변화로 기존아파트의 다운사이징의 필요성과 노후용 임차가구에 대한 관심이 고조되고 있어, 정부와 서울시의 주택정책에서 추구하고 있는 기존아파트를 활용한 소형 및 임대 아파트 공급이 가능하다. 이와 함께 멀티홈 도입 시 필수적인 실내공간상 세대구분과 주차장 확보기준의 대응에서 유리하고 주택공급의 가능성도 높다.

반면에 85㎡ 이하 규모의 아파트는 전면폭이 좁고 실내공간도 협소하여 세대구분이 어렵고, '90년 이전의 아파트단지는 주차장 설치기준이 '91년 기준에 비해 50% 이하여서 불리하다. 그리고 가구원수의 변동도 적고 주택 수요가 많은 아파트 평형규모에서 멀티홈 도입 가능성은 낮을 것이다.

Ⅲ. 향후 아파트 리모델링의 서울시 정책 방향 및 개선방안

1. 여건 변화와 신제도 도입에 따른 현 리모델링 정책의 영향

- 사회·경제 여건의 변화에 따른 현 리모델링 정책의 영향

첫째, 2008년 글로벌 경제위기 이후 아파트가격 하락과 공사비 증가로 현행 고비용구조의 증축형 리모델링은 사업추진이 곤란하게 되었다. 특히 2008년 이후 대형평형 아파트의 가격하락 폭은 컸고 앞으로도 수요감소가

예상되는바 증축형 리모델링은 한계점에 이르렀다고 본다.

둘째, 인구구조 및 가구원수의 변화에 따른 아파트 규모별 수요변화, 즉 1, 2인가구 증가와 고령화 진행에 따른 소형아파트 및 임대아파트 수요가 증가하고 있고 앞으로도 계속 늘어날 전망이다. 그리고 가구원수의 변동이 많은 50대 이상의 연령계층에서는 아파트 규모의 다운사이징과 노후용 임차가구의 임대수익에 대한 관심이 높아질 것이다.

○ 신규 정책 및 제도 도입에 따른 리모델링의 정책영향

첫째, 기존 전용면적을 기준으로 한 30% 이하 증축 허용은 일정수준의 주거환경 유지와 도시 밀도관리에 영향이 큰 만큼 용적률 상한치 설정이 요구된다.

둘째, 전용면적 85㎡ 기준으로 그 미만은 40% 이내 증축, 그 이상은 30% 이내 증축으로 10% 차등 적용할 때 문제발생이 예상되는바 일반분양분의 이익배분 적용과 증축 가능한 면적허용을 구분하여 대응하는 것이 필요하다.

셋째, 기존세대수 10% 증가의 일반분양을 위한 별도증축이 다양한 형태로 이루어질 경우 주거환경의 악화가 우려되므로 이에 대한 개선책과 가이드라인 마련이 요구된다. 이것은 기존의 용적률이 낮거나 지구내 공지가 있어 설계상 도입이 가능한 곳으로 한정해 적용하는 것이 바람직하다.

넷째, 리모델링 시 멀티홈 도입은 주택수요 변화에 맞게 대형평형 아파트를 활용해 소형아파트와 임대아파트를 공급하는 것이 바람직하며, 이것의 실현을 위해서는 정부와 서울시 주택정책의 뒷받침이 중요하다. 이때 임차가구 증가에 따른 주거환경의 과밀화와 주차 부족문제 발생을 최소화하는데 역점을 두어야 할 것이다.

다섯째, 정부의 '91년 주차장 설치기준 적용은 '90년 이전의 아파트가 과반수로 구성된 리모델링 대상 아파트에 적용하기에는 현실과 거리가 있으므로 개선이 필요하다. 특히 멀티홈 도입 시 전용면적 85㎡를 기준으로 주차

장설치기준이 큰 차이를 보임에 따라 이것을 반영하여 보완할 필요가 있다. 그리고 임차가구의 세대수증가 1/3 이내 규정은 오히려 멀티홈 도입이 필요한 아파트단지에서 사업추진을 어렵게 만들 수 있으므로 개선이 중요하다.

여섯째, 기존 세대수 10% 이내 증가분의 일반분양과 멀티홈 도입에 의한 임대수익으로 사업비 충당비율이 높아 주택공급 가능성이 기대된다. 특히 정책적 측면에서 보면 전용면적 85㎡를 초과한 아파트에 멀티홈 도입을 통한 소형아파트와 임대아파트 공급방식은 주택공급 효과가 매우 크고 주택정책상 바람직한 방향이라고 본다. 여기서 별동증축은 기존밀도가 낮아야 하고 단지내 아파트 배치를 재조정하여야 하므로 그 적용 대상지는 매우 제한적일 수 있다.

2. 향후 아파트 리모델링의 서울시 정책방향 및 기본원칙

- 여건변화에 맞게 고비용구조의 증축형 리모델링은 지양하고 저비용구조의 리모델링을 확대해 나간다.

전용면적 증가를 수반하는 현행 증축형 리모델링 방식은 여건변화로 한계가 있는 만큼 주민의 사업비 부담을 최소화하는 방식으로 바꾼다. 이와 함께 이번의 새로운 제도와 조치를 활용해 사업비 일부를 충당하는 방식도 함께 고려한다.

- 기존 아파트의 장수명화 차원에서 증축형 리모델링보다는 수선형 리모델링을 정책적으로 확대해 나간다.

첫째, 주택정책에서 아파트를 장수명화할 수 있는 수선형 리모델링을 확대하기 위해 공익성을 부여한 다양한 형태의 공공지원을 확대한다.

둘째, 공공은 수선형 리모델링이 증축형 리모델링에 비해 사업비 절감과

주거환경 측면에서 비교우위에 있다는 것을 홍보한다.

○ **지속 가능성과 일정수준의 주거환경 유지를 위해 밀도관리를 강화한다.**

첫째, 아파트의 기존 평형규모를 그대로 유지한 수선형 리모델링의 사업추진을 유도해 기존 용적률 증가를 최소화함으로써 주거환경의 과밀화를 방지한다.

둘째, 주거환경 유지와 도시밀도 관리를 위해 서울시 현행 재개발 및 재건축의 밀도관리 정책과 형평성에 맞게 용적률 상한치를 설정한다.

셋째, 증축형 리모델링 시 기존 세대수의 10% 이내 증가와 멀티홈 임대가구 건립에 따른 세대수 증가로 인해 예상되는 주거공간의 협소화와 주차장 부족문제에 대한 방지책을 강구한다.

넷째, 전용면적 85㎡ 기준으로 한 용적률 완화와 차등적용에 따른 문제를 개선하기 위해 개발이익 배분 시와 개별적 증축 시로 구분하여 대응한다.

○ **인구구조 및 주택수요의 변화에 대응한 리모델링을 추진한다.**

첫째, 전용면적 85㎡를 초과한 대형평형 아파트에는 멀티홈 도입·적용으로 소형아파트와 임대아파트를 공급한다.

둘째, 멀티홈 도입을 위해 새롭게 도입된 규정 중에서 불합리한 것, 즉 일반 주차장 확보기준과 임차가구 주차장확보 면제, 임차가구 증가 1/3 이내 규정은 현실에 맞게 개선한다.

○ **세대수 증가와 주민요구에 부응해 주민 편의시설을 확충한다.**

기존 아파트에 기존 세대수의 10% 이내 증가와 멀티홈 도입 시 임차가구 증가를 고려하여 주차장을 충분히 확보토록 강구한다.

3. 개선방안

○여건변화에 맞게 저비용구조의 리모델링은 기존 증축형 리모델링 방식을 획기적으로 개선하여 사업비를 절감하면서 새로운 제도를 활용해 사업비를 충당하는 방식으로 대응한다.

첫째, 기존 아파트 평형을 그대로 유지하되 아파트의 연면적 증가를 최소화하는 방식으로 수선형 리모델링 사업을 실시한다.

둘째, 계약면적의 증가, 즉 비주거용 공용면적과 부대·복리시설의 면적 증가를 최소화한다.

셋째, 전용면적 85㎡를 초과한 대형아파트는 멀티홈 임차가구 건립에 의한 전월세 활용을 통해 사업비 일부를 충당하도록 한다.

○국민주택 규모(85㎡) 기준으로 그 미만은 40% 이내 증축, 그 이상은 30% 이내 증축을 허용하는 차등적용에 따른 문제를 개선한다.

기존 세대수 10% 이내 증가에 따른 일반분양분은 개정된 40% 이하 증가의 기준을 적용하지 않고 종전의 기존 면적지분에 의한 동일 비율(30% 이하 증가) 기준을 적용함으로써 이들 일반분양분에 대한 개발이익 배분 시 혼란발생을 최소화하도록 한다.

○지속가능한 주거환경 유지와 서울시 차원에서 도시 밀도관리를 위해서 증축형 리모델링 시 개발 가능한 용적률의 상한치를 설정한다.

법상한치를 적용받지 않는 일반아파트의 증축형 리모델링사업에 대한 밀도증가범위는 도시계획법 시행령상의 주거지역 밀도기준에 준하도록 한다. 즉 서울시 현행 재개발 및 재건축 밀도관리 정책과 동일하게 적용하여 서울시 도시 밀도관리 정책과 정합성을 유지하도록 한다.

- 기존 세대수 10% 증가에 따른 일반분양을 위한 다양한 형태의 별도증축으로 주거환경의 악화와 주차장부족이 우려되는바 이에 대한 대응책을 강구한다.

첫째, 서울시 도시계획조례(1,2,3종 일반주거지역)상 용적률 상한치를 초과한 아파트단지는 별도증축을 억제하되, 이것의 밀도범위가 충족될 경우 건축 및 단지설계 검토결과 공간적으로 수용 가능한 곳에 한해서 별도증축을 허용한다.

둘째, 기존의 ㄱ, ㄴ자 아파트단지가 별도증축 시 ㄷ, ㄹ자로 변모되는 것을 억제하기 위해 통풍과 일조권 확보에 대한 최소한의 기준과 원칙을 마련한다.

- 정부 및 서울시는 새로운 주택수요의 변화에 대응해 전용면적 85㎡를 초과한 아파트에 멀티홈을 도입하여 소형아파트와 임차형아파트를 공급한다.

첫째, 전용면적 85㎡를 초과한 아파트를 활용하여 1, 2인가구의 증가와 3인가구 수요에 대응하기 위해 서울시는 전략적으로 중소형아파트와 임대아파트를 공급하도록 한다. 특히 거주민의 고령화와 가구원수의 감소로 공공은 임대를 위한 멀티홈을 적극 도입한다.

둘째, 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 멀티홈 도입 시 임차가구를 포함해 가구당 1.2대 이상의 주차장을 확보하도록 한다. 여기서 가구당 1.2대 이상은 일반가구당 1.0대 이상에 임차가구당 0.2대 이상을 합한 것이다. 임차가구 0.2대는 서울시 공공임대아파트 주차장 확보기준과 동일한 수준을 적용한 것이다.

- 멀티홈 도입을 위해 설정한 불합리한 규정을 개정하여 세대수 증가에 따른 과밀화를 방지토록 한다.

멀티홈 도입 시 임차가구 증가를 세대수 및 연면적의 1/3 이내로 제한한

규정은 오히려 멀티홈 도입을 어렵게 만들고 있으므로 상기한 바와 같이
가구당 1.2대 이상의 주차장 확보기준으로 대체하도록 한다.

목 차

제1장 연구개요	3
제1절 연구의 배경과 연구목적	3
1. 연구의 배경	3
2. 연구목적	4
제2절 연구관점 및 범위, 연구방법	4
1. 연구의 범위	4
2. 연구의 관점	5
3. 연구의 방법	6
제3절 연구의 주요내용	9
 제2장 용적을 완화와 10% 차등적용	13
제1절 제도의 도입배경과 법적 근거	14
제2절 증축형 리모델링 추진현황	15
1. 증축형 리모델링 완료지구의 개발밀도 실태	15
2. 증축형 리모델링 추진지구의 계획밀도	16
제3절 증축형 리모델링의 개발밀도 실태	17
1. 증축형 리모델링의 고비용구조 실태	17
2. 여건변화 및 주택수요 변화에 따른 증축형 리모델링의 영향	20
제4절 용적을 증가에 따른 도시밀도 관리의 영향	23
1. 용적률 30% 증가에 따른 일반아파트단지 밀도영향	24
2. 용적률 30% 증가에 따른 지구단위계획 구역내 아파트 밀도영향	25
제5절 밀도증가에 따른 주거환경 악화와 용적률 차등적용 문제	28
1. 주거 환경 관련 문제	28
2. 전용면적 85㎡ 기준에 의한 증축허용비율 10% 차등적용 문제	29
제6절 소결	30

제3장 세대수 10% 이내 증가와 일반분양 허용, 별도증축 허용	35
제1절 법적 근거 및 예상되는 개발양태	36
1. 제도의 도입배경 및 법적 근거	36
2. 예상되는 새로운 개발양태	36
제2절 별도증축의 가능성과 문제점	37
1. 별도증축의 가능성과 예상되는 개발유형	37
2. 별도증축에 따른 새로운 도시문제	40
제3절 세대수 증가분의 일반분양에 따른 사업 활성화 가능성	41
1. 기존 세대수 10% 증가분의 일반분양 영향	42
2. 계약면적과 입지조건에 따른 사업비 영향	42
제4절 별도증축과 세대수 10% 증가에 따른 주택공급 가능성	44
1. 자치구별 아파트 매매가와 기존밀도로 본 주택공급 가능성	45
2. 밀도의 관점에서 본 별도증축의 가능성	46
제5절 소결	47
 제4장 멀티홈 도입·적용의 가능성과 문제	 51
제1절 멀티홈 도입배경과 법적 내용	52
1. 멀티홈 도입배경 및 법적 사항	52
제2절 건축 설계적 관점에서 멀티홈 적용 가능성	55
1. 멀티홈 최소 면적기준에 의한 적용 가능성	55
2. 아파트 층별·세대별 멀티홈 적용 가능성	56
3. 계단형 아파트의 멀티홈 적용 가능성	57
제3절 여건변화와 사업성에 의한 멀티홈 도입 가능성	58
1. 사회·경제 여건변화로 본 멀티홈 도입 가능성	58
2. 멀티홈 도입에 따른 사업비 충당 가능성	61

제4절 멀티홈에 의한 주택공급 가능성	63
1. 멀티홈 도입 시 아파트 규모별 주택공급 가능성	63
2. 멀티홈 도입 시 자치구별 주택공급 가능성	64
제5절 멀티홈 도입 시 예상되는 문제	69
1. 최소면적 기준 완화에 따른 문제	69
2. 단지내 세대수 증가에 의한 문제	70
3. 부대·복리시설 확보 및 주차장 확보 기준에 관한 문제	70
4. 임차가구의 면적 및 세대수 1/3 이내 증가 규정에 따른 문제	73
제6절 주택규모별로 본 멀티홈 도입의 필요성과 가능성	74
제7절 소결	76
 제5장 서울시 정책방향	83
제1절 여건변화와 신제도 도입에 따른 현 리모델링 정책의 영향	84
1. 사회·경제 여건의 변화에 따른 현 리모델링 정책의 영향	84
2. 신규 정책 및 제도 도입에 따른 리모델링의 정책영향	84
제2절 향후 아파트 리모델링의 서울시 정책방향 및 기본원칙	86
제3절 개선방안	88
 참고문헌	95
부 록	101
영문요약	105

표 목 차

〈표 2-1〉	리모델링 면적 증가 범위와 개정 사항	14
〈표 2-2〉	리모델링 완료지구의 용적을 변화	15
〈표 2-3〉	리모델링 추진지구의 용적을 변화	16
〈표 2-4〉	증축형 리모델링의 공사비와 계약면적 구성비(영등포구 A아파트)	18
〈표 2-5〉	증축형 리모델링의 계약면적 구성비(강남구 B아파트)	19
〈표 2-6〉	증축형 리모델링 사업지구의 공사비 비교	22
〈표 2-7〉	서울시 주거지역 세분화 밀도기준의 적합여부(일반아파트단지)	24
〈표 2-8〉	서울시 주거지역 세분화 밀도기준 적합여부(지구단위계획내 대상지) ..	27
〈표 3-1〉	리모델링 정책변화	36
〈표 4-1〉	멀티홈의 법적 주요사항	54
〈표 4-2〉	2008년 이후 아파트규모별 매매가격 변화	59
〈표 4-3〉	서울시 가구원수별 가구비율 추이(2015년 이후는 추정치)	60
〈표 4-4〉	공급면적 15평 전후의 아파트 평당가격	63
〈표 4-5〉	서울시 리모델링 연한 해당 아파트 면적별 멀티홈에 의한 주택공급 가능성	64
〈표 4-6〉	주택건설기준에 관한 규칙_공동주택단지 주차장 설치기준(1989)	71
〈표 4-7〉	리모델링 추진지구의 주차장 확보 현황	72
〈표 4-8〉	임차가구 증가 1/3 규정 적용 시 불리한 아파트단지 사례	74

그림목차

〈그림 2-1〉	면적구분 방법	17
〈그림 2-2〉	서울시 아파트 평형별 가격지수 추이	21
〈그림 2-3〉	가구원수 비율 변화 추이	21
〈그림 2-4〉	리모델링후 전·후면으로 늘어난 평면구조	28
〈그림 2-5〉	증축에 따른 사각지대 발생	29
〈그림 3-1〉	기존 리모델링 사업 추진지구 내 별도증축 가능성(예시)	38
〈그림 3-2〉	잇대는 동(예시도)	39
〈그림 3-3〉	기존건물의 확장(예시도)	39
〈그림 3-4〉	리모델링(별동증축) 전·후 평면 개념도	40
〈그림 3-5〉	자치구별 아파트 평균매매가와 용적률 200% 이하	46
〈그림 4-1〉	최소면적기준의 멀티홈(예시 : 전용면적 46㎡)	56
〈그림 4-2〉	층별·세대별 적용 가능(예시도)	57
〈그림 4-3〉	계단식 아파트의 멀티홈 적용 가능(예시도)	58
〈그림 4-4〉	자치구별 아파트 평당 전세가와 85㎡ 초과 아파트 비율	66
〈그림 4-5〉	자치구별 노년인구 비율과 85㎡ 초과 아파트 비율	68

제1장 연구개요

제1절 연구의 배경과 연구목적

제2절 연구관점 및 범위, 연구방법

제3절 연구의 주요내용

제 1 장

연구개요

제1절 연구의 배경과 연구목적

1. 연구의 배경

정부는 최근 침체된 아파트 리모델링 사업의 활성화와 주택수요 변화에 대응한 아파트 리모델링을 위해 새로운 정책과 대책을 제도화하였다. 그 주요내용은 기존 세대수의 10% 이내 증가와 일반분양 허용, 전용면적 85㎡를 기준으로 한 증축허용비율 10% 차등적용, 별동증축 허용 및 멀티홈 도입 시 임차가구 허용이다. 이러한 정책변화로 인해 기존 리모델링에서는 경험하지 못했던 큰 변화와 문제가 예상되는 만큼, 이에 대한 검토와 계획적 대응이 다음과 같이 필요하다.

첫째, 전용면적 85㎡ 미만에 대한 증축허용비율의 완화(30% 이내 증축→40% 이내증축)와 전용면적 85㎡ 이상(30% 이내 증축)과의 증축허용비율 10% 차등적용으로 인한 주거환경의 악화와 도시밀도 관리상 혼란이 예상되므로 계획적 대응이 필요하다.

둘째, 기존 세대수 10% 이내 증가와 별동증축 허용으로 세대수 및 용적률 증가에 따른 주택공급 가능성 파악과 주거환경의 악화방지를 위한 대응책 강구가

시급하다. 특히 다양한 형태의 별동증축에 의한 주거환경의 악화 방지책을 마련할 필요가 있다.

셋째, 멀티홈 도입 시 임차가구 확보로 기존아파트를 활용한 주택공급의 가능성 파악과 세대수 증가에 따른 주거환경의 과밀화 방지책 마련이 요구된다. 특히 세대수 증가에 따른 지구 내 주차장 부족 문제에 대한 개선책 마련이 중요하다.

넷째, 아파트 리모델링 시 멀티홈 도입에 의한 임차가구 증가억제를 위한 상한치(1/3 이내 증가) 규정으로 새로운 문제가 야기될 수 있으므로 이에 대한 보완책 마련이 바람직하다.

2. 연구목적

이 연구는 상기의 연구배경을 토대로 리모델링 사업의 활성화 정책과 멀티홈 도입으로 예상되는 변화와 문제점을 파악한다. 이와 함께 사회·경제 여건변화를 반영해 사업 활성화 및 주택공급 가능성을 파악하여 서울시 아파트 리모델링의 정책방향과 개선방안을 제시하고자 한다. 그 일환으로 주거환경 및 도시밀도관리, 주택공급과 개발양태, 관련 규제에 의해 예상되는 영향과 도시문제를 파악하여 개선방안을 제안하고자 한다.

제2절 연구관점 및 범위, 연구방법

1. 연구의 범위

이 연구는 최근 정부가 리모델링 사업의 활성화와 주택수요의 변화에 대응한 멀티홈 도입을 위해 취한 정책과 대책에 의한 변화 전망과 예상 문제점을 파악

하는 데 역점을 둔다. 이와 함께 현행 리모델링 정책에 지대한 영향을 미치고 있는 사회·경제 여건변화를 검토한다. 그리고 지속가능한 아파트 관리를 위한 리모델링의 방향은 2011년에 이 연구에 앞서 수행한 “저성장시대에 대응한 노후 아파트 관리방안”(민간아파트 리모델링의 추진실태와 개선방안, 2011, 줄고)의 것을 활용하기로 한다.

선행연구들은 민간 아파트 리모델링을 대상으로 현 리모델링의 정책·제도와 사업추진상의 구조적인 문제, 선진외국의 관련 정책과 제도를 종합적으로 파악하여 향후 지속가능한 아파트 관리를 위한 리모델링의 방향과 개선방안을 제시하였다. 이 연구에서는 이들 선행연구의 결과를 연구의 관점과 제5장 서울시 아파트 리모델링의 정책방향 설정에 반영하고자 한다.

2. 연구의 관점

사회·경제여건의 변화에 대응하면서 지속가능한 주거환경 유지를 위한 주거지 밀도 관리와 기존아파트의 수명연장을 위해서는 “수선형 리모델링”이 바람직하다고 보았다. 이것은 상기의 선행연구에서 제시한 리모델링의 방향과 일치하는 것이다. 이 연구에서는 이러한 연구기조를 유지하면서 리모델링 정책의 변화에도 유연하게 대응할 필요가 있다고 보았다. 즉 새롭게 기존 세대수의 10% 이내 증가 및 일반분양 허용, 별도증축 허용, 멀티홈 도입 시 임대가구 증가 허용으로 세대수증가를 수반한 주택공급이 어느 정도 가능하게 된 것을 주거환경 유지 및 도시밀도 관리상 수용 가능한 범위 내에서 선별적으로 인정하기로 하였다. 그리고 이와 함께 세대수 증가와 임차가구 증가로 일반분양과 임대가 가능해져 사업비 일부를 충당할 수 있게 되었는데 이것 역시 저비용구조의 리모델링을 위한 방법의 하나로 인정하기로 하였다. 이상의 검토를 토대로 이 연구의 관점을 정리하면 다음과 같다.

첫째, 아파트 리모델링 시 일정수준 이상의 주거환경을 확보하면서 기정 도

시밀도 관리정책과 정합성 확보를 원칙으로 한다. 이때 용적률 및 세대수 증가로 인한 주거환경의 악화에 계획적으로 대응하고자 일정수준의 주거환경유지를 위한 밀도관리는 아파트단지차원과 도시밀도 관리차원으로 구분하여 대응하는 것으로 한다.

둘째, 인구 구조 및 주택수요의 변화에 대응해 기존의 아파트를 활용한 리모델링이 필요하다. 최근 급격한 주택수요의 변화와 증가에 대응하고자 주거환경 확보가 가능한 범위에서 기존 아파트 또는 아파트단지 내 공지를 활용한 리모델링을 통해 주택공급을 할 수 있다.

셋째, 세대수 증가와 주민의 새로운 요구에 대응해 주차장시설과 부대·복리시설을 확보해야 한다. 리모델링 시 기존 세대수 10% 이내 증가와 멀티홈 도입 시 임차가구에 의한 주택공급과 세대수 증가에 대응해 주차장 확충 및 부대·복리시설 확보가 전제되어야 할 것이다.

넷째, 경기침체와 아파트의 장수명화에 대응할 수 있는 저비용구조의 리모델링 추진이 요구된다. 아파트수명의 장수명화를 위해서는 증축형 리모델링보다는 수선형 리모델링을 추진해야 한다. 이때 저비용구조의 리모델링 범주에는 세대수 증가분의 일반분양과 멀티홈 도입에 의한 임차가구의 임대를 통한 사업비 충당방법도 포함된다.

3. 연구의 방법

연구는 연구목적을 달성하기 위해 이상의 연구관점에 근거하여 다음과 같이 진행된다.

- ① 아파트 리모델링 시 일정수준 이상의 주거환경 확보 및 도시밀도 관리 추구
- 첫째, 증축형 리모델링 시 상한치가 없는 용적률 완화로 주거환경과 도시밀

도 관리상 야기될 수 있는 문제를 파악하고자 기존 아파트의 개발밀도 실태를 조사하여 전용면적 기준 30% 이내 증축 허용 시 법상 밀도기준으로 발생할 수 있는 부적격률을 검토한다.

둘째, 그동안 용적률 증가로 인한 고비용구조의 증축형 리모델링이 될 수밖에 없었던 구조적인 문제를 파악하고자 아파트 리모델링사업이 완료된 곳을 사례지구로 선정해 실증적으로 분석한다.

셋째, 기존 세대수 10% 이내 증가와 별동증축 허용에 따른 밀도증가로 예상되는 새로운 개발양태와 주택공급 가능성, 주거환경 악화 문제를 파악하고자 아파트 가격지수와 기존 개발밀도, 단지·건축설계 가능성 및 사업비 충당률을 사례지구와 자치구 차원에서 도출한다.

② 인구구조와 주택수요의 변화에 대응한 리모델링 추진

첫째, 가구원수 및 주택수요의 변화에 대응하여 리모델링 시 멀티홈 도입을 통해 기존 아파트를 활용한 주택공급 가능성을 아파트 규모별 거주자의 속성과 주택수요 변화로 파악한다. 즉 아파트 규모별 수요를 파악하기 위해 이와 관련성이 높은 지표인 2030년까지 인구구조의 변화추이 및 1980년 이후 가구원수의 변화, 2008년 글로벌 경제위기 이후 아파트 규모별 가격 지수의 변화를 분석한다.

둘째, 세대수 10% 이내 증가의 가능성을 분석하고자 일정수준 이상의 주거환경 확보를 위해 아파트단지 차원에서 주거환경 유지가능 밀도범위와 도시밀도 관리상 허용범위를 구분·검토하여 주택공급 확보 가능성을 파악한다. 또한 기존 밀도가 낮은 아파트단지의 아파트 매매가격지수를 토대로 서울시와 자치구별로 주택 공급 가능성을 진단한다.

셋째, 리모델링 시 멀티홈 도입을 통한 임차가구 확보의 가능성을 파악하고자 임차가구 도입에 유리한 아파트 평형규모와 실내 공간구조, 주차장 확보 실태를 함께 검토한다.

넷째, 리모델링을 통한 주택공급 가능성을 서울시 및 자치구별로 파악하고자 일반지표인 거주자 연령구조와 아파트규모, 아파트가격지수, 전월세지수를 토대로 분석한다. 이것을 통해 세대수 10% 이내 증가에 의한 주택공급 가능성과 멀티홈 도입에 따른 임차가구 확보 가능성을 살펴본다.

③ 세대수 증가와 주민요구에 대응한 주차장 및 부대·복리시설의 확충

첫째, 리모델링 시 멀티홈 도입에 따른 세대수 증가에 대응하기 위해 기존 제도하에서 주차장 및 부대복리시설의 확충 가능성을 파악한다. 이때 멀티홈 도입과 관련해 새롭게 제시된 조치 및 규정에 대해 사례지구의 검토를 통해 적용 가능성과 문제점을 파악하여 보완점을 강구한다.

둘째, '91년 설치기준과 그 이전 설치기준의 비교분석, 그리고 사례지구의 실태파악과 검토를 통해 문제점과 수용 가능성을 진단한다.

④ 주민부담을 최소화한 저비용구조의 리모델링 추진

첫째, 리모델링 시 멀티홈 도입을 통한 전월세 임대와 세대수 10% 이내 증가분의 일반분양을 통한 사업비 충당 가능성을 파악하기 위해 리모델링 사업지구를 대상으로 실증적으로 분석한다.

둘째, 리모델링 사업의 활성화와 직결되는 주택공급 가능성을 실증적으로 분석하기 위해 리모델링 경험이 풍부한 실무자 및 전문가를 중심으로 수차례 자문회의를 통한 사례지구 검토로 사업비 절감 및 사업비 충당 가능성을 파악한다.

셋째, 서울시 아파트매매가격과 임대가격 등을 반영한 입지 특성을 고려하여 선정한 사례지구를 상·중·하로 구분하고 사업비 절감 및 사업비 충당 가능성을 검토한다.

제3절 연구의 주요내용

이 연구에서 다룬 주요내용은 정부의 새로운 리모델링 활성화 정책 및 멀티홈 제도도입을 고려하여 총5장으로 구성되었다. 제1장에서는 연구개요, 제2장에서는 용적률 완화와 증축허용비율 10% 차등적용, 제3장에서는 세대수 10% 이내 증가와 일반분양 허용, 별동증축 허용, 제4장에서는 멀티홈 도입과 관련 규정, 제5장에서는 서울시 아파트 리모델링의 정책방향과 개선방안을 다룬다.

제1장 “연구개요”에서는 이 연구의 배경과 목적, 연구의 관점과 범위, 그리고 연구방법과 연구주요내용을 다룬다.

제2장 “용적률 완화와 10% 차등적용”에서는 용적률 증가에 따른 기존개발 밀도의 변화와 고비용구조의 특징, 도시밀도관리 및 아파트단지 주거환경의 문제, 증축허용비율 10% 차등적용 시 예상되는 문제를 다룬다. 그 일환으로 용적률 증가에 따른 고비용구조의 증축형 리모델링 개발실태와 구조적인 특징과 문제를 파악한다. 그리고 증축형 리모델링 시 용적률 증가에 따른 현행 도시밀도 관리에의 영향, 즉 용적률 완화에 따른 서울시 도시계획조례와 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 주거지역 밀도기준에 근거한 부적격건물 발생 가능성을 진단한다. 또한 용적률 증가에 의한 증축형 리모델링에서 발생할 수 있는 주거환경의 악화사례를 분석한다. 그다음으로 전용면적 85㎡ 기준으로 한 증축허용비율 10% 차등 적용 시 새롭게 야기될 수 있는 문제와 영향을 받을수 있는 해당 리모델링 세대수를 도출한다.

제3장 “세대수 10% 증가와 일반분양, 별동증축”에서는 이 정책과 조치에 대한 도입배경과 법적 특징, 예상되는 개발양태와 문제점, 별동증축의 가능성과 문제점, 세대수 10% 이내 증가분에 의한 주택공급 가능성을 다룬다. 우선 기존 세대수의 10% 이내 증가 가능성은 별동증축의 가능성을 고려하여 파악한

다. 그리고 별동증축의 가능성은 기존 아파트단지의 배치형상과 단지내 공지유무, 기존밀도 수준을 함께 고려하여 분석한다. 세대수 10% 이내 증가분의 일반분양에 의한 주택공급 가능성은 자치구차원과 아파트단지차원으로 구분하여 진단한다.

제4장 “멀티홈 도입 및 적용의 가능성과 문제”에서는 멀티홈의 도입배경과 주요내용, 멀티홈 도입·적용 가능성과 이것에 의한 주택공급 가능성, 멀티홈 도입 시 예상되는 문제, 아파트규모별 멀티홈 도입 가능성을 파악한다. 우선 멀티홈의 도입·적용 가능성은 건축설계적인 관점에서 최소면적 기준, 아파트 층별·세대별, 계단식 아파트의 적용 가능성을 검토한다. 멀티홈에 의한 주택공급 가능성은 사회·경제여건의 변화속에서 멀티홈 도입의 필요성과 가능성을 분석한다. 이와 함께 아파트 규모와 자치구별로 멀티홈의 도입 가능성을 진단한다. 이때 멀티홈 도입에 따른 새로운 규정, 즉 임차가구에 대한 세대수 증가 1/3 이내 규정과 주차장 확보기준 면제의 적정성을 사례지구의 검토를 통해 다룬다. 그리고 주택규모별로 멀티홈 도입의 필요성과 가능성을 알아본다.

제5장 “서울시 정책방향”에서는 여건변화와 신정책·제도 도입에 따른 현 리모델링 정책에의 영향, 향후 아파트 리모델링의 서울시 정책방향과 기본원칙, 개선방안을 다룬다. 우선 여건변화와 새로운 정책·제도 도입에 따른 현 리모델링 정책의 영향은 사회·경제여건 변화에 따른 영향과 새로운 정책·제도 도입에 따른 것으로 구분하여 종합적으로 정리한다. 이것을 토대로 향후 서울시 아파트 리모델링의 정책방향과 기본원칙을 제시한다. 이때 선행연구에서 제시한 지속가능한 아파트 관리의 관점을 반영한다. 마지막으로 서울시 정책방향의 실현성 제고와 비합리적인 규정에 대한 개선책을 제시한다.

제2장 용적률 완화와 10% 차등적용

- 제1절 제도의 도입배경과 법적 근거
- 제2절 증축형 리모델링 추진현황
- 제3절 증축형 리모델링의 개발밀도 실태
- 제4절 용적률 증가에 따른 도시밀도 관리의 영향
- 제5절 밀도증가에 따른 주거환경 악화와 용적률
차등적용 문제
- 제6절 소결

제 2 장

용적률 완화와 10% 차등적용

이 장에서는 용적률 완화를 전제로 한 현행 증축형 리모델링에서의 용적률 증가실태와 고비용구조를 파악한다. 이와 함께 리모델링 연한에 해당하는 아파트를 대상으로 기존밀도를 기준으로 허용하고 있는 용적률 완화방식의 문제점을 도시밀도 관리의 관점에서 분석한다. 또한 전용면적 85㎡를 기준으로 한 증축허용비율 10% 차등적용 문제를 진단한다.

연구방법은 기존 서울시와 부동산 114 자료를 활용하여 아파트 리모델링과 관련된 건축연한과 아파트규모별 세대수, 밀도, 아파트가격에 대한 자료의 구축과 분석을 실시한다. 증축형 리모델링의 고비용구조를 파악하기 위한 사례지구 검토에서는 해당 조합 및 관련 건설회사의 자료협조를 얻어 실증적으로 검토한다. 주요내용은 다음과 같다.

첫째, 현행 증축형 리모델링에 의한 개발 밀도변화를 완료지구와 추진지구로 구분하여 파악한다. 둘째, 서울시 조례와 건축법상의 주거지역 세분화에 따른 부적격률을 파악하기 위해 일반아파트단지와 지구단위 계획내 아파트단지로 구분하여 용적률 변화를 살펴본다. 셋째, 용적률 증가에 따른 주거환경의 악화 유형과 85㎡기준의 증축허용비율 10% 차등적용에 따른 문제를 다룬다.

제1절 제도의 도입배경과 법적 근거

정부의 이번 조치로 국민주택 규모 기준(85㎡) 미만에 대해서는 전용면적 기준으로 종전의 30%에서 40%까지 면적증가를 허용하는 것으로 완화되었다¹⁾. 반면에 85㎡ 이상의 규모에 대해서는 종전 기준으로 30%까지 면적증가를 허용하는 것으로 되어 있다(<표 2-1>). 그동안 주택 규모와 관계없이 전용면적 기준으로 30%를 허용하다 보니 큰 평형일수록 증가폭이 커지고 작은 평형은 불리한 구조였다. 이번 조치는 동일한 기준을 적용하다 보니 평형이 클수록 유리해지는 문제를 고려한 것이었다.

〈표 2-1〉 리모델링 면적 증가 범위와 개정 사항

구분	종전	개정
지침	○면적에 관계없이, 전용면적기준 30%까지 증가허용	○85㎡ 미만은 40% 증가 ○85㎡ 이상은 30%까지 증가허용, 10% 차등화
비고	○큰 평형일수록 증가폭이 커지므로, 작은 평형에 불리함	○평형증가 요구가 높은 소형평형에는 효과적인 조치

여기서 국민주택 규모인 85㎡ 이하가 아닌 85㎡ 미만으로 설정한 것은 제1기 신도시²⁾의 주택규모 분포를 고려한 것이다. 이것은 정부가 1기 신도시에 전용면적 85㎡ 이하를 기준으로 40% 면적증가를 허용하는 것이 현 주택수요에 부합하지 않다고 보았기 때문이다.

1) 주택법 [시행 2012.7.27] [법률 제11243호, 2012.1.23 일부개정] 제2조 15

2) 분당, 일산, 평촌, 산본, 중동

제2절 증축형 리모델링 추진현황

1. 증축형 리모델링 완료지구의 개발밀도 실태

전용면적 기준으로 면적의 30%까지 증가가 허용된 사업지구를 사업 완료지구와 추진지구로 구분하여 용적률 증감의 변화를 분석하여 보면 다음과 같다.

○ 우선 민간아파트를 대상으로 증축형 리모델링으로 인한 용적률 변화를 분석해 보면 다음과 같다.

첫째, 2005년 전용면적의 30% 이내 증축이 허용된 이후 증축형 리모델링 사업이 보편화되었다는 것을 알 수 있다. 그 이전까지만 해도 기존 아파트 면적을 유지한 수선형 리모델링이 중심이었다.

둘째, 증축형 리모델링은 용적률에 대한 법 상한치가 없어 그 이상 밀도개발이 가능하지만, 사업 후 개발밀도를 보면 용적률 300% 이하에서 추진된 것을 알 수 있다(<표 2-2>).

〈표 2-2〉 리모델링 완료지구의 용적률 변화

구분	자치구	단지명	대지면적 (㎡)	규모	기존주택 준공연도	리모델링 준공연도	리모델링 범위	용적률(%)				주차대수	
								전 (%)	후 (%)	증가치 (P)	증감률 (%)	전	후
1	서초	래미안 방배애비뉴	7,213	1개동 96세대	1977	2005	수평	244.4	259.3	14.9	6.0	33	68
2	서초	방배동 쌍용 예가	11,792	3개동 216세대	1978	2006	수평	218.5	271.4	52.9	24.2	78	207
3	용산	이촌위브 트레지움	3,186	1개동 84세대	1976	2008	수평	211.7	297.8	86.1	40.6	33	68
4	영등포	당산동 쌍용 예가	13,132	3개동 284세대	1978	2010	수평	175.3	243.0	67.7	38.6	58	285
5	강남	도곡동 동신 예가	18,329	5개동 384세대	1978	2011	수평	189.0	291.7	102.7	54.3	181	414

출처 : 서울특별시 주택본부(현 주택정책실) 제공자료(2011.4.11) 원내가공

셋째, 증축형 리모델링 완료지구의 용적률 증가폭을 보면 15% ~ 102%p이며, 증가율은 6.0% ~ 54.3%로 차이가 매우 크다. 특히 법에서 허용한 용적률 30% 증가를 초과한 것도 3곳이나 있다. 이것은 주거 공용부의 용적률 증가에 의한 것으로 공용부가 사업인허가 시 용적률 산정 대상에서 별개로 허용되고 있기 때문이다. 이것 또한 용적률 증가의 주요 원인이 되고 있다. 총 용적률 증가분에서 전용면적의 용적률 증가분 30%를 차감해보면 공용부의 면적 증가가 10% 이상의 용적률 상승을 유발하고 있음을 확인할 수 있다.

2. 증축형 리모델링 추진지구의 계획밀도

○ 증축형 리모델링 추진지구는 다음과 같은 특징을 보이고 있다.

〈표 2-3〉 리모델링 추진지구의 용적률 변화

구분	자치구	단지명	대지면적	기존주택 준공연도	세대수	용적률		
						전	후	증가율
1	용산구	미주아파트A동	2,136㎡	1975	20	208,6%	218,3%	4,6%
2	용산구	골든맨션	2,136㎡	1971	50	298,3%	342,5%	14,8%
3	양천구	쌍용아파트	10,137㎡	1992	270	255,6%	270,0%	5,7%
4	송파구	아남아파트	8,314㎡	1992	299	283,3%	389,0%	37,3%
5	송파구	가락현대6차	7,550㎡	1991	160	203,7%	281,5%	38,2%
6	송파구	성지아파트	10,286㎡	1992	298	274,3%	391,5%	42,8%
7	강동구	둔촌현대1차	27,411㎡	1984	498	178,0%	247,3%	38,9%
8	강동구	둔촌현대2차	7,909㎡	1988	196	226,5%	304,5%	34,4%
9	강동구	둔촌프라자	21,827㎡	1984	354	179,6%	240,0%	33,6%
10	강서구	염창3차우성	8,046㎡	1993	52	256,0%	360,0%	40,6%
11	강남구	대청아파트	25,810㎡	1992	822	202,0%	246,0%	21,8%
12	강남구	대치2차우성	14,779㎡	1989	354	237,6%	346,8%	45,9%
13	강남구	청담두산아파트	6,531㎡	1992	177	258,4%	370,7%	43,5%
14	강남구	대치1차현대	4,847㎡	1990	120	248,9%	356,8%	43,4%
15	강남구	청구아파트	3,556㎡	1992	108	303,8%	424,6%	39,7%
16	서초구	신반포13차	13,407㎡	1981	180	176,6%	229,6%	30,0%
17	광진구	워커힐일신	7,167㎡	1987	200	208,2%	294,3%	41,4%

출처 : 서울특별시 주택본부(현 주택정책실) 제공자료(2011.4.11) 원내가공

첫째, 계획 밀도상 용적률 증가율을 보면 전용면적의 30%를 초과하는 지구가 전체 17개 지구 중 14개 지구로 82.4%를 차지하고 있다. 용적률 증가율은 4.6% ~ 45.9%로 큰 격차를 보이고 있다(<표 2-3>).

둘째, 법상 용적률 300%를 초과한 지구는 17개 지구 중 9개 지구로 52.7%를 차지하고 있다. 전용면적 기준으로 면적의 30%가 동일하게 증가하여 기존 용적률이 높을수록 용적률의 증가 폭이 커지게 되기 때문이다.

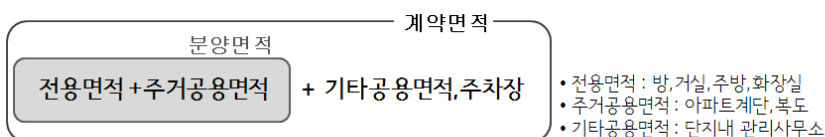
셋째, 추진지구의 대부분은 강남지역과 한강변에 입지하고 있다. 해당 지역의 아파트의 매매가와 전세가는 서울시 평균치보다 높으며, 2008년 글로벌 경제위기 이후 리모델링 사업이 중단된 상태이다.

제3절 증축형 리모델링의 개발밀도 실태

1. 증축형 리모델링의 고비용구조 실태

전용면적의 30% 이내 면적 증가 허용에 따른 증축형 리모델링의 고비용구조 실태를 리모델링 완료지구의 사례를 들어 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 공사비는 계약면적을 기준으로 산정하고 있다. 주거용 전용면적과 공용면적을 분양면적(=공급면적)이라고 하는데, 계약면적은 주거용 분양면적과 비주거용인 기타공용면적 및 주차장면적을 합한 것을 의미한다. 여기서 비주거용 기타공용면적에는 부대복리시설이 포함된다(<그림 2-1>).



〈그림 2-1〉 면적구분 방법

둘째, 증축형 리모델링에서는 사업 전 분양면적의 30% 증가한 것에 추가하여 확충할 주차장면적과 주민이 새롭게 요구한 부대복리시설 등의 기타공용면적을 합한 것을 계약면적으로 정하고 있어 그 면적이 상당히 증가할 수 있다.

○ 우선 증축형 리모델링 사업이 완료된 지구를 대상으로 계약면적 기준에 의한 사업비 증가 실태를 살펴본다. 검토대상 아파트로는 해당 조합의 자료 협조로 파악이 가능하였던 영등포구 A아파트와 강남구 B아파트가 선정되었다.

〈표 2-4〉 증축형 리모델링의 공사비와 계약면적 구성비(영등포구 A아파트)

사업 전 (분양 면적)	사업 후 (분양 면적)	계약 면적 (㎡)	전용 면적 (㎡)	주거 공용 면적 (㎡)	주차면적 (㎡)	세대수	공사비 (세대별분담금)	면적 증가치	평당공사비 (만원)	
									분양면 적기준	계약면 적기준
34평	41평	56.24	32.24	9.42	14.58	84	166,920,320원	7평	400	296
1배	1.20배	1.65배	57.3%	16.7%	25.9%			20%		
30평	37평	50.69	28.80	8.87	13.02	10	150,447,920원	7평	399	296
1배	1.23배	1.68배	56.8%	17.4%	25.6%			23%		
28A평	34A평	46.93	26.63	8.26	12.04	60	139,288,240원	6평	399	296
1배	1.21배	1.67배	56.7%	17.6%	25.6%			21%		
22평	28B평	37.64	20.65	7.73	9.34	72	111,715,520원	6평	393	296
1배	1.27배	1.71배	55.8%	20.5%	24.8%			27%		
17평	21평	29.01	16.30	4.90	7.51	12	86,101,680원	4평	406	296
1배	1.23배	1.70배	56.1%	16.8%	25.8%			23%		

A아파트의 개요를 보면 세대수는 284세대이며 용적률은 증축형 리모델링 사업 전 175%에서 사업 후 243%로 증가하였고 준공연도는 2010년이다. 아파트 평형구성을 보면, 분양면적은 증축형 리모델링 사업 전에는 17평, 22평, 28평, 30평, 34평이었던 것이 사업 후에는 21평, 28평, 34평, 37평, 41평으로 적게는 4평 많게는 7평이 확장되었다. 즉 기존 아파트 평형규모가 클수록 리모델링 후 평형이 더 많이 증가하는 경향이 나타난다.

기존 평형 중에서 면적이 제일 큰 34평형을 대상으로 용적률 증가에 따른 계약면적 증가실태를 보면, 사업 후 분양평형은 41평으로 7평(20.6%)이 증가한 것 같지만, 실제로 사업비기준이 되는 계약면적은 56평이어서 22평(64.7%) 증가분에 해당하는 비용을 지불하여야 하는 구조이다. 대상아파트 단지의 계약면적 평당(3.3㎡) 공사비는 296만원이지만, 실제로 체감할 수 있는 분양면적으로 환산하여 보면 약 400만원으로 100만원 이상 높아진다. 계약면적의 구성비를 보면, 전용면적비는 55.8%~57.3%이지만, 그 외의 주거용 공용 면적비는 16.7%~17.6%, 주차장 면적비는 25.6%~25.9%로 높은 것이 특징이다.

〈표 2-5〉 증축형 리모델링의 계약면적 구성비(강남구 B아파트)

사업 전 평형	사업 후 평형	계약면적 (㎡)	전용면적 (㎡)	주거 공용면적 (㎡)	분양면적 (㎡)	기타 공용면적 (㎡)	확장 주차면적 (㎡)	비고
18평형	25평형	121.03	66.95	17.47	84.42	11.74	24.87	총세대수 384대 주차대수 439대 주차확보율 114%
		100%	55.3%	14.4%	69.87%	9.7%	20.5%	
29평형	40평형	192.03	108.4	24.36	132.76	19.01	40.26	
		100%	56.4%	12.7%	69.1%	9.9%	21%	
38평형	51평형	249.26	142.77	28.42	171.19	25.04	53.03	
		100%	57.3%	11.4%	68.7%	10.0%	21.3%	
54평형	70평형	349.39	207.52	25.34	232.86	36.4	77.08	
		100%	59.4%	7.3%	66.6%	10.4%	22.1%	

○그다음으로 최근에 완공된 강남구 B아파트의 사례를 통해 상기의 것과 유사성을 살펴 보고자 한다(<표 2-5>).

—B아파트의 개황을 보면 세대수는 384세대이며, 주차대수는 439대로 리모델링 후 주차확보율이 114%에 이른다. 사업기간은 2008년 11월부터 2011년 5월까지이며, 계약면적 평당(3.3㎡) 가격은 320만원이다. 평형규모 변화를 보면 기존의 18평, 29평, 29평, 30평, 38평, 54평이 증축형 리모델링 사업 후 25평, 40평, 41평, 51평, 70평으로 확장되었다. 즉 면적증가

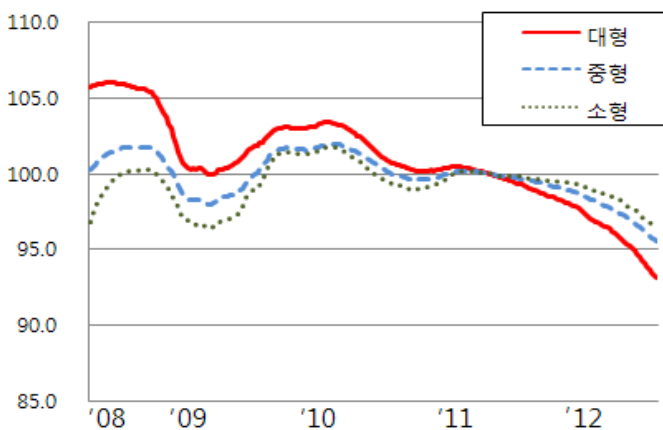
폭이 적은 평형은 7평, 큰 평형은 16평이 증가하여 격차를 보이고 있다. -계약면적 구성비를 보면 다음과 같은 특징이 있다(<표 2-5>). 계약면적 중에서 차지하는 비율을 보면, 전용면적은 55.3%~59.4%이며, 주거 공용면적은 7.3%~20.7%이다. 평형규모가 클수록 전용면적비는 높아지는 반면, 주거 공용 면적비는 낮아지는 특징을 보이고 있다. 그 외에 비주거 용의 기타공용면적은 9.7%~10.4%, 지하주차장면적은 20.5%~22.1%를 차지하고 있다. 여기서 평형규모가 클수록 기타 공용면적과 지하 주차장이 차지하는 비율이 높아지는 경향을 알 수 있다.

이상과 같이 A아파트와 B아파트의 계약면적 중 주거 전용면적비율은 55%~60% 미만이고 그 외 면적은 40%~45%를 차지하며, 이중에서 주차장면적비가 20%~26%로 상당한 비중을 보이고 있다.

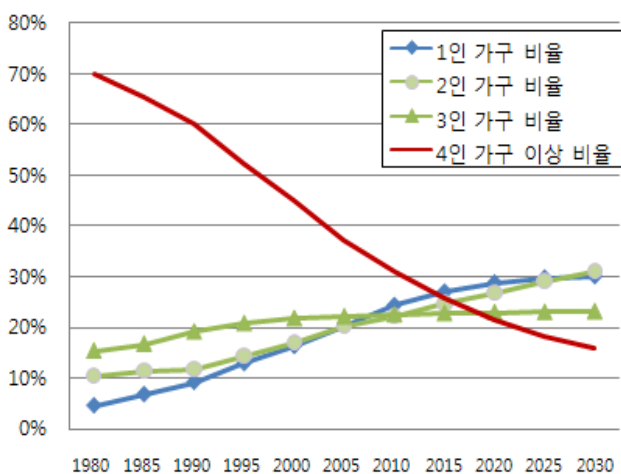
2. 여건변화 및 주택수요 변화에 따른 증축형 리모델링의 영향

첫째, 2008년 이후 대형평형 아파트를 중심으로 아파트 가격 하락폭이 커지면서 증축형 리모델링의 사업추진이 어렵게 되었다. 2005년 이후 증축형 리모델링이 가능하였던 것은 대형평형에 대한 주택수요가 있었고, 대형평형 아파트가 중소형 아파트에 비해 평당 가격이 높아 수익성이 좋았기 때문이었다.

<표 2-6>과 같이 아파트 평형별 가격지수 변화를 보아도 대형>중형>소형의 순으로 높았다. 그러나 2008년 글로벌 경제위기 이후 주택가격은 지속적으로 하락하였다. 주택규모별로 보면 2012년 현재 대형평형 아파트의 평당 가격 지수 하락폭이 중소형아파트보다 컸다.



〈그림 2-2〉 서울시 아파트 평형별 가격지수 추이³⁾



〈그림 2-3〉 가구원수 비율 변화 추이⁴⁾

3) 평형별 가격지수는 2011년 6월을 기준으로 작성되었으며, 동일평형의 시점 간 비교만 가능, 국민은행, 전국주택가격 동향 조사(2012.10), 원내가공

4) 통계청, 인구총조사(2010)

둘째, 가구원수 및 주택수요의 변화로 대형평형 아파트의 수요가 감소하여 용적률 증가를 전제로 한 증축형 리모델링은 불리해졌다. 이것을 인구구조의 변화로 보면 대형평형아파트 거주자의 상당수를 차지하였던 4인가구수 감소가 현저하다(<그림 2-2>). 2012년 현재 4인가구가 차지하는 비율은 30% 이하로 감소하였고 앞으로도 더욱 줄어들 전망이다.

셋째, 2008년 글로벌 경제위기 이후 부동산가격의 하락과 더불어 분양가와 아파트가격은 하락하였지만, 공사비는 오히려 물가상승과 더불어 증가하여 사업성이 더욱 악화되었다. 2008년과 2012년을 비교하여 보면 공사비가 30% 이상 증가하였다. 그 사례로 증축형 리모델링이 완료된 영등포 A아파트(296만원/평)와 강남구 B아파트(320만원/평)보다 현재 추진 중인 강남구 C아파트(420만원/평)의 평당 공사비는 100만원 이상 상승하여 30% 이상의 공사비 증가를 보여주고 있다(<표 2-6>).

〈표 2-6〉 증축형 리모델링 사업지구의 공사비 비교

구분	자치구	준공	리모델링 준공연도	단지규모	대지면적	평당 공사비	비고
아파트A	영등포	1978	2010	3개동, 284세대	13,132	296만원	완공
아파트B	강남구	1978	2011	5개동, 384세대	18,329	320만원	완공
아파트C	강남구	1993	공사중	1개동, 108가구	3,556	420만원	2012.2 착공

제4절 용적률 증가에 따른 도시밀도 관리의 영향

리모델링 시 전용면적 기준으로 30% 증축 허용에 따른 밀도변화 영향을 일반아파트단지와 지구단위계획내 아파트단지로 구분하여 검토한다. 이번에 개정된 조치에서는 전용면적 85㎡를 기준으로 미만은 40%, 이상은 30%까지 면적 증가를 허용하고 있지만, 실제로 이것을 구분하기에는 기존 자료의 한계가 있어 단지 용적률 30% 증가로 가정하여 분석하였다.

- 일반아파트단지는 리모델링 연한에 해당하는 아파트단지를 중심으로 기존 밀도가 서울시 조례상 주거지역 용적률 기준(1종, 2종, 3종)에 충족하고 있는지 여부를 파악한다. 그리고 기존 아파트단지의 용적률이 30% 증가시 발생할 수 있는 부적격률을 서울시 조례 및 국토법에 의한 용적률 기준으로 구분하여 비교한다.
- 서울시의 주거지 밀도관리는 ‘서울시 도시계획 조례’에 근거한 일반주거지역 종세분화를 따르고 있다. 이제까지의 아파트 리모델링은 서울시 주거지역 세분화 밀도기준에서 정한 밀도 상한치와 관계없이 기존 전용면적 기준으로 30% 이내에서 증축이 가능하였다. 이것은 리모델링 개별 사업지구에 대해 건축 심의를 통한 허가제로 사업이 진행되고 있기 때문이다.
- 한편, 지구단위계획 구역내 아파트단지에서 리모델링 사업을 실시할 경우에는 지구단위계획에서 정한 계획 밀도 내에서 추진되어야 한다. 이것의 밀도를 조정하고자 하는 경우에는 지정 지구단위계획의 변경이 수반되어야 하므로 서울시 건축·도시계획위원회 심의를 통과하여야 한다. 이러한 이유로 전용면적 기준의 증축형 리모델링에 의한 아파트단지의 용적률 증가 가능성은 일반아파트와 지구단위계획 내 아파트에서 큰 차이를 보인다.

1. 용적률 30% 증가에 따른 일반아파트단지 밀도영향

〈표 2-7〉 서울시 주거지역 세분화 밀도기준의 적합여부(일반아파트단지)⁵⁾

용도 지역	세대수	용적률	120% 이하	150% 이하	200% 이하	250% 이하	300% 이하	400% 이하	400% 초과	시조례 초과	법상한 초과
1층 일반	2,504	현재	150	226	1843	31	123	24	107	2128	285
			6,0%	9,0%	73,6%	1,2%	4,9%	1,0%	4,3%	85,0%	11,4%
		30% 증축	0	0	376	1,795	79	147	107	2,504	2,128
			0,0%	0,0%	15,0%	71,7%	3,2%	5,9%	4,3%	100,0%	85,0%
2층 일반	46,159	현재	9,176	4,176	10,513	9,193	4,784	7,482	835	22,294	13,101
			20,0%	9,1%	22,9%	20,0%	10,4%	16,3%	1,8%	48,5%	28,5%
		30% 증축	6,008	2,776	4,838	9,019	4,887	11,714	6,917	32,537	23,518
			13,1%	6,0%	10,5%	19,6%	10,6%	25,5%	15,1%	70,8%	51,2%
3층 일반	204,755	현재	908	15,604	51,952	57,445	44,693	32,227	2,438	79,358	34,665
			0,4%	7,6%	25,4%	28,1%	21,8%	15,7%	1,2%	38,8%	16,9%
		30% 증축	130	778	16,226	35,236	48,267	73,341	30,777	152,385	104,118
			0,1%	0,4%	7,9%	17,2%	23,6%	35,8%	15,0%	74,4%	50,9%
일반 주거	11,159	현재	0	900	4,749	4,873	637	0	0	637	0
			0,0%	8,1%	42,6%	43,7%	5,7%	0,0%	0,0%	5,7%	0,0%
		30% 증축	0	0	2,330	3,319	1,433	4,077	0	5,510	4,077
			0,0%	0,0%	20,9%	29,7%	12,8%	36,5%	0,0%	49,4%	36,5%
준 주거	3,644	현재	0	0	38	0	0	3,552	54	54	54
			0,0%	0,0%	1,0%	0,0%	0,0%	97,5%	8,3%	1,5%	1,5%
		30% 증축	0	0	0	38	0	1606	2000	2,000	2,000
			0,0%	0,0%	0,0%	1,0%	0,0%	44,1%	10,2%	54,9%	54,9%
혼재지	54,234	현재	12,200	6,427	6,293	10,417	11,911	4,465	2,521	2,521	2,521
			22,5%	11,9%	11,6%	19,2%	22,0%	8,2%	8,3%	4,6%	4,6%
		30% 증축	4,781	7,370	6,475	5,790	5,931	17,367	6,519	6,519	6,519
			8,8%	13,6%	11,9%	10,7%	10,9%	32,0%	10,2%	12,0%	12,0%

5) 지구단위계획 구역내 아파트단지는 제외함. 서울시 공동주택 세부현황(2009.10)자료, 원내가공

일반아파트단지의 기존 용적률이 서울시 도시계획조례상 주거지역세분화⁶⁾ 밀도에 얼마나 부합 또는 초과하고 있는지를 파악한다. 이와 함께 기존 전용면적 기준으로 용적률 30% 증가를 허용할 때 서울시 도시계획조례 및 국토의 계획 및 이용에 관한 법률의 주거지역 용적률 기준의 초과 여부를 분석한다.

- 서울시 기존 아파트단지 중에서 리모델링 연한(15년이상)에 해당되는 것은 1,075개 단지, 560,194세대이며, 이 중에서 지구단위 계획대상지를 제외하면 783개 단지(72.8%), 322,455세대(57.6%)가 해당한다⁷⁾.
- 이에 해당하는 아파트 중에서 기존 개발용적률이 서울시 도시계획조례의 일반주거지역 종세분화(1, 2, 3종) 기준을 초과하고 있는 부적격 아파트는 103,780세대로 리모델링 대상 아파트의 33.1%에 달한다(<표 2-7>).
- 기존의 아파트단지 용적률에 30% 증가를 적용하면 서울시 도시계획조례상 일반주거지역 기준을 초과하는 부적격 아파트는 총 201,455세대(62.4%)로 급증하게 된다.

2. 용적률 30% 증가에 따른 지구단위계획 구역내 아파트 밀도영향

지구단위계획 구역 내 아파트단지 중에서 전용면적 기준으로 용적률 30% 증가의 가능성과 기존 밀도의 부적격률을 파악하고자 한다.

- 서울시 아파트단지 중 지구단위계획 구역내에 입지하고 있는 것은 292개 단지로 리모델링 대상지 중 27.1%에 해당한다. 이것을 세대수로 보면 237,739세대로 리모델링 대상지중 42.4%에 달한다. 이것을 상기의 일반아

6) 주거지역은 개발밀도와 입지특성 등에 따라 전용주거지역, 일반주거지역, 준주거지역으로 나뉘며, ‘국토의 계획 및 이용에 관한 법률’에 따라 2003년 7월1일부터 시행된 ‘일반주거지역 종세분화’는 무분별한 고층 개발로 인한 도시환경과 자연경관 파괴를 막기 위해 1,2,3종으로 나누고 종별로 용적률과 층수를 달리 규정하였다. 이 중에서 법정 상한 용적률 기준을 초과하는 것은 ‘부적격’이라는 용어로 사용하였다.

7) 1997년 이전의 아파트단지, 서울시 공동주택 세부현황(2009.10)자료, 원내가공

파트와 비교하면 지구단위계획 내 아파트단지수는 적지만 세대수가 많다. 즉 아파트단지 평균 세대수를 보면 지구단위계획은 814세, 일반아파트는 411세대로 약 2배의 차이를 보이고 있다.

- 지구단위계획 내 아파트 중 대규모 세대수를 가진 아파트단지는 노원구(89,233세대), 강남구(44,873세대), 양천구(29,812세대), 강동구(13,174세대)에 입지하고 있다. <부록1> 이들 자치구는 1980년대 초 택지개발사업에 의해 대규모 아파트단지가 조성된 노원구 상계지구, 강동구 고덕지구, 양천구 목동지구, 강남구 수서 일원지구와 일치한다.
- 지구단위계획 내 아파트 중에서 리모델링 연한에 해당하며 기존밀도가 서울시 도시계획조례의 기준을 초과하는 부적격 대상은 7,290세대로 3.0%에 지나지 않는다. 즉 리모델링 연한대상 아파트 세대수의 97%가 서울시 도시계획조례상 주거지역 밀도기준을 충족하고 있고 지구단위계획 내 아파트단지 중 기존 개발용적률이 200% 이하인 곳이 과반수를 차지하고 있어 상기의 일반 아파트단지에 비하면 기존 개발밀도가 상당히 낮다(<표 2-8>).
- 서울시 도시계획조례상 주거지역밀도 기준하에서 용적률 30% 증가가 가능한 아파트는 130,857세대로 55.0%에 이른다. 여기에 상위법상⁸⁾ 일반 주거지역 용적률 기준을 적용해 보면, 서울시 도시계획조례상 주거지역 밀도 기준보다 종별(제1종, 제2종, 제3종)로 용적률 증가가 각각 50%씩 가능하여 총세대수가 201,985세대로 증가하게 되며 이는 전체의 84.9%에 해당한다.
- 특히 지구단위계획 내 아파트단지에서의 리모델링은 서울시 도시계획조례상 주거지역 세분화 밀도기준의 영향을 받고 있다. 따라서 용적률 30% 증

8) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령[시행 2012.11.1] 제85조(용도지역 안에서의 용적률) 제1종 일반주거지역은 200% 이하, 제2종 일반주거지역은 250% 이하, 제3종 일반주거지역은 300% 이하

가가 어려운 아파트단지는 상위법 주거지역 용적률 기준 상한치까지 완화를 요구하고 있다.

〈표 2-8〉 서울시 주거지역 세분화 밀도기준 적합여부(지구단위계획내 대상지)⁹⁾

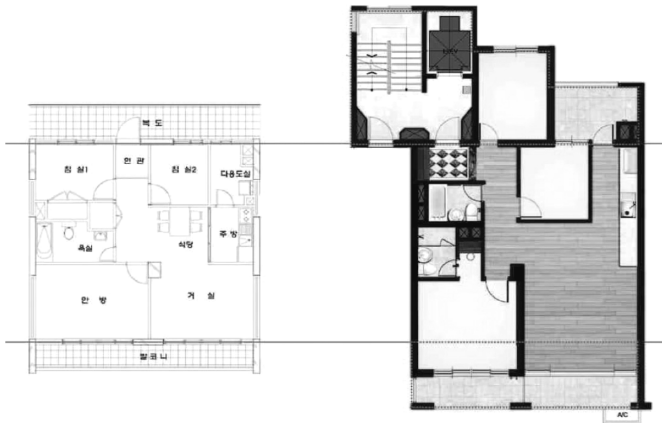
용도 지역	세대수	용적률	120% 이하	150% 이하	200% 이하	250% 이하	300% 이하	400% 이하	400% 초과	시조례 초과	법상한 초과
1종일반	951	현재	160	0	226	565	0	0	0	791	565
			16.8%	0.0%	23.8%	59.4%	0.0%	0.0%	0.0%	83.2%	59.4%
		30% 증축	0	160	0	226	565	0	0	791	791
			0.0%	16.8%	0.0%	23.8%	59.4%	0.0%	0.0%	83.2%	83.2%
2종일반	37,288	현재	22,257	6,552	5,971	2,249	89	170	0	2,508	259
			59.7%	17.6%	16.0%	6.0%	0.2%	0.5%	0.0%	6.7%	0.7%
		30% 증축	18,840	2,585	7,384	5,971	1,985	353	170	8,479	2508
			50.5%	6.9%	19.8%	16.0%	5.3%	0.9%	0.5%	22.7%	6.7%
3종일반	187,695	현재	6,759	18,917	90,922	56,687	8,914	4,984	512	14,410	5,496
			3.6%	10.1%	48.4%	30.2%	4.7%	2.7%	0.3%	7.7%	2.9%
		30% 증축	640	3,931	26,260	61,233	65,157	25,256	5,218	95,631	30,474
			0.3%	2.1%	14.0%	32.6%	34.7%	13.5%	2.8%	51.0%	16.2%
준주거	697	현재	24	0	0	154	126	88	305	305	305
			3.4%	0.0%	0.0%	22.1%	18.1%	12.6%	8.3%	43.8%	43.8%
		30% 증축	0	24	0	0	154	126	393	393	393
			0.0%	3.4%	0.0%	0.0%	22.1%	18.1%	10.2%	56.4%	56.4%
혼재지	11,108	현재	3634	171	2840	3168	295	1032	665	665	665
			32.7%	1.5%	25.6%	28.5%	2.7%	9.3%	8.3%	6.0%	6.0%
		30% 증축	3610	24	171	2840	1694	1878	1588	1,588	1,588
			32.5%	0.2%	1.5%	25.6%	15.3%	16.9%	10.2%	14.3%	14.3%

9) 서울시 공동주택 세부현황(2009.10)자료, 원내가공

제5절 밀도증가에 따른 주거환경 악화와 용적률 차등적용 문제

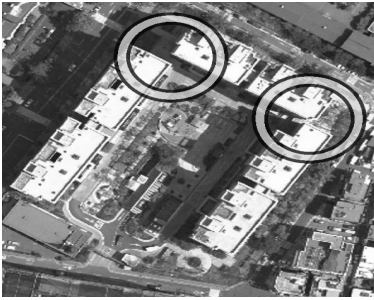
1. 주거 환경 관련 문제

아파트단지 용적률 증가를 수반하는 수평증축에 의한 증축형 리모델링 완료 지구를 대상으로 주거환경의 악화 사례를 살펴보면 다음과 같다. 전용면적 기준으로 용적률이 약 30% 증가할 경우 아파트의 내부공간이 확장되는 긍정적인 면도 있지만, 기존 건물골격을 그대로 유지하면서 평면적으로 확장하는 것이어서 그만큼 외부의 오픈스페이스와 주차공간 등이 잠식되는 문제가 나타나고 있다. 이와 같은 문제의 유형을 정리하여 보면 다음과 같다(<그림 2-3,4>).



〈그림 2-4〉 리모델링후 전·후면으로 늘어난 평면구조¹⁰⁾

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



〈그림 2-5〉 증축에 따른 사각지대 발생

첫째, 기존 평면구조를 그대로 놓고 앞뒤로 평면확장을 한 경우 아파트 평형 규모가 적을수록 실내공간의 깊이가 길어져 일조와 통풍 확보가 곤란하여 실내공간이 어두워지는 문제가 발생하고 있다(도곡동A 아파트)(〈그림 2-4〉).

둘째, Y자형 아파트에서 수평 증축 시 건물 내에서도 평면 배치상 사각공간이 발생하고 있다(이촌동 B아파트).

셋째, 증축형 리모델링에서 수평 증축 시 아파트 건물 동 간에 서로 마주보는 지점에서 일조권 및 통풍확보가 곤란한 사각지대가 발생하고 있다(도곡동 A아파트)(〈그림 2-5〉).

넷째, 수평증축으로 외부공간이 감소하고 있지만, 주차장시설을 지하로 설치하고 지상공간을 보행자와 녹지공간 놀이터 등으로 활용하여 수평증축으로 잠식된 외부공간을 보완하는 역할을 하고 있다(당산동C 아파트, 방배동D아파트).

이상의 문제 양상은 용적률 증가를 수반한 수평증축에 의한 리모델링에서 나타난 것이다. 별동증축 허용과 세대수 10% 증가에 따른 새로운 개발형태의 문제는 다음 장에서 다루기로 한다.

2. 전용면적 85㎡ 기준에 의한 증축허용비율 10% 차등적용 문제

현재 전용면적 85㎡를 기준으로 그 미만이 40% 이하 면적증가 허용, 그 이상

은 30% 이하 면적증가 허용으로 차등 적용하고 있다. 즉 전용면적 85㎡의 경계부에서 증축형 리모델링 시 단지 용적률에서도 차이를 보이게 된다. 이로 인해 예상되는 문제를 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 실무경험이 많은 전문가들의 의견을 종합하여 보면, 이 같은 차등기준을 아파트 리모델링 사업 시 개별 세대별로 적용할 경우 권리변환에 어려움이 있어 사업절차상 혼란 야기와 역민원 발생이 우려된다고 지적하고 있다.

둘째, 세대수 10% 증가분을 일반분양할 수 있는 전용면적이 84.9㎡와 85.0㎡로 근소한 차이를 보이는 두 아파트의 지분배분을 통해 설명하고자 한다. 전용면적이 84.9㎡인 아파트는 40% 면적증가가 가능하여 약 34㎡ 증축이 가능하다. 전용면적이 85㎡인 아파트는 30% 면적증가가 가능하여 최대 25.5㎡ 증축이 가능하다. 즉 0.1㎡의 면적차이에 의해 8.5㎡(약2.5평)의 개발가능면적 차이가 발생하게 되므로 이것을 서울시 아파트 평균 평당(3.3㎡) 가격보다 낮은 1,500만원을 적용하더라도 그 가치가 3,750만원에 이른다. 따라서 일반분양분에 대한 개발이익 배분 시 형평성 문제와 역민원 제기가 우려된다.

이러한 증축허용비율 10% 차등적용으로 인한 민원제기의 가능성이 있는 곳은 85㎡~113.33㎡ 구간으로, 대상 아파트가 54,695세대로 리모델링 연한에 해당하는 아파트의 7.9%에 이른다.

제6절 소결

- 증축형 리모델링은 전용면적 증가폭이 너무 커서, 아파트단지 용적률 증가에 의한 주거환경의 악화가 우려된다.

첫째, 리모델링 사업완료지구의 개발용적률과 추진지구의 계획용적률을 보면, 용적률의 증가폭이 법상 허용치인 300%를 초과하는 경우가 많다. 이것은 법에서 규제되고 있는 전용면적의 30% 증가 외에 공용부 면적증가가

10% 이상을 차지하고 있기 때문이다.

둘째, 리모델링 완료지구의 개발용적률은 법 상한치인 300% 이하이지만, 추진지구의 과반수가 계획용적률 300%를 초과하는 증축형 리모델링을 선호하고 있다.

○ **용적률 증가를 수반한 증축형 리모델링은 사업이 추진될수록 도시밀도 관리의 관점에서 보면 부적격 건물이 양상될 수 있다.**

첫째, 리모델링 연한에 해당하는 일반아파트단지의 경우 현재 서울시 도시계획조례상 주거지역 세분화에 의한 밀도기준을 초과하는 세대수는 107,019(33.1%)이지만, 용적률 30% 증가를 상정할 때 부적격 대상아파트는 201,455세대(62.4%)로 급증하게 된다.

둘째, 지구단위계획의 일반아파트 리모델링은 법 상한치와는 관계 없이 자치구 중심의 건축심의를 의해 개별사업단위로 밀도 완화를 허용하고 있어 도시 밀도관리의 혼란을 가중시킬 우려가 있다.

○ **사회·경제 여건변화로 고비용구조의 증축형 리모델링은 한계에 직면했다.**

첫째, 용적률 상승을 전제로 한 증축형 리모델링 사업은 2008년 이후 글로벌 경제위기이후 부동산경기의 침체로 인한 주택가격의 하락과 가구원수의 감소(1, 2인가구 증가)로 인한 대형평형 아파트의 수요 감소로 인해 더 이상 사업추진이 힘들게 되었다.

둘째, 리모델링 사업지구를 보면 2008년 이후 증축형 리모델링의 공사비는 30% 이상 증가한 반면, 아파트가격은 20% 이상 하락하여 사업성 확보가 어려워졌다.

○ **현 증축형 리모델링은 계약면적 기준으로 공사비를 산정하여, 사업비가 눈덩이 같이 증가하는 구조이다.**

첫째, 계약면적의 구성비는 아파트단지에 따라 다소 차이는 있지만, 증축형 리모델링의 경우 전용면적은 55%~60%, 그 외 면적이 40%~45% 이상을 차지하고 있다. 특히 주차장 면적이 차지하는 비율은 20%~26%로 공사비의 상당 부분을 차지하고 있다.

둘째, 계약면적을 수선형 리모델링과 비교하면 증축형 리모델링은 전용면적의 30% 이내 증가하지만, 실제로는 약 2배의 면적증가를 보인다. 즉 사업비로 환산하면 수선형 리모델링이 증축형 리모델링보다 50% 이상의 사업비 절감이 가능하다.

○ 국민주택 규모를 기준으로 한 용적률 10% 차등 적용으로 역민원이 우려된다.

첫째, 전용면적 85㎡를 기준으로 그 미만이 40%, 그 이상은 30% 증축허용 비율에 대해 10%를 차등적용할 때, 전용면적 85㎡ 경계부에서 8.5㎡(약 2.5평) 차이발생으로 일반분양분의 이익배분을 위한 권리지분 산정 시 혼란과 역민원이 예상된다. 이에 해당하는 구간은 전용면적 85.0㎡~113.3㎡이며 대상 아파트는 54,695세대(7.9%)가 해당한다.

제3장 세대수 10% 이내 증가와 일반분양 허용, 별동증축 허용

제1절 법적 근거 및 예상되는 개발양태

제2절 별도증축의 가능성과 문제점

제3절 세대수 증가분의 일반분양에 따른 사업 활성화
가능성

제4절 별도증축과 세대수 10% 증가에 따른 주택공급
가능성

제5절 소결

제 3 장

세대수 10% 이내 증가와 일반분양 허용, 별도증축 허용

이 장에서는 기존 세대수의 10% 증가와 일반분양 허용, 그리고 별도증축 허용으로 예상되는 다양한 개발을 통한 사업 활성화 및 주택공급의 가능성을 파악하고자 한다. 이 조치들로 인한 아파트단지 내 밀도 변화 및 새로운 개발양태, 사업성에 대한 영향, 그리고 새롭게 야기될 수 있는 문제를 분석한다.

○이를 위해 아파트 리모델링 사업 추진지구를 대상으로 기초자료를 근거로 입지 특성과 아파트단지특성을 반영하여 이러한 조치로 예상되는 개발양태와 변화를 파악하고 사업비 절감 및 주택공급의 가능성을 실증적 사례 검토를 통해 분석한다. 즉 리모델링 분야에서 다년간 실무와 이론을 경험한 전문가(건설 및 설계 분야 전문가, 리모델링분야 박사, 리모델링 제도 및 정책전문가)들의 협조를 얻어 수 차례의 자문과 설계검증 및 사업성 검토를 거쳐 진단한다.

○이 장에서 다룬 주요내용은 크게 4가지이다. 첫째 제도의 도입배경 및 법적 근거, 둘째 세대수 10% 증가에 따른 별도증축의 가능성과 문제점, 셋째 세대수 10% 증가분의 일반분양에 따른 사업 활성화 가능성, 넷째 별도증축과 세대수 10% 증가에 따른 주택공급 가능성을 다루고자 한다.

제1절 법적 근거 및 예상되는 개발양태

1. 제도의 도입배경 및 법적 근거

- 정부가 기존 세대수의 10% 증가와 일반분양, 그리고 별도증축을 허용한 것은 침체된 리모델링 사업을 활성화시키기 위한 것이다. 즉 그동안 자비 부담에 의존하였던 고비용구조의 리모델링 방식의 사업추진이 어렵게 되자, 일반분양 허용을 통해 사업비의 일부를 충당하도록 한 것이다.
- 이 조치와 관련된 법을 보면, 세대수 10% 증가 허용은 주택법¹¹⁾에서 다음과 같이 다루고 있다. 각 세대의 증축 가능면적을 합산한 면적의 범위 내에서 기존 세대수의 10분의 1이내로 세대수 증가를 허용하고 별도증축은 수평 또는 별도의 동으로 증축하거나 세대분할을 하는 경우로 한정하고 있다.

〈표 3-1〉 리모델링 정책변화

	정책변화1	정책변화2
조치	세대수10% 증가 허용 /일반분양 허용	종전의 수평증축에 추가하여 별도증축 허용
관련법	「주택법 시행령 제2조의 15다목」 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 10분의 1이내로 세대수를 증가 (수평 또는 별도의 동으로 증축하거나 세대를 분할하는 경우에 한정)	

2. 예상되는 새로운 개발양태

첫째, 기존 세대수의 10% 이내 증가 및 일반분양을 위해서는 별도증축이 불가피하다. 즉 기존 세대수의 10% 이내 증가에서 일반분양분 아파트를 세대별 증축을 통해 추가 확보하기에는 한계가 있기 때문에 별도증축이 필요하다.

11) 주택법 [시행 2012.7.27] [법률제11243호, 2012.1.26 일부개정] 제2조15항

둘째, 기존 세대수의 10% 이내 증가는 기존 전용면적의 30% 증가 범위 내에서 가능하며, 개발유형에 따라 단지밀도에 대한 영향성이 달라질 수 있다. 이때 분양성이 좋은 전용면적 85㎡로 별동을 건립하는 경우 전용면적의 30% 증가분 중에서 이것이 차지하는 비율이 20~30%에 달한다. 만일에 기존아파트를 수선행 리모델링을 하면서 별동만 증축하는 경우에는 기존 용적률의 약 10%에 해당하는 용적률이 추가로 필요하다(<그림 3-1> 참조).

셋째, 별동증축 시 해당 조합원과 개발자는 국민주택 규모(전용면적 85㎡)를 선호하고 있다. 이것은 타 평형에 비해 분양가가 높고 분양이 잘 되며 면적당 공사비절감 효과가 커서 사업성이 좋기 때문이다.

넷째, 별동증축을 통한 세대수 10% 증가분의 일반분양으로 사업비 절감이 가능하다면 이를 적극 추진할 가능성이 높다. 특히 고비용구조의 증축형 리모델링을 극복하기 위해 기존아파트에 대해서는 상대적으로 저렴한 수선행 리모델링을 택하면서 별동증축을 통한 일반분양으로 사업을 추진할 가능성이 있다. 이에 대한 가능성 검토는 뒤에서 하기로 한다.

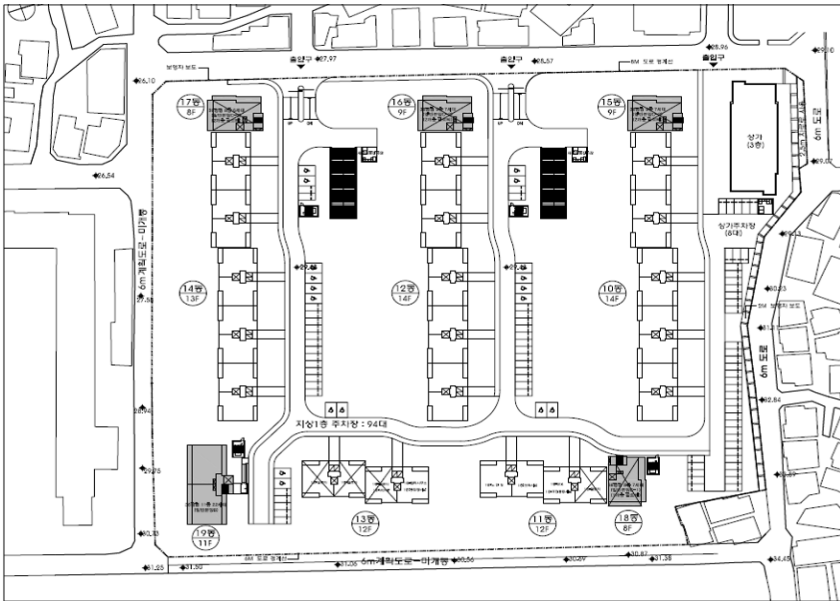
제2절 별동증축의 가능성과 문제점

1. 별동증축의 가능성과 예상되는 개발유형

기존세대수의 10% 이하 증가와 더불어 별동증축이 유리하거나 불리한 아파트단지와 이에 따라 예상되는 새로운 개발유형은 다음과 같다.

첫째, 별동증축의 가능성이 높은 아파트단지는 단지 내에 오픈스페이스가 존재할 경우 절대적으로 유리하다. 이 같은 사례로 강동구의 A아파트가 있다. <그림 3-1>은 주민설명을 위해 국내유수 건설회사가 리모델링 시 별동증축을 전제로 만든 아파트단지 설계도면이다. 이 아파트단지에 대한 기존 현황을 보

면, 용적률은 178%, 세대수는 498세대, 건폐율은 15.87%, 주택규모는 29평형뿐이다. 이곳은 사업비 절감을 위해 기존 아파트는 수선형 리모델링을 하면서 기존 세대수의 10% 증가분의 일반분양을 위해 별동증축을 제안하고 있다. 별동증축의 설계내용을 보면 별개의 동 건축이 1동 22세대, 수평증축에 의한 잇대기동이 4개동 27세대로 총 49세대에 이르며 층수는 기존아파트 층수(12~14층)보다 낮은 8~11층으로 설계되어 이웃과의 일조권문제를 최소화하려고 하였다. 이렇듯 별동증축의 설계가 가능하였던 것은 기존밀도가 200% 이하로 낮고 단지내 공지가 있었기 때문이다.



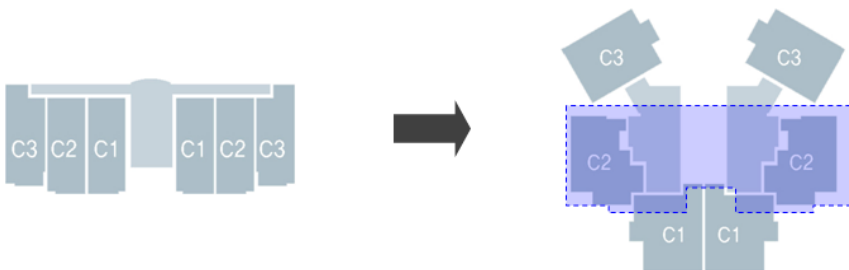
〈그림 3-1〉 기존 리모델링 사업 추진지구 내 별동증축 가능성(예시)

둘째, 별동증축을 통해 기존 세대수의 10% 증가와 일반분양을 통해 수익성이 기대된다면, 개발유형도 다음과 같이 다양하게 추진될 것으로 예측된다. <그림 3-2~3>과 같이 (1)기존 건물과는 별개의 동, (2)기존 건물을 잇대은 것, (3)기존 건물을 확장한 것으로 유형화할 수 있다. 이와 같은 유형은 별동과 수평증축

의 범위가 모호해지고 더 나아가 재건축과 리모델링 간의 경계가 불분명해졌다. 이상의 (1), (2)의 유형으로 상기의 강동구 A아파트단지 리모델링 설계도면인 <그림 3-1>이 있다. 그 외에도 다음과 같은 개발유형도 예상된다. 이 유형으로 는 기존아파트의 수평 증축 시 평면구조를 변형하면서 아파트 세대를 재배치 한 형태인 증축형 리모델링이 있다. 다음의 리모델링 설계 도면은 D건설회사가 리모델링 주민설명회에서 사용한 것이다. 2008년 당시만 해도 증축형 리모델링은 사업성 확보가 가능하였지만, 현재 이러한 리모델링 방식은 기존 아파트의 내부공간 변형과 위치 변경이 동시에 수반되어야 하므로 공사비가 비싸져 기존 아파트 평형을 그대로 유지하면서 별도증축을 한 수선형 리모델링에 비해 사업성 확보가 불리한 구조이다(<그림 3-2, 그림 3-3>).



<그림 3-2> 잇대는 동(예시도)



<그림 3-3> 기존건물의 확장(예시도)

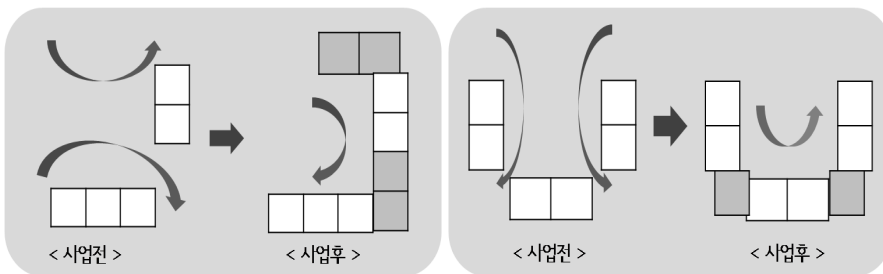
셋째, 별도증축이 유리한 단지는 기존밀도와 아파트 동 배치와 형태, 아파트 단지 규모와 관련성이 있다. 즉 기존밀도는 용적률 200% 이하이며, 一자 형태

인 판상형 아파트가 유리하다. 이러한 사실은 상기의 강동구 A아파트의 사례에서 알 수 있었다.

넷째, 별동증축이 불리한 단지는 아파트의 건물동수가 1~2개동의 소규모 단지이거나 기존밀도가 200%를 초과하는 단지가 해당한다. 즉 아파트 동(棟)수가 적은 소규모 단지일수록 단지 내에서 별동증축을 위한 공간 확보가 어렵기 때문이다. 소형단지는 그동안 전용면적 30% 증가의 증축형 리모델링이 유리하였지만, 지금은 주택 수요의 변화와 대형평형 아파트의 가격하락 등 여건변화로 불리해졌고 별동증축도 곤란하다.

2. 별동증축에 따른 새로운 도시문제

첫째, 기존 아파트단지는 법상 주어진 밀도하에서 최대한 아파트 형태와 동을 배치한 곳이 많다. 특히 아파트단지의 밀도가 높은 곳에서 별동증축을 하면 아파트단지 전체의 설계변경이 불가피하며 주거환경의 악화가 우려된다. 기존 아파트단지는 용적률이 250%를 초과하게 되면 ㄱ, ㄴ자 형태를 보이고 있는데¹²⁾ 별동 증축 시 ㄷ, ㄹ자 형태로 바뀌어 단지 내 통풍과 일조권 확보가 곤란하고 프라이버시 침해 등으로 주거환경의 총체적 악화가 우려된다(<그림 3-4>).



〈그림 3-4〉 리모델링(별동증축) 전·후 평면 개념도

12) 지속가능한 도시발전을 위한 주거지 밀도관리, pp.80~85, 서울연구원, 줄고, 2010

둘째, 기존 세대수의 10% 이내 증가를 허용한 별동증축은 세대수 증가에 따라 기존 아파트의 주차장 부족문제를 더욱 심화시킬 수 있으므로, 주차장 확충이 주요과제가 되어야 할 것이다.

셋째, 별동증축에 대한 높이 기준이 없어 건축 심의 시 논쟁의 우려가 있다. 심의과정에서 일조권과 조망권 확보를 위해 기존아파트의 높이 기준과 동일하게 별동의 높이를 요구할 경우 세대수 10% 증가가 어려울 수가 있다. 반면에 별개의 동으로 건축하는 건물은 건물구조상 문제가 없어 높이규제를 별도로 받을 필요가 없다는 것이 시공사의 생각이나 현재까지 이에 대한 가이드라인이 마련되어 있지 않다.

넷째, 별동증축을 통해 기존세대수 10% 증가의 가능성이 있는 아파트단지가 대규모로 집단화되어 있는 곳에서는 세대수 증가로 기존 인프라 시설 용량에 부정적인 영향을 미칠 수 있으므로 이에 대한 검토와 대응이 필요하다. 이러한 곳은 지구단위 계획구역에 포함시켜 계획적인 대응이 필요하다.

제3절 세대수 증가분의 일반분양에 따른 사업 활성화 가능성

2008년 이후 부동산 경기침체 등의 여건변화로 고비용구조의 증축형 리모델링으로는 사업추진에 한계가 있어 아파트 리모델링이 활성화되기 어려운 것이 현실이다. 그러므로 일반분양분을 통한 사업비 충당으로 사업의 가능성을 검토해 보고자 한다.

- 기존 세대수 10% 증가분의 일반분양을 통한 사업비 절감 가능성은 이미 리모델링 사업이 완료된 지구 중에서 조합 협조를 얻어 사업비 내역서를 공개적으로 제공한 곳을 대상으로 검토하였다. 그리고 리모델링 사업 활성화 가능성과 관련된 사업비 절감효과는 증축형 리모델링, 수선형 리모델링, 그리고 입지조건에 유불리에 따라 달라질 수 있기 때문에 이러한 요인

을 종합적으로 파악하고자 하였다.

1. 기존 세대수 10% 증가분의 일반분양 영향

증축형 리모델링은 이제까지 아파트 면적증가로 인한 총 주택가격의 상승을 기대한 것이었다면, 이제부터는 기존 세대수 10% 증가분의 일반분양을 통한 개발이익을 세대별로 권리지분에 의해 배분하여 사업비의 일부를 충당하는 방식이 예상된다. 여기서 별동증축을 통한 일반분양분 아파트 평형은 분양성이 좋은 국민주택 규모(85㎡)로 보고 산정했다.

- 이 방식을 리모델링 사업이 완료된 영등포구 A아파트에 적용하여 보면 총 사업비의 30% 절감효과가 있는 것으로 나타났다. 이때 분양가는 완공당시의 분양가를 적용하였다.
- 이것을 현재 사업을 추진 중인 강동구 B아파트와 성동구 C아파트에 적용하여 보면 총사업비의 약 20~30%의 절감효과를 보여주고 있다.

2. 계약면적과 입지조건에 따른 사업비 영향

1) 계약면적과 입지조건에 따른 사업비 영향

입지조건이 좋아 아파트 분양가격이 높을수록 사업비 절감효과가 크다. 분양 평형이 30평이면서 계약면적이 50평인 경우, 증축형 리모델링은 공사비를 평(3.3㎡)당 400만원으로 보면, 총사업비가 2억원에 이른다. 이 공사비용은 입지 조건과 관계없이 동일하게 적용되는 것이다. 그러나 분양가는 지역에 따라 격차를 보이고 있다. 예를 들면 서울시 평균아파트 가격보다 낮은 노원구 D아파트는 4.5억원으로 평당 1,500만원이다. 반면에 강남구 E아파트는 9억원으로 평

당 3,000만원이며 서울시 평균치보다 월등히 높다. 이것을 기존 세대수 10% 증가분의 일반분양에 의해 세대당 배분되는 개발이익으로 환산하여 보면, 노원구 D아파트는 2,500만원, 강남구 E아파트는 7,000만원으로 2.5배 이상의 격차를 보인다.

2) 수선행 리모델링과 증축형 리모델링의 사업비 비교

- 현재 수선행 리모델링의 사업비는 3.3㎡당 300~320만원이며, 증축형 리모델링의 사업비는 3.3㎡당 370~420만원으로 3.3㎡당 50~120만원의 차이¹³⁾를 보이고 있다.
- 계약면적 기준으로 보면 수선행 리모델링은 증축형 리모델링에 비해 30% 증가할 수 있는 면적을 줄일 수 있어 그만큼 사업비를 절감할 수 있다. 즉 상기의 30평형 아파트를 증축형 리모델링을 하게 되면 50평형이 될 수 있지만, 기존면적을 유지한 수선행 리모델링을 택하게 되면 계약면적이 20평정도 줄어들게 되어 사업비를 대폭 줄일 수 있다. 이것을 환산하여 보면, 1.1억원¹⁴⁾의 절감효과가 있는데 그 산정내역을 보면 다음과 같다. 우선 증축형 리모델링 시 평당 400만원이 소요되지만 수선행 리모델링을 택하게 되면 20평 증가 여के로 총 8,000만원의 사업비가 절감될 수 있다. 게다가 기존 아파트 30평에 대해 수선행 리모델링 방식을 적용하면 증축형 리모델링에 비해 평당 100만원의 사업비 절감이 가능하여 총 3,000만원이 절약될 수 있다. 즉 분양평형 30평에서 증축형 리모델링은 2억원이 드는 반면, 수선행 리모델링은 9,000만원이 소요되어 65%의 공사비 절감효과가 기대된다.
- 요즘 건설업체는 여건변화에 대응하고자 리모델링 주민홍보자료도 종전과

13) 이 수치는 H건설회사의 협조하에 이 건설사에서 현재 아파트 리모델링 사업을 추진 중인 단지를 중심으로 작성한 주민설명용 사업계획서의 내용과 그동안 리모델링 사업완료지구의 사업비 내역서를 함께 참고하여 작성하였음.

14) $(20\text{평} \times 400\text{만원/평}) + (100\text{만원/평} \times 30\text{평}) = 1.1\text{억원}$, 1평 = 3.3㎡

다르게 만들어 여러 사업방안을 제시하고 있다. 즉 종전에는 개발이익의 극대화를 위한 증축형 리모델링방식이 주류였다면 현재는 여건변화로 조합원의 사업비 부담을 최소화하는 것을 전제로 한 다양한 대안들이 제시되고 있다. 여기서 아파트 리모델링 대상지에 대한 사업방식을 주택 건축과 증축형 리모델링, 수선형 리모델링 등 3가지로 크게 구분하여 주민사업비 부담내역과 사업성까지 함께 검토하여 주민에게 대안을 제시하면서 협의를 이끌어 내고 있다. 그 사례로 강동구 A아파트가 있다. 이 아파트단지는 10층 이상의 1자 판상형 아파트이며 기존 용적률이 200% 이하이다. 그리고 지구 내에 공지가 있어 별동증축이 가능하므로 사업비 일부 충당이 가능한 곳이다. 주민의 사업비절감을 통한 사업성 확보가 유리한 것은 증축형 리모델링이 아닌 기존 평형의 면적 증가가 없는 수선형 리모델링이라고 건설업체가 권장하고 있는 것은 큰 변화이다.

- 검토 결과, 사업비 절감을 위해서는 기존 아파트 용적률이 200% 이하인 곳은 별동증축을 통한 일반분양을 하면 사업비절감을 도모할 수 있다. 그리고 10층 이상의 기존아파트는 고비용구조의 증축형 리모델링보다 수선형 리모델링이 유리하다. 특히 사업성 확보는 입지조건에 따른 아파트 매매가격에 좌우되고 있지만, 서울시 평균치보다 높을수록 별동증축을 통한 수익성 확보가 유리하여 리모델링의 활성화 가능성이 높다.

제4절 별동증축과 세대수 10% 증가에 따른 주택공급 가능성

기존 세대수 10% 증가분의 일반분양은 입지조건에 따라 차이가 있음에도 사업비 절감효과가 커 별동증축의 가능성이 높다고 보았다. 특히, 아파트단지 내에 공지가 있거나 용적률 200% 이하인 곳은 사업추진의 가능성이 높다고 분석하였다. 이때 아파트단지 내 공지여부는 구체적인 설계검토가 함께 수반되어야

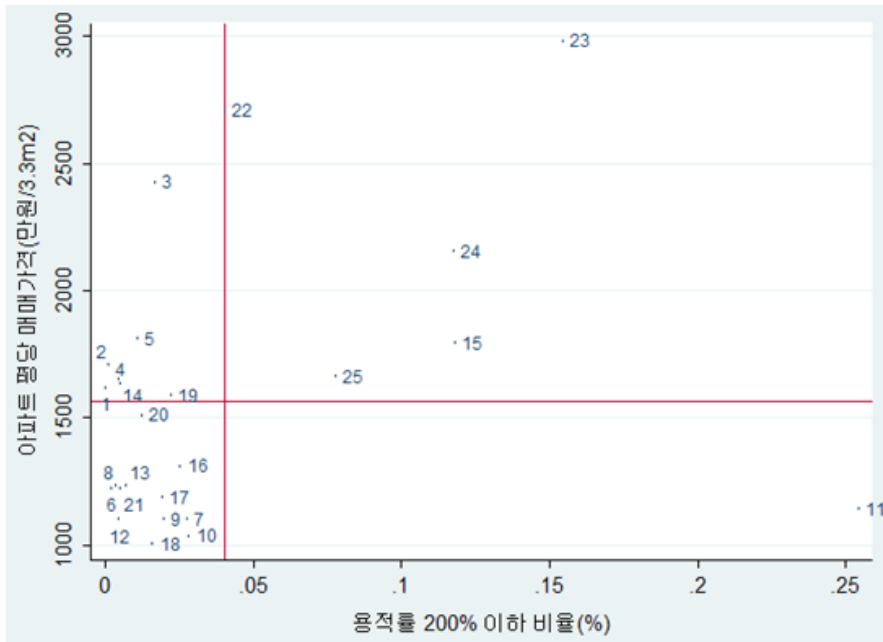
하기 때문에 현실적으로 판단이 곤란하여 밀도가 낮은 아파트단지, 즉 용적률 200% 이하인 곳을 대상으로 파악하였다. 그리고 아파트매매가격이 높은 곳일 수록 일반분양 시 사업비 충당률이 높아 사업 활성화 가능성이 높다고 진단하였다.

1. 자치구별 아파트 매매가와 기존밀도로 본 주택공급 가능성

이상의 관점에서 기존 세대수 10% 증가의 가능성을 자치구별로 아파트 기존 용적률 200% 이하인 경우와 기존 아파트매매가격¹⁵⁾을 서울시 평균치로 구분하여 유형화한 경우를 비교분석하여 보면 다음과 같다.

- 서울시 평균치를 보면 아파트 매매가격 평균치(Y축)는 1,565만원이고 리모델링 연한 대상 아파트 중에서 용적률 200% 이하의 아파트가 차지하는 자치구 평균비율(X축)은 4%이다.
- 이것을 토대로 4가지 유형으로 자치구를 구분할 수 있다. 우선 별동증축의 가능성이 높은 자치구는 용적률 200% 이하의 비율이 높고 평당 가격이 높은 I 그룹(1사분면)에 속하고 강남구, 서초구, 송파구, 양천구, 강동구가 해당한다. 또한 용적률 200% 이하의 비율이 서울시 평균치인 4% 이하이지만 아파트 매매가가 서울시 평균치 이상으로 사업 가능성이 있는 II그룹(2사분면)에는 용산구와 광진구, 성동구 등이 해당한다. 아파트 매매가는 평균치 이하이지만 용적률 200% 이하의 비율이 높은 IV그룹(4사분면)은 노원구가 유일하다. 그 외에 아파트 매매가와 용적률 200%의 아파트 비율이 서울시 평균치를 하회하는 III그룹(3사분면)에는 12개 자치구가 속하며 이곳에서는 별동증축에 의한 주택공급 가능성이 상대적으로 낮다.

15) 닥터아파트 시세정보(기준시점 2012.11.02)



〈그림 3-5〉 자치구별 아파트 평균매매가와 용적률 200% 이하

1	종로구	6	동대문구	11	노원구	16	강서구	21	관악구
2	중구	7	중랑구	12	은평구	17	구로구	22	서초구
3	용산구	8	성북구	13	서대문구	18	금천구	23	강남구
4	성동구	9	강북구	14	마포구	19	영등포구	24	송파구
5	광진구	10	도봉구	15	양천구	20	동작구	25	강동구

*숫자 범례 : 1사분면에 속한 부분 음영으로 표시

2. 밀도의 관점에서 본 별동증축의 가능성

리모델링 연한에 해당하면서 용적률 200% 이하인 기존 아파트단지는 389개 단지(283,564세대)로 전체 대상단지(1,075단지)의 36.1%이며, 총세대수(560,194세대)의 50.6%에 달한다.

○ 위와 같이 리모델링 연한에 해당하면서 용적률이 200% 이하인 대상아파

트에서 별동증축을 통해 기존세대수의 10% 증가를 도모할 수 있다면, 28,356세대의 아파트 공급 가능성이 있다. 이것을 앞의 4가지 유형을 토대로 주택공급의 가능 대상지를 살펴보면 다음과 같다.

- 우선 주택 공급가능성이 가장 높은 I 그룹(1사분면)은 144,517세대(강남, 강동, 송파, 서초구의 용적률 200% 이하 단지)로 50.9%를 차지하고 있다. 그다음으로 분양가격이 높은 II그룹(2사분면)은 17,779세대(종로, 광진, 용산, 마포, 영등포, 성동, 중구의 용적률 200% 이하 단지)로 6.2%가 해당한다.
- 용적률 200% 이하의 비율이 높은 IV그룹(4사분면)은 72,166세대(노원구의 용적률 200% 이하 단지)로 25.4%이다. 반면에 별동증축의 가능성이 상대적으로 낮은 III그룹(3사분면)은 49,102세대(동대문, 중랑, 성북, 강북, 도봉, 은평, 서대문, 강서, 구로, 금천, 동작, 관악)로 17.3%이다. 이상과 같이 별동증축의 가능성이 높은 I 그룹은 모두 강남지역에 있고 아파트매매가격이 높은 곳으로 주택공급 가능성이 높다. 특히 그 대상아파트는 144,517세대로 50.6%를 차지하고 있어 10%의 주택공급 효과가 기대된다.

제5절 소결

첫째, 별동증축을 통한 기존 세대수의 10% 증가에 따른 주택공급 효과가 기대된다. 이것은 기존 용적률 200% 이하의 아파트단지에 유리한데 388개 단지, 283,372세대가 이에 해당한다. 이중에서도 주택공급의 가능성이 높은 곳은 강남지역에 편중되어 있다. 대상 아파트는 144,517세대로 이중 10%가 주택공급의 가능성이 높은 것으로 파악되었다.

둘째, 기존 세대수 10% 증가분의 일반분양은 공사비 충당비율이 높다. 지역 조건에 따라 차이는 있지만 현재 리모델링 사업지구에 이를 적용해 보면 공사비 충당률은 20~30%로 나타난다. 강남지역과 같이 아파트 매매가격이 높은

곳에서는 30% 이상의 공사비 충당률이 기대된다.

셋째, 다양한 형태의 별동증축이 예상되므로, 주거 환경의 악화방지책 마련이 필요하다. 사업성 확보가 용이한 별동증축을 밀도나 형태 규제 없이 허용할 경우 주거환경의 악화가 우려되므로 아파트단지 내 일조와 통풍 확보를 위해 ㄷ,ㄱ자형 아파트 발생 억제를 위한 지침을 마련할 필요가 있다.

넷째, 기존 세대수 10% 증가에 따른 단지 내 주차장 부족 심화 방지를 위한 개선책 마련이 필요하다. 먼저 리모델링을 통한 세대수 10% 증가분에 추가해서 기존 아파트단지의 부족한 주차장을 함께 강구할 필요도 있다. 그리고 택지 개발사업 등 대단위 아파트단지에서 기존 세대수 10% 이내의 별동증축이 광범위하게 실시될 경우 근린생활권차원에서 세대수 증가를 고려한 주차장 및 부대복리시설의 확충을 위한 계획수립이 요구된다.

제4장 멀티홉 도입 · 적용의 가능성과 문제

- 제1절 멀티홈 도입배경과 법적 내용
- 제2절 건축 설계적 관점에서 멀티홈 적용 가능성
- 제3절 여건변화와 사업성에 의한 멀티홈 도입 가능성
- 제4절 멀티홈에 의한 주택 공급가능성
- 제5절 멀티홈 도입 시 예상되는 문제
- 제6절 주택규모별로 본 멀티홈 도입의 필요성과 가능성
- 제7절 소 결

제 4 장

멀티홈 도입·적용의 가능성과 문제

이 장에서는 멀티홈(세대구분형 아파트) 도입의 가능성과 예상되는 새로운 개발양태와 문제점, 그리고 주택공급 가능성을 파악하고자 한다. 이를 위해 아파트단지 및 건축설계, 사업비 충당, 여건변화 수용의 관점에서 멀티홈 도입 가능성을 분석한다.

- 멀티홈 도입 시 임차가구 증가에 따른 새로운 개발양태와 예견되는 도시문제를 파악한다. 특히 멀티홈 도입과 관련해 정부가 제시한 완화사항 및 규제사항을 검토하여 예상되는 부작용을 분석한다. 이상의 검토를 토대로 서울시 자치구를 대상으로 한 멀티홈 가능성 지표분석을 통해 주택공급이 가능한 세대수를 제시한다.
- 멀티홈 도입 가능성을 건축설계와 사업비 충당, 주택수요의 관점에서 파악한다. 이와 함께 멀티홈 도입 시 임차가구의 증가에 따른 새로운 개발양태와 문제점은 이 제도 도입 시 완화된 조치와 강화규정을 통해 검토한다.
- 연구방법을 보면 다음과 같다. 우선 멀티홈 도입을 위한 기초 분석 자료는 서울시 자료를 기본으로 하고 아파트 매매가격 및 전월세 가격에 대한 것은 부동산 114, 통계청, 국민은행 등의 자료를 활용하였다. 그리고 사업성 및 사례지구의 검토와 관련된 구체적인 자료는 해당 조합을 통해 구득한 자료를 사용하였다. 또한 사례지구의 검토에서도 단지명을 구체적으로 적

시하는 것은 피하고자 했다.

- 멀티홈 도입 시 아파트단지 및 건축설계적 가능성과 사업비 충당 가능성 파악을 위해 실무경험이 많은 아파트단지설계 및 건설사업분야의 전문가의 협조하에 실증작업을 하고자 한다. 자치구별 멀티홈 도입가능성은 전용 면적 85㎡ 초과 아파트수와 서울시 평균 아파트 전세가, 서울시 노령인구 수를 함께 고려한 주택공급이 가능한 세대수를 통해 파악한다.
- 이 장의 주요내용은 다음과 같다. 첫째, 멀티홈 제도의 도입배경과 법적 내용을 파악한다. 둘째, 건축설계의 관점에서 멀티홈 적용가능성을 진단한다. 그 일환으로 멀티홈 도입 시 적용 가능한 최소면적기준과 기존 아파트 층별·세대별 적용 가능성, 계단식 아파트에 대한 적용 가능성을 분석한다. 셋째, 여건변화와 사업성의 관점에서 멀티홈 도입·적용 가능성을 알아본다. 그 일환으로 아파트 규모별 가격지수와 가구원수 변화로 본 주택수요 변화, 베이비붐 세대의 가구원수 변화에 따른 주택규모별 수요변화, 멀티홈 도입에 따른 사업비 충당 가능성을 검토한다. 넷째, 멀티홈 도입에 따른 주택공급 가능성을 서울시 아파트 규모별과 자치구별로 구분하여 살펴본다.

제1절 멀티홈 도입배경과 법적 내용

1. 멀티홈 도입배경 및 법적 사항¹⁶⁾

- 정부는 1, 2인가구의 증가에 대응하기 위한 주택정책의 일환으로 기존 아파트를 재활용하고자 새로운 유형의 리모델링인 멀티홈을 도입하였다 (2011년 4월14일 시행, 주택법, 법률 제10599호). 이것은 다세대주택과 같이 1가구에 2세대를 허용하는 세대구분형이다.

16) 공동주택 리모델링 세대증축의 타당성 연구, 국토해양부(2010)

○법적인 사항을 살펴보면, 멀티홈이 처음 도입된 당시에는 국민주택 규모(전용면적 85㎡) 초과 아파트에 한해서 30㎡ 이하로 분할임대가 가능하였다. 그러나 이번에 개정된 것은 세대별 규모제한이 없이 전용면적 14㎡ 이상으로 구획할 수 있으면 멀티홈 도입이 가능하여 그 적용폭이 대폭 완화되었다.

○이번에 도입된 멀티홈 제도의 내용을 상세히 살펴보면 다음과 같다.

첫째, 멀티홈 도입을 위해 세대별 규모제한이 완화된다. 멀티홈 건설은 기존에는 85㎡ 초과 아파트에 대해서만 허용됐으나, 앞으로는 면적에 관계없이 허용된다. 기존에는 임차되는 가구의 면적상한이 30㎡로 제한됐으나, 앞으로는 이를 폐지하고, 최소 주거환경을 확보하기 위해 14㎡ 이상으로 구획하도록 되어 있다.

둘째, 독립적인 생활을 위한 설계기준이 마련된다. 기존에는 세대구분형 아파트 내 임차가구의 설계 및 설비기준은 없었으나, 앞으로는 임차가구가 독립적인 생활이 가능하도록 다음과 같은 기준이 마련된다. 이것을 위해 독립된 현관을 갖추고, 1개 이상의 침실, 개별 부엌 및 샤워시설이 구비된 개별욕실을 설치하여야 한다. 필요 시 주택을 통합 사용할 수 있도록 세대간 통합 가능한 연결문을 설치하고, 가스, 전기, 수도 등에 대한 별도의 계량기를 구비하도록 한다.

셋째, 부대·복리시설 설치기준이 완화된다. 기존처럼 세대구분형 아파트는 실제 거주가구 증가에도 불구하고 1세대로 간주하여 추가적인 부대·복리시설 및 주차장 설치의무를 면제한다. 이때 아파트단지의 기반시설 부담이 과중하지 않도록 하기 위해, 임차가구의 수 및 임차가구의 전용면적이 각각 전체세대의 수 및 전용면적의 1/3을 초과하지 않도록 한다. 단 시장·군수·구청장의 판단하에 주차난 등이 우려되는 경우에는 60㎡ 이하 세대구분형 아파트는 임차가구당 0.2대 이내에서 주차장 설치 의무 부과가 가능하다.

넷째, 적용대상이 아파트 리모델링까지 확대된다. 즉 신축하는 아파트뿐만 아니라 리모델링을 통해서도 세대구분형 아파트가 가능하다. 다만, 리모델링 이외의 행위허가 등을 통한 기존 주택의 구조변경은 불가능하다.

〈표 4-1〉 멀티홈의 법적 주요사항

구분	개정사항
국토해양부 세대구분형 아파트 건설기준 (2012.5.14)	-세대별 규모제한 없이 14㎡ 이상으로 구획 -독립적 생활공간 확보(독립된 현관, 침실, 개별부엌, 개별욕실) -1세대로 간주하여 추가적인 부대복리시설의 설치의무 면제 -세대구분형 임차용은 연면적의 1/3 이내, 세대수의 1/3 이내 -60㎡ 이하의 세대구분형 임차가구는 필요 시 0.2대/세대 이하

○ 개정내용 중 주요사항은 다음과 같다.

첫째, 멀티홈은 기존아파트를 활용한 임차용 아파트 확보로 기존세대에 더하여 1세대 이상이 증가하게 되지만, 부대복리시설의 설치의무는 1세대로 간주하여 면제¹⁷⁾된다.

둘째, 멀티홈 도입과 관련한 임차용 아파트증가에 따른 세대수 증가를 억제하기 위해 기존 연면적의 1/3 이내, 기존 세대수의 1/3 이내 규정이 적용되고 있다.

셋째, 세대구분형 임차용 아파트에 대한 주차장 확보에서도 면죄부를 주고 있다. 단지 시장·군수·구청장의 판단하에 필요한 경우에 한해서 0.2대/세대 이하로 주차장을 설치할 수 있도록 최소한의 규정이 마련되어 있다.

17) 국토해양부 보도자료(2012.5.14)

제2절 건축 설계적 관점에서 멀티홈 적용 가능성

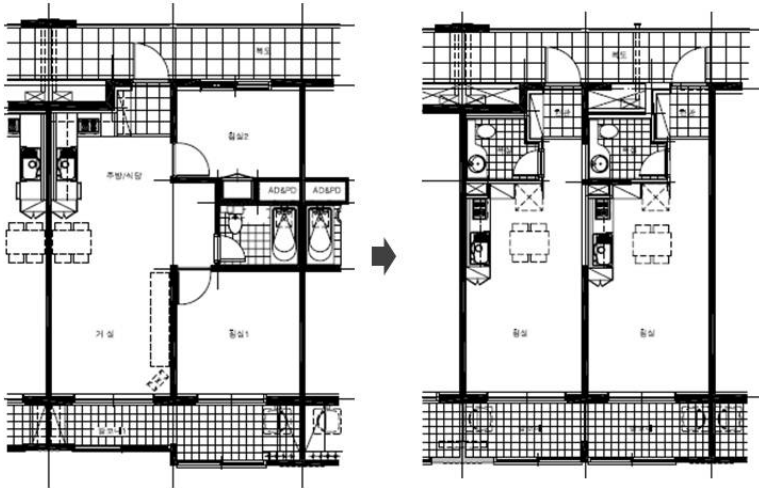
리모델링 연한에 해당되는 아파트를 대상으로 멀티홈 도입 가능성을 건축설계의 관점에서 파악한다. 즉 아파트 리모델링에 대한 설계경험이 풍부한 실무자의 도움을 받아 사례지구를 대상으로 설계 검토한 것을 토대로 멀티홈 도입의 가능성을 분석한다. 그 주요내용은 (1)멀티홈 최소면적기준에 의한 적용 가능성, (2)아파트 층별·세대별로 멀티홈 적용 가능성, (3)계단형 아파트의 멀티홈 도입·적용 가능성 등 3가지로 이루어져 있다.

1. 멀티홈 최소 면적기준에 의한 적용 가능성

- 멀티홈 확보를 위해서 최소면적은 42m^2 이상이 되어야 한다. 설계 검토 결과, 42m^2 는 실제로 세대구분형 임차아파트가 갖추어야 할 최소 기본 요건인 독립된 생활공간 확보를 위해 필요한 면적이며, 연면적 1/3 이내 요건을 적용한 수치($14\text{m}^2 \times 3 = 42\text{m}^2$)와도 일치한다.
- 멀티홈 적용을 위해서 아파트 설계상 기본적으로 요구되는 것은 기존 실내공간이 2베이(bay) 이상이어야 하며, 방 하나당 전면폭은 3.3m 이상 확보되어야 한다. 이러한 기준을 적용하여 LH공사에서 건립한 기존 공공아파트(전용면적 46m^2)를 대상으로 멀티홈에 의한 임차용 확보 가능성을 설계해 본 결과 멀티홈 도입에서 요구하는 기본요건을 충족하면서 설계상으로 공간구분이 가능한 것으로 파악되었다(<그림 4-1>). 이렇게 해서 구분된 아파트 규모는 전용면적 23.4m^2 와 전용면적 22.6m^2 이다.

< 기존 >

< 멀티홈 적용안 >

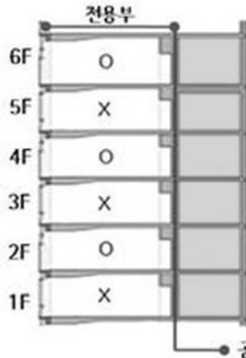


<그림 4-1> 최소면적기준의 멀티홈(예시 : 전용면적 46㎡)

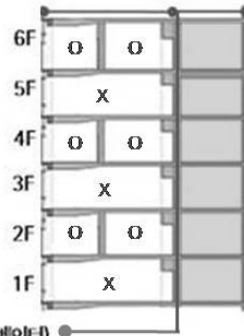
2. 아파트 층별·세대별 멀티홈 적용 가능성

- 아파트의 층별·세대별로 멀티홈 도입·적용이 가능하다. 그동안 리모델링 사업추진이 곤란하였던 것은 적어도 아파트 동(棟)단위로 주민의 전원동의를 얻어야 사업추진이 가능하였기 때문이다. 그러나 최근 건축설계와 건축설비기술의 진보로 층별·세대별로 멀티홈 도입·적용을 개별적으로 할 수 있어 이 문제를 극복할 수 있게 되었다(<그림 4-2>).

< 멀티홈 주민동의 여부 >



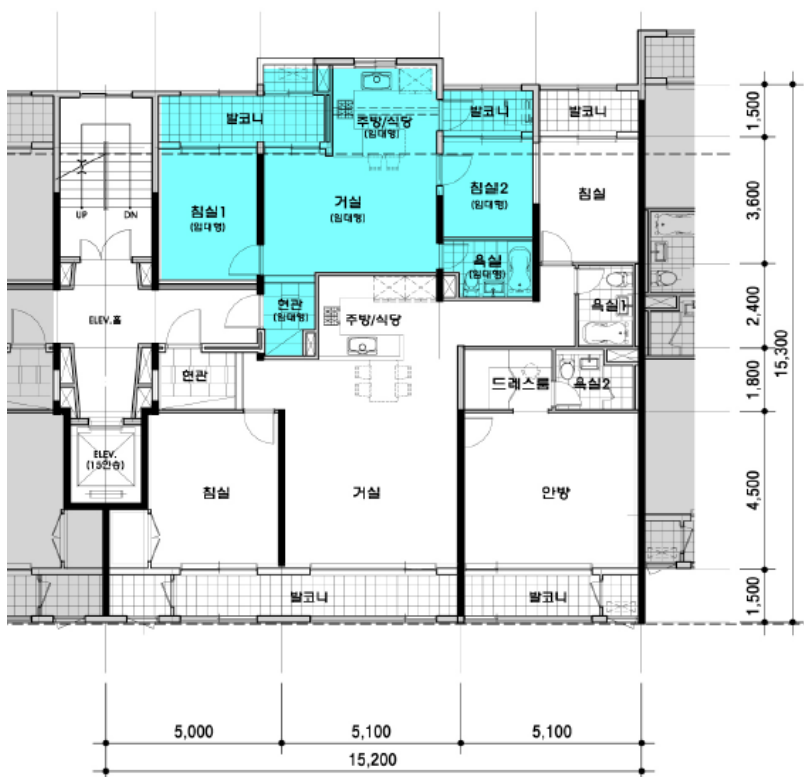
< 멀티홈 적용 시 >



<그림 4-2> 층별·세대별 적용 가능(예시도)

3. 계단형 아파트의 멀티홈 적용 가능성

○ 계단형 아파트도 멀티홈 도입이 가능하다. 멀티홈 도입 시 계단형 아파트는 복도형 아파트에 비해 불리한 구조였다. 하지만 계단형 아파트도 건축 설계기법과 건축설비기술의 진전으로 3베이(bay) 이상이면 멀티홈 확보가 가능한 것으로 판단되었다(<그림 4-3>). 이것 역시 기존의 아파트를 대상으로 2개의 독립된 생활공간확보가 가능하도록 기존 현관문의 위치를 뒤로 물려 ㄷ자홈 형태를 만들어 각 세대 별도로 현관문을 낼 수 있다. 이때 방 크기는 최소한 한 면이 3.3m 이상 확보되어야 가능하다. 이러한 것을 종합하여 보면 계단형 아파트는 전용면적 85㎡를 초과한 3베이 이상 아파트가 유리하다.



〈그림 4-3〉 계단식 아파트의 멀티홈 적용 가능(예시도)

제3절 여건변화와 사업성에 의한 멀티홈 도입 가능성

1. 사회·경제 여건변화로 본 멀티홈 도입 가능성

1) 아파트 규모별 가격지수 변화로 본 주택수요 변화

○ 우선 서울시 아파트 평형별 가격지수 추이를 2008년부터 2012년 현재까지 소·중·대형으로 구분하여 살펴보았다. 2008년은 글로벌 경제위기 이전으

로 증축형 리모델링이 활발하였던 시기이다. 2008년에는 평형별 가격지수가 대형 105.8, 중형 100.2, 소형 96.8로, 대형일수록 아파트 평형별 가격이 높았기 때문에 증축형 리모델링이 가능하였다(<표 4-2>).

〈표 4-2〉 2008년 이후 아파트규모별 매매가격 변화

시점	조사일자	대형	중형	소형
1	2008.4.7.	105.8	100.2	96.8
2	2010.4.5.	103.2	101.9	101.6
3	2011.4.4.	100.4	100.2	100.1
4	2012.10.22.	93.1	95.6	96.5
2008년과 현재의 지수차이		-12.7	-4.7	-0.4

출처 : 국민은행, 전국주택가격 동향 조사(2012.10.)

○ 2012년 현재 아파트 평형별 가격지수는 대형 93.1, 중형 95.6, 소형 96.6로 평형별로 완전히 역전되었다. 그리고 2008년 이후 현재의 아파트 매매지수 차이의 변화를 보면 소형 -0.4, 중형 -4.7, 대형 -12.7로 대형의 하락폭이 제일 컸다. 이것은 대형평형 아파트의 수요 감소에 의한 것이다. 주택가격이 전반적으로 하락하는 가운데에서도 소형평형 아파트의 하락폭이 제일 작았던 것은 주택수요가 있기 때문이다. 이 같은 점은 다음의 가구원수 변화와의 연관성에서 찾아 볼 수 있다.

2) 가구원수 변화에 따른 주택수요 변화

○ 주택수요의 변화는 가구원수의 변화와 연관성이 크다. 전체 가구수에서 가구원수가 차지하는 구성비를 보면, 4인가구수는 1980년 이후 약 70%에서 2012년 현재 약 30% 이하로 감소하였고 2030년까지의 예측추계를 보면 20% 이하로 계속 감소할 것으로 전망되고 있다. 반면에 1, 2인가구는 지속적으로 증가할 전망이며, 3인 가구는 완만하게 20~25%를 유지하는 것으로 내다보고 있다(<표 4-3>). 이러한 맥락에서 보면 4인가족 위주의 대형 아파

트는 계속해서 수요가 감소할 것으로 전망된다. 따라서 기존 대형평형 아파트는 주택수요에 맞게 멀티홈 도입을 통한 새로운 변신이 필요한 시점이다.

〈표 4-3〉 서울시 가구원수별 가구비율 추이(2015년 이후는 추정치)

서울시	1980	1985	1990	1995	2000	2005	2010	2015	2020	2025	2030
총 가구수	1,836,903	2,324,219	2,814,845	2,965,794	3,085,936	3,309,890	3,504,297	3,632,068	3,798,450	3,947,050	4,042,164
세대당 인구	4.52	4.12	3.76	3.07	2.93	2.66	2.44	-	-	-	-
1인 가구(%)	4%	7%	9%	13%	16%	20%	24%	27%	29%	30%	30%
2인 가구(%)	10%	11%	12%	14%	17%	20%	22%	25%	27%	29%	31%
3인 가구(%)	15%	17%	19%	21%	22%	22%	22%	23%	23%	23%	23%
4인 가구(%)	70%	65%	60%	52%	45%	37%	31%	26%	21%	18%	16%

출처 : 통계청, 인구총조사(2010)

3) 베이비붐세대의 은퇴와 자녀의 분가에 따른 주택규모별 수요변화

○ 대형평형에 주로 거주하고 있는 연령계층은 50대 이상으로 소위 베이비붐 세대¹⁸⁾가 많다. 이들 세대는 자녀의 결혼 등으로 분가가 일어나고 있어 기존 가족 구성원의 감소로 인해 기존의 대형평형 아파트가 더 이상 필요 없게 되었다. 즉 가족구성원수의 감소로 주택규모의 다운사이징(소형화)이 필요한 시점이다.

○ 베이비붐세대 자녀들의 출가로 인한 소형아파트 및 임대아파트수요가 급증하고 있지만, 기성시까지 내에서는 신규 주택공급을 위한 토지가 고갈된

18) 출생률이 다른 시기에 비해 현저하게 상승하는 것을 베이비붐(baby boom)이라고 한다. 미국에서 베이비붐이 일어난 시기는 제2차 세계대전이 끝난 직후인 1946년부터 1965년 사이로, 일반적으로 베이비붐세대란 미국에서 이 시기에 태어난 이들을 가리키는 말로 쓰인다. 한편, 한국의 베이비붐세대는 한국전쟁 이후인 1955년부터 1963년 사이에 태어난 이들이다. 두산백과

상태이다. 따라서 기존 아파트를 활용한 멀티홈 도입에 의한 주택공급 방식이 토지자원의 절약과 기존아파트의 재활용이라는 관점에서 매우 효과적으로 보인다. 특히 용적률의 추가 상승 없이도 소형아파트와 임대아파트 공급이 가능하기 때문에 이 방식은 매력적이다. 단 세대수 증가에 따른 주거 환경상 과밀문제가 야기될 수 있다.

- 베이비붐세대는 이미 은퇴하거나 은퇴를 앞두고 있는 계층으로 노후 대책의 일환으로 임대사업에 대해 관심이 많다. 최근 이들은 리모델링 사업 설명 시 멀티홈 도입을 통한 임대아파트 확보¹⁹⁾에 관심을 보이고 있다.
- 이상의 여건변화를 감안해 보면, 기존 대형아파트를 대상으로 한 멀티홈 적용을 통한 기존 아파트 규모의 다운사이징과 소형임대아파트 공급방식은 향후 도시관리 및 주택정책에서 중요한 역할을 할 것으로 보인다.

2. 멀티홈 도입에 따른 사업비 충당 가능성

- 기존아파트 범위 내에서 수선형 리모델링 사업을 추진할 경우, 멀티홈 도입에 의한 임대아파트의 전·월세를 활용한 사업비 충당 가능성은 다음과 같다. 이것의 검토를 위해 이미 기존 공급면적과 사업 후 공급면적, 그리고 계약면적이 제시된 사업이 완료된 아파트단지를 대상으로 현 시점의 아파트 전·월세 가격을 적용한다.
- 검토 사례지구로 강남구 A아파트 단지 내에서 전용면적 85㎡를 초과한 38평을 선정하였다. 이에 따라 멀티홈을 적용하여 공급면적 15평 임대아파트와 공급면적 23평 소형아파트로 세대분리를 가정한다. 이때 멀티홈을 도입을 위한 세대 구분형 아파트의 경우 소요되는 공사비는 수선형 리모델링과

19) 분당의 A아파트와 여의도의 B아파트 리모델링을 위한 주민 설명회에서 이 같은 멀티홈 도입을 제안했을 때 참석자의 과반수가 호응을 보였다. 이곳의 특징은 대형평형 아파트이면서 고령자가 많은 것이 특징이다.

비슷한 수준인 평당 300만원으로 총공사비는 1억1,400만원이 소요된다. 여기에 가구당 1.0대 이상의 주차장을 확보한다면 10평 정도의 주차면적이 추가로 필요하며 소요비용은 3,000만원이다. 이것을 합산하면 총 공사비는 1억4,400만원에 이른다.

- 반면에 강남구 A아파트에 대해 현행 증축형 리모델링을 한다면, 기존의 38평형 아파트가 사업 후에는 공급면적이 51평으로 증가하고 계약면적이 76평까지 늘어날 수 있다. 이때 증축형 리모델링의 공사비를 평당 400만원으로 볼 때, 총공사비는 3억400만원이 소요되어 상기의 수선행 리모델링에 비해 2배 이상이나 비싸다.
- 공급면적 15평의 임대아파트를 전세로 놓을 경우 공사비충당 가능성을 보면 다음과 같다. 서울시 평균 아파트 평당 전세가격은 800만원²⁰⁾이다. 이것을 적용하여 보면 15평 아파트의 평균 전세가격은 12,000만원이다. 전세에 의한 사업비 충당비율을 보면, 상기의 수선행 리모델링은 83.3%로 상당히 높은 반면, 증축형 리모델링은 39.5%로 43.8%p나 낮아진다.
- 이것을 공급면적 15평 전후 아파트를 대상으로 전세가격을 파악하여 공사비 충당가능성을 파악하고자 한다. 이것을 위해 서울시 평균 전세가보다 높거나 낮은 곳을 고려하여 3개의 자치구를 고른 다음, 해당 자치구내에서 3곳씩 아파트를 선정하여 검토하여 보면 <표 4-4>와 같다.
- 여기서 주목할 것은 서울시 평균 전세가(평당 800만원)²¹⁾에 비해 강남지역 아파트 전세가는 1.26~1.67로 월등히 높다. 즉 임차가구의 전세비용을 활용해 수선행 리모델링 공사비를 충당하기 위해서는 전세가격이 평당 960만 이상이면 가능한데, 강남지역의 대상아파트는 모두 이에 해당한다. 반면에 서울시 평균치보다 낮은 노원구 상계동 아파트는 서울시 평균전세

20) 닥터아파트 시세자료(기준시점 2012.11.02)

21) 자치구별 타당성을 검토하기 위하여 서울시 25개 자치구별 평당가(전세)의 평균을 기준으로 함(기준시점인 2012년 11월 2일, 닥터아파트 서울시 전세가격의 평균평당가는 838만원)

가에 비해 0.71~0.88로 낮지만, 리모델링 공사비 충당률은 59.5%~73.3%에 이르고 있다.

〈표 4-4〉 공급면적 15평 전후의 아파트 평당가격

구분	자치구	읍면동	공급 면적	단지명	아파트가격		
					매매가	전세가	평당가(전세)
1	강남구	대치동	46	대우아이빌명문가(주)	24,000	16,000	1,148
2	강남구	논현동	46	거평프리젠	20,000	14,000	1,004
3	강남구	논현동	52	신동아	36,000	21,000	1,333
4	성동구	금호동	59	삼산	24,000	14,000	783
5	성동구	마장동	61	세림	24,500	14,000	757
6	성동구	옥수동	69	극동옥정	29,000	23,000	1,100
7	노원구	상계동	61	두산	18,750	13,000	703
8	노원구	상계동	52	벽산	15,000	9,000	571
9	노원구	상계동	54	은빛1단지	19,000	11,500	703

출처 : 중앙일보 '조인스랜드'(2012년 11월23일)

제4절 멀티홈에 의한 주택공급 가능성

1. 멀티홈 도입 시 아파트 규모별 주택공급 가능성

- 멀티홈에 의한 주택공급 가능성을 주택규모별로 두 가지로 구분하여 검토할 수 있다. 종전기준인 국민주택 규모(전용면적 85㎡)를 초과한 경우와 이번에 완화된 법상 허용범위(전용면적 42㎡) 이상인 경우를 세대 구분형 아파트(멀티홈)를 기준으로 해서 대상지를 추출하여 보면 다음과 같다.
- 우선 국민주택 규모(전용면적 85㎡)를 초과한 아파트는 144,344세대로 서울시 리모델링 연한 해당 아파트의 20.8%에 이른다(<표 4-5>). 반면에 법상 허용범위(전용면적 42㎡) 이상에 해당하는 아파트는 600,049세대²²⁾로

서울시 리모델링 연한 해당 아파트의 86.7%를 차지하고 있다. 즉 이번에 개정된 기준을 적용할 경우 그 대상지는 종전에 비해 4배 이상으로 확대되고 86.7%가 건축 규모상 멀티홈 도입의 잠재력을 갖게 된다.

〈표 4-5〉 서울시 리모델링 연한 해당 아파트 면적별 멀티홈에 의한 주택공급 가능성

	42㎡ 미만	42㎡ 이상 ~ 60㎡ 이상	60㎡ 초과 ~ 85㎡ 이하	85㎡ 초과	계
세대수	91,452세대	156,995세대	298,710세대	144,344세대	691,501세대
	13.2%	22.7%	43.1%	20.8%	100%
멀티홈가능 세대누적	-	156,995세대	455,705세대	600,049세대	-
	0%	22.7%	65.9%	86.7%	
멀티홈이 바람직한 대상	-	-	-	144,344세대	-

○ 한 아파트에 멀티홈이 도입되면 기존 평형의 다운사이징을 통해 중소형아파트와 임차아파트의 공급이 가능하여 2배의 주택공급효과가 기대된다. 이와 함께 주택수요가 격감하고 있는 대형평형을 재활용한 신규 주택 공급이므로 1석 3조의 효과가 있다. 특히 주택공급정책의 관점에서 이 방식은 매우 효과적인 공급방법으로 보인다.

2. 멀티홈 도입 시 자치구별 주택공급 가능성

○ 리모델링 시 멀티홈 도입 가능성은 전·월세가격지수와 65세 이상 거주자 수, 대형아파트(전용면적 85㎡ 초과)수와 관련성이 있다고 판단된다. 이것의 선정근거는 앞에서 검토한 것에 의한 것이지만, 다음과 같이 정리할 수 있다.

22) 아파트단지정보, 부동산114(2011), 원내가공

첫째, 멀티홈 도입 시 임차가구를 활용한 리모델링의 사업비 충당효과는 지역에 따라 차이가 있지만 상당히 크다. 따라서 임차가구에 대한 전·월세 지수가 높은 곳일수록 리모델링 사업추진 가능성이 높다.

둘째, 65세 이상의 거주자가 많은 곳은 상기한 바와 같이 가구원수의 감소로 기존 아파트의 다운사이징 필요성과 노후 대책용 임차가구의 관심도가 높아질 수 있다.

셋째, 전용면적 85㎡를 초과한 대형아파트는 멀티홈 도입 시 실내공간이 넓어 유리한 조건을 가지고 있다. 그리고 공공의 입장에서든 새로운 주택 수요에 맞게 기존 대형아파트를 활용해 임대아파트와 소형아파트 공급이 가능하다.

- 우선 자치구별로 전용면적 85㎡를 초과한 아파트 비율과 아파트전세가 격²³⁾을 비교하여 보면 그 결과는 <그림 4-4>와 같다. 자치구별 평균치는 전용면적 85㎡를 초과한 아파트비율(X축)은 4%이며, 아파트 평당 전세가 격(Y축)은 3.3㎡당 800만원이다. 전용면적 85㎡ 초과 아파트는 이것의 서울시 총수를 25개 자치구로 나눈 값을 평균치로 보았다. 이것을 토대로 크게 4가지 유형(I, II, III, IV)으로 구분하여 비교 분석한 결과는 다음과 같다. 이때 이 조건에 부합하는 전용면적 85㎡ 초과 리모델링 연한 해당 아파트는 주택공급 가능성이 높다고 보고 세대수를 파악한다.

첫째, 멀티홈 도입이 유리한 I 그룹(1사분면)에 속하는 자치구는 강남구, 서초구, 송파구, 양천구, 동작구, 용산구(6개구, 24.0%)이다. 이에 해당하는 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 86,690세대로 60%를 차지하고 있다.

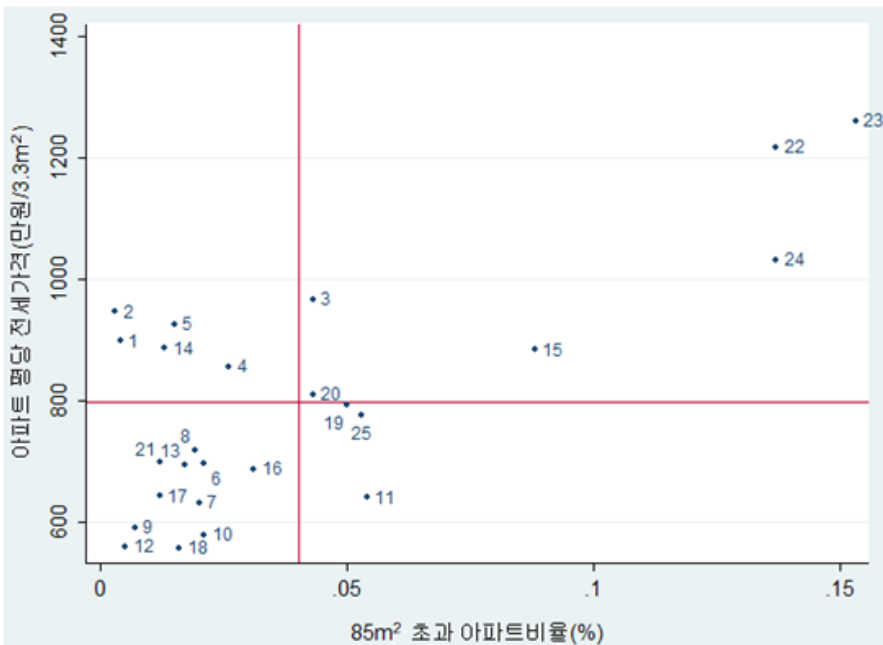
둘째, II 그룹(2사분면)에는 중구, 종로구, 광진구, 성동구, 마포구(5개구, 20.0%)가 속한다. 이에 해당하는 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 8,679세대로 6%이다. 이곳의 특징은 주택재개발에 의한 아파트단지가 많아 아파트 규모배분을 적용기준²⁴⁾에 따라 전용면적 85㎡ 이하의 비율이 80%

23) 닥터아파트 시세자료(기준시점 2012.11.02)

이상을 차지하고 있다는 것이다.

셋째, IV그룹(4사분면)에는 강동구와 노원구 등 2개구(8.0%)가 속한다. 이에 해당하는 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 26,247세대로 18.7%를 차지하고 있다. 대상 자치구수는 적지만 대형아파트수가 많은 이유는 1980년대 택지개발사업에 의한 대단위 아파트 공급의 영향이 크다.

넷째, 멀티홈 도입이 상대적으로 불리한 III그룹(3사분면)에 속하는 자치구는 은평구, 금천구, 강북구, 도봉구, 구로구, 중랑구, 동대문구, 관악구, 서대문구, 강서구, 성북구(11개구, 44.0%)이다. 이에 해당하는 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 22,728세대로 15.7%를 차지하고 있다. 즉 IV그룹에 해당하는 자치구 수는 많지만 실제로 공급가능한 대형 아파트수가 적다.



〈그림 4-4〉 자치구별 아파트 평당 전세가와 85㎡ 초과 아파트 비율

24) 전용면적 기준으로 60㎡ 이하는 40% 이상, 85㎡ 이하는 40% 이상, 115㎡ 이하는 20% 미만

1	종로구	6	동대문구	11	노원구	16	강서구	21	관악구
2	중구	7	중랑구	12	은평구	17	구로구	22	서초구
3	용산구	8	성북구	13	서대문구	18	금천구	23	강남구
4	성동구	9	강북구	14	마포구	19	영등포구	24	송파구
5	광진구	10	도봉구	15	양천구	20	동작구	25	강동구

*숫자 범위 : 1사분면에 속한 부분 음영으로 표시

구분	85㎡ 초과 세대수(A)	리모델링 연한에 해당하는 세대수(B)	구간별 비율(A/B)
I	86,690(60.0%)	255,792(33.9%)	33.9%
II	8,679(6.0%)	51,313(16.9%)	16.9%
III	26,247(18.1%)	209,467(30%)	12.5%
IV	22,728(15.7%)	174,929(25%)	13.0%
계	144,344(100%)	691,501(100%)	20.9%

○그다음으로 노년인구 비율²⁵⁾과 전용면적 85㎡ 초과한 아파트 비율을 보면 <그림 4-5>와 같다. 자치구별 평균치는 노년인구(Y축) 4%, 전용면적 85㎡를 초과한 아파트비율(X축) 4%이다. 여기서 각 자치구의 노년인구 비율은 서울시 전체 노년인구수 대비 해당 자치구 노년인구의 비율을 나타낸 것이다. 그리고 전용면적 85㎡ 초과한 아파트 비율은 서울시의 전용면적 85㎡ 초과 아파트 대비 자치구별을 비율을 의미한다. 이 조건에 부합하는 전용면적 85㎡ 초과한 리모델링 연한 해당 아파트 중 평균치(평균은 4%, 약 6,000세대)를 상회하는 자치구의 주택공급 가능성이 높다고 보고 세대수를 파악한다.

○이것을 토대로 4가지로 유형화(I,II,III,IV)한 결과는 다음과 같다.

첫째, 멀티홈 도입 시 유리한 I 그룹에는 송파구, 강남구, 영등포구, 동작구, 노원구, 강동구 등 6개구(25%)가 속한다. 이에 해당하는 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 70,835세대로 49.1%를 차지하고 있다.

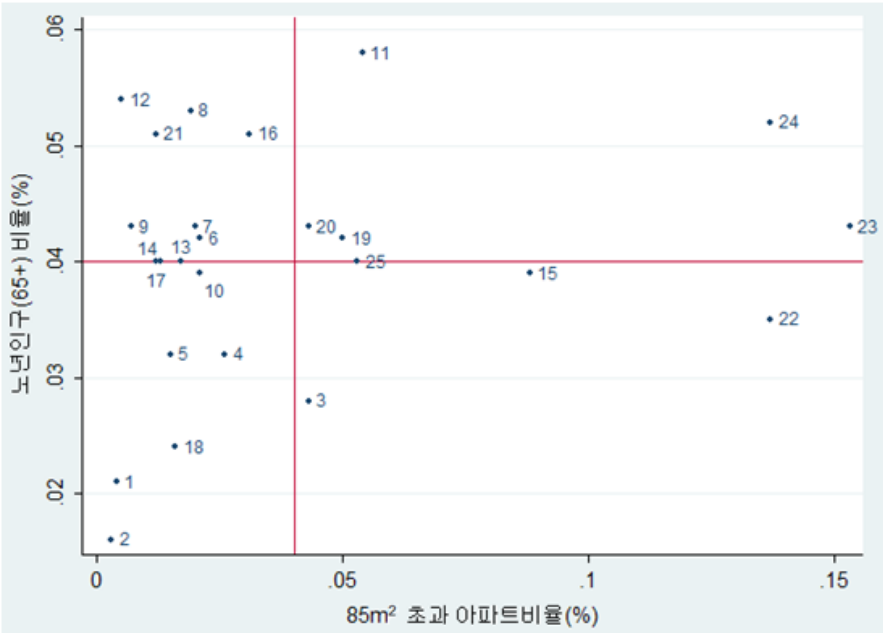
둘째, II그룹에는 은평구, 성북구, 관악구, 강서구 등 10개구(40.0%)가 속

25) 도시나 지역에서의 만 65세 이상의 노인인구, 통계청

하며 제일 많다. 하지만 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 22,656세대 (15.7%)로 그 비율이 낮다.

셋째, Ⅲ그룹에는 용산구, 양천구, 서초구 등 3개구(12.0%)가 속한다. 이에 해당하는 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 12,270세대(8.5%)로 상대적으로 적은 편이다.

넷째, Ⅳ그룹에는 중구, 종로구, 금천구, 성동구, 광진구, 도봉구 등 6개구 (24%)가 속한다. 이에 해당하는 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 38,583 세대로 26.7%를 차지한다.



〈그림 4-5〉 자치구별 노년인구 비율과 85㎡ 초과 아파트 비율

1	종로구	6	동대문구	11	노원구	16	강서구	21	관악구
2	중구	7	종랑구	12	은평구	17	구로구	22	서초구
3	용산구	8	성북구	13	서대문구	18	금천구	23	강남구
4	성동구	9	강북구	14	마포구	19	영등포구	24	송파구
5	광진구	10	도봉구	15	양천구	20	동작구	25	강동구

*숫자 범위 : 1사본면에 속한 부분 음영으로 표시

구분	85㎡ 초과 세대수(A)	리모델링 연한에 해당하는 세대수(B)	구간별 비율(A/B)
I	70,835(49.1%)	330,500(47.8%)	21.4%
II	22,656(15.7%)	164,990(23.9%)	13.7%
III	12,270(8.5%)	95,790(13.9%)	12.8%
IV	38,583(26.7%)	100,221(14.5%)	38.5%
계	144,344(100%)	691,501(100%)	20.9%

○이상의 3가지 지표를 종합하여 볼 때 멀티홈 도입이 유리하여 주택공급 가능성이 기대되는 곳에는 강남구, 송파구, 양천구, 용산구, 동작구, 노원구, 강동구(7개구, 358,410세대, 51.8%)가 속한다. 이에 해당하는 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 82,458세대이다.

반면에 상대적으로 멀티홈 도입이 불리하여 주택공급 가능성이 상대적으로 낮은 곳에는 상기 지표의 교집합으로 보면, 금천구, 구로구, 도봉구 등 3개구가 속한다. 이에 해당하는 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 7,105세대로 4.9%이다.

제5절 멀티홈 도입 시 예상되는 문제

1. 최소면적 기준 완화에 따른 문제

아파트 리모델링에 멀티홈 도입 시 법적 최소면적을 대폭 완화에 따라 주거환경의 악화가 우려된다. 종전에는 법적 최소면적이 전용면적 85㎡를 초과하면서 최소구획면적이 30㎡ 이상이었는데, 앞으로는 적용대상 아파트의 최소면적 규정도 없이 최소구획면적만 14㎡ 이상으로 되어 있다. 설계적으로 적용 가능한 최소면적은 42㎡ 이상이지만, 이것도 대폭 완화됨에 따라 기존 아파트 멀티홈 대상세대수가 상기한 바와 같이 리모델링 총세대수의 86.7%에 달한다. 멀티홈 도입은 아파트단지 내에서 전용면적 기준 42㎡ 이상이면 과반수가 가능해

저 세대수 증가에 따른 과밀화의 가능성이 높아졌다. 법적으로는 기존세대수의 1/3 이내로 증가세대수를 제한하고 있지만, 그럼에도 불구하고 세대수 증가에 의한 주거환경의 악화로 열악한 닭장집 같은 아파트로 전락할 우려가 있다.

2. 단지내 세대수 증가에 의한 문제

멀티홈 도입에 의한 세대수 증가는 지구내 기존시설 사용에서 혼잡을 초래할 우려가 있다. 이것은 임차가구가 증가해도 부대복리시설의 추가설치 의무를 면제해주고 있기 때문이다. 반면에 최근 생활수준의 향상에 따라 부대복리시설의 수요는 증가하는 추세이다. 그 일례로 주민의 요구에 의해 아파트단지내에 스포츠시설 및 커뮤니티시설 등을 설치하고 있으며, 고령화가 진행됨에 따라 노인복지시설의 수요도 증가하는 추세에 있다.

- 이상과 같이 임차가구수의 증가와 주민의 새로운 시설수요 증가로 기존시설의 확충이 필요함에도 멀티홈 제도에서는 기존의 1가구에 포함시켜 인정하여 부대복리시설 추가 확보 의무를 면제해주고 있어 기존시설 이용에 불편과 혼잡이 우려된다.

3. 부대·복리시설 확보 및 주차장 확보 기준에 관한 문제

정부에서 제시한 '91년 부대·복리시설기준으로 충분하다는 논리²⁶⁾에는 모순이 있다. 임차가구에 대한 부대·복리시설의 추가설치 면제를 위해 사용한 '91년 기준은 다음과 같은 점에서 문제가 있는 것으로 드러났다. 우선 리모델링 연한 해당 아파트단지 중에서 '90년 이전에 해당하는 것이 375,452세대로 리모델링

26) '세대구분형(멀티홈) 아파트에 대한 사업계획승인지침'(2012.5.18.), 국토해양부

대상지 중 54.2%에 달하고 있다.

○ 특히 '91년 주차장 설치기준은 세대당 약 1.2대여서 임차가구를 지어도 충분히 수용 가능하다는 논리는 현실과 거리가 있다. 아파트 리모델링 연한 해당세대수의 과반수가 '90년 이전의 것으로 당시 주차장 설치기준은 60㎡ 이하가 0.4대/세대, 85㎡ 이하가 0.5대/세대로 정부에서 주장한 것과 모순을 보이고 있다(<표 4-6>). 즉 국민주택 규모(85㎡)는 정부에서 주장한 '91년의 약 1.2대/세대 기준으로 보면, '90년 이전의 아파트는 현행 주차장 확보기준으로 보면 42%에도 못 미치는 것으로 향후 주차부족 문제가 우려된다.

〈표 4-6〉 주택건설기준에 관한 규칙_공동주택단지 주차장 설치기준(1989)

	전용면적(㎡)	세대당 주차수		
		특별시	직할시 및 수도권내 시지역	기타
구분	60㎡ 이하	0.4	0.2	0.1
	60㎡ 초과 85㎡ 이하	0.6	0.4	0.2
	85㎡ 초과 115㎡ 이하	1.0	0.6	0.4
	115㎡ 초과 150㎡ 이하	1.5	1.0	0.6
	150㎡ 초과	2.0	1.4	0.8

○ 주차장확보 실태를 살펴보면 리모델링 사업 추진지구는 당시의 법적 기준의 영향을 받아 주차부족 문제를 겪고 있는 것을 알 수 있다(<표 4-7>). 사례지구 아파트의 주차장확보율은 대부분 40.0%~61.3%로 부족함을 보이고 있다. 이중 한 곳만이 세대당 주차장 1.0대 이상을 확보하고 있다. 이곳은 아파트 전용면적 85㎡를 모두 초과하여 당시 주차장 확보기준이 세대당 1.0대 이상이었다. 즉 전용면적 85㎡ 초과에 아파트에 대해서는 '90년 이전에도 세대당 1.0대 이상의 주차장을 확보토록 설치기준으로 정하고 있는데 이는 현 주차장 확보기준에도 적용이 가능하다. 사례지구 중 1992년에 준공된 아파트가 3곳이 있는데 이곳의 주차장 설치기준이 되는 실제 사

임차가구는 1990년 이전으로 보면 될 것이다.

〈표 4-7〉 리모델링 추진지역의 주차장 확보 현황

구분	자치구	읍면동	85㎡ 초과비율	단지명	주차현황		
					확보주차면수	등록대수	확보율(%)
1	용산구	이촌동	96.7%	타워맨션(1974)	62	85	58.8
2	용산구	이촌동	100%	점포아파트(1074)	144	142	101.4
3	송파구	오금동	0%	아남아파트(1992)	299	300	53.3
4	성동구	응봉동	49.1%	응봉대림1차(1986)	855	879	59.4
5	강남구	개포동	0%	대청아파트(1992)	822	700	40.0
6	강남구	개포동	0%	대치2차아파트(1992)	1,753	1,200	42.5
7	강동구	둔촌동	100%	둔촌현대1차(1984)	498	600	61.3

○ 임차가구에 대한 주차장 확보 면제실태를 살펴보기로 한다. 임차가구는 법 상에서 구청장이 필요 시 세대당 0.2대를 확보하도록 권고하고 있을 뿐이다. 이같은 사례로 서울시 공공임대주택이 있다. 서울시 공공임대주택에서는 세대당 0.2대로 주차장 확보 기준을 적용하였지만 실제 사용되고 있는 것을 SH공사에서 파악한 것²⁷⁾에 의하면 세대당 0.4대로 부족률이 50%에 이르고 있다. 즉 임차가구에 대한 주차장 확보의무 면제는 오히려 단지내 주차부족 문제를 심화시킬 수 있으므로 보완이 필요하다.

이상과 같이 '90년 이전에는 아파트 규모에 따라 주차장 확보기준이 큰 차이를 보이고 있지만, 현 주차장 확보기준에 적용이 가능한 전용면적 85㎡ 초과 아파트에 대해 주목할 필요가 있다. 또한 아파트 리모델링 시 주차장 확보대수는 가구수에 맞게 확보되어야 할 것이다.

27) 김형근, 2012.9, “리모델링 수직증축을 위한 기술현황 소개 및 정책 제언”, SH공사, 발표자료

4. 임차가구의 면적 및 세대수 1/3 이내 증가 규정에 따른 문제

- 멀티홈 임대가구의 증가분을 기존 연면적과 기존 세대수의 1/3 이내로 각각 규정한 것은 아파트단지의 규모특성을 고려할 때 실제로 적용하기 어렵게 만들고 있다. 아파트단지별로 주택규모의 구성비는 상이하지만, 그럼에도 전용면적 42㎡ 이상이면 세대별로 멀티홈 도입이 가능하다. 상기한 바와 같이 이에 해당하는 리모델링 연한 해당 아파트 세대수는 86.7%에 이른다. 이때 임차가구 증가를 기존 세대수의 1/3 이내로 규정한 것이 불합리하기 때문에 적용과정에서 오히려 해당 주민 간의 갈등을 조장하거나 새로운 역민원을 야기할 수 있다.
- 특히 아파트단지내 국민주택 규모(전용면적 85㎡) 초과 비율이 높은 아파트를 중심으로 멀티홈의 도입 가능성이 높다. 여기서 사례지구는 서울시 아파트 중에서 입지특성과 아파트 가격지수를 고려하여 가격대별(상·중·하)로 자치구를 고른 다음, 해당 자치구별로 이 사례에 적합한 아파트단지를 3곳씩 선정한다. 그 사례지구를 살펴보면 <표 4-8>과 같다. 아파트 평형 규모로 보면, 이들 사례지구는 법상 멀티홈이 가능한 최소면적 42㎡ 이상을 모두 충족하고 있고, 멀티홈 도입의 가능성이 높은 전용면적 85㎡를 초과한 아파트 세대수 비율은 49.6%~100%를 보이고 있다. 그러나 법은 기존세대수의 1/3 이내 규정에서 사업을 추진하도록 규정하고 있어 멀티홈 도입 시 주민들 간의 의견조정이 어려울 수 있다.
- 정부와 서울시가 전용면적 85㎡를 초과한 대형아파트를 활용해 주택공급 정책을 전개하고자 할 때 1/3 이내 규정이 걸림돌이 될 수도 있다. 세대수 증가에 따른 과밀화 문제방지를 위해 도입된 1/3 이내 규정은 주차장 부족 문제 야기와 연관성이 높은 만큼, 개선을 위한 대책 마련이 필요하다.

〈표 4-8〉 임차가구 증가 1/3 규정 적용 시 불리한 아파트단지 사례

구분	자치구	읍면동	세대수	60㎡ 미만	85㎡ 이하	85㎡ 초과	1/3 초과여부 (85㎡ 기준)
1	강남구	미성2차(1998)	911	-	459	452	0 49.6%
2		현대8차(1995)	516	-	-	516	0 100%
3	성동구	대림1차(1986)	855	-	435	420	0 49.1%
4		청계백산(1996)	822	-	-	822	0 100%
5	영등포구	삼부(1976)	866	-	120	746	0 86.1%
6		광장(1978)	744	-	-	744	0 100%
7	노원구	마들대림(1988)	538	-	-	538	0 100%
8		미도(1988)	600	-	-	600	0 100%

제6절 주택규모별로 본 멀티홈 도입의 필요성과 가능성

이상의 결과를 토대로 아파트 규모별로 멀티홈 도입의 필요성과 가능성의 관점을 종합적으로 정리하면 다음과 같다.

1) 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 멀티홈 도입 유리

첫째, 자녀 출가 등에 따른 가구 구성원의 변화로 주택 규모의 다운사이징이 필요하다. 4인 가구 중심에서 1, 2인가구로 변모 중인 현실을 고려할 때 주택 규모의 변화가 필요하다.

둘째, 주택수요에 맞게 기존 대형아파트를 활용한 주택공급이 요구된다. 주

택수요가 감소하고 있는 대형평형을 활용하여 중소형 아파트와 임대형 아파트를 공급할 경우 주택공급효과는 배가된다. 특히 서울시는 신규개발지의 고갈과 공공재원의 부족으로 주택수요가 많은 소형아파트 및 임대아파트 공급이 어려움에 직면하고 있어 멀티홈의 활용은 매우 효과적일 수 있다.

셋째, 베이비붐세대의 은퇴와 고령화에 대응한 노후용 임대주택에 대한 관심이 높아지고 있다. 노후용 임대주택은 임차가구의 전·월세를 활용한 리모델링 사업비 충당과 노후자산으로서 활용가치가 높아지고 있다.

넷째, 기존 대형평형 아파트는 실내공간이 넓어 세대구분이 용이하다. 또한 실내면적이 넓고, 세대구분이 용이한 3베이(bay)여서 독립현관 설치 등 임차가구에 필요한 기본시설 확보가 용이하다.

다섯째, '90년 이전의 주차장 확보기준이 세대당 1.0대 이상이므로 현재 주차기준에도 적용이 가능하다.

2) 전용면적 85㎡ 이하인 중소형 아파트는 멀티홈 도입 불리

첫째, 이론상으로는 최소 전용면적이 42㎡ 이상이면 전용면적 14㎡의 임대가구 확보가 가능하지만 과밀에 따른 주거환경의 악화가 우려된다. 중소형 아파트는 실내공간을 둘로 구분하면 전면 폭이 좁아지고 실내구조상 불리하여 주거환경의 악화가 우려된다.

둘째, 개별 세대별로 멀티홈 도입 시 주차장 부족 문제가 심화될 수 있다. '90년 이전에 인허가를 받아 건립된 전용면적 85㎡ 이하의 아파트는 50% 이상으로 건립 당시 주차장기준이 현재기준의 50%이다. 따라서 멀티홈 도입 시 임차가구 증가분에 대한 주차장 확보 의무 면제는 지구내 주차부족 문제를 심화시킬 수 있다.

셋째, 멀티홈 도입 시 증축형 리모델링은 수선형 리모델링에 비해 공사비가 2배 정도 더 소요되어 임차가구의 전세를 활용한 사업비 충당비율이 현저하게 낮아 사업추진이 곤란하다.

넷째, 중소형 아파트는 실제로 가구원의 변동이 대형평형 아파트 거주가구에 비해 적고 성장할 자녀가 많아 멀티홈의 가능성이 낮다. 즉 중고등학생의 자녀가 많아 현재보다 큰 아파트를 선호하고 있기 때문에 기존의 평형을 줄이면서 멀티홈을 통한 소형 아파트 또는 임대아파트를 확보할 가능성은 낮다.

다섯째, 주택수요가 많은 아파트규모(전용면적 60㎡, 85㎡)에서 멀티홈 도입의 가능성은 낮다. 이 아파트 규모는 가구 구성원이 3인가구 이내로 감소하면서 인기가 높아진 평형으로 주택수요가 많고 분양성이 좋기 때문에 멀티홈의 가능성이 낮다(<표 4-2~3> 참조).

제7절 소결

○ 기존아파트의 멀티홈 도입 가능성을 건축설계와 사업비 충당, 주택수요 대응의 관점에서 검토한 결과 그 가능성이 높은 것으로 파악되었다.

첫째, 기존아파트는 멀티홈 도입을 위한 최소면적이 42㎡ 이상이며 2베이(bay) 이상(방당 전면폭 3.3m 이상)이면 확보가 가능하다. 그리고 같은 아파트 동(棟)내에서 층별·세대별로도 멀티홈 도입이 가능하다. 또한 계단식 아파트는 3베이 이상이면 기존 출입문의 위치를 뒤로 변경하여 두 가구가 거주가 가능하다.

둘째, 기존아파트의 멀티홈 도입 시 임차가구의 전세금을 활용한 사업비 충당 가능성은 전용면적 85㎡를 초과한 아파트가 유리하다. 이것은 기존 아파트를 대상으로 수선형 리모델링을 해야 사업비 충당비율이 높아지기 때문이다. 기존 리모델링 사업지구를 검토한 결과, 임차가구의 전세에 의한 사업비 충당률이 높은 것으로 드러났다.

셋째, 사회·경제 여건변화로 주택수요가 대형평형 아파트 위주에서 소형평형 아파트 중심으로 바뀌었다. 실제로 2008년 이후 서울시 아파트 규모별

매매지수의 변화를 보면 대형평형의 가격하락폭은 -12.7%이었던 반면, 소형평형 아파트의 가격하락폭은 -0.4%로 미미하였다. 그리고 가구원수의 변화를 보아도 1, 2인가구수는 20% 이상으로 급증한 반면, 4인가구수는 격감하여 대형평형 아파트의 수요 감소를 파악할 수 있었다. 이와 함께 베이비붐세대의 다수은퇴와 자녀의 분가로 대형평형 아파트는 가구원수의 감소로 인한 기존 아파트 규모의 다운사이징과 노후용 임차아파트의 필요성을 느끼고 있다.

○멀티홈 도입에 따른 주택공급 가능성을 아파트 규모(평형별)와 거주자의 속성, 아파트 전세가격지수의 지표에 의해 파악한 결과, 강남지역을 포함한 7개 자치구가 유리한 것으로 나타났다.

첫째, 서울시 차원에서 리모델링 연한 해당 아파트 중 법상 최소요건인 전용면적 42㎡ 이상인 아파트는 약 60만세대로 전체의 86.7%에 이르고 있다. 또한 멀티홈 도입이 유리한 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 144,344세대로 전체의 20.8%에 달한다. 이곳은 멀티홈 도입가능성이 높다.

둘째, 서울시 25개 자치구를 대상으로 멀티홈 도입의 가능성을 주요 3개 지표, 즉 전용면적 85㎡를 초과한 아파트 세대수와 50세 이상의 거주자수, 서울시 평균 전세가를 기준으로 파악하였다. 그 결과 멀티홈 가능성이 높은 곳은 강남구, 송파구, 양천구, 용산구, 동작구, 노원구, 강동구로 총 358,410세대(57.1%)에 달한다. 특히 이중에서도 주택공급 가능성이 높은 자치구는 전용면적 85㎡ 초과인 아파트이면서 전세가격지수가 서울시 평균치보다 높은 곳으로 82,458세대에 이른다.

○멀티홈 도입 시 최소면적의 완화와 임차가구의 주차장 확보 면제, 그리고 세대수 증가 1/3 이내 규정은 새로운 문제를 야기할 수 있는 것으로 분석되었다.

첫째, 멀티홈 적용대상이 종전의 85㎡ 초과 아파트에서 42㎡ 이상 아파트로 대폭 완화됨에 따라 그 대상은 약 14.4만세대(20.8%)에서 약 60.0만세대(86.7%)로 4배 이상 증가하였다. 그 결과 과도한 세대수 증가에 따른 과밀화로 주거환경의 악화가 우려되므로 리모델링 시 멀티홈 적용 최소면적의 상향 조정이 필요하다.

둘째, 정부에서 제시한 '91년 부대·복리시설 및 주차장 설치기준은 실제와 차이가 커 부족문제가 야기될 수 있는 것으로 파악되었다. 리모델링 연한 해당 아파트 중에서 '90년 이전의 아파트는 357,452세대로 54.2%를 차지하고 있다. 특히 주차기준 설정은 '91년도 기준이 세대당 약 1.2대이지만, '90년 이전 기준은 전용면적 85㎡ 이하 아파트의 경우 '91년 기준의 50%에도 못 미치고 있어 주차부족 문제가 심각하다. 여기에 멀티홈 임차 가구에 대한 주차장 확보의무 면제는 오히려 주차장 부족을 심화시킬 수 있으므로 보완이 필요하다. 서울시 공공임대아파트의 설치기준(0.2대/세대)과 현 실태(0.4대/세대)를 참고하여 이 기준을 보완할 필요가 있다.

셋째, 임차가구의 면적 및 세대수증가의 1/3이내 규정이 오히려 주택공급상 활용이 필요한 전용면적 85㎡를 초과한 아파트에 멀티홈 도입을 어렵게 만들 수 있어 제도 개선이 필요하다. 즉 아파트단지 내에서 기존 세대수의 1/3 이상이 멀티홈 임차가구 도입을 원할 경우 의견조정이 쉽지 않을 수 있어 이것을 대체할 수 있는 기준 마련도 중요하다.

○ 멀티홈 도입 시 전용면적 85㎡를 초과한 대형평형 아파트는 유리한 반면, 그 이하 규모의 아파트는 불리한 것으로 나타났다.

멀티홈 도입 시 전용면적 85㎡를 초과한 아파트는 (1)거주자의 구성원 변화로 기존주택 규모의 다운사이징의 필요성과 노후용 임차가구에 대한 관심이 고조되고 있고, (2)정부 및 서울시 주택정책상 주택수요변화에 대응한 기존주택을 활용한 소형주택 및 임대주택의 공급을 확대하고 있다. 그

리고 (3)실내공간상 세대구분의 용이성과 현 주차장확보 기준의 대응 가능성에서 유리하고 이를 통한 주택공급 가능성도 높다.

반면에 멀티홈 도입 시 전용면적 85㎡ 이하 규모의 아파트는 (1)전면폭과 실내공간이 협소하여 세대구분이 불리하며, (2)'90년 이전의 아파트단지는 주차장 설치기준이 현 수준의 50% 이하여서 임차가구 증가에 따른 주차부족 문제의 심화가 우려된다. 그리고 (3)가구원수의 변동도 적고 주택수요가 많은 아파트 평형이기 때문에 멀티홈 도입의 가능성은 상대적으로 낮을 것이다.

제5장 서울시 정책방향

제1절 여건변화와 신제도 도입에 따른 현 리모델링
정책의 영향

제2절 향후 아파트 리모델링의 서울시 정책방향 및
기본원칙

제3절 개선방안

제 5 장

서울시 정책방향

이 장에서는 앞장의 검토 결과를 토대로 이번 정부의 리모델링 활성화 제도 도입에 대응한 아파트 리모델링의 서울시 정책방향과 이것의 실현을 위한 개선 방안을 제시한다. 이 장의 내용 구성은 다음과 같다.

- 우선 사회·경제 여건변화와 신규 정책 및 제도 도입에 따른 현 리모델링의 정책 영향은 이상의 검토결과를 토대로 종합평가와 향후전망을 중심으로 정리한다.
- 향후 아파트 리모델링의 서울시 정책방향은 아파트 리모델링의 현행 정책 영향과 여건변화, 그리고 지속가능한 아파트 관리의 방향을 함께 고려하여 제시하고자 한다.
- 마지막으로 아파트 리모델링의 서울시 정책방향을 토대로 이번의 새로운 정책 및 제도 도입으로 예상되는 문제점에 대한 개선방안을 제안한다.

제1절 여건변화와 신제도 도입에 따른 현 리모델링 정책의 영향

1. 사회·경제 여건의 변화에 따른 현 리모델링 정책의 영향

첫째, 2008년 글로벌 경제위기 이후 아파트가격 하락과 공사비 증가로 현행 고비용구조의 증축형 리모델링은 더 이상 사업추진이 곤란하게 되었다. 특히 2008년 이후 대형평형 아파트의 가격 하락폭이 컸고 앞으로도 수요 감소가 예상되는바 증축형 리모델링은 한계점에 이르렀다고 본다. 앞으로 저비용구조의 리모델링 추진방식에 대한 개발수요가 늘어날 것이므로 생활불편 해소와 주거환경 악화 억제를 위한 아파트 노후화 방지차원에서 이에 대비할 필요가 있다.

둘째, 인구구조 및 가구원수의 변화에 따른 아파트 규모별 수요변화, 즉 1, 2인가구 증가와 고령화 진행에 따른 소형아파트 및 임대아파트 수요가 증가하고 있고 앞으로도 계속 늘어날 전망이다. 그리고 가구원수의 변동이 많은 50대 이상의 연령계층에서는 기존 아파트규모의 다운사이징과 노후용 임차가구의 임대수익에 대한 관심이 높아질 것이다. 이러한 배경하에서 멀티홈 도입에 의한 기존아파트를 활용한 소형아파트와 임대아파트 공급이 리모델링 정책과 주택정책에서 중요한 영역을 차지하게 될 것이다.

2. 신규 정책 및 제도 도입에 따른 리모델링의 정책영향

첫째, 기존 전용면적을 기준으로 한 30% 이내 면적증가 허용은 일정수준의 주거환경 유지와 도시 밀도관리에 영향이 큰 만큼 용적률 상한치 설정이 요구된다.

둘째, 전용면적 85㎡ 기준으로 그 미만은 40% 이내 면적증가, 그 이상은 30% 이내 면적증가로 10%를 차등 적용함으로써 일반분양 이익배분 시 발생 가능한 문제를 증축허용비율과 구분하여 대응하는 것이 바람직하다.

셋째, 기존세대수 10% 증가의 일반분양을 위한 별동증축이 다양한 형태로 이루어질 경우 주거환경의 악화가 우려되므로 이에 대한 개선책과 가이드라인 마련이 요구된다. 별동증축은 기존의 용적률이 낮거나 지구내에 공지가 있어 설계상 도입이 가능한 곳으로 한정해 적용하도록 한다.

넷째, 리모델링 시 멀티홈 도입은 주택수요 변화에 맞게 대형평형 아파트를 활용해 소형아파트와 임대아파트를 공급하는 것이 바람직하며, 이것의 실현을 위해서는 정부와 서울시 주택정책의 뒷받침이 중요하다. 이때 임차가구 증가에 따른 주거환경의 과밀화와 주차 부족문제 발생을 최소화하는데 역점을 두어야 할 것이다.

다섯째, 정부의 '91년 주차장 설치기준 적용은 '90년 이전의 아파트가 과반수여서 현실과 거리가 있으므로 개선이 필요하다. 특히 멀티홈 도입 시 전용면적 85㎡를 경계로 주차장 설치기준이 큰 차이를 보임에 따라 이것을 반영하여 보완할 필요가 있다. 그리고 임차가구의 세대수증가 1/3 이내 규정은 오히려 멀티홈 도입이 필요한 아파트단지에서 사업추진을 어렵게 만들 수 있으므로 개선이 시급하다.

여섯째, 기존 세대수 10% 이내 증가분의 일반분양과 멀티홈 도입에 의한 임대수익으로 사업비 충당률이 높아 주택공급 가능성이 기대된다. 특히 정책적 측면에서 보면 전용면적 85㎡를 초과한 아파트에 멀티홈 도입을 통한 소형아파트와 임대아파트 공급방식은 주택공급 효과가 매우 크고 주택정책상 바람직한 방향이다. 여기서 별동증축은 기존밀도가 낮아야 하고 단지내 아파트배치를 재조정하여야 하므로 그 적용대상지는 매우 제한적일 수 있다.

제2절 향후 아파트 리모델링의 서울시 정책방향 및 기본원칙

- 여건변화에 대응해 고비용구조의 증축형 리모델링은 지양하고 저비용 구조의 리모델링을 확대해 나간다.

첫째, 용적률 증가를 수반하는 현행 증축형 리모델링 방식은 여건변화로 한계가 있는 만큼 주민의 사업비 부담을 최소화하는 방식으로 바꾼다. 이와 함께 이번의 새로운 제도와 조치를 활용해 리모델링 사업비 일부를 충당하는 방식도 함께 고려한다.

둘째, 그 일환으로 밀도가 낮아 공간적으로 수용이 가능한 기존 아파트는 별도증축을 할 수 있고, 주택수요가 적은 대형평형 아파트는 멀티홈 도입에 의한 임차가구의 전·월세로 사업비 일부를 충당할 수 있다.

- 기존 아파트의 장수명화 차원에서 증축형리모델링보다는 수선형 리모델링을 정책적으로 확대해 나간다.

첫째, 주택정책에서 아파트를 장수명화할 수 있는 수선형 리모델링을 확대하기 위해 공익성을 부여한 다양한 형태의 공공지원을 확대한다.

둘째, 수선형 리모델링 시 전용부에 대해서는 조합원이 스스로 개량하고 공용부분에 대해서는 공공이 다양한 명목으로 공익성을 갖고 공공지원을 확대해 나간다.

셋째, 공공은 수선형리 모델링이 증축형 리모델링에 비해 사업비 절감과 환경적 측면에서 비교우위에 있다는 것을 홍보한다.

넷째, 리모델링 추진위원회 및 조합도 리모델링 사업을 위한 주민 설명회 때 재건축과 증축형 리모델링, 수선형 리모델링에 대한 주민의 사업비부담 비교표를 만들어 제시하도록 한다.

- 지속 가능성과 일정수준의 주거환경 유지를 위해 밀도 관리를 강화한다.

첫째, 아파트의 기존 평형규모를 그대로 유지한 수선형 리모델링의 사업추

진을 유도해 기존 아파트단지의 용적률 증가를 최소화함으로써 주거환경의 악화를 방지한다.

둘째, 일정수준 이상의 주거환경 유지와 서울시 차원에서 도시밀도 관리를 위해 서울시 현행 재개발 및 재건축의 밀도관리 정책과 형평성에 맞게 증축형 리모델링에 대한 용적률 상한치를 설정한다.

셋째, 기존 세대수의 10% 이내 증가와 멀티홈 임대가구 건립에 따른 세대수 증가로 인해 예상되는 주거공간의 협소화와 주차장 부족문제에 대한 방지책을 강구한다.

넷째, 전용면적 85㎡ 이하의 전용면적 30% 이내 증가, 그 미만은 40% 이내 증가로 10% 차등적용에 따른 문제를 개선하기 위해 실제 적용 시 이원적으로 대응한다. 즉 세대수증가의 개발이익을 배분할 때에는 기존 면적지분을 기준으로 하고 개별 증축할 때에는 이번에 개정된 10% 차등방식을 적용한다.

○ 인구구조 및 주택수요의 변화에 대응한 리모델링을 추진한다.

첫째, 전용면적 85㎡를 초과한 아파트에는 멀티홈 도입·적용으로 소형아파트와 임대아파트를 공급한다.

둘째, 멀티홈 도입을 위해 새롭게 도입된 규정 중에서 불합리한 것, 즉 일반 주차장 확보기준과 임차가구 주차장확보 면제, 임차가구 증가 1/3 이내 규정은 현실에 맞게 개선한다.

셋째, 멀티홈 도입 시 임차가구의 세대수 증가에 따른 과밀화 방지책은 아파트 규모와 주차장 설치기준을 고려하여 강구한다.

○ 세대수 증가와 주민요구에 부응해 주민 편의시설을 확충한다.

첫째, 기존아파트에 기존 세대수의 10% 이내 증가와 멀티홈 도입 시 임차가구 증가를 고려하여 주차장을 충분히 확보토록 강구한다.

둘째, 수선형 리모델링 시 주민 편의시설일지라도 공익성에 부합하는 경우 행정지원을 확대해 나간다. 그 일례로 지구 내 공용주차장 확보 시 공익성 확보차원에서 행정지원을 확대한다.

제3절 개선방안

○여건변화에 맞게 저비용구조의 리모델링은 기존 증축형 리모델링 방식을 획기적으로 개선하여 사업비를 절감하면서 새로운 제도를 활용해 사업비를 충당하는 방식으로 대응한다.

첫째, 아파트의 기존평형을 그대로 유지하되, 아파트의 연면적 증가를 최소화하는 방식으로 수선형 리모델링 사업을 실시한다.

둘째, 사업비의 기준이 되는 계약면적의 확대를 최소화한다. 즉 비주거용인 기타공용면적과 주차장, 부대·복리시설의 면적 증가를 최소화한다. 특히 법상 확보 의무사항이 아닌 단지 내 커뮤니티시설과 스포츠 시설의 신설 및 확충을 최소화한다.

셋째, 전용면적 85㎡를 초과한 대형아파트는 멀티홈 임차가구 도입을 통한 전월세로 사업비 일부를 충당하도록 한다.

넷째, 용적률 200% 이하이거나 아파트단지 내에 공지가 있는 곳은 별동증축을 통해 세대수 10% 증가분의 일반분양으로 사업비 일부를 충당할 수 있다.

다섯째, 서울시와 자치구는 현재 수선형 리모델링이 증축형 리모델링과 재건축에 비하여 사업비 부담과 주거환경 악화 우려가 적다는 사실을 시민에게 적극 홍보하도록 한다.

○국민주택 규모(85㎡) 기준으로 그 미만이 40% 이하 면적증가, 그 이상

은 30% 이하 증가를 허용하는 차등적용에 따른 문제를 적용 가능성의 관점에서 개선한다.

첫째, 기존 세대수 10% 이내 증가에 따른 일반분양분은 개정된 40% 이하 증가의 기준을 적용하지 않고 종전의 면적지분에 의한 동일 비율(30% 이하 증가) 기준을 적용함으로써 이들 일반분양분에 대한 개발이익 배분 시 혼란발생을 최소화하도록 한다.

둘째, 세대별로 증축형 리모델링을 하고자 하는 경우에는 전용면적 85㎡ 미만은 40% 이내 증축, 그 이상은 30% 이내 증축이 가능하도록 허용한다.

○ **지속가능한 주거환경 유지와 서울시 차원에서 도시 밀도관리를 위해 증축형 리모델링 시 개발 가능한 용적률의 상한치를 설정한다.**

첫째, 법 상한치를 적용받지 않는 일반아파트의 증축형 리모델링 사업에 대한 밀도증가범위는 서울시 도시계획 조례의 주거지 밀도기준에 준하도록 한다. 즉 서울시 현행 재개발 및 재건축 밀도관리 정책과 동일하게 적용하여 서울시 도시 밀도관리 정책과 정합성을 유지하도록 하기 위함이다.

둘째, 지구단위계획 구역내 리모델링 지구에 대한 용적률 상한치는 해당 지구단위계획상의 밀도계획에 따르도록 한다. 단 이것도 향후 지구단위계획구역내 재건축과 동일한 밀도를 허용하도록 한다.

셋째, 현재 일반아파트 리모델링에 대한 용적률 완화는 자치구에서 사업단위로 건축심의를 통해 허용되고 있는데, 서울시가 도시 밀도관리와 정합성이 유지되도록 최소한의 지침을 마련하여 제공하도록 한다.

○ **기존 세대수 10% 증가분의 일반분양을 위한 다양한 형태의 별도증축으로 주거환경의 악화와 주차장 부족이 우려되는바 이에 대한 대응책을 강구한다.**

첫째, 서울시 도시계획조례(1,2,3종 일반주거지역)상 용적률 상한치를 초과

한 아파트단지는 별동증축을 억제하되, 이것의 밀도범위가 충족될 경우 건축 및 단지설계 검토결과 공간적으로 수용 가능한 곳에 한해서 별동증축을 허용한다.

둘째, 기존의 ㄱ, ㄴ자 아파트단지가 별동증축 시 ㄷ, ㄹ자로 변모되는 것을 억제하기 위해 통풍과 일조권 확보에 대한 최소한의 기준과 원칙을 마련한다.

셋째, 기존 세대수의 10% 증가에 따른 주차 부족문제를 개선하기 위해 가구당 1.0대 이상의 주차장이 확보되도록 한다.

넷째, 별동증축이 곤란한 아파트는 사업성 확보를 위해 수직증축의 요구가 강한데 이에 합리적으로 대응한다. 그 일환으로 이미 허용되고 있는 1층 필로티를 (세대수 증가 10% 이내의 범주 안에서) 주거공간으로 사용하는 것이 공간 활용상 효과적일 수 있다.

○ **정부 및 서울시는 새로운 주택수요의 변화에 대응해 전용면적 85㎡를 초과한 대형평형 아파트에 멀티홈을 도입하여 소형아파트와 임차형아파트를 공급한다.**

첫째, 전용면적 85㎡를 초과한 대형평형 아파트를 활용하여 1, 2인가구의 증가와 가구원수의 감소에 대응하기 위해 서울시는 전략적으로 소형아파트와 임대아파트를 공급하도록 한다. 특히 거주민의 고령화와 가구원수의 감소로 공공은 임대를 위한 멀티홈을 적극 도입한다.

둘째, 전용면적 85㎡를 초과한 대형아파트는 공용부 시설의 노후화에 따른 생활불편 해소와 주거환경 악화방지, 아파트가격의 하락억제를 위해 리모델링을 적극 추진한다.

셋째, 전용면적 85㎡를 초과한 대형아파트는 멀티홈 도입 시 임차가구를 포함해 가구당 1.2대 이상의 주차장을 확보하도록 한다. 여기서 가구당 1.2대 이상은 일반가구당 1.0대 이상에 임차가구당 0.2대 이상을 합한 것이다. 임차가구 0.2대는 서울시 공공임대아파트 주차장 확보기준과 동일한 수준

을 적용한 것이다.

○멀티홈 도입을 위해 설정한 불합리한 규정을 개정하여 세대수 증가에 따른 과밀화를 방지토록 한다.

첫째, 멀티홈 도입 시 임차가구 증가를 세대수 및 면적의 1/3 이내로 제한한 규정은 오히려 멀티홈 도입을 어렵게 만들고 있으므로 상기한 바와 같이 가구당 1.2대 이상의 주차장 확보기준으로 대체하도록 한다. 또는 임차가구 증가가 1/3을 초과하는 경우에 일반 주차장 확보기준을 적용하여 멀티홈 사업이 가능하도록 할 필요도 있다.

참 고 문 헌



참고문헌

〈국내문헌〉

- 강태만, 2012, 「공동주택 아파트 리모델링 사업 실무」, 법률계 사법행정연구소.
- 권영덕, 2010, 「지속가능한 도시발전을 위한 주거지 밀도관리」, 서울연구원
- 권영덕, 2011, 「재개발·재건축에 의한 일반주거지역 세분화 관리방안」, 서울연구원
- 권영덕, 2011, 「저성장시대에 대응한 노후아파트 관리방안-민간아파트 리모델링의 추진실태와 개선방안-」, 서울연구원
- 권영섭, 2008, “공동주택 리모델링 법 제도의 적용 실태와 개선 방안 연구 : 용산구 사례를 중심으로”, 서울시립대학교 석사학위 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.
- 단국대학교 내진리모델링 연구소, 2004, 「리모델링을 위한 노후공동주택의 내진성능 등급화 및 차세대 보강기술개발」, 과학기술부.
- 성순택, 2010, “공동주택 리모델링의 계획요소에 관한 연구 : 리모델링의 내·외적 영향분석을 중심으로”, 서울시립대 박사학위 논문
- 송민정, 2006, “공동주택 리모델링 사업 추진과정에 대한 거주자 의식 및 요구도 조사”, 연세대학교 석사학위 논문.
- 오진수, 2005, “공동주택 리모델링 시기 검토를 위한 비용평가 요소설정에 관한 연구 : 내외장재 및 설비재를 중심으로”, 인하대학교 박사학위 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.
- 장윤배, 2011, “제1기 신도시의 도시재생과 관리방안 연구”, 경기개발연구원.
- 장세훈, 2002, “주택 리모델링의 정책현황과 법적 개선 방향”, 『입법정보』 제51호.
- 정혜진, 2005, “공간변화에 따른 공동주택 리모델링 유형과 특성에 관한 연구”, 서울대학교 환경대학원 석사학위 논문.
- 조명래 · 김수현 · 강현수 외, 2011, “저성장 시대의 도시정책 : 더 좋은 도시, 더 행복한 시민”, 한국공간환경학회, 서울 : 한울 아카데미.
- 조용경 외 2인, 2011, “노후 공동주택 리모델링 사업요소의 중요도 결정에 관한 연구”, 『부동산 도시연구』, Vol.4, No.1.
- 차정환, 2006, “공동주택 리모델링 사례분석을 통한 수익성 연구”, 연세대학교 석사학위 논문.
- 최정민, 2006, “국민주택 규모의 공동주택 리모델링 평면개발을 위한 거주자 성향 분석”, 『한국실내디자인학회논문집』 15(6) : 255-263.
- 토지주택연구원, 2010, 『공동주택 리모델링 세대증축 등의 타당성 연구』, 국토해양부.

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.

〈홈페이지〉

<http://kosis.kr/>(국가통계포털)

<http://cafe.daum.net/metropolitanremodel/>(범수도권 공동주택 리모델링연합회)

<http://moleg.go.kr/>(법제처)

<http://urban.seoul.go.kr/>(서울도시계획포털)

<http://stat.seoul.go.kr/>(서울통계)

부 록



부록 1 멀티홈 도입과 세대수 10% 증가 관련 기초자료

구분	기본 지표		멀티홈 도입 가능성			세대수 10% 증가 및 별동증축 가능성	
	자치구	소형 가구 비율 ²⁸⁾	리모델링 가능 세대	노년가구 비율	평당 전세가	용적률 200% 이하 비율	평당 매매가
1	종로구	38.1%	0.4%	2.1%	899	0.0%	1,617
2	중구	43.8%	0.3%	1.6%	947	0.1%	1,708
3	용산구	41.8%	4.3%	2.8%	967	1.7%	2,425
4	성동구	36.2%	2.6%	3.2%	856	0.5%	1,636
5	광진구	25.8%	1.5%	3.2%	926	1.1%	1,810
6	동대문구	32.2%	2.1%	4.2%	696	0.2%	1,221
7	중랑구	29.9%	2.0%	4.3%	632	2.8%	1,100
8	성북구	31.8%	1.9%	5.3%	719	0.4%	1,235
9	강북구	35.0%	0.7%	4.3%	591	2.0%	1,100
10	도봉구	32.0%	2.1%	3.9%	579	2.9%	1,035
11	노원구	35.9%	5.4%	5.8%	641	25.5%	1,142
12	은평구	28.4%	0.5%	5.4%	560	0.5%	1,099
13	서대문구	35.3%	1.7%	4.0%	695	0.7%	1,235
14	마포구	36.4%	1.3%	4.0%	886	0.5%	1,651
15	양천구	24.5%	8.8%	3.9%	884	11.8%	1,793
16	강서구	35.8%	3.1%	5.1%	688	2.6%	1,310
17	구로구	29.2%	1.2%	4.0%	644	2.0%	1,187
18	금천구	32.3%	1.6%	2.4%	558	1.6%	1,002
19	영등포구	32.0%	5.0%	4.2%	792	2.3%	1,587
20	동작구	32.9%	4.3%	4.3%	811	1.3%	1,511
21	관악구	34.8%	1.2%	5.1%	699	0.5%	1,220
22	서초구	32.7%	13.7%	3.5%	1,218	4.1%	2,706
23	강남구	37.2%	15.3%	4.3%	1,262	15.5%	2,980
24	송파구	29.3%	13.7%	5.2%	1,033	11.8%	2,152
25	강동구	28.1%	5.3%	4.0%	777	7.8%	1,662

1. 소형가구 비율 : 아파트내 1, 2인가구 비율이 서울 평균보다 높은 자치구

2. 리모델링 가능세대 : 15년 이상된 아파트 중 전용면적 85㎡ 초과 세대가 6,000세대 이상인 자치구(4%가 약 5,773세대, 4% 이상인 자치구는 굵은 글씨)

3. 노년가구비율 : 자치구의 65세 이상 인구/서울시 65세 이상 인구(4% 이상인 자치구는 굵은 글씨)

28) 2010년 인구총조사 기준으로 서울시 아파트 거주 1,439,259가구 중 1, 2인가구 비율을 의미하며, 1인가구는 170,339가구, 2인가구는 302,371가구, 통계청

부록 2 자치구별 지구단위계획구역내 리모델링 연한 대상 아파트 세대수

자치구	자치구별 세대수	지구단위 세대수/비율	전체 세대수 대비 비율
용산구	10,332	6,839	2.9%
		66.2%	
서초구	24,316	2,628	1.1%
		10.8%	
송파구	64,018	7,919	3.3%
		12.4%	
강남구	62,098	44,873	18.9%
		72.3%	
동대문구	3,883	0	0.0%
		0%	
동작구	21,373	134	0.1%
		0.6%	
양천구	41,665	29,812	12.5%
		71.6%	
성동구	13,128	873	0.4%
		6.6%	
영등포구	23,243	7,604	3.2%
		32.7%	
금천구	7,452	1,161	0.5%
		15.6%	
성북구	3,152	528	0.2%
		16.8%	
강동구	27,754	13,174	5.5%
		47.5%	
종구	680	33	0.0%
		4.9%	
서대문구	12,284	53	0.0%
		0.4%	
강북구	9,730	0	0.0%
		0%	
관악구	12,574	988	0.4%
		7.9%	
마포구	3,956	0	0.0%
		0%	
종로구	1,887	0	0.0%
		0%	
광진구	15,814	36	0.0%
		0.2%	
중랑구	21,847	12,295	5.2%
		56.3%	
강서구	22,633	17,601	7.4%
		77.8%	
은평구	7,337	86	0.0%
		1.2%	
구로구	18,134	1,869	0.8%
		10.3%	
노원구	112,704	89,233	37.5%
		79.2%	
도봉구	18,200	0	0.0%
		0%	
서울시	560,194	237,739	100%

영문 요약 (Abstract)



Policy Guidelines of Seoul on Promoting Apartment Remodeling due to the Recent Policy Changes

Young-duk Kwon·Sun-Wung Kim·Yoo-Jin Park·Tae-Oh Kim

1. Purpose of the study

The study identifies the expected changes and problems of apartment remodeling projects introducing activating policy and multi-home renovation. In addition, it identifies project activation and housing supply possibilities responding changes in socio-economic conditions, and proposes policy guidelines to improve remodeling projects. As a result, it identifies expected effects and related urban problems of residential environment, urban density management and housing supply, and development patterns due to the related policy regulations.

2. Summary

o Effects of F.A.R. easement and differentiated adaptation possibility of 85 m² criterium

- (1) Extension-type remodeling is that almost half of the cases are 30 percent or more of increasing rate of F.A.R. on the criterium of the family exclusive area and is worried about worsen of residential environment.
- (2) About 64.2 percents are the cases that extension-type remodeling, 30 percent or more rate on the increasing rate of F.A.R. on the criterium of the family exclusive area, exceeds maximum-allowed F.A.R. by law.
- (3) Due to socio-economic conditions, construction costs of extension-type

remodeling increased about 30 percents and sales price became lower a lot for the remodeling projects to stop.

o Effects and expected problems due to the 10 percent increase of existing household and general sales and separate expansion of remodeling apartments

- (1) Places to expect the effect of housing supply through expanding separated buildings are where the price of existed apartment is low and existed F.A.R. is below 200 percents. The places are 144,517 units and 10 percents of them can be increased.
- (2) Reviewing the cases, 20~30 percents of construction cost can be provided in general, 30 percents for the areas with high sales prices as Gangnam.
- (3) Various forms to expand separated buildings are expected so that protection means to aggravate residential environments and for parking lots to be insufficient in downtown areas by 10 percents-increased units are necessary.

o Possibility of introducing and applying multi-home and expected problems

- (1) As a result of reviewing introduction possibility of multi-home in view of architectural and site designs, even stair-type apartments can be introduced for both each floor and household due to at least 42 m² for architectural minimum area.
- (2) According to the introduction to multi-home, small-sized and rental housing can be supplied to each of 86,690 units.
- (3) Large-sized apartments with exceeding 85m² of a resident exclusive area can be advantageous.

3. Major results

o Policy guidelines of apartment remodeling for Seoul

- (1) Dealing with the changes in surrounding conditions, expansion-type remodeling with high-cost structure is discouraged and remodeling with low-cost structure is encouraged.
- (2) Repair-type remodeling expands in the future rather than

expansion-type remodeling in order to make existing apartments with long life expectancy.

- (3) Density is managed strongly for sustainability and maintaining residential environment with high quality.
- (4) Remodeling is propelled to revitalize coping with the changes in population structure and housing demand.
- (5) Resident convenience facility is provided toward household increases and residents' requirements.

4. Policy Guidelines

- (1) Increase in the existing housing size is minimized in order for remodeling with low-cost structure and apartments exceeding 85m² pay a part of construction costs through building multi-home public housing units.
- (2) In terms of 85m² criterium, method can be applied 30 percent or less without discrimination in distributing development profits, however individual building expansion can be applied by 10 percent differentiation.
- (3) Maximum developable F.A.R. can be set applying the density standard of residential area to maintain sustainable residential environment and to manage urban density.
- (4) Because residential environment can be deteriorating for 10 percent increase in the households, building with separate expansion is restrained in the place of exceeding F.A.R. limit and otherwise expansion can be allowed.
- (5) Parking space must be secured at least 1.2 space per household, introducing multi-home and including rental housing.

Table of Contents

Chapter 1 Introduction

1. Background and Purpose of the Study
2. View Point, Scope, and Method of the Study
3. Major Contents of the Study

Chapter 2 F.A.R. Easement and Differentiation Adaptability of 10 % F.A.R.

1. Introduction and Background of Legal Institution
2. Propel Conditions of Expansion-Type Remodeling
3. Development Density of Expansion-Type Remodeling
4. Effects of Urban Density Management due to F.A.R. Increase
5. Deteriation of Residential Environment due to the Density Increase and Problems of Differentiation Adaptability of F.A.R.

Chapter 3 10 % Less Increase of households and Allowance of General Sales and Separate Expansion Construction

1. Legal Background and Expected Development Patterns
2. Possibility and Problems Related to Separate Expansion Construction
3. Possibilities of Project Activation due to the Increase in Households
4. Possibility of Housing Supply due to Separate Expansion Construction and 10 % Increase in Households

Chapter 4 Possibility and Problems of Introduction and Adaptation of Multi-Home

1. Introduction Background and Legal Contents of Multi-Home
2. Adaptability of Multi-Home in View of Architectural Design
3. Introduction Possibility of Multi-Home due to Surrounding Changes and Feasibility Study
4. Possibilities of Housing Supply due to the Introduction to Multi-Home
5. Expected Problems due to the Introduction to Multi-Home
6. Necessity and Possibility of the Introduction to Multi-Home in View of Housing Sizes

Chapter 5 Policy Guidelines for Seoul

1. Effects on the Current Remodeling Policy due to the Surrounding Changes and Introduction to New Policy and Institution
2. Policy Guidelines and Basic Principle of Future Apartment Remodeling in Seoul
3. Improvement Directions

References

Appendices

서울연 2012-PR-38

아파트 리모델링 활성화 정책변화에 따른 서울시 정책방향

발 행 인 이 창 현

발 행 일 2012년 11월 30일

발 행 처 서울연구원

137-071 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

전화 (02)2149-1234 팩스 (02)2149-1025

값 6,000원 ISBN 978-89-8052-924-7 93540

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.