

# 차례

<b>I</b>	<b>연구의 개요</b>	<b>24</b>
1	제도의 주요내용과 도입과정	24
2	연구배경	24
3	연구목적	25
4	연구의 관점 및 공공성 확보	25
4.1	서울시의 관점에서 공공성 확보	25
4.2	사업단위의 관점에서 공공성 확보	26
5	연구흐름 및 연구방법	26
6	연구의 주요내용	29
<b>II</b>	<b>여건변화와 정책동향</b>	<b>32</b>
1	여건변화	32
1.1	여건변화에 대응한 리모델링의 필요성	32
2	제도변천과 정책동향	36
2.1	2005년에 수직증축 도입과 2012년에 분양형 리모델링 도입	36
2.2	수직증축 리모델링 도입은 종전과 달리 사업 활성화에 유리	38
2.3	수직증축 도입과 관련한 쟁점사항과 정부의 대응	38
3	사업추진실태와 사업방식	39
3.1	아파트 리모델링 사업추진실태	39
3.2	기존 수평증축 리모델링 사업방식은 한계에 직면	40
4	소결	42
4.1	여건변화와 주민요구에 대응한 아파트 리모델링이 필요	42
4.2	고비용 수익형 중심의 리모델링에서 주민부담 가능형으로 전환이 요구	43

<b>III</b>	<b>수직증축 리모델링에 의한 영향과 쟁점</b>	<b>46</b>
1	층수 완화와 일조권 규제에 따른 영향과 쟁점	47
11	수직증축 허용에 따른 높이 증가와 일조권 관련 쟁점	47
12	일조권 영향 사례 검토	51
13	리모델링 연한 해당 아파트의 일조권 규제 영향 파악	54
14	소결	61
2	용적률 증가허용과 규제에 의한 영향과 쟁점	62
21	수직증축에 따른 용적률 증가 예상범위 산정	62
22	수직증축과 관련한 용적률 증가에 따른 영향과 쟁점	66
23	소결	75
3	세대수 증가에 따른 단지 내 주차장 영향과 쟁점	77
31	주차기준 목표치 설정과 분석	77
32	주차장 기준변천과 주차실태 파악	78
33	소결	82
4	수직증축 시 건물구조의 영향과 쟁점	84
41	정부의 대응과 업계의 반응	84
42	구조성능 저하에 따른 리모델링의 필요성과 보완사항	85
43	국내 내진설계기준으로 본 아파트 리모델링의 필요 대상지 파악	87
44	소결	89
5	수직증축의 사업성 확보방법과 관련 쟁점	90
51	수직증축 리모델링에 의한 사업성 확보	90
52	수직증축 리모델링 사업 시 예상 쟁점사항	95
53	소결	96
<b>IV</b>	<b>수직증축 리모델링에 의한 주택공급과 교통영향</b>	<b>100</b>
1	물리적 요건에 의한 수직증축 리모델링 가능지 추출	101
11	물리적 요건에 의한 가능지 선정 근거	101

1 2	물리적 요건에 의한 수직증축 리모델링 가능지의 추출 순서	101
1 3	물리적 요건에 의한 수직증축 리모델링 가능지 분석 결과	103
1 4	물리적 요건에 의한 자치구별 수직증축 리모델링 가능지	104
2	주택가격과 입지조건에 의한 수직증축 리모델링 가능지	106
2 1	여건변화에 대응한 리모델링의 필요성	106
3	일조권 규제 영향을 고려한 주택공급가능 호수 추정	116
3 1	수직증축에 의한 주택공급가능 호수 추정	116
3 2	장애요소가 많아 수직증축 리모델링 사업의 조기 추진은 곤란	117
4	서울시 교통환경영향 파악과 대응	118
4 1	분석자료	119
4 2	교통수요 분석	120
4 3	교통수요 분석결과	124
4 4	소결	130
<b>V</b>	<b>정책방향과 개선사항</b>	<b>134</b>
1	정책방향 및 영향파악	134
1 1	수직증축 리모델링의 정책방향	134
2	개선사항	137
2 1	리모델링 정책의 개선방향	137
2 2	주제별 개선사항 : 제도, 계획, 운영의 관점	138
	<b>참고문헌</b>	<b>144</b>
	<b>부록</b>	<b>148</b>
	<b>Abstract</b>	<b>154</b>

## 표차례

표 2-1	리모델링 관련제도의 연혁과 주요내용 비교	37
표 2-2	서울시 리모델링 완료 아파트단지의 개발이익의 변화 추정	42
표 3-1	일조권의 변천사	49
표 3-2	단지 동수별 일조권 검토(2014년)	55
표 3-3	단지 동수별 일조권 검토(2024년)	57
표 3-4	일조권 검토로 본 자치구별 리모델링 가능단지(2014년)	59
표 3-5	일조권 검토로 본 자치구별 리모델링 가능단지(2024년)	60
표 3-6	지구단위계획 변동에 따른 물리적 요건에 의한 구분	68
표 3-7	용적률 법 상한치 300% 적용 요구에 대한 영향분석	71
표 3-8	수직증축 리모델링 대상지에서 제외되는 재건축 가능 단지	74
표 3-9	서울시 공동주택 주차장 설치기준	79
표 3-10	서울시 아파트 주차장 증축률 평균 및 규모 비율	80
표 3-11	리모델링 완료지구의 사업 전후 주차장 확보실태 비교	82
표 3-12	공동주택 내진설계기준 변천	87
표 3-13	내진설계기준으로 본 아파트단지와 세대수	88
표 3-14	종전 수평 면적증가 방식 : A 아파트	92
표 3-15	현재 수직증축 방식 : B 아파트	93
표 3-16	종전 면적증가 방식 : A 아파트(사업성 비교)	94
표 3-17	현재 수직증축 방식 : B 아파트(사업성 비교)	94
표 4-1	물리적 요건에 의한 분석결과	103
표 4-2	사업성 차원에서 수직증축 가능지 추출	109
표 4-3	사업가능지 검토 단지 유형 A와 유형 B 간 차이 비교(B-A)	113
표 4-4	사업성 차원에서 주택공급 가능 세대	116

표 4-5	자동차보유대수별 가구당 통행발생원단위-서울시	119
표 4-6	시나리오 설정	121
표 4-7	유형별 세대수 변화	122
표 4-8	유형별 통행증가량	122
표 4-9	수단분담률을 고려한 통행증가량 산출 식	123
표 4-10	승용차/택시 통행 증가량	123
표 4-11	2014년 서울시 관련 통행량 변화	124
표 4-12	2024년 서울시 관련 통행량 변화	125
표 4-13	서울시 시나리오별 총 통행거리 변화	125
표 4-14	서울시 시나리오별 총 통행시간 변화	126

# 그림차례

그림 1-1	연구흐름도	27
그림 1-2	외부 실무전문가와와의 협력연구 추진	28
그림 2-1	가구원수 비율 변화 추이	33
그림 2-2	서울시 아파트 평형별 가격지수 추이	34
그림 2-3	서울시 인구, 주택, 차량의 변화	35
그림 2-4	수직증축 도입과 관련한 쟁점사항과 정부의 대응	39
그림 2-5	아파트 리모델링 사업추진 실태 현황	40
그림 3-1	법적 일조권 규제의 주요 내용	48
그림 3-2	너비 20m 이상의 도로에 접한 대지 예시	49
그림 3-3	일조권 기준의 변화	51
그림 3-4	일조권 규제영향의 유형 1(청담동 H 아파트)	51
그림 3-5	일조권 규제영향의 유형 2(강동구 D 아파트)	52
그림 3-6	일조권 규제영향의 유형 3	53
그림 3-7	일조권 기준 불가 비율 비교(2014년, 2024년)	58
그림 3-8	사업 전후의 개발밀도와 밀도 계획	66
그림 3-9	지구단위계획상 계획밀도 범위 내에서 수직증축이 곤란한 세대수	67
그림 3-10	지구단위계획 변동에 따른 물리적 수직증축 가능지 변화(단지수)	70
그림 3-11	지구단위계획 변동에 따른 물리적 수직증축 가능지 변화(세대수)	70
그림 3-12	용적률 법 상한치 300% 적용 요구에 대한 영향분석(단지수)	73
그림 3-13	용적률 법 상한치 300% 적용 요구에 대한 영향분석(세대수)	73
그림 3-14	수직증축 리모델링에서 제외되는 재건축 가능 단지 세대수	75
그림 3-15	주차장 관련 쟁점 파악을 위한 6개 사례지구	78
그림 3-16	물리적 요건에 의한 현행 서울시 리모델링 가능지의 주차실태	81

그림 3-17	성능레벨에 따른 리모델링 공사의 시점	85
그림 3-18	수평증축과 수직증축의 구조보강 차이	86
그림 4-1	물리적 요건 가능지 추출을 위한 분석 흐름도	102
그림 4-2	10년간 물리적 요건에 의한 수직증축 가능 대상지의 변화	104
그림 4-3	물리적 요건에 의한 수직증축 가능 단지수 2014년, 2024년 비교	105
그림 4-4	물리적 요건에 의한 수직증축 가능 세대수 2014년, 2024년 비교	106
그림 4-5	주택공급 가능지 추출을 위한 분석 흐름도	108
그림 4-6	사업가능지 [유형 A]에 의한 수직증축 대상 단지수 2014년, 2024년 비교	110
그림 4-7	사업가능지 [유형 A]에 의한 수직증축 대상 세대수 2014년, 2024년 비교	111
그림 4-8	사업가능지 [유형 B]에 의한 수직증축 대상 단지수 2014년, 2024년 비교	112
그림 4-9	사업가능지 [유형 B]에 의한 수직증축 대상 세대수 2014년, 2024년 비교	112
그림 4-10	사업가능지 유형 A, B 간 차이(B-A) 단지수 2014년, 2024년 비교	114
그림 4-11	사업가능지 유형 A, B 간 차이(B-A) 세대수 2014년, 2024년 비교	114
그림 4-12	사업가능지 유형 A, B 입지적 분포의 특징	115
그림 4-13	2014년 통행패턴 변화	126
그림 4-14	2024년 통행패턴 변화	128
그림 4-15	시나리오 비교(2024년 시나리오 2, 시나리오 5 비교)	130
그림 5-1	수직증축 리모델링의 정책목표와 주요 추진전략	135