

요약 및 정책건의

1 연구의 개요

- 수직증축 리모델링은 사업의 활성화를 통한 노후 아파트의 주거환경 개선과 주민의 사업비 경감을 도모하기 위해 도입됨. 이 제도는 2014년 4월 25일부터 적용됨
- 그 주요내용을 보면 15층 이상은 3개 층 증축, 14층 이하는 2개 층 증축을 허용함. 그리고 기존세대수 증가율은 종전의 10%에서 15%로 완화됨.
- 이 연구는 여건변화와 정책동향을 파악해 수직증축 리모델링의 서울시 정책방향을 정립하고자 함. 이와 함께 수직증축 리모델링에 따른 영향과 주요쟁점을 파악하여 개선방안을 제시하고자 함.
- 그 대상으로는 일조권·용적률, 주차장, 건물구조, 주민부담방법을 검토함. 마지막으로 물리적 요건(건축연한과 일조권, 용적률)과 사업가능성(주택가격과 입지조건)을 함께 고려해 주택공급수를 추정하고 이것을 토대로 서울시 교통환경 영향을 파악해 대응방안을 제안하고자 함.

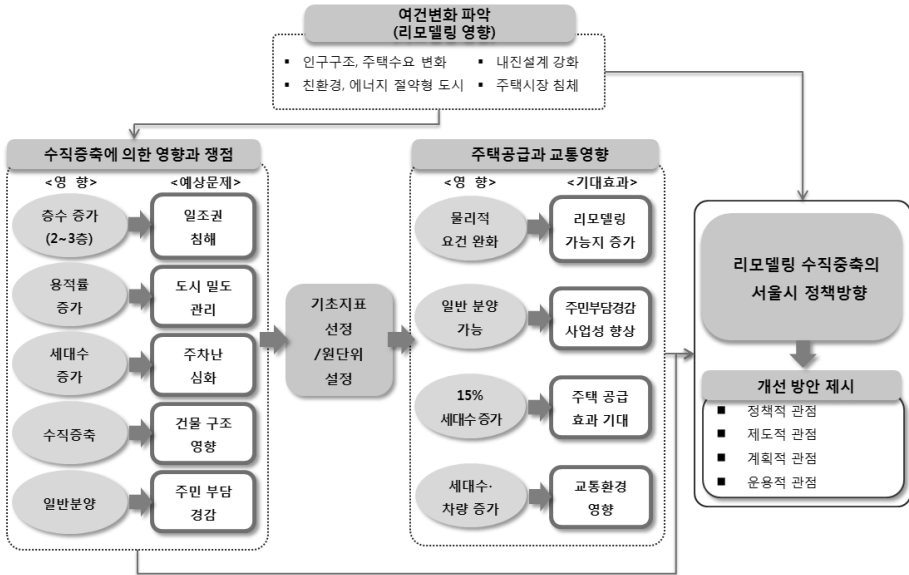


그림 1 연구흐름도

2 주요 연구결과

2.1 수직증축 리모델링에 따른 주요이슈별 영향분석

2.1.1 일조권 규제 영향으로 아파트 단지규모가 작을수록 수직증축 불리 인접지에 대한 일조권 적용영향 분석결과 리모델링 연한 대상 아파트 중에서 1동짜리 아파트 단지는 90% 이상, 2동·3동짜리 아파트단지는 50% 이상이 규제 영향을 받아 수직증축 리모델링 사업의 추진이 곤란할 전망이다.

표 1 수직증축 리모델링 시 일조권 영향을 받는 아파트단지 규모

단지 동 수	단지수				세대수			
	단지수	가능		불가	세대수	가능		불가
		15% 이상	10% 이상 15% 미만			15% 이상	10% 이상 15% 미만	
1동	386	13(3%)	3(1%)	370(96%)	40,934	2,006(5%)	765(2%)	38,163(93%)
2동	242	16(7%)	89(37%)	137(57%)	53,131	3,842(7%)	21,419(40%)	27,870(52%)
3동	159	21(13%)	49(31%)	89(56%)	44,949	6,864(15%)	14,425(32%)	23,660(53%)
4동	117	35(30%)	43(37%)	39(33%)	45,995	14,136(31%)	18,962(41%)	12,897(28%)
5동	106	21(20%)	56(53%)	29(27%)	50,707	10,737(21%)	27,892(55%)	12,078(24%)
6동	77	12(16%)	49(64%)	16(21%)	46,860	7,009(15%)	29,358(63%)	10,493(22%)
7동	45	30(67%)	10(22%)	5(11%)	32,981	25,567(78%)	4,977(15%)	2,437(7%)
8동	54	44(81%)	9(17%)	1(2%)	43,428	38,895(90%)	4,045(9%)	488(1%)
9동 이상	251	240(96%)	9(4%)	2(1%)	373,094	368,647(99%)	3,701(1%)	746(0%)
합계	1,437	432(30%)	317(22%)	688(48%)	732,079	477,703(65%)	125,544(17%)	128,832(18%)

2.1.2 수직증축 리모델링에 의한 용적률 증가는 종전에 비해 대폭 낮아질 전망

- 수직증축 리모델링 시 용적률은 최소 15% 이상 증가 예상
 수직증축 리모델링 시 15층 이상은 3개 층 증축, 14층 이하는 2개 층 증축이 가능하며 3종 일반주거지역 내에서는 건폐율이 50% 이하임. 이렇듯 수직증축에 의한 용적률 증가는 10% 이상이 예상됨. 이와 함께 수직증축 리모델링을 위한 건물 구조보강과 안목치수 면적보완 등을 위해서는 최소 5% 이상의 용적률이 추가로 필요함. 이때 안목치수는 전용면적 85㎡의 경우 6㎡ 감소분의 보완이 필요함. 이상의 것을 합산하면 수직증축 시 용적률 증가는 최소 15% 이상으로 예상됨.

- 저비용의 리모델링 선호로 면적증가는 종전에 비해 대폭 감소 예상
 주택수요가 대형평형 위주에서 중소평형 위주로 바뀌고 증축 공사비가 너무 비싸짐에 따라 주민이 부담 가능한 저비용의 리모델링사업이 확대될 전망이다.
 이는 기존의 평형규모 증가가 거의 없는 반면, 수직증축분에 의한 면적증가가 예상되기 때문임. 수직증축 리모델링으로 최소용적률 증가는

15% 이상으로 예상되지만, 종전의 용적률 증가폭(30~40%)에 비하면 큰 폭으로 줄어든 규모임.

213 **수직증축 리모델링 시 목표 주차면수는 세대당 1.2면, 차량증가는 18% 예상**

기존 아파트 리모델링 대상지와 기존 리모델링 사업완료 지구에 대한 분석결과 필요한 주차면수는 세대당 1.2면인 것으로 드러났으며 이것에 세대수 증가율 15%를 곱하면 단지 내 차량증가는 18%가 예상됨.

214 **내진설계기준이 없이 건립된 단지는 16%, 구조보강이 필요한 단지는 45%**
내진설계기준(1987년) 적용이전에 건립된 아파트단지는 구조보강이 시급함. 이에 해당하는 아파트단지는 508개 단지(16%), 338,632세대(27%)임.

현행 내진설계기준(2000년)에 미달되는 아파트단지는 1,407개 단지(45%), 561,562세대(44%)로 주택장수명화를 위한 구조보강이 요구됨.

22 **수직증축 리모델링의 가능지와 주택공급수 추정**

221 **물리적 요건에 의한 수직증축 가능지는 향후 10년 후면 63만 세대가 해당**
물리적 요건에 의한 수직증축 가능지는 아래 요건을 충족한 곳이 대상임.

- * 아파트 리모델링 연한인 준공 후 15년 이상 경과된 아파트
- * 일조권 규제하에서 10% 이상 세대수 증가가 가능한 단지
- * 지구단위계획 내 단지는 밀도 상한치 내에서 용적률 15% 증가가 가능한 곳
- * 재건축연한 해당 단지 중에서 법상한치 내에서 용적률 증가가 30% 미만인 곳
- * 일반주거지역을 고려해 기존 용적률이 400% 이하인 단지

이들 대상지는 검토대상 아파트 3,100개 단지(1,266,895세대) 중 2014년 현재 530개 단지(17%), 424,855세대(34%)가 해당함. 향후 10년후인 2024년 기준으로는 915개 단지(30%), 637,374세대(50%)로 각각 증가가 예상됨.

표 2 물리적 요건에 의한 분석결과

리모델링 기준연한	서울시 검토대상 아파트		리모델링 연한 미달 아파트		연한 해당 O					
					수직증축형 리모델링		재건축연한 해당아파트		그 외 (리모델링 연한 해당 아파트)	
					총단지	총세대수	단지수	세대수	단지수	세대수
2014년	3,100	1,266,895	1,663	534,816	530	424,855	153	131,291	754	175,933
시점	100%	100%	54%	42%	17%	34%	5%	10%	24%	14%
2024년	3,100	1,266,895	133	67,406	915	637,674	240	239,458	1,812	322,357
시점	100%	100%	4%	5%	30%	50%	8%	19%	58%	25%

2.2.2 수직증축 리모델링에 의한 주택공급가능 호수는 4만호 이상 추정
 사업가능지 대상은 이상의 물리적 요건에 의한 수직증축 가능지 중에서 주택가격과 입지특성을 함께 고려해 [유형 A]와 [유형 B]로 구분해 추출함.
 이때 국토교통부 리모델링 T/F팀에서 사용하였던 기준을 적용함.

[유형 A] 현재 사업가능지

- 리모델링 사업 후 3.3㎡당 1,800만원 이상인 아파트 단지
- 이곳은 서울 시내에서 현재 리모델링사업이 추진 중이거나 완료된 곳

[유형 B] 장래 사업가능지

- 3.3㎡당 1,600만원 이상 \cap 역세권 500m 내에 입지한 아파트단지
- 이는 분당 등 신도시에 적용한 기준이지만 장래 서울시에 적용 가능성

- 현재 사업가능지 [유형 A] : 2024년 기준으로 약 4만호 공급가능 추정 이상의 물리적 요건 가능지 중에서 3.3㎡당 1,800만원 이상인 곳에 해당하는 곳은 2024년 기준으로 396개 단지(290,294세대)임.
이 396개 단지를 대상으로 수직증축 리모델링 시 세대수 증가분(10~15%)을 합하면 주택공급가능 호수는 2024년 기준으로 40,964호로 추정됨.
- 장래 사업가능지 [유형 B]: 2024년 기준으로 약 5.5만호 공급가능 추정 이상의 물리적요건 가능지 중에서 3.3㎡당 1,600만원이면서 역세권 500m 이내에 해당되는 곳은 2024년 기준으로 538개 단지(393,903세대)임.
이 538개 단지를 대상으로 수직증축 리모델링 시 세대수 증가분(10~15%)을 합하면 주택공급가능 호수는 2024년 기준으로 55,625호로 추정됨.
- 사업가능성이 높은 곳은 강남지역과 한강변에 집중 분포
서울시 도면상으로 보면 이들 대상지는 주택가격이 서울시 평균치보다 높은 강남지역과 한강변에 집중 분포하고 있음(그림 2).

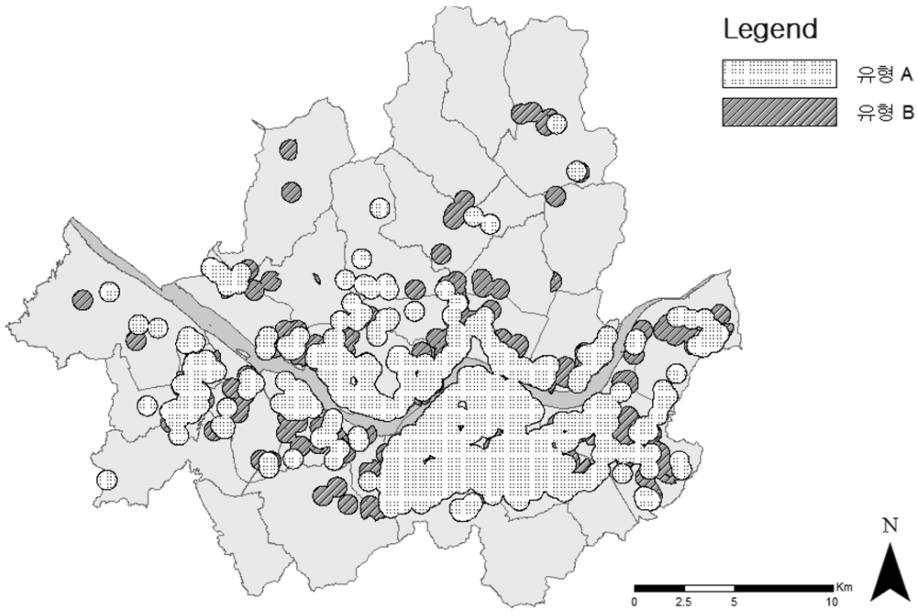


그림 2 사업가능지 [유형 A], [유형 B] 입지적 분포의 특징

2.2.3 차량증가에 따른 서울시 교통환경영향

위의 공급가능한 주택수와 기존 서울시 교통환경영향 평가결과를 토대로 시나리오 기법을 활용해 교통수요를 분석한 결과 2024년에는 총 통행거리는 0.17~3.40%, 총 통행시간은 0.30~6.31% 증가하는 것으로 나타남. 총 통행거리와 총 통행시간은 도로교통수단인 승용차의 증가 통행량이 많을수록 더 많이 증가하는 것으로 파악됨. 따라서 도로에 미치는 영향을 최소화하기 위해서는 승용차가 아닌 대중교통 이용을 유도하는 방안마련이 필요함.

3 정책방향 및 개선사항

3.1 서울시의 정책목표 및 정책개선

3.1.1 수직증축 리모델링의 정책목표와 추진전략

수직증축 리모델링의 정책방향은 우선 시민의 안전성 확보와 생활 불편 해소에 역점을 둬. 궁극적으로는 주택의 장수명화와 지속가능한 도시발전에 기여하는 데 있음.

- 서울시가 추구할 수직증축 리모델링의 정책목표는 6개로 요약됨(그림 3).

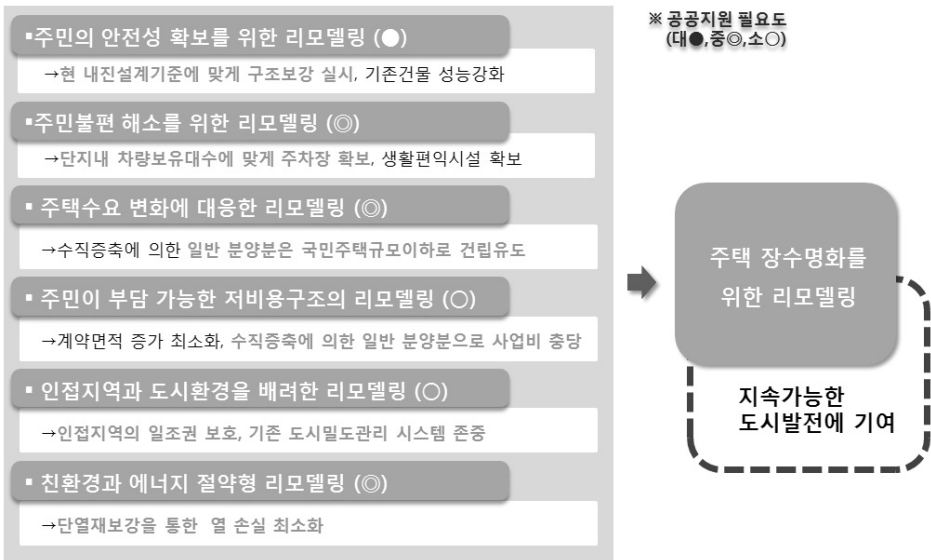


그림 3 수직증축 리모델링의 정책목표와 주요 추진전략

- 3 1 2 **수직증축 리모델링과 관련된 정책 전환**
 - 수익성 위주에서 주택의 장수명화
 - 종전의 아파트 리모델링 정책이 수익성 위주였다면 상기의 정책 방향 및 정책목표에 적합하게 정책 전환이 필요함.
 - 아파트단지의 생애주기를 고려한 통합적 관리 추진
 - 기존에는 아파트 관리정책과 수직증축·수선형 리모델링 정책, 재건축 정책이 별개로 다루어졌지만 이제부터는 주택의 장수명화라는 관점에서 통합관리가 필요함.
 - 리모델링 추진을 지원할 행정지원책 마련과 제도 개선
 - 분산되어 있는 아파트 리모델링 관련법의 일원화 및 제도정비, 사업추진을 위한 매뉴얼 작성, 유형별 공공 선도 시범사업 시행. 전문가 파견제도와 사업초기 지원 강화가 바람직함.

3 2 **수직증축 리모델링 관련 주요쟁점의 개선사항**

3 2 1 **일조권 제한의 합리적 조정**

- 인접지 토지이용 실태를 고려한 일조권 제한의 합리적 조정
 - 인접지역의 토지이용실태가 일조권에 영향을 주지 않는다고 판단되는 경우, 즉 향후에도 주거계 용도로 사용할 가능성이 없는 경우에는 건축심의위원회가 판단해서 조정토록 함.
- 새로운 일조권 기준적용에 따른 부적격 건물 발생 최소화
 - 1992년 6월1일 이전에 건립된 아파트는 경과규정을 적용해 당시 기준 내에서 사업추진 허용의 가능성을 검토함.
- 밀도 증가에 따른 주거환경 악화 방지를 위해 법상한치 용적률 적용
 - 수직증축 리모델링 시 용적률 증가는 도시계획법상 용적률 범위 내에서 허용

- 현행 법상 안목치수 면적기준의 적용에 대응한 사전 주민동의 실시
 - 리모델링 사업 후 건축물대장에 등재할 때 현행 안목치수 기준 적용으로 줄어드는 면적에 대한 주민 사전 설명과 합의를 실시함.

3.2.2 세대수 증가에 대응한 주차장 확보

- 거주자 특성과 차량 보급률을 고려해 세대당 1.2면 이상 주차장 확보
 - 리모델링 사업과 관련한 법적 기준이 불충분하므로 주차장은 현실에 맞게 세대당 1.2면 이상을 확보토록 함.
 - 주민이 부담 가능한 저비용의 리모델링 방식의 실현을 위해 지하 주차장 이외에 지상주차장도 확보토록 함.
- 차량 증가에 따른 지구 내 교통량 증가는 교통수요관리로 해결
 - 서울시는 버스, 지하철 등 대중교통망이 발달된 도시이므로 교통량 증가에 대응해 대중교통이용의 증진 유도로 해결토록 함.
 - 그럼에도 교통 환경이 불량한 지역에 대해서는 공공이 버스 노선망 확충과 버스 증편 등을 시행함.
- 주민불편 해소차원에서 아파트 주차장 건설에 대한 공공지원 확대
 - 아파트 리모델링 사업비에서 큰 비중을 차지하고 있는 지하주차장 건설비는 저리용자 지원을 확대함.

3.2.3 내진설계와 관련된 개선사항

- 현행 내진설계기준에 맞게 리모델링/재건축을 통해 건물의 성능보강 실시
 - 현행 내진설계 기준에 미달되는 아파트는 건물의 성능보강을 통한 주택의 장수명화와 시민의 안전성확보 차원에서 리모델링 사업 시 공공지원을 확대해 나감.
 - 특히 내진설계(1988년)기준이 적용되기 전에 건립된 아파트단지는 지진발생 시 안전성 확보가 불확실하므로 현재 적용하고 있는 재건축 연한기준에 대한 재검토 및 완화가 필요함.

- 건축도면이 없는 아파트단지에 대한 관리방향 제시
 - 공공은 건축도면이 없는 아파트단지에 대해서는 조속한 안전진단을 통해 수선형 리모델링 또는 재건축 여부를 결정토록 함.
 - 건축물구조 도면이 있어도 내진설계기준에 과반수가 미달하고 있어 이 기준에 맞게 건축물의 구조보강 지원을 강화해 나감.
- 주택 장수명화 차원에서 내진설계 강화를 위한 저비용 기술 개발
 - 경험 있는 민간건설업체와 협력한 저비용방식의 내진설계 시방서 작성, 기술개발을 위한 공공의 시범사업을 추진해 나감.
 - 정부와 서울시는 양호한 주택스톡 확보의 관점에서 리모델링사업 시 건축물의 내진구조 설계비를 지원토록 함.