

# 서울시 공동주택 리모델링 사업의 쟁점과 정책방향

맹다미 김인희 허자연 이보경 임재욱

A Study on the Key Issues and Policy Direction of Apartment  
Remodeling Projects in Seoul



서울연구원  
The Seoul Institute

**서울시 공동주택  
리모델링 사업의  
쟁점과 정책방향**



The Korea Real Estate Institute

## 연구책임

맹다미                  서울연구원 도시공간연구실 연구위원

## 연구진

김인희                  서울연구원 도시공간연구실 선임연구위원  
허자연                  서울연구원 도시공간연구실 부연구위원  
이보경                  서울연구원 도시공간연구실 연구원  
임재욱                  서울연구원 도시공간연구실 연구원

이 보고서의 내용은 연구진의 견해로서  
서울특별시의 정책과는 다를 수도 있습니다.

## 요약

# 리모델링사업, 서울시 공동주택 여건 감안하고 사업추진 가이드라인 만들어 계획적 관리 필요

## 리모델링사업 완료단지는 증축형, 추진단지는 세대수 증가형이 특징

공동주택 리모델링 사업은 건축물의 노후화를 억제하거나 기능을 향상시키기 위해 건축물을 대수선하거나 일부를 증축하는 방식이다. 리모델링 사업은 기존 노후 공동주택의 주거환경과 성능을 개선하고, 효율적으로 유지·관리하여 주택의 장수명화를 유도하고자 하는 취지에서 도입되었다. 2003년 주택법에서 공동주택 리모델링 사업이 제도화된 이후, 현재까지 서울시에서 완료된 단지는 16개소이다. 완료단지는 기존 세대수를 유지한 증축형 리모델링 사업으로, 주택의 성능과 주거환경을 개선하고 구조보강을 목적으로 추진되었다.

2013년 12월 주택법 개정을 통해 수직증축을 포함한 세대수 증가형 리모델링이 허용되었다. 그동안 추진이 지지부진했던 리모델링 사업을 활성화하고자 건축법에서 건축규제를 완화하고, 주택법에서는 세대수 및 연면적 증가, 수직증축 허용 등의 완화사항을 포함시켰다. 현재 서울시에서 리모델링 사업을 추진하는 단지는 세대수 증가형이고, 안전진단결과에 따라 수직 또는 별동증축으로 계획하고 있다.

## 주택법 규정 적용받는 리모델링사업, 도시관리체계와 연계방안 미흡

국토의 계획 및 이용에 관한 법률(국토계획법)에서는 토지의 효율적 이용과 공공복리 증진을 위해 용도지역으로 지정하여 세부지역별로 토지의 이용과 건축물의 용도, 용적률, 건폐율 등을 관리하도록 하고 있다. 국토계획법에서 정한 사항에 대해 서울시는 도시계획조례에서 용도지역별로 용적률 등 행위제한을 구체적으로 다루고 있다. 서울시에서 일어나는 개별 건축행위, 정비사업을 포함한 다양한 개발사업은 모두 도시관리체계에 의해 관리되고 있다.

반면, 공동주택 리모델링 사업은 주택법에서 구청장 승인사업으로 규정하고 자치구 건축위원회에서 완화사항을 심의하도록 하고 있다. 주택법에서 주거연면적의 최대 증가범위를 정하고 있지만, 실질적으로 밀도를 결정하는 용적률의 증가범위나 기준은 없다. 따라서, 리모델링 사업의 계획용적률이 조례 또는 법 상한용적률을 초과하는 경우에도 자치구 건축위원회에서 완화범위에 대한 심의를 통해 사업계획을 승인한다.

이는 리모델링 사업의 활성화를 유도한다는 긍정적인 의미도 있지만, 리모델링 사업을 통한 과도한 용적률의 증가는 도시관리체계의 취지에 부합하지 않고, 궁극적으로 해당 지역의 주거 밀도를 높이며 기반시설의 용량을 과부하시키는 결과를 초래한다. 다른 유사사업 또는 주변지역과의 형평성 차원에서 도시관리체계의 원칙에 맞지 않는 점도 있다.

## 수직증축·세대수 증가 허용으로 리모델링사업의 추진절차 복잡해져

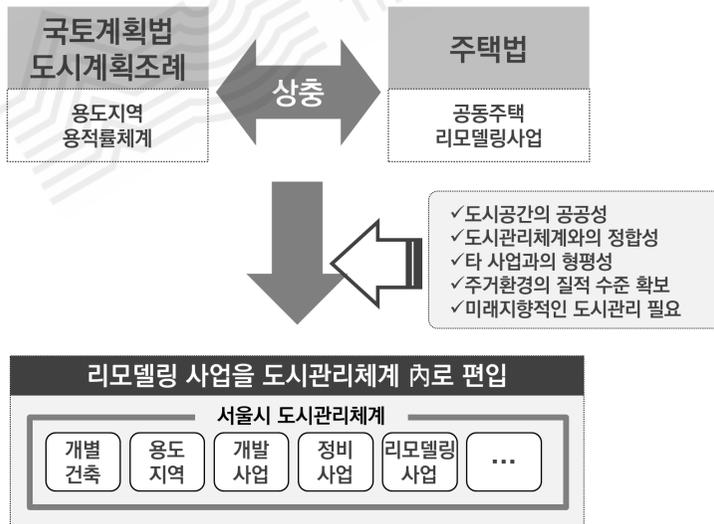
공동주택 리모델링 사업은 일정한 요건을 갖춘 리모델링 주택조합이 주체가 되어 제도적으로 정한 기능과 조건을 충족시키는 범위 내에서 구청장의 허가를 받아 추진하는 사업으로, 대부분 추진절차가 자치구에서 진행된다. 수직증축의 허용이 확대되고 세대수 증가형 리모델링이 도입되면서, 구조적 안전성을 확보하고 기반시설에 대한 영향 등을 검토하기 위한 추진절차가 늘어났다.

또한, 리모델링 사업의 변화 규모와 입지에 따라 교통영향평가, 경관심의 등 추가적인 심의절차가 요구된다. 특히, 사업대상지가 과거 아파트지구 등에서 현재 지구단위계획구역으로 지정된 경우에는 자치구의 심의절차에 더해 추가적으로 서울시 심의를 거쳐야 한다. 이러한 과정에서 심의절차와 사업기간이 늘어나고, 동일한 사업계획에 대한 심의주체가 서울시와 자치구로 나누어지면서 사업추진에 혼선을 빚고 있다.

## 리모델링사업, 주택성능·주차장 등 서울시 공동주택 여건에 맞출 필요

서울시에 입지한 공동주택은 준공시기에 따라 주택 성능, 구조안전, 주차장, 설비 기준 등이 다르다. 특히 1990년대에 준공된 다수의 아파트단지가 건축연한, 주거환경 노후화 등의 이유로 리모델링 사업의 잠재적인 수요대상이 된다. 따라서, 노후한 공동주택의 성능과 구조안전을 개선하고, 장기적으로 공동주택의 집단적인 슬럼화 현상을 방지하기 위한 수단으로 리모델링 사업이 필요하므로, 이에 대한 정책방향을 모색할 필요가 있다.

공동주택 리모델링 사업을 적용할 필요가 있는 대상과 지역에 대해서는 사업을 활성화시키되, 이를 서울시 도시관리체계와 연계하여 계획적으로 관리해야 할 것이다. 도시관리체계는 토지의 합리적인 이용을 위해 건축행위에 대한 기준을 제시하고 밀도, 기반시설의 용량 등을 관리하여 도시의 쾌적성을 증진하고자 하는 취지를 지닌다. 그러므로, 리모델링 사업을 서울시 도시관리 체계 내로 편입시켜 도시공간이 지니고 있는 공공성, 도시관리체계와의 정합성, 주거환경의 질적 수준 확보, 다른 유사사업과의 형평성 등을 고려하여 관리해야 한다. 다만, 신축과는 다른 리모델링의 특수성을 반영하여 별도의 관리기준을 마련할 필요가 있다.



[그림 1] 서울시 공동주택 리모델링 사업의 정책방향

## 리모델링사업, 계획적 관리방안 수립...주택법 등 관련 법제도도 개선

---

주택법에 의한 건축완화사항을 국토계획법과 연계하도록 제도를 개선해야 한다. 단기적인 방안으로 현행 도시관리수단을 활용하여 서울시 주거지역의 밀도관리체계와 정합성을 맞춰 관리한다. 서울시 주거지역의 밀도 상한을 기본으로 하되, 공동주택의 준공시기에 따른 용적률 기준 등 현황과 특수성을 반영하여 관리한다.

리모델링 사업이 도시관리체계 내에 안착하기 위해서는 주택법의 개정이 필요하다. 현행 주택법은 일괄적으로 건축완화범위, 기본계획의 내용 등을 정하고 있다. 지자체에 따라 리모델링 사업의 수요, 추진여건 등이 다르기 때문에 특성에 맞게 사업을 추진할 수 있도록 주택법에서 리모델링 완화범위, 기본계획의 주요 내용 등 구체적인 기준은 지자체로 위임하도록 한다.

주택법이 개정되면 서울시 공동주택 리모델링 지원조례에서 리모델링 완화범위의 기준 또는 상한을 설정한다. 공동주택 리모델링 기본계획의 주요 내용을 정비하고 저비용 리모델링 사업 모델 개발, 기금 조성, 지원센터 개설, 서울시와 자치구 간 협력체계 등 공공부문의 역할을 포함한다. 또한 공동주택 리모델링 기본계획의 주요 내용에서는 기성 시가지인 서울시 상황에 맞춰 권역별 기반시설에 대한 영향 분석, 권역별 시기의 조정 및 관리, 도시관리체계와의 연계 방안 등을 보완할 수 있다.

## 리모델링사업 활성화 위해 추진절차 개선하고 가이드라인도 마련해야

---

세대수 증가형과 수직증축형 리모델링 사업이 도입되면서 중복적이고 이원화된 사업의 추진절차로 인해 사업추진이 지연되고 있다. 이를 개선하기 위해 먼저 사업의 규모와 입지에 따라 심의주체를 구분한다. 리모델링 사업 대상지의 입지와 규모에 따라 ‘관리지역’과 ‘일반지역’으로 구분하고, 심의 주체를 각각 서울시와 자치구로 세분하여 추진한다. 둘째, 심의를 일원화하되 실질적으로 심의내용을 강화한다. 건축, 도시계획, 경관 등의 통합심의를 통해 용적률을 포함해 건축규제완화에 따른 해당 단지와 주변 지역의 부정적인 영향을 최소화한다.

리모델링 사업의 계획적인 관리를 위한 방안을 사업추진 가이드라인에 담아, 사업추진주체와 관련 공무원 등이 사업에 대한 이해도를 높이고 효율적으로 사업을 추진할 수 있도록 한다.

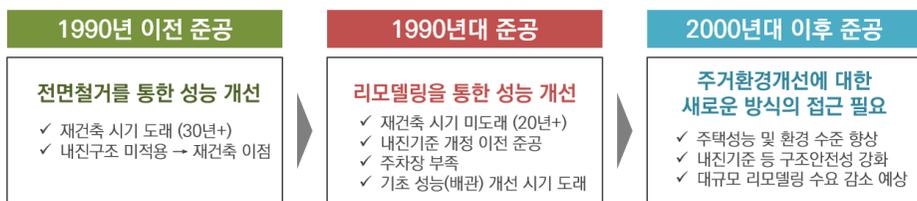
서울시와 자치구 유관부서, 관련 전문가 등으로 태스크포스를 구성하여 사업추진 가이드라인을 마련한다. 가이드라인에는 리모델링 사업의 목적 및 유형, 추진절차, 도시관리방안, 유형별 사업추진방안, 주체별 역할 등을 포함한다.

리모델링 사업은 시장논리에 따라 사업성이 높은 지역을 중심으로 추진되고 있다. 그런데, 일부 소규모 노후고밀 아파트단지는 주거환경을 개선하기 위해 리모델링 사업이 필요하지만, 높은 사업비와 낮은 사업성으로 어려움을 겪고 있다. 이러한 아파트단지의 주거환경과 주택성능을 향상시키기 위해 서울형 리모델링 중 저비용 리모델링 사업의 비즈니스 모델을 개발하고, 공공의 행·재정적 지원을 구체화하여 노후 아파트의 슬럼화를 미연에 방지해야 할 것이다.

## 장기: 리모델링의 **새개념·역할** 정립, **공동주택 생애주기 관리정책** 필요

현행 방식의 리모델링 사업의 수요는 1990년대에 준공된 아파트단지에 몰려 있다. 2000년대 이후 준공된 아파트단지는 주택과 설비의 기능, 구조안전 등 일정 수준 이상의 성능을 갖추고 있다. 이러한 아파트는 전면적인 교체방식의 리모델링보다는 유지·관리 차원에서 접근할 필요가 있고, 장기적으로 대규모 리모델링 사업의 수요는 감소할 것으로 예상된다. 향후 리모델링 사업의 수요는 현재와 다른 양상으로 변화가 예상되기 때문에 리모델링 사업의 새로운 개념과 역할을 정립할 필요가 있다.

기술의 발전으로 기존 주택성능이 향상되고 인구감소 등으로 신규 주택공급의 시급성이 낮아지면서 기존 공동주택을 생애주기에 따라 유지·관리·수선해야 할 필요성이 높아진다. 공동주택 생애주기에 따른 관리정책방향을 설정하고, 이를 실행하기 위한 관리체계도 마련해야 할 것이다. 향후 주택의 장수명화와 주거환경의 질적 향상을 위해 ‘설계-준공-유지·관리-리모델링-유지·관리-재건축’의 생애주기로 단계별 체계적인 관리가 필요할 것이다.



[그림 2] 준공시기에 따른 공동주택의 성능 비교

# 목차

01 연구의 개요	2
1_연구배경 및 목적	2
2_연구내용 및 방법	4
02 서울시 공동주택 리모델링 사업의 추진실태	8
1_관련 제도 및 정책 현황	8
2_서울시 공동주택 리모델링 사업의 추진실태	17
3_서울시 공동주택 현황과 리모델링 사업의 가능성	35
03 세대수 증가형 리모델링 도입에 따른 주요 쟁점	40
1_도시관리체계와의 연계방안 미비	40
2_복잡해진 추진절차	46
3_기반시설과 경관 측면에서의 예상 쟁점	50
04 서울시 공동주택 리모델링 사업의 관리방안	54
1_공동주택 리모델링의 정책방향	54
2_공동주택 리모델링 사업의 계획적 관리방안	56
3_공동주택 리모델링 사업의 활성화 방안	60
4_공동주택 리모델링 사업의 장기 정책과제	65
참고문헌	67
부록	69
Abstract	73

## 표

[표 2-1] 공동주택 리모델링 사업의 관련 제도 변화	9
[표 2-2] 공동주택 리모델링 사업 완료단지	19
[표 2-3] 강남구 청담 아이파크의 리모델링 전후 현황	21
[표 2-4] 마포구 쌍용여가 리모델링 전후 현황	22
[표 2-5] 공동주택 리모델링 사업 추진단지	25
[표 2-6] 용산구 골든맨션	27
[표 2-7] 송파구 성지아파트	27
[표 2-8] 추진단지의 현황	31
[표 2-9] 용도지역별 단지규모에 따른 용적률 변화	32
[표 2-10] 단지 규모에 따른 리모델링 사업의 영향	34
[표 3-1] 주거지역에서의 용적률 및 건폐율 기준	40
[표 3-2] 2025 서울시 도시 및 주거환경정비계획에 따른 재건축사업의 용적률 기준	41
[표 3-3] 서울시 주거지역의 용적률 변화	42
[표 3-4] 공동주택 리모델링 사업의 심의 주체 및 주요 심의 내용	47
[표 3-5] J 아파트 리모델링 사업의 추진경과	48
[표 3-6] H 아파트 리모델링 사업의 추진경과	49
[표 4-1] 리모델링 사업의 관리체계 개선(안)	58
[표 4-2] 공동주택 리모델링 사업추진 가이드라인의 내용(안)	63

## 그림

[그림 1-1] 공동주택 리모델링 제도의 변천	3
[그림 1-2] 연구의 흐름도	5
[그림 2-1] 공동주택 리모델링 사업의 추진절차	11
[그림 2-2] 안전진단의 절차 및 주요 내용	12
[그림 2-3] 안전성 검토의 절차 및 주요 내용	13
[그림 2-4] 서울형 리모델링의 범위	16
[그림 2-5] 공동주택 리모델링 사업의 추진단지	18
[그림 2-6] 완료단지의 공간 분포	20
[그림 2-7] 완료단지의 현황	23
[그림 2-8] 리모델링 사업 전후 변화	24
[그림 2-9] 추진단지의 공간 분포	26
[그림 2-10] 추진단지의 현황	29
[그림 2-11] 추진단지의 종전용적률	30
[그림 2-12] 추진단지의 종전 및 계획용적률 비교	32
[그림 2-13] 주변지역의 특성에 따른 리모델링 사업의 영향	35
[그림 2-14] 준공시기에 따른 공동주택의 성능 비교	36
[그림 2-15] 준공연도에 따른 서울시 아파트 단지 현황	37
[그림 2-16] 주거지역 종 세분화 이전 준공아파트의 현황	38
[그림 3-1] 완료 및 추진단지의 종전 및 계획용적률 비교	44
[그림 4-1] 서울시 공동주택 리모델링 사업의 정책방향	56

[그림 4-2] 현행 리모델링 사업 추진절차 및 개선안	62
[그림 4-3] 저비용 리모델링 사업에 대한 공공지원의 필요성	64
[그림 4-4] 준공시기에 따른 공동주택의 성능 비교	66

# 01

---

## 연구의 개요

1\_연구배경 및 목적

2\_연구내용 및 방법

# 01 | 연구의 개요

## 1\_연구배경 및 목적

- 리모델링이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능을 향상시키기 위하여 건축물을 대수선하거나 일부를 증축하는 행위를 의미
  - 리모델링은 신축과 다른 개념으로, 건축물의 기능, 구조, 성능, 환경을 개선하여 수명을 연장시키는 활동을 포함하는 포괄적인 개념(서울시, 2016)
  - 건축법에서는 리모델링에 대한 정의와 용적률, 높이 등 리모델링에 대한 특례를 포함. 주택법에서는 이를 토대로 공동주택 리모델링을 공사범위에 따라 수선, 대수선, 리모델링으로 구분
- 노후 공동주택을 정비하기 위해 전면철거방식으로 시행되는 주택재건축사업의 부작용과 한계로, 자원의 효율적인 이용과 환경보존의 필요성이 대두되면서 공동주택 리모델링 사업이 도입
  - 2001년 건축법에서 리모델링이라는 용어가 도입되었고, 2002년 공동주택관리령에서 리모델링 사업이 도입. 2003년 주택법에서 공동주택 리모델링 사업에 대한 조합제도, 동의율 등을 규정하면서 사업의 추진 근거가 마련
  - 이후 공동주택 리모델링 사업을 활성화하기 위해 동의율, 증축범위, 허용연한 등을 완화
  - 기존에는 세대수 증가 없이 수평증축만 가능했으나, 2013년에 주택법이 개정되면서 수직증축을 포함해 15%까지 세대수 증가를 허용
- 장래 서울시 노후 공동주택의 주거환경을 개선하기 위해서는 재건축사업만으로는 한계가 있기 때문에 개별 상황에 적합한 다양한 정책과 방안이 필요
  - 노후 공동주택을 원활하게 개보수하여 거주환경을 개선하고 주택의 장수명화를 도모할 수 있는 유지·관리체계의 확립 측면에서 리모델링 사업의 역할도 필요

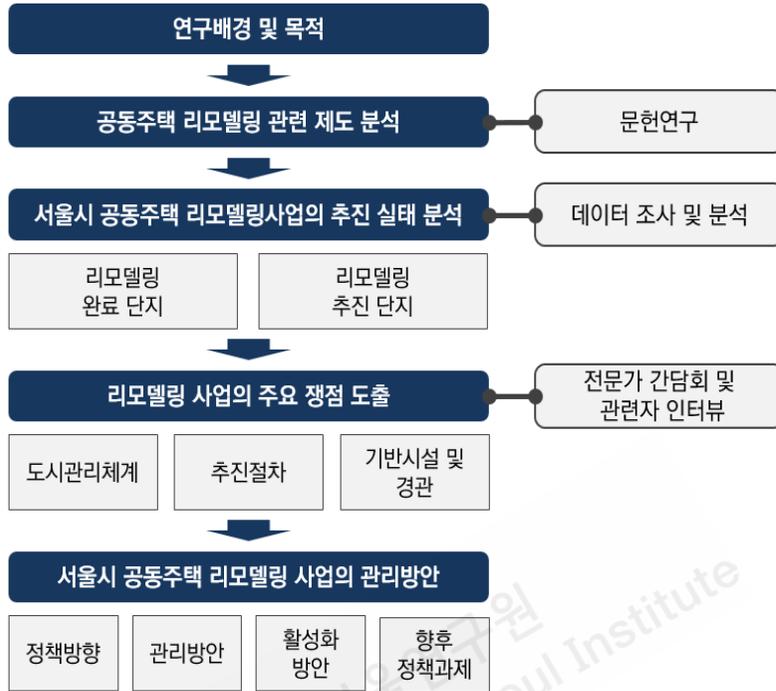
- 그러나, 공동주택 리모델링 사업을 활성화하기 위해 용적률, 건폐율 등 건축규제는 완화하면서 개발밀도, 기반시설의 용량 등을 관리하기 위한 도시관리체계는 따르고 있지 않아 사업으로 인한 부작용도 예상
  - 리모델링 사업의 건축완화로 인해 생활권 내에서 늘어나는 세대수에 비해 기반시설이 부족하게 되는 등 부정적인 영향을 초래할 수 있어 도시관리방안에 대한 고려가 필요
  - 현재 리모델링 사업이 일부 지역에서만 추진되고 있어, 특정 지역에 사업이 일시에 집중되면 전세난 등 주거환경에 끼치는 우려도 존재
- 따라서, 이 연구에서는 서울시에서 완료되었거나 추진 중에 있는 공동주택 리모델링 사업의 추진실태를 분석하고, 세대수 증가형 리모델링 사업의 도입으로 인해 예상되는 도시관리 측면에서의 주요 쟁점을 도출. 이를 토대로 서울시 공동주택 리모델링의 정책방향을 재정립하고, 향후 리모델링 사업을 계획적으로 관리하고 활성화할 수 있는 방안과 장기 정책과제를 모색



[그림 1-1] 공동주택 리모델링 제도의 변천

## 2\_연구내용 및 방법

- 관련 제도 및 정책 분석
  - 주택법, 건축법 등 리모델링 관련 제도의 주요 내용을 살펴보고, 최근 주택법 개정에 따른 쟁점에 대해 분석
  - 서울시 공동주택 리모델링 기본계획을 포함한 관련 정책을 분석하여 주요 쟁점을 진단
- 서울시 공동주택 리모델링 사업의 추진실태 조사 및 분석
  - 서울시 내 공동주택 리모델링 사업의 완료, 추진 중, 시범사업 단지 등 총 39개 단지(2018년 6월 기준)를 대상으로 준공연도, 세대수, 세대평형, 용적률, 건폐율 등 기초현황자료를 포함한 데이터베이스를 구축
  - 완료단지 및 추진단지를 대상으로 공동주택 리모델링 사업의 특성을 분석
  - 공동주택 리모델링 사업의 쟁점을 파악하고 도시관리방안과의 연계방안을 마련하기 위해 자치구 관련 실무자, 민간사업자 등과의 인터뷰 및 관련 전문가의 자문을 진행
- 서울시 공동주택 리모델링의 정책방향 모색
  - 도출된 주요 쟁점을 바탕으로 서울시 공동주택 여건에 적합한 리모델링의 정책방향을 설정
  - 기성 시가지인 서울의 공간적 특수성을 반영하여 리모델링 사업과 도시관리체계를 연계하여 이를 계획적으로 관리하는 방안과 활성화 방안을 모색
  - 이를 위해 필요한 관련 제도 및 정책적 개선방안을 도출하고, 향후 정책과제를 제안



[그림 1-2] 연구의 흐름도

# 02

---

## 서울시 공동주택 리모델링 사업의 추진실태

- 1\_관련 제도 및 정책 현황
- 2\_서울시 공동주택 리모델링 사업의 추진실태
- 3\_서울시 공동주택 현황과 리모델링 사업의 가능성

## 02 서울시 공동주택 리모델링 사업의 추진실태

### 1\_관련 제도 및 정책 현황

#### 1) 리모델링 사업의 개념

- 리모델링이란 건축법과 주택법에서 건축물을 대수선하거나 일부를 증축하는 행위로 정의
  - 리모델링 사업을 진행할 수 있는 대상은 사용승인일(사용검사일)로부터 15년이 경과된 건축물
  - 건축법에서는 리모델링을 “건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위”로 정의
  - 주택법에서는 리모델링을 “건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 대수선, 각 세대 주거전용면적의 10분의 3 이내에서 증축하는 행위, 각 세대의 증축가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 100분의 15 이내에서 세대수를 증가하는 행위”로 규정
  - 건축법에서는 대수선 및 증축을 통한 연면적의 증가로 리모델링을 정의한 반면, 주택법에서는 세대수, 층수, 주거전용면적의 증가로 리모델링을 정의
- 리모델링은 2001년 건축법 시행령 개정으로 용어가 도입되었고, 2003년 주택법에 공동주택 리모델링 사업이 도입된 이후 사업 활성화 측면에서 지속적으로 규제가 완화
  - 2005년에 주택법 시행령이 개정되면서 주거전용면적의 10분의 3 이내로 증축이 허용되고, 2007년에 리모델링의 허용연한이 20년에서 15년으로 단축
  - 2012년에는 세대 주거전용면적이 85㎡ 미만인 경우에 증축가능한 면적의 범위를 주거전용면적의 30%에서 40%로 확대
  - 2013년에는 최대 3개층으로 수직증축이 허용되었고, 세대수의 증가범위는 10%에서 15%로 확대

[표 2-1] 공동주택 리모델링 사업의 관련 제도 변화

개정연월 (시행연월)	개정법령	주요 내용
2001.9	건축법 시행령	- 리모델링 용어 도입 및 개념 정의 - 건축심의를 통한 건축기준 완화여부 및 적용범위 규정
2002.3	공동주택 관리령	- 공동주택 리모델링 행위허가기준 신설 - 준공 후 20년 경과 시 증축 허용 - 리모델링 동의율 100%
2003.5 (2003.11)	주택법 전부개정	- 주택법에 리모델링 제도 도입 - 리모델링 주택조합제도 도입 - 행위허가기준 마련, 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정 - 리모델링 동의율 80%로 개정, 리모델링 특례 인정(대지지분 불변)
2005.7 (2005.7)	주택법 제2조	- 리모델링 용어 정의 개정(증축 범위를 대통령령으로 정함) - 공동주택의 구조적 안전과 주거환경이 열악해지는 것을 방지하기 위해 증축 범위를 일정 범위로 제한
2005.9 (2005.9)	주택법 시행령 제4조의2 별표3	- 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축 허용 - 필로티 구조의 안정 및 최상층 상부 증축 허용
2007.3 (2007.3)	주택법 시행령 제4조의2	- 공동주택 증축 리모델링 허용연한을 20년에서 15년으로 단축(15년~20년 미만 기간 내로 조례에 규정)
2007.7 (2007.7)	주택법 시행령 제47조	- 재건축 대상 건축물의 리모델링에 동의한 입주자는 리모델링 주택조합 또는 입주자 대표회의에서 허가신청서를 제출하기 전까지 서면으로 동의를 철회할 수 있음
2012.1 (2012.7)	주택법 제2조 등	- 85㎡ 미만의 증축범위를 30%~40%로 확대 - 세대별 증축 가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평별동 증축 허용, 기존 세대수의 10%) - 공동사업주체 인정, 세대수 증가에 따라 행위허가 시 도시계획 심의
2013.12 (2014.4)	주택법 제2조 등	- 수직증축 리모델링 허용 및 세대수 증가범위 확대(기존 세대수의 10%→15%) - 안전진단 보완, 전문기관의 안전성 검토, 수직증축 구조기준 등 안전성 확보방안 - 리모델링 기본계획 수립 의무화(특별시, 광역시, 50만 이상 대도시) 등

출처: 서울시(2016), 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획(본보고서), p.55, 재작성

- 공동주택 리모델링 사업은 일반 건축물 또는 리모델링 활성화구역에서의 리모델링에 비해 상대적으로 완화된 범위로 규정
  - 일반 건축물은 건축법 규정에 따라 기존 연면적 합계의 10% 범위에서 연면적 증가가 가능하고, 리모델링 활성화구역 내에서는 연면적의 30% 범위 내에서 심의에 따라 증가 연면적을 정하도록 규정
  - 공동주택 리모델링은 건축법에서 구체적인 증축완화 범위를 정하지 않고 주

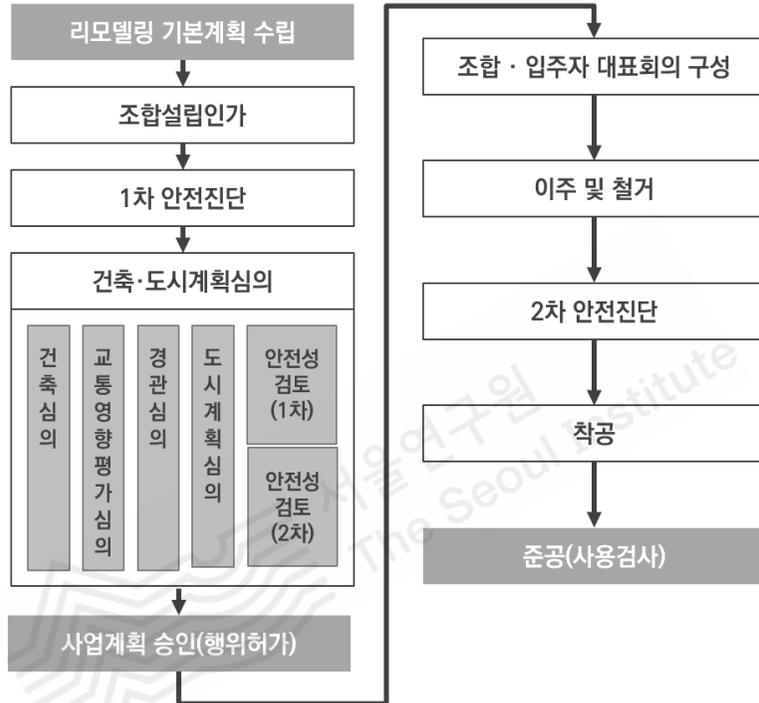
택법에서 규정하는 규모를 기준으로 건축심의를 통해 결정. 건축법 시행규칙에 따라 증축 규모 이외의 증축이 가능한 구조의 범위가 결정

- 주택법에서는 공동주택 리모델링 사업에서 주거전용면적의 증축 상한, 세대수 증가 및 수직증축 범위 등을 확대 적용해왔고, 동시에 안전성 확보방안도 마련
  - 세대의 주거전용면적이 85㎡ 이상이면 주거전용면적의 30% 이내, 85㎡ 미만이면 주거전용면적의 40% 이내로 증축이 가능
  - 세대수 증가형 리모델링은 기존 세대수의 15% 이내에서 세대수 증가가 가능
  - 수직증축형 리모델링은 수직으로 증축하는 행위로, 최대 3개층 이하로 증축 가능. 기존 층수가 14층 이하일 경우 2개층, 15층 이상일 경우 3개층 증축이 가능하도록 규정. 대신 안전진단, 안전성 검토, 수직증축 구조기준의 도입 등 안전성을 확보하기 위한 방안이 추가로 도입
  - 그 외 건축법과 주택법의 완화 규정에 따라 견폐율, 용적률, 대지의 공지, 대지의 조경설치 기준, 건축선, 높이, 일조권 등의 규제 완화가 가능. 건축법상 건축위원회의 심의를 거쳐 규제의 완화 여부와 적용 범위를 결정

## 2) 리모델링 사업의 추진절차

- 2013년 주택법에 수직증축형 및 세대수 증가형 리모델링이 도입되면서 도시의 과밀과 사업의 일시집중 문제를 최소화하기 위해 특별시, 광역시, 인구 50만 이상 대도시에서는 리모델링 기본계획을 수립하도록 의무화
- 공동주택 리모델링 사업은 다음의 절차에 따라 추진
  - 리모델링 주택조합은 시장·군수·구청장에게 설립 인가 신청
  - 수직증축형 리모델링을 추진할 경우 안전성을 확보하기 위해 두 차례에 걸친 안전진단을 실시
  - 1차 안전진단 후 건축·도시계획심의를 통한 사업계획 승인(행위허가)을 거쳐 조합·입주자 대표회의를 구성하고, 이주 및 철거를 거쳐 2차 안전진단을 받고 착공

- 리모델링 사업은 조합설립인가, 사업계획 승인, 사용승인 등 구청장 승인사업
- 리모델링 사업으로 늘어나는 세대수가 30세대 미만이면 자치구 건축심의를 통해 행위허가. 30~50세대가 증가하면 자치구 건축심의 후, 50세대 이상이 증가하면 자치구 도시계획심의 후 주택사업계획을 승인



[그림 2-1] 공동주택 리모델링 사업의 추진절차

- 수직증축 허용에 따른 주민들의 불안감을 해소하고자 증축범위의 적정성 여부 검토, 안전진단, 상주감리, 안전성 검토 등 공동주택의 안전을 확보하기 위한 조치를 강화
  - 2005년에 1층부에 필로티 구조를 적용하고 최상층 증축이 허용되면서 안전진단이 도입되고 상주감리가 의무화
  - 2013년 수직증축형 리모델링을 허용하면서 안전진단의 횟수를 2회로 늘리고, 기본설계와 실시설계에 대한 안전성 검토를 2차례 진행

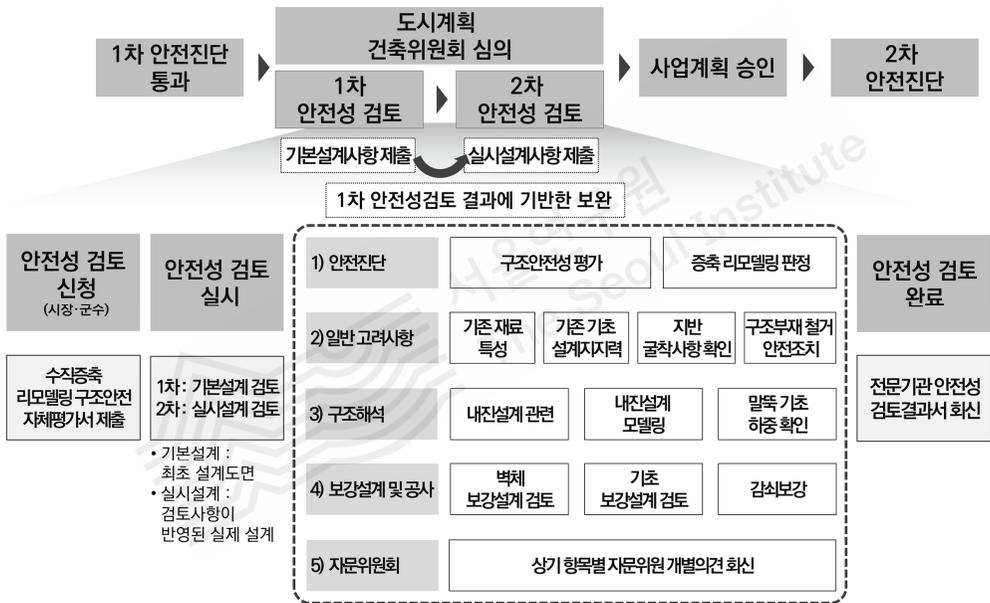
- 리모델링 사업은 안전진단 등급에 따라 수직증축, 수평증축, 증축불가가 결정
  - 안전진단은 2차례에 걸쳐 진행되는데, 시장·군수·구청장이 전문기관에 검토를 의뢰하고, 1차와 2차 각각 다른 기관에 검토를 요청
  - 1차 안전진단은 건축구조기술사가 참여해 실시. 사업인가 이전에 구조 안전성을 평가하고 수직·수평증축의 가능 여부를 판단
  - 2차 안전진단은 이주 후 실제 공사가 시작되기 전에 실시. 1차 안전진단의 결과를 검증하고 실내 거주공간에 대한 안전진단을 추가로 시행하여 슬라브 두께 등을 측정하고, 층간소음에 대한 부분도 검토·보강
  - 구조안전성 평가는 건물기울기, 기초 및 지반침하, 내력비, 기초내력비, 처짐, 내구성 등의 항목별로 평가가 진행. 구조안전성 평가 등을 통해 A~E등급을 부여. 모든 항목이 B등급 이상이면 수직증축이 가능하지만, 신축 당시 구조도면을 보유한 경우에만 수직증축을 허용. 그 외의는 수평증축이 가능하지만, 1개 항목이라도 D등급을 받으면 증축형 리모델링이 불가능



[그림 2-2] 안전진단의 절차 및 주요 내용

출처: 주택법 시행규칙(2014); 한국건설기술연구원(2014), 수직증축형 리모델링 전문기관 안전성 검토기준 매뉴얼 재구성

- 수직증축 허용을 확대하면서 안전을 강화하기 위한 조치로, 안전성 검토가 두 차례에 걸쳐 진행(국토교통부, 2017)
  - 건축법에 의한 건축심의를신청이 접수되면 지자체는 전문기관을 통해 기본설계에 대한 1차 안전성 검토를 수행
  - 사업계획 승인신청이 접수되면 지자체는 전문기관(1차 검토기관이 아닌 기관)을 통해 실시설계에 대해 2차 안전성 검토를 수행
  - 안전성 검토는 “대통령령으로 정하는 전문기관”인 한국시설안전공단과 건설기술연구원 2개 기관이 수행



[그림 2-3] 안전성 검토의 절차 및 주요 내용

출처: 주택법 시행규칙(2014); 한국건설기술연구원(2014), 수직증축형 리모델링 전문기관 안전성 검토기준 매뉴얼 재구성

### 3) 서울시 공동주택 리모델링 기본계획

#### (1) 주요 내용

- 서울시는 법정계획인 “2025 서울시 공동주택 리모델링 기본계획”을 수립
  - 2013년 개정된 주택법에서 특별시·광역시·대도시는 세대수 증가형 리모델링에 따른 과밀, 이주수요의 일시집중 등을 계획적으로 관리하고, 리모델링 사업의 원활한 추진을 위해 기본계획 수립을 의무화
  - 주택법에 의한 리모델링 기본계획의 주요 내용으로는 도시기본계획 등 관련 계획 검토, 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측, 세대수 증가에 따른 기반시설에의 영향 검토, 일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안 등을 포함
- 서울시 공동주택 리모델링 기본계획은 “공동주택 노후화에 따라 안전하고 부담 가능한 리모델링을 통한 지속가능한 공동주택 단지의 재생을 도모하고, 도시의 주거환경을 개선하여 거주민의 삶의 질 향상”이라는 목표와 기본방향을 제시
  - 서울시 공동주택의 기초 데이터베이스를 구축하고, 서울형 리모델링 유형을 검토하여 적용방안을 마련
  - 기초조사를 토대로 개략적인 수요예측 판단기준에 따라 노후 공동주택의 유지·관리 및 개선방향을 4가지(일반적 유지관리, 세대수 증가형, 세대수 증가형 외, 재건축)로 구분하여 세대수 증가형 리모델링 수요를 예측
  - 세대수 증가형 리모델링에 따른 기반시설에의 영향 검토, 일시집중 방지 등 주택법에서 명시하고 있는 부문별 계획을 함께 수립
- 기본계획에 따른 시범사업을 추진하여 공공지원 방안의 구체화 시도
  - 노후 공동주택의 유지관리를 위해 저에너지·장수명화 방안, 안전한 리모델링을 위한 방안, 공동주택 리모델링 지원방안 등에 대한 계획을 포함
  - 특히 부담가능한 맞춤형 리모델링 활성화를 위해 서울형 리모델링 공공지원의 필요성과 주요 내용(안)을 제안. 전면교체형 및 맞춤형 리모델링 시범단지 선정을 통한 지원도 검토

## (2) 의의 및 한계

- 서울시 공동주택 리모델링 사업을 계획적으로 관리하기 위한 최초의 기본계획
  - 2025년을 목표로 하는 10년 단위의 계획으로, 향후 증가가 예상되는 노후 공동주택의 관리방향을 제시. 노후 공동주택의 주거환경을 개선하고 거주민의 삶의 질 향상을 목표로 하는 최초의 기본계획이라는 점에서 의의가 있음
- 부담가능한 공동주택 정비와 도시재생으로 공동주택의 공공성을 확보하는 리모델링을 서울형 리모델링으로 정의
  - 서울형 리모델링은 사업비용에 따라 저비용(맞춤형) 리모델링과 고비용(전면 교체형) 리모델링으로 구분
  - 저비용 리모델링 유형은 기본형, 평면확장형, 세대구분형, 커뮤니티형으로 구분하고, 고비용 리모델링 유형은 수직증축형과 수평증축형으로 구분. 이러한 유형을 주민이 선택할 수 있도록 제시
  - 서울형 리모델링은 주택성능 개선과 증축 정도에 따라 유지관리형, 맞춤형, 세대수 증가형으로도 구분
  - 유지관리형 리모델링은 기존 주거의 성능을 유지하기 위해 노후화된 설비, 시설, 바닥, 벽체, 내장재 등 공동설비와 세대별 내부시설의 개선에 중점
  - 맞춤형 리모델링은 주거의 성능을 향상시키기 위해 평면구조 확장, 코어변경, 주차장 신설 등 선택적으로 주택 및 주거환경을 개선
  - 세대수 증가형 리모델링은 주요 구조물을 제외한 수직, 수평, 별도증축으로 세대면적과 세대수를 증가시켜 전체적인 주거의 성능을 향상
  - 이와 같이 유형을 구분하여 리모델링 사업의 의의를 살려 자원이용을 효율화하고 향후 부담가능한 저비용 리모델링을 활성화하기 위해 서울시 공공지원방안의 필요성과 공공지원방안을 검토

구분: ● 가능, ○ 일부 가능, × 불가능

		일반적 유지관리		맞춤형 리모델링 (세대수증가형 외)		세대수 증가형 리모델링	
		수선형 리모델링		전면교체형 리모델링			
		수선 (성능유지)	대수선(성능개선)	대수선(성능개선)+증축(일부)	대수선(성능개선)+증축+세대수 증가		
리 모 델 링 사 업 범 위	성능유지개선	●	●	○	○		
	구조체 및 구조물 변경	×	●	●	●		
	공간구조 재구성	×	●	●	●		
	전용면적 변화	×	●	●	●		
	주차장 설치	×	●	●	●		
	증축	수평/별동	×	○	○	●	
		수직	×	×	×	●	
	세대수 증가	×	×	×	●		
	주요 리모델링 공간	주호/주동	주호/주동/단지	주호/주동/단지	주호/주동/단지		
	사업가능시점	-	사용승인 10년 후	사용승인 15년 후			
법령 구분	수선	대수선	증축				
	주택법 (수선)	주택법 (리모델링)	주택법 (리모델링) / 주택건설기준 등에 관한 규정				

저비용 리모델링

고비용 리모델링

[그림 2-4] 서울형 리모델링의 범위

출처: 서울시(2016), 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획, p.111

- 생활권 단위로 리모델링 사업의 추진시기를 조정·관리하는 방안을 추가적으로 검토할 필요
  - 기본계획에서 일시집중 방지 등을 위한 세대수 증가형 리모델링 사업의 단계별 시행방안을 제시하였지만, 실질적으로 리모델링 사업의 심의대상과 조정대상, 조정절차 등은 서울시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례에 의거
  - 심의대상은 자치구의 주택재고량을 기준으로 판단하고, 조정대상은 ‘주변 지역’의 이주가구와 주택 멸실량을 기준으로 일정 부분을 초과할 경우로 판단
  - 리모델링 사업이 주로 추진되는 강남구, 서초구, 송파구 등은 서로 연결하고 있어, 자치구를 넘어 생활권(동남권) 단위로 시기조정이 필요
  - 또한, 리모델링 사업이 주로 추진되는 지역은 주택재건축사업도 다수 추진되기 때문에 두 사업의 추진시기를 통합적으로 관리할 필요

- 저비용 리모델링을 구체적으로 유도하고 지원하는 방안을 마련할 필요
  - 서울형 리모델링 활성화를 위해 단기적으로는 맞춤형 리모델링 가이드라인을 제시하고, 중기적으로는 “공공성을 확보하는 리모델링 사업”을 우선적으로 지원하는 안을 제안하였지만, 이에 대한 구체적이고 실질적인 유도방안은 미흡한 실정
  - 실질적으로 사업성이 부족해 사업 추진이 어려운 단지에 대해서는 공공의 지원이 절실하지만, 이에 대한 구체적인 지원책은 아직 미비
  - 고비용 리모델링 사업에 대해서도 지역주민에게 주차장이나 커뮤니티시설 등을 개방하는 등 공공성을 확보하는 정책방향을 제시했지만, 이를 유도할 구체적인 인센티브 방안은 미흡한 실정
- 도시관리체계와의 연계성도 미흡
  - 기본계획의 주요 내용 중 ‘도시관리방안’으로 기반시설에 미치는 영향을 검토하여 이에 대한 대책을 수립하고 도시경관의 관리방안, 사업단계별 시행방안을 마련하도록 규정
  - 그러나 현행 용도지역에 따른 높이관리, 기반시설 계획 등 도시관리체계와의 정합성을 갖춘 기준이 없는 실정. 특히, 용적률 등 건축완화사항과 현행 서울시 용적률체계와의 연계성은 미흡

## 2\_서울시 공동주택 리모델링 사업의 추진실태

### 1) 개요

- 서울시에서 공동주택 리모델링 사업이 완료되었거나 추진 중인 단지는 총 39개소
  - 사업이 완료된 단지는 16개소. 추진단지는 23개소로, 사업을 추진 중인 단지 16개소와 서울형 리모델링 시범사업으로 선정된 단지 7개소를 포함
  - 총 39개 단지를 대상으로 추진실태를 분석
- 2001년 강변 그린아파트를 시작으로 현재까지 완료된 공동주택 리모델링 사업은

세대수 증가가 없는 증축형 리모델링 사업

- 현재 추진 중인 단지는 대부분 세대수 증가형 리모델링으로 계획 중
- 공간적으로 서초·강남, 한강 인근지역에서 리모델링 사업이 집중적으로 추진
  - 완료단지는 대부분 서초구·강남구와 한강 인근 지역에 입지
  - 현행 공동주택 리모델링 사업은 거의 신축에 준하는 높은 비용이 들기 때문에 사업성이 있고 비용을 지불할 수 있는 단지에서 추진



[그림 2-5] 공동주택 리모델링 사업의 추진단지

2) 완료단지의 추진실태

- 공동주택 리모델링 사업이 완료된 단지를 대상으로 사업 전후의 일반 현황, 연면적, 용적률 등을 비교하여 특성을 분석
- 2001년 강변 그린부터 2014년 준공된 청담아이파크까지 총 16개 단지 완료
  - 완료단지는 기존 세대수를 유지한 수평증축형 리모델링 사업. 2005년 이후 1층을 필로티 구조로 변경하면 1개층 증축을 허용

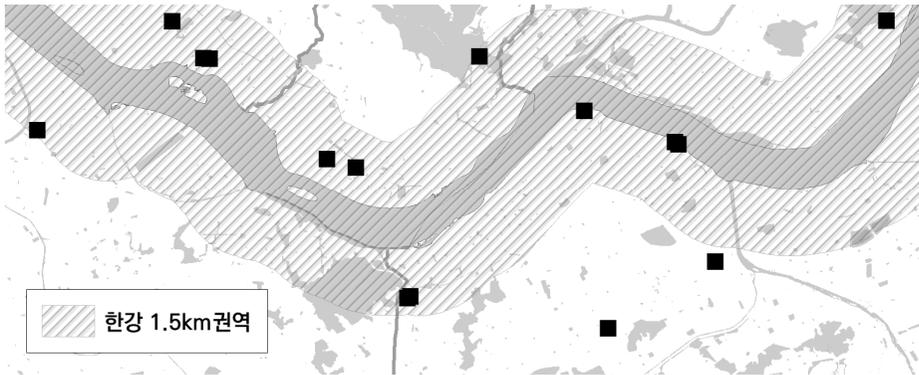
[표 2-2] 공동주택 리모델링 사업 완료단지

단지명	자치구	용도지역	준공연도	리모델링 준공연도
강변그린(용강시범)	마포구	제2종 일반주거지역	1971	2001
아크로빌	강남구	제3종 일반주거지역	1978	2004
힐사이드	용산구	제1종 일반주거지역	1970	2005
로알맨션	용산구	제3종 일반주거지역	1971	2005
애버뉴(삼호)	서초구	제3종 일반주거지역	1977	2005
중앙하이츠(서강시범)	마포구	제2종 일반주거지역	1971	2007
쌍용여가클래식(공전)	서초구	제3종 일반주거지역	1977	2007
위브트레지움(수정)	용산구	제3종 일반주거지역	1976	2008
예미원아파트(남아현상가)	마포구	준주거지역	1970	2008
쌍용여가클래식(평화)	영등포구	준공업지역	1978	2010
쌍용여가클래식(동신)	강남구	제3종 일반주거지역	1978	2011
쌍용여가클래식(호수)	마포구	제2종 일반주거지역	1989	2012
위커피푸르지오(일신)	광진구	제2종 일반주거지역	1987	2013
래미안하이스턴(우성2차아파트)	강남구	제3종 일반주거지역	1989	2014
청담래미안로이뷰(두산아파트)	강남구	제3종 일반주거지역	1992	2014
청담아이파크(청구아파트)	강남구	제3종 일반주거지역	1993	2014

주: 단지명은 리모델링 사업 후 변경된 명칭과 사업 전 기존 명칭(괄호)이 다를 경우 모두 표기

출처: 서울시 공동주택과(2018), 리모델링 시범사업 자치구 설명자료

- 자치구별로는 강남 5개, 마포 4개, 용산 3개, 서초 2개, 광진·영등포 각각 1개 단지 분포
- 완료된 16개 단지 중 12개 단지가 한강 주변에 입지. 이 지역에서의 높은 리모델링 수요와 공급 현황을 알 수 있고, 향후 수요도 예상 가능



[그림 2-6] 완료단지의 공간 분포

## (1) 사례분석

### ① 강남구 청담아이파크(구 청구아파트)

- 2012년에 리모델링 사업을 착공하여 2014년에 완료(빙창민, 2012)
  - 1993년도에 준공되어 건축연한이 20년 가까이 경과. 건물이 노후화되고 주차공간이 부족하여 리모델링 사업을 추진
  - 2012년 2월부터 2014년 2월까지 총 25개월에 걸쳐 사업을 추진
  - 기존 아파트는 1개동, 총 108세대. 전용면적 85.2㎡의 단일 평형으로 구성
  - 리모델링 사업을 통해 세대당 전용면적이 110.65㎡로, 기존 전용면적보다 25.45㎡ 증가. 공급면적은 97.63㎡에서 137.01㎡로 증가
  - 주차장을 지하 2층에서 3층까지 확장하여 47면을 확충. 세대당 주차대수가 0.78대에서 1.19대로 개선
  - 1층에는 필로티를 설치하여 관리사무소, 경로당, 주민공동시설 등 부대복리 시설을 설치하고, 최상층 1개층을 수직증축
  - 리모델링 사업으로 건폐율은 21%에서 36%로 증가(15%p 증가). 용적률은 303%에서 424%로 늘어나 121%p 증가. 리모델링 후 국토계획법의 상한 용적률을 124%p 초과

[표 2-3] 강남구 청담 아이파크의 리모델링 전후 현황

구분	전	후	증감
건폐율	21%	36%	+15%p
용적률	303%	424%	+121%p
주차 대수	82대 (0.78대/세대)	129대 (1.19대/세대)	+47대
용도 지역	제3종 일반주거지역		



사진출처: 네이버 항공뷰

## ② 마포구 쌍용예가클래식(구 호수아파트)

- 2010년에 리모델링 사업을 착공하여 2012년에 완료(쌍용건설, 2012)
  - 1989년도에 준공되어 건축연한이 20년이 경과. 건물의 노후화, 주차공간의 부족, 내진설계의 미적용으로 인한 구조안전성 이슈 등으로 2010년에 리모델링 사업을 추진
  - 기존 아파트는 1개동, 90세대로 구성
  - 리모델링 사업으로 세대별 평형은 증가. 현재 공급면적은 123㎡~135㎡로 중대형 평형으로 구성
  - 지상 1층과 2층 세대를 필로티 구조로 변환하여 기존 10층 건축물이 12층으로 증축<sup>1)</sup>. 기존 34대(세대당 0.38대)였던 주차면을 증설하여 세대당 1.04대까지 확충
  - 기존 내진설계가 적용되지 않았던 건축물 구조에서 리모델링을 통해 내진설계를 적용
  - 리모델링 사업으로 건폐율은 24.9%에서 70.6%로 증가(+45.7%p). 용적률

1) 제도적으로는 1층부를 필로티 구조로 변환했을 경우에만 최상층에 1개층을 증축할 수 있지만, 이 사례에서는 2개층 증축으로 허가

은 249%에서 387.3%로 늘어나(+138.3%p), 리모델링 후 법 상한용적률을 137.3%p 초과

[표 2-4] 마포구 쌍용예가 리모델링 전후 현황

구분	전	후	증감
건폐율	24.95%	70.6%	+45.65%p
용적률	249.5%	387.3%	+138.3%p
주차 대수	34대 (0.38대/세대)	94대 (1.04대/세대)	+60대
용도 지역	제2종 일반주거지역		

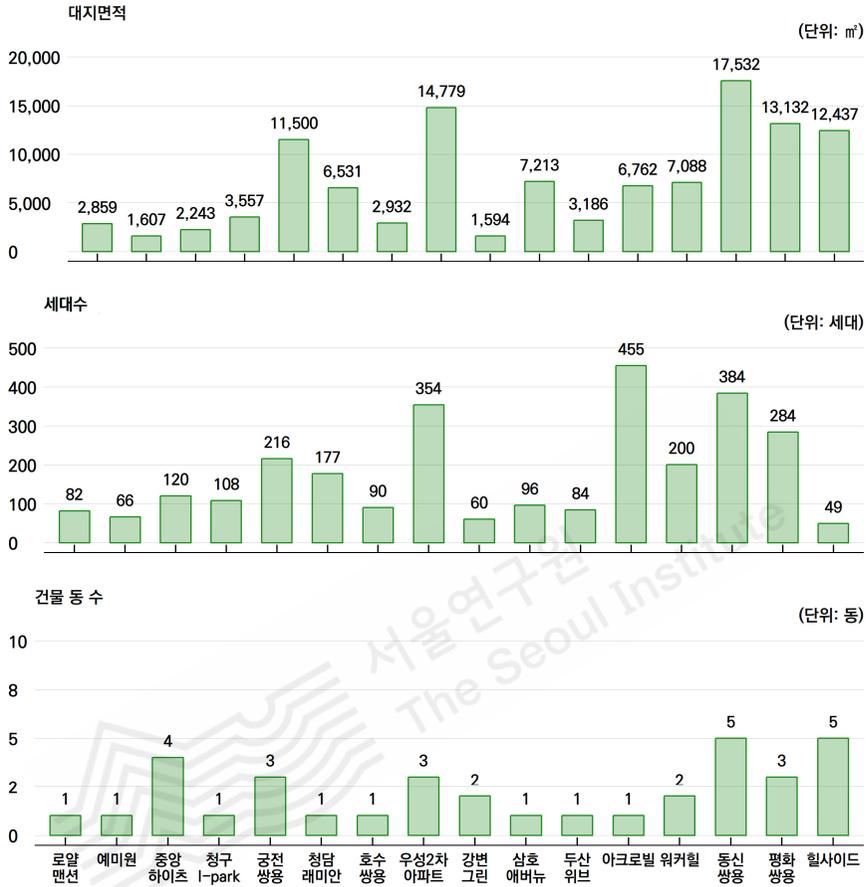


사진출처: 네이버 항공뷰

(2) 완료단지의 사업 전·후 특성

- 완료단지는 기존 건축물의 경과연수가 평균 29년이 넘는 노후한 아파트 단지
  - 완료단지의 최대 경과연수는 38년, 최소 경과연수는 22년
  - 건물이 노후화되면서 배관 등 기초 설비도 낡고, 과거 주차장 기준에 맞춰 주차공간이 크게 부족하여 물리적으로 주거환경을 개선해야 할 필요성이 대두. 또한 내진설계기준이 적용되기 전에 준공되어 건축물의 구조안전 보강도 필요한 상황
- 완료단지는 대지면적과 세대수 측면에서 소규모 단지
  - 평균 대지면적은 7,184㎡로, 정비사업의 최소 대지면적기준인 1만㎡를 감안하면 작은 규모. 완료단지 중에서 대지면적이 가장 큰 단지는 도곡 쌍용예 가클래식(구 동신) 아파트로 약 17,000㎡
  - 평균 세대수는 176세대로, 가장 큰 단지인 아크로빌이 455세대, 가장 작은 단지인 힐사이드가 40세대
  - 완료단지는 5개동 이하의 소규모 또는 나홀로 아파트 단지가 대부분. 완료 단지의 절반인 8개 단지가 나홀로 아파트이고, 쌍용예가클래식(구 동신) 아

파트와 힐사이드는 각각 5개동으로 구성



[그림 2-7] 완료단지의 현황

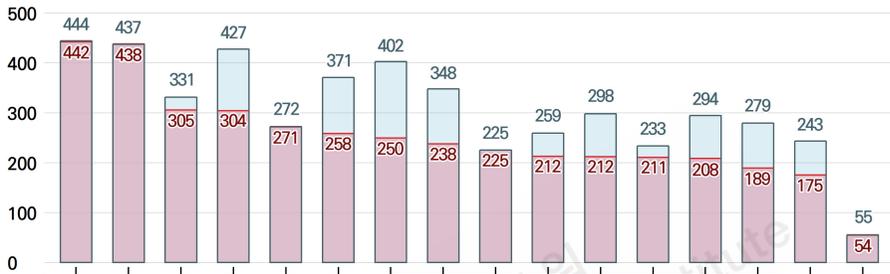
- 리모델링 사업 추진으로 해당 아파트 단지의 주거환경에서는 연면적과 용적률에서 큰 변화가 발생
  - 리모델링 사업 후 세대 평형에 따라 주거전용면적이 기존보다 30~40%가 늘어나, 평균 약 5천㎡의 연면적이 증가. 대지면적이 동일한 상태에서 연면적만 늘어났기 때문에 용적률이 증가
  - 리모델링 사업 전 용적률(종전용적률)은 평균 262.5%로, 서울시 도시계획 조례에 따른 제3종 일반주거지역의 상한용적률(250%)을 초과. 종전용적률이

높은 단지에서 리모델링 사업이 추진

- 완료단지의 평균 용적률은 324.2%로, 종전용적률의 평균보다 80%p 증가.  
제3종 일반주거지역의 법적 상한용적률(300%)도 초과
- 리모델링 사업에 의한 용적률 증가로, 16개 완료단지 중 7개 단지가 법적 상한용적률을 초과

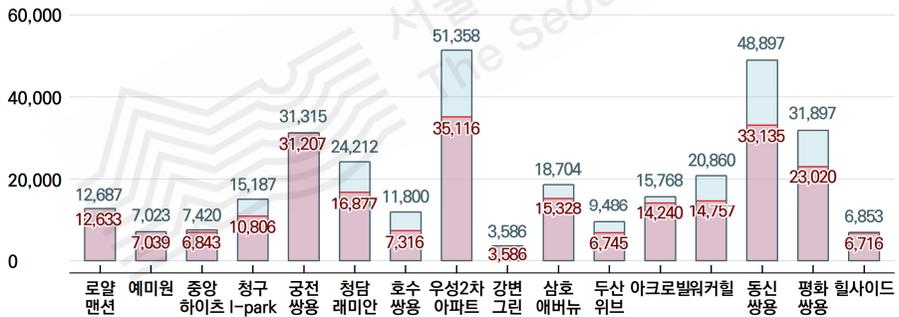
리모델링 전·후 용적률

(단위: %)



리모델링 전·후 연면적

(단위: m<sup>2</sup>)



[그림 2-8] 리모델링 사업 전후 변화

### 3) 추진단지 분석

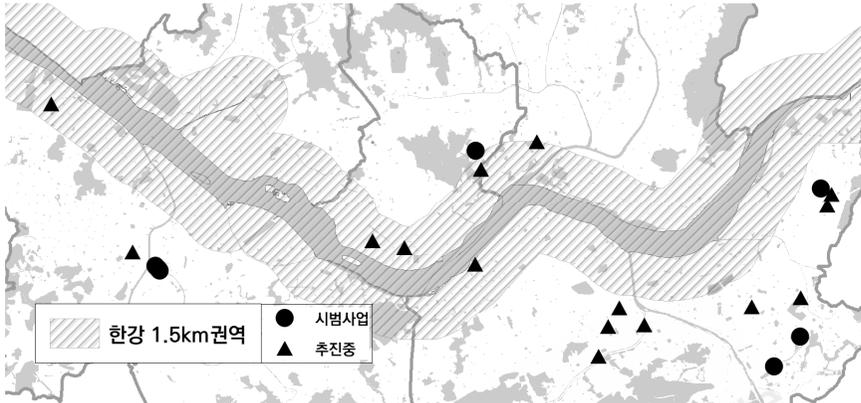
- 공동주택 리모델링 사업이 추진 중이거나 서울형 리모델링 시범사업단지로 선정된 단지를 대상으로 사례, 일반 현황, 용적률과 세대수 등 계획을 분석
- 2018년 6월 말 현재 공동주택 리모델링 사업 추진단지는 총 23개소
  - 추진 중인 단지는 16개소. 2018년 6월에 서울시가 선정한 서울형 리모델링 시범사업단지는 7개소
  - 추진 중인 단지들은 세대수 증가형 리모델링으로 계획. 주택법에 의한 세대수 증가가 가능한 범위(15%)를 최대로 적용할 경우 현재보다 1,600세대가량 증가 가능

[표 2-5] 공동주택 리모델링 사업 추진단지

단지명	자치구	용도지역	준공연도	비고
대치2단지	강남구	제3종 일반주거지역	1991	
대청아파트	강남구	제3종 일반주거지역	1992	
개포우성9차	강남구	제3종 일반주거지역	1991	
대치선경3차	강남구	제3종 일반주거지역	1990	
대치현대1차	강남구	제3종 일반주거지역	1990	
둔촌현대1차	강동구	제3종 일반주거지역	1984	
둔촌프라자	강동구	제3종 일반주거지역	1984	
등촌부영	강서구	제3종 일반주거지역	1994	
잠원한신로얄	서초구	제3종 일반주거지역	1992	
옥수극동	성동구	제3종 일반주거지역	1986	
응봉대림1차	성동구	제3종 일반주거지역	1986	
송파성지	송파구	제3종 일반주거지역	1992	
오금아남	송파구	제2종 일반주거지역	1992	
신정쌍용	양천구	제3종 일반주거지역	1992	
이촌현대	용산구	제3종 일반주거지역	1974	
이촌골든맨션	용산구	제3종 일반주거지역	1971	
남산타운 아파트	중구	제3종 일반주거지역	2002	서울형 리모델링 시범사업
문정 시영 아파트	송파구	제3종 일반주거지역	1989	
신도림 우성 1차	구로구	제3종 일반주거지역	1992	
신도림 우성 2차	구로구	준공업지역	1996	
신도림 우성 3차	구로구	준공업지역	1993	
문정 건영 아파트	송파구	제3종 일반주거지역	1993	
길동 우성2차아파트	강동구	제3종 일반주거지역	1994	

출처: 서울시 공동주택과(2018), 리모델링 시범사업 자치구 설명자료

- 추진단지는 강서구, 양천구 등에도 있지만, 여전히 강남구, 송파구, 강동구 등 동남권에 다수 분포
  - 시범사업단지는 동남권에 3개, 서남권에 3개, 도심권에 1개 단지가 분포



[그림 2-9] 추진단지의 공간 분포

### (1) 사례분석

#### ① 용산구 골든맨션<sup>2)</sup>

- 골든맨션은 추진단지 중에서 추진단계가 가장 빠른 단지로 현재 공사 중
  - 1971년에 준공되었고, 총 42세대로 구성된 아파트
  - 주택의 경과연수가 50년 가까이 되어 건물과 설비가 노후화되었고, 주차공간이 부족하여 리모델링 사업을 추진
  - 8세대가 늘어나는 세대수 증가형 리모델링 사업
  - 종전용적률이 298%이고, 계획용적률은 342%. 리모델링 후 용적률이 44%p가 증가할 예정
  - 기존 건물은 높낮이가 다른 형태로, 3층과 7층으로 구성. 리모델링 사업으로 전체를 지상 7층으로 높일 계획

<sup>2)</sup> 월드건설산업 홈페이지(<http://www.worldro.co.kr/>)

- 1층은 필로티 구조로 변경하여 주차장으로 활용할 계획

[표 2-6] 용산구 골든맨션

구분	전	후	증감
용적률	298%	342%	+44%op
층수	지상 3~7층	지상 7층	-
세대수	42세대	50세대	+8세대
추진단계	공사 중(사용승인 전)		



사진출처: 네이버 항공뷰

## ② 송파구 성지아파트<sup>3)</sup>

- 세대수 증가 및 수직증축형 리모델링 사업으로 추진 중

- 1992년에 준공된 298세대의 소규모 단지
- 주택 및 설비가 노후하고 주차공간이 협소하여 리모델링을 추진. 2018년 현재 사업계획 승인 신청 중
- 세대수는 기존 298세대에서 42세대를 늘리고, 건물 층수는 기존 15층에서 18층으로 3개층을 수직으로 증축할 계획
- 종전용적률 274.3%에서 계획용적률 431.3%로 증가 예정

[표 2-7] 송파구 성지아파트

구분	전	후	증감
용적률	274.3%	431.3%	+157%op
층수	지상 15층	지상 18층	-
세대 수	298세대	340세대	+42세대
추진단계	사업계획승인 신청(2018.4.27)		



사진출처: 네이버 로드뷰

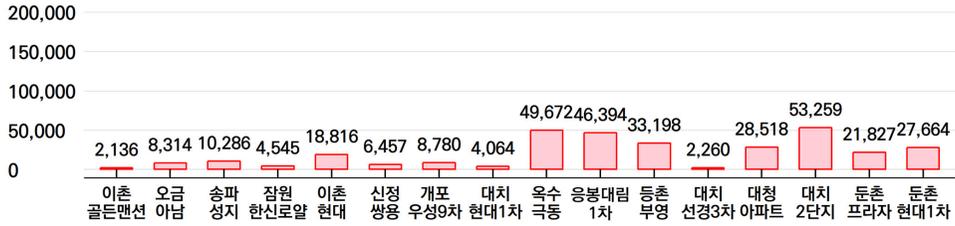
3) 송파구 홈페이지, 리모델링 추진단지 현황(<https://www.songpa.go.kr/>)

## (2) 추진단지의 현황 및 특성

- 추진단지의 사업유형은 완료단지와 다른 세대수 증가형 리모델링
  - 완료단지는 기존 세대수를 유지하고 수평증축형으로 추진되었던 반면, 추진 단지는 세대수 증가를 기본으로 안전진단결과에 따라 수직, 수평 또는 별도 증축으로 계획
- 추진단지는 아파트단지의 규모에서도 완료단지와 다소 다른 특성
  - 추진단지 중에서 대지면적이 가장 큰 단지는 남산타운으로 약 19만㎡이고, 가장 작은 단지는 용산 골든맨션으로 2,100㎡. 최대 및 최소 대지면적을 제외하면 추진단지의 평균 대지면적은 약 2만㎡. 대부분 1~4만㎡ 정도의 대지면적을 가진 아파트단지들이 많아, 완료단지보다 대지면적이 큰 규모의 아파트단지가 리모델링 사업을 추진 중
  - 완료단지가 나홀로 또는 소규모 단지였다면, 추진단지는 500세대 이상 중대규모 단지도 포함. 특히 서울형 리모델링 시범사업단지 7개소 중에서 500세대 이상 단지 4개소가 포함
  - 추진단지의 세대수는 단지 간에 편차가 큰데, 세대수가 가장 많은 남산타운이 3,116세대, 가장 적은 이촌동 골든 맨션이 50세대. 남산타운을 제외한 평균 세대수는 327세대
  - 추진단지 23개소 중 11개소가 아파트 동 수가 3개동 미만이고, 나머지는 4개동부터 최대 35개동까지 분포. 완료단지보다 큰 규모의 아파트단지에서 리모델링 사업을 추진하기도 하지만, 추진단지의 절반가량은 3개동 미만의 소규모 단지

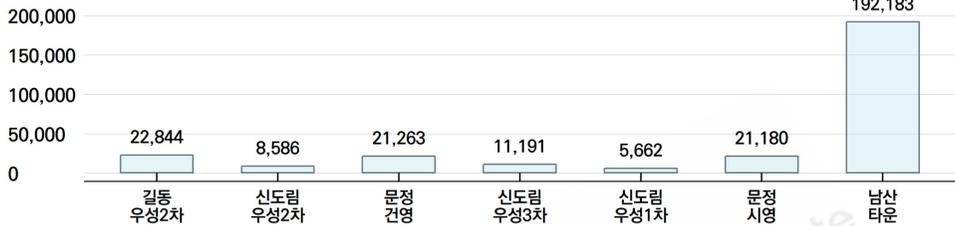
추진 중: 대지면적

(단위: m<sup>2</sup>)



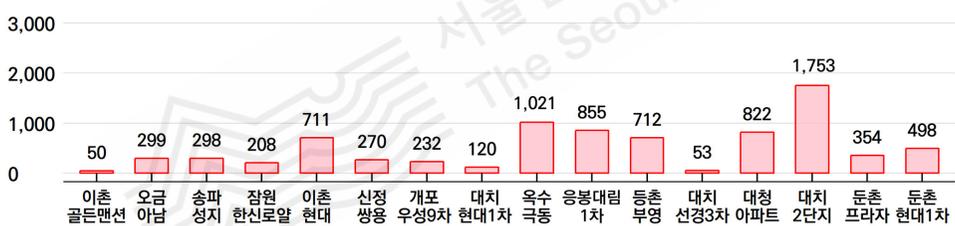
시범사업: 대지면적

(단위: m<sup>2</sup>)



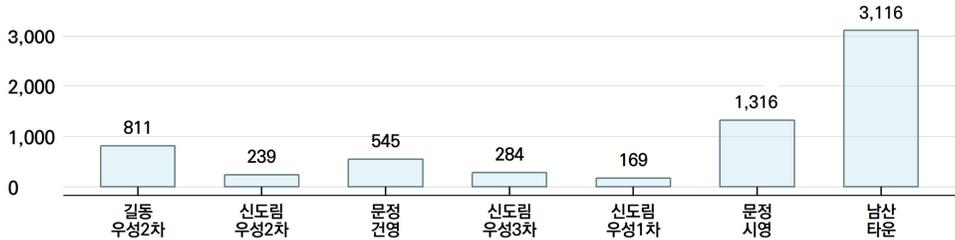
추진 중: 세대수

(단위: 세대)



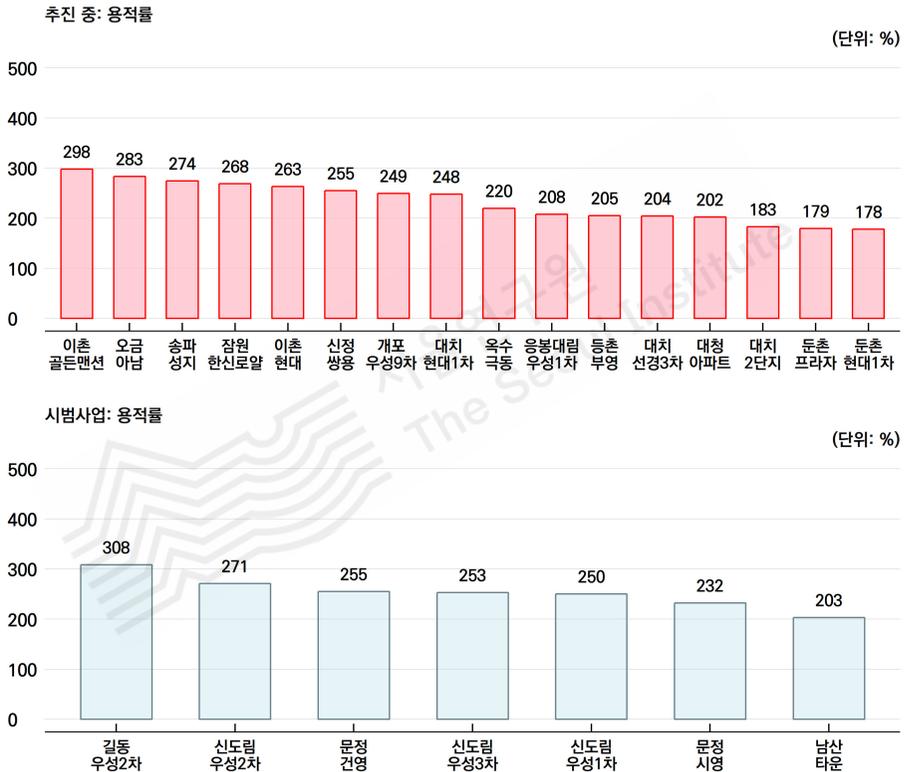
시범사업: 세대수

(단위: 세대)



[그림 2-10] 추진단지의 현황

- 추진단지도 높은 종전용적률과 계획용적률이 쟁점
  - 추진단지의 평균 종전용적률은 238.6%지만, 조례 상한용적률(제3종 일반주거지역) 250%를 초과한 단지는 11개 단지로, 리모델링 사업으로 용적률 증가가 예상
  - 종전용적률이 가장 높은 단지는 길동 우성2차아파트로 308%이고, 가장 낮은 단지는 둔촌 현대1차아파트로 178%



[그림 2-11] 추진단지의 종전용적률

- 85㎡ 이상의 중대형 평형으로 구성된 완료단지와는 달리 추진단지는 소형 평형으로 구성된 단지도 포함
  - 추진단지인 대치2, 대청, 오금 아파트 등은 56~62㎡의 소형 평형으로 구성. 대규모 단지이지만 대지지분과 평형이 작아 사업성 측면에서 재건축사업으

로 추진이 어려운 단지가 여기에 해당

- 과거 택지개발지구, 아파트지구 등으로 지정되어 현재 지구단위계획이 수립되어 있는 지역은 계획지침에 따라 관리
  - 과거 택지개발지구에서 지구단위계획구역(특별계획구역)으로 지정된 대치2단지는 용적률 300% 이하로 계획한 지침에 따라 계획용적률을 290%로 계획

[표 2-8] 추진단지의 현황

	평균	최대	최소
세대수	564세대	3,116세대	50세대
경과연수	29.6년	47년	16년
대지면적	18,951㎡	53,259㎡	2,136㎡
평형	95㎡	148㎡	56㎡

※ 대지면적: 최대값(남산타운, 19만㎡)을 제외한 평균

### (3) 추진단지의 계획용적률 특성

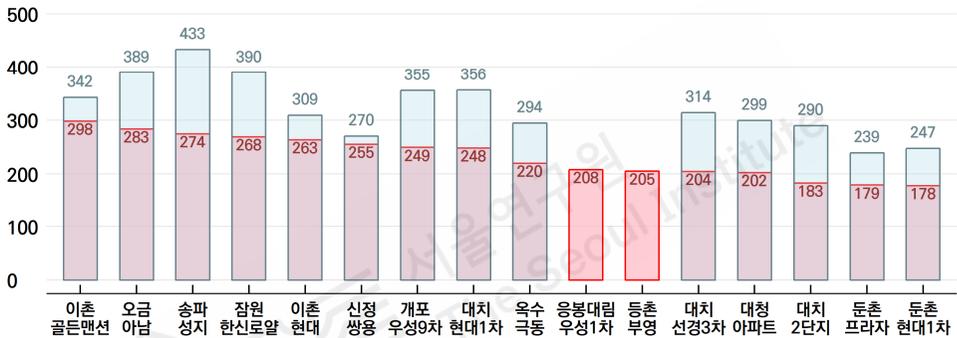
- 추진단지 중에서 14개 단지의 종전용적률과 계획용적률을 비교<sup>4)</sup>
- 계획용적률은 종전용적률에 따라 결정
  - 종전용적률이 200% 미만인 둔촌프라자, 둔촌 현대1차아파트, 대치2단지아파트를 제외하고, 추진 중인 단지의 종전용적률은 200%를 초과
  - 추진단지의 계획용적률은 대부분 제3종 일반주거지역의 법적 상한용적률 300%에 근접하거나 초과
  - 계획용적률이 종전용적률보다 평균 87.3%op 증가. 종전용적률이 조례 상한용적률을 초과한 단지는 용적률이 100~158%op 증가
- 단지의 규모와 용도지역에 따라 용적률이 다르게 증가
  - 300세대 미만 소규모 단지의 계획용적률이 평균 95.5%op 늘어났고, 대규모 단지의 계획용적률은 평균 73.2%op 증가

4) 추진 중인 단지 중에서 사업계획안이 있는 14개 단지를 대상으로 하였지만, 시범사업단지는 아직 리모델링 사업 계획안이 없어 용적률의 전후 비교가 불가능

- 제2종 일반주거지역에 해당하는 단지는 오금 아남아파트 1개 단지로, 종전 용적률 283%에서 계획용적률 389%로 106%p 증가
- 제3종 일반주거지역에 입지한 추진 중 단지의 계획용적률은 평균 68.3%p 증가. 동일한 용도지역인 경우에는 소규모 단지에서의 용적률 증가폭 (101.3%p)이 대규모 단지에서의 증가폭(48%p)과 큰 차이가 있음
- 소규모 단지에서 계획용적률의 증가폭이 더 큰 것으로 나타나는데, 이는 소 규모 단지에서 증축가능한 대지면적이 제한적이기 때문

추진 중: 리모델링 전·후 계획용적률

(단위: %)



[그림 2-12] 추진단지의 종전 및 계획용적률 비교

[표 2-9] 용도지역별 단지규모에 따른 용적률 변화

(단위: %)

	현황용적률	계획용적률	증가 용적률
제2종 일반주거지역	283.0	389.0	106
- 소규모 단지	283.0	389.0	106
제3종 일반주거지역	234.1	318.3	84.2
- 소규모 단지	255.8	351.3	95.5
- 대규모 단지	224.8	298.0	73.2

5) 여기서는 300세대 미만을 소규모 단지, 700세대 이상을 대규모 단지로 구분하였음. 700세대는 '지구단위계획수립지침'(국토교통부 훈령 제959호, 2018.4.19. 시행)에서 규정한 "근린분구"의 규모로 '하나의 단지'를 규정하며, 인구 약 2,000명이 생활하는 공간으로 설정한 것을 기준

#### 4) 리모델링 사업의 추진특성

- 완료단지는 기존 세대수를 유지한 증축형 리모델링 사업으로 주변 지역으로의 파급효과는 크지 않은 편
  - 노후한 주택과 설비를 개선하고 내진설계와 구조보강을 통해 주거환경과 주택성능을 향상시킬 목적으로 리모델링 사업을 추진. 특히 부족한 주차공간을 확충하기 위해 지하 주차장을 증축하거나, 건축물의 1층부를 필로티로 변경하여 주차장을 설치
  - 소규모 아파트단지에서 리모델링 사업이 완료되었고, 공간적으로는 강남-서초구, 한강 주변 지역에 밀집
  - 완료단지의 대부분은 85m<sup>2</sup> 이상 중대형 평형이고, 높은 주민재정착률을 달성. 특히 신축에 준하는 높은 주민분담금으로 사업성이 담보되는 지역에서 주로 리모델링 사업이 완료
  - 소규모 단지에서 사업이 추진되고 사업 후 세대수의 변화도 없어, 단지 밀도가 높아지고 인동간격이 좁아지는 등 단지 내부적인 쟁점은 있지만, 주변 지역으로의 파급효과가 크지 않은 편
- 해당 아파트 단지의 규모에 따라 세대수 증가형 또는 수직증축형 리모델링 사업의 파급효과가 다르게 나타날 것으로 예상
  - 세대수 증가형 리모델링 사업은 교통량 증가로 인한 주변 지역으로의 영향이 다소 있을 것으로 예측. 대규모 단지의 경우 늘어나는 세대수가 크기 때문에 주변지역으로의 파급효과도 크겠지만, 소규모 단지는 상대적으로 미미할 것으로 전망
  - 증축형 리모델링 사업을 추진하면서 단지 내부적으로 건물 확장으로 인한 인동간격에 대한 고려가 필요. 단지의 규모에 따라 단지 내 건물과의 인동간격 또는 인접 대지와의 건축선 등에 대한 파급효과가 달라질 것으로 예상
  - 리모델링 사업으로 인한 가장 큰 변화는 밀도가 늘어나는 것인데, 단지 규모에 따라 용적률의 증가폭이 다르게 나타날 것으로 예상. 나홀로 아파트 또는 소규모 아파트 단지는 이미 종전용적률이 높는데, 리모델링 사업으로

용적률이 큰 쪽으로 더 증가할 것으로 전망

[표 2-10] 단지 규모에 따른 리모델링 사업의 영향

	300세대 미만 (1~2개동)	300세대 이상 (3개동 이상)
주변 지역으로의 영향	- 세대수 증가형 리모델링 시 주변 지역에 미치는 파급효과는 상대적으로 작음	- 세대수 증가형 리모델링 시 주변지역에 미치는 파급효과가 가장 큼
단지 내부	- 건축선 내에서는 건물확장이 가능 - 나홀로아파트는 다른 동과의 인동간격에 대한 고려 필요 없음 - 인접 대지·도로와의 관계 고려 필요	- 단지 내 인동간격에 대한 고려가 필요하기 때문에 건물확장은 제한적
밀도 증가	- 기준용적률을 초과하는 단지에 대한 관리의 필요 - 계획용적률 증가폭이 가장 큼	- 계획용적률 일부 증가 - 기관리지역과 특수지역은 다르게 접근할 필요

- 해당 단지의 입지 특성에 따라 리모델링 사업 추진 시 다른 고려사항
  - 이미 아파트지구나 택지개발지구로 지정되어 지구단위계획이 수립되어 있는 지역은 계획지침에 따라 도시관리체계 내에서 관리가 가능
  - 별도의 계획이 수립되어 있지 않은 일반지역은 주변 지역의 특성에 따라 사업의 파급효과를 다르게 예상 가능. 이미 주변 지역이 아파트 단지로 밀집한 지역은 밀도, 교통량 등 주변 지역에 미치는 영향이 상대적으로 크지 않은 편. 반면 저층주거지 내에 입지한 단지는 리모델링 사업 추진 시 세대수 증가, 밀도 증가 등으로 주변에 미치는 영향을 고려하여 사업을 추진해야 할 필요
  - 구릉지 등에 입지한 특수지역은 주변지역의 상황에 따라 리모델링 사업 추진 시 경관 등에 대한 관리가 필요

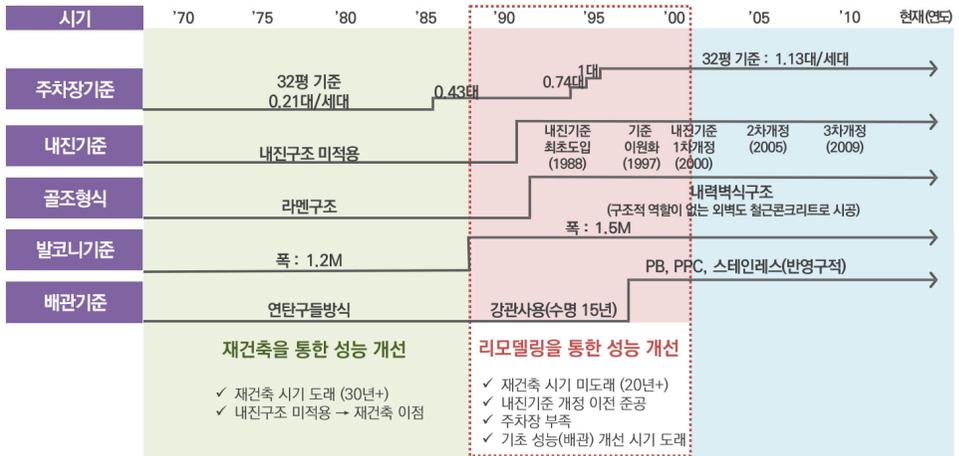


[그림 2-13] 주변지역의 특성에 따른 리모델링 사업의 영향

### 3\_서울시 공동주택 현황과 리모델링 사업의 가능성

#### 1) 준공시기에 따른 서울시 아파트 현황

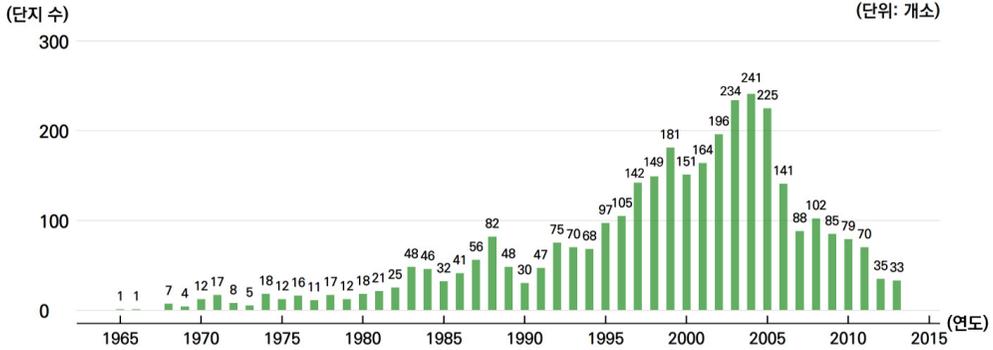
- 서울시 아파트 단지는 준공시기에 따라 주택성능, 구조안전기준, 설비기준 등이 다르고, 그에 따라 대응수단도 차이
  - 1990년 이전 준공된 아파트는 2018년 현재 법적 재건축연한(30년)이 도래하여 재건축사업을 통해 노후한 주택과 주거환경 개선이 가능
  - 반면, 1990년대에 준공된 아파트는 주차장 기준, 내진설계기준, 골조형식, 발코니 및 배관 기준 등이 현재 기준에 부합하지 않아 주택이 노후화되고 주택의 기본 성능과 구조안전 측면에서도 문제가 있음. 또한 주차장 등 편의시설도 부족하여 주거환경을 개선할 필요가 있으나, 법적 재건축연한에 미달되어 재건축사업 추진이 불가능



[그림 2-14] 준공시기에 따른 공동주택의 성능 비교

출처: 서울시(2016), 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획, p.99 재작성

- 준공시기에 따라 아파트의 성능과 주거환경이 다를 뿐만 아니라, 서울시 주거지역의 용적률 기준도 다르게 적용
  - 1990년 이전에 준공된 아파트는 당시 용적률 기준이 현행 기준과 크게 다르지 않기 때문에 재건축사업을 추진할 경우 사업성도 일정 부분 담보 가능
  - 1990년 개정된 건축조례에서는 일반주거지역의 상한용적률을 300%까지 허용하고, 주거용 건축물은 400%까지 허용. 1992년 건축법 시행령에 따라 일반주거지역도 상한용적률을 400%까지 허용
  - 이후 2000년 도시계획법 개정에 따라 서울시 도시계획조례에서는 주거지역을 세분화하여 종별 상한용적률을 과거보다 낮게 규정
  - 이로 인해 1990년대 초반부터 2000년대 초반까지 준공된 아파트는 종 세분화 이전의 용적률 기준을 적용받아 현행 상한용적률보다 훨씬 높은 300~400%까지 허용
- 종 세분화 이전의 용적률 기준에 따라 준공된 다수의 아파트는 용적률이 현행 기준보다 높아 밀도 체계가 그대로 유지된다면 향후 재건축사업 추진도 쉽지 않아, 주거환경과 주택성능을 개선하기 위한 수단으로서 리모델링 사업이 가능



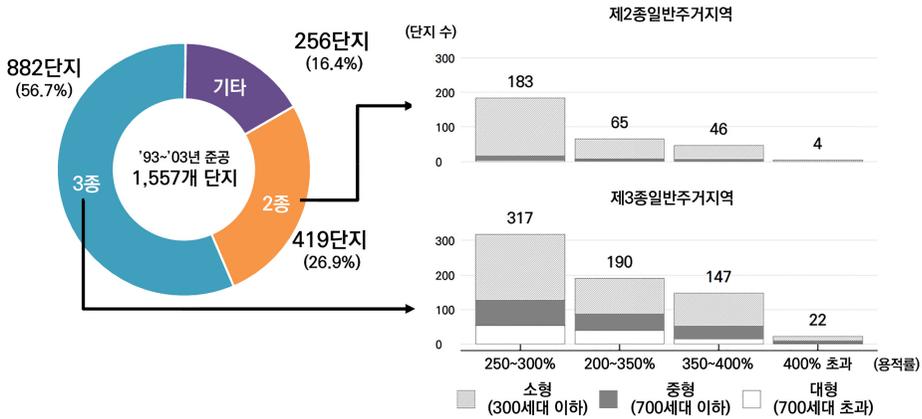
[그림 2-15] 준공연도에 따른 서울시 아파트 단지 현황

출처: 서울시(2013), 공동주택 관리자료

## 2) 공동주택 리모델링 사업의 가능성

- 1990년대 초반부터 2000년대 초반에 준공된 아파트의 84%가 나홀로 또는 소규모 아파트이며, 현행 용적률 기준을 초과하는 아파트도 다수
  - 서울시 전체 아파트 단지 3,366개소<sup>6)</sup> 중 1993~2003년에 준공된 단지는 1,557개소. 이 가운데 법적으로 아파트가 건립될 수 있는 제2종 및 제3종 일반주거지역에 입지한 아파트 단지 1,301개소를 대상으로 세대수, 용적률 등 현황을 분석
  - 제2종 일반주거지역에 입지한 419개 아파트 단지 중 89%, 제3종 일반주거지역에 입지한 882개 아파트 단지 중 55%가 300세대 이하의 소규모 아파트 단지
  - 현황용적률이 현행 법적 상한용적률을 초과하는 소규모 아파트 단지는 노원, 양천, 강동, 강서구 등 서울시 전역에 분포. 제2종 일반주거지역에 위치한 아파트의 71%가 법적 상한용적률(250%)을 넘고, 제3종 일반주거지역에 위치한 아파트의 41%가 조례 상한용적률(300%)을 초과

<sup>6)</sup> 서울시 공동주택 총 4,413개소 중에서 아파트 단지 3,366개소를 추출하여 현황을 파악



[그림 2-16] 주거지역 중 세분화 이전 준공아파트의 현황

- 따라서, 1990년대 초반부터 2000년대 초반까지 준공된 아파트는 소규모 단지의 높은 용적률로 리모델링 사업의 잠재적인 수요대상에 포함
  - 이러한 아파트단지는 현용용적률도 높고 세대수도 적어서 현행 주거지역의 밀도체계가 유지되는 한, 사업성 측면에서 향후 재건축사업을 추진하는 데 어려움이 있음
  - 건축연한이 15년 이상 되면서 주택성능, 구조안전, 주거환경 등에 개선이 필요하고, 노후한 고밀 아파트를 모두 재건축하기에는 현실적으로 어려움이 있기 때문에 리모델링 사업도 필요
  - 그러나 리모델링 사업이 완료된 단지와 추진 중인 단지의 실태를 살펴보면, 현행 방식의 리모델링 사업은 사업성에만 의존하고 있어, 높은 사업비용으로 인해 개별 분담금을 지불할 수 있는 일부 지역에서만 제한적으로 작동한다는 한계
  - 실질적으로 주택의 성능과 주거환경을 개선하기 위한 리모델링 사업이 되기 위해서는 유도방안과 관리방안이 함께 모색되어야 하며, 리모델링 사업이 지닌 쟁점과 한계에 대한 논의도 필요

# 03

---

## 세대수 증가형 리모델링 도입에 따른 주요 쟁점

- 1\_도시관리체계와의 연계방안 미비
- 2\_복잡해진 추진절차
- 3\_기반시설과 경관 측면에서의 예상 쟁점

## 03 세대수 증가형 리모델링 도입에 따른 주요 쟁점

### 1\_도시관리체계와의 연계방안 미비

#### 1) 용적률 체계와의 정합성 미흡

- 현행 도시관리체계에서 건축행위에 대한 밀도 기준(용적률) 등을 제시하는 것은 도시에서 발생하는 다양한 형태의 개발행위로 인해 늘어나는 밀도를 관리하고, 개발로 인해 야기되는 기반시설의 과부하를 방지하고 쾌적성 증진을 유도하고자 하는 목적이 있음
  - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률(국토계획법)은 토지의 경제적, 효율적 이용과 공공복리 증진을 위해 용도지역을 지정하고, 그에 따라 토지의 이용 및 건축물의 용도, 건폐율, 용적률, 높이 등을 관리
  - 용도지역별로 용적률, 건폐율, 층수, 건축물 용도 등 행위제한에 차이가 있음. 특히 주거지역은 세분화된 주거지역의 특성에 따라 용적률과 건폐율 기준으로 행위제한
  - 서울시 도시계획조례에서는 국토계획법보다 용적률과 건폐율에 대한 행위제한 규정을 강화

[표 3-1] 주거지역에서의 용적률 및 건폐율 기준

구분		전용주거지역		일반주거지역			준주거지역
		1종	2종	1종	2종	3종	
용적률	국토 계획법	50% 이상 100% 이하	100% 이상 150% 이하	100% 이상 200% 이하	150% 이상 250% 이하	200% 이상 300% 이하	200% 이상 500% 이하
	도시계획 조례	100% 이하	120% 이하	150% 이하	200% 이하	250% 이하	400% 이하
건폐율	국토 계획법	50% 이하	50% 이하	60% 이하	60% 이하	50% 이하	70% 이하
	도시계획 조례	50% 이하	40% 이하	60% 이하	60% 이하	50% 이하	60% 이하

- 리모델링 사업은 건축법과 주택법에 의한 완화범위에 따라 추진되며, 다른 사업과는 달리 국토계획법에 의한 용적률 기준과의 연계성은 부족
  - 건축법 시행령 제6조에서 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 일조 등의 확보를 위한 건축물 높이 등에 대한 규정을 완화
  - 주택법에서 세대수 및 주거전용면적의 증가와 수직증축을 허용. 주택법에서 완화하고 있는 범위(기) 내에서 자치구 건축위원회의 심의를 거쳐 증축 가능
  - 특히, 증축 시 주거전용면적의 증축 가능 범위만을 정하고 있어, 용도지역에 따른 상한용적률과의 연계성은 부재. 또한 증축 시 공용면적에 대한 증축 가능 범위는 없어, 사업 후 용적률과 건폐율이 크게 늘어날 수 있는 여지가 있음
- 주택재건축사업은 도시 및 주거환경정비계획과 지구단위계획 수립지침 등에 의한 용적률 기준에 따라 추진
  - 재건축사업은 기준-허용-상한용적률 체계에 의해 계획. 기준용적률은 당해 용도지역의 기준용적률을 적용하고, 허용용적률은 우수디자인, 장수명주택 등의 요건을 갖추면 인센티브로 20% 이내의 추가용적률을 제공. 상한용적률은 기부채납 등을 통해 제공받는 추가용적률을 의미

**[표 3-2] 2025 서울시 도시 및 주거환경정비계획에 따른 재건축사업의 용적률 기준**

	제1종 일반주거지역	제2종 일반주거지역		제3종 일반주거지역
		7층 이하	-	
기준용적률	조례상 용적률 150%	170%	190%	210%
허용용적률		190%	200%	230%
상한용적률		250%	250%	250%
법적 상한용적률		250%	250%	300%

7) 세대수 증가형 공동주택 리모델링은 건축법 제5조(적용의 완화) 및 제56조(용적률)와 같은 법 시행령 제6조(적용의 완화)에 따라 건축위원회 심의를 거쳐 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조의 용도지역 안에서의 용적률 완화 가능

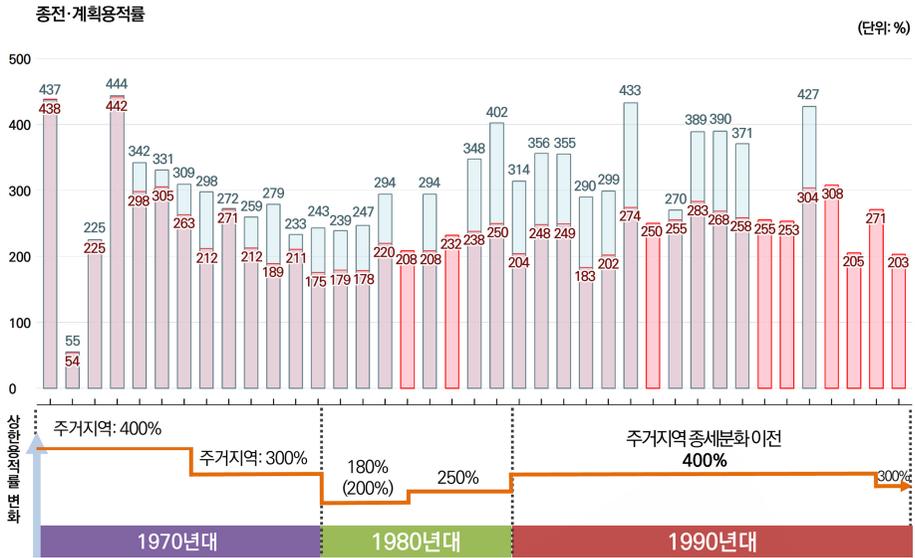
## 2) 서울시 용적률 체계의 변화와 리모델링 사업

- 서울시 용적률 체계는 시기별로 변화
  - 1970년대부터 건축법에서 주거지역의 용적률 기준을 정립. 서울시 주거지역 전역에 건축행위가 늘어나면서 개발밀도도 증가하여 용적률 기준은 지속적으로 증가
  - 2000년 도시계획법 시행령이 개정되면서 주거지역을 세분화하여 종별 용적률에 대한 기준을 마련. 이후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」이 제정되면서 현재와 동일한 기준이 만들어짐
  - 이후 서울시는 법 개정에 맞춰 주거지역을 세분화하여 종별 상한용적률을 정하고 이에 따라 건축행위와 개발사업을 관리

**[표 3-3] 서울시 주거지역의 용적률 변화**

개정연월	근거제도	용적률
1972.12.	건축법	주거전용 100%
1973.9.	건축법령	주거전용 80%, 주거 300%, 준주거 500%
1986.12.	건축법	주거전용 100%, 주거 400%, 준주거 700%
1988.2.	건축법령	주거전용 50~100%, 일반주거 200~400%, 준주거 300~700%
1990.6.	건축조례	전용주거 80%, 일반주거 300%, 준주거 500%
1990.11.	건축조례	일반주거: 300%(주거용건축물 400%), 그 외: 기존과 동일
1992.5.	건축법령	전용주거 100%, 일반주거 400%, 준주거 700%
1993.4.	건축조례	전용주거 100%, 1종일반 200%, 2종일반 300%, 3종일반 400%, 준주거 600%
2000.7.	도시계획법	1종전용 100%, 2종전용 150%, 1종일반 200%, 2종일반 250%, 3종일반 300%, 준주거 700%
	도시계획조례	1종전용 100%, 2종전용 120%, 1종일반 150%, 2종일반 200%, 3종일반 250%, 준주거 400%
2002.2.	국토계획법	1종전용 100%, 2종전용 150%, 1종일반 200%, 2종일반 250%, 3종일반 300%, 준주거 500%
2002.12.	국토계획법 시행령	준주거 이외: 기존과 동일, 준주거 200%~600%

- 시기별로 서울시 용적률 체계가 변하면서 준공시점에 따라 아파트 단지의 용적률이 다르게 적용. 특히, ‘주거지역 종 세분화’(세분화)를 기점(2000년)으로 준공된 아파트의 용적률 기준이 크게 변화
  - 세분화 이전에 일반주거지역의 상한용적률이 400%였던 반면, 세분화 이후는 제3종 일반주거지역의 상한용적률이 250%로 감소
  - 앞서 2장의 분석결과에 따르면, 완료 및 추진단지 중 종전용적률이 조례 상한용적률 250%(제3종 일반주거지역)를 초과하는 단지가 다수. 이로 인해 리모델링 사업의 계획용적률이 법적 상한용적률인 300%를 초과
- 완료단지의 전후 용적률을 살펴보면, 종전용적률이 높은 단지에서 종후용적률도 증가하여 해당 용도지역의 상한용적률을 초과하는 경우가 상당수
  - 종전용적률이 높아 재건축사업을 추진하기에는 사업성이 낮지만, 노후한 주택의 성능과 주거환경을 개선할 필요가 있는 공동주택에 대해서는 리모델링 사업이 실행가능한 방식. 그러나 현행 리모델링 사업은 도시관리체계, 특히 용적률 체계와의 연계방안이 마련되어 있지 않아, 주변 지역으로의 파급효과에 대한 관리방안, 다른 유사사업과의 형평성 등이 쟁점으로 부각
  - 완료단지에서도 조례 상한용적률을 초과하는 사례가 빈번하게 발생하고 있어, 세대수 증가형 및 수직증축형 리모델링으로 인해 이러한 문제는 심화될 것으로 예상
  - 특히, 주거지역 종 세분화 이전에 준공된 아파트 단지들이 리모델링 사업을 추진할 수 있는 건축연한이 되므로, 향후 리모델링 사업을 추진하게 되면 높은 현행용적률로 인해 계획용적률도 증가하여 현행 용적률체계와 상충



[그림 3-1] 완료 및 추진단지의 중전 및 계획용적률 비교

### 3) 용적률 관련 현행 대응방안과 주요 쟁점

- 현행 공동주택 리모델링 사업은 일반지역과 기관리지역으로 구분해 절차와 대응방식을 다르게 적용
  - 일반지역은 주택법과 건축법의 완화기준을 적용받아 자치구의 건축심의를 통해 사업계획을 승인. 단, 50세대 이상 증가하는 경우에는 기반시설의 영향 등을 검토하기 위해 자치구 도시계획위원회의 심의를 거친 후 사업계획을 승인
  - 반면, 기관리지역은 과거에 아파트지구<sup>8)</sup>, 택지개발지구 등으로 지정되어 현재 지구단위계획구역으로 지정된 지역을 의미. 이러한 지역은 서울시 지구단위계획 수립시침에 따라 계획을 수립하여 서울시 도시·건축공동위원회의 심의를 받은 후 사업 추진절차를 진행

8) 구(舊) 아파트지구(現 지구단위계획구역)는 정비계획을 적용하는 도시 및 주거환경정비법 부칙 5조에 따라 리모델링 시 지구단위계획 또는 아파트지구 개발 기본계획을 변경해서 운영. 기본계획 변경을 위한 도시건축공동위원회를 운영하여 아파트지구에 대해 지구단위계획을 수립할 경우 리모델링 사업에 대한 지구단위계획시침을 마련하여 시행(안)을 제시

- 서울시 지구단위계획 수립지침에서는 ‘리모델링형 지구단위계획 수립기준’을 제시
  - 기존 건축물을 리모델링할 경우 용적률은 건축법과 주택법 등 관련 규정을 적용하되, 개별사업 단위로 지구단위계획 수립(또는 변경) 절차를 이행
  - 건축물 리모델링 시 “리모델링에 따른 완화계획서”를 작성하여 제출. 완화 계획서에는 용적률, 건폐율, 건축선의 지정 등 건축법 시행령에 의한 완화사항을 포함
  - 완화범위와 지구단위계획 내용 등 도시관리계획 관련 사항은 서울시 도시건축공동위원회, 기타 리모델링 관련 세부사항은 건축위원회 심의를 통해 진행하도록 명시
  - 그러나 지구단위계획 수립지침은 기존 주택법과 건축법에 의한 완화규정을 따르고 있을 뿐, 실질적으로 용적률과의 연계방안을 구체적으로 제시하지 않음. 이는 리모델링이 주택법에 의한 사업이라는 제도적인 한계에 기인
- 리모델링 사업은 기존 건물을 철거하고 신축하는 방식이 아니라 기존 건물을 재사용하는 방식이라는 점에서 다른 사업과 차이가 있음. 이러한 리모델링의 특수성을 감안하더라도 서울시 도시관리체계와 연계하여 사업을 추진할 필요가 있음
  - 신축과 다른 리모델링 사업의 특수성을 인정하더라도 현재와 같은 과도한 용적률 증가는 도시관리체계의 취지에 부합하지 않을뿐더러 궁극적으로는 해당 지역의 밀도를 높여 주거환경을 악화시키는 결과를 초래. 또한 유사 사업 또는 주변 지역과의 형평성 차원에서 문제가 제기
  - 따라서 현재와 같이 도시관리체계 밖에서 리모델링 사업이 작동되는 것이 아니라 도시관리체계 내로 편입시켜 리모델링 사업의 별도 체계를 마련하여 특수성을 반영할 수 있도록 유도할 필요가 있음
  - 특히 현행 방식의 공동주택 리모델링 수요가 집중적으로 분포된 종 세분화 이전에 준공된 고밀 공동주택 단지에 대한 도시관리방안 마련이 필요

## 2\_복잡해진 추진절차

### 1) 수직증축과 세대수 증가로 복잡해진 추진절차

- 공동주택 리모델링 사업은 일정한 요건을 갖춘 리모델링 주택조합이 주체가 되어 제도적으로 정한 기준과 조건을 충족시키는 범위 내에서 구청장의 허가를 받아 추진하는 사업임
- 수직증축의 허용이 확대되고 세대수 증가형 리모델링이 도입되면서 안전성 확보, 기반시설 영향 등 검토, 권리 변동 등을 위한 추진절차가 추가
  - 수직증축의 허용이 확대되면서 안전을 강화하기 위한 조치로 현행 안전진단에 수직증축의 범위를 결정하기 위한 조사, 안전성검토, 2차 안전진단 등이 추가
  - 세대수 증가형 리모델링 사업은 권리변동계획을 수립해야 하며, 증가하는 세대수의 규모에 따라 심의 및 승인절차가 다르게 적용. 일정한 조건을 갖춘 리모델링 주택조합 또는 입주자대표회의가 시장·군수로부터 사업계획 승인 또는 행위허가를 받아 리모델링 사업을 추진
  - 30세대 미만 세대수 증가 리모델링 사업은 자치구 건축위원회에서 건축완화 범위에 대한 세부사항을 심의한 후 행위허가를 받음. 반면 30세대 이상 증가 리모델링 사업은 자치구 건축위원회에서 완화범위를 심의하고, 주택법에 서 규정한 사업계획 승인을 신청하여 사업을 추진. 50세대 이상 증가하면 기반시설에의 영향 등을 검토하기 위한 도시계획위원회의 심의가 추가
  - 이 외에도 리모델링 사업의 변화 규모와 입지에 따라 교통영향평가, 경관심의 등 추가적인 심의절차가 필요
- 사업대상지가 과거 아파트지구로 지정되었거나 현재 지구단위계획구역인 경우에는 사업의 심의절차가 다르게 적용되어 절차에 혼선이 발생
  - 자치구의 건축위원회나 도시계획위원회의 심의를 거치는 일반지역과는 달리, 지구단위계획구역은 리모델링 사업에 대한 자치구의 심의와 별도로 지구단위 계획에 대해 서울시 도시·건축공동위원회의 심의를 거쳐야 함. 과거 아파트

지구9) 내에서 리모델링 사업을 추진하려면 정비계획으로 변경·수립하여 서울시 도시·건축공동위원회의 심의를 받아야 함

- 이러한 과정에서 심의절차가 늘어나고, 심의주체가 서울시와 자치구로 이원화되면서 사업추진에 혼선이 발생. 또한 동일한 사업대상과 사업계획에 대해 서울시와 자치구의 심의가 중복되는 문제가 야기되어 사업 추진이 지연

[표 3-4] 공동주택 리모델링 사업의 심의 주체 및 주요 심의 내용

심의 구분		심의 주체		심의 내용	
세대수 증가	30세대 미만	자치구	건축위원회	- 건축특례 적용범위 결정	
	30세대 이상	50세대 미만	자치구	건축위원회	- 건축특례 적용범위 결정 - 사업계획 승인대상
		50세대 이상	자치구	건축위원회, 도시계획위원회	- 건축특례 적용범위 결정 - 기반시설에 대한 영향 등 검토 - 사업계획 승인대상
지구단위계획구역 (구 아파트지구 포함)		서울시	도시·건축공동위원회	- 지구단위계획지침 검토 (건축안화범위, 기반시설에 대한 영향, 경관 등)	

## 2) 아파트지구 내 리모델링 사업의 추진사례

### ○ J 아파트 리모델링 사업의 추진경과

- 서초 J 아파트는 리모델링 사업에 대한 자치구 건축위원회 심의과정에서 아파트지구에 대한 변경사항으로 인해 건축심의를 계류. 이후 서울시 관련 부서와의 협의를 거쳐 의견 및 조치계획을 제출하고, 자치구 건축위원회를 통과
- 2017년 12월에 1차 안전성검토와 자치구 건축위원회의 심의를 거친 후 서울시 도시계획위원회에서 심의. 서울시 심의에서 논의되었던 단지 내 상가이전과 관련하여 사업추진주체가 서울시와 자치구에 보완사항을 제출. 현재 2차 안전성검토 절차를 진행 중

9) 2003년 국토계획법 시행령(제31조제1항)에서 아파트지구가 삭제되면서, 서울시는 아파트지구 개발기본계획을 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비계획으로 준용(도시 및 주거환경정비법 부칙 5조). 이에 따라 과거 아파트지구 내 정비사업이 불가능한 경우에는 주택법 등 개별법에 의해 개발기본계획을 변경하여 추진 가능

## ○ H 아파트 리모델링 사업의 추진경과

- 용산구에 위치한 H 아파트는 1차 안전진단 이후 자치구 건축심의와 경관심의를 통과. 이후 아파트지구 내 리모델링 추진계획 방침으로 인해 리모델링 사업계획 승인과 아파트지구 개발기본계획 변경을 병행
- 이후 지구단위계획구역 지정 및 계획 수립을 거쳐 2018년 8월 현재 서울시 도시·건축공동위원회 소위원회 심의 후 안전성검토 절차를 진행 중

[표 3-5] J 아파트 리모델링 사업의 추진경과

추진경과(연월)	내용	비고
1976.8	아파트지구 개발기본계획 결정	
2015.4	조합설립인가	자치구
2015.6	공동주택 리모델링 컨설팅 시범단지 선정	
2016.2~6	1차 안전진단(B등급)	자치구
2016.2	건축심의 추진-계류(아파트지구)	자치구
2017.5~7	서울시 관련 부서와의 협의, 조치계획 제출(용적률/교통/경관)	서울시
	구 건축심의 통과	자치구
2017.12	1차 안전성검토(조건부 적합)	자치구
2017.12	서초구 건축위원회 심의, 경관심의(조건부 의결)	자치구
2018.4	서울시 도시계획위원회 심의(결과: 보류)	서울시
2018.6	보완사항 요청(상가이전 관련): 시 → 구	서울시-자치구
2018.7	보완사항 제출(상가이전 관련): 구 → 시	자치구-서울시
향후 일정	2차 안전성검토, 사업계획 승인, 조합입주자대표회의 구성, 이주 및 철거, 2차 안전진단, 공사 착공, 준공	

**[표 3-6] H 아파트 리모델링 사업의 추진경과**

추진경과(연월)	내용	비고
1976.8	서빙고아파트지구 개발기본계획 결정	
2006.3	서빙고아파트지구 개발기본계획(정비계획 변경)	
2006.5	조합설립인가	자치구
2016.3	1차 안전진단	자치구
2016.3	구 도시계획위원회 심의 접수-계류(건축심의 선행)	자치구
2016.8	구 건축심의 접수-계류(경관심의 선행)	자치구
2016.10	구 경관심의 접수-계류(개발기본계획 변경 선행)	자치구
2017.6	지구단위계획구역 지정 및 계획수립(안) 주민제안	자치구
2017.6	시, 구 관련 부서 협의(주민열람공고)	자치구-서울시
2017.7	지구단위계획 의제처리 사전자문신청	서울시
2018.8	서울시 도시건축공동위원회 소위원회	서울시
향후 일정	2차 안전성검토, 사업계획 승인(아파트지구 개발기본계획 변경 결정), 조합입주자대표회의 구성, 이주 및 철거, 2차 안전진단, 공사 착공, 준공	

### 3) 추진절차상 쟁점

- 리모델링 사업의 추진절차가 복잡해지면서 사업추진주체(조합, 시행사 등)와 자치구 담당자들도 절차에 대해 혼란스러워함
  - 앞의 사례에서 살펴본 바와 같이 아파트지구 개발기본계획의 변경사항으로 인해 동일한 사업계획에 대해 서울시와 자치구가 중복심의를 하면서 사업이 지연
  - 공동주택 리모델링 사업은 구청장 허가(승인) 사업이기 때문에 자치구 담당자의 역량에 따라 리모델링 사업에 대해 다르게 이해하고 처리할 수 있음. 또한 수직증축과 세대수 증가형 리모델링의 도입으로 추진절차가 더욱 복잡해져 자치구에서도 사업추진에 어려움
  - 수직증축을 시행하는 경우 두 차례의 안전성검토를 거쳐야 하는데, 현재 검토가 가능한 기관은 국가가 인정한 2개 기관뿐임. 따라서 안전성 검토기간이 장기간 소요되어 사업이 지연

- 신축과는 달리 공동주택 리모델링 사업은 기존 건축물의 골조를 그대로 사용하기 때문에 아파트 단지 내에서 건축물을 자유롭게 배치할 수 없음. 이와 같은 리모델링 사업의 특수성과 관련 정보를 실무자들에게 알리고, 업무를 지원할 수 있는 사업추진 가이드라인이 필요
  - 공동주택 리모델링 사업에 대한 자치구 실무자의 직무교육을 통해 사업의 이해도를 높여야 할 필요가 있음
  - 복잡해진 추진절차, 사업추진단지의 입지와 사업규모에 따라 달라지는 심의 절차 등을 포괄하는 사업추진 가이드라인이 필요. 또한 리모델링 사업의 심의에서 고려해야 할 사항들에 대한 체크리스트도 포함

### 3\_기반시설과 경관 측면에서의 예상 쟁점

#### 1) 세대수 증가가 교통량에 미치는 예상 영향 및 대응방안

- “2025 서울시 공동주택 리모델링 기본계획”에서는 세대수 증가형 리모델링 사업으로 인해 증가한 교통량의 영향을 검토
  - 리모델링 사업으로 증가가 예상되는 세대수를 추정하고, 이를 토대로 유발 교통량을 해당 권역의 주요 간선도로에 배정하여 도로별 영향을 분석
  - 서울시 장래 주요 간선도로의 서비스 수준(LOS, Level of Service)은 리모델링 사업을 시행하지 않더라도 나쁜 상태인 E~F 수준으로, 도로용량에 근접하거나 초과한 상태로 예상. 리모델링 사업을 시행할 경우 도로 용량에 비해 늘어나는 교통량(V/C)이 0.03~0.06 소폭 증가하는 것으로 추정. 이는 15%의 세대수 증가가 주요 간선도로에 미치는 영향이 크지 않다는 의미
- 현재 공동주택 리모델링 사업으로 인해 건축연면적이 일정 비율을 초과하거나 “교통개선타책의 실효성이 현저하게 감소된 경우”에 교통영향평가 대상이 됨
  - 공동주택 리모델링 사업은 기존에 준공된 건축물을 증축하여 건축연면적 또는 부지면적 합계가 30%를 초과하거나, 주요한 차량 또는 주차 동선체계

가 변화하는 등 “교통개선대책의 실효성이 현저하게 감소된 경우”에 사업추진주체는 교통개선대책을 다시 수립하여 이에 대한 평가를 받음

- 리모델링 사업의 가장 큰 목적은 (지하)주차장 신설 또는 확충으로, 이로 인한 단지 내·외부에서의 교통개선대책에 대해 심의 필요
- 서울시는 교통영향평가를 통해 해당 단지 내부와 인접 지역의 교통량 증가로 인한 부정적인 영향을 최소화하려고 노력 중. 그러나 개별 단지별 검토에 그치지 않고 주거생활권 단위로 영향을 파악하는 것이 중요
  - 개별 단지의 리모델링 사업에 따른 교통영향은 미미할 수 있지만, 여러 단지에서 동시다발적으로 리모델링 사업 또는 정비사업을 추진하게 되면 늘어나는 세대수와 교통량으로 인해 주변 지역으로의 파급효과가 커질 것으로 예상
  - 현행 교통영향평가체계에서는 개별 단위사업에 대한 평가가 시행되어, 주거생활권을 단위로 리모델링 사업 추진으로 인한 교통영향을 검토하기에는 어려움이 있음. 따라서 해당 사업지역을 포함하는 주거생활권 단위로 세대수가 증가하는 리모델링 및 정비사업의 교통영향분석체계를 마련할 필요가 있음

## 2) 수직·별동 증축이 경관에 미치는 예상 영향 및 대응방안

- 서울시 경관계획에 의한 경관지구, 중점경관관리구역(역사도심, 한강변, 주요 산 주변) 내 건축물 규모에 따라 서울시, 자치구 건축위원회 또는 도시계획위원회에서 심의
  - 중점경관관리구역에는 역사도심, 한강변, 주요 산 주변 지역을 포함
- 리모델링 사업이 다수 추진된 한강 인근 지역은 서울시 경관계획에 의한 중점경관관리구역으로 지정되어 있어 경관심의 대상
  - 16개 추진단지 중 6개 단지가 중점경관관리구역에 포함되어, 경관상 영향이 클 것으로 예상되는 지역에 대해서는 경관심의를 통해 부작용 최소화 가능
- 수직증축형 리모델링을 통해서 증축할 수 있는 최고 층수는 3개층으로, 도시경관에는 크지 않은 영향이 예상

- 기존 15층 아파트가 리모델링 사업 후 18층으로 증축. 사업 전·후의 건물높이가 2배 이상 변하는 재건축사업과 비교했을 때 수직증축으로 인한 경관상 부작용은 상대적으로 미미
- 별도 증축은 기존에 없었던 건축물이 추가적으로 신축되는 경우이기 때문에, 경관 시뮬레이션을 통해 주변 지역과 단지 내부의 건축물 간의 관계를 면밀히 검토하여 기존의 통경축을 고려한 계획으로 유도할 필요

# 04

---

## 서울시 공동주택 리모델링 사업의 관리방안

- 1\_공동주택 리모델링의 정책방향
- 2\_공동주택 리모델링 사업의 계획적 관리방안
- 3\_공동주택 리모델링 사업의 활성화 방안
- 4\_공동주택 리모델링 사업의 장기 정책과제

## 04 | 서울시 공동주택 리모델링 사업의 관리방안

### 1\_공동주택 리모델링의 정책방향

#### 1) 서울시 공동주택 리모델링 사업의 가능성

- 현행 공동주택 리모델링 사업에 대해서는 기대와 우려가 공존
  - 공동주택 리모델링 사업을 통해서 노후한 공동주택의 성능과 구조안전을 향상시킬 수 있고, 세대수 증가형 리모델링 사업으로 일부 신규주택의 공급도 가능
  - 그러나 주택법에 의한 완화사항으로 인해 기반시설을 추가적으로 확충하지 않고 건축 및 세대밀도만 증가하여 주거환경에 부담이 가중. 현행 서울시 도시관리체계와의 정합성, 다른 유사 사업과의 형평성 논란도 야기. 특히, 수직증축과 세대수 증가형 리모델링이 허용되면서 높은 사업비용으로 인해 사업 추진이 양극화되는 결과도 초래
  - 이러한 우려에도 불구하고 노후한 공동주택의 주거환경을 개선할 수 있는 대안으로서 리모델링 사업의 가능성은 존재
- 서울시 공동주택은 준공시기에 따라 주택성능, 구조안전기준, 설비기준 등 다른 상황에 직면. 특히 종 세분화 이전의 기준에 따라 준공된 다수의 아파트 단지가 주택 노후화, 내진설계기준 부재로 인한 구조안전, 주차장 등 편의시설 부족 등으로 주거환경과 성능에 대한 개선이 필요
  - 1990년 이전 준공된 아파트는 2018년 현재 재건축연한(30년)이 넘어 재건축 사업을 통해 주택의 성능과 주거환경 개선이 가능. 당시 용적률 기준이 현행 기준과 크게 다르지 않기 때문에 재건축사업을 추진할 경우 사업성도 일정 부분 담보 가능
  - 반면, 1990년대에 준공된 노후한 고밀 아파트는 법적 연한이 미달되어 재건축사업의 추진이 어렵고 주차장기준, 내진설계기준, 골조형식, 발코니 및 배

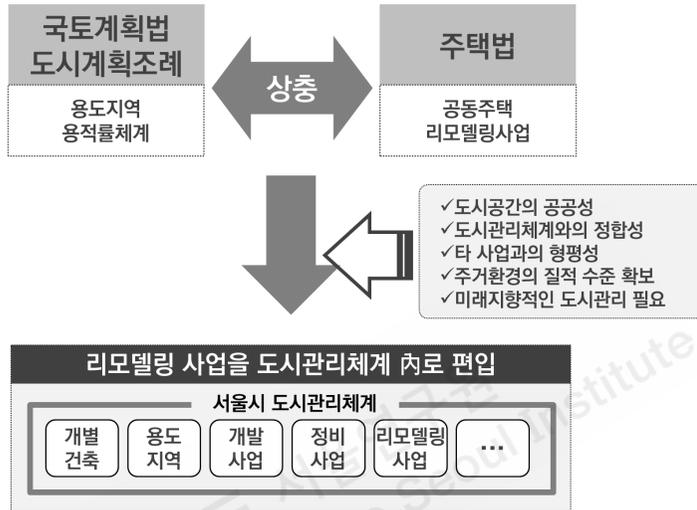
관 기준 등이 현재의 기준에 부합하지 않아, 주거환경이 열악하고 주택의 노후화에 직면

- 1990년대 초반부터 2000년대 초반까지 준공된 아파트는 종 세분화 이전의 용적률 기준을 따라 현행 상한용적률보다 훨씬 높은 300~400%까지 허용. 따라서 이러한 아파트는 높은 용적률로 재건축사업의 추진도 어려워, 주거 환경과 주택성능을 개선하기 위한 수단으로서 리모델링 사업이 필요하여 리 모델링 사업의 잠재적인 수요대상에 포함

## 2) 서울시 공동주택 리모델링의 정책방향

- 노후한 공동주택의 성능과 구조안전을 개선하고, 장기적으로는 공동주택의 집단 적인 슬럼화 현상을 방지하기 위한 수단으로서 리모델링 사업이 필요하며, 이에 대한 정책방향을 모색할 필요가 있음
- 리모델링이 필요한 대상과 지역에 대해서는 사업을 활성화시키되, 이를 도시관리 체계와 연계하여 계획적으로 관리하는 방안이 필요. 따라서 서울시 도시관리체계 외의 정합성을 확보하여 리모델링 사업을 추진하도록 유도
  - 도시관리체계는 토지의 합리적·효율적 이용을 위해 건축행위에 대한 기준을 제시하여 시가지의 밀도, 기반시설의 용량 등을 관리함으로써 쾌적성을 증진 시키고자 하는 취지
  - 리모델링 사업은 여러 가지 완화사항을 기반으로 사업이 추진되고 있어 도 시관리체계, 특히 용적률 체계와의 연계방안이 미비. 이러한 상태로 세대수 증가형 또는 수직증축형 리모델링이 지속적으로 추진된다면 밀도 증가로 인 해 해당 단지와 주변 지역에 부정적인 영향이 야기될 수 있기 때문에 이에 대한 관리방안이 필요
  - 도시공간의 공공성, 도시관리체계와의 정합성, 주거환경의 질적 수준 확보, 타 사업과의 형평성 차원에서 리모델링 사업을 도시관리체계 내로 편입
- 리모델링 사업을 서울시 도시관리체계 내로 편입시키되, 리모델링 사업의 특수성을 반영하여 별도의 관리기준 마련

- 기존 건물을 재사용하는 리모델링의 특수성에 따라 도시관리체계 내에서 리모델링 사업에 대한 별도의 기준 마련 필요
- 이를 통해 노후·고밀 소규모 아파트 단지의 주거환경, 주택성능, 구조안전 향상을 위한 리모델링 사업으로 유도



[그림 4-1] 서울시 공동주택 리모델링 사업의 정책방향

## 2\_공동주택 리모델링 사업의 계획적 관리방안

### 1) 리모델링 사업의 계획적 관리방안

- 서울시 주거지역 밀도관리체계와의 정합성 확보
  - 리모델링 사업을 도시관리체계로 편입시키기 위해서는 주택법에 의한 건축완화사항을 국토계획법과 연계시키도록 제도 개선 필요
  - 관련 제도를 개선하기까지는 상대적으로 오랜 시간이 소요되므로, 단기적인 방안으로 현행 도시관리수단을 활용하여 대응할 수 있는 방안을 마련. 지속적으로 관련 제도 개선도 병행
  - 기본적으로 리모델링 사업도 서울시 주거지역 밀도관리체계와의 정합성을 확

보. 다만, 도시 및 주거환경정비법에 의한 정비사업과 같이 서울시 도시관리 체계 내에서 별도의 관리체계 구축 가능

- 서울시 주거지역의 밀도 상한을 기본으로 하되 공동주택의 특성을 반영. 또한 종 세분화 이전의 용적률 기준으로 준공된 공동주택에 대해서는 특수성을 인정하여, 현황 용적률을 반영하는 관리방안을 제시
- 현황용적률이 법 또는 조례 상한용적률 범위 내의 경우, 주택법에 따른 완화범위 내에서 허용. 법 상한용적률을 초과하는 경우 현황용적률을 기반으로 주변 지역의 특성에 맞춰 추가 용적률을 허용하는 개념으로 전환. 리모델링 사업의 특수성을 고려하여 차등지원방안도 마련
- 세대수 증가형 리모델링의 허용으로 사업의 규모에 따라 다른 대응방안 필요
  - 기존에 지구단위계획구역으로 지정되어 계획이 수립된 지역(기관리지역)에 위치한 사업 단지는 계획지침에 맞춰 사업을 관리
  - 현재 별도의 계획수단이 없는 일반지역에서 사업을 추진할 경우에는 사업의 규모, 즉 아파트단지의 규모에 따라 관리주체와 방안을 구분
  - 일정 규모 이상의 아파트단지에서 세대수 증가형 리모델링이 추진될 경우, 주변 지역으로의 영향을 고려하여 지구단위계획을 수립함으로써 밀도 증가의 부정적인 영향을 가급적 최소화하도록 유도. 이를 위해서는 현행 서울시 지구단위계획수립지침에서 ‘리모델링형 지구단위계획’ 수립지침을 보완하여 용적률 등 밀도관리사항을 포함
  - 반면, 소규모 아파트단지는 사업추진 가이드라인을 토대로 건축완화사항(특히 용적률)에 대해 자치구 건축·도시계획위원회에서 심의

[표 4-1] 리모델링 사업의 관리체계 개선(안)

	기관리지역	일반지역	
대상	(구)아파트지구, (구)택지개발지구 등 기존 지구단위계획구역	소규모 아파트 단지	일정 규모 이상 아파트 단지
관리 방안	아파트지구, 택지개발지구 등 각각의 지구단위계획 취지에 맞춰 리모델링 사업추진 시 계획용적률을 관리	사업추진 가이드라인	리모델링형 지구단위계획 수립
심의	(서울시) 도시·건축공동위원회 심의	(자치구) 건축위원회+도시계획위원회: 완화 범위, 기반시설에의 영향 등	(서울시) 도시·건축공동위원회: 완화 범위, 기반시설에의 영향, 경관, 지구단위계획 내용 심의

## 2) 관련 제도 개선방안

- 리모델링 사업이 도시관리체계 내에서 안착하기 위해서는 궁극적으로 주택법의 개선이 필요. 리모델링 완화범위, 기본계획의 내용 등 구체적인 기준을 지자체로 위임하도록 개선
  - 주택법에서 기본적으로 리모델링 사업이 국토계획법에 의한 용적률체계와 정합성을 유지하도록 규정. 서울은 고도성장기를 거치면서 각종 개발사업이 도시관리체계를 고려하지 않고 추진되면서 개발밀도 증가, 기반시설 용량 부족 등의 문제를 초래. 이제 서울은 개발시대가 아닌 안정기로 접어들어 도시관리체계를 따르는 사업으로 도시공간을 관리해야 할 필요
  - 지자체에 따라 리모델링 사업의 수요, 추진여건, 특성 등이 다르기 때문에, 지자체 특성에 맞게 운영할 수 있도록 구체적인 완화범위는 조례로 위임토록 제안
  - 필요시 주택법에서 리모델링 사업의 특성을 반영하여 완화범위의 상한을 정할 수 있고, 그에 대한 구체적인 운영은 조례로 위임하도록 제안
  - 리모델링 기본계획의 주요 내용도 주택법에서 일괄적으로 정하고 있는데, 필수사항에 대해서만 법에서 정하고 그 외 내용은 지자체의 특성에 맞게 추가

할 수 있도록 위임

- 주택법의 개정에 따라 서울시 공동주택 리모델링 지원조례도 개선이 필요
  - 리모델링 지원조례에서 리모델링 완화범위를 도시계획조례와 맞추도록 정리
  - 공동주택 리모델링 기본계획의 수립내용을 정비. 권역별 기초조사와 기반시설에의 영향 분석, 권역별 시기조정 관리계획에 대상사업, 이주시기, 주체 등을 포함하는 내용으로 개선
  - 맞춤형 리모델링에 대한 공공지원방안을 구체화. 저비용 리모델링 사업 모델 개발, 기금 조성, 리모델링 지원센터 개설, 서울시와 자치구 간 협력체계 구축 등의 내용을 추가
- 리모델링 사업 완료단지의 사후 대책에 대한 제도 점검도 필요
  - 리모델링 사업이 완료된 단지가 늘어나면서 노후화로 인한 사후 대책에 대한 논의 필요
  - 리모델링 사업 후 재건축사업을 추진할 경우 도시 및 주거환경정비법에 의한 재건축사업의 건축연한, 용적률체계 등 관련 사항을 재정비
  - 현재 재건축사업 연한은 준공 후 30년으로 되어 있는데, 준공시점과 기준을 재검토하여 제도에 반영
  - 리모델링 사업을 통해 현행 용적률체계를 뛰어넘는 완료단지에 대해 재건축 사업을 추진할 경우 용적률체계 등에 대한 도시관리방안을 마련

### 3) 서울시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비

- 2016년에 수립된 “2025 서울시 공동주택 리모델링 기본계획”은 리모델링 사업의 계획적 관리를 위한 최초의 기본계획
  - 부담가능한 공동주택의 정비와 도시재생으로 공공성을 확보하는 서울형 리모델링을 정의하고, 시범사업의 추진을 통해 공공지원방안을 구체화하려는 시도
  - 주택법에서 정한 기본계획의 수립내용에 따라 계획을 수립. 이로 인해 도시

규모, 기성 시가지로서의 밀도와 기반시설 특성, 동시다발적으로 추진되고 있는 각종 사업 등 서울시의 특수성으로 인해 고려해야 할 사항이 담기지 못한 한계가 있음. 예를 들어, 생활권 단위로 시기조정 관리방안에 대한 구체적인 검토, 도시관리체계와의 연계방안 등이 미흡

- 세대수 증가형 리모델링으로 도시과밀, 이주수요 집중 등에 대해 체계적으로 관리한 리모델링 기본계획의 취지에 한계가 있어 보완이 필요
  - 생활권에 따라 유형별 리모델링 사업의 면밀한 수요 예측을 토대로, 특히 세대수 증가형 리모델링 추정에 따른 기반시설에의 영향 등을 구체적으로 분석
  - 리모델링 사업의 수요가 높은 곳은 재건축사업의 수요도 높기 때문에, 사업 간 통합적인 시기조정에 대한 계획적 관리 필요
  - 리모델링 사업의 완화사항(특히 용적률)에 대한 도시관리방향을 제시
  - 저비용 리모델링 사업에 대한 구체적인 유도방안, 공공지원방안을 포함하고 고비용 리모델링 사업에서도 공공성 강화방안을 제시

### 3\_공동주택 리모델링 사업의 활성화 방안

#### 1) 사업추진절차의 개선

- 세대수 증가형 및 수직증축형 리모델링 사업의 도입으로 이원화되고 중복적인 사업의 추진절차 개선 필요
  - 현행 공동주택 리모델링 사업은 구청장 허가·승인 사업. 그러나 사업 추진단계가 과거 아파트지구, 택지개발지구 등에 속하는 경우에는 자치구 차원에서 추진하는 절차와 별도로 서울시의 심의절차가 필요. 이러한 과정에서 동일한 사업계획에 대한 중복적이고 비효율적인 절차로, 사업추진에 혼선이 발생
  - 또한, 세대수 증가에 따른 기반시설에의 영향, 단지 내·외부 주거환경 밀도 증가로 인한 영향 등에 대한 검토가 필요. 이러한 내용에 대해서는 현행 주

택법에서 구체적으로 명시하고 있지 않기 때문에 사업계획안에 대한 도시관리차원에서 검토 필요

- 이를 통해 리모델링 사업의 추진절차를 효율적이고 간소하게 개선할 필요성이 제기
- 사업의 규모와 입지에 따라 심의주체를 구분하고 심의절차를 구체화
  - 현행 지구단위계획구역 등으로 지정된 ‘관리지역’과 ‘일반지역’에 대해 심의절차를 구체화
  - ‘관리지역’에 대해서는 심의주체를 서울시로 하고, 이에 맞는 심의절차를 마련하여 추진절차를 간소화
  - ‘관리지역’은 기존 아파트지구, 택지개발지구, 그 외 지구단위계획구역으로 지정된 지역 내에서 리모델링 사업을 추진하는 경우를 포함. 일정 규모 이상<sup>1)</sup> 아파트단지에서 세대수 증가형 리모델링을 추진하는 경우 세대수 증가로 인한 파급효과가 예상되기 때문에 ‘리모델링형 지구단위계획구역’으로 지정하여 계획적으로 관리
- 단지 내·외부에 끼치는 부정적인 영향을 최소화하기 위해 심의를 일원화하고 내실 있는 방향으로 유도
  - 사업계획심사에서 건축·도시·경관 등의 사안에 대해 통합적으로 검토하도록 조정. 심의를 일원화하여 사업추진절차를 간소화. 통합심의를 통해 밀도 증가로 인한 단지 내부와 주변 지역의 기반시설, 주거환경의 쾌적성 등에 대한 영향을 검토하여 용적률 등 완화사항을 결정하도록 규정
  - 리모델링 사업을 효율적으로 추진하기 위해서 심의절차와 주요 심의항목 등을 가이드라인에 포함시켜 일관성 있는 사업이 추진되도록 유도

1) 도시 및 주거환경정비법에 의한 주택재개발사업, 재건축사업 등의 최소 대지면적요건인 1만㎡를 기준으로 함



[그림 4-2] 현행 리모델링 사업 추진절차 및 개선안

## 2) 사업추진 가이드라인 마련

- 리모델링 사업의 추진주체, 서울시 및 자치구 관련 공무원 등이 리모델링 사업에 대한 이해도를 높이고 효율적으로 사업을 추진하기 위해 사업의 주요 내용, 추진 절차, 방법 등을 담은 가이드라인을 마련
  - 리모델링 사업 추진주체, 서울시 및 자치구 담당부서 공무원, 관련 심의위원회 위원, 일반 시민 등을 대상
  - 리모델링 사업의 추진주체가 사업의 취지를 이해하도록 하고 원활한 사업추진을 위해 구체적인 가이드라인을 수립
  - 리모델링 사업과 도시관리방안과 관련해 서울시 유관부서, 자치구 관련 부서, 관련 전문가 등으로 태스크포스(TF)를 구성. 사업추진에 필요한 사항에 대한 의견 조율을 통해 사업추진 가이드라인을 마련
- 사업추진 가이드라인에는 리모델링 사업의 목적 및 유형, 사업의 추진절차, 도시관리방안, 유형별 사업추진방안, 주체별 역할 등을 포함하도록 함. 자세한 내용은

[표 4-2]를 참조

- 사업추진 가이드라인은 자치구에서 사업을 추진하는 데 있어 업무 매뉴얼 역할을 하고, 각종 위원회의 심의지침으로서 역할도 수행 가능

[표 4-2] 공동주택 리모델링 사업추진 가이드라인의 내용(안)

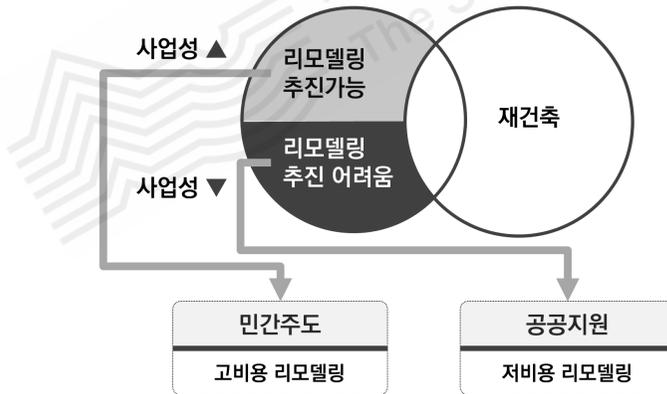
사업의 목적 및 유형	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 리모델링 사업의 목적: 주택 및 설비의 성능 개선, 구조안전성 강화, 주거환경 향상 등</li> <li>○ 서울형 리모델링 유형               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 고비용 리모델링: 전면교체형(세대수 증가, 수직증축, 수평증축)</li> <li>- 저비용 리모델링: 맞춤형(주호, 주동, 단지 대상으로 환경 개선)</li> </ul> </li> </ul>
사업의 추진절차	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 리모델링 주택조합 요건(동의율)</li> <li>○ 심의절차               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업의 규모와 유형에 따른 심의대상</li> <li>- 심의 주체: 자치구 위원회/서울시 위원회, 건축/도시/경관/교통 등 구분</li> <li>- 주요 심의내용: 건축계획, 밀도계획, 교통 및 주차동선, 경관 관련 사항 등</li> </ul> </li> <li>○ 안전진단 및 안전성검토 절차 및 방법</li> <li>○ 행위허가/사용승인 절차</li> </ul>
도시관리 방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공동주택 리모델링 기본계획</li> <li>○ 리모델링형 지구단위계획 수립지침: 적용대상, 리모델링에 따른 완화범위(용적률 포함)</li> <li>○ 건축·도시계획위원회 심의 체크리스트</li> </ul>
유형별 사업 추진방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 리모델링 기본계획상의 유형에 따른 사업추진방안</li> <li>○ 세대수 증가형 리모델링의 도시관리방안, 공공성 확보 유도방안</li> <li>○ 맞춤형 리모델링의 공공지원방안</li> </ul>
서울시와 자치구의 역할	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울시               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대수 증가형 리모델링 시기 모니터링 및 조정(재건축사업도 고려)</li> <li>- 공공지원방안: 기금 조성, 리모델링 지원센터 설립, 맞춤형 리모델링에 대한 공공지원, 공공지원에 따른 공공성 확보방안 등</li> <li>- 도시관리방안: 지구단위계획 수립지침</li> </ul> </li> <li>○ 자치구               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업 인허가 절차 수행: 건축 및 도시계획 심의 주관 포함</li> <li>- 리모델링 사업 상담 지원</li> <li>- 일정 규모 미만 단지의 사업관리</li> </ul> </li> </ul>

### 3) 서울형 리모델링 사업의 추진 및 공공지원 확대

- 서울형 리모델링 사업의 목적, 대상, 방향을 정립하고, 서울시 공동주택 여건에 맞는 저비용 리모델링 사업의 비즈니스 모델 개발이 필요
  - 일부 소규모 노후·고밀 아파트단지의 경우 리모델링 사업이 열악한 주거환경

경을 개선하기 위한 유일한 대안이지만, 높은 사업비와 낮은 사업성으로 출구전략이 없는 상황

- 이러한 소규모 아파트단지의 주거환경 개선방안으로 저비용 리모델링 사업 활성화 필요
- 사업성이 높은 지역은 시장논리에 따라 민간에서 세대수 증가형 리모델링으로 추진하고, 사업성이 낮은 지역은 공공지원을 통해 저비용 리모델링으로 추진하도록 유도
  - 노후·고밀의 소규모 아파트 단지를 대상으로 주택성능, 주거환경, 구조안전의 향상을 목적으로 저비용 리모델링 사업을 추진. 이를 위해서는 저비용 리모델링 사업의 비즈니스 모델을 개발하고, 리모델링 지원센터 설립 및 자금 마련 등 공공의 행·재정적 지원방안을 구체화
  - 반면, 세대수 증가를 수반하는 고비용 리모델링 사업은 도시관리체계 내에서 별도의 체계를 갖춰 시장 메커니즘에 따라 추진되도록 유도

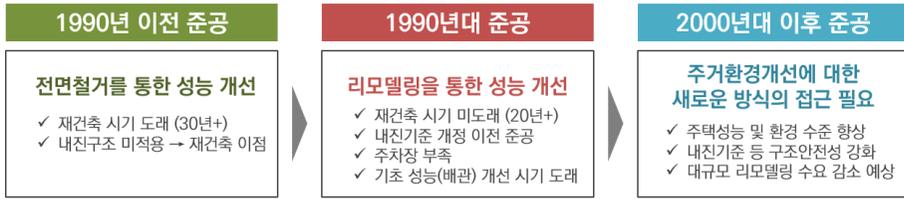


[그림 4-3] 저비용 리모델링 사업에 대한 공공지원의 필요성

## 4\_공동주택 리모델링 사업의 장기 정책과제

### 1) 새로운 리모델링의 개념과 역할 정립

- 현행 방식과 같은 리모델링 사업의 수요는 1990년대 초반부터 2000년대 초반까지 준공된 아파트 단지에 집중
  - ‘주거지역 종 세분화’ 이전의 용적률 기준에 따라 건립된 소규모 아파트 단지의 경우에는 주거환경 개선을 위해서는 리모델링 사업이 필요
  - 종 세분화 이후에 준공된 아파트 단지는 현행 용적률체계 내에서 건설되어, 해당 단지의 특성에 따라 리모델링 사업 또는 재건축사업을 선택적으로 적용 가능
- 2000년대 이후 준공된 아파트는 주택의 기능, 구조 안전 등 일정 수준 이상의 성능을 갖추고 있어, 현행 방식의 리모델링 사업 수요는 감소할 것으로 전망
  - 2000년대 이후 준공된 아파트는 현재와 같은 내진설계기준과 주차장 기준에 의거하여 건축. 따라서 건물의 구조적 안전성이 일정 부분 담보되고, 주택과 설비의 성능 측면에서도 높은 수준
  - 이러한 공동주택들은 전면적인 교체방식의 리모델링보다는 적극적인 유지·관리를 토대로 필요한 부분을 부분적으로 수선 또는 보수하는 방식이 필요. 따라서 대규모 리모델링 사업 수요는 감소할 것으로 예상
- 장기적으로 향후 리모델링 사업은 현재와는 다른 양상으로 변화가 예상되므로, 이에 대한 체계적인 대응책을 마련할 필요가 있음
  - 기술의 발전으로 주택 성능이 지속적으로 향상되고 있기 때문에, 재고주택의 관리도 준공된 시기에 따라 다르게 적용 필요
  - 장기적으로는 향후 리모델링 사업의 새로운 개념과 역할 정립이 필요. 이를 위해 현행 정비사업과 리모델링 사업 등을 포괄하는 공동주택 정비수단을 재검토. 이를 토대로 앞으로 나아갈 방향을 큰 틀에서 점검하고, 실질적인 정비 및 관리수단에 대한 연구가 필요



[그림 4-4] 준공시기에 따른 공동주택의 성능 비교

## 2) 공동주택 생애주기 관리정책 구체화

- 건설기술의 발전으로 기존 주택의 성능이 향상되고 인구 감소 등으로 신규 주택공급의 시급성이 낮아지면서, 기존 공동주택을 생애주기에 따라 유지·관리·수선할 필요성이 제기
  - 공동주택 생애주기에 따른 관리정책방향을 설정하고, 이를 위한 관리체계를 마련
  - 공동주택관리체계는 제도적으로 공동주택관리법과 주택법 간의 연계방안을 마련하고, 공동주택 관리지원센터 등의 조직을 정비하며, 리모델링 관련 기금을 포함한 공동주택관리 통합기금을 조성
- 공동주택 생애주기에 따른 관리를 통해 주거환경의 질적 향상을 도모
  - 노후한 주택의 성능 및 주거환경의 질적 향상. 맞춤형 리모델링을 통해 에너지 절감하고 내구력을 증진시켜 공동주택의 장수명화를 유도
  - 현재 주택은 ‘설계-준공-유지·관리-리모델링 또는 재건축’의 생애주기를 가지고 있는데, 실제 유지·관리 부분은 미미. 앞으로는 주택의 장수명화를 지향하고 주거환경의 질적 향상을 위해 ‘설계-준공-유지·관리-리모델링-유지·관리-재건축’의 생애주기로 단계별 체계적인 관리가 필요(국토교통부, 2013)

## 참고문헌

- 국토교통부, 2010, 「공동주택 리모델링 세대증축 등의 타당성 연구」.
- 국토교통부, 2013, 「공동주택 생애주기에 따른 증장기 관리전략 연구」.
- 국토교통부, 2014, 「수직증축 리모델링 허용에 따른 노후 공동주택의 효율적 유지관리 방안 연구」.
- 국토교통부, 2016, 「공동주택 증축형 리모델링의 합리적 평면계획 기준마련 연구」.
- 국토교통부, 2017, 「수직증축형 리모델링 전문기관 안전성 검토기준」.
- 노후공동주택 수직증축 리모델링 연구단, 2017, 「노후아파트 리모델링사업 문답집」.
- 법무부, 2014, 「집합건물법에서의 노후건물의 리모델링 관련 규정의 신설에 관한 개정방안 연구」.
- 방항민, 2012, “뜬구조 지하 증축공법 / 창담동 청구아파트 리모델링 적용사례”, 「한국리모델링협회지」, pp.13~21.
- 서울특별시, 2016, 「2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획」.
- 서울특별시, 2017, 「서울시 높이관리기준 및 경관관리방안」.
- 서울특별시, 2018, 「리모델링 시범사업 자치구 설명자료」.
- 서울특별시의회, 2016, 「일반주거지역 종세분화 이전 건축 공동주택의 주거환경개선에 관한 연구」.
- 성남시, 2016, 「공동주택 증축형 리모델링의 합리적 평면계획 기준마련 연구」.
- 쌍용건설, 2012, “밤섬 쌍용예가(舊 호수아파트) 리모델링 사례”, 「한국리모델링협회지」, pp.11~13.
- 울산발전연구원, 2014, 「도시재생의 한 방안, 노후공동주택 리모델링 제도」.
- 한국건설기술연구원, 2014, 「수직증축형 리모델링 구조매뉴얼」.
- 한국건설기술연구원, 2014, 「수직증축형 리모델링 전문기관 안전성 검토기준 매뉴얼」.
- 한국건설산업연구원, 2011, 「노후 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도개선방향」.
- 한국시설안전공단, 2014, 「증축형 리모델링 안전진단 매뉴얼」.
- <http://rt.molit.go.kr/>(국토교통부 실거래가공개시스템)
- <http://urban.seoul.go.kr/>(서울특별시 도시계획포털)
- <http://www.k-apt.go.kr/>(공동주택관리정보시스템)
- <http://www.nsdj.go.kr/>(국토교통부 국가공간정보포털)

<http://www.vworld.kr/>(국가지도서비스 Vworld)

<http://www.hankyung.com/>(한국경제)

<http://mk.co.kr/>(매일경제)

<http://map.naver.com/>(네이버 지도)

<http://www.worldro.co.kr/>(월드건설산업)

<https://www.songpa.go.kr/>(송파구청)



## 부록

[부록 표 1] 준공단지 개요

단지명	대지면적 (㎡)	동수 (동)	최저/ 최고층	세대당 주차대수	세대수	용적률 (전)	용적률 (후)
힐사이드	12,437	5	1층/6층	1.53대	49		55.1
예미원 (남아현상가)	1,607	1	4층/7층	0.48대	66		437
강변그린 (용강시범)	1,594	2	5층/5층	-	60		225
로얄맨션	2,858.8	1	12층/12층	0.88대	82		443.8
중앙하이츠 (서강시범)	2,243	4	5층/5층	0.6대	120		330.8
두산위브 (수정아파트)	3,185.8	1	13층/13층	0.82대	84		297.75
에버뉴 (삼호아파트)	7,213.4	1	12층/12층	1.51대	96		259.3
쌍용예가 (공전아파트)	11,500.1	3	12층/12층	0.95대	216		272.3
아크로빌	6,761.71	1	14층/14층	1.58대	455		233.2
쌍용예가 (평화아파트)	13,131.6	3	11층/13층	1대	284		242.9
쌍용예가 (도곡동산아파트)	17,532	5	12층/13층	1.08대	384		278.9
위커힐 (일신아파트)	7,088	2	11층/11층	1.02대	200		294.3
쌍용예가 (호수아파트)	2,932	1	12층/12층	0.78대	90		402.44
레미안하이스턴 (우성2차아파트)	14,779.3	3	13층/16층	1.3대	354		347.5
청담레미안 (두산아파트)	6,531.3	1	12층/15층	1.22대	177		370.7
청구아이파크 (청구아파트)	3,556.9	1	18층/19층	1.32대	108		426.98

[부록 표 2] 준공단지 지역지구 현황

단지명	용도지역	(구) 아파트지구	정비구역	지구단위 계획구역	중점경관 관리구역
힐사이드	제1종일반주거지역				
예미원 (남아현상가)	준주거지역, 제3종일반주거지역				
강변그린 (용강시범)	제2종일반주거지역				포함
로얄맨션	제3종일반주거지역		포함		포함
중앙하이츠 (서강시범)	제2종일반주거지역				
두산위브 (수정아파트)	제3종일반주거지역		포함		포함
애버뉴 (삼호아파트)	제3종일반주거지역	포함			
쌍용예가 (궁전아파트)	제3종일반주거지역	포함			
아크로빌	제3종일반주거지역	포함			포함
쌍용예가 (평화아파트)	준공업지역				
쌍용예가 (도곡동신아파트)	제3종일반주거지역				
워커힐 (일신아파트)	제2종일반주거지역				포함
쌍용예가 (호수아파트)	제2종일반주거지역				포함
레미안하이스턴 (우성2차아파트)	제3종일반주거지역				
청담래미안 (두산아파트)	제3종일반주거지역				포함
청구아이파크 (청구아파트)	제3종일반주거지역, 상업지역				

[부록 표 3] 추진단지 개요

단지명	대지면적 (㎡)	동수 (동)	최저/ 최고층	세대당 주차대수	세대수	용적률 (전)	용적률 (계획)
이촌골든맨션	2,135.5	1	3층/7층	0.83대	50	298	342
이촌현대	18,816	8	12층/15층	1.04대	711	263	309
둔촌현대1차	27,664	5	11층/14층	0.66대	498	178	247
둔촌프라자	21,827	4	12층/15층	0.78대	354	179	239
옥수극동	49,671.6	11	10층/13층	0.81대	1,021	219.7	294.3
응봉대림1차	46,394	10	15층/15층	1대	855	208	-
대치선경3차	2,260.4	1	9층/9층	-	53	204	314
대치현대1차	4,064.3	1	15층/15층	0.45대	120	248	356
대치2단지	53,259	11	15층/15층	1대	1,753	182.8	289.8
개포우성9차	8,779.5	2	12층/15층	1.34대	232	249	355
대청아파트	28,518	8	13층/15층	0.85대	822	202	299
잠원한신로얄	4,545.1	2	10층/13층	1.15대	208	268.4	389.5
송파성지	10,286.1	2	13층/15층	0.79대	298	274	432.8
오금아남	8,314.3	1	14층/15층	1.49대	299	283	389
신정쌍용	6,456.6	2	15층/15층	1대	270	255	270
등촌부영	33,197.8	7	13층/15층	0.98대	712	205	-
문정 시영 아파트	21,180.3	10	14층/14층	0.68대	1,316	232	-
신도림 우성 1차	5,662	2	8층/15층	0.6대	169	250	-
신도림 우성 3차	11,191.3	3	14층/15층	0.63대	284	253	-
문정 건영 아파트	21,263.2	5	13층/15층	1대	545	255	-
길동 우성2차	22,843.9	6	12층/18층	0.56대	811	308	-
신도림 우성 2차	8,586.2	3	14층/15층	0.79대	239	271	-
남산타운 아파트	192,183.3	35	11층/18층	0.84대	3,116	203	-

[부록 표 4] 추진단지 지역지구 현황

단지명	용도지역	(구) 아파트지구	정비구역	지구단위 계획구역	중점경관 관리구역
이촌골든맨션	제3종일반주거지역		포함		포함
이촌현대	제3종일반주거지역		포함		포함
둔촌현대1차	제3종일반주거지역				
둔촌프라자	제3종일반주거지역				
옥수극동	제3종일반주거지역				저촉
응봉대림1차	제3종일반주거지역				포함
대치선경3차	제3종일반주거지역				
대치현대1차	제3종일반주거지역				
대치2단지	제3종일반주거지역			포함	
개포우성9차	제3종일반주거지역			포함	
대청아파트	제3종일반주거지역			포함	
잠원한신로얄	제3종일반주거지역	포함			포함
송파성지	제3종일반주거지역				
오금아남	제2종일반주거지역				
신정쌍용	제3종일반주거지역				
등촌부영	제3종일반주거지역			포함	
문정 시영 아파트	제3종일반주거지역				
신도림 우성 1차	제3종일반주거지역			포함	
신도림 우성 3차	준공업지역				
문정 건영 아파트	제3종일반주거지역				
길동 우성 2차	제3종일반주거지역				
신도림 우성 2차	준공업지역				
남산타운 아파트	제3종일반주거지역			저촉	저촉

## Abstract

---

### A Study on the Key Issues and Policy Direction of Apartment Remodeling Projects in Seoul

Da-Mi Maeng · Inhee Kim · Ja Yun Heo · Bokyung Lee · Jaewuk Lim

The apartment remodeling project is a method of restraining the aging of a building or repairing a part of it to enhance the functionality. Remodeling project was introduced in order to improve the residential environment and the performance of existing old houses and facilitate the utilization of resources efficiently. In December 2013, based on the revision of the Housing Act, vertical enlargement and remodeling with an increase in the number of households were allowed to revitalize the remodeling business. Additionally, mitigation plays a positive role in promoting the remodeling, but it is expected to have adverse effects on the residential environment and infrastructure, such as increased density due to the increase in the number of households.

The analysis on the actual condition of remodeling projects indicated that most projects were carried out in aged, small-sized, and high-density apartment complexes. It was promoted more in areas where business feasibility was guaranteed with high costs. However, there is lack of connectivity with urban management system for a project based on the Housing Act. Moreover, with the introduction of the vertical expansion remodeling type, the number of households has increased and the implementation process has become complicated thus resulting in delays.

Considering how the specificity of remodeling projects are different from the new construction, remodeling project is incorporated into the city management system while taking into consideration the

publicness of the urban space, the compatibility with the urban management system, the quality level of the residential environment, and the equity with other similar projects. This facilitates the improvement of the housing environment of deteriorated, high-rise apartment complexes and manages the negative effects of increasing the number of households or vertical expansion. To this end, it is necessary to improve related laws such as the Housing Act, reorganize the Seoul City Remodeling Master Plan, and maintain related administrative procedures.

Remodeling projects are mainly promoted in areas with high business potential in accordance with market logic. However, some small old densely populated apartment complexes are in need of remodeling in order to improve the residential environment, but they are facing difficulties due to high business costs and low business feasibility. In order to improve the residential environment and housing performance of these apartment complexes, it is necessary to develop a business model for the low cost remodeling project and formulate the public financial support so as to prevent the deterioration of old apartments.

Demand for the current remodeling project is concentrated in apartment complexes constructed in the 1990s. The apartment complex completed since the 2000s performs well in terms of housing performance and facilities, and structural safety. These apartments need proper maintenance rather than the full-scale replacement. The demand for large-scale remodeling projects is expected to decrease in the long term. Future demand for the remodeling project is expected to change thus the necessity to establish a new concept and role in the remodeling business.

As population declines, the supply of new houses has decrease while the need to maintain existing apartment buildings throughout their life-cycle is increasing. It is necessary to establish the management policy direction depending on the life cycle of the apartment and the management system to implement the policy. The remodeling project should also be promoted to improve the quality of the living environment in terms of life-cycle management.

# Contents

---

## 01 Introduction

- 1\_Background and Research Purpose
- 2\_Research Contents and Method

## 02 Current Conditions and Characteristics of Remodeling Projects in Seoul

- 1\_Review of Related Law and Policies
- 2\_Seoul Apartment Remodeling Masterplan
- 3\_Current Conditions and Characteristics of Remodeling Projects in Seoul
- 4\_Current Conditions of Apartment Complexes & Feasibility of Remodeling Projects in Seoul

## 03 Key Issues in the Introduction of Household-Increase Remodeling

- 1\_Inconsistency between Remodeling Projects and Urban Management System
- 2\_Complicated Process
- 3\_Expected Issues of Infrastructure and Landscape

## 04 Policy Direction and Management Plan for Apartment Remodeling in Seoul

- 1\_Policy Direction
- 2\_Management Plan
- 3\_Facilitation Plan
- 4\_Long-term Policy Suggestions

---

서울연 2018-PR-46

서울시 공동주택  
리모델링 사업의  
쟁점과 정책방향

발행인 \_ 서왕진

발행일 \_ 2018년 12월 31일

발행처 \_ 서울연구원

ISBN 979-11-5700-408-9 93330 6,000원

06756 서울특별시 서초구 남부순환로 340길 57

---

본 출판물의 판권은 서울연구원에 속합니다.