

메구로구 도시 정비부 주택과 03-5722-9878	법인격을 가진 관리 조합 · 관리 조합 대표	• 700만 엔 이내	5년 이내 7년 이내 (100만 엔 이상) 10년 이내 (200만 엔 이상)	• 자금의 차입을 조합 등에서 결의할 것 • 수선 적립금을 정기적으로 적립하고 있고, 그것이 양호하고 그것을 현재 보유금으로 충당 할 것 • 관리조합의 임원이 연대 보증인이 될 것 등
	개인	• 700만 엔 이내	5년 이내 7년 이내 (100만 엔 이상) 10년 이내 (200만 엔 이상)	• 맨션을 소유 또는 거주하고 있는 것 • 주민세를 완납하고 있는 사람 • 공동 주택 소유자 전원의 승낙을 얻은 것 등
오타구 마을 만들기 추진부 주택과03-5744-1 343	개인	• 수선 450만 엔 이내 • 증개축 500만 엔 이내	5년 이내 (200만 엔까지) 7년 이내 (200만 엔 초과)	• 전년 소득이 1,000만엔 이내로, 연간 변제액의 4배 이상의 수입이 있고, 주민세를 체납 하고 있지 않는 사람 등
세타가야구 건설 · 주택부 주택과03-5432-11 11	개인 관리 조합	• 100만 엔 한도	5년 이내	• 자가용 주택(맨션의 공용부분을 포함한다)의 수선 • 30호 미만의 맨션의 계획 수선
시부야구 도시 정비부 주택과03-3463-1 211	개인	• 100만 엔 한도	5년 이내	• 자가용 주택 맨션의 공용부분 리폼의 자기 부담분 • 구내에 1년 이상 거주하고 있는 것 등
	관리 조합	• 용자 알선은 없음 • 용자액에 대한 이자의 일부를 보급	10년간	• 1981년 5월 31일 이전에 건축확인을 받은 맨션 • 내진 진단을 받아 결과에 근거하여 내진 보강 공사를 실시하는 것 등
스기나미구 도시 정비부 주택과03-3312-21 11	개인	• 고령자(60세 이상)의 동거하는 세대, 장애인 등의 동거하는 세대, 내진 개수공사를 실시하는 세대 등은 500만 엔을 한도	10년 이내	• 자가용 주택(맨션의 공용부분을 포함한다)의 수선 · 증축 등 • 구내에 1년 이상 거주하고 있을 것, 전년 소득이 100만 엔 이상 1200만 엔 미만 등
		• 상기 이외의 세대에 대해서는 300만 엔을 한도	7년 이내	
키타구 도시 정비부 주택과 03-3908-9205	개인	• 20만 엔에서 500만 엔까지 • 용자 비율 3.1%, 이자보급 2.0%	10년 이내	• 자가용 주택(맨션의 공용부분을 포함한다)의 수선

아라카와구 도시 정비부 주환경 정비과 03-3802-3111	개인	20만 엔에서 500만 엔까지	7년 이내	- 자기용 주택(맨션의 공용 부분을 포함한다)의 수선·개수·증축 등 - 대상 주택에 1년 이상 거주하고 있을 것, 전년 소득이 1200만 엔 이하 등
네리마구 도시 정비부 주택과 03-3993-1111	개인	공사 견적 금액 이내에서 10만 엔에서 500만 엔까지(1만 엔 단위)	7년 이내	- 구내에 1년 이상 거주하고 있을 것, 전년의 세대 총 소득이 1200만엔 이하 - 상환 완료 시에 70세 미만인 것. - 자기용 주택의 수축(修築)(바닥면적 175㎡ 이하) - 맨션 공용 부분의 수축(修築)
에도가와구 도시 개발부 주택과03-5662-0517	개인	공사 견적액에서 수선 적립금(해당 공사에 총당하는 액수)을 공제한 액을 전유면적 비율 등으로 안분(按分)한, 신청자 개인이 부담하는 비용의 80%이내에서, 10만 엔에서 500만 엔까지(1만 엔 단위)	5년 이내 (200만 엔까지) 8년 이내 (200만 엔 초) 10년 이내 (300만 엔 초과)	- 소유자가 스스로 거주하기 위해서 필요한 공사를 실시하는 경우 - 연대 보증인이 필요
코마에시 시민부 산업 생활과 03-3430-1111	개인	10만 엔에서 500만 엔까지(공사비의 80%이내) - 이자의 일부를 보조	10년 이내	- 시내에 2년 이상 거주 - 전년의 소득이 800만 엔 이하, 공사비의 20%초과의 자기 자금을 가질 것 - 연대 보증인이 필요
사이타마시 건설국 건축부 건설 행정과 048-829-1533	관리 조합	100만 엔까지	조사비 지불 후에 조성	건축물의 내진개수의 촉진에 관한 법률에 의한 「계획의 인정」을 받은 것과 관련되는 조사비의 일부를 조성
후지미시 건설부 건축과 049-251-2711	구분 소유자	공용부분의 개량공사로, 공사비의 8할 이내 또한 30만 엔 이내	15년 이내	
치바시 도시국 건축부 주택정책과 043-245-5810	관리 조합	주택금융공고 융자 잔액의 1%상당액을 조성(이자보급)	5년 이내	- 주택금융공고의 맨션 공용 부분 리폼 융자를 받는 것 - 공용 부분의 바리어프리 공사 또는 내진 개수 공사를 포함한 공용 부분의 리폼 공사를 실시하는 것

우라야스시 도시 정비부 주택 대책과 047-351-1111	관리 조합	주택금융공고 용자의 상환 비율의 1% 상당액을 조성	10년 이내	주택금융공고의 맨션 공용 부분 리폼 용자를 받은 것
카와사키시 마을 만들기국 시가지 개발부 주택 정비과 044-200-2997 카와사키시 마을 만들기 공사 044-211-7851		내진 진단에 필요로 하는 비용의 2/3이하, 한편 다음의 액을 보조한다 ① 예비 진단은, 1동 당 6만 엔을 한다 ② 일반 진단 및 정밀 진단(예비 진단의 결과, 필요라고 판단된 것)은, 1호당 3만 엔		- 내진 진단을 실시하는 것이, 총회에서 결의된 관리조합 1981년 5월 31일 이전에 건축확인을 취득하여 착수한 것으로, 총수가 30이상의 RC조·SRC조·S조 - 주호 수가 6호 이상 - 구분소유자가 실제로 거주하는 주택의 비율이, 전 주택 호수의 4/5이상 등
	관리 조합	300만 엔 이상 1억 엔 이내 (단, 주호당 50만 엔 이내)	10년 이내	- 총수가 30이상으로 RC조·SRC조·S조 - 주택 부분의 바닥 면적의 합계가 전 바닥 면적의 2/3이상 - 주호 수가 10호 이상, 주호당 40㎡이상 - 구분 소유자가 실제로 거주하는 주택의 비율이, 전 주택 호수의 4/5이상 등
요코하마시 요코하마시 건축 조성 공사 045-461-3805 건축국 주택부 민간 주택과 045-671-2943	관리 조합	- 맨션 공용 부분 리폼 용자는, 100만 엔 이상으로, 주택금융공고의 용자 과 동액 이하, 또는 100만 엔에 차입 희망 호수를 곱한 금액 중 낮은 액 - 기존 분양 맨션의 주차장정비 자금 용자는, 100만 엔 이상으로, 주택금융공고가 정하는 용자 대상 공사에 필요로 하는 비용의 90%에서 공고 용자 총액을 공제한 액, 또는 300만 엔에 용자의 대상 대수를 곱한 액 중 낮은 액	3년, 5년, 10년	주택금융공고의 맨션 공용 부분 리폼 용자를 받는 것
	관리 조합	- 내진 개수 공사비의 약 13.2%를 보조 - 내진 개수 공사비는, 47,300엔/(면진공법의 경우 100,000엔/)에 연면적을 곱한 액이 한도	5년, 10년, 15년	요코하마시의 「맨션 내진 진단 지원 사업」의 보조를 받은 본 진단(정밀진단)을 실시한 결과, 내진 개수가 필요하다고 판단되어 건축물의 내진 개수의 촉진에 관한 법률의 인정을 받은 것

오사카시 계획 조정국 개발 지도과 06-6208-9303	관리 조합	내진 개수 공사비의 약 13%를 보조 (단, 대상 건축물의 연면적 1평당 미터당 6,259엔이 보조 단가의 한도)		- 쇼와 56년 이전에 착공 - 부지면적 500㎡이상, 지상 3층 이상, 연면적 1,000㎡ 이상의 내화건축물 또는 준내화 건축물 - 건축물의 내진 개수의 촉진에 관한 법률에 근거하는 내진 개수 계획의 인정이 필요
코베시	관리 조합 (대표자)	공용 부분의 바리어프리공사(단차 해소·난간의 설치·바닥의 노스립화·점자블록의 설치, 통로나 개구부의 폭 확대, 설비 기기류의 조작성의 향상 등)에 대해 공사비의 1/2를 보조 다만, 보조의 상한은 30만엔/단지		- 연면적의 2분의 1을 넘는 부분이 거주용으로 제공되고 있는 것 - 원칙으로서 건축 기준법에 적합한 것
	관리 조합 (대표자)	승강기의 설치 공사에 대해 공사비의 1/2를 보조 다만, 보조의 상한은 다음 대로 ① 복도형 승강기 설치 : 1,000만 엔/기 ② 계단실형 승강기 설치 : 500만 엔/기		- 연면적의 2분의 1을 넘는 부분이 거주용으로 제공되고 있는 것 - 코베시 공동 주택 바리어프리 개수 보조사업 승강기 정비 기준에 해당하고, 완성 후 상태가 건축기준법에 적합한 것
키타큐슈시 건축 도시국 주택부 주택 계획과 093-582-2592	개인	맨션 공용 부분 개량에 대해 1호당 50만 엔을 한도로 융자	5년 이내	- 연간수입이 250만 엔 이상 1,442만 1,053엔(급여 수입만 이외 분은 소득금액이 1,200만 엔) 이하의 사람 - 시세(市勢)의 체납이 없는 사람 등

4. 맨션 거주환경 개선관련 자치회활동에 대한 보조사업

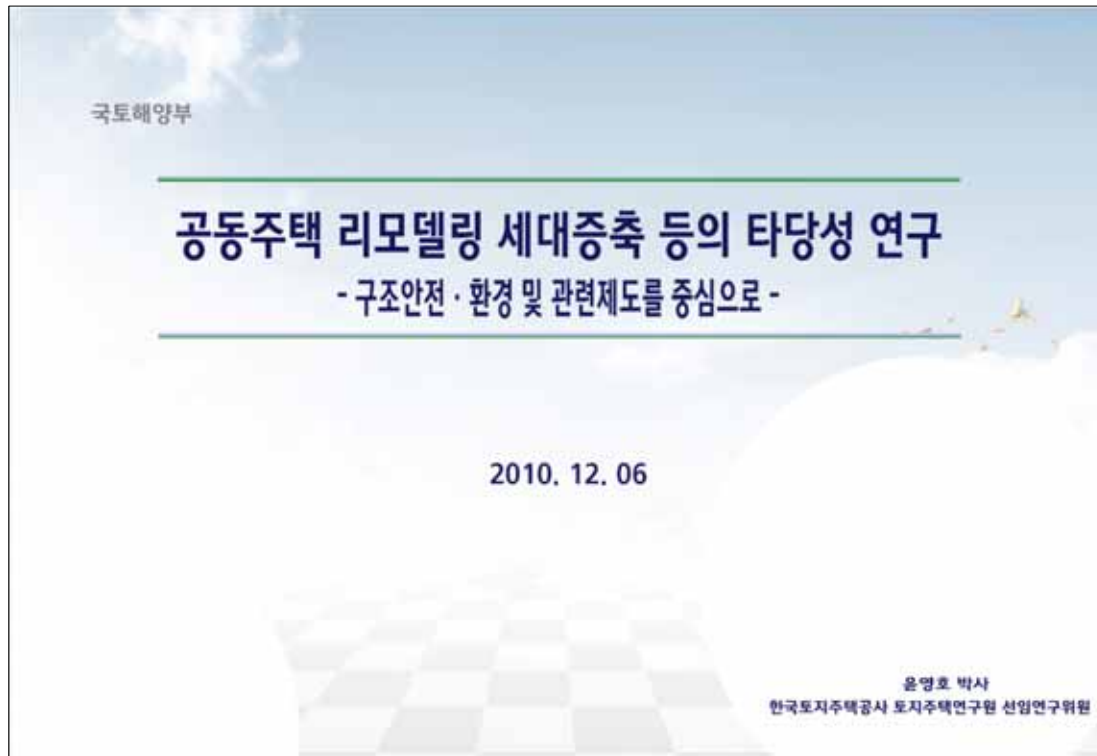
주민자치나 지역활동의 진흥을 도모하기 위해 지방공공단체 중에는 자치회에 의한 여러 가지 자치활동에 대해서 보조금을 교부하는 제도를 준비해 있는 곳이 있다. 대규모 맨션, 특히 단지 등에서는 관리조합과는 별도로 자치회를 조직하고 있는 경우다 많다. 이러한 자치회에 의한 맨션의 거주환경개선에 적용되는 보조사업이 있다(또한 자치회가 아니어도 관리조합을 대상으로 하고 있는 지자체도 있음). 구체적으로 다음과 같은 보조사업을 제도화하고 있는 지방공공단체가 있어 보조를 받을 수 있는 경우가 있다.

<부록 표 77> 자치회 활동에 대한 보조사업 중 맨션의 거주환경개선에 관한 사항 예시

구분	시설명	보조사업의 내용
건축물관계	집회소	관리조합이 부속시설로서 관리하는 집회소의 건설 및 증축·개조비용에 대한 보조, 등기(登記)경비나 대지임대료에 대한 보조, 전화설치 등의 필요기기에 대한 보조, 자금 차입에 대한 이자 보급(補給) 등
	자치회관	자치회가 관리하는 자치회관의 건설 및 증축개조 비용에 대한 보조, 전화설치 등의 필요기기에 대한 보조, 자금차입에 대한 이자보급 등
	노인복지시설	노인복지시설의 정비 비용에 대한 보조 등
	커뮤니티시설	커뮤니티시설의 정비 비용에 대한 보조 등
설비	유선방송	유선방송의 정비비용에 대한 보조 등
	방재기구	방재도구의 구입·정비 비용에 대한 보조 등
	정화조	정화조의 설치 비용에 대한 보조 등
옥외구조물 공작물 관계	주차장	주차장 건설자금의 금융기관 등으로 부터의 차입금과 관련되는 이자보급 등
	공원광장	관리조합·자치회가 부속시설로서 관리하는 공원·광장의 정비 및 유지보수 비용에 대한 보조, 청소·청소위탁비에 대한 보조 등
	아동공원	관리조합·자치회가 부속시설로서 관리하는 공원·광장의 정비 및 유지보수 비용에 대한 보조, 관리비에 대한 보조 등
	게시판	관리조합·자치회가 부속시설로서 관리하는 게시판의 설치, 작성 비용에 대한 보조 등
	옥외등·가로등	공공성이 있는 도로 또는 통로의 조명을 목적으로 한 방법등의 설치 및 유지관리 비용에 대한 보조
	방법등	공공성이 있는 도록 또는 통로의 조명을 목적으로 한 옥외등·가로등의 설치 및 유지관리 비용에 대한 보조
	쓰레기집적소	쓰레기 집적소의 설치·수선비용에 대한 보조, 집적상자·분별수집상자·처리 기 등의 설치에 대한 보조, 까마귀 망 구입비용에 대한 보조 등
	배수로	배수로의 정비·보수에 대한 보조
	녹화·생원	녹지의 보존 및 녹화를 위해 실시하는 수목의 가치치기 및 비료주기, 관리 등에 대한 보조, 생원(식물로 된 낮은 담장)의 조성비에 대한 보조 등

부록 7

전문가 토론회의 자료



I	연구의 추진배경 및 목적
1.1	연구의 추진배경
1.2	연구의 추진목적
1.3	추진내용 및 범위

증축리모델링 제도개선의 필요성		I. 연구의 추진배경 및 목적
		1.1 연구의 추진배경
◆ 추진 배경		
● 수직증축이 리모델링의 사업성을 제고시키는데 크게 도움이 되기 때문에 사업주체들은 수직증축을 통해 신규 분양분을 확보하거나 세대별 평면구조를 자유롭게 변경하기를 원하고 있어 연구시행 → 무엇보다 기존 공동주택에 추가적으로 몇 개 층의 수직증축을 허용하는 경우 안전성 확보여부의 가능성 및 신뢰성 의문 → 수직증축을 통한 일반분양 분의 확보가 자칫 리모델링을 지나치게 재테크로 연계되는 수단으로 변질 가능성 여부 ● 공동주택 리모델링시 옥상층 수직증축, 측면연결 수직증축, 별동증축 내력벽 철거에 의한 세대합병 허용 등 제도개선 요구에 대한 기술적 가능성과 도입할 경우 구조안전의 문제 해결 → 공동주택 리모델링시 세대 수직증축 가능성 및 이에 따른 구조성능 확인기준 마련 → 기존 공동주택의 내진성능 보강기준 마련 → 공동주택 리모델링 법·제도 개편(안) 마련(주택법령, 도시및주거환경정비법령 등)		
<사업주체와 정부간의 입장차이>		
구 분	입장차이의 주요내용	
사업주체	· 공동주택 노후화에 따른 자산 가치하락 우려 · 공동주택 수직/세대증축 리모델링 요구 · 공동주택의 성능확보(살의 질 향상) 및 용적률에 관한 정책변화 요구	
정 부	· 공동주택 정책 전반의 형평성유지 : 보편타당한 제도마련에 신중 · 구조안전성(수직증축 가능성), 경제성, 국가 차원의 손익고려 · 공동주택 스톡 전체의 성능확보·유지 · 계획적으로 체계하게 개발된 신도시의 단지별 용적률 인센티브 부여 타당성	
※ 조정식 의원이 입법 발의한 내용: 리모델링시 세대수의 10% 증축 허용, 전용 85㎡이하는 전용면적의 60%(현행 30%)까지 증축 허용		

증축리모델링 제도개선의 필요성

1. 연구의 추진배경 및 목적

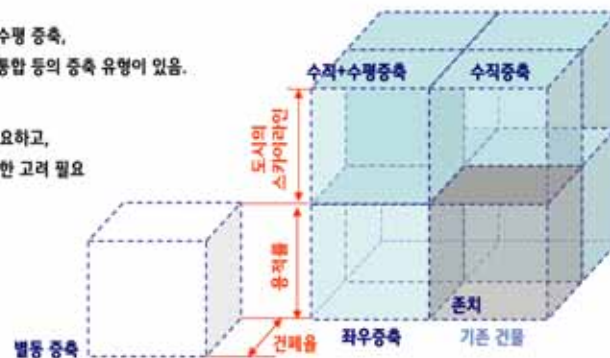
1.2 연구의 추진 목적

◆ 세대증축 유형의 변화요구

- 세대증축이 리모델링의 사업성 제고에 크게 도움이 되므로 일부 사업주체들은 증축을 통해 신규 분양 분을 확보하거나 세대별 평면구조의 변경의 필요성 제기
- 공동주택 리모델링시 세대수 증가에 따른 최상층 수직증축, 측면연결 수평증축, 별동증축 등의 허용 요구에 대하여 선진국의 사례, 구조·시공의 안전성, 다른사업과의 제도적 형평성 및 신뢰성 검증

< 세대 증축에 대한 고려 >

- 기존 공동주택의 수직증축, 측면연결 수평 증축, 전후·좌우 수평증축, 별동증축, 세대통합 등의 증축 유형이 있음.
- 수평 증축시 견제율에 대한 고려가 필요하고, 수직 증축시 도시의 스카이라인에 대한 고려 필요
증축은 용적을 증가할 수반하므로 단지의 밀도에 대한 고려가 필요함.



5

증축리모델링 제도개선의 연구방향

1. 연구의 추진배경 및 목적

1.3 추진내용 및 범위

◆ 연구범위 및 연구흐름도

- (추진 범위) 리모델링 일반, 세대증축(수직, 수평 또는 별동 증축), 용적률과 연계한 인센티브 등 종합적인 리모델링 제도개선

<연구 추진 내용 및 순서 >



6

II

공동주택 리모델링 현행제도 고찰

2.1 리모델링의 정의

2.2 리모델링 관련 법

2.3 리모델링 관련 절차

2.4 소결

7

리모델링 이란?

II. 공동주택 리모델링 현행제도 고찰

2.1 리모델링의 정의

◆ 리모델링에 대해서 정의해 보면...

- 리모델링과 유사하게 사용되는 단어는 리노베이션(renovation), 리폼(reform), 업그레이딩(upgrading), 모더니제이션(modernization) 등이 있으며 공통적으로 노후화된 기존 건물의 성능을 개선하기 위한 행위
- 리모델링은 법에서 “건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 대수선 또는 증축”으로 정의함.
- 대수선은 “구조 범위” (입체), 증축은 “면적 범위” (평면)로 정의하고 있으며, 결론적으로 리모델링이란 대수선과 증축을 포괄하는 “공간 재구성”으로 볼 수 있음.

<리모델링 법적인 정의>

구분	내용	비고
건축법 리모델링 정의	건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위해 대수선하거나 일부 증축하는 행위	건축법 제2조
주택법 리모델링 정의	건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 대통령령으로 정하는 범위에서 증축하는 행위	주택법 시행령 제2조-15

◆ 용어정의

[대수선] 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경
기둥/보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경
주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경

[증축] 사용검사일 또는 사용승인일부터 15년 이상 경과한 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 3/10 이내에서 전용부분을 증축하는 행위 (공용부분도 별도 증축)

8

리모델링을 건축법에서는 ...

II. 공동주택 리모델링 실행제도 고찰

2.2 리모델링
관련 법

◆ 「건축법」 관련 기준

- 건축법에서 리모델링과 대수선 정의, 시행령에서 대수선의 범위 명시
- 리모델링 적용의 완화는 세대수 증가가 없고, 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 경우. 조경, 공개공지, 건축선, 건폐율, 용적률, 공지, 높이제한, 내부 마감재료 따른 기준을 건축위원회의 심의로 완화
- 건축 기준의 완화는 건축위원회의 심의를 통하여 결정 받으며 공동주택의 경우 「주택법」 상의 리모델링 규정과의 연계 적용을 고려

<리모델링 관련 건축법>

건축법	건축법 시행령	건축법 시행규칙
[제2조] 정의	[제3조의2] 대수선의 범위	
[제5조] 적용의 완화 - 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것 - 특별시장·광역시·장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에 완화 요청 - 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정 - 결과 신청인에게 통보	[제6조] 적용의 완화 - 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우: 법 제42조(대지의 조경), 제43조(공개공지등의 확보), 제46조(건축선의 지정), 제55조(건폐율), 제56조(용적률), 제58조(대지안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(건축물의 내부마감재료)에 따른 기준 - [제외] 리모델링은 세대수를 늘리거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것	[제2조의4] 적용의 완화 - 공동주택: 건축위원회의 심의에서 정한 범위 이내 - 일반건축물: 기존 건축물 연면적 합계의 10분의 1의 범위에서 건축위원회의 심의에서 정한 범위 이내일 것.

9

리모델링을 주택법에서는 ...

II. 공동주택 리모델링 실행제도 고찰

2.2 리모델링
관련 법

◆ 「주택법」 관련 기준

- 주택법에서 리모델링 정의, 시행령에서 증축범위 명시
- 주택조합 설립은 단지 및 개별 동단위 리모델링의 경우 단지 전체 및 동 구분소유자의 2/3이상 결의 필요
- 리모델링 행위허가는 별도의 동의 증축 등에 의한 세대수 증가나 복리시설 분양이 아닌 경우와 내력벽 철거에 의한 세대 통합의 행위에 대해 불허함.

<리모델링의 관련 주택법>

주택법	주택법 시행령
[제2조] 정의	[제4조의2] 증축 범위 - 각 세대의 주거전용면적의 3/10 이내에서 전유부분을 증축하는 행위 (공동부분도 별도 증축)
[제18조의 2] 리모델링 주택조합 [제32조] 주택조합의 설립 - 리모델링하기 위하여 주택조합을 설립하려는 경우에는 관할 시장·군수·구청장의 인가를 받음.	[제37조] 주택조합의 설립인가 등 - 리모델링주택조합 설립인가 단지 전체 리모델링: 주택단지 전체 및 각 동의 구분소유자와 의견결의의 2/3 이상의 결의 동 리모델링: 동의 구분소유자 및 의견결의의 2/3 이상 결의
[제47조] 행위허가 등의 기준 - 별표 3의 기준에 따름 [별표3] 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준 - 별도의 동의 증축등에 의해 세대수를 증가시키거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것 - 내력벽 철거에 의해 세대를 합치는 행위가 아닐 것	

10

리모델링을 도정법 & 국계법에서는 ...

II. 공동주택 리모델링 실행제도 고찰

2.2 리모델링 관련 법

◆ 도시및주거환경정비법 & 국토의계획및이용에관한법을 관련 기준

- 도정법에서는 재건축사업의 경우 리모델링의 특례 인정, 리모델링을 시장·군수에게 신청하여 예외적으로 인가를 받을 수 있도록 하며, 리모델링 건축물에 대한 각종 「주택법」 및 「건축법」 상의 기준에 대한 예외 규정
- 국계법에서는 경관지구·미관지구 또는 고도지구 안에서 리모델링이 필요한 건축물에 대해서는 건축물의 높이·규모등의 제한 완화

<리모델링의 관련 도정법 및 국계법>

도정법	도정법 시행령
[제33조] 사업시행인가의 특례 - 사업시행자는 리모델링 사업시행계획서를 작성하여 사업시행인가의 신청·시장·군수는 건축관련 기준에 부적합하더라도 대통령령이 정하는 기준에 따라 사업시행인가 가능 - 사업시행자가 사업시행계획서를 작성하고자 하는 경우에는 리모델링 건축물 소유자의 동의	[제43조] 사업시행인가의 특례 - 리모델링건축물도 하나의 주택단지 내에 위치로 간주 - 부대·복리시설 설치기준 리모델링 건축물을 포함 적용 - 대지와 도로의 관계는 리모델링건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우 배제 - 건축선의 지정은 리모델링 건축물은 배제 - 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 배제
국계법	국계법 시행령
[제76조] 용도지역 및 용도지구에서 건축물의 건축 제한	[제83조] 용도지역, 용도지구 및 용도구역 안에서의 건축제한 예외 등 - 경관지구·미관지구 또는 고도지구 : 건축물의 높이·규모 등의 제한을 완화하여 적용
[제77조] 용도지역의 건폐율 - 특별시·광역시·시 또는 군의 조례로 건폐율을 따로 지정 1-2. 토지이용의 과밀화를 방지 및 주변여건 고려	[제84조] 용도지역 안의 건폐율

11

리모델링과 재건축의 사업규정 및 절차

II. 공동주택 리모델링 실행제도 고찰

2.3 리모델링 관련 절차

◆ 적용규정 및 사업절차

- 리모델링은 준공 같이 15~20년의 연한을 갖고 안전진단 A~D등급의 건축물을 대상으로 하여 노후화 정도가 심하지 않아도 추진 가능하며, 사업절차도 사업인가·관리처분·분양 등의 과정이 없어 간단함.
- 리모델링은 주택법, 재건축은 도정법 준용하고 있으며, 특히 리모델링은 도시계획 변화 대한 고려를 하지 않으므로 건설비용이나 임대주택에 대한 별도의 규정이 없음.

<리모델링과 재건축의 적용 규정 비교>

구분	리모델링 (주택법)	재건축(도정법)
용어정의	건축물의 노후화 억제 또는 기능향상	노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경개선
행위허가 가능	15~20년 ※ 안전진단 : A~D	30~40년 ※ 안전진단 : D, E
건설비율	규정 없음	85㎡ 이하 : 60% 85㎡ 이상 : 40% (서울시 60㎡이하 20%)
임대(소형)주택	규정없음	수도권 과밀억제권역에서 증가용적률의 50%를 임대주택 (60㎡)건설
초과이익 환수	규정없음	초과이익환수 (재건축 초과이익환수에 관한 법률)
기금	국민주택규모 리모델링은 국민주택기금 지원	규정 없음



12

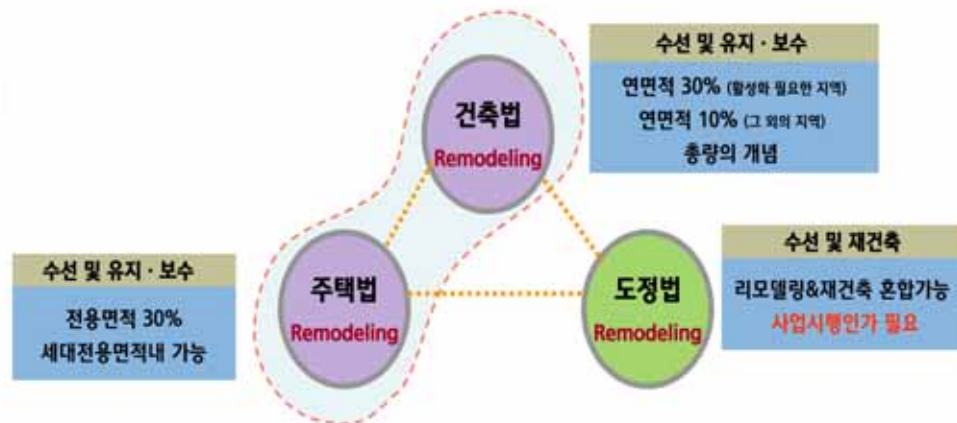
리모델링의 범위를 명확하게...

II. 공동주택 리모델링 실행제도 고찰

2.4 소결

◆ 리모델링 관련 법체계 정립 필요

- 리모델링 관련 제도의 일원화를 위해 특별법에 대한 요구도 많았으나, 일반 건축물과 공동주택 관련 개별법으로 규정하면 제도의 지속적 발전 도모 가능
- 재건축과 혼용되어 의미가 훼손되지 않도록 리모델링의 범위를 명확히 할 필요 있음



13

III

국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.1 국내·외 리모델링 제도

3.2 국외 리모델링 운용현황

3.3 국내 리모델링 구조·시공·공사비 현황

3.4 소결

14

국내 리모델링 현주소 ...

III. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.1 국내·외 리모델링 제도

◆ 국내 리모델링의 현황

- 노후화된 아파트 문제에 대응할 수 있는 방안으로 재건축에 대한 한계를 인식하고 리모델링 중요성 부각
- 현재는 리모델링을 계획하고 있는 단지는 많으나 준공된 사례는 많지 않으며, 신축보다 많은 제약 존재

<정부의 리모델링 필요성>

주거 및 도시환경의 개선
친환경 성능 향상
지속가능한 발전

재건축의 한계

리모델링의 필요성

<사업주체의 리모델링 선호사유>

안전진단 통과 어려움
사업성 저하
미분양 주택 적체

재건축의 한계

리모델링의 필요성

<리모델링 사업 통계>

추진계획수립
전체 41개
서울 30개

시공자선정 및 건축심의완료
전체 23개
서울 15개

행위허가 취득
전체 9개
서울 9개

착공 + 완공
전체 9개
서울 6개

15

[참고] 2010년 9월 30일 기준 국토해양부 보고 자료 참조하여 제작함

리모델링 관련 국내 이슈 ...

III. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.1 국내·외 리모델링 제도

◆ 국내 리모델링 현황 - 보도기사를 통해서 본 리모델링 동향 (2010.09.20 기준)

- 필요성 1990년대 1기 신도시뿐 아니라, 1980년대 중반부터 택지개발지구에 대량으로 공급된 중고층 아파트의 노후화를 방지하고 개선할 증가



16

국내 리모델링 정책 및 제도의 잦은 변화 ...

III. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.1 국내·외
리모델링 제도

◆ 국내 리모델링 정책 및 제도의 특징

- 정부의 리모델링관련 적극적인 정책 추진은 1980년 아파트 대량공급 후 20년이 지난 2000년 이후 고조
- 리모델링은 제도적 측면에서 주로 주택, 그 중 아파트를 중심으로 발전
- 공동주택과 관련된 리모델링 제도는 2001년 건축법 시행령 개정 이후 거의 매년 개정을 통해 개선

<리모델링 관련 주요 법령 연혁>

연도	관련 법령	비고
2001	건축법 시행령 및 시행규칙(제6조 1항)	건축 기준의 적용 완화 여부 및 적용범위 규정
2002	공동주택 관리령(제10조 6항) 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령(제31조)	행위허가 기준 신설 / 준공후 20년 경과시 중축허용 리모델링 지구 등
2003	도시 및 주거환경 정비법 (제33조) 주택법(제32,48조) 및 시행령(제32,38,47조)	리모델링 특례 인정 리모델링 주택조합 설립 인정 등
2004	조세특례 제한법 (제104, 106조)	부가가치세 면제기준 제정
2005	주택법 및 시행령 (제2,4조, 별표7)	주거전용면적의 3/10이내 중축규제 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부중축 규제
2006	주택법 시행령(제37조) 조세특례제한법 시행령 (제106조 5항)	주택조합 설립요건 동의율 2/3로 완화 부가가치세 면제범위 확대
2007	주택법 시행령 (제4조의 2, 37조 1)	중축리모델링 허용연한 20년에서 15년 경과로 단축
2008	건축법 시행령 (제6조)	공동주택 중축 리모델링 적용완화기간 15년으로 변경
2009	건축법 시행령 (제6조)	적용 완화항목 대지안의 공시 추가
2010	건축법 시행규칙(제2조의 4)	중축규모 확대 / 건축물의 높이 심의위원회 정한 범위

17

국외 리모델링 지원제도 다양 ...

III. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.1 국내·외
리모델링 제도

◆ 국내·외 리모델링 제도 현황 비교

- 외국의 리모델링은 주로 에너지 절약형 주택 및 고령자나 장애인을 위한 시설 중대를 유도함.
- 외국의 경우 조세 및 금융상의 지원이 활성화 되어 있는데 반해, 국내는 미흡한 실정임.
- 리모델링 관련 정책지원은 건축 관련 규제 완화, 조세 및 금융상의 지원, 리모델링의 발주 및 사업절차 간소화 등이 있음.

<국내·외 리모델링 제도 현황 비교>

구분	한국	일본	싱가폴	미국	영국	프랑스	독일
관련규정	건축법, 주택법, 도정법	정부 산하 각종 협의회	부동산 갱신 전략 (ERS)	협회규정 (NAHB)	건설 및 재생	도시계획 및 조례	주택 근대화, 세제 우대
지원제도	각 법의 특례 인센티브제도	리모델링자금제도	공사비보조금	주정부 용자제도	정부 용자금, 보조금	주택개량 보조금 (PAH)	공사비 할부 및 감세제도
특별지원 대상	—	고령자, 에너지절약형	고령자	저소득층, 고령자, 장애인	장애인	저소득층	에너지 절약형
세대수 증가	없음	없음	없음	없음	없음	없음	없음
비고	잠재성 풍부	시범사업추진					도시재생 도모

[참고] 국제 통계 연감: Euroconstruct 46차 회의자료; 공동주택 리모델링 정책토론회

18

국내·외 리모델링 시장규모 및 사업 차이 ...

III. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.1 국내·외 리모델링 제도

◆ 국내·외 리모델링 시장 현황 비교

- 리모델링의 수요는 물리적인 노후화 뿐 아니라 사회적 노후화에 대응하여 발생하며 주택의 사회적 요구기능은 빠르게 증가하고 있음.
- 대체로 1인당 GDP가 높은 국가의 건설시장은 리모델링이 차지하는 비중이 큰 편임.
- 유럽은 건물의 외부는 그대로 유지하되, 내부는 주민생활이 편리하게 현대식으로 개조(소규모), 반면 국내는 증축을 통해 내부시설을 교체·추가할 뿐 아니라 외부까지 대폭 변경(대규모).

<국내·외 리모델링 시장 현황 비교>

구분	한국	일본	싱가폴	미국	영국	프랑스	독일
1인당 GDP (2009)	\$19,751	\$34,312	\$35,163	\$45,845	\$45,575	\$41,511	\$40,415
시장규모	10%	30%	20%	30%	45%	45%	30%
용어정의	remodeling	Reform	upgrading	remodeling	modernization	modernization	modernization
사업방향	노후 공동주택 성능개선 및 그린홈	리모델링을 고려한 설계 및 자재표준화	Upgrading Program 실시	철거·재건축 대신 개량유도	공동주택 에너지 소비절감	'불량단지' 지정 및 개선	노후주택 개량 활성화
공공주택	중앙정부 및 지자체	주택 리튬센터, 도시 정비공단	주택개발청 (HDB)	지자체	지자체	국립주택 개량청 (ANAH)	지자체

[참고] 국제 통계 연감; Euroconstruct 46차 회의자료; 공동주택 리모델링 정책토론회

19

일본 리모델링 사업추진 방향 ...

III. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.2 국외 리모델링 운용 현황

◆ 일본 리모델링 운용사례

- 일본 공동주택의 리모델링은 성능을 종합적으로 개선하는 것과 주민의 요구에 의해 별도의 새로운 성능을 부여하기 위한 부분적 리모델링이 시행될 수 있음
- 내진성능향상, 무장애, 노인형주택 리모델링에 대한 각종 지원제도를 통해 리모델링 유도

<일본 랜선 개수>

구분		주요내용
개수에 의한 성능의 종합적 개선		내진성능의 종합적 개선 / 배리어프리(Barrier Free) 성능의 종합적 개선 방법성능의 종합적 개선 / 에너지절약 성능의 종합적 개선 정보통신성능의 종합적 개선 / 건물생활공간의 종합적 개선 옥외환경의 종합적 개선
증축/개조에 의한 새로운 성능부여	주호 면적 확대	거실증축 / 세대통합 / 발코니 실내화
	주동내 공용공간 정비	주동내 빈공간 유효공간으로 개조 / 증축에 의한 주동내 공용공간 정비 랜선 용도 부분적 변경
	공용시설 및 옥외환경 정비	집회소, 커뮤니티센터의 신축, 재건축, 증축, 개조 / 주차장, 자전거보관소 정비 불필요한 시설의 폐지를 활용한 공용시설 정비
	내진성능 향상	내진보강 공사
	엘리베이터 설치	편복도형 주동의 엘리베이터 설치 / 계단실형 주동의 엘리베이터 설치

20

성능목표별 일본 리모델링 적용사례 ...

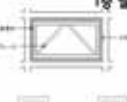
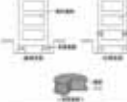
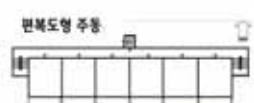
Ⅲ. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.2 국외
리모델링 운용
현황

◆ 일본 리모델링 운용사례

- 일본에서는 비용을 최소화하기 위한 공법을 선택하여 효율적으로 리모델링 운용
- 중축에 의한 리모델링은 거실중축 및 엘리베이터 설치 등 소규모 중축임

<일본 맨션 개수 사례 >

구분	주요내용		
사 례	주호면적확대	내진성능향상	엘리베이터설치
	  거실중축   발코니 실내화 세대통합	 1층 월로티 보강    재단보강  면적보강	 편복도형 주동   계단실형 주동

21

성능목표별 싱가포르 리모델링 적용사례 ...

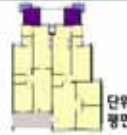
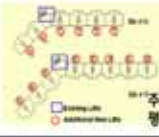
Ⅲ. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.2 국외
리모델링 운용
현황

◆ 싱가포르 리모델링 운용 사례

- HDB의 공영주택을 대상으로 실시하는 MUP(Main Upgrading Program)는 주민들이 익숙한 환경을 유지 보전하면서 보다 나은 생활환경을 제공. 주민 요구도와 예산을 고려하여 주민의 75% 찬성 시 추진가능
- 기본적으로 단지/주동/주호의 성능개선 및 보수이며 중축에 의한 것은 다용도실 중축 정도임.

<Main Upgrading Program >

구분	주요내용	사 례
기본패키지 (Standard Package) 수	단지 : 연결, 설비, 조경 주동 : 출입구 개선 및 보 주호 : 성능개선 및 보수	 단지  주동  주호
공간확장 (SAI : Space Adding Item)	다용도실 중축 거주자 원하는 용도로 사용	 단위세대 평면도  유닛  활용 사례
엘리베이터개선 (LUP : Lift Up Program)	승강기 핵심 운행 및 무장애진입	 주동 평면도   공사중

22

구조형식별 리모델링 적용한계 ...

Ⅲ. 국내 · 외 공동주택 리모델링 현황

3.3 국내 리모델링
구조, 시공, 공사비
현황

◆ 공동주택 구조형식과 리모델링

- 벽식구조는 전후면으로만 확장이 가능하여 리모델링을 위한 평면계획의 한계가 있음
- 벽식구조는 국내 고유의 구조형식으로 벽식구조물에 대한 구조성능평가를 위한 기준 및 시스템이 미비하여 향후 많은 수요가 예측되는 벽식구조 리모델링에 대한 대비가 필요

구조형식	라면구조	벽식구조(종)	벽식구조(횡형)
구조평면			
특징	기둥+보로 구성 층고 (3m)가 높음 조적벽 칸막이 철거 가능	세로 내력벽으로 구성 층고 (2.6m)로 낮음 조적벽 칸막이 철거 가능	세로, 가로 내력벽으로 구성 층고 (2.6m)로 낮음 철거가능 비내력벽 거의 없음
증축 가능성	수평 : 전후 좌우 확장 가능 수직 : 자중 경량화 용이 제진댐퍼 설치 용이	수평 : 전후 확장 가능 수직 : 자중 경량화 가능 가로방향 벽체 신설 보강	수평 : 전후 좌우 확장 어려움 수직 : 자중 경량화 어려움 기존 벽체 증설 보강
리모델링 난이도 높아짐 →			

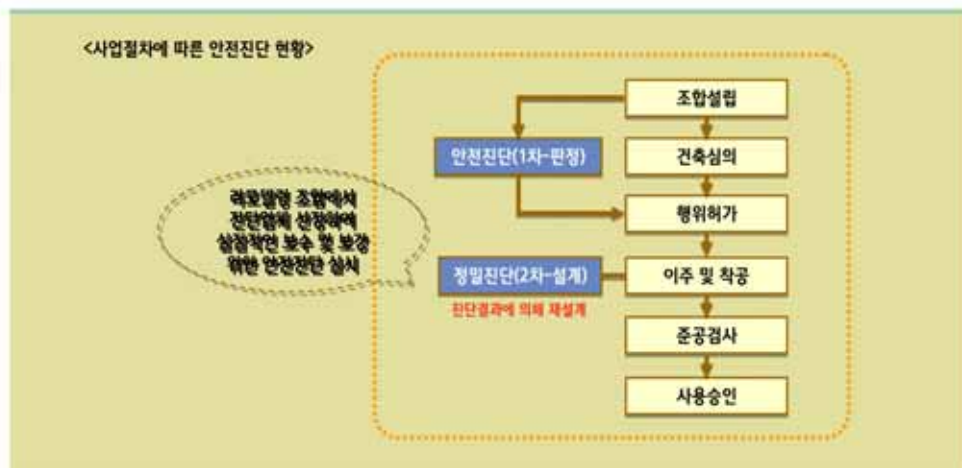
기존건물의 성능파악 한계노출

Ⅲ. 국내 · 외 공동주택 리모델링 현황

3.3 국내 리모델링
구조, 시공, 공사비
현황

◆ 기존 구조물 성능파악 한계

- 기존 구조물의 성능파악을 위한 안전진단은 재건축 판정을 위한 「도시 및 주거환경정비법」 제4조를 준용하여 실시. 재건축과 리모델링의 진단 목적이 상이하여 리모델링 구조설계에 진단결과를 반영하기 부족.
- 설계도서를 보유하고 있지 않거나, 준공이후 유지관리 이력이 관리되지 않아 성능파악에 어려움이 많음.
- 특히, 벽식구조 아파트의 경우 내진성능평가를 위한 시스템 미비.



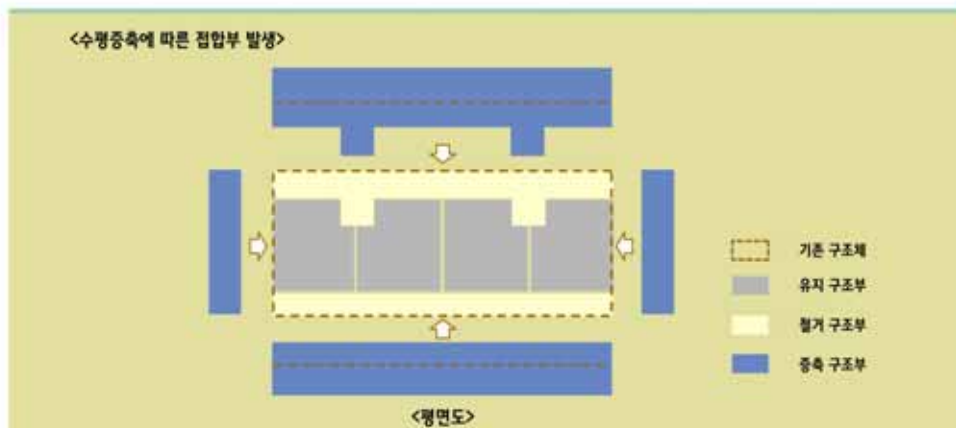
리모델링 제반 기준 미흡

Ⅲ. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.3 국내 리모델링
구조,시공,공사비
현황

◆ 리모델링 관련 설계기준 부재

- 리모델링을 위한 기존 구조물에 대한 설계기준이 부재하여 신축 설계기준을 준용함에 따른 혼선이 발생하고, 기존 부재의 정보 부족으로 엔지니어의 판단에 의존하는 경우가 많음
- 리모델링시 신축 수준의 설계도서를 작성하여 상세 및 특기 사항이 정확하게 표기되지 못하고 있음. 리모델링의 특수성을 고려한 설계도면을 생산해야 함
- 리모델링을 위한 보강 및 접합설계에 대한 명확한 기준을 설정할 필요가 있음



25

기존 구조체의 무분별한 철거...

Ⅲ. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.3 국내 리모델링
구조,시공,공사비
현황

◆ 수평증축을 위한 철거범위 과다

- 최근 리모델링 사업 경쟁에서 우위를 선점하기 위해 구조안전성을 고려하지 않고 주민의 무리한 내부개선요구를 수용하여 평면을 계획, 그에 따른 구조체의 철거가 무분별하게 이루어지고 있음
- 수평증축을 위한 철거는 접합부위의 안전성 확보 및 안전상 위해 부분의 철거 등 반드시 필요한 경우로 제한할 필요가 있음.



26

공동주택 내진설계 변천 ...

Ⅲ. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.3 국내 리모델링
구조, 시공, 공사비
현황

◆ 국내 공동주택 내진설계현황

- 1988년 내진설계기준이 제정되어 현재까지 지속적으로 진전해오며 향상되는 방향으로 개정이 이루어짐
- 리모델링 대상 공동주택은 현행 내진설계기준에 비해 내진성능이 부족하여 내진보강이 필요함

구분	1960년대	1970년대	1980년대	1990년대	2000년대	2010년대
구조형식	1965년 박토아파트 출시 철근콘크리트 라멘구조 (기둥-보)	1979 라멘, 1986 상자 철근콘크리트 벽식구조 (중벽)	1993 분방, 알선 전도치 철근콘크리트 벽식구조 (중·장벽)	1993 분방, 알선 전도치 철근콘크리트 벽식구조 (중·장벽)	혼합구조 (기둥+슬래브) 벽식구조 (보+기둥) 리모델링에 용이한 구조로 전환	혼합구조 (보+기둥) 리모델링에 용이한 구조로 전환
내진설계 기준	비 내진설계 1962~1987			개정 1988, 1995	개정 (KBC2005) 2005 개정 (AIK2000) 2000	개정 (KBC2009) 2009

27

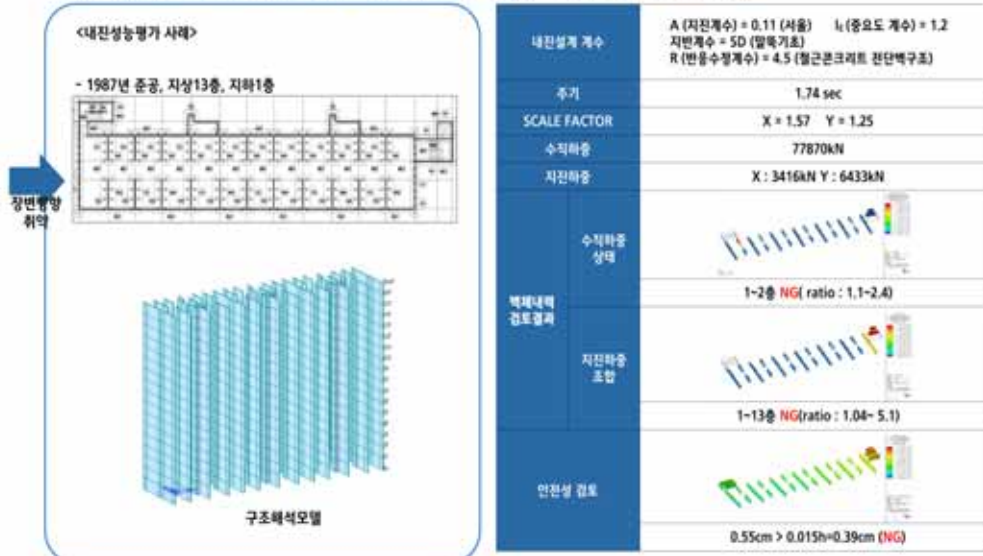
기존 구조물의 내진성능이 부족 ...

Ⅲ. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.3 국내 리모델링
구조, 시공, 공사비
현황

◆ 벽식 공동주택의 내진성능

- 80년대 후반에 대량으로 보급된 벽식 공동주택은 터널폼 등 대형거푸집 사용으로 인한 장변방향으로 내진성능이 취약하여 보강이 필요하며 리모델링을 통해 내진보강을 실시하여 내진성능을 확보가 필요



28

리모델링시 내진보강 유도 ...

Ⅲ. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.3 국내 리모델링
구조,시공,공사비
현황

◆ 공동주택의 내진성능에 따른 추진방향

- 공동주택의 내진성능은 건립시기에 따라 적용된 내진설계기준이 상이하여 내진성능에 차이가 발생
- 내진설계기준이 제정된 1988년 이전 및 89~95년에 건설된 5층이하 공동주택은 지진에 취약하여 재건축으로 유도
- 89~95년에 건설된 6층이상 공동주택 및 95년 이후 건설된 공동주택은 내진보강에 의해 성능확보가 가능하므로 리모델링을 통해 내진보강 유도 (중축시 내진보강 의무화)

내진성능	대상공동주택	사업방향	검토사유	비고
취약	88년 이전의 모든 공동주택 89~95년 건설된 5층 이하	재건축	비 내진설계 공동주택으로 서 부분 보완으로 내진 성능을 확보하기 어려움 재건축 유도	재건축 유도
미흡	89~95년 건설된 6층 이상	리모델링	부분보완 내진성능 확보 가능 리모델링시 내진보강	리모델링을 통해 내진보강 유도 * 중축시 내진보강 의무화
양호	95년 이후 건설된 공동주택	리모델링 유지보수	내진성능 부분 보완 또는 유지 지속적 보수로 내진성능 유지,부분 보완	

29

리모델링 사업비 과다...

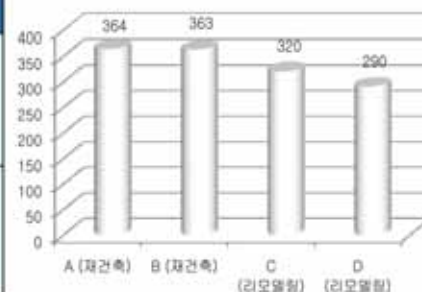
Ⅲ. 국내·외 공동주택 리모델링 현황

3.3 국내 리모델링
구조,시공,공사비
현황

◆ 국내 리모델링 공사비 현황

- 최근 시공된 리모델링 및 재건축 공동주택의 공사비를 비교한 결과 재건축 대비 리모델링 공사비는 84%에 달하는 것으로 나타남
- 최근 리모델링은 소규모 증축이 아닌 대규모 철거 및 증축이 이루어지는 유사재건축으로 리모델링 후 구조체의 잔존수명을 고려하면 투입된 리모델링 공사비는 과다한 것으로 판단되며 이는 결국 소유주의 부담으로 돌아감

구 분		공사비 (만원/33㎡)	평균공사비 (재건축대비 비율)
재건축	A 재정비촉진구역	364	364만원 (100%)
	B 재정비촉진구역	363	
리모델링	C 아파트	320	305만원 (84%)
	D 아파트	290	



- ※ 1. 공사비는 비교를 위한 전제조건이 상이하여 실제 리모델링과 재건축이 시행된 공동주택을 선정 비교함.
2. C, D 리모델링은 최근 강남지역 완공된 사례로 대규모의 철거 및 증축이 이루어진 리모델링임

30

대규모 철거 및 증축의 유사재건축...

Ⅲ. 국내 · 외 공동주택 리모델링 현황

3.4 소결

◆ 소 결

- 선진국은 기존 신축건설시장이 축소되는 반면, 리모델링 시장 비중이 커지고 있음. 국내 리모델링 시장의 중 · 장기적 성장패턴을 선진국과 비교하여 추정하면, 성장 가능성이 높음.
- 선진국의 공동주택 리모델링은 성능향상시키고 주민의 요구를 만족시키는 범위에서 최소한의 증축이 시행되고 있으며 내진보강, 에너지절약형, 무장애화 등에 대한 특별지원제도가 다양
- 최근 국내의 공동주택 리모델링은 구조안전성을 고려하지 않고 무리한 내부공간 개선요구를 수용함에 따라 대규모의 철거 및 증축으로 이루어진 유사재건축이며 비용도 재건축에 근접함.
- 공동주택 리모델링의 안전성 확보를 위해서 안전성을 위협할 수 있는 대규모의 철거에 대해 제한할 필요성이 있으며 증축시 동반되는 리모델링에 대해서는 내진보강을 유도할 필요가 있음.

31

IV

공동주택 리모델링의 세대증축 검토

4.1 가구수 변화에 따른 소형평형 수요검토

4.2 세대증축에 대한 기술적 검토

4.3 세대증축에 대한 제도적 검토

4.4 소결

32

평균 가구원수 감소 추이 ...

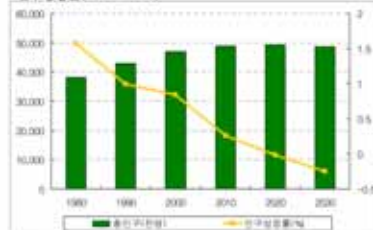
IV. 공동주택 리모델링의 세대증축 검토

◆ 가구원수 변화 현황 및 예측

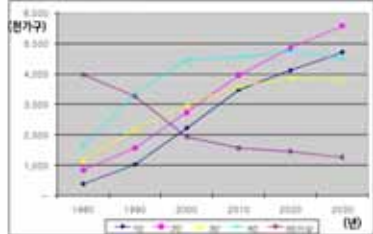
- 평균 가구원수가 1980년대 4.55인에 비해 2005년에는 2.88인으로 큰 폭 감소하여 평균 가구원수의 감소로 인해 필요 주택 규모 또한 작아질 것임을 추측할 수 있음.
- 인구성장률의 둔화는 '부부+자녀'의 전통적인 가족 개념이 희박해짐을 시사하며 증축 리모델링으로 소형평형의 감소는 주택 시장에 일대 혼란 가중

4.1 가구원수 변화에 따른 소형평형 수요검토

<인구성장률(1980~2030)>



<가구원수별 가구수 추이>



<평균 가구원수 추이>

(단위 : 인)

구분	1980	1985	1990	1995	2000	2005
전국	4.55	4.09	3.71	3.34	3.12	2.88

자료 : 통계청, 「인구주택총조사(1980~2005)」, : 표
 자료 : 통계청, 「경제인구추계(2006)」, : 그래프

<가구원수별 가구수 추이 (단위: 천가구)>

구분	1980	1990	2000	2010	2020	2030
전체가구	7,969	11,355	14,312	17,152	19,012 (100%)	19,871 (100%)
1인	383	1,021	2,224	3,473	4,109 (21.61%)	4,713 (23.72%)
2인	840	1,566	2,731	3,958	4,844 (25.48%)	5,583 (28.10%)
3인	1,153	2,163	2,987	3,595	3,866 (20.33%)	3,797 (19.11%)
4인	1,620	3,351	4,447	4,564	4,746 (24.96%)	4,519 (22.74%)
5인어상	3,974	3,253	1,922	1,562	1,446 (7.61%)	1,260 (6.34%)

자료 : 통계청, 「총조사가구(1980~2000)」, 「경제인구추계(2007)」, 참조하여 재구성

1~2인 가구 급격한 증가 추이 ...

IV. 공동주택 리모델링의 세대증축 검토

◆ 1~2인 가구의 증가 추이

- 1~2인 가구의 수는 계속 큰 폭 상승할 예정이며 이에 따라 소형평형의 수요도 늘어나므로 일률적인 증축 리모델링의 추진은 바람직하지 않음.
- 70세 이상 1인가구는 2000년 전체 1인가구의 15.5%, 2030년 전체 1인가구의 38.7%로 크게 증가할 것으로 예측되므로 소형 주택 공급 시 고령자 1인가구에 대한 배려가 필요함을 알 수 있음.

4.1 가구원수 변화에 따른 소형평형 수요검토

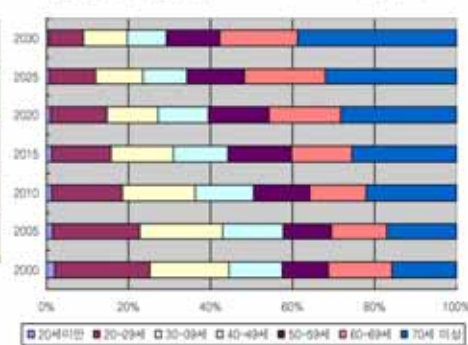
<가구원수별 구성비 추이>

(단위 : %)



<연령대별 1인가구 구성비 추이>

(단위 : %)



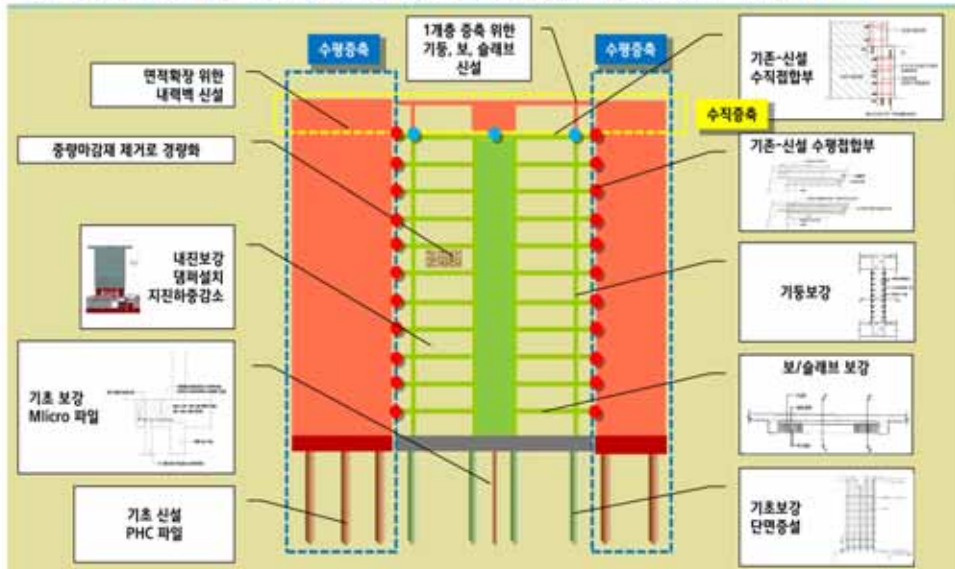
수직증축의 한계노출...

IV. 공동주택 리모델링의 세대증축 검토

4.2 세대증축에 대한
기술적 검토

◆ 리모델링의 증축을 위한 구조개념도

- 수직 및 수평증축을 위한 보강 및 접합설계가 매우 복잡하게 이루어지고 있어 관련 기준 마련 필요
- 신축당시 수직증축을 위한 대비가 없어 2개층 이상 수직증축이 진행될 경우 기초 및 수직부재에 부담이 큼



35

리모델링 공사의 어려움 ...

IV. 공동주택 리모델링의 세대증축 검토

4.2 세대증축에 대한
기술적 검토

◆ 리모델링 공사의 안전성을 위한 주요 체크포인트

- 리모델링 공사는 신축과는 달리 철거, 보수 및 보강, 신축 및 접합공사가 복잡하게 얹혀서 이루어지고 있으며, 현장에서 철저한 공사관리가 요구되나, 경험이 부족하고 표준시방이 부재한 상황임.

공사종류	세부내용	주요 체크포인트
철거공사	세대내부 인테리어 철거 바닥마감재 및 내부 칸막이벽 철거 설계에 따른 평면 및 수직 증축을 위한 철거	철거 작업 하중을 고려한 동바리 계획 필요
토공사	흙막이 공사 가설가동 설치	가설구조물의 안전성 및 인접지반 영향 확인을 위한 계속관리 필요
기초공사	기존 기초 보강 공사 신축 부위 기초 신설 공사	기초상태 확인에 어려움 있으므로 반드시 기초 재하 시험 실시
보수공사	균열(누수), 콘크리트 파손(박리, 박락) 재료분리 및 공동, 철근 노출, 콘크리트 중성화	향후 구조체 건전도를 유지하기 위해 시방의 원칙을 반드시 준수
보강공사	제진장치 설치공사, 탄소섬유시트 보강(보, 슬래브) 강판보강(기둥), 단면증설(기둥) 엘리베이터 피트 보강, 기둥 개설 공사	특수공법의 경우 공급사의 설계 및 시방지원을 받아 시행착오 발생을 방지하고, 신기술 신공법의 경우 시험성적서 등 확인
골조공사	신구 접합부 공사 증축부분 및 지하주차장 신설 공사	접합부 시공시 시험 실시를 통해 안전성을 확인하고 재료선정시 유지관리를 고려

36

세대증축에 대한 신중 접근 ...

IV. 공동주택 리모델링의 세대증축 검토

4.2 세대증축에 대한
기술적 검토

◆ 세대증축을 위한 기술적 선결조건

- 리모델링을 위한 진단, 설계, 시공 전반에 걸쳐 안전을 위한 제반 환경이 미성숙 단계임
- 안전성 확보를 위한 제반 제도 조기 정착을 유도하여 환경 조성이 선행되어야 하며 특히 수직증축에 의한 세대수 증가증축에 대한 신중 접근 필요



37

리모델링과 재건축의 형평성 유지 ...

IV. 공동주택 리모델링의 세대증축 검토

4.3 세대증축에 대한
제도적 검토

◆ 리모델링과 재건축의 세대증축에 대한 형평성 비교

- 리모델링이 주로 이루어지는 중층(10~15층)아파트의 재건축시에 세대수 증가율이 4~19%로서 평균 13%이며 이는 리모델링 시 세대수 증가 요구안 10%와 동일한 수준임.
- 법정상한용적률까지 재건축하게 되면 소형임대주택을 건설하고 재건축으로 개발이익이 발생하면 부담금으로 환수하고 있음.

<재건축 vs 리모델링 법령 및 현 실태 비교>

구분	재건축(도정법)	리모델링(주택법)	
		법정기준	현실태
행위허가기간	30~40년	15~20년	15~30년
건설비용	85㎡ 초과 : 40% 85㎡ 이하 : 40% 60㎡ 이하 : 20%	없음	없음
증가세대수	4~19% 증가(평균 13%)	증가불허	10%증가요구(의원업법개정 안)
용적률	270~290%(제3종 일반주거) 정비계획용적률 : 230%	건축심의로 법기준완화	건축심의로 389%까지 완화 (기존 283%) * 국제법 기준 : 300%, 조례 : 250%
임대주택 건설손실액	용적률의 30% 임대주택 건설 (손실액 810억원, 1세대당 1억 5천만원)	없음	의원입법 개정안 미반영
재건축 초과이익환수	부담금=초과이익 X 부담율 (세대당 초과이익이 5억 - 부담금 2억원)	없음	의원입법 개정안 미반영
건축기준완화	없음	심의를 통한 완화 (조경/대지안의 공지/공개공지/ 용적률/건폐율/높이제한/일조 권/건축선 지정등)	건축법 시행령에서 세대수 초과할 경우 완화 불허 *10%세대수 허용시 완화 허용토록 시행령 개정 요구 예상

예시) 손실액 810억원 : 건축물 세대수 832세대, 기존 세대수 525세대, 임대주택수 : 1164세대, 법정상한용적률 290%, 대지면적 33,000㎡

38

리모델링과 재건축의 완공후 변화 ...

IV. 공동주택 리모델링의 세대증축 검토

4.3 세대증축에 대한 제도적 검토

◆ 공동주택 리모델링과 재건축 완공단지 비교

- 현재 리모델링이 완성된 단지는 9개에 불과하며 6개의 단지가 서울에 위치하고 있음.
- 리모델링 후 세대전용 증축 비율은 0~25%내에서 이루어 졌으며 전체 용적률 증가 비율은 0~41%임. 세대 전용면적 증가 범위와 전체 용적률 증가 범위가 일치하지 않으며 기존의 계획에 따라 큰 편차를 보임.
- 재건축시에도 법적 상한용적률에서 정비계획으로 정해진 용적률을 뺀 용적률은 30~50%정도로서 시·도조례(서울·경기 50%)로 정하는 비율에 해당하는 면적의 임대(소형)주택을 건설 해야하는 의무가 있음.
- 재건축시에는 초과이익이 발생하면 「재건축초과이익환수법」에 의하여 초과이익을 환수 해야하는 의무가 있음.

<공동주택 리모델링 완공 및 추진중인 단지 개요>

위치	단지명 (아파트)	세대수	기존		리모델링		용적률 증가비율(%)
			면적 (㎡)	용적률 (%)	면적 (㎡)	용적률 (%)	
마포구	서강('71)	120	6842.7	334	7,421	331	-3*
용산구	로얄('71)	77	12,655	441.9	12,705	443.2	0
용산구	수정('76)	87	7,594	211.7	11,023	297.3	40
서초구	공전('77)	216	27,617	205	32,074	272	33
서초구	삼호('77)	96	16,820	212	19,993	259	22
광진구	일신('87)	200	56,099	208.2	88,454	294.4	41 (착공)
송파구	아남('92)	299	28,198	283.34	48,221	388.9	37 (허가)

* 마포 서강아파트 경우, 대지면적이 바뀐 : (변경전) 2048㎡(4필지)>> (변경후) 2243㎡(10필지)
(변경 사유) 일조권 및 용적률 증축을 위해 5㎡공사에서 인근의 청부소유(채권부)의 땅 매입.

<공동주택 재건축 완공단지 개요>

위치	단지명 (아파트)	기존		재건축		세대수 증가비율(%)
		층수 (층)	세대수 (세대)	층수 (층)	세대수 (세대)	
마포구	유원성산	10	290	25	320	10
강동구	길동진흥	10	770	25	800	4
금천구	남서울한양	13	1,505	29	1,764	17
은평구	은행	15	360	15	400	11
강동구	미주	14	406	24	476	17
노원구	월계동신	12	864	25	956	11
강동구	신동아	12	972	29	1117	15
강남구	논현 경복	14	308	30	366	19
강남구	청실	12	1378	35	1603	16

39

세대수 허용여부와 도시관리의 문제 ...

4.3 세대증축에 대한 제도적 검토

◆ 세대를 허용하게 될 경우 도시관리의 문제

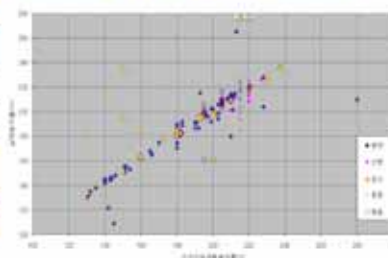
- 세대수 증가시 도시 인구가 변하므로 그에 따른 도시기반시설의 용적이 고려되어야 하며, 이는 지구단위계획 변경을 통해 고려 되어야 하며, 사업시행 인가 절차가 반드시 필요함.
- 도시 경관과 주거의 질 향상을 고려한 리모델링의 추진을 위해서는 개별 건축기준의 완화 보다는 신도시 전체의 도시 설계 변경 필요함.

	현재 리모델링	재건축
허가 절차	행위허가	사업계획시행인가(도시계획영향에 대한 허가)
도시계획변경 여부	도시계획변경 불필요	도시계획(지구단위계획) 변경 수반
변경 고려범위	건축계획 변경 고려	도시계획 변경 고려
관련법령	건축법 주택법	도시 및 주거환경정비법

<지구단위계획 용적률-실제 용적률 평균 및 분포 그래프>

국계획 기준(200~300%)	분당	산본	일산	중동	평균
지구단위계획 용적률(%)	183.60	224.5	186.15	233	203.48
실제 조성 용적률(%)	185.04	213.1	190.81	216.50	206.22

- 일산과 분당의 경우 전체적으로 저밀도부터 고밀도까지 다양하게 구성
- 대부분의 신도시가 지구단위계획 용적률을 채우고 있어 증축 리모델링시 지구단위 계획 변경이 수반되어야 함.



40

세대증축 제도 도입 한계 ...

IV. 공동주택 리모델링의 세대증축 검토

4.4 소결

◆ 소결

- 1~2인 가구의 수는 계속 큰 폭 상승할 예정이며 이에 따라 소형평형의 수요도 늘어나므로 수요를 고려하지 않은 무분별한 증축 리모델링의 추진은 바람직하지 않음.
- 증축시 열악한 평면계획 및 일조환경이 형성되므로 결과적으로 주거환경이 좋아지지 않을 것에 대한 고려가 필요하며 도시 과밀화 문제로 증축 범위에 대해 현행기준 유지가 바람직함.
- 기존에 수직증축에 대한 대비가 없어 2개층 이상의 수직증축이 진행될 경우 기초 및 수직부재에 부담이 크며 증축 접합설계가 복잡하게 이루어지고 있으나 관련기준 및 시방이 부재하여 조속한 선결 필요
- 리모델링은 세대수 증가가 없어 각종 규제의 심의 완화 및 세대면적 증축허용으로 도시 환경에 영향을 미칠 것이 예상되고 또한 재건축에 적용되는 임대주택 건설 및 초과이익 환수에 대한 의무에서 제외되고 있어 상대적으로 유리한 조건에 있음.

41

V

공동주택 리모델링의 지속가능한 발전방향

5.1 공동주택 리모델링 개념 재정립

5.2 단지특성에 맞는 맞춤형 리모델링 유형 제언

5.3 공동주택 리모델링 성능향상 및 제도 방향

5.4 소결

42

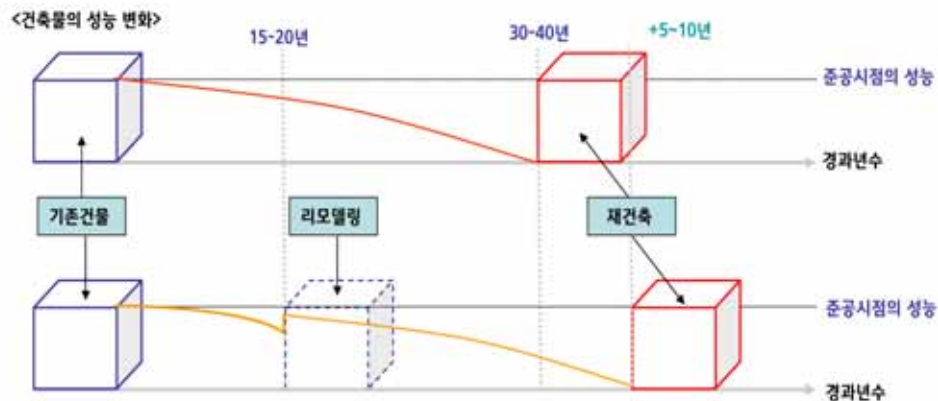
리모델링은 리모델링 이다 ...

V. 공동주택 리모델링의 지속가능한 발전방향

5.1 공동주택
리모델링 개념
재정립

1.1 공동주택 리모델링의 개념 재정립

- “리모델링은 리모델링이다”
- 최근의 공동주택 리모델링은 조기시행재건축(유사재건축)과 같은 개념으로 리모델링 본질에서 벗어나 안전성을 저해할 수 있고 과도한 비용이 투입됨에 따라 소유자의 부담을 가중
- 지속가능한 리모델링을 위해서는 경제적, 환경적 부하가 저감되는 방향으로 리모델링 개념을 재정립할 필요성이 있음



43

구조체 철거 최소화 ...

V. 공동주택 리모델링의 지속가능한 발전방향

5.1 공동주택
리모델링 개념
재정립

1.2 공동주택 리모델링의 철거부위 제한

- 공동주택 리모델링의 본질에서 벗어나지 않도록 구조체의 철거를 최소화하여 리모델링의 안전성과 경제성을 확보토록 함
 - 공동주택 리모델링을 위한 철거시 접합을 위한 부위의 철거 및 안전상 위해를 가져올 수 있는 부위의 철거에 한하고 그외의 경우에는 심의를 통해 결정토록 함
- ※ 기둥 및 전단벽 철거 및 이동 불가 (세대간벽이 전단벽일 경우 세대통합 불가)

<리모델링시 철거가 가능한 구조부위>

구분	중층 등 집합을 위한 철거	안전상 위해 부위 철거
철거부위사례	발코니 부위 철거 후 슬래브 신설 슬래브 보 신설 발코니 집합부의 넓은 단면을 확보하여 안정된 집합을 위한 기존 발코니 철거	철거부위 및 콘크리트 벽의 안전성에 불가 기둥 철거부위 및 콘크리트 벽의 안전성에 불가 기둥

44

단지 특성에 맞는 리모델링 ...

V. 공동주택 리모델링의 지속가능한 발전방향

◆ 단지특성 맞춤형 리모델링 유형 제언 [단지 리모델링 유형]

- 공동주택 단지는 건립시기, 입지조건, 단위세대 규모, 구조형식, 주차장유형 등에 따라 고유의 단지특성을 가지고 있으며 주민의 요구에 의해 다양한 유형의 리모델링을 선택할 수 있음

<단지 리모델링의 유형>

구분	방법	의의
단지 진입부	단지 진입부 경장 및 휴게공간 설치 단지 울타리 및 경계석 정비	단지 이미지와 상징성 향상
안전한 보행로	단차없는 무장애 노면 정비 보행로 유효폭 및 좌우 가늀기 조정	합체어 사용자를 배려한 도로망 구축 모든 사람의 이동 편리
단지내 가로환경	보행자를 위한 보차분리 조경수 조성	사고 위험 방지 미관 향상 및 쾌적한 환경 조성
지상주차장	유유지 활용한 지상주차장 신설 유유지 활용한 지상주차장 신설	부족한 주차공간 확보 및 옥외 환경 개선
노후 공용시설 교체	입주자 특성 반영한 운동 및 놀이시설 입주자 요구를 반영한 신규기능 부여	유니버설 디자인 개념을 접목하여 고령자 및 장애인 사용 고려
커뮤니티 공간 개선	기존 커뮤니티 공간의 재배치 및 정비	사용빈도와 활용성이 떨어지는 커뮤니티 공간 을 입주자의 요구사항을 수렴하여 재계획
범죄예방시설	우범 예상지대 가로등 및 CCTV설치 분명한 시야선 확보로 자연감시 강화	아간의 안전성 확보 사각지대가 발생하지 않도록 공용공간 계획
에너지 절약기술	고효율 LED조명 활용 보행로 및 주동지붕에 태양광 시설	친환경성 강조 및 에너지 절약

[참조] 장기공공임대주택 리모델링 아이템 50, 노후 공동주택 리모델링 연구단, 2010

45

주변 환경을 고려한 주동 리모델링 ...

V. 공동주택 리모델링의 지속가능한 발전방향

◆ 단지특성 맞춤형 리모델링 유형 제언 [주동 리모델링 유형]

- 공동주택 주동 리모델링은 주거환경 개선 및 단지 이미지 향상 효과를 기대할 수 있으며 단지내 옥외환경 및 주변 도시 경관을 고려하여 계획 되어야 함.

<주동 리모델링의 유형>

구분	방법	의의
주동 색채계획	주변 경관을 고려한 재도장 색채디자인을 통한 이미지 상징화	단지 이미지와 상징성 향상
단조로운 입면 개선	재료 및 재질의 특화계획을 통한 입면 차별화	단조로운 수직적 주동 구성에 변화 부여
무장애 진입 경사로 정비	단차없는 무장애 노면 정비 경사로 유효폭 및 경사로 핸드레일	유효폭을 충분히 확보하고 미끄럼방지 및 핸드레일을 설치하여 안전성 강화
공용통로 정비	우수유입 방지를 고려한 복도창호설치 계단 정비 및 미끄럼 방지 노슬립	사고 위험 방지
저층 아파트 승강기신설	승강기가 없는 아파트 승강기 신설	주동의 입지적 상황을 고려하여 위치 및 계수 결정
주동의 필로티 공간활용	자전거보관공간으로 활용 놀이 및 문화공간 조성	주동 필로티에 개인물품을 적재하는 등의 관리 부재로 방치된 공간 개선
공용공간 물품 보관함	주동의 지하공간 활용 물품 보관함 설치	사물함을 설치하여 부족한 수납공간 해결
코어형식 변경	복도식을 계산실 형으로 변경	여러 이유 및 입주자 요구로 입주자 동선의 개선이 필요할 경우 코어형식 변경

[참조] 장기공공임대주택 리모델링 아이템 50, 노후 공동주택 리모델링 연구단, 2010

46

세대환경을 고려한 합리적 리모델링 ...

V. 공동주택 리모델링의 지속가능한 발전방향

◆ 단지특성 맞춤형 리모델링 유형 제언 [주호 리모델링 유형]

5.2 단지 특성에 맞는
맞춤형 리모델링 유형
제언

- 공동주택 주호 리모델링은 각 세대환경을 개선하여 새로운 주거문화 및 라이프스타일에 대응할 수 있도록 주민의 요구를 효과적으로 수렴하여 계획 되어야 함.

<주호 리모델링의 유형>

구분	방법	의의
세대내 전용 면적 확장	발코니 추가 Pc unit을 이용한 실증축	발코니 확장하여 내부공간 확장 후 발코니 산설 및 프리캐스트 콘크리트 유닛활용
복도의 주거 공간 활용	주거면적 확장을 위한 복도 실내화	복도의 양끝세대의 증축에 적합
에너지효율개선 단열성능	에너지 효율을 고려한 고효율 단열재 창호시스템 교체를 통한 단열 효과	관리비 절감, 내화성, 친환경성, 결로방지등 위해 단열재 및 창호교체
세대간 소음저감	바닥 완충재 설치로 층간소음 차단 측벽 소음 차단을 위한 내장재 교체	바닥 마감재의 노후화 개선 인접세대로의 소음확산 방지
욕실 등 노후공간 개선	욕실내 위생도기 교체 및 재배치	사용을 고려하여 도기의 재배치 및 노후설비 교체
노후설비의 교체	노후 배관 및 소방설비 교체 노후 전기·통신설비 교체	관리비 절감을 위한 절전형 시설로의 교체 안전한 환경 구축으로 삶의 질 개선
수납효율성 제고 가구	내부의 부족한 수납공간 확보	수납공간 계획으로 여유공간 확보
비상 시스템 구축	비상시 응급설비 시스템 구축 현관문 안전 손잡이 설치	고령자를 배려한 시설로 호출 시스템이나 행동 인지 시스템을 설치하여 위기에 대응

[참조] 장기공공임대주택 리모델링 가이드 50, 노후 공동주택 리모델링 연구단, 2010

47

대규모 철거 및 증축의 유사재건축 ...

V. 공동주택 리모델링의 지속가능한 발전방향

◆ 지속가능한 리모델링을 위한 제도 방향

5.3 공동주택
리모델링 성능향상
및 제도방향

- 현행의 유사재건축(조기시행재건축)과 같은 리모델링을 지양하고 리모델링의 본질을 회복하여 지속가능한 공동주택 리모델링을 확산시키기 위한 지원제도 필요
- 지진재해 저감, 에너지 부하 경감, 노약자 배려 등 리모델링에 의한 성능향상에 따른 사회적 비용을 개인이 부담하는 부분에 대한 인센티브 및 지원제도 제시

<지속가능한 리모델링을 위한 지원제도>

항목	지원방향	지원사유
국민주택기금 지원	• 리모델링 사업비 국민주택기금 저리 대출 • 예) 주민들에게 도움이 정도로 지원 : 금리 3%정도 (사례 : 베를린 지역은 약 3%대) 주차장, 주민공동시설 등 공공성이 있는 부분공사비는 이자없이 지원	• 기존 주택의 성능향상 • 노후화되는 아파트의 부동산 가치 하락 방지
부가가치세	• 용역비 부가세 면세면위 확대 • (현행) 설계용역비만 면세 감리용역비, 지질조사비, 안전진단비용 부가세과세	• 일거리 창출에 기여 및 건설경기 활성화 • 친환경 녹색성장 기업을 축적하여 미래 시장에 대비
취득세 및 등록세 감면	• 증축에 대한 취득세 및 등록세 감면 • 취득세 : (현행) 신규취득으로 간주하여 부과 > (개선) 증축부분만 부과하거나 면세 • 등록세 : (현행) 증가된 면적부분만 공사비 선정하여 과세 > (개선) 현행 유지하거나 면세	• 실질적인 혜택을 부과하여 주민들 민원 해소 • 주거성능 개선을 통한 삶의 질향상
재산세	• 국가재난에 대비한 지원의 필요로 기존 신설 검토 • 지진재해대책법(2009.03시행)에 의거 지방세 경감, 재해 보험을 차등적용등 인센티브 부여 (소방방재청령개정 추 진)	• 노후화된 아파트의 재난 방지 • 노후화된 아파트의 부동산 가치 하락으로 인한 경제위기 방지

48

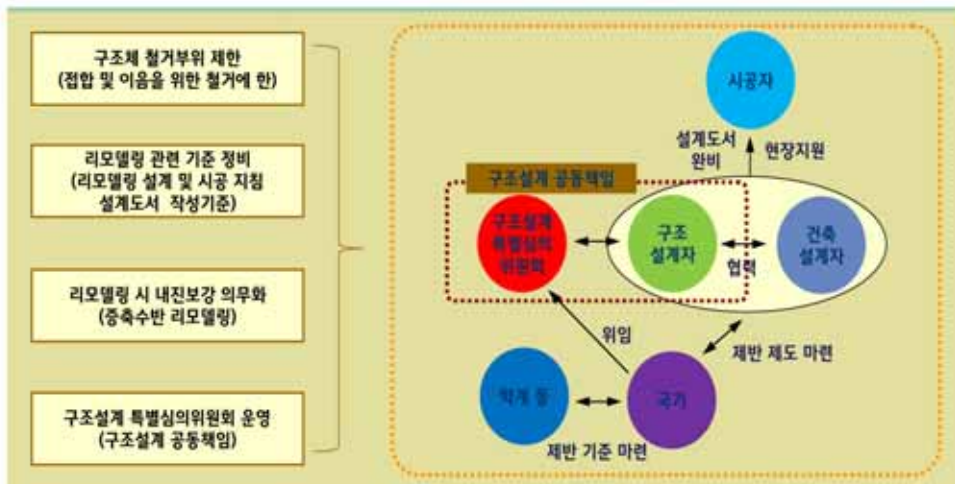
안전한 리모델링을 위해서는 ...

V. 공동주택 리모델링의 지속가능한 발전방향

5.3 공동주택
리모델링 성능향상
및 제도방향

◆ 리모델링의 안전성 확보를 위한 제도 방향

- 무분별한 철거 및 대규모 증축을 지양하기 위한 구조체 철거부위 제한을 통해 안전성 확보
- 공동주택 리모델링이 수요증가에 대비하여 조속한 시일 내에 리모델링을 위한 관련 기준 정비
- 지진재해에 안전하게 대비하기 위하여 증축을 수반하는 리모델링 시 내진보강 의무화
- 구조설계특별심의위원회를 운영, 구조설계자 및 심의위원이 구조 설계의 안전성을 공동 책임제도 도입



49

안전한 리모델링을 위한 제도...

V. 공동주택 리모델링의 지속가능한 발전방향

5.3 공동주택
리모델링 성능향상
및 제도방향

◆ 리모델링의 안전성 확보를 위한 제도 방향

항목	도입사유	제도방향
구조체 철거부위 제한	-구조체의 철거를 최소화하여 리모델링의 안전성과 경제성을 확보토록 함	-철거시 접합 및 이음을 위한 부위의 철거에 한하되, 안전상 위험을 가져올 수 있는 부위의 철거는 심의를 통해 결정토록 함 ※ 기둥 및 전단벽 철거 및 이동 불가 (세대간벽이 전단벽일 경우 세대통합 불가)
리모델링 관련 기준 정비	-리모델링의 특수성이 반영된 기준을 마련하여 체계화되고 안전한 설계 및 시공 도모	-리모델링 구조설계(성능평가 및 보강)지침 ¹⁾ 마련 -리모델링 공사의 철거, 기초, 접합 및 이음, 보강공사 등 특수성이 반영된 시공지침 ²⁾ 마련
증축수반 리모델링 내진보강 의무화	-지진재해 경감을 위해 리모델링을 통해 내진보강 유도	-증축을 수반하는 리모델링 시 내진보강을 의무화하여 내진성능 향상 ※건축법 시행령 제32조 구조안전의 확인
구조설계특별심의위원회 운영	-사전심의를 통해 구조설계에 대한 안전성을 확인 -심의제도의 실효성 확보 위해 심의위원의 책임 강화	-구조설계특별심의위원회 ³⁾ 운영 구조설계자 및 심의위원이 공동으로 책임지는 제도로 운영

1) '기준 건축물 내진성능평가 및 향상 요령' (한국시설안전공단, 2010.11) 을 준용하되, 향후 공동주택 리모델링 설계지침 마련

2) 본 연구과제에서 '설계자,시공사,허가관자를 위한 구조·시공 체크리스트(안)' 을 마련, 향후 관련 지침 및 시방에 반영

3) 한국시설안전공단 등 상시적으로 위원회를 운영할 수 있는 조직을 갖춘 기관에 위임하여 운영토록 하여, 사업기간에 미치는 영향을 최소화

50

지속가능한 리모델링 유도...

V. 공동주택 리모델링의 지속가능한 발전방향

5.4 소결

◆ 소결

- 최근 공동주택 리모델링이 '유사재건축'의 행태로 리모델링의 본질에서 벗어나므로 경제적 환경적 부하가 저감되는 방향으로 리모델링 개념을 재정립 할 필요가 있음
- 공동주택 단지의 고유의 특성에 맞게 주민의 요구를 수용하여 리모델링을 시행하여야 하며 단지맞춤형 리모델링을 제안하고 다양한 유형의 리모델링에 대해 재언함
- 경제적 환경적 부하가 저감되는 방향의 단지맞춤형 리모델링으로 유도, 견인하기 위한 인센티브 및 지원제도를 제안함
- 리모델링의 안전성확보를 위한 철거부위 제한, 리모델링 관련 기준 정비, 내진보강 의무화, 구조설계특별심의위원회 운영 등의 제도를 제안

51

VI

맺음말

52

맺음말

VI. 맺음말

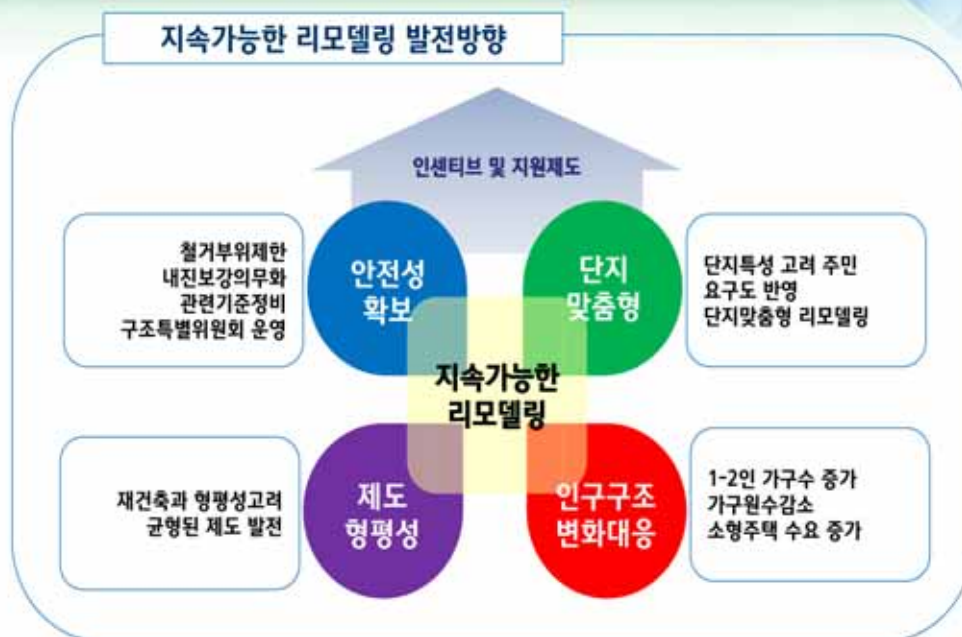
- (1) 최근 행해지고 있는 공동주택 리모델링은 “유사재건축(조기시행재건축)” 행태의 리모델링으로서 리모델링의 근본 취지에서 벗어나 있으며, 대규모의 증축으로 인해 주민의 비용부담이 가중됨에 따라 리모델링 시행이 어려워짐
- (2) 가구원수의 감소와 1~2인 가구의 증가 추이로 소형평형 주택의 수요는 증가할 것으로 예상되고 천편일률적인 세대 전용면적을 확장하는 리모델링을 추진하기 보다는 단지 여건과 수요를 고려하여 현재의 기준인 30%범위 안에서 리모델링 추진이 바람직함.
- (3) 수직증축에 의한 세대의 분양을 통해 리모델링의 사업비 부담을 줄이려는 주민의 요구가 있으나, 기존 건축물의 보존을 중시하는 선진국에서는 유사사례를 찾아보기 힘들고 안전성 확보 및 재건축과의 제도의 형평성 측면에서 세대수 10% 증가 증축을 제도적으로 수용하기 어려움
- (4) 지속가능한 공동주택 리모델링이 되기 위해서는 현시점에서 경제적 환경적 부하를 경감하는 방향으로 리모델링의 개념을 재정립할 필요가 있으며 이를 통해 리모델링의 본질을 회복할 수 있을 것으로 사료됨

“리모델링은 리모델링이다.”

53

지속가능한 리모델링을 위해서는 ...

VI. 맺음말



54

참 고 문 헌

- 강신은, 전연구, <공동주택 리모델링 해설서>, 한국도시개발 연구포럼, 2004년.
- 국토해양부, 「국민주택기금 결산보고」, 2009
- 국토해양부, 한국시설안전공단, “건축물 안전점검 및 정밀안전진단 세부지침” 2009.03
- 김성식, <주택 리모델링 시장 전망과 대응방향>, LG 경제연구원, 2002년 4월, p. 23~24.
- 김재관, 일본 니가타지진 사례의 내진보강 효과, 2005
- 김천학, 박구병, 권철환, 임석호, “친환경 리모델링에 의한 공동주택 장수명화 기술”, 안전기술공단, 시설안전, p.p 85~109
- 김호영 <도대체 왜 리모델링을 하려고 하는가?>, **** 2004 여름 제9호
- 대한주택공사, <공동주택 리모델링 정책토론회>, p. 13.
- 대한주택공사, <공동주택 리모델링 정책토론회>, pp. 51~52.
- 대한주택공사, <공동주택 리모델링 정책토론회>, p. 53.
- 대한주택공사, <공동주택 리모델링 정책토론회: 공동주택단지 리모델링 활성화 방안>, 한국건설기술연구원, 2000년 1월, pp. 53~54
- 대한주택공사, <공동주택 리모델링 정책토론회>, p. 56.
- 대한주택공사, <공동주택 리모델링 정책토론회>, p. 58.
- 범수도권 공동주택 리모델링 연합회, <리모델링 관련 법률 개정을 위한 입법공청회 자료집>, 2010년.
- 봉인식, “주택유형과 밀도의 상관관계에 대한 실증적 접근 / 경기도와 일드프랑스 지방의 사례비교”, 대한건축학회 논문집(계획계), v.25 n.09(2009-09)
- 대한주택공사, <국내 최초 공동주택 리모델링: 마포용강 시범아파트 리모델링 사업지>, 대한주택공사 도시개발사업단 리모델링부, 2003년.

- 발레리 줄리노, 「아파트 공화국」, 2007, 후마니타스 p 35.
- 배재성, <유망사업으로 부상하는 건축물 리모델링>, 『LG 주간경제』, LG 경제연구원, 2000년.
- 일본 국토교통성, “개수에 의한 맨션의 재생수법에 관한 매뉴얼”, 2004. 06
- 최도승, 「professional을 위한 건축리모델링」, 도서출판 구미서관, 2004, p. 205.
- 한국건설교통기술평가원, “철근콘크리트 전단벽식 아파트의 환경친화적 리모델링 기술개발“, 2006. 12
- 한국건설교통기술평가원, “노후 공동주택 구조 및 설비성능 개선기술 개발”, 2010. 06
- 한국시설안전공단, “기존 건축물의 내진성능향상요령의 개정보완”, 2010. 11
- 한국시설안전공단, “기존 건축물의 내진성능 향상요령”, 2010. 11
- [http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/+/www.direct.gov.uk/en/HomeAnd Community/SocialHousingAndCareHomes/RepairsToCouncilHomes/DG_10026085](http://webarchive.nationalarchives.gov.uk/+/www.direct.gov.uk/en/HomeAndCommunity/SocialHousingAndCareHomes/RepairsToCouncilHomes/DG_10026085)