

# 건축 리모델링

조충홍 / 본 학회 부회장, 현대건설 부사장



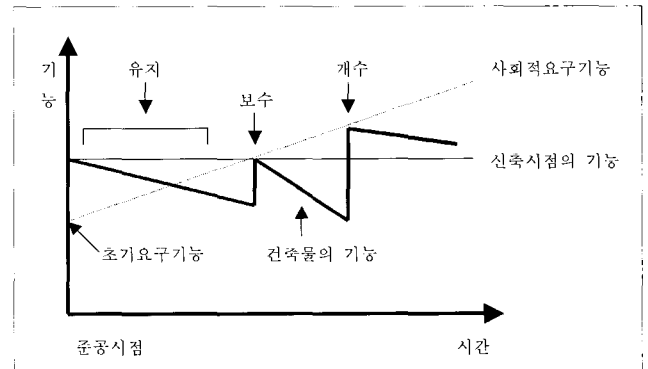
## 목차

1. 리모델링 일반
  - 1.1. 개념과 의미
  - 1.2. 리모델링 수요발생의 당위성
  - 1.3. 기대이익
  - 1.4. 건설시장속의 리모델링
2. 시장현황과 전망
  - 2.1. 현 황
  - 2.2. 시장전망
3. 시장개발
  - 3.1. 주거용
  - 3.2. 비거주용
  - 3.3. 틈새시장으로써 용도변경공사
  - 3.4. 리모델링 활성화 관련 법령정비
  - 3.5. 부동산 연계
  - 3.6. 금융 System과 연계
  - 3.7. 법률개정 및 완화에 따른 대비
4. 결론

- 영국 : refurbishing, retrieving  
위의 용어중에서 우리나라는 점차 Remodeling으로 사용하는 빈도가 높음.

### 3) 리모델링의 구성요소

- 유지 : 최초 준공시점의 수준까지 건축물의 기능 수준의 저하속도를 늦추는 활동 (점검, 관리)
- 보수 : 진부화된 기능을 준공시점의 수준까지 회복시키는 활동 (수지, 수선)
- 개수 : 새로운 기능을 추가하여 준공시점보다 그 기능을 향상시키는 활동(중·개축, 대수선)



## 1.2 리모델링 수요발생의 당위성

### 1) 신축물량의 감소

정부의 장기주택공급계획에 의하면 2006년까지 주택 보급률이 수도권 지역도 100%를 달성할예상이며 2012년까지 전국적으로 115%를 달성할 예정이다. 선진국 경우를 보면 일본 113%, 미국 111%, 프랑스 121%, 싱가포르 112%에 머물고 있어 우리도 선진국 대열에 오를 전망이다. 업무용 건물의 경우 점점 재택 근무자수가 증가하고 있는 실정으로 현재 미국의 경우는 25% 근무자가 재택근무이며 우리나라도 3% 정도로 집계되고 있으나 매우 빠른 속도로 증가하는 추세이다. 또한 사무자동화로 업무공간이 축소되는 경향으로 주거 및 업무용 건물의 신축 수요는 감소하는 추세이다.

## 1. 리모델링 일반

### 1.1 개념과 의미

- 1) 신축에 대비되는 개념, 건물의 유지·관리와 관련된 모든 활동 포괄
  - 건축물의 기능저하 속도를 억제하거나, 향상시킴으로써 건축물의 물리적·사회적 수명을 연장시키는 활동
- 2) 다양한 개념이 혼용되고 있는 상황
  - 일본 : reform, renewal, renovation
  - 미국 : remodeling

2) 수요시기의 도래

우리나라 건물의 역사는 (주로 현대식건물) 60년대 이후 급속히 양적팽창을이루어 건물의 역사는 주물량 면에서 30년 정도의 경과시간을 가지고 있으므로 건물 부위 중에서 수명이 제일 짧은 설비와 전기부분부터 교체시기가 도래 했으며 또한 설비와 전기부분교체에 따른 마감재도 교체되는 중간단계의 보수가 많이 이루어지고 있으며, 사회적 환경변화에 따른 건물의 용도변경에 대한 수요가 설비, 전기의 교체수요보다도 훨씬 더 많은 비중을 차지하고 있다.

이는 지난 30년간 급속한 경제성장으로 문화적, 경제적 및 기술진보로 인한 편의성 제고의 수요와 새로운 환경 수용의 수요에 대한 자연 발생적 요구사항이다.

3) 환경보존 및 자원절약에 대한 요구의 증가

건물은 지을 때 막대한 투자가 필요하므로 가능한 수명을 오래도록 유지하고 사용기간을 최대한 길게하여 이용하는 것이 경제적이거나 요즈음 우리나라의 실태는 아파트 경우 20년 전후해서 재건축이고 단독주택도 그 수명이 평균적으로 30년 전후이며 따라서 선진국에 비해 수명이 1/3정도로 이는 엄청난 자원낭비이다. 그런 자원낭비는 건물폐기에 따라 발생하는 폐기물량은 엄청나게 발생하고 버릴곳이 없어 환경 친화적 폐기처리가 어려운 실정으로 환경문제에 커다란 이슈로 나타나고 있다.

4) 기후협약대비

현재 기존건물의 에너지 과소비 형태의 것을 Remodelling을 통하여 에너지절약형 건물로 바꿈으로써 점점 현실로 다가오는 기후협약의 실천에 대처해야 한다

1.3 기대이익

1) 공사비 저렴

일반적으로 토공사와 골조공사는 기존의 것을 사용하고 공기가 단축되어 경상비가 줄어지므로 인하여 신축에 비해 60~70% 정도의 비용으로 완전한 새 건물을 만들 수 있고 마감재료의 일부를 재사용할 경우는 30~40% 비용으로 시공이 가능하다.

2) 생활공간의 개선

업무공간의 쾌적도 향상으로 생산성이 올라가고 환경 친화적 공간으로 변화하여 건강지수에 커다란 도움을 준다.

3) 재해율 감소

노후화 및 퇴화된 것을 원상 회복하여 기능이 100%

보존되어 불의의 사고와 커다란 재해를 예방하며, 시대에요구에 맞는 기술적 도움으로 많은 손해를 예방할 수 있다.

4) 수익성 확보

생활공간 개선으로 임대비를 올려 받을 수 있고 평면을 재조정하여 추가로 유효공간을 창출하여 새로운 추가면적을 확보한다.

5) 유지관리비 저렴

노후화 대체 및 추가기능 부여로 건물유지비 또는 에너지와 인력의 감소로 관리비가 적게 든다.

6) 편의성 제고

사용이 편리하고 시대에 맞는 모양창출로 건물 Image 제고에도 도움이 된다.

7) 새로운 시대의 요구사항 부응

IT 관련시설, 건강관련시설, 환경친화시설 등

1.4 건설시장속의 리모델링

1) 물량의 비중 (전체 건축공사에서 리모델링 공사비중)

- 유럽지역 : 30~40%
- 미 국 : 29~31%
- 일 본 : 25~28%
- 한 국 : 3~5%

2) 분야로써의 위치

우선 건축공사는 신축, 재건축, 리모델링으로 구분이 가능하며 일반적으로 건축역사가 오래된 경우는 이론적으로 리모델링이 50%, 신축이 25%, 재건축이 25%를 차지하고 있다.

3) 우리나라에서 위상

이제 막 시작하는 초기단계이며 이는 우리나라 건물 역사의 일천함에 따른 것으로 이제 수요가 년 평균 10~15% 이상 성장이 예상된다

2. 시장현황과 전망

2.1 현 황

1) 주거용

< 년도별 주택재고현황 > 단 위 : 천호

년 도	85	90	92	94	96
주택재고수	6,317	7,160	8,631	9,133	10,133
년 도	98	99	2000	2002	
주택재고수	10,867	11,198	11,642	12,650	

- 종류별, 단독 40%, APT 46%, 연립 6%, 기타 2%
- 100% 보급률 이후 연간 고정수요 : 약 30만호 (신축 수요)
- 20년 이상 APT수량 : 15만 7천 세대 (대체수요 16~18만호)

< 20년 이상된 공동주택의 현황 (1988.03.31 기준) >

구분	계	20년 이상 30년 미만	25년 이상 30년 미만	30년 이상
세대수	156,990(850)	132,887(159)	23,039(159)	1,064(17)

\* ( )는 단지수

2) 비거주용(Office 건물중심으로)

Office 건물 외에 HOTEL, 병원 및 기타건물은 그 수요와 Renovation 과정이 유사한 것으로 평가하여 주로 사무실 중심이며, 수요는 정보화시설, 재해예방시설, 상하수도시설 등의 건축환경과 연관된 Renovation 에서 주로 수요가 발생하며 근간 건물 용도 변경을 통하여 건물 가치창출과 연관된 대수선 공사가 많이 요구되고 있다.

2.2 시장전망

단 위 : 억원

	구분	2000년	2005년	2010년
비거주용	서울지역	6,300억	7,600억	8,800억
	그외지역	4,400억	5,300억	6,000억
	계	10,700억	12,900억	14,800억
거주용	단독주택 등 건축허가 필요 시장	2,000억	3,900억	7,600억
	APT 등 건축허가 불필요 시장	79,800억	113,400억	167,900억
	계	81,800억	117,300억	175,500억
합계		9조	13조	19조

※ 위의 개보수 공사의 범위는 개축, 수선, 대수선 등의 일련의 기존 원형에서소규모 변형을 총망라한 내용임. 건설기술 연구원 및 주택공사 연구소의 자료를 합병한 것임.

3. 시장개발

3.1 주거용

1) 단독주택

대형업체 참가는 현실적으로 매우 어려운 실정. 소형업체 중심으로 시행하는 것이 바람직함. 현재 소비자 불만은 품질저하, A/S 불량 만약 대형업체가 공신력을 갖추고 참여키 위해서는 Franchise로 하는 것도 검토해 볼 수 있다.

2) 공동주택

현재 기존법령을 개정 및 완화를 추진하고 있으며 관련법 개정 이후는 다양하며 개발이 가능하나 현재로써는 매우 어려운 실정으로 아래사항을 추진할 수 있다.

- 단지 외곽시설로 세대외부의 공통시설의 환경개선, 주차시설 등
- 특수목적 전문 아파트로 특화 Item을 개발함.
  - ▶ 관리비저렴 아파트
  - ▶ 환경친화 아파트
  - ▶ IT전문 아파트
  - ▶ 에너지절약 아파트 등등
- 냉·난방 관련 개별 선호로 관련공사개발
- 급배수 위생시설 / 고가 물탱크 없앰
- 각 전문 분야별 수명교체공사

3.2 비거주용

1) 사무실

현재 주종이 대수선 및 보수공사를 주로 하고 있으며, 상당건물이 용도변경을 통한 수익창출에 노력을 기울이고 있다.

2) 병원건물

비교적 오래된 건물이 상대적으로 많은 편으로 설비, 전기 중심으로 대보수시장이 형성되어 특수전문분야 개체, 대체 및 보수가 수익모델로 인식되고 있다.

3) HOTEL 건물

사무실과 유사한 내용의 수요충족차원의 공사개발이 가능함. 현재 주로 인테리어 분야를 개축하고 있다.

2.3 틈새시장으로써 용도변경공사

1) Serviced APT

우리나라 외국인 유동인구를 500만으로 추정하고 장기체류자를 약 30만 이상으로 볼 때 Serviced APT의

적정수량은 2000~3000 Room 정도로써 사업성 조기 개발을 위해 기존건물을 Remodeling하여 추진하는 것이 수익창출에 도움이 된다.

2) Fitness Center

근간 유행하다시피 하고 있는 종합 Sport 시설로 전환 (예로 California a Fitness Center)

3) Health Clinic

의약분업실시로 인한 각 단과 clinic 그리고 약국이 한 곳에 위치 할 필요성이 대두하여 同수요에 맞는 건물을 리모델링한다.

4) IT전문 빌딩

Server Hotel 수요가 급격히 팽창하여 잠정적 시장수요가 5,000억 이상으로 판단된다.

5) 전문유통건물

최근 전문유통건물의 수요가 전국적으로 급격히 확대 추세에 있다.

3.4 리모델링 활성화 관련 법령정비

1) 건축법령 개정

2001년 10월 28일 건축법 시행령 및 시행규칙 개정 발표

- 10% 증축을 허용
- 공동주택의 완화규정
- 리모델링 기본내용을 규정 등

2) 주택건설 촉진법 개정

2002년 3월 26일 공동주택 관리령 및 규칙 개정 발표

- 세대통합 허용
- 특별수선 총당금 사용허용
- 용도변경을 허가 가능
- 기타 완화규정

3) 주택건설촉진법 폐기 → 주택법으로 변경

현재 국회 계류 중 금년 말 시행령, 규칙 완료 예정

3.5 부동산 연계

1) 부동산 정보확득

- 기존 Online 부동산정보관련 Site와 연계하여 영업정보취득
- 개인 및 유관협력업체와 제휴사 통한 정보구입
- 특수정보 Network 구성

2) 부동산 가치창출

사업성 승패를 부동산가치 창출여하에 따른 수익성 확보이므로 가치창출의 기본에 충실할 것.

- 위치에서 가치평가
- 건축법규를 기준한 가치제고
- 건물 부위별 가치제고
- 유지관리비 분석
- 투자 회임 분석가치
- 주위 상권형성
- 해외사례 참고

3) 부동산Consulting회사와 업무유대

- 국내 기존업체 : 분양전문가, 부동산금융전문가, 사업성검토 분석전문가 등이 귀하므로 상기분야에 업무 Power를 향상시켜야 한다.
- 외국의 국내 진출업체
  - < 미국 >
    - ▶ CB Richard Ellis
    - ▶ Cushman & Wake Field
    - ▶ Coolier Jardin
    - ▶ ERA Korea
    - ▶ BHP Korea
  - < 화란 >
    - ▶ Rodamco

4) 부동산투자 Fund 회사와 연계

- ▶ Goldmansacs
- ▶ Loan Star
- ▶ Morgan Stainley
- ▶ Hongkong Land
- ▶ Lend Lease etc

3.6 금융 System과 연계

- 1) 자산 유동화 관련법 이용한 MBS, ABS통한 Financing
- 2) Reits 통한 事業展開
- 3) Financing 기법이해, fund 이용능력제고

3.7 법률개정 및 완화에 따른 대비

1) 공동주택

- 일부 증개축허용 : APT단지의 기존의 용적률/건폐율 사전검토가 필요함.
- 발코니 확장허용 : 기술적시공 및 설계 사전검토
- 용적률 제한 : 추후 재건축이 점점 어려워지고 Remodeling 선호로 되는데 따른 사전준비가 필요함
- 주축법이 폐기되고 주택법이 발효되는 2003년 1월 이후 시장이 열림

2) 단독주택

소규모, 전문시공 부문에서 시장이 형성되며 법개정  
전후 영향이 없음

3) 상업용 건물

세제지원 및 금융혜택을 검토대상으로 하고 있으나  
실현가능성이 없음

4. 결론

위에서 본 바와 같이 우리나라의 리모델링 분야는 이제  
걸음마 단계이다.

아직 제도적인 뒷받침이 충분히 마련되지 않았으며, 리  
모델링의 경제학도 정립되지 않은 상태이다. 예컨대, 리  
모델링을 통하여 자원낭비를 막고, 에너지 절감을 달성  
할 때 국가적으로 큰 이득이 있다. 그러나 개인적으로  
초기에 투자해야 되는 자금(보수개수비용, 보수기간중의  
손실)의 부담과 그 리턴과의 언밸런스의 보상대책 등이  
필요하다.

그러나 앞으로 발전가능성은 무한하다고 보며 연간 70  
조(현재)건설시장의 30%~40%가 리모델링으로 채워질  
날도 멀지 않았다.

리모델링에 관심있는 분들이 <리모델링 협회>를 통하여  
여러가지 활동을 하고 있으나, 무엇보다 시급한 것은 국  
민의식의 변화와 이에 따르는 제도와 법규의 뒷받침이라  
고 생각한다

