

【 공동주택 리모델링 기준 완화 】



금년 3월부터 사용검사 후 10년 이상 경과된 아파트 등 공동주택은 단지 또는 동별 입주자 전원의 동의를 얻으면 리모델링이 허용될 전망이다. 규제개혁 위원회는 최근 건설교통부가 제출한 공동주택관리령 개정안 및 공동주택관리 규칙 개정안을 심의, 무분별한 공동주택의 재건축 사업으로 인한 사회적 자원 낭비 요인을 억제하고 리모델링을 활성화하기 위해 이같이 권고키로 의결하였다.

규제개혁위원회는 건설교통부가 제출한 공동주택관리령 개정안 및 공동주택관리규칙 개정안 중 공동주택의 리모델링 기준 등에 대해 심사하고 지은 지 10년 이상 경과한 아파트에 대해 리모델링을 할 수 있게 하는 등 관련 규정을 손질했다. 오는 3월부터 시행에 들어가는 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도정비 방안을 규제개혁위원회의 심사내용을 통해 알아왔다.

■ 공동주택의 리모델링 기준

리모델링 행위 허가 기준 시점과 관련 당초 건설교통부 안에서는 사용검사 후 20년이 경과한 공동주택으로 한정했으나 건축기준적용 완화를 수반하지 않는 경우 10년 이상에 대해서도 허용토록 개선했다.

건축법시행령의 경우 리모델링의 범위를 20년 이상 경과한 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상을 위해 증·개축, 대수선하는 행위로 정하고 있으므로 건축기준의 완화를 수반하는 리모델링은 20년 이상 건축물에 한정된 것이 타당하다.

건축법에서 정하고 있는 리모델링의 취지는 노후 건축물에 대해 용적율 등 허가과정에서 현행 건축기준을 충족하지 못함으로써 개보수 대신 무분별한 전면 철거를 통한 재건축을 방지하기 위한 것이다.

그러나 모든 공동주택의 리모델링에 건축기준의 완화가 필요하다고 볼 수 없으며, 개축이나 대수선 등의 건축기준 완화적용이 필요하지 않은 리모델링은 공동주택소유자의 판단에 의해 사용검사 후 20년 이전이라도 허용하는 것이 바람직하다.

또 공동주택 리모델링 추진을 위해서는 우선 단지 또는 동별로 입주자 전원의 동의를 얻도록 했으며, 주택건설촉진법 개정안이 시행에 들어가는 시점에 맞춰 4/5 이상 찬성으로 완화하고 부동의 자에 대한

매수청구권 등을 규정한다.

■ 용도변경허용

주택단지 내의 도로, 주차장, 조경시설, 어린이놀이터, 운동시설은 주택건설기준의 1/2 범위 안에서



전체 입주자의 2/3 이상의 동의를 얻어 시장이 허가할 경우 상호 용도변경을 허용키로 하였다.

또 노약자나 장애인을 위한 계단 높이 제거 등 경미한 개조행위는 입주자 대표회의 동의 및 시장 등에게 신고로 가능하도록 절차를 간소화했다.

이는 현재 주택단지 내 도로, 주차장 등의 상호 변경을 주택건설기준 등에 적합한 범위 안에서만 허용하고 있어 단지 여건에 따른 탄력적인 용도변경 등 리모델링의 저해요인으로 작용해온 규제를 완화한 것이다.

■ 리모델링 체계화

현재 특별수선충당금은 장기수선계획에 의한 용도에만 사용하도록 되어 있으나 리모델링에도 사용할 수 있도록 허용했다. 리모델링 기준을 장기수선계획에 포함돼 수립토록 함으로써 리모델링을 중·장기적 관점에서 추진토록 유도했다.

아울러 리모델링시 당초 사업계획 중 건축기준 완화범위를 공익위반이나 주변대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 않을 것, 도시미관·환경을 지나치게 저해하지 않도록 규정하고 있으나 그 범위가 불명확하므로 현재 개정 중인 주택건설촉진법의 시행령 개정시 구체화하도록 권고했다.

■ 유치원부지 용도변경제한

2천 세대 이상 주택단지에 설치가 의무화된 유치원 부지는 당초 주택건설사업계획 승인 신청시 승인받은 용도만으로 사용토록 관련규정을 신설했다.

현행 주택건설기준 등에 관한 규정 제52조의 규정에 의해 2천 세대 이상의 주택단지 안에는 입주민의

주거생활편의를 위해 주택건설사업계획승인시 유치원 설치를 의무화하고 있으나 공동주택관리령 규정에는 건축물의 신축시 사업계획승인 당시의 용도와 관계없이 유치원으로 건축하지 않고 상가 등 다른 용도로 신축할 수 있게 되어 있어 문제가 있다.

이러한 법령상의 문제로 당초 유치원으로 사업계획 승인을 받은 부지에 의료시설, 근린생활시설 등과 복합용도로 건축 가능하도록 하고 있어 사업계획 승인 당시 고려했던 입주민의 주거생활기능이 저하되는 문제가 발생한다.

특히 상가부지보다 싸게 분양 받은 자가 용도변경을 재산증식 수단으로 이용함으로써 단지 내 상가 분양자들과의 영업권 침해 등에 따른 분쟁발생과 유아교육시설을 확충하려는 정부의 유치원 공급계획 등에 차질을 초래할 우려가 높다.

■ 건설교통부 규제영향분석

공동주택 구조체의 수명이 다하지 않았음에도 불구하고 공동주택을 조기에 전면 철거해 무분별하게 재건축하므로써 건축폐기물로 인한 환경문제와 국가적인 자원낭비의 폐해가 발생하는 문제가 있다.

특히 용적을 규제가 지속적으로 강화되어 노후 공동주택의 층수를 더 이상 높일 수 없고 그대로 두면 슬럼화할 가능성이 높다.

현행 법령상 공동주택의 입주자 등이 시장 등의 허가를 받아 개별적으로 증·개축 및 대수선을 할 수 있으나 공동주택의 증축은 당초 사업계획으로 승인을 얻은 범위 내에서만 가능하고 개축 및 대수선의 경우에도 공동주택의 특성상 구조안전 등을 고려해 기둥·보 등 주요 구조부의 훼손을 허용하지 않고 있어 사실상 공동주택의 리모델링 추진이 불가능했다.