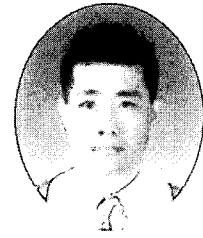


|| 콘크리트 구조물의 리모델링 ||

“리모델링의 경제성에 관한 연구” (아파트 리모델링을 중심으로)

- The Study on Economic Efficiency of Building Remodeling -
(Focused on Apartment Remodeling)



박윤섭*
Park, Yoon Sup

1. 최근 리모델링 시장 동향

최근 정부의 “5.23 부동산 안전대책”, 재건축 아파트 후분양제 도입검토 등의 재건축 억제 방침에 따라 재건축아파트 시세가 내림세로 반전하는 등 재건축 시장이 위축되고 있다. 강남의 경우 일선 지자체인 구청과 서울시에 재건축 사업승인을 두고 대립 양상도 심화되고 있는 실정이다. 아무튼 이러한 정부의 강력한 정책으로 부동산 시장이나 사회적, 경제적(교통, 상하수도, 자원 등)으로 많은 문제점을 드러내고 있는 재건축 사업승인은 향후 어려울 것으로 예상된다.

이와는 상대적으로 리모델링의 경우 제도적으로 2001년 9월 건축법 시행령 개정을 시작으로 2003년 4월 주택법 개정의 국회 본회 통과 및 11월 시행 등으로 리모델링 활성화의 틀이 정비되었다. 이러한 상황을 반영하듯 최근 아파트 용적률 강화로 인해 용적률이 200%가 넘는 아파트단지의 경우 재건축으로 인한 실익이 크지 않고 오히려 분담금의 부담만 가중될 뿐 큰 장점이 없어지자 리모델링을 추진하는 아파트 단지가 늘고 있다. 이러한 아파트는 과밀하지 않고, 오랜 기간 조성된 외부조경의 보전 등 친환경적이라는 이유 때문에 오히려 재건축보다 재산적 가치가 높게 형성되고 있는 실정이다.

이러한 제도적 기반 아래 향후 리모델링 시장은 도심 내 신축 아파트 용지의 고갈, 도심 노후 건축물의 재고 증가 등의 사회/

경제적 원인 등으로 건설시장 내의 그 비중이 점차 높아질 것으로 판단된다. 리모델링 시장 내의 추세도 변화가 예상되는데 그간 공공 건축물, 민간상업 건축물 주도에서 아파트 리모델링의 비중도 점차 높아질 것으로 예상된다.

본고에서는 향후 우리나라 리모델링 시장의 방향에 대하여 제도적 사항 검토, 우리나라와 상황이 비슷한 일본을 비롯한 구미 선진국의 사례분석, 재건축과의 경제성 비교 등을 통하여 변화양상을 전망해 보고자 한다.

2. 리모델링 개요 및 전망

2.1 리모델링 개념

리모델링은 건축물의 신축, 재건축과는 구별되며 기존 건축물의 유지보수, 증·개축, 대수선 등을 포함하는 넓은 개념이다. 또한 리모델링은 기존 시설물의 개·보수를 통해 건물의 가치를 향

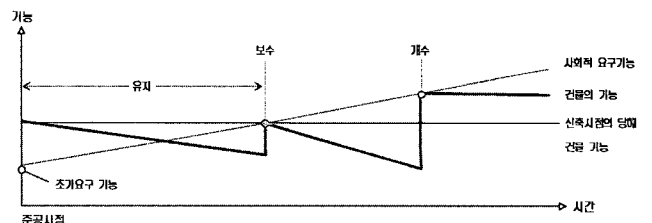


그림 1. 리모델링 개념도

* 쌍용건설(주) 리모델링사업팀, 부장

상시키는 방법으로 기본골조는 유지하면서 시설의 노후화를 억제하거나, 그 기능을 향상시켜 건축물의 물리적 사회적 수명을 연장하는 일체의 활동 및 그 주변활동을 의미하고 건축물의 재생으로서의 리모델링 범위는 주거용, 상업용, 업무시설 등 다양한 용도의 건물을 대상으로 한다.

2.2 제도적 사항 검토

2.2.1 주요 관련법령 개정 사항

- ① 2001. 9. 15, 9. 28 「건축법시행령 및 시행규칙」 개정
 - 리모델링 용어 법제화
 - 개정내용
 - 사용승인 받은 후 20년 이상 경과된 공동주택 리모델링의 경우 건축심의를 통하여 건폐율, 용적률, 대지안의 조경, 건축선의 지정, 도로 폭에 의한 높이 제한, 일조권에 의한 높이 제한, 공개공지의 확보 등의 건축기준 완화 적용
 - 공동주택 리모델링 증축범위를 각 세대내의 노대, 화장실, 창고 및 거실, 공용부분인 승강기, 계단 및 복도, 부대복리시설로 한정(세대수 증가 증축은 불허)
- ② 2002. 3. 25, 4. 18 「공동주택관리령 및 공동주택관리규칙」 개정
 - 주택건설촉진법상 리모델링 용어 법제화
 - 개정내용
 - 사용검사를 받은 후 10년 이상이 경과된 공동주택의 리모델링의 경우 대수선 및 개축 허용
 - 사용검사를 받은 후 20년 이상이 경과된 공동주택의 리모델링의 경우 대수선, 개축, 증축 허용
- ③ 2003. 4. 30 「주택법」 개정(※ 6개월 후 발효)
 - 주택건설촉진법 전면 개정 → 주택법으로 개정
 - 개정내용
 - 주거복지 및 주택관리부분을 보강
 - 리모델링주택조합설립근거 신설, 국민주택기금의 지원, 리모델링 행위허가에 따른 사용검사, 리모델링 결의 부동산의 자에 대한 매도청구권 신설, 주민 사업동의 80% 시 사업 시행 가능
- ④ 2003. 1. 1 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」
 - 내용 : 경관지구, 미관지구, 고도지구안에서 리모델링이 필요한 건축물에 대하여는 건축물의 높이·규모 등의 제한 완화
- ⑤ 2003. 7. 1 시행 예정 「도시 및 주거환경정비법 및 동법 시행령」
 - 내용 : 도시재개발법, 도시저소득주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법, 주택건설촉진법상의 주택재건축 관련조항 통합/사업시행인가 신청 시 일부 건축물의 존치 또는 리모델링에 관한 내용 포함.

2.2.2 검토의견

2003년 10월 시행되는 주택법과 관련하여 세부시행령이나 시행규칙에는 현행 관련법에 상이하게 규정되어 있는 사항 및 재건축법과의 차등적용 되는 다음 사항에 대한 충분한 검토가 필요하다.

- 리모델링 연한 재설정
 - 건축법과 공동주택관리령상 규정된 리모델링연한 상이
 - 주택 및 비주택의 사용실태등에 따른 리모델링 연한 재설정 필요
- 세제지원 관련 제도 개선
 - 현재 국민주택의 재건축시 부가가치세가 면제되나 리모델링의 경우 관련법률 규정이 없어 과세(재경부 입장)
 - 지방세법에 따르면 건축물의 증축 및 개수로 등록 및 취득세가 과세되는데 리모델링의 경우 재건축과 달리 세대수 증가가 인정되지 아니하여 수익창출이 불가능한 점을 고려할 때 주택재개발사업이나 주거환경개선사업에서와 마찬가지로 취·등록세 면제
 - 2005. 5월부터 국민주택 리모델링자금(세대당 대출한도 3천만원 대출이율은 연 6%, 3년 거치 5년 원리금균 등 분할상환조건)을 국민주택기금에서 융자하고 있는데 신축주택 취득시의 장기주택 저당 차입금에 대해 소득공제가 되는 것과 같이 리모델링 이자상환액도 소득공제

2.3 향후 리모델링시장 전망

2.3.1 외국 리모델링 현황(자료 발췌 : 건설산업연구원)

· 유럽
 유럽의 리모델링 시장의 특징은 기존 건축물의 복구 및 보존 공사 비중이 여타 지역의 국가들에 비해 많고 재건축에 대한 규제가 미국이나 아시아 지역보다 엄격하다는 것인데 유럽의 주요 15개 국 전체 건설시장에서 차지하는 리모델링의 비중은 2000년도에는 35.7%에 달한다.

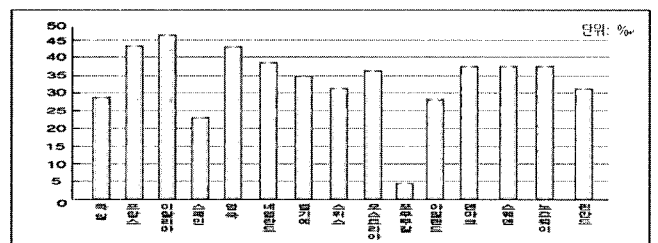


그림 2 유럽 국가별 건설시장에서 리모델링 차지하는 비중, 1997

· 미국/캐나다
 미국과 캐나다는 1990년대에 들어서 리모델링 산업이 급격히 성장하였는데 1998년 리모델링 시장은 전체 건축시장의 31.7%에 달한다. 특히 에너지 고효율화와 관련하여 미국정부는 “에너지

보존과 생산에 관한 법률(Energy Conservation and Product), “전국 에너지 보전정책에 관한 법률(National Energy Conservation Policy Act)” 등의 제정으로 기존 건축 물에 대한 에너지 관련 리모델링을 활성화시키고 있다.

· 일본

일본은 1990년대 거품경제가 붕괴되면서 민간건축수요 및 공공건설시장이 크게 위축되었고 이러한 상황에서 시미즈, 하세코와 같은 대형건설업체가 비주택부문부문을 중심으로 리모델링 시장에 진출하면서 본격적으로 리모델링 시장이 형성되었으며, 1995년에 이미 전체건설시장의 25.2%를 점유하게 되었다.

표 1. 일본 리모델링 건설시장의 비중, 1995(단위: 조엔)

구분	신축	리모델링(B)	총계(A)	비율(B/A)
주택	16.6	7.3	23.9	30.5
민간비주택	10.7	8.8	19.5	45.1
정부	31.8	3.8	35.6	10.7
계	59.1	19.9	79	25.2

향후 2010년까지 연평균 2.2%의 성장을 예상하고 있다. 일본 건설성의 예측에 따르면 1995년 기준 일본의 주택 대 비주택 리모델링 시장의 규모는 37 : 63 수준이고 이러한 경향은 2010년까지 지속될 것으로 전망하고 있다. 서유럽 국가들이 도시 및 주택의 질적 개선과 건설경기 안정적 유도를 위하여 정책적 뒷받침을 하고 있는 것에 반해 일본의 경우는 주택 리모델링을 활성화하기 위한 제도 및 정책적 지원이 초기단계로서 주택재고에서 상대적으로 리모델링이 용이하지 않은 아파트(35%)의 비중이 높고 우리나라와 마찬가지로 재건축을 선호하는 경향이 높기 때문이다.

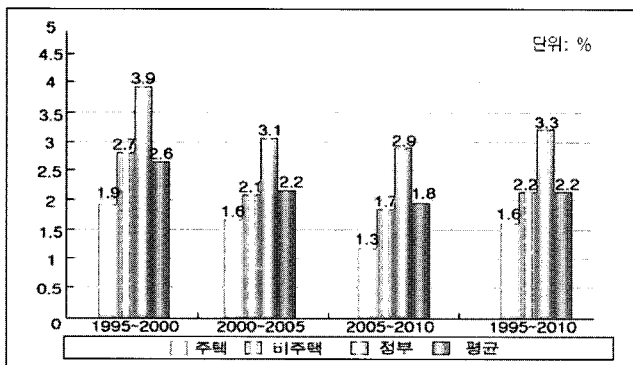


그림 3. 일본 리모델링 건설시장의 비중의 예상 성장률, 1995

2.3.2 우리나라 리모델링 전망

우리나라 리모델링 시장은 최근 비주택부문 위주의 성장을 보여 왔다. 그러나 최근 주택법 개정과 관련하여 점차 주택부문 리모델링으로 중심이 이동할 것으로 예상된다. 그러나 일본과 마찬가지로

가지로 주택부문의 리모델링 시장의 활성화는 2010년에 되어야만 크게 활기를 띠 것으로 분석된다. 리모델링 시장 전망에 대해서는 건설산업연구원 등의 자료에 따르면 리모델링 시장의 규모는 1995년부터 약 7조원의 시장이 형성되어 2001년에는 10조 5천억원 내외의 시장이 형성된 것으로 추정하고 있다. 2005년에는 14조 3천억원의 시장이 형성되어 전체 건설투자의 14%대를 차지할 것으로 전망하고 있다. 그리고 2010년쯤에는 전체 건설시장의 20% 대로 비중을 높여갈 것으로 전망된다.

표 2. 시기별 리모델링 시장 성장 전망

구분	특 징	전체시장에 대한 리모델링 비중
2000년	-비주택중심의 리모델링 시장 성장	8 ~ 10 %
2010년	-주택부문 리모델링(특히 아파트 부문) 활성화 시작	15 ~ 20 %
2020년	-전체 리모델링 시장의 성장을 주택부문 리모델링이 주도	25 ~ 30 %
2025년 이후	-서구 국가와 비슷한 수준의 리모델링 시장이 건설시장에서 최대시장으로서의 위치 확보	30 % 이상

3. 리모델링 추진현황 및 효과

3.1 주요 리모델링 및 재건축 아파트 현황

주요 리모델링 및 재건축 아파트 현황은 <표 3> 및 <표 4>에 나타내었다.

표 3. 리모델링 현황

아파트명	규모	리모델링 내용	시공사
방배동 공간	31~51평형 /216가구	- 면적 5 ~ 7평 확장 - 헬스클럽, 골프연습장 신축	쌍용건설
이촌동 로얄맨션	48,58평형 /80가구	- 수영장 → 주차장 변경 - 설비 및 마감재 교체	대림산업
압구정동 현대5차	35평형 /224가구	- 51평형으로 증축 - 마감재 교체	삼성물산

※ 마감재나 설비교체 같은 단순 개조에서 벗어나 세대별 증축, 주차장 확충, 부대시설 설치 등 범위가 넓어지고 있음.

표 4. 주요 재건축 아파트 현황

아파트명	평형	준공연도	비고
송파구 잠실 주공1,2,3,4단지	15 ~ 17	1975년	- 사업승인득 (2,3,4단지)
강남구 고덕 주공1,2단지	11 ~ 18	1983년	- 조합결성
강동구 둔촌 주공1,2,4단지	16 ~ 25	1980년	
광명 하안주공 본2단지	11 ~ 17	1981년	

3.2 현황 분석

3.2.1 단지

주요 재건축 아파트 단지의 특징은 용적률 150% 미만의 저밀도이고, 리모델링 아파트의 경우는 용적률이 200% 이상이 대부분이다. 재건축 아파트의 경우 정부의 재건축 아파트 규제강화 이전에 사업승인을 받은 것으로 최근에는 재건축 사업승인이 어려운 상황이다.

3.2.2 평형

재건축 아파트의 대부분 평형은 20평형대 미만의 소형 아파트로서 20년이 지나 내부공간이 협소하고 생활하기 불편한 점이 많으나 최근 리모델링 추진 아파트의 경우 중대형 아파트들이 대부분으로서 내부공간의 일부 개조에 따라 큰 불편 없이 사용할 수 있다.

3.3 리모델링과 재건축의 경제성 비교

표 5. 리모델링 재건축의 경제성 비교의 전제조건

비교 사례 선정 조건	법적 허용 용적률 250%를 기준으로 하여 중밀도 (170% ~ 220%)의 아파트 단지 선정 · 저밀도 아파트 단지(150% 이하)의 경우 : 재건축이 절대 유리 · 고밀도 아파트 단지(220% 이상)의 경우 : 리모델링 절대 유리
비교 대상	· 서울시 서초구 소재 ○○○아파트 · 건축 연한 : 22년 · 현 용적률 : 178%

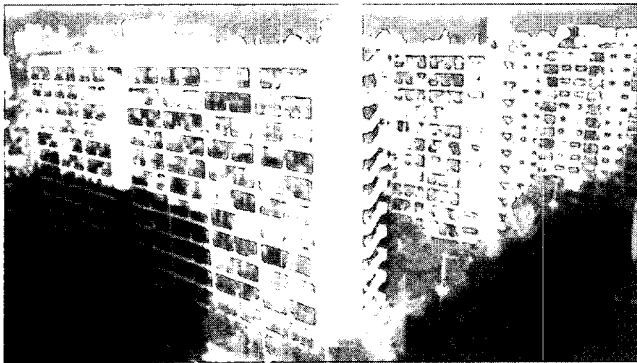


그림 4. 리모델링전 단지 전경

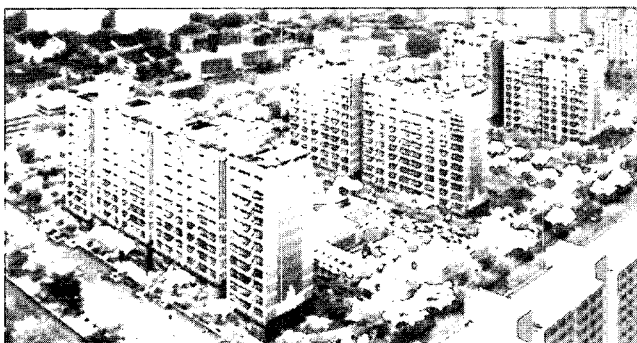


그림 5. 리모델링 후 단지 조감도

표 6. 산출근거

간접투자	리모델링	현 아파트 시세
	재건축	대지지분율에 따라 취득하는 지분금액
직접투자	리모델링	리모델링 건축비용
	재건축	동일 평형 입주 시 추가 건축비용 분담금
회수		리모델링 및 재건축 후 예상 아파트 시세
경제성		리모델링/재건축으로 취득한 재산가치 - (현아파트 시세 + 세대당 건축비용 분담금)

표 7. 리모델링(34평형만 6평 증축, 복도식 → 계단식)

구분	투자 (A)		회수 (B)	대비 (C)	직접투자 대비 경제성(D)	
34평형	간접투자	현시세	45,000	61,200	7,700	91%
	직접투자	분담금	8,500			
	투자비계		53,500			
46평형	간접투자	현시세	67,000	82,800	4,300	37%
	직접투자	분담금	11,500			
	투자비계		78,500			
57평형	간접투자	현시세	80,000	102,600	8,350	59%
	직접투자	분담금	14,250			
	투자비계		94,250			
60평형	간접투자	현시세	85,000	108,000	8,000	53%
	직접투자	분담금	15,000			
	투자비계		100,000			

주) 대비(C) = 회수(B) - 투자(A)

표 8. 재건축(용적률 적용: 178% → 250%)

구분	투자 (A)		회수 (B)	대비 (C)	직접투자 대비 경제성(D)	
34평형	간접투자	지분금액	29,690	54,400	6,250	34%
	직접투자	분담금	18,460			
	투자비계		48,150			
46평형	간접투자	지분금액	40,170	71,300	8,450	25%
	직접투자	분담금	24,980			
	투자비계		65,150			
57평형	간접투자	지분금액	49,770	96,900	16,180	52%
	직접투자	분담금	30,950			
	투자비계		80,720			
60평형	간접투자	지분금액	52,400	102,000	17,010	52%
	직접투자	분담금	32,590			
	투자비계		84,990			

주) 대비(C) = 회수(B) - 투자(A)

상기의 리모델링과 재건축의 경제성 비교표에서는 재건축과 리모델링과의 경제성이 비슷한 것으로 나타난다. 비교 대상 아파트의 평형이 중대형이어서 증축의 34평형을 제외하고는 증축을 하지 않은 경우인데 만약 평형 구성이 중소형이라서 증축이 필요할 경우라든지 용적률이 비교대상의 단지보다 높아 재건축의 경제성이 떨어지는 아파트의 경우 리모델링의 경제성은 상대적으로 높아진다.

이밖에도 리모델링의 공사기간이 재건축에 공사기간에 비하면

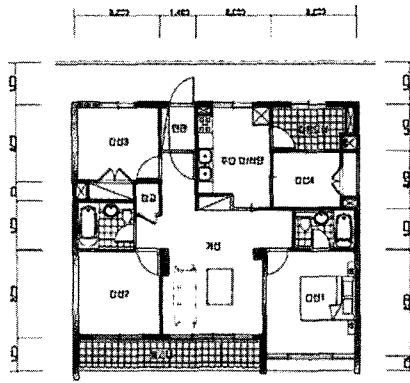


그림 6. 리모델링전 평면도 34평

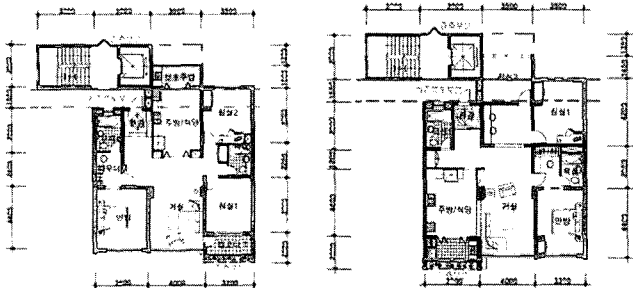


그림 7. 리모델링 개념도, 대안 1

그림 8. 리모델링 개념도, 대안 2

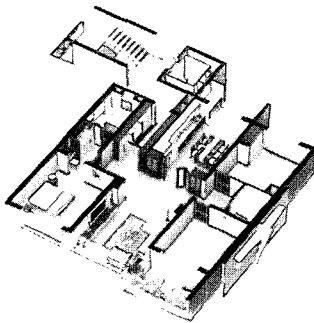


그림 9. 리모델링, 대안 1

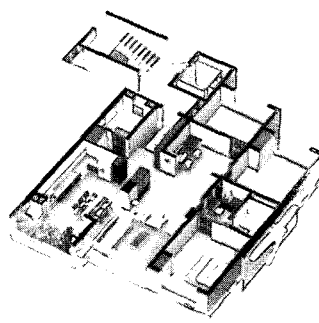


그림 10. 리모델링, 대안 2

절반 정도밖에 소요되지 않기 때문에 리모델링은 재건축보다 이
 자비용 절감뿐 아니라 재산권 행사 등에 있어서 유리하다.

향후 시세에서 리모델링이 재건축보다 높은 것은 리모델링이나
 재건축 후 아파트의 질적 차이는 거의 나지 않는 반면 대지지분
 이 리모델링이 높기 때문이다.

서울시의 경우 1990년대 이후 건축된 아파트의 경우 대부분
 사례대상보다 용적률이 높기 때문에 정부의 재건축 억제정책에
 따라 용적률이 강화된 점을 감안하면 향후 리모델링의 수요는 늘
 어날 것으로 사료된다.

4. 결 론

4.1 도시 경제적/공간적 측면

도시는 인간의 삶을 담은 용기로서 유기체적으로 변해 왔다.
 내부적으로는 기반요소(도로 등)와 충전요소(건물 등)간의 적절
 한 조화가 필요하다. 잠실 주공아파트를 비롯한 저층/소형 노후
 아파트의 경우 최초 건축 당시와 현재의 도시공간상의 위상변화
 가 두드러지고 도시의 적정 공간밀도에 미달하는 아파트 단지의
 경우 토지자원의 효율적 운용이라는 측면에서 볼 때 재건축이 바
 람직하다. 그러나 도시공간상의 위상에 큰 변화가 없고 무리하게
 재건축을 추진할 경우 기존의 인프라(도로, 상하수도, 교통, 교육
 등)의 과부하등 예상되는 지역의 아파트의 경우는 리모델링으로
 유도하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

4.2 환경 및 자원적 측면

건축물의 내구연한을 감안할 때 재건축은 자원적 낭비이자 용
 적률의 증가에 따른 외부공간의 훼손 등 친환경이지 못한 측면이
 있다. 또한 재건축은 리모델링에 비해 공사기간이 길어 공사기간
 동안의 비산먼지, 소음 등으로 인근 주민들의 불편을 상대적으로
 많이 초래하는 경향이 있다.

4.3 사회문제적 측면

최근 몇 년간 강남을 중심으로 아파트 가격 상승은 재건축 아
 파트가 주도를 하였는데 문제는 그 상승폭이 너무 크고 거품이
 있다는 것이다. 당연히 신축주택의 분양가의 과도한 급등을 야기
 시키는 등 주택시장을 교란시키는 역할을 해왔다. 정부에서 재건
 축을 규제하는 가장 큰 이유가 여기에 있는 것이다.

이상의 사항들을 고려할 때 향후 리모델링 및 재건축사업은 지
 역의 특성을 고려하여 선별적으로 사업이 이루어 져야 하겠지만,
 공간적으로 도심의 과밀 해소, 사회적으로 부동산시장의 질서 유
 지, 환경적으로 지속가능하고 건전한 개발을 위해서는 양적 팽창
 위주의 재건축보다는 리모델링 중심의 질적 개선방향이 바람직할
 것으로 사료된다. □