

공동주택 리모델링 현황과 과제

공동주택 리모델링 사업의 진행 현황 및 향후 과제



신 민 수
(포스코건설 리모델링사업그룹 부장)

도시는 인간의 삶을 담는 용기로서 살아있는 유기체에 비유된다. 이렇듯 도시공간은 나름대로의 Context를 형성하면서 발생하여 성장, 성숙해 나간다. 서울을 비롯 우리나라 대도시의 경우 과거 고도성장의 혼돈의 시기를 지나 이제는 도시공간의 무분별한 확산을 막고 생태적으로 건전하고 지속가능한 개발을 추구하는 21세기 새로운 건축문화를 모색하고 창출해야 하는 시기가 하겠다. 이에 최근 주목받는 리모델링은 시기적으로 매우 바람직하며 서구 선진 국가처럼 우리도 우리의 도시공간에 적합한 리모델링의 올바른 체계와 바탕을 정립해야 할 중요한 시점이라 하겠다.

또한 지구 온난화로 인한 환경 문제 및 자원 고갈 위기가 심화됨에 따라 저탄소 녹색성장이 화두로 대두되는 것은 주지의 사실이다. 선진국을 중심으로 녹색성장에 대한 관심이 지속적으로 확산되고 있는 실정이며, 우리나라도 경제

성장과 환경보호를 동시에 추진하는 새로운 패러다임을 위하여, 정부주요 정책으로 '저탄소 녹색성장'을 제시하고 녹색성장 기본법과 같은 관련 법규를 제정하는 등 친환경 정책을 펼치고 있다.

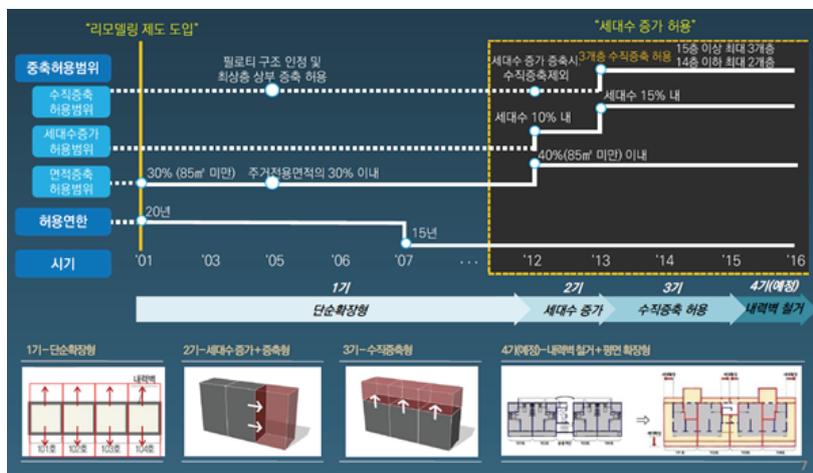
건설 분야에서도 각종 탄소 저감 계획 등을 의무적으로 수립하는 등 저탄소 녹색성장을 위한 제도 정비와 각종 친환경 기술개발을 추진해 오고 있다. 하지만 정부가 주장하는 '저탄소 녹색성장'은 신축건물에 치중되고 있는 측면이 있는데, 온실가스 감축 등 친환경을 위해서는 우선적으로 기존건축물의 효율적인 보전과 관리가 먼저 선행되어야만 한다.

이러한 측면에서 리모델링사업은 우리의 도시공간에 적합한 환경개선체계를 정립할 수 있는 방안으로서 친환경 건축사업의 기본이라고도 볼 수 있을 것이다. 무분별하게

[표 1] 공동주택 리모델링 주요 준공사례

| | 단 지 명 | 최초 준공 | 규모/세대수 | 구조형식(전) | 리모델링 준공 | 비고 |
|----|----------------------|-------|-------------------|-----------|----------|-----------------|
| 1 | 마포 용강 (주택공사) | 1971 | 5층/60 | 라멘조/계단식 | 2003. 07 | 시범사업 |
| 2 | 대림 아크빌 (압구정 현대사원) | 1978 | 14층/56 | 라멘조/중복도 | 2004. 02 | 세대통합형 |
| 3 | 이촌 로얄맨션 | 1971 | 12층/82 | 라멘조/계단식 | 2005. 12 | 건축허가 |
| 4 | 래미안방배에버뉴 (방배 삼호 14동) | 1977 | 12층/96 | 라멘조/계단식 | 2005. 09 | 주택조합 |
| 5 | 방배 쌍용에가클래식 (방배 궁전) | 1977 | 12층/216 | 라멘조/계단+복도 | 2007. 01 | 최초 단지형/지하주차장 신설 |
| 6 | 위브트레지움 (이촌 수정) | 1976 | 12층(13)/84 | 라멘조/편복도 | 2008. 09 | 피로티 |
| 7 | 당산 쌍용에가 (당산 평화) | 1978 | 12층(13)/284 | 라멘조/편복식 | 2010. 07 | 피로티/지하2층 주차장 |
| 8 | 도곡 쌍용에가 (도곡 동신) | 1978 | 12층(13)/384 | 라멘조/편복도 | 2011. 06 | 피로티 |
| 9 | 밤섬 쌍용에가 (마포 호수) | 1990 | 10층(12)/90 | 벽식/편복도 | 2012. 12 | 피로티 2개층 |
| 10 | 위커킬 푸르지오(광장 일신) | 1987 | 10층(11)/200 | 벽식/편복도 | 2013. 07 | 피로티 |
| 11 | 청담 래미안로이뷰 (청담 두산) | 1989 | 15층(16)/177 | 벽식/계단식 | 2014. 01 | 피로티 |
| 12 | 래미안대치하이스턴 (대치우성2차) | 1989 | 10~15층(11~16)/354 | 벽식/계단식 | 2014. 02 | 피로티 |
| 13 | 청담 아이파크 (청담 청구) | 1993 | 18층(19)/108 | 벽식/계단식 | 2014. 02 | 피로티 |

공동주택 리모델링 현황과 과제



▲ [그림 1] 서울시 리모델링 자료

기존건축물을 모두 철거하고 새롭게 친환경건축물을 만드는 것이 어떻게 녹색성장사업이라고 할 수 있는 것인지 의문일수 밖에 없다.

리모델링은 쓸데없는 자원낭비를 줄인다는 점에서 어떤 건축행위와 비교해서도 훨씬 녹색성장 지향적인 사업으로, 단적인 예로 재건축 대비 폐기물을 90% 저감된다는 연구보고서가 있을 정도로 효과가 크다. 이처럼 리모델링 사업을 통해서 신축대비 적은 비용으로 에너지절감 건축물로 탈바꿈되어 녹색성장을 실현하고 주거환경 개선을 통해 삶의 질을 높임은 물론 일자리 창출과 국가의 미래 성장동력에 기여할 수 있을 것이다.

하지만 현재까지의 공동주택 리모델링사업의 현황은 이를 뒷받침하기에는 너무나 초라한 상황이 아닐 수 없다. 우리나라 공동주택 리모델링사업이 시작된지 이미 15년의 시간이 지나가고 있지만 많은 추진단지에 비해서 준공된 단지는 10여개 단지 정도로 미미한 수준에 그치고 있다.

2001년 건축법에서 리모델링에 대한 정의와 리모델링시 건축기준 완화 등이 법으로 처음 도입되었고, 이를 바탕으로 정부는 마포 용강아파트를 시범사업으로 삼아 공동주택리모델링을 시행하게 되었다. 이후 2003년 주택법상 리모델링 주택조합의 개념이 만들어지면서 방배동 삼호아파트, 궁전아파트가 별도의 증축범위 기준 없이도 조합을 설립하고 공사가 이루어지게 된다. 특히 궁전아파트는 단지규모로는 최초로 된 사례로 약 30% 가까운 세대면적 증축, 지하주차장 신설 등 본격적인 공동주택 리모델링의 장을 열게 되었다.

이후 정부에서 증축범위에 대한 기준이 논의되면서 상당기간 사업추진이 정체되었고 결국 우여곡절 끝에 2005년

전용면적의 30%이내로 확정되고, 하부층을 필로티로 하는 경우 상층부 증축이 허용되면서 다시 한번 활성화의 계기가 열려 이촌 수정아파트, 당산 평화아파트, 도곡 동신아파트가 1개층 수직증축, 지하2개층 주차장 신설, 내진설계 등이 적용되는 등 리모델링을 통해 새롭게 변모되었다.

이러한 단지들의사업 진행이 이어서 기동식아파트가 아닌 벽식아파트들의 사례도 나오게도 된다. 최초 벽식아파트 리모델링이며 2개층 수직 증축 사례인 마포 호수아파트를 비롯해 광장 일신아파트, 청담 두산아파트, 대치 우성 2차아파트, 청담 청구아파트가 2014년초까지 준공되어 현재에 이르고 있다.

하지만 이러한 준공사례 이면에는 수많은 단지들이 리모델링을 추진하다가 지연되거나, 중단되어지는 상황이 발생되었다. 조합설립 이후에도 추진이 안되었던 30여개 단지를 비롯해 총 추진단지가 100여개에 이를 정도이다. 이러한 배경에는 부동산 경기 등 경제적인 요인도 있겠으나, 제도적 요인과 국민의식적인 요인도 크다고 여겨진다.

앞서 언급한 증축범위한도에 대한 제약 및 지원을 비롯해, 주택법상 15년경과시 증축리모델링이 가능하도록 변경되었음에도, 리모델링 심의시 적용받는 건축법은 해당조항 개정이 19개월후에나 이루어 지는 등 사업추진의 흐름을 끊는 요인들이 있었다. 또한 스프링클러의무화 등 리모델링의 특수성을 고려하지 않은 규제도 시장 확대를 방해하게 되었다. 더불어 재건축에 대한 일관성 없는 정책이 변할 때마다 현실적으로 리모델링사업은 큰 영향을 받게 되어 새로운 사업방식으로서 안정적인 정착이 어려웠다. 리모델링을 재건축의 대안으로만 인식하는 점은 현재도 리모델링사업 활성화의 걸림돌이 아닐 수 없다고 생각된다.

공동주택 리모델링 현황과 과제

[표 2] 최근 공동주택 리모델링 주요 추진 단지

| 단 지 명 | 규모/현재세대수 | 추진 단계 | 시공사 |
|-------------|--------------------|-----------|-------|
| 분당 매화마을1단지 | 15~20층(18~22)/562 | 안전진단 완료 | 포스코 |
| 개포 대정아파트 | 13~15층(18)/822 | 도시계획심의 준비 | 포스코 |
| 신정 쌍용아파트 | 15층(18)/270 | 건축심의 진행중 | 포스코 |
| 평촌 목련3단지 | 14~20층(23)/902 | 안전진단 진행중 | 금호/쌍용 |
| 송파 성리아파트 | 15층(18)/298 | 안전진단 진행중 | 포스코 |
| 이촌 현대아파트 | 12,15층/653 | 행위허가 준비중 | 포스코 |
| 양재 우성아파트 | 15층(18)/150 | 건축심의 준비중 | GS |
| 개포 우성9차아파트 | 15층(16)/232 | 건축심의 완료 | 포스코 |
| 대치 선경3차아파트 | 9층(11)/54 | 안전진단 진행중 | 금호 |
| 오금 아남아파트 | 15층(16)/299 | 건축심의 완료 | 쌍용 |
| 평촌 목련2단지 | 15층(18)/934 | 안전진단 진행중 | 쌍용 |
| 분당 무지개4단지 | 15~25층(18~28)/563 | 안전진단 진행중 | 포스코 |
| 수원 동신1차 아파트 | 15층(18)/1548 | 안전진단 예정 | 쌍용 |
| 둔촌 프라자아파트 | 15층(18)/354 | 조합설립 완료 | 대림 |
| 개포 대치2단지 | 15층(18)/1753 | 안전진단 예정 | 대림/현산 |
| 분당 한솔5단지 | 15~25층(18~28)/1158 | 안전진단 완료 | - |
| 분당 느티3단지 | 10~25층(12~28)/770 | 안전진단 완료 | - |
| 분당 느티4단지 | 10~25층(12~28)/1007 | 안전진단 완료 | - |
| 잠원 한신로얄아파트 | 13층(15)/208 | 안전진단 완료 | - |
| 둔촌 현대1차아파트 | 11~14층(12~15)/498 | 조합설립 완료 | - |
| 응봉 대림1차아파트 | 15층(18)/855 | 조합설립 완료 | - |

이러한 상황에서 정부는 리모델링사업의 활성화하기 위해서 2012년 세대수증가(10%)를 허용했고, 2014년 수직증축 허용, 세대수증가 확대(15%) 하는 등 사업성 증대를 꾀할 수 있도록 함으로서 추진단지들이 다시 증가될 수 있는 환경을 마련되게 된다. 이에 제도 개선이후 분당 매화마을 1단지가 수직증축 리모델링을 추진하는 것을 비롯해 여러 단지들이 사업을 추진하고 있는 중이다. 특히 분당지역은 성남시의 지원아래 추진이 활성화되고 있다.

성남시에서는 시범단지를 신청받아 계획설계비용 및 컨설팅비용의 무상지원을 통해 조합을 설립할 수 있도록 해주고 있으며, 조합인가 이후에도 안전관련비용을 무상지원하고, 사업추진비용도 기금을 조성하여 융자지원해주는 등 사업을 진행할 수 있도록 하고 있다. 이러한 점은 2012년 조합설립이후시공사를 선정할 수 있도록 변경된 이후 신규 조합설립 사례가 확연히 줄어든 현 상황에서 정부당국 및 각 지자체들이 생각해 볼 만한 대목일 것이다.

그럼에도 불구하고 현재 리모델링시장 활성화는 여의치 않은 상황이다. 최근까지의 세대간 내력벽 철거 논란을 비롯해 수직증축이 허용되면서 안전관련 절차나 비용이 과다해진 점, 세대수 증가에 따른 리모델링기본계획 수립이 지연되고 있는 점, 안전성 검토기관의 국한 등 아직까지도 정비되지 않고, 정착되지 못한 제도 환경이 사업추진을 저해하고 있다.

리모델링사업의 정착과 활성화를 위해서는 사업추진절차에 대한 간소화와 필요없는 규제와 의무를 과감히 완화하고, 리모델링만의 법체계를 구축할 필요가 있다. 또한, 취득등록세, 부가세, 재산세, 양도세 등의 세제와 금융지원 부

분에서도 리모델링사업의 특수성을 감안한 혜택을 주는 것도 필요하다. 정부의 이러한 적극적인 제도보완과 지원정책과 더불어 주거환경개선사업으로의 리모델링에 대한 국민적인 의식이 확산된다면 리모델링사업은 정착되고 활성화되어 성공적인 친환경 녹색성장의 일익을 담당할 수 있게 되길 기대한다.

전국적으로 15년이상 경과된 노후 아파트는 2015년말 기준 510만여 세대에 이른다.(아래 표 참조) 이에 반해 리모델링 준공 및 추진중인 단지를 모두 합쳐도 1.6만여 세대에 불과한 실정이다. 이는 리모델링사업이 아직까지 건설분야의 일익을 담당하지 못하고 있음은 물론 지역적으로 제약이 있고, 다양한 리모델링사업중 일부방식에만 국한되고 있다는 사실을 반증하고 있다고 볼 수 있을 것이다.

[표 3] 15년 경과 공동주택 추이

□ 15년 경과된 공동주택 현황

(15. 12.31 기준)

| 구분 | 동수 | 호수 | | | |
|-----|---------|-----------|-----------|---------|---------|
| | | 계 | 아파트 | 다세대 | 연립주택 |
| 전국 | 205,211 | 6,323,497 | 5,110,825 | 798,099 | 414,573 |
| 수도권 | 122,837 | 3,165,902 | 2,356,501 | 581,045 | 228,356 |
| 서울 | 53,552 | 1,249,102 | 906,437 | 225,034 | 117,631 |
| 경기 | 49,849 | 1,457,565 | 1,131,391 | 231,979 | 94,195 |
| 인천 | 19,436 | 459,235 | 318,673 | 124,032 | 16,530 |
| 지방 | 82,374 | 3,157,595 | 2,754,324 | 217,054 | 186,217 |

□ 5개 신도시 15년 이상 경과한 아파트 현황

(15. 12. 31 기준)

| 구분 | 합계 | 분당 | 일산 | 평촌 | 산본 | 중동 |
|-----|---------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 세대수 | 294,934 | 87,378 | 63,992 | 58,141 | 44,115 | 41,308 |
| 동수 | 2,806 | 558 | 871 | 675 | 415 | 287 |
| 단지수 | 472 | 73 | 124 | 173 | 58 | 44 |

공동주택 리모델링 현황과 과제

아울러 노후 공동주택을 정비를 위해 리모델링이 도입된 후 일부 사회적인 논란이 있었던 것은 현재 진행된 리모델링이 증축 및 세대수증가형리모델링에 국한되어, 주거환경 개선에 우선하여 개발이익을 중요시하는 방식이었기 때문이다. 이러한 방식은 노후 공동주택 정비라는 정책적 과제를 정부의 부담없이 민간에서 진행된다는 점이 있지만 본질적으로 주택정책 차원의한계가 있을 수 밖에 없다. 따라서 이미 진행되고 있는 방식은 과감하게 활성화되도록 유도하는 한편, 이러한 과제를 해결할 수 있도록 다양한 사업유형 제시와 제도적 뒷받침을 통해 전체 리모델링 시장이 안정적으로 성장되도록 할 필요가 있다.

특히 지역적 여건 등으로 인하여 재건축은 물론 리모델링 사업조차 사업성이 나오지 않는 단지들에 대한 해법도 필요하다고 본다. 지방은 말할 것도 없고, 서울의 외곽지역이나 분당, 평촌을 제외한 나머지 1기신도시 등 수도권외의 아파트조차도 현재의 방식으로는 리모델링 수익성을 갖추기가 쉽지 않은 경우가 더 많은 것이 현실이다.

더욱이 2000년대 이후 완공된 아파트들이 리모델링 연한이 도래하기 시작하고 있는 상황에서 리모델링사업에 대한 다각화를 생각해 보지 않을 수 없는데, 이들 단지는 그 전까지의 단지들과는 여러가지 상황이 다르다. 주차공간이 상대적으로 여유가 있으며, 세대평면도 현재와 크게 다르지 않으며, 내진설계까지 적용되어 있다. 다만 소형평형의 경우 면적증가 욕구가 있으며, 각종 전기, 설비 시스템이 조금 낙후되고, 커뮤니티 등 최근 유행과다소 벗어나있다는 점이 있을 뿐이다. 이러한 단지들에 대한 리모델링사업의 접근방식은 다를 수 밖에 없다.

우리보다 앞선 선진국의 리모델링은 전면 철거보다는 부분적 개선, 재생, 복원 등의 방식으로 진행되고 있다. 추진 방식은 상황에 따라 상이하지만, 노후한 건물을 전면 철거하고 재건축하기보다는 리모델링을 통해 부분적으로 개선하는 것이 보통이다. 그리고 이에 대한 정부 지원은 저소득층 아파트 주민의 주거수준 유지와 친환경 에너지절약 유도 차원에서 이루어지고 있다. 하지만 공공 임대주택 위주의 선진국의 공동주택에 비해 우리나라의 공동주택은 대표적인 주거 유형이라는 점에서 보다적극적인 정책적 고려가 반드시 필요하다.

리모델링도 매우 다양한 방식이 있을 수 있다는 점을 전제로, 최소한의 투자로 주거성능을 개선하여 삶의 불편함을 해소할 수 있도록 광범위한 연구와 정책지원이 있어야 한다.

리모델링의 한가지 방식으로서 맞춤형리모델링은 사업성에 기반한 정비 방식이 아니므로 비용이 핵심 문제이며, 이에 대한 검토가 필수적이다. 비용 측면에서 통상적인 증축 리모델링 추진이 어려운단지의 주거성능 향상을 시킬 수 있는 한가지 방안으로, 세대수증가를 수반한 맞춤형 리모델링을 기반으로 현행 증축범위내 세대수 증가비율 확대 등도 고려해 볼 필요가 있다. 즉 현재 전용면적 증축 범위내에서 기존 세대의 증축은 최소화 하고, 증축가능 면적을 최대한 활용하여 현행 기준인 15%를 초과하여 세대를 증가시킬 수 있도록 하면 사업성이 높아져 리모델링이 가능한 대상 단지가 확대될 수 있다. 다만 이는 현재의 배치나 설계상 세대수 증가가 가능할 경우에 한정된다는 측면이 있다.

그리고 맞춤형 리모델링에 대한 정책적 배려가 병행되어야만 한다. 사업성이 확보되지 않는 단지들을 지속적으로 사업의 수익성을 높여주는 방식으로 접근하는 것은 제한적일 수 밖에 없기 때문이다. 맞춤형리모델링으로 수요를 유도하는 정책이 필요하며, 그 방안은 공공성의 확보를 전제로 한 정책적 재정 지원의 확대가 필요하다. 세계적으로 유래없는 아파트 위주의 주거환경을 가지고 있으며 빠른 속도로 노후화되고 있는 상황에서 향후 노후 공동주택의 유지관리, 리모델링, 재건축 등 순차적 접근에 대한 장기적이고 큰 틀의 정책지원이 필수적이라는 인식이 요구된다.

이렇듯 다방면의 연구와 노력들이 어우러지는 가운데 정부의 적극적인 제도보완과 지원정책이 이루어지고 주거환경개선으로의 리모델링에 대한 국민적인 의식이 정착된다면 리모델링사업은 보다 발전적으로 새로운 건축문화로 자리매김할 수 있을 것이며 현실적으로는 수요공급의 원칙에 근거한 선순환적 주택시장을 형성하면서 궁극적으로 도시과밀을 억제하고 환경친화적인 도시공간을 만들어 나가는 효과도 얻게 될 것으로 기대해 본다.