

## 소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안

김은희 부연구위원, 이여경 부연구위원

### 요약

- 「공동주택관리법」 제34조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 제외되는 300세대 미만의 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 소규모 공동주택의 노후화로 국민안전 위협, 거주환경 불량, 지역슬럼화 문제가 가중되고 있는 실정
- 이러한 소규모 공동주택 건물 동수는 293,044동으로 우리나라 전체 공동주택 396,076동의 약 74%를 차지하는 것으로 나타나, 주택성능 개선 및 체계적인 관리방안 마련이 시급한 상황
- 국토교통부의 주거실태조사 분석 결과를 토대로 소규모 공동주택의 물리적 상태, 거주환경 및 거주자의 요구사항 등을 반영한 리모델링 활성화 방안을 제시

### 정책제안

- 소규모 공동주택 유지·관리 점검 및 안전진단 지원, 리모델링 사업기획 컨설팅 및 설계, 감리 지원체계 구축 등 소규모 공동주택의 지속적 관리, 안전성 확보를 위한 지원 프로그램 개발
- 중소규모 설계사, 건설사의 리모델링 사업참여 확대를 위한 MOU 체결 및 인센티브 제도 도입 등 소규모 공동주택 리모델링 시장 활성화를 위한 연관 산업 육성
- 장기수선계획 방법 및 범위 설정, 사업추진 권한 주체 지정 등 소규모 공동주택 유지·관리 및 리모델링 사업추진 기반 마련을 위한 「공동주택관리법」 개선

## 1 소규모 공동주택 리모델링의 필요성

- 건축행정시스템(세움터)과 공동주택관리정보시스템(K-apt)의 2015년 통계자료에 따르면 우리나라 소규모 공동주택 건물 동수는 293,044동으로 전체 공동주택 건물 동수 396,076동의 약 74%를 차지
- 법적 리모델링 연한에 이른 소규모 공동주택 수가 증가하고 있으며 25년 이상의 노후 공동주택 비중도 높아지고 있음
  - 가구수를 기준으로 전체 연립주택과 다세대주택 1,732,062호 중 15년이 경과한 공동주택은 897,917호로 전체의 약 51.8%이며, 25년 이상 경과한 주택도 24% 이상
  - 가구주가 건축물의 준공연도를 모르는 경우도 34.8%로 나타나 실제 노후 주택의 비중은 더 클 것으로 예측<sup>1)</sup>
- 노후 공동주택의 증가로 급배수 등 위생문제, 층간소음, 주차장 부족, 편의시설 등 생활환경 문제와 구조 및 화재위험 문제도 제기되며 슬럼화로 인한 우범 및 도시경관 저해 문제도 상존
- 특히 최근 잦아진 지진발생과 관련하여 내진설계기준을 적용하지 않은 주택의 안전성 담보가 더욱 어려운 실정
  - 내진설계기준 적용 시점인 1988년 이전과, 3층 이하 건축물 전체에 대한 내진설계기준 적용 시점인 2005년 이전에 건축된 소규모 공동주택의 경우 이를 반영하지 못하거나 보강처리가 이루어지지 않았을 가능성이 클 것으로 예측<sup>2)</sup>
- 증가하는 노후 소규모 공동주택의 건축물 성능 개선을 통한 국민 주거복지 향상 및 안전성을 제고하고, 도시공간 환경 개선을 위한 리모델링 활성화가 필요한 시점
  - 장기수선충당금 등 제도적인 관리수단이 부재한 소규모 공동주택의 경우 자력에 의한 건축물 성능 개선에 한계가 있으므로, 정책적 지원 및 산업환경 개선을 통한 소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안 마련 필요

1) 현재 공동주택 유형별 동수기준 노후도 통계자료는 부재하고, 주거실태조사의 가구단위 현황만 파악이 가능함. 제시한 값은 2014년 주거실태조사 통계표의 1999년(15년), 1984년(25년) 기준 연립주택과 다세대주택의 가구수에 해당함  
 2) 내진설계의 법적 적용기준이 6층에서 3층으로 변경된 시점(2005.7.18.)을 기준으로, 그 이전에 건축된 연립주택 및 다세대주택은 전체의 약 55%에 이르며, 확인 불가한 주택을 고려하면 그 수치는 이를 훨씬 상회할 것으로 추정

## 2 소규모 공동주택의 범위 및 주거실태

### ■ 소규모 공동주택의 범위

- 소규모 공동주택은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 않는 공동주택
  - 의무관리대상 공동주택이란 「공동주택관리법 시행령」 제2조 등에 따라 ‘300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함) 공동주택, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물’
  - 소규모 공동주택이란 「공동주택관리법」 제34조, 지자체 조례 등에 따라 의무관리대상에서 제외되는 공동주택이며 연립주택·다세대주택·소규모 아파트 등이 해당됨<sup>3)</sup>

#### ◆ 「공동주택관리법」 제34조(소규모 공동주택의 안전관리)

지방자치단체의 장은 의무관리대상에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

#### ◆ 「공동주택관리법 시행령」 제2조(주택관리업자 등에 의한 의무관리대상 공동주택의 범위)

법 제2조제1항에서 “대통령령이 정하는 공동주택”이라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물과 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반에게 분양되는 시설은 제외한다. 이하 같다)을 말한다. <개정 2007.11.30, 2008.10.29>

1. 300세대 이상의 공동주택
2. 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택
3. 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택
4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물

#### ◆ 소규모 공동주택 관리지원에 관한 조례<sup>3)</sup>

##### • 연천군

제2조(용어의 정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “소규모 공동주택”이란 「주택법 시행령」 제48조에 따른 의무관리대상을 제외한 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 말한다.

### ■ 소규모 공동주택 주거실태<sup>4)</sup>

- 국토교통부에서 시행한 2014년 주거실태조사(일반가구)에 따르면, 우리나라 전체 가구수는 17,999,283가구로 단독주택을 포함하는 전체 주택가구수의 59.2%(아파트 49.6%, 연립+다세대주택 9.6%)를 차지함

3) 연천군 등 15개 지자체에서 시행

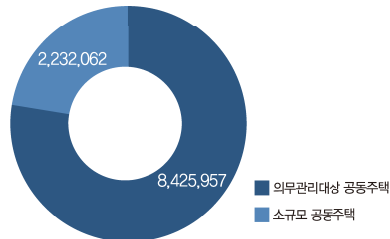
4) 국토교통부는 2년마다 주거실태조사를 실시하고 정보를 공개함(<https://www.hnuri.go.kr>). 2016년 본 브리프 작성 근거 연구인 '소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안' 수행 당시에는 2014년 실태조사가 최근 자료였으나 2017년 현재 2016년 실태조사결과가 공개됨. 2014년과 2016년도 주거유형비중을 비교하면 큰 변동은 없으나 단독주택과 아파트의 비중이 줄고 연립주택과 다세대주택의 비중이 증가한 것으로 나타남

주택 유형별 소규모 공동주택 분포

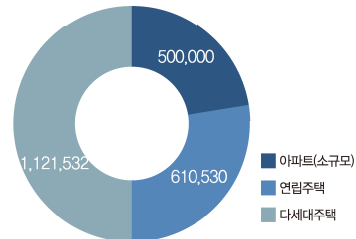
단위 (가구,%)

단위	전국	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	주택 이외의 거처
가구수	17,999,283	6,754,694	8,925,957	610,530	1,121,532	186,539	400,031
비율	100.0	37.5	49.6	3.4	6.2	1.0	2.2

- 이 중 법적 개념의 소규모 공동주택에 해당하는 아파트가 약 500,000가구로 전체 소규모 공동주택의 약 22%를 차지하고, 연립주택이 610,530가구로 27%, 다세대주택이 1,121,532가구로 51%를 차지함

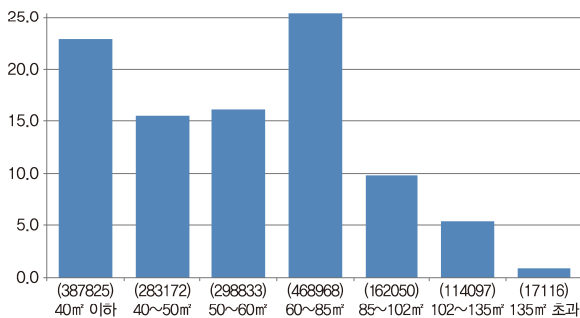


소규모 공동주택 가구수

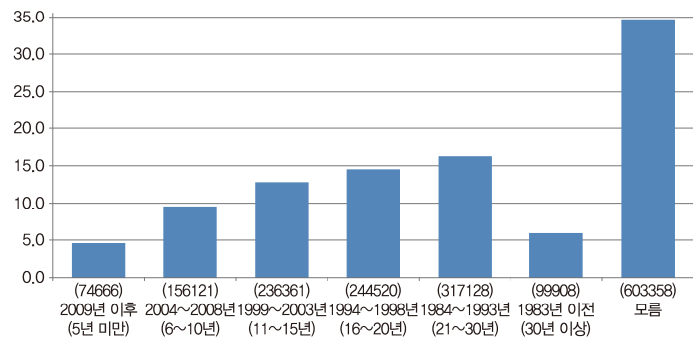


유형별 소규모 공동주택 가구수

- 가구 규모별 비중을 살펴보면, 60~85㎡가 27.1%로 가장 많고 40㎡ 이하가 22.4%, 60㎡ 이하가 55% 이상을 차지하는 등 대체로 소형 가구 비중이 높음
- 준공 후 경과 연수(노후도)별로는 ‘모른다’라고 대답한 가구수가 가장 많았으나, 이를 제외할 경우 준공 후 21~30년이 경과한 주택이 18.3%로 가장 높고, 16~20년이 14.1%, 11~20년이 13.6%의 순으로 나타나 대략 15년 이상 경과한 공동주택 비중이 50% 이상일 것으로 이해할 수 있음<sup>5)</sup>



단위 가구 규모별 소규모 공동주택 가구수



준공 후 경과 연수별 소규모 공동주택 가구수

5) 본 수치는 2014년 기준 실태조사 값이므로 2017년 기준 4년 경과상향을 고려할 경우 각 구간 값이 50% 이상이 증가한 것으로 간주할 수 있음

### 3 소규모 공동주택 리모델링 수요

#### ■ 수요조사 주요 내용 및 방법

- 국토교통부 주거실태조사자료 중 주택의 물리적 상태(구조물, 방수, 난방, 환기, 채광, 방음, 재해, 화재안전성), 거주환경(대중교통접근성, 주차시설, 보행안전, 교육환경, 방범, 주변소음)의 만족도, 거주자의 소득수준, 개보수 현황 등 소규모 공동주택 리모델링에 필요한 수요 내용을 분석
- 아파트의 경우 소규모 공동주택을 별도로 구분하지 않아 의무관리대상 공동주택을 ‘아파트<sup>6)</sup>’로, 나머지 ‘연립·다세대주택’을 소규모 공동주택으로 설정하고 주택 규모 및 준공 후 경과 연수를 기준으로 두 그룹간 실태조사 항목을 비교·분석<sup>7)</sup>

#### ■ 소규모 공동주택 물리적 상태

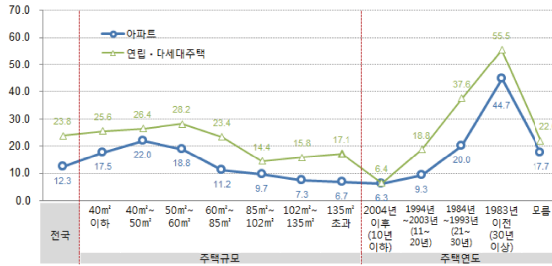
- 공동주택의 물리적 상태와 관련하여 구조물, 방수, 난방, 환기, 채광, 방음, 재해 및 화재안전성 모두 아파트에 비해 연립·다세대 주택이 더 불량하다고 인식하고 있으며, 특히 30년 이상 소규모 공동주택 거주자의 불만족률이 급격히 증가함
  - 특히 소규모 공동주택은 아파트보다 구조물 상태와 방수 상태를 가장 불량한 것으로 인식하며, 아파트는 준공 후 30년, 소규모 공동주택은 20년부터 구조물 상태가 ‘불량하다’는 인식이 높은 것으로 나타남
  - 소규모 공동주택의 구조 안전성, 방수상태 불량률의 원인으로는 건축물 구조형식(조적식 구조), 내진설계 미반영, 일상적 유지관리 부실에 따른 노후도 가증 등이 원인으로 지목될 수 있음

#### ■ 소규모 공동주택 거주환경

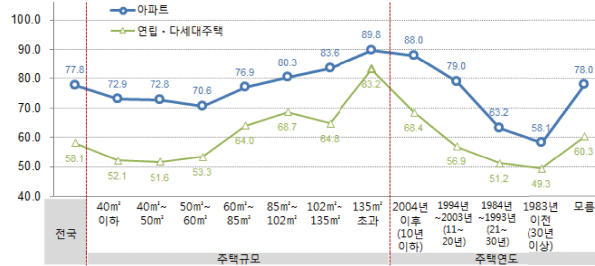
- 거주환경에 대해서도 소규모 공동주택의 만족도가 낮으나, 건축물의 물리적 상태에 비해 양자 모두 ‘만족’ 의견이 높게 나타남
- 다만, 주차시설 이용편의성에 대해서는 소규모 공동주택의 불만족 의견이 상대적으로 높게 나타나는데, 특히 가구 규모가 작을수록, 준공연도가 오래될수록 불만족 정도가 급격히 증가

6) 아파트에는 의무관리대상에 포함되지 않는 아파트 즉, 소규모 공동주택이 일부 포함됨. 다만, 통계자료에서는 이를 별도로 분리하고 있지 않아 본고에서는 이를 의무관리 대상 아파트(전체 아파트 가구수의 95%이상)로 간주하고 분석함

7) 이는 단독주택을 포함한 우리나라 전체 가구 중 표본조사(전체 10,658,019 중 20,205가구)를 통해 도출된 값으로 거주자의 만족, 불량도를 면접 조사한 결과임



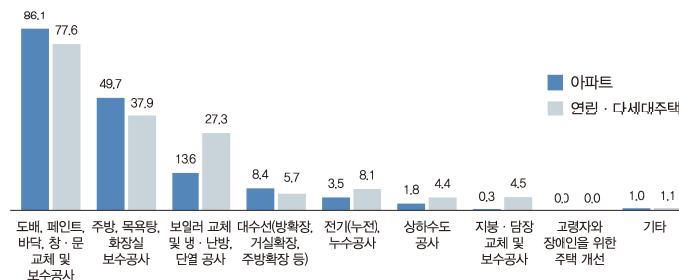
구조물 만족도(불량)



주차이용 편의성(만족)

## ■ 소규모 공동주택 개보수 현황(리모델링 경험<sup>8)</sup>)

- 공동주택의 32.5%가 개보수 경험이 있고, 오래된 주택일수록 횟수가 많으며, 30년 이상이 되면 2가구 중 1가구는 개보수가 이루어짐
  - 개보수 평균 횟수는 소규모 공동주택 1.86회, 아파트 1.33회, 60㎡ 이하가 1.5회, 준공 후 30년 경과 시 1.98회로 나타남
- 개보수의 목적은 아파트와 소규모 공동주택 공통적으로 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’가 가장 많은 것으로 나타났고, 대부분의 항목이 아파트가 소규모 공동주택보다 높은 것으로 파악됨
- 다만 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 등 에너지 성능 관련 항목은 소규모 공동주택이 아파트보다 높은 것으로 미루어 해당 분야 리모델링 요구가 많은 것으로 판단됨



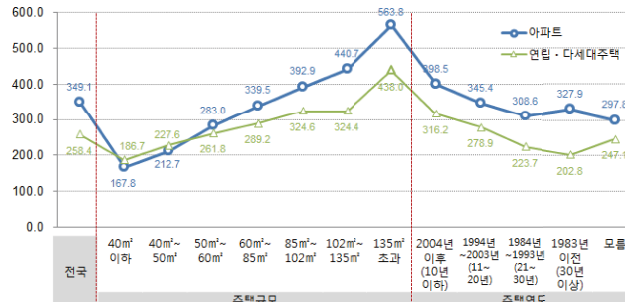
개보수 목적 (단위:%, 1+2순위 복수응답)

- 한편, 개보수를 위해 투자할 수 있는 비용은 아파트가 약 560만 원, 소규모 공동주택이 약 430만 원(76%)이며, 30년 이상이 경과한 아파트는 678만 원, 20년 이상 된 소규모 공동주택은 452만 원으로 조사됨<sup>9)</sup>

8) 「건축법」에 따른 리모델링은 노후 건축물의 성능 개선을 위한 중축 및 대수선에 한정되지만 소규모 공동주택은 중축 및 대수선보다 수선 및 개보수의 수요가 많아 본고에서는 이를 광의의 리모델링으로 규정

9) 해당 비용은 현재 세대수 증가형 리모델링 평당 시업비(400~500만 원)를 감안할 때 상대적으로 낮은 금액이라 할 수 있음(김은희 외, 2015, 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 로드맵 구축, p.77)

- 이는 거주자의 소득수준과도 상관성이 있는데, 아파트 거주자의 60.6%가 평균 299만 원 이상의 소득을 보인 가운데 400만 원 이상의 고소득층 비율이 27.7%에 이르는 것으로 나타남. 반면, 소규모 공동주택 거주자에서는 고소득층보다는 60~100만 원 소득 계층과 중소득층 비율이 상대적으로 높게 나타남



거주자 소득

#### 4 소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안

##### ■ 소규모 공동주택 안전성 확보를 위한 지원 프로그램 개발

- 구조안전, 재난·재해, 화재 등에 취약한 소규모 공동주택의 내진·내화·안전성 확보를 위한 유지관리 점검 및 안전진단 지원
  - 20년 이상 경과한 노후 연립주택, 다세대주택의 내진설계 반영여부, 구조형식(조적식, RC구조 등)등 물리적 현황을 파악하고 위험수준 판단 후 리모델링을 통한 단계별 대응책 강구
- 소규모 공동주택 주거실태에 부합하는 리모델링 컨설팅 및 설계 지원
  - 의무관리주체가 부재한 소규모 공동주택의 경우 해당 건물에 대한 문제점 파악 및 리모델링 사업범위, 방법 등에 대한 노하우 부족. 따라서 소규모 공동주택의 물리적 상황을 진단하고 유지보수, 리모델링 범위를 처방해주는 초기 컨설팅과 개략적인 설계 지원 프로그램 운영

##### ■ 소규모 공동주택 리모델링 시장 활성화를 위한 관련 분야 산업 육성

- 지역의 중·소형 설계사, 건설사 사업 참여 유도 및 육성

- 리모델링 초기 컨설팅 단계에 설계자 및 중소형 건설사의 현장진단 및 사업기획 연계방안 모색
- 이를 위해 지역에 자생하는 중소형 설계사, 건설사의 리모델링 사업 참여 유도(지자체와 설계 및 건설사 MOU)를 유도하고 제공 가능한 인센티브 개발

## ■ 소규모 공동주택 리모델링 사업추진 활성화를 위한 법제도 개선

- 「공동주택관리법」 개정을 통한 소규모 공동주택의 체계적 유지관리 기반 확충
  - 소규모 공동주택의 유지관리 권한 주체 규정 : 법 제5조, 제6조, 제7조에서는 의무관리대상 공동주택의 경우 자치관리를 위한 관리소장위임, 위탁관리 등 시설관리 주체를 명시하고 있으나 소규모 공동주택은 입주자대표회의 구성(제14조) 외 별도 규정 부재. 물리적으로 열악한 소규모 공동주택의 장기적이고 지속적인 관리를 위해 책임주체를 설정하고 역할을 규정하도록 함
  - 소규모 공동주택의 관리비 규모 및 사용범위 설정 : 의무관리대상 공동주택은 법제 23조에서 관리비 등의 납부를 규정하고 대통령령으로 정하는 시설유지 관리, 장기수선 목적으로 사용할 수 있도록 함. 소규모 공동주택 또한 공공이용 공간에 대한 관리 및 시설물 전체의 안전성 확보 등을 위해 최소한의 관리비용을 징수 할 수 있도록 하고 책임주체의 역할(회계, 감사, 서류작성 · 보관 및 공개 등)을 규정해야 함
  - 소규모 공동주택의 장기수선계획 항목 설정 : 의무관리대상 공동주택의 장기수선 항목(「공동주택관리법 시행규칙」 별표1) 중 최소한의 안전과 시설 기능유지 항목에 한하여 수선계획을 수립하고 이를 리모델링 허가 시에 제출하도록 절차규정을 마련함
  - 소규모 공동주택의 설계도서보관 규정 : 건축허가, 사용승인도서 보관, 개보수, 리모델링 내역 기록을 의무화함으로써 선제적 정보관리가 이루어져야 함
  - 소규모 공동주택의 안전관리계획 및 교육, 안전점검 의무적용 : 이에 대해 법제34조를 통해 지자체장이 업무를 수행할 수 있도록 규정하고 있으나, 실행력을 높이기 위해서는 반드시 이행해야하는 항목과 적용 대상범위를 명확히 규정하여야 함

김은희 부연구위원 (044-417-9622, ehkim@auri.re.kr)

이여경 부연구위원 (044-417-9655, yklee@auri.re.kr)

