

소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안 연구

A Study on the Policy Plan for Revitalizing Small-sized Apartment

김은희 Kim, Eun-Hee

이여경 Lee, Yeo-Kyong

(a u r i

AURI-정책-2016-4
소규모 공동주택 리모델링 활성화 방안 연구
A Study on the Policy Plan for Revitalizing Small-sized Apartment

지은이: 김은희, 이여경

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제569-3850000251002008000005호

인쇄: 2016년 09월 10일, 발행: 2016년 09월 13일

주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 8,000원, ISBN: 979-11-5659-082-8

* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

연구진

Ⅰ 연구책임 김은희 부연구위원

Ⅰ 연구진 이여경 부연구위원

Ⅰ 연구보조원 김태엽 행정인턴

Ⅰ 내부연구심의위원 김상호 건축도시공간연구소 선임연구위원
 염철호 건축도시공간연구소 연구위원

Ⅰ 외부연구심의위원 강태석 국토교통부 주택정비과 과장
 김수암 한국건설기술연구원 선임연구위원
 김승진 한국시설안전공단 본부장

Ⅰ 연구자문위원 이동훈 무한건축 대표
 이주아 경기연구원 연구위원
 신민수 포스코건설 부장
 신민규 삼성물산 차장

○ 개요

- 「공동주택관리법」 제34조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 제외되는 300세대 미만의 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 소규모 공동주택의 노후화와 그로 인한 국민안전 위협, 거주환경 불량 상황이 가중되고 있는 실정
- 각종 통계자료에 따르면 소규모 공동주택 건물 동수는 293,044동으로 우리나라 전체 공동주택(396,076동)의 약 74%를 차지하는 것으로 나타나 체계적인 관리방안 마련이 시급한 상황
- 국토교통부의 주거실태조사자료 분석에 따르면, 의무관리대상 아파트보다 소규모 공동주택 거주자의 소득수준, 집의 구조물, 방수상태가 특히 불량하고 준공 후 30년 이상이 경과한 소규모 공동주택의 경우 재난재해 및 화재 안전성에 매우 취약한 것으로 나타남
- 그러나 중앙정부 및 지자체의 주거지원프로그램은 대출이자 지원, 또는 공용 공간공공시설물 수리 수준에 머물러 있어, 실질적인 노후 소규모 공동주택의 주거안전 및 거주환경 문제를 해결하기에는 역부족
- 소규모 공동주택의 물리적 상태 및 환경 여건, 거주자 소득수준 등을 토대로 현행 유관정책의 한계를 극복하고 리모델링 활성화를 유도할 수 있는 정책방안을 제시

○ 정책제언

- 소규모 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책방안을 네 가지로 제시함
- 첫째, 소규모 공동주택 안전성 확보를 위한 지원프로그램 개발; 소규모 공동주택 유지관리 점검 및 안전진단 지원, 리모델링 사업기획 컨설팅 및 설계, 감리 지원체계 구축
- 둘째, 소규모 공동주택 리모델링 시장 활성화를 위한 관련분야 산업 육성; 중소규모 설계사, 건설사의 리모델링 사업참여 확대를 위한 MOU체결 및 인센티브 제도 도입
- 셋째, 소규모 공동주택 유차관리 및 리모델링 사업추진 활성화를 위한 규정 개선: 「주택법」, 「건축법」의 리모델링 개념, 사업추진방식, 기준 완화
- 넷째, 30년 이상 노후 소규모 공동주택의 사업추진 방식은 입법 추진 중인 ‘빈집 등 소규모 주택정비 특례법’을 준용

○ 기대효과

- 노후한 소규모 공동주택 리모델링을 통한 재난·재해, 화재 등으로부터 국민안전 담보 및 점진적인 지역 거주환경 개선
- 증가하고 있는 소규모 공동주택 리모델링 사업 활성화 및 유관 분야 신규 산업 발굴·육성 기반 마련

연구요약

1. 서론

「공동주택관리법」 제34조에 따른 의무관리대상 공동주택에서 제외되는 300세대 미만의 아파트, 연립주택, 다세대주택 등 소규모 공동주택의 노후화 가속과 그로 인한 국민안전 위협, 거주환경 불량 문제가 가중되고 있다. 국내 각종 통계자료에 따르면 이러한 소규모 공동주택 건물 동수는 293,044동으로 우리나라 전체 공동주택 396,076동의 약 74%를 차지하는 것으로 나타나 향후 체계적인 관리방안 마련이 시급한 실정이다.

그러나 중앙정부 및 지자체의 노후 공동주택을 대상으로 한 주거지원프로그램은 대출이자 지원, 또는 공용 공간·공공시설물 수리 수준에 머물러 있어, 실질적인 노후한 소규모 공동주택의 주거안전 및 거주환경 문제를 해결하기에는 역부족이다. 본 연구는 소규모 공동주택의 거주자, 차별적인 건축물의 물리적 상태, 거주 환경 등을 토대로 현행 정책의 한계를 극복하고 리모델링 활성화를 도모할 수 있는 실효성 있는 정책방안 제안을 목표로 한다.

2. 소규모 공동주택 리모델링 정책 현황

소규모 공동주택을 포함하는 공동주택 리모델링 관련 정책은 국토교통부를 중심으로 추진되고 있으며 공간기능 재구성, 공급 활성화, 금융지원으로

분류할 수 있다. 공간기능 재구성 관련 주요 정책으로는 세대 구분형 아파트(멀티홈) 건설기준 마련 정책이 있고, 공급활성화정책은 도시 내 소규모 공공주택의 공급활성화, 다세대·연립주택의 사업계획승인대상 완화, 공동주택 리모델링 동별 동의요건 완화 등이 있다.

또한 소규모 공동주택 리모델링 활성화를 위한 금융지원 정책이 정부와 여러 지자체를 통해 시행되고 있으며 주요 정책으로는 소규모 주택사업 활성화를 위한 금융지원 확대, 지자체별 소규모 공동주택 보조금 지원 사업이 있다. 지자체에서는 소규모 공동주택의 관리를 위해 지원조례를 마련하고 공용공간 및 공공시설물에 대한 지원 사업을 추진하고 있으나, 공동주택 동별 리모델링 및 수선은 대상에서 제외됨으로써 건축물의 노후화 관련 문제에는 대응하지 못하고 있는 실정이다.

3. 소규모 공동주택 리모델링 관련 법제도 현황

소규모 공동주택과 관련된 법제도는 기본적으로 「공동주택관리법」, 「건축법」과 「주택법」을 근거로 하며, 공동주택 관리 차원에서 소규모 공동주택을 규정하고 있다. 즉 일정규모 이상의 공동주택은 관리조직을 의무적으로 설치하도록 명시하고 있으며, 본 조건에 해당되지 않는 공동주택을 소규모 공동주택으로 규정한다. 결과적으로 현행법에는 소규모 공동주택에 대한 체계적인 관리 조항이 부재하고 소규모 공동주택은 지자체 조례를 통한 관리 지원 대상으로 국한된다.

그러나 지자체 조례의 지원 대상은 외부시설물에 제한되고 지원규모 또한 3,000여만원 수준에 머물러 있어 노후한 소규모 공동주택의 리모델링 활성화를 유도하기에는 한계가 있다. 2016년 8월에 입법 발의 후 심의가 진행 중인 「빈집 등 소규모 주택정비 특별법」에서는 현행법으로 관리하기 어려운 소규모 주택 정비사업의 원활한 추진을 위한 각종 규정과 지원방안을 제시하

고 있어 이와 연계한 법제화 방안 마련도 고려할 필요가 있다.

4. 소규모 공동주택 주거실태조사

우리나라 공동주택의 수는 약 10,658,019 가구로 단독주택을 포함하는 전체 가구의 59.2%(아파트 49.6%, 연립+다세대주택 9.6%)를 차지한다. 이 중 소규모 공동주택 가구수는 아파트가 약 500,000가구(22%), 연립주택이 610,530가구(27%), 다세대주택이 1,121,532가구(51%)로 구성된다. 소규모 공동주택을 건물 동수 기준으로 살펴보면, 아파트가 27,000동(9.4%), 연립주택이 35,431동(12.3%), 다세대주택이 225,772(78.3%)으로 가구 수 및 건물동수 모두 아파트의 비중이 작은 것으로 나타난다.

국토교통부가 실시한 2014년 주거실태조사 자료를 토대로 공동주택 노후불량 상태를 분석한 결과, 구조물, 방수, 난방, 환기, 채광, 방음, 재해 및 화재안전성 모두 아파트(소규모 공동주택 아파트 포함)에 비해 연립·다세대주택이 더 불량하다고 인식하고 있다. 또한 아파트보다 소규모 공동주택의 물리적 여건이 불량한 항목은 집의 구조물과 방수상태인 것으로 조사되었다. 재난·재해, 화재에 대한 안전성은 공통적으로 주택규모보다 준공연수와 상관성이 있는데, 30년 이상 경과 시 불량도가 급격히 증가하는 것으로 나타났다. 그러나 소규모 공동주택이 아파트에 비해 안전성이 낮으며 이는 내진설계 적용여부, 난방방식, 구조물의 노후도 등에 기인하는 것으로 판단된다.

아파트와 소규모 공동주택 모두 개보수의 일차적인 목적은 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문교체 및 보수공사’ 이지만, 아파트의 경우 실내 인테리어에 다소 높은 비중을 두는 반면 소규모 공동주택은 건축물 성능개선을 우선시하는 경향이 있다. 개보수의 필요성과 현재 주택 상태와의 관련성을 살펴봤을 때, 공동주택의 물리적 안전성 상태가 나쁠수록 개보수 필요성을 높게 인식하고 있어, 안전과 파손이 직접적인 개보수의 이유인 것으로 이해할 수 있다. 또한

아파트와 소규모 공동주택 모두 준공 후 경과년수가 많고 가구주 연령이 높으며, 소득이 낮은 경우 개보수 요구가 높은 것으로 나타났다.

한편, 연립과 다세대주택은 전반적으로 방음과 방수상태를 가장 불량한 것으로 인식하고 있으며 구조와 방수상태, 화재 안전성은 연립주택이 다세대주택에 비해 불량하다는 의견이 높다. 방수상태는 소형이면서 준공 후 20년 이상 경과한 연립주택이 다세대 주택보다 불량한 것으로 나타났고 화재안전은 연립과 다세대 주택 공통적으로 주택연도 30년을 기점으로 ‘불량하다’는 인식이 급격히 증가하는 양상을 보인다.

연립주택은 주택 규모가 작을수록 구조물 상태에 대한 부정적 인식이 높고 개보수 비율이 다세대 주택에 비해 월등히 높다. 또한 연립주택의 준공연도가 오래될수록, 주택규모가 클수록 개보수 비율이 높게 나타난다. 개보수의 목적은 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’로 동일하다.

이러한 공동주택 실태조사 결과 대두되는 현안은 크게 네 가지로 정리할 수 있다. 첫째, 소규모 공동주택의 물리적 여건이 상당히 불량하고, 둘째, 거주자의 경제력 취약으로 개보수 비용투자가 어려우며, 셋째, 소규모 공동주택 관리를 위한 체계적인 정보가 부족하다는 점이다. 마지막으로, 리모델링(관리)에 대한 정책 다양성 부족을 들 수 있다.

5. 정책 지원 방안

소규모 공동주택 리모델링 관련 정책 및 법제도 현황, 주거실태 분석 결과를 토대로 본 연구에서는 리모델링 활성화를 위한 정책지원 방향을, 첫째 주거실태를 고려한 정책지원 현실화, 둘째, 정책지원 프로그램 다양화, 셋째 리모델링 활성화 기반 확충으로 설정하고, 실행 가능한 정책방안을 다시 네 가지로 제시하였다.

첫째, 소규모 공동주택 안전성 확보를 위한 지원프로그램으로 소규모 공동주택 유지·관리 점검 및 안전진단 지원, 리모델링 사업기획 컨설팅 및 설계, 감리 지원체계를 구축하는 것이다. 둘째, 소규모 공동주택 리모델링 시장 활성화를 위한 관련 분야 산업을 육성하는 것이다. 즉, 중소규모 설계사, 건설사의 리모델링 사업 참여를 유도하며 실효성을 높이기 위해 민·관 기관 MOU체결, 사업자 인센티브 제공 등 관련 지원을 확대할 필요가 있다. 셋째, 소규모 공동주택 유지·관리 및 리모델링 사업 관련 규정을 개선하는 것이다. 특정 시설에 국한된 정책지원은 한계가 있으므로 현행 「주택법」, 「건축법」의 리모델링 개념, 사업추진방식, 기준 완화 등의 법적 규정을 개선함으로써 자율적인 사업 활성화를 유도하는 것이다. 넷째, 30년 이상 노후한 소규모 공동주택은 건축물 상태에 따라 철거 및 재건축 등의 방법을 선택하도록 하는 것이다. 이에 현재 입법 추진 중인 「빈집 등 소규모 주택정비 특별법」의 주요 내용을 살펴, 소규모 공동주택 리모델링에 접목 가능한 사항은 해당 법의 주요 내용을 준용하도록 하는 것이다.

차 례

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	5
2. 연구의 범위 및 방법	6
1) 연구의 범위	6
2) 연구의 방법	6
3. 선행연구 현황	8
제2장 소규모 공동주택 리모델링 정책·법제도	13
1. 소규모 공동주택 리모델링 정책	13
1) 중앙정부 주요 정책	13
2) 지자체 주요 정책	17
2. 소규모 공동주택 리모델링 법제도의 주요내용	22
1) 소규모 공동주택의 개념	22
2) 소규모 공동주택 리모델링 관련 주요내용	24
3) 빈집 등 소규모 주택정비 특례법(안)	29
3. 소결	33
제3장 소규모 공동주택 주거실태 분석	35
1. 소규모 공동주택 조성현황	35

1) 전국 주택 조성현황	35
2) 소규모 공동주택 조성현황	37
2. 소규모 공동주택 물리적 상태	41
1) 건축물 상태	41
2) 거주환경	50
3. 소규모 공동주택 거주자 소득 및 개보수 현황	54
1) 거주자 소득 현황	54
2) 개보수 현황	56
3) 정책지원 요구사항	62
4. 소결	64

제4장 소규모 공동주택 리모델링 정책지원 방안 71

1. 소규모 공동주택 리모델링 정책현안 및 지원 방향	71
1) 주거실태를 고려한 정책지원 현실화	71
2) 정책지원 프로그램 다양화	72
3) 소규모 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 기반 확충	73
2. 소규모 공동주택 리모델링 정책지원 방안	75
1) 소규모 공동주택 안전성 확보를 위한 지원프로그램 개발	75
2) 소규모 공동주택 리모델링 시장 활성화를 위한 관련분야 산업육성	76
3) 소규모 공동주택 리모델링 사업추진 활성화를 위한 법제도 개선	77

제5장 결론 81

1. 연구 결과	81
2. 향후 과제	84

참고문헌	85
------------	----

SUMMARY	89
---------------	----

부록1	91
-----------	----

표차례

[표 1-1] 정부별 주요 주택정책	3
[표 1-2] 소규모 공동주택 관련 선행연구	8
[표 1-3] 소규모 공동주택 리모델링 관련 선행연구	9
[표 1-4] 소규모 공동주택 정책·제도 관련 선행연구	11
[표 2-1] 소규모 공동주택 리모델링 관련 정책 추진 현황	14
[표 2-2] 소규모 공동주택관리 지원조례를 제정한 지자체	17
[표 2-3] 조례의 소규모 공동주택관리 지원대상	18
[표 2-4] 소규모 공동주택 관리지원 요건	19
[표 2-5] 소규모 공동주택 관리지원 요건	19
[표 2-6] 소규모 공동주택 관리지원 요건	20
[표 2-7] 소규모 공동주택 관리지원 사업	21
[표 2-8] 리모델링사업 및 재건축사업 추진절차 비교	25
[표 2-9] 리모델링 특혜 관련 법령 및 주요 내용	28
[표 2-10] 조세 관련 규정	29
[표 2-11] 빈집 등 소규모주택정비 특례법 주요내용	30
[표 2-12] 소규모 주택정비사업	31
[표 3-1] 주택 유형별 분포 단위	36
[표 3-2] 연도별 가구수	36
[표 3-3] 연도별 가구수 주택 규모	37
[표 3-4] 공동주택 분포	37
[표 3-5] 소규모 공동주택 동수 분포	38
[표 3-6] 소규모 공동주택 지역별 분포	39
[표 3-7] 연도별 가구수	40
[표 3-8] 주택의 규모	40
[표 3-9] 공동주택의 유형별 건축물 상태	41
[표 3-10] 공동주택 난방상태	46

[표 3-11] 주거환경 만족도	50
[표 3-12] 공동주택 개보수 필요성	59
[표 3-13] 공동주택 개보수 필요부분	60
[표 3-14] 주거지원 프로그램 필요성	63
[표 4-1] 장기수선계획 항목 (공동주택관리법 시행규칙 별표1)	78

그림차례

[그림 1-1] 공동주택 노후화 현상	2
[그림 1-2] 공동주택 리모델링 국가 R&D 연구단의 구성	4
[그림 1-3] 연구의 범위	6
[그림 1-4] 연구내용 및 절차	7
[그림 2-1] 소규모 주택정비사업 시행절차	31
[그림 3-1] 우리나라 주택유형별 가구수	35
[그림 3-2] 우리나라 연도별 가구수	36
[그림 3-3] 우리나라 주택의 규모	36
[그림 3-4] 우리나라 공동 주택의 분포	37
[그림 3-5] 소규모 공동주택 가구수	38
[그림 3-6] 유형별 소규모 공동주택 가구수	38
[그림 3-7] 우리나라 공동주택의 연도별 가구수	39
[그림 3-8] 우리나라 주택의 규모	40
[그림 3-9] 건축물의 유형별 상태그래프(불량)	41
[그림 3-10] 아파트와 연립·다세대주택의 구조물 만족도(불량)	42
[그림 3-11] 연립주택, 다세대주택의 구조물 만족도(불량)	43
[그림 3-12] 아파트와 연립·다세대주택의 방수상태(불량)	43
[그림 3-13] 연립주택, 다세대주택의 방수상태(불량)	44
[그림 3-14] 공동주택의 난방방식	45
[그림 3-15] 아파트와 연립·다세대주택의 재난·재해 안전성(불량)	46
[그림 3-16] 연립주택, 다세대주택의 재난·재해 안전성(불량)	47
[그림 3-17] 아파트와 연립·다세대주택의 화재안전성(불량)	47
[그림 3-18] 연립주택, 다세대주택의 화재안전성(불량)	48
[그림 3-19] 아파트와 연립·다세대주택의 주거환경 만족도(만족)	51
[그림 3-20] 아파트와 연립·다세대주택의 주차이용 편의성(만족)	52
[그림 3-21] 연립주택, 다세대주택의 주차시설 이용편의성(만족)	52
[그림 3-22] 아파트와 연립·다세대주택의 방범상태(만족)	53

[그림 3-23] 연립주택, 다세대주택의 방범상태(만족)	53
[그림 3-24] 아파트와 연립·다세대주택의 거주자 소득	54
[그림 3-25] 아파트와 연립·다세대주택의 거주자 소득	55
[그림 3-26] 연립주택, 다세대주택의 거주자 소득	55
[그림 3-27] 아파트와 연립·다세대주택의 개보수 경험(있다)	57
[그림 3-28] 연립주택, 다세대주택의 개보수 경험(있다)	57
[그림 3-29] 아파트와 연립·다세대주택의 개보수 목적	58
[그림 3-30] 공동주택 개보수 필요부분	59
[그림 3-31] 아파트와 연립·다세대주택의 개보수 투자비용	61
[그림 3-32] 연립주택, 다세대주택의 개보수 투자비용	61
[그림 3-33] 지원의 종류	62
[그림 4-1] 소규모 공동주택 정책지원 방향	74
[그림 4-2] 소규모 공동주택 정책지원 방향	75

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 범위 및 방법

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경

□ 노후 공동주택 수 증가

- 공동주택관리정보시스템(K-apl)에 따르면 현재 우리나라 공동주택 단지 수는 총 14,553 단지이고, 이 중 법정 리모델링이 가능한 준공 후 15년 이상 경과 단지 수는 7,637 단지로 전체의 52.5%에 이르며¹⁾ 또한 15년경과 공동주택은 매년 30만호씩 증가하는 추세
 - 1970년대 이후 경제성장과 더불어 1980년대 주택 500만호 건설, 1990년대 정부 200만호 건설계획 등으로 1997년 IMF위기가 발생하기 이전까지 공동주택의 수는 급격하게 늘어남
- 노후 공동주택의 증가로 인해 국민 주거복지 저하, 안전 위협, 지역쇠퇴 및 경관 저해 등의 사회적 문제 제기
 - 설비시설의 노후화로 인한 위생문제, 층간소음, 주차장 부족, 편의시

1) 본 자료는 2015년 9월 기준 공동주택관리정보시스템(<http://k-apl.go.kr>)에 등록된 자료를 바탕으로 한 것이며, 15년 경과된 단지는 2015년 12월 20일 이전 사용승인된 단지를 조사한 사항이다.

설 등 생활환경 문제와 더불어 내진성능 뿐 아니라 노후 구조물의 안전성 확보 문제도 제기되며, 또한 공동주택 슬럼화로 인한 우범 및 도시경관 저해 문제 상존

- 1988년부터 시행된 건축물 내진설계기준을 적용하지 않은 주택의 경우 지진발생 시 안전성을 담보하기 어렵고 특히 소규모 공동주택의 경우 이를 반영하지 못하거나 보강처리가 이루어지지 않았을 가능성이 클 것으로 예측



[그림1-1] 공동주택 노후화 현상

□ 주택건설시장 변화와 리모델링 시장의 꾸준한 성장 전망

- 미분양주택의 증가, 주택시장 장기침체 등 주택시장의 경직과 더불어 신규 공동주택 단지 공급에 대한 수요 감소 및 도시재생 관련 건설시장에 대한 기대 증가
 - 경기침체로 대도시권 및 수도권의 재개발, 재건축 수요가 큰 폭으로 감소하고 있으며 공공건설 물량의 축소로 공공부문의 건설경기는 점진적으로 축소할 것으로 전망
 - 최근 도시재생 등 쇠퇴지역 활성화에 대한 중요성이 대두되면서 소규모 주택, 도심지 노후 주택개량 관련 건설시장에 대한 전망이 점진적으로 증가
- 해외 선진국의 경우 건축 리모델링 시장이 증가하고 있으며, 정부 및 공공기관에서 주도적으로 리모델링 활성화를 유도
 - 미국의 리모델링 시장규모는 전체 건축시장의 약 30%, 영국 45%, 일본 30%를 차지하고 리모델링 특성을 고려한 설계 및 자재표준화 등

정책적 대응이 강구되고 있음

□ 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 추진

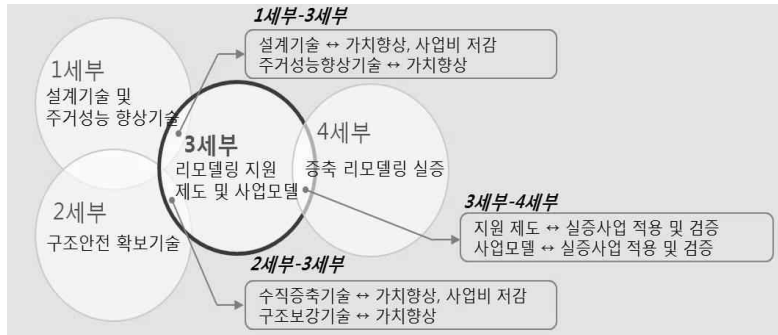
- 공동주택 리모델링 정책은 대체로 법제도 제·개정을 통해 추진
 - 2005년에는 주거전용면적의 3/10까지 증축이 가능하도록 허용하였고, 2007년에는 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축
 - 2014년에는 증축범위를 14층 이하 건축물은 2개 층, 15층 이상 건축물은 3개층으로 완화하고 기존 가구 수의 15% 이내로 세대수를 증가할 수 있도록 주택법의 증축 범위 규제를 완화함으로써 사업추진의 기반을 마련함

[표 1-1] 정부별 주요 주택정책

시기	주요 정책 내용	시기	주요 정책 내용
2003.05	■ 투기과열지구 및 투기지역 확대	2009.08	■ 2012년까지 수도권보급자리주택32만가구 공급
2003.10	■ 종합부동산세 도입	2010.04	■ 주택미분양 해소 및 거래활성
2004.07	■ 건설경기연착륙 방안	2010.08	■ 무주택 및 1가구1주택자 대출에 한해 DTI 한시적 자율화
2005.08	■ 종부세 강화, 실거래가 신고 의무화		■ 생애최초 주택구입자금 신설 ■ 다주택자 양도세 중과 완화 연장(2년) ■ 취득세 감면 연장(1년)
2006.03	■ DTI도입, 재건축 개발부담금제 도입	2011.01	■ 전·월세 시장 안정화
2006.11	■ 수도권 공급물량 확대, DTI 조정	2011.03	■ 고정금리, 비거치식, 분할상환대출 DTI 상향 ■ 생애최초 주택구입자금 대출기한 연장 (2011년말), 취득세 감면(연말, 50%)
2007.01	■ 청약가점제시행, 민간택지분양가인하	2011.05	■ 건설경기연착륙 ■ 주택공급 활성화
2008.06	■ 지방미분양 대책	2012.05	■ 강남3구 주택투기지역과 주택거래신고지역 해제 ■ 수도권 공공택지와 개발제한구역 해제지구의 분양권 전매제한기간 완화
2008.09	■ 양도세 고가주택 기준 상향(6억원 →9억원) ■ 재산세, 종부세 과표 적용률 동결		■ 양도세 중과세율 인하 ■ 1세대 1주택자 양도세 비과세 기준 완화(3년→2년)
2008.11	■ 강남 3구 제외한 주택투기과열지구, 투기지역 해제	2012.09	■ 양도세, 취득세 감면 ■ 분양가상한제 신축운영
2009.02	■ 양도세 완화 ■ 분양가상한제 적용주택 재당첨 제한 단축	2014.04	■ 주택공급물량 조절 ■ 세제, 금융, 청약제도 개선 ■ 양도소득세 한시 감면, 청약제도 개선 ■ 과도한 규제 개선 추진 ■ 하우스·랜드푸어 지원 ■ 보편적 주거 복지

* 출처: 김은희 외(2016), 공동주택리모델링 활성화를 위한 정책로드맵 구축, 건축도시공간연구소, pp.17~18

- 공동주택 리모델링 활성화를 위한 국가 R&D 연구 추진
 - 현재 국토교통부는 국가 R&D 과제로 공동주택 리모델링 활성화 기반 마련을 위해 “저비용·고효율의 노후 공동주택 수직증축 리모델링 기술개발 및 실증” 연구(‘15.7~’21.4)를 추진 중에 있음²⁾



[그림 1-2] 공동주택 리모델링 국가 R&D 연구단의 구성

* 출처: 한국시설안전공단(2016), 저비용·고효율 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 및 사업모델 개발 제안서, p.6

□ 소규모 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 및 제도 기반 마련 필요

- 수직증축형 리모델링 허용 이후 2015년을 기준으로 서울시, 성남시, 안양시, 수원시의 35개 단지가 사업을 추진하고 있으나 활성화 유도는 미흡한 실정으로, 공동주택 여건에 맞는 다양한 리모델링 사업추진 방식 개발 필요성 제기
 - 공동주택 리모델링 R&D연구단 1차년도 결과에 따르면 수직증축이 가능한 공동주택 단지는 약 183곳으로, 리모델링 대상 아파트 단지 7,637 개소의 약 2.4%에 불과할 것으로 예측³⁾
 - 결과적으로 공동주택 리모델링 대상의 90%이상은 공동주택 여건에

2) 해당 연구는 4개 과제 컨소시엄으로 진행되며 전체 연구 목표 달성을 위한 설계기술 및 주거성능 향상 기술, 구조안전 확보기술 개발, 리모델링 지원제도 및 사업모델 개발, 증축형 리모델링 실증사업으로 구성됨

3) 김은희 외(2015), 공동주택리모델링 활성화를 위한 정책로드맵 구축 연구, 건축도시공간연구소, p.78

맞는 맞춤형 환경개선을 통해 추진할 수 있을 것으로 예측됨

- 소규모 공동주택 리모델링을 유도할 수 있는 정책 및 제도 기반 마련 필요
 - 노후화가 빠르게 진행되고 있는 300세대 미만 소규모 공동주택의 경우, 「공동주택 관리법」에 따른 장기수선계획 수립대상에서 제외되어 리모델링 추진 시 세대별 사업비 부담이 크고, 조합설립 등 사업 추진 절차상의 어려움이 가중되어 사실상 리모델링 추진 불가
 - 생활밀착형 주거유형으로써 소규모 공동주택의 리모델링을 유도할 수 있는 정책적 대응 및 제도 기반 마련이 요구되며, 더불어 수직증축형 리모델링 사업추진이 어려운 대부분의 공동주택 리모델링 활성화를 위한 대안으로 작용할 수 있을 것으로 기대

■ **공동주택관리법 제34조(소규모 공동주택의 안전관리)** 지방자치단체의 장은 의무관리대상에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

■ **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

2) 연구의 목적

- 증가하고 있는 노후 소규모 공동주택의 리모델링 활성화를 유도할 수 있는 정책방향 설정 및 실행과제 제안을 목적으로 함

2. 연구의 범위 및 방법

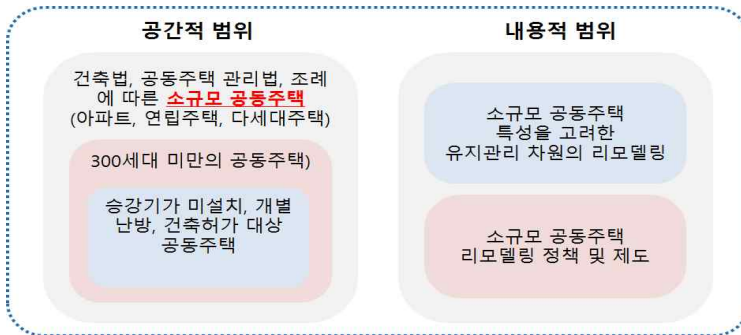
1) 연구의 범위

□ 공간적 범위

- 「건축법」 제5조, 동법시행령 제6조에 따른 리모델링 적용대상 공동주택
- 「공동주택관리법」 제2조, 제34조에 따른 소규모 공동주택
 - 지자체의 조례로 정하는 소규모 공동주택을 포함

□ 내용적 범위

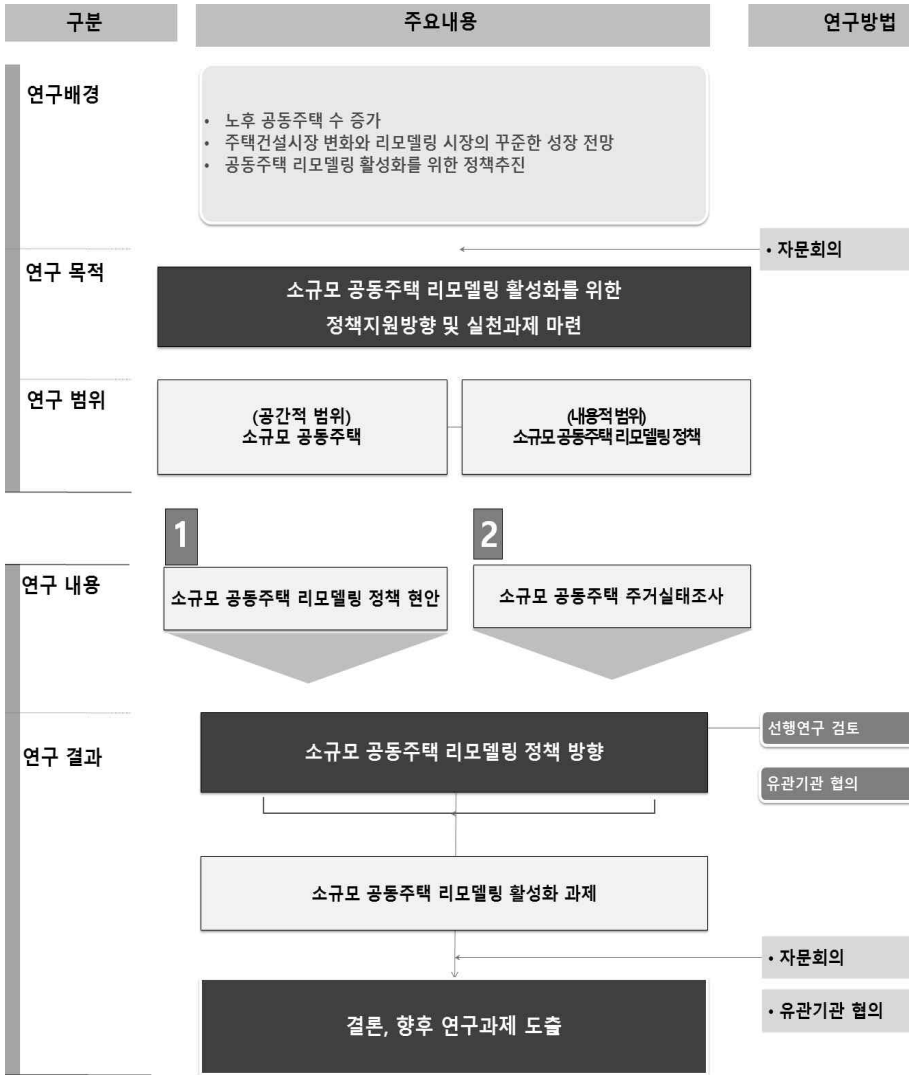
- 소규모 공동주택 특성을 고려한 유리관리 차원의 리모델링
- 소규모 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정부의 지원 정책 및 제도



[그림 1-3] 연구의 범위

2) 연구의 방법

- 소규모 공동주택 리모델링 관련 정책 및 법제도 현황과 문제점 분석
- 국토교통부 2014년 주거실태조사 자료 분석
 - 소규모 공동주택 리모델링 시 요구되는 주안점 도출



[그림 1-4] 연구내용 및 절차

3. 선행연구 현황

□ 소규모 공동주택 관련 연구

- 소규모 주택과 관련된 연구는 소규모 주택 도입과 사업활성화 관련 연구가 주를 이룸
 - 소규모 주택 개발 도입에 관한 연구는 밀집 주택지의 주거환경 정비 및 거주여건 개선을 위한 소규모 주택의 필요성 및 도입방안을 제시
 - 또한 현행 소규모 주택의 문제점과 관련하여 구조적 안전성 확보 등 안전관리 제도 및 정책 개선에 관한 연구가 진행

[표 1-2] 소규모 공동주택 관련 선행연구

no	연구목적	연구방법	주요연구내용
1	연구명: 저층밀집주택지 환경개선사업의 소규모 공동주택 도입방안 연구 연구자(연구년도): 신중진 외(2006) 연구목적: 저층밀집주택지의 계획적 관리를 목적으로 소규모 공동주택의 보다 높은 운영능력을 마련	-기존문헌고찰 -사례선정 및 분석	-서울시 주거지정비여건의 변화 -서울시 집단화사례의 개발방식 및 실태 -서울시 집단화사례의 개발 실태 -저층밀집주택지 환경개선사업의 도입가능성 제시
2	연구명: 지역밀착형 소규모 공동주택에 의한 주거환경 정비 연구자(연구년도): 신중진 외(2002) 연구목적: 도시문제를 해결하기 위한 노력으로 도시건축의 새로운 대안 모색	-문헌 고찰 -자료비교분석	-소규모 공동주택의 등장배경 및 공급 실태 -소규모 공동주택에 의한 국내 주거지 정비 현황 및 문제점
4	연구명: 소규모 주택개발사업의 구조적 특성과 활성화방안 연구자(연구년도): 김승환(2012) 연구목적: 소규모 주택개발시장의 다양한 이해 관계자들의 욕구 충족 기대	-문헌조사 -사례조사 -소규모 주택 개발 사업 현황 분석	-소규모 주택개발사업의 문제점 파악 및 활성화 방안 제시
5	연구명: 소규모 공동주택 장수명화 방안에 관한 연구 연구자(연구년도): 김원행(2015) 연구목적: 정책과 입주민의 역할을 명확히 하여 안전사고 예방 및 장수명화 방안 제시	-공동주택 관리정책 및 안전관리 제도 분석 -사례조사	-소규모주택 장수명화 방안 제시
6	연구명: 소규모 집합주택의 적정 개발규모 검토와 건축물 계획방향 연구자(연구년도): 김혜정외(2005) 연구목적: 집합주택의 문제점 해결을 위한 방안으로 소규모 개발 제안	-기본 조건과 지표 설정을 통한 모의실험	-소규모개발단위의 효율성과 거주환경개선 가능성 검토

□ 소규모 공동주택 리모델링 관련 연구

- 소규모 공동주택 리모델링 관련연구는 소유자의 요구에 부합할 수 있도록 낙후된 건축물의 성능, 설비, 디자인 등의 개선을 위한 기술개발 관련 연구가 주를 이룸
 - 기술개발은 평면 및 단지개발과 에너지 절감 기술개발로 구분할 수 있음. 이 경우 거주자들의 경제적, 사회적 요구를 충족시킬 수 있는 평면 및 단지 개발과 친환경 리모델링 및 에너지 비용 절감기술 개발에 중점을 두고 있음

[표 1-3] 소규모 공동주택 리모델링 관련 선행연구

no	연구목적	연구방법	주요연구내용
1	연구명: 국민주택규모의 공동주택 리모델링 평면개발을 위한 거주자 성향 분석 연구자(연구년도): 최정민(2006) 연구목적: 수요특성에 부응한 국민주택규모의 공동주택 평면개발을 위한 시사점 제공	-기존 문헌 자료 수집 -국민주택규모의 리모델링 사례 현장조사 -후보단지 추출 후 거주자들을 대상으로 설문조사 -조사내용 종합 및 분석	-주호에 대한 리모델링의 일반적 평가 -실 배치의 선호 특성과 성향의 유형화 -유형화된 성향과 계획특성과의 관계
2	연구명: 노후 공동주택 리모델링의 평면확장 유형과 특성에 관한 연구 연구자(연구년도): 최재필외(2006) 연구목적: 효율적인 요소기술 개발과 합리적인 정책적 방향의 설정을 위한 계획적 틀을 마련	-리모델링 사례 조사 -평면확장 리모델링 계획 유형화 분석	-리모델링의 이론적 고찰 -공동주택 리모델링 사례(13건) -리모델링 계획요소 추출 -평면확장 리모델링 계획의 유형화
3	연구명: 노후 공동주택의 리모델링을 통한 도시형 생활주택 개발 방안 에 관한 연구_서울시 노후 다세대주택을 중심으로 연구자(연구년도): 김진아외(2009) 연구목적: 노후 공동주택의 리모델링을 통하여 단지형 다세대주택 개발 수법을 도출	-노후 공동주택과 공동주택 리모델링 정의 및 현황 파악 -노후 공동주택의 리모델링 사례와 소형주택의 사례 분석	-리모델링의 이론적 고찰 -공동주택의 리모델링 수법과 소형주택 사례(55건) -대상지 분석 및 도시형 생활주택 개발 방안
4	연구명: 소외계층의 주거환경개선을 위한 소규모 주택 리모델링에 관한 평가연구 연구자(연구년도): 양세은 (2008) 연구목적: 실내공간디자인의 취지에 입각하여 소규모 주택 리모델링의 내용 및 방향성 제시	-리모델링 사례 조사 -소규모 주택에 관한 선행연구 검토 및 분석	-소규모 주택개조 특성 분석 -리모델링 개선 방안 제시

no	연구목적	연구방법	주요연구내용
5	<p>연구명: 의사결정나무분석을 통한 중 소형 아파트 거주세대의 이주와 리모델링 결정요인</p> <p>연구자(연구년도): 장한두(2014)</p> <p>연구목적: 의사결정과 주택특성, 거주자 특성의 상관성파악을 통해 리모델링과 이주의 결정요인을 비교</p>	<p>-조사 도구를 활용한 설문조사</p> <p>-조사 결과 해석</p>	<p>-주거행동 의사결정별 주거환경 현황 비교</p> <p>-의사결정나무분석을 통한 주거행동 결정구조</p>
6	<p>연구명: 소규모 공동주택 에너지 저감형 리모델링을 위한 에너지 성능 및 경제성 평가</p> <p>연구자(연구년도): 김재욱(2012)</p> <p>연구목적: 에너지 성능평가와 경제성 평가를 각각 실시하여 적용 기술을 평가</p>	<p>-기존 연구 및 사례 조사</p> <p>-전문가 인터뷰를 통한 적용 기술 도출</p>	<p>-에너지 성능 및 경제성 평가 (6건)</p> <p>-에너지 저감형 리모델링의 기술 분류 및 적응성</p>
7	<p>연구명: 소규모 농가주택의 효율적인 리모델링에 관한 연구</p> <p>연구자(연구년도): 김대준(2015)</p> <p>연구목적: 농가주택에 적합한 리모델링 효율적인 소규모 농가주택의 리모델링 방안을 제시</p>	<p>-노후 주택의 현황 파악</p> <p>-사례 파악</p>	<p>-리모델링에 관한 이론적 고찰</p> <p>-농가주택 리모델링의 현황 및 개선 방안</p>
8	<p>연구명: 공동주택 리모델링 사례</p> <p>연구자(연구년도): 서재우(2004)</p> <p>연구목적: 정부의 리모델링 활성화 정책에 대응하고 관련기술의 축적을 위한 리모델링 사례 소개</p>	<p>-리모델링 개념 정리</p> <p>-리모델링 사례 조사</p>	<p>-리모델링 정의, 법령, 절차 정리</p> <p>-마포 공동주택 리모델링 사례(1건)</p>

□ 소규모 공동주택 및 리모델링 정책·제도 관련 연구

- 소규모 공동주택 및 주택 정책·제도 연구는 주택사업 방식의 다양화와 도시형 생활주택 공급에 관한 내용에 제한됨
 - 주택사업 방식 다양화의 경우 리모델링을 위한 민간투자사업과 공모형 PF 등 현행 제도상의 규제 완화를 통한 리모델링 사업 활성화 방안, 도시형 생활주택의 정책적·제도적 문제점과 개선을 위한 대안 제시 연구가 있음

[표 1-4] 소규모 공동주택 정책·제도 관련 선행연구

no	연구목적	연구방법	주요연구내용
1	연구명: 소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택관련 제도 유연화 방안 연구 연구자(연구년도): 엄철호 외(2012) 연구목적: 인구사회구조 변화에 따라 새로이 요구되고 있는 다양한 주거수요에 대응할 수 있도록 소규모 주택사업방식의 다양화 및 활성화를 도모	-문헌 조사 -새로운 주택유형의 심층 조사 -해외 사례조사 및 관련자 인터뷰 조사 -관련자 및 전문가 자문회의 실시 -시뮬레이션 실시	-주택시장의 변화와 소규모 주택사업방식의 실태 -해외의 소규모 주택사업방식 다양화 사례(16건) -소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택관련 제도 유연화 방안
2	연구명: 주거수준 향상을 위한 주택개보수 지원정책 연구 연구자(연구년도): 배순석(2001) 연구목적: 공동주택 리모델링 제도의 전반적인 현황과 문제점을 파악해 개선방향 및 향후 발전방향 모색	-설문 조사 -사례 분석	-주택노후화의 양태와 개보수 활성화의 필요성 -주택재고 노후화 실태 -노후주택 소유자의 사회경제적 특성과 개보수 형태 -주거수준 향상을 위한 개보수 지원정책 도입 방안
3	연구명: 도시형생활주택 공급 활성화를 위한 정책개선방안 연구 연구자(연구년도): 강정욱(2010) 연구목적: 1인가구를 위한 소규모 주택공급의 확대, 저소득계층에 대한 사회안전망 구축의 달성 가능성을 검증, 현재 도시형생활주택 공급 정책에서 문제점을 알아보고 개선책 제시	-선행연구 분석 -통계조사 -현황조사	-저소득층을 위한 도시형생활주택의 필요성 제시 -저소득층을 위한 도시형생활주택(원룸형) 공급 가능성 검토 -저소득층을 위한 도시형생활주택(원룸형) 공급 활성화방안
4	연구명: 도시형 생활주택제도 개선에 관한 연구_원룸형 주택의 건축기준을 중심으로 연구자(연구년도): 윤창근(2009) 연구목적: 원룸형 도시형 생활주택과 관련된 선행연구와 제도에 대해 분석해 문제점과 대안을 도출하고 채용 가능한 대안을 도출	-문헌고찰 -설문조사	-도시형 생활주택제도에서 발생 가능한 안전성, 편리성, 쾌적성, 경제성 측면 10가지 문제점 도출 -도시형 생활주택제도의 정책적 제언

□ 본 연구의 차별성

- 본 연구는 노후한 소규모 공동주택의 리모델링을 유도하고 활성화하기 위한 정책방안 모색을 목적으로 함
 - 소규모 공동주택 리모델링을 저해하는 현행 정책 및 제도의 문제점과 개선 필요사항을 도출
 - 소규모 공동주택의 조성 실태와 리모델링 수요대상, 사업추진의 애로사항 등을 파악하여 보다 현실성 있는 정책 대안을 제시하고자 함

제2장 소규모 공동주택 리모델링 정책 · 법제도

1. 소규모 공동주택 리모델링 정책
2. 소규모 공동주택 리모델링 법제도의 주요내용
3. 소결

1. 소규모 공동주택 리모델링 정책

1) 중앙정부 주요 정책

- 소규모 공동주택을 포함하는 공동주택 리모델링 관련 정책은 국토교통부를 중심으로 추진되고 있으며 성격에 따라 ‘공간기능 재구성’ , ‘공급 활성화’ , ‘금융지원’ 으로 분류할 수 있음
 - 공간기능 재구성 관련 주요 정책으로는 세대구분형 아파트(멀티홈) 건설기준 마련 정책이 있음
 - 공급활성화정책은 도시 내 소규모 공동주택의 공급활성화, 다세대·연립주택의 사업계획승인대상 완화, 공동주택 리모델링 동별 동의요건 완화가 있음
 - 또한 소규모 공동주택 리모델링을 활성화를 위한 금융지원 정책이 정부와 여러 지자체를 통해 시행되고 있음. 주요 정책으로는 소규모 주택사업 활성화를 위한 금융지원확대, 지자체별 소규모 공동주택 보조금 지원 사업이 있음

[표 2-1] 소규모 공동주택 리모델링 관련 정책 추진 현황

항목	정책	실행주체	시기	주요내용
공간 기능 재구성	세대구분형 아파트 건설기준 마련	국토해양부	2012~	- 세대구분형 아파트 건설기준을 마련 - 세대별 규모제한을 완화
공급 활성화	도시 내 소규모 공동주택 공급 활성화 기반 마련	국토교통부	2015~	- 다양한 공공주택 공급 - 소규모 주택지구 개발절차가 간소화
	다세대·연립주택의 사업계획승인대상 완화	국토교통부	2011~	- 주택건설사업계획 승인대상규모를 30세대 이 상으로 완화
	공동주택 리모델링 동별 동의요건 완화	국토교통부	2016~	- 원룸형 도시형 생활주택 최저주거면적 「주거 기본법」에 따름 - 리모델링 사업계획승인 신청 시 리모델링 허 가신청서류를 포함
금융 지원	소규모 주택사업 활성화를 위한 금융지원 확대	국토해양부	2011~	- 세제지원 추진 - 원룸형주택 기금지원 규모 확대 - 건설자금 금리 인하
	지자체별 소규모 공동주택 보조금 지원 사업	기초자치단체	2011~	- 소규모 공동주택 보조금 지급

□ 공간기능 재구성 관련 리모델링 정책

- 시대 흐름과 생활패턴 변화에 대응하는 새로운 기능을 가진 주택시장 구축을 위해 소규모 공동주택 공간구조 리모델링 관련 정책으로서 세대구분형 아파트 건설 추진 이는 거주자의 가구특성과 연령대를 고려한 건설기준 마련 및 제도완화에 초점을 둠

■ 세대구분형 아파트 건설정책 추진(2012~), 국토교통부

- 국토해양부는 신축하거나 리모델링하는 아파트 세대내 공간을 분할하여 실질적으로 2세대 이상이 거주할 수 있는 세대 구분형 아파트(멀티홈) 건설정책 추진
- 임차가구 수 및 임차가구 전용면적이 각각 전체세대 수 및 전용면적의 1/3을 초과하지 않는 범위에서 아파트의 일부공간을 별도로 구분하여 대학생, 독신자, 고령자 등 1·2인 가구에 임대할 수 있는 세대 구분형 아파트 건설을 활성화하기 위해, 세대별 규모제한을 완화하고, 임차가구의 독립적인 생활이 가능하도록 독립된 현관, 침실, 개별부엌/욕실/계랑기 등을 마련하고 추가적인 부대/복리시설 및 주차장 설치의무를 면제하는 등의 조치가 포함되어 있음

출처 : 국토교통부 보도자료, 늘어나는 1~2인 가구, 멀티홈으로 해결, (2012.5.11.)

□ 공급활성화 관련 정책

- 1~2인 가구 증가 등 가구 구조 변화에 맞춰 도시 내 수요자 맞춤형 소규모 공공임대주택 공급 활성화 방안을 마련
- 리모델링 매입임대, 공공준주택 공급, 공공주택 공급·관리계획 수립 등
- 또한 사업계획사용 승인대상 규모 및 동의요건 완화, 절차 간소화를 통해 공동 주택의 공급을 원활하게 하기 위한 정책을 시행

■ 다세대·연립주택의 사업계획승인대상 완화(2011~), 국토교통부¹⁾

- 국토해양부는 「건설경기 연착륙 및 주택공급 활성화 방안」의 후속조치로, 다세대·연립주택의 주택건설사업계획 승인대상규모를 30세대 이상으로 완화하는 내용의 「주택법 시행령」 개정
- 개정안의 주요내용은 다세대·연립주택의 주택건설 사업계획승인 대상사업규모가 현행 20세대 이상에서 30세대 이상으로 완화되어 29세대까지 다세대·연립주택 건설 시에는 건축허가만 받으면 가능해 사업자의 건설비용기간이 감소되어 도심 내 소규모 주택 건설사업이 신속하고 원활하게 추진
- * 도시형생활주택의 경우, 29세대까지 건축허가로만 가능하도록 기 완화조치('10.7.6) 또한, 원룸형 도시형 생활주택은 현재까지는 실(室) 구획이 금지되어 있었으나, 시행령이 개정되면서 30㎡ 이상 원룸형 주택에 대해서는 두 개 공간으로 실 구획이 허용되었다. 이를 통해 30㎡ 이상 원룸형 주택의 공급이 활성화되어 도심내 2~3인 가구의 주거수요에 대응하고, 침실 구획된 원룸형 주택 등 다양한 유형의 주택공급이 가능해짐.

■ 도시 내 소규모 공공주택 공급 활성화 정책(2015~), 국토교통부²⁾

- 공공주택 특별법과 국무회의 의결 등을 거쳐 개정이 완료된 시행령·시행규칙이 12.29일부터 시행 : LH 등 리모델링 매입임대, 공공준주택, 공공실버주택 등 근거마련, 공공주택 공급·관리계획 수립 근거 등의 내용을 포함
- 기존 매입임대주택과 달리 매입 후 리모델링·재건축하여 'LH 등 리모델링 매입임대'의 사업 근거 마련
- * LH 등 리모델링 매입임대는 '16년부터 연간 2천호가 추진

■ 공동주택 리모델링 동별 동의요건 완화(2016~), 국토교통부³⁾

- 국토교통부는 주택법이 전부 개정됨에 따라, 원룸형 도시형 생활주택의 세대별 주거전용면적(14㎡ 이상, 50㎡ 이하)의 최저주거면적은 「주거기본법」 제17조에 따라 설정·공고하는 최저주거기준에 따르도록 하고, 또한, 리모델링 사업계획승인 시 리모델링 허가도 함께 처리될 수 있도록 리모델링 사업계획승인 신청 시 리모델링 허가신청서류를 포함하여 제출하도록 개정
- * (최저주거기준) 국토부장관이 주거정책심의위 심의를 거쳐 설정·공고(주거기본법 제17조), 1인 가구의 최소 주거면적 14㎡('11.5~)

출처 : 1. 네이버 블로그(<http://m.blog.naver.com/thelba/150109680906>, 2016.05.10.검색)

2. 국토교통부 보도자료, 도시내 소규모 공공주택 공급 활성화 기반 마련된다. (2015.12.28.)

3. 국토교통부 보도자료, 공동주택 리모델링 동별요건 완화된다. (2016.04.08.)

□ 금융지원 관련 정책

- 정부가 시행하는 정책 뿐 아니라 각 시의 지자체에서도 소규모 공동주택 리모델링을 위한 금융지원 정책이 활발하게 시행
- 정부는 농어촌 주택개량사업, 주택개량 자금지원 등의 사업을 통해 수요자의 부담 감소와 리모델링을 촉구. 지자체 또한 꾸준한 제도 개편과 정비를 하고 있으며, 점차 다른 지역으로도 확대되어 시행하고 있는 추세

■ 소규모 주택사업 활성화를 위한 금융지원 확대(2011~), 국토해양부¹⁾

- 국토해양부는 전월세 시장 안정화 방안을 통해 매입임대주택의 임대사업자 등록이 활성화될 수 있도록 양도소득세 증과세 배제, 의무임대기간에 대한 경과규정 완화, 거주주택에 대한 양도소득세 1세대1주택 적용, 종합부동산세 합산배제, 거주주택에 대한 종합부동산세 1세대1주택 특례 적용, 지방세 감면 등의 세제지원을 추진함.
- 또한 도시형생활주택 원룸형 주택 자금지원 규모를 30㎡에서 50㎡이하로 확대함.
- 기존 자금지원 대상에 해당되지 않던 주거용 오피스텔 건설업체에 가구당 80만원을 지원하고 주거용 오피스텔의 임대주택 등록, 취득세 면제나 25%감면 등 임대주택과 같은 세제혜택을 부여함
- 주택공급활성화 대책(2011.5)에서는 전용 85㎡이하로 건설되는 단지형 다세대·연립주택의 주택기금 지원을 현행 가구당 5천만원에서 5천500만원으로 확대하는 방안이 제시되기도 함.
- 이와 더불어 도시형생활주택, 다세대·다가구주택, 오피스텔의 건설자금 금리를 현행3~6%에서 특별자금에 의한 2%로 인하
- 도시형생활주택 대출금액 산정요건을 상향조정할 대출가능 한도를 50~60%로 확대함에 따라 표준 공사비가 90%에서 120%로 상향 반영
- 대출비율(LTV)의 경우 10%p 상향되어 과밀억제권역은 70%에서 80%로, 광역시는 65%에서 75%로, 기타의 경우 60%에서 70%로 상향.

■ 지자체별 소규모 공동주택 보조금 지원 사업(2011~), 기초자치단체²⁾

- 기초자치단체 중 조례에 소규모 공동주택임을 명시하여 지원조례를 제정하였거나, 보조금 지급을 명시한 조례를 제정하여 운영하고 있는 곳은 18개 시군이며 보조금의 기준은 지자체별로 상당한 차이가 있어 보조금의 지급율이 공사비의 최소50%부터 최대 80%까지 금액도 500만원에서 4,000만원까지 다양함
- 다세대·연립주택 건설 시에는 건축허가만 받으면 사업이 가능하므로 사업자의 건설비용·기간이 감소되어 도심 내 소규모 주택 건설사업이 신속하고 원활하게 이루어질 수 있도록 유도

출처 : 1. 국토해양부 보도자료, 전월세시장 안정방안 (2011.02.11.)

2. 박신영(2015), 성남시 맞춤형 리모델링 지원방안 수립을 위한 연구, 한국도시연구소, p.106~108

2) 지자체 주요정책

□ 조례 제정

- 소규모 공동주택의 관리는 「공동주택관리법」 제34조를 통해 지방자치단체의 조례로 정하도록 규정

■ **공동주택관리법 제34조(소규모 공동주택의 안전관리)** 지방자치단체의 장은 의무관리대상 공동주택에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

- 이에 따라 전국 226개 기초 지자체 중 18개 지자체가 소규모 공동주택 관리, 또는 보조금 지원에 관한 조례를 제정하여 운영하고 있음

[표 2-2] 소규모 공동주택관리 지원조례를 제정한 지자체

no	자치단체	법규명	공포일자
1	경기도 고양시	고양시 소규모 공동주택관리 보조금 지원에 관한 조례	2015.2.23.
2	경기도 구리시	구리시 소규모 공동주택관리 보조금 지원에 관한 조례	2015.12.14.
3	경기도 군포시	군포시 소규모 공동주택 관리에 관한 지원 조례	2015.10.12.
4	경기도 부천시	부천시 소규모 공동주택관리에 관한 지원 조례	2015.2.16.
5	경기도 시흥시	시흥시 소규모 공동주택 지원에 관한 조례	2014.12.12.
6	경기도 안성시	안성시 소규모 공동주택관리에 관한 지원 조례	2014.1.7.
7	경기도 연천군	연천군 소규모 공동주택관리 지원에 관한 조례	2015.5.6.
8	경기도 의왕시	의왕시 소규모 공동주택 관리에 관한 지원 조례	2016.3.14.
9	경기도 화성시	화성시 소규모 공동주택관리에 관한 지원 조례	2015.8.12.
10	충청북도 청주시	청주시 소규모 공동주택관리에 관한 지원 조례	2015.11.13.
11	충청남도 서천군	서천군 소규모 공동주택 관리 지원에 관한 조례	2014.12.31.
12	충청남도 아산시	아산시 소규모 공동주택 지원에 관한 조례	2015.5.6.
13	충청남도 아산시	아산시 소규모 공동주택 지원에 관한 조례 시행규칙	2015.10.26.
14	경상북도 고령군	고령군 소규모 공동주택관리에 관한 지원 조례	2015.3.5.
15	경상남도 거창군	거창군 소규모 공동주택관리 지원조례	2015.6.10.
16	경상남도 밀양시	밀양시 소규모 공동주택관리 지원 조례	2015.8.11.
17	전라북도 전주시	전주시 소규모 공동주택 관리에 관한 지원 조례	2016.3.30.
18	전라남도 영암군	영암군 소규모 공동주택관리에 관한 지원 조례	2015.12.17.
19	부산광역시 기장군	부산광역시 기장군 소규모 공동주택 지원에 관한 조례	2015.5.22.

출처: 국가법령정보센터, “소규모 공동주택 지원”, URL: <http://www.law.go.kr>. (검색날짜: 2016.06.01)

- 소규모 공동주택의 지원 대상은 지자체별로 일부 차이가 있음
 - 지원대상은 건축법에 의한 소규모 공동주택, 「주택법」에 따른 의무관리 적용 제외대상, 20세대 이상이 동일단지인 공동주택으로 구분
 - 18개 지자체 중 13개의 지자체가 「건축법」 제11조에 의한 소규모 공동주택을 지원 대상으로 설정하고 있음
 - 해당 규정에 따른 건축허가대상 공동주택은 「주택법」 제16조1항에 따른 사업계획 승인대상이 아닌, 30세대 미만의 공동주택과 50세대 미만의 단지형 연립주택 및 다세대주택의 신축과 증가하는 세대수가 30세대 미만인 공동주택 리모델링에 해당

[표 2-3] 조례의 소규모 공동주택관리 지원대상

지원대상	내용	지자체
「건축법」11조에 따른 공동주택	「건축법」 제11조 제1항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말함)의 허가를 받은 공동주택 : 30세대미만의 공동주택 / 50세대 미만의 단지형 연립 및 다세대주택 / 증가하는 세대수가 30세대 미만의 공동주택 리모델링	경기 구리시, 경기 의왕시, 경기 화성시, 경기 부천시, 경기 시흥시, 경기 군포시, 충북 청주시, 충남 아산시, 부산 기장군, 경북 고령군, 경남 거창군, 경남 밀양시, 전북 전주시, 전남 영암군, 경기 안성시, 고양시, 충남 서천군 (아산시, 기장군 주상복합건물 제외)
「공동주택관리법 시행령」제2조에 따른 의무관리 대상이 아닌 공동주택	「공동주택관리법시행령」 제2조에 따른 의무관리대상을 제외한 공동주택(아파트, 연립, 주택, 다세대주택), *의무관리 대상 공동주택 : 150세대 이상 공동주택 중 해당 공동주택을 전문적으로 관리자 및 의결기구를 의무적으로 구성하여야 하는 공동주택	경기 연천군
20세대 이상이 동일단지인 공동주택	「건축법」제11조에 따른 건축허가대상(아파트, 연립주택, 다세대주택)공동주택 중 20세대 이상이 동일 단지에 건립된 공동주택	경기 안성시, 고양시, 충남 서천군

- 소규모 공동주택 관리지원 요건
 - 지원대상의 요건 중 공동주택의 경과연수는 준공 후 5년 이상부터 20년 이상까지 지역별로 차별화하여 설정. 10년이상, 15년 이상이 일반적인 것으로 나타남

[표 2-4] 소규모 공동주택 관리지원 요건

연수	내용	지자체
5년 이상	「건축법」11조에 따라 건축 허가를 받은 공동주택으로 사용승인 일부터 5년 이상이 경과한 건축물	부산 기장군
10년 이상	「건축법」11조에 따라 건축 허가를 받은 공동주택으로 사용승인 일부터 10년 이상이 경과한 건축물	경기 구리시, 경기 안성시, 경기 고양시, 경기 연천군, 충남 서천군, 경북 고령군, 경남 밀양시
15년 이상	「건축법」11조에 따라 건축 허가를 받은 공동주택으로 사용승인 일부터 15년 이상이 경과한 건축물	경기 군포시, 경기 부천시, 경기 의왕시, 경기 화성시, 경기 시흥시, 충남 아산시, 충북 청주시, 전남 영암군
20년 이상	「건축법」11조에 따라 건축 허가를 받은 공동주택으로 사용승인 일부터 20년 이상이 경과한 건축물	경남 거창군, 전북 전주시

- 보조금의 지급
 - 보조금 지원 기준은 지자체별로 상당한 차이를 보임. 보조금 지급율의 경우 공사비의 최소 50%부터 최대 80%까지 차등이 있고 보조금 상한액은 일반적으로 1,500만원에서 2,000만원이며 경기 연천군의 경우 사업규모에 따라 500만원에서 4,000만원까지 차등 지원하도록 규정함

[표 2-5] 소규모 공동주택 관리지원 요건

공사비 비율	보조금상한액	지자체
50%	2,000만원	경기 고양시, 경남 거창군
70%	1,500만원	경남 밀양시
70%	2,000만원	경기 안성시
70%	3,000만원	충남 서천군
80%	1,500만원	충남 아산시
80%	2,000만원	경기 구리시(10세대 이하의 공동주택은 90%까지 지원하되 600만원 초과 불가능), 경기 군포시, 경기 부천시, 경기 의왕시, 경기 화성시, 충북 청주시, 경북 고령군, 부산 기장군(세대당 100만원 초과 불가능), 전남 영암군
-	50~70% 호수에 따라 500만원에서 4000만원 지원	경기 연천군(호수를 9개로 구분하여 1구간인 10세대 미만은 공사비의 70%까지 최대 500만원 지원하되 9구간인 250세대에서 300세대 미만은 공사비의 50%까지 최대 4,000만원 지원하는 것으로 되어 있음)
-	2,000만원	경기 시흥시(12세대 공동주택의 경우 600만원 초과 불가능)

- 보조금 사업의 종류
 - 보조금의 지급대상은 모든 지자체에서 도로·보도 및 보안등의 보수, 하수도 보수 등을 지원
 - 공용부분 옥상의 유지보수는 13개 지자체가 보조금을 지원하고 있으며, 에너지 절약 시설의 설치 및 개보수에는 9개의 지자체가 보조금을 지급

[표 2-6] 소규모 공동주택 관리지원 요건

보조금 지원 항목	기초자치단체명
도로·보도 및 보안등	모든 지자체
하수도	모든 지자체
옥외 긴급 보수(석축, 옹벽, 담장)	모든 지자체
옥상의 공용부분 유지·보수 사업	경기 의왕시, 경기 시흥시, 경기 고양시, 경기 연천군, 경기 군포시, 경기 부천시, 경기 안성시, 경기 화성시, 충남 아산시, 부산 기장군, 경남 밀양시(25년 이상 된 공동주택), 전북 전주시, 전남 영암군
에너지 절약	경기 구리시, 경기 의왕시, 경기 군포시, 경기 부천시, 경기 안성시, 경기 고양시, 충남 아산시, 부산 기장군, 전남 영암군
복지시설 (노인시설, 어린이 놀이터 등)	경기 고양시, 경기 구리시, 경기 군포시, 경기 부천시, 경기 시흥시, 경기 안성시, 경기 연천군, 경기 의왕시, 경기 화성시, 경북 고령군, 경남 고창군, 경남 밀양시, 전남 영암군

- 보조금 사업 추진현황
 - 고양시, 기장군, 부천시, 화성시가 지자체 조례를 근거로 사업을 추진하였음
 - 사업목적은 ‘주거환경 조성과 공동체 삶의 터전 마련’으로 공통사항이며, 지원대상, 보조금 지원범위는 해당 지자체 조례에 따라 설정하고 있음
 - 지원공사내역의 경우 공동주택 등은 제외되며, 옥상이나 단지 내 설비시설의 보수, 장애인 및 노인 편의시설 개보수 등에 국한됨

[표 2-7] 소규모 공동주택 관리지원 사업

사업명	목적	지원대상	지원공사내역	보조금지원범위
고양시 2016.2~3	주거환경 조성과 공동체 삶의 터전 마련	사용승인일로부터 10년 이상 경과한 공동주택	옥상공용부 보수, 노인 및 장애인 편의증진공사, 공동주택 동을 제외한 공용부분 에너지절약을 위한 설비 등의 개량·개선공사	총 사업비의 50~80%
부산 기장군 2015.4~9	주거환경 조성과 공동체 삶의 터전 마련	20가구이하 다세대 및 연립주택, 상업준주거지역 내 300가구 미만의 주상복합아파트	단지 안의 도로 보도 및 보안등 보수사업, 하수도의 준설 및 보수작업, 석축 옹벽 절개지 등 긴급한 보수사업, 공용시설의 에너지 절약 사업, 보안을 위한 CCTV설치 등	총사업비 80%까지 지원 2천만원을 초과할 수 없음
부천시	주거환경 조성과 공동체 삶의 터전 마련	사용승인일로부터 10년이상 경과한 공동주택	옥상공용부 보수, 노인 및 장애인 편의증진공사, 공동주택 동을 제외한 공용부분 에너지절약을 위한 설비 등의 개량·개선공사	총 사업비의 50~80%
화성시	주거환경 조성과 공동체 삶의 터전 마련	준공 후 15년이상 경과한 20세대 미만의 공동주택	공동주택단지 안의 도로 . 보도 및 보안등 보수사업, 상 . 하수도 유지보수 및 준설(공동주택 내 시설 제외), 담장의 철거와 그에 따른 통행시설의 설치, 공동주택의 옥상방수공사	총사업비 80%까지 지원 2천만원을 초과할 수 없음

출처: 1.고양시(2016), 2016년도 소규모 공동주택의 관리업무 보조금 지원사업 안내문
 2.부산기장군(2015), 정책실명제 사업관리 이력서
 3.화성시(2016), 소규모 공동주택 지원사업 공고문
 4.부천시(2016), 부천시 소규모 공동주택 지원사업 추진(<http://news.bucheon.go.kr/news/articleView.html?idxno=8184>, 2016.05.12. 검색)

2. 소규모 공동주택 리모델링 법제도의 주요내용⁴⁾

1) 소규모 공동주택의 개념

□ 소규모 공동주택의 정의 및 대상

- 소규모 공동주택의 개념은 「공동주택관리법」 조문 중 해당 용어의 사용 및 대상 지시를 통해 해석할 수 있음
 - 「공동주택관리법」 제34조에 따르면 소규모 공동주택이란 의무관리 대상에 해당하지 아니하는 공동주택으로서, 동법시행령 제2조에 따라 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다.) 공동주택, 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 이상인 건축물을 제외한 공동주택으로 이해할 수 있음

■ 공동주택관리법 제34조(소규모 공동주택의 안전관리) 지방자치단체의 장은 의무관리대상에 해당하지 아니하는 공동주택의 관리와 안전사고의 예방 등을 위하여 다음 각 호의 업무를 할 수 있다.

1. 제32조에 따른 시설물에 대한 안전관리계획의 수립 및 시행
2. 제33조에 따른 공동주택에 대한 안전점검
3. 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

■ 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 공동주택에 대한 보다 직접적인 정의는 각 지자체의 「소규모 공동주택 관리지원조례」에 명시되어 있으며 지자체마다 대상 범위가 다르게 규정됨

4) 김은희외(2015), 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 로드맵 구축, pp.29-35 참조

◆ **소규모 공동주택 관리지원에 관한 조례**

■ **연천군**

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

1. "소규모 공동주택"이란 「주택법시행령」 제48조에 따른 의무관리대상을 제외한 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택)을 말한다.

■ **군포시**

제2조(정의) 이 조례에서 사용하는 용어의 뜻은 다음 각 호와 같다.

1. "소규모 공동주택"이란 「건축법」 제11조에 따라 건축허가를 받은 공동주택(아파트, 주상복합아파트, 연립주택, 다세대주택)을 말한다.

- 공동주택 리모델링에 관한 정의 및 적용대상은 「주택법」에 규정
 - 「주택법」 제2조에 따른 리모델링이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위해 대수선하거나 일부 증축하는 행위
 - 증축의 경우 사용승인일로부터 15년 이상 경과된 공동주택에 대해 각 세대의 주거전용면적의 30% 이내(국민주택 규모 이하인 경우 40% 이내)에서 증축하는 행위로 공용부분에 대해서는 별도로 증축할 수 있음. 각 세대의 증축가능 면적을 합산한 범위 내에서 세대수의 15% 까지 증가할 수 있음. 수직증축은 3개 층 이내에서 허용함

■ **주택법 제2조(정의)**

15. "리모델링"이란 제42조제2항 및 제3항에 따라 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 행위를 말한다.

가. 대수선(大修繕)

나. 제29조에 따른 사용검사일(주택단지 안의 공동주택 전부에 대하여 임시사용승인을 받은 경우에는 그 임시사용승인일을 말한다) 또는 「건축법」 제22조에 따른 사용승인일로부터 15년(15년 이상 20년 미만의 연수 중 특별시·광역시·도 또는 특별자치도(이하 "사·도"라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한대) 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적(「건축법」 제38조에 따른 건축물대장 중 집합건축물대장의 전유부분(專有部分)의 면적을 말한다)의 10분의 3 이내(세대의 주거전용면적이 85제곱미터 미만인 경우에는 10분의 4 이내)에서 증축하는 행위. 이 경우 공동주택의 기능향상 등을 위하여 공용부분에 대하여도 별도로 증축할 수 있다.

다. 나목에 따른 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 100분의 15 이내에서 세대수를 증가하는 증축 행위(이하 "세대수 증가형 리모델링"이라 한다). 다만, 수직으로 증축하는 행위(이하 "수직증축형 리모델링"이라 한다)는 다음 요건을 모두 충족하는 경우로 한정한다.

- 1) 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축할 것
- 2) 리모델링 대상 건축물의 구조도 보유 등 대통령령으로 정하는 요건을 갖출 것

- 주요 쟁점

- 소규모 공동주택 관리 정책에 맞는 명확한 개념 정리 필요
- 현행 공동주택 리모델링의 범위는 노후화 억제를 위한 △대수선과 증축, 그리고 도시 관리 측면에서 부대시설과 각종 기반시설에 대한 고려가 필요한 △세대수 증가형 증축이 포함됨
- 소규모 공동주택 리모델링은 대수선 및 증축 뿐 아니라 단순한 개보수의 수요가 더 클 것으로 판단되므로 법적 개념 정립이 요구됨

2) 소규모 공동주택 리모델링 관련 주요내용

□ 일반적인 공동주택 리모델링 사업추진절차

- 공동주택 리모델링 사업추진 절차는 「주택법」 및 동법 시행령에서 규정
 - 공동주택 리모델링사업은 기본계획 수립 - 조합설립 인가 - 시공자 선정 - 제1차 안전진단 - 건축심의 - 사업계획 승인 및 행위허가 - 이주 및 철거 - 2차 안전진단 - 착공 및 시공 - 사용검사의 절차로 진행
 - 공동주택 리모델링 사업을 하려는 경우 관련 구성원은 조합을 설립하여 사업을 추진할 수 있도록 규정하고 있음
 - 증축형 리모델링 사업은 시공자 선정 후 제1차 안전진단을 시행하도록 규정함. 그러나 제1차 구조안전진단 이후 사업계획 등이 구체화되면서 사업이 중단되는 사태가 빈번하게 발생
 - 30세대 미만 세대수 증가 리모델링은 권리변동계획 수립 후 행위허가를 받음. 행위허가 신청 시에는 행위허가 결의서를 징구해야 함⁵⁾
 - 수직증축형 리모델링 사업은 이주 및 부분철거 이후 2차 안전진단을 실시하도록 규정

5) 「주택법」 시행령 제47조 ④항 1. 법 제32조제3항에 따라 동별 또는 주택단지별로 설립된 리모델링주택조합. 이 경우 다음 각목의 사항이 기재된 결의서에 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체 구분소유자 및 의견권의 각 5분의 4 이상의 동의와 각 동별 구분소유자 및 의견권의 각 3분의 2 이상의 동의를 얻어야 하며, 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의견권의 각 5분의 4 이상의 동의를 얻어야 한다.

[표 2-8] 리모델링사업 및 재건축사업 추진절차 비교

리모델링사업 추진절차	
기본 계획 수립 <small>(주택법 제42조의6, 제42조의7, 제42조의8)</small>	(1) 리모델링기본계획안 수립 또는 변경 <small>(특별시장·광역시장 및 대도시의 시장)</small> (2) 주민공람 (14일 이상) (3) 지방의회 의견청취 (30일 이내) (4) 관계 행정기관 장과 협의 <small>(30일 이내)</small> (5) 시·도 또는 시·군·구 도시계획위원회 심의 (6) 리모델링기본계획 고시
조합 설립 인가 <small>(주택법 제32조, 영 제37조)</small>	(1) 조합설립 인가 신청 <small>(관할 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 제출)</small> (2) 조합설립 인가 (시장·군수·구청장)
시공자 선정 <small>(주택법 제42조 제4항~제5항)</small>	(1) 건설업자 또는 등록사업자를 시공자로 선정 <small>(조합총회 또는 소유자 전문 동의를 받은 입주자대표회에서 경쟁입찰방법으로 선정)</small>
1차 안전 진단 (중측형 리모델링) <small>(주택법 제42조의3, 영 제47조의4)</small>	(1) 안전진단 요청 <small>(리모델링을 하려는 자 → 시장·군수·구청장)</small> (2) 안전진단 실시 의뢰 <small>(시장·군수·구청장 → 안전진단전문기관, 한국시설안전공단, 한국건설기술연구원)</small> (3) 안전진단 실시 (안전진단전문기관, 한국시설안전공단, 한국건설기술연구원) (4) 안전진단 결과보고서 제출 <small>(안전진단전문기관, 한국시설안전공단, 한국건설기술연구원 → 시장·군수·구청장)</small> (5) 안전진단 결과보고서의 적정성 검토의뢰 가능 <small>(시장·군수·구청장 → 한국시설안전공단 또는 한국건설기술연구원)</small>
건축 심의 <small>(건축법 제5조, 영 제6조)</small>	(1) 건축위원회 심의 <small>(건축법 적용완화 범위 결정)</small>

<p style="text-align: center;">사업 계획 승인 및 행위 허가</p> <p>(주택법 제16조, 제16조의2, 제18조의2, 제42조, 영 제15조, 40조, 제27조)</p>	<p>① 30세대 이상 세대수 증가 리모델링 (주택법 제16조, 영 제40조)</p> <p>(1) 권리변동계획 수립 (세대수 증가형 리모델링)(주택법 제42조의2)</p> <p>(2) 사업계획 승인 신청 (주택법 제16조, 영 제15조 제1항 제2호, 영 제40조)</p> <p>(3) 사업계획 통합심의 (사업계획승인권자 필요시) (주택법 제16조의2)</p> <p>(4) 사업계획 승인 (주택법 제16조)</p> <p>(5) 매도 청구 (주택법 제18조의2(집합건물법 제48조 준용))</p> <p>② 30세대 이상 세대수가 증가하지 않는 리모델링(주택법 제18조의2, 제42조, 영 제47조)</p> <p>(1) 권리변동계획 수립 (세대수 증가형 리모델링) (주택법 제42조의2)</p> <p>(2) 행위허가 결의서 징구 (주택법 시행령 제47조 제4항 제1호)</p> <p>(3) 행위허가 신청 (주택법 제42조 제2항, 영 제47조)</p> <p>(4) 행위허가 (주택법 제42조 제2항)</p> <p>(5) 매도 청구 (주택법 제18조의2(집합건물법 제48조 준용))</p>
<p style="text-align: center;">이주 및 철거</p>	<p>(1) 이주</p> <p>(2) 부분 철거</p>
<p style="text-align: center;">2차안전진단 (수직중축형 리모델링)</p> <p>(주택법 제42조의3 제4항~제5항)</p>	<p>※ 수직중축형 리모델링</p> <p>(1) 안전진단 의뢰 (시장·군수·구청장 → 안전진단전문기관, 한국시설안전공단, 한국건설기술연구원)</p> <p>(2) 안전진단 실시 (건축구조기술사와 함께 안전진단 실시)</p> <p>(3) 필요한 경우, 구조설계 변경 등 (건축구조기술사로 하여금 보완하도록 함)</p> <p>(4) 안전진단 결과보고서 제출 (안전진단전문기관, 한국시설안전공단, 한국건설기술연구원 → 시장·군수·구청장)</p>
<p style="text-align: center;">착공</p> <p>(주택법 제16조 제10항, 영 제12조 제2항~제3항)</p>	<p>(1) 착공신고서 제출 (사업주체 → 사업계획승인권자)</p> <p>(2) 착공신고필증 교부 (사업계획승인권자 → 신청인 또는 신고인)</p> <p>(3) 공사착수</p>
<p style="text-align: center;">사용검사 (준공)</p> <p>(주택법 제29조, 제30조)</p>	<p>(1) 사용검사 (시장·군수·구청장)</p> <p>(2) 공공시설의 귀속</p>

* 출처: 김은희 외(2016), 공동주택리모델링 활성화를 위한 정책로드맵 구축, 건축도시공간연구소, pp.30~32

- 주요 쟁점

- 소규모 공동주택은 의무관리 주체가 부재하므로 자체적인 리모델링 사업추진을 위한 기획 및 실행이 불가함. 소규모 공동주택의 현행 관리 방안, 가구 여건 등을 고려할 때 일반적인 리모델링 추진 방식으로는 사업이 불가
- 소규모 공동주택 리모델링 특성을 고려한 사업절차 및 방법에 대한 정책적 지원 및 제도적 개선안 모색 필요
- 특히 건축허가대상 공동주택과 사업계획 승인 대상 공동주택의 차이점을 고려한 리모델링 절차 검토 필요
- 기타 시공사 선정, 구조안전진단 등 각종 사전업무에 대한 차별화 필요

□ 리모델링 성능기준

- 공동주택 리모델링 사업에 대한 설계 및 시공, 사용승인 시 적용하는 성능기준은 일반적으로 「건축법」에 준함. 주된 성능기준으로는 구조, 설비, 내화, 소방 등이 있음
 - 구조 관련 기준: 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙, 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 등
 - 승강기, 환기설비, 소방설비 등 설비 관련 기준: 건축법 시행규칙, 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙, 스프링클러설비의 화재안전기준 등
 - 에너지 관련 기준: 건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙 등
- 주요 쟁점
 - 15년 이상 경과된 공동주택은 건립 당시 기준에 준하여 구조 및 설비 시설 등을 설치
 - 건축물 리모델링을 실시 한 경우, 기존 골조 층고 조정 및 건축구조 변경의 한계 등으로 리모델링 실행 시점의 개정된 성능기준을 담보하기 어려움. 소규모 공동주택 리모델링을 유도하기 위해서는 유리한 정책일 수 있으나, 시설의 안전성 및 쾌적성을 담보하기 어려움

□ 리모델링 특례

- 공동주택 리모델링 특례 관련 규정은 주로 리모델링 사업 활성화 측면에서, 그리고 기존 건축물이 현행 기준에 적합하지 않더라도 사업을 원활히 추진할 수 있도록 하기 위해 건폐율, 용적률, 높이제한 등 건축 관련 규정을 완화하거나 사업시행 인가에 대한 예외규정 적용으로 한정됨
 - 건축 관련 기준 적용 완화: 「건축법 시행령」 제6조, 「국토계획법」 제77조, 제78조 및 「국토계획법」 시행령 제83조
 - 리모델링 특례: 「건축법」 제8조, 「주택법」 제48조, 「도정법」 제33조 및 「도정법 시행령」 제43조
- 소규모 공동주택에 해당하는 아파트, 연립 및 다세대주택 여건에 맞는 특례 검토 및 필요사항 마련 필요

[표 2-9] 리모델링 특례 관련 법령 및 주요 내용

	조 항	내 용
적용 완화	건축법시행령 제6조	사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우 법 제42조(조경), 제43조(공개공지), 제46조(건축선), 제55조(건폐율), 제56조(용적율), 제58조(대지안의 공지), 제60조(높이제한), 제61조제2항(채광)에 따른 기준의 완화적용
	국토계획법 제77조, 제78조, 국토계획법시행령 제83조	주택법 제2조에 따라 공동주택을 리모델링하는 경우, 주거전용면적에 대한 건폐율 및 용적률의 완화적용
리모델링 특례	건축법 제8조	리모델링이 쉬운 구조로 건축한 경우 제56조(용적률), 제60조(높이제한) 및 제61조(일조확보)에 따른 기준을 100분의 120의 범위에서 완화
	주택법 제48조	전유부분 면적 증감에도 불구하고 대지사용권에 대한 변경 없음(세대수 증가시 권리변동계획에 따름) 공용부분의 면적 일부는 전유부분으로 변경할 경우에도 공용부분의 면적은 변경 없음
	도정법 제33조 도정법시행령 제43조	사업시행인가의 특례, 리모델링되는 건축물 및 건축물이 있는 토지가 주택법 제2조, 제21조제1항제2호 및 건축법상 제44조, 제46조, 제61조 등 건축관련 기준에 적합하지 아니하더라도 사업시행을 인가할 수 있음

□ 리모델링 금융지원

- 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」 등을 통해 공동주택 리모델링 시 부가가치세 면제 등의 혜택 부여

[표 2-10] 조세 관련 규정

구 분	조 항	내 용
부가가치세 면제	조세특례제한법 시행령 106조 5항	국민주택규모(85㎡)이하 주택의 경우 리모델링 후 국민주택규모를 초과하여도 기존 규모의 120% 이내인 경우 부가가치세 면제

- 주요 쟁점
 - 정책방향 부재로 공동주택 리모델링 사업에 대한 금융 및 세제지원 기준 미흡. 공동주택 물리적 상태, 거주자 특성에 맞는 다양한 혜택 및 지원방안 모색 필요

3) 빈집 등 소규모 주택정비 특례법(안)⁶⁾

□ 법안 제정 배경 및 목적

- 「주택법」, 「공동주택 관리법」 등 현행 관련법에서 제외되었거나 적용하기 어려운 건축물(빈집, 소규모주택)에 대한 관리방안으로써 별도의 법령 제정이 추진됨
- 빈집, 정비가 필요한 소규모 주택의 체계적인 관리를 통해 안전사고 예방, 주거환경 개선, 경관개선 등의 문제를 해결하고자 함
 - 「주택법」, 「공동주택 관리법」에서 명확하게 관리되지 못하는 소규모 공동주택에 대한 유지관리, 리모델링의 방법 및 절차 등의 경우 본 법률 준용가능

□ 주요내용

- 빈집정비사업, 소규모정비사업, 사업활성화를 위한 지원 등 총 5장 53조항, 부칙 10조항으로 구성되며, 사업주체와 방법과 절차 등에 대해 규정

6) 2016.08.11. 이헌승의원 등 국회의원 입법발의

[표 2-11] 빈집 등 소규모주택정비 특례법 주요내용

주요내용	
제1장 총칙	제3절 사업시행계획 및 관리처분계획
제2장 빈집정비사업	제4절 공사완료에 따른 조치 등
제3장 소규모정비사업	제4장 사업 활성화를 위한 지원
제1절 소규모정비사업의 시행	제5장 벌칙
제2절 주민합의체의 구성 및 조합의 설립	부칙

- 소규모 공동주택 리모델링과 관련한 사항은 제3장 소규모정비사업에 대한 것으로 사업시행, 주민합의체 및 조합, 시행계획 및 관리처분 등에 대한 사항을 규정
- 이를 위해 지방자치단체 및 국가가 기반설치 등을 위한 비용을 지원할 수 있으며 건축기준 및 부설주차장 설치 등에 대한 규제를 완화받을 수 있음

가.~바, 자, 차 생략 : 빈집 정비사업에 대한 사항

사. 지방자치단체장은 소규모 정비사업과 관련된 건축심의, 도시·군관리계획 등에 관한 사항을 통합심의 하여야 함(안 제23조).

아. 국가 또는 지방자치단체는 빈집정비사업, 소규모정비사업 관련 기반시설 설치 등에 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 출자·융자할 수 있음(안 제40조).

카. 소규모정비사업의 경우 조경, 건폐율, 대지 안의 공지기준, 높이 제한 등의 건축기준을 완화 받을 수 있고, 빈집 및 소규모 정비사업으로 건설되는 건축물에 대하여 부설주차장 설치비용 납부로 주차장 설치를 갈음할 수 있음(안 제43조).

타. 빈집 및 소규모 정비사업에 따른 공공·준공공 임대주택 건설시 용적률은 관계 법령에서 정하는 상한까지 완화할 수 있음(안 제44조).

* 출처 : 이현승의원 대표발의, 빈집 등 소규모 주택정비 특례법안, p.2

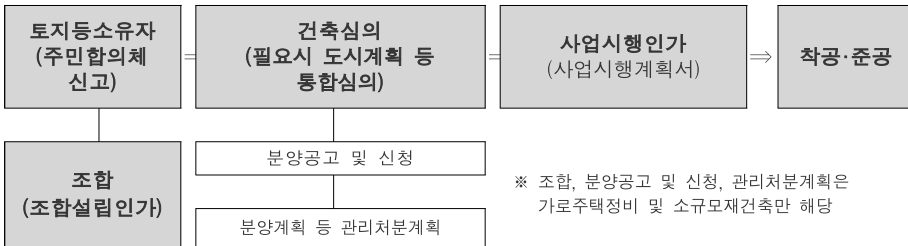
- 소규모 공동주택 리모델링 관련 정비사업으로는 자율주택정비사업, 가로주택정비사업, 소규모재건축사업이 있으며 각각 적용대상이 상이함

[표 2-12] 소규모 주택정비사업

구분	소규모 주택정비사업		
	자율주택정비사업	가로주택정비사업	소규모재건축사업
대상	단독·다세대주택 등	단독주택+공동주택	공동주택
정의	단독주택, 다세대주택 등을 자율적으로 개량·정비	가로구역에서 종전의 가로를 유지하며 주거환경 개선	정비구역이 아닌 지역에서 공동주택 재건축
규모 (시행령)	20호(20세대) 미만	20호(20세대) 이상	200세대 미만
	1만 제곱미터 미만		

* 출처 : 국토교통부(2016.06), 빈집 등 소규모 주택정비 특례법안 설명자료, p.3

- 소규모 주택정비사업의 시행은 적용대상 특수성을 고려하여 별도의 사업 추진방법을 제안하고 있음
 - (시행자) 토지등소유자, 주민합의체, 조합이 단독으로 시행하거나, 시장·군수등, LH, 건설업자, 신탁업자, 리츠, 디벨로퍼와 공동시행
 - (주민합의체) 토지등소유자 전원의 합의로 주민합의체의 대표를 선임하고 주민합의서를 작성하여 시장·군수 등에게 제출 신고
 - (조합) 가로주택정비사업, 소규모재건축사업의 경우 조합 설립이 가능하며, 가로주택정비사업의 조합 설립 시 개별 동의요건 적용
- ※ 공동주택은 각 동별 구분소유자의 50% 이상
- (절차간소화) 사업시행계획에 관리처분계획을 통합하고 건축·도시계획을 통합심의하며 자율주택정비사업은 간이 사업시행계획서 제출



[그림 2-1] 소규모 주택정비사업 시행절차

* 출처 : 국토교통부(2016.06), 빈집 등 소규모 주택정비 특례법안 설명자료, pp.3~4

- 소규모 주택정비사업에 대한 특례⁷⁾
 - (건축규제 완화) 부설주차장 설치비용 납부 시 주차장 설치기준을 완화하고 공동이용시설·주민공동시설의 용적률만큼 완화 가능
 - (기반시설 지원) 지자체는 정비기반시설이 필요한 경우 직접 설치하거나 사업시행자에게 설치 권고할 수 있고 이를 우선 지원 가능
 - (기술 지원) 시책 발굴, 제도연구 등을 위해 정비사업지원기구(감정원, LH 등)를 지정할 수 있고 지원센터 등을 통해 기술지원 제공 가능
 - (임대주택특례) 집주인 리모델링 임대주택 등을 건설하는 경우 건축규제를 완화하고 사업비용을 지원하며 임대관리업무 위탁 가능
 - ※ 용적률 상한 완화(임대주택 비율 연면적 20% 이상), 주차장 설치기준 완화 등
 - 건폐율, 건축물의 높이제한 등 건축규제 완화

7) 국토교통부(2016.06), 빈집 등 소규모 주택정비 특례법안 설명자료, pp.3~4

3. 소결

□ 소규모 공동주택 리모델링 정책

- 소규모 공동주택을 포함하는 공동주택 리모델링 관련 정책은 국토교통부를 중심으로 추진되고 있으며 공간기능 재구성, 공급 활성화, 금융지원으로 분류할 수 있음
- 공간기능 재구성 관련 주요 정책으로는 세대구분형 아파트(멀티홈) 건설기준 마련 정책이 있고, 공급활성화정책은 도시 내 소규모 공공주택의 공급 활성화, 다세대·연립주택의 사업계획승인대상 완화, 공동주택 리모델링 동별 동의요건 완화가 있음. 또한 소규모 공동주택 리모델링을 활성화를 위한 금융지원 정책이 정부와 여러 지자체를 통해 시행되고 있음. 주요 정책으로는 소규모 주택사업 활성화를 위한 금융지원 확대, 지자체별 소규모 공동주택 보조금 지원 사업이 있음
- 지자체에서는 소규모 공동주택의 관리를 위해 지원조례를 마련하고 공용 공간 및 공용시설물에 대한 지원사업을 추진하고 있으나, 공동주택 동별 리모델링 및 수선은 대상에서 제외됨으로써 건축물의 노후화 관련 문제에는 대응하지 못하고 있는 실정

□ 소규모 공동주택 리모델링 관련 법제도

- 소규모 공동주택과 관련된 법제도는 기본적으로 「건축법」과 「공동주택 관리법」을 근거로 하며, 공동주택 관리기준 범주에서 소규모 공동주택을 설정하고 있음
- 즉 일정규모 이상의 공동주택은 관리조직을 의무적으로 설치하도록 명시하고 있으며, 본 조건에 해당되지 않는 공동주택을 소규모 공동주택으로 규정함
- 결과적으로 현행법에는 소규모 공동주택에 대한 체계적인 조항이 부재하고 소규모 공동주택은 지자체 조례를 통한 관리지원 대상으로 한정됨
- 그러나 지자체 조례의 지원 대상 및 범위 또한 제한적이어서 노후한 소규모 공동주택의 리모델링을 활성화하기에는 한계가 있음

제3장 소규모 공동주택 주거실태 분석

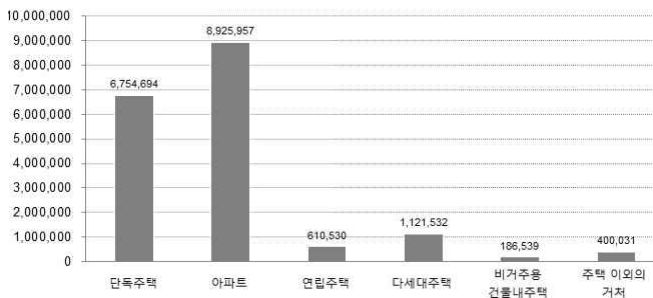
1. 소규모 공동주택 조성현황
2. 소규모 공동주택 물리적 상태
3. 소규모 공동주택 거주자 소득 및 개보수 현황
4. 소결

1. 소규모 공동주택 조성현황

1) 전국 주택 조성현황⁸⁾

□ 주거유형별 가구수

- 국토교통부에서 시행한 2014년 주거실태조사(일반가구)에 따르면, 우리나라 전체 가구수는 17,999,283가구이며, 이 중 공동주택(아파트+연립주택+다세대주택) 수는 10,658,019가구⁹⁾로 전체 59.2%(아파트 49.6%, 연립+다세대주택 9.6%)를 차지함



[그림 3-1] 우리나라 주택유형별 가구수

8) 국토교통부(2014), 2014년도 주거실태조사 통계보고서, pp. 37~38 자료를 참조하여 분석

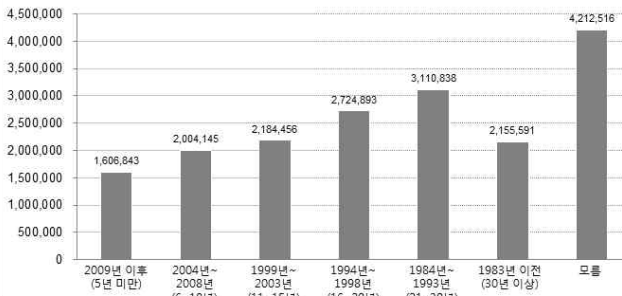
9) 국토교통부의 주거실태조사에서 사용하는 단위는 '가구'로 1인 또는 2인 이상이 모여서 취사, 취침 등 생계를 같이하는 생활단위(국토교통부). 국토교통부의 주거실태조사는 모집단의 일부를 조사하는 표본조사이며 관련 통계자료와 오차가 발생할 수 있음

[표 3-1] 주택 유형별 분포 단위

(세대,%)

단위	전국	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내주택	주택이외의 거처
세대수	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

- 준공 후 16년이 경과한 가구수는 전체 44.4%(7,991,322가구)이며, 실질적인 리모델링 가능 시점을 11년 이상으로 가정 시, 전체 가구 수의 56.5%(10,175,778가구)가 리모델링 대상이 됨



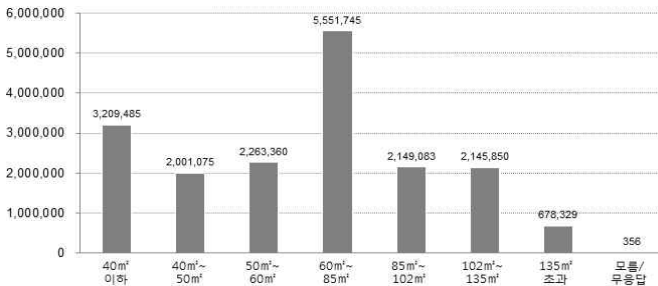
[그림 3-2] 우리나라 연도별 가구수

[표 3-2] 연도별 가구수

단위(세대,%)

단위	2009년 이후 (5년 미만)	2004년~ 2008년 (6~10년)	1999년~ 2003년 (11~15년)	1994년~ 1998년 (16~20년)	1984년~ 1993년 (21~30년)	1983년 이전 (30년 이상)	모름 무응답
가구수	1,606,843	2,004,145	2,184,456	2,724,893	3,110,838	2,155,591	4,212,516
비율	8.9	11.1	12.1	15.1	17.3	12.0	23.4

- 주택규모별 비중을 살펴보면, 60㎡~85㎡가 30.8%로 가장 많은 가운데, 85㎡ 이하 주택이 전체 가구의 72.4%를 차지하고 있음



[그림 3-3] 우리나라 주택의 규모

[표 3-3] 연도별 가구수 주택 규모

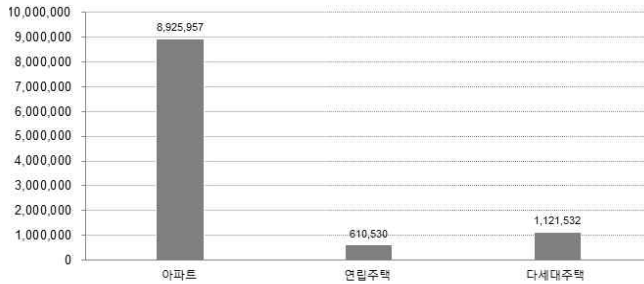
단위(세대,%)

단위	40㎡ 이하	40㎡~ 50㎡	50㎡~ 60㎡	60㎡~ 85㎡	85㎡~ 102㎡	102㎡~ 135㎡	135㎡ 초과	A
가구수	3,209,485	2,001,075	2,263,360	5,551,745	2,149,083	2,145,850	678,329	356
비율	17.8	11.1	12.6	30.8	11.9	11.9	3.8	0.0

2) 소규모 공동주택 조성현황¹⁰⁾

□ 공동주택 가구수

- 우리나라 가구의 59.2%(10,658,019가구)를 차지하고 있는 공동주택 중 아파트가 8,925,957가구, 연립과 다세대주택이 1,732,062가구로 아파트가 대부분(83.7%)을 차지하고 있음



[그림 3-4] 우리나라 공동 주택의 분포

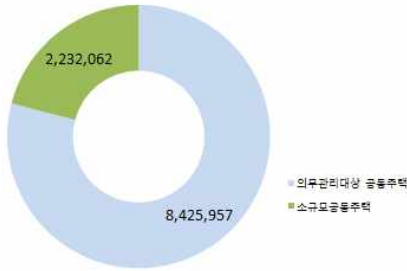
[표 3-4] 공동주택 분포

단위(세대,%)

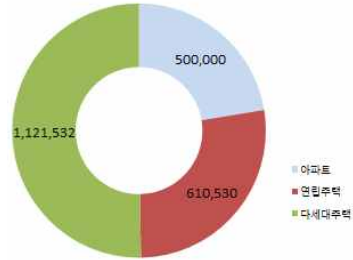
단위	전국	아파트	연립주택	다세대주택
가구수	10,658,019	8,925,957	610,530	1,121,532
비율	100.0	83.7	5.7	10.5

- 여기서 공동주택 의무관리 주체¹¹⁾가 있는 아파트를 제외한 소규모 공동주택에 해당하는 가구 수는 2,232,062 세대로 약 20.94%를 차지
- 이 중 아파트가 약 500,000 가구(22%), 연립주택 610,530 가구(27%), 다세대 주택이 1,121,532 가구(51%)로 나타남

10) 국토교통부(2014), 2014년도 주거실태조사 통계보고서, pp. 37~38 자료, 세움터 (<http://eais.go.kr>), 공동주택관리정보시스템(<http://k-apr.go.kr>) 통계자료를 참조하여 분석
11) 「공동주택 관리법」 제2조



[그림 3-5] 소규모 공동주택 가구수



[그림 3-6] 유형별 소규모 공동주택 가구수

□ 소규모 공동주택 동수

- K-apt, 세움터 정보를 토대로 한 소규모 공동주택 총 동수는 293,044동으로 추정할 수 있음. 이 중 연립주택 35,431동(12.3%), 다세대 225,772동(78.3%)으로 가장 많고 아파트는 31,841동(9.4%)으로 파악됨¹²⁾
 - K-apt 공동주택 동수 : 107,476동¹³⁾
 - 세움터 아파트 동수 : 134,876동¹⁴⁾

[표 3-5] 소규모 공동주택 동수 분포

단위(동, %)

	공동주택 합계		아파트		연립주택	다세대
	전체	소규모	전체	소규모		
동수	396,076	293,044	103,035 134,876	31,841	35,431	225,772
비율	100%	74%	79.7% 9.4%	23.6%	12.3%	78.3%

- 한편, 세움터 아파트 동수 정보와 K-apt 관리대상 동수 정보의 차이를 토대로 지역별 소규모 공동주택 중 아파트의 수를 추정할 수 있음
 - 지역별로는 경북(44%), 울산(42%), 제주(35%), 경남(32%), 서울

12) 소규모 공동주택의 동수 현황은 공동주택 전체 정보를 관리하는 세움터 건축물 동수(A)와, 의무관리대상 공동주택 정보시스템 K-apt의 동수(B) 현황 분석을 통해 파악할 수 있음 (A-B). 다만, 아파트의 경우 소규모 공동주택만 별도 분리한 실태조사 결과가 부재하므로 본 연구에서는 전체 ①아파트 vs 연립 및 다세대주택, ②연립주택 vs 다세대 주택으로 구분하여 결과값을 분석하였음

13) 김은희외(2015), 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 로드맵 구축, 건축도시공간연구소 p.39

14) 국토교통부 세움터 홈페이지_ <http://eais.go.kr> (2016.07월 검색)

(31%)의 순으로 소규모 공동주택(아파트)이 많은 것으로 나타남

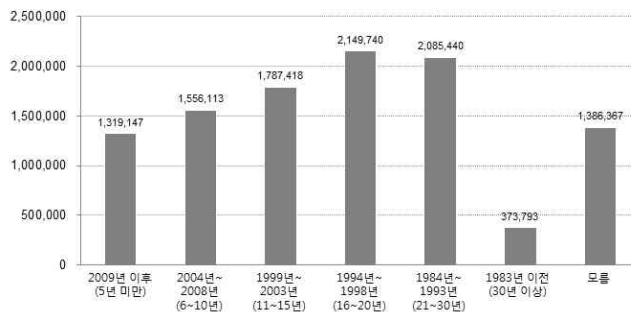
[표 3-6] 소규모 공동주택 지역별 분포

지역	전체 아파트 동수	의무관리대상(아파트)	소규모 공동주택(아파트)	
전국	134,876	103,035	31,841	24%
서울	23,343	16,176	7,167	31%
경기	33,474	31,298	2,176	7%
인천	8,151	5,929	2,222	27%
부산	9,528	6,048	3,480	37%
대구	6,482	4,769	1,713	26%
광주	4,704	3,904	800	17%
대전	3,911	3,569	342	9%
울산	3,671	2,144	1,527	42%
강원	4,286	3,060	1,226	29%
충북	4,069	3,131	938	23%
충남	5,044	4,032	1,012	20%
전북	4,664	3,561	1,103	24%
전남	4,116	3,254	862	21%
경북	7,165	3,991	3,174	44%
경남	9,789	6,650	3,139	32%
세종	863	788	75	9%
제주	1,130	731	399	35%

출처: 세움터 <http://eais.go.kr>, 공동주택관리정보시스템 <http://www.k-apt.go.kr> (2015.12월기준)

□ 공동주택 리모델링 대상

- 준공 후 16년이 경과한 공동주택은 43.2%(4,608,973가구)이며, 리모델링이 가능한 11년 이상된 공동주택은 6,396,391가구로 공동주택의 60.0%에 이르고 있음



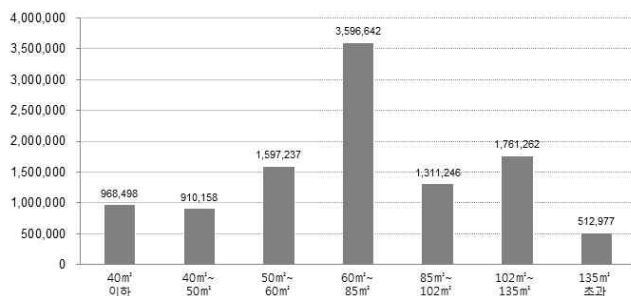
[그림 3-7] 우리나라 공동주택의 연도별 가구수

[표 3-7] 연도별 가구수

단위(세대,%)

단위	2009년 이후 (5년 미만)	2004년~ 2008년 (6~10년)	1999년~ 2003년 (11~15년)	1994년~ 1998년 (16~20년)	1984년~ 1993년 (21~30년)	1983년 이전 (30년이상)	모름 무응답
가구수	1319147	1556113	1787418	2149740	2085440	373793	1386367
비율	12,4	14,6	16,8	20,2	19,6	3,4	13,0

- 공동주택 규모별 비중을 살펴보면, 60㎡~85㎡가 33.7%로 가장 많은 가운데, 85㎡ 이하 주택이 전체 가구의 66.4%를 차지하고 있음



[그림 3-8] 우리나라 주택의 규모

[표 3-8] 주택의 규모

단위(세대,%)

단위	40㎡이하	40㎡~50㎡	50㎡~60㎡	60㎡~85㎡	85㎡~102㎡	102㎡~135㎡	135㎡ 초과
가구수	968498	910158	1597237	3596642	1311246	1761262	512977
비율	9,1	8,5	15,0	33,7	12,3	16,5	4,8

2. 소규모 공동주택 물리적 상태¹⁵⁾

1) 건축물 상태

- 공동주택의 물리적 상태는 방음(불량 43.2%)이 가장 불량한 것으로 조사되었고, 전반적으로 8가지 항목 모두 아파트에 비해 연립·다세대 주택이 불량하다는 의견이 높음



[그림 3-9] 건축물의 유형별 상태그래프(불량)

[표 3-9] 공동주택의 유형별 건축물 상태

상태단위(%)

구분	가구수	불량	조금불량	조금양호	양호	종합평가	
						불량	양호
집의 구조물	10,658,019	1.9	12.3	47.7	38.1	14.2	85.8
아파트	8,925,957	1.5	10.8	46.8	40.9	12.3	87.7
연립/다세대	1,732,062	4.1	19.7	52.5	23.7	23.8	76.2
방수 상태	10,658,019	3.7	15.6	44.3	36.4	19.3	80.7
아파트	8,925,957	3.0	13.9	43.9	39.2	16.9	83.1
연립/다세대	1,732,062	7.0	24.5	46.9	21.6	31.5	68.5
난방 상태	10,658,019	1.3	7.5	50.6	40.6	8.8	91.2
아파트	8,925,957	1.0	6.5	48.9	43.5	7.5	92.5
연립/다세대	1,732,062	2.8	12.4	59.3	25.5	15.2	84.8
환기 상태	10,658,019	1.2	6.9	48.4	43.4	8.1	91.9
아파트	8,925,957	0.8	5.5	46.8	46.9	6.3	93.7
연립/다세대	1,732,062	3.3	14.2	57.1	25.4	17.5	82.5
채광 상태	10,658,019	1.6	9.1	47.7	41.6	10.7	89.3
아파트	8,925,957	1.0	6.9	46.9	45.2	7.9	92.1
연립/다세대	1,732,062	4.7	20.3	52.0	23.0	25.0	75.0
방음 상태	10,658,019	9.5	33.8	40.1	16.6	43.2	56.8
아파트	8,925,957	9.1	33.0	40.1	17.9	42.1	57.9
연립/다세대	1,732,062	11.3	38.0	40.5	10.2	49.3	50.7
재난, 재해 안전성	10,658,019	1.2	7.5	56.4	34.9	8.7	91.3
아파트	8,925,957	0.9	6.0	55.1	38.0	6.9	93.1
연립/다세대	1,732,062	3.0	14.9	63.1	19.0	17.9	82.1
화재로부터의 안전성	10,658,019	1.8	10.9	55.8	31.5	12.7	87.3
아파트	8,925,957	1.0	9.2	54.9	34.8	10.2	89.8
연립/다세대	1,732,062	5.7	19.5	60.2	14.5	25.2	74.8

15) 국토교통부(2014), 2014년도 주거실태조사 통계보고서, pp.33~348, 통계표 분석결과임

- 방음의 경우 아파트는 42.1%, 연립·다세대 주택은 49.3%가 전반적인 불량상태(불량+조금불량)로 평가
- 연립·다세대 주택은 집의 구조물에 있어 23.8%, 방수 상태는 31.5%, 채광 상태 25.0%, 화재로부터의 안전성 25.2%가 불량한 상태로 평가
- 한편, 연립과 다세대주택의 물리적 상태 비교 시, 전반적으로 방음과 방수 상태를 가장 불량하게 인식하는 것으로 나타났고, 구조와 방수상태, 화재 안전성은 연립주택이 다세대 주택에 비해 불량하다는 의견이 높음

□ 구조물

- 아파트 구조물 상태에 대해, 주택규모가 작을수록 '불량하다' 는 인식이 다소 높았으나 전반적으로 '양호하다' 는 평가가 주를 이룸. 반면, 주택연도에 있어서는 30년 이상을 기점으로 '불량하다' 는 인식이 급격히 높아짐
- 연립·다세대 거주자의 경우, 아파트 거주자에 비해 '불량하다' 는 인식 비율이 높은 편이나 '양호하다' 는 평가가 많음. 단, 주택연도 기준으로 20년 이상을 기점으로 '불량하다' 는 인식이 급격히 증가함



[그림 3-10] 아파트와 연립·다세대주택의 구조물 만족도(불량)



[그림 3-11] 연립주택, 다세대주택의 구조물 만족도(불량)

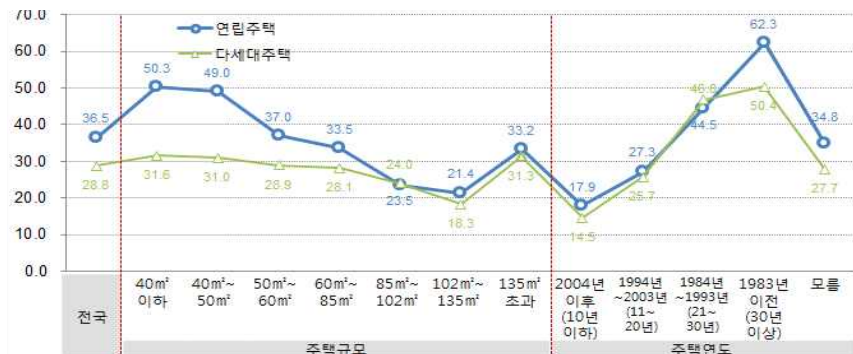
- 연립은 주택 규모가 작을수록 구조물 상태에 대한 부정적 인식이 높게 나타났다, 특히, 주택규모 50㎡ 이하에서는 동일 규모의 다세대 주택에 비해 불량하다는 인식이 매우 높은 특징을 보임
- 연립과 다세대 주택 공통적으로 주택연도 30년을 기점으로 ‘불량하다’는 인식이 급격히 증가하는 양상을 보임

□ 방수

- 아파트의 방수 상태에 대해 주택규모가 작고, 주택연도가 높을수록 ‘불량하다’는 평가가 높게 나타남. 특히 주택규모 60㎡ 이하에서 ‘불량’ 인식 비율이 20% 이상을 차지한 반면, 주택연도 30년 이상에서 40.4%의 부정적 인식이 나타남



[그림 3-12] 아파트와 연립·다세대주택의 방수상태(불량)



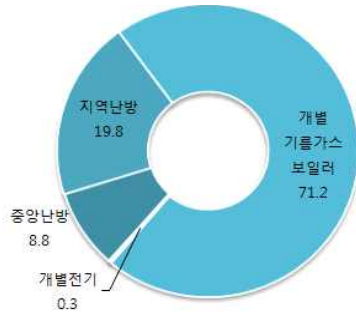
[그림 3-13] 연립주택, 다세대주택의 방수상태(불량)

- 연립과 다세대 주택 비교에 있어서는 연립이 다세대 주택에 비해 ‘불량하다’ 는 인식이 높게 나타남. 특히, 주택규모 85㎡ 이하에서는 연립주택에 대한 부정적 인식이 다세대 주택에 비해 높게 나타나 주목할 만함
- 연립과 다세대 주택 공통적으로 주택규모가 작을수록 방수 상태에 대한 부정적 의견이 높았으며, 이러한 부정적 인식은 연립주택이 다세대 주택에 비해 훨씬 더 높았음
- 또한 주택연도 30년을 기점으로 방수가 ‘불량하다’ 는 인식이 급격히 증가하고 있음

□ 난방

- 공동주택의 내부시설 중 부엌과 화장실, 목욕시설 모두 단독으로 사용 중이며, 상하수도과 난방, 취사시설은 모두 설치되어 있음
- 공동주택의 난방방식으로 개별 기름·가스보일러가 71.2%로 가장 많고, 지역난방 19.8%, 중앙난방 8.8% 순으로 높게 나타남
- 주택유형별로 살펴보면, 아파트는 개별 기름·가스보일러가 67.2%, 지역난방 22.4%, 중앙난방 10.5% 순으로 많고, 연립·다세대주택은 개별 기름·가스보일러가 91.9%로 아파트 대비 24%p 이상 많음. 반면, 지역난방(6.5%)과 중앙난방(0.1%)은 매우 낮은 비율이며, 개별전기는 1.5% 가구가 사용함
- 주택연도별로 살펴보면, 전반적으로 개별 기름·가스보일러가 가장 높은

비율을 차지하는 가운데, 1984년 이후 지어진 공동주택부터 중앙난방에 비해 지역난방의 비율이 증가하고 있음



[그림 3-14] 공동주택의 난방방식

[표 3-10] 공동주택 난방상태

단위(%)

구분		가구수	중앙난방	지역난방	개별기름가스보일러	개별전기	개별연탄보일러
전국		10,657,028	8.8	19.8	71.2	0.3	0.0
유형	아파트	8,925,957	10.5	22.4	67.2	0.0	0.0
	연립/다세대주택	1,731,071	0.1	6.5	91.9	1.5	0.0
	2004년 이후 (10년 이하)	2,875,260	3.3	27.2	69.3	0.2	0.0
연도	1994년~2003년 (11~20년)	3,937,158	8.6	19.2	72.1	0.1	0.0
	1984년~1993년 (21~30년)	2,085,440	15.1	16.8	68.0	0.0	0.0
	1983년 이전 (30년 이상)	373,793	25.1	3.0	71.3	0.5	0.1
	모름	1,385,376	6.8	15.1	77.3	0.9	0.0
	수도권	5,667,972	11.0	27.7	61.2	0.1	0.0
권역별	광역시	2,268,110	8.1	13.6	78.2	0.1	0.0
	도지역	2,720,946	4.7	8.4	86.2	0.8	0.0

- 난방 상태에 있어서는 주택규모 40㎡ 초과 아파트 거주자의 90% 이상이 ‘양호하다’ 고 평가함. 주택연도 30년 이하 거주자 대부분은 대체적으로 ‘양호하다’ 고 평가한 반면, 30년 이상된 아파트 거주자는 ‘불량’ 인식이 33.6%로 매우 높게 나타나 주택연도 30년을 기준으로 엇갈린 반응이 주목됨
- 연립·다세대 주택의 경우에는 오래될수록 ‘불량하다’ 는 인식이 높은 가운데, 특히 30년 이상 주택 거주자는 ‘불량하다’ 는 인식이 43.6%에 이르고 있음

□ 재난재해

- 아파트의 재난, 재해 안전성에 대해 주택규모 40㎡ 이하, 40㎡~50㎡, 주택연도 21년 이상 거주자에서 ‘불량’ 평가가 상대적으로 높게 나타난 반면, 이를 제외한 대부분에서는 ‘양호’ 평가가 90% 이상을 차지함
- 전반적으로 아파트 거주자에 비해 연립·다세대주택 거주자의 재난, 재해 시 안전성 확보에 대한 우려의 시각이 상대적으로 높게 나타남
- 연립·다세대 주택의 재난, 재해 안전성은 연립이 다세대 주택에 비해 ‘불량하다’ 는 인식이 높게 나타남. 이러한 특징은 주택규모 50㎡ 미만에서는 차이를 보인 반면, 50㎡ 이상이 되면 큰 차이를 보이지 않음
- 연립과 다세대 주택 공통적으로 주택규모가 작을수록 재난, 재해 안전성에 대한 부정적 의견이 높았으며, 이러한 부정적 인식은 특히 연립주택에서 높게 나타남
- 주택의 재난, 재해 안전성은 주택연도 30년을 기점으로 ‘불량하다’ 는 인식이 연립과 다세대 공통적으로 30% 이상 급격히 증가하고 있음



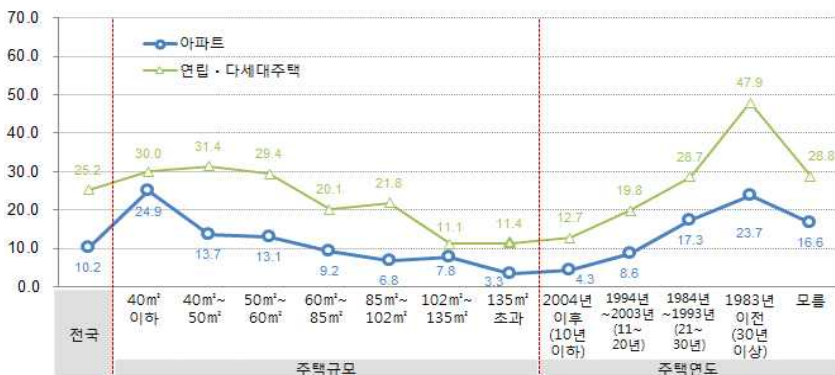
[그림 3-15] 아파트와 연립·다세대주택의 재난·재해 안전성(불량)



[그림 3-16] 연립주택, 다세대주택의 재난·재해 안전성(불량)

□ 화재

- 화재로부터의 안전성에 대해서는 40㎡ 이하 아파트 거주자의 부정적 인식이 가장 높았고 주택연도별로는 21년 이상 아파트 거주자에서 ‘불량하다’는 인식 비율이 상대적으로 높게 나타남
- 연립·다세대 주택의 경우, 전체적으로 아파트에 비해 화재로부터 안전하지 못하다는 인식이 상대적으로 강하게 형성되어 있고, 30년 이상이 되면 거의 2가구 중 1가구(47.9%)가 ‘불량하다’고 인식하고 있고, 이는 동일 시기 아파트에 비해 2배 많은 결과임



[그림 3-17] 아파트와 연립·다세대주택의 화재안전성(불량)

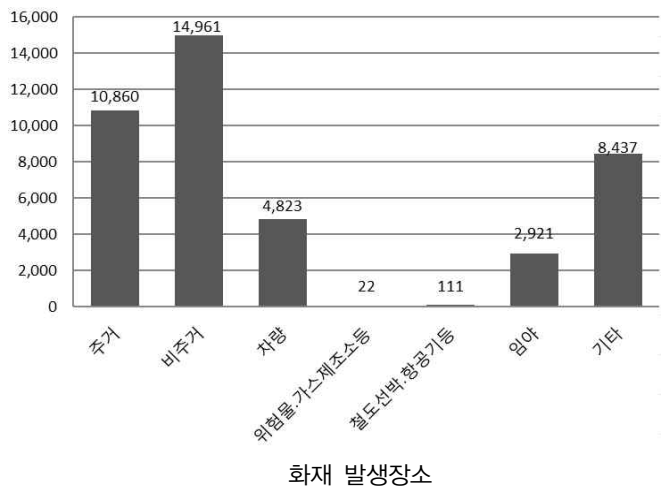


[그림 3-18] 연립주택, 다세대주택의 화재안전성(불량)

- 연립주택의 주택규모가 50㎡ 이하에서는 화재로부터의 안전성에 대한 부정적 인식이 50% 이상으로 나타났고, 30년 이상이 되면 2가구 중 1가구는 불량하다고 인식하고 있음. 실제로 국내 건축물 화재의 경우 주거시설에서 가장 많이 발생하는 것으로 나타나는데, 노후한 소규모 공동주택의 화재안전 불만족 결과와 무관하지 않을 것으로 예상됨
- 다세대 주택은 규모에 따른 화재 안전성 인식은 크게 차이는 나지 않으나, 주택연도 30년 이상이 되면 불량하다는 인식이 증가하는 것으로 나타남

※ 국내 건축물 화재발생 현황

'15년 화재 발생 장소는 비주거 14,712건(33.1%), 주거 11,860건(26.1%), 차량 5,028건(11.3%), 임야 3,341건(7.5%), 철도·선박·항공기 등 120건(0.3%), 위험물·가스·제조소등 26건(0.1%)으로 집계되고 있다. 이 중 비주거(14,712건)시설의 화재발생현황을 살펴보면, 음식점이 2,701건(18.4%)으로 가장 높고, 공장시설 2,447건(16.6%), 생활서비스 1,152건(7.8%), 창고시설 1,136건(7.7%), 판매시설 904건(6.1%), 업무시설 888건(6.0%), 동식물시설 867건(5.9%)의 순으로 화재발생 건수가 많은 것으로 나타난다.



우리나라 연도별 화재발생 추이

구 분(건)		계	주거	비주거	차량	위험물· 가스제조소등	철도·선박· 항공기등	임야	기타
2015년		44,432	11,587	14,712	5,028	26	120	3,341	9,618
2014년		42,135	10,860	14,961	4,823	22	111	2,921	8,437
전 년 대 비	건수	2,297	727	-249	205	4	9	420	1,181
	증감	5.5	6.7	-1.7	4.3	18.2	8.1	14.4	14.0

* 출처 : 김은희외(2016), 건축물 안전강화를 위한 합리적 정책방향 연구, p, 30

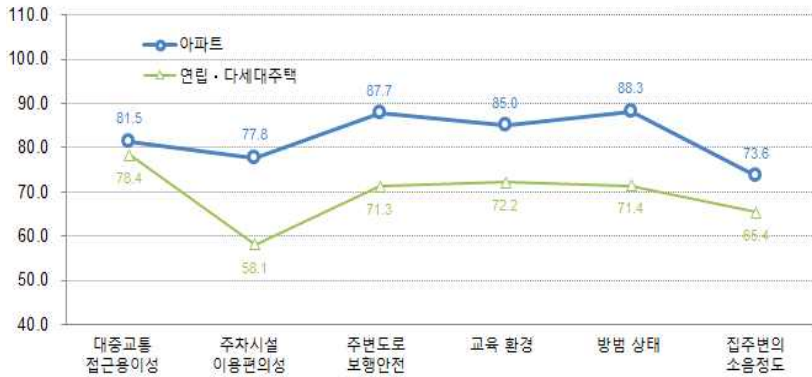
2) 거주환경

- 현 거주 지역의 주거환경에 대해 모든 항목에서 '만족한다' 는 의견이 높게 나타남. 6개 항목 중 방법 상태(85.6%)와 주변도로 보행안전(85.0%)에 대해 만족하는 의견이 가장 높은 반면, 집주변의 소음정도와 주차시설 이용편의성에 대해서는 불만족 의견이 각각 27.7%, 25.4%로 다른 항목에 비해 상대적으로 높게 나타남
- 6개 항목 전반적으로 연립·다세대 주택 거주자에 비해 아파트 거주자의 만족 비율이 높게 나타났고, 특히 방법 상태, 교육 환경, 주변도로 보행안전에 대한 긍정적 인식이 매우 높게 나타남
- 연립·다세대 주택 거주자의 경우, 주차시설 이용편의성(41.9%)과 집주변의 소음정도(34.6%)에 대한 불만족 의견이 높게 나타남

[표 3-11] 주거환경 만족도

단위(%)

구분	가구수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
						불만족	만족
대중교통 접근용이성	10,658,019	3.3	15.7	59.9	21.1	19.0	81.0
아파트	8,925,957	3.3	15.2	59.5	22.0	18.5	81.5
연립/다세대주택	1,732,062	3.0	18.6	61.9	16.5	21.6	78.4
주차시설 이용편의성	10,658,019	6.1	19.3	56.9	17.7	25.4	74.6
아파트	8,925,957	5.0	17.2	57.9	19.9	22.2	77.8
연립/다세대주택	1,732,062	11.8	30.0	51.5	6.6	41.9	58.1
주변도로 보행안전	10,658,019	2.5	12.5	69.1	15.9	15.0	85.0
아파트	8,925,957	2.1	10.2	69.8	17.8	12.3	87.7
연립/다세대주택	1,732,062	4.6	24.1	65.6	5.7	28.7	71.3
교육 환경	10,658,019	2.2	14.9	67.8	15.0	17.1	82.9
아파트	8,925,957	2.0	13.0	68.3	16.7	15.0	85.0
연립/다세대주택	1,732,062	3.3	24.5	65.6	6.6	27.8	72.2
방법 상태	10,658,019	1.8	12.6	70.6	15.0	14.4	85.6
아파트	8,925,957	1.2	10.5	71.4	16.9	11.7	88.3
연립/다세대주택	1,732,062	4.6	23.9	66.5	4.9	28.6	71.4
집주변의 소음정도	10,658,019	6.5	21.2	60.2	12.1	27.7	72.3
아파트	8,925,957	6.1	20.3	60.4	13.3	26.4	73.6
연립/다세대주택	1,732,062	8.9	25.7	59.6	5.9	34.6	65.4



[그림 3-19] 아파트와 연립·다세대주택의 주거환경 만족도(만족)

□ 주차시설

- 주택의 주차시설 이용편의성은 전반적으로 주택규모가 클수록, 최근에 지어진 주택일수록 만족도가 높아지는 특징을 보임
- 아파트의 주차시설 이용편의성을 살펴보면, 주택규모 135㎡ 초과(89.8%)에서 만족 비율이 가장 높게 나타남. 전반적으로 주택규모가 크고, 주택연도가 짧을수록 주차시설 이용에 대한 만족 의견이 높게 나타남
- 연립·다세대 거주자의 경우, 아파트 거주자에 비해 주차시설 이용에 대한 ‘불만족’ 의견이 압도적으로 높게 나타난 가운데 주택규모 135㎡ 초과(83.2%)와 주택연도 10년 이하(68.4%)에서 상대적으로 높은 만족률을 보임
- 연립과 다세대주택을 비교할 때 전반적으로 동일 규모, 동일 주택연도에서 연립이 다세대 주택에 비해 주차시설 이용에 대한 ‘만족’ 의견이 높게 나타남
- 특히, 다세대 주택은 30년 이상이 되면 만족률이 34.3%로 최저치를 보였으며, 동일 연도의 연립(54.5%)에 비해서도 20% 이상 낮아 거주환경 요소 중 불만족 정도가 큰 것으로 평가됨



[그림 3-20] 아파트와 연립·다세대주택의 주차이용 편의성(만족)



[그림 3-21] 연립주택, 다세대주택의 주차시설 이용편의성(만족)

□ 방법

- 주택의 방법 상태는 주택규모와 주택연도 관계없이 50% 이상 만족하고 있는 것으로 나타남
- 아파트 방법 상태에 대해서는 전반적으로 주택규모가 크고, 주택연도가 짧을수록 '만족' 의견이 높게 나타남
- 반면, 연립·다세대 거주자는 아파트 거주자에 비해 방법 상태가 '불만족' 하다는 응답 비율이 높게 나타남. 주택규모에 있어서는 102㎡ 이하

거주자의 불만족 비율이 급격히 높아졌고, 주택연도에 있어서는 11년~30년 거주자의 부정적 인식이 다소 높게 나타남



[그림 3-22] 아파트와 연립·다세대주택의 방범상태(만족)

- 연립과 다세대주택 비교 시, 주택규모에 따른 뚜렷한 차이는 없으며, 다세대 주택은 주택이 오래될수록 만족률이 낮아지는 반면, 연립은 주택연도와 관계없이 비슷한 수준의 만족률을 보임

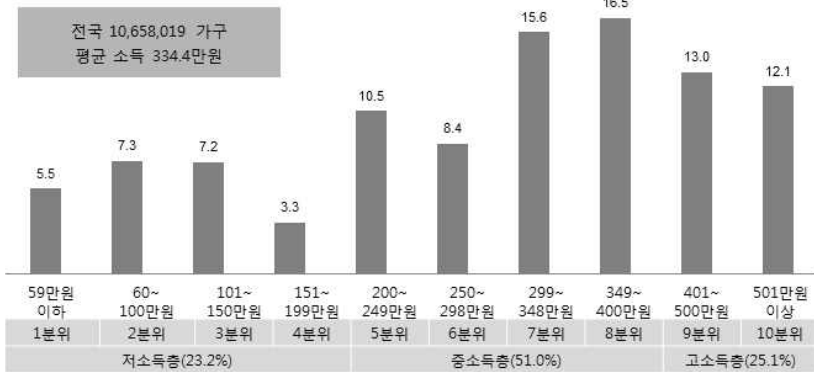


[그림 3-23] 연립주택, 다세대주택의 방범상태(만족)

3. 소규모 공동주택 거주자 소득 및 개보수 현황¹⁶⁾

1) 거주자 소득 현황

- 공동주택 거주자의 월평균 소득을 살펴보면, 아파트 거주자의 평균 소득은 349만원으로 연립·다세대 주택 거주자(258만원) 보다 약 90만원 높은 소득수준을 보이고 있음.



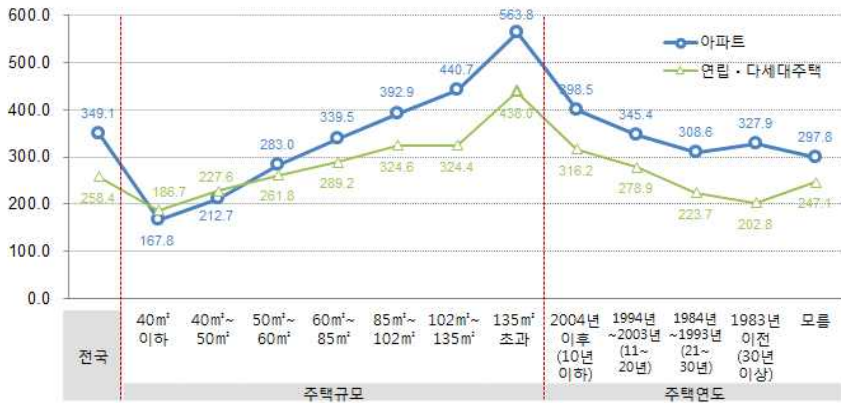
[그림 3-24] 아파트와 연립·다세대주택의 거주자 소득

- 아파트 거주자의 60.6%가 평균 299만원 이상의 소득을 보인 가운데 400만원 이상의 고소득층 비율이 27.7%에 이르는 것으로 나타남. 반면, 연립·다세대 주택 거주자에서는 고소득층 보다는 60~100만원 소득 계층과 중소득층 비율이 상대적으로 높게 나타남
- 공동주택 건축연도별로는 최근에 건축한 주택일수록 월평균 소득이 높아지는 경향을 보임. 주택연도 10년 이하의 공동주택 거주자의 월평균 소득은 391만원으로, 이들 계층의 70.2%가 월평균 299만원 이상의 소득수준을 나타냄. 반면, 30년 이상 경과한 주택 거주자는 월평균 100만원 이하 저소득층 비율이 24.6%로 높고, 전체적으로 4분위까지의 저소득층 비율이 37.4%로 다른 주택연도 거주에 비해 가장 높게 나타남
- 주택규모 40㎡ 이하, 40㎡~50㎡에서는 연립·다세대주택 거주자의 소득

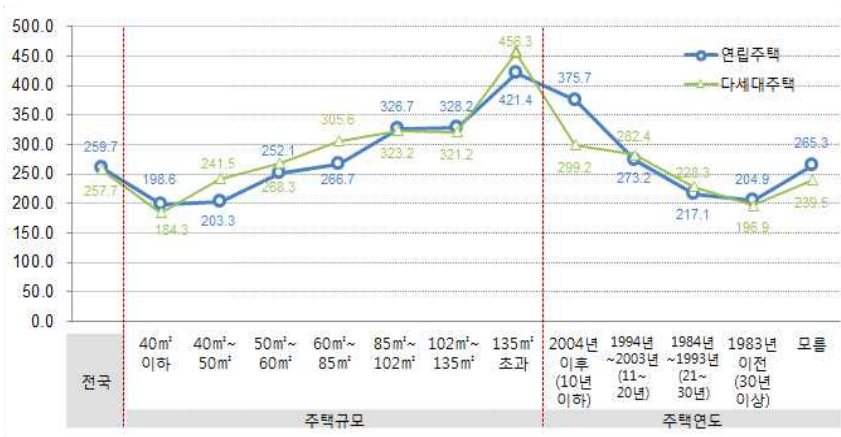
16) 국토교통부(2014), 2014년도 주거실태조사 통계보고서, pp.33~348, 통계표 분석결과임

수준이 아파트 거주자에 비해 높게 나타났고, 50m² 초과 규모에 있어서는 아파트 거주자의 소득수준이 상대적으로 우위를 나타냄. 특히 102m² 초과 규모의 경우, 아파트와 연립·다세대주택 거주자간 소득수준 차이가 두드러지는 경향을 보임

- 아울러 주택연도에 있어서도 아파트 거주자의 소득수준이 연립·다세대주택 거주자에 비해 대체로 높은 소득수준을 보인 가운데, 특히 30년 이상 경과 주택에 있어서 아파트와 연립·다세대주택간 소득 격차가 가장 크게 나타남



[그림 3-25] 아파트와 연립·다세대주택의 거주자 소득



[그림 3-26] 연립주택, 다세대주택의 거주자 소득

- 연립주택 거주자의 월평균 소득은 259만원, 다세대 주택 거주자는 257만원으로 거의 비슷한 소득수준을 나타냄
- 연립주택과 다세대주택 거주자의 소득구간별 비중을 살펴보면, 199만원 이하의 저소득층은 각각 34.1%, 34.5%, 400만원 이하 중소득층은 각각 53.4%, 53.1%로 거주자 프로필이 매우 유사하게 나타남
- 건축연도별로는 최근에 건축한 주택일수록 월평균 소득이 높아지는 경향을 보이고 있으며, 주택연도 10년 이하의 공동주택 거주자의 월평균 소득은 316만원임. 주택의 물리적 상태에 대한 불안감이 가장 컸던 30년 이상 연립·다세대주택 거주자의 월평균 소득은 202만원이며, 소득수준 199만원 이하의 4분위까지의 저소득층 비율이 49.6%에 이르고 있어, 주택 개보수 여력에 매우 취약한 소득수준을 보이고 있음
- 연립·다세대주택의 규모가 커질수록 평균 소득은 높았으며, 40㎡ 이하의 거주자의 평균 소득은 186만원, 85㎡ 이하의 주택 거주자는 월평균 소득수준 300만원에 못 미치는 것으로 나타남

2) 개보수 현황

□ 개보수 여부

- 개보수 경험이 있는 공동주택은 32.5%이며, 아파트와 연립·다세대 주택 간 경험률 차이는 보이지 않음. 오래된 주택일수록 개보수가 많아졌으며, 30년 이상이 되면 2가구 중 1가구는 개보수가 이루어짐
- 아파트는 85㎡~102㎡의 주택규모에서 개보수가 가장 많이 이루어지고 있고, 135㎡를 초과한 아파트도 39.0%가 개보수한 것으로 나타남. 일반적으로 20년을 초과하면 2가구 중 1가구는 개보수가 이루어짐
- 연립·다세대 주택의 경우, 주택규모가 클수록 개보수가 많았고, 135㎡를 초과한 연립·다세대주택은 65.4%가 개보수함. 또한 주택이 오래될수록 개보수가 많았고, 21년 이상이 되면 2가구 중 1가구는 개보수가 이루어짐



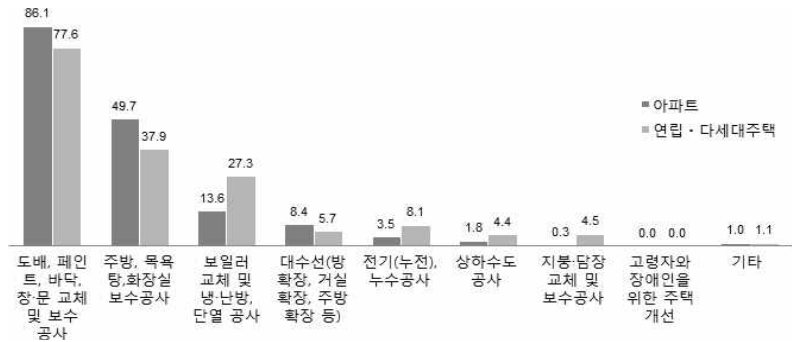
[그림 3-27] 아파트와 연립·다세대주택의 개보수 경험(있다)



[그림 3-28] 연립주택, 다세대주택의 개보수 경험(있다)

□ 개보수 목적

- 공동주택이 개보수를 실시한 경우 아파트와 연립·다세대주택 공통적으로 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’가 가장 많았고 ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’와 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 순으로 나타남
- 아파트는 연립·다세대주택에 비해 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’가 가장 많았고 ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’ 비율이 높은 반면, 연립·다세대주택은 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 비율이 아파트에 비해 상대적으로 높게 나타남



[그림 3-29] 아파트와 연립·다세대주택의 개보수 목적 (단위:%, 1+2순위 복수응답)

- 102㎡ 이상, 10년 이하의 최근 아파트는 상대적으로 ‘대수선(방 확장, 거실 확장, 주방 확장 등)’ 이 많았고, 30년 이상된 아파트는 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 비율이 급격히 많아짐
- 연립·다세대주택 개보수 역시 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’ 가 가장 많았고 ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’ 와 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 순으로 많이 나타남
- 50㎡ 이하와 135㎡ 초과 주택은 ‘전기(누전), 누수공사’ 비율, 102㎡~135㎡대 주택은 대수선(방 확장, 거실 확장, 주방 확장 등) 이 상대적으로 많았음. 10년 이하의 최근에 지어진 주택의 ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’ 비율이 상대적으로 높아 주목됨. 전반적으로 주택이 오래 될수록 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 개보수가 증가함

□ 공동주택 개보수 필요성

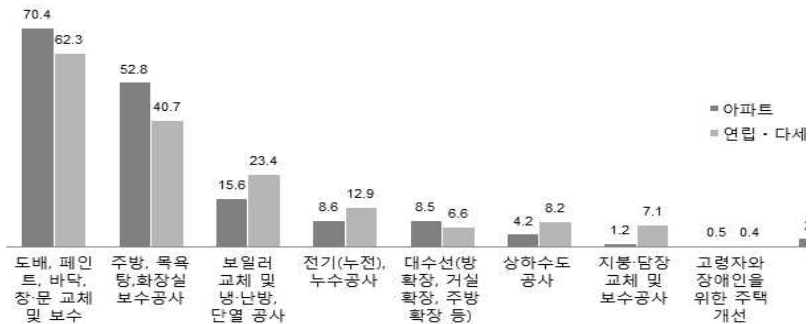
- 공동주택의 12.7%가 개보수의 필요성을 인식하고 있고, 이 중 연립·다세대주택(17.1%)이 아파트(11.9%)에 비해 높게 나타남
- 주택연도별로는 준공 후 30년 이상(21.8%), 권역별로는 수도권(14.2%) 지역이 개보수의 필요성을 높게 인식함
- 아파트 개보수 필요성에 대해서는 주택규모 40㎡~60㎡가 14%대로 가장 높게 나타남. 아울러 아파트 주택연도가 높을수록, 가구주 40대 이하보다는 40대 이상 연령대, 저소득층, 권역별로는 수도권과 도지역이 광역시에 비해 개보수 필요성을 높게 인식하고 있음

[표 3-12] 공동주택 개보수 필요성

단위(%)

구분		가구수	필요	불필요
전국		10,658,019	12.7	87.3
주택 유형	아파트	8,925,957	11.9	88.1
	연립/다세대주택	1,732,062	17.1	82.9
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	2,875,260	7.0	93.0
	1994년~2003년(11~20년)	3,937,158	15.2	84.8
	1984년~1993년(21~30년)	2,085,440	15.2	84.8
	1983년 이전(30년 이상)	373,793	21.8	78.2
	모름	1,386,367	11.2	88.8
권역 별	수도권	5,667,972	14.2	85.8
	광역시	2,268,110	9.0	91.0
	도지역	2,721,938	12.7	87.3

- 연립·다세대주택의 경우, 주택규모 50㎡~60㎡, 135㎡ 초과한 세대에서 ‘필요하다’는 인식이 상대적으로 높게 나타났고, 주택연도별로는 10년을 기점으로 필요성에 대한 인식 변화가 두드러지게 높게 나타남. 또한, 가구수 연령이 높고, 소득이 낮을수록 개보수의 필요성을 높게 인식함
- 공동주택에 있어서 개보수가 우선적으로 필요한 부분으로 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’ (68.6%)가 가장 많았고, ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’ 또한 50.2%의 높은 비율을 차지함. 다음으로는 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ (17.3%), ‘전기(누전, 누수공사)’ (9.5%) 순으로 제시됨
- 특히 연립·다세대주택은 아파트에 비해 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 부분에 대한 개보수 희망 비율이 상대적으로 높게 나타남



[그림 3-30] 공동주택 개보수 필요부분 (단위: %, 1+2순위 복수응답)

[표 3-13] 공동주택 개보수 필요부분

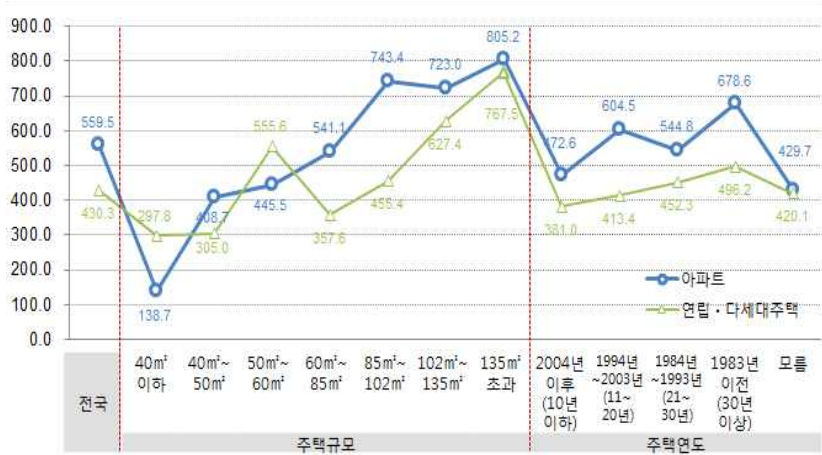
단위(가구, %)

구분 (1+2순위 복수응답)	전국	주택유형		주택연도				
		아파트	연립 / 다세 대 주택	2004 년 이후 (10년 이하)	1994 년~2 003 년 (11~2 0년)	1984 년~1 993년 (21~ 30년)	1983 년 이전 (30년 이상)	모름
가구수	1,354,841	1,058,685	296,156	202,324	599,443	316,773	81,649	154,652
도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사	68.6	70.4	62.3	70.8	72.0	65.3	70.0	58.6
주방, 목욕탕, 화장실 보수공사	50.2	52.8	40.7	41.4	56.0	45.3	50.5	49.0
보일러 교체 및 냉·난방, 단열 공사	17.3	15.6	23.4	12.4	13.1	22.8	27.2	23.4
전기(누전), 누수공사	9.5	8.6	12.9	10.2	5.3	11.7	17.7	16.5
대수선(방 확장, 거실 확장, 주방 확장 등)	8.0	8.5	6.6	7.0	9.6	7.8	5.5	5.5
상하수도 공사	5.0	4.2	8.2	1.3	2.3	11.6	7.8	5.6
지붕·담장 교체 및 보수공사	2.5	1.2	7.1	1.1	2.3	3.1	0.9	4.5
고령자와 장애인을 위한 주택 개선	0.5	0.5	0.4	1.1	0.2	0.5	0.3	1.3
기타	2.6	2.8	1.9	6.1	2.5	1.5	1.1	1.6

□ 개보수 비용

- 향후 예상되는 공동주택 개보수를 위한 평균 투자비용은 아파트가 559만원, 연립·다세대주택 430만원으로 아파트가 130만원 정도 높게 책정함
- 연립·다세대주택 40㎡ 이하와 50㎡~60㎡는 동일 규모의 아파트에 비해 개보수 비용을 더 높게 책정하고 있고, ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’ 비용은 아파트가 연립·다세대주택에 비해 176만원 이상 높게 책정함
- 전반적으로 주택규모가 크고, 주택연도가 높을수록 투자비용도 높게 책정하고 있으며, 특히 고령자와 장애인을 위한 주택 개선과 대수선 관련 소요 비용을 가장 높게 예상함
- 한편, 연립주택과 다세대주택의 개보수 평균 투자비용의 경우 연립주택이 453만원, 다세대주택이 411만원으로 큰 차이는 없음
- 그러나 주택규모별로 살펴볼 때 135㎡ 이상에서는 연립주택이 933만원, 다세대주택이 329만원으로 매우 큰 격차를 보이고 있으며, 특히 30년 이상 오래된 주택에서는 연립 476만원, 다세대 주택 631만원으로 오히려

려 다세대 주택이 155만원 높게 책정하고 있는 점이 특징적임



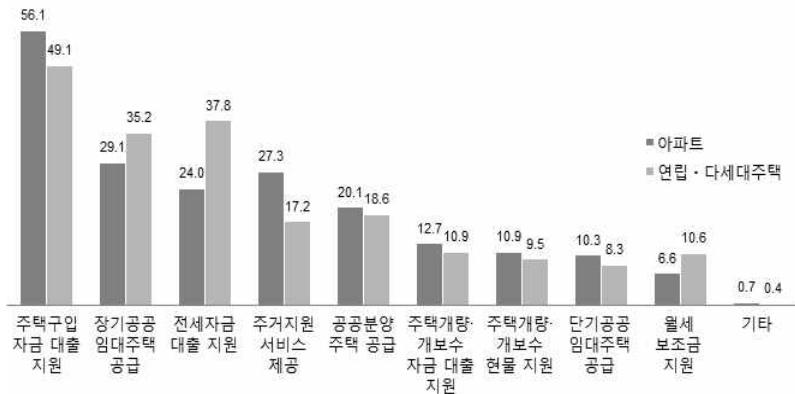
[그림 3-31] 아파트와 연립·다세대주택의 개보수 투자비용



[그림 3-32] 연립주택, 다세대주택의 개보수 투자비용

3) 정책지원 요구사항

- 공동주택의 43.6%가 주거지원 프로그램의 필요성을 인식하고 있음
- 특히 주택유형별로는 아파트(41.5%)에 비해 연립·다세대주택(54.4%)에서 12.9% 높았고, 준공 후 10년 이상이 되면 43% 이상이 필요성을 느끼고 있음
- 아울러 가구주 연령이 낮을수록, 저소득층과 중소득층에서 희망 주거지원 프로그램이 필요하다는 인식이 상대적으로 높게 나타남
- 주요 희망 주거지원 프로그램 중 ‘주택구입자금 대출 지원’에 대한 필요성 인식이 54.7%로 가장 높게 나타났고, 다음으로 ‘장기공공임대주택 공급’ (30.3%), ‘전세자금 대출 지원’ (26.8%) 순으로 높게 나타나, 전반적으로 주택구입 및 전세자금 관련 경제적 지원책 마련에 대한 요구가 높음을 알 수 있음
- 특히 아파트 거주자와 중소득층 이상에서는 ‘주택구입자금 대출지원’, 연립·다세대주택 거주자와 저소득층에서는 ‘장기공공임대주택 공급’과 ‘전세자금 대출 지원’ 마련의 필요성에 대한 인식이 상대적으로 높게 나타나 주목됨



[그림 3-33] 지원의 종류

[표 3-14] 주거지원 프로그램 필요성

단위(%)

구분		세대수	필요	불필요
전국		10,658,019	43.6	56.4
주택 유형	아파트	8,925,957	41.5	58.5
	연립/다세대주택	1,732,062	54.4	45.6
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	2,875,260	38.8	61.2
	1994년~2003년(11~20년)	3,937,158	43.0	57.0
	1984년~1993년(21~30년)	2,085,440	45.8	54.2
	1983년 이전(30년 이상)	373,793	43.4	56.6
	모름	1,386,367	52.2	47.8
가구 주 연령	40세 미만	2,759,719	54.2	45.8
	40~49세	3,024,402	47.3	52.7
	50~59세	2,617,919	39.5	60.5
	60세 이상	2,255,979	30.4	69.6
소득 계층	저소득층(1~4분위)	2,473,422	45.5	54.5
	중소득층(5~8분위)	5,431,455	46.6	53.4
	고소득층(9~10분위)	2,674,810	36.1	63.9
	모름/무응답	78,331	29.3	70.7

4. 소결

□ 공동주택 조성현황 및 주거실태 분석

- 우리나라 공동주택의 수는 약 10,658,019 가구로, 단독주택을 포함하는 전체 가구의 59.2%(아파트 49.6%, 연립+다세대주택 9.6%)를 차지함
- 이 중 법정 공동주택 의무관리 대상이 아닌 소규모 공동주택 가구수는 아파트가 약 500,000가구(22%), 연립주택이 610,530가구(27%), 다세대주택이 1,121,532가구(51%)로 구성됨
- 건물 동수를 기준으로, 아파트가 27,000동(9.4%), 연립주택이 35,431동(12.3%), 다세대주택이 225,772(78.3%)으로 가구 수 및 건물동 수 모두 아파트의 비중이 작은 것으로 나타남
- 본 연구에서 수집한 주거실태조사 자료의 한계¹⁷⁾로 인해, 가구수를 기준으로 아파트와 연립·다세대주택¹⁸⁾, 연립주택과 다세대 주택의 주거실태 조사결과를 비교 분석하였음
- 비교분석 결과는 소규모 공동주택을 포함하는 공동주택 전체에 대한 리모델링 정책과, 연립주택과 다세대주택으로 대표되는¹⁹⁾ 소규모 공동주택 정책방안의 근거로 활용하고자 함

□ 아파트와 연립·다세대주택(아파트와 소규모 공동주택) 비교 결과

- 아파트와 소규모 공동주택 거주자 모두 공통적으로 현재 거주하고 있는 주택의 방음 상태가 가장 불량한 것으로 평가함
- 조사 항목별 비교에서 구조물, 방수, 난방, 환기, 채광, 방음, 재해 및 화재 안전성 모두 아파트에 비해 연립·다세대 주택이 더 불량하다고 인식하고

17) 2014년 주거실태조사 자료는 건물동수나 단지 수에 대한 정보가 부재하여 건물단위의 현황을 파악하기가 어려움. 따라서 연립주택과 다세대주택은 주택법에서 명시한 소규모 공동주택의 범위에 포함되지만 아파트의 경우 소규모 공동주택이 별도로 구분되지 않아 소규모 공동주택으로서 아파트와 연립주택, 다세대주택을 비교할 수 없음

18) 본 연구의 아파트와 연립·다세대주택의 비교는 곧 공동주택과 소규모 공동주택의 비교이며, 소규모 공동주택 중 주거유형이 다른 연립주택과 다세대주택의 비교분석을 통해 정책차별성의 필요여부를 파악할 수 있음

19) 건물 동수 기준으로 연립주택과 다세대주택이 소규모 공동주택의 90%이상을 차지하므로 이를 소규모 공동주택의 실태로 간주함

있음. 특히 30년 이상 주택 거주자의 불만족률이 급격히 증가함

- 아파트보다 소규모 공동주택 물리적 여건이 불량한 항목은 집의 **구조물과 방수상태**인 것으로 나타남
 - 아파트는 준공 후 30년, 소규모 공동주택은 20년부터 **구조물 상태**가 ‘불량하다’는 인식이 급격히 증가하는데, 특히 소규모 공동주택이 아파트에 비해 10년 이상 빠른 노후화를 보이고 있어 주목할 만함
 - 아파트와 소규모 공동주택 모두 **20년 이상이 되면** 불량하다는 인식이 급격히 증가하고 30년이 넘은 소규모 공동주택의 경우 60%가 불량하다고 평가하고 있음
 - 소규모 공동주택의 구조 안전성, 방수상태 불량률의 원인으로는 건축물 구조형식(조적식 구조), 내진설계 미반영, 일상적 유지관리 부실에 따른 노후도 가증 등이 원인으로 지목될 수 있음
- 공동주택의 **난방방식**은 평균적으로 개별 기름·가스보일러가 가장 많고 (71.2%), 지역난방(19.8%), 중앙난방(8.8%) 순으로 높게 나타남. 특히 소규모 공동주택의 경우 개별 기름·가스보일러의 설치 비율이 약 92%를 차지하고 있어, 에너지 효율성 문제나 안전사고 발생 가능성도 상대적으로 높은 편이라 할 수 있음
- **재난·재해, 화재에 대한 안전성**은 공통적으로 주택규모보다 준공연수와 상관성이 있는데, 30년 이상 경과 시 불량도가 급격히 증가하고 있음.
 - 소규모 공동주택이 아파트에 비해 안전성이 낮으며 이는 내진설계 적용여부나 난방방식, 구조물의 노후도 등에 기인하는 것으로 판단됨
- **거주환경**(대중교통 접근용이성, 주차시설 이용편의성, 보행안전, 교육 환경, 방범상태, 소음정도)에 대해서도 소규모 공동주택의 만족도가 낮으나, 건축물의 물리적 상태에 대해서는 양자 모두 ‘만족’ 의견이 높게 나타남. 다만, **주차시설 이용편의성**에 대해서는 불만족 의견이 상대적으로 높게 나타나는데, 특히 소규모 공동주택은 주택규모가 작을수록, 준공연도가 오래될수록 불만족 정도가 급격히 커짐
- 공동주택의 32.5%가 **개보수 경험**이 있고, 오래된 주택일수록 개보수가 많으며, 30년 이상이 되면 2가구 중 1가구는 개보수가 이루어짐

- 개보수 평균 횟수는 아파트는 소규모 공동주택(1.86)이 아파트(1.33)보다 많았고, 60㎡ 이하의 소규모 공동주택(1.5회 이상), 준공 후 30년 경과 주택의 개보수 횟수(1.98회)가 크게 증가한 것으로 나타남
- **개보수 목적**은 아파트와 소규모 공동주택 공통적으로 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’이며, ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’와 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’가 그 뒤를 이음
 - 아파트는 소규모 공동주택에 비해 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’가 많았고, 소규모 공동주택은 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 비율이 높게 나타남. 즉, 아파트의 개보수는 인테리어 성격인데 반해 소규모 공동주택은 건축물 성능향상을 위한 보수 목적의 개보수가 더 많이 이루어지는 것을 알 수 있음
- 공동주택의 12.7%가 개보수의 필요성을 체감하고 있고, 소규모 공동주택(17.1%)이 아파트(11.9%)에 비해 5.2% 높게 나타남. 개보수 필요성은 아파트와 소규모 공동주택 공통적으로 주택이 오래되고 가구주 연령이 높고 저소득층일수록 높다고 인식함
- 개보수 필요성과 현재 주택의 상태와의 관련성을 분석해 보면, 공동주택의 구조물(건고, 균열상태), 방수 상태, 난방 상태, 재난, 재해 안전성 순으로 불량하다는 인식이 높을수록 주택에 대한 개보수 필요성을 높게 인식하고 있어, 안전과 파손이 가장 직접적인 개보수의 이유가 되고 있음.
 - 반면, 가장 불량하게 인식하였던 방음 상태와 개보수와의 관련성은 상대적으로 낮았음
- 개보수를 위해 투자할 수 있는 비용은 아파트가 약 560만원, 소규모 공동주택이 약 430만원 (76%)이며, 30년 이상이 경과한 아파트는 678만원, 20년 이상된 소규모 공동주택은 452만원으로 조사됨²⁰⁾
- 이러한 개보수 비용은 **거주자의 소득수준**과도 상관성이 있음. 아파트 거주자의 60.6%가 평균 299만원 이상의 소득을 보인 가운데 400만원 이상의

20) 해당 비용은 현재 세대수 증가형 리모델링 평당 사업비(400~500만원)를 감안할 때 상대적으로 낮은 금액이라 할 수 있음(김은희외, 2015, 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 로드맵 구축, p.77)

고소득층 비율이 27.7%에 이르는 것으로 나타남. 반면, 소규모 공동주택 거주자에서는 고소득층 보다는 60~100만원 소득 계층과 중소득층 비율이 상대적으로 높은 점이 이유로 작용함

- 공동주택의 43.6%가 **주거지원 프로그램**의 필요성을 인식하고 있으며, 아파트(41.5%)에 비해 소규모 공동주택(54.4%) 거주자가 더 절실한 것으로 나타남. 특히 준공 후 10년 이상이 되면 43% 이상이 필요성을 느끼고 있고, 개보수와 관련된 지원 프로그램으로 '주택개량·개보수 자금 대출 지원' (12.3%)과 '주택개량·개보수 현물 지원' (10.6%) 순으로 요구함
- 개보수를 필요로 하는 계층은 20년 이상이 경과한 소규모 공동주택 거주자로 가구주 연령이 높고 저소득층이 많다는 점에서 낮은 경제력이 개보수의 가장 큰 장애요인으로 작용하고 있어, 이들 가구를 대상으로 한 선별적인 지원정책 수립이 필요함

□ 연립주택과 다세대주택 비교 결과

- 연립주택과 다세대주택 전반적으로 방음과 방수상태를 가장 불량하게 인식하는 것으로 나타났고, **구조와 방수상태, 화재 안전성**은 연립주택이 다세대 주택에 비해 불량하다는 의견이 높음
- 방수상태는 소형의 준공 후 20년 이상 경과한 연립주택이 다세대 주택보다 불량한 것으로 나타남
- 연립주택은 주택 규모가 작을수록 구조물 상태에 대한 부정적 인식이 높게 나타났고, 특히, 주택규모 50m² 이하에서는 동일 규모의 다세대 주택에 비해 불량하다는 인식이 매우 높게 나타남. 이는 곧 50m² 이하 규모의 연립주택은 20년이 경과한 노후 건축물이 대다수일 것으로 예측 가능함
- 화재안전은 연립과 다세대 주택 공통적으로 주택연도 30년을 기점으로 '불량하다' 는 인식이 급격히 증가하는 양상을 보임
- 화재안전은 소형연립주택, 20년 경과한 연립주택이 다세대 주택보다 확연히 불량한 것으로 나타남
- 연립과 다세대주택의 현 거주 지역의 **주거환경**에 대해 모든 항목에서 '만족한다' 는 의견이 높게 나타남. 다만 주차시설 이용편의성에 대해서

는 가장 낮은 만족률을 보임

- 연립주택 거주자의 **월평균 소득**은 259만원, 다세대 주택 거주자는 257만원으로 거의 비슷한 소득수준을 나타냄
 - 연립·다세대주택의 규모가 커질수록 평균 소득은 높고, 반면 40㎡ 이하 거주자 소득은 186만원으로 소득수준이 낮음
 - 주택의 물리적 상태에 대한 불안감이 가장 컸던 30년 이상 연립·다세대주택 거주자의 월평균 소득은 202만원이며, 소득수준 199만원 이하의 4분위 까지의 저소득층 비율이 절반에 이르고 있어, 주택 개보수 여력에 매우 취약한 상황임을 알 수 있음
- 연립주택(43.2%)의 **개보수 비율**이 다세대 주택(26.8%)에 비해 월등히 높으며, 연립주택의 준공연도가 오래될수록, 주택규모가 클수록 개보수 비율이 높은 것으로 나타남
 - 다세대주택은 21~30년 된 주택에서 개보수 비율(43.7%)이 가장 높았으며, 30년 이상은 오히려 낮게 나타남(37.3%). 주택규모와 관련해서는 상대적으로 큰 주택(102㎡ 이상)에서 개보수 비율이 높은 것으로 나타남
- 연립주택과 다세대주택의 **개보수 목적**은 공통적으로 '도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사', '주방·목욕탕·화장실 보수공사', '보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사' 순으로 나타남
- 현재 살고 있는 주택의 **개보수 필요성**에 대해 연립주택은 21.8%, 다세대주택 14.5%로 주택의 물리적 환경에 대한 불안감이 높았던 연립주택 거주자가 개보수 필요성을 높게 인식하고 있음
- 주택 개보수를 위한 평균 **투자비용**은 연립주택이 453만원, 다세대주택이 411만원으로 연립주택이 42만원 높으나 큰 차이는 없음
 - 60㎡ 이하에서는 개보수 비용을 비슷하게 책정하고 있는 반면, 135㎡ 이상에서는 매우 큰 격차를 보이고 있으며, 특히 30년 이상 오래된 주택에서는 연립 476만원, 다세대 주택 631만원으로 오히려 다세대 주택이 155만원 높게 책정하고 있는 점이 특징적임

- 연립과 다세대주택 거주자의 절반 이상이 **주거지원 프로그램의 필요성**을 인식하고 있으며, 연립주택의 경우 준공 후 21~30년 이상 경과한 주택(55.7%)에서, 다세대주택은 30년 이상 경과한 주택(66.0%)에서 그 필요성을 느끼고 있음

제4장 소규모 공동주택 리모델링 정책지원 방안

1. 소규모 공동주택 리모델링 정책현안 및 지원 방향
2. 소규모 공동주택 리모델링 정책지원 방안

1. 소규모 공동주택 리모델링 정책현안 및 지원 방향

1) 주거실태를 고려한 정책지원 현실화

- 공동주택 주거실태 조사 결과에 따르면 소규모 공동주택의 경우 의무관리 대상 아파트에 비해 건축물의 물리적 상태 및 거주환경의 불량도가 높은 것으로 나타남
- 특히 구조상태, 방수, 재난·재해, 화재, 주차편의시설 등에 있어 의무관리 대상 공동주택보다 만족도가 크게 낮은 것으로 인식되고 있으므로 원인에 해당하는 타당한 리모델링 활성화 방안이 마련되어야 함
- 또한 소규모 공동주택 거주자의 경우 의무관리 대상 공동주택 거주자에 비해 소득수준이 상대적으로 낮고, 그에 따라 개보수 또는 리모델링 투자비용 규모, 개보수 목적 등이 다르게 나타남
 - 의무관리대상 공동주택 거주자의 소득이 월 평균 90만원 높고, 주택의 규모가 클수록 소득격차는 크게 나타나며, 이 경우 시설 유지관리 차원의 개보수 횟수 증가, 개보수 투자 비용 증가 현상이 나타남
 - 개보수 목적에 있어서도 의무관리대상 공동주택은 인테리어로 예측되는 ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’ 비율이 높은 반면, 연립·다세대주택은 시설의 성능 유지를 위한 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’

비용이 상대적으로 높게 나타나며, 준공 연수가 증가할수록 비중이 높게 나타남

- 한편, 소규모 공동주택 유형인 연립주택과 다세대주택의 주거실태 비교분석 결과에서도 파악되듯이 주택의 물리적 구조 형태와 이용방식 등에 따라서도 개보수, 리모델링의 방향이 달라질 수 있음
 - 연립주택의 경우 50m² 이하 규모 주택의 방수상태, 구조물, 화재 안전성, 30년 이상 주택의 방수상태와 화재안전성의 경우 연립주택이 다세대 주택보다 불량하고, 또한 연립주택이 다세대주택에 비해 개보수 횟수도 많은 것으로 나타나는데, 이는 곧 50m²이하의 연립주택의 경우 20~30년 이상의 노후 주택이 많고, 다세대주택은 10~20년 이하의 신규 건물(원룸)이 많기 때문일 것으로 추정됨²¹⁾
 - 이는 곧 노후 연립주택의 재건축 기대에 따른 방치와, 역으로 재건축 기대가 없는 다세대주택의 임대수익 담보를 위한 임대사업자의 건축물 관리 등과 연계시켜 이해할 수 있음²²⁾
 - 또한 30년 이상이 경과한 연립주택의 경우 많은 건축물이 조적식 구조로 조성되었을 가능성이 있으며 저층구조에 따른 옥상지붕면 증가, 발코니 확장 등에 따른 방수기능 저하 등이 다세대 주택보다 불량한 물리적 환경을 초래했을 것이라 추정됨²³⁾
- 이처럼 소규모 공동주택에 있어서도 건축물 유형별 조성현황과 물리적 상황, 유지관리 실태 등이 다르므로, 그에 따른 안전성 확보나 성능 제고를 위한 정책접근 방식이 달라져야 함

2) 정책지원 프로그램 다양화

- 주거실태조사에서도 확인된 바와 같이 현재 공동주택 거주자들의 정책지원 요청 항목은 대부분 각종 비용지원에 국한되어 있음

21) 2010년 이후 주택시장 전세대란으로 다세대주택수가 15%이상 급증 ; 세입자들이 다세대주택으로 이동함에 따라 다세대주택 (원룸포함) 신축 붐이 일어남

22) 신민규(삼성물산) 외 건설관계자 면담 내용

23) 신민규(삼성물산) 외 건설관계자 면담 내용

- 이는 공동주택 유형과 관계없이 전반적으로 비슷한 경향으로 나타나는데, 이는 조사 항목 자체가 비용지원 프로그램에 초점이 맞추어져 있기 때문으로 판단됨
- 그러나 합리적 정책의 수립과 지속적이고 안정적인 추진을 위해서는 직접적인 비용지원에 앞서, 실질적인 지원 대상과 범위를 설정하고 효과적인 실행방안을 강구해야 함
 - 공동주택 소유자는 금전적인 지원을 요구하지만 국가차원에서는 단기적인 금전지원보다 정책, 제도적 체제정비와 중장기적 관점의 유지보수공사 지원프로그램 확립이 필요
- 앞서 살펴본 주거실태조사 결과 등을 토대로 정책지원 프로그램을 다양화하고 민·관의 실행주체, 제도 및 사업 등의 실행방법 등에 대한 전략을 마련해야 함

3) 소규모 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 기반 확충

- 「공동주택관리법」 제34조, 동법시행령 제2조에 근거하여, 소규모 공동주택이란 가구수나 설비시설 설치방식에 따라 전문적인 관리조직의 확보 여부로 구분될 수 있음. 즉, 소규모 공동주택이란 주택관리업자 등에 의한 의무관리 대상이 아닌 공동주택을 의미함
 - 「공동주택관리법」 제2조, 동법시행령 제2조에 따른 의무관리대상 공동주택의 범위는 300세대 이상의 공동주택, 150세대 이상으로서 승강기가 설치된 공동주택, 150세대 이상으로서 중앙집중식 난방방식의 공동주택이므로 이를 제외한 「건축법시행령」 용도분류에 따른 연립주택과 다세대 주택 전체, 일부아파트(아파트 전체 동수 기준 약 20%)가 소규모 공동주택에 해당함(동수 기준 전체의 약 72%)
- 의무 관리대상 공동주택은 「공동주택관리법」에 따라 체계적인 시설관리를 담보할 수 있으나 소규모 공동주택은 기초 수준의 안전관리에 제한됨
 - 의무관리대상 공동주택은 법을 통해 장기수선계획 수립(제29조), 설계도서의 보관(제31조), 안전관리계획 및 교육(제32조), 안전점검(제33조) 등 각종 시설관리 및 행위에 대한 허가를 획득하도록 규정함으

로써 체계적인 시설관리의 가능성을 담보하고 있음

- 소규모 공동주택의 경우 주택관리 및 안전사고 예방을 위한 교육과 점검 규정(제34조)에 그치고 있어, 일상적인 시설의 유지관리, 리모델링 사업 추진이 어려운 실정
- 그러나 소규모 공동주택 또한 안전문제와 더불어 전 생애주기를 고려한 효율성을 담보할 수 있는 체계적 관리와 합리적인 리모델링이 요구됨
- 이러한 측면에서 소규모 공동주택의 리모델링은 의무관리대상 공동주택과 정책지원의 범위 및 방법을 차별화하여 추진하도록 할 필요가 있음
- 또한 리모델링을 통해 성능개선을 기대하기 어려운 노후한 소규모 공동주택의 경우 소규모 재건축 방안을 모색할 필요가 있음

방향	1. 소규모 공동주택 주거실태에 맞는 정책 현실화	2. 소규모 공동주택 정책지원 프로그램 다양화	3. 소규모 공동주택 리모델링 제도 기반 강화
----	------------------------------------	----------------------------------	----------------------------------

소규모 공동주택 문제점	소규모 공동주택의 구조안전 상태 불량 구조물, 방수, 재난·재해, 화재안전성 불량	비용에 한정된 지원프로그램 주택구입·임대·전세·월세 자금, 개보수 비용	소규모 공동주택 리모델링 실행 법규 미흡 실행주체, 지원범위, 관리방법
	소규모 공동주택 거주환경 불량 주차장, 방범 불량		리모델링을 통한 성능개선 효과 미흡 30년 이상 경과한 노후 소규모 공동주택
	소규모 공동주택 거주자 소득수준 의무관리대상 공동주택 대비, 소득73% 개보수 투자비용 76%수준		
	소규모 공동주택 유형별 (연립주택, 다세대주택) 주거실태 차이		

[그림 4-1] 소규모 공동주택 정책지원 방향

2. 소규모 공동주택 리모델링 정책지원 방안



[그림 4-2] 소규모 공동주택 정책지원 방향

1) 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
 - 노후한 소규모 공동주택의 구조 안전성 확보방안 마련 필요. 특히 최근 발생 빈도가 높아진 지진이나, 이상 기후 변화에 대응할 수 있는 정책적

지원 프로그램 마련 시급

- 20년 이상 경과한 노후 연립주택, 다세대주택의 내진설계 반영여부, 구조형식(조적식, RC구조 등)등 물리적 현황을 파악하고 위험수준 판단 후 리모델링을 통한 단계별 대응책 강구
- 주거실태조사에서 나타난 화재안전도 불량 수준 및 건축물 화재 현황(전체 화재 건 수의 1/40이 주거시설에서 발생) 등을 고려한 내화성능 개선 지원 정책 방안 마련
- 노후한 마감재료, 소화설비, 소방차로 접근성 등 화재발생 및 피해규모 확산 위험요인을 파악하고 리모델링 대응방안 마련. 특히 30년이 경과한 소규모 공동주택에 대한 우선적인 정책지원 필요

□ 소규모 공동주택 주거실태에 부합하는 리모델링 컨설팅 및 설계 지원

- 소규모 공동주택의 물리적 상황을 진단하고 유지보수, 리모델링 범위를 처방해주는 초기 컨설팅과 개략적인 설계 지원 프로그램 운영
- 의무관리주체가 부재한 소규모 공동주택의 경우 해당 건물에 대한 문제점 파악 및 리모델링 사업범위, 방법 등에 대한 노하우 부족
- 특히 장기수선충당금 등 사업실행 자금이 부재한 상황에서 개인의 사업비 부담이 가중되므로 경제적인 사업범위에 대한 컨설팅과 설계 등에 대한 정보 제공이 우선되어야 함
- 소규모 공동주택 리모델링 프로세스 전반에 걸친 컨설팅과 기술적 지원이 가능한 운영시스템 시범가동 필요

2) 소규모 공동주택 리모델링 시장 활성화를 위한 관련분야 산업육성

□ 지역의 중소형 설계사, 건설사 사업 참여 유도 및 육성; mou체결, 인센티브 부여

- 리모델링 초기 컨설팅 단계에 설계자 및 중소형 건설사의 현장진단 및 사업기획 연계방안 모색

- 개보수, 리모델링 총 투자계획비용이 400만원 안팎 수준인 소규모 공동주택 리모델링의 경우 대형건설사의 사업 참여 불가
- 지역에 자생하는 중소형 설계사, 건설사의 리모델링 사업 참여 유도(지자체와 설계 및 건설사 MOU)를 통한 경제적인 소규모 공동주택 리모델링 시장환경 조성 필요
- 소규모 공동주택 리모델링 사업참여 설계사, 건설사에 대한 인센티브 제도 도입
 - 설계사 : 공공발주사업 입찰 참여 시 가점 부여, 일부 세금경감 등
 - 건설사 : 공공발주사업 입찰 참여 시 가점 부여, 사업자금 대출이자 지원, 일부 세금경감, 설계 및 기술개발지원

3) 소규모 공동주택 리모델링 사업추진 활성화를 위한 법제도 개선

□ 소규모 공동주택의 체계적 유지관리 기반 확충; 「공동주택 관리법」 규정 보완

- 소규모 공동주택의 유지관리 권한 주체 규정
 - 현행 법 제5조, 제6조, 제7조에서는 의무관리대상에 대해 자치 관리를 위한 관리소장위임, 위탁관리 등의 방법을 제시하고 있으나 소규모 공동주택에 대해서는 입주자 의사결정을 위한 입주자대표회의 구성(제14조)이외 별도의 규정 부재
 - 앞서 살펴보았듯이 소규모 공동주택의 물리적 상태가 의무관리대상보다 열악하므로 장기적이고 지속적인 관리주체의 설정과 책임 역할 부여 필요
- 소규모 공동주택의 관리비 규모 및 사용범위 설정
 - 의무관리 대상 공동주택은 법제23조를 통해 관리비 등의 납부를 규정하고 대통령령으로 정하는 시설유지 관리, 장기수선 목적으로 사용할 수 있도록 함
 - 소규모 공동주택 또한 공용부분의 관리 및 시설물 전체의 안전성 확

보 등을 위해 최소한의 관리비용을 징수 할 수 있도록 규정하고 관리 책임주체와 이의 구체적인 역할(회계, 감사, 서류작성·보관 및 공개 등)을 명시할 필요가 있음

- 소규모 공동주택의 장기수선계획 항목 설정
 - 의무관리대상 공동주택의 장기수선 항목 중 최소한의 안전과 시설 기능유지 항목에 한하여 수선계획을 수립하고 이를 리모델링 허가 시에 제출하도록 함

[표 4-1] 장기수선계획 항목(공동주택관리법 시행규칙 별표1)

항 목	구 분
건물외부	지붕, 외부, 외부창문
건물내부	천장, 내벽, 바닥, 계단
전기·소화·승강기 및 지능형 홈네트워크설비	예비전원, 변전설비, 자동화재감지설비, 소화설비 , 승강기 및 인양기, 피뢰설비 및 옥외전등, 통신 및 방송설비, 보일러실 및 기계실, 보안·방범설비 , 지능형 홈네트워크
급수·가스·배수 및 환기설비	급수, 가스, 배수, 환기설비
난방 및 급탕설비	난방설비, 급탕설비
옥외 부대시설 및 옥외 복리시설	옥외부대시설 및 옥외 복리시설

- 소규모 공동주택의 설계도서보관 규정
 - 건축허가, 사용승인 대상 건축물의 도서 보관, 개보수, 리모델링 내역 기록을 의무화
 - 소규모 공동주택의 안전관리계획 및 교육, 안전점검 의무 적용
 - 법제34조를 통해 지자체장이 업무를 수행할 수 있도록 규정하고 있으나, 실행력을 높이기 위해서는 반드시 수립해야 하는 기준을 설정하고 대상범위를 명확히 규정하여야 함
- 소규모 공동주택 리모델링 사업추진 기반 마련; 「주택법」, 「건축법」의 규정 개선
- 리모델링 법적 정의 차별화

- 건축법과 주택법에서 규정한 리모델링의 개념(증축과 대수선)을 소규모 공동주택에 요구되는 수선까지 포괄할 수 있도록 관련 법적 정의 개정
- 리모델링 사업추진방식 구체화
 - 의무관리 주체가 부재한 소규모 공동주택 리모델링 사업 추진 시 요구되는 절차 전반에 대한 실행, 관리방법과 차별화 방안 마련; 조합 설립 및 행위허가기준 등에 대한 현행기준 완화
- 리모델링 성능기준에 대한 특례 부여
 - 사용승인 후 15년 이상이 경과되어 리모델링이 필요한 건축물에 대한 특례 확대; 대지안의 조정, 공개공지, 건축선의 지정, 건폐율, 용적율, 대지안의 공지, 높이제한, 일조권 높이제한 완화

□ 30년 이상 경과한 노후 소규모 공동주택은 리모델링 관리 방법 차별화; 빈집 등 소규모 주택정비 특례법안 준용²⁴⁾

- 주거실태조사 결과에 따르면 준공 이후 30년 이상 경과한 노후한 소규모 공동주택의 경우 대부분의 조사항목이 대체로 불량한 것으로 나타남
- 2015년 기준 공동주택 재건축 허용 연한이 준공 후 30년 이상으로 완화된에 따라 적용대상 공동주택 관리방안에 대한 차별적 접근이 필요
- 현재 입법 발의 및 심의 중인 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법(안)」²⁵⁾의 '소규모 정비사업' 적용 방안 검토 필요
 - 정비구역 내 20세대 미만의 다세대주택은 자율주택정비사업 적용
 - 정비구역 내 20세대 이상의 공동주택은 주거환경정비사업 적용
 - 정비구역 외 200세대 미만의 공동주택은 소규모재건축사업 적용
- 「빈집 등 소규모 주택정비 특례법(안)」 준용 시 사업추진방안은 법안의 주요내용을 그대로 준용

24) 법안내용 출처: 국토교통부(2016.06), 빈집 등 소규모 주택정비 특례법안 설명자료, pp.1~4

25) 2016.08.11. 발의 기준, 이헌승의원 대표발의

- (시행자) 토지등소유자, 주민합의체, 조합이 단독으로 시행하거나, 시장·군수등, LH, 건설업자, 신탁업자, 리츠, 디벨로퍼와 공동시행
- (조합) 가로주택정비사업, 소규모재건축사업의 경우 조합 설립이 가능하며, 가로주택정비사업의 조합 설립 시 개별 동의요건(50%) 적용
- 소규모정비사업에 대한 특례²⁶⁾
 - (건축규제 완화) 부설주차장 설치비용 납부 시 주차장 설치기준을 완화하고 공동이용시설·주민공동시설의 용적률만큼 완화 가능
 - (기반시설 지원) 지자체는 정비구역 외에서도 기반시설이 필요한 경우 직접 설치하거나 사업시행자에게 설치 권고할 수 있고 이를 우선 지원 가능
 - (기술 지원) 사업 컨설팅, 시책 발굴, 제도연구 등을 위해 정비사업지원기구(감정원, LH 등)를 활용하거나 유사한 기능의 기구를 지정. 특히 소규모 공동주택 리모델링을 위한 초기 진단, 컨설팅 업무 등 지원프로그램 실행 주체로 활용
 - (임대주택 특례) 집주인 리모델링 임대주택 등을 건설하는 경우 건축규제를 완화하고 사업비용을 지원하며 임대관리업무 위탁 가능
 - ※ 용적률 상한 완화(임대주택 비율 연면적 20% 이상), 주차장 설치기준 완화 등
 - 건폐율, 건축물의 높이제한 등 건축규제 완화

26) 국토교통부(2016.06), 빈집 등 소규모 주택정비 특례법안 설명자료, pp.48~52

제5장 결론

1. 연구 결과
2. 향후 과제

1. 연구 결과

□ 소규모 공동주택 리모델링 정책 현황

- 소규모 공동주택을 포함하는 공동주택 리모델링 관련 정책은 국토교통부를 중심으로 추진되고 있으며 공간기능 재구성, 공급 활성화, 금융지원으로 분류할 수 있음
 - 공간기능 재구성 관련 주요 정책으로는 세대 구분형 아파트(멀티홈) 건설기준 마련 정책이 있고, 공급 활성화 정책은 도시 내 소규모 공동주택의 공급 활성화, 다세대·연립주택의 사업계획승인대상 완화, 공동주택 리모델링 동별 동의요건 완화가 있음
 - 또한 소규모 공동주택 리모델링을 활성화를 위한 금융지원 정책이 정부와 여러 지자체를 통해 시행되고 있음. 주요 정책으로는 소규모 주택사업 활성화를 위한 금융지원확대, 지자체별 소규모 공동주택 보조금 지원 사업이 있음
- 지자체에서는 소규모 공동주택의 관리를 위해 지원조례를 마련하고 공용공간 및 공공시설물에 대한 지원사업을 추진하고 있으나, 공동주택 동별 리모델링 및 수선은 대상에서 제외됨으로써 건축물의 노후화 관련 문제에는 대응하지 못하고 있는 실정

□ 소규모 공동주택 리모델링 관련 법제도 현황

- 소규모 공동주택과 관련된 법제도는 기본적으로 「공동주택관리법」, 「건축법」과 「주택법」을 준용하며, 공동주택 관리기준 범주에서 소규모 공동주택을 설정하고 있음
- 현행법에는 소규모 공동주택에 대한 체계적인 관리 조항이 부재하고 지자체 조례를 통해 일부 사항을 규정함
- 그러나 지자체 조례의 지원 대상이 외부시설물에 국한되고 지원규모 또한 약 3,000만원 수준에 머물러 있어 노후한 소규모 공동주택의 실정에 부합하는 효과적인 리모델링을 유도하기에는 한계가 있음
- 2016년 8월 입법 발의 후 심의 중인 「빈집 등 소규모 주택정비 특별법(안)」에서는 기존 법으로 관리하기 어려운 소규모 주택의 원활한 사업추진을 위한 각종 규정과 지원방안을 제시하고 있음

□ 소규모 공동주택 주거실태조사

- 소규모 공동주택 가구수는 아파트가 약 500,000가구(22%), 연립주택이 610,530가구(27%), 다세대주택이 1,121,532가구(51%)로 구성됨
- 조사 항목별 비교에서 구조물, 방수, 난방, 환기, 채광, 방음, 재해 및 화재 안전성 모두 아파트에 비해 연립·다세대 주택이 더 불량하다고 인식하고 있음
- 아파트보다 소규모 공동주택의 물리적 여건이 불량한 항목은 집의 구조물과 방수상태인 것으로 나타남
- 재난·재해, 화재에 대한 안전성은 공통적으로 주택규모보다 준공연수와 상관성이 있는데, 30년 이상 경과 시 불량도가 급격히 증가하고 있음. 그러나 소규모 공동주택이 아파트에 비해 안전성이 낮으며 이는 내진설계 적용여부나 난방방식, 구조물의 노후도 등에 기인하는 것으로 판단됨
- 개보수 필요성과 현재 주택의 상태와의 관련성을 분석해 보면, 공동주택의 물리적 안전성 상태가 나쁠수록 개보수 필요성을 높게 인식하고 있어, 안전과 파손이 직접적인 개보수의 이유로 분석됨
- 개보수 필요성은 아파트와 소규모 공동주택 공통적으로 주택이 오래되고

가구주 연령이 높으며 저소득층일수록 높게 인식하고 있음

- 연립과 다세대주택 전반적으로 방음과 방수상태를 가장 불량하게 인식하는 것으로 나타났고, 구조와 방수상태, 화재 안전성은 연립주택이 다세대주택에 비해 불량하다는 의견이 높음
- 실태조사 결과 대두되는 현안은 크게 네 가지로 정리함
 - 소규모 공동주택의 물리적 여건 불량, 거주자의 경제력 한계로 인한 적절한 개보수 투자 미비, 소규모 공동주택 개보수 등 리모델링에 대한 정보 부족, 소규모 공동주택 리모델링(관리)에 대한 정책 다양성 부족

□ 정책 지원 방향 및 과제

- 소규모 공동주택 관련 정책 및 법제도 현황, 주거실태 분석 결과를 토대로 리모델링 활성화를 위한 지원정책 방향을 세 가지로 제시
 - 주거실태를 고려한 정책지원 현실화
 - 정책지원 프로그램 다양화
 - 리모델링 활성화 실행기반 확충
- 이러한 정책방향을 토대로 실천 과제를 제시
 - 소규모 공동주택 안전성 확보를 위한 지원프로그램 개발
 - 소규모 공동주택 리모델링 시장활성화를 위한 관련분야 산업 육성
 - 소규모 공동주택 유지·관리 및 리모델링 사업추진 활성화를 위한 규정 개선
 - 30년 이상 노후 소규모 공동주택의 사업추진 방식은 입법 추진 중인 「빈집 등 소규모 주택정비 특별법(안)」을 준용

2. 향후 과제

- 소규모 공동주택 주거실태 조사 및 리모델링 사례 분석 심화
 - 본 연구의 주거실태조사 결과를 토대로 소규모 공동주택의 실제 현장 상황을 파악하고 문제점 확인 및 정책현안 도출
- 정책 추진안의 실행력 제고를 위한 세부 과제 발굴 및 소규모 공동주택 리모델링 법제도 정교화
 - 정책 방안 실현을 위한 현행 법제도와 입법 예정 법규²⁷⁾ 현황 파악 및 대응방안 마련
- 공동주택 리모델링 R&D연구과제의 주요내용 모니터링 및 상호 활용방안 모색
 - 소규모 공동주택을 포함한 공동주택 리모델링 정책 로드맵의 주요내용 모니터링 및 연계방안 마련

27) 빈집 등 소규모주택정비 특례법

참고문헌

□ 연구자료

- 강정욱(2010), “도시형생활주택 공급 활성화를 위한 정책개선 방안 연구”, 서울시립 대학교 대학원 석사학위 논문
- 김대준(2015), “소규모 농가주택의 효율적인 리모델링에 관한 연구”, 전남대학교 석사학위 논문
- 김승환(2012), “소규모 주택개발사업의 구조적 특성과 활성화방안”, 한양사이버대학교 부동산대학원 석사학위 논문
- 김원행(2015), “소규모 공동주택 장수명화 방안에 관한 연구”, 고려대학교 공학대학원 석사학위 논문
- 김은희 외(2015), 「공동주택리모델링 활성화를 위한 정책로드맵 구축 연구」, 건축 도시공간연구소
- 김은희 외(2016), 「건축물 안전강화를 위한 합리적 정책방향 연구」, 건축도시공간 연구소
- 김재욱(2012), “소규모 공동주택 에너지 저감형 리모델링을 위한 에너지 성능 및 경제성 평가”, 숭실대학교 석사학위 논문
- 김진아 외(2009), “노후 공동주택의 리모델링을 통한 도시형 생활주택 개발 방안에 관한 연구 서울시 노후 다세대 주택을 중심으로”, 대한건축학회 학술발표대회 논문집 Vol.29 No.1
- 김혜정 외(2005), “소규모 집합주택의 적정 개발규모 검토와 건축물 계획방향”, 중앙대학교 대학원 석사학위 논문
- 박신영(2015), 「성남시 맞춤형 리모델링 지원방안 수립을 위한 연구」, 한국도시연구소
- 배순석(2001), 「주거수준 향상을 위한 주택 개보수 지원정책 연구」, 국토연구원
- 서제우(2004), “공동주택 리모델링 사례”, 대한설비공학회 강연회 및 기타간행물
- 신중진 외(2006), “저층밀집주택지 환경개선사업의 소규모 공동주택 도입방안 연구”, 대한건축학회 논문집 Vol.22 No.1
- 신중진 외(2002), “지역밀착형 소규모 공동주택에 의한 주거환경 정비”, 대한건축학회 Vol.46 No.11
- 양세은 (2008), “소외계층의 주거환경개선을 위한 소규모 주택 리모델링에 관한 평

가연구”, 한국실내디자인학회 논문집 Vol.17 No.3

염철호 외(2012), 「소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택관련 제도 유연화 방안 연구」, 건축도시공간연구소

윤창근(2009), “도시형 생활주택제도 개선에 관한 연구_원룸형 주택의 건축기준을 중심으로”, 국민대학교 대학원 석사학위논문

장한두(2014), “의사결정나무분석을 통한 중소형 아파트 거주세대의 이주와 리모델링 결정요인”, 대한건축학회 논문집 Vol.30 No.9

최정민(2006), “국민주택규모의 공동주택 리모델링 평면개발을 위한 거주자 성향 분석”, 한국실내디자인학회 논문집 Vol.15 No.6

최재필외(2006), “노후 공동주택 리모델링의 평면확장 유형과 특성에 관한 연구”, 대한건축학회 논문집 : 계획계 Vol.22 No.10

□ 기타

국토교통부 보도자료(2013.06.05), ‘수직증축 관련 심재철 의원 대표발의 주택법 개정안’

국토교통부 보도자료(2012.5.11.), ‘늘어나는 1~2인 가구, 멀티홈으로 해결!’

국토교통부 보도자료(2015.12.28.), ‘도시내 소규모 공공주택 공급 활성화 기반 마련된다.’

국토교통부 보도자료(2016.04.08.), ‘공동주택 리모델링 동별요건 완화된다.’

국토해양부 보도자료(2011.02.11.), ‘전월세시장 안정방안’

이현승의원 대표발의, 빈집 등 소규모 주택정비 특례법안

국토교통부(2016.06), 빈집 등 소규모 주택정비 특례법안 설명자료

국토교통부(2014), 2014년도 주거실태조사 통계보고서

신민규(삼성물산) 외 건설관계자 자문 회의록

고양시(2016), 2016년도 소규모 공동주택의 관리업무 보조금 지원사업 안내문

부산기장군(2015), 정책실명제 사업관리 이력서

화성시(2016), 소규모 공동주택 지원사업 공고문

□ 웹사이트

<http://postfiles2.naver.net>

http://real100.tistory.com_16

<http://www.snbnews.co.kr>

<http://eais.go.kr>

<http://K-apt.go.kr>

<http://m.blog.naver.com/thelba/150109680906>

<http://www.law.go.kr>.

<http://news.bucheon.go.kr/news/articleView.html?idxno=8184>

A Study on the Policy Plan for Revitalizing Small-sized Apartment

Kim, Eun-Hee
Lee, Yeo Kyung

The aging of small-sized apartment buildings such as apartment house, row house, multiplex house, etc, which are excluded from compulsory management subject to Article 34 of the 「Public Housing Management Act」 threatens the safety and comfort of the residents. According to various domestic statistics, the number of small-scale apartment buildings is 293,044, which is about 74% of the total 396,076 residences in Korea, so it is urgent to formulate a systematic management plan including remodeling.

However, housing support programs for old-aged small-sized apartment buildings of the central government and local governments are not enough to solve the problems. This study aims to overcome the limit of current policies based on the residential conditions of small - sized apartment buildings, and to propose effective policies to promote remodeling.

Based on the study about current policies and legal system and the results of the analysis of the housing situation of small-sized apartment buildings, the direction of the policy for the remodeling of small-sized apartment buildings is set as the realization of policy support

considering the actual condition of housing, diversification of policy supporting programs, and four possible policy options.

First is to diversify support program such as management check, safety diagnosis support, project planning consulting, design, and supervision support system to secure the safety of small-sized apartment buildings. Second is to foster related industries to revitalize the small-sized apartment buildings remodeling market. In other words, it is necessary to actively introduce memorandum of understanding and incentive system to expand the participation of small and medium-sized construction companies in remodeling projects.

Third is to improve the regulations for the maintenance and management of small-sized apartment buildings and activation of remodeling. In order to activate the small-sized apartment buildings remodeling as a projects, regulations such as the current housing law, the remodeling concept of the 「Building Act」, and the relaxation of standards should be met. Finally, the way of project of small apartment buildings over 30 years old should be able to choose the method of demolition and reconstruction according to the status of apartment. In this regard, the contents of the 「Special Act on Small House Maintenance such as Empty House」, which is currently under legislation, will be examined.

부록1. 주거실태조사 분석 세부내용

※ 국토교통부, 2014주거실태조사 통계보고서, PP.33~348 조사값을 분석한 결과임

□ 공동주택 조성현황

- 우리나라 17개 시도 중 경기도(26.3%)에 공동주택이 가장 많은 것으로 나타남. 전반적으로 수도권 지역에 53.2%의 공동주택이 집중되어 있고, 도 지역 25.5%, 광역시 21.3% 순으로 많이 분포하고 있음

[표 1] 지역별 공동주택 분포

구분		세대수		비율(%)	
전국		10,658,018		100.0	
수도권	서울	2,107,828	5,667,972	19.8	53.2
	인천	760,479		7.1	
	경기	2,799,665		26.3	
광역시	부산	782,404	2,268,110	7.3	21.3
	대구	517,356		4.9	
	광주	360,850		3.4	
	대전	365,161		3.4	
	울산	242,338		2.3	
도지역	강원	279,775	2,721,938	2.6	25.5
	충북	289,766		2.7	
	충남	361,439		3.4	
	전북	339,467		3.2	
	전남	270,930		2.5	
	경북	447,486		4.2	
	경남	621,705		5.8	
	제주	83,135		0.8	
	세종	28,234		0.3	

□ 공동주택의 물리적 상태

[표 2] 공동주택 유형별 상태

단위(%)

구분	세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
						불량	양호
집의 구조물	10,658,019	1.9	12.3	47.7	38.1	14.2	85.8
아파트	8,925,957	1.5	10.8	46.8	40.9	12.3	87.7
연립/다세대주택	1,732,062	4.1	19.7	52.5	23.7	23.8	76.2
방수 상태	10,658,019	3.7	15.6	44.3	36.4	19.3	80.7
아파트	8,925,957	3.0	13.9	43.9	39.2	16.9	83.1
연립/다세대주택	1,732,062	7.0	24.5	46.9	21.6	31.5	68.5
난방 상태	10,658,019	1.3	7.5	50.6	40.6	8.8	91.2
아파트	8,925,957	1.0	6.5	48.9	43.5	7.5	92.5
연립/다세대주택	1,732,062	2.8	12.4	59.3	25.5	15.2	84.8
환기 상태	10,658,019	1.2	6.9	48.4	43.4	8.1	91.9
아파트	8,925,957	0.8	5.5	46.8	46.9	6.3	93.7
연립/다세대주택	1,732,062	3.3	14.2	57.1	25.4	17.5	82.5
채광 상태	10,658,019	1.6	9.1	47.7	41.6	10.7	89.3
아파트	8,925,957	1.0	6.9	46.9	45.2	7.9	92.1
연립/다세대주택	1,732,062	4.7	20.3	52.0	23.0	25.0	75.0
방음 상태	10,658,019	9.5	33.8	40.1	16.6	43.2	56.8
아파트	8,925,957	9.1	33.0	40.1	17.9	42.1	57.9
연립/다세대주택	1,732,062	11.3	38.0	40.5	10.2	49.3	50.7
재난, 재해 안전성	10,658,019	1.2	7.5	56.4	34.9	8.7	91.3
아파트	8,925,957	0.9	6.0	55.1	38.0	6.9	93.1
연립/다세대주택	1,732,062	3.0	14.9	63.1	19.0	17.9	82.1
화재로부터의 안전성	10,658,019	1.8	10.9	55.8	31.5	12.7	87.3
아파트	8,925,957	1.0	9.2	54.9	34.8	10.2	89.8
연립/다세대주택	1,732,062	5.7	19.5	60.2	14.5	25.2	74.8

- 현재 거주하고 있는 공동주택의 방음 상태(불량 43.2%)를 가장 불량하게 평가하였고, 전반적으로 아파트에 비해 연립·다세대 주택이 불량
- 방음의 경우 아파트는 42.1%, 연립·다세대 주택은 49.3%가 전반적인 불량상태(불량+조금불량)로 평가
- 연립·다세대 주택은 집의 구조물에 있어 23.8%, 방수 상태는 31.5%, 채광 상태 25.0%, 화재로부터의 안전성 25.2%가 불량한 상태로 평가
- 아파트 구조물 상태에 대해, 주택규모가 작을수록 '불량하다'는 인식이 다소 높았으나 전반적으로 '양호하다'는 평가가 주를 이룸. 주택연도에 있어서는 30년 이상을 기점으로 '불량하다'는 인식이 급격히 높아짐

[표 3] 구조물 상태(아파트)

단위(%)

구분		세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
							불량	양호
주택 규모	집의 구조물	8,925,957	1.5	10.8	46.8	40.9	12.3	87.7
	40㎡ 이하	580,673	1.3	16.2	45.4	37.1	17.5	82.5
	40㎡~50㎡	626,987	3.6	18.4	53.4	24.6	22.0	78.0
	50㎡~60㎡	1,298,403	2.0	16.8	51.3	29.9	18.8	81.2
	60㎡~85㎡	3,127,674	1.3	9.9	46.7	42.1	11.2	88.8
	85㎡~102㎡	1,149,195	1.2	8.5	44.7	45.6	9.7	90.3
	102㎡~135㎡	1,647,165	1.3	6.0	44.0	48.7	7.3	92.7
주택 연도	135㎡ 초과	495,860	0.5	6.2	43.1	50.2	6.7	93.3
	2004년 이후 (10년 이하)	2,644,473	1.1	5.2	35.5	58.3	6.3	93.7
	1994년~2003년 (11~20년)	3,456,277	0.9	8.3	50.6	40.2	9.3	90.7
	1984년~1993년 (21~30년)	1,768,313	1.5	18.4	51.9	28.1	20.0	80.0
	1983년 이전 (30년 이상)	273,885	13.1	31.6	40.6	14.7	44.7	55.3
모름		783,010	1.6	16.1	59.3	23.0	17.7	82.3

- 연립·다세대 거주자의 경우, 아파트 거주자에 비해 ‘불량하다’는 인식 비율이 높은 편이나 여전히 ‘양호하다’는 평가가 많음

[표 4] 구조물 상태(연립·다세대주택)

단위(%)

구분		세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
							불량	양호
주택 규모	집의 구조물	1,732,062	4.1	19.7	52.5	23.7	23.8	76.2
	40㎡ 이하	387,825	7.3	18.4	53.9	20.5	25.6	74.4
	40㎡~50㎡	283,172	5.3	21.1	52.2	21.4	26.4	73.6
	50㎡~60㎡	298,833	3.0	25.2	49.8	22.0	28.2	71.8
	60㎡~85㎡	468,968	2.7	20.7	51.7	24.9	23.4	76.6
	85㎡~102㎡	162,050	2.0	12.4	51.9	33.7	14.4	85.6
	102㎡~135㎡	114,097	1.7	14.1	58.5	25.7	15.8	84.2
주택 연도	135㎡ 초과	17,116	3.3	13.8	61.6	21.3	17.1	82.9
	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	0.8	5.6	54.4	39.3	6.4	93.6
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	2.0	16.8	52.7	28.5	18.8	81.2
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	7.3	30.3	50.0	12.4	37.6	62.4
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	19.1	36.4	35.6	8.9	55.5	44.5
	모름	603,358	2.8	19.2	55.8	22.2	22.0	78.0

- 아파트의 방수 상태에 대해 주택규모가 작고, 주택연도가 높을수록 ‘불량하다’는 평가가 높게 나타남. 특히 주택규모 60㎡ 이하에서 ‘불량’ 인식 비율이 20% 이상을 차지하고 있고, 30년 이상 경과된 주택에서는 40.4%가 부정적으로 평가함

[표 5] 방수 상태(아파트)

단위(%)

구분		세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
							불량	양호
주택 규모	방수 상태	8,925,957	3.0	13.9	43.9	39.2	16.9	83.1
	40㎡ 이하	580,673	2.4	27.1	38.4	32.1	29.5	70.5
	40㎡~50㎡	626,987	6.6	16.6	51.3	25.4	23.3	76.7
	50㎡~60㎡	1,298,403	3.8	16.4	50.0	29.8	20.2	79.8
	60㎡~85㎡	3,127,674	2.8	14.8	43.3	39.2	17.6	82.4
	85㎡~102㎡	1,149,195	2.4	9.8	44.4	43.4	12.1	87.9
	102㎡~135㎡	1,647,165	2.8	9.2	40.3	47.7	12.0	88.0
	135㎡ 초과	495,860	0.5	7.8	39.0	52.7	8.3	91.7
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	2,644,473	3.1	10.4	33.5	53.0	13.5	86.5
	1994년~2003년 (11~20년)	3,456,277	2.1	11.9	45.9	40.1	14.0	86.0
	1984년~1993년 (21~30년)	1,768,313	3.1	19.2	50.7	27.0	22.3	77.7
	1983년 이전 (30년 이상)	273,885	14.9	25.5	45.2	14.5	40.4	59.6
	모름	783,010	2.7	18.3	53.6	25.5	20.9	79.1

- 연립·다세대 거주자의 경우, 아파트 거주자에 비해 ‘불량하다’는 인식이 2배 가까이 높게 나타난 가운데, 주택 규모는 85㎡ 이하에서, 주택연도는 20년 이상에서 ‘불량하다’는 인식이 급격히 증가하고 있음

[표 6] 방수 상태(연립·다세대주택)

단위(%)

구분		세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
							불량	양호
주택 규모	방수 상태	1,732,062	7.0	24.5	46.9	21.6	31.5	68.5
	40㎡ 이하	387,825	9.0	25.7	45.6	19.7	34.7	65.3
	40㎡~50㎡	283,172	8.7	28.9	46.6	15.8	37.6	62.4
	50㎡~60㎡	298,833	5.3	26.8	47.1	20.8	32.1	67.9
	60㎡~85㎡	468,968	6.0	24.4	48.4	21.2	30.4	69.6
	85㎡~102㎡	162,050	8.2	15.6	42.2	34.0	23.8	76.2
	102㎡~135㎡	114,097	2.8	16.9	50.4	29.9	19.7	80.3
	135㎡ 초과	17,116	6.5	25.8	55.7	12.0	32.3	67.7
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	2.3	13.0	45.6	39.1	15.3	84.7
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	5.0	21.4	47.9	25.8	26.3	73.7
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	11.4	34.4	41.7	12.4	45.9	54.1
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	20.5	38.8	36.0	4.8	59.3	40.7
	모름	603,358	5.8	24.0	51.0	19.2	29.8	70.2

- 난방은 주택규모 40㎡ 초과 아파트 거주자의 90% 이상이 ‘양호하다’고 평가함. 주택연도 30년 이하 거주자 대부분은 대체적으로 ‘양호하다’고 평가한 반면, 30년 이상된 아파트 거주자는 ‘불량’ 인식이 33.6%로 매우 높게 나타나 주택연도 30년을 기준으로 엇갈린 반응이 주목됨

[표 7] 난방 상태(아파트)

단위(%)

구분		세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
							불량	양호
주택 규모	난방 상태	8,925,957	1.0	6.5	48.9	43.5	7.5	92.5
	40㎡ 이하	580,673	0.2	11.3	50.9	37.6	11.5	88.5
	40㎡~50㎡	626,987	2.5	7.2	59.4	31.0	9.6	90.4
	50㎡~60㎡	1,298,403	1.3	8.2	56.6	33.9	9.5	90.5
	60㎡~85㎡	3,127,674	1.1	6.7	48.1	44.1	7.7	92.3
	85㎡~102㎡	1,149,195	0.9	3.4	47.0	48.7	4.3	95.7
	102㎡~135㎡	1,647,165	0.8	5.7	44.1	49.4	6.5	93.5
	135㎡ 초과	495,860	0.4	4.4	39.2	56.0	4.8	95.2
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	2,644,473	0.4	3.4	38.1	58.1	3.8	96.2
	1994년~2003년 (11~20년)	3,456,277	0.7	5.9	49.1	44.4	6.5	93.5
	1984년~1993년 (21~30년)	1,768,313	0.8	9.7	56.4	33.1	10.5	89.5
	1983년 이전 (30년 이상)	273,885	12.1	21.5	48.1	18.3	33.6	66.4
	모름	783,010	1.3	7.3	68.6	22.8	8.6	91.4

- 연립·다세대 주택의 경우에는 오래될수록 ‘불량하다’는 인식이 높은 가운데, 특히 30년 이상 주택 거주자는 ‘불량하다’는 인식이 43.6%에 이르고 있음

[표 8] 난방 상태(연립·다세대주택)

단위(%)

구분		세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
							불량	양호
주택 규모	난방 상태	1,732,062	2.8	12.4	59.3	25.5	15.2	84.8
	40㎡ 이하	387,825	4.3	12.6	58.4	24.7	16.9	83.1
	40㎡~50㎡	283,172	3.5	18.1	55.3	23.1	21.6	78.4
	50㎡~60㎡	298,833	1.6	14.8	59.9	23.8	16.4	83.6
	60㎡~85㎡	468,968	3.0	9.5	64.0	23.5	12.4	87.6
	85㎡~102㎡	162,050	1.1	6.5	53.0	39.4	7.6	92.4
	102㎡~135㎡	114,097	1.5	11.0	60.0	27.5	12.4	87.6
	135㎡ 초과	17,116	0.0	17.2	63.3	19.5	17.2	82.8
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	0.9	5.0	52.0	42.2	5.8	94.2
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	1.6	9.7	59.4	29.3	11.3	88.7
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	4.5	19.0	62.3	14.2	23.5	76.5
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	11.2	32.4	47.4	9.0	43.6	56.4
	모름	603,358	2.3	10.6	62.5	24.6	12.9	87.1

- 아파트 환기 상태의 경우, 50㎡ 이하 거주자의 ‘불량’ 평가가 다소 높다는 점을 제외하고는 대체적으로 ‘양호하다’는 긍정적 인식이 높았음. 주택연도에 있어서도 전반적으로 ‘양호’ 평가가 주를 이룬 가운데 30년 이상 주택 거주자에서 23.4%에 달하는 ‘불량’ 인식 비율이 나타남

[표 9] 환기 상태(아파트)

단위(%)

구분		세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
							불량	양호
주택 규모	환기 상태	8,925,957	0.8	5.5	46.8	46.9	6.3	93.7
	40㎡ 이하	580,673	0.9	11.7	50.3	37.1	12.6	87.4
	40㎡~50㎡	626,987	1.7	8.7	54.8	34.7	10.5	89.5
	50㎡~60㎡	1,298,403	0.8	7.4	52.4	39.4	8.1	91.9
	60㎡~85㎡	3,127,674	0.9	5.3	46.0	47.8	6.2	93.8
	85㎡~102㎡	1,149,195	0.3	2.5	45.1	52.0	2.8	97.2
	102㎡~135㎡	1,647,165	0.6	4.1	43.8	51.5	4.7	95.3
	135㎡ 초과	495,860	1.0	2.1	36.0	60.9	3.1	96.9
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	2,644,473	0.8	3.7	36.6	59.0	4.5	95.5
	1994년~2003년 (11~20년)	3,456,277	0.5	4.6	45.2	49.7	5.1	94.9
	1984년~1993년 (21~30년)	1,768,313	0.5	7.3	56.4	35.8	7.8	92.2
	1983년 이전 (30년 이상)	273,885	6.2	17.2	53.2	23.4	23.4	76.6
	모름	783,010	1.0	7.6	64.1	27.3	8.6	91.4

- 연립·다세대 주택 거주자는 전반적으로 ‘불량하다’는 인식이 아파트보다 높았고, 주택규모가 작고 주택이 오래될수록 환기에 대한 ‘불량’ 인식이 높았음

[표 10] 환기 상태(연립·다세대주택)

단위(%)

구분		세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
							불량	양호
주택 규모	환기 상태	1,732,062	3.3	14.2	57.1	25.4	17.5	82.5
	40㎡ 이하	387,825	6.9	19.8	54.2	19.1	26.7	73.3
	40㎡~50㎡	283,172	2.3	17.2	55.9	24.7	19.5	80.5
	50㎡~60㎡	298,833	3.8	15.5	56.8	23.9	19.3	80.7
	60㎡~85㎡	468,968	1.2	11.2	61.7	25.9	12.4	87.6
	85㎡~102㎡	162,050	2.8	9.5	49.6	38.1	12.3	87.7
	102㎡~135㎡	114,097	1.4	4.5	62.8	31.4	5.8	94.2
	135㎡ 초과	17,116	0.0	11.4	54.2	34.4	11.4	88.6
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	0.5	9.9	51.5	38.1	10.4	89.6
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	2.9	11.8	57.3	28.0	14.7	85.3
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	5.0	17.1	61.5	16.5	22.1	77.9
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	8.3	18.4	59.1	14.1	26.8	73.2
	모름	603,358	2.9	15.6	56.4	25.1	18.6	81.4

- 아파트의 채광에 대해서도 50㎡ 이하에서 10%대의 ‘불량’ 평가가 나타났을 뿐, 전반적으로 주택규모에 비례하여 ‘양호하다’는 인식이 높았음. 반면, 30년 이상된 아파트에서는 21.6%가 채광상태를 불량하다고 평가함

[표 11] 채광 상태(아파트)

단위(%)

구분	세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
						불량	양호
채광 상태	8,925,957	1.0	6.9	46.9	45.2	7.9	92.1
주택 규모	40㎡ 이하	580,673	1.0	11.4	50.1	37.5	87.6
	40㎡~50㎡	626,987	1.8	9.2	54.2	34.8	89.0
	50㎡~60㎡	1,298,403	1.2	8.2	52.0	38.6	90.6
	60㎡~85㎡	3,127,674	0.9	7.1	46.7	45.3	92.0
	85㎡~102㎡	1,149,195	1.4	5.2	45.0	48.4	93.4
	102㎡~135㎡	1,647,165	0.8	5.3	43.9	50.0	93.9
	135㎡ 초과	495,860	0.3	3.2	36.2	60.3	96.5
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	2,644,473	0.7	4.7	38.3	56.3	94.6
	1994년~2003년 (11~20년)	3,456,277	0.8	6.5	45.4	47.3	92.7
	1984년~1993년 (21~30년)	1,768,313	1.3	8.7	55.5	34.5	90.0
	1983년 이전 (30년 이상)	273,885	5.0	16.5	47.6	30.8	78.4
	모름	783,010	0.9	8.6	62.9	27.6	90.5

- 연립·다세대 주택의 경우, 아파트 거주자에 비해 채광 상태가 ‘불량하다’는 인식이 상대적으로 매우 높게 나타남. 특히 아파트 거주자 대비 동일 주택연도별 ‘양호’ 평가 비율이 급감하고 있어, 채광 상태에 대한 불만이 높게 나타남

[표 12] 채광 상태(연립·다세대주택)

단위(%)

구분	세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
						불량	양호
채광 상태	1,732,062	4.7	20.3	52.0	23.0	25.0	75.0
주택 규모	40㎡ 이하	387,825	8.5	28.9	45.0	17.6	62.7
	40㎡~50㎡	283,172	3.9	20.5	53.5	22.1	75.6
	50㎡~60㎡	298,833	6.1	20.4	51.7	21.8	73.5
	60㎡~85㎡	468,968	1.8	16.9	56.7	24.6	81.3
	85㎡~102㎡	162,050	3.4	16.7	49.6	30.4	80.0
	102㎡~135㎡	114,097	4.0	10.5	58.0	27.6	85.6
	135㎡ 초과	17,116	0.0	15.6	48.8	35.6	84.4
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	0.7	14.8	47.8	36.7	84.5
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	4.7	17.3	52.9	25.2	78.1
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	7.4	23.2	54.8	14.5	69.4
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	7.9	20.5	58.8	12.8	71.5
	모름	603,358	4.2	23.3	50.3	22.2	72.5

- 방음 상태에 있어서는 주택규모가 작고, 주택연도가 높을수록 ‘불량하다’는 인식 비율이 다소 높게 나타남. 특히 주택규모 60㎡ 이하부터 ‘불량하다’는 평가가 ‘양호하다’는 평가를 앞서고 있음

[표 13] 방음 상태(아파트)

단위(%)

구분		세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
							불량	양호
주택 규모	방음 상태	8,925,957	9.1	33.0	40.1	17.9	42.1	57.9
	40㎡ 이하	580,673	14.6	45.5	25.8	14.0	60.2	39.8
	40㎡~50㎡	626,987	12.1	39.0	38.2	10.7	51.1	48.9
	50㎡~60㎡	1,298,403	11.3	39.1	37.0	12.6	50.4	49.6
	60㎡~85㎡	3,127,674	9.0	31.5	42.3	17.2	40.4	59.6
	85㎡~102㎡	1,149,195	7.1	32.3	43.8	16.8	39.4	60.6
	102㎡~135㎡	1,647,165	7.5	27.5	41.1	23.9	35.1	64.9
주택 연도	135㎡ 초과	495,860	3.7	23.5	41.2	31.6	27.2	72.8
	2004년 이후 (10년 이하)	2,644,473	7.1	26.7	40.6	25.6	33.8	66.2
	1994년~2003년 (11~20년)	3,456,277	11.0	35.3	37.6	16.2	46.3	53.7
	1984년~1993년 (21~30년)	1,768,313	8.9	34.8	42.1	14.2	43.6	56.4
	1983년 이전 (30년 이상)	273,885	13.5	33.5	44.3	8.7	47.0	53.0
	모름	783,010	6.4	39.5	43.3	10.8	45.9	54.1

- 연립·다세대 주택도 규모가 작고 오래될수록 상태가 ‘불량하다’고 평가함. 다만, 주택규모 40㎡ 이하에서는 아파트 거주자의 ‘불량’ 평가가 다소 높았고, 10년 이하의 연립·다세대 주택의 경우는 ‘불량’ 인식이 46.2%로 동일 시기 아파트(33.8%)에 비해 두드러지게 높은 특징을 보임

[표 14] 방음 상태(연립·다세대주택)

단위(%)

구분		세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
							불량	양호
주택 규모	방음 상태	1,732,062	11.3	38.0	40.5	10.2	49.3	50.7
	40㎡ 이하	387,825	14.9	38.1	38.6	8.4	53.0	47.0
	40㎡~50㎡	283,172	10.1	42.8	38.4	8.7	52.9	47.1
	50㎡~60㎡	298,833	14.0	39.9	38.1	8.0	54.0	46.0
	60㎡~85㎡	468,968	9.8	36.7	41.9	11.5	46.6	53.4
	85㎡~102㎡	162,050	8.8	36.1	42.3	12.8	44.9	55.1
	102㎡~135㎡	114,097	5.4	29.3	48.5	16.8	34.7	65.3
주택 연도	135㎡ 초과	17,116	7.1	31.1	49.8	12.0	38.3	61.7
	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	10.3	35.8	37.1	16.8	46.2	53.8
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	10.7	37.0	39.5	12.8	47.7	52.3
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	12.3	40.8	40.6	6.3	53.1	46.9
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	19.3	41.5	36.7	2.5	60.8	39.2
	모름	603,358	10.4	37.5	43.1	9.0	47.9	52.1

- 아파트의 재난, 재해 안전성에 대해 주택규모 40㎡ 이하, 40㎡~50㎡, 주택연도 21년 이상 거주자에서 ‘불량’ 평가가 두 자릿수로 상대적으로 높게 나타난 반면, 이를 제외한 대부분에서는 ‘양호’ 평가가 90% 이상을 차지함

[표 15] 재난, 재해 안전성(아파트)

단위(%)

구분		세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
							불량	양호
재난, 재해 안전성		8,925,957	0.9	6.0	55.1	38.0	6.9	93.1
주택 규모	40㎡ 이하	580,673	0.7	11.5	58.8	28.9	12.3	87.7
	40㎡~50㎡	626,987	2.4	10.1	65.2	22.4	12.5	87.5
	50㎡~60㎡	1,298,403	0.8	6.6	61.0	31.6	7.4	92.6
	60㎡~85㎡	3,127,674	0.7	5.2	54.4	39.7	5.9	94.1
	85㎡~102㎡	1,149,195	1.4	5.3	52.2	41.1	6.7	93.3
	102㎡~135㎡	1,647,165	0.8	5.2	50.5	43.5	6.0	94.0
	135㎡ 초과	495,860	0.0	2.6	48.1	49.3	2.6	97.4
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	2,644,473	0.6	3.2	43.5	52.7	3.7	96.3
	1994년~2003년 (11~20년)	3,456,277	0.7	4.8	56.4	38.1	5.5	94.5
	1984년~1993년 (21~30년)	1,768,313	1.2	10.3	61.2	27.3	11.4	88.6
	1983년 이전 (30년 이상)	273,885	5.1	16.5	62.0	16.4	21.6	78.4
	모름	783,010	1.1	7.7	71.6	19.6	8.8	91.2

- 전반적으로 아파트 거주자에 비해 연립·다세대주택 거주자의 재난, 재해 시 안전성 확보에 대한 우려의 시각이 상대적으로 높게 나타남

[표 16] 재난, 재해 안전성(연립·다세대주택)

단위(%)

구분	세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가		
						불량	양호	
주택 규모	재난, 재해 안전성	1,732,062	3.0	14.9	63.1	19.0		
	40㎡ 이하	387,825	5.8	19.2	60.5	14.5	17.9	82.1
	40㎡~50㎡	283,172	4.2	17.7	64.2	13.9	21.9	78.1
	50㎡~60㎡	298,833	2.5	17.0	62.6	17.9	19.4	80.6
	60㎡~85㎡	468,968	1.5	10.9	66.0	21.6	12.4	87.6
	85㎡~102㎡	162,050	1.3	13.3	58.5	27.0	14.5	85.5
	102㎡~135㎡	114,097	0.9	8.1	64.6	26.5	8.9	91.1
	135㎡ 초과	17,116	0.0	8.1	63.1	28.8	8.1	91.9
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	0.3	8.2	62.2	29.2	8.6	91.4
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	2.0	9.5	63.7	24.9	11.4	88.6
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	6.2	18.8	63.1	11.9	25.0	75.0
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	7.6	27.6	59.3	5.6	35.2	64.8
	모름	603,358	2.4	17.7	63.6	16.4	20.0	80.0

- 화재로부터의 안전성에 대해서는 40㎡ 이하 아파트 거주자의 부정적 인식이 가장 높았고 주택연도별로는 21년 이상 아파트 거주자에서 ‘불량하다’는 인식 비율이 상대적으로 높게 나타남

[표 17] 화재로부터의 안전성(아파트)

단위(%)

구분	세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
						불량	양호
화재로부터의 안전성		8,925,957	1.0	9.2	54.9	34.8	
주택 규모	40㎡ 이하	580,673	1.2	23.7	51.9	23.2	10.2
	40㎡~50㎡	626,987	4.0	9.8	64.8	21.4	89.8
	50㎡~60㎡	1,298,403	1.1	12.1	59.4	27.4	75.1
	60㎡~85㎡	3,127,674	0.5	8.7	53.4	37.4	86.3
	85㎡~102㎡	1,149,195	1.1	5.6	56.9	36.3	13.1
	102㎡~135㎡	1,647,165	0.9	6.9	51.7	40.5	86.9
	135㎡ 초과	495,860	0.2	3.2	50.2	46.5	90.8
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	2,644,473	0.2	4.1	45.7	50.0	9.2
	1994년~2003년 (11~20년)	3,456,277	0.8	7.8	57.0	34.3	7.8
	1984년~1993년 (21~30년)	1,768,313	1.9	15.4	58.3	24.4	3.3
	1983년 이전 (30년 이상)	273,885	5.5	18.2	64.4	11.9	96.7
	모름	783,010	1.2	15.4	66.0	17.4	4.3

- 연립·다세대 주택의 경우, 전체적으로 아파트에 비해 화재로부터 안전하지 못하다는 인식이 상대적으로 강하게 형성되어 있고, 30년 이상이 되면 거의 2가구 중 1가구(47.9%)가 ‘불량하다’고 인식하고 있고, 이는 동일 시기 아파트에 비해 2배 많은 결과임

[표 18] 화재로부터의 안전성(연립·다세대주택)

단위(%)

구분		세대수	불량	조금 불량	조금 양호	양호	종합평가	
							불량	양호
주택 규모	화재로부터의 안전성	1,732,062	5.7	19.5	60.2	14.5	25.2	74.8
	40㎡ 이하	387,825	8.2	21.8	61.4	8.6	30.0	70.0
	40㎡~50㎡	283,172	8.1	23.2	56.7	11.9	31.4	68.6
	50㎡~60㎡	298,833	7.8	21.6	57.3	13.3	29.4	70.6
	60㎡~85㎡	468,968	3.3	16.8	62.8	17.1	20.1	79.9
	85㎡~102㎡	162,050	2.2	19.7	56.5	21.7	21.8	78.2
	102㎡~135㎡	114,097	1.6	9.5	66.4	22.5	11.1	88.9
	135㎡ 초과	17,116	0.0	11.4	68.8	19.7	11.4	88.6
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	1.4	11.3	61.2	26.1	12.7	87.3
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	5.2	14.6	61.2	19.0	19.8	80.2
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	8.7	20.0	62.7	8.6	28.7	71.3
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	16.3	31.6	50.2	1.9	47.9	52.1
	모름	603,358	4.5	24.3	59.5	11.7	28.8	71.2

□ 공동주택 내부시설 사용 형태

- 공동주택의 내부시설 중 부엌과 화장실, 목욕시설 모두 단독으로 사용 중이며, 상하수도과 난방, 취사시설은 모두 설치되어 있음
- 공동주택의 난방방식으로 개별 기름·가스보일러가 71.2%로 가장 많고, 지역난방 19.8%, 중앙난방 8.8% 순으로 높게 나타남
- 주택유형별로 살펴보면, 아파트는 개별 기름·가스보일러가 67.2%, 지역난방 22.4%, 중앙난방 10.5% 순으로 많고, 연립·다세대주택은 개별 기름·가스보일러가 91.9%로 아파트 대비 24%p 이상 많음. 반면, 지역난방(6.5%)과 중앙난방(0.1%)은 매우 낮은 비율이며, 개별전기는 1.5% 가구가 사용함
- 주택연도별로 살펴보면, 전반적으로 개별 기름·가스보일러가 가장 높은 비율을 차지하는 가운데, 1984년 이후 지어진 공동주택부터 중앙난방에 비해 지역난방의 비율이 증가하고 있음
- 권역별로는 수도권에 지어진 공동주택일수록 광역시와 도지역에 비해 중앙난방과 지역난방의 비율이 높음

[표 19] 공동주택의 난방방식

단위(%)

구분		세대수	중앙난방	지역난방	개별기름 가스 보일러	개별 전기	개별연탄 보일러
전국		10,657,028	8.8	19.8	71.2	0.3	0.0
주택 유형	아파트	8,925,957	10.5	22.4	67.2	0.0	0.0
	연립/다세대주택	1,731,071	0.1	6.5	91.9	1.5	0.0
	2004년 이후(10년 이하)	2,875,260	3.3	27.2	69.3	0.2	0.0
주택 연도	1994년~2003년(11~20년)	3,937,158	8.6	19.2	72.1	0.1	0.0
	1984년~1993년(21~30년)	2,085,440	15.1	16.8	68.0	0.0	0.0
	1983년 이전(30년 이상)	373,793	25.1	3.0	71.3	0.5	0.1
	모름	1,385,376	6.8	15.1	77.3	0.9	0.0
권역 별	수도권	5,667,972	11.0	27.7	61.2	0.1	0.0
	광역시	2,268,110	8.1	13.6	78.2	0.1	0.0
	도지역	2,720,946	4.7	8.4	86.2	0.8	0.0

□ 주택의 물리적 상태에 대한 전반적 만족도

- 현재 거주하고 있는 공동주택에 대해 거주자 대부분(88.5%)이 만족한다고 평가하였고, 이는 아파트 거주자(90.8%)가 연립·다세대 주택 거주자(76.5%)에 비해 높게 나타남
- 오래된 공동주택일수록 불만족률이 높아졌으며, 특히 30년 이상에서 급격

히 증가하는 양상을 보임

[표 20] 거주 주택에 대한 전반적 만족도

단위(%)

구분		세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체 로 만족	매우 만족	종합평가	
							불만족	만족
전국		10,658,019	0.9	10.7	76.1	12.4	11.5	88.5
주택 유형	아파트	8,925,957	0.5	8.7	76.8	14.0	9.2	90.8
	연립/다세대주택	1,732,062	2.6	20.9	72.3	4.2	23.5	76.5
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	2,875,260	0.4	5.7	73.4	20.5	6.1	93.9
	1994년~2003년(11~20년)	3,937,158	0.4	8.1	79.3	12.2	8.5	91.5
	1984년~1993년(21~30년)	2,085,440	1.0	15.2	75.3	8.5	16.2	83.8
	1983년 이전(30년 이상)	373,793	6.3	32.9	57.7	3.1	39.2	60.8
	모름	1,386,367	1.3	15.5	79.0	4.2	16.8	83.2
권역 별	수도권	5,667,972	1.1	12.1	77.2	9.5	13.2	86.8
	광역시	2,268,110	0.3	8.8	76.1	14.8	9.1	90.9
	도지역	2,721,938	0.8	9.2	73.8	16.2	10.0	90.0
개보 수 필요 성	필요	1,354,841	2.9	21.1	68.2	7.7	24.0	76.0
	불필요	9,303,178	0.6	9.1	77.3	13.1	9.7	90.3

- 아파트의 경우 주택규모가 작아질수록 불만족률이 높아지는 경향을 보였으며, 특히 30년 이상 된 아파트 거주자의 불만족률이 급격히 증가하는 특징을 보임

[표 21] 거주 주택에 대한 전반적 만족도(아파트)

단위(%)

구분		세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
							불만족	만족
전국		8,925,957	0.5	8.7	76.8	14.0	9.2	90.8
주택 규모	40㎡ 이하	580,673	0.8	17.0	73.6	8.7	17.8	82.2
	40㎡~50㎡	626,987	0.7	13.0	83.9	2.4	13.6	86.4
	50㎡~60㎡	1,298,403	0.8	12.9	77.5	8.9	13.6	86.4
	60㎡~85㎡	3,127,674	0.4	6.9	77.5	15.1	7.3	92.7
	85㎡~102㎡	1,149,195	0.6	6.7	76.6	16.1	7.3	92.7
	102㎡~135㎡	1,647,165	0.3	7.2	74.4	18.1	7.5	92.5
주택 연도	135㎡ 초과	495,860	0.2	3.4	74.5	21.9	3.6	96.4
	2004년 이후(10년이하)	2,644,473	0.3	5.4	72.7	21.6	5.7	94.3
	1994년~2003년(11~20년)	3,456,277	0.3	6.9	79.6	13.2	7.2	92.8
	1984년~1993년(21~30년)	1,768,313	0.7	12.3	77.4	9.6	13.0	87.0
	1983년 이전(30년 이상)	273,885	4.6	30.8	60.9	3.7	35.5	64.5
	모름	783,010	0.6	11.5	83.2	4.7	12.1	87.9
권역 별	수도권	4,422,063	0.6	9.3	79.0	11.1	9.9	90.1
	광역시	2,023,078	0.2	7.8	75.9	16.1	8.1	91.9
	도지역	2,480,816	0.7	8.2	73.8	17.3	8.9	91.1
개보 수 필요 성	필요	1,058,685	1.5	18.6	70.7	9.2	20.1	79.9
	불필요	7,867,272	0.4	7.3	77.7	14.6	7.7	92.3

- 연립·다세대 주택의 경우 전반적으로 아파트보다 불만률이 높은 가운데, 특히 60㎡이하 규모의 주택 거주자의 불만족률이 높음. 주택연도별로는 20년이 넘어가면 불만족률이 급격히 증가하는 특징을 보임

[표 22] 거주 주택에 대한 전반적 만족도(연립·다세대주택)

단위(%)

구분	세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
						불만족	만족
전국	1,732,062	2.6	20.9	72.3	4.2	23.5	76.5
주택 규모	40㎡ 이하	387,825	5.6	21.8	70.2	2.4	27.4
	40㎡~50㎡	283,172	1.7	26.8	68.2	3.2	28.5
	50㎡~60㎡	298,833	2.9	24.9	69.0	3.2	27.8
	60㎡~85㎡	468,968	1.4	19.7	74.1	4.8	21.1
	85㎡~102㎡	162,050	1.0	16.0	74.9	8.1	17.0
	102㎡~135㎡	114,097	1.3	6.7	85.3	6.7	8.0
주택 연도	135㎡ 초과	17,116	0.0	3.0	90.1	6.9	3.0
	2004년 이후(10년 이하)	230,787	2.0	8.9	81.3	7.8	10.9
	1994년~2003년(11~20년)	480,881	1.4	16.6	77.0	5.1	18.0
	1984년~1993년(21~30년)	317,128	2.9	31.0	63.6	2.5	33.9
	1983년 이전(30년 이상)	99,908	11.0	38.4	49.0	1.6	49.4
	모름	603,358	2.2	20.6	73.7	3.5	22.8
권역 별	수도권	1,245,908	3.0	22.0	71.1	3.9	25.1
	광역시	245,032	1.1	16.4	77.8	4.7	17.6
	도지역	241,122	1.9	19.3	73.5	5.4	21.2
개보 수 필요 성	필요	296,156	8.1	29.9	59.3	2.6	38.0
	불필요	1,435,906	1.5	19.0	75.0	4.5	20.5

□ 주거환경 만족도

- 현 거주 지역의 주거환경에 대해 모든 항목에서 ‘만족한다’는 의견이 높게 나타남. 6개 항목 중 방법 상태(85.6%)와 주변도로 보행안전(85.0%)에 대해 만족하는 의견이 가장 높은 반면, 집주변의 소음정도와 주차시설 이용편의성에 대해서는 불만족 의견이 각각 27.7%, 25.4%로 다른 항목에 비해 상대적으로 높게 나타남
- 6개 항목 전반적으로 연립·다세대 주택 거주자에 비해 아파트 거주자의 만족 비율이 높게 나타났고, 특히 방법 상태, 교육 환경, 주변도로 보행안전에 대한 긍정적 인식이 매우 높게 나타남
- 연립·다세대 주택 거주자의 경우, 주차시설 이용편의성(41.9%)과 집주변의 소음정도(34.6%)에 대한 불만족 의견이 두드러지게 높게 나타나 주목됨

[표 23] 주거환경 만족도

단위(%)

구분	세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
						불만족	만족
대중교통 접근용이성	10,658,019	3.3	15.7	59.9	21.1	19.0	81.0
아파트	8,925,957	3.3	15.2	59.5	22.0	18.5	81.5
연립/다세대주택	1,732,062	3.0	18.6	61.9	16.5	21.6	78.4
주차시설 이용편의성	10,658,019	6.1	19.3	56.9	17.7	25.4	74.6
아파트	8,925,957	5.0	17.2	57.9	19.9	22.2	77.8
연립/다세대주택	1,732,062	11.8	30.0	51.5	6.6	41.9	58.1
주변도로 보행안전	10,658,019	2.5	12.5	69.1	15.9	15.0	85.0
아파트	8,925,957	2.1	10.2	69.8	17.8	12.3	87.7
연립/다세대주택	1,732,062	4.6	24.1	65.6	5.7	28.7	71.3
교육 환경	10,658,019	2.2	14.9	67.8	15.0	17.1	82.9
아파트	8,925,957	2.0	13.0	68.3	16.7	15.0	85.0
연립/다세대주택	1,732,062	3.3	24.5	65.6	6.6	27.8	72.2
방법 상태	10,658,019	1.8	12.6	70.6	15.0	14.4	85.6
아파트	8,925,957	1.2	10.5	71.4	16.9	11.7	88.3
연립/다세대주택	1,732,062	4.6	23.9	66.5	4.9	28.6	71.4
집주변의 소음정도	10,658,019	6.5	21.2	60.2	12.1	27.7	72.3
아파트	8,925,957	6.1	20.3	60.4	13.3	26.4	73.6
연립/다세대주택	1,732,062	8.9	25.7	59.6	5.9	34.6	65.4

- 아파트 거주자의 대중교통 접근용이성에 대해서는 주택연도가 10년 이하인 최근 아파트일수록 상대적으로 불만족 비율이 높게 나타남

[표 24] 대중교통 접근용이성(아파트)

단위(%)

구분	세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
						불만족	만족
대중교통 접근용이성	8,925,957	3.3	15.2	59.5	22.0	18.5	81.5
주택 규모	40㎡ 이하	.6	14.9	68.3	16.3	15.4	84.6
	40㎡~50㎡	1.7	18.6	66.8	12.9	20.3	79.7
	50㎡~60㎡	5.9	17.2	60.7	16.2	23.1	76.9
	60㎡~85㎡	3.2	14.5	58.8	23.5	17.7	82.3
	85㎡~102㎡	3.8	13.5	56.6	26.1	17.3	82.7
	102㎡~135㎡	3.1	13.7	59.5	23.7	16.8	83.2
	135㎡ 초과	2.7	18.5	48.8	30.0	21.2	78.8
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	5.3	19.0	52.7	23.0	24.3	75.7
	1994년~2003년(11~20년)	2.7	14.7	60.1	22.5	17.4	82.6
	1984년~1993년(21~30년)	2.1	11.4	65.0	21.5	13.6	86.4
	1983년 이전(30년 이상)	1.5	12.7	53.7	32.0	14.2	85.8
	모름	2.7	13.7	69.7	13.9	16.4	83.6

- 연립·다세대 거주자의 경우, 주택규모 135㎡ 초과(85.0%) 거주자의 대중교통 접근용이성에 대한 만족 비율이 상대적으로 매우 높게 나타남

[표 25] 대중교통 접근용이성(연립 · 다세대주택)

단위(%)

구분	세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
						불만족	만족
대중교통 접근용이성	1,732,062	3.0	18.6	61.9	16.5	21.6	78.4
주택 규모	40㎡ 이하	387,825	2.3	18.1	63.7	15.8	79.5
	40㎡~50㎡	283,172	4.5	16.5	60.7	18.2	78.9
	50㎡~60㎡	298,833	2.6	20.0	58.6	18.8	77.4
	60㎡~85㎡	468,968	1.8	19.9	62.4	15.9	78.3
	85㎡~102㎡	162,050	3.6	18.7	61.0	16.7	77.8
	102㎡~135㎡	114,097	6.9	16.8	64.9	11.4	76.3
	135㎡ 초과	17,116	1.9	13.1	70.8	14.2	85.0
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	2.6	20.4	59.9	17.1	77.0
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	3.5	17.1	61.1	18.3	79.3
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	3.5	21.4	57.5	17.6	75.1
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	1.9	20.2	62.3	15.6	77.9
	모름	603,358	2.7	17.3	65.5	14.5	80.0

- 아파트의 주차시설 이용편의성을 살펴보면, 주택규모 135㎡ 초과(89.8%)에서 만족 비율이 가장 높게 나타남. 전반적으로 주택규모가 크고, 주택연도가 짧을수록 주차시설 이용에 대한 만족 의견이 높게 나타남

[표 26] 주차시설 이용편의성(아파트)

단위(%)

구분	세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
						불만족	만족
주차시설 이용편의성	8,925,957	5.0	17.2	57.9	19.9	22.2	77.8
주택 규모	40㎡ 이하	580,673	6.5	20.6	63.0	9.9	72.9
	40㎡~50㎡	626,987	9.6	17.5	64.1	8.7	72.8
	50㎡~60㎡	1,298,403	5.7	23.8	56.7	13.8	70.6
	60㎡~85㎡	3,127,674	5.1	18.0	57.6	19.2	76.9
	85㎡~102㎡	1,149,195	4.2	15.5	52.1	28.2	80.3
	102㎡~135㎡	1,647,165	3.1	13.3	60.0	23.6	83.6
	135㎡ 초과	495,860	3.3	6.8	55.7	34.2	89.8
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	2,644,473	2.3	9.6	58.5	29.6	88.0
	1994년~2003년 (11~20년)	3,456,277	4.2	16.7	59.3	19.7	79.0
	1984년~1993년 (21~30년)	1,768,313	9.8	27.0	52.5	10.7	63.2
	1983년 이전 (30년 이상)	273,885	12.7	29.3	47.7	10.3	58.1
	모름	783,010	4.0	18.0	66.0	12.0	78.0

- 연립 · 다세대 거주자의 경우, 아파트 거주자에 비해 주차시설 이용에 대한 ‘불만족’ 의견이 압도적으로 높게 나타난 가운데 주택규모 135㎡ 초과(83.2%)와 주택연도 10년 이하(68.4%)에서 상대적으로 높음

[표 27] 주차시설 이용편의성(연립 · 다세대주택)

단위(%)

구분		세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
							불만족	만족
주차시설 이용편의성		1,732,062	11.8	30.0	51.5	6.6	41.9	58.1
주택 규모	40㎡ 이하	387,825	16.3	31.6	47.6	4.6	47.9	52.1
	40㎡~50㎡	283,172	14.2	34.2	47.3	4.3	48.4	51.6
	50㎡~60㎡	298,833	11.5	35.3	44.0	9.2	46.7	53.3
	60㎡~85㎡	468,968	8.9	27.1	57.8	6.1	36.0	64.0
	85㎡~102㎡	162,050	7.1	24.2	60.1	8.6	31.3	68.7
	102㎡~135㎡	114,097	12.0	23.2	55.4	9.4	35.2	64.8
135㎡ 초과		17,116	0.0	16.8	61.8	21.4	16.8	83.2
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	4.9	26.6	61.4	7.0	31.6	68.4
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	10.5	32.6	47.9	9.1	43.1	56.9
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	19.2	29.6	46.7	4.5	48.8	51.2
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	15.7	35.1	47.2	2.1	50.7	49.3
	모름	603,358	11.0	28.7	53.9	6.4	39.7	60.3

- 주변도로의 보행안전에 대해서도 주택규모 135㎡ 초과(92.2%) 거주자의 만족도가 가장 높게 나타났고, 주택연도가 짧을수록 만족 비율 또한 높아지는 경향을 보임

[표 28] 주변도로의 보행안전(아파트)

단위(%)

구분		세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
							불만족	만족
주택 규모	주변도로의 보행안전	8,925,957	2.1	10.2	69.8	17.8	12.3	87.7
	40㎡ 이하	580,673	1.2	11.1	77.0	10.8	12.3	87.7
	40㎡~50㎡	626,987	2.8	12.5	78.8	5.8	15.4	84.6
	50㎡~60㎡	1,298,403	2.7	12.6	71.9	12.8	15.4	84.6
	60㎡~85㎡	3,127,674	1.8	10.3	69.5	18.5	12.0	88.0
	85㎡~102㎡	1,149,195	3.0	8.5	64.0	24.5	11.5	88.5
	102㎡~135㎡	1,647,165	2.1	9.3	68.8	19.8	11.4	88.6
	135㎡ 초과	495,860	.9	7.0	63.8	28.4	7.8	92.2
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	2,644,473	1.5	8.3	66.5	23.7	9.8	90.2
	1994년~2003년 (11~20년)	3,456,277	2.0	10.3	70.1	17.6	12.3	87.7
	1984년~1993년 (21~30년)	1,768,313	3.5	10.3	71.6	14.7	13.7	86.3
	1983년 이전 (30년 이상)	273,885	3.1	23.6	62.6	10.7	26.8	73.2
	모름	783,010	1.4	11.8	78.1	8.7	13.2	86.8

- 연립 · 다세대 거주자의 경우, 아파트 거주자와 비교할 때 ‘만족’ 비율이 상당히 낮게 나타남. 전체적으로 135㎡ 초과(78.9%) 거주자의 만족 비율이 상대적으로 가장 높다는 점과 주택연도가 짧을수록 만족 비율이 높아진다는 점에서는 아파트 거주자와 동일한 경향을 보임

[표 29] 주변도로의 보행안전(연립 · 다세대주택)

단위(%)

구분	세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가		
						불만족	만족	
주변도로의 보행안전	주변도로의 보행안전	1,732,062	4.6	24.1	65.6	5.7	28.7	71.3
	40㎡ 이하	387,825	7.2	24.6	64.9	3.3	31.8	68.2
	40㎡~50㎡	283,172	4.7	21.2	69.5	4.6	25.9	74.1
	50㎡~60㎡	298,833	4.6	26.9	61.2	7.3	31.5	68.5
	60㎡~85㎡	468,968	3.2	24.8	66.3	5.7	28.0	72.0
	85㎡~102㎡	162,050	3.7	20.4	66.9	9.0	24.1	75.9
	102㎡~135㎡	114,097	3.1	25.4	63.9	7.5	28.5	71.5
주택 규모	135㎡ 초과	17,116	1.6	19.5	73.7	5.2	21.1	78.9
	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	3.3	22.9	66.2	7.6	26.2	73.8
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	3.6	26.4	62.7	7.3	30.0	70.0
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	8.5	22.4	64.2	4.9	30.9	69.1
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	5.7	28.5	62.4	3.4	34.2	65.8
	모름	603,358	3.6	22.9	69.0	4.5	26.5	73.5
	주택 연도							

- 교육 환경에 대해서도 주택규모 135㎡ 초과(90.2%) 아파트 거주자의 만족 비율이 가장 높게 나타났고, 다음으로 60㎡~85㎡(87.2%) 거주자의 만족 수준이 높게 나타남. 주택연도에 있어서는 30년 이상을 기점으로 ‘만족’ 의견 비율이 급격히 낮아지는 경향을 보임

[표 30] 교육환경(아파트)

단위(%)

구분		세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
							불만족	만족
주택 규모	교육환경	8,925,957	2.0	13.0	68.3	16.7	15.0	85.0
	40㎡ 이하	580,673	1.0	18.9	71.1	9.0	19.9	80.1
	40㎡~50㎡	626,987	1.0	16.4	74.9	7.6	17.4	82.6
	50㎡~60㎡	1,298,403	2.1	16.6	70.0	11.3	18.7	81.3
	60㎡~85㎡	3,127,674	2.0	10.8	68.7	18.5	12.8	87.2
	85㎡~102㎡	1,149,195	2.6	12.1	62.8	22.5	14.7	85.3
	102㎡~135㎡	1,647,165	2.5	13.0	67.3	17.2	15.5	84.5
주택 연도	135㎡ 초과	495,860	1.0	8.8	65.6	24.6	9.8	90.2
	2004년 이후 (10년 이하)	2,644,473	2.9	14.0	63.8	19.3	16.9	83.1
	1994년~2003년 (11~20년)	3,456,277	1.6	11.5	69.5	17.4	13.1	86.9
	1984년~1993년 (21~30년)	1,768,313	1.1	11.3	72.2	15.5	12.4	87.6
	1983년 이전 (30년 이상)	273,885	2.7	24.8	59.1	13.4	27.4	72.6
	모름	783,010	2.6	16.5	72.6	8.3	19.1	80.9

- 연립 · 다세대 거주자의 교육 환경 관련 만족 수준을 살펴볼 때, 아파트 거주자에 비해 전반적으로 ‘불만족’ 비율이 높게 나타남. 특히 주택연도 10년 이하 거주자의 불만족 비율이 31.1%에 이르고 있어 주목됨

[표 31] 교육환경(연립 · 다세대주택)

단위(%)

구분		세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
							불만족	만족
주택 규모	교육환경	1,732,062	3.3	24.5	65.6	6.6	27.8	72.2
	40㎡ 이하	387,825	5.0	25.4	63.0	6.5	30.5	69.5
	40㎡~50㎡	283,172	3.0	18.0	73.0	6.0	21.0	79.0
	50㎡~60㎡	298,833	2.4	27.4	62.5	7.8	29.8	70.2
	60㎡~85㎡	468,968	3.0	26.4	64.8	5.8	29.4	70.6
	85㎡~102㎡	162,050	4.4	25.2	61.3	9.0	29.7	70.3
	102㎡~135㎡	114,097	.8	22.2	70.9	6.1	23.0	77.0
주택 연도	135㎡ 초과	17,116	0.0	16.5	79.7	3.8	16.5	83.5
	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	4.1	27.0	61.1	7.8	31.1	68.9
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	3.3	24.4	64.3	7.9	27.7	72.3
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	4.4	23.3	67.8	4.5	27.7	72.3
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	3.7	23.1	69.1	4.1	26.8	73.2
	모름	603,358	2.4	24.5	66.5	6.6	26.9	73.1

- 아파트 방법 상태에 대해서는 전반적으로 주택규모가 크고, 주택연도가 짧을수록 ‘만족’ 의견이 높게 나타남

[표 32] 방법 상태(아파트)

단위(%)

구분		세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
							불만족	만족
주택 규모	방법 상태	8,925,957	1.2	10.5	71.4	16.9	11.7	88.3
	40㎡ 이하	580,673	.3	26.0	66.7	7.0	26.4	73.6
	40㎡~50㎡	626,987	1.4	13.9	77.7	6.9	15.3	84.7
	50㎡~60㎡	1,298,403	2.2	12.2	74.7	11.0	14.4	85.6
	60㎡~85㎡	3,127,674	.9	9.5	70.7	18.9	10.4	89.6
	85㎡~102㎡	1,149,195	2.1	7.6	69.9	20.4	9.6	90.4
	102㎡~135㎡	1,647,165	1.0	8.0	71.3	19.7	9.0	91.0
	135㎡ 초과	495,860	.1	4.1	68.8	27.0	4.2	95.8
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	2,644,473	.9	7.5	69.8	21.9	8.3	91.7
	1994년~2003년 (11~20년)	3,456,277	1.1	8.6	73.7	16.7	9.7	90.3
	1984년~1993년 (21~30년)	1,768,313	1.8	14.4	69.6	14.2	16.2	83.8
	1983년 이전 (30년 이상)	273,885	3.1	19.2	64.0	13.7	22.3	77.7
	모름	783,010	.9	16.8	73.5	8.9	17.6	82.4

- 반면, 연립 · 다세대 거주자는 아파트 거주자에 비해 방법 상태가 ‘불만족’ 하는 비율이 높게 나타남. 주택규모에 있어서는 102㎡ 이하 거주자의 불만족 비율이 급격히 높아졌고, 주택연도에 있어서는 11년~30년 거주자의 부정적 인식이 다소 높게 나타남

[표 33] 방법 상태(연립 · 다세대주택)

단위(%)

구분	세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
						불만족	만족
방법 상태	1,732,062	4.6	23.9	66.5	4.9	28.6	71.4
주택 규모	40㎡ 이하	387,825	7.0	27.1	62.0	4.0	34.1
	40㎡~50㎡	283,172	3.9	21.4	70.4	4.3	25.3
	50㎡~60㎡	298,833	5.3	28.2	60.4	6.1	33.5
	60㎡~85㎡	468,968	3.8	21.5	69.7	4.9	25.4
	85㎡~102㎡	162,050	3.7	26.5	64.4	5.4	30.1
	102㎡~135㎡	114,097	1.8	16.1	77.4	4.7	17.9
	135㎡ 초과	17,116	0.0	15.1	74.6	10.4	15.1
주택 연도	2004년 이후 (10년 이하)	230,787	3.4	24.5	66.9	5.2	27.9
	1994년~2003년 (11~20년)	480,881	5.0	26.2	63.3	5.5	31.2
	1984년~1993년 (21~30년)	317,128	6.9	25.5	63.6	4.1	32.3
	1983년 이전 (30년 이상)	99,908	6.6	20.9	69.3	3.2	27.5
	모름	603,358	3.3	21.6	70.1	5.0	24.9

- 집주변의 소음 정도에 대해 아파트 주택규모 135㎡ 초과(84.6%) 거주자의 만족 비율이 가장 높았고, 40㎡ 이하 거주자는 상대적으로 높은 불만족 의견을 나타냄. 주택연도에 있어서는 30년 이상 노후 아파트의 소음에 관한 불만족 의견이 38.8%로 가장 높았음

[표 34] 집주변의 소음정도(아파트)

단위(%)

구분	세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
						불만족	만족
집주변의 소음정도	8,925,957	6.1	20.3	60.4	13.3	26.4	73.6
주택 규모	40㎡ 이하	580,673	6.3	29.8	56.5	7.4	36.1
	40㎡~50㎡	626,987	3.8	23.0	67.8	5.4	26.8
	50㎡~60㎡	1,298,403	8.9	19.8	61.5	9.8	28.7
	60㎡~85㎡	3,127,674	6.5	20.9	58.5	14.1	27.3
	85㎡~102㎡	1,149,195	6.0	17.5	58.8	17.7	23.5
	102㎡~135㎡	1,647,165	5.0	19.4	61.7	13.9	24.4
	135㎡ 초과	495,860	2.7	12.7	63.1	21.5	15.4
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	2,644,473	6.4	18.1	58.3	17.3	24.5
	1994년~2003년(11~20년)	3,456,277	6.7	20.6	60.0	12.7	27.3
	1984년~1993년(21~30년)	1,768,313	5.5	21.7	61.0	11.8	27.2
	1983년 이전(30년 이상)	273,885	7.1	31.7	53.1	8.1	38.8
	모름	783,010	3.3	19.0	70.0	7.6	22.4

- 연립 · 다세대 거주자는 아파트 거주자에 비해 집주변의 소음정도에 대해 상대적으로 높은 ‘불만족’ 을 보임. 주택규모에 있어서는 50㎡~60㎡, 주택연도 30년 이상에서 소음에 관해 40%대의 불만족 의견을 나타냄

[표 35] 집주변의 소음정도(연립·다세대주택)

단위(%)

구분		세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
							불만족	만족
주택 규모	집주변의 소음정도	1,732,062	8.9	25.7	59.6	5.9	34.6	65.4
	40㎡ 이하	387,825	10.0	24.2	60.9	4.9	34.3	65.7
	40㎡~50㎡	283,172	9.5	23.0	62.5	5.1	32.5	67.5
	50㎡~60㎡	298,833	8.5	32.6	51.8	7.2	41.1	58.9
	60㎡~85㎡	468,968	8.7	24.5	61.4	5.4	33.2	66.8
	85㎡~102㎡	162,050	9.7	23.0	58.6	8.7	32.7	67.3
	102㎡~135㎡	114,097	5.0	28.3	60.9	5.8	33.3	66.7
주택 연도	135㎡ 초과	17,116	7.7	21.4	66.6	4.3	29.1	70.9
	2004년 이후(10년 이하)	230,787	9.7	23.0	60.9	6.4	32.7	67.3
	1994년~2003년(11~20년)	480,881	8.3	26.0	59.5	6.2	34.3	65.7
	1984년~1993년(21~30년)	317,128	9.4	23.9	60.1	6.6	33.3	66.7
	1983년 이전(30년 이상)	99,908	15.0	27.7	53.9	3.3	42.7	57.3
	모름	603,358	7.8	27.0	59.7	5.5	34.8	65.2

□ 주거 환경에 대한 전반적 만족도

- 공동주택 거주자 10명 중 8명 이상(85.3%)이 현재의 주거 환경에 대해 전반적으로 만족. 아파트 거주자의 만족 비율은 87.6%, 연립·다세대 주택 거주자는 73.5%로 아파트 거주자의 만족 비율이 14.1%p 높게 나타남
- 전반적으로 주택연도가 높아질수록 불만족 비율 또한 상승하는 경향을 보였고, 특히 30년 이상을 기점으로 만족 수준이 급격히 낮아짐

[표 36] 주거 환경에 대한 전반적 만족도

단위(%)

구분		세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
							불만족	만족
주택 유형	전국	10,658,019	1.3	13.4	75.5	9.9	14.7	85.3
	아파트	8,925,957	1.1	11.3	76.5	11.2	12.4	87.6
	연립/다세대주택	1,732,062	2.4	24.1	70.3	3.2	26.5	73.5
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	2,875,260	.9	12.0	72.9	14.3	12.8	87.2
	1994년~2003년(11~20년)	3,937,158	1.3	10.5	78.2	10.0	11.9	88.1
	1984년~1993년(21~30년)	2,085,440	1.6	13.8	76.0	8.5	15.5	84.5
	1983년 이전(30년 이상)	373,793	2.2	24.0	66.5	7.3	26.2	73.8
	모름	1,386,367	1.4	20.6	74.6	3.3	22.1	77.9
권역 별	수도권	5,667,972	1.7	14.2	74.9	9.1	16.0	84.0
	광역시	2,268,110	.4	10.2	78.6	10.8	10.6	89.4
	도지역	2,721,938	1.2	14.1	74.0	10.7	15.3	84.7

- 아파트의 경우, 주택규모에 비례하여 만족 수준이 높게 나타남. 특히 135㎡ 초과(94.3%) 거주자의 주거 환경 전반에 대한 만족 비율이 높음
- 아울러 주택연도에 있어서는 30년을 기점으로 만족 수준이 급격히 낮아지는 경향을 보였고, 권역별로는 도지역의 만족 수준이 다소 낮게 나타난 반면, 광역시 거주자의 만족 수준은 90.5%로 높게 나타남

[표 37] 주거 환경에 대한 전반적 만족도(아파트)

단위(%)

구분		세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
							불만족	만족
전국		8,925,957	1.1	11.3	76.5	11.2	12.4	87.6
주택 규모	40㎡ 이하	580,673	1.0	18.9	73.2	6.8	19.9	80.1
	40㎡~50㎡	626,987	1.3	15.7	79.6	3.3	17.0	83.0
	50㎡~60㎡	1,298,403	2.1	14.3	76.6	7.0	16.4	83.6
	60㎡~85㎡	3,127,674	.8	10.1	76.7	12.3	10.9	89.1
	85㎡~102㎡	1,149,195	1.6	9.0	75.8	13.6	10.6	89.4
	102㎡~135㎡	1,647,165	.7	10.0	76.6	12.7	10.7	89.3
	135㎡ 초과	495,860	.2	5.5	74.9	19.4	5.7	94.3
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	2,644,473	.7	11.3	72.8	15.2	12.0	88.0
	1994년~2003년(11~20년)	3,456,277	1.2	9.0	78.9	10.8	10.2	89.8
	1984년~1993년(21~30년)	1,768,313	1.4	11.5	77.8	9.3	12.9	87.1
	1983년 이전(30년 이상)	273,885	1.5	21.8	67.6	9.0	23.3	76.7
	모름	783,010	1.1	17.0	77.8	4.1	18.1	81.9
권역 별	수도권	4,422,063	1.5	10.7	77.1	10.8	12.2	87.8
	광역시	2,023,078	.3	9.2	78.6	11.8	9.5	90.5
	도지역	2,480,816	1.0	14.0	73.6	11.4	15.0	85.0

[표 38] 주거 환경에 대한 전반적 만족도(연립 · 다세대주택)

단위(%)

구분		세대수	매우 불만족	약간 불만족	대체로 만족	매우 만족	종합평가	
							불만족	만족
전국		1,732,062	2.4	24.1	70.3	3.2	26.5	73.5
주택 규모	40㎡ 이하	387,825	4.2	27.4	66.5	1.9	31.6	68.4
	40㎡~50㎡	283,172	.4	26.7	70.6	2.4	27.1	72.9
	50㎡~60㎡	298,833	2.3	22.1	71.1	4.5	24.5	75.5
	60㎡~85㎡	468,968	3.0	24.3	69.1	3.5	27.3	72.7
	85㎡~102㎡	162,050	1.3	22.3	72.1	4.3	23.6	76.4
	102㎡~135㎡	114,097	.9	16.3	79.5	3.2	17.3	82.7
	135㎡ 초과	17,116	0.0	3.0	91.3	5.7	3.0	97.0
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	230,787	2.7	19.8	74.4	3.0	22.6	77.4
	1994년~2003년(11~20년)	480,881	2.1	21.6	72.6	3.7	23.7	76.3
	1984년~1993년(21~30년)	317,128	3.0	26.9	65.7	4.4	29.8	70.2
	1983년 이전(30년 이상)	99,908	4.2	29.8	63.4	2.6	33.9	66.1
	모름	603,358	1.9	25.4	70.4	2.4	27.3	72.7
권역 별	수도권	1,245,908	2.6	27.0	67.1	3.4	29.6	70.4
	광역시	245,032	1.2	18.0	78.3	2.5	19.3	80.7
	도지역	241,122	2.7	15.4	78.8	3.1	18.1	81.9
개보 수 필요 성	필요	296,156	4.3	35.9	56.8	3.0	40.2	59.8
	불필요	1,435,906	2.0	21.7	73.1	3.3	23.7	76.3

- 연립 · 다세대 주택의 경우, 전반적으로 아파트보다 주거 환경에 대한 만족 수준이 다소 낮게 나타난 가운데 135㎡ 초과(97.0%) 거주자에 한해서는 아파트(94.3%) 보다도 상대적으로 높은 만족률을 보여 주목됨

- 아울러 오래된 주택일수록 불만족 수준이 높다는 점에서는 아파트 거주자와 동일한 패턴을 보이거나, 불만족 비율이 10% 이상 높게 나타나 주거 환경에 대한 인식 수준에 있어서 현저한 차이를 보임

□ 공동주택 개보수 현황

- 개보수 경험이 있는 공동주택은 32.5%이며, 아파트와 연립·다세대 주택 간 경험률 차이는 보이지 않음. 오래된 주택일수록 개보수가 많아졌으며, 30년 이상이 되면 2가구 중 1가구는 개보수가 이루어짐
- 아파트일 경우, 85㎡~102㎡의 주택규모에서 개보수가 가장 많이 이루어지고 있고, 135㎡를 초과한 아파트도 39.0%가 개보수한 것으로 나타남
- 오래된 주택일수록 개보수가 많아졌으며, 21년 이상이 되면 2가구 중 1가구는 개보수가 이루어짐

[표 39] 공동주택 개보수 현황

단위(%)

구분		세대수	있다	없다
전국		10,658,019	32.5	67.5
주택 유형	아파트	8,925,957	32.5	67.5
	연립/다세대주택	1,732,062	32.6	67.4
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	2,875,260	14.7	85.3
	1994년~2003년(11~20년)	3,937,158	38.9	61.1
	1984년~1993년(21~30년)	2,085,440	46.9	53.1
	1983년 이전(30년 이상)	373,793	49.4	50.6
	모름	1,386,367	24.9	75.1
권역 별	수도권	5,667,972	31.4	68.6
	광역시	2,268,110	36.1	63.9
	도지역	2,721,938	31.7	68.3
가구 주 연령	40세 미만	2,759,719	22.5	77.5
	40~49세	3,024,402	29.8	70.2
	50~59세	2,617,919	38.6	61.4
	60세 이상	2,255,979	41.2	58.8

- 연립·다세대 주택의 경우, 주택규모가 클수록 개보수가 많았고, 135㎡를 초과한 연립·다세대주택은 65.4%가 개보수함
- 주택이 오래될수록 개보수가 많았고, 21년 이상이 되면 2가구 중 1가구는 개보수가 이루어짐

[표 40] 공동주택 개보수 현황(아파트)

단위(%)

구분		세대수	있다	없다
주택 규모	전국	8,925,957	32.5	67.5
	40㎡ 이하	580,673	22.0	78.0
	40㎡~50㎡	626,987	28.5	71.5
	50㎡~60㎡	1,298,403	32.4	67.6
	60㎡~85㎡	3,127,674	33.2	66.8
	85㎡~102㎡	1,149,195	40.1	59.9
	102㎡~135㎡	1,647,165	29.0	71.0
	135㎡ 초과	495,860	39.0	61.0
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	2,644,473	14.4	85.6
	1994년~2003년(11~20년)	3,456,277	38.8	61.2
	1984년~1993년(21~30년)	1,768,313	47.1	52.9
	1983년 이전(30년 이상)	273,885	49.3	50.7
	모름	783,010	26.7	73.3
권역 별	수도권	4,422,063	30.9	69.1
	광역시	2,023,078	36.8	63.2
	도지역	2,480,816	31.7	68.3
가구 주 연령	40세 미만	2,283,493	22.9	77.1
	40~49세	2,600,090	30.3	69.7
	50~59세	2,186,149	38.8	61.2
	60세 이상	1,856,224	39.8	60.2

[표 41] 공동주택 개보수 현황(연립·다세대주택)

단위(%)

구분		세대수	있다	없다
주택 규모	전국	1,732,062	32.6	67.4
	40㎡ 이하	387,825	15.4	84.6
	40㎡~50㎡	283,172	31.6	68.4
	50㎡~60㎡	298,833	38.0	62.0
	60㎡~85㎡	468,968	38.3	61.7
	85㎡~102㎡	162,050	38.3	61.7
	102㎡~135㎡	114,097	42.8	57.2
	135㎡ 초과	17,116	65.4	34.6
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	230,787	18.7	81.3
	1994년~2003년(11~20년)	480,881	39.5	60.5
	1984년~1993년(21~30년)	317,128	46.2	53.8
	1983년 이전(30년 이상)	99,908	49.5	50.5
	모름	603,358	22.5	77.5
권역 별	수도권	1,245,908	33.1	66.9
	광역시	245,032	30.7	69.3
	도지역	241,122	31.8	68.2
가구 주 연령	40세 미만	476,226	21.0	79.0
	40~49세	424,312	26.3	73.7
	50~59세	431,769	37.7	62.3
	60세 이상	399,754	47.6	52.4
소득 계층	저소득층(1~4분위)	594,657	29.8	70.2
	중소득층(5~8분위)	921,296	32.8	67.2
	고소득층(9~10분위)	201,826	39.6	60.4
	모름/무응답	14,284	37.1	62.9

- 공동주택 개보수 평균 횟수는 아파트의 경우 1.33회, 연립·다세대주택은 1.86회로, 아파트에 비해 연립·다세대주택의 개보수 횟수가 높게 나타남
- 주택 규모별 개보수현황의 경우, 60㎡ 이하의 공동주택의 개보수 횟수가 상대적으로 높게 나타나고 있으며, 준공 후 20년 이전까지는 평균 1.24회~1.30회로 서서히 증가한 반면, 30년이 경과하면서부터 1.98회로 개보수 횟수가 증가한 것으로 나타남
- 동일 주택규모와 주택연도에서 아파트와 연립·다세대주택의 개보수 횟수를 비교해 보면, 전반적으로 전 주택규모와 연도에서 연립·다세대주택의 개보수가 많이 이루어지는 것으로 나타남
- 주택 규모별로 살펴보면, 40㎡ 이하의 소규모 연립·다세대주택의 개보수가 아파트 대비 0.87회 많아 거의 1번을 더 개보수 하는 것으로 나타났고, 50㎡~85㎡ 사이의 규모들도 아파트 대비 0.5회 정도 많음.
주택연도별로는 주택이 오래될수록 연립·다세대주택의 개보수 횟수가 아파트 대비 많았으며, 20년 이상이 되면 아파트 대비 0.6회 이상 개보수가 많아지는 것으로 나타남

[표 42] 공동주택 개보수 횟수

단위(%)

구분		세대수	1회	2회	3회	4회	5회 이상	평균(회)
전국		3,462,297	73.9	17.6	5.6	1.5	1.4	1.41
주택 유형	아파트	2,897,668	77.4	16.2	4.5	1.0	0.9	1.33
	연립/다세대주택	564,630	56.1	24.9	10.9	3.8	4.3	1.86
주택 규모	40㎡ 이하	187,854	65.5	16.4	12.5	2.9	2.7	1.68
	40㎡~50㎡	268,082	68.8	18.9	8.2	2.5	1.6	1.50
	50㎡~60㎡	533,780	71.6	17.4	6.6	1.7	2.6	1.52
	60㎡~85㎡	1,218,636	75.5	16.8	4.8	1.7	1.3	1.38
	85㎡~102㎡	522,923	73.9	19.4	4.6	1.0	1.0	1.38
	102㎡~135㎡	526,467	78.1	16.5	3.9	0.7	0.8	1.32
	135㎡ 초과	204,556	74.1	21.0	4.4	0.0	0.5	1.33
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	423,259	84.2	11.2	2.2	1.7	0.7	1.24
	1994년~2003년(11~20년)	1,531,331	78.2	16.2	4.1	1.0	0.5	1.30
	1984년~1993년(21~30년)	978,376	67.9	21.0	6.5	2.3	2.3	1.54
	1983년 이전(30년 이상)	184,654	51.9	24.5	16.1	1.6	5.8	1.98
	모름	344,677	71.2	18.5	7.9	0.8	1.5	1.46

- 공동주택이 개보수를 실시한 경우 아파트와 연립·다세대주택 공통적으로 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’가 가장 많았고 ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’와 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 순으로 나타남

- 아파트는 연립·다세대주택에 비해 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’가 가장 많았고 ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’ 비율이 높은 반면, 연립·다세대주택은 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 비율이 아파트에 비해 상대적으로 높게 나타남
- 아파트 개보수는 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’가 가장 많았고 ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’와 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 순으로 많이 나타남
- 102㎡ 이상, 10년 이하의 최근 아파트는 상대적으로 ‘대수선(방 확장, 거실 확장, 주방 확장 등)’이 많았고, 30년 이상된 아파트는 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 비율이 급격히 많아짐. 전반적으로 아파트가 오래될수록 ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’와 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’가 많아지는 것을 확인할 수 있음
- 50㎡ 이하와 135㎡ 초과 주택은 ‘전기(누전), 누수공사’ 비율, 102㎡~135㎡대 주택은 대수선(방 확장, 거실 확장, 주방 확장 등)이 상대적으로 많았음. 한편 10년 이하의 최근에 지어진 주택의 ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’ 비율이 상대적으로 높아 주목됨. 전반적으로 주택이 오래될수록 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 개보수가 많아지는 것으로 나타남

[표 43] 공동주택 개보수 목적

단위(%)

구분 (1+2순위 복수응답)	전국	주택유형		주택연도				
		아파트	연립/ 다세대 주택	2004 년 이후 (10년 이하)	1994년 ~2003 년 (11~20 년)	1984년 ~1993 년 (21~30 년)	1983년 이전 (30년 이상)	모름
세대수	3,462,297	2,897,668	564,630	423,259	1,531,331	978,376	184,654	344,677
도배, 페인트, 바닥, 창문 교체 및 보수공사	84.7	86.1	77.6	73.1	87.1	87.8	82.8	80.9
주방, 목욕탕, 화장실 보수공사	47.8	49.7	37.9	33.1	48.1	53.5	51.6	46.7
보일러 교체 및 냉·난방, 단열 공사	15.8	13.6	27.3	7.9	15.6	16.5	28.8	17.8
대수선(방 확장, 거실 확장, 주방 확장 등)	8.0	8.4	5.7	21.9	7.0	5.2	4.3	5.0
전기(누전), 누수공사	4.2	3.5	8.1	7.1	3.3	2.8	7.6	7.2
상하수도 공사	2.2	1.8	4.4	1.6	1.2	3.2	6.0	3.1
지붕·담장 교체 및 보수공사	1.0	0.3	4.5	0.6	0.6	1.1	1.1	2.7
고령자 및 장애인들을 위한 주택 개선	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.1	0.0	0.0
기타	1.0	1.0	1.1	2.8	0.5	1.0	1.6	0.5

[표 44] 공동주택 개보수 목적(아파트)

단위(%)

구분 (1+2순위 복수응답)	전국	주택규모								주택연도				
		40㎡ 이하	40㎡ ~ 50㎡	50㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡	85㎡ ~ 102㎡	102㎡ ~ 135㎡	135㎡ 초과	2004 년 이후 (10년 이하)	1994 년~ 2003 년 (11~ 20년)	1984 년~ 1993 년 (21~ 30년)	1983 년 이전 (30년 이상)	모름	
세대수	2,897,668	128,012	178,537	420,191	1,038,998	460,911	477,651	193,367	380,113	1,341,436	832,017	135,152	208,950	
도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사	86.1	88.8	85.7	83.3	84.9	91.1	84.9	88.6	72.9	88.7	89.5	81.6	82.9	
주방, 목욕탕, 화장실 보수공사	49.7	42.4	46.6	50.2	50.5	46.8	53.4	50.6	32.1	50.0	56.4	57.5	48.4	
보일러 교체 및 냉·난방, 단열 공사	13.6	20.0	16.4	15.5	15.2	11.4	9.5	9.3	6.9	13.7	14.4	27.4	13.0	
대수선(방 확장, 거실 확장, 주방 확장 등)	8.4	2.1	2.0	4.2	8.8	9.1	13.2	11.9	24.3	7.1	4.5	4.4	6.2	
전기(누전), 누수공사	3.5	1.0	3.7	3.2	3.9	3.3	3.3	4.3	6.7	2.4	2.4	7.0	6.6	
상하수도 공사	1.8	2.7	0.0	3.5	1.9	1.3	1.7	.4	1.0	.9	2.8	6.2	2.2	
지붕·담장 교체 및 보수공사	.3	.4	0.0	0.0	.5	0.0	.6	.3	.5	.2	.2	0.0	1.0	
고령자와 장애인을 위한 주택 개선	.0	0.0	0.0	0.0	.1	0.0	0.0	0.0	0.0	.1	.1	0.0	0.0	
기타	1.0	0.0	1.3	.2	.8	.9	1.7	2.1	3.1	.5	.8	1.8	0.0	

- 연립·다세대주택 개보수 역시 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’가 가장 많았고 ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’와 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 순으로 많이 나타남

[표 45] 공동주택 개보수 목적(연립·다세대주택)

단위(%)

구분 (1+2순위 복수응답)	전국	주택규모								주택연도				
		40㎡ 이하	40㎡ ~ 50㎡	50㎡ ~ 60㎡	60㎡ ~ 85㎡	85㎡ ~ 102㎡	102㎡ ~ 135㎡	135㎡ 초과	2004 년 이후 (10년 이하)	1994 년~ 2003 년 (11~ 20년)	1984 년~ 1993 년 (21~ 30년)	1983 년 이전 (30년 이상)	모름	
세대수	564,630	59,843	89,545	113,589	179,637	62,012	48,816	11,188	43,146	189,895	146,360	49,502	135,727	
도배, 페인트, 바닥, 창문 교체 및 보수공사	77.6	73.1	79.3	78.2	78.8	77.8	76.2	69.5	75.1	75.3	78.3	86.3	77.9	
주방, 목욕탕화장실 보수공사	37.9	38.7	32.0	41.3	40.3	37.6	33.3	31.4	41.8	34.3	36.8	35.2	44.0	
보일러 교체 및 냉·난방, 단열 공사	27.3	35.6	25.2	28.3	27.4	32.7	14.8	13.1	16.6	29.0	28.6	32.4	25.1	
전기(누전), 누수공사	8.1	11.3	10.4	8.1	5.8	6.5	8.1	20.2	10.8	9.9	4.8	9.2	8.0	
대수선(방 확장, 거실 확장, 주방확장 등)	5.7	3.2	4.2	4.2	6.8	4.3	12.5	4.8	1.2	6.1	9.4	4.0	3.1	
지붕·담장 교체 및 보수공사	4.5	2.1	6.1	4.2	4.3	1.7	9.9	2.3	1.6	3.3	6.2	4.1	5.3	
상하수도 공사	4.4	6.9	5.3	5.4	3.3	1.5	5.9	0.0	7.0	2.7	5.2	5.5	4.6	
기타	1.1	0.0	0.0	1.4	1.2	.6	0.0	16.8	0.0	.3	2.1	1.4	1.2	

□ 공동주택 개보수 필요성

- 공동주택의 12.7%가 개보수의 필요성을 인식하고 있고, 이 중 연립·다세대주택(17.1%)이 아파트(11.9%)에 비해 5.2%p 높게 나타남
- 주택연도별로는 준공 후 30년 이상(21.8%), 권역별로는 수도권(14.2%) 지역이 개보수의 필요성을 높게 인식함

[표 46] 공동주택 개보수 필요성

단위(%)

구분		세대수	필요	불필요
전국		10,658,019	12.7	87.3
주택 유형	아파트	8,925,957	11.9	88.1
	연립/다세대주택	1,732,062	17.1	82.9
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	2,875,260	7.0	93.0
	1994년~2003년(11~20년)	3,937,158	15.2	84.8
	1984년~1993년(21~30년)	2,085,440	15.2	84.8
	1983년 이전(30년 이상)	373,793	21.8	78.2
	모름	1,386,367	11.2	88.8
권역 별	수도권	5,667,972	14.2	85.8
	광역시	2,268,110	9.0	91.0
	도지역	2,721,938	12.7	87.3

[표 47] 공동주택 개보수 필요성(아파트)

단위(%)

구분		세대수	필요	불필요
전국		8,925,957	11.9	88.1
주택 규모	40㎡ 이하	580,673	9.1	90.9
	40㎡~50㎡	626,987	14.0	86.0
	50㎡~60㎡	1,298,403	14.2	85.8
	60㎡~85㎡	3,127,674	12.4	87.6
	85㎡~102㎡	1,149,195	11.4	88.6
	102㎡~135㎡	1,647,165	9.8	90.2
	135㎡ 초과	495,860	11.0	89.0
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	2,644,473	6.9	93.1
	1994년~2003년(11~20년)	3,456,277	14.5	85.5
	1984년~1993년(21~30년)	1,768,313	14.1	85.9
	1983년 이전(30년 이상)	273,885	19.3	80.7
	모름	783,010	9.2	90.8
권역 별	수도권	4,422,063	13.1	86.9
	광역시	2,023,078	8.7	91.3
	도지역	2,480,816	12.2	87.8
가구 주 연령	40세 미만	2,283,493	9.4	90.6
	40~49세	2,600,090	12.9	87.1
	50~59세	2,186,149	13.3	86.7
	60세 이상	1,856,224	11.7	88.3
소득 계층	저소득층(1~4분위)	1,878,766	13.2	86.8
	중소득층(5~8분위)	4,510,160	11.3	88.7
	고소득층(9~10분위)	2,472,984	12.0	88.0
	모름/무응답	64,048	7.9	92.1

- 아파트 개보수 필요성에 대해서는 주택규모 40㎡~60㎡가 14%대로 가장 높게 나타남. 아울러 아파트 주택연도가 높을수록, 가구주 40대 이하보다는 40대 이상 연령대, 저소득층, 권역별로는 수도권과 도지역이 광역시에 비해 개보수 필요성을 높게 인식하고 있음
- 연립·다세대주택의 경우, 주택규모 50㎡~60㎡, 135㎡ 초과한 세대에서 ‘필요하다’는 인식이 상대적으로 높게 나타났고, 주택연도별로는 10년을 기점으로 필요성에 대한 인식 변화가 두드러지게 높게 나타남. 또한, 가구주 연령 높고, 소득이 낮을수록 개보수의 필요성을 높게 인식함

[표 48] 공동주택 개보수 필요성(연립·다세대주택)

단위(%)

구분		세대수	필요	불필요
전국		1,732,062	17.1	82.9
주택 규모	40㎡ 이하	387,825	10.0	90.0
	40㎡~50㎡	283,172	13.7	86.3
	50㎡~60㎡	298,833	25.1	74.9
	60㎡~85㎡	468,968	18.9	81.1
	85㎡~102㎡	162,050	16.7	83.3
	102㎡~135㎡	114,097	19.9	80.1
	135㎡ 초과	17,116	32.1	67.9
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	230,787	8.7	91.3
	1994년~2003년(11~20년)	480,881	20.1	79.9
	1984년~1993년(21~30년)	317,128	21.5	78.5
	1983년 이전(30년 이상)	99,908	28.8	71.2
	모름	603,358	13.7	86.3
권역 별	수도권	1,245,908	18.1	81.9
	광역시	245,032	10.9	89.1
	도지역	241,122	18.3	81.7
가구 주 연령	40세 미만	476,226	9.4	90.6
	40~49세	424,312	15.8	84.2
	50~59세	431,769	21.7	78.3
	60세 이상	399,754	22.7	77.3
소득 계층	저소득층(1~4분위)	594,657	17.5	82.5
	중소득층(5~8분위)	921,296	16.9	83.1
	고소득층(9~10분위)	201,826	15.8	84.2
	모름/무응답	14,284	30.2	69.8

- 현재 거주하고 있는 공동주택의 구조물(건고, 균열상태), 방수 상태, 난방 상태, 재난, 재해 안전성 등의 순으로 불량하다는 인식이 높을수록 주택에 대한 개보수 필요성을 높게 인식하고 있음

[표 49] 공동주택 상태에 따른 개보수 필요성

단위(%)

구분		세대수	필요		불필요
전국		10,658,019	12.7	—	87.3
집의 구조물	불량(a)	1,511,887	26.6	(a-b)	73.4
	양호(b)	9,146,132	10.4	16.1	89.6
방수 상태	불량(a)	2,054,877	24.0	14.0	76.0
	양호(b)	8,603,142	10.0		90.0
난방 상태	불량(a)	937,030	23.7	12.0	76.3
	양호(b)	9,720,989	11.7		88.3
환기 상태	불량(a)	866,188	20.9	8.9	79.1
	양호(b)	9,791,831	12.0		88.0
채광 상태	불량(a)	1,139,185	18.9	7.0	81.1
	양호(b)	9,518,834	12.0		88.0
방음 상태	불량(a)	4,607,475	16.0	5.8	84.0
	양호(b)	6,050,544	10.2		89.8
재난, 재해 안전성	불량(a)	928,637	20.9	9.0	79.1
	양호(b)	9,729,382	11.9		88.1
화재로부터의 안전성	불량(a)	1,349,309	19.3	7.5	80.7
	양호(b)	9,308,710	11.8		88.2

- 공동주택에 있어서 개보수가 우선적으로 필요한 부분으로 ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’ (68.6%)가 가장 많았고, ‘주방·목욕탕·화장실 보수공사’ 또한 50.2%의 높은 비율을 차지함. 그 다음으로는 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ (17.3%), ‘전기(누전), 누수공사’ (9.5%) 순으로 제시됨
- 특히 연립·다세대주택은 아파트에 비해 ‘보일러 교체 및 냉·난방, 단열공사’ 부분에 대한 개보수 희망 비율이 상대적으로 높게 나타남

[표 50] 공동주택 개보수 필요부분

단위(%)

구분 (1+2순위 복수응답)	전국	주택유형		주택연도				
		아파트	연립/ 다세 대 주택	2004 년 이후 (10년 이하)	1994년 ~2003 년 (11~20 년)	1984년 ~1993 년 (21~30 년)	1983년 이전 (30년 이상)	모름
세대수	1,354,841	1,058,685	296,156	202,324	599,443	316,773	81,649	154,652
도배, 페인트, 바닥, 창문 교체 및 보수공사	68.6	70.4	62.3	70.8	72.0	65.3	70.0	58.6
주방, 목욕탕, 화장실 보수공사	50.2	52.8	40.7	41.4	56.0	45.3	50.5	49.0
보일러 교체 및 냉·난방, 단열 공사	17.3	15.6	23.4	12.4	13.1	22.8	27.2	23.4
전기(누전), 누수공사	9.5	8.6	12.9	10.2	5.3	11.7	17.7	16.5
대수선방 확장, 거실 확장, 주방 확장 등	8.0	8.5	6.6	7.0	9.6	7.8	5.5	5.5
상하수도 공사	5.0	4.2	8.2	1.3	2.3	11.6	7.8	5.6
지붕·담장 교체 및 보수공사	2.5	1.2	7.1	1.1	2.3	3.1	0.9	4.5
고령자와 장애인들을 위한 주택 개선	0.5	0.5	0.4	1.1	0.2	0.5	0.3	1.3
기타	2.6	2.8	1.9	6.1	2.5	1.5	1.1	1.6

- 향후 예상되는 공동주택 개보수를 위한 평균 투자비용은 아파트가 559만원, 연립·다세대주택 430만원으로 아파트가 130만원 정도 높게 책정함
- 연립·다세대주택 40㎡ 이하와 50㎡~60㎡는 동일 규모의 아파트에 비해 개보수 비용을 더 높게 책정하고 있고, ‘도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사’ 비용은 아파트가 176만원 이상 높게 책정함
- 전반적으로 주택규모가 크고, 주택연도가 높을수록 투자비용도 높게 책정하고 있으며, 특히 고령자와 장애인을 위한 주택 개선과 대수선 관련 소요 비용을 가장 높게 예상함

[표 51] 공동주택 개보수 투자비용

단위(만원)

구분		아파트(A)		연립·다세대주택(B)		비용 차이(A-B)
		세대수	비용(만원)	세대수	비용(만원)	
전국		1,058,685	559.5	296,156	430.3	129.2
주택 규모	40㎡ 이하	53,103	138.7	38,747	297.8	-159.1
	40㎡~50㎡	87,586	408.7	38,671	305.0	103.7
	50㎡~60㎡	184,194	445.5	75,036	555.6	-110.1
	60㎡~85㎡	388,087	541.1	88,537	357.6	183.5
	85㎡~102㎡	130,726	743.4	27,002	455.4	288
	102㎡~135㎡	160,627	723.0	22,662	627.4	95.6
	135㎡ 초과	54,362	805.2	5,501	767.5	37.7
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	182,166	472.6	20,158	381.0	91.6
	1994년~2003년(11~20년)	502,776	604.5	96,667	413.4	191.1
	1984년~1993년(21~30년)	248,634	544.8	68,139	452.3	92.5
	1983년 이전(30년 이상)	52,828	678.6	28,822	496.2	182.4
	모름	72,282	429.7	82,370	420.1	9.6
개보수 분야	도배, 페인트, 바닥, 창·문 교체 및 보수공사	583,218	576.7	142,367	400.3	176.4
	주방, 욕실, 화장실 보수공사	255,473	590.9	52,841	575.4	15.5
	보일러 교체 및 냉·난방, 단열 공사	85,828	400.2	35,966	319.7	80.5
	전기(누전), 누수공사	49,871	320.4	25,138	321.2	-0.8
	상하수도 공사	23,996	537.3	12,349	353.5	183.8
	지붕·담장 교체 및 보수공사	5,710	357.2	12,869	358.3	-1.1
	고령자와 장애인을 위한 주택 개선	2,571	967.7	350	481.1	486.6
	대수선(방 확장, 거실 확장, 주방 확장 등)	32,695	873.2	10,063	883.9	-10.7
	기타	19,322	443.7	4,214	531.1	-87.4

□ 희망 주거지원 프로그램

- 공동주택의 43.6%가 주거지원 프로그램의 필요성을 인식하고 있음
- 특히 주택유형별로는 아파트(41.5%)에 비해 연립·다세대주택(54.4%)에서 12.9%가 높았고, 준공 후 10년 이상이 되면 43% 이상이 필요성 공감
- 아울러 가구주 연령이 낮을수록, 저소득층과 중소득층에서 희망 주거지원 프로그램이 필요하다는 인식이 상대적으로 높게 나타남

[표 52] 주거지원 프로그램 필요성

단위(%)

구분		세대수	필요	불필요
전국		10,658,019	43.6	56.4
주택 유형	아파트	8,925,957	41.5	58.5
	연립/다세대주택	1,732,062	54.4	45.6
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	2,875,260	38.8	61.2
	1994년~2003년(11~20년)	3,937,158	43.0	57.0
	1984년~1993년(21~30년)	2,085,440	45.8	54.2
	1983년 이전(30년 이상)	373,793	43.4	56.6
	모름	1,386,367	52.2	47.8
가구 주 연령	40세 미만	2,759,719	54.2	45.8
	40~49세	3,024,402	47.3	52.7
	50~59세	2,617,919	39.5	60.5
	60세 이상	2,255,979	30.4	69.6
소득 계층	저소득층(1~4분위)	2,473,422	45.5	54.5
	중소득층(5~8분위)	5,431,455	46.6	53.4
	고소득층(9~10분위)	2,674,810	36.1	63.9
	모름/무응답	78,331	29.3	70.7

- 주요 희망 주거지원 프로그램 중 ‘주택구입자금 대출 지원’에 대한 필요성 인식이 54.7%로 가장 높게 나타났고, 그 다음으로 ‘장기공공임대주택 공급’ (30.3%), ‘전세자금 대출 지원’ (26.8%) 순으로 높게 나타나, 전반적으로 주택구입 및 전세자금 관련 경제적 지원책 마련에 대한 요구가 높게 나타남
- 특히 아파트 거주자와 중소득층 이상에서는 ‘주택구입자금 대출지원’, 연립·다세대주택 거주자와 저소득층에서는 ‘장기공공임대주택 공급’과 ‘전세자금 대출 지원’ 마련의 필요성에 대한 인식이 상대적으로 높음

[표 53] 희망 주거지원 프로그램

단위(%)

구분 (1+2순위 복수응답)	전국	주택유형		소득계층			
		아파트	연립/ 다세대 주택	저소득층 (1~4분 위)	중소득층 (5~8분 위)	고소득층 (9~10분 위)	모름/ 무응답
세대수	4,647,711	3,705,331	942,380	1,126,137	2,532,269	966,368	22,937
주택구입자금 대출 지원	54.7	56.1	49.1	33.5	60.4	64.6	44.2
장기공공임대주택 공급	30.3	29.1	35.2	43.7	27.7	21.8	30.0
전세자금 대출 지원	26.8	24.0	37.8	31.4	28.0	18.2	30.5
주거지원 서비스 제공	25.2	27.3	17.2	22.7	24.0	31.3	28.0
공공분양주택 공급	19.8	20.1	18.6	15.8	21.3	20.3	27.1
주택개량·개보수 자금 대출 지원	12.3	12.7	10.9	9.5	11.7	17.2	10.7
주택개량·개보수 현물 지원	10.6	10.9	9.5	9.2	10.0	14.1	5.4
단기공공임대주택 공급	9.9	10.3	8.3	13.1	9.9	6.2	13.4
월세 보조금 지원	7.4	6.6	10.6	19.0	4.8	0.9	1.7
기타	0.7	0.7	0.4	0.5	0.4	1.5	0.0

□ 공동주택 거주자 소득수준

- 공동주택 거주자의 월평균 소득은, 아파트 거주자의 평균 소득은 349만원으로 연립·다세대 주택 거주자(258만원) 보다 약 90만원 높음. 아파트 거주자의 60.6%가 평균 299만원 이상의 소득을 보인 가운데 400만원 이상의 고소득층 비율이 27.7%에 이르는 것으로 나타남. 반면, 연립·다세대 주택 거주자에서는 고소득층 보다는 60~100만원 소득 계층과 중소득층 비율이 상대적으로 높게 나타남.
- 공동주택 건축연도별로는 최근에 건축한 주택일수록 월평균 소득이 높아지는 경향을 보임. 주택연도 10년 이하의 공동주택 거주자의 월평균 소득은 391만원으로, 이들 계층의 70.2%가 월평균 299만원 이상의 소득수준을 나타냄. 반면, 30년 이상 경과한 주택 거주자는 월평균 100만원 이하 저소득층 비율이 24.6%로 높고, 전체적으로 4분위까지의 저소득층 비율이 37.4%로 다른 주택연도 거주에 비해 가장 높게 나타남

[표 54] 공동주택 거주자의 소득분포

단위(%)

구분	전국	주택유형		주택연도					
		아파트	연립/다세대주택	2004년 이후 (10년 이하)	1994년~2003년 (11~20년)	1984년~1993년 (21~30년)	1983년 이전 (30년 이상)	모름	
세대수	10,658,019	8,925,957	1,732,062	2,875,260	3,937,158	2,085,440	373,793	1,386,367	
저소득층	1분위 59만원이하	5.5	4.9	8.5	2.3	5.0	8.7	10.6	6.8
	2분위 60~100만원	7.3	6.5	11.1	3.3	7.0	10.8	14.0	9.3
	3분위 101~150만원	7.2	6.7	9.8	4.6	7.2	9.1	9.1	9.1
	4분위 151~199만원	3.3	3.0	4.9	2.5	3.1	4.1	3.7	4.2
중소득층	5분위 200~249만원	10.5	9.7	14.5	9.2	9.6	11.5	9.1	14.4
	6분위 250~298만원	8.4	8.0	10.3	7.2	8.9	7.5	9.0	10.2
	7분위 299~348만원	15.6	15.7	15.5	17.7	15.3	13.8	10.0	16.7
	8분위 349~400만원	16.5	17.2	12.9	20.0	17.2	12.5	11.6	14.7
고소득층	9분위 401~500만원	13.0	14.2	6.8	15.7	14.4	11.4	7.4	7.3
	10분위 501만원이상	12.1	13.5	4.8	16.8	11.7	9.9	14.5	6.5
평균(만원)		334.4	349.1	258.4	391.9	337.3	295.7	295.0	275.7

- 주택규모 및 주택연도별 공동주택 거주자의 소득수준을 비교한 결과, 주택 규모가 크고 주택연도가 짧을수록 거주자의 소득수준이 높게 나타남
- 주택규모 40m² 이하, 40m²~50m²에서는 연립·다세대주택 거주자의 소득수준이 아파트 거주자에 비해 높게 나타났고, 50m² 초과 규모에 있어서는 아파트 거주자의 소득수준이 상대적으로 우위를 나타냄.
- 특히 102m² 초과 규모의 경우, 아파트와 연립·다세대주택 거주자간 소득

수준 차이가 두드러지는 경향을 보임

- 주택연도에 있어서도 아파트 거주자의 소득수준이 연립·다세대주택 거주자에 비해 대체로 높은 소득수준을 보인 가운데, 특히 30년 이상 경과 주택에 있어서 아파트와 연립·다세대주택간 소득 격차가 가장 크게 나타남

[표 55] 공동주택 거주자의 소득수준

단위(만원)

구분		아파트(A)		연립·다세대주택(B)		소득차이 (A-B)
		세대수	평균(만원)	세대수	평균(만원)	
전국		8,925,957	349.1	1,732,062	258.4	90.7
주택 규모	40㎡ 이하	580,673	167.8	387,825	186.7	-18.9
	40㎡~50㎡	626,987	212.7	283,172	227.6	-14.9
	50㎡~60㎡	1,298,403	283.0	298,833	261.8	21.2
	60㎡~85㎡	3,127,674	339.5	468,968	289.2	50.3
	85㎡~102㎡	1,149,195	392.9	162,050	324.6	68.3
	102㎡~135㎡	1,647,165	440.7	114,097	324.4	116.3
	135㎡ 초과	495,860	563.8	17,116	438.0	125.8
주택 연도	2004년 이후(10년 이하)	2,644,473	398.5	230,787	316.2	82.3
	1994년~2003년(11~20년)	3,456,277	345.4	480,881	278.9	66.5
	1984년~1993년(21~30년)	1,768,313	308.6	317,128	223.7	84.9
	1983년 이전(30년 이상)	273,885	327.9	99,908	202.8	125.1
	모름	783,010	297.8	603,358	247.1	50.7

