

## 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안 연구

A Study on the Improvement of the System for the Apartment Remodeling

김은희 Kim, Eunhee

김준래 Kim, Junlae

( a u r i

정책연구보고서 2019-6

## 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안 연구

A Study on the Improvement of the System for the Apartment Remodeling

지은이	김은희, 김준래
펴낸곳	건축도시공간연구소
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2019년 12월 27일, 발행: 2019년 12월 30일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

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

가격: 13,000원, ISBN: 979-11-5659-247-1

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



## 연구진

---

Ⅰ 연구책임      김은희 연구위원  
                      김준래 연구원

Ⅰ 연구보조원      장연옥 연구보조원

---

Ⅰ 연구심의위원    유광흠 선임연구위원  
                          염철호 연구위원  
                          김수암 한국건설기술연구원 선임연구위원  
                          이동훈 무한건축 대표  
                          유일한 대한건설정책연구원 연구위원

Ⅰ 연구자문위원    김승진 아주대학교 교수  
                          류형규 대한기계설비연구원 연구위원  
                          신동우 아주대학교 교수  
                          신민규 삼성물산 부장  
                          신민수 포스코건설 부장  
                          신재직 한국리모델링협회 이사  
                          이근우 현대산업개발 부장  
                          임철우 CLS ENG 대표

---

## 제1장 서론

「주택법」 제2조에 따른 공동주택 리모델링 대상은 준공 후 15년이 경과한 건축물이다. 2019년 6월 기준 세움터 건축물 자료에 의하면 전체 공동주택 434,281동 중 15년이 넘는 공동주택은 317,781동으로 전체의 약 63%를 차지한다. 공동주택의 노후화는 국민의 주거복지, 안전, 지역쇠퇴 문제로 연결되고 따라서 주택 성능 및 주거가치 향상을 위한 리모델링 필요성도 꾸준히 거론되어 왔다. 최근에는 인구감소, 노인 인구 및 1·2인가구의 증가, 저성장경제의 지속에 따른 저비용고효율 주택 공급 및 수요에 대한 기대가 상승하고 있으며 리모델링 및 실내건축, 인테리어 공사 등 주택시장의 패러다임 변화도 가시화되고 있다.

한편 ‘14년 「주택법」 이 개정(06.25)됨에 따라 세대수 증가 및 수직증축 리모델링도 허용되고 있으나 기존 건물을 활용하는 ‘리모델링’ 특성에 맞는 사업추진을 위한 제도적 기반은 미흡하고 주택시장에서는 여전히 리모델링보다 재건축에 대한 선호도가 높아 실질적인 리모델링 산업(설계 등 서비스업무 및 시공, 제조업 등) 성장도 부실하다. 또한 리모델링 이후 주택의 가치를 평가하거나 성능이 확보된 주택에 대한 경제적 가치와 실익을 검증할 수 있는 제도적 장치도 부재하여, 입주자의 리모델링 사업 추진결정도 어렵게 하고 있다.

이러한 공동주택 노후화 현상과 문제점, 그에 따른 리모델링 필요성, 제도적 미비점 등을 배경으로, 본 연구는 공동주택의 노후화 억제 및 성능개선 사업으로서 리모델링 활성화를 유도할 수 있는 제도적 기반 마련을 목적으로 추진되었다. 이를 위해 현행 공동주택 리모델링 관련 법제도와 사업추진 현황을 살펴보고 그 과정에서 걸리돌로 작용하는 사안을 도출하였다. 법제도의 범주에서 주요 계획기준(성능) 적용시점을 토대로 직접적인 리모델링 수요를 점검하는 등 법제도 개선의 방향과 그에 따른 쟁점의 논거를 마련하였다.

## 제2장 공동주택 리모델링 사업추진을 위한 제도 현안

공동주택 리모델링에 대한 법제도는 ‘정의 및 범위’, ‘사업추진방법 및 절차’, ‘리모델링 성능기준’, ‘특례 및 완화 규정’, ‘조세 및 금융지원’의 내용으로 구분할 수 있다. 정의 및 범위, 사업추진방법 및 절차는 「건축법」과 「주택법」을 중심으로 구성되어 있으며, 성능 기준, 특례 및 완화 규정, 조세 및 금융 지원 등은 주로 「건축법」과 「주택법」의 하위 규정·규칙 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률», 「조세특례제한법」 등 타 법령에서 규정하고 있다. 공동주택의 리모델링에 관한 사업방식과 절차, 세부 건설기준 등을 규정하는 법률은 「주택법」이고 이를 중심으로 「건축법」 등 여타의 법률들이 연계 운영되고 있다.

그러나 「주택법」은 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 규정하는 법률로서 기존 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상을 위한 리모델링 취지 및 특성이 충분히 반영되지 못한다는 한계가 있다. 또한 「주택법」의 리모델링 행위는 성능 개선형, 수평 증축형, 수직 증축형(세대수 증가)으로 구분될 수 있으나, 현행 법령은 세대수 증가를 동반한 수직 증축형 리모델링 규정에 편향되어 공동주택 사용자가 각각의 여건에 맞는 리모델링 사업추진의 실행기반으로는 한계가 있다.

한편, 2015년을 기준으로 대규모 건설사가 시공한 기 완공된 공동주택 리모델링 사례는 총 14건이다. 이들은 모두 서울에 위치하고 대부분 역세권 지역에 건설된 아파트다. 사업의 목적은 부족한 면적증가, 주차공간 확보, 위생 등 거주환경 개선이며 대체로 20년 이상 경과 시 사업을 추진한 것으로 나타났다. 사업방식에 있어서는 일부 세대수가 증가하긴 하였으나 대부분 시설 개선 및 면적 증가에 초점이 맞추어져 있고 수직증축 등 사업성을 감안한 사업은 추진된 사례가 없다.

2015년 이후 리모델링 공사가 추진 중인 단지는 33개소이며 대부분이 수직증축 및 세대수 증가형 리모델링으로 추진한 것으로 파악된다. 다만 이 중 1개소만 착공하였고 나머지는 건축심의, 허가접수, 사업계획승인, 안전성검토 등 행정절차에 계류된 상태다. 사업이 중단된 주요 원인으로 수직 증축형 리모델링에 대한 구조안전성 검토의 모호한 기준과 절차의 까다로움이 지적되고 있다.

사업 및 법제도 현황분석을 토대로 공동주택 리모델링 사업추진 시 걸림돌은 크게 세 가지로 정리될 수 있다. 첫째, 리모델링 사업방식의 다양성 부족이다. 즉 노후화 억제 및 기능향상을 목적으로 추진하는 리모델링 사업에도 불구하고 노후도 및 저하된 성능 여건을 고려한 사업추진의 제도적 기반이 부재하다는 것이다. 둘째, 리모델링 취지에 맞지 않는 성능기준과 복잡한 절차이다. 앞서 언급한 것처럼 리모델링 사업은 공동주택의 노후화 억제와 기능 개선 행위이지만 현행 「주택법」 및 관련법은 신축수준의 성능기준을 적용하도록 규정하고 있어 사업방식 결정을 어렵게 한다.

셋째, 세대 통합형 내력벽 철거 등 구조변경과 보강, 그에 따른 구조안전성 검토 등에 대한 기준이 미흡하다는 점이다. 15년 이상이 경과한 노후 공동주택의 경우 2베이(Bay) 또는 3베이(Bay) 위주의 평면구조로 이루어져 최근의 다양한 생활패턴을 겨냥한 특화된 공간수요 대응 및 디테일 반영이 어려워 시장에서의 경쟁력이 낮다. 이에 세대통합 등 상품화 전략으로서 공간계획이 필요하나 현행 법제도는 이를 허용하고 있지 않고, 결과적으로 구조안전성 검토 등 허가 및 사업승인 절차와 연계되어 사업이 원활히 추진되지 못하는 실정이다.

### 제3장 공동주택 리모델링 사업수요 분석

현재 국토부에서 운영하는 세움터 DB를 토대로, 사용승인일 기준, 전국 공동주택 중 리모델링이 가능한 수량을 산출한 결과 약 48.9%가 대상범위로 들어왔다. 특히 내진 설계기준의 적용 및 각종 환경 문제 대두, 부동산 정책 등을 감안할 때 재건축재개발 사업 추진은 점점 더 어려워지고 있고 따라서 향후 리모델링이 가능한 공동주택 물량은 점차 증가할 것으로 전망된다. 지역별로는 아파트의 경우 서울과 경기지역에 대거 분포하고 있으며 시기적으로 분당, 일산, 중동, 평촌, 산본 등 1기 신도시에 집중되어 있는 것으로 나타났다.

한편, 리모델링을 통해 개선해야 할 주요 성능규정을 중심으로 공동주택의 물량을 분석해 보았다. 마찬가지로 세움터의 DB를 활용하였으며 해당 성능이 도입된 시점을 추가적으로 반영하였다. 검토 항목은 층간소음(경량충격음), 주차 기준, 환기설비, 내진설계, 면적산정, 에너지(단열성능) 등 총 6가지이며 관련하여 전체 공동주택의 대략 50%가 리모델링이 필요한 것으로 나타났다.

국토교통부가 매년 실시하는 주거실태조사에서는 주택성능 중 방음성능이 가장 부실한 것으로 제시하고 있는데, 특히 아파트의 경우 2016년 이후 안전취약성에 대한 우려가 증가함에 따라 리모델링 시 방음 및 안전의 중요성이 더 커 질 것으로 예측된다. 주거이동 사유에 대한 답변으로는 시설 및 설비의 노후화가 가장 높은 비율을 차지한 점(41.1%)과 가구상황에 적합한 주택 규모의 확장 비율(20.8%)이 높아 리모델링이 주거이동 수요를 흡수할 수 있을 것으로 판단된다.

## 제4장 공동주택 리모델링 제도 개선 방안

공동주택 리모델링 사업추진을 위한 법제도 걸림돌, 리모델링 가능 수요분석 등을 통해 법제도 개선방안을 크게 두 가지로 제안하였다. 첫째, 리모델링 추진이 시급한 성능 불량 공동주택을 대상으로, ‘(가칭)공동주택 리모델링 법’ 등 개별법 제정하는 것과 둘째 현행 「주택법」, 하위 규정·규칙 정교화 및 유관 법령의 정합성을 고도화하는 것이다.

법제도 개선에 따른 적용대상으로는 준공 이후 15년 이상 경과한 공동주택으로서 현 시점 대비 주요 성능 저하가 두드러져 개선이 시급하게 요구되는 공동주택과 준공 이후 15년 이상 경과한 소규모공동주택으로서 관리주체가 없어 자체적으로 리모델링 사업을 추진할 역량이 없는 공동주택으로 설정하였다. 제도개선 주요 내용으로는 공동주택 리모델링 사업대상, 목적을 규정하고 사업유형, 사업추진방식, 계획기준, 지원방안, 성능 및 가치 평가 등에 대한 세부전략을 포함한다.

이러한 제도개선 방안에 대한 쟁점도 두 가지 측면에서 살펴볼 수 있다. 먼저 ‘노후 공동주택 리모델링사업’에 대한 국가의 대응 필요성이다. 즉 사유재산인 공동주택에 대한 공공의 개입과 관리의 당위성 논란이다. 이는 국민의 안전과 재산보호, 환경문제 해결을 위한 국가의 의무와 직결하여 논거를 마련하였다.

다음으로는, 아파트를 포함한 15년 이상 경과한 공동주택이 국가지원 대상으로서 적정한가에 대한 논란이다. 이러한 논쟁은 아직까지 공동주택을 재산증식의 수단으로 바라보고 거주자를 그 수혜자로 간주하는 사회적 인식에서부터 비롯되었다. 공동주택이 소득 상위층의 특수집단의 거주유형이 아니라 다수의 국민이 거주하는 보편적 주거시설이라는 점에서 국가 차원의 관리와 지원이 필요한 사회적 시설임을, 유사 분야의 지원제도와 연계하여 대응논리를 제시하였다.

## 제5장 결론

본 연구에서 제안한 공동주택 리모델링 법제도 개선방안은 현재 공동주택 시장에서 발생하는 사업추진의 문제점을 토대로 해결방안 모색에 초점을 두고 있어 현실적 대안이 될 수 있다는 점, 앞으로 해결해야 할 과제의 방향을 제시했다는 점에서 의의를 부여할 수 있다. 향후 아래 몇 가지 과제가 지속적으로 추진되면 실제 작동 가능한 법제도가 마련될 수 있을 것으로 기대한다.

첫째, 개별법 제정 또는 「주택법」 개정 등 최종 법제도 개선 전략이 결정되어야 한다. 국토교통부를 중심으로 관계부처·부서, 공동주택 리모델링 기본계획 수립의무 지자체 등 유관기관의 긴밀한 논의가 필요하다. 둘째, 법제도 개정안의 고도화를 위한 연구 심화가 뒤따라야 한다. 공동주택 사용자의 의견수렴 등 실질적인 수요분석을 실시하여 구체적인 법제도 개선 내용을 도출해야 한다. 또한 국외의 유관사례 조사 및 성과 모니터링 등 다양한 참고사례 수집, 정량적 데이터 분석, 사회적 비용 및 영향성 분석을 통한 객관적 근거 마련도 중요한 과제이다.

### 주제어

공동주택, 리모델링, 주택성능, 활성화, 법제도



---

# 차례 CONTENTS

제1장 서론	1
1. 연구의 배경 및 목적	1
1) 연구의 배경	1
2) 연구의 목적	6
2. 연구 범위 및 방법	7
1) 연구의 범위	7
2) 연구의 방법	8
3. 선행연구 현황 및 본연구의 차별성	10
제2장 공동주택 리모델링 사업추진을 위한 제도 현안	13
1. 공동주택 리모델링 관련 법제도	13
1) 공동주택 리모델링 관련 법제도의 주요내용	13
2) 「주택법」의 리모델링 주요 규정	26
2. 공동주택 리모델링 사업추진 현황과 제도적 걸림돌	31
1) 공동주택 리모델링 사업 추진 현황	31
2) 공동주택 리모델링 사업 추진과정의 제도적 걸림돌	38
3. 소결	41
제3장 공동주택 리모델링 사업수요 분석	45
1. 공동주택 리모델링 성능개선 항목에 따른 수요	45
1) 분석 기준 및 방법	45
2) 공동주택 리모델링 수요 분석	47
2. 1기 신도시 공동주택 리모델링 물량 분석	63
1) 분당신도시	64
2) 일산신도시	65



3. 공동주택 리모델링 필요성과 요구도 검토	67
1) 2018년 주거실태조사 (국토교통부)	67
2) 2019년 1기 신도시 리모델링 주민의식 조사 (경기연구원)	71
4. 소결	76
 제4장 공동주택 리모델링 제도 개선 방안	 79
1. 공동주택 리모델링 제도 개선 방향	79
1) 리모델링 특성 및 여건을 고려한 선택적 사업추진 기반 마련	79
2) 노후·불량 공동주택의 저비용·고효율 리모델링 사업추진 지원	81
3) 리모델링 후 가치 상승을 위한 평가 체계 도입	82
2. 공동주택 리모델링 제도 개선방안 및 쟁점 대응전략	83
1) 공동주택 리모델링 제도개선 방안	83
2) 제도 개선에 따른 쟁점과 대응전략	87
 제5장 결론	 91
1. 연구 결과	91
2. 향후 과제	95
 참고문헌	 97
Summary	101
 부록 1. 공동주택 리모델링 쟁점 사항 도출 회의록	 107
부록 2. 공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안 모색 간담회 주요내용	113

---

## 표차례

## LIST OF TABLE

[표 1-1] 공동주택 사용승인 후 경과연수별 동수 현황	1
[표 1-2] 소규모공동주택 동수	6
[표 1-3] 공동주택의 종류	7
[표 1-4] 공동주택 리모델링 관련 법제도	8
[표 1-5] 선행연구 및 본 연구	10
[표 2-1] 공동주택 리모델링 관련 법·제도	14
[표 2-2] 리모델링의 정의	14
[표 2-3] 공동주택 리모델링 사업추진방법 및 절차	15
[표 2-4] 공동주택 성능등급 표시 항목	16
[표 2-5] 리모델링 관련 소음 방지 성능 기준	19
[표 2-6] 리모델링 관련 경계벽 등 구조재료 성능 기준	19
[표 2-7] 리모델링 관련 시설 및 설비 성능 기준	21
[표 2-8] 리모델링 관련 안전 및 내진 성능 기준	22
[표 2-9] 리모델링 관련 주차 기준	24
[표 2-10] 리모델링 관련 특례 및 완화	25
[표 2-11] 리모델링 관련 조세 지원	26
[표 2-12] 허가 절차	27
[표 2-13] 안전진단 및 안전성 검토	28
[표 2-14] 리모델링 기본계획 관련 내용	29
[표 2-15] 리모델링 지원센터 관련 내용	30
[표 2-16] 공동주택 리모델링 조사대상 사례	31
[표 2-17] 공동주택 리모델링 추진 사례	35
[표 3-1] 공동주택 전체 물량	47
[표 3-2] 공동주택 리모델링 가능 물량	48
[표 3-3] 지역·연도별 소규모공동주택의 리모델링 가능 물량	50
[표 3-4] 지역·연도별 아파트의 리모델링 가능 물량	51
[표 3-5] 지역·연도별 소규모공동주택의 리모델링 가능 물량	52
[표 3-6] 지역·연도별 아파트의 리모델링 가능 물량	53

[표 3-7] 아파트 바닥의 층간소음 성능개선 물량	55
[표 3-8] 아파트 주차기준 성능개선 물량	56
[표 3-9] 아파트 환기설비 성능개선 물량	57
[표 3-10] 아파트 내진설계 성능개선 물량	59
[표 3-11] 아파트 면적산정 성능개선 물량	60
[표 3-12] 아파트 에너지(단열) 성능개선 물량	61
[표 3-13] 1기 신도시 개요 요약	63
[표 3-14] 분당지역과 일산지역의 법정동 검토	64
[표 3-15] 분당신도시 리모델링 수요 검토	65
[표 3-16] 일산신도시 리모델링 수요 검토	66
[표 3-17] 주택유형별 현재주택 상태 (양호도)	68
[표 3-18] 지역별 현재주택 거주기간이 2년 이내인 가구 비율	69
[표 3-19] 지역별 현재주택으로 이사한 이유	69
[표 3-20] 주거지원 프로그램의 필요성	70
[표 4-1] 법제도 개선 방안 비교	84
[표 4-2] 법제도 개선 주요내용	85

## 그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 준공 후 경과년수 별 건축물 동수 비율	2
[그림 1-2] 노후 공동주택의 예시	3
[그림 1-3] 국가안전대진단 공동주택 점검 결과	3
[그림 1-4] 실내건축 공사업의 규모변화(좌), 수요변화에 따른 인테리어 리모델링 시장규모변화(우)	4
[그림 1-5] 연구내용 및 추진방법	9
[그림 2-1] 공동주택 리모델링(좌) 및 재건축(우) 절차	16
[그림 2-2] 최근 공동주택 리모델링 사업사례의 추진 현황	34
[그림 2-3] 공동주택 리모델링 사업의 복잡한 인허가 절차로 인해 추가적으로 소요되는 비용	37
[그림 2-4] 공동주택 리모델링 사업의 기간연장에 따라 추가적으로 소요되는 비용	38
[그림 2-5] 공동주택 리모델링 사업절차	39
[그림 2-6] 공동주택 리모델링 관련 보도기사	40
[그림 2-7] 주택법의 공동주택 리모델링 사업의 한계	41
[그림 2-8] 공동주택 리모델링 사업 절차 및 관련 법제도 주요내용	44
[그림 3-1] 소규모공동주택 유형의 지역별 리모델링 가능 물량	48
[그림 3-2] 아파트 유형의 지역별 리모델링 가능 물량	49
[그림 3-3] 아파트 바닥의 층간소음 성능개선의 동수 및 세대수 비율	55
[그림 3-4] 아파트 주차기준 성능개선의 동수 및 세대수 비율	56
[그림 3-5] 아파트 환기설비 성능개선의 동수 및 세대수 비율	58
[그림 3-6] 아파트 내진설계 성능개선의 동수 및 세대수 비율	59
[그림 3-7] 아파트 면적산정 성능개선의 동수 및 세대수 비율	60
[그림 3-8] 아파트 에너지(단열) 성능개선의 동수 및 세대수 비율	62
[그림 3-9] 현재주택 상태(양호도)	67
[그림 3-10] 소득별 월소득 대비 임대료 비율	70
[그림 3-11] 리모델링 사업 추진에 대한 찬성 여부	71
[그림 3-12] 선호하는 사업방식	72
[그림 3-13] 거주 아파트 '단지'에 대한 만족도	72

[그림 3-14] 거주 아파트 ‘동’에 대한 만족도	73
[그림 3-15] 거주 아파트 ‘세대’에 대한 만족도	73
[그림 3-16] 선호하는 리모델링 사업방식과 지역별 선호도	74
[그림 3-17] 사업비 비용부담 의사와 실부담금 수준	75
[그림 4-1] 공동주택 리모델링 제도개선 방안	83
[그림 4-2] 공동주택 리모델링 활성화를 위한 법제도 개선 방안	86

# 제1장 서론

- 1. 연구 배경 및 목적
- 2. 연구 범위 및 방법
- 3. 선행연구 현황 및 본연구의 차별성

## 1. 연구 배경 및 목적

### 1) 연구의 배경

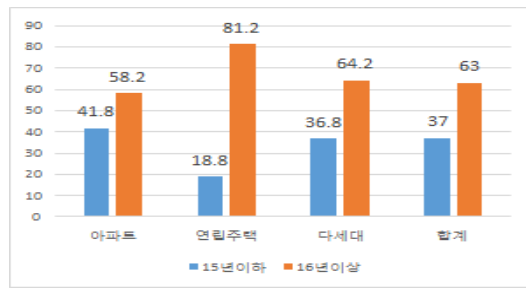
□ 노후 공동주택의 증가, 리모델링 필요성 대두

- 15년이 경과된 노후 공동주택의 지속적인 증가로 국민 주거복지, 안전, 지역 쇠퇴 문제가 부각되면서 주택 성능 및 주거가치 향상을 위한 리모델링 필요성 제기
  - 「주택법」제2조에 따른 공동주택 리모델링 대상은 준공 후 15년이 경과한 건축물이며, 2019년 6월 기준 세움터 자료에 따르면 전체 공동주택 434,281동 중 15년이 넘은 공동주택은 317,781동으로 전체의 약 63%를 차지

[표 1-1] 공동주택 사용승인 후 경과연수별 동수 현황

경과 연수	10년 이하 경과	11년 이상 15년 이하	15년 초과 ~20년 이하	20년 초과 30년 이하	30년 초과 40년 이하	40년 초과 50년 이하	50년 초과	전체비율
동수	116,500	41,749	88,104	123,019	54,687	7,622	2,600	434,281 (100%)
			(20.3%)	(28.3%)	(12.6%)	(1.6%)	(0.6%)	
비율 (%)	(26.8%)	(9.6%)					(63.4%)	
							(43.1%)	

출처: 2019년 6월 세움터 자료 참고하여 연구진이 직접 작성



[그림 1-1] 준공 후 경과년수 별 건축물 동수 비율

출처: 2019년 6월 세종터 자료 참고하여 연구진이 작성

- ‘80년대 말~’90년대 초에 대량으로 공급된 1기 신도시 아파트를 포함하여 준공 후 20년 이상 경과한 공동주택도 전체의 43%(187,380동)에 이르는 등 국내 공동주택 노후화 가속화

#### ※ 1기 신도시 개요 및 문제점

- (개요) 분당, 일산, 평촌, 중동, 산본 5개 서울외곽 수도권 도시에 주택 부족 및 급등하는 가격문제 해결을 목적으로 건설한 신도시로 총 292천호의 공동주택에 1,168천명을 수용. 1989년부터 시작하여 1992년 완료하였으므로 2019년 현 시점을 기준으로 약 30년~27년이 경과<sup>1)</sup> 노후화가 가속화되는 상황

- (문제점) 1기 신도시는 2가지 측면에서 큰 약점을 가지고 있다. 첫째, 주택의 노후화다. 1990년대 기술력으로는 최고 수준의 아파트로 꼽혔지만 30년 가까운 시간이 지나면서 주택은 낡아가고, 이로 인해 거주민들은 불편을 느끼고 있다. 관로 및 엘리베이터의 경우 교체 사업을 통해 문제를 해결하고 있으나 구식의 평면과 지하주차장의 부재는 극복하기 어려운 약점이다. 일부 대형 평형아파트에 있는 지하주차장은 각 단지와 직접 연결되지 않아 이용하기 불편한 것은 마찬가지고, 지나치게 다양한 실험적 평면들은 소비자의 선택을 어렵게 하는 요소로 작용하고 있다.

둘째, 교통망의 약화이다. 1기 신도시 건설 과정에서 도로 및 철도 등 나름 충분한 광역교통망을 건설하였으나 이후 1기 신도시 주변 지역에 무분별하게 들어선 소규모 아파트 단지와 차량의 증가 등으로 인해 지금은 과거에 비해 서울을 오가는데 더 많은 시간이 소요되고 있다. 특히 1990년대와 달리 서울의 중심권역이 도심에서 강남권으로 변화됨에 따라 일산의 경우 두드러지게 약점을 드러내게 되었다. 광역교통망은 대규모 투자가 수반되어야 하는데 과거에 비해 정부의 의사 결정 과정은 느리고 국토 균형 발전 전략에 따라 수도권 지역 투자에 소홀해 문제 해결이 더 어려워지고 있다. 이러한 상황에서 얼마전 발생했던 지역 난방 배관 파손 등 기반 시설 노후화까지 진행되면서 1기 신도시의 가치에 대한 부정적 의견이 확대되고 있다.

출처: 직방(2019, 6월 13일)

[https://1boon.kakao.com/zigbang/5d01a2bfed94d20001d1c665\(검색일.2019.10.02.\)](https://1boon.kakao.com/zigbang/5d01a2bfed94d20001d1c665(검색일.2019.10.02.))

- 이러한 노후 공동주택은 설비시설의 위생문제나 지진 및 폭우 등의 자연재해, 실내·외부 마감재의 화재위험 등 안전사고에 대한 우려와 더불어 거주환경

1) 국토교통부 홈페이지 정책자료, 제1기 신도시 건설안내

[http://www.molit.go.kr/USR/policyData/m\\_34681/dtl?id=523](http://www.molit.go.kr/USR/policyData/m_34681/dtl?id=523)

악화, 지역쇠퇴 문제로 확대될 수 있어 개인 뿐 아니라 국가차원의 관리 필요성 강화

- 실제로 2019년 행안부를 중심으로 지자체에서 추진한 국가안전대진단 점검 결과 중 서울시 25개 자치구의 공동주택 점검결과에 따르면 구조체 균열 및 누수, 부식 등의 문제가 가장 많은 것으로 나타남<sup>2)</sup>

1. 노후급수설비

2. 노후 외벽균열

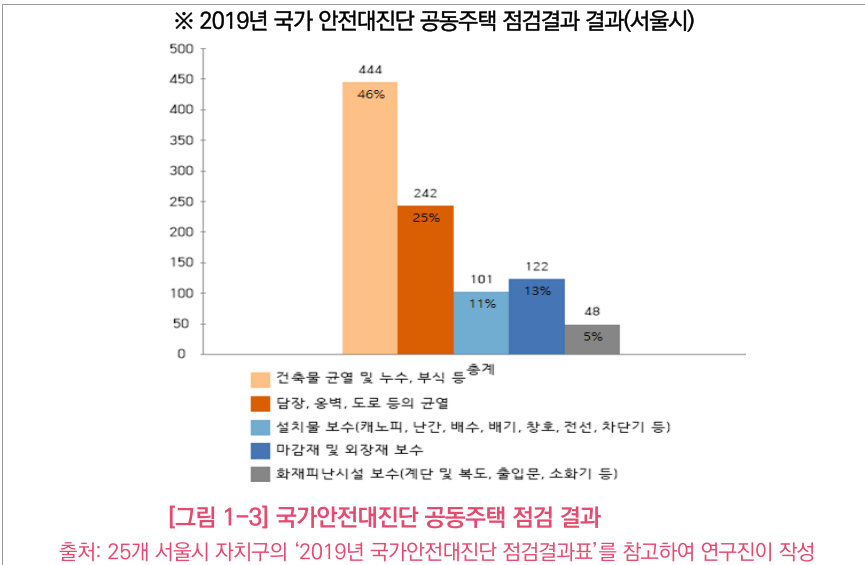
3. 포항지진

**[그림 1-2] 노후 공동주택의 예시**

출처: 1. 홍헌표(2005, 1월 20일) <http://blogs.chosun.com/bowler1/2005/01/20/%EB%85%B9%EC%8A%A8-%EC%88%98%EB%8F%84%EA%B4%80/> (검색일.2019.10.02.)

2. 신철아(2019, 9월 5일) <http://www.jkaptn.com/news/articleView.html?idxno=18905> (검색일.2019.10.02.)

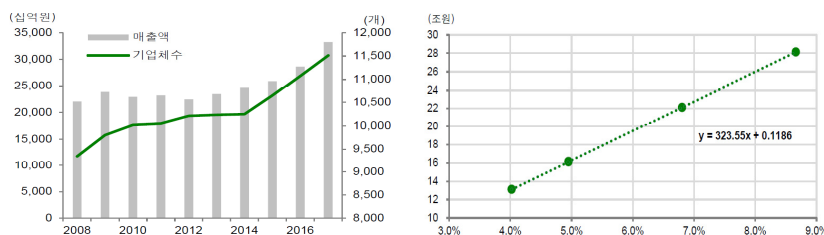
3. 이나리(2017, 11월 15일) <http://www.ebn.co.kr/news/view/917814> (검색일.2019.10.02.)



- 한편, 사회적으로는 총인구감소, 노인인구 및 1·2인가구의 증가, 저성장경제의 지속에 따른 저비용·고효율 주택 공급 및 수요에 대한 기대가 상승하고 있으며, 리모델링·실내건축·인테리어 공사 등 주택시장의 패러다임도 변화하고 있는 추세

2) 25개 서울시 자치구의 국가안전대진단 점검결과표 참고 분석





[그림 1-4] 실내건축 공사업의 규모변화(좌), 수요변화에 따른 인테리어 리모델링 시장규모변화(우)

출처: 建(建)談(담)(2019), 네 번째, 인테리어 리모델링, 신영증권, p.4 & p.24

#### □ 공동주택 리모델링 범위는 확대되었으나 사업 추진을 위한 제도적 기반은 미흡

- ‘14년 「주택법」이 개정(06.25)됨에 따라 세대수 증가 및 수직증축 리모델링도 허용되고 있으나 ‘리모델링’ 특성에 부합하는 사업추진 주체·절차·시설기준·지원방안 등 실행의 제도적 기반은 미흡한 상황
  - 「주택법」 제 2조 25호에 따라 세대수 증가 범위가 기존 1/10에서 15/100로 확대되었고, 동법 시행령 제 13조 1항에 따라 15층 이상 아파트의 경우 수직증축도 3개 층까지 가능
- 리모델링 사업의 경우 기존 구조물을 재활용한다는 점에서 공사비 절감의 이점이 있지만, 사용자의 이주 또는 재실 여부에 따라 설계 및 공사 범위 및 방식이 달라지는 등 사업 여건이 복잡하고, 시공과정 중 예측하지 못한 다양한 변수(개인거주자의 내부변경 등)의 등장으로 설계변경이 빈번하게 발생하는 등 사업 환경이 신축과 다름
- 그러나 현행 「주택법」은 신축 중심의 주택 건설과 공급에 초점이 맞추어져 있으며 사업추진 관계자(조합, 시공자, 설계자, 허가권자 등)의 책임과 역할, 기존 건축물 활용에 대한 특례의 종류와 신규 의무 적용사항 등 건축기준도 정교하지 못한 상황
  - 「주택법」에서는 ‘리모델링’을 별도의 사업으로 규정하고 있지만 허가 및 구조안전 진단, 기본계획수립(대도시의 의무관리대상 공동주택)에 한정되어 있고 기존 공동주택의 물리적, 사회적 여건(거주자 여건) 파악에 따른 사업 차별성이 반영되지 않음

주택법의 리모델링 주요 규정

제4장 리모델링 제66조(리모델링의 허가 등)	제73조(리모델링 기본계획의 고시 등)
제67조(관리변동계획의 수립)	제74조(세대수 증가형 리모델링의 시기 조정)
제68조(증축형 리모델링의 안전진단)	제75조(리모델링 지원센터의 설치·운영)
제69조(전문기관의 안전성 검토 등)	제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례)
제70조(수직증축형 리모델링의 구조기준)	제77조(부정행위 금지)
제71조(리모델링 기본계획의 수립권자 및 대상지역 등)	제5장 보칙
제72조(리모델링 기본계획 수립절차)	제94조(사업주체 등에 대한 지도·감독)
	제101조(벌칙)

□ 리모델링 산업 및 시장 경쟁력도 낮아 사업추진 결정에도 애로

- 아직까지 국내 주택시장에서는 리모델링보다 재건축에 대한 소비자 선호도가 높으며, 실질적으로 리모델링 산업(설계 등 서비스업무 및 시공, 제조업 등)도 부실한 상황
- 또한 리모델링 이후 주택의 가치를 평가하거나 성능이 확보된 주택에 대한 경제적 가치와 실익을 검증할 수 있는 제도적 장치도 부재하여, 입주자의 리모델링 사업 추진 결정의 걸림돌로 작용

□ 노후한 소규모공동주택은 관리 사각 지대에 방치, 안전 위험 및 지역 쇠퇴 유발

- 의무관리 대상에서 제외되는 노후한 소규모공동주택은 「공동주택 관리법」의 장기수선계획 수립 대상에서 제외되며 따라서 리모델링 추진 시 세대별 사업비 부담 및 조합설립 등 사업추진절차가 어려워 사실상 리모델링이 불가능한 상황
  - 이들 소규모공동주택의 경우 주택 동수 기준으로 전체 의 73%가 넘지만, 관리에 대한 규정은 최소한의 사항만 규정하고 있어(공용부 안전점검 등) 마감재 등 각종 시설 노후화에 따른 안전사고 발생 및 지역쇠퇴의 원인이 될 수 있음. 현재는 지자체가 별도의 조례로 시설개선 지원 사업을 추진하는 상황
- ※ 소규모공동주택은 「공동주택관리법」 제34조(소규모공동주택의 안전관리) 규정에 근거할 때, 300세대 미만의 공동주택이고, 법적으로는 최소한의 안전점검규정을 명시하고 있음

[표 1-2] 소규모공동주택 동수

		300세대 미만	300세대이 상-500세대 미만	500세대 이상 1000세대 미만	1000세대 이상	합계
아파트	전체	149,871	443	58	5	150,377
	의무	114,394	443	58	5	114,900
	소규모	35,477	-	-	-	35,477
연립주택		36,097	-	-	-	36,097
다세대주택		250,028	-	-	1	250,029
계	전체	-	-	-	-	436,503
	소규모	-	-	-	-	321,603

출처: 2019년 6월 세종터 자료를 참고하여 연구진이 직접 작성

## 2) 연구의 목적

- 공동주택의 노후화 억제 및 성능개선을 위한 리모델링사업 활성화를 유도할 수 있는 제도적 기반을 마련
- 이를 위해 「주택법」, 「건축법」 등 현행 공동주택 리모델링 근거법에 따른 사업추진의 문제점과 한계를 파악하고 법제도의 개선방안을 제안함

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위

#### □ 공간적 범위

- 「건축법 시행령」 별표1의 건축물 분류에 따른 공동주택 중, 「건축법 시행령」 제6조에 따라 사용승인 후 15년 이상 경과했고 리모델링이 필요한 전국의 공동주택<sup>3)</sup> 중 개선이 시급하게 요구되는 공동주택을 대상으로 함
- 이 중 ‘소유 구분’이 가능한 공동주택으로서 아파트, 연립주택 및 다세대주택으로 한정

[표 1-3] 공동주택의 종류

종류	정의	면적	층수
아파트	주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택		5 이상
연립주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합이 660㎡를 초과 & 4개층 이하(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우 각각의 동으로 봄)	660 초과	4 이하
다세대주택	주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합이 660㎡이하 & 4개층 이하(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우 각각의 동으로 봄)	660 이하	4 이하

출처: 연구진이 직접 작성

#### □ 내용적 범위

- (공동주택 리모델링 관련 제도): 「주택법」, 「건축법」, 「공동주택 관리법」 및 하위 법령, 규칙과 더불어 각종 리모델링 사업에 관한 특례적용 규정 등 현행 ‘법제도’에 한정함

3) 시행령에 따른 리모델링 사업 추진 시 건축기준을 완화 받음. 「건축법시행령」 제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.

6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준

가. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역(이하 "리모델링 활성화 구역"이라 한다) 안의 건축물

나. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물

※ 완화내용-법 제42조(대지의 조정), 제43조(공개공지 등의 확보), 제46조(건축선의 지정), 제55조(건축물의 견폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조의 제2항(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

- (리모델링 적용대상 수요분석) 공동주택 리모델링 관련 법제도의 적용을 받는 준공 후 15년 이상이 경과한 공동주택 중 30년이 넘지 않는 공동주택을 대상으로 함

※ 30년 이상 경과한 공동주택은 내진설계가 적용되지 않아 리모델링 공사비 등 상승이 예상되므로 실효성이 낮음

[표 1-4] 공동주택 리모델링 관련 법제도

구분	법령
주택법 및 하위규정	주택법
	주택법 시행령
	주택법 시행규칙
	주택공급에 관한 규칙
	주택건설 기준 규정
주택법 외 국토부 소관 법령	국토계획법 시행령
	경관법
	경관법 시행령
	건축법 시행령
	광역교통법 시행령
기타	교육환경 보호 법률
	문화예술진흥법 시행령
	민간임대주택 특별법, 조세특례제한법
	자연재해대책법 시행령
	서울시 도시, 건축조례 등

출처: 연구진이 직접 작성

## 2) 연구의 방법

### ☐ 문헌 고찰

- 공동주택 리모델링 관련 서적, 선행 연구보고서, 논문 조사분석

### ☐ 공동주택 리모델링 관련 법제도 조사·분석

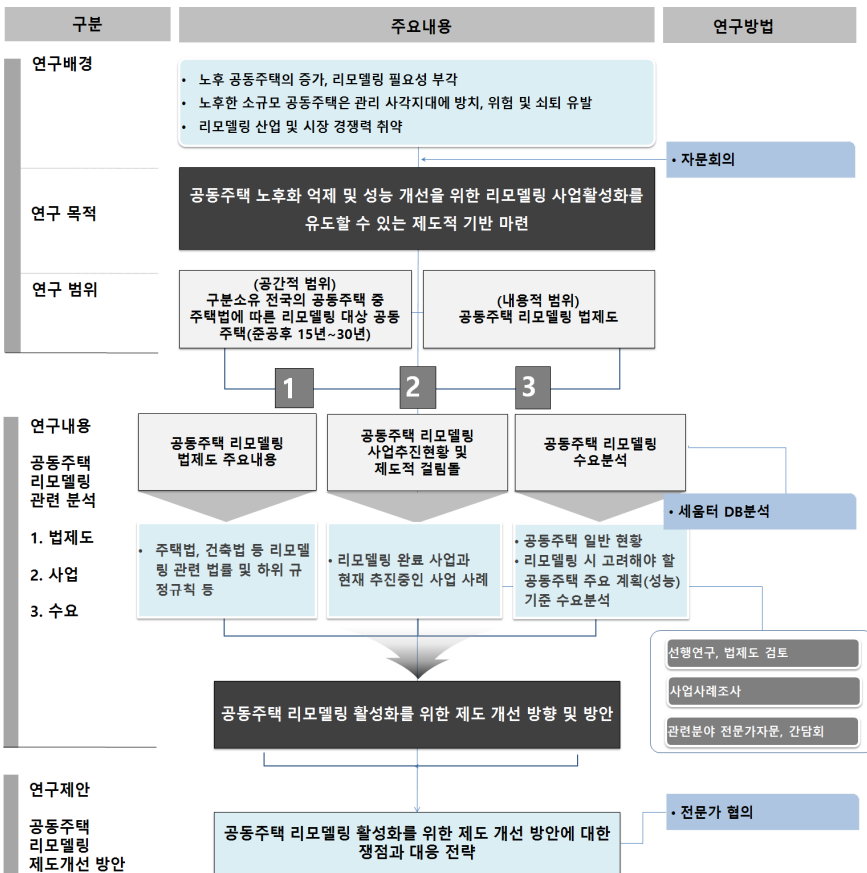
- 「주택법」, 「건축법」 등 공동주택 리모델링 관련 주요 법령 분석
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 등 실행 규정규칙 등 검토

□ 공동주택 리모델링 수요분석을 위한 세움터 DB 조사

- 공동주택 유형별 조성 현황 파악
- 리모델링 주안점을 토대로 사업수요 분석

□ 관련분야 전문가 자문회의, 간담회 등 분야별 의견 수렴

- 공동주택 리모델링 분야 전문가(교수, 연구원, 시공사) 자문회의 개최
- 지자체 리모델링 관계자, 기타 유관 사업 추진 관계자 의견수렴을 위한 간담회 개최



[그림 1-5] 연구내용 및 추진방법

### 3. 선행연구 현황 및 본연구의 차별성

- 공동주택 리모델링 법제도 개선 관련 선행연구는 사업비 절감의 측면에서 리모델링 공사추진의 제도적 한계와 대안 제시에 초점을 둠
- 또한 재건축과 대비되는 사업모델로서 주거실태조사 결과를 활용한 객관적인 리모델링 수요 추정 연구가 추진됨
- 본 연구는 공동주택의 안전 및 사용성 제고, 건축환경 변화에 따른 리모델링 필요성을 전제로 리모델링 사업 활성화에 걸림돌이 되는 현행 법제도의 구조적 한계를 짚어보고 전반적인 개선 방안을 모색함
- 또한 실질적인 공동주택 리모델링 사업 추진이 가능한 수요현황을 살펴 법제도 및 향후의 정책 추진 참고를 위한 구체성을 높였음

[표 1-5] 선행연구 및 본 연구

	연구목적	연구방법	주요연구내용
1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 공동주택의 리모델링 활성화 위한 제도 및 관련 법규의 개선방안</li> <li>- 연구자(년도) : 정정일(2007)</li> <li>- 연구목적 : 리모델링에 대한 국민의 인식의 일대 전환과 함께 정부의 관련 규제의 정비 및 관계법령의 입법, 그리고 건설업체의 공사비 인하와 새로운 리모델링 공사 기법의 개발을 통한 공동주택의 리모델링 활성화 방안을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 노후주택 현황을 바탕으로 적용 가능한 법률 조사</li> <li>- 리모델링과 관련 해 적용가능한 특별법 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정부의 관련 규제의 정비 및 관계 법령의 입법 조사</li> <li>- 건설업체의 공사비 인하와 새로운 리모델링 공사 기법 개발 방안 제시</li> <li>- 리모델링 활성화 방안 제시</li> </ul>
2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 공동주택 리모델링 정책의 방향성 제고 : 성남시 사례를 중심으로</li> <li>- 연구자(년도) : 김경철(2011)</li> <li>- 연구목적 : 성남시에서 발표한 리모델링 행정지원 정책에 대한 분석으로 정책에 대한 발전방향의 대안을 모색하고자 함</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 성남시의 정책 조사</li> <li>- 리모델링 정책 조사</li> <li>- 리모델링에 관한 논문 조사, 인용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 정부가 제도의 정착을 유도함에도 불구하고 리모델링 사업이 중단되는 이유 분석, 제시.</li> <li>- 리모델링 활성화 방안에 대한 법안 발의 현황</li> <li>- 리모델링 사업의 활성화를 도모할 수 있는 방향성 제시.</li> <li>- 리모델링 행정지원 정책에 대한 분석</li> </ul>
3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 공동주택 리모델링 사례 연구를 통한 정책,제도의 문제점</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌 및 법·제도 조사 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 리모델링 정책의 목적 제시.</li> <li>- 향후 리모델링이 요이한 구조</li> </ul>

	연구목적	연구방법	주요연구내용
	과 개선방안 - 연구자(년도) : 김문성, 김문기 (2010) - 연구목적 : 본 연구는 사례분석을 통하여 정책과 제도의 문제점을 분석하고, 이를토대로 조기에 적용 가능한 구체적이고 체계적인 대안을 제시	- 아파트주거환경통계 분석. - 노후아파트 재고 및 시장 규모 전망에 대한 분석	로의 설계 및 시행을 할 경우 제도의 개선 방안 제안 - 리모델링 사업의 쇠퇴 원인 분석 - 리모델링 사업 중 중단된 사업들의 현황과 이유 분석
4	- 연구명 : 공동주택 리모델링 제도에 관한 고찰 : 시공자 선정기준을 중심으로 - 연구자(년도) : 유한기(2012) - 연구목적 : 광의적 차원에서 다양한 법률로 분산되어 있는 관련 규정을 하나의 법으로 통합하는 리모델링 특별법 제정의 필요성을 제언하고자 함	- 리모델링 사업의 시공자선정과 관련한 선행연구 검토 - 리모델링 제도부분의 연구 검토. - 설문을 통한 통계 분석으로 공무원과 전문가의 인식 차이 연구 - 시공자선정기준에 대한 법률과 사례 분석, 요약	- 기존 사업지의 시공자 지위에 대한 경과 규정이 없는 것에 대해 문제점 제기 - 적법성 문제가 대두된 소송 등과 같은 분쟁의 실태 파악. - 시공자 선정기준 고시 내용에 대해 간과하 점이 무엇인지 살펴보고 정책입안자 및 수혜자간 수용 가능한 해결방안 모색
5	- 연구명 : 주거실태에 대응하는 소규모공동주택 리모델링 정책에 관한 연구 - 연구자(년도) : 김은희, 이여경 (2019) - 연구목적 : 적극적인 리모델링을 유도하고 활성화를 도모할 수 있는 정책방안으로, 지원프로그램 다양화와 법제도 확대를 제시함	- 건축물 통계와 단지 정보 분석 - 소규모공동주택 조성 현황 조사 및 분석 - 문헌 및 법·제도 조사 분석	- 노후한 소규모공동주택 증가에 따른 건축물 안전 및 거주 환경의 질 저하 문제 제기. - 소규모공동주택의 물리적, 환경적 실태와 거주자의 경제적 여건, 니즈를 분석함
6	- 연구명 : 일본의 단지형 공동주택 리모델링 정책특성 및 활성화 지원제도에 관한 연구 - 연구자(년도) : 김주희, 김동우, 김용, 오세규 (2018) - 연구목적 : 향후 노후 공동 주택의 리모델링 사업의 활성화 제고를 위한 정책 방향 및 시사점을 살펴보고자 함	- 일본 국토교통성의 리모델링 지원 제도를 재구성 함. - 일본의 리모델링과 한국의 리모델링을 분석, 비교함 - 일본이 리모델링을 인식하고 있는 방식을 제도를 통해 분석함	- 노후 공동 주택의 사회적 문제점을 인식, 중앙정부의 재정지원 및 각 시도별 지원책을 마련하여 정부차원의 리모델링 활성화를 적극 추진 유도 - 일본의 리모델링 정책방향은 단순한 개인의 주거환경개선보다 사회적 문제 해결 및 경제적인 측면을 고려한 정책으로 이를 통해 얻을 수 있는 사회적 효과 분석



	연구목적	연구방법	주요연구내용
7	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 공동주택 리모델링 정책을 적용한 ACF 검증에 관한 연구</li> <li>- 연구자(년도) : 최지영, 양승일 (2014)</li> <li>- 연구목적 : 공동주택 리모델링정책을 ACF(옹호연합모형)에 적용하여, 원형 ACF가 정책사례를 반영할 수 있는지를 검증해 봄</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택법과 건축법의를 통해 리모델링 정책의 개념을 확립함</li> <li>- 공동주택 리모델링정책의 추진경과를 활용할 기간에 맞춰 법령위주로 정리, 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 리모델링 정책을 원형 ACF에 적용하여, ACF에서 시사하는 가설인 결과물을 검증</li> <li>- 검증결과 한계가 노출되었다면 이를 고려하여, 원형ACF를 보완한 수정 ACF를 제시함</li> <li>- 원형 ACF의 검증으로 또 다른 결과를 도출하기 위해서 비판이 반영된 분석들로 접근</li> </ul>
8	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 공동주택의 리모델링 활성화 방안</li> <li>- 연구자(년도) : 김안수(2016)</li> <li>- 연구목적 : 현행 리모델링 제도는 현실적으로 사업을 시행하기에 많은 제약과 문제점들을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌 및 법·제도 조사 분석</li> <li>- 정밀 안전진단을 통해 노후화로 구조적 결함이 발견된 공동주택 조사.</li> <li>- 정책 토론회 발표 자료 인용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부동산 가격 폭등의 원인 제시</li> <li>- 무분별한 재건축으로 인한 문제점 제시</li> <li>- 재건축의 문제점 제시</li> <li>- 리모델링제도의 현실적인 문제점을 통해 사업활성화를 위한 방안 제시</li> </ul>
9	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 서울시 공동주택의 정비 유형 선택모형에 따른 유형별 수요와 공간적 분포 특성에 관한 연구 (용적률과 주택가격을 중심으로)</li> <li>- 연구자(년도) : 류인정, 남진 (2017)</li> <li>- 연구목적 : 도시차원에서 공동주택의 재건축과 리모델링 수요에 따라 공동주택관리의 정책적 시사점을 모색함.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 2016년 서울시립대학교 도시과학대학원 도시계획학 석사학위 논문 수정, 보완.</li> <li>- 선행연구를 검토함.</li> <li>- 문헌 및 법·제도 조사 분석</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 기존 용적률과 주택가격에 따라 정비방식을 선택하는 선택모형을 도출.</li> <li>- 서울시를 대상으로 선택모형을 적용하여 공동주택의 정비 유형별수요를 추정.</li> <li>- 공간적 분포특성을 분석.</li> </ul>
본 연구	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 연구명 : 공동주택 리모델링 제도 개선 방안 연구</li> <li>- 연구목적 : 현행법으로 리모델링 사업추진이 어려운 공동주택에 대해, 주택 및 사용자의 물리적·사회적 상태, 시장 변화에 부합할 수 있도록 관련 사항을 규정하는 공동주택 리모델링 법제도의 종합적 개선 방안을 마련</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 문헌 및 법제도 조사</li> <li>- 공동주택 통계자료 조사</li> <li>- 관계자 자문, 공무원 간담회, 공청회 또는 토론회 등 관계자 의견수렴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 공동주택 리모델링 추진 필요성 및 쟁점</li> <li>- 공동주택 리모델링 관련 법제도 현황 및 한계</li> <li>- 공동주택 리모델링 법제도 개선방안</li> </ul>

---

## 제2장 공동주택 리모델링 사업추진 을 위한 제도 현안

1. 공동주택 리모델링 관련 법제도
  2. 공동주택 리모델링 사업추진 현황과 제도적 결핍들
  3. 소결
- 

### 1. 공동주택 리모델링 관련 법제도

#### 1) 공동주택 리모델링 관련 법제도의 주요내용

- 공동주택 리모델링에 대한 법제도 규정은 ‘정의 및 범위’, ‘사업추진방법 및 절차’, ‘리모델링 성능기준’, ‘특례 및 완화 규정’, ‘조세 및 금융지원’의 내용으로 구분할 수 있음
  - 정의 및 범위, 사업추진방법 및 절차는 「건축법」과 「주택법」을 중심으로 구성되어 있으며, 성능 기준, 특례 및 완화 규정, 조세 및 금융 지원 등은 주로 「건축법」과 「주택법」의 하위 규정·규칙 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「조세특례제한법」등 타 법령에서 정함(표2-1)

#### ① 「건축법」, 「주택법」의 리모델링 정의 및 범위 규정

- 「건축법」과 「주택법」 모두 리모델링을 노후화 억제, 기능 향상을 위한 건축행위로 규정하고 있음
- 다만, 「건축법」에서는 건축물을 대수선하거나 일부를 증축 또는 개축하는 행위 자체로 규정한 반면, 「주택법」에서는 준공 후 경과년수, 전용면적, 증축 가능 면적, 세대수 증가, 층수, 구조도 보유 등 세부적인 사항들을 포함하는 사업 방식으로 정의하고 있다는 점에서 차이가 있음(표2-2)

[표 2-1] 공동주택 리모델링 관련 법·제도

구분		관련 법·제도
정의 및 범위	■ 건축법	■ 주택법
사업추진방법 및 절차		
리모델링 성능 기준	■ 주택건설기준 등에 관한 규정	■ 건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙 등
	■ 건축법, 건축법시행령, 건축법시행규칙	■ 증축형 리모델링 안전진단기준
특례 및 완화 규정	■ 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙	■ 수직증축형 리모델링 전문기관 안전성 검토 기준
	■ 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙	■ 수직증축형 리모델링 구조기준
조세 및 금융지원	■ 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙	
	■ 건축법 및 건축법시행령	■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
	■ 주택법	■ 도정법 및 도정법시행령
	■ 조세특례제한법	■ 지방세특례제한법

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

[표 2-2] 리모델링의 정의

건축법	주택법
법 제2조(정의) 10. "리모델링"이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축 또는 개축하는 행위를 말한다.	법 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 "시·도"라 한다)의 조례로 정하는 경우에는 그 연수로 한다]이 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

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

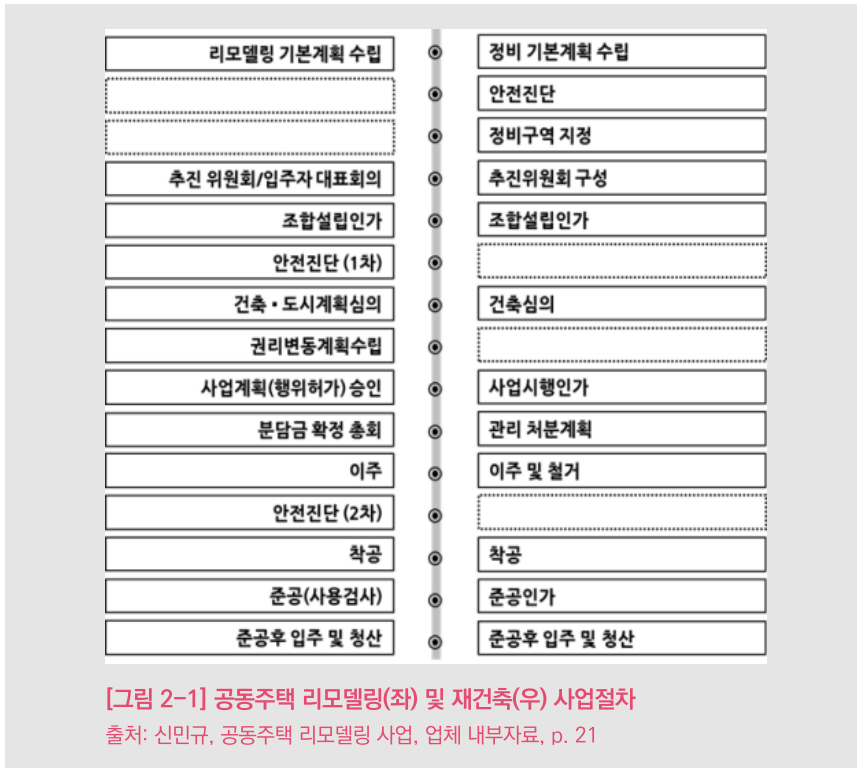
## ② 「주택법」의 사업추진 방법 및 절차

- 「주택법」에 따라 리모델링을 하려는 자는 리모델링 기본계획을 수립하고 주택조합 설립 인가를 받아 경쟁입찰 방법으로 시공자를 선정 후, 1차 안전진단을 통해 증축 리모델링 가능여부를 판정하며, 이후 건축심의 과정을 통해 특례의 완화 범위를 결정함
- 건축심의가 통과되면 허가(사업계획 승인) 절차를 이행하고 분담금을 확정 한 후, 입주주민이 모두 이주하면 구조안전에 대한 상세확인을 위해 2차 안전진단을 실시하고 착공하는 절차로 사업이 추진됨

[표 2-3] 공동주택 리모델링 사업추진방법 및 절차

절 차	주 요 내 용	비 고
추진제한	입주자대표회의 등에서 리모델링 추진 제한	
리모델링 주택조합 설립	리모델링 주택조합의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 설립 등 인가 - 전체 : 단지 전체 및 각동의 구분 소유자와 의결권의 각 2/3 이상 결의 - 동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 결의	
안전진단 (1차)	구조안전성을 평가하여 수직증축 가능여부 등 증축 리모델링 가능여부를 판정 안전진단 결과 재건축사업의 시행이 필요하다고 결정된 경우는 증축형 리모델링 불가	
건축심의	용적률, 건폐율, 높이제한, 일조권, 건축선 지정, 조경, 대지안의 공지, 공개공지 등 건축특례의 완화범위를 결정	전문기관 안전성 검토 (기본설계)
허가 (사업계획 승인)	조합 또는 입주자대표회의가 시장·군수의 허가를 받아 시행 - 전체 : 단지전체 구분소유자 및 의결권의 각 75% 이상 동의와 각 동별 구분 소유자 및 의결권의 각 50% 이상 동의 - 동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 75% 이상 동의 세대수 증가 시 기반시설영향 등에 대해 별도 도시계획심의 및 30세대 이상 증가 시에는 별도 사업계획승인 절차 이행	전문기관 안전성 검토 (실시설계)
이주	분담금 확정 및 총회, 이주	
안전진단 (2차)	주민 이주 후 구조안전에 대한 상세확인을 위해 안전진단 실시(1차 안전진단 적합성 확인 등)	
착공	착공, 사용검사 등	

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성



### ③ 「건축법」, 「주택법」, 「녹색건축물 조성 지원법」의 리모델링 성능 기준

- 리모델링 성능 기준은 「주택법 시행령」에 해당하는 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’과 「건축법」시행규칙에 해당하는 ‘건축물의 구조기준에 관한 규칙’, ‘건축물의 설비기준에 관한 규칙’, ‘건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙’ 등에서 규정함
- 또한 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라, 500세대 이상의 주택을 공급할 때에는 주택 성능 및 품질을 입주자가 알 수 있도록 공동주택 성능등급을 5개 부문(56개 항목)으로 표기하여 입주자 모집공고에 제공하여야 하며 세대수 증가형 리모델링 사업도 이를 적용해야 함

**[표 2-4] 공동주택 성능등급 표시 항목**

성능부문	성능항목	구분	성능평가등급
1. 소음관련 등급	경량충격음 차단성능	필수	★★★★★
	중량충격음 차단성능	필수	~
	세대 간 경계벽의 차음성능	필수	★

2. 구조관련 등급	교통소음(도로, 철도)에 대한 실내외 소음도	필수	★★★★★ ~ ★
	화장실 급배수 소음	필수	
	내구성	필수	
	가변성	필수	
	수리용이성 전용부분	필수	
3. 환경관련 등급	수리용이성 공용부분	필수	★★★★★ ~ ★
	기존대지의 생태학적 가치	선택	
	과도한 지하개발 지양	선택	
	토공사 절성토량 최소화	선택	
	일조권 간섭방지 대책의 타당성	선택	
	에너지 성능	필수	
	에너지 모니터링 및 관리지원 장치	선택	
	신·재생에너지 이용	선택	
	저탄소 에너지원 기술의 적용	선택	
	오존층 보호를 위한 특정물질의 사용 금지	선택	
	환경성선언 제품(EPD)의 사용	선택	
	저탄소 자재의 사용	선택	
	자원순환 자재의 사용	선택	
	유해물질 저감 자재의 사용	선택	
	녹색건축자재의 적용 비율	선택	
	재활용가능자원의 보관시설 설치	선택	
	빗물관리	선택	
	빗물 및 유출지하수 이용	선택	
	절수형 기기 사용	선택	
	물 사용량 모니터링	선택	
	연계된 녹지축 조성	선택	
	자연지반 녹지율	필수	
	생태면적률	필수	
	비오톱 조성	선택	
	실내공기 오염물질 저방출 제품의 적용	필수	
	자연 환기성능 확보	선택	
	단위세대 환기성능 확보	필수	
	자동온도조절장치 설치 수준	선택	
4. 생활환경 등급	단지 내 보행자 전용도로 조성과 외부보행자 전용도로와의 연결	선택	★★★★★ ~ ★
	대중교통의 근접성	선택	
	자전거주차장 및 자전거도로의 적합성	선택	
	생활편의시설의 접근성	선택	

5. 화재소방 등급	건설현장의 환경관리 계획	선택	★★★★★ ~ ★
	운영·유지관리 문서 및 매뉴얼 제공	선택	
	사용자 매뉴얼 제공	선택	
	녹색건축인증 관련 정보제공	선택	
	단위세대의 사회적 약자배려	필수	
	공용공간의 사회적 약자배려	필수	
	커뮤니티 센터 및 시설공간의 조성수준	필수	
	세대 내 일조 확보율	필수	
	홈네트워크 종합시스템	필수	
	방법안전 콘텐츠	필수	
	감지 및 경보설비	필수	
	제연설비	필수	
	내화성능	필수	
	수평피난거리	필수	
	복도 및 계단 유호너비	필수	
	피난설비	필수	

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

- 신축의 공동주택성능등급 항목을 토대로 리모델링 사업 시 적용해야 할 주요 성능 기준은 소음 방지, 경계벽 등의 구조·재료, 시설 및 설비, 안전 및 내진성능을 들 수 있음

#### □ 소음 및 차음성능

- 리모델링 시 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’과 행정규칙에 해당하는 ‘공동주택의 소음측정기준’ 및 ‘공동주택 바닥충격음 차단구조인정 및 관리기준’의 세부 기준에 따라 신축과 동일한 바닥충격음 차단성능을 유지하여야 함
- 다만, ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제7조제11항의 리모델링 특례에 따라 소음방지대책은 수직으로 증축하거나 별도의 동으로 증축한 경우에 한하여 적용하고 있으며, 소음으로부터 보호는 적용하지 않음

[표 2-5] 리모델링 관련 소음 방지 성능 기준

성능	기준	규정·규칙	리모델링 적용
소음 방지	소음방지대책 실시소음도 65dB 이하, 이상시 방음시설 설치	주택건설기준 등에 관한 규정 제9조	△ (수직증축)
	바닥충격음 기준 바닥충격음 차단성능 인정	주택건설기준 등에 관한 규정 제60조의3	○
	소음측정기준 (국토교통부 고시) 사업계획승인 및 사용검사 단계에서의 실외소음도 (위치, 시간, 횟수 등)와 실내소음도(대상, 위치 등)의 소음측정기준	공동주택의 소음측정기준	○
	바닥충격음 기준 (국토교통부 고시) 공동주택의 바닥충격음 차단성능 측정 및 평가방법, 바닥충격음 성능등급의 기준	공동주택 바닥충격음 차단구조인정 및 관리기준	○

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

#### □ 경계벽 등의 구조·재료

- 리모델링시 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’과 ‘건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙’에서 주요 기준을 정하고 있으며, 세부 기준은 ‘벽체의 차음구조 인정 및 관리기준’과 ‘공동주택 결로 방지를 위한 설계기준’에 의함
- ‘주택건설기준 등에 관한 규정’의 리모델링 특례에 따라 내화구조, 바닥구조, 승강기(별도의 동으로 증축한 경우만), 경계벽 기준 등은 수직으로 증축하거나 별도의 동으로 증축한 경우에 한하여 적용하나, 방화구조, 피난안전구역 등은 신축과 동일해야 함

[표 2-6] 리모델링 관련 경계벽 등 구조·재료 성능 기준

성능	기준	규정·규칙	리모델링 적용
경계벽 등의 구조·재료	각 세대간 및 공동주택과 주택외의 경계벽, 재료와 형태에 따라 12cm~20cm 이상	주택건설기준 등에 관한 규정 제14조	△ (수직증축)
	벽, 외벽 중 비내력벽, 기둥, 바닥, 보 등에 대하여 재료에 따른 두께 기준 등	건축물의 피난 방화구조 등의	○



		기준에 관한 규칙 제3조	
방화구조	철망모르타르로서 그 바름두께가 2센티미터 이상인 것, 석고판 위에 시멘트모르타르 또는 회반죽을 바른 것으로서 그 두께의 합계가 2.5센티미터 이상인 것, 시멘트모르타르 위에 타일을 붙인 것으로서 그 두께의 합계가 2.5센티미터 이상인 것	건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제4조	○
피난안전구 역	피난안전구역은 해당 건축물의 1개층을 대피공간, 건축설비가 설치되는 공간과 내화구조로 구획	건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제8조의 2	○
피난계단과 특별피난계 단	건축물의 5층 이상 또는 지하 2층 이하의 층으로부터 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단은 피난계단 또는 특별피난계단으로 설치	건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제9조	○
바닥구조	층간바닥의 기준, 슬래드 21cm 라멘구조 15cm 이상 층간 충격음(경량충격음 58dB, 중량충격음 50dB 이하)	주택건설기준 등에 관한 규정 제14-2조	△ (수직중축)
결로 방지	500세대 이상 건설시 벽체의 접합부위, 난방설비 공간의 창호는 결로방지 성능	주택건설기준 등에 관한 규정 제14-3조	○
승강기	6층 이상 공동주택은 6인승 이상인 승용승강기 설치 10층 이상은 비상용승강기 구조, 화물용승강기 설치	주택건설기준 등에 관한 규정 제15조	△ (수직중축)
경계벽 기준 (국토교통부 고시)	건축물의 경계벽 및 간막이벽에 대한 차음구조의 인정 및 관리에 관한 기준	벽체의 차음구조 인정 및 관리기준	△ (수직중축)
결로 방지 기준 (국토교통부 고시)	공동주택 결로 방지를 위한 성능기준 (500세대 이상)	공동주택 결로 방지를 위한 설계기준	○

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

## □ 시설 및 설비

- 급·배수 시설에 대한 설치 기준은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에서 명시하며, 배관설비, 환기설비, 온돌, 개별난방설비, 배연설비 등에 대한 설치 기준과 세부 사항은 ‘건축물의 설비기준 등에 관한 규칙’을 적용함
- 신축에 대한 성능과 품질을 표시하는 공동주택성능등급에서는 시설 및 설비 항목이 제외되어 있으나 리모델링 시에는 노후 시설과 설비에 대한 성능 개선이 반드시 필요하며, 이 경우 모든 항목은 신축과 동일한 기준을 적용하고 있음

[표 2-7] 리모델링 관련 시설 및 설비 성능 기준

성능	기준	규정규칙	리모델링 적용
시설 및 설비	비상급수시설 먹는물의 수질 기준에 적합한 비상용수 공급시설 지하양수시설 및 지하저수조시설 설치	주택건설기준 등에 관한 규정 제35조	○
	급수·배수용 배관은 콘크리트구조체안에 매설 불가 주택 화장실용 기준, 공동주택 세대별 2개소 이상 급수전	주택건설기준 등에 관한 규정 제43조	○
	급·배수시설 급수·배수등의 용도로 쓰는 배관설비의 설치 및 구조	건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제17조	○
	환기설비 기준 시간당 0.5회 이상의 환기가 이루어질 수 있도록 자연환기설비 또는 기계환기설비를 설치	건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제11조	○
	온돌 설치 기준 그 구조상 열에너지가 효율적으로 관리되고 화재의 위험을 방지	건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제11조의 2	○
	개별난방설비 난방설비를 개별난방방식으로 하는 경우, 내화구조의 벽으로 구획 및 환기창 설치 등	건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제13조	○
	배연설비 방화구획으로 구획된 경우에는 그 구획마다 1개소 이상의 배연창 설치 등	건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제14조	○

차수설비	연면적 1만제곱미터 이상의 건축물을 건축하려는 자는 차수설비 설치	건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제17조의 2	○
음용수용 배관설비	음용수용 배관설비의 설치 및 구조 기준	건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제18조	○

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

#### □ 안전 및 내진성능

- 기초의 허용지내력, 구조안전 확인서, 내진등급 등 내진성능에 대한 세부 사항은 ‘건축물의 구조기준 등에 관한 규칙’을, 안전진단과 안전성 검토에 대한 세부 사항은 ‘증축형 리모델링 안전진단기준’과 ‘수직증축형 리모델링 전문기관 안전성 검토기준’을 적용함
- 리모델링 추진 시 안전성 확보를 위하여 구조도를 보유한 경우에만 수직증축을 허용하고 있으며, 내진성능에 대해서는 일괄적으로 현 시점의 신축과 동일한 기준을 적용함

[표 2-8] 리모델링 관련 안전 및 내진 성능 기준

성능	기준	규정규칙	리모델링 적용
피뢰설비	낙뢰의 우려가 있는 건축물, 높이 20미터 이상의 건축물의 피뢰설비 설치	건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제20조	○
안전 및 내진 성능	기초의 허용지내력	「건축구조기준」에 따른 지반조사 및 하중시험에 의하여 정함	○
	구조안전확인서	착공신고시 구조안전 및 내진설계 확인서 등	○
	내진등급	건축물의 내진등급기준	○

내진능력 산정 기준	수정 메르칼리 진도 등급(MMI 등급)과 최대지반 가속도를 함께 표기, 응답과 능력중 하나로 산정 - 응답 스펙트럼 방식: 최대지반가속도(g) = $\frac{2}{3} \times S \times I \times F_a$ (S : 지진구역계수, I : 중요도계수, Fa : 지반 증폭계수) - 능력 스펙트럼 방식	건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 제60조의 2	○
수직증축 허용 요건	수직증축형 리모델링의 대상을 기존 건축물의 신축 당시 구조도를 보유하고 있는 경우로 한정	주택법 시행령 제13조	○
1차 안전진단	현장조사, 구조안전성 평가(평가항목별 5단계 구분), 증축형 리모델링 판정기준(모두 B등급 이상)	증축형 리모델링 안전진단기준 제2장	○
2차 안전진단	현장조사, 구조안전성 등의 상세확인	증축형 리모델링 안전진단기준 제3장	○
안전성 검토사항	1차 안전성 검토시 적합성 검토 사항 - 6개 항목 2차 안전성 검토시 적합성 검토 사항 - 7개 항목 전문기관의 2차 안전진단 시 말뚝 정재하 시험 입회	수직증축형 리모델링 전문기관 안전성 검토기준 제6조	○
안전성 검토 설계도서 변경사항	수직증축이 1개 층 이상 증가하거나 수직하중이 5퍼센트 이상 증가되는 경우, 전단벽 양이 10퍼센트 이상 변경되거나 신설기초 공법 또는 전단벽의 내진보강 공법을 변경하는 경우, 구조부재의 재료강도가 설계기준강도의 20퍼센트 이상 감소되거나 말뚝 정재하시험을 통하여 확인된 설계지지력이 구조설계에 적용된 설계지지력보다 5퍼센트 이상 감소되는 경우	수직증축형 리모델링 전문기관 안전성 검토기준 제7조	○
리모델링 구조기준 (국토교통부 고시)	수직증축형 리모델링을 위한 구조설계도서의 작성 등에 필요한 사항	수직증축형 리모델링 구조기준	○

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

## □ 에너지 절약 등

- 리모델링 추진 시 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’에 따라 건강친화형 주택으로 건설해야 할 의무와 장수명주택 인증의 일정 기준 이상 등급을 인정받아야 함. 단, 에너지절약형 친환경주택에 대해서는 리모델링 특례를 적용하여 배제하고 있음

[표 2-9] 리모델링 관련 주차 기준

성능	기준		규정규칙	리모델링 적용
에너지 절약 등	에너지절약형 친환경주택	에너지사용량 또는 이산화탄소배출량 절감이 가 능하도록 건설(저에너지 건물 조성기술, 고효율 설비기술 등)	주택건설기준 등에 관한 규정 제64조	×
	건강친화형 주택	500세대 이상, 실내공기 오염물질 등을 최소화	주택건설기준 등에 관한 규정 제65조	○
	장수명주택 인증	4단계 등급, 장수명 주택 인증시 건폐율 및 용적률 15% 범위 내 완화(용도지역 최대한도 초과 불가)	주택건설기준 등에 관한 규정 제65조의2	○
	인증 기준 및 특례	건축물 에너지효율등급 인증 신청, 제로에너지건 축물 인증(용적률 및 건축물의 높이 115% 완화)	녹색건축물 조성 지원법 제15조	○

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

### ① 「주택법」의 리모델링 특례 및 완화

- 사용승인 15년 이상으로 리모델링 필요한 경우 대지의 조경, 공개공지, 건축선, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이제한, 채광에 대해서는「건축법 시행령」제6조에 따라 완화 적용 요청이 가능함
- 「주택법」에서는 리모델링 사업추진을 용이하기 하도록 전유부 면적 변동에 따른 대지사용권 미변동 사항, 공용부분 면적의 전유부분 전환 시 나머지 공용부분 면적에 대한 기준 등을 특례로 규정함
- 「도시 및 주거환경 정비법」에서는 사업시행인가를 용이하도록 주택단지의 범위, 부대시설 및 복리시설의 설치기준, 대지와 도로의 관계, 건축선의 지정,

일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한이 관련 기준에 적합하지 않더라도 인가가 가능하도록 규정함

- 이 외에 직접적인 리모델링은 아니지만 리모델링이 쉬운 구조로 신축 시 용적률, 높이제한, 일조확보 기준에 대하여 「건축법」제8조에서 완화 규정을 명시함

[표 2-10] 리모델링 관련 특례 및 완화

구 분	내 용	관련법령
대지의 조경	사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물의 경우 기준의 완화 적용 요청이 가능	
공개공지	사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물의 경우 기준의 완화 적용 요청이 가능	
건축선	사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물의 경우 기준의 완화 적용 요청이 가능	
건폐율	사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물의 경우 기준의 완화 적용 요청이 가능	건축법 시행령 제6조
용적률	사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물의 경우 기준의 완화 적용 요청이 가능	
대지안의 공지	사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물의 경우 기준의 완화 적용 요청이 가능	
높이 제한	사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물의 경우 기준의 완화 적용 요청이 가능	
	경관지구 또는 고도지구안에서 완화(규모도 완화 가능)	국계법 시행령 제83조
채광	사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물의 경우 기준의 완화 적용 요청이 가능	건축법 시행령 제6조
리모델링 사업추진 용이	전유부분의 면적 변동에 따른 대지사용권 미변동 공용부분 면적의 전유부분 전환시 나머지 공용부분 면적에 대한 기존 대지사용권 및 공용부분 면적 특례보다 관리규약 우선 조항 리모델링 건축물에 대한 사전 고지시 임대차계약 기간 미적용	주택법 제76조
향후 리모델링 대비	리모델링이 쉬운 구조일 경우, 용적률·높이제한·일조확보의 기준을 120%범위 내에서 완화 가능	건축법 제8조
사업시행인가 특례	주택단지의 범위, 부대시설 및 복리시설의 설치기준, 대지와 도로의 관계, 건축선의 지정, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한이 관련 기준에 적합하지 않더라도 인가 가능	도정법 제58조

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

## ② 「조세특례제한법」, 「지방세특례제한법」의 조세지원

- 공동주택 리모델링 후 국민주택규모의 130% 이내인 경우 부가가치세를 면제하는 규정이 「조세특례제한법」에 제시되어 있으며, 「지방세특례제한법」에서는 대수선의 경우 취득세 면제와 5년간 한시적으로 재산세를 면제할 수 있도록 규정함

[표 2-11] 리모델링 관련 조세 지원

구 분	내 용	관련법령
부가가치세	국민주택규모(85㎡)이하 주택의 경우 리모델링 후 국민주택규모를 초과하여도 기존 규모의 130% 이내인 경우 부가가치세 면제	조세특례제한법 제106조
취득세 및 재산세(한시)	대수선을 하는 경우 취득세를 면제하고, 그 건축물에 대한 재산세의 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 재산세를 면제(2021년 12월 31일까지)	지방세특례제한법 제47조의 4

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

## 2) 「주택법」의 리모델링 주요 규정

### □ 「주택법」의 리모델링 규정

- 공동주택을 대상으로 리모델링에 관한 사업방식과 절차, 세부 건설기준 등을 규정하는 법률은 「주택법」이고 이를 중심으로 「건축법」 등 여타의 법률들이 연계 운영됨
- 그러나 「주택법」은 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 규정하는 법률로서 기존 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상을 위한 리모델링 취지 및 특성이 충분히 반영되지 못한다는 한계가 있음
  - 「주택법」은 1973년 시행된 주택의 공급 및 자금조달운용이 목적인 「주택건설촉진법」이 모태이며 2003년 관리에 관한 규정이 추가되면서 주택 관리수단으로 리모델링이 도입됨
  - 2016년 「주택법」이 전면 개정되면서 공동주택의 사후 관리에 관한 사항은 「공동주택 관리법」으로 분리되었고 유지관리 차원의 사업에 대한 행위허가를 별도로 규정함
  - 「주택법」은 리모델링을 별도의 장으로 구분하고 리모델링 허가와 사업계획승인에 대한 사항을 규정함

- 「주택법」제4장, 제66조부터 제75조의 주요 내용은 허가 절차, 안전진단 및 안전성 검토, 리모델링 기본계획, 리모델링 지원센터로 구분할 수 있음<sup>4)</sup>

#### □ 리모델링 허가 절차

- 공동주택 리모델링 절차는 지자체가 기본계획을 수립한 후, 리모델링 추진을 원하는 주체가 조합설립 인가-시공사 선정-제1차 안전진단-건축(도시계획)심의-사업계획 승인 및 허가-이주 및 철거-2차 안전진단-착공 및 시공-사용검사(준공)의 절차로 추진됨
- 「주택법」제66조는 허가 신청, 기준 및 절차, 허가 서류, 시공사 선정, 인허가 의제, 세대수 증가형 리모델링의 도시계획위원회 심의 사항을 규정하고 있으며, 제67조에서는 세대수가 증가되는 리모델링은 사업계획승인 또는 리모델링 허가를 규정함
- 일반적으로 리모델링 추진 시 세대수 증가가 동반되기 때문에 대다수의 리모델링사업은 사업계획승인 절차를 거쳐야 하며 이 과정에서 리모델링의 특성을 고려하지 못한 채 경관심의, 교육환경영향 평가 등이 요구됨

[표 2-12] 허가 절차

구분	관련법령	내용
리모델링 허가	주택법 제66조~제67조	리모델링 허가 등 추진 사항
	허가 신청, 기준 및 절차	동의비율, 허용행위(시행령 별표4), 허가신청서 제출
	허가 서류	(증축 포함시) 구조계획서, 지질조사서 및 시방서 포함
	시공사 선정	경쟁입찰 방법으로 선정
	인허가 의제	관계 법률
	세대수 증가형 리모델링	도시계획위원회 심의
	권리변동 계획 수립	세대수가 증가되는 리모델링은 사업계획승인 또는 행위허가 진행 명시

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

4) 4장, 리모델링은 제66조(리모델링의 허가 등)부터 제77조(부정행위 금지)까지를 규정하고 있으나 제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례)는 앞서 공동주택 리모델링 관련 법·제도에 서 검토하였으며, 제77조(부정행위 금지)는 리모델링 관련자의 부당 이익 등에 대한 금지 조항이라 분석에서 제외함



## □ 안전진단 및 안전성 검토

- 「주택법」 제68조부터 제70조까지는 안전진단 실시, 증축형 리모델링 불가 사항, 수직증축형 리모델링 허가 후 안전진단 및 안전성 검토, 안전성 검토결과에 따른 중앙건축위원회 심의 요청, 수직증축형 리모델링의 구조기준 등을 규정
- 안전진단 및 안전성 검토는 사업추진 절차상 허가행위의 연장이며, 실제 실시 및 검토 기준은 하위 행정규칙인 ‘증축형 리모델링 안전진단기준’과 ‘수직증축형 리모델링 전문기관 안전성 검토기준’에 따라 시행함
- 단, 이 과정에서 1, 2차 안전진단과 1, 2차 안전성 검토 과정의 중복 수행절차와 소요 시간, 기초 말뚝의 지지력 확인 시 공법의 검증 및 실험 비용의 과다 등이 리모델링 활성화의 장애요인으로 작용

[표 2-13] 안전진단 및 안전성 검토

구분	관련법령	내용
안전진단 안전성 검토	주택법 제68~제69조	안전진단 실시, 비용부담 자
	안전진단 요청 및 실시	리모델링 추진 주체가 요청, 시장·군수·구청장 실시
	안전진단 실시 기관	안전진단전문기관, 한국시설안전공단, 한국건설기술연구원 (건축구조기술사와 함께 진행)
	안전진단 실시	안전진단 결과보고서 작성후 제출
	안전진단 실시 비용	전부 또는 일부를 리모델링을 하려는 자에게 부담
	수직증축형 리모델링	허가 신청 또는 안전진단 결과에 따른 안전성 검토
	안전성 검토 비용	전부 또는 일부를 리모델링을 하려는 자에게 부담
수직증축 형 구조기준	주택법 제70조	구조설계도서 작성
	구조설계도서	고시기준에 맞도록 작성

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

## □ 리모델링 기본계획

- 「주택법」 제71조부터 제74조까지는 지역의 리모델링 기본방향 설정을 위한 기본계획 수립권자 및 대상지역, 추진절차 및 중앙정부와 지방자치단체의 역할 등을 담고 있으나 도시과밀의 우려가 적은 경우 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기본계획 수립을 미시행 할 수 있도록 규정함

- 특별시·광역시 및 대도시 권역에서 공동주택 노후화가 더욱 가속되고 있고, 슬럼화를 야기할 수 있음에도 리모델링 기본계획 수립을 의무화하지 않아 관리 책임 회피로 간주될 수 있음
- 기본계획수립이 의무화되지 않은 상황에서 기초지자체 단위의 건축물 관리(행정)시스템과 지역단위의 각종 기본계획 수립여건 등을 고려할 때 리모델링 기본계획이 수립된다 하더라도 실행력을 담보하기는 어려운 상황

[표 2-14] 리모델링 기본계획 관련 내용

구분	관련법령	내용
리모델링 기본계획	주택법 제71조~제74조	기본계획 수립절차, 고시 및 세대수 증가형 리모델링의 시기 조정
	수립권자 및 대상지역	특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 10년 단위 기본계획 수립, 미적용 기준
	수립절차	리모델링 수립(변경)시 14일 이상 주민 공람, 지방의회 의견 수렴
	심의	행정기관의 장과 협의 후, 도시계획위원회 심의
	행정기관 의견 제시	30일 이내 의견 제시
	대도시 수립시	도지사의 승인 필요, 승인 전 도시계획위원회 심의
	공보 고시	지체없이 지방자치단체의 공보에 고시
	타당성 검토	5년마다 리모델링 기본계획의 타당성 여부 검토 및 결과 반영
	주민공람 절차	시행령
	세대수증가형 리모델링	국토교통부 장관은 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 지역 리모델링 기본계획의 변경을 요청하거나 사업계획 승인 또는 허가의 시기 조정 요청

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

#### □ 리모델링 지원센터

- 「주택법」75조는 시장·군수·구청장의 역할로 리모델링 지원센터의 설치·운영 및 업무 범위를 정하고 있으나, 실제 지원센터 설치 및 운영에 필요한 사항은 조례에 위임하고 있음
- 이에 일부 지방자치단체에서 주택 조례 또는 공동주택 리모델링 지원 조례를 통해 세부 사항을 규정하고는 있으나 조직, 인원 및 필요 예산에 대한 내용이 형식적으로 제시됨

[표 2-15] 리모델링 지원센터 관련 내용

구분	관련법령	내용
리모델링 지원센터	주택법 제75조	지역단위의 리모델링 지원센터 설치, 운영 및 업무 범위
		제주특별자치도 주택 조례
		서울특별시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례
		광명시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례
		부천시 공동주택 기본 조례
		성남시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례
	업무 범위 등은 지자체 조례로 위임	안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례
		용인시 주택 조례
		포천시 공동주택관리 조례
		양양군 주택 조례
		서울특별시 양천구 리모델링 지원센터 설치 및 운영에 관한 조례

출처: 관련 법령을 토대로 연구진이 직접 작성

## 2. 공동주택 리모델링 사업추진 현황과 제도적 걸림돌

### 1) 공동주택 리모델링 사업 추진 현황

#### □ 공동주택 리모델링 완료 사업사례

- 2015년 기준으로 대규모 건설사의 시공으로 사업이 완공된 공동주택 리모델링 사례는 총 14건
  - 이들은 모두 서울에 위치하고 대부분 역세권 지역에 건설된 아파트에 해당함

[표 2-16] 공동주택 리모델링 조사대상 사례

	아파트명	위치	언론 보도 주요내용
1	양평동 현대아파트	영등포 구양평 동	가구당 600만원 투입, 1년 만에 시세차익발생 5년 후 원금 회수 난방비 30%이상 절감, 관리비 50% 절감
2	마포 용강 아파트	마포구 용강동	2001년 9월 15일 건축법시행령 개정으로 공동주택 리모델링제도가 도입된 이후 최초로 리모델링 허가를 받아 시행되는 사업 bal코니 신설 및 면적증가(4.5~5평/세대), 리모델링 전 시세 0.75~0.8억원, →2억(18평형 0.4억~0.45억/세대 부담)
3	압구정 현대 (압구정 아크로빌)	강남구 압구정 동	독신자 사원아파트를 아파트로 용도변경 리모델링 국내최초 세대 통합형 리모델링
4	이촌동 로얄 맨션	용산구 이촌동	60년대 말 서울시 한강변 개발시대에 건립된 제 1세대 아파트 주택법이 아닌 건축법 적용 지하수영장을 주차장으로 리모델링
5	방배동 삼호아파트 14동 (래미안 방배 에버뉴)	서초구 방배동	리모델링 법제화(2003 주택법개정)이후 첫 리모델링 기존 53평 5.3억→ 리모델링 직후 63평으로 증가, 세대당 12 억 (1.8억, 286만원/평 추가부담)
6	방배동 궁전아파트 (쌍용예가클레 식)	서초구 방배동	11평 증가, 45평이 55평이 되면서 5.5억이 리모델링 후 14억 으로 상승 지하주차장 조성이 사업 추진의 큰 요인
7	이촌동 수정아파트 (두산위브트레 지움)	용산구 이촌동	아파트 가격 2배 상승. 23평형 4.6억 주차면적 2배 증가(92대)
8	당산동 평화아파트	영등포 구당산	가구당 14~26㎡ 증가, 지하2개층 주차장 설치(285,1대/세대) 평당 600만원이 리모델링 과정 중 1500만원으로 상승

	(쌍용에가클래식)	동	
9	도곡동신아파트 (쌍용에가클래식)	강남구 도곡동	가구당 27~54㎡ 증가, 지하2층 주차장 신설 평당 320만원선, 재건축보다 20% 저렴
10	마포호수아파트 (쌍용에가)	마포구 현석동	주차장 30대에서 90대로 증가 2개층 수직증축 3억아파트(30평형)에 2억 투입하여 시세 7.2억으로 증가
11	위커힐 일신아파트 (대우 푸르지오)	광진구 광장동	1개층 수직증축, 세대수 증가 없는 증축형 리모델링 23평 2.75억이 리모델링 후 29평으로 변경, 6.5억으로 상승 다락방 등 실사용 면적 최대, 자산효과 2억원 상승
12	청담 두산 (레이안 로이뷰)	강남구 청담동	지하3층까지 주차장 확장 10억대에서 사업 후 15억으로 상승(분담금 2.9억/세대)
13	청담 청구 (청담 아이파크)	강남구 청담동	수직증축 7억대에서 사업 후 12억으로 상승(분담금 2.6억/세대) 지하3층까지 주차장 확장(82대->129대)
14	대치우성2차 (삼성레이안 하이스턴)	강남구 대치동	수직증축 7.5억에서 사업 후 12억으로 상승(분담금 2.5억/세대)

출처: 김은희 외(2015), 국토교통과학기술진흥원 주거환경연구사업 1차년도 협약 연차실적계획서 기준 연구  
성과증빙자료 목록 No. 01,3-1-1-① 별책 보고서(미발행), pp.61-63

- 리모델링 사업의 직접적인 목적은 부족한 면적증가, 주차공간 확보, 위생 등  
거주환경 개선으로 나타남<sup>5)</sup>
  - 거주방식의 변화에 따른 공간부족문제, 1970~1990년 경에 건립된 공동주택  
의 설비, 공용공간 노후화에 따른 거주환경개선, 주차장 문제로 인한 주민 간  
갈등 해소 등이 리모델링 사업을 추진하는 직접적인 목적이라 할 수 있음<sup>6)</sup>
- 1970년대에 건립된 아파트는 준공 시점으로부터 약 30년, 1980년대 공동주  
택은 20년 이상 경과 후 시행함<sup>7)</sup>
  - 리모델링 사업 추진사례 14개 중 1970년대에 건립된 공동주택 8개의 리모델  
링 추진 시점은 평균 30년이고 1980년대 후반에 건립된 공동주택은 평균 23년  
으로 나타남<sup>8)</sup>
- 지하주차장 추가, 지상1~2개층 수직증축, 발코니 부분 면적확장, 세대통합  
등 건축물의 주요 구조부 변경 여부 및 범위에 따라 공사기간 결정<sup>9)</sup>

5) 김은희 외(2015), 국토교통과학기술진흥원 주거환경연구사업 1차년도 협약 연차실적계획  
서 기준 연구 성과증빙자료 목록 No. 01,3-1-1-① 별책 보고서(미발행), pp.61-63

6) 상계서, p. 64

7) 상계서, p. 64

8) 상계서, p. 64

9) 상계서, p. 64

- 구조부 변경이 없는 단순 환경개선 사업은 세대수에 따라 몇 개월(3개월)이내에 완료 가능하지만 발코니 면적확장 등 구조부 변경을 수반하는 증축 리모델링은 12개월 이상의 공사기간이 소요됨<sup>10)</sup>
- 지하 및 지상으로의 수직증축을 실시한 사업 사례는 대략 24개월 이상의 기간이 소요되는 것으로 나타남. 이 경우 지하주차장 공사 여부 및 위치(건물하부, 별도 공간)에 따라 공법이 다르게 적용되므로 공사기간의 차이가 발생함<sup>11)</sup>
- 리모델링 사업 전·후의 변동사항은 세대수, 용적율, 주차장 등 부대시설이고 결과적으로 시장가격 변화를 유도
  - (세대수)리모델링 사업 분석대상 중 세대수 변화가 발생한 사례는 소형 평형 사원기숙사 455세대를 대형 평형 56세대 공동주택으로 변경한 압구정 아크로빌에 국한됨. 나머지 수직증축 사례에서도 세대수 증가는 발생하지 않았고 세대면적을 차별화함<sup>12)</sup>
  - (용적율) 발코니 면적만 확장한 사업의 경우 실사용면적은 증가하였으나 용적율 변동은 없음; 지하층 주차공간 확보에 따른 전체 연면적은 증가하지만 지하층 공간은 용적율 산정 면적에 포함되지 않으므로 용적율 변화 없음. 또한 기존 세대 발코니 및 공용부분 면적을 증축한 경우 용적률이 상향되며, 면적증가가 발생한 사례는 전용면적 30% 상향기준 용적율 약 140% 증가<sup>13)</sup>
  - (주차장 등 부대시설) 지하층 공사를 실시한 사업의 경우 주차대수 추가 확보가 이루어짐. 지하 1개 층 이상의 주차장을 추가 설치한 경우 세대 당 최소 1대 이상의 주차공간을 확보함. 기타 일부 근린생활시설을 추가 증축한 사례가 있으나 주차장 및 조경을 제외한 기타 부대시설 증축은 없음<sup>14)</sup>
  - (시장가격) 분석대상 공동주택은 입지 및 단지여건, 세대수, 사업규모 등에 따라 세대당 부담액이 다르기는 하나 대략 1억~2억이 소요되며, 리모델링 공사 중, 또는 공사완료 후 부동산 시세가 오른 것으로 파악됨; 세대규모 약 10평 이상 증가한 사업의 경우 140%~200%이상 상승한 것으로 나타남. 세대별 초기 부담금은 시세 차이 중 약 20%~50%에 해당함<sup>15)</sup>

10) 상계서, p. 64

11) 상계서, p. 64

12) 상계서, p. 64

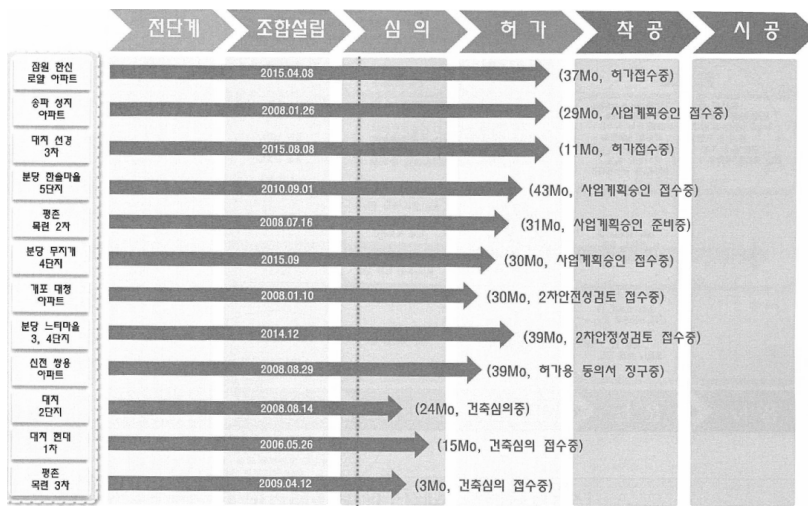
13) 상계서, p. 65

14) 상계서, p. 65

15) 상계서, p. 65

## □ 공동주택 리모델링 사업 추진 중인 사례

- 2019년 7월 기준 리모델링 공사가 추진 중인 단지는 33개소이며, 서울시 리모델링 시범단지 7개소를 제외하면 총 26개의 민간 아파트 단지가 리모델링 사업을 추진 중에 있음
- 이 중 1개소만 착공하였고 나머지는 건축심의, 허가접수, 사업계획승인, 안전성검토 등 행정절차가 진행되고 있는 상황



[그림 2-2] 최근 공동주택 리모델링 사업사례의 추진 현황

출처: 공동주택 리모델링 연구단(2019), 리모델링연구단 5차년도 킷오프 워크숍 자료집, p. 22

- 특히 수직증축형 리모델링의 경우 안전성 검토가 이루어지는데, 현재 수직증축 리모델링의 내력벽 철거 허용 보류 및 지하 기초보강에 대한 안전 문제 등으로 사업 진행이 어려운 상황

※ 수직증축 리모델링 내력벽 철거허용 논의 과정 : '16.01. 국토부 안전 문제없는 범위 내 일부 철거 허용발표 → '16.05. 테스크포스에서 철거범위 10~20%로 협의 → '16.08. 안전상 문제로 허용 여부' 19.3월까지 유보 → '19. 허용여부 결정 올해 말로 연기<sup>16)</sup>

- 사례의 아파트는 대부분 1990년대 초반에 준공되어 건립 후 약 25년 이상 경과한 아파트들이며 주거환경 개선이 가장 큰 목적으로 나타남

16) 진동영(2019, 7월 9일 기사)

<https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&oid=011&aid=0003583475&sid1=001>

- 앞서 준공한 14개 아파트와 달리 지하 층수를 늘려 주차장을 증설하고 지상 2~3 개층 증축과 세대수를 증가시킴. 리모델링 사업 특례를 통한 면적 증가를 최대한 활용하였고 결과적으로 사업사례 모두 용적률 최소 150% 이상 증가

[표 2-17] 공동주택 리모델링 추진 사례

	기존 규모	사업목적	용적률 (%)	최초준공년도/ 사업추진시기 (기간)	총사업비 (억원)	부담금 (억원/세대)
			전 후		시세(전) (억원/ 세대)	시세(후) (억원/세대)
한신 로얄 아파 트	지하1개층 지상10층~13층 2개동 206세대	-주거환경개선 *리모델링 시범단지 - 잠원동 리모델링 타운화	268.4	1992	-	-
	지하2개층(1개층 추가 신설) 지상12층~15층 239세대(분양31세대) (2개층 추가 신설)		389.5	-	14~15	-
송파 성지 아파 트	지상 13·15층, 2개동, 전용 59·80㎡, 298가구 298세대	-주거환경개선	274.3	1992	788	-
	지하 3층, 지상 18층으로 리모델링, 342가구 전용면적 80·103㎡		431.34	-	-	-
대치 선경 3차	54세대 연면적1692평 지하1층, 지상9층	-주거환경개선	204	1990	-	-
	-지하주차장에서 엘리베이터로 세대까지 진입이 가능 - 주차가능 대수 기존 36세대에서 70세대로 증가됨.		314	2019년 3월~현재 행위허가 재신청	8	-
분당 한솔 마을 5단 지	지상15~25층, 12개 동 1156세대 주차공간 529면	-주거환경개선	170	1995	2200	-
	-복층설계, 세대분리 평면등을 도입해 조합원들의 선호에 따라 평형대를 다양화 하여 높은 조합원 만족도 달성		-	2017.08.01~ 현재 안전성검토 통과심의 중 2022.05 준공예상	2.5	-
평촌 목련 2차	전용면적 44·77㎡ 15층 994세대	-주거환경개선	193	1992	-	-
	지하2층,지상18층 9개동 9개동 1110세대 -도서관, 휘트니스센터 등 주민편의시설이 대규모 신설		300	2018.03~현재 건축심의 접수	2	-



분당 개4 단지	전용면적 49,60㎡ 5개동 15/25층 563세대 주차수 세대당 0.5대	-주거환경개선	172.23	1995	1200	-
	-지상에 녹지공원 조성 -지하층에 커뮤니티시설 도서관, 유아시설, 운동시설, 경로시설 조성 -별동1개단지 신축 -지하주차장 신설		267.41	-2019.05 2차 안정성검토 중 -2021년 마무리 계획	3	-
개포 대청 아파 트	전용면적 56~81㎡ 6개동 13/15층 822세대 주차수 490대	-주거환경개선 -강남권 수직증축 리모델링의 첫 사례 -새로운 도시 패러다임에 맞는 새로운 주거문화를 선보일 예정	182.69	1992	2219	-
	지하2층, 지상3층 증축 902세대 개동 주차수 1079대		282.98	-2019.05 2차 안정성검토 중 -2021년 마무리 계획	5	-
분당 느티 마을 3,4 단지	-3단지 12개동 770가구 주차대수 0.9대	-주거환경개선 -마이크로 파일 기초 보강, 콘크리트 내진 보강 등 구조 안정성을 확보하는데 중점을 둠	-3단지 178 -4단지 180	-3단지 1994.11 -4단지 1995.03	5000	-
	-4단지 16개동 1006가구 주차대수 0.6대					
	-3,4단지의 소통을 위한 그랜드 로드 조성 -골프 연습장 등 명품 커뮤니티 조성 -각 가구당 0.6대에서 1.5대 주차 공간 확보 -충간 소음 저감재 및 고효율 단열재 적용 -복도식 아파트에서 계단식으로 바뀜		-3단지 255.08 -4단지 266.97	-	-	-
	-270가구 대지면적 1만 137㎡ 15층 2개동 전용 84㎡ 270가구	-주거환경개선 -양천구의 랜드마크	255.57	1992	800	-
신정 쌍용 아파 트	-지하2층 지상18층 2개동 310가구 (40가구 일반분양)		406.5	-2008 리모델링 조합설립 -2021년 준공예정	-	약 8~9 (평당 2300만원 예상)
대치 2단 지	-지하1층 지상15층 11개동 전용면적 46㎡ 536세대, 56㎡ 640세대, 67㎡ 640세대 등 3개 타입 1753가구가 입주 -세대당 주차대수 0.6대	-주거환경개선	-	1992	3500	1억원 내외
			-	-2019.03.08 건축 심의중	-	약 6~7

대치 현대 1차	-지하1층 지상15층 1개동 120가구 -세대당 주차대수 0.45대 - 106㎡(전용 84㎡)	-주거환경개선 -뜯구조를 활용한 시험방법 적용	249	1990	-	1억원 내외
	-기본2bay에서 3bay로 실내구조를 바꿈 -일반 분양분은 복층 아파르로 변형		356	-2017.04~ 현재 행위허가 중	8~9	약13억원 이상
평촌 목련 3차	-지하1층 지상14층~20층 10개동 902세대 -주차대수 244대 -41.62㎡(12.59평), 50.73㎡(15.35평), 56.70㎡(17.15평)	-주거환경개선	198	1993	-	-
	-제도에 맞는 평면을 조합원들이 찾는 중		264.7	-2016.06~ 현재 안전진단, 심의 등 인허가 진행 중	-	-

출처: 기존 건축물 관리대장을 토대로 사업관계자 문의를 통해 연구진이 직접 작성

#### □ 리모델링 사업절차에 따른 소요 사업비 현황

- 공동주택 리모델링 추진 과정에서 신축에 준하는 과도한 심의제도 적용 및 안전성 검토 장기화에 따라 발생하는 추가 비용은 조합원 1인당 약 1.1억으로 산정하고 있음

구분	법령	개 정 항 목	결감비용	구성비
1.주택법 및 하위규정	주택법	공공지원 의무규정 미비 개선	400	0.63%
		통호수 변경 등에 따른 기존권리 승계 및 환지 등 간주불가 개선	99	0.16%
		지구단위 계획 등 의제처리항목 개선		
		신축을 전제로 한 사업계획승인 절차를 리모델링에 적용함에 따른 부작용 발생방지		
		기존골조를 유지하는 리모델링 특성에 미흡한 건설규정의 문제 개선(공동주택 배치 및 기준준칙도)	20,570	32.42%
		기존 동배치 유지로 경관에 영향 미미함에도 형식적인 경관심의를 수행하는 사례 개선 (원관법)		
	주택법 시행령	전문기관의 안전성 검토가 장기간 소요되어 고비용 발생방지	337	0.53%
		리모델링 사업계획 승인 시 소유권 확보한 대지의 근저당권 등의 말소요건 제외	(37,650)	59.35%
		조합 설립 후 리모델링 허가 시 새로이 동의서를 재징구 하는 중복절차 개선	162	0.25%
	주택건설기준규정	기존골조를 유지하는 리모델링 특성에 미흡한 건설규정의 문제 개선(영농등급 인증비용 발생)	23	0.04%
		기계식 주차장 설비도입의 인정	2,500	3.94%
2.국토부 소관 법령	건축법 시행령	안전성 검토 후 중복으로 구조심의와 골토심의를 거치는 절차 개선	150	0.24%
	광역시도법 시행령	교통부담금 산정 시 종전건물 연면적을 제외하는 규정이 없어 상대적으로 과도한 부담금 부과 개선	165	0.26%
3.타부처 소관 법령	문화예술진흥법 시행령	단지 내 기존 미술작품을 리모델링 후 재활용 불가	1,314	2.07%
	자연재해대책법	리모델링사업의 재해영향평가 대상 제외	70	0.11%
소 계			25,790(63,440)	100.00%
조합원 1인 평균			52(127)	

[그림 2-3] 공동주택 리모델링 사업의 복잡한 인허가 절차로 인해 추가적으로 소요되는 비용(단위 : 백만원)

출처: 최산호(2019), 공동주택 리모델링 관련 기존 법령 개정안 마련, 한국리모델링협회 리모델링연구단 5차년도 자체평가 워크숍 자료, p.25

구분	법령	개정항목	절감비용	구성비
1.주택법 및 하위규정	주택법	리모델링 허가와 사업계획승인 간 대기 소유권 확보기준 및 시기가 상호 모순 되는 문제 개선	17	27.59%
		리모델링 매도청구 가능요건 및 시기가 불분명하여 적용혼선 발생방지	1	2.30%
		도시계획 심의 기준 명확화	4	5.75%
		지구단위 계획 등 의제처리항목 개선		
	주택법시행령	1세대구분형(멀티플) 공급의 한계 개선	1	1.15%
		신축을 전제로 한 사업계획승인 절차를 리모델링에 적용함에 따른 부작용 발생방지	4	6.90%
		전문기관의 안전성 검토가 장기간 소요되어 고비용 발생방지	13	20.69%
	주택법 시행규칙	리모델링 허가 신청 시 매도청구 입증서류 불분명함을 개선	1	2.30%
	주택공급에관한규칙	리모델링 허가 신청 시 조합원 공급에 대한 기준을 명확히 함	1	2.30%
2.국토부 소관법령	국토계획법 시행령	용적률 완화조항 미비로 주택법 상 허용한도까지 증축 불가한 사례 개선	4	6.90%
	건축법 시행령	일조권 완화불가로 증축이 불가한 사례 개선	4	6.90%
3.타부처 소관법령	교육환경보호 법률	증축으로 교육환경에 영향이 미미함에도 일부 사업의 교육환경평가 의무에 따른 세대수 감소 우려	9	13.79%
	민간임대주택특별법 조세특례제한법	리모델링 사업의 임대료 무 예외적용	2	3.45%
소 계(조합원 1인 평균)			62	100.00%

[그림 2-4] 공동주택 리모델링 사업의 기간연장에 따라 추가적으로 소요되는 비용 (단위:백만원)

출처: 최산호(2019), 공동주택 리모델링 관련 기존 법령 개정안 마련, 한국리모델링협회 리모델링연구단 5차년도 자체평가 워크숍 자료, p.27

## 2) 공동주택 리모델링 사업 추진과정의 제도적 걸림돌

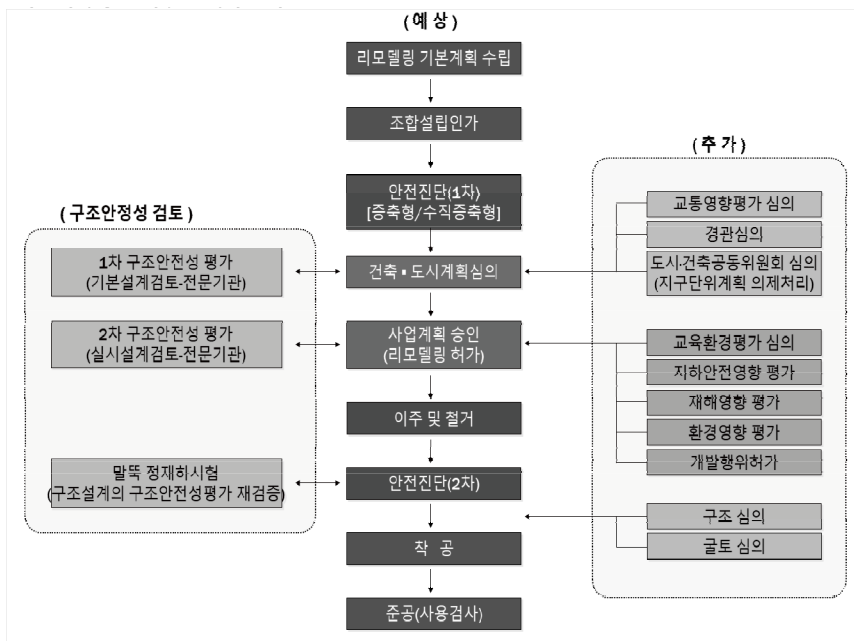
### □ 리모델링 사업방식의 다양성 부족

- 공동주택 리모델링 사업절차와 방법을 규정한 주택법의 리모델링은 사업비가 높고 절차가 복잡한 ‘세대수 증가형’, ‘수직증축형’에 초점이 맞추어져 있어 공동주택 여건별 다양한 리모델링 사업추진이 불가
- 재건축과 다른 리모델링의 목적 즉, 노후화 억제 및 기능향상이 요구되는, 공동주택 노후도 및 저하된 성능 여건을 고려한 사업추진의 제도적 근거 부재
  - 단열성능, 위생설비시설 등 단순 기능개선 사업에 대한 규정 부재. 창틀이나 문틀의 교체, 급배수관 등 배관설비의 교체, 난방방식의 변경, 기타 단지내 시설물 교체 등 국토부령으로 정하는 경미한 행위<sup>17)</sup>는 「공동주택 관리법」으로 규정하고 있으며 「주택법」의 리모델링은 제외하고 있음

17) 공동주택 관리법 시행규칙 제15조(행위허가 신청 등)

□ 리모델링 취지에 맞지 않는 성능기준과 복잡한 절차

- 리모델링 사업은 공동주택의 노후화 억제와 노후 공동주택의 기능을 개선하는 행위이지만 현행 「주택법」 및 관련법은 신축수준의 성능기준을 적용하도록 규정함
  - 내진성능, 에너지, 화재 등에 대한 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 등 규정·규칙은 리모델링 시 현행 기준을 준수하도록 규정
- 또한 「주택법」의 사업계획승인 대상으로 사업절차를 준수하도록 규정하고 있는데, 이 경우 신축에 준하는 각종 심의제도를 적용해야 하는 등 리모델링 사업 특성에 맞지 않는 절차가 추가됨에 따라 사업기간 지연 및 비용부담이 가중되고 있음
  - 도시계획심의를 기본계획과 부합여부를 확인하여 기반시설 등의 문제가 없는지를 확인하고자 하는 취지였으나, 신축과 동일한 도시계획심의위원회에서 리모델링의 특성과 부합하지 않는 항목들까지 신축 사업에 준하여 보완을 요구함에 따라 사업지연의 원인이 됨<sup>18)</sup>



[그림 2-5] 공동주택 리모델링 사업절차

출처: 이동훈(2019), 리모델링 관련 법령의 발전 방향, 간담회자료집, p.7

18) 한국리모델링협회, 공동주택 리모델링 관련 기존 법령 분석 및 개정(안) 마련 정책제안 보고서(미발간), 국토교통과학기술진흥원, p.9.

## □ 내력벽 철거 등 구조변경과 보강에 대한 기준 미흡

- 1990년대 1기 신도시 아파트 등 15년 이상이 경과한 노후 공동주택의 경우 2베이(Bay) 또는 3베이(Bay) 위주의 평면구조로, 최근의 다양한 생활패턴을 겨냥한 특화된 공간디테일을 반영하기에 한계. 무엇보다 주차 공간 부족에 따른 사용 편의성 및 외부 공간 활용성 문제 심각
- 또한 과거 2~3인 중심의 가구에서 1~2인 가구로 구조변화가 뚜렷해지면서 기존 주택의 평면 변경을 기대하지만 세대 간 내력벽 철거가 제도적으로 허용되지 않아 사업추진의 한계
  - 라멘조의 경우 내부벽체 구성이 자유로우나 벽식 구조는 구조부 철거 관련 법 규제, 실제 안전상의 제약 등으로 다양한 공간구성 및 공사방식 적용의 어려움
- 결국 기존 노후 공동주택의 상품가치는 상대적으로 하락하고 있으며, 사용성 개선과 더불어 시장가치 제고를 위한 내부 공간 리모델링 요구와 필요성은 가중되는 상황

### 아파트 리모델링 '내력벽 철거' 허용 재검토...조합·업계 반발(종합)

※국시간 | 2016/08/09 15:17

정부, 2019년까지 청량리·신정·신정2동 등 1기 신도시 리모델링을 활성화 하겠다며 허용하기로 했던 '수직공동 리모델링 시 세대 간 내력벽 철거를 재검토하기로 했다.'

### 리모델링 추진 단지 있는데...내력벽 철거 허용' 또 늦춰

국토부 연구용역 마무리 연내 당초 3월 말로 결정 연기  
일률적 철거 허용은 쉽지 않아  
사업 활성화 발목을 잡을 가능성

한동훈 기자 | 2019-01-08 17:27:27 | 청탁제도

(1) 이재영박인영(2016, 8월 9일 기사) (2) 한동훈(2019, 1월 8일 기사)

### 수도권에 부는 리모델링 열풍 | 재건축 규제 반사이익으로 날개 단 리모델링 개포 잠원·분당...추진 늘지만 규제가 변수

강승태 기자 | 입력: 2019.04.19 10:29:25

빠대를 두고 새로 지을까, 아니면 모두 다 부수고 다시 지을까.  
지금까지는 후자의 압도적 승리였다. 뼈대를 두고 새로 짓는 방법은 우리 정서상 잘 맞지 않았을지도 모르겠다. 부실하다는 느낌도 있고 완전히 새 건물이란 인식이 들지 않았기 때문이다. 바로 리모델링과 재건축의 차이다.

(3) 강승태(2019, 4월 19일 기사)

주요뉴스

아베 "공은 한국 측에"...한국 책임론 다시 언급

삼성전자 2분기 예상발 어닝 서프라이즈...진짜

아웃도어 침대에...'밀레' 한국법인 매물로

## [그림 2-6] 공동주택 리모델링 관련 보도기사

출처1: <https://www.yna.co.kr/view/AKR20160808167551003?input=1195m>

(검색일:2019.05.10)

2: <https://www.sedaily.com/NewsView/1VDYJ6983V>(검색일:2019.05.10)

3: <https://www.mk.co.kr/news/economy/view/2019/04/243775/>(검색일:2019.05.10)

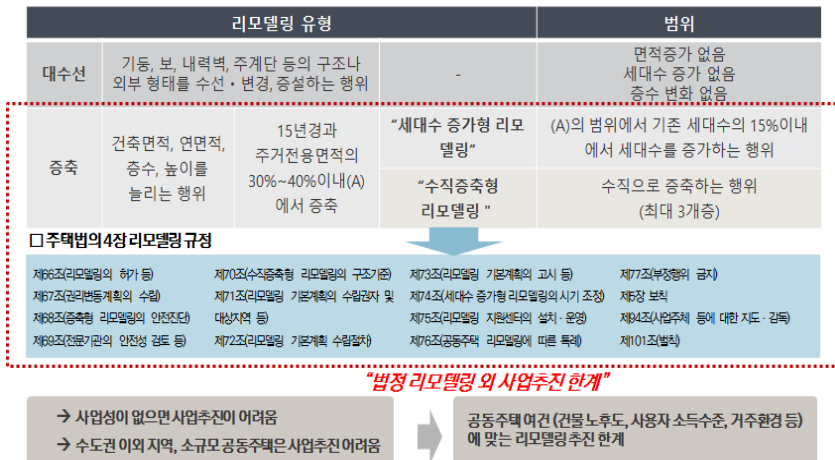
### 3. 소결

#### □ 법제도의 한계1\_리모델링 특성이 배제된 건설·공급 절차의 준용

- 현행 「주택법」은 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지함을 목적으로, 주택의 건설과 공급에 대한 내용이 주요 핵심임
- 리모델링은 건설·공급적인 측면을 일부 가지고 있으나 주목적은 기존 건축물의 노후화 억제 및 기능 향상이라 할 수 있음. 그럼에도 건설·공급측면이 부각되어 「주택법」내에서 규정하고 있고 결과적으로 신축 건축물에 준하는 사업 절차 및 계획기준 적용이 유도되고 있는 상황

#### □ 법제도의 한계2\_리모델링의 다양성 부족 및 기준 적용의 획일화

- 「주택법」의 리모델링 행위를 재분류 하면, 성능개선행, 수평증축형, 수직증축형(세대수 증가) 등 몇 가지 유형(모델)으로 구분될 수 있으나, 현행 법령에서는 세대수 증가를 동반한 수직 증축형 리모델링으로 편향됨
  - 「주택법」의 리모델링은 대수선과 증축행위에 한정되어 있고 따라서 관련 규정 또한 주요 구조부의 수선을 통한 변경 및 증설, 세대수 증가 방식의 사업에 국한됨. 계획기준 및 사업절차도 실질적으로는 증축형 사업에 초점이 맞추어져 있음



#### [그림 2-7] 주택법의 공동주택 리모델링 사업의 한계

출처: 연구진이 직접 작성

- 즉, 리모델링 유형별 특성에 따른 노후화 억제나 기능 향상에 초점이 맞추어지지 못하고 현 시점에서의 신축 성능 기준(내진 설계 등)과 세부 규정·칙에 부합 하도록 명시한 리모델링 기준의 획일화가 한계로 나타남
- 이 경우 신축에 비해 100% 성능 개선이 어려운 리모델링 사업을 활성화시키기에는 한계가 있음
- 또한 수도권 외 역세권 외 공동주택 시장가격 경쟁력이 낮은 지역에서 사업비 대비 리모델링 사업을 추진할 수 있는 가능성이 낮아짐<sup>19)</sup>
- 현행 성능기준과 기존 공동주택 조성시점을 토대로 여건에 맞는 성능기준을 마련할 필요
  - 리모델링 관련 성능 기준들은 현 시점의 신축 성능 기준(내진 설계 등)과 세부 규정·칙에 해당하며, 현행법의 공동주택 리모델링 사업 추진 시 예외조항 일부를 제외하고는 모든 기준을 만족하여야 함
  - 그러나 활성화 차원에서 리모델링 개념을 재정립하여 유형별로 구분한 후, '신축 기준의 성능 확보'에서 '이전 성능 대비 월등한 개선' 등 성능 수준을 차별적으로 결정할 수 있도록 개선한다면 개별 성능 기준의 도입 시기 등을 검토하여 다양한 리모델링 사업을 유도할 수 있음

#### □ 공동주택 리모델링 관련 사업 현황

- 2015년 기준, 대규모 건설사의 시공으로 사업이 완공된 공동주택 리모델링 사례는 총 14건으로 모두 서울에 위치하고 대부분 역세권 지역에 건설된 아파트에 해당함
- 리모델링이 완공된 공동주택은 일부 세대수가 증가하긴 하였으나 대부분 시설 개선 및 면적 증가에 초점이 맞추어져 있고 수직증축 등 사업성을 감안한 사업은 추진된 사례가 없음
- 이후 리모델링 공사가 추진 중인 단지는 33개소이지만 대부분 건축심의, 허가접수, 사업계획승인, 안전성검토 등 행정절차 단계에서 더 진행하지 못하고 있는 실정
- 사업이 중단된 사례의 경우 수직증축형 리모델링에 대한 내력벽 철거 허용보

---

19) 김은희외(2016) 연구에서는 우리나라 공동주택 단지 중 리모델링 사업비(2015년 기준 약 400만원/평)와 준공 후 시세를 고려할 때 리모델링 사업추진이 가능한 단지는 서울 및 수도권 일부 지역으로 전국 아파트 단지의 약 4%도 못미치는 것으로 분석함

류 및 지하 기초보강에 대한 안전성 검토 과정의 책임있는 업무수행이 원인이 되고 있음

□ 공동주택 리모델링사업 추진의 제도적 걸림돌

- (리모델링 사업방식의 다양성 부족) 노후화로 성능이 저하된 공동주택의 리모델링사업 추진을 위한 제도적 근거 부재
  - 노후화 정도, 개선해야 할 성능이 각기 다른 공동주택의 여건을 반영할 수 있는 사업추진 모델과 이에 대한 제도적 근거 미흡
- (리모델링 취지에 맞지 않는 성능기준과 복잡한 절차) 리모델링 사업은 공동주택의 노후화 억제와 노후 공동주택의 기능을 개선하는 행위이지만 현행 「주택법」 및 관련법은 신축수준의 성능기준을 적용하도록 규정함
- (내력벽 철거 등 구조변경과 보강에 대한 기준 미흡) 15년 이상이 경과한 노후 공동주택의 경우 2베이(Bay) 또는 3베이(Bay) 위주의 평면구조로, 최근의 다양한 생활패턴을 겨냥한 특화된 공간수요, 디테일을 반영하기에 한계. 특히 가구구조 변화에 따른 평면변경 요구에 대응이 어려움





---

## 제3장 공동주택 리모델링 사업수요 분석

1. 공동주택 리모델링 성능개선 항목에 따른 수요
  2. 1기 신도시 공동주택 리모델링 물량 분석
  3. 리모델링 필요성과 요구도 검토
  4. 소결
- 

### 1. 공동주택 리모델링 성능개선 항목에 따른 수요

#### 1) 분석 기준 및 방법

##### □ 분석 기준

- 현행법상 공동주택 리모델링이 가능한 사용승인 기준 15년 이상 경과 시점과, 재건축이 가능한 30년<sup>20)</sup>이상 경과 시점을 고려하여 수요 분석 대상은 1990년 1월 1일부터 2004년 12월 31일 사이 사용승인을 받은 공동주택으로 한정함
- 전국의 공동주택을 대상으로 리모델링이 가능한 물량을 분석하고자, 17개 시도별 아파트와, 아파트를 제외한 소규모공동주택<sup>21)</sup>으로 구분하여 동수와 세대수를 분석함
- 물량 분석의 기준은 리모델링을 통해 개선해야 할 성능이며 이는 현행 신축

---

20) 다수의 지자체는 조례에서 공동주택의 재건축 가능 시점을 30년으로 정하고 있어 1989년 12월 31일 이전에 사용승인을 받은 공동주택은 제외함

21) 본 장의 수요분석에서 소규모공동주택은 아파트(5층 이상&300세대 이상 공동주택)를 제외한 나머지 공동주택을 통칭하는 명칭으로 사용함

공동주택 성능 항목 중 개선이 시급하면서도 리모델링 사업을 통해 달성 가능한 성능에 한정함<sup>22)</sup>

- 개별 성능 규정의 시행 및 변경 시점을 고려하여 일정 수준 이상의 성능 개선을 위한 최소한의 리모델링 수요를 추정함
- 본 분석은 향후 노후 아파트의 리모델링 활성화 측면에서 입주민 등이 주요 성능개선 항목을 선택하거나 단계적인 적용을 대비하기 위함
  - 현행법에서는 공동주택 리모델링 추진 시 신축 기준에 준하는 성능기준을 일률적으로 적용하고 있으나, 본 분석은 성능 항목별 차등 적용을 위한 가능성 타진에 그 목적이 있음을 밝힘

#### □ 분석 방법

- 세움터 자료(2019년 3분기 기준)를 기반으로 공동주택을 아파트와 소규모공동주택으로 유형을 구분한 후, 지역별 허가일과 사용승인일 기준의 건축물의 물량을 산출함
  - 유형 구분은 세움터 자료에서 주용도, 기타용도, 동명칭을 종합하여 아파트로 명기된 경우는 아파트로 구분하였으며, 아파트를 제외한 다세대주택, 연립주택, 준주택 유형(기숙사, 도시형생활주택 및 오피스텔 등)은 모두 소규모공동주택 유형으로 분류함
  - 다만, 주용도, 기타용도, 동명칭 등에서 상가, 관리동(시설) 및 커뮤니티센터 등 주거기능이 포함되지 않는 건축물은 분석대상에서 제외함
- 단, 유형 구분의 기준이 되는 주용도, 기타용도, 동명칭이 모두 '공동주택'으로만 기입되어 유형 구분이 불가능한 경우, 4층 이하는 소규모공동주택으로, 5층 이상은 주용도, 기타용도, 동명칭 외에도 주건축물 수 및 총 주차 수 등을 참고하여 아파트 또는 소규모공동주택으로 유형을 분류함
- 리모델링의 대상은 사용승인일(경과년 수)을 기준으로 하고 있으나, 주요 성능기준 항목은 개별 법령의 제개정 시점에 따라 허가 월을 기준으로 물량을 산출함
  - 주요 성능기준 항목별 물량 산출을 위해서는 사용승인일 기준이 아닌 법령 제개정 시점의 허가일 기준으로 산정하는 것이 바람직함
  - 일반적인 아파트의 허가일과 사용승인일간의 차이(공사기간)을 감안하여

---

22) 관련 연구(공동주택 리모델링 R&D연구) 및 전문가 자문을 통해 도출

1990년 1월 1일 사용승인 허가일은 2년 전인 1988년 1월 1일로 계산하고, 동일하게 리모델링이 가능한 2004년 12월 31일 사용승인 기준의 허가일은 2002년 12월 31일로 계산하여 물량을 산출함

- 다만, 법령 제개정 시점의 적용에 있어 허가일이 아닌 허가월을 적용하여 분석하였으며, 개별 항목의 제·개정 시점이 15일 이전이면 전월까지, 15일 이후면 당월까지로 계산하여 검토함

## 2) 공동주택 리모델링 수요 분석

### ① 노후 공동주택 현황

#### □ 전체 공동주택 물량

- 2019년 3분기(09.30) 기준의 세움터 자료에 따르면 주거기능을 하는 공동주택은 436,391동으로 이 중 소규모공동주택이 300,470동으로 68.9%, 아파트가 135,921동으로 31.1%를 차지함
- 전체적으로 소규모공동주택의 동수가 아파트 동수보다 2.2배 이상 많았으며 특히, 특광역시에서는 서울(5.42배), 부산(4.60배), 인천(6.84배)에서, 도에서는 경기(2.18배)에서 높게 나타남

[표 3-1] 공동주택 전체 물량

(단위:동)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
소규모	100,822	23,527	8,496	28,246	1,911	5,354	4,010	84,093	3,195
아파트	22,434	8,065	6,650	7,835	4,798	4,017	3,347	38,653	4,168
합 계	123,256	31,592	15,146	36,081	6,709	9,371	7,357	122,746	7,363
	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	합계
소규모	3,915	6,428	3,037	3,396	9,292	7,503	6,981	264	300,470
아파트	4,353	5,674	3,795	3,694	6,331	9,089	1,396	1,622	135,921
합 계	8,268	12,102	6,832	7,090	15,623	16,592	8,377	1,886	436,391

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

#### □ 리모델링 가능한 공동주택 물량

- 공동주택 리모델링이 가능한 1990년 1월 1일부터 2004년 12월 31일까지 사용승인 된 공동주택은 213,319동으로 전체 공동주택 물량의 48.9%에 달하며, 유형별로는 소규모공동주택이 151,608동으로 50.5%, 아파트가 61,711동으로 45.4%를 차지함
- 지역별 리모델링이 가능한 공동주택 유형은 특광역시에서는 광주를 제외하

고 소규모공동주택 유형이 아파트 유형보다 1.74~5.43배, 도지역에서는 강원·충북·전북·전남은 아파트 유형이 더 많았으나 나머지 지역에서는 소규모공동주택 유형이 1.19~3.73배 많은 것으로 나타남

[표 3-2] 공동주택 리모델링 가능 물량

(단위:동)

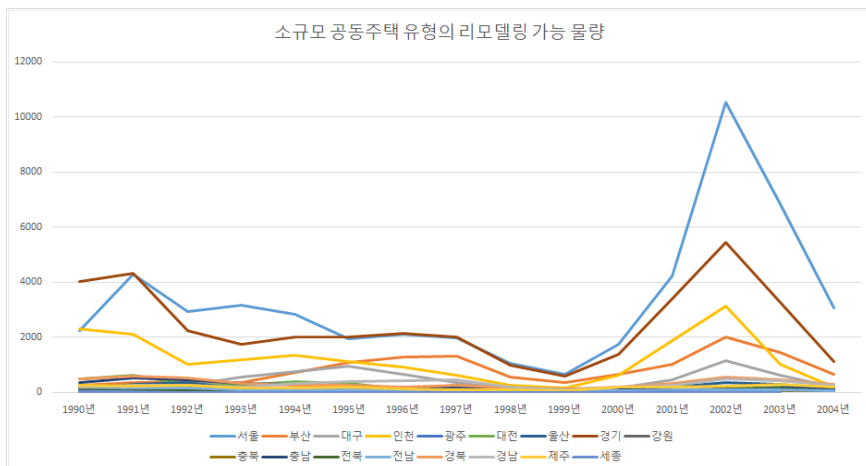
	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
소규모	49,642	12,575	6,712	17,831	803	3,558	2,699	36,763	1,268
아파트	10,579	3,772	2,878	3,283	2,138	2,049	1,517	18,268	1,895
합 계	60,221	16,347	9,590	21,114	2,941	5,607	4,216	55,031	3,163
	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	합계
소규모	1,370	3,300	1,191	1,483	5,060	4,497	2,727	129	151,608
아파트	1,884	2,335	1,812	1,740	2,979	3,765	731	86	61,711
합 계	3,254	5,635	3,003	3,223	8,039	8,262	3,458	215	213,319

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

## ② 주택 유형별 사용승인 경과년 수에 따른 수요분석

### □ 소규모공동주택의 리모델링 가능 물량

- 수도권 지역(서울·경기·인천)의 소규모공동주택 리모델링 가능 물량은 104,236동으로 전체 소규모공동주택 151,608동의 68.8%를 차지함
- 지역별 리모델링 가능 물량은 상이하나 전체적으로 1991년 이후 감소 추세를 보이며 1999년 최저점까지 낮아진 이후, 수도권 및 부산 지역을 중심으로 전체 물량이 늘어났으며 2002년을 정점으로 다시 감소세를 보임

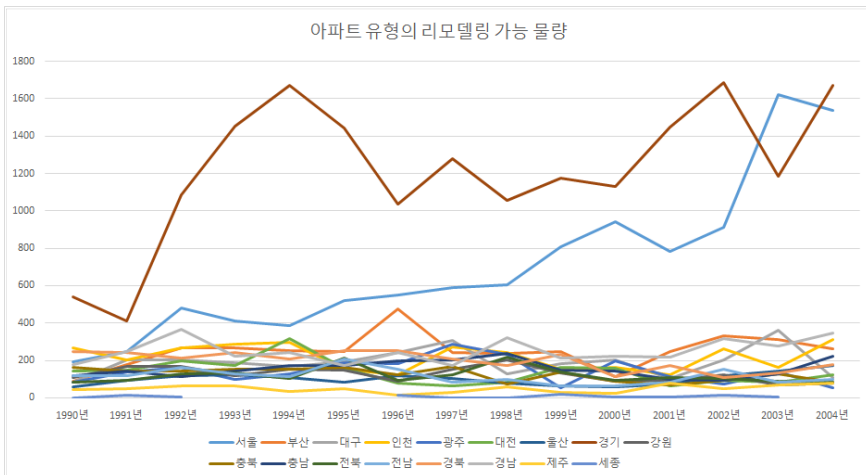


[그림 3-1] 소규모공동주택 유형의 지역별 리모델링 가능 물량 (단위: 동수)

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

## □ 아파트의 리모델링 가능 물량

- 아파트는 소규모공동주택과는 다르게 서울과 경기지역에 리모델링 가능 물량이 집중되면서 두 지역 물량(28,847동)이 전체 리모델링 가능 아파트 61,711동의 46.7%를 차지함
- 전반적으로 타 지역보다 경기도의 아파트 공급량이 많아 리모델링 가능 물량 역시 많은 것으로 나타났으며, 2000년과 2003년만 서울 지역이 일시적으로 경기도보다 높게 나타남
  - 소규모공동주택과는 다르게, 1997년 금융위기 시점 이후 경기지역의 아파트 사용승인은 감소한 반면, 서울지역의 아파트 사용승인 물량은 소폭이지만 상승세가 나타남



[그림 3-2] 아파트 유형의 지역별 리모델링 가능 물량 (단위: 동수)

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

[표 3-3] 지역·연도별 소규모공동주택의 리모델링 가능 물량(동수)

(단위:동)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
1990년	2,228	270	131	2,312	19	492	92	4,037	95
1991년	4,302	350	228	2,106	39	612	302	4,322	139
1992년	2,924	410	278	1,015	61	291	357	2,242	146
1993년	3,158	370	556	1,174	25	260	142	1,758	157
1994년	2,835	721	763	1,336	63	385	96	2,011	115
1995년	1,944	1,103	968	1,124	47	327	120	2,017	100
1996년	2,104	1,287	642	912	73	145	145	2,158	62
1997년	1,979	1,314	365	611	63	253	207	1,997	81
1998년	1,060	574	133	253	51	117	136	994	50
1999년	668	359	68	156	9	43	49	603	46
2000년	1,750	665	160	622	38	58	89	1,397	29
2001년	4,239	1,023	454	1,879	67	59	210	3,407	35
2002년	10,540	2,021	1,168	3,137	119	141	350	5,440	42
2003년	6,825	1,461	615	1,013	74	186	291	3,254	74
2004년	3,086	647	183	181	55	189	113	1,126	97
합 계	49,642	12,575	6,712	17,831	803	3,558	2,699	36,763	1,268
	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	합계
1990년	242	346	156	185	481	211	262	17	11,576
1991년	263	523	112	156	584	261	234	40	14,573
1992년	196	456	65	151	511	265	263	11	9,642
1993년	124	323	73	111	334	205	171	7	8,948
1994년	97	294	74	106	264	315	151	8	9,634
1995년	81	226	64	92	271	405	192	5	9,086
1996년	48	147	47	76	206	421	113	6	8,592
1997년	34	162	60	61	268	470	89	4	8,018
1998년	39	95	54	40	172	194	98	1	4,061
1999년	23	75	42	50	127	85	57	1	2,461
2000년	31	135	45	79	191	205	187	1	5,682
2001년	38	88	69	110	338	271	188	16	12,491
2002년	50	138	132	102	563	482	228	9	24,662
2003년	55	148	123	110	456	438	302	3	15,428
2004년	49	144	75	54	294	269	192		6,754
합 계	1,370	3,300	1,191	1,483	5,060	4,497	2,727	129	151,608

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

[표 3-4] 지역·연도별 아파트의 리모델링 가능 물량(동수)

(단위:동)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
1990년	192	90	83	267	85	145	60	542	110
1991년	248	180	201	201	136	148	92	409	166
1992년	483	269	203	268	161	196	117	1,087	168
1993년	409	265	190	287	100	174	124	1,453	117
1994년	387	252	168	296	128	317	110	1,673	152
1995년	522	246	192	155	189	160	85	1,442	147
1996년	550	474	245	122	185	77	117	1,035	87
1997년	588	242	308	273	286	64	105	1,279	154
1998년	603	239	130	243	232	84	80	1,054	201
1999년	806	247	181	151	55	162	63	1,176	133
2000년	940	113	203	165	200	160	58	1,129	90
2001년	782	250	102	122	114	64	74	1,450	95
2002년	910	333	201	261	75	93	117	1,684	125
2003년	1,623	310	362	162	139	82	144	1,186	69
2004년	1,536	262	109	310	53	123	171	1,669	81
합 계	10,579	3,772	2,878	3,283	2,138	2,049	1,517	18,268	1,895
	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	합계
1990년	164	118	82	118	247	180	44	1	2,528
1991년	143	142	95	119	241	248	49	15	2,833
1992년	145	115	128	165	211	365	64	7	4,152
1993년	153	143	133	128	241	221	64		4,202
1994년	155	172	103	116	210	241	34	3	4,517
1995년	161	171	214	207	253	171	49		4,364
1996년	124	200	94	155	251	241	14	12	3,983
1997년	169	201	122	83	210	175	27	1	4,287
1998년	72	238	219	101	175	324	60	2	4,057
1999년	137	148	139	66	231	215	29	17	3,956
2000년	88	142	95	64	116	223	25	5	3,816
2001년	67	98	109	83	174	219	78	4	3,885
2002년	93	93	103	152	109	318	49	16	4,732
2003년	129	129	91	84	132	277	68	3	4,990
2004년	84	225	85	99	178	347	77		5,409
합 계	1,884	2,335	1,812	1,740	2,979	3,765	731	86	61,711

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성



[표 3-5] 지역·연도별 소규모공동주택의 리모델링 가능 물량(세대수)

(단위:세대)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
1990년	15,089	3,209	1,013	18,596	299	3,385	1,880	30,803	1,180
1991년	34,212	4,923	1,685	17,718	588	5,308	3,678	36,759	1,972
1992년	25,388	4,566	2,748	11,528	1,214	2,585	3,514	22,749	2,327
1993년	30,770	4,020	4,036	14,215	413	2,496	1,903	19,024	1,796
1994년	28,114	6,512	5,563	15,331	1,409	3,372	1,549	23,588	1,230
1995년	20,992	8,822	7,379	11,324	837	2,763	1,544	23,102	1,995
1996년	22,438	10,843	4,674	9,179	1,681	1,354	1,382	26,415	1,243
1997년	21,450	11,114	2,918	6,910	1,224	2,133	1,854	21,297	1,551
1998년	12,214	4,961	1,077	2,892	770	1,091	1,291	12,574	863
1999년	8,016	3,978	714	1,577	209	564	560	7,327	1,067
2000년	16,819	6,393	1,553	6,465	656	1,344	953	14,355	638
2001년	37,670	10,095	3,905	20,496	1,036	1,041	2,517	35,139	781
2002년	89,358	20,630	10,000	31,991	2,039	2,166	3,793	54,033	771
2003년	56,481	17,337	6,238	9,755	979	2,392	3,475	34,900	842
2004년	25,148	12,778	2,147	1,684	711	3,473	1,235	13,491	1,038
합 계	444,159	130,181	55,650	179,661	14,065	35,467	31,128	375,556	19,294
	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	합계
1990년	2,423	2,702	2,203	4,355	5,599	5,055	1,633	110	99,534
1991년	3,434	4,733	1,695	3,807	7,624	4,904	2,237	318	135,595
1992년	3,071	4,628	1,095	2,483	7,287	5,765	2,738	87	103,773
1993년	1,575	3,667	1,846	2,740	4,188	3,423	2,060	50	98,222
1994년	1,500	3,459	1,548	1,696	3,688	4,117	1,381	224	104,281
1995년	1,173	2,786	1,903	1,446	2,942	4,997	2,313	51	96,369
1996년	655	1,776	1,312	2,314	2,613	5,568	1,108	108	94,663
1997년	576	2,161	2,042	845	3,152	4,880	839	55	85,001
1998년	1,025	1,546	1,266	670	2,311	2,599	1,189	16	48,355
1999년	553	2,335	871	1,079	1,861	937	765	19	32,432
2000년	477	3,058	957	1,233	2,284	2,945	1,975	125	62,230
2001년	575	1,157	1,807	2,489	4,380	3,767	2,469	444	129,768
2002년	712	1,773	2,274	1,660	6,530	7,339	2,648	400	238,117
2003년	588	1,922	1,577	2,321	5,561	6,589	3,892	22	154,871
2004년	498	1,545	815	1,412	3,433	4,675	1,807		75,890
합 계	18,835	39,248	23,211	30,550	63,453	67,560	29,054	2,029	1,559,101

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

[표 3-6] 지역·연도별 아파트의 리모델링 가능 물량(세대수)

(단위:세대)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
1990년	22,155	6,373	5,682	24,672	8,084	12,241	6,051	39,823	5,984
1991년	32,631	18,482	21,401	19,771	18,254	15,396	10,407	30,200	9,614
1992년	57,357	27,872	24,292	28,219	23,031	20,131	12,526	78,369	12,068
1993년	40,689	30,887	21,830	23,375	10,804	18,102	15,956	115,290	10,561
1994년	37,756	29,991	18,851	22,221	14,382	28,702	10,110	131,972	12,455
1995년	45,506	28,737	24,340	16,755	14,977	16,245	8,133	121,720	13,391
1996년	41,903	49,561	27,086	14,293	15,274	7,277	10,930	86,752	7,721
1997년	53,941	26,793	31,447	27,857	25,847	6,614	12,744	100,418	13,885
1998년	57,967	24,635	10,900	22,005	23,521	8,708	9,446	149,334	18,844
1999년	76,373	24,924	18,709	12,149	6,072	14,722	7,119	96,229	12,378
2000년	80,755	9,176	17,687	13,486	22,737	12,602	4,052	86,790	11,026
2001년	56,711	18,848	6,940	5,689	10,812	5,507	6,280	106,085	10,008
2002년	50,969	22,665	13,909	9,218	7,384	7,490	5,398	124,533	10,712
2003년	82,895	20,534	29,165	10,927	11,688	7,211	8,005	90,468	5,680
2004년	84,282	24,240	9,141	23,620	5,152	10,143	9,880	135,874	8,035
합 계	821,890	363,718	281,380	274,257	218,019	191,091	137,037	1,493,857	162,362
	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	합계
1990년	9,782	5,696	4,958	7,895	13,272	10,894	1,537	40	185,139
1991년	10,831	7,538	6,764	9,346	13,876	18,040	1,745	927	245,223
1992년	10,942	7,264	11,754	19,098	14,771	35,403	2,609	452	386,158
1993년	13,703	10,872	15,778	15,432	22,226	23,364	3,016		391,885
1994년	16,285	14,984	11,318	11,645	19,306	25,264	1,491	336	407,069
1995년	17,839	15,893	25,101	19,062	25,398	18,215	2,124		413,436
1996년	13,912	20,742	9,895	14,193	26,443	21,904	731	1,367	369,984
1997년	17,446	26,040	14,130	9,363	19,787	17,301	968	197	404,778
1998년	8,095	24,561	22,075	13,073	16,307	26,753	2,704	91	439,019
1999년	12,721	11,662	14,733	5,794	21,043	16,274	832	1,590	353,324
2000년	8,671	14,740	8,988	6,500	12,141	16,178	1,493	913	327,935
2001년	7,394	8,866	10,080	8,141	14,534	16,209	5,138	439	297,681
2002년	7,914	6,962	10,269	11,705	9,380	25,950	1,627	981	327,066
2003년	11,613	9,616	8,967	7,815	9,557	19,889	1,880	392	336,302
2004년	7,403	17,786	7,319	7,936	14,512	25,125	2,629		393,077
합 계	174,551	203,222	182,129	166,998	252,553	316,763	30,524	7,725	5,278,076

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

### ③ 주요 성능개선 항목에 따른 수요 검토

#### □ 주요 성능개선 항목

- 앞서 제2장 공동주택 리모델링 관련 법제도 현황에서 살펴본 성능 기준은 현행 리모델링 관련 법령에서 요구되는 신축 수준의 성능개선 항목임
- 성능개선 항목에 따른 수요는 전문가 자문회의를 통해 아파트 리모델링 추진 시 개선이 요구되는 항목인 동시에 거주자의 안전과 편의와 직결되는 사항을 리모델링 성능개선의 주요 항목으로는 분류함
  - 자문회의를 통해 도출된 주요 성능개선 항목은 층간소음(경량충격음), 주차 기준, 환기설비, 내진설계, 면적산정, 에너지(단열성능) 등 총 6가지로 나타남
- 리모델링 수요분석에서는 현행 법령 기준으로 사용승인일 이후의 경과년 수로만 산정하고 있으나 6가지의 주요 성능개선 항목에서는 항목별 재개정(도입 및 변경) 시점을 고려한 수요 추정을 통해 노후 아파트 거주자의 안전과 편의를 고려한 리모델링 규모 산정의 근거자료로 활용하고자 함

#### (1) 바닥의 층간소음

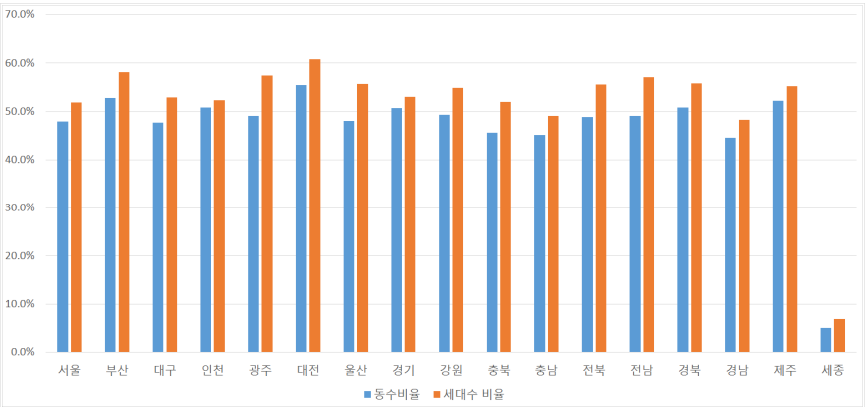
- (법령기준) 바닥의 층간 소음은 주택건설기준 등에 관한 규정 제14조 세대간 경계벽 등에서 규정하였으나 2013년 제14조의 2 바닥의 구조가 신설되면서 바닥 구조의 두께와 바닥 충격음을 모두 충족하도록 규정함
  - 층간 소음에 대한 기준은 경량충격음(58dB 이하)과 중량충격음(50dB 이하)으로 구분됨
- (자문의견) 공동주택의 층간 소음은 아파트 공동생활에 있어서 주민 간 갈등과 불화를 초래할 수 있기 때문에 리모델링 시 중량충격음에 대한 기준 충족이 매우 중요함
  - 현행법에서는 수직증축 리모델링 사업만 바닥 충격음 기준을 충족하도록 명기하고 있으나 거주환경의 쾌적성과 성능개선 등을 고려할 때 개선이 요구됨
- (산출기준) 바닥의 층간소음 기준(충격음)이 최초 도입되어 시행된 시점은 2003년 4월 22일로, 리모델링이 가능한 경과연수와 허가일 기준으로 변환하여 적용함
- (물량산출) 1988년 1월부터 2002년 12월까지의 전국 물량은 66,313동으로 전국 아파트 동수의 48.8%를, 세대수는 5,661,885세대로 전국 아파트 세대

수의 53.0%를 차지함

[표 3-7] 아파트 바닥의 층간소음 성능개선 물량 (단위:동, 세대)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
동수	10,757	4,254	3,171	3,982	2,355	2,230	1,607	19,604	2,054
비율	47.9%	52.7%	47.7%	50.8%	49.1%	55.5%	48.0%	50.7%	49.3%
세대수	846,398	414,182	302,271	327,508	236,902	204,790	147,638	1,599,563	171,991
비율	51.9%	58.1%	52.9%	52.3%	57.4%	60.8%	55.7%	53.0%	54.9%
	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	합계
동수	1,987	2,563	1,852	1,815	3,219	4,053	729	81	66,313
비율	45.6%	45.2%	48.8%	49.1%	50.8%	44.6%	52.2%	5.0%	48.8%
세대수	182,545	220,433	183,569	176,305	271,783	336,712	31,930	7,365	5,661,885
비율	51.9%	49.1%	55.5%	57.1%	55.8%	48.3%	55.2%	6.8%	53.0%

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성



[그림 3-3] 아파트 바닥의 층간소음 성능개선의 동수 및 세대수 비율

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

(2) 주차기준

- (법령기준) 주차기준은 ‘주택건설기준 등에 관한 규정’ 제27조 주차장에서 규정하고 있으며, 1991년 제정 당시에는 전용면적 범위와 지역을 각각 4가지로 구분하였으나 1994년부터 전용면적이 2가지로 축소됨. 일부개정이 이루어졌으나 현재까지 적용되는 주차기준은 세대 당 1대 이상임
  - 다만, 주차장은 지역의 특성 및 주택의 규모 등을 고려하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정할 수 있음

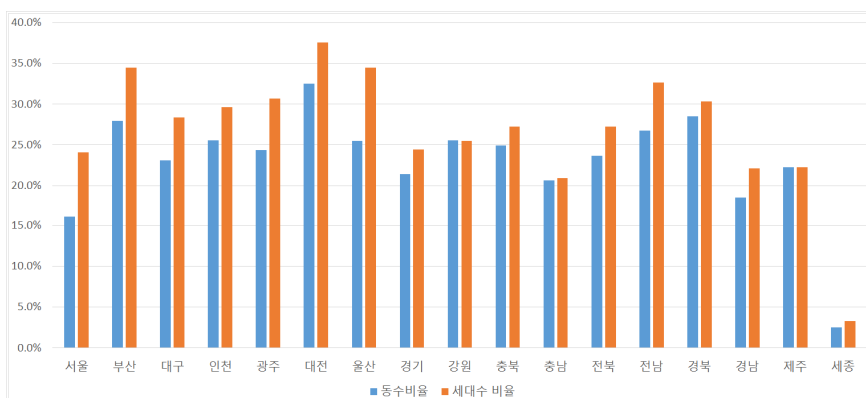
- (자문의견) 1990년대 아파트 건설기준으로는 현재의 주차 수요를 충족할 수 없으며, 주민 편의와 안전을 고려할 때 법적 기준보다 여유 있는 주차장 기준이 필요함
- (산출기준) 세대당 주차대수 1대 이상은 1991년 제정 당시부터 유지되고 있으나 전용면적 기준이 4가지에서 2가지로 축소되어 시행된 시점은 1994년 12월 30일로, 리모델링이 가능한 경과연수와 허가일 기준으로 변환하여 적용함
- (물량산출) 1988년 1월부터 1994년 12월까지의 전국 물량은 30,044동으로 전국 아파트 동수의 22.1%를, 세대수는 2,846,373세대로 전국 아파트 세대수의 26.7%를 차지함

[표 3-8] 아파트 주차기준 성능개선 물량

(단위:동, 세대)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
동수	3,599	2,253	1,538	2,003	1,170	1,307	853	8,270	1,065
비율	16.0%	27.9%	23.1%	25.6%	24.4%	32.5%	25.5%	21.4%	25.6%
세대수	392,449	245,687	161,942	185,341	126,574	126,576	91,443	737,959	79,742
비율	24.1%	34.5%	28.4%	29.6%	30.7%	37.6%	34.5%	24.5%	25.5%
	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	합계
동수	1,084	1,172	899	989	1,805	1,685	311	41	30,044
비율	24.9%	20.7%	23.7%	26.8%	28.5%	18.5%	22.3%	2.5%	22.1%
세대수	95,740	93,792	90,077	100,799	147,859	154,004	12,877	3,512	2,846,373
비율	27.2%	20.9%	27.3%	32.6%	30.3%	22.1%	22.3%	3.3%	26.7%

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성



[그림 3-4] 아파트 주차기준 성능개선의 동수 및 세대수 비율

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

### (3) 환기설비

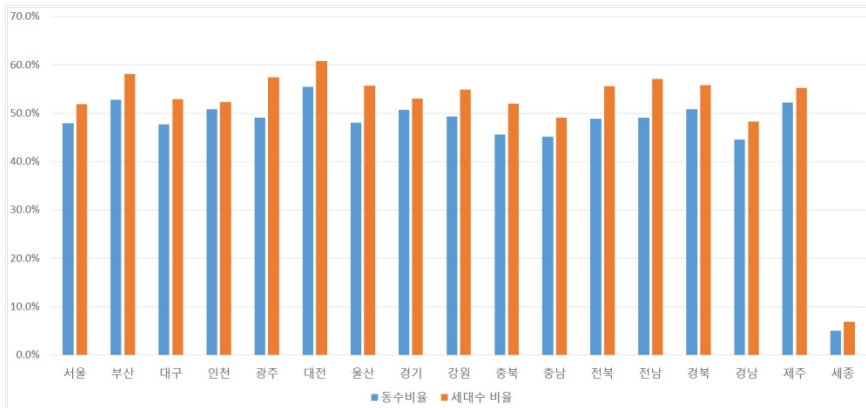
- (법령기준) 100세대 이상의 공동주택 및 주택 외의 시설과 동일건축물로 건축하는 경우로서 주택이 100세대 이상인 건축물(신축 공동주택 등)에서는 시간당 0.7회 이상의 환기가 이루어질 수 있도록 자연환기설비 또는 기계환기설비를 설치하여야 함
- (자문의견) 몇 년 전부터 미세먼지에 대한 사회적 관심이 증가하고 있는 시점에서 현행 공동주택 100세대 기준이 30세대로 강화될 예정임을 감안할 때, 리모델링 추진 시 고려 필요
- (산출기준) 100세대 이상의 기준은 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제11조 공동주택 및 다중이용시설의 환기설비기준 등이 2006년에 신설되면서 도입되었으며, 최근 그 기준이 100세대에서 30세대로 강화될 예정으로, 리모델링이 가능한 경과년 수와 허가일 기준으로 변환하여 적용함
- (물량산출) 1988년 1월부터 2002년 12월까지의 전국 물량은 66,313동으로 전국 아파트 동수의 48.8%를, 세대수는 5,661,885세대로 전국 아파트 세대수의 53.0%를 차지함

[표 3-9] 아파트 환기설비 성능개선 물량

(단위:동, 세대)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
동수	10,757	4,254	3,171	3,982	2,355	2,230	1,607	19,604	2,054
비율	47.9%	52.7%	47.7%	50.8%	49.1%	55.5%	48.0%	50.7%	49.3%
세대수	846,398	414,182	302,271	327,508	236,902	204,790	147,638	1,599,563	171,991
비율	51.9%	58.1%	52.9%	52.3%	57.4%	60.8%	55.7%	53.0%	54.9%
	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	합계
동수	1,987	2,563	1,852	1,815	3,219	4,053	729	81	66,313
비율	45.6%	45.2%	48.8%	49.1%	50.8%	44.6%	52.2%	5.0%	48.8%
세대수	182,545	220,433	183,569	176,305	271,783	336,712	31,930	7,365	5,661,885
비율	51.9%	49.1%	55.5%	57.1%	55.8%	48.3%	55.2%	6.8%	53.0%

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성



[그림 3-5] 아파트 환기설비 성능개선의 동수 및 세대수 비율

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

#### (4) 내진성능

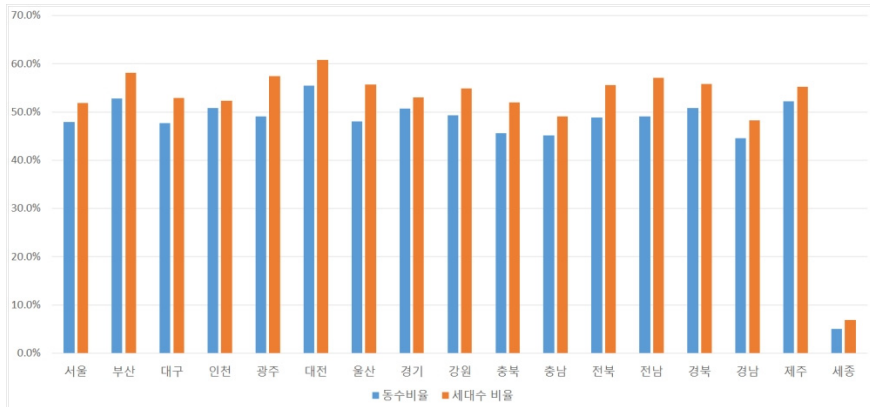
- (법령기준) 「건축법 시행령」이 개정되어 1988년부터 공동주택 내진성능이 도입되었으며, 기준 층수와 연면적 기준 등이 지속적으로 강화되어 현재는 「건축법시행령」 제32조에서 세부사항을 규정함
- (자문의견) 안전과 관련된 내진성능은 반드시 필요한 사항이나 리모델링 활성화 측면에서는 세부 규정은 유형 또는 사업 규모 등에 따라 유연하게 적용할 필요
  - 1988년에 내진설계 기준이 도입되었으나 실제 내진성능이라고 할 수 있는 기준은 2005년 개정 시점 이후라고 할 수 있음
- (산출기준) 1988년 내진성능 도입 이후에 지속적으로 내진성능 기준은 강화되었으나 실제 내진성능이라고 지칭할 수 있는 기준은 2005년 시행 기준이므로 이를 기점으로 정함. 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙이 전부 개정되어 시행된 시점은 2005년 4월 6일로, 리모델링이 가능한 경과년 수와 허가일 기준으로 변환하여 적용함
- (물량산출) 1988년 1월부터 2002년 12월까지의 전국 물량은 66,313동으로 전국 아파트 동수의 48.8%를, 세대수는 5,661,885세대로 전국 아파트 세대수의 53.0%를 차지함

[표 3-10] 아파트 내진설계 성능개선 물량

(단위:동, 세대)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
동수	10,757	4,254	3,171	3,982	2,355	2,230	1,607	19,604	2,054
비율	47.9%	52.7%	47.7%	50.8%	49.1%	55.5%	48.0%	50.7%	49.3%
세대수	846,398	414,182	302,271	327,508	236,902	204,790	147,638	1,599,563	171,991
비율	51.9%	58.1%	52.9%	52.3%	57.4%	60.8%	55.7%	53.0%	54.9%
	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	합계
동수	1,987	2,563	1,852	1,815	3,219	4,053	729	81	66,313
비율	45.6%	45.2%	48.8%	49.1%	50.8%	44.6%	52.2%	5.0%	48.8%
세대수	182,545	220,433	183,569	176,305	271,783	336,712	31,930	7,365	5,661,885
비율	51.9%	49.1%	55.5%	57.1%	55.8%	48.3%	55.2%	6.8%	53.0%

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성



[그림 3-6] 아파트 내진설계 성능개선의 동수 및 세대수 비율

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

##### (5) 면적산정

- (법령기준) 「주택법」 시행규칙 제2조 주거전용면적의 산정방법에 따라 공동주택은 외벽의 내부선을 기준으로 면적을 산정하고 있으며, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 공용면적은 제외함
  - 다만, 2세대 이상이 공동으로 사용하는 부분으로서 복도, 계단, 현관 등 공동주택의 지상 층에 있는 공용면적과 지하층, 관리사무소 등 그 밖의 공용면적에 해당하는 공용면적은 제외하며, 이 경우 바닥면적에서 주거전용면적을 제외하고 남은 외벽면적은 공용면적에 가산함



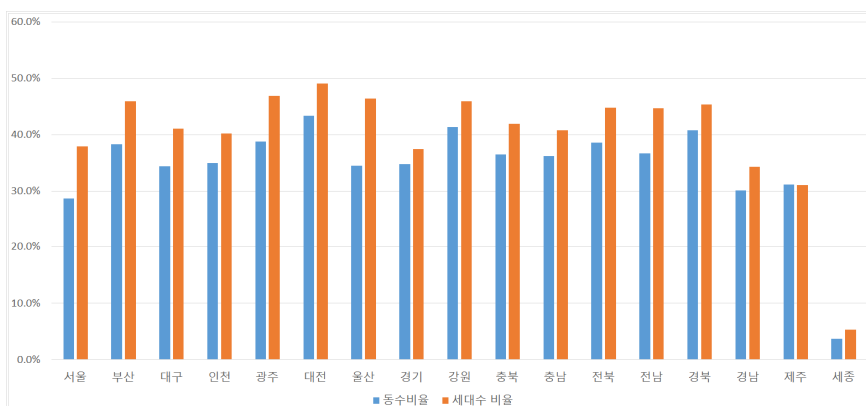
- (자문의견) 건축법시행령에 따라 과거 전용면적은 벽체 중심선의 수평투영면적을 기준으로 바닥면적을 산정하였으나 1998년부터 외벽의 내부선을 적용하여 전용면적을 산정(주택건설촉진법시행규칙 제17조)함
- (산출기준) 전용면적의 산정기준이 벽체 중심선의 수평투영면적에서 외벽의 내부선으로 변경된 시점은 1998년 8월 14일로, 리모델링이 가능한 경과년수와 허가일 기준으로 변환하여 적용함
- (물량산출) 1988년 1월부터 1998년 7월까지의 전국 물량은 46,799동으로 전국 아파트 동수의 34.4%를, 세대수는 4,290,803세대로 전국 아파트 세대수의 40.2%를 차지함

[표 3-11] 아파트 면적산정 성능개선 물량

(단위:동, 세대)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
동수	6,451	3,091	2,287	2,740	1,864	1,744	1,155	13,456	1,724
비율	28.8%	38.3%	34.4%	35.0%	38.8%	43.4%	34.5%	34.8%	41.4%
세대수	619,388	327,453	234,404	251,906	193,651	165,404	122,923	1,131,204	143,876
비율	38.0%	45.9%	41.1%	40.2%	46.9%	49.1%	46.4%	37.5%	45.9%
	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	합계
동수	1,588	2,056	1,467	1,357	2,584	2,739	436	60	46,799
비율	36.5%	36.2%	38.7%	36.7%	40.8%	30.1%	31.2%	3.7%	34.4%
세대수	147,573	182,980	148,086	138,049	220,903	239,307	17,961	5,735	4,290,803
비율	42.0%	40.8%	44.8%	44.7%	45.3%	34.3%	31.1%	5.3%	40.2%

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성



[그림 3-7] 아파트 면적산정 성능개선의 동수 및 세대수 비율

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

## (6) 에너지(단열성능)

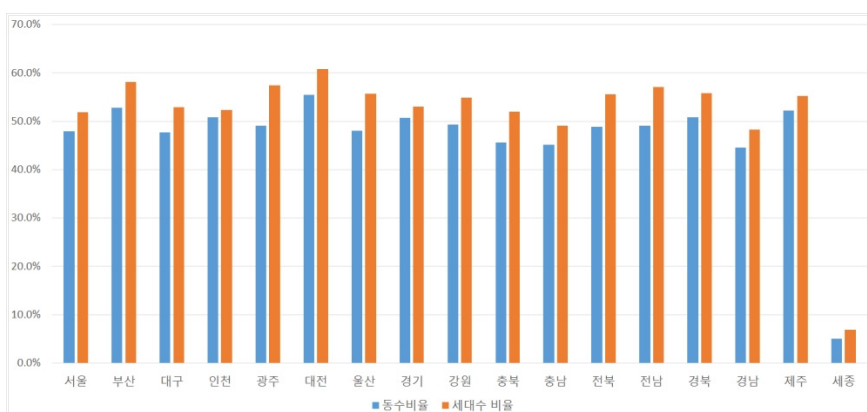
- (법령기준) 공동주택 리모델링 시 주택건설기준 등에 관한 규정 제64조 에너지절약형 친환경주택의 건설기준 등은 특례 규정에 따라 적용에서 제외됨
- (자문의견) 단열 성능 기술의 발전에도 불구하고 두께 기준이 50mm에서 현재는 220mm로 늘어났으며, 면적산정에 있어서도 중심치수에서 안목치수로 변화함. 현행 에너지절약형 친환경주택의 건설기준은 미적용하나 에너지 절약 측면에서 종합적인 검토가 필요함
- (산출기능) 에너지절약형 친환경주택의 건설기준(구, 친환경 주택의 건설기준 및 성능)이 제정·시행된 시점은 2009년 10월 20일로, 리모델링이 가능한 경과연수와 허가일 기준으로 변환하여 적용함
- (물량산출) 1988년 1월부터 2002년 12월까지의 전국 물량은 66,313동으로 전국 아파트 동수의 48.8%를, 세대수는 5,661,885세대로 전국 아파트 세대수의 53.0%를 차지함

[표 3-12] 아파트 에너지(단열) 성능개선 물량

(단위:동, 세대)

	서울	부산	대구	인천	광주	대전	울산	경기	강원
동수	10,757	4,254	3,171	3,982	2,355	2,230	1,607	19,604	2,054
비율	47.9%	52.7%	47.7%	50.8%	49.1%	55.5%	48.0%	50.7%	49.3%
세대수	846,398	414,182	302,271	327,508	236,902	204,790	147,638	1,599,563	171,991
비율	51.9%	58.1%	52.9%	52.3%	57.4%	60.8%	55.7%	53.0%	54.9%
	충북	충남	전북	전남	경북	경남	제주	세종	합계
동수	1,987	2,563	1,852	1,815	3,219	4,053	729	81	66,313
비율	45.6%	45.2%	48.8%	49.1%	50.8%	44.6%	52.2%	5.0%	48.8%
세대수	182,545	220,433	183,569	176,305	271,783	336,712	31,930	7,365	5,661,885
비율	51.9%	49.1%	55.5%	57.1%	55.8%	48.3%	55.2%	6.8%	53.0%

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성



[그림 3-8] 아파트 에너지(단열) 성능개선의 동수 및 세대수 비율

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

## 2. 1기 신도시 공동주택 리모델링 물량 분석

### □ 분석 기준

- 1기 신도시의 공식적인 사업기간은 1989년 8월부터 1996년 12월까지로 대부분 1990년대 초·중반에 동시다발적으로 공급되어 현재는 지역 노후화가 심화됨
- 재건축에 대한 수요는 지속적으로 있었으나, 최근 중앙정부의 부동산 정책에 따라 재건축 시장은 위축되고 리모델링의 수요가 높아지고 있는 실정임<sup>23)</sup>
- 이에 1기 신도시인 5개 지역(성남시 분당, 고양시 일산, 부천시 중동, 안양시 평촌, 군포시 산본) 중 건설계획 상 공급량(건설 호수)이 가장 많은 분당과 일산 지역을 대상으로 리모델링 물량을 검토하고 시장수요를 예측하고자 함
  - 분당과 일산 지역은 기존 시가지의 미개발지를 활용하였다는 점에서 신구도시의 연계를 고려한 나머지 지역보다 도시 차원의 노후화에 더욱 민감할 수 있으며, 이에 따라 리모델링에 대한 물량 검토가 선행되어야 함
- 특히 1기 신도시의 경우, 단지 차원의 리모델링 접근 방법도 중요하지만 인접한 단지를 연계하는 등 집단적 리모델링을 추진함으로써, 성능개선에 대한 사회적 공감대를 형성하는 동시에 도시재생의 또 다른 수단으로 시너지 효과를 유도할 수 있음

[표 3-13] 1기 신도시 개요 요약

	분당	일산	중동	평촌	산본
위치	성남시 분당구	고양시 일산구	부천시 중구·남구	안양시	군포시·안양시
사업면적(ha)	1,963.9	1,573.6	545.6	510.5	425.8
수용인구(인)	390,320	276,000	165,688	168,188	170,000
주택건설(호)	97,580	69,000	41,422	42,047	42,500
개발 기간	’89~’96	’90~’95	’90~’96	’89~’95	’89~’95
개발 주체	LH	LH	LH, 부천시	LH	LH

출처 : 토지주택연구원(2013), 1기 신도시의 계획적 재생방안 연구, p.8

23) 부천시 중동과 군포시 산본이 2020년 리모델링 기본계획 수립을 앞두고 있어 1기 신도시 5개 지역 모두 리모델링을 위한 법적 기반을 갖출 예정임. 재건축의 경우 사업이 가능한 조건(노후도, 안전진단등급D 등)에 부합하기가 어려워지고 있음

## □ 분석 방법

- 본 분석에서는 법정동 기반으로 구축된 세움터 자료(건축물대장)를 활용하였으며, 신도시 지역의 공간적 범위가 법정동 경계와 불일치(일단의 지역 또는 2개의 법정동에 걸쳐 일부 지역이 포함되는 등)하여 조건을 가정하여 분석함
- 우선, 1기 신도시의 공간적 경계 범위를 기준으로 성남시 분당구청, 고양시 일산동구청 및 일산서구청의 홈페이지 내 법정동의 포함 정도로 '1기 신도시 지역(분당신도시, 일산신도시)'과 '1기 신도시를 포함한 전체 지역(분당지역, 일산지역)'으로 구분함
  - 특정 법정동이 신도시에 포함되는 경우 해당 신도시로 구분하였으며, 신도시에 포함되지는 않는 법정동은 해당 신도시를 포함한 전체 지역으로 구분함
- 1기 신도시의 공간적 범위와 법정동의 경계에 대한 최종 확인은 '네이버 및 다음 포털'의 지도서비스, '국토정보플랫폼'의 국토통계지도 및 1기 신도시 관련 보고서 내용을 활용함

[표 3-14] 분당지역과 일산지역의 법정동 검토

	1기 신도시	1기 신도시 외 지역
<b>분당 지역 (분당구)</b>	분당동, 수내동, 정자동, 서현동, 이매동, 아탑동, 금곡동, 구미동	율동, 궁내동, 동원동, 판교동, 삼평동, 백현동, 운중동, 대장동, 석운동, 하산운동
<b>일산 지역 (일산동구 및 일산서구)</b>	마두동, 백석동, 장항동, 정발산동, 대화동, 일산동, 주엽동	사리현동, 지영동, 문봉동, 설문동, 성석동, 식사동, 중산동, 풍동, 산황동, 구산동, 가좌동, 덕이동, 법곶동, 탄현동

출처 : 성남시 분당구청, 고양시 일산동구청, 일산서구청 및 국토정보플랫폼(<http://map.ngii.go.kr>)

## 1) 분당신도시

### □ 분당지역 공동주택 물량

- 2019년 3분기 기준의 세움터 자료를 분석한 결과, 분당지역 전체 공동주택은 3,922동으로 이 중 소규모공동주택이 1,721동으로 43.9%, 아파트가 2,201동으로 56.1%를 차지함
- 분당지역 전체 세대수는 179,809세대로 이 중 소규모공동주택이 21,465세대 11.9%, 아파트가 158,344세대로 88.1%를 차지함

## □ 분당신도시 리모델링 가능 공동주택 물량

- 분당신도시 내 소규모공동주택은 1,397동, 18,583세대이며, 이 중 리모델링이 가능한 물량은 968동, 13,926세대로 각각 신도시 내 물량의 69.3%, 74.9%를 차지함
- 반면, 신도시 내 아파트는 1,784동, 132,485세대로, 리모델링이 가능한 물량은 1,569동, 113,332세대로 각각 신도시 내 물량의 87.9%, 85.5%를 차지함

[표 3-15] 분당신도시 리모델링 수요 검토

(단위:동, 세대)

	소규모공동주택			아파트		
	분당지역	분당신도시	신도시내 리모델링 가능	분당지역	분당신도시	신도시내 리모델링 가능
동수	1,721	1,397	968	2,201	1,784	1,569
비율	100.0%	81.2%	69.3%	100.0%	81.1%	87.9%
세대수	21,465	18,583	13,926	158,344	132,485	113,332
비율	100.0%	86.6%	74.9%	100.0%	83.7%	85.5%

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

## 2) 일산신도시

### □ 일산지역 공동주택 물량

- 2019년 3분기 기준의 세움터 자료를 분석한 결과, 일산지역 전체 공동주택은 3,749동이며 이 중 소규모공동주택이 1,950동으로 52.0%, 아파트가 1,799동으로 48.0%를 차지함
- 일산지역 전체 세대수는 168,777세대로 소규모공동주택이 22,701세대, 13.5%, 아파트가 146,076세대로 86.5%를 차지함

### □ 일산신도시 리모델링 가능 공동주택 물량

- 일산신도시 내 소규모공동주택은 550동, 10,082세대이며, 리모델링이 가능한 물량은 427동, 8,466세대로 각각 신도시 내 물량의 77.6%, 84.0%를 차지하고 있음
- 반면, 신도시 내 아파트는 1,077동, 83,009세대이며 이 중 리모델링이 가능

한 물량은 1,004동, 74,193세대로 각각 신도시내 물량의 93.2%, 89.4%를 차지함

[표 3-16] 일산신도시 리모델링 수요 검토

(단위:동, 세대)

	소규모공동주택			아파트		
	일산지역	일산신도시	신도시내 리모델링 가능	일산지역	일산신도시	신도시내 리모델링 가능
동수	1950	550	427	1,799	1,077	1,004
비율	100.0%	28.2%	77.6%	100.0%	59.9%	93.2%
세대수	22,701	10,082	8,466	146,076	83,009	74,193
비율	100.0%	44.4%	84.0%	100.0%	56.8%	89.4%

출처 : 세움터 자료(2019.3분기)를 토대로 연구진이 직접 작성

### 3. 공동주택 리모델링 필요성과 요구도 검토<sup>24)</sup>

#### 1) 2018년 주거실태조사 (국토교통부)

##### □ 주거 및 주거환경

- 2018년 주거실태조사에서 현재 거주하는 주택의 양호도를 조사한 결과, 대부분의 지표가 2017년 이후 증가 추세를 보이거나 일부 항목은 감소한 것으로 나타났으며, 방음상태는 4년 연속 가장 낮은 양호도를 보임 <sup>25)</sup>



[그림 3-9] 현재주택 상태(양호도) (단위: 점)

출처: 국토교통부(2018), 2018년도 주거실태조사 요약보고서, 국토교통부, p.22

- 주택유형별로는 아파트의 양호도가 가장 높으며 단독주택, 비거주용 건물내 주택, 주택이외 거처가 낮게 조사됨<sup>26)</sup>
- 상태가 가장 양호한 것으로 나타난 아파트의 방음상태는 2.90으로 2018년 조사에서 가장 낮게 나타났으며, 재난재해 및 화재로부터의 안전성은 2016년부터 낮아지는 추세임

24) 본 과제에서 직접 수행하지는 않았으나 2018년 국토교통부의 주거실태조사와 2019년 경기연구원의 이슈&진단(1기 신도시 리모델링 주민의식 조사) 결과를 토대로 리모델링의 필요성과 요구도를 종합적으로 검토함

25) 국토교통부(2018), 2018년도 주거실태조사 요약보고서, 국토교통부, p.22.

26) 상계서, p.22.



[표 3-17] 주택유형별 현재주택 상태 (양호도)

(단위: 점)

구분		집의 구조 물	방수 상태	난방 상태	환기 상태	채광 상태	방음 상태	재난, 재해 안전 성	화재 로부 터의 안전 성	주택 방법 상태	위생 상태
단독 주택	2014	2.92	2.83	2.97	2.99	2.95	2.78	2.97	2.82	-	-
	2016	2.94	2.89	2.99	3.02	2.96	2.81	3.03	2.99	2.99	-
	2017	2.95	2.92	2.94	3.04	2.99	2.87	3.03	2.98	2.98	2.96
	2018	2.95	2.92	2.92	3.01	2.97	2.81	2.99	2.94	2.95	2.96
아파트	2014	3.27	3.19	3.35	3.40	3.36	2.67	3.30	3.24	-	-
	2016	3.29	3.26	3.36	3.41	3.39	2.81	3.37	3.34	3.34	-
	2017	3.29	3.30	3.36	3.43	3.41	2.91	3.34	3.33	3.35	3.32
	2018	3.31	3.30	3.35	3.42	3.40	2.90	3.32	3.31	3.32	3.30
연립 주택	2014	2.90	2.76	3.04	3.06	2.96	2.50	2.96	2.79	-	-
	2016	2.89	2.84	3.01	3.06	2.96	2.57	2.96	2.88	2.90	-
	2017	2.79	2.79	2.92	3.04	3.00	2.65	2.94	2.91	2.92	2.91
	2018	2.92	2.90	2.99	3.08	3.03	2.65	2.97	2.93	2.95	2.94
다세대 주택	2014	2.99	2.87	3.09	3.04	2.92	2.49	2.99	2.86	-	-
	2016	2.93	2.89	3.09	3.01	2.92	2.58	2.99	2.94	2.95	-
	2017	2.95	2.91	3.01	3.03	2.94	2.65	3.01	2.97	2.97	2.95
	2018	3.02	3.01	3.06	3.08	2.98	2.72	3.05	3.01	3.00	3.02
비거 주용 건물 내 주택	2014	3.03	3.00	3.01	3.08	3.00	2.78	3.00	2.84	-	-
	2016	2.79	2.76	2.91	3.01	3.07	2.86	3.01	2.96	2.95	-
	2017	2.93	2.92	2.92	2.95	2.90	2.69	3.05	3.01	3.02	2.93
	2018	2.87	2.84	2.85	2.86	2.85	2.68	2.90	2.89	2.91	2.84
주택 이외 의 거쳐	2014	3.38	3.30	3.27	3.02	3.08	2.61	3.16	3.06	-	-
	2013	3.39	3.42	3.43	3.22	3.23	2.90	3.37	3.32	3.38	-
	2017	3.00	3.06	2.96	2.81	2.80	2.57	2.90	2.88	2.92	2.88
	2018	3.07	3.06	2.99	2.82	2.80	2.55	2.91	2.86	2.90	2.96

출처 : 국토교통부(2018), 2018년도 주거실태조사 요약보고서, 국토교통부, p.22

## □ 주거이동 및 이동이유

- 현재 주택에서의 거주기간이 2년 이내인 가구 비율은 36.4%로 2017년 (35.9%)에 비해 증가한 것으로 나타났으며, 지역별로는 수도권(40.6%), 광역시 등(35.5%), 도지역(30.6%) 순으로 조사됨<sup>27)</sup>

[표 3-18] 지역별 현재주택 거주기간이 2년 이내인 가구 비율 (단위: 점)

구분	2006	2008	2010	2012	2014	2016	2017	2018
전국	37.5	35.2	35.2	32.2	36.6	36.9	35.9	36.4
수도권	44.4	40.8	40.1	36.9	40.3	40.9	40.0	40.6
광역시 등	34.5	33.3	33.9	32.3	35.1	37.1	35.2	35.5
도지역	29.4	28.2	28.8	24.9	32.0	30.8	30.3	30.6

주 : 현재주택에 거주한지 2년 이내인 경우 주거이동이 있었다고 간주함

출처 : 국토교통부(2018), 2018년도 주거실태조사 요약보고서, 국토교통부, p.30

- 이사한 경험이 있는 가구를 대상으로 현재주택으로 이사한 이유를 보면 ‘시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고’ 41.1%, ‘직주근접, 직장변동 때문에’가 31.0% 순으로 나타남<sup>28)</sup>
- 즉, 주거이동 이유 중 노후 시설과 설비에 대한 개선이 가장 큰 비중을 차지하며, 가구 상황에 부합하는 주택규모 변경 목적도 20.8%를 차지함

[표 3-19] 지역별 현재주택으로 이사한 이유 (단위:%)

이유	전국	수도권	광역시 등	도지역
시설이나 설비가 더 양호한 집으로 이사하려고	41.1	34.4	46.3	48.9
직주근접(직장, 학교 등)·직장변동(취직·전근 등) 때문에	31.0	28.9	28.1	36.8
이미 분양받은 주택(내 집)으로 이사 또는 내 집(자가주택) 마련을 위해	28.1	25.9	32.2	29.1
교통이 편리하고, 편의·문화시설, 공원 및 녹지 등이 좋은 지역으로 가기 위해서	27.1	27.2	31.3	23.9
가구상황(가구원수 증가 또는 감소 등)에 적합한 주택규모로 이사하려고	20.8	19.4	20.5	23.5
계양 만기로 인해서	15.3	20.6	11.3	8.9
집값 혹은 집세가 너무 비싸고 부담스러워서	11.6	14.2	10.7	7.8
부모, 자녀 등과 가까이 살려고(손자녀 양육, 부모님 케어 등)	7.8	8.3	6.5	7.9
자녀 양육 및 교육환경 때문에	4.6	5.1	5.2	3.3
재개발이나 재건축으로 인해서	3.2	3.8	2.7	2.7
집주인이 나가라고 해서	2.9	4.1	2.0	1.4
결혼이나 세대독립을 위해서	2.4	2.8	1.5	2.2
기타	4.0	5.3	1.6	3.6
계	200.0	200.0	200.0	200.0

주1 : 이사한 경험이 있는 가구를 대상으로 조사함 / 주2: 복수응답(최대 2개까지 응답)으로 비율의 합계가 200%

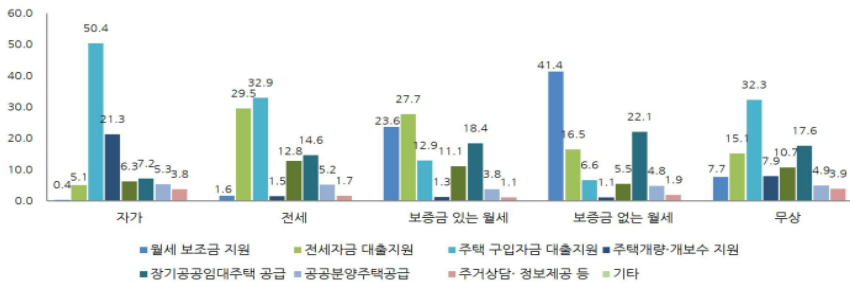
출처 : 국토교통부(2018), 2018년도 주거실태조사 요약보고서, 국토교통부, p.30

27) 상계서, p.30.

28) 상계서, p.30.

□ 우선적 주거지원 프로그램

- 주거지원이 필요하다는 가구를 대상으로 가장 우선적으로 필요한 주거지원 프로그램을 조사한 결과, 대부분 ‘주거비용’ 지원을 요구하고 있음. 다만, 자가의 경우 ‘주택개량’, ‘개보수 지원’에 대한 요구비중이 높게 나타남<sup>29)</sup>



[그림 3-10] 소득별 월소득 대비 임대료 비율

출처: 국토교통부(2018), 2018년도 주거실태조사 요약보고서, 국토교통부, p.34

[표 3-20] 주거지원 프로그램의 필요성

(단위:%)

구분	월세 보조 금 지원	전세 자금 대출 지원	주택 구입 자금 대출 지원	주택 개량· 개보 수 현물 및 자금 대출 지원	분양 전환 공공 임대 주택 공급	장기 공공 임대 주택 공급	공공 분양 주택 공급	주거 상담· 정보 제공 등	기타	계
전체	10.4	18.8	31.7	8.9	9.4	13.6	4.8	2.4	0.0	100
소득	하위	18.8	19.7	15.1	11.4	9.5	19.2	4.2	1.9	100
	중위	5.8	20.7	38.8	6.4	10.2	11.0	4.7	2.4	100
	상위	1.3	11.6	53.1	9.2	7.9	6.6	6.4	3.7	100
	자가	0.4	5.1	50.4	21.3	6.3	7.2	5.3	3.8	100
점유 형태	전세	1.6	29.5	32.9	1.5	12.8	14.6	5.2	1.7	100
	보증금 있는 월세	23.6	27.7	12.9	1.3	11.1	18.4	3.8	1.1	100
	보증금 없는 월세	41.4	16.5	6.6	1.1	5.5	22.1	4.8	1.9	100
	무상	7.7	15.1	32.3	7.9	10.7	17.6	4.9	3.9	100

주1 : 주거지원 프로그램이 필요하다고 응답한 가구만을 대상으로 조사함

주2 : 일세, 사글세 또는 연세는 보증금 없는 월세에 포함하여 분석함

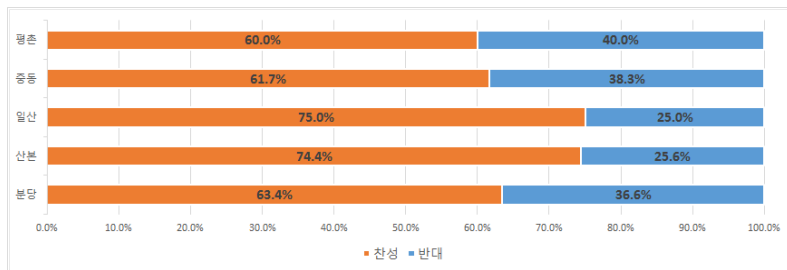
출처: 국토교통부(2018), 2018년도 주거실태조사 요약보고서, 국토교통부, p.34.

29) 상계서, p.34.

## 2) 2019년 1기 신도시 리모델링 주민의식 조사<sup>30)</sup> (경기연구원)

### □ 리모델링 사업의 찬성 여부와 사유

- 거주 아파트 단지의 리모델링 사업 추진에 대한 찬반 여부에 대하여 66.9%가 찬성한다고 응답함<sup>31)</sup>
  - 일산지역의 찬성 비율이 75.0%로 가장 높았으며, 산본(74.4%), 분당(63.4%), 중동(61.7%), 평촌(60.0%) 순으로 나타남



[그림 3-11] 리모델링 사업 추진에 대한 찬성 여부

출처 : 경기연구원(2019), 1기 신도시 리모델링이 필요한가?, 이슈&진단, p.8 자료 재작성

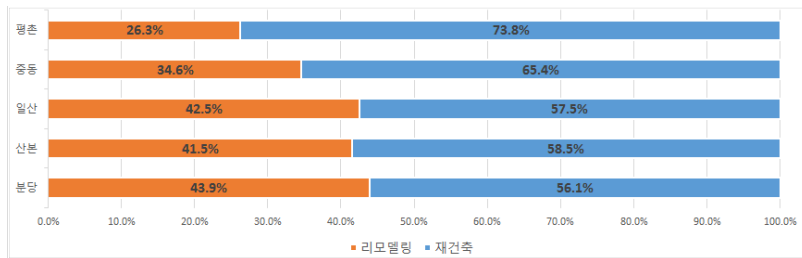
- 리모델링 사업의 찬성 이유로는 '노후 아파트의 성능개선'이 76.0%로 가장 높았으며, 세대 전용면적 증가(10.0%), 단지 내 환경개선(5.9%), 안전성 강화(5.2%), 자산 가치 상승(3.0%) 순으로 조사됨<sup>32)</sup>
  - 2018년 주거실태조사 결과처럼, 주택 노후화에 대한 성능개선 차원에서 리모델링에 대한 높은 요구도를 확인할 수 있음
- 다만, 사업유형에 대한 선택에 있어서는 재건축 선호 의견(62.2%)이 리모델링 선호 의견(37.8%)보다 높았으며, 특히 평촌(73.7%)에서 재건축에 대한 선호도가 높게 나타남에 따라 아직까지 사업유형에 있어서 재건축 선호도가 더 높은 것을 확인할 수 있음<sup>33)</sup>

30) 경기연구원은 2019년 10월 17일부터 11월 6일까지 1기 신도시 공동주택의 자가 거주자 405세대를 대상으로 진행한 리모델링 주민의식 조사로서, 500세대 이상의 아파트 단지 중 일부를 무작위로 선정하여 진행한 방문면접조사 결과임을 밝힘

※ 표본수 : 분당 82세대, 산본 82세대, 일산 80세대, 중동 81세대, 평촌 80세대

31) 경기연구원(2019), 1기 신도시 리모델링이 필요한가?, 이슈&진단, p.8.

32) 상계서, p.9.

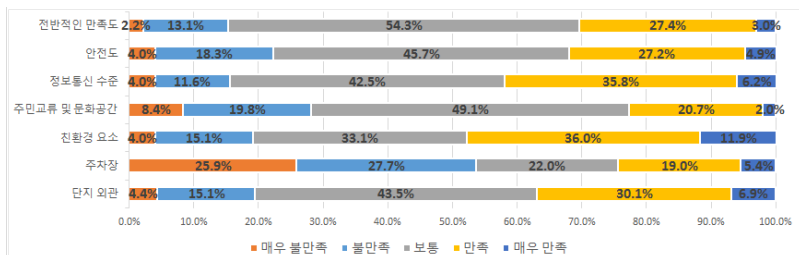


[그림 3-12] 선호하는 사업방식

출처 : 경기연구원(2019), 1기 신도시 리모델링이 필요한가?, 이슈&진단, p.10 자료 재작성

#### □ 거주 아파트에 대한 만족도와 세부 사항

- 거주 아파트에 대한 전반적인 만족도(단지·동·세대)는 높은 편이나 단지 내 주차장, 상하수도 노후화, 소음 및 진동 등에서 불만족도가 높게 나타남<sup>34)</sup>
- 단지에 대해서 30.4%가 전반적으로 만족하고 있으나, 주차장에 대한 불만족(매우 불만족 25.9%, 불만족 27.7%)이 상대적으로 높게 조사됨<sup>35)</sup>



[그림 3-13] 거주 아파트 '단지'에 대한 만족도

출처 : 경기연구원(2019), 1기 신도시 리모델링이 필요한가?, 이슈&진단, p.11 자료 재작성

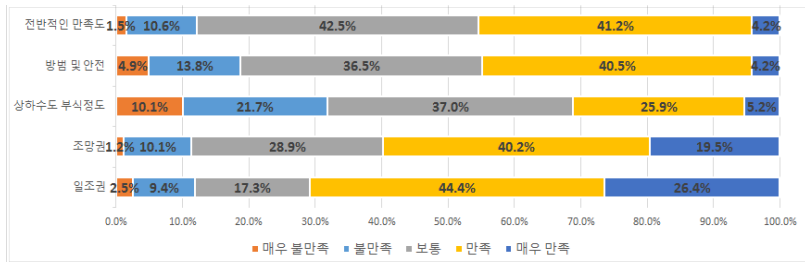
- 주동에 대해서 45.4%가 전반적으로 만족하고 있으나, 상하수도 부식정도에 대한 불만족(매우 불만족 10.1%, 불만족 21.7%)이 상대적으로 높게 나타남<sup>36)</sup>

33) 상계서, p.9.

34) 상계서, p.10.

35) 상계서, p.11.

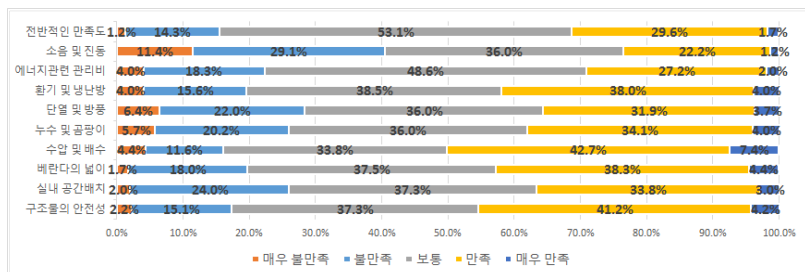
36) 상계서, p.11.



[그림 3-14] 거주 아파트 '동'에 대한 만족도

출처 : 경기연구원(2019), 1기 신도시 리모델링이 필요한가?, 이슈&진단, p.11 자료 재작성

- 세대에 대해서 31.3%가 전반적으로 만족하고 있으나, 소음 및 진동에 대한 불만족(매우 불만족 11.4%, 불만족 29.1%)이 상대적으로 높게 나타남<sup>37)</sup>
- 현재 거주하는 아파트에 대한 전반적인 만족도가 높다는 측면에서, 친환경적이며 사업기간을 단축할 수 있는 리모델링 사업이 경쟁력을 가질 수 있음
  - 단지·동·세대에서 불만족 비율이 높은 항목들이 현재 리모델링 사업을 통해 모두 성능개선이 가능하며, 최근 부동산 정책을 고려하면 상대적으로 재건축 사업보다 사업 추진이 용이할 수 있음



[그림 3-15] 거주 아파트 '세대'에 대한 만족도

출처 : 경기연구원(2019), 1기 신도시 리모델링이 필요한가?, 이슈&진단, p.12 자료 재작성

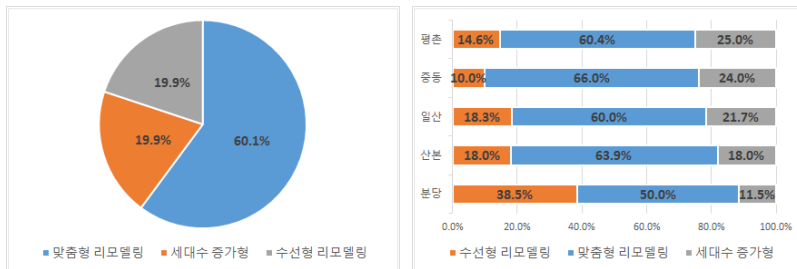
## □ 선호하는 리모델링 사업방식과 지역별 선호도

- 세대수 증가 없이 노후 배관을 교체하거나 방의 개수를 추가하는 등 사례별로 추진하는 맞춤형 리모델링에 대한 선호도가 높게 나타남<sup>38)</sup>
  - 맞춤형 리모델링에 대한 선호도가 60.1%로 가장 높았으며, 세대수 증가형 리모델링과 수선형 리모델링은 각각 19.9%로 조사됨

37) 상계서, p.12.

38) 상계서, p.13.

- 세대수 증가형 리모델링은 평균이 25.0%로 가장 높고, 중동(24.0%), 일산(21.7%), 산본(18.0%), 분당(11.5%) 순으로, 수선형 리모델링에 대한 선호도는 분당이 38.5%로 가장 높고, 일산(18.3%), 산본(18.0%), 평촌(14.6%), 중동(10.0%) 순으로 조사됨<sup>39)</sup>



[그림 3-16] 선호하는 리모델링 사업방식과 지역별 선호도

출처 : 경기연구원(2019), 1기 신도시 리모델링이 필요한가?, 이슈&진단, p.13 자료 재작성

- 맞춤형 리모델링과 세대수 증가형 리모델링 사업을 선호하는 거주자의 67.3%가 면적 확장을 희망하는 반면 세대 구분을 희망하는 경우는 19.8%로 낮은 요구도를 보임<sup>40)</sup>

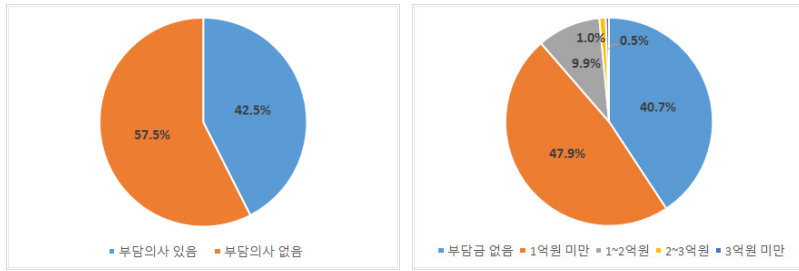
#### □ 사업비 비용부담 의사와 실부담금 수준

- 리모델링 사업 추진 시, 사업비 부담 의사가 없는 비율(57.5%)이 부담 의사 비율(42.5%) 보다 높게 나타났으며, 부담금에 대해서는 1억원 미만 부담이 47.9%로 가장 높았고, 1~2억원(9.9%), 2~3억원(1.0%), 3억원 미만(0.5%) 순으로 조사됨<sup>41)</sup>

39) 상계서, p.13.

40) 상계서, p.14.

41) 상계서, p.15.



[그림 3-17] 사업비 비용부담 의사와 실부담금 수준

출처 : 경기연구원(2019), 1기 신도시 리모델링이 필요한가?, 이슈&진단, p.15 자료 재작성

- 즉, 주민의식 조사를 통해 성능개선을 위한 리모델링 수요는 높은 편이며 상대적으로 비용부담이 크지 않은 리모델링을 선호한다는 측면에서 맞춤형 리모델링의 요구도와 적용 가능성을 확인할 수 있음



## 4. 소결

### □ 리모델링 가능 물량 산출 및 부동산 대책에 따른 관심 집중 예상

- 사용승인일 기준으로 전국 공동주택 중 15년 이상 경과, 30년 미만의 리모델링이 가능한 물량은 절반에 가까운 48.9%(213,319동)에 이릅니다
- 아파트의 리모델링 가능 물량을 지역별로 살펴보면 상대적으로 서울과 경기 지역에 몰려 있으며, 특히 1990년대 초·중반에 집중적으로 공급된 1기 신도시 지역(분당·일산·중동·평촌·산본)에서는 80~90%에 육박한 것으로 확인됨<sup>42)</sup>
- 최근 들어 고강도의 부동산 대책이 수립·시행되고 있으며 대출 규제 등으로 사실상 재건축재개발 추진이 불가한 상황을 고려할 때, 노후 공동주택 개선의 수단으로 리모델링에 대한 관심이 집중될 것으로 예상됨

### □ 성능개선 수요와 주거이동 목적에 근거한 리모델링 제도 보완 가능

- 주거실태조사 결과, 방음성능이 상대적으로 취약하며 특히 아파트의 경우 2016년 이후 안전성에 대한 취약성이 점차 가중됨에 따라 리모델링 성능향목에 있어 방음 및 안전성 확보 기준에 집중할 필요가 있음
- 시설 및 설비의 노후화(41.1%)와 가구상황에 적합한 주택 규모 확장(20.8%)이 주거이동의 목적이라는 조사 결과에 근거할 때 리모델링을 통한 성능개선 및 공간 환경 개선 시 이들 수요를 흡수할 수 있을 것으로 예측
- 주택 소유자의 경우 주택 개보수에 대한 지원 요구가 높다는 점은 소득수준과 점유형태에 따라 노후 공동주택 리모델링 시 공공차원의 지원방안에 대한 근거자료로 활용이 가능함

### □ 주요 성능개선 항목에 따른 리모델링 사업 유형·차등화 방안 모색

- 현행 리모델링은 대부분의 성능 기준을 신축 수준으로 맞추고 있으나, 노후 공동주택의 구조체나 공간형태 등 물리적인 여건으로 인해 리모델링으로 모든 신축 성능을 달성하기에 한계가 있음
- 이에 리모델링을 통해 개선이 가능한 주요 성능 기준 도입(변경)시점을 토대로 물량을 산출하고 시장수요를 파악함. 해당 성능기준 별로 리모델링 수요

---

42) 1기 신도시 지역의 리모델링 가능 물량은 분당과 일산 지역만을 분석하였으나 나머지 3개 지역의 1시 신도시도 유사한 수준이 예상됨

세대수는 약 30~50%인 것으로 추정되며 이에 근거한 리모델링 사업방식을 유형·차등화

- 또한 1기 신도시의 경우 리모델링 수요가 집중되어 있어 국가차원의 단계별 활성화 전략차원의 시범사업 추진도 가능

□ 노후 공동주택 거주자의 삶의 질 향상 관점에서 선택적 접근 필요

- 경기연구원의 조사결과 다수의 단지에서 수직 증축형 리모델링보다는 세대 수 증가 없이 현재 주거환경의 개선을 요구하는 맞춤형 리모델링에 대한 수요가 높게 나타남
- 또한, 현 주거환경에 대한 전반적인 만족도가 높다는 점에서도 리모델링이 선택 가능한 사항임이 확인됨. 다만, 리모델링에 대한 비용 부담을 크게 인식하고 있다는 점에서 리모델링 사업의 선택적 추진 가능성을 확대할 필요
- 최근까지 다수의 국민들은 노후 공동주택의 대안으로 재건축과 재개발만 고려하였으나, 주택시장 정책변화 등으로 리모델링을 통한 성능개선이 대안이 될 수 있음. 특히 정책적으로 장려되고 있는 장수명 공동주택을 위한 중간 단계 사업으로서 기반이 마련될 필요가 있음



---

## 제4장 공동주택 리모델링 제도 개선 방안

1. 공동주택 리모델링 제도 개선 방향
  2. 공동주택 리모델링 제도 개선 방안 및 쟁점 대응전략
- 

### 1. 공동주택 리모델링 제도 개선 방향

#### 1) 리모델링 특성 및 여건을 고려한 선택적 사업추진 기반 마련

##### □ 공동주택 리모델링 사업특성 규정 및 차별화

- 「주택법」과 「건축법」에서 규정한 것처럼 리모델링이란 기존 건축물의 노후화를 억제하고 기능 향상을 위하여 실시하므로 신축 건축물과 다른 사업 특성성이 반영되어야 함
  - 리모델링의 일반적인 사업특성으로는 기존 건축물 구조를 활용한다는 점인데, 이 경우 골조 공사 기간 및 비용 절감의 긍정적 측면과 더불어 구조 안전성 확보, 공간구조 변경의 한계로 인한 자유로운 평면 구성 및 최신 공동주택 성능기준 적용이 어려움
  - 건축기준 특례 등 리모델링 특례를 적용 받기 위해서는 준공 후 최소 15년 이상 경과한 공동주택 이어야하므로, 신축 건축물과 비교해 최근의 주택 공간수요 반영 및 설비 및 주차 공간 등 각종 시설 기준 적용의 구조적인 한계가 있음
- ※ 리모델링 사업기간은 재건축의 약 60%이며 사업비는 80~90%<sup>43)</sup>
- 또한 리모델링 시 도시환경 변화에 직접적인 영향력이 크지 않아 기반시설의

---

43) 리모델링 사업추진 시공사 자문의견(2019.10.11.)

영향 외 각종 도시계획위원회 심의, 경관심의, 교육환경영향 평가 등에 대해서도 신축사업과 차별화할 필요

#### □ 공동주택 여건을 고려한 리모델링 계획기준 마련

- (안전 및 에너지 등 성능계획) : 리모델링 사업 취지에 근거하여, 이미 노후화가 진행되고 있는 기존 공동주택의 사용 가능 연한을 미리 정하고, 현재 신축 성능기준 대비 보강해야 할 리모델링 성능 및 계획기준을 마련
  - 공동주택마다 성능 개선이 필요한 부분이 다르므로 앞서 공동주택이 위치한 지역 및 거주자의 소득수준 등에 따라 리모델링 사업 범위나 방법을 다르게 결정할 수 있도록 하여 보다 탄력적인 리모델링사업 추진을 유도
  - 리모델링의 개념을 확장하여 성능 개선 수준에 맞는 선택적 리모델링 사업 규정 신설
- (공간계획) 노후 공동주택의 주차장 확보나 부대복리시설 기능 재편은 현행 법 기준과 더불어 최근 공간수요 트렌드, 공동주택 입지 등을 반영하여 결정할 수 있게 규정을 완화할 필요
  - 특히 1:2인 등 가구 규모의 소형화로 세대수 및 자가용 대수 증가가 예측되므로 주차장 설치 허용조건을 완화할 필요. 이에 ‘주차장 설치기준’은 해당 공동주택의 부지여건을 고려하여 산정하고, 필요 시 주변시설 활용 등 대안을 제시하도록 함
  - ‘주민공동시설, ‘근린생활시설’은 단지 규모에 따라 필수적인 주차장, 관리사무소를 제외한 복리시설 및 근린생활시설은 입주자 수요와 단지의 입지적 특성을 고려하여 자유롭게 변경하도록 함 ; 가로와 연계한 공동주택 저층부 계획 등 거주환경 개선 뿐 아니라 수익 창출이 가능하도록 새로운 공간계획 기준개발, 공동주택 리모델링 개념 재정립 필요

#### □ 리모델링사업 대상 설정 및 절차 다양화

- 공동주택 리모델링 성능개선 수준에 따라 사업모델을 결정하고 사업추진 절차를 합리화
  - 성능개선 수준에 따라 사업절차를 고도화 하거나 단순화함으로써 현실적으로 실행 가능한 리모델링 사업을 유도
  - 현행 공동주택 리모델링 사업추진방식은 「주택법」에 따른 일반 주택개발 방식

에 준하여 시행하도록 규정되어 있으나, ①단순수선형 리모델링, ②증축형 리모델링, ③세대수 증가형 리모델링, ④수직 증축형 리모델링 등 노후 공동주택 성능개선의 목적에 따라 다른 사업모델로 추진이 가능하며 따라서 사업모델별로 조합 설립, 사업자 선정, 안전진단 및 안전성 검토, 행위허가 및 심의, 처분 등 사업절차를 다양화

## 2) 노후·불량 공동주택의 저비용·고효율 리모델링 사업추진 지원

### □ 제도적 지원 대상 차별화

- 사업추진 역량이 있는 공동주택과 없는 공동주택에 따라 법제도적 지원 내용 및 방식(컨설팅, 금융 및 세제 지원 등)을 차별화
  - (대상구분) 의무관리대상 공동주택, 또는 소규모공동주택 중에서도 리모델링을 통한 사업성을 확보할 수 있다고 판단되는 공동주택과 사업성은 높지 않으나 리모델링이 필요한 공동주택, 그리고 리모델링을 통한 성능개선이 시급한 노후 불량 공동주택으로 구분하여 지원

### □ 사업지원내용 다양화

- 공동주택 리모델링 사업 초기단계에 사업방향 결정을 위한 컨설팅 및 금융지원, 공사과정의 직접 공사비 지원, 사후 처분과정의 조세 등 비용지원 등
- 지원 분야로는 공공의 안전과 상관성이 큰 구조안전, 화재안전, 에너지 성능개선 분야로 한정함
  - 리모델링 사업성 확보 가능 공동주택 : 에너지 성능 개선, 구조안전성 확보 목적의 사업추진 유도를 위해 조세 등 간접비 지원, 주택시장에서의 주택성능 인 증 등 제도적 지원
  - 사업성이 크지 않으나 성능개선이 필요한 공동주택, 공동주택 관리 조직과 사업비 조달, 집행 능력이 부족한 소규모공동주택: 초기 사업 컨설팅 및 안전진단 비용 등 지원. 에너지 성능 개선, 화재 안전 관련 공사에 대한 비용 지원

### □ 자발적 리모델링 유도, 활성화를 위한 관련 산업 육성 지원

- 공동주택 여건에 맞는 다양한 민간개발을 이끌어 내고 저비용으로 고효율의 리모델링 사업이 가능하도록 관련 산업육성 기반을 마련

- 리모델링을 포함하여 증가하는 건축물 유지관리산업, 실내건축, 인테리어 등 기존 건축물을 활용한 서비스·건설·제조(건축자재, 시스템)산업을 육성함으로써 저비용·고효율 공동주택 리모델링 활성화를 도모

### 3) 리모델링 후 가치 상승을 위한 평가 체계 도입

#### □ 리모델링 후 공동주택 가치 상승 인식 확대

- 공동주택 리모델링 사업 추진 후 주택의 가치를 평가하고 시장 가격이 결정될 수 있는 인증제도 마련
  - 현재 녹색건축물 조성지원법에 따른 공동주택 성능평가와 더불어 리모델링 성능 평가를 보다 정교화한 체계를 마련하고 시장에 도입함으로써 주택가격에 직접적인 영향을 미칠 수 있도록 하는 등 리모델링에 따른 효과가 체감될 수 있는 제도 기반 마련

## 2. 공동주택 리모델링 제도 개선 방안 및 쟁점 대응 전략

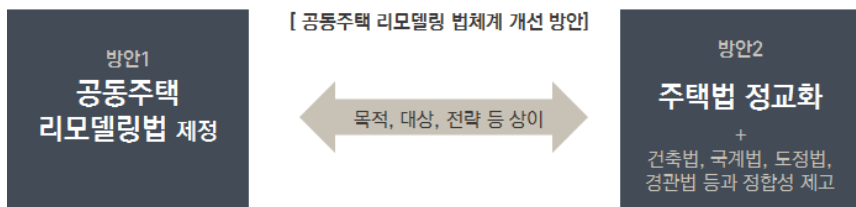
### 1) 공동주택 리모델링 제도개선 방안

#### □ 공동주택 리모델링 특성에 부합하는 개별법 마련

- 리모델링 추진이 시급한 성능 불량 공동주택을 대상으로, ‘(가칭)공동주택 리모델링법’ 제정
  - (취지) 리모델링 사업 특성에 맞는 성능기준 및 사업절차를 적용함으로써, 저비용으로 효과적인 리모델링 사업추진을 도모
  - (주안점) 공동주택 리모델링 개별법 마련에 대한 사회적 인식 확대 및 공감대 형성이 필요
  - (기대효과) 리모델링 사업방식 다양화, 합리적인 계획기준 및 절차 적용으로 리모델링 사업추진의 효율성 및 정책적 실효성 제고

#### □ 현행 「주택법」 및 관련 규정 고도화

- 현행 「주택법」, 하위 규정·규칙 정교화 및 유관 법령 정합성 고도화
  - (취지) 공동주택의 건설과 공급에 대한 규정을 담고 있는 현행 「주택법」에, 리모델링 특성별 업무 절차를 모두 포괄할 수 있도록 법규정 개정
  - (주안점) 「주택법」 및 유관 법령 간 연계, 정합성 확보 어려움. 중장기적 사업관리 기반으로 한계
  - (기대효과) 신규 법제정에 대한 행정부담은 감소하면서 리모델링이 시급한 사안에 대한 대안 마련이 용이



[그림 4-1] 공동주택 리모델링 제도개선 방안

출처 : 연구진이 직접 작성



[표 4-1] 법제도 개선 방안 비교

	방안1) 공동주택 리모델링법 제정	방안2) 「주택법」 정교화
기대 효과	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 리모델링 사업방식 다양화, 합리적인 계획</li> <li>◦ 기준 및 절차 적용으로 효율성 제고</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 신규 법제정에 대한 행정부담 감소</li> </ul>
주안 점	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 입법과정의 어려움</li> <li>◦ 사회적 공감대형성을 위한 논거필요</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 법령간 연계, 정합성 확보 어려움</li> <li>◦ 중장기적 사업관리 기반으로서 한계</li> </ul>

출처 : 연구진이 직접 작성

## □ 법적용 대상 설정

- (대상1) 준공 이후 15년 이상 경과한 의무관리 대상 공동주택으로서 현 시점 대비 주요 성능 저하가 두드러져 개선이 시급하게 요구되는 공동주택
  - (필요성) 이들 공동주택은 관리조직을 중심으로 장기수선충당금 등을 활용하여 리모델링 사업을 추진할 수 있는 여력이 되지만 현행 법제도의 걸림돌로 인해 실질적인 사업추진이 불가하거나 공동주택 상황별로 선택할 수 있는 사업방식이 제한적
  - (선정방법) 범위 내에서 구체적인 경과연수는 해당 공동주택 및 지역 여건에 따라 지자체가 조례로 정할 수 있도록 함
  - (적용대상 수요 검토) 층간소음, 주차기준, 환기설비, 내진설계, 면적산정, 에너지 성능을 토대로 대략 1990년대 초반부터 2004년대에 계획된 공동주택이 해당되며 전체 아파트의 약 50%이상으로 추정 (세움터\_2019년 기준 참고)
- (대상2) 준공 이후 15년 이상 경과한 소규모공동주택으로서 관리주체가 없어 자체적으로 리모델링 사업을 추진할 역량이 없는 공동주택
  - (필요성) 소규모공동주택은 시설 관리 주체 및 방법에 대한 법적 규제 없이 자율에 맡기고 있으나 건물 소유자 또는 구분 소유자의 지속적인 유지관리가 어렵고 결과적으로 시간이 경과함에 따라 건축물 노후화 및 슬럼이 가속화. 화재 및 자연재해 등으로 인한 내·외부위험에 취약하여 거주자의 안전 뿐 아니라 지역사회 안전문제로 확대될 수 있어 사회적 간섭이 필요
  - (선정방법) 의무관리대상 공동주택과 마찬가지로 구체적인 경과연수는 해당 공동주택 및 지역 여건에 따라 지자체가 조례로 정할 수 있도록 함
  - (적용대상 수요 검토) 소규모공동주택은 「공동주택관리법」에 따라 의무관리

대상에서 제외되는 공동주택으로 연립주택과 다세대주택, 소규모 아파트가 해당되며 전체 동수의 약 70%(148만호)로 추정 (세움터\_2019년 자료 분석)

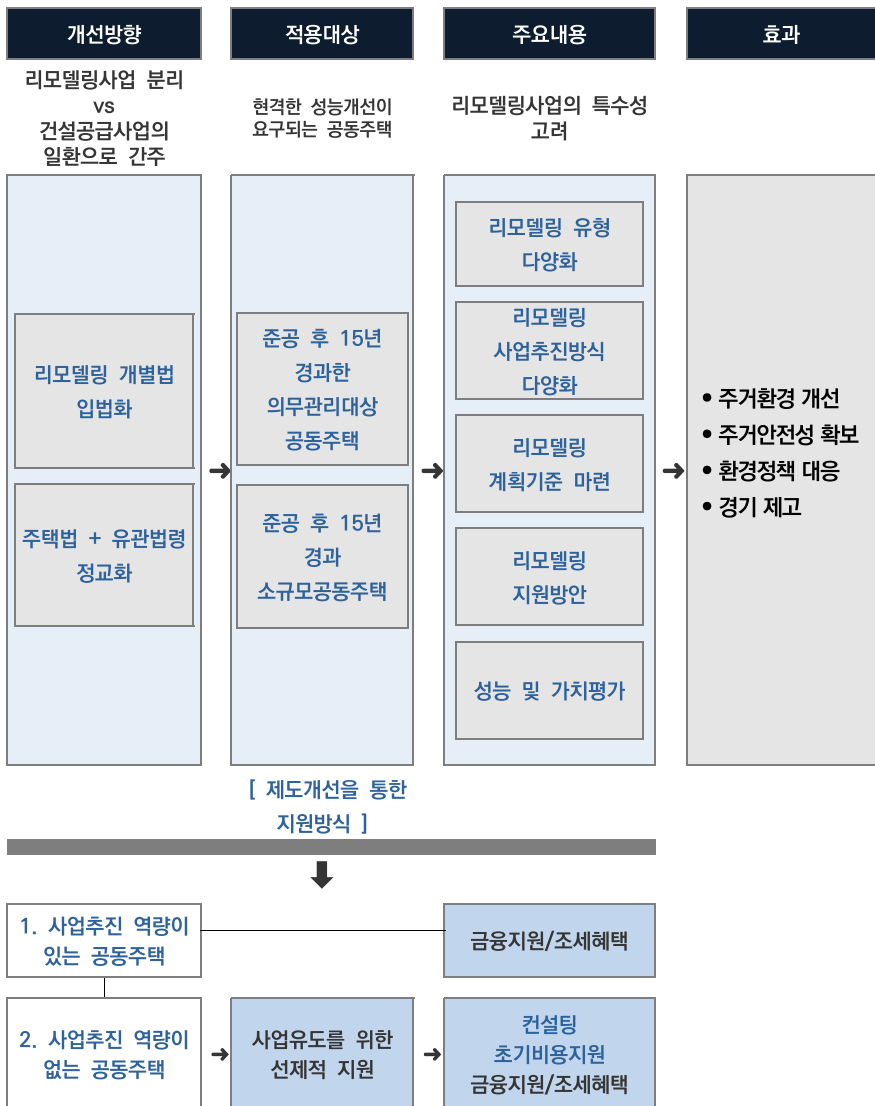
#### □ 법제도 개선 주요내용

- 공동주택 리모델링 사업대상, 목적을 규정하고 사업유형, 사업추진방식, 계획기준, 지원방안, 성능 및 가치 평가 등에 대한 세부전략을 포함

[표 4-2] 법제도 개선 주요내용

항목	주요내용
대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 노후화 억제, 기능향상이 시급하게 요구되는 공동주택</li> <li>◦ 리모델링 사업추진 역량이 부족하여 안전관리 사각지대에 방치된 공동주택</li> </ul>
목적	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 주택의 노후화 억제, 기능향상을 위한 건축사업 추진 기반 마련</li> </ul>
전략	<div>리모델링 유형(모델) 다양화</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 대수선형 ◦ 증축형(세대수 증가형, 수직증축형 포함)</li> <li>◦ 수선형</li> </ul>
	<div>리모델링 사업추진 방식(절차) 다양화</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 리모델링 유형별 허가, 사업계획 승인, 신고 등으로 구분</li> <li>◦ 안전진단 절차 및 방법 합리화 (간소화포함)</li> <li>◦ 건축심의 등 각종 심의절차 및 방법 합리화(간소화 포함)</li> </ul>
	<div>리모델링 특성에 맞는 계획기준 마련</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 방음, 화재, 내진, 에너지 성능기준 마련</li> <li>◦ 주차장, 부대시설 등 기준 마련</li> <li>◦ 내부공간 변경 가능 범위 등 기준 마련</li> </ul>
	<div>리모델링 지원방안 마련</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 지원기구 설치 및 운영</li> <li>◦ 지원범위(사업비용 융자, 세금감면, 대출금리 인하 등)</li> <li>◦ 기술지원 (사업컨설팅, 가이드라인 등)</li> </ul>
	<div>공동주택 성능 및 가치평가</div> <ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 리모델링 주택의 시장가치 확보를 위한 성능등급 등</li> </ul>

출처 : 연구진이 직접 작성



[그림 4-2] 공동주택 리모델링 활성화를 위한 법제도 개선 방안

출처 : 연구진이 직접 작성

## 2) 제도 개선에 따른 쟁점과 대응전략

### □ 쟁점1. '노후 공동주택 리모델링사업'에 대한 공공 지원의 당위성

- (요지) 사유시설인 공동주택의 성능개선을 위해 국가 또는 지자체가 지원하는 것이 타당한가에 대한 논란
- (당위성) 국민 안전과 재산보호에 관련된 국가 의무, 전 지구적 환경문제 해결을 위한 국가차원의 선제적 사업추진, 산업육성·경기부양을 위한 국가의 노력 필요
- (1. 국가의 위험관리 의무에 대한 선제적 대응) 자연재해·화재 등 각종 외부 위험으로부터 취약한 노후 공동주택의 사고 발생에 따른 피해범위\* 등을 고려할 때, 국가의 위험관리 의무\*\*에 대한 선제적 대응방안으로써 민간의 자발적 리모델링 사업 활성화 유도가 필수적
  - 공동주택은 도시관리(교통, 환경, 교육 등), 경관 관리 대상이며 따라서 사고 발생 시 도시적 관점에서 피해를 고려해야 함
  - 「재난 및 안전관리 기본법」'는 국민 안전에 대한 국가의 의무를 규정: 제2조(기본이념)이 법은 재난을 예방하고 재난이 발생한 경우 그 피해를 최소화하는 것이 국가와 지방자치단체의 기본적 의무임을 확인하고, 모든 국민과 국가·지방자치단체가 국민의 생명 및 신체의 안전과 재산보호에 관련된 행위를 할 때에는 안전을 우선적으로 고려함으로써 국민이 재난으로부터 안전한 사회에서 생활할 수 있도록 함을 기본이념으로 한다.'
  - 위험 관리를 위한 국가의 활동이 다방면에서 추진되고 있고, 관련하여 위험발생 후 국가보상을 요구하는 소송도 발생

#### ※ 국가의 국민 안전을 위한 정책사업

- 2018년 공공시설 내진보강사업(행안부)의 경우 8,244억의 국가 예산 투입 (2018.5.1. 행안부 보도자료)
- 공동주택을 포함하는 국가안전대진단(행안부)사업의 경우 17개 시도 단위 각각 매년 약 4억(국가50%)의 점검비용과 약 8,000여명의 인력이 투입 ( 2019년 국가안전대진단 전북 현장평가자료 참조)

#### ※ 국가에 대한 소송

- 2017년 포항지진에 따른 피해규모 약 551억(중앙재난안전대책본부), 국가 배상에 대한 소송 진행 중(경북일보)이며, 기타 사고 발생 시 국가의 책임범위에 대한 논란 지속

- (2. 국가의 환경정책 실행에 공조) '2030 국가 온실가스 감축 기본 로드맵'에 따른 에너지 수요강화·에너지 효율화 추진·저탄소 산업육성 등 국가의 환경정책 추진에 있어 건축물 중 에너지 사용량이 50%에 이르는 주택(공동주택은 전체의 87%)의 성능 개선을 유도하여 다방면의 정책실효성 제고 필요
  - 환경부의 2030 국가 온실가스 감축 기본 로드맵: 건물부문에서는 신축 건축물 에너지기준 강화, 기존 건축물 그린리모델링 활성화 등을 통해 약 6,500만 톤 감축 (2018.07.24.)
  - 「대기환경보전법」 제47조, 「환경친화적자동차의 개발 및 보급 촉진에 관한 법률시행령」 제18조 등을 근거로 친환경자동차보급을 위한 대규모 국고 보조금 투입(2018년 기준 298억/ 2019년 1인당 최대 3,600만원), 전체 온실가스 배출량의 45%(공동주택 64%\_건축도시공간연구소)를 차지하는 주거시설에 대한 정책적 대응모색 필요
- (3. 주택시장 활력 제고와 민생경기 부양에 기여) 리모델링을 통해 주택성능이 개선된 공동주택은 주택시장의 수요공급 활동을 증가시키고 결과적으로 산업 활력증진 및 내수세수 증가로 국가 경기 제고에 기여
  - 법제도 개선을 통해 리모델링 사업기간 및 비용을 절감한다면 공동주택 단지 여건에 맞는 자발적 사업추진 활성화를 유도할 수 있음
  - 리모델링 관련 시장도 지속적으로 성장하고 있어 (실내건축 2008년 사업체수 9500개.2016년 11500개, 매출 약 10조원 35조원) 향후 주택시장 업역 다변화, 일자리 창출에 기여할 것으로 기대

#### □ 쟁점2. 아파트를 포함한 15년 이상 경과한 공동주택에 대한 지원의 타당성

- (요지) 1990년대 아파트를 분양받은 거주자들은 경제적 수혜자이므로 자력으로 리모델링을 추진할 수 있음. 오히려 단독주택을 포함한 불량 소규모 주거시설에 대한 성능 개선이 더욱 시급하므로 대상 선정이 불합리하다는 논란
- (타당성) 1다수의 국민이 거주하는 보편적 주거시설에 대한 관리와 더불어 관리사각지대에 위치한 공동주택에 대한 특별 관리 필요
- (1. 중서민층의 보편적 주거시설에 대한 지원) 1기 신도시를 포함한 1990년대 전후 건립되어 최소 15년 이상 경과한 공동주택거주자는 대부분 중서민층이 거주함
  - 준공 후 20년 이상 경과한 아파트 세대수는 전체 세대수의 22.6%. 강화된 차등 성능이 적용된 시점(2006) 고려 시 약 15년 이상 경과 공동주택은 전체의

44.5%(면적기준55%)를 상회함. 또한 국토부의 2014년 주거실태 조사에 따르면 월소득 300만원 이하(소득 7~8분위 이하) 공동주택 가구수가 전체 공동주택의 56%(단독주택 및 비주거시설 가구수 포함 시 35%)로 나타남. 즉, 일부 수도권 역세권 아파트를 제외한 과반수 이상의 공동주택 거주자는 서민층인 것으로 파악됨

- 이들 아파트의 경우 방음·내진·화재안전 성능, 주차장 등이 현행 기준보다 현저히 낮아, 안전성능을 담보할 수 없고 생활불편이 야기되고 있으나 법기준이 미흡\* \* 하여 최소한의 자발적 리모델링 사업추진도 어려운 상황
- 현행 「주택법」은 사실상 세대수 증가 및 수직증축형 사업만 규정. 그 외 공동주택 여건에 맞는 리모델링 사업절차 및 규정이 없어 사업의 불확실성 증대. 또한, 국토부 주거실태조사 결과, 주택 성능 중 만족도가 가장 낮은 항목이 ‘방음’이며, 이로 인한 공동주택 세대 간 갈등, 분쟁, 사고 등을 고려할 때 조속한 개선 방안 모색 필요
- (2. 조직적 사업추진 역량이 부족한 공동주택의 잠재적 위험 제거 필요) 현행 공동주택 관리법에 따라 의무관리 대상에서 제외되는 소규모공동주택은 시설 관리 주체가 없고, 장기수선충당금 등 시설물 유지관리 기금도 확보되지 않아 자발적 노후화 대응이 어려움. 공간 안전망 확보를 위한 국가의 지원방안 필요
  - 소규모공동주택 동수 315,207동 (2018년 기준 전체 동수의 72%), 세대수 2,471,096세대(2018년 기준 전체 세대수 19.9%)
  - 해외에서도 정부의 리모델링 유도를 위한 적극적인 지원사업 추진: 일본의 경우 2025년까지 모든 주택의 내진성능 확보를 위해 인센티브 제도 도입, 리모델링 사업 단체등록제도 등 다양한 지원사업 추진. 프랑스는 주택소유주 및 세입자를 대상으로 리모델링 비용 지원. 싱가포르(업그레이딩프로그램)을 통해 세대, 동, 단지의 수선비용을 지원
  - 온실가스 감축을 위한 정부정책 등의 개인대상 직접 비용 지원 등을 고려할 때, 정책 목적에 부합하는 사업 추진 시 「재난 및 안전관리 기본법」, 「대기환경보전법」 등의 법령 및 ‘2030 온실가스 감축 로드맵’ 등 국가정책로드맵 등을 근거로 비용지원이 가능함



---

## 제5장 결론

### 1. 연구 결과

### 2. 향후 과제

---

## 1. 연구 결과

### □ 공동주택리모델링 관련 법제도의 한계

- 공동주택 리모델링에 대한 법제도는 ‘정의 및 범위’, ‘사업추진방법 및 절차’, ‘리모델링 성능기준’, ‘특례 및 완화 규정’, ‘조세 및 금융지원’의 내용으로 구분할 수 있음
- 정의 및 범위, 사업추진방법 및 절차는 「건축법」과 「주택법」을 중심으로 구성되어 있으며, 성능 기준, 특례 및 완화 규정, 조세 및 금융 지원 등은 주로 「건축법」과 「주택법」의 하위 규정·규칙 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률», 「조세특례제한법」등 타 법령에서 규정하고 있음
- 공동주택의 리모델링에 관한 사업방식과 절차, 세부 건설기준 등을 규정하는 법률은 「주택법」이고 이를 중심으로 「건축법」등 여타의 법률들이 연계 운영되고 있음
- 그러나 「주택법」은 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 규정하는 법률로서 기존 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상을 위한 리모델링 취지 및 특성이 충분히 반영되지 못한다는 한계가 있음
- 또한 「주택법」의 리모델링 행위를 재분류 하면, 성능 개선형, 수평 증축형, 수직 증축형(세대수 증가) 등 몇 가지 유형(모델)으로 구분될 수 있으나, 현행 법령에서는 세대수 증가를 동반한 수직 증축형 리모델링으로 편향됨



#### □ 공동주택 리모델링 관련 사업 현황

- 2015년 기준으로 대규모 건설사의 시공으로 사업이 완공된 공동주택 리모델링 사례는 총 14건으로 모두 서울에 위치하고 대부분 역세권 지역에 건설된 아파트에 해당함
- 리모델링 사업의 직접적인 목적은 부족한 면적증가, 주차공간 확보, 위생 등 거주환경 개선이며 대체로 20년이상 경과 시 추진하는 것으로 나타남
- 2015년 기준 완료된 공동주택은 일부 세대수가 증가하긴 하였으나 대부분 시설 개선 및 면적 증가에 초점이 맞추어져 있고 수직증축 등 사업성을 감안한 사업은 추진된 사례가 없음
- 2015년 이후 리모델링 공사가 추진 중인 단지는 33개소이며 대부분 수직증축 및 세대수 증가형 리모델링으로 추진. 다만 이 중 1개소만 착공하였고 나머지는 건축심의, 허가접수, 사업계획승인, 안전성검토 등 행정절차가 진행되고 있는 상황
- 사업이 중단된 주요 원인은 수직증축형 리모델링에 대한 내력벽 철거 허용보류 및 지하 기초보강에 대한 안전성 검토방식에 대한 논란

#### □ 공동주택 리모델링사업 추진의 제도적 걸림돌

- (리모델링 사업방식의 다양성 부족) 노후화 억제 및 기능향상이 요구되는, 공동주택 노후도 및 저하된 성능 여건을 고려한 사업추진의 제도적 근거 부재
- (리모델링 취지에 맞지 않는 성능기준과 복잡한 절차) 리모델링 사업은 공동주택의 노후화 억제와 노후 공동주택의 기능을 개선하는 행위이지만 현행 「주택법」 및 관련법은 신축수준의 성능기준을 적용하도록 규정함
  - 주택법의 사업계획승인 대상으로 사업절차를 준수하도록 규정하고 있는데, 이 경우 신축에 준하는 각종 심의제도를 적용해야 하는 등 리모델링 사업 특성에 맞지 않는 절차가 추가됨에 따라 사업기간 지연 및 비용부담이 가중되고 있음
- (내력벽 철거 등 구조변경과 보강에 대한 기준 미흡) 15년 이상이 경과한 노후 공동주택의 경우 2베이(Bay) 또는 3베이(Bay) 위주의 평면구조로, 최근의 다양한 생활패턴을 겨냥한 특화된 공간수요, 디테일을 반영하기에 한계. 특히 가구구조 변화에 따른 평면변경 요구에 대응이 어려움

#### □ 공동주택 리모델링 수요 및 성능개선 항목 분석

- 사용승인일 기준으로 전국 공동주택 중 리모델링이 가능한 물량을 산출한 결과, 전체 공동주택의 약 50%가 리모델링이 가능한 것으로 나타남. 재건축재개발 추진이 어려운 상황을 고려할 때, 향후 리모델링이 가능한 공동주택 물량은 점차 증가할 것으로 전망됨
- 특히, 지역별 리모델링 가능 물량을 보면, 아파트의 경우 서울과 경기지역에 집중분포하고 있으며, 시기적으로 분당, 일산, 중동, 평촌, 산본 등 1기 신도시에 집중됨을 파악할 수 있음
- 또한, 주요 성능개선 항목을 도출함에 있어서 개별 성능개선 항목의 도입 및 변경 시점을 고려한 물량 산출을 통해서 지역별 최소한의 리모델링 물량을 추정했다는 점은 리모델링 차등 적용을 위한 가능성 타진에 있어 의의가 있음
- 따라서, 국가 차원에서 공동주택 리모델링 정책을 재건축재개발의 대안이자 서민 주거안정 차원의 새로운 제도로 활용할 수 있도록 1기 신도시나 성능개선 항목에 따라 리모델링 시범사업 대상지를 고려하는 것도 가능함

#### □ 주거실태조사에 따른 리모델링 수요 검토

- 주택성능 중 방음성능이 상대적으로 취약하며, 특히 아파트의 경우 2016년 이후 안전성에 대한 취약성이 점차 가중됨에 따라 리모델링시 방음 및 안전성 확보가 필요함
- 주거이동의 사유 중 시설 및 설비의 노후화가 가장 높은 비율을 차지한 점(41.1%)과 가구상황에 적합한 주택 규모의 확장 비율(20.8%)도 높아 리모델링이 주거이동 수요를 흡수할 수 있을 것으로 판단됨
- 주택 소유자의 경우 주택 개보수에 대한 지원 요구가 있다는 점은 소득수준과 점유형태에 따라 노후 공동주택 리모델링시 공공차원의 지원방안에 대한 근거자료로 활용이 가능함

#### □ 공동주택 리모델링 제도개선 방안

- 리모델링 추진이 시급한 성능 불량 공동주택을 대상으로, ‘(가칭)공동주택 리모델링법’ 등 개별법 제정
  - 리모델링 사업 특성에 맞는 성능기준 및 사업절차를 적용함으로써, 저비용으로 효과적인 리모델링 사업추진을 도모

- 현행 「주택법」, 하위 규정·규칙 정교화 및 유관 법령 정합성 고도화
  - 공동주택의 건설과 공급에 대한 규정을 담고 있는 현행 「주택법」에, 리모델링 특성별 업무 절차를 모두 포괄할 수 있도록 법규정 개정
- 적용대상으로는 준공 이후 15년 이상 경과한 공동주택으로서 현 시점 대비 주요 성능 저하가 두드러져 개선이 시급하게 요구되는 공동주택과 준공 이후 15년 이상 경과한 소규모공동주택으로서 관리주체가 없어 자체적으로 리모델링 사업을 추진할 역량이 없는 공동주택
- 제도개선 주요 내용으로는 공동주택 리모델링 사업대상, 목적을 규정하고 사업유형, 사업추진방식, 계획기준, 지원방안, 성능 및 가치 평가 등에 대한 세부 전략을 포함

#### □ 공동주택 리모델링 제도개선에 대한 쟁점

- ‘노후 공동주택 리모델링사업’에 대한 국가의 대응 필요성: 국민의 안전과 재산보호에 관련된 행위 시 안전을 우선적으로 고려하고, 세계적으로 부각되고 있는 환경문제 해결을 위한 국가 의무와 직결
- 아파트를 포함한 15년 이상 경과한 공동주택의 지원 대상으로서 적정성: 다수의 국민이 거주하는 보편적 주거시설에 대한 관리와 더불어 관리 관리사각 지대에 위치한 공동주택에 대한 특별 관리 필요

## 2. 향후 과제

### □ 리모델링 법제도 개선 실행을 위한 의견수렴 및 분석 심화

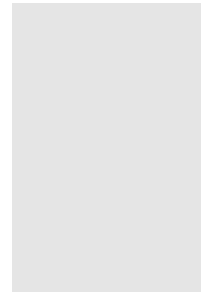
- 법제도 개선의 필요성, 방향과 방법 등에 대한 검토내용을 토대로 개별법 제정 또는 「주택법」 개정 등 최종 방안 선정
  - 국토교통부 주택정비과 등 관계부처, 공동주택 리모델링 기본계획 수립의무 지자체 등 유관기관의 긴밀한 논의 필요
- 법제도 개선안 고도화를 위한 연구 심화
  - 리모델링이 필요한 공동주택 사용자 의견수렴 ; 리모델링 방법 및 내용 등 실질적인 수요분석을 통한 구체적인 법제도 개선안의 근거 마련
  - 국외의 유관사례 조사 및 성과 모니터링 등 다양한 참고사례 수집, 정량적 데이터 분석을 통한 객관적 근거 마련
  - 리모델링 법제도 개선에 따른 사회적 비용 및 영향성 분석
- 개별법 마련으로 제도화 방법 결정시, 입법화 절차 및 소요시간 등을 고려하여, 「주택법」 중 시급하게 개정해야 할 사항을 먼저 정하여 대응하는 등 현실적인 대안 모색 필요
  - 기 시행중인 사업에 대한 제도적 해결 안을 설정하고 현행법 개정을 통해 추진

### □ 공동주택 리모델링 활성화를 위한 법안 마련

- 리모델링 활성화를 유도할 수 있는 중장기적 법제도 규정 마련

리모델링 유형(모델) 다양화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 대수선형</li> <li>◦ 증축형(세대수 증가형, 수직증축형 포함)</li> <li>◦ 수선형</li> </ul>	→ 공동주택 리모델링 법규정 마련
리모델링 사업추진 방식(절차) 다양화	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 리모델링 유형별 허가, 사업계획 승인, 신고 등으로 구분</li> <li>◦ 안전진단 절차 및 방법 합리화 (간소화포함)</li> <li>◦ 건축심의 등 각종 심의절차 및 방법 합리화 (간소화 포함)</li> </ul>	
리모델링 특성에 맞는 계획기준 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>◦ 방음, 화재, 내진, 에너지 성능기준 마련</li> <li>◦ 주차장, 부대시설 등 기준 마련</li> </ul>	

	◦ 내부공간 변경 가능 범위 등 기준 마련
리모델링 지원방안 마련	◦ 지원기구 설치 및 운영 ◦ 지원범위(사업비용 용자, 세금감면, 대출금리 인하 등) ◦ 기술지원 (사업컨설팅, 가이드라인 등)
공동주택 성능 및 가치평가	◦ 리모델링 주택의 시장가치 확보를 위한 성능등급 등



---

## [연구 및 보고서]

- 경기연구원(2019), 1기 신도시 리모델링 이 필요한가?, 이슈&진단, 경기연구원
- 공동주택 리모델링 연구단(2019), 리모델링연구단 5차년도 키포 워크숍 자료집
- 국토교통부(2018), 2018년도 주거실태조사 요약보고서, 국토교통부
- 김경철(2011), 공동주택 리모델링 정책의 방향성 제고, 한국정책연구 v.11(2), 경인행정학회
- 김문성·김문기(2010), 공동주택 리모델링 사례연구를 통한 정책제도의 문제점과 개선방안, 한국정책연구, v.10(2), 경인행정학회
- 김선국 외(2010), 저탄소 및 장수명 공동주택 구현을 위한 green frame(GF)의 타당성 분석, 한국건축시공학회지, v.10(1), 한국건축시공학회
- 김안수(2016), 공동주택의 리모델링 활성화 방안, GRI연구농촌2016특별호, 경기연구원
- 김은희 외(2015), 공공건축물 활용성 제고를 위한 리모델링 정책지원 및 제도개선 연구, 건축도시공간연구소
- 김은희 외(2015), 국토교통과학기술진흥원 주거환경연구사업 1차년도 협약 연차실적계획서 기준 연구 성과증빙자료, 국토교통과학기술진흥원
- 김은희 외(2016), 소규모공동주택 리모델링 활성화 방안 연구, 건축도시공간연구소
- 김은화·이여경(2019), 주거실태에 대응하는 소규모공동주택 리모델링 정책에 관한 연구, 건축도시공간연구소
- 김주희외(2018), 일본의 단지형 공동주택 리모델링 정책특성 및 활성화 지원제도에 관한 연구, 대한건축학회연합논문집, v20(6), 대한건축학회지회연합회
- 류인정·남진(2017), 서울시 공동주택의 정비유형 선택모형에 따른 유형별 수요와 공간적 분포 특성에 관한 연구국토계획, 대한국토·도시계획학회
- 서울특별시(2016), 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획
- 성남시(2015), 성남시 공동주택 리모델링 기본계획

수원시(2016), 수원시 공동주택 리모델링 기본계획  
 신민규, 공동주택 리모델링 사업, 업체 내부자료  
 안산시(2016), 안산시 공동주택 리모델링 기본계획  
 안양시(2016), 안양시 공동주택 리모델링 기본계획  
 유한기(2012), 공동주택 리모델링 제도에 관한 고찰, 한국정책연구 v.12(3), 경인행정학회  
 윤영선(2014), 저성장시대의 공동주택 리모델링 시장여건과 활성화 방향 자료  
 이동훈(2019), 리모델링 관련 법령의 발전 방향, 간담회자료집  
 정정일(2007), 공동주택의 리모델링 활성화를 위한 제도 및 관련 법규의 개선방안, 법조협회  
 최산호(2019), 공동주택 리모델링 관련 기존 법령 개정안 마련, 한국리모델링협회, 리모델링  
 연구단 5차년도 자체평가 워크숍 자료  
 최지영·양승일(2014), 공동주택 리모델링 정책을 적용한 ACF 검증에 관한 연구, GRI 연구논  
 춘 v.16(1), 경기연구원  
 토지주택연구원(2013), 1기 신도시의 계획적 재생방안 연구, 한국토지주택공사  
 한국리모델링협회, 공동주택 리모델링 관련 기존 법령 분석 및 개정(안) 마련 정책제안 보고서  
 (미발간), 국토교통과학기술진흥원  
 행정안전부(2019), 2019년 국가안전대진단 점검결과, 행정안전부

[홈페이지]

고양시 일산동구청 <http://www.goyang.go.kr/ilsegu/index.do>  
 고양시 일산서구청 <http://www.goyang.go.kr/ilswgu/index.do>  
 공동주택관리시스템 <http://www.k-apt.go.kr>  
 국토교통부 <http://www.molit.go.kr>  
 국토정보플랫폼 <http://map.ngii.go.kr>  
 법제처 국가법령정보센터 <http://www.law.go.kr>  
 분당구청 <http://www.bundang-gu.go.kr>  
 성남시 분당구청 <http://www.bundang-gu.go.kr>  
 세움터 행정정보시스템 <http://eais.go.kr>  
 아주경제 <http://ajnews.co.kr>  
 일산동구청 <http://www.goyang.go.kr/ilsegu>  
 일산서구청 <http://www.goyang.go.kr/ilswgu>  
 중앙일보 <http://news.join.com>  
 하우스헤럴드 <http://housingherald.co.kr>  
 한국건설산업연구원 <http://cerik.re.kr>

[기타]

강승태(2019), 수도권에 부는 리모델링 열풍, 매일경제. 4월 9일. <https://www.mk.co.kr/news/economy/view/2019/04/243775/>

建(건)談(담)(2019), 네 번째, 인테리어 리모델링, 신영증권

신설아(2019), “수원시 ‘균여 아파트’ 재난대응시스템 강화 계기로”, 전국아파트신문. 9월 5일.  
<http://www.jkaptn.com/news/articleView.html?idxno=18905>

이나리(2017), “지진보험 가입률 낮아 피해보상 미미”, ebn. 11월 15일.  
<http://www.ebn.co.kr/news/view/917814>

직방(2019), “1기 신도시에 대한 편견을 버려라”, 직방. 6월 13일.  
<https://1boon.kakao.com/zigbang/5d01a2bfed94d20001d1c665>

진동영(2019), “내력벽에 막혀... 흔들리는 수직증축 리모델링”, 서울경제. 7월 9일.  
<https://news.naver.com/main/read.nhn?mode=LSD&mid=sec&oid=011&aid=0003583475&sid1=001>

홍헌표(2005), “녹슨 수도권”, 조선닷컴. 1월 20일  
<http://blogs.chosun.com/bowler1/2005/01/20/%EB%85%B9%EC%8A%A8-%EC%88%98%EB%8F%84%EA%B4%80/>





---

# A Study on the Improvement of the System for the Apartment Remodeling

---

## Chapter 1. Introduction

According to Article 2 of the Housing Act, the remodeling target for apartment houses has been 15 years since completion. According to the construction site data as of June 2019, 317,781 apartment houses over 15 years old account for about 63% of the total apartment houses. The increase in old apartment houses is connected to the problem of housing welfare, safety, and regional decline of the people, and therefore, the necessity of remodeling to improve housing performance and housing value has been steadily mentioned. Recently, the expectation for low-cost, high-efficiency housing supply and demand has been rising due to the decrease of population, the increase of the elderly population and the 1st and 2nd households, and the continuation of the low growth economy.

Meanwhile, as the 'Housing Act' was revised (06.25) in 14 years, the number of households and the vertical expansion remodeling were allowed, but the institutional basis for the implementation of remodelings such as project promotion subjects, procedures, facility standards, and support measures that meet the characteristics of 'remodeling' was insufficient. I can't. Also, there is no institutional device to evaluate the value of the house after remodeling or to verify the economic value and benefits of the house with the performance, which is a stumbling block to the decision of the residents to promote the remodeling business. With the background of the aging

phenomenon and problems of apartment houses, the necessity of remodeling accordingly, and the lack of institutional system, this study was carried out to establish an institutional basis to induce the revitalization of remodeling as a project to suppress the aging of apartment houses and improve performance. To this end, the current legal system and business promotion related to remodeling of apartment houses were examined, and issues that act as a hindrance were derived in the process. In the category of the legal system, the level of improvement of the legal system and the basis of the issues were prepared by looking at the direct status based on the application of major planning standards (performance) among the apartment houses subject to remodeling.

## Chapter 2. The issue of the system for the remodeling project of apartment houses

The legal system for remodeling apartment houses can be divided into 'justice and statute', 'business promotion method and procedure', 'remodeling performance standard', 'exemption and relaxation regulation', 'tax and financial support'. The definition and scope, the method and procedure of business promotion are composed of the 「Architecture Act」 and 「Housing Act」, and the performance standards, special exceptions and mitigation regulations, tax and financial support are mainly defined in the sub-regulations and rules of 「Architecture Act」 and 「Housing Act」 and 「Act on Planning and Utilization of National Land」 and 「Restriction of Tax Exemption Act」. The law that defines the business method, procedure, and detailed construction standards for remodeling of apartment houses is the "Housing Act" and other laws such as the "Architecture Act" are operated in connection with it. However, the 「Housing Act」 is a law that defines matters related to the construction and supply of housing and the management of the housing market, and has a limit that the purpose and characteristics of remodeling for the inhibition of aging of existing buildings or the improvement of functions are not fully reflected. In addition, if the remodeling behavior of the Housing Act is reclassified, it can be divided into several types (models) such as performance improvement type,

horizontal expansion type, vertical expansion type (increasing number of households), but the current statute is biased to the vertical expansion type remodeling regulation accompanied by the increase of the number of households, and there is a limit to the institutional basis for the apartment house users to choose the remodeling business method suitable for each condition. Meanwhile, as of 2015, there were 14 cases of remodeling of apartment houses completed by large construction companies, all of which were located in Seoul and mostly built in station areas. The purpose of the project is to improve the residential environment, such as insufficient area increase, securing parking space, and hygiene, and it has been promoted for more than 20 years. In the business method, the number of households has increased, but most of them are focused on facility improvement and area increase, and there is no case that business considering business feasibility such as vertical expansion has been promoted. Since 2015, there are 33 complexes under construction for remodeling, and most of them are believed to have been promoted by vertical expansion and remodeling of the number of households. However, only one of them has been started, and the rest of the administrative procedures are underway, such as building deliberation, permission, business plan approval, and safety review. The main reasons for the suspension of the project are the difficulty of planning standards and administrative procedures related to securing structural safety for vertical expansion remodeling. Based on the analysis of the current status of the business and legal system, the institutional issues that act as obstacles to the implementation of the remodeling project of the apartment house can be summarized into three major categories: First, there is a lack of diversity in the remodeling project method. In other words, despite the remodeling project aimed at inhibiting aging and improving functions, there is no institutional basis for the project promotion considering the aging and the deteriorated performance conditions. Second, it is a complex procedure and performance standards that do not fit the purpose of remodeling. As mentioned above, the remodeling project is an act of inhibiting the aging of apartment houses and improving functions, but the current "Housing Act" and related laws stipulate that the performance standards of the new level should be applied, making it difficult to decide the business method. Third, the standard for structural change and reinforcement, such as the demolition of the integrated wall of the household, is insufficient. In the case of old apartment houses that have passed over 15 years, it is composed of two bays or three bays-oriented flat structure, so it

is difficult to respond to specialized space demand and reflect details aimed at various recent living patterns. Therefore, space planning is necessary as a commercialization strategy, such as generation integration, but the current legal system does not allow it, which is a stumbling block to business promotion.

## Chapter 3. Analysis of Remodeling Project Demand in Apartment Housing

Based on the current building DB operated by the Ministry of Land, 48.9% of the total number of remodeling houses in the nation was able to be remodeled based on the approval date. As the application of seismic structure and various environmental problems are becoming more and more difficult to promote reconstruction and redevelopment recently, the amount of apartment houses that can be remodeled is expected to increase gradually in the future. By region, apartments are concentrated in Seoul and Gyeonggi area, and they are concentrated in the first new cities such as Bundang, Ilsan, Middle East, Pyeongchon, and Sanbon.

On the other hand, the number of apartment houses was analyzed, focusing on the main performance to be improved through remodeling. Similarly, the DB of the building was used, and the time when the performance was introduced was additionally reflected. The items of the review are six kinds of floor noise(light impact sound), parking standard, ventilation equipment, seismic design, area calculation, energy(insulation performance), and about 50% of the total apartment houses need remodeling. The Ministry of Land, Infrastructure, and Transport's annual survey on the housing condition suggests that the soundproof performance is the least effective among the housing performance. Especially, the importance of soundproofing and safety in remodeling is expected to be increased as the safety vulnerability gradually increases after 2016 in apartments. As for the answer to the reason for the residential movement, the aging of facilities and facilities accounted for the highest percentage (41.1%), and the expansion rate (20.8%) of the size of the house suitable for the household situation was high, so remodeling is expected to absorb the demand for residential movement.

## Chapter 4. Improving the Remodeling System of Apartment Housing

The improvement plan of the legal system was proposed as two major ways through the obstacles of the legal system for the promotion of the apartment remodeling project and the analysis of demand for remodeling. First, it is to enact individual laws such as '(tentative) common house remodeling law' for poor performance apartment houses in which the promotion of remodeling is urgent, and secondly, it is to improve the consistency of current 「Housing Act」, sub-regulations, rules and related laws. The subjects of application for the improvement of the legal system are apartment houses that have passed for more than 15 years since completion, and the main performance degradation is remarkable compared to the current time point. Therefore, the apartment houses (users) that are urgently required to improve and the apartment houses (users) that have no management subjects for small apartment houses that have passed for more than 15 years after completion, so they cannot carry out their remodeling projects. The main contents of the system improvement include the remodeling project target of the apartment house, the purpose, and detailed strategies for the type of business, the way of business promotion, the planning standard, the support plan, and the performance and value evaluation.

The issue of the improvement plan of the system can be examined in two aspects: first, the need for the government to respond to the 'old-age apartment remodeling project.' In other words, the public intervention and management of apartment houses, which is private property, is a controversy, which is directly related to the national obligation to protect the safety, property and solve the environmental problems of the people.

Next, there is a controversy about the appropriateness of apartment houses that have passed 15 years or more, including apartments as national support targets. This debate has been caused by the social recognition that the apartment house is regarded as a means of property proliferation, and the resident is regarded as the beneficiary. The reason for the response is suggested in connection with the support system of similar fields, as the apartment is a social facility that needs national management and support in that it is not a residential type of the special group of the upper-income class but a universal residential facility where many people live.

## Chapter 5. Conclusion

The improvement plan of the apartment remodeling legal system proposed in this study can be meaningful in that it can be a realistic alternative because it focuses on finding solutions based on the problems of the project promotion in the apartment housing market, and it suggests the direction of the tasks to be solved in the future. In the future, if several tasks are continuously promoted, it is expected that a practical legal system will be prepared.

First, the final legal system improvement strategy, such as the enactment of individual law or amendment of housing law, should be decided. It is necessary to discuss closely with related agencies such as related ministries, departments, and local governments to establish a basic plan for remodeling of apartment houses. Second, the study for the improvement of the legal system should be followed by the deepening of the research for the improvement of the legal system, and the concrete improvement of the legal system should be derived by conducting the actual demand analysis, such as collecting opinions of apartment users. Also, it is an important task to collect various reference cases such as surveying related cases and monitoring performance abroad, quantitative data analysis, and objective basis through analysis of social costs and impact.

### Keywords :

Apartment house, Remodeling, Housing performance, Activation, Legal system

# 부록1. 공동주택 리모델링 쟁점 사항 도출 회의록

## 1. 회의개요

## 2. 자문의견

## 1. 회의 개요

회의명	■ 공동주택 리모델링 특별법 제정의 주요 쟁점 및 기본 방향 도출
일시	■ 2019. 09. 04(수) 12:00~14:00
장소	■ 강남고속버스터미널 스마트워크센터
주요내용	■ 주요내용 : - 특별법 제정의 당위성 및 주요 쟁점사항 - 특별법 기본방향 설정 (적용대상 및 전략) - 특별법 주요 내용(사업모델, 절차, 안전성능, 지원센터 역할, 특례 조항 등)

### • 특별법 제정의 당위성 및 주요 쟁점사항

- 리모델링의 복잡한 추진 절차를 간소화하기 위한 방안으로 개별법 필요성 강조 : 타 법에서 사업계획승인 시 붙는 다양한 조항들을 해결하기 위해서 특별개추진 필요
- 리모델링 도입 취지와 맞지 않는 항목들을 의제처리하려면 특별법이 가장 적합함. 다만, 특별법이라는 용어의 특성상 거부감에 대한 반발 우려에 대응 필요 : 기존 재건축 추진 조합 등에서 리모델링 활성화에 대한 반대

### • 특별법 기본방향 설정

- 특별법에 대해서 국민 대다수가 공감할 수 있도록 안전·에너지·성능 부분은 유



지하는 방향이 바람직함

- 수명과 성능확보를 위한 전략이 필요하며, 이에 맞게 특별법의 키워드 도출
- 상시법이 아닌 한시법으로 추진하여 부담을 완화하는 방향으로 추진 : 리모델링 필요성에 대한 공감대를 얻을 수 있도록 수위 및 강도 조절이 필요
- 시기별 내진 성능은 상이, 안전에 대한 내진부분에 대해서는 충분한 고민이 필요함 : 유지보수(리모델링)를 통해 내진성능을 신축 수준으로 하는 것은 현실적으로 불가능함. 신축 수준이 아닌 업그레이드 논리로 추진하는 방향 검토

• 특별법 주요 내용

- 핵심은 절차간소화가 바람직하며, 조세금융 및 지자체의 계획 의무 항목도 검토 필요
- 지자체의 향후 계획에 대한 내용을 포함시켜 의무강제화하는 방안이 필요한 시점임 : 더 늦어지면 재건축조차 어려운 시점으로 향후 국가 차원의 막대한 재원이 필요할 수 있음을 강조

• 종합 정리

- 특별법 제정의 명분은 안전을 담보한 리모델링을 위한 허가절차 간소화
- 명칭은 특별법이 적절하나 촉진법이나 육성법도 검토 가능
- 큰 틀에서 대상은 의무관리 대상과 소규모공동주택이 적합, 다만 대상의 특정화보다는 포괄적인 접근이 필요
- 안전에 대한 예외조항보다는 성능을 부각시키는 방안 검토: 단, 안전진단과 안전성검토에 대한 조정은 조심스럽게 접근해야 함
- 유지보수라는 대원칙을 두고 유형별로 차등화 하는 방안도 고려

## 2. 자문의견

### □ 자문위원1

- 특별법 제정 배경으로 안전, 화재 등 재난취약 부분은 강조하는 것이 바람직하나, 주택 가격(시장)은 삭제하는 것이 바람직함

- 특별법의 필요성은 노후 공동주택, 안전·재난 취약, 주거환경 열악화, 에너지 낭비 등 위험요소가 가속화되고 있으며, 주거기본법상 정부 및 지자체는 노후주거에 대한 정비개량 개선 의무가 명시되어 있으나 정부 주도의 사업이 사실상 어려움
- 더욱이 전면 철거 방식의 재건축은 주택시장 및 지역에 미치는 부작용이 많으므로 그 대안으로 리모델링 활성화가 필요하며, 복잡한 절차 간소화, 의제 처리 등은 「소규모 주택정비법」과 「산단절차 간소화법」참조가 요구됨
- 특별법의 적용대상은 민간, 공공주택 모두를 포함하고 규모에 상관없이 안전 진단 결과 재건축 판정을 받은 단지 외 전부를 포함시켜 유지·보수부터 증축형까지 모든 유형으로 확대하는 것이 바람직함
- 주요 내용은 ① 인허가, ② 조세·금융, ③ 추가 지원으로 구분하여 개별 내용에 대해 특례 조항을 핵심으로 발전시키는 방향이 바람직함. 단, 사업비 등 금전적 지원보다 장애 요소가 되는 규제 철폐(사업계획 승인 적용 배제 등) 차원의 접근이 요구됨

#### □ 자문위원2

- ‘왜 특별법이어야 하는가?’에 대한 국민 대다수가 공감할 수 있는 명분이 필요하며, 사유재산 증식에 국가가 도와주어야 하는가에 대한 대응 논리가 요구됨
- 소규모공동주택을 포함하여 특별법을 추진하는 것이 명분에는 도움이 될 수 있으나 도입 취지에 대한 초점이 불분명해질 수 있음
- 재건축 사업성도 없고 리모델링도 사업성이 부족한 단지를 방치했을 때 향후 정부의 대책을 논리로 가지고 가는 것이 필요함
- 규제 완화 외에 기준 자체의 완화도 필요하며, 현행 기준에 맞추기 어려워 준치는 것보다는 에너지 및 소음 등에 대한 성능이 향상된다는 논리로 발전시켜야 함

#### □ 자문위원3

- 리모델링의 궁극적인 목적(주택의 장수명화, 성능 확보)을 명확히하고, 리모델링은 기존 건축물을 대상으로 하는 행위 + 시간적 범위가 포함됨을 분명히 해야 함. 기존 증축대수선·개축은 완화 조항이 배제됨
- 성능 확보에 대한 비용 해결을 위해서는 단기적으로 일반 분양 등을 활용한

제도를 운용하나, 장기적으로는 장기수선충당금으로 해결하는 동시에 국가의 지원책이 추가되어야 함

- 특별법 적용대상은 소규모공동주택을 포함하는 것이 바람직하며, 증축을 수반하는 경우 주차장 확보가 현실적으로 불가하다는 점을 감안할 때, 성능 확보 위주로 방향을 설정하고 이 과정에서 정부의 지원이 포함되어야 함
- 성능 확보에 면적 개념을 도입하여 안목 치수, Shaft 면적을 제외하고 발코니 확장 등의 개념을 정리해야 함

#### □ 자문위원4

- 리모델링 사업 추진이 부진한 것은 ① 리모델링 특성을 무시한 인허가 절차 및 요건 강화이며, 신축 기준의 엄격한 기준과 해석의 모순점, ② 이중 규제에 따른 사업진행 불투명, ③ ‘리모델링사업 허가’ 개념의 부재, ④ 관련 법 적용의 혼선 발생, ⑤ 지속적인 민원(주거 안전 및 주거 복지관련)의 증가임
- 노후화를 방지할 경우 슬럼화 가속화, 신축 기준의 과도한 규제로 사업성 저해, 도시재생 활성화 측면에서 도시경쟁력 제고, 성능 개선으로 장수명 제도 정착 및 성능 확보를 특별법 제정의 필요성을 강조해야 함
- 주요 내용으로 ① 절차 중복 및 엄격한 법규 해석에 대한 인허가 절차 간소화(사업계획승인, 리모델링 허가, 심의 항목 명확화), ② 약 24개의 관련법의 규제 사항에 대한 예외(특례), ③ 리모델링 활성화 유도를 위해 정부의 지원 정책 및 세제 지원 명확화, ④ 2차로 나누어진 안전진단 및 안전성 검토 절차의 간소화, ⑤ 내진설계 기준, 에너지 성능 기준, 소방설비 기준의 재정립이 요구됨

#### □ 자문위원5

- 노후아파트 주민들은 재건축 수익이 높다고 판단하고 리모델링보다는 재건축을 선호하고 있으며, 리모델링 추진이 어려운 이유는 사업계획승인 절차에 따른 신축과 동일한 규제와 안전진단, 안전성 검토 때문임
- 내진설계 기준을 신축(6.5)으로 맞추기 보다는 주민이 원하는 성능에 맞춰 리모델링을 추진할 수 있도록 개선해야 비용을 줄이고 활성화가 가능함. 또한, 준공연도별로 안전성능을 차등화할 수 있도록 기준을 수립해야 함

#### □ 자문위원6

- 특별법에 대한 논리는 노후 공동주택 증가에 따른 국민 주거환경의 질 악화, 지역 안전 위협 증가, 주택시장 가격 불균형 가중 등은 바람직하나 특별법까지 동원해야 하는 이유로는 부족함
- 근본적인 문제는 공동주택의 노후화 문제가 심각함에도 불구하고 정부 정책이 단기적인 부동산 대책에 한정되어 있으며, 민간시장에서 자생적으로 해결하기 위한 방안으로 리모델링이 있으나 복잡하고 상충되는 법령 때문임
- 노후 공동주택들이 현행 내진구조에는 미치지 못한다 하더라도 단지별 여건에 맞게 취약성을 보강할 수 있도록 허용함으로써 노후화 문제에 적극적으로 대응하는 방안이 필요함



## 부록2. 공동주택 리모델링 활성화 를 위한 제도 개선 방안 모색 간담회 주요내용

1. 간담회 개요
2. 간담회 주요내용

### 1) 간담회개요

- 목 적 : 노후 공동주택 리모델링 활성화를 위한 법·제도 개선 및 정책방안 수립
- 주 제 : 노후 공동주택 리모델링 - 20년의 현안과 정책 대응
- 취 지 : 국민행복 체감의 핵심 기반인 공동주택의 대량 노후화에 대한 국가적 우려가 현실화되는 시점에서 국가 정책은 복잡한 법·제도 체계와 법령 간 세부 규정들의 상충으로 인해 정부의 효율적이고 근본적인 정책 대응이 어려운 상황임. 특히 정부가 추진한 수도권 1기 신도시 공동주택의 노후화가 사회 문제로 떠오르는 시점에서 노후 공동주택 장수명화에 필수적인 리모델링 산업 육성을 저해하는 공동주택 리모델링 관련 법령 체계의 쟁점들을 짚어 보고, 근본적인 법·제도 개선과 정책방안을 정책담당자·사업실무자·전문가들이 함께 논의해 보는 장을 마련하고자 함.
- 일 시 : 2019.10.11.(금) 13:30 - 17:30
- 장 소 : 한국과학기술회관 신관 지하1층 [소회의실 2]  
서울 강남구 테헤란로7길 22 (서울 역삼동, 강남역 8번 출구 이용)
- 주 최 : (사)대한건축학회·(사)한국건축정책학회
- 주 관 : 건축도시공간연구소·(국토부지원)노후공동주택리모델링연구단

- 참석대상 : 리모델링 정책·실무 담당자, 사업 실무자, 리모델링 전문가 등  
초청 인사 약 30인

## 2) 간담회 주요내용 요약<sup>1)</sup>

### □ 제도 시행 20년 추이

- 공동주택 노후화의 대안으로 리모델링 제도가 도입된 2001년 이후 지금까지 정부는 정책은 주택 정책의 패러다임이 공급에서 관리로 전환되어야 한다는 전제 하에 리모델링 사업을 시장에서 활성화시키는데 초점을 두고, 리모델링의 허용 범위를 점차 확대해 2014년에는 드디어 세대수증가와 수직증축도 허용하기에 이르렀음
- 그러나 실제 사업을 추진하는 과정에서는 리모델링을 개발 사업과 동일시 함으로써 신축에 준하는 절차의 이행을 요구하고 인허가 과정에 리모델링의 취지와는 달리 중복적인 심의 절차가 적용되는 등의 문제점으로 인해 지난 6년간 1건의 착공 단지도 없어 리모델링 사업의 활성화라는 제도의 취지가 무색할 정도의 역효과가 나타나고 있음

### □ 문제의 원인과 개선방안

- 이와 같은 문제의 원인 중 가장 큰 부분은 리모델링 제도의 취지에 맞지 않는 신축 수준의 성능 요구와 복잡한 사업 절차에 대한 법적인 요구라고 할 수 있음. 즉, 리모델링을 개발사업으로 보고 사업계획 승인 절차를 요구하는데 있다는 것임
- 그러나 리모델링 제도의 취지 상 사업계획승인은 리모델링에 적합한 절차라고 보기 어려우며, 따라서 현재의 사업계획승인과 리모델링 허가를 병행하는 규정은 주택법에서 리모델링 허가로 일원화될 필요가 있음.
- 더구나 주택법에서 리모델링 규정은 주택의 관리수단으로 도입되었음에도 리모델링의 범위가 확대되면서 혼선 발생하고 있고, 공동주택관리법 제정으로 대수선형 리모델링은 공동주택관리법을, 증축형리모델링은 주택법에 따라야 하는 등 리모델링 관련 법령이 이원화되는 현상 발생함

---

1) 대한건축학회·한국건축정책학회·아우라노후공동주택리모델링연구단, 노후공동주택 리모델링 활성화를 위한 법제도 개선 및 정책방안 수립 간담회 사후 요약자료, p. 2

#### □ 법제도 개선방안

- 이와 같이 제시된 법제도의 문제점과 개선의 필요성을 볼 때 가장 중요한 것은 리모델링의 취지에 부합하도록 복잡하고 중복적인 법체계를 개편하는 것이며, 이를 위해 고려할 수 있는 정책 대안은 「공동주택 리모델링 개별법」 제정과 「기존 주택법 및 연계 법령의 개정 및 정교화」라는 두 가지로 요약됨
- 특히 리모델링이 주택법에서 별개의 장으로 규정하여 운용하고 있지만, 주택건설, (지역·직장)주택조합 등과 공통으로 규정되어 있는 조항에서조차도 유사성보다는 독자성이 강한 것으로 분석되어 주택법에서 리모델링을 분리해 「리모델링 개별법」 제정을 검토할 필요가 있음.
- 그리고 그 「리모델링 개별법」의 내용과 체계도 재건축과 비교 대상이 아닌 공동주택의 장수명화를 실현할 수 있는 정책으로 정립해 가는 것이 바람직함

#### □ 법제도 개선의 대상

- 아울러 개선된 법제도의 적용 대상에는 15년이 지난 노후 아파트뿐만 아니라, 자체적인 사업 추진 역량이 부족하여 안전관리의 사각에 방치된 노후화된 소규모 공동주택도 포함하는 것이 주거복지 차원에서 바람직함

#### □ 법제도 개선의 주요 내용

- 이와 함께 개선된 법제도가 담아야 할 내용으로는 리모델링이 주택의 노후화 억제, 기능향상을 위한 사업이라는 점에서 리모델링 사업 유형 및 사업추진 방식의 다양화, 리모델링 특성에 맞는 성능기준 제시, 리모델링 지원방안과 리모델링 주택의 시장가치 확보를 위한 성능등급 등이 제시됨



### 3) 간담회 주제발표 주요내용<sup>2)</sup>

## 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 및 법·제도 개선 방안

2019. 10. 11.  
건축도시공간연구소  
김은희 연구위원

### 목 차

#### 공동주택 리모델링 필요성

노후 공동주택 현황과 문제점

공동주택 리모델링 유도를 위한 현재까지의 대응

#### 공동주택 리모델링 현안과 정책적 대응

공동주택 리모델링 현안

공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 방안

#### 공동주택 리모델링 법제도 개선방안

공동주택 리모델링 관련 법제도 현황 및 한계

공동주택 리모델링 법제도 개선 방안 및 쟁점

2) 대한건축학회·한국건축정책학회·아우리노후공동주택리모델링연구단, 노후공동주택 리모델링 활성화를 위한 법제도 개선 및 정책방안 수립 간담회 발표자료, 발표자: 김은희

# 1. 공동주택 리모델링 필요성

노후 공동주택 현황과 문제점

공동주택 리모델링사업 유도를 위한 현재까지의 대응

## 1. 공동주택 리모델링 필요성

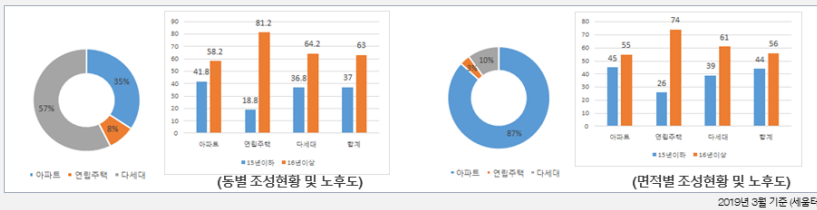
공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책과제 및 법제도 개선 방안

### 01 노후 공동주택 현황과 문제점

#### 공동주택 조성 현황(구분소유)

- **동수 합계** 434,281동,  
아파트 35%, 연립주택 8%, 다세대주택 57%

- **면적 합계** 12.43억㎡  
아파트 86%, 연립주택 2%, 다세대주택 12%



- 공동주택 중 연면적과 세대수가 가장 많은 아파트, 세대수

구분	계	의무관리	비의무관리
단 지 수	28,614 (100%)	13,617 (47.6%)	14,997 (52.4%)
동 수	127,443 (100%)	97,319 (76.4%)	30,124 (23.6%)
세 대 수	9,060,597 (100%)	7,943,181 (87.7%)	1,117,416 (12.3%)
주택관리사수	11,702 (100%)	10,856 (92.8%)	846 (7.2%)

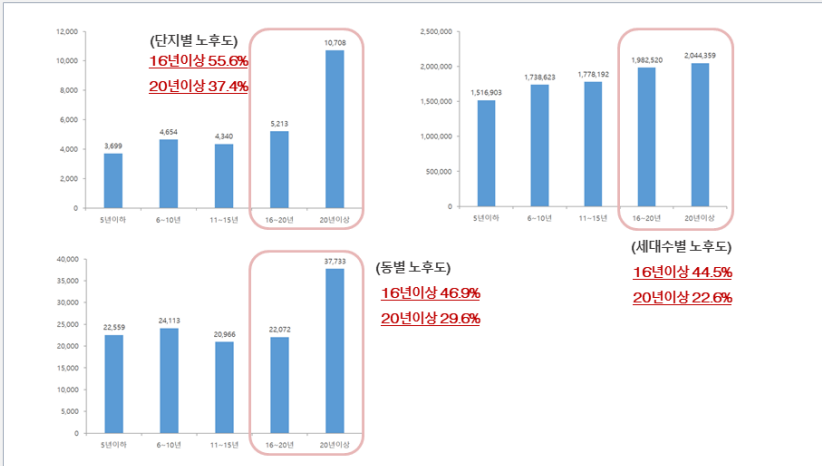
※ 2018년 기준\_147,817동 / 10,053,812세대

2013년 12월 기준(대한주택건설협회)

## 1. 공동주택 리모델링 필요성

### 01 노후 공동주택 현황과 문제점

#### 노후 공동주택 현황(아파트)



## 1. 공동주택 리모델링 필요성

### 01 노후 공동주택 현황과 문제점

#### 노후 공동주택의 문제점

- 국민 주거복지 저하
  - 공간수요방식 변화에 대응불가
  - 비위생적인 설비시설 및 마감재료, 층간소음 문제
  - 주차장 등 부대복리시설 및 외부 휴게공간 부족
- 국민 안전 위협
  - 내진설계 미반영 등 구조적 안전사고 발생 위험
  - 노후설비 및 마감재 등으로 화재위험에 노출
  - 공동화 등으로 인한 각종 범죄 발생 우려
- 지역쇠퇴 가속 및 경관 저해
  - 단지 공동화, 인구 및 도시공간구조 변화 등으로 지역쇠퇴에 악영향
  - 관리미비, 단지 노후화로 인한 환경악화 및 열악한 도시경관 형성



노후 급수설비



노후 외벽균열



포항 지진 후 벽체 균열



포항 지진 후 파손부

## 1. 공동주택 리모델링 필요성

### 02 노후 공동주택 리모델링 유도를 위한 현재까지의 대응과 한계

#### 공공의 대응1) 리모델링 유도를 위한 법제도 개선

- (2001년) 20년 경과 공동주택 리모델링 시 건폐율, 용적률, 높이제한 등 건축기준 완화 근거 마련
  - (2002년) 10년 경과 공동주택은 대수선, 개축 허용, 20년 경과 공동주택은 증축 허용
  - (2003년) 공동주택 리모델링 사업추진 시 조합설립 등 절차규정 마련
  - (2005년) 주거전용면적의 30%까지 증축 허용
  - (2006년) 국민주택규모 공동주택 30% 이내 증축 시 부가가치세 면제, 국민주택기금 지원
  - (2007년) 리모델링 연한을 20년에서 15년으로 단축
  - (2014년) 14층 이하 2개층, 15층 이상 3개층까지 수직증축 허용, 가구수 증가 15%까지 허용
- 수직증축 리모델링의 경우, 안전진단 1,2차 실시  
50만 이상 대도시의 10년 단위 리모델링 기본계획

- (2016년) 내력벽 철거 허용 논의 추진 중



## 1. 공동주택 리모델링 필요성

### 02 노후 공동주택 리모델링 유도를 위한 현재까지의 대응과 한계

#### 공공의 대응2) 리모델링 유도를 위한 정책 및 사업 지원

##### [중앙정부]

- 공간수요변화에 대응한 공동주택 평면 다양화 정책 추진  
: 세대구분형 사업 허용, 노후임대주택 그린홈 사업, 공동주택 리모델링 R&D(리모델링 평면 개발)
- 성능제고를 위한 지원사업 추진 : 그린리모델링사업, 노후 임대주택 그린홈사업

##### [지방자치단체]

- 리모델링사업 수요가 예측되는 7개 지자체(서울, 성남, 안양, 안산, 수원, 용인, 고양)에서 리모델링 기본계획 수립  
- 리모델링 기본계획에서는 지자체별 수요 및 현안 파악을 토대로, 리모델링 정책 방향 설정 및 추진과제 마련
- 공동주택 리모델링 사업추진  
- (서울시) 2010년 '리모델링 활성화 시범구역' 6개소 선정 및 사업추진  
· 기존 시가지는 연면적 합계의 10%까지 증축 허용, 반면 리모델링 사업지구는 최대 30% 까지 증축 허용  
· 에너지 절약형 리모델링 추진 시 건축주에게 건축물당 연리 3%, 8년 분할상환 조건으로 10억원까지 융자지원 확대 적용  
· 건폐율 적용 배제, 공개공지 및 조경 설치 면제, 도로사선 제한, 일조권 등 건축을 높이제한, 대지안의 공지 규정 완화 적용  
- (성남시) 2013년 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례 제정 및 6개 시범단지 지원  
· 리모델링 지원센터 설립을 통한 업무지원 및 500억원 기금을 통한 재정지원  
· 기본설계 및 조합설립지원용역비, 안전진단 및 안전성 검토비용, 리모델링 기본계획 수립 비용, 조합사업비 용자, 공사비 용자, 조합사업비 및 공사비의 이차보전

1. 공동주택 리모델링 필요성

02 노후 공동주택 리모델링 유도를 위한 현재까지의 대응과 한계

민간의 대응) 주택성능 & 시장가치 향상을 위한 리모델링 사업 추진

- 난방비 및 관리비 절감 실현
- 기존 지하수영장을 주차장으로 용도 변경
- 발코니 신설 및 면적 증가
- 주차면적 및 전용면적 증가



구분	아파트명	위치	성능 개선 및 시장가치 향상
1	영등포 현대아파트	영등포구 영등	난방비 30% 이상 절감, 관리비 50% 절감
2	마포 용강 아파트	마포구 용강동	발코니 신설 및 면적증가(4.5~5평/세대)
3	입구동 현대 (입구동 아크로필)	강남구 입구동	특수기 사용(아파트) 아파트로 용도변경 리모델링, 국내최초 세대 통합형 리모델링
4	이촌동 로얄 언더	송신구 이촌동	지하수영장을 주차장으로 리모델링
5	방배동 삼표아파트 14동 (리미언 방배 에버뉴)	서초구 방배동	리모델링, 법제화(2003 주택법개정)이후 첫 리모델링
6	방배동 중원아파트 (방배에가몰레스)	서초구 방배동	지하주차장 조성, 사업 추진의 큰 요인
7	이촌동 수정아파트 (투신위트르히움)	송신구 이촌동	주차면적 2배 증가(32대)
8	영등포 동화아파트 (영등포에가몰레스)	영등포구 영등	지하10개층 주차장 설치(285~1대/세대)
9	도곡동신아파트 (영등포에가몰레스)	강남구 도곡동	지하10층 주차장 신설, 재건축보다 20% 저렴
10	마포동수아파트 (영등포에가)	마포구 현석동	주차장 30대에서 80대로 증가, 2개층 수직통풍
11	위례1길 일신아파트 (대우 푸르지오)	강남구 위례동	1개층 수직통풍, 세대수 증가, 2개층 수직통풍, 디라방 등 실사용 면적 최대
12	청담 우산 리미언 로이비	강남구 청담동	지하10층까지 주차장 확장
13	청담 청구 한강 아이파크	강남구 청담동	지하10층까지 주차장 확장(20대~1120대)
14	대치동성자 (삼성리미언 하이스틴)	강남구 대치동	수직통풍

※ 출처: 공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책과제 및 법제도 개선 방안

1. 공동주택 리모델링 필요성

02 노후 공동주택 리모델링 유도를 위한 현재까지의 대응과 한계

한계) 낮은 인식, 복잡한 사업절차, 높은 사업비

- 리모델링에 대한 이해 부족과 찬반 대립 양상
  - 신축 수준의 리모델링 안전기준과 사업기간 장기화
  - 성능 개선보다는 분담금 최소화 중심으로의 사업 추진
  - 소규모 공동주택 리모델링에 대한 대안의 부재
- 서울시 기준 2001년 리모델링 관련 제도 마련 이후 공동주택 리모델링 사업 실시 건수는 약 14건, 이중 수직통풍 사례는 3건이며, 세대수 증가형 리모델링 사례는 없음\*



리모델링	재건축
리모델링 기본계획 수립	장비 기본계획 수립
추진 위원회/입주자 대표회의	추진 위원회 구성
초합설립인가	초합설립인가
안전진단(다자)	안전진단
건축 도시계획심의	건축심의
관리반통계제수립	사업시행인가
사업계획(행위허가) 승인	관리 기본계획
분담금 확정 총회	이주 및 철거
이주	착공
안전진단(다자)	준공인가
착공	준공 후 입주 및 정착
준공(사업장서)	
준공 후 입주 및 정착	

▲ 리모델링과 재건축사업 절차 비교, (대중-서울시)

## 2. 공동주택 리모델링 현안과 정책적 대응

공동주택 리모델링 현안

공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책 방안

### 01 공동주택 리모델링 현안

#### 노후 공동주택의 성능개선사업, 그러나 신축 중심의 성능 요구

- 리모델링 사업은 노후 공동주택을 대상으로 성능을 개선하는 행위
- 신축건축물은 신축시점을 기준으로 100% 성능을 충족하지만, 기존 건축물은 최소 15년 이상 노후화된 상태이므로 노후화를 감안한 성능개선 기준을 적용할 필요
- 현재는 리모델링 행위가 시 **신축에 준하는 성능기준을 준수해야 함**

#### 공간수요 변화에 대응 필요, 그러나 구조변경 어려움

- 인구감소, 노인인구증가, 가구구조 변화(3,4인→1,2인 가구) 등으로 기존 주택의 공간구조 변경에 대한 요구가 증가함으로써 단위 주호 유형 다양화 필요
- 특히 대형 주호를 소형으로 분할하여 세대수를 증가시킴으로써 공간활용도를 높임과 동시에, 사업성 제고까지 도모.  
**이때 세대 내부 내력벽 구조 변경이 필요하지만 제도적으로 허용되지 않음**

#### 비용을 절감해야 하지만, 아직까지 고비용저효율 리모델링

- 기존 골조 유지, 활용에 따른 공사기간 단축, 공사비 절감을 기대
- 그러나 신축 성능 확보, 복잡한 사업절차, 리모델링 설계 및 시공기술 부족, 경제적인 건축자재(시스템) 부족 등으로 공사기간 및 비용절감 실현 어려움

### 3. 공동주택 리모델링 법제도 개선방안

공동주택 리모델링 관련 법제도 현황 및 한계

공동주택 리모델링 법제도 개선 방안 및 쟁점

#### 3 공동주택 리모델링 법제도 개선 방안

공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책과제 및 법제도 개선 방안

#### 01 공동주택 리모델링 관련 법제도 현황 및 한계

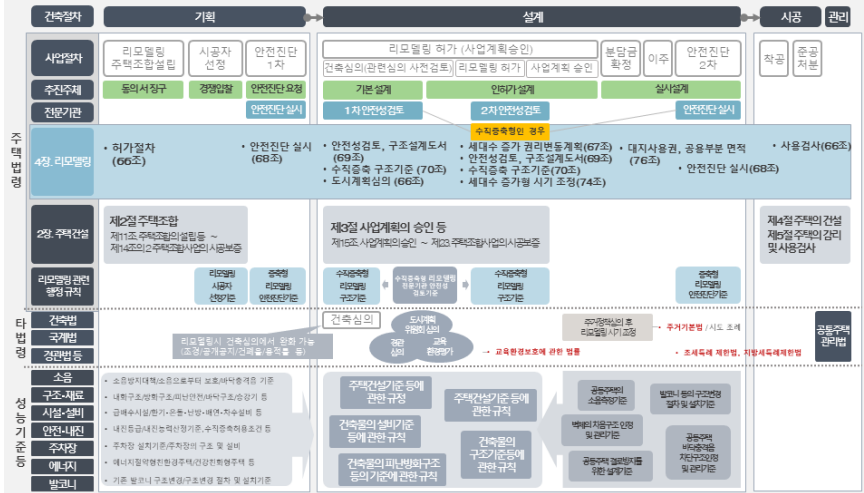
##### 리모델링 관련 법령

- 공동주택 리모델링에 대한 법·제도는 크게 5개 부분으로 구분, 각기 다른 법령에서 규정
  - 정의 및 범위, 사업추진방법 및 절차는 「주택법」에서 규정
  - 성능 기준, 특례 및 완화 규정은 「주택법」과 「건축법」, 「녹색건축물 조성 지원법」의 하위 규정·칙을 통해 규정
  - 조세 및 금융지원은 「조세특례제한법」, 「지방세 특례제한법」에서 규정

구분	관련 법제도	
정의 및 범위	■ 건축법	■ 주택법
사업추진방법 및 절차		■ 주택법, 주택법 시행령
리모델링 성능 기준	■ 주택건설기준 등에 관한 규정 ■ 건축법, 건축법시행령, 건축법시행규칙 ■ 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 ■ 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 ■ 건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙	■ 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙 등 ■ 중축형 리모델링 안전진단기준 ■ 수직중축형 리모델링 전문기관 안전성 검토 기준 ■ 수직중축형 리모델링 구조기준
특례 및 완화 규정	■ 건축법, 건축법시행령 ■ 주택법	■ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 ■ 도정법, 도정법시행령
조세 및 금융지원	■ 조세특례제한법	■ 지방세특례제한법

## 01 공동주택 리모델링 관련 법제도 현황 및 한계

## 공동주택 리모델링 사업 절차 및 규정



## 02 공동주택 리모델링 관련 법제도 현황 및 한계

### 한계1) “주택법”과 “타법령” 정합성 확보의 어려움

- 공동주택 리모델링의 사업절차를 규정한 주택법을 중심으로 각종 법률의 기준을 준용하도록 운영됨
- 준용 법령들은 각각의 법령 목적에 맞게 운용되므로 리모델링 사업에 맞는 세부규정을 반영하기에 한계
- 또한 각각의 법령 개정 시 리모델링 관련 규정 재검토 및 개정도 즉각적으로 이루어지기 어려움





3. 공동주택 리모델링 법제도 개선 방안

02 공동주택 리모델링 관련 법제도 현황 및 한계

한계2) 신축 중심의 계획기준(성능, 심의) 적용

- 공동주택 리모델링을 규정한 '주택법'은 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 규정한 법률.  
따라서 리모델링 관련 규정도 건설 및 공급의 관점에 맞추어져 있고 연계 법령도 신축 사업이 주요 대상이 됨.  
- 그러나 리모델링은 기존 건축물에 대한 노후화 억제, 노후 주택의 기능향상을 목적으로 이루어지는 대수선, 증축행위로서, 목적과, 대상 절차, 결과물이 다름

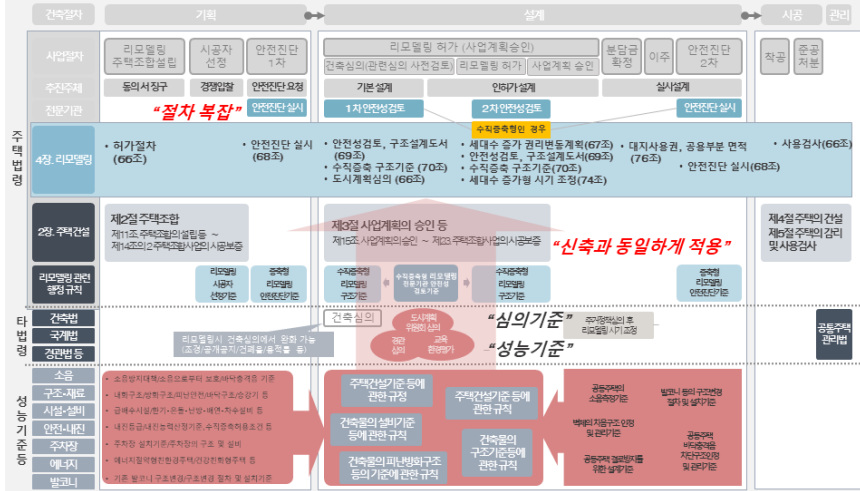
구분	신 축(새건축 포함)	리 모 델 링(증축, 대수선)
목적	주택의 신규 건설, 공급	주택의 <b>성능향상, 재사용 및 공급</b>
대상	신규(기준) 대지 / 신규(기준) 사용자	기존 대지 & <b>기존주택</b> / 기존 사용자
절차	(절거)-설계-시공-처분	<b>안전진단</b> -설계- <b>철거</b> - <b>안전진단</b> -설계-시공-처분
결과물	신규 주택	기능이 개선된 <b>기존 건축물</b>

현행 법령의 리모델링은 신축에 준하는 성능기준 및 심의절차를 준용  
 - 기존 건축물의 구조물 및 외부 환경 여건에 따라 신축기준 적용이 어려운 경우 사업추진 불가  
 - 복잡한 사업절차에서 행정의 과도한 성능검증(특히 안전)과 신축에 준하는 심의기준 적용으로 사업기간 및 비용 상승 유발

3. 공동주택 리모델링 법제도 개선 방안

02 공동주택 리모델링 관련 법제도 현황 및 한계

한계2) 신축 중심의 계획기준(성능, 심의) 적용



3. 공동주택 리모델링 법제도 개선 방안

02 공동주택 리모델링 관련 법제도 현황 및 한계

한계3) 리모델링 사업방식 다양성 부족, 공동주택 여건 반영의 어려움

- 주택법 정의에 따른 리모델링은 대수선, 증축 행위(유형)에 한정됨
- 따라서 주택법의 리모델링 규정은 주요구조부 수선변경 및 증설 행위, 면적 및 층수 높이, 세대수 증가 방식 사업에 국한됨
- 또한 실질적인 규정의 내용은 증축형 리모델링 사업에 초점이 맞추어져 있음

리모델링 유형				범위
대수선	기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경, 증설하는 행위	-		면적증가 없음 세대수 증가 없음 층수 변화 없음
증축	건축면적, 연면적, 층수, 높이를 늘리는 행위	15년경과 주거전용면적의 30%~40%이내(A)에서 증축	“세대수 증가형 리모델링”	(A)의 범위에서 기존 세대수의 15%이내에서 세대수를 증가하는 행위
			“수직증축형 리모델링”	수직으로 증축하는 행위 (최대 3개층)

□ 주택법의 4장 리모델링 규정

제66조(리모델링의 허가 등) 제67조(권리변동계획의 수립) 제68조(증축형 리모델링의 안전진단) 제69조(전문기관)의 안전성 검토 등	제70조(수직증축형 리모델링의 구조기준) 제71조(리모델링 기본계획의 수립권자) 제72조(리모델링 기본계획 수립절차)	제73조(리모델링 기본계획의 고시 등) 제74조(세대수 증가형 리모델링의 시기 조정) 제75조(리모델링 지원센터의 설치·운영) 제76조(공동주택 리모델링에 따른 특례)	제77조(부정행위 금지) 제78조 보칙 제94조(사업주체 등에 대한 지도·감독) 제101조(벌칙)
--	---	--	---

“법정 리모델링 외 사업추진 한계”

- 사업성이 없으면 사업추진이 어려움
- 수도권 이외 지역, 소규모 공동주택은 사업추진 어려움
- 공동주택 여건 (건물 노후도, 사용자 소득수준, 거주환경 등)에 맞는 리모델링 추진 한계

3. 공동주택 리모델링 법제도 개선 방안

03 공동주택 리모델링 관련 법제도 개선 방안 및 쟁점

법제도 개선 방안

[ 필요사항 ]

- 법체계의 비효율성 (연계 법령간 정합성) 개선 필요
- 리모델링 사업방식 다양성 부족, 공동주택 여건에 맞는 사업방식 필요
- 리모델링 목적에 맞는 건축기준 필요

[ 개선방향 ]

- 리모델링 취지(노후화 억제, 기능향상)에 부합하는 법체계 재편
- 신축과 다른 리모델링 사업모델 규정 마련
- 성능기준 및 절차 마련

### 03 공동주택 리모델링 관련 법제도 개선 방안 및 쟁점

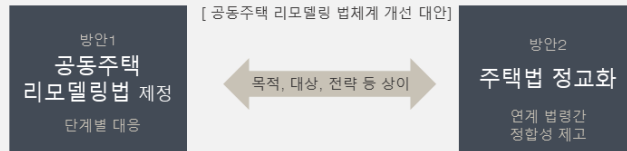
## 법제도 개선 방안

- 방안1) 리모델링 취지(노후화 억제, 기능향상)에 부합하는 법령 제정
  - 단계별 추진 : 단기-노후도 억제 및 성능향상이 시급한 공동주택에 대한 리모델링 특별법 제정 등

- 준공 후 20년 이상 경과한 공동주택으로서, **계획성능이 미흡하여 문제확대가 우려되는 공동주택**  
(전체 공동주택 세대기준...%)
- 조직적인 리모델링 사업추진이 어려워 **관리 사각지대에 방치된 공동주택** (전체 공동주택 세대기준...%)

중장기-공동주택 생애주기 관리를 위한 리모델링 촉진법(진흥법) 제정 등

- 방안2) 주택법 정교화, 연계 법령간 정합성 제고
  - 주택법 4장의 리모델링 규정 구체화, 유관 법령의 세부 기준 개정

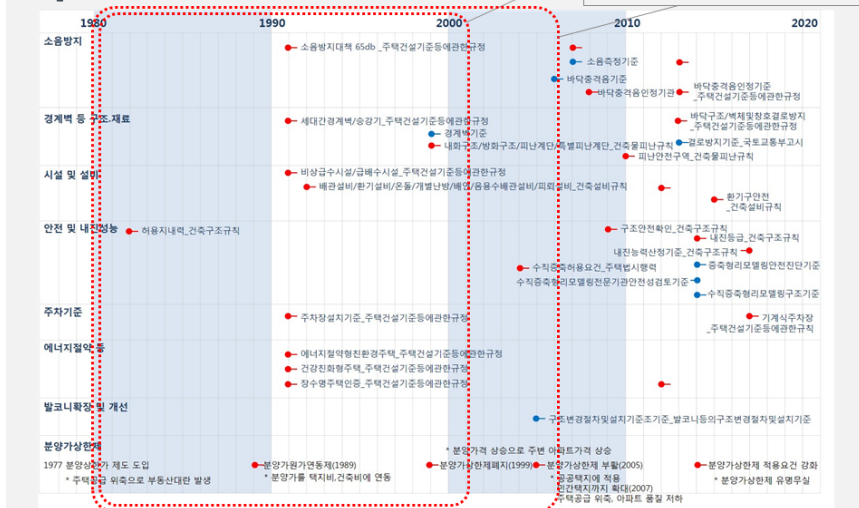


### 03 공동주택 리모델링 관련 법제도 개선 방안 및 쟁점

전체 아파트 세대수(900만호)의 약 22%

공동주택 리모델링 법제도 개선 적용대상

전체 아파트 세대수(900만호)의 약 44.5%이상



3. 공동주택 리모델링 법제도 개선 방안

03 공동주택 리모델링 관련 법제도 개선 방안 및 쟁점

법체계 개선 방안1, 2의 비교

대안	방안1 공동주택 리모델링법 제정	방안2 주택법 정교화
기대효과	(공공) 리모델링 사업 여건에 맞는 체계적이고 효율적인 법제도 집행, 관리 (민간) 사업방법 다양화, 업무 및 절차 명료화 →사업기간 및 비용 단축 등 실질적인 효과 제고	(공공) 신규 법 제정에 대한 행정 부담 감소. 입법과정 편리 (민간) -
고려사항	입법과정의 어려움 제도개선 내용에 대한 논리적 근거 마련 필요 (ex.공동주택, 대상선정, 특례의 내용 등)	주택법 취지 및 목적과 부합성; 중장기적이고 체계적인 공동주택 노후화 억제, 성능관리의 한계

3. 공동주택 리모델링 법제도 개선 방안

03 공동주택 리모델링 관련 법제도 개선 방안 및 쟁점

법제도 개선 주요내용

구 분		법제도 개선 주요내용
대 상		<ul style="list-style-type: none"> <li>주택법에서 규정하는 공동주택 리모델링 대상</li> <li>주택성능 부족, 노후화 억제, 기능향상이 시급하게 요구되는 공동주택</li> <li>리모델링 사업기획 및 추진이 어려운 관리 사각지대 공동주택</li> </ul>
특 적		<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링 목적(노후화 억제, 기능향상)에 맞는 사업추진 기반 마련</li> </ul>
전 략	리모델링 유형(모델) 다양화	<ul style="list-style-type: none"> <li>대수선형</li> <li>중축형(세대수 증가형, 수직중축형 포함)</li> <li>수선형</li> </ul>
	리모델링 사업추진 방식(절차) 다양화	<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링 유형별 리모델링 허가, 사업계획 승인, 신고 등으로 구분</li> <li>안전진단 절차 및 방법 합리화(간소화포함)</li> <li>건축심의 등 각종 심의절차 및 방법 합리화(간소화 포함)</li> </ul>
	리모델링 특성에 맞는 계획기준 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>차음, 화재, 내진, 에너지 성능기준 마련</li> <li>주차장, 부대시설 등 기준 마련</li> <li>내부공간 변경 가능 범위 등 기준 마련</li> </ul> <div> <p>• 신축과 차별•</p> </div>
	리모델링 지원방안 마련	<ul style="list-style-type: none"> <li>지원기구 설치 및 운영</li> <li>지원범위(사업비용 융자, 세금감면, 대출금리 인하 등)</li> <li>기술지원 (사업컨설팅, 가이드라인 등)</li> </ul>
	공동주택 성능 및 가치평가	<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링 주택의 시장가치 확보를 위한 성능등급 등</li> </ul>

## 04 공동주택 리모델링 관련 법제도 개선 방안 및 쟁점

## 쟁점1) 공동주택 리모델링 법제도 개선의 당위성

## 1. 주택시장 활력 제고, 민생경기부양에 기여

- 법체계, 계획기준, 사업절차 개선으로 사업기간 및 사업비를 단축할 수 있어 리모델링 사업추진이 용이해짐
- 자발적 리모델링 사업추진 단지 증가 → 리모델링 사업 활성화
- 성능이 향상된 주택의 시장 거래물량 증가 → 주택시장 활력 증진, 국가 경기 제고 (산업활력, 내수증가, 세수 증가)
  - ※ 리모델링 관련 시장도 지속적 성장 (실내건축 2006년 사업체수 9500개 → 2016년 11500개, 매출 약 10조원 → 35조원)

## 2. 국가 재정 투입에 대한 선제적 대응 가능

- 공동주택 성능개선사업(리모델링)을 방치할 경우 각종 외부 위험(자연재해, 화재 등)이 지역사회에 미치는 영향 등을 고려하여 국가 및 지자체의 개입이 필수적이고 이 경우 상당한 국가 재원이 투입될 수 있음
  - ※ 2018년 공공시설 내진보강 사업(행안부)의 경우 8,244억의 국가 예산 투입 (2018.5.1 행안부 보도자료)
  - ※ 공동주택을 포함하는 국가안전대진단(행안부)사업의 경우 17개 시도 단위로 각 매년 약 2억의 점검비용과 약 8,000여명의 인력이 투입 (2019년 국가안전대진단 전복 현장평가자료 참조)
- 민간의 자발적 리모델링 사업활성화 유도 필수

## 04 공동주택 리모델링 관련 법제도 개선 방안 및 쟁점

## 쟁점2) 법제도 개선 적용 대상 선정, 지원의 타당성

## 1. 다수의 성능 미달 공동주택 가능향상, 가치제고 필요

- 1기 신도시를 포함한 준공 후 20년 이상 경과한 공동주택의 경우 차음 성능, 화재안전 성능, 주차장 등이 현행 기준보다 현저히 낮아 생활편의, 안전성, 활용도 저하
  - ※ 20년 이상 경과한 아파트 세대수는 전체 세대수의 22.6%, 강화된 차음성능이 적용된 시점(2006) 고려, 약 15년 이상 경과 공동주택은 전체의 44.5%(면적기준55%)를 상회함 (시장의 물량이기도 함)
  - ※ 또한, 국토부 주거실태조사 결과, 주택 성능 중 만족도가 가장 낮은 항목이 '방음'이며, 이로 인한 공동주택 세대 간 갈등, 분쟁, 사고 등을 고려할 때 조속한 개선 방안 모색 필요
- 리모델링 사업추진을 위한 법제도적 여건 형성 필요 → 사업방식, 절차, 특례 등

## 2. 조직적 사업추진 역량이 부족한 공동주택의 잠재적 위험 제거 필요

- 현행 공동주택 관리법에 의거, 의무관리대상에서 제외되는 소규모 공동주택의 경우 시설 관리 주체가 없고, 장기수선충당금 등 시설을 유지관리 기금도 확보되지 않아 노후화 대응이 어려움 → 지역 안전성 강화, 사회적 갈등 해소시급 → 공간안전망 확보
  - ※ 소규모공동주택 동수 315,207동(2018년 기준 전체 동수의 72%), 세대수 2,471,096세대(2018년 기준 전체 세대수 19.9%)
  - ※ 해외에서도 정부의 리모델링 유도를 위한 적극적인 지원사업 추진: 일본의 경우 2025년까지 모든 주택의 내진성능 확보를 위해 인센티브 제도 도입, 리모델링 사업 단체등록제도 등 다양한 지원사업 추진 / 프랑스는 주택소유주 및 세입자를 대상으로 리모델링 비용 지원 / 싱가포르(엔지니어링프로그램)를 통해 세대, 동, 단지의 수선비용을 지원
- 체계적, 지속적 공공의 지원 → 법제화



