

공동주택관리실태 및 리모델링 활성화 방안

A Management Condition of Apartment House and Improvement Strategy of Remodeling

○ 유인근* 정동환** 윤여완*** 김천화**** 양극영*****
 Yoo, In-Geun Jeong, Dong-Whan Yoon, Yer-Wan Kim, Chun-Hag Yang, Keek-Young

Abstract

Apartment Building remodeling market is now growing centering around non housing building. Unlike non housing building remodeling business, understanding of remodeling demanders accustomed to profit of reconstruction, deficiency of experience performing remodeling project and construction, shortage of will performing remodeling policy and detailed action method are difficulties in performing apartment building remodeling business. Understanding change of remodeling demanders, strong economic incentive by government, construction management paradigm shift from new construction into building life cycle, application of construction method using existing building condition before remodeling and remodeling related industry infrastructure are required to improve this remodeling business circumstances.

키워드 : 리모델링, 활성화 방안

Keywords : Remodeling, Improvement Strategy

1. 서론

1.1 연구의 배경 및 목적

노후건축물의 증가, 기존건물에 대한 공간활용 욕구의 변화, 기존건물의 에너지 고효율화 요구, 리모델링 활동을 촉진하는 정부정책의 변화 등 건축물 자원 및 에너지 절약을 유도할 수 있는 리모델링 사업에 대한 사회적 요구가 증대되고 있다.

리모델링은 건물의 라이프 사이클 관점에서 건물의 관리 및 개선을 위한 건설활동으로서 사회적으로나 개인적으로 반드시 필요한 활동이다. 구체적으로 리모델링은 간단한 건물의 진단이나 개보수 공사 뿐만 아니라 사업타당성을 분석하고 사업구도를 구축하고 새로운 사업방향을 제안하는 컨설팅과 시공 후의 사후관리를 포함하고 있는 포괄적인 일이다.

이러한 리모델링은 사업목적, 공사범위, 건축물의 구조체 공사, 이주문제, 작업환경에 따라 매우 다양하게 분류될 수 있으며, 그 여건과 특성에 따라 적합한 방향감을 갖고 문제를 해결해 나가는 것이 중요한데, 현재 국내 리모델링 사업은 초기성장단계로서 리모델링 사업 관련 인프라 및 환경조성이 계속 이루어져야 하는 시점이다.

따라서, 본 연구에서는 우리나라 기존 재고 주택의 관리 및 리모델링에 대한 실태를 분석하고 향후 활성화를 위한 정책 방안을 제시하고자 한다.

1.2 연구의 범위

재고주택의 관리 및 리모델링은 건물의 생애 주기(Life Cycle)동안 발생하는 활동으로 상호 연관성이 높다. 일반적으로 건물의 성능 유지 및 개선과 관련된 활동에는 유지(Maintenance), 보수(Repair) 및 개수(Remodeling, Renovation)의 세 가지 유형의 활동이 있다.

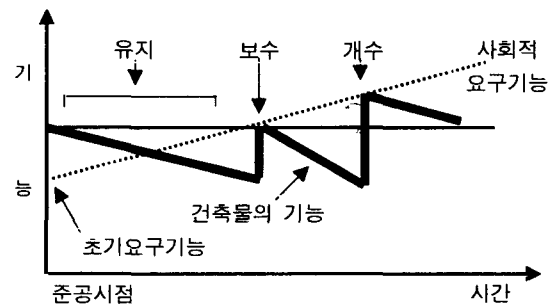


그림 1. 시간변화에 따른 건축물의 기능변화곡선¹⁾

본 연구에서는 이 세 가지 개념을 모두 포괄하되, 유지와 보수 활동을 통합한 관리와 개수의 두 가지로 구분하여 접근코자 한다. 관리는 기존 건물의 물리적 성능을 유지하기 위한

* 정회원, 원광대 대학원 박사과정, 서울시지하철공사 과장.
 ** 정회원, 원광대 대학원 박사과정, 서원기술사사무소 대표.
 *** 정회원, 공학박사, 원광대 강사.
 **** 정회원, 공학박사, 한국시설안전기술공단 차장.
 ***** 정회원, 공학박사, 원광대 건축학부 교수.

1) きょうせい, 「新」建設市場 2010年までの展望, 1998, P.15

활동으로서 유지 보전의 개념에 속한다. 그리고 개수는 건물의 성능을 개선하는 활동으로서 개량 보전에 해당되며 본 연구에서는 리모델링이라 부르고자 한다.

2. 재고주택 현황과 노후화 실태

2.1 재고주택 현황

우리나라 건축연도별 재고주택은 최근 시점으로 올수록 늘어나는 추세를 보이고 있다. <표1>의 건축 연도별 유형별 재고 주택 현황을 보면, 1960년대 이전에 건축된 주택은 8.9%이고 1970년대는 10.0%, 그리고 1980년대는 24.9%로 점차 증가하는 경향을 보이고 있다. 특히, 1990년대 이후 준공 주택이 전체 재고주택의 절반이 넘는 56.4%를 차지하고 있다.

이상에서 알 수 있듯이 우리나라 주택은 크게 경과연수가 오래된 단독주택과 상대적으로 경과연수가 짧은 아파트라는 두 가지 주거 유형으로 구성되는 특징을 보이고 있음을 알 수 있다. 단독 주택 중 40.5%가 1979년 이전에 준공되어 24년 이상이 경과된 노후 주택인 반면, 이 기간에 해당되는 노후 아파트는 4.6%에 불과하다.

표 1. 건축 연도별·유형별 재고 주택 현황²⁾

(단위: 천호,%)

	계	1995-2000	1990-1994	1985-1989	1980-1984	1970-1979	1960-1969	1959년 이전
계	10,959 (100.0)	3,143 (28.7)	3,041 (27.7)	1,523 (13.9)	1,207 (11.0)	1,093 (10.0)	388 (3.8)	563 (5.1)
단독주택	4,069(100) (37.1)	640 (13.6)	730 (17.9)	505 (12.4)	542 (13.3)	743 (18.2)	363 (8.9)	547 (13.4)
아파트	5,231(100) (47.7)	2,103 (40.2)	1,750 (33.5)	715 (13.7)	421 (8.0)	238 (4.6)	4 (0.0)	0 (0.0)
연립주택	813(100) (17.4)	182 (22.4)	265 (32.6)	156 (19.2)	154 (18.9)	55 (6.8)	1 (0.1)	0 (0.0)
다세대주택	453(100) (4.1)	137 (30.2)	203 (44.9)	84 (18.5)	29 (6.4)	0 (0.0)	0 (0.0)	0 (0.0)
영업용 건물내주택	393(100) (3.6)	80 (20.4)	93 (23.7)	65 (16.5)	61 (15.5)	57 (14.5)	20 (5.1)	16 (4.1)

2.2 재고주택의 노후화 실태 및 불만 인식

경과 연수를 통한 우리나라 주택의 노후화 실태를 보면, 대체로 계획적 보수가 요구되는 1994년 이전에 건축된 주택(즉, 2003년 기준으로 9년이 경과한 주택)이 전체 재고주택의 71.3%를 차지하고 있다. 특히, 단독 주택 중에서 이 시기에 해당되는 주택은 86.4%이고, 상대적 비중이 가장 적은 아파트도 59.8%나 차지하고 있다.³⁾ 한편, 1984년 이전에 건축된

2) 통계청, 2000, 인구주택총조사.

3) 주택의 노후화는 라이프 사이클 즉, 경과 연수에 따라 진행되며 통상적으로 신축 후 5~7년이 지난 시점부터 계획적 보수가 일어나며 15~20년이 경과한 시점 이후부터는 성능 향상을 위한 리모델링이 요구됨. 일본 산업 조사 연구회(한국건설산업연구원 번역), 「건물 리모델링 매뉴얼」, 2000, pp. 10-17.

주택 즉, 준공 후 19년이 경과하여 증축 등 기능 향상을 위한 리모델링이 필요한 주택은 전체 재고주택의 29.6%로 나타나고 있다. 단독 주택 중에서는 53.8%가 이 범주에 속하는 반면, 아파트는 12.5%로 상대적 비중이 낮은 편이다.

표 2. 경과 연수 기준에 따른 노후화 주택의 비중

(단위: 천호, %)

구분	경과 연수 기준	계	단독 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	영업용 건물내 주택
계획적 보수가 필요한 주택	1994년 이전에 건축된 주택	7,816 (71.3)	3,429 (86.4)	3,128 (59.8)	631 (77.6)	316 (69.8)	313 (79.6)
기능 향상을 위한 개수가 필요한 주택	1984년 이전에 건축된 주택	3,251 (29.6)	2,195 (53.8)	663 (12.5)	210 (25.8)	29 (6.4)	154 (39.2)

주: % 비중은 각각의 주택 유형별 주택 수에 대한 비중임.

주택 유형별 만족도 비중에 있어서는 아파트의 불만 비중이 가장 낮은 것은 상대적으로 노후 주택의 비중이 작고 질적인 측면에서 선호도가 높기 때문으로 판단된다. 반면, 단독 주택은 경과연수가 오래된 노후 주택의 비중이 높을 뿐만 아니라 선호도 면에서도 아파트에 비하여 떨어지기 때문으로 판단된다.

불만족의 이유로는 '주택 노후' (30.1%)와 '규모 협소' (29.4%)가 가장 크게 꼽히고 있다.

표 3. 주택 유형별 만족도 비중 (2001년 기준)⁴⁾

(단위: %)

	전체가구	만족	보통	불만
평균	100.0	27.8	37.8	34.4
단독주택	100.0	26.4	37.1	36.6
아파트	100.0	34.3	38.6	27.1
연립주택	100.0	18.7	39.4	41.8
다세대주택	100.0	19.1	38.6	42.3
기타	100.0	25.4	38.6	36.0

표 4. 주택 유형별 주택에 대한 불만 이유 (2001년 기준)⁴⁾

(단위: %)

	규모 협소	주택 노후	난방시설 미흡	화장실 불편	상하수도 시설미흡	일조통풍 곤란	기타
평균	29.4	30.1	8.3	7.8	3.7	7.9	12.7
단독주택	22.3	34.6	8.5	10.9	3.7	9.7	10.4
아파트	45.0	21.5	9.5	2.1	2.6	3.6	15.7
연립주택	36.8	27.1	5.3	2.9	5.3	7.3	15.3
다세대주택	37.5	21.5	5.1	2.3	3.9	11.2	18.5
기타	22.9	24.4	9.9	11.9	6.0	5.0	20.1

4) 통계청, 2002, 사회통계조사보고.

현 주택의 상태에 대해서는 59.8%가 '수리 필요' 를 지적하고 있는데 이중 25.0%는 '당장 수리 필요', 그리고 44.8%는 '1~2년 안에 수리 필요' 를 느끼고 있는 것으로 나타나고 있다. 특히, 단독 주택은 67.9%가 '수리를 원하고 있으며' 이중 29.3%는 '당장 수리가 필요' 하다고 응답하여 노후화 비중이 높은 상태를 반영하고 있다.

표 5. 주택 유형별 현 주택의 상태 (2001년 기준)⁴⁾

(단위: %)

	전체 가구	수리 필요	수리 필요			필요 없음
			당장 수리 필요	1~2년 안에 수리 필요	안전에 위협한 정도는 아님	
평 균	100.0	59.8	25.0	44.8	30.2	40.2
단독 주택	100.0	67.9	29.3	42.0	28.8	32.1
아파트	100.0	49.6	17.9	47.9	34.3	50.4
연립 주택	100.0	63.9	25.5	47.6	26.9	36.1
다세대 주택	100.0	58.6	22.9	49.8	27.3	41.4
기 타	100.0	58.7	29.7	43.8	26.5	41.3

2.3 재고주택의 질적 수준

재고주택의 질적 수준은 아파트 등 공동주택은 양호한 반면, 단독주택과 영업용 건물내 주택이 열악한 상태인 것으로 조사되고 있다. 2000년 현재 주택 유형별 재래식 부엌의 보유 현황을 보면, 단독 주택의 10.6%와 영업용 건물내 주택의 7.2%가 재래식 부엌을 보유하고 있는 반면, 아파트는 전혀 없고 연립주택과 다세대주택은 각각 0.5%와 0.2%인 것으로 나타나고 있다. 그리고 단독주택의 22.8%가 목욕 시설이 없거나 비온수 시설이고, 24.7%는 재래식 화장실을 보유하고 있는 실정이다. 또한 수도 시설이 미설치 된 단독 주택이 24.1%를 차지하고, 자가 주차 시설 보유 단독 주택은 36.1%에 불과하다.

이상에서 주택의 노후화 및 불만족 수준과 주택의 질을 연계하여 보면 단독 주택의 노후화 및 질적 수준이 가장 열악한 것으로 나타나고 있다. 특히, 노후 단독 주택은 보 및 기 등 상태, 화장실·욕실 및 단열재·난방 설비 시설 등의 불량 정도가 매우 높은 것으로 나타나고 있다⁵⁾. 한편, 이들 노후 단독 주택은 장기 거주 형태의 저소득 고령층의 거주 비중이 높은 특징을 보이고 있는데 이러한 가구주의 사회적 특성이 단독주택의 노후화를 촉진하고 질적 수준을 열악하게 만드는 요인으로 작용하는 것으로 판단된다.

표 6. 주택 유형별 주요 시설의 설치 비중²⁾

	단독 주택	아파트	연립 주택	다세대 주택	영업용 건물내 주택
재래식 부엌 시설	10.6	0.0	0.5	0.2	7.2
비온수 목욕 시설 또는 목욕 시설 없음	22.8	0.0	2.0	0.8	21.8
재래식 화장실	24.7	0.0	0.6	0.2	9.4
상수도 미설치	24.1	0.0	4.3	2.3	11.3
자가 주차 시설 보유	36.1	98.4	76.3	54.5	33.8

3. 재고주택 관리 및 리모델링의 실태

3.1 재고주택 관리 및 리모델링 제도 개관

우리나라 재고주택의 관리 및 리모델링을 위한 제도는 규제적 성격의 제도가 근간을 이루는 가운데 금융 및 조세상의 지원이 부분적으로 시행되는 특징을 보이고 있다.

주요 특징을 개괄하여 보면, 첫째, 재고주택의 유지관리 측면에서는 300세대 이상 또는 승강기가 있거나 중앙난방방식의 150세대 이상 대규모 공동주택단지가 의무적 관리 및 장기수선계획의 수립과 시행 대상으로 되고 있다. 따라서 이들 범주에서 제외되는 소규모 공동주택과 단독주택은 제도적 규율이 작용하지 않는 가구주의 임의 관리 대상이 되고 있다.

둘째, 리모델링에 있어서는 20세대 이상의 공동주택에 대하여 건축연도에 따라 대수선과 증축을 허용하고 있다. 반면, 공동주택이외의 주택은 직접적으로 리모델링을 규제하는 법규가 없으므로 가구주가 건축연도 등과 관계없이 자율적으로 개보수를 시행할 수 있다. 다만, 이 경우에도 건축법 등 각종 건축 관련 규제의 적용을 받는 범위내에서 리모델링 행위를 하여야 한다.

셋째, 주거환경개선을 위한 노후불량주택의 개량을 위하여 건축규제의 완화와 금융 및 보조금 등의 지원이 제공되고 있다. 이러한 지원의 혜택을 받기 위해서는 지구 지정 등 법으로 정한 일련의 제도적 절차를 거쳐야 한다. 그리고 이러한 지원의 대상이 되는 주택은 노후불량주택이므로 주로 단독주택이나 다세대주택 등 소규모 공동주택들이 혜택의 대상이 되고 있다고 볼 수 있다.

넷째, 기타 리모델링 관련 지원책으로 「에너지이용 합리화법」에 의거 준공 후 7년이 경과한 단독주택에 대해서 단열개수 사업을 지원하는 제도가 있다. 그리고 2004년부터 국민주택 이하 규모의 주택 리모델링에 대한 부가가치세 감면 제도가 시행되고 있다.

5) 배순석, 「주거 수준 향상을 위한 주택 개보수 지원 정책 연구」, 국토연구원, 2001

표 7. 주택 관리 및 리모델링을 위한 제도 현황

구분	적용 대상	주요 내용	성격	관련 법
유지관리	· 300세대 이상 공동 주택 또는 150세대 이상으로서 승강기가 설치 되어 있거나 중앙 집중 난방을 채택한 공동 주택	· 의무 관리 대상 · 장기 수선계획 및 장기수선충당금 적립 의무	규제	주택법 · 공동주택관리령
리모델링	· 20세대 이상 공동 주택 (공동 주택 관리령 적용 대상 주택)	· 건축 후 10년 이상: 대수선 · 건축 후 20년 이상: 증축	규제 완화	주택법 · 공동주택관리령
노후분양 주택개발	· 주거 환경 개선 지구 또는 지구 외의 노후 분양 주택 · 주로 다세대, 단독 등 주택 대상	· 건축 기준의 완화 · 주택 개량비 저리 용자 · 국비 및 지방비 보조를 통한 기반 시설 설치	규제 완화 및 지원 (금융 및 보조)	도시 및 주거 환경 정비법(주거환경 개선을 위한 임시 조치법)
기타	· 신축 후 7년 이상된 단독 주택	· 지붕 및 외벽 단열, 이중창 개수, 바닥 단열, 보일러 교체 및 배관 공사 등 단열 시공에 대한 용자	지원 (금융)	에너지 이용 합리화법
	· 국민 주택 이하 규모의 주택 리모델링 · 주로 공동 주택 대상	· 리모델링 시공비의 부가 가치세 면제	지원 (조세)	조세제한특례법

이상에서 우리나라 재고주택의 관리 및 리모델링과 관련된 제도는 대체로 주택 유형별로 상이하게 적용되는 특징을 보이는 것으로 이해할 수 있다. 즉, 공동주택에 대해서는 규제를 중심으로 한 제도가 주로 운용되고 있는 반면, 단독주택 등은 비록 제한적이기는 하지만 지원 제도 중심으로 운용되는 특징을 보이고 있다. 주택의 관리 및 리모델링에 대한 규제는 특성상 일정 규모 이상의 공동주택을 중심으로 적용될 수 밖에 없는 반면, 지원 제도는 주택 유형에 관계없이 모든 주택에 대하여 적용이 가능하다.

3.2 대규모 공동주택단지의 유지관리 실태

300세대 이상의 공동주택 등 대규모 공동주택 단지는 「공동주택관리령」에 의거 의무적 관리의 대상이 되고 있다. 구체적으로 이들 주택에 대해서는 일상적인 청소유지, 일상 점검 및 정기 점검과 일상적인 수선 및 계획 수선의 의무가 규정되어 있다.

이를 위한 관리 조직으로는 의결기구인 입주자대표회의와 집행기구인 관리기구가 있다. 관리 방식은 자치관리와 위탁관리 방식 중 선택할 수 있다. 2000년 현재 우리나라 아파트의 관리 방식은 자치관리가 57%이고 위탁관리가 43%인 것으로 조사되고 있다. 또한, 단지별 관리원 1인당 세대수는 최소 25.1명에서 최대 149.7명으로 편차가 6배 가까이 크게 나타나는 특징을 보이고 있다. 전반적으로 외국과 비교하여 우리나라 공동주택 관리의 특징은 관리시스템의 전문화와 정보화 및 기계화의 부족으로 상주인력 중심의 고비용 체제로 운용되는 문제점을 안고 있다.

한편, 대규모 공동주택은 의무적으로 장기수선계획의 수립과 장기수선충당금의 적립을 시행해야 한다. 그러나, 이러한 법적 규정에도 불구하고 실제 많은 단지에서 제대로 지켜지지 않거나 형식적으로 운용되고 있는 것이 현실이다. 장기수선계획은 사업 주체가 수립하여 관리 주체에게 제공하도록 규정이 바뀐 1994년 이전에 준공된 아파트의 경우 관리기구의 전문성 부족 등으로 거의 계획이 형식적으로 수립되고 있는 실정이다.

3.3 공동주택의 리모델링 실태

공동주택의 리모델링을 활성화하기 위한 제도는 2001년 이후부터 마련되기 시작하여 지금까지 네 차례의 관련 법 개정이 이루어졌다. 2001년 9월에는 「건축법시행령」과 「시행규칙」이 개정되어 리모델링에 대한 개념 규정과 관련 건축 기준의 적용 완화가 이루어졌다. 그리고 2002년 3월에는 「공동주택관리령」을 개정하여 10년 이상 경과된 공동주택은 대수선, 20년 이상인 경우는 증축을 허용할 수 있도록 하였으며 주민동의시 부대복리시설의 변경이 가능하도록 하였다. 또한 2003년 1월에 개정 발효된 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」에서는 용도지구로서 리모델링지구제도를 도입하였다. 마지막으로 2003년 11월말 개정 「주택법」에서는 주민 80% 동의 시 리모델링 조합을 설립할 수 있도록 하였고 전용면적 변경시의 지분 배분에 대한 특례 등을 규정하여 보다 용이하게 리모델링을 추진할 수 있도록 유도하고 있다.

표 8. 리모델링 활성화 관련 제도 개선 사항

관련 법령	개정 및 발효일자	주요 관련 내용
건축법 시행령 · 시행규칙	2001. 9. 15, 9. 28	· 리모델링 용어 정의, 건축기준의 완화 등
공동 주택 관리령	2002. 3. 25	· 부대 복리시설 변경, 리모델링을 위한 대수선·증축 허용, 노약자 · 장애인을 위한 경미한 리모델링 추진 등
국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	2003. 1. 1	· 리모델링지구 도입, 용도지구 내 층수 및 규모 제한 완화
주택법 및 시행령	2003. 4월 2003. 11월	· 리모델링 조합설립, 입주자 동의 및 매수 청구권 부여, 전용 면적 변경시 지분 배분특례, 하자 보수 책임 부여 등

3.4 단독주택 및 소규모 공동주택⁶⁾의 리모델링 실태

다세대 및 단독주택 등의 개·보수 등 리모델링을 지원하는 제도는 노후불량주택 개량을 위한 용자제도와 단독주택의 단열개수 사업에 대한 용자 제도 등 두 제도가 거의 전부이다.

첫째, 「도시 및 주거환경 정비법」(구 「주거환경정비를 위한 임시 조치법」)에 의거 현지개량방식의 주거환경개선지구로 지정된 노후불량주택에 대해서는 국민주택기금의 용자 등 지원이 이루어지고 있다. 구체적으로는 연리 5.5%로 호당 2~4천만원의 용자가 제공되고 있으며 국고 및 지방비 등을 통하여 각종 기반시설 설치사업이 추진되고 있다. 한편, 2001년 10월부터는 주거환경개선지구외의 노후불량주택(연소득 1천만원 이하인 저소득자로서 준공후 20년 이상 된 노후주택 소유자를 대상)에 대해서도 2,000만원 한도 내에서 연리 5.5%의 용자가 제공되고 있다. 그러나, 이 제도가 시행된 1989년 이후부터 지난 12년간 이 제도를 통하여 정비된 주택은 18천여 세대에 불과하며 이 중에서도 개량 방식이 적용된 주택은 더 적은 것으로 추정되고 있다. 앞으로 연평균 1만호씩을 정비해 나간다면 하더라도 기 지정된 지구의 미준공 주택 126천호를 모두 정비하는데는 12년 정도가 소요될 것으로 전망된다.⁷⁾

둘째, 주택 단열개수사업 지원제도는 준공 후 7년 이상인 단독주택에 대하여 호당 1,500만원 한도 내에서 연리 5.25%로 지원하고 있다. 그러나 2000년 실적이 10억원 정도에 불과한 것으로 보아 현재 실효성 있는 제도로 거의 정착하지 못하고 있는 실정이다.

이상에서 살펴본 바와 같이 단독주택 및 소규모 공동주택의 리모델링을 위하여 지원하는 제도가 있음에도 불구하고 실제적으로 광범위하게 노후화되어 가고 있는 이들 주택의 리모델링을 유도하는 데는 한계가 있다. 2000년 기준으로 단독 또는 소규모 공동주택의 범주에 드는 주택은 대략 500만호 정도에 이르고 있는데 이 중 35% 내외가 적극적 리모델링이 필요한 신축 후 24년이 경과한 주택으로 추산되므로 이를 감안하면 사실상 단독 또는 소규모 공동주택의 리모델링을 지원하는 제도는 거의 실질적인 효력을 발휘하지 못하고 있는 것으로 평할 수 있다. 우리나라 재고주택은 크게 공동주택과 단독 주택으로 대별되는데 이질적인 특성이 있으므로 주택 유형의 특성을 반영하는 방향으로 리모델링 계획을 수립할 필요가 있다

4. 리모델링 활성화 방안

4.1 기본 방향

재고주택의 관리 및 리모델링을 활성화시키기 위한 방안은

- 6) 소규모공동주택에는 단독주택을 제외한 다세대주택과 연립주택 및 20세대 미만의 공동주택이 포함됨
- 7) 건설교통부, 불량주택정비사업 추진계획, 2003

첫째, 구조·성능 및 환경 기준과 둘째, 주택 유형이라는 두 가지 측면을 동시에 고려하여 수립할 필요가 있다. 이 접근에 따라 첫째, 구조·성능·환경 기준에 미달되는 주택은 주택 유형에 상관없이 금융 지원 등 정부의 적극적인 개입을 통하여 개·보수 즉, 리모델링을 유도해야 할 것이다. 둘째, 구조·성능 및 환경 기준을 충족하는 공동주택에 대해서는 주택관리의 효율화가 이루어질 수 있도록 지원하는 한편, 일정 시점 또는 기준에 도달하는 경우에는 자발적인 리모델링이 가능하도록 지원하여야 할 것이다. 셋째, 구조·성능 및 환경 기준을 충족하는 단독주택에 대해서는 자발적인 주택 관리와 리모델링을 위한 정보 제공의 원활화와 소비자 보호를 위한 제도적 장치를 구축하는 것이 우선적으로 요구된다.

표 9. 재고 주택의 관리 및 리모델링 활성화를 위한 기본 방향

구 분		주택 유형	
		공동 주택	단독 주택 (소규모 공동주택 포함)
구조·성능 및 환경기준	미달	○ 적극적 리모델링 유도 - 공공의 저리 용자, 보조금 지원 등	
	충족	○ 유지관리 방식의 효율화 유도 ○ 자발적 리모델링지원	○ 정보 제공 활성화 ○ 자발적 리모델링 지원

4.2 구조·성능·환경 기준 미달 주택의 개량 지원 방안

구조, 성능, 환경 기준에 미달되는 주택에 대해서는 원칙적으로 같은 조건의 공적 용자를 제공하여야 할 것이다. 다만, 이러한 유형의 주택은 집단적 지구 형태로 밀집되어 있는 경우가 많으므로 현행 주택개선사업지구의 불량노후주택개량 사업 방식으로 추진하는 것이 바람직하다. 즉, 이들 지역의 주택에 대해서는 지역단위의 지역경제 활성화 접근을 취하여 지역의 경제적 기반과 사회적 통합을 동시에 꾀하는 방식으로 추진해야 할 것이다. 물론 이러한 접근이 불필요한 지역의 주택에 대해서는 개별적으로 주택개량을 위한 용자를 제공해야 할 것이다. 따라서 이러한 측면을 종합 고려하여 현행 주거환경개선사업의 노후불량주택 정비 사업은 보다 확대 시행해 나가야 할 것이다.

한편, 이와는 별도로 현행 단독 주택에 제공되는 단열개수 사업은 보다 실효성있는 방향으로 개선하여 확대 시행해 나갈 필요가 있다. 현실적으로 단독주택의 가장 큰 문제점은 단열상태에 있으므로 이의 개선을 위한 제도적 지원은 더욱 확대 시행되어야 할 것이다. 이를 위하여 조성금 규모를 확대하고, 매년 일정하게 조성된 자금을 주택단열개수사업을 효과적으로 집행할 수 있는 전문기관에 이양하여 실효성있게 시행할 수 있는 방안도 적극 검토할 필요가 있다.

4.3 공동주택단지의 관리 및 장기수선계획제도의 내실화유도

공동주택단지의 관리 및 장기수선계획제도는 보다 내실화를 기하는 방향으로 유도해 나가는 것이 요구된다. 이를 위해

첫째, 제도적으로 계획적 유지관리 대상단지의 범위를 확대하는 방안을 검토할 필요가 있다. 즉, 의무관리 및 장기수선계획 수립 대상 단지를 현행 300세대 이상에서 100세대 이상 등으로 하향하여 확대하는 방안을 적극 검토하여야 할 것이다. 둘째, 주택관리사의 전문성 제고를 위한 교육 및 관리 시스템을 강화할 필요가 있다. 셋째, 장기수선충당금을 장기수선계획에 따른 산출 공식에 근거하여 적립하도록 의무화하여 계획의 실효성을 높이도록 유도하여야 할 것이다. 넷째, 개별 단지의 적립액을 통합하여 기금화를 유도하고, 이를 기반으로 용자 및 보증 제도를 시행 할 수 있는 방안을 검토할 필요가 있다. 이 자금을 기반으로 하여 계획적 보수 차원을 넘어선 리모델링까지 가능하도록 민간 금융 등과의 연계 방안을 적극 모색하여야 할 것이다. 또한, 충당금 적립과 용자 등의 지원을 연계하여 주민의 자발적인 적립을 유도해 나갈 필요가 있다.

4.4 리모델링 수요자 측면의 인식 전환

현재 우리사회는 공동주택 리모델링에 얼마를 투자하면 주택가격이 얼마만큼 올라간다는 차원에서 접근하는 경향이 있다. 주요 선진국에서는 환경을 보호하기 위해 에너지 절약형 신기술과 자재를 활용하고, 에너지를 절약하며 쾌적한 주거환경을 조성하는데 초점이 맞추어져 있다. 리모델링 후 조성된 쾌적한 주거환경은 임대료 상승을 가능하게 하고 새입자 입장에서 관리비 절감에 따라 임대료 상승을 상쇄할 수 있는 경제적 이익을 실현하고 있다. 리모델링 수요자들이 공간의 확장은 물론 에너지 성능을 포함한 건물성능의 향상, 쾌적한 환경조성을 자산가치향상으로 받아들이는 인식의 전환이 필요하다.

4.5 리모델링 활성화를 위한 정책

이러한 수요자측의 인식전환은 역시 정부의 각종 인센티브 제도에 좌우된다. 독일에서는 정부가 권장하는 에너지 절약형 공법과 자재를 사용하면 공사비의 40~60% 정도를 지원하고 저금리로 공사비를 대출하며, 공사후 소득세법에 따라 2~5년간 리모델링 비용의 10%를 세액공제하고 있다. 프랑스에서는 임대주택 리모델링의 임대부가세를 면제하고 자기거주 주택 리모델링시 대출금 이자, 계약비용, 보험료 등 비용의 25%를 소득에서 5년간 세액공제를 하고 있다. 또한 일본에서는 노후 공공임대아파트의 평형확장과 외장·설비 리모델링 공사에 대해 정부가 재정보조를 시행하고 있다. 공동주택 리모델링이 보다 활발히 이루어지기 위해서는 정부의 파격적인 경제적인 지원책이 필요하다.

또한 2004년부터 전용면적 25.7평이하 아파트 리모델링 사업에 대한 부가세를 면제키로 했으나 향후 리모델링시 부가세 면제 대상 아파트의 규모를 확대하고 리모델링시 재산가치증가분에 부과되는 취득·등록세의 면제나 감면 등의 조치도 필요하다. 근본적으로는 향후 공동주택은 향후 리모델링을 대비하여 신축되도록 법제화되어야 할 것이다.

4.6 건설경영의 패러다임 전환 필요

지금까지 신축시장 중심의 시각에서 벗어나 건물의 라이프 사이클(Life cycle) 측면에서 신축 후 지속적인 A/S를 수행함으로써 향후 리모델링 수주로 연결시키는 적극적인 건설경영의 패러다임(paradigm) 전환이 필요하다. 신축의 측면에서는 신축후 A/S 활동은 리모델링 수주의 측면에서 B/S활동으로서 매우 중요한 의미와 영향력을 갖는다. 일본의 경우, 유지관리, 리모델링을 포함한 건설시장이 신축건설시장의 약 6~7배 정도의 규모로 파악되고 있으며 실제로 신축에서 리모델링까지 일관된 건설체계를 구축하여 사업을 수행하고 있다.

4.7 건설업체의 리모델링 수행 방안 도출

국내 리모델링의 초창기에 리모델링 업계에서는 외국의 사례들을 많이 벤치마킹하고 활용하고자 하였다. 그러나 외국의 사례는 외국의 환경과 여건에서 우리나라 산물이기 때문에 수정없이 국내에 그대로 활용하기에는 무리가 따른다. 짧은 기간이었지만 국내 리모델링 시장에서는 그 동안 매우 다양한 건물의 중축형 또는 용도변경 리모델링 공사가 이루어져 왔으며 그 과정에서 국내의 상황에 맞는 리모델링 방법들을 찾아가고 있는 실정이다.

현재 국내 리모델링은 골조만 남기고 거의 대부분을 교체하는 신축적인 접근방법을 벗어나지 못하고 있어 공사비의 상승과 낭비적인 요소가 많다. 향후 리모델링 대상 건물의 상황 및 공사여건을 최대로 활용하는 계획수립 및 공사방안의 도출과 적용이 필요하다.

리모델링의 설계와 시공은 기존건축물의 조건을 토대로 진행되기 때문에 신축보다 더 많은 영향변수를 고려하고 진행해야 한다. 특히, 기존건축물이 갖고 있는 문제점들에 대한 정확한 파악이 없이는 설계와 시공이 어려우므로 리모델링의 설계와 시공과정에서 조사·진단을 적극적으로 활용하여 현상 파악을 계속해 나가는 것이 무엇보다 중요하며, 리모델링을 수행해 나가는 실제과정에서 발생하는 문제들과 그 해결방법에 대한 경험의 체계화가 현시점에서의 당면과제이다.

4.6 리모델링 관련 산업 인프라 구축

리모델링시에는 기존 구조물을 해치지 않고 리모델링후의 계획된 건축물을 만들기 위한 철거가 필수적이다. 향후 리모델링 사업을 위해서 엔지니어링이 결합된 철거 노하우의 축적이 필요하며, 리모델링을 위한 건식화 자재 및 공법과 관련된 산업 인프라의 구축이 매우 시급하다.

5. 결 론

고도 성장기를 거치며 정부의 주택 공급확대 정책에 따라 재고주택의 수가 급격히 증가함과 동시에 이들 주택의 노후화 역시 빠르게 진전되고 있다. 앞으로 정부의 주택정책은 주택의 양적 확대 중심에서 주거의 질적 개선을 우선시하는 방향으로 전환되어야겠다. 재고주택의 관리 및 리모델링 정책은 바로 이러한 시대적 요구에 부응하여 그 중요성이 부각되고

있다. 또한 리모델링은 그 사업주체가 다양하며 사업규모 또한 다양하다 따라서 활성화를 위한 해법 또한 관련당사자의 이해관계를 충분히 고려하여야 할 것이다.

이에 본 연구는 주택의 유형별로 구조성능 및 환경기준에 미달되는 경우와 충족되는 경우로 구분하여 각각의 경우에 따른 리모델링의 활성화 기본방향을 마련하고 이를 위한 정책방안을 제시하였다. 이와 더불어 리모델링의 관계자인 수요자, 건설업체 및 정부의 입장에서의 구체적인 정책방향을 제시하여 이해 당사자간의 충돌을 최소화한 정책을 수립함으로써 리모델링의 활성화가 가능할 것으로 판단된다.

참 고 문 헌

1. 건설교통부 건축 안전 기획단·공동 주택 유지 관리 연구회, 공동 주택 안전 및 유지관리 제도 개선 세미나, 2003. 4.
2. 건설교통부, 건축물 리모델링 활성화를 위한 제도적 기반 마련 연구, 2001. 7.
3. 국토 연구원, 2003~2012년 주택 종합 계획(안), 2003. 5.
4. 공공 주택 사업자 연락 협의회, 공영 주택 개선 수법 선택 메뉴얼, 건축설비 유지 보전 추진협의회(일본), 2001.
5. 김상규 외, 공동 주택의 유지 관리 개선 방향에 관한 연구, 대한 건축 학회 논문집 14권 3호, 1998. 3.
6. 김성식, 주택 리모델링 시장 전망과 대응 방향, LG경제연구원, 2002. 4.
7. 대한주택공사, 공동 주택 리모델링 법령 해설 및 방향, 대한주택공사, 2002.
8. 대한주택공사, 고층화에 따른 공동주택 관리 기법 연구, 1993. 3.
9. 대한주택공사 주택 연구소, 공동 주택 대규모 수선비용적립 및 용자 방안 모색, 1998. 6.
10. 대한주택공사 조사 연구실, 구미의 주택 정책 및 금융, 1995. 3.
11. 맨션 리폼 추진 협의회(일본), 맨션 리폼 시장 장래수요 추계 조사 보고서, 1998.
12. 박신영 외, 고층 아파트 유지 관리 제도 개선 방안 연구, 대한주택공사 주택연구소, 1996.
13. 배순석, 주택 리모델링의 실태와 정책 과제, 국토연구원, 2000.
14. 배순석, 노후 불량 주거 정비 시책 개선을 위한 한영 공동 연구, 국토연구원, 2001.
15. 배순석, 주거 수준 향상을 위한 주택 개보수 지원 정책 연구, 국토연구원, 2001.
16. 석호태 외, 일본 주택 리폼 산업의 시장 구조 분석에 관한 연구, 대한 건축 학회 논문집 계획계, 18권 9호, 2002. 9.
17. 손경환, 주거 환경 개선 사업의 개선 방안, 국토연구원, 1997.
18. 신건설 시장 예측 연구회(일본), 신건설시장 2010년까지의 전망, 1998.
19. 윤영선, 리모델링 시장의 동향과 대응 과제, 한국건설산업연구원, 건설산업동향 2002-21, 2002. 9.
20. 윤영선, 건축 리모델링 프로젝트의 이해와 선진화 방향, 건축(대한 건축학회지), 2002.10.
21. 윤영선, 김천학, 재고주택 관리 및 리모델링의 실태와 활성화 방안.
22. 조난주 외, 공동주택 유지관리의 장기 수선 현황과 개선 방안 연구, 대한건축학회 논문집 계획계, 18권 9호, 2002. 9.
23. 최진호, 일본 건설 업계의 리모델링 사업 현황과 국내 리모델링 사업의 방향, 건축, 대한건축학회, 2002. 10.
24. 한국건설산업연구원(번역서), 건물 리모델링 매뉴얼, 2000.
25. Euro Construct, 51th Euro Construct Conference, 2001. 6.