

노후 공동주택 리모델링 추진현황에 관한 사례 연구

A Case Study on the Process of Deteriorated Apartment Remodeling

송민정¹⁾ 김수정¹⁾ 윤정숙²⁾
Song, Min-jung Kim, Soo-jeong Yoon, Chung-sook

Abstract

Restricting reconstruction, demand of remodeling has increased in deteriorated apartment. But remodeling process and steps are not taken, it is difficult to advance smoothly. Therefore, this study indicates improvement plans and understands the problems in advancing remodeling. In the result of the investigation the problems are the resident of agreements and legal approval. The government must complete laws about remodeling. Also, residents and an association need plans for conversation.

키워드 : 노후 공동주택, 리모델링, 리모델링 프로세스

Keywords : deteriorated apartment, Remodeling, Remodeling process

I. 서론

1. 연구 배경 및 목적

2002년 우리나라 주택 보급률은 100%를 넘어섰으며, 동시에 주택재고량은 증가하였다. 이에 신규 주택건설시장은 둔화하게 되었으며, 기존에 대량 공급된 고층·고밀의 공동주택은 노후화라는 과제에 직면하게 되었다.

노후화된 공동주택에 대한 개선방안으로 재건축이 제시되었으나, 정부의 소형평형 의무비율제 및 용적률규제, 재건축연한 강화, 안전진단 강화 등과 같은 재건축 관련 법적 규제로 인해서 재건축이 어려운 상황이다. 이에 새로운 대안으로 리모델링에 대한 요구가 부각되고 있

다. 친환경적이며 지속가능한 개발을 강조하는 의식적 측면이나, 리모델링 관련 법령 제정 및 조세감면과 같은 정부의 리모델링 활성화 대책으로 인해 리모델링의 수요는 계속해서 증가할 것으로 예상되고 있다. 그러나, 국내에서는 아직 리모델링이 초기단계에 있어 리모델링 추진 프로세스 및 절차, 방법 등이 자리잡지 못해 원활한 리모델링 추진이 어려운 실정이다.

따라서 본 연구는 사례조사를 통해서 공동주택의 리모델링 추진 현황을 살펴보고 문제점을 파악하여, 해결방안을 모색하고 향후 활성화될 것으로 기대되는 공동주택 리모델링에 대비하여 효율적으로 리모델링을 추진할 수 있도록 기초자료를 제공하고자 한다.

2. 연구 범위 및 제한점

본 연구의 범위 및 제한점은 다음과 같다.

1) 본 연구에서 말하는 리모델링은 입주자

1) 정회원, 연세대 대학원 석사 과정
2) 정회원, 연세대 주거환경학과 교수, 학술박사

대표회의에 의한 리모델링 제안 및 리모델링 추진위원회를 결성하여 공동의 의견수렴 과정을 통하여 단지 전체 차원에서 공동으로 추진하는 대수선, 증축, 개축 등의 행위를 말한다. 따라서, 본 연구에서는 개별적으로 이루어지는 주호 내 개조 및 주동 차원의 대수선, 증축, 개축 등의 행위는 공동주택 리모델링 범위에서 제외된다.

2) 본 연구의 조사대상은 1)항의 범위에 해당하는 리모델링을 실제적으로 추진하고 있는 공동주택 단지로 정한다.

3) 현재 공동주택 리모델링이 주도적으로 추진되고 있는 지역은 70~80년대에 아파트가 대량 공급된 서울 강남구, 서초구 및 용산구 이동동에 집중되어 있어, 본 연구의 조사대상으로 선정된 공동주택 단지도 위의 지역에 위치하고 있다.

4) 국내에서는 아직 리모델링이 초기단계로서 리모델링이 시행되고 있는 단지가 제한적이며, 추진 중인 단지들의 경우 유사한 리모델링 추진과정을 보이는 단지 사례를 선정하는 것은 쉽지 않다. 따라서 본 고에서 언급하고 있는 몇 개의 사례로 리모델링 추진현황을 일반화하기에는 한계가 있다.

3. 조사방법 및 내용

연구방법으로는 현장조사 및 면접조사를 실시하였다.

사례조사의 대상은 서울시에 일반 분양되어 건축경년 20년 이상 된 공동주택 단지 중에서, 본 고에서 정의한 리모델링의 범위에 해당되는 리모델링을 추진 중인 공동주택으로 4개의 단지를 선정하였다

면접조사의 대상은 공동주택의 입주자 대표회의 회장, 리모델링 추진위원장 및 조합장, 사무총장, 관리소장이었다. 선정된 4개의 공동주택을 직접 방문하여 현장 및 면접조사를 실시하였다. 조사내용은 대상 공동주택의 건축적 개요와 리모델링 추진사항에 대한 내용으로 구성되어 있으며, 자세한 내용은 <표 1>과 같다. 조사 진행은 조사자가 조사내용을 묻고 조사대상

자의 응답을 직접 기입하는 방식으로 진행하였다.

<표 1> 조사 내용

항목	세부내용	
건축 개요	현	아파트명(위치), 준공일자
	문	단지규모, 층고, 주택규모, 용적률, 주차대수 건축구조, 주호 진입방식 관리방식, 난방방식
리모 델링 추진 사항	현	리모델링 추진 이유
	문	리모델링 시행 절차
문제 제점	문	리모델링 추진상의 문제점
	문	리모델링 추진상의 선결되어야 할 사항

II. 조사대상 공동주택의 개요

조사대상 공동주택의 건축개요는 <표 2>와 같다.

4개 단지 모두 1974년에서 1981년 사이에 지어져 건축경년이 20년 이상 된 아파트로 평균 건축경년은 약 27.5년 이었다

주택규모는 D단지의 20평형을 제외하고는 모두 국민주택규모 이상으로 27~60평형까지 다양하게 구성되어 있다

C단지의 용적률은 다른 단지에 비해 173%로 낮으며, A단지 3차를 제외한 용적률은 213~250%로 거의 비슷하다 A단지의 3차는 15층으로 31평형 복도식으로 구성되어 있어 용적률이 높은(300%) 주동이였다.

4개 단지 모두 지하 주차장이 설치되지 않은 단지로서 보유차량에 비해 주차장이 부족한 실정이었다. 따라서 리모델링시 지하차장 설치와 같은 주차공간의 충분한 확보가 거주자의 주요 구였다.

A, B, C단지는 복도식과 계단식이 혼합으로 구성되어 있고, D단지는 12개동 모두 복도식이다. A, B, C단지의 20~30평형대는 복도식으로, 40평형 이상은 계단식으로 되어 있다. D단지의 경우는 평형에 상관없이 모든 평형이 복도식으로 구성되어 있다

<표 2> 대상 공동주택 단지의 건축적 개요

구분	A단지	B단지	C단지	D단지
위치	용산구 이촌동	서초구 방배동	서초구 방배동	강남구 압구정동
준공일자	1974년	1977년	1981년	1978년
단지규모	8개동 653가구	3개동 216세대	6개동 493세대	12개동 936세대
층고	12~15층	12층	13층	12층
주택규모	31평형 40평형 45평형 46평형 55평형 57평형	27평형 34평형 47평형	34평형 46평형 57평형 60평형	20평형 27평형 32평형 35평형 37평형 42평형 51평형
용적률	1,2차 250% 3차 300%	234%	173%	213%
주차대수	750대	180대	528대	1,350대
건축구조	철근 콘크리트 라멘조	철근 콘크리트 라멘조	철근 콘크리트 라멘조	철근 콘크리트 라멘조
주호	복도식 2개동	복도식 2개동	복도식 2개동	복도식 복도식
진입방식	계단식 5개동	계단식 1개동	계단식 4개동	12개동
관리방식	자치관리	자치관리	자치관리	자치관리
난방방식	중앙난방	지역난방	중앙난방	중앙난방

III. 조사대상 사례의 리모델링 추진 현황

1. 리모델링 추진 이유

A사례가 리모델링을 시행하게 된 이유는 30년 이상 된 노후 아파트의 성능 향상 및 쾌적하고 안락한 단지환경으로 개선시키고자 하는 것이었다. 물리적 노후화로 인한 건물의 기능

적, 미관적 개선뿐만 아니라 리모델링을 통한 경제적 이익도 고려하고 있었다. 재건축을 추진하려고 했으나 정부의 규제로 인해서 시행이 어렵다고 판단하여 재건축보다는 리모델링을 추진하고 있었다

B사례의 경우는 민간 분양아파트 중에서 최초로 외부를 포함한 단지 전체를 대상으로 리모델링을 추진하고 있는 사례이다. B사례는 시설 및 설비의 노후화로 인해 거주자의 생활에 불편을 끼치게 되자 노후화 개선방안으로 재건축을 추진하였다. 그러나 안전진단 B등급으로 판정받고, 정부의 재건축 규제로 인해서 재건축이 어렵다고 판단하여 리모델링으로 전환하게 되었다.

C사례는 주요시설이 노후화 되어서 개선방안으로서 리모델링을 선택하였다. C사례를 제외한 A, B, D사례는 재건축을 추진하다가 규제 등에 의해서 리모델링으로 전환하였지만, C사례의 경우에는 세대수의 증가, 인동간격의 축소, 고층화가 되는 것을 반대하여 재건축은 고려하지 않았다. 승강기 교체, 옥상방수 공사는 수선해 왔으나, 앞으로 전기 및 보일러시설에 대한 수선이 필요한 실정인데 부분 수선보다는 전체 리모델링을 하는 것이 유리하다고 판단하여 리모델링을 추진하고 있었다.

D사례의 경우 리모델링을 추진하게 된 이유는 27년 동안 노후화된 건축물과 열악해진 주거환경을 개선하기 위해서이다. D사례도 재건축을 고려하였으나, 관청의 허가조건이 까다로워져 리모델링으로 전환하게 되었다. 이에 단지 내에서는 아직까지 리모델링을 찬성하는 거주자와 재건축 추진을 지지하는 거주자로 양분되어 주민의 동의를 이끌어 내기가 쉽지 않은 상황이다.

2. 리모델링 추진 과정

A사례는 2003년 3월 리모델링 추진위원회가 구성되었고, 리모델링 주택조합 설립 동의를 87%로 2004년 6월 조합설립이 인가되었다. 현 추진 단계는 설계자와 시공사를 선정할 상태로 건축설계를 진행하고 있었다. A사례는 설계자

와 시공사를 구분하는 분리 발주하여, 시공사는 6개 회사가 공개입찰하여 거주자의 투표에 의해서 선정되었다. 설계는 리모델링 주택조합이 설계자를 선정하여 진행하고 있으며, 설계안에 주민들의 의견을 반영하고자 설문조사를 실시하기도 하였다 건축설계를 마친 후, 안전진단과 건축허가를 신청할 예정이다 또한, 리모델링 결의 및 행위허가를 2005년 3월 이전에 마치고 3월 이후에 이주를 시작하여 2005년 10월 착공할 계획을 가지고 있었다. 따라서 착공이전의 추진과정 기간이 약 2년 7개월 정도 소요될 예정이다.

B사례는 2001년 7월 리모델링 추진위원회를 구성하여, 2003년 5월 87% 주민 동의로 6월 시공사를 선정하고 조합설립 인가를 신청하여 2004년 1월 리모델링 조합 설립인가를 받았다. 2004년 3월 건축심의를 조건부로 통과하였으며, 리모델링 주민동의를 95% (216세대 중 206세대)으로 리모델링 추진에 동의하였다. 따라서 10세대의 미동의 가구에 대한 동의를 얻기 위한 설득 및 매도청구를 진행 중이다. 2004년 7월에 신탁등기를 진행하였으며, 2004년 9월에는 행위허가 신청을 위한 준비 중이었다 행위허가 신청이 받아들여지면, 2004년 11월에 거주자들의 이주를 시작할 예정이다 B사례의 추진위원회 구성부터 이주 후 공사 시작 전까지의 기간은 약 3년 4개월 정도가 소요될 것으로 예상하였다.

C사례는 선정된 4개의 단지 중 추진 진행상황이 가장 초기 단계에 있다 2004년 1월 리모델링이 제안되었으며 올해 9월 16일 리모델링 추진위원회가 구성되었다. 현재 5개사를 통한 1차 사업설명회를 개최하고 그 중 3개 업체를 선정하였으며, 2차 사업설명회를 거쳐 시공사를 선정할 계획을 하고 있다. 설계와 시공을 일괄 발주 하는 방식을 택하여 시공사 선정을 진행하고 있다. 리모델링 추진위원회에서는 추진위 구성부터 거주자 이주까지의 기간을 2~3년 걸릴 것으로 예상하고 있다.

D사례는 2003년 1월 입주자 대표회의의 리모델링 제안에 의해 입주자 대표회의에서 ‘주

거환경개선협의회’를 2003년 3월 구성하여 리모델링을 추진하고 있다. D사례는 거주자들에게 리모델링을 이해시켜 주민 동의를 확보하고 있으며, 시공사 선정을 위해서 2003년 9월 우선협상대상자를 선정하여 진행하고 있다. 우선협상대상자를 선정하는 이유는 리모델링은 재건축과 달리 매도청구분에 따른 일반분양을 제외하고는 이익을 회수할 수 있는 분양분이 없어서 리모델링을 추진하는데 있어서 소요되는 비용을 우선협상대상 해당업체에서 지출하고 공개입찰에 있어서 가산점을 받아 낙찰을 받기 위한 것이다. D사례의 경우는 재건축에 대한 기대로 인해서 리모델링 추진이 쉽지 않은 실정이다.

IV. 리모델링 사례별 문제점 및 선결사항

A사례의 리모델링 주택조합에서 지적한 리모델링 추진상의 문제점 및 선결사항은 증축 및 개축에 대한 시행령·시행규칙의 정립과 리모델링을 활성화시킬 수 있도록 법령 적용을 완화해 달라는 요청이 있었다 또한 주민 동의를 받는데 어려움을 지적하였다 조합과 거주자간의 의사소통이 원활하게 이루어져 리모델링을 추진하는데 있어 효율적으로 진행되길 바라고 있었다.

B사례의 조합에서 리모델링 추진상의 문제점은 아직 리모델링에 관련 법규가 자리잡지 못한 실정으로 세부 기준이 미흡하여 건축심의 등 해당관청의 허가 등이 복잡하며, 그에 따른 시간 및 추가비용 소모를 문제점으로 지적하였다 따라서 리모델링 관련 법규가 빠른 시일 내에 정비되어야 할 필요성이 있다

C사례의 리모델링 추진에 있어서 어려운 점은 거주자가 바라는 증축에 대한 허가율이 평형마다 동일하지 않아 주민간의 이해관계가 발생하여 주민합의를 이끌어내기 힘들다는 것이다. 이점이 리모델링 추진의 걸림돌로 작용하고 있어 이에 대한 정부의 조치가 필요하다고 지적하고 있다. 또한, 각 세대에 맞는 설계 및 단

가를 맞추는 것이 어려워 이에 대한 해결방안도 시급하다고 지적하였다

D사례의 경우 리모델링 추진에 있어서 어려운 점으로 각 주거는 개인 사유재산이기 때문에 80%의 동의를 이끌어 내기는 힘들다는 점을 들었다. 따라서 이에 대한 규정 완화가 필요하다고 지적하였다. 또한 리모델링을 활성화시킬 수 있도록 정부가 금하고 있는 수직증축 이외에 골조 보수보강에 의한 수평증축에 대해서는 규정이 완화되어야 하는 등 정부의 리모델링 활성화 정책이 필요하다고 지적하였다.

V. 결론 및 제언

조사결과 공동주택 리모델링 추진시 문제점은 크게 두 가지로 요약하여, 법적 승인 및 허가에 따른 문제와 주민 합의를 이끌어내는 과정상의 어려움이라 할 수 있다. 첫째 문제점은, 아직까지 리모델링이 외인아파트, 임대주택, 동차원의 시범사업이 시행된 초기단계로서 리모델링에 관련된 법령이 자리잡지 못한 상태이기 때문이다. 리모델링을 추진하는 과정에서 법령이 바뀌기도 하며, 허가를 위한 관청에서도 법제가 정립되어 있지 않아 승인과정이 쉽지 않은 실정이다. 따라서 법적 승인과정에 따른 설계 계획의 변경 등 진행상의 여러 가지 문제점이 발생하고 있다. 문제점에 따른 시간 및 비용의 증가는 공사기간 연장 및 공사비 인상의 요인이 되고 있다 둘째로는, 리모델링 추진을 위한 주민 동의를 80%를 이끌어내는 과정에서의 문제점이다 주민합의 과정에서 문제가 되는 것은 사례 단지 내에서는 주거환경 개선방안으로 리모델링과 재건축을 찬성하는 두 부류로 양분되기 때문이다. 두 가지 의견으로 양립되면서 주민간에는 이해문제가 발생되고, 이는 주민간의 감정적 문제로 이어져 리모델링을 추진하는데 더욱 힘든 상황을 야기시키고 있다. 리모델링이 추진되는 가운데에서도 증축에 대한 범위 설정으로 평형별 주민간의 이해관계도 새로운 쟁점이 되고 있다.

위의 문제점을 해결함으로써 리모델링을 더

욱 효율적으로 추진할 수 있을 것이다. 이를 위해서는 정부의 리모델링 관련 법규에 대한 정비 및 확립이 시급하다. 이것이 선행되어야 승인과정 및 리모델링 절차가 간소화 될 수 있고 리모델링의 활성화를 이끌 수 있다. 증축범위의 경우 현재 전용면적의 최대 20%까지 허용하지만 세대당 25㎡를 초과할 수 없어 평형에 따라 증축에 대한 혜택에 차이가 있다. 증축범위에 대한 제한은 리모델링을 저해하는 요인으로 작용하고 있어 리모델링을 활성화시키기 위해서는 증축범위에 대한 규제 완화가 필요할 것이다 또한, 현재의 증축범위는 세대간 경제적인 손익차를 발생시켜 주민간 갈등을 조장하고 합의를 어렵게 한다. 그러므로 증축범위의 설정에 대한 정부의 조정 및 논의가 필요하다고 할 수 있다.

현재 재건축 추진위원회는 50%의 주민 동의를 바탕으로 구성되지만, 리모델링 추진위원회는 규정이 없는 상태이다. 이에, 리모델링 추진위원회 구성도 재건축 추진위원회 설립과 같이 일정 비율의 주민 동의를 규정하는 법적 제한이 마련되어 추진위원회가 난립되는 것을 방지해야 할 것이다. 또한, 주민간 합의 도출을 위해서는 주민간, 주민과 추진위원회(조합)사이의 효율적인 의사소통이 될 수 있는 방안이 마련되어야 한다. 이를 위해서, 리모델링 관련 논의를 위한 정기적인 모임 혹은 인터넷 커뮤니티 개설 등을 통해 주민들이 자유롭게 의견을 개진할 수 있고 갈등을 조절, 견해차를 좁힐 수 있는 방안들을 강구해야 할 것이다.

이와 더불어, 주민들의 리모델링에 대한 의식 변화가 요구되며 추진 중인 리모델링에 더 많은 관심과 노력이 필요한 실정이다.

본 연구의 조사대상인 단지 사례가 적고 단지특성이 다르기 때문에 면접대상자의 주관적 의견이 개입 될 소지가 있다. 따라서 향후 연구에서는 더 많은 사례 수에 대한 조사가 필요하다. 또한, 동 단위 이상 리모델링에 대한 연구 및 거주자 의식 및 요구도 조사가 필요하다.

참고문헌

1. 배정윤(2004) 공동주택 리모델링의 현황과 제도적 개선방안에 관한 연구, 연세대학교 석사논문
2. 이주영(2003) 리모델링 사업에서의 의사결정과 경제성분석에 관한 연구, 건국대학교 석사논문
3. 이지순(2002) 거주자의 요구를 반영한 공동주택의 리모델링 시행 프로세스 연구, 연세대학교 석사논문
4. 강신은·전연규(2004) 공동주택 리모델링해설서, (사)한국도시개발연구포럼
5. 한국퍼실리티매니지먼트학회 편(2004) 리모델링의 이해, 기문당