

공동주택 리모델링 제도변화에 따른 평면변화와 특성

The plan change and characteristics according to the change of the regulations of
apartment housing remodeling

김 수 암*
Kim, Soo-Am

백 정 훈**
Baek, Cheong-Hoon

양 현 정***
Yang, Hyeon-Jeong

Abstract

It was 15 years since the remodeling system was introduced in 2001 and the remodeling system was implemented due to the amendment of the housing law. From now on, the remodeling will be settled in the direction of important apartment houses, and planning will be the core plan of remodeling. Up to now, the remodeling system has changed according to the market situation, and the planning plan has also changed based on the laws and regulations. In this background, this study summarizes the changes of the regulations related to the remodeling plan and examines the characteristics of the plan according to the changes of the regulations. The remodeling plan can be divided into three periods according to the changes of the regulations, and the contents of the regulations and the characteristics of the plan have been clarified.

키 워 드 : 공동주택, 제도, 평면변화, 리모델링
keywords : apartment housing, regulation, plan change, remodeling

1. 서 론

1.1 연구의 목적

2001년 리모델링 제도가 도입되고 2003년 주택법 개정으로 리모델링에 대한 법이 시행된 후 약 15년이 경과되었다. 리모델링은 주택법 제2조 제25호에 따르면 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상이 목적이지만, 대수선, 주거전용면적 증축, 세대수 증가, 수직증축의 어느 하나 이상을 포함하는 행위이다. 법규에서 규정하고 있는 증축범위의 변화에 따라 공동주택의 리모델링 평면형태는 변화를 보이고 있다. 현재 재건축에 대한 안전진단 규정이 변화하여 재건축의 둔화가 예상되며, 증가하는 건설량으로 공동주택 재고는 증가하고 있어 향후 리모델링의 수요는 증가할 것으로 예상되고 있다. 이와 함께 리모델링의 중요한 요인이 면적증축과 주차장의 확대임을 볼 때 리모델링 평면계획은 중요한 의미를 갖는다. 리모델링 제도 도입 초기에는 발코니 증축 정도의 소극적인 세대면적의 확장이었지만, 법규 변화에 따라 확장범위가 변화하였다. 따라서 리모델링 법규의 변화는 면적증가를 가능하게 하였고, 증가된 면적에 따라 리모델링 평면계획은 변화해 오고 있다. 이러한 배경에서 본 연구는 리모델링 평면계획에 영향을 미치는 면적규정 변화를 정리하고, 이에 따른 평면변화를 개관하고 그 특성을 살펴보는 것을 목적으로 한다.

2. 주택법에서 증축규정의 변화

리모델링 증축관련 법규 변화는 2005년 9월 16일자 주택법 시행령 제4조의 2(증축범위)에서 각 세대 주거전용면적의 10분의 3 이내로 규정하였으며, 2010년 4월 20일자에서는 증축범위를 공용부분은 별도 증축이 가능하도록 규정하고 있다.

2012년 7월 27일자 시행 주택법 제2조(정의)제15호에서는 세대 전용면적 85㎡ 미만에서는 10분의 4 이내로 규정하여 소형면적에서 증축범위를 확대하였고, 수평 또는 별도의 동으로 증축하거나 세대를 분할하는 경우에 한정하여 각 세대의 증축가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 10분의 1 이내로 세대수 증가를 가능하게 하였다. 2014년 4월 25일자에서는 기존 세대수의 100분의 15이내의 세대수 증가(세대수 증가형 리모델링)와 함께 수직으로 증축하는 행위(수직증축형 리모델링)에 대하여 건축물의 구조도 보유등 대통령령으로 정하는 요건을 충족할 경우 최대 3개층까지 허용하고 있다.

* 한국건설기술연구원, 국민생활연구본부, 선임연구위원, 공학박사, 교신저자(sakim@kict.re.kr)

** 한국건설기술연구원, 국민생활연구본부, 수석연구원, 공학박사

*** 한국건설기술연구원, 국민생활본부, 신진연구원, 이학석사

2016년 2016년 8월 9일 세대간 내력벽 철거허용을 위한 주택법 시행령개정안이 국무회의에서 유보(수직증축 리모델링 2019년 3월 내력벽 허용·철거여부 최종결정 서울경제 2016.8.10. 등)에 따라 리모델링 평면계획도 영향을 받게 되었다.

3. 리모델링 증축규정과 평면의 변화

리모델링 증축관련 법규가 10분의 3 이내로 규정되기 전 즉, 2001년 제도화부터 2005년 9월 16일 사업승인까지의 시기에 건설된 첫 번째 기간의 사례에서는 발코니 증축을 기본으로 하고, 내부 공간을 재구성하는 리모델링이 이루어지고 있다. 전후면 발코니 증축과 내부 공간구성 선택형, 자재선택형, 세대내부의 전면 재구성(Restructuring)을 특징으로 한다.

2번째 시기인 수평증축과 1개층 필로티 및 최상층 증축이 허용된 2005년 9월 이후 2014년 4월 25일 이전 시기로 수평증축의 시기이다. 2012년 7월 27일에서 2014년 4월 25일 사이에는 세대수 증가가 가능했지만 실제로 세대수 증가한 사례는 없고, 평면계획의 영향은 알 수 없다. 이 기간에는 1층 필로티와 최상층 1개층 증축 외에 한 사례에서 2개층 필로티와 2개층 상부증축이 이루어졌다. 복도형이 계단식형으로 변화하고, 평면의 변화는 전용면적 30%의 전후면 수평증축을 기반으로 내부공간의 재구성, 실 개수 증가 및 위치변경위치변경(특히 일정 규모 이상은 화장실 2개, 부부전용 화장실), 안방강화, 공적공간과 사적공간의 분리, 공적공간의 연결관계 변화 등 세대내부의 전면적인 변화를 가져왔다. 1개 사례에서 3개 세대의 세대분할(구분소유형)평면이 실현되었다. 평면의 형태구성은 중간세대의 전후면 증축과 이에 따른 Light well 도입 사례, 후반기로 올수록 베이의 증가(2베이-8베이), 특화계획(측세대와 코너세대의 베이 변화와 향 변화, 최상층 다락방 등) 등의 특성으로 나타났다. 3번째 시기인 2014년 4월 25일 이후 현재까지로 수직증축형 리모델링과 세대수 증가형 리모델링이 제도화된 시기이다. 아직까지 착공된 사례는 없다. 현재 리모델링 대상의 평면형은 2000년 이전의 공동주택 평면사례는 내력벽식구조가 일반화되어 있으므로 세대간 내력벽이 기본적인 구조방식이다. 따라서 내력벽 철거를 통한 수평방향의 베이 증가를 검토하던 계획에서 후퇴하여 기존의 일반적인 전후방향의 증축과 코너세대, 측세대의 특화가 이루어지고 있다. 일부사례에서 소형평형을 중심으로 수직방향의 재구성이 검토되고 있다. 즉, 3개층을 2개 세대로 복층화하는 구성으로 중간세대를 전후방향 혹은 좌우방향을 분할하는 계획으로 진행되고 있다.

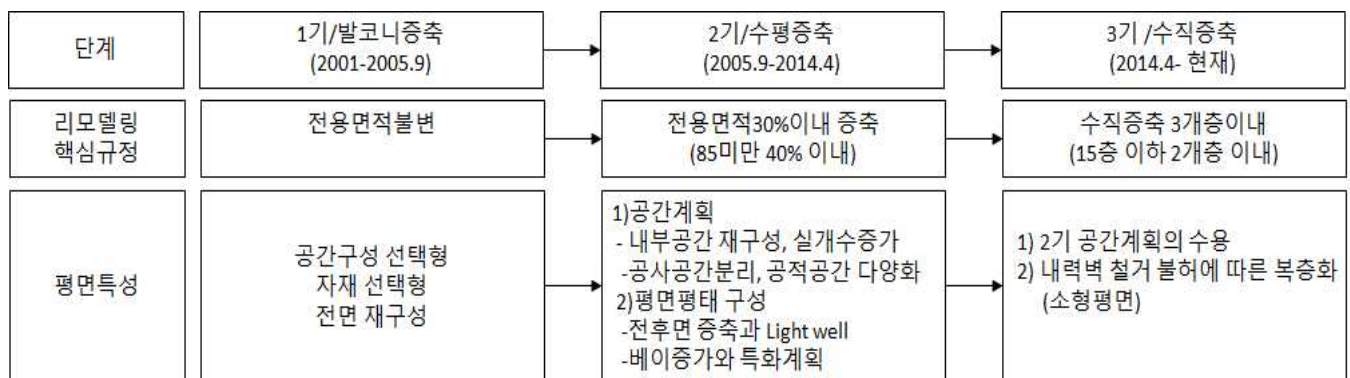


그림 1 단계별 리모델링 법 규정과 평면계획 특성 관계

4. 결 론

평면계획은 리모델링에서도 신축공동주택의 평면계획의 개념을 따르고 있다. 최근 신축평면계획의 연장선상에서 평면계획의 특성을 엿볼 수 있다. 신축평면계획이 베이전쟁이라 할 만큼 베이증가를 중심으로 형태가 전개되는 것과 연계하여 기존 공동주택의 평면계획도 증축과 수변하여 베이증가를 지향하고 있으나, 구조적인 한계로 인하여 한계를 맞고 있다. 시기별로 법규정 내에서 다양한 방향을 보이고 있으며, 앞으로도 기존의 경험과 사례를 바탕으로 새로운 방향으로 전개될 것이다.

Acknowledgement

본 논문은 국토교통부 주거환경연구사업의 연구비 지원에 의한 결과의 일부인. 과제번호 : 18RERP-B082173-05

참 고 문 헌

1. 장동운, 노후공동주택 리모델링의 현주소 및 향후 전망, (사)한국복합화건축기술협회, 2014.10.21