

리모델링 활성화 방안

Promoting Strategies for Remodeling

임태모 / 건교부 건축사무관

by Lim Tae-Mo

리모델링의 활성화 수립의 배경 및 경위

우리나라는 지난 1970년대부터 고도성장을 배경으로 하여 이후 높은 수준의 건축투자가 지속되면서 주택 및 일반건축물의 재고가 대량으로 축적되어 있는 상태이며, 1996년 12월 현재 7백만 동을 넘어서고 있다. 이 가운데 주거용이 77.9%인 5백5십만 동을 차지하고 있으며, 전체 재고 가운데 가장 높은 비중을 차지하고 있다. 주택부문의 경우 정부의 지속적인 공급 확대 정책에 힘입어 2000년 기준으로 주택보급율이 94.1%로서 1,149만호가 건설되었으며, 2003년경에는 100%에 달할 것으로 예상되고 있다.

총 주택호수중 단독주택은 37.3%인 4,289만호이며, 공동주택은 62.7%인 7,204천호를 차지하고 있다. 특히 이 중에서 건축 경과연수가 20년 이상인 주택은 280만호로 전체의 26%를 차지하고 있으며, 공동주택은 215천호로 공동주택의 약 3%에 해당하며, 앞으로 노후주택의 비중은 급속히 증가될 전망이다.

최근 이렇게 지어진 많은 건축물들이 그간 세월이 경과하면서 각종설비가 노후되고 건축물의 평면과 구조 등이 새로운 생활양식에도 맞지 않게 됨에 따라 공동주택을 중심으로 기존건축물을 철거하고 다시 짓는 재건축이 성행하게 되었다.

그러나 이와 같이 철거되는 건축물 중에는 아직은 구조적으로 별 문제가 없어 약간의 개·보수만 하면 계속 사용할 수 있는 건축물들이 많아 철거로 인한 자원의 낭비는 물론 건축폐기물로 인한 환경훼손 등 그 부작용과 폐해가 많은 실정이다.

한편 지금까지는 재건축시 높은 용적률이 적용되어 이에 따라 얻게되는 경제적 실리가 재건축을 부추기는 요인이 되어 왔으나, 최근 지방자치단체들이 재건축 아파트의 용적률을 제한함에 따라 재건축이 주춤하면서 다른 대안을 모색하게 되었다. 그러나 대안의 하나로 검토되어온 건축물의 개·보수의 경우 현행 각종 법령에 저촉되어 사실상 불가능하게 되어 있었다.

이에 따라 정부는 이와 같은 무리한 재건축에 따른 낭비와 부작용을 최소화하기 위하여 기존건축물을 철거하지 않고 일부 개·보수 등을 통하여 계속 사용할 수 있도록 하는 이른바 "리모델링"을 활성화하기 위하여 제도개선을 하기로 하고, 지난 2000년 9월 한국건설기술연구원, 건설산업연구원 및 대한주택공사에 의뢰하여 "건축물의 리모델링 활성화를 위한 제도적 기반마련" 연구용역을 시행하여 제도개선 방안과 신축건축물의 설계기준을 마련하는 한편, 지난 2000년 12월부터 2001년 8월까지 대한주택공사가 공사소유의 오산 외인 임대아파트 43세대를 대상으로 리모델링 시범사업을 시행하여 그 결과를 용역결과에 반영하기도 하였다.

리모델링 활성화 방안의 주요내용

건설교통부가 용역결과 및 시범사업 등을 거쳐 2001년 8월 20일 마련한 리모델링 활성화 방안의 주요내용은 다음과 같다.

1) 관계법령의 개정

가. 건축법시행령 및 건축법시행규칙 개정

① 리모델링하는 경우 완화기준 적용

20년 이상 사용한 기존건축물을 리모델링하는 경우 건축법제32조(대지안의 조경), 건축법제36조(건축선의 지정), 건축법제47조(건폐율), 건축법제48조(용적률), 건축법제51조(건축물의 높이제한), 건축법제53조(일조권에 의한 높이제한) 및 건축법제67(공개공지의 확보)의 규정을 다음의 범위 안에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있도록 하였다.

그 구체적 기준은 다음과 같다

- 공공의 이익에 저해하지 않아야 하고
- 주변의 건축물 및 대지에 지나친 불이익을 주지 않으며
- 도시의 미관이나 환경을 지나치게 저해하지 않는 범위내로 한정하였으며,
- 공동주택을 증축하는 경우에는 승강기·계단·복도·각 세대 거실 및 부대복리시설 등 건축물의 기능을 향상시키기 위하여 불가피한 범위로 한정하였고,
- 일반건축물이 증축은 연면적 합계의 1/10 범위안에서 승강기·계단·주차시설·장애인 등의 편의시설·외부벽체·통신시설 등의 개·보수를 통한 건축물의 기능을 향상시키기 위하여 불가피한 범위로 한정하였다
- 개축은 증축과 연계되는 접합부분에 한정하도록 하였으며,
- 특히 공동주택은 세대수가 증가되어서는 안되고 또한 분양하는 복리시설은 리모델링 대상에서 제외하였다.

② 리모델링은 반드시 건축사가 설계 및 감리

건축기준을 완화하는 리모델링을 하고자 하는 건축주는 건축사가 작성한 건축계획서 및 개략설계도를 첨부하여 건축허가 신청 전에 시장·군수·구청장에게 건축기준의 완화를 신청하고 신청을 받은 시장·군수·구청장은 지방건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 완화범위를 결정하여 건축주에게 통보하면 이를 기준으로 건축설

계를 하여 건축허가를 신청하도록 하였다.

특히 기존건축물을 리모델링 하는데 따른 구조적 안전을 철저히 검토하도록 하기 위하여 설계 및 감리를 반드시 건축사가 하도록 하였다.

이러한 내용을 담은 건축법시행령중개정령은 2001년 9월 15일 공포되었고, 건축법시행규칙중개정령은 2001년 9월 28일 공포되었다

나. 주택건설촉진법 개정

주택건설촉진법은 주택법과 도시및주거환경정비법으로 구분하여 법령을 개편중에 있으며, 리모델링과 관련하여 주택법에 반영하여야 할 사항으로는 시·도지사가 리모델링의 행위허가시 건축법에 의한 건축허가가 의제되지 않아 이를 별도로 허가받아야 하는 부담을 경감하기 위하여 건축법에 의한 건축허가를 의제하도록 하고,

리모델링의 행위허가 후 사용검사의 제도가 없으므로 사용검사제도를 신설하며, 리모델링 시공자에 대한 하자보수 보증금 예치를 하도록 하여 시공자에게 하자보수 책임을 부여하고, 공동주택의 증축 등으로 전용면적 변경 시 대지지분 및 공유면적 배분 방법의 특례를 정하여 대지지분이나 공유면적은 변하지 않도록 하고, 리모델링을 위한 소유자의 효율적 의사결정을 위하여 리모델링의 조합 설립 근거를 마련하도록 하였다.

이와 같은 내용을 반영한 주택법은 입법예고 및 관계부처 협의를 거쳐 현재 국무조정실의 규제개혁위원회에서 규제심사 중에 있으며, 심사가 끝나는 대로 국무회의 의결 및 국회의결을 거쳐 2002년 3월까지 개정할 예정이다

다. 공동주택관리령 개정

공동주택 단지내 부대복리시설은 상호간의 변경 시 주택건설기준에관한규정에서 정하는 기준에 적합하여야 변경이 가능하였던 것을 어린이놀이터·단지내도로·조경시설·주차장 등 부대복리시설 상호간에 당해시설의 1/2범위이내의 변경 시 입주자의 2/3이상의 동의를 득하여 시·도지사에게 허가를 받도록 하였으며, 건축법령상의 리모델링의 범위라 하더라도 입주 후에는 증축이 불가하였으나, 입주자의 4/5의 동의를 득하여 구조안전등에 지장이 없는 범위 안에서 증축은 시·도지사 허가를 득하도록 하였고, 노약자 및 장애인을 위한 경미한 리모델링(계단 단

높이 제거, 수직 및 수평동선의 개선 등)시에는 입주자의 2/3이상 동의를 득하여 시·도지사에게 허가를 받아야 하던 것을 입주자대표회의 의결 후 시·도지사에게 신고만 하게하는 등 절차를 간소화하도록 하였다.

현재 공동주택관리령은 입법예고를 마친 상태이며, 앞으로 규제심사 및 법제처 심사 등을 거쳐 2002년 3월까지 개정할 예정으로 있다.

라. 도시계획법시행령 개정

리모델링 대상건축물이 집단화 되어있는 지역에서 도시미관 및 건축기준의 완화의 정도 등에 관한 통일적 기준을 적용토록 하기 위하여 리모델링 관리지구의 지정근거를 마련하고, 미관지구 및 경관지구와 고도지구는 지자체의 도시계획조례로 건축물의 높이 및 층수를 제한하고 있으므로 동지역내에서 이들 기준을 건축법령에 의한 지방건축위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있는 근거를 마련하도록 하였으며, 이를 위하여 도시계획법시행령은 2002년 3월까지 개정할 계획이다.

마. 주택건설 조례개정

주택건설촉진법에 근거하여 지방자치단체의 조례에 규정된 주거안에서 세대수 제한규정(예로서 서울시 조례에서는 주구당 150세대이상 400세대 이하로 제한)을 세대통합을 위한 리모델링 시에는 이 적용을 배제하도록 하였으며, 각 지방자치단체의 조례는 2002년 6월까지 개정·공포할 예정이다.

2) 신축건축물의 설계기준 마련

향후 리모델링의 지속적인 활성화를 유도하기 위하여 건축물의 내구성을 증대시키고 유지관리를 용이하게 하며, 건축물의 내부구조를 쉽게 바꿀 수 있도록 신축건축물이 설계기준을 마련하였다

그 주요내용은 다음과 같다

- 건축물 및 건축부자재 치수표준화(MC)

적용

- 내부 구조변경이 쉽도록 위치변경이 가능

한 가변계획을 수립

- 콘크리트 피복두께의 증가 및 최소 설계기

준 강도의 상향

- 세대의 확장·통합 및 분리를 고려한 구조

계획의 수립

- 설비 샤프트 및 덕트의 설치위치 및 구조를 점검 및 수리가 용이하도록 지하에 공동구 설치 및 수직 배관은 계단 및 복도 등 공용부분에 설치하고, 이중배관·건축벽체 내부배관·이중바닥 및 반자를 이용한 배관 및 세대내부에 공동배관 설치를 지양

장래 리모델링에 대비하기 위한 신축건축물의 설계기준은 공사비등의 증가가 있을 수 있으므로 설계자·시공자 및 자치단체에 건축법에 의한 건축허가 및 주택건설촉진법에 의한 사업계획승인 시 권장사항으로 시행하도록 2001년 11월중 지침으로 시달할 예정이다.

3) 리모델링 시 국민주택기금 지원

국민주택규모의 공동주택에 대한 리모델링 시 국민주택기금을 지원하기 위하여 우선 500억원을 확보하였으며, 제도개선이 완료된 이후에는 리모델링이 활성화 될 것이므로 이와 함께 국민주택기금도 지원될 예정이다.

맺는 말

리모델링의 활성화를 위한 제도개선이 2002년 3월중 완료되면 2002년 하반기부터는 서울시내의 공동주택을 중심으로 본격적인 리모델링이 추진될 예정이다.

앞으로 대한주택공사가 서울 마포 용강아파트(5~7층, 6개동 180여세대)를 대상으로 시범사업을 실시할 예정이므로 시범사업 결과 등 시행과정에서 드러나는 문제점은 신속히 보완하여 리모델링이 활성화될 수 있도록 지속적으로 노력을 경주해 나갈 계획이다. ㉮