

REMODELING LEADING PROJECT !

RAEMIAN DAECHI

*Highston*



삼성물산 건설부문 대치우성2리모델링 현장



# CONTENTS

## I. 현장 개요

- 공사 연혁
- 입지 여건
- 공사 개요
- 설계 개요

## II. 공사 관리

- 구조물안전성 분석
- 준비 및 착공단계
- 철거공사
- 보수/보강공사
- 파일공사
- 인테리어 공사

## III. 단지 디자인

- 디자인 컨셉
- 내부 디자인
- 외부 디자인

## IV. 시장환경

- 리모델링 시장분석
- 리모델링 장·단점







# I. 현장개요

1. 현장연혁
2. 입지여건
3. 공사개요
4. 설계개요

# I-1. 현장연혁

- '08.02月      ● 조합설립 인가
- '10.04月      ● 당사 시공사 선정(당초:동부)
- '11.11.11      ● 교평 / 건축 심의
- '11.01.21      ● 행위허가 승인
- '11.11.11      ● 이주완료
- '11.11.30      ● 착공신고
- '11.12.01      ● 현장개설
- '13.04.11      ● 2차 행위허가 변경 승인
- '13.07.11      ● P.R.M & Mock Up
- '13.07.19      ● 샘플세대 방문행사
- '14.02.27      ● 준공

공사기간(27개월)포함, 사업기간 약 4년 소요





## 1-2. 입지여건

교통

- 영동대로에 인접 양재대로와 테헤란로 및 남부순환로 접근 용이
- 지하철 3호선 대치역 도보 10~15분

교육

- 대현초, 대명중, 휘문중/고, 단대부고
- 대진초, 개원중, 경기고 등

환경

- 삼성동 코엑스, 현대백화점 이용
- 은마아파트 인접





# 1-3. 공사개요

**공 사 명** 대치2차 우성아파트 리모델링

**사업위치** 서울특별시 강남구 대치동 985번지

**지역지구** 제 3종 일반주거지역

**사용용도** 공동주택(아파트)

**건물구조** 철근콘크리트 벽식구조

**건물규모** 지하 3층, 지상 11~16층, 354세대  
(필로티 / 1개층 수직증축)

**발 주 처** 대치2차 우성아파트 리모델링 주택조합

**설 계 자** (주)건축사사무소 미담

**감 리 자** 엄&이 종합건축사사무소 / 계명구조

**공사기간** 2011.12 ~ 2014.02 (27개월)

**대지면적** 14,779.30m<sup>2</sup>(4,478평)

**연면적** 69,998.35m<sup>2</sup>(21,174평)  
- 상가 299평 포함

**용적율** 346.94%





# I-3. 공사개요

## 리모델링 전·후 비교표

구 분	변경 전	변경 후	비 고
건물높이	41.1M	45.0M	+ 3.9M
건축면적	3,374.93㎡(1,020.92평)	5,952.19㎡(1,800.54평)	+ 2,577.26㎡(779.62평)
연면적	38,701.65㎡(11,707.25평)	69,998.35㎡(21,174.50평)	+ 31,296.70㎡(9467.25평)
건폐율	22.84%	40.27%	+ 17.44%
용적률	237.64%	346.94%	+ 109.29%
주차대수	총 158대 [세대당 0.45대]	총 461대 [세대당 1.30대]	303대 증가 (지하주차장 신설)
전용면적	84.92㎡(25.69평)	110.39㎡(33.39평)	전용면적 29.99% 증축
분양면적	96.72㎡(29.26평)	142.62㎡(43.14평)	약 13.88평 증가
계약면적	106.54㎡(32.23평)	194.98㎡(58.98평)	약 26.75평 증가



# I-4. 설계개요

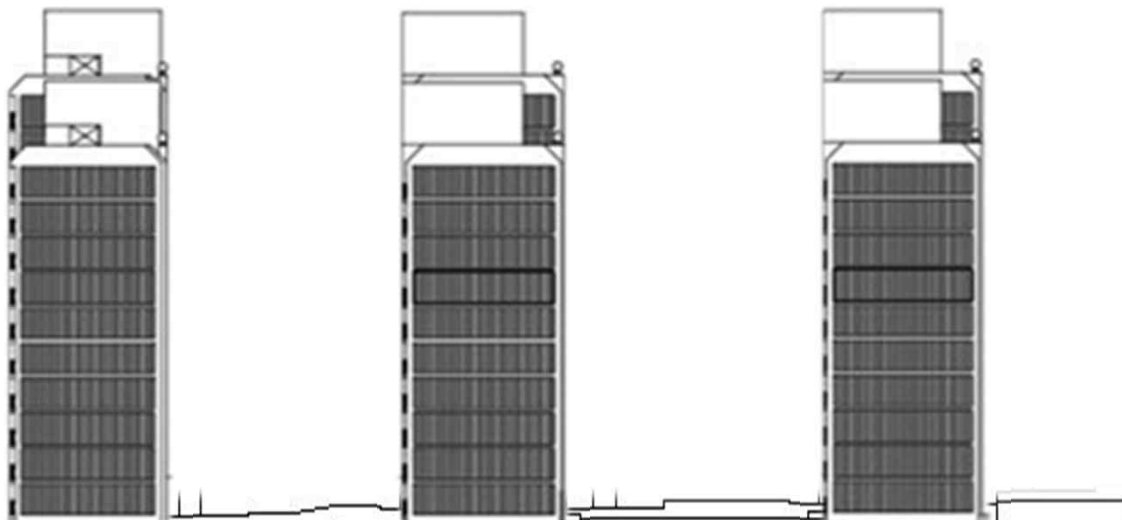
## 리모델링 前

주차공간 부족等으로 단지 가치 하락

202동

205동

206동



중앙  
공급실

주차공간의 부족



조경·휴식공간의 부족



리모델링 前 - 배치도



부대복리시설 부족



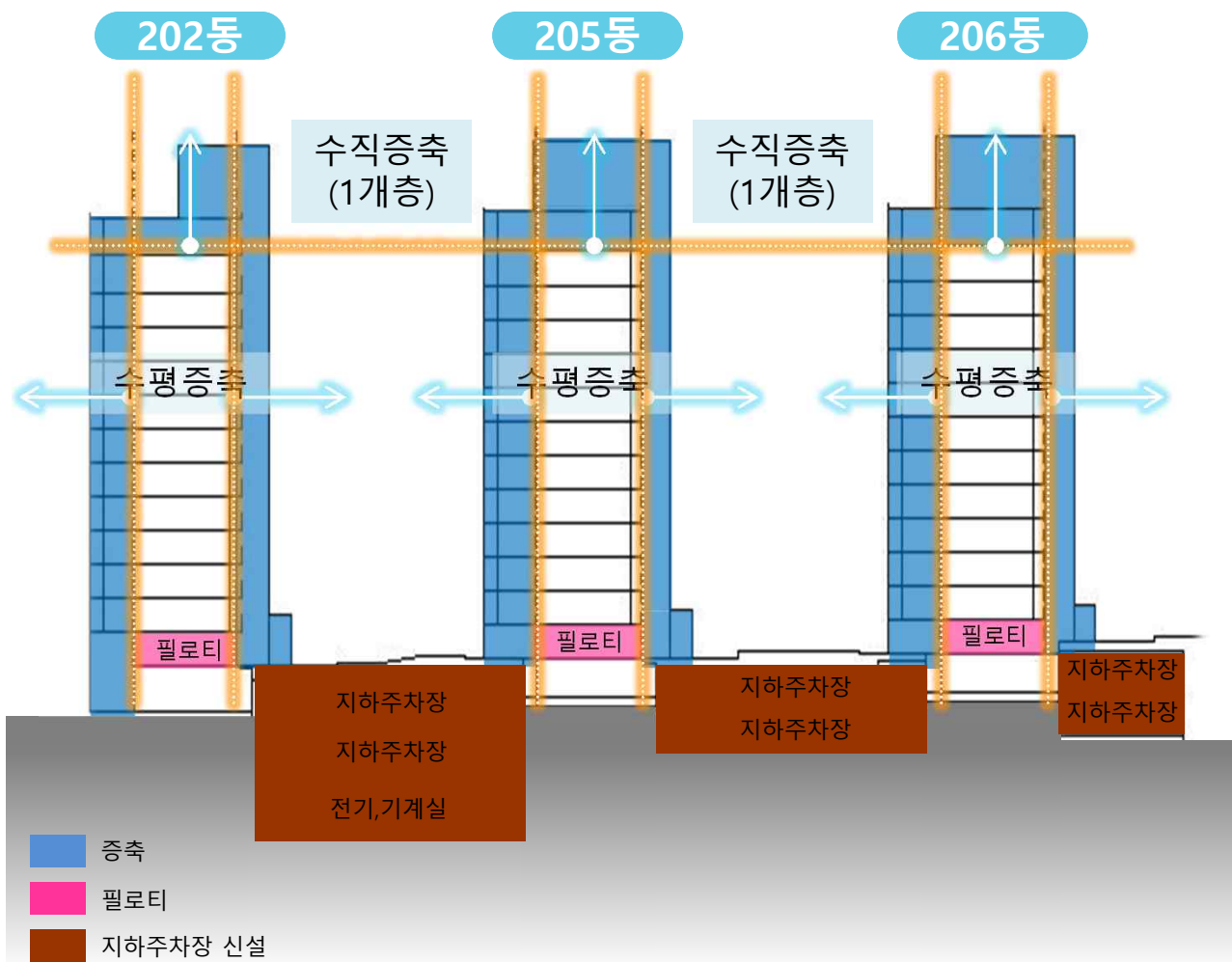
단지상징성 결여



# I-4. 설계개요

## 리모델링 後

주차장 : 지상 158대 (0.45대/세대당) 주차 → 지하주차장 신설 461대 (1.3대/세대당)  
주차장에서 아파트 E/L 직접 연결





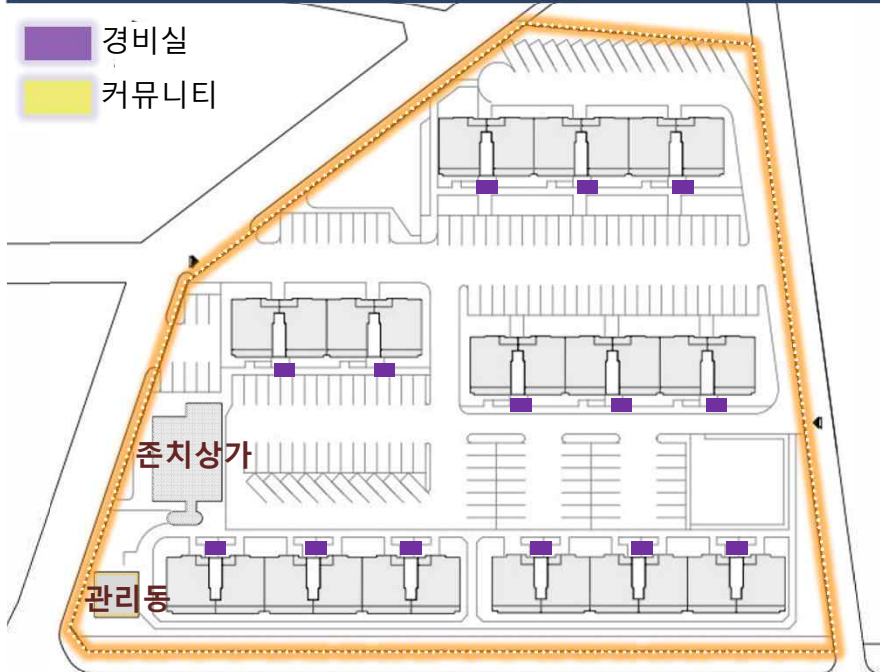
# I-4. 설계개요

## ■ 배치계획 [리모델링 後]

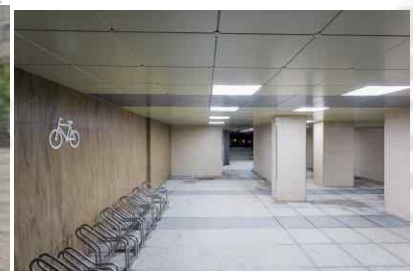
커뮤니티 신설, 피로티內 독서실/ 경로당/ 보육시설 신설  
경비실 코어별(15개소) 배치 → 통합 경비실(2개소) 운영

리모델링 前 - 배치도

경비실  
커뮤니티



리모델링 後 - 배치도





# I-4. 설계개요

## ■ 평면계획 [110m²A형]

리모델링 前

전용면적	84.92m²(25.69평)
분양면적	96.72m²(29.26평)



전체벽량	철거벽량	철거비율(%)
35.8	3.7	10.3%

리모델링 後

전용면적	110.39m²(33.39평)
분양면적	142.54m²(43.14평)



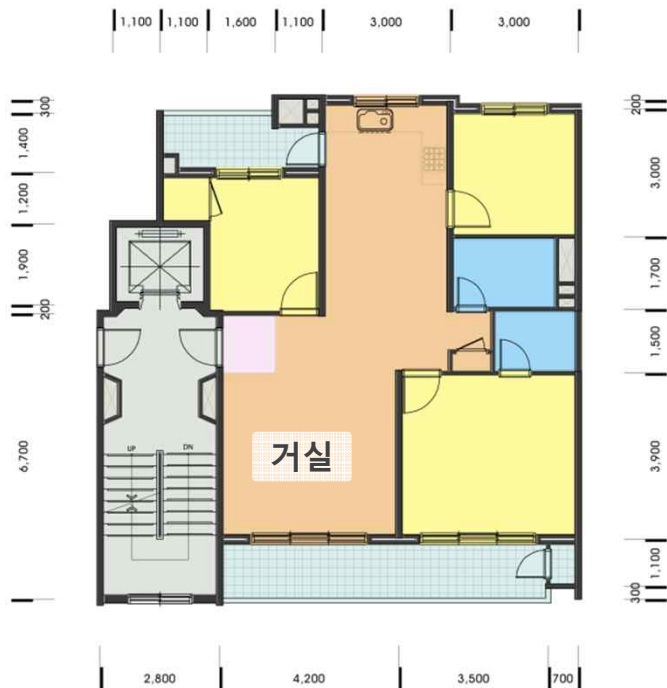


# I-4. 설계개요

## ■ 평면계획 [110m²A형]

리모델링 前

전용면적	84.92m²(25.69평)
분양면적	96.72m²(29.26평)



전체벽량	철거벽량	철거비율(%)
35.1	4.59	13.1%

리모델링 後

전용면적	110.39m²(33.39평)
분양면적	142.62m²(43.14평)







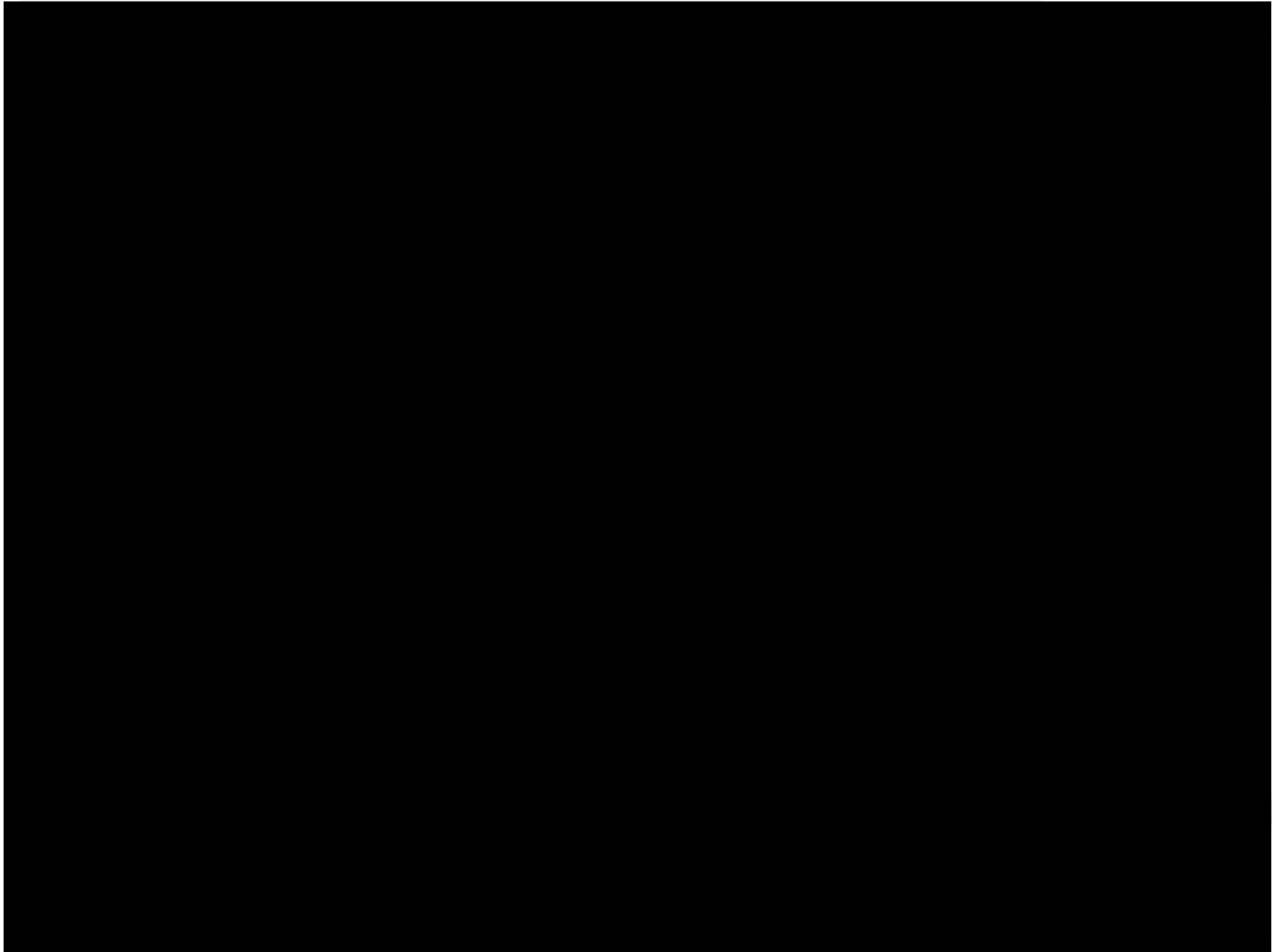


## II. 공사관리

1. 구조물안전성 분석
2. 준비 및 착공단계
3. 철거공사
4. 보수/보강
5. 파일공사
6. 인테리어공사



# 동영상 시청



# II-1. 구조물 안전성 분석

## ■ 구조 안전성 분석

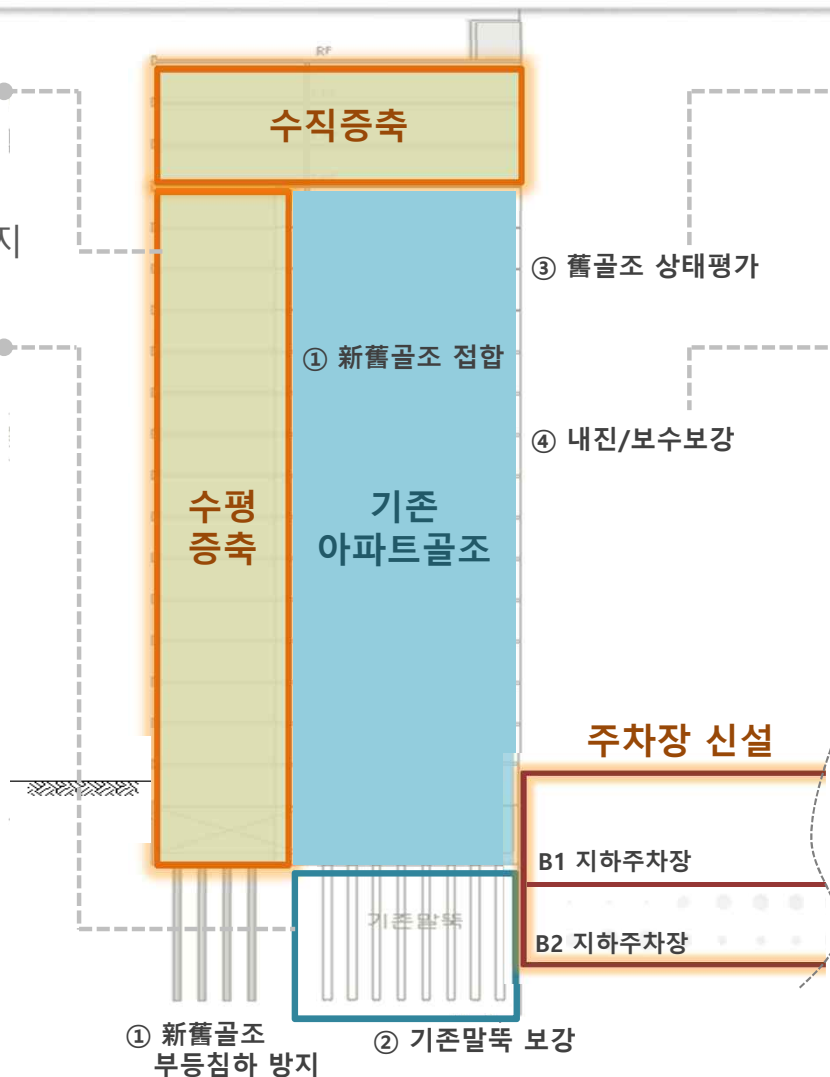
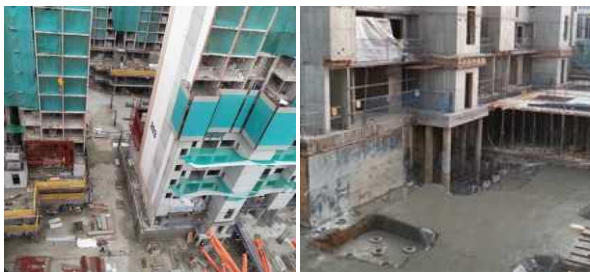
존치 건물로 인해 **열악한 공사여건 극복**과 **구조물 안정성 확보**가 매우 중요

### 1 수직/수평 증축기술

- 접합부의 안전성 검토
- 증축에 따른 新舊골조 부등침하 방지

### 2 기초보강 기술

- 기존 기초(말뚝) 성능시험 및 평가
- 하중 증가에 따른 기존 기초 보강



### 3 구조물 진단 기술

- 기존 건축물의 상태조사
- 구조해석을 통한 성능평가

### 4 내진보강 및 보수/보강 기술

- 기존 골조의 내구성, 성능 향상
- 지진력을 분산시키는 장치 도입



### 5 시공성 개선, 공기단축기술



# II-1. 구조물 안전성 분석

## ■ 구조 안전성 FLOW

구조물 철거 前 구조설계사를 통한 1차 정밀안전 진단 및 현장 추가조사 실시

### 구조물 조사

- 기존철근 강도
- 구조물 존치 검토
- 콘크리트 강도

### 외관조사

- 옹벽두께
- 건물기울기
- 골조 열화상태

### 현장 추가 조사

- 기존 파일 내력
- 주변건물 기초형식
- 세대 경량화 검토
- 기초 지내력 조사

1차 정밀 안전진단 및 현장조사 결과 : 보수/보강 도서 반영



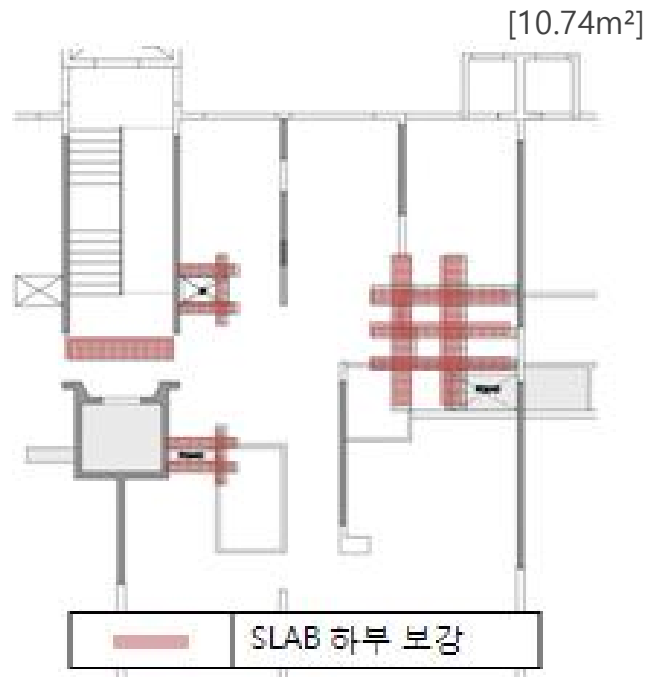
철거 종료 후 2차 정밀 안전진단 실시 : 안전성 추가 검증  
도면과 실시공 일치 여부

# II-1. 구조물 안전성 분석

## ■ 구조물 조사

### 기존철근 인장강도

- 기존 구조물 내 사용 된 철근 인장강도 확인
  - 보강 설계안 확정
  - 슬라브 보강설계(탄소섬유 시트 부착) 확정



### 구조물 존치검토

- 기존 철근 배근 상태 도면과 실시공 일치 확인
  - 구조물 철거여부 최종 판단





# II-1. 구조물 안전성 분석

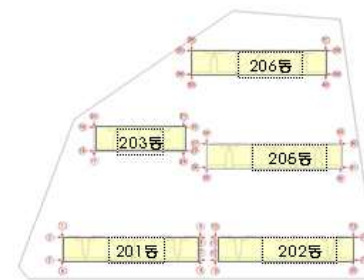
## ■ 외관 조사

### 건물 기울기

- 건물 기울기 상태 확인 : 골조공사(거푸집) 계획에 반영
  - 각 동별 8개소 총 40 개소 조사 실시
    - \* 기울기 : 최소 0 ~ 최대 45mm (대부분 A, 일부 B등급)
  - 거푸집 계획 시 기울기 오차 흡수 할 수 있도록 계획

201동			202동			203동			205동			206동		
No.	정부	오차	No.	정부	오차	No.	정부	오차	No.	정부	오차	No.	정부	오차
1	좌	20	9	우	11	17	-	0	25	좌	7	33	우	10
2	우	32	10	우	45	18	우	28	26	우	26	34	좌	15
3	우	38	11	좌	12	19	우	20	27	우	11	35	좌	8
4	우	16	12	우	7	20	좌	30	28	좌	11	36	좌	5
5	-	0	13	좌	6	21	우	18	29	우	5	37	좌	15
6	우	19	14	좌	18	22	좌	7	30	우	15	38	좌	5
7	좌	6	15	좌	23	23	좌	5	31	우	10	39	좌	30
8	우	5	16	좌	7	24	우	20	32	우	12	40	우	7

[동별 기울기 현황]



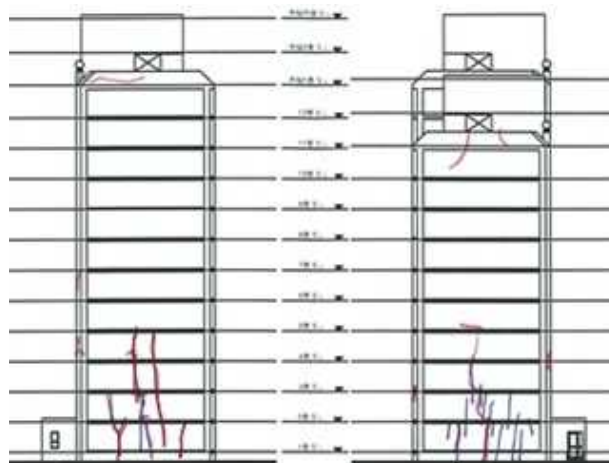
[동별 기울기 조사부위]

### 골조 열화 상태

- 건물의 외벽부위 조사하여 단면파손 및 크랙 여부를 조사
  - 건물 노후화 확인 및 보수시 근거 자료로 활용
- 크랙발생 총 220m 확인

201동	202동	203동	205동	206동	총계
61M	57M	38M	18M	44M	220M

- 보수 방법
  - 단면파손 : 방청 후 폴리머 물탈 시공
  - 크랙발생 : 크랙보수 (에폭시 처리)



[ 202동 외벽 조사 ]



[ 측벽 골조 단면 손상]



[ 측벽 크랙 발생 현황 ]

# II-1. 구조물 안전성 분석

## ■ 현장 추가 조사

### 기존 파일 내력 조사

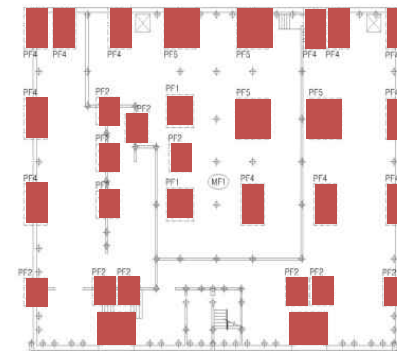
- 기존 파일 내력 확인 아파트 기초 보강설계 적정성 검증
  - 동케노피 지하 철거에 따른 기존 파일 노출시켜 동재하시험 실시 ('12.2.28일 / 203동 3개소 3본 수행)
  - 기시공된  $\Phi 350\text{mm}$  PC말뚝의 지지력 검증 결과 설계상 가정한 허용 지지력 과 동일한 결과 확인됨



[동재하시험 전경]

### 기초 지내력 조사

- 기존 지하주차장 지내력 확인 : 기초공법 적용 적정성 확인
  - 206동 사이 기계실 철거 후 평판재하 시험 실시 ('12.3.6일 / 구 기계실 2개소 수행)
  - 시험결과 기초 지내력  $20(\text{t}/\text{m}^2)$  이상 판명
    - > 하부 연약 지반으로 인해 파일 기초 시공 (당초 : 파일기초, 15Ton 이하시/ 매트기초, 20Ton이상시)



[  $\Phi 450$  PHC PILE ]



[ THK600 MAT 기초 ]



# II-1. 구조물 안전성 분석

## ■ 현장 추가 조사

### 주변건물 기초형식 조사

- 흙막이 공사전 주변건물의 기초형식을 조사 → 계측관리 시 활용

- 조사결과 : 대치 어린이집(Φ450mm PHC 파일),

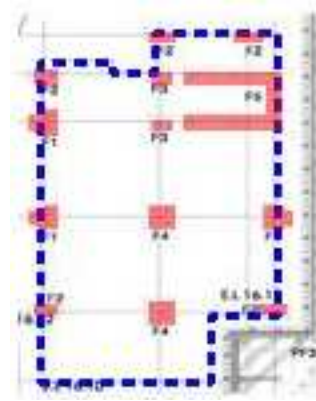
존치상가(Φ350mm PC 파일)

- 계측관리 실시

설치후  
(1회/일)

굴토진행중  
(2회/주)

되메우기시  
(1회/주)



[존치상가 파일도면]

위 치	구 분	수량
대치 어린이집	건물경사계	2
	E.L BEAM SENSOR	2
	균열측정계	4
기존 상가	건물경사계	2
	균열측정계	4
경일빌라	건물경사계	4
	균열측정계	8
산후 조리원	건물경사계	1
	균열측정계	2

[주변건물 계획관리]

### 세대 경량화 검토

- 건물의 지지력 개선을 위해 기존 구조물의 하중을 경감하도록

세대 내부 마감재 경량화 검토

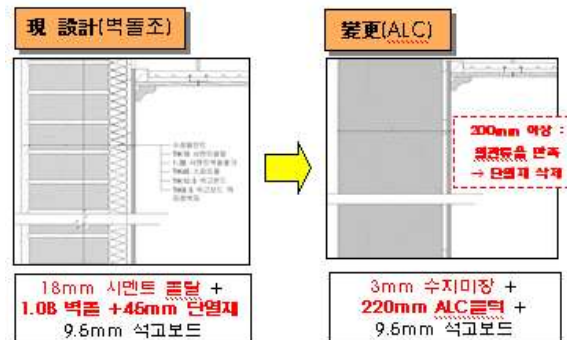
- 세대 경량화를 위해 현관 주변 마감재 변경

- 당초 : 조적벽체(1.0B) , 하중 6Ton/세대

- 변경 : ALC블럭(220mm), 하중 2.9Ton/세대

→ 3.1Ton/세대 하중 경감

(마이크로파일 4본 감소 효과)



[ 현관 경량화 적용부위 ]

# II-2. 준비 및 착공 단계

## 리모델링 업무 프로세스

구조물 철거 前 구조설계사를 통한 1차 정밀안전 진단 및 현장 추가조사 실시

### 공사 준비단계

#### 1. 구조물 현황 조사

- 설계도서와 건축물 비교
- 실측에 의한 구조체 레벨 및 치수 조사
- 균열, 누수, 화재 이력 등 세대 현황 조사 및 사진촬영(전세대)
- 경계 측량 및 현황 측량 (대지 침범 여부)
- 물탱크, ELEV, CCTV 등 기존 마감 공사용으로 사용 가능 여부 검토

#### 2. 설계 검토

- 마감을 고려한 인테리어 도면 확정(철거 前)
- 천정고 확보 안 수립
- 보강부위 건축 마감 검토
- 층 변화 세대 구조확인(Transfer 세대)

#### 3. 기존도서 확보

- 기존도면, 시방서 확보

### 착공단계

#### 1. 철거공사

- 내부 마감재 철거 후 정밀안전진단 실시
- 구조물 존치 부위 서포트 보강계획
- 무소음, 무진동 공법, 장비 사용 계획
- 방음벽 / 분진망 설치 및 재활용 계획
- 폐기물 운반 계획

#### 2. 파일공사, 흙막이 공사

- 지하 구조물 도면과 일치 여부 확인
- 기존파일 기초 등 열화상태, 내력 등 확인하여 설계변경 및 보강안 수립
- 흙막이와 신설파일 간섭 검토

#### 3. 1차 설계 변경 및 인테리어 도면 확정

- 도면과 실시공 상이 부분 : 설계 변경 진행

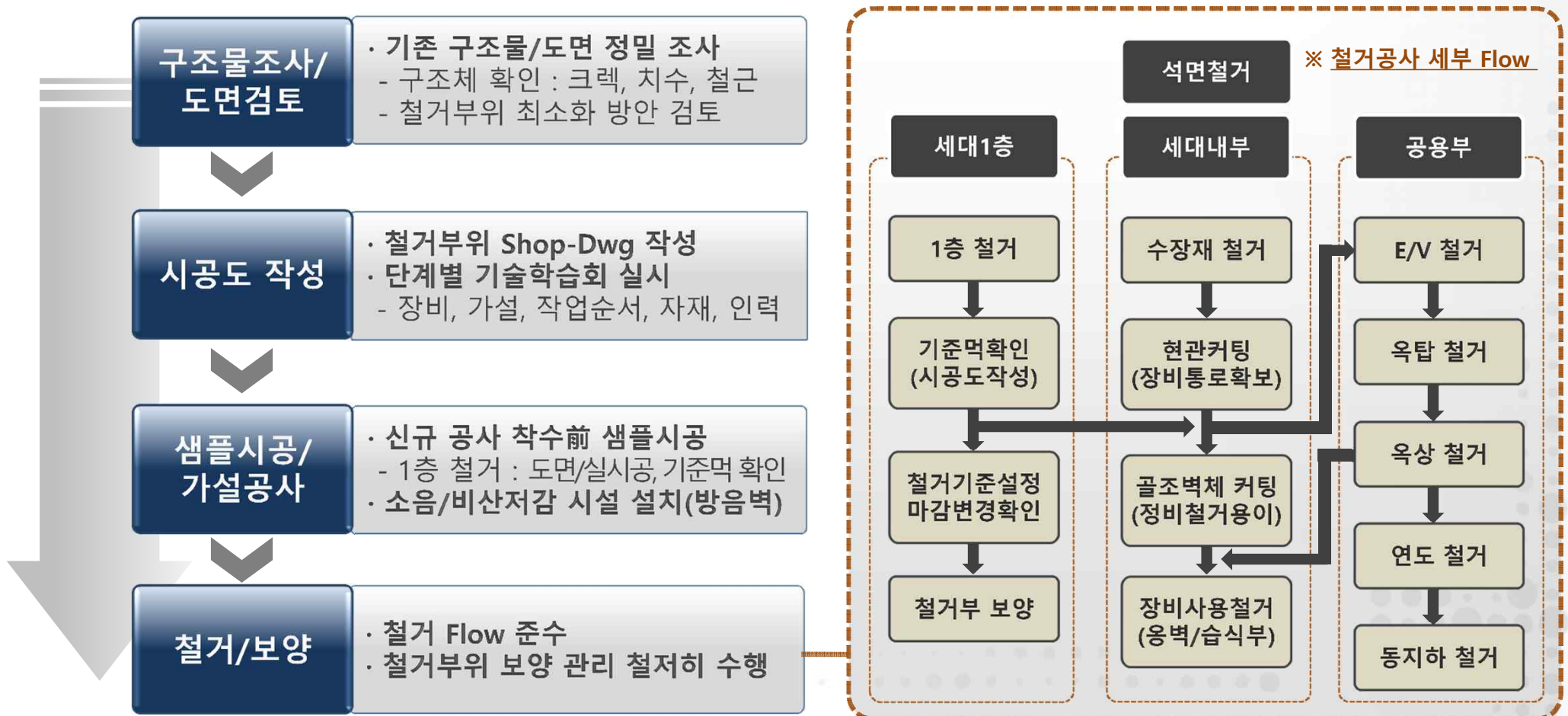


# II-3. 철거공사

## 철거공사 FLOW

시스템 비계 전층 방음벽 설치 : 소음 + 분진 저감

저소음 장비공법 적용으로 관련 민원 최소화



## II-3. 보수/보강

### ■ 보수/보강 FLOW

#### 보수/ 보강 검증 Flow

구조 설계사 ▶ **조합 선정 구조 감리** ▶ 건축 감리 : 최종 품질을 확인





## II-3. 보수/보강

### ■ 보수/보강 공법

정밀안전 진단 결과에 따라 최적의 보수/보강 공법 선정



# II-4. 보수/보강

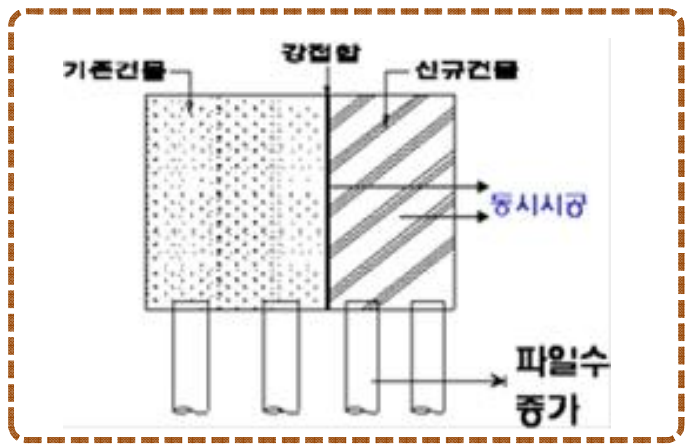
## ■ 골조접합

- 증축을 수반하는 공동주택 리모델링에 계단실 등의 수평증축과 지붕층 수직증축에 대한 접합부 및 신,구 구조체의 변위제어 등을 통한 구조 안전성 확보 기술

### •공법선정

구 분	방 법	장 점	단 점	적용예	적용성
Expansion Joint 설치	신·구 구조물 완전분리	균열 없음	유지보수 어려움 사용성 저하	일본	×
Delay Joint 설치	증축골조 완료 후 신·구 연결	부등침하량 최소화	공기 증가 공사비 증대	싱가폴	○
Pre-Loading	증축부 침하량 강제 제어	침하량 제거가능	공사비 고가	CSB	△
침하량 제어 & 강접합	침하량 최소화 / 신·구 강접	비용저렴 공기단축	기존건물 진단 어려움 / 침하량 정밀제어 필요	방배삼호 청담래미안	◎

### •강접합 장점



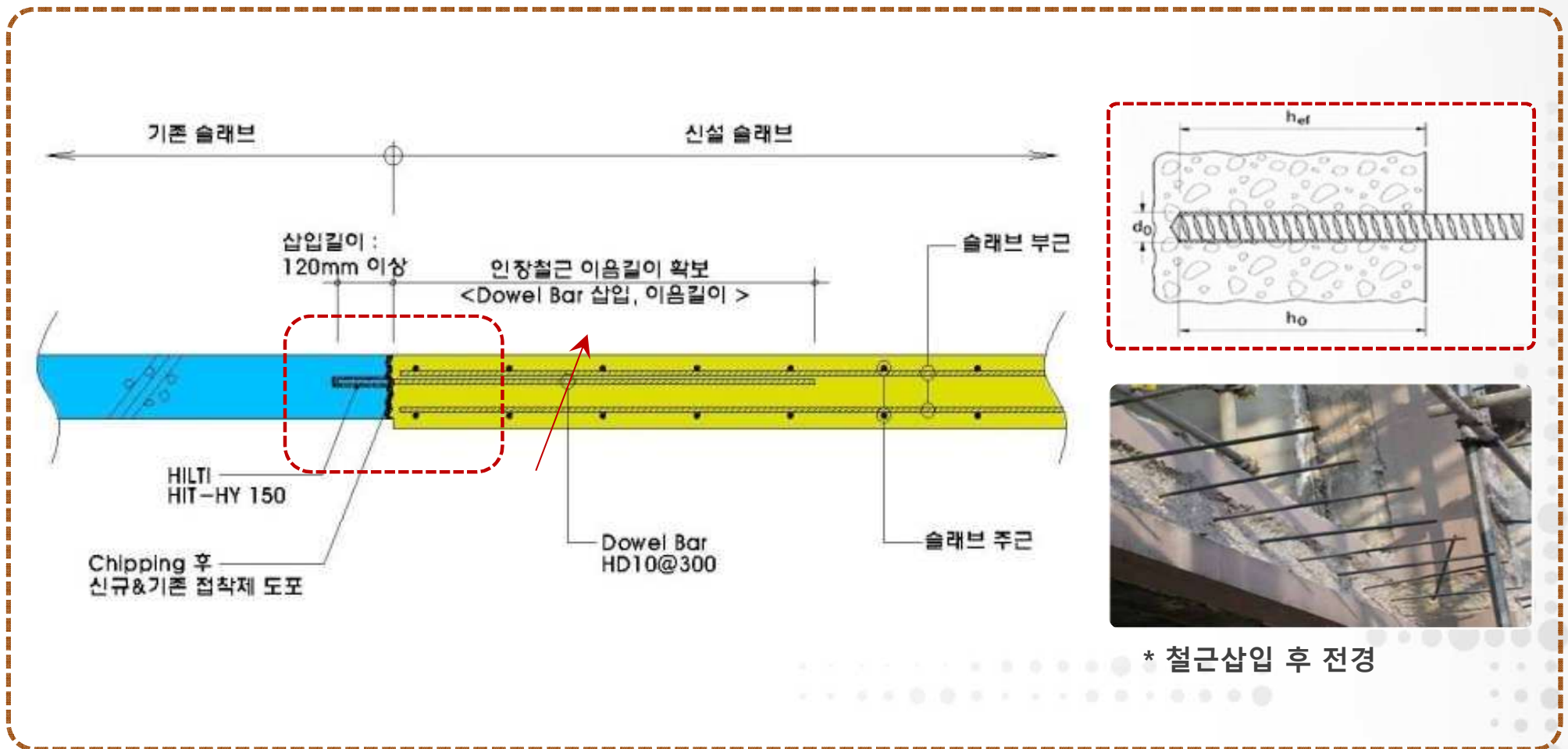
구 분	단순접합	침하량 제어&강접	비 고
처짐 현황			
접합부 균열발생 유·무			



## II-4. 보수/보강

### ■ 골조 접합 골법 (Hilti HY-150)

기존 슬라브와 신설 슬라브 접합부위 드릴링 후 케미칼 양카(Hilti HY -150)  
접착제를 주입 하고 철근을 삽입하여 신규 골조를 일체화 시키는 공법



# II-4. 보수/보강

## • 신구 접합부 DOWEL BAR 시공계획

품질관리 : DOWER BAR 깊이 마킹, 신구 Con'c 접착제(라파본드 0.25kg/m<sup>2</sup>) 시공

시공 단계별 품질관리 : 케미컬 앵커 인발테스트 → 천공부 검측 → 시공부 무작위 인발 테스트 실시

### 시공 Flow 및 관리 Point

먹매김

- 시공 부위 도면 확인
- 단면 치핑 여부 확인
- 천공 위치 먹매김

타공

- 천공 깊이 확인(Hold Point)  
(당 현장 120mm)
- 드릴에기준LINE(120mm)Marking

이물질 제거

- 집진기 및 송풍기를 이용하여  
이물질 제거
- 천공 깊이 및 이물질 제거 상태검측

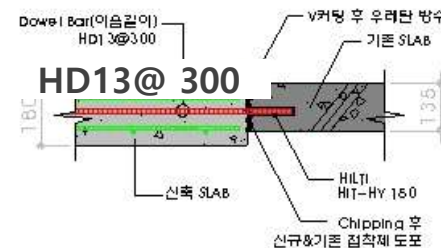
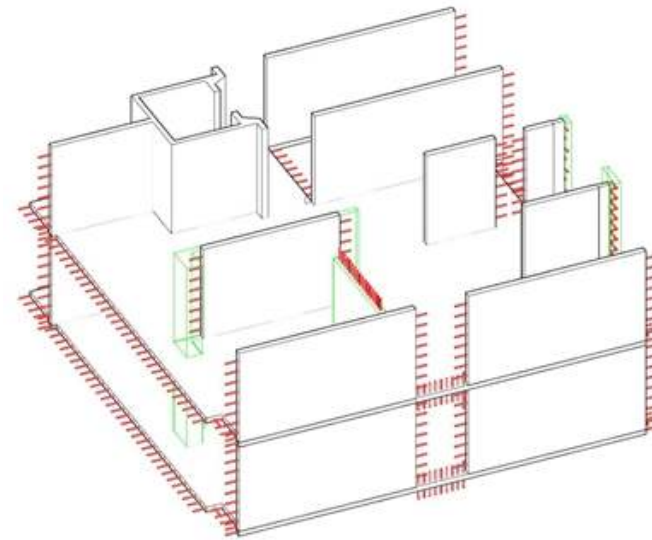
HILTI 주입

- 천공 깊이의 2/3 주입
- 육안 검측 및 HILTI 사용 물량 확인

DOWEL BAR  
삽입

- 무작위 인발시험(Hold Point)

### Dowel Bar 시공 후



### 천공 깊이 품질관리

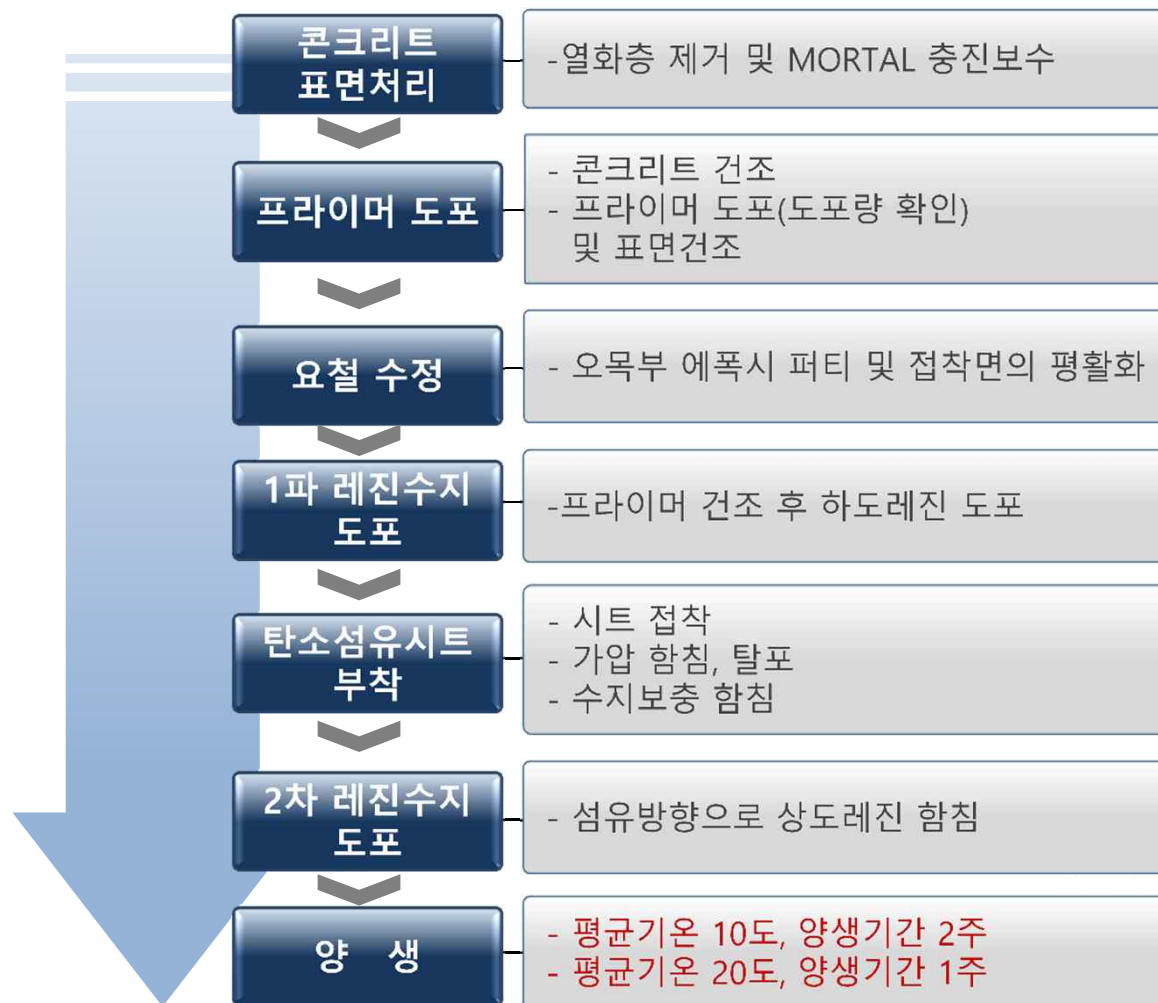




## II-4. 보수/보강

### • 탄소섬유 시트 - 보강공사 계획

기포검사 및 무작위 부착력 테스트를 통해 품질확인



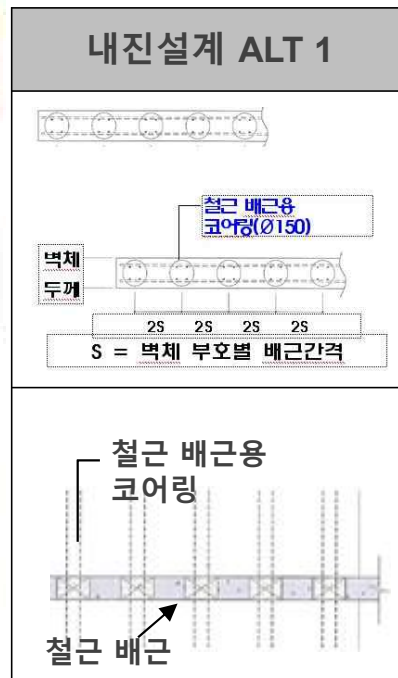
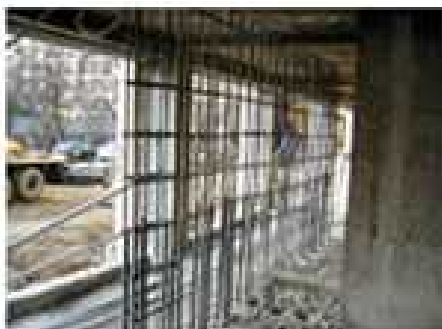
# II-4. 보수/보강

## ■ 내진벽체 시공계획

철근 절단을 최소화하는 Drilling + Coring을 적용

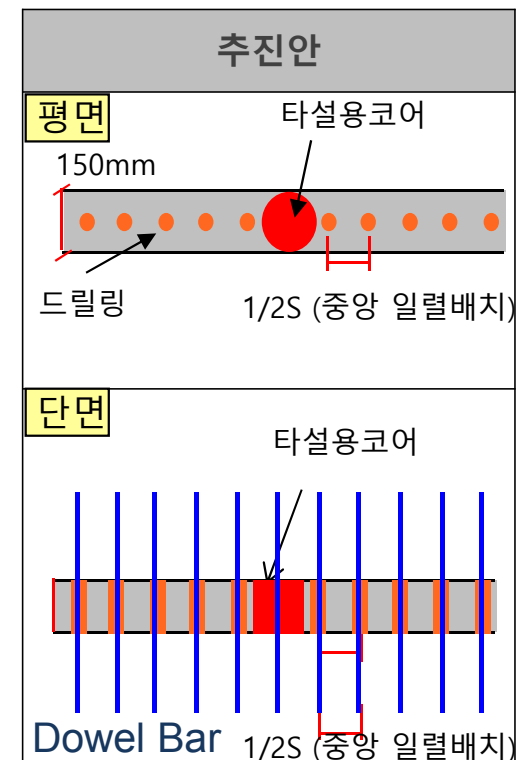
당 초

- 코어 천공 후 철근 배근



변 경

- 드릴링 후 타설용 타설용 코어 1개소 천공 후 철근 배근



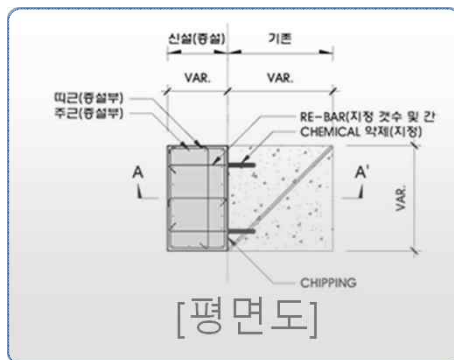


# II-4. 보수/보강

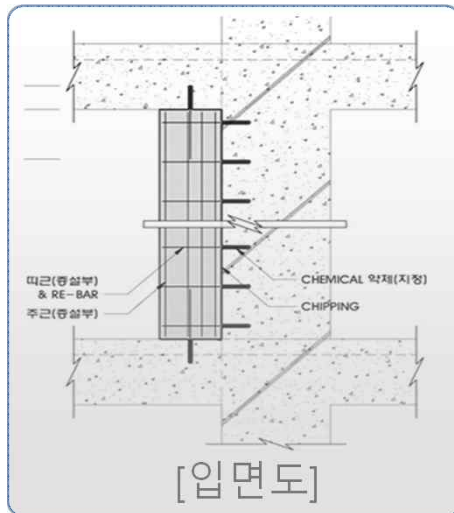
## ■ 증타 공법

기존 골조를 철거하지 않고 철근을 추가하여 단면적을 키워 내하성을 키우는 공법

기둥 내부증타 (예시)



[평면도]



[입면도]

[옹벽부 치핑]



[앵커핀 체결]



[철근배근+거푸집 설치]



## II-4. 보수/보강

### ■ 벽체 증타 시공계획

인테리어 마감을 고려하여 강판보강 삭제 후 ELEV.벽체 증타와  
신설 웅벽 두께 증가시공

#### 당 초

- 내력벽체 보강 : 강판 보강
  - 강판보강(PL 6T) : 1차 정밀안전진단 시 제안
    - 201,202동 : 1~3층 계단실, 침실2, 주방벽체
    - 203~206동 : 1~5층 계단실 벽체
    - 도배마감 등 인테리어 마감 어려움 발생

#### 변 경

- 내력벽체 보강(안) : 강판 보강 삭제
  - 엘리베이터 / 대피소 내력 보강
    - 201,202동 E/L벽체 : 지하~3층 증타
    - 201~206동 대피소 웅벽 : 벽체THK 증가



[보강 부위도]



[E/L내부 웅벽 증타 Detail]



[ANCHOR PIN : 전달마찰 보강근]  
→ 양면 모두 인장정착 확보



# II-4. 보수/보강

## ■크랙 보수

철거종료 후 크랙 맵 작성  
크랙 사이즈에 따라 퍼티, 에폭시 주입, 충전공법 적용

예시) 203동 201호



거실	침실1	침실2	안방	합계
17.7	3	4.3	16.1	41.1

※ 크랙 전체물량 총 1,0750m 예상 (세대당 평균 30m)

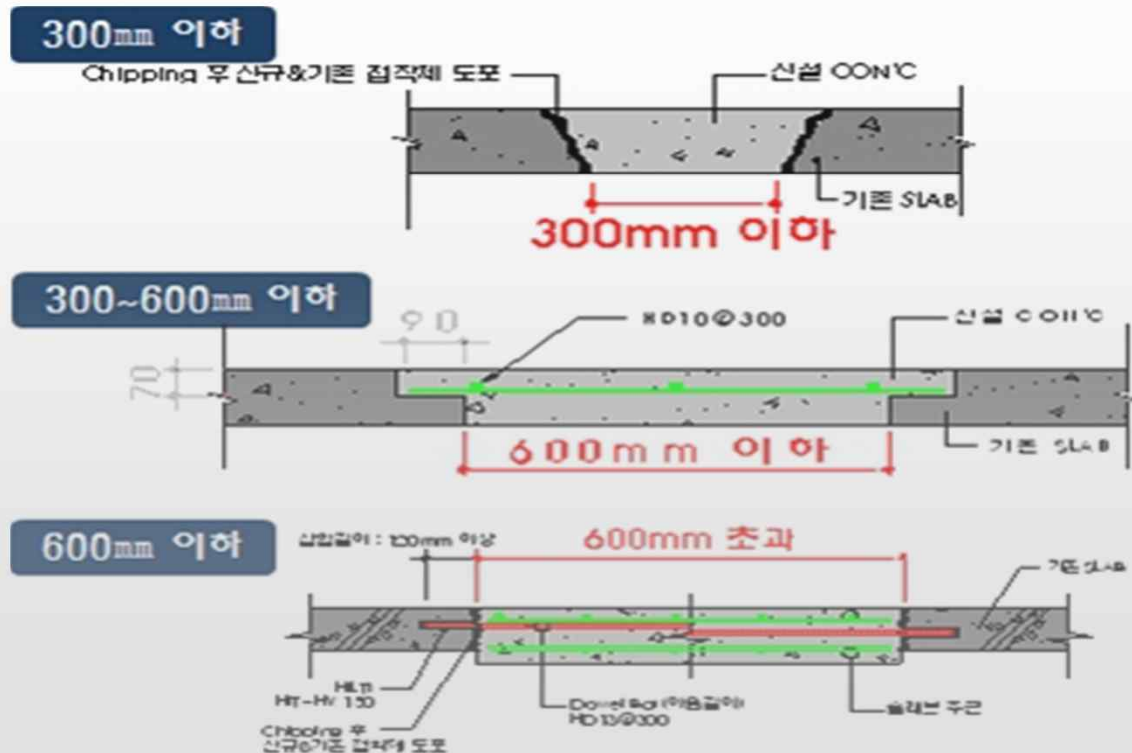
Putty	에폭시 주입	충전공법
0.2mm이하	0.2~0.5mm 정도	0.2~0.5mm 정도

## II-4. 보수/보강

### ▪ 단면 복구 (기존 AD/PD)

기존 AD, PD, 드레인은 Opening 사이즈에 따라 무근 콘크리트 또는 철근 보강 후 콘크리트 타설하여 단면 복구

#### • AD / PD 콘크리트 보강 : 거푸집+케미컬앵커+콘크리트타설



## II-4. 보수/보강

### ■ 최상층 트랜스퍼 세대 골조 수행계획

구조 안전성 문제에 있어 골조시공 시점에 철거 후 재시공

#### 문제점

- 최상층 트랜스퍼 세대의 측벽은 단열재로 인해 아래층과 일치하지 않음
- 기존 최상층 트랜스퍼 벽체에 보강보 미설치 됨

#### 추진

- 시스템 서포트 설치 후 철거 실시
- 철거 시점 : 골조 증축 전 철거
- 슬라브 안정성 검토(주택 ENG / T.A팀) 후 진행 예정





# II-5. 파일 공사

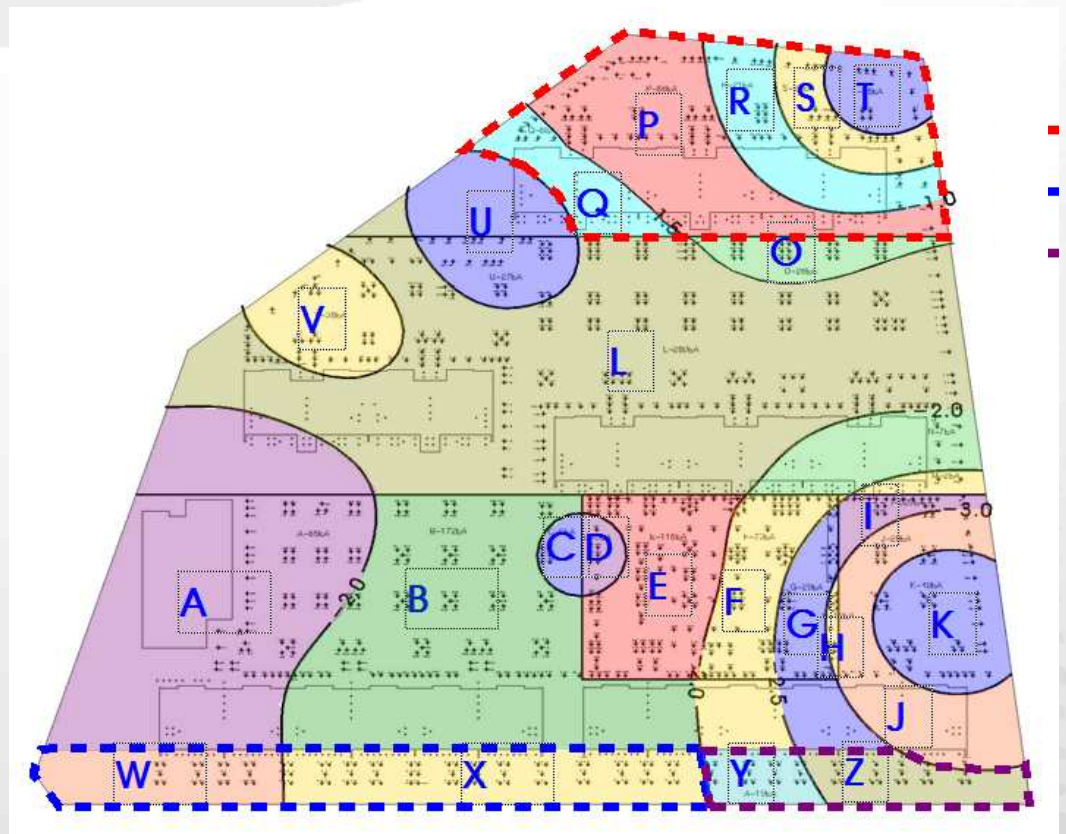
## ■ 기초공사 – PHC 파일공사 개요

구분	개요	
본수	1,122본 (21,868m)	
	본파일 길이	보조파일 길이
	15,616m	6,252m
설계하중	90Ton	
천공깊이	17.2~21m	
일일시공량	250m/일	

— 2本 이음

— 3本 이음

— 4本 이음



구역	A	B	C	D	E	F	G	H	I	J	K	L	M	N	O	P	Q	R	S	T	U	V	W	X	Y	Z	타워	합계
길이	14	14	13	8	8	9	9	10	15	15	16	15	16	15	14	16	16	15	15	14	15	15	18	18	19	20	15	
본수	53	110	6	9	116	73	29	12	20	19	40	250	2	7	26	53	7	21	27	15	37	35	20	67	19	22	27	1122
공삭공	4.97	4.97	4.97	11.0 2	11.0 2	11.0 2	11.0 2	11.0 2	5.92	5.92	5.92	4.45	4.45	4.78	4.78	3.50	3.50	3.50	3.50	3.50	4.78	4.78	0.00	0.00	0.00	0.00		
비고(최대길이)																8m	8m	8m	8m	8m			6m	6m	6m	6m		
단위개수	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	2	1	1	2	2	2	2	2	1	1	3	3	4	4	1	43
PHC 파일	742	1540	78	72	928	657	261	120	300	285	640	3750	32	105	364	848	112	315	405	210	555	525	360	1206	361	440	405	15616

# II-5. 파일 공사

## ■ 기초공사 – PHC 시공계획

시공시 문제점	대책
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 터파기 후 파일 향타 불가 (흙막이 간섭, 장비 반입 문제)</li> <li>○ 현장 내 이동 및 작업 공간 협소</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 아파트 기초 Level에서 보조파일을 이용하여 파일 향타</li> <li>○ 마이크로 파일로 대체 시공</li> </ul>



# 11-5. 파일 공사

## 기초공사 - 마이크로 파일공사 정의

파일상세	시공FLOW		
<p>· 마이크로 파일</p> <p>대형장비의 진입이 어렵고 또한 <b>작업공간이 협소</b>하거나 제한된 지역에서도 쉽게 설치할 수 있는 것이 큰 장점이며 높은 하중력을 전달하면서 천공구경을 최소화한 Pile</p>			
<div> <div>MICRO 파일 시공 상세도</div> </div>	<div> <p>기존 기초 커팅</p> </div>		
	<div> <p>천공 및 케이싱삽입</p> </div>		
	<div> <p>마이크로파일삽입</p> </div>		
	<div> <p>센터라이저</p> </div>		
	<div> <p>연직계</p> </div>		
	<div> <p>몰탈 주입</p> </div>		
	<div> <p>케이싱인발</p> </div>		
	<div> <p>지압판설치</p> </div>		
	<div> <p>기초배근</p> </div>		



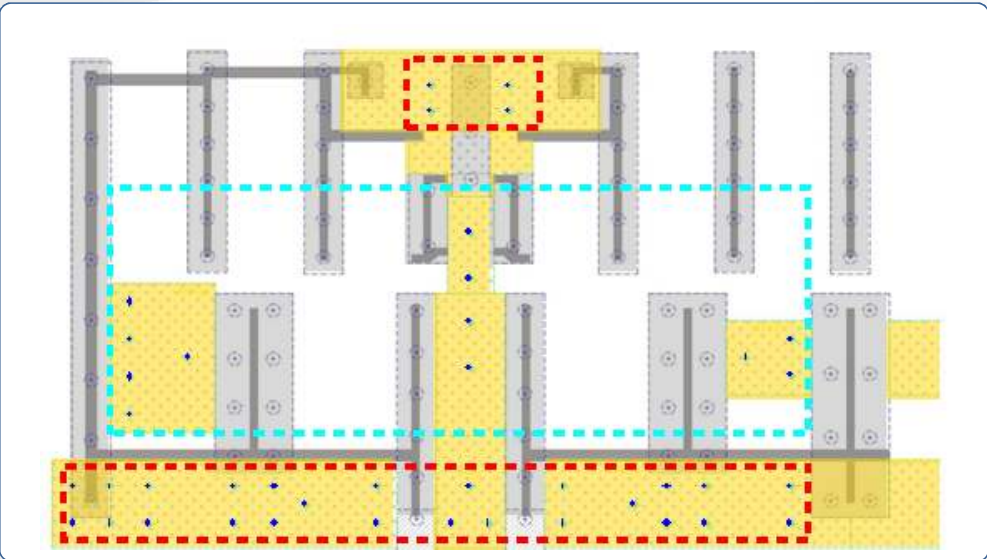
# II-5. 파일 공사

## ■ 기초공사 – 마이크로 파일공사 개요

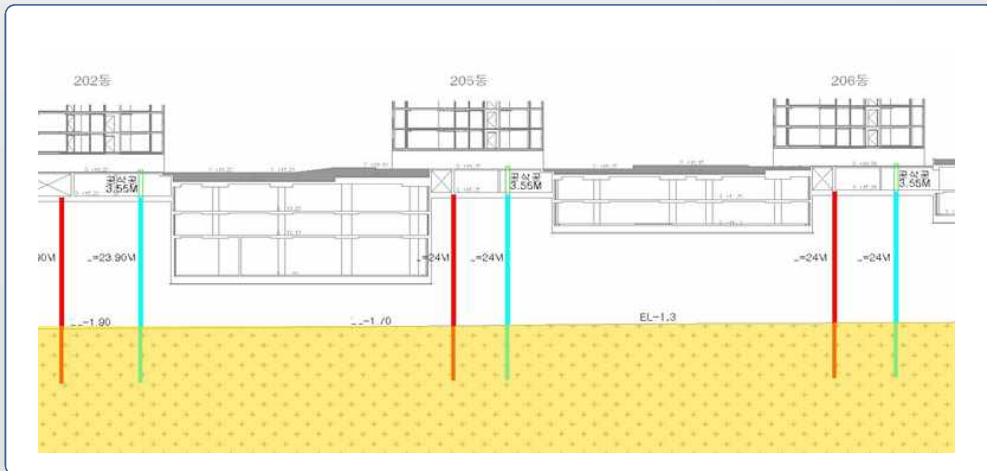
구분	개요	
	내부	외부
본수	183본 (4,402m)	307본 (7.394m)
설계하중	80Ton	
천공깊이	23~26m (연암층 7m관입)	
장비제원	2.1(W)*2.5(L)	
일일시공량	70m/일	100m/일



• 장비 SIZE :  
2.1(W) X 2.5(L)



[마이크로파일 구조평면도]

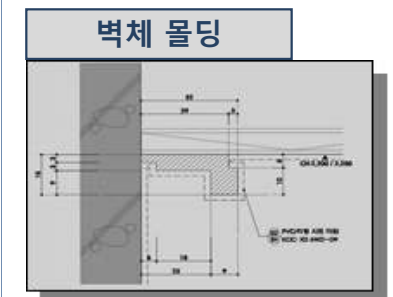
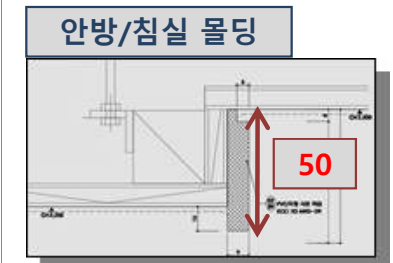
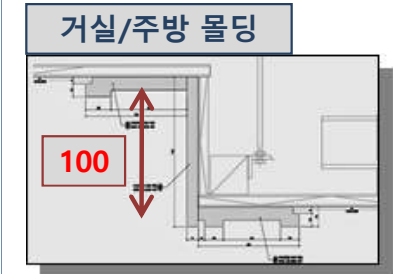
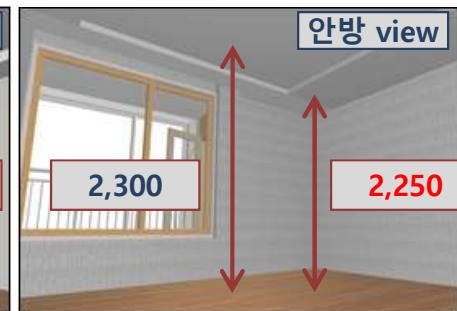
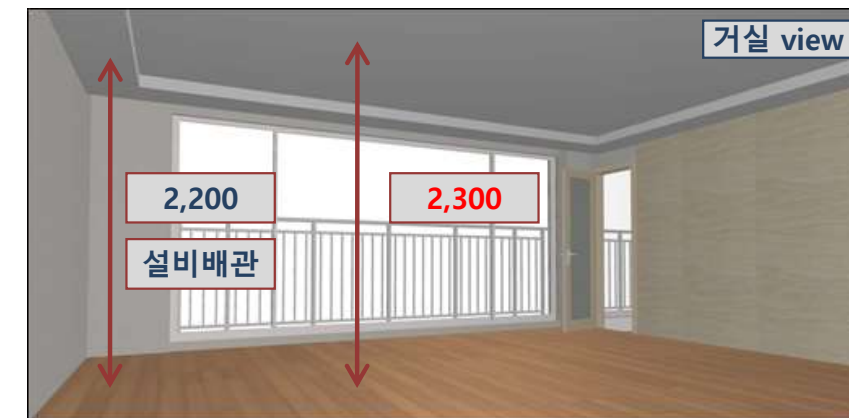


[마이크로파일 시공단면]

# II-6. 인테리어 공사

## ■ 지상층 공사 - 천정틀 시공계획

최대한 천정고를 확보하고 인테리어 디자인을 통해 단천정 처리하여 커버







### III. 단지 디자인

1. 디자인 컨셉
2. 내부 디자인
3. 외부 디자인



# III-1. 디자인 컨셉

## ● 디자인 컨셉

- 래미안 도곡 단지와의 **래미안 벨트화** + **리모델링** 특성을 살린 단지의 아이덴티티 확립
- 하이스턴 = High(상류의 가치를 가진) + sTon(스마트하고 교육특화 이미지)

## Plus Identity

### “ 래미안 벨트화 ”

- 래미안 그레이튼, 래미안 도곡 단지와의 시각적 타운화 (도곡로변)
  - Open Frame 옥탑과 세로 매지 측벽 문양
  - Metropolitan 컨셉의 색채계획



+

### “ 리모델링 특성을 살린 단지의 아이덴티티 확립 ”

- 리모델링 단지 특성을 반영한 특화아이템 전략
  - 기존의 코어부분에 높은 층고와 로비를 확장하여 개방감있는 동출입구 계획
  - 제한된 층고로 인한 협소한 느낌의 필로티 공간을 마감재, 캐노피를 통해 인지성강화
  - 몰딩디자인을 적용 리모델링의 상징성 부여

#### NEW SPACE

기존 공간과 새로운 공간의 조합을 통한  
대치우성2차 리모델링만의 공간제안

#### IMPROVE

노후화된 골조 및 제한된 층고  
마감재 업그레이드 및 차별화 디자인 제안

#### EMPHASIZE

신설벽체와의 이음매 몰딩디자인 적용  
리모델링 상징성 부여

## III-2. 내부 디자인

### ● 리모델링 전 / 세대 내부





## III-2. 내부 디자인

### ● New Space / 리모델링 공간제안 (외관)





# III-3. 외부 디자인

## 리모델링 전 / 외부





# III-3. 외부 디자인

## ● New Space / 리모델링 공간제안 (외관)





# III-3. 외부 디자인

● **Improve** / 차별화 업그레이드 (공용부)



놀이터



동출입구



필로티



운동시설



휴게시설



옥상 조형



# III-3. 외부 디자인

- **Emphasize** / 리모델링의 상징성 부여 (조경, 시설물)



주문주



계류



미술 장식품



놀이터

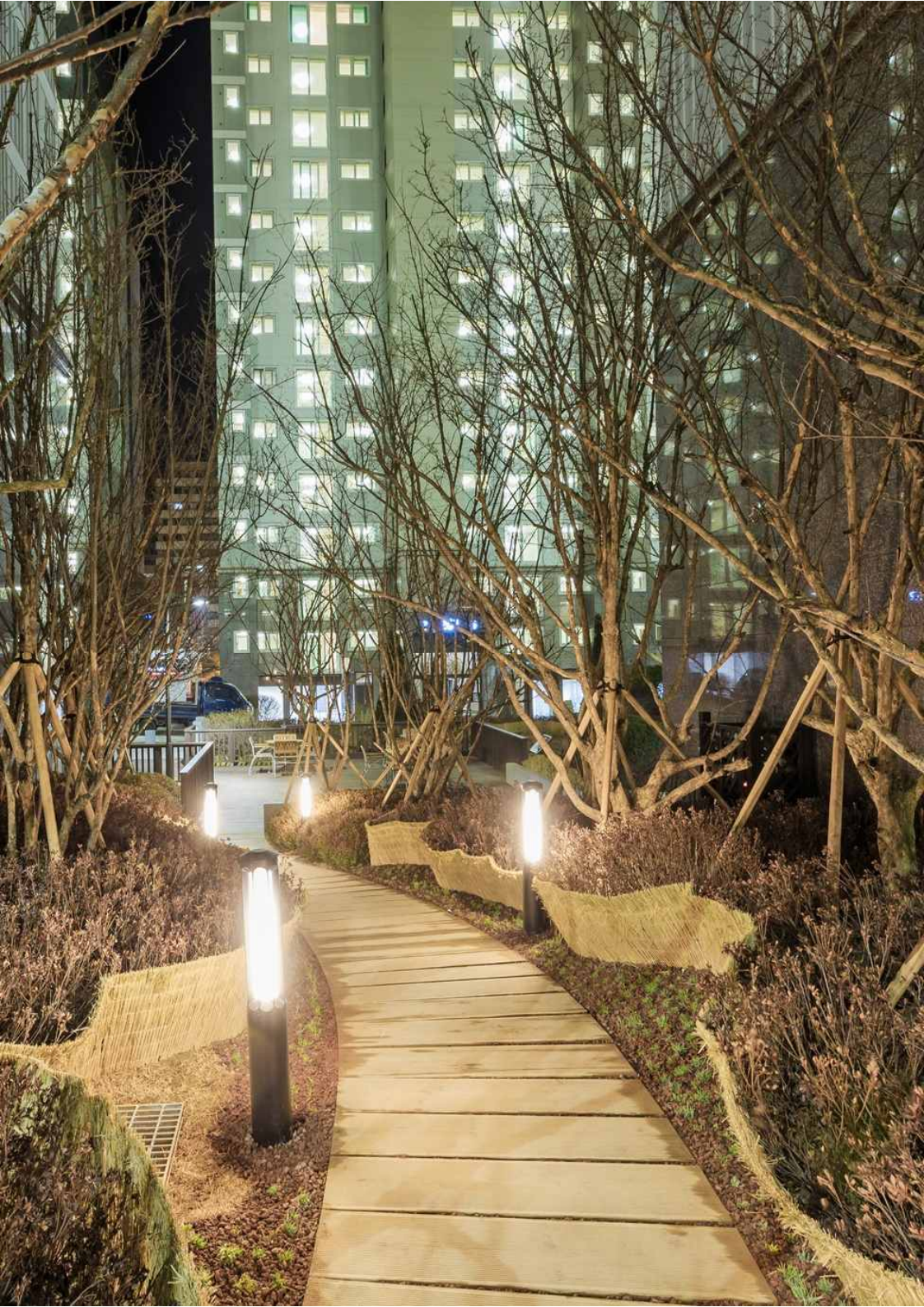


잔디광장



산책로





## IV. 시장분석

1. 리모델링 시장분석
2. 리모델링 장·단점

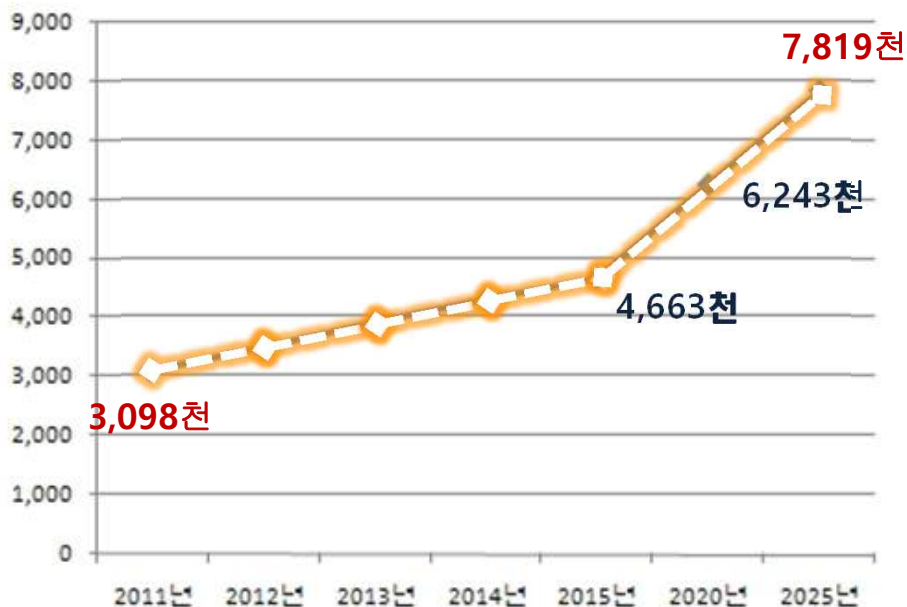


# IV-1. 리모델링 시장분석

## 리모델링 시장분석

주거환경이 열악한 노후 아파트 급격한 증가추세 (2015년 460만세대 → 2025년 780만세대)  
재건축 연한강화(40年) 및 리모델링 법규개정(일반분양 허용)으로 리모델링 시장 확대 예상

15년 경과 아파트의 증가 추이



※ '15년 경과 주택 신청 시 기존 주택 속에서 재개발, 재건축 등으로 멸실되는 부분은 반영하지 않았음

[출처 : 부동산114]

리모델링 법규

법규 개정 전	법규 개정 이후
기존 면적 30%이내 증축	<ul style="list-style-type: none"><li>전용면적 85㎡이하 40%</li><li>전용면적 85㎡ 초과 30%까지 증축</li></ul>
가구수 확대, 일반분양 금지	<ul style="list-style-type: none"><li>수평증축, 별도 증축 통해 전체 가구수의 15%이내 일반분양 허용</li></ul>

부동산정보업체 (주)부동산써브는 분당에서 준공한지 15년 이상 된 500가구 이상 아파트 단지 7만 345가구를 대상으로 조사한 결과 수평증축 또는 별도 동 신축 허용으로 사업성 개선이 예상되는 물량은 3,347가구인 것으로 나타났다고 2011년 12월 28일 밝혔다.

[출처 : 서울경제신문]

## IV-2. 리모델링 장·단점

### ■ 리모델링 상품 Winning Point

1. 사업추진이 빠르고, 2. 수직/수평 증축으로 일반분양이 가능하며, 3. 미분양 리스크가 적음

#### Winning

##### • 빠른 사업 추진 가능

- 시공사 선정 시 경쟁입찰 시행으로 리모델링 유경험 시공사 유리
- 기존 골조를 유지하는 상태로 증축 시행 (철거공사 본 공사 포함)
- ※ 당 사업 시공사 선정 후 1.8년 후 착공

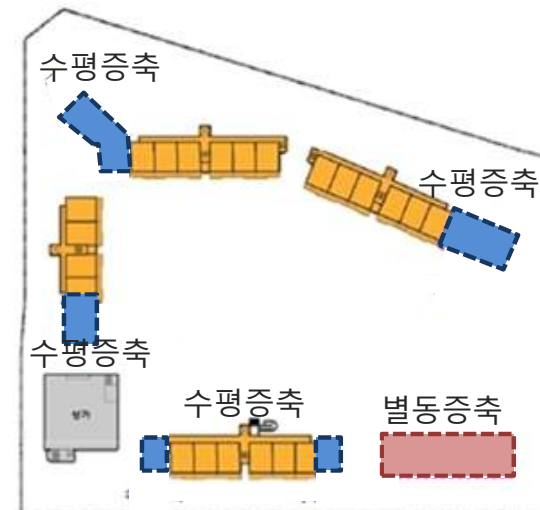
##### • 법 개정 완화

- 연면적 15%이내 일반분양 허용
- 수직/수평 증축 허용
- 2세대 분리(임대 수익형) 평면 제시 가능

##### • 미분양 리스크 적음

- 입지 및 교통 양호

#### 2세대 분리(임대수익형)





## IV-2. 리모델링 장·단점

### 리모델링 상품 Weak Point

1. 구조물 안정성 확보가 난이하며,
2. 기존골조로 인해 작업공간이 협소하여 공사여건이 열악

#### Weak

- 구조물 안정성 확보 난이
  - 증축부위 기초 보강 및 구조체 보수/보강 필요
  - 터파기시, 기존 구조물 안전성 확보
- 공사여건 열악
  - 기존골조 유지 상태로 증축하여 지하구조물 완료 後 지상층 골조수행 가능
- 공사수행 리스크 산재
  - 지하주차장 온통터파기 수행으로 작업공간 확보 어려움
  - 기존아파트 부위 도면과 실시공 상이 발생





Q & A 



RAEMIAN DAECHI

*Highston*

THANK YOU