

공동주택 리모델링 제도개선 추진현황

2014. 5.

국토교통부
(주택정비과)

목 차

- 1 추진배경
- 2 제도개선 추진경위
- 3 주택법 주요 개정내용
- 4 주택법 하위법령 개정안 주요내용

목 차

1 추진배경

1. 추진배경

- ◆ 향후 노후 공동주택 재고가 점차 증가할 것으로 예상

* '12년말 기준 15년 이상 경과 아파트 : 약 400만호

- 주차장 부족, 배관 노후화 등 주민 생활불편 사항 개선요구 증가

- ◆ 주민부담 완화위해 세대수 증가(10%) 허용('12.1월)했으나
수평·별동증축으로 한정하여 개선효과 미미*

* 여유공간이 있는 일부 단지에만 제한적 혜택



주민부담 완화 및
도심주거환경 개선 촉진 필요성 대두

1. 추진배경

- ◆ 향후 노후 공동주택 재고가 점차 증가할 것으로 예상

* '12년말 기준 15년 이상 경과 아파트 : 약 400만호

주거환경 개선사업 추진을 위한 주택재고조사 결과에 따른 추진배경

수직증축 리모델링 허용



주민부담 완화 및
도심주거환경 개선 촉진 필요성 대두

목 차

2 제도개선 추진경위

2. 제도개선 추진경위

- ❑ ‘13. 4. 1 : 주택시장 정상화 종합대책 발표
* 수직증축 리모델링 허용방안 강구 등 리모델링 규제개선 포함
- ❑ ‘13. 4~6 : 리모델링 제도개선 전문가 T/F 구성 및 운영
* 전문가 T/F는 구조/도시건축 분야로 구분하여 운영(총 16회)
- ❑ ‘13. 6. 5 : 공동주택 리모델링 제도개선안 발표 및
주택법 개정안 국회제출(의원입법 발의)
- ❑ ‘13. 12.24 : 수직증축 허용 주택법 개정.공포
- ❑ ‘14. 4. 25 : 주택법 시행령, 시행규칙 개정.공포

목 차

3 주택법 주요 개정내용 (‘13.12.24 공포, ‘14.4.25 시행)

3. 주택법 주요 개정내용

수직증축 리모델링 허용 및 세대수 증가범위 확대

- ◆ 최대 3개층 이하로서 건축물 안정성 등 고려하여 대통령령으로 정하는 범위 및 요건을 갖춘 경우로 한정
 - * 현재, 수평·별동증축, 세대분할에 한해 세대수 증가 리모델링 허용
- ◆ 리모델링시 기존 세대수의 15%까지 세대수 증가 허용(현행 10%)
 - 지역별 기반시설 여건에 맞게 세대수 증가를 탄력적으로 적용할 수 있도록 세대수 증가범위 확대

리모델링 지원강화

- ◆ 리모델링의 원활한 추진 지원 위해 지자체가 리모델링 지원센터 설치 및 운영
- ◆ 국민주택규모 이하의 리모델링을 주택기금 지원대상으로 확대

3. 주택법 주요 개정내용

수직증축 리모델링 허용에 따른 단계별 안전성 확보방안 마련

- ◆ (안전진단) 리모델링 대상 주택에 대한 정밀 안전진단 통해 대상 건축물의 수직증축 적합성 및 범위 등을 체계적으로 조사, 검토
- ◆ (전문기관 검토) 건축심의 전후 구조설계도서 등에 대한 전문기관 검토절차를 마련하여 수직증축의 구조 안전성을 상세확인
- ◆ (구조기준) 수직증축 구조설계 작성 등에 적용되는 구조기준 마련
- ◆ (구조기술사 협력) 수직증축시 공사감리자가 건축물의 구조영향에 미치는 사항이 확인된 경우 구조기술사의 협력을 의무화

3. 주택법 주요 개정내용

도시과밀 방지 등을 위한 리모델링 기본계획 수립(12.24 공포 · 시행)

- ◆ (수립대상) 리모델링 일시집중에 따른 부작용 방지 위해 특 · 광역시, 50만 이상 대도시에 대해 리모델링 기본계획 수립 의무화
 - 리모델링으로 도시과밀 우려 적은 경우 등은 자체 심의, 도지사 인정 절차 거쳐 수립대상 제외
 - 수립대상 아닌 시(市)도지사가 일시집중 등의 우려 있어 계획수립 필요성을 인정한 경우 기본계획 수립
- ◆ (수립절차) 주민공람(14일) → 의회의견 청취(30일) → 관계기관 협의 → 도시계획위원회 심의 → 도지사 승인(대도시)
- ◆ (수립내용) 세대수 증가 리모델링 수요, 일시집중 방지 등 단계별 시행방안, 기반시설의 영향 검토 등

목 차

4

하위법령 주요 개정내용

4. 하위법령 주요 개정내용

수직증축 범위

- ◆ 수직증축 리모델링 시 수직증축할 수 있는 층수를 제한
 - 14층 이하 건물 : 최대 2개 층까지 수직증축
 - 15층 이상 건물 : 최대 3개 층까지 수직증축
- ◆ 구조도면 없는 경우, 기초·파일 등의 정확한 상태파악이 어려워 정밀보강 통한 안전확보 곤란하여 허용대상에서 제외

수직증축 협력 절차

- ◆ 수직증축 리모델링 공사감리 시 설계담당 구조기술사의 협력을 받을 수 없는 경우*를 구체화하고, 대체 구조기술사 협력절차** 규정

* 사망, 해외체류, 자격상실 등/**리모델링 시행자가 추천한 구조기술사의 협력 등

규제완화

- ◆ 세대수 증가 리모델링은 50세대 이상 증가시 도시계획위원회 심의 받도록 규제 완화

4. 하위법령 주요 개정내용

안전진단 및 검토

- ◆ 안전진단 기관으로 시설안전공단, 건설기술연구원, 안전진단 전문기관을 규정
 - 안전성 검토 전문기관은 원활한 리모델링 추진 위해 검토의뢰 받은 날부터 30일 이내 검토결과 제출을 명시

관련규정 보완

- ◆ 필로티 설치 시 수직증축 허용기준(최대3층)에 맞는 범위에서 증축 가능하도록 관련규정 보완
 - 1층을 필로티로 전용하는 경우 수직증축 허용범위에서 증축이 가능함을 명시 규정

바닥구조 기준 등 적용 배제

- ◆ 리모델링시 건축물 위치나 골조변경 관련기준인 “소음 등으로부터의 보호”, “바닥구조”기준 적용을 배제하는 특례규정 정비
 - 별도증축, 수직증축 부분은 현행 바닥구조 기준을 동일 적용
 - 해당 공동주택에 대한 사업계획승인 당시 바닥구조 기준 있었던 경우에는 해당 기준 적용

4. 하위법령 주요 개정내용

추가규정

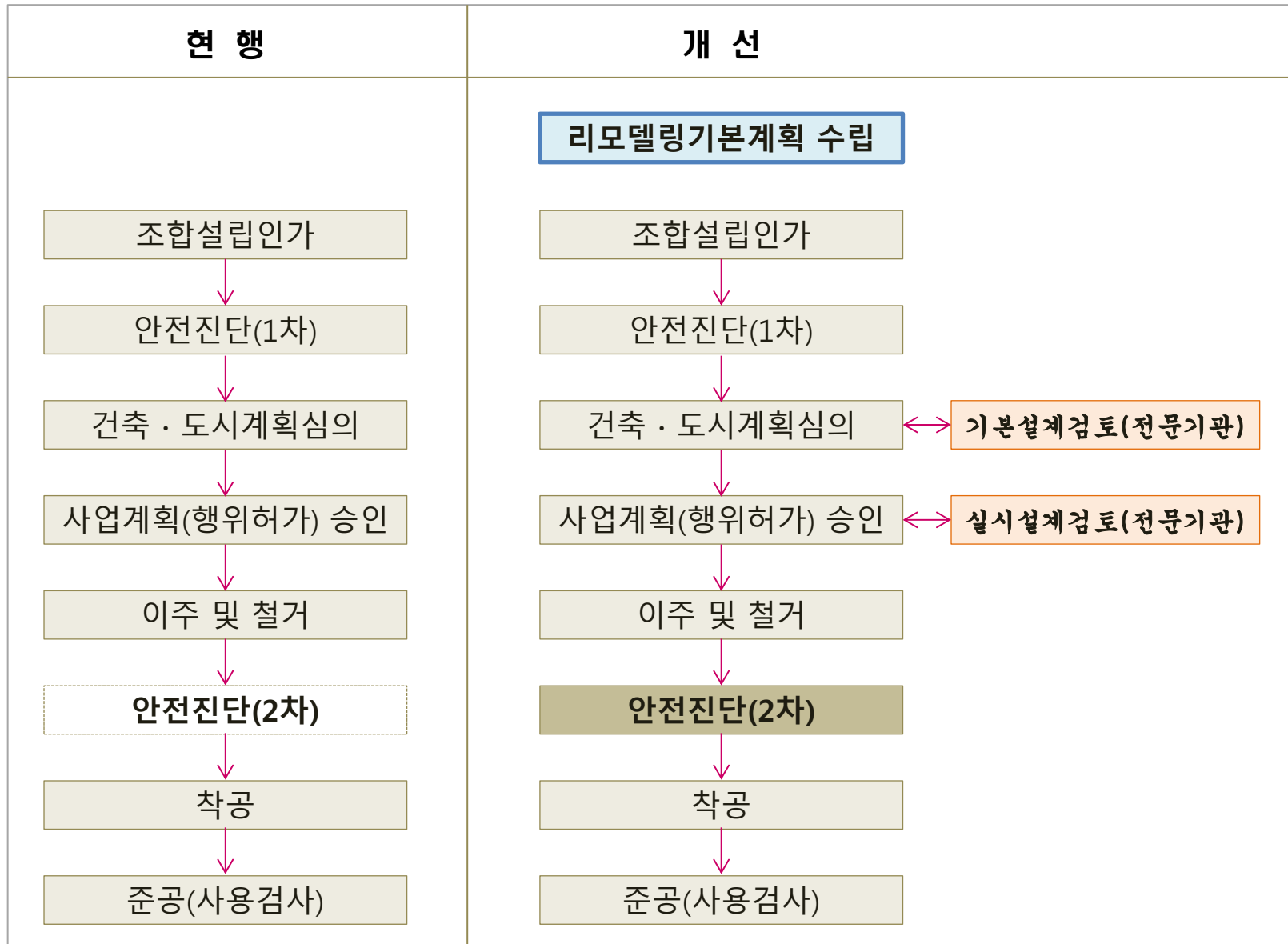
- ◆ 공사감리시 철거 또는 건축물 구조에 영향을 미치는 구조기술사의 협력사항을 추가로 규정
 - 내력벽, 기둥, 바닥, 보 등 주요 구조부에 대한 철거범위 및 공법의 변경이 필요한 경우
 - 내력벽, 기둥, 바닥, 보 등 주요 구조부재의 보수 및 보강 부위에 대한 시공방법이나 재료의 변경이 필요한 경우
 - 수직, 수평증축부 골조공사 시 기존 부위와 신축부위 접합부에 대한 시공공법이나 재료의 변경이 필요한 경우
 - 구조물 주변의 굴착공사로 구조안전에 영향을 주는 경우

4. 하위법령 주요 개정내용

기타 사항

- ◆ **특광역시, 대도시**는 리모델링 일시집중 등의 우려가 적은 경우, 다음과 같은 절차 거쳐 기본계획 수립대상에서 제외
 - 특광역시는 자체 도시계획위원회 심의 거쳐 리모델링 기본계획 수립의 필요성이 없다고 인정한 경우
 - 대도시是大도시 시장의 요청으로 도지사가 도시계획위원회의 심의 거쳐 기본계획 수립의 필요성이 없다고 인정한 경우
- ◆ 리모델링 기본계획 수립항목에 증축 리모델링에 따른 경관관리방안, 기타 시도 조례로 정하는 사항 추가
- ◆ 리모델링 기본계획 수립시 경미한 변경 대상을 다음과 같이 규정
 - 세대수 증가 리모델링 수요 감소, 10% 범위에서 늘어나는 경우, 도시기본계획 등 관련계획의 변경에 따른 변경

참고 – 리모델링 신-구 절차 비교



감사합니다

