서민 아파트 리모델링 유인책 마련해야

- 「건축법」 시행령 등 제도 정비 불구 조세 및 금융 지원 대책 미흡 -

리모델링에 대한 관심이 최근 비주택 건물에서 공동 주택 쪽으로 옮아가고 있다. 가장 큰 이유는 정부가 관련 법을 개정하고 있기 때문이다. 공동 주택의 리모델링을 허용하는 법적 장치들이 마련됨으로써 주민과 건설업계 모두 실현 가능성을 타진하고 있는 것이다. 재건축의 대안으로 주민들은 주거 환경 개선을 모색할 수 있고 건설업계로서는 엄청난 규모의 공동 주택에 대한 새로운 접근의 시장 개척이 가시화되고 있다.

획기적 제도 개선

정부의 리모델링 관련 제도 개선은 거의 획기적이라고 할 수 있다. 리모델링이라는 용어가 법적 용어로 도입된 것 자체가 그렇다. 새로운 제도를 도입하는 것이라 관련되는 법에 필요한 조항들을 신설, 삽입하는 방식으로 추진되었다.

정부의 노력도 있었지만, 리모델링의 필요성에 대한 사회적 공감대가 이러한 법 개정을 유도하였다고 볼 수 있다. 리모델링과 관련해서 정부는 올 하반기 들어 「건축법」 시행령을 이미 개정하였고, 「주택건설촉진법」과 「공동주택관리령」의 개정을 추진하고 있다.

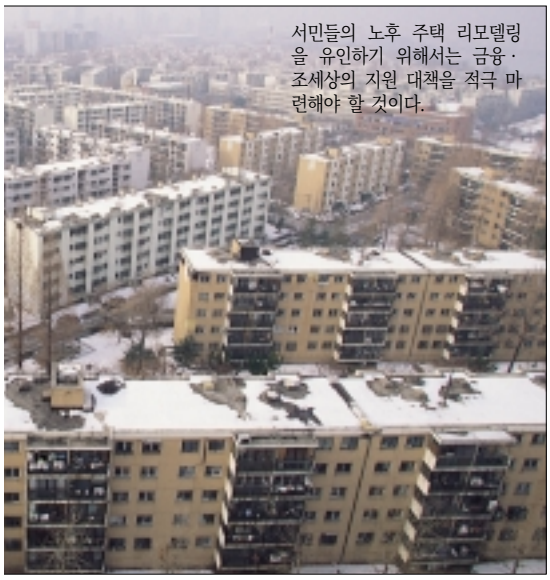
9월 15일자로 발효된 「건축법」 시행령에서는 리모델링 행위에 대하여 건축 규제의 적용을 완화할 수 있도록 하고 있다. 리모델링의 개념을 '건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위해 증축·개축 또는 대수선하는 행위'로 정의하고, 여기에 해당될 경우에는 기존 건축 규제의 상당 부분을 적용 완화받을 수 있도록 하였다. 물론 이러한 리모델링 행위에 해당되는 기준은 엄격하게 적용된다. 20년 이상된 건물에 한하고, 공동 주택은 세대 증가와 분양하는 복리 시설의 건축을 허용하지 않는다.

특기할 사항은 건축물의 기능 및 환경 개선 등의 리모델링과 관련된 증축 행위시는 건물 연면적의 1/10 범위 내에서 증축도 허용하고 있다는 점이다. 즉, 건물의 승강기·계단 및 주차 시설의 증축, 노약자 시설의 증축, 통신·기계 시설의 증축 등에 대해서는 1/10 범위 내에서 증축을 허용할 수 있도록 하였다. 그리고, 공동주택도 승강기 및 계단실의 증축, 노대·복도 및 각 세대의 증축, 주차장 및 운동시설 등 부대 복리 시설의 증축도 가능하도록 하였다.

이번 「건축법」 시행령의 개정으로 20년 이상 오래된 건축물의 리모델링이 보다 활성화될 수 있을 것으로 전망된다. 특히, 현행 「건축법」 및 「도시계획법」의 규제로 증·개축이 곤란한 도심 지역의 노후 상업용 건축물의 리모델링이 보다 활성화될 것으로 판단된다. 그러나, 공동 주택의 경우는 이 「건축법」 시행령의 적용 완화 규정만으로 리모델링을 실질적으로 유도하는 데는 한계가 있다.

「공동주택관리령」 및 관리규칙 입법 예고안의 리모델링 관련 내용

구분	입법 예고안 내용
리모델링 제안권자	- 현재의 입주자 대표회의에 리모델링 제안 주체 기능 부여 - 다만, 일시적인 이주, 국민주택기금 등의 자금 지원을 받는 경우 별도로 리모델링 조합 신설(「주택법」 개정안에 반영)
공동 주택 리모델링 기준	- 사용 검사 후 20년 경과 - 동 또는 단지 단위로 개보수 - 전체 입주자의 4/5 이상의 동의를 얻은 후 구조 안전 등에 지장이 없다고 시장 등이 인정하여 허가 - 다만, 세대 수를 증가시키거나 벽식 구조 공동 주택의 세대 통합은 불가
용도 변경 허용	- 주택 단지 안의 도로, 주차장, 조경 시설, 어린이 놀이터, 운동 시설은 주택 건설 기준의 1/2의 범위 내에서 전체 입주자의 2/3 이상의 동의를 얻어 시장이 허가할 경우 상호 용도 변경 허용
특별수선충당금	- 현재 특별 수선 충당금은 장기 수선 계획에 의한 용도에만 사용 가능하였으나, 리모델링(단지별에 한함)에도 사용할 수 있도록 허용 · 장기 수선 계획에 의거 부과시 : 평당 약 1,000 1,500원/월 · 장기 수선 계획을 수립하지 않은 경우 관리비의 4개 비목(승강기 유지비,
장기 수선 계획	난방비, 급탕비, 수선 유지비)의 합계 금액에 3 20% 부과시 : 평당
노약자·장애인	약 150원/월 - 리모델링 기준을 장기 수선 계획에 포함



서민들의 노후 주택 리모델링을 유인하기 위해서는 금융·조세상의 지원 대책을 적극 마련해야 할 것이다.

아파트 단지 리모델링 유인도

「주택건설촉진법」과 「공동주택관리령」의 리모델링 관련 조항 삽입은 공동 주택의 리모델링을 실질적으로 추진할 수 있도록 하는 근거를 마련하였다는 데서 큰 의의를 찾을 수 있다. 먼저, 「주택법」으로 바뀌게 되는 「주택건설촉진법」에는 주택 정책의 한 부분으로서 리모델링을 포함시키고 있다. 주택종합계획 수립시 주택의 리모델링에 관한 사항을 포함시키도록 하고 있으며 리모델링 조합도 설립할 수 있도록 하고 있다. 그리고 국민주택기금의 운용 대상에 국민주택의 리모델링도 포함되도록 하였다. 또한, 리모델링에 따른 소유자간 분쟁의 소지를 없애기 위하여 리모델링에 의하여 전용 면적이 증가하여도 대지 사용권은 변하지 않는 것으로 규정하였다.

「공동주택관리령」 및 관리규칙은 리모델링 행위의 추진과 관련된 구체적인 내용과 절차 기준 등을 담고 있다. 우선 입주자 대표회의를 리모델링 제안 주체로 할 수 있도록 허용하였다. 그리고, 기존 아파트의 행위 허가 기준으로서 리모델링 부분을 별도로 설정하여 20년 이상된 공동 주택으로서 단지 또는 단지 입주민의 4/5 이상의 동의를 얻어 구조 안전에 지장이 없다고 인정하는 경우에는 리모델링의 추진이 가능하도록 하였다. 한편, 입주민 2/3 이상의 동의를 얻는 경우 1/2 범위 내에서 부대 복리 시설 상호간의 용도 변경이 가능하도록 허용하였다. 따라서, 20년 이상된 아파트는 주민이 원하면 다른 시설 용도의 부분적 변경을 통하여 주차장 등의 확대·설치가 가능하게 되었다. 이 밖에 리모델링에도 특별 수선 충당금의 사용을 허용하였고, 장기 수선 계획에 리모델링을 포함시키는 등의 조치도 하고 있다.

이번 「주택건설촉진법」과 「공동주택관리령」의 개정으로 공동 주택의 단지 차원의 리모델링이 실질적으로 가능하게 되었다. 가능한 범위 내에서 아파트 발코니 확장 등을 통하여 평행 증축이 가능하게 되었다. 또한, 그 동안 묶여 있던 것이나 다름없었던 공용 부분을 주민이 원하는 방향으로 증축, 개축하는 것이 가능해졌다.

눈 앞의 수익성 기대 심리가 문제

최근에 아파트 단지 주민들의 리모델링에 대한 관심이 커진 데는 바로 이러한 제도 개선이 큰 영향을 미치고 있다. 일부 보도에 의하면 강남 지역을 중심으로 20여개 아파트 단지가 리모델링의 추진 가능성을 타진하고 있는 것으로 알려지고 있다. 이에 따라 건설업체들도 이들 아파트 단지를 대상으로 리모델링 수주를 위한 접근을 시도하고 있는 중이다.

그러나, 생각처럼 리모델링 시장의 개척이 쉽지 않다. 리모델링을 위한 제도 개선이 이루어지고 실현 가능성이 높아지고 있지 않지만, 주민이 원하는 기대 수준을 충족시키기가 쉽지 않기 때문이다. 재건축의 수익성에 익숙해진 주민에게 리모델링을 통하여 그만한 기대 이익을 안겨주기가 쉽지 않다. 현실적인 제도 개선의 내용이 제약되어 있는 것도 문제이지만 무엇보다 주민의 의식이 바뀌지 않으면 제대로 된 리모델링의 정착은 쉽지 않을 것이다.

리모델링은 계속적인 거주를 희망하는 입주민들이 자신들의 노후화되고 불편한 생활 환경을 개선하는 데 주안점을 두어야 한다. 따라서 당장의 투자 대비 수익성 확보를 기대하는 것은 문제가 있다. 그러나, 장기적으로 부동산 시장이 안정되고 신축에 따른 비용 부담이 커지게 되면 자연스럽게 리모델링을 선택하지 않을 수 없다. 이런 상황에서는 리모델링을 한 아파트 단지 또는 건물의 가치는 충분히 시장에 반영되고 장기적인 수익성을 보장하게 된다.

금융·조세 지원 확충해야

그러나, 현행 제도 역시 더 보완될 필요가 있다. 현행 제도 개선 안은 주로 건축 규제의 완화와 기준 등에 관한 것이다. 제대로 리모델링을 유도하기 위해서는 규제 완화를 넘어서 지원, 조성하는 정책이 필요하다. 상업용 건물이나 부유층들의 주택에 대해서는 규제 완화만으로 충분하지만 서민들의 노후 주택 리모델링은 정부가 직접 나서서 지원하고 유도하는 정책이 요구된다. 이런 관점에서 이번 관련 제도 개선에는 금융, 조세상의 지원 대책이 미흡하다. 이와 관련, 현행 아파트 장기 수선 계획의 추진을 위한 특별 수선 충당금 적립 제도의 내실화를 적극 유도해야 한다.

즉, 주민이 적립하는 충당금에 대해서는 소득 공제 등 조세상의 혜택을 주고, 적립이 잘 되고 있는 아파트 단지에 대해서는 저리의 공적 자금을 융자해주는 등의 지원책이 요구된다. 장기적으로는 리모델링센터(가칭)를 설치하는 등 정부 차원의 관리와 지원이 필요하다. 이 밖에 리모델링 행위가 활성화될 수 있도록 에너지 절약 및 환경 보호 분야에 대해서는 조세 및 금융 지원을 확대해 나가야 할 것이다. CJ

윤영선
한국건설산업연구원 선임연구위원
ysyoon@cerik.re.kr