

# 공동주택 리모델링 숨통 트이나

- 올 6월 말 개정 「주택법」 발효 예정, 시장 효과는 제한적일 듯 -

윤영선 | 한국건설산업연구원 연구위원  
ysyoon@cerik.re.kr

## 일반 분양 허용, 수직 증축 불허

**지**난 한 해를 뜨겁게 달구었던 공동주택 리모델링 제도 개선 이슈가 마침내 해법을 찾았다. 정확히 지난해 12월 29일자로 공동주택 리모델링 관련 「주택법」 개정안이 국회를 통과했다. 6개월 뒤인 금년 6월 말에 발효될 예정이다. 이번 제도 개선 내용을 두고 시장의 반응 내지 효과에 대하여 이해 관계자들의 관심이 뜨겁다. 대체로 긍정적으로 바라보는 시각이 우세하다. 건설업계 역시 긍정적인 시각에서 시장 진출을 모색하고 있다.

이번 공동주택 리모델링 제도 개선의 핵심 내용은 '일반 분양은 허용, 수직 증축은 불허'로 요약할 수 있다. 국회와 정부의 입장이 대립한 가운데 합의된 오랜 산고의 결과이다. 여야 국회의원들은 2010년도부터 리모델링 추진을 원하는 아파트 주민들의 요구를 대변하여 수직 증축과 일반 분양 허용을 담은 「주택법」 개정안을 발의해 왔다. 이에 반해 주무 행정부

서인 국토해양부는 수직 증축과 일반 분양에 대하여 줄곧 반대 입장을 견지해 왔다. 정부의 반대 이유는 건물의 안전성 문제와 도시 부담의 가중이었다. 결국 양측은 안전성 원칙은 고수하되, 부분적인 도시 부담은 수용하는 방향으로 제도 개선에 합의를 본 셈이다.

구체적으로 개정된 리모델링 관련 「주택법」의 내용은 크게 다음 세 가지이다.

첫째, 주거 전용면적 85㎡ 미만의 세대는 전용면적의 40%까지 증축을 허용한다. 단, 85㎡ 이상 세대는 기존대로 30%까지만 증축 가능하다.

둘째, 기존 아파트단지 세대수의 1/10 범위 내에서 세대수 증가를 허용한다. 이는 곧 늘어난 세대수에 대하여 일반 분양을 허용한다는 것을 의미한다.

셋째, 수평 또는 별도의 동 증축 및 세대 분할을 허용한다. 반면, 수직 증축은 허용하지 않는다.

이번 「주택법」 개정으로 향후 실현 가능한 공동주

택 리모델링 방식이 한 가지 더 늘어났다고 볼 수 있다. 지금까지 법으로 허용된 리모델링 방식은 '대수선형'과 '증축형'의 두 가지였다.

대수선형은 세대별 증축을 동반하지 않는 반면, 증축형은 법이 허용하는 범위 내에서 세대 증축을 위주로 하는 리모델링 방식을 말한다. 그런데 이번 법 개정으로 '일반 분양형'이라는 한 가지 타입이 더 추가된 것이다. 일반 분양형은 세대별 증축과 더불어 일정 범위 내에서의 세대수 증가를 동반하는 방식으로 볼 수 있다. 세대수 증가는 당연히 일반 분양을 전제로 한다.

일반 분양형 리모델링의 구체적인 적용은 소위 '면적총량제'라고 불리는 방식을 활용한다. 면적총량제란 법으로 허용한 전체 증축 가능 면적의 범위 내에서 세대별 증축과 세대수 증가를 선택하여 사용하는 접근이다. 예를 들면, 85㎡ 미만 세대의 경우에는 40% 비율을 적용한 전체 증축 가능 면적 중 세대 내부 증축을 위하여 사용한 부분을 제외한 나머지 면적을 세대수 증가를 위하여 사용할 수 있다. 85㎡ 이상 세대는 30%의 증축 비율을 적용하는 것만 다르다. 물론 세대수 증가는 기존 단지 세대수의 1/10 범위 내에서, 그리고 수평 또는 별동 증축과 세대수 분할을 통해서만 가능하다.

### 시장 효과 '제한적'일 듯

일반 분양형 리모델링의 허용은 그 자체로만 보면 획기적인 조치이다. 공동주택 리모델링 시장의 활성화를 위한 전기를 마련해 주었기 때문이다. 이제부터 리모델링의 경우에도 재건축과 같이 일반 분양을 통한 사업비 부담의 경감이 가능하게 된 것이다.

지금까지 공사비를 포함한 높은 사업비 부담은 공

동주택 리모델링 시장의 활성화에 결정적인 장애 요인이 되어 왔다. 대체로 증축을 수반하는 전면적 리모델링의 추진에는 신축 또는 재건축의 80% 수준에 육박하는, 결코 적지 않은 비용이 소요된다. 이와 같은 고비용 부담을 주민들이 전적으로 떠안아야 하다 보니 대부분의 리모델링단지에서 사업 추진이 지지 부진할 수밖에 없었던 것이다.

이번 조치는 이러한 비용 부담의 문제를 부분적으로나마 해소할 수 있는 계기를 마련해 주었다. 일부 단지에 대한 시뮬레이션 결과에 따르면, 20% 내지 30% 정도의 주민 비용 부담을 경감시킬 수 있을 것으로 분석되고 있다.

그러나, 이러한 일반 분양 허용 조치의 혜택을 받을 수 있는 단지가 과연 얼마나 많을지가 문제이다. 정부는 수평 또는 별동 증축과 세대 분할을 통해서만 세대수 증가와 일반 분양이 가능하도록 시공 방식 내지 범위상의 제약 조건을 설정하였다.

수평 또는 별동 증축은 용적률과 대지 공간의 여유가 있는 아파트 단지에서나 실현 가능하다. 그리고 세대 분할은 대형 평형 아파트 단지에서만 적용 가능하다. 서울 및 수도권에서 이러한 가능성의 조건을 확보하고 있는 아파트 단지가 얼마나 될지 의문이다.

수도권 지역 가운데서 이번 조치의 혜택을 누릴 수 있는 지역과 그렇지 못한 지역이 갈릴 것으로 예상된다. 대체로 신도시 중 분당과 일산 지역은 수혜 대상 지역에 포함될 가능성이 높다.

이들 지역의 아파트 단지들은 평균적 용적률이 180%대 전후로서 수평 또는 별동 증축을 위한 공간을 확보할 여지가 비교적 높은 편이다. 이에 반해 나머지 수도권 신도시들과 서울은 이번 조치의 혜택을 입을 가능성이 높지 않은 편이다. 평촌, 산본, 중동

## 특집 주택정책 변화와 주택시장

등 나머지 신도시들은 평균 용적률이 200%를 초과하여, 개별 단지에 따라 사정이 다를 수 있으나 대체로 여유 공간 확보가 용이하지 않을 것으로 예상된다.

서울을 비롯한 수도권 지역에서 지금까지 리모델링 추진을 시도해 왔던 아파트 단지는 170여 개 단지, 10만여 세대에 이른다. 그러나 비용상의 문제로 인하여 대부분의 단지가 리모델링을 적극적으로 추진하지 않고 있거나 보류 중에 있다.

이번 일반 분양 허용 조치로 이들 단지 중 일부가 본격적으로 리모델링을 추진할 것으로 예상된다. 이 밖에도 새롭게 리모델링을 추진하려는 단지들도 늘어날 것으로 예상된다.

그러나 기대만큼 많은 단지가 리모델링에 나설 가능성은 높지 않다. 지적한 것처럼 수평 또는 별동 증축의 여지가 없는 단지는 일반 분양의 수혜를 받을 수 없기 때문이다. 이는 곧 수평 또는 별동 증축 방식으로 세대수 증가와 일반 분양을 허용한 이번 조치에 한계가 있음을 의미한다.

### 수직 증축 요구, 쟁점 예상

보다 많은 리모델링 추진 의향 단지가 일반 분양의 혜택을 입으려면 '수직 증축 불허'의 제약이 풀리지 않으면 안 된다. 수평 또는 별동 증축의 여지가 없는 아파트 단지는 수직 증축을 통한 방법 외에는 다른 대안이 없기 때문이다. 그런데 현재까지 수직 증축에 대한 정부의 입장은 명확하다. 안전성을 위협하는 방식으로까지 세대수 증가와 일반 분양을 허용할 수 없다는 것이 정부의 분명한 입장이다. 그러나 이에 대한 건설업계의 시각은 다르다. 일정한 제도적 장치를 마련한다면 기술적으로 수직 증축의 안전성을 충분

히 확보할 수 있다는 것이 대다수 구조 또는 시공 전문가들의 시각이다.

이런 이유로 수직 증축 허용 문제는 앞으로도 계속 쟁점이 될 전망이다. 무엇보다 형평성의 문제가 제기될 가능성이 높다. 세대수 증가와 일반 분양의 수혜를 입는 아파트 단지가 일부 지역에 국한된다면, 당연히 그렇지 못한 단지의 지역들이 문제를 제기할 것이다. 층수 제한과 같은 일정한 범위 내에서라도 수직 증축을 허용해 달라는 요구가 이어질 가능성이 높다.

이와 관련 정부와 업계 및 주민의 대립하는 입장을 조정할 수 있는 중재안의 마련이 전혀 불가능한 것은 아니다. 현행 「주택법」 시행령은 부대 복리시설 용도의 필로티 설치를 위한 1개 층의 수직 증축을 허용하고 있다. 즉, 비록 용도를 제한하고 있기는 하지만 현행 법령 하에서도 수직 증축 자체가 전혀 불가능한 것은 아니다. 만약 정부가 필로티 설치의 용도를 세대수 증가의 경우에도 허용한다면 부분적이나마 수직 증축을 통한 일반 분양의 가능성도 열릴 수 있을 것이다.

노후 아파트 문제는 정부가 소극적인 접근으로 방치할 문제가 아니다. 2012년 기준으로 15년 이상을 경과한 아파트가 350만호에 육박하고 있다. 앞으로 매년 30만호 정도의 아파트가 15년을 경과하는 노후 아파트군에 포함될 것이다. 이렇게 급증하고 있는 노후 아파트 문제를 재건축을 통하여 다 해결할 수는 없다. 더구나 재건축 방식은 친환경, 녹색 성장의 패러다임에 맞지 않는 방식이다.

결국 정부는 리모델링의 실현 가능성을 높여 급증하는 노후 아파트 문제를 해결해야 할 과제를 안고 있다. 