

공동주택 리모델링 증축 규제 - '절반'의 완화

- 최대 증축 9평 제한 삭제, 국민주택 이하 규모 증축 비율 논란은 그대로 -

공동주택 리모델링시의 증축 허용 범위에 대한 정부안이 확정되어 주목을 끌고 있다. 당초 정부는 공동주택 리모델링의 안전성을 강화하기 위하여 증축 범위를 세대별 전용 면적의 30% 이내로 하되 최대 9평까지 제한하기로 방침을 확정했었다. 그러나, 이번 최종 확정 단계에서는 최대 9평 제한을 삭제하기로 한 것이다. 증축 범위에 대한 규제는 오는 9월 13일자로 발효 예정인 「주택법」 시행령에 담길 예정이다.

사실 공동주택 리모델링의 증축 허용 범위 문제는 지난해 하반기 이후 지속적으로 논란이 거듭되어 왔던 사안이다. 정부가 증축 범위에 대하여 규제를 가하는 방침을 정하자 공동주택 리모델링 시장은 곧바로 위축 현상을 보여 왔기 때문이다. 당초 공동주택 리모델링 시장은 리모델링을 활성화하는 내용을 담은 「주택법」 개정이 이루어진 이후 상당한 활기를 보일 것으로 예상되었었다. 개정 「주택법」에는 아파트단지 주민의 80% 동의만으로 리모델링주택조합의 구성을 가능하도록 하는 등 원활한 리모델링 추진을 돕는 내용들이 포함되어 있었다. 실제로 이러한 기대 효과는 2004년 상반기에 반짝 나타나는 듯했다. 그러나, 2004년 6월 이후 정부의 증축 허용 범위에 대한 규제 등 리모델링에 대한 규제 강화 조치 움직임이 나오자 공동주택 리모델링 시장은 다시 수면 밑으로 잠들고 말았다.

공동주택 리모델링의 침체 국면은 시장 상황을 들여다보면 곧바로 알 수 있다. 현재 서울의 강남 지역과 여의도, 용산 등 일부

지역을 중심으로 28여 개 단지, 1만여 세대가 리모델링을 추진하고 있으나 공사를 추진하고 있는 단지는 3개 단지에 360여 세대에 불과하다. 나머지 단지들은 우선 협상 시공사 선정 또는 주민 동의 중에 있으나 적극적인 추진 의사를 보이지 않는 단지가 거의 대부분이다. 정부의 재건축 정책에 대한 불신이 높은 만큼이나 리모델링에 대한 정책 의지도 확인하기 어렵기 때문이다.

당초 정부가 설정한 전용 면적의 30% 이내에서 최대 9평까지 증축 범위를 제한하는 조치는 기존 평형의 크기에 따라 늘어나는 면적의 정도를 달리 결정함으로써 리모델링 추진을 어렵게 하는 가장 큰 애로 요인으로 작용하였다. 이 규정을 적용하면, 세대 전용 면적이 30평인 아파트가 정확히 9평까지 증축이 가능하여 가장 큰 이익을 받게 된다. 당연히 30평을 초과하는 아파트 동은 더 이상 면적을 넓힐 수 없게 되어 상대적으로 불이익을 받게 된다. 반대로 소형 평형 아파트들은 30%의 비율을 적용받아 실제 늘어나는 면적이 제한되는 문제가 발생한다. 예를 들어 실평수가 15평인 경우에는 4.5평밖에 늘릴 수 없게 된다.

리모델링 활성화에 일부 기여

당초 건설업계와 아파트 단지 주민들의 요구는 이러한 문제점을 근본적으로 해결하

기 위하여 최대 9평 제한을 삭제하고, 또 국민주택 이하 규모에 대해서는 증축 비율을 30%보다 높은 40% 내지 50% 정도로 완화해 달라는 것이었다. 그러나, 이번에 정부는 9평 제한 삭제 요구만 받아들여 중대형 평형 아파트의 문제점을 해결한 셈이다. 최대 9평 제한은 지나친 규제이고 또 현실적으로 정부가 내세운 과도한 증축에 따른 안전상의 문제도 크게 우려되지 않기 때문이다.

이번 조치로 비록 소형 평형의 문제는 남아 있지만 시장에 미치는 영향은 적지 않을 것으로 예상된다. 우선 그 동안 지지부진한 움직임을 보여 온 리모델링 추진 의향 단지들의 움직임이 상당히 빨라질 것으로 예상된다. 그리고 더 나아가 그 동안 재건축과 리모델링을 관망하고 있는 단지들 중에서 일부가 리모델링 쪽으로 방향을 선회하는 움직임도 증가할 것으로 예상된다. 더구나 정부의 재건축 규제에 대한 의지가 확고한 만큼 9평 제한 삭제가 시장에 미치는 영향력은 더 클 것으로 분석된다.

그러나, 이번 조치로 리모델링이 기존의 재건축 시장을 대체할 정도로까지 확산되기를 기대하기는 어렵다. 증축 리모델링은 나름대로 재건축의 문제점을 해결하는 장점이 있으나 사업성 측면에서 한계가 있기 때문이다. 리모델링은 사업 성격상 재건축과 같은 분양 수익을 기대할 수가 없다. 따라서

리모델링 추진 단지 현황

(2005년 7월 기준)

구 분	시행 중	추진 중 (주민 동의 추진 중)	검토 중	계
단지수	3	19	6	28
세대수	359	6,027	4,429	10,815

기존 용적률이 200%대에 근접하여 재건축의 기대 이익을 거의 누리기 어려운 단지들을 중심으로 리모델링이 확산되어 나갈 가능성이 높다. 그것도 서울의 강남이나 여의도, 한강변 지역과 같이 부동산 가격이 리모델링 사업비를 충당할 여력이 있는 지역에 국한될 수밖에 없다.

중대형 평형 공급 확대 효과

공동주택 리모델링의 증축 범위 제한을 없애는 이번 조치가 시장에 미치는 가장 큰 효과는 중대형 평형 공급 확대 효과이다. 그것도 중대형 수요가 많은 서울의 강남 지역 등에 집중적으로 평형 중대 효과를 가져다 줄 것이다. 따라서 이들 지역의 주택 가격 안정에도 어느 정도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 기대된다. 물론 리모델링은 신규 주택을 추가로 공급하는 방식이 아니기 때문에 주택 공급의 절대량을 증대시키지는 못한다. 그러나, 기존의 소형 평형을 중대형 평형으로 전환시킴으로써 중대형 평형의 수요가 많은 지역에 실질적으로 공급을 확대시키는 결과를 초래하게 된다.

그러나, 이러한 중대형 평형 공급 확대 효과는 9평 제한 삭제가 직접 가져다주는 효과라고 볼 수는 없다. 전용 면적 25.7평을 기준으로 소형과 중대형의 구분을 하면, 9평 제한이 있는 경우에도 대부분의 소형 리모델링 세대는 중대형 기준으로 전환이 가능하기 때문이다. 따라서 이번 조치가 주는 효과는 직접적인 영향이라기보다는 간접적으로 리모델링 시장을 활성화시킴으로써 중대형 평형을 증대시키는 효과라 보아야 할 것이다. 그러나, 9평 제한 조치가 기존 중대형 평형을 더 큰 평형으로 전환시킴으로써



증축 리모델링 추진 지역의 전반적인 아파트 평형 확대 효과를 가져다 줄 것이다.

현재 리모델링 추진 의향을 갖고 있는 강남과 여의도 및 한강변 지역의 26개 단지의 평형 구성을 보면, 전체 9,400여 세대 중 25.7평을 기준으로 소형과 중대형의 비율이 49:51이다. 이들 아파트 단지들이 이번 조치의 영향으로 증축 리모델링을 추진한다고 가정할 경우 이 비율은 10:90으로 바뀔 것으로 추정된다. 즉, 증축 리모델링을 통하여 대부분의 아파트가 중대형으로 전환되는 셈

이 담부터 시행되는 '주택법' 시행령은 공동주택 리모델링 시장 활성화에 어느정도 긍정적인 영향을 미칠 것으로 예상된다. 그러나, 구체적으로 리모델링을 추진하려는 공동주택 단지들의 입장에서 보면 적지않은 걸림돌들이 산재해 있다.

이다. 이들 지역에서 리모델링 추진이 보다 확산될 경우 중대형 평형 확대 효과는 더 크게 나타날 것이다.

건축 기준의 적용 범위 완화해야

이번 '주택법' 시행령 개정에는 증축 범위 상한을 없애는 조치 이외에 리모델링을 활성화시키는 데 영향을 주는 두 가지 내용이 더 포함되어 있다. 이 두 가지 모두 당초 「건축법」과 동 시행령에 담을 예정이었다가 이번엔 「주택법」 시행령 개정 내용에 포함시키게 된 것이다. 첫째는 주차장이나 부대복리 시설의 설치를 위하여 아파트 등의 1층

리모델링 추진에 따른 평형 변화 효과

(26개 단지 대상)

구 분	소형	중대형	계
리모델링 전	4,657(46.0)	4,751(51.0)	9,408(100.0)
리모델링 후	987(10.5)	8,421(89.5)	9,408(100.0)

주 : 소형과 중대형의 구분 기준은 전용 면적 25.7평임

세대를 필로티화하는 경우 수직 증축을 하도록 허용하는 조치이다. 리모델링에서는 세대수 증가를 위한 증축은 불허되고 있으나 이 조치는 세대수 증가를 동반하는 수직 증축이 아니기 때문에 정부의 기본 방침에 위배되지 않는다. 이 조치는 제약이 많은 아파트단지의 리모델링을 보다 신속적으로 추진하는데 도움을 줄 것으로 예상된다.

둘째로 「건축법」에 의하여 준공 허가를 받은 아파트의 리모델링시에도 「주택법」을 준용하여 주민 80% 동의만으로 리모델링을 추진하도록 하는 내용도 담고 있다. 따라서 과거 「건축법」으로 준공 허가를 받은 아파트의 리모델링 추진이 보다 용이하게 되었다.

리모델링과 관련하여 이번에 「주택법」 시행령 개정에 담긴 세 가지 내용은 모두 시장 활성화에 긍정적인 영향력을 미칠 것으로 예상된다. 그러나, 이들 조치만으로 리모델링 시장이 활성화되기를 기대하기에는 아직 남아야 할 산이 적지 않다. 구체적으로 리모델링을 추진하려는 단지들의 입장에서 보면 여전히 적지 않은 걸림돌이 놓여 있다. 무엇보다 당초 업계가 제시한 대로 소형 평형의 리모델링 추진을 원활하게 돕기 위하여 현행 30%의 증축 비율을 보다 완화해야 할 것이다. 소형 평형의 경우 평형 확대의 필요성이 높음에도 불구하고 30% 비율을 적용함으로써 평형 확대의 실익이 적기 때문이다. 이러한 이유로 소형과 중대형의 다양한 세대로 구성된 아파트 단지의 경우에는 소형 평형 주민의 반대로 원활한 리모델링 추진이 이루어지지 않을 수도 있다.

보다 큰 문제는 증축을 추진함에 있어 각종 건축 관련 규제를 어떻게 유연하게 적용하는가의 문제이다. 공동주택은 단지별로 주변 여건과 건축 상황이 상이하여 일률적인 기준을 그대로 적용할 경우 증축 리모델링 추진이 어려운 경우가 발생한다. 구체적으로 많은 아파트에서 용적률과 높이 제한

에 대한 규정이 엄격하게 적용될 경우 리모델링 추진 자체가 불가능할 수도 있다. 「건축법」에서는 이러한 문제에 유연하게 대처하기 위하여 리모델링시에는 건축심의위원회의 심의를 거쳐 건축 기준을 완화해줄 수 있도록 하고 있다.

그러나, 건축 기준 완화에 대한 구체적인 가이드라인이 없어 자치단체별로 적용 기준을 제각각 달리 설정하여 혼란이 발생하고 리모델링 추진 자체를 어렵게 하는 경우가 발생하고 있다. 자치단체가 제각각의 기준에 따라 자체 적용 기준을 설정하고 있는 것은 정부의 리모델링에 대한 명확한 지침을 알 수 없기 때문이라고 보아야 할 것이다. 차제에 정부는 이러한 문제에 효과적으로 대응할 수 있도록 「주택법」 체계 내에서 적용을 완회시킬 수 있는 기준과 범위를 보다 분명하게 설정해야 할 것이다.

정부의 적극적인 의지 필요

정부는 공동주택 리모델링 추진의 사회적 필요성을 인식하고, 적절하고 일관성 있는 대응 조치를 취해 나가야 할 것이다. 지금까지 리모델링의 필요성에 대한 공감대가 확산되고 있음에도 불구하고 리모델링 시장이 생각만큼 열리지 않는 것은 리모델링을 활성화하겠다는 정부의 적극적인 의지가 부족했기 때문이다.

리모델링을 추진하는 건설업계 및 아파트주민과 관련 전문가들의 의견을 적극 수렴하여 문제가 발생하기 전에 사전에 적극적으로 대응하는 자세가 요구된다. 정부가 보다 전향적인 정책 의지를 보일 경우 공동주택 리모델링 시장은 그 필요성에 부응하여 미래 주택 시장을 선도해 나가는 역할을



충분히 담당하여 나아갈 것이다. ●

윤영선

한국건설산업연구원 선임연구원
ysyoon@cerik.re.kr

인터넷 여행

<http://www.kiet.re.kr/>

산업연구원



이번 후에는 국내외의 산업 기술과 관련된 실물 경제의 동향과 정보를 신속히 수집 조사하고 연구하여 국가의 정책 수립과 경제 발전에 이바지하고, 연구 성과를 널리 활용하게 함으로써 기업의 생산성과 국제 경쟁력 향상에 기여함을 목적으로 설립된 산업연구원 사이트를 소개하고자 한다.

이 사이트의 정보는 '연구발간물', '산업정보', '정보링크' 등 크게 3가지로 분류할 수 있다. 연구발간물에는 연구 보고서, 산업 경제 정보, 정기 간행물, 세미나 자료, 용역 보고서 등의 소분류로 구분되어 있다. 산업정보에는 산업 통계, 산업 뉴스, 해외산업 정보, 해외 기관 자료, 산업별 기초 자료 등이 있다.

정보링크에는 국내외 각종 산업 통계를 온라인상에서 검색하고 직접 분석하는 기능과 산업 통계에 관한 다양한 분석 정보를 체계적으로 제공하는 '산업 정보 웹 포털', 이용성이 높은 국가별 정보와 다양한 산업별 정보를 제공하는 '해외산업정보', 산업 내부 구조에 대한 통계 데이터베이스인 '산업통계DB', 상품 산업의 실태를 표준화된 체계하에서 매년 정기적으로 조사하는 통계 자료인 '상품산업통계' 등으로 구성되어 있어 다양한 산업 정보 DB를 찾아볼 수 있다.

산업연구원 사이트는 전체 검색 및 상세 검색 기능이 잘 갖추어져 있으며 또한 주요 기능 이외에 사이버 토론방이나, 자유게시판, 이메일 서비스를 통한 외부 사용자와 함께 만들어 가는 사이트를 추구하고 있다. ●

오광석 · 한국건설산업연구원 3급기술원