증축 리모델링 시기 단축 - 시장 확대의 계기될까

- 현행20년에서15년으로입법예고, 3大주택공급수단으로자리잡아야-

리모델링 허용 연한, 15년으로단축

공동주택의 증축 리모델링 추진 가능 시기가 현행 20년에서 15년으로 단축될 전망이다. 건설교통부는증축리모델링허용 시기를 단축하는「주택법」시행령제37조(주택조합의설립인가등) 1항을개정추진중에있다. 현재입법예고를거쳐정부내개정절차를진행 중에 있으므로빠르면올2월경에시행될가능성도있다.

건교부는' 공동주택의급수설비등수선주기와 병행하여 15년이 경과되는 경우 증축을수반하는리모델링을할수있도록함으로써경제적이고효과적인공동주택의유지관리를도모하기위하여, 허용시기를단축하고자한다고 설명하고있다. 사실이번 증축허용시기단축에대한요구는리모델링을 추진하는 건설업체와 일부 공동주택 주민들로부터지속적으로제기되어온것이다. 정부가 개정 사유로 제시한 바와 같이 아파트급수설비는준공후15년정도를경과한 시점부터 부식이 심하여 녹물이 나오는 등 교체 필요성이 높아지고 있다. 준공후 15년을 경과하는 아파트 단지 주민들이 리모델링을 필요로 하는 주된 이유는 배관설비와 주차장 문제이다. 이런측면에서증축 리모델링의 허용 시기 단축은 리모델링 추진이절박하게요구되는시점인15년부터 주민들이 증축을 포함한 리모델링을 보다 폭넓게 선택하도록 유도하는 조치로 볼 수 있다.

다른 한편으로 증축 리모델링 허용 시기 단축에대한주장은 재건축추진시기와연관해서도 설득력을 얻어 오고 있다. 현행「도시및주거환경정비법」에서는재건축추진을위한안전진단의기준을강화하고있을 뿐만 아니라 자치단체가 자율적으로 재건축추진연한을연장할수있도록허용하고있다. 서울시는이러한정부방침에따라 1982년 이후 준공된 아파트에 대해서는 재건축 허용 연한을 22년에서 매년 2년씩 추가하도록하였고, 1992년이후준공된아파트부터는 40년이 경과해야 재건축이 가능하도록자체조례로 정하였다. 서울시의규정에 따르면 1986년 이후 준공된 아파트는 30년이지나야재건축이가능하게된다. 재건축가능시기와연계시켜보면, 증축리모델링의 허용 시기를 15년으로 단축하는 것은아파트의라이프사이클측면에서바람직한 방안이 될 수 있다. 즉, 신축후 15년 정

공동주택의 증축 리모델링 허용 시기가 입법 예고한 대로 15년으로단축되면, 2007년을기준으로 1992년 이전에준공된 아파트는 모두 리모델링이 가능해진다. 사진은 조합설립 인가를 신청한 리모델링 사업 중 가장 큰 규모인 서울응봉동아파트의리모델링후조감도.

라이프사이클에 따른 리모델링 및 재건축 추진 시기

신축 15년 경과시	대수선 또는 증축 리모델링 추진	30~40년 경과 시 재건축 추진

도 경과한 시점에서 대수선 또는 증축형의 리모델링을 추진하고, 다시 그로부터 15년 내지 20년이 경과한 시점에서 재건축을 추진하는 것이 가능하게 될 것이다. 이렇게 되면 리모델링은 아파트의 수명을 연장시키는 효과적인 수단으로서 보다 적극적인 역할을 수행하게 될 것이다.

리모델링 시장, 외연적으로는 확대될 듯

증축 리모델링 허용 시기 단축은 리모델링 시장의 외연적 확대 효과를 유발할 것으로 예상된다. 증축 시기가 15년으로 단축되면 2007년 기준으로 1992년 이전 준공 아파트는 모두 증축 리모델링이 가능해진다. 기존의 20년 기준에서 리모델링이 가능한 아파트가 1987년 이전 준공 아파트들이므로 시기 단축이 이루어지면 1988~1992년 사이에 준공된 아파트들이 추가로 증축 리모델링이 가능해진다. 이 시기는 우리나라에서 아파트가 집중 공급된 시기이다. 주택 200만호 공급과 수도권 5개 신도시 건설이 바로 이 때 이루어졌다.

1988~1992년 시기에 공급된 아파트는 전국적으로 대략 130여 만 세대에 이를 것으로 추정된다. 이 중 서울에 20여 만 세대, 수도권 전체로는 약 60여 만 세대를 넘는 아파트가 공급된 것으로 추정된다. 추가적으로 증축 리모델링이 가능한 대상 아파트들이 늘어남으로써 금년부터 리모델링을 추진하는 아파트가 늘어날 것으로 기대된다. 특히, 서울을 비롯한 수도권의 아파트 중에서 허용 시기를 충족하지 못하여 리모델링을 추진하지 못하고 있는 아파트들이 가속을 붙일 것으로 예상된다. 증축 리모델링은 사업특성상 반드시 노후화되었다고 추진이 가능한 것은 아니다. 주거여건의 개선과 평형 확대로 사업성 확보가 가능하면서 재건축보다는 리모델링이 유리한 일부 아파트들이 이번 조치로 리모델링을 적극 추진할 것으로 예상된다.

그러나, 이번 조치로 리모델링 시장이 저절로 확대될 것으로 기대하기도 쉽지 않다. 아무리 허용 시기를 단축했다 해도 사업성이 충족되지 않으면 리모델링 추진은 거의 불가능하다. 현행 20년 기준으로도 사업성 측면에서 증축 리모델링의 추진이 가능한 아파트단지는 극히 일부분에 불과하다. 이런 측면에서 이번 증축 허용 시기 단축은 제한적이고, 선언적인 효과에 그칠 가능성도 배제하기 어렵다.

현 시점에서 우리나라 공동주택 리모델링은 자산가치 증식 중심의 증축 리모델링이 주류를 이루고 있다. 즉, 입지가 양호한 지역의 아파트단지에서 기존 평형을 보다 큰 평형으로 확대하려는 욕구가 리모델링의 실질적인 수요로 나타나고 있다. 이런 측면에서 아파트 리모델링은 지역적으로 일부 지역에 국한되어 있고, 사업성이 충족되지 않으면 사실상 추진이 거의 불가능하다. 대수선 방식의 리모델링과 달리 증축 리모델링은 재건축 수준에 육박하는 공사 내용과 비용을 요구한다. 증축 리모델링이 재건축의 대안으로 인식되고 있는 이유도 바로 이 때문이다.

이번 증축 리모델링 시기 단축이 의미하는 시사점은 바로 이 점에서 찾아볼 수 있을 것이다. 1980년대 말부터 1990년대 초반에 준공된 아파트단지들 중에서 과연 증축 리모델링을 추진할 수 있는 곳은 얼마나 될 것인가. 확실히 1980년대 초반 이전에 지어진 아파트단지들에 비하여 1980년대 중반 이후 준공된 아파트들은 재건축보다는 리모델링을 선호할 가능성이 높다. 재건축과 리모델링의 사업성을 결정짓는 핵심 변수인 용적률이 이 시기 이후 아파트들에서 크게 높아졌기 때문이다. 그러나, 증축 리모델링 추진에 불리한 점도 있다. 1980년대 중반 이후 준공된 아파트들은 벽식 구조로 지어졌기 때문에 구조변형을 통한 증축에 제약요인이 더 커 진 문제점도 안고 있다.

그러나, 이런 제반 요소들을 감안하더라도 역시 결정적인 문제는 사업성 여부이다. 즉, 투입 비용 대비 자산 가치 증대의 기대효과를 충족시키지 못한다면 리모델링은 추진되기 어렵다. 이런 측면에서 1980년대 후반기 이후 준공된 서울 일부 지역과 수도권 신도시의 대형 아파트 단지들이 우리의 관심을 끈다. 서울은 기존의 강남지역과 한강변 지구에서 추가로 리모델링 추진 여건이 좋은 일부 단지들을 중심으로 리모델링이 확산될 가능성이 높다. 그리고 수도권의 경우에는 분당 및 평촌 등 신도시 지역 아파트 단지들이 증축 리모델링 추진 움직임을 보일 것으로 예상된다. 대체로 이들 지역 아파트들은 증축에 따른 평형 확대를 통하여 자산가치의 증대가 가능한 범주에 들 것으로 예측된다. 특히, 30평대 미만 아파트의 평형 확대 가능성이 높게 점쳐지고 있다. 이번 증축 리모델링 시기 단축의 가시적인 효과는 과연 이들 지역 아파트단지들에서 실질적인 리모델링 추진이 얼마나 확산되어 나갈 것인가의 여부에 달려 있을 것이다. 이런 측면에서 정부의 증축 리모델링 허용 시기 단축 조치는 가능성 측면에서 리모델링 시장을 외연적으로 확산시키는 데 큰 기여를 한 것으로 평가된다.

실질 수요 유발에도 한계

증축 리모델링 허용 시기 단축은 공동주택 리모델링 시장의 확산 가능성을 높여주고 있지만 그 자체만으로 실질적인 수요를 유발하는 데는 한계가 있다. 공동주택 리모델링과 관련된 제도는 2001년 「건축법」 시행령이 개정된 이후로 매년 주택법령을 중심으로 지속적으로 정비되어 오고 있다. 주택조합을 구성하여 리모델링 사업을 추진할 수 있도록 허용하였고, 세대 연면적의 30% 범위까지 증축을 허용하였다. 그동안 지속적인 관련 제도의 정비를 통하여 이제 어느 정도 리모델링을 추진할 수 있는 기반은 조

성된것으로평가된다.

그러나, 그동안의이러한관련제도개선의 노력에도 불구하고 여전히 극복해야 할 과제가 적지 않다. 아직리모델링은재건축이나재개발과같이사업추진을위한세부적인 절차나 기준도 제대로 정비되어 있지 못하다. 이러한제도적미비로인하여구체적인사업추진단계에서많은혼란과사업지연사태가빈발하고있다.

리모델링은 전체적인 사업의 추진 흐름에서는 몰라도 구체적인 추진 방식은 재건축과 다르다. 그러나, 현재관련 제도의 미비로 일선 지자체는 재건축의 절차와 기준을 준용하여 인허가를 함으로써 많은 문제점을 노정하고 있으며, 그러다보니 자치단체별로 인허가의 기준이 서로 다른 경우도 발생하고있다. 물론제도자체가잘못설정되어있는경우도있다. 예를들어「주택법」에서는 리모델링의 안전 진단 절차를 재건축에 준용하도록 하고 있는데 실제 리모델링의 경우 재건축과 같은 안전진단 절차와 기준을 거칠 필요가 없으므로 리모델링에 적합한 제도를만들필요가있다. 리모델링 시 감리제도 역시 신축이나 재건축과 마찬가지로 감리업체를 시도지사가 지정하도록 되어있는데주거환경개선을위하여추진하는 리모델링의 경우에는 주민이 직접 선정하도록하는것이바람직할것이다.

그리고, 리모델링은 건축과 관련된 다양한법령의규제를받게되는데이경우적용자체가 어렵거나 리모델링의 근본 취지에 적합하지않는경우가발생하고 있다. 최근 문제가되고있는「소방시설설치및안전에관한 법률」시행령에서 규정하고 있는 11층 이상 아파트에 대한 스프링쿨러 설치 요구는 현실적으로 기존 아파트에 적용하기 어려운기술적문제가제기되고있다. 그리고, 건축법령에서요구하고있는비상용승강기 설치 요건이나, 건축선으로부터 6m 이상 이격하도록 하는 대지안의 공지 규정 등은 기존 아파트를 대상으로 하는 리모델링의 특성상 지키기 어려운경우가많다. 따라서 리모델링의 경우에는 이러한 건축 관련 규제를보다신축적으로적용할수있는규제 완화내지개선이요구된다.

또한, 앞으로신도시지역등에서소형평형의 증축 리모델링을 추진하려는 움직임 나타날 것으로 예상되는데 이 경우 복합적인 평형으로 구성되어 있는 단지에서 과연 일부 동만의 리모델링 추진이 가능할 것인가 하는 문제가 제기된다. 현행법상으로는 동별 리모델링의 추진은 가능하도록 되어 있다. 그러나, 전용부위와더불어공용부위를 동시에 개선하는 리모델링에 있어서 일부 동 주민만의동의를통하여 공용부위의 일부를 점유하기란 용이하지 않다. 이에 대한해결 방안을쉽게 찾기는 어려울것으로 예상되나 주민이 필요로 하는 리모델링을 보다유연하게추진하도록유도하기위하여 보다많은고민을할필요가있을것이다.

주택 공급 수단으로 재인식되어야

리모델링은 신축 및 재건축과 더불어 신규로양질의주택을 공급하는세가지방안 중하나이다. 재개발을포함한신축과재건축에비하여주택의 양적공급확대에는그 역할이미흡하지만리모델링은기존주택의 질적 개선을 통한 신규 주택의 공급이라는 측면에서는 기여도가 매우 높은 수단이다. 이는이미미국이나 일본등선진국에서리모델링이 차지하고 있는 비중이나 역할을 통해서도알수있다. 우리나라도이제리모델링을 중요한 주택 정책의 수단으로 인식해 나갈 필요가 있다. 이번 증축 리모델링 허용 시기 단축이 리모델링이 제자리를 잡아나갈 수 있는 계기가 되기를기대한다.

윤영선
한국건설산업연구원선임연구위원
ysyoon@cerik.re.kr

도서 안내

남인희의 길 이야기

남인희지음/삶과꿈펴냄/42쪽

길에 대한 이야기를 쉽고 재미있게풀어낸「남인희의 길 이야기」. 저자가 건설부에서 공직 생활을 시작한 이래 국가 SOC를 총괄하는 건교부 기반시설본부장에 재직한 시기까지, 지난 30여 년간 도로 정책을 세우고 길 만드는 일에 몰두해 온 경험을 토대로 길에 대한 지식과 애정을 재료로 써내려간 책이다. 저자는 특유의 해박한 지식과 폭넓은 지식을 바탕으로 길에 대한 이야기, 특히 길에 대한 기술적인 이야기들도 재미있게 풀어내고 있다. 도로, 철도, 물길 등을 망라하여 길에 대한 철학과 정책, 역사, 에피소드, 에세이를함께전해준다. 길에대한정보뿐만 아니라 길이 주는 낭만과 운치까지 느낄 수 있다.

발주자가변하지않고는건설산업의미래는없다

김한수 · 한미파슨스공저/보문당펴냄/23쪽

건설 연구서. 이 책은 영국 건설산업의 혁신 사례를 벤치 마킹한 연구 결과를 정리한 것으로 국내 건설산업의 문제점과 발주자가 안고 있는 문제점과의 연관성을 찾아 건설산업의 비효율이 정부나 공공 발주자의 리더십과 퍼포먼스 능력 부족에 상당 부분 기인하고 있다는 사실을 지적하고자 했다.

부동산 가치투자

오윤섭지음/원앤원북스펴냄/34쪽

혼란스럽고 불확실한 시장을 이기는 부동산 가치 투자 전략 66가지를 소개한 책. 부동산 포털사이트 닥터아파트의 CEO이기도 한 저자는 보통 사람도 '가치 투자'를 한다면 부동산 시장에서 최고의 수익률을 올리면서 최후의 승리자가 될 수 있다고 말하며 이 책에자신의모든노하우를담았다.