(사)한국리모델링협회신임회장

김진호 한신공영(주) 사장

" 리모델링에 대한 국민적 공감대 형성에 기여하고 싶어 "

그동안 저평가되어 왔던 리모델링 시장이 기지개를 켜고 있다. 특히, 공동주택 리모델링의 기세가 무섭다. 가장 큰이유는' 규제의덫 에걸린재건축때문이다. 재건축 연한이 됐지만 소형 평형 의무비율, 기반시설부담금, 개발이익환수제 등 각종 규제가 많아 서울을 중심으로 재건축에서 아파트 리모델링으로 전환하는 사례가크게늘고있다.

사업여건도좋아지고있다. 올해부터는 리모델링 가능 연한이 15년으로 앞당겨졌다. 전용면적도최대30%까지늘릴수있게 되었다. 공기도재건축의 절반인 1년 6개월이면가능하고, 공사비도비교적저렴하다. 재건축 규제와 사업 여건 호조가 맞아떨어진셈이다.

그렇다면리모델링업계는지금의상황을 어떻게 보고 있을까? 지난1월 제3대 한국리모델협회회장으로선임된한신공영김진호사장은" 최근아파트리모델링이관심을 끌고있는것은사실이지만이는재건축규제의대안으로비쳐지는측면이크다 "고 말했다. 아파트 리모델링이새로운 사업모델로 정착했다고 속단하기는 아직 이르다는 지적이다.

그래서 김진호 회장은 올해 리모델링을 홍보하는데주력할방침이다. 특히, 대국민을 상대로 하는 기획 프로그램을 개발하여 리모델링에대한국민들의공감대를높이는 데정성을쏟을계획이다.

김진호 회장은 그 예로 TV 프로그램인 ' 생로병사의 비밀 '을 들었다. 그는 이 프로

그램이다양하고심층적인의학정보와건강한 삶의 방식 제시로 국민들의 행복지수를 크게높였다고평가한다. 그런만큼다소비용이들더라도리모델링에대한실증적인기획 프로그램을 만들어 방송 등 언론 매체를 통해 전파함으로써 리모델링을 국민들에게 부각시키겠다는심산이다.

리모델링 우수 사례 지역으로 그는 독일 의베를린을꼽았다." 그동안수차례베를린을방문하면서우리나라도이도시에서처럼 건축물을리모델링하는 것이좋겠다는생각을 많이 했습니다. 베를린의 리모델링 사례를 잘 엮어 국민들에게 제시한다면 아마도 새로짓는건물보다기존의구조물을새로운 시각과 기법으로 고쳐 쓰는 것이 더 유익하다는생각을고취시킬수있을것입니다. "

리모델링홍보와함께그가앞으로진력할 분야는리모델링의제도적문제를이슈화하는것. 특히, 법과도시계획이허용하는범위 내에서 기업의 자율성이 최대한 존중되도록각종규제를완화시키는데힘쓸계획이다. 예컨대아파트리모델링에있어서용적률과 연한을 기업의 자율에 맡기자는 것이다. 대신그는" 안전및심의과정을철저히 함으로써 공공선에 위배되는 기업의 행위를모두차단할수있다 "고주장하였다.

김진호 회장은 기업의 자율성이 존중되어야 비로소 리모델링이 재건축의 대안이 아닌 새로운 사업 모델이 될 수 있다고 강조하였다. 부수고새로지은건물이최고인 양 인식되는 우리나라에서 재건축으로 인한자원낭비, 폐기물양산, 집값폭등등의 문제를 해소하기 위해서는 기업에 인센티브를부여해 리모델링을활성화시켜야한다는것이다.

다만, 그는 지금처럼 낡은 배관이나 새시를 교체하고, 발코니를 넓히는 것만을 리모델링으로 보는 것은 문제라고 지적했다. 편의 시설에 대한 새로운 컨셉 개발이 필요하다는것이다.

" 지하 공간을 새롭게 구축해 활용하거나 건물을 통째로 이동시키는 것 등과 같은 새로운 영역을 개발할 필요가 있습니다. 그러기 위해서는 이를 뒷받침할 수 있는 고도의 선진 기술이 필요합니다. 리모델링에 대한 인식전환, 기업의자율성존중, 그리고기술 축적만된다면리모델링은건설시장의한축으로자리매김할것입니다. "

이형우 · 기자 · hwlee@cerik.re.kr