

# 리모델링 활성화 - 3개 층 이내 수직 증축 허용해야

윤 영 선 | 한국건설산업연구원 연구위원

ysyoon@cerik.re.kr

## 수직 증축 없는 리모델링 활성화 난망

**지**난 7월 27일자로 발효된 개정 「주택법」에 따라 공동주택 리모델링의 경우에도 세대 증축과 일반 분양이 가능해졌다. 이제 리모델링도 재건축처럼 일반 분양을 통한 사업성 확보가 가능해진 것이다. 이로 인하여 공동주택 리모델링 사업이 활성화될 것으로 기대되고 있다. 그러나 아직까지 시장의 반응은 시큰둥하다. 주택 및 부동산 경기의 침체가 가장 큰 원인일 것이다. 그러나 또 다른 큰 장애 요인이 있다. 세대 증축과 일반 분양을 허용하였음에도 불구하고 그것을 실현할 수 있는 방안이 미비되어 있는 것이 문제이다.

발효된 리모델링 관련 「주택법」의 내용은 크게 다음 세 가지이다. 첫째, 주거 전용 면적 85㎡ 미만의 세대는 전용 면적의 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 의미한

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

이제 공동주택 리모델링은 기존의 '대수선형' 및 '증축형'에 더하여 '일반분양형'이라는 타입의 방식을 더 추진할 수 있게 되었다. 일반분양형은 세대 내 증축과 더불어 일정 범위 내에서의 세대수 증가를 통하여 일반 분양을 가능케 하는 방식이다. 일반분양형 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 별도 동 증축과 세대 분할을 통해

## 특집 기존 주택의 유지관리와 리모델링

서만 가능하다.

일반분양형 리모델링의 허용은 그 자체로만 보면 획기적인 조치이다. 공동주택 리모델링 시장의 활성화를 위한 전기를 마련해 주었기 때문이다. 이제부터 리모델링의 경우에도 일반 분양을 통한 사업비 부담의 경감이 가능하게 된 것이다. 그러나 이러한 일반분양 허용 조치의 혜택을 받을 수 있는 단지가 과연 얼마나 될 지 의문이다.

정부는 수평 또는 별동 증축과 세대 분할을 통해서만 세대수 증가와 일반 분양이 가능하도록 시공방식 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 현실적으로 이러한 가능성의 조건을 확보하고 있는 아파트 단지는 그렇게 많지 않다.

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

### 안전성 강화 전제로 수직 증축 허용해야

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 증축 외에는 다른 대안이 없기 때문이다. 대형 평형의 경우 세대 분할 수요가 있다 해도 이 역시 수직 증축이 허용되지 않는다면 크게 활성화되기 어렵다.

이러한 이유로 수직 증축 허용 문제는 앞으로도 계속 쟁점이 될 전망이다. 무엇보다 세대수 증가와 일반 분양의 수혜를 입는 아파트 단지가 일부 지역에 국한된다면, 형평성의 관점에서 그렇지 못한 단지와 지역들에서 지속적으로 문제를 제기할 가능성

#### 공동주택 리모델링 관련 「주택법」 개정 내용

##### ● 주거 전용면적 비율 ●

- 주거 전용면적 85㎡ 미만 세대 : 40%
- 주거 전용면적 85㎡ 이상 세대 : 30%

##### ● 세대수 증가 ●

- 기존 아파트 세대수의 1/10 범위 내 (일반분양 허용)

##### ● 증축 방법 ●

- 수평 또는 별도의 동 증축
- 세대 분할 가능
- \*수직적 증축은 불허

이 높다.

그런데 현재까지 수직 증축에 대한 정부의 입장은 명확하다. 구조물의 안전성을 위협하는 방식으로는 세대수 증가와 일반 분양을 허용할 수 없다는 것이 정부의 분명한 입장이다. 그러나 이에 대한 건설업체와 일부 학계의 시각은 다르다. 일정한 철차적 제도 장치를 마련한다면 기술적으로 수직 증축의 안전성을 충분히 확보할 수 있다는 것이 대다수 구조 또는 시공 전문가들의 시각이다.

수직 증축 허용의 문제는 결국 구조물의 안전성 확보 문제이다. 따라서 안전성을 확보할 수 있는 제도적 장치를 강구한다면 굳이 수직 증축을 불허하는 방침을 고수할 필요가 없다. 차제에 정부는 수직 증축에 따른 구조물의 안전성 확보 방안을 좀 더 적극적으로 검토하여야 할 것이다.

이와 관련 안전성 확보를 위한 제도 개선 방안을 제시하면 다음과 같다.

리모델링 허가권자인 기초자치단체장은 구조물의 안전성을 점검하고 심의할 수 있도록 하여야 한다. 이를 위해서 구조 설계자로 하여금 리모델링 아파트의 구조 현황을 조사 및 진단토록 하고, 구조안전계획서를 작성하여 제출하도록 의무화하여야 한다. 그리고 현행 건축위원회와 별도로 구조 기술자로 구성된 구조안전기술심의위원회를 두어 구조안전계획서의 적정성 여부를 심의하도록 하여야 한다. 또한 행위 허가 후 착공 단계에서도 건축주는 구조안전계획서를 작성한 구조 설계자로 하여금 기술자문 및 이력 관리를 하도록 하고, 리모델링 완료 후 사용 승인 요청시에는 관련 문건을 첨부토록 하여야 한다.

이러한 제도적 장치를 전제로 전체 건물의 층수와

안전성을 고려하여 총 3개 층을 넘지 않는 범위 내에서 수직 증축을 허용할 필요가 있다. 3개 층 범위 내에서 아파트의 층수에 따라 일정한 비율을 적용하여 수직 증축을 허용할 수 있을 것이다. 예를 들면, 증축 범위를 기존 층수의 20%로 설정한다면 5층 아파트는 1개 층, 10층 아파트는 2개 층, 그리고 15층 이상 아파트는 3개 층이 될 것이다.

### 멀티홈 적용도 고려해볼직

다음으로, 공동주택 리모델링의 활성화를 위하여 세대 또는 가구 분할 방식의 리모델링을 활성화할 필요가 있다. 소가구화 추세에 따라 대형 평형 아파트의 경우 분양이든 임대든 세대 내지 가구 분할에 대한 수요가 적지 않을 것으로 전망된다. 그러나 현실적으로 이를 실현하는 방식은 쉽지 않다.

이번 「주택법」의 개정으로 전체 세대수의 1/10 범위 내에서 세대 분할이 가능해졌다. 그러나 세대 분할을 통한 일반 분양은 단지 내 가구 구성의 다양성을 고려할 때 주민들의 동의를 구하기가 쉽지 않을 것이다. 그리고 분양을 위해서는 대지 지분의 변동 등 권리 관계의 조정도 쉽지 않다. 물론 세대 분할을 통한 임대도 가능할 것이다. 그러나 전체 세대수의 1/10 범위 내에서만 가능케 함으로써 이 역시 일부 세대만 혜택을 입을 가능성이 있어 동의가 쉽지 않을 것으로 예상된다.

이와 관련 지난 5월 11일 국토해양부가 발표한 멀티홈(세대 구분형 아파트) 방식을 통한 접근을 고려할 필요가 있다. 정부는 멀티홈 방식을 리모델링의 경우에도 적용이 가능한 것으로 발표하였다. 멀티홈 아파트 건설기준에 따르면, 아파트의 면적에 상관없이 임차되는 가구의 면적은 최소 14㎡ 이상이 되어

## 특집 기존 주택의 유지관리와 리모델링

야 한다. 또한 임차 가구가 독립적인 생활이 가능하도록 독립 현관과 침실, 부엌 및 개별 욕실 등의 독립적인 생활을 위한 설계 기준을 준수해야 한다. 한편, 1세대로 간주하여 추가적인 부대 복리시설 및 주차장 설치 의무를 면제하되, 기반 시설 부담이 과중하지 않도록 하기 위해 임차 가구의 수 및 임차 가구의 전용 면적이 각각 전체 세대의 수 및 전용 면적의 1/3을 초과하지 않도록 제한하고 있다.

세대 분할 방식이 일반 분양을 전제로 세대수 증가를 허용하는 것임에 비하여 멀티홈 방식은 기존 세대수를 유지하는 것을 전제로 가구 분할을 허용하는 방식이다.

즉, 세대 분할 방식은 임대를 제외한 것은 아니지만 원칙적으로 분양을 전제로 한 것임에 비하여 멀티홈 방식은 임대만을 전제로 한 방식이다. 현실적으로 대형 평형의 세대 내지 가구 분할을 위한 리모델링은 분양 방식보다 임대 방식이 훨씬 더 실현 가능성이 높다.

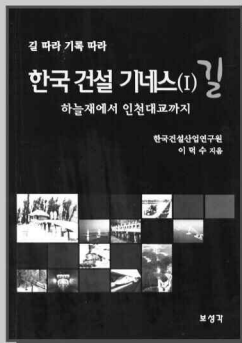
이런 관점에서 멀티홈 방식을 활성화한다면 대형 평형 아파트의 리모델링 활성화에 큰 도움을 줄 것이다.

그러나 멀티홈 방식의 리모델링 활성화를 유도하기 위해서는 전체 세대 수 및 전용 면적의 1/3을 초과하지 않도록 하는 제한 조치를 완화시킬 필요가 있다. 멀티홈을 전체 세대수의 1/3로 제한하게 되면 혜택을 입는 가구와 그렇지 못한 가구 간의 이해 충돌이 발생하여 원활한 리모델링 추진이 장애를 받게 되기 때문이다.

정부의 1/3 제한 조치는 주차장 등 부대복리시설 의무 설치를 면제하기 위한 조치이므로 제한 조치를 완화하되 주차장 설치 요건을 현행 법령 기준에 따르도록 요구하는 방안이 바람직할 것이다. 실제 증축 리모델링을 추진하는 경우 지하 주차장을 설치하는 등 주차 시설의 확보를 최우선적으로 하게 되므로 멀티홈의 세대 수를 제한하지 않아도 문제가 발생하지 않을 것이다. CERIK

### 도 · 서 · 안 · 내

### 한국 건설 기네스(I) 길 / 이덕수 지음, 보성각 펴냄



고대와 중세, 그리고 근현대의 우리나라 도로와 철도를 새롭게 조명하는 책이 나와 건설업계의 관심을 끌고 있다.

한국건설산업연구원의 이덕수 연구위원은 기록상 보이는 최초의 도로인 계림령(하늘재)을 비롯해 수표교, 신작로를 거쳐 인천대교에 이르기까지 우리나라 교통시설 SOC 분야에서 ‘최초, 최고, 최장, 최대’ 등의 가치를 지닌 구조물들을 시대순으로 묶어 『한국 건설 기네스(I) 길』을 발간하였다.