

주택 리모델링 시장의 현황과 정책과제

2024. 6

박용석

■ 들어가는 말	4
■ 주택 리모델링의 동인과 유형	6
■ 주택 리모델링 시장의 현황과 특성	17
■ 주택 리모델링 정상화를 위한 정책과제	26

- 주택 리모델링은 주거환경 개선, 경제적 효과, 정부 정책 등 복합적 동기로 추진되고 있음.
 - 주택 리모델링은 재건축이 필요한 “노후·불량건축물”을 제외한 모든 재고주택이 대상, 리모델링은 주거 환경을 실질적으로 개선하고, 주택 장수명화를 유도하여 사회·경제적 이득을 도모할 수 있음.
 - 노후주택 철거 후 신축 시 강화된 용적률, 건폐율, 주차장규제로 인해 건물 연면적이 축소될 경우 기존 면적을 유지할 수 있는 리모델링을 선택하게 됨.
 - 국내 공동주택의 평균 수명은 약 30년으로 주요국의 1/2~1/3 수준임. 주택 건설의 단기간 반복은 자원 낭비, 환경오염, 사회·경제적 비용 증가 등 유발, 리모델링을 통한 주택 장수명화에 대한 필요성이 커짐.
 - 리모델링은 건물의 주요 구조부 등을 존치·활용하는바, 재건축 대비 탄소배출량이 적어 환경친화성이 높고, 노후주택 그린리모델링의 필요성이 커 정부와 지자체의 지원정책이 추진되고 있음.

- 전체 건축물 리모델링에서 주택 리모델링의 비중은 3% 수준임. 주택 리모델링은 단독주택 중심이고 공동주택 리모델링은 아직 비활성화 단계에 있음.
 - 2023년 건축물 착공면적 기준으로, 신축과 리모델링 비중은 80 : 20, 그중 리모델링에서 비주거용과 주거용 비중은 97 : 3, 주거용 중 단독주택과 공동주택 비중은 82 : 18 수준, 즉, 전체 리모델링 시장에서 주택 리모델링은 3%, 공동주택(아파트, 연립, 다세대)은 0.5%에 불과함.
 - 공동주택 리모델링에서 아파트 리모델링의 비중은 3년(2010~2012) 누적으로 15.9%에서 2021~2023년에 38.4%로 급증, 아파트 리모델링은 현재에는 미미하나 향후 성장 가능성이 클 것으로 보임.

- 주택 리모델링은 “전면리모델링”과 “부분리모델링”으로 구분됨. 아파트 리모델링은 전면리모델링에 관심이 크며, 그린리모델링과 편의시설 확충과 같은 부분리모델링 활성화도 필요함.
 - “부분리모델링”은 실내건축, 건축설비, 바닥·벽체, 내장재, 외부마감, 외부공간, 에너지설비 등 개선으로 그린리모델링, 주차장, 단지환경 개선 등을 일괄 또는 부분적으로 추진하게 됨.
 - “전면리모델링”은 평면구조 변경 등 평면확장, 수직·수평·별동 증축과 아파트의 경우 세대수 증가 등을 일괄적으로 추진하는데, 사실상 재건축 수준의 리모델링으로 재건축과 경쟁적 관계임.

- 주택 장수명화에 따른 사회·경제적 순기능을 감안하여 주택 리모델링에 대한 다양한 지원이 필요함. 특히, 그린리모델링에 대한 정부의 전폭적인 지원이 이루어져야 함.
 - 탄소중립 차원에서 반드시 추진해야 할 그린리모델링을 시장 자율에 맡기게 되면, 시장실패가 예상되는바, 공사 보조금 지급, 공사비 저리 융자, 세제 혜택, 건축규제 완화 등 정부의 적극적 개입 필요
 - 노후 저층주택의 경우 재개발 가능성이 큰 주거지에서는 “부분리모델링”, 존치지역은 “부분 및 전면리모델링” 시행하고, “저층주택 리모델링 조합” 구성으로 체계적 일괄적 주택 리모델링 추진 필요
 - 노후 아파트의 그린리모델링, 주거환경개선(주차장 확보 등), 개별 호 단위의 실내환경 개선 등을 장기수선계획과 연계한 “부분리모델링” 활성화 필요
 - 정부 정책이 “재건축” 또는 “전면리모델링”으로 획일화하는 것은 소비자의 합리적 선택을 제한, 각각의 특성에 맞는 활성화 대안이 마련되어야 하고, 재건축과 리모델링은 상호 보완적 관계가 되어야 함.

I 들어가는 말

■ 우리나라 건물 리모델링은 비주거용 건물을 중심으로 추진되고 있으며, 주택 리모델링은 단독주택을 중심으로 시행되고 있음.

- 건축물 착공면적 통계¹⁾를 분석해 보면, 2002년의 신축과 리모델링 비중은 87 : 13으로 건축시장은 신축이 중심을 이루고 있음. 리모델링을 주거와 비주거로 세분화하면, 그 비중은 7 : 93으로 비주거 건물이 리모델링 대부분을 차지하고 있음.
- 2023년의 신축과 리모델링 비중은 80 : 20으로 리모델링 비중이 다소 증가했고, 리모델링 중 주거용과 비주거용 비중은 3 : 97로 주거용 리모델링 비중이 오히려 감소했음.
- 주택 리모델링 중 단독주택과 공동주택 비중은 2010년 85 : 15에서 2023년 82 : 18로 공동주택 비중이 다소 증가했지만, 여전히 단독주택이 주택 리모델링의 중심을 이루고 있음.

■ 2000년대에 들어 「건축법」 시행령, 「주택법」 등에 리모델링 개념이 도입되었고, 공동주택 리모델링에 대한 시범사업이 추진되면서 노후 아파트 리모델링에 대한 사회적 관심이 높아지기 시작함.

- 2001년 「건축법」 시행령에 리모델링의 개념이 도입되면서 건축심의를 통한 건축기준 완화 여부 및 적용 범위가 규정되었고, 2003년 「주택법」 개정으로 준공 후 20년 경과 시 리모델링을 통한 증축 허용, 공동주택 리모델링 행위 허가기준 등이 신설됨.
- 2003년에 국내 최초로 마포용강아파트 리모델링 시범사업²⁾이 완공되면서 노후 아파트 리모델링에 대한 사회적 관심이 높아짐.

■ 주택 리모델링은 부분리모델링과 전면리모델링으로 구분할 수 있음. 상당수 노후 아파트단지들은 재건축 수준의 전면리모델링을 추진하고 있음.

- 2024년 1월 기준, 전국적으로 총 153개 아파트단지, 121,229세대가 공동주택 리모델링 추진 중임.³⁾
- 증축과 세대수 증가를 포함하는 전면리모델링을 추진하는 노후 아파트단지들은 정부의 재건축 활성화 정책⁴⁾으로 리모델링 추진이 지연 또는 중단되거나 재건축으로 바뀌고 있는데, 이를 통해 전면리모델링과 재건축이 상호 대체재 관계⁵⁾라는 것을 판단할 수 있음.

1) 국토교통부 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>)의 건축물 착공통계, 이 통계는 3개 분야(신축/증축·개축·이전·대수선/용도변경)의 매월 착공된 동수 및 연면적 통계를 제공하는데, 그중 증축·개축·이전·대수선, 용도변경을 리모델링으로 볼 수 있음.
 2) 1971년에 사용승인된 마포용강 시범아파트 2개 동(60세대)의 주요 구조부(보, 기둥 및 슬래브)를 보수·보강하여 재사용하는 국내 최초의 공동주택 리모델링 사업이 2003년에 완공, 전체 세대수 변경 없이 세대당 4.53평이 증가하고 거실 및 화장실을 재배치함.
 3) 한국리모델링협회(www.remodeling.or.kr).
 4) 정부는 “분양가 상한제 개선방안(2022.6.20)”, “재건축 안전진단 합리화 방안(2022.12.8)”, “주택공급 확대 및 건설경기 보완 방안(2024.1.10)”, “노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 시행(2024.4.27)” 등을 통해 재건축 활성화를 위한 다각적인 정책을 추진하고 있음.

❖ **저층 주거지의 노후 단독주택 주거환경 개선은 매우 시급한 과제임. 특히, 노후 단독주택과 공동주택의 그린리모델링과 각종 설비의 수선·교체와 같은 주택 장수명화 측면의 부분리모델링은 매우 중요함.**

- 저층 주거지는 노후 저층주택의 주거여건과 에너지성능 개선과 같은 그린리모델링의 필요성은 매우 크지만 실제로는 활성화되지 못하고 있음.
- 공동주택 리모델링은 증축과 세대수 증가와 같은 전면리모델링에 관한 관심은 크지만, 주택 장수명화, 그린리모델링을 핵심으로 하는 부분리모델링에 관한 관심은 적은 것으로 보임.

❖ **주택 리모델링은 주거환경 개선, 경제적 이득, 정책적 유인 등에 따라 추진되지만, 주택 리모델링의 중요성이나 가치에 대한 이해도가 낮으며, 정책 지원도 제한적임.**

- 노후·불량주택은 에너지 성능이 저하되고 구조적으로 안전성이 취약하며, 불결한 환경은 거주자의 건강에 부정적인 영향을 미침. 노후·불량주택의 누적인 범죄 발생률을 높이는 등 다양한 사회문제를 일으키는바, 노후·불량주택의 주거환경 개선을 위한 리모델링은 필요함.
- 주택 리모델링을 통한 주택의 장수명화는 주택의 단기간 사용 후 철거에 따른 자원낭비, 환경오염, 사회적 비용 증가 등의 문제를 해소할 수 있음.
- 기후변화에 대응하기 위한 전 세계적인 탄소중립 정책에서도 기존 주택의 에너지 효율성 제고를 위한 그린리모델링은 선택이 아닌 필수로 반드시 추진해야 할 정책과제임.

❖ **본 연구에서는 주택 리모델링의 요인과 유형을 파악하고, 주택 리모델링 시장의 구조를 분석하며 주택 리모델링에 관한 주요 정책과제를 제시할 것임.**

- 주택 리모델링을 지원하기 위해서는 왜 주택 리모델링을 추진해야 하는지에 대한 정당성이 필요한바, 주택 리모델링의 요인 분석을 통해 정책 지원 명분을 제공할 것임.
- 주택 리모델링은 유지관리, 실내건축, 대수선, 개축, 증축, 세대수 증가 등 공사의 규모에 따라 유지관리, 맞춤형 리모델링, 재건축형 리모델링 등 다양한 용어들이 혼용되고 있는바, 이를 “부분리모델링”과 “전면리모델링”으로 구분하여 정리할 것임.
- 건축물 리모델링 시장 구조를 전반적으로 파악하고, 단독주택과 공동주택 리모델링 시장의 구조를 분석하여 주택 리모델링 시장의 특성을 파악할 것임.
- 마지막으로 주택의 그린리모델링, 저층주택 리모델링, 아파트 리모델링 등의 활성화 및 정상적 추진을 지원할 수 있는 정책과제를 제시할 것임.

5) 박용석, “건축물 리모델링의 정책환경과 과제”, 한국리모델링협회 세미나, 2024.2.20.

II 주택 리모델링의 동인과 유형

1. 주택 리모델링의 동인

노후주택의 주거환경 개선, 신축 대비 유리한 경제적 효과, 에너지효율성 개선에 관한 정책 등 복합적 동기에 따라 주택 리모델링이 추진됨.

(1) 주거환경 개선 및 주택 장수명화

주택이 노후화되거나 불량할 때에는 재건축을 추진하는데, 「도시 및 주거환경정비법」에서 정하는 “노후·불량건축물”의 정의⁶⁾는 다음과 같음.

- 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고 우려가 있는 건축물
- 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로 대통령령⁷⁾으로 정하는 건축물
 - 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·외벽 등 마감의 노후화나 손상으로 그 기능을 유지하기 곤란한 건축물
 - 내구성·내하력 등 구조안전의 확보가 곤란한 건축물
 - 해당 건축물을 준공일 기준으로 40년까지 사용하기 위하여 보수·보강에 드는 비용이 철거 후 새로운 건축물을 건설하는데 드는 비용보다 클 것으로 예상되는 건축물

〈표 1〉 철근·철골·철골철근 콘크리트 및 강구조 공동주택의 노후·불량건축물 기준(서울특별시)

준공연도	구분	5층 이상 건축물	4층 이하 건축물
1981. 12. 31 이전		20년	20년
1982		22년	21년
1983		24년	22년
1984		26년	23년
1985		28년	24년
1986	30년		25년
1987			26년
1988			27년
1989			28년
1990			29년
1991.1.1. 이후			30년

자료 : 서울특별시 도시 및 주거환경정비 조례 제4조 제1항 제1호 관련 [별표 1].

6) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제3호.
7) 「도시 및 주거환경정비법」 시행령 제2조.

- ❖ 주택 리모델링은 “노후·불량건축물”로 재건축이 필요한 주택을 제외한 모든 재고주택이 대상, 주택 리모델링을 통한 주거환경 개선으로 실질적인 주거만족도를 높이게 됨.
- ❖ 현재 국내 공동주택의 평균 수명은 약 30년으로 주요국 대비 1/2~1/3 수준에 불과, 주택 장수명화를 위한 리모델링보다는 재건축에 대한 유인이 큰 것으로 분석됨.

 - 멸실주택의 평균 수명(건축 후 연수)은 미국 55년, 영국 77년에 비해 우리나라는 통상 30년으로 이들 국가의 1/2~1/3 수준에 불과함. 국내 주택의 수명이 짧은 것은 적절한 유지·보수·개수와 같은 리모델링을 하지 않아 노후화를 촉진시키고, 짧은 기간에 재건축을 추진함으로써 나타난 결과임.
 - 주택 장수명화보다는 재건축을 할 경우 경제적 이익이 큰 사회경제적 상황하에서 20년 경과 후 일정 조건이 충족되면 재건축이 가능한 관련 규제가 존재한다면 굳이 리모델링을 통한 주택장수명화보다는 재건축을 선호할 충분한 이유가 존재함.
 - 재건축 사례 분석을 보면 물리적인 내구성에 따라 재건축을 시행한 사례는 11.5%이나 기능적·사회적 이유는 88.5%에 이르고 있어, 물리적 노후화보다는 경제적 유인이 큰 것으로 유추할 수 있음.⁸⁾
- ❖ 주택건설이 단기간에 반복되면 자원낭비, 환경오염, 사회적 비용 증가 등의 문제가 발생함. 리모델링 활성화는 주택의 장수명화를 유도할 수 있는바, 주택 소유자들도 점차 장수명 주택에 대한 관심이 커지고 있음.

 - 송상훈 외(2019) 연구에 따르면, 장수명 주택과 비장수명 주택에 대한 경제적 효과를 분석한 결과, 장수명 주택이 비장수명 주택에 비해 10~20% 수준의 총비용의 절감 효과가 있는 것으로 분석됨.⁹⁾
 - 즉, 자본적 이득을 제외한 생애주기비용 측면에서 장수명 주택이 실질적인 비용을 절감시키며, 사회적 비용도 절감시키는 것으로 나타나고 있음.

(2) 경제적 요인

- ❖ 노후 단독 및 공동주택에 대해 신축보다는 리모델링을 선택하는 유인을 경제성에서 찾을 수 있는데, 이는 용적률과 건폐율, 주차장 기준을 들 수 있음.

 - 기존 주택이 현행 법령과 맞지 않을 경우 “「건축법」 제6조(기존 건축물 등에 관한 특례)¹⁰⁾”에 따라 적법한 주택으로 인정됨.

8) 김수암, “장수명 건축의 또 다른 시작 : 리모델링”, 건축, 57(10), 대한건축학회, 2013.10.

9) 송상훈 외, “생애주기비용 산정을 통한 장수명 주택의 장기 경제적효과 분석”, 한국주거학회 논문집, 제30권 제5호, 한국주거학회, 2019.10

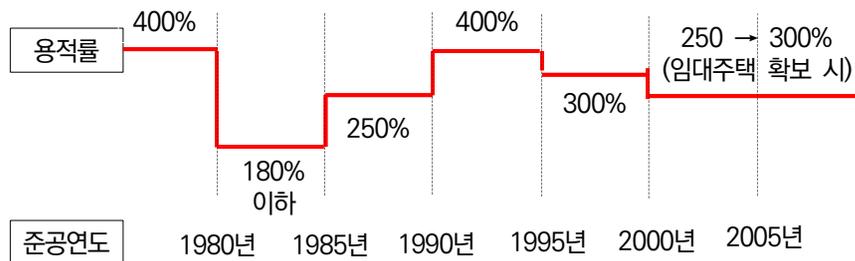
10) 「건축법」 제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례) 허가권자는 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있다.

- 따라서 기존 주택을 철거하여 신축할 경우 현재 기준에 맞추어야 하지만, 리모델링 할 경우 현재 기준에 맞추지 않더라도 적절한 주택으로 인정됨.

노후주택을 철거 후 신축하면 과거보다 강화된 용적률과 건폐율 규정으로 건물 연면적이 축소될 수 있음. 이 경우 기존의 연면적을 유지할 수 있는 리모델링을 선택하게 됨.

- 「국토계획법」상의 일반주거지역 건폐율은 1종 60% 이하, 2종 60% 이하, 3종 50% 이하임. 과거에 신축된 주택의 경우 건폐율이 80% 이상인 경우도 많아 이럴 경우 리모델링이 유리함.
- 「국토계획법」상의 일반주거지역 용적률은 1종 200% 이하, 2종 250% 이하, 3종 300% 이하, 1980년 이전에는 주택공급 확대 정책에 따라 용적률이 높았지만, 이후 도시 고밀화 방지를 위해 용적률은 지속적으로 낮추는 추세임.
- 주거지역의 용적률은 1980년 이전에는 400% 수준이었으나 1985년 250%로 강화되었다가 1990년 4월 300%, 1990년 11월에 400%를 기록, 1998년 300%에 이어 2003년 7월 이후부터 현재까지 주거지역의 종세분화에 따라 최대 250% 수준을 유지하고 있음.
- 이론적으로 1990년에 용적률 400%로 신축한 제2종 일반주거지역의 아파트단지가 재건축을 추진하면 용적률은 오히려 250%로 축소되는바, 현재 규모를 유지할 수 있는 리모델링이 합리적임.
- 「노후계획도시정비 및 지원에 관한 특별법」의 “특별정비구역¹¹⁾”으로 지정되어 기존 제2종 일반주거지역을 제3종 일반주거로 종상향하면 250%에서 300%로 증가, 또는 제2종 일반주거 유지하고 100%p 상향하면 350%인데 2가지 모두 리모델링이 유리, 최대 70%의 공공기여를 감안하면 재건축 사업성은 더 떨어짐. 하지만 제2종(250%)에서 준주거(500%)로 종상향¹²⁾이 될 경우 재건축이 유리¹³⁾하게 됨.

〈그림 1〉 서울시 주거지역 용적률 변화 추이



자료 : 현대산업개발, <https://brunch.co.kr/@hausplanner-cm/174>(검색일 2024.3.7).

11) 특별정비구역은 대규모 블록 단위 통합정비, 역세권 복합·고밀개발, 광역교통시설 등 기반시설 확충, 이주단지 조성 등 도시 기능 강화를 위한 다양한 사업이 추진되는 구역을 의미함. 이 구역은 주민 지정 제안 또는 지정권자 직권으로 지방위원회 심의 및 시·도지사 협의를 거쳐 지정·고시되며, 특별정비구역 지정 시 해당 구역에 대한 구체적인 개발계획인 특별정비계획을 수립해야 함[국토교통부, 보도자료(노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 주요내용), 2023.2.7].
 12) 노후계획도시 정비사업의 경우 주거지역 평균용적률 100%p 내의 상향, 3종 일반주거 → 준주거 변경 시 용적률 최대 500%(관계부처 합동, 국민 주거안정을 위한 주택공급 확대 및 건설경기 보완방안, 2024.1.10)
 13) 서울지역의 경우 “재개발·재건축 2대 사업지원방안”(2024.3.27)에 따라 기존 과밀단지 및 지역은 현황 용적률을 인정하고, 최대 법상한의 1.2배까지 추가 용적률을 제공토록 함. 이럴 경우 재건축이 유리할 수 있음.

노후 단독주택을 철거 후 신축할 경우 과거보다 강화된 주차장 설치 규정에 따라 건축면적이 축소가 불가피, 리모델링 시 현행 기준으로 주차장을 설치할 필요가 없음.

- 1990년대에 신축된 단독주택의 경우 주차장 설치 규정이 없었지만, 현재에는 연면적 150㎡당 1대를 설치해야 하고 주차장 구획 확대¹⁴⁾로 건축면적은 더욱 축소될 수 있음.
- 건축물 리모델링을 할 경우 연면적당 주차장 설치 및 주차구획 확대가 곤란하면 개정 규정에도 불구하고 종전의 규정을 따르도록 하고 있어 신축보다는 리모델링이 유리함.
- 건축연면적 200㎡의 단독주택을 리모델링 할 경우 법정주차대수를 맞출 필요가 없지만 재건축을 하게 되면 최소 1대 이상의 주차공간 확보가 필요함.

〈표 2〉 서울특별시 용도 시설별 주차장 설치 기준(1990년/2024년 비교)

시설물	설치 기준	
	1990년 기준	현행 기준
단독주택	관련 규제 없음	시설면적 50~150㎡당 1대 시설면적 150㎡ 초과 : 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수 $1 + [(시설면적 - 150㎡) / 100㎡]$
다가구주택, 공동주택 및 업무 시설 중 오피스텔	공동주택(아파트, 연립주택) : 전용면적 85㎡ 이상 : 건축물 연면적 150㎡마다 1대 전용면적 85㎡ 미만 : 건축물 연면적 250㎡마다 1대	전용면적 85㎡ 이하 0.75대, 전용면적 85㎡ 초과 0.65대 주차대수가 세대당 1대에 미달하면 세대당 1대(전용면적 30㎡ 이하 0.5대, 60㎡ 이하 0.8대)

자료 : 서울특별시 주차장 설치 및 관리조례, 부설주차장의 설치 대상 시설물 종류 및 설치기준, 별표 2 / 1990년, 2024년.

노후 공동주택은 재건축을 추진할 수 없을 경우 리모델링을 추진하는데, 일반적으로 용적률 200% 이상이면 재건축보다 리모델링이 유리한 것으로 분석됨.

- 재건축은 지구단위계획에서 정하는 용적률의 규제를 받는데, 이를 기점으로 친환경설계 등을 반영하면 20% 용적률 완화, 공공시설 및 토지 등을 기부채납하면 20% 용적률 완화가 가능함.
- 「국토계획법」에서 정한 상한 용적률(제3종 일반주거지역 300%)까지 완화 받으려면 증가 용적률의 50%까지 소형(임대)주택을 공급해야 함.
- 일반주거지역에서의 재건축을 추진할 경우 지역별 기준 용적률에서 최대 90%(20%+20%+50%) 완화 받는다면 최대 300%까지 가능, 따라서 재건축의 실질적인 용적률은 250% 수준임.
- 리모델링은 「국토계획법」에 용적률 상한 규정이 없고, 각 세대의 주거전용면적을 최대 40%까지 증축할 수 있고, 기부채납이나 소형주택 의무공급 규정도 적용받지 않음.
- 따라서 단지 용적률이 180% 이하면 재건축, 200% 이상이면 리모델링 더 적합한 것으로 분석됨.¹⁵⁾

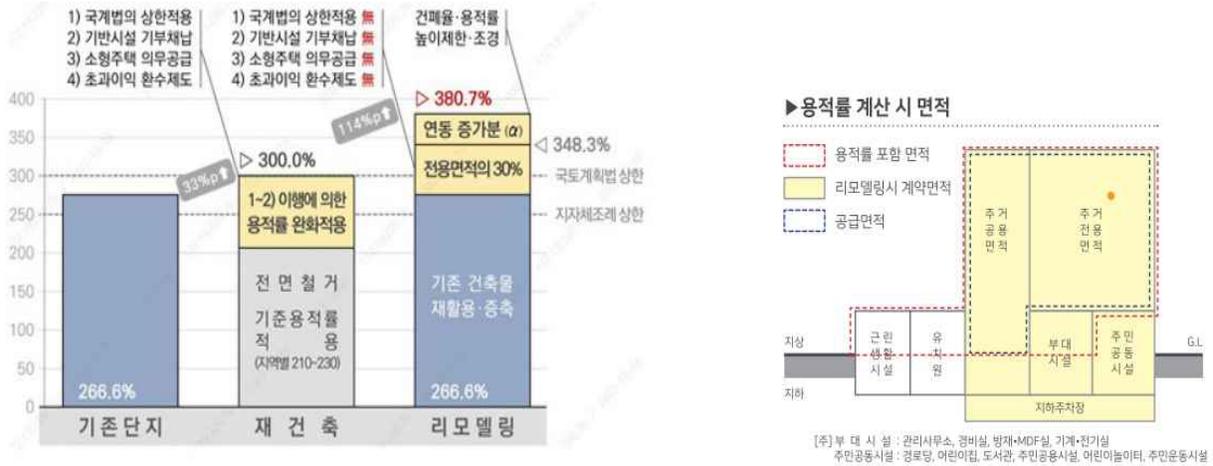
14) 2019년 「주차장법」 시행규칙 개정으로 주차장 전폭이 기존보다 20cm 이상 늘어 건축면적의 감소가 불가피함.

일반형 : 세로 5m×가로 2.3m → 세로 5m × 가로 2.5m(20cm 확장)

확장형 : 세로 5.1m×가로 2.5m → 세로 5.2m(10cm 확장) × 가로 2.6m(10cm 확장)

15) 박성식, “민간부문의 아파트 리모델링 개관 및 LH 시사점”, LHRI focus, vol.23, 2024.1.22.

〈그림 2〉 재건축 대비 리모델링 사업의 가용용적률 비교



민간부문 리모델링 완료사례 (2014년 준공)

단지명	용도지역	리모델링사업 전·후 용적률 (%)			리모델링사업 후 용적률 증가분		
		사업 전	단순확장 계산 (E값 적용)	사업 후	사업 후 실제 증가분	전용면적 확장비율	연동증가분 추정 (a)
		A	B (A+A×E)	C	D (C + A) × 100	E	F (D - E)
A 단지	제3종 일반주거지역	237.6	308.9	346.9	46.0%	30.0%	16.0%p
B 단지		258.4	342.3	370.7	43.5%	32.5%	11.0%p
C 단지		303.8	393.7	424.5	39.7%	29.6%	10.1%p
평균		266.6	348.3	380.7	43.1%	30.7%	12.4%p

[주] A단지 : 강남 대치 삼성래미안 (우성 2차)
B단지 : 강남 청담 삼성래미안 (두산)
C단지 : 강남 청담 현대아파트 (청구) : 2Bay→3Bay

* 연동증가분 추정 (a) : 리모델링 시 건축기준 완화에 따른 용적률 상승분, 주거전용면적 확장과 연동하여 증가하는 주거공용면적에 따른 용적률 상승분 및 부대시설·근린생활시설 등의 용적률 부담분을 포함하여 산정

자료 : 박성식, “민간부문의 아파트 리모델링 개관 및 LH 시사점”, LHRI focus, vol.23, 2024.1.22., p.3

(3) 정책적 유인

기존 건축물의 재건축과 리모델링을 환경적 요소로 비교하면, 리모델링이 환경친화적 요소가 더 많은바, 탄소중립 정책 추진은 리모델링 활성화로 연결되어 있음.

- 건설산업의 탄소 배출은 운영탄소와 내재탄소로 구분
 - 운영탄소는 건물의 준공 후 냉난방, 조명 등을 위해 에너지 및 화석연료를 사용하면서 탄소를 발생
 - 내재탄소는 건설단계에서 자재생산과 운송, 시공과정과 해체단계에서 발생하는 해체공사, 폐기, 폐기물 재활용 과정에서 탄소를 발생
 - 탄소배출은 건설단계 32%, 운영단계 65%, 해체 및 폐기단계 3% 수준으로 분석¹⁶⁾
- 재건축을 통해 제로에너지건물을 신축한다면 향후 운영단계의 탄소배출 저감이 가능하지만, 자재생산과 시공, 해체단계에서 탄소배출이 발생

16) 배성호(2022.3), “정부의 탄소중립 정책에 따른 건설산업의 대응전략”, Korea Build 2022 탄소중립 건축 컨퍼런스 자료집.

❑ 리모델링은 건물의 주요 구조부 등을 존치하여 기존 건물을 활용하는바, 재건축보다는 탄소배출량이 적어 환경적 친화성이 높음.

- 기존 건물을 리모델링하면 신축 건물과 관련된 탄소배출량 없이 운영탄소 배출량을 줄일 수 있음.
- 일반적인 주택의 내재탄소배출 60% 이상이 건물의 하부구조(substructure), 구조체(frame), 상부층와 지붕(upper floors, roof)에서 발생하는데, 리모델링은 이러한 요소를 유지케 하여 탄소발자국을 새로 지어진 교체 건물의 절반 수준으로 감축할 수 있음.

〈그림 3〉 일반적인 주택의 내재된 탄소 분해



자료 : AECOM(<https://aecom.com/without-limits/article/refurbishment-vs-new-build-the-carbon-and-business-case/>).

❑ 정부는 전 세계적인 기후변화에 대응하기 위한 탄소중립 정책을 적극 추진 중, 기존 주택의 그린리모델링은 선택이 아닌 필수가 되고 있음.

- 정부는 2020년 10월에 2050년까지 탄소중립 달성을 선언하고, 2021년 10월에는 '2050 탄소중립 시나리오'에서 건물 부문의 탄소배출량을 2018년 기준으로 2050년까지는 88.1% 감축을 계획함.
- 2050 탄소중립 시나리오는 기존 건물의 그린리모델링 추진으로 건축물의 에너지 효율 향상, 고효율 기기 보급, 스마트에너지 관리 등을 통해 탄소배출량을 감축할 방침임.

❑ 정부는 공공건축물뿐만 아니라 민간건축물에 대한 그린리모델링 활성화를 위한 다양한 정책을 추진하고 있는데, 이는 향후 더욱 강화되어야 함.

- 공공건축물 그린리모델링은 2013년부터 추진되기 시작, 2018년까지는 공공건축물 시공을 지원하였고, 2020년부터는 국공립 어린이집, 보건진료소 등의 노후 공공건축물을 집중적으로 지원함.
- 민간건축물 그린리모델링 이자지원 사업은 2014년부터 전체 그린리모델링 공사비의 이자(3% 수준) 분에 대한 지원을 하고 있음.

2. 주택 리모델링의 유형

■ 주택 리모델링은 부분리모델링과 전면리모델링으로 구분할 수 있음.

- 건축물 리모델링에 대하여 「건축법」 제2조 제1항 제10호는 “건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위”로 정의하고 있음.
- 부분리모델링은 창호, 문틀, 벽체, 조명 및 냉난방 설비 등의 교체 및 보강과 같이 주택의 성능 개선과 주택의 실내외 개선을 위해 일부 기둥, 보, 내력벽 등을 변경하거나 증설하는 행위로 대수선과 실내건축을 포함하고 있음.
- 전면리모델링은 실내건축과 대수선을 포함해서 개축과 증축 모두를 포괄하는 것으로 주택의 주요 구조물(골조)을 제외하고 모두 부문을 수리하는 행위임.
- 즉, 공사의 규모면으로 보면 부분리모델링은 부분집합, 전면리모델링은 합집합으로 볼 수 있음.

〈표 3〉 리모델링 관련 주요 용어 및 부분·전면리모델링 구분

용어	정의	공사 난이도	리모델링	
			부분	전면
유지·관리	건축물의 소유자나 관리자가 사용 승인된 건축물의 대지·구조·설비 및 용도 등을 지속적으로 유지하기 위하여 건축물이 멸실될 때까지 관리하는 행위 【건축법 제2조 제1항 제16의2호】	하	○	
실내건축	건축물의 실내를 안전하고 쾌적하며 효율적으로 사용하기 위하여 내부 공간을 칸막이로 구획하거나 벽지, 천장재, 바닥재, 유리 등의 재료 또는 장식물을 설치하는 것 【건축법 제2조 제1항 제20호】	중하	○	○
대수선	건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것 【건축법 제2조 제1항 제9호】	중	○	○
개축	기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 셋 이상이 포함되는 경우)를 해체하고 그 대지에 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물을 다시 축조하는 것 【건축법 시행령 제2조 제3호】	중상		○
증축	기존 건축물이 있는 대지에서 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 늘이는 것 【건축법 시행령 제2조 제2호】	상		○

(1) 단독주택

■ 단독주택은 창호, 문틀, 벽체, 조명과 냉난방 교체와 실내건축 공사를 진행하는 부분리모델링과 개축과 증축을 포함하는 전면리모델링을 시행하고 있음.

- 단독주택의 부분리모델링은 창호, 문틀, 벽체, 조명 및 냉난방 설비 등의 교체 및 보강과 같이 주택의 성능 개선과 주택의 실내외 개선을 위해 일부 기둥, 보, 내력벽 등을 변경하거나 증설하고 있음.
- 단독주택의 전면리모델링은 주택의 성능개선과 주택의 실내외 개선을 위한 대수선뿐만 아니라 증축과 개축을 포함하고 있음.

- 주택 리모델링 공사예정금액이 종합공사는 5천만원 이상, 실내건축업과 같은 전문공사는 1천 5백만원 이상일 경우 건설업 등록업체가 시공해야 함.

〈그림 4〉 단독주택 부분리모델링 사례



주 : 서울시 북가좌동 주택 리모델링 사례.
 • 1983년 사용승인, 40년된 단독주택(2023년 시공)
 • 연면적 55평, 지하1층, 지상2층
 • 그린리모델링(외벽 외단열, 지붕 내단열, 3중유리PVC시스템 창호, 단열방화문)
 자료 : 건축사무소 삼간일목(<https://blog.naver.com/sgim01/223325287100>).

〈그림 5〉 단독주택 전면리모델링 사례



주 : 경기도 성남시 판교동 주택 리모델링 사례.
 • 1978년 사용승인, 45년된 단독주택(2023년 시공)
 • 전용면적 13평, 단층주택
 • 외벽, 지붕골조 일부를 제외하고 전체 수리
 자료 : A+ 건축디자인(<https://blog.naver.com/aplus060922/222999697433>).

(2) 공동(아파트) 주택

❖ 「주택법」은 공동주택 리모델링의 유형에 대해 ‘세대수 증가형 리모델링’, ‘수직증축형 리모델링’으로 구분하고 있음.

- 「주택법」에서 리모델링을 “건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상을 위해 대수선, 15년 경과된 공동주택을 각 세대 주거 전용면적의 30% 이내에서 증축하는 행위”로 정의¹⁷⁾, 공동주택 리모델링에 초점을 맞추고 있음.
- 리모델링은 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상을 위해 대수선, 사용승인 후 15년 이상 공동주택의 경우 각 세대의 주거전용면적의 30% 이내로 하는데, 85㎡ 미만인 경우 40% 이내에서 증축할 수 있는데, 공동주택의 기능 향상 등을 위하여 공용 부문에 대해서도 별도로 증축할 수 있음.
- 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15% 이내에서 세대수를 증가하는 증축을 할 수 있음.
- 「주택법」에서는 기존 세대수의 15% 이내에서 세대수를 증가하는 증축행위를 ‘세대수 증가형 리모델링’, 수직으로 증축하는 행위를 ‘수직증축형 리모델링’으로 분류¹⁸⁾, 수직 증축이 가능한 층수는 3개층 이하로 기존 층수가 15층 이상이면 3개층, 기존 층수가 14층 이하면 2개층 증축을 할 수 있음.

❖ 리모델링기본계획 수립지침¹⁹⁾에서 공동주택 리모델링을 ‘일반적 유지관리’, ‘세대수 증가형 리모델링’, ‘맞춤형 리모델링’으로 구분하고 있음.²⁰⁾

- 「주택법」 제71조는 광역지자체장은 관할 구역에 대하여 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립토록 함. 리모델링기본계획 수립지침(국토교통부 훈령 제810호)에서는 세대수 증가형 리모델링을 수요예측하기 위해서는 향후 목표연도 내 공동주택의 유지·관리·개선방향에 대하여 다음 3가지 유형으로 구분하고 있음.
- 일반적 유지관리 : 공동주택의 사용검사 후 평균적인 리모델링 또는 재건축이 일어나는 시점의 과거 자료를 근거로 계획기간 내 리모델링 또는 재건축이 이루어지지 않고 장기수선계획에 따른 일반적 유지관리가 이루어질 것으로 예상되는 공동주택
- 맞춤형 리모델링 : 일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 힘들며, 용적률, 건폐율, 주택형별 구성, 단지배치, 주택가격 등을 고려하여 세대수 증가형 리모델링보다는 세대수 증가 없이 노후 배관교체, 화장실·방 추가 등 불편사항 중심의 리모델링으로 주택성능개선이 가능한 공동주택
- 세대수 증가형 리모델링 : 일반적 유지관리로는 주택성능을 유지하기 힘들며, 용적률, 건폐율, 주택형별 구성, 단지배치, 주택가격, 주민의사 등을 고려하여 세대수 증가형 리모델링 가능한 공동주택

17) 「주택법」 제2조 제25호.

18) 「주택법」 제2조 제25호 다목.

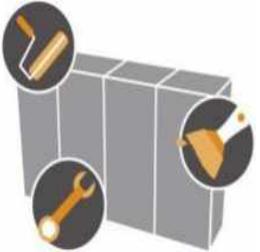
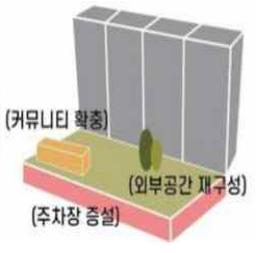
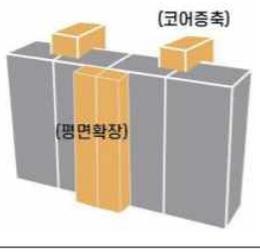
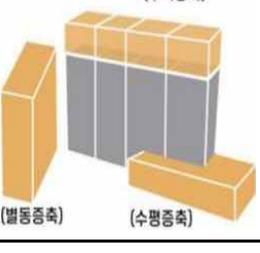
19) 국토교통부 훈령 제810호(2017.2.9), 「주택법」 제71조에 따라 「리모델링 기본계획」의 수립에 관한 세부 작성기준을 정함.

20) 「리모델링 기본계획」 제3장 제4절, 3-4-1, 3-4-2, 3-4-3, 3-4-4.

■ 각 지자체에서 수립하고 있는 리모델링기본계획에서는 공동주택 리모델링 유형을 대체로 유지관리형, 맞춤형, 전면개량형, 세대수 증가형으로 구분하고 있음.

- '유지관리형'은 장기수선계획에 따라 공동설비시설, 내외장재 등을 수선하는 것이고, '맞춤형'은 '유지관리'와 대수선을 포함하여 주차환경 개선 등 단지 차원의 고급화를 추가됨.
- '전면개량형'은 '유지관리형'과 '맞춤형'을 포함해서 주요 구조물의 형식 변경 등이 추가되고, '세대수 증가형'은 '유지관리형', '맞춤형', '전면개량형'을 포함하고 세대수 증가가 추가됨.

〈표 4〉 공동주택 리모델링 유형

구분	개념도	세부내용
유지 관리형		<ul style="list-style-type: none"> • 건축설비 : 급·배수관 등 설비교체, 냉·난방 설비 개선, 승강기 교체 • 바닥 및 벽체 : 균열 보완, 벽체 단열성능 확보, 문·창호·복도새시 교체, 창호면적 확대 및 축소, 바닥완충재 설치 • 내장재 : 도배, 장판, 마루 등 교체, 싱크대 등 부엌 개선, 위생도기 등 화장실 개선, 전등류, 콘센트, 수전류 등 교체 • 외부마감 : 도장 등 외부마감 개선 • 외부공간 : 외부공간 조경 등 개선
맞춤형		<ul style="list-style-type: none"> • 에너지절약형 설비시설 : 태양광 등 에너지 절약기술 적용 • 주차환경 : 유희지내 주차장(주차동) 신축, 데크형 주차장 신설, 지하주차장 신설, 차량 진입 및 주차동선 변경 • 커뮤니티시설 : 부대·복리시설 용도 재구성, 부대·복리시설 증설 및 신설 • 단지환경 고급화 : 범죄예방을 위한 디자인 및 설비, 무장애 공간실현을 위한 시설개선 • 디자인 고급화 : 주동 출입구 개조 및 재구성
전면 개량형		<ul style="list-style-type: none"> • 코어(EV 및 계단실) 개선 : 코어 증축, 코어형식 변경 • 평면구조 : 평면 확장, 세대 구분, 세대 통합, 평면구조 변경(각 실의 위치 및 크기 변경, 화장실 추가 등) • 구조물 : 기둥, 벽 등 구조물 보강
세대수 증가형		<ul style="list-style-type: none"> • 수직 증축을 통한 세대 확보 • 수평 증축을 통한 세대 확보 • 별동 증축을 통한 세대 확보 • 일부 개축을 통한 세대 확보

자료 : 서울특별시, “2025 서울공동주택 리모델링 기본계획”, 2016.12, p.98 / 창원특례시, “2025 창원시 공동주택 리모델링 기본계획”, 2022.9, p.80을 참조하여 작성함.

■ 공동주택 리모델링은 부분리모델링과 전면리모델링으로 구분할 수 있는데, 부분리모델링은 유지관리형, 맞춤형이 포함되고, 전면리모델링은 전면개량형과 세대수 증가형으로 볼 수 있음.

- 리모델링 공사의 범위, 규모, 비용은 ‘세대수 증가형’ ≥ ‘전면개량형’ ≥ ‘맞춤형’ ≥ ‘유지관리형’ 순으로 볼 수 있음.
- 리모델링 공사 수행 시 세대 이전의 경우 전면리모델링(전면개량형, 세대수 증가형)을 필요하고, 부분리모델링(유지관리형, 맞춤형)은 불필요하지만 각 세대 내부 실내건축과 부분적인 구조변경 시 일시적으로 집을 비울 수 있음.

〈표 5〉 공동주택 리모델링 유형 분류

구분	수선	「주택법」상 리모델링		
		대수선	리모델링	
사업단위	세대	동	동, 단지	
행위허가	-	주민동의 2/3 이상 ¹⁾	주민동의 2/3 이상 ²⁾	
사업가능시점	-	사용승인 후 10년 이상	사용승인 후 15년 이상	
사업범위	수선(성능개선)	대수선 + 확장형 개조	대수선 + 확장형 개조 + 증축(수평)	대수선 + 확장형 개조 + 증축(수직, 별동) + 세대수 증가
	<ul style="list-style-type: none"> • 장기수선계획에 따른 유지관리 • 개별세대별 주거성능 유지 및 개선 • 건축설비, 바닥·벽체, 내장재, 외부마감, 외부공간 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 주요구조물(기둥, 보, 내력벽) 2개 이내의 수선·변경 • 에너지설비, 주차장, 커뮤니티, 단지환경 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 주요구조물(기둥, 보, 내력벽) 3개 이상의 수선·변경 등 코어, 구조물 등 보강 • 평면확장, 세대구분, 평면구조 변경 등 	<ul style="list-style-type: none"> • 수직/수평/별동/일부 개축으로 세대수 증가
부분 리모델링	유지관리형			
	맞춤형			
전면 리모델링	전면개량형			
	세대수 증가형			

주 : 1) 「공동주택관리법」 시행령 [별표 1].

2) 「주택법」 제11조 제3항.

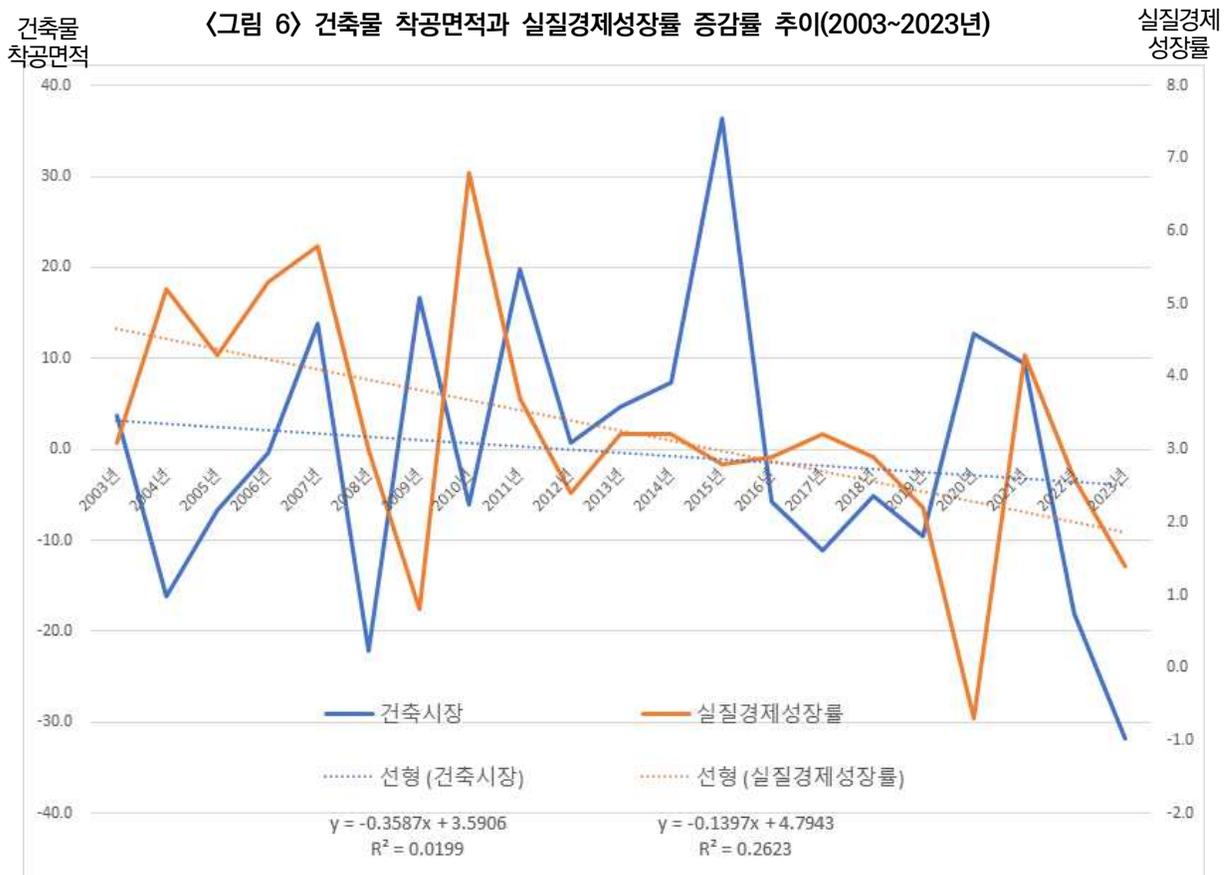
자료 : 서울특별시, “2025 서울공동주택 리모델링 기본계획”, 2016.12, pp.95~96을 참조하여 작성함.

Ⅲ 주택 리모델링 시장의 현황과 특성

1. 건축물 리모델링 시장의 현황과 특성

■ 신축과 리모델링을 포괄한 건축시장²¹⁾은 경제의 규모와 활성화 수준, 인구 특성 등의 영향을 받게 됨.

- 건축물 시장은 경제 규모와 인구의 영향을 받는데, 경제가 성장하고 활성화되면 이를 위한 생산·오피스·상업시설 등에 대한 수요가 증가하고, 인구와 가구수가 증가하면 주택에 대한 수요가 증가하여 관련 건축물의 신축 및 리모델링 증가하게 됨.
- 2003~2023년간 건축물 착공면적과 실질경제성장률의 추이를 보면 대체로 같은 방향으로 움직이는 것을 확인할 수 있음.

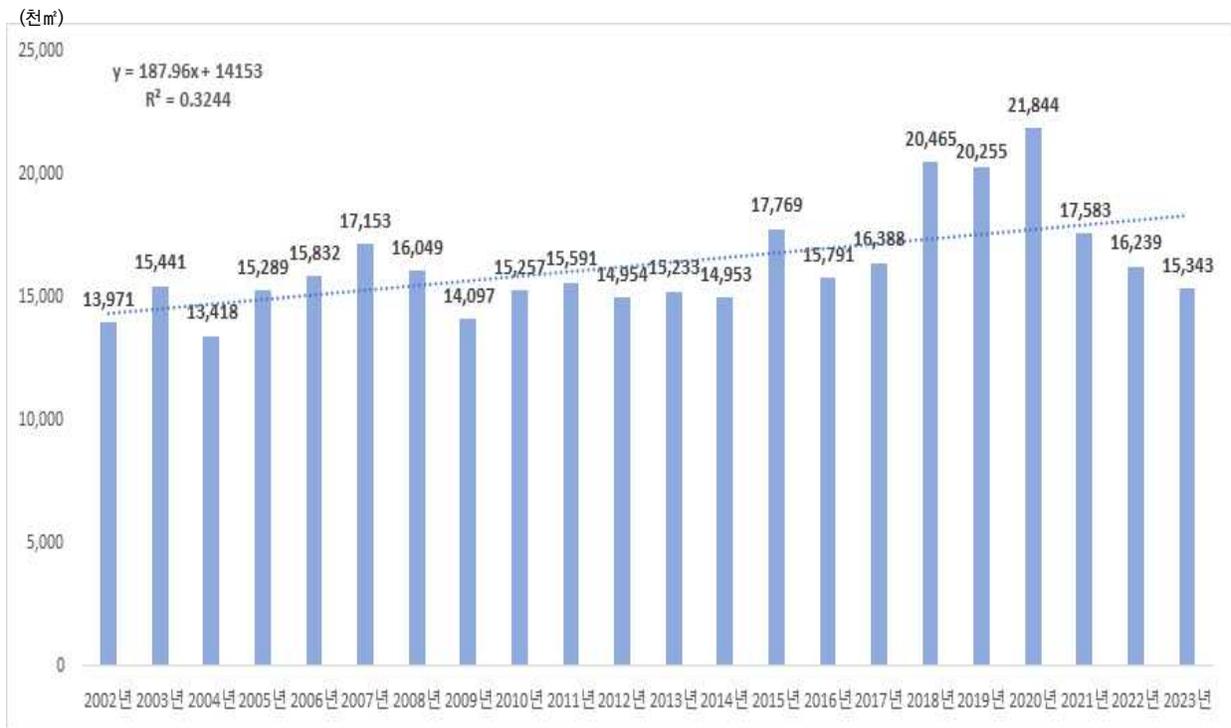


21) 건축물 건설시장 규모를 분석을 위한 통계자료는 국토교통부 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>)의 건축물 착공통계를 활용, 이 통계는 신축과 증축·개축·이전·대수선, 용도변경 등 3개 분야의 매월 착공된 동수 및 연면적 통계를 제공하고 있음.

■ 건축물 리모델링²²⁾ 규모는 성장과 침체가 순환하는 형태, 대체로 증가 추세를 보임.

- 건축물 리모델링 착공면적은 2002년 1,397만㎡에서 2007년 1,715만㎡로 성장했으나 다시 낮아졌으며, 2018~2020년간 2,046만㎡~2,184만㎡ 수준으로 확대되었으나 또 낮아져 2023년에는 1,534만㎡ 규모를 나타내고 있음.
- 전체적인 시장 규모는 2002년 1,397만㎡에서 2023년 1,534만㎡ 규모로 증가, 추세선도 양(+)²⁾의 기울기를 보이고 있으며, 3년 평균 리모델링 규모는 2002~2004년 1,427만㎡에서 2020~2022년 1,855만㎡로 증가, 추세선도 양(+)²⁾의 기울기를 갖고 있음.
- 2020년부터 2023년간 리모델링 시장은 2020년 2,184만㎡를 정점으로 2023년 1,534만㎡ 수준으로 축소되었는데, 이는 부동산 경기침체, 공사비 상승, 금리 인상 등 복합적 영향으로 건축경기 자체가 부진하였고, 건축경기 부진이 리모델링 시장에 영향을 주는 것으로 나타남.

〈그림 7〉 건축물 리모델링 착공면적 추이(2002~2023년)



자료 : 국토교통부 통계누리 (<https://stat.molit.go.kr/>).

〈표 6〉 3년 평균 건축물 리모델링 착공면적 추이(2010~2022년)

(단위 : 만㎡)

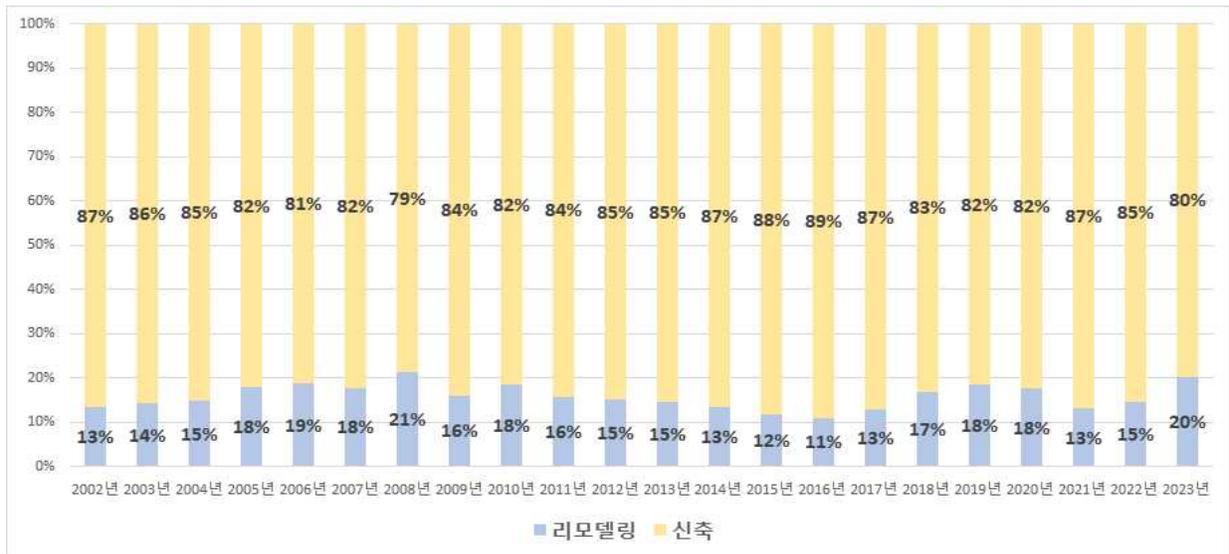
연도	2002~2004	2005~2007	2008~2010	2011~2013	2014~2016	2017~2019	2020~2022
평균	1,427	1,607	1,513	1,525	1,617	1,903	1,855

22) 건축물 착공통계 중 증축·개축·이전·대수선, 용도변경을 건축물 리모델링 행위로 볼 수 있는바, 본 연구에서는 이 통계를 활용하여 건축물 리모델링 시장을 분석함.

❑ 전체 건축시장에서 리모델링이 차지하는 비중은 13~21% 수준으로 대체로 건축경기와 리모델링은 상호 역의 관계에 있는 것으로 추론됨.

- 리모델링 비중은 2008년과 2023년에 21.3%, 20.3%로 높았는데, 이때 착공면적은 7,519만㎡로 건축시장이 침체된 상태, 반면 리모델링 비중이 낮았던 2015년과 2016년 12%, 11%일 때에는 착공 면적이 15,261만㎡, 14,386만㎡로 건축시장이 활성화된 시점임.
- 리모델링 비중은 건축경기가 침체될 때에는 상승하지만 활성화되면 축소되는 현상을 보이고 있음.

〈그림 8〉 건축물 전체 착공면적 중 신축과 리모델링 비중(2002~2023년)



〈그림 9〉 건축물 전체착공 면적과 리모델링 비중 추이(2002~2023년)



■ 건축물 리모델링은 대부분 비주거용 건축물을 중심으로 추진, 비주거용 건축시장에서 리모델링 비중은 평균 26%로 확실한 시장을 형성하고 있음.

- 2002~2023년간 주거용 건축물 리모델링 비중은 최대 7.5%에서 최소 2.5%이고, 나머지는 비주거용 건축물에서 추진되고 있음.
- 리모델링 중 주거용 비중은 2002년 7.5%에서 2023년에 3.0%로 줄어드는 추세인 것은 주거용 리모델링의 대부분은 단독주택에서 추진되는데, 이들 노후 단독주택이 재개발, 재건축에 흡수되면서 주거용 리모델링 비중이 작아지는 것으로 추론됨.

〈표 7〉 주거용 및 비주거용 중 신축과 리모델링 비중 / 리모델링 중 주거용 및 비주거용 비중

(단위 : %)

연도	주거용 ¹⁾			비주거용 ²⁾			리모델링		
	소계	신축	리모델링	소계	신축	리모델링	소계	주거용	비주거용
2002	100.0	97.4	2.6	100.0	80.1	19.9	100.0	7.5	92.5
2003	100.0	97.3	2.7	100.0	78.6	21.4	100.0	7.3	92.7
2004	100.0	97.7	2.3	100.0	77.8	22.2	100.0	6.0	94.0
2005	100.0	98.0	2.0	100.0	72.5	27.5	100.0	4.2	95.8
2006	100.0	97.5	2.5	100.0	73.2	26.8	100.0	4.4	95.6
2007	100.0	97.7	2.3	100.0	74.3	25.7	100.0	4.4	95.6
2008	100.0	95.6	4.4	100.0	74.2	25.8	100.0	4.3	95.7
2009	100.0	97.7	2.3	100.0	74.7	25.3	100.0	5.7	94.3
2010	100.0	97.2	2.8	100.0	74.1	25.9	100.0	4.8	95.2
2011	100.0	98.0	2.0	100.0	74.3	25.7	100.0	5.2	94.8
2012	100.0	98.2	1.8	100.0	74.8	25.2	100.0	5.4	94.6
2013	100.0	98.4	1.6	100.0	74.9	25.1	100.0	4.9	95.1
2014	100.0	98.5	1.5	100.0	76.3	23.7	100.0	5.2	94.8
2015	100.0	99.0	1.0	100.0	77.3	22.7	100.0	4.5	95.5
2016	100.0	98.9	1.1	100.0	79.3	20.7	100.0	5.1	94.9
2017	100.0	98.6	1.4	100.0	78.5	21.5	100.0	4.5	95.5
2018	100.0	98.6	1.4	100.0	74.0	26.0	100.0	3.0	97.0
2019	100.0	98.4	1.6	100.0	72.0	28.0	100.0	3.2	96.8
2020	100.0	98.9	1.1	100.0	71.5	28.5	100.0	2.5	97.5
2021	100.0	98.9	1.1	100.0	78.5	21.5	100.0	3.6	96.4
2022	100.0	98.5	1.5	100.0	77.4	22.6	100.0	3.7	96.3
2023	100.0	98.6	1.4	100.0	65.7	34.3	100.0	3.0	97.0

주 : 1) 주거용은 단독주택(단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관)과 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택, 생활편익시설, 부대시설, 복리시설, 기숙사).

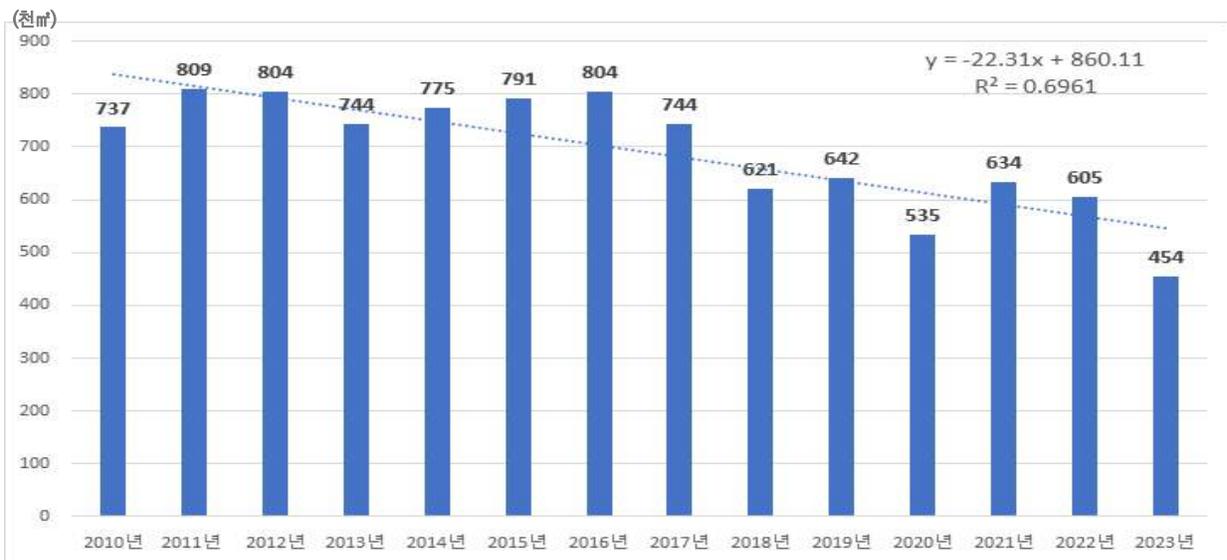
2) 비주거용은 제1종근린생활시설, 제2종근린생활시설, 문화및집회시설, 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 공장, 창고시설, 위험물저장및처리시설, 자동차관련시설, 동식물관련시설, 자원순환관련시설, 교정및군사시설, 방송통신시설, 발전시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설, 장례시설, 야영장시설.

2. 주택 리모델링 시장의 현황과 특성

주택 리모델링 시장은 단독주택을 중심으로 형성되어 있고, 시장 규모는 감소 추세를 보이는데, 이는 단독주택 리모델링 위축이 주된 이유로 보임.

- 주택 리모델링 착공면적은 2010~2017년간 737천~809천㎡ 수준에서 대체로 감소하여 2020년 535천㎡에 이어 2023년 454천㎡으로 감소, 추세선도 음(-)의 부호를 보이고 있음.
- 주택 리모델링이 감소하는 것은 단독주택 리모델링이 감소한 것이 주된 요인, 단독주택은 2010년 628천㎡에서 2022년 423천㎡으로 33% 감소, 공동주택은 2010년 109천㎡에서 2022년 182천㎡으로 67% 증가, 노후 단독주택은 리모델링보다는 재개발로 흡수되거나 방치되는 것으로 보임.
- 2010~2023년간 주택 리모델링 착공면적의 평균으로 보면 83%는 단독주택, 17%는 공동주택에서 발생하며, 주택 리모델링은 단독주택 중심으로 추진되고 있음.

〈그림 10〉 주거용 리모델링 착공면적 추이(2010~2023년)



〈표 8〉 주거용 리모델링 및 부문별(단독/공동주택) 시장의 착공면적 추이 및 비중(2010~2023년)

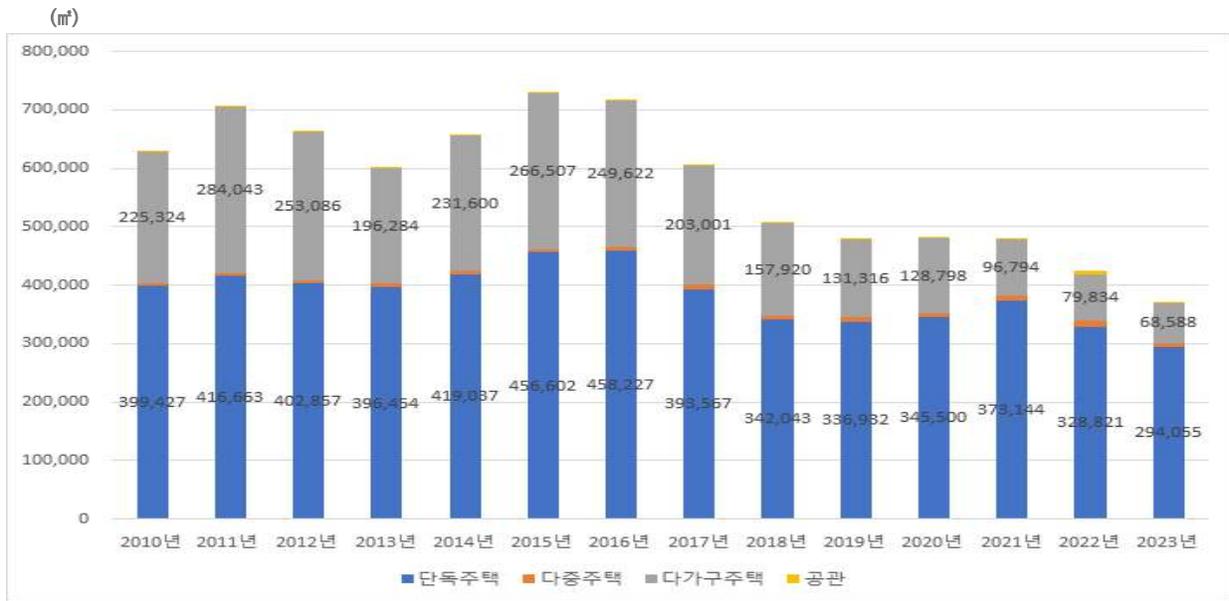
(단위 : 천㎡, %)

연도	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
합계	737	809	804	744	775	791	804	744	621	642	535	634	605	454
	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100	100
단독주택	628	707	661	600	656	728	715	604	505	480	481	480	423	371
	85.2	87.5	82.3	80.7	84.6	92.1	88.9	81.3	81.4	74.7	89.9	75.7	69.9	81.7
공동주택	109	101	142	143	119	62	89	139	115	162	54	154	182	83
	14.8	12.5	17.7	19.3	15.4	7.9	11.1	18.7	18.6	25.3	10.1	24.3	30.1	18.3

■ 주택 리모델링 시장의 중심이라 할 수 있는 단독주택의 경우 단독주택, 다가구주택의 리모델링 규모가 지속적으로 축소되고 있음.

- 2010~2023년간 단독주택 리모델링의 평균 착공면적은 383천㎡이나 2022~2023년은 평균보다도 낮은 328천㎡과 294천㎡를 기록, 다가구주택의 경우 평균 착공면적은 183천㎡이나 2022~2023년은 79천㎡과 68천㎡를 기록함.
- 단독주택의 리모델링이 감소하는 것은 주거여건 개선 및 세입자를 위한 적극적인 리모델링보다는 주택 노후화를 방지하여 결과적으로 재개발로 흡수되는 것으로 보임.

〈그림 11〉 단독주택 리모델링 착공면적 추이(2010~2023년)



〈표 9〉 단독주택 리모델링 착공면적 추이(2010~2023년)

(단위 : ㎡)

연도	합계	단독주택	다중주택	다가구주택	공관
2010	628,283	399,427	3,281	225,324	251
2011	707,808	416,663	4,547	284,043	2,555
2012	661,793	402,857	5,572	253,086	278
2013	600,231	396,454	6,908	196,284	585
2014	656,644	419,037	5,520	231,600	487
2015	728,719	456,602	5,384	266,507	226
2016	715,168	458,227	7,236	249,622	83
2017	604,958	393,567	8,255	203,001	135
2018	505,773	342,043	5,420	157,920	390
2019	480,150	336,932	9,276	131,316	2,626
2020	481,742	345,500	6,257	128,798	1,187
2021	480,144	373,144	9,247	96,794	959
2022	423,714	328,821	10,178	79,834	4,881
2023	371,349	294,055	7,377	68,588	1,329

공동주택 리모델링은 꾸준히 증가하는 추세, 특히 아파트 리모델링은 급증하고 있지만 그 규모가 작아 전체 시장에 미치는 영향은 미미함.

- 아파트, 연립주택, 다세대주택의 리모델링 착공면적은 2010년 29천㎡에서 2022년 103천㎡로 증가, 아파트 리모델링은 2010년 1천㎡에서 2019년 94천㎡, 2022년 80천㎡로 급증함.

〈그림 12〉 공동주택(아파트, 연립주택, 다세대주택) 리모델링 착공면적 추이(2010~2023년)



〈표 10〉 공동주택 리모델링 착공면적 추이(2010~2023년)

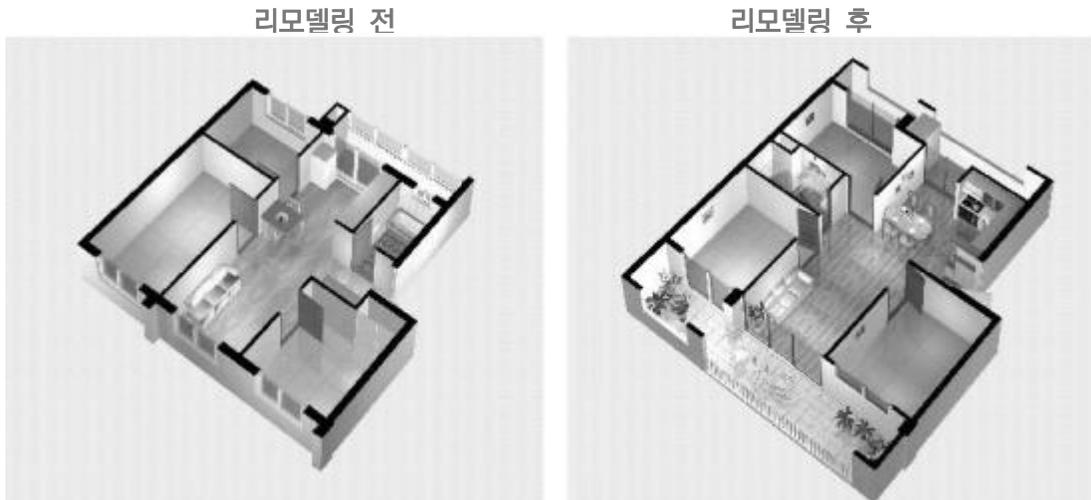
(단위 : ㎡)

연도	합계	공동주택				생활편의 시설	부대시설	복리시설	기숙사
		소계	아파트	연립주택	다세대주택				
2010	109,004	26,971	1,571	2,507	22,893	4,931	27,249	0	49,853
2011	101,438	47,854	12,873	1,674	33,307	0	6,425	16	47,143
2012	142,650	81,964	41,679	9,628	30,657	3,523	9,810	0	47,353
2013	143,914	108,473	75,193	7,717	25,563	30	5,416	364	29,631
2014	119,195	29,566	5,269	9,719	14,578	132	11,187	7,698	70,612
2015	62,756	38,179	7,162	6,037	24,980	-6	865	48	23,670
2016	89,185	39,743	8,033	10,702	21,008	4,150	15,451	324	29,517
2017	139,347	39,472	23,426	5,827	10,219	192	2,766	0	96,917
2018	115,542	73,988	52,447	7,501	14,040	5,648	14,674	0	21,232
2019	162,416	125,493	94,690	7,863	22,940	0	9,664	32	27,227
2020	54,074	24,189	4,742	5,142	14,305	0	145	0	29,740
2021	154,514	93,170	53,335	9,243	30,592	1,429	4,738	168	55,009
2022	182,082	103,586	80,889	17,074	5,623	4,662	23,930	35	49,869
2023	83,131	48,113	26,844	11,596	9,673	20	15,765	1,153	18,079

2000년대 들어 노후 아파트 리모델링이 입주민과 언론 등의 주목을 받기 시작했고, 서울과 같은 대도시를 중심으로 추진되고 있음.

- 2023년 3월 기준으로 서울시에서 총 17개 단지, 3천여 세대 규모의 노후 아파트 리모델링이 완료되었고, 총 68개 단지 3만 6천여 세대 규모²³⁾가 아파트 리모델링이 추진되고 있음.
- 서울에서 추진 완료된 아파트 리모델링은 대부분 평면확장, 저층부 수직증축을 통한 필로티 공간확보 등과 같은 “전면리모델링(전면 개량형)”이 추진됨.
- 1971년에 사용 승인된 마포용강 시범아파트 2개 동(60세대)의 주요 구조부(보, 기둥 및 슬래브)를 보수·보강하여 재사용하는 국내 최초의 아파트 리모델링이 2003년에 완공, 전체 세대수 변경 없이 세대당 4.53평이 증가하고 거실 및 화장실을 재배치함.

〈그림 13〉 마포용강 시범아파트 리모델링 전후 평면 비교



자료 : 이동범·방중석, “리모델링 공사사례 - 마포용강 시범아파트 리모델링 공사”, 건축구조기술사회지, 제11권 1호, 2004.3.

지자체에서 수립한 리모델링 기본계획²⁴⁾에 따르면 리모델링 가능단지는 10,164개이고, 그중 1,988개 단지는 세대수 증가형 리모델링이 가능할 것으로 취합²⁵⁾되고 있음.

- 지자체별로 준공 후 15년 이상 경과된 리모델링 가능단지의 경우, 서울이 3,096단지로 가장 많고, 다음으로 부산 2,384개, 대구 1,274개, 고양 460개, 부천 458개 순으로 집계되고 있음.
- 세대수 증가형 리모델링이 가능한 단지는 서울 898개, 부천 333개, 용인 252개, 부산 164개로 나타나고 있음.

23) 서울특별시, “2030 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획”, 2023.9, pp.23~26의 내용을 종합함.

24) 특별시, 광역시장 및 인구 50만명 이상 대도시의 시장은 관할구역에 대하여 리모델링 기본계획을 10년 단위로 수립해야 함 (「주택법」 제71조, 「주택법」 시행령 제80조).

25) 한국리모델링협회, “공동주택리모델링 당면정책 세미나”, 2024.2.20.

- 서울은 세대수 증가형 가능단지 898개를 통해 최대 116,164세대의 추가적인 공급이 가능할 것으로 추정²⁶⁾되는바, 아파트 리모델링이 노후 아파트의 주거환경 개선뿐만 아니라 타 정비사업과 같이 주택공급 확대에도 기여할 수 있음.

〈표 11〉 전국 공동주택 리모델링 수요 예측 종합

(단위 : 개)

구분	리모델링 가능단지		리모델링사업				일반적 유지관리		기본계획 고사시점
	단지수	세대수	세대수증가형 가능단지		수평증축		단지수	세대수	
			단지수	세대수	단지수	세대수			
서울	3,096		898	774,432	2,198		243		2023
성남	294	141,539	137	90,226	16	6,754	130	37,312	2022
고양	460	207,815	15	10,622	394	167,387	51	29,806	2018
부천	458		333	94,070			74	23,564	2022
안양	256	100,743	30	24,023	185	66,791	41	9,929	2023
군포	128	59,292	34	32,140	43	10,254	42	9,772	2022
수원	470	230,322	27	17,216	141	82,869	204	108,640	2016
용인	437	195,340	252	130,274	116	45,320	69	19,746	2018
안산	101	84,894	14	15,510	70	59,945	17	9,439	2016
구리	99		15	11,471	37	16,095	29	5,234	2024
천안	263	118,110	52	30,896	141	61,319	145	69,601	2023
대구	1,274	493,987	8	4,753	499	241,414	272	147,221	2024
창원	429	145,544	9	15,483	235	73,297	185	56,764	2022
부산	2,384	707,173	164	142,551	890	269,352	455	184,616	2023
총계	10,164	2,484,759	1,988	1,393,667	4,965	1,100,797	1,957	711,644	

주 : 본 자료는 각 지역별로 수립한 권역별 리모델링 기본계획 중 “리모델링 유형별 수요예측 결과”를 종합한 것으로 공란인 부분은 해당 자료 내 확인이 불가능한 사항이었음.

자료 : 한국리모델링협회, “공동주택리모델링 당면정책 세미나”, 2024.2.20, p.75.

전국 공동주택 리모델링 수요조사와 같이 아파트 리모델링이 활성화될 경우 건축물 리모델링 중 주택이 차지하는 비중은 비약적으로 증가할 것으로 예상됨.

- 전국 공동주택 리모델링 수요조사에 따르면 전국 아파트 중 사업승인 후 15년 이상 경과된 공동주택 단지는 10,164개 단지에 이르고 그중 사실상 대규모 건설공사가 수반되는 전면리모델링(세대수 증가, 수평증축)에 해당하는 세대수 증가형 가능단지와 수평증축 가능단지가 그중 68.4%에 이르는 6,953개 단지로 조사됨.
- 서울의 경우 총 4,217개 단지 중 재건축 878개(20.8%) 전면리모델링(세대수 증가, 수평증축) 3,096개(73.4%)로 집계하고 있음.

26) 서울특별시, “2030 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획”, 2023.9, p.29.

IV 주택 리모델링 정상화를 위한 정책과제

1. 노후주택 그린리모델링 활성화

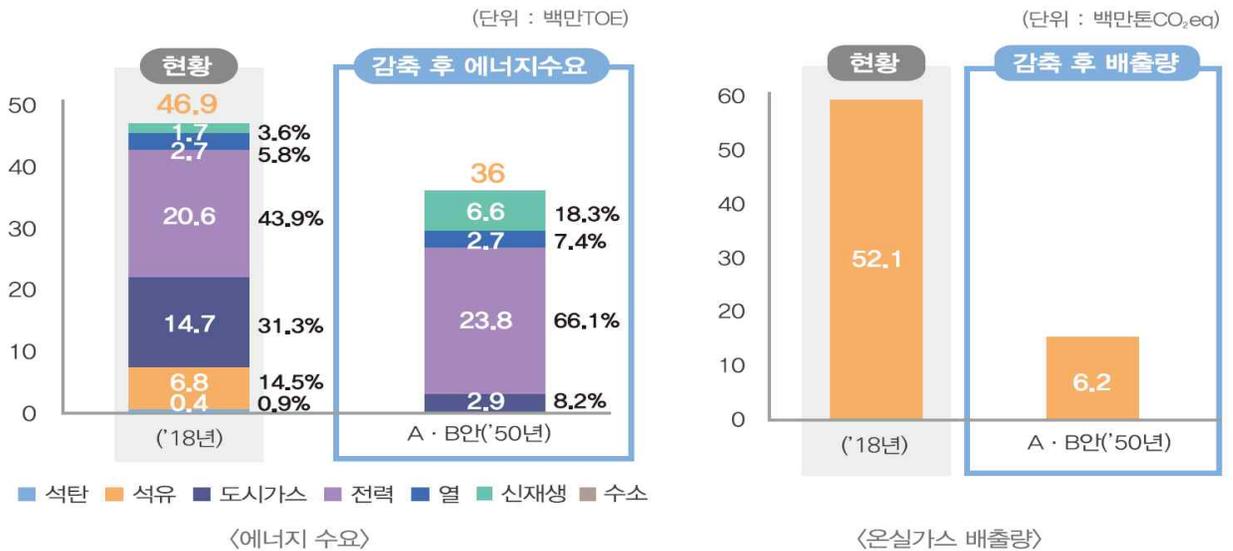
(1) 그린리모델링의 필요성 및 관련 정책

▣ 정부는 2020년 10월에 2050년까지 탄소중립 달성을 선언하고, 2021년 10월에는 ‘2050 탄소중립 시나리오’를 발표함.

- 2021년 10월, 정부는 2050 탄소중립 시나리오에서 2030년 국가 온실가스 감축목표(NDC, Nationally determined contribution)를 2018년 온실가스 총배출량 대비 40%로 설정함²⁷⁾.
- 건설산업을 건물과 인프라를 구분, 전 생애주기 과정에서 배출하는 온실가스는 2018년 기준으로 건물은 12.35기가톤(GtCO₂eq), 인프라는 1.36기가톤(GtCO₂eq) 수준임.
- 탄소중립의 핵심은 건물 부분에 있음. 건물은 준공 이후 운영단계에서 냉난방, 조명 등을 통해 직간접적으로 많은 양의 온실가스를 배출함.

▣ 건축물의 탄소배출은 2018년 대비 88.1% 감축이 필요, 이를 위해 건축물 에너지 효율 개선 통한 에너지 수요 감축 및 에너지 비중 개선을 추진해야 함.

〈그림 14〉 건축물 에너지 수요 및 온실가스 배출량 전망



자료 : 2050탄소중립위원회, “2050 탄소중립 시나리오”, p.53 / 이홍일·박용석, “탄소중립시대 녹색건축 시장 가능성과 과제”, 한국건설산업연구원, 2023.12, p.10 재인용.

27) 「탄소중립기본법」(제8조제1항)에서는 2030년 온실가스 배출량을 2018년 대비 35% 이상 감축하는 것으로 규정하고 있지만 이 보다 5%p 높은 도전적 목표를 설정함.

❖ 2050 탄소중립 시나리오의 건물 부문에서는 노후 건축물에 대한 그린리모델링 확대, 신축 시 제로에너지건축물로 시공 등으로 건축물의 에너지 효율 향상을 추진할 계획임.

- 기존 건축물은 2050년까지 그린리모델링 에너지효율등급 가정용 건축물 1++, 상업용 및 공공용 건축물 1+ 100% 달성을 추진하므로 2018년 대비 냉·난방 에너지 사용 원단위 30% 이상을 개선함.
- 신축 건축물은 2050년 기준 제로에너지 건축물 1등급 100%를 달성토록 함.²⁸⁾

❖ 그린리모델링은 “에너지 성능향상 및 효율 개선 등으로 기존 건축물을 녹색건축물로 전환하는 활동”²⁹⁾으로 공공건축물 지원사업과 민간건축물 이차지원사업이 추진되고 있음.

- 공공건축물 지원사업은 2013년부터 추진되었는데, 사업기획지원사업³⁰⁾과 시공지원사업³¹⁾으로 구분됨. 사업기획지원사업은 2013~2020년간 총 128건을 수행함.
- 시공지원사업은 2013~2018년간 21개 노후 건축물을 대상으로 추진, 2020년부터 취약계층 이용 및 에너지 다소비 공공건축물을 대상으로 이루어졌으며, 2020~2021년간 1,562개 동의 국공립 어린이집, 보건소, 의료시설을 대상으로 국비 4,552억원 투입됨. 사업예산은 2023년 1,910억원, 2024년 1,275억원임.
- 민간건축물 이차지원사업³²⁾은 2014년부터 추진, 2014~2023년간 총 79,640건에 9,705억원 규모의 그린리모델링 공사비에 대한 이자를 지원, 지원 규모는 약 291억원임(이자지원을 평균 3% 기준).

28) 제로에너지 건축물 제도는 2020년부터 공공건축물 1,000㎡ 이상(5등급), 2023년부터 공공건축물 500㎡ 이상(5등급), 공공 공동주택 30세대 이상(5등급), 2024년부터 민간 공동주택 30세대 이상(5등급)에 적용하고 있고, 점차 확대하여 2050년에는 모든 건축물(1등급)에 적용할 예정임.

29) 「녹색건축법」 제27조, 그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시 제2조 제1호

30) 사업기획지원사업의 주요 내용

- 노후건축물의 에너지성능 및 쾌적성 등 측정·분석
- 건축물의 안전확보와 관련된 사항 등
- 성능개선을 위한 최적설계 방안 및 사업비 산출 등
- 그 밖에 공공건축물 그린리모델링 사업 추진과 관련하여 기획지원이 필요한 사항 등

31) 시공지원사업의 주요 내용

- 기존 사업계획 검토 및 기존설계안의 에너지 성능개선 컨설팅
- 단열공사, 고성능창호 교체공사, 고효율 냉난방장치, 일사(日射)조절장치, 차양장치, 환기시스템, 신재생에너지 설비 등 그린리모델링 사업과 관련한 공사비 지원
- 사업 이후 건축물 에너지 사용량 분석

32) 민간건축물 이차지원사업에 있어 에너지 성능향상을 위해 다음 중 하나를 반드시 포함하는 공사를 대상으로 함.

- 외벽 단열 공사
- 고성능 창호 공사
- 고효율 기기(냉난방장치, 보일러, LED조명 중 1건 이상) 설치 공사
- 폐열(廢熱)회수형 환기장치 설치 공사
- BEMS(건물에너지 관리시스템) 장치 또는 원격검침전자식 계량기 등의 설치 공사
- 신재생에너지 설비 설치 공사(태양광, 태양열, 지열, 풍력 등)
- 기타 그린리모델링 센터가 인정하는 외피성능 향상 공사

다음 공사와 병행할 경우 추가 지원대상으로 함

- 에너지 관리 장치 [조닝(Zoning)별 제어장치, 대기전력 차단 장치]
- 최대부하 저감 장치 [에너지 저장 시스템(ESS), 빙축열(氷蓄熱)시스템 등]
- 차열도료(遮熱塗料) 또는 일사(日射) 조절장치
- 스마트에어샤워 또는 순간온수기

(2) 문제점

❖ 노후 공공임대주택에 대한 그린리모델링은 2020년부터 본격적으로 추진되고 있지만, 당초 설정한 목표달성은 불투명한 실정임.

- 정부는 그린리모델링 공공건축물 지원사업과 별도로 기초생활수급자 등 사회보호계층이 거주 중인 준공 후 15년 이상 경과한 영구임대주택(19만호)과 매입임대주택(3.5만호)의 에너지효율성 제고와 취약계층 주거환경 개선사업을 추진하고 있음.
- LH와 지자체 도시공사가 정부지원(주택도시기금에서 사업예산의 50%)을 받아 2020년부터 추진, 공공임대주택 그린리모델링은 2022년까지 18.6만호, 2025년까지 22.5만호 실시를 목표로 함.³³⁾
- LH는 2020~2021년간 영구임대주택 5만 6,535호의 그린리모델링 공사를 계획하고 진행 중으로, 2020년에 300호, 2021년에 약 500호가 준공되어 공사진척율은 1.4% 수준, LH는 공정율에 진척이 없자 대부분 현장에서 공사기간이 연장됨.³⁴⁾
- 2021~2022년도 노후공공임대주택 그린리모델링 공사 수행 시, 부대용역 계약지연, 폐기물처리 지연, 관급자재 납품지연, 빈집(공가)세대 확보 실패, 설계 미비 등으로 목표 대비 준공공정률은 40% 수준인 것으로 보도³⁵⁾되고 있는바, 2025년까지 당초 목표를 달성하기는 어려울 것으로 보임.

〈표 12〉 공공임대 그린리모델링 세부 사업

사업구분	세대통합 리모델링	단일세대 리모델링	매입임대 시설개선	시설개선사업(그린홈)
대상	준공 15년 이상 영구임대		준공 15년 이상 매입임대	영구임대, 50년 임대
시공내역	고성능 창호, LED 전등 설치, 절수형 수전(양변기 등) 설치, 콘덴싱보일러 등 에너지 성능개선 공사			고성능 창호, LED 전등, 옥상 방수, 엘리베이터 성능개선 등
	비내력벽 철거, 친환경자재 시공 등 일반공사	친환경자재시공 등 일반공사	CCTV 성능개선 등 생활안전시설 보강 등 일반공사	

자료 : 국토교통부(<https://blog.naver.com/mltmkr/222588061305>).

❖ 노후 민간주택에 대한 그린리모델링 지원은 2014년부터 시행되고 있지만, 이 제도가 노후주택의 그린리모델링을 직접적으로 유인하지는 못하고 있음.

- 공동주택 그린리모델링 추진 시 이차지원사업은 단지 또는 동 단위로 추진하기보다는 개별 호 단위로 시행하고, 단독주택이 공동주택에 보다 다양하고 복합적인 그린리모델링을 시행하고 있음.
- 서울 우성아파트(1986년 준공, 2016년 기준(30년 경과))의 개별 세대는 개선 전에는 5mm 일반유리 AL 창호에서 22mm 일반복층유리 PVC 이중창호로 교체하여 창호에너지 소비효율등급이 2등급으로 개선되어 전체 공사비의 4%를 지원받아 총 690만원 지원을 받음.

33) 그린리모델링 예산(사업물량) : 2020년 360억원(1.03만호), 2021년 3,645억원(8.3만호), 2022년 4,806억원(9.3만호).

34) 대한경제신문, “진퇴양난 공공임대주택 그린리모델링 4700억 예산 쏟고도 사업목표 달성 불투명”, 2022.3.22일 자.

35) 대한경제신문, “표류하는 그린리모델링 공사 “LH 믿은 내가 원망스럽다” 존폐위기 풀린 시공사”, 2023.8.1일 자.

- 부산 대연동 다가구주택[(1969년 준공, 2017년 기준(48년 경과)]은 에너지소비효율 2등급 이중창호, 압출단열재 사용, 에너지소비효율 1등급 컨덴싱보일러, 고효율기자재 LED 조명 설치 등으로 에너지절감율 59.9%를 기록함.³⁶⁾
- 노후 민간주택의 경우 정부가 그린리모델링 추진 시 공사비에 대한 이차지원을 하기 때문에 리모델링을 추진하는 것이 아니라 리모델링 추진 시 공사비의 일부를 보조받기 위해 이차지원을 신청하는 것으로 현행 민간건축물 이차지원사업이 그린리모델링을 직접적으로 유인하지는 못하고 있음.

〈그림 15〉 서울 우성아파트 그린리모델링



〈그림 16〉 부산 대연동 다가구 그린리모델링



자료 : 그린리모델링창조센터(<https://www.greenremodeling.or.kr>).

전체 주택 중 민간주택의 비중은 90.3%, 아파트의 비중은 64%로 민간주택과 아파트의 그린리모델링 활성화가 주택부문 탄소중립의 핵심사항임.

- 2022년 기준 전국의 주택은 총 1,915만호로 그중 단독주택은 386만호(20.2%), 공동주택 1,529만호(79.8%)이고, 공동주택 중 아파트는 1,226만호로 전체 주택의 64%를 차지하고 있음.
- 2022년 기준 전국 주택은 총 1,915만호로 민간주택은 1,729만호, 전체의 90.3%이고 공공임대주택은 186만호로 전체의 9.7%를 차지, 노후 민간주택과 아파트의 그린리모델링 활성화가 주택부문 탄소중립의 핵심사항이라 할 수 있음.

(3) 정책과제³⁷⁾

그린리모델링의 시행을 시장에 자율적으로 맡기게 될 경우 시장실패³⁸⁾가 발생할 것으로 예상되는바, 정부의 적극적인 개입이 필요함.

36) 그린리모델링창조센터(<https://www.greenremodeling.or.kr>).

37) 이홍일·박용석, “탄소중립시대 녹색건축 시장 가능성과 과제”, 한국건설산업연구원, 2023.12, pp.39~42를 참조하여 작성함.

38) 시장에 맡겨 둘 경우 항상 바람직한 방향으로 움직이지 않고 오히려 효율적인 자원 배분이 되지 않는 상태를 시장실패(Market Failure)라고 함. 예를 들어 공공재의 경우 모든 사람이 소비하고 그 이용가격도 낮으므로 시장에 공급을 자율적으로 맡길 경우 바람직한 수준으로 생산되지 않음.

- 그린리모델링을 시행하는 데에는 비용이 수반됨. 추가 비용을 들여 그린리모델링을 하여 탄소배출을 줄이는 “이로운 외부성”³⁹⁾에 대한 대가가 없거나 적다면 추진할 유인이 없고, 기존의 노후주택을 유지하여 탄소를 배출하는 “해로운 외부성”이 있더라도 불이익이 없거나 그 수준이 미미하다면 굳이 비용을 들여 그린리모델링을 추진할 유인이 없음.
- 특히, 아파트와 같은 공동주택의 경우 다수의 복잡한 소유자가 있을 경우 이해관계 조정의 어려움으로 그린리모델링 추진에 어려움이 있음.
- 그린리모델링은 비용과 시간이 발생하는데, 정부의 적극적인 지원이 필요함. 특히 공동주택의 그린리모델링은 규모의 경제를 실현할 방안이 모색되어야 함.

〈표 13〉 주요국의 녹색건축 지원정책 현황

구분	주요 내용
미국	<ul style="list-style-type: none"> ○ 에너지절약 담보대출제도(energy saver loan program) <ul style="list-style-type: none"> - 2011년 도입, 주택금융시장 기능을 통해 주택에너지 절감 시설 개선을 유도하는 제도 - 에너지 효율 개선 기술항목을 적용하여 주택의 에너지 효율을 개선하면 최대 3만 5천 달러까지 가계소득에 따라 이율을 달리 적용하여 용자 ○ 에너지절약 주택저당 대출제도(Energy Efficient Mortgage) <ul style="list-style-type: none"> - 에너지 효율이 뛰어난 주택을 구입하거나 기존 주택에 대한 에너지 효율을 개선할 때 주택담보대출을 제공하는 제도 - 냉난방설비 및 굴뚝 교체, 최상층 단열, 창호 및 환기설비 교체, 태양광/태양열 활용시설 등 설치 시 가구당 설치비 100% 또는 주택가격의 5%까지 대출 가능
오스트리아	<ul style="list-style-type: none"> ○ 건물성능 개선 시 보조금 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 빈 지역 : 건축 리모델링 시 보조금(리모델링 후 에너지 성능에 따라 금액이 달라짐) - 전국 : 일반 주택과 기업체 건축물의 에너지 효율 개선을 위한 지원금
프랑스	<ul style="list-style-type: none"> ○ 지속가능 개발 세금 환급 <ul style="list-style-type: none"> - 에너지 효율 재료 및 기기설치와 구매비에 대한 30% 세금 환급 ○ 에너지 효율 투자에 대한 부가세율 감면 <ul style="list-style-type: none"> - 에너지 효율성 개선이 포함된 건물 리모델링 시행 시 낮은 부가세 적용 ○ 저소득 거주자를 위한 리모델링 보조금 <ul style="list-style-type: none"> - 오래된 건물의 리모델링을 지원하기 위한 지방정부에서 제공하는 자금 ○ 에너지 효율 개선 리모델링 시 부동산 보유세 면제(도시마다 다르게 적용) ○ 주택 매각/임대 시 에너지 성능 인증제(EPC) 및 표시제(DPE) 시행 <ul style="list-style-type: none"> - 건물 매각과 임대 시 건물 에너지 성능 인증서를 반드시 고지해야 함. 최근 설문조사에 따르면 주택구매자들은 저에너지 건물을 선호 ○ 에너지 효율 개선 시공자 인증제 <ul style="list-style-type: none"> - 시행사의 최소 자격 기준을 정하고, 자격을 가진 시행사에게 보조금 지원
영국	<ul style="list-style-type: none"> ○ 주택 에너지 효율 개선 자금 지원 <ul style="list-style-type: none"> - 소득의 10% 이상을 에너지소비로 지출하는 “연료빈곤” 가정을 대상으로 자금지원 - 외부 벽과 지붕 절연, 고효율 문과 창문, 히트펌프, 태양전지 패널 등 에너지 효율 개선 ○ 단열재와 열펌프 부가세 인하 <ul style="list-style-type: none"> - 공기열원 열펌프(heat pump) 설치 가구에 5,000파운드 보조금 지원

자료 : 한국산업기술진흥원(2022.5), “영국 에너지 안보전략” ; 한국에너지공단(2022.2.28), “KEA 에너지 이슈브리핑 제182호” ; 이종성 외(2022), “노후주택 그린리모델링 활성화 및 지속가능 전략 수립”, LH 토지주택연구원 등을 종합하여 작성 / 이흥일·박용석(2023.12) p.40 재인용.

39) 어떤 한 사람의 행동이 제3자에게 의도하지 않은 이득이나 손해를 가져다주는데도 이에 대한 대가를 받지도 지불하지 않을 때 외부성(Externalities)이 발생했다고 함.

❖ 그린리모델링 시행 시 보조금 지급, 공사비의 저리 용자, 세제 혜택, 건축규제 완화 등 추가적 지원이 필요함.

- 에너지 절감률 또는 기술항목별 성능 수준에 관한 최소 기준을 정하고 그 기준으로 그린리모델링을 시행하면 에너지 절감으로 받을 수 있는 비용 혜택을 제외한 나머지 공사비에 대해 보조금 지급 또는 저리의 용자지원을 하는 방안⁴⁰⁾에 대한 검토가 필요함.
- 예를 들어, 총 1억원의 공사비로 그린리모델링을 시행했는데, 운영기간 15년(환경친화적 기기 및 건축자재)간 실질적인 에너지절감액이 5,000만원이라면 공사비 1억원 중 5,000만원에 대해서 보조금 지급 또는 저리 용자 지원을 생각해 볼 수 있음.

❖ 중앙 및 지방정부의 녹색건축 관련 예산을 확충하고, 주거 취약계층에 대한 지원예산 확충과 주택도시기금의 활용방안을 검토할 필요가 있음.

- 「녹색건축물 조성 지원법」에는 그린리모델링 시행⁴¹⁾시 보조금 지급을 할 수 있는 근거는 있으나 중앙 및 지자체 재원의 한계로 실제 보조금 지급은 매우 제한적으로 시행⁴²⁾되고 있음.
- 그린리모델링 활성화의 핵심은 관련 공사비에 대한 보조금 지급으로 사업주체의 부담을 경감하는 데 있는바, 관련 예산 확충이 필요함.
- 지자체 녹색건축물 조성 지원조례를 지원할 수 있는 중앙정부의 재정지원 필요, 효과적인 예산 사용을 위해 각 지자체의 제로에너지건축 및 그린리모델링 사업실적, 에너지 효율 개선 정보 등 세부적인 평가로 매칭펀드⁴³⁾ 방식으로 배분하는 것도 생각해 볼 수 있음.
- 주거 취약계층이 거주하는 노후주택의 경우 그린리모델링은 주거복지 차원에서 추진되어야 하고, 이를 위한 공적 예산 확대가 필요함.
- 주택도시기금의 기업상품 중 주거환경개선지원 부문에서 리모델링(충간소음 개선 리모델링 자금) 추진 시 비용을 용자해 주는 상품을 운영하고 있는바, 노후 민간주택과 노후 민간임대주택의 그린 리모델링 시 주택도시기금을 재원확충의 통로로 이용하는 방안을 검토할 필요가 있음.

❖ 동 또는 단지 차원의 민간의 공동주택 그린리모델링 활성화가 필요함.

- 현재, 공동주택 리모델링은 대부분 개별 ‘호’ 단위로 추진되고, 공사내용도 ‘창호’ 교체 수준인바, 동 또는 단지 차원에서 그린리모델링을 추진할 경우 ‘창호’ 교체뿐만 아니라, 단열재, 고효율 기저재 설치 등으로 에너지절감율과 공사 규모의 효율성을 높일 수 있음.

40) 이종성 외(2022), “노후주택 그린리모델링 활성화 및 지속가능 전략 수립”, LH 토지주택연구원 참조.

41) 제27조(그린리모델링에 대한 지원) 국가 및 지방자치단체는 에너지 성능향상 및 효율 개선 등을 위한 리모델링(이하 “그린리모델링”이라 한다)에 대하여 보조금의 지급 등 필요한 지원을 할 수 있다. 이 경우 국토교통부장관은 지원받을 그린리모델링의 구체적인 대상·범위 및 기준 등을 고시하여야 한다.

42) 수원시는 2013년 3월 지자체 최초로 녹색건축물 조성 지원조례를 제정하고 지원사업 추진 중, 순천시 2020년 조례 개정으로 공사비 80% 이내 최대 4천만원까지 지원 추진 중.

43) 박미선 외(2022.7.25), “기후변화 대응을 위한 주택 그린리모델링 추진방안”, 국토정책 Brief, No.875, 국토연구원, p.6.

2. 노후 저층주택 리모델링 활성화⁴⁴⁾

(1) 노후 저층주택의 현황과 문제점

저층주거지는 1980~1990년대에 본격적으로 건축되기 시작한 단독·다가구·다세대·연립주택 등이 밀집된 주거지로 많은 주택들의 노후화가 상당 부분 진행되고 있음.

- 서울의 경우 저층주거지가 주로 분포하는 곳은 전용·일반주거지역으로 전용주거지역의 경우 전체 주택의 절반이 30년 이상된 노후주택들임.
- 저층주거지에는 단독·다가구·다세대·연립주택이 밀집되어 있고, 이들 저층주택은 전국 기준으로 전체 주택의 35.4% 차지하고 있음.
- 사용연수 20년 이상의 단독주택(다가구 포함)은 전체 단독주택의 73.9% 차지, 단독주택의 노후화가 많이 진행되어 있음.

〈표 14〉 전국 저층주거지 주택 현황 (2021년 기준)

(단위 : 호, %)

주택계	저층주거지					아파트	비거주용 건물주택
	계	단독주택	다가구주택	다세대주택	연립주택		
18,811,627	6,650,374	3,077,031	793,956	2,253,158	526,229	11,948,544	212,709
100.0	35.4	16.4	4.2	12.0	2.8	63.5	1.1

자료 : 국가통계포털(<https://kosis.kr>).

〈표 15〉 전국 주택 노후화 비율(2021년 기준)

(단위 : %)

계	20년~30년 미만					30년 이상					
	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타	계	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타
29.0	21.1	32.6	28.6	24.0	28.3	21.1	52.8	11.3	37.5	13.1	38.4

자료 : 국가통계포털(<https://kosis.kr>).

저층주거지의 주거환경은 지속적으로 열악해 지고 있음.

- 기성 시가지 내에 자연스럽게 형성된 저층주거지는 주택공급 확대를 위해 사선제한, 주차장 규제 등의 완화로 기반시설을 확보하지 않은 채 다가구·다세대주택 등과 함께 반지하 가구 등이 공급되어 주거 밀도가 급증함.
- 주거밀도는 급증했지만, 공원, 상하수도, 어린이 놀이터, 주차장 등의 기반시설의 추가적인 공급이 제 때 추진되지 못하여 저층주거지의 주거환경에 대한 불만족이 큼.
- 특히, “사생활 및 일조권의 침해”, “생활소음과 분진”, “쓰레기” 등 생활 전반의 문제점이 드러나고 있는데, 반지하 주택의 경우 문제가 더욱 심각한 것으로 나타나고 있음.

44) 박용석, “노후 반지하·저층주택 리모델링을 위한 정책과제”, 한국건설산업연구원, 2023.6의 주요내용을 참조하여 작성함.

- 급증하는 교통량으로 좁아진 차로와 부족한 주차공간은 시급히 해결해야 할 과제, 지중화 사업이 되지 않아 가로가 대부분 전신주와 전선이 보행로에 노출되어 경관 및 위험요소가 되고 있음.

❑ 저층주거지에 입지해 있는 노후 저층주택(단독·다세대·다가구주택)은 특별한 대책 없이 노후화가 심화되고 있음.⁴⁵⁾

- 도로와의 접지 조건, 대지의 형상과 규모 등에 있어 개발조건이 좋지 않은 노후 저층주택은 사실상 방치된 상태, 대부분의 주택 소유자의 재정 상태가 열악하여 주택 리모델링 및 재건축 시행이 어려움.

(2) 정책과제

❑ 노후 저층주택의 경우 재개발 가능성이 큰 저층주거지에서는 “부분리모델링”, 존치지역은 “부분 및 전면리모델링”의 검토가 필요함.

- 노후 저층주거지의 개별주택 리모델링은 주변 지역을 포괄한 주거환경 개선에는 한계가 있어 재개발이 근본적인 개선책이 될 수 있음.
- 재개발 가능성이 큰 저층주거지에 위치한 노후주택의 경우 “전면리모델링”을 하면 사실상 새 집으로 재개발 요건⁴⁶⁾인 노후 동수를 줄여 재개발을 어렵게 할 수 있는바, “부분리모델링”으로 현재의 불편함을 개선하는 데 집중하는 것이 전체 지역사회의 편익을 높일 수 있음.
- 기존 시가지로 유지관리하는 “존치관리구역”, “리모델링활성화구역”에서 많은 노후주택들의 “전면리모델링” 또는 “부분리모델링”이 활성화되면 전체 지역사회의 주거환경개선을 기대할 수 있음.

❑ 노후 저층주택의 리모델링의 “부분 및 전면리모델링” 시행 시 ‘그린리모델링’을 반드시 시행해야 하고, 공사비의 일부를 보조하는 수준의 지원 확대 등을 검토해야 함.

- 민간건축물 그린리모델링 이차지원사업의 경우 공동주택 중심으로 추진되고 단독주택은 미흡한 실정, 2014~2021년간 6만 3,232건 지원됨. 용도별로 공동주택 6만 2,870건(99.4%), 단독주택 267건(0.4%), 비주거 95건(0.2%) 추진, 연간 약 60억~100억원 규모의 이차지원을 추진함.⁴⁷⁾
- 정부는 그린리모델링 이차 지원사업이 고금리에 따른 실적 부진에 따라 2024년부터 종료⁴⁸⁾했는데, 이에 대한 대체 방안을 조속히 모색해야 함.
- 「녹색건축물조성지원법」 제27조는 국가 및 지방자치단체는 그린리모델링 사업에 대하여 보조금의 지급 등 필요한 지원을 할 수 있도록 있고, 제28조는 시·도지사는 조례를 통하여 “그린리모델링기금의 조성”

45) 맵다미·장남중·백세나, “서울시 저층주거지 실태와 개선 방향”, 서울연구원, 2017, pp.48~49, 91~92.

46) 재개발의 필수 사업요건은 전체 주택 중 3분의 2 이상이 노후주택이어야 함.

47) 그린리모델링창조센터(<https://www.greenremodeling.or.kr/>), 박성남 외(2022.12), “민간건축물 그린리모델링 활성화 방안”, 건축공간연구원, p.25 ; 국토교통부, “건물을 살리는 그린리모델링, 올해는 더욱 확대됩니다”, 보도자료. 2021.3.1

48) 기계설비신문, “국토부 2024년부터 그린리모델링 이차지원사업 종료”, 2023.10.6일 자.

을 설치하도록 규정하고 있음.

- 각 지자체의 「녹색건축물 조성지원 조례」는 녹색건축물 관련 기업들을 지원하기 위하여 「조례특례제한법」, 「지방세법」, 「지방세특례제한법」, 「지자체 시세 감면 조례」 등에 의한 취득세, 재산세, 면허세 등을 감면할 수 있는 근거⁴⁹⁾를 두고 있지만, 그린리모델링을 직접 시행하는 건축주에 대한 세제상의 지원은 명시되어 있지 않음.
- 저층주택의 그린리모델링에 건축주의 참여를 유도하는 차원에서 보조금 형식의 재정적 지원과 재산세 감면과 같은 세제상의 인센티브를 검토하는 것이 필요함.

서울시는 안심집수리 이자지원 사업을 추진 중으로 집수리에 필요한 공사비에 대한 용자를 지원하고 이자 중 일정분을 지원하고 있는데, 이와 같은 사례를 전국적으로 확산하고, 용자지원을 넘어 직접 지원하는 방안도 검토되어야 함.

- 지원대상은 서울시에 소재한 사용승인 후 10년 이상된 저층주택을 대상으로, 공사비용의 80% 이내로 최대 6천만원까지 용자지원이 되며, 이자지원은 시중금리 중 최대 2% 이자를 지원하고 있음.
- 2024년 집수리 용자 예산은 총 40억원이고 이중 용자지원은 39.2억원, 이자지원은 8천만원으로 책정되어 있음.

〈표 16〉 서울시 안심 집수리 용자·이자 지원사업 현황(2024년 기준)

구 분	집수리		
	단독, 다중	다가구	다세대, 연립
지원한도	6천만원	3천만원 (최대 2호)	3천만원 (세대당)
지원시기	신용보증(한국주택금융공사) 준공 시 100%		
지원금액	공사비용의 80% 이내 (최대 6천만원)		
지원 방법	용자 지원	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대상지역 : 서울시 전 지역 ◦ 대상주택 : 사용승인 후 20년 이상된 저층주택 ◦ 적용금리 : 고정금리(연 0.7%) ◦ 상환방식 : 3년 거치 10년 균등분할상환(중도상환수수료 없음) 	
	이자 지원	<ul style="list-style-type: none"> ◦ 대상지역 : 서울시 전 지역 ◦ 대상주택 : 사용승인 후 10년 이상된 저층주택 ◦ 적용금리 : 시중금리(변동금리) <ul style="list-style-type: none"> - 서울시 : 시중금리 중 최대 2% 이자 지원 - 신청인 : 서울시 지원을 제외한 나머지 이자 부담(0.7% 이상) 예시) 시중금리가 6.49%인 경우 서울시 2% 지원, 신청인 4.49% 부담 ◦ 상환방식 : 5년 균등분할상환(중도상환수수료 있음) 	

자료 : 서울특별시, “2023년 안심 집수리 용자이자 지원사업 참여자 모집공고”, 서울특별시 공고 제2024-122호, 2024.1.24.

49) 「광주광역시 녹색건축물 조성지원 조례」 제12조 제2항, 「대구광역시 녹색건축물 조성 지원 조례」 제8조 제3항.

❖ “저층주택 리모델링 주택조합” 구성으로 ‘리모델링활성화구역⁵⁰⁾’, ‘존치관리구역⁵¹⁾’ 등에 있는 노후 저층주택들이 연합하여 집단적으로 리모델링을 추진하는 방식을 검토하는 것이 필요함.

- 아파트 리모델링 추진 시 “리모델링 주택조합⁵²⁾”이 리모델링 계획 및 조합원 비용부담 결의 등의 업무를 담당하는 사업주체가 되는 것과 같이 노후주택들이 집단적으로 리모델링을 추진할 경우 “저층주택 리모델링 주택조합”을 구성하여 체계적이며 일괄적인 주택 리모델링 추진을 생각해 볼 수 있음.
- 이 방식은 각 노후주택의 건축주가 자신의 필요에 따라 “부분리모델링” 또는 “전면리모델링”을 선택하고, 각 건축주의 요구사항을 건설회사가 수용하여 전체 리모델링 공사를 일괄적으로 추진하는 것으로 공사 추진에 있어 규모의 경제와 공사의 효율성을 기대할 수 있음.
- 저층주택 리모델링 주택조합을 구성할 경우 기존 리모델링 주택조합은 「주택법」과 에 명시된 사항이어서 「건축법」의 리모델링에 해당하는 저층주택은 관할 법령이 상이함으로 이를 조정할 수 있는 후속연구가 필요함.⁵³⁾

❖ ‘저층주택 리모델링 주택조합’에 의한 리모델링은 일정 구역 안에서의 전면적으로 시행됨으로 해당 지역의 부분적인 주거환경개선에도 기여할 수 있을 것으로 보이는데, 이에 대한 합리적 추진방안이 검토되어야 함.

- 노후 저층주택 리모델링이 연합으로 추진되는 지역 안의 가로 등, 골목길, 소공원, 주차장 등의 정비를 동시에 추진할 수 있을 것으로 보임.
- 조합사업은 민간사업으로서 개별 주택의 리모델링과 관련된 사안이므로, 지역 내 기반시설 확충, 주택개량 및 관리지원, 공동체 활성화 지원 등 주거환경개선에 초점을 둔 ‘관리형 주거환경개선사업⁵⁴⁾’과 동시에 진행할 수 있도록 제도 개선방안을 모색하는 것이 필요함.

50) 「건축법」 시행령 제6조 제1항 제6호 가목에 따라 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하고 지정·공고한 구역, 서울시의 리모델링 활성화 구역의 지정은 아래의 어느 하나에 해당해야 하고, 사용승인 후 15년 이상 경과한 건축물 동수가 전체 동수의 60% 이상이어야 함.

1. 기성 시가지가 낙후되어 활성화할 필요가 있는 지역,
2. 시대적 가치가 남아 있는 건축물의 보존이 필요한 지역
3. 옛 정취 또는 스토리가 있는 골목길의 보전 또는 조성이 필요한 지역
4. 주거환경개선사업구역(주거환경관리사업구역), 도시재생활성화지역
5. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비(예정)구역 해제지역 등 노후저층주거지

51) 도시재정비촉진을 위한 특별법 제9조 제1항 제8호 다목의 2) 존치관리구역은 재정비촉진구역의 지정요건에 해당하지 아니하거나 기존의 시가지로 유지·관리할 필요가 있는 구역으로 재개발이 거의 불가능함.

52) 「주택법」 제2조 제11호, 주택조합이란 많은 수의 구성원이 제15조에 따른 사업계획의 승인을 받아 주택을 마련하거나 제66조에 따라 리모델링을 하기 위하여 결성하는 다음 각 목의 조합을 말한다.

다. 리모델링 주택조합 : 공동주택의 소유자가 그 주택을 리모델링하기 위하여 설립한 조합.

53) 만약 「건축법」상 리모델링 허가를 받으려면 “건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동意的 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상(「건축법」 제11조 제11항 제2호)”이어야 하므로 「주택법」 및 동법 시행령에 정의된 조합 설립 요건(2/3)과 사업 시행 요건(75%)에 비해 과다한 부분이 있는데, 향후 이에 관한 종합적인 검토가 필요할 것으로 보임.

54) 단독주택 및 다세대주택 등이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설의 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위하여 시행하는 사업(정비해제구역 등 「도시 및 주거환경정비법」).

3. 아파트 리모델링의 정상화

(1) 노후아파트 ‘부분리모델링’ 활성화

- 국내 공동주택의 평균 수명은 약 26.7년으로 주요 선진국 대비 1/3 수준⁵⁵⁾, 주택건설의 단기적 반복은 자원낭비와 환경오염, 사회적 비용 증가 등의 문제가 될 수 있음⁵⁶⁾.
- 아파트 리모델링을 장수명 주택을 지향하는 방향으로 추진하되, 선택이 아닌 필수로 그린리모델링을 시행해야 하며, 주차장 확보 등 주거환경개선을 위한 “부분리모델링”을 적극 검토해야 함.
 - 공동주택, 특히 노후아파트의 에너지성능 향상을 위한 그린리모델링은 개별 호 단위로 추진하여 ‘창호’ 교체 수준으로 진행되고 있는데, 동 또는 단지 단위로 그린리모델링을 추진할 경우 창호교체, 고단열, 고기밀 외벽구성, 고효율 기자재 설치 등으로 에너지절감율을 높일 수 있는바, 이와 관련된 부분리모델링을 적극 추진해야 하고, 정부의 전폭적인 지원도 필요함.
 - 2005년 이후 소방 관련 규제가 강화되어 11층 이상 고층주택은 전체층에 스프링클러 등을 설치하도지만, 이전에 건설한 공동주택은 16층 이상만 스프링클러가 설치되어 있는바 소방안전성 제고를 위한 부분리모델링을 추진해야 함.
 - 대부분의 노후 아파트단지들은 주차장 부족 문제가 매우 심각한 상황으로 부족한 주차장 확보를 위한 부분리모델링의 필요성이 큼.
- 노후 아파트의 “부분리모델링”은 개별 가구의 평면확대나 세대수 증가는 포함하지 않지만 노후화된 개별 호의 인테리어 개선과 부분적인 구조변경 등은 포함될 수 있는바, “전면리모델링”에 비해 공사비가 적고, 공사기간도 단축되는 장점이 있음.
- 공동주택은 장기수선계획⁵⁷⁾을 수립하여 공용부분의 주요 시설의 교체 및 보수를 시행, “부분리모델링”과 “장기수선”을 통합하여 추진하는 것을 검토할 수 있고, 장기수선계획의 실효성 확보와 장기수선충당금의 충분한 확보를 위한 지원정책이 필요함.

55) 윤태호·홍원기·박선치·윤대영, “인센티브를 고려한 장수명 복합구조 공동주택의 경제성 분석”. 2010 추계학술발표대회 논문집, 한국주거학회, 2010, 10(2), pp.57~60.

56) 송상훈·박지영·방종대, “비용절감형 장수명주택 실증사업의 경제성 평가방안”, 2014 추계학술발표대회 논문집, 한국주거학회, 26(2), 2014, pp.75~78.

57) 장기수선계획 수립 대상 공동주택은 다음과 같음(「공동주택관리법」 제29조).

- 300세대 이상의 공동주택
- 승강기가 설치된 공동주택
- 중앙집중식 난방관리 또는 지역난방방식의 공동주택
- 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축한 건축물

- 장기수선⁵⁸⁾계획에 따라 공동주택의 주요시설의 교체 및 보수에 필요한 비용을 확보하기 위해 장기수선총당금⁵⁹⁾을 소유자로부터 징수하여 적립하고 있는바, 장기수선총당금이 충분할 경우 공동주택 장수명화를 위한 충분한 공사가 가능할 것임.
- 장기수선계획에서는 공동주택의 공용부분의 주요 시설의 교체 및 보수에 관한 내용을 담고 있어 사실상 부분리모델링의 상당 부분이 포함되어 있음.
- 장기수선총당금은 2023년 기준 전국 평균 장기수선총당금 납부금액은 국민주택(주거전용면적 85㎡) 규모는 월 21,930원(㎡당 258원) 수준, 전체 관리비에서 장기수선총당금이 차지하는 비율은 2012년 5.3%에서 2024년 8.4% 증가 추세로 장기수선총당금에 대한 중요도는 높아진 것으로 보임.
- 하지만 우리나라의 장기수선 총당금은 주요국과 비교할 때 낮은 수준⁶⁰⁾으로 그 규모를 보다 확대할 필요가 있고, 장기수선총당금에 대한 세액공제와 같은 정책적 지원을 검토할 필요가 있음.

〈표 17〉 장기수선총당금 월부과액 전국 평균 추이(2012~2023)

(단위 : 원/㎡, %, 주거전용면적 기준)

연도	2012	2015	2020	2022	2023	2024
장기수선총당금 (a)	109	125	185	222	239	258
관리비 (b)	2,057	2,105	2,349	2,554	2,792	3,073
장기수선총당금 비율(a/b)	5.3	5.9	7.9	8.7	8.6	8.4

자료 : K-apt 공동주택관리정보시스템(<http://www.k-apt.go.kr>).

〈그림 17〉 장기수선계획 수립기준(공동주택관리법 시행규칙 별표1 73개 항목)



자료 : LH 공동주택 유지관리정보시스템(<https://apt.lh.or.kr>)

58) 공동주택 공용부분의 주요 시설의 교체 및 보수 등의 장기계획(공동주택관리법 제2조 18호).

59) 장기수선총당금 = {장기수선계획기간 중의 수선비 총액 ÷ (총공급면적 × 12 × 계획기간(년))} × 세대당 주택공급면적

60) 일본의 경우 ‘맨션의 수선적립금과 관련한 가이드라인(マンションの修繕積立金に関するガイドライン)’ 지침이 2023년(令和 3년) 4월에 개정됨. 20층 미만 연면적 1만㎡ 이상~2만㎡ 미만의 단지는 200~330엔/㎡·월로 설정하고 있는바, 우리나라의 2024년 평균 258원/㎡·월에 비해 6.8배~11.2배로 산출됨.

(URL: <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001425185.pdf>)

(2) 아파트 ‘전면리모델링’ 정상화

2000년대 초 마포용강 시범아파트 리모델링 이후 공동주택 리모델링은 사실상 재건축에 준하는 “전면리모델링” 중심으로 추진됨.

- 우리나라 아파트 리모델링은 재건축 추진이 어려운 단지를 중심으로 평면 구조 변경 및 확장, 수직 및 수평 증축을 통한 세대수 증가 등 사실상 재건축 수준의 “전면리모델링”을 추진하고 있음.
- 서울에서 추진 완료된 아파트 리모델링의 경우 대부분 평면확장, 저층부 수직증축을 통한 필로티 공간에 대한 주차장 및 커뮤니티시설 확충과 같은 “전면리모델링”을 했고, 2024년 1월 현재, 리모델링 조합을 설립하거나 설립 중인 전국 153개 단지도 대부분 “전면리모델링”을 추진하고 있음.

노후아파트의 “전면리모델링”과 “재건축”은 사실상 경쟁적 관계로 재건축이 어려울 경우 리모델링을 추진, 재건축 활성화는 리모델링 위축으로 이어지는 경향성이 큼.

- “부분리모델링”은 재건축과 무관한 독자적인 시장이 존재하지만, “전면리모델링”은 막대한 공사비가 소요되어 “재건축”과 비교하여 추진되고 있음.
- 재건축이 활성화되면 리모델링은 위축되는 경향성이 큰데, 최근 정부는 적극적인 재건축 활성화 정책으로 리모델링 추진단지가 재건축으로 다시 검토하거나 선회하는 현상이 발생하고 있음.⁶¹⁾

〈표 18〉 재건축 활성화 관련 주요 대책 현황

대책명	발표시기	주요내용
분양가 상한제 개선 방안	2022.6.20	<ul style="list-style-type: none"> • 민간의 재개발 및 재건축 촉진을 위해 ‘정비사업 추진 시 소요되는 필수 비용’, ‘자재값 상승’ 등을 분양가에 반영 • 주택공급 애로요인 해소로 정비사업 촉진 기대
재건축 안전진단 합리화 방안	2022.12.8	<ul style="list-style-type: none"> • 안전진단 기준이 재건축 규제수단이 되지 않도록 조정 <ul style="list-style-type: none"> - 구조안전성 배점을 기존 50%에서 30%로 낮추고, 주거환경을 15%에서 30%로 올림. • 안전진단 판정기준 점수에서 조건부 재건축 범위를 축소(30~55점 → 45~55점)하여 즉시 재건축 추진 확대
노후계획도시 정비 및 지원에 관한 특별법 제정	2023.12	<ul style="list-style-type: none"> • 1기 신도시, 수도권 택지지구, 지방 거점 신도시 등에 적용 (재건축, 재개발 추진이 가능한 곳이 전국 108개 지구, 215만 가구로 추정) • 재건축 시 안전진단 면제, 용도지역 변경 및 용적을 상향 등으로 사업기간 단축 및 사업성 개선 (주거지역 평균 용적률 100%p 내외 상향, 3종 일반주거를 준주거로 변경 시 최대 500%)
주택공급 확대 및 건설경기 보완방안	2024.1.10	<ul style="list-style-type: none"> • 준공 30년 경과 아파트, 안전진단 없이 재건축 착수 허용 • 재개발 여간 중 노후도 요건 완화(2/3 → 60%) • 재개발, 재건축은 권역별 도시재창조센터(LH, 부동산원 등) 등을 통해 종합 컨설팅 등 지원(24년 상반기)

자료 : 각 대책의 주요 내용 요약.

61) 아주경제(2024.2.7), 중앙일보(2024.2.5), 매일경제(2024.2.2) 등 리모델링을 추진단지가 재건축으로 선회한다는 언론보도가 이어지고 있음.

❖ 모든 노후아파트를 재건축을 하거나 리모델링으로 편중시키는 것은 소비자의 합리적인 선택을 제한하는 것으로 각각 특성에 맞는 활성화 대안이 마련되어야 함.

- 모든 노후아파트를 재건축 또는 리모델링으로 획일화할 수 없는바, 각각의 특성에 맞는 활성화 대책을 마련하는 것이 필요, 재건축과 리모델링은 경쟁적 관계에서 보완적 관계로 자리매김해야 함.
- 신규 주택공급 규모, 공동주택의 노후화 수준, 환경적 요소, 도시계획 측면 등을 검토하여 재건축(제로에너지 건축물) 또는 리모델링(그린리모델링)이 선택되어야 함

❖ 정부는 노후아파트 리모델링을 규제할 것이 아니라 정상적인 추진을 지원해야 함.

- 2005년부터 아파트 리모델링 사업 추진 시 필로티 구조로 시공하여 이곳에 주차장과 커뮤니티 시설을 설치하고, 대신 최상층에 대한 상부 증축을 허용하고 있음.
- 서울시는 조합설립인가를 받고 리모델링 추진 중인 모든 단지에 대해 일반적으로 시행하는 필로티 + 최상층 증축에 대한 안전성 검토를 새롭게 요구하는데, 이 경우 1년 이상의 사업기간 지연으로 아파트 리모델링의 정상적 추진을 저해하는 새로운 규제로 작용하고 있음.⁶²⁾

❖ 아파트 리모델링 추진 시 불필요한 규제 개선하여 정상적 추진을 지원할 수 있는 개선대안을 범산업 차원에서 마련해야 함.

- 21대 국회에서 공동주택 리모델링 관련 「주택법」 일부 개정법률안이 의원 입법으로 추진 중인바, 관련 입법의 조속한 추진이 필요함.

〈표 19〉 공동주택 리모델링 관련 「주택법」 일부개정법률안의 주요 내용

구분	주요 내용
「주택법」 일부개정안 (강대식 의원) 2023.9.5	<ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 실시에 관하여 허가받은 사항을 변경하려는 경우 시장·군수·구청장의 변경허가를 받음 • 증축형 리모델링을 하려는 자로부터 안전진단을 요청받은 시장·군수·구청장은 그 요청 받은 날부터 30일 이내에 안전진단을 실시 • 수직증축형 리모델링에 관한 안전성 검토의 중복 절차를 개선하여 1회로 통합, 신뢰성 있는 전문기관을 추가로 규정하여 효율적인 안전성 검토가 이루어지도록 함
「주택법」 일부개정안 (서정숙 의원) 2023.9.25	<ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 시 부대·복리시설 재배치 가능, 주택과 동일한 수준으로 복리시설 증축도 가능 • 리모델링 주택조합도 주택건설사업 등록 없이 조합 지위로 사업을 시행할 수 있음 • 서로 인접한 단지들이 결합하여 하나의 조합을 설립 후 통합리모델링 시행할 수 있음 • 리모델링사업 준공 이후 조합을 해산할 수 있는 규정을 마련함. • 도시계획뿐만 아니라 리모델링기본계획 내용과도 정합성을 가질 수 있도록 도시·건축위원회의 공동심의를 받도록 함 • 현재 시·군·구청에 설립할 수 있는 지원센터를 시·도까지 확대 • 기존 세대수의 5% 내에서 세대를 분할하여 각각 구분소유자가 되는 리모델링 허용

자료 : 각 법률안의 주요 내용 요약.

박용석(선임연구위원·yspark@cerik.re.kr)

62) 조선일보, 리모델링 ‘필로티 구조’ 안전성 검토 규제로 사업지연… “서울시 가이드라인 절실”, 2023.12.13.