

2030 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획

2023. 9.



제 출 문

서울특별시장 귀하

본 보고서를 「2030 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획」의
최종 성과품으로 제출합니다.

2023년 9월
(주)도시流, (주)비엠도시건축사사무소

목 차

01 계획의 목표 및 기본방향

1. 계획의 개요	08
2. 공동주택 리모델링의 현황 및 특성	10
3. 기정 기본계획의 평가 및 정책방향	13
4. 리모델링 기본계획의 재정비 목표	17

02 기초조사 및 수요예측

1. 공동주택 기초조사	19
1.1 서울시 공동주택 현황	19
1.2 리모델링사업 여건변화 및 추진현황	22
2. 기반시설 영향검토를 위한 공동주택 리모델링 수요예측	25
2.1 수요예측 판단기준 보완	25
2.2 수요예측에 따른 단계별 도시관리 방안 마련	30
2.3 증축형 리모델링에 따른 도시경관 관리방안	44

03 서울형 공동주택 리모델링 추진

1. 서울형 공동주택 리모델링 배경 및 기본방향	46
1.1 서울형 공동주택 리모델링 적용의 배경	46
1.2 서울형 공동주택 리모델링 기본방향	47
1.3 서울형 공동주택 리모델링 개념	49
2. 서울형 공동주택 리모델링 시범사업 개요	50
2.1 시범단지 추진배경	50
2.2 시범단지 선정결과 및 유형분류	51
3. 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 추진현황 및 한계	53
3.1 시범단지별 추진현황	53
3.2 서울형 공동주택 리모델링 사업의 한계 및 개선방안	54

04 서울형 공동주택 리모델링 운영기준 수립

1. 서울형 공동주택 리모델링 운영기준 수립목적 및 법적근거	56
2. 서울형 공동주택 리모델링 운영기준 적용방향	57

05 안전한 리모델링 추진

1. 검토 배경	59
2. 제도개선 검토	62
2.1 안전진단 기준 강화	62
2.2 안전성 관련 이슈사항	67

06 리모델링 공공지원 강화

1. 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 추진비용 지원	69
2. HUG 등을 통한 사업비 지원 추진	70
3. 신속한 주택공급 및 절차간소화를 위한 통합심의 운영	72

01 계획의 목표 및 기본방향

1. 계획의 개요

1) 계획의 배경 및 목적

- 본 리모델링 기본계획은 「주택법」 제73조에 의해, 5년마다 타당성을 검토하여 그 결과를 기본계획에 반영해야하는 법정계획임.
- 리모델링 기본계획은 공동주택 리모델링 사업의 목표와 기본방향을 제시하며, 세대수 증가형 리모델링의 수요를 예측하고 그에 따른 기반시설 영향검토 및 일시집중 방지를 위한 시행방안을 제시함.
- 금번 리모델링 기본계획은 2016년에 수립된 기본계획을 재정비하는 것으로, 5년마다 변화된 정책 여건을 반영하여 기본계획을 재정비하도록 되어있는 법규정에 따른 것임.
- 금번 기본계획은 다음 세 가지에 중점을 두어 계획을 재정비하였음.
 - ① 변화된 현황여건을 반영하여 세대수 증가형 리모델링 수요예측 판단기준 보완
 - ② 공공성을 고려한 서울형 공동주택 리모델링 운영기준 수립
 - ③ 리모델링 사업을 위한 공공지원 강화
- 이와 같이 새로운 상위계획 및 변화하는 도시여건과의 정합성 확보를 위해 공동주택 리모델링 기본계획을 재정비함.

재정비 근거
(주택법 제73조)

- ① 특별시장·광역시장및대도시의시장은리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
- ② 특별시장·광역시장및대도시의시장은 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성을 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영하여야 한다.

기본계획
주요내용
(주택법 제71조)



리모델링
사업추진

[주택법 제66조 제9항]

- ⑨ 제71조에 따른 리모델링 기본계획 수립 대상지역에서 세대수 증가형 리모델링을 허가하려는 시장·군수·구청장은 해당 리모델링 기본계획에 부합하는 범위에서 허가하여야 한다.

[그림 1-1] 공동주택 리모델링 기본계획 재정비 주요내용

2) 계획의 범위

공간적 범위

- 위치 : 서울특별시 전역
- 면적 : 리모델링 대상이 되는 노후 공동주택

시간적 범위

- 기준연도 : 2021년
- 목표연도 : 2030년

내용적 범위

- 기본계획의 목표 및 기본방향
- 기초조사 및 리모델링 수요예측
 - 도시기본계획 등 관련 계획 검토
 - 리모델링 대상 공동주택 현황 분석
 - 세대수 증가형 리모델링 수요예측 기준 재정비
- 부문별 수립기준
 - 세대수 증가형 리모델링에 따른 기반시설 영향 검토
 - 일시집중 방지 등을 위한 단계별 시행방안
 - 증축형 리모델링에 따른 도시경관 관리방안
 - 서울형 공동주택 리모델링 운영기준
 - 리모델링 공공지원 및 관리방안 등

2. 공동주택 리모델링 현황 및 특성

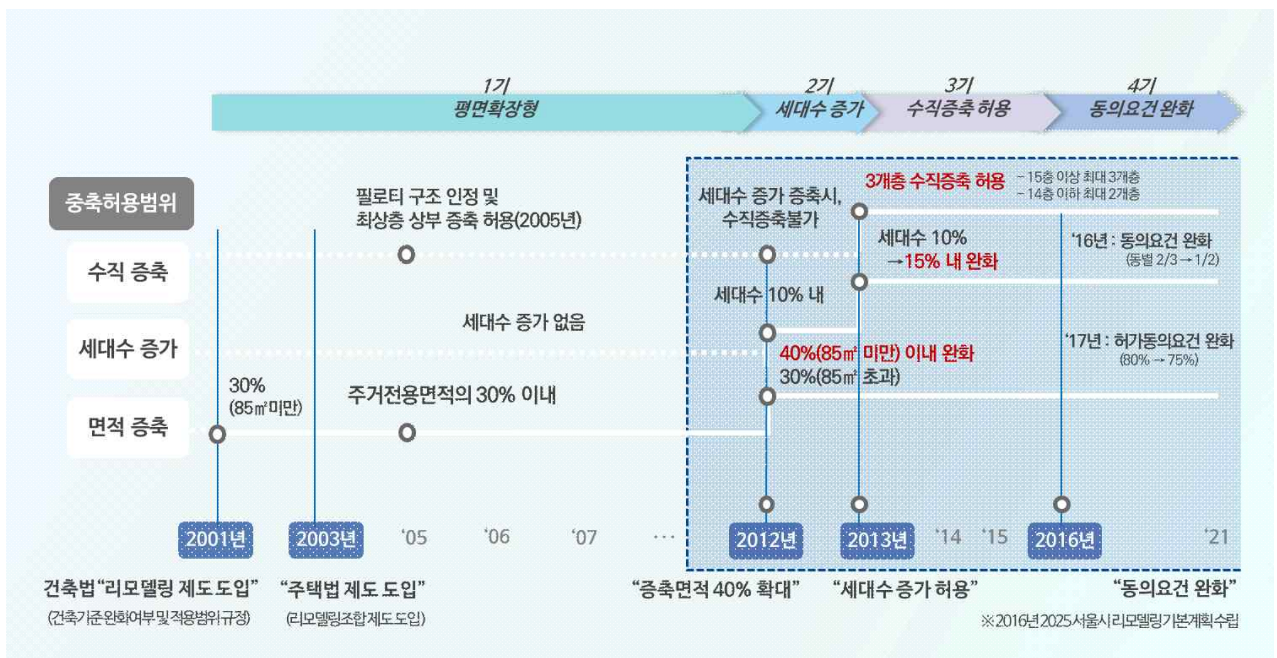
1) 리모델링 관련 법제도 변천

- 2001년 「건축법 시행령」 개정으로 리모델링이라는 용어가 등장.
 - 건축위원회 심의를 거쳐 용적률, 건폐율, 대지 내 조경면적의 비율, 공개공지 확보, 높이제한 등 완화 가능.
- 2003년 5월 리모델링 조합제도를 도입하고 리모델링 동의율을 80%로 개정.
- 2005년 5월 전용면적의 30%범위 내에서 증축을 허용하였으나, 건설비용 부담을 해소하기 위해 일반분양과 수직증축 허용에 대한 요구가 증대.
- 2012년 1월 「주택법」 개정으로 기존 세대수의 10% 범위에서 세대수 증가 허용. 85㎡ 미만의 경우 세대별 증축면적을 40%까지 허용하였으나, 수직증축 불허함.
- 2013년 12월에는 「주택법」 등의 개정을 통해 리모델링 시 수직증축을 3개층까지 허용하고 세대수 증가 범위가 기존 세대수의 10% 이내에서 15% 이내로 확대.
- 2016년 8월에는 「주택법 시행령」의 별표4 개정으로 동별 동의요건을 당초 2/3에서 1/2로 완화하였고, 2017년 2월 동법 시행령 별표4에 리모델링 동의율을 80%에서 75%로 완화하는 개정을 거쳐 현재에 이르게 됨.

[표 1-1] 리모델링 관련 법·제도 변화

구분	관련 법령	주요 내용
2001.9	「건축법 시행령」 제6조제1항	<ul style="list-style-type: none"> • 법적개념으로 리모델링 용어 정의 • 건축심의를 통한 건축기준 완화여부 및 적용범위 규정 • 증축의 범위 규정
2002.3	「공동주택 관리령」 제10조제6항 별표 제7호	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 리모델링 행위허가 기준 신설 • 준공 후 20년 경과 시 증축 허용 • 리모델링 동의율 100%
2003.5	「주택법」 제32조, 제48조 「주택법 시행령」 제37조, 제38조, 제47조	<ul style="list-style-type: none"> • 「주택법」에 리모델링 제도 도입 • 리모델링 주택조합제도 도입 • 행위허가 기준 마련 • 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정 • 리모델링 동의율 80%로 개정 • 리모델링 특례인정(대지지분 불변)
2005.9	「주택법 시행령」 제4조의2 별표3	<ul style="list-style-type: none"> • 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 증축 허용 • 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축허용

2007.3	「주택법 시행령」 제4조의2	• 공동주택 증축리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축
2008.10	「건축법 시행령」 제6조	• 공동주택 증축리모델링 적용의 완화기간을 「주택법」과 일치시킴 (20년에서 15년으로 변경)
2009.5	「건축법 시행령」 제6조제1항 「건축법 시행규칙」 제2조의4	• 리모델링 사업을 위한 일반건축물의 경과 연한 단축 및 완화 규정 확대
2010.2	「주택법 시행령」 제4조의2	• 공동주택 리모델링 시 공용부분의 증축을 명문화
2012.1	「주택법」 제2조 등	• 85㎡미만의 증축범위를 30%→40%로 확대 • 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평·별동 증축, 기존 세대수의 10%) • 공동사업주체 인정, 행위허가 시 도시계획위원회 심의
2013.12	「주택법」, 「주택법 시행령」, 「주택법 시행규칙」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」	• 세대수 증가 범위는 기존 세대수 15% 이내로 확대 • 최대 3개 층까지 수직증축 허용 • 수직증축 리모델링 시 2차에 걸쳐 안전진단을 실시 • 특별시·광역시·50만 이상 대도시에서는 10년 단위의 리모델링 기본계획을 수립
2014.2	「건축법 시행규칙」	• 건축기준을 완화 받을 수 있는 세대수 증가 범위를 15%까지 확대
2016.8	「주택법 시행령」 별표4	• 동별 동의요건 기존 2/3 → 1/2로 완화
2016.12	시보게재	• 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 수립 및 고시
2017.2	「주택법 시행령」 별표4	• 리모델링 사업 허가동의요건 80% → 75%로 완화



[그림 1-2] 리모델링 제도 변천과정

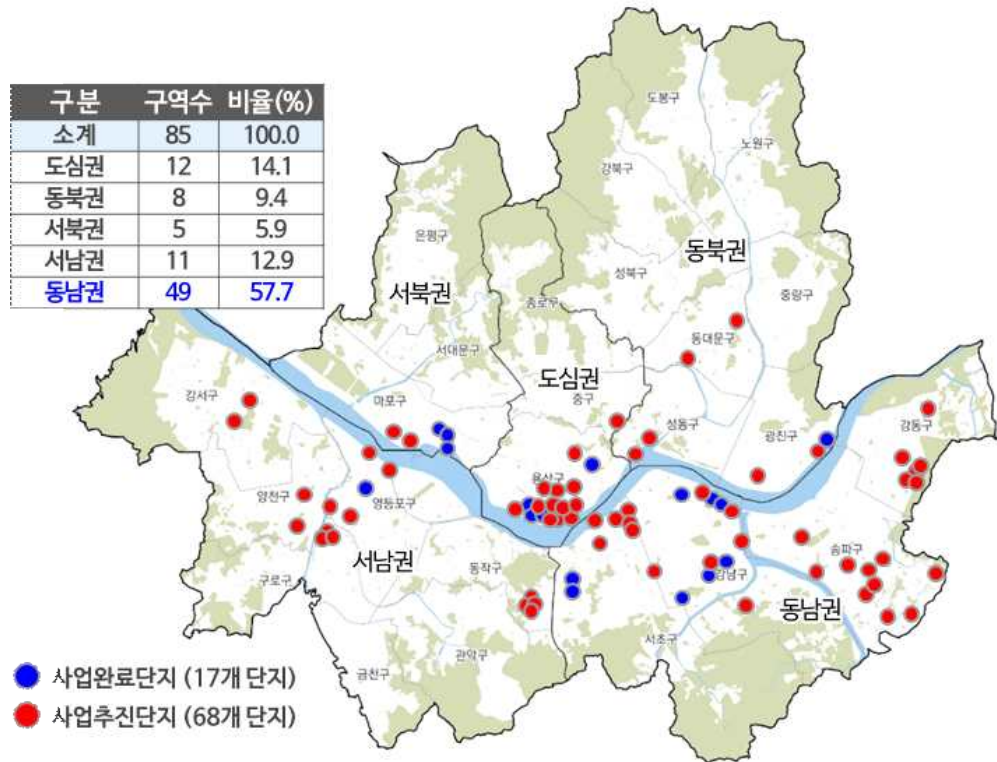
2) 리모델링 사업 추진현황 및 최근 동향

- 2023년 3월 기준 서울시 공동주택 리모델링 사업은 준공완료 단지 17개소가 있으며, 사업 추진단지는 68개소(착공단지 4개소 포함)임.

[표 1-2] 리모델링 추진현황

계	준공완료	추진중(착공)
85	17	68 (4)

- 준공 완료된 17개 단지의 경우 세대수증가형 리모델링은 없으며, 대부분 평면확장 및 저층부 수직증축을 통한 필로티 공간확보의 형태를 보이는 반면 최근 추진 중인 리모델링 단지들의 경우 수직증축을 통한 세대수증가형이 대부분이며 지속적으로 증가할 것으로 보임.
- 이는 2016년 기본계획 수립 이후 지속적인 법·제도 완화를 통한 지원 및 2017년을 기점으로 급등한 부동산 가격의 영향으로 리모델링사업도 단순 노후 주거환경의 개선뿐 아니라, 여타 정비사업과 마찬가지로 주택공급확대에 기여할 수 있음.



[그림 1-3] 리모델링 추진현황 분포도

3. 기정 기본계획의 평가 및 정책방향

1) 2025 기본계획 주요 수립내용

- 2025년 리모델링 기본계획은 서울시 공동주택 DB 구축완료, 유형 구분을 통한 리모델링 수요예측, 세대수 증가형 리모델링에 대한 기반시설 영향 검토, 지역재생과 공공성을 고려한 서울형 공동주택 리모델링 도입 등을 정책기조로 하여 수립됨.

공동주택 DB구축으로 관리체계 마련

- 서울시 전체 공동주택 4,136개 단지를 전수 조사하여 수요예측을 위한 기초 조사 및 추가조사 29개 항목을 진행하고 상위계획인 주거생활권과 연계하여 재고 관리체계 마련을 위한 공동주택 DB를 구축함.

유형별 리모델링 수요예측

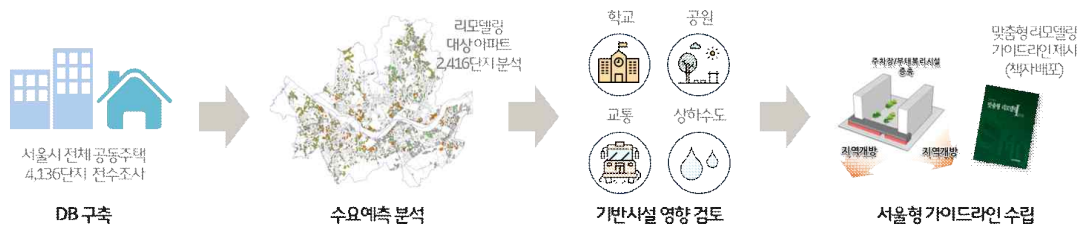
- 구축된 공동주택 기초 DB를 활용한 시뮬레이션으로 리모델링 수요를 예측하고 시대 및 지역별 분석을 통한 수요예측 판단기준을 마련해 수요예측 기준에 따른 유형별 리모델링 단지를 추정함.

세대수 증가형 리모델링에 따른 기반시설 영향 검토

- 수요예측 판단기준에 따라 추정한 세대수 증가형 단지 168개소에 대하여 지역여건 및 기반시설 용량을 고려한 기반시설 영향을 검토하고 일시집중 방지를 위해 단계별 시행방안을 마련함.

서울형 공동주택 리모델링 제안

- 지역재생과 공공성을 고려한 리모델링 방향 설정으로 서울형 공동주택 리모델링 개념을 정립하고 이를 실현할 수 있는 가이드라인을 제시하여 단지특성과 주민의사를 고려한 리모델링 유형을 제안함.

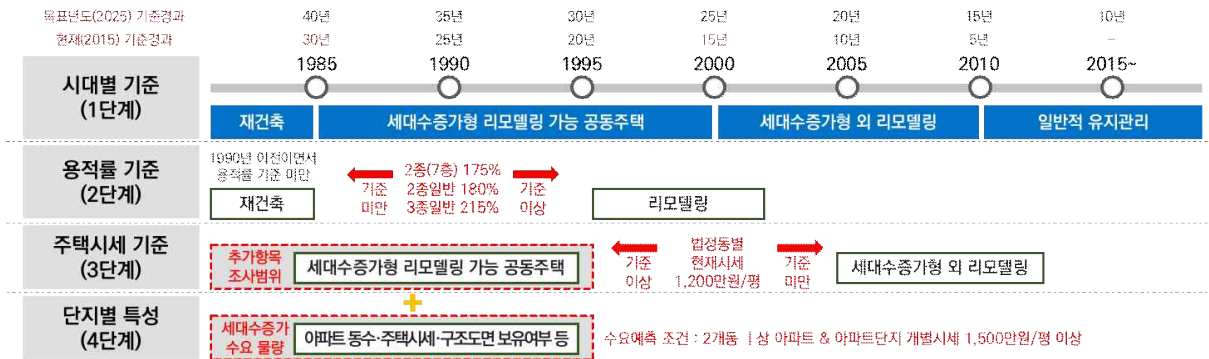


[그림 1-4] 2025 기본계획 주요 수립내용

2) 기정 계획의 평가 및 보완 과제

세대수 증가형 리모델링 수요추정

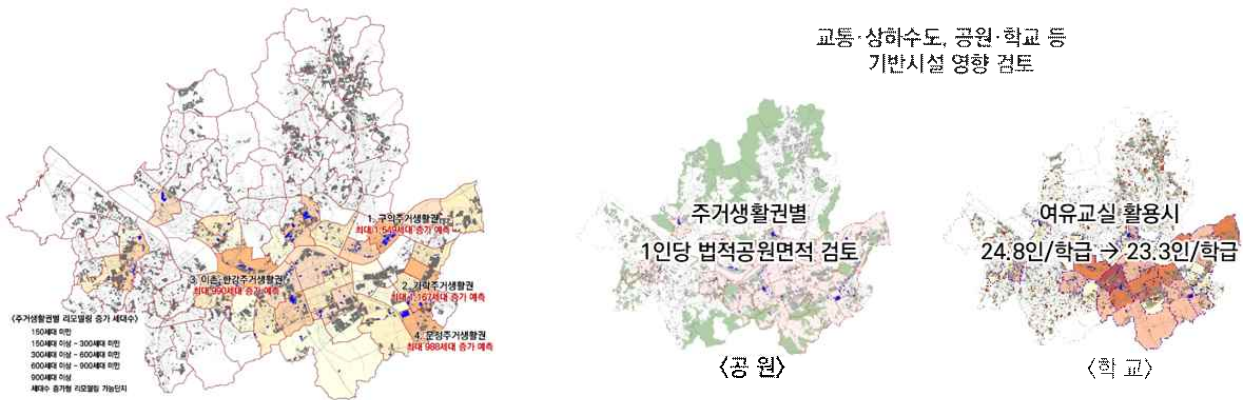
- 리모델링 사업의 유형을 구분하고 특히 세대수 증가형 리모델링의 수요예측과 권역별·생활권별 수요 추정 및 세대수 증가분에 대한 수요를 추정함.
- 하지만 2016년 이후 급등하는 부동산 가격 등 여건변화로 인해 기존 수요예측 단지와 실제 사업추진 단지가 상이하게 나타남.
- 따라서 여건변화를 반영한 예측기준의 보완으로 실효성 있는 수요추정 필요.



[그림 1-5] 수요예측 판단기준 프로세스

기반시설 영향검토를 통한 도시관리방안

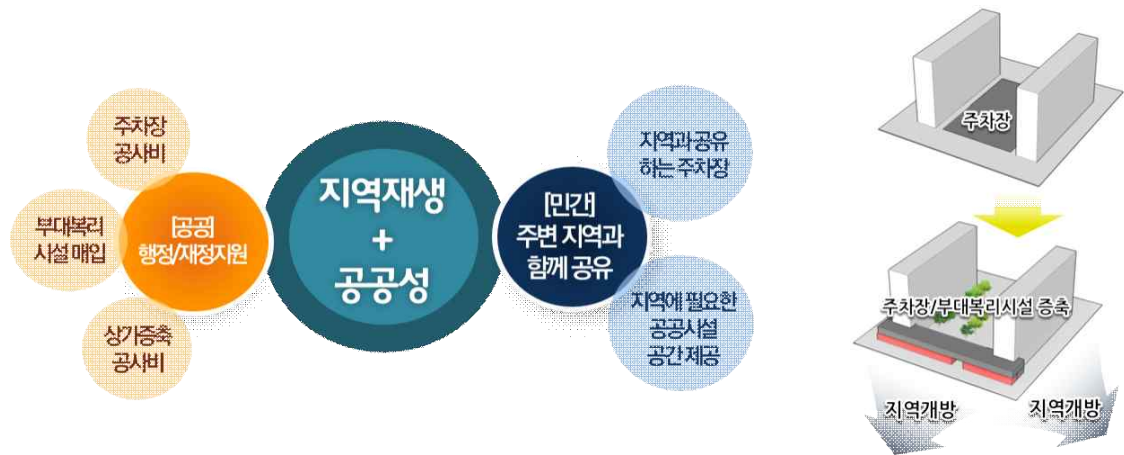
- 세대수 증가형 리모델링 단지의 수요 추정에 따라 기반시설 영향 검토 및 특정지역 일시 집중 방지를 위한 단계별 방안을 제시함.
- 금번 재정비에서 새롭게 보완되는 수요예측 판단기준의 변화에 따라 지역별 기반시설 영향을 재분석하고 부동산시장 여건 변화를 감안한 일시집중지역 관리방안 제시가 필요함.



[그림 1-6] 리모델링에 따른 세대수 증가량 추정 및 기반시설 영향

서울형 공동주택 리모델링 운용기준 수립

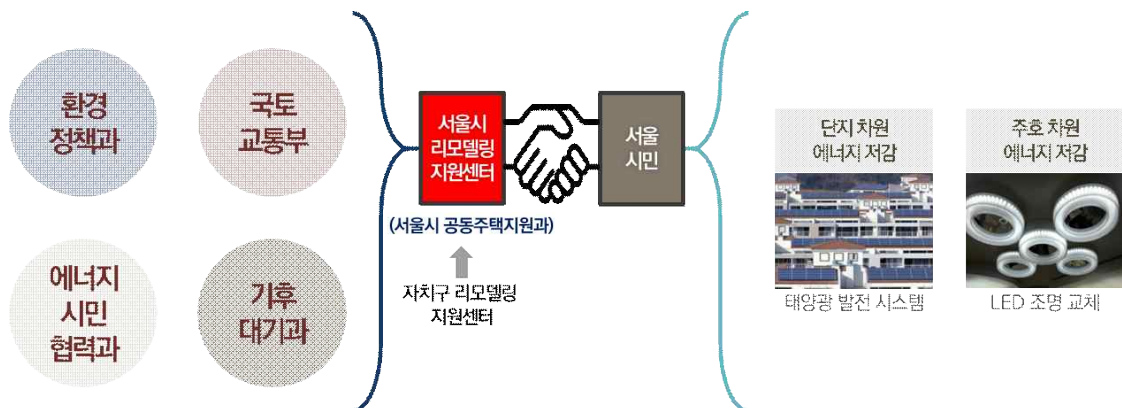
- 공공성 확보와 저비용 맞춤형 리모델링 방안을 제시하고 이를 통해 지역과 연계한 리모델링사업 추진을 위한 가이드라인을 제시하였음.
- 하지만 주변지역 개선 및 주거안정에 기여하는 공공성 강화가 필요하고 서울형 공동주택 리모델링 실현을 위한 가이드라인의 구체화가 필요함.



[그림 1-7] 서울형 공동주택 리모델링 개념도

리모델링 사업의 공공지원

- 리모델링 공공지원을 위한 기본방향 설정 및 도시재생 기금을 활용하는 기금 마련안을 제시하였음.
- 하지만 현재까지 실질적 공공지원을 위한 지원조직 및 기금마련의 구체화가 부족하여 이에 대한 보완이 필요함.



[그림 1-8] 리모델링 지원 전담조직 구성 방안

3) 재정비 주안점

선제적 도시관리방안 마련

- 최근 부동산시장 등 여건변화를 고려한 수요 예측 판단기준 재정비로 실질적인 리모델링 사업 수요를 추정할 수 있도록 하고, 재정비기준 적용 시 특정지역에 일시적으로 집중되는 현상을 방지하기 위한 선제적 관리방안이 필요함.

서울형 공동주택 리모델링 지원 도모

- 서울형 공동주택 리모델링 지원 및 실질적 사업적용을 위한 구체적 운영기준을 확립하고 주변 지역과의 소통 및 주민이 선택 가능한 리모델링 운용기준 마련을 통해 서울형 공동주택 리모델링의 지원을 도모함.

공공성 강화방안 마련

- 세대수 증가형 리모델링 단지의 주변영향을 고려하여 리모델링 단지의 공공기여 방안을 보완하고 서민주거안정을 위한 저렴주택 공급지원 등 방안 마련으로 공공성을 제고함.

실행력 높이기 위한 법·제도화 방안 마련

- 리모델링 지원방안의 실행력을 높이기 위해 리모델링 사업추진 단계별 공공지원 방안을 구체화하고 리모델링 사업을 위한 지원기준과 지원조직 및 실행방안을 마련함.



[그림 1-9] 리모델링 기본계획 재정비 주안점

4. 리모델링 기본계획의 재정비 목표

- 금번 기본계획 재정비에서는 “주거안정에 기여하는 공동주택 리모델링”을 목표로 주거안정과 리모델링 사업 추진 지원, 공공성 강화 및 지속가능성 확보 등을 위한 실천전략을 다음과 같이 설정하였다.

주거안정에 기여하는 공동주택 리모델링 기본계획

주거안정

리모델링추진 지원

공공성강화

지속가능성확보

- 계획목표 1 : 리모델링 수요예측 및 사업지원
 - 리모델링 수요와 공간분포에 따른 도시관리방안 수립
 - 세대수 증가형 리모델링 수요 예측 및 분석
 - 기반시설 영향 검토
- 계획목표 2 : 리모델링 공공성 확보
 - 미래주거를 위한 서울형 공동주택 리모델링 운영기준 수립
 - 공공성 확보와 연계하여 주거전용면적 증가범위 결정
- 계획목표 3 : 리모델링 지원
 - 리모델링 추진 비용 지원
 - 통합심의 (건축·교통·해체·구조)

02 기초조사 및 수요예측

1. 공동주택 기초조사

1.1 서울시 공동주택 현황

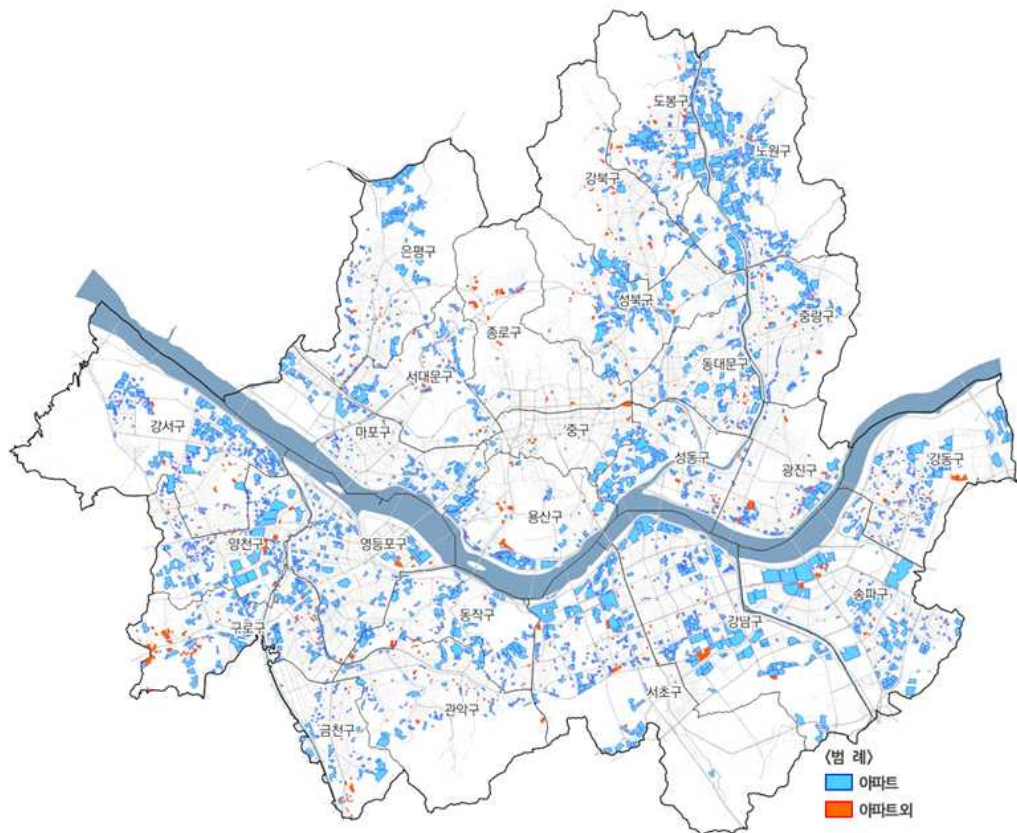
1) 단지 및 세대수

- 서울시에는 총 4,217개 단지의 공동주택 단지가 있으며 약 155만 세대가 거주하고 있음. 아파트에 약 145만 세대와 연립, 다세대, 주상복합 등 아파트 외 공동주택에 약 10만 세대가 거주하고 있음.
- 서울시 전체 공동주택 단지중 82.8%가 아파트 단지이며, 전체 공동주택에 거주하는 세대수의 93.8%가 아파트에 거주하는 것으로 나타남.

[표 2-1] 서울시 공동주택 세대수 현황

구분	단지		세대		
	개수	비율(%)	개수	비율(%)	
공동주택	아파트	3,490	82.8	1,450,849	93.8
	아파트 외	727	17.2	95,765	6.2
	합계	4,217	100.0	1,546,614	100.0

자료 : 서울시 공동주택 관리자료(2021년 기준)



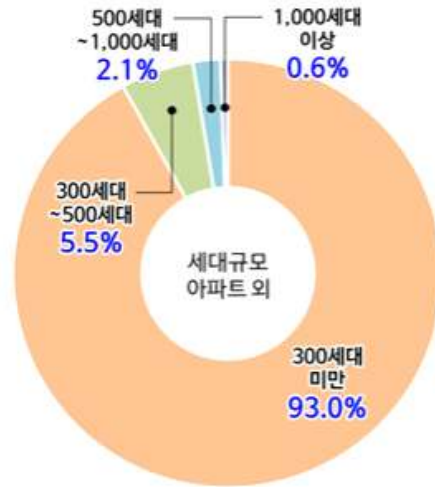
[그림 2-1] 서울시 공동주택 현황

2) 세대규모 구성비율

- 1,000세대 미만 중소규모 공동주택 단지가 전체의 91.9%를 차지하며, 특히 300세대 미만 소규모 단지가 66.2%로 높은 비율을 차지.
 - 아파트의 경우 90.3%, 아파트 외 공동주택의 경우 99.4%가 1,000세대 미만.
- 아파트의 경우 중소규모의 공동주택 단지의 유형이 다양하지만, 아파트 외 공동주택 단지는 소규모 공동주택 단지가 대부분을 차지.
 - 아파트 300세대 미만(60.9%), 300~1,000세대 미만. (29.5%)
 - 아파트 외 300세대 미만(91.9%), 300~1,000세대 미만. (7.6%)



[그림 2-2] 공동주택 세대규모 구성비율(아파트)



[그림 2-3] 공동주택 세대규모 구성비율(아파트 외)

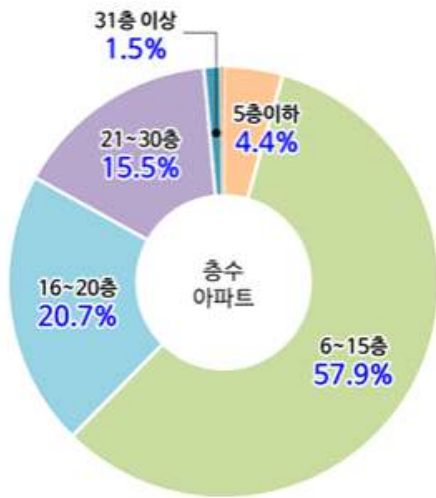
[표 2-2] 서울시 공동주택 세대규모 구성비율(2021년 기준)

구분	300세대 미만	300~500세대	500~1,000세대	1,000세대 이상	총합계
아파트	2,125	502	526	337	3,490
	(60.9%)	(14.4%)	(15.1%)	(9.7%)	(100.0%)
아파트 외	668	40	15	4	727
	(91.9%)	(5.5%)	(2.1%)	(0.6%)	(100.0%)
총합계	2,793	542	541	341	4,217
	(66.2%)	(12.9%)	(12.8%)	(8.1%)	(100.0%)

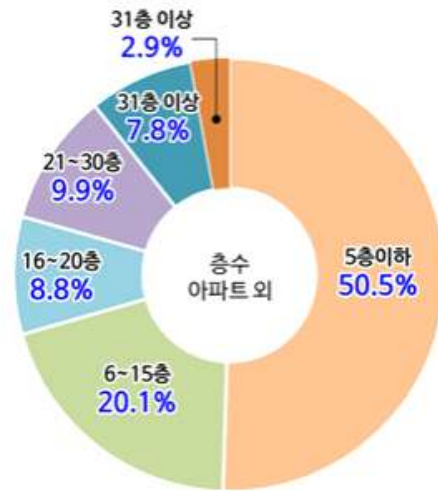
자료 : 서울시 공동주택 관리자료(2021년 기준)

3) 층수 구성비율

- 공동주택의 층수별 분포를 보면 20층 이하 건축물들이 82.4%로 대부분을 차지하고 있으며, 아파트와 아파트 외 공동주택의 주된 비율을 차지하는 층수가 다르게 나타남.
 - 아파트는 6~15층 이하가 57.9%로 가장 높았으며, 아파트 외 공동주택은 5층 이하가 50.5%로 가장 높게 나타남.
 - 반면 31층 이상 공동주택은 고층의 주상복합 공동주택 건립으로 아파트 외 공동주택 단지수가 더 높게 나타남.



[그림 2-4] 공동주택 층수 구성비율(아파트)



[그림 2-5] 공동주택 층수 구성비율(아파트 외)

[표 2-3] 서울시 공동주택 층수 구성비율(2021년 기준)

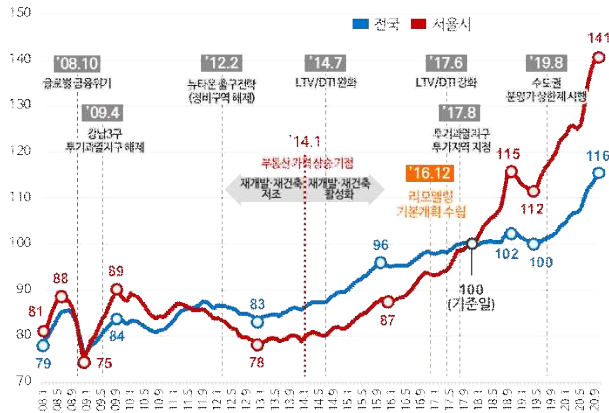
	5층 이하	6~15층	16~20층	21~30층	31~40층	41층 이상	합계
아파트	155	2,022	722	540	45	6	3,490
	(4.4%)	(57.9%)	(20.7%)	(15.5%)	(1.3%)	(0.2%)	(100.0%)
아파트 외	367	146	64	72	57	21	727
	(50.5%)	(20.1%)	(8.8%)	(9.9%)	(7.8%)	(2.9%)	(100.0%)
합계	522	2,168	786	612	102	27	4,217
	(12.4%)	(51.4%)	(18.6%)	(14.5%)	(2.4%)	(0.6%)	(100.0%)

자료 : 서울시 공동주택 관리자료(2021년 기준)

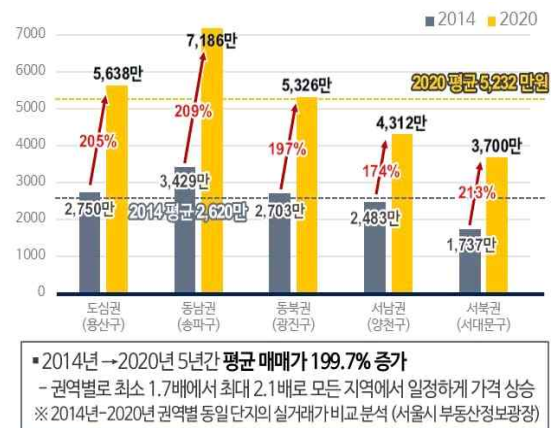
1.2 리모델링사업 여건변화 및 추진현황

1) 부동산 시장 여건변화

- 2016년 이후 서울, 경기 등 수도권을 중심으로 주택가격이 급등함에 따라 부동산시장 과열로 재건축과 함께 리모델링 추진 증가 예상.
 - '14년 이전에는 부동산가격 하락으로 사업성이 불확실하고 정비구역 해제로 정비사업 추진이 저조.
 - '14년 이후에는 부동산가격 급등으로 사업성 확보가 가능하여 재개발·재건축에 대한 기대감이 상승.
- 부동산가격 급등으로 인한 사회적 우려가 증가, 재건축시장 과열에 따라 리모델링 시장에 파급이 예상됨.
- 리모델링 수요 증가를 예측하고, 여건에 신속하게 대응할 수 있는 관리방안 필요.



[그림 2-6] 부동산시장 변화(주택가격지수)



[그림 2-7] 주택실거래가 비교(2014 VS 2020)

- 국토교통부와 서울특별시는 주거안정을 위해 공공성 확보를 전제로 도심 내 주택공급 확대를 위하여 다양한 정책을 발표.
 - '20.8 : 8.4대책 수도권 공급확대, 공공재개발
 - 국토교통부 : 3기 신도시 발표(5개 후보지), 기본구상 수립 완료
 - 서울특별시 : 도심내 중소규모 택지 공급, 한시적 상업지 주거비율완화
 - '21.2 : 2.4 대책 주택공급 획기적 확대 방안

2) 리모델링 사업 추진현황

- 사업 추진현황

- 2023년 3월 기준 서울시 공동주택 리모델링 사업은 준공완료 단지 17개소, 추진중 단지 68개소가 있음.

[표 2-4] 리모델링 추진현황

계	준공완료	추진 중	추진예정
85	17	68	-

[표 2-5] 서울시 공동주택 리모델링 사업 준공완료단지('23. 3월 기준)

연번	자치구	단지명	위치	세대수	(종전) 용적률	(종후) 용적률	기존 준공년도	리모델링 완공년도
1	마포구	강변그린 (용강시범)	용강동 495-1	48	255.0	255.0	1971	2001
2	강남구	아크로빌 (현대65동)	압구정동 456	455	210.6	233.2	1978	2004
3	용산구	힐사이드	한남동 726-111	49	54.0	55.1	1970	2005
4	용산구	로얄맨션	이촌동 301-10	82	441.9	443.8	1971	2005
5	서초구	에버뉴(삼호)	방배동 775-1	96	212.5	259.3	1977	2005
6	마포구	중앙하이츠 (서강시범)	창전동 42-7	120	305.1	330.8	1971	2007
7	서초구	쌍용예기클래식 (궁전)	방배동 776-3	216	218.5	272.3	1977	2007
8	용산구	위브트레지움 (수정)	이촌동 301-115	84	211.7	297.4	1976	2008
9	영등포구	쌍용예기클래식 (평화)	당산동3가 559	284	175.3	242.9	1978	2010
10	강남구	쌍용예기클래식 (동신)	도곡동 933	384	189.0	278.9	1978	2011
11	마포구	쌍용예기클래식 (호수)	현석동 118	90	249.5	387.3	1989	2012
12	광진구	위커희푸르지오 (일신)	광장동 148-4	200	208.2	294.3	1987	2013
13	강남구	래미안하이스턴 (우성2차)	대치동 985	354	237.6	347.5	1989	2014
14	강남구	청담래미안로이뷰 (두산)	청담동 134	177	258.4	370.7	1992	2014
15	강남구	청담아이파크 (청구)	청담동 130	108	303.8	424.5	1993	2014
16	용산구	월드메르디앙 (골드맨션)	이촌동 302-53	55(50)	298.3	322.2	1971	2018
17	강남구	개포더샵트리에 (개포우성9차)	개포동 651-1	232	249.3	355.9	1991	2021

[표 2-6] 서울시 공동주택 리모델링 사업 추진중 단지('23. 3월 기준)

연번	자치구	단지명	준공년도	기존현황			추진단계
				동수	최고층수	세대수	
1	용산구	이촌현대	1974	8	15	653	착공
2	용산구	미주아파트B동	1976	1	10	50	조합설립
3	용산구	한남타워	1986	1	10	60	리모델링허가
4	용산구	이촌코오롱	1999	10	22	834	안전진단
5	용산구	강촌	1998	10	22	834	안전진단
6	용산구	한가람	1998	9	22	1,001	조합설립
7	용산구	이촌우성	1995	19	20	2,036	조합설립
8	용산구	코스모스	1974	1	10	30	조합설립
9	성동구	옥수극동	1986	8	15	900	안전진단
10	성동구	금호벽산	2001	20	21	1,707	안전진단
11	성동구	응봉신동아	1996	4	15	434	조합설립
12	광진구	상록타워	1997	1	24	200	리모델링허가
13	광진구	자양우성1차	1988	6	15	656	안전진단
14	동대문구	신답극동	1987	2	15	225	리모델링허가
15	동대문구	이문삼익	1987	2	23	353	조합설립
16	마포구	밤섬현대	1999	2	25	219	안전진단
17	마포구	서강GS	1999	5	23	538	안전진단
18	양천구	목동2차우성	2000	12	18	1,140	안전진단
19	양천구	쌍용	1992	2	15	270	건축심의
20	양천구	목동우성	1992	4	15	332	조합설립
21	강서구	등촌부영	1994	7	15	712	안전진단
22	강서구	염창무학	1999	5	18	273	조합설립
23	구로구	신도림우성1차	1992	2	15	169	안전진단

연번	자치구	단지명	준공년도	기존현황			추진단계
				동수	최고층수	세대수	
24	구로구	신도림우성2차	1996	3	15	239	안전진단
25	구로구	신도림우성3차	1993	3	15	284	안전진단
26	구로구	신도림우성5차	1994	1	11	154	안전진단
27	서초구	잠원훼미리	1992	3	18	288	건축심의
28	서초구	잠원한신로얄	1992	2	13	208	건축심의
29	서초구	잠원롯데캐슬 갤럭시1차	2002	5	25	256	안전진단
30	서초구	반포동엠브이	2002	1	18	154	안전진단
31	서초구	잠원현대훼미리	1997	1	17	113	조합설립
32	서초구	잠원신화	1997	1	18	166	조합설립
33	서초구	미주파스텔	2002	1	18	91	조합설립
34	서초구	잠원동아	2002	8	20	991	조합설립
35	서초구	반포푸르지오	2000	1	12	237	조합설립
36	서초구	신반포청구	1998	2	18	347	조합설립
37	강남구	대치현대1차	1990	1	15	120	건축심의
38	강남구	청담건영아파트	1994	2	19	240	건축심의
39	강남구	청담신동아	1997	2	14	106	건축심의
40	강남구	대청아파트	1992	6	15	822	건축심의
41	강남구	대치2단지	1992	11	15	1,753	건축심의
42	강남구	삼성동시티빌 B동	1992	1	11	19	안전진단
43	강남구	삼성동시티빌 A동	1992	1	11	19	안전진단
44	강남구	대치현대	1999	1	27	630	안전진단
45	송파구	아남	1992	2	15	299	착공
46	송파구	성지	1992	2	15	298	착공

연번	자치구	단지명	준공년도	기존현황			추진단계
				동수	최고층수	세대수	
47	송파구	삼전현대	1989	1	10	120	안전진단
48	송파구	문정시영	1989	10	14	1,316	안전진단
49	송파구	문정건영	1993	5	15	545	안전진단
50	송파구	가락쌍용1차	1997	14	24	2,064	안전진단
51	송파구	가락쌍용2차	1999	5	26	492	조합설립
52	송파구	강변현대	1991	1	13	104	조합설립
53	송파구	잠실현대	1990	3	15	336	조합설립
54	송파구	문정현대	1991	1	10	120	조합설립
55	송파구	거여4단지	1997	6	12	546	조합설립
56	송파구	거여5단지	1997	6	15	605	조합설립
57	송파구	가락상아2차	1988	6	14	750	조합설립
58	송파구	가락금호	1997	8	26	915	조합설립
59	강동구	둔촌현대1차	1984	5	14	498	착공
60	강동구	둔촌현대2차	1988	2	12	196	건축심의
61	강동구	둔촌현대3차	1988	1	12	160	건축심의
62	강동구	길동우성2차	1994	6	18	811	안전진단
63	강동구	고덕아남	1996	8	19	807	안전진단
64	강동구	고덕현대	1995	3	22	448	조합설립
65	강동구	선사현대	2000	17	28	2,938	조합설립
66	강동구	명일중앙하이츠	1992	6	13	410	조합설립
67	강동구	명일현대	1988	2	15	226	조합설립
68	영등포구	문래현대3차	1991	2	12	166	조합설립

2. 기반시설 영향 검토를 위한 공동주택 리모델링 수요예측

2.1 리모델링 수요예측

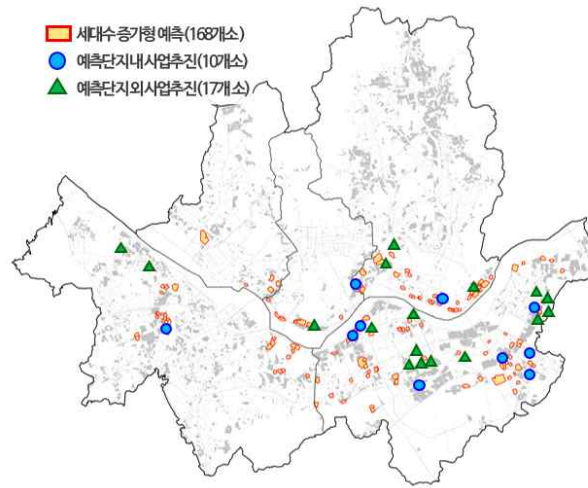
1) 세대수 증가형 리모델링 수요예측

- 기초조사에 따른 공동주택 개별단지에 대하여 개략적 판단기준에 따라 향후 목표연도 내 노후 공동주택의 유지·관리·개선방향에 대하여 4가지 [재건축사업, 세대수 증가형 리모델링, 맞춤형(세대수 증가형 외) 리모델링, 일반적 유지관리]로 구분하여 세대수 증가형 리모델링의 수요를 추정함.
- 수요예측을 통해 도출된 단지는 기반시설의 영향과 리모델링 사업의 일시집중 등을 검토하기 위해 세대수 증가형 리모델링 사업 가능성이 있는 단지를 추정 세대수 증가량을 최대치로 전제하여 검토하였음.

2.2 수요예측 판단기준

1) 기존 판단기준의 평가

- '16년 당시 수요예측 판단기준은 기본적으로 리모델링 가능 연한인 15년 이상 경과한 단지들 중 용적률을 기준으로 재건축 가능단지와 세대수 증가형 리모델링 사업이 가능한 단지로 분류하고 리모델링사업 추진 시 증가되는 공사비를 부담할 수 있도록 주택가격이 1,500만원/3.3㎡ 이상인 곳으로 추정하여 총 168개 단지를 세대수 증가형 리모델링이 가능한 공동주택 단지 유형으로 추정하였음.
- 2017년 이후 급등하는 공동주택 등 부동산가격의 여건 변화로 재건축시장이 과열되었으며 그에 따른 여파로 리모델링 사업 역시 추진하려는 움직임이 증가할 것으로 예상됨.
- 실제로 2016년 기본계획 당시 세대수 증가형 리모델링으로 예측했던 168개 단지 중 실제로 사업이 추진중인 단지는 10개소에 그쳤으며, 예측했던 단지 외 지역에서 추진되는 사업이 17개소로 여건변화 등을 반영한 수요예측 판단기준의 보완이 필요함.



[그림 2-9] 2025 기본계획상 세대수 증가형 리모델링 예측단지 사업추진 현황

2) 수요예측 판단기준

- 1단계 : 목표연도 2030년을 기준으로 준공 이후 15년이상 경과 단지
 - 준공후 15년 미만 단지 제외
 - 30년 이상 재건축사업 가능 단지 제외
- 2단계 : 현황용적률이 높아 리모델링 사업 가능성이 높은 단지 선정
 - 제2종 일반주거지역 180% 미만 제외
 - 제3종 일반주거지역 200% 미만 제외
- 3단계 : 주택시세기준
 - 개별시세 1,900만원/3.3㎡ 이상
- 4단계 : 개별 단지특성을 고려 증축여건이 어려운 단지 제외
 - 3개동 미만 단지 제외
 - 증가세대수 50세대 미만 제외 : 기반시설 영향이 미미한 소규모 단지

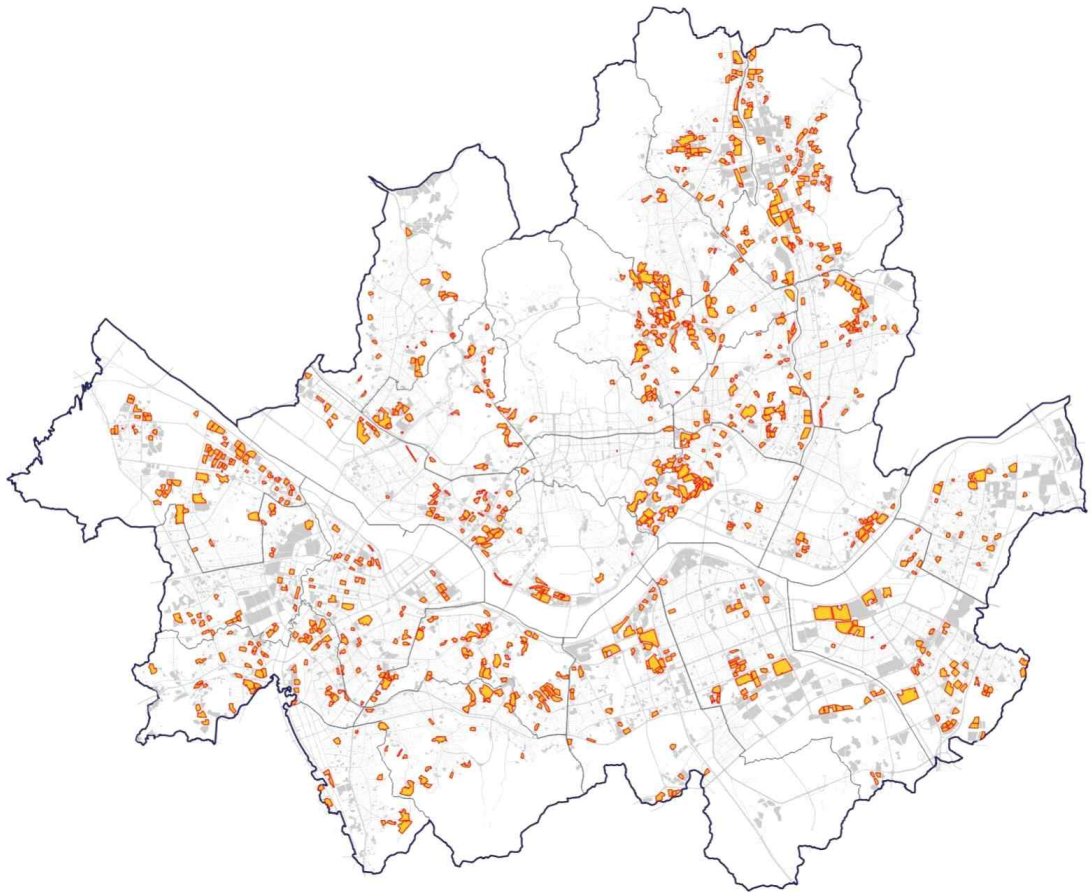
3) 리모델링 수요예측 결과

- 수요예측 기준에 따라 서울시 4,217개 단지를 분석한 결과 재건축 가능 단지 878개, 세대수 증가형 리모델링 가능 단지 898개, 맞춤형 리모델링¹⁾ 가능 단지 2,198개, 일반적 유지관리 단지 243개로 도출되었음.

1) 맞춤형 리모델링 : 세대수 증가없이 기존 주거의 성능유지 및 선택적 향상을 위한 시설개선 또는 이를 위해 대수선, 수평증축을 통한 세대확장/구분형 개조를 결하는 방식

[표 2-7] 공동주택 수요예측 결과

서울시 전체 공동주택단지	재건축사업	리모델링 사업(3,096단지)		일반적 유지관리
		세대수 증가형 가능 단지	맞춤형	
4,217	878	898단지 (최대 116,164세대 증가)	2,198	243



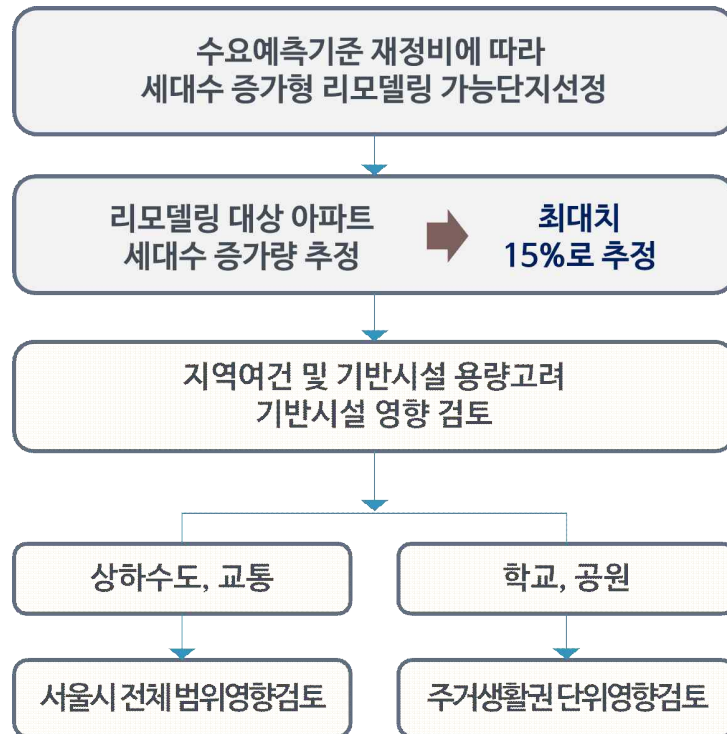
[그림 2-12] 세대수 증가형 리모델링이 가능한 898개 단지 분포도

※ 수요예측을 통해 도출된 단지는 기반시설의 영향과 리모델링 사업의 일시집중 등을 검토하기 위해 세대수 증가형 리모델링 사업 가능성이 있는 단지를 추정 세대수 증가량을 최대치로 전제하여 검토하였음.

2.3 수요예측에 따른 단계별 도시관리방안 마련

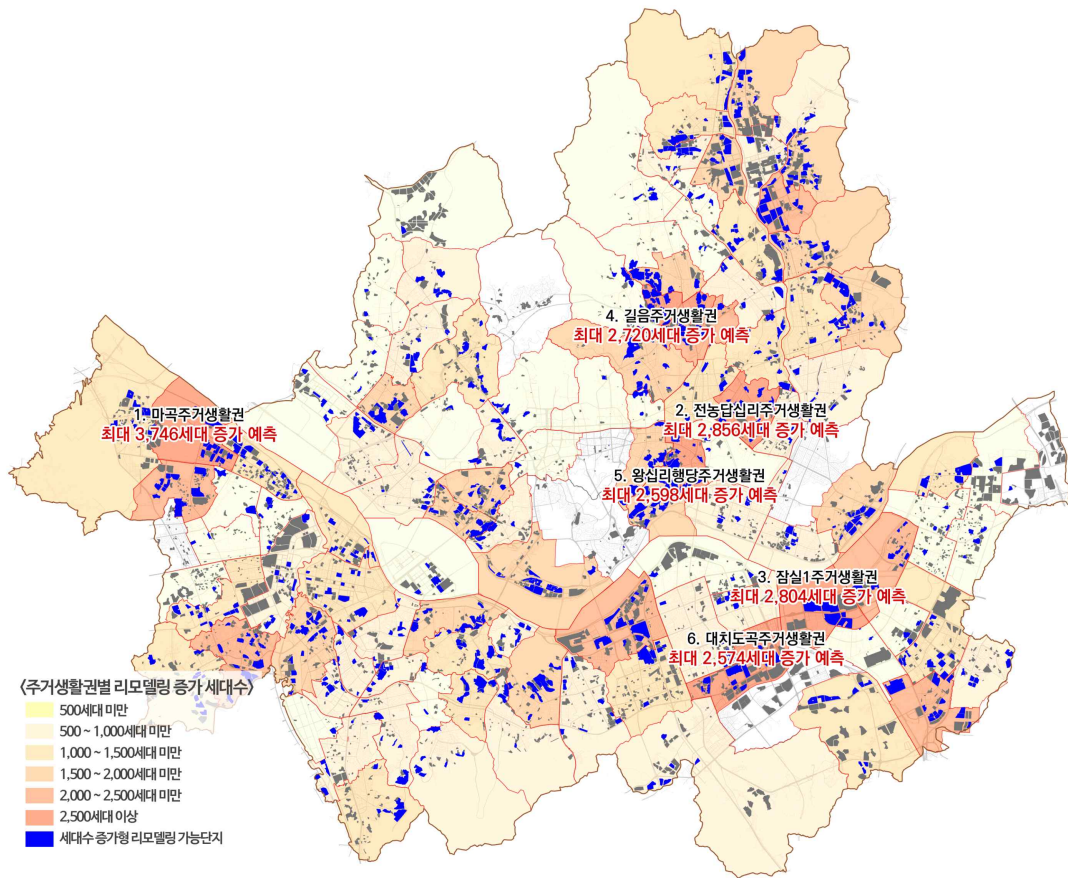
1) 세대수 증가형 리모델링에 따른 기반시설 영향 검토

- 금회 「서울시 공동주택 리모델링 기본계획」에서는 「2025 주거환경정비기본계획」 내 생활권계획에서 기 조사된 주거생활권 현황을 토대로 공동주택 단지의 분석의 기준으로 활용하였음. 따라서 주거생활권을 기준으로 공동주택 리모델링 사업시행 시 최대로 증가가 예상되는 세대수를 기준으로 기반시설 영향검토를 시행하였음.
- 다음의 기반시설 영향검토 절차를 따라 서울시내 공동주택 단지들의 세대수 증가형 리모델링 사업시 우려되는 기반시설에 대하여 영향을 검토하였음.
 - 상·하수도 및 교통은 광범위적 기반시설로 서울시 전체범위를 대상으로 영향을 검토하였고, 학교와 공원은 주거생활권을 단위로 영향을 검토하였음.



[그림 2-13] 기반시설 영향검토 절차

- 서울시 전체 공동주택 단지 및 116개 주거생활권을 대상으로 기반시설 영향검토 절차에 따라 세대수 증가형 리모델링 사업유형의 공동주택 단지들을 주거생활권 별로 검토하였음.
 - 리모델링 사업시행 예상 단지의 세대수 증가량을 최대치인 15%로 추정
 - 검토 결과, 서울시내 116개 주거생활권 중 107개의 주거생활권 내에 세대수 증가형 리모델링 공동주택 단지가 위치하고 있음.
 - 마곡 주거생활권이 리모델링 사업시행시 가장 많은 3,746세대가 최대로 증가 가능한 것으로 나타났으며, 전농답십리 주거생활권이 두 번째로 2,859세대가 최대로 증가 가능한 것으로 나타남.



[그림 2-14] 주거생활권별 세대수 증가형 리모델링에 따른 세대수 증가량 최대치 추정

[표 2-8] 주거생활권별 세대수 증가형 리모델링에 따른 세대수 증가량 최대치 추정

연번	구분	현재 세대수	리모델링 후 증가세대수 (최대 증가량 15% 적용)
1	마곡주거생활권	24,973	3,746
2	전농답십리주거생활권	19,060	2,859
3	잠실1주거생활권	18,693	2,804
4	길음주거생활권	18,133	2,720
5	왕십리행당주거생활권	17,320	2,598
6	대치도곡주거생활권	17,160	2,574
7	발산주거생활권	15,593	2,339
8	고척개봉주거생활권	14,727	2,209
9	잠실2주거생활권	14,447	2,167
10	하계주거생활권	14,160	2,124
11	문정주거생활권	13,813	2,072
12	종암월곡주거생활권	13,400	2,010
13	반포주거생활권	13,360	2,004
14	구로신도림주거생활권	13,267	1,990
15	아현주거생활권	13,233	1,985
16	금호옥수주거생활권	12,500	1,875
17	신내망우주거생활권	11,780	1,767
18	공릉주거생활권	11,373	1,706
19	용강주거생활권	11,233	1,685
20	삼각산주거생활권	11,220	1,683
21	가좌주거생활권	11,200	1,680
22	구의주거생활권	11,027	1,654
23	창동주거생활권	10,760	1,614
24	노량진주거생활권	10,707	1,606
25	중계주거생활권	10,540	1,581
...			
103	번동주거생활권	813	122
104	소공회현주거생활권	713	107
105	진관주거생활권	660	99
106	혜화이화주거생활권	433	65
107	석촌주거생활권	393	59
계		774,432	116,164
평균		7,238	1,086

상수도시설

- 상수도시설을 기준으로 한 세대수 증가 허용량은 서울시 내 광암, 구의, 뚝도, 영등포, 암사, 강북정수장 5개소의 정수장 용수 생산능력을 기준으로 산정하며, 범위는 서울시 전체로 함.
- 상수도시설 용수 생산능력을 기준으로 한 세대수 증가 범위는 2020년 서울시 인구를 기준으로 약 362만명(약 161만세대)이 허용가능함.
- 서울시 전역에 걸쳐 세대수 증가형 리모델링사업(예측)이 모두 추진될 경우 최대 약 26만명(약 11.6만세대)이 증가 가능될 것으로 나타남.
- 따라서 세대수 증가형 리모델링 사업추진에 따라 최대 116,164세대 증가시에도 현재 상수도시설 용량상 충분히 수용가능한 것으로 검토.

[표 2-9] 서울시 정수장 생산능력 (단위 : 톤/일)

계	광암	구의	뚝도	영등포	암사	강북
5,050	400	500	700	600	1,600	1,250

자료 : 2030 서울시 수도정비기본계획



[그림 2-15] 상수도시설 영향 검토

하수도시설

- 하수도시설을 기준으로 한 세대수 증가 허용량은 서울시내 난지, 서남, 중랑, 탄천물재생센터 4개소의 하수처리 시설용량을 기준으로 산정하며, 범위는 서울시 전체로 함.
- 하수처리시설을 기준으로 한 세대수 증가 범위는 2020년 서울시 인구를 기준으로 약 42만명(약 18.6만세대)이 허용가능함.
- 서울시 전역에 걸쳐 세대수 증가형 리모델링사업(예측)이 모두 추진될 경우 최대 약 26만명(약 11.6만세대)이 증가가능될 것으로 나타남.
- 따라서 세대수 증가형 리모델링 사업추진에 따라 최대 111,164세대 증가시에도 현재 하수도시설 용량상 충분히 수용가능한 것으로 검토.

[표 2-10] 서울시 정수장 생산능력 (단위 : 톤/일)

계	난지	서남	중랑	탄천
4,980	860	1,630	1,590	900

자료 : 2030 서울시 수도정비기본계획

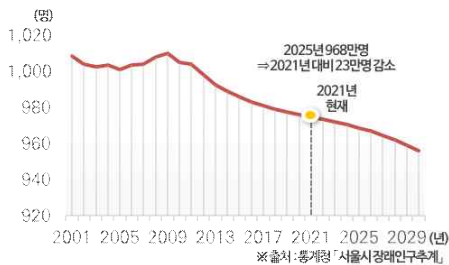


[그림 2-16] 하수도시설 영향 검토

학교

- 현재 생활권별 학급당 학생수 22명 수준(초등학교)으로 서울시 전체기준으로 세대수 증가형 리모델링 사업은 허용 가능함.
 - 서울시 전체 학생수는 83만 8천명(2020년 기준)으로 향후에도 지속적 감소 예상.
 - 세대수 증가형 리모델링이 일시집중되는 지역에 대해서는 생활권별 학생수 용가능 검토 필요.
- 세대수 증가형 리모델링 단지가 위치한 생활권을 대상으로 세대수 증가형 리모델링 사업 시행시 주거 세대증가에 따른 학생수용 수요 증가 영향 검토 결과, 리모델링 사업으로 인한 증가학생수의 영향은 미미한 것으로 검토되었음.
 - 리모델링 시행시 학급당 학생수 22.1명/학급 → 22.6명/학급

서울시 인구변화 추이



서울시 지속적 인구감소 (2025년 약 23만 감소 추정)

서울시 교육청 학생수 변화 분석 (2025년 목표)

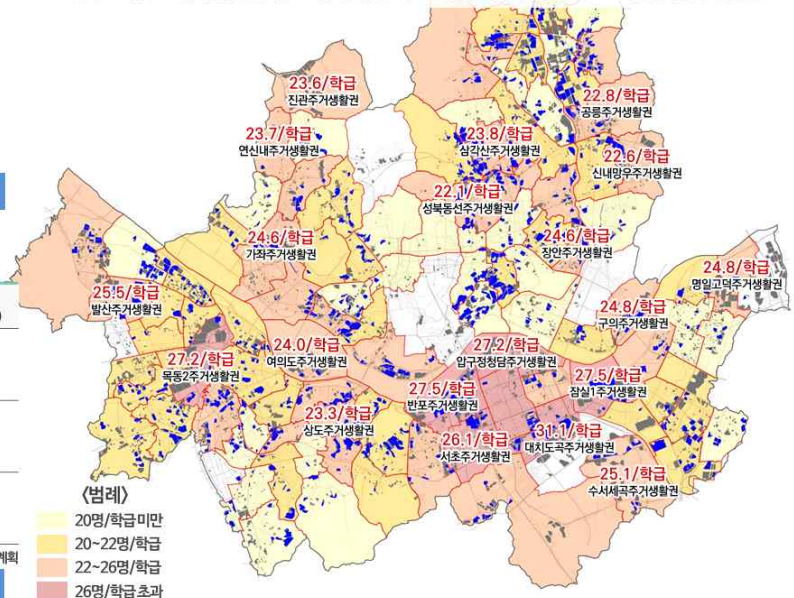
구분	2021년 (현재)	2025년 (교육청 목표)	2025년 (정부목표)	
초등학교	학생수	409,443명	390,015명	21.0
	학급수	18,561개	17,950개	
학급당 학생수	22.1명	21.7명		
중학교	학생수	212,688명	213,294명	23.0
	학급수	8,563개	8,726개	
학급당 학생수	25.8명	25.3명		
고등학교	학생수	216,678명	209,878명	23.0
	학급수	9,166개	8,951개	
학급당 학생수	24.3명	24.2명		

※ 출처: 서울시 교육청 2021~2025년도 학생배치계획

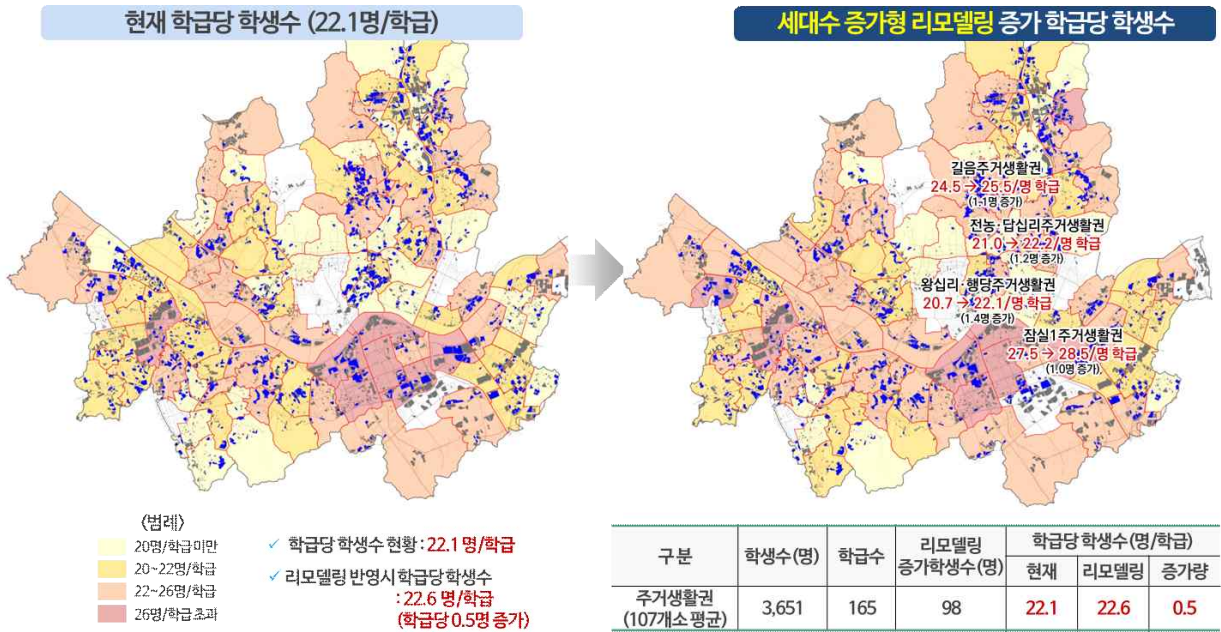
2025년 학생수 25,548명 감소 추정

세대수 증가형 리모델링 생활권별 초등학교 학급당 학생수 현황 (2021년 현재기준)

- ✓ 학급당 학생수 현황: 22.1명/학급
- ✓ 대치·도곡(31.1명/학급), 잠실1(27.5명/학급), 반포(27.5명/학급) 등 강남을 중심으로 학급당 학생수 비율 높음



[그림 2-17] 주거생활권별 초등학교 학급당 학생수 현황



[그림 2-18] 세대수 증가형 리모델링 생활권별 초등학교 학급당 학생수 영향 검토

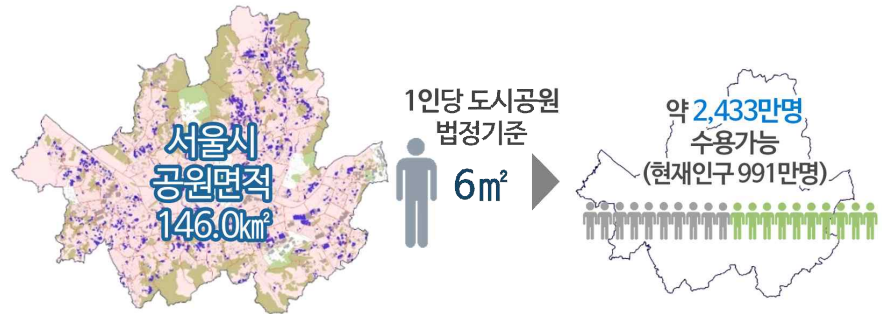
공원

- 서울시 전체 범위에서 공원면적 기준 검토 결과, 세대수 증가형 리모델링 사업 시행시 공원의 신규조성 없이 모든 권역에서 허용 가능함.
- 생활권단위로 리모델링 일시집중 예상 주변지역의 여건을 고려, 필요시 단지 내 외부공간활용방안 검토·관리 필요.

[표 2-11] 서울시 공원면적 검토

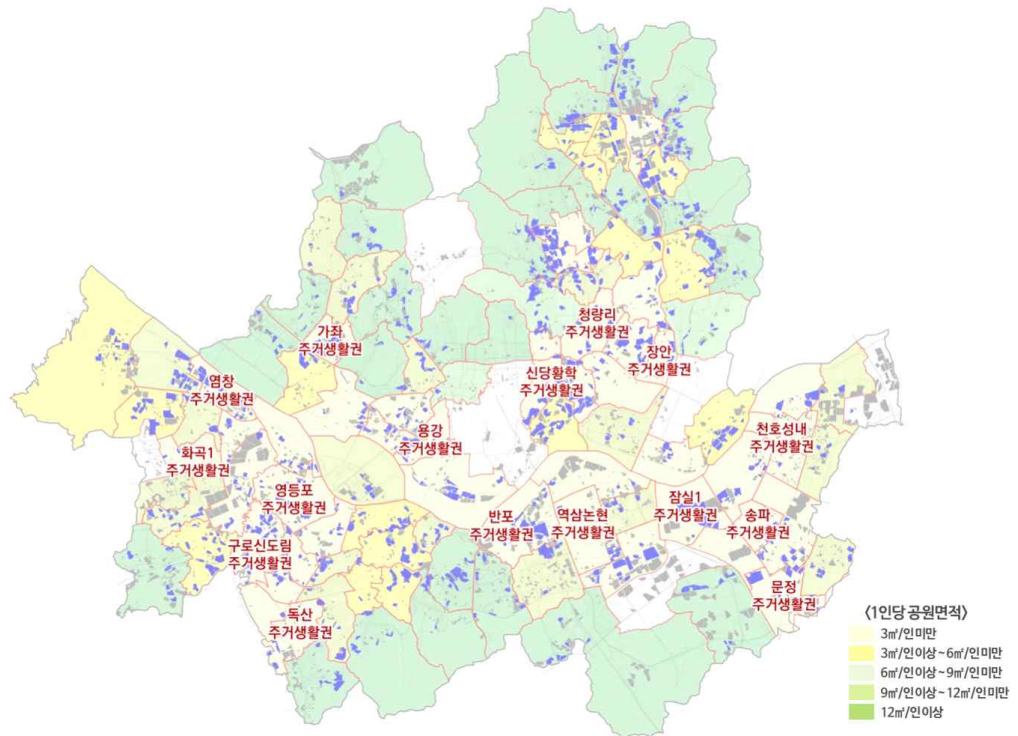
권역	공원면적(km ²)	법정기준	법정기준에 따른 세대수	현재 세대수	세대수증가 가능범위
도심권	14.4	6m ² /인	961,640	214,221	747,419
서북권	21.2		1,415,736	484,424	931,312
서남권	29.2		1,954,003	1,256,772	697,231
동북권	55.3		3,704,076	1,229,003	2,475,073
동남권	25.9		1,735,656	797,870	937,786
계	146.0		9,771,111 (2,433만명)	3,982,290 (991만명)	5,788,821 (1,442만명)

- 「도시공원 및 녹지법 시행규칙」 제4조(도시공원 확보기준 : 6m²/인)
- 서울시 공원면적 146.0km²(국토공간정보포털 KRAS 데이터_도시계획시설 기준)
- 서울시 세대당 가구원수 2.49명(서울시 공공데이터 포털, 2020년)



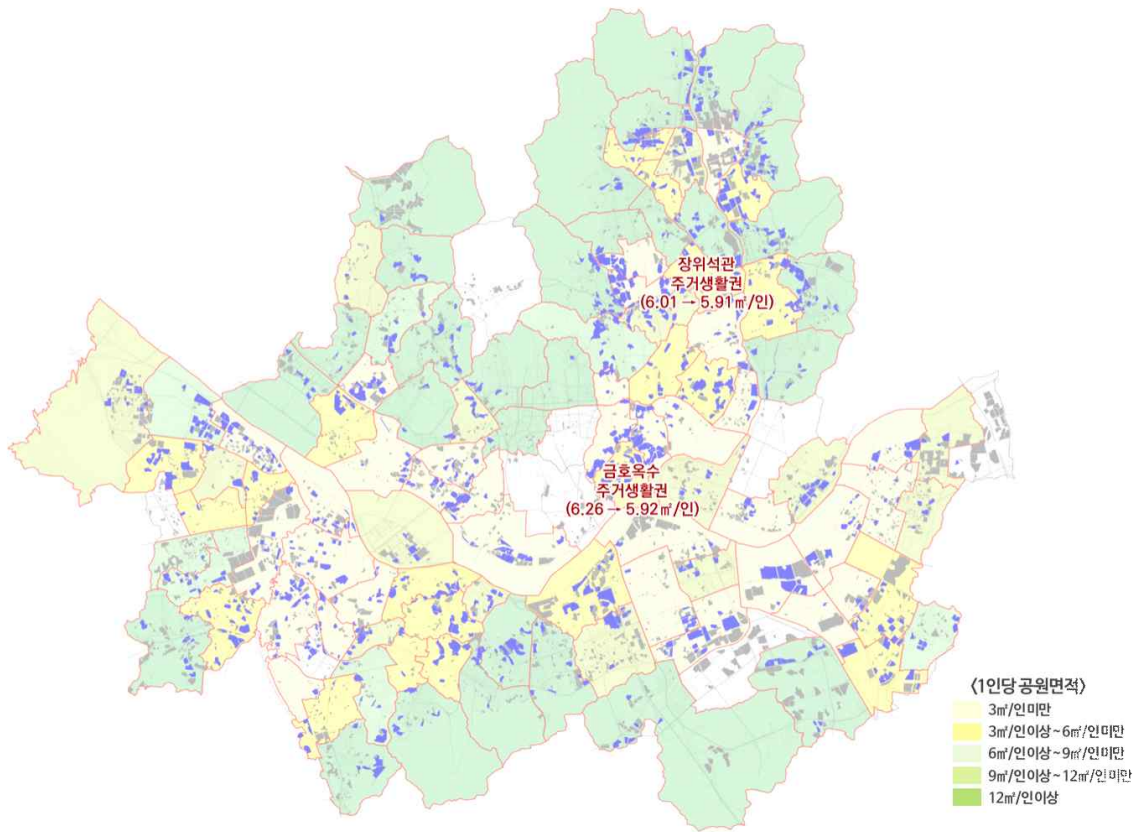
[그림 2-19] 공원 영향 검토

- 주거생활권별 공원면적을 검토한 결과, 생활권별로 1인당 공원면적은 0.14m²/인 ~ 227.86m²/인으로 지역편차가 큰 상황.
- 공원녹지 확보기준에 따라 생활권별 공원녹지계획 검토(1인당 6m² 충족 여부) 결과, 세대수 증가형 리모델링 생활권(107개소) 중 공원녹지 확보기준 미충족 생활권 53개소(51.4%)



[그림 2-20] 주거생활권별 1인당 공원면적 현황

- 세대수 증가형 리모델링 사업 시행시 공원에 미치는 영향을 검토한 결과, 최대로 증가하였을 때, 세대수 증가형 리모델링 생활권(107개소) 중 공원녹지 확보기준 미충족 생활권이 기존 53개소 → 55개소로 2개소(금호옥수, 장위석관) 증가하며, 서울시 전역 1인당 공원면적은 법적기준인 6㎡/인에 비하여 2배가 조금 넘는 14.73㎡/인 → 14.31㎡/인으로 약 2.9%가 감소하므로 리모델링에 따라 미치는 영향이 미미.



[그림 2-20] 세대수 증가형 리모델링 주거생활권별 1인당 공원면적

교통

서울시 통행량 예측결과

- 2030년 서울시 총 수단통행량은 25,079,686통행/일이며, 각 목적지간 통행은 서울시내 통행량이 20,731,792통행/일로 가장 많은 통행으로 예측되었음.

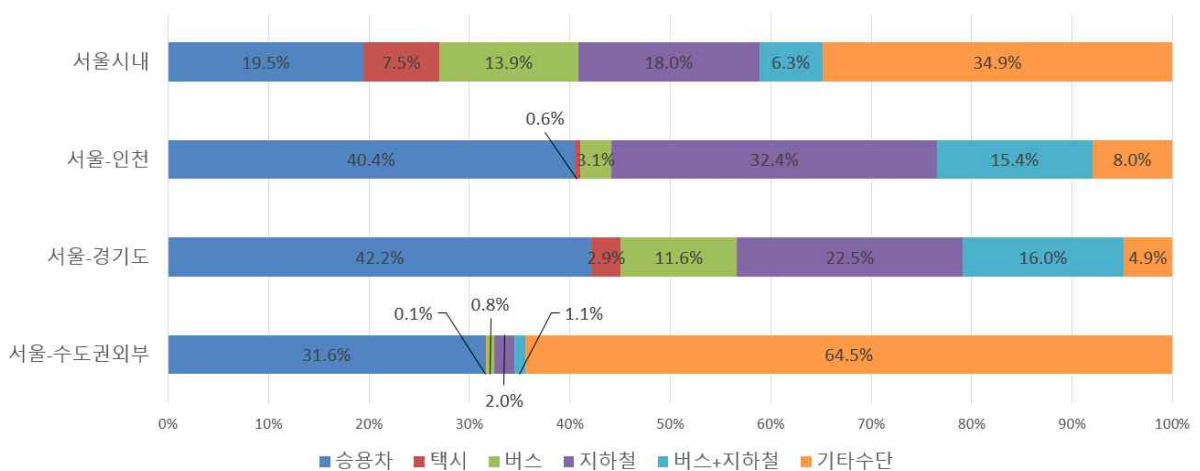
[표 2-13] 2030년 서울시 주수단통행량 예측결과

(단위:통행/일,%)

년도	목적지간 통행	구분	승용차	택시	버스	지하철	버스+지하철	기타수단 ¹⁾	계
2030	서울시내	통행량	4,036,786	1,546,073	2,884,133	3,730,995	1,300,877	7,232,928	20,731,792
		분담율	19.5%	7.5%	13.9%	18.0%	6.3%	34.9%	100.0%
	서울-인천	통행량	217,656	3,449	16,867	174,661	82,717	43,263	538,613
		분담율	40.4%	0.6%	3.1%	32.4%	15.4%	8.0%	100.0%
	서울-경기도	통행량	1,477,964	101,514	405,092	786,607	560,561	170,432	3,502,170
		분담율	42.2%	2.9%	11.6%	22.5%	16.0%	4.9%	100.0%
	서울-수도권외부	통행량	97,025	321	2,431	6,019	3,352	197,963	307,111
		분담율	31.6%	0.1%	0.8%	2.0%	1.1%	64.5%	100.0%
	소계	통행량	5,829,431	1,651,357	3,308,523	4,698,282	1,947,507	7,644,586	25,079,686
		분담율	23.2%	6.6%	13.2%	18.7%	7.8%	30.5%	100.0%

자료 : 2020년도 수도권여객 기·종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업 (2020.12)

주 : 1) 기타수단에는 도보,자전거,화물,비노선버스,철도,KTX 관련 통행량의 합임.



[그림 2-22] 2030년 서울시 주수단통행량 예측결과

장래 리모델링 시행시 서울시 통행량 예측결과(2030년)

- 장래 리모델링 시행시 서울시 통행량 예측은 시도간 인구 이동율을 반영하여 예측하였으며, 영향권은 수도권으로 범위를 설정하였음.
- 예측결과 장래 리모델링 시행시 2030년 서울시내 통행량이 21,664,724통행/일로 리모델링 사업 미시행시 통행량 20,731,792통행/일보다 증가하는 것으로 예측되었음.

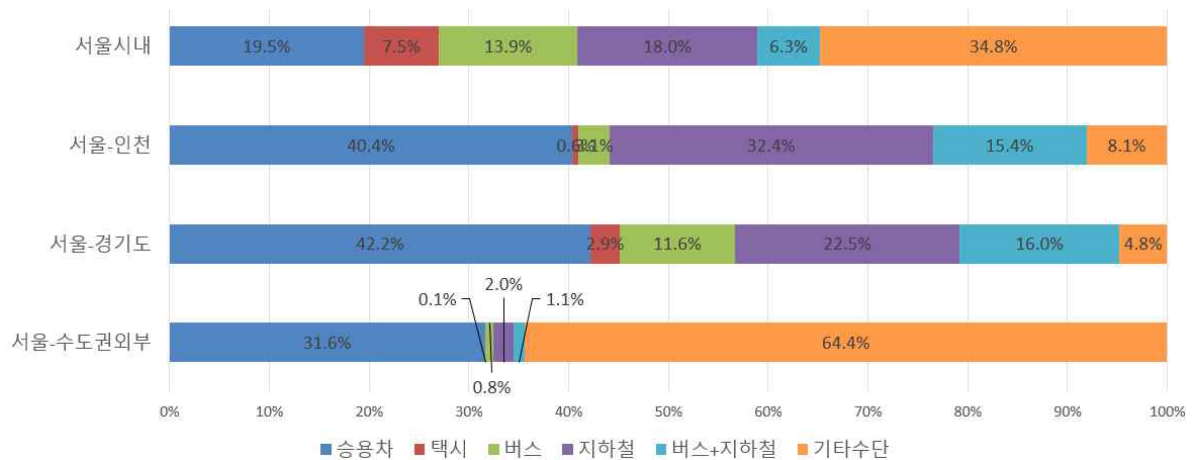
[표 2-14] 장래 리모델링 시행시 2030년 서울시 주수단통행량 예측결과

(단위:통행/일,%)

년도	목적지간 통행	구분	승용차	택시	버스	지하철	버스+지하철	기타수단1)	계
2030	서울시내	통행량	4,224,621	1,624,854	3,011,397	3,899,650	1,364,878	7,539,324	21,664,724
		분담율	19.5%	7.5%	13.9%	18.0%	6.3%	34.8%	100.0%
	서울-인천	통행량	167,361	2,486	12,842	134,220	63,796	33,555	414,259
		분담율	40.4%	0.6%	3.1%	32.4%	15.4%	8.1%	100.0%
	서울-경기도	통행량	1,136,696	78,114	312,457	606,058	430,975	129,292	2,693,592
		분담율	42.2%	2.9%	11.6%	22.5%	16.0%	4.8%	100.0%
	서울-수도권외부	통행량	97,025	321	2,431	6,019	3,352	197,963	307,111
		분담율	31.6%	0.1%	0.8%	2.0%	1.1%	64.5%	100.0%
	소계	통행량	5,625,703	1,705,775	3,339,126	4,645,947	1,863,000	7,900,134	25,079,686
		분담율	22.4%	6.8%	13.3%	18.5%	7.4%	31.5%	100.0%

자료 : 2020년도 수도권여객 기-종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업 (2020.12)

주 : 1) 기타수단에는 도보,자전거,화물,비노선버스,철도,KTX 관련 통행량의 합임.



[그림 2-23] 장래 리모델링 시행시 2030년 서울시 주수단통행량 예측결과

리모델링 시행에 따른 주요간선도로 교통영향분석(2030년)

- 서울시 리모델링에 따른 증가세대수를 이용하여 유발 교통량을 해당 권역 주요간선도로에 배정하여 도로별 영향을 분석함.
- 서울시 외부에서 전입하는 인구를 30%로 가정하여 추가 발생 교통량 예측. (※ 2020년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업 (2020.12))
- 서울시 장래 주요간선도로의 LOS는 리모델링 미시행시에도 B~E 수준임.
- 분석결과 리모델링 시행시 V/C는 최대치로 증가하는 경우 0.01~0.04 증가하는 것으로 분석되었으나 리모델링 사업에 따른 교통영향은 미미할 것으로 분석됨.

[표 2-15] 리모델링 시행에 따른 주요가로구간 교통영향분석(2030년)

권역	도로명	방향	차로 수	미시행시(2030년)(A)				시행시(2030년)(B)				증감(B-A)	
				교통량		V/C	LOS	교통량		V/C	LOS	V/C	LOS
				일교통량(대/일)	첨두시 교통량(대/시)			일교통량(대/일)	첨두시 교통량(대/시)				
동남권	언주로	역삼동방면	4	33,323	2,280	0.42	C	34,823	2,383	0.44	C	▲0.02	C → C
		매봉터널방면	3	27,928	1,911	0.47	C	29,185	1,997	0.49	C	▲0.02	C → C
	천호대로	하남시방면	6	42,786	2,927	0.36	B	44,711	3,059	0.38	C	▲0.02	B → C
		서울방면	6	45,934	3,143	0.39	C	48,001	3,284	0.41	C	▲0.02	C → C
	경부고속도로	서울방면	5	94,121	6,440	0.65	D	98,356	6,730	0.68	D	▲0.03	D → D
		성남방면	5	97,811	6,692	0.68	D	102,213	6,994	0.71	D	▲0.03	D → D
	송파대로	서울방면	6	29,670	2,030	0.25	B	31,005	2,121	0.26	B	▲0.01	B → B
		성남방면	5	33,086	2,264	0.34	B	34,575	2,366	0.35	B	▲0.01	B → B
동북권	천호대로	구의동방면	5	44,478	3,043	0.45	C	46,480	3,180	0.47	C	▲0.02	C → C
		천호동방면	4	41,011	2,806	0.51	C	42,856	2,932	0.54	C	▲0.03	C → C
	동부간선도로	군자방면	3	63,720	4,360	0.81	E	66,587	4,556	0.84	E	▲0.03	E → E
		의정부방면	3	77,177	5,281	0.98	E	80,650	5,518	1.02	F	▲0.04	E → F
서남권	동작대로	용산방면	3	28,430	1,945	0.48	C	29,709	2,033	0.50	C	▲0.02	C → C
		사당방면	3	31,482	2,154	0.53	C	32,899	2,251	0.56	D	▲0.03	C → D
	경인고속도로	서울방면	4	85,747	5,867	0.73	D	89,606	6,131	0.77	E	▲0.04	D → E
		인천방면	4	89,537	6,126	0.76	E	93,566	6,402	0.80	E	▲0.04	E → E
서북권	증산로	마포방면	3	34,479	2,359	0.58	D	36,031	2,465	0.61	D	▲0.03	D → D
		은평구방면	3	33,180	2,270	0.56	D	34,673	2,372	0.59	D	▲0.03	D → D
도심권	세종대로	서울역방면	5	32,101	2,196	0.33	B	33,546	2,295	0.34	B	▲0.01	B → B
		광화문방면	5	30,289	2,072	0.31	B	31,652	2,166	0.32	B	▲0.01	B → B

자료 : 2020 서울특별시 교통량 조사자료 (서울특별시, 2021)
2020년도 수도권 여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업 (2020.12)

2) 일시집중 방지 등을 위한 단계별 시행방안

- 동시다발적인 세대수 증가형 리모델링사업으로 인하여 대규모 주택멸실 및 전세가격 급등 등의 문제점이 발생할 우려가 있는 경우는 대처가 필요하므로 이주가구수와 주택재고량을 고려하여 리모델링 사업의 속도를 조절.
- 사업속도 조절을 위한 시기조정 및 절차는 「서울시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」 제6조 및 7조에 따라 운영.
 - 세대수 증가형 리모델링사업의 시행으로 인한 이주가구수가 자치구 주택재고량의 1퍼센트를 초과하거나 2,000가구를 초과하는 경우에는 심의대상구역으로 세대수 증가형 리모델링의 사업계획승인 또는 허가의 시기 조정 가능. 이 경우 사업계획승인 또는 허가의 조정시기는 그 사업계획승인 또는 허가의 신청일로부터 1년을 넘을 수 없음.
- 심의대상 구역 중 다음에 해당하는 경우 조정대상구역으로 지정.
 - 주변지역의 이주가구수와 주택 멸실량이 공급량을 30퍼센트 초과.
 - 주변지역의 이주가구수와 주택 멸실량이 공급량을 2,000호 초과.
 - 주택시장 불안정 등을 고려하여 주택정책심의회에서 인가시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우.(「서울시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」 제6조)
- 구청장은 심의대상구역의 사업시행자가 사업계획승인을 신청하는 경우에는 시기 조정 자료와 검토의견을 작성하여 시장에게 심의를 신청하여 하며, 시장은 심의대상구역의 사업계획승인 또는 허가의 시기에 대하여 주택정책심의회 심의를 거쳐 조정여부 및 조정기간 등을 결정하여 구청장에게 서면으로 통보하고 조정대상구역의 조정기간이 경과되면 사업계획승인 또는 허가를 할 수 있음. (「서울시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」 제7조)

[표 2-16] 세대수 증가형 리모델링사업 시기조정방안

구 분	내 용
조정요건	<ul style="list-style-type: none"> ○ 심의대상 : 세대수 증가형 리모델링 사업으로 인한 이주가구수가 <ul style="list-style-type: none"> - 자치구 주택재고량의 1%를 초과하는 경우 - 2,000가구를 초과하는 경우 <hr/> <ul style="list-style-type: none"> ○ 조정대상 : 주변지역의 이주가구수와 주택밀실량이 공급량을 <ul style="list-style-type: none"> - 30%를 초과하는 경우 - 2,000호를 초과하는 경우 - 그 밖에 주택시장 불안정 등을 고려하여 주택정책심의회에서 인가시기의 조정이 필요하다고 인정하는 경우
조정절차	
조정시점 및 결정	<ul style="list-style-type: none"> ○ 사업계획승인 또는 허가의 시기는 주택정책심의회 심의를 통해 조정여부 및 조정기간 결정

2.3 증축형 리모델링에 따른 도시경관 관리방안

1) 도시경관 관리방안 기본방향

1.1 도시경관관리 원칙

- 경관관리 방안은 도시기본계획 및 도시관리계획상 경관부문계획과 관련법령상 경관관련계획의 내용을 고려하여 도시 및 지역 전체의 경관계획과 조화를 이루도록 함.
 - 기존의 지형과 주변 건축물의 스카이라인과의 조화, 주변 주거지의 일조 및 조망 등을 고려하여 경관계획을 수립하여야 하며, 점진적인 스카이라인의 변화 등 특색있는 경관창출을 위한 계획을 유도.
 - 한강변 관리기본계획, 조망가로조성 기본계획, 공동주택건립 관련 지구단위계획 수립지침 등을 준용하여 수립하는 것을 원칙으로 하여 조망형 경관이 고려될 수 있도록 하고 인접주거지 및 구역 내 주거환경의 쾌적성 등을 종합적으로 고려한 건축물 색채, 형태, 배치, 오픈스페이스 연계 등의 내용을 계획.
 - 주거생활권계획에 따라 주요 경관요소로의 경관축·통경축의 확보, 가로경관의 보호 등 경관관리를 위한 계획방향이 제시된 경우 이를 고려하여 계획을 수립.
- 무리한 수평증축형 리모델링으로 인한 통경축 훼손 및 차폐감 상상을 지양함.

1.2 도시경관관리 기본방향

- 증축형 리모델링 사업 따른 건축물 외관의 형태, 색채, 높이 및 스카이라인 등에 대해서는 관련규정에 따라 ‘서울시 경관계획’ 내용을 준용하도록 함.

03 서울형 공동주택 리모델링 추진

1. 서울형 공동주택 리모델링 배경 및 기본방향

1.1 서울형 공동주택 리모델링 적용의 배경

가. 기존 리모델링의 문제점 및 서울형 공동주택 리모델링의 필요성

기존 리모델링의 문제점

- 노후 아파트의 급속한 증가로 공동주택에 대한 유지관리 및 개·보수에 대한 필요성이 제고됨에 따라 정비사업의 대체수단으로 리모델링 사업이 주택정책의 핵심 이슈로 대두되었으나,
- 기존 리모델링 사업은 전면철거식 고비용 리모델링으로 재건축 사업과 유사한 형태의 리모델링이 시행되어 과도한 공사비가 요구됨에 따라 사업성이 높은 지역에서만 리모델링 사업이 이루어지고 있어, 다양한 형태의 노후 공동주택의 현실 개선에는 도움이 되지 못하고 있음.
- 또한, 리모델링 사업은 정비사업과 같이 구체적인 관리지침이 부재하여 리모델링 시 높아지는 용적률에도 불구하고 공공기여 및 주변 경관을 고려하지 않는 주호·주동 위주의 아파트가 조성되어 지역 공동체와 단절된 단지를 이루는 등 다양한 문제가 나타남.



[그림 3-1] 기존 리모델링 사업의 문제점

서울형 공동주택 리모델링으로 주민 주거환경 개선 및 지역간 균형발전 도모

- 거주자의 삶의 질을 증진시키고 에너지 저감을 위한 맞춤형 리모델링을 통해 적절한 사업비에 효과적인 주거환경 개선을 실시하고,
- 도시·지역공동체와 단절 등의 문제점을 고려한 리모델링으로 지역 재생을 유도하고 지역 간 균형 발전을 도모, 지역 불평등을 해소하고자 함.

1.2 서울형 공동주택 리모델링 기본방향

가. 기본방향

“서울형 공동주택 리모델링”은 부담가능한 공동주택 정비와 도시재생을 위한 리모델링으로서 공공지원을 통한 지역재생의 일환으로 공동주택의 공공성을 확보하는 리모델링

- 서울형 공동주택 리모델링은 저비용 리모델링(맞춤형)과 고비용 리모델링(전면 교체형)으로 구분하여 유형별로 개략적 가이드라인과 공공지원방안을 제시함.
- 공동주택 설비 및 자재의 노후화 개선, 주차장 확충 등 주거성을 향상하는 수선형 리모델링을 지원함.
- 단지의 입지 특성, 경제적 여건 등 사업 실현 가능성에 따라 유연하게 적용 가능한 선택가능한 리모델링임.
- 공공개방, 지역연계 및 지역재생 리모델링 통한 공공성 강화를 목적으로 함.



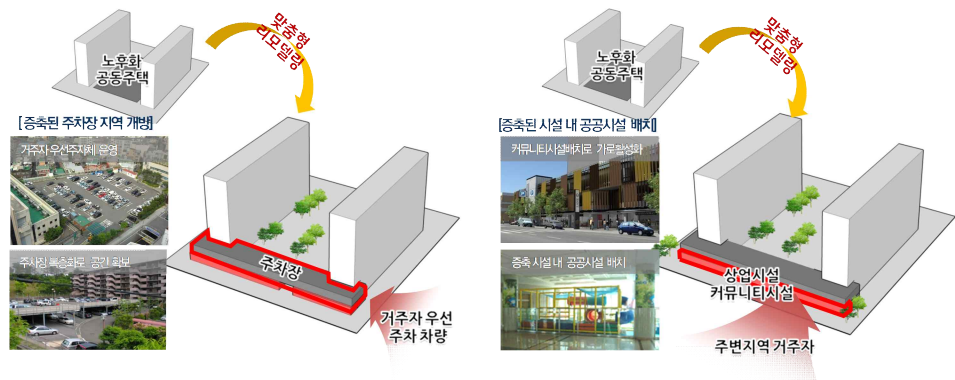
[그림 3-2] 서울형 공동주택 리모델링 기본방향

수선형 리모델링과 전면교체형 리모델링의 자율적 선택

- 시장상황에 따라 수선형 리모델링과 전면교체형 리모델링의 자율적 선택을 유도함.

지역 연계 및 공공성 강화

- 공공개방 등 지역사회 기여시 공공자원을 통한 지역연계 및 지역재생 유도함.
 - 주차장 일부 지역 개방.
 - 공공어린이집, 작은도서관 등 아파트 내 커뮤니티 시설 공유.



[그림 3-3] 서울형 공동주택 리모델링 지역연계방안(예시)

1.3 서울형 공동주택 리모델링 개념

가. 서민주거안정

- 노후시설·설비 교체 및 주민불편 해소 등 저비용 맞춤형 리모델링을 통한 부담가능한 맞춤형 리모델링 지원.
- 중저가 아파트의 노후화에 따른 열악한 주거환경 개선을 위한 정책적 지원으로 서민주거 안정.

나. 지역재생 유도

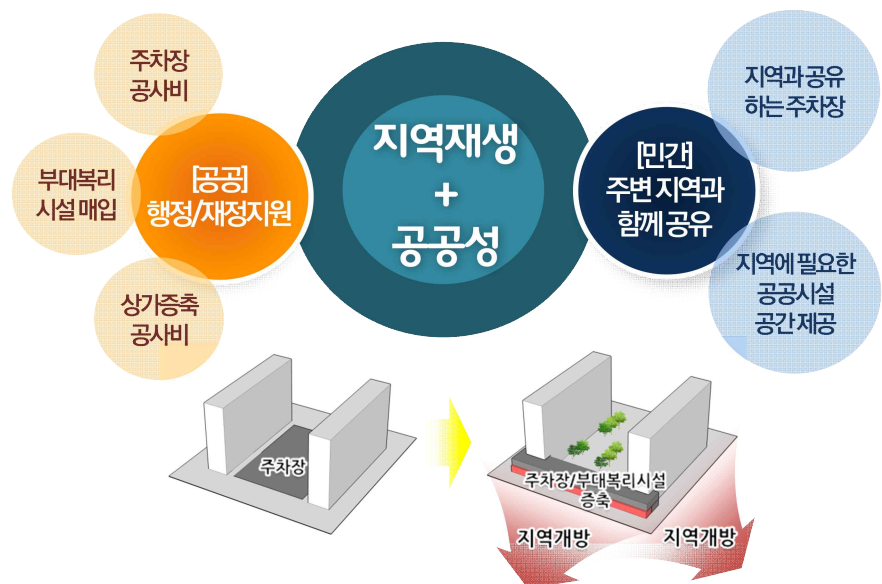
- 지역 커뮤니티시설의 부족, 주차공간 확충 등 공공과 민간의 협력을 통한 지역재생을 유도.

다. 재건축 일시 집중 방지

- 아파트의 일시적 노후화에 따른 재건축시장으로의 집중을 방지함으로써 안정적인 주택시장을 형성.

라. 부담가능한 공동주택 정비

- 서울시의 현황 및 정책 등을 고려한 서울형 공동주택 리모델링으로 부담가능한 공동주택 정비와 도시 재생 도모.



[그림 3-4] 서울형 공동주택 리모델링 개념도

2. 서울형 공동주택 리모델링 시범사업 개요

2.1 시범단지 추진배경

- 2025 서울시 공동주택 리모델링 기본계획 수립 및 「리모델링 지원에 관한 조례」 제정 후 노후 공동주택 단지의 안전하고 쾌적한 주거환경 조성에 관한 시민의 관심이 증대되었으며,
- 수직증축 허용(최대 3개층) 및 세대수 증가 확대(10%→15%) 등 제도개선에도 시행과정에 대한 행·재정적 지원이 없는 실정임.
- 사업 추진단계에서 투명성 강화 및 효율성 제고를 위해 공공의 지원이 절실함에 따라 초기 사업방향성 검토 및 자문 등 사업촉진을 위한 지원 필요성 대두.
- 이에 따라 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 선정을 위하여 2018년 3월 2일(금) ~ 3월 30일(금) 약 한달동안 시범단지 공고 및 홍보를 실시하였음.
- 한달간의 공고 후 2018년 4월 2일(월) ~ 4월 6일(금) 약 일주일간 자치구별 현장접수를 통해 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 신청을 받음.

12개 자치구 22개 단지 시범단지 공모 접수

- 서울형 공동주택 리모델링 시범사업 공모 공고를 통해 총 12개 자치구, 22개 아파트단지가 서울형 공동주택 리모델링 시범단지로 신청함.

선정기준에 따라 4개 자치구 11개 단지 선정

- 서울형 공동주택 리모델링 선정기준 및 리모델링 전문 위원회의를 통해 12개 자치구, 22개 단지에서 4개 자치구, 11개 단지로 범위 축소.
- 4개 자치구, 11개 단지를 대상으로 현장조사 및 입주자대표 면담.

서울형 공동주택 리모델링 시범단지로 4개 자치구, 7개 아파트단지 선정

- 현장조사 및 입주자대표회의 면담, 리모델링 전문 자문회의에 따라 최종 시범단지 7개소 선정.
- 서울형 공동주택 리모델링 시범사업 최종 단지로 아래 표의 자치구의 아파트 단지가 선정됨.

2.2 시범단지 선정결과 및 유형분류

가. 시범단지 공모 및 시범단지 선정

공모기간 통한 접수된 시범단지

· 총 12개 자치구 22개 단지에서 서울형 공동주택 리모델링 시범단지에 접수함.

선정기준에 따른 추진적합 단지 선정

- 자치구를 통해 신청한 22개 단지 중 기본적인 단지정보(위치, 용적률, 건폐율, 사업성 등)에 따라 대략적인 1차 단지 선정.
- 시범단지 선정의 투명성 확보 및 효율성 제고를 높이기 위해 여러 분야에서 선정된 리모델링 자문위원단을 선정하여 자문회의 개최를 통해 11개 자치구 22개 단지 중 4개 자치구 11개 단지 선정.

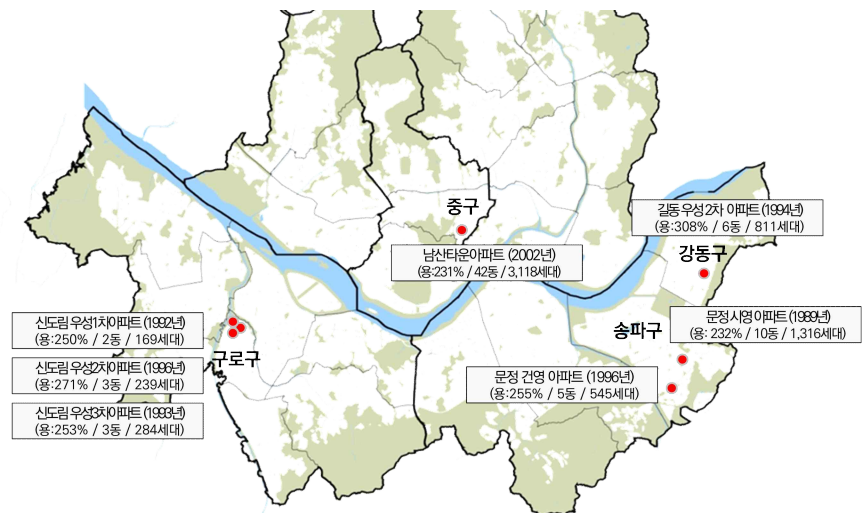
1차 선정된 4개 자치구 11개 단지 현장조사 실시

- 조사기간 : 2018년 5월 24일 ~ 5월 31일(약 일주일)
- 1차 선정된 11개 시범단지에 대해서는 현장 체크리스트 및 리모델링 시범단지 입주자대표, 리모델링 전문가와 함께 주민의견 조사 및 현장조사를 실시함.

현장조사 및 자문회의를 통한 최종 7개 단지 선정

- 현장방문을 통한 주민대표 의견 수렴 및 현장체크리스트를 통한 시범단지로 적합한 단지 선정.
- 최종 시범단지 선정을 위해 4회 이상의 전문가 자문회의를 거쳐 4개 자치구, 7개 단지에 대한 최종 시범단지 선정 완료.

- 중 구 : 남산타운 , 구로구 : 신도림 우성1,2,3차
 송파구 : 문정시영, 문정건영 , 강동구 : 길동 우성2차



[그림3-5] 최종 선정된 시범단지 현황도

다. 시범단지 유형분류

[표 3-1] 시범단지 유형 계획(안) 종합표

구분	유형분류	세부내용
중구 남산타운A	여유부지활용형	• 대규모 단지 내 여유부지를 활용한 공공성 다양화 방안 마련 및 멀티홈을 적용한 리모델링 계획 수립
구로구 신도림 우성1,2,3차A	가로연계형	• 준공업지역 내 소규모 아파트단지에 적합한 리모델링 및 도림천변 가로 공공성 확보
송파구 문정시영A	주거평면개선형	• 과거 올림픽선수촌 아파트의 평면개선 및 주차장 확보를 위한 다양한 계획안 수립
송파구 문정건영A	가로연계형	• 송파대로변과 담장허물기를 통해 지역공유시설과 연계 및 폐쇄된 단지의 환경을 개선하기 위한 계획안 수립
강동구 길동 우성2차A	용적률관리형	• 높은 용적률(308%) 아파트의 면적증가 없는수선형 리모델링 대안 및 인접 전통시장과 연계할 수 있는 공공성 방안 마련



여유부지 활용형
[대규모아파트단지의 여유부지 + 지역공유시설 설치]
[남산타운 아파트 - 리모델링 특징]
 • 대규모 단지 내 여유부지를 활용한 공공성 다양화 방안 마련 및 대형평형대의 멀티홈을 적용한 리모델링 계획 수립



가로연계형
[담장허물기 + 지역공유시설 설치]
[신도림 우성1,2,3차 - 리모델링 특징]
 • 준공업지역 내 소규모 아파트단지에 적합한 리모델링 및 도림천변 가로에 지역공유시설을 설치하여 공공성 확보



주거평면개선형
[평면개선 + 주차공간 확보]
[문정 시영 아파트 - 리모델링 특징]
 • 과거 올림픽선수촌 아파트의 주거 평면을 개선하고, 불필요한 램프 시설 대신 주차장 확보를 위한 다양한 계획안 수립



용적률관리형
[평면개선 + 지역공유시설 설치]
[길동 우성2차 아파트 - 단지 특징]
 • 높은 용적률(308%) 아파트의 리모델링 대안 및 인접 전통시장과 연계할 수 있는 공공성 방안 마련

3. 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 추진현황 및 한계

3.1 시범단지별 추진현황

- '21년 9월 기준으로 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 7개소의 추진현황을 살펴보았을 때,
- 조합이 미설립 된 남산타운아파트를 제외하고 6개 단지는 조합이 설립됨.

[표 3-2] 시범단지 추진현황

자치구	아파트명	조합설립유무	추진현황
중구	남산타운A	조합미설립	• 조합설립 동의서 징구 중
구로구	신도림 우성1,2,3차A	조합설립	• '20.09. 조합설립 • '22.03. 1차 안전진단
송파구	문정시영A	조합설립	• '19.08. 조합설립 • '20.10. 1차 안전진단
	문정건영A	조합설립	• '20.09. 조합설립 • '21.04. 1차 안전진단
강동구	길동 우성2차A	조합설립	• '20.11. 조합설립 • '21.11. 1차 안전진단

- '21년 9월 기준으로 조합 미설립 된 남산타운아파트를 제외하고 시범단지 용역을 통해 사업성 분석을 지원받았으며, 1차 안전진단을 위한 비용을 지원받음.

[표 3-3] 시범단지 사업성분석 지원금

자치구	시범단지	세대수	사업성분석 지원	안전진단지원
중구	남산타운 (조합미설립)	3,116세대	298백만원	-
구로구	신도림우성1차	169세대	246백만원	132백만원
	신도림우성2차	239세대		174백만원
	신도림우성3차	284세대		180백만원
송파구	문정시영	1,316세대	249백만원	182백만원
	문정건영	545세대		162백만원
강동구	길동우성2차	811세대	174백만원	270백만원
합 계		6,480세대	967백만원	1,100백만원

3.2 서울형 공동주택 리모델링 사업의 한계 및 개선방안

- 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 사업을 통해 재건축이 어려운 공동주택에 대한 문제점을 대두화하고,
- 노후 단지의 주거환경을 개선시키면서, 지역주민에게 열린 아파트 조성 유도 및 친환경·장수명화 아파트를 조성하고자 함.
- 이를 통해 공동주택 주거환경개선 및 지역과 상생하는 단지를 조성하고자 리모델링 공공성을 제고할 수 있는 인센티브 항목을 제시하였으며, 보조금을 지원받은 6개(향후 7개)단지에 대해서는 건축심의 및 인허가시 공공성 적용 조건을 부여하기로 함.
- 하지만, 이러한 각종 인센티브에도 불구하고 재건축과 달리 공공성 확보에 대한 기준이 미비함.



구 분	세대수증가형 리모델링	재건축사업
세대수	기존 세대수의 약15% 증가	기존 세대수의 약 50% 증가
용적률	평균 1.4배 증가	평균 1.5배 증가
건축기준 완화	용적률, 건폐율, 일조권, 조경 등	-
공공기여 확보	-	초과이익 환수, 임대주택 건설 등
용적률 체계	<p>리모델링 후 용적률 280% (+80% 1.4배 증가) 기존 용적률 200%</p>	<p>재건축 후 용적률 300% (+100% 1.5배 증가) 기존 용적률 200%</p> <p>임대(소형주택) 260% 상업 230% 기존 210%</p>

[그림3-6] 세대수 증가형 리모델링 및 재건축사업 비교

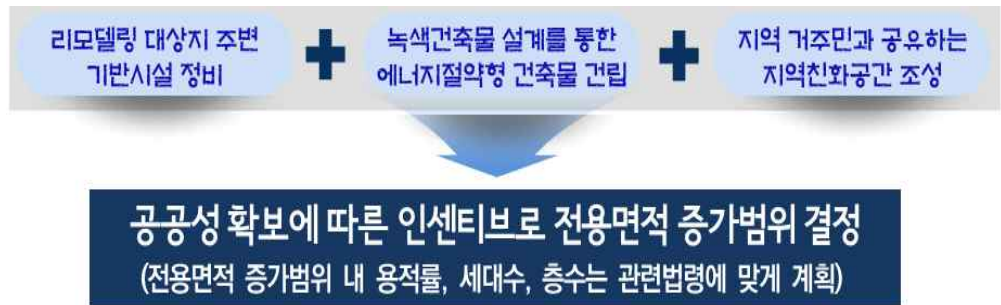
- 이러한 문제를 해결하기 위하여 기존에 주민선택형의 운용기준 방식을 「2030 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획」에서 방향성을 제시하고 별도의 리모델링 운영기준 방침운을 통해 리모델링 건축 인·허가시 공공성을 반영할 수 있도록 하고자 함.

04 서울형 공동주택 리모델링 운영기준 수립

1. 서울형 공동주택 리모델링 운영기준 수립 목적 및 법적근거

1.1 수립 목적

- 공동주택의 리모델링은 도시과밀방지 등을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조 등에 따른 용적률의 상한 이내로 추진함이 바람직함. 다만, 기존용적률이 현행 용도지역별 용적률의 상한을 초과하는 등 리모델링에 따라 부득이하게 현행 용도지역별 용적률을 초과하는 경우 도시과밀방지 등을 위해 지구단위계획 또는 건축위원회 심의 등에서 제시하는 적정밀도로 개발될 수 있도록 함.
- 본 운영기준은 노후단지의 주거환경 개선과 열린 아파트 조성을 위한 서울형 공동주택 리모델링의 지원을 위하여 「주택법」 제66조 제2항에 따라 리모델링 주택조합을 설립한 공동주택에 대하여 리모델링 시 공공성 확보에 관한 원칙과 방법 등에 관한 세부사항을 정하는 것을 목적으로 하며, 향후 서울시 및 자치구 건축위원회 심의 기준으로 적용하고자 함.



1.2 법적근거

- 「주택법」 제71조 제2항, 「주택법 시행령」 제80조 제2항, 「서울시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」 제5조 ②항에 따라 리모델링 기본계획에 주변 기반시설여건 등을 분석하여 세대수 증가로 인한 기반시설에 부담이 된다고 판단되는 경우 용적률 완화범위를 별도 제시 가능함에 따라 증가범위에 대한 세부적인 사항에 대하여는 『서울형 공동주택 리모델링 운영기준』을 적용함.

2. 서울형 공동주택 리모델링 운영기준 적용방향

2.1 적용원칙 및 대상

가. 적용원칙

- 다양한 인센티브 항목 중 지역 여건에 맞는 항목 선택 적용.

나. 적용대상

- 구역면적 1만㎡ 이상 또는 기존 세대수 200세대 이상.
 - 단, 리모델링 후 용적률이 「서울특별시 도시계획 조례」 제55조제1항 이하일 경우 제외.

2.2 공공성 적용방향

가. 기반시설 정비

- 대상지와 직접 접한 주변지역의 가로등, 진입로, 보도 등 설치.

나. 친환경 정책 반영

- 녹색건축물, 녹색건축물+에너지효율등급, 제로에너지건축물(ZEB) 인증, 신재생에너지 공급률, 전기차 충전소 설치 등.

다. 단지 내 시설개방

- 공공보행통로 설치, 지역공유시설 설치, 담장허물기, 개방형 주차장 조성, 보도형 차로부속형 전면공지 조성 등.

라. 가로활성화 유도

- 가로활성화를 위한 근린생활시설 등 설치 등.

마. 주요 정책 반영 등

- 세대구분형 주택(멀티홈) 도입 등.
- 기타 시·구 주요정책 반영.

2.3 운영 및 관리방안

- 세부적인 기준은 여건 변화 등을 고려하여 유연하게 적용될 수 있도록 「서울형 공동주택 리모델링 운용기준」 방침으로 운영.
- 건축위원회 심의시 「서울형 공동주택 리모델링 운영기준」을 적용.
 - 공동주택 리모델링시 용적률 등 완화는 건축위원회 심의를 통해 결정.
- 자치구는 인·허가 과정에서 심의내용 준수 확인.
 - 건축위원회 심의시 결정된 운용기준 적용사항 이행.
 - 준공 신청시 허가(인가)조건 이행여부 확인.

05 안전한 리모델링 추진

1. 검토 배경

1) 리모델링 안전 관련 법·제도 변천사

- 2004년 9월, 재건축에 대한 규제 강화 등으로 공동주택 리모델링이 추진됨에 따라 주택의 안전확보 등을 강화하기 위해 「주택법」 개정(안) 입법예고.
 - 안전진단 결과 재건축 판정을 받은 공동주택은 리모델링 금지.
 - 리모델링 증축범위를 각 세대의 연면적(전용면적)의 10분의 2로 제한
 - 구조 안전검토 및 감리의무 강화.

- 2005년, 입법예고된 「주택법」 개정(안)을 보완하여 주거전용면적의 30% 범위에서 증축 허용.
 - 건축물의 기능적 결함을 감안하여 20년이 경과된 공동주택에 한하여 증축을 허용하되,
 - 그 증축의 범위를 당초(입법예고) 주거전용면적의 10분의 2에서 10분의 3 이내로 완화.
 - 시행규칙에서는 증축을 수반하는 리모델링 행위허가 신청시 구조계획서·지질조사서 및 시방서 등을 의무적으로 제출하도록 하여 시장·군수·구청장은 건축물 구조의 안전에 위협이 있는 경우에는 리모델링 행위 허가할 수 없도록 하였음.

- 이후 1기 신도시를 중심으로 리모델링 사업성 확보를 위해 세대수 증가(수직증축 등) 리모델링 허용에 대한 요구가 증대.

- 2011년 7월, 국토교통부에서 ‘리모델링 제도개선 T/F’를 구성하여 논의한 결과, 세대수 증가를 동반한 전면 리모델링(수직증축 등) 불허 방침 발표.
 - ① 논의 내용
 - 리모델링 제도의 도입 취지는 무분별한 재건축을 방지하고 주택의 장수명화 유도하기 위함이나, 전면 리모델링은 재건축과 유사한 대규모 철거 방식으로 자원 낭비적인 요소가 많음.

- 세대수 증가에 따라 도시과밀화 등으로 주거환경 악화 및 기반시설 부족 우려.
- 임대주택 건설 및 기부채납 제도 적용여부에 대하여 재건축 등 관련사업과의 형평성 문제 발생.
- 수직증축에 따른 구조 안전성 문제 발생.

② 향후 정책방향

- 공동주택의 장수명화를 유도하고, 노후화에 따른 주민불편 해소를 위해 현행 법령의 범위 내에서 리모델링에 대한 지원방안 강구.
- 2012년 1월, 「주택법」 개정으로 기존 세대수의 10% 범위에서 세대수 증가 허용. 85㎡ 미만의 경우 세대별 증축면적을 40%까지 허용하였으나 수직증축 불허함.
 - 수평·별동 증축, 세대분할을 통한 세대수 증가 및 일부 분양 허용.
- 2012년 2월, 국토교통부에서 리모델링 공사 안내를 위한 「리모델링 안전 홍보 리플렛」배포.
 - 건축물 소유자가 리모델링 공사를 하는 경우, 안전한 리모델링을 위해 확인해야 하는 절차와 그 과정에서 도움을 받을 수 있는 기관들을 소개.
- 2013년 12월, 「주택법」 등의 개정을 통해 리모델링 시 수직증축을 3개 층까지 허용하고 세대수 증가 범위가 기존 세대수의 10% 이내에서 15% 이내로 확대
 - 건축 당시의 구조도면을 보유하고 있는 경우에 한하여, 15층 이상인 경우 3개층, 14층 이하인 경우 2개층까지 수직증축 허용.
 - 수직증축 리모델링의 안전성 확보를 위해 안전진단, 안전성 검토 등 절차를 신설하고 전문기관의 검토를 받도록 함.
- 2013년 12월, 수직증축 리모델링 시행을 위한 하위지침 「리모델링 기본계획 수립지침」제정·시행.
 - 수직증축 리모델링에 따른 도시과밀 및 일시집중의 체계적 관리를 위해, 원칙적으로 특별시·광역시 및 50만 이상의 대도시 대상으로 리모델링 기본계획 수립.

- 2016년 2월, 세대 간 내력벽 철거를 일부 허용하는 내용의 「주택법 시행령」 개정(안) 입법예고하였으나,
 - 2016년 8월, 안전상 문제로 국토교통부에서 세대 간 내력벽 철거 불허 방침을 발표하고, 세밀한 검토 후 허용여부에 대해 발표 예정.
 - 2019년 3월 이후 허용여부에 대하여 결정한다고 발표했으나 이후 연기.
- 2019년 4월, 수직증축 리모델링에 따른 안전성 확보를 위해 증축형 리모델링 안전진단 기준 개정.
 - 1·2차 안전진단 시에 지반전문가 및 전문기관 참여를 의무화하고, 조사방법 등에 대한 세부사항은 매뉴얼에 규정하도록 함.
- 2021년 6월, 수직증축 리모델링 시 2차 안전성 검토를 원활하게 하도록 수직증축형 리모델링 전문기관 안전성 검토기준 개정.
 - 2차 안전성 검토 시, 신기술·신공법에 대한 “공인기관의 기술 검증”을 받지 못해 사업 진행이 어려운 경우가 발생함에 따라,
 - 전문기관(한국건설기술연구원, 국토안전관리원)이 신기술·신공법에 대한 공인기관의 역할을 수행할 수 있도록 예외 근거 마련.
- 2023년 7월, 서울시 공동주택 리모델링 안전기준 개선 방안 마련.
 - 수평증축 시에도 구조도 등 기초자료 작성을 보강하고, 건축구조기술사 협력 의무화, 2차 안전진단 실시를 통해, 수직증축에 준하는 수준으로 수평증축 안전기준 강화.
 - 해체공사 시 건축구조기술사 검토 의무화 및 감리자 점검 주요공정을 추가 하여 구조검토를 강화하고, 건축구조 및 해체 심의 통합을 통해 절차 개선.
 - 리모델링 공사 시 공사장 통합 점검, 주요공정 영상 촬영 등 현장 점검 강화.
 - 향후 관련 법령 등 개정을 통한 제도화 추진.

[표 5-1] 리모델링 관련 법령개정 연혁

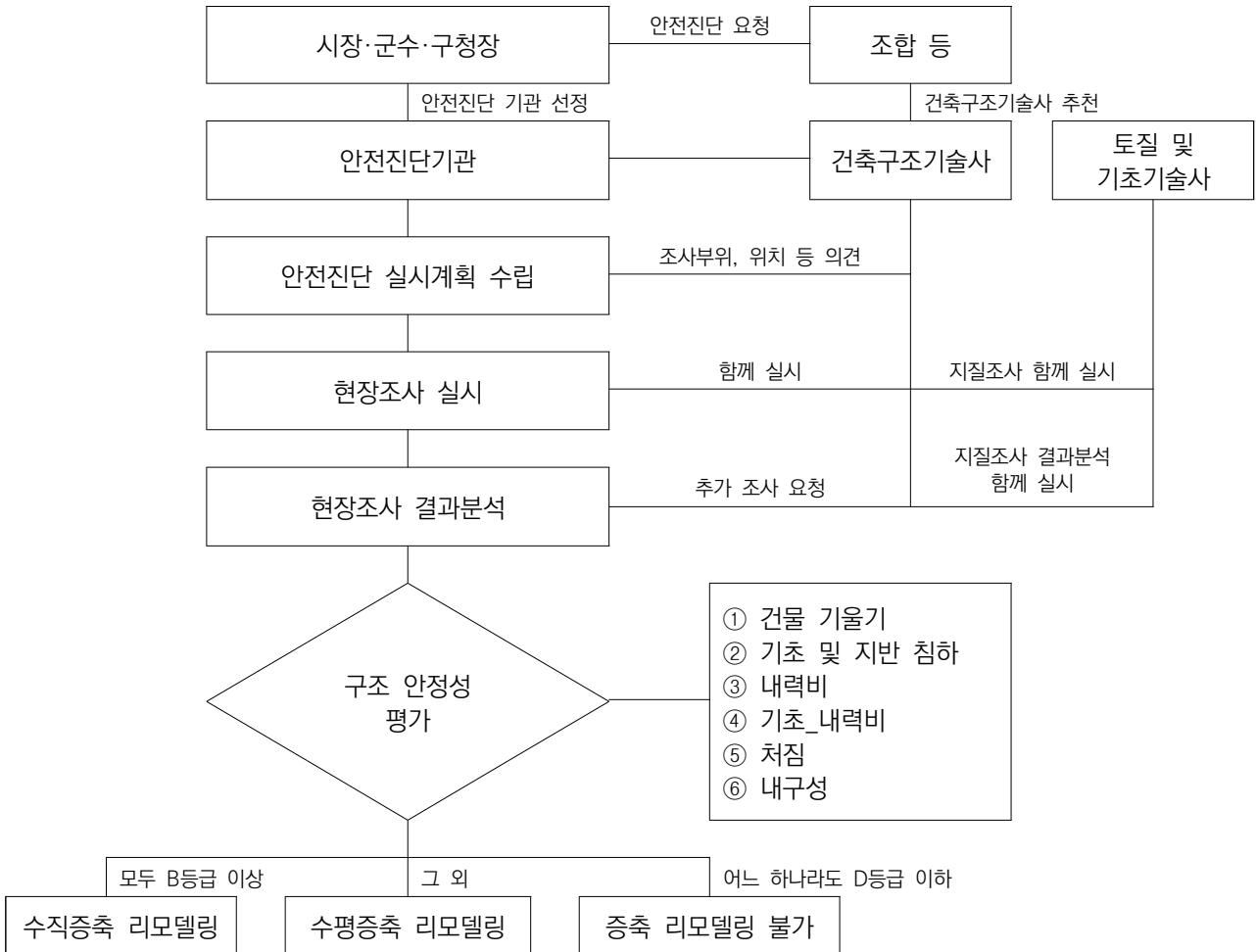
개정일 (시행일)	개정법령	주요내용
2003.05. (2003.11.)	「주택법」 전부개정	<ul style="list-style-type: none"> • 「주택법」에 리모델링 제도 도입 • 리모델링 주택조합제도 도입 • 행위허가 기준 마련 • 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정 • 리모델링 동의율 80%로 개정 • 리모델링 특례인정(대지지분 불변)
2005.07. (2005.07.)	「주택법」 제2조	<ul style="list-style-type: none"> • 리모델링 용어정의 개정(증축의 범위를 대통령령으로 정함) • 공동주택의 구조적 안전과 주거환경이 열악해지는 것을 방지하기 위하여 증축을 일정범위에서 제한
2005.09. (2005.09.)	「주택법 시행령」 제4조의2 별표3	<ul style="list-style-type: none"> • 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 30내 증축 허용함을 규정 • 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축허용
2007.03. (2007.03.)	「주택법 시행령」 제4조의2	<ul style="list-style-type: none"> • 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축(15년~20년미만 기간 내 조례로 규정) • 공동주택의 급수·위생설비 등의 교체와 병행하여 증축을 위한 리모델링을 할 수 없는 문제 감안
2007.07. (2007.07.)	「주택법 시행령」 제47조	<ul style="list-style-type: none"> • 재건축 대상 건축물에 대한 리모델링에 동의한 입주자는 리모델링 주택조합 또는 입주자 대표회의에서 허가신청서를 제출하기 전까지 서면으로 그 동의를 철회할 수 있음.
2012.01. (2012.07.)	「주택법」 제2조 등	<ul style="list-style-type: none"> • 85㎡미만의 증축범위를 30%→40%로 확대 • 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평·별동증축, 기존 세대수의 10%) • 공동사업주체 인정, 행위허가시 도시계획심의
2013.12. (2014.04.)	「주택법」 제2조 등	<ul style="list-style-type: none"> • 수직증축 리모델링 허용 및 세대수 증가범위 확대(기존 세대수의 10%→15%) • 안전진단 보완, 전문기관 안전성 검토, 수직증축 구조기준 등 안전성 확보방안 마련 • 리모델링 기본계획 수립 의무화 (특·광역시, 50만 이상 대도시) 등

2. 제도개선 검토

2.1 안전진단 기준 강화

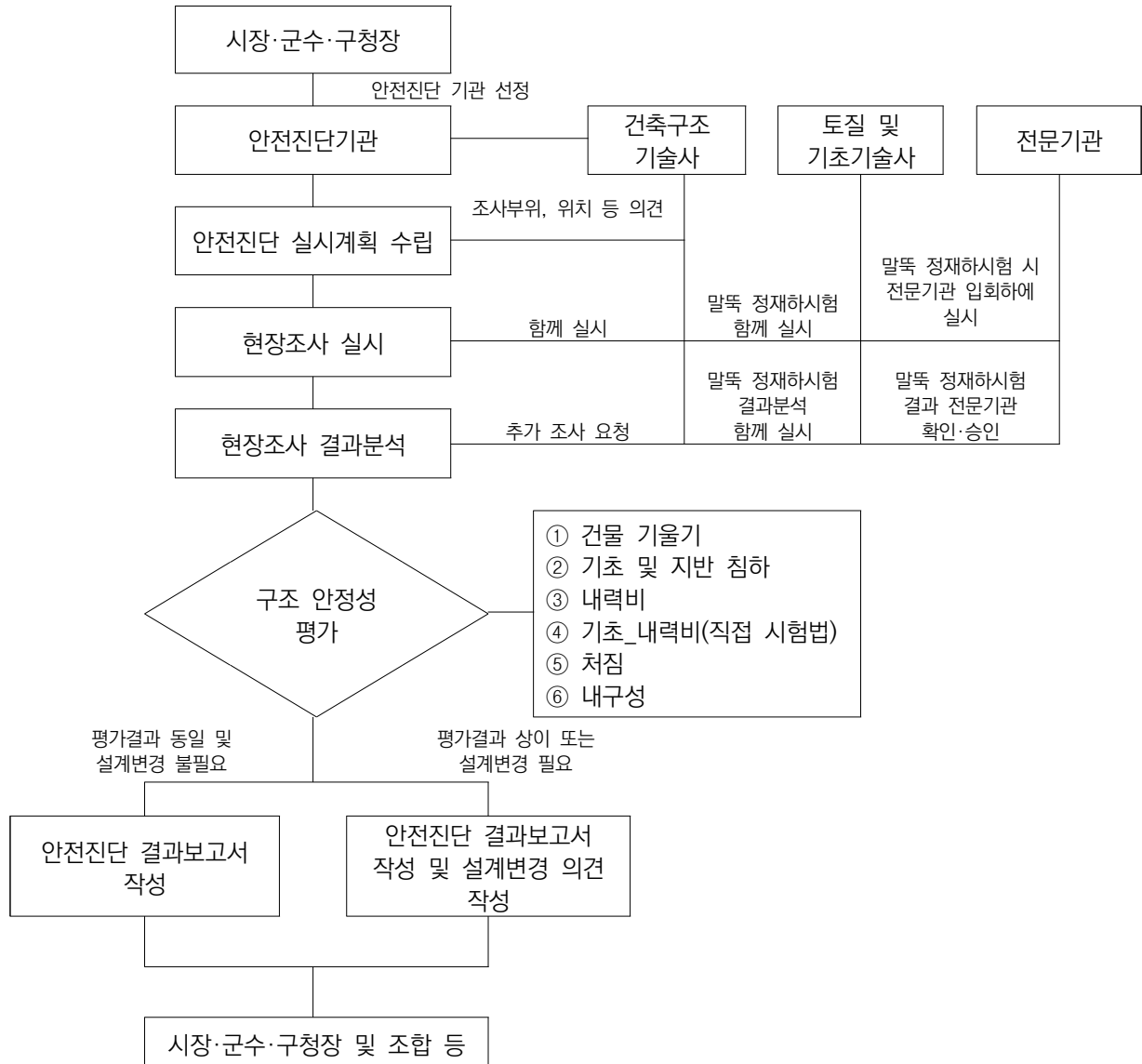
가. 1·2차 안전진단 구분

- 최근 리모델링 대상 공동주택은 대부분이 20~30년이 경과된 건물로서 구조설계 당시 사용한 철근과 콘크리트의 강도가 시간 경과 및 주변 환경의 영향으로 강도저하의 우려는 없는지, 콘크리트 탄산화로 인한 내구성저하의 우려는 없는지, 바닥벽 제거, 바닥 내력 변화(경량화를 위한 바닥재료 변경 등)등 여건변화에 따른 안전성 변화 우려는 없는지 등에 대한 건축물의 안전을 확보하기 위한 대책이 필요.
- 기존 건축물의 구조 성능을 확인하기 위한 안전진단을 이주 전·후 단계로 구분하여 1차 안전진단과 2차 안전진단으로 구분하여 수행함.
- 1차 안전진단은 조합설립 인가 후 실시하는데, 증축형 리모델링 가능 여부의 확인 및 구조 안전성 평가를 위한 현장조사, 기존 구조도의 적정성 평가, 도면 작성을 목적으로 실시함. 평가 결과, 재건축과 반대로 건축물이 구조적으로 안전하다고 판단되는 경우에만 증축형 리모델링이 가능함.
 - 모두 B등급 이상 : 수직증축형 리모델링 가능
 - 어느 하나라도 D등급 이하 : 증축 리모델링 불가
 - 그 외 : 수평증축 리모델링
- 1차 안전진단의 구조안전성 평가는 6개 항목(건물 기울기 및 침하, 내력비, 기초 내력비, 처짐, 내구성)에 대하여 평가하고 있음.
- 1차 안전진단의 조사결과를 검토 및 분석 후 구조안전성 검토 시 취약부가 발생하는 경우에는 취약부에 대한 정밀조사를 실시하고, 취약부가 발생되지 않을 경우에는 수직증축 가능 여부 및 보수·보강(기초 보강 포함) 계획 수립 등이 필요함.
- 1차 안전진단 절차는 아래 그림과 같음.



[그림 5-1] 1차 안전진단 흐름도

- 2차 안전진단은 수직증축 리모델링이 허가된 후 이주 후(마감재 철거 후)에 시행되며, 1차 안전진단에서 평가한 구조안전성 등에 대한 상세확인 및 수직증축 리모델링 구조설계(안)의 구조안전성 평가 및 설계변경 필요 여부의 확인을 목적으로 실시함.
- 2차 안전진단의 구조안전성 평가는 1차 안전진단과 같은 조사항목 및 조사방법으로 진행하되, 1차 안전진단 대비 넓은 표본을 대상으로 검토함. 내하력 항목에 대하여는 1차 안전진단에서 조사한 층과 추가 표본층을, 품질확인을 위한 내구성 항목에 대하여는 전층에 대하여 실시하며, 이때 표본으로 선정된 모든 부재에 대하여 조사하는 것을 원칙으로 함.
- 추가로 말뚝 정재시험 시험이 필요하며, 시험 시에는 구조설계자 및 관련 토질 및 기초기술사와 함께 전문기관 입회하여 실시함.



[그림 5-2] 2차 안전진단 흐름도

- 건축물의 안전 확인을 위하여 리모델링 설계, 안전진단 및 구조감리는 건축구조전문가의 책임 하에 수행되어야 하며, 안전성을 확보할 수 있도록 안전진단을 강화하고 건축 심의·사업계획 승인 시 전문기관에서 구조전문가 등 외부위원을 참여시켜 구조안전에 대한 검토를 실시하는 등 안전에 대한 대책을 강화하여야 함.
- 또한 시공과정에서 공사 감리자는 건축물 구조에 영향을 미치는 설계변경 등에 대해서 건축구조기술사의 확인을 받도록 하여야 함.

[표 5-2] 평가항목

평가부문	평가항목	조사항목		비 고
		1차 안전진단	2차 안전진단	
기울기 및 침하	건물 기울기	건물 4면의 기울기	“좌동”	마감재 해체 후 재조사
	기초 및 지반침하	기초 및 지반침하		
내하력	내력비	콘크리트 강도	“좌동”	표본/수량 추가
		철근배근 상태		
		부재 단면치수		
		하중상태		
		부재배치상태		
	기초 내력비	지질조사 (전단파속도, 지하수위)	기초지반 지내력/ 말뚝 지지력	말뚝 정재하 시험조사 추가
처짐	처짐	“좌동”	표본/수량 추가	
내구성	내구성	콘크리트 중성화	“좌동”	표본/수량 추가
		염분 함유량		
		철근 부식		
		균열		
		표면 노후화(박리/박락, 철근노출, 층분리)		

2.2 안전성 관련 이슈사항

가. 내력벽 철거

- 「주택법」 시행령 제75조 별표4에 세대를 합치는 행위인 세대 간 내력벽의 철거는 제한됨.
- 세대 간 내력벽 철거 허용여부에 대해서는 중앙정부(국토부)에서 검증 후 발표 예정.
- 최근 리모델링 사업 시, 깊은 형태의 평면 탈피 및 이용자 편의 중심의 평면구성을 위해 내력벽의 철거 계획이 증가됨에 따라, 해체 과정에서의 충격과 진동으로 인한 신구구조체 접합부의 강도 저하, 공사과정에서의 안전사고 발생 대한 우려가 증가하고 있음.

나. 수평증축 시 구조안전 문제

- 관련 법에 따라 1·2차 안전진단과 1·2차 안전성 검토를 거치는 수직증축 리모델링과는 다르게, 수평증축 시에는 1차 안전진단 이후 안전성 검토 절차가 없으나 서울시는 공동주택 리모델링 안전기준 개선 방안('23.07.)을 마련하여 수평증축의 안전기준 및 절차를 개선하여 안전성을 확보하였으며,
- 향후 관련 법령 등을 개정하여 제도화된 구조안전 확보가 필요함.

다. 관련 기준 및 공법 미비

- 리모델링은 신축과는 다른 새로운 공정임에도 불구하고 공동주택 리모델링의 특성을 반영한 표준시방서 및 기술공법 개발이 미비함.
- 리모델링의 안전관리는 시스템이 아닌 사람(시공자와 감리자 등)의 역할이 크므로 사고 발생 가능성이 상존하고 있어, 표준시방서 및 공정별 작업 확인 방법 등 기술기준 정립을 통해 시스템에 의한 안전확보가 필요함.
- 또한 리모델링 관련 축적된 데이터가 충분하지 않아, 통계적 검증이 될 때까지는 많은 관심을 가지고 지켜볼 필요가 있음.

06 리모델링 공공지원 강화

1. 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 추진비용 지원

1.1 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 사업성분석 및 안전진단 비용 지원

- 2018년도 서울시 공모를 통해 선정된 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 7개소에 대해서는 리모델링 추진 여부 의사결정을 위한 사업성 분석 및 초기 사업비를 지원하였으며, 조합설립인가 단지에 한하여 1차 안전진단 비용을 지원함.
- 1차 안전진단을 통해 증축가능여부 확인, 구조안전성을 검토하고자 함.
- 시범단지별 사업성 분석 지원 및 안전진단 지원 비용은 아래와 같음.

[표 6-1] 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 지원사항

연번	자치구	시범단지	세대수	사업성분석 지원	안전진단 지원
1	중구	남산타운 (조합미설립)	3,116세대	298백만원	-
2	구로구	신도림우성1차	169세대	246백만원	132백만원
3		신도림우성2차	239세대		174백만원
4		신도림우성3차	284세대		180백만원
5	송파구	문정시영	1,316세대	249백만원	182백만원
6		문정건영	545세대		162백만원
7	강동구	길동우성2차	811세대	174백만원	270백만원
합 계			6,480세대	967백만원	1,100백만원

- 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 선정 7개소 아파트들에 대해서는 공공성 확보를 위해 건축위원회 심의 및 리모델링 허가시 반영여부를 검토함.

1.2 서울형 공동주택 리모델링 추진비용 지원 확대 검토

- 서울형 공동주택 리모델링 시범단지 추진경과에 따라 관련 지원방안을 보완하여향후 서울형 공동주택 리모델링 추진 단지에 대해서는 지역여건에 맞는 공공성을 반영한 리모델링 사업 추진 시 사업성분석, 안전진단비용 지원 등을 확대코자 함.

2. HUG 등을 통한 사업비 지원

2.1 리모델링 사업비 지원 제도의 문제점

- 리모델링 사업은 기존 정비사업(재개발, 재건축)과 유사하게 노후주택의 주거환경 개선에 기여하지만 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업이 아님에 따라 현재 법령상 리모델링 사업을 위한 지원제도가 부재한 상황임.

[표 6-2] 정비사업과 리모델링 사업 지원제도 비교

구분	유형분류	
	재건축·재개발	리모델링
안전진단 및 정비계획수립	시장·군수가 비용 부담 (단, 안전진단의 실시를 요청하는 자에게 부담하게 할 수 있음)	리모델링 사업은 비용지원, 용자, 운영비, 사업비 등에 대한 지원기준 부재
추진위원회 및 조합운영비용	검증위원회의 검증을 거쳐 정비사업 전문관리 및 설계 용역비 등 업무 비용	
용자	기초조사비, 정비기반시설 및 임시수용시설의 사업비 세입자 보상비 주민 이주비 조합설립추진위원회·조합의 운영자금 및 설계비 등 용역비	
조직운영비	관리형 주거환경개선사업 주민공동체 활성화를 위한 조직 운영비 및 사업비	
주거환경 조성비	정비구역(전면철거방식이 아닌 정비사업에 한한다.)내 범죄예방 등 안전한 주거환경 조성비	

2.2 리모델링 사업비 지원 제도의 개선방안

- 리모델링 사업을 원하는 단지에 대해서는 원활한 사업 진행을 위해 사업비 지원제도를 마련하고자 함.

가. 공공지원을 위한 HUG 금융상품 개발

- 조합구성 및 사업계획서 작성을 위한 용역에 소요되는 비용을 지원해주고, 조합의 운영 및 정보공개에 관한 업무를 지원하고자함. 조합운영, 설계용역비, 이주지, 공사비 등을 지원해주기 위해 HUG 지원을 건의하고자 함.
- 또한 공공지원을 위한 HUG 용자상품 방안을 마련하여 초기사업비부터 본 사업이 시행될때까지 체계적으로 지원하고자 함.

[표 6-3] 공공지원을 위한 HUG 금융상품 개발_용자상품(안)

구분	초기사업비	본 사업비
대상	• 리모델링 사업 시행자 (조합 또는 공동시행자)	
용도	• 운영비, 용역비, 설계비 등	• 공사비, 이주비 등 사업비
한도	• 총 사업의 5% (한도 15억원, 담보인정가액 이내)	• 총 사업비의 50% (공공임대주택건설 등에 따른 한도상향 가능)
기간	• 최대 3년	• 최대 3년/용자실행일로부터 준공 후 6개월까지
이율	• 연 1.5% (변동금리)	
채권보전	• 공사보증서 (차주가 공공시행자인 경우 무담보)	
보증요건	• 조합장 연대보증	• 자본제 공사계약의 경우 시공사 연대 보증

※ 소규모재건축사업 HUG 금융상품 개발 추진중

※ 2021년 HUG 용자 예산 : 가로주택정비사업(2,675억), 자율주택정비사업(700억)

나. 「도시 및 주거환경정비법」 건의(안)

- 기존 「주택법」 제26조 정의에 따라 증축형 리모델링의 경우 안전진단 비용만 지원할 수 있도록 되어있었으나, 리모델링 사업에 대한 지원으로 법령을 개정하고자 함.

[표 6-4] 「도시 및 주거환경정비법」 건의(안)

현행	변경(안)
<ul style="list-style-type: none"> • 「도시 및 주거환경정비법」 <p>제126조(도시·주거환경정비금의 설치 등) ①~② (생략) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. 1.~7. (생략) 8. 「주택법」제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 지원</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 「도시 및 주거환경정비법」 <p>제126조(도시·주거환경정비금의 설치 등) ①~② (생략) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. 1.~7. (생략) 8. 「주택법」제2조 제25항에 따른 리모델링 사업에 대한 지원</p>

3. 신속한 주택공급 및 절차간소화를 위한 통합심의 운영

3.1 리모델링 심의 관련 문제점

- 오래기간 소요되는 정비사업의 대체수단으로 리모델링 사업이 대두되었으나, 건축·교통 개별심의 등으로 인해 인허가가 지연되어 리모델링 사업이 저하되고 있음.

[표 6-5] 현행 리모델링 심의 현황

단 계	심의사항	심의대상
도시계획 관련심의	도시계획심의	- 50세대 이상 증가
	지구단위계획 수립 및 사전자문	- 대지면적이 5,000㎡ 이상이거나 계획세대수가 100세대 이상인 경우 지구단위계획구역 지정
건축관련 심의	적용의 완화 심의	- 리모델링에 따른 완화사항 및 기타 리모델링 관련 세부사항
	경관심의	- 중점경관관리구역의 건축물(한강변 7층 이상, 주요산 주변 6층 이상) - 경관지구의 건축물로서 높이 3층 또는 12미터 초과, 건폐율 30%를 초과하여 건축하는 건축물 - 연면적 5천㎡ 이상 및 16층 이상인 다중이용 건축물 - 시장(산하기관장 포함)이 시행하는 사업
	교통영향평가서의 심의	- 건축물의 건축, 대수선, 리모델링 및 용도변경하는 건축물은 건축위원회 심의를 거칠 수 있음
	구조심의	- 특수구조 건축물을 건축하거나 대수선하려는 경우
	굴토심의	- 심의 대상 건축물 중 깊이 10미터 이상 또는 지하2층 이상 굴착공사, 높이 5m 이상 옹벽을 설치하는 공사 - 굴착영향 범위 내 석축·옹벽 등이 위치하는 지하2층미만 굴착 공사로서 석축·옹벽 등의 높이와 굴착 깊이의 합이 10m 이상인 공사 - 굴착 깊이의 2배 범위 내 노후건축물이 있거나 높이 2m 이상 옹벽·석축이 있는 공사
규모에 따른 건축심의	〈서울시 심의대상〉 - 연면적의 합계가 10만㎡ 이상이거나 21층 이상 건축물 - 연면적의 합계가 3천㎡ 이상이거나 공동주택 20세대 (도시형 생활주택(원룸형) 30세대) 이상 건축물	

3.2 리모델링 심의 관련 개선방안

- 복잡하게 이관되어 있는 리모델링 심의들을 장기적으로 통합심의위원회 운영을 통해 인허가 기간을 단축시키고 절차 간소화를 통해 리모델링 사업 심의에 대한 효율적인 관리를 이루고자 함.
- 금번 기본계획에서는 리모델링 사업 지원을 위해 인허가 기간 단축을 위한 통합심의(건축·교통·해체·구조) 운영방안을 마련하고자 하며, 구체적 실현방안은 관련부서와의 협의 등을 통해 추진할 계획임.
 - 사구간 통합심의위원회 심의 운영여부와 대상여부 등은 관련법령 개정 및 부서간 협의를 통해 장기적으로 검토.

4. 향후 리모델링 기본계획 과제 및 수립방향

4.1 공동주택 관리를 위한 DB구축

- 공동주택 리모델링 추진 단지가 증가함에 따라 세대수 증가형 리모델링 사업을 효율적으로 예측, 관리를 위한 공동주택 DB구축 시스템 마련 필요.
- 향후 재정비 시 축적된 공동주택 DB를 통해 리모델링 유형을 세부적으로 구분하여 커뮤니티 지속성 및 자원절약 측면 등을 고려한 공동주택 관리기준 제시 필요.

4.2 도시과밀화 방지

- 기존 과밀단지에서 세대수 증가형 공동주택 리모델링사업 추진 시 용적률은 평균 약 1.4배 증가하여 도시과밀화가 우려되고 있음.
- 이에 따라 용도지역별 「서울특별시 도시계획 조례」상 용적률을 초과하는 과밀 단지에 대한 도시관리방안 마련 필요.

4.3 안전성 검증

- 수직증축 시에는 건축물의 구조 성능 확인을 위한 안전진단 절차를 수행하고 있으나, 수평증축 시에는 1차 안전진단 이후 별도의 구조안전 절차가 없으므로 수평증축에 대한 안전기준 대책 마련 필요.
- 리모델링 사업에 대한 기존 선례가 부족하고 부재 접합 및 강도확인법 등 표준시방서 등 기술기준이 부재함에 따라, 지속적인 안전성 개선방안 마련 필요.

서울특별시

시 장	오세훈
행정제2부시장	유창수 한제현(前) 류 훈(前) 김학진(前)
주택정책실장	한병용 김성보(前)
주택공급기획관	김승원 이진형(前)
공동주택지원과장	김장수 홍선기(前) 진조평(前)
리모델링팀장	조기석 장지광(前) 김병철(前) 안종연(前)
리모델링담당	권병규 최미선(前) 홍채원(前) 서형일(前)

연구수행기관

(주)도시流
(주)비엠도시건축사사무소

연구진

사업책임기술자	류인정((주)도시流)
도시계획 책임기술자	이경로((주)도시流)
건축분야 책임기술자	김범식((주)비엠도시건축사사무소)
도시계획 참여기술자	이창훈 진소영 염혜정 임종운 이지혜((주)도시流)
건축분야 참여기술자	김민경 김영경 이다희 주지은 강호용((주)비엠도시건축사사무소)

2030 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획

2023년 9월 21일 초판 1쇄 발행

발행자 서울특별시 오세훈
발행처 서울특별시 공동주택지원과
주소 서울특별시 중구 서소문로 124
전화 02) 2133 - 7144
저작권 본 저작물의 저작권 및 판권은 서울특별시에 있습니다.
판매가격 비매품
발간등록번호 51-6110000-001492-14
I S B N 979-11-6599-986-5 (93590)
