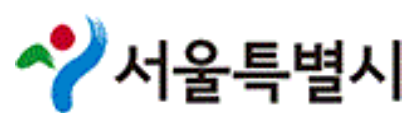


2025

( )  
( )

2016. 05





# 목차

---

## 01

1.	09
2.	12
3.	14
4.	15
4.1	15
4.2	47

---

## 02

1	55
2	66
3	74
1. ( )	74
2. ( )	77
4	83

---

---

## 03

1	87
1.	87
2.	88
2.1	89
2.2	91
2	93
1.	93
1.1	93
1.2	94
1.3	95
1.4	96
2.       가	97
2.1       가	97

---

## 04

1	101
1.	101
2.	103
3.       가	110
4.	114
2       가	124
3	138
4	140
1.	140
2.       가	140
3.	151

5	.	152
1.	가	152
2.		155
3.		166
4.	가	173
5.		177
6.	,	182
6		186
1.		186
1.1		186
1.2		187
2.		215
2.1		215
2.2		216
7		221
1.		230
1.1		231
1.2		232
2.		233
2.1		233
2.2		233

---



01

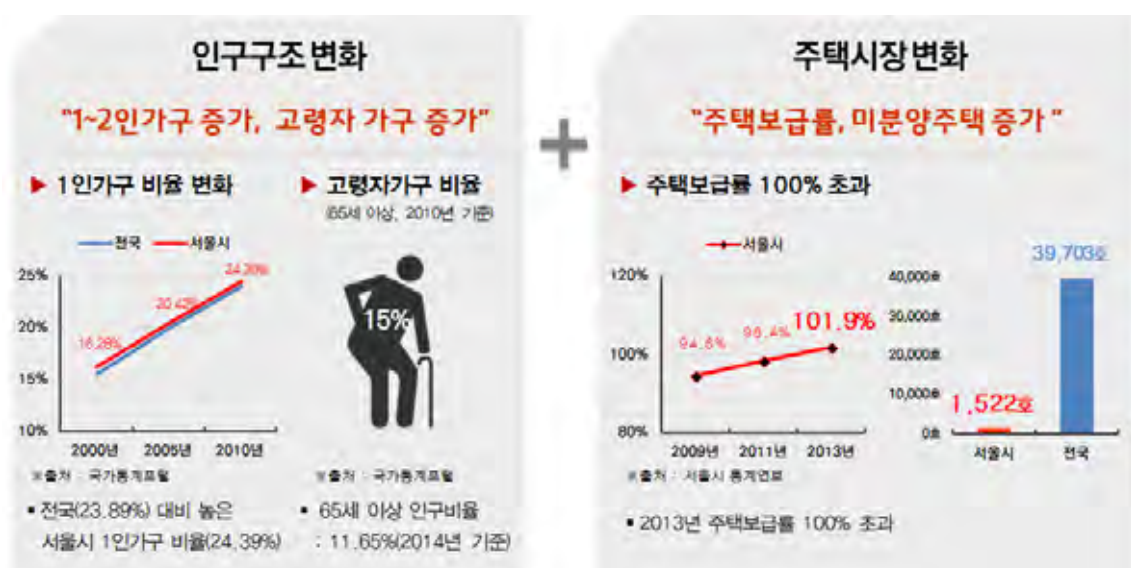
---





## 1.

- 기존 노후공동주택의 정비정책은 재건축 중심의 정비사업에 치중되어 있음. 재건축 사업을 시행할 수 있는 조건이 만족되는 상황은 줄어들고 있는 반면에, 80년대 중반~90년대 택지개발지구로 대량 공급된 중·고층 아파트를 시작으로 주거환경개선이 필요한 노후공동주택은 급증될 것으로 예상됨.
- 이러한 배경 하에 리모델링 사업에 대하여 정부정책과 사회적 관심이 높아짐으로써 향후 공동주택 노후화가 주택정책의 핵심이슈로 대두될 것
  - 서울시 15년 이상 공동주택 82만호(2014년 말 기준)
  - 2025년 기준 전체 공동주택의 91.9%가 리모델링 대상
- 인구구조와 주택시장의 변화로 주택수요 감소시대에 도래했으며, 철거 중심의 정비사업으로는 도시재생을 도모하기 어려움이 있음.
  - 1인가구 24.3%, 고령자가구 비율 15.0%, 신규주택의 과공급상태



- 주택시세의 양극화가 일어나고 있으며, 부담가능한 주거재생모델이 필요함.



[ 1-2]

- 노후공동주택의 안전성이 위협되므로, 구조보강을 통한 내진설계 기준 충족이 필요함. 구조물 보강에 따른 회생불능지점(Point of no return) 갱신 가능
  - 내진설계 기준이 부재한 곳(1988년 이전)은 전체의 16%(508단지)
  - 현재 내진설계 기준 충족하는 곳은 29%(1,185단지)
- 서울시 안전정책, 저성장기조의 고착화에 대비, 지속가능한 개발요구 증대에 따른 안전하고 부담가능하고 지속가능한 리모델링 고안

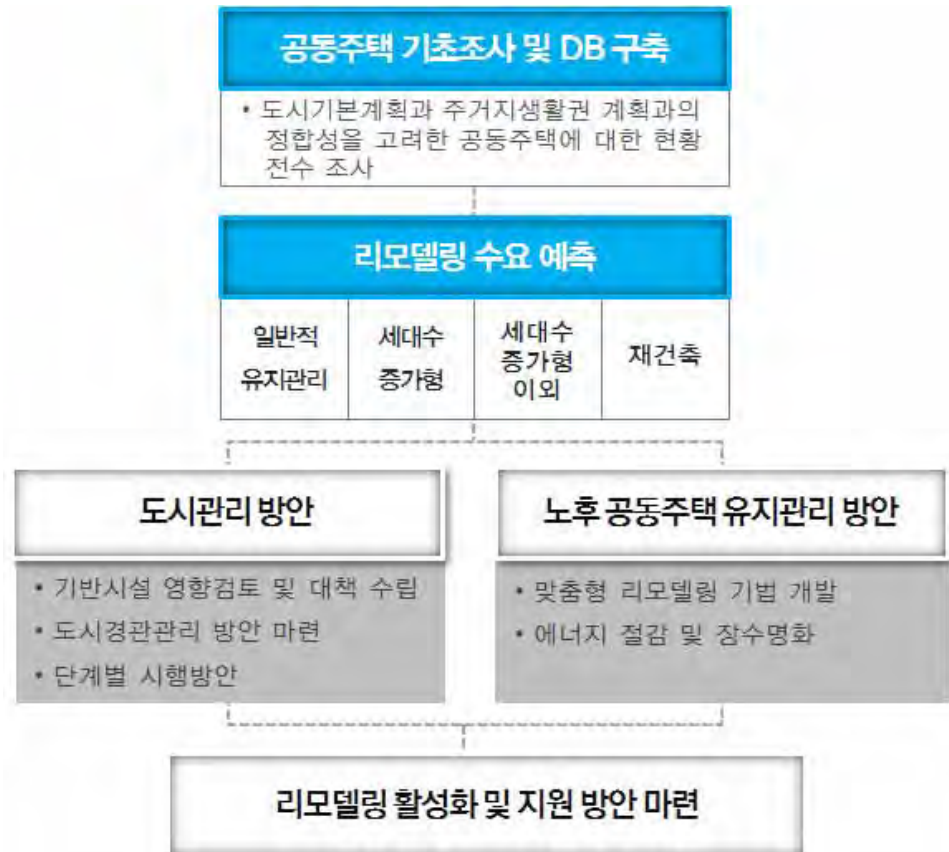


[ 1-3] , 가 , 가

- 노후 공동주택의 정비방식이 전면철거를 통한 재건축방식에서 리모델링으로 시장 트렌드가 변화하고 있으며, 「주택법」 개정으로 수직증축을 포함한 세대수 증가형 리모델링이 허용되어 이로 인한 도시과밀 및 이주수요 집중 등의 문제가 발생할 우려가 있어 이를 체계적으로 관리하기 위한 리모델링 기본계획의 수립이 의무화 되어 있음.
- 따라서, 본 기본계획에서는 향후 지속적으로 늘어나는 노후 공동주택의 원활한 리모델링 추진을 통하여 주거환경을 개선하고 거주민의 삶의 질 향상을 위한 관리방안을 마련할 목적으로 하고 있음.

## 2.

- 착수일로부터 27개월(2014. 07 ~ 2016. 10)
  
- 위치 : 서울특별시 전역
- 면적 : 목표연도 내 리모델링 대상이 되는 노후공동주택의 대지면적 (8,500만 m<sup>2</sup>)
  
- 기준연도 : 2014년
- 목표연도 : 2025년
  
- 기본계획의 목표 및 기본방향
- 기초조사 및 리모델링 수요예측
  - 도시기본계획 등 관련 계획 검토
  - 리모델링 대상 공동주택 현황
  - 세대수 증가형 리모델링 수요 예측
- 부문별 수립기준
  - 서울형 리모델링 수립방안
  - 세대수증가형 리모델링에 따른 기반시설 영향검토
  - 일시집중 방지 등을 위한 단계별 시행방안
  - 증축형 리모델링에 따른 도시경관 관리방안
  - 공동주택 저에너지·장수명화 방안
  - 안전한 리모델링을 위한 수립방안
  - 리모델링 공공지원 및 관리방안



[ 1-4]

### 3.

- 공동주택 노후화에 따른 안전하고 부담가능한 리모델링 추진을 통하여 지속가능한 공동주택 단지의 재생을 도모하고, 도시의 주거환경을 개선하여 거주민의 삶의 질 향상을 이루기 위한 목표와 기본방향을 명확하게 제시함.
- 리모델링을 활성화할 수 있는 다양한 정책지원방안을 수립하여 리모델링을 위한 공공지원이 활성화될 수 있도록 함.
- 서울형 리모델링의 개념과 유형을 정립함으로써 실현가능한 공동주택 리모델링의 방향을 제시함.
- 실천전략1: 노후 공동주택 재고관리체계 구축
- 실천전략2: 리모델링 사업에 대한 선제적 도시관리방안 마련
- 실천전략3: 노후 공동주택의 장수명화를 위한 공공지원 강화



[ 1-5]



## 4.

### 4.1

#### 가. (2030 )

##### 1)

- 2020년 서울도시기본계획의 재정비 시기 도래
- 도시기본계획 수립 권한의 지자체 이양 등 제도적 변화
- 시민참여와 공유사회 등 새로운 시대적 가치실현을 위한 요구

##### 2)



[ 1-6]

##### 3)

- 미래상 : “소통과 배려”가 있는 행복한 시민도시
- 핵심이슈별 목표와 전략(5개 핵심이슈, 17대 목표, 60개 실행전략)
  - 핵심이슈1 “차별없이 더불어 사는 사람중심 도시”
  - 핵심이슈2 “일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시”
  - 핵심이슈3 “역사가 살아있는 즐거운 문화도시”
  - 핵심이슈4 “생명이 살아 숨쉬는 안심도시”
  - 핵심이슈5 “주거가 안정되고 이동이 편한 주민 공동체 도시”

[ 1-1]

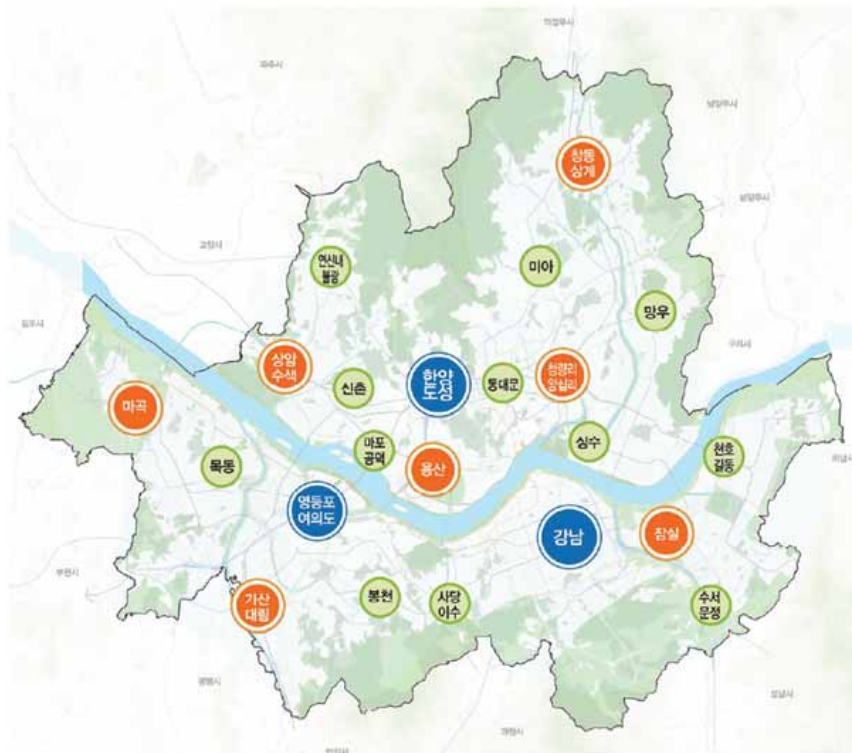
핵심이슈1 “차별없이 더불어 사는 사람중심 도시”	
초고령 사회에 대응한 복지시스템 마련	1-1 안정적 노후생활 보장을 위한 사회적 지원강화
	1-2 고령인구의 사회참여 기회 확대와 세대통합 문화 조성
시민 누구나 건강하게 사는 생활터전 조성	2-1 효율적 공공보건의료체계 구축으로 건강사각지대 해소
	2-2 생애주기별 예방적 건강관리 강화
	2-3 환경성 질환 예방 관리 및 시민 먹거리 안전성 강화
양극화 및 차별해소를 위한 사회시스템 구축	3-1 차별받지 않고 살아갈 수 있도록 사회적 약자의 권리보장 강화
	3-2 지역 맞춤형 복지서비스 구축
	3-3 나눔과 참여를 통한 자발적 복지공동체 구현
	3-4 문화의 다양성과 가치가 존중되는 사회 조성
전 생애에 걸쳐 학습 가능한 교육시스템 구축	4-1 누구에게나 차별 없는 교육 지원
	4-2 학습사회 구축을 통한 시민역량 강화
	4-3 전인교육을 위한 학교의 기능 회복 지원
	4-4 지역자원을 활용한 교육공동체 실현
성평등과 사회적 돌봄의 실현	5-1 성평등한 가족·사회문화 조성
	5-2 여성의 경제활동 확대를 위한 사회환경 조성
	5-3 위험·폭력으로부터 안전한 환경 조성
	5-4 지역사회 돌봄공동체 구현
핵심이슈2 “일자리와 활력이 넘치는 글로벌 상생도시”	
창의와 혁신에 기반한 글로벌 경제도시 도약	1-1 창조경제 기반 강화를 통한 성장동력산업의 경쟁력 제고
	1-2 창의형 중소벤처기업 육성
	1-3 서울형의 지속가능한 산업생태계 구축
	1-4 혁신클러스터 육성 및 기존 산업집적지의 활성화
경제주체 간 동방성장과 지역의 상생발전 도모	2-1 공존과 협동의 사회적경제 활성화
	2-2 소상공인의 성장 지원을 통한 자생력 강화
	2-3 취약계층의 자립적 일자리 확대
사람과 일자리 중심의 활력경제 실현	3-1 창의적 인재 양성을 통한 창조계층 확대
	3-2 세계인이 일하고 싶어하는 글로벌 환경 조성
	3-3 생활-일자리 통합 공간창출을 통한 21세기형 도시경제 환경 조성
핵심이슈3 “역사가 살아있는 즐거운 문화도시”	
생활 속에 살아 숨 쉬는 도시역사 구현	1-1 역사적 특성이 드러나는 도시공간구조 형성
	1-2 시민의 역사자원 접근성 개선
	1-3 역사자원의 시간적 공간적 확대
	1-4 실행력 있는 역사보전의 추진
마음으로 느낄 수 있는 도시경관 관리	2-1 자연경관의 보호
	2-2 역사경관의 보전과 관리
	2-3 가로경관과 시가지경관의 관리
	2-4 시민과 함께하는 경관관리 추진
모두가 함께 누리는 다양한 도시문화 창출	3-1 모든 시민이 즐길 수 있는 문화적 여건 조성
	3-2 문화로 특화된 지역발전 도모
	3-3 문화생태네트워크 형성



핵심이슈4 “생명이 살아 숨 쉬는 안심도시”	
공원 선도형 생태도시 조성	1-1 공원 인프라 선도 도시로의 이행
	1-2 도시기후 조절 능력 강화
	1-3 도시 내 자연생태계 보전·회복과 공익기능 증대
	1-4 도시생활 환경의 질적 향상 및 최적화
에너지 효율적인 자원순환도시 실현	2-1 에너지 위기 대비 관리체계 고도화
	2-2 저탄소 에너지 생산·소비 체계 정착
	2-3 자원 리사이클링 확대
다 함께 지켜주는 안전한 도시 만들기	3-1 위험정보의 획득 및 활용체계 고도화
	3-2 조기대응 신속성 확보 및 역량 증진
	3-3 도시 생활 안전 거버넌스 확대
	3-4 기상 재난의 예방 및 환경치수 역량 향상
핵심이슈5 “주거가 안정되고 이동이 편한 주민 공동체 도시”	
삶터와 일터가 어우러진 도시재생 추진	1-1 역세권 중심의 직주근접형 복합 토지이용
	1-2 지역별 특화발전을 통한 균형발전 도모
	1-3 주민참여형 도시재생을 통한 지역활성화
	1-4 도시공간과 정보통신기술을 접목한 통합적 도시관리
	1-5 효율적인 친환경 물류체계 구축
승용차에 의존하지 않아도 편리하게 생활할 수 있는 녹색교통환경 조성	2-1 대중교통 중심의 도시재생과 복합 연계교통체계 구축
	2-2 보행과 자전거 이용이 안전한 도로공간 재편과 건강한 생활환경 조성
	2-3 승용차 이용의 합리적 관리
선택이 자유롭고 안정된 주거공간 확대	3-1 부담 가능한 주택 공급 확대 및 주택수급관리체계 구축
	3-2 맞춤형 주거복지 프로그램 확대
	3-3 살기 좋은 주거공동체 조성

## 4) ( )

- 2030 서울플랜에서는 주민의 삶의 질 향상 요구, 권역 간 격차 심화, 서울대도시권으로의 광역화, 글로벌 대도시권 간 경쟁심화 등 공간구조와 관련한 과제를 선도적으로 해소하기 위해서 기존 단핵구조에서 다핵구조로의 전환을 제시함.
- 기존 중심지체계는 ‘1도심, 5부도심, 11지역중심’의 단핵의 단순 위계적 공간구조로서 위에서 제기한 과제를 해소하기에는 한계가 있음. 2030 서울플랜의 중심지체계는 ‘3도심, 7광역중심, 12지역중심’으로 다핵의 기능적 체계를 강조하여, 중심지별 특화육성과 중심지 간 기능적 연계를 통한 상생발전을 가능하도록 함.



[ 1-7] 2030

:

- 서울의 다핵화된 공간구조를 반영하고 글로벌 경쟁력 강화를 위해 한양도성지역(기존 사대문안 도심) 외에 서울(서울대도시권)의 대표적인 발전축을 고려한 강남, 영등포·여의도를 추가함으로써 3도심 체제로 구성하고, 3개 도심이 특화하여 담당해야 할 글로벌 기능을 부여함.

:

- 광역중심은 도심의 글로벌 기능을 보완하면서, 업무, 상업·문화, 관광, R&D, 첨단산업 분야 등에서 특화된 광역 고용기반을 창출하고 확산함으로써 지역균형 발전을 도모하는 역할을 수행함.
- 이에 따라 기존의 부도심인 용산, 청량리·왕십리, 상암·수색 외에 창동·상계, 마곡, 가산·대림, 잠실 등 총 7개 지역을 광역중심으로 선정함. 광역중심은 권역생활권별로 1개를 선정하지만, 생활권별의 규모와 지역특성을 고려하여 동북권과 서남권은 2개의 광역중심을 지정함으로써 자족기능 강화를 통한 균형발전을 유도함.

:

- 지역중심은 권역생활권별로 자족성을 제고하기 위해 직주균형의 지역고용기반을 형성하고 공공서비스 공급 및 상업·문화 중심기능을 담당해야 할 12개를 설정함. 지역중심의 주요 역할은 지역특성을 바탕으로 한 상업·업무기능의 활성화를 통하여 생활권별 자족성을 강화하고 주민의 삶의 질 향상을 도모하는 것임.
- 기존 지역중심지에는 망우, 미아, 신촌, 목동, 천호·길동 등이 포함됨. 기존 지역중심 중에서 연신내·불광, 마포·공덕, 사당·이수, 수서·문정(전략중심지) 등은 기존 중심지의 개발현황과 향후 잠재력을 반영하여 기존 중심지의 범위를 확장하여 설정함.
- 기존 도심이 한양도성으로 명칭과 범역이 조정됨에 따라 동대문 성곽과 연결한 창신동과 황학동 일대를 별도로 ‘동대문’지역중심으로 설정함.
- 동북권의 특화발전을 통한 자족기능 강화를 유도하기 위하여 기존 지구중심인 ‘건대입구’를 성수 준공업지역과 연계하여 ‘성수’지역중심으로 조정함.

- 지구중심은 자치구 단위의 중심지로서 주민의 일상생활을 지원하기 위해 근린생활의 기반이 되는 지역에 지정하는 중심지임. 지구중심은 서울플랜의 후속계획인 생활권계획에서 필요 시 자치구, 주민 등의 의견을 고려하여 서울시와 협의를 통해 조정할 수 있음.

##### 5) ( )

- 생활권의 공간범위는 지형·지세, 하천, 도로 등의 자연적·물리적 환경뿐만 아니라 도시의 성장과정과 영향권, 중심지 기능과 토지이용 특성, 행정구역과 교육학군, 주거지와 거주인구의 특성, 관련계획 등을 종합적으로 고려하여 도심생활권, 동북생활권, 서북생활권, 서남생활권, 동남생활권 등 5개 권역(대생활권)으로 구분함
- 권역(대생활권)에는 적게는 3개에서 많게는 8개의 자치구를 포괄하고 있는 등 공간범위가 광범위하므로, 필요시 2개 이상의 자치구를 하나의 공간단위로 하는 중생활권으로 세분할 수 있음.
- 생활권의 최소단위인 지역(소생활권)은 자치구 경계를 넘지 않는 범위에서 행정동별 토지이용과 연계성 등을 고려하여 생활권계획 수립 시 설정하여 운영함.



[ 1-8] (5 )

- 도심주거 확충을 통한 도심부 활력증진
  - 외국인, 고령자, 독신가구 등 1·2인 가구의 증가, 도심회귀수요 등 도심주거 수요를 고려하여 다양한 유형의 도심형 주택과 배후시설을 공급하는 등 도심주거의 계획적 관리를 통해 도심부 활력이 증진될 수 있도록 함. 특히, 도심부의 인구특성을 고려하여 공공의료 및 문화복지시설의 확충방안을 모색하도록 함.
- 노후주거지의 주거환경 개선 및 기반시설 확충
  - 구릉지, 철도역 배후지, 도심부 연접지역, 주거·상업 또는 주거·산업기능 혼재지 등 노후주거지의 주거환경 개선 및 기반시설 확충이 이루어질 수 있도록 함.
- 역사적 장소성을 보유한 특성주거지 보전
  - 한옥밀집지역, 서울성곽, 궁궐 등 주변 주거지의 특성 보전을 위한 정비방식을 마련하고 자율적 주거지 관리를 위한 다양한 프로그램을 마련함.
- 주민의사를 고려한 정비사업의 합리적 추진
  - 뉴타운 등 정비(예정)구역으로 지정된 지역은 주민의사에 따라 조속히 사업 추진 여부를 결정함. 사업이 추진되는 지역은 행·재정적 지원을 통해 사업 추진을 유도하고, 해제되는 지역은 리모델링 등 다양한 대안사업을 모색하고 지원하도록 함.
  - 노원구, 도봉구는 집단적으로 대규모 아파트 재건축시기가 도래할 것에 대비한 계획적 관리방안을 마련함. 또한 전면철거 중심의 획일적인 정비사업을 지양하고, 주거지의 특성에 따라 정비·보전·관리방안을 모색함.

- 자연지형 및 주거유형별 특성을 고려한 주거지 정비·관리
  - 중랑천변 주거지는 수변경관을 고려한 다양한 주택유형으로 정비될 수 있도록 관리함.
  - 최고고도지구 등 구릉지에 입지한 노후 주거지는 도시경관 및 자연지형을 최대한 보호하면서 저층·저밀의 친환경 주거지로 조성될 수 있도록 다양한 대안을 마련하고 행·재정적 지원방안을 모색함.
  - 다세대·다가구 등 저층·저밀주거 밀집지역은 도로, 공원, 주차장 등의 확충을 통해 주거환경이 개선될 수 있도록 함.
  
- 지역커뮤니티와 연계한 주거지 관리
  - 서북권은 안산, 백련산, 봉산, 서오릉 등 구릉지 주변에 위치한 저층 주거지들의 노후화가 진행되면서 과거의 구릉지 재개발로 인한 문제점을 극복하기 위한 노력이 필요함.
  - 구릉지 주변 주거지 및 전용주거지역은 저층·저밀의 친환경주거지로서 지역특성 유지 및 커뮤니티 보호를 위해 마을 만들기, 지구단위계획 등 다양한 주거환경 개선 방안을 모색하도록 함. 아울러 주거환경 개선을 위해 보안·방범시설, 주민 복리시설, 쓰레기처리시설, 주차장·공원 등 생활권 단위의 공공기반시설 정비 및 확충을 지원하며, 리모델링 등 자발적 갱신 유도를 위한 지원방안을 모색하도록 함.
  - 신촌일대의 대학교 밀집지역은 대학가 주변의 주거수요를 반영하여 소형주택이 적절히 유지·공급될 수 있도록 함.
  
- 주민의사를 고려한 정비사업의 합리적 추진
  - 기존의 뉴타운 등 정비(예정)구역으로 지정된 지역 중에서 주민의사에 따라 사업이 추진되는 지역은 행·재정적 지원을 통해 사업추진을 유도하고, 해제되는 지역은 리모델링, 주거환경관리사업 등 다양한 대안사업을 모색하고 지원하도록 함.

- 준공업지역 내 준공혼재지역의 주거환경 정비
  - 준공업지역 내 공장이적지가 상당부분 대규모 아파트 단지로 개발되어 기존 공장들과 용도혼재 및 상충이 발생하고 있음. 앞으로의 준공업지역은 산업과 주거, 지원시설이 조화된 미래형 복합단지로 조성될 수 있도록 함.
- 노후화된 대규모 계획시가지 및 정비사업 관리 등을 통한 주거환경 개선
  - 사업이 지연되고 있는 정비구역 등에 대해서는 실태조사 및 주민의견 수렴을 통해 조속히 사업방향을 결정하고 다양한 지원방안을 모색함.
  - 한편 목동, 가양 등 노후화되고 있는 계획시가지의 리모델링 활성화를 위한 방안 등을 모색하도록 함.
- 구릉지 주변, 준공업지역 배후주거지, 외국인 밀집지역 등 관리
  - 구릉지 주변 주거지는 마을단위의 지속가능한 주거환경 개선 및 부족한 생활편익시설의 단계적 확충방안을 마련함.
  - 쪽방 및 유곽 밀집지역 등 준공업지역 배후주거지와 대림, 가리봉 등 외국인 밀집지역은 관리방안을 마련하도록 함.
- 단독 및 다세대·다가구주택 밀집지역의 주거환경 개선 및 특성별 관리
  - 동남권 기성 시가지 내 전용주거지역은 양호한 단독주택 중심의 저층·저밀의 주거지 특성을 유지하면서 일부 노후주택 및 기반시설이 정비될 수 있도록 함. 또한 다세대·다가구 밀집지역은 서민주거 안정을 위해 고층·고밀 아파트 위주의 개발보다는 이면도로, 주차장, 공원·녹지 확충 등을 통해 주거환경 개선이 이루어 질 수 있도록 함.
  - 무허가 건축물 밀집지역 등은 주거환경 개선방안을 모색하고, 구릉지 및 저지대 수해, 산사태 등 재해 대응방안을 마련하도록 함.
  - 상업지역과 인접한 일부 주거지역은 상업·업무 등이 과도하게 유입되어 주거환경이 악화되고 있으므로, 이러한 용도혼재지역에 대한 관리방안 마련이 필요함.

- 대단위 아파트 재건축 단지의 계획적 정비 유도
  - 동남권은 1970년대 이후 토지구획정리사업을 통해 단기간에 아파트나 연립주택 형태로 주택단지가 조성된 지역이 많아 재건축사업 등 정비사업이 일시에 추진될 수 있음. 따라서 정비사업은 주택시장에 미치는 파급효과를 면밀히 검토하여 계획적으로 유도할 필요가 있음.
  - 또한 철거형 정비사업 등에 따른 자원낭비를 방지하고 정비사업의 시기조절을 위해 리모델링사업 활성화 방안 및 다양한 정비방식을 개발하도록 함.
  
- 수변 네트워크와 연계한 주거지 관리
  - 한강변 및 탄천변, 양재천변 등 지천변 주거지에 대해 수변네트워크와 연계한 종합적인 관리방안이 마련될 수 있도록 하고 통경축 및 접근로가 확보될 수 있도록 함.

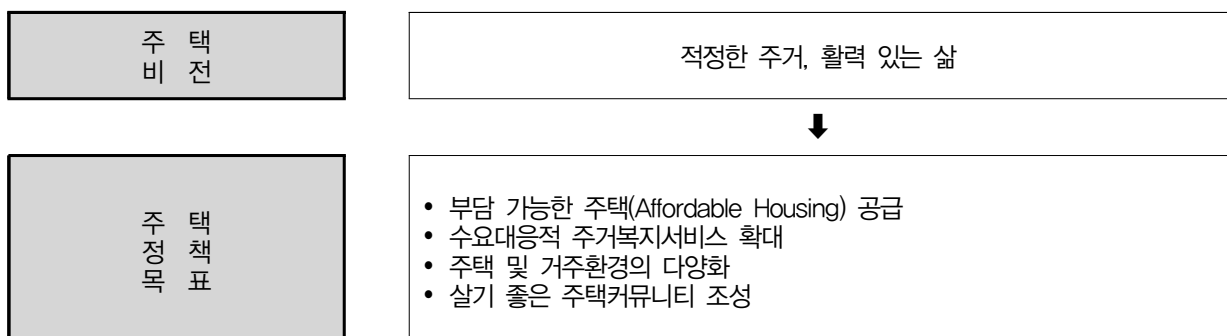


## . 2020

### 1)

- 인구구조의 변화는 향후 주택시장에 상당한 변화를 가져올 전망. 소형주택에 대한 수요가 증가하고 대형주택에 대한 수요는 감소하는 한편, 전원주택 또는 생태 공동체 등 다양한 주거가치를 공유할 수 있는 주택에 대한 수요 다양화가 예상됨. 1인가구의 증가로 역세권 주택에 대한 수요가 증가하고, 소득에 비해 높은 주택가격과 임대료 부담으로 아파트보다는 부담 가능한 주택에 대한 선호가 증가할 것으로 예상.
- 이에 따라 「2020 서울주택종합계획」에서는 소득수준에 비해 과도한 주거비 부담을 경감하고, 주거양극화에 대비하는 것을 향후 주택정책의 주요 의제로 설정함. 그리고 수요자 대응적 주거복지정책으로 저소득계층의 주거안정을 도모하기 위해 ‘적정한 주거, 활력 있는 삶’을 장기비전으로 제시함.
- 장기비전을 실현하기 위한 세부 정책목표로는 부담 가능한 주택 공급, 수요대응적 주거복지서비스 확대, 주택 및 거주환경의 다양화, 살기 좋은 주택커뮤니티 조성 등 4가지를 정함.

[ 1-2]



## 2)

### 가 (Affordable Housing)

- 목표 1. 소득대비 부담 가능한 주택 공급
  - 시책 1. 저가 소형주택 공급 활성화
  - 시책 2. 준주택의 주거환경 기준 마련
  - 시책 3. 가구원수별 적정주거기준 마련
- 목표 2. 자가점유 확대
  - 시책 1. 주택소유 장려
  - 시책 2. 5년, 10년 할부주택 공급을 통한 자가 장려
- 목표 3. 부담 가능한 양질의 민간임대주택 공급
  - 시책 1. 민간참여형 계약임대주택 공급
  - 시책 2. 민간참여형 준공공임대주택 공급
  - 시책 3. 안정적 임대주택 공급을 위한 민간의 장기투자 유치
- 목표 4. 민간임대주택 운영관리체계 구축
  - 시책 1. 임대주택 등록 및 월세보호 시스템 도입
- 목표 1. 공공임대주택 공급 확대
  - 시책 1. 장기전세주택(SHift) 확대
  - 시책 2. 장기전세주택(SHift) 공급형태의 다양화
  - 시책 3. 최저소득계층을 위한 공공임대주택 추가 확보
  - 시책 4. 다세대·다가구주택 매입 확대
  - 시책 5. 다가구 전세임대주택제도 도입
  - 시책 6. 응급안전망 주택 확보
  - 시책 7. 공공임대주택의 지역별 편중 해소

- 목표 2. 공공임대주택 운영관리 효율화
  - 시책 1. 공공임대주택의 통합관리 및 공급체계 개선
  - 시책 2. 소득수준에 따른 공공임대주택 임대료 차등화
  - 시책 3. 공공임대주택단지 자활·자립지원체계 구축
  - 시책 4. 공공임대주택거주자 ‘삶의 질’ 향상 지원
- 목표 3. 주거비지원 프로그램 확대
  - 시책 1. 최저생계비의 150% 이하 계층에 대한 주택바우처 시행
  - 시책 2. 가구 중심의 주거복지전달체계(주거복지정보 네트워크) 구축
- 목표 4. 비정상거처가구에 대한 주거지원 강화
  - 시책 1. 다가구 매입임대주택, 다가구 전세임대주택을 활용한 맞춤형 임대주택 확대
  - 시책 2. 월세(임대료)보조제도를 비정상거처가구까지 확대
  - 시책 3. 최소생활환경의 질적 기준 마련
  - 시책 4. 집수리사업의 대상 확대
  - 시책 5. 서울형 집수리사업을 서울형 주택단열지원사업으로 전환
- 목표 1. 지역특성을 고려한 개발방식 다양화
  - 시책 1. 지역특성을 고려한 다양한 주거지종합관리계획 수립
  - 시책 2. 휴먼타운 확대
  - 시책 3. 소규모 블록형 정비사업 추진
  - 시책 4. 정비사업 관련 법제 통합 개편
- 목표 2. 재정비사업의 공공성 확대
  - 시책 1. 투명성 확보 및 공공관리
  - 시책 2. 주거지관리계획을 통한 사업의 체계적 관리
  - 시책 3. 지역활성화를 위한 사회적 재정비 수법 개발
  - 시책 4. 세입자 보호를 위한 지원 시스템 구축

- 시책 5. 정비사업의 단계적 추진
- 시책 6. 정비사업의 재원 조달
- 목표 3. 노후 택지개발사업지구 관리계획 수립
  - 시책 1. 준공 시 사업계획을 중심으로 지구단위계획 수립
  - 시책 2. 공동주택단지 주차장 확보
- 목표 4. 역세권 지역의 고도이용 추진
  - 시책 1. 역세권 고밀복합주거 장려
- 목표 5. 리모델링 활성화
  - 시책 1. 리모델링 활성화 구역 지정
  - 시책 2. 유지관리와 연계한 리모델링 정책 개발·시행
  - 시책 3. 재정적 지원
  - 시책 4. 생활권별 준공영주차장 확충
- 목표 6. 환경을 배려한 주택 건설
  - 시책 1. 건축물에너지 총량제 추진
  - 시책 2. 공동주택 단지의 친환경 에너지 발전설비 설치 지원
  - 시책 3. 친환경·고효율 주택건설 확대
  - 시책 4. 환경부하를 저감시키는 정비수법 개발
  - 시책 5. 장수명 주택재고의 확대
- 목표 1. 고령자가 편안한 주택서비스 제공
  - 시책 1. 고령자용 주택재고 확대
  - 시책 2. 기존주택의 배리어 프리화 지원
  - 시책 3. 신규주택의 유니버설 디자인화 유도
  - 시책 4. 독거노인, 치매노인, 홀로 남은 노인을 위한 프로그램 센터 설치
- 목표 2. 공동주택 커뮤니티 활성화
  - 시책 1. 공동주택 단지에 대한 커뮤니티시설 복합화 및 확대
  - 시책 2. 커뮤니티 보육시설 확대
  - 시책 3. 공동주택 단지의 커뮤니티 프로그램 지원

- 목표 3. 단독·다가구주택 밀집지역 커뮤니티 활성화
  - 시책 1. 주민참여형 마을만들기 사업에 대한 지원 확대
  - 시책 2. 복합커뮤니티시설 확충
  - 시책 3. 단독·다가구주택의 성능개선 지원

## 3)

- 「2020 서울도시기본계획」에서는 한강과 남북중단 산악지형을 기준으로 서울을 도심권과 4개의 대생활권으로 구분함. 대생활권은 한강과 주요 산악에 의한 지형, 통행패턴에 의한 활동구조의 연계 등을 고려하여 도심권과 동북생활권, 동남생활권, 서북생활권, 서남생활권의 5개 생활권으로 구분
- 중생활권은 일상생활이 상호 연계된 공간범위로서 대생활권을 세분화한 것. 학군을 중심으로 2개~4개의 자치구를 하나의 공간단위로 하는데, 도심권을 비롯하여 9개 생활권으로 구분.



[ 1-9]

[ 1-3]

대생활권	중생활권	면적(km <sup>2</sup> )	주택수 (천호)	일반가구수 (천가구)	자치구
도 심 권	도심권	55.74	174.2	180.1	종로구, 중구, 용산구
동북생활권	동북1권	66.61	489.6	532.9	성동구, 광진구, 동대문구, 중랑구
	동북2권	104.32	574.3	604.6	성북구, 강북구, 도봉구, 노원구
서북생활권	서북권	71.17	389.1	432.2	은평구, 서대문구, 마포구
서남생활권	서남1권	58.83	334.2	362.1	양천구, 강서구
	서남2권	57.68	344.8	374.9	구로구, 금천구, 영등포구
	서남3권	45.92	305.1	397.2	동작구, 관악구
동남생활권	동남1권	86.54	319.2	334.6	서초구, 강남구
	동남2권	58.46	355.9	326.8	송파구, 강동구
서 울		605.25	3,286.4	3,545.4	

자료: 서울특별시, 「2010 서울통계연보」, 2010; 서울시 주택본부 내부자료, 2010

3)

: . .

- 도심권은 업무 및 상업용으로 사용되는 면적과 주간인구비율이 가장 높은 경제활동의 중심지이자 고용중심지임. 1990년 이후 도심부의 거주인구 및 고용은 꾸준히 감소하였으나, 청계천 복원, 뉴타운 사업 등으로 주거환경이 개선되면서 인구감소 추세가 둔화되고 있음.
- 이 지역은 주택경과연수 및 평균 거주기간이 길고 65세 이상 고령자의 비율이 높은데다 단독주택의 비율이 높은 특징이 있음. 도심권의 주택보급률은 96.8%로 동남2권 다음으로 높지만 일부지역, 특히 용산은 중심부에 위치해 있으면서도 미군기지, 철도공작창 부지 등으로 인해 낙후된 저밀환경을 유지하고 있음.
- 앞으로 주간인구의 상주 인구화를 유도하고 도심공동화현상을 방지하기 위한 방향으로 도심권의 재정비사업을 유도할 필요가 있음. 도심권은 교통중심지인 데다가 지가가 높다는 점에서, 직주근접의 실현을 위해 다양한 주택이 공급되도록 재정비사업 방식을 다양화할 필요가 있음.

## 1 : . . .

- 동북1권은 1950년~1960년대 토지구획정리사업을 통해 형성된 지역과 구릉지 주변에 자연발생적으로 형성된 시가지가 혼재되어 있는 지역임. 주택유형 중에서 다가구주택의 비율이 약 45%이며, 단독·다가구주택이 전체 주택의 절반 이상을 차지하고 있음. 재정비사업에 따른 신규주택 증가로 주택경과연수는 상대적으로 짧은 편임.
- 향후 저층 노후 단독주택지에 대한 재정비사업이 예상됨. 그러나 거주밀도가 높고 준공업, 상업, 주거기능이 혼재된 구시가지라는 점에서 주거중심보다는 산업과 주거를 함께 고려하는 복합개발 중심의 재생사업을 장려할 필요가 있음.

## 2 : . . .

- 대단위 택지개발사업과 재정비사업으로 인해 주택유형 중 아파트가 약 55%를 차지하고 있음. 소형아파트가 많아 자가점유율이 다른 생활권에 비해 높고, 평균 거주기간은 도심권 다음으로 높음. 업무 및 상업용도의 면적 비율이 생활권 중에서 가장 낮음.
- 지구단위계획을 통하여 노후주택 밀집지역에 대한 재개발 및 주거환경개선사업을 추진할 필요가 있음. 도봉구, 노원구 등은 시외곽 베드타운의 성격이 있어 향후 주거와 산업이 조화된 지역으로 변화가 필요함.
- 성북구와 강북구는 노후 단독·다가구주택 밀집지역으로 단독·다가구주택 정비사업의 잠재력이 큰 지역임. 그러나 재개발사업의 추진으로 저렴한 다가구주택이 많이 감소한 점을 고려하여, 단독·다가구주택 밀집지역의 정비방식을 철거위주에서 휴먼타운 개발 등 기존 도시골격을 유지하면서 거주환경을 개선하는 방향으로 전환할 필요가 있음.

- 자연녹지가 풍부하여 환경은 양호하나 지형적으로 대규모 개발이 어려운 지역임. 단독·다가구주택이 38.8%나 되며, 가구당 주거면적이 서울에서 가장 작고 최저주거기준 미달가구의 비율이 서남2권 다음으로 높음. 거주밀도가 높고 주거상태가 열악하기 때문에 재정비사업이 활발하며, 향후 휴먼타운 및 단독·다가구주택정비사업의 잠재력이 큰 지역임. 주택보급률이 2005년에 비해 2.3%p나 감소한것은 재정비사업으로 인한 대규모 철거 때문으로 추정됨.
- 도심과 가까워 직주근접에 대한 수요가 많다는 점에서, 재정비사업 추진 시 주민의 재정착률을 높이고 저렴한 주택재고를 확보하도록 개발방식을 다양화할 필요가 있음. 또한 업무 및 상업용도 면적이 서울시 전체에서 서남3권 다음으로 적다는 점에서, 주요 역세권을 중심으로 지구단위계획을 재정비하고 상업·업무·주거복합개발을 유도할 필요가 있음.

## 1 : .

- 서남1권은 택지개발사업 등 대규모 아파트 단지 건설이 활발한 지역으로 아파트가 많고 평균 거주기간이 다른 생활권에 비해 짧은 특징이 있음. 인구밀도가 서남3권 다음으로 높은 반면, 최저주거기준 미달가구 비율은 매우 낮음. 생활권 중에서 주간인구지수가 가장 낮은 지역으로 향후 재정비사업 추진 시 산업기능의 유치가 필요함.

## 2 : .

- 기반시설이 부족한 노후주택 밀집지역으로, 공업 및 상업기능이 혼재하고 있어 주거환경이 열악한 지역임. 업무용도 및 상업용도로 사용되는 면적이 동남1권과 도심권 다음으로 많음. 자가점유율이 동북2권 다음으로 높지만, 최저주거기준 미달가구 비율 또한 가장 높아 주거수준의 격차가 큰 지역임.



- 노후 단독·다가구주택이 밀집해 있고 업무기능 및 일자리가 집중되어 있는 지역 특성을 고려하여, 향후 재정비사업에서는 저렴한 주택재고를 확보하고 소형주택 공급을 장려하도록 함. 아울러 휴먼타운 등으로 사업방식을 다양화할 필요가 있음.
- 또한 주거지역과 공업지역이 혼재되어 있는 지역특성을 고려하여 주거 중심보다는 산업집적지로서의 특성을 살리기 위한 복합개발 등에 역점을 둘 필요가 있음.

### 3 : .

- 서남3권은 경사지형의 구릉지와 분지에 자연적으로 형성된 지역으로 다가구주택이 40% 이상으로 가장 많지만, 전반적으로 주택경과연수가 짧음. 주택보급률이 서울시에서 가장 낮은 지역이지만, 최저주거기준 미달가구가 가장 적은 것은 1인가구의 비중이 크기 때문임.
- 동작구의 경우 강남 및 용산 업무지구와 지리적으로 인접하고, 고시원, 학원가 등이 발달해 있어 지역산업의 보존과 소형주택 공급에 역점을 둘 필요가 있음. 관악구는 불량 주거지에 대한 재개발사업 및 노후주택에 대한 재건축사업이 활발함.
- 그러나 젊은 층의 거주수요가 많다는 점에서 이들 계층에게 적합한 주택공급에 역점을 둘 필요가 있음.

## 1 : .

- 1970년 이후 대규모 토지구획정리사업을 통해 체계적으로 개발된 지역으로 중·대규모로 필지가 분할되고 기반시설과 공공시설이 잘 갖추어져 있는 지역임. 아파트가 60% 이상으로 생활권 중에서 가장 많지만, 동일한 시기에 개발된 아파트가 상당수 밀집하여 재건축 잠재력이 매우 높음.
- 또한 가구당 주거면적 및 1인당 주거 면적이 가장 넓고, 주거환경, 물리적 주거수준, 거주 여건 등이 양호하여 상대적으로 소득수준이 높은 가구가 많이 거주하고 있음. 그러나 소득 대비 주택가격 비율(PIR) 및 소득 대비 임대료 비율(RIR)이 매우 높아 자가점유율은 상당히 낮음.
- 인구밀도는 낮은 편이지만 영동부도심의 활성화로 주간인구지수가 도심권 다음으로 높음. 업무용도 및 상업용도 면적이 서울시에서 가장 큰 비중을 차지하고 있어, 평균 통근 및 통학시간이 다른 생활권에 비해 짧음.
- 공동주택 재건축 수요가 많지만 주택시장에 미치는 파급효과가 크다는 점에서 체계적이고 점진적인 재건축이 필요함. 기존 공동주택의 주거환경 개선을 위해서는 주차장 등 도시기반시설의 확충과 관리를 위한 지원이 필요함. 또한 양호한 주거환경의 보호 및 유지관리를 위하여 재건축사업의 대안으로 리모델링 사업을 적극 장려할 필요가 있음.
- 서초구의 경우, 반포·잠원 재건축의 본격화로 반포권역 콤팩트도시 개발이 추진되고 있으나, 이미 토지구획정리사업이 시행된 지역으로 기반시설이 양호하다는 점에서 기존의 기반시설을 유지하는 방향으로 재건축을 추진할 필요가 있음.

## 2 : .

- 전체 주택재고 중에서 아파트가 절반 정도를 차지하고 있으며, 주택보급률이 가장 높은 지역임. 2000년대 들어 활발한 아파트 재건축사업으로 신규 아파트가 많이 공급되었으며, 앞으로도 계속 대규모 재건축이 예정되어 있음.
- 동남1권과 마찬가지로 높은 주택 가격으로 인해 소득 대비 주택가격 비율(PIR) 및 소득 대비 임대료 비율(RIR)이 높아 자가점유율은 낮은 편임. 가구당 주거면적은 동남1권 다음으로 넓고, 동남1권 및 서남3권과 함께 1인당 주거 면적이 서울시 평균 이상임.
- 송파구는 대단위 종합유통시설들이 입지하고 있어 서울 동남권의 상업과 유통의 중심지 역할을 하고 있으므로, 유통산업의 집적지로서 특성을 살리는 방향으로 지역발전이 필요함. 강동구는 강일지구 개발사업, 천호 뉴타운사업 등이 진행 중이지만, 하남시 등 주변지역과의 연계를 위해 산업집적지를 육성할 필요가 있음.

· (2016 )

1)

- 경관법 제정에 따른 서울시 경관관리체계의 틀 조정 요구
  - 2007년 5월, 경관법이 제정됨에 따라 경관계획, 조례 제정 등 지자체별 경관행정의 법적 근거가 마련됨. 따라서 그 동안 관련법에 산재하여 개별법 단위의 목적으로 다루어지던 종전 경관관리방식에서 벗어나 도시전체 경관관리 기본방향 하의 체계적 경관관리로 전환하기 위한 기본계획이 필요하게 됨.
- 디자인서울·소프트서울 등 시정비전과 조화를 이루는 경관계획 필요
  - 서울시는 새로운 도시경관을 창출하기 위하여 디자인서울이라는 기치 아래 그 동안 건설과 산업 중심, 기능과 효율 중심의 개발 패러다임이 우선되던 하드시티로부터, 문화와 디자인이 중심이 되는 소프트시티를 비전으로 설정하고 이를 위한 다양한 시책과 전략을 추진하고 있음. 따라서 경관법에 근거하여 새롭게 수립되는 경관계획은 이러한 디자인서울의 비전과 조화를 이루고 비전실현에 기여할 수 있는 방향으로 수립될 필요가 있음.
- 기존 경관계획의 실현성 문제를 극복하는 실천 가능한 새로운 경관계획 요구
  - 도시 전역 또는 특정지역을 대상으로 수차례 마련되었던 기존 서울시 경관계획들은 경관규제나 경관사업 추진을 위한 법제도 및 행정·재정적 지원근거 미흡으로 실현성 문제가 주요이슈로 제기 되어왔음. 경관법 제정을 계기로 서울시의 기존경관관리 방향을 점검하고 실천을 전제로 한 기존계획의 보완이 요구됨.
- 부서별로 추진되는 다양한 경관관련 사업의 조정 및 통합 필요
  - 서울시는 가로환경정비, 보행공간 및 공공시설개선 등을 주요내용으로 하는 다양한 경관사업을 추진하고 있으나 소관부서별로 기획, 시행됨으로써 사업의 중복, 사업간 연계부재 등 비효율성 문제가 나타나고 있고 전략적 추진 측면에서도 한계를 보이고 있어 사업간 조정 및 통합을 위한 시스템 마련이 요구됨.

2)

미래상	600년 고도의 숨결이 살아 있으며, 자연과 조화되는 아름답고 매력 있는 서울
목 표	친환경 도시 서울만이 가지고 있는 수려한 자연경관 특성을 보존하고 향유할 수 있는 자연경관 조성
	역사문화도시 600년 고도 서울의 역사와 문화특성을 강화하고 체험할 수 있는 역사문화경관 조성
	디자인도시 미래지향적 세계도시로서 서울의 위상과 이미지를 담은 매력적인 도시경관 창출

[ 1-10]

3)

- 서울시 권역구분은 ‘2020 서울도시기본계획’에서 제시한 5대 생활권 구분을 따름. 서울의 5대 생활권은 도심권, 동북권, 동남권, 서북권, 서남권으로 설정되어 있음.

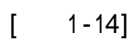


[ 1-11] 5

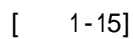














[ 1-16]

## · 2025 ·

### 1)

- 기존의 2010 정비기본계획은 정비사업 중심으로 주거수요에 대한 대응이 미흡하고, 사회적 약자에 대한 배려가 부족하였음.
- 2011년 4월 서울시는 신주거정비 5대 추진방향을 발표하며 사람과 장소중심의 종합적 주거지관리로 체계 전환
- 2012년 사람과 장소 중심의 2020 정비기본계획을 수립함.
- 2012년 2월 도시환경정비법 개편으로 생활권계획이 정비예정구역 대체(정비·보전·관리)
- 사람과 장소, 과정중심의 실행형 기본계획으로 2020 정비기본계획을 보완하고, 5대권역 생활권계획 수립함.

- 60~70년대 : 산업화의 시작, 판자촌의 정비
- 80년대 : 불량주거지 전면철거, 합동재개발 도입(민간참여 본격화)
- 90년대 : 주거환경개선사업 도입(실효성 미흡)
- 2000년대 : 정비예정구역, 뉴타운 등 계획적 도시정비 도입
- 2010년 이후 : 맞춤형 다양한 대안사업 요구 확대, 주민참여형 재생사업 도입

### • 사회적 여건변화

- 가구, 인구구조변화, 노인가구 증가, 기존정비방식의 한계

### • 주택시장 여건변화

- 부동산 경기침체, 부담 가능한 공급요구, 다양한 주택수요

### • 삶의질 요구 다양화

- 다양한 커뮤니티 시설, 쾌적한 주거환경, 지역특성의 보전

2)

- 정책 및 환경변화에 대응하는 ‘3대 주거지정책 비전’의 설정



[ 1-17] ( )

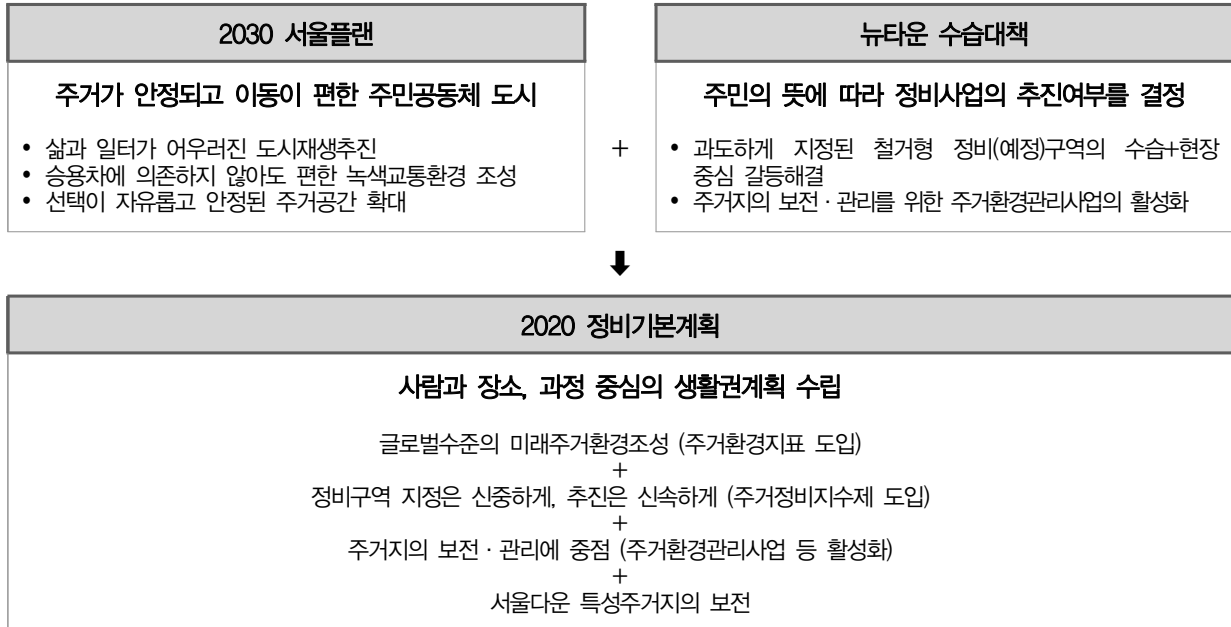
- 2010 정비기본계획의 문제점을 해소하는 2020정비기본계획



[ 1-18] ( )

- 2030 서울플랜, 뉴타운 수습대책 등을 수용하는 2020정비기본계획

[ 1-4] ( , )



3)

/

- 생활권계획의 위계에 따라 역할 및 계획내용의 구분
- 주거생활권 : 정비기본계획 수립 시 생활권별 주거지관리방향 제시(서울시 수립)
- 기초생활권 : 정비계획 수립 시 필요한 경우 선택적 수립(자치구 수립)

[ 1-5] /

주거생활권계획 (법정계획)	기초생활권계획 (행정계획)
<b>주거지 종합관리 차원에서 정비기본계획 수립</b> <b>(주거생활권역 : 행정동 3~5개, 인구7~12만 내외)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거생활권의 특성을 고려한 주거지 관리방향 제시</li> <li>• 근린생활가로, 보행생활가로, 특화가로, 생활가로 등 골격 계획 수립</li> <li>• 기초생활권(동)별 계획방향 제시</li> </ul>	<b>자치구 차원의 세부계획으로 수립</b> <b>(기초생활권역 : 행정동 1개 원칙, 필요시 2개동 허용)</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 주거생활권 관리방향의 구체화</li> <li>• 정비사업 추진 시 기반시설 등 가이드라인 제시</li> <li>• 정비구역 : 법정계획</li> <li>• 주변지역 : 행정지침</li> </ul>

- 주거지 관리계획
  - 생활권 특성을 반영한 주거지 관리방향 제시
- 생활기반시설 계획
  - 주거환경지표 분석에 따른 부족시설 분석
- 생활가로계획
  - 근린/보행생활가로 등 주요 생활가로 계획
  - 도시골격 유지를 위한 가로계획
- 특성관리계획
  - 문화재, 주요 산, 하천주변 등 특성보전이 필요한 주거지의 보전/관리를 위한 계획

## 4.2

### 가.

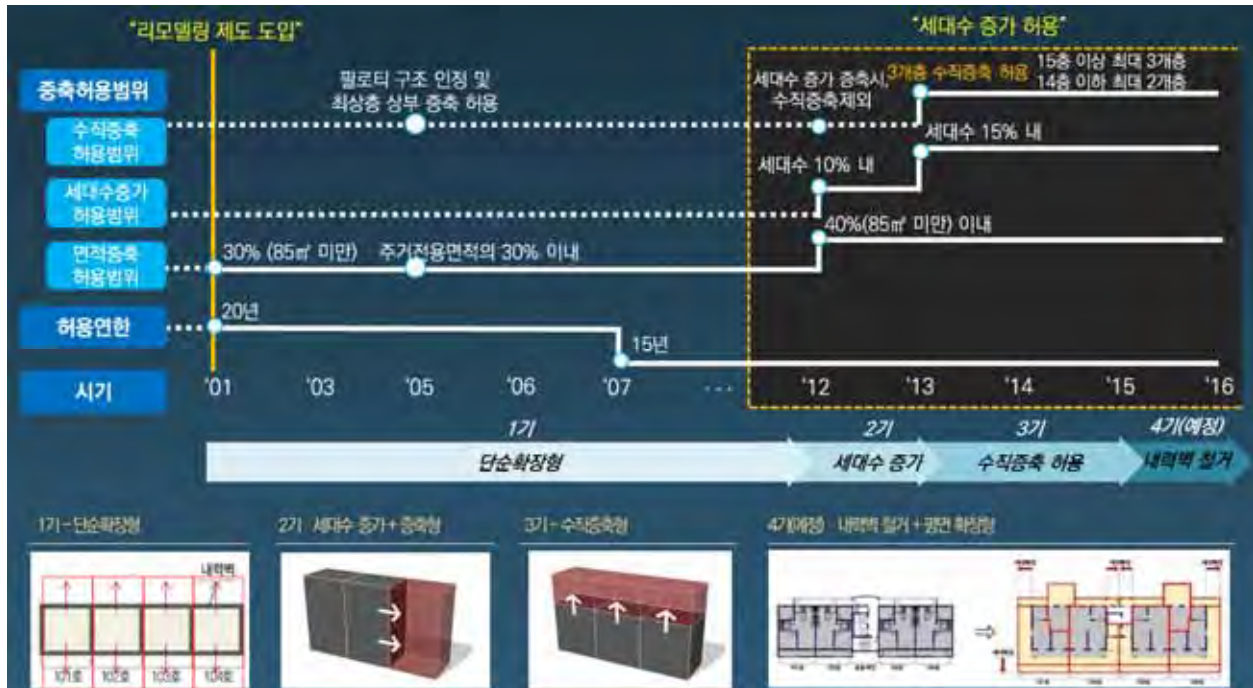
#### 1)

- 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
- 2011년 7월 국토부에서 '리모델링 제도개선을 위한 T/F'를 구성하여 리모델링 사업에서 세대수 증가와 수직증축을 불허하는 방침을 발표함.
  - 리모델링의 도입취지에 맞지 않고 자원 낭비가 있다는 점
  - 용적률 과다와 세대수 증가에 따른 주거환경과 기반시설 문제
  - 재건축사업과의 형평성 문제
  - 수직증축에 의한 구조 안전성 문제 등을 제기함.
- 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 확대하여 현재에 이름.

[ 1-7]

구 분	관련 법령	주 요 내 용
2001.9	「건축법 시행령」 제6조제1항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 법적개념으로 리모델링 용어 정의</li> <li>• 건축심의를 통한 건축기준 완화여부 및 적용범위 규정</li> <li>• 증축의 범위 규정</li> </ul>
2002.3	「공동주택 관리령」 제10조제6항 별표 제7호	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 리모델링 행위허가 기준 신설</li> <li>• 준공 후 20년 경과시 증축 허용</li> <li>• 리모델링 동의율 100%</li> </ul>
2003.1	「국계법 시행령」 제31조제1항제3호	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 용도지구에 리모델링 지구 신설</li> <li>• - 리모델링 지구 : 노후된 공동주택 등 건축물이 밀집된 지역으로서 새로운 개발보다는 현재의 환경을 유지하면서 이를 정비할 필요가 있는 지구</li> </ul>
2003.5	「주택법」 제32조, 제48조 「주택법 시행령」 제37조, 제38조, 제47조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택법에 리모델링 제도 도입</li> <li>• 리모델링 주택조합제도 도입</li> <li>• 행위허가 기준 마련</li> <li>• 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정</li> <li>• 리모델링 동의율 80%로 개정</li> <li>• 리모델링 특례인정(대지지분 불변)</li> </ul>
2004.1	「조세특례제한법」 제104조의7 「조세특례제한법 시행령」 제106조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리모델링사업의 부가가치세 면제기준 제정</li> </ul>
2005.9	「주택법 시행령」 제4조의2 별표3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 3 이내 2㎡증축 허용함을 규정</li> <li>• 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축허용</li> </ul>
2006.2	「조세특례제한법 시행령」 제4조의2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 기존 국민주택규모의 주택을 30% 이내에서 증축시 부가가치세 면제(면제범위 확대)</li> </ul>
2007.3	「주택법 시행령」 제4조의2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 증축리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축</li> </ul>
2008.10	「건축법 시행령」 제6조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택의 증축리모델링의 적용의 완화기간을 주택법과 일치 시킴(20년에서 15년으로 변경)</li> </ul>
2009.5	「건축법 시행령」 제6조제1항 「건축법 시행규칙」 제2조의4	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리모델링 활성화를 위한 일반건축물의 경과 연한 단축 및 완화 규정 확대</li> </ul>
2010.2	「주택법 시행령」 제4조의2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 리모델링 시 공용부분의 증축을 명문화</li> </ul>
2011.7	리모델링 제도개선을 위한 최종 T/F 회의	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세대수 증가 허용을 위한 법령 개정은 수용하기 어렵다고 판단</li> </ul>
2012.1	「주택법」 제2조 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 85㎡미만의 증축범위를 30%→40%로 확대</li> <li>• 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평·별동증축, 기존 세대수의 10%)</li> <li>• 공동사업주체 인정, 행위허가시 도시계획심의</li> </ul>
2013.12	「주택법」, 「주택법 시행령」, 「주택법 시행규칙」, 「주택건설기준등에 관한 규정」, 「주택건설기준 등에 관한 규칙」	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세대수 증가 범위는 기존 세대수 15% 이내로 확대</li> <li>• 최대 3개 층까지 수직증축 허용</li> <li>• 수직증축 리모델링 시 2차에 걸쳐 안전진단을 실시</li> <li>• 특별시·광역시·50만 이상 대도시에서는 10년 단위의 리모델링 기본계획을 수립</li> </ul>
2014.2	「건축법 시행규칙」	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축기준을 완화받을 수 있는 세대수 증가 범위를 15%까지 확대</li> </ul>





[ 1-19]

2)

- 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀 및 일시집중 문제를 최소화하기 위해 특별시·광역시·50만 이상 대도시에서는 주민공람·지방의회 의견수렴을 거쳐 10년 단위의 리모델링 기본계획을 수립
- 대도시에서 미수립 요건 : 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀이나 이주수요의 일시집중 우려가 적은 경우로서 대도시 시장의 요청으로 도지사가 시·도 도시계획위원회의 심의를 거쳐 리모델링 기본계획을 수립할 필요가 없다고 인정하는 경우(시행령 제47조의6)



[ 1-20]

- 리모델링 주택조합은 리모델링 주택조합의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 설립 등 인가(주택법 32조, 영 37조)
  - 전체 : 단지 전체 및 각동의 구분 소유자와 의결권의 각 2/3 이상 결의
  - 동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3 이상 결의
- 수직증축 리모델링 시 안전성이 확보될 수 있도록 한국시설안전공단, 건설기술연구원, 안전진단 전문기관(시설물 안전관리에 관한 특별법)에서 허가 전, 후 2차에 걸쳐 안전진단을 실시
- 세대수 증가 리모델링은 50세대 이상 증가시 기반시설에의 영향이나 도시·군관리계획과의 부합 여부 등에 대하여 시·군·구도시계획위원회 심의(법제42조제7항, 령 제47조의2제2항)
- 행위허가(사업계획승인)는 조합 또는 입주자대표회의가 시장·군수의 허가를 받아 시행(주택법 42조, 영 47조)
  - 전체 : 단지전체 구분소유자 및 의결권의 각 4/5이상 동의와 각 동별 구분소유자의 1/2이상 동의
  - 동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상 동의

## (9.1 )

- 재건축 가능연한을 최장 30년으로 완화하고, 재건축 안전진단 시 주거환경비중을 강화(현재 15%→40%)
- (현황) 준공 후 20년 이상 범위에서 재건축 연한을 조례로 지정
  - 1983년 이전 준공된 건축물은 20년
  - 1984년부터 1992년까지 준공된
    - 5층 이상의 건축물은,  $20 + [(준공년도 - 1983년) \times 2]$ ,
    - 4층 이하의 건축물은,  $20 + (준공년도 - 1983년)$
  - 1993년 이후 준공된 5층 이상 건축물은 40년, 4층 이하 건축물은 30년

- (개선) 재건축 가능 연한 상한을 30년으로 설정
  - 서울시 현행기준과 비교시, 1987~1990년에 준공된 아파트는 재건축 가능연한이 2~8년, 1991년 이후 준공된 아파트는 10년 단축
  - 경기도는 1986~1987년에 준공된 아파트는 오히려 2~4년 증가, 1993년 이후 준공된 아파트는 10년 단축

## [ 1-8] 가

준공년도	1986	1987	1988	1989	1990	1991	1992	1993	1994	1995
서울시	2016	2019	2022	2025	2028	2031	2032	2033	2034	2035
개선안 (차이)	2016 (0년)	2017 (2년)	2018 (4년)	2019 (6년)	2020 (8년)	2021 (10년)	2022 (10년)	2023 (10년)	2024 (10년)	2025 (10년)

- 9월 19일 도시 및 주거환경정비법 시행령·시행규칙 개정안을 40일간 입법예고
- (현황) 모든 재건축 단지가 구조안전성 위주로 안전진단 평가
- (개선) 연한도래 여부에 따라 안전진단 평가기준을 이원화하고, 4개 항목(구조안전, 노후도, 주거환경, 비용분석) 세부 평가기준도 완화
  - 연한 도래와 관계없이 구조적 결함이 있는 경우 : 구조 안정성만 평가(최하위의 E등급 판정 시 여타 항목 평가 없이 재건축 진행)
  - 재건축 연한도래 : 주거환경 중심의 안전진단 기준을 적용, 생활에 불편이 큰 경우 재건축 허용(주차장, 배관 외에도 층간소음, 에너지 효율, 노약자 생활개선 등도 반영)

## [ 1-9] 가

구 분	구조안전성	건축마감·설비노후도	주거환경	비용분석
현행	40%	30%	15%	15%
개선(예시)	20%	30%	40%	10%

- 안전진단기준에 관한 세부 제도개선안은 「한국시설안전공단」 등 관련 전문기관의 검토를 거쳐 '14년 말까지 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」에 반영할 계획('14.09.18 국토교통부 발표)







## 1

## 1.

## 1.1

## 가.

- 서울시 인구는 1967년 400만명, 1972년 600만명, 1988년 1,000만명을 돌파하면서 가파르게 증가하였고, 증가하는 인구에 맞추어 주택을 공급하고 주거환경을 개선하기 위하여 1970년대까지는 철거정비 및 집단이주, 1980년대 이후 위탁개발 및 합동개발 등을 통하여 주택재개발사업이 활성화
- 주택 200만호 건설사업(1990~1995年) 기간동안 주택공급정책 및 건축규제의 완화에 따라 재개발활성화로 인하여 4년간(1993~1996年) 443ha 정비
- 이후 2003년부터 시행된 「도시 및 주거환경정비법」 및 「도시재정비촉진을 위한 특별법」을 통해 노후·불량 주거지를 대상으로 ‘정비예정구역’과 ‘뉴타운지구’, ‘균형개발촉진지구’가 지정되고 주거지개발이 일반화됨
- 위탁개발, 합동개발 등이 도입된 이후로 주거지개발로 인한 공동주택 공급이 보편화되었고 서울시의 단독주택이 공동주택으로 치환되고 있는 과도기적 단계임
- .
- 서울시는 대한민국의 수도로서 중부지방의 서쪽에 위치하여 한강이 서울을 관통하고 있으며 약 반경 20km내외의 거리에 위치함
- 북쪽으로는 의정부, 양주, 고양, 동쪽으로는 구리, 남양주, 하남, 남쪽으로는 성남, 과천, 안양, 광명, 서쪽으로는 부천, 인천, 김포와 접경을 이룸

- 서울시 전체 면적은 610.92km<sup>2</sup>이며, 424개의 행정동과 459개의 법정동으로 구성되어 있음. 도심권의 면적은 60.86km<sup>2</sup>, 서북권은 71.36km<sup>2</sup>, 서남권은 162.62km<sup>2</sup>, 동북권은 171.24km<sup>2</sup>, 동남권은 144.82km<sup>2</sup>으로, 동북권, 서남권, 동남권이 상대적으로 두 권역에 비하여 큼.
- 서울시 면적은 인근 성남시 면적인 141.72km<sup>2</sup>의 약 4배 수준

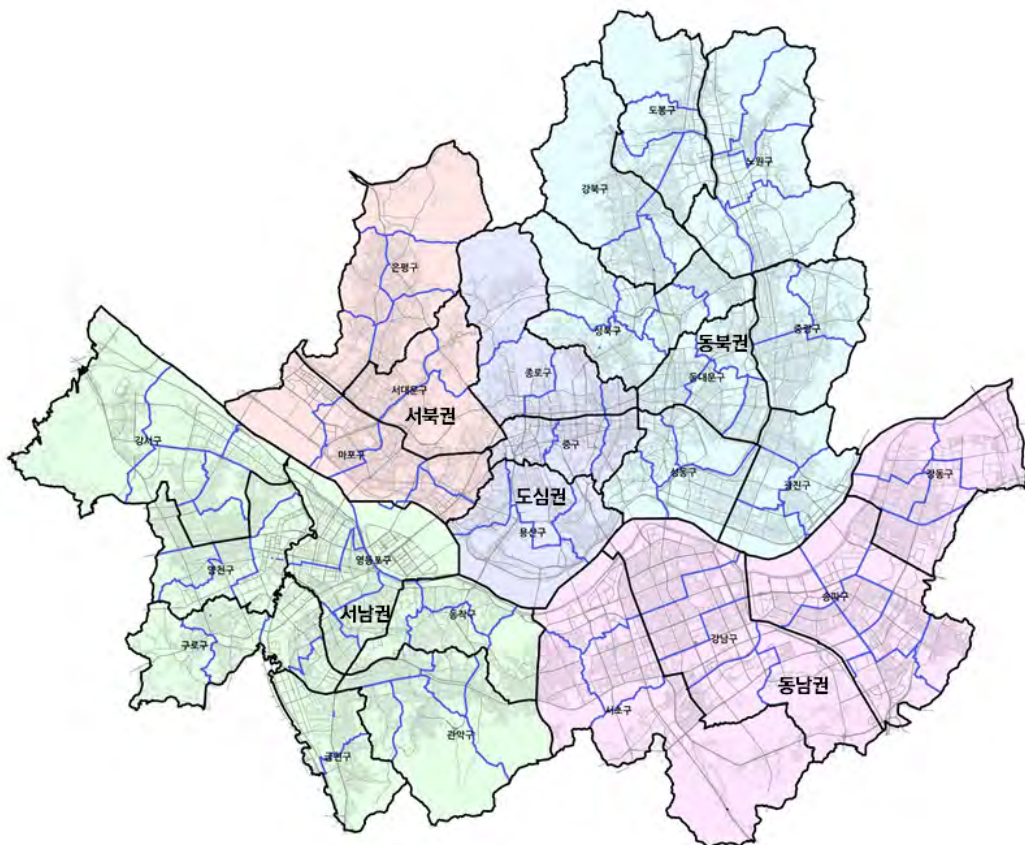
[ 2-1]

권역	자치구	동		면적(km <sup>2</sup> )
		행정	법정	
도심권	용산구	16	35	21.90
	종로구	18	86	28.99
	중구	15	73	9.97
	계	49	194	60.86
서북권	마포구	16	26	23.87
	서대문구	14	20	17.70
	은평구	16	11	29.79
	계	46	57	71.36
서남권	강서구	20	13	41.47
	관악구	21	3	29.58
	구로구	15	10	20.13
	금천구	10	3	13.01
	동작구	15	9	16.42
	양천구	18	3	17.51
	영등포구	18	34	24.50
	계	117	75	162.62
동북권	강북구	13	4	23.63
	광진구	15	7	17.05
	노원구	19	5	35.62
	도봉구	14	4	20.69
	동대문구	14	10	14.25
	성동구	17	16	16.84
	성북구	20	38	24.63
	종랑구	16	6	18.53
	계	128	90	171.24
동남권	강남구	22	14	39.54
	강동구	18	8	24.56
	서초구	18	9	46.89
	송파구	26	12	33.85
	계	84	43	144.84
합계		424	459	610.92

자료 : 서울시 GIS데이터(2013년 기준)



- 2025 서울시 도시·주거환경정비기본계획 상 생활권별 계획에 따라 미래상, 핵심이슈별 계획, 공간구조 등 서울도시기본계획의 주요내용을 생활권단위로 구체화하고 도시관리계획 등 하위계획에 지침과 방향을 제시함
- 생활권계획에서는 서울시를 5개의 권역생활권으로 구분하고 권역내 자치구별로 3~5개별로 주거생활권(지역생활권)으로 구분하여 서울시를 총 108개의 주거생활권으로 구분함
  - 행정동을 기준으로 주거생활권을 기초생활권으로 구분하여 서울시를 411개의 기초생활권으로 구분



[ 2-1] 5

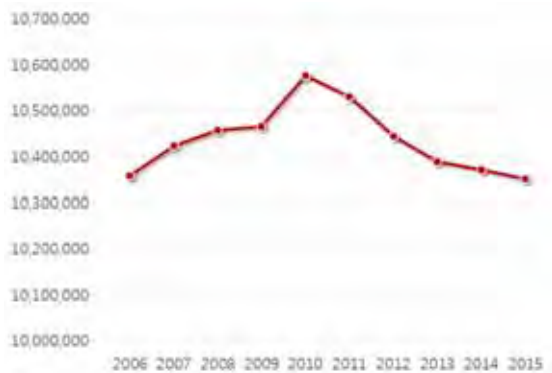
## [ 2-2]

권역	자치구	생활권명
도심권	용산구	이촌 · 한강, 청파 · 원효, 한남, 후암 · 용산주거생활권
	종로구	창신 · 송인, 청운효자 · 사직, 평창 · 부암, 혜화 · 이화주거생활권
	중구	소공 · 회현, 신당 · 황학, 필동 · 장충주거생활권
서북권	마포구	상암, 성산, 아현, 용강, 합정주거생활권
	서대문구	가좌, 신촌, 홍제주거생활권
	은평구	불광, 수색, 연신내, 응암, 진관주거생활권
서남권	강서구	공항 · 방화, 마곡, 발산, 염창, 화곡1, 화곡2주거생활권
	관악구	낙성대, 난곡, 대학, 봉천, 신림주거생활권
	구로구	고척 · 개봉, 구로디지털단지, 구로 · 신도림, 오류 · 수궁주거생활권
	금천구	독산, 시흥주거생활권
	동작구	노량진 · 흑석, 대방, 사당, 상도주거생활권
	양천구	목1, 목2, 신월1, 신월2, 신정주거생활권
	영등포구	당산, 대림, 신길, 여의도, 영등포주거생활권
동북권	강북구	미아, 번동, 수유주거생활권
	광진구	건대입구, 구의, 자양, 중곡주거생활권
	노원구	공릉 · 하계, 마들, 상계, 월계, 중계주거생활권
	도봉구	도봉, 방학, 쌍문, 창동주거생활권
	동대문구	이문 · 휘경, 장안, 전농답십리, 청량리주거생활권
	성동구	금호, 마장, 성수, 행당주거생활권
	성북구	길음, 성북 · 동선, 월곡 · 종암, 장위 · 석관, 정릉주거생활권
	종로구	면목, 신내망우, 중화목주거생활권
동남권	강남구	개포, 논현, 대치, 삼성, 일원주거생활권
	강동구	고덕, 명일, 성내, 암사, 천호주거생활권
	서초구	반포, 방배, 서초, 양재주거생활권
	송파구	가락, 거여 · 마천, 문정, 석촌, 송파, 잠실1, 잠실2주거생활권

자료 : 2025 주거환경정비기본계획(2015)

## 1.2

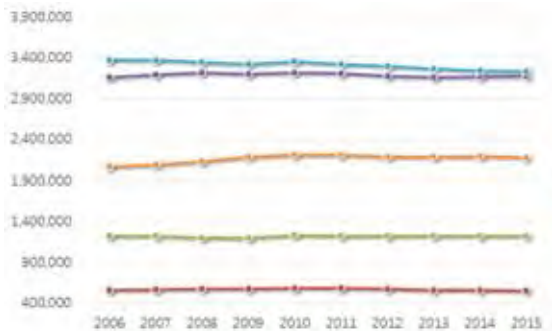
- 서울시 인구는 2015년 2사분기말 기준 10,349,492명으로 2010년 이후 지속적으로 감소하는 추세를 보임
- 권역별 인구를 살펴보면 2015년 2분기 기준 동북권의 인구가 3,229,118명(31%), 서남권의 인구가 3,173,229명(31%)으로 두 권역의 인구가 서울시 전체 인구의 절반 이상을 차지하고 있음



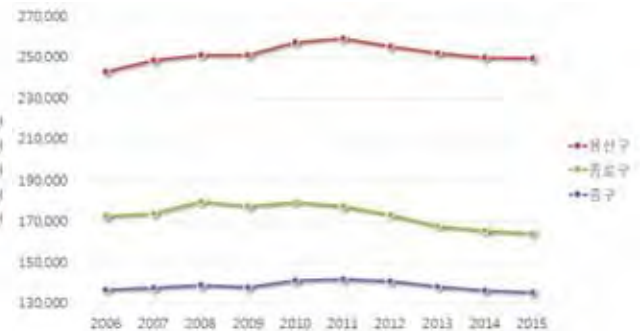
[ 2-2] (2006-2015)



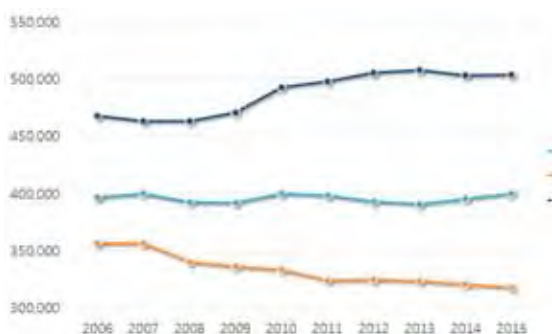
[ 2-3]



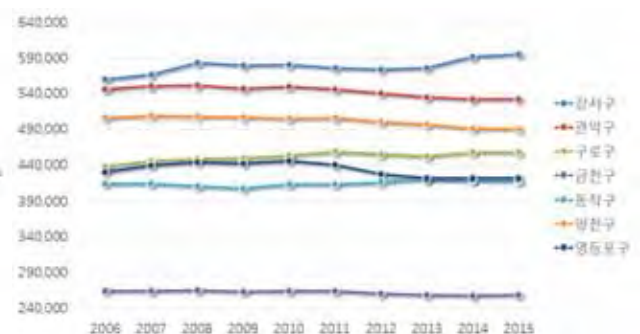
[ 2-4]



[ 2-5]

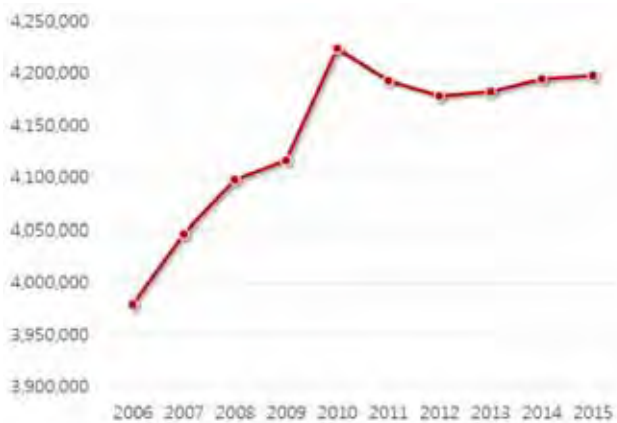


[ 2-6]



[ 2-7]

- 서울시의 세대수는 2006년부터 2010년 사이 인구수의 증가로 지속적인 증가 추세를 보였고 2010년 이후에는 인구수는 거의 증가하지 않았지만 최근 1~2인 소형세대가 증가하면서 세대수가 조금씩 증가하는 모습을 보임
- 권역별 세대수를 살펴보면 동북권 세대수가 2015년 2분기 기준 1,314,529세대로 가장 많았고, 다음으로 서남권 1,283,641세대, 동남권 849,820세대로 나타남
- 권역별 세대수와 인구는 비슷한 비율로 나타남



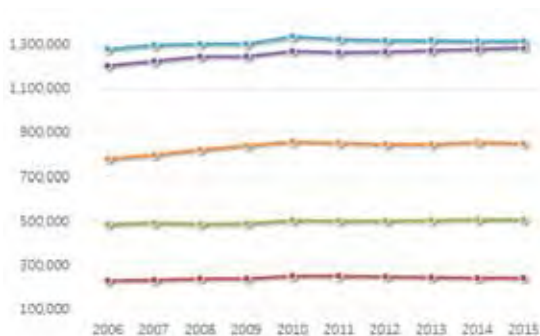
[ 2-8]

(2006-2015)

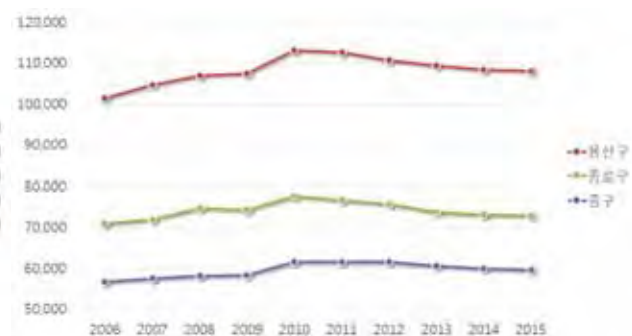


[ 2-9]

- 도심권의 세대수는 2006년 이후 지속적으로 증가하다가 2010년 이후부터 감소하여, 2015년 2분기 기준 240,634세대로 인구수의 감소와 비슷한 곡선을 그리며 감소하는 추세를 보이고 있음.

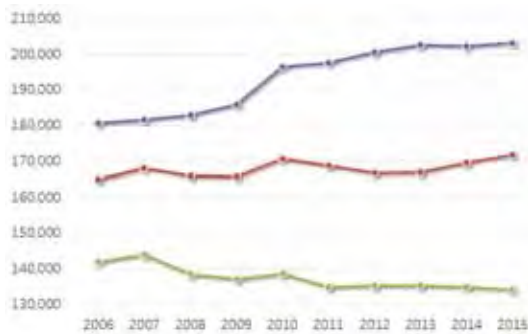


[ 2-10]

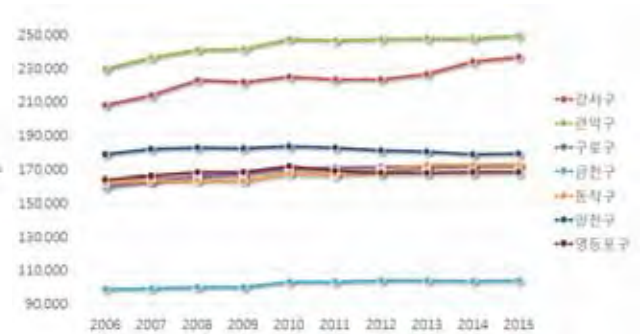


[ 2-11]

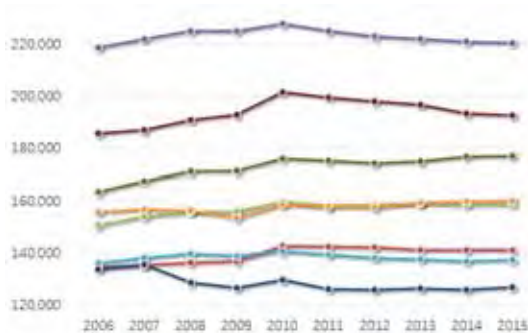
- 서북권의 세대수는 은평구의 경우 지속적인 증가 추세를 보이며, 마포구는 2006년 이후 지속적으로 등락하는 모습을 보이다가 2013년 이후부터 증가 추세인 것으로 나타남. 서대문구의 경우 대체적으로 감소하는 추세



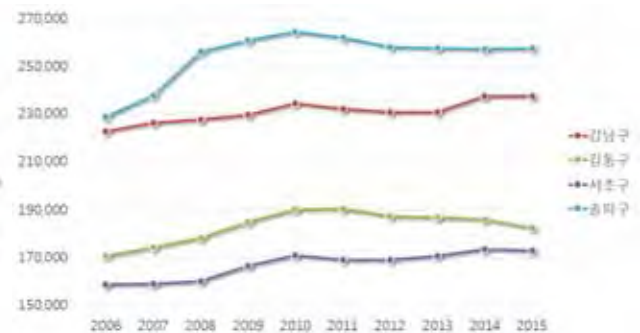
[ 2-12]



[ 2-13]



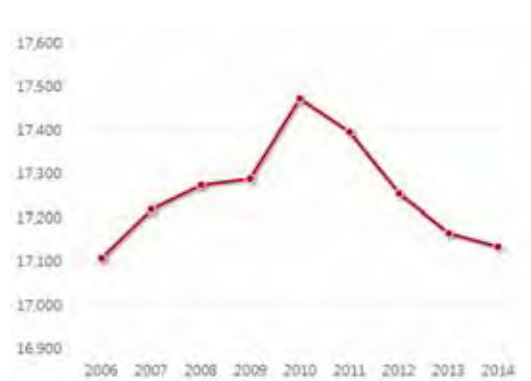
[ 2-14]



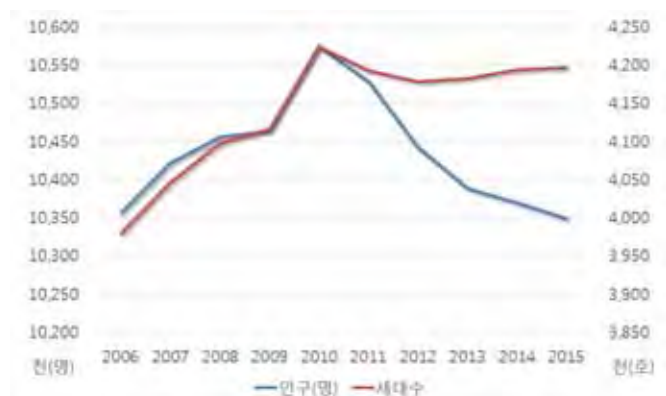
[ 2-15]

- 2014년 서울시의 인구밀도는 17,134명/km<sup>2</sup>으로 2010년까지 지속적으로 증가하다가 2011년 이후 감소하는 추세
- 성남시의 경우, 인구밀도가 6,898.12명/km<sup>2</sup>으로 서울의 1/3 수준임 (성남시 공동주택 리모델링 기본계획 보고서, 2015.4.28.)
- 2010년을 기점으로 서울시 인구는 지속적으로 감소하여, 2015년의 경우 2006년과 비슷한 수준으로 인구가 감소하였음.

- 세대수 또한 인구와 유사하게 2010년까지는 가파르게 상승하였으나 그 이후로 감소추세로 전환되었음. 하지만 1~2인 소형세대의 증가에 따라 감소세가 약화되고 2011년 수준으로 증가하였음.
- 서울시의 세대당 인구수는 지속적으로 감소하는 추세를 보이고 있으며 2015년 2분기 세대당 2.40명으로 10년 내 최저치를 나타냄.



[ 2-16] (2006-2015)



[ 2-17]

[ 2-3]

년도	인구(명)	세대수	세대당 인구(명)	인구밀도(명/km <sup>2</sup> )
2006	10,356,202	3,978,938	2.56	17,108
2007	10,421,782	4,046,086	2.52	17,219
2008	10,456,034	4,097,562	2.49	17,275
2009	10,464,051	4,116,660	2.48	17,289
2010	10,575,447	4,224,181	2.44	17,473
2011	10,528,774	4,192,752	2.44	17,397
2012	10,442,426	4,177,970	2.44	17,255
2013	10,388,055	4,182,351	2.43	17,165
2014	10,369,593	4,194,176	2.41	17,134
2015	10,349,492	4,197,478	2.40	—

자료 : 서울통계(2015년 2/4분기 기준)



## 1.3

- 서울시의 총 가구수는 2014년 기준 3,681,452가구이며, 주택보급률은 97.9%임. 일반가구수와 총주택수, 총주택 보급률은 판교택지개발사업의 영향으로 20008년 이후 급격하게 증가하였으며, 2009년 이후 총주택 보급률이 감소. 주택 형태별로는 아파트가 다른 주택 유형보다 가구수가 높으며, 꾸준히 증가하는 것으로 나타남.

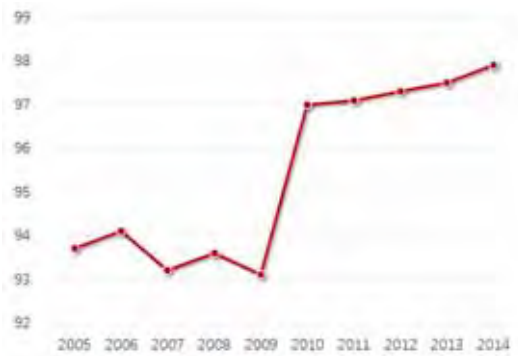


[ 2-18]

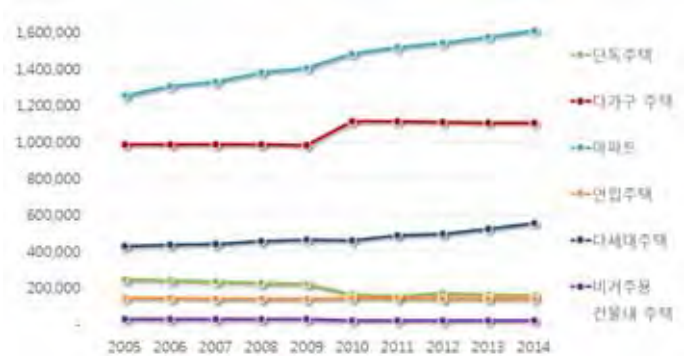
[ 2-4]

년도	가구수(A)	합계(B)	주택현황						주택 보급률 (%)
			단독주택	다가구	아파트	연립	다세대	비거주용 건물내 주택	
2005	3,309,890	3,102,404	248,880	987,432	1,258,658	146,877	430,502	30,055	93.7
2006	3,349,670	3,151,268	243,581	988,762	1,307,113	145,278	436,479	30,055	94.1
2007	3,403,152	3,172,505	236,477	988,694	1,330,658	143,852	442,769	30,055	93.2
2008	3,453,648	3,231,707	229,207	987,486	1,381,252	143,565	460,142	30,055	93.6
2009	3,500,895	3,257,736	224,319	985,232	1,407,114	143,135	467,899	30,037	93.1
2010	3,504,297	3,399,773	165,295	1,114,843	1,485,869	145,914	463,417	24,435	97.0
2011	3,552,453	3,449,176	157,185	1,112,556	1,522,637	144,419	487,944	24,435	97.1
2012	3,594,613	3,497,951	174,365	1,110,879	1,546,509	143,772	497,991	24,435	97.3
2013	3,637,605	3,547,725	167,516	1,107,871	1,578,361	143,370	526,172	24,435	97.5
2014	3,681,452	3,603,751	160,675	1,105,109	1,613,849	142,704	556,979	24,435	97.9

자료 : 서울시 주택유형별 현황 (2014년 기준, 서울통계)



[ 2-19]



[ 2-20]

- 2014년 서울시의 총 주택 수는 3,603,751호로 나타났고 이중 아파트가 1,613,849호로 45%, 다가구주택은 1,105,109호로 31%, 비거주용 건물내 주택은 24,435호로 15%를 차지함
- 분당구의 경우 대규모의 아파트 공급으로 분당구 총 주택 153,069호 중 82%인 126,092호를 아파트가 담당하고 있는 것으로 나타남

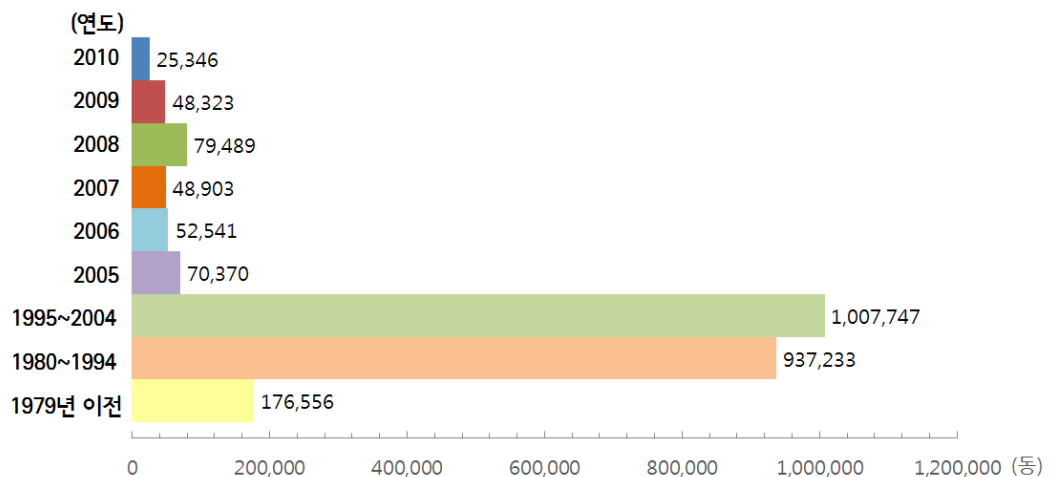
[ 2-5]

자치구	단독주택			아파트	연립	다세대	비거주용 건물내 주택	합계
	단독	다가구	계					
강남구	4,196	48,960	53,156	129,209	6,401	18,511	1,441	208,718
강동구	3,543	53,562	57,105	79,055	4,436	19,626	1,048	161,270
강북구	9,277	42,252	51,529	32,910	5,158	30,053	921	120,571
강서구	4,125	38,836	42,961	102,966	6,579	48,434	1,099	202,039
관악구	8,448	105,326	113,774	53,168	10,177	26,969	1,190	205,278
광진구	4,733	75,027	79,760	29,462	5,283	21,562	1,219	137,286
구로구	4,434	43,093	47,527	72,611	9,764	19,805	722	150,429
금천구	2,730	41,302	44,032	27,329	5,385	12,175	459	89,380
노원구	4,935	17,881	22,816	160,811	4,554	11,350	589	200,120
도봉구	4,173	25,885	30,058	64,514	5,155	21,008	567	121,302
동대문구	10,483	50,907	61,390	58,269	4,739	9,216	1,090	134,704
동작구	6,814	57,801	64,615	56,145	6,352	23,910	823	151,845
마포구	7,602	42,641	50,243	57,232	6,698	26,901	1,172	142,246
서대문구	7,979	32,789	40,768	40,048	6,539	23,237	843	111,435
서초구	3,761	28,814	32,575	91,232	6,418	16,240	1,332	147,797
성동구	4,593	38,292	42,885	54,845	2,418	7,269	788	108,205
성북구	16,182	52,515	68,697	69,253	5,842	21,215	1,227	166,234
송파구	4,046	47,421	51,467	118,553	6,196	53,730	1,568	231,514
양천구	3,898	33,238	37,136	83,653	6,149	30,899	767	158,604
영등포구	6,178	53,260	59,438	64,340	2,651	7,537	961	134,927
용산구	7,634	32,194	39,828	34,128	4,529	12,933	692	92,110
은평구	10,190	41,074	51,264	50,063	7,589	64,163	1,170	174,249
종로구	9,701	17,654	27,355	12,113	5,592	9,486	729	55,275

자료 : 서울시 자치구별 주택 현황 (2014년 기준, 서울통계)



- 서울시 전체의 건축연도 2005년 이후의 주택은 13.2%이며, 건축연도 1995~2004년 주택은 41.2%, 1980~1994년 주택은 38.3%로 나타남
- 구별 건축연도별 주택현황을 살펴보면 전체적으로 1980~2004년도에 주택 건축비율이 높은 것으로 나타남



[ 2-21]

[ 2-6] (2010 기준)

구분	단독주택	아파트	연립주택	다세대주택	비거주용 건물내 주택	계	비율(%)
2010	1,571	19,406	299	3,955	115	25,346	1.0
2009	1,493	36,403	531	9,741	155	48,323	2.0
2008	2,017	57,357	1,141	18,722	252	79,489	3.2
2007	1,765	37,630	809	8,504	195	48,903	2.0
2006	1,566	44,307	613	5,876	179	52,541	2.1
2005	2,718	59,004	654	7,552	442	70,370	2.9
1995~2004년	79,648	644,162	43,182	234,606	6,149	1,007,747	41.2
1980~1994년	204,642	485,049	83,496	151,867	12,179	937,233	38.3
1979년 이전	101,683	58,451	9,726	2,955	3,741	176,556	7.2
합계	397,103	1,441,769	140,451	443,778	23,407	2,446,508	100.0

자료 : 서울시 건축연도별 주택현황 (2010년 기준, 서울통계)

## 2

## 1.

## 1.1

- 서울시 광역도로망 현황은 총 길이가 8,214km로 국지도로(소로)가 6,356km로 가장 많이 분포되어있으며, 집산도로(중로) 898km, 보조간선도로(대로)가 725km, 주간선도로가 235km로 분포됨

[ 2-7]

(단위 : m)

년도	계	주간선도로 광로	보조간선도로 대로	집산도로 중로	국지도로 소로
2007	8,078,293	245,775	713,058	849,590	6,269,870
2008	8,092,960	245,988	715,991	856,064	6,274,917
2009	8,101,593	247,272	717,237	859,613	6,277,471
2010	8,142,122	234,425	711,750	857,718	6,338,229
2011	8,147,579	234,425	712,030	861,167	6,339,957
2012	8,173,509	234,993	718,944	872,898	6,346,674
2013	8,197,932	235,082	721,308	887,447	6,354,095
2014	8,214,475	235,082	725,399	898,419	6,355,575

자료 : 국가통계포털(2014)

- 서울시 자동차 등록대수는 2014년 기준 총 3,013,541대이며, 이중 승용차가 2,510,742대로 가장 많으며, 화물자동차 346,980대, 승합차 149,991대, 특수자동차 5,828대로 나타남

[ 2-8]

(단위 : 대)

총계	승용차	승합차	화물자동차	특수자동차
3,013,541	2,510,742	149,991	346,980	5,828

자료 : 서울시청 통계연보

## (2013 )

- 권역별 간선도로의 서비스수준결과 서초구 경부고속도로와 성동구 고산자로, 양천구의 경인고속도로 등이 용량초과상태(LOS F)를 나타내고 있으며, 그 외 구간에서도 용량에 접근하는 상태를 보임

[ 2-9] 가 (2013 )

(단위 : 대/시)

권역	구분	도로명	방향	기본 차로수	현황(2013년)		
					교통량	V/C	LOS
동남권	강남구	언주로	역삼동방면	4	2,802	0.84	E
			개포동방면	4	2,217	0.74	D
	강동구	천호대로	하남시방면	4	3,054	0.91	E
			서울방면	4	2,941	0.88	E
	서초구	경부고속도로	서울방면	4	4,902	1.11	F
			성남방면	4	5,350	1.22	F
	송파구	송파대로	서울방면	4	2,432	0.77	E
			성남방면	4	2,263	0.79	E
동북권	광진구	천호대로	구의동방면	4	3,592	1.07	F
			천호동방면	4	2,666	0.80	E
	성동구	고산자로	성수동방면	3	2,985	1.19	F
			강남방면	3	2,586	1.03	F
서남권	동작구	동작대로	용산방면	4	2,628	0.79	E
			사당방면	4	2,115	0.89	E
	양천구	경인고속도로	서울방면	4	5,488	1.25	F
			인천방면	4	6,245	1.42	F
서북권	마포구	증산로	마포방면	3	2,745	1.09	F
			은평구방면	3	2,033	0.81	E
도심권	용산구	한강대로	용산방면	4	3,994	1.19	F
			노량진방면	4	3,080	0.92	E

주 : 교통량 자료는 2013년도 서울특별시 지점별 교통량조사자료

(2013 )

- 2013년 현재 서울시 총 수단통행량은 29,327,887통행/일 이며, 각 목적지간 통행은 서울시내 통행이 21,644,162통행/일로 가장 많은 통행으로 예측되었으며, 서울시내간 통행중 기타수단을 제외하고 승용차20.5%, 지하철 15.2%, 버스 15.0%, 택시 9.1%, 버스+지하철 6.4% 순으로 나타났으며, 서울시 총 통행중 승용차통행 비율이 25.2%로 가장높은 비율을 보이고 있음

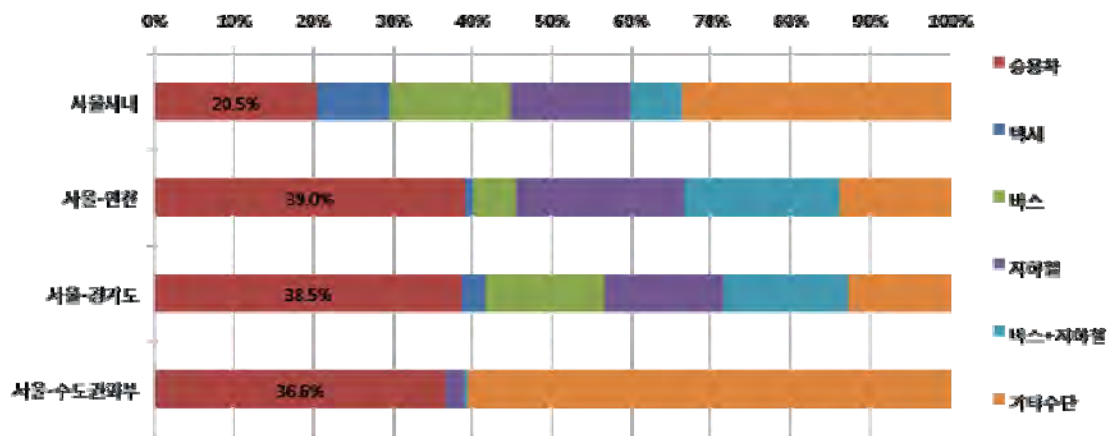
[ 2-10] 2013

(단위:통행/일, %)

년도	목적지간 통행	구분	승용차	택시	버스	지하철	버스+지하철	기타수단	계
2013년	서울시내	통행량	4,435,429	1,972,906	3,249,429	3,287,002	1,385,899	7,313,497	21,644,162
		분담율	20.5%	9.1%	15.0%	15.2%	6.4%	33.8%	100.0%
	서울-인천	통행량	343,704	9,999	46,460	185,919	172,791	123,183	882,056
		분담율	39.0%	1.1%	5.3%	21.1%	19.6%	14.0%	100.0%
	서울-경기도	통행량	2,381,134	191,955	919,916	926,022	960,672	799,312	6,179,011
		분담율	38.5%	3.1%	14.9%	15.0%	15.5%	12.9%	100.0%
	서울-수도권외부	통행량	227,853	745	246	13,355	2,589	377,867	622,655
		분담율	36.6%	0.1%	0.0%	2.1%	0.4%	60.7%	100.0%
	소계	통행량	7,388,121	2,175,605	4,216,051	4,412,299	2,521,951	8,613,860	29,327,887
		분담율	25.2%	7.4%	14.4%	15.0%	8.6%	29.4%	100.0%

자료 : 『2014년도 수도권여객 기종점 통행량(O/D) 현황화 공동사업(2015.2), 수도권교통본부』

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



[ 2-22] 2013

## 1.2

- 2013년 기준 서울시내 계획된 공원 2,714개소(169.13km<sup>2</sup>) 중 조성된 공원은 2,082개소(146.48km<sup>2</sup>)이고 미조성된 공원은 632개소(22.65km<sup>2</sup>)임
- 서울시내 도시공원의 면적은 115.94km<sup>2</sup>이고, 그 외의 자연공원, 기타공원의 면적은 53.19km<sup>2</sup>임
  - 자치구중 공원 면적이 가장 큰 곳은 서초구로 15.82km<sup>2</sup>이고, 가장 적은 자치구는 동대문구로 1.24km<sup>2</sup>로 나타남.

[ 2-11] (2013 )

(단위 : km<sup>2</sup>)

자치구	전체공원 면적	도시공원 면적	자치구	전체공원 면적	도시공원 면적
종로구	11.64	6.52	마포구	5.21	2.34
중 구	3.13	3.08	양천구	2.91	2.48
용산구	1.35	0.77	강서구	4.00	3.24
성동구	2.95	1.11	구로구	3.19	2.87
광진구	3.40	2.95	금천구	2.19	2.03
동대문	1.24	1.00	영등포	2.19	0.75
중랑구	5.24	5.06	동작구	4.63	4.44
성북구	8.39	4.47	관악구	10.97	10.97
강북구	14.34	2.28	서초구	15.82	15.03
도봉구	10.06	1.15	강남구	5.92	4.90
노원구	14.14	13.85	송파구	4.72	2.11
은평구	14.03	6.25	강동구	2.82	2.27
서대문	5.51	4.90	대공원	9.13	9.13
계	전체공원 면적 169.13		도시공원 면적 115.94		

자료 : 『서울시홈페이지 공원분야 2013년 공원현황(총괄)』

- 서울시내 생활권공원, 주제공원 등 도시공원은 2,119개소(115.94km<sup>2</sup>), 자연공원은 1개소(37.35km<sup>2</sup>), 유원지, 강변공원 등 기타공원은 594개소(15.84km<sup>2</sup>)

[ 2-12] (2013 )

(단위 : km<sup>2</sup>)

구분	도시공원	자연공원	기타공원
공원 면적	115.94	37.35	15.84
공원 수	2,119	1	594

자료 : 『서울시홈페이지 공원분야 2013년 공원현황(총괄)』



[ 2-23]

### 1.3 .

- 2014년 기준 서울시 상수도 보급률은 100.0%로 모든 시민에게 보급
- 서울시 상수도 시설용량은 총 4,800천 $m^3$ /일로, 총 5개소의 아리수재생센터에서 서울시 전역의 상수공급을 맡고 있음.
  - 강북 아리수정수센터에서 1,000천 $m^3$ /일, 광암 아리수정수센터에서 400천 $m^3$ /일, 구의 아리수정수센터에서 500천 $m^3$ /일, 뚝도 아리수정수센터에서 700천 $m^3$ /일, 암사 아리수정수센터에서 1,600천 $m^3$ /일, 영등포 아리수정수센터에서 600천 $m^3$ /일을 담당
- 서울시 상수 1일 최대수요량은 「2030 서울 수도정비기본계획」에서 3,692천 $m^3$ /일로 예측하고 있으며, 1인 1일 최대수요량은 356L로 나타남

[ 2-13] (2014 )

구분	보급률	급수인구	상수도시설 가동능력	1일 최대수요량	1인당 1일 최대수요량
2014년	100.0%	10,370천명	4,800천 $m^3$ /일	3,692천 $m^3$ /일	356L/인/일

자료 : 「2030 서울 수도정비기본계획」, 서울시 상수도 급수현황(2014년 기준, 서울통계)

- 2013년 기준 서울시 하수도 보급률은 100.0%로, 2007년 이후 지속적으로 100.0%의 보급률을 나타냄
- 서울시 하수도 처리시설용량은 4,980천 $m^3$ /일로, 서울시 전체 4개소의 하수처리시설에서 1일 평균 4,272천 $m^3$ /일의 하수를 처리하고 있음.
  - 난지 물재생센터에서 860천 $m^3$ /일, 중랑 물재생센터에서 1,590천 $m^3$ /일, 서남 물재생시설에서 1,630천 $m^3$ /일, 탄천 물재생시설에서 900천 $m^3$ /일을 담당
- 서울시 하수 1일 최대수요량은 「2020 서울 하수정비기본계획」에서 5,030천 $m^3$ /일로 예측하고 있으며, 1인 1일 최대하수량은 485L로 나타남.

[ 2-14] (2013 )

구분	하수도 보급률	하수처리량	1일 평균 하수처리량	1일 최대하수량	1인당 1일 최대하수량
2013년	100.0%	4,980천m <sup>3</sup> /일	4,272천m <sup>3</sup> /일	5,030천m <sup>3</sup> /일	485L/인/일

자료 : 『2020 서울 하수정비기본계획』, 서울시 하수도 급수현황(2013년 기준, 서울통계), 서울시 홈페이지 물관리 사업분야

[ 2-15] (2015 )

구분	난지물재생센터	중랑물재생센터	서남물재생시설 (주)서남환경	탄천물재생시설 (주)탄천환경	계
시설용량	860천m <sup>3</sup> /일	1,590천m <sup>3</sup> /일	1,630천m <sup>3</sup> /일	900천m <sup>3</sup> /일	4,980천m <sup>3</sup> /일

자료 : 서울시 홈페이지 물관리 사업분야



[ 2-24] ( : - )



## 1.4 .

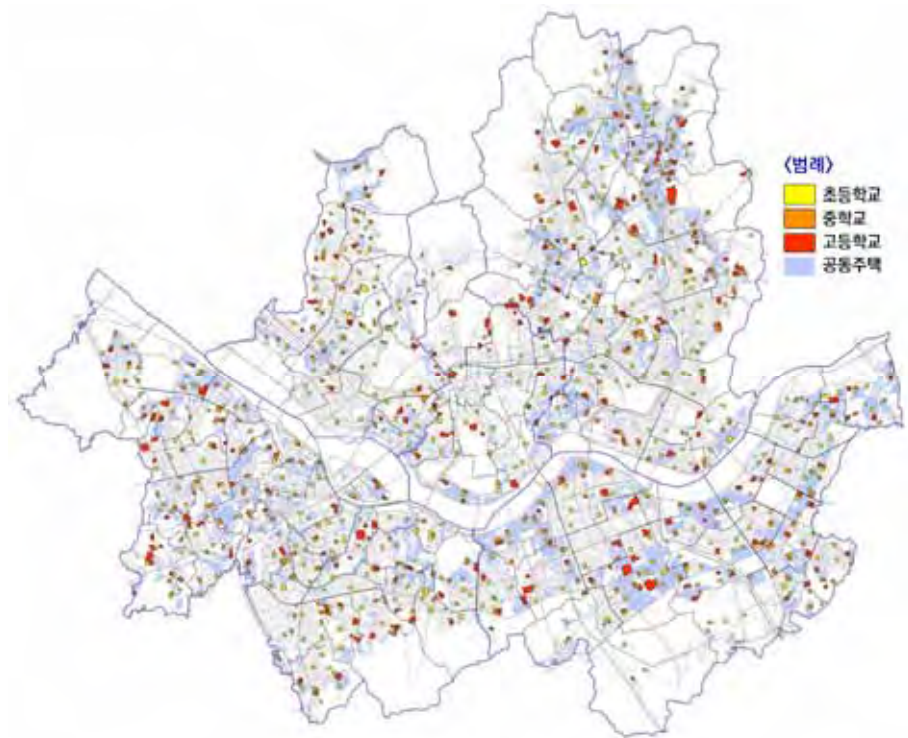
- 2015년 기준 서울시의 학교(유치원 및 대학 제외)는 초등학교 597개교, 중학교 383개교, 고등학교 182개교
- 학급당 학생수는 2015년 서울시 교육청 자료를 기준으로 초등학교 25.3명, 중학교 30.1명, 고등학교 30.2명
- 교원 1인당 학생수는 초등학교 15.6명, 중학교 14.6명, 고등학교 14.0명

[ 2-16] (2015 )

구분	학교수	학생수	학급수	교원수	학급당 학생수	교원당 학생수
초등학교	599	460,241	18,870	29,536	25.3	15.6
중학교	384	266,762	8,909	18,242	30.1	14.6
고등학교	318	320,398	10,355	22,894	30.9	14.0

자료 : 교육통계서비스(<http://cesi.kedi.re.kr>), 서울특별시 교육청([www.sen.go.kr](http://www.sen.go.kr)) 학생배치계획

- 학급당 학생수는 초등학교 25.3명, 중학교 30.1명, 고등학교 30.9명
- 서울시 교육청은 2019년까지 초등학교 25.4명, 중학교 28.6명, 고등학교 26.7명으로 감축하는 것을 목표



[ 2-25]

## 3

## 1. ( )

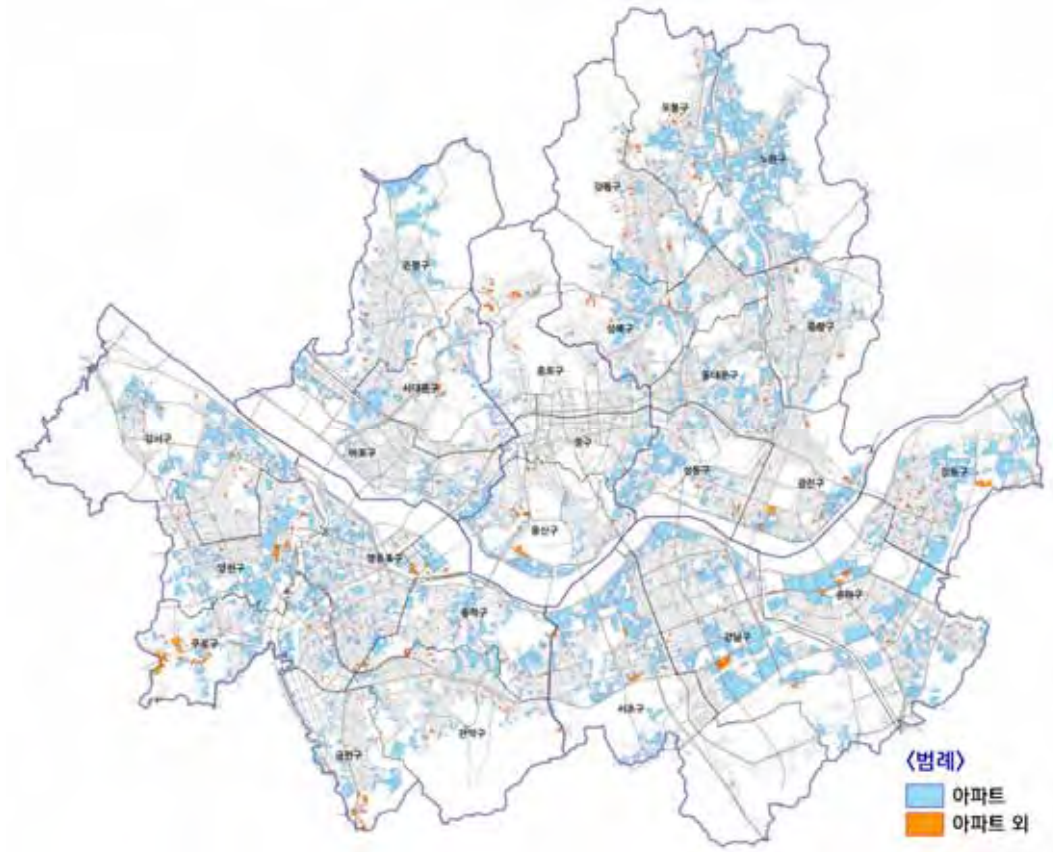
## 1.1

- 서울시에는 총 4,136개 단지의 공동주택 단지가 있으며 약 147만세대가 거주하고 있음. 아파트에 약 141만세대와 연립, 다세대, 주상복합 등 아파트 외 공동주택에 약 6만세대가 거주하고 있음.
- 서울시 전체 공동주택 단지중 85.9%가 아파트 단지이며, 전체 공동주택에 거주하는 세대수의 95.7%가 아파트에 거주하는 것으로 나타남

[ 2-17]

구분		단지		세대	
		개수	비율(%)	개수	비율(%)
공동주택	아파트	3,553	85.9	1,408,703	95.7
	아파트 외	583	14.1	63,096	4.3
	합계	4,136	100.0	1,471,799	100.0

자료 : 서울시 공동주택 관리자료(2015년 기준)



[ 2-26]

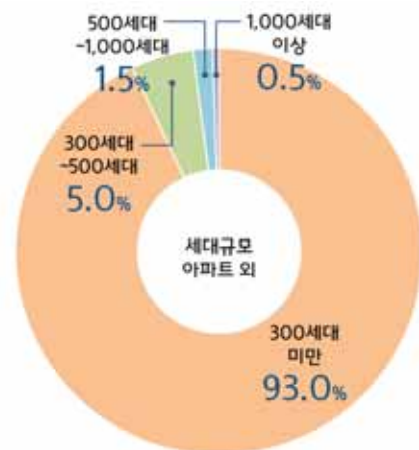
## 1.2

- 1,000세대 미만 중소규모 공동주택 단지가 전체의 92.4%를 차지하며, 특히 300세대 미만 소규모 단지가 63.1%로 높은 비율을 차지
  - 아파트의 경우 91.2%, 아파트 외 공동주택의 경우 99.5%가 1,000세대 미만
- 아파트의 경우 중소규모의 공동주택 단지의 유형이 다양하지만, 아파트 외 공동주택 단지는 소규모 공동주택 단지가 대부분을 차지
  - 아파트 300세대 미만(63.1%), 300~1,000세대미만 (28.2%)
  - 아파트 외 300세대 미만(93.0%), 300~1,000세대 미만(6.5%)



[ 2-27]

( )



[ 2-28]

(

[ 2-18]

(2015 )

구분	300세대 미만	300~500세대	500~1,000세대	1,000세대 이상	총합계
아파트	2,243	496	503	311	3,553
	(63.1%)	(14.0%)	(14.2%)	(8.8%)	(100.0%)
아파트 외	542	29	9	3	583
	(93.0%)	(5.0%)	(1.5%)	(0.5%)	(100.0%)
총합계	2,785	525	512	314	4,136
	(67.3%)	(12.7%)	(12.4%)	(7.6%)	(100.0%)

자료 : 서울시 공동주택 관리자료(2013.12 기준)

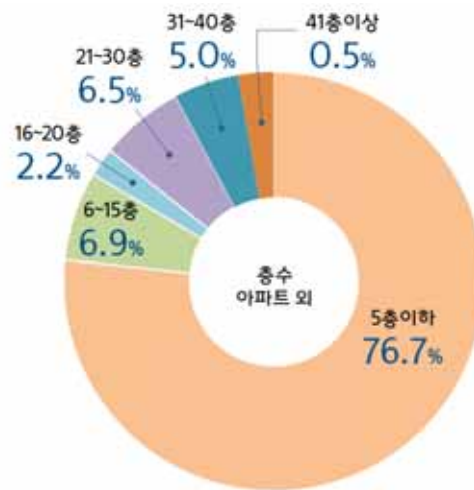
### 1.3

- 공동주택의 층수별 분포를 보면 20층 이하 건축물들이 85.2%로 대부분을 차지하고 있으나, 아파트와 아파트 외 공동주택의 주된 비율을 차지하는 층수가 다르게 나타남
  - 아파트는 6~15층 이하가 58.8%로 가장 높았으며, 아파트 외 공동주택은 5층 이하가 76.7%로 가장 높게 나타남
  - 반면 31층 이상 공동주택은 고층의 주상복합 공동주택 건립으로 아파트 외 공동주택 단지수가 더 높게 나타남



[ 2-29]

( )



[ 2-30]

( )

[ 2-19] (2015 )

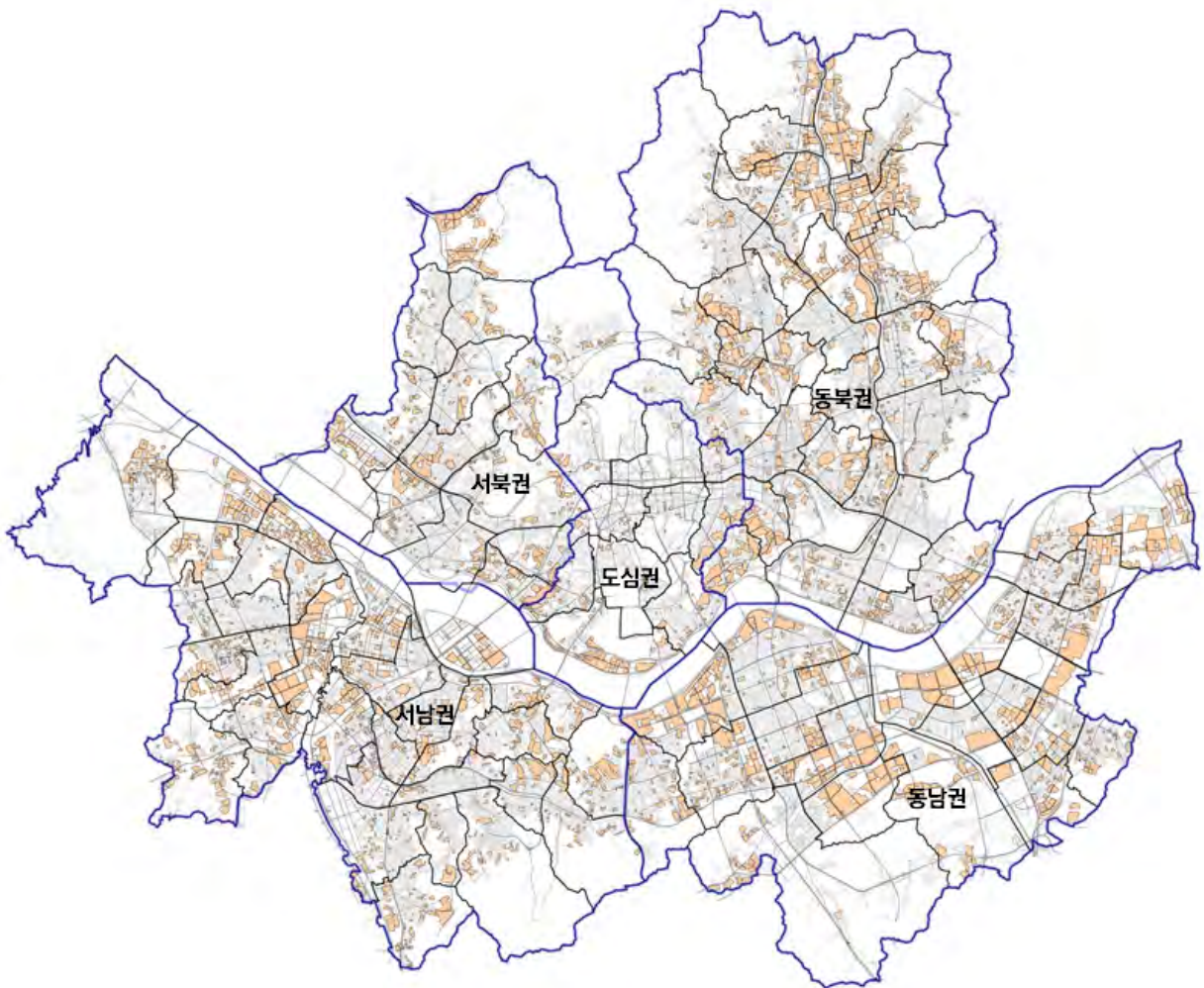
	5층 이하	6~15층	16~20층	21~30층	31~40층	41층 이상	합계
아파트	209	2,089	723	510	19	3	3,553
	(5.9%)	(58.8%)	(20.3%)	(14.4%)	(0.5%)	(0.1%)	(100.0%)
아파트 외	447	40	13	38	29	16	583
	(76.7%)	(6.9%)	(2.2%)	(6.5%)	(5.0%)	(2.7%)	(100.0%)
합계	656	2,129	736	548	48	19	4,136
	(15.9%)	(51.5%)	(17.8%)	(13.2%)	(1.2%)	(0.5%)	(100%)

자료 : 서울시 공동주택 관리자료(2013.12 기준)



## 2. ( )

- 「2025 서울특별시 도시·주거환경정비 기본계획」에서는 권역별로 주거지 관리의 기본방향을 제시하고, 자치구별로 3~5개 내외로 구분되는 주거생활권 계획을 통해 주거지를 관리함. 이에 금회 「서울시 공동주택 리모델링 기본계획」에서는 공동주택 단지 분석의 개념을 주거생활권으로 설정하고 생활권별로 공동주택 단지의 현황을 분석
- 생활권을 향후 리모델링시 필요한 기반시설 검토의 기준으로 설정하고 지역여건 및 기반시설 용량을 고려한 기반시설 영향을 검토함



- 2015년 기준으로 서울시 전체에 공동주택은 총 4,136단지가 있으며, 권역별 자치구 및 생활권 구분에 따른 공동주택 단지수 및 세대수 현황은 다음과 같음
- 도심권과 서북권을 제외한 세 권역에 공동주택 단지와 세대가 고르게 분포되어 있으며, 도심권의 경우 도심내 밀집된 업무시설과 상업시설로 인하여 주거시설이 상대적으로 적게 입지하고 있고, 서북권의 경우 타권역 대비 면적이 작을 뿐 아니라 일산신도시와 인접하여 있어 상대적 공동주택 단지의 분포가 적음

[ 2-20]

구분	권역	공동주택 단지		공동주택 세대	
		개수	비율(%)	세대	비율(%)
서울시	도심권	218	5.3	59,529	4.0
	동남권	924	22.3	375,318	25.5
	동북권	1,190	28.8	495,049	33.6
	서남권	1,338	32.4	414,213	28.1
	서북권	466	11.3	127,690	8.7
	계	4,136	100.0	1,471,799	100.0

- 도심권은 3개의 자치구와 11개의 생활권으로 구분되어 있으며, 218개의 공동주택 단지에 약 6만세대가 거주하고 있으며, 용산구에 약 50% 정도 공동주택 단지가 분포하고 있음

[ 2-21]

권역	자치구	생활권	공동주택 단지수	공동주택 세대수
도심권	종로구	창신·송인 주거생활권	10	3,318
		청운효자·사직 주거생활권	10	3,558
		평창·부암 주거생활권	24	2,131
		혜화·이화 주거생활권	9	1,490
	중구	소공·회현 주거생활권	14	2,880
		신당·황학 주거생활권	23	15,034
		필동·장충 주거생활권	13	1,281
	용산구	이촌·한강 주거생활권	52	17,067
		청파·원효 주거생활권	27	7,929
		한남 주거생활권	22	3,292
		후암·용산 주거생활권	14	1,549
계			218	59,529

- 동남권은 4개의 자치구와 21개의 생활권으로 구분되어 있으며, 924개의 공동주택 단지에 약 38만세대가 거주하고 있으며, 평균 단지당 세대수는 송파구 601.6세대 > 강남구 449.1세대 > 서초구 321.9세대 > 강동구 290.4세대로 송파구와 강남구에 대규모 단지가 많은 것으로 나타남

[ 2-22]

권역	자치구	생활권	공동주택 단지수	공동주택 세대수
동남권	강남구	개포 주거생활권	23	22,707
		논현 주거생활권	67	19,757
		대치 주거생활권	63	30,065
		삼성 주거생활권	75	17,620
		일원 주거생활권	27	24,367
	강동구	고덕 주거생활권	33	21,919
		명일 주거생활권	61	15,463
		성내 주거생활권	72	16,094
		암사 주거생활권	26	10,821
		천호 주거생활권	52	6,568
	서초구	반포 주거생활권	76	34,813
		방배 주거생활권	57	11,234
		서초 주거생활권	85	21,359
		양재 주거생활권	23	10,183
	송파구	가락 주거생활권	44	20,602
		거여·마천 주거생활권	34	9,188
		문정 주거생활권	30	18,394
		석촌 주거생활권	9	7,399
		송파 주거생활권	20	7,792
		잠실1 주거생활권	10	27,218
		잠실2 주거생활권	37	21,755
계			924	375,318

- 동북권은 8개의 자치구와 32개의 생활권으로 구분되어 있으며, 1,190개의 공동주택 단지에 약 50만세대가 거주하고 있으며, 특히 권역들 중 가장 많은 세대수가 거주중인 권역으로, 노원구에는 동북권 전체의 약 32%정도의 공동주택 세대가 거주하여 가장 밀집이 심한 것으로 나타남

[ 2-23]

권역	자치구	생활권	공동주택 단지수	공동주택 세대수
동북권	강북구	미아 주거생활권	34	17,606
		번동 주거생활권	23	9,967
		수유 주거생활권	32	4,695
	광진구	건대입구 주거 생활권	4	730
		구의 주거생활권	42	14,998
		자양 주거생활권	48	10,530
		중곡 주거생활권	7	797
	노원구	공릉 · 하계 주거생활권	76	36,023
		마들 주거생활권	42	35,361
		상계 주거생활권	33	12,559
		월계 주거생활권	43	26,440
		중계 주거생활권	63	49,158
	도봉구	도봉 주거생활권	21	9,711
		방학 주거생활권	41	13,789
		쌍문 주거생활권	42	11,860
		창동 주거생활권	57	24,626
	동대문구	이문 · 휘경 주거생활권	35	13,585
		장안 주거생활권	52	9,518
		전농답십리 주거생활권	41	22,996
		청량리 주거생활권	18	5,752
	성북구	길음 주거생활권	43	22378
		성북 · 동선 주거생활권	28	12456
		월곡 · 종암 주거생활권	35	17224
		장위 · 석관 주거생활권	15	5280
		정릉 주거생활권	33	8915
	성동구	금호 주거생활권	39	19,473
		마장 주거생활권	18	5,999
		성수 주거생활권	49	9,742
		행당 주거생활권	32	18,663
	중랑구	면목 주거생활권	48	10,419
		신내망우 주거생활권	50	20,253
		중화목 주거생활권	46	13,546
계			1,190	495,049



- 서남권은 7개의 자치구와 31개의 생활권으로 구분되어 있으며, 1,338개의 공동주택 단지에 약 43만세대가 거주하고 있으며, 상대적으로 동북권에 비해 공동주택 단지는 많지만 거주세대가 적은 것으로 나타남

[ 2-24]

권역	자치구	생활권	공동주택 단지수	공동주택 세대수
서남권	강서구	공항·방화 주거생활권	65	17,553
		마곡 주거생활권	36	26,240
		발산 주거생활권	66	16,343
		염창 주거생활권	85	21,640
		화곡1 주거생활권	27	2,697
		화곡2 주거생활권	20	5,055
	관악구	낙성대 주거생활권	41	10,769
		난곡 주거생활권	20	8,132
		대학 주거생활권	32	9,688
		봉천 주거생활권	26	15,930
		신림 주거생활권	22	3,795
	구로구	고척·개봉 주거생활권	63	22,164
		구로·신도림 주거생활권	61	23,170
		구로디지털단지 주거생활권	24	7,651
		오류·수궁 주거생활권	61	14,899
	금천구	독산 주거생활권	49	10,259
		시흥 주거생활권	61	16,820
	동작구	노량진·흑석 주거생활권	29	27,079
		대방 주거생활권	40	13,191
		사당 주거생활권	50	14,055
		상도 주거생활권	36	12,444
	양천구	목1 주거생활권	43	6,300
		목2 주거생활권	58	37,482
		신월1 주거생활권	31	2,623
		신월2 주거생활권	68	9,738
		신정 주거생활권	52	15,608
	영등포구	당산 주거생활권	61	17,633
대림 주거생활권		21	5,820	
신길 주거생활권		29	9,849	
여의도 주거생활권		21	9,549	
영등포 주거생활권		40	13,278	
계			1,338	427,454

- 서북권은 3개의 자치구와 13개의 생활권으로 구분되어 있으며, 466개의 공동주택 단지에 약 13만세대가 거주하고 있으며, 상대적으로 서남, 동북, 동남권에 비하여 적은 공동주택 단지가 위치하고 있음.

[ 2-25]

권역	자치구	생활권	공동주택 단지수	공동주택 세대수
서북권	마포구	상암 주거생활권	16	8,594
		성산 주거생활권	61	12,713
		아현 주거생활권	27	10,993
		용강 주거생활권	33	13,135
		합정 주거생활권	28	5,472
	서대문구	가좌 주거생활권	30	11,633
		신촌 주거생활권	43	9,919
		홍제 주거생활권	45	12,349
	은평구	불광 주거생활권	21	7,782
		수색 주거생활권	51	8,407
		연신내 주거생활권	39	4,606
		응암 주거생활권	34	7,237
		진관 주거생활권	38	14,850
계			466	127,690

## 4

## • 사업 추진현황

- 2014년 9월 기준 서울시 공동주택 리모델링 사업은 준공완료 단지 13개소가 있음

[ 2-26]

계	준공완료	공사중	공사예정
-	13	-	미정

[ 2-27]

(2014 )

구분	위 치	단지명	기존주택 준공연도	동수	세대수	(종전) 용적률	(종후) 용적률	용도지역	준공연도
1	용산구 이촌동 301-10	대림로얄	1972	1	83	443	443	3종	2005
2	용산구 이촌동 301-155	두산수정	1976	1	84	211	297	3종	2008
3	서초구 방배동 776-3	쌍용예가 클래식	1978	3	216	218	271	3종	2006
4	서초구 방배동 775-1	래미안 방배에버뉴	1977	1	96	244	259	3종	2005
5	영등포구 당산동 3가 559	쌍용예가	1978	3	284	175	242	준공업	2010
6	마포구 창전동 42-7외3	서강시범	1971	4	120	333	330*	2종	2007
7	강남구 도곡동 933외2	동신	1978	5	384	188	291	3종	2011
8	마포구 한성동 118	강변호수	1989	1	90	249	388	2종	2012
9	마포구 아현동 371-1 외1	남아현상가	1970	1	66	438	437*	3종	2008
10	광진구 광장동 148-4	워커힐일신	1987	2	200	208	294	2종	2013
11	강남구 대치동 985	대치2차우성	1989	5	354	237	346	3종	2014.2.
12	강남구 청담동 134	청담두산	1992	1	177	258	370	3종	2014.1.
13	강남구 청담동 130	청구	1992	1	108	303	424	3종	2014.2.

\* 대지면적 및 건축면적 변동에 따른 용적률 감소

\* 마포구 용강동 강변그린, 용산구 한남동 힐사이드, 강남구 압구정동 아크로빌, 마포구 아현동 남아현상가는 확인 필요



03

---



## 1

## 1.

- 2001년 건축법 시행령 개정으로 ‘리모델링’ 용어 등장
- 리모델링이란 건축법 제2조제10호와 주택법 제2조제15호에 규정되어 있으며 ‘건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 대수선) 또는 증축’으로 규정
- 리모델링은 신축에 대비되는 개념으로 기존 건축물의 기능 저하 속도를 억제,향상시킴으로써 건축물의 기능, 구조, 성능, 환경을 개선하고 수명을 연장시키는 활동을 포함하는 포괄적인 개념

## [ 3-1]

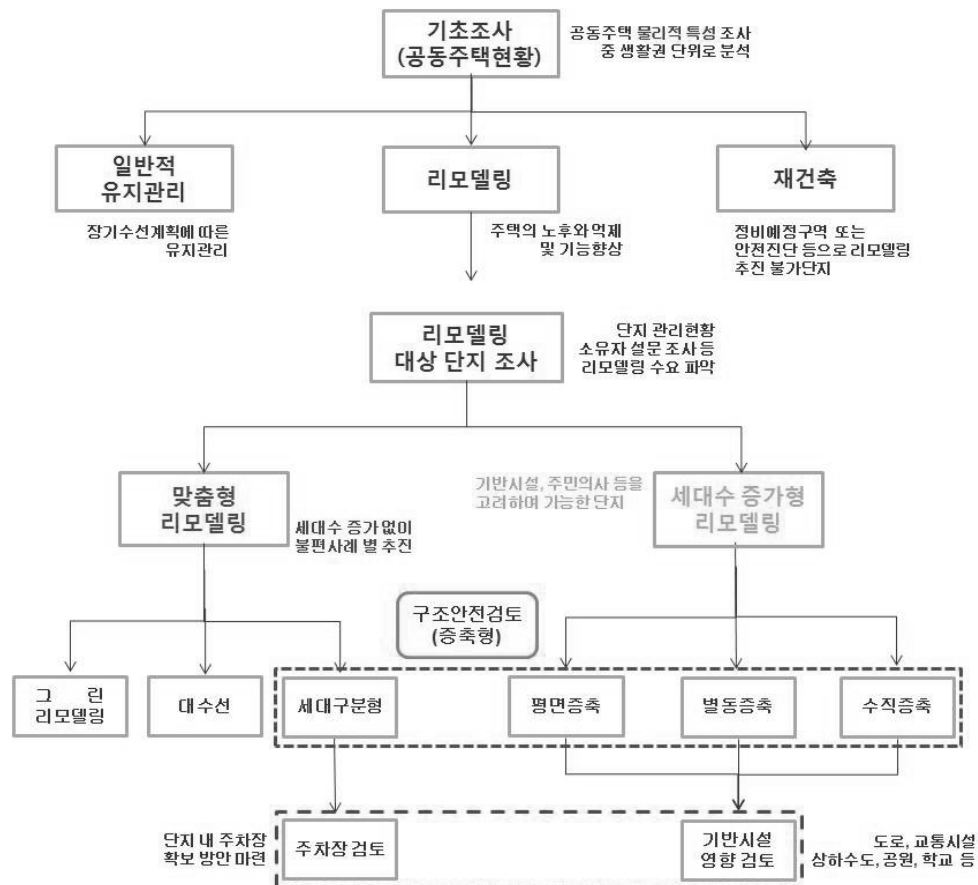
구 분	내 용	근 거
리모 델링	• 건축물의 노후화를 억제하거나 기능향상 등을 위해 대수선하거나 일 부 증축하는 행위	건축법 제2조제10호, 주택법 제2조제15호
	• 사용검사일 또는 사용승인일부터 15년이상 경과한 공동주택을 각 세 대의 주거전용면적의 3/10 이내에서 전유부분을 증축하는 행위	주택법 시행령 제4조의2
대수선	• 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 형태의 수선, 변경 또는 증설	건축법 제2조제9호
	• 내력벽을 증설 또는 해제하거나 벽면적을 30㎡이상 수선 또는 변경 • 기둥, 보를 증설 또는 해제하거나 세 개 이상 수선 또는 변경 • 주계단, 피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해제하거나 수선 또는 변경	건축법 시행령 제3조의2

- 리모델링은 재건축과는 달리 기반시설에 대한 개선이 포함되지 않으며, 사업범위는 아파트단지의 전체나 주동단위로 일부에 대한 개선이 가능
- 적용법규도 도시정비사업은 도시 및 주거환경정비법인 것에 비해 리모델링은 주택법과 건축법 적용

[ 3-2]

정비방식		대수선	리모델링	주택 재건축	주택 재개발	도시 환경정비	도시계획 시설
정비 대상	건축물 주요구조	○	○	○	○	○	
	증 축 (세대증가)		○	○	○	○	
	철거후 재건축			○	○	○	
	기반시설확충			○	○	○	○
정비대상		건축물 일부	개별 건축물	아파트 단지	주거지, 기반시설	상업, 공업, 기반시설	도시계획 시설
근 거		건축법 제2조9호	건축법제2 조10호 주택법제2 조15호	도정법 제2조	도정법 제2조	도정법 제2조	국계법 제2조10호

## 2.



[ 3-1]



## 2.1

- 주택법상 리모델링 관련 용어로는 공사범위에 따라 크게 수선과 대수선, 리모델링으로 구분
  - 수선의 경우 장기수선계획에 따른 공동설비시설, 내·외장재 등의 개·보수가 주된 공사내용임.
  - 대수선과 리모델링의 경우 주민동의가 필요하며, 주요 구조물(기둥, 보, 내력벽)의 수선 변경이 발생
- 리모델링 사업유형은 공사범위에 따라 일반적 유지관리형 리모델링, 맞춤형 리모델링, 세대수 증가형 리모델링으로 구분 가능

[ 3-3]

주택법상 용어	수선	대수선	리모델링	
사업단위	세대	동	동, 단지	
행위허가	-	주민동의 2/3	주민동의 100% 또는 조합결성시 주민동의 4/5	
사업가능시점	-	사용승인 10년 후	사용승인 15년 후	
사업범위	장기수선계획에 따른 공동설비시설, 내·외장재 등	주요 구조물(기둥, 보, 내력벽) 2개 이내의 수선·변경	주요구조물(기둥, 보, 내력벽) 3개 이상의 수선·변경 세대구분 세대면적 증가	세대수 증가
리모델링 사업유형 분류	▼		▼	
	일반적 유지관리			
			맞춤형 리모델링	
			세대수 증가형 리모델링	

- 일반적 유지관리형 리모델링은 기존 주거의 성능유지를 위해 노후화된 공동 설비시설 및 세대별 내부시설 개선에 초점을 맞추는 방식

### ( 가 )

- 맞춤형 리모델링은 기존 주거의 성능유지 및 선택적 향상을 위한 시설개선, 또는 이를 위해 대수선, 수평증축을 통한 세대확장/구분형 개조를 곁들이는 방식

### 가 ( )

- 세대수 증가형 리모델링은 수직/수평/별동 증축, 일부 개축을 통한 세대확장 및 세대수 증가로 기존 주거의 전체적 성능향상에 초점을 맞추는 방식

[ 3-4]

구 분	유형구분	리모델링 내용
일반적 유지관리	수선(성능개선)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개별주호의 주거성능 유지 및 개선(사적부분 수선)</li> </ul>
		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 장기수선계획에 따른 유지관리</li> <li>• 공동주택 외관, 설비교체, 단지시설 재배치 등 공공성이 있는 공동주택 단지 주요부 성능 개선</li> </ul>
맞춤형 리모델링 (세대수 증가형 외)	대수선+확장형개조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용 면적의 변화 없이 공간 재구성</li> <li>• 주요 구조체나 구조물을 변경하여 주거성능 향상</li> </ul>
	대수선+확장형개조 +증축(수평)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용 면적의 변화 및 공간 재구성</li> <li>• 주동, 주호를 물리적으로 변화, 단지차원으로 확장</li> <li>• 증축행위는 수평증축을 포함</li> </ul>
세대수 증가형 리모델링	대수선+확장형개조 +증축(별동, 수직) +세대수 증가	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 맞춤형 리모델링 내용과 함께 세대수 증가에 따른 소유권 변화</li> <li>• 주민공용시설에 대한 변화도 고려</li> </ul>

## 2.2

- 리모델링 유형에 따라 주요 개선항목의 범위가 다름
- 일반적 유지관리형 리모델링은 공동설비시설, 바닥 및 벽체, 내장재, 외부마감 등 기존 공동주택의 성능유지 및 향상, 확보를 위한 필수적인 아이템 중심
- 맞춤형 리모델링은 공동설비시설, 내장재, 외부마감 등의 필수적 아이템 외에 평면구조 및 코어 변경, 주차장(시설) 신설 등 불편 사례별로 개선
- 세대수 증가형 리모델링은 주요 구조물을 제외한 전체적 리모델링 방식으로 일정 범위 내에서 세대수가 증가

[ 3-5]

리모델링 유형	대분류 항목	세부 항목
일반적 유지관리	건축설비시설	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	구조물	기둥, 벽 등 구조물 보강
		구조물 내진 보강
	평면구조	평면 확장
		세대 구분
		세대 통합
		평면구조 변경 (각 실의 위치 및 크기 변경, 화장실 추가 등)
	코어	코어 증축
		코어형식 변경
	에너지절약형 설비시설	태양광 등 에너지 절약기술 적용
	단지환경고급화	범죄예방을 위한 디자인 및 설비
		무장애 공간실현을 위한 시설 개선
	커뮤니티시설	부대·복리시설 용도 재구성
		부대·복리시설 증설 및 신설
	디자인고급화	주동 출입구 개조 및 재구성
세대수 증가형	세대증가	유흥지내 주차장(주차동) 신축
		데크형 주차장 신설
		지하주차장 신설
		차량진입 및 주차동선 변경
		수평/수직/별동 증축
		일부 개축

## 2 |

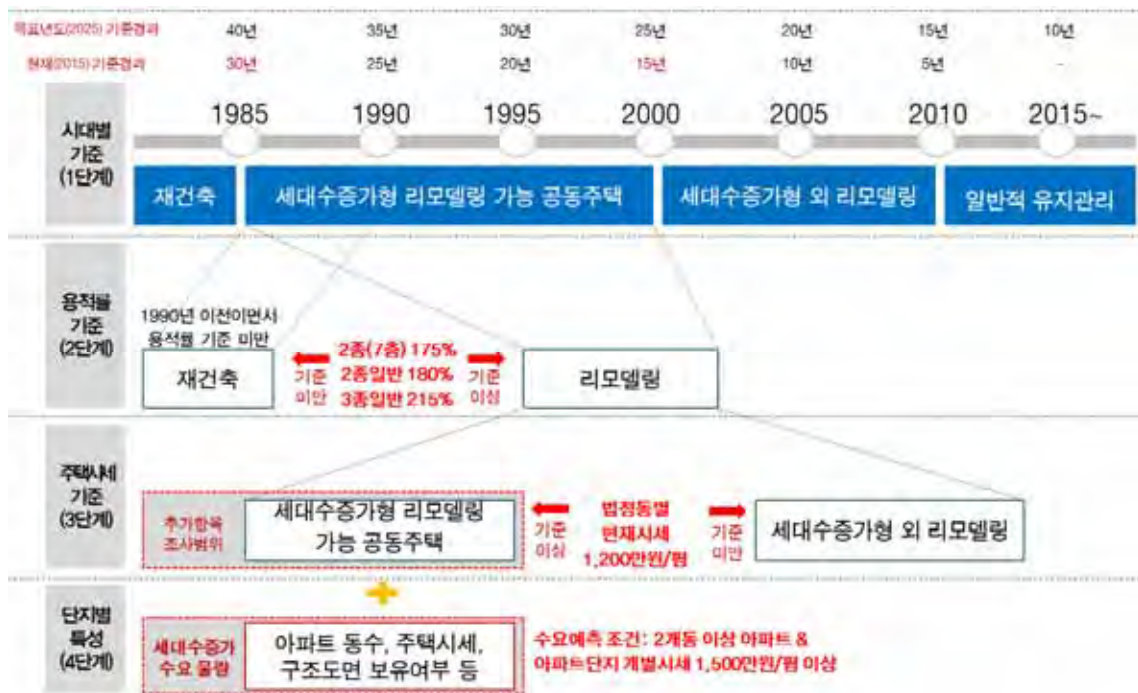
### 1.

#### 1.1

- 공동주택의 시대별 특징 분석을 통하여 리모델링 유형별 수요예측 판단자료로 활용할 수 있음.
- 시대별 특징을 구분 짓는 항목은 용적률, 주차장기준, 내진기준, 골조형식, 발코니기준, 배관기준, 공급세대수, 시기가 있음.
- 그 중 용적률 기준은 재건축 또는 리모델링 사업의 사업성과 직결되므로 주요한 항목이라 볼 수 있음.
- 주거지역의 용적률 기준의 변화의 특성 중 하나는 1990년~1998년 사이 준공된 공동주택은 법적용적률 초과로 인해 재건축이 어려운 공동주택이 다수 분포한다는 것임.
- 1990년~1998년 사이 준공된 공동주택은 총 906단지로 서울시 전체 공동주택 단지 수(4,136단지)의 약 22%를 차지함.
- 1단계는 가장 기본이 되는 기준인 시대별 기준으로 현재년도를 기준으로 준공 이후 경과된 년도수로 판단함.
- 2단계는 용적률 기준으로 1985년~2000년 사이 준공된 공동주택, 즉 세대수 증가형 리모델링이 가능한 공동주택에 적용되는 기준임.
- 3단계는 주택시세 기준으로 법정동별 현재(2015년) 시세 1,200만원/평을 기준으로 기준 이상일 경우 세대수증가형 리모델링 가능 공동주택으로 분류되고 기준 미만일 경우 세대수증가형 외 리모델링으로 분류됨.
- 4단계는 단지별 특성으로 아파트 동수, 주택시세, 단지배치현황, 구조도면 보유여부 등을 검토하여 구분함. 수요예측 조건은 2개동 이상 아파트 이면서 아파트단지의 개별시세가 1,500만원/평 이상으로 정함.
- 2개동 이상인 아파트의 기준근거 : 1개동 아파트의 96%가 수직증축이 불가(나홀로 아파트 등), 실질적으로 2개동 이상 아파트의 경우 정북방향 검토가 필요하며 대단지의 경우 별동증축을 통한 세대

수 증가가 가능함.

- 주택시세 계산방법 : 네이버 부동산-시세 탭(또는 KB시세)에서 한국감정원 시세 이용, 매매가 상·하한가 평균값을 공급면적으로 나누는 다음 전체 평균함.



[ 3-2]

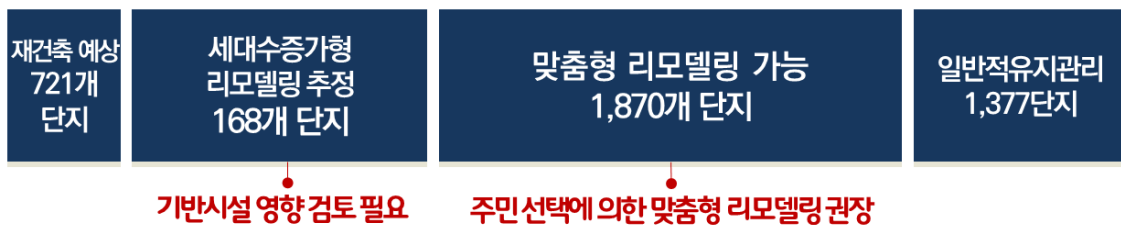
## 1.2

- 현황조사에 기초하여 단지별 물리적 여건에 따라 공동주택 리모델링 사업유형별로 수요를 구분
  - 리모델링 사업유형은 일반적 유지관리형, 맞춤형, 세대수 증가형으로 구분하여 수요를 예측
  - 재건축 수요는 서울시 도시 및 주거환경정비 기본계획에 의한 정비 예정구역 지정 등 정비사업이 예정되어 있거나 정비사업예정구역으로 지정이 예상되는 공동주택단지를 의미하며, 재건축 사업의 경우 계획대로 추진되지 않을 시 대안적 사업인 리모델링으로 진행될 수 있으므로, 재건축 수요는 별도 검토하되 리모델링 수요예측 대상에 포함시킴.

- 일반적 유지관리형 리모델링은 사용승인연도가 2005년 이후로 최근에 지어진 공동주택 단지가 대상
- 세대수 증가형 리모델링의 경우 일반적 유지관리형 리모델링으로 주택 성능을 유지하기 힘들며 사업의 가능성 및 시급성을 반영할 수 있는 용적률, 세대당 주차대수, 입지여건, 노후도 등을 검토하여 수요를 추정
- 맞춤형 리모델링은 재건축, 일반적 유지관리형 및 세대수 증가형 외 리모델링 단지를 제외하고 산정하였음.

### 1.3

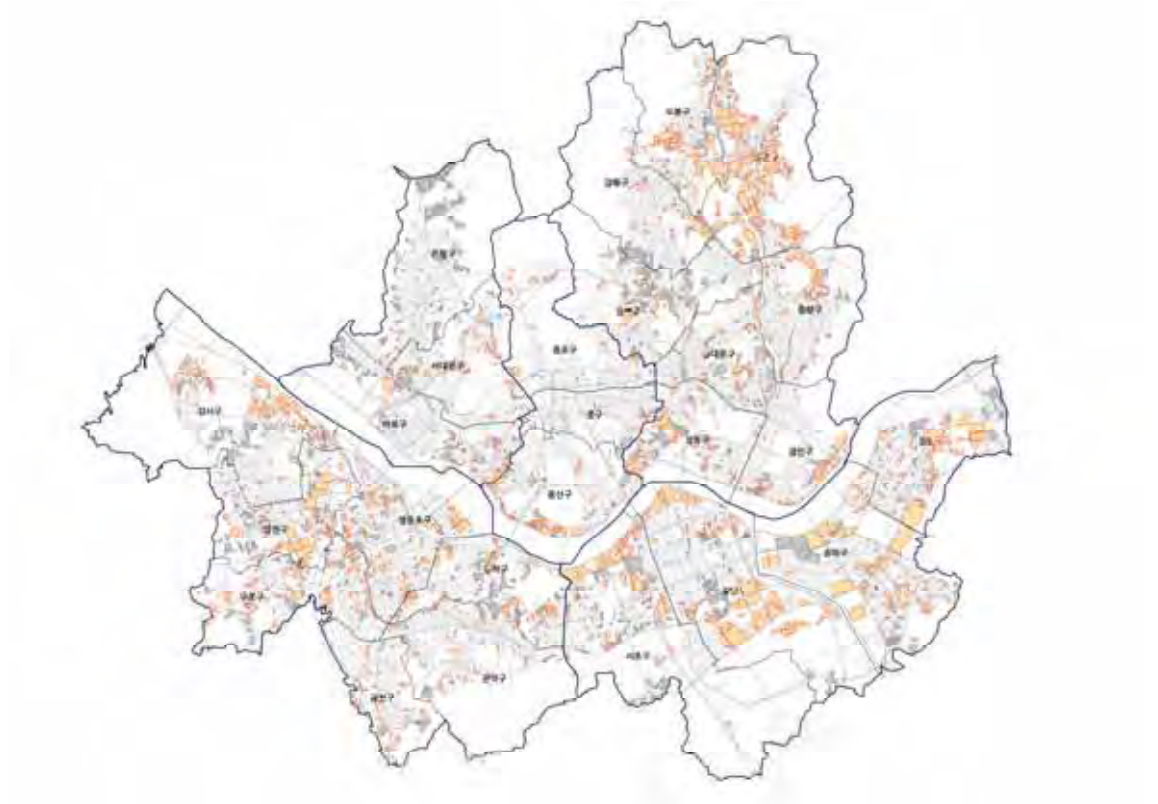
- 수요예측기준에 따라 서울시 4,136개 단지를 분석한 결과 재건축예상 721개단지, 세대수증가형 리모델링 추정 168개 단지, 맞춤형 리모델링 가능 1,870개 단지, 일반적유지관리 1,377개 단지로 도출되었음.



[ 3-3]

## 1.4

- 기준연도 시점에서 15년 이상 경과 공동주택 2,416단지로 분석되어 전체 4,136단지의 58.4%가 리모델링 사업이 가능함.



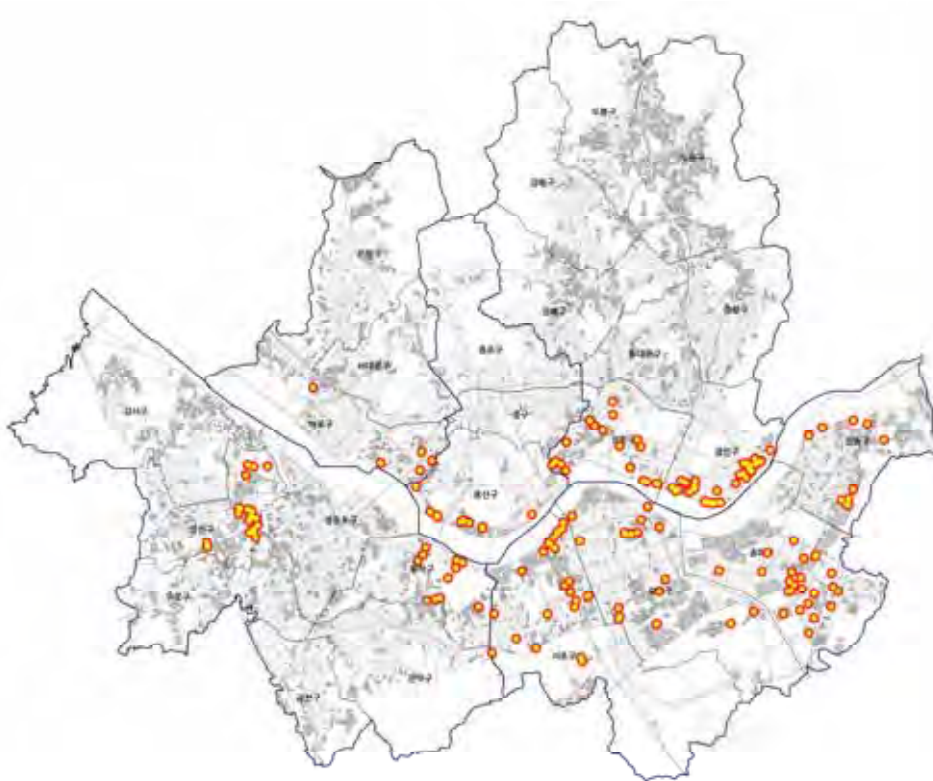
[ 3-4] 15



## 2. 가

### 2.1 가

- 수요예측 판단기준에 따라 추정된 168개 단지로 전체 4,136단지의 4%가 세대수증가형 리모델링을 추정되었음.
- 168개 단지에 대해서 2025년 기준으로 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향을 검토함.



[ 3-5] 가 168







## 1


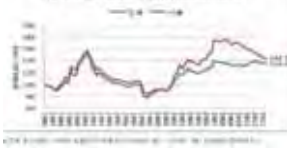


## 1.

## 1.1

- 기존 리모델링은 전면철거식 고비용 리모델링으로 재건축과 유사한 형태의 리모델링이 시행 되어 과도한 공사비가 요구됨에 따라 저소득 지역이나 사업성이 낮은 지역의 생활환경 개선에는 도움이 되지 못함
- 주호·주동 위주의 리모델링으로 지역 공동체와 단절 된 기존 공동주택의 문제점은 리모델링 이후에도 지속 됨

고층·고밀의 공동주택	획일적·일률적 공동주택	도시·지역 공동체와 단절	폐쇄적 커뮤니티시설
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 대규모 개발로 인한 고밀·고층화 가속</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 주변경관을 고려하지 않은 획일적 디자인</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 담장으로 둘러싸인 아파트</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 단지 내 주민만을 위한 폐쇄적 커뮤니티</li> </ul>

- 거주자의 삶의 질을 증진시키고 에너지저감을 위한 맞춤형 리모델링을 통해 적절한 사업비에 효과적인 주거환경 개선 실시
- 도시·지역공동체와 단절 등의 문제점을 고려한 리모델링으로 지역 재생을 유도하고 지역 간 균형 발전을 도모, 지역 불평등을 해소

인구구조 변화	주택시세 양극화	에너지 저감, 장수명화	전면철거식 고비용 리모델링
			
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 1~2인 가구 증가 및 사회노령화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 국내부동산경기 장기침체</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 에너지관련 공동주택 인증 의무화 추진</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 재건축과 유사한 형태의 기존 리모델링</li> </ul>

## 1.2

- 노후시설·설비 교체 및 주민불편 해소 등 저비용 맞춤형 리모델링을 통한 부담가능한 맞춤형 리모델링 활성화
- 중저가 아파트의 노후화에 따른 열악한 주거환경 개선을 위한 정책적 지원으로 서민주거 안정
- 지역 커뮤니티시설의 부족, 주차공간 확충 등 공공과 민간의 협력을 통한 지역재생을 유도
- 아파트의 일시적 노후화에 따른 재건축시장으로의 집중을 방지함으로써 안정적인 주택시장을 형성
- 서울시의 현황 및 정책 등을 고려한 서울형 리모델링으로 부담가능한 공동주택 정비와 도시 재생 도모



[ 4-1]

## 2.

### 2.1

#### 가.

“ ” 가

- 공동주택 설비 및 자재의 노후화 개선, 주차장 확충 등 주거성능을 향상 하는 수선형 리모델링을 유도·활성화
- 단지의 입지 특성, 경제적 여건 등 사업 실현 가능성에 따라 유연하게 적용 가능한 선택가능한 리모델링
- 공공개방, 지역연계 및 지역재생 리모델링 통한 공공성 강화



[ 4-2]

- 전면철거식 리모델링을 지양하고 수선형 리모델링을 활성화
- 노후 공동주택의 효율적 유지·관리를 통한 공동주택의 장수명화
- 공공개방 등 지역사회 기여시 공공지원을 통한 지역연계 및 지역재생 유도

- 수선형 리모델링의 경우 맞춤형 아이템 및 공간위계별 가이드라인을 통한 주민 이해 및 활용 증가
- 전면교체형의 경우 기존 리모델링 시장의 자율적 주거개선을 바탕으로 공공성 강화를 위한 가이드라인 제공
- 이러한 수선형, 전면교체형 리모델링 아이템 및 가이드라인을 바탕으로 주민의 선택과 이용이 용이한 주민선택형 리모델링 유형 제안

[ 4-1]

		일반적유지관리		맞춤형 리모델링 (세대수증가형 외)		세대수증가형 리모델링		
		수선형 리모델링		전면교체형 리모델링				
		수선 (성능유지)	대수선(성능개선)	대수선(성능개선)+ 증축(일부)	대수선(성능개선)+증축 +세대수 증가			
리 모 델 링 사 업 범 위	성능유지개선	●	●	○	○			
	구조체 및 구조물변경	X	●	●	●			
	공간구조 재구성	X	●	●	●			
	전용면적 변화	X	●	●	●			
	주차장 설치	X	●	●	●			
	증축	수평/별동	X	○	○	●		
		수직	X	X	X	●		
	세대수 증가	X	X	X	●			
	주요 리모델링 공간	주호/주동	주호/주동/단지	주호/주동/단지	주호/주동/단지			
	사업가능시점	-	사용승인 10년후	사용승인 15년후				
법령구분		수선 주택법 (수선)	대수선 주택법 (리모델링)	증축 주택법 (리모델링) / 주택건설기준 등에 관한 규정				
		저비용 리모델링		고비용 리모델링				

- \* 유지·관리형 리모델링은 기존 주거의 성능유지를 위해 노후화 된 설비·시설, 바닥 및 벽체, 내장재 등 공동설비 및 세대별 내부시설의 개선에 중점을 두고 리모델링 시행
- \* 맞춤형 리모델링은 성능유지 외에 주거성능 향상을 위한 평면구조 및 코어변경, 주차장 신설 등 세대확장 및 구분형 개조를 선택적으로 향상
- \* 세대수 증가형 리모델링은 주요 구조물을 제외한 수직, 수평, 별동증축을 통한 세대확장 및 세대수 증가를 통한 기존 주거의 전체적 성능향상을 위한 리모델링

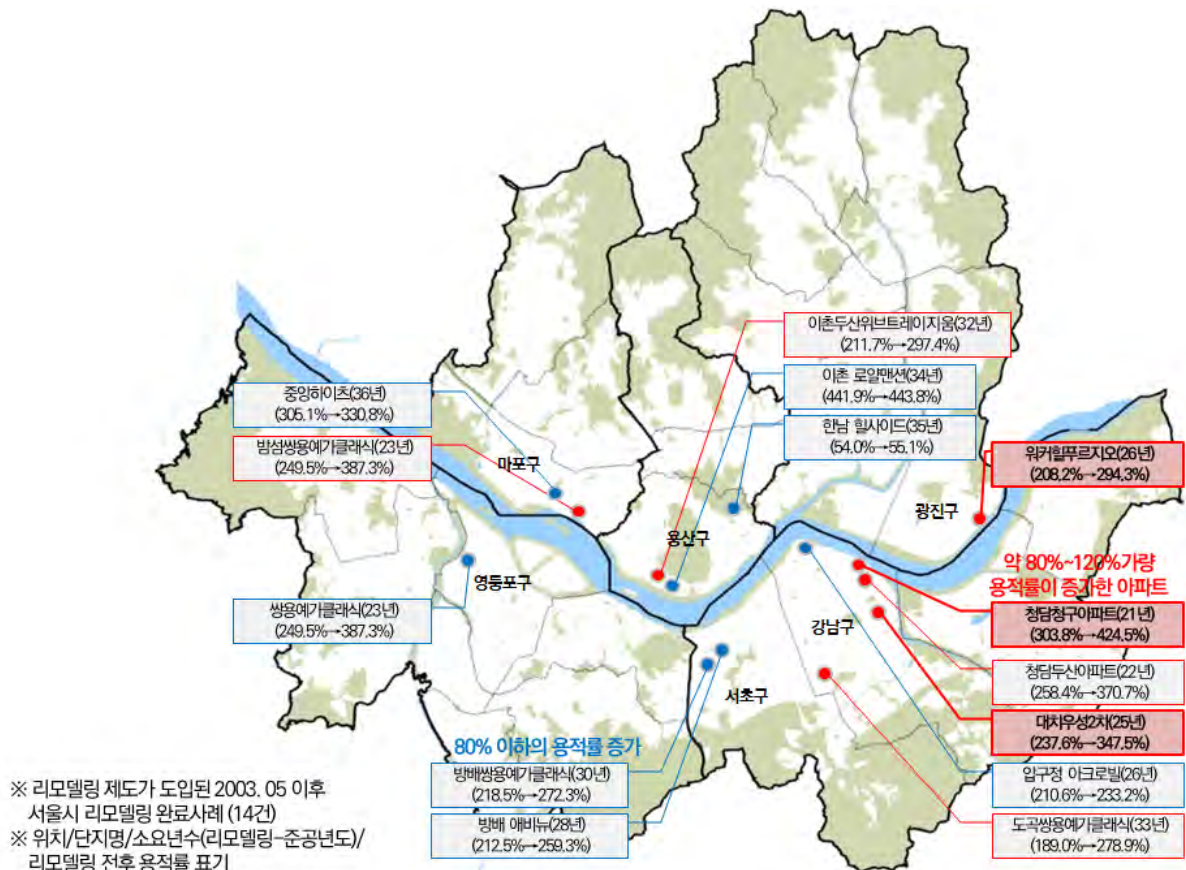


## 2.2

( )

가.

- 기존 리모델링 사례의 일반적인 유형으로 고비용 리모델링이 시행되었으며, 일반적으로 재건축 사업비의 약 80~90% 수준임
- 주변 조망권 등 입지여건이 뛰어난 아파트, 주변 신축아파트와 시세차가 큰 아파트, 법정 상한용적률에 근접하여 개발된 아파트 등을 중심으로 리모델링 추진
- 대규모 단지 보다는 1개동 또는 3~4개동의 소규모 단지를 중심으로 리모델링이 시행됨.
- 기존 리모델링은 수직증축 허용(2014.04.) 이전 시행 된 리모델링으로 수직증축이 허용된 현재 세대수 증가형 리모델링 시장이 강남 및 한강연접 일부지역에서 활성화 될 것으로 예측됨.



[ 4-3 ]

· ( )

- 대부분의 기존 리모델링 단지의 경우 노후설비시설 교체 및 세대별 내부시설 개선 외 평면확장, 주차장 확충 및 저층부 1개층을 공용공간으로 활용하기 위한 1개층 수직 증축의 리모델링이 시행되었음.
- 수직증축의 허용(2014.04.) 이전의 리모델링 시행으로 세대수 증가가 없는 전면교체형 리모델링이 이루어짐.
- 2015년 시세 기준으로 2010년 투자금의 약 24% ~ 93% 수익(최소 5천만원~최대2억5천만원)이 발생, 리모델링 이후 세대별 분담금 수준 이상의 자산가치가 증대한 것으로 나타남.

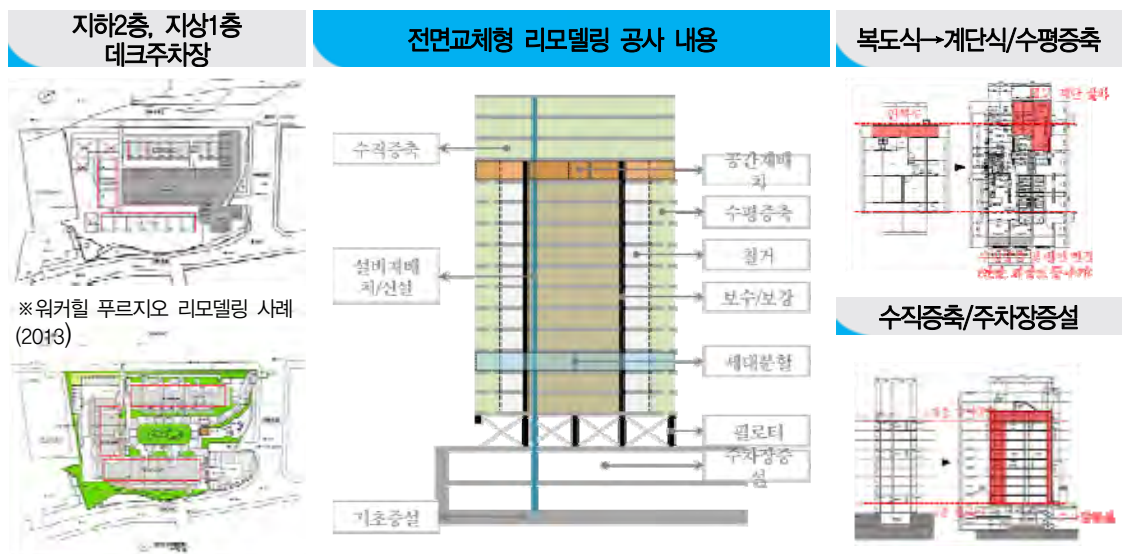
[ 4-2]

워커힐 푸르지오 (대우건설)			
위치	광진구 관장동 (제3종일반주거)		
공사기간	2011. 11. ~ 2013. 08. (22개월)		
공사범위	2개동 200세대		
설계 개요	리모델링 전 (2010)	리모델링 후 (2015)	증감
단지명	일신 아파트	워커힐 푸르지오	
건폐율	24.81%	67.82%	+ 43.01%
용적율	208.16 %	294.34 %	+ 86.18%
주차대수	75대 (0.38/세 대)	205대 (1.03/세 대)	+ 130대
세대별 증축 및 분담금	67.94㎡ (21평형)	90.21㎡ (27평형)	분담금 약 1억 5천 시세증가 약 2억
	75.19㎡ (23평형)	96.98㎡ (29평형)	분담금 약 1억 7천 시세증가 약 2억 1천
	95.65㎡ (29평형)	118.91 ㎡ (36평형)	분담금 약 2억 1천 시세증가 약 2억 6천
부대복리 시설	1,620㎡	5,395㎡	+ 3,775㎡

래미안 하이스턴 (삼성물산)			
위치	강남구 대치동 (제3종일반주거)		
공사기간	2011. 11. ~ 2014. 02. (28개월)		
공사범위	3개동 354세대		
설계 개요	리모델링 전 (2010)	리모델링 후 (2015)	증감
단지명	대치 우성 2차	래미안 하이스턴	
건폐율	22.84%	40.19%	+ 17.35%
용적율	237.84 %	346.77 %	+ 109.13 %
주차대수	158대 (0.45/세 대)	462대 (1.31/세 대)	+ 304대
세대별 증축 및 분담금	96.72㎡ (29평형A)	142.54 ㎡ (43평형A)	분담금 약 2억 4천 시세증가 약 3억 8천
	96.72㎡ (29평형B)	142.62 ㎡ (43평형B)	분담금 약 2억 4천 시세증가 약 3억 8천
부대복리 시설	723㎡	3,723㎡	+ 3,000㎡

청담 1 PARK (현대산업개발)			
위치	강남구 청담동		
공사기간	2012. 02. ~ 2014. 02. (25개월)		
공사범위	아파트 1개동 108세대		
설계 개요	리모델링 전 (2010)	리모델링 후 (2015)	증감
단지명	청담 청구 아파트	청담 1 PARK	
건폐율	20.85%	35.51%	+ 14.66%
용적율	303.83 %	423.36 %	+ 119.53 %
주차대수	82대 (0.76/세 대)	129대 (1.19/세 대)	+ 47대
세대별 증축 및 분담금	97.63㎡ (29평형)	137.05 ㎡ (41평형)	분담금 약 2억 7천 시세증가 약 5억 2천
부대복리 시설	3,316㎡	6,006㎡	+ 2,690㎡

- 평면확장 및 코어 변경 등 주거환경 개선 및 구조보강을 통한 안전성 확보
- 저층부 1개층을 필로티 등의 공용공간으로 전환하고 1개층 수직증축을 통한 세대 조망권 확대
- 지하 주차장 증축 또는 데크 주차장 설치를 통한 주차장 확충 및 조정면적 추가 확보, 부대복리시설 추가 설치 등
- 공사의 범위가 주호, 주동에 그치지 않고 단지 전체로 이어지는 경우가 많음.



## 가

- 전면교체 리모델링의 경우 주호, 주동은 주민들의 자율적 주거개선이 활발하므로 커뮤니티시설 활성화 등을 통한 도시와의 연계를 강화하는 리모델링 가이드라인을 제언
- 단지 가로변 공동이용시설 배치 및 복합시설 계획으로 가로와 단지의 연계성을 강화하고 가로 활성화를 도모
- 주변 현황을 고려하여 연도형 상가나 커뮤니티시설 배치가 타당한 단지에 적용 (유도)

### 주보행축을 고려한 연도형 상가배치

- 주보행축과 면한 가로변으로 연도형 상가를 배치하여 중심 생활 가로로 조성



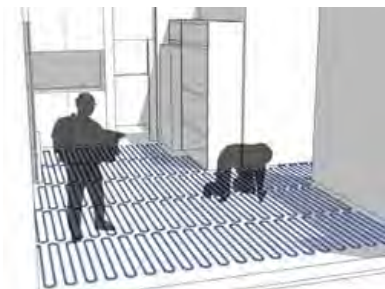
## 2.3 ( )

가.

- 노후화 된 공동주택의 유지·보수를 통해 주택성능을 향상하는 저비용 리모델링
- 노후 설비, 자재의 개선 및 평면확장 등 주요 구조체의 변경이 없는 수선과 일부 확장형으로 개조하는 리모델링으로 공사범위가 크지 않지만 주거환경의 많은 부분을 만족스럽게 개선 할 수 있음.
- 단지, 주동, 주호 등 공간위계별로 선택가능한 리모델링 아이টে을 중심으로 단지의 여건 및 위치, 주민요구에 따라 선택적으로 개선할 수 있는 리모델링

도시재생 차원에서 단지공간 리모델링	아파트 특성에 따른 주동공간 리모델링	트렌드에 대응하는 주호공간 리모델링
 <p>지상주차장이 차지하고있는 공용공간</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 충분하고 유용한 주차공간</li> <li>▪ 주민 요구에 부응하는 커뮤니티시설</li> <li>▪ 쾌적하고 편리한 조경 놀이터 등</li> </ul>	 <p>천편일률적인주동</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 라이프스타일, 세대 구성원 수 변화, 사업성 고려 등 주민 수요 충족하는 공동주택으로 리모델링</li> </ul>	 <p>남고 열악한 생활공간</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ 현대적이고 위생적인 생활공간 마련</li> <li>▪ 소음,난방,단열 등의 노후 문제해결</li> <li>▪ 전반적인 삶의 질 개선</li> </ul>

- 세대수 증가 없이 노후 배관 교체, 화장실·방 추가 등 기존 공동주택의 성능을 유지·향상하고, 주민불편사항을 개선 함.
- 주호, 주동, 단지의 공간 위계별 주요 리모델링 아이টে을 중심으로 맞춤형 리모델링 유도 및 활성화
- 주호의 경우 전용면적 확장, 노후설비 교체, 에너지효율개선 및 단열 성능 등 주거환경의 편의성 및 안전성 확보에 중점을 두고 리모델링 시행







### 3. 가

, , 가

가 가 .

- 수선형 아이템의 유도·활성화하는 가이드라인
- 지역연계, 단지 커뮤니티 강화 아이템의 추가
- 에너지 장수명 관련 아이템 유도, 활성화

#### 3.1



공공 개방, 가로와 단지의 연계성 강화 등 공공성 확보를 위한 가이드라인

부대·복리시설의 증설 및 신설  
기존 노후화된 상가 및 주민이용시설 철거후 별도증축

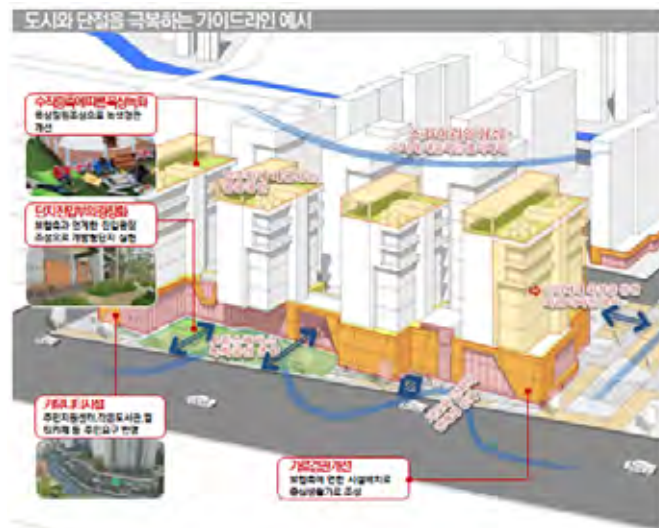
##### GUIDELINE

단지 가로변 공동이용시설 배치 및 복합시설 계획으로 가로와 단지의 연계성을 강화하고 가로 활성화를 도모  
주변 현황을 고려하여 연도형 상가나 커뮤니티시설 배치가 타당한 단지에 적용 (유도)

녹지 및 광장 등 옥외 공간 확보 및 재배치

##### GUIDELINE

광장 등 오픈스페이스의 가로변 배치로 가로와 단지의 연계성 강화



## 3.2

## 가

단지 내 공간을 활용한 부족한 주차장, 편의시설의 설치 방식 다양화  
가로변 활성화로 지역과 함께하는 주거단지로 전환

부대·복리시설의 용도 재구성  
부대·복리시설의 증설 및 신설  
여유부지를 활용한 별도증축  
기존 노후화된 상가 나 주민이용시설 철거후 별도증축

## GUIDELINE

단지의 공공성 강화를 위하여 상가, 커뮤니티 시설 등 공동이용시설은 가급적  
가로변에 배치하거나 연도형으로 조성

유휴지를 활용한 주차장(주차동) 신축  
데크형 주차장 신설  
지하 주차장 신설

## GUIDELINE

주차장 확충을 통한 주거환경의 개선  
주차장 일부의 지역개방으로 공사비 공공지원 및 공공성 강화

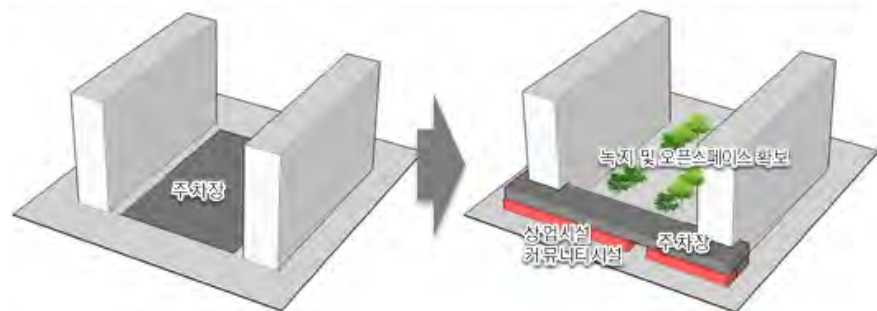
이미지 개선을 위한 운동시설 등 외부공간 개선  
단지 내 쾌적한 보행로 계획  
녹지 및 광장 등 옥외모임 공간 확보

## GUIDELINE

단지 내 공기정화를 위한 풍부한 녹지 조성  
주민 커뮤니티 활성화를 위한 텃밭 조성



시설 복합 활용 - 가로활성화, 커뮤니티 편의시설 제공



수직증축에 비해 구조안전성 확보가 용이하고, 저비용 리모델링 가능한 다양한 수평증축 기법 개발 필요  
단지 건강성 향상을 위한 무장애 공간 실현, 에너지 저감 공동주택으로 전환

공동설비(급·배수, 소방 등) 개선  
주동의 코어증축 또는 코어형식 변경(엘리베이터, 계단실 증축)

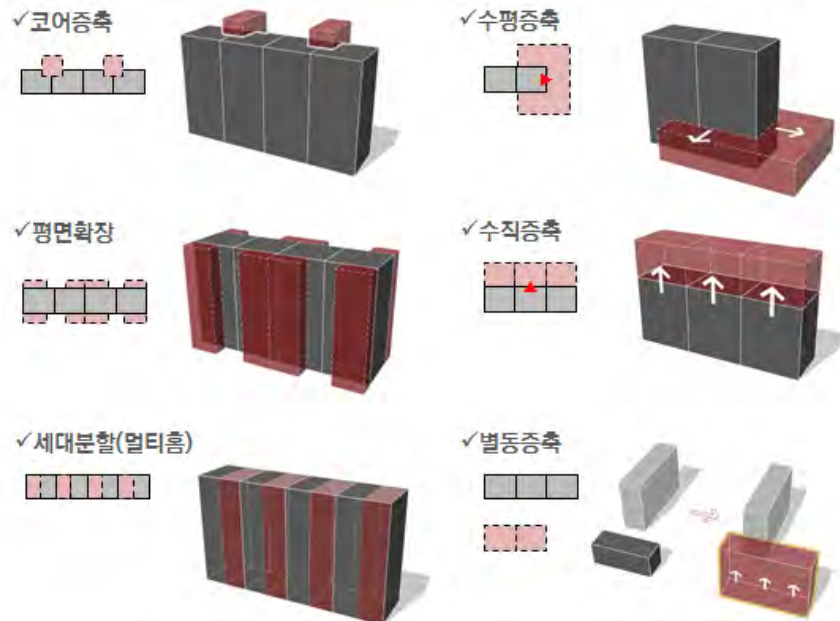
범죄예방을 위한 설비 및 출입구 개선  
무장애 공간 실현을 위한 주동의 시설개선

GUIDELINE  
단지 내 안전 향상 및 무장애 공간 계획으로 사회약자 계층 배려

미관 향상을 위한 주동의 이미지 개선

주동의 수평증축  
주동 상부의 수직증축

GUIDELINE  
각 세대의 일조 및 통풍 환경을 고려한 다양한 수평증축 개발  
단지 내 별도증축으로 인한 주거 환경 악화를 고려하여 수평증축계획 수립





( )

노후설비 교체·보강 및 라이프 스타일 변화 대응 평면 조정(통합·분리)  
1~2인 가구, 노인가구 증가에 대응한 멀티홈 유도

주호 내 급·배수 배관 교체  
냉·난방 설비 교체 및 개선

새로운 문, 창호(세대 내) 교체  
고기밀·고단열(세대외 발코니 등) 창호설치  
기존 벽체의 단열성능 확보  
바닥 완충재 설치로 층간소음 저감  
노후화된 내장재 교체(도배·장판, 욕조 및 싱크대, 수전·전등류 등)

#### GUIDELINE

에너지 절약형 냉난방 설비 교체 등 에너지 절약기술 적용  
에너지 정책(공공지원 등)과 연계해 에너지 절약주택으로 전환 유도

효율적인 실내 공간 재구성을 통한 평면개선(화장실·침실 확장 및 추가)

- 화장실 변경 (방→화장실)
- 침실 확장
- 화장실 추가
- 침실 추가

거실면적 확장(세대면적 증축 및 내부구조 변경)  
수납의 효율성을 높이는 공간 재배치

중·대형 세대 구분을 통한 멀티홈 구축

#### GUIDELINE

사업비 충당, 주택 공급 등 사회적 변화에 유연한 대응이 가능한 멀티홈의 활성화



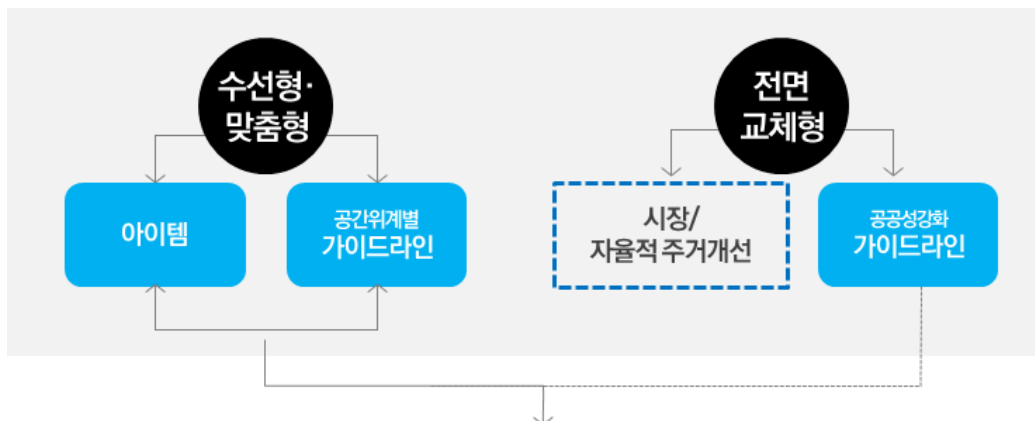
## 4.

### 4.1

#### 주민선택형 리모델링

- ✓ 주민 의사 및 단지여건에 따라 선택가능하고 변형 가능한 유형 제안
- ✓ 맞춤형 리모델링 위주의 리모델링 유형 제안
- ✓ 도시와의 단절 극복 등 공공성 확보에 따른 공공자원 여부

- 서울형 리모델링 가이드라인 및 리모델링 주요 아이টে를 바탕으로 주민이 선택하여 시행하는 리모델링 유형 제안  
  
(리모델링 주요 아이টে의 경우 국토교통부 “노후공동주택 맞춤형 리모델링” (2013.10)의 리모델링 아이টে를 바탕으로 서울시의 특성 및 공공성 강화를 고려하여 추가·정비된 아이টে를 이용)
- 각 단지의 특성 및 주민의 의사를 고려하여 리모델링 시 다양한 맞춤형 아이টে를 선택적으로 적용, 검토 가능
- 서울형 리모델링 유형은 수선형·맞춤형 리모델링을 우선으로 활성화
- 수선형 맞춤형 리모델링은 리모델링 아이টে와 서울형 리모델링 가이드라인을 바탕으로 주민선택형 리모델링 유형을 제안
- 전면교체형의 경우 리모델링 시장의 자율성 및 주민의 주거 개선이 활발하므로 지역 및 도시와의 연계를 강화하는 가이드라인을 바탕으로 리모델링 유형 제안



선택가능한 맞춤형 리모델링 **주민선택형 리모델링 유형**

[ 4-6] 가

## 가 (2013.10)

- 맞춤형 리모델링
  - 세대수 증가 없이 노후 배관교체, 화장실·방 추가 등 불편사례별로 추진하는 리모델링 (리모델링 기본계획 수립지침, 국토교통부 훈령 제2013-316호, 2013.12)
- 맞춤형 리모델링 가이드라인 (노후 공동주택 맞춤형 리모델링)(국토교통부 제작, 배포(2013.10))
  - 단지·동·세대 내에서 각각 시행할 수 있는 총 39가지의 리모델링 아이템에 대한 소개와 공사비 등 포함
  - 수선, 대수선, 증축 및 세대수 증가 등으로 분류하여 수선형/전면교체형 리모델링 유형으로 아이템 정리 (세대수 증가형 포함)
- 국토교통부 맞춤형 리모델링 가이드라인의 경우 주호·주동 위주의 수선형 리모델링 아이템으로, 주변 지역 연계 및 공공기여 등 공적 측면에 대한 고려가 미흡



- 서울시의 특성 및 지역재생, 공공성 강화를 고려하여 아이템의 추가 및 정비
- 부담 가능한 수선형 리모델링 및 도시 재생 차원의 공공지원을 통한 리모델링 활성화

[ 4-3]

구 분		맞춤형 리모델링 아이템 항목	공사비*		이주유형			공공 지원 정책
			(만원/세 대)	(만원/ 3.3㎡)	없음	단기	장기	
단지	부대 복리시 설	부대·복리시설의 용도 재구성	35		●			●
		부대·복리시설의 증설 및 신설	32		●			
		여유부지 활용이나 노후 시설 철거후 별도증축		300	●			
	주차장	유휴지를 활용한 주차장(주차동) 신축	270		●			
		데크형 주차장 신설	1,500		●			
		지하 주차장 신설	2,000	227	●	●		
	외부공 간	이미지 개선을 위한 운동시설 등 외부공간 개선	20		●			
단지 내 쾌적한 보행로 계획		70		●				
녹지 및 광장 등 옥외모임 공간 확보		50		●				
주동	공동설 비	공동설비(급·배수, 소방 등) 개선	120		●			
		주동의 코어증축 또는 코어형식 변경	1,200		●	●		
		-엘리베이터 및 홀 증축	720					
		-계단실 증축	480					
	주동출 입구	범죄예방을 위한 설비 및 출입구 개선	70		●			
		무장애 공간 실현을 위한 주동 시설개선	5		●			
	외장	미관 향상을 위한 주동의 이미지 개선	22		●			
증축	주동의 수평증축		300			●		
	주동 상부의 수직증축		300			●		
주호	설비	주호 내 급·배수 배관 교체	380		●	●		●
		냉·난방 설비 교체 및 개선	390		●	●		
	창호/ 내장재	새로운 문, 창호(세대 내) 교체	550		●			
		고기밀·고단열(세대외 발코니 등) 창호설치	360		●			
		기존 벽체의 단열성능 확보	80		●			
		바닥 완충재 설치로 층간소음 저감	370			●		
		노후화된 내장재(위생도기, 부엌가구 등) 교체	1,110		●			
		-도배, 장판 교체	260					
		-싱크대 교체 등 부엌 개선	400					
		-위생도기(세면기, 양변기, 욕조) 등 화장실 개선	140					
		-수전류 등 교체	80					
		-세대 전등류, 콘센트 및 각종 스위치 교체	230					
	단위평 면	효율적인 실내 공간 재구성을 통한 평면개선	3,750		●	●		
		-화장실 변경 (방→화장실)	700					
		-침실 확장	400					
		-화장실 추가	950					
		-침실 추가	1,700					
거실면적 확장(세대면적 증축 및 내부구조 변경)		450			●			
멀티홀	수납의 효율성을 높이는 공간 재배치	100		●				
	중·대형 세대 구분을 통한 멀티홀 구축		300	●	●			

\* 국토교통부 '맞춤형 리모델링 가이드라인' (2013.10) 공사비를 기준으로 2015년 현재까지의 소비자물가 상승률을 반영하여 재산정 개략공사비 산출 전제:

1. 국토교통부 아이템 별 공사비를 바탕으로 항목별 공사비를 단순 합산한 값으로 주민의 이해를 돕기 위해 산출된 추정 공사비 임
2. ㎡당 공사비가 아닌 세대당 공사비로 인해 실제 면적 증감과 상관없이 공사비가 산출 되므로 실제 공사비와 차이가 나타날 것으로 예상 됨 (산정기준: 세대당 85 ㎡, 750세대 단지 기준, 연면적 70,000 ㎡/ 산정단위: 만원/세대)
3. 자재단가를 포함한 직접공사비만 산정한 것으로 자재의 종류 및 간접비가 추가되면 실제 공사금액은 더욱 높아질 것이며 구조 성능확보를 위한 보수, 보강비는 제외

## 4.2

가.

가

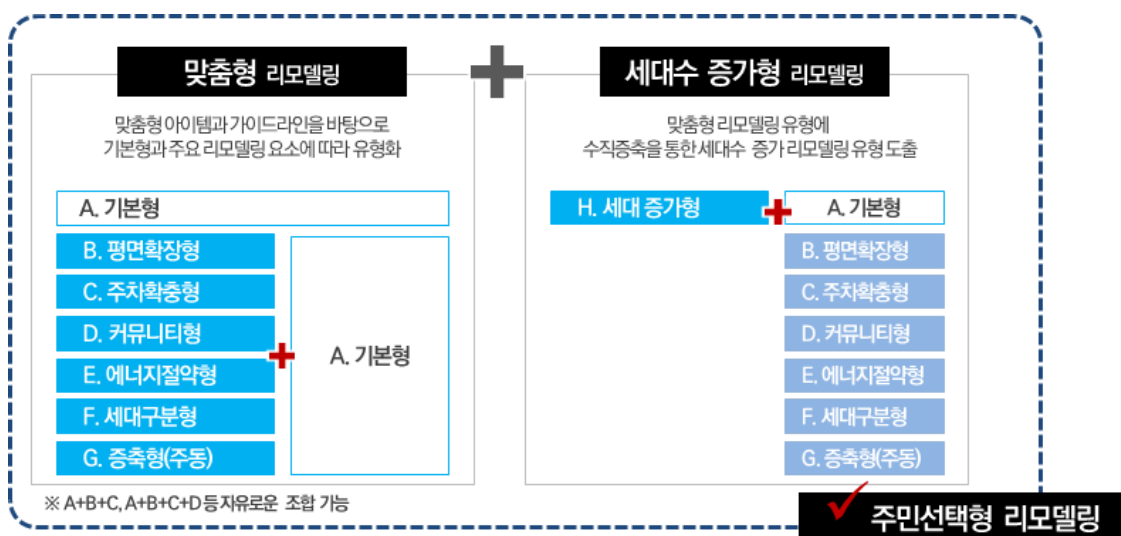
가

- 주민 의사 및 단지여건에 따라 선택가능하고 변형 가능한 유형 제안
- 수선 내용에 따른 아이템을 구분, 조합하여 발생가능한 대표적인 리모델링 유형 제안
  - 맞춤형 리모델링 유형
 

맞춤형 아이템과 가이드라인을 바탕으로 노후 시설·설비 교체 등 주거성능 개선과 주차장을 확충하는 기본형을 설정

이러한 기본형을 바탕으로 주요 리모델링 요소에 따라 평면확장형, 증축형 등 5개의 맞춤형 리모델링 유형 제안
  - 세대수 증가형 리모델링 유형
 

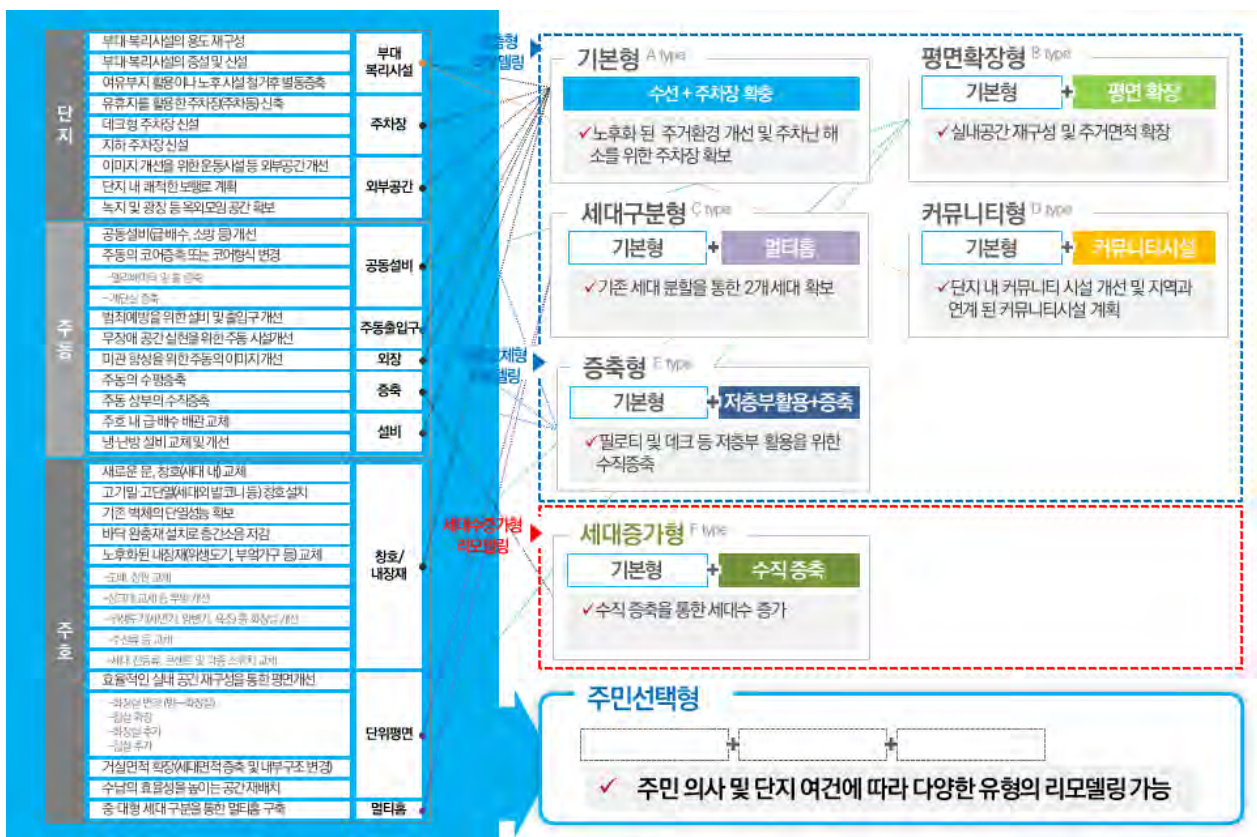
맞춤형 리모델링 유형의 기본형을 바탕으로 수직증축을 통한 세대수 증가 리모델링 유형 도출
- 도시와의 단절 극복, 커뮤니티 시설 확충 등 공공성 확보 여부에 따른 공공지원방안과 연계



[ 4-7]

가

- 단지, 주동, 주호의 공간위계별 수선·전면교체형 아이템을 단지의 위치 및 특성, 주민의사를 고려하여 선택적으로 시행
- 주민의 이해를 돕기 위해 맞춤형 리모델링 유형 5개, 세대수증가형 리모델링 유형 1개 등 총 6개의 유형을 제안하고 있으나, 단지의 여건 및 주민의사에 따라 다양한 조합 및 변형이 가능



[ 4-8]

( )

## 1) A \_

Atype

1

## 리모델링 주요 개선 사항

## 주거성능개선

설비·내장재 교체 : 급·배수 및 소방·전기설비 교체,  
도배·장판 교체, 위생도기(세면기 등) 및 부엌가구 교체  
냉난방 성능향상 및 층간소음 저감 : 고단열 창호설치,  
냉·난방설비 교체, 바닥완충재 설치 등  
기타 부대복리시설 정비 : 녹지·운동공간 등 재구성,  
부대복리시설 개선

## 주차장 확충

지하 주차장의 신설 및 기존 지하주차장의 확충  
유휴 부지를 활용한 주차장 확충

## 적용 단지 여건 및 특성

리모델링 대상 단지의 일반적 적용 가능  
(주민요구 및 기존 리모델링 시행단지를 바탕으로 주요 리모델링 항목을 적용)

## 기본형의 변형

주거성능개선\_ 단지 여건에 따라 아이템의 선별적 적용 가능  
주차장\_단지 내 여유부지 등을 고려하여 데크형 주차장 또는 지하주차장 선택 가능

## 리모델링 효과 및 공공지원 여부(미확정)

주차장 일부의 지역개방 시 공공지원

## 2) B \_

Btype

1

## 리모델링 주요 개선 사항

## 기본형

노후설비 교체 및 주차장 확충을 바탕으로 단지 여건에 따라  
선택적 적용

실내공간  
재구성 및  
면적확장

방, 화장실 추가 설치 등 실내공간 재구성  
코어변경: 복도식→계단식으로 변경하고 승강기 신설

## 적용 단지 여건 및 특성

소형 평형 단지\_ 평면 확장 및 세대통합을 통한 주거면적 확장  
편복도형 아파트\_ 편복도를 활용한 면적 확장 및 코어 변경

## 평면확장형의 변형

Alt1. 발코니 및 편복도를 활용한 면적 확장  
Alt2. 수직, 수평의 인접한 세대를 통합하여 면적 확장

## 리모델링 효과 및 공공지원 여부(미확정)

노후 주거의 불편 해소 및 사회적 트렌드 변화에 유연하게 대응  
세대통합의 면적 확장의 경우 건물전체의 증·개축에 따른 추가비용 없이 진행 가능





### 3) C \_ ( )



#### 리모델링 주요 개선 사항

**기본형** 노후설비 교체 및 주차장 확충을 바탕으로 단지 여건에 따라 선택적 적용

**멀티홈** 새로운 출입문 설치, 창호교체, 실내공간 재구성, 화장실 설치  
기존 세대의 세대구분으로 2개 세대 확보

#### 적용 단지 여건 및 특성

중·대형평형 단지\_전용면적 85㎡를 초과 아파트: 멀티홈 도입유리(주거환경 열악 최소화)

65세 거주자 비율 높은 곳\_가족구성원의 감소로 인한 주택규모의 소형화가 필요  
전월세 지수 높은 곳\_임차가구를 활용한 리모델링의 사업비 총당 효과 큼

#### 세대구분형의 변형

Alt1. 여러 세대 공유형 및 다른 용도의 주택으로 전환

Alt2. 중규모의 평형대는 평면확장과 함께 멀티홈의 구축 (주거환경 열악 최소화)

#### 리모델링 효과 및 공공지원 여부(미확정)

기존 아파트를 활용한 소형 아파트의 확보가 가능

사회 변화(고령화, 1,2인가구 증가)에 대응하여 기존 아파트의 규모, 용도 다변화



### 4) D \_



#### 리모델링 주요 개선 사항

**기본형** 노후설비 교체 및 주차장 확충을 바탕으로 단지 여건에 따라 선택적 적용

**커뮤니티시설 확충 및 외부공간 재구성** 녹지 및 옥외 모임 공간 확보 및 단지 외부공간 재구성  
커뮤니티 시설의 의 용도 재구성 및 부대복리시설의 증설, 신설

#### 적용 단지 여건 및 특성

부대복리시설 부족 단지\_서울시 조례 참조 (주민공동시설 총량제)

(1,000세대 이하 세대당 3.1㎡ 이상/ 1,000세대 이상 세대당 2.5㎡ 이상)

주변 현황을 고려하여 연도형 상가나 커뮤니티시설 배치가 타당한 단지에 적용

#### 세대구분형의 변형

Alt1. 기존 커뮤니티시설의 재구성 및 증축을 통한 커뮤니티시설 확충

Alt2. 커뮤니티시설 및 상가시설의 신축 및 저층부 활용을 통한 커뮤니티 면적 확충

#### 리모델링 효과 및 공공지원 여부(미확정)

부족한 커뮤니티시설의 확충 및 커뮤니티시설의 재구성을 통한 사용자 중심의 커뮤니티

커뮤니티시설의 일부 지역 개방을 통한 공공지원





( )

## 5) E \_

Etype

1

## 리모델링 주요 개선 사항

## 기본형

노후설비 교체 및 주차장 확충을 바탕으로 단지 여건에 따라 선택적 적용

저층부 활용 및  
수직증축저층부의 필로티 및 공용로비 활용  
수직 1개층 증축 (세대수 변화 없음)

## 적용 단지 여건 및 특성

주동수가 많지 않은 중·소규모 단지

사업성 확보가 가능한 단지 (수직증축으로 인한 고비용 리모델링으로 세대분담금 증가)

## 세대구분형의 변형

Alt1. 저층부의 필로티 및 공용 로비 활용 및 커뮤니티시설 확충

Alt2. 주동 사이 데크 설치(1개층)를 통한 데크 하부 활용(주차장, 커뮤니티시설 등)

## 리모델링 효과 및 공공지원 여부(미확정)

저층부 또는 데크 하부를 활용한 커뮤니티시설 확충 및 지역 개방을 통한 공공지원으로 리모델링 공사비 절감 가능



## 6) F \_ 가

Ftype

1

가

## 리모델링 주요 개선 사항

## 기본형

노후설비 교체 및 주차장 확충을 바탕으로 단지 여건에 따라 선택적 적용

저층부 활용 및  
수직증축구조의 정밀 안전진단 및 수직증축을 위한 구조보강  
상부 수직증축을 통한 세대수 증가

## 적용 단지 여건 및 특성

대규모 단지\_일조권 규제 영향으로 1~3개동의 아파트 단지는 수직증축 불리  
내진설계기준(1987년) 적용 이후 아파트\_적용이전 건립 아파트의 경우 구조보강

## 세대구분형의 변형

Alt1. 저층부 활용을 위한 수직 1개층 증축, 세대수 증가를 위한 상부 수직증축은 2개층

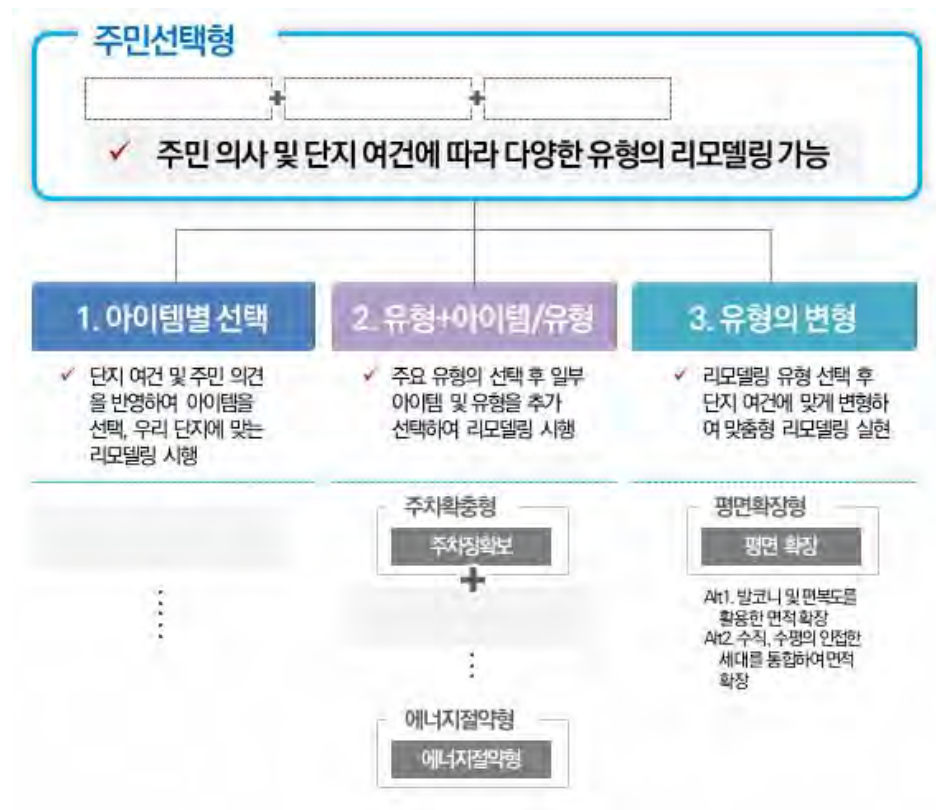
Alt2. 여유부지를 활용한 별동증축을 통한 세대수 증가

## 리모델링 효과 및 공공지원 여부(미확정)

수직증축에 의한 일반 분양으로 사업비 총당

. [    ]

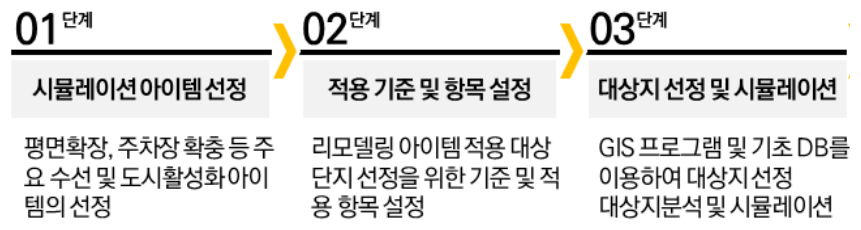
- 리모델링 추진 시 조합설립인가 1차 안전진단 등 리모델링 시행 초기단계에서 단지 여건 및 주민의사를 반영한 리모델링 유형 및 아이 템 선정
- 유형 및 아이템 선정 후 단지여건에 맞게 변형 하여 계획안 마련
- 건축·도시계획심의를 위한 기본설계 이전 유 형의 적용 및 검토를 통해 주민 의사를 적극 반영하고 리모델링 시행 활성화



### 4.3

가.

- 리모델링의 시뮬레이션을 통해 주민 이해도 향상 및 리모델링 활성화
- 노후 설비·시설 교체 등 주거 성능 향상 등 수선형 리모델링을 바탕으로, 주요 아이টে를 추가하여 시뮬레이션
- 기존 리모델링 시행 단지의 주요 리모델링 요소와 주민 불편 및 요구가 많은 리모델링 사항을 바탕으로 시뮬레이션 아이টে 선정
  - 주차장 중축형, 평면확장형, 세대구분형의 리모델링 시뮬레이션



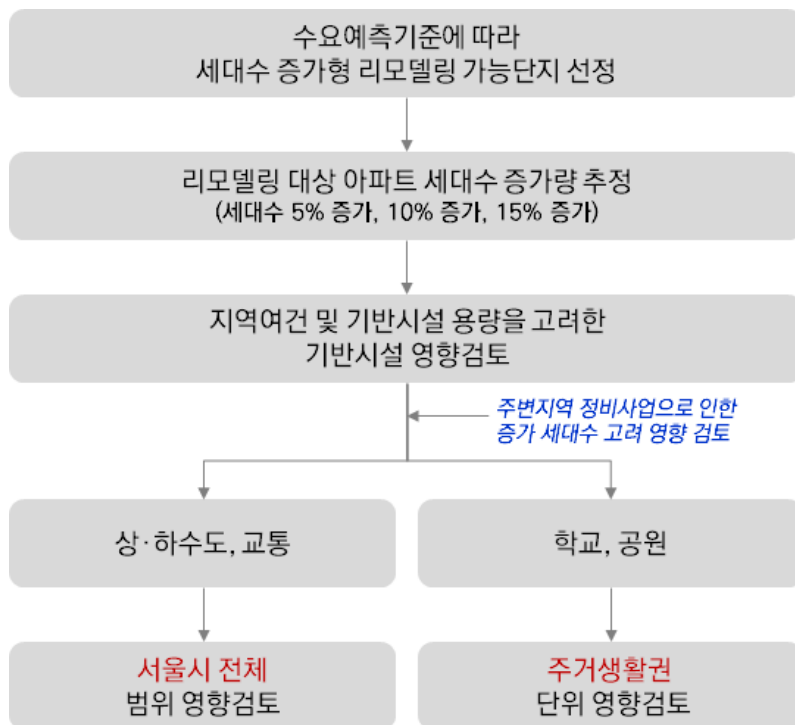
- 해당 유형의 적용시 리모델링 효과가 높은 지역 및 단지를 선정하여 리모델링 활성화 유도

[ 4-4 ]

유형	수선 내용	시뮬레이션 대상지 선정
기본수선	<ul style="list-style-type: none"> <li>설비내장재 교체 : 급배수 및 소방전기설비 교체, 도배장판 교체, 위생도기(세면기 등) 및 부엌가구 교체</li> <li>냉난방 성능향상 및 층간소음 저감 : 고단열 창호설치, 냉난방설비 교체, 바닥완충재 설치 등</li> <li>기타 부대복리시설 정비 : 녹지운동공간 등 재구성, 부대복리시설 개선</li> </ul>	-
주차장 확충 + 기본수선	<ul style="list-style-type: none"> <li>유흥지나 지하공간에 주차장 신설</li> <li>또는 데크형 주차장을 신설하고 데크 상부 옥외공간 조성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>자치구 주차확보율 / 동별 주택주차확보율</li> <li>3개동 이상 단지</li> <li>용적률 200% 전 후</li> </ul>
평면확장 + 기본수선	<ul style="list-style-type: none"> <li>복도식 → 계단식으로 변경하고 승강기 신설</li> <li>방, 화장실 추가 설치 등 실내공간 재구성</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>소형 평수 (60㎡ 이하) 비율 높은 자치구 / 동</li> <li>편복도형 아파트</li> <li>주변시세 및 아파트현황</li> </ul>
세대구분 + 기본수선	<ul style="list-style-type: none"> <li>새로운 출입문 설치, 창호교체, 실내공간 재구성, 화장실 설치</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>대형 평수 (85㎡) 비율 높은 자치구 / 동</li> <li>65세 이상 거주자 비율이 높은 자치구 / 동</li> <li>전월세 가격지수</li> </ul>

## 2 | 가

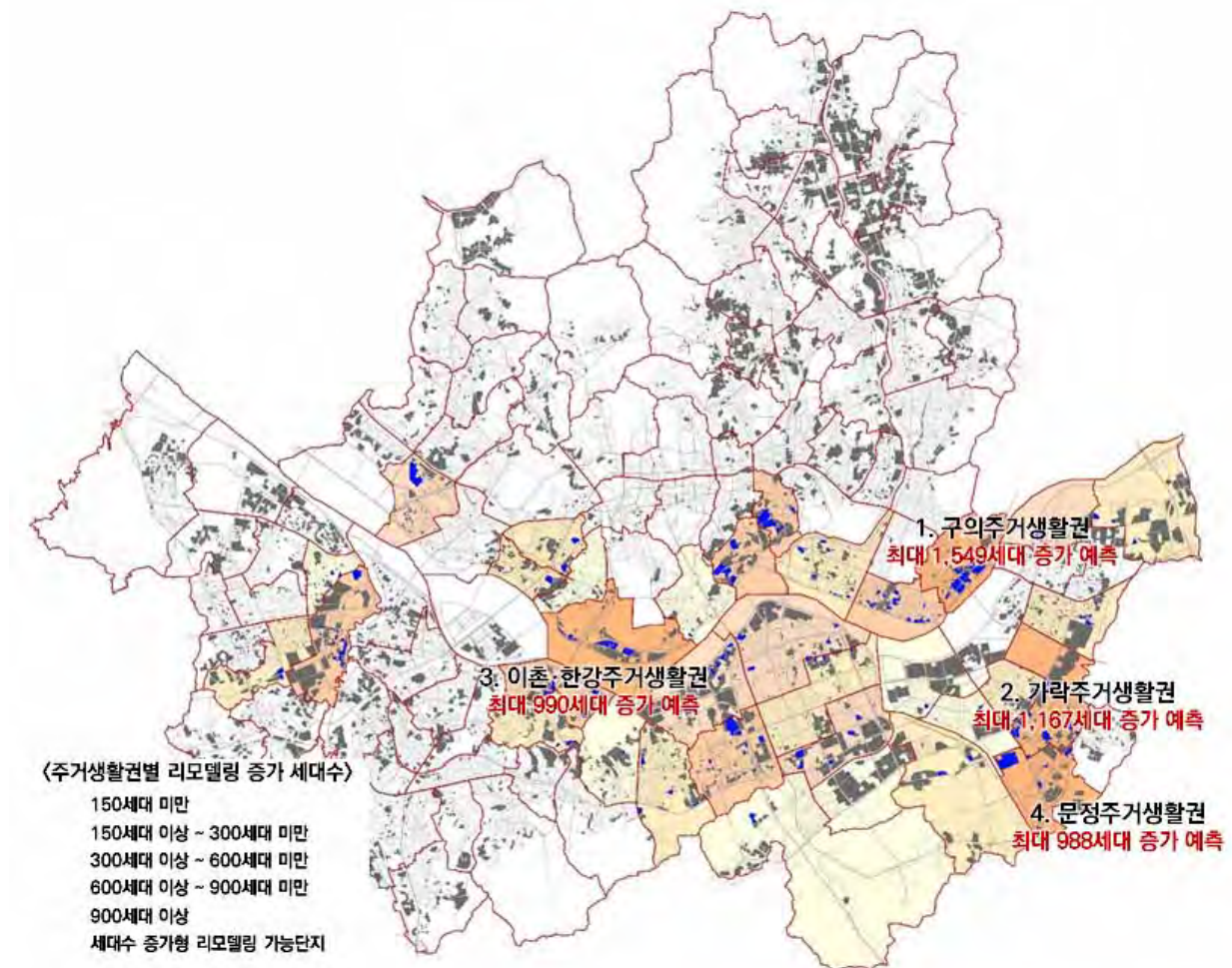
- 금회 「서울시 공동주택 리모델링 기본계획」에서는 「2025 주거환경 정비기본계획」 내 생활권계획에서 기 조사된 주거생활권 현황을 토대로 공동주택 단지의 분석의 개념으로 활용하였음. 따라서 주거생활권을 기준으로 공동주택 리모델링 사업시행시 증가되는 세대수에 따른 기반시설 영향검토를 시행하였음.
- 다음의 기반시설 영향검토 Process를 따라 서울시내 공동주택 단지들의 세대수 증가형 리모델링 사업시 우려되는 기반시설에 대하여 영향을 검토하였음.
  - 상·하수도 및 교통은 광범위적 기반시설로 서울시 전체범위를 대상으로 영향을 검토하였고, 학교와 공원은 주거생활권을 단위로 영향을 검토하였음.



[ 4-0]

Process

- 서울시 전체 공동주택 단지 및 108개 주거생활권을 대상으로 기반시설 영향검토 Process에 따라 세대수 증가형 리모델링 사업유형의 공동주택 단지들을 주거생활권별로 검토하였음.
  - 리모델링 사업시행 예상 아파트의 세대수 증가량을 최대치인 15%로 추정
  - 검토 결과, 서울시내 108개 주거생활권 중 34개의 주거생활권 내에 세대수 증가형 리모델링 공동주택 단지가 위치하였고, 그림에서 보듯이 대다수가 동남권에 위치하고 있음.
  - 구의주거생활권이 리모델링 사업시행시 가장 많은 1,549세대가 증가하는 것으로 나타났으며, 가락주거생활권이 두 번째로 1,167세대가 증가하는 것으로 나타남.



[ 4-0 ]

가

[ 4-5]

가

번호	구분	현재 세대수	리모델링 후 증가세대수 (최대 15%)
1	구의주거생활권	10,327	1,549
2	가락주거생활권	7,783	1,167
3	이촌 · 한강주거생활권	6,601	990
4	문정 주거생활권	6,588	988
5	행당주거생활권	5,907	886
6	목2주거생활권	5,300	795
7	자양주거생활권	5,203	780
8	금호주거생활권	4,467	670
9	서초주거생활권	4,418	663
10	노량진 · 흑석주거생활권	4,358	654
11	대치주거생활권	3,794	569
12	성산주거생활권	3,710	557
13	암사주거생활권	3,355	503
14	반포주거생활권	3,158	474
15	논현 주거생활권	2,481	372
16	성수주거생활권	1,794	269
17	방배주거생활권	1,792	269
18	송파 주거생활권	1,666	250
19	고덕주거생활권	1,665	250
20	아현주거생활권	1,485	223
21	신정주거생활권	1,358	204
22	성내주거생활권	1,339	201
23	일원 주거생활권	1,328	199
24	용강주거생활권	1,201	180
25	상도주거생활권	1,155	173
26	삼성 주거생활권	1,073	161
27	목1주거생활권	837	126
28	양재주거생활권	742	111
29	석촌 주거생활권	393	59
30	사당주거생활권	333	50
31	잠실1 주거생활권	336	50
32	청파 · 원효주거생활권	300	45
33	한남주거생활권	242	36
34	개포 주거생활권	234	35
계		96,233	14,435
평균		2,845	427

## 2.1 .

- 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 2015년 서울시 인구를 기준으로 약 342만명(약 129만세대)이 허용가능함.
- 서울시 전역에 걸쳐 세대수 증가형 리모델링 사업 및 정비사업 추진에 따라 최대 약 11.4만명(약 4.3만세대)이 증가가능한 것으로 나타남.
  - 정비사업에 따른 기반시설 영향은 정비기반시설 개선이 크지 않은 주택재건축사업만을 대상으로 분석함.
- 따라서 세대수 증가형 리모델링 사업추진 및 재건축 사업에 따라 최대 43,186세대 증가시에도 현재 상수도시설 용량상 충분히 수용가능한 것으로 검토.

[ 4-6] ( : / )

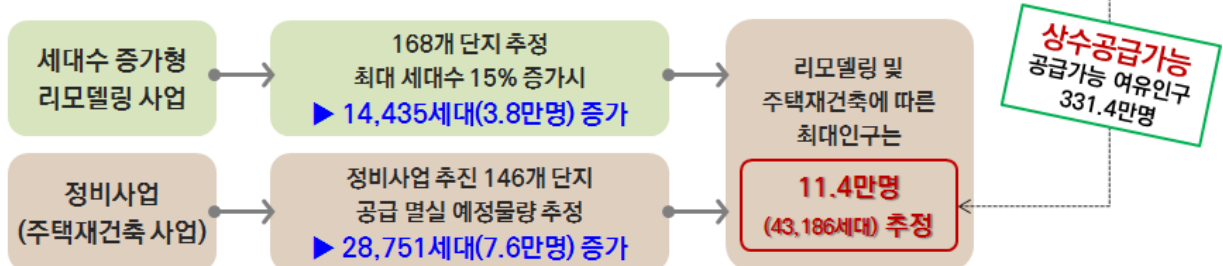
계	광암	구의	뚝도	영등포	암사	강북
5,050	400	500	700	600	1,600	1,250

자료 : 2030 서울시 수도정비기본계획(2025년 기준)

### ■ 서울시의 상수공급 용량 검토



### ■ 세대수 증가형 리모델링 및 정비사업에 따른 상수시설 영향 검토



[ 4-0]



- 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 2015년 서울시 인구를 기준으로 약 23.6만명(약 8.5만세대)이 허용가능함.
- 서울시 전역에 걸쳐 세대수 증가형 리모델링 사업 및 정비사업 추진에 따라 최대 약 11.4만명(약 4.3만세대)이 증가가능한 것으로 나타남.
  - 정비사업에 따른 기반시설 영향은 정비기반시설 개선이 크지 않은 주택재건축사업만을 대상으로 분석함.
- 따라서 세대수 증가형 리모델링 사업추진 및 재건축 사업에 따라 최대 43,186세대 증가시에도 현재 하수도시설 용량상 충분히 수용가능한 것으로 검토.

[ 4-7] ( : / )

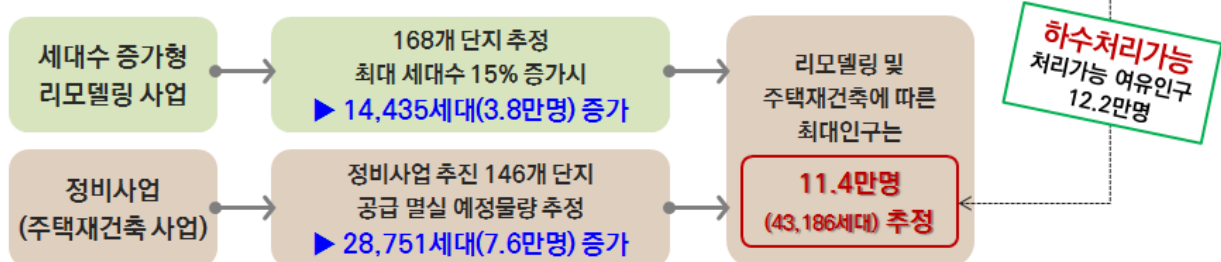
계	난지	서남	중랑	탄천
4,980	860	1,630	1,590	900

자료 : 2030 서울시 수도정비기본계획(2025년 기준)

#### ■ 서울시의 하수처리시설 용량 검토



#### ■ 세대수 증가형 리모델링 및 정비사업에 따른 하수시설 영향 검토



[ 4-0]



## 2.2

- 2015년 서울시 총 수단통행량은 30,601,882통행/일 이며, 각 목적지간 통행은 서울시내 통행이 22,410,997통행/일로 가장 많은 통행으로 예측되었으며, 서울시 전체 수단통행중 승용차통행이 25.4%로 가장높게 예측됨

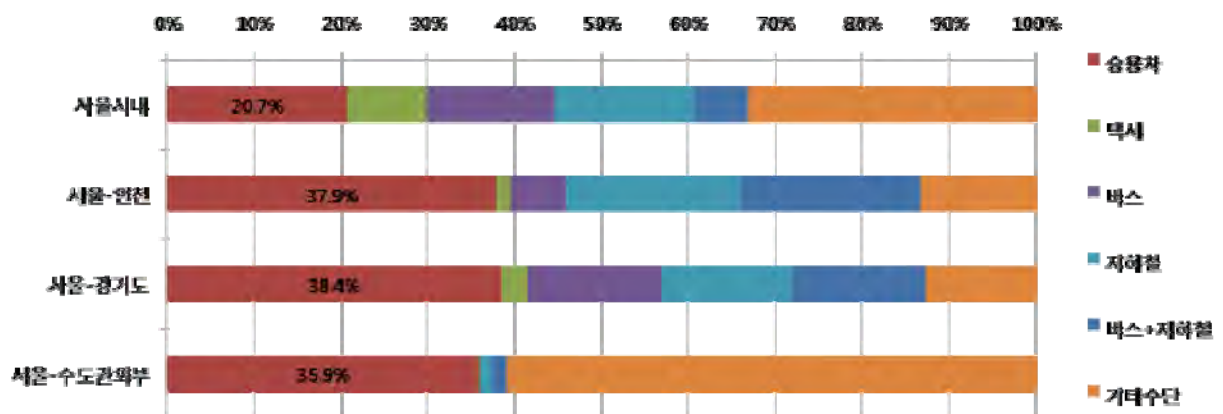
[ 4-8] 2015

(단위:통행/일, %)

년도	목적지간 통행	구분	승용차	택시	버스	지하철	버스+지하철	기타수단	계
2015년	서울시내	통행량	4,632,280	2,034,841	3,320,883	3,559,818	1,434,869	7,428,306	22,410,997
		분담율	20.7%	9.1%	14.8%	15.9%	6.4%	33.1%	100.0%
	서울-인천	통행량	360,812	13,752	60,883	192,713	194,591	128,916	951,667
		분담율	37.9%	1.4%	6.4%	20.3%	20.4%	13.5%	100.0%
	서울-경기도	통행량	2,528,373	201,537	1,000,853	990,267	1,012,868	846,678	6,580,576
		분담율	38.4%	3.1%	15.2%	15.0%	15.4%	12.9%	100.0%
	서울-수도권외부	통행량	236,175	185	425	9,466	10,442	401,946	658,639
		분담율	35.9%	0.0%	0.1%	1.4%	1.6%	61.0%	100.0%
	소계	통행량	7,757,641	2,250,315	4,383,044	4,752,265	2,652,770	8,805,847	30,601,882
		분담율	25.4%	7.4%	14.3%	15.5%	8.7%	28.8%	100.0%

자료 : 『2014년도 수도권여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업(2015.2), 수도권교통본부』

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



[ 4-0] 2015

(2025 )

- 2025년 리모델링 시행시 서울시 총 수단통행량은 31,451,793통행/일이며, 각 목적지간 통행은 서울시내 통행이 22,398,993통행/일로 가장 많은 통행으로 예측되었으며, 서울시 전체 수단통행중 승용차통행이 25.6%로 가장높게 예측됨

[ 4-9]

(2025 )

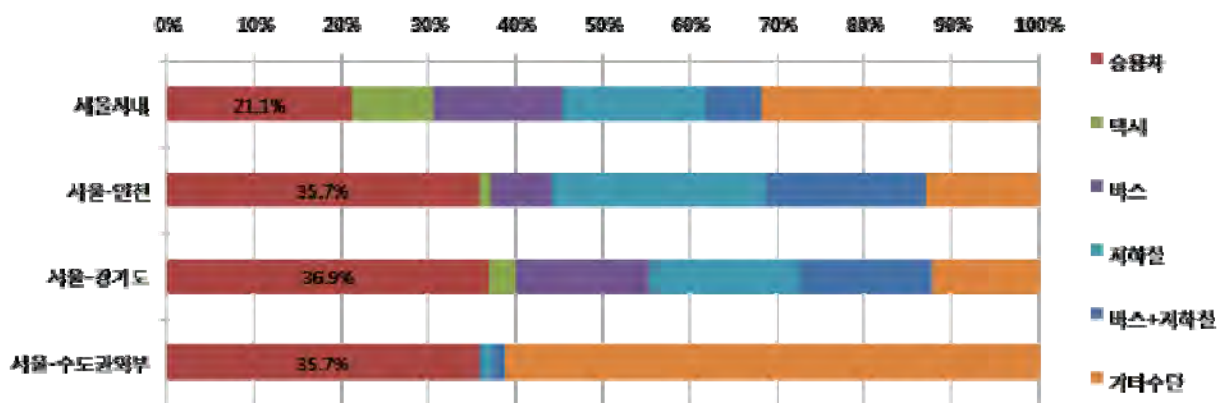
(단위:통행/일, %)

년도	목적지간 통행	구분	승용차	택시	버스	지하철	버스+지하철	기타수단	계
2025년	서울시내	통행량	4,728,590	2,107,479	3,299,403	3,670,861	1,437,047	7,155,613	22,398,993
		분담율	21.1%	9.4%	14.7%	16.4%	6.4%	31.9%	100.0%
	서울-인천	통행량	372,152	14,845	72,608	253,797	193,581	134,947	1,041,930
		분담율	35.7%	1.4%	7.0%	24.4%	18.6%	13.0%	100.0%
	서울-경기도	통행량	2,707,005	218,497	1,124,925	1,251,954	1,131,779	903,143	7,337,303
		분담율	36.9%	3.0%	15.3%	17.1%	15.4%	12.3%	100.0%
	서울-수도권외부	통행량	240,700	179	435	9,340	10,232	412,678	673,564
		분담율	35.7%	0.0%	0.1%	1.4%	1.5%	61.3%	100.0%
	소계	통행량	8,048,448	2,341,000	4,497,371	5,185,953	2,772,639	8,606,382	31,451,793
		분담율	25.6%	7.4%	14.3%	16.5%	8.8%	27.4%	100.0%

자료 : 『2014년도 수도권여객 기종점 통행량(O/D) 현행화 공동사업(2015.2), 수도권교통본부』

주1 : 기타수단에는 도보,자전거,화물,비노선버스,철도,KTX 관련 통행량의 합임.

주2 : 수도권 여객 기종점 공동사업 진행시 대규모 개발계획(택지개발, 도시개발, 뉴타운, 도시환경정비사업, 주거환경정비사업, 주택재개발사업, 주택재건축 등)을 반영하여 장래 통행량을 예측한 결과임.



[ 4-0]

(2025 )

(2025 )

- 서울시 리모델링에 따른 증가세대수를 이용하여 유발 교통량을 해당 권역 주요간선도로에 배정하여 도로별 영향을 분석함
- 서울시 장래 주요간선도로의 LOS는 리모델링 미시행시에도 E~F 수준으로 용량에 근접 또는 초과인 상태임
- 분석결과 리모델링 시행시 V/C는 미시행시 대비 0.03~0.06 증가하는 것으로 분석되었으나 리모델링 사업에 따른 교통영향은 미미할 것으로 분석됨

[표4-10] 리모델링 시행에 따른 주요가로구간 교통영향분석(2025년)

(단위:대/시)

권역	구분	도로명	방향	기본 차로수	리모델링 미시행시			리모델링 시행시		
					교통량	V/C	LOS	교통량	V/C	LOS
동남권	강남구	언주로	역삼동방면	4	2,907	0.87	E	2,998	0.90	E
			개포동방면	4	2,300	0.76	E	2,387	0.79	E
	강동구	천호대로	하남시방면	4	3,169	0.95	E	3,237	0.97	E
			서울방면	4	3,051	0.91	E	3,124	0.93	E
	서초구	경부고속도로	서울방면	4	5,085	1.16	F	5,180	1.18	F
			성남방면	4	5,551	1.26	F	5,645	1.28	F
	송파구	송파대로	서울방면	4	2,523	0.80	E	2,707	0.86	E
			성남방면	4	2,348	0.82	E	2,498	0.87	E
동북권	광진구	천호대로	구의동방면	4	3,726	1.11	F	3,888	1.16	F
			천호동방면	4	2,766	0.83	E	2,941	0.88	E
	성동구	고산자로	성수동방면	3	3,097	1.23	F	3,202	1.28	F
			강남방면	3	2,683	1.07	F	2,802	1.12	F
서남권	동작구	동작대로	용산방면	4	2,726	0.81	E	2,807	0.84	E
			사당방면	4	2,195	0.92	E	2,255	0.95	E
	양천구	경인고속도로	서울방면	4	5,694	1.29	F	5,805	1.32	F
			인천방면	4	6,479	1.47	F	6,599	1.50	F
서북권	마포구	증산로	마포방면	3	2,848	1.14	F	2,913	1.16	F
			은평구방면	3	2,110	0.84	E	2,170	0.86	E
도심권	용산구	한강대로	용산방면	4	4,144	1.24	F	4,217	1.26	F
			노량진방면	4	3,196	0.96	E	3,266	0.98	E

주 : 교통량 자료는 2013년도 서울특별시 지점별 교통량조사자료를 이용하여 예측하였음

## 2.3

- 서울시 전체 범위에서 공원면적 기준 검토 결과, 세대수 증가형 리모델링 사업은 공원의 신규조성 없이 모든 권역에서 허용 가능
- 생활권단위로 리모델링 일시집중 예상 주변지역의 여건을 고려, 필요시 단지내 외부공간활용방안 검토·관리 필요

[ 4-11]

권역	공원면적(km <sup>2</sup> )	법정기준	법정기준에 따른 세대수	현재 세대수	세대수증가 허용량
도심권	10.4	6m <sup>2</sup> /인	652,201	208,040	444,161
서북권	31.9		2,004,403	1,220,356	784,047
서남권	24.3		1,528,931	825,166	703,765
동북권	13.5		848,428	461,416	387,012
동남권	26.8		1,684,277	1,197,878	486,399
대공원	9.1		574,214	—	—
계	116		7,292,453세대 (1,933만명)	3,912,855세대 (1,037만명)	3,379,597세대 (896만명)

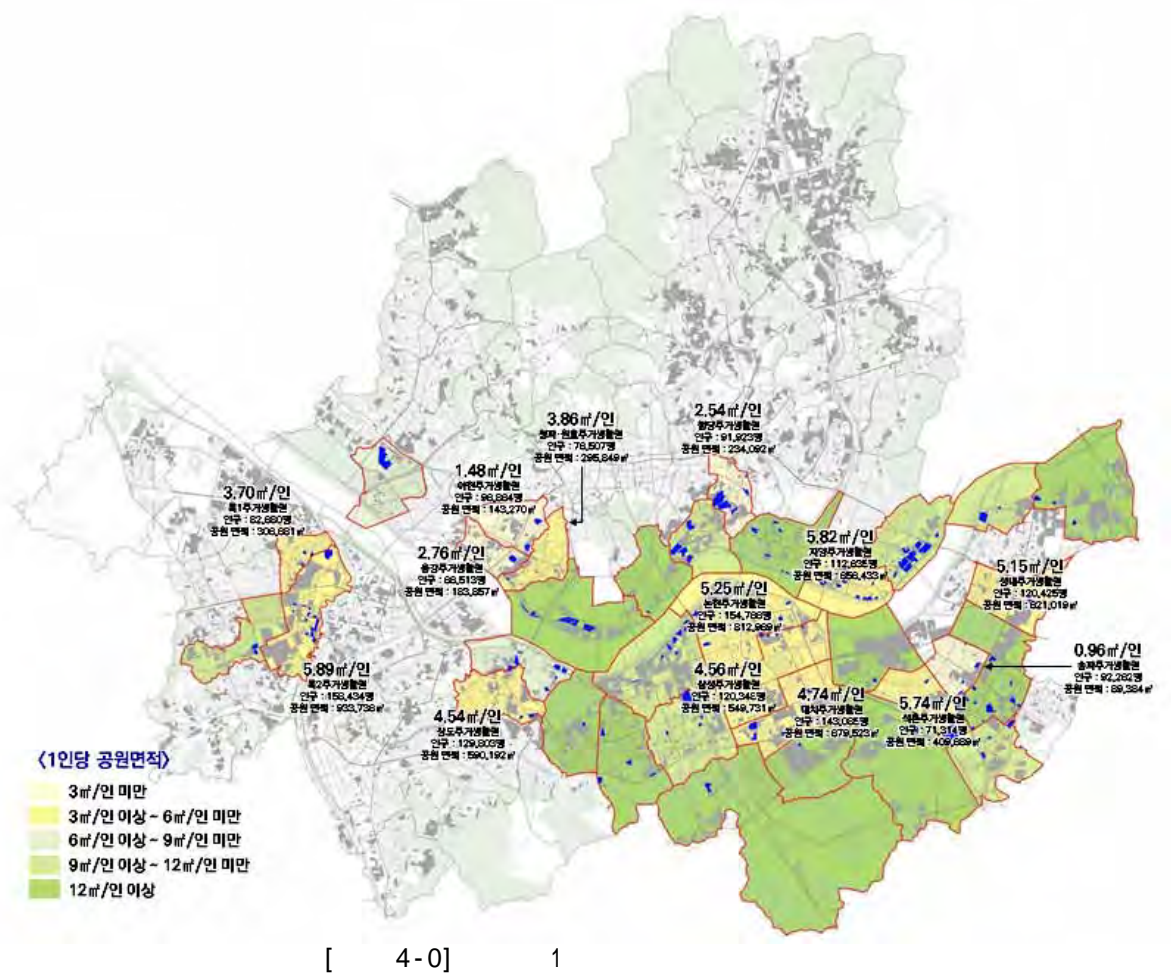
\* 도시공원 및 녹지법 시행규칙 제4조(도시공원 확보기준 : 6m<sup>2</sup>/인)

\* 서울시 세대당 가구원수 2.65명 (서울서베이 도시정책지표)



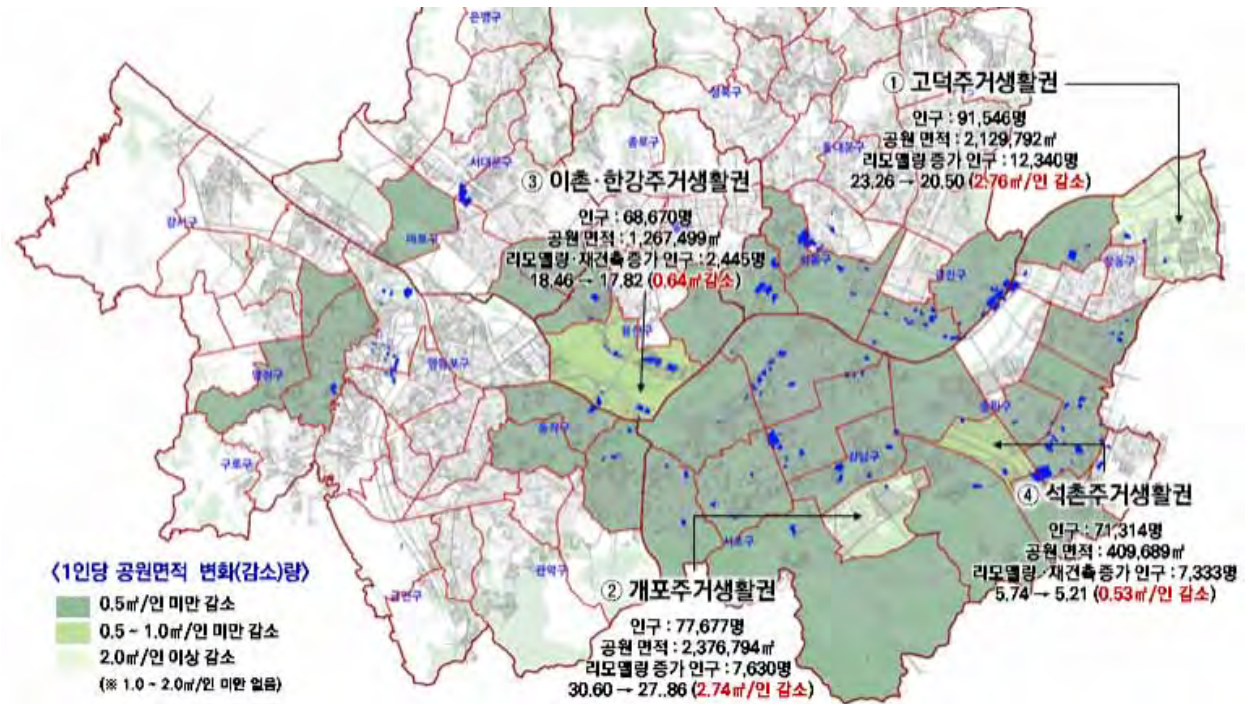
[ 4-0]

- 주거생활권별 공원면적을 검토한 결과, 생활권별로 1인당 공원면적은 0.97m<sup>2</sup>/인 ~ 138.64m<sup>2</sup>/인으로 지역편차가 큰 상황
- 공원녹지 확보기준에 따라 생활권별 공원녹지계획 검토(1인당 6m<sup>2</sup> 충족 여부)결과, 세대수 증가 리모델링 생활권(34개소) 중 공원녹지 확보기준 미충족 생활권 14개소(41.2%)



- 세대수 증가형 리모델링 사업과 주택 재건축 사업 시행시 공원에 미치는 영향을 검토한 결과, 리모델링과 주택 재건축 사업 시행시 1인당 공원면적이 법적기준인 6㎡/인에 비하여 2배가 조금 넘는 15.2㎡/인 → 14.87㎡/인으로 약2.2%가 감소하므로 미치는 영향이 미미하다고 볼 수 있음
- 리모델링과 주택재건축으로 인해 1인당 공원면적 확보기준이 가장 많이 감소하는 생활권은 고덕주거생활권(23.26㎡/인 → 20.5㎡/인)이며, 감소량은 2.76㎡/인으로 리모델링과 주택재건축으로 인한 공원에 대한 영향은 미미함





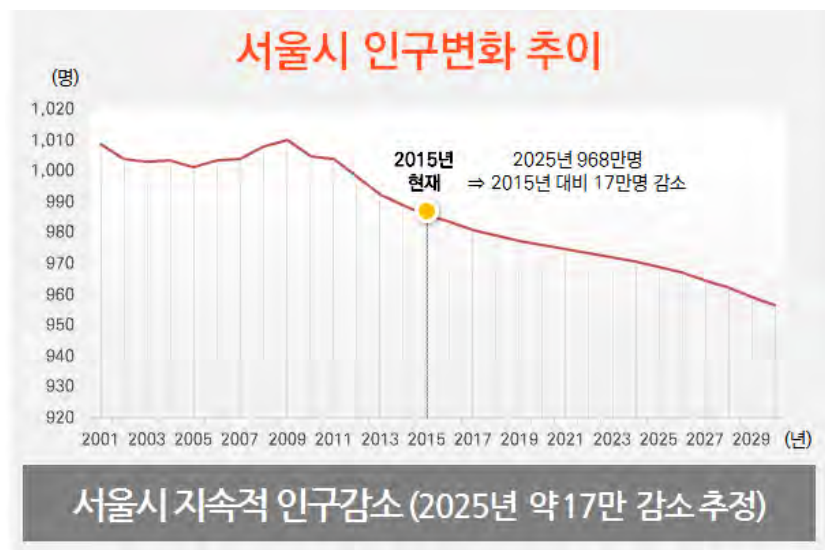
[ 4-0] 1 ( )

[ 4-12] 1 ( )

연번	구분	현재 인구 (명)	리모델링 +주택재건축 증가인구(명)	공원면적 (㎡)	1인당 공원면적(㎡/인)		
					현재	리모델링+ 주택재건축	감소량
1	고덕주거생활권	91,546	12,340	2,129,792	23.26	20.5	2.76
2	개포 주거생활권	77,677	7,630	2,376,794	30.6	27.86	2.74
3	이촌·한강주거생활권	68,670	2,445	1,267,500	18.46	17.82	0.64
4	석촌 주거생활권	71,314	7,333	409,689	5.74	5.21	0.53
5	일원 주거생활권	114,856	1,484	4,050,900	35.27	34.82	0.45
6	반포주거생활권	144,365	6,652	1,474,478	10.21	9.76	0.45
7	양재주거생활권	85,529	274	11,858,032	138.64	138.2	0.44
8	가락 주거생활권	122,060	2,942	2,077,278	17.02	16.62	0.4
9	성내주거생활권	120,425	8,475	621,019	5.16	4.82	0.34
10	암사주거생활권	73,620	2,468	687,122	9.33	9.03	0.3
11	구의주거생활권	116,814	3,772	1,097,026	9.39	9.1	0.29
12	서초주거생활권	103,239	3,085	975,053	9.44	9.17	0.27
13	문정 주거생활권	87,859	2,465	836,190	9.52	9.26	0.26
14	금호주거생활권	75,301	1,655	845,888	11.23	10.99	0.24
15	성수주거생활권	81,091	953	1,607,674	19.83	19.6	0.23
16	노량진·흑석주거생활권	88,046	1,615	721,080	8.19	8.04	0.15
...							
평균		3,391,627	35,835	47,430,656	15.2	14.87	0.33

## 2.4

- 현재 생활권별 학급당 학생수 25명 수준(초등학교)으로 서울시 전체 기준으로 세대수 증가형 리모델링 사업은 허용 가능
- 서울시 교육청 2019년까지 학생수 74,745명(93%) 감소 추정
- 세대수 증가형 리모델링이 일시집중되는 지역에 대해서는 생활권별 학생수용가능 검토 필요



[ 4-0]

( : 「

」)

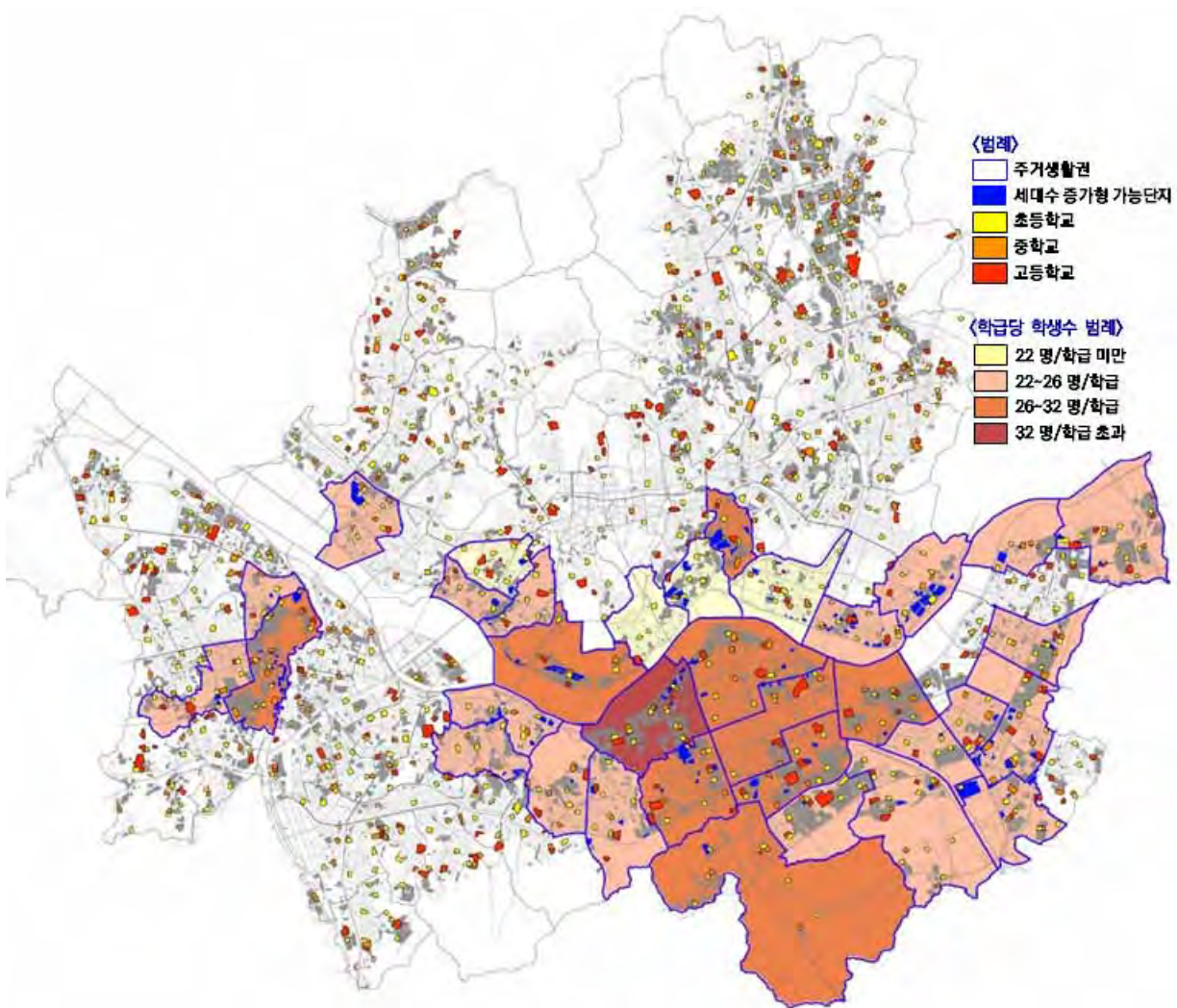
[ 4-13]

(2019 )

구분		2015년 (현재)	2019년 (교육청 목표)	2020년 (정부목표)
초등학교	학생수	460,241 명	482,153 명	21.0명
	학급수	18,870 개	19,650 개	
	학급당 학생수	24.4 명	24.5 명	
중학교	학생수	268,554 명	235,541명	23.0명
	학급수	9,199 개	8,539 개	
	학급당 학생수	29.2 명	27.6 명	
고등학교	학생수	309,832명	246,188명	23.0명
	학급수	10,243 개	9,215 개	
	학급당 학생수	30.2 명	26.7 명	

자료 : 서울시 교육청 2015~2019년도 학생배치계획

- 세대수 증가형 리모델링 단지가 위치한 생활권을 대상으로 세대수 증가형 리모델링 사업과 주택재건축 사업 시행시 주거 세대증가에 따른 학생수용 수요 증가 영향 검토 결과, 리모델링과 주택재건축 사업으로 인한 증가학생수의 영향은 미미한 것으로 검토되었음
- 서울시 전체 기준으로 학교내 여유교실을 활용할 경우, 초등학교 학급당 학생수가 24.8인/학급→23.3인/학급으로 감소하는 것으로 나타남.



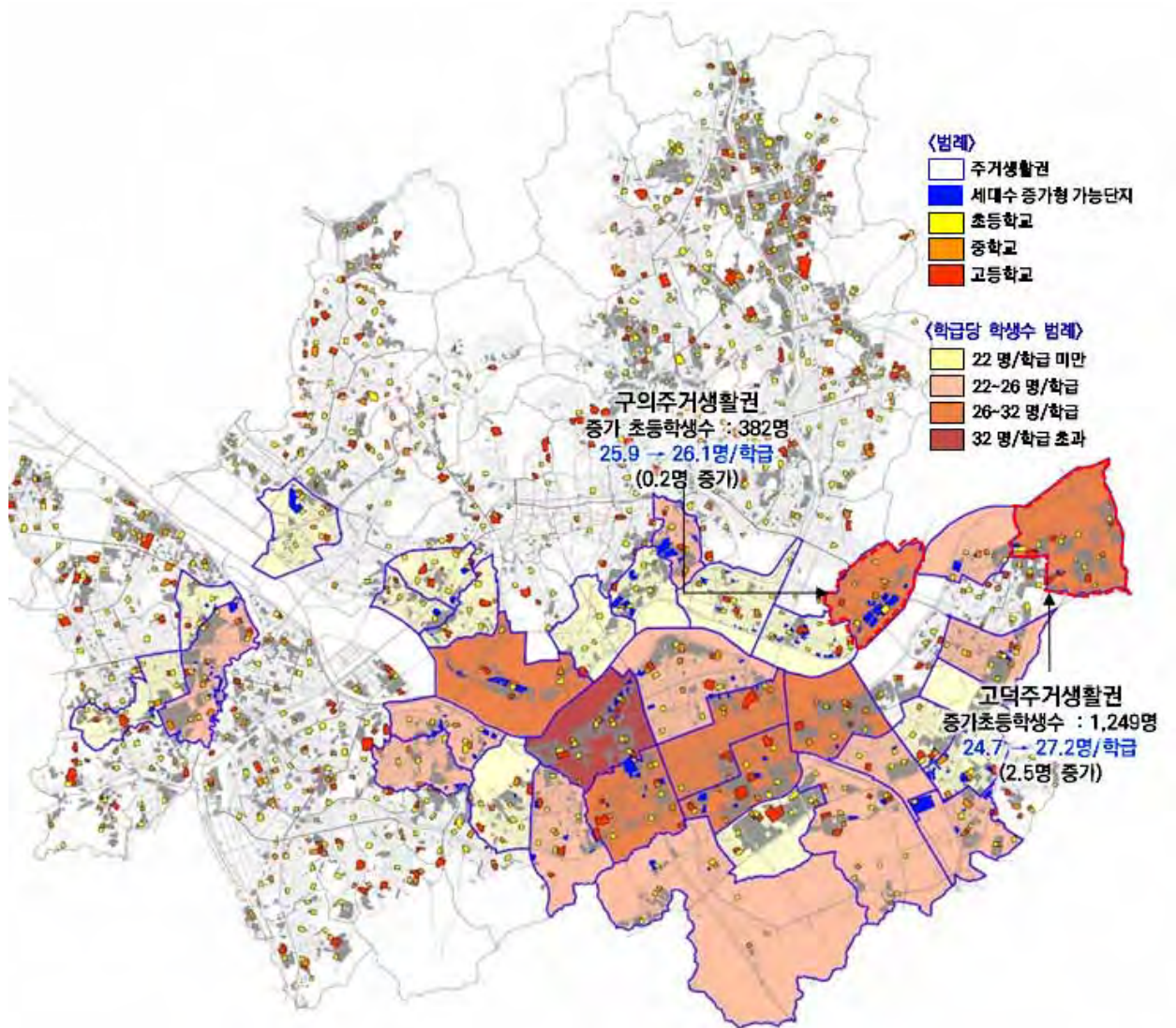
[ 4-0]



[ 4-14]

가 가

연번	구분	현재		교실수 (개)	여유 교실수 (개)	리모델링+ 주택재건축 증가학생수	학급당 학생수(명/학급)		
		학생수(명)	학급수				현재	리모델링+ 주택재건축	증가량
1	고덕주거생활권	6,177	250	273	23	1,249	24.7	27.2	2.5
2	성내주거생활권	5,035	207	239	32	858	24.3	24.7	0.4
3	개포주거생활권	3,461	156	208	52	772	22.2	20.4	-1.8
4	석촌주거생활권	2,335	95	138	43	742	24.6	22.3	-2.3
5	반포주거생활권	9,008	276	287	11	673	32.6	33.7	1.1
6	대치주거생활권	6,614	235	265	30	451	28.1	26.7	-1.4
...									
주거생활권 평균		4,290	170	191	21	253	24.8	23.3	-1.5



[ 4-0]

## 3

## 3.1

## 가

- 동시다발적인 세대수 증가형 리모델링사업으로 인하여 대규모 주택밀실 및 전세가격 급등 등의 문제점이 발생할 우려가 있는 경우는 대처가 필요하므로 이주가구수와 주택재고량을 고려하여 리모델링 사업의 속도를 조절
- 사업속도 조절을 위한 시기조정 및 절차는 서울특별시 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 밀실량이 공급량을 30퍼센트 초과
  - 주변지역의 이주가구수와 주택 밀실량이 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 시기조정 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)

[ 4-0] 가

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

## 4

※ 현재 서울시 경관계획은 수립 중으로 수립완료 후 관련 내용 업데이트 예정

1. ( )

1.1

1.2

2. 가 ( )

2.1

가.

[ 4-]

경관구분	구성요소	출처
단지외경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단지계획적차원 : 층수의 변형, 각동의 배치, 차폐도</li> <li>• 건축계획적차원 : 각 개별동의 외부디자인의 다양화, 배치형태, 주동의 관점에서의 건물의 윤곽과 입면의 형태외장요소의 형태</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 최성진, 도시적 맥락을 고려한 대규모 공동주거단지의 경관계획기법에 관한 연구 : 2001~2005년 SH공사 현상설계안을 중심으로, 성균관대학교 석사논문, 2007</li> </ul>
단지군집경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 배치계획, 인동간격과 향, 외부공간과 시지각, 주거동 높이와 길이, 단지규모, 군집의 형</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이정수, 고층아파트의 외관디자인 접근방법에 관한 연구, 서울대학교 박사논문, 1991</li> <li>• 김진균, 천의령, 고층아파트 군집형상의 다양화에 관한 연구, 대한건축학회논문집 제3권 제3호 통권11호, 1987</li> </ul>
주동경관	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지붕형상, 색채조합, 저층부 및 측벽계획, 길이, 높이, 매스 자체형상, 벽면형상, 창호의 형상, 지붕의 형상, 발코니 난간 마감</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 이정수, 고층아파트의 외관디자인 접근방법에 관한 연구, 서울대학교 박사논문, 1991</li> <li>• 김정재, 집합주거 외관형태의 다양화 모색, 플러스, 1993, p.p.135</li> <li>• 백기동, 우리나라 외관의 다양화 방안에 관한 연구, 고려대학교 석사논문, 1989, p.p.37~43</li> </ul>

## 가

[ 4- ]

가

경관유형		대상	경관요소	경관내용
조망경관 (Panorama view)	원경	도시맥락	자연경관과의 관계	구릉지와 공동주택과의 관계, 조망 확보
			스카이라인과의 관계	건물군 전체 높이, 스카이라인의 변화, 상층부 형태, 녹화여부
			볼륨감	입면의 다양성(주동입면형태, 색채)
			야간경관	상층부 조명밝기, 색, 주변과의 관계
축경관 (Sequence view)	중경/근경	단지/블록	건축물디자인	주동높이의 다양성, 길이, Mass감, 입면적, 상층부형태, 입면의 다양성(형태/색채, 녹화여부)
			배치	조망 확보, 인동간격, 개방감(가시율 확보), 지형특색반영
			조경/식재	수종, 연속성(주변경관자원과의 연속성), 벽면녹화
			경계부	주변 건축물과 조화되는 디자인 (건축물높이, 지붕형태, 외부공간계획)
			야간경관	상층부 조명밝기, 색감, 인접마을과의 관계
거점경관 (Vista)	근경	개별 건축물	건축물 디자인/배치	주동색채(강조색 여부), 담, 녹화(벽면, 옥상층), 입면디자인/ 조망 확보, 인동간격, 지형특색
			저층부 디자인	가로 및 공지와와의 관계, 입면재료, 색채
			중층부 디자인	발코니 재료/색, 입면형태/색
			상층부 디자인	상층부옥상디자인, 색채, 녹화여부
			주변과 조화	주변건축물과의 공통된 외관디자인 (지붕형태, 개구부 형태)

## 2.2

[ 4- ]

가

구분	계획대상/세부항목		자연요소
단지/블록차원 (원경/중경)	채광일조	조망 확보, 인동간격, 개방감(가시율 확보), 지형특색반영	대지, 하천, 지형, 지질, 동식물군
	정북방향	건물군 전체 높이, 스카이라인의 변화, 상층부 형태, 녹화여부	
	형태	경계부(edge)처리, 입면적 차폐율, 조망 확보, 개방감(가시율 확보)	
	야간경관	상층부 조명밝기, 색감, 주변과의 관계	
개별건축물 차원 (근경)	형태	건축물 배치, 건축물 형태(저층부, 상층부 형태/디자인, 매스감, 높이, 주동형태), 입면디자인, 입면재료, 주변환경 고려한 외관디자인(지붕형태, 개구부 형태)	인문요소 역사문화요소, 건축물 및 주변환경
	색채	저층부/중층부/상층부, 블록별주조색, 주변 경관과의 조화색(선호도), 지역특색반영	
+			경험인자적요소 시각적 선호도

## 2.3

[ 4-]

구분	방향
정북일조	• 무분별한 공동주택 수직증축을 방지하여 주변 환경과 경관을 보호
채광일조	• 무분별한 공동주택 수직증축을 방지하여 단지내 환경 및 경관을 보호
형태	• 증축으로 인해 훼손될 수 있는 경관을 조망차폐율 등을 지정하고 새로운 디자인을 유도
색채	• 서울시 색채가이드라인을 따라 서울시 지역별 색에 맞추어 배색하되, 주변과의 조화를 고려하며, 증축 부분포함한 주변의 색채의 변화를 주어 단지의 새로운 아이덴티티를 확립하거나 지역의 랜드마크가 될 수 있도록 유도
야간경관	• 주거지역내에는 조명을 자제하나 최상층 부분에 서울시의 색의 빛을 계획하거나 주변에 피해가 가지 않는 범위에서 다양한 빛을 계획하여 쾌적하고 친환경적인 야간경관이 되도록 유도

## 2.4 가

가.

1)

[ 4-]

:

구분	적용
대상지역	• 서울시 행정구역 내의 전용주거지역, 일반주거지역
대상건축물	• 리모델링을 위한 공동주택
적용위치	• 정북방향 인접대지경계선 • 정남방향으로의 인접대지경계선 : 서울시 행정구역 내의 지구단위계획구역 • 대지와 대지사이에 공원, 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용도로, 유원지, 그밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우 그 반대편 경계선(공동주택의 경우 그 중심선)
적용규정	• 적용규정 높이 9m이하 부분은 1.5m이상이격 • 높이 9m초과 부분은 높이의 1/2H이상이격 • 너비 20m 이상의 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물의 경우는 제외

## 2)

[ 4-]

:

구분	적용	
대상지역	서울시 행정구역 내의 중심상업지역, 일반상업지역 이외의 전지역	
대상건축물	공동주택	
적용위치	적용위치	<ul style="list-style-type: none"> <li>채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지경계선</li> <li>대지와 대지사이에 건축이 금지된 공지가 있는 경우 그 중심선</li> </ul>
	적용규정 (건축법)	<ul style="list-style-type: none"> <li>높이의 H/20이상 (다세대 주택의 경우 1m이상으로 조례가 정하는 경우에는 적용하지 않음)</li> <li>근린상업지역, 준주거지역 안의 건축물은 H/4 이상 (검토)</li> </ul>
적용규정 (서울시 조례)	<ul style="list-style-type: none"> <li>채광창이 있는 벽면으로부터 건축물의 각 부분의 높이의 0.8배 이상 이격(법령에서 따로 정하지 아니한 그 밖의 경우 0.5배 이상)</li> <li>도시형 생활주택 중 단지형다세대주택은 4미터 이상으로서 0.25배 이상</li> <li>서로 마주보는 건축물 중 남쪽방향의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분 높이의 0.6배 이상, 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상</li> </ul>	

## 3)

- 건축법 제8조(리모델링에 대비한 특례 등) : 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택의 건축을 촉진하기 위하여 공동주택을 대통령령으로 정하는 구조로 하여 건축허가를 신청하면 제56조(건축물의 용적률), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)에 따른 기준을 100분의 120의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 완화하여 적용할 수 있다.
- 건축법 제5조(적용의 완화) : ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자(이하 "건축관계자"라 한다)는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있다. <개정 2014.1.14., 2014.5.28.> ② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다. <개정 2014.5.28.> ③ 제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

- 건축법 시행령 제6조(적용의 완화) : ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다. < 개정 2009.6.30., 2009.7.16., 2010.2.18., 2010.8.17., 2010.12.13., 2012.4.10., 2012.12.12., 2013.3.23., 2013.5.31.> 6. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우: 법 제42조(대지의 조경), 제43조(공개공지 등의 확보), 제46조(건축선의 지정), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 제2항(채광일조)에 따른 기준
- 리모델링이 쉬운 구조로 공동주택을 건축(신축)시에 용적률, 건축물 높이 제한, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 대한 기준을 100분의 120의 범위에서 완화 적용할 수 있음.
- 15년이 지난 공동주택 리모델링을 할 때, 대지의 조경, 공개공지, 건축선, 건폐율, 용적률, 대지 안의 공지, 건축물 높이 제한, 채광일조에 의한 건축물의 높이 제한에 따른 기준에 대하여 완화하여 적용할 수 있음. (완화 여부와 적용 범위는 건축위원회의 심의를 거쳐 결정됨)
- 차별성 : 리모델링 관련 건축법의 적용을 통한 서울시 아파트단지의 수직증축 가능 여부 검토



.

1)

- 스카이라인을 고려하면서 다양한 형태의 입면이 가능하도록 유도하여 변화 있는 도시경관 연출
- 단지 전체에 대해서 차등적인 건축물 높이를 설정하여 다양한 경관이 형성되도록 유도
- 주변에 위치한 자연으로의 시각적, 공간적 연계성이 확대될 수 있는 투시성과 개방성이 강조되는 건축물 디자인 권장
- 주요산지 주변의 건축물 지붕은 산지 및 구릉지와 조화되는 경사지붕의 형태 권장
- 고층부는 멀리서도 눈에 띄기 때문에, 경관적 영향을 충분히 고려하고 저층부는 주변 건축물과의 연속성을 고려
- 서울시 경관계획에서 스카이라인, 건축물 높이에 의한 경관 형성, 산지 주변의 건축물 지붕, 고층부, 저층부 경관 내용 등을 준용

2)

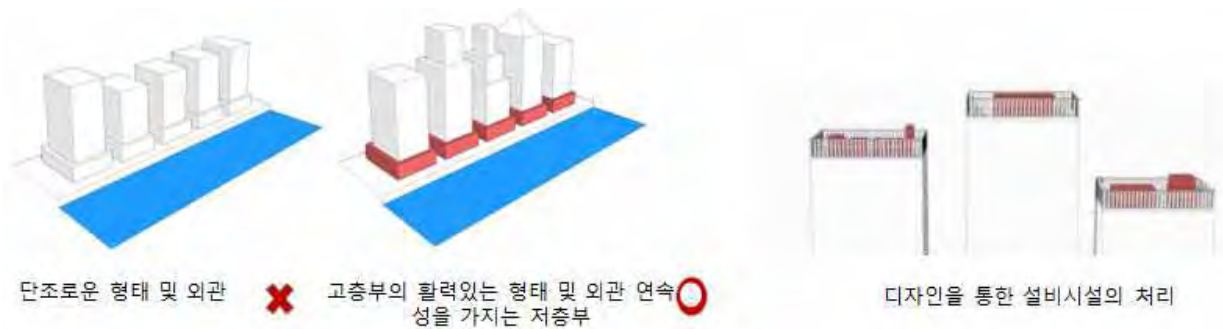
( )

- 주거동은 저층부, 중층부, 상층부, 옥상 및 지붕으로 구분하여 디자인하는 4분할 디자인을 권장하여 매스감을 저감시키도록 유도
  - 고층부(원경) : 단지별 다양한 옥탑부 디자인(수직중축분의 형태, 재질, 색채 차별화로 새로운 랜드마크, 새로운 스카이라인→아이덴티티)
  - 중층부(중경) : 돌출 발코니 벽면요철, 목재루버 등 입면의 형태 및 재질로서 재미있는 경관 제안
  - 저층부(근경) : 색채/재료 차별화로 단지의 아이덴티티 만들거나 저층부 개방(필로티-2개층) 등 친보행자적 디자인으로 유도. 저층부의 형태는 상층부 주거부분과 차별화된 디자인으로 계획하고 다양한 입면을 구성하여 연속성 확보, 저층부 근린생활시설 위로 상층부 주거동이 섯백되는 형태로 조성될 경우 섯백 공간은 녹화하거나 커뮤니티 공간으로 활용하도록 함.

- 옥상 및 지붕 : 옥상설비 등 부속설비의 시각적인 노출을 지양하고, 주변 자연과 조화를 이루는 지붕 디자인(경사) 또는 옥상녹화를 통해 친환경적 성능 및 이미지 고려
- 최상층부의 형태, 재료, 색채 등은 주거동의 저층부나 중층부와는 차별화 하도록 하되 지붕과는 동질적으로 인식되도록 설계를 유도
- 단조로운 벽면을 지양하고 강조색, 벽면녹화 등을 활용하여 변화 있는 입면을 계획
- 주요 조망경관 조망점이 있는 경우 조망차폐율을 70%이하가 되도록 수평, 수직 증축을 제한
- 차별성 : 기존 경관계획과 달리 다차원적으로 접근하여 리모델링 후 주동 및 단지를 외부에서 보이는 원경, 중경, 근경 차원으로 형태, 색채, 질감, 조망 등에 대해 구체적인 지침 제안하고 수직·수평 증축분을 고려함.

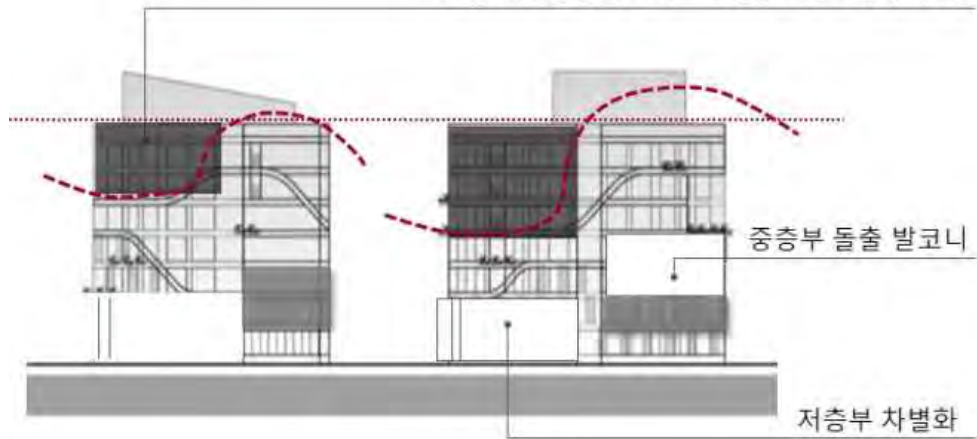


[ 4-] . .



[ 4-] .

스카이라인 변화효과 - 고층부 재료/색채 차별화



[ 4-] . 가

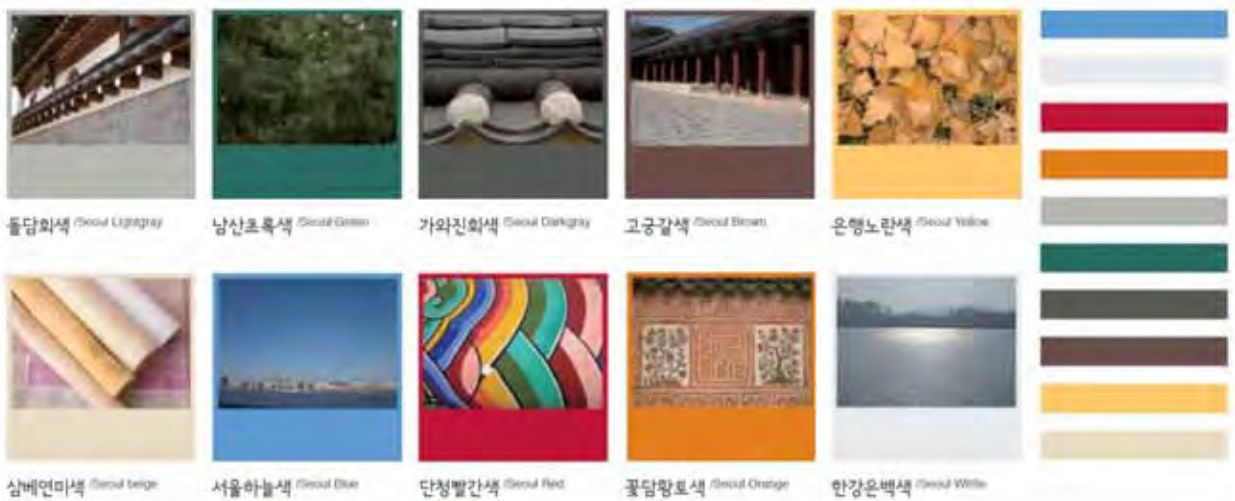


[ 4-] 가

## 1) ( )

- 자연과 문화, 첨단의 고유색이 표출되어 안정감과 품격 있는 도시경관을 연출
- 전체성에 부합되는 주거지 색채로 도시민의 삶의 질에 기여
- 서울시의 건축물 배색에 공통된 성격을 가질 수 있도록 하여 일체성 있는 도시경관 만듦
- 주거지가 밀집한 지역에 대한 색채계획 시 단일 건물 혹은 사업체 위주의 색채계획이 아닌 주변경관 전체에 대한 판단을 근거로 전체성에 부합되도록 함
- 성남시는 주거경관을 배경으로 자연, 문화, 첨단의 요소가 풍부한 도시로 권역별 색채가이드라인은 성남시가 가진 도시가치의 창출기반으로서 기능

## 2) 가



## 3) ( )

- 수직 증축된 부분을 포함한 최상층부는 낮은 채도로 계획하도록 권장하여 최상층부가 강조되도록 유도
- 그 지역의 랜드마크의 성격을 가진 차별화된 경관 연출 권장
- 그 단지에 어울릴 수 있는 색채로 대안 제시(서울 대표색 중 지역색과 조화되는 색을 권장)
- 보행자의 관점의 저층부에 시각적 변화감을 가질 수 있도록 유도
- 차별성 : 기존의 도시색채를 기본으로 서울시 경관계획과 서울색을 추가하여 권역별로의 아이덴티티를 재정립할 수 있으며 수직 증축된 부분을 포함한 최상층 부분을 강조하여 권역별 새로운 랜드마크 제안을 할 수 있게 하였음.

.

1)

- 지역별 특성을 반영한 조화로운 야간경관 형성 필요
- 다양한 고층 공동주택의 경쟁적인 조명 연출로 인한 부조화된 야간경관 방지
- 공동주택에 특성을 부여하여 도시의 야간경관 정체성 부여
- 빛의 공해를 억제하고 생태·자연을 고려한 친환경 에코 조명으로 매력적인 야경 연출
- 주거지역에 지나친 경관조명은 야간의 눈부심 및 수면장애를 야기할 수 있음.
- 보행자 및 차량의 야간 활동에 안정성 제공
- 수변지구의 빛의 수로, 문화거점의 빛의 공원을 조성하여 체험이 있는 차별화된 야경을 계획

2) ( )

- 서울 색을 활용하여 원색사용을 배제하고, 지역에 어울리는 색의 야간경관 계획을 유도하여 지역의 정체성 고취
- 서울시 색채 및 상징꽃 등을 이용한 지역적 특색을 고려한 야간경관 조명 제시(중경, 원경)
- 수직증축을 포함한 최상부층에 간접광원을 계획하여 랜드마크적 야간경관 조명 제시(원경)
- 주변 건축물 및 도로 조명과의 연계를 통해 문화적인 조명도시 구현
- 후드 및 루버 등을 사용하여 LED를 제외한 직접광원의 노출 방지
- 조명기구는 거치대 혹은 벽면 매입방식을 사용하여 직접 노출 방지
- 현란한 조명의 움직임과 다양한 색상의 변화 지양
- 실내조명과 조화롭게 경관조명 계획
- 유지관리가 용이해야 하며 친환경적인 조명을 사용
- 증축부분을 포함한 단지 내외부에 벽면 조명을 통해 우범지대 발생을 줄여 보행자안전 조성(편의성, 안전성)

3.

3.1

2 ~ 3

.

, ,

## 5

## 1. 가 가

## 1.1 가 가 (2014.01)

- ‘온실가스 감축 국제공약 이행’ 추진 및 실질적 감축 성과를 도출 하기 위한 감축 이행계획 마련을 위해 「저탄소 녹색성장 기본법」 제 24조를 근거로 온실가스 예상 배출량 (BAU) 및 감축 잠재량을 재검증 하고 부문별 감축 이행 계획 수립하여 이행실적 평가체계를 마련 하고자 함.
- 이러한 로드맵을 바탕으로 2020년 온실가스 예상 배출량(BAU) 대비 30% 감축을 목표로 설정하였고, 이 중 건축물 부문 감축률은 수송 부문(34.3%)에 이어 두 번째로 높은 26.9% 임
  - 2020년 건축물부문 온실가스 예상 배출량(BAU) 167.7백만톤 중 45백만톤을 감축하여야 하며, 이 중 가정 부문 감축량은 21.9백만 톤임.
- 건물 부문 감축목표 이행을 위한 세부 이행계획
  - 건축물 냉난방에너지 저감(국토부)
    - : 기존 건축물 성능개선 유도를 통한 냉난방 에너지 성능개선 및 공공주택 그린홈화 사업, 민간금융 활용 그린리모델링 사업(‘14년)에 대한 이차보전을 통해 기존 건축물 성능개선 유도 (이차보전 정부 예산(안)은 20억원 신규 반영)
  - 대형 건축물에 대한 효율등급 인증 취득 단계적 의무화(‘16): ’16년부터 500세대 이상 공동주택 및 연면적 3천㎡ 이상 업무시설을 대상으로 시행하고 단계적으로 확대 추진
  - 건물 감축목표 이행을 위해 단열강화, 기존건물 그린리모델링 활성화, 에너지총량제(500㎡ 이상) 도입, 20세대 이상 공동주택 고효율 보일러 설치 확대 등 고효율 냉·난방기기 보급 확대, 공동주택 지하주차장 등 공용공간 LED 교체 등 조명기기 고효율화



[ 4- ] 가 ( ' 14 ~ ' 20 )



\* 국가 온실가스 감축목표 달성을 위한 로드맵. 관계부처 합동(국무조정실, 미래창조과학부, 기획재정부, 외교부, 농림축산식품부, 산업통상자원부, 환경부, 국토교통부, 해양수산부). 2014.01.

1) ( )

- 개발사업 개요: 에너지 다소비형 신축·기존건축물에 대한 관리 및 그린 리모델링으로 온실가스 감축 유도
- 기술개발 목표
  - 건축물 생애단계별 녹색건축지원시스템 구축
  - 기후변화 대응 탄소저감형 도시조성 구축
  - 시장수요 기반 녹색건축물 실용화
- 단계별 녹색건축 활성화 방안

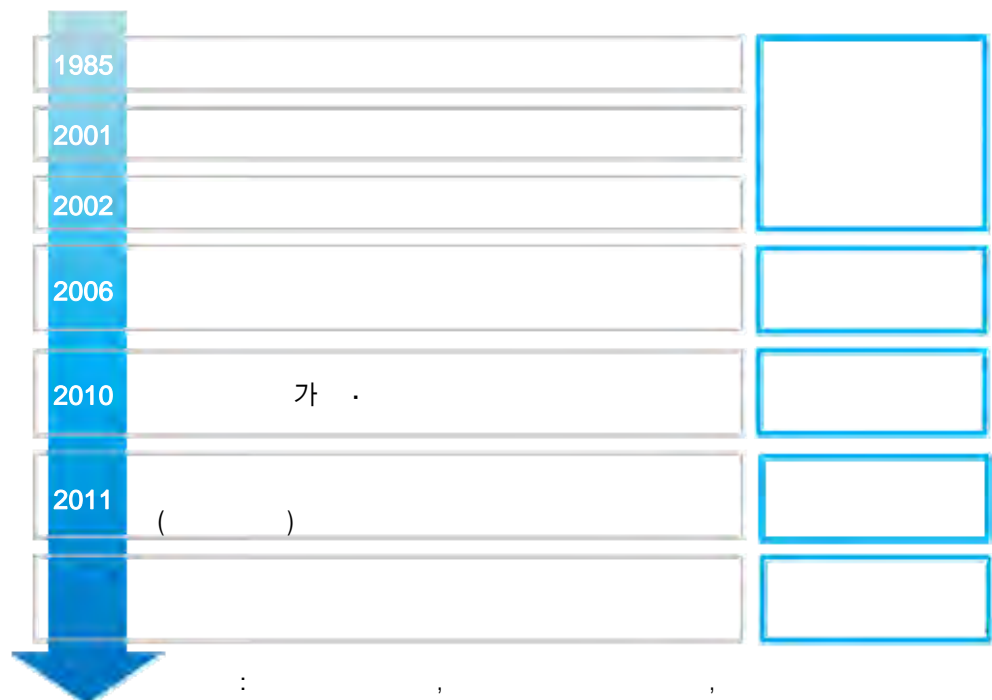
[ 4-]

구 분		녹색건축 활성화
신축건축물	설계·시공 기준 강화 (그린홈 실증단지 조성)	공동주택 에너지 의무 절감을 강화 (제로에너지 건축물 목표 달성)
기존건축물	그린리모델링 기준 마련 (재정지원 확대)	그린리모델링으로 에너지 20% 이상 절감
정책	친환경·에너지 인증제도 활성화 (건축물 에너지 정보 공유)	기존 건축물(680만동) 에너지 통합관리시스템 구축 건축물 에너지 소비증명제

- 녹색건축 활성화 이행계획
  - 목표관리제로 에너지 다소비 건축물 집중관리(에너지 소비 증명제로 성능개선 유도)
  - 공공건축물 시범사업으로 민간 선도모델 구축 (그린 리모델링 가이드라인 및 매뉴얼 개발/보급)
  - 민간부문 그린 리모델링 사업 추진 (건축물 에너지 정보공개로 성능개선 그린 리모델링 활성화)

## 2.

- 국내 녹색건축 관련 정책은 신축건축물은 에너지 기준 강화, 기존건축물은 에너지 효율 및 성능개선을 주요 내용으로 하고 있음.
- 녹색건축물 기본계획(2014.12)에 따라 기존 건축물의 경우 에너지 성능향상을 위해 민간부문 그린리모델링 활성화(그린리모델링 확산을 위한 금융지원체계 구축, 지역 녹색건축 기금 설치·운용을 통해 그린리모델링 재원 마련 등) 및 기존 건축물 관리 및 인증 기준(건축물 온실가스·에너지 목표관리제 운영지원 확대 등)을 강화
- 국내 녹색건축 관련 정책은 기존 건물보다 신축건축물에 적용 되는 경우가 대다수였으나, ‘10년 온실가스 감축목표 달성을 위한 건축물에 대한 온실가스·에너지 목표관리제가 시행되기 시작하고, 2011년 2월부터 에너지 소비증명제가 본격 시행됨에 따라 기존건축물에 대한 정책이 활발해 짐.



\* 녹색건축산업의 전망과 발전방향(부동산포커스), 이한경, 2013.09

「 」 (2013.02.23. )

- ‘녹색건축물조성지원법’은 2020년까지 건축물 부분의 온실가스 배출 전망치(BAU) 대비 26.9% 감축을 위해 제정된 것으로 체계적인 녹색건축물 조성을 위해 5년마다 기본계획 및 지역별 조성계획이 수립되고, 국내 모든 건축물에 대한 에너지·온실가스 정보체계의 구축
- 주요 핵심 내용으로 에너지 소비총량제, 에너지 절약계획서 제출제, 녹색건축인증제, 에너지효율등급인증제, 에너지 소비 증명제 등을 포함하고 있음.
- 녹색건축물 조성 사업에 대한 지원으로는 보조금 지급, 신용 보증 우대, 세금 감면 등의 인센티브를 제공하고, 에너지 성능 향상 및 효율 개선 등을 위한 리모델링에 대한 보조금을 제공

「 」 (2013.09. )

- 「녹색건축물 조성 지원법」의 규정에 의한 건축물의 효율적인 에너지 관리를 위하여 열손실 방지 등 에너지절약 설계에 관한 기준, 에너지절약계획서 및 설계 검토서 작성기준, 녹색건축물의 건축을 활성화하기 위한 건축기준 완화에 관한 사항 등을 정함을 목적으로 함.
- 설치를 의무화한 에너지소비절감 건축설비(지능형 계량기, 고효율 냉·난방 설비)의 설치 등에 대한 기준 마련하고자 함.
- 2013년 9월부터 500㎡이상 모든 용도의 건축물은 에너지 저소비형 건축설계 여부를 검토받기 위해 ‘건축물 에너지절약계획서’를 의무적으로 제출해야 함.
  - 건축·기계·전기·신재생 분야 설계에 대해 의무사항·권장사항 등의 준수여부 검토
- 기존건축물에 대한 대표적인 녹색건축 관련 추진 현황을 보면 온실가스·에너지목표관리제와 에너지 소비증명제, 그린리모델링, 건물에너지통합관리 시스템 구축 등의 정책이 있음.

## 2.1

### 가.

- 녹색건축이란 ‘저탄소녹색성장기본법 제54조’에서 에너지이용 효율 및 신재생에너지의 사용비율이 높고 온실가스 배출을 최소화하는 건축물을 말함
- 녹색건축물의 주요 구성기술은 신재생에너지 사용, 온실가스 배출 최소화, 에너지이용 효율로 구성 되어 있음.

〈그림 1〉 녹색건축물의 주요 구성기술



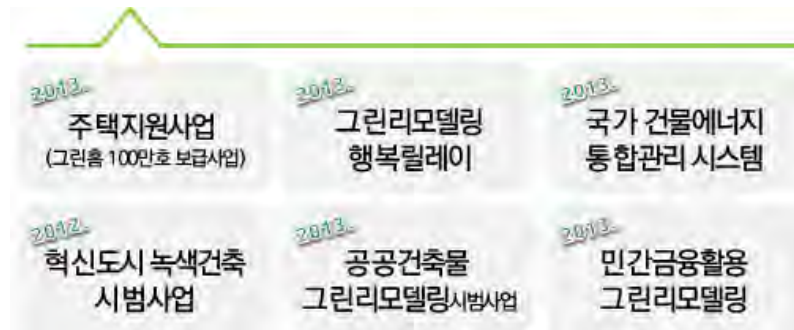
[ 4- ]

\* 녹색건축산업의 전망과 발전방향(부동산포커스), 이한경, 2013.09

[ 4- ]

구분	기준 및 제도	적용 대상
설계 기준	공공청사 설계기준 2013. 0. 12 국토교통부고시 제 2013-587호 산업통상지원 부고시 제 2013-71호	공공기관 - 연면적 3천㎡ 이상의 건물 신축 - 혁신도시 계획기준
	친환경 주택의 건설기준 및 성능 2013. 10. 08 국토교통부고시 제 2013-594호	20세대 이상의 공동 주택
	건축물 에너지 소비 총량제 2013. 10. 01	서울시 적용대상 연면적 500㎡ 이상인 건축물로서 건축법 제 11조 및 제 19조에 따라 건축허가 및 용도변경 등을 신청하는 에너지절약계획서 제출 대상 건축물 비주거시설 - 연면적 3,000㎡ 이상 주거시설 - 100세대 이상
	건축물의 에너지 절약 설계기준 2013. 10. 01 국토교통부고시 제 2013-587	연면적 합계가 500㎡ 이상인 모든 건축물의 허가, 용도변경 신청 시

구분	기준 및 제도	적용 대상
인증 제도	녹색건축물 인증제도 2013.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 모든 건축물 (신축 및 기존)을 대상으로 하며, 연면적 3천㎡ 이상 건물의 신축 및 증축 시 인증 취득 의무화</li> <li>- 공공건축물은 우수등급 (그린 2등급) 이상 취득 의무화</li> </ul>
	건축물 에너지 효율 등급 인증제 2013.	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독주택, 공동주택, 기숙사, 업무시설, 그 밖의 냉·난방 면적이 500㎡ 이상인 건축물 ( 13. 09. 01 시행 )</li> <li>- 신축 공공청사는 에너지 효율 등급 1등급 인증 의무화</li> </ul>
	신·재생에너지 이용 건축물 인증제도 2011. →[건축물에너지효율등급인증제도]와 유사한 [신재생 건축물인증제도]를 해지하여 소비자 부담 경감 (2015. 07. 29 시행 예정)	「건축법 시행령」 제91조제2항에 의한 건축물 중 연면적 1,000 ㎡이상인 건축물 중 설치의무기관을 제외한 건축물 중에서 인증심사가 가능한 신축 업무 시설(공공청사, 금융업소, 사무소, 오피스텔)
유지 관리 제도	온실가스 · 에너지 목표 관리제 2010.	업체지정 · 고시 - '11년 34 개('10.9), '12 년 40 개( '11.7), '13 년 52 개('12.6), '14 년 53 개( '13.6)
	에너지소비 증명제도 2013. 03. 23	서울시에 위치한 500세대 이상 공동주택 서울시에 위치한 연면적 3,000㎡ 업무시설 *2014년부터 단계적으로 적용 대상의 지역, 용도 및 규모 확대 예정
	건물 에너지 통합관리시스템 (에너지 사용량 관리)	
	건축물 에너지 평가사	
지원 및 인센 티브	자원절약형, 환경친화적 건축물에 대한 인센티브 및 자원 2013.	
가이드 라인	서울시 녹색건축물 설계기준 2013. 12. 08	
	50가지 에너지 절약방법 2013. 12. 09	
	건축물 패시브 디자인 가이드라인 2013. 12. 08	
	건축물 녹화설계 기준	
	건축물 에너지 절약을 위한 창호설계 가이드라인 (국토교통부) 2012. 07. 26	



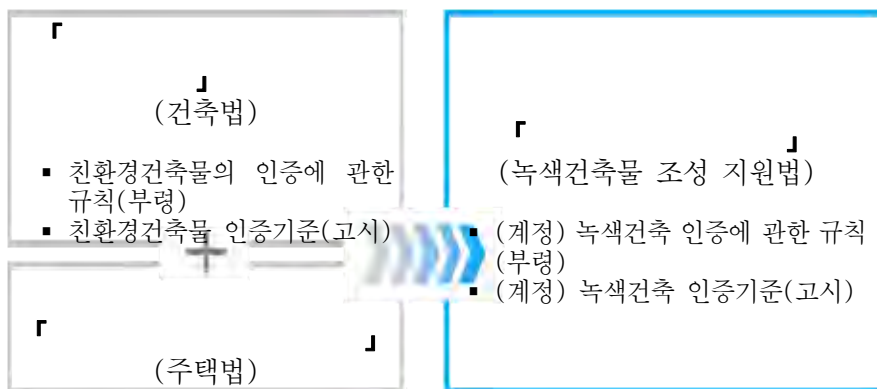
국가 건물에너지  
통합관리 시스템



## 2.2

### 가. (G-SEED) (2013.06.28 )

- 「친환경 건축물 인증제」(건축법)와 「주택성능등급 인정제」(주택법)를 통합하여, 「녹색건축물 조성 지원법」(2013.03.23.)의 하위 규정인 ‘녹색건축 인증에 관한 규칙’과 ‘녹색건축 인증기준’을 마련하여 시행



[ ]

- 주요 내용으로는 녹색건축물 확산을 선도하기 위해 공공기간에서 건축(신축 또는 별도 증축)하는 공공건축물의 의무 취득 대상을 연면적 합계 1만㎡ 이상에서 3천㎡이상으로 확대하여 시행
- 전문 양성기관의 일정 교육 과정을 이수한 자가 건축설계에 참여한 경우와 혁신적인 설계 방식을 도입한 경우에 가산점 부여 근거를 마련하여 녹색건축 저문 인력 양성과 기술개발을 유도 함

.

- 에너지성능이 높은 건축물의 건축을 확대하고, 건축물 에너지관리를 효율화하기 위하여 공동주택 또는 업무용 건축물을 대상으로 모든 신축 및 기존 건축물에 확대 시행
- 녹색건축물 조성 지원법 하위 규정인 건축물 에너지효율등급 인증기준(산업통상자원부 고시 제2013-34호, 국토교통부 고시 제2013-248호) 및 건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙(산업통상자원부령 제6호,



국토교통부령 제6호, 2013.05.20.)에 따라 시행

- 건축물 에너지효율등급 인증 기준은 1+++에서 7등급까지의 10개 등급으로 세분화 되어 있고, 인증은 건축허가 및 시공단계에 설계도서로 평가하는 예비인증과 건축물의 준공단계에 최종설계도서 및 현장실사를 통해 평가하는 본인증으로 구분
- 건축물 에너지효율등급 일정수준 이상의 인증등급을 획득한 건물의 경우 지방세 감면, 건축기준 완화, 환경개선부담비용 감면, PQ가점부여(건설업체) 등 제도적·재정적 지원을 받을 수 있음
- 
- [건축물에너지효율등급인증제도]와 유사한 [신재생 건축물인증제도]를 해지하여 소비자 부담 경감 (2015.07.29. 시행 예정)

## 2.3

- 녹색건축인증제도는 신축건축물 위주로 운영되어 기존건축물의 에너지 성능개선의 확대보급을 위한 실효성이 낮은 실정으로 기존 건축물의 녹색화 필요
- 이런 배경 하에서 기존 건물 관련 주요 녹색건축정책을 살펴보면, 그린리모델링을 대표로 기존 건축물 에너지 사용량 및 에너지 정보 등 에너지 DB를 구축하고 건물에너지 관리시스템을 활성화 하는 정책이 이루어지고 있음을 알 수 있음

### 가.

- 그린리모델링이란 환경친화적 건축물을 만들기 위해 에너지성능향상 및 효율개선이 필요한 기존 건축물의 성능을 개선하는 것을 말함
- 그린리모델링 사업은 건축주가 에너지성능 개선 공사비를 은행에서 저리로 대출받게 하고, 공사완료 후 절감되는 냉·난방비로 사업비를

장기간에 걸쳐 상환하는 제도로 단열 및 창호개선, 에너지 절약장치, 신재생에너지 관련 공사를 대상으로 이자 지원 및 리모델링 창조센터의 기술컨설팅을 지원 받을 수 있음

- 680만 동의 기존건축물 중 15년 이상 경과 건물을 대상으로 그린리모델링을 중점적으로 추진하되, 25년 초과된 건축물은 정비과정에서 신축기준을 적용하여 성능을 향상하고, 15년 미만('00년부터 에너지 설계기준 강화)은 절약을 유도할 방침이며, 이를 위한 다양한 지원방안을 마련할 예정임
- 국토교통부는 2010년부터 공공건축물에 대해서는 다양한 그린리모델링 정책을 추진해왔으나 공공건물 위주의 에너지 성능개선으로 에너지 절감효과에는 한계가 있어 민간 건축물에도 확대 적용해야 함

## 가 .

- 저탄소 녹색성장 기본법 제 42조(2010.01. 제정)와 시행령 제26~32조(2010.04.14. 제정)에 근거하여 국가온실가스 감축을 실현하기 위한 핵심 수단으로 온실가스 다배출 업체에 대한 온실가스 에너지 목표관리제 시행
- 온실가스 다량 배출 및 에너지를 많이 소비 하는 업체를 관리업체로 지정하고, 온실가스 배출량 및 화석 에너지 사용량에 대한 감축·절감목표를 부과하여, 그 범위 내로 온실가스 배출량과 에너지 소비량을 관리하도록 하는 제도로 2010년 도입
  - 정부는 관리업체와 온실가스·에너지 목표를 상호협약하고, 인센티브(이행지원)와 패널티(개선명령, 과태료 등)를 통해 목표달성을 지원

- 「녹색건축물 조성 지원법(제18조)」(2013.03.23.)와 관련 에너지효율등급, 에너지사용량, 온실가스 배출량 등 건축물의 에너지 정보를 증명서로 발급하여 부동산 거래시 활용하는 제도(2013년 서울, 2014년 수도권, 2016년부터 전국적으로 확대 시행 될 예정)

- 건축물의 매매, 임대시 에너지 소요량과 에너지 사용량이 표시된 ‘건축물 에너지 평가서’를 거래계약서에 첨부하는 제도로, 500세대 이상 공동주택과 3,000㎡이상의 업무시설 건축물을 대상으로 녹색건축 포털 ‘그린투게더’를 통해 건축물에너지 평가서 무료 발급 가능

## [ 4- ]

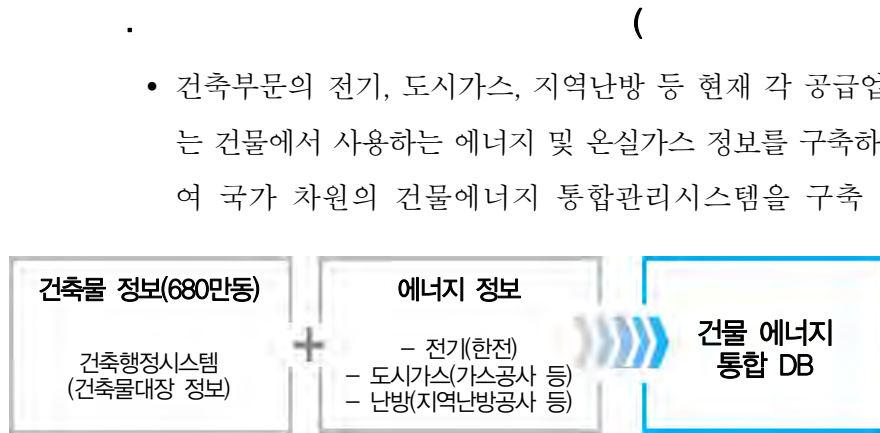
거래구분	적용대상	시행시기
주거용 건축물의 매매	서울특별시에 위치한 500세대 이상의 공동주택	2013.2.23
주거용 이외의 건축물의 매매	서울특별시에 위치한 연면적 3,000제곱미터 이상의 업무시설	—
주거용 건축물의 임대 / 매매	수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도)에 위치한 500세대 이상의 공동주택	2014.1.1
	전국의 500세대 이상의 공동주택	2016.1.1
주거용 이외의 건축물의 임대 / 매매	수도권(서울특별시, 인천광역시, 경기도)에 위치한 연면적 3,000제곱미터 이상의 업무시설	2014.1.1
	전국의 연면적 3,000제곱미터 이상의 업무시설	2016.1.1

- 기존 건축물을 대상의 대표적인 녹색건축 정책으로 부동산 가치 판단에서 에너지가 중요한 정보가 될 수 있다는 인식을 제공하고 건축주의 자발적인 에너지 개선 노력을 유도 함

〈그림 3〉 주요 선진국 에너지소비증명제 현황



[ ]



[ 4-]

- 이를 통하여 국가 건물에너지 모니터링 시스템을 구축하고 건물에너지 관리, 온실가스 감축목표 대응전략 및 절감 유도체제 수립 등 건물에너지 관리와 각종 녹색건축 관련 정책 수행이 가능한 시스템을 개발
- 에너지원별 센서, 계측장비, 분석 소프트웨어 등을 설치하여 통신망과 연계하여 실시간으로 모니터링과 제어가 가능한 통합관리모델인 건물 에너지관리시스템(BEMS)은 에너지 소비를 절감하는 동시에 건설기술(CT), 정보통신기술(IT), 에너지기술(ET)이 결합 된 신산업
  - BEAM 설치 시 10~30%의 에너지절약 효과가 있는 것으로 조사되었으며, 최근 건물에너지 효율화로 유지관리 비용을 줄이려는 시장 수요가 증가함에 따라 국토교통부는 BEAMS 보급 활성화 방안을 마련함 (\*“건물에너지 관리시스템(BEMS: Building Energy Management System) 보급 활성화 방안, 국토교통부(2014))
- 전국 약 680만동의 개별 건축물에 대해 매년(월별) 정확한 에너지 소비 통계DB를 구축하여, 거주자에게 에너지 사용량 정보 제공, 정책지원용 정보가공 및 대민포털서비스 “그린투게더” 등을 제공
  - 본 시스템을 통하여 건물에너지 통계시스템 구축, 정책 의사결정지원 시스템, 목표관리제 대응시스템, 에너지소비증명제 발급 대국민 포털서비스 구축 등 많은 응용시스템이 구축 운영 중에 있음
- 국가 건물을 에너지 통합관리시스템을 통해 거주자의 자발적인 에너지 절약으로 에너지 비용을 절감하고 녹색건축 정책의 효율성을 제고하며,

온라인 시스템을 활용한 각종 지원을 통하여 행정비용, 수수료 절감 등 행정예산 절감 및 대국민 서비스 향상에 기여할 수 있음



[ 4-]

- 수도권 소재 500세대 이상 단지의 열에너지 사용량이나 전기사용량 등 건축물 에너지 사용량 및 에너지 정보를 포털사이트를 통해 확인할 수 있음
- 향후 공개대상 건축물 및 부동산 포털을 단계적으로 확대 할 예정

#### < 건축물 에너지사용량 등급 표시방법 >



[ 4-]

- 이러한 건물에너지통합관리시스템을 통해 건축물 에너지 성능이 건축물 가치에 반영 될 가능성이 높아짐

### 3.

#### 3.1

##### 가.

- 국토교통부는 그린리모델링에 대한 우대금융상품 개발을 위한 업무협약을 체결하고, 이차보전을 통해 초저금리 지원 등 건축주의 초기 공사비 부담을 줄여 자발적인 그린리모델링을 활성화하고, 리모델링 이후 절감되는 에너지 비용으로 공사비용을 분할 상환
- 그린 리모델링 창조센터를 설치하여 사업계획서 검토 및 성능 검증, 기술지원 등 사업에 대한 공공 지원

##### 1)

- 녹색건축인증제도는 신축건축물 위주로 운영되어 기존건축물의 에너지 성능개선의 확대보급을 위한 실효성이 낮은 실정으로, 2020년까지 국가 온실가스 감축목표 30% 중 건축물 부문은 26.9% 이며, 목표달성을 위해서는 기존 건축물의 리모델링이 필수 임
- 이러한 배경을 바탕으로 환경친화적 건축물을 만들기 위해 에너지성능 향상 및 효율개선이 필요한 기존건축물의 성능을 개선하는 그린리모델링을 시행 함
- 「녹색건축물 조성 지원법」을 근거로 에너지 성능개선 정도에 따라 보조금 지급, 세금 감면 등의 지원

##### 2)

- 건축주가 에너지성능 개선 공사비를 은행에서 저리로 대출받게 하고, 공사완료 후 절감되는 냉·난방비로 사업비를 장기간에 걸쳐 상환하는 제도
  - 에너지 성능개선 정도에 따라 민간금융에서 조달한 비용에 대한 이자비용을 차등 지원
  - 국토교통부와 신한은행 등은 그린리모델링에 대한 우대금융상품 개발을 위한 업무협약 체결, 이차보전 등을 통해 에너지 성능 개선을

위한 자금 초저금리 지원

- 그린리모델링 창조센터 설치
  - 사업계획서 검토 및 성능검증, 기술지원 등 사업에 대한 공공지원을 통해 국민들이 믿고 사업을 추진할 수 있도록 그린리모델링 창조센터 구성
  - 한국시설안전공단, 한국감정원, 에너지관리공단 등의 전문 인력으로 구성
- 민간금융활용 그린리모델링 이차보전 지원 방식
  - 은행과 건축주 간 협의된 대출 조건에 따라 이차보전비 신청(은행 → 창조센터)
  - 에너지 예상 절감량에 따라 이차보전을 차등 신청(2~4 %)
  - 에너지 예상 절감액 및 대출금 상환기간에 따라 이차보전비 신청(민간 비주거 건당 최대 1.2 억 원, 주거 건당 최대 1.2 백만 원)

[ 4-]

구분	목표금리	이차보전
30% 이상 절감	0%	4%
10%~30% 절감	1%	3%
10% 미만 절감	2%	2%

### 3) (2015 )

- 2010년부터 공공건축물에 대해서는 다양한 그린리모델링 정책을 추진 '10년 LH노후 영구임대 주택에 대한 창호교체 및 보일러 성능개선 등 그린홈 사업, '11년부터는 연면적 1만㎡ 이상의 공공건축물에 대해 5년마다 에너지성능을 진단하고 결과에 따라 ESCO사업 추진을 의무화 하고 있음
- 또한 2013년부터는 공공건축물을 대상으로 에너지 성능개선 설계 및 시공비를 지원하는 그린리모델링 시범사업을 추진, 공공건축물을 대상으로 에너지 성능개선 설계 및 시공비를 지원하는 사업을 벗어나 민간 건축물에도 적용 가능한 그린 리모델링 사업모델 발굴이 필요 함
- 이러한 배경을 바탕으로 한국시설안전공단은 2014.02월 그린리모델링 창조센터 개소를 통해 공공건축물 뿐만 아니라 민간건축물을 대상으로

하는 “민간금융활용 그린리모델링 사업” 추진

- 이자지원 예산: 20억원(성능개선 정도에 따라 2~4%까지 5년간 지원)
- 대출한도: 비주거 30억원, 주택 5천만원(공동주택은 세대당 2천만원)
- 지원대상 공사: 단열 및 창호개선, 에너지 절약장치, 신재생에너지 등



## BRP

- 서울시가 단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트 등 시내 오래된 주택의 단열 성능을 개선, 에너지 비용을 절감하기 위해 추진하고 있는 '주택 에너지 효율화(BRP) 사업'이 큰 호응을 얻고 있음
- 주택BRP(Building Retrofit Project)란 주택부문의 에너지절감 및 이용 효율을 향상하기 위해 비효율적이고 낭비적인 요인을 찾아 개선하는 사업을 말함
- 주택효율화 사업을 통해 관리비 등 실질적인 에너지 비용 지출을 줄이고, 주택 외관 개선 등 주택 가치가 상승하는 등의 효과를 얻을수 있음
- 이러한 BRP 사업을 바탕으로 집수리에 따른 비용 부담으로 실행에 옮기지 못하는 가구에 대해 서울시가 최저 2백만원에서 최대 1천만원(다가구는 층별 1천만원), 연 1.75% 저리로 시설 개선비를 융자



- 서울시는 「지방자치법」 제142조 및 「서울특별시 기후변화기금 설치 및 운용에 관한 조례」 제 3조에 근거하여 온실가스 저감, 신·재생에너지 개발보급, 에너지 이용 효율화 및 도시가스 공급 촉진을 위해 기후변화기금을 조성하여 주택에너지 효율화 사업(BRP)의 용자 지원
- 2014년 BRP 용자지원계획에 따르면 공공 민간 구분 없이 모든 유형의 건물을 대상으로 에너지 절약시설에서 에너지 생산시설까지 확대하여 지원하며, 주택과 건물을 나누어 용자 지원

## [ 4- ]

구분	용자한도액		대출금리	사업내용 및 용자조건
주택	사업 금액의 80% 이내	최소 2백만원 최대 1천만원	연리 1.75%	사업내용 : 에너지절약 및 에너지 생산시설 설치 용자조건 : 8년 분할상환(건물은 3년 거치가능) - 단, 다가구 주택일 경우 층별 지원이 가능하며, 대학 등 집단건물은 최대지원액의 2배까지 심의를 통해 지원가능 - 용자 취급기관의 대출심사 시 부적합할 경우 미지급 - 단, 주택은 보증보험 가입 시 무담보 용자지원 ※ 신청자는 용자신청 전에 용자 취급은행과 충분한 협의 후 신청
건물		최소 1천만원 최대 20억원		

- 2020년까지 전력 자립률 20% 만들기를 목표로 서울시의 에너지 정책으로 시민과 함께 깨끗한 에너지를 생산하고, 절약하며, 효율을 높이는 에너지 정책



- 2012년 5월 시작한 원전 하나 줄이기 사업은 에코마일리지, 에너지 자립마을, LED 조명 보급 사업 등을 통해 사업이 애초 목표했던 200만 TOE(석유환산톤) 절감을 예정보다 6개월 앞당겨 실현
- 서울시는 현재(2015.08) ‘에너지 절약 도시, 서울’의 2단계 사업을 진행 중이며 미니 태양광\*을 8000가구에 설치하는 것을 시작으로 2018년까지 4만 가구에 보급하고, 1000억원 규모의 ‘햇빛발전 시민펀드’도 10월부터 판매할 예정이며, 학교 태양광 보급도 500곳으로 늘릴 구상 중임.

\* 미니 태양광은 아파트 베란다에 쉽게 설치할 수 있는 작은 태양광시설이다.

- 이밖에 건물 에너지 소비 실태 공개, 골목길 보안등과 가로등 LED로 교체, 신재생에너지 의무 도입 20%로 확대, 에코마일리지 확대, 에너지 허브센터 25곳 조성 등 10개 핵심사업도 추진할 계획이며, 에너지

빈곤계층을 지원하기 위한 조례와 에너지 복지기금 조성.



[ 4- ] 「 」 10 ( \* )

- 에너지자립마을이란 마을단위 에너지 절약과 효율 향상, 신재생에너지 생산으로 외부에너지 수역을 최소화하여 마을공동체 에너지 자립도를 높인 마을을 의미
- 1차 원전하나 줄이기 사업의 주요 사업으로 기존 15곳의 마을에서 신규 35개 마을을 추가 선정 하여 마을별 지원액 및 모니터링, 교육을 지원
- 에너지 자립마을 추진 활동
  - 마을범위 최소 50가구 이상 참여 활동가능한 마을 에너지절감 추진
  - 주민 주도 에너지자립활동에 대한 보조금 및 에너지 컨설팅 등 지원
  - 주민·활동가 등 네트워크 구성, 마을 추진 단계에 설정 에너지 절감방안 제시
  - 마을별 특성에 맞는 마을이야기와 에너지를 접목한 스토리텔링 개발
  - 마을 주변지역과 연계한 신재생에너지 견학 체험코스 개발 관광 상품화 등
- 서울시의 에너지자립마을에 대한 행정적, 재정적 지원

- 에너지컨설팅 : 마을특성에 적합한 에너지 절감 및 생산 방안 제시
  - 에너지절약 : 가구별 에너지 절감목표 설정 및 절감실적 관리
  - 에너지효율화 : 건물에너지효율화 사업 실시, LED조명 교체, 카세어링 등
  - 신재생에너지 설치 : 시민햇빛발전소 및 그린 홈 보급사업 등과 연계 추진
- 서울시의 원전하나 줄이기 사업의 일환으로 가정과 학교, 기업에서 자발적인 에너지절약을 통해 온실가스를 줄여 기후변화에 대응하는 시민참여 프로그램
  - 에코마일리지는 가정과 사업장에서 전기와 도시가스, 수도, 지역난방 등 에너지 사용을 줄이면 인센티브를 지급하는 프로그램으로 가정의 경우, 등록된 두 가지 이상의 에너지를 이전 2년 평균 사용량과 비교해 10% 이상 절약하면 최대 5만 원 상당의 인센티브를 마일리지 형태로 지급.



[ 4- ] ( \* )

## 3.2

### 가. (DECC) “ (GREEN Deal)

- 영국 에너지기후변화부는 주택 소유자의 초기 투자비를 리모델링 추진 후 에너지 비용 절감액으로 25년 분할 상환 할 수 있도록 그린딜 사업을 추진
- 영국정부는 그린딜 사업 활성화를 위하여 공사비의 일부를 지원하기 위한 재원(cashback 2200억원, 125백만 £)을 마련 함.
- 영국정부는 그린딜 사업 활성화를 위해 가구당 지붕단열에는 18만원, 벽체단열 120만원, 바닥단열 26만원 등의 공사비 일부를 지원
- 그린딜 사업이 활성화 됨에 따라 이를 추진하는 평가기관 등도 증가하고 하였고, 새로운 일자리 창출에도 기여하였음.

\* “건축주 부담 줄여 그린 리모델링 활성화, 국토교통부 보도자료, 2013.07.

- 독일의 제도는 크게 보조금 방식과, 보조금·민간금융대출 방식 2가지로 나뉘는데 보조금 및 저리융자 등 거주자에게 직접적인 리모델링 사업을 추진하고 있음.
- 이 중 보조금 방식은 건축주가 리모델링 사업 시 보조금을 신청하면 KfW(독일재건은행)이 사업성을 평가 후, 투자금액의 25%이내에서 최대 3억2000만원까지 지원
- 보조금·민간금융대출 방식은 KfW의 사업성 평가 결과를 토대로 민간금융사로부터 저리(최대 7만5000유로, 금리 1%)의 대출과 보조금을 받는 방식임.
- 에너지 절감 설계 가이드라인을 제정하고, 그린리모델링 성능개선 효과(에너지 절감률)에 따라 보조금을 차등 지급함.

## 4. 가

### 가.

- 20세대 이상의 공동주택 건설 시 주택의 총 에너지사용량 또는 총 이산화탄소배출량을 절감할 수 있는 에너지 절약형 친환경 주택으로 건설하도록 기준을 제시하고 친환경 주택 성능 평가서를 제출해야 함.
- 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따라 에너지소비량 또는 이산화탄소배출량 의무 절감을 및 그 밖의 친환경 주택 건설을 위한 의무/권장사항을 규정하고 있으며 에너지 사용량 또는 이산화탄소 배출량 40%이상 절감을 위한 창, 벽체단열, 열원설비, 고단열 고기밀 문, 창면적비 등 설계기준 및 고효율자재 사용, 조명, 온도조절장치, 신·재생에너지 설치 등에 관한 내용을 포함하고 있음.

[ 4-]

의무사항		권장사항
에너지소비량 또는 이산화탄소배출량 의무 절감율 : 전용면적 60㎡ 이하 25%, 60㎡ 초과 30% 이상		<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지의 원형 보존</li> <li>• 폐기물의 재활용</li> <li>• 개발밀도</li> <li>• 빗물의 재활용</li> <li>• 생태기능확보</li> <li>• 친환경자재의 사용</li> <li>• 일사·일조 활용</li> <li>• 신·재생에너지 설치</li> <li>• 에너지사용량 정보확인시스템 설치</li> <li>• 신·재생에너지 설치를 위한 주동배치</li> <li>• 건물의 옥상 또는 벽면녹화</li> <li>• 바깥을 고려한 주동배치·미기후의 개선</li> </ul>
단열 및 기밀	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 창호단열 : 외기에 직접 면한 창호의 중부, 남부, 제주시역 평균 열관류율 및 기밀성능제시</li> <li>• 건축물의 에너지절약설계기준에 따른 단열재 설치</li> <li>• 복도형 공동주택의 세대 현관문, 세대내 방화문 및 계단실형 공동주택의 세대현관문의 열관류율 기밀성능 기준 제시</li> </ul>	
열원 설비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 개별난방, 지역난방, 구역형 열병합발전, 소형열병합 등 열원 종류별 설치 기준 제시</li> </ul>	

[ 4-]

가

난방	• 외기에 직·간접으로 면한 벽, 지붕, 바닥, 창 및 문 등 외피의 단열성능에 의한 난방부하 절감량 평가
급탕	• 태양열 급탕시스템 또는 지열시스템에 의한 급탕부하 절감량을 평가
열원	• 보일러, 지역난방, 구역형 열병합발전, 소형열병합발전시설에 의한 난방·급탕 에너지 절감량을 평가
전력	• 태양광, 풍력에 의한 전력부하 절감량을 평가

## [ 4- ]

**제7조(설계조건)** 친환경주택은 제1항 또는 제2항의 설계조건을 만족하여야 한다.

① 친환경 주택은 제22조에서 제시한 평가방법에 따라 단지 내의 에너지 사용량 또는 이산화탄소 배출량을 평균전용면적이 60제곱미터를 초과하는 단지의 경우에는 40퍼센트 이상 절감할 수 있도록 설계하여야 하고, 평균전용면적이 60제곱미터 이하인 단지의 경우에는 30퍼센트 이상 절감할 수 있도록 설계하여야 한다.

② 친환경주택은 다음 각 호의 모든 설계조건을 충족하여야 한다.

1. 창·단열

별표 16에서 정한 지역기준에 준하여 외기에 직접 면하는 창호의 평균 열관류율은 중부지역 1.0W/m<sup>2</sup>K 이하, 남부지역 1.2W/m<sup>2</sup>K 이하, 제주지역은 1.6W/m<sup>2</sup>K 이하가 되도록 설계하여야 하며, 외기에 간접 면하는 창호의 평균열관류율은 중부지역 .9W/m<sup>2</sup>K 이하, 남부지역 2.1W/m<sup>2</sup>K 이하, 제주지역은 2.5W/m<sup>2</sup>K 이하가 되도록 설계하여야 한다.

2. 벽체 등 단열

외벽과 측벽, 최상층 지붕 및 최하층 바닥은 별표 1의 친환경주택의 단열성능 기준을 만족하도록 설계하여야 한다.

3. 열원설비

개별난방 주택은 산업통상자원부 「효율관리기자재 운용규정」에서 정하는 난방 열효율이 91% 이상인 보일러를 설치하도록 설계하거나, 지역난방시설 또는 열병합 발전시설에서 공급하는 열을 사용하여야 한다. 다만, 지역난방시설 또는 구역형 열병합 발전시설에서 공급하는 열을 사용하는 주택은 공급되는 열의 95퍼센트 이상을 난방 및 급탕 열로 사용하도록 설계하여야 하며, 소형열병합발전시설을 이용할 경우에는 전력 생산 과정에서 발생하는 배열로 세대에서 필요한 난방과 급탕을 합한 열량의 15퍼센트 이상을 담당할 수 있도록 설계하여야 한다.

4. 고단열 고기밀 강재문

외기에 직접 면하는 세대현관문과 거실내의 방화문은 열관류율이 1.4W/m<sup>2</sup>K이하이고, 기밀성능은 1등급을 만족하는 제품을 사용하여야 하며, 외기에 간접 면하는 세대 현관문은 열관류율이 1.8W/m<sup>2</sup>K이하이고, 기밀성능은 2등급이상을 만족하는 제품을 사용하여야 한다.

5. 창면적비

세대내의 창면적비는 별표 2를 만족하도록 설계해야 한다.

6. 발코니외측창 단열

세대 내에 설치되는 발코니 외측창의 열관류율은 2.8W/m<sup>2</sup>K 이하이어야 한다.

7. 외기에 직접 면하는 창·기밀성능

외기에 직접 면하는 창·기밀성능은 KS F2292 창호의 기밀성 시험방법에 의해 그 성능이 1등급 이상을 만족하는 제품을 사용하여야 한다. 다만, 발코니의 내측에 설치되어 있는 창은 제외할 수 있다.

③ 제1항부터 제2항까지의 규정에 따라 친환경 주택으로 설계하는 경우에는 제9조, 제13조, 제14조, 제15조, 제16조 및 제17조에서 정한 의무사항을 모두 이행하여야 한다.

**제9조(고효율 기자재의 사용)** ① 가정용보일러는 산업통상자원부 고시 「효율관리기자재 운용규정」에 따른 에너지소비효율 1등급 이상 제품을 사용하여야 한다.

② 전동기(단, 0.7kW 이하 전동기, 소방 및 제연송풍기용 전동기는 제외)는 산업통상자원부

고시 「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정」, 「효율관리기자재 운용규정」에 따른 고효율에너지기자재로 인증받은 제품 또는 최저소비효율기준을 만족하는 제품을 사용하여야 한다.

③ 난방, 급탕 및 급수펌프는 고효율에너지기자재로 인증받은 제품을 사용하거나 그 평균 효율이 KS 규격에서 정해진 기준 효율의 1.12배 이상의 제품을 사용하여야 한다.

**제11조(단열재의 설치)** 세대 내의 단열재는 건축물의 에너지절약설계기준에 따라 설치 한다.

**제12조(에너지사용량 정보확인시스템 설치)** 친환경 주택 세대 내에는 과거에 사용 하였거나 현재 사용하는 난방, 급탕, 전력 사용량 등의 에너지사용량과 사용금액정보를 거주자가 확인 및 조회 할 수 있는 시스템의 설치를 권장한다.

**제13조(대기전력자동차단장치 등의 설치)** 거실, 침실, 주방에는 대기 전력자동차단장치를 각 개소에 1개 이상 설치하여야 한다.

**제14조(일괄소등스위치의 설치)** 세대 내에는 일괄소등스위치를 설치하여야 한다. 다만, 전용면적이

60제곱미터 이하인 경우에는 적용하지 않을 수 있다.

**제15조(조명)** 1. 세대 및 공용부위에 설치되는 조명기구(산업통상자원부 고시 「효율관리 기자재의 운영에 관한 규정」 및 「고효율에너지기자재 보급촉진에 관한 규정」에서 정하는 고효율 조명기구 또는 LED 조명기구를 사용하여야 한다.

2. 단지 내의 공용화장실에는 화장실의 사용여부에 따라 자동으로 점멸되는 스위치를 설치하여야 한다.

**제16조(실별 온도조절장치의 설치)** 세대 내에는 각 실별난방온도를 조절할 수 있는 온도조절 장치를 설치하여야 한다.

**제19조(신·재생에너지의 설치)** 단지 내에는 태양열, 태양광, 풍력, 연료전지 및 지열시스템 설치를 권장한다.

- 건축물 에너지 수요 감축 및 녹색건축물 활성화를 위하여 「서울시 녹색건축물 설계 기준」을 강화, 시행하고자 함.
- 신재생에너지 활용 및 건축물에너지 수요 감축 등 환경 친화적이고 지속가능한 녹색건축물 활성화를 위해 건물 설계단계부터 녹색건축 기준을 반영
- 녹색건축물 설계기준 적용 대상은연면적 500㎡ 이상인 건축물로서 건축법 제11조 및 제19조에 따라 건축허가 및 용도변경 등을 신청하는 에너지절약계획서 제출 대상 건축물
- 일반사항
  - 동(하)절기 전력피크 부하를 줄일 수 있는 냉·난방기기 설치
  - 연면적 3,000㎡이상인 일반 건축물은 에너지사용량 표출장치 설치



[ 4- ]

- 지하주차장 등 상시조명(24시간)이 필요한 장소의 LED조명기구 설치
- 피난유도등 및 안내표시등 등 각종 표시램프류는 LED로 설치
- 공동주택 스마트 계량기 설치(에너지 사용량 모니터링)
- 판매시설 등 대규모 주차장은 주차자동안내 시스템 설치

• 설계기준

[ 4- ]

분야	구분			법적기준	서울시 녹색설계 기준
건축물에너지 소비총량제	주거용 (100세대이상 공동주택)			없음	190 kwh/m <sup>2</sup> ·y 미만
	주거용 외 건축물 (연면적 3000m <sup>2</sup> 이상 업무시설)			자율	280 kwh/m <sup>2</sup> ·y 미만
성능인증	건축물에너지효율등급 인증			자율	2등급 이상 ※ 적용기준(별첨1)
	녹색건축물 인증			자율	우수(그린2등급) 이상 ※ 적용기준(별첨1)
	에너지성능지표 평점 합계(EPI)			65점 이상	86점 이상(↑ 32%) ※ 설비별 보상점수 가점하용(별첨2)
절감기술	단열성능 (평균 열관류율)	외벽 (창 및 문 포함)	주거 (공동주택 등)	0.66 W/m <sup>2</sup> ·K 미만	0.46W/m <sup>2</sup> ·K 미만(↑ 30%)
			비주거 (일반건축물 등)	1.18 W/m <sup>2</sup> ·K 미만	0.79W/m <sup>2</sup> ·K 미만(↑ 33%)
		지붕		0.18 W/m <sup>2</sup> ·K 미만	0.14W/m <sup>2</sup> ·K 미만(↑ 22%)
		바닥		0.29 W/m <sup>2</sup> ·K 미만	0.20W/m <sup>2</sup> ·K 미만(↑ 45%)
	문 및 창호의 기밀성 확보			자율	2등급 이상
	창 면적 비율제한	주거용 (공동주택 등)		없음	벽면율 50% 이상
		비주거용 (일반건축물)			벽면율 40% 이상
	LED 조명기기 전력량 비율	주거용 (공동주택 등)		자율	전체 조명설비 전력량의 5% 이상
		비주거용 (일반건축물)		자율	전체 조명설비 전력량의 10% 이상
	고효율 변압기 설치			자율	용도별 기준부하율 적용(별첨3)
신·재생 에너지설비	주거용(공동주택 등)			없음	신재생에너지공급율 1% 이상 (별첨2)
	비주거용(일반건축물)				신재생에너지공급율 5% 이상 (별첨2)

\* 서울시 녹색건축물 설계기준, 서울시 주택정책실(건축기획과), 2013. 03



## 5.

- 지속 가능한 개발이라는 패러다임 변화에 대한 주택의 조기 노후화 및 관리비 상승 등으로 인한 거주자의 주거부담 증가 완화 필요
- 장수명화 주택을 통한 양질의 주택재고를 확보하고 자원을 절약함으로써 녹색성장 기반을 구축하고, 거주자의 주택사용 부담 경감을 통하여 삶의 가치를 제고함과 동시에 개인의 자산가치 상승
- 현재 신축 후 미흡한 유지 관리로 대부분 재건축, 리모델링으로 전환하는 상황이나 신축 후 유지 관리→리모델링→유지관리→재건축으로 주택생애주기의 재구축을 통해 주택의 장수명화



[ 4- ]

## 가.

- 장수명 주택 모델(SI주택)은 내구성 강한 구조체(Skeleton)와 사용자 임의에 의해 10~30년 사이클로 변경가능 한 내장재(Infill)로 이루어진 주택을 뜻함
- 국토교통부는 주택법 개정('13.12.24일 공포, '14.12.25일 시행)에 따른 하위법령 위임사항 등을 규정한「주택건설기준 등에 관한 규정·규칙」일부 개정안과 「장수명 주택 건설·인증기준」을 마련하여 2014.12.25부터 시행 함
- 「주택건설기준등에관한규정및규칙」에 의하면 장수명 주택의 인증 등급은 내구성, 가변성, 수리 용이성의 3가지 요소를 평가하여 최우수, 우수, 양호, 일반 등급의 4개 등급으로 구분하고, 사업주체가 1,000세대

이상 공동주택을 건설·공급하려는 경우 일반등급 이상의 인증을 의무적으로 취득하도록 하였음

- 또한, 우수등급 이상을 취득하는 경우, 건폐율과 용적률을 지자체의 조례에도 불구하고, 해당 용도지역 기준의 110/100 범위 내에서 완화를 받을 수 있도록 하는 등 장수명 주택의 공급 활성화를 위한 인센티브를 부여

구조체	Ss	목표내구연한 100년	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 보</li> <li>• 기둥</li> <li>• 기초</li> </ul>
	Si	비내력구조 주변요소에 의해 고정 가변은 가능하나 가변시 주변에 영향을 주는 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공용배관</li> </ul>
내장재	Is	비내력구조 기능상 고정적 가변성 적음	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 내외부 벽체</li> <li>• 바닥, 천정 등</li> </ul>
	Ii	비내력구조 기능상 비교적 가변성 자유로움	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 각주호의 마감재</li> <li>• 설비배관</li> <li>• 전기배선</li> </ul>

[ 4-] SI

[ 4-] 「

내구성	설계기준강도* 최저기준을「녹색건축 인증기준」에서 정한 18메가파스칼(Mpa)보다 높여 21메가파스칼(Mpa)로 규정하여 구조물의 내구성을 강화 * 구조계산의 콘크리트 압축강도에 대한 국제기준 (21Mpa≒210kgf/cm <sup>2</sup> )
가변성	아파트 내부 내력벽의 비중을 줄이고, 내부 벽면적 중 건식벽체의 비율을 높여 사용자가 쉽게 이동이 가능하도록 하거나 변형이 용이하도록 하고, 이중바닥 설치 및 욕실, 화장실, 주방 등도 쉽게 변경이 되도록 미리 계획함으로써, 사용자의 필요에 따라 편리하고 시대적 상황에 따라 대응이 가능하도록 함
수리용이성	사용 중에 개·보수 및 점검이 쉽도록 공용배관과 전용설비공간의 독립성을 유지하고, 배관, 배선의 수선교체가 용이하게 계획되도록 함
등급산정	장수명 주택은 내구성, 가변성 수리 용이성을 평가한 종합점수를 기준으로 최우수, 우수, 양호, 일반 등급*을 부여 * 최우수(90점), 우수(80점), 양호(60점), 일반(50점)

\* “1천 세대 이상 공동주택, 장수명 주택 인증 의무화” , 국토교통부, 2014.12.23

## [ 4- ]

가 변 성	구조방식	기동식구조				
	내장벽체	건식벽량 90% 이상	〈기동식 구조〉			
	내장벽체	부품화	〈건식벽체〉			
	화장실배관	당해층 배관	〈벽 부품화〉			
	층고	층고 3.100				
	이중시스템	이중바닥				
	화장실, 부엌	이동가능	〈이중바닥 당해층 배관〉			
			〈벽면배관공법〉			
유 지 보 수 관 리 (전용)	외벽	공업화, 교체가능	〈부엌/욕실이동〉			
	설비	공용 / 전용부 독립성	〈외벽 가변 교체〉			
	배관수선교체	용이한 설계				
	배관사공	구조체 매설 금지	〈전용설비 독립성〉			
	운동	건식화	〈Flexible 배관시스템〉			
	분할사용가능성	공간계획, 설비계획	〈배관의구조체 매설금지〉			
유 지 보 수 관 리 (공용)	공용배관배치	공용입상배관 공용배치	〈건식운동〉			
	점검구	전층설치, W800×H1500, 배관간 상호간섭 배제	〈공용입상배관 공용배치〉			
	배관구조	조립가능한 배관구조				
	미래수요증가 분리고려	메인공용 Pipe Shaft 면적 20% 여유 확보	〈조립가능한 배관〉			
		메인 Shaft 별도 1개 이상	〈분할사용 가능성〉			

\*장수명 주택의 특성과 활성화를 위한 방향, 부동산포커스, 김수암, 2013.04

## 1)

- 공동주택의 장래 수명을 30~50년으로 내다보고 공동주택 건물의 내·외부 설비 및 옥외부대시설 등에 대한 대규모 수선을 예측하여 그 부위별 수선시기와 수선비용을 예상하여 장기 또는 중·단기 계획을 수립
- 이러한 장기수선계획수립은 공동주택의 공용부분에 대한 내구연한 등을 감안하여 계획서를 작성하며 그 계획에 의거해서 장기수선충당금을 산정해야 함

- 장기수선계획 수립은 공동주택의 주요시설에 대한 노후도를 감안하여 교체 및 수선주기를 사전에 정한 후 주택법시행규칙 제 26조(장기수선계획의 수립기준)에 의거 국토해양부가 정하는 기준에 따라 수립
- 건물의 내·외부, 전기·소화기 및 승강기 설비, 급수·위생·가스 및 환기설비, 난방 및 급탕설비, 옥외부대설비 등으로 구분하여 정하고 있으므로, 이를 24개 유형별 공사분야로 나누고 147개의 공사종류별로 세분화하여 수선방법과 수선주기 및 수선율의 기준을 설정

## 2)

- 장기수선충당금이란 사업주체 등이 수립한 장기수선계획에 따라 발생되는 총수선비용을 연도별로 안분하여 적립하고, 주요시설물의 적기교체 및 보수공사를 통해 입주자의 주거안전을 도모하며 시설물의 수명을 연장할 목적으로 적립하는 금액
- 이러한 장기수선충당금은 입주자로부터 매월 부과되는 관리비와는 별도로 구분·징수하여 적립하는 금액임.
- 주택법 제 43조 제8항에서는 지방자치단체의 관리주체업무 지원근거를 신설. 즉 지방자치단체장은 당해 조례로 정하는 바에 따라 공동주택 관리에 필요한 비용의 일부를 지원 할 수 있음.
- 또한 지방자치단체는 일반주택의 입주자에게 제공하는 도로, 보안 등, 어린이놀이터 관리, 상·하수도 등 행정혜택과 형평성을 고려하여 공동주택의 입주자에게 관리주체업무 중 공용시설의 유지, 보수 등에 필요한 비용을 일부 지원할 수 있도록 함
- 지방자치단체장은 공동주택단지의 관리주체가 공동주택 관리비용을 지원받기 위해 편법으로 적용하는 사례가 발생하지 않도록 시설에

대한 지도·감독을 철저히 해야 함

- 이러한 문제점을 보완하기 위해 경과연수 및 공가항목에 따른 지원비율 및 상환금액이 제시되어야 하고, 또한 어느 한곳에 편중 지원 되는 일이 없도록 방지책도 마련되어야 함.
- ‘공동주택 장기수선제도 개선 및 장기수선충당금 기금화 방안 연구’(2013.02) 등 공동주택의 유지·관리를 위한 장기수선제도 관련 제도 및 정책 연구 진행 중

## 6.

### 6.1

#### 가.

#### 가

- 기존 건축물 관련 국가 온실가스 감축의 주요 목표는 냉난방 에너지 성능개선 및 공공주택 그린홈화 사업, 민간금융 활용 그린리모델링 사업('14년)을 통해 기존 건축물 성능개선 유도
  - 그린리모델링 사업 추진: 이차보전을 통한 유도 (정부 예산 반영)
- 국내 녹색건축 관련 정책 및 제도는 신축건물에 대한 기준이 많으며 이는 에너지 절약에 한계가 있어 기존건축물의 저에너지 정책이 확대되고 있음

#### 녹색 건축 관련 주요 내용

신축 건축물	에너지 기준 강화
기존 건축물	에너지 효율 및 성능개선

[ 4-]

#### 가

- 기존건축물에 대한 대표적인 녹색건축 관련 추진 현황을 보면 그린리모델링, 온실가스·에너지목표관리제와 에너지 소비증명제, 건물에너지 통합관리 시스템 구축 등의 정책이 있음
- 현재 국가 기존 건축물 관련 정책은 건축물의 에너지 성능이 부동산 가치 판단에 중요한 정보가 될 수 있다는 인식을 제공하고 건축주의 자발적인 에너지 개선 노력을 유도할 수 있는 정책이 주를 이룸

## [ 4- ] 가

정책	주요 내용	비 고
그린리모델링	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축주가 에너지성능 개선 공사비를 은행에서 저리로 대출받게 하고, 공사완료 후 절감되는 냉·난방비로 사업비를 장기간에 걸쳐 상환하는 제도</li> </ul>	그린리모델링 창조센터 설치 →사업계획서 검토 및 성능검증, 기술지원 등 이자보전(초저금리 지원) →건축주의 초기 공사비 부담 절감
에너지 소비증명제	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지효율등급, 에너지사용량, 온실가스 배출량 등 건축물의 에너지 정보를 증명서로 발급하여 부동산 거래시 활용하는 제도</li> </ul>	기존 건축물을 대상의 대표적인 녹색 건축 정책 에너지가 중요한 부동산 가치 판단의 주요 정보가 될 수 있다는 인식을 제공
건물에너지 통합관리 시스템 구축	<ul style="list-style-type: none"> <li>전기, 도시가스, 지역난방 등 현재 각 공급업체별로 관리하는 건물에서 사용하는 에너지 및 온실가스 정보를 구축하고 이를 활용하여 국가 차원의 건물에너지 통합관리 시스템을 구축</li> <li>수도권 소재 500세대 이상 단지의 열에너지 사용량이나 전기사용량 등 건축물 에너지 사용량 및 에너지 정보를 포털사이트를 통해 확인할 수 있음</li> </ul>	건축물 에너지 성능이 건축물 가치에 반영 될 가능성이 높아짐

- 서울시의 경우 주택에너지 효율화 사업(BRP)과 원전 하나 줄이기 사업을 통해 에너지 저감 정책 시행 중

## [ 4- ]

정책	주요 내용	비 고
주택에너지 효율화 사업 (BRP)	<ul style="list-style-type: none"> <li>단독, 다가구, 다세대, 연립주택, 아파트 등 시내 오래된 주택의 단열 성능을 개선, 에너지 비용을 절감하기 위해 집수리에 따른 비용 부담으로 실행에 옮기지 못하는 가구에 대해 서울시가 저리로 시설 개선비를 융자</li> </ul>	기후변화기금을 조성하여 공공 민간 구분 없이 모든 유형의 건물을 대상으로 주택과 건물을 나누어 융자 지원
원전 하나 줄이기 사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>에너지 자립마을               <ul style="list-style-type: none"> <li>마을단위 에너지 절약과 효율 향상, 신재생에너지 생산으로 외부에너지 수여를 최소화하여 마을공동체 에너지 자립도를 높인 마을</li> </ul> </li> </ul>	마을별 지원액 및 모니터링, 교육을 지원
	<ul style="list-style-type: none"> <li>에코마일리지               <ul style="list-style-type: none"> <li>가정과 학교, 기업에서 자발적인 에너지 절약을 통해 온실가스를 줄이는 시민참여 프로그램</li> </ul> </li> </ul>	가정과 사업장에서 전기와 도시가스, 수도, 지역난방 등 에너지 사용을 줄이면 마일리지 지급 등 인센티브를 지급
	<ul style="list-style-type: none"> <li>LED를 활용한 '스마트조명도시' 구현               <ul style="list-style-type: none"> <li>LED 800만개 보급</li> </ul> </li> </ul>	

.

- 그린리모델링 사업 등 기존 건축물 및 리모델링 관련 에너지 저감 주요 정책 및 주요 사업의 연계를 통해 에너지 절약형 리모델링 유도
- 에너지 소비증명제, 건축물에너지 통합관리시스템의 활용 및 주민 홍보를 통해 에너지 저감 에너지 성능이 부동산 가치 판단에 중요한 정보가 될 수 있다는 인식을 제공하고 건축주의 자발적인 에너지 개선 노력을 유도
- 에너지 자립마을 등 서울시의 에너지 관련 지원사업의 연계를 통한 리모델링 활성화

## 6.2

### 가.

- 현재 신축→재건축으로 이어지는 주택 생애주기에서 신축→유지·관리→리모델링→유지·관리→재건축으로 이어지는 주택생애주기로 재구축이 필요함
- 장수명 주택 모델(SI주택)은 내구성 강한 구조체(Skeleton)와 사용자 임의에 의해 10~30년 사이클로 변경가능 한 내장재(Infill)로 이루어진 주택을 뜻함
- 신축 건축물 위주의 기준·인증제도를 바탕으로 기술 개발이 진행되고 있음
- 리모델링시 SI 주택으로 전환을 통해 장기간에 걸쳐서 거주자의 요구에 대응 할 수 있는 주택을 마련



- 현재 실효성 없고 시행하기 어려운 법 규정 때문에 장기수선계획과 장기수선충당금의 적립이 불일치되어, 표준수선주기의 기준이나 장기수선충당금의 산정 등이 계획대로 이루어지지 않고 있음.

.

- 리모델링 후 유지관리 용이성을 고려한 설계, 시공 방안 지향
- 리모델링 시 성능확보 수준 제고를 위한 표시제도 및 리모델링 인센티브 부여 등을 검토하여 리모델링 활성화 유도
- 주민 홍보 등을 통한 주택생애주기

## SI, LI

- 현재 장수명 주택의 도입단계로 신축건물 위주의 기준 및 기술 개발이 중점적으로 이루어지고 있으나, 리모델링 시 Si(공용배관), Li(각주호마감재 및 설비배관, 전기배선)방식 등의 적용으로 리모델링 이후에도 아파트의 노후화 예방 및 수명연장, 거주생활의 편리성을 증대
- 장기수선계획의 수립 및 장기수선계획에 따른 장기수선충당금의 사용을 통해 아파트단지의 건물 및 설비의 노후화·열화 방지, 주택의 장수명화, 이용의 안전성·쾌적성 증진, 자산가치의 유지·상승 등의 효과가 있다는 것을 지속적으로 홍보 및 주민 교육
- 이러한 홍보 및 주민 교육을 통해 장기수선계획 및 충당금의 활용을 유도

## 6 |

## 1.

## 1.1

## 가.

- 리모델링의 기획 단계에서는 범위와 방침의 결정, 철거, 보수보강 및 유지관리 등에 대해 종합적으로 검토, 분석하여 기획을 하여야 한다.
- 
- 조사 및 진단 단계에서는 대상 건축물의 실상을 조사하여 구조물의 전체 그리고 주요 구조부재의 성능을 진단하며, 조사 자료는 리모델링 설계를 위한 기초 자료로 활용함.
- 
- 구조설계는 조사와 평가 단계에서 구한 자료를 근거로 리모델링을 위한 구조설계도면과 공사시방서 등을 작성하여야 함.
- 구조설계에는 사용가능한 보수보강재료, 시공 방법 및 유지관리 방안 등을 고려하여야 함.
- 구조설계도면과 공사시방서에는 시공단계별로 구조안전을 위하여 설치되는 임시 또는 영구보강을 포함하여야 함.
- 
- 철거작업은 발생 예측되는 각종 문제점을 다각적으로 검토하여 임시보강 등의 대책을 수립하고 착수하여야 함.
- 철거작업 중에 일어나는 구조적 안전성에 영향을 미칠 수 있는 환경변화를 고려하여 작업계획 및 순서를 점검하여야 함.
- 철거작업 중에 예상치 못한 구조적 거동을 보일 때에는 관련 철거작업을 즉시 중단하고 건축물에 대한 조사 및 진단을 실시한 후 철거계획을 다시 수립하여야 함.

- 건축물을 구조적으로 보강함에 있어 예측되는 각종 문제점을 다각적으로 검토하고 대책을 수립한 후 보강을 하여야 함.
  - 보강 중에 일어나는 환경변화를 고려하여 보강계획 및 순서를 점검하여야 함.
- 리모델링 후 1년 이내에 안전진단 전문기관에 의해 정밀 안전진단을 받아야 함.
  - 리모델링 후 건축물이 목표한 성능을 유지할 수 있도록 정기적인 안전점검을 통하여 사전에 유해요인을 제거하여야 함.

## 1.2

### 가. 2004.09.24

#### 1)

- 국토교통부는 당시의 공동주택 리모델링 제도는 단순한 주택 개·보수의 확대개념에 불과하여
- 신축과는 달리 약식설계(구조계산서 생략)와 단순감리(설계자에 의한 비상주 감리)가 허용되고, 안전진단의무도 생략되는 한편, 증축 범위도 별도로 제한(일반건물은 10%로 제한)하지 않고 있으나,
- 최근 재건축에 대한 규제가 강화되면서 사실상 신축으로 볼 수 있는 공동주택 리모델링이 대거 추진됨에 따라 주택의 안전확보 등을 강화하는 방향으로 제도를 보완하게 된 것.

## 2)

## ① 재건축 판정을 받은 공동주택은 리모델링 금지

- 안전진단 결과 구조체(골조)의 잔존 수명이 남아있지 아니하여 재건축이 불가피하다고 판정을 받은 공동주택을 리모델링을 하는 경우 붕괴의 위험이 크고 구조체 보강 시 보강비용이 과다소요 되는 등의 문제가 있기 때문에 증축을 수반하는 리모델링은 금지됨.

## ② 리모델링 증축범위 제한

- 기능이 저하된 공동주택의 정상적인 기능을 회복할 수 있도록 증축범위를 각 세대의 연면적(전용면적)의 10분의 2 이내로 하되, 각 세대별로 25제곱미터 초과할 수 없도록 함.(당시 건축법상 일반건축물은 10% 이내로 증축범위를 제한)
- 아울러 리모델링시 증축이 가능한 범위를 복도 및 발코니를 전용면적화 하는 수준으로 제하하여 터널 형태의 평면구성 및 주차여건 불량 등 주거환경 악화를 최소화(증축범위에 계단실, 지하주차장 면적 등 공용면적은 제외됨)

## ③ 구조 안전검토 강화

- 리모델링은 기존 구조체의 구조성능 검토와 보강공법, 신규 부분과 기존부분의 접합, 시공 후 접합부 균열발생 방지 등 신축주택에 비해 더욱 신중하고 면밀한 검토가 필요하므로
- 리모델링 허가신청시 구조계획서(구조기술사의 확인을 받은 구조계산서 포함), 시방서, 기존 골조 준치계획서를 제출토록 하여 구조안전에 관한 검토가 충분히 이루어지도록 함.
- 리모델링은 주택의 개·보수를 확대하는 개념으로 제도를 도입했기 때문에 신축주택과 달리 배치도·평면도 등의 기본설계서만 제출토록 하고 있어 구조안전의 검토가 부실하여 리모델링 후 안전을 보장할 수 없는 실정이었음.

## ④ 리모델링에 대한 감리의무 강화

- 당시는 설계자에 의한 비상주 단순감리가 가능하므로 시공 부실이 우려되고 공사 중의 안전도 보장되지 않으므로
- 신축주택과 동일한 수준의 감리를 하게 하고 구조기술사의 비상주 감리도 추가하여 부실공사가 방지되도록 함.
- 주택건설공사는 모두 상주감리(300세대 이상 : 전기법에 의한 건축감리전문회사, 종합감리전문회사/ 300세대 미만 : 건축사법에 의한 건축사업무를 신고한 자)

## ⑤ 사업주체의 기간시설 설치부담 범위 축소

- 신축 공동주택의 사업계획 승인 시 기간시설의 설치부담 범위가 명확히 규정되어 있지 아니하여 일선 지자체에서는 직접적인 관련이 없는 기간시설까지 설치하도록 강요하여 사업주체의 경제적 부담이 증가하고 분양가 상승요인이 되기 때문에
- 당해 주택건설에 직접적으로 관련이 있는 기간시설에 한하여 사업주체에게 설치할 수 있도록 하여 사업주체의 부담이 완화되도록 함.

. 2004.11.04

-

(2005.04 )

1)

- 지난 입법예고(2009.09.24) 과정에서 리모델링이 과도하게 위축되는 것을 방지하기 위하여 증축 가능범위를 완화하는 등 보완

2)

- 증축 가능범위를 당초 전용면적의 20% 이내로 제한하였던 것은 30% 이내로 완화하고 증축이 가능한 최대한의 범위를 25㎡(7.56평)에서 30㎡(9.0평) 이내로 조정함.

- 또한, 단지의 여건 상 재건축이 곤란하여 리모델링이 불가피한 경우에는 건축심의를 거쳐 증축규모 제한대상에서 제외하여 탄력적으로 운영이 가능하도록 함.

· **2005.09.14** , . - ,  
**30%**

1)

- 건축물의 기능적 결함을 감안하여 20년이 경과된 공동주택에 한하여 증축을 허용하고, 일조와 자연채광을 고려하여 증축의 범위를 제한함으로써 공동주택의 과도한 증축을 방지하여 구조적 안전을 확보하고 주거환경이 악화되는 것을 방지할 수 있을 것으로 기대한다고 하였음.

2)

- 리모델링하는 경우 「주택법」에 의한 사용검사일 또는 「건축법」에 의한 사용승인일부터 20년이 경과된 공동주택에 한하여 증축을 허용하되, 그 증축의 범위를 주거전용면적의 10분의 3 이내로 제한하는 내용의 주택법시행령 및 시행규칙을 개정하여 2005.09.14일부터 시행한다고 밝혔음.
- 리모델링주택조합을 설립하기 위해서 그 동안 건축허가 받은 공동주택의 리모델링 시 소유자 전원의 동의를 받아야 하였으나, 금번 시행령에서 「건축법」 제8조의 규정에 의거 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택의 소유자도 리모델링주택조합을 설립할 수 있도록 함에 따라 리모델링주택조합을 구성하여 구분소유자 및 의결권의 5분의 4이상의 동의를 받아 시장·군수·구청장의 행위허가를 받아 리모델링을 할 수 있게 되었음.
- 또 시행규칙에서는 증축을 수반하는 리모델링 행위허가 신청시 구조계획서·지질조사서 및 시방서 등을 의무적으로 제출하도록 하여 시장·군수·구청장은 건축물 구조의 안전에 위험이 있는 경우에는 리모델링 행위 허가할 수 없도록 하였음.

- 지난 5.16일 주택법 개정 시 공동주택에 대한 하자담보책임기간 안에 공사상 잘못으로 인한 균열·파손 등 하자가 발생한 때에 하자의 보수를 청구할 수 있는 자를 대통령령으로 정하도록 법률에서 위임함에 따라,
- 하자의 보수를 청구할 수 있는 자를 입주자·입주자대표회의·관리주체 또는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 의하여 구성된 관리단으로 함.

. 2011.07.28

-

T/F

(7.28)

1)

- 1기 신도시를 중심으로 리모델링의 사업성 확보를 위해 세대수 증가(수직증축 등) 리모델링 허용 의견 제기
- 세대수 증가분의 일반분양을 통해 조합원에 대한 사업비 부담을 경감하려는 취지

2)

① 리모델링의 도입 취지 및 자원 재활용 문제

- 리모델링의 도입목적은 무분별한 재건축을 방지하고 주거환경개선과 성능 향상을 통해 주택의 장수명화를 유도하기 위함.(리모델링 연한을 재건축(40년)과 달리 15~20년으로 규정)
- 세대수 증가를 동반한 전면 리모델링은 공동주택의 골조만 남기고 대규모로 철거하는 방식으로 이루어지는 경우가 많은데, 이는 재건축과 거의 유사한 방식 : 리모델링 사업비가 재건축의 80~90%수준에 달함(전면 리모델링시 : 320~390만원/3.3㎡ / 재건축 : 370~400만원/3.3㎡)
- 리모델링 대상 주택의 경우 사용연한이 충분한 점을 감안할 때, 전면 리모델링은 자원낭비적인 요소가 많음.

② 주거환경과 기반시설에 미치는 영향 검토

- 당시 리모델링 시 건축기준이 완화되어 있어 공사 후 용적률이 법적 상한을 초과하는 경우가 있는데,
- 세대수 증가 시 용적률이 과다 상승하여 도시과밀화 등으로 주거환경 악화 우려
- 단지마다 수직 증축 시 높이증가에 따라 단지 인근 주택에 대한 일조권 침해 문제도 발생 가능
- 세대수를 늘리는 리모델링 시 도로·상하수도·공원 등 기반시설 부족 우려도 제기

③ 재건축 등과의 형평성 문제

- 리모델링 시 세대수 증가와 일반분양을 허용하게 되면 재건축과 유사한 성격을 갖게 됨.(중층(13~15층) 아파트 재건축 시 세대수 증가율이 평균 13% 정도인데, 리모델링 세대수 증가 허용 시 이와 유사한 수준으로 늘어나게 됨.
- 재건축의 경우 용적률, 일조권 등 건축 기준상 특례가 없고 임대주택 건설, 기반시설 기부채납 등을 부담하고 있는바, 이러한 공공부담제도 없이 세대수 증가 리모델링을 허용하는 것은 형평성 문제 발생

④ 수직증축에 따른 구조 안전성 문제

- 수직증축을 위해서는 파일·기초·벽체 등 보강공사가 필요하나, 정밀시공에 한계가 있어 품질확보 및 안전성을 확실히 담보할 수 없음.
- 신축 당시 설계도서가 없거나, 준공 이후 유지관리 이력 등이 없는 경우가 많아 효과적인 구조보강이 힘든 상황



## 3)

- 리모델링 제도 취지와 자원활용 측면, 주거환경에 미치는 영향, 관련 제도와의 형평성 등을 종합적으로 고려할 때,
- 법령 개정을 통해 리모델링 시 세대수 증가를 허용하는 추가적인 인센티브를 부여하는 것은 수용하기 어려움.
- 다만, 공동주택의 장수명화를 유도하고, 노후화에 따른 주민불편 해소를 위해 현행 법령의 범위 내에서 리모델링에 대한 지원방안 강구를 위해
- T/F에서 논의된 지원방안에 대해 적극 검토·추진하고 향후 개선과제를 지속 발굴

[ 4-] T/F

( )

## T/F 논의 리모델링 지원방안(안)

- 중·소형주택의 경우 리모델링 사업비의 일부를 국민주택기금에서 장기 저리로 융자
  - 에너지 절약 기준에 맞게 리모델링하는 경우 자금지원 우대
  - 기금지원 시 대한주택보증의 지급보증방안 도입 검토
- 리모델링 과정의 취득세·재산세 등 세제지원 방안에 대해서도 관계부처와 협의
- 리모델링 사업 매뉴얼 제정 등 신속한 사업 추진을 지원
- 리모델링의 범위와 세부대상 및 유형에 대한 단가 등의 정보를 제공하여 단지별 수요에 대응하는 맞춤형 사업 추진을 지원
- 주택의 수리·수선을 위한 재원마련 차원에서 장기수선충당금의 최소 적립기준을 마련하고, DB건축 등을 통해 적립 및 사용여부에 대한 관리 강화

. 2012.02.17

「

」

- 일정규모 이상의 건축물을 리모델링하는 경우 건축사의 설계(85㎡ 이상의 증축과 200㎡ 이상의 대수선 → 건축사의 설계 필요)와 구조검토(3층 이상 또는 1,000㎡ 이상 건축물이 허가를 받은 건축·대수선을 하는 경우 → 구조 안전의 확인 필요)가 필요하나 그간 건물 소유자들의 인식 부족으로 비전문가에 의해 임의적으로 설계와 시공이 이루어지는 경우가 많았음.

- 이로 인해, 지난해 여름에도 상가·주택 등에서 잘못된 리모델링 공사로 인한 건축물 붕괴와 인명피해가 발생하는 등 크고 작은 사고가 지속적으로 일어남.
- 국토교통부는 이러한 사고를 미연에 방지하기 위하여 건축물 소유자가 리모델링 공사를 하는 경우 쉽게 참고할 수 있도록 공사 안내 리플렛을 제작함.
- 안내 리플렛에는 그간 발생한 건축물 리모델링 사고의 원인과 사례를 그림과 사진으로 알기 쉽게 설명하고, 안전한 리모델링을 위해 확인해야 하는 절차와 그 과정에서 도움을 받을 수 있는 기관들을 소개하고 있음.
- 국토교통부 관계자는 무엇보다도 중요한 것은 국민들의 안전의식이라고 강조하며, 반상회 등을 통해 무리한 리모델링의 위험성을 국민들에게 적극적으로 알릴 계획이라고 전했음.
- 아울러, 건축물 리모델링 공사의 안전성을 제도적으로 확보하기 위하여 향후에는 감리제도를 도입하고, 건축물 해체공사에 대한 안전 확인 절차 또한 강화할 예정

· 2013.12.24 ·  
- 2014.04.25 가

1)

- ① 수직증축 리모델링 허용 : 2014.04.25 시행
  - 리모델링 시 세대수 증가 범위가 기존 세대수의 10%이내에서 15% 이내로 확대되고, 신축 당시 구조도를 보유한 경우에는 15층 이상의 공동주택은 최대 3개 층, 14층 이하의 공동주택은 최대 2개 층까지 수직증축 리모델링이 가능해 짐.(같은 층수의 증축이라도 저층 아파트일수록 건축물의 구조적 부담이 큰 점을 감안)

- 수직증축 리모델링 시 안전성이 확보될 수 있도록 한국시설안전공단, 건설기술연구원, 안전진단 전문기관(시설물 안전관리에 관한 특별법)에서 허가 전, 후 2차에 걸쳐 안전진단을 실시하고(1차 안전진단에 참여한 ‘안전진단 전문기관’에 대해서는 2차 안전진단 참여를 제한, 2차 안전진단 의뢰에 응하는 기관이 없는 경우는 예외),
- 건축심의, 사업계획승인 신청이 접수되는 경우에도 한국시설안전공단, 건설기술연구원에서 구조설계의 타당성 검토 등의 구조 안전성 검토를 거치도록 함.
- 공사감리 시 감리자는 내력벽 등 주요 구조부위의 철거 또는 보강이 필요한 경우 등에 대해서 해당 건축물의 구조설계를 한 건축구조기술사의 협력을 받되, 해당 건축구조기술사가 사망·실종되거나 자격을 상실한 경우에는 리모델링 시행자가 추천한 구조기술사의 협력을 받을 수 있도록 함.
- 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀 및 일시집중 문제를 최소화하기 위해 특별시·광역시·50만 이상 대도시에서는 주민공람·지방의회 의견수렴을 거쳐 10년 단위의 리모델링 기본계획을 수립하도록 하고, 수립된 기본계획을 변경할 경우, 세대수 증가형 리모델링의 수요예측이 감소하거나 10% 범위 내에서 늘어나는 경우 등은 경미한 변경으로 보아 주민공람 등의 절차를 거치지 않도록 함.
- 세대수 증가형 리모델링 허가 시, 도시과밀 우려나 기반시설에 영향이 없도록 20세대 이상 세대가 증가하는 경우에는 도시계획위원회의 심의를 받도록 하였고, 세대수 증가형 리모델링에 따라 주택시장 불안정 등의 우려가 있는 경우, 주택정책심의위원회 심의를 거쳐 해당 지자체의 리모델링 기본계획 변경, 인·허가 시기조정 등이 이루어질 수 있도록 함.

② 층간소음 저감 및 분쟁조정 : 2014.05.14 시행

- 뛰거나 걷는 동작, 악기 연주, 운동기구 사용, 세대 내부 수리 과정 등에서 발생하는 소음이 층간소음으로 규정되고, 공동주택의 입주민은 다른 입주민에게 층간소음으로 인한 피해를 주지 않도록 노력해야 하고, 소음발생 중단에 협조해야 하는 등의 의무가 따르게 됨.
- 입주민은 소음피해가 발생한 경우, 관리주체(관리사무소 등)에게 피해 발생 사실을 알릴 수 있고, 이 경우 관리주체는 소음중단 및 차음조치를 권고할 수 있으며, 필요시 사실관계 확인을 위한 조사를 할 수 있고, 피해가 계속되는 경우에는 피해자가 공동주택관리 분쟁조정위원회(시·군·구)나 환경분쟁조정위원회에 조정을 신청할 수 있게 됨.
- 층간소음 중단요청이나 분쟁조정 등의 경우에 있어서 객관적인 기준이 될 수 있는 ‘층간소음의 기준’은 국토부와 환경부가 공동부령으로 마련하게 됨.(‘14.5.14)
- 또한, 입주민간에 서로 배려할 수 있는 생활문화가 정착될 수 있도록 관리주체가 예방, 분쟁조정을 위한 교육을 실시할 수 있고 입주민간에 자치적인 조직도 구성할 수 있도록 함.

③ 아파트 관리제도 개선 : 2014.06.25 시행

- 아파트 관리 투명화와 효율성 제고를 위한 아파트 관리제도 개선대책(‘13.5.27.)의 후속조치로 공동주택 관리제도가 대폭 강화, 보완
- 입주자대표회의 등이 주택관리업자를 선정하거나, 공사·용역 사업자를 선정하려는 경우에는 전자입찰제를 의무적으로 실시(현재는 임의 시행)하여야 하며, 입주민의 1/10이상이 요청하는 경우 등에만 외부 회계감사를 실시하던 것에서, 300세대 이상 단지의 관리주체는 1년마다 정기적인 외부 회계감사(매 회계연도 종료 후 2개월

이후에 사업실적서 및 결산서 등에 대하여 감사)를 받아야 하도록 강화

- 의무관리대상 공동주택(300세대 이상 공동주택, 150세대 이상으로 승강기가 설치된 공동주택 등)의 관리주체는 관리비·잡수입 등의 징수·사용 등 모든 거래에 관한 회계서류를 5년 이상 보관해야 하며, 입주민이 관련 장부나 정보의 열람 또는 복사를 요구하는 경우, 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 함.
- 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 공사·용역 계약서를 해당공동주택 단지의 인터넷 홈페이지(홈페이지가 없는 경우에는 게시판)에 공개(현재 관리비, 예산안, 감사결과 등은 입주민이 요청하는 경우 의무적으로 공개 중)
- 지자체 감독대상에 입주자대표회의 구성을 위한 선거관리위원회도 포함하였고, 공동주택 관리에 대한 지자체 감사 근거도 마련하였으며, 부정한 재물이나 재산을 취득한 경우에 대하여 1년 이하 징역 또는 1천만원 이하의 벌금을 부과하던 것을, 2년 이하 징역 또는 2천만원 이하 벌금을 부과하도록 강화
- 관리주체 등의 윤리성·전문성 강화를 위해 관리사무소장은 배치된 이후 평생 1회만 교육을 받던 것을 3년마다 보수 교육을 받도록 하고, 해당 시·군·구에서 입주자대표회의를 대상으로 임의적으로 교육을 하던 것을, 앞으로는 의무적으로 교육하도록 개선하고, 그 운영 교육을 공동주택 관리 전문기관 또는 단체에 위탁할 수 있도록 함.
- 입주자대표회의 구성, 입주민 의사결정 등이 신속하고 편리하게 진행될 수 있도록 공인인증 등 본인확인을 거쳐 동 대표 선출 등의 중요 의사결정 등에 전자투표를 실시할 수 있게 하였으며, 입주민과 관리주체를 지원할 수 있도록 각종 민원상담 및 분쟁조정, 공사·용

역의 적성성 및 타당성 등을 검토·자문해 줄 수 있는 전문기관도 지정·운영됨.

- 그 밖에 강화 또는 신설되거나, 시행령에 있던 규정이 주택법으로 상향됨에 따라, 관련 시행령 조문 등을 정비함.

④ 그 밖에 주요개정 사항 : 2014.06.25 시행

- 건설자원의 효율적인 활용과 입주자의 주거 만족도 향상을 위해 오래 유지되고 쉽게 고쳐 쓸 수 있는 ‘장수명 주택’에 대한 인증제도를 시행할 수 있도록 하면서, 장수명 주택의 인증등급은 내구성, 가변성, 수리용이성의 요소를 평가하여 최우수, 우수, 양호, 일반 등급의 4개 등급으로 구분하여 부여하도록 하고, 사업주체가 500세대 이상 공동주택을 공급하려는 경우에는 인증등급 중 일반등급 이상을 의무적으로 취득하도록 함.
- 또한, 인증등급 중 우수등급 이상을 취득하는 경우, 건폐율, 용적률에 대하여 지자체의 조례에도 불구하고, 해당 용도지역의 기준의 110/100 범위 내에서 완화를 받을 수 있도록 하는 등 장수명 주택의 공급 활성화를 위한 인센티브도 부여하기로 함.
- 사업주체가 500세대 이상의 공동주택을 공급하려는 경우에는 「녹색건축물 조성 지원법」에 따라 공동주택 성능등급을 발급받아 입주자 모집공고에 의무적으로 표시하도록 하여, 입주자가 공동주택의 품질과 성능을 사전에 알고 선택할 수 있도록 함.
- 분양·임대 혼합주택단지에서 입주자대표회의와 임대사업자가관리 방법의 결정·변경, 장기수선계획 조정, 주택관리업자 선정 및 각종 공사 및 용역에 관한 사항 등을 공동으로 결정하도록 하고, 협의가 이루어지지 않을 경우, 관리방법의 결정 및 주택관리업자 선정은 과반수의 공급면적을 관리하는 주체, 그 밖의 사항은 2/3이상(2/3

이상 관리하는 주체가 없는 경우 공동주택관리 분쟁조정위원회에 조정 신청 가능) 공급면적을 관리하는 주체의 결정에 따르도록 함.

- 주택건설 등록사업자에 대한 행정처분 유예제도가 도입됨에 따라, 법원이 회생절차 개시의 결정을 하고 절차가 진행 중인 경우나 기술인력의 사망 또는 퇴직 등으로 기술인력 기준에 미달되는 기간이 50일 이내의 경우 등으로 그 적용요건을 규정함.

## 2)

- 수직증축 리모델링 관련 : 2014.04.25 시행
  - 리모델링 시 세대 수 증가를 기존 세대 수의 10퍼센트에서 15퍼센트로 확대하고, 최대 3개 층까지 수직증축을 허용
  - 수직증축형 리모델링의 감리자가 감리업무 수행 중에 건축물 구조에 영향을 미치는 사항에 대하여는 건축구조기술사의 협력을 받도록 함.
  - 증축형 리모델링에 대하여는 해당 건축물의 증축 가능 여부와 구조안전에 대한 상세 확인 등을 위해 안전진단을 실시하도록 함.
  - 수직증축형 리모델링을 하는 경우 구조계획상 증축범위와 설계도서상 구조안전의 적정성 여부 등에 대해 전문기관의 검토를 받도록 함.
  - 특·광역시 및 대도시 시장은 리모델링 기본계획을 수립하고 리모델링 기본계획에 부합하는 범위에서 허가하도록 함.
  - 리모델링 원활한 추진을 위해 리모델링 지원센터(시·군·구)를 설치할 수 있도록 하고, 국민주택규모 이하에 대한 기금 지원 근거 마련

- 공동주택 층간소음 저감 관련 : 2014.05.14 시행
  - 입주자 및 사용자는 대통령령으로 정하는 층간소음으로 이웃에게 피해를 끼치지 않도록 노력할 의무 규정
  - 소음 피해자는 관리주체에게 소음발생 사실을 알리고, 관리주체는 소음피해를 끼친 입주민에게 소음발생 중단 요청 또는 차음조치 권고 가능(필요시 사실관계 조사)
  - 소음피해를 끼친 입주민은 소음발생 중단 등을 협조해야 하고, 소음발생이 계속될 경우 피해자는 공동주택관리 분쟁조정위원회나 환경분쟁조정위원회에 조정 신청 가능
  - 국토부·환경부장관은 층간소음의 범위와 기준을 공동부령으로 정함.
  - 관리주체는 소음예방, 분쟁조정 등을 위한 교육을 실시할 수 있고, 입주민은 소음분쟁 예방, 조정, 교육 등을 위해 자치조직 구성 가능
- 공동주택 관리제도 개선 : 2014.06.25 시행(일부규정은 2015.01.01 시행)
  - 공동주택관리정보시스템을 통해 관리비 등을 공개하고, 주택관리업자 및 공사·용역 사업자 선정 시 전자입찰제 의무화
  - 아파트 관리 비리 차단을 위해 관리주체의 회계처리에 대해 외부 회계감사 실시 의무화(300세대 이상 매년 실시 등)
  - 지자체 감독대상에 선거관리위원회를 추가하고, 공동주택관리에 대한 지자체의 감사 근거 마련



- 관리주체의 모든 거래에 관한 회계장부 보관 의무화 및 임의 폐기 금지, 공사·용역 사업자와의 계약서의 공개 의무화
- 전문성·윤리성 강화를 위해 입주자대표회의 및 관리소장 교육 강화, 비리자와 지자체 명령 불응자에 대한 처벌 강화 등
- 공동주택 관리를 지원하기 위해 공사·용역의 적정성, 타당성 등을 검토, 자문해줄 수 있는 전문기관 지정 근거 마련
- 입주자대표회의와 관리주체의 장기수선계획의 주기적(3년) 검토 의무화, 관리비 등을 공동주택관리정보시스템 등에 공개하도록 의무화
- 분양·임대 혼합주택단지 관련 : 2014.06.25 시행
  - 분양을 목적으로 한 공동주택과 임대주택이 함께 있는 혼합주택 단지에서 입주자대표회의와 임대사업자의 공동 결정사항 등 규정
- 공동주택성능등급의 표시 : 2014.06.25 시행
  - 대통령령으로 정하는 주택은 ‘녹색건축물 조성 지원법’에 따라 공동주택성능에 대한 등급을 발급받아 입주자 모집공고 시 표시하도록 규정
- 장수명 주택 건설기준 및 인증제도 도입 : 2014.12.25 시행
  - 장수명 주택 인증제도 근거를 신설하고, 일정 이상 주택은 일정 등급 이상을 받도록 하고, 건폐율·용적률 완화 등의 완화 근거도 마련
- 주택건설사업자에 대한 행정처분 유예 : 2014.06.25 시행
  - 희생절차가 진행 중인 기업 등에 대해 일시적 행정처분 유예제도 도입

3)

(4 )

• 수직증축 리모델링 관련

- 신축 당시 구조도면이 있는 경우에 한하여 15층 이상은 최대 3개 층, 14층 이하는 최대 2개 층까지 수직증축 허용
- 수직증축 리모델링 공사감리 시 설계담당 구조기술사의 협력을 받을 수 없는 경우를 구체화(사망, 해외체류, 자격상실 등)하고, 대체 구조기술사 협력절차(리모델링 시행자가 추천한 구조기술사의 협력 등)를 규정
- 리모델링 안전진단 기관으로 시설안전공단, 건설기술연구원, 안전진단 전문기관(시설물안전관리특별법)을 규정하고, 1차 안전진단에 참여한 안전진단 전문기관에 대해서는 2차 안전진단 참여를 제한(2차 안전진단 의뢰에 응하는 기관이 없는 경우는 예외)
- 리모델링 안전진단 기관의 안전진단 결과보고서 작성기준(구조 안전성에 관한 상세확인 결과, 구조설계의 변경 필요성 포함 등) 규정
- 리모델링 기본계획 수립항목(경관관리방안 등)을 규정하고, 기본계획 수립 시 경미한 변경 대상(세대수 증가 리모델링 수요의 10%이내 변경 등)을 규정하고, 리모델링 일시집중 등의 우려가 적은 경우 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 리모델링 기본계획을 수립하지 않을 수 있도록 규정
- 세대 수 증가 리모델링은 50세대 이상 증가 시 도시계획위원회 심의를 받도록 하고, 세대수 증가 리모델링의 세부 시기조정 절차 등 규정

- 공동주택 층간소음 저감 관련
  - 뛰거나 걷는 동작으로 인해 발생하거나, 악기 연주, 운동기구로 인해 발생하는 소음 등을 층간소음의 종류로 구체적으로 규정
- 공동주택 관리제도 개선
  - 공인인증서 등 본인확인 절차, 전자투표 통지 규정 등 전자투표 방법과 절차 등을 규정
  - 매 회계연도 종료 후 2개월 이후에 사업실적서 및 결산서에 대하여 감사를 받도록 하는 등 외부 회계감사 방법 규정
  - 시·군·구에서 입주자대표회의 운영교육을 공동주택관리 전문기관 또는 단체에 위탁할 수 있도록 규정
  - 외부 회계감사 및 회계서류 보관 의무화 등 신설된 의무사항 위반에 대한 과태료 규정 신설에 따라 위반횟수별 세부 과태료 기준 정비
  - 장기수선계획을 입주자대표회의 의결을 거쳐 조정하도록 하는 등 장기수선계획 조정방법 규정
  - 시행령에 있던 규정이 주택법에 상향·의무화됨에 따라 이에 맞춰 관련 시행령, 규칙 조문 개정(외부 회계감사 의무화(의무관리대상 공동주택은 매년 1년), 회계장부 및 증빙자료의 작성·보관 의무화, 관리비 등의 장부·증빙서류에 대한 열람청구권 등

- 분양·임대 혼합주택단지 관련
  - 분양·임대 혼합주택단지에서 입주자대표회의와 임대사업자가 공동으로 결정할 사항(관리방법의 결정·변경, 장기수선계획 조정 등)과 결정방법(협의를 이루어지지 않을 경우 공급면적 비율에 따라 결정 등) 규정
- 주택건설사업자에 대한 행정처분 유예
  - 법원이 희생절차 개시의 결정을 하고 절차가 진행 중인 경우나 기술인력의 사망 또는 퇴직 등으로 기술인력 기준에 미달되는 기간이 50일 이내 등으로 유예제도 적용요건 구체화
- 기타 제도운영상 미비점 개선
  - 선거관리위원회 운영 공정성 제고를 위해 동별 대표자 또는 후보자나 그 배우자·직계존비속은 선거관리위원회 위원이 될 수 없도록 규정
  - 동별 대표자 선출시, 해당 선거구에 주민등록 후 거주한 입주자에 한정하도록 명문화
  - 주민운동시설 외부 전문가 위탁에 대한 입주민의 동의 요건 완화(3/4이상 동의→과반수)
  - 자가용전기설비 안전관리업무 위탁 또는 대행 시 사업자 선정주체 변경(관리주체→입주자대표회의)
  - 주택조합 설립인가 신청 처리기간 조정(16일→15일) 등

- 수직증축 리모델링 허용 관련
  - 리모델링 시에는 바닥구조 기준, 소음 등으로부터 보호 기준 적용을 배제할 수 있도록 특례 규정(다만, 수직증축 및 별동증축 부분은 바닥구조기준 적용을 배제하지 않고, 현행 바닥구조 기준을 적용)
- 공동주택성능등급의 표시
  - 공동주택 성능등급을 입주자 모집공고에 표시해야 하는 대상을 500세대 이상 공동주택으로 하고, 그 표시 절차(「녹색건축물 조성지원법」에 따른 녹색건축인증의 예비인증 절차를 거쳐 표시) 등을 규정
- 장수명 주택 건설기준 및 인증제도 도입
  - 장수명 주택 인증을 받아야 하는 대상을 500세대 이상 공동주택으로 하고, 4개 인증등급(최우수, 우수, 양호, 일반) 중 일반등급 이상을 받도록 규정
  - 장수명 주택 인증기준(내구성, 가변성, 수리용이성), 인증절차(제출서류, 처리기간), 수수료(납부, 반환 등)에 관한 세부사항 규정
  - 장수명 주택 공급자에 대한 건폐율, 용적률 완화범위를 해당 지자체 용도지역 기준의 110/100내로 규정(다만, 국제법상 상한기준은 초과하지 못함)

[ 4 - ]

개정일 (시행일)	개정법령	주요내용
'03.05.29 ( '03.11.30)	주택법 전부개정	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택법에 리모델링 제도 도입</li> <li>• 리모델링 주택조합제도 도입</li> <li>• 행위허가 기준 마련</li> <li>• 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정</li> <li>• 리모델링 동의율 80%로 개정</li> <li>• 리모델링 특례인정(대지지분 불변)</li> </ul>
'05.07.13 ( '05.07.13)	주택법 제2조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 리모델링 용어정의 개정(증축의 범위를 대통령령으로 정함)</li> <li>• 공동주택의 구조적 안전과 주거환경이 열악해지는 것을 방지하기 위하여 증축을 일정범위에서 제한</li> </ul>
'05.09.16 ( '05.09.16)	주택법시행령 제4조의2 별표3	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대통령령에서 주거전용면적의 10분의 30내 증축 허용함을 규정</li> <li>• 필로티 구조의 인정 및 최상층 상부 증축허용</li> </ul>
'07.03.16 ( '07.03.16)	주택법시행령 제4조의2	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공동주택 증축 리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축(15년~20년미만 기간 내 조례로 규정)</li> <li>• 공동주택의 급수·위생설비 등의 교체와 병행하여 증축을 위한 리모델링을 할 수 없는 문제 감안</li> </ul>
'07.07.06 ( '07.07.06)	주택법시행령 제47조	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 재건축 대상 건축물에 대한 리모델링에 동의한 입주자는 리모델링 주택조합 또는 입주자 대표회의에서 허가신청서를 제출하기 전까지 서면으로 그 동의를 철회할 수 있음.</li> </ul>
'12.01.26 ( '12.07.27)	주택법 제2조 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 85㎡미만의 증축범위를 30%→40%로 확대</li> <li>• 세대별 증축가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용(수평·별동증축, 기존 세대수의 10%)</li> <li>• 공동사업주체 인정, 행위허가시 도시계획심의</li> </ul>
'13.12.24 ( '14.04.25)	주택법 제2조 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수직증축 리모델링 허용 및 세대수 증가범위 확대(기존 세대수의 10%→15%)</li> <li>• 안전진단 보완, 전문기관 안전성 검토, 수직증축 구조기준 등 안전성 확보방안 마련</li> <li>• 리모델링 기본계획 수립 의무화(특·광역시, 50만 이상 대도시) 등</li> </ul>

· 2013.12.24

「

」 ·

1)

- 국토교통부는 수직증축 리모델링 허용 주택법 개정의 후속조치로 지자체별로 수립하는 리모델링 기본계획 수립지침을 제정하여 12.24부터 시행
- 리모델링 기본계획은 수직증축 리모델링에 따른 도시과밀 및 일시집중의 체계적 관리를 위해 수립하는 것으로, 원칙적으로 특별시·광역시 및 50만 이상의 대도시가 수립대상이 됨.
- 다만, 세대수 증가 리모델링으로 도시과밀 우려가 없는 경우에는 해당 도시계획위원회 심의나 도지사 인정절차(50만 이상 대도시) 등을 거쳐 리모델링 기본계획을 수립하지 않을 수 있음.
- 신속한 리모델링 기본계획 수립을 통한 수직증축 리모델링의 조기 시행을 위해 리모델링 기본계획 수립 관련 규정 및 수립지침은 개정 주택법 공포일('13.12.24)부터 바로 시행하도록 하였고, 해당 지자체에서는 특별한 사유가 없는 한 지침 시행 후 6개월 이내에 리모델링 기본계획을 수립하도록 하였음.
- 리모델링 기본계획 수립절차 : 입안→주민공람(14일 이상)→지방의회 의견청취(30일)→관계기관 협의→도시계획위원회 심의→도지사 승인(대도시)→결정고시

## 2) 「 」

- 리모델링 기본계획의 내용에는 ①기본계획의 목표 및 기본방향 ②도시 기본계획 등 관련 계획 검토 ③리모델링 대상 공동주택 현황 ④세대수 증가형 리모델링 수요예측 ⑤세대수 증가에 따른 기반시설에의 영향 검토 ⑥특정지역의 기반시설 영향 검토 ⑦일시집중 방지 등을 위한 단계별 리모델링 시행방안 ⑧증축형 리모델링에 따른 도시경관 관리방안 ⑨공동주택 저에너지·장수명화 방안 ⑩리모델링 지원방안 등의 내용을 포함함.
- 이 중 특정지역의 기반시설 영향 검토, 공동주택 저에너지·장수명화 방안, 리모델링 지원방안은 필요한 경우에 리모델링 기본계획에 포함하도록 하여 지자체 여건에 맞는 탄력적인 계획 수립이 가능하도록 함.
- 주요 수립내용 중 리모델링 대상이 되는 현황 조사는 사업계획승인 대상이 되는 20세대 이상 15년 경과 노후 공동주택을 조사대상으로 하되, 세대수 증가 리모델링 수요 등 지자체 여건에 따라 조사대상을 조정할 수 있도록 함.
- 리모델링 수요예측은 용적률·건폐율, 주민의사 등 관련 데이터나 현황을 고려하여 예측하되, 수요예측 결과는 권역별(중생활권)로 총량만을 제시하도록 하여, 개별 단지의 리모델링 허가 과정에서 탄력적인 적용이 가능하도록 함.
- 기반시설 영향검토는 도로, 주차장 등 세대수 증가형 리모델링에 영향을 미치는 필수 기반시설(도로, 주차장, 상·하수도, 공원·녹지, 학교 등)을 대상으로 하되, 일부 기반시설을 추가하거나 제외할 수 있도록 하여 지자체 지역특성이나 기반시설 여건에 맞게 기반시설 영향검토가 실시될 수 있도록 하였음.



- 리모델링 수요, 지역 주택수급현황 등을 고려하여 권역별·단계별 세대 수 증가 리모델링 허용총량을 산정하되, 개별단지의 리모델링 허가 시에는 허용총량의 일정 범위에서 유동적으로 적용될 수 있도록 함.
- 이 외에 리모델링 기본계획 수립 시에는 필요 시 리모델링 지원방안 등을 포함할 수 있도록 하여 리모델링 활성화는 물론 노후 공동주택 거주민을 위한 실효성 있는 대책이 될 수 있도록 함.
- 국토교통부는 지자체별 리모델링 기본계획 수립으로 수직증축 리모델링 허용에 따라 발생할 수 있는 도시과밀이나 일시집중 등 부작용을 최소화하면서 향후 지속적으로 늘어날 것으로 예상되는 노후 공동주택의 불편사항을 지자체 여건에 맞게 해소하는 등 정책효과가 기대 된다고 밝힘.

#### · 2014.02.18

가 15% (14.04.25)  
)

- 당시는 리모델링을 통해 세대 수를 10%까지만 증가하는 경우에 건축기준을 완화 받을 수 있었음. 개정안 시행 이후로는 리모델링을 통해 세대수를 15%까지 증가하여도 용적률, 건폐율, 대지안의 조정, 공개공지 확보, 높이제한 등 건축기준을 완화 받을 수 있게 됨.
- 국토교통부는 건축기준을 완화받을 수 있는 세대수 증가 범위를 확대하는 내용의 「건축법 시행규칙」 개정안을 입법예고함. 이는 수직 리모델링 시행을 위한 주택법 개정('12.12.24)에 따른 후속조치임.
- 용적률 등 건축기준 완화 여부와 세대수 증가 범위 등은 시·군·구에 설치되어 있는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 최종 결정됨.

. 2014.04.25

가

- 국토교통부는 수직증축 리모델링 허용, 공동주택 관리제도 개선을 주요 골자로 하여 개정된 주택법('13.12.24 개정·공포)의 위임사항 등을 규정한 「주택법 시행령」, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 일부개정안이 국무회의에서 의결됨.

1)

① 수직증축 리모델링 허용 : 2014.04.25 시행

- 노후 공동주택에 거주하는 입주자의 생활불편을 해소할 수 있도록 세대수 증가 범위가 15% 이내인 범위 내에서 15층 이상의 공동주택은 최대 3개층까지, 14층 이하의 공동주택은 최대 2개층까지 수직증축 리모델링을 허용
- 수직증축 리모델링의 안전성을 확실히 담보할 수 있도록 건축 당시 구조도면이 있는 경우로 한정하였고, 2차례에 걸친 안전진단 및 구조안전성 검토와 건축구조기술사의 협력 등을 거쳐야 함.
- 이에 따라, 수직증축 리모델링을 하기 위해서 시장·군수·구청장에 안전진단을 요청하면, 한국시설안전공단, 건설기술연구원, 안전진단 전문기관(시설물 안전관리에 관한 특별법) 등에서 증축 가능여부 확인을 위해서 1차 안전진단을 실시하게 됨.
- 이후 건축심의, 허가 신청이 접수되면, 한국시설안전공단, 건설기술연구원에서 구조설계의 타당성 검토 등의 구조안전성 검토를 하게 되며, 동시에 리모델링으로 50세대 이상(입법예고('13.12.24~'14.02.03) 의견을 반영하여 심의대상을 20→50세대로 완화) 세대수가 증가하는 경우에는 도시관밀이나 기반시설에 영향이 없도록 도시계획위원회의 심의를 받게 됨.

- 구조안전성 검토 및 심의 등을 거쳐 허가가 이루어지면, 구조안전성 등에 대한 상세확인을 위하여 1차 안전진단을 실시한 기관 외의 기관에서 2차 안전진단을 실시해야함. (한국시설안전공단, 건설기술연구원이 1차 안전진단을 하거나, 2차 안전진단 의뢰에 응하는 기관이 없는 경우는 1차 안전진단을 실시한 기관이 동시 수행 가능)

[ 4- ]

현 행	개 선
<div style="text-align: center;"> <div>조합설립인가</div> <div>↓</div> <div>안전진단(1차)</div> <div>↓</div> <div>건축·도시계획 심의</div> <div>↓</div> <div>사업계획(행위허가) 승인</div> <div>↓</div> <div>이주 및 철거</div> <div>↓</div> <div>안전진단(2차)</div> <div>↓</div> <div>착공</div> <div>↓</div> <div>준공(사용검사)</div> </div>	<div style="text-align: center;"> <div>리모델링 기본계획 수립</div> <div>↓</div> <div>조합설립인가</div> <div>↓</div> <div>안전진단(1차)</div> <div>↓</div> <div> <div>건축·도시계획 심의</div> <div>↔</div> <div>기본설계검토 (전문기관)</div> </div> <div>↓</div> <div> <div>사업계획(행위허가) 승인</div> <div>↔</div> <div>실시설계검토 (전문기관)</div> </div> <div>↓</div> <div>이주 및 철거</div> <div>↓</div> <div>안전진단(2차)</div> <div>↓</div> <div>착공</div> <div>↓</div> <div>준공(사용검사)</div> </div>

절 차	주요내용	비 고
추진제안	<ul style="list-style-type: none"> <li>입주자대표회의 등에서 리모델링 추진 제안</li> </ul>	
리모델링 주택조합 설립	<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링 주택조합의 소재지를 관할하는 시장·군수 또는 구청장에게 설립 등 인가               <ul style="list-style-type: none"> <li>전체 : 단지 전체 및 각동의 구분 소유자와 의결권의 각 2/3이상 결의</li> <li>동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 2/3이상 결의</li> </ul> </li> </ul>	
안전진단 (1차)	<ul style="list-style-type: none"> <li>구조안전성을 평가하여 수직증축 가능여부 등 증축 리모델링 가능여부를 판정</li> <li>안전진단 결과 재건축사업의 시행이 필요하다고 결정된 경우는 증축형 리모델링 불가</li> </ul>	
건축심의	<ul style="list-style-type: none"> <li>용적률 특례 등 증축 허용범위 결정</li> </ul>	전문기관 안전성 검토 (기본설계)
행위허가 (사업계획 승인)	<ul style="list-style-type: none"> <li>조합 또는 입주자대표회의가 시장·군수의 허가를 받아 시행               <ul style="list-style-type: none"> <li>전체 : 단지전체 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상 동의와 각 동별 구분소유자 및 의결권의 각 1/2이상 동의</li> <li>동별 : 동별 구분소유자 및 의결권의 각 4/5 이상 동의</li> </ul> </li> <li>※ 세대수 증가시 기반시설영향 등에 대해 별도 도시계획심의 및 30세대 이상 증가 시에는 별도 사업계획승인 절차 이행</li> </ul>	전문기관 안전성 검토 (실시설계)
이주	<ul style="list-style-type: none"> <li>분담금 확정 및 총회, 이주</li> </ul>	
안전진단 (2차)	<ul style="list-style-type: none"> <li>주민 이주 후 구조안전에 대한 상세확인을 위해 안전진단 실시(1차 안전진단 적 합성 확인 등)</li> </ul>	
착공	<ul style="list-style-type: none"> <li>착공, 사용검사 등</li> </ul>	

- 공사과정에서도 안전성이 확보될 수 있도록, 공사감리 시 감리자가 내력벽 등 구조부위의 철거 또는 보강이 필요한 경우 등에 대해 해당 건축물의 구조설계를 한 건축구조기술사의 협력을 받도록 하였고, 해당 기술사가 사망·실종되거나 자격을 상실한 경우 등에는 리모델링 시행자가 추천한 구조기술사의 협력을 받을 수 있도록 함.

- 한편, 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시관밀 및 일시집중 문제를 최소화하기 위해 수립된 리모델링 기본계획(10년단위)을 변경할 경우, 수요예측이 감소하거나 10% 범위 내에서 늘어나는 경우 등은 경미한 변경으로 보아 주민공람 등의 절차를 거치지 않도록 함.

- 아울러, 건축물의 위치나 골조변경이 어려운 리모델링의 특성을 감안하여 원활한 사업시행이 가능하도록 ‘주택건설기준 등에 관한 기준’상 일부 규정을 적용하지 않아도 되도록 특례도 규정함.
- 주택의 구조와 대지면적 등과 관련된 세대간의 경계벽(두께, 구조 등), 바닥구조(두께 등), 승강기 설치(용량, 대수 등), 조경기준(면적 등), 친환경 주택 건설 기준 등은 원칙적으로 적용하지 않도록 함.

## ② 아파트 관리제도 개선 : 2014.06.25 시행

- 아파트 관리 투명화와 효율성 제고를 위한 아파트 관리제도 개선대책(‘13.05.27)의 세부이행을 위해 공동주택 관리규정이 정비됨.
- 300세대 이상 단지의 관리주체는 매 회계연도 종료 후 10월 31일까지 결산서, 관리비 등의 징수·집행 등에 관한 장부 및 그 증빙서류에 대하여 회계감사를 받아야 함.
- 아파트 동대표 선출 등의 중요 의사결정 등에 전자투표를 실시하는 경우, 휴대전화, 공인전자서명 등을 통해 본인확인을 거치도록 하고, 관리주체 또는 선거관리위원회가 전자투표 방법 및 기간 등을 입주자 및 사용자에게 미리 알리도록 함.
- 주택법에 강화·신설된 규정 등에 따라 관련 시행령 조문 등을 정비(법으로 상향되면서 삭제, 인용조문 수정 등) 함.
- 개정된 주택법에는 입주자 대표회의 등이 주택관리업자를 선정하거나, 공사·용역 사업자를 선정하려는 경우에는 전자입찰제를 의무적으로 실시(현재는 임의 시행)하여야 하며, 의무관리대상 공동주택(300세대 이상 공동주택, 150세대 이상으로 승강기가 설치된 공동주택 등)의 관리주체는 관리비·잡수입 등의 징수·사용 등 모든 거래

에 관한 회계서류를 5년 이상 보관하고, 입주인이 관련 장부나 정보의 열람 또는 복사를 요구하는 경우 관리규약으로 정하는 바에 따라 이에 응하여야 함.

- 의무관리대상 공동주택의 관리주체 또는 입주자대표회의는 공사·용역 계약서를 해당공동주택 단지의 인터넷 홈페이지에 공개(관리비, 예산안, 감사결과 등은 입주인이 요청하는 경우 의무적으로 공개 중)해야 하는 내용이 담김.

### ③ 기타 개정사항

- 분양·임대 혼합주택단지에서 입주자대표회의와 임대사업자가 관리방법의 결정·변경, 장기수선계획 조정, 주택관리업자 선정 및 각종 공사 및 용역에 관한 사항 등을 공동으로 결정하도록 하고, 협의가 이루어지지 않을 경우, 관리방법의 결정 및 주택관리업자 선정은 과반수의 공급면적을 관리하는 주체, 그 밖의 사항은 2/3이상(2/3 이상 관리하는 주체가 없는 경우 공동주택관리 분쟁조정위원회에 조정 신청 가능) 공급면적을 관리하는 주체의 결정에 따르도록 함.
- 주택건설 등록사업자에 대한 행정처분 유예제도가 도입됨에 따라, 법원이 희생절차 개시의 결정을 하고 절차가 진행 중인 경우나 기술인력의 사망 또는 퇴직 등으로 기술인력 기준에 미달되는 기간이 50일 이내의 경우 등으로 그 적용요건을 규정함.
- 동별 대표자 또는 후보자나 그 배우자·직계존비속은 선거관리위원회 위원이 될 수 없도록 하고, 주민운동시설의 외부 전문가 위탁요건을 완화(입주민 3/4→과반수 동의)함.

## 2. ( )

### 2.1 ( )

#### 가. 가

- 리모델링(수직증축)시 하중의 증가에 비례하여 기초/파일 및 상부 벽체에 작용하는 연직하중 및 지진하중의 증가로 보강의 필요성이 대두되고 있음.
- 하중 증가의 요인으로는 층수 및 세대당 증축 면적증가가 있고, 층수의 증가에 따라 하중증가가 발생되나, 기존 부재의 경량화 조치 여부에 따라 안전성 확보가 가능(조적벽을 경량벽체로 대체하거나 난방구조의 쿱자갈을 경량자재로 대체하는 등)
- 주택법 개정안에서 수직증축 최대 가능범위를 3층으로 제한하고, 동시에 하중증가율 10% 이내로 수직증축을 허용하고 있음.
- 이는 하중 증가율 및 최대 증축가능한 층수를 동시에 제한함으로써 경량화를 전제로 한 안전보강형 수직증축 리모델링을 유도
- 수평증축이 없는 수직증축은 기초/파일의 추가보강이 가능한 범위 내에서 허용하도록 제한
- 수직증축 시 증축에 의한 기존구조물과 신설구조물의 구조체 접합공사도 주요부분을 차지하고 있으며, 수직하중이 증가할수록 부담해야 되는 지진하중이 증가하므로 적절한 접합방안을 적용시켜야 함.

- 구조도면은 현재 건축물의 상태평가 및 수직증축으로 인한 구조계산시 가장 필요한 핵심요소임.
- 구조도면 부재시 상부구조는 어느 정도 비파괴 검사가 가능하나, 하부구조는 접근불가로 파악조차 할 수 없기 때문에 현재까지 개발된 기술로는 기초/파일의 도면화가 거의 불가능
- 기초/파일의 위치 및 내력에 대한 자료가 없을 경우에는 안전보강판단이 불가하므로 원천적으로 수직증축을 불허함.

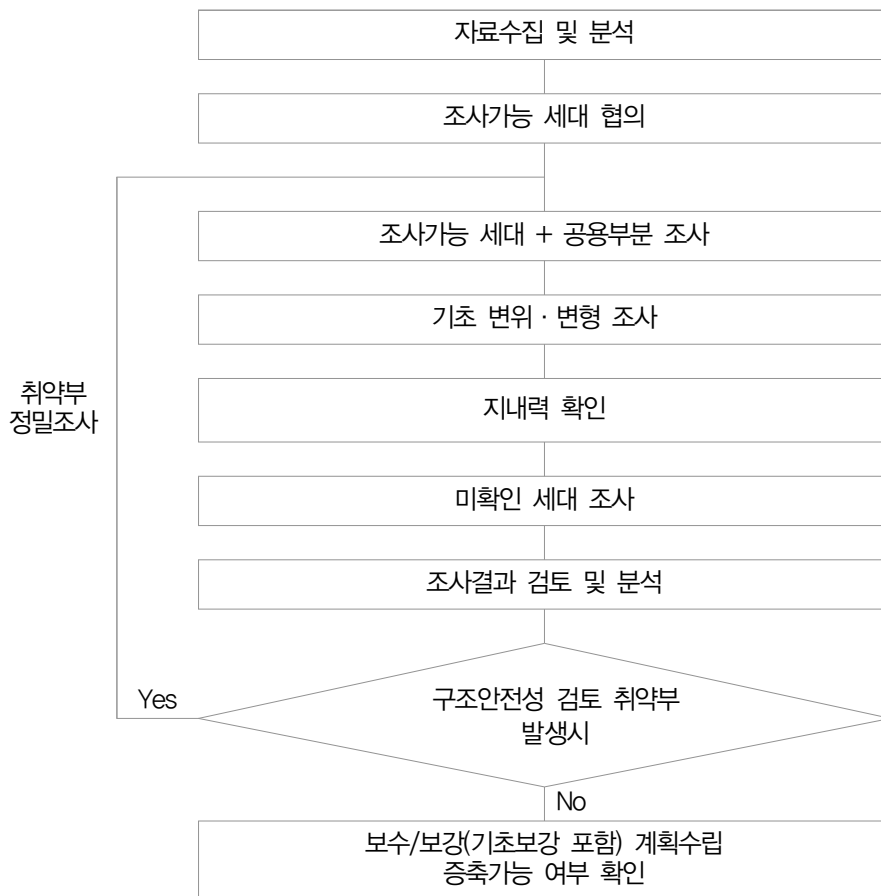
- 건축물의 내진설계는 1988년 7월 1일 최초 시행(허용응력설계법) 되었으며, 극한강도설계법이 관련법규에 추가된 시점은 1992년 6월 1일임을 감안하면 초기 신도시의 공동주택에서 현행 건축구조기준에 따른 내진 성능의 확보는 어렵다고 사료되므로 수직중축 시 하부구조 및 상부구조의 추가 보강이 필요함.
- 현실적으로 내진보강은 기존벽체에 대한 증타, 전·후면의 수평중축에 따른 신설벽체의 지진하중 부담 또는 제진장치의 설치 등을 고려할 수 있는데 어떠한 방안을 택하더라도 내진성능의 확보를 위하여는 구조기술자의 검토가 불가피함.

## 2.2

### 가. 1·2

- 최근 리모델링(수직중축) 대상 공동주택은 대부분이 20~30년이 경과된 건물로서 구조설계 당시 사용한 철근과 콘크리트의 강도가 시간경과 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 수행하여야 함. 특히, 건축물의 결함은 마감재에 의해 보이지 않을 수 있기 때문에 2차 안전진단 시 전 부재에 대하여 실시하는 것이 중요함.
- 1·2차 안전진단 절차는 아래 그림과 같고, 현장조사 항목은 다음 표와 같음.





[ 4-] 1



[ 4-] 2

[ 4- ]

	항 목		구조진단		비 고
			1차 안전진단	2차 안전진단	
현장 결함조사	① 균열 ② 누수 ③ 박리/박락 ④ 층 분리(곰보), 철근노출		○	○	표본/수량 추가
비파괴 시험	내하력	① 콘크리트 강도(파괴/비파괴시험 포함)	○	○	표본/수량 추가
		② 철근 특성(강도, 연신율)	○	○	
		③ 철근배근 상태	○	○	
		④ 부재단면치수	○	○	
		⑤ 부재배치상태	○	○	신설
		⑥ 하중재하상태(바닥마감재구성, 조적벽배치상태)	○	○	신설
		⑦ 기초지반지내력/ PILE 지지력		○	신설
	내구성	① 콘크리트 탄산화	○	○	표본/수량 추가
		② 염분 함유량	○	○	
		③ 철근부식도	△(조건)	○	
변위·변형 조사	① 기초/지반 침하		○	○	표본/수량 추가
	② 구조물 기울기		○	○	
	③ 벽체 수직도			○	신설
	④ 슬래브 처짐		○	○	표본/수량 추가
기타 조사	① 지질조사(전단파속도, 지하수위)		○		신설
	② 슬래브 지지부 변동부(신설 벽체 설치부)		○	○	신설
	③ 신/구 구조체 연결부		○	○	신설

※PILE의 내구성 조사 필요(2차) : 균열, 강도

※위의 항목은 안전진단 현장조사 시 필요한 최소항목임.

- 1차 안전진단은 조합설립 인가 후 실시하는데, 이때 수직중축 리모델링의 가능여부가 결정됨. 재건축과 반대로 리모델링은 건축물이 구조적으로 안전하다고 판단되는 경우에만 가능함.
- 2차 안전진단은 이주 및 철거 단계에서 실시하므로 기존 구조물의 안전성 여부를 보다 직접적으로 면밀하게 확인하는 것이 가능함.
- 1차 안전진단은 정밀한 계측을 하지 않고, 설계도서 검토와 육안조사를 실시한 후 조사자는 설계도서 내용, 결함조사, 비파괴시험, 변위·변형조사, 지반조사 및 설문조사 등의 내용이 포함된 수준의 보고서를 제출함.

- 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 등을 결정함.
- 2차 안전진단은 이주 후(마감재 철거 후)에 시행되며 예상치 못한 결함의 발생이 불가피할 것으로 판단되므로 전체부재에 대한결함조사가 필요하고, 안전확인을 위한 내하력 항목 및 품질확인을 위한 내구성 항목에 대하여는 표본층에 대하여 실시함.
- 또한 콘크리트 코어 시험, 철근 인장강도 시험, 기초지반 지내력 시험 및 벽체수직도, 슬래브 지지부 변동부(신설 벽체 설치부), 신·구 구조체 연결부에 대한 조사가 필요함.
- 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.

· ( )

- 수직증축 리모델링 설계 시에는 국토교통부장관이 고시하는 구조기준에 맞게 구조설계도서를 작성하여야 하고, 수직증축의 구조 안전성을 상세 확인받기 위하여 두 차례에 걸쳐 구조설계도서에 대한 전문기관의 검토를 받아야 함.
- 구체적으로 건축·도시계획심의 단계에서 기본설계에 대한 전문기관의 검토를 받아야 함.
- 그리고 이후 사업계획승인 단계에서는 실시설계에 대한 전문기관의 검토를 받아야 함. 전문기관으로는 한국시설안전공단과 한국건설기술연구원이 지정되어 있음.

[ 4- ]

구 분	주요내용
수직증축 가능층수	<ul style="list-style-type: none"> <li>15층 이상은 3개층, 14층 이하는 2개 층 까지 증축가능</li> <li>- 신축 당시 구조 도면이 없는 아파트는 불허</li> </ul>
안전진단	<ul style="list-style-type: none"> <li>2차에 걸친 정밀안전진단을 통해 수직증축 적합성 및 범위 등을 체계적으로 검토·조사</li> <li>- 조합설립 후 1차 안전진단을 실시하고 이주 및 철거 후 2차 안전진단 실시</li> </ul>
전문기관 검토	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축심의 전후 구조설계도서 등에 대한 전문기관 검토 절차를 마련하여 수직증축의 구조 안전성을 상세 확인</li> <li>- 건설·도시계획심의 단계에서 기본설계를 검토하고, 사업계획(행위허가) 승인단계에서 실시 설계를 검토</li> </ul>
구조기준	<ul style="list-style-type: none"> <li>수직증축 구조설계 작성 등에 적용되는 구조기준 마련</li> </ul>
구조기술사 협력	<ul style="list-style-type: none"> <li>수직증축 시 공사감리자가 건축물의 구조에 영향을 미치는 사항이 확인된 경우 구조기술사의 협력을 의무화</li> </ul>

- 위에서 설명한 안전성 확보방안과 별도로 1차, 2차 안전성 검토 및 2차안전진단 시 다음 내용을 추가해 수직증축시 안전성을 강화하도록 명시함.



## 7



- 부담가능한 공동주택 정비와 도시재생을 위한 서울형 리모델링 활성화를 위한 공공지원 필요
- 공동주택 리모델링도 정비사업(재개발·재건축)과 유사하게 노후주택의 주거환경개선에 기여하지만 지원이 미비한 실정임.
- 도시재생에 맞는 주거문화 구축을 위해 공동주택 리모델링 사업을 주택도시기금 ‘도시계정 지원범위’에 편입하여 도시재생 사업으로서 공공재원을 마련할 필요가 있음.



- 지역재생 유도
  - 지역 커뮤니티시설 부족, 주차공간 확충 등 공공과 민간의 협력을 통해 지역재생 유도 가능
- 서민주거안정
  - 중저가 아파트의 노후화에 따른 열악한 주거환경개선을 위한 정책적 지원 필요
- 재건축 일시집중 방지
  - 아파트의 일시적 노후화에 따른 재건축 시장으로의 집중을 방지해 안정적인 주택시장 형성



[ 4-]

제1장 총칙-제2조(정의)제1항4 "전략계획수립권자"란 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(광역시 관할구역에 있는 군의 군수는 제외한다)를 말한다.

제1장 총칙-제2조(정의)제1항7. "도시재생사업"이란 도시재생활성화지역에서 도시재생활성화계획에 따라 시행하는 다음 각 목의 사업을 말한다.

- 가. 국가 차원에서 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
- 나. 지방자치단체가 지역발전 및 도시재생을 위하여 추진하는 일련의 사업
- 다. 주민 제안에 따라 해당 지역의 물리적·사회적·인적 자원을 활용함으로써 공동체를 활성화하는 사업
- 라. 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업 및 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 재정비촉진사업
- 마. 「도시개발법」에 따른 도시개발사업 및 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」에 따른 역세권개발사업
- 바. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지개발사업 및 산업단지 재생사업
- 사. 「항만법」에 따른 항만재개발사업
- 아. 「전통시장 및 상점가 육성을 위한 특별법」에 따른 상권활성화사업 및 시장정비사업
- 자. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설사업 및 시범도시(시범지구 및 시범단지를 포함한다) 지정에 따른 사업
- 차. 「경관법」에 따른 경관사업
- 카. 그 밖에 도시재생에 필요한 사업으로서 대통령령으로 정하는 사업

제5장 도시재생 활성화를 위한 지원-제27조(보조 또는 융자) ① 국가 또는 지방자치단체는 도시재생 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 융자할 수 있다.

1. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획 수립비
2. 도시재생 제도발전을 위한 조사·연구비
3. 건축물 개수·보수 및 정비 비용
4. 전문가 파견·자문비 및 기술 지원비
5. 도시재생기반시설의 설치·정비·운영 등에 필요한 비용
6. 도시재생지원기구 및 도시재생지원센터의 운영비
7. 문화유산 등의 보존에 필요한 비용
8. 마을기업, 「사회적기업 육성법」 제2조제1호에 따른 사회적기업, 「협동조합 기본법」 제2조제3호에 따른 사회적협동조합 등의 지역활성화사업 사전기획비 및 운영비
9. 도시재생사업에 필요한 비용
10. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국가는 지방자치단체의 재정상태 및 제24조에 따른 도시재생활성화계획의 평가 결과 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조 또는 융자의 규모·비율 등을 달리 할 수 있다.

③ 국가는 제1항에 따라 보조하거나 융자하는 데에 필요한 자금을 일반회계, 「국가균형발전 특별법」 제30조에 따른 지역발전특별회계 또는 「주택도시기금법」에 따른 주택도시기금에서 지원한다. <개정 2014.1.7., 2015.1.6.>

제5장 도시재생 활성화를 위한 지원-제28조(도시재생특별회계의 설치 및 운용) ① 전략계획수립권자는 도시재생 활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별회계를 설치·운용할 수 있다. 다만, 도지사는 필요한 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 도시재생특별회계를 설치·운용할 수 있다.

② 도시재생특별회계의 세입은 다음 각 호와 같다.

1. 「지방세법」 제112조(제1항제1호는 제외한다)에 따라 부과·징수되는 재산세 중 대통령령으로 정하는 일정비율 이상의 금액
2. 「개발이익환수에 관한 법률」에 따른 개발부담금 중 지방자치단체귀속분의 일부
3. 「재건축촉과이익 환수에 관한 법률」에 따른 재건축부담금 중 지방자치단체 귀속분
4. 「수도권정비계획법」에 따라 시·도에 귀속되는 과밀부담금 중 해당 시·도의 조례로 정하는 비율의 금액
5. 일반회계로부터의 전입금
6. 정부의 보조금
7. 차입금
8. 해당 도시재생특별회계 자금의 융자회수금, 이자수익금 및 그 밖의 수익금

③ 도시재생특별회계의 세출은 다음 각 호와 같다.

1. 도시재생사업을 위한 조사·연구비
2. 도시재생전략계획 및 도시재생활성화계획의 수립 비용
3. 도시재생사업에 필요한 비용
4. 도시재생활성화지역 내 임대주택 건설·관리 비용
5. 전문가 활용비 및 기술비
6. 도시재생특별회계의 조성·운용 및 관리를 위한 경비
7. 도시재생지원센터의 구성비 및 운영비
8. 마을기업 등의 사전기획비 및 운영비
9. 공공 건축물의 보수 및 정비 비용
10. 도시재생활성화지역 내 폐가, 공가 매입 및 활용 비용
11. 제27조에 따른 보조 또는 융자 비용
12. 그 밖에 필요한 사항으로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항

④ 전략계획수립권자 또는 도지사는 도시재생특별회계를 통한 지원이 도시재생활성화지역에 집중될 수 있도록 노력하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관은 필요한 경우에는 지방자치단체의 장에게 도시재생특별회계의 운용상황을 보고하게 할 수 있다.

⑥ 도시재생특별회계의 설치 및 운용·관리에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

[ 4-]

제5장 도시재생 활성화를 위한 지원-제33조(보조 또는 용자의 방법)

법 제27조제1항에 따라 국가가 보조 또는 용자할 수 있는 구체적인 항목과 지원 비율, 법 제27조제2항에 따른 보조 또는 용자의 규모·비율 등을 달리하는 구체적인 기준 및 방법 등은 국토교통부장관이 기획재정부장관과 협의하여 정한다.

제5장 도시재생 활성화를 위한 지원-제34조(도시재생특별회계의 설치·운용)

도지사는 법 제28조제1항 단서에 따라 관할구역에 있는 시·군이 시행하는 도시재생사업의 지원 등을 위하여 필요한 경우 도시재생특별회계를 설치·운용할 수 있다.

[표 4-] 서울특별시 도시재생 활성화 및 지원에 관한 조례

제1장 총칙-제5조(책무 등)

- ① 서울특별시장(이하 "시장"이라 한다)은 도시재생사업 수행을 위하여 행정·재정적 지원 등 도시재생 활성화 정책을 지속적으로 추진하여야 한다.
- ② 주민은 누구나 도시재생사업에 참여할 권리를 가지며, 주민참여에 있어 스스로 책임과 역할을 인식하고 적극적으로 참여하여야 한다.
- ③ 사업시행자는 사업계획에서부터 종료까지 모든 과정에 많은 주민의 의견이 충분히 반영될 수 있도록 노력하고, 그 목적에 따라 사업을 성실히 추진하여야 한다.

제5장 도시재생 활성화를 위한 지원-제23조(보조 또는 용자)

- ① 시장은 도시재생 활성화를 위하여 필요한 경우 법 제27조제1항 각호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 보조하거나 용자할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 보조 또는 용자의 조건, 상환기간, 이율 및 연체이자 등은 규칙으로 정한다.

제5장 도시재생 활성화를 위한 지원-제24조(도시재생사업 지원)

- ① 시장은 매년 지원사업의 대상 및 지원금액 등을 포함한 사업지원 계획을 수립하여야 한다.
- ② 시장은 국고보조금 지원 사업에 대한 지방비 부담분을 포함하여 도시재생사업 지원에 필요한 비용에 대하여 매년 예산을 편성할 수 있다.
- ③ 시장은 도시재생사업에 대한 지원을 결정하는 때에는 사업의 필요성과 타당성 등을 검토하여 지원 여부와 지원금액 등을 결정하여야 한다.

제5장 도시재생 활성화를 위한 지원-제26조(도시재생특별회계의 설치)

- ① 시장은 법 제28조에 따라 도시재생활성화 및 도시재생사업의 촉진과 지원을 위하여 도시재생특별회계(이하 "특별회계"라 한다)를 설치할 수 있다.
- ② 특별회계의 설치·운영·관리에 관한 세부적인 사항은 별도 조례로 정한다.



## [ 4-]

제2장 주택도시기금-제3조(기금의 설치) 정부는 이 법의 목적을 달성하기 위한 자금을 확보·공급하기 위하여 주택도시기금(이하 "기금"이라 한다)을 설치한다.

제2장 주택도시기금-제9조(계정의 구분) 기금은 주택계정 및 도시계정으로 구분하여 운용·관리한다.

제2장 주택도시기금-제9조(기금의용도) ② 기금의 도시계정은 다음 각 호의 용도에 사용한다.

1. 다음 각 목에 대한 용자

가. 「도시 및 주거환경정비법」제2조제2호가목부터 바목까지의 사업

나. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」제2조제7호에 따른 기반시설 중 같은 법 제29조제2항에서 정하는 기반시설의 설치에 드는 비용

2. 다음 각 목의 사업 중 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 사업에 필요한 비용의 출자·투자 또는 용자

가. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제2조제1항제7호에 따른 도시재생사업의 시행에 필요한 비용

나. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역 내에서 해당 지방자치단체의 장이 도시재생을 위하여 필요하다고 인정하는 건축물의 건축에 필요한 비용

3. 다음 각 목의 기금, 특별회계에 대한 용자

가. 「도시 및 주거환경정비법」제82조에 따른 도시·주거환경정비기금

나. 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」제24조에 따른 재정비촉진특별회계

다. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」제28조에 따른 도시재생특별회계

4. 제5조 및 제6조에 따른 예수금, 예탁금, 차입금의 원리금 상환

5. 기금의 조성·운용 및 관리를 위한 경비

6. 그 밖에 도시계정의 설치목적에 달성하기 위하여 대통령령으로 정하는 사업

③ 제1항 및 제2항에서 출자·투자할 수 있는 총액의 한도는 대통령령으로 정한다.

④ 국토교통부장관은 기금에 여유자금이 있을 때에는 대통령령으로 정하는 방법으로 운용할 수 있다.

[ 4- ]

제14조(도시계정 지원대상 선정기준 등) ① 법 제9조제2항제2호 각 목 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 요건"이란 다음 각 호의 요건을 말한다.

1. 해당 사업이 공공시설의 설치 및 정비를 함께 시행하거나 일부 토지 및 건축물을 공공이 이용할 수 있도록 제공하여 지역의 도시재생에 기여하는 등 공공성이 있을 것
2. 해당 사업에서 발생하는 미래의 수입으로 기금의 출자금·투자금 또는 융자금에 상환할 수 있는 등 사업성이 있을 것
3. 해당 사업의 계획이 충분히 구체적이고 실현가능성이 있을 것

② 법 제9조제2항제2호에 따른 출자·투자 또는 융자를 받으려는 자는 다음 각 호의 내용이 포함된 사업계획을 작성하여 국토교통부장관에게 제출하여야 한다.

1. 제1항 각 호의 요건을 갖추었음을 설명하는 자료
2. 사업구역의 위치 및 면적
3. 건축물 및 그 부지의 정비에 관한 사업개요
4. 기반시설 및 공공시설의 정비에 관한 사업개요
5. 사업시행에 소요되는 기간
6. 필요한 용지의 취득에 대한 계획
7. 자금조달 및 기금 활용 계획
8. 그 밖에 국토교통부장관이 정하는 사항

③ 국토교통부장관은 제2항에 따른 사업계획을 바탕으로 기금지원 여부를 결정하여야 한다.

제15조(도시계정의 용도) 법 제9조제2항제6호에서 "대통령령으로 정하는 사업"이란 다음 각 호의 사업을 말한다.

1. 도시재생 활성화를 위한 연구·조사
2. 도시재생을 효율적으로 추진하기 위한 기획 및 관리 사업

## [ 4- ]

제3장 도시계정의 운용-제55조(기본원칙) ① 국토교통부장관은 도시재생사업의 성격에 따라 출자, 투자, 융자 등 다양한 방식으로 기금을 지원할 수 있다.

② 제1항의 지원 중 법 제9조제2항제2호 각 목의 사업에 대한 지원은 「주택도시기금법 시행령」 제14조제1항에 따라 그 사업의 공공성, 사업성 및 구체적 실현가능성 등을 종합적으로 고려하여 결정하여야 한다.

제3장 도시계정의 운용-제56조(도시계정 운용공고) 공사는 국토교통부장관의 요청에 따라 중앙에서 발간되는 일간신문 또는 기금 홈페이지 등을 이용하여 다음 각 호의 사항이 포함된 「도시계정 운용공고」를 게시하여야 한다.

1. 지원대상사업
2. 신청자격
3. 신청방법
4. 신청서류
5. 대상사업별 지원조건 및 상환방법
6. 기타 국토교통부장관 및 공사가 필요하다고 인정하는 사항

제3장 도시계정의 운용-제57조(지원대상의 선정) ① 공사는 사업의 수익성, 안정성 및 사업조건의 적정성 등을 종합적으로 심사하여 신청사업에 대한 기금 지원 여부를 결정하여야 한다.

② 다음 각 호의 사업은 제1항의 금융지원 심사대상으로 선정되기 위하여 한국토지주택공사의 사업 인정심사를 거쳐야 한다.

1. 도시재생법 제2조제1항제6호 가목 경제기반형 활성화계획으로 수행하는 도시재생사업 중 출자, 투자, 융자가 필요한 사업
2. 그 밖에 시행세칙으로 정하는 사업

제3장 도시계정의 운용-제58조(약정) ① 공사는 제57조제1항의 심사를 거쳐 기금 지원이 결정된 경우에는 그 지원방식에 따라 사업시행자 등 이해관계인과 각자의 역할과 권리·의무를 정하는 약정을 체결하여야 한다.

② 제1항의 약정을 변경하고자 하는 경우에 공사는 지체없이 그 사유를 국토교통부장관에게 보고하고, 국토교통부장관이 그 변경내용에 대하여 중요하다고 인정하는 경우에는 공사가 운영하는 내부위원회의 심의·의결을 거쳐야 한다.

제3장 도시계정의 운용-제59조(사후관리) ① 공사는 도시재생사업에 대한 기금의 지원 시부터 반환 시까지 각각의 지원방식에 따른 사후관리업무를 수행하여야 하며, 분기별 점검사항을 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

② 제1항의 사후관리업무는 국토교통부장관의 승인을 받아 기금재수탁자 등에 위탁할 수 있다.

[별표1] 지역별 담보비율 적용기준

1. 적용원칙

구 분		수도권 (수도권정비계획법상 과밀억제권역)	광역시 (군지역 및 과밀억제권역인 인천시 제외)	기타지역
사업자앞 대출	일반 건설자금	80%	75%	70%
	후분양 자금	100%	95%	90%
입주자앞 대출	분양	100%	95%	90%
	임대	원칙 : 100% (예외 : 70% 적용)		
구입자금 대출	주택	70%		
	오피스텔	50%		

- 주) 1. 입주자앞 대출에는 미분양주택의 법인 등 앞 대출도 포함  
 2. 담보비율 적용시 주택은 순담보가격 기준이며, 주택건설 사업대지는 담보조사가격 가격기준  
 3. 국민주택건설자금 중 공공분양주택자금, 공공임대주택자금, 도시형생활주택자금, 준주택자금, 다가구주택자금, 다세대주택자금, 조합주택자금, 재해위험주택자금 등은 사업자앞 대출 담보비율 적용  
 4. 기금의 채권보전을 위하여 일시적으로 담보물건을 취득하기 위한 자금은 입주자앞 대출(분양) 담보비율 적용  
 5. 국민주택건설자금 중 매입임대자금, 준공공임대주택자금은 주택구입자금대출 담보비율 적용  
 6. 임대주택이 분양전환되어 동일사업자가 동일사업지의 대상주택을 20세대 이상 대환하는 경우 대상주택에 선순위임대차가 있으면 지역에 관계없이 순담보가격의 70%를 적용

## 2. 기 타

- 가. 민간사업자 등(지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사 등 공공기관 포함)이 신규대출 시에 건물준공 즉시 화재보험가입을 약정하는 경우 담보비율은 5%p 상향 적용할 수 있다.
- 나. 민간사업자 등이 국가지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사 등 공공기관으로부터 분양받은 토지에 대한 담보비율은 최고 100% 범위 내에서 업체의 신용도 및 지역에 따라 차등 적용할 수 있다.
- 다. 입주자앞 대출로서 지역별 경락을 등을 적용하여 거래사례비교법으로 평가하는 경우 담보비율은 100%로 할 수 있다.

## [별표2] 융자이율 및 상환방법

### 1. 연체이율

연체이율은 다음과 같이 적용한다.

가. 당해 자금의 연체이율은 최대 연 10% 범위내로 한다.

구 분	3개월 이내	3개월 초과
기한이익 상실 전	이자율 + 연4.0%	이자율 + 연5.0%
기한이익 상실 후	이자율 + 연4.0%	이자율 + 연5.0%

주) 기한이익 상실 전에는 납입하여야 할 금액에 대하여, 기한이익 상실 후에는 대출금 잔액에 대하여 연체이율을 적용

나. 민간사업자 등에 대한 일시상환대출은 약정납입일의 다음날부터 14일째까지는 납입하여야 할 이자액에 대하여 가목의 기한이익 상실전 연체이율을 적용하고, 15일째부터 실제납입일까지는 대출금 잔액에 대하여 상기 기한의 기한이익 상실후 연체이율을 적용한다. 다만, 기한이익상실일(15일째)로부터 3개월

이내는 이자율 + 연 4%, 3개월 초과는 이자율 + 연 5% 적용하며 연체이율은 최대 연 10% 범위 내로 한다.

## 2. 상환기간의 조정

가. 제26조 제6항 각 호에서 정한 사유로 연장되는 융자기간은 채무자가 원할 경우 범위 내(다만, 당해기간 중 제28조제1항에 따라 분할지급이 완료되지 아니한 자금의 경우에는 당해 자금의 융자기간 중 3년의 범위 내)에서 조정할 수 있다.

나. 공공임대주택자금을 지원받은 사업주체의 부도·파산 등으로 공사중단된 사업장을 인수하는 경우 거치기간 범위 내에서 공사중단 기간만큼 거치기간을 연장하고 동 기간만큼 대출기간을 확대할 수 있다. 이 경우 당초 지원자금보다 융자이율이 높은 자금으로 전환 시에는 채무인수일로부터 전환된 자금의 융자이율을 적용한다.

## 3. 표준화 설계주택 면적

표준화설계를 한 공동주택은 호당 전용면적에 3㎡ 이하를 추가한 면적까지 가능

## 4. 공사부진 사업장 대출금 이율

주택도시기금 건설자금의 선지급을 지원받은 사업장으로서 사업주체의 귀책사유로 공사부진(월평균 기성고율 1% 미만) 또는 3개월 이상 공사중단된 경우에는 공사이행 통보일 이후 최초 도래하는 약정납입일 다음날부터 대출기간에 상응하는 공정률(월평균 기성고율 1%) 이상 도달 시까지 제1호 기준 3개월 초과 시 지연배상금율을 적용한다. 부도·파산업체, 채무자 회생 등의 작업이 진행 중인 업체의 경우는 제외한다.

## 5. 임대부도사업장의 분양전환시 융자이율

임대주택건설자금을 지원받은 주택으로 임대사업 개시 후 채무자 또는 해당 임대주택의 소유자에게 임대사업자가 다음 각 호에 해당하는 사유가 발생한 임대주택을 분양받아 해당 임대주택건설자금을 대환받는 자(법인 포함)에 대하여는 분양전환일로부터 10년간 연 3%의 이율을 적용하고, 잔여기간은 해당자금의 정상 대출이율을 적용한다.

가. 어음 및 수표의 부도로 인한 어음교환소의 거래정지처분

나. 「채무자 회생 및 파산에 관한 법률」에서 정하는 회생절차 인가

다. 주택도시기금 융자금에 대한 원금 또는 이자를 납부치 않아 은행연합회 신용정보관리규약의 신용정보관리기준에서 정하는 사유등록 후 3개월이 경과하고 말소되지 아니한 자

라. 임대사업자와 「상법」 제342조의2에 따른 모회사의 관계가 있는 회사가 「임대주택법」 제2조제7호가목에 따른 처분(어음교환소의 거래정지처분)을 받은 경우로서 해당 임대사업자의 자기자본의 전부가 잠식된 경우

## 1.

- 전면교체형, 증축형 리모델링으로서 고비용 리모델링과 맞춤형, 수선형 리모델링으로서 저비용 리모델링으로 구분함.
- 부담 가능한 맞춤형·수선형 리모델링 활성화를 위해 서울시의 공공지원이 필요
- 공동주택은 사회적 인프라로서 공공지원을 통해 기존 공동주택의 다양한 문제점(기존 공동주택의 폐쇄적 커뮤니티, 도시와의 단절 등)을 해결할 수 있음.
- 고비용 재건축 사업에서 저비용 맞춤형 리모델링으로 효율적인 저탄소·에너지 절약도시 구현
- 사업성 확보가 어려운 단지의 맞춤형 공공지원을 통해 지역 슬럼화 예방 등의 사회적 비용 절감
- 사업성 확보가 가능한 단지는 시장논리에 따른 자율적 주거개선인 전면교체형·증축형 리모델링 적용
- 사업성 확보가 불가능한 단지는 적극적인 공공지원을 통한 맞춤형·수선형 리모델링 유도
- 공공지원내용으로 행정지원과 재정지원이 있음
- 행정지원에는 리모델링 여건 조성을 위한 행정절차, 에너지 정책과 연계해 지원비 활용정보 등을 제공하고, 재정지원에는 사업성분석을 위한 컨설팅비용, 1차 안전진단 비용의 보조 등이 있음
- 향후 관련부서 협의를 통해 조합사업비 지원, 공사비 용자 등 세부내용을 결정할 예정임

## 1.1

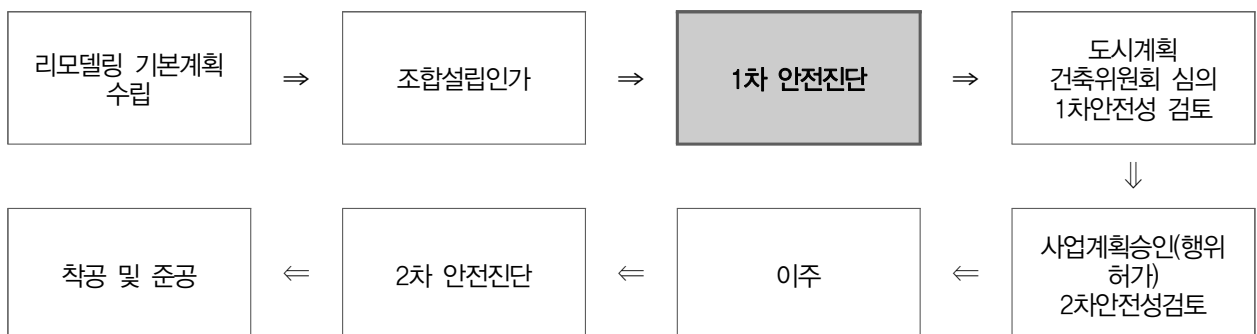
## - ( )

- 전면교체형, 증축형 리모델링의 지원으로서 서울시 리모델링 추진단지 (조합 설립) 24곳 중 자체평가를 통해 지원대상을 선정함.
- 행정지원으로 리모델링 여건 조성을 위한 행정절차, 에너지 정책과 연계해 지원비 활용하는 등의 지원이 있음.
- 재정지원으로 사업성분석을 위한 컨설팅비용, 1차 안전진단 비용 등과 조합 사업비 지원, 공사비 융자 등을 포함함.
- 공공지원은 지역재생과 연계해 공공성을 확보하는 서울형 리모델링 적용시 지원 예정.

## 가. 1

- 지자체 도시정비기금을 활용해 지원 (2016년 국토교통부 업무계획)
- 주택법 제42조의3 제1항에 따른 증축형 리모델링 안전진단 비용
- 지원대상은 증축형 리모델링 추진 조합
- 1차 안전진단을 통해 증축가능여부 확인, 구조안전성 검토
- 2차 안전진단 비용은 조합측 부담

[ 4- ]



## 1.2 - ( )

- 맞춤형, 수선형 리모델링의 지원으로서 자치구 별 리모델링 추진이 시급한 단지(조합 미설립)를 공모하여 지원대상을 선정함.
- 고비용 리모델링과 동일한 수준으로 행정/재정지원.
- 공공지원은 지역재생과 연계해 공공성을 확보하는 서울형 리모델링 적용시 지원 예정.



## 2.

### 2.1 - ( )

- 단기 지원이란 행정지원을 포함함.
- 리모델링 사업방향 결정을 위한 초기사업성 검토 지원
  - 리모델링 사업성분석을 위한 주민컨설팅 지원
  - 알기쉬운 서울형 리모델링 브로셔 제공

### 2.2 - ( )

- 장기 지원이란 공사비 저리용자 지원을 포함함.
- 서울형 리모델링 활성화를 위해 공공성이 있는 사업에 공사비 저리용자 지원 가능
  - 부대복리시설 확충, 주차장 증축을 통해 증가한 일부 공간을 지역에 개방할 경우 총 공사비의 일정 퍼센트 이내에서 지원할 수 있음
  - 건물에너지 성능향상 및 효율 개선(단열보완, 외부창호 성능개선, 태양광 설치 등) 할 경우 총 사업비의 2~4% 이자 지원(녹색건축물 지원법, 국토부 그린리모델링 이차보전 사업 참고)

