

# 세대수 15% 확대 불구, 활성화 효과 제한적일 듯

- 정부, 수직 증축 리모델링 관련 「주택법」 개정안 확정 -

윤영선 | 한국건설산업연구원 연구위원  
ysyoon@cerik.re.kr

## 3개 층 이내 수직 증축 허용

마침내 정부가 수직 증축 리모델링 방침을 확정하여 발표했다. '4·1 부동산 안정화 종합 대책'을 발표한 지 두 달여 만에 구체적인 방침을 확정한 것이다. 정부는 이 기간 동안 31명이 참가한 전문가 TF회의를 16회나 개최하여 최종안을 만들었다고 발표했다. 침체된 부동산 시장을 살리고 리모델링을 활성화시키겠다는 정부의 의지를 읽을 수 있는 대목이다. 이제 국회의 심의·의결 절차만 남겨두고 있다.

예상대로 6월 임시국회에서 리모델링 관련 「주택법」 개정안이 통과된다면 내년 초부터 시행이 가능할 것으로 예상된다. 심재철 새누리당의

원의 발의 형식으로 국회에 제출된 내용을 요약하면 다음과 같다.

첫째, 수직 증축 범위는 15층 이상은 3개 층, 14층 이하는 2개 층까지 허용한다.

둘째, 수직 증축의 안전성 확보를 위하여 안전진단을 강화하고 건축 심의 및 사업계획 승인시 각각 전문 기관의 구조 안전 검토를 받도록 한다.

셋째, 사업비에 대한 주민 부담 완화를 위해 세대수 증가 범위를 현행 기존 세대수의 10%에서 15%로 확대한다. 단, 세대당 증축 가능 면적은 85㎡ 이하 주택의 경우 40%, 85㎡ 초과 주택은 30%로 현행 수준을 그대로 유지한다.

넷째, 세대수 증가 리모델링에 따

른 도시 과밀과 일시 집중을 방지하기 위해 특별시·광역시 및 50만 이상 대도시는 '리모델링 기본계획'을 수립해야 한다.

한편, 정부는 부동산 경기 침체 등의 영향으로 수직 증축을 허용하더라도 사업비 부담으로 리모델링 추진이 어려운 아파트를 위하여 맞춤형 리모델링 방안도 제시했다.

즉, 아파트 단지의 특성에 따라 선택 가능한 다양한 리모델링 방식의 유형을 제시하고, 장기 이주 없이도 불편 사항을 개선할 수 있는 방안도 제시했다. 그러나 맞춤형 리모델링에 대해서는 원론적인 방향만 제시하였으며, 향후 이와 관련된 가이드 라인을 제시하고 지원 방안을 마련

할 것으로 예상된다.

**강남·분당 등 일부 지역 시행 예상**

이번 「주택법」 개정안의 핵심은 세대수 증가 범위를 기존 세대수의 10%에서 15%로 확대한 것이다. 이를 통해서 리모델링의 사업성은 한 단계 더 높아지게 되었다.

세대수가 10% 증가하면 주민 부담금은 대략 공사비의 25% 가량 경감될 것으로 예측되었다. 여기에 5%의 세대수 증가를 추가로 허용하면 주민 부담 경감액은 35% 정도로 늘어날 전망이다. 따라서 이번 조치를 통하여 주민 부담금은 약 10% 정도로 추가로 경감되는 셈이다. 그만큼 리모델링의 사업성은 개선된다고 말할 수 있다.

그러나 이는 어디까지나 단순 계산에 따른 추정에 불과하다. 주민 부담금의 경감 정도에 영향을 미치는 변수는 여러 가지가 있다. 아파트 단지의 세대수 규모, 평형 크기, 위치 등이 영향을 미치는 변수가 될 것이다. 그러나 무엇보다 결정적인 영향 변수는 현 아파트 가격, 즉 시세이다. 현 아파트 가격이 높다면 그만큼 분양 수입이 증대될 것이고, 주민 부담금은 줄어들 것이다. 반대로 그렇지 못한 단지의 경우에는 같은 규모의 세대수 증가를 통한 일반 분양을 한

다 해도 주민 부담금은 적게 줄어든 것이다. 아파트 가격은 사업의 리스크에도 영향을 미치는 변수가 될 것이다. 아무래도 가격이 높은 단지가 구매자의 선호도 역시 높아 분양에 따른 리스크도 줄어들 것이다. 반대로 그렇지 못한 단지의 경우에는 분양 리스크마저 감수해야 하는 부담을 안게 될 것이다.

정부의 세대수 증가 상향 조치에도 불구하고 사업성을 고려하면 수직 증축 리모델링을 추진할 수 있는 단지는 생각만큼 많지 않을 것으로 예상된다. 아파트 시세가 높은 서울 강남권과 분당 등 일부 수도권 신도시 지역에서 추진될 확률이 높다. 수도권 신도시의 경우에는 가격 지지세와

분양성이 양호한 역세권 지역을 중심으로 추진될 가능성이 높다.

이렇게 예측하는 근본적인 이유는 현행 리모델링 방식이 고비용을 요구하는 전면 증축 방식이기 때문이다. 골조만 남겨 놓고 나머지 부분은 전면 철거하는 방식의 리모델링은 공사비가 재건축 비용에 육박할 정도로 많이 드는 특징을 갖고 있다. 지하 주차장을 설치한다면 적지 않은 공사비가 추가되어야 한다.

현행 증축 방식 리모델링의 공사비는 대략 재건축 비용의 80~90%에 육박하는 것으로 추정되고 있다. 여기에다 수직 증축을 위한 보수·보강 비용이 과다해질 경우에는 재건축 비용을 상회할 수도 있다. 따라서 아



정부의 세대수 증가 상향 조치에도 불구하고 사업성을 고려하면 수직 증축 리모델링을 추진할 수 있는 단지는 생각만큼 많지 않을 것으로 예상된다.

■ 이 슈 진 단

무리 일반 분양을 통한 비용 경감이 이루어진다고 해도 실제 주민 부담금은 1억원을 넘어설 확률이 높다. 공사비 이외에 이주비 이자와 세금 등을 합하면 실제 가구당 부담금은 1억 원을 크게 상회할 것이다.

이런 제반 요인들을 고려하면 아무래도 수직 증축 리모델링은 일부 제한된 지역에서 추진될 가능성이 높다. 현재 아파트 가격 수준이 높은 지역의 아파트들은 주민들의 소득 수준도 평균적으로 높아 주민 동의를 획득하기가 쉬울 것이다. 그리고 이런 아파트의 경우 리모델링 이후의 가격 상승에 대한 기대를 충족할 가능성도 높다. 즉, 시세가 높은 양호한 입지의 아파트들은 재테크 측면에서도 유리한 조건을 갖추고 있다. 문제는 이런 여건을 충족하는 아파트가 많지 않다는 점이다.

**대수선형 리모델링 활성화 모색해야**

대부분의 아파트에서 수직 증축 리모델링의 사업성 확보가 용이하지 않는 본질적인 이유는 부동산시장의 장기 침체이다. 지금과 같이 부동산 시장이 저성장 국면을 지속할 경우에는 정부의 리모델링 활성화를 위한 어떠한 규제 완화 정책도 시장에 미치는 영향력은 미미할 것이다. 그렇다면 저성장 시대에 적합한 리모델링

은 어떠한가? 정부는 이미 맞춤형 리모델링이라는 모형을 제시하였다. 맞춤형 리모델링은 다양한 유형의 리모델링 방안을 제시하는 것이지만 그 골격은 대수선 방식의 리모델링이다.

맞춤형이든 대수선이든 향후 리모델링이 추구해야 할 키워드는 '저비용'이다. 향후 리모델링 활성화 여부는 주민이 감당할 수 있는 저비용 리모델링의 실현 가능성 여부에 달려 있다 해도 과언이 아니다.

그런데 저비용 리모델링의 실현은 어느 한 주체의 노력만으로는 불가능하다. 세 주체, 즉 주민, 정부, 건설기업의 공통된 비용 절감 노력이 효과를 발휘할 때 가능하다.

우선 주민들은 리모델링에 대한 기대 수준을 낮출 필요가 있다. 꼭 필요한 부분만 고치고 늘리는 방식의 리모델링을 추진할 필요가 있다. 여기에 적합한 리모델링 방식이 바로 대수선형 리모델링인 것이다. 물론 대수선형 리모델링은 그 범위와 내용이 다양하다. 기본적으로 노후 설비와 건축 부문을 고치는 것이지만 발코니 확장과 같은 부분적인 증축도 포함된다. 아파트 단지 주민들은 이러한 다양한 선택 대안 중에서 꼭 필요한 리모델링의 유형과 방식을 선택하여 추진해야 할 것이다. 이런 측면

에서 정부가 제시하는 맞춤형 리모델링의 가이드라인 제시는 그 필요성이 높다고 볼 수 있다.

건설기업들은 공기와 비용을 획기적으로 줄일 수 있는 기술 및 공법 개발에 앞장서야 할 것이다. 지금까지 건설기업들은 저비용 방식의 리모델링에는 관심이 없었다 해도 과언이 아니다. 가급적 재건축에 준하는 증축 방식의 리모델링을 추진하는 것이 대규모 물량을 확보하는 데 유리하다고 생각했기 때문이다. 현재의 리모델링 방식이 무늬만 리모델링이지 재건축과 크게 다르지 않다는 비판을 받아온 것도 이러한 이유 때문이다. 그러나 이제부터의 리모델링은 이와 같은 고비용 증축 위주의 방식으로는 활성화를 크게 기대하기가 어렵다.

이런 측면에서 건설기업들은 모듈 방식, 전식 및 경량화 공법 등 신기술을 적극 개발하고, 비이주 방식의 리모델링 기법도 적극 추진할 필요가 있다. 물론 이러한 리모델링은 상당 부분 대수선형을 전제로 할 때 가능한 방식이다.

마지막으로, 대수선 리모델링을 활성화시키기 위해서는 정부 정책이 무엇보다 중요하다. 증축 리모델링은 건축 규제의 완화에 초점을 맞추어야 하나, 대수선 리모델링은 지원 제도에 초점을 맞추어야 한다.

증축 리모델링과 달리 대수선 리모델링은 면적 및 세대수 증가 등을 동반하지 않으므로 별도의 건축적 규제 완화가 요구되지 않는다. 따라서 대수선 리모델링에서의 핵심 과제는 오로지 비용 절감이라고 말할 수 있다. 이용 가치 향상의 관점에서 꼭 필요한 부분만 고치는 것이므로 가능하면 비용 부담을 줄이는 것이 관건이 된다. 대수선 리모델링이야말로 평균적인 아파트 단지 주민들이 감내할 수 있는 비용 부담 수준을 넘어서서는 안 될 것이다.

대수선 방식의 리모델링에 대한 정부 정책은 바로 이런 측면에서 주민의 비용 부담을 획기적으로 경감시키

는 데 초점을 맞추어야 한다. 주민 비용 부담을 줄이는 정책의 핵심은 당연히 금융 및 조세 지원책이다. 외국의 리모델링 정책은 대부분 여기에 초점이 맞추어져 있다 해도 과언이 아니다.

이는 이들 나라의 리모델링이 주로 대수선을 중심으로 추진되고 있다는 반증이기도 하다. 선진국들은 특히 공동주택의 안전성을 보강하고 에너지 효율성과 친환경성을 강화하는 리모델링에 중점적으로 금융 및 조세 지원을 하고 있다.

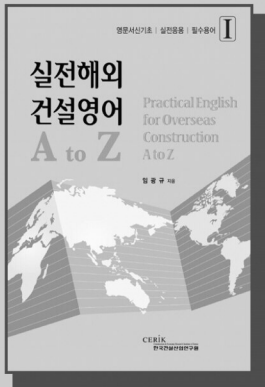
우리의 경우도 이 부문들을 중심으로 금융 및 조세상의 지원책을 확대해 나가야 할 것이다.

한편, 지자체의 역할도 중요하다. 지자체는 실질적으로 리모델링 사업을 허가하는 주체이다. 지자체는 향후 공동주택 리모델링에 대한 수요가 증대할 것에 대비하여 '리모델링지원센터'와 같은 기구를 설립해 금융 및 컨설팅 등 필요한 지원 기능을 확대해 나가야 할 것이다.

참고로 일본의 경우 지자체들이 단지별 상황에 적합한 리모델링 방식을 상담해주고 금융비용 절감을 위한 이자 보전 등의 지원을 하고 있다. 또한, 지자체는 저비용 방식의 대수선 리모델링 시범 사업을 추진하여 성공 사례를 홍보·전파하는 방안도 추진할 필요가 있다. CERIK

도 · 서 · 안 · 내

실전해외건설영어 / 임광규 지음 · 한국건설산업연구원 펴냄



한국건설산업연구원은 국내 건설기업의 글로벌 건설 인력 양성을 통한 국제 건설시장 진출과 프로젝트 수행 능력 향상을 위해 총 5권의 「실전해외건설영어」 출간을 기획하고 이 중 제1권을 지난해 발간하였다.

「실전해외건설영어」은 영문 서신 작성의 기초부터 해외건설 현장에서 사용되던 400여 건의 영문 서신 사례를 편집, 주석을 달았다.