

CONTENTS

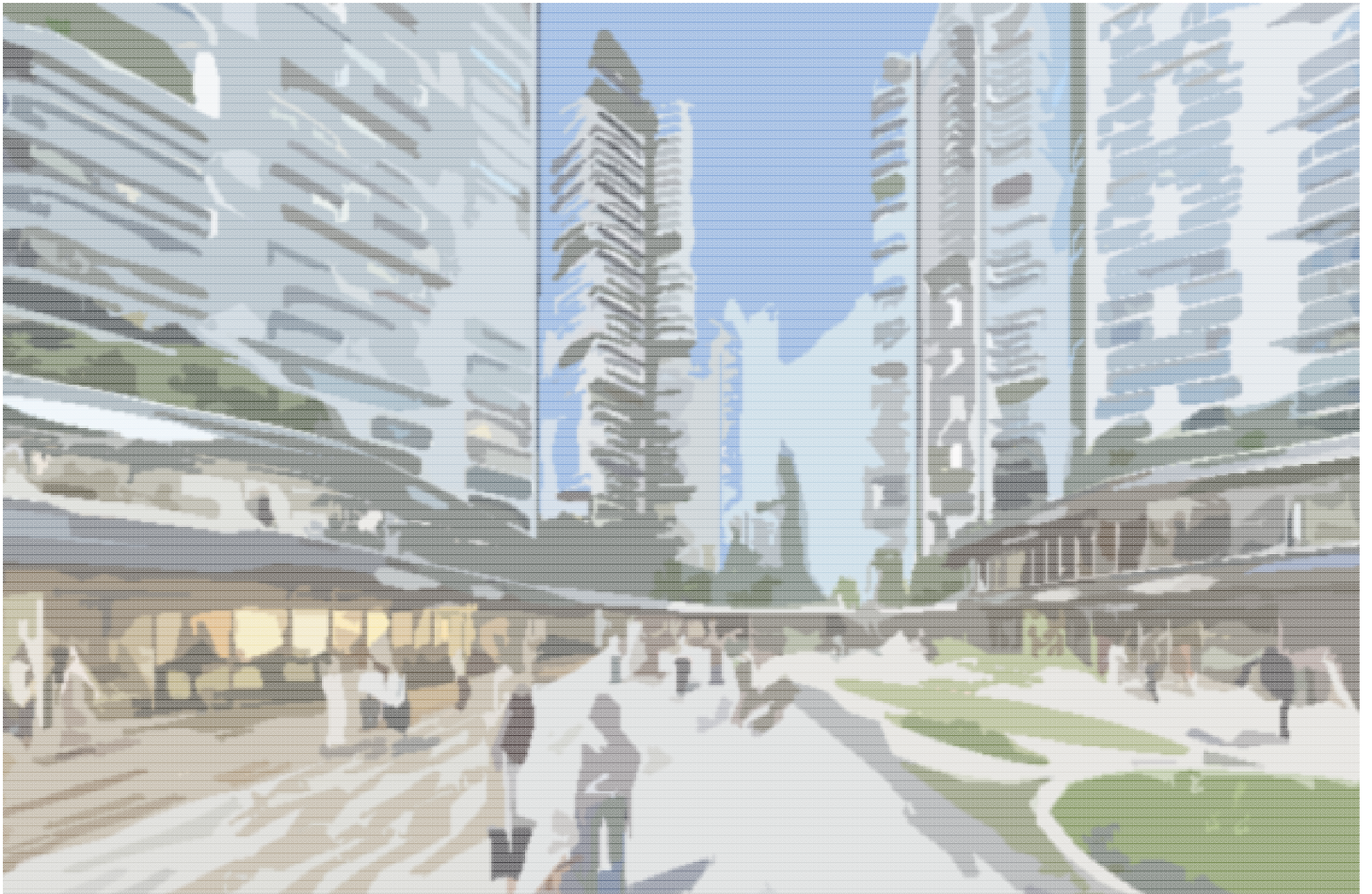
제1장 공동주택 리모델링이란?

- 1. 리모델링의 개념** 03
 - 1) 리모델링의 정의
 - 2) 리모델링의 범위
 - 3) 리모델링시 적용완화
 - 4) 리모델링 제도의 변천과정
 - 5) 리모델링과 재건축 정비사업 비교
- 2. 리모델링의 유형** 06
 - 1) 리모델링 기본계획
 - 2) 맞춤형 리모델링
 - 3) 세대수 증가형 리모델링

제2장 서울형 리모델링 시범사업은?

- 1. 서울형 리모델링이란?** 10
 - 1) 서울형 리모델링의 정의
 - 2) 시범사업 추진의 목적
- 2. 우리 시 지원내용 및 추진절차** 11
 - 1) [지원1] 초기사업방향 수립을 위한 “전문가 컨설팅”
 - 2) [지원2] 시범단지의 “리모델링 기본계획 및 사업타당성 분석”
 - 3) [지원3] 리모델링 조합설립 단지에 대한 “안전진단 비용”
 - 4) 시범사업 추진절차
- 3. 리모델링 기대효과** 14
 - 1) 주거기능 향상
 - 2) 에너지비용(관리비)절감
 - 3) 구조안전성 확보(내진성능 보강)
 - 4) 지역과 함께하는 아파트단지(도시재생)
- 4. 자주하는 질문 (FAQ)** 16

제1장 공동주택 리모델링이란?



제1장 공동주택 리모델링이란?

1. 리모델링의 개념

1) 리모델링의 법적 정의

건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위한 ① 대수선 또는 ② 증축을 하는 행위

2) 리모델링의 범위

증축범위

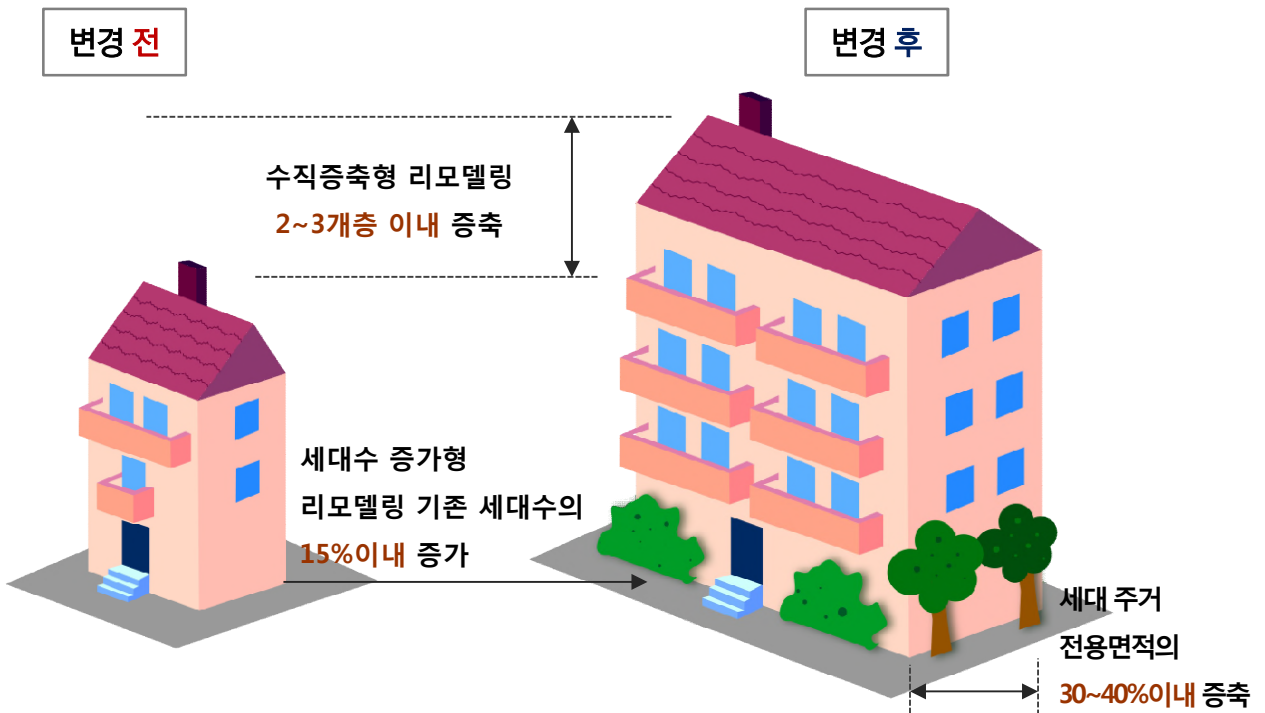
- 대상 : 준공 후 15년이 경과된 공동주택
- 증축범위
 - 전용면적(세대당 면적)
 - 85㎡미만 : 40% 이내
 - 85㎡이상 : 30% 이내
 - 세대수 : 기존 세대수의 15% 이내
(전용면적 증가 총면적 내에서 가능)
 - 수직증축 : 14층 이하 2개층
15층 이상 3개층 이내
(단, 건축 당시 구조도 보유 필수)

대수선

건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 또는 외부형태를 수선·변경하거나 증설하는 것

- 30㎡이상 내력벽 증설 및 해체
- 3개 이상 기둥, 보를 증설 또는 해체
- 방화벽 또는 방화구획 증설 또는 해체
- 주계단·피난계단 등의 증설 또는 해체
- 외벽 마감재료 증설 또는 해체 등

※ 단, 내력벽의 철거에 의하여 세대를 합치는 행위가 아니어야 한다.[주택법 시행령 별표4]



제1장 공동주택 리모델링이란?

3) 리모델링시 적용 완화

준공 후 15년 이상 경과된 공동주택에서 법적요건을 충족하는 건물을 리모델링하는 경우, 건축기준을 완화하여 적용할 수 있음

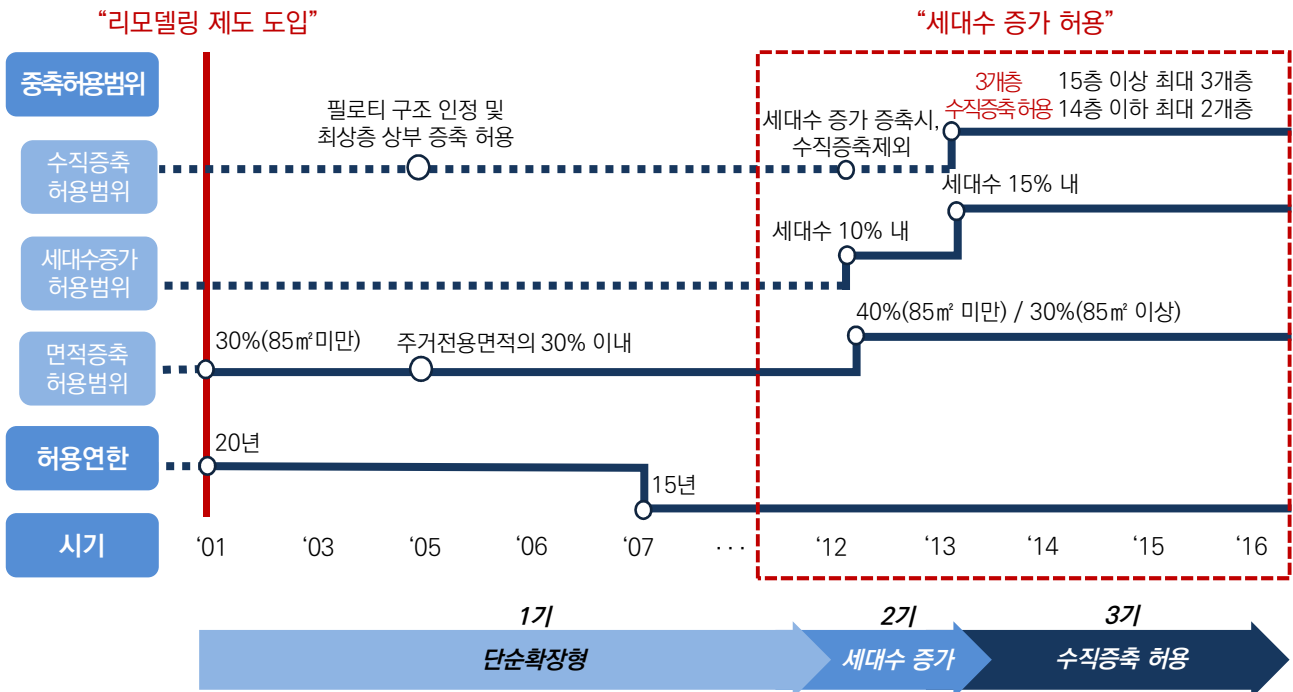
리모델링 시
건축법 적용완화

조경, 공개공지, 건축선, 건폐율, 용적률, 대지 안의 공지, 높이제한, 일조권(채광확보를 위한 높이제한) 등
※ 건축위원회 심의를 통해 완화 범위 결정

4) 리모델링 제도의 변천과정

리모델링 제도는 2001년 처음 『건축법』에 도입한 후, 2003년 『주택법』에 도입되었고, 2005년 증축형 리모델링 허용, 2013년 3개층까지 수직증축을 허용하였음

- '12년 : 세대수 증가 10% 허용
- '13년 : 세대수 증가 15% 및 3개층 수직증축 허용



제1장 공동주택 리모델링이란?

5) 리모델링과 재건축 정비사업 절차 비교

리모델링은 노후 주택의 유지보수의 관점에서 인허가가 진행되므로 재건축과 달리 도시계획적 요소인 정비구역 지정 단계가 없는 반면, 안전진단 및 안전성 검토의 절차가 중요하며, 총 사업기간은 통상 재건축 대비 3~4년 정도 짧음

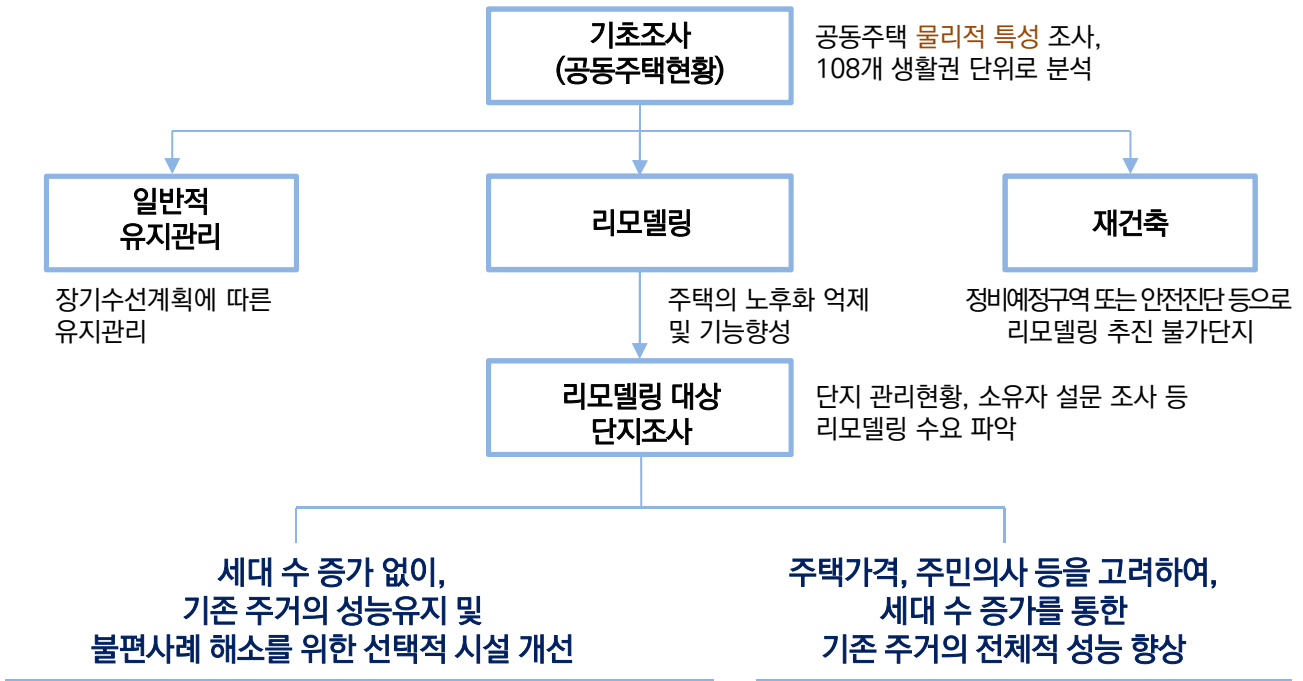


제1장 공동주택 리모델링이란?

2. 리모델링의 유형

1) 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획

세대수 증가형 리모델링으로 인한 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적으로 관리하기 위하여 시장이 10년 단위로 수립하는 계획



맞춤형 리모델링 (저비용)

전면교체형 리모델링 (고비용)

대수선	기본형	세대구분형	커뮤니티형 (일부증축)	수평증축형	수직증축형	별동증축형
대수선	대수선+ 주차장확충	단지세대수 1/3 내 멀티홈	기본형+ 커뮤니티시설	평면증축	2~3개층 내 증축	단지 여유부지 별동증축
주요구조물 (기둥, 보, 내력벽) 3개이상수선·변경	주거환경개선 및 주차난해소를 위한 주차확보					

[참고] 그린 리모델링

에너지 효율 등을 제고하여 주택의 유지보수비 및 관리비 등을 절감하는 리모델링으로 맞춤형과 세대수 증가형 리모델링에 모두 적용 가능 (국토교통부 그린리모델링 이차지원 사업)¹

¹ 민간 건축물에 대한 그린리모델링의 활성화를 도모하고자 에너지 성능개선(단열보완, 창호 성능개선 등) 공사비용을 대출받을 경우, 그 이자 일부를 보조함으로써 투자비용에 대한 부담을 감소시켜주는 이차지원 사업

제1장 공동주택 리모델링이란?

2) 맞춤형 리모델링

대수선형 [주요구조물 3개 이상 수선·변경]



- 세대수 증가 없이 발코니 확장 또는 불편사례(노후 배관교체, 화장실·방 및 단열재, 흡음재 추가신설 등)를 선택하여 주택의 성능을 개선하는 사업
- 소유자 부담가능 범위에서 사업진행 → 분담금 최소화
- 거주형 또는 단기 이주형 사업으로 단시간에 주택성능개선

세대구분형 [멀티홈]



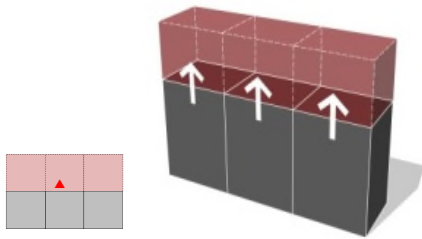
- 공동주택 일부를 구분하여 세대별로 독립적인 생활이 가능하나, 구분된 공간에 대하여 별도로 소유할 수 없는 주택 (하나의 세대로 산정)
- 가능범위 : 기존 세대수 및 총 전용면적의 1/3이하로 함 (전 세대 불가)

제1장 공동주택 리모델링이란?

3) 전면교체형 리모델링

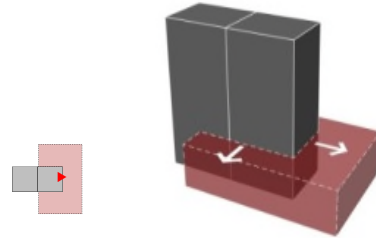
수직증축형

[2~3개층 수직증축]



수평증축형

[전용·공용면적 증가]



- 기존 단지 배치를 유지하여 조망 확보 및 간섭이 발생하지 않는 장점이 있으며, 세대증가에 따른 일반분양물량을 통하여 사업비 조달이 가능

- 증축 부분의 하중이 수평으로 증가하여 수직 증축에 비하여 보수보강비가 상대적으로 낮음

<참고> 전면교체형 리모델링 사례

대치 래미안 하이스턴 (전 대치 우성 아파트)



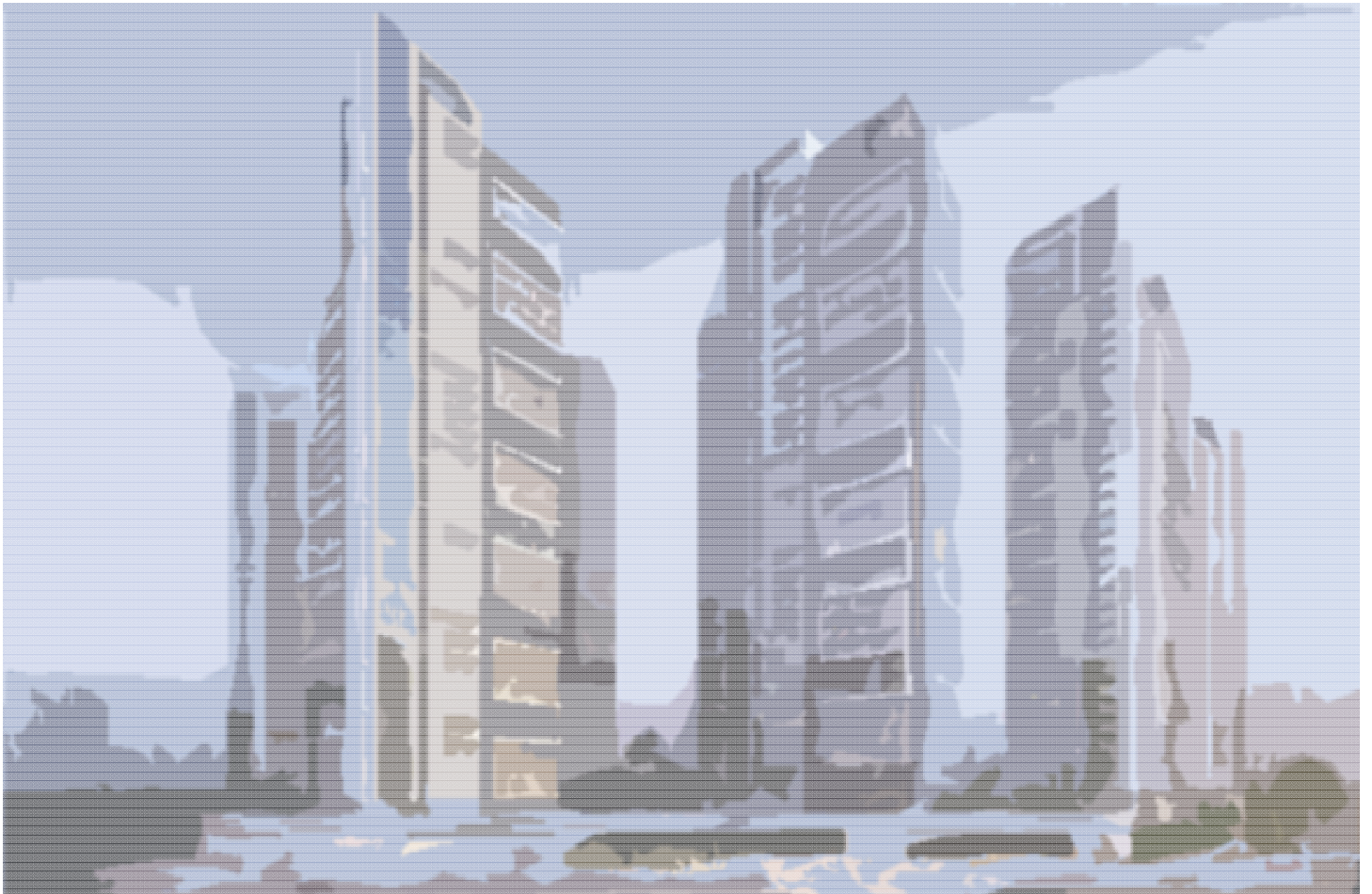
	전	후
건물높이	41.1m	45m
용적률	237.7%	347%
가구당 주차대수	0.5대	1.3대
전용면적	85㎡	110㎡
커뮤니티 시설	없음	피트니스센터 등 별동 건축

쌍용 예가 클래식 (전 방배동 공전 아파트)



	전	후
건물높이	-	-
용적률	218.53%	271.79%
주차대수	78대 (지상)	207대
전용면적	92㎡	115㎡
커뮤니티 시설	없음	주민회의실, 독서실, 헬스클럽등

제2장 서울형 리모델링 시범사업은?



제2장 서울형 리모델링 시범사업은?

1. 서울형 리모델링 이란?

1) 서울형 리모델링의 정의

공동주택 리모델링 단지의 주거환경개선과 지역주민과 함께하는 공유시설(커뮤니티시설 등)을 공공의 행정·재정 지원을 통해 설치함으로써 도시재생 관점의 리모델링 사업



2) 시범사업 추진의 목적

노후화된 공동주택의 주거환경개선과 안전성을 강화하고, 도시재생 관점에서 지역공유시설을 설치함으로써 지역과 함께 공유하는 서울형 리모델링의 성공적인 정착 및 확산을 유도하고자 함

합리적인 공공성 확보방안 마련	유형별 세부추진전략 수립	리모델링 사업 활성화유도
<ul style="list-style-type: none"> ✓ 지역주민과 시설을 공유하는 유형 및 가이드라인 제시 ✓ 공공기여에 따른 행정·재정 인센티브 제시 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 기초조사를 통해 서울형 리모델링에 적합한 단지 분석 ✓ 단지 여건에 맞는 유형별 세부추진전략 수립 	<ul style="list-style-type: none"> ✓ 주민 맞춤형 컨설팅지원 리모델링 사업 홍보 증대 ✓ 공공, 민간 협력형 리모델링사업 활성화

제2장 서울형 리모델링 시범사업은?

2. 우리 시 지원내용 및 추진절차

[지원] 초기사업방향 수립을 위한 "전문가 컨설팅"

1 도면 검토 및 건물이력조사



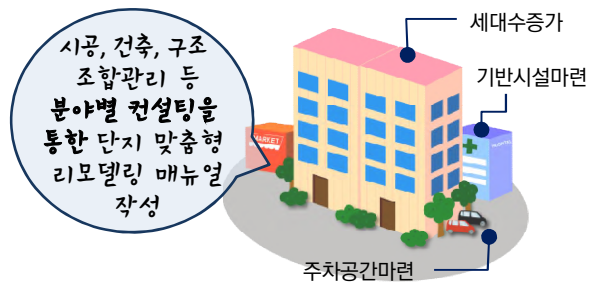
2 전문가 현장 방문



3 리모델링 방향 및 범위 제안



4 리모델링 추진 매뉴얼 작성



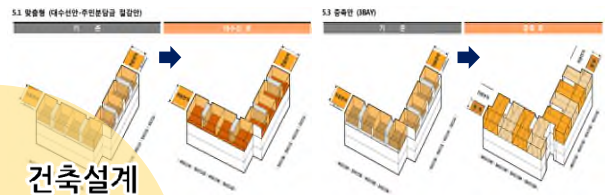
< 참고 > 분야별 컨설팅은 어떻게 이루어질까?

- 세대증축 및 분담금 수인한계 초과여부 등 검토

② 검토 결과 (첨부1. 오금동 아남리모델링 사업성 검토)

- 조합원이 사업비 등에서 컨설팅안보다 다소 유리하나, 약 80% 조합원이 분담금 수인한계 (중전 자산대비 60%)를 초과하므로 결의서 재징구 등 절차상 어려움이 있더라도 컨설팅안이 사업 추진에 유리할 것이며,
- 궁극적으로 안정적인 사업추진을 위해 컨설팅안에 기존 17~22 평형의 세대 증축을 축소/조정하고, 일반분양 평형을 확대/조정하여 조합원 모두가 분담금 수인한계를 넘지 않는 대안으로 사업을 추진하길 권고함

- 맞춤형, 증축형에 대한 대안 검토



- (리모델링 조합결성 단지의 경우) 예비안전진단 보고서 및 구조계획서 등에 대한 검토
- (일반단지의 경우) 구조안전성 확보방안 검토



- (리모델링 조합결성 단지의 경우) 리모델링 결의서, 조합규약, 매도 청구 대상 세대에 대한 조치방안 등
- (일반단지의 경우) 조합관리 전반에 관한 사항

리모델링 결의 및 조합설립, 사업계획승인(행위허가) 동의서

1. 동의자 현황

1. 주택(상가) 구분소유자 명세서	명세서
가. 동	층별소유
나. 동	층
다. 동	층
의의결	(부대표)

2. 소수주택(상가) 구분소유권 현황

소유권 위치	동	층	상가	동	층	이유
동기상 건축물지표						의

3. 리모델링 결의 및 동의 내용

가. 리모델링 설계의 개요(리모델링 전후의 단지 및 건축물의 관리연동 주요 내용)

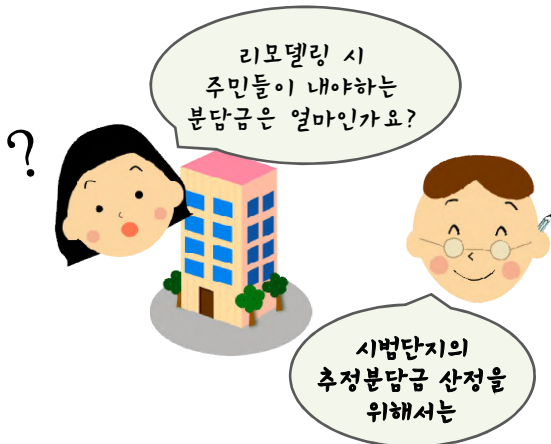
나. 사업개요

구분	대상(분담금) 면적	건축면적	용적률	비	비	비
리모델링전	㎡	㎡	%			
리모델링후	㎡	㎡	%			

다. 단지 및 건축물의 관리연동 상세

제2장 서울형 리모델링 시범사업은?

[지원2] 시범단지의 "리모델링 기본계획 및 사업타당성 분석"



1 단지 현황조사 실시



2 우리 단지에 맞는 리모델링 유형으로 기본계획 설계



3 주민들의 개별추정분담금 산정

(단위: 억원)

	분담금 가장 적을 때		분담금 가장 클 때		
공사비 감소	1,620만원	0.98	1.18, 1.32, 1.45, 1.65	공사비 증가	
	1,552만원	1.06	1.27, 1.40, 1.54, 1.74		
	1,479만원	1.15	1.35, 1.49, 1.62, 1.83		
	1,407만원	1.23	1.44, 1.57, 1.71, 1.91		
	1,331만원	1.32	1.52, 1.66, 1.79, 2.00		
일반분양가	320만원	350만원	370만원	390만원	420만원
		분담금 하위		분담금 상위	

예시)

○○○님이 34평형을 리모델링 하는 경우 공사비 420만원(예시)과 리모델링 증축물량의 일반분양가 1,479만원(예시)이 만나는 1.49억원이 표준분담금입니다.

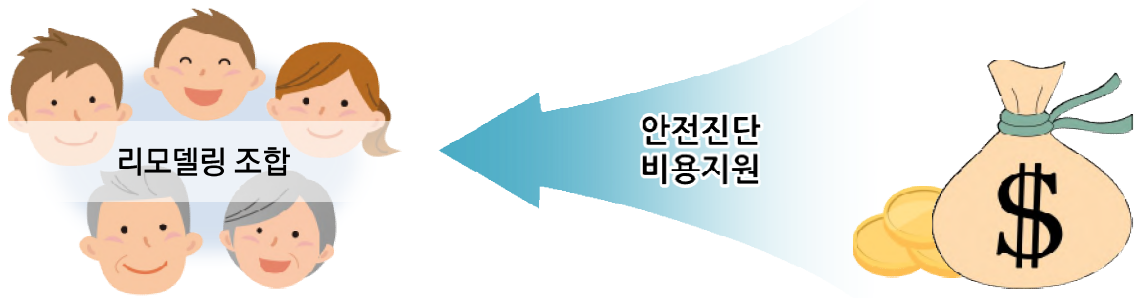
4 주민설명회 개최 및 주민의견수렴



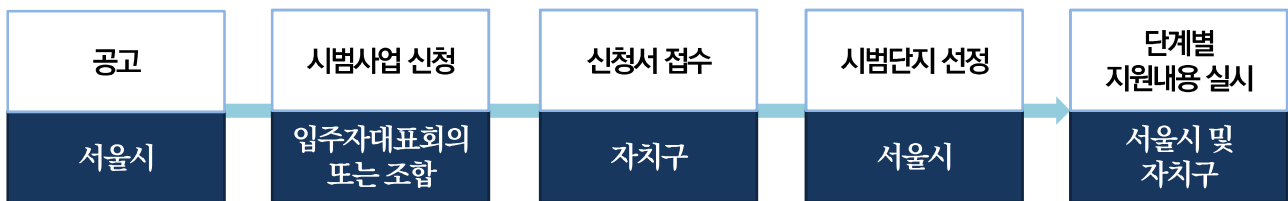
제2장 서울형 리모델링 시범사업은?

[지원3] 리모델링 조합설립 단지에 대한 "안전진단 비용 지원"

- 1차 안전진단 소요비용의 일부 지원 (배정된 예산 범위 내)



4) 시범사업 추진절차



- 단계별 지원 요건

1단계 : 전문가 컨설팅 (초기사업방향 검토)

요건 : 입주자 대표회의 또는 리모델링 조합 신청

2단계 : 리모델링 기본계획 수립 및 사업타당성 분석

요건 : 시범단지로 선정된 단지 입주민의 동의율 10분의 1 이상 신청

3단계 : 안전진단 비용 지원

요건 : 리모델링 조합 결정 시 (현재 조합결성을 준비 중인 단지도 해당)

제2장 서울형 리모델링 시범사업은?

3. 리모델링 기대효과

1) 주거기능 향상

진부한 평면
협소한 주거공간

소득수준 향상

좀 더 넓은 집

- 20평 → 30평 (주거공간 확장)
- 1.2Bay → 3Bay 이상
- 침실 및 화장실 개소 증가

주차공간 · 녹지 · 부대시설 부족
(90' 소형단지 - 세대당 0.5~0.6대)

삶의 질 개선

주차공간 확보

- 지상 및 지하주차장 확충
- 다양한 커뮤니티 공간 및 녹지공간 증대

2) 에너지비용(관리비) 절감

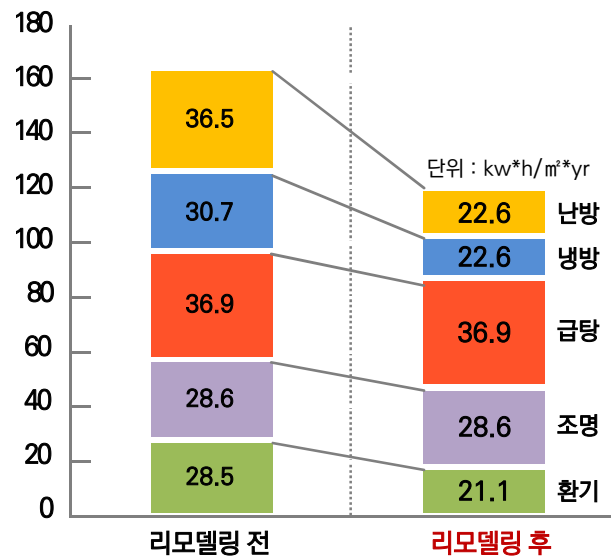
주택노후화로 인한 에너지 효율 하락
냉·난방비 증가

단열성능 개선

관리비 절감

- 국토부 그린리모델링 창조센터 자료(우측)
리모델링 할 경우 난방에너지(38%)와
냉방에너지(35%) 사용량 절감 가능

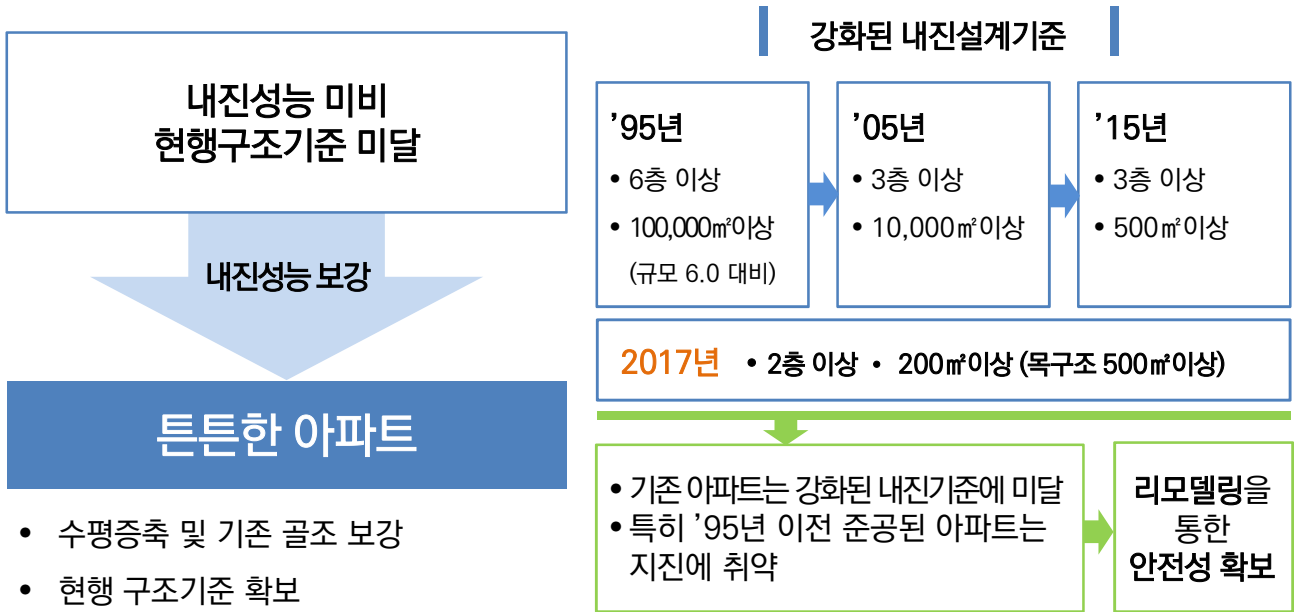
냉·난방 에너지 사용량



제2장 서울형 리모델링 시범사업은?

3. 리모델링 기대효과

3) 구조안전성 확보(내진성능 보강)



4) 지역과 함께하는 아파트단지(도시재생)

리모델링시 계획지침 운용을 통해 가로활성화 등 도시재생

<p>“단지 주변환경 개선”</p> <p>담장허물기</p> <ul style="list-style-type: none"> 서울시 아파트 열린녹지 만들기 사업 사례 (담장 허물기) 	<p>“가로 활성화”</p> <p>저층부 커뮤니티 시설 배치</p> <ul style="list-style-type: none"> 리모델링 사례 옥수동 극동아파트 	<p>“보행우선 단지 조성”</p> <p>녹지 및 오픈스페이스</p> <ul style="list-style-type: none"> 리모델링 사례 당산동 쌍용 예가 클래식 (옛 평화아파트)
---	--	---

제2장 서울형 리모델링 시범사업은?

4. 자주하는 질문 (FAQ)

Q 시범단지로 선정되면 어떤 지원을 받게 되나요?

- A
- 조합설립 전 리모델링 기본계획 및 개별추정분담금에 대한 정보를 제공
 - 향후 우리 시 재정지원계획 확정 시 조합설립 이후 안전진단비용, 사업비 및 공사비 용자, 이차보전 등 재정지원을 받을 수 있음

Q 리모델링 사업계획서와 분담금은 어떻게 작성되나요?

- A
- 단지 물리적 조건 및 주민 설문을 통하여 유형별 설계(안)를 작성하고 이에 따른 개략적인 분담금을 추정
 - 주민설명회를 통해 의견 수렴 및 사업계획서를 확정함

Q 시범단지로 선정되면 모두 리모델링 사업에 참여해야 하나요?

- A
- 「주택법」 규정에 따라 사업추진 여부는 소유자가 선택
- 조합설립은 소유자 2/3 이상의 동의
사업계획승인(리모델링 허가)은 소유자 75% 이상 동의 필요

Q 리모델링을 할 경우 재건축 연한이 변경되나요?

- A
- 재건축 연한은 최초 준공일 부터 산정하는 것으로 리모델링 여부와 관련 없음

Q 소형, 중대형(평수) 혼합단지에서 증축형과 맞춤형을 동시에 할 수 있나요?

- A
- 주민 다수 의견에 따라 결정 가능한 사항이며, 다만, 증축형과 맞춤형 선택에 따라 분담금 등이 달라 질 수 있음

Q 조합설립 준비위원회(이하 '준비위')는 왜 필요한지?

- A
- 소유자 의사를 반영하고 조합설립을 위한 과도기적 주민대표기구 필요 : 조합설립 후 자동해산 (리모델링은 정비사업과 달리 추진위원회 규정이 없음)

Q 준비위 위원은 조합임원(조합장)으로 바로 선출(추인) 될 수 있는지 여부?

- A
- 조합임원은 조합총회를 통하여 선출되어야 하므로 준비위 임원이 조합임원으로 선출(추인) 될 수 없음(준비위 위원은 조합임원 선거에 출마 가능)
 - 공정한 선거를 위하여 선거관리위원회를 구성하여 조합임원 선거 진행 (선거관리위원은 조합임원 선거 출마불가)

