

2016. 05. 12(목) 석간용

이 보도자료는 2016년 5월 12일 오전 10:00부터 보도할 수 있습니다.



보도자료

담당부서 : 주택건축국 공동주택과

공동주택과장	진경식	2133-7130
공동주택계획팀장	신동권	2133-7136
담당자	강창호	2133-7137
	김유신	2133-7139

사진없음 사진있음 매수 : 6매

아파트도 도시재생시대... '서울형 리모델링'으로 오래 쓴다

Urban Regeneration adopted for apartments – lengthening the life of the apartments by `Seoul-style Remodeling`

- 「2025 서울시 공동주택 리모델링 기본계획(안)」 전국 광역자치단체 최초 수립
- 공공지원으로 리모델링→주차장 등 단지 내 시설 지역과 공유 '지역재생+공공성'
- 아파트 전수조사 리모델링 수요 분석... 세대수 증가형(168단지 추정), 맞춤형(1,870단지 추정) 도출
- 단지별 특성, 주민의사 고려 6개 세부유형 마련... 리모델링 희망 주민 선택 가능
- 기본계획 수립으로 15년 이상 아파트 수직증축 탄력 기대... 최대 3개 층 증축 가능

- 서울시가 '서울형 리모델링'이라는 신개념을 도입해 아파트도 고쳐 쓰고 다시 잘 쓰는 도시재생 시대를 연다.

※ '서울형 리모델링'이란? 공공의 지원을 받아 아파트(공동주택)를 리모델링하고, 리모델링을 통해 증축된 단지 내 주차장 또는 부대·복리시설 일부를 지역 사회에 개방·공유해 공동주택의 공공성을 확보하는 새로운 방식의 리모델링.

- 아파트는 지은 지 30년이 되면 철거 후 새로 재건축할 대상이라는 기존 개념을 넘어서, 15년 이상 된 아파트의 경우 저층주거지에 대한 주거환경관리사업처럼 서울시가 공사비, 조합운영비 용자와 전문가 컨설팅 등의 공공지원을 통해 주거지의 지속가능성을 높이는 내용이다.

- 단, 이렇게 리모델링한 단지는 리모델링을 통해 증축된 단지 내 주차장 또는 부대·복리시설 일부를 지역사회에 개방·공유해 공공성을 확보하는 것이 바로 '서울형 리모델링'의 핵심이다.
- 이를 위해 시는 서울시내 공동주택 총 4,136개 단지를 전수조사해 (경과년도, 기준 용적률, 시세 등 기준) 리모델링 수요가 있을 것으로 판단되는 단지들을 ▲세대수 증가형(168개 단지 추정) ▲맞춤형(1,870개 단지 추정)으로 구분하고, 6개 세부유형을 마련해 단지별 특성에 따라 리모델링 시 주민들이 선택할 수 있도록 했다.
 - 총 4,136개 단지 가운데 나머지는 1985년도 이전에 지어져 재건축이 필요한 단지(721개 단지 추정)와 2010년 이후 준공해 리모델링 없이 일반적 유지관리 정도만 필요한 단지(1,377개 단지 추정)들이다.
- 서울시는 아파트(공동주택) 리모델링에 대한 시 차원의 관리방안인 「2025 서울시 공동주택 리모델링 기본계획(안)」을 처음으로 수립했다.
 - 기본계획안에는 ▲전수조사를 통한 '세대수 증가형' 리모델링 수요 예측 ▲세대수 증가에 따른 기반시설 및 경관에 대한 영향 검토 ▲수직증축 리모델링시 안전성 강화 방안 ▲'서울형 리모델링' 유형 및 활성화 방안 등 내용을 담고 있다.
- 리모델링 기본계획은 10년 단위의 서울시 리모델링 사업의 기본 정책 방향을 제시하는 법정계획으로, 지자체장이 관할구역에 대한 리모델링 기본계획을 수립하도록 명시한 「주택법」 개정('13. 12. 24) 이후 전국 광역자치단체 중에서는 서울시가 최초로 수립하는 것이다.

- 서울시내 공동주택 단지 중 리모델링 대상이 되는 15년 이상 공동주택은 '15년 1,940단지(826,903호, 전체 공동주택의 55.80%), '20년 2,993단지(1,146,576호, 77.38%), 기본계획의 목표연도인 '25년 3,690단지(1,361,823호, 91.90%)로 지속적으로 늘어날 예정이다.
- 특히, 이중 '세대수 증가형'은 수평·수직증축을 통해 세대수를 늘리는 것으로, 기본계획이 최종 수립되면 준공된 지 15년 이상 된 아파트의 리모델링 추진에 가속도가 붙을 것으로 기대된다. 14층 이하 아파트는 2개 층, 15층 이상 아파트는 3개 층까지 증축이 가능하다.
- '13년 개정된 「주택법」에 따라 건축도면이 남아 있는 준공 15년 이상 된 아파트는 최대 3개 층까지 증축이 가능해졌지만 그동안 '리모델링 기본계획'이 마련되지 않아 리모델링 조합들은 사업계획승인(행위허가) 등을 받을 수 없었기 때문이다.
- 「주택법」에 따라 리모델링으로 가구 수가 증가하는 사업장의 경우 '리모델링 기본계획'에 입각해 관할 지자체의 사업승인(행위허가)을 받아야 한다.
- '세대수 증가형' 리모델링은 168개 단지(추정)가 가능 대상지로 분류된다. 다른 리모델링에 비해 상대적으로 대규모 공사가 이뤄지는 '고비용'이다. 단지별 특성에 따라 ▲수직증축형(기본형+수직증축) ▲수평증축형(기본형+수평증축) 등 2개 세부유형을 주민들이 선택할 수 있다.

- 시는 168개 단지가 모두 수직증축 리모델링을 한다는 가정 아래 세대수 증가가 기반시설(상하수도, 교통, 학교, 공원)과 주변경관에 미치는 영향을 면밀히 검토한 결과, 그 영향이 미미한 것으로 나타났다고 설명했다.
- 기반시설 영향검토는 세대수 증가형 리모델링 대상 아파트 세대수가 평균 15% 증가한다고 전제하고 지역여건 및 기반시설 용량을 고려해 진행됐다.

- 아울러 시는 수직증축 리모델링시 법에서 의무화한 안전진단 2회 외에 안전성 검토 2차례를 추가하여, 총 4차례에 걸쳐 안전을 면밀히 검토해 수직증축 리모델링에 대한 안전성 우려를 없애나간다는 계획이다.

<수직증축 리모델링 사업절차>



- '맞춤형' 리모델링은 1,870개 단지가 가능 대상으로 분류되며, 설비, 수리 등을 통해 주거환경을 개선하는 '저비용' 방식이다.
- 이들 단지는 ▲기본형(대수선+주차장 확충) ▲평면확장형(기본형+평면확장) ▲세대구분형(기본형+멀티홈) ▲커뮤니티형(기본형+커뮤니티시설 확충) 등 4개 세부유형을 주민 선택에 따라 진행할 수 있다.

- 시는 이와 같이 '지역재생'과 '공공성' 두 마리 토끼를 한 번에 잡는 효과가 있는 '서울형 리모델링'을 활성화하기 위해 단기적으로는 기존에 시 관련 부서와 중앙부처에 산재돼 있는 에너지 정책과 연계한 지원비 정보를 제공하는 등 행정적 지원을 선제적으로 시작한다.
- 이를 위해 서울시 공동주택과 내에 '서울시 리모델링 지원센터'를 설치해 원스톱(one-stop)으로 정보를 제공하고, 리모델링 초기 사업성 분석을 위한 컨설팅도 지원한다는 계획이다.
 - 공공건축물 그린리모델링 시범사업(국토부), 그린리모델링 이차 지원사업(국토부), 그린홈 주택지원사업(국토부), 에코마일리지(서울시), 건물에너지 효율사업(서울시), 에너지 자립마을 사업연계(서울시) 등이 현재 시행 중이다.
- 장기적으로는 도시재생기금과 연계한 리모델링 공사비 이차보전(일부 이차비 부담), 조합운영비 및 공사비 용자 같은 적극적인 재정지원 방안을 마련해 '서울형 리모델링'을 지속 활성화한다는 계획이다.
 - 예컨대, 증축된 주차장 일정 부분을 지역사회에 개방하고 부대·복리 시설에 공공어린이집이나 작은 도서관 등을 설치하여 지역사회와 공유하는 경우 지원이 이뤄질 계획이다.
- 아울러, 조합의 안정적인 운영이 어려워 정비사업 추진이 지지부진한 강북 일부지역 가운데 주민들이 리모델링을 원하는 경우 '서울형 리모델링' 시범단지로 선정해 시범사업을 추진할 계획이다.

- 시는 이와 같은 내용의 「2025 서울시 공동주택 리모델링 기본계획(안)」을 주민공람공고(5월), 시의회 의견청취(6월), 도시계획위원회 심의(7~8월 중)를 거쳐 오는 9월 최종고시를 목표로 추진한다는 계획이다.

- 한편, 시는 서울형 리모델링 활성화를 위해서는 공공지원을 위한 재정 확보 방안이 중요한 만큼, 도시재생기금을 활용할 수 있도록 관련부서와 긴밀하게 협의를 추진할 예정이다.

- 정유승 서울시 주택건축국장은 “기존 신축 위주의 재건축 사업은 자원 낭비나 이웃해체 같은 부작용이 있는 반면에 리모델링은 원주민 재정착과 공동주택의 장수명화를 통한 지속가능한 도시재생이 가능하다는 장점이 있다”며 “서울형 리모델링을 활성화하는 내용을 담고 있는 공동주택 리모델링 기본계획을 통해 기존에 도시 속 섬처럼 단절됐던 아파트 단지가 지역사회와 공존할 수 있는 방안을 모색할 수 있을 것으로 기대한다”고 말했다.