



저작자표시-비영리-변경금지 2.0 대한민국

이용자는 아래의 조건을 따르는 경우에 한하여 자유롭게

- 이 저작물을 복제, 배포, 전송, 전시, 공연 및 방송할 수 있습니다.

다음과 같은 조건을 따라야 합니다:



저작자표시. 귀하는 원저작자를 표시하여야 합니다.



비영리. 귀하는 이 저작물을 영리 목적으로 이용할 수 없습니다.



변경금지. 귀하는 이 저작물을 개작, 변형 또는 가공할 수 없습니다.

- 귀하는, 이 저작물의 재이용이나 배포의 경우, 이 저작물에 적용된 이용허락조건을 명확하게 나타내어야 합니다.
- 저작권자로부터 별도의 허가를 받으면 이러한 조건들은 적용되지 않습니다.

저작권법에 따른 이용자의 권리는 위의 내용에 의하여 영향을 받지 않습니다.

이것은 [이용허락규약\(Legal Code\)](#)을 이해하기 쉽게 요약한 것입니다.

[Disclaimer](#)

碩 士 學 位 論 文

공동주택 리모델링 추진 단지의
시세변화에 관한 연구

2009年

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

李 池 恩

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 李 龍 萬

공동주택 리모델링 추진 단지의
시세변화에 관한 연구

A Study on the Current Price Change of Apartment
Housing Remodeling Promotion complex

2008年 12월 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

李 池 恩

碩 士 學 位 論 文
指 導 教 授 李 龍 萬

공동주택 리모델링 추진 단지의
시세변화에 관한 연구

A Study on the Current Price Change of Apartment
Housing Remodeling Promotion complex

위 論文을 不動產學 碩士學位論文으로 提出함

2008年 12월 日

漢城大學校 不動產大學院

不動產開發 및 管理專攻

李 池 恩

李池恩의 不動産學 碩士學位 論文을 認准함

2008年 12月 日

심사위원장 (인)

심사위원 (인)

심사위원 (인)

目 次

제 1 장 서 론	1
제 1 절 연구의 배경 및 목적	1
제 2 절 연구의 방법 및 구성	3
제 3 절 선행연구 검토	5
 제 2 장 공동주택 리모델링에 대한 이론적 고찰	8
제 1 절 리모델링의 개요	8
1. 리모델링의 개념 및 용어	8
2. 리모델링의 필요성 및 유형	10
3. 리모델링의 사업진행 절차 및 관련법규	13
제 2 절 해외의 리모델링 시장 및 제도	21
1. 미국 리모델링 시장 및 제도	21
2. 일본 리모델링 시장 및 제도	25
3. 유럽 리모델링 시장 및 제도	27
4. 싱가포르 리모델링 시장 및 제도	35
 제 3 장 서울시 단지사례를 통한 시세분석	36
제 1 절 서울시 공동주택의 현황	36
1. 서울시의 주택의 변화	36
2. 서울시의 공동주택의 현황	43
3. 서울시의 공동주택 리모델링 시장현황	46
 제 2 절 공사완료 리모델링단지 사례분석	50
1. 마포구 용강동 시범아파트	50

2. 강남구 압구정동 현대사원아파트	57
3. 서초구 방배동 궁전아파트	63
제 3 절 공동주택 리모델링 추진단지 사례	70
1. 강남구 도곡동 A아파트	70
2. 영등포구 당산동 B아파트	84
제 4 장 결 론	97
참고문헌	100
ABSTRACT	103

표 목 차

<표 2-1> 리모델링 유형 분류	11
<표 2-2> 건축법시행규칙 제2조의 4에 의한 증축의 범위	18
<표 2-3> 리모델링 법령 추진 현황	20
<표 2-4> 미국 아파트 단지내 리모델링 유형	23
<표 2-5> 일오회 나시오날 개요	29
<표 2-6> 리모델링 후 변화 모습	30
<표 2-7> 파리외곽지역 200세대 아파트 개요	31
<표 2-8> 파리외곽지역 200세대 아파트 개요 리모델링 후	32
<표 2-9> 쾨페닉(Kopenick) 주택조합아파트 개요	33
<표 2-10> 쾨페닉(Kopenick) 주택조합아파트 리모델링 비교사진	34
<표 3-1> 주택보급률	38
<표 3-2> 사업주체별 서울시 공동주택 현황	43
<표 3-3> 건축년도별 서울시 공동주택 건축현황	44
<표 3-4> 건축년도별 층수현황	45
<표 3-5> 건축년도별 용적률 현황	46
<표 3-6> 건축년도별 세대별 규모현황	47
<표 3-7> 서울시 구별 리모델링 추진현황	49
<표 3-8> 주요변경 내용	51
<표 3-9> 시범사업 리모델링 사업 세부추진 경위	53
<표 3-10> 시범아파트와 삼성래미안의 매매가격 비교	54
<표 3-11> 리모델링 직접투자 산출근거	56
<표 3-12> 시범아파트와 삼성래미안 경제성비교	56
<표 3-13> 현대사원 아파트 사업추진과정	58
<표 3-14> 현대사원 리모델링 전후 비교	59
<표 3-15> 현대사원264㎡와현대7차264㎡ 매매가격 비교	59
<표 3-16> 현대사원280㎡와타워팰리스297㎡ 매매가격 비교	60

<표 3-17> 현대사원과 구현대7차 경제성분석	61
<표 3-18> 현대사원과 타워팰리스2차 경제성분석	62
<표 3-19> 궁전아파트 리모델링 개요	63
<표 3-20> 방배궁전 리모델링 추진과정	64
<표 3-21> 방배궁전 115㎡와 신삼호4차115㎡의 매매가격 비교	65
<표 3-22> 방배궁전 148㎡와 현대홈타운1차 142㎡의 매매가격 비교	67
<표 3-23> 방배궁전 175㎡와 현대홈타운2차 175㎡의 매매가격 비교	68
<표 3-24> 방배궁전 각 면적별 경제성 분석	69
<표 3-25> 도곡동 A아파트 개요	71
<표 3-26> 도곡동 A아파트 평형별 개요	72
<표 3-27> 도곡동 A아파트의 사업추진 과정	72
<표 3-28> 도곡동 A아파트 59㎡와 현대비전21 66 m ² 매매가격 비교	75
<표 3-29> 도곡동 A아파트 95㎡와 타워팰리스2차 95 m ² 매매 가격 비교	76
<표 3-30> 도곡동 A아파트 99㎡와 삼성 99㎡ 매매가격 비교	78
<표 3-31> 도곡동A아파트 125㎡와 타워팰리스2차 125 매매가격 비교	79
<표 3-32> 도곡동 A아파트 178㎡와 SK리더스뷰 178㎡ 매매가격 비교	81
<표 3-33> 도곡동A아파트와 비교대상의 경제성 분석	82
<표 3-34> 당산동 B아파트 개요	84
<표 3-35> 리모델링 추진시 변경평형 및 공사비	85
<표 3-36> 당산동 B아파트 56㎡와 대우디오빌 56㎡의 매매가격 비교	86
<표 3-37> 당산동 B아파트 66㎡와 대우메종리브르 66㎡의 매매가격 비교	88

<표 3-38> 당산동 B아파트 72㎡와 유원1차 72㎡의 매매가격 비교	89
<표 3-39> 당산동 B아파트 82㎡와 삼익 82㎡의 매매가격 비교	90
<표 3-40> 당산동 B아파트 92㎡와 한양 92㎡의 매매가격 비교	91
<표 3-41> 당산동 B아파트 99㎡와 반도보라빌 99㎡의 매매가격 비교	93
<표 3-42> 당산동 B아파트 112㎡와 삼익 112㎡의 매매가격 비교 ..	94
<표 3-43> 당산동 B아파트와 비교대상 아파트의 경제성분석	96

도 목 차

[그림 1-1] 연구의 구성도	4
[그림 2-1] 리모델링의 개념도	9
[그림 2-2] 리모델링 사업의 절차	16
[그림 2-3] 주택 리폼의 업무흐름	26
[그림 2-4] 주택분쟁처리 지원센터	27
[그림 3-1] 서울시의 주택보급률	38
[그림 3-2] 서울시의 유형별 주택제고	39
[그림 3-3] 주택가격지수 및 전세가격지수	40
[그림 3-4] 서울시 주택 점유의 비율	41
[그림 3-5] 구조별 건축허가 비율	41
[그림 3-6] 용도별 건축허가면적 비율	42
[그림 3-7] 시기별 재건축·증축 및 대수선 리모델링 대상 아파트의 비중	48
[그림 3-8] 시기별 리모델링 대상 세대수	49
[그림 3-9] 위치도 및 배치도	51
[그림 3-10] 평면도 변경 전과 후	52
[그림 3-11] 시범 76㎡와 삼성래미안 79㎡ 및 마포구 증가율 비교	55
[그림 3-12] 압구정 구 현대아파트 위치도	57
[그림 3-13] 현대사원 264㎡아파트와 현대7차 264㎡ 및 강남구 증가율 비교	60
[그림 3-14] 현대사원280㎡아파트와 타워팰리스2차 297㎡ 및 강남구 증가율 비교	61
[그림 3-15] 방배궁전 115㎡와 신삼호4차 115㎡ 및 서초구 증가율	66
[그림 3-16] 방배궁전 148㎡과 현대홈타운1차 142㎡ 서초구 증가율	67
[그림 3-17] 방배궁전 175㎡와 현대홈타운2차 175㎡ 서초구 증가율	69
[그림 3-18] 도곡동 A아파트 59㎡와 현대비전21 66㎡ 및 강남구 증가율	75

[그림 3-19] 도곡동 A아파트 95㎡와 타워팰리스2차 95㎡ 및 강남구 증가율	77
[그림 3-20] 도곡동 A아파트 99㎡와 삼성99㎡ 및 강남구 증가율	78
[그림 3-21] 도곡동 A아파트 125㎡와 타워팰리스2차 125㎡ 및 강남구 증가율	79
[그림 3-22] 도곡동 A아파트 178㎡와 SK리더스뷰 178㎡ 및 강남구 증가율	81
[그림 3-23] 당산동 B아파트 56㎡와 대우디오빌 56㎡ 및 영등포구 증가율	87
[그림 3-24] 당산동 B아파트 66㎡와 대우메종리브르 66㎡ 및 영등포구 증가율	88
[그림 3-25] 당산동 B아파트 72㎡와 유원1차 72㎡ 영등포구 증가율	89
[그림 3-26] 당산동 B아파트 82㎡와 삼익 82㎡ 및 영등포구 증가율	91
[그림 3-27] 당산동 B아파트 92㎡와 한양 92㎡ 및 영등포구 증가율	92
[그림 3-28] 당산동 B아파트 99㎡와 반도보라빌 99㎡ 및 영등포구 증가율	93
[그림 3-29] 당산동 B아파트 112㎡와 삼익 112㎡ 및 영등포구 증가율	95

제 1 장 서 론

제 1 절 연구의 배경 및 목적

지난 2007년 국토해양부의 통계에 따르면 전국의 주택보급률은 108.1%, 주택 수는 13,193천호에 달하여 주택보급률 100%를 넘기고 있는 실정이며 서울시에만 91.8%의 보급률과 2,391천호¹⁾의 주택이 집중되어 있다. 국내 건설시장은 1960년대에 처음으로 아파트가 선보인 이후 1970년대에는 건설 산업에 중점을 두어 경제 활성화를 목적으로 질적인 경제성장 보다는 양적인 성장에 중점을 두었다. 이를 바탕으로 1980년대의 국내건설시장을 해외시장 진출 및 주택200만호 건설에 집중되었다. 1990년 후반에 IMF를 겪으면서 건설시장에 새로운 변화가 요구되었으나 양적인 측면에만 집중되었던 주택정책은 앞으로 발생하게 될 재고주택(stock), 주택의 관리, 소비자들의 시대에 맞는 욕구변화, 환경 및 자원의 문제에 대해 대비하지 못하는 문제점들이 있었다.

국토해양부의 유형별 재고주택현황²⁾에서 아파트가 차지하는 비율을 단독주택, 연립, 다세대주택과 비교하여 볼 때 1985년에 13.5%, 1990년에 22.8%, 1995년에 37.5%, 2000년에 47.7%에 점차적으로 증가하는 추세를 보이고 있다. 최근 2005년에는 52.5%를 기록하여 주택에서 공동주택인 아파트가 차지하는 비중을 알 수 있는 반면 주택의 형태가 아파트에만 집중되었음을 알 수 있다. 이러한 공동주택의 보급은 조기 노후화 및 불량화의 문제가 나타나자 1987년 주택건설촉진법에 재건축 규정이 제정되어 저층, 저밀 단지를 고층, 고밀도 단지로 재건축하여 서울 및 수도권에 공급확대를 이루었다. 그러나 재건축에서 드러나는 시행과정, 철거 폐기물, 용적률 및 세대수 증가에 따른 사회기반 부족과 1970년대 이후에 지어진 고층 아

1) 국토해양부(2008), "주택보급률(연도별)", 국토해양부,
http://www.mltm.go.kr/USR/statistics/m_53/mng.jsp?1.

2) 국토해양부(2008), "유형별 재고주택 현황", 국토해양부,
http://www.mltm.go.kr/USR/statistics/m_53/mng.jsp?1

파트의 노후화의 문제가 발생하였다. 이는 재건축의 용적률이 400%에서 250%로 2007년 7월 도시계획법 시행령에 의해 변경으로³⁾ 점차 증가하는 고층공동주택 재건축 의존비율이 점차 줄어들 것으로 판단된다.

이러한 노후 재고주택의 재활용 및 환경적, 그 시대의 소비자의 성향이나 변화에 따른 주택형태의 다양한 요구에 의해 리모델링이 제기되었다. 정부에서는 2000년부터 건축물의 리모델링 활성화를 위한 제도 개선에 착수하여 2001년 9월 건축법 시행령을 시작으로 2002년 3월 공동 주택 관리령에서는 리모델링을 위한 대수선 증축 허용하였다. 2003년 1월 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령에서는 리모델링지구의 도입하였고 2003년 4월에는 주택법 및 시행령에서 리모델링 조합설립과 입주자동의 관한 내용을 담고 있다. 최근의 2007년 11월 공동주택 리모델링구조 기준고시 및 절차 간소화를 위해 평면의 가변성, 구조 체와 설비의 분리, 소음·진동·실내공기질 등에 대한 친환경성능 등 설계에서부터 리모델링을 고려한 건축물에 대하여는 용적률을 최대 20%까지 적용받을 수 있다.

국내의 리모델링은 미국이나 유럽처럼 제도나 건설 산업적인 측면에서 안정화 되지 못한 실정이지만 리모델링제도 또한 일본과 비슷하게 성장해 나갈 것이다. 윤영선 박사는 국내의 리모델링 시장을 2000년도에는 비 주택 중심의 성장, 2010년까지는 주택에서도 아파트의 리모델링이 활성화 되는 시점으로 보았으며 2020년에는 주택부문에서의 리모델링이 시장을 주도하는 반면 리모델링 시장에서도 주택의 비중이 커지는 시기로 보았다. 2025년 이후에는 서구국가와 비슷하며 건설시장에서 리모델링이 최대시장⁴⁾으로 부각될 것이라고 하였다. 따라서 본 연구에서는 국내의 공동주택의 리모델링이 활성화되는 시점에서의 리모델링에 대한 이론적 개념을 살펴본다. 그리고 초기 완공사례들과 현재 진행 중인 공동주택을 선택하여 일반단지와 시세변화를 비교한다. 이러한 비료를 통해 리모델링 완료 단지와 진행과정에 있는 단지의 시세와 경제적인 가치의 변화를 알아보고자 한다.

3) 윤영선(2003), 「공동주택 리모델링 활성화를 위한 여건과 정책과제」, 한국건설산업연구원, p6.

4) 윤영선(2000), 「리모델링 건설시장의 발전방안」, 한국건설산업연구원, p11.

제 2 절 연구의 방법 및 구성도

본 연구에서는 기존 연구에서 다루지 않았던 리모델링 추진 단지들의 시세변동을 통해 수익성 알아보는데 목적이 있다. 연구의 대상은 리모델링 사업완료 단지 3곳과 사업진행 중인 단지 2곳을 선택하였다. 연구의 범위는 부동산 거래 빈도가 높으며 가격 변동을 명확하게 얻을 수 있는 서울시로 한정하였다. 서울시에서도 리모델링 사업이 완료된 단지와 사업이 진행 중인 단지를 선택하였다.

사업이 완료된 단지는 입주가 완료된 단지들로 시범사업, 세대통합, 단지전체의 리모델링의 특징이 있다. 사업을 진행하는 단지의 사례는 실제 착공하여 공사가 진행되는 단지이다. 비교대상은 사업진행 단지와 1)준공 시점 2)위치(동이나 구) 3)리모델링 후의 면적(m^2)과 유사한 면적(m^2) 조건의 일반 단지를 선택하였다.

사례 단지들의 시세조사 기준은 모두 분기별로 조사하였고 사례단지의 진행과정에 맞게 시세의 시작시점과 종료시점을 정하였다. 그 시점은 완료 단지사례의 경우 시작시점이 리모델링 조합설립일 1년 전이며 종료시점은 2007년 12월까지이다. 사업진행단지사례는 시작시점을 리모델링 조합설립일 1년 전으로 정하고 종료시점은 2008년 9월까지로 정하였다. 이는 사업 진행 단지사례의 경우 착공하여 공사가 진행되는 시점이 2008년 이후에 이루어졌기 때문이다.

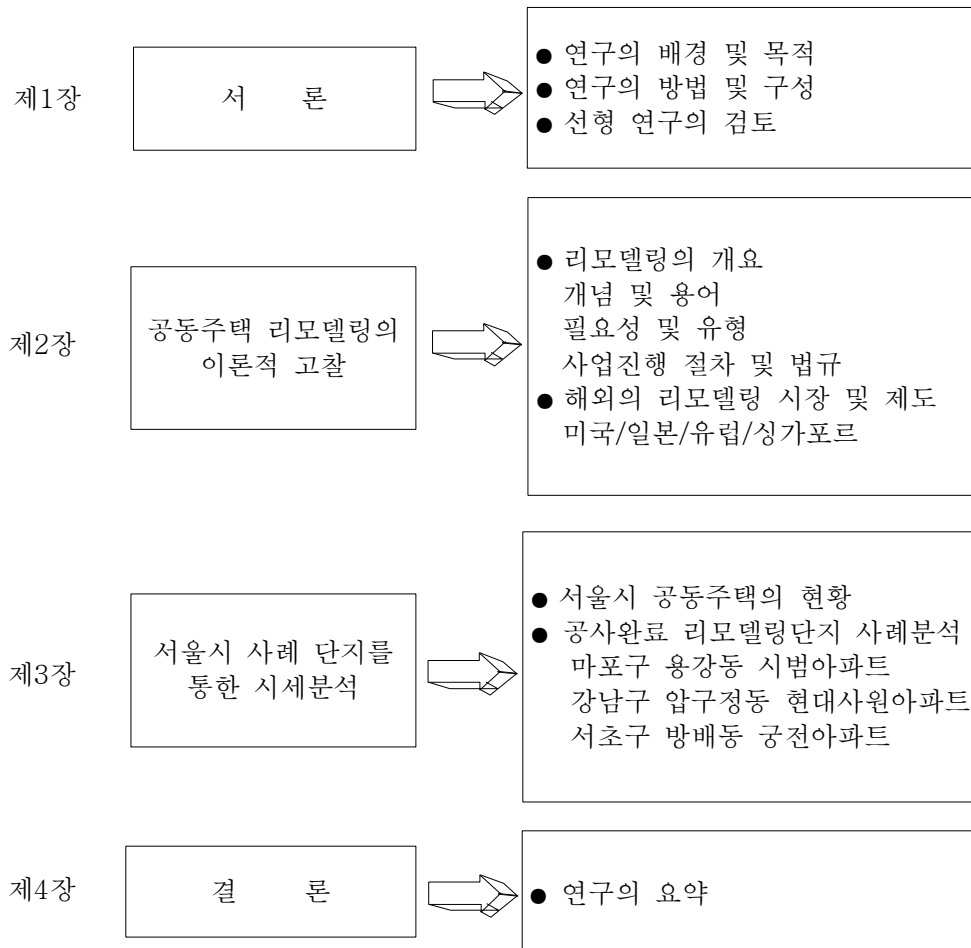
본문의 구성은 크게 4장으로 이루어져 있으며, 구체적인 내용은 다음과 같다.

제 1장은 서론이며 연구의 배경과 목적, 연구의 방법 및 구성, 선행연구의 검토로 이루어져 있다.

제 2장은 공동주택 리모델링에 대한 이론적 고찰로 리모델링에 대한 이론적 개념과 필요성, 사업진행 절차 및 관련법규, 해외의 리모델링(Remodeling) 시장으로 이루어져 있다.

제 3장은 서울시 리모델링 단지사례를 통한 시세분석으로 서울시 공동주택의 현황과 리모델링 단지사례를 분석하였다.

제4장은 결론으로 본 논문에 대하여 정리하며, 한계점을 분석하였다.



[그림 1-1] 연구의 구성도

제 3 절 선행연구 검토

공동주택 리모델링에 관한 논문은 크게 정책, 경제성 분석, 친환경적 리모델링 방안, 고층아파트에 대한 리모델링 방안, 기술적 측면에서의 리모델링에 대한 연구가 주를 이룬다. 본 연구와 관련하여 리모델링이 활성화되기 위한 정부정책에 관한 연구와 경제성 분석에 관한 연구 논문을 선행연구에서 주로 다루었다.

양원진(2003), 「공동주택 리모델링의 실태분석과 정책적 개선방안에 관한 연구」에서 주택관련 정책의 질적인 향상으로 재고주택의 경제적인 관리 및 이용의 중요성을 인식하였다. 그는 1980년대 이후 지어진 고층주택의 원활한 리모델링을 위해 건축법 및 동법시행령, 도시 및 주거환경정비법, 주택건설촉진법의 개정안(주택법), 공동주택관리령 등의 분산되어 있음을 지적하고 상충되는 문제 해결을 위해 가칭“건축물의 효율적 관리에 관한 법률”로 통합할 것을 제안하였다.

리모델링에는 건축법·주차장법에서 예외적용하며 공동주택 리모델링의 동의권 완화, 세대수의 증가 및 전용면적의 증가를 제시하였다. 또한 공사비의 조달 및 금융·세제지원의 측면에서 국민주택기금의 용자에 리모델링을 포함시키며 정부의 재정지원, 저리의 용자와 장기분할 상환, 장기수선충당금 확보를 위한 소득공제 혜택과 부가가치세의 면제와 취득세·등록세의 감면을 제시하였다.

리모델링의 필요성에 대한 의식제고 방안으로는 정부가 주택 활용과 환경개선, 자원절약을 위해 적극적 홍보와 실수요자들이 안심할 수 있는 사례를 통해 문제점을 보완하여 중장기적인 계획을 세워야 하며 리모델링의 설계 기술개발 상의 해결책으로는 신축부터 설계 및 자재의 표준화를 마련하고 신기술 및 부품 개발과 공사자체의 보증을 통해 신뢰도와 안정성을 높이는 작업을 필요로 한다.

유진호(2002), 「국내 공동주택 리모델링 사례에 대한 경제성 분석 및 평가」에서 국내에서 이뤄지고 있는 민간아파트 리모델링에 대하여 건설회사와 거주자 측면에서 수익성 및 경제성 분석을 목적으로 하였다. 그는 건설회사의 리모델링 담당 부서를 대상으로 민간아파트의 동(棟)단위 리모델링 사업에 대하여 수익성에 관한 인식조사를 실시하였다.

민간아파트의 동(棟)단위 리모델링 3곳을 사례로 선정하여 거주자 측면에서의 수익성을 분석하였다. 건설 회사를 대상으로 한 인식조사에서는 60%가 수익성이 나쁜 것으로 판단하고 건설회사의 수익성을 높이기 위해서는 계약금액을 13~17%의 상승이 필요한 것으로 조사 되었다. 민간아파트의 사례조사에서는 H아파트의 경우 리모델링의 비용이 사업실시 전의 매매가격 기준에서 12~13%가 소요되었으며 리모델링에 대한 손익분기점의 시점은 10년 후에 나타났다.

공세창(2001), 「공동주택의 친환경적 리모델링의 경제성 분석에 관한 연구」에서 리모델링의 필요성을 여러 가지 사회적 요인 중에서 환경문제에 두었다. 그는 환경친화적리모델링에 대해 “기존의 리모델링이 갖는 목적, 즉 주거기능의 개선, 시설 및 설비의 노후화를 개선하고 성능을 향상시키는 동시에 이를 시행하는 방법상 환경부하를 줄이고 자연과의 접촉을 최대화하여 환경적 지속성과 사회적 지속성을 추구하는 리모델링”이라고 정의하였다.

리노베이션(Renovation)의 노후건축물의 증가, 건물 리노베이션에 대한 요구의 다양성, 신축에 따르는 소비절약을 유도하기 위한 경제적 유인을 원인으로 리노베이션 시장의 성장할 것이라고 하였다. 이런 리노베이션의 성장을 위해서는 기술 개발과 전문 인력 확보, 설계도와 같은 각종 데이터를 평상시에 측정하고 보존하는 제도적 장치를 마련할 것을 주장하였다. 또한 리노베이션 예산 설정을 정확하게 하기 위한 업계 공통의 가격기준 마련과 시장의 활성화를 위한 세제와 금융 제도의 필요성을 주장하였다.

강신은(2004), 「아파트 리모델링사업 재임주율 분석(마포용강 시범사업을 중심으로)」를 통해 원주민들의 임시 이주 후 재임주하는 과정을 실증조사를 통해 유사 재개발사업의 재임주율과 비교분석하였다. 이를 통해 리

모델링사업이 원주민의 재정착에 얼마나 기여하는지 검증하여 문제점 검토에 따른 입주율을 향상시키는 정책방안을 제시하였다.

마포용강 시범사업 리모델링사업지구를 대상으로 한 재입주율은 72.5%로 주거환경개선사업지구의 55.9%~62%와 주택재개발사업지구의 30.50%~40.9%보다 월등히 높게 나타났다.

마포용강 시범아파트의 소유자들 중에서 지구내 거주하는 소유자의 소유권 매각이 비거주자 보다 높게 나타났으며 이주비와 공사비에 대한 부담을 57%의 지구내 거주자 느낀다고 응답하였다. 그 대안으로 리모델링 공사비에 대한 국민주택기금 지원이율을 낮추고 장기수선충당금의 체계적 관리로 리모델링 기금 마련을 제안하였다. 또한 주택담보비율 상한선에 대한 예외적용과 리모델링 대출금 이자에 대한 소득공제 제도 도입을 제안하였다. 마지막으로 취·등록세와 사업소득세, 양도세에 대한 면제를 제안하였다.

2003년 마포용강 시범아파트의 성공적인 리모델링 사업으로 인하여초기의 외국사례의 비교, 정책개선 방향제시, 재건축과의 비교를 통한 연구가 점차 증가하였다. 그리고 리모델링의 사례들이 늘어남에 따라 공동주택 리모델링에 환경의 문제, 고층/고밀도 문제, 거주자의 의식에 따른 문제, 재입주율 분석 등 다양한 시각의 연구논문 등 연구의 주제가 다양화 되었다. 그러나 본 연구에서는 완료단지와 진행 중인 단지의 시세변화를 조사하여 해당 면적에 따른 비교대상을 선정하고자 한다. 이를 토대로 리모델링 완료단지와 추진과정의 단지의 시세변화의 과정과 경제적 가치에 대하여 연구하고자 한다.

제 2 장 공동주택 리모델링에 대한 이론적 고찰

제 1절 리모델링의 개요

1. 리모델링의 개념 및 용어

리모델링에 대해서는 법률적 리모델링과 학문적 리모델링으로 분류하며 해외에서는 리모델링이 어떻게 이해되고 있는지 알아보고자 한다. 법률적인 리모델링은 주택법⁵⁾에서는 “건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축·개축 또는 대수선하는 행위”, 건축법⁶⁾에서는 “건축물을 신축·증축·개축·또는 이전하는 것”으로 정의하고 있다. 신축이란 건축물이 없는 대지에 새로이 건축물을 축조하는 것이며, 증축이란 기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축면적·연면적·층수 또는 높이를 증가시키는 것을 말한다.

개축이란 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3 이상이 포함되는 경우)를 철거하고 그 대지 안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조하는 것이다. 재축이란 건축물이 천재지변 기타 재해에 의하여 멸실된 경우 그 대지 안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 다시 축조하는 것이다.

이전이란 건축물을 그 주요 구조부를 해체하지 아니하고 동일한 대지안의 다른 위치로 옮기는 것이다. 대수선⁷⁾이란 “건축물의 주요 구조부에 대한 수선 또는 변경이나 건축물의 외부형태의 변경에 해당하는 것으로서 ① 내력벽의 벽면적을 30제곱미터 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 ② 기둥을 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 ③ 보를 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 ④ 지붕틀을 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것 ⑤ 방화벽 또는 방화구획을 위한 바닥 또는 벽을 해체

5) 주택법 제2조 제13호.

6) 건축법 제2조1항 제9호.

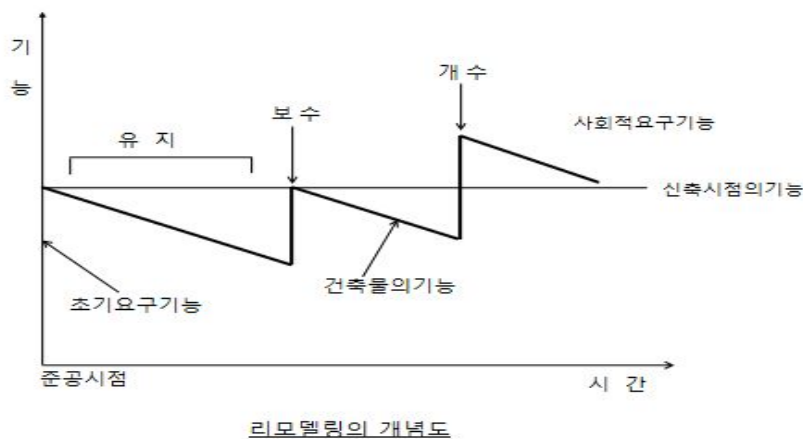
7) 상법 제2조1항 제10호, 건축법시행령 제3조의 2.

하여 수선 또는 변경하는 것 ⑥ 주 계단·피난계단 또는 특별피난계단을 해체하여 수선 또는 변경하는 것 ⑦ 미관지구 안에서 건축물의 외부형태(담장포함)를 변경하는 것” 말한다.

주택법시행령⁸⁾에서는 리모델링주택조합 설립인가에 필요한 서류를 규정하는데 (4)에서 당해 주택이 사용검사를 받은 후 10년이(증축에 해당하는 경우 20년) 이상이 경과하였음을 입증하는 서류 제출하도록 되어 있다.

건축법시행령⁹⁾에서는 사용승인을 얻은 후 20년 이상 경과된 건축물에 대한 리모델링의 경우 일부 건축기준의 완화 작용을 허용하도록 규정하고 있다. 법률에 의한 리모델링의 개념을 정리해 보면 사용승인을 얻은 후 20년이 경과된 건축물을 노후화 억제 또는 기능향상의 목적을 가지고 증축·개축·대수선하는 행위라 할 수 있다.

학문적 개념의 유지(maintenance)는 건물의 기능수준의 저하속도를 늦추는 행위, 보수(repair)는 고장 또는 마모된 기능을 준공시점의 수준까지 회복시키는 행위, 개수(renovation)는 준공시점을 상회하는 수준까지 기능을 높이거나 새로이 부가하는 행위로 정의 할 수 있다.¹⁰⁾



[그림 2-1] 리모델링의 개념도

8) 주택법시행령 제37조제1항 제1호 나목.

9) 건축법시행령 제6조제1항 제5호.

10) 윤영선(2006), 「리모델링의 개념과 용어 정의」, 한국건설산업연구원, p9.

해외에서는 리모델링이 어떻게 사용되고 있는지를 살펴보기로 한다. 미국의 경우 그 목적에 따라 최초 시공 당시의 상태와 비슷하게 개보수 회복(restoration), 역사적 가치보전의 경우 역사적 보존(historic preservation), 건물 일부의 기능 저하에 따른 부분 수선(rehabilitation), 최소한의 구조적 변경과 공간 변화를 위한 리모델링(remodeling), 구조만 남기고 형태를 바꾸는 변형공사(transformation) 등 유지관리 단계에 발생하는 시장을 리모델링(remodeling)으로 사용하고 있다. 대표단체인 NARI(National Association of Remodeling Industry)와 NAHB(National Association of Home Builders)에서 위의 개념으로 분리하여 리모델링의 용어를 공식적으로 사용하고 있다.

유럽에서는 재건축의 규제가 엄격하여 기존 건축물의 성능 향상 및 개수(improvement repair), 보존유지(conservation), 복구(restoration) 등의 공사비중이 많으며 유럽건설시장의 연구모임인 Euroconstruct에서는 “Renovation & Modernization”이라는 복합적 개념을 사용하고 있다. 일본 시장에서는 리폼시장육성방책 기본문제 검토 위원회에서는 2000년 “리폼 시장 육성방책에 대한 검토보고서”를 통해 리폼이란 용어를 사용하며 하위 개념으로 유지, 보수, 개수의 개념설정하고 있다. 일본 건축학회에서는 전체적으로 보전이라는 개념아래 유지보전과 개량보전으로 나눈다. 유지보전에는 건물의 준공당시 초기성능 수준으로 유지하기 위한 활동으로 정의하고 개량보전은 초기성능 수준을 상회하여 개량하는 개념으로 개수, 개조, 변경, 개장 등의 내용을 포함하고 있다.

2. 리모델링의 필요성 및 유형

공동주택의 리모델링의 필요는 ‘죄수의 딜레마이론(prisoner’s dilemma)’과 ‘공동소유의 비극’의 두 가지 개념으로 그 필요성을 알 수 있다. 주택의 노후화 및 불량화가 진행되면서 건축물의 유지관리에도 소홀히 하게 된다. 같은 조건의 주택에서 일부의 소유자는 노후화된 주택에 유지관리에 신경을 쓰지만 그 반사적 이익은 오히려 유지 관리에 소홀한 소유자에게 돌아

간다는 것이 ‘죄수의 딜레마이론(prisoner’s dilemma)’¹¹⁾이다. 이 이론은 모두가 유지 관리에 신경을 쓰지 않는다면 전체적인 도시의 쇠락을 가져오기 때문에 서로 협조와 노력이 필요로 한다. 또한 경제학에서 말하는 ‘공동소유의 비극’이라는 개념은 공동소유의 물건의 개인소유의 물건보다 빨리 노후화 되고 손괴 된다는 이론으로 공동주택에 적용할 수 있겠다. 두 이론을 바탕으로 볼 때 공동주택의 리모델링은 서로가 공유하는 부분과 유지해야 하는 것을 따로 볼 수 없다고 하겠다.

리모델링의 유형으로 조미란(2000), 「공동주택단지 리모델링 방안연구」에서 갱신, 부가, 삭제, 베어리프팅, 환경 친화적인 리모델링으로 분류하여 그에 따른 범위를 구분 지었다.

<표 2-1> 리모델링 유형 분류

유형분류	유형별 내용	범위	
		단위주호, 주동	단지
갱신적 리모델링	재료 및 부품, 비의 교체 기능 개선	내부설비, 관 교체, 외벽체 갱신	놀이터 시설 갱신, 난방방식의 변경
부가적 리모델링	공간, 기능, 시설	발코니 확장 및 증축, 주현관 특성화	지하주차장, 가로 시설물, 복지시설 설치
삭제적 리모델링	불필요 부위, 공간삭제, 내부 공간 구조 변경	세대분할 (2호의 1호 화)	기존도로 시설물 일부의 폐지
베어리프팅 리모델링	실내부의 단차제거 화장실, 욕실, 부엌개조 엘리베이터 추가 및 슬로프 설치	화장실, 주방, 욕실 개선	단 제거, 보차분리
환경 친화적 리모델링	자족농원 설치 개인정원 및 옥상도입 솔라시스템 및 친환경적 자재 사용	패시브솔라시스템 도입, 발코니 녹화	조경개선, 친수 공간 형성
기타	가치 있는 건물 외관보존, 창고나 공장을 주택으로 개조		

이 외에도 리모델링의 유형은 법률, 동별, 복리시설, 대수선과 증축의 목적에 따라 유형을 분류¹²⁾ 할 수 있다.

11) 전연규·강신은(2004년) 공저, 『공동주택 리모델링 해설서』, (사)한국도시개발연구포럼 pp11~13.

12) 위의 책, pp49~56.

1) 법률적 리모델링

법률적인 유형으로는 건축법시행령에서(제6조제1항 제5호)에서 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상을 위하여 증축, 개축 또는 대수선 하는 행위라고 규정하고 있다. 건축법에서의 리모델링은 주택, 상업용, 업무용 모든 건축물의 리모델링을 포괄하고 있지만 단독주택과 공동주택에서 증축범위의 허용부분에 대하여 차이점을 보인다. 주택법(제2조제13호)에서 리모델링이라 함은 제42조제2항 및 제3항의 규정에 의하여 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축, 개축 또는 대수선하는 행위로 규정하여 건축법시행령의 정의와 동일 하지만 법률체계상의 문제로 새로이 주택법에 규정되었다. 주택법에서의 리모델링은 공동주택에 한하여 규정하고 있으며 경과연수에 대하여는 사용검사 후 10년 이상 된 건축물을 말하지만 사용검사 후 20년 이상의 건축물에 대하여는 증축, 개축 또는 대수선이 허용된다는 차이점이 있다.

2) 동별 리모델링과 복리시설 리모델링

동별 리모델링은 주택단지가 대단위일 경우 소유자들의 합의를 이루는데 어려움이 생긴다. 이를 보완하기 위해 전체 동의를 고집하여 재건축보다 수익적인 면에서 마이너스의 요인을 유발 시키지 않고 동별 리모델링을 추진한다. 그러나 동별 리모델링을 실행 할 때에는 잔여 동과의 이해관계를 고려한 건폐율, 용적률을 적용하여야 한다. 주택법에서는 동별/주택단지의 리모델링과 함께 주택단지내의 상가와 같은 복리시설에 대하여도 리모델링이 이루어 질 수 있지만 이는 공동주택의 주택단지 리모델링이 시행될 때를 의미한다.

3) 대수선과 증축 리모델링

건축법에 규정된 대수선 리모델링은 내력벽, 기둥, 보, 지붕틀의 건축물을 지탱하는 주요 구조 부를 해체하여 수선 또는 변경하는 것을 말한다. 증축의 리모델링은 리모델링 사업의 발전방향에 가장 중점이 되는 부분이라고 생각한다. 증축은 기존 건축물이 있는 대지 안에서의 건축면적 및 연

면적, 층수, 높이를 증가시키는 것이다. 증축의 리모델링이 선호되는 이유는 사용검사 후 20년경과 된 아파트를 중심으로 살펴보면 발코니가 현저히 좁고 일부에만 설치되어 있다. 사용자들은 넓은 수납공간을 원하며 세대당 주차공간의 부족으로 주민분쟁이 일어남으로 증축을 통한 1세대 1주차를 원한다. 그리고 계단식의 아파트 보다 복도식의 아파트가 많은데 이는 발코니 부족으로 인한 활용성 저하와 개인 사생활의 보호가 쉽지 않다는 점, 마지막으로 주택의 면적크기에 따라 가격 차이가 나타남으로 증축을 통한 자산가치 상승을 기대할 수 있기 때문이다.

3. 리모델링의 사업진행 절차 및 관련법규¹³⁾

1) 리모델링의 사업진행 절차

리모델링을 시작하기 위해서는 입주자 대표회의나 리모델링추진위원회를 구성하여 리모델링조합을 설립하게 된다. 입주자 대표회의를 통해서 단지전체가 리모델링을 하려면 소유자의 100%동의를 필요로 다. 그러나 현실적으로 모든 주민이 리모델링을 원하지 않을 수 있기에 100%동의를 얻기란 쉽지 않다. 이를 보완하기 위해 리모델링추진위원회를 구성하여 소유자의 80% 동의로 리모델링조합을 설립한다. 리모델링을 원하지 않는 소유자에 대하여는 리모델링조합에 매도청구권을 청구하여 해결한다. 리모델링조합이 성립되면 그 형태에 따라 동 이나 단지전체로 구분할 수 있다.

리모델링추진위원회 등의 기관이 성립되면 사업추진을 위한 사업계획을 수립하여 리모델링 결의서를 징구한다. 리모델링 결의서에는 설계의 개요가 포함되어야 한다. 설계서의 내용에는 개략적인 공사의 범위와 공사비의 내용이 포함되어야 한다. 설계사가 완료되는 이시기에는 설계사의 선정과 함께 시공사를 선정하기도 한다. 시공사선정은 주택법에 특별한 규정이 없기에 행위허가 이후에 시공사를 결정하지 않아도 된다. 리모델링 창립총회나 조합설립인가 후에 선정하여 총회를 개최하기도 한다. 그러나 시공사를 선정할 때 공사와 관련된 사항(공사비 단가에 포함되는 공사내용, 마감재

¹³⁾ 전연규, 전계서, pp108~195.

수준, 이주비와 조합운영비, 공사비 증감가능 조건 등) 을 비교하여 조합원에게 유리한 시공사를 선정한다.

설계사의 선정이 완료 된 후에는 안전진단을 받게 된다. 리모델링에서 안전진단의 법적인 의무사항이 없다. 그러나 주택법시행령 별표3¹⁴⁾ 리모델링 항목에 중 “리모델링 행위허가 시 시장·군수·구청장이 구조안전에 이상이 있다고 판단하여 그 보완을 요구하는 경우에는 행위허가 신청자는 그 요구사항을 이행한 후에 관계전문가의 구조안전에 대한 확인을 거쳐 시장·군수·구청장의 인정을 받아야한다.”에 따라 시장·군수·구청장의 요청이 있을 경우에 실시한다.

안전진단의 완료 후에는 적용완화를 요청하게 된다. 적용의 완화란 리모델링을 실시할 때 사용검사 후 기간에 따라 리모델링의 증축에 대한 부분이 달라지기 때문이다. 사용검사 후 10년 이상 경과된 경우 대수선의 리모델링이 가능하지만 20년 이상 경과된 경우에는 증축이 가능하기 때문이다. 증축은 재건축에는 그 구분이 명확하여 사업이 중단되지 않지만 리모델링에서는 초기의 기준완화와 달라진다면 사업이 추진될 수 없기에 중요한 부분으로 작용하게 된다. 건축기준의 강화로 증축이 쉽게 이루어지지 않지만 그 해당 단지의 상황에 맞게 이루어져야 한다.

지금까지의 과정이 끝나면 리모델링조합을 설립하게 된다. 리모델링조합은 주택법의 조합과는 성격이 다르지만 리모델링결의, 매도청구권 행사, 이주의 해결과제가 재건축조합과 유사하다. 리모델링 조합에는 법률관계의 책임, 각종 의무와 권리가 속하게 되어 사업 행위허가와 사용검사신청, 시공사와의 계약을 독자적으로 진행할 수 있다. 조합원은 리모델링에 설립과 결의에 동의한 소유자이다. 리모델링조합이 성립되면 창립총회를 개최한다. 총회에는 조합원 전원이 구성되며, 창립총회, 정기총회, 임시총회로 구분된다.

창립총회가 끝나면 리모델링조합은 주택법시행령 제37조제1항에 따라 조합설립인가 절차를 따라 시장·군수·구청장의 인가를 받는다.

리모델링 조합은 인가 받은 내용을 변경하거나 조합의 해산과정에서도 인

¹⁴⁾ 전연규, 전계서, p115.

가를 받게 된다.

창립총회가 끝나면 리모델링에 찬성하지 않은 세대에 대하여 주택법 제 33조의 규정에 의해 매도청구를 한다. 매도청구는 구분소유자 및 의결권의 5분의 4이상 찬성에 의해 리모델링에 반대하거나 리모델링에 비용의문제로 참여할 수 없는 구분소유자에 대해 실시한다.

매도청구의 절차가 완료되면 주택법 제 42조 제3항에 의거 리모델링 행위허가를 신청한다. 행위허가 신청 후 시장·군수·구청장은 접수일로부터 10일 이내에 행위허가 여부를 결정하고 결과를 통보한다. 이때 조합에서는 행위허가 신청일 전후와 조합원의 이주를 시작하는 시점에서 신탁등기를 한다. 신탁등기는 조합소유의 토지와 건물을 리모델링 일정기간 리모델링 조합에 관리·처분을 위해 소유권이전등기를 경료 하여 매도 청구하여 취득한 조합명의로의 주택의 처분과 이전등기를 할 수 있게 한다.

조합원의 이주는 시공사에 의존하여 이주비를 대여하거나 조합에서 금융기관을 선정하여 이주비를 차입하기도 한다. 조합원의 이주가 완료되면 착공신고를 마친 후 착공에 들어간다. 리모델링에서는 기존 소유자가 재입주하기 때문에 동·호 배정의 과정이 없기 때문에 관리처분계획을 수립하지 않는다. 그러나 리모델링에 반대한 세대의 통한 조합소유분에 대하여는 조합의 규약에 따라 일반분양하여 해결하게 된다.

지금까지의 과정이 완료되면 주택법 제42조제5항에 의하여 사용검사의 절차를 따른다. 사용검사 신청은 감리자의 감리의견서와 시공자의 공사 확인서를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 제출한다. 시장·군수·구청장은 15일 이내 적합여부를 확인하여 협의요청을 받은 관계행정기관은 10일 이내에 그 의견을 제시한다. 이수 시장·군수·구청장인 사용검사권자는 사용검사 완료 후에 리모델링조합에 사용검사필증을 교부해야 한다.

사용검사필증을 교부받은 리모델링조합은 조합원과 일반 분양자가 입주할 수 있도록 입주기간을 정하여 개별 통지한다. 조합원들의 입주에는 리모델링조합에서 시공사와 공사도급금액을 정산한 조합원의 최종 분담금을 통보받아 입주를 시작한다.

입주가 완료된 후에는 그동안 존재하였던 리모델링조합에서는 주택법제 32조제1항에 의하여 시장·군수·구청장에게 리모델링조합 해산 인가를 받아야 한다.

1. 입주자 대표회의 리모델링 제안 또는 리모델링주택조합 설립추진위원회 구성	: 주택법시행령 제 51조제1항제6호
2. 설계자(시공사) 선정	
3. 안전진단	: 주택법시행령 별표3
4. 적용의 완화 요청	: 주택법시행령 제37조제1항제1호나목(3) 건축법시행령 제6조제1항제1호
5. 리모델링결의 및 창립총회	: 주택법시행령 제37조제1항제1호나목(2) 주택법시행령 제47조제4항제1호
6. 리모델링주택조합 설립인가	: 주택법 제32조, 주택법시행령 제37조
7. 매도청구	: 주택법 제33조, 집합건물의소유및관리에관한법률 제48조
8. 리모델링 행위허가	: 주택법 제42조제2항 및 제3항, 주택법시행령 별표3
9. 조합원 이주	
10. 부분 철거 및 착공	
11. 일반 분양	
12. 사용검사	: 주택법 제42조 제5항
13. 입주	
14. 리모델링주택조합 해산인가	: 주택법 제32조제1항, 주택법시행령 제37조제1항제3호

[그림 2-2] 리모델링 사업의 절차

2) 리모델링의 관련법규

① 대상에 따른 리모델링 법률

리모델링의 관련 법률은¹⁵⁾ 법률적 대상, 리모델링 주체, 리모델링 주택조합, 리모델링 행위허가 요건, 리모델링의 증축범위 및 건축법규 적용 완화에 따라 적용되는 법 규정을 구분할 수 있다. 법률적 대상 「주택법시행령 제4조의 2와 제37 조」에 의거하여 대수선과 증축리모델링으로 나눌 수 있다. 대수선에 해당하는 주택은 10년 이상 경과된 공동주택 및 단지 내 상가 등이다. 단지 내 상가는 입주자 공유가 아닌 복리시설이 해당된다. 증축리모델링은 15년 이상 경과된 공동주택 및 단지 내 상가 등이지만 단지내상가등은 공동주택과 함께 리모델링해야 한다.

리모델링의 주체는 「주택법 제 42조」에 의거하여 입주자대표회의와 리모델링주택조합으로 나눌 수 있다. 하지만 소유자의 동의와 관련하여 입주자대표회의는 소유자전원의 동의가 필요함으로 입주자대표회의를 통해서는 사업추진이 어렵다. 이런 단점을 리모델링주택조합은 소유자의 2/3이상 동의로 설립이 가능하고 매도청구권이 부여됨으로 사업추진이 수월하다.

리모델링 주택조합은 「주택법시행령 제 37조」에 단지전체와 동별로 설립요건을 달리하고 있다. 단지전체를 리모델링 할 경우 전체 소유자의 2/3 이상 동의 및 각 동별 소유자의 2/3이상 동의가 필요하다. 동별 리모델링의 경우에는 해당 동 소유자의 2/3이상동의가 필요하다. 리모델링 주택조합원의 자격은 「주택법시행령 제38조」에 따라 첫째 「주택법 제16조」규정에 의한 사업계획승인을 얻어 건설한 공동주택의 소유자, 둘째 복리시설을 함께 리모델링 할 경우 복리시설의 소유자, 셋째 「주택법 제8조」에 따라 건축허가를 받아 분양을 목적으로 건설한 공동주택의 소유자이다. 단 공동주택 및 복리시설의 소유권이 수인이 공유하는 경우에는 수인을 대표하는 1인을 조합원으로 본다.

리모델링의 행위허가 요건에는 「주택법시행령 47조」에 단지전체 리모델링과 동별 리모델링이 행위허가를 위한 동의 요건이 명시되었다. 단지전체

¹⁵⁾ 리모델링협회(2007), “기획특집 아파트리모델링 ALL GUIDE”, (사)리모델링협회, Remodeling vol.22, pp 22~ 25.

를 리모델링 할 때에는 전체 소유자의 4/5이상 동의 및 각 동별 소유자의 2/3이상 동의를 필요로 하며 동별 리모델링의 경우 해당동 소유자의 4/5의 동의를 필요하다. 행위 허가 시에는 「주택법 제42조」와 「주택법시행령 47조」에 다음의 4가지 제약조건이 있다. 첫째 별도의 동 증축으로 세대수를 증가시키거나 복리시설을 분양하는 행위이다. 하지만 세대의 일부 또는 전부를 부대·복리시설을 목적으로 필로티 구조로 전용하며 최상층 상부에 증축하는 경우는 제외 된다. 둘째 내력벽 철거에 의한 세대통합을 금지한다. 셋째 기본적인 구조 안전에 이상이 없어야 한다. 넷째 「도시 및 주거환경정비법 제12조」의 규정에 따른 안전진단을 실시하고 진단결과에 따라 재건축판정이 나올 시에는 증축리모델링이 금지된다. 리모델링의 증축규모 및 적용범위는 「주택법시행령 제4조의2」와 해당 지자체의 건축위원회 심의로 증축 규모 및 적용범위가 결정된다. 그 범위는 각 세대 주거전용면적의 3/10이내이다. 세대 주거전용면적은 집합건축물대장의 전용분양면적을 말한다. 공동주택의 증축 적용범위는 「건축법시행규칙 제2조의 4」에 따라 다음 표와 같이 증축할 수 있다.

<표 2-2> 건축법시행규칙 제2조의 4에 의한 증축의 범위

증축의 범위	- 승강기 · 계단 · 복도
	- 각 세대내의 발코니 · 화장실 · 창고 및 거실
	- 주택법에 의한 주차장 등 부대·복리시설
	- 기존 공동주택의 높이·층수 또는 층별 세대수

리모델링 증축 시 「건축법시행령 제6조 5항」에 따라 해당 지자체의 건축심의위원회 심의로 적용완화 여부 및 범위를 결정하게 된다. 건축법의 제42조 대지안의 조경, 제46조 건축선의 지정, 제55조의 건축물의 건폐율, 제56조의 건축물의 용적률, 제60조 및 61조의 건축물의 높이제한, 제67조의 공개공지 등의 확보의 조항에서 지자체의 조례로 완화적용을 받을 수 있다.

② 리모델링과 관련된 법 규정

리모델링과 관련된 법 규정¹⁶⁾은 크게 건축법과 주택법, 국토의 이용에 관한 법률, 도시 및 주거환경정비법, 공동주택관리령, 조세특례제한법을 적용받는다. 서울시의 경우 도시계획조례에 용적률에 대하여 그 기준을 강화하였다. 건축법의 경우 2007년 4월 일부개정을 통하여 제5조의4 리모델링에 대비한 특례규정과 제19조 건축물의 설계에 대하여 규정하였다. 건축법시행령의 경우 2007년 9월 일부개정을 통하여 리모델링의 개념과 리모델링 시 건축심의를 통한 건축기준의 완화 및 적용기준을 명시하였다. 건축법시행규칙에서는 2007년 9월 리모델링 시 증축 범위의 규정에 대하여 일부개정 하였다.

주택법은 2007년 9월 리모델링 개념 및 주택조합제도 도입하고 리모델링에 매도청구권 인정하였다. 그리고 리모델링 허가 시 관련법령인·허가의제처리 및 리모델링에 대한 사용검사 및 하자보수책임 신설하였다. 또한 리모델링에 대한 특례인정(대지 지분별) 및 국민주택기금 운용제한에 대하여 일부 개정하였다. 주택법시행령은 동별·단지별 주택단지 리모델링 모두 인정(동별 또는 주택단지 소유자의 80% 동의)하고 10년 이상 주택(증축제외)과 20년 이상 주택의 리모델링 구분하였다. 리모델링 결의 시 설계개요, 공사비 및 조합원 분담내역 포함하고 세대수 증가와 내력벽 철거에 의한 세대통합 제외하였다. 또한 리모델링 시 시공보증제도 도입하였다. 주택법시행규칙에서는 리모델링 행위허가 시 제출서류에 대하여 규정하였다

국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령에서는 2007년 4월 리모델링 관리지구 신설과 지구단위계획 수립기준 및 용도지구 안에서의 건축제한이 포함되었다. 또한 용도지역·용도지구 및 용도구역 안에서의 건축제한 예외. 규정도 포함되어있다.

16) 강신은(2004), 「공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도개선 노력과 향후과제」, (사)한국 리모델링협회 창립 3주년 기념세미나,(사)리모델링협회, pp6~9.

이창석 외 7인(2004), 『기술적·경제적·법률적 측면에서 본 리모델링 컨설팅 이론과 실무』, 형설출판사, p181.

도시 및 주거환경정비법은 2007년 4월 주거환경정비사업시 일부 건물의 존치 및 리모델링 특례인정 사업시행인가의 특례에 대한 일부 일부개정이 이루어졌으며 도시 및 주거환경정비법 시행령에는 특례인정 기준, 사업시행인가의 특례에 대하여 2003년 7월 개정되었다.

공동주택 관리령에서는 2002년 3월 공동주택 리모델링 실시 근거마련과 동(단지)단위 리모델링이 가능하도록 하였다. 또한 경미한 리모델링 시 절차 간소화하도록 개정되었다.

서울시의 도시계획조례의 2003년 7월의 개정사항에는 용적률을 1·2종 전용주거지역:100~120%와 1·2·3종 일반주거지역:150~250%로 강화하였다. 이는 재건축에 사업 시행에 대한 규제사항으로 적용하여 리모델링에 대한 관심으로 작용하게 되었다.

조세특례제한법의 2004년 시행으로 국민주택 규모의 리모델링 시 부가가치세 면세를 받을 수 있는 계기가 되었다.

<표2-3> 리모델링 법령 추진 현황

관계 법령	개정일자(시행일자)	비고
건축법	2007. 4. 6(일부개정)	제5조의4 리모델링에 대비한 특례, 제19조 건축물의 설계
건축법시행령	2007. 9. 10(일부개정)	리모델링 개념명시, 리모델링 시 건축심의를 통한 건축기준(건폐율, 용적률 등) 완화 및 적용 기준
건축법시행규칙	2007. 9. 10(일부개정)	리모델링 시 증축범위 규정
주택법	2007. 9. 10(일부개정)	리모델링 개념 및 주택조합제도 도입, 리모델링에 매도청구권 인정 리모델링 허가시 관련법령 인·허가 의제처리, 리모델링에 대한 사용검사 및 하자보수책임 신설 리모델링에 대한 특례인정(대지지분 분별), 국민주택기금 운용제한
주택법시행령	2007. 9. 10(일부개정)	동별·단지별 주택단지 리모델링 모두 인정(동별 또는 주택단지 소유자의 80% 동의) 10년 이상 주택(증축제외)과 20년이상 주택의 리모델링 구분 리모델링 결의 시 설계개요, 공사비 및 조합원 분담내역 포함 세대수 증가와 내력벽 철거에 의한 세대통합 제외, 리모델링 시 시공보증제도 도입

(표 계속)

관계 법령	개정일자(시행일자)	비고
주택법시행규칙	2007. 8. 30	리모델링 행위허가시 제출서류 규정
국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령	2007. 4. 19	리모델링 관리지구 신설, 지구단위계획 수립기준 및 용도지구안에서의 건축제한 용도지역·용도지구 및 용도구역 안에서의 건축제한 예외
도시 및 주거환경정비법	2007. 5. 17	주거환경정비사업시 일부 건물의 존치 및 리모델링 특례인정 사업시행인가의 특례
도시 및 주거환경정비법시행령	2003. 6. 30(2003. 7. 1)	특례인정 기준, 사업시행인가의 특례
공동주택관리령	2002. 3. 25 개정	공동주택 리모델링 실시 근거마련, 동(단지)단위 리모델링 가능, 경미한 리모델링시 절차 간소화
서울시 도시계획조례	2003. 7. 25부터 시행	용적률 규제 강화 1·2종 전용주거지역:100~120% 1·2·3종 일반주거지역:150~250%
조세특례제한법	2004. 1. 1 시행	국민주택 리모델링 시 부가가치세 면세

제 2절 해외의 리모델링 시장 및 제도

1. 미국 리모델링 시장

미국의 리모델링¹⁷⁾은 1930년 대공황시기에 리모델링을 권장하는 정책이었다. 이 시기에는 새로운 주택을 짓기에 어려운 경제상황으로 낙후된 주택을 개조하여 기존 주택의 환경보다 향상된 주택에서 거주할 수 있었다. 정부에서는 오래된 주택을 구입한 후 저렴한 가격으로 저소득층에 공급하였다. 이는 미국의 리모델링이 주택 소유비율을 높이기 위한 목적으로 운영되었음을 말한다. 1990년대 후반 전체 건설 산업에서 리모델링이 30%이

17) 윤정숙, 김석경 공저(2005), 「미국공동주택 단지의 리모델링 특성에 대한 조사연구」, 『대한건축학회논문집 計劃系 21권 9』. pp87~94.

상의 비중을 차지하며 전체 건설업체의 40%는 겸업의 형태로 리모델링사업에 참여하고 있다. 미국 건설업체는 일반적인 업체는 건물의 개수 부분에, 전문적인 업체는 유지, 보수 및 개수의 광범위한 범위에서 활동하고 있다. 미국의 리모델링에 관한 정책은 연방정부에서 ‘주택법’을 포괄적인 수준에서 개·보수에 대한 간접적인 방침을 정하고 실제 정책은 주정부에서 ‘주택 개·보수 자금 대출 프로그램’과 ‘특수주택 개·보수 프로그램’을 시행하고 있다. 주택 개·보수 자금 대출 프로그램은 자금을 가옥 주에게 직접 지급하지 않고 지방정부나 비영리기구(NPO)를 매개로 정부가 가옥주를 대상으로 대부의 형태를 나타내면서 동시에 주거단지의 집단 관리가 이루어지고 있다. 특수주택 개·보수 프로그램은 극빈층의 노인 세대나 장애인의 주택 개·보수에 대해 30년 상환 연리3%의 저리 융자자금을 지원하여 빈곤층의 노후주택에 대한 복지적 차원에서의 제도이다.

미국의 리모델링은 우리나라와는 좀 다르게 리모델링을 통해 경제적인 가치상승에 중점을 두기 보다는 공동주택의 관리주체를 중심으로 지속적인 관리를 통해 보다 많은 거주자를 확보하고자 한다. 우리나라와는 공동주택에 대한 소유의 개념, 공동주택 단지의 특성, 리모델링의 유형, 리모델링 시행을 위한 필요자금과 관련하여 차이점이 있다. 미국 공동주택의 소유 개념은 소유의 형태에 따라 구분 된다.

미국의 아파트는 우리의 1채당 1개의 소유를 콘도미니엄 (condominium)이라하며 미국 내에서의 일반적인 아파트(apartments)는 세입자가 1~2년 단위로 계약을 하며 월세를 내는 형태이다. 아파트 단지는 소유자가 따로 있으며 이를 관리하는 관리업체가 존재한다. 아파트 단지의 소유는 개인이 단지 전체를 소유하거나 큰 규모의 투자회사의 소유, 관리업체가 소유하는 형태이다. 비록 일반적인 아파트에 개인 소유자 아닌 세입자의 형태로 이루어져 있지만 단지 내 여가관련 공용시설의 환경이 잘 이루어져 있기 때문에 관리 또한 철저하게 이루어진다. 일반적 아파트의 소유의 특성 때문에 미국의 리모델링은 보다 많은 세입자들을 유치하기 위해 지속적인 관리가 이루어진다.

미국의 공동주택 리모델링의 특성은 부분적인 리모델링과 전면적인 리

모델링으로 구분되어 진다. 부분적인 리모델링으로는 새로운 아파트의 건설 후 지속적인 리모델링을 실시한다. 그리고 건설회사의 아파트 단지건설 후 관리업체가 단지를 관리하다 단지 자체를 매매할 경우 새로운 소유자인 관리업체는 부분적인 리모델링을 통해 새로운 거주자를 모집한다. 이는 15년이 경과된 아파트 단지에서 주로 이용된다. 전면적인 리모델링에는 오래된 단지를 건설 회사나 관리업체가 매입하여 단지 전체를 리모델링하는데 건물과 기초 환경은 보존하고 단지 외관이나 실내 환경을 새롭게 바꾸는데 1960년대와 1970년대의 아파트 단지들에 주로 사용된다.

공동주택 단지 내 리모델링 유형¹⁸⁾으로 미국아파트의 리모델링 유형은 주동과 단지(site)로 구분하고 주동리모델링에는 내부와 외부로 나뉜다. 단지(site)리모델링은 공용시설, 보행과 주차관련 및 설비리모델링으로 나눌 수 있다.

<표2-4> 미국 아파트 단지 내 리모델링 유형

주 분류	중분류	세부내용	
주동관련	내부	부엌 욕실	부분 또는 전면리모델링 확장 및 변경
		기타부분	침실 및 다른 방, 앞뒤발코니, 실내인테리어
	외부	주동 부속시설물	계 및 난간, 지붕, 공용 홀
		아파트 외장	외벽 페인팅
단지(site)관련	공용시설	클럽하우스, 수영장, 체력 단련실, 운동시설, 바비큐 시설, 공용컴퓨터실, 어린이놀이터, 공동세탁장, 정원, 수변공간, 갤러리, 주민전용극장, 도서관 등	
	보행과 주차	단지 내 보도 및 산책로, 주차장	
	설비	난방/수도/가스 배관, 전기시설, 개별 인터넷 서비스, 주동출입시스템, 재난에 의한 리모델링	

표에서 보듯이 리모델링이 주로 실내 리모델링에 중점이 되어 소유에 따른 특성을 보여주고 있다. 한 가지 특이한 점은 설비리모델링에서 재난(disaster)에 대한 리모델링이다. 허리케인이나 토네이도가 자주 발생하는 지역에서는 리모델링을 해야만 하는 상황으로 인식된다.

18) 윤정숙, 김석경 공저, 전게서, p90.

리모델링 시행 필요자금의 조달 방법으로는 리모델링 사업시행의 주체가 아파트단지 전체를 소유하기 때문에 소유회사나 관리회사에서 비용을 부담한다. 아파트 단지의 구조가 월세를 받는 임대 형태를 갖고 있어 임대료가 리모델링비용의 수단이 되기도 한다. 또한 아파트 단지 내에 저소득층을 위한 일정비율 포함되어 있다면 지방자치단체의 기금(Fund)을 지원받을 수 있다. 예로 매사추세츠 보스턴 인근의 하버 포인트(Harborpoint) 단지는 전체 세대 중 일부를 저소득층에 임대하고 있어 국영기금(Federal funds)이나 주정부(State)에서 자금을 이용 할 수 있다. 하버포인트(Harborpoint) 같은 단지들이 저소득층에게 좋은 주거환경을 제공했다고 판단되면 세제혜택(tax incentive)을 받을 수 있다.

미국에는 공공회사인 지역 공동주택 공사(Local multi-family housing corporations)를 통해 아파트 단지들이 단지의 운영과 자금지원과 운영상의 문제점 해결에 도움을 받거나 리모델링 시 자금을 빌릴 수 있다. 이와 같이 미국의 리모델링 필요 자금은 공동주택 관리전문가를 대상¹⁹⁾으로 한 125개 단지의 설문결과를 보면 109개의 단지가 “거주자들이 내는 월세(Rental fees from the residents)”가 주로 사용된다. 77개의 단지에서는 “관리주체가 부담하는 비용(Funs from the management company)”을 사용하며 21개의 단지에서는 “국영기금(Federal funds or loans for the assisting multi-family)”사용한다. 그다음으로 15개의 단지들은 “주정부에서 지불하는 비용(State funds for assisting multi-family housing)”을 이용한다. 소유의 차이에서 시작된 리모델링이 자금을 이용하는 방법에 적지 않은 요인이 된다. 우리의 리모델링이 공사비용과 이주비 등 분담금에 대한 부담 때문에 활성화 되지 못한 점과 비교가 되는 점이다.

¹⁹⁾ 윤정숙, 김석경 공저, 전계서, p93,

<표13 리모델링에 이용되는 비용의 출처[단위: 빈도(5)]>인용, 공동주택 관리 전문가를 상으로 설문조사를 한 이 논문은 미국 내 전체 아파트 단지중 10개동 이상으로 구성된 중·대규모 365개 단지에서 설문에 응한 126개 단지를 설문 조사한 결과이다.

2. 일본 리모델링 시장 및 제도

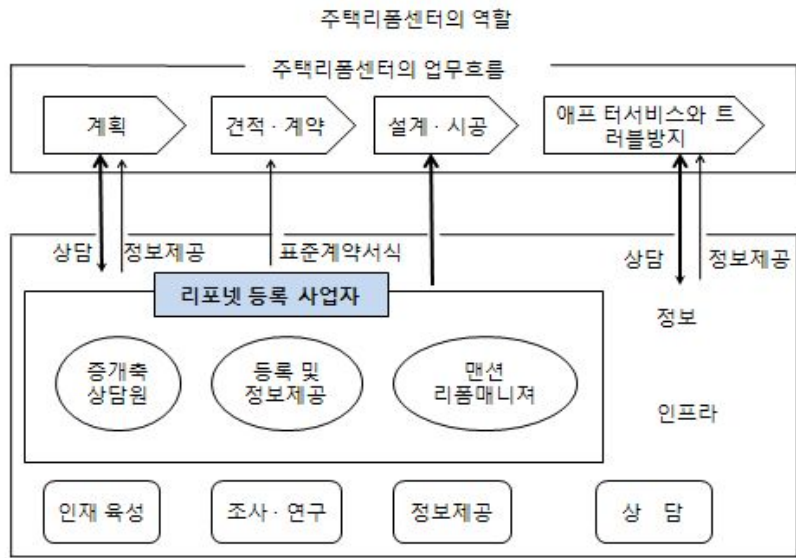
일본은 우리의 부동산 정책과 유사한 점이 많은 나라로 리모델링제도에 있어서도 일본시장의 성장 전망을 모델로 하였다고 해도 과언이 아닐 것이다. 일본의 리모델링시장은 1990년대의 거품경제 이후 대형건설사가 주도하면서 1995년에 25.5%의 건설시장에서의 리모델링이 차지하고 있는데 일본의 건설시장은 불변가격 기준으로 1990년대 81조 엔에서 1995년에는 75조엔, 1998년에는 70조 엔으로 감소추세 이다. 그러나 리모델링은 1995년 불변가격기준으로 산정된 리모델링사업의 비중은 1995년~2000년에는 연평균 2.6%의 성장, 1995년~2010년에는 연평균 2.2%의 성장이 추정됨을 알 수 있다. 일본 리모델링의 정책은 ‘주택건설 5개년 계획’에 근거하여 세제지원, 주택금융공고의 주택개량 대출 등 재단법인인 일본주택 리폼(Reform)센터를 통해 정보의 제공, 증·개축 및 세제 상담을 일원화 하고 있다. 우량 중고맨션 용자 제도를 통해 아파트 공용부분에 관리조합명의로 공사비의 80%까지 은행에서 장기 저리 용자를 받을 수 있다. 재단법인 맨션 관리 센터에서는 리모델링에 대한 보증을 하고 이를 근거로 주택금융공고, 도시은행 등이 자금을 용자해 주고 있다.

일본의 (재)주택리폼·분쟁처리지원센터는²⁰⁾ 1984년 (재)주택리폼센터로 주택의 증·개축 상담 및 전문가 육성을 통한 홍보업무로 출발하였다. 이후 2000년도의 「주택의 품질확보 등에 관한 법률」이 제정·공포되어 그에 따를 업무를 수행하면서 법적 지위까지 확보하였다. (재)주택리폼·분쟁처리지원센터 구조는 주택리폼센터, 주택분쟁처리지원센터, 주택부품PL센터, 리포넷 상담센터로 구성되어 있다.

주택리폼센터는 소비자가 안심하고 리폼을 추진할 수 있는 환경, 즉 계획, 설계, 시공, 애프터서비스의 단계를 총괄하며 인재육성, 조사, 연구, 정보제공 등을 통하여 리폼소비자를 지원하는 활동을 한다. 구체적 업무로는 첫째 센터가 실시하는 연수과정을 통과한 주택실무 경험 10년 이상인 자

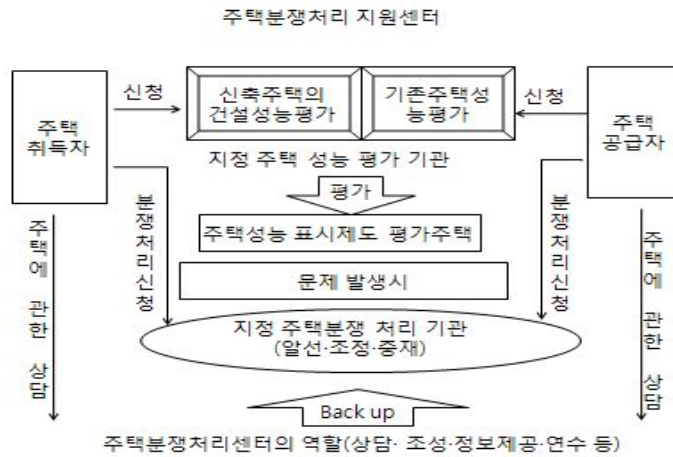
²⁰⁾ 윤영선·차정윤(2003), “일본 재단법인 주택리폼·분쟁 처리지원센터의 역할과 주요사업”, (사)리모델링협회, Remodeling Vol.6, pp53~55.

가 증개축 상담원이 되며, 맨션 리폼매니저는 학과 및 설계제도시험을 통과한 실무경험자로서 길러진다. 둘째 국토 교통성 및 공적기관들로부터 기술개발 연구를 위탁받아 그 결과를 책자나 홍보매체를 통하여 보급한다. 셋째, 주택 리폼콩클을 통해 설계 및 시공자를 발굴 하며 이를 사업자와 소비자에게 연결해 주며 작품집을 통하여 리폼페어 지원 및 세미나를 개최한다. 넷째 소비자에게 리폼사업자 및 리폼공사에 관한 정보를 인터넷인 리포넷을 통해 제공하며 리포넷사업등록자는 [주택리폼사업자의 윤리헌장]을 준수해야 한다. 다섯째 실무도서의 보급과 주택성능평가를 실시하는 평가원의 등록업무도 시행한다.



[그림 2-3] 주택 리폼의 업무 흐름

주택분쟁처리지원센터에서는 「주택품질확보의 촉진 등에 관한 법률」에 기초하여 국토교통대신이 지정하는 지정분쟁처리기관의 업무지원 및 상담을 한다. 그 내용은 조성업무, 정보수집 및 제공업무, 연수 및 연락조정업무가 있으며 전문상담원 배치를 통한 상담지원, 주택분쟁처리에 관한 조사 및 연구업무가 있다.



[그림 2-4] 주택분쟁처리 지원센터

주택PL센터는 소비자에게 접수한 주택부품의 PL사고에 대해 공정하게 알선·조정하며 리포넛상담센터는 리폼에 대한 소비자의 질문에 응하고 상담하며 지정주택분쟁처리기관, 지정주택성능평가기관, 주택리폼추진협회와 업무협조를 통해 활동한다.

3. 유럽 리모델링 시장 및 제도²¹⁾

1) 영국의 제도

먼저 노후 건물의 개·보수에 대한 경험이 많은 영국은 1923년 “Chamberlain Act”에서 민간 임대주택의 수선행위에 대한 중앙정부 보조금 지급규정을 최초 언급하였다. 1949년 주택법에서는 민간주택소유자에 대한 주택개량교부금과 지방정부에 대한 주택개량보조금의 지급을 규정하였고 1954년에는 “주택수선·임대료 법”이 제정되었다.

1969년의 주택법에서는 종합적 주택개량지구를 지정하여 집단적 주택개량을 권장하여 지원금의 대상 및 규모를 증가하였다. 이렇듯 영국 정부는

²¹⁾ 이창석 외 7인, 전게서, pp224~225.

노후 주거지역을 주택개량으로 지정하여 보조금을 지급 하거나 융자금 지원으로 집중적인 개·보수의 활동 추진하며 공사비의 일정부분은 소득에서 공제하여 주기도 한다. 영국에서 지원하는 지원금에는 주택개량 교부금은 정부가 정한 표준주택의 수준에 해당되는 주거시설을 갖추기 위해 이루어지는 불량주택 개량보수에 대한 것이고 공동주택을 대상의 특별교부금은 개량 및 수선에 관련된 지원금이며 주택수선 교부금은 1919년 이전에 지어진 노후 불량주택의 대규모 수선에 지급하는 지원금이다.

2) 프랑스의 제도

프랑스의 리모델링 시장은 세계대전의 큰 전쟁을 치르면서 도시의 건물 파괴와 함께 주거의 부족현상이 나타나 공동주택을 건설하여 문제를 해결 하였으나 1970년 이후의 주택들이 급속한 노후화 현상을 보이자 1973년 ‘주거와 사회생활’이라는 민·관 협력조직이 결성되어 1977년부터 본격적인 아파트리모델링이 시작되었다. 리모델링사업의 시행에 드러나는 문제점을 해결하기 위해 1982년 지방자치를 계기로 지방정부에 의한 행정, 재정적 지원을 확대하고 주민참여를 활성화하는 구역별 사회발전 사업이 조직되어 시행되고 이는 1988년 ‘도시사회발전사업’으로 명칭이 변경되어 1989년~ 1995년간 100만호의 노후주택을 개선하는 계획으로 시행되었다.

프랑스는 ‘주택 개량 보조금(PAH) 지원제도’를 통해 20년 이상 된 노후 주택에 거주하는 저소득층을 중심으로 공사비의 20%까지 지원하고 있으며 ‘공공임대주택 개선기금(PALULOS)에 의한 대규모 리모델링 사업’을 통해 공공임대주택의 보조금을 지원하고 있다. 민간주택도 ‘프랑스 국립 주택개량청(ANAH)을 통해 개보수 비용의 25%까지 지원 받으며 세제 지원도 받고 있다.


프랑스의 리모델링은 오랜 된 역사적 유적물 보호와 공공주거의 환경개선을 위해 정부주도의 리모델링을 실시하고 있다. 경제성보다는 도시미관 개선과 오랜 건축물의 파사드를 보존하면서 거주민들의 주거환경을 바꾸는 사업을 목적으로 한다.

리모델링의 방식은 석조건물과 그랑 앙상블(Grands Ensembles)의 형태에 따라 달라진다. 중세 또는 19세기에 건축된 석조건물을 전면 파사드만을 남겨두고 모두 현대식으로 개조한다. 이는 전면 파사드를 철골로 잡아놓는 형식에 각층을 붙여 건물을 완성한다. 그랑 앙상블(Grands Ensembles)이란 1960년대와 1970년대 사이에 주거 난을 해결하기 위해 지어진 집합단지이다. 이는 도시와의 조화를 생각하지 않고 단순히 박스형으로 지어져 현재 도시의 슬럼화와 문제를 야기시키고 있다. 따라서 그랑 앙상블(Grands Ensembles) 형태의 단지들은 개별이 아닌 단지 전체를 리모델링하고 있다.

(1) 프랑스 리모델링 사례²²⁾

① 일오휘 나시오날(ILOT RUE NATIONALE)

<표 2-5> 일오휘 나시오날 개요

	주 소	121-149, rue Nationale, 75013 Paris(13구 제 4구역)
	준공연도 및 층수	1963년, 13층
	책임건축가	Christian de Portzamparc(크리스티앙 드 뽀잠박)
	협동설계자	Paul Guillemot(건축), Lydie Chauvac(조경), ANC(리모델링)
	시행사	RIP(파리시 부속 부동산개발회사)

리모델링 이전에는 탑 같은 형태로 구성되어 기존 대지 경계선을 고려하지 않고 여분의 공간을 활용하지 못하는 균형 잡히지 못한 건물환경이 조성 되었다. 일 오휘 나시오날은 1단계 사전연구기간을 1990년에서 1992년으로 정하고 공사기간은 1992년부터 1993년에 이루어 졌다. 1단계에서는 259개 HLM(Habitation a Loyer Modere, 서민임대주택) 주거의 리모델링

²²⁾ 김남식(2003), 「유럽 공동주택 리모델링 사례조사 출장보고서」, 한국리모델링협회 연구회발표, pp4~20.

과 정원의 재정비를 목적으로 하였다.

2단계에서는 349개 HLM주거의 리모델링과 32개의 주거철거와 19개의 주거와 노인을 위한 수위실 설치하였다. 또한 2개 지역의 상가와 18개 주차장이 건설되었다.


일오휘 나시오날(ILOT RUE NATIONALE)의 리모델링 주요 내용은 지하주차장 신설로 1,800㎡의 정원과 주거동 뒤 여유 공간과 개인주거정원으로 녹지공간을 확보하였다. 11개의 작은 홀을 통과해 각 동으로 진입하는 방식으로 입부의 변형으로 쾌적함을 증대 시키며 서쪽발코니를 0.7m에서 1.7m로 확장하였다. 세대 내부에는 이중창, 단열판과 방음판, 방과 방사이의 방음 시설, 부엌과 욕실에 전기와 수도설치 등의 설비교체를 하였다. 또한 계단참과 1,2층의 볼레(일종의 차폐막)공사, 난방시설, 창고, 인터폰 보수를 추가하였다. 입면계획으로는 유리를 사용하여 세대칸막이를 이용하여 태양빛을 가리지 않는 자연스러움 유지하였다.

<표2-6> 리모델링 후 변화 모습

		
<p>후면부에 조성된 녹지 - 기존 주차장 없앴</p>	<p>발코니 증축부 - 세대 칸막이 유리판 이용</p>	<p>지하 주차장 입구</p>

② 파리외곽지역 200세대 아파트(200 Logements en Bordure de Peripheriaue)

<표 2-7> 파리외곽지역 200세대 아파트 개요

	주 소	3-7 rue Camille-Blaisot, 75017 Paris
	책임건축가	Apia Architecture, Michel Petitperrin
	기존건물 설계 및 준공	건축가 Raymond Lopez 설계 1958년 준공

파리외곽지역 200세대 아파트 1960년 초부터 파리외곽순환도로가 인근에 있으며 10층에 3개의 실로 되어있고 5개의 계단실로 구성되었다. 거주자들의 수납공간 부족과 환기가 되는 세탁실이 부족하였으며 파리외곽순환도로로 인한 소음으로 서쪽으로 일조시간에는 창문을 열 수 없었다. 동쪽의 선형창문은 소음을 증가시켜 2중창이 설치 되었으나 소음은 해결되지 않았다.

이런 문제점을 보완하기 위해 소음이 가장 심각한 문제임으로 예산을 소음감소에 집중시켰으며 아파트를 2배로 늘려 발코니와 부엌을 신설하였다. 발코니 확장으로 외부소음의 감소와 활용성을 높이기 위한 분리형태로 구성되었다. 테라스 가벽에 가려진 1.8m의 공간은 빨래 건조의 공간으로, 알루미늄 회전판 뒤에는 테이블을 놓아 휴식공간으로 활용할 수 있게 되었다. Z모양의 평면과 가벽은 소음차단 역할을 하였다. 부엌 창문 앞에 설치 된 알루미늄 태양 가림막은 태양차단효과로 온도상승을 막았으며 입주자가 가림막을 조절 할 수 있도록 하였다.

<표 2-8> 파리외곽지역 200세대 아파트 리모델링 후

		
<p>수익사업의 일환인 옥상의 광고탑</p>	<p>알루미늄 태양 가림막 -손으로 조절가능 -부엌에서 파사드면 보호</p>	<p>후면 발코니 증축 - 소음방지 역할</p>

3) 독일의 제도²³⁾

독일에서는 노후화 보다는 에너지 절감에 초점이 맞춰진 개선사업으로 리모델링의 관심이 집중되었고 1970년대의 석유파동을 계기로 태양열 주택으로 개조, 주택의 단열재 보강, 난방 시스템의 정비를 중심으로 정부의 지원이 이루어 졌다. 통일 후 독일에서는 베를린을 리모델링을 통하여 재건(再建)하였으며 동독지역의 오래된 아파트를 리모델링을 통해서 주거를 개선하였다.

베를린시에서만 1990년 이후 10년동안 공동주택 리모델링에 약 15만가구가 87억 마르크(약 5조6000억 원)가 소요되었다. 정부의 에너지 절약 공법 사용 시 공사비의 최대 60%까지 지원받고 저금리의 공사비 대출 등 육성책을 통해서 리모델링이 활성화 되었다. 독일 리모델링은 층수나 평수의 증가 보다는 환경보호에 집중되어 초기의 투자비용은 난방비절약을 통해 회수 할 수 있다는 인식이 있다.

독일 리모델링 기법은 에너지 절감에 맞게 단열, 창호, 태양열 이용과 발코니 증축공법이 발달하였다. 단열시스템으로는 외단열시스템(Waermeverbund system)이 이용된다. 이 시스템은 신축이나 리모델링 된 주택 외벽에 10cm에서 12cm의 단열재가 사용되어 단열성이 높여 이산화탄

²³⁾ 김남식, 전계서, pp21~31.

소와 습기침투를 막아 콘크리트의 산화현상(Carbonation)을 차단한다.


창호시스템에는 단열을 위해 완벽에 가까운 창호를 사용하기에 리모델링 후에 문을 열어 환기를 시켜야 할 정도이다. 태양열시스템(SolarCollector, Phovoltaik)은 태양열을 이용하여 온수와 전기를 사용하나 전기사용방식은 투자에 비해 효과가 적기에 온수방식을 주로 사용한다. 이 온수방식은 15년 이내에 투자비를 난방절약을 통해 환수된다. 그러나 겨울철일조량(日照量)부족으로 수급불균형이 생김으로 이를 결하기 위해 큰단지 지하에 병커설치로 여름에 저장한 물을 겨울에 사용한다.

발코니 증축으로는 PC공법 발달로 정교한 접합기술을 사용해 기존 골조와 연결하는데 목재, 철판 다양한 방법이 사용된다.

(1) 독일 리모델링 사례

① 쾰페닉(Kopenick) 주택조합아파트

<표2-9> 쾰페닉(Kopenick) 주택조합아파트 개요

	위 치	옛 동베를린 지역 엠리히 거리의 저층 공동주택 단지
	시 행사	G.S.W(Gemeinnutzige Siedlungs und Wohnungsbaugesellschaft) 1923년 설립된 베를린시 소속 유한회사, 신규공급 안함
	준공년도	1965년
	가구수	485가구

1965년에 준공된 쾰페닉(Kopenick) 주택조합이 소유한 임대아파트로 보수공사의 미비로 슬럼화가 진행되었다. 2차대전시 폭격으로 파괴된 건물은 재건하고 기타부분은 리모델링하여 사용하였다.

쾰페닉(Kopenick) 주택조합아파트는 13주에 걸친 단열공사와 전기 및 위생설비 교체로 에너지 소비량이 절감되었다. 이는 자원절약 유도과 임대

료인상 및 관리비 절감으로 이어져 정부, 임대인, 임차인 모두에게 경제적 이득을 가져다주었다. 세부 변경내용으로는 PC판 및 경량철골을 이용한 발코니 증축, 한 계단실에 3세대가 있어 면적이 부족한 세대는 옆 세대와 통합하여 면적을 증가하였다.(530가구⇒485가구 축소) 그리고 개별 석탄난방에서 중앙온수난방으로 교체와 기존 전기 및 설비배관을 교체하였다. 실내공간의 변경으로는 거실, 침실, 세대현관문 등 마감재 보수 후 재활용하였다. 파손 부위만 새로운 자재사용하며 기존 부위는 보수하여 사용하여 폐기물을 줄이는 노력을 보였다. 세대외부창호에 강제창호를 사용하여 단열성과 에너지를 절약할 수 있도록 하였다.

<표2-10> 쾨페닉(Kopenick) 주택조합아파트 리모델링 비교사진

구 분	리모델링 전	리모델링 후
세대통합 후 계단실		
외부창호		
발코니 증축	 < 발코니 증축 1 >	 < 발코니 증축 2 >

4. 싱가포르 리모델링 시장 및 제도²⁴⁾

싱가포르에서는 리모델링을 업그레이딩(Upgrading)이라고 하는데, 이는 신축 건물과 거의 동일한 수준의 환경개선 작업이다. 세부적으로 세대, 동, 단지 차원에서 공동시설의 질과 환경성능을 개선하고 단지마다 독특하게 디자인 한다.

싱가포르에서 공동주택이란 "Flat"이라 불리며 토지는 국가소유이며 개인소유에 대하여 인정하지 않는다. 공동주택(Flat)은 99년의 장기 임대 개념이며 전 국민의 87%가 주택개발청(Housing Development Board)의 아파트에 거주한다. 이런 상황이 공동주택 업그레이딩(Upgrading)을 투자의 개념이 아닌 삶의 질을 향상하기 위한 개념으로 정착하게 하였다.

싱가포르의 업그레이딩(Upgrading)은 국가가 주도하는 공공주택의 공급이 추진되면서 노후화에 대한 리모델링 정책이 주택개발청(Housing Development Board)을 주도로 활발히 이루어지고 있다. 싱가포르에서는 15년~29년이 된 노후 공동주택의 현대화와 함께 사업진행 중에 '커뮤니티 센터'를 건립하여 주민과의 관계를 지속적으로 유지하고 있다.

MUP(Main Upgrading Programme)을 통하여 신도시 주거수준에 맞게 진행되고 있으며 방식에는 기본형, 표준형, 고급형으로 나누어 이루어지며 비용의 약 90%를 정부에서 부담하는 하는데 이유는 싱가포르의 주택청에서 분양하는 공공주택은 분양의 성격을 띠지만 임대의 형태를 가지고 있어 공적인 자산으로 인식하여 정부가 적극 개입하고 있다.

싱가포르의 업그레이딩(Upgrading)은 HDB의 공동주택 중에서 17년 이상 된 아파트를 선정하여 주민의 75%이상의 동의를 얻어 리모델링 여부를 결정한다. 이후 방의 개수와 기존부분에 대한 증축부분의 비율에 따라 입주자의 공사비 부담률을 정한다. 기존 방이 3개이고 기존부가 10%일 때 공사비는 40%부담, 방이 4개이고 기존부가 15%일 때 공사비는 60%, 방이 5개이고 기존부가 20%에 해당하면 공사비를 80%부담하게 된다.

²⁴⁾ 임호진(2001), 「해외리모델링 방문기Ⅱ 일본·싱가포르 리모델링 현장」, (사)한국리모델링협회, Vol 1, pp26~27.

이병욱·장성희(2004), 「동남아 국제교류협력단 조사정보」, 한국리모델링협회 연구발표회, pp2~3.

제 3 장 서울시 단지사례를 통한 시세분석

제 1 절 서울시 공동주택의 현황

1. 서울시의 주택의 변화²⁵⁾

1) 서울시의 주택건설

서울은 1960년대 중반부터 마포아파트를 시작으로 공동주택이 건설되었다. 이 시기에는 대도시의 인구유입에 따른 대치 방안으로 공공기관이 주택이 되었으며 모든 주택을 통틀어 한해 3만호를 건설하였다. 정부의 강남·여의도 개발과 중화학공업의 영향으로 건설시장으로 자금이 유입되던 1970년대에 건설시장이 성장하면서 공공기관에서 민간건설로 확대되었다. 1970년대에는 한해에 3만~5만의 주택이 건설되었다. 1980년대에 들어 한해에 10만을 넘게 짓기도 하였지만 매년 10만이상의 주택이 건설되던 시기는 1990년대이다.

한해에 10만호이상의 짓게 된 이유는 1980년대 후반에 이루어진 것은 정부의 주택건설 촉진정책과 소득향상에 따른 중산층의 증가가 요인이라 하겠다. 정부의 정책에 영향을 받아 1970년대 말에는 정부의 강남개발로 투기수요가 발생하지만 1978년에 건설물량이 전년 대비 1.4배 증가하였다. 그러나 1978년 8월 8일 “8.8조치”로 부동산시장은 침체기에 접어들어 1990년대 초까지 그 영향이 지속된다. 이 후로 1988년 올림픽과 더불어 정부의 “200만호” 건설계획으로 1990년부터 1996년까지 매년 10만호 이상 건설되어 건설시장이 호황기에 접어드는 듯 했으나 1997년 IMF를 겪으면서 건설시장에 기나긴 침체가 시작되었다.

2001년에는 주택건설이 11만호가 되었는데 이는 IMF를 겪으면서 감소한 건설물량으로 주택의 수요 공급에 불균형이 생기며 주택가격 상승을 초래하였다. 이를 해결하기 위해 보류하던 주택건설 수요가 반영되었으며

²⁵⁾ 서울시정개발연구원(2003), 「지표로 본 서울변천」, 서울시정개발연구원, pp59~73
http://www.sdi.re.kr/nfile/about_seoul/contents/3.%20주택과%20건설.pdf.

1970년대와 1980년대에 지어진 아파트들이 재개발과 재건축을 통해 주택 공급에 증가시키는 요인으로 작용하였다. 서울시의 주택은 지속적으로 증가하고 있지만 그 유형을 살펴보면 아파트가 80%이상 주를 이루고 있다. 1970년대 중반까지는 단독주택이 대세였지만 1977년부터 줄어들기 시작하여 1990년 후반에는 10%미만으로 감소하였다. 이는 정부의 강남지역 개발에 따른 아파트 건설이 1980년대 이후에는 단독주택의 감소와 더불어 다른 형태인 연립주택의 감소로 이어졌다.

2) 서울시의 주택보급²⁶⁾

주택 보급률이란 일반 가구 수에 대한 현존 주택수의 비율로 일반 가구 수에는 단독, 집단, 외국인 가구는 제외되었다. 서울시의 주택보급률은 일제 강점기의 경성일보의 경성연감을 바탕으로 시대별로 특징을 나타낸다. 일제 강점기인 1920년대의 서울은 주택 수는 인구에 비해 주택이 부족하지 않아 주택의 보급률이 높았지만 해방 무렵인 1944년에는 서울로의 인구유입에 따라 주택보급률은 낮아졌다. 일제강점기 이후의 낮아진 주택보급률은 현재까지 80% 이상의 수준을 유지하고 있다. 점차 시대와 환경이 변화 되면서 주택의 보급률은 서울로 유입되는 인구 증가로 가구 수가 주택 수에 비해 빠르게 증가하여 주택보급률이 낮아졌다.

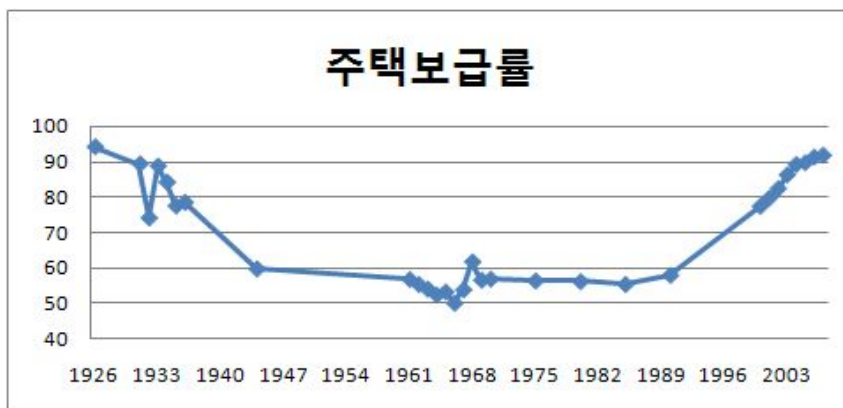
²⁶⁾ 서울시정개발연구원, 전게서의 p63.

<표3.1-2주택보급률(1926년~1999년)> 주택보급률과 국토해양부의 연도별 주택보급률(2000년~2007년) 자료를 통합하였다. 상계서에 따르면 주택보급률은 경성연감, 서울시에 서 발행한 통계연보, 대한주택공사 발간 주택핸드북 자료를 통합하였는데 경성연감의 자료는 원본 기록을 인용하였다. 1970년대 이전에는 주택의 부족률, 후에는 주택 보급률이 조사되어 1969년까지의 주택보급률은 100%에서 부족률을 제외한 상보적인 개념의 수치를 사용하였다. 또한 <표3- 주택보급률>의 자료는 위 상계서 자료에서 1990년까지를 인용하였으며 2000년부터는 국토해양부부 '연도별주택보급률'을 사용하였으며 통청의 '인구주택 총조사' 자료가 5년마다 산출되므로 '01~'04년, '06,'07년 자료는 추정치이다.

<표 3-1> 주택보급률

년도별	<단위:%,천가구,천호>			
	주택수	가구수	주택부족률	주택보급률
1926	64	68	5.8	94.2
1931	69	77	10.6	89.4
1932	57	78	25.9	74.1
1933	70	79	11.2	88.8
1934	68	80	15.8	84.2
1935	101	131	22.5	77.5
1936	107	138	21.5	78.5
1944	132	220	40.3	59.7
1961	275	485	43.3	56.7
1962	306	554	44.7	55.3
1963	322	597	46	54
1964	331	633	47.7	52.3
1965	345	649	46.8	53.2
1966	361	724	50	50
1967	406	754	46.2	53.8
1968	506	837	38.3	61.7
1969	543	961	43.5	56.5
1970	584	1,029		56.8
1975	744	1,321		56.3
1980	968	1,724		56.1
1985	1,176	2,126		55.3
1990	1,458	2,518		57.9
2000	1,973	2,548		77.4
2001	2,032	2,550		79.7
2002	2,103	2,551		82.4
2003	2,203	2,553		86.3
2004	2,278	2,554		89.2
2005	2,322	2,588		89.7
2006	2,370	2,597		91.3
2007	2,391	2,605		91.8

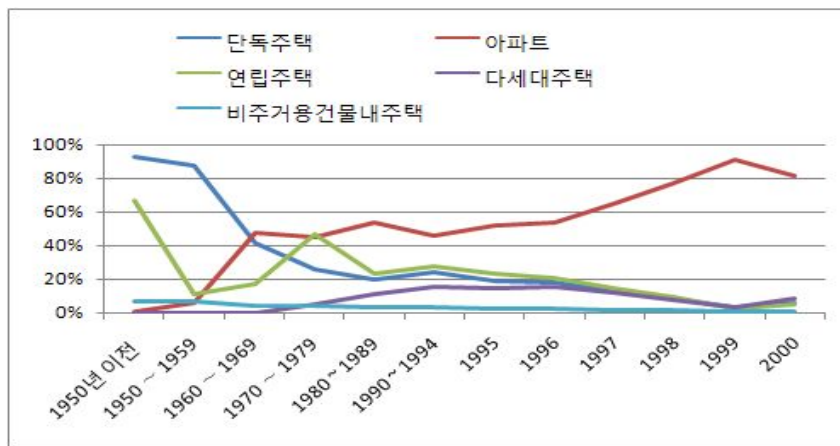
<표3-1>주택보급률에서는 1926년부터의 2007년도까지의 자료를 사용하였다. 1970년 이전에는 주택의 부족률로 주택에 대한 자료를 정리하여 이때의 보급률은 상대적 수치인 100에서 주택부족률을 뺀 값으로 대체하였다. 이를 도식으로 표현하면 다음과 같다.



[그림 3-1] 서울시의 주택보급률

3) 서울시의 유형별주택재고²⁷⁾

서울의 주택유형은 서울시의 통계자료 중에서 건축연도별에 따른 주택으로 재고현황을 추정하였다. 1950년대에는 주택의 형태에는 단독주택이 90%로 가장 높고 연립주택이 60%로 그 뒤를 이었다. 주택은 점차 그 형태가 다양화 되어 아파트와 다세대 주택이 등장하였으며 1980년에서 1989년에는 아파트의 비율이 54%를 차지하며 주택 유형의 대부분을 차지하게 되며 다른 형태의 주택과 점차 격차가 벌어지게 되었다. 1999년에는 아파트와 이외의 주택의 차이가 가장 크게 나타나는데 이는 앞으로의 주택의 재고가 아파트는 점차 줄어 들고 단독주택과 연립주택 및 다세대주택은 감소할 것으로 판단된다. 아파트의 형태가 점차 늘어나는 이유는 재개발과 재건축으로 대부분 아파트를 선택하는데 그 이유가 있을 것으로 판단된다.



[그림 3-2] 유형별 주택재고

4) 서울시의 주택가격²⁸⁾

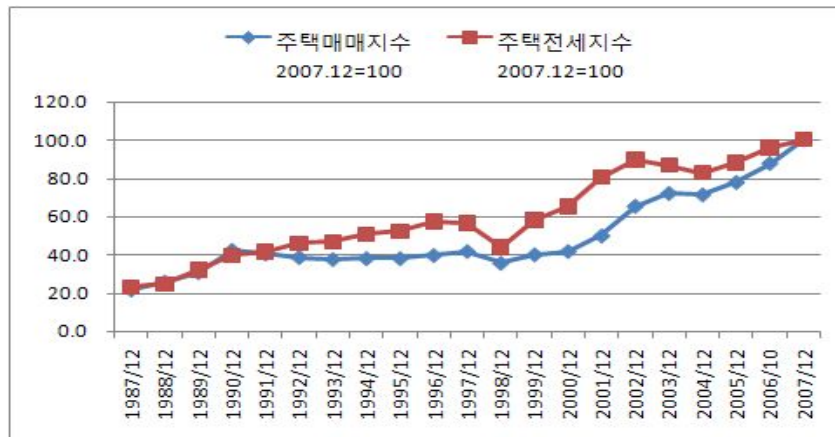
서울시의 아파트 매매지수는, 이는 1990년대의 주택가격의 상승 원인인 88년 올림픽을 전후로 경제성장과 도시화의 영향과 함께 1988년 주택공급 촉진 목적의 “분양가 자율화”의 실시로 주택에 대한 수요가 증가하였다.

²⁷⁾ 국토해양부(2005), “재고주택현황(유형별주택수)”,

http://www.mltm.go.kr/USR/statistics/m_53/mng.jsp?1.

²⁸⁾ 한국은행(2007), “주택 매매 및 전세지수”, <http://www.kosis.kr/>.

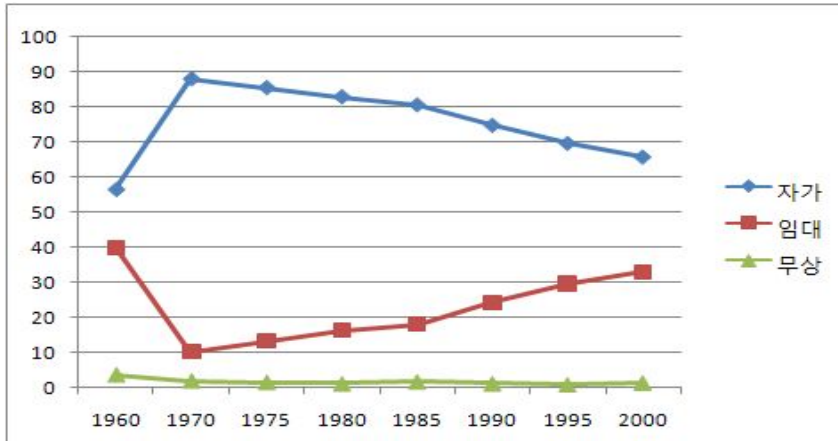
그러나 IMF이후 감소된 아파트의 매매는 2000년도에 70~80년대 준공된 아파트들의 재건축으로 가격이 상승되었다. 전세종합지수는 매매지수와 비슷한 흐름을 보이지만 1989년 임대차보호법의 개정과 전세 계약기간이 1년에서 2년으로 변경되면서 전세가격 상승의 원인이 되었다. 전세지수 또한 IMF이후 매매지수에 비해 높게 나타나 주택공급 부족을 예상해 볼 수 있는데 이는 재건축을 통한 이주가 전세지수를 높이는데 영향을 미쳤다고 볼 수 있겠다.



[그림 3-3]주택 가격지수 및 전세 가격지수

5) 서울시의 주택점유 비율

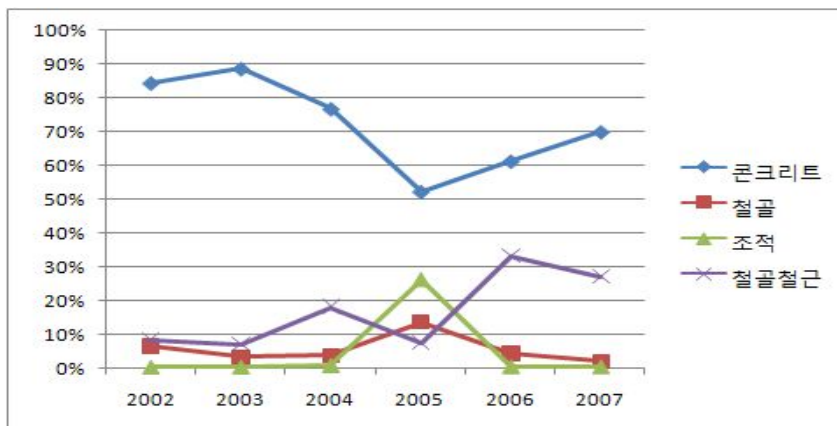
2000년도 기준으로 자가, 임대, 무상의 주택점유율을 살펴보면 서울시의 시민들은 자가 소유는 줄어드는 반면 임대점유의 비율은 점차 증가한다. 자가 소유의 비율은 1960년대 56.5%를 보이며 증가하다 2000년에는 65.7%로 감소하지만 전세 및 월세의 비율은 1975년도에는 13.1%의 낮은 비율을 보였지만 1995년 29.6%로 증가하다 2000년대에는 33%에 달해 서울시의 가구소유에서 전세 및 월세가 1/3로 주거점유의 많은 비중을 차지함을 알 수 있다. 자가 점유의 비율이 1990년대를 기점으로 줄어들고 전세 및 월세의 비율 증가한 것에는 그 당시의 소비자 물가와 IMF의 영향으로 자가 보다는 임대 점유를 선택하게 된 것이다.



[그림 3-4] 서울시 주택 점유의 비율

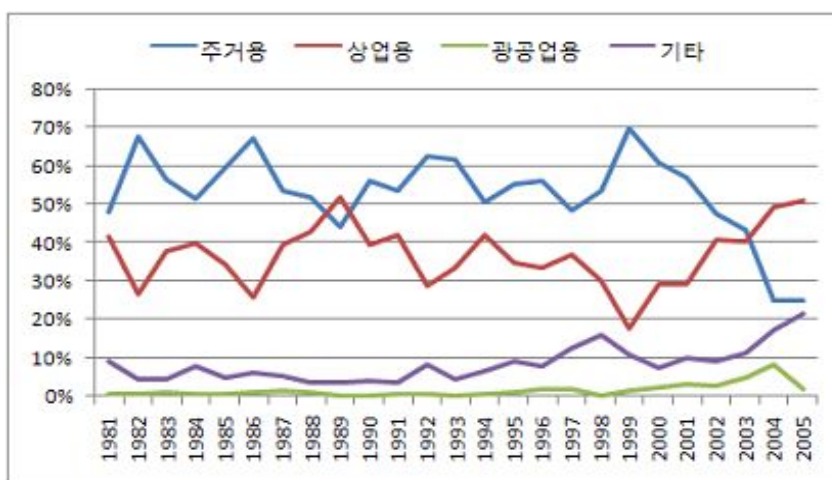
6) 서울시의 구조 및 용도별 건축허가

서울시 2008년 통계연보에 따르면 건물구조의 변화를 건축물의 면적 기준으로 볼 때 2002년도 이후에는 전통적 목조구조는 거의 찾아볼 수 없다. 콘크리트 건물이 2005년도에 52%로 감소된 부분을 조적건물이 26%로 대체하였다. 그러나 철골, 조적, 철골철근의 비중 점차 감소하는 것에 비해 콘크리트의 건축은 증가함을 알 수 있다.



[그림 3-5] 구조별 건축허가 비율

서울시에서 매년 허가된 용도별 건축물의 허가면적²⁹⁾은 1981년 이후 600만 평방미터에서 1983년 이후 1,000평방미터를 넘게 되었다. 1990년 말에는 2,000평방미터를 넘어서던 것이 IMF 이후에는 580평방미터로 급격하게 줄어드는 현상을 보이게 된다. 건축허가의 용도에 따라 주거용, 상업용, 광공업용, 기타로 분류하였다. 주거용 신축건물이 1999년에 70% 가장 높게 나타났으며 상업용 건물은 점차 허가비율이 증가하여 주거용 건축허가보다 증가함을 알 수 있다. 1989년의 기록에는 처음으로 상업용건물의 신축허가가 52%로 앞서는데 이는 1980년 후반의 부동산 투기억제 정책으로 주거용 신축허가 비율이 감소한 이유이다.



[그림 3-6]용도별 건축허가면적 비율

7) 주택재개발

서울시의 주택재개발은 1960년부터 한국전쟁과 도시화에 의해 지어진 무허가 불량주택을 정비할 목적으로 시작되었으며 1973년 주택개량 촉진에 관한 임시조치법의 제정으로 본격화 되었다. 1973년 146구역으로 시작

²⁹⁾ 서울시정개발연구원, 전계서, p72(1994이전 데이터).

서울시 통계자료(1995년 이후 데이터), http://stat-app.seoul.go.kr/sws/sws1020P.jsp?KorEng=1&A_UNFOLD=1&TableID=MT_ATITLE&TitleID=I1&FPub=3&Hname=건축허가&subtitle=주택·건설&thdttitle=서울통계연보.

된 개발 지구는 2003년까지 총 337구역의 1,480만에 해당하는 면적이다. 지금까지 총 철거된 건물은 약 12만 8천호이며 28만호의 신축주택이 지어졌다. 주택재개발은 주로 아파트의 형태로 건립되었으며 이중 약 48만호가 임대주택으로 제공되었다.

2. 서울시의 공동주택의 현황³⁰⁾

서울시 공동주택 중에서 리모델링 수요를 알아보기 위해서는 현재의 공동주택에 대해서 2000년을 기준으로 한 서울시의 공동주택 현황자료를 참고로 하였다. 이 자료에 따르면 1,884개의 단지와 11,500개동, 972,145의 세대수가 서울에 존재하였다.

1) 사업 주체별 현황

서울시 공동주택의 건설은 주로 민간건설에서 42.8%로 가장 많이 공급되었고 그 다음으로는 조합으로 이루어진 형태의 건설이 44.8%로 공급되었다. 낮은 비율이지만 서울시와 주공에서 12.4%로 공급되었다.

<표3-2> 사업주체별 서울시 공동주택 현황

구분	단지 수	비율	비고
서울시	131	7.0	공공부문 12.4%
주공	102	5.4	
재개발조합	153	8.2	조합부문 44.8%
재건축조합	387	20.5	
직장조합	223	11.8	
지역조합	81	4.3	
주택건설사업자	626	33.2	민간건설부문 42.8%
기타	181	9.6	

³⁰⁾ 김도년(2001), 「서울시 여건에 적합한 공동주택 리모델링 적용 방안 연구」, 서울시정개발연구원, 2001-R-02, p43~50.

2) 건축 연도별 현황

서울시에는 1980년 이전에 14만 세대에 불과하던 공동주택이 1980년 이후에 30만 세대가 건설되었다. 이 후 주택200만호 공급계획에 따라 1990년대부터 2000년까지 50만세대가 건설되었다.

<표3-3> 건축연도별 서울시 공동주택 건축현황

구분	단지(%)	동수(%)	세대수(%)
1970년대 이전	23(1.2)	58(0.5)	2,900(0.3)
1971~1980	221(11.7)	2,478(21.6)	137,209(14.1)
1981~1990	474(25.2)	3,958(34.4)	308,532(31.7)
1991~1995	424(22.5)	2,032(17.7)	225,317(23.2)
1996~2000	733(38.9)	2,952(25.6)	295,299(30.4)
미분류	9(0.5)	22(0.2)	2,897(0.3)
합계	1,884(100.0)	11,500(100.0)	972,145(100.0)

(1) 층수

1980년 이전에는 10층 미만의 공동주택이 주를 이루었고 1980년 이후의 고밀개발이 시작되면서 공동주택의 밀도가 높아졌다. 이는 강남과 여의도의 개발로 민간건설업자가 늘면서 사업성이 고려된 고밀 고층개발로 이어졌다. 21층 이상의 공동주택은 1991년에서 1995년 사이에 총 92동이었던 것이 1996년에서 2000년 사이 이에 923개동으로 증가함에 따라 서울의 고밀도 고층개발이 증가되었음을 알 수 있다.

<표3-4> 건축연도별 층수 현황

건축년도 \ 층수	5층 이하	6~10층	11층~15층	16~20층	21층 이상
1970년 이전	37	21	0	0	0
1971~1980	1,740	157	581	0	0
1981~1990	1,359	246	2,197	133	23
1991~1995	139	125	1,375	301	92
1996~2000	148	142	749	990	923
미분류	0	1	2	10	9
합 계	3,423	692	4,904	1,434	1,047

5층이 하의 저층 공동주택이 용적률 100%미만으로 60%이상 건축되었고 21층이 상의 고층 공동주택은 용적률 300%이상으로 58.80%가 건축되어 층수에 따라 용적률이 상승하여 고밀도 개발이 되었음을 보여준다. 재건축에 적합한 10층 이하의 주택은 1980년 이전에는 대부분을 차지하였지만 1981년 이후에는 10층 이상의 주택이 늘어나 재건축의 대상이 된 아파트는 점차 줄어들 것으로 본다.

(2) 용적률

서울시의 용적률은 1992년 건축법 개정예 의해 400%까지 허용되면서부터 고밀도의 단지들이 등장하였다. 이는 재건축의 대상이 고밀도의 단지들로 인해 감소함을 의미한다.

<표 3-5> 건축연도별 용적률 현황

(단위: 단지)

용 적 률 기간	100%이하	101~200%	201~300%	301~400%	400%초과	용적률 미분류
1970년 이전	3	3	6	2	7	2
1971~1980	36	109	54	9	4	9
1981~1990	42	226	158	6	3	39
1991~1995	6	74	219	91	14	20
1996~2000	2	18	264	334	34	81
건축연도 미 분 류	0	0	6	0	0	3
합 계	89	430	707	442	62	154

(3) 세대별

최저주거기준³¹⁾ 확보를 위한 서울시의 정책과 소형평형의무비율제도를 통해서 서울시의 세대규모별 현황을 파악하여 재건축이나 리모델링을 통해 면적확대 가능한 비율을 알 수 있다. 1993년 국제연합에서는 소득 1만 불 이상 도시의 1인당 주거면적은 약 10평으로 제시하였고 소득이 높아질 수록 1인당 주거면적은 넓어진다.³²⁾

서울시의 최저기준인 15평 이하의 주택은 총 137,247세대로 14.1%를 차지한다. 1980년 이전에 건설된 15평 이하의 주택은 주거환경 개선과 면적확대를 필요로 한다. 20평 이하의 주택은 1990년대 53,620세대로 최고치를 기록하다 이후로 점차 그 세대수가 줄어들고 있다. 반면 30평 이상의 주택은 점차적으로 그 세대수가 늘어나는데 이는 1998년 소형평형의무비율 폐지가 영향을 미친 것으로 판단된다.

³¹⁾ 김도년, 전게서, p23.

최저주거기준이란 법적의미의 용어가 아니라 일반적으로 “인간다운 생활을 할 수 있는 최소한의 주거 수준”을 의미한다. 국토해양부에서는 최저주거기준을 산정b시 면적/시설/구조/성능/환경의 다섯 가지를 바탕으로 그 기준을 마련하고 있다.

³²⁾ 상계서, pp22~24.

<표3-6>건축년도별 세대별 규모현황

(단위 : 세대)

건축년도	10평 이하	11~15평	16~20평	21~30평	31~40평	41~50평	51평 이상	미분류
1970 년이전	6	2,982	426	257	227	12	1	-
1971~1980	3,097	37,427	21,906	22,882	36,918	9,442	5,533	4
1981~1990	1,625	26,500	53,620	110,243	75,286	27,449	13,260	-
1991~1995	2,288	42,865	30,127	50,991	80,026	16,870	2,159	-
1996~2000	357	20,432	16,953	107,843	110,319	35,667	3,078	650
미분류	-	678	-	145	568	1,012	494	-
합계	7,373	129,874	123,022	292,361	303,884	90,452	24,525	654

3. 서울시의 공동주택 리모델링 시장현황³³⁾

1) 시기별 리모델링의 비중

윤영선 박사는 “공동주택 리모델링 시장전망과 활성화를 위한 정책방안”를 통해서 서울시의 리모델링 대상아파트 및 시장규모를 예측하였다. 시간의 경과에 따라 재건축의 대상은 점점 줄어들고 리모델링에도 증축에서 대수선 리모델링으로의 비중이 늘어나게 된다. 준공 연도에 따라서 재건축, 증축 및 대수선리모델링의 비중이 변화한다. 1984년 이전에 준공된 아파트의 52.7%가 재건축의 대상이 된 반면 1985년에서 1989년까지는 재건축, 증축 및 대수선 리모델링에 해당하는 아파트의 대상비율이 33%내외로 고르게 분포되어 있다. 1990년부터는 재건축의 대상이 되는 아파트 비율이 1.4%로 줄어들게되며 증축리모델링 경우 1985~89년에 준공된 대상의 아파트가 32%에서 17.9%까지 줄어들게 된다. 점차 리모델링 대상도 증축에서 대수선으로 증가 하게 되는데 1995년에서 2000년도 준공된 아파트들의 95.7%가 대수선 리모델링의 대상이 된다.

³³⁾ 윤영선 박사(2005), 「공동주택 리모델링 시장전망과 활성화를 위한 정책방안」, 한국 리모델링협회 세미나, pp11~15.

(단위:%)

준공시기	1984년 이전			1985~1989			1990~1994			1995~2000		
대상구분	재 건 축	증축 리모 델링	대수선 리모 델링	재 건 축	증축 리모 델링	대수선 리모 델링	재 건 축	증축 리모 델링	대수선 리모 델링	재 건 축	증축 리모 델링	대수선 리모 델링
서울시전체	52.4	43.4	4.2	35.3	32	32.7	1.4	17.9	80.7	0	4.3	95.7
강남권	57.4	44.8	2.5	30	54.4	15.6	4.8	12.5	82.7	0	5	95
기타지역	50.6	36.3	13.1	37	25	38	0.4	19.4	80.2	0	4.2	95.8

* 강남권: 강남구, 서초구, 송파구, 강동구

[그림3-7] 시기별 재건축·증축 및 대수선 리모델링대상 아파트 비중

2) 시기별 리모델링의 대상³⁴⁾

서울시의 리모델링이 가능한 아파트 중에서 2009년 준공된 증축 대상은 약168,000세대이고 대수선의 리모델링은 약74,000세대이다. 서울시 전체를 기준으로 하여 강남권과 기타지역을 비교해 볼때 강남권에는 약100,000호의 증축 리모델링 대상이 집중되는 반면 대수선의 리모델링은 기타지역에서 약63,000세대로 집중된다. 2010년에서 2014년에는 대수선 리모델링이 증축리모델링을 175,000세대로 4.5배가량 앞서게 된다. 이 시기에 강남권과 기타지역을 비교해 보면 증축 및 대수선의 리모델링이 강남권 보다 기타지역에 집중되어 있음을 알 수 있다.

2015년에서 2020년에는 서울시의 약300,000의 세대가 대수선 리모델링의 대상이 될과 동시에 대수선리모델링이 주를 이루는 시기이다. 또한 대수선 리모델링의 지역적인 흐름도 강남권 주도에서 기타지역의 주도로 변화하게 된다.

³⁴⁾ 윤영선, 전제서, p11.

(단위:세대수,%)

리모델링 가능시기	2009년이전		2010~2014		2015~2020	
리모델링 유 형	증축 리모델링	대수선 리모델링	증축 리모델링	대수선 리모델링	증축 리모델링	대수선 리모델링
서울시전체	168,200 (100.0)	74,800 (100.0)	38,900 (100.0)	175,500 (100.0)	13,600 (100.0)	303,300 (100.0)
강남권	100,900 (60.0)	11,400 (15.2)	4,700 (1.2)	30,800 (17.5)	2,000 (14.7)	38,000 (12.5)
기타지역	67,300 (40.0)	63,400 (84.8)	34,200 (98.8)	144,700 (82.5)	11,600 (85.3)	265,300 (87.5)

* 강남권: 강남구, 서초구, 송파구, 강동구

[그림 3-8] 시기별 리모델링 대상 세대수

3) 서울시 리모델링 추진현황

서울시 공동택의 리모델링 현황을 알아보기 위하여 한국리모델링협회의 2007년 7월부터 2008년 10월까지의 리모델링뉴스에 기재된 기사를 정리하였다. 서울시 리모델링 추진현황 기사는 공사완료한 단지를 우선순위로 두었다. 이는 기간내의 리모델링을 추진하는 단지를 근거로 하였으나 이후 정부의 정책에 따라 변화 될 수 있다.

<표3-7> 서울시 구별 리모델링 추진현황

구	공사완료	공사중	착공/ 착공예정	행위허가	건축심의	조합설립	추진중	사업 준비중	계
강남구	1	1	1		1	0	10	1	15
서초구	2			1	2	1	9		15
송파구			1	1			10		12
강동구				1		1	3		5
강동구				1		1	3		5
관악구							1		1
광진구							3		3
노원구							4		4
도봉구							2		2
마포구	1						2		3
성동구						1	1		2
양천구							1	1	2
영등포구			1				1		2
용산구	1		2	1		1			5

제 2 절 공사완료 리모델링 단지의 사례분석

1. 마포구 용강동 시범아파트³⁵⁾

1) 사업추진배경

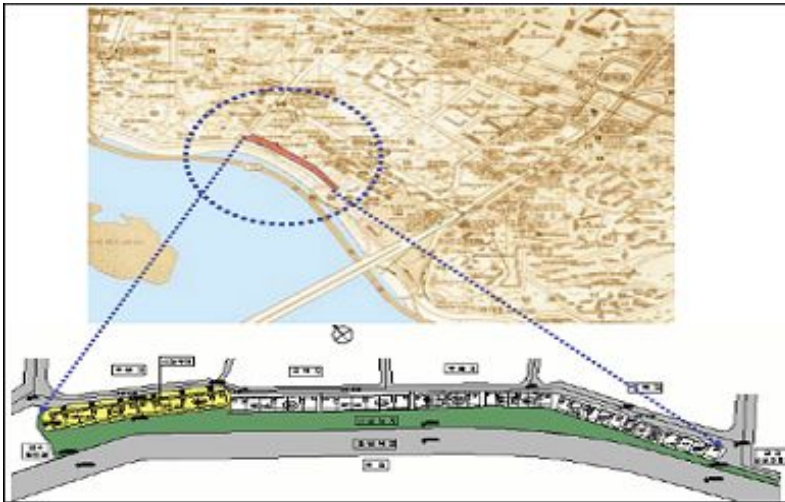
마포구 용강동의 시범아파트는 재건축에 따른 국가자원 및 환경문제의 대비책으로 리모델링의 활성화를 위한 시범사업의 일환으로 시작되었다. 시범아파트는 주변의 하천제방부지의 용도폐지 및 불하가 불가능하여 재건축 사업이 중단 되어 서울시에서 대한주택공사에 사업을 의뢰하게 되어 시작되었다.

2) 사업지구 개요

해당 단지는 서울시 마포구 용강동 495-1에 위치하고 있으며 대지면적 4,719㎡(1,427평), 건축연면적 15,947㎡(4,824평), 용적률 337%의 조건이다. 총 9개동 300호(5~7층)로 구성되었으나 시범사업은 1,2동 60세대만 시행하였다. 시범아파트는 1971년 10월 내외건설에서 시공하였으며 지어진지 30년이 지났다. 구조는 철근콘크리트 라멘조의 개별난방이다. 마포대교 서북단 강변북로 350m 지점부터 선상의 400m정도 일렬배치 되어있으며 강변북로에 접하여 한강조망이 가능한 위치이나 하천제방과 방음벽으로 5층이 상에서만 가능하다.

시범아파트의 기본계획은 건축물의 현황조사 및 각종 진단결과를 바탕으로 건축물의 성능을 향상시켜 거주자의 쾌적성 및 생활편의성을 증진시키고 단지 외부환경 및 미관의 개선을 통한 건축물의 가치향상과 경제성 제고에 있다.

³⁵⁾ 김진(2003), 『마포용강 시범아파트 리모델링 사업지』 대한주택공사 도시개발사업단 리모델링부, p3.



[그림 3-9] 위치도 및 단지배치도³⁶⁾

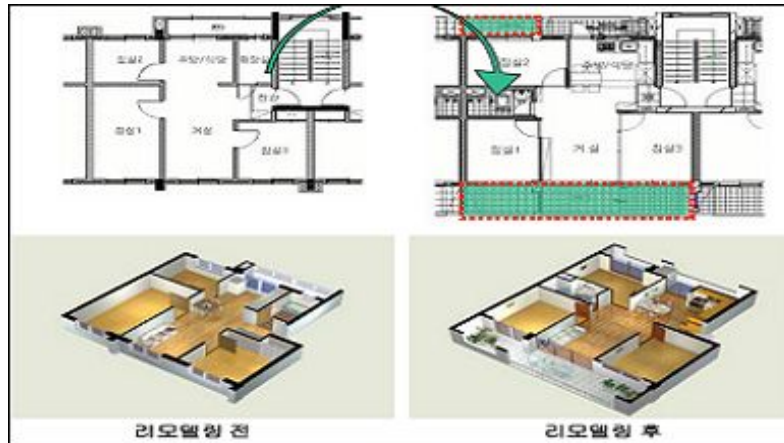
시범아파트는 단위주호 변경을 통해 내부평면을 입주자 요구에 맞게 변경하고 전·후 발코니를 설치하여 전용면적 확대 효과를 기대한다. 또한 오래된 기계, 전기, 통신설비를 교체하였다. 외관의 현대적 디자인으로의 변경과 경관을 개선하며 단열성능향상으로 에너지를 절감하고 노약자와 어린이를 위한 주진입부의 동선을 개선하고 녹지공간을 증가시켜 쾌적한 주거환경을 조성하였다. 또한 주민 부대복리시설로 101동과 102동 지하 PIT부분에 주민공동시설 및 세대별 창고 등을 설치하였다.

<표3-8> 주요변경내용

구분	변경 전	변경 후	비고
연면적	3,570㎡(1,080평)	좌동	
용적률	225%	좌동	점유면적 기준
평형 및 세대수	18평 60세대	좌동	
발코니 면적	1.04평	5.57평	4.53평 증가

³⁶⁾ 임호진(2003), 「마포 용강 아파트 리모델링 사례」, 한국리모델링협회 연구발표회,6p.

<표3-8>에서처럼 시범아파트에는 기존 연면적과 용적률, 평형 및 세대수에는 변동 없이 balconi를 4.53평 증가하였다. [그림 3-10] 평면도 변경 전과 후³⁷⁾에서 보듯이 앞뒤 balconi를 증축하고 실내구조가 변화된 것을 알 수 있다. balconi 증축으로 인하여 수납공간의 여유와 공간 활용도가 높아진 것을 알 수 있다.



[그림 3-10] 평면도 변경 전과 후

3) 사업추진 과정과 시세변화

시범아파트는 1971년에 준공된 30년이 지난 단지로 리모델링 시범사업으로 이루어진 단지이다. 사업추진 과정은 대한주택공사에서 발간한 『마포용강 시범아파트 리모델링 사업지』에 의하면 2000년에 최초로 추진위원회가 구성되어 해당 동에 대해 동의서를 확보하게 되었다. 그리고 마포구의 정밀안전진단을 통보 받고 조합에서 대한주택공사에 사업 참여를 요청하였다. 2001년에는 조합과 주택공사의 가계약 체결로 주택공사에서는 사업성을 검토와 조합의 리모델링 창립총회가 이루어진다. 2002년에는 본격적으로 조합과 주택공사의 계약이 이루어지고 4월에는 마포구에서 건축허가가 완료 되어 6월부터 주민들의 이주와 동시에 공사가 시작되었다. 시범아파트는 그 다음해인 2003년 8월부터 한 달 동안 입주를 시작하게 되

³⁷⁾ 임호진, 전계서, 12p.

었다.

<표 3-9> 시범아파트 리모델링사업 세부추진 경위

시행일자	내 용
2000.11	추진위원회 구성되어 사업시행 동의서 확보
2000.12	마포구청 정밀안전진단 결과 통보
2000.12	조합, 공사에 리모델링 참여요청
2001.04	주택공사와 조합의 리모델링 사업 가계약 체결
2001.06	리모델링 타당성 분석 및 설계계획안 검토
2001.08	조합 창립총회 : 시행사, 설계사 선정
2001.09	조합, 1/2동에 대한 우선사업 착수 요청
2001.10	민간 아파트 시범사업 시행 검토 지시(건교부에서 공사로)
2001.12	공사 1단계 사업계획(안) 수립
2002.02	건축심의 접수 및 조합과 주택공사와의 본 계약 체결
2002.04	건축허가 완료(마포구청)
2002.06	주민 이주 완료 및 착공
2003.08	임시사용승인: 토지불하를 조건으로 임시사용승인
2003.08~09	입주

주민들이 부담하게 되는 분담금은 세대 당 49,701,054원으로 최초 설계비와 조합운영비 121,938원은 주공에서 무이자로 대여 받았으며 단위면적당 사업비에는 발코니 확장으로 증가된 면적 4.53평이 포함되었다. 시범아파트의 추진경위를 정리한 것이 <표3- >세부추진경위이다. 시세조사의 기준은 스피드뱅크의 과거시세를 이용하였으며 하한가를 기준으로 하였다. 이 표에 따라 조합 총회가 이루어진 2001년 8월을 기준으로 하여 1년 전의 시세를 조사하였다. 그러나 스피드 뱅크에는 2003년까지만 기록되어 있어 유진호의 「국내 공동주택의 리모델링 사례에 대한 경제성 분석 및 평가」 논문을 참고하였다. 유진호의 논문 p58의 <표5-14> Y시범아파트의 매매가격의 2001년에서 2002년의 가격을 참고하였으나 본 연구의 시세조사 단위가 분기임으로 2001년도의 가격은 7,625만원으로 가정하였고 2002년도의 가격은 분기별 평균으로 다시 계산하였다.

<표3-10> 시범아파트와 삼성래미안의 매매가격 비교

(단위 : 만원, %)

기 간	마포용강 시범 76㎡				삼성래미안 79㎡		마포구	
	시세	분담금	분담금 + 시세	전년동기대비 증가율	매매가격	전년동기대비 증가율	지수	전년동기대비 증가율
2000.03	7,183	4,970	12,153	-	-	-	-	-
2000.06	7,183	4,970	12,153	-	-	-	-	-
2000.09	7,183	4,970	12,153	-	-	-	-	-
2000.12	7,183	4,970	12,153	-	-	-	-	-
2001.03	7,625	4,970	12,595	6%	-	-	-	-
2001.06	7,625	4,970	12,595	6%	-	-	-	-
2001.09	7,625	4,970	12,595	6%	-	-	-	-
2001.12	7,625	4,970	12,595	6%	-	-	-	-
2002.03	9,250	4,970	14,220	21%	-	-	-	-
2002.06	10,250	4,970	15,220	34%	-	-	-	-
2002.09	10,750	4,970	15,720	41%	-	-	-	-
2002.12	10,750	4,970	15,720	41%	-	-	66.2	-
2003.03	10,000	4,970	14,970	8%	25,000	-	66.3	-
2003.06	9,500	4,970	14,470	-7%	27,000	-	69.8	-
2003.09	13,000	4,970	17,970	21%	27,000	-	71.8	-
2003.12	13,500	-	13,500	26%	27,000	-	74.2	12%
2004.03	13,800	-	13,800	38%	27,000	8%	73.9	11%
2004.06	14,000	-	14,000	47%	27,000	0%	75.2	8%
2004.09	14,000	-	14,000	8%	27,000	0%	74.8	4%
2004.12	12,900	-	12,900	-4%	29,000	7%	73.4	-1%
2005.03	13,200	-	13,200	-4%	29,000	7%	73.2	-1%
2005.06	13,700	-	13,700	-2%	29,000	7%	74.6	-1%
2005.09	14,000	-	14,000	0%	30,000	11%	77	3%
2005.12	14,500	-	14,500	12%	28,000	-3%	77.1	5%
2006.03	15,100	-	15,100	14%	28,000	-3%	78.7	8%
2006.06	16,900	-	16,900	23%	29,000	0%	81.8	10%
2006.09	17,700	-	17,700	26%	30,000	0%	84.3	9%
2006.12	22,000	-	22,000	52%	34,000	21%	93.7	22%
2007.03	22,500	-	22,500	49%	34,000	21%	99.3	26%
2007.06	23,200	-	23,200	37%	32,000	10%	99.7	22%
2007.09	23,300	-	23,300	32%	32,000	7%	99.7	18%
2007.12	23,900	-	23,900	9%	32,000	-6%	100	7%
평 균				20%		6%		10%

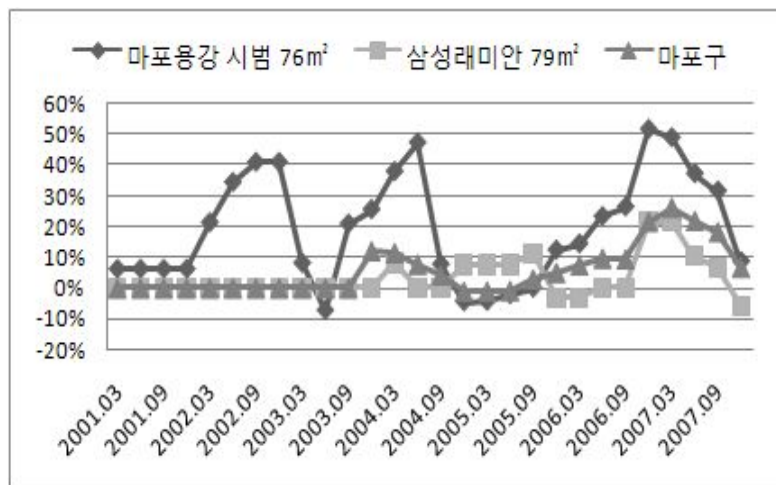
용강 시범아파트 리모델링 전의 시세³⁸⁾는 약7,100만원으로 지속되다 2000년 리모델링 추진위원회의 구성과 조합설립 이후에는 약7,600만원으로 꾸준한 가격상승을 보였다. 2002년 2월 마포구청에 건축허가심의 접수시점에는 8,500만원상승하다 2002년 4월 마포구청의 건축허가 완료시에는 9,700만원까지 약15%의 가격상승을 알 수 있다. 이 후 주민 이주와 착공

³⁸⁾ 유진호(2002), 「국내 공동주택의 리모델링 사례에 대한 경제성 분석 및 평가」, P58
1999년~2002년까지는 2002년 Y시범아파트의 매매가격 참고하였다,
2003년~2007년까지의 가격은 스피드뱅크의 자료를 사용하였으며 매매가와 전세가 모두 하한가를 기준으로 하였다.

시기인 2004년 6월 이후에는 10,750만원까지 가격상승을 보이다 입주시기인 2003년 8월에 잠시 1억 원 아래로 하락하였다.

그러나 입주가 완료된 9월 이후에는 13,000만원을 기록하며 2007년 12월에는 등락을 반복하며 23,000만원까지 지속적으로 상승하였음을 알 수 있다. 비교단지인 삼성래미안은 2003년 입주가 시작된 아파트로 입주초기에는 마포용강 시범아파트와는 1억 이상 시세차익이 발생하였지만 2007년 12월경에는 점차 그 격차가 줄어들고 있음을 알 수 있다.

마포용강 시범사업의 시세변화를 살펴보면 평균 증가율이 20%로 나타난다. 삼성래미안이 6%, 마포구 10% 보다 높게 나타난다. 그러나 마포용강 시범의 기간과 삼성래미안의 기간의 매매가격이 완전히 동일하지 않은 점에서 그 차이가 크게 나타난 것으로 보인다.



[그림 3-11] 시범76m²와 삼성래미안79m² 및 마포구 증가율비교

4) 리모델링 단지의 경제성 분석

2003년 6월 쌍용건설 리모델링 사업팀의 “리모델링의 경제성에 대하여 (궁전아파트 리모델링을 중심으로)”에서는 재건축과 리모델링의 경제성을 비교하기 위해 다음과 같이 산출근거를 제시하였다.

< 표3-11> 리모델링 직접투자 산출 근거

간접투자	리모델링	현 아파트 시세
	재건축	대지 지분율에 따라 취득하는 지분금액
직접투자	리모델링	리모델링 건축비용(분담금)
	재건축	동일 평형 입주 시 추가 건축비용 분담금
회수		리모델링 및 재건축 후 예상 아파트 시세
경제성		리모델링/재건축으로 취득한 재산가치-(현 아파트 시세+세대 당 건축비용 분담금)

위 산출근거에 따라 마포용강 시범아파트의 경제성분석을 하였다. 마포용강 시범아파트는 면적에는 변화가 없으나 2001년 8월 25일 리모델링조합 창립일 을 현 시세 기준시점으로하며, 회수금액은 비교대상인 삼성래미안과의 비교를 위하여 2007년 12월의 매매가격으로 정하였다. 용강시범의 입주시점인 2003년 9월을 기준으로 한다면 비교대상인 삼성래미안은 입주시점과 회수시점의 기간이 6개월임으로 비교대상의 폭이 작아지기 때문이다.

<표3-12> 시범아파트와 삼성래미안 경제성비교

구분	투자(A)			회수(B)	대비(C)	직접투자 대비 경제성(D)
용강 시범 76㎡	간접투자	현시세	7,625	23,900	11,305	190%
	직접투자	분담금	4,970			
	투자비 계		12,595			
삼성 래미안 79㎡	간접투자	현시세	25,000	32,000	7,000	128%
	직접투자	분담금	-			
	투자비 계		25,000			

대비(C) = 회수(B) - 투자(A)

2. 강남구 압구정동 현대사원아파트

1) 사업의 배경

압구정 현대사원아파트는 서울시 강남구 현대아파트 65동이며 한강과 인접한 지리적 위치와 북측으로 남산이 보이는 지리적 프리미엄이 있다. 또한 도심과의 접근성이 우수한 장점이 있다. 이 지역은 부촌이 많은 곳으로 사업지 주변으로는 현대백화점과 구정고등학교가 있으며 압구정과 가까워 생활의 편리함이 우수하다.



[그림3-12] 압구정 현대사원아파트 위치도

2) 사업지구 개요

현대사원 아파트는 서울시 강남구 압구정동에 위치하며 대지면적 6761.71㎡(지분면적 2,045.42평), 건축연면적 16,955㎡(5,129평)의 사업지이다. 용적률 210.60%에 해당하며 1개동의 10.5평형 455세대로 구성되어 있다. 현대사원아파트는 1978년에 준공되었으며 철근콘크리트조의 구조로 되어 있다. 단지 주변으로 88올림픽도로, 강변북로, 동부간선도로, 분당수서간 도시고속도로가 있고 지하철 3호선 압구정역에서 도보로

10분, 7호선 강남구청역에서 버스로 10분 소요되는 위치로 교통의 접근성도 우수한 지역이다. 인근에 압구정초교, 구정중학교, 구정고등학교가 있으며 현대 및 갤러리아 백화점이 위치한 부촌지역이다.

3) 사업추진 과정³⁹⁾

<표3-13> 현대사원아파트 사업추진 과정

기 간	내 용
2002.09	가설공사 및 매설물 탐사
2002.10	철거공사 착수
2002.11	세대공사 및 파일공사 착공
2002.12	세대철거 및 파일공사
2003.01	외부계단 철거
2003.02	철거공사 파일공사 마무리
2003.03	구조 보강공사 착수
2003.04	구조 보강공사
2004.03	입주

현대사원아파트는 기존의 작은 평수를 세대 통합하여 새로운 형태로 탄생시킨 좋은 예시이다. 이 단지는 기존의 소유자가 다시 재입주하는 것이 아니고 세대 통합으로 이루어진 평수로 일반분양을 한 단지이다. 사업의 시작은 2002년 9월에 가설공사 및 매설물 탐사로 이루어졌다. 이 단지는 리모델링조합이 형성되지 않았으므로 시세의 조사는 입주시기의 분양권시세와 2007년 12월까지의 시세를 조사하게 되었다. 이 단지의 매매가격은 부동산뱅크의 과거시세 중 하한가를 기준으로 조하였다.

³⁹⁾ 오성원(2007), “압구정 현대사원아파트 리모델링 사례”,(사)한국리모델링협회, Remodeling Vol.24. pp55~56.

4) 리모델링 전후 비교

< 표 3-14> 현대사원 리모델링 전후 비교

내용	리모델링 전		리모델링 후	
연면적	15,471㎡ (4,680.14평)	지상14,240.38㎡ (4,307.71평) 지하 1,231.16㎡ (372.43평)	16,954.62㎡ (5,128.77평)	지상15,767.90㎡ (5,128.77평) 지하 1,186.72㎡ (지하 358.98평)
용적률	210.60%		233.19%	
평형 및 세대수	10.5평형, 455세대		81평형 4세대, 85평형 52세대 총 56세대	

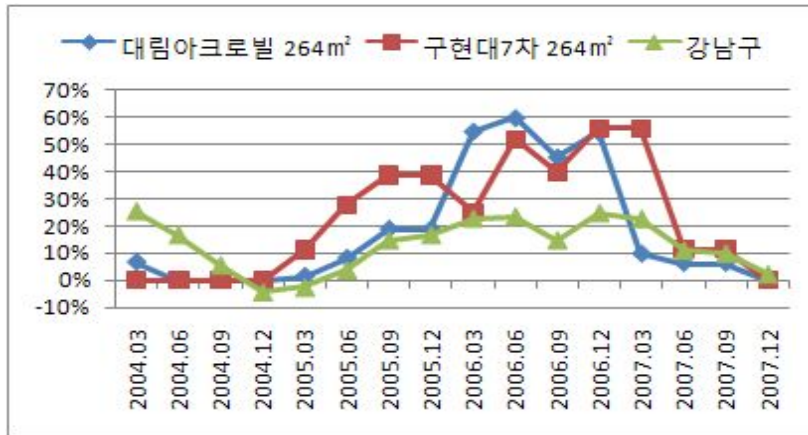
5) 리모델링 전 후 가격변화

압구정 현대사원아파트의 경우 기존의 작은 평수의 세대를 합쳐 대형평형으로 변경과 시행사의 소유권 확보 후 리모델링을 공사 후 새로이 분양하였다는 점이 이 단지의 특징이다. 그러므로 리모델링 추진 과정에 따른 가격조사에서 리모델링 이전의 가격조사는 불가능 하였다. 이 단지에서는 분양가격을 최초의 기준가격으로 가정하고 2004년 3월 준공일 이후의 가격변화를 유사단지와 비교하였다.

<표3-15> 현대사원264㎡와 현대7차264㎡ 매매가격 비교

(단위:만원,%)

대림아크로빌 264㎡			구현대7차 264㎡		강남구	
일 자	매매가격	전년동기대비 증가율	매매가격	전년동기대비 증가율	지수	전년동기대비 증가율
2003.03	185,000		180,000		55.6	
2003.06	185,000		180,000		60.7	
2003.09	185,000		180,000		65.7	
2003.12	185,000		180,000		70.4	
2004.03	197,300	7%	180,000	0%	69.7	25%
2004.06	185,000	0%	180,000	0%	70.8	17%
2004.09	185,000	0%	180,000	0%	69.3	5%
2004.12	185,000	0%	180,000	0%	67.3	-4%
2005.03	200,000	1%	200,000	11%	67.9	-3%
2005.06	200,000	8%	230,000	28%	73.4	4%
2005.09	220,000	19%	250,000	39%	79.5	15%
2005.12	220,000	19%	250,000	39%	78.5	17%
2006.03	310,000	55%	250,000	25%	83.3	23%
2006.06	320,000	60%	350,000	52%	90.6	23%
2006.09	320,000	45%	350,000	40%	91.2	15%
2006.12	340,000	55%	390,000	56%	97.9	25%
2007.03	340,000	10%	390,000	56%	102.1	23%
2007.06	340,000	6%	390,000	11%	100.5	11%
2007.09	340,000	6%	390,000	11%	100.2	10%
2007.12	340,000	0%	390,000	0%	100.1	2%
증가율		18%		23%		13%



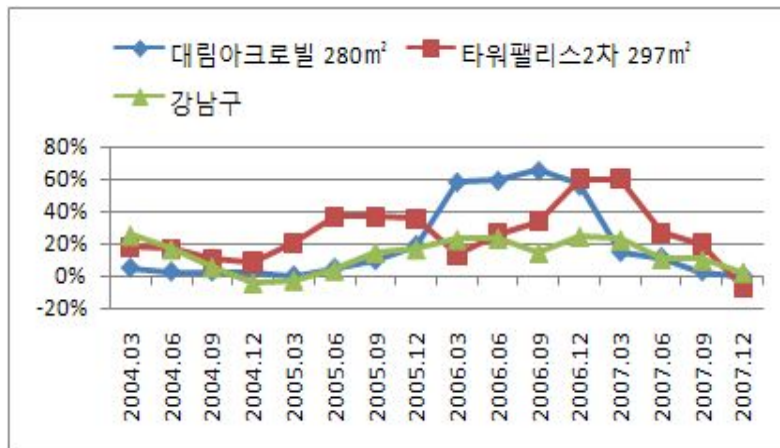
[그림 3-13] 현대사원264㎡와 현대7차264㎡ 및 강남구 증가율비교

이 단지의 264㎡의 경우 인근 현대7차와 비교하였는데 같은 기간에 현대7차의 평균증가율 23%에 비해 5%낮은 18%의 증가율을 보여 낮게 나타나지만 강남구의 13% 보다는 높게 가격이 형성되었다.

<표3-16> 현대사원280㎡와 타워팰리스297㎡ 매매가격 비교

(단위:만원, %)

대림아크로빌 280㎡			타워팰리스2차 297㎡		강남구	
일 자	매매가격	전년동기대비 증가율	매매가격	전년동기대비 증가율	지수	전년동기대비 증가율
2003.03	204,893		170,000		55.6	
2003.06	204,893		170,000		60.7	
2003.09	204,893		180,000		65.7	
2003.12	204,893		185,000		70.4	
2004.03	214,893	5%	200,000	18%	69.7	25%
2004.06	210,000	2%	198,000	16%	70.8	17%
2004.09	210,000	2%	198,000	10%	69.3	5%
2004.12	210,000	2%	200,000	8%	67.3	-4%
2005.03	215,000	0%	240,000	20%	67.9	-3%
2005.06	220,000	5%	270,000	36%	73.4	4%
2005.09	230,000	10%	270,000	36%	79.5	15%
2005.12	250,000	19%	270,000	35%	78.5	17%
2006.03	340,000	58%	270,000	13%	83.3	23%
2006.06	350,000	59%	340,000	26%	90.6	23%
2006.09	380,000	65%	360,000	33%	91.2	15%
2006.12	390,000	56%	430,000	59%	97.9	25%
2007.03	390,000	15%	430,000	59%	102.1	23%
2007.06	390,000	11%	430,000	26%	100.5	11%
2007.09	390,000	3%	430,000	19%	100.2	10%
2007.12	390,000	0%	400,000	-7%	100.1	2%
증가율		20%		26%		13%



[그림3-14] 현대사원280㎡와 타워팰리스297㎡ 및 강남구 증가율 비교

280㎡의 경우에는 인근지역에 유사한 평형이 없기에 같은 구에 속하는 타워팰리스 2차와 비교하였다. 입주 시기에 형성된 매매가격은 210,000만원에서 상승하며 2007년 12월에는 390,000만원까지 상승하였다. 이 단지가 대형 평형임으로 주변에서 비교대상을 찾기가 쉽지 않았다. 280㎡는 타워팰리스2차의 26%증가율 보다 6%낮은 증가율을 보였지만 강남구의 13%증가율에 비해 높게 형성되고 있다.

6) 리모델링 직접투자에 대한 경제성

① 현대사원 264㎡와 구 현대 7차 264㎡

<표3-17> 현대사원과 구 현대 7차 경제성 분석

구분	투자(A)			회수(B)	대비(C)	직접투자 대비
현대 264㎡	간접투자	현시세	185,000	340,000	155,000	184%
	직접투자	분담금	-			
	투자비 계		185,000			
구현 대7차 264㎡	간접투자	현시세	180,000	400,000	220,000	222%
	직접투자	분담금	-			
	투자비 계		180,000			

대비(C) = 회수(B) - 투자(A)

현대사원 아파트의 현 시세는 입주시기인 2004년 3월의 이전의 가격인 분양권시세를 기준으로 하였으며 회수(B)에 대한 가격은 2007년 12월을 기준으로 하였다. 현대사원 아파트의 경우 기존 소유자와 분담금이 없는 세대통합 리모델링을 통한 일반분양인 점을 고려하여야 한다. 그럼에도 경제성 분석에서 72%로 낮게 나타난 것은 현대사원아파트의 조건이 나 홀로 동과 초기의 가격인 분양금액을 알 수 없어 이에 대한 가격차가 크게 적용한 것으로 보인다.

② 현대사원 280㎡와 타워팰리스2차 297㎡

<표3-18> 현대사원과 타워팰리스2차 경제성 분석

구분	투자(A)			회수(B)	대비(C)	직접투자 대비
현대 280㎡	간접투자	현시세	204,893	390,000	185,107	190%
	직접투자	분담금	-			
	투자비 계		204,893			
타워팰 리스2차 297㎡	간접투자	현시세	170,000	400,000	230,000	235%
	직접투자	분담금	-			
	투자비 계		170,000			

대비(C) = 회수(B) - 투자(A)

현대사원 280㎡의 경우에는 압구정동에서 이와 같은 크기의 면적을 비교대상으로 찾기 어려웠다. 그리하여 같은 구인 도곡동 타워팰리스2차의 297㎡를 비교대상으로 선택하였다. 비교대상이 입주시점이 유사하였지만 경제성 분석 차이는 아파트와 주상복합이라는 차이점과 현대사원 280㎡의 초기 분양가를 정확하게 알 수 없던 것이라고 할 수 있다.

3. 서초구 방배동 궁전아파트

1) 사업의 개요

방배동 궁전아파트는 1978년에 건립되어 2005년 7월 착공하여 18개월 만에 공사가 완료 되었다. 쌍용건설에서 공사를 담당하였고 최초로 단지 전체를 리모델링한 사례로 남고 있다. 현재 쌍용예가로 아파트 명칭이 변경 되었다. 총 3개동 216가구로 동과 가구 수는 변함이 없다. 27평형 84가구는 35평으로, 34평 60가구는 45평형, 46평형 52가구는 53평으로 증가하였으며, 내진설계 문제를 해결하여 지하까지 연결되는 엘리베이터를 설치하였으며 지하주차장을 추가하였다.

<표 3-19> 궁전아파트 리모델링 개요⁴⁰⁾

건축물 일반사항		
공사명	방배동 궁전아파트 리모델링	
위치	서초구 방배동	
발주처	궁전아파트 리모델링 주택조합	
설계자	(주)종합건축사사무소 건원	
공사기간	2005년 07월~2006년 12월	
대지면적	11,500.10㎡(3,478.76평)	
연면적	38,261.85㎡(11,574.16평)	
난방방식	지역난방	
지역지구	제2종 일반주거지역	
시공자	쌍용건설(주)	
감리자	(주)원양건축사사무소	
공기구조	18개월	
건폐율	26.18%	
용적률	271.36%	
규모	12층 3개동 216세대	
리모델링 공사 전후의 평형변화 및 분담금		
28평형(84가구)	35평형(84가구)	1억
36평형(60가구)	45평형(60가구)	1억3천만 원
42평형(72가구)	53평형(72가구)	1억6천만 원

40) 장동운(2006), 「방배 궁전APT 리모델링APT 사례/리모델링 국제기술 세미나」, (사)한국리모델링협회, Vol.20, pp68 ~ 71.

2) 추진과정⁴¹⁾에 따른 시세변화

방배궁전아파트는 2001년 10월 리모델링 사업설명회를 시작하여 2년 뒤인 2003년 6월에 시공사를 선정하였다. 2004년 1월에는 조합설립을 인가받아 3월에는 서초구의 건축심의 위원회를 통과하여 건축심의를 완료하였다. 2005년 4월에 이주를 시작하여 2006년 10월에 공사가 완료되어 2007년 1월에 입주가 시작되었다. 이 단지의 매매가격은 부동산뱅크의 과거시세를 이용하였으며 하한가를 기준으로 하였다.

<표 3-20 > 방배궁전 리모델링 추진과정

기간	내용
2001년 10월	리모델링 사업설명회
2003년 06월	시공사선정(입주까지 3년 7개월, 착공에서 준공 까지 1년 6개월 소요)
2004년 01월	조합설립 인가
2004년 03월	건축심의 완료(서초구 건축심의 위원회)
2005년 04월	이주개시
2005년 07월	착공
2005년 09월	철거공사 완료
2006년 04월	골조공사 완료
2006년 10월	외장공사 완료
2006년 12월	준공
2007년 01월	입주
2007년 02월	조합해산

방배궁정의 리모델링 추진 과정에 따른 매매가격의 변화는 해당평형별로 각기 다른 양상을 보여준다.

41) 이정국(2007), “헐지 않고 고치니 좋아 좋아 - 30살 아파트의 변신”, 한겨레, <http://www.hani.co.kr/arti/economy/property/183531.html>.

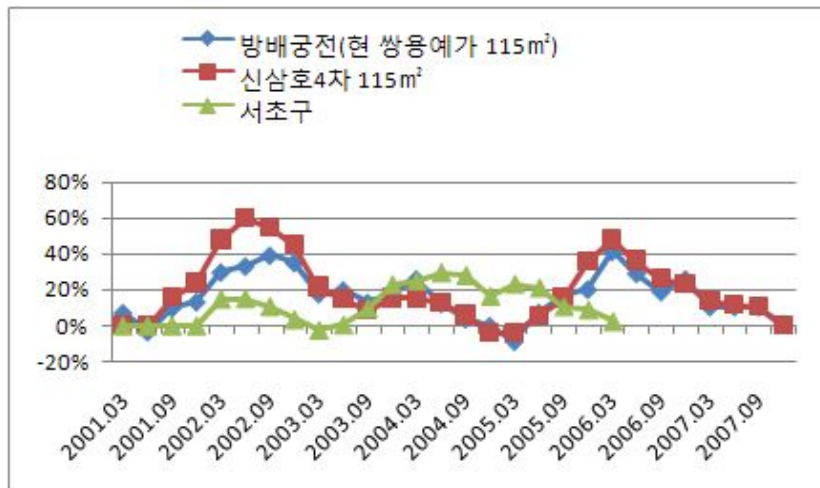
① 방배궁전 115㎡과 신삼호4차 115㎡

방배 궁전의 115㎡과 비교대상인 신삼호4차115㎡는 1983년 6월에 입주한 6개동, 총 529세대이다. 신삼호4차115㎡는 주변에 서래초등학교와 방배중이 있으며 4호선 이수역 및 7호선 총신대입구역에서 차량으로 10분 거리에 위치해 있다. 방배궁전 115㎡의 2001년 10월 리모델링 설명회 이전의 매매가격은 1월 기준으로 20,000만원에서 리모델링 설명회 시점에는 24,000만원으로 상승하였다. 2003년 6월에 시공사가 선정되었을 때에는 38,000만원으로 인근 신삼호4차의 46,000만원에 비해 약 8,000만원 낮은 것을 알 수 있다. 건축심의회가 완료된 2004년 3월에는 48,000만원으로 1억 이상 오르는 듯 했으나 이주가 시작된 2005년 4월에는 신삼호4차도 매매가격이 -4%로 하락하였다. 그러나 방배궁전은 -12%로 그 폭이 큰 것으로 나타났다.

<표 3-21> 방배궁전 115㎡과 신삼호4차 115㎡ 매매가격 비교

(단위: 만원, %)

일 자	방배궁전(원 상용예가 115㎡)				신삼호4차 115㎡		서초구	
	매매가격	분담금	분담금 + 매매가	전년동기 대비증가율	매매가격	전년동기 대비증가율	지 수	전년동기 대비증가율
2000.03	18,000	10,000	28,000		25,000			
2000.06	21,000	10,000	31,000		25,000			
2000.09	20,000	10,000	30,000		25,000			
2000.12	20,000	10,000	30,000		25,000			
2001.03	20,000	10,000	30,000	7%	25,000	0%		
2001.06	20,000	10,000	30,000	-3%	25,000	0%		
2001.09	23,000	10,000	33,000	10%	29,000	16%		
2001.12	24,000	10,000	34,000	13%	31,000	24%		
2002.03	29,000	10,000	39,000	30%	37,000	48%		
2002.06	30,000	10,000	40,000	33%	40,000	60%		
2002.09	36,000	10,000	46,000	39%	45,000	55%		
2002.12	36,000	10,000	46,000	35%	45,000	45%	56.7	0%
2003.03	36,000	10,000	46,000	18%	45,000	22%	55.7	0%
2003.06	38,000	10,000	48,000	20%	46,000	15%	58.5	0%
2003.09	42,000	10,000	52,000	13%	49,000	9%	62.3	0%
2003.12	44,000	10,000	54,000	17%	52,000	16%	65.1	15%
2004.03	48,000	10,000	58,000	26%	52,000	16%	64.1	15%
2004.06	44,000	10,000	54,000	13%	52,000	13%	64.8	11%
2004.09	44,000	10,000	54,000	4%	52,000	6%	64.4	3%
2004.12	44,000	10,000	54,000	0%	50,000	-4%	63.4	-3%
2005.03	43,000	10,000	53,000	-9%	50,000	-4%	64.4	0%
2005.06	48,000	10,000	58,000	7%	55,000	6%	71.1	10%
2005.09	53,000	10,000	63,000	17%	60,000	15%	79.2	23%
2005.12	55,000	10,000	65,000	20%	68,000	36%	79.4	25%
2006.03	65,000	10,000	75,000	42%	74,000	48%	83.5	30%
2006.06	65,000	10,000	75,000	29%	75,000	36%	91.1	28%
2006.09	65,000	10,000	75,000	19%	76,000	27%	92.3	17%
2006.12	72,000	10,000	82,000	26%	84,000	24%	97.8	23%
2007.03	83,000	-	83,000	11%	84,000	14%	101.2	21%
2007.06	83,000	-	83,000	11%	84,000	12%	100.7	11%
2007.09	83,000	-	83,000	11%	84,000	11%	100.4	9%
2007.12	83,000	-	83,000	1%	84,000	0%	100.1	2%
평균증가율				16%		20%		14%



[그림 3-15] 방배궁전115㎡와 신삼호4차115㎡ 및 서초구 평균증가율

준공시점을 기점으로 하여 방배궁전의 가격은 꾸준히 상승을 하다 2007년 1월 입주시점에서는 신삼호4차와 비슷한 수준에 이르게 되었다.

방배궁전 115㎡의 평균 시세증가율은 16%로 신삼호4차 115㎡의 20%에 비해 낮게 증가하였지만 서초구의 14%매매가격 상승률에 비하여 높게 나타났다.

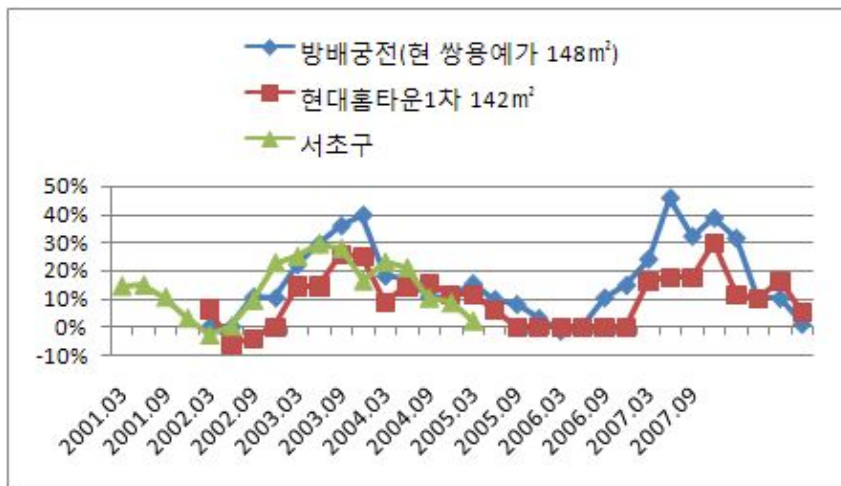
② 방배궁전 148㎡와 현대홈타운 1차 142㎡

비교대상인 현대홈타운 1차 142㎡는 1999년 11월에 입주한 아파트로8개동 총644세대의 단지이다. 주변에 방배초등학교와 서문여중이 있으며 7호선 내방역에서 도보로 12분이 소요되는 지역에 위치하였다. 방배궁전의 148㎡의 경우 비교대상인 현대홈타운 1차 142㎡에 비하여 약 3,000만 원 정도 낮게 시세가 형성되었다. 그러나 준공시점인 2006년 12월 이후 현대홈타운 1차 142㎡보다 높은 가격에 시세가 형성되었음을 알 수 있다. 148㎡의 평균매매 증가율은 비교대상인 현대홈타운 1차 142㎡ 보다는 6%, 강남구의 매매가격지수 증가율 보다는 2% 높게 나타났음을 알 수 있다.

<표 3-22> 방배궁전 148㎡와 현대홈타운 1차 142㎡ 매매가격 비교

(단위: 만원, %)

방배궁전(현 쌍용예가 148㎡)					현대홈타운1차 142㎡		서초구	
일 자	매매 가격	분당금	분당금 + 매매가	전년동기 대비증가율	매매가격	전년동기 대비증가율	지수	전년동기 대비증가율
2000.03	28,000	13,000	41,000		45,000		-	
2000.06	28,000	13,000	41,000		51,000		-	
2000.09	25,000	13,000	38,000		48,000		-	
2000.12	26,000	13,000	39,000		48,000		-	
2001.03	28,000	13,000	41,000	0%	48,000	7%	-	
2001.06	28,000	13,000	41,000	0%	48,000	-6%	-	
2001.09	29,000	13,000	42,000	11%	46,000	-4%	-	
2001.12	30,000	13,000	43,000	10%	48,000	0%	-	
2002.03	37,000	13,000	50,000	22%	55,000	15%	-	
2002.06	40,000	13,000	53,000	29%	55,000	15%	-	
2002.09	44,000	13,000	57,000	36%	58,000	26%	-	
2002.12	47,000	13,000	60,000	40%	60,000	25%	56.7	
2003.03	46,000	13,000	59,000	18%	60,000	9%	55.7	
2003.06	49,000	13,000	62,000	17%	63,000	15%	58.5	
2003.09	50,000	13,000	63,000	11%	67,000	16%	62.3	
2003.12	53,000	13,000	66,000	10%	67,000	12%	65.1	15%
2004.03	55,000	13,000	68,000	15%	67,000	12%	64.1	15%
2004.06	55,000	13,000	68,000	10%	67,000	6%	64.8	11%
2004.09	55,000	13,000	68,000	8%	67,000	0%	64.4	3%
2004.12	55,000	13,000	68,000	3%	67,000	0%	63.4	-3%
2005.03	54,000	13,000	67,000	-1%	67,000	0%	64.4	0%
2005.06	55,000	13,000	68,000	0%	67,000	0%	71.1	10%
2005.09	62,000	13,000	75,000	10%	67,000	0%	79.2	23%
2005.12	65,000	13,000	78,000	15%	67,000	0%	79.4	25%
2006.03	70,000	13,000	83,000	24%	78,000	16%	83.5	30%
2006.06	86,000	13,000	99,000	46%	79,000	18%	91.1	28%
2006.09	86,000	13,000	99,000	32%	79,000	18%	92.3	17%
2006.12	95,000	13,000	108,000	38%	87,000	30%	97.8	23%
2007.03	109,000	-	109,000	31%	87,000	12%	101.2	21%
2007.06	109,000	-	109,000	10%	87,000	10%	100.7	11%
2007.09	109,000	-	109,000	10%	92,000	16%	100.4	9%
2007.12	109,000	-	109,000	1%	92,000	6%	100.1	2%
평균증가율				16%		10%		14%



[그림 3-16] 방배궁전148㎡와 현대홈타운1차142㎡ 및 서초구 증가율

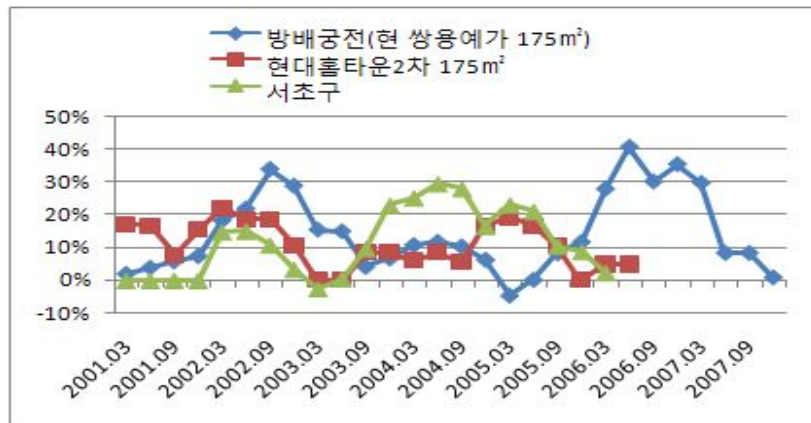
③ 방배궁전 175㎡와 현대홈타운 2차 175㎡

비교대상인 현대홈타운 2차 175㎡는 2001년 9월에 입주한 아파트로 6개동 총 384세대로 구성되었다. 현대홈타운 2차 175㎡의 주변에는 방배초등학교와 서문여중이 있으며 강남성모병원이 있다. 또한 7호선 내방역에서도보로 12분 거리의 위치에 있어 교통의 편리성도 높은 곳이다. 방배궁전 175㎡와 현대홈타운 2차 175㎡ 경우 현대홈타운 2차 175㎡의 입주시기가 다소 늦으므로 비교대상 시기에 차이점이 있다. 2001년 9월부터 두 대상을 비교하여 보면 현대홈타운 2차 175㎡의 입주시기가 늦음에도 불구하고 시세의 차이는 2,000만원으로 낮게 나타난다. 2007년도에는 두 대상의 평균 매매증가율에서는 방배궁전 175㎡가 14%로 현대홈타운 2차 175㎡의 7%의 두 배의 차이를 보였으나 강남구 매매지수의 평균증가율과는 같게 나타났다.

<표 3-23> 방배궁전175㎡와 현대홈타운2차175㎡ 매매가격 비교

(단위: 만원, %)

방배궁전(현 쌍용예가 175㎡)					현대홈타운2차 175㎡		서초구	
일 자	매매가격	분담금	분담금 + 매매가	전 년 동 기 대 비 증 가 율	매 매 가 격	전 년 동 기 대 비 증 가 율	지 수	전 년 동 기 대 비 증 가 율
2000.03	38,000	16,000	54,000					
2000.06	37,000	16,000	53,000					
2000.09	37,000	16,000	53,000					
2000.12	39,000	16,000	55,000					
2001.03	39,000	16,000	55,000	2%				
2001.06	39,000	16,000	55,000	4%				
2001.09	40,000	16,000	56,000	6%	58,000	0%		
2001.12	43,000	16,000	59,000	7%	60,000	0%		
2002.03	49,000	16,000	65,000	18%	65,000	0%		0%
2002.06	51,000	16,000	67,000	22%	65,000	0%		0%
2002.09	59,000	16,000	75,000	34%	68,000	17%		0%
2002.12	60,000	16,000	76,000	29%	70,000	17%	56.7	0%
2003.03	59,000	16,000	75,000	15%	70,000	8%	55.7	0%
2003.06	61,000	16,000	77,000	15%	75,000	15%	58.5	0%
2003.09	62,000	16,000	78,000	4%	83,000	22%	62.3	0%
2003.12	65,000	16,000	81,000	7%	83,000	19%	65.1	15%
2004.03	67,000	16,000	83,000	11%	83,000	19%	64.1	15%
2004.06	70,000	16,000	86,000	12%	83,000	11%	64.8	11%
2004.09	70,000	16,000	86,000	10%	83,000	0%	64.4	3%
2004.12	70,000	16,000	86,000	6%	83,000	0%	63.4	-3%
2005.03	63,000	16,000	79,000	-5%	90,000	8%	64.4	0%
2005.06	70,000	16,000	86,000	0%	90,000	8%	71.1	10%
2005.09	77,000	16,000	93,000	8%	88,000	6%	79.2	23%
2005.12	80,000	16,000	96,000	12%	90,000	8%	79.4	25%
2006.03	85,000	16,000	101,000	28%	95,000	6%	83.5	30%
2006.06	105,000	16,000	121,000	41%	105,000	17%	91.1	28%
2006.09	105,000	16,000	121,000	30%	105,000	19%	92.3	17%
2006.12	114,000	16,000	130,000	35%	105,000	17%	97.8	23%
2007.03	131,000	-	131,000	30%	105,000	11%	101.2	21%
2007.06	131,000	-	131,000	8%	105,000	0%	100.7	11%
2007.09	131,000	-	131,000	8%	110,000	5%	100.4	9%
2007.12	131,000	-	131,000	1%	110,000	5%	100.1	2%
평균증가율				14%		9%		14%



[그림 3-17] 방배궁전175㎡와 현대홈타운2차175㎡ 및 서초구 증가율

3) 리모델링 직접투자에 대한 경제성

방배궁전아파트와 비교대상아파트의 경제성을 분석하는 기준으로는 다음과 같다. 현 시세를 2001년 10월 리모델링 사업설명회를 기준하여 1년 전의 가격으로 정하고 회수에 대한 가격은 입주시점인 2007년 3월을 기준으로 하였다.

<표 3-24> 방배궁전 각 면적별 경제성

(단위: 만원, %)

구분	투자(A)			회수(B)	대비(C)	직접투자 대비 경제성(D)
궁전 115㎡	간접투자	현시세	18,000	83,000	55,000	296%
	직접투자	분담금	10,000			
	투자비 계		28,000			
신삼호 4차 115㎡	간접투자	현시세	25,000	84,000	59,000	336%
	직접투자	분담금	-			
	투자비 계		25,000			
궁전 148㎡	간접투자	현시세	28,000	109,000	68,000	266%
	직접투자	분담금	13,000			
	투자비 계		41,000			
현대홈타운 1차 142㎡	간접투자	현시세	45,000	87,000	42,000	193%
	직접투자	분담금	-			
	투자비 계		45,000			
궁전 175㎡	간접투자	현시세	38,000	131,000	77,000	243%
	직접투자	분담금	16,000			
	투자비 계		54,000			
현대홈타운 2차 175㎡	간접투자	현시세	58,000	105,000	47,000	181%
	직접투자	분담금	-			
	투자비 계		58,000			

대비(C) = 회수(B) - 투자(A)

각 면적별 직접투자대비 경제성을 산출하여 본 결과 방배궁전 115㎡와 신삼호4차115㎡에서는 신삼호4차 115㎡의 경제성이 336%로 높았다. 방배궁전 148㎡와 현대홈타운1차 142㎡에서는 방배궁전 148㎡이 266%로 현대홈타운1차 142㎡의 193% 보다 높게 나타났다. 방배궁전 175㎡와 현대홈타운2차 175㎡에서도 방배궁전의 175㎡가 243%로 현대홈타운2차 175㎡의 181%에 비해 높게 나타나 방배궁전의 경제적 가치는 작은 평수에서는 비교대상에 비하여 경제성이 낮게 나타남을 알 수 있다. 그러나 면적이 증가할수록 궁전아파트의 경제적 가치는 비교의 대상보다 높게 나타남을 알 수 있다.

제 3 절 공동주택 리모델링 추진단지 사례

1. 강남구 도곡동 A아파트⁴²⁾

1) 사업의 개요

도곡동 A아파트는 방배동 궁전아파트와 같이 재건축을 추진하다 리모델링으로 전환한 단지이다. A아파트의 경우 단지 내의 소방도로가 남북으로 위치한 점, 단지 주변으로 둘러싼 12m~15m의 도로가 주변아파트와 맞물린 점이 재건축과 리모델링의 추진하는데 문제점으로 작용하였다. 소방도로의 경우 리모델링을 시행할 때 문제가 되는 한 동에 국한되기 때문에 소방도로를 동 뒤로 이동하여 연결할 수 있다. 그러나 재건축으로 시행할 경우에는 소방도로의 폐도와 함께 소방도로의 면적만큼 기부채납의 문제와 도로로 부터의 사선제한 규정에 따른 문제가 있다.

단지 주변의 12m~15m의 도로는 리모델링의 시행에는 영향을 미치지 않는다. 그러나 재건축의 경우 도로로 부터의 사선제한 규정에 따라 설계상의 제약을 받게 되며 주변 아파트와 밀집도가 높아져 민원발생의 원인으로 작용하게 된다.

이러한 문제점들과 조합에서는 재건축을 시행할 때의 경제적 가치의 문

⁴²⁾ 도곡동 A아파트(2008), “A아파트 임시총회 경과보고”, A아파트, pp13~18.

제에 많은 영향을 받으므로 리모델링을 선택하게 되었다.

2) 리모델링 전후 공사개요

도곡동 A아파트는 서울시 강남구에 위치하였으며 제 3종 주거지역에 속한다. 단지는 5개동과 384세대로 이루어져 있으며 대지면적은 18,329㎡(5,544.5평)로 변화가 없다. 1층을 증축하는 동으로 인하여 연면적에는 77,234.66㎡, 건폐율 31.27%, 용적률 291.68%로 각각 증가하는 부분이 있다. 철근콘크리트 구조에는 변화가 없지만 지하주차장이 2층으로 늘어남에 따라 주차대수도 434대로 여유로움이 생겼다.

<표 3-25> 도곡동 A아파트 개요

구분	리모델링 전	리모델링 후
대지위치	서울시 강남구 도곡동	
지역지구	제3종 주거지역	
규모	5개동, 384세대	
대지면적	18,329㎡(5,544.5평)	18,329㎡(5,544.5평)
연면적	38,474.59㎡(11,638.57평)	77,234.66㎡
지상 층 연면적	25,770.36㎡(10,478.03평)	51,147.04㎡
지하층 연면적	2,284.56㎡(1,160.54평)	19,934.15㎡
건축면적	3,236.1㎡(1,109.21평)	5,730.89㎡
건폐율	20.01%	31.27%
용적률	188.98%	291.68%
주차대수	181대(계획)	지상 90, 지하349대 총 434대
구조	철근콘크리트식/지하1층 지상12층	철근콘크리트구조 지하2층 지상12~13층
조경면적	-	5,544.88㎡(계획:30.25%)
난방방식	개별난방	개별난방

3) 평형별 개요

<표3-26> 도곡동 A아파트 평형별 개요

<단위: 평, 만원>

평형		세대수	분담금
변경 전	변경 후		
18평	25평	48	12,000
29평	40평	216	19,000
30평	41평	72	21,000
38평	51평	24	26,000
54평	70평	24	37,000

평형은 세대수 변경 없이 기존 18평형은 25평으로 7평 증가하여 약 12,000만원의 분담금이 발생하며 기존 29평형은 40평으로 11평 증가하여 약 19,000만원의 분담금이 발생한다. 기존 30평형은 41평으로 29평과 같이 11평 증가하여 약 21,000만원의 분담금을 부담하게 된다. 기존 38평의 경우 51평으로 13평이 증가하여 약 26,000만원의 분담금을 부담하고 가장 대형평형인 기존 54평의 경우 70평으로 16평 증가되어 약 37,000만원의 분담금을 부담한다.

4) 사업추진 과정

<표3-27> 도곡동A아파트의 사업추진과정

기간	내용
1999.10	최초 추진위원회 발족(재건축)
2003.05	재건축정비 사업조합설립인가 획득
2003.06	지구단위계획수립완료
2003.09	9/5조처로 인한 설계배치도 및 전면 재설계 착수
2004.02	다수 주민들의 요청으로 리모델링1차 약식 설명회개최

(표 계속)

기간	내용
2004.03	재건축과 리모델링 사업성 검토 병행 및 시공사에 리모델링 참여요청
2004.06	건설시공3사 리모델링입찰 제안서지침 현장설명회
2004.07	리모델링으로 사업방식 결정 및 재건축정비조합 해산결의
2004.08	재건축정비 사업조합 해산총회 및 리모델링창립총회 개최
2006.02	리모델링 조합설립인가
2006.05	건축심의 통과
2006.06	리모델링 조합설립 변경인가 취득
2006.11	행위허가 인가 취득
2007.06	금융협력기관 선정(이주자금 등의 대여)
2007.10	리모델링 행위허가 변경인가 취득
2007.12	도로점용 승인
2008.06~08	이주
2008.09	착공 및 공사

도곡동 A아파트는 1999년 .10월 최초 추진위원회가 발족되어 2003년 5월 재건축정비사업 조합설립 인가를 받는다. 그해 6월에는 지구단위계획수립이 완료되었으나 2003년 9월 5일 정부의 발표로 설계배치도 및 전면 재설계를 하게 된다. 2004년 2월에는 다수 주민들이 리모델링을 요청하여 약식으로 1차 리모델링 설명회를 개최한다.

이후 리모델링 조합에서는 재건축과 리모델링 사업성 검토 병행하며 시공사에 리모델링 참여 요청한다. 6월에는 건설시공3사 리모델링입찰 제안지침 현장설명회가 개최되어 7월에 리모델링으로 사업방식 결정과 재건축정비조합 해산결의를 결정지었다. 8월에는 재건축정비사업 조합해산총회와 동시에 리모델링창립총회 개최되었다.

2006년 2월에 리모델링 조합설립인가를 받고 5월에 건축심의가 통과되었고 11월에 행위허가 인가를 취득하였다. 그 다음해인 2007년도에는 이주자금의 대여와 관련하여 금융기관을 선정하였으며 리모델링에 대한 행위

허가 변경사항에 대해 인가를 다시 얻게 되었다. 2008년 6월에 본격적인 이주가 시작되어 2008년 9월에 공사가 시작되었다.

5) 추진과정에 따른 시세변화

리모델링 사업이 진행 중인 도곡동 A아파트의 매매가격은 부동산뱅크의 과거시세 자료를 사용하였으며 매매가격의 기준은 하한가를 기준으로 하였다. 비교대상의 선택은 공사 전의 면적과 유사면적과 같은 동의 아파트를 선정하였다. 도곡동 A아파트의 경우 재건축이 추진되었던 단지임으로 매매가격의 시작시점을 2004년 1차 리모델링 설명회로 하였다. 그리하여 경제성 분석에서는 현 시세(B)를 2003년 3월의 매매가로 정하였으며 2008년이 9월에 공사가 이루어졌기에 2008년 8월의 가격을 최종시점으로 정하였다.

① 도곡동 A아파트 59㎡와 현대비전21 66㎡

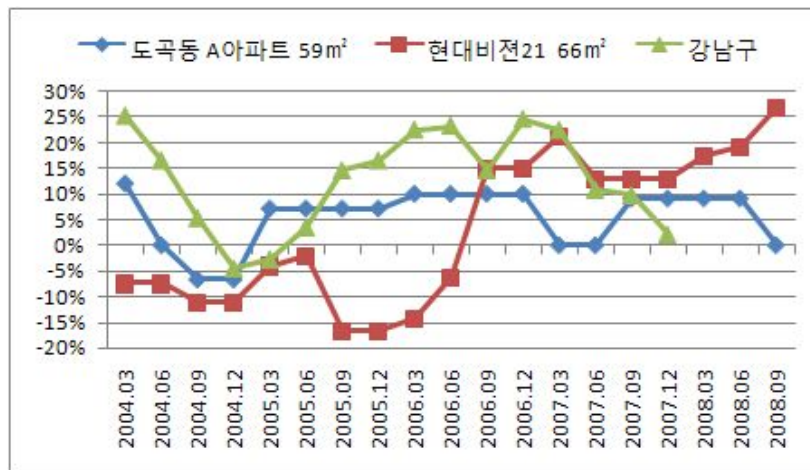
도곡동 A아파트 59㎡와 비교대상인 현대비전21 66㎡은 1999년 12월에 입주하였다. 이 단지는 1개동 총232세대이며 주변에 개일초등학교, 구룡초등학교, 대도초등학교, 구룡중학교, 대치중학교, 숙명여고, 개포고등학교 등 교육여건이 충분하며 개포5공원이 있어 쾌적하다. 또한 3호선 매봉역에서 도보5분, 3호선 도곡역에서 도보10분의 시간이 소요되어 교통의 편리성도 갖추고 있다.

리모델링 사업이 진행 중인 도곡동A아파트 59㎡와 현대비전21 66㎡의 경우 도곡동 A아파트의 증가율이 5%로 현대비전21 66㎡의 3% 보다 높게 형성되었다. 그러나 강남구 전체의 매매지수 평균 13% 보다는 낮게 매매가격이 상승하였다. 도곡동A아파트의 경우 2006년이 전년 동기대비 증가율이 높게 나타났는데 2006년에 리모델링 조합의 설립과 건축심의 통과 그리고 행위허가를 취득한 것에 대한 영향이라고 볼 수 있겠다.

<표 3-28>도곡동 A아파트 59㎡와 현대비전21 88㎡의 매매가격 비교

(단위:만원%)

도곡동 A아파트 59㎡			현대비전21 66㎡		강남구	
일 자	매 매가 격	전년 동기대 비증가율	매 매가 격	전년 동기대 비증가율	지 수	전년 동기대 비증가율
2003.03	25,000		13,500		55.6	
2003.06	28,000		13,500		60.7	
2003.09	30,000		13,500		65.7	
2003.12	30,000		13,500		70.4	
2004.03	28,000	12%	12,500	-7%	69.7	25%
2004.06	28,000	0%	12,500	-7%	70.8	17%
2004.09	28,000	-7%	12,000	-11%	69.3	5%
2004.12	28,000	-7%	12,000	-11%	67.3	-4%
2005.03	30,000	7%	12,000	-4%	67.9	-3%
2005.06	30,000	7%	12,250	-2%	73.4	4%
2005.09	30,000	7%	10,000	-17%	79.5	15%
2005.12	30,000	7%	10,000	-17%	78.5	17%
2006.03	33,000	10%	10,300	-14%	83.3	23%
2006.06	33,000	10%	11,500	-6%	90.6	23%
2006.09	33,000	10%	11,500	15%	91.2	15%
2006.12	33,000	10%	11,500	15%	97.9	25%
2007.03	33,000	0%	12,500	21%	102.1	23%
2007.06	33,000	0%	13,000	13%	100.5	11%
2007.09	36,000	9%	13,000	13%	100.2	10%
2007.12	36,000	9%	13,000	13%	100.1	2%
2008.03	36,000	9%	14,700	18%		
2008.06	36,000	9%	15,500	19%		
2008.09	36,000	0%	16,500	27%		
평균		5%		3%		13%



[그림 3-18] 도곡동 A아파트59㎡와 현대비전21 66㎡ 및 강남구 증가율

② 도곡동 A아파트 95㎡ 와 타워팰리스2차 95㎡

도곡동 A아파트 95㎡의 비교대상인 타워팰리스2차 95㎡는 2003년 5월에 입주된 아파트로 2개동 총814세대의 55층의 고층아파트이다. 타워팰리스2차 95㎡의 주변에는 대치초등학교, 대도초등학교, 대청중학교, 대치중, 숙명여중의 교육시설이 있으며 지하철 3호선 도곡역에서 도보 5분의 교통의 편리성도 갖춘 아파트이다.

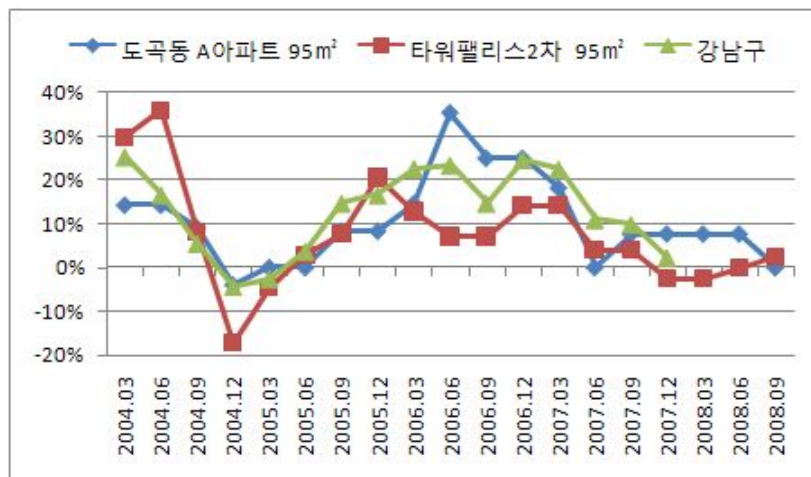
<표 3-29> 도곡동 A아파트 95㎡와 타워팰리스2차 95㎡ 매매가격 비교

(단위:만원,%)

도곡동 A아파트 95㎡			타워팰리스2차 95㎡		강남구	
일 자	매매 가격	전년동기대 비증가율	매매 가격	전년동기대 비증가율	지 수	전년동기대 비증가율
2003.03	42,000		50,000		55.6	
2003.06	42,000		50,000		60.7	
2003.09	44,000		60,000		65.7	
2003.12	50,000		70,000		70.4	
2004.03	48,000	14%	65,000	30%	69.7	25%
2004.06	48,000	14%	68,000	36%	70.8	17%
2004.09	48,000	9%	65,000	8%	69.3	5%
2004.12	48,000	-4%	58,000	-17%	67.3	-4%
2005.03	48,000	0%	62,000	-5%	67.9	-3%
2005.06	48,000	0%	70,000	3%	73.4	4%
2005.09	52,000	8%	70,000	8%	79.5	15%
2005.12	52,000	8%	70,000	21%	78.5	17%
2006.03	55,000	15%	70,000	13%	83.3	23%
2006.06	65,000	35%	75,000	7%	90.6	23%
2006.09	65,000	25%	75,000	7%	91.2	15%
2006.12	65,000	25%	80,000	14%	97.9	25%
2007.03	65,000	18%	80,000	14%	102.1	23%
2007.06	65,000	0%	78,000	4%	100.5	11%
2007.09	70,000	8%	78,000	4%	100.2	10%
2007.12	70,000	8%	78,000	-3%	100.1	2%
2008.03	70,000	8%	78,000	-3%		
2008.06	70,000	8%	78,000	0%		
2008.09	70,000	0%	80,000	3%		
평균		10%		8%		13%

도곡동 A아파트 95㎡와 타워팰리스2차 95㎡의 경우 모두 강남구 평균 증가율 13%에 비해 낮게 상승하였다. 도곡동 A아파트 95㎡의 경우 10%의 평균 증가율로 타워팰리스2차 95㎡ 9%의 근소한 차이로 높게 나타났다. 도곡동 A아파트 95㎡의 경우에도 2006년에 리모델링 조합의 설립과 건축심의 통과 그리고 행위허가를 취득한 것에 대한 영향을 받아 같은 기

간에 타워팰리스2차 95㎡ 보다 높은 증가율을 보이고 있다.



[그림 3-19] 도곡동 A아파트 95㎡와 타워팰리스2차 95㎡ 및 강남구
증가율

③ 도곡동 A아파트99㎡와 삼성 99㎡

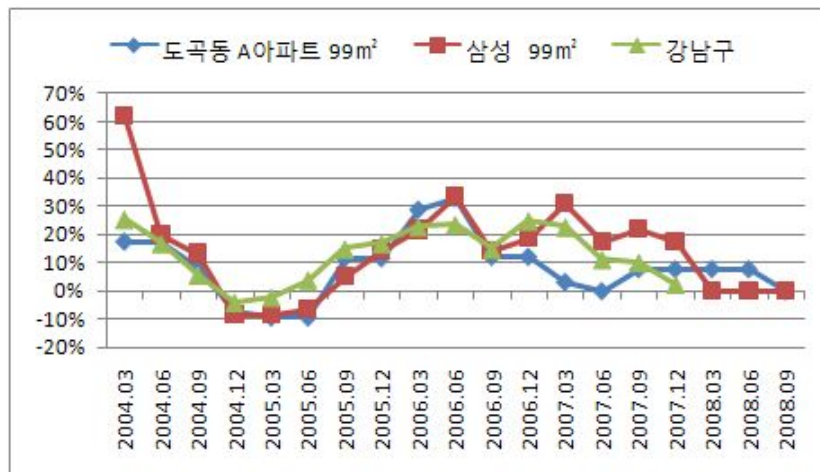
도곡동 A아파트99㎡의 비교대상인 삼성 99㎡는 1991년 10월에 입주한 단지로 4개동 총231세대이다. 주변에는 구룡초등학교, 대도초등학교, 언주초등학교, 대치중학교, 도곡중학교, 숙명여중, 숙명여고의 교육시설이 고루 분포되어 있으며 지하철 3호선 매봉역에서 도보3분의 편리한 교통위치를 갖고 있다.

도곡동 A아파트99㎡와 삼성 99㎡의 매매가격 증가율을 살펴보면 삼성 99㎡A아파트가 강남구 평균증가율에 비해 높게 나타났다. 도곡동 A아파트 99㎡는 전년 동기대비증가율 평균8%로 형성되었고 2006년 리모델링 추진 과정에서 조합설립, 건축심의 통과, 행위허가 취득의 영향을 받아 높은 증가율을 보였지만 삼성 99㎡의 증가율에는 미치지 못하였다.

<표 3-30> 도곡동 A아파트 99㎡와 삼성 99㎡의 매매가격 비교

(단위:만 원,%)

도곡동 A아파트 99㎡			삼 성 99㎡		강 남구	
일 자	매매가격	전 년동기대 비증가율	매매가격	전 년동기대 비증가율	지수	전 년동기대 비증가율
2003.03	46,000		37,000		55.6	
2003.06	46,000		50,000		60.7	
2003.09	48,000		53,000		65.7	
2003.12	56,000		60,000		70.4	
2004.03	54,000	17%	60,000	62%	69.7	25%
2004.06	54,000	17%	60,000	20%	70.8	17%
2004.09	52,000	8%	60,000	13%	69.3	5%
2004.12	52,000	-7%	55,000	-8%	67.3	-4%
2005.03	49,000	-9%	55,000	-8%	67.9	-3%
2005.06	49,000	-9%	56,000	-7%	73.4	4%
2005.09	58,000	12%	63,000	5%	79.5	15%
2005.12	58,000	12%	63,000	15%	78.5	17%
2006.03	63,000	29%	67,000	22%	83.3	23%
2006.06	65,000	33%	75,000	34%	90.6	23%
2006.09	65,000	12%	72,000	14%	91.2	15%
2006.12	65,000	12%	75,000	19%	97.9	25%
2007.03	65,000	3%	88,000	31%	102.1	23%
2007.06	65,000	0%	88,000	17%	100.5	11%
2007.09	70,000	8%	88,000	22%	100.2	10%
2007.12	70,000	8%	88,000	17%	100.1	2%
2008.03	70,000	8%	88,000	0%		
2008.06	70,000	8%	88,000	0%		
2008.09	70,000	0%	88,000	0%		
평균		8%		14%		13%



[그림 3-20] 도곡동 A아파트 99㎡와 삼성 99㎡ 및 강남구 증가율

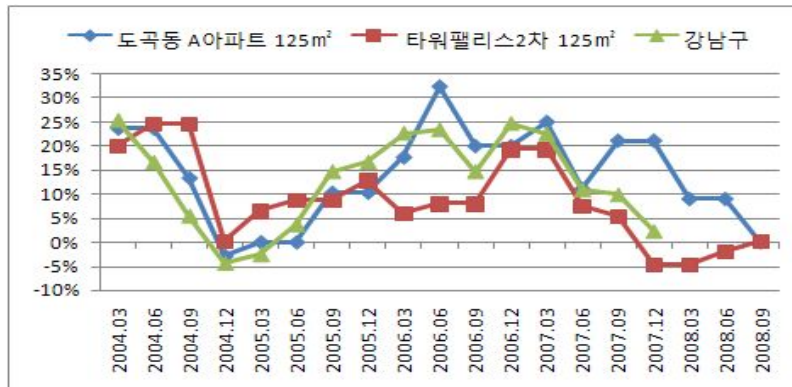
④ 도곡동 A아파트125㎡와 타워팰리스2차 125㎡

도곡동 A아파트125㎡와 비교대상인 타워팰리스2차 125㎡는 2003년 5월 입주한 단지로 2개동 총813세대 55층의 초고층 단지이다. 이 단지는 3호선 도곡역에서 도보로 5분이 소요되어 교통이 편리하다.

<표 3-31>도곡동 A 125㎡와 타워팰리스2차 125㎡의 매매가격 비교

(단위:만 원,%)

도곡동 A아파트 125㎡			타워팰리스2차 125㎡		강남구	
일 자	매매가격	전년동기대비 비증가율	매매가격	전년동기대 비증가율	지 수	전년동기대비 증가율
2003.03	55,000		65,000		55.6	
2003.06	55,000		65,000		60.7	
2003.09	60,000		65,000		65.7	
2003.12	70,000		78,000		70.4	
2004.03	68,000	24%	78,000	20%	69.7	25%
2004.06	68,000	24%	81,000	25%	70.8	17%
2004.09	68,000	13%	81,000	25%	69.3	5%
2004.12	68,000	-3%	78,000	0%	67.3	-4%
2005.03	68,000	0%	83,000	6%	67.9	-3%
2005.06	68,000	0%	88,000	9%	73.4	4%
2005.09	75,000	10%	88,000	9%	79.5	15%
2005.12	75,000	10%	88,000	13%	78.5	17%
2006.03	80,000	18%	88,000	6%	83.3	23%
2006.06	90,000	32%	95,000	8%	90.6	23%
2006.09	90,000	20%	95,000	8%	91.2	15%
2006.12	90,000	20%	105,000	19%	97.9	25%
2007.03	100,000	25%	105,000	19%	102.1	23%
2007.06	100,000	11%	102,000	7%	100.5	11%
2007.09	109,000	21%	100,000	5%	100.2	10%
2007.12	109,000	21%	100,000	-5%	100.1	2%
2008.03	109,000	9%	100,000	-5%		
2008.06	109,000	9%	100,000	-2%		
2008.09	109,000	0%	100,000	0%		
평균		14%		9%		13%



[그림 3-21] 도곡동 A아파트125㎡와 타워팰리스2차 125㎡ 및 강남구
증가율

도곡동 A아파트125㎡는 14%의 증가율로 강남구 증가율 보다 높게 증가되었음을 알 수 있다. 도곡동 A아파트125㎡의 경우도 다른 면적과 같이 2006년도의 리모델링 사업추진 과정의 영향을 받아 높은 증가율을 보였다. 타워팰리스2차 125㎡는 입주 후 2004년 초반의 상승과 2006년 말과 2007년 초의 가격상승이 뚜렷하게 나타난 것을 제외하고 가격이 하락하는 추세임을 알 수 있다. 이는 2008년의 경제 악화의 영향으로 부동산 가격에 반응한 것이라고 생각된다. 하지만 도곡동 A아파트는 같은 기간임에도 불구하고 가격이 큰 폭으로 상승하지 않았지만 하락하지 않아 리모델링 후의 변화가 영향을 주었다고 생각 된다.

⑤ 도곡동 A아파트178㎡와 SK리더스뷰 178㎡

도곡동 A아파트178㎡의 비교대상인 SK리더스뷰 178㎡는 2005년 9월에 입주한 최근에 건설된 단지이다. 이 단지는 1개동 총172세대로 3호선 매봉역에서는 도보로 3분 거리이며, 3호선 도곡역에서는 버스로 3분 거리에 위치하였다. 도곡동 A아파트 178㎡의 경우 매매가격을 조사한 부동산 뱅크의 과거시세 자료를 기준으로 최대 2005년도까지 나와 있기에 비교기간이 짧은 단점이 있다.

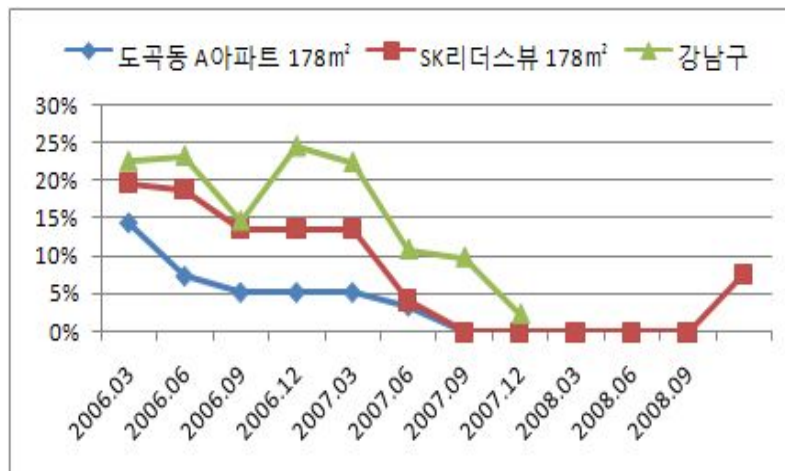
도곡동 A아파트 178㎡와 SK리더스뷰 178㎡의 매매가격을 비교하여 보면 도곡동 A아파트 178㎡의 증가율은 4%로 SK리더스뷰 178㎡의 8% 보다 낮게 증가하였다. 이는 SK리더스뷰 178㎡가 2005년에 입주한 단지로 새로운 단지에 대한 영향이 가격에 반영 된 것이라고 하겠다.

도곡동 A아파트 178㎡의 경우에도 2006년이 전년 동기대비 증가율이 높게 나타났는데 2006년 3월의 전년 동기대비증가율이 14%로 높게 나타났는데, 이는 리모델링 조합의 설립과 건축심의 통과 그리고 행위허가를 취득한 것에 대한 영향이라고 볼 수 있겠다. 하지만 다른 면적에 비해 이후 기간의 증가율은 높지 않고 매매가격이 2006년 9월 이후에는 변동이 없음을 알 수 있다. 이는 행위허가 취득 후 이주에 따라 가격에는 변동이 없는 것으로 볼 수 있겠다.

<표 3-32> 도곡동 A 178㎡와 SK리더스뷰 178㎡의 매매가격 비교

(단위:만원,%)

도곡동 A아파트 178㎡			SK리더스뷰 178㎡		강남구	
일 자	매매 가격	전 년동기 대 비증 가율	매매 가격	전 년동기 대 비증 가율	지 수	전 년동기 대 비증 가율
2005.03	83,000		92,000		67.9	
2005.06	90,000		101,000		73.4	
2005.09	95,000		110,000		79.5	
2005.12	95,000		110,000		78.5	
2006.03	95,000	14%	110,000	20%	83.3	23%
2006.06	96,667	7%	120,000	19%	90.6	23%
2006.09	100,000	5%	125,000	14%	91.2	15%
2006.12	100,000	5%	125,000	14%	97.9	25%
2007.03	100,000	5%	125,000	14%	102.1	23%
2007.06	100,000	3%	125,000	4%	100.5	11%
2007.09	100,000	0%	125,000	0%	100.2	10%
2007.12	100,000	0%	125,000	0%	100.1	2%
2008.03	100,000	0%	125,000	0%		
2008.06	100,000	0%	125,000	0%		
2008.09	100,000	0%	125,000	0%		
평균		4%		8%		16%



[그림 3-22] 도곡동 A 178㎡와 SK리더스뷰 178㎡ 및 강남구 증가율

6) 리모델링 경제성 분석

리모델링 추진 과정인 도곡동A아파트의 경우 2004년 2월 제1차 약식 리모델링설명회를 기준으로 1년 전의 가격을 현시세로 정하였고 착공에 들어간 2008년 9월을 회수(B)로 정하여 매매가격에 대한 경제성 가치를 분석하였다.

<표 3-33> 도곡동 A아파트와 비교대상의 경제성 분석

(단위:만원,%)

구분	투자(A)			회수(B)	대비(C)	직접투자 대비 경제성(D)
도곡 59㎡	간접 투자	현시세	25,000	36,000	11,000	144%
	직접 투자	분담금				
	투자비 계		25,000			
현대 비전21 66㎡	간접 투자	현시세	13,500	15,500	2,000	115%
	직접 투자	분담금	-			
	투자비 계		13,500			
도곡 95㎡	간접 투자	현시세	42,000	70,000	28,000	167%
	직접 투자	분담금				
	투자비 계		42,000			
타워팰 리스2차 95㎡	간접 투자	현시세	50,000	78,000	28,000	156%
	직접 투자	분담금	-			
	투자비 계		50,000			
도곡 99㎡	간접 투자	현시세	46,000	70,000	24,000	152%
	직접 투자	분담금				
	투자비 계		46,000			
삼성 99㎡	간접 투자	현시세	37,000	88,000	51,000	238%
	직접 투자	분담금	-			
	투자비 계		37,000			
도곡 125㎡	간접 투자	현시세	55,000	109,000	54,000	198%
	직접 투자	분담금				
	투자비 계		55,000			
타워팰 리스2차 125㎡	간접 투자	현시세	65,000	100,000	35,000	154%
	직접 투자	분담금	-			
	투자비 계		65,000			
도곡 178㎡	간접 투자	현시세	83,000	100,000	17,000	120%
	직접 투자	분담금				
	투자비 계		83,000			
SK리더스 뷰 178㎡	간접 투자	현시세	92,000	125,000	33,000	136%
	직접 투자	분담금	-			
	투자비 계		92,000			

대비(C) = 회수(B) - 투자(A)

도곡동 A아파트의 직접투자 대비한 경제성을 분석하여 보면 도곡동 A아파트의 59㎡와 현대비전21 66㎡ 경제성은 도곡동 A아파트가144%로 우세하였다. 도곡동 A아파트의 95㎡의 경우도 타워팰리스2차 95㎡보다 11%

높게 나타났다. 그러나 도곡 A아파트의 99㎡ 경우 삼성 99㎡의 238% 보다 낮은 152%로 나타났다. 도곡동 A아파트 125㎡의 경우에는 198%로 타워팰리스2차 125㎡ 154% 보다 높게 나타났지만 제일 큰 평형인 도곡동 A아파트 178㎡의 경우에는 SK리더스뷰 178㎡보다 16% 낮다. 그 이유는 도곡동 A아파트 178㎡와 SK리더스뷰 178㎡ 경우 매매가격 비교시점이 SK리더스뷰 178㎡가 최근에 준공되어 그 영향을 받은 것이기 때문이다. 이는 도곡동 A아파트의 매매가격의 상승이 리모델링이 진행되는 과정임에도 불구하고 가격에 꾸준한 영향을 받아 상승되었음을 보여준다.

2. 영등포구 당산동 B아파트

1) 개요

<표 3-34> 당산동B아파트 개요

소재지	서울특별시 영등포구 당산동
총세대수	284세대
동수	3개동
층수	12-12층/지하1층
주차대수	142대
입주년도	1978.04.01
난방방식	중앙난방
난방연료	도시가스
교육시설	경인초, 당서초, 서울당초, 서울당중, 당산서중, 양정중
공원	당산시민
은행	하나, 우리, 국민
생활편의시설	롯데, 신세계, 경방필, 동양볼링장, 영등포병원
교통환경	5호선 영등포구청역에서 도보5분

평화아파트는 국내 두 번째로 전체 단지 리모델링하는 곳이다. 당산동3가 일대에는 아파트의 부족과 기반 및 편의시설이 부족한 곳이었다. 그러나 근처 공장들의 이주대신 오피스텔이나 상업설의 유입으로 편의시설들이 늘어나고 있다. 평화아파트도 방배동 궁전아파트와 도곡동 동신아파트처럼 재건축에 대한 15층까지의 층고제한과 임대주택의무비율로 인한 사업성 어려움으로 리모델링을 선택한 단지이다.

2) 리모델링 추진현황

당산동의 B아파트는 2004년 3월에 리모델링 창립총회를 개최하여 2005년 7월에 리모델링 조합설립 인가 확정되었다. 8월에는 실시설계 및

건축심의회가 완료 되었다. 2006년 1월에는 매도청구 및 이주대책의 과정을 진행하였으며 8월에 행위허가 취득하였다. 2006년 2월~6월 이주가 완료 되었으며, 2008년 10월에 공사를 시작하였다. 당산동 B아파트는 2010년 7월에 입주예정이다.

3) 리모델링 추진 시 변경평형 및 공사비⁴³⁾

<표 3-35 > 리모델링 추진 시 변경평형 및 공사비

(단위: 만원)

평형		세대수	분담금
변경 전	변경 후		
17	21	12	7,700
20	25	12	9,000
22	28	84	10,000
25	32	12	11,400
28	34	70	12,500
30	37	10	13,600
34	41	84	15,000

당산동 B아파트의 경우 작은 평형이 주로 분포되어 있으며 현재의 17평의 경우 7,700만원의 분담금을 부담하며 20평의 경우 9,000만원의 분담금을 부담하게 된다. 현재 22평의 경우 10,000만원의 분담금 부담하고 25평의 경우에는 11,400만원을 부담하게 된다. 현재 30평형과 34평은 각각 7평씩 늘어나며 분담금은 13,600만원과 15,000만원으로 부담하게 된다. 당산동 B아파트는 해당지역과 현재 평수에 대형평형이 많지 않은 점이 강남과 서초지역의 공사규모와 분담금에서의 차이점이라는 것을 알 수 있다.

4) 리모델링 공사 특화 추진 현황

당산동 B아파트는 필로티, 지하주차장(썬큰방식), 편의시설(노인정, 헬스장, 회의실, 관리실, 문화실(바둑 등), 교육장, 기타시설 등의 부대시설과

⁴³⁾ 당산동 B아파트 홈페이지 <http://www.sphapt.com/insiter.php>.

주민복리시설이 늘어나게 된다. 마감재 등 재건축수준 이상의 최신시설로 결정하였으며 녹지 공간 활용하여 단지분위기에 변화를 줄 예정이다. 외부 경관은 중후하고 고급스러운 외장 마감재로 마감하며,

내부 구조설계에는 생활의 편리하도록 설계하였다. 또한 중정형 설계와 주방채광을 두어 냄새제거 기능을 추가하였다.

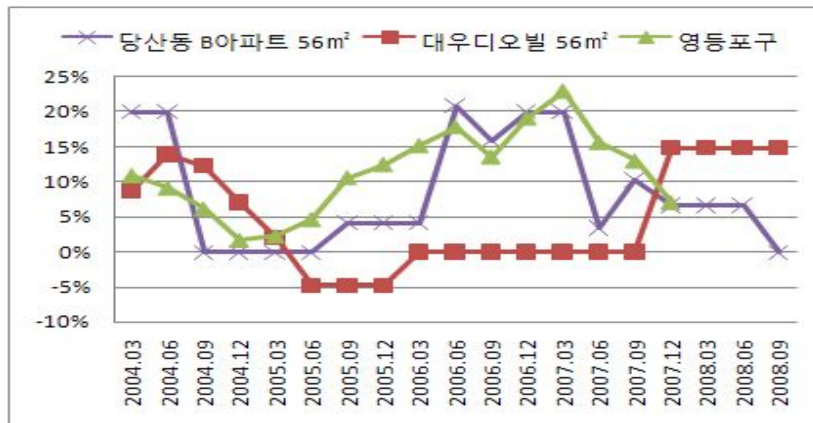
5) 추진과정에 따른 시세변화

① 당산동 B아파트56㎡와 대우디오빌 56㎡

<표 3-36>당산동 B아파트56㎡와 대우디오빌 56㎡의 매매가격 비교

(단위:만원,%)

당산동 B아파트 56㎡			대우디오빌 56㎡		영등포구	
일 자	매매가격	전년 동기 대비증가율	매매가격	전년 동기 대비증가율	지 수	전년 동기 대비증가율
2003.03	10,000		13,748		61.5	
2003.06	10,000		14,048		63.6	
2003.09	12,000		14,248		65.9	
2003.12	12,000		14,948		68.4	
2004.03	12,000	20%	14,948	9%	68.2	11%
2004.06	12,000	20%	16,000	14%	69.4	9%
2004.09	12,000	0%	16,000	12%	69.9	6%
2004.12	12,000	0%	16,000	7%	69.5	2%
2005.03	12,000	0%	15,248	2%	69.7	2%
2005.06	12,000	0%	15,248	-5%	72.6	5%
2005.09	12,500	4%	15,248	-5%	77.3	11%
2005.12	12,500	4%	15,248	-5%	78.2	13%
2006.03	12,500	4%	15,248	0%	80.3	15%
2006.06	14,500	21%	15,248	0%	85.6	18%
2006.09	14,500	16%	15,248	0%	87.8	14%
2006.12	15,000	20%	15,248	0%	93.2	19%
2007.03	15,000	20%	15,248	0%	98.8	23%
2007.06	15,000	3%	15,248	0%	99	16%
2007.09	16,000	10%	15,248	0%	99.2	13%
2007.12	16,000	7%	17,500	15%	99.8	7%
2008.03	16,000	7%	17,500	15%		
2008.06	16,000	7%	17,500	15%		
2008.09	16,000	0%	17,500	15%		
평균증가율		9%		5%		11%



[그림 3-23] 당산동 B아파트 56㎡와 대우디오빌 56㎡ 및 영등포구 증가율 비교

당산동 B아파트 56㎡의 비교대상인 대우디오빌 56㎡은 2005년 2월에 입주한 1개동 212세대의 아파트로 당산역에서 도보1분 거리에 위치하였다. 당산동 B아파트56㎡의 전년 동기대비증가율은 평균9% 상승하여 대우디오빌 56㎡ 5%보다는 높게 상승하였지만 영등포구 아파트매매지수 평균증가율 11%보다는 낮은 상승률을 보였다. 당산동 B아파트56㎡의 분기별 기간의 매매가격은 2004년 3월 리모델링 창립총회를 개최하던 시기에 20% 상승한 뒤 행위허가 취득과 이주가 이루어지기 전 2005년에는 변화가 작게 나타났다. 이후 2006년 2월에서 6월의 이주기간에 매매가격이 증가하여 가격이 지속되다 공사가 시작되는 2008년 6월 이후 다시 한 번 가격이 상승하였다.

② 당산동 B아파트66㎡와 대우메종리브르 66㎡

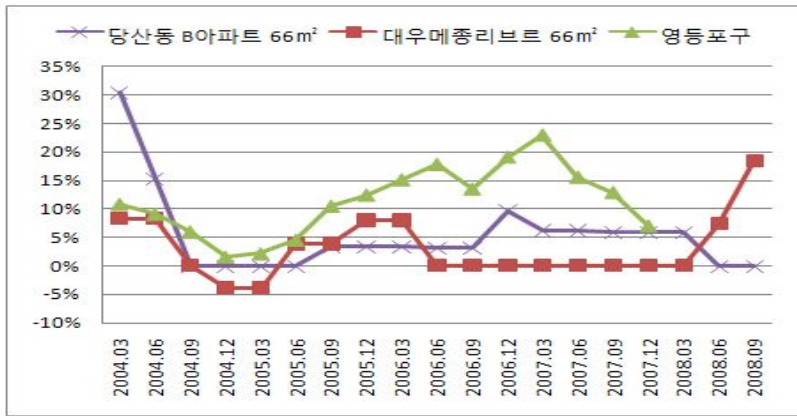
당산동 B아파트66㎡의 비교대상인 대우메종리브르 66㎡은 1999년 1월에 입주한 2개동 총 536세대의 단지이다. 당산동 B아파트66㎡의 전년 동기대비증가율은 7%상승하여 대우메종리브르 66㎡의 3%상승 보다 높지만 영등포구 아파트매매지수 평균 11%상승률 보다 낮게 나타났다. 2004년 3월 창립총회 시점에는 30%의 상승률을 보였지만 이후 분기별 기간의 매매가격은 행위허가 취득과 이주가 이루어지기 전 2005년에는 변화가 없음을

알 수 있다. 이후 2006년 2월에서 6월의 이주기간에 매매가격이 증가하여 가격이 지속되다 공사가 시작되는 2008년 6월 이후 다시 한 번 가격이 상승하였다.

<표 3-37> 당산동 B아파트 66㎡와 대우메종리브르 66㎡의 가격비교

(단위:만 원,%)

당산동 B아파트 66㎡			대우메종리브르 66㎡		영등포구	
일 자	매매가격	전년동기 대비증가율	매매가격	전년동기 대비증가율	지수	전년동기 대비증가율
2003.03	11,500		12,000		61.5	
2003.06	11,500		12,000		63.6	
2003.09	13,000		13,000		65.9	
2003.12	15,000	30%	13,000		68.4	
2004.03	15,000	30%	13,000	8%	68.2	11%
2004.06	15,000	15%	13,000	8%	69.4	9%
2004.09	15,000	0%	13,000	0%	69.9	6%
2004.12	15,000	0%	12,500	-4%	69.5	2%
2005.03	15,000	0%	12,500	-4%	69.7	2%
2005.06	15,000	0%	13,500	4%	72.6	5%
2005.09	15,500	3%	13,500	4%	77.3	11%
2005.12	15,500	3%	13,500	8%	78.2	13%
2006.03	15,500	3%	13,500	8%	80.3	15%
2006.06	16,000	3%	13,500	0%	85.6	18%
2006.09	16,000	3%	13,500	0%	87.8	14%
2006.12	17,000	10%	13,500	0%	93.2	19%
2007.03	17,000	6%	13,500	0%	98.8	23%
2007.06	17,000	6%	13,500	0%	99	16%
2007.09	18,000	6%	13,500	0%	99.2	13%
2007.12	18,000	6%	13,500	0%	99.8	7%
2008.03	18,000	6%	13,500	0%		
2008.06	18,000	0%	14,500	7%		
2008.09	18,000	0%	16,000	19%		
평균증가율		7%		3%		11%



[그림 3-24] 당산동 B아파트 66㎡와 대우메종리브르 66㎡ 및 영등포구의 증가율

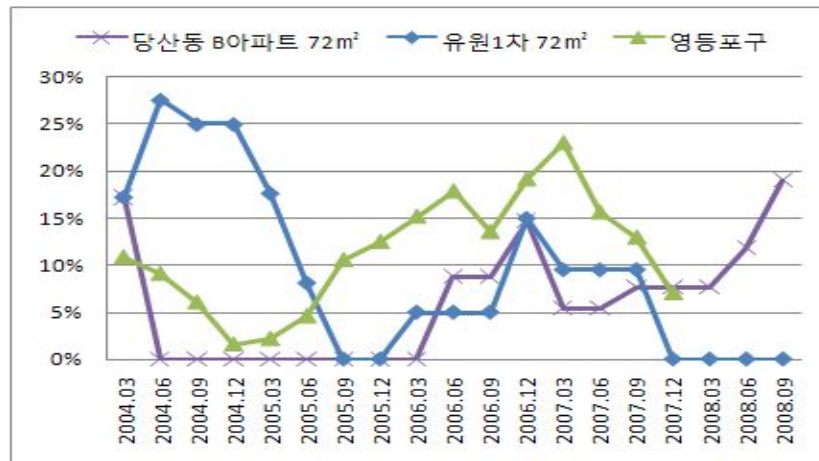
③ 당산동 B아파트 72㎡와 유원1차 72㎡

당산동 B아파트 72㎡의 비교대상인 유원1차 72㎡는 1983년 12월에 입주한 5개동 총 360세대의 단지이다. 당산동 B아파트 72㎡와 유원1차 72㎡는 모두 영등포구의 증가율에 비해 낮은 6%, 9%의 증가율을 보였다. 당산동 B아파트 72㎡는 2004년 창립총회 이후 17%의 증가율을 보인 후 매매가격에는 큰 변화가 없었다.

<표 3-38> 당산동 B아파트 72㎡와 유원1차 72㎡의 매매가격 비교

(단위:만원,%)

당산동 B아파트 72㎡			유원1차 72㎡		영등포구	
일 자	매매가격	전년동기 대비증가율	매매가격	전년동기 대비증가율	지수	전년동기 대비증가율
2003.03	14,500		14,500		61.5	
2003.06	14,500		14,500		63.6	
2003.09	17,000		16,000		65.9	
2003.12	17,000		16,000		68.4	
2004.03	17,000	17%	17,000	17%	68.2	11%
2004.06	17,000	0%	18,500	28%	69.4	9%
2004.09	17,000	0%	20,000	25%	69.9	6%
2004.12	17,000	0%	20,000	25%	69.5	2%
2005.03	17,000	0%	20,000	18%	69.7	2%
2005.06	17,000	0%	20,000	8%	72.6	5%
2005.09	17,000	0%	20,000	0%	77.3	11%
2005.12	17,000	0%	20,000	0%	78.2	13%
2006.03	17,000	0%	21,000	5%	80.3	15%
2006.06	18,500	9%	21,000	5%	85.6	18%
2006.09	18,500	9%	21,000	5%	87.8	14%
2006.12	19,500	15%	23,000	15%	93.2	19%
2007.03	19,500	5%	23,000	10%	98.8	23%
2007.06	19,500	5%	23,000	10%	99	16%
2007.09	21,000	8%	23,000	10%	99.2	13%
2007.12	21,000	8%	23,000	0%	99.8	7%
2008.03	21,000	8%	23,000	0%		
2008.06	23,500	12%	23,000	0%		
2008.09	25,000	19%	23,000	0%		
평균증가율		6%		9%		11%



[그림 3-25] 당산동 B아파트 72㎡와 유원1차 72㎡ 및 영등포구 증가율

④ 당산동 B아파트82㎡와 삼익 82㎡

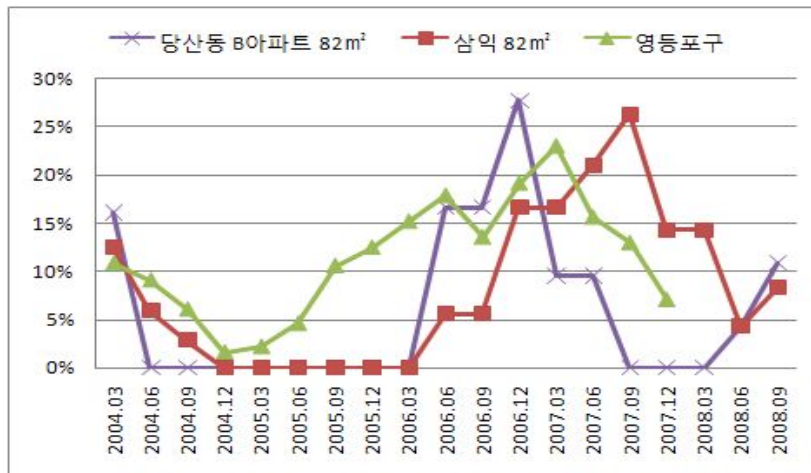
당산동 B아파트82㎡의 비교대상인 삼익 82㎡는 1979년 4월에 입주한2개동 총176세대의 단지이다. 주변에 당서초, 서울당중초의 교육시설이 있으며 지하철 5호선 영등포구청역에서 도보4분 거리로 당산동 B아파트 82㎡와 인접한 아파트이다.

<표 3-39> 당산동 B아파트82㎡와 삼익 82㎡의 매매가격 비교

(단위:만원,%)

당 산 동 B 아 파 트 8 2 ㎡			삼 익 8 2 ㎡		영 등 포 구	
일 자	매매가격	전년 동기 대비증가율	매매가격	전년 동기 대비증가율	지수	전년 동기 대비증가율
2003.03	15,500		16,000		61.5	
2003.06	15,500		17,000		63.6	
2003.09	18,000		17,500		65.9	
2003.12	18,000		18,000		68.4	
2004.03	18,000	16%	18,000	13%	68.2	11%
2004.06	18,000	0%	18,000	6%	69.4	9%
2004.09	18,000	0%	18,000	3%	69.9	6%
2004.12	18,000	0%	18,000	0%	69.5	2%
2005.03	18,000	0%	18,000	0%	69.7	2%
2005.06	18,000	0%	18,000	0%	72.6	5%
2005.09	18,000	0%	18,000	0%	77.3	11%
2005.12	18,000	0%	18,000	0%	78.2	13%
2006.03	18,000	0%	18,000	0%	80.3	15%
2006.06	21,000	17%	19,000	6%	85.6	18%
2006.09	21,000	17%	19,000	6%	87.8	14%
2006.12	23,000	28%	21,000	17%	93.2	19%
2007.03	23,000	10%	21,000	17%	98.8	23%
2007.06	23,000	10%	23,000	21%	99	16%
2007.09	23,000	0%	24,000	26%	99.2	13%
2007.12	23,000	0%	24,000	14%	99.8	7%
2008.03	23,000	0%	24,000	14%		
2008.06	24,000	4%	24,000	4%		
2008.09	25,500	11%	26,000	8%		
평균증가율		6%		8%		11%

당산동 B아파트82㎡의 평균증가율은 6%로 삼익 82㎡의 8%, 영등포구의 아파트 매매가격 지수의 평균 증가율 11%에 비하면 낮은 증가율이다. 당산동 B아파트82㎡는 2004년 3월 리모델링 창립총회 개최시기에 16%로 상승하다가 2006년 6월 이주가 완료되는 시점에서 다시 한 번 17%로 상승하였다.



[그림 3-26] 당산동 B아파트82㎡와 삼익 82㎡ 및 영등포구 증가율

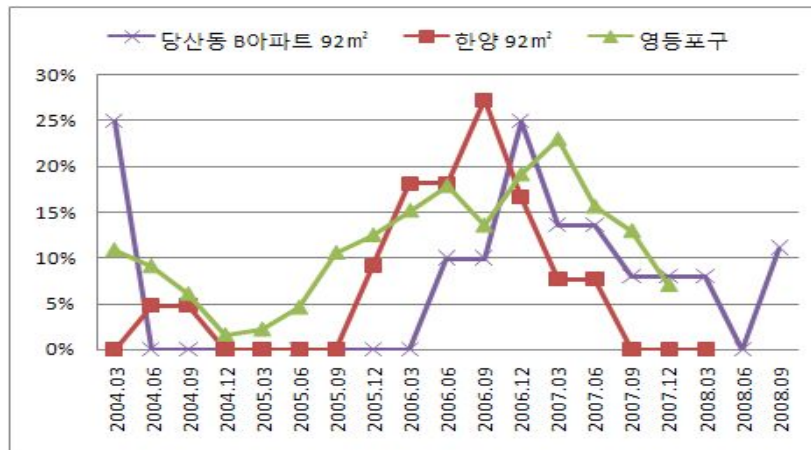
⑤ 당산동 B아파트92㎡와 한양92㎡

당산동 B아파트92㎡의 비교대상인 한양92㎡는 1986년 2월에 입주를 시작하였고 3개동 총338세대의 단지이다. 주변에 당서초등학교가 있으며 지하철 5호선 영등포구청역에서 도보로 5분 거리의 단지이다.

<표 3-40> 당산동 B아파트92㎡와 한양92㎡의 매매가격 비교

(단위:만원,%)

당 산 동 B 아 파 트 9 2 ㎡			한 양 9 2 ㎡		영 등 포 구	
일 자	매 매 가 격	전 년 동 기 대 비 증 가 율	매 매 가 격	전 년 동 기 대 비 증 가 율	지 수	전 년 동 기 대 비 증 가 율
2003.03	16,000		19,000		61.5	
2003.06	16,000		19,000		63.6	
2003.09	20,000		22,000		65.9	
2003.12	20,000		21,000		68.4	
2004.03	20,000	25%	21,000	11%	68.2	11%
2004.06	20,000	0%	22,000	16%	69.4	9%
2004.09	20,000	0%	22,000	0%	69.9	6%
2004.12	20,000	0%	22,000	5%	69.5	2%
2005.03	20,000	0%	22,000	5%	69.7	2%
2005.06	20,000	0%	22,000	0%	72.6	5%
2005.09	20,000	0%	22,000	0%	77.3	11%
2005.12	20,000	0%	22,000	0%	78.2	13%
2006.03	20,000	0%	22,000	0%	80.3	15%
2006.06	22,000	10%	24,000	9%	85.6	18%
2006.09	22,000	10%	26,000	18%	87.8	14%
2006.12	25,000	25%	26,000	18%	93.2	19%
2007.03	25,000	14%	28,000	27%	98.8	23%
2007.06	25,000	14%	28,000	17%	99	16%
2007.09	27,000	8%	28,000	8%	99.2	13%
2007.12	27,000	8%	28,000	8%	99.8	7%
2008.03	27,000	8%	28,000	0%		
2008.06	27,000	0%	28,000	0%		
2008.09	30,000	11%	28,000	0%		
평균증가율		7%		7%		11%



[그림 3-27] 당산동 B아파트92㎡와 한양92㎡ 및 영등포구 증가율비교

당산동 B아파트92㎡와 한양92㎡는 모두 7%의 증가율을 보였으나 영등포구의 11%에는 미치지 못하였다. 당산동 B아파트92㎡의 경우도 다른 면적과 같이 3월에 리모델링 창립총회 개최시점에 25%의 상승률을 보였지만 이후 매매가격에는 변화 없이 진행되었다. 이후 2006년 2월~6월 이주가 완료 되는 시점에 다시 10%의 상승률을 보이다 2008년 10월에 공사를 시작시점 이전에는 30,000만원까지 상승하였다.

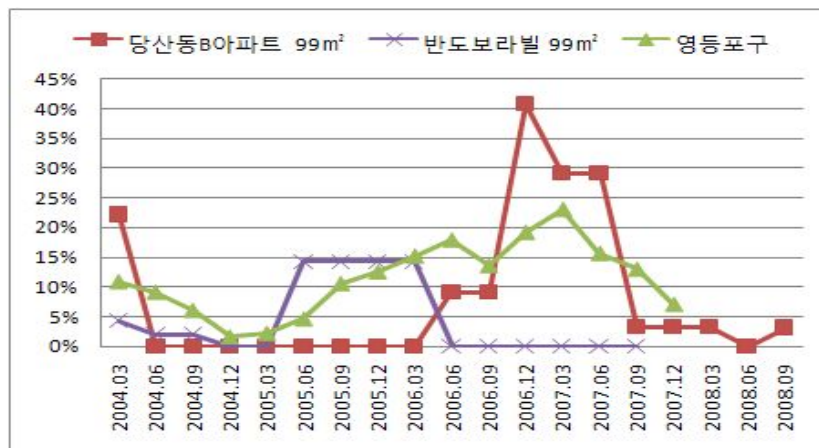
⑥ 당산동 B아파트99㎡와 반도보라빌 99㎡

당산동 B아파트99㎡의 비교대상인 반도보라빌 99㎡는 2002년 9월 입주하였으며 1개동 총67세대의 작은 단지이다. 당산동 B아파트99㎡은 2004년 3월에 리모델링 창립총회 개최 시 25%의 상승을 보이다가 2005년 7월에 리모델링 조합설립 인가 확정지었다. 이후 8월에는 실시설계 및 건축심의가 완료 되었다. 2006년 1월에는 매도청구 및 이주대책의 과정을 진행하였으며 8월에 행위허가 취득하였다. 2006년 2월~6월 이주가 완료 되었으며 이시기에 매매가격이 다시 상승하기 시작하였다.

<표 3-41> 당산동 B아파트99㎡와 반도보라빌 99㎡의 매매가격

(단위:만 원,%)

당산동B아파트 99㎡			반도 보라 빌 99㎡		영등포구	
일 자	매매가격	전년동기 대비증가율	매매 가격	전년 동기 대비증가율	지수	전년동기 대비증가율
2003.03	18,000		23,500		61.5	
2003.06	18,000		24,000		63.6	
2003.09	22,000		24,000		65.9	
2003.12	22,000		24,000		68.4	
2004.03	22,000	22%	23,500	0%	68.2	11%
2004.06	22,000	0%	24,000	0%	69.4	9%
2004.09	22,000	0%	24,000	0%	69.9	6%
2004.12	22,000	0%	24,500	2%	69.5	2%
2005.03	22,000	0%	24,500	4%	69.7	2%
2005.06	22,000	0%	24,500	2%	72.6	5%
2005.09	22,000	0%	24,500	2%	77.3	11%
2005.12	22,000	0%	24,500	0%	78.2	13%
2006.03	22,000	0%	24,500	0%	80.3	15%
2006.06	24,000	9%	28,000	14%	85.6	18%
2006.09	24,000	9%	28,000	14%	87.8	14%
2006.12	31,000	41%	28,000	14%	93.2	19%
2007.03	31,000	29%	28,000	14%	98.8	23%
2007.06	31,000	29%	28,000	0%	99	16%
2007.09	32,000	3%	28,000	0%	99.2	13%
2007.12	32,000	3%	28,000	0%	99.8	7%
2008.03	32,000	3%	28,000	0%		
2008.06	32,000	0%	28,000	0%		
2008.09	33,000	3%	28,000	0%		
평균증가율		8%		4%		11%



[그림 3-28]당산동 B아파트99㎡와 반도보라빌 99㎡ 및 영등포구 증가율

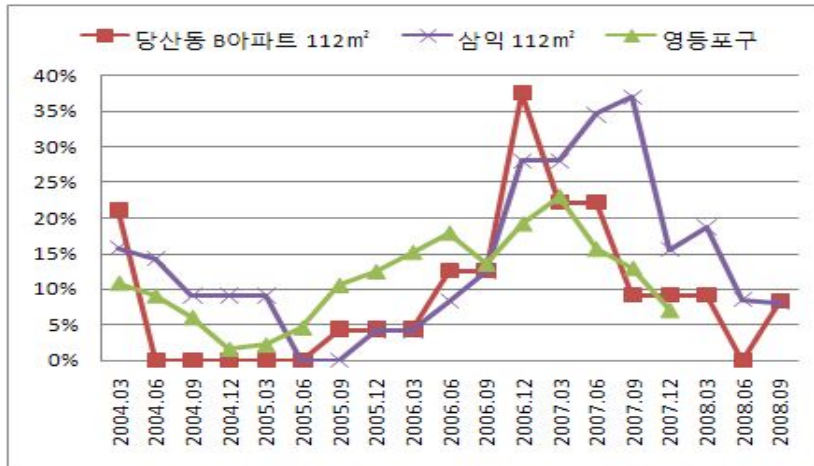
⑦ 당산동 B아파트112㎡와 삼익 112㎡

당산동 B아파트112㎡의 비교대상인 삼익 112㎡는 1979년 4월에 입주하여 2개동 총176세대의 단지이다. 삼익 112㎡의 주변에는 당서초등학교, 서울당중초등학교의 교육시설이 있으며 지하철 5호선 영등포구청역에서 도보로 4분 거리에 위치하였다. 당산동 B아파트112㎡ 2004년 3월에 리모델링 창립총회 개최시기에 21%의 상승률을 보이다 2005년 7월에 리모델링 조합설립 인가 확정지었다. 8월에는 실시설계 및 건축심의가 완료 되었다. 2006년 1월에는 매도청구 및 이주대책의 과정을 진행하였으며 8월에 행위허가 취득하였다. 2006년 2월~6월 이주가 완료 되었으며 같은 해 12월에는 전년 동기대비 38%의 상승률을 보였다.

<표 3-42> 당산동 B아파트112㎡와 삼익 112㎡의 매매가격 비교

(단위:만원%)

당산동 B아파트 112㎡			삼익 112㎡		영등포구	
일 자	매매 가격	전 년동기 대비증가율	매매가 격	전 년동기 대비증가율	지수	전년동기 대비증가율
2003.03	19,000		19,000		61.5	
2003.06	19,000		21,000		63.6	
2003.09	23,000		22,000		65.9	
2003.12	23,000		22,000		68.4	
2004.03	23,000	21%	22,000	16%	68.2	11%
2004.06	23,000	0%	24,000	14%	69.4	9%
2004.09	23,000	0%	24,000	9%	69.9	6%
2004.12	23,000	0%	24,000	9%	69.5	2%
2005.03	23,000	0%	24,000	9%	69.7	2%
2005.06	23,000	0%	24,000	0%	72.6	5%
2005.09	24,000	4%	24,000	0%	77.3	11%
2005.12	24,000	4%	25,000	4%	78.2	13%
2006.03	24,000	4%	25,000	4%	80.3	15%
2006.06	27,000	13%	26,000	8%	85.6	18%
2006.09	27,000	13%	27,000	13%	87.8	14%
2006.12	33,000	38%	32,000	28%	93.2	19%
2007.03	33,000	22%	32,000	28%	98.8	23%
2007.06	33,000	22%	35,000	35%	99	16%
2007.09	36,000	9%	37,000	37%	99.2	13%
2007.12	36,000	9%	37,000	16%	99.8	7%
2008.03	36,000	9%	38,000	19%		
2008.06	36,000	0%	38,000	9%		
2008.09	39,000	8%	40,000	8%		
평균증가율		9%		14%		11%



[그림 3-29] 당산동 B아파트112㎡와 삼익 112㎡ 및 영등포구 증가율

6) 리모델링의 경제성분석

당산동 B아파트의 매매가격 조사의 시작시점은 2004년 3월 리모델링창립총회일 1년 전의 가격을 현시세로 보았으며 회수(B)의 기준시점은 공사의 착공이 진행된 2008년 6월로 보았다. 그리고 현시 세에는 공사완료의 단지에서처럼 분담금을 반영하지 않은 매매가격이다

당산동 B아파트 56㎡와 대우디오빌 56㎡의 경우 당산동 B아파트 56㎡의 직접투자 대비 경제성이 160%로 높게 나타났다. 당산동 B아파트66㎡와 대우메종리브르 66㎡의 경제성 비교에서는 당산동 B아파트66㎡가 157%로 높게 분석되었다. 당산동 B아파트72㎡와 유원1차 72㎡에서는 172%로 당산동 B아파트72㎡가 높게 나타났다. 당산동 B아파트82㎡와 삼익 82㎡의 비교에서는 당산동 B아파트82㎡가 165%로 삼익 82㎡의 163%에 비하여 높다. 또한 당산동 B아파트92㎡와 한양92㎡에서는 당산동 B아파트92㎡가 188%이며 당산동 B아파트99㎡와 반도보라빌 99㎡에서는 183%로 당산동 B아파트99㎡로 높게 나타났다. 그러나 당산동 B아파트112㎡와 삼익 112㎡의 비교에서는 삼익 112㎡의 경제성이 211%로 높게 나타났다.

결과적으로는 매매가격의 전년 동기대비 증가율과는 다르게 대부분의 면적이 비교대상의 직접투자대비 경제성에서 높게 나타나 리모델링 추진 단지가 리모델링 사업추진으로 인해 일반 단지 보다 가격영향을 받고 있음을 알 수 있다.

<표 3-43> 당산동B아파트와 비교대상 아파트의 경제성 분석

(단위:만원,%)

구분	투자(A)			회수(B)	대비(C)	직접투자 대비 경제성(D)
당산 56㎡	간접투자	현시세	10,000	16,000	6,000	160%
	직접투자	분담금				
	투자비계		10,000			
대우디오빌 56㎡	간접투자	현시세	13,748	17,500	3,752	127%
	직접투자	분담금	-			
	투자비계		13,748			
당산 66㎡	간접투자	현시세	11,500	18,000	6,500	157%
	직접투자	분담금				
	투자비계		11,500			
대우메종리브르 66㎡	간접투자	현시세	12,000	16,000	4,000	133%
	직접투자	분담금	-			
	투자비계		12,000			
당산 72㎡	간접투자	현시세	14,500	25,000	10,500	172%
	직접투자	분담금				
	투자비계		14,500			
유원1차 72㎡	간접투자	현시세	14,500	23,000	8,500	159%
	직접투자	분담금	-			
	투자비계		14,500			
당산 82㎡	간접투자	현시세	15,500	25,500	10,000	165%
	직접투자	분담금				
	투자비계		15,500			
삼익 82㎡	간접투자	현시세	16,000	26,000	10,000	163%
	직접투자	분담금	-			
	투자비계		16,000			
당산 92㎡	간접투자	현시세	16,000	30,000	14,000	188%
	직접투자	분담금				
	투자비계		16,000			
한양 92㎡	간접투자	현시세	19,000	28,000	9,000	147%
	직접투자	분담금	-			
	투자비계		19,000			
당산 99㎡	간접투자	현시세	18,000	33,000	15,000	183%
	직접투자	분담금				
	투자비계		18,000			
반도보라빌 99㎡	간접투자	현시세	23,500	28,000	4,500	119%
	직접투자	분담금	-			
	투자비계		23,500			
당산 112㎡	간접투자	현시세	19,000	39,000	20,000	205%
	직접투자	분담금				
	투자비계		19,000			
삼익 112㎡	간접투자	현시세	19,000	40,000	21,000	211%
	직접투자	분담금	-			
	투자비계		19,000			

대비(C) = 회수(B) - 투자(A)

제 4 장 결 론

리모델링이 재건축의 대안으로 떠오른 것은 재건축을 시행하면서 발생하였던 문제점과 재건축대상의 감소가 주된 원인이다. 현재 공동주택의 리모델링은 초기단계에서 벗어나 활성화되는 단계임을 인식하고 기존 연구에서 다루지 않았던 리모델링 대상 아파트의 시세변화를 연구하는데 목적이 있다. 본 연구에서는 완공사례아파트와 추진단지 사례의 시세변화를 조사하여 리모델링을 통해 가격변화와 경제적 가치를 알아보자 한다.

리모델링의 개념은 법률과 학문적 개념으로 크게 나눌 수 있으며 리모델링의 대상이나 형태에 따라 그 개념을 나눌 수 있다. 법률적으로는 “건축물의 노후화를 억제 또는 기능향상을 위해 증축, 개축, 대수선하는 행위”이며, 학문적 개념으로는 건물 기능수준의 저하속도를 늦추기 위한 유지(maintenance)행위를 지속하다 유지행위 이상의 상태 건물에는 준공시점의 수준까지 회복하는 보수(repair)의 행위를 한다.

리모델링은 나라마다 특징을 보인다. 미국에서의 공동주택이란 각 세대마다의 소유가 아닌 관리업체나 회사의 소유를 통한 임대사업이다. 또한 우리가 경제적 가치에 중점을 둔다면 미국은 리모델링을 통해 보다 많은 임차인과 임대수입을 얻는데 있다.

유럽의 경우 영국과 프랑스에서는 오래된 건물의 보존과 재활용을 통한 서민의 주택마련에 목적이 있다. 독일은 건물 보존과 에너지 절약에 무게를 둔 리모델링이 주를 이룬다.

서울시를 중심으로 한 공동주택의 리모델링은 시범사업을 통해 사람들에게 인식되어지고 확산되어 현재 활성화 단계에 진입하였다. 공동주택 리모델링의 사례단지 또한 서울을 중심으로 늘어가고 있기에 서울시의 공동주택 현황을 조사하였다. 그 결과 서울시는 1980년대 정부의 주택건설 촉진과 소득향상으로 주택공급이 확산되었으며 그 중심에 아파트 형태의 주택이 점차 증가하였다. 또한 산업발달로 서울 중심의 인구 유입으로 이를 해결하기 위한 방법으로 91.8%(2007년 기준)의 주택보급이 이루어졌다.

서울시의 주택은 단독주택이 연립이나 다세대 주택으로 재개발 되어 점차 줄어드는 반면 정부의 강남개발 정책에 의해 아파트의 신축은 늘어나고 있다. 서울시의 아파트의 경우 1970~1980년대 지어진 저층아파트들은 재건축대상이 되어 고층아파트로 다시 태어났지만 용적률의 규제로 재건축대상이 되는 재고(stock)주택은 점차 줄어들고 있다.

시간이 경과함에 따라 재건축의 대상은 점차 줄어들고 리모델링의 대상 증축에서 대수선으로 변화되며 서울 강남권 중심의 리모델링에서 기타지역으로의 리모델링이 증가할 것이다.

리모델링의 시범사업인 마포구 용강동의 시범사업은 전체 9개동 중에서 2개동만 리모델링이 추진되었으며 대한주택공사와 리모델링조합 그리고 서울시의 협력으로 시범사업을 완료하였다. 리모델링 사업전의 가격이 7,100만원에서 리모델링 조합설립 이후에 8,500만원으로 상승하며 건축허가시기에 9,700만원의 15%의 상승률을 보였다. 이후 입주완료인 3003년 9월에는 13,000만원, 2007년 12월에는 23,000만원까지 상승하여 평균 20%의 증가율을 보인다. 이는 비교대상인 삼성래미안의 6%, 마포구 10%의 평균증가율에 비해 월등히 높은 증가율을 확인 할 수 있다. 경제성 분석에서도 시범아파트의 경우 직접투자대비 190%를 결과를, 삼성래미안의 경우 128%의 결과를 보여 주었다.

세대통합의 사례인 압구정 현대사원아파트의 경우 기존의 작은 평수를 통합하여 대형평형으로 변경하였다. 이 사례의 경우 기존세대의 재입주가 아닌 리모델링을 통한 새로운 분양으로 보아야 한다. 264㎡의 경우 비교대상인 구현대7차와 평균증가율에서 5%낮은 18%의 증가율을 보였지만 강남구의 13%보다 높은 증가율을 보였다. 280㎡의 경우 같은 압구정동에서 유사면적의 비교대상을 찾지 못하여 도곡동 타워팰리스2차 297㎡와 비교하였다. 280㎡의 경우도 타워팰리스2차 보다 6%낮은 20%의 증가율을 보였지만 강남구 평균증가율에 비해 높은 증가율임을 알 수 있다. 경제성 분석에서는 직접투자대비 경제성은 264㎡는 184%와 280㎡ 190% 로 비교대상 아파트의 222%, 235%에 비해 낮게 나타났다.

단지전체의 리모델링 사례인 서초구 방배동 궁전아파트의 경우 세대변

경은 없으며 지하주차장의 추가와 내진설계를 추가 하였다. 이 단지의 115㎡의 경우 평균 상승률에서는 방배궁전이 16%, 신삼호4차가 20%로 4% 낮게 상승하였지만 강남구 14%에 비하여 높게 형성 되었다. 148㎡의 경우 비교대상인 현대홈타운1차 142㎡에 비해 조금 높은 가격으로 시세가 형성 되었으며 평균 증가율에서도 16%로 현대홈타운1차 10%, 강남구 14%에 비해 높게 형성 되었다. 175㎡의 경우에는 14%, 비교대상인 현대홈타운 2차 175㎡는 7%로 두 배의 평균 상승률을 보였으며 강남구와는 같은 증가율을 보였다. 경제성 분석에서도 비교적 작은 평수인 115㎡는 직접투자 대비 경제성이 252%인데 반해 비교대상인 신삼호4차의 115㎡의 290% 보다 낮았다. 그러나 궁전 148㎡와 175㎡의 경우에는 비교대상인 현대홈타운 1차 142㎡ 189%, 현대홈타운2차175㎡ 181%에 비하여 높게 나타난 것을 알 수 있다.

강남구 도곡동A아파트와 영등포구 당산동 B아파트는 이주 및 착공의 사업절차가 2008년도에 시작되어 공사가 진행 중이다. 도곡동 A아파트의 직접투자 대비한 경제성을 분석하여 보면 대부분의 면적이 비교대상 보다 높은 가격상승을 보였지만 도곡 A아파트의 99㎡와 178㎡의 경우에는 비교단지 보다 낮게 나타났다.

영등포구의 당산동 B아파트의 경우 가장 큰 면적인 112㎡을 제외하고 경제성 분석에서 비교단지 보다 높은 결과를 얻었다. 이는 도곡동 A아파트와 영등포구 당산동 B아파트 모두 매매가격의 상승이 리모델링이 진행되는 과정임에도 불구하고 가격에 영향을 주었다는 것을 알 수 있다.

리모델링 단지는 새롭게 시작하는 재건축의 경제적 가치상승은 따를 수 없다. 하지만 리모델링을 통하여 공사기간의 단축, 적은 양의 건축폐기물로 인한 친환경적 공사, 고밀화 되지 않은 쾌적한 환경 등을 얻을 수 있다. 이런 리모델링의 장점을 통해 리모델링이 활성화되기 위해서는 정부의 정책, 세제 및 자금에 관한 적극적이고 지속적인 지원이 마련돼야 한다. 또한 사용자들의 리모델링을 통한 경제적 가치에 대한 인식과 관점의 변화가 필요하다.

참 고 문 헌

- 강신은(2004), 「아파트 리모델링사업 재입주율 분석 : 마포용강 시범사업을 중심으로」, 중앙대학교, 석사논문.
- _____. (2004), 「공동주택 리모델링 활성화를 위한 제도개선 노력과 향후 과제」, (사)한국 리모델링협회 창립 3주년 기념세미나.
- 공세창(2001), 「공동주택의 친환경적 리모델링의 경제성 분석에 관한 연구, 성균관대학교」, 석사논문.
- 김도년(2001), 「서울시 여건에 적합한 공동주택 리모델링 적용 방안 연구」, 서울시정개발연구원, 2001-R-02.
- 김남식(2003), 「유럽 공동주택 리모델링 사례조사 출장보고서」, 한국 리모델링협회 연구회발표.
- 김석준(2005), 「부동산의 정책적 시장 환경변화에 따른 아파트 리모델링의 활성화 방안」, 동의대학교, 석사논문.
- 김성식(2002), 「주택리모델링 시장 전망과 대응방향」, LG경제연구원.
- 김용민(2005), 「아파트 재건축과 리모델링의 수익성 비교분석에 관한 연구 : 강남권 고밀도 아파트를 중심으로」, 성균관대학교, 석사논문.
- 김진(2003), 「마포용강 시범아파트 리모델링 사업지」, 대한주택공사 도시개발사업단 리모델링부.
- 김진곤(2002), 「재건축과의 比較를 통한 아파트 리모델링 經濟性 分析에 관한 研究」, 석사논문.
- 김학길(2003), 「LCC기법을 이용한 리모델링 및 재건축 대상 공동주택의 경제성 분석에 관한 연구 : 서울특별시 강남구, 수원시, 평택시, 지역의 리모델링 및 재건축 대상 공동주택 단지의 사례를 중심으로」, 중앙대학교, 석사논문.
- 김현우(2002), 「공동주택단지 리모델링 계획방향에 관한 연구 : 한국과 외국 사례 비교를 중심으로」, 성균관대학교, 석사논문.
- 도곡동 A아파트(2008), “A아파트 임시총회 경과보고”, A아파트.

- 리모델링협회(2007), “기획특집 아파트리모델링 ALL GUIDE”, (사)리모델링협회, Remodeling vol.22.
- 박기주(2001), 「공동주택 리모델링 건설시장의 활성화를 위한 제도 및 정책적 개선방안에 관한 연구」, 연세대학교, 석사논문.
- 박영식(2001), 「오피스빌딩 리모델링 사업의 타당성 분석에 관한 연구」, 건국대학교, 석사논문.
- 박용하(2001), 「재건축과의 비교를 통한 고층아파트 리모델링 방안 경제적 타당성 검토 연구」, 서울대학교, 석사논문.
- 서울시정개발연구원(2003), 「지표로 본 서울변천」, 서울시정개발연구원.
- 유진호(2002), 「국내 공동주택의 리모델링 사례에 대한 경제성 분석 및 평가: 민간아파트 동(棟)단위 리모델링사업의 수익성에 관한 인식조사 및 사례 분석을 중심으로」, 중앙대학교, 석사논문.
- 이병욱·장성희(2004), 「동남아 국제교류협력단 조사정보」, 한국리모델링협회 연구발표회.
- 이정국(2007), “헐지 않고 고치니 좋아 좋아 - 30살 아파트의 변신”, 한겨레신문
- 이영충(2007), 「공동주택 리모델링 활성화 방안에 관한 연구: 서울지역 아파트 리모델링 사례를 중심으로」, 중앙대학교, 석사논문.
- 이창석외 7인(2004년, 『기술적·경제적·법률적 측면에서 본 리모델링 컨설팅 이론과 실무』, 형설출판사.
- 양원진(2003), 「공동주택 리모델링의 실태분석과 정책적 개선방안에 관한 연구」, 한성대학교, 박사논문.
- 윤영선(2000년 6월), 「리모델링의 개념과 용어 정의」, 한국건설산업연구원
- _____.(2000), 「리모델링 건설시장의 발전방안」, 한국건설산업연구원.
- _____.(2003), 「공동주택 리모델링 활성화를 위한 여건과 정책과제」, 한국건설산업연구원.
- _____.(2005), 「공동주택 리모델링 시장전망과 활성화를 위한 정책

- 방안」, 한국리모델링협회 세미나.
- _____.(2006), 「리모델링의 개념과 용어 정의」, 한국건설산업연구원, p9.
- 윤영선·차정윤(2003), 「일본 재단법인 주택리폼·분쟁 처리지원센터의 역할과 주요사업」, (사)리모델링협회, Remodeling Vol.6.
- 윤정숙, 김석경 공저(2005), 「미국공동주택 단지의 리모델링 특성에 대한 조사연구」 대한건축학회논문집 計劃系 21권 9호.
- 임호진(2001), 「해외리모델링 방문기Ⅱ 일본·싱가포르 리모델링 현장」 (사)한국리모델링협회, Vol 1.
- _____.(2003), 「마포 용강 아파트 리모델링 사례」, 한국리모델링협회 연구발표회.
- 오성원(2007), 「압구정 현대사원아파트 리모델링 사례」, (사)한국리모델링협회, Remodeling Vol.24.
- 전연규·강신은 공저(2004년), 『공동주택 리모델링 해설서』, (사)한국도시개발연구 포럼.
- 정용식(2003), 「고밀도 공동주택의 재건축과 리모델링 유형별 L. C. C 분석 연구」, 건국대학교, 박사논문.
- 정창무(2002), 「재건축과 부동산시장 분석」, 한국리모델링 협회.
- 장동운(2006), 「방배 궁전APT 리모델링APT 사례/리모델링 국제기술 세미나」, (사)한국리모델링협회, Vol.20.
- 차정한(2005), 「공동주택 리모델링 사례분석을 통한 수익성 연구」, 연세대학교, 석사논문.

ABSTRACT

A Study on the Current Price Change of Apartment Housing Remodeling Promotion complex

Lee, Ji-Eun
Major in Real Estate
Development and Management
Graduate School of Real Estate
Hansung University

The major reasons why remodeling has become an alternative plan for reconstruction are due the problems that occurred during reconstruction and the decrease of buildings to reconstruct. I have sought to study the change of market prices of the apartments to reconstruct, which has not been dealt with by existing studies, by recognizing that remodeling of apartments has gone beyond the first stage and is currently in the stage of revitalization. The purpose of this study is to understand the price change through remodeling and the economic value by researching the change of market prices of the apartments being remodeled and the apartments that have been through remodeling.

A legal concept of remodeling is "an act of enlargement, reconstruction and major repair to suppress the deterioration of or to improve the functions of buildings", and an academical concept is to continue the maintenance activities to delay deterioration speed of the

functional level of building, and to implement repair activities to recover to the level of the building when first constructed for the buildings that are beyond the state of maintenance activities.

The remodeling of apartments centering on Seoul was first recognized by people through model cases of remodeling and expanded to the current revitalization stage. Through the course of time, the number of buildings to reconstruct will decrease, and the type of remodeling will change from expansion to major repair.

Only two units out of nine units of apartment buildings were remodeled for the Model Apartment in Yongkang-Dong, Mapo-Gu, which is a model business case of remodeling. The increase rate of model apartment was 20% which was higher than 6% for Samsung Raemian Apartment and 10% for the Mapo-Gu region. Even in an economic analysis, it showed 190% of direct return on investment higher than 128% of Samsung Raemian.

For Hyundai Employee Apartment in Apgujeong-Dong, which is a household integration case, the rooms with smaller square areas were changed into bigger areas through integration. In the case of 264m² apartment, it showed a lower increase rate compared to 18% of Old Units of Hyundai Apartment (7th) but a higher rate compared to 13% of Kangnam-Gu region. In the case of 280m² apartment, it showed a lower increase rate compared to 20% of Tower Palace (2nd) but a higher rate compared to the average increase rate of Kangnam-Gu region. In an economic analysis, the direct return on invest of 264m² apartment was 184% and 190% for 280m² apartments, lower than respective 222% and 235% of the return on investment of apartments in comparison.

In the case of KungJeon Apartment in Bangbae-Dong, Seocho-Gu, which is a case of remodeling the entire complex, the average increase

rate was 16% for 115m² apartment, a lower than 20% of New Samho Apartment (4th) but a higher than 14% of Kangnam-Gu region. In the case of 148m² apartment, the average increase rate was 16%, a higher than 10% for Hyundai Home Twon (1st) and 10% for 142m² apartment and 14% for Kangnam-Gu region. In the case of 175m² apartment, the average increase rate was 14%, two times higher than 7% for 175m² apartment of Hyundai Home Twon (2nd) and the same with that of Kangnam-Gu. The direct return on investment of 115m² was 252%, a lower than 290% for 115m² apartment of New Samho (4th), which is an apartment in comparison. However, in the case of KungJeon 148m² and 175m² apartments of KungJeon Apartment, higher than 189% for 142m² apartment of Hyundai Home Town (1st), which is an apartment in comparison, and 181% for 175m² apartment of Hyundai Home Town (2nd).

The study result revealed that, for the remodeled apartments, the market price before the process of remodeling rises at the point of move in, and they have just as much price competitiveness compared to newly constructed apartment complexes. The increase rate of price for the complexes that are in the process of construction are were low since they were in the process. However, the market price change before the start of remodeling could be observed even the remodeling is in progress. Increasing the value of the remodeled complexes are just as difficult as the reconstructed buildings. However, government's proactive and persistent policy support as well as the users' change of perception and perspective of the economical value through remodeling are needed since there are merits from remodeling and increase of economical value.