

碩士學位論文

指導教授 安正根

不動産市場에서의 리모델링 産業의 發展

展望과 活性化 方案에 관한 研究

- A Study on the Development Perspectives and Activation

Policies of Remodeling Industry in Real Estate Market -

2002年8月 日

漢城大學校 行政大學院

不動産學科

不動産經營管理 專攻

朴 振 鶴

碩士學位論文

指導教授 安正根

不動產市場에서의 리모델링 産業의 發展  
展望과 活性化 方案에 관한 研究

위 論文을 不動產學 碩士學位 論文으로 提出함

2002年

漢城大學校 行政大學院

不動產學科


不動產經營管理 專攻


朴 振 鶴

朴振鶴의 不動産學 碩士學位 論文을 認定함

2002년 8월 일

審査 委員長 백병식 

審査 委員 이응민 

審査 委員 안정근 

# 목 차

## 제 1 장 서 론

제 1 절. 연구의 배경과 목적 .....	1
제 2 절. 연구의 방법 및 구성 .....	3

## 제 2 장 리모델링에 대한 이론적 고찰

제 1 절. 리모델링의 개념 및 용어의 정의 .....	4
1. 리모델링의 개념 .....	4
2. 리모델링 관련 용어의 정리 .....	6
3. 우리나라 리모델링 관련 법적 용어의 정리.....	7
4. 리모델링 개념의 재정립 .....	9
제 2 절. 리모델링의 이슈화 배경 .....	11
1. 자연 물리적 요인 .....	11
2. 사회·경제적 요인 .....	12
3. 환경적 요인 .....	14
4. 정책적 요인 .....	16
제 3 절. 리모델링의 유형 .....	17
1. 제도·환경적 요인에 따른 분류 .....	17
2. 구조·기능적 내용에 따른 분류 .....	21

## 제 3 장 리모델링산업의 시장현황과 전망

제 1 절. 외국의 리모델링산업의 시장현황과 성장추이 ...	25
1. 서유럽 국가 .....	25
2. 일본 .....	29
3. 미국과 캐나다 .....	30
제 2 절. 우리나라 리모델링산업의 시장현황 및 발전전망.	32
1. 국내 건설환경의 변화와 리모델링산업의 부각 .....	32
2. 리모델링산업의 시장현황과 성장패턴 .....	34
3. 리모델링산업의 시장전망 분석.....	36
제 3 절. 우리나라 서울 오피스빌딩 부문별 리모델링 산업의 성장 추세와 수요 전망 .....	38
1. 오피스 빌딩부문별 수요전망 .....	38
가. 수요 규모추정 방법 .....	38
나. 유지 부문 .....	40
다. 보수 부문 .....	41
라. 개수 부문 .....	43
2. 전체 리모델링 수요 전망.....	48

## 제 4 장 리모델링산업의 활성화 방안

제 1 절. 사회적 인식의 개선 및 정부정책 체제의 정립...	51
1. 사회적 인식의 개선 .....	51

2. 정부의 체계적인 정책수립 요구 .....	53
제 2 절. 법제도적인 건축관련 규제의 개선 .....	55
1. 규제개선의 기본 틀 .....	56
2. 건축기준의 적용완화 .....	58
3. 용도변경에 따른 시설 증량 등의 규제 완화 .....	59
4. 개축행위시 기존 면적의 축소현황 개선 .....	63
5. 공동주택의 리모델링 관련규제의 개선 .....	65
제 3 절. 체계적인 금융 및 조세지원제도의 종합적 구축 ..	68
1. 리모델링의 금융 및 조세지원제도에 대한 문제 제기 .....	68
2. 리모델링 관련 금융제도의 개선 .....	70
3. 리모델링 관련 조세지원 방안 .....	77
제 5 장   결   론 .....	81
참고문헌 .....	84
ABSTRACT .....	87

## 표 목 차

〈표 2 - 1〉 리모델링 관련 용어의 정의 .....	6
〈표 2 - 2〉 리모델링개념에 의한 리모델링의 대상 .....	10
〈표 2 - 3〉 리모델링의 수요단계에 따른 유형 .....	18
〈표 2 - 4〉 가치추구의 유형에 따른 리모델링의 유형 .....	18
〈표 2 - 5〉 법규상의 분류 .....	19
〈표 2 - 6〉 건물요소의 처리방법에 따른 분류 .....	20
〈표 2 - 7〉 구조적·기능적 내용에 따른 리모델링 유형 .....	22
〈표 3 - 1〉 일본 리모델링 건설시장의 비중(1995년) .....	30
〈표 3 - 2〉 국내건설환경 변화과정 .....	33
〈표 3 - 3〉 보수와 개수의 부문별 준공 연대별 실시율.....	40
〈표 3 - 4〉 권역별 유지부분의 수요.....	41
〈표 3 - 5〉 권역별 보수 공사의 수요.....	42
〈표 3 - 6〉 권역별 개수공사의 수요.....	48
〈표 3 - 7〉 권역별 전체 리모델링의 수요.....	49
〈표 4 - 1〉 공동주택 리모델링의 유형 .....	66
〈표 4 - 2〉 선진국의 공공공동주택리모델링지원 내용 .....	69
〈표 4 - 3〉 리모델링 금융제도 개선 기본방향 .....	70
〈표 4 - 4〉 리모델링관련 에너지 절약기금 지원사업 현황 .....	72
〈표 4 - 5〉 건물성능 인증제도 .....	79

## 그림 목 차

[그림 3 - 1] 1인당 GDP와 1인당 리모델링 비용 .....	26
[그림 3 - 2] 전체 건설시장에서 리모델링이 차지하는 비중 .....	27
[그림 3 - 3] 유럽 건설시장에서 리모델링 건설시장이 차지하는 비중..	27
[그림 3 - 4] 국가별 건설산업에서 리모델링 건설사업이 차지하는 비중..	28
[그림 3 - 5] 유럽 15개국 GDP, 건설업, 리모델링 성장률 추이 .....	28
[그림 3 - 6] 일본 리모델링 건설시장의 연평균 성장전망 .....	30
[그림 3 - 7] 1인당 GDP와 리모델링 비중 .....	37
[그림 3 - 8] 유지부문의 연도별 수요 .....	41
[그림 3 - 9] 보수 공사의 연도별 수요.....	39
[그림 3 -10] 보수 공사의 부문별 연도별 수요.....	43
[그림 3 -11] 개수 공사의 연도별 수요 .....	44
[그림 3 -12] 이용 편리화 부문의 연도별 수요 .....	45
[그림 3 -13] 정보화 부문의 연도별 수요 .....	45
[그림 3 -14] 화재 대응부문의 연도별 수요 .....	45
[그림 3 -15] 방재, 방범 부문의 연도별 수요 .....	45
[그림 3 -16] 에너지 절약 부문의 연도별 수요 .....	46
[그림 3 -17] 자연에너지 이용 부문의 연도별 수요.....	46
[그림 3 -18] 빌딩 자동화 부문의 연도별 수요 .....	46
[그림 3 -19] 급배수 시설 환경개선 부문의 연도별 수요.....	46
[그림 3 -20] 공기 환경개선 부문의 연도별 수요.....	46
[그림 3 -21] 빛, 소리 환경 개선 부문의 연도별 수요 .....	46
[그림 3 -22] 공간 환경 개선 부문의 연도별 수요 .....	47

[그림 3 -23] 디자인 개선 부문이 연도별 수요 .....	47
[그림 3 -24] 공간 유효활동 부문의 연도별 수요 .....	47
[그림 3 -25] 2010년도 13개 대응 방향부문 수요 전망 결과 .....	48
[그림 3 -26] 전체 리모델링의 연도별 수요 .....	49
[그림 4 - 1] 수도권지역 주민들의 리모델링에 대한 인식 .....	52
[그림 4 - 2] 기존 건축물의 개축 및 증축사례 .....	64
[그림 4 - 3] 민간금융을 통한 리모델링 사업비 대출 흐름 .....	73
[그림 4 - 4] 공동주택의 특별수선충당금 적립 현황 .....	76

# 제 1 장 서 론

## 제1절. 연구의 배경과 목적

1970년대 산업화 및 도시화의 추세로 우리 나라는 건설업을 비롯하여 산업 전반에 걸쳐 급격한 발전을 이룩하면서 고도성장을 이룩하였다. 그 결과 업무용·주거용·공업용 등 건축물의 신축이 활발히 이루어졌으나, 1990년대 후반 국가의 경제위기라고 할 수 있는 국제통화기금(International Monetary Fund: IMF)이후 국가경제 전반에 걸친 경기침체와 더불어 수출감소, 국내시장의 급격한 수요 악화 등으로 건설업에 아주 큰 악영향을 미쳤다. 게다가 정부 발주의 공공 사업 등이 축소되면서 건설업 등은 상당수가 재정적인 위기에 처해 있는 실정이다. 또한 이러한 건설업은 상황과 여건은 앞으로도 상당기간 지속될 것으로 예측하고 있다.

따라서 이러한 건설업의 새로운 활로를 찾기 위한 방편으로 급부상하고 있는 것이 리모델링산업이다. 최근 리모델링산업이 주요 현안으로 부상하게 된 배경에는 여러 가지 요인들이 있는데 대내적인 요인들로는 첫째, 시간의 경과에 따라 신축 건물이 노후화 되어 리모델링 사이클에 도달하는 노후 건축물이 급격하게 증가하고 있다는 것이고 둘째, 삶의 질 향상에 따라 추구되는 쾌적성과 안정성이 크게 대두되고 있고 또한 정보화 사회의 기반구축을 위한 첨단기술 건축물에 대한 욕구 등의 사회적 요구기능이 변화하고 있다는 것이다. 셋째는 경제적 이익 창출을 위한 건축물 소유자와 시공자의 윈-윈 욕구가 일치했다는 것이고 넷째는 자원절약과 재활용측면에서 효율성을 기하기 위한 정부의 리모델링산업 육성을 위한 정부의 제도·정책의 변화 등이 주요인이라 할 수 있다. 대외적인 요인으로는 국제 “기후변화협약”의 본격적인 발효에 대

비한 기존 건축물의 에너지 절약형 건축물로의 전환 필요성 등을 들 수 있을 것이다.

따라서 리모델링산업은 이러한 발전적 요인과 배경을 바탕으로 급속하게 시장이 확대될 것으로 예측되며 우리 나라의 리모델링시장은 일본의 성장 패턴을 따를 것으로 전망하고 있는데,<sup>1)</sup> 일본의 경우 리모델링산업이 2000년 현재 전체 건설투자의 27~28%수준에 육박하고 1990년대 이후 총 건설투자는 감소하는 추세이나 1995년~2010년까지의 기간동안에 리모델링 시장은 연평균 2.2%정도 성장 할 것으로 보고 있다.

따라서 우리 나라의 리모델링산업의 시장도 현재의 미비한 시장규모에서 탈피해 2010년 전후로는 전체 건설시장의 15~20%대 수준으로 확대될 것으로 전망하고 있다.

그러나, 리모델링산업의 이런 성장가능성과 필연적인 발전요인에도 불구하고 현재의 사회적·법적·정책적 제도와 규제로는 너무나 많은 난관이 예상되고 있어 이것에 대한 빠른 보완과 규제의 완화 등을 필요로 한다 하겠다.

따라서 본 연구에서는 리모델링산업이 초기단계인 것을 감안하고 아직까지 정확한 이론조차 모호한 리모델링산업에 대해 그 개념 및 범위 등을 정립하고 현재 리모델링산업의 현황과 향후 예상되는 시장전망에 대해 분석해 보고 리모델링산업을 보다 활성화시키기 위한 방안을 제시하고자 하는데 그 목적을 두고자 한다.

---

1) 윤영선, "건축물 리모델링 시장 개발 전략", 한국건설산업연구원, 2000.11, p2.

## 제2절. 연구의 방법 및 구성

본 연구는 리모델링산업에 대한 학문적 연구와 현황 연구는 선행 연구결과 및 관련 문헌조사, 그리고 정보검색과 외국의 리모델링 관련 자료의 분석 등을 통해 체계적인 연구가 되도록 하였다.

주요 내용으로는 먼저 리모델링산업에 대한 이론적 연구로서 리모델링의 개념과 필요성 그리고 그 유형에 대해 설명하였다. 또한 외국의 리모델링산업의 시장현황과 성장추이를 분석하여 우리 나라 리모델링산업의 시장에 대해 발전전망을 예측해 보았다.

그리고 이와 같은 리모델링산업의 성장하는데 따른 활성화 방안을 도출해 설명해 보았고 마지막 결론으로 본 논문을 요약함과 동시에 이를 위해 추진해야 할 연구과제를 제시하였다.

## 제 2 장 리모델링에 대한 이론적 고찰

### 제 1 절. 리모델링의 개념 및 용어의 정의

#### 1. 리모델링의 개념

우리 나라는 리모델링(remodeling)에 대한 기준이 불명확하고 개념에 대한 정의가 확고히 정립이 되지 않은 상태이다. 그러므로 리모델링산업을 발전시킨 선진 외국에서는 리모델링에 대하여 어떻게 정의하고 있으며, 그 개념들을 어떻게 리모델링산업에 사용하는지 알아보고 우리 나라 리모델링산업의 정착을 위해 개념을 정립하고자 한다.

#### 가. 미국 및 유럽

외국에서의 리모델링에 대한 개념을 살펴보면 우선 미국에서는 리모델링에 대한 개념이 명확하게 정립되어 있지는 않지만 건설업계에서는 리모델링에 대한 개념을 일반적으로 5가지로 구분하고 있는데,<sup>2)</sup> 첫째는 최초 시공 당시의 상태에 근접하도록 개·보수를 실시하는 회복(restoration, renovation), 두 번째는 역사적 가치가 높은 건물에 대해 부가적 보전 및 역사성에 초점을 맞추는 역사적 보전(historic preservation), 세 번째는 건물의 일부 기능이 저하되어 부분 수선을 하는 복원(rehabilitation), 네 번째는 최소한의 구조적 변형으로 공간을 변화시키는 리모델링, 마지막으로 구조만 남겨놓고 새롭게 사용하기 위해 변형시키는 공사(transformation)등이 사용되고 있다. 그 중에서도 보편적으로 리모델링이 사용되고 있으며, 리모델링보다 좀 더 작은 범위에 속하

---

2) 배순석·신동우, "주택 리모델링의 실태와 정책과제", 국토연구원, 2000. p 12

는 리노베이션(renovation)이란 용어도 많이 사용하고 있다. 또한 미국업체의 대표적인 공식단체인 전국리모델링산업회(NARI; National Association of the Remodelling Industry), 전국주택건설업과협회(NAHB; National Association of Home Builders)등에서도 리모델링이 사용되고 있다.

또한 유럽에서는 재건축에 대한 규제가 엄격하고 전통 건축물의 복구 및 개보수를 통한 보전에 대한 공사 비중이 크므로 건물들의 성능향상 또는 개수(improvement, repair), 보존유지(conservation), 복구(restoration)등이 일반적으로 많이 사용이 되고 있으며, 리모델링이란 개념은 건설업과 관련되어 폭넓은 의미로 사용되고 있다.

#### 나. 일본

우리 나라와 건축산업의 발전이 비슷하게 진행되고 있는 일본의 경우는 서구국가에 비하여 관련 시장의 발달이 상대적으로 늦었지만, 최근 리폼(reform)이라는 용어가 가장 많이 쓰이고 있으며,<sup>3)</sup> 이 개념을 통상적으로 사용하려는 움직임이 강하게 일고 있다. 한편 일본 정부측에서는 공식적으로 리폼을 사용하지 않고 있으나, '리폼 매뉴얼'이라는 부제를 달아 사용하고 있으며, 그 하위 개념으로 유지, 보수, 개수의 개념을 설정하고 있다.<sup>4)</sup>

또한 일본에서는 건물의 초기 성능 수준을 유지하거나 그 이상으로 발휘 되도록 하기 위해 개량하는 개념으로서 보전(保全)이라는 용어가 사용되고 있기는 하나 일반적으로 일본 건설산업에서 리모델링과 관련하여 다양한 용어가 사용되고 있다.

---

3) 일본 리폼시장 육성방책 기본문제 검토 위원회, "리폼시장 육성방책에 관한 검토 보고서", 2000

4) 일본 건설성, 신 주택건설시장 예측, 2000

## 2. 리모델링 관련 용어의 정리

(가) 개량(modernization or improvement): 건축물 및 그 부품과 기기 혹은 시스템의 성능, 또는 기능을 현재 요구되고 있는 수준까지 개선, 또는 변경하는 것이다.

(나) 증축(extension): 기존 건축물에 추가하여 바닥 면적을 증가시키는 것을 말한다. 동일부지에 별 동으로 새롭게 건설하는 경우도 부지 단위에서 본 경우는 증축으로 간주된다.

(다) 수선(repair): 열화된 부재, 부품 혹은 기기의 성능 또는 기능을 원상 또는 실용상 지장이 없는 상태까지 회복시키는 것을 말한다. 다만, 보수의 범위에 해당하는 정기적인 소모품의 교체는 제외된다.

(라) 개축(reconstruction or rebuilding): 건축물의 전부 또는 일부를 철거하고 구조, 규모, 용도를 현저히 변화시키지 않는 범위 내에서 원래의 장소에다가 다시 건축하는 것을 말한다.

(마) 신축(new construction): 부지에 새롭게 건축물을 세우는 것을 말한다. 동일 부지에 별 동으로 새롭게 건설하는 경우는 동 단위로는 신축이지만 부지 단위에서 보면 증축이 된다.

그 밖의 용어로는 다음의 <표 2-1>와 같다.

<표 2-1> 리모델링 관련 용어의 정의

용 어		의 미
개 수	-Improvement	열화된 건축물 등의 성능, 기능을 초기의 수준이상으로 개선하는 것
개 조	-Renovation	기존의 건축물 등의 일부를 변경하는 것
교 환	-Replacement	부재·부품과 기기 등을 교체하는 것
갱 신	-Renewal	열화된 부재·부품과 기기 등을 새로운 물건으로 교체하는 것
보 충	-Structural Improvement	건축물 등을 강도 면에서 개량하는 것

용 어	의 미
사후보전	-Corrective Maintenance -Break down Maintenance 대상물이 고장 등에 의해 기능, 성능이 저하되던가 또는 정지상태가 발생한 후 행하는 보전
개량보전	-Improvement -Modernization 대상물의 초기 성능 또는 기능을 상회하여 개량하기 위하여 행하는 보전
유지관리	-Maintenance and Management 건축, 설비 및 제시설 등의 기능 또는 성능을 상시 적절한 상태로 유지하는 목적으로 행하는 유지보전의 제활동, 또한 그 관련업무를 효과적으로 실시하기 위하여 행하는 관리활동
점 검	-Inspection 대상물이 기능을 수행하는 상태 또는 대상물의 마모정도를 조사하는 것
보 수 (保 守)	-Maintenance 대상물의 초기 성능 및 기능을 유지하는 목적으로 주기적 또는 계속적으로 행하는 주유, 소모품의 교체등의 경미한 작업
운 전	-Operation 설비기기를 가동시키고, 그 상황을 감시하고 제어하는 것
보 수 (補 修)	-Amendment 부분적으로 열화된 부위 등의 성능, 기능을 실요상 지장이 없는 상태까지 회복시키는 것. 수보(修補)라고도 부름
복 원	-Restoration 한번 소실되었던지 또는 개조를 받은 건축물 등을 건설 당초 또는 실제 있었던 시초의 상태로 재현하는 것
변 경	-Rearrangement -Alteration -Conversion 용도변경, 진부화 등에 의해 주요 구조부를 현저히 변경하지 않는 범위에서 건축물의 마무리 또는 칸막이 등을 변경하는 것
복 구	-Rehabilitation 알 수 없는 요인에 의해 고장 또는 파손된 건축물 등의 성능 또는 기능을 회복시키는 것
제 거	-Elimination 건축물 또는 그 부분을 제거하는 것
플렉시빌리티	-Flexibility 건축물 등의 개량·변경 등이 용이하게 하는 정도
이 축	-Removing -Reconstruction 해체 복원의 방법에 의해 건물을 별도의 장소로 이전시켜 다시 원형으로 만드는 것
수 복	-Restoration 열화된 건축물들을 초기와 같은 상태로 회복시키는 것

자료 : 윤영선, 리모델링의 개념과 용어의 정의, 한국리모델링연구회, 2000

### 3. 우리 나라의 리모델링 관련 법적인 용어의 정의

우리 나라에서 리모델링 개념의 정의를 살펴보면 법적인 개념과 건설업계에 통상적으로 사용되는 것으로 분류할 수 있다. 리모델링과 관련된 건축법에서의 법적인 용어는 대수선, 증축, 개축 등이 있다.

(가) 대수선 : 건축물의 주요 구조부 수선(修繕)또는 변경, 건축물의 외부 형태의 변경으로 증축·개축·재축에 해당되지 않는 다음의 경우를 말한다.<sup>5)</sup>

- 내력벽을 30m<sup>2</sup>이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것.
- 기둥을 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것.
- 보를 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것.
- 지붕틀을 3개 이상 해체하여 수선 또는 변경하는 것.
- 방화벽 및 방화구역을 수선 또는 변경하는 것.
- 주계단·피난계단 또는 특별계단을 해체하여 수선 또는 변경하는 것.
- 미관지구 안에서 건축물의 외부형태 또는 담장의 변경

(나) 증축 : 기존 건축물이 있는 대지 안에서 건축물의 건축 면적·연면적·층수 또는 높이를 증가시키는 것이다.

(다) 개축 : 기존 건축물의 전부 또는 일부(내력벽·기둥·보·지붕틀 중 3 이상이 포함이 되는 경우)를 철거하고 그 대지 안에 종전과 동일한 규모의 범위 안에서 건축물을 다시 축조하는 것을 말한다.<sup>6)</sup>

#### 1) 건설업계에서의 용어의 정의

건설업계에서는 리폼, 리노베이션, 리모델링 등의 용어를 혼재 되어 쓰여지고 있는데 이는 업체의 업무영역과 사업특성에 따라 사용되는 용어가 다른 것에 기인한다고 할 수 있다.

##### (가) 리폼

리폼(reform)은 개량(改良)공사를 의미하는 것으로, 리노베이션이 건물의 변형을 의미하는 광의로 쓰이는 것에 비해 협의의 의미인데 리폼은 개념상으로 구조의 변경이나 증·개축의 개념에는 해당되지 않고, 내장재나 용도상의 변경만을 의미하는 협의의 개념으로 이해하기도 하고<sup>7)</sup> 기존 건축물의 골격을

5) 건축법 제2조 및 동법 시행령 제3조의 2

6) 건축법 시행령 제2조

그대로 유지하면서 개·보수 및 구조물의 보강을 통해 건축물을 재단하는 것이라고 하는 업체가 있다. 그리고, 기존 건축물에다 평수를 늘이거나, 층수를 높이면서 개선하는 증축의 개념과 유사한 행위라는 개념으로 이해하기도 한다.

#### (나) 리노베이션

리노베이션(renovation)이란 개수(改修)공사를 뜻하는 것으로 새로이 변화하는 요구에 따라 구조는 그대로 둔 채 외관이나 내부의 일부분 또는 전체를 개·보수하거나 증·개축하여, 새로운 건물처럼 꾸미는 공사라고 칭하거나 건축물의 개조, 전용, 복원, 보전, 보존, 재조립, 재축, 이전 등의 광의의 개념을 사용하기도 한다.<sup>8)</sup> 또한, 기존 건축물의 근간을 변하지 않고 노후화 한 부분을 새롭게 개조하는 행위라고 정의를 하기도 한다.

#### (다) 리모델링

리모델링(remodelling)은 개조(改造)공사를 의미하는 것으로 신축에 대비되는 개념으로서 건설업계에서는 기존 건축물의 노후화를 억제하거나, 그 기능적·사회적 수명을 연장하는 것으로서 유지, 보수 및 개수라는 세 가지 영역으로 나누어 개념이 사용되고 있고,<sup>9)</sup> 신축이나 재건축과 구별되는 개념으로 건축물의 유지, 보수, 증·개축, 대수선 등을 포함하는 넓은 개념으로 정의하기도 한다.

### 4. 리모델링 개념의 재정립

사업과 관련 일련의 건설과정을 보면 리모델링은, 신축된 건물이 일정기간 유지관리를 거친 후 결함 사항 발생으로 인한 성능개선 등과 같은 수요자의

7) <http://www.newhousing.co.kr> 참조

8) <http://www.bethel.co.kr> 참조

9) <http://www.reform-korea.com> 참조

요구가 발생했을 때 수요자의 다양한 요구에 의해 리모델링을 시행하는데 이때 수요자는 성능개선(기능, 구조, 미관, 환경, 에너지 성능 등)과 경제적 가치의 상승을 추구하게 된다.

또한 리모델링을 시행하고자 할 때 그 개보수의 정도는 건축물의 형상을 판단기준으로 신축시와 같은 정도로 기능을 유지할 수 있는 수준 이상을 그 개선의 정도로 삼고 있다. 그리고 리모델링이 일련의 건설과정이 완공된 후 일정기간 사용되고 나서라는 것을 볼 때 리모델링의 대상은 기존의 건물과 외부 환경이 될 수 있다. 기존 건물 중에서도 시행 목적에 의해 건물의 여러 부위를 모두 리모델링 하거나 일부를 리모델링 할 수 있다.<sup>10)</sup>

〈표 2-2〉 리모델링개념에 의한 리모델링의 대상

구 분	대 상
건 축 물	외부(지붕, 발코니, 외벽, 창호, 외벽마감 등) 내부(내벽, 침실, 거실, 화장실, 내부 창호 등) 구조(기초, 기둥, 벽, 바닥 등) 설비(기계설비, 전기설비, 통신설비 등) 공간(수직/수평통합 등)
외 부 환 경	조경, 환경친화적 환경 조성

자료 : 필자에 의해 재작성된 것임

이상에서의 내용을 근거로 리모델링의 개념을 다음과 같이 정의하였다. 즉, “리모델링은 기존 재고 주택 및 외부 환경을 대상으로 성능개선을 통한 경제적 가치상승을 도모할 수 있는 개·보수 및 증·개축의 활동을 의미”한다고 할 수 있을 것이다.

10) 배순석·신동우, 전게서,p30

## 제2절. 리모델링의 이슈화 배경

### 1. 자연·물리적 요인

리모델링의 가장 근본적인 배경으로는 건축물은 생애주기에 의해 다른 생물과 마찬가지로 신생단계, 성숙단계, 노후단계, 그리고 죽음단계로 일생을 마치게 되는 자연 물리적 현상을 가지고 있다는 것에 기인할 수 있다.<sup>11)</sup> 그리고 건축물에는 단순히 눈에 보이는 형태와 사용기능의 실체로서만이 아닌 그것에 내재하는 시간적 연속성과 역사성, 건립 당시의 지역적 제반 특성, 개체적 건물로만이 아닌 도시 전체와 관계가 있으며, 또한 그것을 사용하며 생활을 영위해 온 인간의 행위와 생활모습의 변화가 담긴 종합적인 문화적 가치의 결정체라 할 수 있다.

그러나 우리 나라는 1970년대 이후로 급격한 산업화와 도시화를 겪으면서 새로운 건물에 대한 수요가 폭발적으로 신장되었음에도 불구하고 도시의 대부분은 미약한 경제력과 건축기술의 미숙함으로 인하여 건물의 조기 노후화 현상을 방치하고 있는 상태이다. 또한 급변하는 현대사회 구조의 변화에 따른 건축물의 기능 및 용도의 전환 요구에도 효과적으로 부응하고 있지 못하는 실정이며, 지가의 앙등과 같은 현상은 건축물의 조기 철거를 가속화시켜 도시경관의 졸속한 치환, 도시 생태계의 변질 등 바람직하지 않은 현상마저 가져오고 있다.<sup>12)</sup>

이러한 현실에서 리모델링은 과거에서 현재로 시간이 경과함에 따라 건물의 경제적 가치와 이용자의 요구, 미적 표현성, 환경적 조건 충족이라는 건축의

11) 문영기·방경식, 「공동주택관리론」, 범론사, 1999. p.79

12) 나찬호, “리노베이션을 통한 상업 건축물 계획에 관한 연구”, 연세대 석사논문, 1997. p9

목적은 제대로 수행하지 못하게 된 기존 건축물의 개선에 대한 새로운 시도라는 관점에 그 배경을 찾을 수 있다.

## 2. 사회·경제적 요인

성장발전위주의 국가정책에 기인하여 고도성장을 지속해온 여러 나라들에서 경제여건이 변화하고와 경제안정을 찾으면서 모든 문화와 사회기조가 양보다는 질을 중시하는 경향이 급속히 퍼지면서 건축물에도 정보화 사회, 쾌적화 및 공간 활용 욕구의 증대, 건축물 이용자의 개성화·다양화 경향 등을 표출할 수 있는 사회적인 요구가 확대되고 있고 또한, 사회적 요구와 더불어 최소의 비용으로 최대의 효과를 얻고, 최대유효이용 측면을 강조하는 경제적인 요구도 크게 부각되고 있다. 따라서 이러한 관점에서 리모델링의 사회·경제적 배경이 나타났다고 할 수 있다. 리모델링에 대한 사회·경제적 배경이 된 요인들을 구체적으로 살펴보면 다음과 같다.

### 가. 편의성과 쾌적성

실내환경은 건물 내에서 생활하는 사람들의 태도 및 행동에 ,끊임없이 영향을 미치며 쾌적한 실내환경은 생리적·심리적 만족감을 주어 삶의 능률을 향상시키고, 건물의 특성을 고려한 다양한 공간을 창출 사용자들의 편리성 향상을 도모하여 주택의 개·보수를 통하여 적절한 온도, 습도, 소음 및 저 전력, 고 조도의 쾌적한 조명기구로 다양한 환경의 분위기를 창출 이용자의 만족도를 향상시키는 편의성을 창출한다.

### 나. 신축비용과 비교한 경제성의 우위

건축물 리모델링이 선호되는 가장 큰 이유는 저렴한 공사비로 건물의 자산 가치를 새롭게 창조하는 것이다. 리모델링은 신축비용에 비해 30~60% 정도의 건설투자비로 신축의 효과를 거둘 수 있으며 이에 따라 신축의 경우와 동일한 수준의 임대수입을 올리고 있다. 이는 리모델링을 통해 기존 건물이 완전히 새롭게 재창조되어 신축 건물과 비교하더라도 손색이 없기 때문이다. 또한 리모델링은 신축에 비해 단기간에 공사를 완료할 수 있어 수익 발생 시점이 매우 빠른 것 또한 큰 장점이 될 수 있다.

#### 다. 에너지 및 유지관리비 절감

건물에서의 에너지 사용비 및 유지관리비는 건물의 내용연수기간 동안 계속 발생되고, 누적되어 중요한 비중을 차지하므로 건물 개보수를 통한 건물의 일반관리비, 인건비, 유지·보수 자재비, 에너지 사용비의 절감으로 건물의 관리비가 기존 건물과 비교하여 대폭적으로 감소한다.

#### 라. 신축에 비해 짧은 공사기간으로 인한 기회비용의 감소

건물의 리모델링은 신축과 비교시 큰 장점을 가지고 있는데 신축시 발생하는 인허가 문제, 철거에 의한 소음, 이웃과의 민원뿐만 아니라, 상업용 건물인 경우 입주사의 이전장소 문제와 이에 따른 자금 추가 문제, 철거비용 등이 발생치 않고 공사가 진행될 수 있다는 점이 큰 특징이다. 또한 병원이나 호텔 등의 경우 그 업무 및 영업의 연속성에 대한 유·무형 자산의 손실이 더 클 것으로 판단된다. 따라서 리모델링은 건축물의 기능을 사용하면서 공사를 진행할 수 있다는 큰 특성을 가지고 있다.

#### 마. 새로운 업무공간 창출

요즈음의 건축물은 하나의 공간만을 제공하는 개념에서 벗어나 전문화된 시스템을 구축, 운용, 관리할 수 있는 인텔리전트 빌딩시스템의 업무공간을 요구하고 있다. 이들 건물의 특성은 종래의 빌딩과는 구분되는 고도의 빌딩 자동 관리 시스템 및 정보통신기능을 갖추고 있으며, 빌딩에서의 사무자동화, 건물 자동화, 정보통신 시스템 등의 각 설비와 기능을 양호하게 유지관리하여 사용자에게 맞는 서비스를 제공하는 인텔리전트 빌딩 구축을 요구하고 있으며, 구 건축물도 이러한 새로운 업무공간으로 창출하는데 리모델링이 가장 효율적으로 가능케 해준다.

#### 바. 건축시장의 확대

공급자 측면에서 리모델링은 자금 유동성이 높은 사업 분야이다. 공사 금액은 신축에 비해 상대적으로 적지만, 공사를 단기간에 수행할 수 있으므로 1개월당 평균 매출액이 신축과 비슷한 수준을 보이고 있다. 따라서 신축건물 중심의 사업구조를 탈피하고 리모델링을 통해 기존 건물에까지 사업영역을 확대하는 기회를 제공한다. 리모델링은 지금까지 신축건물 위주의 건축시장을 기존 건물까지 크게 확장함으로써 건설경제의 활성화에 기여하게 될 것이다.

### 3. 환경적 요인

#### 가. 자원절약

건축물의 단순한 외형 및 내장 또는 일부 국부적 문제로 신축·재건축을 한 다거나, 손실되는 에너지를 절감하지 못한다면 이는 개인적으로나 국가적으로 엄청난 자원의 낭비가 아닐 수 없다. 따라서, 리모델링은 건물 성능 개선을 통하여 건물의 수명을 연장시켜 새로운 건설로 소요되는 막대한 건설자재 및 자

원을 절약하고 에너지 소비를 절감하여 국가경제 발전에도 기여하게 된다. 이렇듯 리모델링은 자원절약에 일익을 담당하는 21세기형의 자원절약 사업으로 크게 부상할 것이다.

#### 나. 주변 환경에 부응하는 기능 전환

리모델링을 통하여 필요에 따라 기존 건물의 용도 및 구조를 변경하여 주변 환경에 적절히 조화되는 새로운 기능의 건축물로 재 탄생할 수 있다. 상가의 경우 유행하는 업종으로 전환하여 수익성을 높일 수 있고, 사무실의 경우도 주변여건과 부합되는 용도로 변경하여 임대한다면 효과적인 부동산개발 상품이 될 것이다.

#### 다. 환경보전에 대한 의식 고조

건물의 에너지소비는 CO2 발생과 밀접한 관계에 있다. 최근 지구 온난화의 문제로 탄산가스 배출제한 의무화가 세계기후 변화협약에서 추진되고 있는 상황에서 리모델링은 건물분야에서의 탄산가스 배출을 절감시킴으로써 지구환경 보전에 기여하게 된다. 또한 건물의 내용 연수가 연장됨으로써 건물 철거에 따른 각종 산업폐기물은 환경오염뿐만 아니라 건물 신축으로 인한 녹지대를 훼손시키는 등 각종 환경폐기물의 발생을 억제할 수 있다.

또한 2000년 이후 발효되는 기후변화협약(지구온난화 방지 협약)에 대비하기 위한 측면에서 정부도 지난 91년 관련 법규를 제정하고<sup>13)</sup> 리모델링 자금을 융자해 주는 등의 적극적인 자세를 보이고 있다.<sup>14)</sup> 따라서, 건물 에너지 절약

13) 에너지이용 합리화법 제22조

14) 1984년 3월 27일 이전에 허가된 미단열 주택의 단열 개수사업에 대한 지원이 이루어지고 있는데 그 내용은 다음과 같다.

- 지붕 및 외벽 단열비용, 이중창 이상으로 개수하는 비용, 바닥단열, 보일러 교체 및 배관공사비를 지원.
- 주택당 1천만원 한도, 연 7.5%, 개수자금 100%이내에서 지원되고 있고 에너지절

형 개·보수 공사는 기후변화협약에 사전 대비하는 등의 시대에 부응하는 선진형 공사이므로 보다 많이 시행되어야 할 것이다.

#### 4. 정책적 요인

신축 관련법의 강화와 리모델링에 대한 지원으로 건축물을 신축할 때는 주차공간 확보, 건물간 공간확보 등의 강화된 새 건축 법규로 인해 건축면적이 좁아지는 불리함이 있으나 리모델링의 경우는 구 건물 당시의 주차장법, 건폐율, 용적율 등이 그대로 적용되어 건물 규모의 변동이 전혀 없이 건물의 가치를 보전할 수 있다.

또한 최근 정부 정책의 변화는 리모델링시장의 성장을 촉진하고 있다. 건설산업 기본법과 건축법의 개정을 통해 리모델링 사업추진에 따른 규제완화와 도시계획법, 서울시 건축 조례 등의 개정을 통해서도 적극 지원에 나서고 있다.

최근 건설교통부 또한 리모델링사업에 대해 금융 및 조세를 지원해주는 방안 등을 모색하고 있다.

---

약기금에서 금융기관에 자금을 지원하고 금융기관은 차입자의 신용과 담보를 고려하여 대출이 이루어지고 있음.

- 그 지원 규모는 2000년말 현재 216건 518억원이 지원되었음

### 제3절. 리모델링의 유형

#### 1. 제도·환경적 요인에 따른 분류

리모델링은 각 나라마다의 물리적 여건, 제도·환경적 요인 등의 차이에 따라 목적과 주안점이 달라질 수 있다. 이에 따라 리모델링의 유형을 분류해 보면, 수요의 특성에 따른 유형, 추구하는 가치에 따른 유형, 관심사항에 따른 유형분류, 건물요소의 갱신, 부가, 삭제 등의 방법에 따른 유형 등으로 분류가 가능하다.<sup>15)</sup>

#### 가. 수요특성에 따른 분류

먼저 수요의 특성에 따른 유형분류는 <표 2-3>에서와 같이 소극적으로는 시설물 노후화에 대한 대응형이 있을 수 있고, 보다 적극적인 유형으로는 설비기능 향상을 위한 리모델링이 가능하다. 그리고 건축물용도 자체를 변경하는 적극적인 리모델링도 있을 수 있다.

#### 나. 가치추구에 따른 유형

추구하는 가치에 따른 유형분류는 <표 2-4> 와 같으며 이는 리모델링의 추진동기인 중 기능적 가치추구, 경제적 가치추구, 미적 가치추구 중에서 어떤 동기가 중요하게 작용되는지에 따라 유형을 분류하고 있다.

---

15) 배순석·신동우, 전게서, p21

<표 2-3> 리모델링의 수요단계에 따른 유형

구 분	유 형
제1단계	노후화 대응형 리모델링 - 보수중심의 리모델링 - 계획적 수선계획에 의거 추진
제2단계	설비기능 향상 및 정보화 대응형 리모델링 - 건물의 사회적 기능향상에 초점 - 준공후 15~20년 주기로 성능개선 필요
제3단계	용도변경 등 전면적 리모델링 - 주변환경의 변화에대응한 건물의 새로운 기능추구 - 건물의 물리적 수명은 남아있으나 사회적 기능의 가치를 전면 재검토
제4단계	재건축 - 리모델링을 통한 방법보다는 재건축이 선호되는 경우 - 건물의 물리적 수명이 한계에 달한 경우

자료 : 윤영선, 2000. "건축물 리모델링 시장 개발 전략", 건축물 리노베이션 기술심포지엄,  
(주)쌍용건설.

<표 2-4> 가치추구의 유형에 따른 리모델링의 유형분류

유 형	내 용
기능적 가치추구형	- 시간과 공간의 상황성을 충족하는 인간의 효용욕구와 표현욕구가 반영되어 이루어지는 유형으로 리모델링 발생원인 중 가치적, 시대적, 사회적 원인이 강하게 작용
경제적 가치추구형	- 건물의 속성가치에 영향을 미치는 인간의 효용욕구에 의한 필요에 대한 해결방안으로 발생원인 중 경제적, 물리적 발생원인이 강하게 작용 - 효용가치와 기능수행을 위한 사용자의 요구 가치에 의한 경제성을 추구하는 것이며, 사용목적과 상황, 그리고 건축물에 대한 의식이 변화

유 형	내 용
미 적 가치추구형	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축은 用(utitas)의 합목적성과 구조의 역학적 합리성외에도 예술성과 역사성을 지닌 美(vemistas)의 완성체로 인간의 미적 요구를 충족해야 한다. 따라서 인간의 효용욕구와 표현욕구를 모두 반영</li> <li>- 주로 인간의 심리적 원인에 강하게 영향받아 나타나는 유형</li> <li>- 기능수행 가치, 미적 가치, 인문 사회적 환경 요구 가치에 의한 미적 표현성을 추구하며 역사의식의 고조에 따른 연계성 유지라는 새로운 방향의 미적 표현성을 추구</li> </ul>

자료: 이기영 외 1인, "공동주택 유지관리방안에 관한 연구". 1999. (주)뉴하우징 기술실

#### 다. 법규상의 분류

리모델링 관련 법규상의 분류와 도달하고자 하는 요구기능과 목적의 성능에 따라 <표 2-5>에서와 같이 분류하는 것도 가능하다.

<표 2-5> 법규상의 분류

구 분	유 형	세 부 내 용
건축법에 따른	개·보수	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건물의 이미지만 바꾸는 공사임</li> <li>- 내력벽을 손대지 않고 건물의 전체적인 분위기가 새롭게 느껴 지도록 외벽과 내부 구조 일부만 개보수</li> </ul>
	대수선	- 건물의 내력벽까지 공사 건물의 내부와 외벽 전체, 내부 구조등을 변경하는 공사
	중·개축	- 건물의 내,외부 개,보수는 물론 증축 또는 일부 개축을 곁들이는 공사
요구성능에 따른	유 지	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 사용상 지장이 없는 수준까지의 회복</li> <li>- 시설물의 노후화 및 기능저하의 억제에 목표를 둠</li> </ul>
	보 수	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 신축시 초기 수준까지의 회복</li> <li>- 건축물의 기능을 유지하기 위하여 공종별로 나타나는 파손이나 노후화 현상에 대한 수선에 목표를 둠</li> </ul>
	개 수	- 건축물에 대한 사회적 요구 수준의 변화에 부응하여 초기수준 이상으로 건축물의 기능을 새롭게 향상

구 분	유 형	세 부 내 용
목적에 따른	구조적 리모델링	- 건물의 안전을 위해 가장 우선적으로 고려해야 할 사항. - 건물의 노후화에 따라 발생할 수 있는 구조적 성능의 개선 필요
	기능적 리모델링	- 다른 건축요소에 비해 특히 건축설비시스템의 성능저하가 빠르게 발생하므로 개선의 주요대상이 됨 - 저하는 물론 건물의 기능변화와 사용패턴의 변화 주변환경의 변화 등에 대응하기 위한 구조적 성능의 개선이 필요
	미관적 리모델링	- 건물의 가치를 판단하는 일차적 요소 임. - 재료의 노후화에 따라 질적으로 저하됨을 포함하여 시대적 성향의 변화에 따라 사용자나 건물주의 선호가 바뀔, 빌딩 등의 외관 뿐 아니라 건물내부의 형태 및 마감 상태 등이 포함됨
	환경적 리모델링	- 기존건물의 열환경/빛환경/공기환경 및 음환경의 개선을 통해 거주자의 쾌적성과 건강, 사용자의 생산성향상, 건물 에너지소비 절약 - 건축물의 내외부의 환경개선은 물론 지역환경이나 지구환경의 개선과도 연관 된다.
	에너지 성능 리모델링	- 리노베이션의 궁극적인 목적이 경제성 향상이라고 할 때 에너지 소비는 건물의 Life Cycle Cost를 결정하는 가장 중요한 요소가 됨

자료 : (주)리노베이트, <http://www.buildingmate.net>

#### 라. 건축물 구성요소에 의한 분류

건축물의 구성요소의 부가, 삭제 등의 방법상의 차이로 구분되는 유형분류로 그 내용은 다음 <표 2-6>과 같다.

<표 2-6> 건물 처리방법에 따른 분류

리모델링 유형분류	유형별 내용	범 위	
		건 물	단 지
갱신적 리모델링	-재료 및 부품, 설비의 교체 -기능 개선	내부설비 배관설치 외벽체 갱신 등	놀이터 시설 갱신 난방방식의 변경 등
부가적 리모델링	-공간 부가 -기능 부가 -시설 부가	발코니확장, 부가증축 주현관의특성화 등	지하주차장 설치 가로시설물 설치 복지시설 설치 등

리모델링 유형분류	유형별 내용	범 위	
		건 물	단 지
삭제적 리모델링	-불필요한 부위, 공간의 삭제 -내부공간 구조 변경	세대분할(2호1호화)등	기존도로, 시설물 일 부의 폐지등
배리어프리 리모델링	-실내부의 단차제거 -화장실, 욕실, 부엌의 개조 - E.V추가, 슬로프 설치	화장실, 주방, 욕실 개선	단제거, 보차분리
환경친화적 리모델링	-자족농원 설치 -개인정원, 옥상녹화 도입 -솔라시스템, 친환경적 자재 사용	패시브 솔라시스템 도입, 발코니 녹화 등	조경개선, 친수공간형성 등
기 타	-가치가 있는 건물외관 보존 -창고나 공장을 주택으로 개조	.	.

자료 : 조미란 외. 2000. "공동주택단지 리모델링 방안 연구". 대한주택공사 주택연구소

이처럼 다양한 유형분류가 시도되고 있는 이유는 각 유형에 적합한 리모델링 방식과 건축계획을 제시하기 위해서임을 알 수 있다.

## 2. 구조·기능적 내용에 따른 분류

건물은 환경의 변화에 따라 노후화 된 상태에서부터 그 결함을 회복시킴으로써 그 수명을 연장할 수 있고, 더욱 향상된 성능과 기능을 얻을 수 있다. 노후화의 유형들 중 물리적 시설물의 노후화는 여러 요인들의 일차적인 결과물로서 우선적으로 그 개선방안을 고려하여야 할 부분이라 할 수 있다. 그러므로 기존 건축물에 발생하는 물리적 시설물의 결함을 그 내용에 따라 구조적·기능적으로 향상시키기 위한 노력에 따라 유형을 분류해 보는 것도 의미가 있을 것이다.

따라서 이 유형의 분류에는 구조적·기능적인 물리적 시설물의 노후화를 중심으로 한 것으로 환경 보전 입장에서의 자원절약이나 에너지 절감의 관점에서 사용자가 느끼는 사회적 차원과 경제적 차원, 주변환경의 변화에 적절히 대응치 못하는 기능상의 부족을 포함한다.

시설물의 결합 내용에 따른 리모델링의 유형은 크게 6가지— 외부리모델링, 내부리모델링, 구조리모델링, 설비리모델링, 공간리모델링, 기타리모델링 —로 구분될 수 있는데 각 유형들은 경우에 따라서는 단독으로 적용되기도 하지만 일반적으로 여러 유형이 복합적으로 적용된다고 볼 수 있다.

이처럼 리모델링은 여러 측면에 관련되어지며, 그 내용도 서로 관련된 것 또는 단독적인 것 등 다양각색이다. 구조의 보강이나 건축마감재의 교체, 설비의 증강 등 개별적인 요구로서는 그 각각이 모두 중요하지만 리모델링 계획에 있어서는 전체적인 타당성을 확인할 필요가 있다. 이렇게 시설물의 결합 내용에 따라 리모델링을 분류하면 다음 <표 2-7>과 같다.

<표 2-7> 구조적·기능적 내용에 따른 리모델링 유형

유형	유형별 항목	개선 대상
외부리모델링	지붕, 발코니 계단, 난간, 외벽, 창호, 외부마감	콘크리트바닥의 균열, 탈락, 계단의 손상 마감재의 변색, 재료의 변형, 미관성 고장, 부패, 부식, 등의 개선
내부리모델링	내벽, 바닥, 화장실, 내부 창호, 등	결로, 변색, 더러움, 방수불량, 누수, 바닥균열, 부식, 변색, 기구의 고장의 개선
구조리모델링	기초, 기둥, 벽, 바닥 등	균열, 침하, 비틀림, 처짐 등의 개선
설비리모델링	배연설비, 주방설비 위생설비, 급수급탕설비, 전기설비, 난방설비, 통신설비 등	방음불량, 소음불량, 누전, 누수, 막힘, 오 수역류, 동파 등의 개선
공간리모델링	수직통합, 수평통합, 공간 부가 및 제거, 용도변경 등	공간의 부가 및 불필요한 공간의 제거, 개조, 이동칸막이
기타	조경, 환경친화, 노약자를 위한 시설, 가치 있는 건물외관이 보존 등	발코니의 녹화, 태양열이용설비, 중수이 용 배리어프리, 출입문 확장, 등의 개선

자료 : 전현춘 외 1인, 1989. "기존아파트의 노후화에 관한 연구". 대한건축학회 학술발표문집,

제9판 제1호, p.122를 참고로 재구성.

#### 가. 외부 리모델링

외부 리모델링은 건물이 시간이 경과함에 따라 외부의 기능, 물리적 기능, 미관성이 저하되는 것을 보완하기 위하여, 기능이나 재료, 외장을 현대적 생활양식에 맞추어서 새롭게 바꾸는 것이다. 예를 들어 기존 건물의 외벽에 단열공사를 실시하거나, 새시 보강, 손상되거나 마모된 마감재료의 교체, 옥상보수 등의 사례를 들 수 있다.

#### 나. 내부 리모델링

내부 리모델링은 입주자들의 생활상 불편을 해결하거나 새롭게 요구되는 기능을 도입하기 위해 실내환경의 개선, 분위기 쇄신 등을 위해 재료와 내장의 기능보완으로 이루어지며 기술적으로는 기존의 내장재를 모두 철거하고 골조만 유지 한 후 새롭게 리모델링 하는 것으로 계획하는 것이 가능하다.

#### 다. 구조 리모델링

구조 리모델링은 증축을 동반하거나 건물 일부를 제거, 용도변경, 주요 구조부의 변경, 내진 성능의 향상, 구조물의 보수 또는 보강공사를 하는 경우를 말한다. 이 경우 기존 건물의 일부 중 기둥, 보, 계단, 슬라브 부분의 철거나 슬라브 레벨 조정 등이 통상을 이룬다.

#### 라. 설비 리모델링

생활수준의 향상과 함께 설비 기기류도 전문화·고도화되어, 그 시대의 생활환경 수준과 사회환경에 적합한 주거기능을 확보하기 위한 리모델링의 수요가 증가하고 있다. 설비 리모델링 계획의 목적은 거주자에게 쾌적하고 안전한 공간과 사회적 요구에 맞는 고기능 설비 시스템의 공급에 있다.

#### 마. 공간 리모델링

시간이 경과함에 따라 건물내부공간의 사회적 노후화 또는 불필요하게 된 기능이나 공간을 부분적으로 제거하거나 생활의 불편을 해결하고 새롭게 요구

되는 기능을 도입하기 위하여 새로운 공간을 부가하거나 개조하는 것을 공간 리모델링이라고 할 수 있다.

## 제 3 장 리모델링산업의 시장현황과 발전전망

### 제1절. 외국의 리모델링산업의 시장현황 및 성장추이

주요 선진국의 리모델링 시장은 건설산업 내에서 매우 중요한 사업영역으로 자리 매김하고 있다. 주요 선진국의 리모델링산업 관련 투자액은 전체 건설산업 투자액 중 상당 부분을 점유하고 있다. 따라서 주요 선진국의 현황과 전망은 향후 우리 나라 리모델링 시장의 발전전망을 분석하는데 중요한 시사점을 제공할 수 있을 것이다.

#### 1. 서유럽 국가

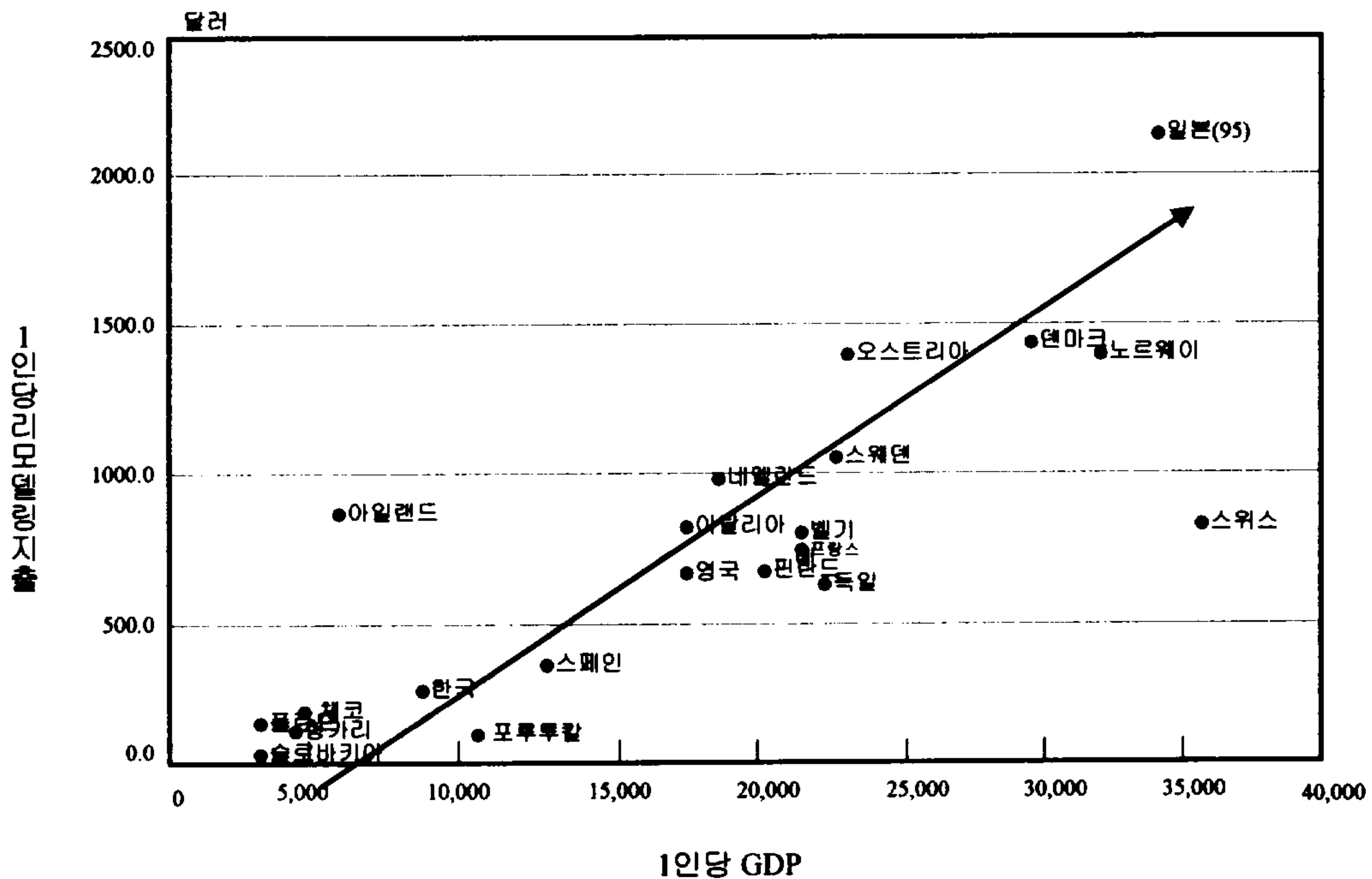
##### 가. 리모델링시장의 성장추이

1인당 GDP가 높은 국가일수록 1인당 리모델링 지출 비용 높게 나타나고 있고 1인당 GDP와 1인당 리모델링 비용은 정(正)의 상관관계를 보이고 있는데 유럽 19개국 자료를 보면, 대체로 1인당 GDP가 상승할수록 1인당 리모델링 비용도 상승 경향임을 알 수 있다.

그리고, 서유럽 국가의 리모델링 시장은 1990년대에 지속 성장을 보였으며, 전체 건설시장에서 리모델링이 차지하는 비중은 서유럽 15개국 평균 1992년의 33.2%에서 2002년도에는 35.7%로 상승될 것으로 전망하고 있다.<sup>16)</sup>

그 중 Big5국(독일, 프랑스, 이탈리아, 스페인, 영국)은 1992년의 33.6%에서 2002년도에는 36.8% 비중으로 상승할 것으로 예상되고, 북구 4국(스웨덴, 노르웨이, 덴마크, 핀란드)는 1992년 36.1%에서 2002년에 38.6% 비중으로 상승하여

16) 윤영선, "리모델링 건설시장의 발전방안", 한국건설산업연구원, 2000. p.2-3



[그림 3-1] 1인당 GDP와 1인당 리모델링 비용 (1997년기준)

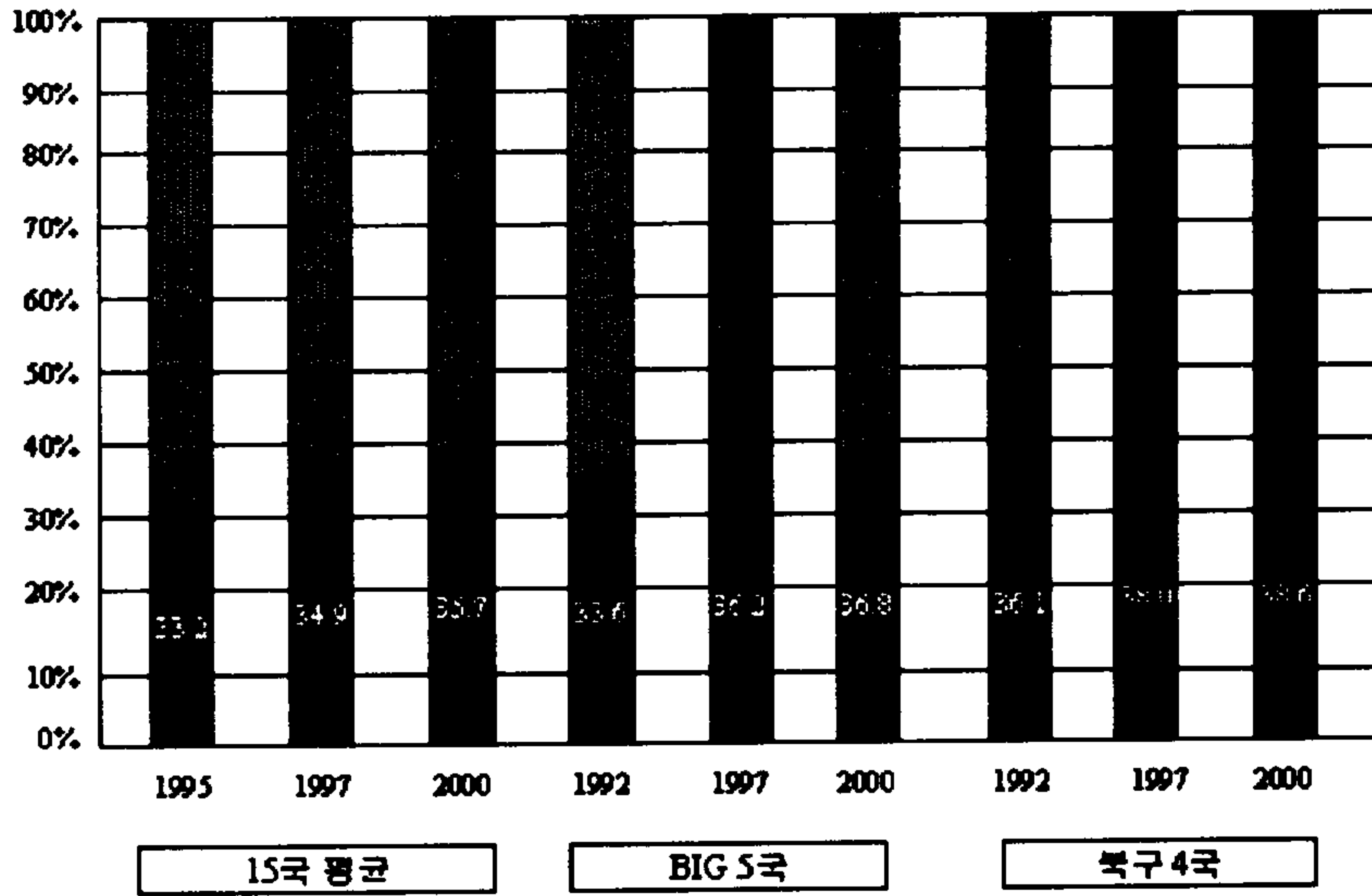
자료: Euroconstruct 46차 회의 자료(1998)

타 지역 국가들 보다 높은 비중을 차지할 것으로 전망된다. 기타 유럽 소국 (네덜란드, 벨기에, 스위스, 오스트리아, 포르투갈, 아일랜드)은 1992년도 29.8%에서 2002년도에는 30.0%로 상승이 예상된다.

#### 나. 부문별 현황

주택건설시장에서 주택 리모델링이 차지하는 비중은 15개국 평균 1992년 43.3%에서 1997년도에는 46.5%로 상승하여 신규 주택건설과 리모델링이 거의 반반인 구조로 변화하였는데, Big 5국은 1992년의 44.0%에서 1997년에는 47%로 상승했고 북구 4국은 92년 52.4%에서 97년 62.7%로 10% 포인트 상승하여 리모델링이 신규 주택건설 물량보다 더 큼을 알 수 있다. 기타 소국은 92년

35.4%에서 97년에는 36.5%로 상승하였다.

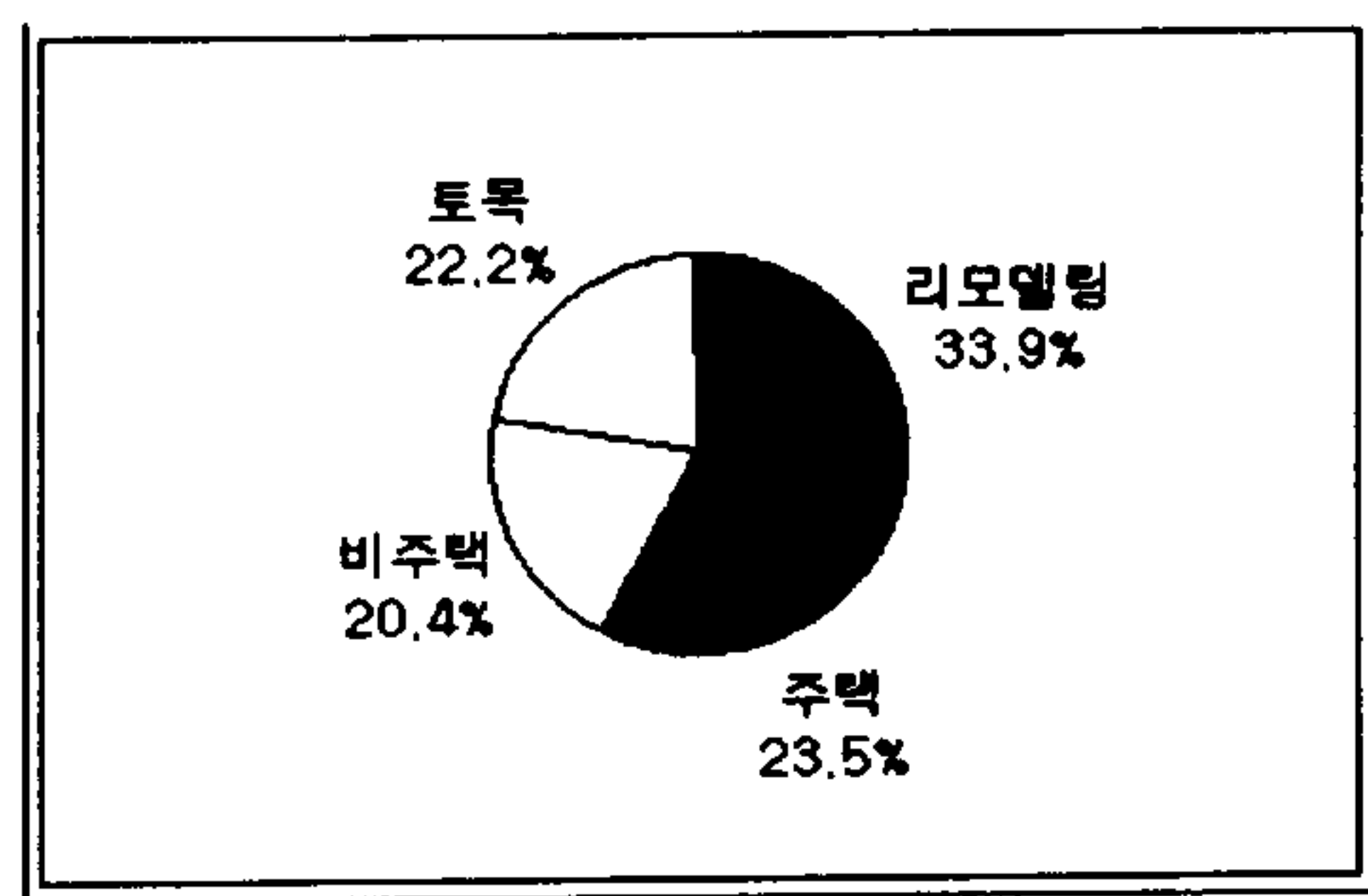
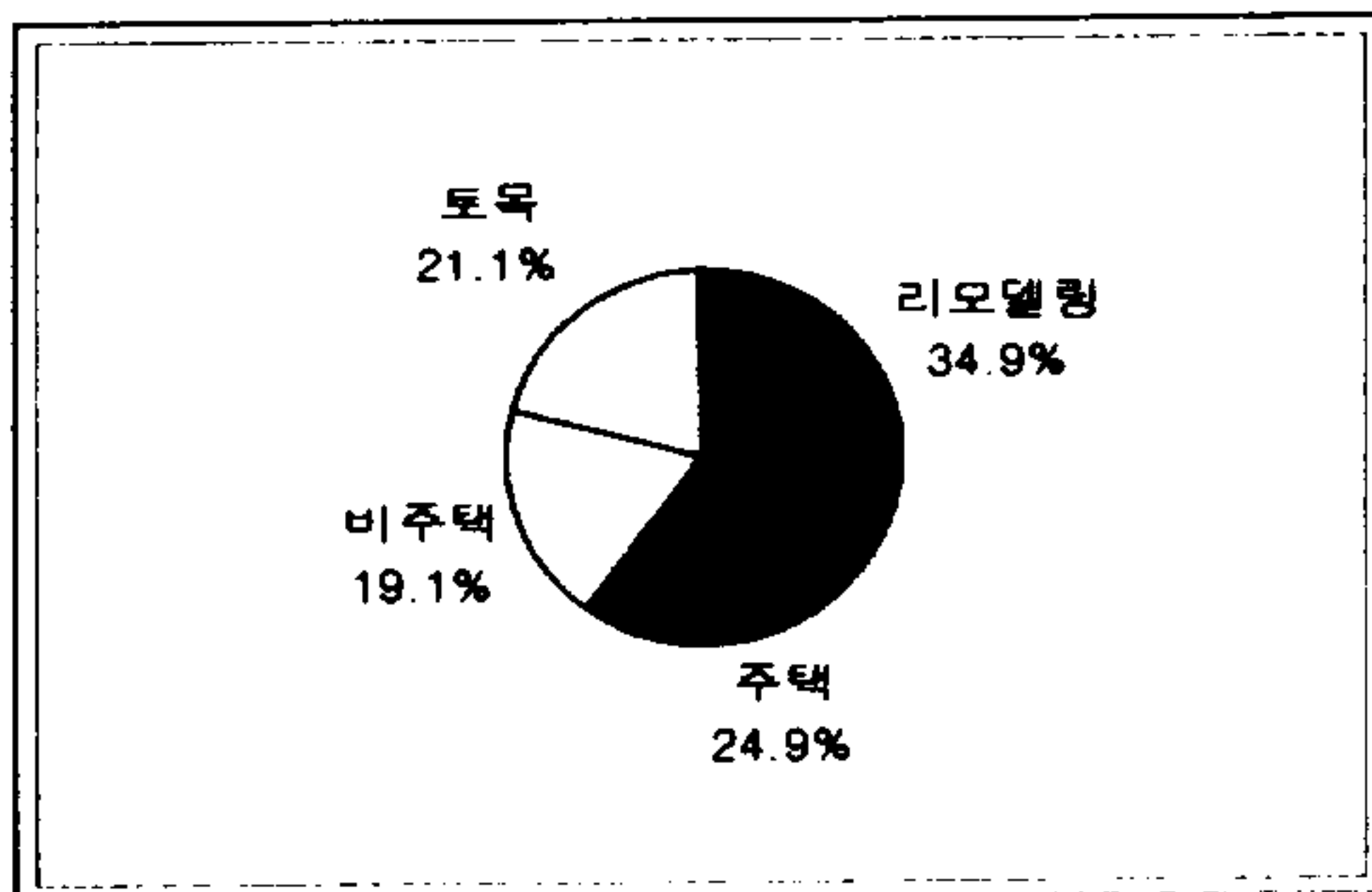


- 주: ① 짙은색 부분이 전체 건설시장에서 리모델링이 차지하는 비중을 나타냄.  
 ② Big 5국: 독일, 프랑스, 이탈리아, 스페인, 영국  
 북구 4국: 덴마크, 스웨덴, 노르웨이, 핀란드  
 기타 6개 소국: 네덜란드, 벨기에, 스위스, 오스트리아, 포르투갈, 아일랜드  
 \* 15국 평균은 이들 3개 그룹의 국가를 모두 합계, 평균한 값임.

자료: Euroconstruct 46차 회의 자료(1998)

(1993년 : 703.4 Bill. ECU) (단위 %)

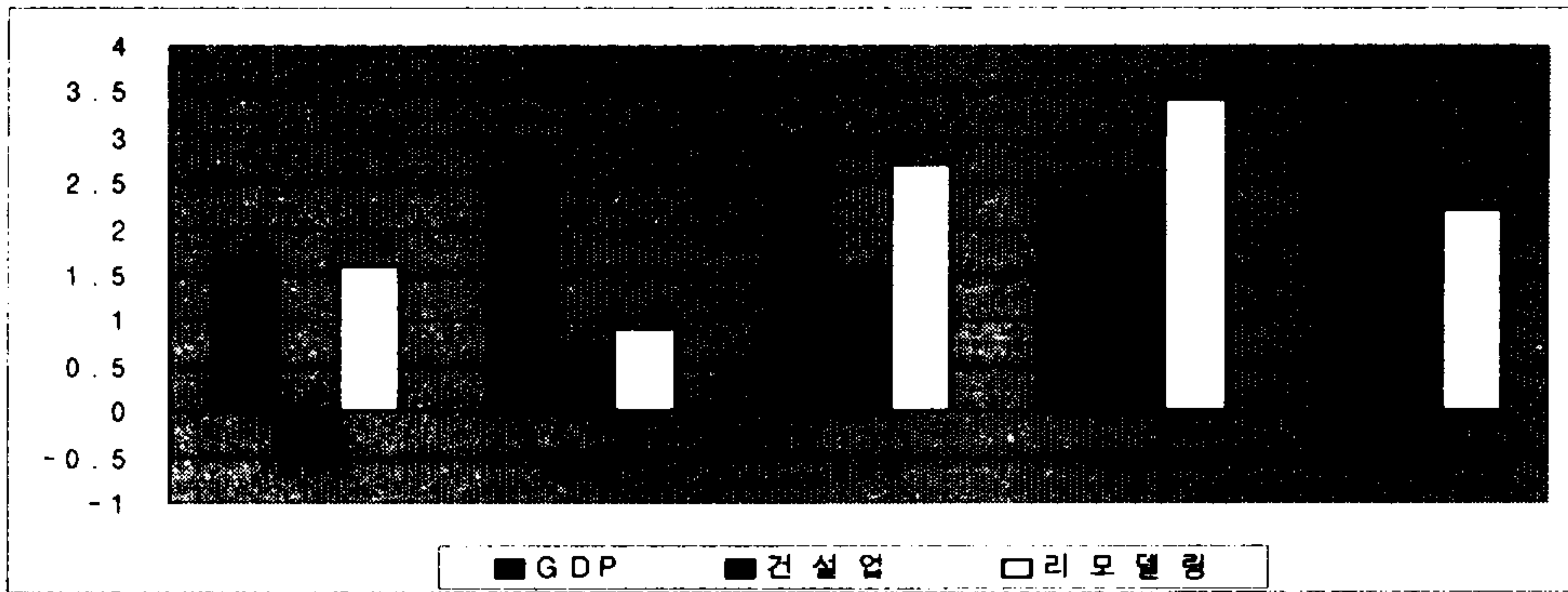
(1997년 : 732.1 Bill. ECU) (단위 %)



[그림 3-3] 유럽 건설시장에서 리모델링 건설시장이 차지하는 비중

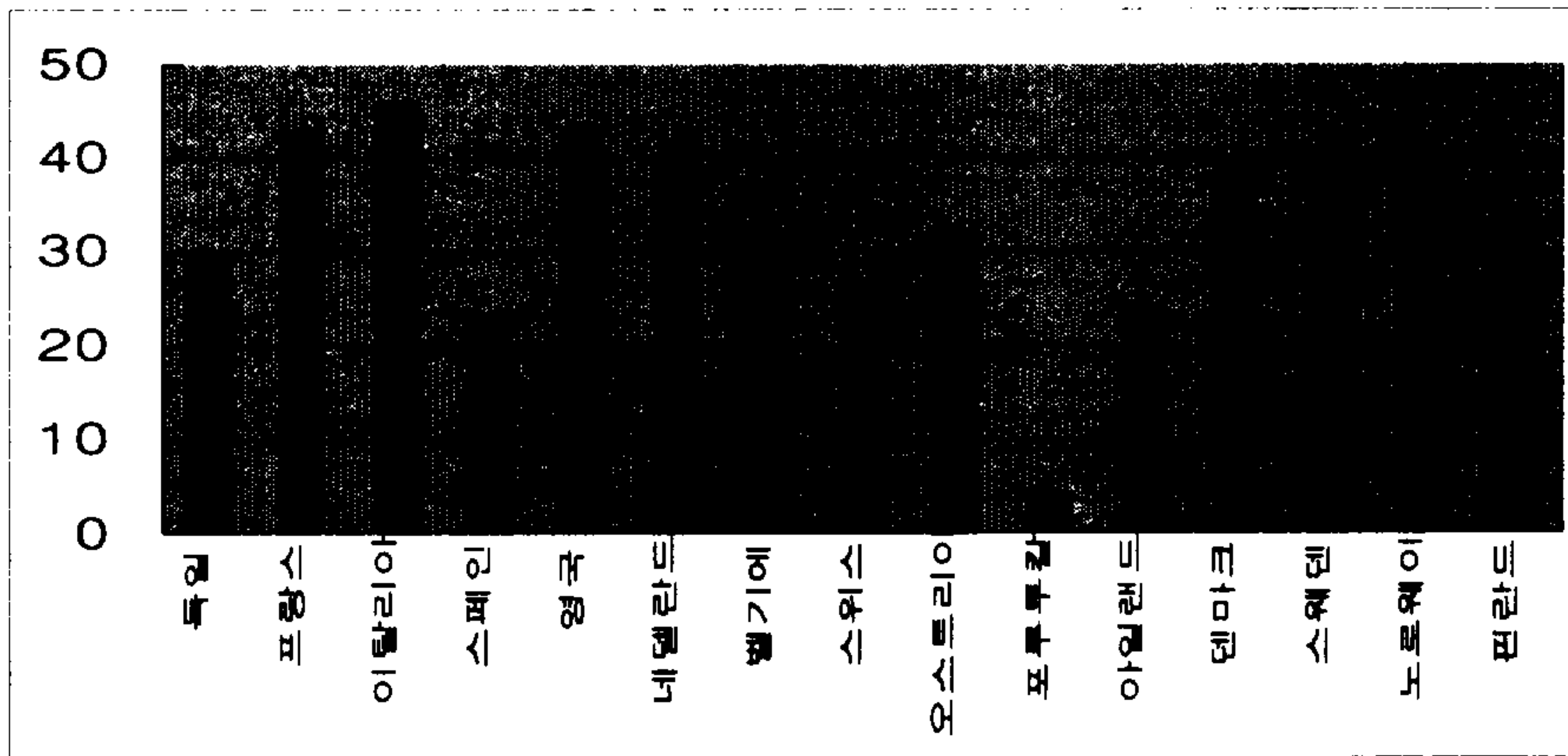
자료 : Euroconstruct 46차 회의 자료(1998)

(단위 : %)



[그림 3-4] 국가별 건설산업에서 리모델링 건설사업이 차지하는 비중(1998)  
자료 : 상계서

(단위 : %)



[그림 3 - 5] 유럽 15개국 GDP, 건설업, 리모델링 성장률 추이  
자료: 상계서

비주택 부문 건설시장에서 리모델링이 차지하는 비중 역시 상승 경향임을 볼 수 있는데, 15개국 평균은 1992년 36.1%에서 1997년에는 40.9%로 상승하였다. Big 5국은 1992년 37.2%에서 1997년 41.0%로 상승하였고, 북구 4국은 1992년 33.8%에서 1997년 45.8%로 상승하였으며, 3개 지역권 중에서 가장 많은 상승과 비중 역시 가장 커졌다. 기타 소국은 1992년 33.2%에서 1997년 38.6%로 상승하였다.

## 다. 리모델링시장 전망

서유럽 국가들에게서 리모델링 시장은 성장을 지속할 것으로 전망된다. 1인당 GDP가 상승하면서 리모델링 지출비용도 증대하고 있고, 전체 건설시장에서 리모델링 비중이 30%이상을 넘어섰음에도 지속적 상승 경향 보이고 있는 상황이다. 주택부문에서 리모델링은 거의 절반 수준을 차지하고, 비주택 부문도 40%대 이상을 차지할 것으로 전망되고 있다.<sup>17)</sup>

## 2. 일본

일본은 '90년대 거품경제가 붕괴되면서 민간 건축수요 및 공공 건설시장이 크게 위축되었다. 이러한 상황에서 대형 건설업체가 리모델링 건설시장에 진출하면서 시장이 본격적으로 형성되기 시작하였다. 일본의 리모델링 건설시장은 1995년에 전체 건설시장의 25.2%를 점유하고 있다. 그 중 주택 건설시장의 30.5%, 사무실, 상업시설, 공장 등과 같은 민간 비주택 건설시장에서는 45.1%를 차지하고 있으며, 향후에도 리모델링 건설시장의 비중이 확대될 것으로 예상되고 있다.

일본의 건설산업은 불변가격 기준으로 1990년 81조엔을 정점으로 '95년 75조엔, '98년 70조엔으로 건설투자액이 감소하는 추세에 있다. 그러나 1995년 불변가격기준으로 추계된 리모델링 건설시장은 '95~2002년에 연평균 2.6%의 성장이 예상되며, '95~'2010년간 연평균 2.2%의 성장이 추정되고 있어 일본 건설산업에서 리모델링 건설산업은 매우 중요한 사업영역이 될 것으로 예상된다.

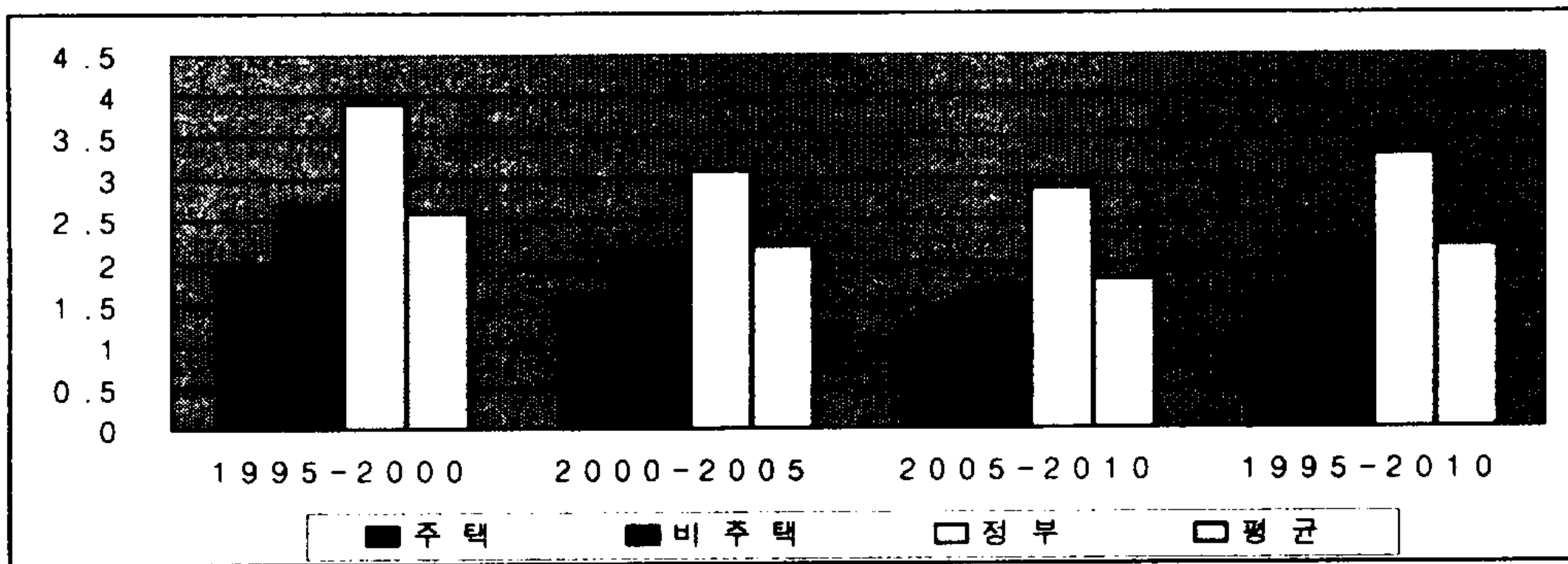
---

17) 상계서, p.4

〈표 3-1〉 일본 리모델링 건설시장의 비중(1995년) (단위 : 兆円)

구 분	신축	리모델링(B)	총계(A)	비율(B/A)
주 택	16.6	7.3	23.9	30.5
민간 비주택	10.7	8.8	19.5	45.1
정 부	31.8	3.8	35.6	10.7
계	59.1	19.9	79.0	25.2

자료 : 「新」建設市場 2010년までの展望, ぎょうせい, 1998, PP.(117~125)



[그림 3-6] 일본 리모델링 건설시장의 연평균 성장전망 (1995~2010)(단위: %)

자료 : 「新」建設市場 2010년までの展望, ぎょうせい, 1998, pp. 117~125

### 3. 미국과 캐나다

미국과 캐나다는 1990년대에 리모델링 건설산업이 급격히 성장하였다. 1998년 미국내 건축시장의 투자액은 6,263억 달러 수준인데 이중 리모델링 건설사업의 투자액은 1,980억 달러로 건축시장의 31.7%를 차지하고 있다. 캐나다는 리모델링 건설사업의 투자액이 393억불로 전체 건축투자액 671억불의

58.6%를 점유하고 있어 상당히 활성화되고 있다는 것을 알 수 있다. 미국과 캐나다의 리모델링 건설사업은 향후에도 지속적으로 그 점유비중이 증가할 것으로 전망되고 있다.

미국 리모델링 건설시장 중 상업용 건물의 경우 전체 450여만 동의 건물(1996년 기준) 중에서 1990년 이후에 건설된 건물은 8%에 불과하고, 약 40%는 1960년부터 1980년 사이에 건립된 건물들로 신축 후 20~40년이 된 건축물이 리모델링 시장의 주요 대상이 되고 있다. 특히 에너지 고효율화와 관련하여 미국 정부는 「에너지보전과 생산에 관한 법률(Energy Conservation and Product)」, 「전국 에너지 보전정책에 관한 법률(National Energy Conservation Policy Act)」 등의 제정으로 기존 건축물에 대한 에너지 관련 리모델링 건설이 상당부분 진행된 것으로 전망하고 있다.

## 제2절 우리 나라 리모델링산업의 시장현황 및 발전전망

### 1. 국내 건설환경의 변화와 리모델링산업의 부각

국내 건설시장에서의 환경 변화를 리모델링이 부각되기 시작한 현재까지를 중심으로 시대적으로 구분하여 그 흐름을 살펴보면 다음과 같다.<sup>18)</sup>

#### 가. 1960~1970년대 : 경제성장과 건설업의 급부상

1960년대 이후 포항, 울산, 구미 등 대규모 공업단지가 조성되었으며, 경부고속도로, 소양강 댐 등의 SOC 투자가 본격화되어 건설시장이 빠르게 확대되었고, 대형 건설공사 시공에 따라 건설기술이 급격하게 향상되었으며, 1970년대 해외건설 진출의 원동력으로 작용하였다. 또한 1970년대 이후 중동시장을 중심으로 해외건설이 호황을 맞으면서 국내 건설업은 한 단계 도약을 하게 되었다.

#### 나. 1980년대 : 해외 건설경기의 침체와 국내 건설시장의 팽창

1981년 후로 해외건설이 퇴조하여 1988년 전후로는 해외건설이 침체되었다. 그 대신 대형 국책사업과 주택 200만호 건설의 일환으로 신도시 건설과 대규모의 재개발 사업이 시행됨으로써 국내건설 시장규모가 1997년에는 80조원으로 팽창 확대되었다.

#### 다. 1990년대 : IMF경제 체제와 건설업의 구조조정

IMF경제 체제로 모든 산업과 국가경제가 위기에 봉착하게 되었고 건설업

---

18) 박재룡, “건설업의 위기와 긴급 제언”, 삼성경제연구소, 2000.11, p15.

또한 구조조정과 경쟁력의 강화에 대한 미흡한 준비로 인하여 침체가 이어졌고, 건설업체들의 대량 부도사태가 벌어지는 등 건설업이 크게 위축되었다. 해외 수주는 외화 획득에 기여를 하였으나 건설업체의 수지를 악화시켜 막대한 미수금 발생과 국내 업체간의 경쟁심화로 저가낙찰이 빈번하였다.

라. 2000년대 : 리모델링 시장의 급부상을 통한 건설업계의 새로운 방향  
과거의 고비용·저효율화 구조에서 고부가치의 저비용·고효율 구조로 개선하고 고부가가치를 위한 시장 개척의 필요성이 대두되고 있는 시기에 주택보급률 100% 시대의 도래, 환경 및 에너지 문제의 대두로 인하여 건물의 신축보다는 기존건물에 대한 유지관리, 개수, 보수 등의 리모델링에 대한 수요가 증가하고 있다. 이러한 리모델링은 2000년대 건설업계의 새로운 활력소로 건설업의 발전에 크게 기여할 것이다.

<표 3-2> 국내 건설환경 변화과정

시기	구분	주요내용	Issue
1962년 이전	태동기	- 건설업법 제정 - 체제정비	건설업법 제정 (1958년)
1963~1972년	성장기	- 양적성장 - 경제개발 선도	경부고속도로완성 (1970년)
1973~1982년	해외진출기	- 중동시장 특수 - 해외건설 호황	리비아 대수로 공사수주 (1976년)
1983~1997년	국내건설 팽창기	- 대형국책사업 - 주택건설 활황	주택 200만호 건설 (1990년)
1998~2000년	구조조정기	- 대량부도 - 부동산 가격 하락	IMF(1997년) 대형건설업체부실화 (2000년)
2001년 ~	대체시장 개척기	- 주택보급률 100%시대 도래 - 신규 물량 부족	리모델링 시장성장 글로벌 해외시장 경쟁체제

자료 : 배순석·신동우, “주택 리모델링의 실태와 정책과제”, 국토연구원, 2000.

## 2. 리모델링산업의 시장현황과 성장패턴

### 가. 시장현황

우리 나라의 리모델링 시장을 1인당 국내총생산(gross domestic product; GDP)과 리모델링 관계를 중심으로 살펴보면 그 비중이 동시에 낮은 IV그룹 국가로 분류할 수 있다. 리모델링은 산업화와 사회간접자본 형성의 역사가 서구국가와 1인당 GDP가 10,000불 수준 이상의 후발 성장국가에서 의미 있는 시장으로 부각하고 있다.

유럽 19개국과 일본, 한국 등 21개국의 1인당 GDP와 전체 건설시장에서 리모델링이 차지하는 비중을 비교하면, 한국은 상대적으로 같은 소득권의 유럽 국가들에 비해서 리모델링 비중은 낮은 편으로, 1인당 GDP 20,000달러 이하 국가들 중에서 한국은 포르투갈을 제외한 나머지 유럽국가들 보다 리모델링 비중이 낮은 편에 위치하고 있다.<sup>19)</sup>

#### \* 그룹별 국가 분류

- I 그룹 국가(1인당 GDP와 리모델링 비중이 동시에 높은 국가)  
: 이탈리아, 영국, 프랑스 등 서유럽 대부분의 국가(11개국)
- II 그룹 국가(1인당 GDP수준에 비해 리모델링 비중이 낮은 국가)  
: 스위스, 일본(2개국)
- III 그룹 국가(1인당 GDP수준은 낮으나 리모델링 비중이 높은 국가)  
: 아일랜드, 폴란드(2개국)
- IV 그룹 국가(1인당 GDP수준과 리모델링 비중이 동시에 낮은 국가)  
: 스페인, 한국, 헝가리 등(6개국)

19) 윤영선, 전계서, p.5

또한 한국과 일본은 같은 소득권의 국가 중 전체 건설시장에서 리모델링 비중이 낮은 편으로 한국과 일본이 같은 소득권의 유럽국가들과 비교하여 전체 건설시장에서 리모델링의 비중이 낮은 이유는 상대적으로 산업화의 출발은 늦은 반면, 압축적 고도성장을 이룩하여 왔기 때문으로 판단된다. 즉, 산업화의 기간이 길었던 유럽국가들에 비하여 사회간접자본과 건축물에 대한 신축수요가 단기간에 높게 나타나고 있기 때문임을 알 수 있다.

#### 나. 성장 패턴

한국은 일본의 리모델링시장 성장 패턴을 따를 것으로 전망되고 있다. 한국은 1인당 GDP가 성장하면서 전체 건설시장에서 리모델링이 차지하는 비중이 서구형(I사분면)이 아닌 일본형(II사분면)의 패턴을 따라갈 확률이 높을 것으로 판단된다. 즉, 리모델링의 비중은 유럽국가들에 비하여 상대적으로 느린 속도로 커질 것으로 예상되며 2000년대 초반의 상당기간 신축과 재건축 수요가 이어지면서 리모델링 수요가 동시 병행적으로 나타날 것으로 분석된다.<sup>20)</sup>

다만, 이 경우에도 신축수요의 성장률보다는 리모델링 수요의 성장률이 더 클 것으로 예상되며, 건설시장에서 리모델링이 차지하는 비중과 중요성은 지속적으로 커질 것으로 보인다. 한국개발원(Korea Development Institute; KDI)의 중장기 경제전망 자료에 따르면 2010년경에 1인당 GDP가 21,000불 수준에 달할 것으로 전망되므로 이 시기의 우리 나라 전체 건설시장에 대한 리모델링 비중은 대략 15~20%정도가 될 것으로 예상된다.<sup>21)</sup>

---

20) 상계서, p.6

21) KDI, 「중장기한국경제전망」, 1999

### 3. 리모델링산업의 시장전망 분석

초기 발전단계에 있는 우리 나라 리모델링 시장은 일본의 성장 패턴을 따라갈 뿐만 아니라, 구체적인 특성에 있어서도 일본의 특성과 유사한 형태로 발전해 나갈 가능성이 높다.<sup>22)</sup>

#### 가. 리모델링 초기단계 : 2000~2010년

앞으로 10년간 정도는 비주택 부문을 중심으로 성장할 것으로 보이는데 이는 1970~80년대에 준공된 업무용, 상업용, 특수용도의 건물 등에서 수요집중 발생할 것이기 때문이다. 초기에는 리모델링의 내용이 유지·관리에 대한 위탁, 건물의 사회적 기능향상, 용도변경 등의 형태가 될 것으로 판단된다.

주택부문의 리모델링은 규제완화와 제도적 지원대책이 정비된 후 성장할 것으로 기대되는데 당분간 세대별 인테리어 개선 중심으로 활성화 될 것이며 고소득층의 저밀도 공동주택 단지에 대한 리모델링이 본격적으로 시도될 것으로 예상된다. 또한 체계적 유지관리와 개·보수에 대한 수요 증대와 정부 및 공공청사 건물의 신축수요의 둔화로 공공부문의 리모델링도 점진적 활성화될 것이다.

리모델링산업의 초기단계인 2010년도에는 약 19조원대 규모의 시장이 형성될 것으로 예상되며 이는 전체 건설시장의 15~20%대 수준으로 성장할 것으로 전망된다.

#### 나. 리모델링 성장단계 : 2010~2020년

이 시기에는 공동주택의 리모델링이 활성화되어 전체 리모델링 시장의 성장을 주도할 것이며 재건축 중심에서 점차 리모델링이 활성화되어지는 방향으로

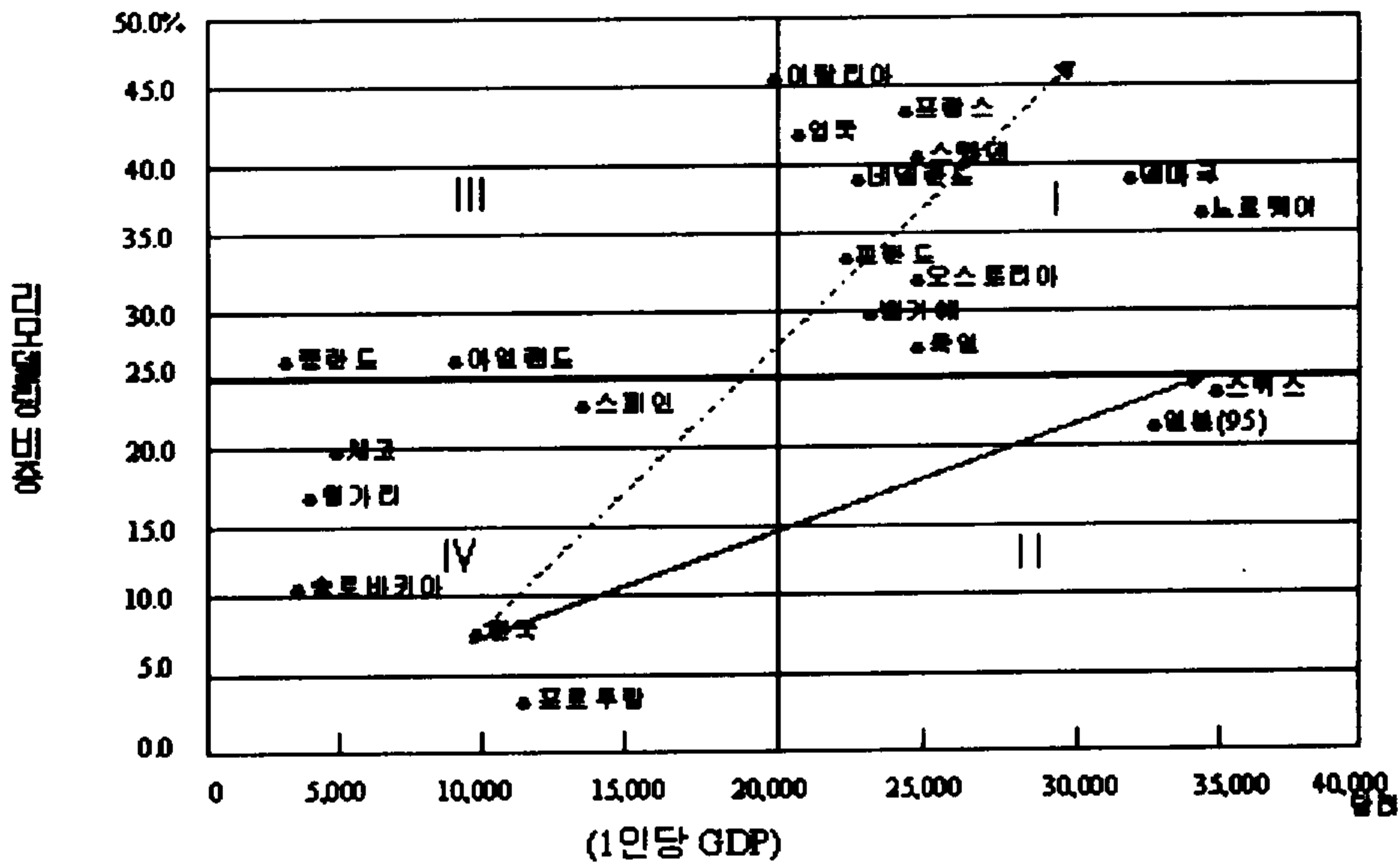
---

22) 윤영선, "건축물 리모델링 시장 개발 전략", 한구건설산업연구원, 2000. 11, p.2

이동할 것으로 분석된다. 모든 건축부문에서 리모델링이 일상적이고 보편적인 활동으로 자리잡을 것이며 정부정책은 건물의 공급확대 중심에서 재고관리와 질적 개선 중심으로 변환될 것으로 보인다. 리모델링 성장단계인 2020년에는 그 시장규모가 28조원대로 성장하여 전체 건설시장의 25~30% 차지할 것으로 전망된다.

다. 리모델링 안정단계 : 2020년 이후

리모델링 시장이 부문별 건설시장에서 가장 큰 비중 차지하며 안정적인 성장을 할 것으로 보이며 서구 선진국과 같이 주택 신축, 비주택 신축 및 재건축보다 리모델링이 더 큰 비중 차지할 것으로 예상된다. 리모델링의 안정 발전단계인 2020년대 중반에는 31조원대 이상의 시장규모를 갖게 될 것이며 전체 건설시장의 30% 이상을 차지할 것으로 전망된다.



[그림 3-7] 1인당 GDP와 리모델링 비중

### 제3절 서울 오피스빌딩 부문별 리모델링 산업의 성장 추세와 수요전망

#### 1. 오피스빌딩 부문별 수요전망

##### 가. 수요 규모 추정 방법

2000년부터 향후 2010년까지 서울시 오피스 빌딩의 리모델링 수요 규모를 추정하고자 한다. 추정하고자 하는 대상은 본 연구에서 분석 대상으로 삼고 있는 유지, 보수 및 개수의 3개 부문이다. 이들 세 부문의 수요 규모를 합산하면 해당 연도의 전체 리모델링 수요 물량이 된다. 그리고 이들 세 부문 중 보수와 개수 부문에 대해서는 가급적 세분된 시공 부문별 시장 규모를 추정하고자 한다. 즉, 보수 부문은 구조, 외장, 내장 및 설비 등 네 가지 시장 부문별 시장 규모를 추정하고자 한다. 즉, 보수 부문은 구조, 외장, 내장 및 설비 등 네 가지 시장 부문별로 규모를 추정하였다. 이렇게 함으로써 보다 구체적으로 수요 부문별 시장 규모가 어떻게 전개될 것인가를 파악할 수 있게 된다. 또한, 본 연구에서 분류한 서울시내 오피스 빌딩의 하부 시장별 규모도 추정할 수 있도록 노력하였다. 즉, 각 활동 부문별로 강북 도심, 강남, 여의도·마포 및 기타지역등 네 개 지역별로 시장 규모를 제시하는 분석을 병행 실시하였다.

부문별 시장 규모 추정 방법은 공통적으로 다음 산식을 따랐다.<sup>23)</sup>

$$\boxed{\text{시장규모(원)}} = \boxed{\text{연면적(m}^2\text{)}} \times \boxed{\text{실시율(\%)}} \times \boxed{\text{원단위(원/m}^2\text{)}}$$

즉, 특정 시점의 해당 활동 시장 규모는 추정 대상 건물의 연면적에 해당 리모델링 활동을 실시할 계획이 있는 건물의 비중을 곱한 후 여기에 원단위

23) 윤영선, 이상영, 박용석, “서울오피스빌딩 리모델링수요”, 한국건설산업연구원, 2000, p.119

즉, 단위 면적 당 해당 부문 활동의 평균 비용을 곱하여 추정하였다.

권역별 오피스 빌딩 시장 규모 즉, 연면적은 1995년까지 자료는 기존 통계를 자료로 활용하고, 그 이후 자료는 추세 연장 방법에서 제시한 권역별 비중을 적용하여 추정하였다.

먼저, 유지 활동의 위탁 실시율은 현재 수준은 65.6%이나 향후 계획은 68.9%로 증가한 것으로 나타났다. 따라서, 추정 대상 시점인 2010년까지 유지 활동의 실시율은 68.9%로 지속될 것으로 가정하였다. 즉, 매 준공 연대별 빌딩의 향후 10년간 평균 실시율을 설문 조사 결과를 통하여 추정하는 방식을 채택하였다. 2000년 이후의 신규 빌딩에 대해서는 1990년 대 준공 빌딩의 실시율을 따르는 것으로 하였다. 개수 공사의 실시율 역시 보수 공사와 같은 방법을 적용하였다. 즉, 13개 개수 활동의 대응방향 부문별로 매년도의 빌딩 면적 분으로 구분하여 각각 실시율을 적용하도록 하였다. 본 분석에서는 기본적으로 조사 결과의 제약으로 2000~2010년 기간의 준공 연대별 건물의 개. 보수 실시율을 일정한 것으로 가정하였다. 그러나 엄격히 말하면 시기에 따라 리모델링에 대한 계획 의도는 다르게 나타날 것이다. 현재 우리 나라와 같이 리모델링 수요가 점차 커질 것으로 예상되는 상황에서는 시기가 지날수록 실시율도 커질 가능성이 높다. 그러나, 이번 연구에서는 이러한 상황을 반영하지 못하였다. 이런 관점에서 이번 수요 추정 결과는 상대적으로 물량 규모를 보수적으로 추정할 가능성이 높다. 즉, 향후 시장 규모를 안정적으로 성장하는 가정 하에 추정하고 있다.

마지막으로 원단위(原單位)는 설문조사에서 나타난 면적 기준당 위탁 비용을 적용하였다. 그러나, 개수 부문의 13개 대응 방향에 대해서는 별도로 시공 경험이 있는 건설업체의 내부 자료를 활용하여 추계 하였다. 여기서는 1999년 현재의 가격을 기준으로 추정하였으므로 2000년부터 2010년까지의 추

정치는 1999년 기준 가격으로 평가한 값이 된다.24)

<표 3-3> 보수와 개수의 부문별·준공 연대별 실시율 (단위: %)

구 분		준공 연대			
		1960년대	1970년대	1980년대	1990년대 이후
보수	구조	5.00	5.79	4.19	5.15
	외장	8.75	8.42	8.06	7.20
	내장	5.00	8.16	7.42	5.73
	설비	6.66	9.21	9.25	8.08
개수	이용 편리화	1.08	2.20	1.76	1.51
	정보화	1.33	3.24	2.97	1.66
	화재 대응	1.67	3.57	3.05	1.95
	방재·방법	1.83	3.80	3.40	2.75
	에너지 절약	2.13	2.76	3.15	1.70
	자연에너지 이용	0.33	1.00	0.76	0.90
	빌딩 자동화	0.56	1.96	2.92	2.23
	급·배수 환경개선	2.11	3.93	3.85	2.13
	공기 환경개선	1.40	2.44	2.70	2.30
	빛·소리 환경개선	1.00	2.55	2.32	1.43
	공간 환경 개선	0.33	2.27	2.43	2.23
	디자인 개선	1.47	3.36	2.80	1.94
	공간 유효 활용	1.08	1.50	1.68	1.35

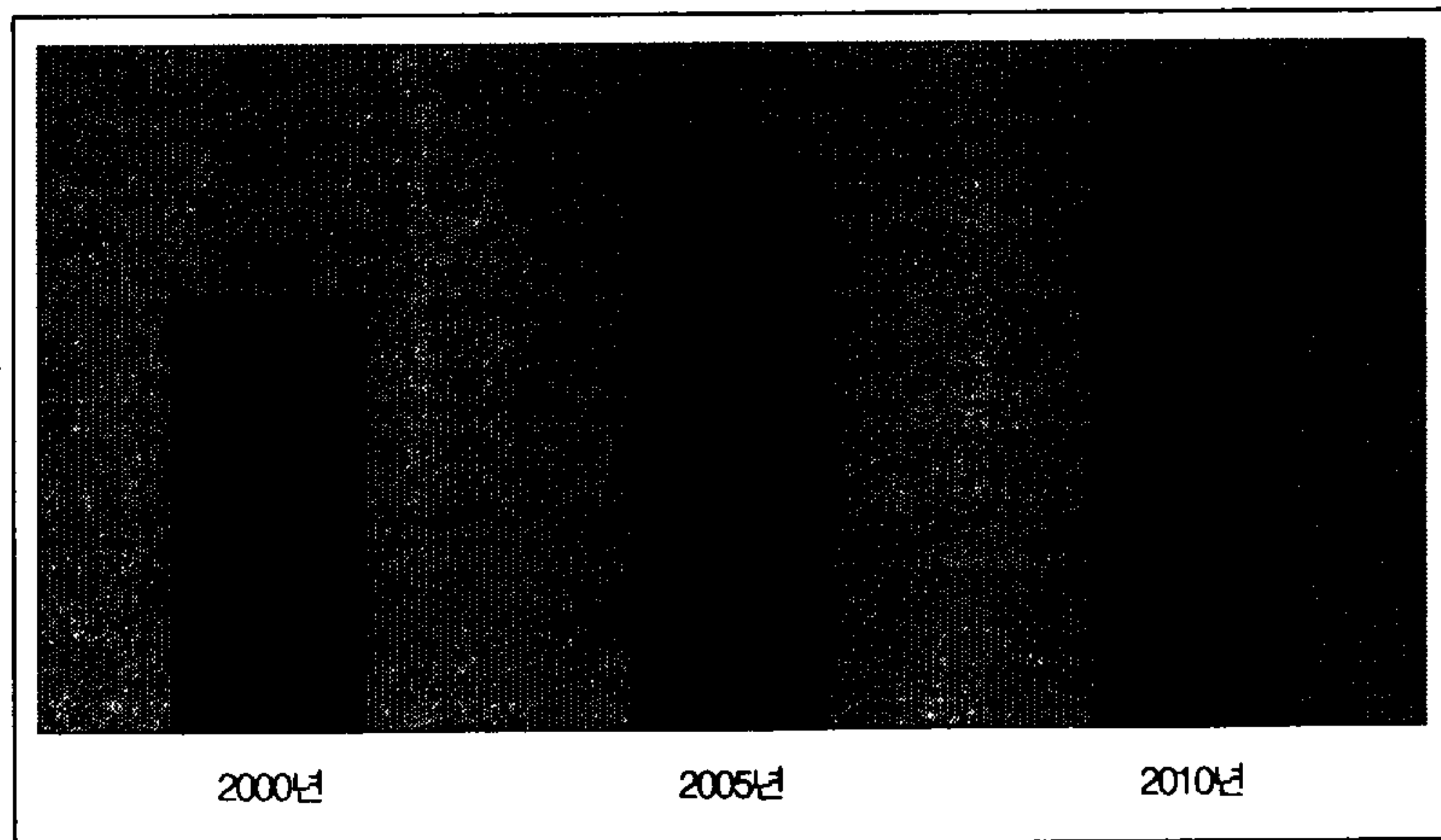
#### 나. 유지 부문

추정 결과에 따르면 2000년도 서울시 사무실 빌딩의 유지 활동 부문 수요는 2,845억원으로 나타났다. 그리고, 2005년에는 3,486억원으로 추정되고, 2010년에는 3,927억원대 규모로 수요가 커질 것으로 전망된다. 따라서 2000~10년 기간동안 유지부문의 수요는 연평균 3.3% 성장할 것으로 추정된다.

권역별로는 2000년도의 경우 강북 도심 지역은 623억원, 그리고 강남 지역은

24) 윤영선, 이상영, 박용석, "서울오피스빌딩 리모델링수요", 한국건설산업연구원, 2000, pp.119~121

1,163억원 정도의 수요가 있는 것으로 추정된다. 그리고, 마포·여의도 지역이 327억원, 기타 지역은 732억원 규모의 유지 수요가 발생하는 것으로 추정된다. 한편, 2010년도에는 강북 도심은 681억원, 강남은 1,794억원 규모의 시장으로 성장할 전망이다. 따라서 강남과 기타 지역의 유지 부문 수요가 강북 도심 및 마포·여의도 지역에 비하여 크게 증하가는 것을 나타나고 있다.<sup>25)</sup>



[그림 3-8] 유지부문의 연도별 수요 (단위: 억원)

<표 3-4> 권역별 유지 부문의 수요

연도	(단위: 억원)				
	강북 도심	강남	마포·여의도	기타	계
2000	623	1,163	327	732	2,845
2005	675	1,518	372	921	3,486
2010	681	1,794	392	1,060	3,927

#### 다. 보수 부문

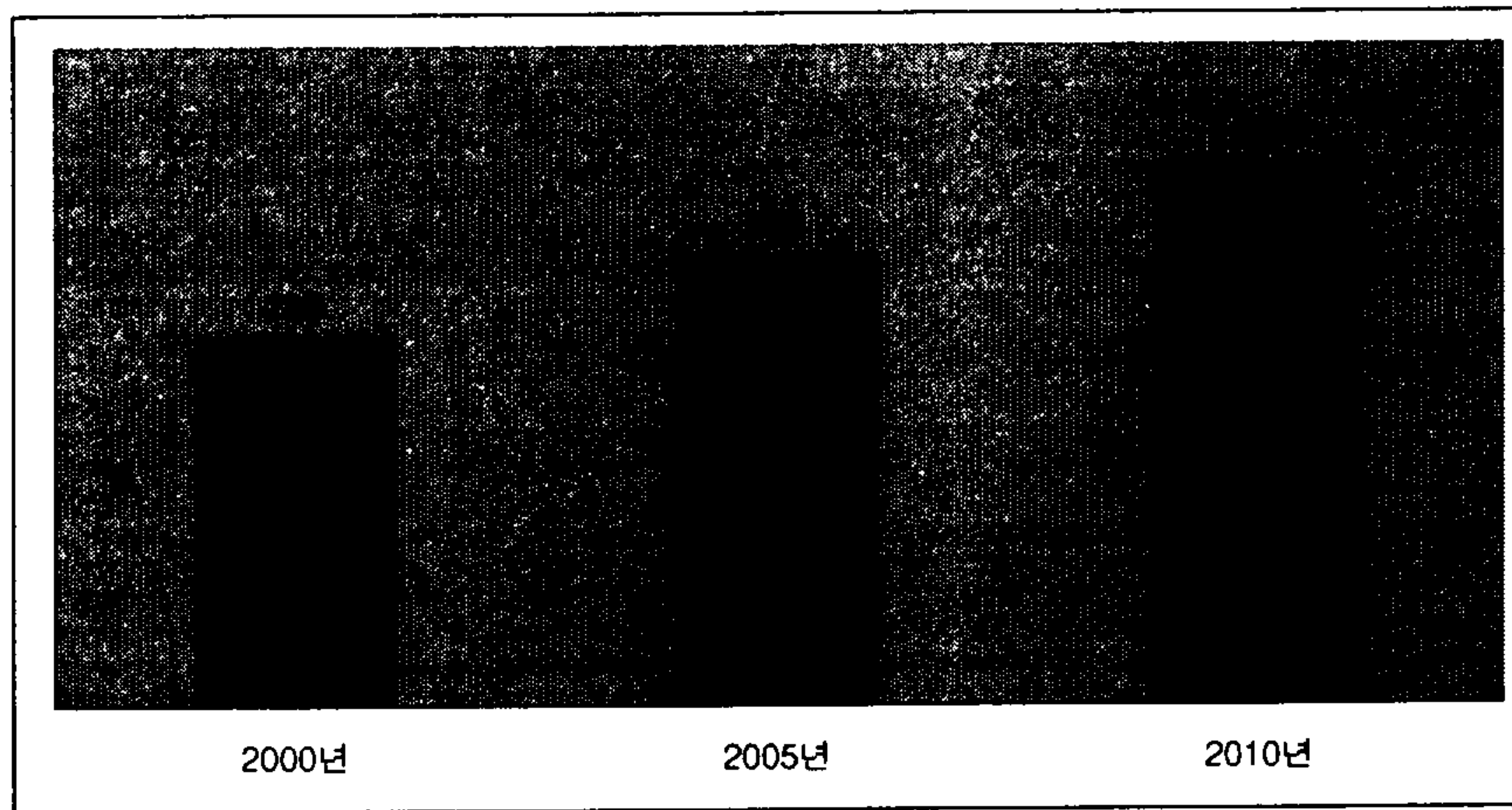
보수 공사는 2000년도에 789억원 규모의 수요가 발행하는 것으로 추정된다. 그리고, 2005년도에는 958억원, 2010년도에는 1,149억원 규모의 수요로 성장할 것으로 전망된다. 2000~10년 기간의 연평균 성장률은 3.8%로 추계된다.

보수의 부문별 수요를 보면, 구조 공사는 2000년 138억원, 2005년 171억

25) 윤영선, 이상영, 박용석, "서울오피스빌딩 리모델링수요", 한국건설산업연구원, 2000, pp.121~122

원, 그리고 2010년에는 209억원 규모로 증가할 것으로 추정된다. 외장공사는 2000년 187억원, 2005년 224억원, 2010년 266억원 규모로 전망된다. 마지막으로 시장 규모가 가장 클 것으로 예상되는 설비 보수는 2000년도는 244억원, 2005년도는 296억원으로 추정되고, 2010년도에는 355억원 규모로 수요가 커질 것으로 전망된다.

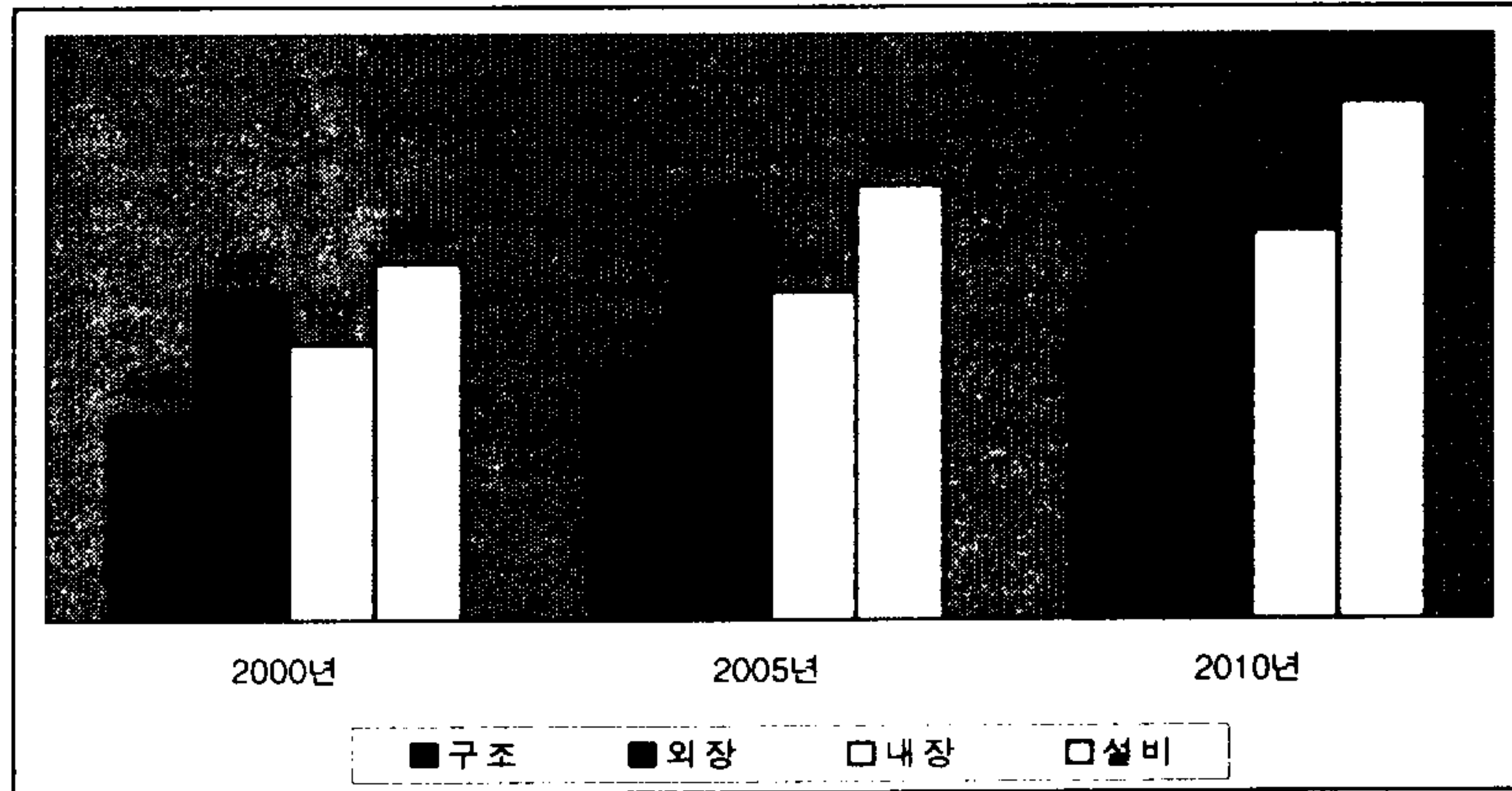
한편, 권역별 보수 공사의 수요를 비교하면, 강남 지역이 가장 크게 나타나서 2000년 328억원, 2005년 424억원, 그리고 2010년에는 535억원 규모로 성장할 전망이다. 강남 지역은 특히 2000년대 이후 신규 빌딩의 증가가 집중적으로 나타남으로써 보수 수요의 증대 역시 가장 크게 나타나고 있다. 2010년도에 나머지 지역의 시장 규모를 보면, 강북 도심 지역이 194억원, 마포·여의도가 109억원, 그리고 기타 지역이 311억원 규모의 시장을 차지할 것으로 전망 된다.



[그림 3-9] 보수 공사의 연도별 수요

<표 3-5> 권역별 보수 부분의 수요

연도	(단위: 억원)				
	강북 도심	강남	마포·여의도	기타	계
2000	171	328	86	204	789
2005	183	424	97	254	958
2010	194	535	109	311	1,149



[그림 3 -10] 보수 공사의 부문별 연도별 수요 (단위:억원)

#### 라. 개수 부문

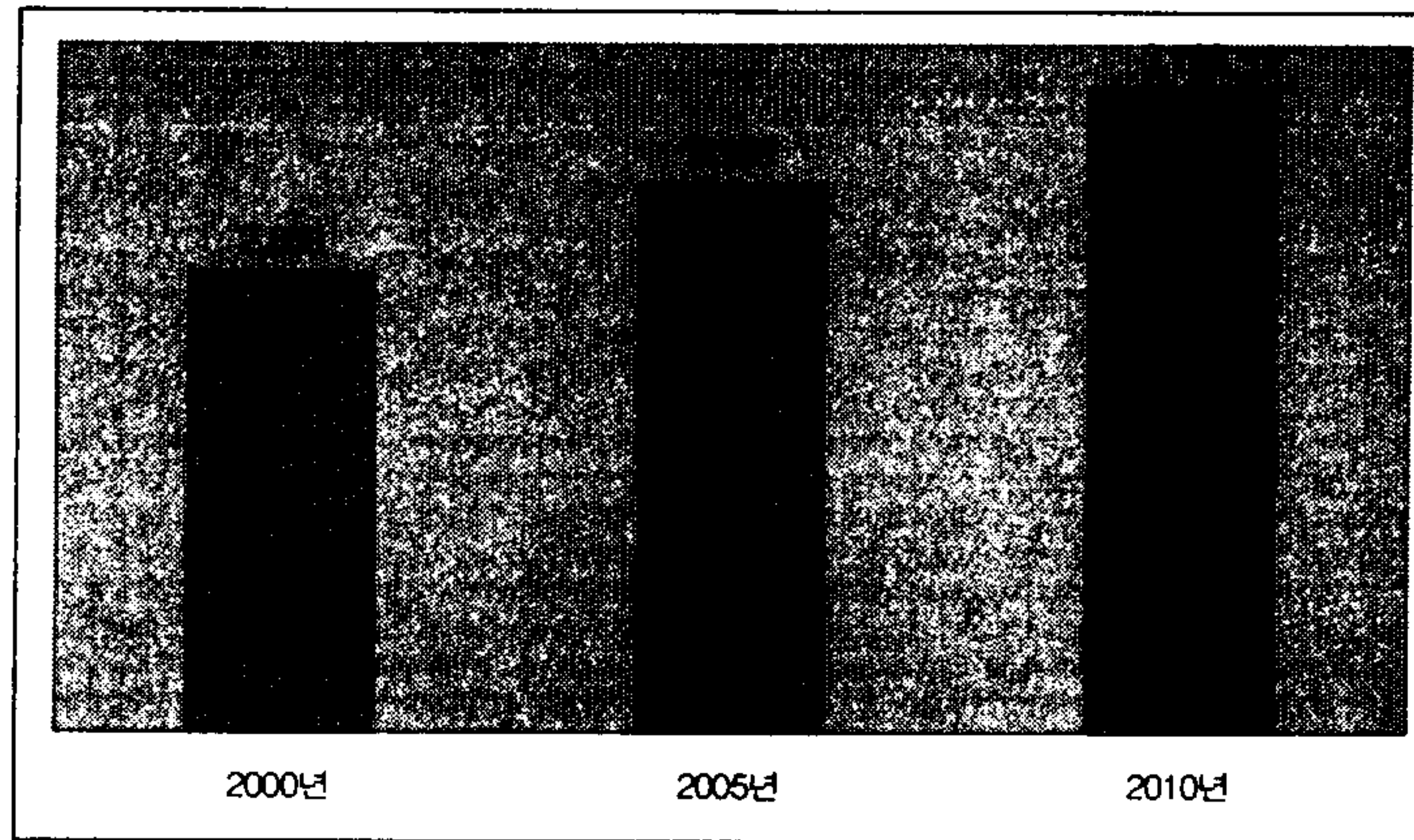
개수 공사는 연도별 수요 추정 결과를 보면 2000년도에는 2,668억원 규모로 추정된다. 그리고 2005년도에는 3,168억원, 2010년도에는 3,738억원 규모로 커질 전망이다. 따라서 2000~10년 기간 동안 연평균 수요 증가율은 3.4%로 추정된다.

개수 부문에 대해서는 모두 13개 대응 방향 부문별로 수요를 추정하였다. 먼저, 이용 편리화 부문은 2000년 53억원 규모에서 2005년 64억원, 그리고 2010년도에 76억원으로 전망된다. 그리고, 이기간 동안 연평균 수요 증가율은 3.7%로 추정된다.

정보화 부문은 2000년 225억원, 2005년 263억원, 그리고 2010년도에는 305억원 규모의 수요가 발생할 것으로 전망된다. 동 기간 동안 연평균 수요 증가율은 3.1%로 전망된다.

화재 대응 부문은 2000년도 365억원, 2005년 429억원, 그리고 2010년에는 502억원 규모로 전망된다. 그리고, 이 기간동안 연평균 증가율은 3.2%로 전망된다.

(단위:억원)



[그림 3-11] 개수 공사의 연도별 수요

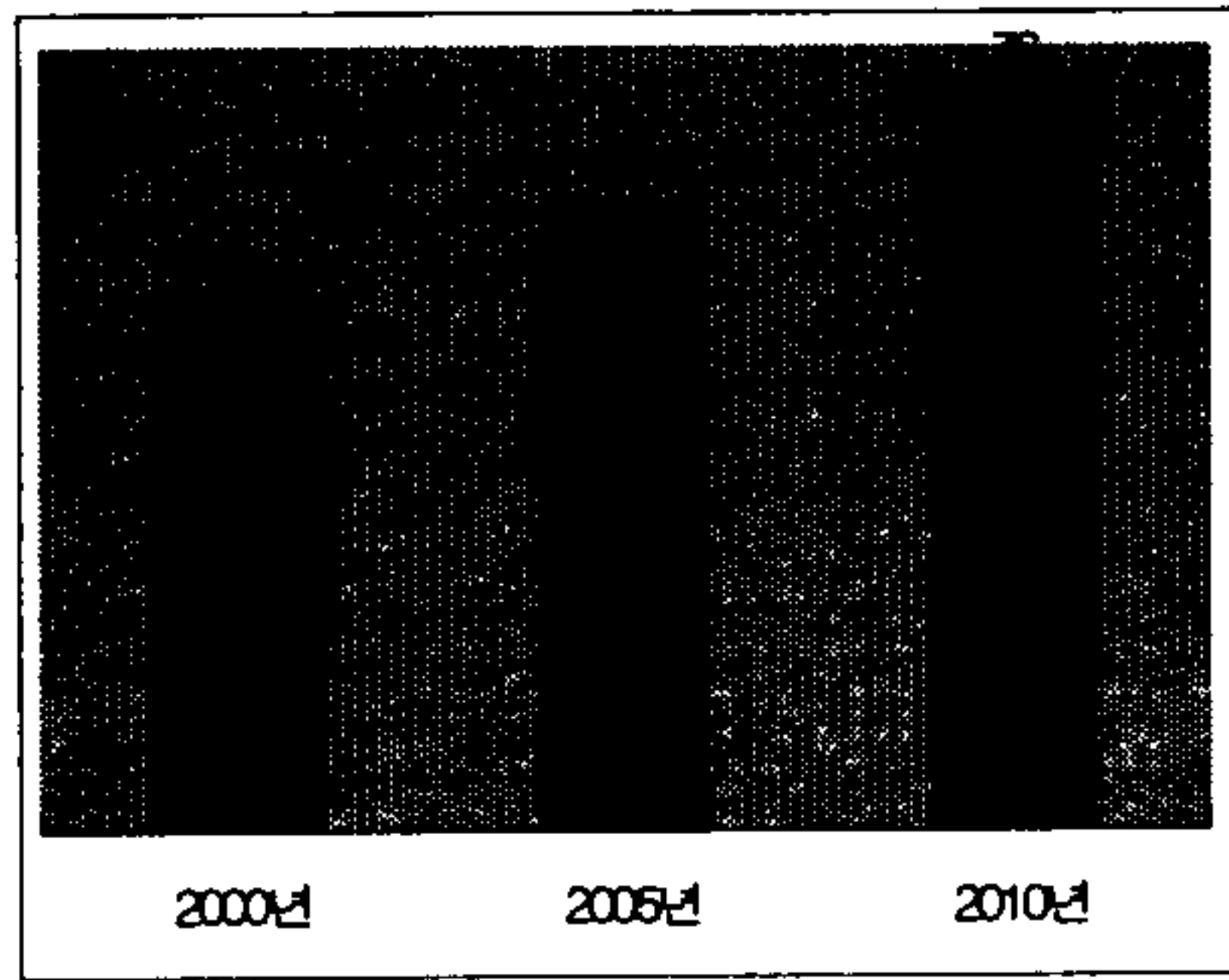
방재·방법 부문은 2000년도에 47억원 규모의 시장으로 추정된다. 그리고 2005년에 56억원, 2010년도에는 67억원대로 추정된다. 이 기간 동안의 연평균 증가율은 3.6%로 전망된다.

에너지 절약 부문의 2000년도 수요는 약 205억원 추정된다. 2005년도에는 238억원을 증가하고, 2010년도도 276억원대로 성장할 전망이다. 이 기간동안 연평균 증가율은 3.0%로 추정된다.

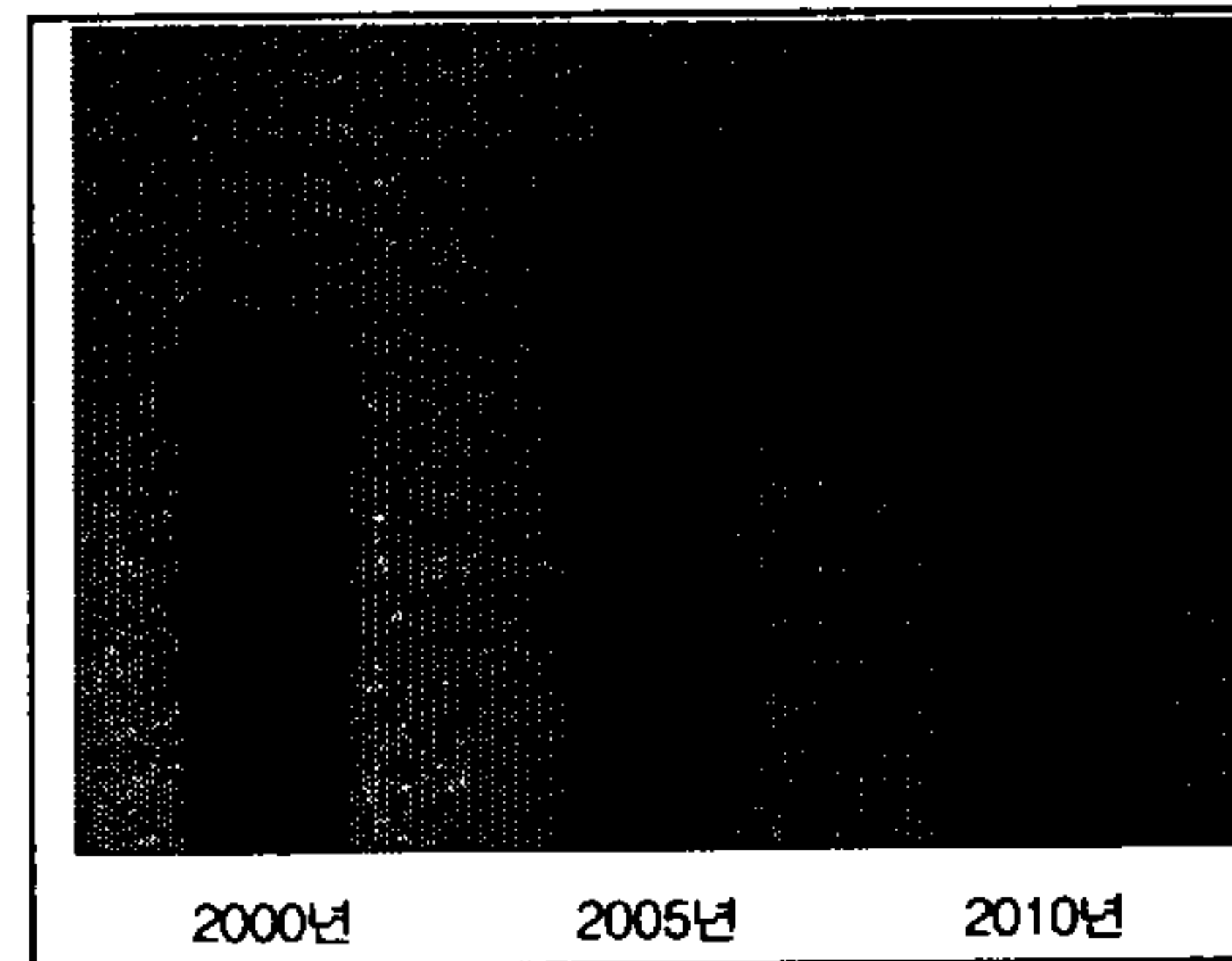
다음 자연에너지 이용은 2000년도에 5억원, 2005년도 7억원, 그리고 2010년에는 8억원으로 그 규모가 매우 작게 나타나는 것으로 추정되었다. 동기간 동안 연평균 증가율은 4.8%로 추정되었다.

빌딩 자동화 부문은 2000년도에 118억원 규모의 수요가 발생할 전망이고, 2005년도에는 143억원, 그리고 2010년도에는 172억원 내외의 수요가 나타날 것으로 추정된다. 이 기간동안 연평균 증가율은 3.8%로 추정된다.<sup>26)</sup>

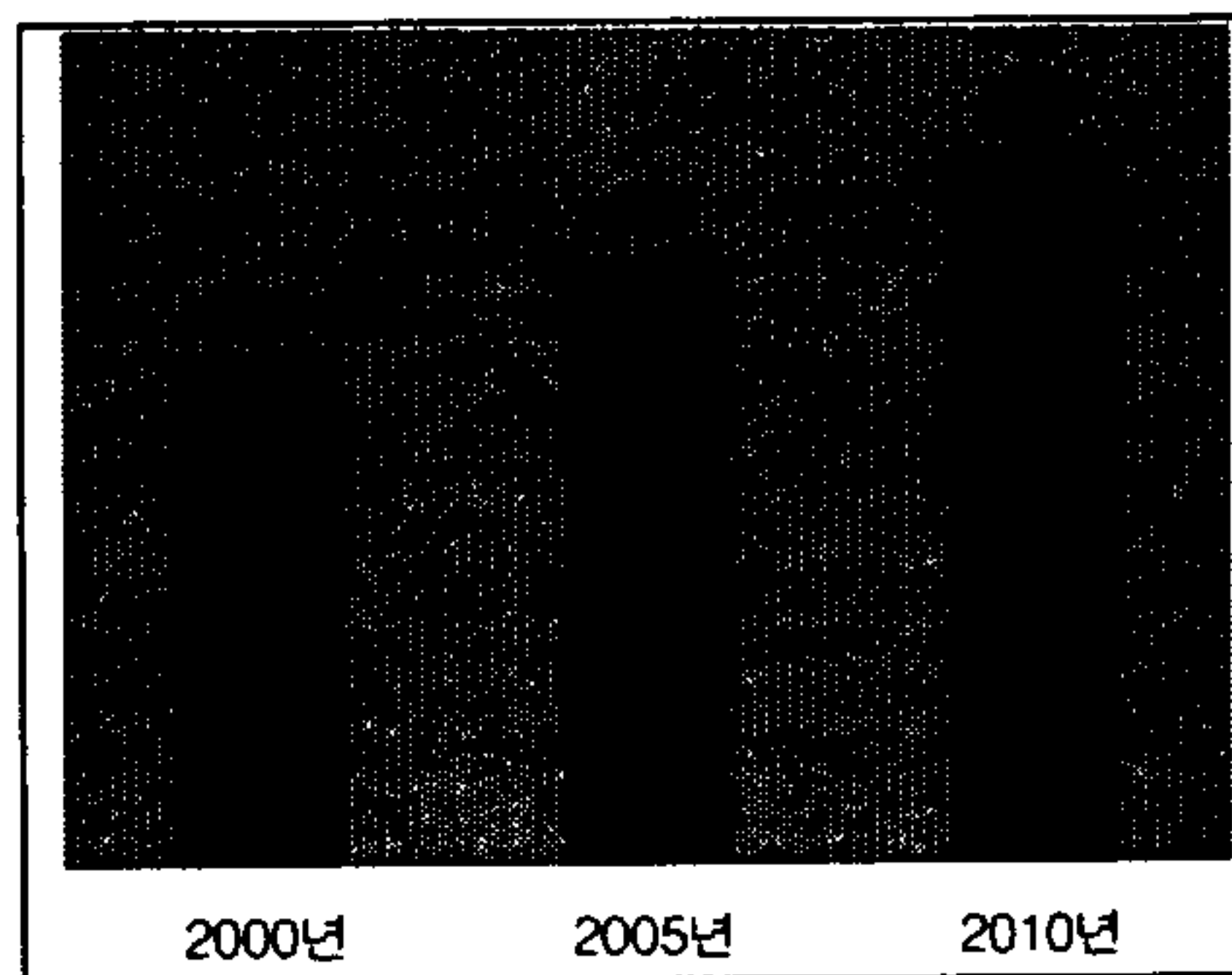
26) 윤영선, 이상영, 박용석, "서울오피스빌딩 리모델링수요", 한국건설산업연구원, 2000, pp.122~124



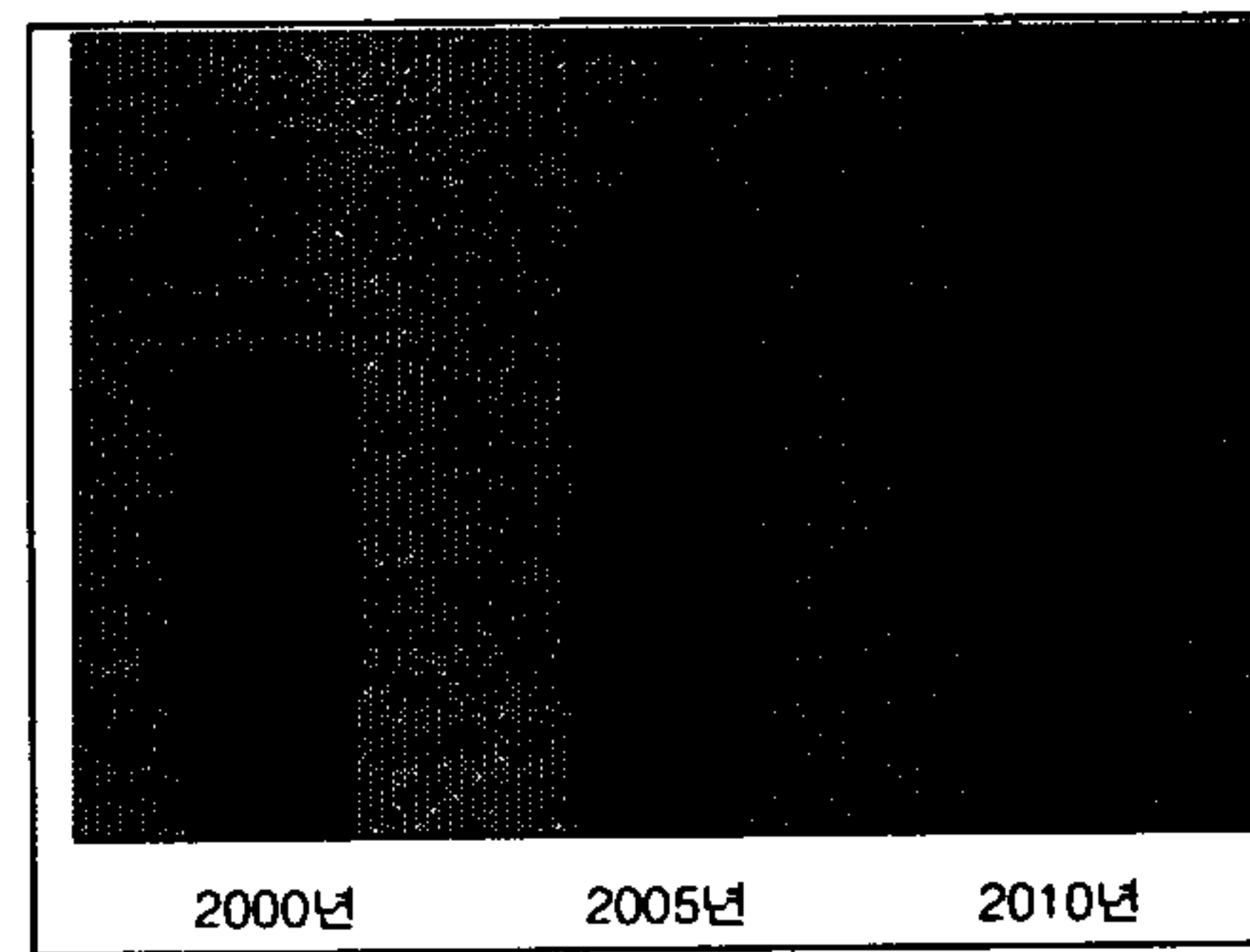
[그림 3-12] 이용편리화 부문의 연도별 수요 (단위:억원)



[그림 3-13] 정보화 부문의 연도별 수요 (단위:억원)



[그림 3-14] 화폐 대응 부문의 연도별 수요(단위:억원)



[그림 3-15] 방재·방법 부문의 연도별 수요 (단위:억원)

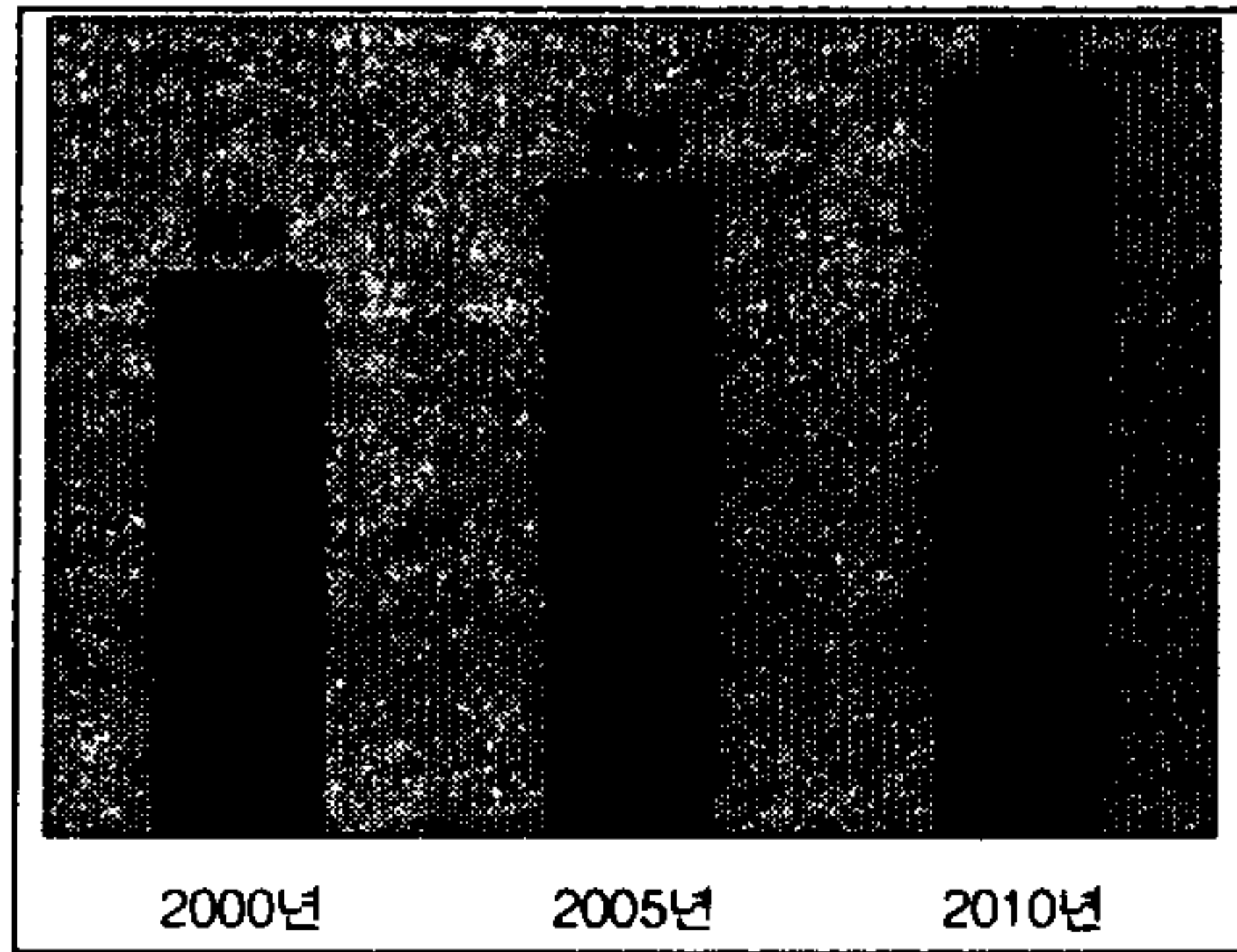
급배수시설 환경 개선 부문은 2000년 76억원, 2005년 89억원, 그리고 2010년에는 103억원으로 전망된다. 이 기간동안 연평균 증가율은 3.1%로 추정된다.

공기 환경 개선 부문은 2000년도 수요가 181억원이고, 2005년 219억원, 2010년도에는 263억원으로 전망된다. 그리고 이 기간동안 연평균 증가율은 3.8%로 추정된다.

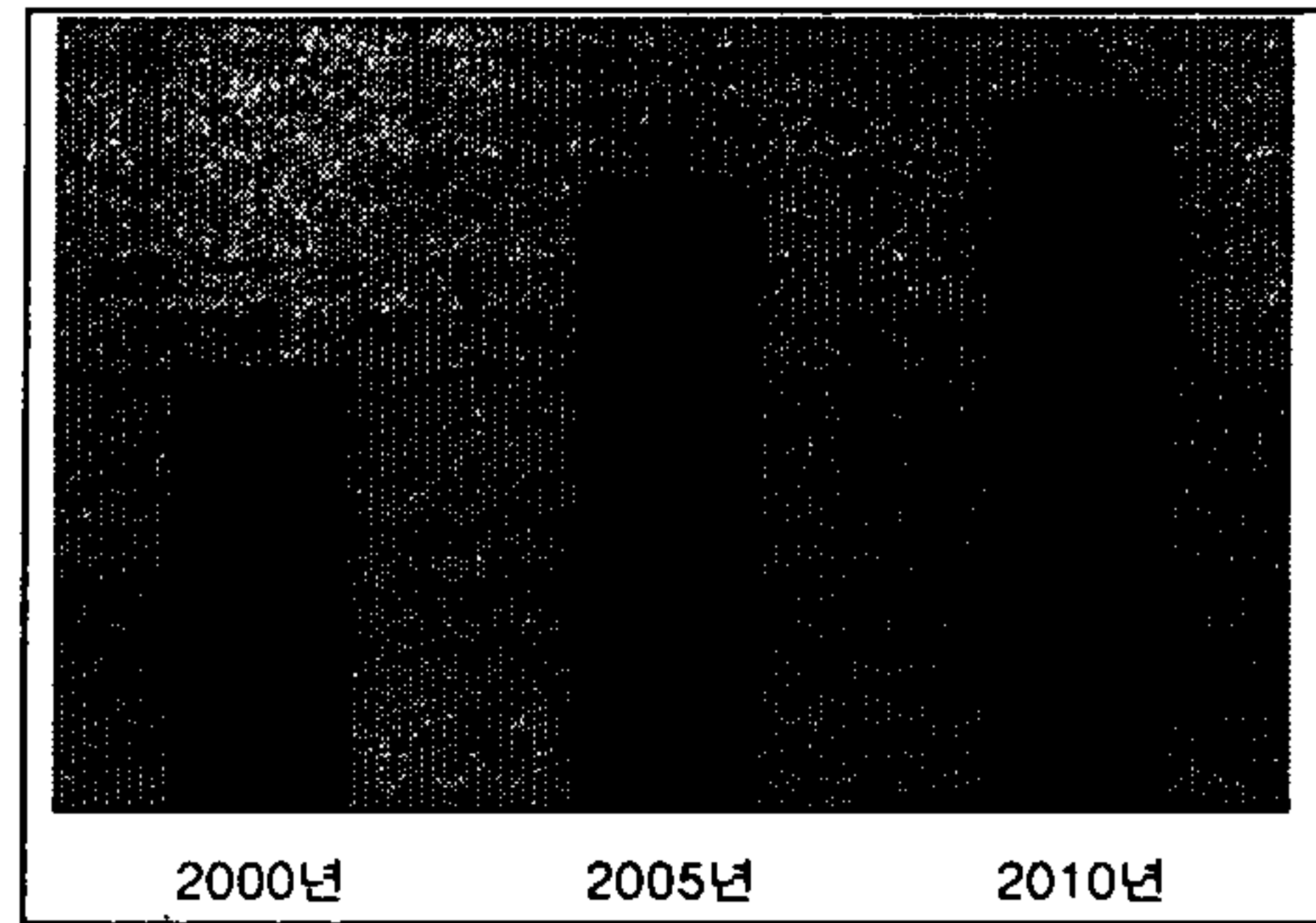
빛·소리 환경 개선 부문은 2000년도가 210억원, 2005년 247억원, 2010년도에는 289억원의 수요가 발생하는 것으로 전망된다. 그리고 이 기간동안 연평균 증가율은 3.2%로 나타나고 있다.

공간 환경 개선 부문은 2000년도에 67억원, 2005년 82억원, 2010년도에는 99억원으로 전망된다. 그리고 연평균 증가율은 4.0%이다.

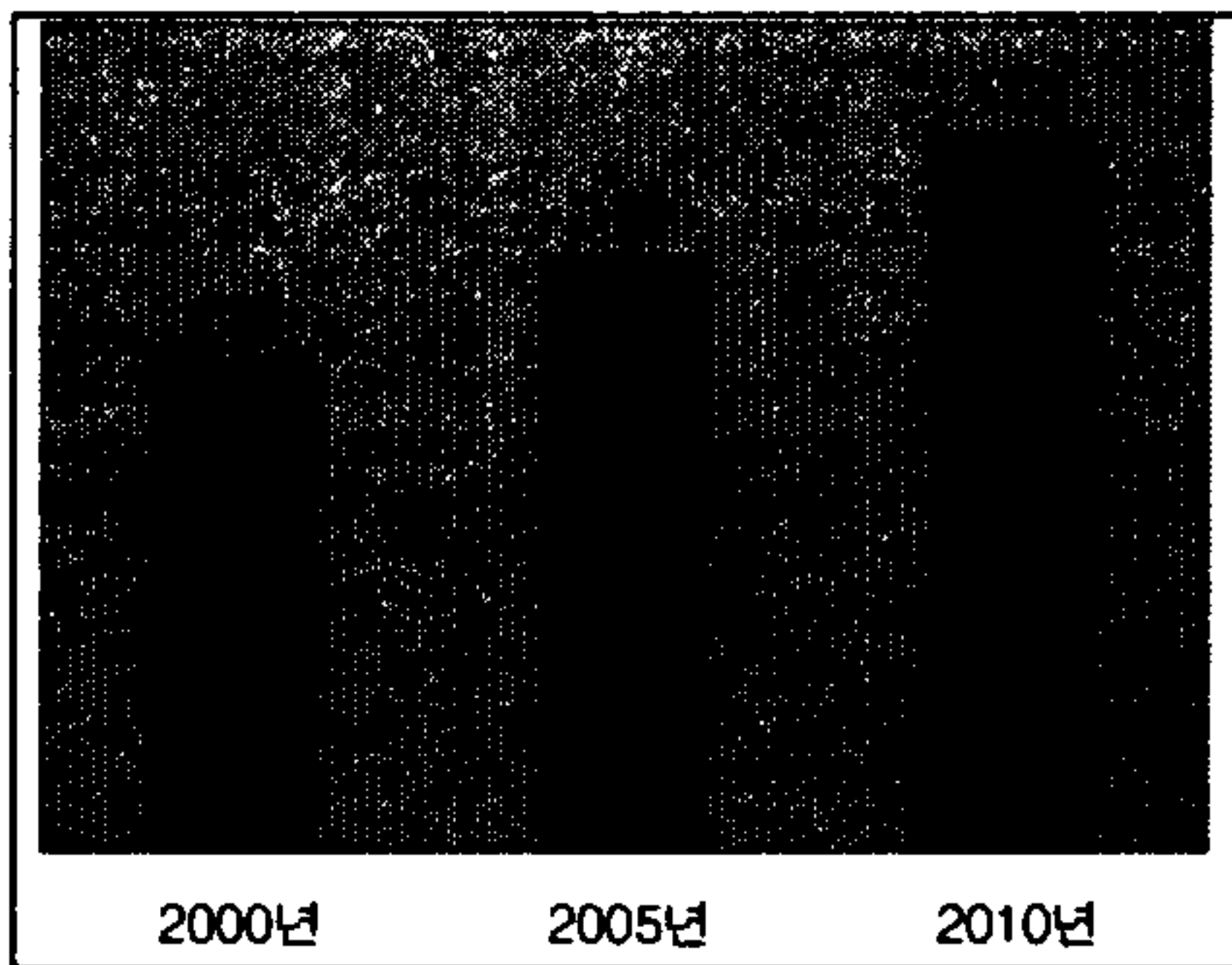
디자인 개선 부문은 2000년도 수요가 689억원, 2005년 816억원, 그리고 2010년도에는 961억원으로 전망된다. 그리고 이 기간동안 연평균 증가율은 3.4%로 추정된다.



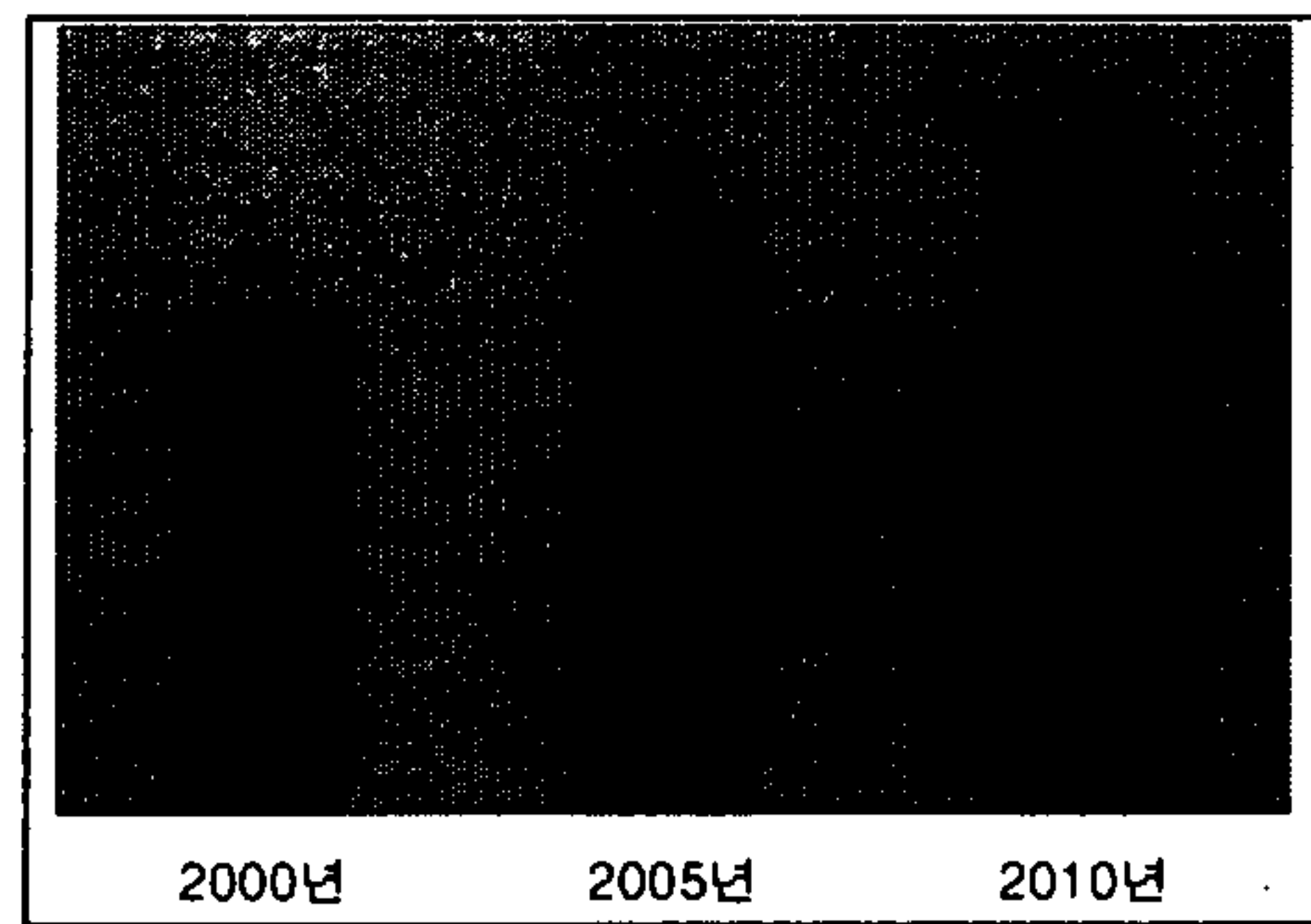
[그림 3-16] 에너지 절약부문의 연도별 수요(단위:억원)



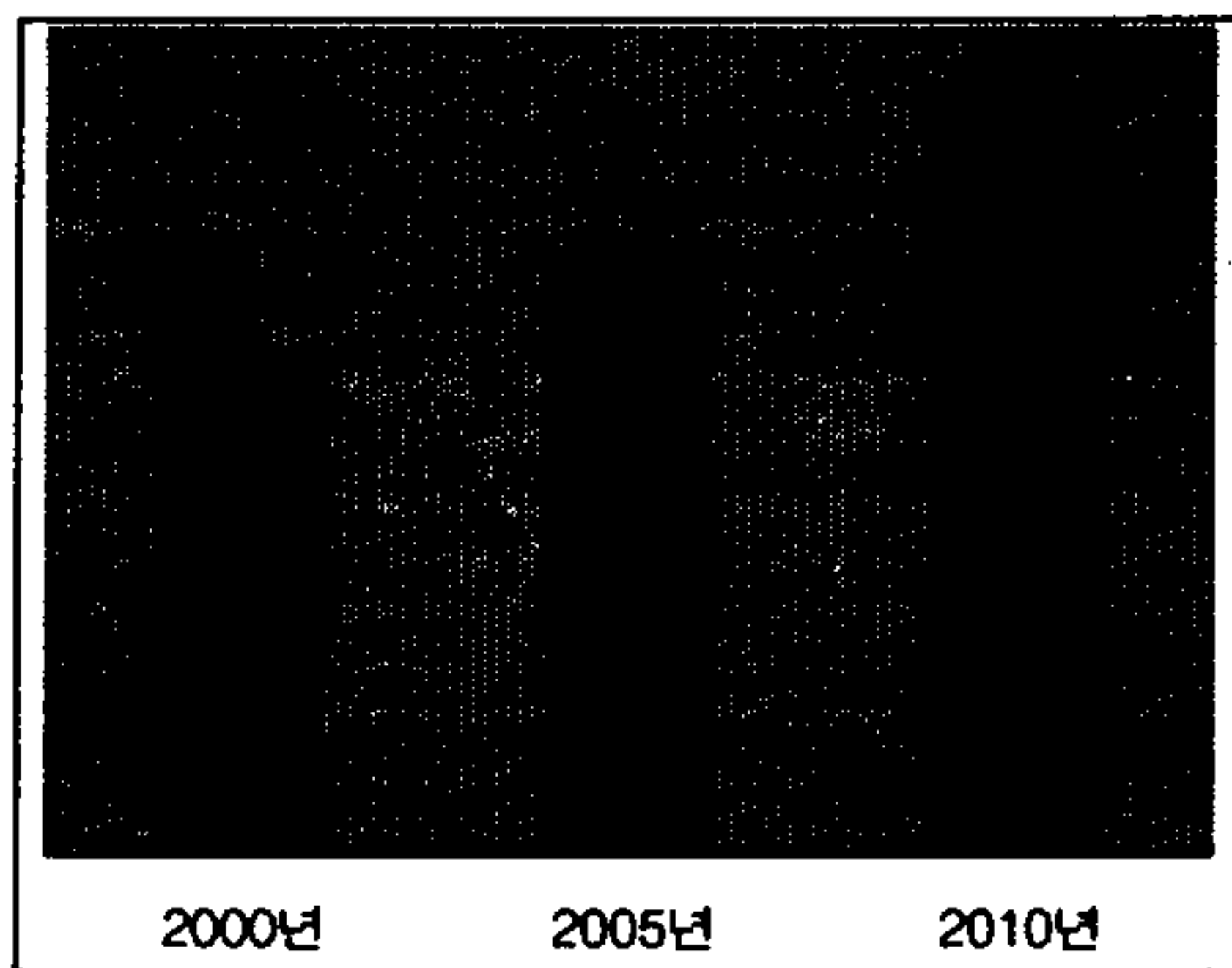
[그림 3-17] 자연에너지 이용 부문의 연도별 수요 (단위:억원)



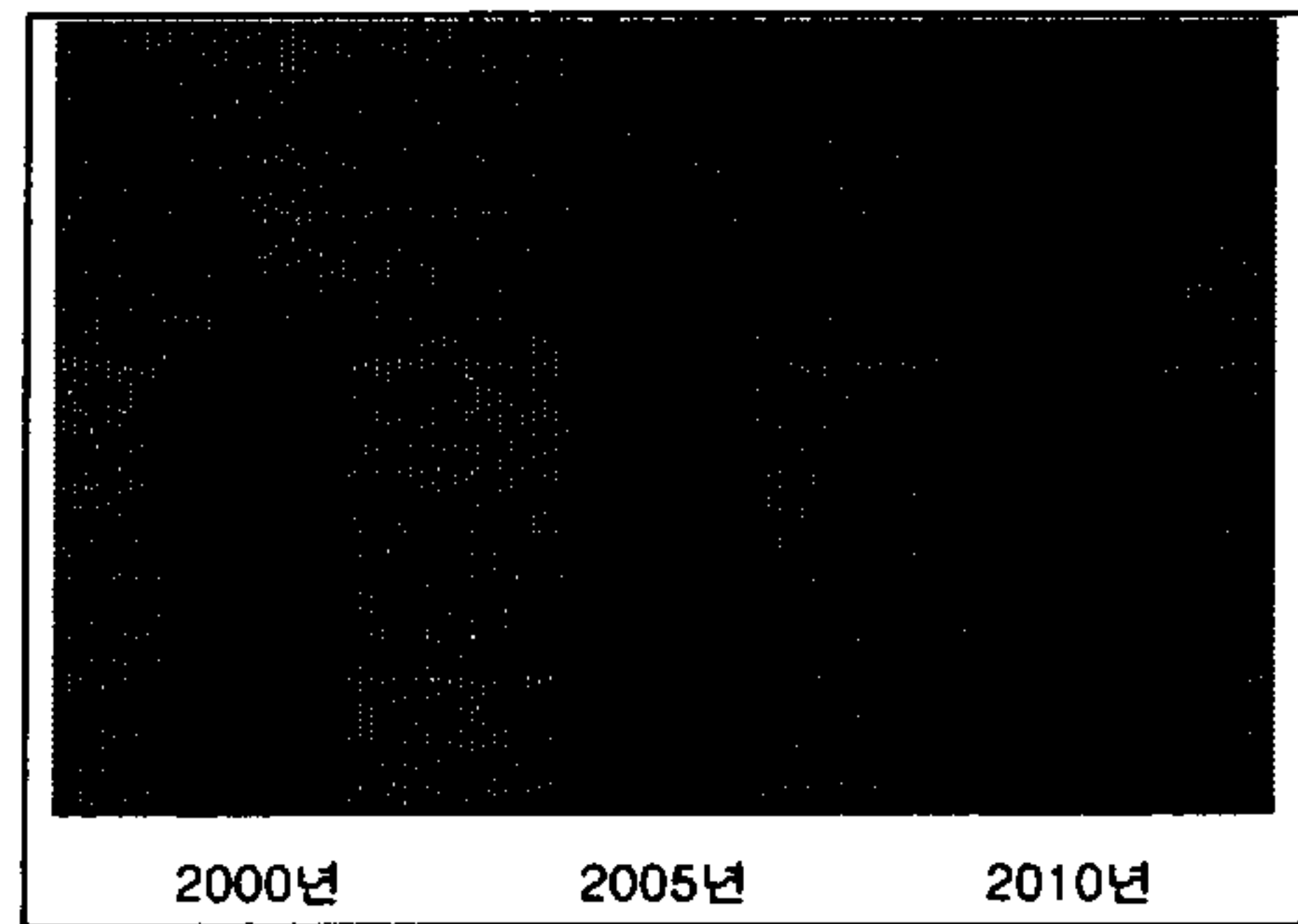
[그림 3-18] 빌딩 자동화 부문의 연도별 수요 (단위:억원)



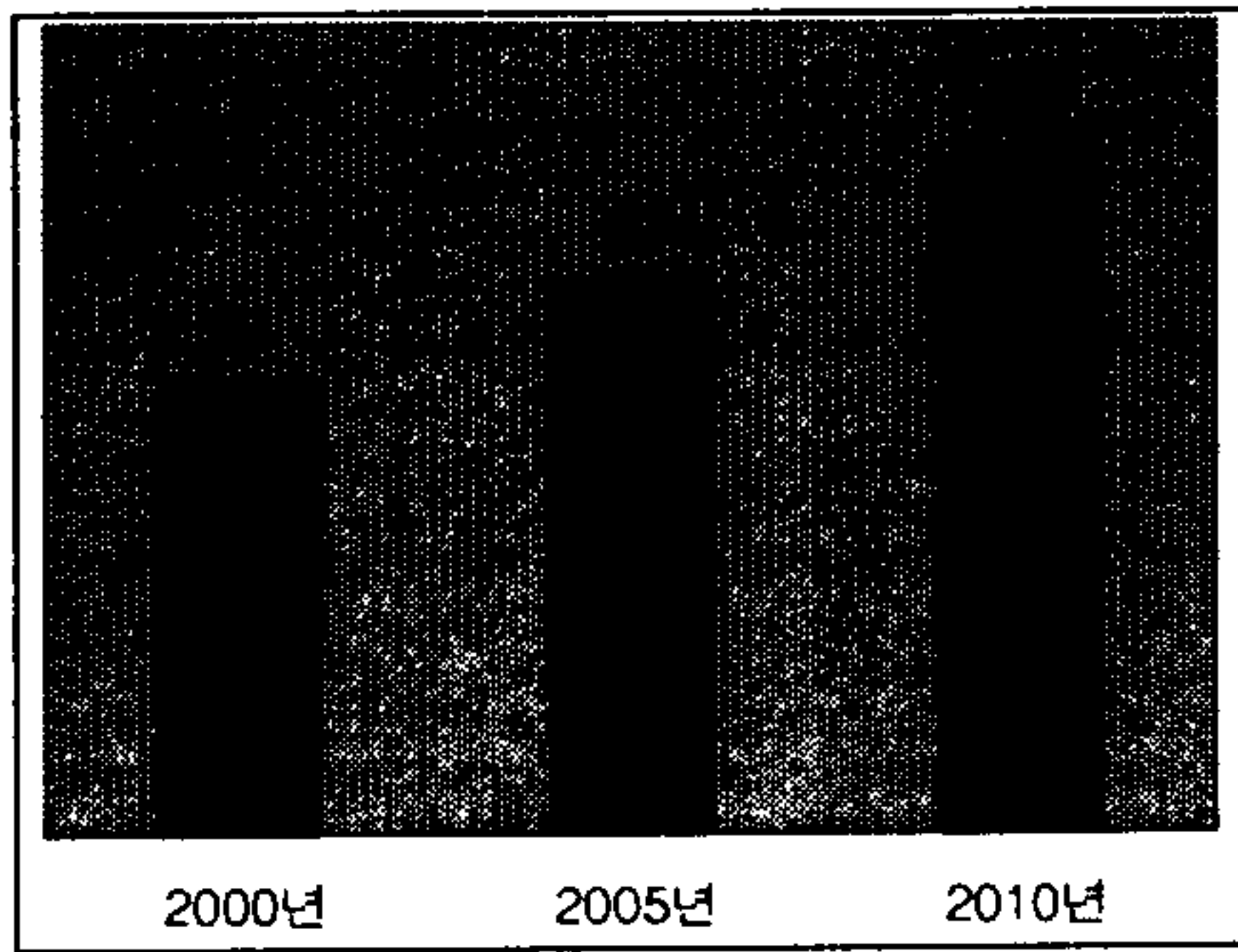
[그림 3-19] 급배수시설 환경개선 부문의 연도별 수요 (단위:억원)



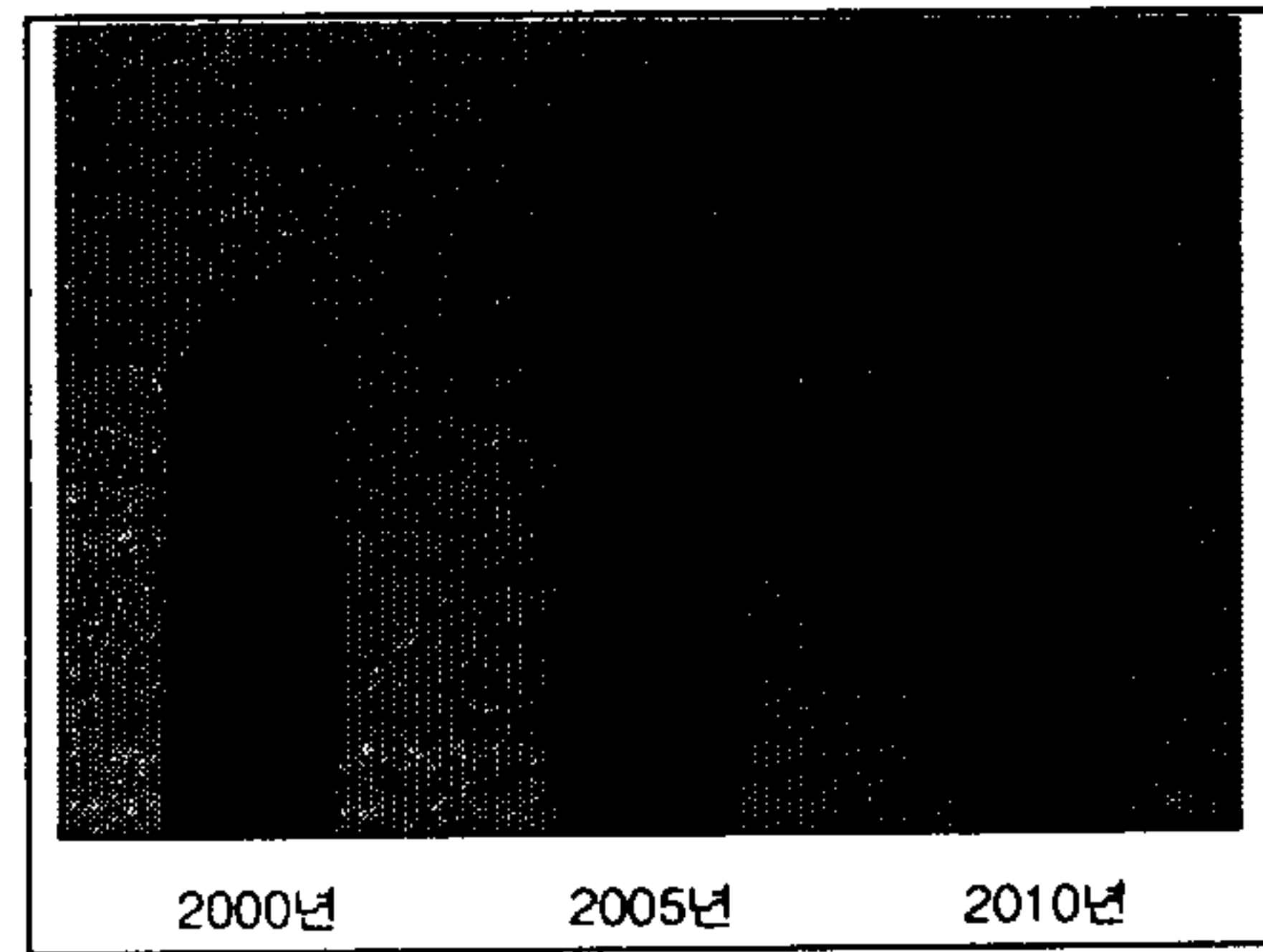
[그림 3-20] 공기환경 개선 부문의 연도별 수요 (단위:억원)



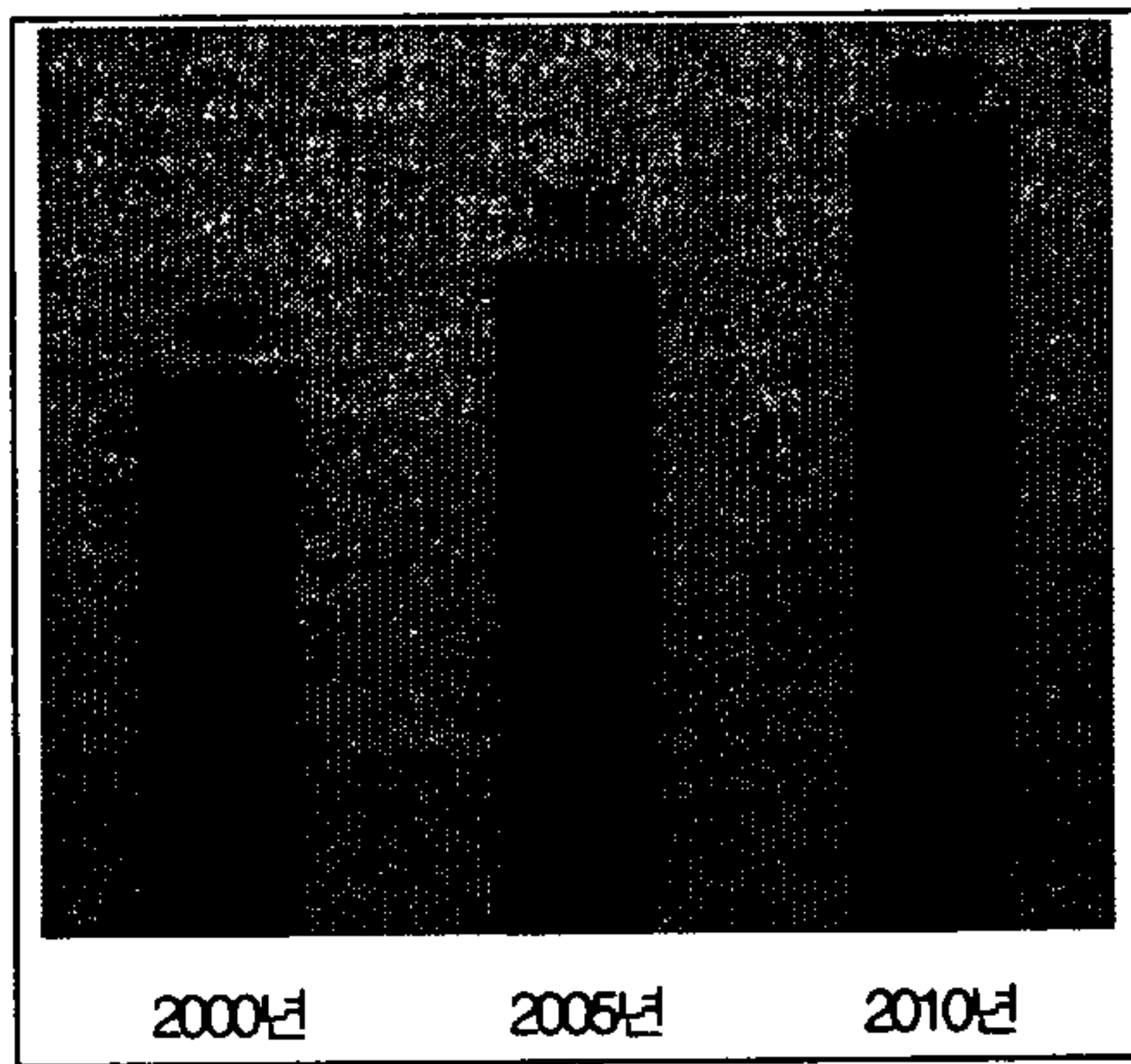
[그림 3-21] 빛·소리 환경 개선 부문의 연도별 수요(단위:억원)



[그림 3-22] 공간환경 개선 부문의 연도별 수요 (단위: 억원)



[그림 3-23] 디자인 개선 부문의 연도별 수요 (단위: 억원)



[그림 3-24] 공간 유효 활용부문의 연도별 수요 (단위: 억원)

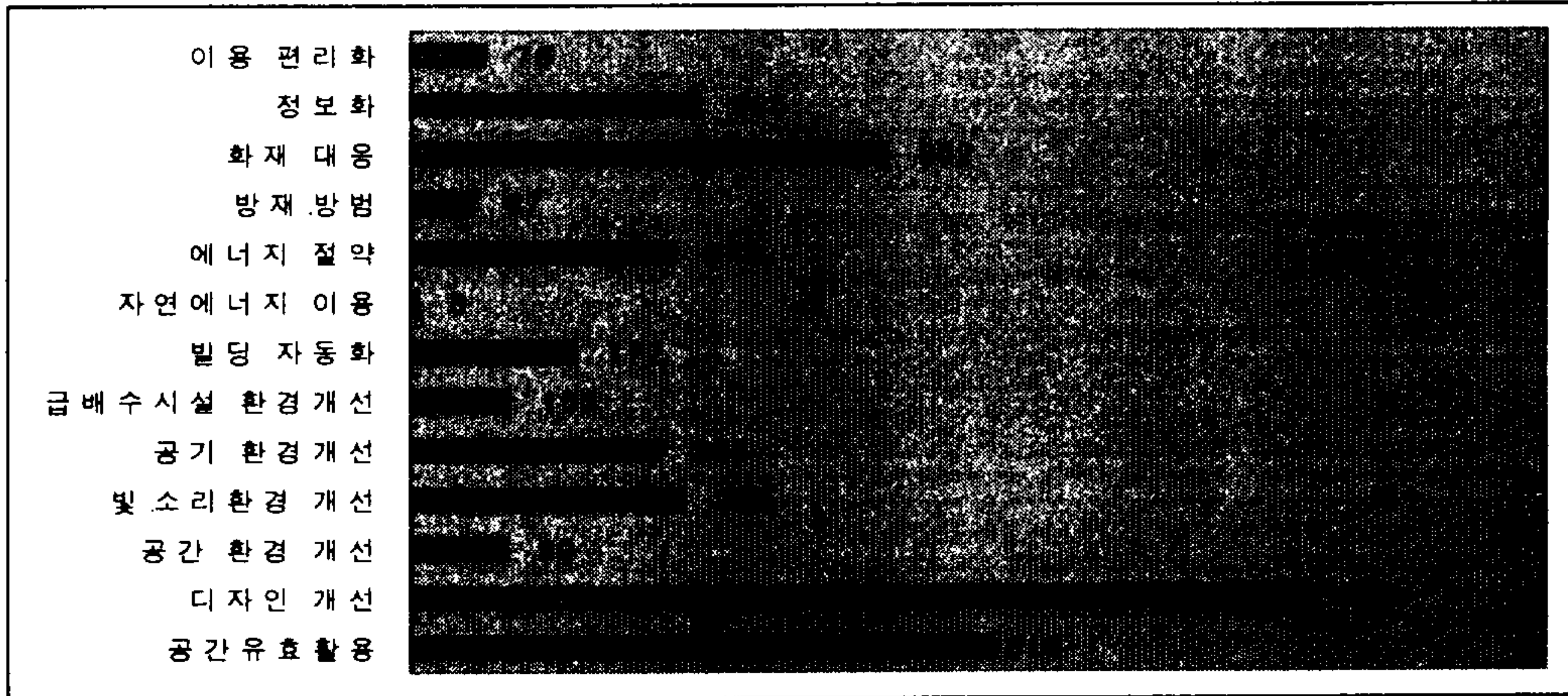
마지막으로 공간 유효 활용 부문은 2000년이 427억 원, 2005년 515억 원, 2010년도에는 616억 원으로 전망된다. 그리고 이 기간동안 연평균 증가율은 3.7%로 전망된다.

전체 13개 부문의 수요 전망 결과를 비교하면, 디자인 개선에 대한 수요가 가장 크게 나타나고 있다. 디자인 개선 부

문은 실시율은 높은 편은 아니지만, 공사비용의 단가가 크기 때문에 금액 단위로 추정한 수요는 가장 크게 나타나고 있다. 그리고 두 번째로 수요가 큰 부문은 공간의 유효 활용 부문이고, 화재 대응 부문이 세 번째로 크게 나타나고 있다. 이에 비하여 자연 에너지 이용 부문은 유일하게 전 기간동안 10억 원대 미만의 시장 규모에 머무르는 특징을 보이고 있다. 한편, 2000~10년 기간 동안 수요의 연평균 증가율은 자연 에너지 이용부문이 4.8%로 가장 크게 나타나고 있다.

마지막으로 권역별 개수 공사의 수요를 비교하면, 강남 지역에서의 수요가 가장 크게 나타나는 것으로 추정되었다. 즉, 2000년도 강남 지역의 개수 공

사의 수요는 1,085억원대로 전망되고, 2005년에는 1,372억원, 2010년에는 1,699억원 규모로 전망된다. 그 다음으로는 기타 지역의 수요가 크고, 강북도심, 마포·여의도 지역의 순으로 나타나고 있다.<sup>27)</sup>



[그림 3-25] 2010년도 13개 대응 방향 부문 수요 전망 결과 (단위:억원)

<표 3-6> 권역별 개수 공사의 수요

(단위: 억원)					
연도	강북도심	강남	마포·여의도	기타	계
2000	587	1,085	311	685	2,668
2005	617	1,372	343	836	3,168
2010	653	1,699	379	1,007	3,738

## 2. 전체 리모델링 수요 전망

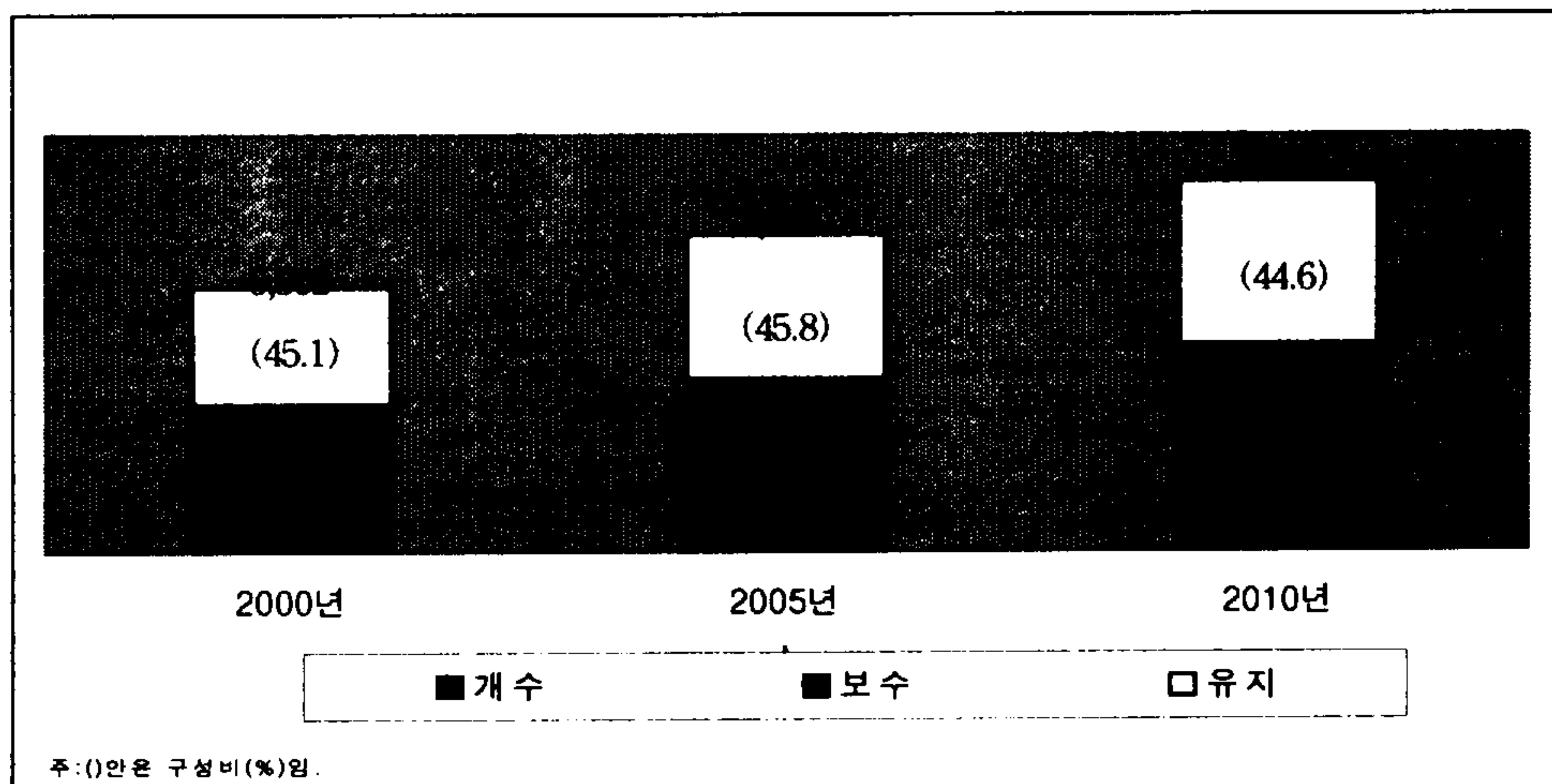
앞서 추계한 유지, 보수 및 개수 부문의 수요 전망 결과를 합산하면 전체 리모델링 수요 전망 결과가 된다. 2000년도 서울시 사무실 빌딩의 리모델링 활동 관련 총 수요는 6,302억원 규모로 추정된다. 그리고, 2005년도에는 7,612억원으로 추정되고, 2010년에는 8,814억원대로 늘어날 것으로 전망된다. 따라

27) 윤영선, 이상영, 박용석, “서울오피스빌딩 리모델링수요”, 한국건설산업연구원, 2000, pp.124~128

28) 윤영선, 이상영, 박용석, “서울 오피스빌딩 리모델링 수요”, 한국건설산업연구원, 2000.5, pp.128-129

서 2000~10년 기간의 연평균 증가율은 3.4%로 추정된다.

부문별 구성비를 보면, 유지 활동이 45%내외, 보수는 12~13%대, 그리고 개수는 42%대로 전망되고 있다. 작은 변화이지만 유지의 비중은 2005년을 기준으로 조금씩 줄어드는 반면, 보수 비중은 약간씩 증가하는 것으로 나타나고 있다. 사무실 건물은 규모가 크고 임대활동이 주를 이루므로 유지 활동의 비중이 큰 특성을 보인다. 그리고 임대 수입 증대 등 건물의 경제성을 높이기 위하여 개수와 관련된 시설물의 교체와 설치 등에 대한 수요도 상대적으로 큰 특징을 보이고 있다.



[그림 3-26] 전체 리모델링의 연도별 수요 (단위: 억원)

<표 3-7> 권역별 전체 리모델링의 수요

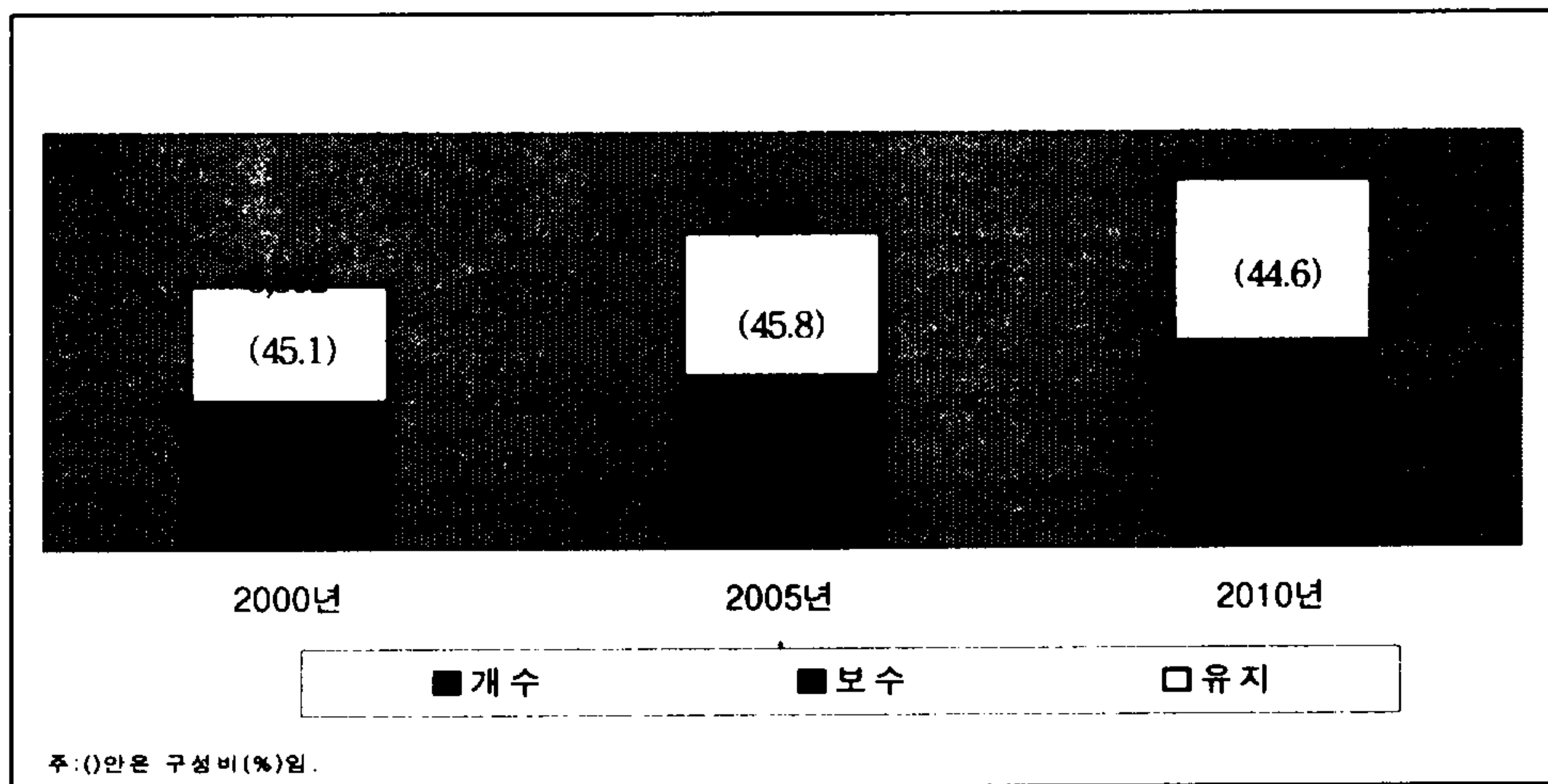
연도	권역별				계
	강북·도심	강남	마포·여의도	기타	
2000	1,381	2,576	724	1,621	6,302
2005	1,475	3,314	812	2,011	7,612
2010	1,528	4,028	880	2,378	8,814

(단위: 억원)

그러나, 본 연구에서 추정한 수요는 앞서 서론에서 언급한 바와 같이 잠재화된 관련 계획 내지 의향을 나타낸 결과를 바탕으로 수요를 전망한 것이다. 이런 관점에서 보면 추정치의 오차가 발생할 수도 있다. 즉, 시기에 따른

서 2000~10년 기간의 연평균 증가율은 3.4%로 추정된다.

부문별 구성비를 보면, 유지 활동이 45%내외, 보수는 12~13%대, 그리고 개수는 42%대로 전망되고 있다. 작은 변화이지만 유지의 비중은 2005년을 기준으로 조금씩 줄어드는 반면, 보수 비중은 약간씩 증가하는 것으로 나타나고 있다. 사무실 건물은 규모가 크고 임대활동이 주를 이루므로 유지 활동의 비중이 큰 특성을 보인다. 그리고 임대 수입 증대 등 건물의 경제성을 높이기 위하여 개수와 관련된 시설물의 교체와 설치 등에 대한 수요도 상대적으로 큰 특징을 보이고 있다.



[그림 3-26] 전체 리모델링의 연도별 수요 (단위: 억원)

<표 3-7> 권역별 전체 리모델링의 수요

연도	권역				계
	강북 도심	강남	마포·여의도	기타	
2000	1,381	2,576	724	1,621	6,302
2005	1,475	3,314	812	2,011	7,612
2010	1,528	4,028	880	2,378	8,814

그러나, 본 연구에서 추정된 수요는 앞서 서론에서 언급한 바와 같이 잠재화된 관련 계획 내지 의향을 나타낸 결과를 바탕으로 수요를 전망한 것이다. 이런 관점에서 보면 추정치의 오차가 발생할 수도 있다. 즉, 시기에 따른

수요의 변동이 크게 나타날 가능성도 있다. 그러나, 당장 수요가 발생하지 않는다 하더라도 이와 같은 잠재 수요는 대기되어 있으므로, 전체적인 수요 물량은 어느정도 안정성을 가질 것으로 판단된다.

마지막으로 권역별 리모델링 수요를 전망하여 보면, 강남 지역이 가장 크고 기타 지역, 강북 도심, 마포·여의도 지역의 순으로 나타나고 있다. 강남지역은 2000년도 수요가 2,576억원, 2005년 3,314억원, 그리고 2010년에도 4,028억원 규모로 추정된다. 강북 도심 지역과 마포·여의도 지역은 2000년대 이후 신규 증가분의 비중이 낮아짐으로써 상대적으로 리모델링 수요 역시 작게 증가하는 특징을 보이고 있다.<sup>28)</sup>

---

28) 윤영선, 이상영, 박용석, “서울 오피스빌딩 리모델링 수요”, 한국건설산업연구원, 2000.5, pp.128-129

## 제 4 장 리모델링산업의 활성화 방안

### 제1절. 리모델링의 사회적 인식의 개선 및 정부정책 체계의 정립

#### 1. 사회적 인식의 개선

##### 가. 리모델링에 대해 윈-윈 방식으로의 인식 전환

앞으로의 건설시장에 있어서는 주택 및 비주택의 재고 축적에 따라 양적 공급중심에서 질적 개선으로 정책 전환 필요성 증대될 것이다. 이는 2000년대 초반에 주택보급율 100%달성과 신규주택 수요의 성장세 둔화 예상되며, 사무실·상업용 및 공업용 등 비주거용 건물의 재고축적과 신규 수요 증가세 둔화에 따른 공실을 증가와 수익성 감소 예상되는 것과 관련 재고 주택 및 건축물의 개선과 시장거래 활성화를 통한 국민의 주거 및 건축물 환경 수준 제고 필요성 증대되는 것에 기인 할 것이다.

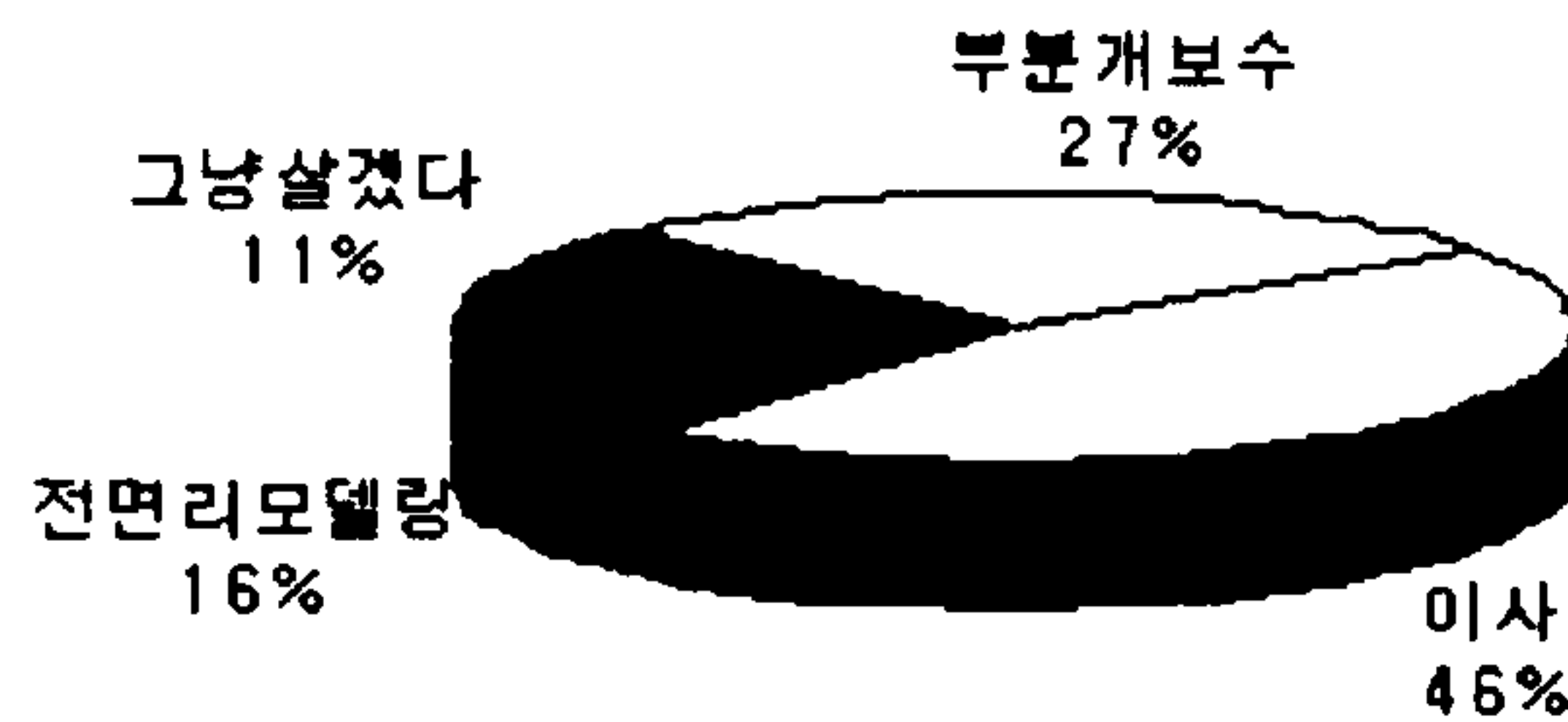
그러나 이러한 추세에도 불구하고 현재 우리 나라의 리모델링에 대해 시장확대의 주춧돌인 건축물 소유자들의 사회적 인식은 다소 부정적인 태도를 보이고 있다는 것에 주목해야 할 것이다.

최근 수도권 아파트 주민의 리모델링에 대한 의식을 조사한 결과<sup>29)</sup>를 보면 1980년 이전 준공, 즉 준공된 지 20년 이상 경과된 아파트의 52.4%가 “조합 결성을 통하여 재건축”을 추진하고 하고 있는 것으로 나타났고, 재건축이 불가능할 시 향후 계획에 대해서는 ‘이사 가겠다’가 46.0%로 가장 높은 반면, ‘부분 개보수해서 살겠다’와 ‘전면 리모델링을 실시하겠다’의 응답 비중은 각

29) 윤영선·박용석, “수도권 지역 아파트 주민의 리모델링에 대한 인식”, 한국건설산업연구원, 2001 .8, p6-8.

각 27.0%와 15.9%로 나타났다. 즉 ‘부분 또는 전면 리모델링을 실시하겠다’의 비중이 ‘이사 가겠다’ 라는 비중보다 낮게 나타나고 있다.

따라서 리모델링에 대한 성장의 원동력이라 할 수 있는 건축물 소유자들의 인식의 전환이 필요하다고 하겠다. 또한 정부에서도 사회적 비용의 감소, 자원활용 등의 측면에서 효율성을 제고할 수 있는 리모델링을 활성화시킬 수 있는 정책적 여건의 조성 등 인식의 전환이 있어야 할 것이며 이를 통해 건축물 소유자, 정부 모두에게 이익이 되는 윈-윈 정책이라는 인식을 활성화시켜야 할 것이다.



[그림 4-1] 수도권지역 주민들의 리모델링에 대한 인식

#### 나. 리모델링산업에 대한 기대 - 21세기형 신 건설 수요의 창출

리모델링은 사회적 요구에 부응하면서 새로운 신규 건설수요를 창출하는 미래지향적 건설산업 발전의 대안이 될 수 있다는 인식의 전환이 필요하며 신축 건설시장의 장기적 위축 경향에 대응하는 미래지향적 건설수요로서 리모델링의 중요성을 부각시켜야 한다.

또한 리모델링은 난개발 방지, 환경보존 요구 등 사회발전의 동향과 조화를 이룰 수 있는 신 건설 수요의 창출방안이 될 수 있고 리모델링은 생활단위의 지역 필요에 부응하고 중소건설업 발전, 저소득층 고용 창출, 벤처 비즈니스

스의 활성화 등에 기여할 수 있는 지역경제 밀착형 활동이라는 점에서 사회적 인식이 제고되어야 할 것이다.

## 2. 정부의 체계적인 정책수립 요구

21세기 신 건설시장에서 크게 주목받게 될 리모델링산업의 정착을 위해서는 초기시장의 안정적 발전을 위한 효과적이고 종합적인 정책 접근이 필요하며 이를 위하여 먼저 최소한의 정부의 정책방안이 수립되어야 할 것이다.

첫째, 리모델링 관련 용어 및 개념에 대한 정의와 통일적 사용의 유도이고, 둘째, 리모델링 시장 및 산업관련 소비자의 신뢰를 유도할 수 있는 정부의 일관된 정책 수립 필요하며, 장기적으로 리모델링이 소비자에게 신뢰받을 수 있는 활동으로 정착하고, 건설산업의 발전에 기여할 수 있도록 관련 제도 전반에 대한 신속하고 체계적인 정비가 필요할 것이다.

셋째, 건설산업 등록제도 및 공공발주제도와 연계하여 리모델링 특성에 부합하면서 시장원칙을 존중하는 관련 제도의 정비가 필요하다. 이를 위해서는 리모델링 특성에 맞는 다양한 발주방식의 도입 검토, 리모델링 특성을 고려한 설계·엔지니어링 용역 및 시공단가의 합리적 설정, 공공부문 소유건축물 또는 공공 아파트의 리모델링 발주 활성화, 그리고 리모델링의 경우 많은 부분이 건설산업기본법의 적용대상에서 제외되는 소규모 공사에 해당되나 실제 공사의 성격, 난이도 등은 오히려 신축보다 더 높은 수준을 요구하므로 민간차원에서의 자격인증제도를 활성화할 필요가 있다.

넷째, 리모델링 관련 보증제도의 수립이다. 리모델링 역시 공사 이행보증, 하자보증 등과 같은 보증제도를 도입하여 거래의 신뢰도와 안정성을 높여야 할 것이다.<sup>30)</sup>

다섯째, 리모델링 관련 소비자에 대한 정보의 제공이 요구된다. 리모델링에 대한 소비자의 신뢰도를 제고시키기 위한 상담 및 정보 서비스 제공 체계의 도입이 필요하고, 리모델링 사업자, 사업추진 및 사례, 비용, 계약방법 등 소비자가 원하는 다양한 정보를 제공하는 기능과 서비스를 제공하는 방안 등도 검토하여야 할 것이다.

여섯째, 리모델링 관련 통계의 작성과 이의 정기적 발표가 요구된다. 건설산업의 주요시장 영역으로 부각되고 있는 리모델링에 대한 통계작성, 발표가 미흡한 실정으로 신규 주택건설, 신규 비주택건설, 공공토목 건설, 리모델링의 네 부문으로 구분하여 제시할 필요가 있다.

마지막으로 위의 정부 정책의 체계적인 추진과 리모델링산업의 육성을 위해 별도의 독립 부서를 신설하여 법제도적인 규제 해소 및 완화, 리모델링의 금융활성화 및 조세측면의 지원을 담당토록 하는 것이 바람직 할 것이다.

---

30) 윤영선, 전게서, p21

## 제2절. 법제도적 건축관련 규제의 개선

우리 나라에서 리모델링산업을 건설업계 측면에서 분석해 보면 그 비중이 아직까지는 매우 미흡한 실정으로 활성화되지 못하고 있는 이유에는 여러 가지 문제가 있지만 그 중에서도 법적 측면에서의 규제가 가장 큰 걸림들로 작용하지 않았을까 판단된다.

그 동안 건축물의 리모델링과 연계된 부분적인 제도 개선이 있었으며<sup>31)</sup> 규제완화 과정에서 규제내용이 삭제되면서 리모델링 행위가 다소 용이하게 되었으나, 아직까지 「건축법」 등 관련 법령 체계가 신축 중심으로 운영되고 있어 대수선이나 증·개축, 용도변경 등과 같은 리모델링과 연계된 건축 행위를 지나치게 억제하는 문제가 지속되고 있다.

---

31) 주요 개선 내용을 요약하면 다음과 같음.

- 피난, 구조기준이 약한 시설군에서 강한 시설군으로 용도변경시에만 신고하고, 동일 시설군에 해당하는 건축물은 신고하지 않고 용도변경 가능
- 시·군·구에서 도시미관을 결정하는 건축물의 위치, 규모, 색채 등의 구체기준을 정하고, 기준에 적합할 경우 별도심의 폐지
- 신축의 경우 연면적 100㎡, 증개축의 경우 85㎡까지, 대수선의 경우 규모와 관계없이 신고처리
- 택지개발지구 등 신개발지나 인접대지간 합의시 건축물의 일조기준을 정남향 방향의 대지경계선에서 띄어 건축할 수 있도록 함
- 건축물의 높이를 전면도로 너비의 1.5배로 제한하지 않고, 시장·군수·구청장이 가로구역별 건축물의 최고 높이를 지정토록 함.
- 주민이 수년간 통로로 사용하는 경우에는 이해관계자의 동의절차 없이 도로로 지정가능
- 도로를 건너거나 건물과 건물을 잇는 연결통로 설치 가능토록 조치

## 1. 규제개선 의 기본 틀

일반 건축물에 대한 리모델링의 수요와 그 필요성을 파악하여 제도 개선안을 마련하되, 사유재산인 동시에 사회적 시설인 건축물의 성격을 반영하여 건축 관련 법령의 기본 정신과 안정성을 손상시키지 않는 범위 내에서 규제완화를 검토할 수 있으며, 현행 건축 관련 법령에서는 기존 건축물에 대한 특례 등 리모델링에 대한 제도적 뒷받침이 매우 미흡하다는 점을 감안하여 건축물의 리모델링을 제도적으로 촉진할 수 있는 방안을 강구하여야 할 것이다.

## 2. 건축기준의 적용완화

### 가. 문제의 제기

일반적인 건축물의 경우 내용연수에 비해 건축준공 연수가 그리 오래 되지 않았다 할 지라도 건축주와 사용자의 관리능력, 건축물의 제반 조건에 따라 건축 후 20~30년이 경과된 일반 건축물의 경우, 사회적 환경 변화와 사용목적의 다양화에 따라 다음과 같이 일부 증축이나 연면적 증가, 구조변경 등이 동반되는 리모델링 수요가 나타나고 있으나, 신고 및 허가 과정에서 현행 건축기준(용적률, 건폐율, 건축물 높이기준 등)을 경직적으로 적용함으로써 리모델링을 저해하고 있는 실정이다.<sup>32)</sup> 그 예로서는 주차 시설의 확장, 건물 외측에 엘리베이터의 추가 설치, 건물 외부에 비상용 계단의 설치, 외장의 변경, 고령자나 장애자를 위한 시설·설비의 부가, 업무상 필요한 소규모 간이 창고 등의 증축, 건물에 부가시켜 화장실, 정화조, 우수처리시설을 추가 또는 확장등의 제한으로 리모델링을 어렵게 하고 있다.

32) 최민수, “리모델링 활성화를 위한 건축관련 규제 개선방안”, 한국건설산업연구원, 2001.2, p3.

#### 나. 현행의 '적용완화' 제도

건축주·설계자·공사시공자 또는 공사 감리는 그 업무를 수행함에 있어 건축법의 규정을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지 또는 건축물에 대하여는 법 기준을 완화 적용해 줄 것을 허가권자에게 요청할 수 있고, 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부 및 적용 범위를 정할 수 있으나<sup>33)</sup> 적용 대상이 매우 제한적이어서 일반 건축물의 경우 건축기준을 완화 받는 것이 매우 곤란하였다. 건축기준의 적용완화 대상을 살펴보면 다음과 같다.<sup>34)</sup>

- 수면 위에 건축하는 건축물 등 대지의 범위를 설정하기 곤란한 경우
- 거실이 없는 통신시설 및 기계·설비시설인 경우
- 31층 이상 건축물(공동주택 제외)과 발전소·제철소·운동시설 등 특수용도의 건축물인 경우
- 전통문화의 보존을 위하여 시·도의 건축조례로 정하는 전통한옥 밀집지역 등의 건축물인 경우

#### 다. 외국의 사례

일본의 경우 특정 행정청에서 지자체 건축심사회의 동의나 이해관계자에 대한 공개청문회 등을 통하여 「건축기준법」상의 특례허가를 허용하는 제도가 존재한다. 그 중요사항을 보면 다음과 같다.

- 도로 내에 있어서의 건축허가
- 벽면선 외에 있어서의 건축허가
- 용도지역에 있어서의 건축허가(미국의 용도 외 특별허용(special exception)에 해당)

---

33) 건축법 제5조 규정

34) 건축법 시행령 제6조

- 건축물 용적률(연면적)의 특례허가
- 건축물 높이의 허가

또한 「건축기준법」 제65조(인지경계선에 접한 외벽)의 규정에 의하면, 방화지역 또는 준 방화 지역에서는 인지 경계선에 접근해서 건축할 수 있도록 하고 있으며 불특정 다수가 이용하는 건축물에 대하여 고령자나 신체장애자의 이용을 배려하기 위하여 특정의 설비(엘리베이터 등)등을 설치하거나 특별히 건축면적을 확보해야만 할 때에는 「건축기준법」의 적용을 완화하고 있다.

또한 미국의 경우에는 예외 인정제도로서는 조례의 변경을 수반하지 않으면서 필지 단위로 지역지구 조례의 일부 기준을 완화하거나 배제하는 제도로서, 이에는 적용특례(variance)와<sup>35)</sup> 용도 외 특별허용(special exception/permit) 제도 등이 있다.

#### 라. 제도의 개선 방안

리모델링산업을 활성화시키기 위한 제도 개선방안으로 먼저 건축물의 주요 구조부를 그대로 둔 상태에서 건축물의 기능이나 안전성 향상, 방재, 피난, 노약자 보호, 정보화 등 사회적 변화에 대응하기 위한 리모델링 사업을 수행하는 과정에서 건축물의 건축면적이나 연면적, 높이의 증가 등이 불가피할 경우에는 해당 지자체의 건축심의위원회의 심의를 거쳐 다음과 같은 규제를 일정 범위 내에서 완화 적용할 수 있도록 허용하여야 한다.

- 건축선의 지정(건축법 제36조)
- 건폐율(건축법 제47조)

35) 적용특례란 법률 규정을 기계적으로 적용함으로써 '불필요한 (unnecessary hardship)이 발생할 경우, 입법정신에 비추어서 일탈하지 않는 한에 있어서는 지역제 조정위원회(board of appeal)에 신청하여 그 규정을 완화하는 것을 말한다. 적용특례제도는 현재 대다수 주의 조례에서 채용되고 있으며, 적용특례의 대상은 토지, 건축물의 위치, 규모, 형질에 관한 수치상의 경미한 완화에 한정되어 있고, 용도에 대해서는 적용되지 않는 것이 통상적이다.

- 용적률(건축법 제48조)
- 도로 폭에 의한 높이 제한(건축법 제51조)
- 일조권에 의한 높이 제한(건축법 제53조)

그러나, 이러한 리모델링을 활성화시키기 위한 규제의 완화 여부 및 적용 범위를 결정함에 있어서는 다음 기준을 준수하도록 하여야 하는데 첫째, 공공의 이익에 저해하지 아니하고, 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 않을 것이며 둘째, 도시의 미관이나 환경을 현저하게 저해하지 않을 것 셋째, 기둥, 보, 지붕틀과 같은 주요 구조부의 내용연수가 충분히 남아 있어야 할 것 등으로 공통적이고 기본적인 기준을 마련해야 한다.

### 3. 용도변경에 따른 시설 증량 등의 규제 완화

#### 가. 문제의 제기

건축관련 법규 중 리모델링과 가장 밀접한 연관을 가지고 있는 용도 변경은 그 규제 완화로 건축물을 종전 10개의 시설군으로 분류하고 있던 것을 6개 시설군으로 분류하고,<sup>36)</sup> 구조기준이 약한 시설군에서 강한 시설군으로 변경 시에만 신고토록 하며, 동일한 시설군에 해당하는 건축물은 신고하지 않고 용도변경이 가능하게 되었다. 그러나, 현행 건축법에서는 기존 건축물을 용도 변경할 경우, 변경하고자 하는 용도의 건축기준에 적합하도록 규정하고 있어<sup>37)</sup> 실질적으로 용도변경을 제한하고 있는 상태로서 이와 관련된 법률로는 건축법, 소방법, 주차장법, 오수분뇨 및 폐수의 처리에 관한 법률 등 그 범위가 매우 넓고 다양한 실정이다.

36) 건축법 시행령 제14조에 의한 시설군을 살펴보면 1. 영업 및 판매시설군 2 문화 및 집회시설군 3. 산업시설군 4. 교육 및 의료시설군 5. 주거 및 업무시설군 6. 기타 시설군등으로 구분하고 있다.

37) 건축법 제14조.

또한 '변경하고자 하는 용도의 건축기준'에 대한 해석이 광범위하고, 인·허가권자의 자의적 해석이 가능함에 따라 현행 법령의 소급 적용 등에 따른 민원이 증대할 우려가 있다.

#### 나. 용도변경시의 주요 적용 규제

기존 건축물의 용도변경 시 다음과 같은 현행 법령기준을 소급 적용<sup>38)</sup>함으로써 부가적인 시설·설비의 설치나 용량 증가 등이 필요하게 되었다.

##### (1) 건축법 및 소방법

6층 이상, 연면적 1만 $m^2$  이상의 문화유산적 건축물이나 지진구역내의 건축물을 건축하거나 대수선할 경우, 지진에 대한 안전여부를 확인해야 하며, 일정 용도 및 규모의 건축물과 그 대지에는 복도, 계단, 출입구 기타의 피난시설 및 소화전, 저수조 기타의 소화설비 등을 갖추어야 한다.<sup>39)</sup>

또한 일반주거지역, 준주거지역, 상업지역, 준공업지역 내에서 연면적 5,000 $m^2$  이상인 문화집회시설, 판매·영업시설, 업무시설, 숙박시설 등은 대지면적의 10퍼센트 이하의 범위에서 공개공지를 설치하여야 하며,<sup>40)</sup> 6층 이상 또는 연면적 2,000 $m^2$  이상은 엘리베이터를 설치해야 한다. 계다가 높이 41m를 초과하는 건축물에는 승강기 외에 비상용 승강기를 추가로 설치하도록 하고 있다.

##### (2) 주차장법

부설 주차장 설치기준은 그 동안 지속적으로 강화되어 왔으며, 건축용도

38) 기존건축물의 경우, 건물을 건축할 당시에는 합법적이었으나, 현재의 법률에는 적합하지 않게 되어 불가피하게 법적 규정을 위반하고 있는 사례가 존재하는데, 부적격인 상태에서 그대로 사용하고 있는 상태에서는 아무런 문제가 없으나, 법령이 개정·시행된 후에 증·개축이나 용도변경 등을 할 경우에는 원칙적으로 그것을 기회로 신법의 규정에 합치되는 것이 필요한데, 이를 현행 법규 소급 혹은 기존 소급이라고 말함.

39) 건축법 제39조 규정

40) 건축법 제67조 및 동법 시행령 113조 규정

별로 부설주차장 설치 기준이 상이하야 건축물의 용도변경을 제약하는 주요 요인으로 작용하였다. 최근에는 용도변경으로 인한 초과 수요에 해당하는 주차시설만을 추가로 확보하면 건축이 가능할 수 있도록 규제를 완화하였으나, 이격공지가 없는 도심지 건물에서는 주차장 부지의 신규 확보가 곤란하고, 지하 주차장의 확장도 불가능한 상태이다.

또한, 대지여건상 주차장 설치가 어렵거나 주차유발로 교통혼잡이 우려되는 지역에 대해서는 부설주차장 설치의무를 면제하고, 그 대신 설치비용을 납부토록 하였으나, 용도변경으로 인한 추가 주차장 수요는 주차장 설치의무 면제 대상(설치비용 납부대상)으로 규정되어 있지 않으며, 면제 대상에 해당하더라도 도심부의 경우 높은 토지가격으로 인하여 실효성이 부족한 것이 현실이다.

### (3) 오수분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률

연면적 1,600m<sup>2</sup> 이상(식품접객업 등은 400m<sup>2</sup> 이상)의 건물은 오수처리시설을 설치해야 하며, 이보다 규모가 작은 건물은 정화조를 설치해야 하는데<sup>41)</sup> 건축물의 용도를 변경할 경우 오수처리시설 또는 단독정화조를 증설해야 하는 사례가 많아 기존 건물의 리모델링 행위를 제약하는 요인으로 작용하고 있으며, 특히, 단독주택 등을 상업용도 등으로 용도변경시 장애물로 작용하고 있다.

## 다. 개선 방안

### (1) 용도변경시 현행 건축기준의 소급 적용 완화

용도변경시 피난계단의 설치, 방화·내화 구조, 스프링클러 설치, 내진 구조, 엘리베이터 및 비상용 엘리베이터 설치 등과 같은 규제는 현행 법령을 소급 적용하여 규제할 필요가 있으나 유사 용도간의 용도변경에서는 중·개축이 수반되지 않는 한, 안전 및 환경과 관계된 규제 이외는 현행법의 소급 적용을

41) 오수분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법 시행령 제6조의 2 규정

완화하는 방안을 검토하여야 할 것이다.<sup>42)</sup>

그리고 공개공지 확보를 소급적용 대상에서 제외하여야 한다. 용도변경으로 인하여 공개공지 확보 대상이 되었으나, 대지 조건상 공개공지를 확보하는 것이 불가능할 때에는 설치의무를 면제되어야 한다.

### (2) 부설주차장의 설치 규제 완화

도심지의 상업건물 밀집지역에서는 기존 주차장을 확보하고 있는 경우, 용도변경으로 인한 추가 주차수요 증가량이 일정범위 이내인 경우에는 추가적인 주차장 설치 의무를 면제하여 도심지의 상업건물 밀집지역을 대중교통의 접근이 용이하도록 하여 교통수요를 감소시키는 것이 바람직할 것이다. 추가 주차 수요량이 일정 수준을 초과할 경우에는 부설주차장의 설치 대신에 설치 비용을 납부하여 대체할 수 있도록 허용하고 대도시의 도심 지역에서는 그 납부 액을 50% 수준으로 경감하는 방안을 마련해야 한다.

### (3) 우수처리시설 및 정화조의 설치 규제 완화

현재 건축물 용도에 따라 30여종으로 세분화하여 규제하고 있는 우수처리 시설 및 정화조 설치기준을 단순화하는 것이 필요한데 현행 건축물의 용도변경시 적용되는 시설군 분류인 6종 수준으로 완화하여야 할 것이다.

또한 우수처리시설이나 정화조 시설의 용량 증가가 불가능하다고 인정될 경우에는 처리효율의 상승(처리방식의 변경 등), 청소 횟수의 증가, 혹은 약품 처리시설 등과 같은 소규모 간이시설로 대체 가능하도록 규제를 완화하고 법령 개정 등으로 처리용량 기준이 변경된 경우, 기존 건축물의 용도 변경시에는 이를 소급 적용에서 배제하여야 할 것이다.

---

42) 최민호, 전거서, p9

#### 4. 개축행위시 기존 면적의 축소현황 개선

##### 가. 문제의 제기

기존 건축물의 증·개축 허가 시 현행 건축기준을 소급 적용함으로써, 증·개축행위가 불가능하게 되거나, 증·개축 부분의 면적이 기존면적보다 축소되는 사례가 발생하기도 한다. 과거에 규제 완화를 적용 받아 80%의 건폐율로 건축되었던 기존 건축물의 경우 증·개축 시에는 현행 건폐율인 60%를 적용 받게 되므로 현행 규정에 의하면 증·개축 부분의 건축면적이 기존면적보다 축소되는 사례가 발생할 수 있다.

또한 현행 「건축법」에서는 기존의 건축물 및 대지가 법령의 제정·개정이나 건축법 시행령 제6조의 2 제1항 각 호의 사유로<sup>43)</sup> 인하여 법·시행령 또는 건축조례의 규정에 부적합하더라도 증·개축을 허가할 수 있도록 허용하고 있으나 이 경우 증축 또는 개축하고자 하는 부분이 법령 등의 규정에 적합한 경우로 한정하고 있다.<sup>44)</sup>

그리고 건축물의 높이는 그 동안 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.8배로 규제하였으나, 현재는 1.5배로 규제함으로써<sup>45)</sup> 부적격이 된 기존 건축물의 경우, 증·개축 부분의 면적이 축소되는 경우도 있을 수 있다.

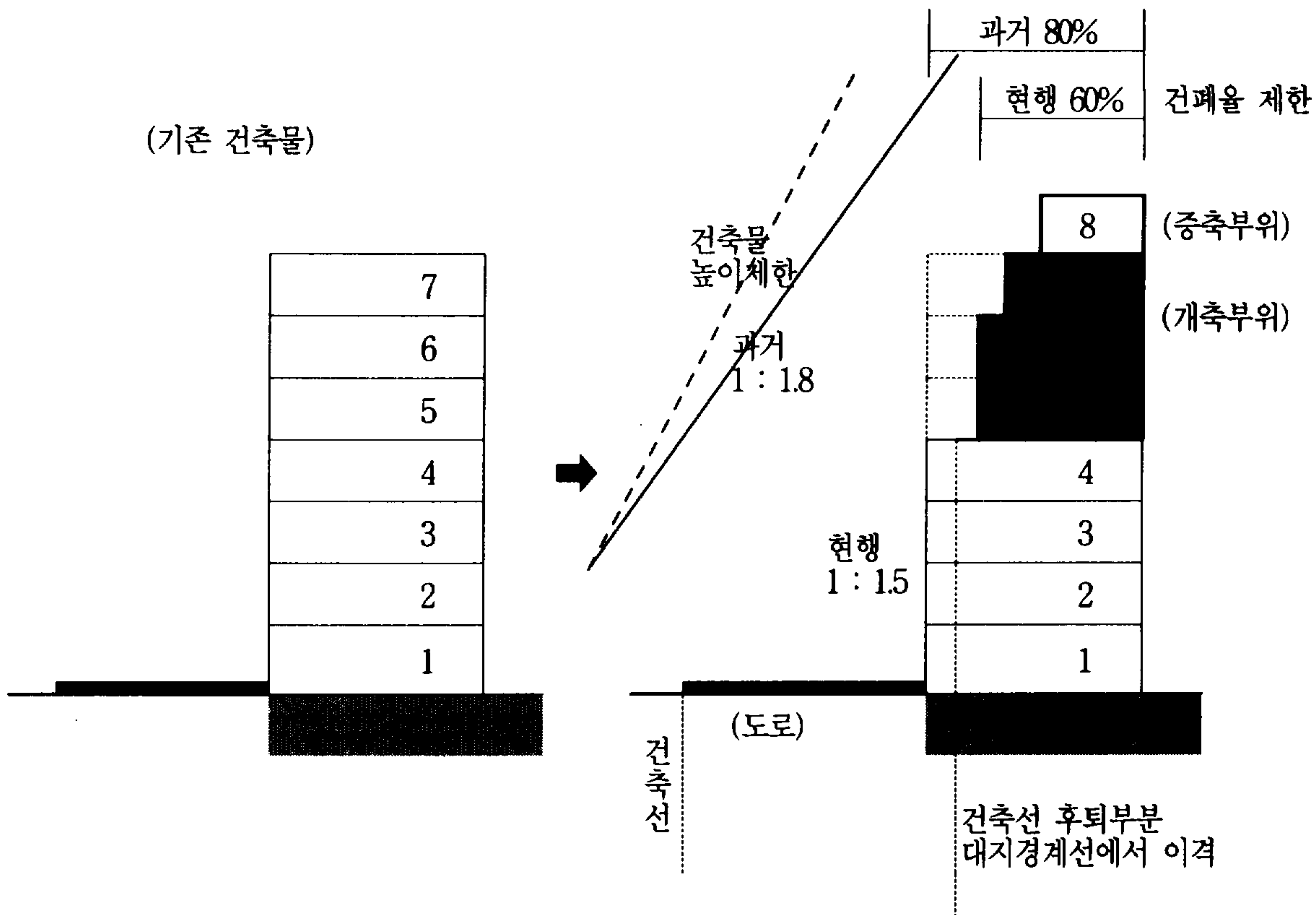
---

43) 다음과 같은 사유를 말함.(관련 규정 : 건축법 제5조의2, 시행령 제6조의 2, 시행규칙 제3조)

- 도시계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경이 있는 경우
- 도시계획시설의 설치, 토지구획정리사업의 시행 또는 도로법에 의한 도로의 설치가 있는 경우
- 종전의 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 의하여 준공검사필증을 교부받은 경우
- 「도시저소득주민의 주거환경 개선을 위한 임시조치법」에 의하여 사용검사필증을 교부받은 경우
- 「공유토지분할에 관한 특별법」에 의하여 분할된 경우

44) 건축법 시행령 제6조의 2 제2항 규정

45) 건축법 제51조 3항 규정



[그림 4-2] 기존 건축물(7층)의 5~7층 부분을 개축하고, 8층을 증축할 경우의 사례

#### 나. 외국의 사례

일본의 경우 건축기준법에서 증축, 개축, 이전, 대수선, 대규모의 모양변경, 특수건축물로의 용도변경 등의 건축행위는 건물 전체를 현행 법규에 적합시키도록 규제하고 있으나, 이는 지나치게 엄격한 규제로 작용하게 되므로 기존 건축물에 대하여 일정 범위 내에서 기존 부적격인 채로 증·개축을 행하는 것이 가능하도록 규제를 완화하고 있다.

완화 규정을 살펴보면 용도지역내의 용도 제한, 용적률 제한, 건축면적 제

한, 방화지역내의 구조 제한, 특수건축물의 내화제한, 비상용 승강기의 설치 등이다. 다만, 사선제한, 건폐율 제한, 방화 구획, 비상용 진입구, 구조강도에 관한 것 등은 원칙적으로 현행 법규를 적용토록 하고 있다.

#### 다. 개선 방안

개축행위시 기존 건축물의 축소 행위에 대한 개선방안으로서는 기존 건축물 에 대한 증축의 경우, 증축 부분에 대하여 현행 법령을 적용하는 것은 바람직하며 증축에 따른 연면적의 증가로 인하여 엘리베이터나 공개공지 설치대상이 되거나, 내진 구조 확인 대상시설물이 될 경우, 이를 준수하는 것이 타당하다.

그러나, 기존 건축물의 개축 시에는 현행 건축법령을 소급 적용함으로써 나타나는 개축면적의 축소 등을 피하기 위하여 건축주 측에서는 대수선 행위(신고로만 가능)를 반복하여 결과적으로 개축의 수준까지 리모델링이 이루어지는 상태임을 고려할 때 연면적의 1/2 이내의 개축 행위에 있어서 건축법상의 규제는 기존 신축 당시에 적용되었던 건폐율, 건축물의 높이 제한, 건축선후퇴 부분 등의 기준치를 적용함으로써 개축 면적이 축소되지 않도록 예외를 인정하는 방안을 모색하여야 할 것이다.

### 5. 공동주택의 리모델링 관련 규제의 개선

#### 가. 문제의 제기

리모델링의 상당 부분을 차지하게 될 공동주택의 경우 관련 규제의 개선이 특히 필요한데 그 동안 공동주택의 무분별한 재건축 사업으로 인하여 환경 파괴와 자원 낭비의 폐해가 지적되면서 리모델링에 대한 관심이 고조되고 있다.

공동주택의 경우 체계적인 유지·관리와 리모델링을 유도할 수 있는 구체적인 기준, 절차 등의 가이드 라인과 법 체계가 미비 되어 있는 상태로 주택건설촉진법

〈표 4 - 1〉 공동주택 리모델링의 유형

유형	내용	범위별 세부 내용	
		공동주택	외부공간, 공용시설
갱신형	물리적 열화의 갱신	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 내부설비 및 배관, 창호교체</li> <li>· 발코니의 실내화</li> <li>· 옥상시설물 갱신, 경사지붕 설치</li> <li>· 외단열</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 외벽 갱신, 공용공간 보수</li> </ul>
	건물기능 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 내부 비내력벽 제거</li> <li>· 무인경비 시스템 도입</li> <li>· 지하층이나 옥상층의 공용시설화</li> <li>· 통신설비의 갱신</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 관리소 공간 변경</li> <li>· 복리시설 용도변경</li> </ul>
	외부 공간 및 설비 갱신		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 놀이터 시설 갱신, 확장</li> <li>· 난방공급방식의 변경</li> <li>· 주차장 확장</li> <li>· 차량도로망 형태변경</li> </ul>
	세대 통합	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 수직 통합(매조네트화)</li> <li>· 수평 통합(2호의 1호화)</li> </ul>	
부가형	실 부가	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 발코니 부가 또는 확장</li> <li>· 화장실, 침실 부가</li> </ul>	
	증 축	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 최상층 증축</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 수평 증축, 단지내 동신축</li> </ul>
	시설물 부가		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 탁아소, 주민사회복지시설 설치</li> <li>· 주차건물, 주차장, 주차설비 설치</li> </ul>
	외부공간 부가	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주현관 특성화</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 놀이터, 휴게공간, 공중변소 설치</li> <li>· 가로시설물 설치</li> <li>· 차량·보행동선의 변경 및 신설확장</li> <li>· 단지출입구 상징성 부가, 담장개선</li> <li>· 중심 구매시설 개축</li> </ul>
삭제형	세대 분할	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 대형 평형의 분할</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 위해방지를 위한 부대·복리시설의 파손, 제거</li> </ul>
	시설물 제거	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 구체 노후화에 따른 동별 제거</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 기존 도로 일부의 폐지</li> </ul>
환경친화형	환경친화적 공간 형성	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 태양열 이용</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 친수공간 형성</li> <li>· 개인정원 설치(1층)</li> <li>· 공용텃밭 설치</li> <li>· 투수자재를 이용한 포장개선</li> </ul>
	에너지 절약 시설물 설치		<ul style="list-style-type: none"> <li>· 중수도 시설 설치</li> </ul>

자료 : 최민수, "리모델링 활성화를 위한 건축관련규제", 한국산업연구. p.20

공동주택관리령 및 집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 등에서 부분적인 허가·신고기준 등을 정하고 있으나 전반적인 공동주택의 리모델링과 관련된 일련의 행위를 체계적으로 유도할 수 있는 법적 장치 미흡하다.

또한 원칙적으로 사업계획에서 승인된 이외에 공동주택 및 부대·복리시설을 신·증축하거나 용도 이외의 사용, 혹은 파손·철거하는 행위를 할 수 없도록 규제하고 있으며, 리모델링의 범위에 따라 다를 수 있으나 현재 공동주택의 신·증축 및 용도변경, 개축(대수선 포함), 파손·철거, 비내력벽 제거 등의 행위를 하기 위해서는 전체 또는 동별 2/3이상의 동의가 필요하여<sup>46)</sup> 다양한 의견을 통일하는데 어려움을 겪고 있다.

#### 나. 개선방안

앞에서 살펴본 리모델링의 여러 가지 장점을 살리기 위해서는 공동주택의 재건축을 지양하고, 리모델링을 활성화해야 한다는 점을 전제로 하여 리모델링에 장애가 되는 규제에 대해서는 안전에 위해가 없는 범위 내에서 가급적 규제 완화를 유도하도록 하여야 한다. 특히, 공용부분은 아파트의 지역사회를 형성하는 물리적 기반을 이룩하므로 필요한 기준과 절차에 따라 리모델링이 용이하게 추진될 수 있도록 유도하여야 한다.

공동주택의 리모델링 규제제도 개선 대책은 규제 완화와 동시에 유지관리에 필요한 규제는 오히려 강화하는 방안을 모색하고, 나아가 인센티브 부여방안이나 공공의 역할 등을 종합적으로 고려하여 대안을 제시할 수 있는데 사유재산권에 대한 배려가 부족하더라도 국가 전체적인 경제성을 추구하기 위해서는 재건축의 규제와 더불어 리모델링 행위에 대하여 일정부분 강제성을 부여하는 것이 바람직하다 할 것이다.

---

46) 공동주택관리령 별표2 규정

### 제3절. 체계적인 금융 및 조세지원제도의 종합적 구축

#### 1. 금융 및 조세지원제도에 대한 문제제기

##### 가. 외국의 사례

리모델링에 대한 금융 및 조세지원은 리모델링을 활성화시키는데 그 무엇보다도 파급효과가 크다고 할 수 있는데 우리 나라의 경우는 금융 및 조세지원제도가 매우 미흡한 실정이다. 따라서 이 점에 대해 선진국들의 사례를 통해 문제를 제기해 보고자 한다.

대부분의 선진국들은 지원제도를 통하여 리모델링 유도하는데 서유럽 국가의 대부분이 리모델링 활동을 지원하는 공적 융자 또는 보조금 정책과 조세 지원제도를 두고 있다. 지원의 배경으로는 기존주택 및 건물의 개량 복구를 통한 주민의 생활의 질 개선 목적뿐만 아니라 건설경기의 안정화 유도에도 두고 있다.<sup>47)</sup>

영국은 주택법에서의 개량지역(improvement area)지정을 통한 지원과 건설·재생법(construction and regeneration act)에 의한 지원제도 두 가지를 두고 있는데<sup>48)</sup>. 주택법에 의하여 개량지역으로 지정된 지역의 주택 개·보수 시에는 50%~75%의 보조금을 지원하고, 건설·재생법에서는 주택 개보수 보조금, 공용부분 보조금, 다세대 주택 보조금, 장애인 시설 보조금 등 다양한 지원제도를 두고 있다.

프랑스는 자가주택, 임대주택, 그리고 사회주택 등에 대하여 다양한 보조금과 조세지원 정책을 두고 운영하고 있는데 자가주택 리모델링 시에는 20~

47) 윤영선, 전게서, p15

48) 주택산업연구원, 「주택 개보수의 필요성과 시장 규모」, 2000

일본 리폼시장 육성방책 기본문제 검토위원회, 리폼 시장육성방책에 대한 검토 보고서.1999

30%의 주택개량 보조금을 지급하고, 지출 사업비의 20%를 감세해 주는 정책을 시행하고 있다.

독일은 영국이나 프랑스와 같은 보조금 지급 제도는 없으나 저금리 공적 융자제도와 세제상의 지원제도를 두고 개보수 공사의 70%까지 융자받을 수 있도록 하고 있다.

일본은 주택금융공고에서 리폼에 대한 공적 융자제도를 시행하고 있다. 수선·변경 시에는 500~1,000만엔, 중·개축 시에는 1,000만엔, 그리고 역사·문화승계주택공사의 수선·변경에는 500만엔 융자를 해 주고 있다. 그러나, 일본의 경우 이와 같은 리모델링에 대한 공적 융자가 있고, 융자액에 대한 조세 감면이 이루어지고 있음에도 불구하고, 이용자가 적어 아직은 효과가 미미한 실정이다.<sup>49)</sup>

<표 4-2> 선진국의 공공공동주택 리모델링 지원 내용

구분	지원내용
미국	○ 1965년 이후 1970년대 초반기까지 연방 조성 프로그램의 지원을 받아 건설되었던 공동주택 단지가 현재 슬럼화하고 있는 것에 대응하여 리모델링후 불하하는 방식의 사업을 전개
프랑스	○ 1995년 기준 공공공동주택 리모델링 공사비는 1가구당 약 2000만원 내외이고 그 가운데 1/4이상이 정부 또는 자치단체의 보조, 약1/2이 공적 저리융자에 의해서 실시 - 공사비 지출내역중 외벽단열처리와 내부공간 변경 등이 많음. - 리모델링 공사 의사 결정시 거주자 참여를 의무화
독일	○ 사회적 약자가 많고 가구수입이 감소하는 공공주택의 리모델링 필요성 증대 - 리모델링 공사비의 1/3을 공적자금에 의하여 충당

자료: 리폼시장 육성방책 기본문제검토위원회, 리폼시장 육성방책에 대한 검토보고서,2000.

49) 일본주택리폼센터, 21세기를 비상하는 주택리폼시장, 2000

## 2. 리모델링 금융제도의 개선

리모델링 금융제도를 개선하여 리모델링을 활성화하기 위해서는 기본방향의 설정이 필요한데 첫째, 부문별로 세분화하여 리모델링을 유도, 활성화시킬 수 있는 체계적인 금융지원 방안을 강구하여야 한다. 이에 따라 주택부문은 공적자금에 의한 정책적인 지원을, 비주택부문은 민간금융의 활성화를 통한 지원이 필요하다고 할 수 있고 둘째, 조세지원 측면에서는 리모델링과 관련된 용자 원리금 상환액에 대한 세액공제, 리모델링을 통한 재산가치 증액 분에 대한 부동산 관련 세의 감면 등의 방안이 요망된다고 할 수 있다. 셋째로는 현재 관련법규에서 시행중인 각종 제도를 통해 리모델링을 종합적이고 체계적으로 유도할 수 있는 지원체제를 마련하여야 할 것이다. 이상에서 제시한 리모델링 금융제도 개선에 대한 기본방향을 중심으로 다음에서 그 개선방향을 살펴보도록 한다.

〈표 4-3〉 리모델링 금융제도 개선 기본방향

대상		현 황	개선 방향
공공 주택	공용	- 특별수선충당금 제도(낮은 비율로 적립) - 국민주택기금의 주거환경 개선자금 지원 (신축 중심의 지원, 최근에 다소 개선)	- 특별수선 충당금으로 공공부문 리모델링 비용 충당 - 정책금융을 우선적으로 지원
	전용	- 민간금융기관의 담보대출의 활용	- 국민주택규모 이하의 정책금융지원 - 민간 금융 지원
주택		- 국민주택기금의 주거환경 개선사업의 지구외 노 후주택 소유자 지원 - 주택단열개수사업 지원	- 국민주택규모 이하의 정책금융지원 - 민간 금융 지원
일반 건축물		- 민간금융기관의 담보 대출 - 에너지절약기금의 지원(에너지시설에 일부지원)	- 민간금융 지원 확대 - 에너지절약기금 지원 범위의 확대
제도 개선		- 사업자금융 미비, 사업주체의 부담 과중, 부동산투자회사 및 2차 저당시장 제도 미발달	- 제도 개선을 통한 리모델링 활성화

자료 : 서후석·이상영, “리모델링 활성화를 위한 금융 및 조세지원제도의 개선방안”, 한국건설산업연구원, 2000

## 가. 리모델링 관련 공적 금융제도의 개선

### (1) 국민주택기금을 통한 리모델링 활성화

무주택 국민들의 내집마련을 위해 이바지하는 국민주택기금은 정책자금 지원 성격으로 기본적으로 신규 주택공급을 촉진하는 데 집중되어 있어 전체 기금 중에서 주택건설사업에 대한 지원과 분양 중도금 대출이 차지하는 비중이 90% 내외를 차지하고 있고 나머지도 대부분 전세자금이거나 기존 주택 구입을 지원하는데 사용되고 있다.

리모델링과 유사한 주거환경개선에 대한 자금지원도 주거환경 개선을 위해서 신축을 하는 경우에 주로 지원하고 있는 실정인데, 주거환경 개선자금은 지난 5년간(1995년~1999년) 3,131억이 지출되었으며, 이는 전체 자금의 1.2%에 불과하고 그나마 감소세를 보이고 있다. 특히 공동주택 리모델링에 대한 국민주택기금의 정책적 지원 체계는 매우 부족한 것이 현실이다.

리모델링을 활성화시키기 위한 국민주택기금의 개선방안은 먼저 공동주택의 경우 별도로 신설한 기관에서 규정한 내용의 범위 내에서 리모델링에 필요한 자금을 대출하도록 하는데 국민주택기금이 공동주택 보유자의 주택에 담보를 설정하고 장기 용자를 해주는 방안이 효율적일 것이다. 이때 공동주택 리모델링 자금 대출은 국민주택 규모 이하에 대해서만 자금을 지원하도록 하고 국민주택 규모 이상의 소유주는 개인적으로 민간 금융을 이용하여 자금을 조달할 수 있으므로 지원대상에서 제외하도록 한다. 이를 위해 국민주택기금 관련규정에서<sup>50)</sup> 리모델링사업 자금지원 조항을 신설하고, 용자 기준을 재정비해야 할 것이다.

또한 전체주택에서 45%정도를 차지하고 있는 일반주택도 일정조건을 갖추게 되면 리모델링 자금을 지원해 주는 방안을 검토할 필요가 있다. 지원에

50) 국민주택기금 운용 및 관리규정 제2절(특정사업에 대한 자금지원), 제3절(용자방법 등)

대한 적정기준은 도시근로소득자의 평균이하 소득자로서 건령 15년 이상의 노후 주택을 소유한 자 등으로 한정하고 국민주택규모이하의 주택을 우선하여 리모델링 소요 공사비 전액을 주택의 자산가치를 고려하여 지원해 주어야 할 것이다.<sup>51)</sup>

(2) 에너지절약기금을 통한 지원

에너지절약사업에 투자된 자금규모는 1997년까지는 연평균 50-70억원 정도의 수준에 불과하나 최근에는 크게 늘고 있는 실정으로 현행 에너지 절약기금의 지원제도는 주택 또는 건물의 에너지 절감시설이나 단열 개수사업에만 지원하는 체계를 유지하고 있으나 건물이나 주택의 에너지절약은 절감시설이나 단열 개수사업만으로는 그 효과가 미흡하기 때문에 종합적인 리모델링을 통해서 에너지 성능을 효과적으로 개선할 수 있다. 따라서 건물 에너지 성능 인증제도를 도입하여 등급 향상이 이루어질 경우 일정 수준 리모델링 비용을 지원해주는 방안을 모색해야 할 것이다.

<표 4-4> 리모델링관련 에너지 절약기금 지원사업 현황

	에너지 절약 전문기업 투자사업	주택단열 개수사업
지원 대상	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지 사용시설의 에너지 절약을 위한 관리·용역 사업</li> <li>- 에너지 이용합리화법 제21조의 규정에 의한 에너지 절약형 시설투자에 관한 사업</li> <li>- 기타 대통령이 정하는 에너지 절약을 위한 사업</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지붕 및 외벽 단열비용</li> <li>- 이중창 이상으로써 개수하는 비용</li> <li>- 바닥단열, 보일러 개체 및 배관공사비</li> </ul>
지원 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소요자금의 100% 이내</li> <li>- 연리 5.5%(신용대출시 최고 8.5%)</li> <li>- 5년 거치 5년 분할 상환</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소요자금의 100% 이내</li> <li>- 연리 7.5%</li> <li>- 3년 거치 5년 분할 상환</li> </ul>

자료 : 산업자원부, 2000

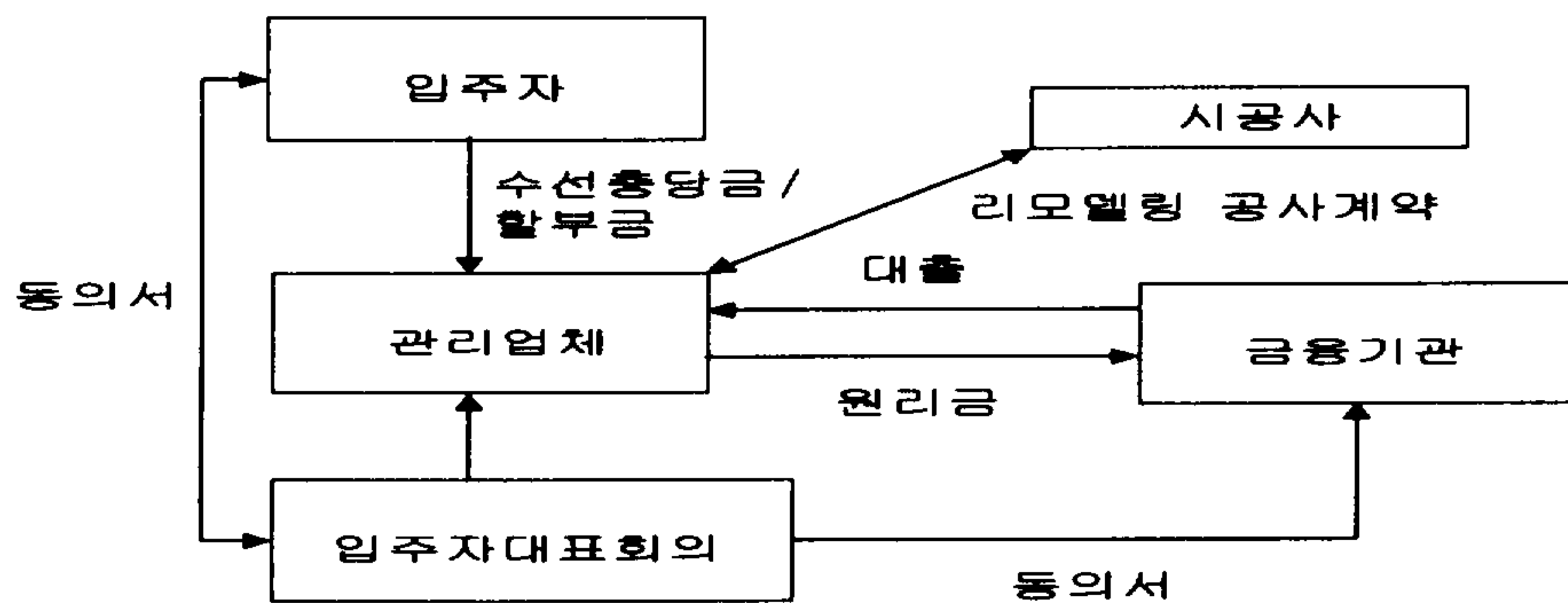
51) 서후석·이상영, “리모델링 활성화를 위한 금융 및 조세지원제도의 개선방안”, 한국건설산업연구원, 2000, p.43.

## 나. 리모델링 관련 민간금융의 활성화

### (1) 금융시장의 활성화

정책지원 대상이 될 수 없는 국민주택규모 초과 공동주택의 경우 민간 금융기관의 지원을 받아서 리모델링이 이루어질 수 있도록 제도를 구축할 필요가 있는데 리모델링에 소요되는 자금을 금융기관이 대출해주고 원리금을 매월 관리비와 함께 징수하여 상환하는 방안을 구상할 수 있다.<sup>52)</sup>

이 경우 금융기관은 관리비 수납업무를 대행하며 관리비에서 우선적으로 원리금을 수취하고 난 잔액을 공동주택 입주자 대표회의에게 지급토록 하고 금융기관은 리모델링에 필요한 자금을 대출하기 전에 입주자 대표회의의 의결과 개별 소유주의 동의서를 구하며 금융기관이 대출금의 원리금을 안정적으로 확보할 수 있는 법적 제도를 구축해야 할 것이다.



[그림 4-3] 민간금융을 통한 리모델링 사업비 대출 흐름

또한 비주택부문의 건물 리모델링 비용에 대한 지원을 활성화하기 위해 미국의 리모델링사업과 같이 자금의 지원 규모를 책정할 때 기존의 빌딩가치가 아닌 리모델링 이후의 빌딩가치를 산정 하는 방안을 고려해 보아야 할 것

52) 서후석·이상영, 전계서, p46

이다. 미국에서는 리모델링 한 후 예상 빌딩가치의 대략 80% 정도를 대출해 주기 때문에 대출을 시행하는 금융기관들은 해당 빌딩의 리모델링 사업타당성에 깊은 관심을 갖게 되는 것이다.

그러나, 국내 금융기관들은 리모델링 이후보다는 지금 현재의 빌딩 가치에 기초해서 보수적으로 대출 규모를 결정하기 때문에 실제 리모델링에 필요한 자금은 충분히 지원하지 못하는 문제점이 발생하는데 금융기관들의 대출관행을 개선하는 것은 물론 리모델링 이후의 빌딩가치 상승 분을 객관적으로 나타낼 수 있는 각종 통계 및 자료를 체계적으로 구축해야 한다.

## (2) 부동산투자회사제도를 통한 활성화

부동산 투자회사(REITs)제도를 통해 리모델링사업을 시행할 경우 부동산 투자회사법상의 몇몇 제도적인 보완이 이루어진다면 보다 활성화되어질 수 있을 것으로 판단된다.

### (가) 부동산개발부분의 한도확대

부동산투자회사법에 따르면 자산 구성에 있어서 부동산 개발부분이 차지하는 비중이 자기자본의 30% 이내로 제한하고 있어<sup>53)</sup> 그 규모도 작을 뿐만 아니라 리모델링 사업을 위해서 취득한 부동산과 리모델링 비용 전체가 개발사업으로 분류하면 부동산개발 한도 제한으로 리모델링 사업의 활성화를 크게 저해할 가능성이 있다.

따라서 리모델링 사업은 여타 부동산개발사업과는 달리 공사기간이 짧고 전반적인 리스크가 낮기 때문에 리모델링 사업에서 리모델링 비용분만 부동산 투자회사법상의 부동산개발사업으로 포함하는 방안을 모색하여야 한다.

---

53) 부동산투자회사법 제26조

#### (나) 부동산 보유기간의 완화

부동산 투자회사법에 의해 부동산을 취득할 경우 5년 이내에서 대통령령으로 정한 기간 내에는 매각을 금지하고 있어<sup>54)</sup> 단기 매각을 규제하고 있다. 그러나 리모델링 사업의 경우, 일시 보유 후에 매각하는 것이 아니라 부동산의 부가가치를 향상시킨 후에 매각하는 것이므로 단기 매각의 규제를 받지 않도록 개선하거나 보유기간을 대폭 완화하여야 할 것이다.

#### (다) 현행 관련법규에 의한 특별수선충당금제도 개선을 통한 활성화

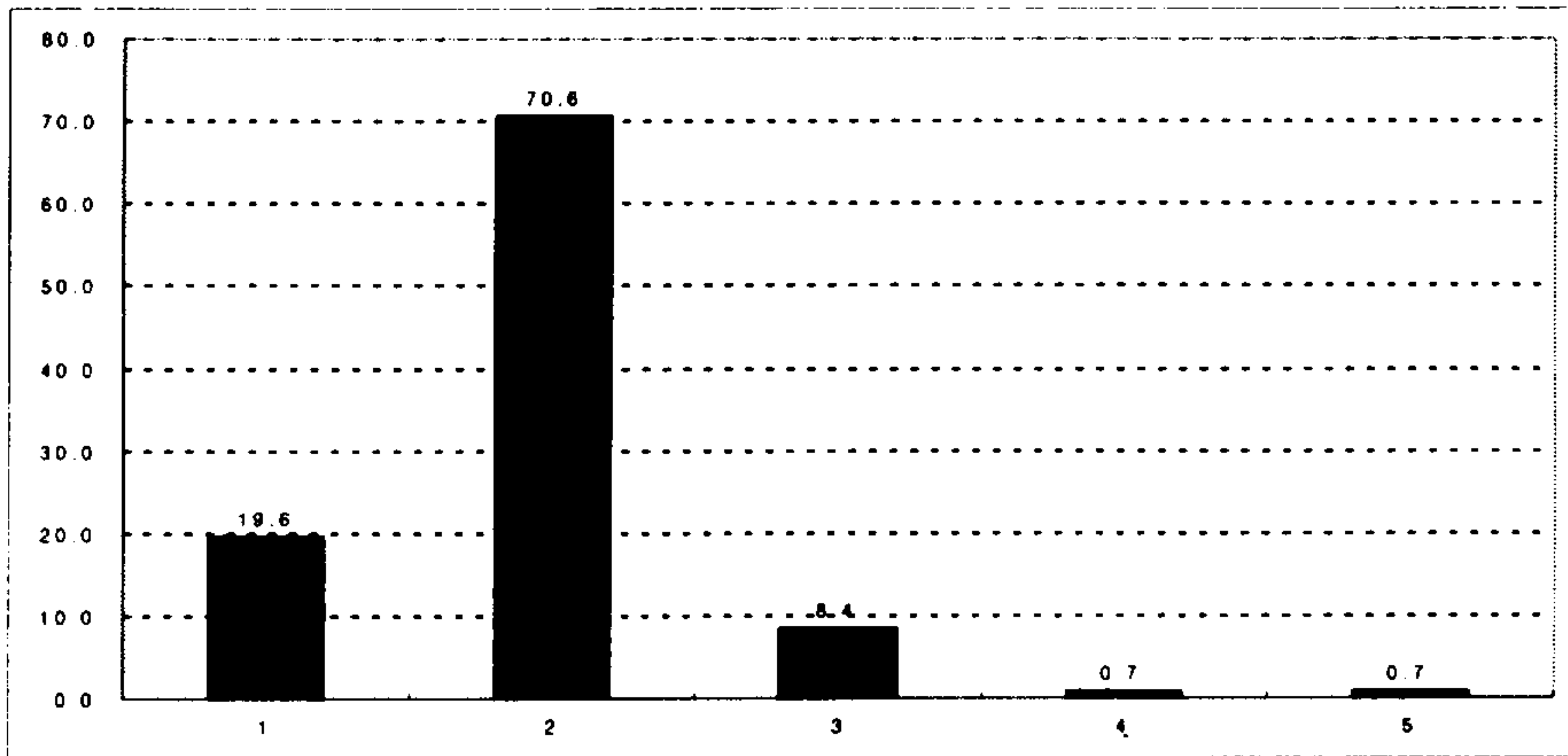
특별수선충당금을 적립하여야 할 공동주택은 300세대 이상의 공동주택, 승강기가 설치된 공동주택, 중앙집중식 난방방식의 공동주택으로<sup>55)</sup> 적립은 시공회사가 각종 시설 내구연한 등을 감안하여 작성한 장기수선계획에 따르거나 아니면 법에서 정한 장기수선계획을 따라 하도록 규정하고 있고, 특별수선충당금의 사용은 장기수선계획에 의하되 그 사용절차는 관리규약으로 정하며 입주자 대표회의 명의로 회의에서 지정하는 금융기관에 예치하여 별도로 관리하도록 하고 있다.

그러나, 관련 법규 규정에도 불구하고 특별수선충당금은 주민들의 반발을 우려하여 장기수선계획에서 정한 특별수선충당금을 적립하지 못하거나 절반 수준만을 적립하고 있는 실정으로 1999년도에 발간된 서울특별시 공동주택관리현황에 의하면 서울의 강남구 143개 단지 중에서 특별수선충당금을 적립하지 않는 세대의 비중이 19.6%이고 2.5%이하를 적립하는 단지수가 70.6%로 나타났다.

---

54) 부동산투자회사법 제24조

55) 공동주택관리령 제23조1항 규정



[그림 4-4] 공동주택의 특별수선충당금 적립 현황(서울 강남구)

자료 : 서울특별시 주택계획과(1999), 「공동주택관리현황」

(주) 1: 미적립, 2: 25% 이하, 3: 3.6-10%, 4: 11-15% 이하, 5: 16-20%

결론적으로 특별수선충당금에 관한 제도는 어느 정도 정비되어 있으나 실제로는 전혀 적립되지 않거나 법적으로 정한 규모에 훨씬 못 미치게 적립하고 있는 실정이다.

따라서 리모델링의 활성화를 위해 특별수선충당금의 개선이 이루어져야 하는데 먼저 특별수선충당금의 적립대상 범위를 현행 300세대 이상의 공동주택에서 20세대 이상으로 대상 범위를 확대하는 것을 검토할 필요가 있다.

리모델링 대상 공동주택의 규모가 적을수록 재건축될 가능성이 낮고 리모델링될 경우에도 개선 효과가 낮아 슬럼화될 가능성이 높음에 따라 대상범위를 확대해서 특별수선충당금 적립을 통해서 리모델링이 될 수 있도록 해야 할 것이나 공동주택의 세대수가 너무 적을 경우 특별수선충당금의 적립이 원활하게 이루어지지 않을 수 있으므로 예치 방법이 개선되어야 할 것이다.

또한 앞서 논한 리모델링산업을 관리할 별도 기관의 신설을 통해 특별수선충당금 적립을 보다 철저하게 지도 감독하고 특별수선충당금이 적정하게 적

립 되고 관리될 경우에 한해서만 금융 및 조세상의 지원을 함으로써 적립을 유인할 필요가 있고 이를 위해 관련 법규의 개정을 통해 법적 근거를 마련하고 구체적인 내용은 명기해야 할 것이다.

### 3. 리모델링에 대한 조세지원방안

우리 나라에서 리모델링사업과 관련 조세에 대한 감면 제도는 전무하다고 해도 과언이 아닐 것이다. 유일하게 효과를 발휘하고 있는 것이 조세특례제한법상의 에너지이용합리화사업에서 부여되는 조세경감조치가 전부이기 때문이다.

따라서 리모델링을 활성화하기 위해 리모델링이 실시됨으로 인해 재산상의 가치가 증가하여 부동산조세의 추가부담이 생기는 경우는 조세지원이나 새로운 조항을 신설하여 리모델링을 활성화할 필요성이 제기되고 있다.

#### 가. 리모델링사업의 금융비용에 대한 세제 지원

국민주택기금과 민간금융을 통하여 리모델링사업을 위해 대출 받은 금액의 이자 분에 대해서 세액공제를 해주는 방안을 고려해야 하는데 일본이나 선진국의 경우에는 이러한 리모델링 자금지원에 대한 세제혜택 제도를 세액공제 방식으로 실시하고 있다.

일본정부는 2000년도까지 한시적으로 시행하기는 했지만 99년도 주택 관련 세제를 대폭 개정하면서 주택론 공제제도(소득세)를 신설하였는데 이 제도는 개인이 주택을 신축(증·개축 포함) 또는 취득하여 6개월 이내에 자신의 거주 용도로 공급하는 경우 15년간에 걸쳐 연말의 대출 잔고에 따라 산출된 일정 금액을 소득 세액으로부터 공제해주는 제도로서 연간소득 3천만엔 이하인 경우 5천만엔의 용자를 한도로 하여, 통산 587.5만엔까지 세액공제가 가능

하도록 하였다.

우리 나라의 경우 주택분야에서 이와 유사한 조세지원제도로 2000년부터 장기주택저당차입금 이자지급액의 소득공제제도가 도입되었다. 근로자가 주택건설촉진법의 규정에 의한 국민주택규모의 주택(전용면적 25.7평 이하)을 취득하기 위해 금융기관으로부터 차입한 장기주택저당차입금 이자지급액은 연간 300만원 한도 내에서 소득공제를 받을 수 있도록 하고 있다.

따라서 국민주택기금과 민간금융을 활용한 리모델링 대출금에 대한 상환 이자에 대해서는 장기주택저당차입금의 이자지급액에 대한 소득공제와 동일한 맥락에서 세제혜택을 부여하는 방안을 검토 할 수 있다.<sup>56)</sup> 이 때 세제혜택은 세액공제방식이 모든 사람에게 동일하게 혜택을 부여하면서 리모델링 행위를 촉진할 수 있을 것이다. 이 때 세액공제는 융자금 잔액에 일정비율로 하여 상환 전기간에 걸쳐 부여하도록 하는 것이 보다 효과적일 것이다.

#### 나. 현행 시행중인 리모델링 관련제도에 대한 세제 지원

##### (1) 특별수선충당금제도에 대한 세제 지원

리모델링사업의 활성화를 위한 금융지원 측면에서 큰 비중을 차지하게 될 특별수선충당금의 적립을 촉진하기 위해 연말 소득공제방식에 의한 조세지원방식을 강구할 필요가 있을 것으로 판단되는데 이는 주택의 리모델링 사업 비용은 주택의 안전성을 확보하기 위한 필요비용으로 보는 입장에서 가능할 것이다.

이러한 세제혜택을 부여하기 위해서는 그 요건을 명확히 할 필요가 있는데 제도적으로 미흡하기 때문에 공동주택만을 대상으로 하고 장기수선계획에 입각하여 적립된 특별수선충당금을 필요비용으로 보고 공제하도록 하고 세제

56) 서후석·이상영, 전제서, p53

혜택은 소득세법 상의 소득공제방식으로 하여야 할 것이다.

이 때 소득공제규모는 당해 연도 특별수선충당금 적립금 전액으로 하고 적립금 한도는 장기수선계획을 기준으로 설정하여, 단년도 한도가 아니라 10년 또는 20년 장기간 통산한도를 정해야 할 것으로 보인다.

(2) 에너지절약사업에 대한 세제 지원 개선

리모델링과 관련 유일한 금융 조세지원제도로 에너지절약사업은 에너지 절약시설에 대한 세제 지원책을 제시하고 있는데<sup>57)</sup>, 법인이나 개인이 법에서 정한 에너지절약시설에 투자한 경우에는 규정에 따라 투자금액의 일정비율을 세액에서 공제하거나 이를 위한 투자준비금의 손금산입을 인정해 지원하는 제도이다. 세액공제 내용은 에너지절약시설에 투자한 금액의 100분의 10에 상당하는 금액을 과세연도의 소득세 또는 법인세에서 공제하여 주도록 하고 있다.

리모델링에 대한 조세지원을 현행 제도하에서 시행하고 있는 에너지 절약사업의 경우 그 범위와 지원 폭을 좀 더 확대 시행할 필요성이 있는데 이를 위해 건물의 생산성을 증대시키기 위한 에너지성능개선 인증제도를 도입하고 건축물이 리모델링을 통해 에너지성능개선 인증 등급이 향상될 경우 이에 투여된 사업비의 일부에 대해 세금 감면 혜택을 주는 방안을 검토해야 할 것이다. 이 경우 세금 감면 방식은 직접적인 감면보다는 이러한 시설에 대한 대출금의 이자분에 대해서 세액 공제하는 방식이 바람직 할 것으로 판단된다.

<표 4-5> 건물성능 인증제도

인증제도의 종류	관련부처	관련기관	비고
친환경 건축물 인증제도	건설교통부	-	20021년 1월 시행
주거환경 우수주택 인증제도	건설교통부	-	
건물의 에너지 성능인증제도	산업자원부, 건설교통부	건설기술연구원 에너지기술연구소	2001년부터 시행

자 료 : 원재운, 임호진, “리모델링과 인증제도”, 대림기술정보, 2000, 상반기

57) 조세특례제한법 제25조 규정

다. 리모델링사업 시행에 따른 추가되는 부동산 관련 세의 개선

리모델링사업을 활성화하기 위해서는 사업 시행에 따라 추가되는 부동산 관련 세에 대한 개선방안이 강구되어야 하는데 등기된 부동산이 개축, 증축, 수리 등으로 인해 그 구조나 크기가 등기부의 기재 내용과 달라져서 변경 등기를<sup>58)</sup> 하게 되면 조세가 과중하게 부과되며 건축물의 개축·증축이 행해지면 개축 및 증축으로 건축물 가격이 증가된 부분만을 신규취득으로 보아 이에 대한 취득세가 부과된다.

따라서 리모델링사업을 통해 건축물의 개축·증축이 행해져 면적 확대가 발생될 때 건축물 가격의 증가분에 대한 취득세를 탄력적으로 적용하여 감면해 주는 방안을 마련하여 리모델링의 활성화에 실질적인 역할을 하도록 하여야 한다.

또한 공동주택의 경우 2호를 1호로 합칠 때 등기문제로 인하여 양도소득세 부과 문제점이 발생하는데 등기 멸실 전까지는 1가구 2주택으로 인한 양도소득세 과세의 문제가 발생하게 되며, 반대로 합쳤을 때는 고급주택으로 분류되어 양도소득세의 부담이 과중하게 된다. 이에 따라 이러한 리모델링시 일정 규모 이하의 공동주택에 경우 양도소득세를 감면하는 방안을 검토해 보아야 할 것이다. <sup>59)</sup>

그리고 리모델링 사업자가 리모델링을 위해서 건물을 매입하는 경우에 발생하는 취득세, 등록세, 양도소득세 등의 조세부담은 부동산투자회사 등 도관체(conduit) 기능을 부여받은 제도를 이용하여 세제혜택을 부여하도록 하는 방안을 강구하여야 할 것이다.

---

58) 부동산등기법 제90조에 의거“토지의 분합, 멸실, 면적의 증감 또는 지목의 변경있는 때에는 그 토지의 소유권의 등기명의인은 1월이내에 그 등기를 신청하여야 한다”라고 규정

59) 서후석·이상영, 상계서, p.55.

## 제 5 장 결 론

리모델링은 기존 재고 주택 및 외부 환경을 대상으로 성능개선을 통한 경제적 가치상승을 도모할 수 있는 개·보수 및 증·개축의 활동을 의미하는데 국내 경제의 변화와 건설환경의 의해 부각되기 시작해서 2000년대에는 급격한 발전이 예상되고 있다.

과거의 고비용·저효율화 구조에서 고부가치의 저비용·고효율 구조로 개선하고 고부가가치를 위한 시장 개척의 필요성이 대두되고 있는 시기에 주택 보급률 100% 시대의 도래, 환경 및 에너지 문제의 대두로 인하여 건물의 신축보다는 기존건물에 대한 유지관리, 개수, 보수 등의 리모델링에 대한 수요가 증가하고 있다. 리모델링의 수요 패턴은 초기에 사무실, 상가, 및 특정 상업용 건물 등의 비주택 부문을 중심으로 시작하여 2010년 이후로 주택부문으로 확대될 전망이다.

또한 리모델링 시장에 대한 발전전망을 분석해 보면 2000년 ~ 2010년까지는 전체 건설시장 규모의 15%~20% 정도 차지 할 것으로 보이며 리모델링 성장단계인 2010년~2020년에는 시장규모가 28조원대로 성장하여 전체 건설시장의 25%~30%에 이를 것이고 리모델링 안정단계인 2020년 이후에는 부문별 건설시장에서 가장 큰 비중으로 안정적인 성장을 보이면서 전체 건설시장규모의 30%이상을 차지하며 31조원 정도의 시장으로 발전할 것으로 분석된다.

이러한 리모델링의 산업이 현재의 미흡한 여건에서 2020년 이후 건설 부문에서 가장 큰 비중을 차지하며 보다 활성화되기 위해서는 여러 가지 문제점을 개선하고 제도적 미비점등을 보완하여 체계적인 뒷받침이 뒤따르지 않으면 큰 어려움이 있을 것으로 예상된다.

따라서 리모델링 산업이 보다 활성화되기 위해서는 다음과 같은 방안이

강구되어져야 할 것이다. 첫째, 리모델링에 대한 사회적 인식의 개선 및 정부의 체계적인 정책이 수립되어야 할 것으로 보인다. 이를 위해서는 리모델링이 수요자와 공급자에 모두 이익이 된다는 윈-윈 정책의 인식 전환과 리모델링 산업이 21세기형 신 건설수요의 창출에 이바지 할 것이라는 인식이 먼저 확산되어야 할 것으로 판단된다. 또한 이를 관리하고 제반 여건을 조성하기 위한 정부의 체계적인 정책 수립이 요구된다 할 수 있다.

둘째로는 법제도적인 건축관련 규제의 개선이 선행되어야 할 것이다. 리모델링 산업이 보다 활성화되기 위해서는 관련법 측면에서의 규제가 큰 걸림돌로 작용하고 있기 때문에 체계적인 정비와 보완이 필요한데 건축기준의 적용을 완화해야 할 것이며, 리모델링 사업을 시행 시 수반되는 용도변경에 따른 시설 증량 등에 규제가 완화되어야 한다. 또한 기존 건물의 증·개축을 통한 리모델링 시행 시 기존 건물보다 면적이 축소되는 규제를 개선하여야 한다. 그리고 주택부문에서 가장 리모델링 비중이 클 것으로 판단되는 공동주택에 대한 리모델링 사업 시행 시에 제약이 되는 규제를 개선하여야 할 것이다.

셋째로는 리모델링을 활성화시키기 위해 금융 및 조세지원제도를 체계적이고 종합적으로 구축하여야 할 것이다. 이를 위해서는 국민주택기금과 에너지절약기금과 같은 공적 금융제도의 개선이 필요하며 리모델링 사업 시행시 공적금융의 지원에서 제외된 대상을 위하여 민간금융 및 부동산투자회사 제도 등도 보완하여 활용하여야 할 것이다. 그리고 현행 리모델링 관련법규에서 규정하고 있는 특별수선충당금제도를 개선하여 보다 적극적으로 활용하여야 할 것이다.

또한 리모델링에 대한 조세지원방안으로는 리모델링 사업을 위해 대출 받은 금액의 이자분과 관련법에 의해 적립하는 특별수선충당금의 일정 분, 그리고 에너지 절약사업에 의한 에너지 절약시설에 대해 세제지원을 해주는 방안

을 검토해야 할 것이다. 그리고 리모델링 사업 시행에 따라 추가되는 부동산 관련세제에 대해 탄력적으로 적용하여 감면해 주는 방안이 마련되어야 할 것으로 판단된다.

본 연구는 부동산시장에 있어 리모델링 산업이 차지하고 위치의 중요성을 부각시키고 예상되는 리모델링의 시장규모와 전망에 대해 미흡하나마 체계적인 분석을 위해 노력하였으며 그 활성화 방안을 다각적으로 제시하고자 하였다. 향후 리모델링 산업이 보다 활성화되어진다면 보다 많은 자료와 연구들이 뒤따를 것으로 예상되며 본 논문이 그 초석으로 활용될 수 있을 것이다.

# 참 고 문 헌

## 국 내 문 헌

건설교통부, 주택업무편람, 2000

나찬호, 리노베이션을 통한 상업 건축물 계획에 관한 연구, 연세대 석사논문, 1997

대한주택공사, 주택통계편람, 2000.

문영기·방경식, 공동주택관리론, 범론사, 1999

박재룡, 건설업의 위기와 긴급 제안, 삼성경제연구소, 2000.

방경식, 주택 개보수의 필요성과 시장 규모, 주택산업연구원, 2000

배순석·신동우, 주택 리모델링의 실태와 정책과제, 국토연구원, 2000

서울특별시, 공동주택 단지 현황, 1997

서후석·이상영, 리모델링 활성화를 위한 금융 및 조세지원제도의 개선방안, 한국건설산업연구원, 2001

안정근, 부동산학개론, 서울:법문사, 1995

    , 부동산평가이론, 서울:법문사, 1999

왕세종·정재연, 오피스빌딩 리모델링 수요자의 금융방식 선호도 및 건설업체의 대응 실태 조사, 한국건설산업연구원, 2001.

원재운·임호진, 리모델링과 인증제도, 대림정보기술, 2000

윤영선, 리모델링 건설시장의 발전방안, 한국건설산업연구원, 2000.

    , 리모델링 시장개발 전략, 한국건설산업연구원, 2000

- , 리모델링의 개념과 용어의 정의, 한국리모델링연구회, 2000
- 윤영선 · 이상영 · 박용석, 서울 오피스 빌딩 리모델링 수요, 한국 건설산업 연구원, 한국 건설 산업 연구원, 2000
- 윤영선 · 박용석, 수도권지역 아파트 주민의 리모델링에 대한 인식, 한국건설산업연구원, 2001
- 이경우, 서울지역 오피스빌딩 리노베이션의 경제성 분석에 관한 연구, 건국대 석사논문, 2000.
- 이기영, 공동주택 유지관리방안에 관한 연구, (주) 뉴하우징 기술실, 1999
- 일본 건설성, 신 주택건설시장 예측, 2000
- 일본 리폼시장 육성방책 기본문제 검토위원회, 리폼시장 육성방책에 관한 검토 보고서, 2000.
- 일본 주택리폼센터, 21세기를 비상하는 주택리폼시장, 2000
- 조미란, 공동주택단지 리모델링 방안 연구, 대한주택공사, 2000
- 전현춘, 기존 아파트의 노후화에 관한 연구, 대한건축학회, 1989
- 최민수, 리모델링 활성화를 위한 건축관련 규제 개선방안, 한국건설산업연구원, 2001
- KDI, 중장기 한국경제 전망, 1999
- 한국건설산업연구원, 건물 리모델링 매뉴얼, 2000.

## 외 국 문 헌

ぎようせい, 「新」建設市場 2010년までの展望, 1998.

Edger Lion, Building and Recycling, New York. John Wily and Jones Inc.

1982

46th EUROCONSTRUCT Conference Berlin / ifo Institute. 1998

# ABSTRACT

## A Study on the Development Perspectives and Activation Policies of Remodeling Industry in Real Estate Market

PARK, JIN-HAK

Major in Real Estate

Department of Real Estate

Graduate School of Public Administration

Hansung University

Remodeling would mean the remodel, repair, expanding and rebuilding activities which can plan the elevation of the economic value through the functional improvement aiming at the existing housing stocks and the external environment. It is predicted that the rapid development shall come true in 2000's by standing out through local economic change and constructional environments.

From the high cost and low efficiency structure in the past, the demand for the maintenance, management, improvement and repair of existing buildings are increasing rather than setting up new buildings by the occurrence of the advent of housing supply ratio of 100% to existing house hold numbers and the problems of high efficiency structure is being improved and the necessity of the market exploit for the high value added value are being raised head.

The prospect is that the demand pattern of remodeling will start with such non-residential sectors as offices, business arcades, the specific business building and then it might be expanded to the residential property after 2010.

When analyzing the development prospect of remodeling markets, it seems that 15%~20% of the entire construction market might appear from 2000~2010, during 2010~2020, the growth steps of remodeling industry, the scope of market might grow up to 28 trillion Won (Korean currency), which indicates 25%~30% of the entire construction market, and after 2020, the stable step of remodeling industry, showing the stable growth with the greatest specific gravity at the construction market according to fields and occupying more than 30% of the entire construction market scope of more than 30%, it is analgize that it will be developed to the market size of 31 trillions Won.

For the better activation occupying the largest specific gravity in the construction field after 2020 breaking away from present insufficient conditions of such remodeling industry, it is predicted that there shall be big difficulties unless there is the systematic backup through the compilement of institutional insufficiency and the improvement of the various kinds of problems.

Consequently, in order for the remodeling industry to be more activated, we should take some steps of the following plan.

First, the improvement of social recognition toward the remodeling business and the setup of systematic policy by government. It is judged that the recognition change of Win-Win policy reading the remodeling shall be profitable both to demanders and suppliers and suppliers and the recognition reading the remodeling industry shall contribute to the creation

of the new construction demand type of the 21st Century. And it is required that the systematic policy should be established to manage them and to further the various conditions.

Second, the betterment of the rules related to legal institutional environment should be preceded. In order for remodeling industry to be more activated, as the control on the aspect of related law might work as a big stumbling block, systematic adjustment and complement might be necessary and the application of construction basis should be relieved and the control on the facility expansion incurred by the change of use being accompanied when fulfilling the remodeling project should be relieved.

And when remodeling through the expansion and rebuilding of existing buildings are in force, the control on the curtailment of area size below existing buildings should be improved. And when working on the remodeling project for the private and public houses which is considered to be a big specific gravity in the field of housing industry, the control restricting when the project is in force should be improved.

Third, in order to activate the remodeling business on industry, the financial and taxation support system should be synthetically built up. In so doing, the improvement of such official financial institution as citizens housing fund and energy saving fund might be necessary but for the objects excepted from the official financial support when remodeling project is in force, civilian finance and real estate investment company institution should be supplemented and used well. And the special repair appropriate fund constitution which present existing remodeling related law is regulating on should be positively used.

It is also necessary to examine the plan on the fixed portion of special repair appropriate fund to be accumulated by the related law to the

interest rate of the loan for the remodeling project and the plan on the taxation support for the energy saving facilities according to energy saving project as a taxation support scheme.

We judge that the tax exemption scheme should be arranged by elastically applying to the taxation system related to the real estate which is added by the fulfillment of remodeling project.

This study has made an effort to stress on the importance of location which remodeling industry occupies and to make the systematical analysis on the prospect and scope of predicted remodeling markets, and has tried to suggest the schemes of its activation in many angles.

From now on, when the remodeling industry becomes more activated, a plenty of data and research shall follow and this study shall be used as a cornerstone.