

건설정책리뷰 2022-08

---

# 1기 신도시 공동주택 리모델링 추진방안 (분당, 평촌 사례 분석을 중심으로)

---

유 일 한 · 정 대 운

2022.12



# 요 약

## ■ 연구의 주요 목적 및 수행 절차

- 본 연구는 수도권에서 가장 많은 리모델링 사업 추진이 검토되고 있는 분당과 평촌 사례 분석(case study)을 중심으로 1기 신도시 현황 및 지역별 특성 분석, 공동주택 리모델링 관련 기술적 검토, 사업성 평가 시뮬레이션 등을 수행하여 1기 신도시 중심 노후 공동주택 리모델링 추진 및 지원방안을 발굴·제시하고자 함

## ■ 1기 신도시 현황 및 지역별 특성

- 전국 공동주택 및 1기 신도시 현황 검토를 통해 노후 아파트의 규모 및 주요 문제점 제기
- 분당과 평촌의 지역별 주요 특성 분석을 통해 리모델링 방안 수립의 필요성과 주요 이슈 및 방향 제시

## ■ 공동주택 리모델링 관련 기초 검토

- 공동주택 리모델링 제도의 연혁 및 주요 내용, 사업방식(유형) 및 절차, 사업추진 여건 등 공동주택 리모델링 관련 일반사항 검토
- 분당과 평촌의 지역별 리모델링 사업 및 정책 기초 검토를 통해 1기 신도시 리모델링 공공 지원 정책 방향 및 정책개선 수요 발굴

## ■ 사업성평가 시뮬레이션

- 분당 지역 132개 리모델링 후보단지(15년 이상 경과, 2019년 8월 기준)를 선정하여 각 단지에 대한 사업성평가 시뮬레이션 수행 및 시사점 도출
- 평촌 지역 12개 마을별로 평당 시세가 중위값을 형성하고 있는 1개씩의 단지를 선정해 모두 12개 단지에 대한 사업성평가 시뮬레이션 수행 및 시사점 도출

## ■ 공동주택 리모델링 추진 및 지원방안

- 연구의 결론으로 1) 재건축과의 사업성 비교 등 사업성평가에 따른 차별화 정책 마련, 2) 공공건설팅을 통한 리모델링 의사결정 지원, 3) 리모델링 특별법 통합 심의·제정 추진, 4) 지자체 차원의 노후 공동주택 리모델링 지원체계 구축, 5) 지자체와 건설업계의 협력사업 추진 및 전문건설업 발굴·육성 등 주요 방안을 제시함



---

# 목 차

I. 서론	1
II. 1기 신도시 현황 및 지역별 특성	3
1. 전국 공동주택 및 1기 신도시 현황	3
2. 지역별 주요 특성(분당, 평촌)	5
III. 공동주택 리모델링 관련 기초 검토	12
1. 공동주택 리모델링 관련 일반사항	12
2. 지역별 기초 검토(분당, 평촌)	15
IV. 사업성평가 시뮬레이션	22
1. 분당 지역 사업성평가 시뮬레이션	22
2. 평촌 지역 사업성평가 시뮬레이션	23
V. 공동주택 리모델링 추진 및 지원방안	26
1. 분당 지역 리모델링 방안	26
2. 평촌 지역 리모델링 방안	31
VI. 결론	35
참고문헌	38



# I. 서론

- 전국적인 노후 공동주택(아파트) 증가로 재건축 또는 리모델링에 대한 관심이 증대되고 있으며, 기존 용적률이 높은 수도권 1기 신도시(분당, 산본, 일산, 중동, 평촌) 아파트는 리모델링 사업 추진에 더욱 관심이 높은 상황임
  - 현재 전국적으로 1,800만호 이상 주택이 공급되어 있으며, 이 중 1,100만호 이상이 아파트임. 1,100만호 이상의 아파트 중 리모델링 시점인 20년 이상 경과된 아파트는 이미 전국적으로 490만호를 넘긴 상황
  - 아파트 노후화 문제를 개선하는 방법은 재건축과 리모델링을 통한 주택의 수명 연장으로 대표되고 있으나, 1980~1990년대 고도 성장기에 1기 신도시 등 주택 200만호 건설계획으로 추진된 아파트는 기존 용적률이 200% 수준이거나 이를 상회하고 있어, 현행 제도 상 재건축이 어려운 상황에 처해있음
  - 이들 아파트는 현재 대부분 경과년수가 20년 이상~30년 전·후의 상황이며, 현 상태에서 앞으로 10년 정도 시간이 더 흘러갈 경우 노후화 심화로 안전 및 주거복지 측면에서 매우 심각한 상황에 처할 수 있음
- 이러한 상황에서 정부는 「건축물관리법」을 제정해 2020년 5월부터 기존 건축물의 점검 및 진단, 보수·보강 등 유지관리를 체계적으로 수행하고자 하고 있으며, 유지관리를 통해 건축물의 성능과 수명을 연장하는 방침을 세우고 있음
  - 그러나 건축물의 성능과 수명을 연장시키고 체계적인 유지관리를 수행하는데 적합한 아파트는 2000년대 이후 건립한 경과년수 15년 전·후의 아파트가 될 수 있고, 이미 40년 정도가 경과해 안전진단 결과가 D, E등급 상태인 아파트는 리모델링도 시기를 놓쳐 재건축 외에 별다른 대안이 없는 상황임
  - 중요한 것은, 그 사이에 놓인 아파트들은 리모델링이 가장 중요한 정비의 대안이 될 수 있다는 것임
  - 다행히 1988년 이후에 지어진 아파트들은 내진설계 적용으로 수직증축 리모델링이

가능한 상황이기 때문에 세대수 증가를 통한 사업성 보전으로 리모델링 사업이 가능하지만, 사업성 문제 및 제도적 한계 등으로 많은 리모델링 사업 추진에도 불구하고 현재까지 최종 구조안전성 검토를 통과해 착공이 가능한 사례는 2개 단지(송파성지, 대치1차현대)에 불과한 실정임

- 결국, 과거 정부가 일시적 공급위주 정책으로 주택 200만호 건설 등을 추진해 공급한 1기 신도시 등 과도기적(1988년~2000년 이전 건립) 아파트들에 대한 특단의 리모델링 대책이 필요하며, 정부와 국회도 이에 대한 막중한 책임이 있는 상황임
  - 따라서 현행 수직증축 또는 세대수 증가형 리모델링 사업의 제반 문제점 및 한계를 극복하기 위해서는 특별법 추진 등 혁신적인 대책이 필요함
  - 특별법 등 혁신적 대책을 통해 과도기에 놓인 재건축이 어려운 아파트들의 한시적인 문제점을 수직증축 리모델링을 통해 일부분 해결해야 함. 특별법은 1988년~2000년 이전에 건립된 아파트를 포함한 과도기 공동주택의 문제점 해결에 한정되는 것이며, 향후 「건축물관리법」 등에 따른 유지관리 제도들이 정착되기까지 소요되는 10년 간 한시적으로 운영할 필요성이 있음
  - 이 기간 동안 1기 신도시를 비롯해 구도심에 집중된 과도기 공동주택들이 자발적으로 리모델링 사업을 추진할 수 있도록 수직증축 리모델링 사업 절차의 복잡성, 안전성 검토 등 인허가 과정의 문제점 및 제반 제도적 한계점을 특별법으로 개선하고 완화해 주거대책에 대한 정부의 책임을 다하고, 향후 유지관리 체계의 안정적인 정착을 순조롭게 유도해야 할 것임
  - 1기 신도시 리모델링 활성화 대책이야말로 정부 주택정책의 확실한 민간부문 대책이 될 것이고, 코로나 이후 경기 위축 등으로 어려워진 건설시장을 살리는 길이 될 것임. 리모델링 대책 마련을 위해 현재 많은 이해관계자들이 노력 중이지만, 해당 지자체를 비롯해 보다 많은 이해관계자들의 참여와 사회적 공감대 형성으로 근본적인 리모델링 방안 마련과 시장 활성화 조치가 필요해 보임
- 이에 본 연구는 수도권에서 가장 많은 리모델링 사업 추진이 검토되고 있는 분당과 평촌 사례 분석(case study)을 중심으로 1기 신도시의 현황 및 지역별 특성 분석, 공동주택 리모델링에 관한 기술적 검토, 사업성 평가 시뮬레이션 등을 수행하여 1기 신도시 중심 노후 공동주택 리모델링 추진 및 지원방안을 발굴·제시하고자 함



## II. 1기 신도시 현황 및 지역별 특성

### 1. 전국 공동주택 및 1기 신도시 현황

- 통계청(2021.7)에 따르면 우리나라 총 주택은 1,853만호이며, 아파트가 전체의 62.9%, 노후기간이 20년 이상인 주택은 전체의 49.1%를 차지
  - 전체 1,853만호 중 단독주택이 390만호(21.0%), 아파트가 1,167만호(62.9%), 연립주택이 52만호(2.8%), 다세대주택이 223만호(12.0%)
  - 아파트와 연립주택, 다세대주택을 합한 공동주택은 모두 1,441만호(77.6%)
  - 전체 아파트 중 노후기간 20년 이상 아파트는 모두 497만호(42.7%)이며, 이 중 20년~30년 미만은 385만호(33.0%), 30년 이상은 112만호(9.6%)

〈표 2-1〉 전국 주택 현황 및 노후기간별 구분

(단위: 천호, %)

구분	계	단독주택	아파트	다세대·연립주택	비거주용 건물내주택	
총 주택	18,526 (100.0)	3,898 (21.0)	<b>11,662</b> <b>(62.9)</b>	2,752 (14.8)	214 (1.2)	
노후 기간별	20년 이상	9,101 (49.1)	2,870 (73.6)	<b>4,974</b> <b>(42.7)</b>	1,116 (40.6)	140 (65.7)
	20년~30년 미만	5,504 (29.7)	864 (22.2)	3,854 (33.0)	720 (26.2)	66 (30.9)
	30년 이상	3,597 (19.4)	2,007 (51.5)	1,120 (9.6)	396 (14.4)	74 (34.7)

자료: 통계청, 인구주택총조사, 2021.7

- 전국적으로 노후기간이 20년 이상인 아파트 497만호(전체 아파트의 42.7%)를 비롯해 노후 공동주택에 대한 리모델링 등 도시 차원의 관리대책 필요

- 전체 46.1%(854만호) 주택이 수도권에 분포하며, 경기도가 450만호로 가장 높은 분포
  - 경기도의 아파트 비율은 70.0%(315만호)로 전국 시도의 중간 정도에 위치
  - 경기도의 전체 주택(450만호) 중 20년 이상 주택은 173만호(38.5%), 30년 이상 주택은 47만호(10.4%)로 세종을 제외하고 전국에서 가장 낮은 수준
  - 경기도는 신도시가 많아 지역별 아파트 비중과 노후도 편차가 클 것으로 예상
- 경기도에 위치한 1기 신도시는 주택 200만호 공급의 일환으로 1980년대 후반부터 추진되었고 인구 117만명 수용, 29만호 주택건설을 목표로 개발
  - 분당, 일산은 자족도시 형성이 가능한 15~20km<sup>2</sup> 규모로 계획하였고 평촌, 산본, 중동은 기존도시 연계형의 4~6km<sup>2</sup> 규모로 개발
  - 계획 당시 주택건설 규모는 분당 9.8만호, 일산 6.9만호이며 그 외 지역은 4.2만호 수준으로서 1기 신도시 전체가 29.2만호의 공급을 계획

구분	분당	일산	평촌	산본	중동	합계
면적(ha)	1,963.9	1,573.6	510.6	420.3	545.2	5,013.60
계획인구(명)	390,320	276,000	165,188	167,896	165,740	1,165,144
인구밀도(인/ha) (총인구/총면적)	199	175	329	399	304	-
단지 수	136	134	54	41	49	414
주택건설(천호) (공동주택)	97.6 (94.6)	69.0 (63.1)	42.0 (41.4)	42.0 (41.4)	41.4 (40.5)	292 (281)
최초입주	1991년 9월	1992년 9월	1992년 3월	1992년 4월	1993년 2월	-
사업기간	1989.8 ~1996.12	1990.3 ~1995.12	1989.8 ~1995.12	1989.8 ~1995.1	1990.2 ~1996.1	-
사업진행자	토지공사	토지공사	토지공사	주택공사	부천시, 주택공사, 토지공사	-

〈그림 2-1〉 수도권 1기 신도시 계획 현황

자료: 조영태 외, 글로벌 신도시 사례분석 및 정책 가이드라인 개발 연구, 2018.6

- 5개 도시의 1기 신도시는 수도권 주택난 해소 목적으로 개발되었으나, 도시의 규모와 지역적 특성에 따라 기능적 차이가 존재
  - 분당은 한국적 개발모형을 제시한 1기 신도시의 선도적 도시이고, 40만명 규모 상업·서비스 기능이 수반된 미래지향적 자족도시 경제기반 구축이 주된 목적
  - 따라서 분당 지역의 특성에 맞는 선도적인 공동주택 리모델링 방안 마련 필요
  - 평촌은 다양한 계층을 수용하는 쾌적하면서 계획적인 신시가지의 개발 및 기존 도시 구조의 연계와 보완이 주된 목적

- 따라서 평촌 지역 특성 및 이슈에 부합하는 공동주택 리모델링 방안 마련 필요

구분	개발 목적	주요 기능
분당	- 수도권외 주택난 해소 - 한국적 신도시 개발모형의 제시 - 고용창출 시설유치로 자족적 경제기반 구축	- 40만명 수용에 필요한 상업, 서비스 기능 - 미래지향적인 정보산업기능 부여 및 생활시설 첨단화
일산	- 부동산투기억제 및 도시 지역 주택난 해결 - 서울 북부지역 개발 - 남북통일 대비 거점도시 확보	- 평화와 통일을 상징하는 평화 배후도시로 개발 - 평화통일, 국제업무, 문화예술기능
평촌	- 다양한 계층을 수용하는 신시가지 개발 - 기존 도시 구조의 연계와 보완 - 쾌적한 도시환경 조성	- 대단위 택지조성으로 수도권외 주택난 해소 - 쾌적하고 계획적인 신시가지 조성 - 기존 시가지와 균형 있는 도시공간 구조의 개편(중동)
산본	- 수도권 인구분산과 주택공급 촉진 - 다양한 주택수요 부응	
중동	- 대단위 택지조성으로 수도권 주택 안정공급 - 지방화 시대의 거점도시 형성 - 도시기반시설 확충 및 기존 시가지와 연계 강화	

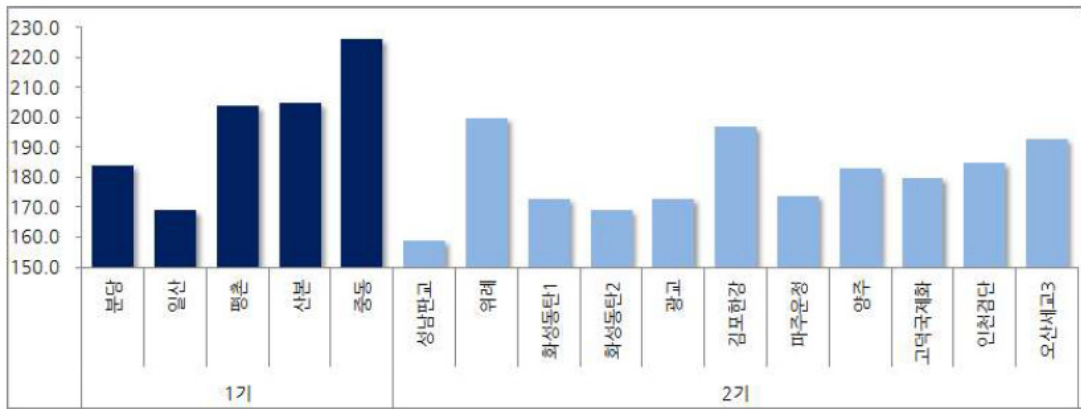
〈그림 2-2〉 1기 신도시별 개발 목적 및 기능

자료: 허윤경, 수도권 1기 신도시 현황과 발전 방향 모색, 2021.4

## 2. 지역별 주요 특성(분당, 평촌)

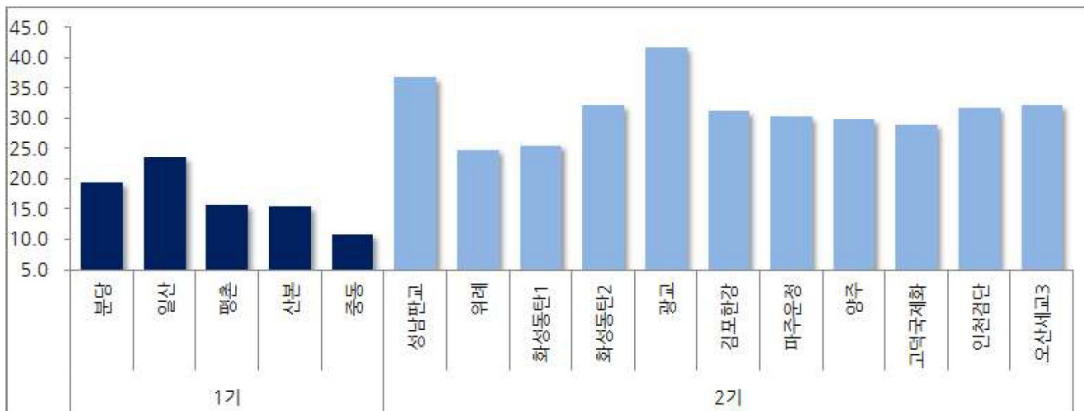
### 1) 분당 지역 주요 특성

- 1기 신도시에 관한 기존 자료 및 연구문헌들이 제시하고 있는 분당 지역의 도시 및 주택 특성은 다음과 같이 요약됨
  - 분당은 일산 다음으로 인구밀도가 낮게(199인/ha) 계획이 되었으며, 실시계획 당시 136개 단지(9.8만호)로 구성(산본은 399인/ha의 가장 높은 인구밀도)
  - 용적률은 평균 184%로 일산(169%) 다음으로 낮으며, 2기 신도시와 유사(중동이 226%로 가장 높으며, 2기 신도시는 평균 159~200%로 조성)
  - 녹지율은 약 20% 수준으로 일산(23.5%)을 제외하고 1기 신도시 전체에서 높은 수준이나, 2기 신도시인 광교(41.8%) 등에 비해서는 낮은 녹지율
  - 분당은 1991년 9월 입주를 시작해 2021년에 이미 준공 30년이 도래하기 시작
  - 2021년 2월 성남시가 분당 정자동의 한솔마을 5단지 리모델링 사업계획을 최초 승인하면서 1기 신도시 전체의 리모델링 관심을 이끄는 계기를 마련
  - 다만, 분당은 양호한 여건으로 1기 신도시 중 재건축에 대한 선호도 높은 상황



〈그림 2-3〉 수도권 신도시 용적률(실시계획 기준, 단위: %)

자료: 국토교통부, 신도시개발 편람·매뉴얼, 2010.2

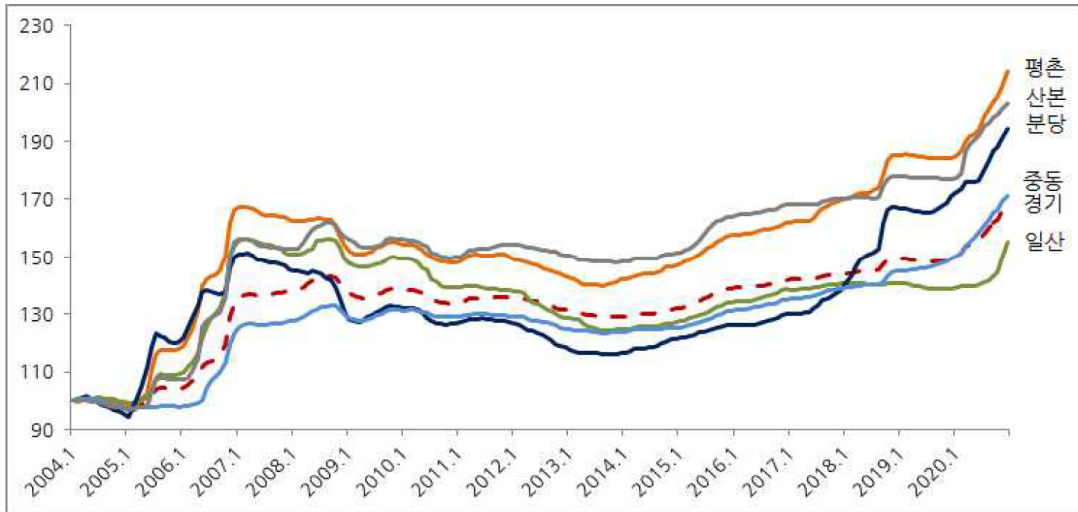


〈그림 2-4〉 수도권 신도시 녹지율(실시계획 기준, 단위: %)

자료: 국토교통부, 신도시개발 편람·매뉴얼, 2010.2

○ 기타 분당 지역의 거주자 및 주택수요 관련 대표 특성은 다음과 같음

- 분당은 고용시장 규모가 1기 신도시 중 가장 크고 성남시 내 통근이 36% 수준
- 특히 분당은 2기 신도시 판교와 동일한 행정구역으로 첨단 정보통신 기능 부각
- 분당은 강남권 배후지 역할과 함께 경기 남부권 고소득자의 주거지로 자리매김함
- 젊은 층(40대 이하) 주택 매매 비중이 67.0%로 1기 신도시 중 가장 높음
- 분당은 40대 이하 인구 비중이 높고, 70대 이상 비중이 낮아 젊은 도시를 유지하고 있으나, 주택은 상대적으로 대형 평형 비중이 높음
- 2020년 12월 기준 분당 거주자 추정 소득은 1억 1,216만원으로 타 지역 대비 월등히 높고, 16년간 아파트 매매가격 상승률 3위, 전세가격 상승률 1위 기록



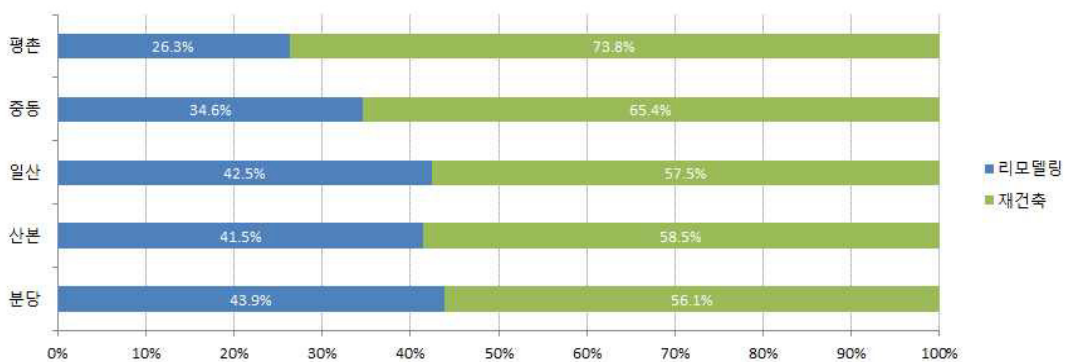
〈그림 2-5〉 1기 신도시 아파트 매매가격 지수 추이(2004.1월=100)

자료: 허윤경, 수도권 1기 신도시 현황과 발전 방향 모색, 2021.4

- 요약하자면, 분당 지역은 1기 신도시의 사회적 노후화와 함께 다음과 같은 특성을 고려한 도시 및 주택정비 일환으로의 리모델링 방안 수립이 필요함
  - 분당은 1기 신도시의 가장 선도적 모델이며, 젊은 층 중심의 소득수준이 높아 고품격 리모델링을 선호하고, 재건축에 대한 선호도 높은 상황
  - 주택 노후화(준공 후 30년 도래)로 주민들의 직접적인 불편사항(주차, 상하수도, 층간소음 등) 증가 → 리모델링과 재건축에 대한 관심 지속 증대
  - 분당은 1기 신도시 중에서 큰 평형의 아파트 비중이 가장 높은 상황이어서 비교적 리모델링을 하기에 유리한 아파트 구조를 갖추고 있음
  - 강남권에 비해 상대적으로 사업성이 떨어지지만, 수도권 1기 신도시 중 시세가 가장 높아 리모델링 사업성은 양호하며, 직장인들의 주택 수요도 높음
  - 다만 일시적으로 대부분 비슷한 시기에 리모델링 시점이 도래하였고, 1기 신도시 중 세대수가 가장 많아 순차적 정비를 위한 지자체의 역할 필요
  - 특히, 분당 지역은 용적률, 녹지율 등 여건이 양호한 편이어서 재건축에 대한 선호가 공존하므로 사업성 검토 등 컨설팅 측면에서 지자체의 역할이 중요
  
- 분당 등 5개 신도시 리모델링에 관한 지역 주민의 의식조사 결과를 고려한 지자체 리모델링 방안 수립 필요(2019.10~11월 경기연구원 이 분당 82세대, 산본 82세대, 일산 80세대, 중동 81세대, 평촌 80세대의 자가 거주자를 대상으로 방문 조사한 결과)

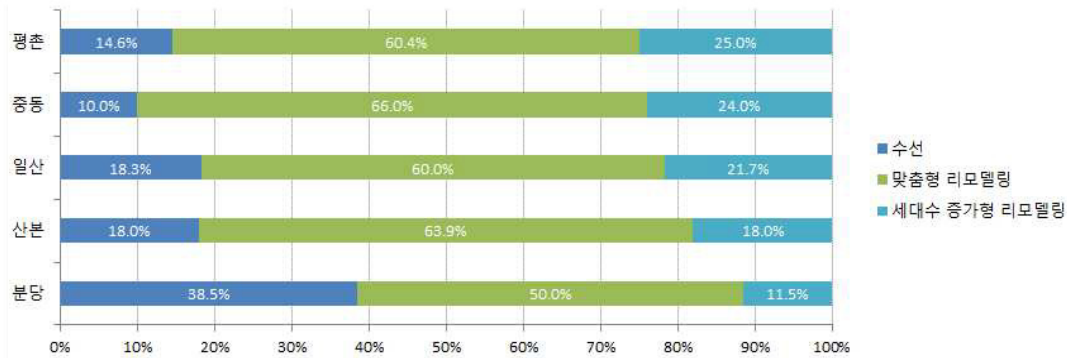
- 리모델링 사업 추진에 대해서는 자가 거주자의 66.9%가 찬성(일산이 75.0%로 가장 높고, 분당은 63.4%로 중간 수준이며, 평촌이 가장 낮은 60.0%)
- 리모델링 사업의 찬성 이유는 노후아파트 성능개선이 76.0%로 절대적이었고, 분당은 1기 신도시 중 리모델링에 대한 선호도가 상대적으로 높은 상황
- 리모델링 사업 선호의 이유는 '비용절감 및 친환경적(39.2%)', '사업기간 단축(30.1%)', '낮은 진입장벽(25.5%)'으로 응답
- 주거환경에 대한 불만족은 '단지 내 주차장'과 '상하수도 부식', '소음 및 진동', '커뮤니티 시설'에서 특히 높게 나타남
- 전체적으로 세대수 증가가 없는 맞춤형(평면확장 중심) 리모델링을 선호하고 있으나 (60.1%), 상대적으로 분당은 1기 신도시 중 세대수 증가형 리모델링을 가장 선호하지 않음(11.5%)
- 분당은 응답자 26.8%가 대형주택에 거주하고 있고, 이 중 90.9%가 이미 내부 수리를 한 바 있어 '수선'을 선호하는 것으로 추정
- 리모델링시 세대당 분담금은 없거나 1억원 미만이어야 한다는 응답이 88.6%로 1기 신도시 전반적으로 리모델링에 따른 비용 부담에 부정적인 상황

○ 따라서 분당 지역은 세대당 분담금 규모를 포함한 사업성평가 결과를 토대로 리모델링과 재건축의 사업방식(유형) 결정 등 주민의 의사결정을 지원하고, 신도시 리모델링 정책을 선도하는데 있어서의 지자체 역할을 마련할 필요가 있음



〈그림 2-6〉 리모델링과 재건축에 대한 선호도

자료: 경기연구원, 1기 신도시 리모델링이 필요한가?, 2019.12



〈그림 2-7〉 선호하는 리모델링 사업방식(유형)

자료: 경기연구원, 1기 신도시 리모델링이 필요한가?, 2019.12

## 2) 평촌 지역 주요 특성

○ 1기 신도시에 관한 기존 자료 및 연구문헌들이 제시하고 있는 평촌 지역의 도시 및 주택 특성은 다음과 같이 요약됨

- 평촌은 산본 다음으로 인구밀도가 높게(329인/ha) 계획이 되었으며, 실시계획 당시 54개 단지로 구성(2기 신도시인 광교는 69인/ha의 인구밀도)
- 용적률도 평균 200%를 상회하여 2기 및 타 신도시들에 비해 상당히 높은 수준(평촌의 실시계획 용적률은 204%로 일산 169%, 분당 184%에 비해서도 매우 높아 재건축의 사업성을 확보하기 어려운 상황)
- 반면, 녹지율은 약 15% 정도로 중동(10.7%)을 제외하고 1·2기 신도시 전체에서 가장 낮은 수준(2기 신도시인 광교는 가장 높은 41.8%의 녹지율)
- 평촌은 1992년에 입주를 시작해 2022년이 되면 준공 후 30년이 도래하기 시작
- 아파트의 구성은 임대주택 24.5%, 국민주택 64.2%, 분양주택 18.7%로 산본(33.9%) 다음으로 임대 비율이 높고, 25평(85㎡) 이하가 80.9% 비중

○ 기타 평촌 지역의 거주자 및 주택수요 관련 대표 특성은 다음과 같음

- 평촌은 강남권과 경기 남부권 및 주변 지역(군포, 의왕, 분당) 통근 비율이 높음
- 1기 신도시 중 인구와 가구 증가율이 가장 낮음(2015년 대비 2019년 감소세)
- 1기 신도시 중 70대 이상 비중이 가장 낮고 40대 이하의 분당 다음으로 높음
- 40대 이하 주택 매매 비중이 62.6%로 분당(67.0%) 다음으로 높음

- 가구당 평균 소득은 경기도 평균을 상회하며, 최근년도 소득 증가율이 두드러짐(젊은 층의 소득증가 영향)
- 16년간(2004년~2020년) 평촌 아파트의 매매가격 상승률은 113.6%로 1기 신도시 중 가장 높고, 같은 기간 전세가격 상승률도 150.1%로 분당 다음으로 높음

○ 요약하자면, 평촌 지역은 1기 신도시의 사회적 노후화와 함께 다음과 같은 특성을 고려한 도시 및 주택정비 일환으로의 리모델링 방안 수립이 필요함

- 평촌은 경기 남부권 젊은 층의 주거사다리 역할을 수행하고 있고, 양호한 교육 여건 및 주거지 기능을 유지하기 위한 리모델링 방안 수립 필요
- 주택 노후화(준공 후 30년 도래)로 주민들의 직접적인 불편사항(주차, 상하수도, 층간 소음 등) 증가 → 리모델링 수요 지속 확대
- 소형주택(85㎡ 미만) 중심이고, 수도권 지역 근거리 통근이 가능한 입지를 가져 젊은 층 중심의 주택 실수요자가 많아 리모델링 여건 양호
- 강남권에 비해 상대적으로 사업성이 떨어지지만, 수도권 1기 신도시 중 상대적으로 가격 상승률이 높아 리모델링 사업성이 양호할 것으로 판단
- 다만 일시적으로 비슷한 시기에 리모델링 시점이 도래하였고, 소형주택 위주이면서 임대주택 비중이 어느 정도 있어 지자체 역할이 일부 요구됨
- 특히, 평촌 지역은 용적률이 매우 높고 녹지율이 낮아 개발밀도 조정과 쾌적성 확보 및 이에 따른 사업성 검토 등에서 지자체의 역할이 매우 중요

○ 평촌 등 5개 신도시 리모델링에 관한 지역 주민의 의식조사 결과를 고려한 지자체 리모델링 방안 수립 필요(2019.10~11월 경기연구원이 분당 82세대, 산본 82세대, 일산 80세대, 중동 81세대, 평촌 80세대의 자가 거주자를 대상으로 방문 조사한 결과)

- 리모델링 사업 추진에 대해서는 자가 거주자의 66.9%가 찬성(일산이 75.0%로 가장 높고, 평촌이 60.0%로 가장 낮음)
- 리모델링 사업 찬성 이유는 노후아파트 성능개선이 76.0%로 절대적이었으나, 평촌은 상대적으로 리모델링보다 재건축 선호도가 높음
- 리모델링 사업 선호의 이유는 '비용절감 및 친환경적(39.2%)', '사업기간 단축(30.1%)', '낮은 진입장벽(25.5%)'으로 응답



- 주거환경에 대한 불만족은 ‘단지 내 주차장’과 ‘상하수도 부식’, ‘소음 및 진동’, ‘커뮤니티 시설’에서 특히 높게 나타남
  - 전체적으로 세대수 증가가 없는 맞춤형(평면확장 중심) 리모델링을 선호하고 있으나 (60.1%), 상대적으로 평촌은 1기 신도시 중 세대수 증가형 리모델링을 가장 선호 (25.0%)
  - 분당은 응답자 26.8%가 대형주택에 거주하고 있고, 이 중 90.9%가 이미 내부 수리를 한 바 있어 ‘수선’을 선호하는 것으로 추정되었으나, 평촌은 재건축 선호가 높고 리모델링은 ‘세대수 증가형’을 선호하는 것이 사업성(수익성)을 중요하게 생각하는 것으로 추정
- 따라서 평촌 지역은 세대당 분담금 규모를 포함한 사업성평가 결과를 토대로 리모델링 사업방식(유형)과 지자체 역할 등을 검토하는 절차가 필요

### Ⅲ. 공동주택 리모델링 관련 기초 검토

#### 1. 공동주택 리모델링 관련 일반사항

- 리모델링 제도는 2001.9월 건축법 시행령에 리모델링 용어 및 개념이 정의되는 것으로 시작된 후 주택법을 중심으로 제도가 확대되었으며, 최근(2021~2022년) 관련 특별법 발의 및 검토가 활발히 진행되고 있는 상황

〈표 3-1〉 리모델링 제도의 연혁 및 주요 내용

관련 법령	개정년도	주요 내용
건축법 시행령	2001.09	리모델링의 용어 및 개념 정의
공동주택관리령	2002.03	공동주택 리모델링 행위허가 기준 신설 준공 후 20년 경과시 증축 허용(대수선은 10년)
국토의 계획 및 이용에 관한 법률	2003.01	용도지구에 리모델링지구 신설
주택법 및 동법 시행령	2003.11	리모델링 주택조합제도 도입 동별 리모델링 및 전체 리모델링 모두 인정 리모델링 동의율 완화(100% → 80%)
집합건물소유 및 관리에 관한 법률	2003.11	리모델링 특례 인정(대지지분 변동 없음)
주택법 시행령	2005.09	주거 전용면적의 30% 이내 증축 허용 필로티 구조의 인정 및 최상층 수직증축 허용
조세특례제한법 시행령 및 주택법	2006.02	리모델링시 부가가치세 면제 기존 국민주택 30% 이내 증축시 부가가치세 면제
주택법 시행령	2007.03	리모델링 허용 연한을 20년에서 15년으로 단축 (15년~20년 미만의 기간에서 조례로 규정)
주택법	2012.01	85㎡ 미만의 증축 범위를 30%에서 40%로 확대 세대별 증축 가능 면적 범위에서 세대수 증가 허용 (수평·별동 증축, 세대분할로 한정하여 기존 세대수의 10% 이내에서 허용) 세대수 증가 리모델링시 도시계획심의 신설
주택법	2013.06	수직증축 리모델링 확대 및 세대수 증가 허용 (14층 이하: 2개 층 허용, 15층 이상: 3개 층 허용, 기존 세대수의 15% 이내 세대수 증가 허용)
주택법 시행령	2017.02	리모델링 동의율 완화(80% → 75%)
특별법 발의	2021.07	공동주택 리모델링 및 지원에 관한 특별법안 발의 (이학영 의원, 더불어민주당, 경기 군포시)
(※ 6.1 지방선거를 계기로 재건축 관련 법안 등 후속 발의)	2022.01	공동주택 리모델링에 관한 특별법안 발의 (김병욱 의원, 더불어민주당, 경기 성남시 분당구을)
	2022.02	노후신도시 재생지원에 관한 법률안 발의 (송석준 의원, 국민의힘, 경기 이천시)

○ 상기 제도에 의해 추진되는 공동주택 리모델링 사업의 유형은 다음과 같이 수선, 대수선 (맞춤형), 증축형 및 세대수 증가형 리모델링으로 구분

- 분당과 같은 1기 신도시 지역은 대형주택이 많고 소득수준이 높아 이미 수선형 리모델링을 한 세대들이 존재하고, 타 신도시에 비해 입지여건이 양호한 단지들이 많아 증축형 리모델링과 재건축에 대한 선호가 교차하는 상황
- 평촌과 같은 지역은 사업성 확보 차원에서 대부분 수직증축과 별동건립 등이 수반이 되는 세대수 증가형 리모델링을 선호하고 있으나, 일부의 세대는 선별적 개선·확장 중심의 대수선(맞춤형) 리모델링을 고려

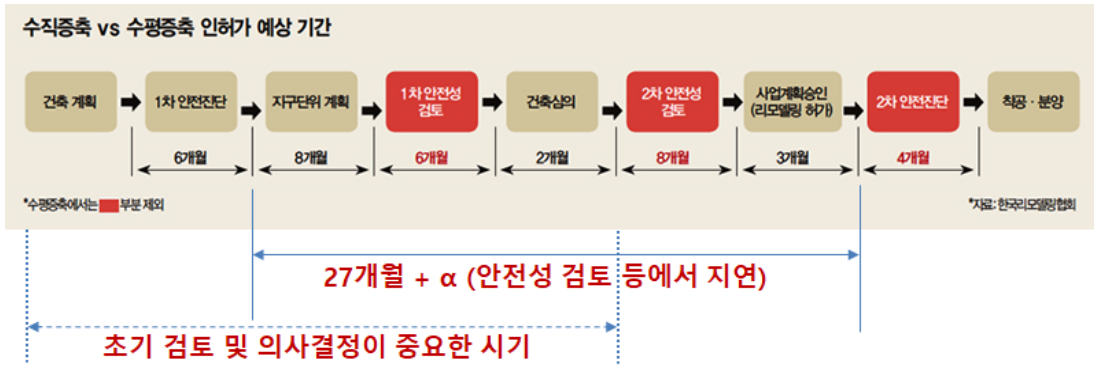
리모델링 유형	내용	개념	투입비용추정	적용대상지역	주호	주동	단지
수선형 리모델링	① 수선 성능 유지 설비시설(급·배수, 전기, 소방) 교체 건축마감 교체 등 성능 향상 창호교체, 단열재 등 에너지성능향상방법창, CCTV설치 등 방법안전 강화	수선주기에 의한 삶의 질 향상	증축형 모델의 약 20% 수준 30평 기준 (0.3~0.5억)	노후화로 인해 불편지수가 높은 지역	○	△	
대수선형 리모델링	② 대수선 +확장형 개조 발코니 확장, 주차장 신설, 방 추가 복도식 → 계단식 변경(승강기 신설) 복리시설(노인정, 운동시설, 유아방) 신설	대수선에 의한 소개발이익+ 삶의 질 향상	증축형 모델의 20~40% 수준 30평 기준 (0.5~1억)	서울 비강남, 1기 신도시 (선별적 개선이 요구되는 지역)	○	○	△
증축형 리모델링	③ 대수선 +증축 +세대수 증가 거실 등 전용면적 확장 필로티 건설, 세대수 증가 등	대수선과 함께 증축에 의한 대개발이익+ 삶의 질 향상	평당 400만원 이상 30평 기준 (2.5억 이상)	서울 강남, 한강조망권, 신도시 일부 (투입 대비 높은 가치 예상 지역)	○	○	○

〈그림 3-1〉 공동주택 리모델링 사업방식(유형) 구분

자료: 한국리모델링협회, 리모델링 이해, 2018.8

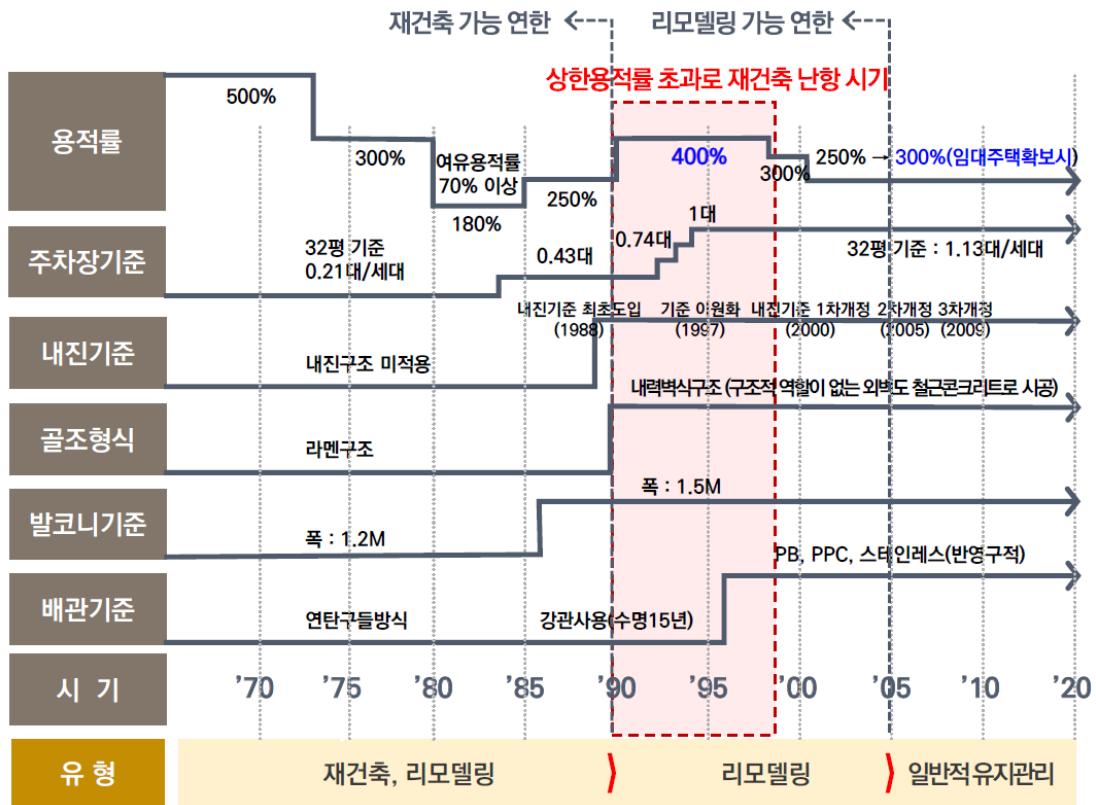
○ 공동주택 리모델링 사업은 주택법령에 따라 수직증축과 수평증축 사업별로 일부의 절차 (프로세스)가 달라짐

- 수직증축 사업은 수평증축과 달리 안전진단을 2차까지 받아야 하고, 두 차례 안전성 검토를 받아야 하며 이 시기에 주로 잦은 사업지연이 발생
- 따라서 다음 그림과 같이 통상 27개월 이상이 소요되는 1차 안전진단 이후 지구단위 계획 수립부터 사업계획승인(리모델링허가)까지의 기간을 단축하기 위해서는 사업의 초기(기획, 건축계획 등) 검토 및 의사결정이 중요하게 작용



〈그림 3-2〉 공동주택 리모델링 사업의 절차

자료: 한국리모델링협회, 2021



〈그림 3-3〉 시대별 재건축 및 리모델링 사업 여건

자료: 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비 용역, 2021.2

- 분당, 평촌과 같은 1기 신도시를 비롯해 1990년대에 집중적으로 건립된 아파트는 상한 용적률 초과로 재건축이 어려운 단지들은 상당수여서 증축형 및 세대수 증가형 등 리모델링을 통한 주거환경 개선 필요함. 다만, 최근 재건축에 대한 규제 완화 기대감이 높아짐에 따라 재건축과 리모델링의 사업성을 비교하고자 하는 단지들이 늘어나는 등 관련 의사결정이 지연되고 있음

- 분당은 현행 용적률 대비 지구단위계획 허용 용적률 간의 차이가 1종일반주거지역은 평균 2.5%, 2종일반주거지역은 평균 2.4%, 3종주거지역은 평균 1.6% 수준에 불과한 상황이며 준주거지역은 여유 용적률이 거의 없음
- 따라서 분당의 용적률이 낮은 단지는 재건축을 고려하고, 용적률 평균(184%) 이상의 단지들은 증축형 리모델링을 통해 정비를 추진하고자 하였음
- 지구단위계획을 수립하지 않은 지역은 주택법 및 건축법의 연면적 증가 범위, 세대수 증가, 수직증축 등 리모델링 사업의 물리적 허용 범위 내에서 건폐율과 용적률 완화를 받아 사업추진이 가능하기 때문임
- 그러나 평촌과 같은 1기 신도시 등 지구단위계획 수립 지역은 국토계획법 및 지자체 도시계획조례와의 상충 문제 발생 → 지구단위계획 변경 및 지자체 운용기준 필요
- 이에 따라 분당과 산본은 지구단위계획 시행지침을 변경한 상태이며, 서울시는 관련 운용기준을 별도로 수립하여 적용 중인 것으로 파악

## 2. 지역별 기초 검토(분당, 평촌)

### 1) 분당 지역 리모델링 사업·정책 기초 검토

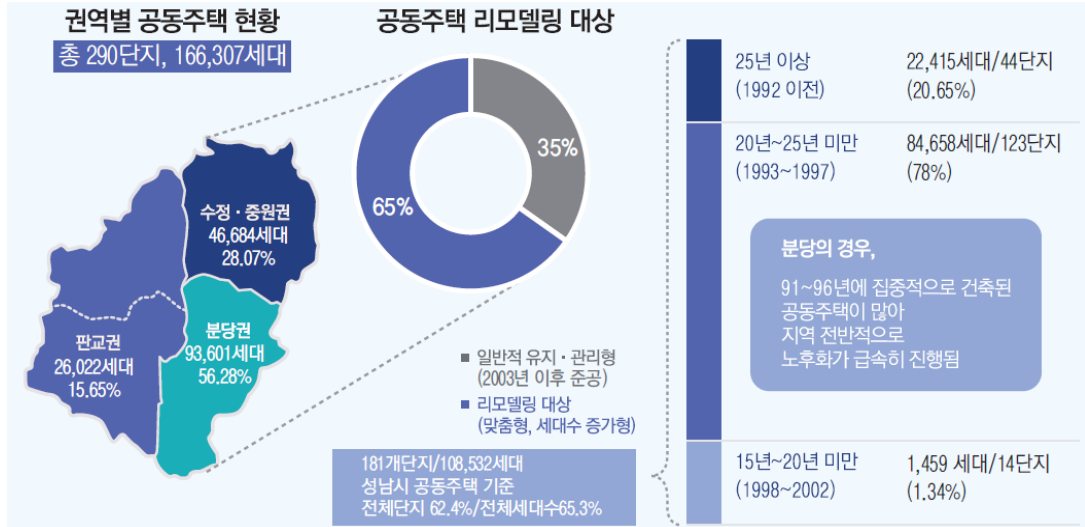
#### ① 지역 및 단지 여건

- 성남시는 주택보급률이 90%를 이미 넘어감에 따라 재고주택에 대한 유지 및 관리 중요성이 높아진 상황이 지속되고 있음
  - 아파트 비중이 50% 이상으로 높음에 따라 공동주택 리모델링 정책이 중요
  - 리모델링 등을 통한 주택 정비가 지연될 경우 노후주택의 급속한 증가에 따라 주민의 거주환경이 악화되고 막대한 경제적 비용이 소요될 것으로 전망
  - 준공 후 15년 이상 경과 단지가 190개 이상, 11만 세대 가량으로 전체세대수의 65% 이상을 차지하고, 집중적으로 건립된 분당은 동시에 노후화 시기 도래
  - 지자체 차원의 공동주택 리모델링 정책방향과 합리적 대안 제시가 중요한 상황

#### ② 노후 공동주택 방치에 따른 문제점

- 25년 이상 경과된 1기 신도시 노후 공동주택은 주로 다음의 그림과 같은 문제점이 나타나는 것으로 확인됨(14가지 대표 문제점 유형)

- 준공 후 15~20년 경과 시점부터 아파트의 물리적인 퇴화와 함께 기능상의 질적 저하가 본격적으로 나타나 보편적인 유지관리 및 보수로 대응하기에는 한계가 많음



〈그림 3-4〉 성남시 권역별 공동주택 현황 및 리모델링 대상(수요)

자료: 성남시, 공동주택 리모델링의 이해, 2018



〈그림 3-5〉 25년 경과 1기 신도시 노후 공동주택의 문제점 유형

자료: 성남시, 공동주택 리모델링의 이해, 2018

### ③ 리모델링을 통한 주거여건 개선 필요

- 성남시가 진단하고 있는 노후 공동주택 리모델링의 효과는 크게 1) 주거기능 향상, 2) 에너지/관리비 절감, 3) 사회·경제적 비용 절감으로 요약됨
  - (주거기능 향상) 소득수준이 향상됨에 따라 진부한 과거형 평면에 대한 개선과 협소한 주거공간 확장이 필요하고, 삶의 질 개선 차원에서 주차공간 확보, 녹지 확충, 다양한 커뮤니티 공간 등 부대시설 확보 필요
  - (에너지/관리비 절감) 주택 노후화로 인한 에너지 효율 하락 및 냉·난방비 증가 문제가 대두됨. 국토부 자료에 따르면 공동주택 리모델링시 난방에너지(38%), 냉방에너지(35%) 사용량 절감이 가능한 것으로 추정
  - (사회·경제적 비용 절감) 우리나라 건축물 수명은 기능·경제적 퇴화로 선진국의 1/2~1/10 수준에 불과함. 자원과 에너지 낭비 및 폐기물 발생 등 환경 부담을 최소화하기 위해 공동주택의 장기적 사용에 대한 대책 필요

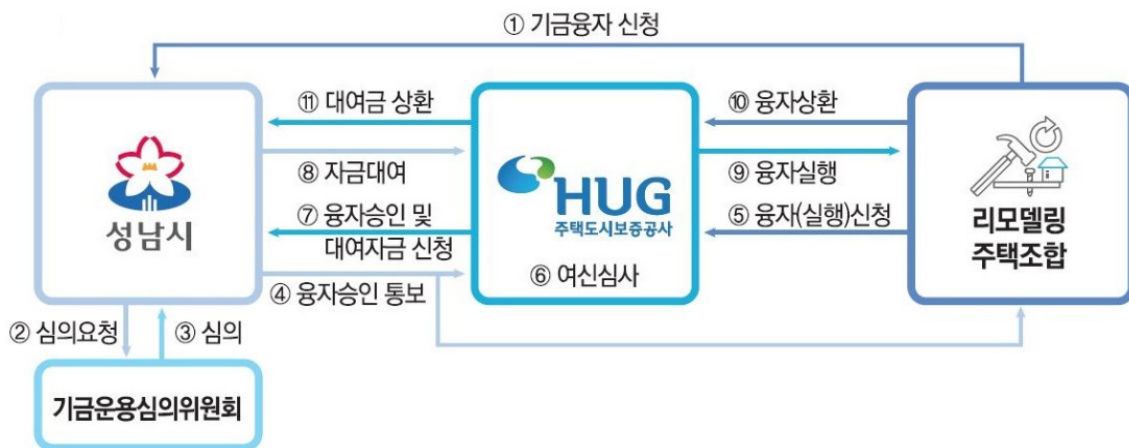
### ④ 성남시의 리모델링 공공지원 정책

- 성남시는 국내 최초로 지자체에 리모델링지원팀을 설치하고, 리모델링지원센터를 신설하였으며, 리모델링 기금운영 및 공동주택 리모델링 공공지원 사업을 선도적으로 시행해 왔음
  - 성남시청 내 리모델링지원팀 설치(팀장 등 공무원 5인 배치)
  - 성남시청 내 리모델링지원센터 2022년부터 설치·운영(관련 전문가 2인 배치)
  - 성남시 리모델링 사업 및 공공지원단지 추진 현황
    - (2013.12) 성남시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례 공포
    - (2014.04) 공공지원 리모델링 시범사업 선정(5개 단지)
    - (2015.12) 성남시 공동주택 리모델링 기본계획 승인(경기도지사)
    - (2018.11) 2018년 공동주택 리모델링 시범단지 선정(매화마을 2단지)
    - (2018.11) 한솔마을 5단지, 무지개마을 4단지 사업계획승인 신청
    - (2019.03) 느티마을 3·4단지 사업계획승인 신청
    - (2019.06) 2019년 공동주택 리모델링 시범단지 선정(느티마을 경남선경)
    - (2020.07) 느티마을 경남선경 공공지원용역 일시중지
    - (2020.11) 느티마을 3·4단지 2차 안전성 검토 부적합 판정
    - (2021.02) 한솔마을 5단지 리모델링허가 및 사업계획승인

- (2021.04) 무지개마을 4단지 리모델링허가 및 사업계획승인
- (2021.05) 매화마을 2단지 리모델링주택조합 설립인가
- (2021.07) 느티마을 3·4단지 건축통합위원회 심의(수평, 별도증축)
- (2021.10) 공동주택 리모델링 공공지원 활성화를 위한 리모델링 자문단 회의  
2021년 공동주택 리모델링 시범단지 선정(한솔마을 6단지)
- (2022 ~ ) 느티마을 3·4단지, 매화마을 1단지 사업계획승인 및 주민 이주  
한솔마을 5단지, 무지개마을 4단지 주민 이주 및 착공

- 성남시 리모델링 기금조성 및 운영 현황

- 2014년부터 2021년까지 520억원의 리모델링 기금조성
- 2022년부터 2023년까지 480억원의 리모델링 기금을 추가 조성하여 모두 1,000억원의 기금적립 추진
- 2022년 3월말까지 조성된 기금은 총 751억 7천만원이며 일반회계전입금 720억원, 이자 수익이 31억 7천만원
- 2022년 3월말까지 집행된 리모델링 기금은 총 151억 7천만원이며, 융자성 집행이 84억 4천만원, 비용자성 집행이 67억 3천만원
- 기금을 통해 무상지원이 되는 항목은 1) 기본설계 및 조합설립지원, 2) 안전진단 및 안전성검토 비용 등
- 기금을 통한 융자는 담보의 경우 2%, 신용의 경우 3% 이율로 지원이 되고, 이차보전은 조합이 조달하는 금리차이의 2% 이내 보전



〈그림 3-6〉 성남시 리모델링 기금융자 신청 절차

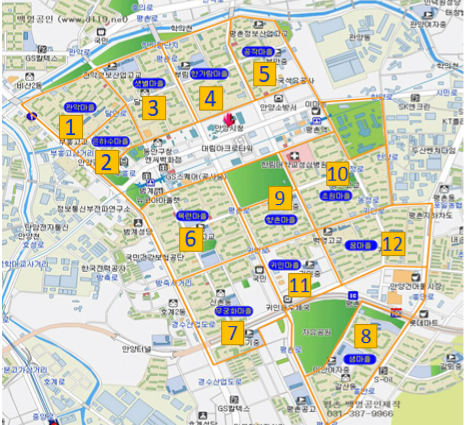
자료: 성남시, 공동주택 정보누리<<https://www.seongnam.go.kr/apt/>>, 2022.5



## 2) 평촌 지역 리모델링 사업·정책 기초 검토

### ① 단지 여건 및 리모델링 사업 현황

- 평촌 신도시는 안양시 동안구 비산동, 관양동, 호계동, 평촌동 일대로서 아파트는 모두 53개 단지(부동산 정보로는 58개 단지로 구분)
  - 58개 단지는 4개 동과 12개의 마을로 구성되어 있고 총 41,879세대가 거주 중
  - 이 중 28년 이상 경과한 단지가 48개로 전체의 약 83% → 노후화가 많이 진행
  - 평촌 지역 단지 용적률은 모두 180% 이상이며, 200% 이상이 전체의 약 81%
  - 12개 마을의 평당 평균 시세는 최저 2,500만원에서 최고 3,600만원 수준으로 형성이 되어 있고, 전체 평균은 약 3,114만원(2021.9.13일 기준)

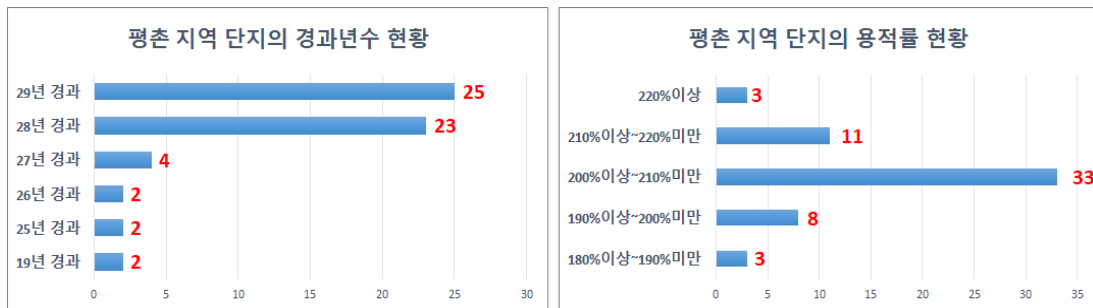


No.	동명	마을명	단지수	단지명	세대수
1	비산동	관악마을	3	관악 터운·부영·성원	3,386
2		은하수마을	4	은하수 청구·백산·신성·현양	2,346
3	관양동	샛별마을	4	샛별 현양1,2,3,6단지	5,255
4		한가람마을	5	한가람 현양·삼성·두산·신라·세경	4,456
5	호계동	공작마을	3	공작 럭키·성일·부영2차	3,226
6		목련마을	8	목련 선경1,2단지·우성3,5,7단지·두산·경남동아·신동아	5,059
7	평촌동	무궁화마을	7	무궁화 효성/현양·금호·경남·진흥·건영·코오롱·태영	3,729
8		샘마을	4	샘마을 임광·우방·쌍용·대우	2,334
9	평촌동	향촌마을	3	향촌 롯데·현대4차,5차	1,862
10		초원마을	7	초원 부영·세경·성원·대림·대원·LG·현양	6,133
11		귀인마을	2	귀인 현대홈타운1차,2차	967
12	평촌동	꿈마을	8	꿈마을 금호·라이프·우성·동아·한신·현대·건영2차,3차	3,126
합계				58개 단지	41,879세대

〈그림 3-7〉 평촌 지역 공동주택(58개 단지) 분포 및 세대수

- 평촌 지역에서 이미 리모델링 조합 설립 또는 추진위를 구성한 단지는 모두 14개의 단지이며, 그 외에도 최근 리모델링에 관심을 갖는 단지 확산(2021.9월 기준)
  - 조합 설립 2개 단지 현황
    - 목련선경2단지(994세대, 29세대 증가, 21.7월 사업허가 신청)
    - 목련우성3단지(902세대, 89세대 증가, 20.9월 건축심의 완료)
  - 추진위 구성 12개 단지 현황
    - 목련우성5단지(683세대)
    - 무궁화경남(590세대, 21.7월 정비·설계업체 선정)
    - 향촌마을(1,862세대, 향촌롯데·현대4차·현대5차 3개 단지를 통합하여 리모델링 추진, 21.1월 정비·설계업체 선정)

- 초원대림(1,035세대, 21.8월 정비·설계업체 선정)
- 초원세경(709세대, 21.8월 조합창립총회 개최)
- 초원부영(1,743세대, 21.3월 경기도 리모델링 컨설팅 지원사업 지정)
- 초원한양(870세대)
- 한가람세경(1,292세대)
- 한가람신라(1,068세대, 21.4월 정비·설계업체 선정)
- 공작부영(1,710세대, 21.7월 정비·설계업체 선정)

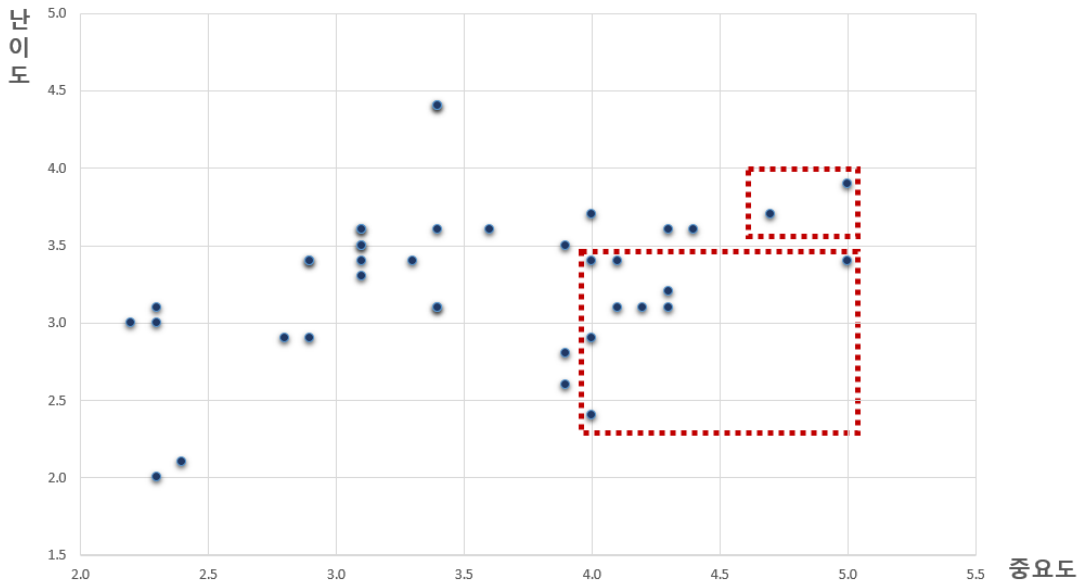


〈그림 3-8〉 평촌 지역 공동주택 단지별 경과년수 및 용적률

- 상기 조합 설립 및 추진위를 구성해 리모델링을 추진 중인 단지의 총 세대수는 13,458세대로 전체 41,879세대의 32.1%에 해당
  - 2021.5월 안양 평촌 신도시의 53개 아파트 단지 중 21개 리모델링 추진 단지가 연합회를 결성(회장 이형욱 목련선경2단지 조합장)함에 따라 앞으로 리모델링 조합 설립 및 추진위 구성 단지는 더욱 늘어날 전망

## ② 1기 신도시 리모델링 정책개선 수요

- 평촌을 비롯한 1기 신도시 리모델링 규제 완화 및 활성화 지원을 위한 제도개선 과제를 발굴하기 위해 대한건설정책연구원과 리모델링연구단이 7인의 국내 최고 전문가를 대상으로 수차례 간담회를 통해 우선순위 과제를 평가·선별(2019.2월)
  - 제도개선이 필요한 39개 후보과제를 전문가 조사를 통해 도출시킨 후 간담회 및 정량평가(중요도, 난이도)를 거쳐 우선순위 과제 선별
  - 39개의 후보과제에 대한 정량평가 결과 및 우선순위 과제 선별 결과는 다음의 그림과 같이 나타났으며, 이를 본 연구의 지원방안에 반영하고자 하였음



• 상대적으로 중요도가 높고(4.0 이상), 난이도가 낮은(3.5 미만) 제도개선 추진 과제(안)

- 안전성검토 횟수/기간/비용 합리화 (5.0, 3.4)
- 기초·광역 중복심의 일원화 (4.3, 3.1)
- 리모델링인증 취득시 연관인증 면제 (4.3, 3.2)
- 경관심의대상 완화/제외 (4.2, 3.1)
- 용적률 완화규정에 리모델링 포함 (4.1, 3.1)
- 안전진단비용 지원/저리용자 (4.1, 3.4)
- 동의서 재징구 절차 개선 (4.0, 2.4)
- 구조·굴토심의 안전성검토로 대체 (4.0, 2.9)
- 일시적 2주택 양도세 감면 (4.0, 3.4)

• 제도개선의 난이도에 상관 없이 중요도가 매우 높은(4.5 이상) 제도개선 추진 과제(안)

- 사업계획 승인 대상 완화/면제 (5.0, 3.9)
- 이사비 및 공사비 대출규제 완화 (4.7, 3.7)

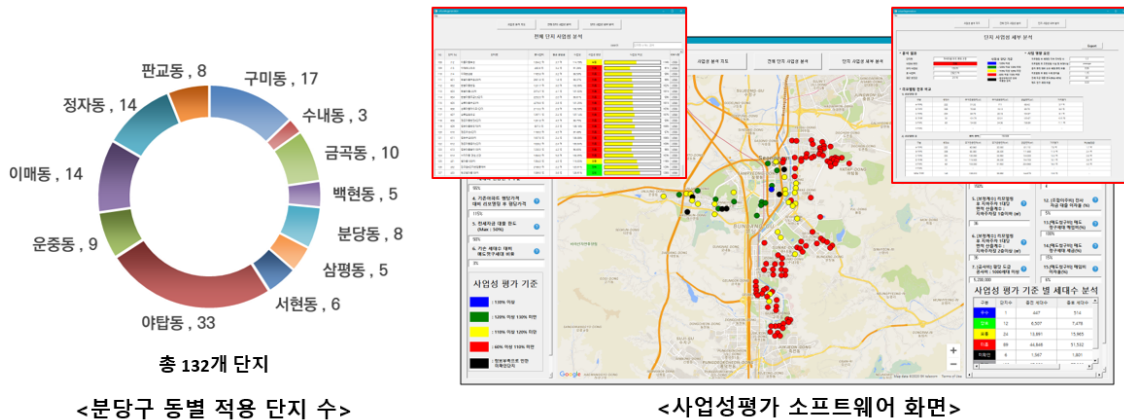
〈그림 3-9〉 리모델링 제도개선 과제(39개 항목)의 중요도 및 난이도 평가 결과

자료: 대한건설정책연구원, 2019.2

# IV. 사업성평가 시뮬레이션

## 1. 분당 지역 사업성평가 시뮬레이션

- 성남시 분당구에 있는 132개 리모델링 후보단지(15년 이상 경과, 2019년 8월 기준)를 선정하여 각 단지에 대한 사업성평가 시뮬레이션 수행
  - 사업성평가는 대한건설정책연구원·노후 공동주택 리모델링연구단(아주대학교)에서 공동으로 개발하여 지식재산권 등록을 한 소프트웨어를 활용
  - 분당구 132개 단지별 사업성평가 시뮬레이션을 다음과 같은 절차에 의해 수행함
    - 단지별 사업성평가를 위한 기본정보 조사 및 입력
    - 사업 영향요인 설정: 주차대수, 공동시설, 매도청구세대 등
    - 시장 표준조건 설정: 용적률, 도급공사비, 사업추진비, 사업기간, 이자율 등
    - 리모델링 후 조건을 시나리오별로 가정한 민감도 분석 수행

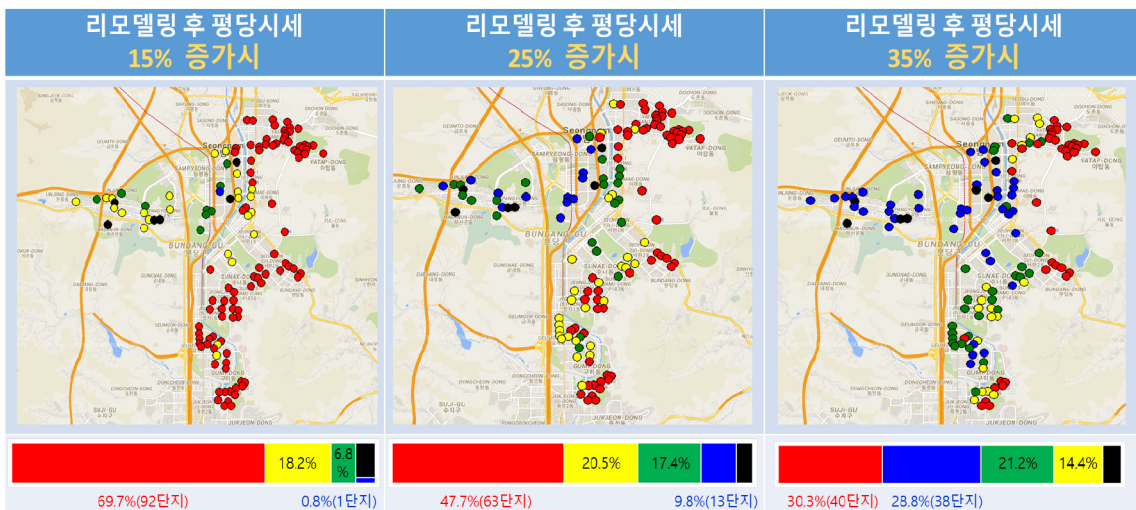


〈그림 4-1〉 사업성평가 시뮬레이션 대상 단지 및 사용 소프트웨어(분당)

자료: 대한건설정책연구원, 리모델링연구단

- 시뮬레이션 결과는 리모델링 후 평당 시세가 증가하는 비율을 평균적인 시장 상황 등을 고려하여 15%, 25%, 35%로 구분하여 산출

- 사업성평가는 건설사가 사업 참여를 위한 최소한의 사업성 판단 기준으로 사용하는 110%를 기준으로 아래와 같이 색깔 구분하여 표기함
  - 60% 이상 ~ 110% 미만 ( ■ ) : **사업성 '미흡'**
  - 110% 이상 ~ 120% 미만 ( ■ ) : **사업성 '보통'**
  - 120% 이상 ~ 130% 미만 ( ■ ) : **사업성 '양호'**
  - 130% 이상 ( ■ ) : **사업성 '우수'**
- 상기와 같이 수행한 분당구 소재 132개 리모델링 후보단지에 대한 사업성평가 시뮬레이션 결과는 아래의 <그림 4-2>와 같이 최종 도출됨<sup>1)</sup>



<그림 4-2> 분당 지역 사업성평가 시뮬레이션 수행 결과(132개 단지)

자료: 대한건설정책연구원, 리모델링연구단

## 2. 평촌 지역 사업성평가 시뮬레이션

- 평촌 지역 12개 마을별로 평당 시세가 중위값을 형성하고 있는 1개씩의 단지를 선정해 모두 12개 단지에 대한 사업성평가 시뮬레이션 수행
  - 사업성평가는 대한건설정책연구원·노후 공동주택 리모델링연구단(아주대학교)에서 공동으로 개발하여 지식재산권 등록을 한 소프트웨어를 활용
  - 12개 마을별 대표(중위값) 단지의 사업성평가 시뮬레이션을 다음과 같이 수행함

1) 본 분당 지역 사업성평가 결과는 대한건설정책연구원과 리모델링연구단이 자체 개발한 시뮬레이션 도구(소프트웨어)를 사용해 과거 일정시점 조건(평당 시세 등)을 입력하여 분석한 결과로서, 최근의 실제 각 단지별 사업성과는 결과가 다를 수 있음

- 단지별 사업성평가를 위한 기본정보 조사 및 입력
- 사업 영향요인 설정: 주차대수, 공동시설, 매도청구세대 등
- 시장 표준조건 설정: 용적률, 도급공사비, 사업추진비, 사업기간, 이자율 등
- 리모델링 후 조건을 시나리오별로 가정한 민감도 분석 수행

No.	구분	마을이름	단지수	단지명(중위값단지)	마을별 평균 평당시세	마을별 중위값 단지 평당시세
1	비산동	관악마을	3	타운·부영·성원	2,823	2,813
2		은하수마을	4	청구·벽산·신성·한양	2,952	2,986
3		셋별마을	4	한양1단지, 한양2단지, <b>한양3단지</b> , 한양6단지	3,360	3,344
4	관양동	한가람마을	5	한양·삼성·두산· <b>신라</b> ·세경	2,930	2,823
5		공작마을	3	<b>럭키</b> ·성일·부영2차	2,868	3,037
6	호계동	목련마을	8	<b>선경1단지</b> , 선경2단지·우성3,5,7단지·두산·경남동아·신동아	3,419	3,486
7		무궁화마을	7	효성/한양·금호·경남·진흥·건영· <b>코오롱</b> 태영	2,616	2,636
8		샘마을	4	<b>원광</b> ·우방·쌍용·대우	2,513	2,671
9	평촌동	향촌마을	3	롯데·현대4차, <b>현대5차</b>	3,768	3,781
10		초원마을	7	부영·세경·성원·대림· <b>대원</b> ·LG·한양	3,222	3,258
11		귀인마을	2	<b>현대홈타운1차,2차</b>	3,661	3,661
12		꿈마을	8	<b>금호</b> ·라이프·우성·동아·한신·현대·건영2차,3차	3,233	3,115
비고			총 58개 단지		(평균) 약 3,114만원	(평균) 약 3,134만원

〈그림 4-3〉 사업성평가 시물레이션 대상 단지(평촌)

자료: <https://hogangnono.com/>, 2021.9.13일 시세 기준

○ 시물레이션 결과는 리모델링 후 평당 시세가 증가하는 비율을 평균적인 시장 상황 등을 고려하여 15%, 25%, 35%로 구분하여 산출(분당과 동일)

- 사업성평가는 건설사가 사업 참여를 위한 최소한의 사업성 판단 기준으로 사용하는 110%를 기준으로 아래와 같이 색깔 구분하여 표기함
  - 60% 이상 ~ 110% 미만 ( ■ ) : **사업성 '미흡'**
  - 110% 이상 ~ 120% 미만 ( ■ ) : **사업성 '보통'**
  - 120% 이상 ~ 130% 미만 ( ■ ) : **사업성 '양호'**
  - 130% 이상 ( ■ ) : **사업성 '우수'**
- 상기와 같이 수행한 평촌 지역 12개 마을별 대표 리모델링 단지에 대한 사업성평가 시물레이션 결과는 아래의 〈그림 4-4〉와 같이 최종 도출됨<sup>2)</sup>

2) 본 평촌 지역 사업성평가 결과는 대한건설정책연구원과 리모델링연구단이 자체 개발한 시물레이션 도구(소프트웨어)를 사용해 과거 일정시점 조건(평당 시세 등)을 입력하여 분석한 결과로서, 최근의 실제 각 단지별 사업성과는 결과가 다를 수 있음



〈그림 4-4〉 평촌 지역 사업성평가 시뮬레이션 수행 결과(12개 대표 단지)

자료: 대한건설정책연구원, 리모델링연구단

## V. 공동주택 리모델링 추진 및 지원방안

### 1. 분당 지역 리모델링 방안

- 1기 신도시 현황 및 지역별 특성 조사, 공동주택 리모델링 관련 기초 검토 및 사업성 평가 시뮬레이션 등을 통한 분당 지역 리모델링 방안은 다음과 같이 크게 3가지의 대안으로 도출하여 제시하고자 함

#### 1) 사업성에 따른 차별화 정책 마련

- 분당 지역 리모델링 사업성은 타 1기 신도시에 비해 전반적으로 양호한 수준이나, 분당 내에서도 지역별 편차가 크게 나타남
  - 다른 사업성 영향요인을 고정하고 리모델링 후 평당시세 증가율이 15%, 25%, 35% 증가하였을 경우를 비교해 본 결과, 리모델링 후 평당시세가 기존(2019년 8월 시세 기준) 대비 15% 증가시 리모델링 사업성이 110%(보통 수준) 이상인 단지는 전체의 25.8%로 나타남
  - 반면, 25% 및 35% 증가시 리모델링 사업성이 110% 이상인 단지는 각각 47.7%, 64.4%로 늘어나 리모델링 후 증가하는 아파트의 가치에 따라 리모델링 사업이 가능한 단지들이 대폭 증가하는 것을 알 수 있음
  - 그러나 리모델링 사업성이 분당 지역 내 특정 위치(입지)에 따라 그 패턴이 달라짐을 알 수 있어 사업성이 우수, 양호, 보통, 미흡한 단지의 지역별/단지별 특성을 반영한 차별화된 리모델링 정책이 요구됨
  - 다만, 이와 같은 리모델링 사업성은 시세 변화, 단지별 리모델링 조건 및 수직증축 여부 등에 따라 크게 달라질 수 있어 보다 세밀한 분석이 필요함(부동산 시세 급등 후 최근 지속적 하락으로 사업성의 큰 폭 변화 예상)



- 또한, 리모델링과 재건축 사업성에 대한 대등한(동일조건)의 비교가 이루어져야 리모델링 사업성에 대한 지역 주민들의 객관적 판단이 가능할 수 있으며, 현재 리모델링만으로 사업성이 현저히 부족한 단지는 리모델링과 재건축을 결합한 새로운 사업모델의 개발이 요구될 수 있음

○ 분당의 사업성평가 결과 등을 반영한 차별화된 1기 신도시 노후 공동주택 리모델링 정책 지원 방향을 다음과 같이 제안할 수 있음

우수 지역	정책 방향	신축(재건축) 대비 주거만족도 90% 이상 달성	양호 지역	정책 방향	리모델링 사업 효율화 및 사업추진 기간 단축
	핵심 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링 기술적용(설계, 구조, 시공 등) 최적화 및 리모델링 후 성능 향상 대책</li> <li>내진, 친환경, 주차장, 부대/복지시설 등 선택적 특화기술 적용시 인센티브 부여</li> </ul>		핵심 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>비용 효율화 설계 및 시공을 통한 사업의 프로세스 개선·단축을 위한 제도개선</li> <li>저비용·고효율 기반 리모델링 공공건설링 시스템의 구축, 보급 및 주민 의사결정 지원</li> </ul>
보통 지역	정책 방향	신축(재건축) 대비 공사비 85% 미만 달성	미흡 지역	정책 방향	“재건축 융합형 리모델링” 등 새로운 리모델링 사업유형 적용
	핵심 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업성 저해요인의 개선(세대간 내력벽, 증축 범위, 동의율, 일반분양 등) 대책 마련</li> <li>금융 지원, 세제 혜택 등 비용부담 측면 리모델링 주거복지 추가대책 수립, 시행</li> </ul>		핵심 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>철거, 증축(수직, 수평), 별도 건립, 분양, 소유권 등 지역 단위 탄력적 규제 적용</li> <li>기존 리모델링 관련 적용 완화 및 특례 제도 확대(특별법 시행, 특별건축구역 지정 등)</li> </ul>

〈그림 5-1〉 사업성평가에 기반한 지역별/단지별 차별화 정책지원 방안

## 2) 공공건설링을 통한 리모델링 의사결정 지원

### ① 컨설팅 등 지자체 지원 사례

○ 공동주택 리모델링에 관한 지자체 등의 지원은 성남시를 비롯해 서울시, 경기도가 가장 대표적이며, 노후 공동주택 리모델링연구단이 일부 지자체들과 함께 초기단계 컨설팅을 추진하고 있으며, 확대 시행 예정임

- 성남시 사례

- 2019년까지 6개 리모델링 공공지원단지 선정 및 지원
- 2021년 하반기 7번째 리모델링 공공지원단지 선정 및 지원 시행
- 2021년 하반기 ‘리모델링 지원센터’ 설치
- 2021년까지 520억원인 리모델링 기금을 2023년까지 1,000억원으로 확충

- 서울시 사례
  - 서울형 리모델링 시범단지 지원사업 추진(2018년 4개구에서 7개 단지 선정, 기본설계 및 타당성 용역 수행 지원)
  - “서울형 공동주택 리모델링 운용기준” 마련(2019.12월)
  - 리모델링 기본계획 재정비 용역을 통해 사업의 공공성 확보방안 마련 및 시행 검토
- 경기도 사례
  - 2021.3월 공동주택 리모델링 컨설팅 지원사업 2개 단지 선정
  - 2021.5월 공동주택 리모델링 컨설팅 지원사업 6개 단지 추가 선정
  - 리모델링 연구단에 의뢰하여 7개 지역별(안양, 김포, 성남, 부천, 고양, 군포, 수원) 대표 단지에 대한 공공컨설팅 수행 결과 검토 및 확대 시행 검토
- 노후 공동주택 리모델링연구단 사례
  - 2021년 하반기 광명시와 협약해 5개 단지에 대한 공공컨설팅 수행(완료)
  - 2021년 하반기 경기도와 협약해 7개 단지에 대한 공공컨설팅 수행(완료)
  - 경기도 및 기타 지자체, 민간기업 등과 업무 협약에 의해 추가적인 리모델링 공공컨설팅 및 기술 지원사업 추진

## ② 공공컨설팅을 통한 단지별 지원방안

- 분당이 포함된 성남시 조례 개정을 통해 리모델링 공공컨설팅 지원사업의 시행 근거를 마련하고, 리모델링 기금을 활용한 지역별/단지별 공공컨설팅을 수행하여 재건축과 리모델링 사업의 비교·진단 및 리모델링 시행을 위한 최적화된 의사결정을 지원이 요구됨
  - 경기도(7개 단지 시범사업 시행), 광명시(5개 단지 시범사업 시행)와 같이 노후 공동주택 리모델링연구단 등 전문가 그룹을 통해 2023년 분당 지역 초기단계 공공컨설팅 수행을 위한 관련 조례 개정과 함께 협약 체결 및 단지 선정
    - 「성남시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」(경기도 성남시조례 제3441호)
    - 「성남시 공동주택 리모델링 기금 설치 및 운용 조례」(경기도 성남시조례 제3580호)
  - 공공컨설팅을 통해 다음 <그림 5-2>와 같은 제반 서비스를 단지에 제공하고, 지자체는 이에 관한 세부사항을 파악하여 분당 전 지역의 단계적인 리모델링 추진전략 및 지원방안을 수립하는데 활용
  - 공공컨설팅 지원사업에 대한 성과평가를 통해 제반 효과 확인시 주택법 시행령 개정 등을 통해 공공컨설팅이 리모델링 사업추진의 제도로 정착되고 모든 단지의 합리적인 의사결정을 지원할 수 있도록 확대하는 방안 검토

- 성남시가 이와 같은 방안을 구체화하고자 할 경우는 현재 리모델링연구단 등 전문가 그룹과 함께 공공컨설팅 시범사업 추진 및 확대 시행을 검토 중인 경기도와 협의하여 “공동주택 리모델링 공공컨설팅 지원센터”를 공동으로 설립하여 운영·지원하는 방안 등을 검토
  - 공공컨설팅은 아파트(건물)뿐만 아니라 단지 인프라 전체 및 인입 기반시설과 주변 환경에 대한 전체적인 컨설팅을 재건축의 경우와 비교·진단하는 다음 <그림 5-2>와 같은 체계로 수행될 필요성이 있음



<그림 5-2> 초기단계 공공컨설팅 수행의 체계 및 주요 내용(안)

자료: 대한건설정책연구원, 리모델링연구단

### 3) 리모델링 특별법 통합 심의·제정 추진

#### ① 관련 특별법 발의 현황

- 이번 제21대 국회에서 발의 중인 1기 신도시 등 공동주택 리모델링과 관련된 특별법은 다음과 같음(재건축 및 도시정비 관련 유사 특별법 제외)

<표 5-1> 1기 신도시 공동주택 리모델링 관련 특별법안 발의 현황

구분	발의 시기	법안 명칭 및 대표발의자
1기 신도시 리모델링 관련 대표적인 특별법안 발의 현황	2021.07	「공동주택 리모델링 및 지원에 관한 특별법안」 (이학영 의원, 더불어민주당, 경기 군포시)
	2022.01	「공동주택 리모델링에 관한 특별법안」 (김병욱 의원, 더불어민주당, 경기 성남시 분당구)
	2022.02	「노후신도시 재생지원에 관한 법률안」 (송석준 의원, 국민의힘, 경기 이천시)

- (이학영 의원) 기존 분산된 공동주택 리모델링 관련 절차를 일부 개선하고 통합하는 특성을 지는 법안
  - 노후도시 주민 불편 해소 및 향후 질 좋은 주택공급계획에 기여할 수 있도록 공동주택의 리모델링을 독려하고 지원하기 위해 기존 「주택법」에 포함되어 있던 공동주택 리모델링에 관한 규정을 「공동주택 리모델링 및 지원에 관한 특별법」으로 재정비를 하고, 리모델링의 활성화를 위해 주거환경 개선에 필요한 시설 등 설치비용을 국가와 지방자치단체가 지원할 수 있도록 법적 근거를 마련
- (김병욱 의원) 지난 국회에 발의했던 법안에 대한 보완·수정 발의이며, 세대수 증가형 및 수직증축 리모델링 사업의 활성화에 관한 내용을 담고 있음
  - 증축을 수반하거나 세대수가 증가하는 리모델링이 이루어지는 경우 권리관계 변동에 대한 규정이 미흡하여 체계적인 사업 추진이 어렵고, 주로 대수선을 하기 위한 목적으로만 리모델링이 시행되는 등 공동주택 리모델링 사업이 활성화되지 못하고 있음. 이러한 문제를 해결하기 위해서는 주택 공급에 관한 일반법인 「주택법」에 관련 규정을 신설하기 보다는 공동주택 리모델링에 관한 특별법을 제정해 공동주택 리모델링의 절차를 체계적으로 규정하고, 특히 리모델링 이후 권리관계 변동에 관한 사항을 명확하게 규정
- (송석준 의원) 지난 국회에 김현아 의원이 발의했던 법안에 대한 보완·수정 발의이며, 노후신도시 건물 및 인프라(기반시설) 재생지원을 위한 기본계획의 수립과 진흥지구 지정, 예산 확보 및 기금 지원 등의 내용을 담고 있음
  - 낙후된 1기 및 2기 신도시 지역의 경제를 진흥시키고 기업 유치 및 광역교통망 구축 등 자족기능을 갖추도록 하고, 자금 부담 능력이 부족한 고령 가구에게 재정비 기간 중 이주할 주택을 제공하며, 세입자들이 재정착할 수 있도록 일반분양분에 대한 우선 분양, 임대주택 입주기회 제공, 이주전용단지를 만들어 재정비 과정에서 이사 수요가 일시에 쏟아져 집값이 들쭉이거나 주민들이 불편을 겪지 않도록 하는 등 지역 간 균형 있는 발전과 주민 생활 향상을 도모

## ② 특별법 통합 심의·제정 추진

- 상기의 1기 신도시 관련 발의 중인 특별법은 상호 보완의 필요성이 있음. 따라서 3개 법안 및 6.1 지방선거 이후 다수 발의된 재건축 또는 도시정비에 대한 법안의 공통사항 통합 심의를 통해 강력한 하나의 법안으로 각각의 주요 내용과 장점을 통합하여 제정을 추진할 필요가 있음
  - 노후신도시의 건물뿐 아니라 인프라(상하수도를 비롯한 기반시설) 및 교통 대책까지 동시에 고려될 필요성이 있음

- 수직증축 및 세대수 증가형 리모델링 사업에 대한 절차 개선(안전진단 합리화 등)이 필요하고, 분산된 법령의 일원화를 통한 효율성 개선 필요
- 신도시의 전체적인 기본계획과 실시계획을 통한 질서 있고 순차적인 정비사업 추진이 필요하며, 기금에 대한 확대와 합리적 운용이 요구됨
- 센터 등 지원기구의 설립 및 운영 근거 필요
- 인허가 관련 제반 규제 개혁과 함께 안전 및 성능에 대한 신뢰 확보를 위한 체계적인 법령 마련 필요
- 건축허가, 사업승인, 용적률 완화 등 리모델링 사업 전반에 관한 규제와 혜택에 대한 지자체와 중앙정부의 권한과 책임을 합리적으로 구분
- 앞서 그림 3-9와 그림 5-1을 통해 언급한 1기 신도시 등 공동주택 리모델링 규제 완화 및 사업 활성화를 위한 제도개선 사항을 특별법에 선별적으로 반영
  - 특히, 리모델링 시 30세대 이상 세대수 증가에 따라 사업계획 승인 대상이 되어 신축과 같은 과도한 사업승인 규제가 불합리하다는 지적이 많고, 2차례의 안전성검토 과정이 지나치게 길고 과도한 사업지연 요인으로 작용한다는 문제점 또한 특별법을 통해 합리적으로 개선할 필요성이 있음
- 이와 더불어, 상대적으로 입지, 주변시세 측면에서 유리한 신도시 지역에 치중된 리모델링 정책만이 논의되고 있어, 주변 구도심의 소규모 노후공동주택들은 정책적 소외감을 느끼는 경우가 많으므로 신도시와 주변의 구도심(원도심)의 균형 잡힌 리모델링 지원정책을 수립하는 방안도 특별법에 충분히 반영되어야 함

## 2. 평촌 지역 리모델링 방안

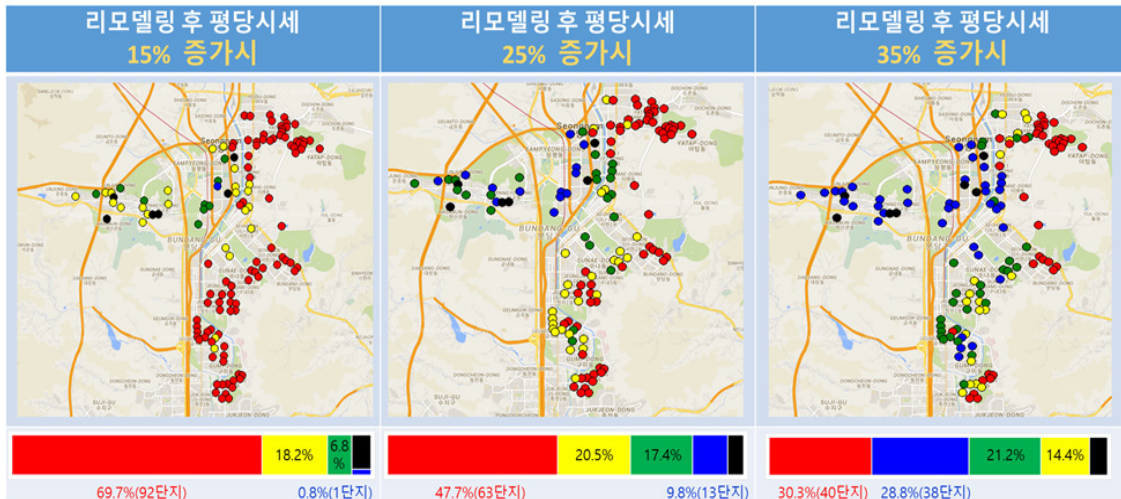
- 1기 신도시 현황 및 지역별 특성 조사, 공동주택 리모델링 관련 기초 검토 및 사업성 평가 시뮬레이션 등을 통해 도출한 평촌 지역의 공동주택 리모델링 추진방안을 제시하기 위한 주요 요인(고려사항)은 다음과 같음
  - 평촌 지역 4만 세대 가량의 대부분 아파트가 동시에 노후화 도래
  - 평균 용적률이 200%를 상회하는 등 기존의 정책으로는 재건축이 어려운 단지가 대부분인 상황(다만, 정부의 재건축 활성화 및 1기 신도시 지원정책 등에 의해 향후 개선 가능성 존재)
  - 입지 여건(교통, 교육, 통근 등)이 양호하나 녹지율이 낮고 소형주택(85㎡ 미만) 중심 이어서 리모델링을 통한 주거환경 개선 욕구 높음

- 젊은 층 중심의 주택 실수요자가 많고 최근 매매가격 상승률이 높아(평당 평균시세 3천만원 상회) 리모델링을 통한 자산가치 증대 욕구 높음
  - 자가 거주자 선호도는 재건축 > 세대수 증가형 리모델링으로 사업성(수익성)이 매우 중요한 변수로 작용
  - 이미 53개의 아파트 단지 중 14개의 단지가 리모델링 사업을 추진 중(조합 설립 및 추진위 구성)이고, 21개의 단지가 연합회를 결성하는 등 분위기 고조
  - 사업성평가 시뮬레이션 결과, 리모델링 사업성은 전반적으로 양호한 수준
  - 다만, 리모델링 후 평당 시세가 25%를 상회해야 사업성이 안정적으로 나타나 보다 면밀한 분석 필요
  - 리모델링 공공지원 사업을 기 추진하고 있는 성남시, 서울시, 경기도 등의 사례 벤치 마킹 필요
  - 지자체(경기도, 광명시)와의 공공컨설팅 시범사업을 추진한 노후 공동주택 리모델링 연구단 등 전문가 그룹과의 협력을 통하여 초기단계 리모델링 사업 효율화(의사결정 지원 등) 방안 고려
  - 타 지역 1기 신도시에 비해 임대주택 비율이 높은 편(24.5%)이므로 공공 리모델링을 포함한 지자체의 공공적 역할에 대한 고민과 논의 필요
- 상기 11개의 요인(고려사항)과 함께 분당 등 1기 신도시 공통사항을 동시 반영한 평촌 지역 리모델링 추진 및 지원방안은 다음과 같이 크게 4가지의 핵심적 대안으로 요약하여 제시할 수 있음

### 1) 평촌 전 지역에 대한 리모델링 사업성평가 시행 및 재건축 사업성과의 비교

- 평촌 지역의 리모델링 사업성은 전반적으로 양호한 수준이나, 리모델링 후 평당 시세가 25% 수준으로 증가할 경우에 사업성이 비교적 좋게 나타날 수 있음
  - 다만, 이와 같은 리모델링 사업성은 시세 변화, 단지별 리모델링 조건 및 수직증축 여부 등에 따라 크게 달라질 수 있어 보다 세밀한 분석이 요구됨
  - 또한, 리모델링과 재건축 사업성에 대한 대등한(동일조건)의 비교가 이루어져야 리모델링 사업성에 대한 지역 주민들의 객관적 판단이 가능할 수 있음

- 따라서 평촌 지역 12개 마을의 전체 단지(53개 아파트)에 대한 리모델링 사업성평가를 수행하고, 그 결과를 토대로 평촌 내 지역 단위의 단계적 리모델링 추진전략 및 지원방안 수립이 필요한 상황임
  - 대한건설정책연구원과 노후 공동주택 리모델링연구단이 최근(2021.9월) 기존 모델을 보완하여 개발한 사업성평가 모델은 재건축과의 사업성 비교 가능하므로, 재건축과의 비교를 통해 리모델링 전략을 검토할 필요가 있음



〈그림 5-3〉 분당 전 지역 사업성평가 수행 및 비교 사례

자료: 대한건설정책연구원, 리모델링연구단

## 2) 초기단계 리모델링 공공컨설팅 시범사업 수행 및 관련 성과평가

- 평촌 지역의 노후 공동주택 중 일부 단지를 선정해 초기 기획단계에서의 리모델링 공공컨설팅 시범사업을 수행하고 이에 관한 성과평가를 통해 전 단지로 공공컨설팅 사업을 확산하고, 이를 기반으로 합리적인 정비사업 추진
  - 경기도(2022년 7개 단지 수행 완료) 및 광명시(2022년 5개 단지 수행 완료)와 같이 노후 공동주택 리모델링연구단 등 전문가 그룹을 통해 2023년 평촌 지역 초기단계 공공컨설팅 수행을 위한 관련 협약 체결 및 대상 단지 선정
  - 위에서 언급한 분당 지역 사례와 같은 〈그림 5-2〉의 공공컨설팅 서비스를 단지들에 제공하고, 지자체는 이에 관한 세부사항을 파악하여 평촌 전 지역의 단계별 리모델링 추진전략 및 지원방안을 수립하는데 활용
  - 공공컨설팅 시범사업에의 성과평가를 통해 제반 효과 확인시 공공컨설팅 지원사업의 지속적인 수행하기 위한 예산을 확보해 「안양시 공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례, 2020.11.13., 일부 개정」 개정과 함께 제도화 추진

### 3) 지자체 차원의 노후 공동주택 리모델링 지원체계 구축

- 경기도, 성남시의 리모델링 지원사업 등 유사 사례와 같이 안양시의 노후 공동주택 리모델링에 적합한 지원체계 구축의 방안 검토 및 수립·시행
  - 경기도, 성남시 등과 같이 ‘공동주택 리모델링 자문단’ 구성 및 운영(자문단 운영을 통해 공동주택 리모델링 지원을 위한 중장기 로드맵 수립)
  - 많은 리모델링 수요에 대응하기 위한 시청 전담조직 보강(현재는 안양시 주택과 공동주택정비 부서의 일부 업무로 수행 중)
  - 서울시 사례와 같이 평촌 지역의 단계별 리모델링 추진, 공공의 역할 정립, 건폐율과 용적률 등 사업 지원을 위한 “안양시 공동주택 리모델링 운용기준” 마련 및 필요시 지구단위계획 시행지침 변경
  - 리모델링 공공지원단지 선정 및 지원을 위한 절차 및 예산 마련
  - 성남시의 사례와 같이 리모델링 기금 마련 및 ‘리모델링 지원센터’ 설치·운영 등에 관한 중장기계획 수립

### 4) 지자체 차원의 건설업계 협력사업 추진 및 전문건설업 육성

- 지자체와 관련 건설업계의 노후 공동주택 리모델링에 관한 협력을 통한 리모델링 사업의 안전 확보와 품질 향상을 위한 노력과 함께 지역 전문건설업 발굴·육성
  - 리모델링은 신축(재건축)과는 달리 기존 구조체를 보강 또는 유지하기 때문에 복잡한 시공과정을 거침
  - 이로 인해 기초 및 상부구조 보강 등에서 안전성 확보와 시공품질 향상을 위한 노력이 요구됨
  - 최근(2021년~2022년) 10대 건설사를 중심으로 리모델링 전담조직 신설 및 보강이 이루어지고 있는 상황이므로, 이들 건설사와 지자체 단체협약 등 안전성 확보와 시공품질 향상을 위한 협력 모색
  - 특히 노후 공동주택 리모델링 시공품질 향상과 하자 저감을 위해서는 협력사인 전문건설사업자들의 역량 강화가 중요하므로, 대한전문건설협회 등과 함께 전문건설업을 대상으로 하는 교육 및 우수업체 발굴·인증 등의 협력사업 추진



## VI. 결 론

- 본 연구는 수도권에서 가장 많은 리모델링 사업 추진이 검토되고 있는 분당과 평촌 사례 분석(case study)을 중심으로 1기 신도시의 현황 및 지역별 특성 분석, 공동주택 리모델링에 관한 기술적 검토, 사업성 평가 시뮬레이션 등을 수행하여 1기 신도시 중심 노후 공동주택 리모델링 추진 및 지원방안을 발굴·도출함
- 정부의 재건축 규제 완화에 대한 기대감으로 리모델링을 준비하던 1기 신도시를 비롯한 노후 아파트 단지들이 재건축으로 방향을 선회하는 등 시장의 혼선이 진행되고 있으나 용적률과 사업성 등의 문제로 인해 일정 부분 리모델링에 의한 도시정비가 이루어질 수 밖에 없는 상황임
- 따라서 본 연구는 1기 신도시(분당, 평촌 등)를 중심으로 노후 공동주택 리모델링 사업의 원활한 추진을 위한 정부 또는 지자체의 역할과 방안을 도출하고자 하였으며, 이에 관한 주요 결과물로 다음과 같은 사안과 논점들을 제안함
  - 분당, 평촌과 같은 1기 신도시를 비롯해 1990년대 집중적으로 건립된 아파트는 상한 용적률 초과로 재건축이 어려운 단지가 상당수여서 증축형 및 세대수 증가형 등 리모델링을 통한 주거환경 개선 필요함. 다만, 최근 재건축에 대한 규제 완화 기대감이 높아짐에 따라 재건축과 리모델링의 사업성을 비교하고자 하는 단지들이 늘어나는 등 관련 의사결정이 지연되고 있음
  - 따라서 1기 신도시를 비롯한 수도권 노후 공동주택 단지들은 세대당 분담금 규모를 포함한 사업성평가 결과를 토대로 리모델링과 재건축의 사업방식(유형) 결정 등 주민 의사결정이 이루어질 필요성이 있고, 지자체는 이를 효율적이면서 형평성 있게 지원하는 방안을 마련·제공해야 함
  - 사업성평가 시뮬레이션 결과 등을 반영해 도출한 1기 신도시 노후 공동주택 리모델링 정책지원 방안을 다음 그림과 같이 제안할 수 있음

<b>우수 지역</b>	정책 방향	신축(재건축) 대비 주거만족도 90% 이상 달성	<b>양호 지역</b>	정책 방향	리모델링 사업 효율화 및 사업추진 기간 단축
	핵심 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>리모델링 기술적용(설계, 구조, 시공 등) 최적화 및 리모델링 후 성능 향상 대책</li> <li>내진, 친환경, 주차장, 부대/복지시설 등 선택적 특화기술 적용시 인센티브 부여</li> </ul>		핵심 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>비용 효율화 설계 및 시공을 통한 사업의 프로세스 개선 · 단축을 위한 제도개선</li> <li>저비용 · 고효율 기반 리모델링 공공컨설팅 시스템의 구축, 보급 및 주민 의사결정 지원</li> </ul>
<b>보통 지역</b>	정책 방향	신축(재건축) 대비 공사비 85% 미만 달성	<b>미흡 지역</b>	정책 방향	“재건축 융합형 리모델링” 등 새로운 리모델링 사업유형 적용
	핵심 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>사업성 저해요인의 개선(세대간 내력벽, 증축 범위, 동의율, 일반분양 등) 대책 마련</li> <li>금융 지원, 세제 혜택 등 비용부담 측면 리모델링 주거복지 추가대책 수립, 시행</li> </ul>		핵심 요소	<ul style="list-style-type: none"> <li>철거, 증축(수직, 수평), 별도 건립, 분양, 소유권 등 지역 단위 탄력적 규제 적용</li> <li>기존 리모델링 관련 적용 완화 및 특례 제도 확대(특별법 시행, 특별건축구역 지정 등)</li> </ul>

〈그림 6-1〉 사업성평가에 기반한 지역별/단지별 차별화 정책지원 방안

- 〈그림 6-1〉과 같이 리모델링과 재건축 사업성에 대한 대등한(동일조건) 비교가 이루어져야 리모델링 사업성에 대한 지역 주민들의 객관적 판단이 가능할 수 있으며, 현재 리모델링만으로 사업성이 현저히 부족한 단지는 리모델링과 재건축을 결합한 새로운 사업모델의 개발이 요구될 수 있음
- 또한, 지자체는 조례 개정을 통해 리모델링 공공컨설팅 지원사업의 시행 근거를 마련하고, 리모델링 기금을 활용한 지역별/단지별 공공컨설팅을 수행하여 재건축과 리모델링 사업의 비교·진단 및 리모델링 사업의 조속한 시행을 위한 최적화된 의사결정을 지원할 수 있도록 강구해야 할 것임
  - 공공컨설팅 시범사업에의 성과평가를 통해 제반 효과 확인시 공공컨설팅 지원사업의 지속적인 수행하기 위한 예산을 확보해 지자체별 「공동주택 리모델링 활성화 및 지원에 관한 조례」 개정과 함께 제도화를 추진
  - 이 밖에 1) ‘공동주택 리모델링 자문단’ 구성 및 운영을 통한 공동주택 리모델링 중장기 로드맵 수립, 2) 단계별 사업 추진, 공공의 역할 정립, 건폐율과 용적률 등 사업 지원을 위한 ‘공동주택 리모델링 운용기준’ 마련, 3) 필요시 관련 지구단위계획 시행지침 변경, 3) ‘리모델링 지원센터’ 설치·운영 등에 관한 중장기계획 수립 등이 주요 방안으로 검토될 필요성이 있음
- 제반 장애요인을 해소하고 리모델링 사업 추진을 더욱 조속하게 지원하기 위해서는 현재 발의 중인 1기 신도시 리모델링 관련 특별법과 6.1 지방선거 이후 다수 발의된 재건축 또는 도시정비에 대한 법안의 공통사항 통합 심의를 통해 강력한 하나의 법안으로 각각의 주요 내용과 장점을 상호 보완할 필요가 있음

- 이와 더불어, 상대적으로 입지, 주변시세 측면에서 유리한 신도시 지역에 치중된 리모델링 정책만이 논의되고 있어, 주변 구도심의 소규모 노후공동주택들은 정책적 소외감을 느끼는 경우가 많으므로 신도시와 주변의 구도심(원도심)의 균형 잡힌 리모델링 지원정책을 수립하는 방안도 특별법에 반영되어야 할 것임
- 마지막으로, 지자체와 관련 건설업계 간의 노후 공동주택 리모델링에 관한 협력을 통한 리모델링 사업의 안전 확보와 품질 향상을 위한 공동의 노력과 함께 지역 전문건설업 발굴·육성이 필요하다는 것임
- 특히 노후 공동주택 리모델링 시공품질 향상과 하자 저감을 위해서는 협력사인 전문건설사업자들의 역량 강화가 중요하므로, 대한전문건설협회 등과 함께 전문건설업을 대상으로 하는 교육 및 우수업체 발굴·인증 등 협력사업 추진도 중요하게 고려되어야 할 것임

- 유일한, 선임연구위원(ihyu71@ricon.re.kr)
- 정대운, 선임연구원(bigluck1@ricon.re.kr)

## 참고문헌

- 경기연구원, 1기 신도시 리모델링이 필요한가?, 2019.12
- 국토교통부, 신도시개발 편람·매뉴얼, 2010.2
- 대한건설정책연구원, 공동주택 리모델링 정책개발 방향, 한국리모델링협회 정책 세미나, 2019.2
- 대한건설정책연구원, 노후 공동주택 리모델링 사업성 확보를 위한 평가 및 진단 시스템 구축, 2019.11
- 대한민국 국회, 의안정보시스템<<http://likms.assembly.go.kr/bill/main.do>>
- 성남시, 공동주택 리모델링의 이해, 2018
- 성남시, 공동주택 정보누리<<https://www.seongnam.go.kr/apt/>>
- 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비 용역, 2021.2
- 아주대학교 산학협력단 외, 공동주택 리모델링의 모든 것, 대한건설정책연구원, 2021.11
- 아주대학교 산학협력단 외, 저비용·고효율의 노후 공동주택 수직증축 리모델링 기술개발 및 실증 연구개발사업 (연구단) 성과보고서 및 내부자료, 국토교통과학기술진흥원 주거환경연구사업, 2022.11
- 조영태 외, 글로벌 신도시 사례분석 및 정책 가이드라인 개발 연구, 2018.6
- 통계청, 인구주택총조사, 2021.7
- 한국리모델링협회, 리모델링 이해, 2018.8
- 허윤경, 수도권 1기 신도시 현황과 발전 방향 모색, 2021.4
- 호갱노노, 아파트 실거래가 조회 정보<<https://hogangnono.com/>>

## 1기 신도시 공동주택 리모델링 추진방안 (평촌, 분당 사례 분석을 중심으로)

---

2022년 12월 인쇄

2022년 12월 발행

발행인 유 일 한

발행처 **대한건설정책연구원**

서울특별시 동작구 보라매로5길 15, 13층(신대방동, 전문건설회관)

TEL (02)3284-2600

FAX (02)3284-2620

홈페이지 [www.ricon.re.kr](http://www.ricon.re.kr)

등 록 2007년 4월 26일(제319-2007-17호)

I S B N 979-11-5953-142-2

인쇄처 경성문화사(02-786-2999)

---

© 대한건설정책연구원 2022