

수직증축 허용에 따른 공동주택 리모델링 시장 활성화 대책

- 기존 리모델링 개념의 탈피와 그린 리모델링으로의 전환



글 최창식 \ 한양대학교 건축공학부 교수 \ 전화 02-2220-2371 \ E-mail ccs5530@hanyang.ac.kr

1. 시작하며

현재 국내 뿐만 아니라 전 세계적으로 건설경기 부진과 침체가 심화되고 있으며, 이를 극복하기 위한 노력 또한 계속되고 있다. 1980년대 후반에 이르러 국내에서는 산업화의 속도가 급격하게 빨라지기 시작하였다. 이에 정부는 도심지에 집중되는 인구의 수용을 위해 부족한 주택문제의 해결과 쾌적한 주거환경의 제공을 위하여 대규모 택지개발사업을 추진하였다. 이는 결국 대규모 공동주택단지의 조성으로 귀결되었다.

당시 조성된 대규모 공동주택단지는 도심지 및 신도시 주거 단지의 대부분을 차지하고 있었으며, 30년이 지난 지금 대규모 노후단지 가 되어 있는 실정이다(그림 1 참조). 노후화에 따라 주거환경이 열악해지면서 입주민들의 주거수준은 하향되었으며 낮은 주거환경수준은 장기적 경제침체 현상과 함께 심각한 수준의 부동산 시장의 침체현상을 야기하였다(그림 2 참조). 그럼에도 불구하고 이러한 문제에 대한 대책에 대하여 심각한 고민없이 재개발 또는 재건축과 같은 대규모 사업만을 기다리고 있는 상황이다.

그러나 재건축의 경우 주거단지 전체의 용적률, 주거단지의 노후화 정도와 같은 다양한 측면의 요구조건을 만족시킬 때에 수행될 수 있다. 현재 많은 공동주택들이 재건축을 위한 계획을 수립하고 있으나, 실제 적용이 가능한 경우는 매우 제한적이다. 특히 제1기 신도시로 분류되는 분당, 평촌, 산본, 일산 등지의 공동주택들은 이미 노후화가 상당히 진행되어 있었으나 최근에서야 내구연한에 대한 검토가 가능해지게 되었다.

제1기 신도시의 경우 폭등하는 인구의 유입에 의해 대규모의 주택이 단시간 내에 공급된 경우로써, 이는 곧 현재 노후화된 건축물들이 폭증하고 있다는 것을 의미한다. 그러나 최근의 환경문제에 대

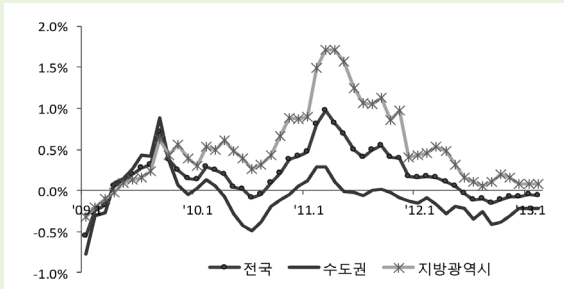
한 관심이 증가하게 되면서 환경파괴에 미치는 영향과 자원의 낭비, 비용의 수급, 부동산 시장의 침체 등의 이유로 재건축의 가능성에 대한 의문이 제기되고 있다. 따라서 환경문제에 대한 분석과 적절한 경제성의 확보를 위한 대안이 필요한 상황이다.

이에 따라 학계에서는 리모델링을 노후화된 공동주택 개선의 주요한 한 방법론으로 제시하였으며, 정부에서도 이를 반영하여 리모델링 시범 사업단지 등을 설정하여 진행하였다. 초기 수행된 리모델링 시범 사업은 리모델링에 소요되는 비용을 입주민이 직접 부담해야 하는 사업형태를 가지고 있었다. 이 사업구조는 주민 전체의 동의를 얻기가 어려웠을 뿐만 아니라, 리모델링의 효용성 및 부동산 가치에 대한 영향에 대한 사례가 부족하였기 때문에 활성화되지 못한 채 재건축에 대한 관심만 더욱 높아지게 되었다.

이에 따라 시범 사업에 주로 적용되었던 수평확장 또는 환경 개선형 리모델링이 아닌 수직증축형 리모델링을 통해 전체 구조물의 성능 개선과 함께 주택 공급량을 확충할 것을 학계 및 민간에서 지속적으로 주장하였다. 그러나 2013년 이전까지 정부에서는 수직증축에 따른 구조적 안전성 확보에 대한 보장이 없다는 이유로 이를 적극적으로 허용하지 않았다.



[그림 1] 노후화된 공동주택 주거환경



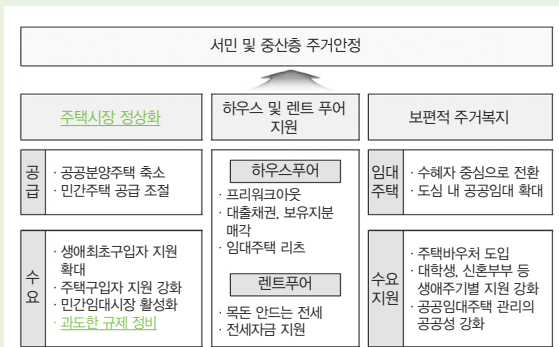
[그림 2] 주택가격 증감량 추이

촉에 따른 구조적 안전성 확보에 대한 보장이 없다는 이유로 이를 적극적으로 허용하지 않았다.

그러나 2013년 6월 수직증축을 골자로 하는 리모델링 활성화 방안이 국토교통부에 의해 발표되었다. 이는 리모델링 계획 시 수평방향의 리모델링뿐만 아니라 수직방향으로의 세대수 증가가 가능하다는 의미이며, 리모델링 사업성이 높아짐을 의미한다. 이에 따라 건설업계 및 부동산 시장에서는 다시 한 번 리모델링에 의한 주택 시장의 활성화를 기대하고 있다.

2. 수직증축 리모델링

공동주택의 리모델링은 2002년 법적인 근거가 마련된 이후 지속적인 사업성 검토와 시험 사업을 통해 활성화 방안을 고민하여 왔었다. 지난 10년간은 수평확장 또는 보수 및 보강의 범위 내에서 리모델링이 수행되었다. 그러나 제한적인 리모델링은 결국 사업성 확보에 있어서 어려움을 겪을 수 밖에 없었다. 이에 따라 2013년에는 이러한 사회적 요구에 부응하기 위하여 4.1 부동산 대책(그림 3 참조)의 일환으로 수직증축 허용을 중심으로 하는 법안이 발표되었다.



[그림 3] 4.1 부동산 대책 이후의 정책방향

① 국토교통부의 '서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책'에서 발췌한 내용으로 국내 부동산 시장의 침체현상을 단적으로 나타내어주는 그래프이다.

2-1. 수직증축을 위한 법규

전술한 바와 같이 2013년 4월 정부에서는 '서민주거 안정을 위한 주택시장 정상화 종합 대책(4.1 부동산대책)'을 발표하였다. 이는 침체된 부동산 시장의 정상화를 위한 것으로서 리모델링 사업에 있어서는 현재까지의 주요 제한사항을 완화하는 것이었다. 이는 시장과열기에 도입된 과도한 규제 정비의 일환으로써 노후화된 아파트 주거환경 개선, 주민생활 불편 해소, 장수명화 유도 등을 위해 리모델링 규제를 개선하기 위해 수립된 대책이다.

주요 골자는 '15년 이상 경과된 아파트에 대해 안전성 확보가 가능한 범위 내에서 수직증축 리모델링을 허용하는 방안을 강구'하는 것이다. 4.1 부동산 대책의 발표 이전까지는 수평 및 공지 내 증축, 기존 1층을 필로티로 전환 시 1개층만의 증축 허용이 가능하였다. 그러나 이후 주택법 2013년 12월 24일 주택법 개정 및 주택법 시행령 등 하위법령 입법 예고를 통해 공동주택의 수직증축이 가능하도록 하였으며, 그 내용은 다음과 같이 정리된다.

- ① 2014년 4월 25일부터
- ② 신축 당시 구조도를 보유한 경우 15층 이상의 공동주택은 최대 3개층, 14층 이하는 최대 2개층까지 수직증축 리모델링이 가능하다.
- ③ 수직증축 리모델링 안전성 확보를 위해 한국시설안전공단, 건설기술연구원, 안전진단 전문기관에서 허가 전·후 2차에 걸쳐 안전진단을 실시해야 하며,
- ④ 건축심의, 사업계획승인 신청 시 한국시설안전공단, 한국건설기술연구원에서 구조설계의 안전성을 검토받아야 한다.
- ⑤ 공사감리 시 감리자는 내력벽 등 주요 구조부위의 철거 또는 보강이 필요한 경우 등에 대해 해당 건축물의 구조설계를 한 건축구조기술사의 협력을 받아야 하며,
- ⑥ 세대수 증가형 리모델링을 허가하는 경우 도시과밀 우려 및 기반시설에 영향이 없도록 20세대 이상 증가하는 경우 도시계획위원회의 심의를 받아야 한다.

수직증축에 대한 해당 법규는 수직증축이 10여년에 걸쳐 제한된 주요 근거인 구조적 안전성 확보의 어려움을 해결하기 위한 것에 기초하였다. 수직증축량의 제한은 학계에서 수행된 경제성 분석 연구결과^②와 건축구조기술사회와 한국건설기술연구원의 구조성

② 한국건설관리학회에 게재된 해당 논문은 수직증축 리모델링을 적용하였을 경우 획득할 수 있는 사업성에 대한 것이다. 수직증축 시의 리모델링 적용에 대해 수직증축 허용 법규 개정 이전의 한계 층 증축일 경우와 이후의 세대층 증축일 경우에 대하여 전체 사업비를 비교한 결과 기존 세대에 비하여 최대 63.30%까지 사업비가 감소하는 것을 확인할 수 있었다. 해당 연구결과를 요약하여 (표 1)에 나타내었다.

능에 대한 연구결과와 취합을 통해 도출한 것이다. 검사기관에 의한 두 번에 걸친 평가는 해당 프로젝트 수행 시 최소한의 안전성을 확보하기 위한 것이며, 설계뿐만 아니라 감리에 대한 규정을 마련하여 구조적 안전성에 대한 다각적인 검토가 가능하도록 시행령이 마련되었다. 또한, 도시계획위원회의 심의를 통한 제한사항을 마련하여 리모델링의 주요 목적인 주거환경의 개선에 악영향을 미치는 것을 막는 장치를 마련하였다.

표 1 리모델링 대안과 그에 따른 경제성 분석^{*)}

리모델링대안		현행 리모델링안	대안		
			I	II	III
층수		n층 + 1층	n층 + 3층	n층 + 3층	n층 + 3층
변수 적용	수평증축 (주요면적 증가)	전용면적의 30%	전용면적의 10%	전용면적의 10%	전용면적의 30%
	코어형태 및 설치위치	복도식 → 계단식	복도식 → 계단식 주동 내부	복도식 → 계단식 주동 외부	복도식 → 계단식 주동 내부
	수직증축	1층	1개층 필로티 2개층 주호신설	1개층 필로티 2개층 주호신설	1개층 필로티 2개층 주호신설
형태					
사업비		100%	67.50%	63.30%	72.40%

2-2. 수직증축을 위해 고려되어야 할 사항

수직증축을 통한 공동주택의 리모델링이 안정적으로 수행되기 위해서는 건축물의 신축 시에도 고려해야 하는 몇 가지 사항에 대한 검토가 필수적으로 수행되어야 한다. 본절에서는 리모델링을 위하여 특별히 고려해야 할 사항에 대해 계획, 구조, 설비, 시공적 측면에서 간단히 살펴해보도록 한다.

수직증축 리모델링은 증축을 통한 세대수 증가를 통해 리모델링

시 발생하는 세대당 소요 사업비를 감소시킬 수 있다는 장점이 있다. 그러나 세대수의 증가는 증축 자체에 대한 문제뿐만 아니라 단지 전체의 생활 패턴 및 건축 계획에 영향을 미치게 된다. 증축과 세대수 증가에 의해 유발되는 문제점은 다음과 같이 요약될 수 있다.

- ① 주동배치 변경 불가 및 단위세대 면적 확장 제한에 따른 단지 계획 변경의 한계
- ② 세대수 증가에 따른 주차공간의 부족
- ③ 단위세대 구성의 제약

결국 수직증축 리모델링의 수행 시 고려해야 할 건축계획상의 문제점은 세대수 증가에 따른 동선의 변화 및 단지 밀도 변화에 따른 부대시설의 확충으로 결론지을 수 있다.

전술한 바와 같이 수직증축 리모델링이 명문화된 이후 10년간 허용되지 않은 주요 원인은 구조성능의 안전성을 보장할 수 없기 때문이었다. 그러나 지속적인 학계의 연구와 국토교통부의 T/F팀의 검토결과 수직증축 시에도 안전성을 보장할 수 있다는 결론을 도출하였으며, 이를 위한 장치들이 마련되었다. 수직증축에 따라 고려해야할 구조 안전성 측면에서의 문제점은 다음과 같이 정리된다.

- ① 구조물 자중의 증가와 이에 따른 지진력의 증가로 인한 부족한 부재 내력
- ② 기존 구조체와 신규 구조체의 일체화 문제
- ③ 기초보강 시 기존 공법 적용의 어려움
- ④ 구조보강 시 기존 구조체의 노후화 및 현재 설계기준과는 다른 설계기준으로 설계된 부재에 대한 보강
- ⑤ 자중의 증가에 따른 기초보강

수직증축형 리모델링은 지난 10년간 수행되던 수평확장형 리모델링에 대비하여 구조안전성을 확보하기 어려운 측면이 있다. 따라서 수직증축형 리모델링을 수행함에 있어서 기존 구조물에 대한 신중한 구조안전성 평가가 필요하며 신규 구조체 및 기존 구조체 사이에서 발생가능한 문제점을 면밀히 파악하는 과정이 필수적으로 선행되어야 한다. 따라서 기존에 수행되던 정밀안전진단의 수준을 상회하는 차별화된 구조안전성 평가기준을 수립하는 것이 중요하다. 또한 건축계획, 구조계획, 시공계획에 아우르는 건축구조기술사의 역할 설정도 중요하다. 리모델링의 사업성 확보를 위한 무리한 건축계획에 대한 조정과 시공과정에 있어서의 안전성

확보 프로세스의 수립은 건축구조기술사의 면밀한 검토 아래 행해져야 할 것이다.

리모델링은 주거환경의 개선뿐만 아니라 이를 통한 부동산 가치의 상승과 경제성의 상승을 주요한 목표로 하고 있다. 수직증축형 리모델링에서도 이는 예외가 아니며, 건축설비에 대한 리모델링은 건축물의 유지관리 측면에서 중요한 역할을 담당하고 있으며 건축물 에너지 절감에 있어 직접적인 역할을 하는 중요한 요소이다. 리모델링을 위해 건축설비 측면에서 고려되어야 할 요소는 다음과 같이 요약될 수 있다.

- ① 리모델링 이후 건축물 사용 시의 유지관리 비용
- ② 리모델링 시의 소요 에너지량 감소
- ③ 층간소음 방지를 위한 설비 계획

건축설비 측면에서 리모델링 시 고려해야 할 요소는 시공 시와 시공 이후에 발생 가능할 것으로 예측되는 에너지량의 조절이 있다. 또한 기존 구조물 건축시기와 현재의 요구기준은 명확히 다르기 때문에 층간소음 방지와 같은 민감한 문제를 해결하기 위한 대책이 추가적으로 필요하다.

수평증축 시에도 시공과정에서 고려해야 할 여러 문제점들이 있으나 수직증축 시 자중의 증가로 인한 기초보강이 필수적으로 수행되어야 하므로 시공과정에서 더 많은 문제점이 발생할 수 있다. 시공과정에서 발생 가능한 문제점들을 정리하면 다음과 같다.

- ① 시공 이후 재사용까지 소요되는 공사기간의 조정
- ② 입주자의 주거 여부에 따른 공사방법의 차이 발생
- ③ 주변 여건에 따른 민원발생 방지를 위한 시공방법의 결정
- ④ 기초보강 시공에 따른 구조물 안정성 유지를 위한 일정기간의 지속적 계측 필요

리모델링의 시공과정에서 발생할 수 있는 문제점은 일반적인 건축 현장과 유사한 것으로 보일 수 있다. 그러나 구조물의 안정성의 유지를 위해서는 일정기간 별도의 지속적 계측장치의 설치가 필요하다. 기초에 대한 공사를 진행하게 될 경우 시공 전후 및 시공과정에서 발생 가능한 침하 현상이 기존의 원래 구조물에 큰 영향을 주게 될 것이기 때문이다. 시공과정은 리모델링 전체 사업성에 가장 중요한 역할을 하게 되므로 수직증축으로 인한 사업성 확보가 계획대로 진행되도록 하기 위해서는 입주자-사업자-공무원 간의 원활한 의견 소통로를 확보하여 지속적으로 다양한 의견이 반영될 수 있도록 해야 할 필요가 있다.

3. 리모델링 시장의 활성화 대책

리모델링이 건축시장에서 활성화되기 위해서는 정책의 설정과 그 정책에 대한 사업자 및 대상자의 명확한 이해 및 공감대가 먼저 필수적으로 수행되어야 한다. 이에 공동주택의 리모델링은 다양한 사회적 의견에 따라 발의 및 수정되었다. 공동주택에 대한 리모델링에 관련된 정책의 변화과정을 <표 2>에 정리하였다.

<표2>에 정리되어 있는 정책의 변화과정은 리모델링 사업의 추진 현황과 비교할 경우 정당성을 획득할 수 있음을 확인할 수 있다. <표 3>에 국내의 공동주택 리모델링 추진현황을 정리하였다. 이는 2011년 시점을 기준으로 정리된 자료로서 수평확장형 리모델링이 가진 한계점에 대하여 판단할 수 있는 지표가 될 수 있다. 지속적인 정책의 변화가 있었음에도 불구하고 전체 리모델링 단지로 집계된 172개의 단지 중 완료단지는 8개로 단 4.7%에 불과하며 2011년 조사 당시까지 진행되고 있던 단지도 23.8%에 불과한 것을 알 수 있다. 71.5%의 중단 또는 포기 단지의 비율에서 나타나는 리모델링 사업에 대한 문제점은 정책 변화과정에서 나타나고 있는 현상을 통하여 추정할 수 있다.

첫 번째 이유는 리모델링과 함께 노후화된 공동주택의 향후 거취를 결정하는 방법인 재건축의 존재이다. 재건축 비용과 리모델링 비용을 대비해 보았을 때 기존 주민의 이동 시 나타나는 비용 문제나 전체 공기 등에 있어서 리모델링이 우위를 점하지 못하기 때문에 나타난 현상으로 이는 리모델링이 수행된 건축물의 부동산 가치가 잠정적으로 증가하지 않았기 때문에 나타나는 현상으로 판단할 수 있다.

두 번째 이유는 법 규정의 혼재로 볼 수 있다. <표 2>의 2007년 주택법 시행령은 다음해 건축법 시행령을 수정하기 전까지 적용하지 못하였다. 이로 인한 사업추진의 연기는 리모델링 사업이 활성화 되지 못하는 주요 원인이 되었다.

마지막으로 재건축과 리모델링을 보는 정부와 사회의 시각에 문제가 있다.

리모델링은 주거환경의 개선이라는 대전제에 의해 수행되는 프로젝트임에도 불구하고 재건축과 같은 수준에서의 자산 창출행위로 간주함에 따라 비교 불가능한 두 대상을 동일한 기준으로 평가하여 법규가 제정되었기에 현재와 같이 리모델링이 활성화되지 못한 것으로 판단된다.

현 시점에서 리모델링 사업을 활성화하기 위한 방안은 결국 위의 세가지 문제와 이전 절에서 나타난 리모델링 과업 중 고려해야 하는 요소들에 대한 최적화된 프로세스를 찾는 것이라고 할 수 있다.

표 2 리모델링 관련 정책의 변화

연도	정책 변화
2001	건축법시행령 제6조 1항 개정 주택법 제2조 13호 개정 공동주택관리령 제10조 6항 개정 '건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 증축 개축 또는 대수선하는 행위'
2003	주택법 제32조, 제47조 개정 '전체소유자 4/5 이상 동의시 리모델링주택조합설립 가능' '동별 리모델링 가능'
2004	20년 이상 경과한 공동주택 리모델링 증축은 전용면적 20% 이내, 세대당 25㎡를 초과하지 못하는 것으로 규제
2005	주택법 제48조 증축범위를 전용면적 30% 이내, 세대 당 최대증축 면적 30㎡로 변경
2006	주택법 제63조 조세특례제한법 시행령 제106조 국민주택(전용면적 85㎡) 이하 아파트는 부가가치세를 면제하여 재건축과의 과세 형평성 문제 해결
2007	주택법 시행령 리모델링 가능연한을 20년에서 15년으로 앞당김
2008	건축법 시행령 제6조 리모델링 가능연한을 20년에서 15년으로 앞당겨 주택법 시행령과의 모순 해결
2010	국토해양부(현 국토교통부) '리모델링 수직증축 불가 발의'
2012	주택법 전용면적 85㎡ 이하 주택은 40% 내 면적증가 가능 가구수 10% 이내 일반분양 가능
2013	4.1 부동산 대책 수직증축 허용

표 3 공동주택 리모델링 추진현황(단위 : %)^③

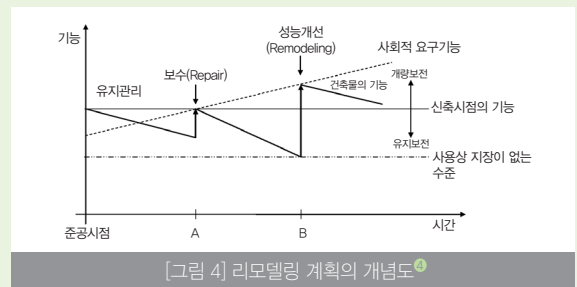
구분	완료	진행	중단	포기	전체
단지	4.7	23.8	55.8	15.7	100
세대	1.5	21.5	61.3	15.7	100

우선 첫 번째 원인으로 지목되는 리모델링에 소요되는 높은 사업비 문제는 2014년 4월 25일부터 수행되는 수직증축 허용법령으로 어느 정도 해소가 가능할 것으로 판단된다. 그러나 이 외에도 현재 리모델링에 대한 사회적 요구가 부동산 가치의 창출에 큰 목표가 맞추어져 있는 만큼 현실적인 리모델링 사업 촉진이 되기 위해서는 수직증축을 위한 설계 및 시공 기술력이 뒷받침되어 주어야 한다. 공동주택과 같이 큰 수준의 시장을 가지고 있으며 사회적으로도 민감한 부분에 대해서는 연구의 방향 또한 정부의 현재 정책에 맞추어 추진될 수 밖에 없기 때문에 현재까지는 수직증축에 대한 연구가 수평확장형 리모델링에 비해 크게 부족한 현실이다. 따라서 최적화된 리모델링 소요 사업비(세대별 분담금)의 도출을 위해서는 수직증축에도 적용가능한 리모델링 관련 설계 및 시공 기술을 적극적으로

로 개발하는 것이 중요하다. 해당 기술의 개발과정을 통해 리모델링에 대한 연구 및 실무 전문가 인력의 창출이 가능하고 리모델링에 특화된 기업 트렌드를 창출하는 것이 가능할 것으로 판단된다. 두 번째는 법령의 개정에 있어서의 입체적 검토방안이다. 법령의 발의 및 개정에 있어 특정 사항에 가장 근접한 법령만을 대상으로 하는 성급한 법령의 개정이 지속되어서는 안 될 것이다. 법령 개정에 대해 정부부처뿐만 아니라 기업에서 실질적인 사업성 검토를 전 과정에 걸쳐 수행하여 추구하고자 하는 목적이 동시에 달성될 수 있도록 하는 체계적이고 다각화된 법령의 개정이 필요하다. 마지막으로 공동주택 리모델링 사업을 대하는 정부와 사회의 인식의 전환이다. 리모델링 사업은 단지 부동산 가치의 재창출이라는 현재 국내의 가치평가 기준 이전에 국민의 삶의 질 개선이라는 대전제를 위한 사업이라는 것을 받아들여야 한다. 생활환경의 개선이 단기적인 부동산 가치의 상승으로 이어지지는 않을 수 있으나 장기적으로 볼 때에는 주거환경의 수준 증가가 주변 환경 또는 시설의 수준 증가로 이어지므로 장기적으로 보았을 때는 부동산 가치의 상승도 기대할 수 있는 것이다. 따라서 정부에서는 단기적 상승 요인에 대해서만 일시적으로 반응하는 것이 아니라 지속적인 관리 체계를 마련할 수 있도록 하는 것이 중요하다.

4. 리모델링 시장의 비전과 건설산업의 역할 및 전략

이전 장에서 리모델링 사업의 활성화를 위한 근본적인 변화에 대해 논의했다면 이번 장에서는 리모델링 활성화를 위한 향후 개발해야 할 기술개념의 확립방안에 대해 언급하고자 한다. 리모델링은 본질적으로 기존 구조물의 사용연수를 확장시켜 신규 건축에 소모되는 에너지량을 감소시키고자 하는 데에 기술적인 목표가 있다. 이는 <그림 4>에서 나타나는 바와 같이 지속적으로 감소하는 구조물의 성능을 정기적인 리모델링을 통해 유지 또는 상승시키고자 하는 것이다.



[그림 4] 리모델링 계획의 개념도^④

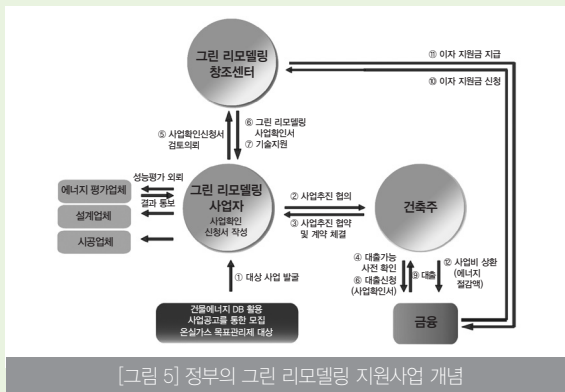
③ 리모델링협회에서 2011년 조사한 내용에 의거하여 작성된 표임

④ 해당 그림은 2006년부터 2011년까지 수행된 국토교통부의 노후 공동주택의 구조 및 설비 성능개선 기술개발에 삽입되어 있는 그림으로 현재까지도 다양한 리모델링 관련 문헌에서 리모델링의 주요 개념을 설명하기 위한 그림으로 사용되고 있다.

따라서 공동주택의 리모델링은 부동산 가치 측면에서의 사업성을 가지는 것 뿐만 아니라 건축물의 장기적인 사용 측면에서 에너지 소비량의 감소를 확보할 수 있어야 그 사업성이 제대로 확보된다고 할 수 있다. 이에 따라 최근 대두되고 있는 개념이 '그린 리모델링'이다.

그린 리모델링은 최근 정부에서 적극적으로 사업화를 추진하는 정책 중의 하나로, 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위를 리모델링이라 정의하고 환경친화적 건축물을 만들기 위해 에너지 성능 향상 및 효율 개선이 필요한 기존 건축물의 성능을 개선하는 것을 의미한다.^⑤

그린 리모델링은 국내의 경우 15년 이상된 건축물이 전체의 74%를 차지하고 있으며 기존 건축물의 온실가스 감축량은 건축물 부문 온실가스 감축량의 절반을 차지하고 있을 정도로 크다는 통계적 분석에 기인한 정책 수립결과로 2013년 리모델링 시의 수직증축 허용과 함께 향후의 리모델링 시장을 활성화시킬 수 있는 주요 정책 방향이다. 현재는 그린 리모델링의 활성화를 위한 사업의 일환으로 건축물의 창호를 리모델링할 경우 그린 리모델링을 적용하면 건축주가 초기 공사비에 대한 부담을 줄일 수 있도록 민간금융을 활용할 경우 정부가 이자의 일부를 보조하여 지원하는 사업을 수행하고 있다^⑥([그림 5] 참조).



현재 진행되고 있는 그린 리모델링 사업은 정부차원에서의 특정 에너지 절감사항에 대한 소규모 사업에 불과한 상태로 건축물의 리모델링 전 프로세스에 대해서는 구체적인 계획이 주어져 있지 않은 상황이다. 그러나 현재 영국에서는 에너지 성능 개선 공사 후 에너지 절감비용으로 사업비를 상환하는 그린딜 사업을 추진하고 있으며 독일 또한 에너지 절감 정도에 따라 보조금 및 저리 융자를

⑤ 정부에서 제공하고 있는 www.greenremodeling.or.kr에서 발췌한 내용임
 ⑥ 국토교통부의 '건축물 에너지 수요절감을 위한 그린 리모델링 활성화 방안'에서 발췌한 내용으로 그린 리모델링을 위한 기초 시범사업에 대한 내용임
 ⑦ 대한건축학회에서는 리모델링 위원회를 구성하여 '실무자를 위한 그린 건축 리모델링 지침 및 체크리스트'를 발간, 그린 리모델링에 대한 이해를 돕도록 하였음

통한 지원을 하는 등의 사업을 추진하고 있다. 현재 정부가 이러한 사업들을 벤치마킹하고 있음을 볼 때 그린 리모델링은 향후 충분한 공공의 지원이 있을 것으로 생각된다. 또한, 학계에서도 도서의 편찬^⑦, 다량의 학술논문 발표 등을 통해 그린 리모델링이 수행될 수 있는 이론적 배경이 확보되고 있는 추세이다.

리모델링 사업의 추진에 있어서 사업성 문제가 큰 걸림돌로 작용하고 있으며, 이를 해결하기 위한 수직증축 리모델링의 허용이 현실화되는 현 시점에서 정부의 금융지원과 같은 전폭적인 지지를 받는 그린 리모델링의 개념을 도입하여 더욱 높은 사업성을 획득할 경우 현재와는 다른 적극적인 리모델링 사업의 활성화가 이루어질 것으로 판단된다. 다만, 정부에서의 지원은 어디까지나 한계가 있기 마련이므로 시장 및 기업에서 건축물 전 생애주기 내에서의 에너지 절감을 통해 높은 사업성을 획득할 수 있는 리모델링 방안을 도출하는 것이 중요하다.

5. 리모델링과 미래 건축시장

기존의 리모델링 사업은 주거생활 개선과 부동산 가치의 상승이 주요 목표였다. 그러나 이번 수직증축 허용에 관한 법을 개정과 같이 많은 규제가 완화되면서 리모델링 사업에 대해 재조명할 필요가 있다. 건축법이 건축의 3요소인 실(Firmitas), 용(Utilitas), 미(Venustas)와 더불어 환경에 대한 고려를 하며 전 세계적인 환경보호에 대한 관심의 증대는 단지 수직증축이라는 한계 내에서 현재 리모델링의 활성화를 고민해야 할 때는 지났음을 의미한다. 건축물이 보유한 에너지 감축 가능성을 고려할 때 그린 리모델링을 고려하지 않은 리모델링 사업은 현재와 같은 부진한 상황에 빠질 수 있는 가능성을 배제할 수 없을 것으로 판단된다.

따라서 그린 리모델링의 개념에 부합하는 기술적 성과를 구축하여 환경을 고려한 리모델링 사업의 계획을 적극적으로 수립하는 것이 중요하다.^⑧

참고문헌

- ① 국토교통부, 2013, "서민 주거안정을 위한 주택시장 정상화 종합대책", pp.28
- ② 한주연, 신동우, 2012, "노후공동주택 리모델링의 사업성 확보를 위한 수직증축 제안" 한국 건설관리학회 논문집, 제13권, 제3호, pp.152-159
- ③ 한국리모델링협회, 2011, "제도개선위원회 세미나자료"
- ④ 건설교통부, 2007, "노후공동주택의 구조 및 설비성능개선 기술 개발", 1차년도 보고서
- ⑤ 그린리모델링, www.greenremodeling.or.kr
- ⑥ 국토교통부, 2013, "건축물 에너지 수요절감을 위한 그린 리모델링 활성화 방안", pp.15
- ⑦ 대한건축학회, 2014, "실무자를 위한 그린 건축 리모델링 지침 및 체크리스트"