

CONTENTS

2013. 11. HAUDREPORT no.35

housing & site planning architecture urban design

Main Theme :

Specialize Plan Scheme of
Apartment Remodeling

공동주택 리모델링의 특성화 방안

A

머리말

B

리모델링의 개념

- 009 B01 리모델링의 정의
- 011 B02 리모델링의 절차
- 012 B03 공동주택 리모델링의 법령
- 014 B04 맞춤형 리모델링

C

공동주택 리모델링의 현주소

- 019 C01 공동주택 리모델링의 현황
- 022 C02 공동주택 리모델링의 실현과제
- 023 C03 공동주택 리모델링의 사례

D

리모델링 활성화를 위한 특성화 방안

- 033 D01 단지형 리모델링
- 036 D02 주동형 리모델링
- 040 D03 마을만들기(커뮤니티 활성화)
- 044 D04 상가공동체 활성화
- 045 D05 친환경에너지 절감형 리모델링
- 047 D06 리모델링 VE 및 시공성
- 049 D07 행정·세무 개선(절차간소화·조세지원)

E

맺음말

Focus - On

HAUD Works

HAUD Works

F

- 057 F01 수주 PJ_연희 제1구역 주택재개발정비사업
- 058 F02 진행 PJ_과천주공6단지 주택재건축정비사업
- 059 F03 착공 PJ_현석 제2구역 주택재개발정비사업
- 060 F04 준공 PJ_양천구 신정동 복합시설 신축공사

2013. 11. HAUDREPORT no.35



Main Theme :
Specialize Plan Scheme of
Apartment Remodeling

공동주택 리모델링의 특성화 방안

A

머리말

Main Theme :

공동주택 리모델링의 특성화 방안

A. 머리말

2008년 금융위기 이후 주택시장의 정체가 장기 지속되고 수요를 고려하지 않은 무분별한 공급, 시공 건설사의 미분양, 대형평형의 감소 등 주택유형의 변화가 국내 주택시장의 붕괴가 시작되고 있음을 암시하는 중요한 단서로 나타나고 있다.

또한 주택수요자가 전세수요자로 전환되면서 전세시장의 불안도 지속되고 주택가격의 급락으로 이어지면서 부동산 시장은 침체의 국면을 벗어나지 못하고 있다. 이러한 현상은 민간소비회복을 지연시키고 주택시장의 붕괴와 장기적으로 진행되었을 경우 제2의 금융위기까지 이르는 등 경제 전반에 걸친 위기로 다가올 가능성을 배제할 수만은 없다.

이러한 가운데 정부는 저소득층의 주거안정과 민간소비 회복을 위하여 다양한 주거정책을 내세우면서 경제회복의 일환으로 공동주택의 리모델링에 대한 다방면의 검토를 진행하고 있다. 2012년 말 기준 리모델링 가능호수(15년 이상 경과된)가 400만호 이상으로 예상되면서 주택재건축의 연한에는 미치지 못하지만 주차장의 부재, 녹지 부족, 노후화된 설비 등으로 생활이 불편한 단지의 해소 차원으로 공동주택 리모델링의 완화정책이 검토되고 있다고 볼 수 있다. 리모델링의 완화정책은 어려운 주택시장의 블루오션으로 대두되면서 “새로 만든 집”보다 “고쳐 쓰는 집”으로의 변화가 주택시장의 활성화와 서민경제의 회복에 도움이 될 거라고 예상하고 정부는 지원관련 제도개선 등 다양한 형태로 리모델링의 지원을 아끼지 않고 있다.

하지만 다양한 정부의 정책들이 현재 불안한 주택시장이 활성화 될 수 있는 방안은 되지 못하고 있다. 주민들의 삶의 질은 점차 높아지고 있고 리모델링의 관심을 수익성 향상에만 바라볼 것이 아니라 단지적인 차원에서의 리모델링에 대한 검토가 필요한 시점이다. 이에 본 리포트는 현 주택시장의 이슈로 대두되고 있는 공동주택 리모델링의 현황과 절차에 대해 살펴보고 공동주택 리모델링에 대한 특성화 전략과 방향에 대한 제안을 하고자 한다.



Main Theme :
Specialize Plan Scheme of
Apartment Remodeling

공동주택 리모델링의 특성화 방안

리모델링의 개념

B

- 009 B01 리모델링의 정의
- 011 B02 리모델링의 절차
- 012 B03 공동주택 리모델링의 법령
- 014 B04 맞춤형 리모델링

Main Theme :

B. 공동주택 리모델링 개념

B01. 리모델링의 정의

· 리모델링이란 기존의 낡고 불편한 건축물을 구조적, 기능적 성능 내지 에너지 성능을 개선하여 거주 공간의 쾌적성과 건물의 경제적 가치를 높이는 것이다.

리모델링의 법률적 정의 >>

· 건축법 제2조제10호에서는 "리모델링"이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축하는 행위로 정의하고 있다.

· 주택법 제2조제15호에서는 "리모델링"이란 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 행위를 말한다.

[공동주택 리모델링의 법적 정의]

구 분		내 용	비 고
건 축 법	정 의	· 건축물의 노후화를 억제하거나 기능향상 등을 위해 대수선하거나 일부 증축하는 행위	『건축법』 제2조제10호
	대수선	· 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 형태의 수선, 변경 또는 증설	『건축법』 제2조제9호
		· 내력벽을 증설 또는 해체하거나 그 벽면적을 30㎡ 이상 수선 또는 변경하는 것 · 기둥, 보를 증설 또는 해체하거나 세 개 이상 수선 또는 변경하는 것 · 주계단·피난계단 또는 특별피난계단을 증설 또는 해체하거나 수선 또는 변경하는 것	『건축법 시행령』 제3조의2
주 택 법	정 의	· 건축물의 노후화 억제 또는 기능향상 등을 위하여 대수선하거나 대통령령으로 정하는 범위 내에서의 증축하는 행위	『주택법』 제2조제15호
	증 축	· 주거전용면적의 10분의3 이내(전용면적 85제곱미터 미만일 경우 10분의 4)에서 증축 · 기존 세대수의 10분의1 이내로 세대수를 증가하는 증축	

리모델링과 재건축 비교 >>

- 리모델링은 주택법에 근거하여 건축물의 노후화를 억제하고 주택의 기능과 성능을 더욱 향상하는데 목적이 있다.
- 재건축사업은 도시 및 주거환경정비법에 근거하여 건축물의 노후화와 불량건축물의 밀집한 지역에서 보다 좋은 주거환경을 개선하는데 목적이 있다.
- 즉 리모델링은 주택재건축정비사업과 매우 유사하여 동일한 조건으로 비교되기도 하나 **사업기간 단축, 정비구역지정 절차 미지정 등으로 재건축 사업보다 신속한 진행이 가능하다.**

[공동주택 리모델링과 재건축사업 비교]

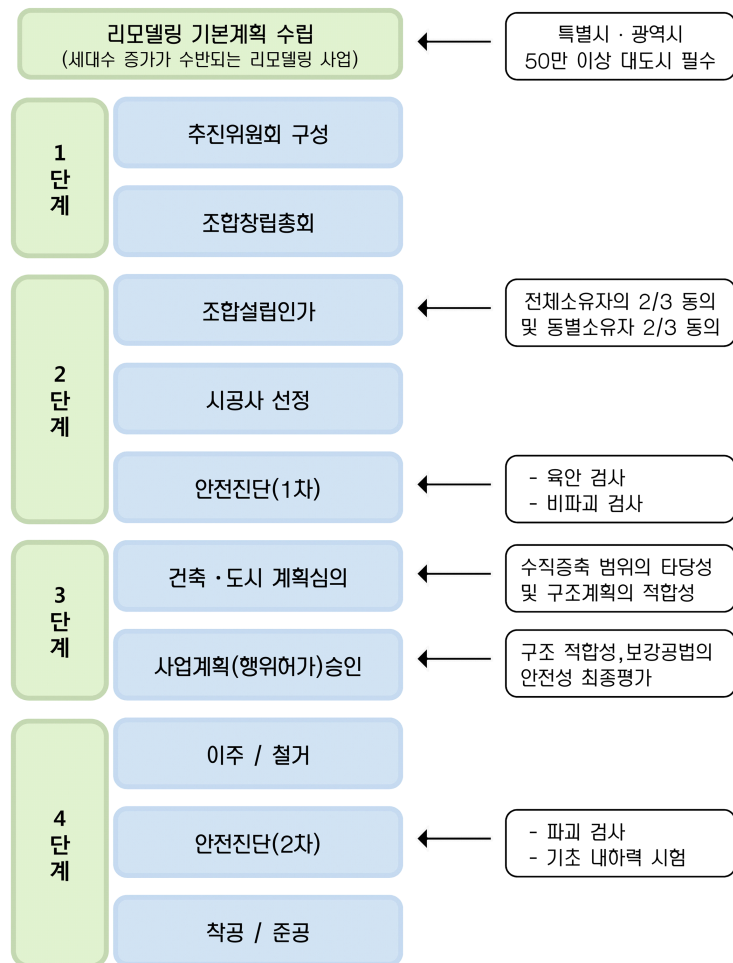
구 분	리모델링	재건축
근 거	· 주택법 (법률 제06916, '03.5.29)	· 도시 및 주거환경정비법 (법률 제6852호, '02.12.30)
기 간	· 단기(2년~5년)	· 장기(5년~10년)
목 적	· 건축물의 노후화억제 · 기능적 성능 및 에너지 성능 향상	· 노후·불량구조물 밀집지역주거환경개선 · 주택공급
지정요건	· 준공 후 15년 이상의 기간이 경과된 공동주택	· 준공 후 20년 (시·도의 조례가 20년 이상으로 정하는) 이 경과되어 재건축 효용 증가가 예상되는 지역
시행주체	· 입주자대표회의 · 리모델링주택조합	· 재건축주택조합
개발방식	· 증축·대수선 등 기능향상	· 철거 후 신축
사업방식	· 행위허가 (전체리모델링 : 전체4/5이상, 동별2/3이상) (동별리모델링 : 4/5이상)	· 사업시행인가 (조합정관에 따른 조합원 동의)
구조안전	· 안전진단 A등급 ~ D등급	· 안전진단 D등급 또는 E등급
재산권	· 제한 없음	· 조합원명의 변경불가
장 점	· 사업절차 단순 · 공사기간 및 공사비 절감	· 분양시장에 맞춘 평면계획가능 · 일반분양으로 수익성 증대 가능
단 점	· 평면계획의 한계(구조적 한계) · 노후화가 심할수록 공사비용 증가 · 일반분양이 적어 부담비용 부담증가	· 사업절차 복잡 사업기간 불확실성 · 공사비 과다 소요 · 재건축 소형 주택 의무

B02. 리모델링의 절차

- 4.1주거대책이후 공동주택 리모델링의 수직증축이 대두되면서 기존의 세대수 증가 없이 진행되던 절차에서 세대수 증가가 수반되면서 기본계획수립이라는 절차가 새로이 추가되는 변화를 가져왔다.

수립대상	시 기	계획내용	적용대상
특별시, 광역시, 50만이상 대도시	리모델링 기본계획 수립 (10년 단위, 5년 재검토)	- 리모델링 목표 및 기본방향 - 대상주택 현황 및 수요예측	세대수 증가가 수반되는 리모델링
50만 이하 시	도지사가 필요성 인정시 수립	- 일시집중 방지방안 - 기반시설 영향성 검토	

[공동주택 리모델링 사업의 추진절차]



B03. 공동주택 리모델링의 법령

· 리모델링 관련법령은 『건축법』 『주택법』 『도시 및 주거환경정비법』에서 각기 규정하고 있으며, 각
각의 법령에서 다루는 내용은 다음과 같다.

- 건축법 : 리모델링의 정의 및 적용의 완화
- 주택법 : 리모델링의 정의 및 사업진행을 위한 세부기준
- 도시 및 주거환경정비법 : 사업시행인가의 특례 조항

[각 법령의 세부내용]

건축법 >>

구 분	내 용
『건축법』 제2조 정의	· "리모델링"이란 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수 선하거나 일부 증축하는 행위
『건축법 시행령』 제6조 적용의 완화	· 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우 - 제42조(대지의 조경), 제43조(공개 공지 등의 확보), 제46조(건축선의 지정), 제55조(건폐율), 제56조(용적률), 제58조(대지 안의 공지), 제60조(건축물의 높이 제한), 제61조제2항(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

주택법 >>

구 분	내 용
『주택법』 제2조 정의	· "리모델링"이란 건축물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 행위 - 사용검사일 15년이 경과된 공동주택을 각 세대의 주거전용면적의 10분의 3 이내(85제곱미터 미만인 경우에는 10분의 4 이내)에서 증축하는 행위 - 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 10분 의 1 이내로 세대수를 증가 행위
『주택법 시행령』 제37조 주택조합의 설립인가	· 리모델링주택조합의 경우 - 주택단지 전체를 리모델링하고자 하는 경우에는 주택단지 전체 및 각 동 의 구분 소유자와 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의 - 동을 리모델링하고자 하는 경우에는 그 동의 구분소유자 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 결의
『주택법 시행령』 제47조 행위허가 등의 기준 등	· 리모델링의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준 - 공동주택을 동 또는 주택단지 단위로 전체 소유자의 동의를 얻은 경우 - 수평 또는 별도의 동의 증축 및 세대 분할 외의 방법으로 세대를 증가시 키거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것. (1층을 필로티 구조인 경 우 최상층 상부에 1개 층을 증축 가능) - 내력벽의 철거에 의하여 세대를 합치는 행위가 아닐 것

도시 및 주거환경정비법 >>

구 분	내 용
『도시 및 주거환경정비법』 제33조 사업시행인가의 특례	<ul style="list-style-type: none"> · 리모델링되는 건축물 및 건축물이 있는 토지에 대한 건축관련 기준의 특례. - 주택법 제2조제8호의 규정에 의한 주택단지의 범위 - 주택법 제21조제1항제2호 및 제3호의 규정에 의한 부대시설 및 복리시설의 설치 기준 - 건축법 제44조의 규정에 의한 대지와 도로의 관계 - 건축법 제46조의 규정에 의한 건축선의 지정 - 건축법 제61조의 규정에 의한 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
『도시 및 주거환경정비법 시행령』 제43조 사업시행인가의 특례	<ul style="list-style-type: none"> · 사업시행인가 특례의 "대통령령이 정하는 기준". - 주택법 제2조제6호에도 불구하고 준치 또는 리모델링되는 건축물도 하나의 주택단지에 있는 것으로 본다. - 주택법 제21조제1항의 규정에 의한 부대시설·복리시설의 설치기준은 준치 또는 리모델링되는 건축물을 포함하여 적용할 수 있다. - 건축법 제44조에 따른 대지와 도로의 관계는 준치 또는 리모델링되는 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우 이를 적용하지 아니할 수 있다. - 건축법 제46조에 따른 건축선의 지정은 준치 또는 리모델링되는 건축물에 대하여는 이를 적용하지 아니할 수 있다. - 건축법 제61조에 따른 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한은 리모델링되는 건축물에 대하여는 이를 적용하지 아니할 수 있다.

최근5년 개정법 요약 >>

· 리모델링은 2001년 『건축법』 시행령이 개정된 이후 거의 해마다 변경을 거듭하고 있다. 이것은 지속적인 제도개선이라기보다 리모델링에 대한 분명한 개념과 원칙 없이 시대적 요구 상황에 대해 대처하는 방식으로 진행된 측면이 있으며, 보다 실효성 있는 대책이 필요하다.

[최근 5년 리모델링 관련 법령 요약]

연 도	관련법령	주요내용
2009.06.20	『건축법 시행령』 제6조제1항 『건축법 시행규칙』 제2조의4	<ul style="list-style-type: none"> · 리모델링의 건축연한 15년 · 리모델링 시 대지안의 공시규정 완화 · 건축물의 층수 및 높이 증가를 허용
2010.08.05	『건축법 시행규칙』 제2조의4	<ul style="list-style-type: none"> · 일반건축물 증축규모 확대 · 리모델링 시 증축규모를 최대 10분의 3까지 확대
2011.09.16	『주택법』 제42조제4항	<ul style="list-style-type: none"> · 리모델링주택조합의 총회 또는 입주자대표회의에서 시공자를 선정 · 시공자 선정은 경쟁입찰로 선정
2012.01.26	『주택법』 제2조의15	<ul style="list-style-type: none"> · 85㎡이상 10분의 3 이내 증축, 85㎡미만 10분의 4 이내 증축 · 기존 세대수의 10분의 1 이내로 세대수를 증가
2013.06.05	심재철 의원 대표발의 주택법 개정안	<ul style="list-style-type: none"> · 4.1 대책을 통해 수직증축 리모델링 허용 방침 발표 - 14층이하 최대 2개 층, 15층 이상 최대 3개 층 · 세대수 증가범위 확대 (10% → 15%) · 리모델링 기본계획 수립 방안(세대수 증가 수반) - 특별시·광역시·50만 이상 대도시는 의무수립

B04. 맞춤형 리모델링

- 『4.1대책』이후 국토교통부의 6.5공동주택 리모델링의 수직증축 허용에 대한 발표 이후 수직증축을 허용하더라도 사업비 부담이 가능한 지역에서만 리모델링이 우선 추진될 것으로 전망되고 있다.
- 주민 부담이 가능한 범위에서 불편사항을 개선하는 대안이 필요하다.

[맞춤형 리모델링 유형]

맞춤형리모델링의 유형 >>

구분		내용	법령
수선형 리모델링	수선	성능유지	주택법 (수선)
		성능향상	
대수선 + 확장형 개조		· 발코니 확장, 주차장 신설, 방추가 · 복도식 → 계단식 변경(승강기 신설) · 복리시설(노인정, 운동시설, 유아방) 신설	주택법 (리모델링)
증축형 리모델링	대수선 + 증축 + 세대수 증가	· 거실 등 전용면적 확장 · 필로티 건설, 세대수 증가 등	

- 다양한 리모델링 방식을 유형화하여 제시하고, 장기이주 없이도 불편사항을 선택적으로 개선하는 맞춤형 리모델링을 활성화 하도록 하였다.

[예시 : 리모델링 타입별 공사내용 및 단가(단위 : 호당, 만원, 85㎡기준)]

맞춤형리모델링의 예시 >>

유형	구분	내용	단가 (만원/세대)
TYPE I (일반형)	설비·내장재 교체	급·배수 및 소방·전기설비 교체, 도배·장판 교체, 위생도기(세면기 등) 및 부엌가구 교체 등	1,600
	냉·난방 성능향상 층간소음 저감	고단열 창호 설치, 냉·난방설비 교체, 바닥 완충재 설치 등	1,200
	주차장·복리시설	주차장 신설(유휴지 / 지하), 녹지·운동 공간 등 재구성, 부대·복리시설 개선	2,500
	합 계		5,300
TYPE II (중대형 세대구분형)	TYPE I + 세대 구분	TYPE I 공사비	5,300
		새로운 출입문 설치, 창호 교체, 실내 공간 재구성, 화장실 설치 등	2,200
	합 계		7,500
TYPE III (중소형 일부증축형)	TYPE I + 코어변경, 평면개선	TYPE I 공사비	5,300
		승강기 신설(복도 → 계단식), 실내 공간 재구성(방, 화장실 확장) 등	3,000
	합 계		8,300

※자료 : 건설교통부 보도자료(2013년7월4일)

맞춤형리모델링의 문제점 >>

- 국토교통부가 맞춤형 리모델링을 위한 가이드라인을 발표했지만 정작 리모델링이 필요한 아파트 단지 주민들의 반응은 저조하다. 맞춤형 리모델링과 수직증축 리모델링의 비용차이가 5000만 ~ 6000만원 정도인데 굳이 수익성 없는 맞춤형 리모델링을 할 리가 없기 때문이다.
- 이미 사업이 진척된 정비사업의 경우도 분양의 불확실성으로 공사를 미루고 있는 시점에서 아무리 재입주 비율이 높고 내 집 내가 고쳐서 쓰는 맞춤형 리모델링이라도 쉽사리 자본을 들여 공사하지는 않을 것이고, 또한 국토교통부는 수직증축 리모델링이 허용되면 사업비 부담으로 추진이 어려운 단지들 중심으로 활성화가 기대된다고 말하고 있지만, 이 또한 사업비에 대한 구체적인 지원책이 없다는 점은 어느 개선안과 차이가 없다.

맞춤형리모델링의 방향 >>

- 리모델링에 대한 인식의 변화가 필요하다. 현재 공동주택 리모델링사업의 특징을 한 마디로 표현한다면 '증축'이라 해도 과언이 아니며, 재테크라는 인식의 변화와 더불어 제도적 뒷받침까지 되어야 한다.

[맞춤형리모델링의 방향]

방 향	과 제
시세차익보다 주거성능향상에 초점	주민은 리모델링에 대한 기대수준을 낮출 필요 - 재테크가 아닌 공공의 목적성 강조
아파트 단지 상황에 적합한 리모델링 방식선택	건설기업은 투입대비 효과성 높은 기술과 사업 관리방식 개발 및 적용 - 모듈방식, 건식공법 등
다양한 방식의 리모델링 선택 대안 검토 정부- 맞춤형 리모델링 방안	맞춤형 리모델링의 실현가능성 제고 - 조세 및 금융상의 지원방향 제시
공용부분과 전용부분에 대한 분리 접근 필요 - 전용부분은 원칙적인 선택으로 유도	지자체는 아파트 단지 실정에 맞는 지원책지원 - 초기단계 컨설팅지원, 공익성 높은 부분에 대한 금융지원 확대 등
부담금을 주민이 감당가능 수준까지 낮춤 - 세대당 1억 초과 시 실현가능 희박	

- 리모델링을 지나치게 재건축에 대한 대안으로 접근하는 방식을 탈피하여 경제성, 시공성, 안전성을 고려하여 노후 공동주택의 상황에 따라 증축 리모델링, 대수선 리모델링 또는 맞춤형 리모델링 등 가장 적합한 방식을 선택할 수 있도록 제도를 개선하는 것이 필요하다.



Main Theme :
Specialize Plan Scheme of
Apartment Remodeling

공동주택 리모델링의 특성화 방안

공동주택 리모델링의 현주소

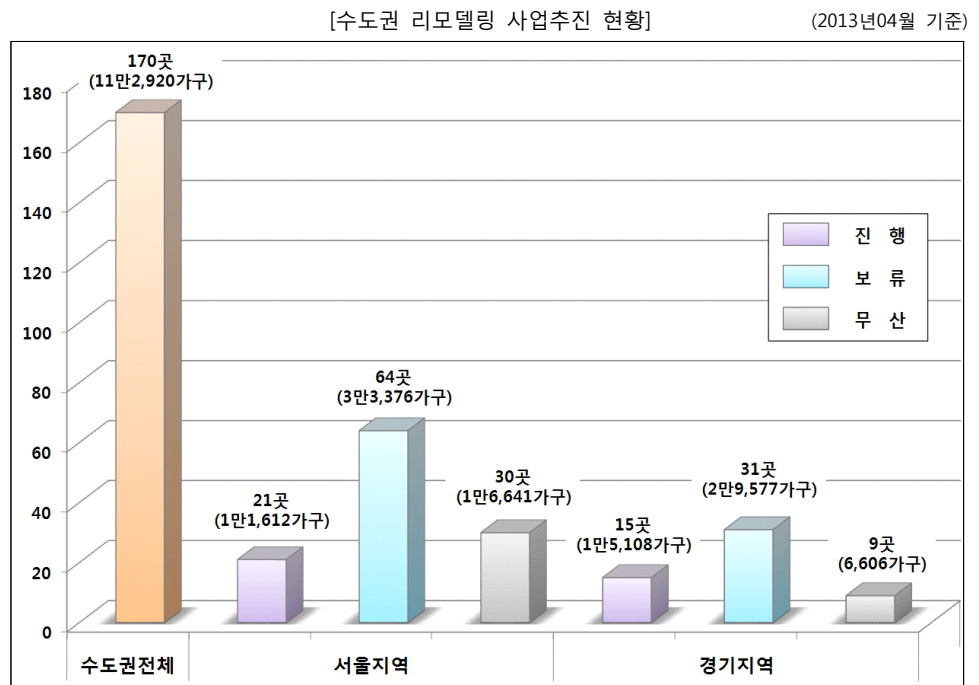
- C
- 019 C01 공동주택 리모델링의 현황
 - 022 C02 공동주택 리모델링의 실현과제
 - 023 C03 공동주택 리모델링의 사례

Main Theme :

C. 공동주택 리모델링의 현주소

C01. 공동주택 리모델링의 현황

- 현재 수도권외의 공동주택 리모델링 사업을 추진하고 있는 단지는 170건으로 이중에서도 실제 리모델링이 진행되고 있는 단지는 36건에 불과(약 21%)하며, 보류중인 단지는 95건(약 56%)으로 **상당수 사업이 보류 중인 상태**이고, 무산된 단지도 39건(약 23%)에 달하는 등 실질적으로 공동주택의 리모델링 추진은 거의 이뤄지고 있지 못한 상태이다.



※ 자료 : 부동산114 (이주/철거 단지는 대상에서 제외)

- 정부 대책을 살펴보면 15년 이상 경과된 아파트에 대해 "안전성"이 확보된다면 **수직증축 리모델링을 허용할 계획**이다. 과거에도 안전성을 이유로 수평증축, 별도증축만 허용한 바 있다. 이 때문에 박근혜 정부도 안전성에 대한 논란에서는 자유롭기는 어려울 것이다.
- 현 시점에서는 구체적인 사항이 결정되기 전이라서 건설시장에 새로운 수익 사업으로 리모델링 수직증축이 레드오션이 될지 아니면 블루오션이 될지 불분명하다. 다만 정부가 이미 대책발표를 통해 수직증축을 허용하겠다고 약속했고, 후속 법안을 본격 추진하는 만큼 기대감을 가져볼 만한 시점이라고 할 수 있다.

- 특히 수직증축 허용 이전에 이미 리모델링이 진행되고 있었던 36개 단지의 경우 수직증축이 허용된다면 리모델링을 추진 할 수 있는 날개를 달 것으로 기대된다.

[수도권 리모델링 진행 중 36개 단지 리스트]

(2013년04월 기준)

위 치		단지명	준공일자	세대수	리모델링 사업단계	
서울시	강남구	청담동	현대2차(사원)	1988.05	214	추진위
		수서동	신동아	1992.12	1162	추진위
		개포동	대치	1992.10	1753	건축심의
	대청		1992.05	822	건축심의	
	강동구	도곡동	도곡현대	1992.12	211	추진위
		둔촌동	플라자	1984.12	354	건축심의
			현대1차	1984.11	498	행위허가
			현대2차	1987.06	196	건축심의
			현대3차	1988.05	160	추진위
	상일동	중앙하이츠	1992.05	410	추진위	
	강서구	등촌동	부영	1994.12	712	추진위
		염창동	우성3차	1993.01	196	건축심의
		가양동	한강타운(1단지)	1993.06	990	추진위
	광진구	자양동	우성1차	1988.08	656	추진위
			우성2차	1989.08	405	추진위
		광장동	워커힐	1978.12	576	추진위
	송파구	오금동	아남	1992.03	299	행위허가
	양천구	신정동	쌍용	1992.11	270	건축심의
		신월동	신안약수	1986.07	440	추진위
용산구	이촌동	골든맨션	1972.12	50	건축심의	
종로구	창신동	쌍용1차	1992.11	585	추진위	
경기도	고양시	대화동	성저삼익	1995.11	460	추진위
	군포시	산본동	세종주공6단지	1994.08	1827	추진위
	성남시	정자동	한솔주공5단지	1994.11	1158	조합설립인가
			느티공무원3단지	1994.12	770	추진위
			느티공무원4단지	1994.12	1006	추진위
		정든우성	1994.06	976	추진위	
	야탑동	매화공무원1단지	1995.09	1185	조합설립인가	
		매화공무원2단지	1995.12	562	추진위	
	구미동	하안주공5단지	1995.05	779	추진위	
	수원시	정자동	동신1차	1987.05	1548	조합설립인가
			동신2차	1988.05	1992	조합설립인가
			동신3차	1989.12	330	조합설립인가
	안양시	호계동	목련대우,선경	1992.07	994	안전진단
목련우성3단지			1992.07	902	안전진단	
용인시	풍덕천동	수지1보원	1994.12	619	추진위	

※자료 : 부동산114

리모델링의 필요성 >

- 대규모, 획일적으로 공급된 신도시 형태의 대단지 아파트의 비중이 높고, 준공 후 20년 정도의 기간이 경과함에 따라 주차장이 협소하고, 설비가 노후화 되는 한편, 소형평형 아파트의 경우 소득수준의 상승에 비하여 주거 면적이 협소한 문제가 발생하고 있다.

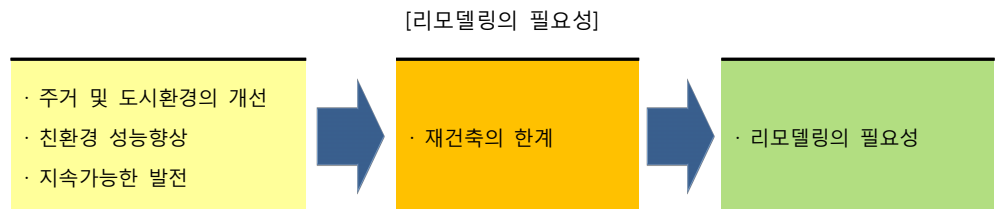


[오픈공간의 부재]



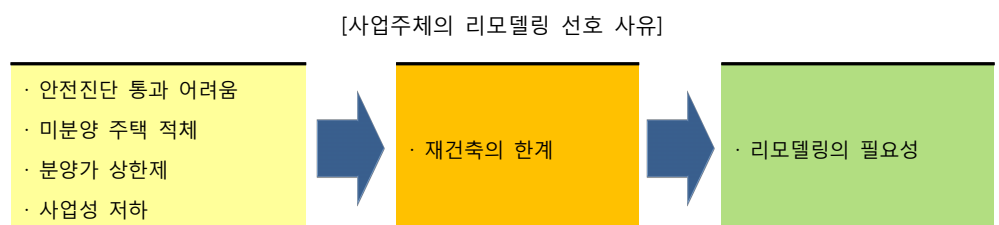
[노후된 구조체]

- 노후화된 아파트로 인한 주거 및 도시환경을 개선할 필요성이 있고 구조체를 재활용하여 자원의 소모를 줄이고 이산화탄소(CO₂) 발생량을 줄일 수 있는 리모델링 추진을 위한 정책 마련이 필요하다.



- 현재 시행되는 재건축과 같은 대규모 주택건설 사업은 미분양 공동주택 적체, 분양가 상한제도, 사업성 저하 등으로 시행진행에 어려움을 겪고 있다.

- 재건축 사업을 시행하려면 해당 공동주택의 구조가 반드시 재건축할 만큼 불안정하다는 D등급 이하의 판정을 받아야 하나 안전진단 통과에 어려움이 있다. 결국 재건축만으로 노후화 된 공동주택 문제에 대응하기 어렵기 때문에, 그 대안으로 리모델링의 중요성이 부각되고 있다.



C02. 공동주택 리모델링의 실현과제

- 최근 국내 주택시장은 단기적으로는 침체의 늪에 빠져 있으면서 앞으로 신축을 중심으로 한 성장이 한계에 직면할 것으로 전망되고 있다. 이는 공동주택 리모델링의 중요성이 부각되고 있는 이유이며, 활성화를 위해서는 현실적인 문제를 인식하여 구체적인 방안을 제시하여야 할 것이다.

리모델링의 실현 과제 >>

방 향	과 제
<ul style="list-style-type: none"> · 시세차익(재테크)보다 주거성능향상에 초점 · 아파트 단지 상황에 적합한 리모델링 방식 선택 · 다양한 방식의 리모델링 선택 대안 검토 <ul style="list-style-type: none"> - 정부, 『맞춤형 리모델링』 제시 · 부담금을 주민 감내가능 수준까지 낮출 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 1억 원 초과 시 리모델링 실현 가능성 낮음 	<ul style="list-style-type: none"> · 주민은 리모델링에 대한 기대수준 낮출 필요 <ul style="list-style-type: none"> - 재테크 차원 접근 지양 · 효과성 높은 기술과 사업 관리방식 개발 <ul style="list-style-type: none"> - 모듈방식, 건식공법, 비이주방식 등 · 정부는『맞춤형 리모델링』의 실현가능성 제고 <ul style="list-style-type: none"> - 조세 및 금융상의 지원 방안 제시 · 지자체는 단지 실정에 맞는 지원책 강구 <ul style="list-style-type: none"> - 초기단계 컨설팅 지원, 공익성 높은 부문에 대한 금융지원 등 확대

관련법규 및 체계의 개선 >>

문제점	개선 방향
<ul style="list-style-type: none"> · 리모델링 관련 법령간 제도의 상충 <ul style="list-style-type: none"> - 『주택법』과 『건축법』간 상충문제 수시 발생 - 적용완화 대상에서 일조권 제외 (건축법시행령 제6조) · 리모델링은 특성상 『주택공급기준』의 적용이 곤란한 부분 발생 · 리모델링 관련 법체계의 안정성 미비 <ul style="list-style-type: none"> - 『주택법』 리모델링 관련 조항 혼재 - 수직증축 리모델링을 허용함으로써 리모델링의 범위 내지 유형 확대로 혼선 발생 - 규제완화 및 지원방안 등 법적근거 체계 미흡 	<ul style="list-style-type: none"> · 리모델링 관련제도 개선 시 부서간 협의를 통하여 법령간 충돌 가능성 사전 방지 · 『주택공급기준』중 리모델링에 적용가능 부분을 선별 검토하여 제시 <ul style="list-style-type: none"> - 대수선 리모델링의 경우에는 적용 완전 제외 · 통일화된 리모델링 법체계의 정비 <ul style="list-style-type: none"> - 별도의 공동주택 리모델링법 신설 검토 - 최소한 『주택법』 리모델링 관련 조항 체계화 - 리모델링 사업의 공공성 확보와 지원근거 마련을 위하여 『도정법』에 편입하는 방안 검토

C03. 공동주택 리모델링의 사례

- 현재 공동주택 리모델링의 입주완료 및 진행 중인 공사현장에서는 수직증축은 아니지만 **지하주차장 신설, 주택규모 확대, 노후 배관설비 교체 등 주민들의 주거환경 개선** 방향으로 공동주택 리모델링 사업이 진행되어 왔다.

[리모델링 사례 비교표]

리모델링 사례 비교 >>

구 분	대지 면적	공사 기간	세대수	규 모	분담금	시 세	특 징
방배 삼호 14동	7,213.40㎡	13개월	96세대	지하1층, 지상13층	1억8000만원	11억5000만원	-수직증축(1층) -세대 확장 -비상계단 다락 으로 개조
방배공전	11,500.10㎡	18개월	216세대	지하1층, 지상12층	1억 ~ 1억6000만원	7억7000만원 ~ 9억8000만원	-수직증축(1층) -세대 확장 -지하1층 신축 -복도→계단식
당산평화	13,131.60㎡	24개월	284세대	지하2층, 지상11층 ~13층	9000만원 ~ 1억7000만원	3억5000만원 ~ 6억 원	-수직증축(1층) -세대 확장 -지하2층 증축
밤섬호수	2,932.00㎡	21개월	90세대	지하1층, 지상12층	1억8000만원 ~ 2억 원	7억5000만원 ~ 8억 원	-수직증축(2층) -세대 확장 -전후,좌우 증축
워커힐 일신	7,167.00㎡	21개월	200세대	지하2층, 지상11층	1억5000만원 ~ 2억1000만원	4억6000만원 ~ 6억6000만원	-수직증축(1층) -세대 확장 -지하1층 증축
청담두산	6,531.30㎡	30개월	177세대	지하2층, 지상13층 ~16층	3억5000만원	10억 원 ~ 11억 원	-수직증축(1층) -세대 확장 -데크주차장
대치 우성2차	14,779.30㎡	27개월	354세대	지하3층, 지상11층 ~16층	2억5000만원	8억8000만원 ~ 9억 원	-수직증축(1층) -세대 확장 -지하2층 증축 -임대수익형

방배 삼호 14동아파트 >>

공사명 : 방배 삼호 14동아파트 리모델링 공사



건축개요 >>

구 분	[변경 전]	[변경 후]
연 면 적	16,625.96 m ²	19,791.18 m ²
용 적 륜	212.49 %	259.32 %
주 차 대 수	123대	145대
규 모	지하1층, 지상12층	지하1층, 지상13층
시 세	5억3000만원	11억5000만원
공 사 기 간	- 2004. 08. ~ 2005. 09 (13개월)	
비 고	- 세대확장 및 1개 층 증축, 비상계단을 활용한 다락 설치	

방배 공전아파트 >>

공사명 : 방배 공전아파트 리모델링 공사



건축개요 >>

구분	[변경 전]	[변경 후]
용적률	218.53 %	271.79 %
주차대수	78대	207대
규모	지상11층	지하1층, 지상12층
시세	3억7000만원 ~ 5억9000만원	7억7000만원 ~ 9억8000만원
공사기간	- 2005. 07. ~ 2006. 12 (18개월)	
비고	- 세대확장 및 1개 층 증축, 지하1개 층 신축, 편복도→계단식	

당산 평화아파트 >>

공사명 : 당산 평화아파트 리모델링 공사

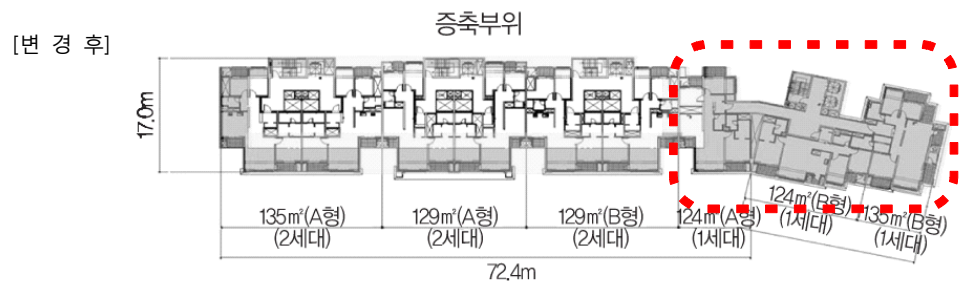
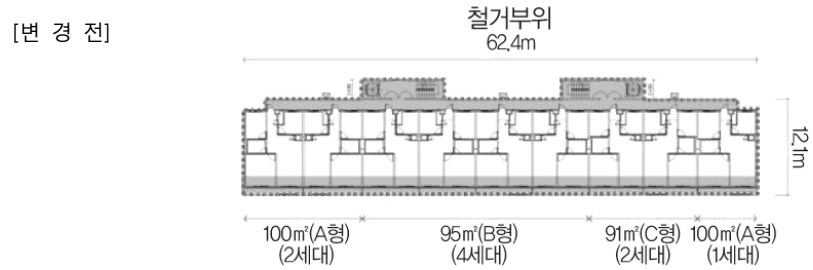
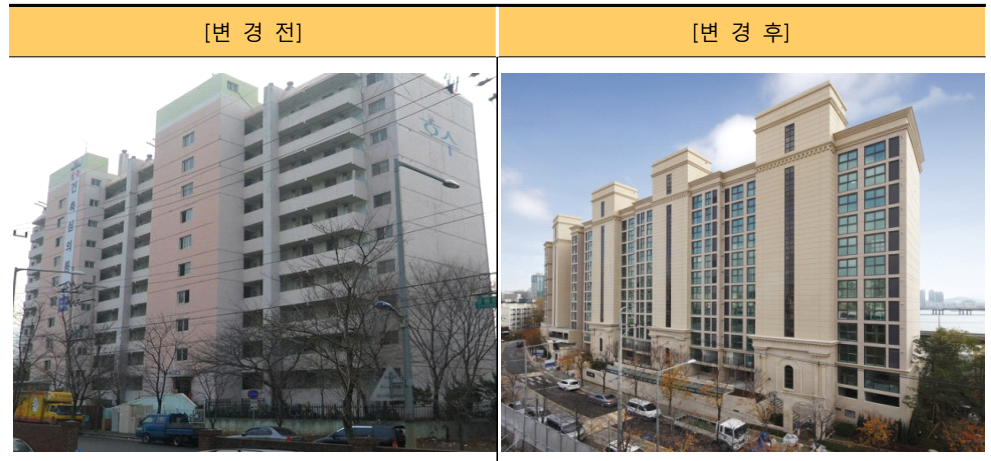


건축개요 >>

구분	[변경 전]	[변경 후]
용적률	242.00%	
평형	17평, 20평, 22평, 25평, 28평, 30평, 34평	21평, 25평, 28평, 32평, 34평, 37평, 41평
주차대수	58대	285대
규모	지상10층~12층	지하2층, 지상11층~13층
시세	1억7000만원 ~ 3억4000만원	3억5000만원 ~ 6억9000만원
입주시기	- 2010년 7월 입주 (공사기간 : 24개월)	
비고	- 세대확장 및 1개 층 증축, 지하 2개 층 증축, 복도형→계단형	

밤섬 호수아파트 >>

공사명 : 밤섬 호수아파트 리모델링공사



건축개요 >>

구분	[변경 전]	[변경 후]
연면적	8,841.11m²	15,801.72m²
용적률	249.53%	402.44%
주차대수	34대	99대
규모	지하1층, 지상10층	지하1층, 지상12층
시세	3억8000만원 ~ 4억 원	7억5000만원 ~ 8억 원
공사기간	- 2011. 3. ~ 2012. 12. (21개월)	
비고	- 좌우 폭 62.4m→97.7m, 전·후 폭 14.5m→17.0m 증설 - 수직 2개 층 증설(지상1~2층 필로티) - 지상1~2층 필로티 부분 주민공동시설 활용 - 기존 2베이 → 3베이 및 3면 개방형	

워커히 일신아파트 >>

공사명 : 광장동 워커히 일신아파트 리모델링 공사



건축개요 >>

구분	[변경 전]	[변경 후]
연면적	16,970.02 m ²	26,770.05 m ²
용적률	208.16 %	294.34 %
주차대수	75대	205대
규모	지하1층, 지상10층	지하2층, 지상11층
시세	2억7500만원 ~ 3억5000만원	5억6000만원 ~ 6억6000만원
공사기간	- 2011. 11. ~ 2013. 08. (21개월)	
비고	- 세대확장 및 1개 층 증축, 지하 1개 층 및 데크주차장 증축, 복도형→계단형	

청담 두산아파트 >>

공사명 : 청담 두산아파트 리모델링 공사



건축개요 >>

구 분	[변 경 전]	[변 경 후]
연 면 적	19,758.64 m ²	36,357.65 m ²
용 적 륜	258.35 %	370.71 %
주차대수	124대	216대
규 모	지하2층, 지상12층~15층	지하2층, 지상13층~16층
시 세	8억 원	10억 원 ~ 11억 원
공사기간	- 2011. 07. ~ 2014. 01. 예정 (30개월)	
비 고	- 세대확장 및 1개 층 증축, 지상주차를 데크주차장으로 변경하여 주차대수 증가	

대치 우성2차 아파트 >>

공사명 : 대치 우성2차아파트 리모델링 공사



건축개요 >>

구분	[변경 전]	[변경 후]
연면적	38,701.65 m ²	69,997.33 m ²
용적률	237.64 %	347.49%
주차대수	158대	516대
규모	지하1층, 지상10층~15층	지하3층, 지상11층~16층
시세	8억 원	공사 중
공사기간	- 2011. 12. ~ 2014. 02. 예정 (27개월)	
비고	- 세대확장 및 1개 층 증축, 지하2개 층 증축, 임대수익형(3세대)	



Main Theme :
Specialize Plan Scheme of
Apartment Remodeling

공동주택 리모델링의 특성화 방안

리모델링 활성화를 위한 특성화 방안

D

- 033 D01 단지형 리모델링
- 036 D02 주동형 리모델링
- 040 D03 마을만들기(커뮤니티 활성화)
- 044 D04 상가공동체 활성화
- 045 D05 친환경에너지 절감형 리모델링
- 047 D06 리모델링 VE 및 시공성
- 049 D07 행정·세무 개선(절차간소화·조세지원)

Main Theme :

D. 리모델링 활성화를 위한 특성화 방안

D01. 단지형 리모델링

단지형 리모델링 정의 >>

- 단지형 리모델링이란 주민들이 이용하는 공용 공간이나 단지내 가로환경을 개선하여 생활환경을 높이고, 주민들의 범죄예방이나 안전을 확보할 수 있는 리모델링의 유형이다.
- 단지형 리모델링에서 중요한 점은 지역주민의 공공을 위한 시설검토가 이루어져야하고 장기적인 차원에서의 검토가 진행되어야 한다는 점이다.

단지형 리모델링 유형 >>

[단지형 리모델링 유형]

구분	방법	의의
단지 진입부	·단지진입부 광장 및 휴게공간 설치 ·단지 울타리 및 경계석 정비	·단지 이미지와 상징성 향상
안전한 보행로	·단차 없는 무장애 노면 정비 ·보행로 유효 너비 및 좌우기울기 조정	·휠체어 사용자를 배려한 도로망 구축 ·모든 사람의 이동 편리
단지내 가로환경	·보행자를 위한 보차분리 ·조경수 조성	·사고 위험 방지 ·미관 향상 및 쾌적한 환경 조성
노후 공용시설 교체	·입주자 특성 반영한 운동 및 놀이시설 ·입주자 요구를 반영한 신규기능 부여	·유니버설 디자인 개념을 접목하여 고령자 및 장애인 사용 고려
범죄예방 시설	·우범예상지대 가로등 및 CCTV설치 ·분명한 시야선 확보로 자연감시 강화	·야간의 안전성 확보 ·사각지대가 발생하지 않도록 공용공간 계획
에너지 절약기술	·고효율 LED조명 활용 ·보행로 및 주동지붕에 태양광 시설	·친환경성 강조 및 에너지 절약

※자료 : 장기공공임대주택 리모델링 아이템 50, 국토해양부 한국건설교통기술평가원 노후 공동주택 리모델링 연구단, 2010

단지진입부 >>

- 진입부 및 경계부의 노후화와 관리 소홀은 단지 전체의 이미지를 더욱 악화시킬 수 있다
- 단지의 출입을 위한 진입부는 **주변 환경과 조화를 이루며 단지 특성을 표출하는 장소적 특징을 가져야 한다.**



[노후한 단지울타리]



[단지울타리 및 경계석]



[단지 진입부 광장과 휴게공간]

안전보행로 >>

- 단지 보행로의 단차는 보행자의 이동이 빈번하게 일어나는 장소로서 보행자의 사고가 일어날 가능성이 높다.
- 안전한 통행이 가능하도록 출입구의 단차제거를 통한 무장애 출구로 정비하여야 한다.



[보행로 경계석]



[단지 출입구 높낮이 교정]



[보행로의 분리]

단지내 가로환경 >>

- 차량 위주로 설계된 도로계획과 보행자 도로의 혼재는 단지내 안전사고를 유발할 수 있다.
- 단지 내 보행로와 차로의 구획을 통해 입주자와 차량 모두의 안전을 고려해야 한다.



[차량위주의 도로계획]



[보행자를 위한 보차분리]



[서행유도 시설물 설치]

노후 공용시설 교체 >>

- 노후한 놀이공간의 파손된 시설은 단지 내 사고의 원인이 될 수 있고 슬럼화 될 가능성이 크다
- 입주자 라이프스타일의 변화로 요구되는 운동 및 놀이시설의 종류도 변화되어야 한다.



[노후한 놀이터 사고]



[입주자 특성을 반영한 운동]



[효율성 높은 운동시설]

범죄 예방시설 >>

- 환경설계를 통한 단지의 범죄예방은 방법 및 안전 확보의 새로운 패러다임이다.
- 보안장치 설치 및 방범 가로등 설치, 분명한 시야선 확보로 자연감시 기능을 강화하고 범죄에 대한 예방 및 안정성을 확보해야 할 필요가 있다.



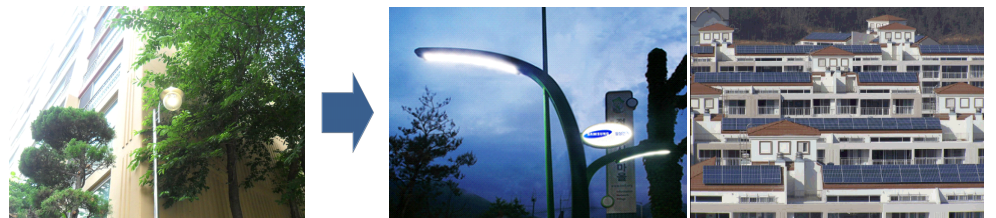
[프라이버시 확보 불가]

[우범 예상지대 가로등 설치]

[분명한 시야선 확보]

에너지 절약 기술 >>

- 한정된 에너지 자원의 무분별한 사용으로 인해 급격히 고갈되고 있어 세계적인 문제이다.
- 자원 낭비를 지양하고 에너지를 절약하는 동시에 효율성을 높이는 시설이 도입되어야 한다. 특히 난방시스템 등 다양한 재활용 및 에너지 절감 시설을 설치하여 낭비되는 자원을 저감시켜야 한다.



[노후한 설비]

[고효율 LED 사용]

[태양광 시설 설치]

D02. 주동형 리모델링

주동형 리모델링 정의 >>

- 주동형 리모델링이란 사용하는 입주민을 위한 **환경 개선 대책**이라고 할 수 있다.
- 공동주택 주동 리모델링은 주거환경 개선 및 단지 이미지 향상 효과를 기대할 수 있으며 **단지 내 옥외환경 및 주변 도시 경관을 고려하여 계획**되어야 한다.

주동형 리모델링 유형 >>

[주동 리모델링 사례]

구분	방법	의의
주동 색채계획	·주변 경관을 고려한 재도장 ·색채디자인을 통한 이미지 상징화	·단지 이미지와 상징성 향상
멀티홈 리모델링	·세대내 공간을 분할	·2가구 거주가능 ·가구 분할로 인한 임대 수익 가능
무장애 진입 경사로 정비	·단차 없는 무장애 노면 정비 ·경사로 유효 너비 및 경사로 핸드레일	·유효 너비 을 충분히 확보하고 미끄럼 방지 및 핸드레일을 설치 안전성 강화
공용통로 정비	·우수유입 방식을 고려한 복도창호설치 ·계단 정비 및 미끄럼 방지 눈 슬립	·사고 위험 방지
저층 아파트 승강기신설	·승강기가 없는 아파트 승강기 신설	·주동의 입지적 상황을 고려하여 위치 및 개수 결정
주동의 필로티 공간활용	·자전거보관공간으로 활용 ·놀이 및 문화공간 조성	·주동 필로티에 개인물품을 적재하는 등의 관리 부재로 방치된 공간 개선
공용공간 활용	·주동의 지하공간활용 물품보관함 설치 ·유아방, 민들레공방, 소강당 설치	·사물함을 설치하여 부족한 수납공간 해결 ·지하PIT를 활용한 문화공간 증대
코어형식 변경	·복도식을 계단실 형으로 변경	·여러 이유 및 입주자 요구로 입주자 동선의 개선이 필요할 경우 코어형식 변경

※자료 : 장기공공임대주택 리모델링 아이템 50, 국토해양부 한국건설교통기술평가원 노후 공동주택 리모델링 연구단, 2010

주동 색채계획 >>

- 주동의 단조로운 색채와 낡은 외벽이 주변 환경과 이질적인 모습을 보여주어 색채계획을 통한 이미지 향상이 필요하다.
- 노후한 외벽은 **통합 디자인을 고려한 도장으로 미관을 개선**해야하며 입면에 상징성을 부여하여 디자인함으로써 이미지 향상 및 단지 전체의 분위기를 개선해야 한다.



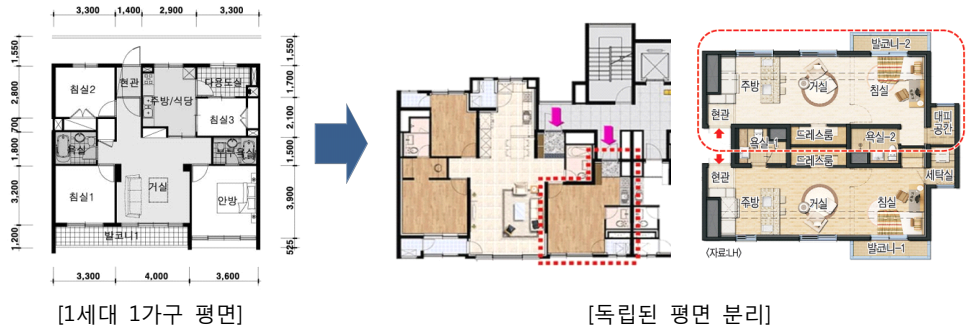
[단조로운 색채]



[색채 디자인을 통한 상징화]

멀티홈 리모델링 >>

- 현재 주택시장에서 중,대형평형의 미분양은 이미 예견된 사실이다. 공동주택 리모델링의 경우에도 세대수의 증가나 수직 증축으로 인해 형성된 분양세대의 경우 중,대형평형은 공사완료 후 시공사의 분양 부담으로 적용되고 있다.
- 중·대형 평형의 경우 아파트 세대내 공간을 분리해 실질적으로 2세대 이상이 거주할 수 있는 아파트로 계획하여 대형평형의 분양부담을 감소시키는 방안으로 활용할 수 있다.

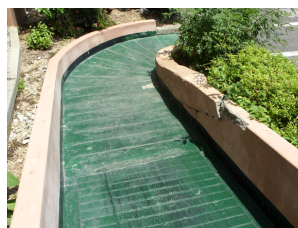


- 전용면적 85㎡ 초과 아파트를 30㎡ 이하로 분할해 임대하는 경우에 한해서만 세대구분형 아파트 건설을 허용했었지만, 이제부터는 85㎡ 이하 아파트도 멀티홈으로 지어 임대할 수 있다.

구 분	내 용
세대별 규모	· 면적 관계없이 건설허용 · 임차가구 수와 임차가구 전용면적은 전체세대 3분의 1 초과 하지 않도록
독립적 생활 보장	· 독립된 현관, 1개 이상 침실, 개별부엌, 샤워시설 구비된 개별 욕실 · 가스·전기·수도 등 별도의 계량기 구비
부대, 복리 시설 설치	· 60㎡이하 세대구분형 아파트는 임차 가구당 0.2대 이내 주차장 설치
적용대상	· 신축 아파트와 함께 리모델링에도 적용

무장애 진입 경사로 정비 >>

- 주동 입구의 경우 거동이 불편한 입주자를 위한 경사로의 노후화로 출입과 안전 확보가 어려움.
- 경사로는 유효 폭을 충분히 확보하고 미끄럼방지 바닥재를 사용하여 사용에 불편이 없도록 한다.



[노후한 경사로]



[노후한 경사로의 바닥 보수]

공용통로 정비 >>

- 계단의 노후화로 인하여 바닥면과 모서리 부분이 손상되어 입주자의 통행에 불편함이 있으면서 안전사고가 증가하고 있다.
- 고령자의 낙상 및 골절사고가 반복되고 있어 계단의 보수 및 정비와 함께 **논 슬립 및 점자 핸드 레일을 설치하여 모든 사용자에게 안전한 계단이 될 수 있도록** 확보할 필요가 있다.



[노후한 계단]

[계단 논 슬립 설치]

저층아파트의 승강기 설치 >>

- 법의 규정상 5층 이하에는 승강기 설치 의무가 없지만 고령자나 장애인들이 거주하는 경우 많은 불편함이 있다.
- 거동이 불편한 입주자가 어느 층이든 자유롭게 이동 가능 하도록 **승강기 설치**가 필요하다.



[승강기의 부재]

[승강기 설치]

주동의 필로티 공간활용 >>

- 주동 필로티 하부 공간은 공용으로 활용하기 좋은 공간임에도 불구하고 사용하지 않는 공간으로 방치하고 있는 경우가 대다수이다.
- 입주자를 위한 **자전거 보관소나 문화갤러리로 활용**할 수 있는 공간으로 조성이 필요하다.



[노후한 필로티]

[자전거 보관소로 활용]

[놀이 및 운동 공간 조성]

공용공간의 활용 >>

- 세대 내 주거 면적이 협소하여 발코니를 비롯한 공용공간인 복도에도 개인물품이 적재되어 미관상 좋지 못한 경우가 많다.
- 주동 내 사용하지 않는 지하공간을 활용 세대 내 부피가 큰 이불 등 계절마다 사용하지 않아 활용 빈도가 낮은 물품을 보관할 수 있는 **사물함을 설치하여 부족한 수납공간을 해결할 수 있다.**



[지하 주차장]



[지하공간 활용]



[주동 내 트렁크룸 설치]

지하 PIT의 활용 >>

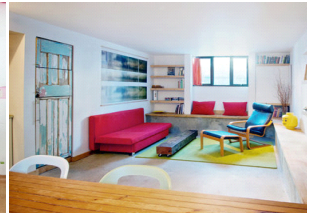
- 아파트 지하 PIT공간은 칙칙하고 일부 청소도구 보관 등 미관 및 활용성이 떨어지는 경우가 많다.
- 활용성이 떨어지는 공간에 주민 문화센터와 같은 **유아방, 민들레공방, 사랑방, 소강당 등 문화공간으로 활용할 수 있다.**



[지하 PIT]



[문화공간 활용]



[사랑방 활용]

D03. 마을만들기(커뮤니티 활성화)

마을만들기 정의 >>

- 수익성 창출 매매가 상승에만 목적을 둔 리모델링 사업은 그 사업성이 불분명할 때 실패할 것이라는 사실은 불 보듯 뻔하다. 하지만 리모델링의 의의를 공공의 목적 외부공간특화나 공동체 형성 등의 목적성을 가지고 사업주체인 주민들 스스로 사업을 시행한다면 단지의 프리미엄은 상승할 것이고 이는 자연스럽게 수익성향상에도 기여하게 될 것이다.
- 마을만들기란 지역주민의 자치기능 강화와 공동체 형성을 도모하기 위한 사업으로 세대에 거주하는 주민들 스스로 목적에 의해 공동체를 위한 활동이다.

공공을 위한 리모델링 개선방향 >>

[공공을 위한 리모델링 개선방향]

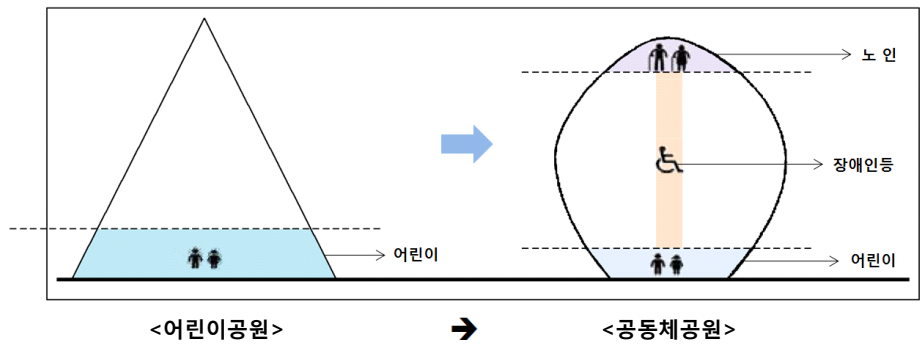
제안	내용	효과
공동체공원 활성화	- 어린이공원을 공동체공원으로변경해서 공공의 성격을 가지는 공원으로 탈바꿈	- 공원의 이용빈도 증가 - 주제공원 활성화
3세대 텃밭	- 지상 오픈공간을 활용 분양 및 3세대가 이용 가능한 녹지를 조성	- 체험학습, 임대수익창출 - 지속성장 가능
커뮤니티 연계	- 경로당 보육시설을 연계 실버잡 활성화 - 어린이 관리방안 제시	- 실버 취업 활성화 - 어린이 범죄 예방
휴카페, 북카페	- 자율쉼터형 , 마을커뮤니티형 , 일자리 창출형	- 공동체 활성화 - 지속성장 가능
상가 공동체	- 이벤트 광장 조성, 공동체 공간 활용	- 상권 활성화 - 아파트,상가 갈등 조정
친환경 에너지 절감형 리모델링	- 에너지절감 , 고기밀 창호 , 노후설비 개선	- 분양성 향상 - 관리비 절감 - 냉난방비 절감

- 이처럼 주민들의 인식수준에 맞춘 외부공간특화, 공동체공원이나 커뮤니티연계, 3세대텃밭 등 다양한 항목으로 단지마다 특화된 아이덴티티가 분명한 리모델링으로 변화가 필요하다.

공동체공원 활성화 >>

- 경기도는 어린이공원을 공동체공원으로 전환(리모델링)하는 정책제안을 발표한 적이 있다. 전환의 이유는 **인구구조 등 사회 여건의 변화**를 들 수 있는데 과거 피라미드식 인구구조에서 앞으로 역 피라미드 향아 리 구조로 인구구조가 변모하면서 노인에 대한 적극적인 배려가 필요하고 과거에 비해 유치원 취학의 일 반화, 동네 및 직장 어린이 놀이방, PC방 등 **어린이 공간은 확대되고 있으나 어린이 수는 감소하고 있어 어린이공원의 사용빈도가 떨어지고 슬럼화 되고 있다**는데 있다.

[인구구조의 변화]

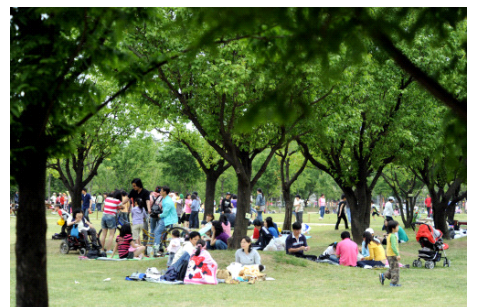


- 2030년에는 고령인구가 수도권 전체 21.8% 경기도는 21%이상으로 증가할 전망이다. 반면 출산율은 2010년 기준 전국 평균 1.23명으로 20년 이상 감소되고 있는 추세에서 앞으로 2060년경에는 60대 이상이 50%에 육박하는 역삼각형의 구조로 변경될 것으로 전망하고 있어 **고령화 사회와 사회약자를 위한대책은 반드시 필요한 항목으로 되고 있다.**

[어린이공원]



[공동체공원]



- 공동체공원의 목적은 모두가 함께하는 공원을 조성하여 **커뮤니티공간으로의 공원으로 탈바꿈하는 것이 그 목적이다.**
- 어린이를 위한 공원의 목적보다 주제공원의 성격을 가지는 커뮤니티 공간으로서의 공원으로 탈바꿈한다면 공동주택단지의 프리미엄을 상승하는데도 기여할 뿐 아니라 공간과 공간을 연결하는 매개 역할로도 활용 가능한 충분한 이점이 있다.

3세대가 함께하는 텃밭 >>

- 단지 내 텃밭은 도심에서 전원생활을 꿈꾸는 고객들의 니즈(needs)를 충족시키는 한편 친환경 단지의 이미지를 부각시키는 '일석이조'의 효과를 거둘 수 있는 좋은 방안이다. 단지 내 텃밭은 주민공동체를 활성화할 수 있는데다가 자녀 체험공간으로도 활용할 수 있어 관심이 높아지고 있다.

[텃밭 활용 예]

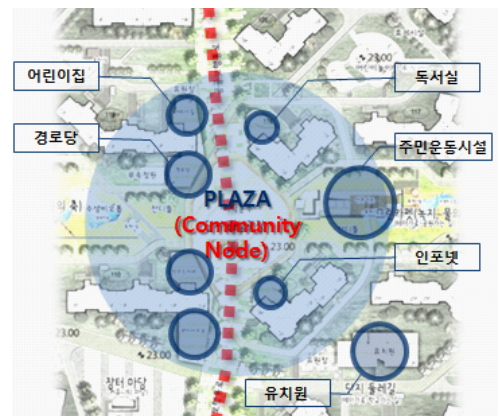


- 주말농장의 분양가는 면적15~18m² 당 7만원~20만 원 선에 임대되고 있다. 만일 단지 내 텃밭을 입주민에게 임대한다면 어떻게 될까. 그 수익을 단지 공용비나 관리비로 사용하거나 커뮤니티시설의 관리비용으로 사용한다면 이것은 지속가능한 시설로 힐링과 수익성 2가지 효과를 얻을 수 있는 일석이조의 효과를 볼 수 있을 것이다.

커뮤니티 연계 >>

- 고령화 사회가 계속되고 장기화 될 것이라는 전망이 확실시 되고 있는 가운데 출산율은 점점 감소하고 노인들의 수는 늘어날 것은 분명한 사실이다
- 이미 공동주택에서 부대시설의 배치 개념은 단지 중앙이나 오픈공간에 밀집하여 접근성을 최대화하고 일조확보 및 커뮤니티 활용을 극대화하고 있다.

[고덕3단지 커뮤니티시설 위치도]



- 노인들의 여유시간과 노하우를 활용하여 어린이집 교육에 활용방안 역시 좋은 효과를 기대할 수 있다.

[1,3세대 어울림 잔치]



휴카페 북카페 >>

- 서울시는 청소년과 지역주민이 함께 만들어 나가는 소규모 문화휴식공간이 개념으로 청년 휴카페를 권장하고 있다. 시에서 추구하는 카페의 개념은 **공간적 개념, 주체적 개념, 그리고 기능적 개념** 세가지 개념적인 접근에서의 카페를 권장하고 있다

구 분	내 용
공간적 개념	청소년을 위한 소규모의 지역사회 공간
주체적 개념	청소년이 주체가 되어 지역주민과 함께 자발적으로 꾸려나가는 커뮤니티
기능적 개념	청소년의 휴식과 자치적 교육문화활동을 우선 보장하는 마을공동체 활동

[휴카페, 북카페 사례]



- 이미 한계가 있는 공동주택의 커뮤니티 시설에 휴카페나 북카페와 같은 공동체 성격을 가지는 시설은 이미 여타 다른 단지에서도 특화 항목으로 속속 등장 하고 있다. 여기서 제안하는 휴카페는 다음 세부내용으로 구분할 수 있다.

[휴카페 세부내용]

구 분	세 부 내 용				
자율쉼터형	독서(북) 카페	놀이 카페	음악·영화 카페	상담 카페	휴식카페
마을 커뮤니티형	밴드·댄스 카페	미술 카페	인문학 카페	영상·연극 카페	커뮤니티 카페
일 자리 체험형	수공예 카페	목공 카페	텃밭 카페	사회기업 카페	일자리 카페

- 휴카페나 북카페의 목적을 위 표에서와 같이 자율과 커뮤니티 그리고 일자리 체험과 같은 다양한 항목과 결합하여 운영한다면 이미 보편화되어 사용빈도가 저조한 카페가 아닌 주민의 활용과 공동체 활동이 가능한 공공의 부대시설로서의 지속가능한 특화 방안으로 충분한 요소로 탈바꿈 할 수 있을 것이다.

D04. 상가공동체 활성화

상가공동체 활성화의 정의 >>

- 상가마을공동체 활성화 사업이란 상인과 주민이 스스로 공동체를 구성해 지역상권도 활성화하고 지역사회에 기여할 수 있는 방법을 찾아내 해결해 나가는 과정이다.
- 상가마을공동체란 **상가와 아파트 주민과의 유기적인 교류를 형성**하는데 목적을 두고, 공동체의 성격을 가지고 서로 윈윈(WIN-WIN)할 수 있는 방안을 찾는 공동체 이다.

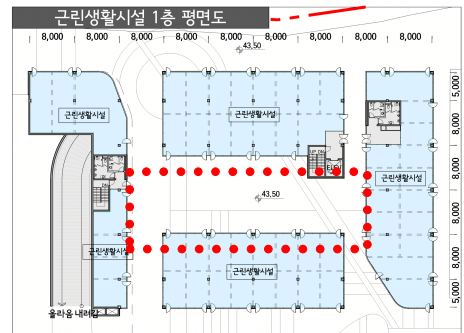
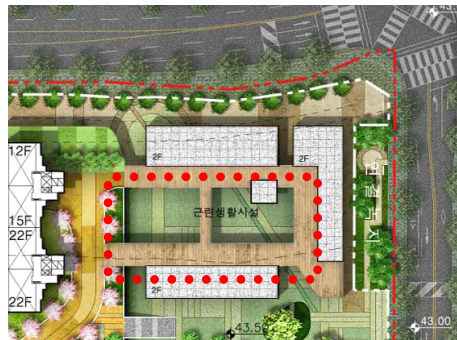
[상가 공동체 회의]



상가공동체 활성화 방안 >>

- 상가의 위치를 결정하는데 가장 중요한 항목이 접근성이라면 상가 공동체 활성화에 중요한 사항은 **이벤트 광장이나 공동 쓰레기처리장 등 상가주민의 상가 유지·관리 등을 위한 공동체 활성화 방안**이 필요하다.

[단지 내 상가 중앙 이벤트광장]

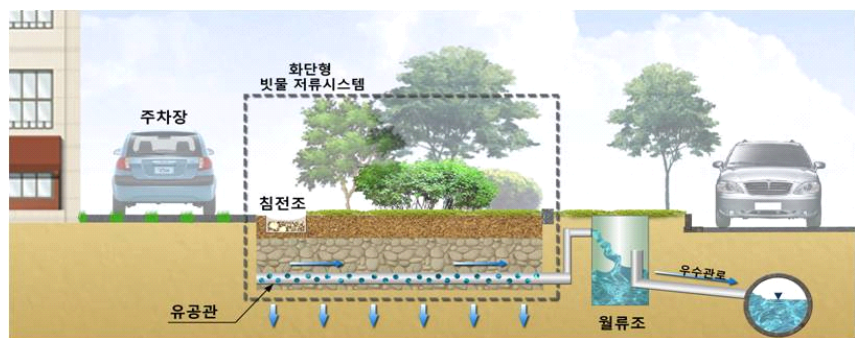
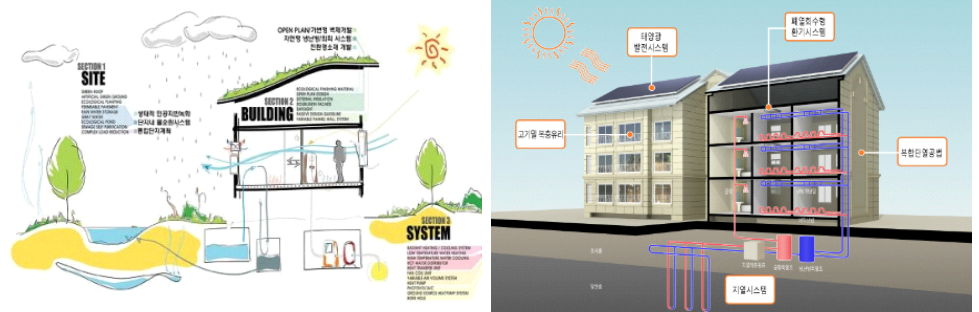


D05. 친환경 에너지 절감형 리모델링

친환경 에너지 >> 절감형 리모델링의 정의

- 친환경 에너지 절감형 리모델링이란 태양열이나 지열을 활용한 냉난방계획 채광 및 맞통풍을 이용한 환기 등 폐기물 발생 억제 및 건물의 지속성장을 유도하는 리모델링이다.
- 친환경 리모델링의 장점은 폐기물 발생 억제 및 건물의 장수명화 유도뿐만 아니라 에너지절감을 통한 온실가스 배출감소, 고단열 및 고기밀성 등을 들 수 있다.
- 고성능 단열재 및 고성능 창호의 설치와 같은 최신 기술을 적용하여 건축물 성능을 향상시킴으로써 에너지를 절감할 수 있다.

[친환경에너지 주택개념도]



- 또한 외단열 시공과 창호단열로 열교환 현상을 차단, 바람길을 조성해 과도한 냉난방시설을 없애 기존 아파트보다 냉난방 에너지를 줄일 수 있다.
- 신재생에너지 시설을 의무적으로 설치해 관리동이나 보육시설 등 아파트 공용시설에 공급해 공용시설의 제로 에너지화가 가능할 것이다.

친환경 리모델링의 >> 적용항목

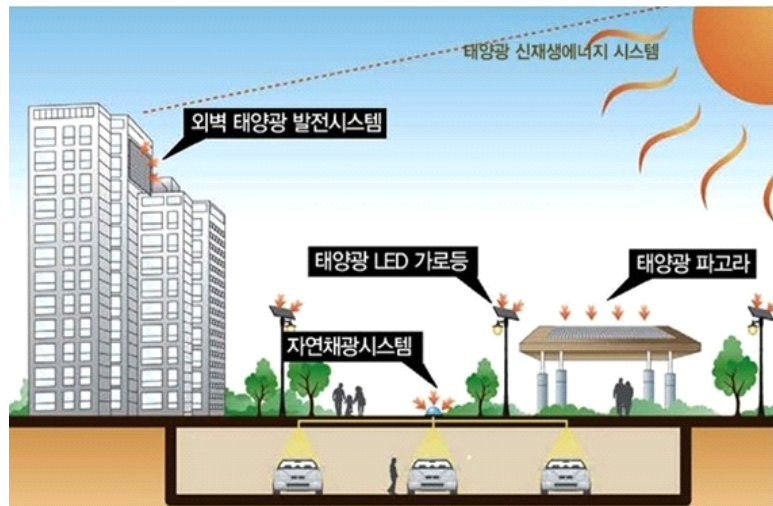
- 이처럼 공동주택에서 **친환경 에너지절감**은 필수 불가결적인 요소로 활용되고 있다. 리모델링에서 친환경 에너지 절감방안은 어떻게 적용할 수 있는지 검토가 필요하다.

[친환경 공동주택리모델링 적용항목]

구 분	내 용
세 대	고기밀 창호의 변경, 친환경 내장재 사용, 노후화된 설비 개선
단 지	지상주차장 지하화, 녹지공간 극대화, 친환경 가로등 및 우수 집하 시설 등

- 공동주택 리모델링에서 **친환경리모델링의 제안**은 **분양성 및 사업성향상을 위해 필수적으로 반영**해야 할 사항이라고 볼 수 있다.

[공동주택리모델링 태양열 에너지 적용 사례]



- 고기밀 창호를 이용한 단열성능이나 지상의 주차장을 지하화 하여 지상에 녹지를 늘이는 방안, 수생이나 육생 비오톱을 조성한 녹색단지 조성 우수를 모아 생활수로 활용하는 방안 등 다양한 방법으로 친환경 리모델링의 검토가 필요하다.

D06. 리모델링의 VE 및 시공성

리모델링의 VE 와 시공성 >>

- VE(Value Engineering) 수행은 정보, 기능분석, 심사와 평가, 계획 및 제안, 실행 및 추적과 같이 여섯 단계를 포함하며, **VE의 목표는 건축물의 LCC(Life cycle cost)를 절감**하는 것이다.
- **시공성 분석은 전체적인 건설과정을 최적화**시키는 것이 관건이다.
- VE와 시공성 분석은 사업의 목표를 달성함에 있어서 서로 보완적이어야 한다.
- 시공성분석의 수행은 VE활동의 촉진제로서의 역할을 할 수 있다.

[VE활동과 시공성 분석의 특징]

항목	VE (Value Engineering)	시공성 분석
관점	· LCC 측면의 전체적인 절감	· 비용, 공기, 안전, 품질 측면에서 건설과정을 최적화.
업무	· 설계기능을 유지하면서 LCC대안을 검토	· 시공지식과 경험이 사업 계획과 시공이전 단계에 설계도서에 반영되어 사업관리가 종합적으로 이루어짐.
시기	· 시공이전단계에서 시행되는 경우가 많으나, 경우에 따라서 설계가 완료된 다음에 비용을 점검하기 위한 과정으로 수행하는 경우가 있다.	· 계획단계부터 시공단계, 사용단계까지 지속적 반영이 가능함.

- 공동주택 리모델링을 주체하는 조합은 **가치공학의 개념을 건설사업에 적용함으로써 발주자는 보다 향상된 기능의 건축물을 경제적으로 건설할 수 있다.**
- 비용 검증 과정에서 설계의 불합리한 요소를 보완하고 **설계의 경제성 향상을 위한 VE, LCC분석, 시공성 분석 등의 업무가 동시에 수행되어야 진정한 의미의 시공성 향상방안**이라고 볼 수 있다..

[마포OO아파트 리모델링공사]

리모델링의 VE 사례 >>

구분	제안명	당초안	개선안	절감액 (백만원)	기대효과		
					품질	공기	원가
토목	강변북로 흙막이 공법 변경	CIP/Earth Anchor	Sheet-pile/Raker 및 Strut	-200		✓	✓
	Earth Anchor 변경	제거식 Earth Anchor	Raker 및 Strut	-88		✓	✓
	기전실 및 저수조 흙막이 변경	CIP	Sheet-pile	-68		✓	✓
	정화조 위치 변경 및 배관피트 삭제	정화조 배관피트 구조물	위치 변경 및 삭제	-103		✓	✓
	기전실 및 저수조 터파기 레벨 변경	GL(-) 8.7m	GL(-) 6.1m, 레벨 2.6m 상승	-172		✓	✓
	기존 주차장 옹벽 흙막이로 활용	H-pile + 투류판	삭제	-16			✓
	흙막이가시설대용으로 철거물콘크리트사용	Raker 설치	철거물 콘크리트 적치로 옹벽지지	-20			✓
구조	철거범위 변경	발코니 포함 2.4m철거	발코니 포함 1.4m 철거	-110		✓	✓
	신설파일위치이동으로 기존파일제거생략	신설 기초파일과 간섭 기존파일 제거	신설 파일 위치 이동 재배치	-128		✓	✓
	중공 슬래브 변경	신설 슬래브 3개 층 중공슬래브 반영	일반 슬래브 적용	-103		✓	✓
건축	지하1층 바닥 트랜치 삭제	지하1층 바닥 트랜치 적용	삭제	-10		✓	✓
	1층 바닥 무근 삭제	THK100 무근콘크리트	삭제	-20		✓	✓
	발전기실 벽천정 마감 변경	THK50 단열재 + 유공시멘트판 + T10무기질계벽칠	THK50 글라스크로스	-2		✓	✓
	옥상슬래브	평슬래브	경사슬래브	-	✓		✓
	곤돌라사용	비계	곤돌라	-30	✓	✓	✓
	경량시멘트 판넬	경량판넬	경량시멘트 판넬	-	✓	✓	
전기	전기배관 재질변경	HI-PVC	HI-PVC 또는 난연성 CD 전선관	-6		✓	✓
	전열설비	외벽전기 BOX 곁고방지용 설치	결로방지용 BOX +우레탄폼 충전 후 기구설치	-	✓		
설비	세대 소화배관 재질변경	백강관	C-PVC	-	✓		
	주차장 오배수관 재질변경	주철관	DH Pipe	-14			✓
	주민공동시설 화장실 PIT 변경	RC중 PIT 설치	오수배관	-10			✓
소 계				-1,100			

※자료 : 마포OO아파트 리모델링공사 시공 VE사례

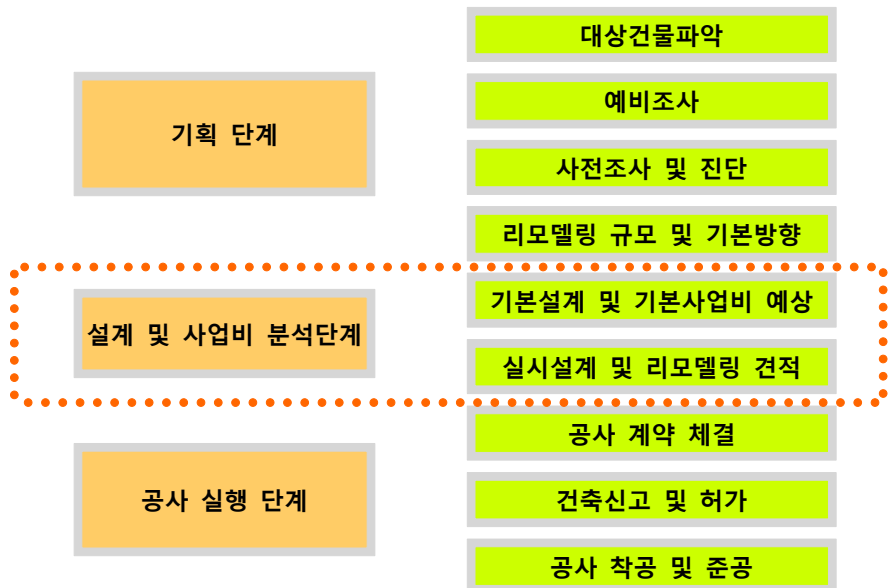
- VE항목 중 비용절감이 큰 부분은 토목공사에서 이루어진다. 이는 초기 설계검토 과정에서 토목 기초 물량에 대한 검토가 철저하게 이루어 져야 비용절감에 기여할 수 있다는 이야기 이다.
- 비용절감에 있어 공사여건, 사업지 위치와 공법의 종류는 VE항목의 선정에 중요한 영향을 미치며, 각각의 사업장 조건에 맞는 VE선정이 필요하다.

D07. 행정·세무 개선(절차간소화·조세지원)

리모델링의 절차 간소화 >>

- 사업기간의 단축은 사업비의 감소에 직접적인 영향을 미친다. 리모델링 시작 후 다시 입주하는데 걸리는 기간은 보통 2년에서 5년까지 소요 되는데, 이때 사업기간의 단축은 공사 실행단계에서 보다 설계단계에서 시간을 줄여야 한다.
- 주목하여야 할 부분은 **사업기간을 줄일 수 있는 설계 및 사업비 분석단계**이다.

[공동주택 리모델링 사업 프로세스]



설계도서 검토 방안 >>

- 설계검토는 시공의 품질 및 시공성의 확보, 안전 및 원가절감을 도모하기 위하여 반드시 이행해야 하는 절차이다.
- 설계검토방법에는 성능 기능 신뢰성등을 평가하는 JIS 방식과, 설계내용에 의해 행해지는 공식의 문서로 체계적인 검토가 가능한 ISO 방식 등이 있다.

[설계검토 방식]

구분	JIS 815	ISO 9000
정의	· 설계검토를 아이디어의 시공이전단계에서 성능·기능·신뢰성 등의 평가를 고려하여 설계에 따라 심사하고 개선하는 것으로 심사에는 설계·제조·검사·운용 등 각 분야의 전문가가 참가하는 방식	· 설계검토를 설계요소사항 및 설계하는 동안의 요구사항을 채우는 것으로 문제를 명확히 하고, 해결책을 제안하기 위해서 설계 내용에 의해 행해지는 공식의 문서로써 종합적이고 체계적인 조사가 가능한 방식

리모델링의 세금 지원 방향 >>

- 리모델링의 근본 취지에서 벗어나는 세대증축은 제도적으로 수용하기 어려우므로 리모델링을 하고자 하는 주민에게 사업자금 마련 등의 지원이 가능한 제도의 방향을 설정이 필요하다.

[리모델링 사업자금 지원 지원제도]

항목	방향	사유
국민주택기금	· 리모델링 사업비 국민주택기금 저리 대출 · 주차장, 주민공동시설 등 공익성이 있는 부분 · 공사비는 이자 없이 지원	· 기존 주택의 성능향상 · 노후화되는 아파트의 부동산 가치하락 방지
부가가치세	· 용역비 부가세 면세변위 확대 · (현행) 설계용역비만 면세 감리용역비, 지질조사비, 안전진단비 등 부가세과세	· 일거리 창출에 기여 및 건설경기 활성화 · 친환경 녹색성장 기법을 축적하여 미래 시장에 대비
취득세	· 증축에 대한 취득세 및 등록세 감면 · 취득세 : (현행) 신규취득으로 간주하여 부과 > (개선) 증축부분만 부과하거나 면세	· 실질적인 혜택을 부과하여 주민들 민원 해소 · 주거성능 개선을 통한 삶의 질 향상
재산세	· 국가재난에 대비한 지원의 필요로 기준 신설검토 · 지진재해대책법(2009.03시행)에 의거 지방세 경감 · 재해보험율 차등적용 등 인센티브 부여	· 노후화된 아파트의 부동산 가치 하락으로 인한 경제위기 방지

· 국민주택기금

- 공동주택 리모델링을 실질적으로 지원하기 위한 정책 중 핵심은 리모델링 사업자금을 용이하게 조달할 수 있도록 지원하는 것이다. 그동안 신규 주택의 공급을 촉진하는데 집중되어 왔던 국민주택기금을 국민주택 리모델링 사업에 실질적으로 지원이 필요하다.

· 취득세 지원

- 취득세는 신규취득으로 간주하여 현재 일괄적으로 전체 공사비의 일정 비율로 정하여 받고 있으나 이것이 불합리하고 취득세는 증축된 부분에 대해서만 내야 하는 것이 타당하다.

· 용역비 부가세 면세

- 리모델링 설계용역비에 대해서만 면세하고 있으나, 리모델링 사업을 위한 감리용역비, 지질조사비, 안전진단비 등에 대해서는 부가세를 과세하고 있어 이에 대한 면세도 고려할 필요가 있다.

· 지방세 경감

- 현행 내진설계기준에 미달하는 공동주택의 증축을 수반하는 리모델링에 대해서는 내진보강을 의무화하여 지진재해에 대비하며, 그에 따른 재산세 감면 등의 지방세 경감 및 재해 보험율 차등적용과 같은 지원제도를 마련하여 리모델링의 활성화가 필요하다.

2013. 11. HAUDREPORT no.35



Main Theme :
Specialize Plan Scheme of
Apartment Remodeling

공동주택 리모델링의 특성화 방안

E

맺음말

E. 맺음말

리모델링의 특성화 이유는 여러 측면에서 살펴볼 수 있는데 무엇보다 먼저 노후 건축물의 재고가 확대되고 있는 점을 들 수 있다. 최근의 건설시장의 주요 특징은 건축물의 재고가 축적되는 한편으로 신축 수요는 상대적으로 크게 늘지 않는 점이다. 이것은 개성이 있고 주민들의 니즈(Needs)를 만족할 수 있는 단지로 리모델링하기 위하여 주호(단위세대)당 리모델링보다 단지적 차원에서의 리모델링이 요구되고 있는 시점이라고 볼 수 있다.

둘째로 기존 건축물의 사회적 요구 기능이 날로 증가하고 있는 것도 리모델링의 특성화 전략을 필요로 하는 요인으로 작용하고 있다. 대체로 15~20년이 경과한 건물들은 총체적으로 개수해 주지 않을 경우 제대로 된 사회적 기능을 수행하기가 어렵다. 하루가 다르게 높은 수준으로 변하고 있고 에너지 절약, 쾌적성 향상, 이미지 향상 등을 위한 다양한 니즈(Needs)가 지속적으로 발생하고 있다는 점을 들 수 있다.

셋째, 리모델링의 성장 요인으로 경제적인 측면을 들지 않을 수 없다. 아무리 필요성이 높다 하더라도 경제적 실현 가능성이 낮으면 사업으로 활성화되기 어렵다. 비록 단위 공사 규모는 작지만, 단기간 내에 사업을 시행하고, 대금 및 수익을 회수할 수 있기 때문에 경영의 안정에 도움을 줄 수 있다. 이러한 리모델링 물량의 건수가 많아질 경우에는 기존의 신축공사에 비하여 자금 유동성이 높은 소규모 사업을 많이 확보하므로써 재무적 안정성에 더 큰 기여를 할 수도 있다.

마지막으로 한국의 공동주택 수준은 이미 선진국의 가도를 밟아 가고 있다. 시민들의 니즈(Needs)는 높아가고 친환경과 에너지절감에 관심을 가지고 있는 요즘 단순한 수직증축으로 리모델링의 재산증식에 초점을 두기보다 공공성의 확보의 일환인 마을만들기나 친환경단지만들기 등 보다 멀리 보고 성장할 수 있는 지속가능한 리모델링 정책을 지원하는 것이 실수요자의 요구를 반영할 수 있는 개발이라고 할 수 있을 것이다.

본 리포트에서는 공동체공원의 활성화, 3세대가 함께하는 텃밭, 단지 커뮤니티시설의 연계, 상가공동체 활성화 등 다양한 방법의 단지적 리모델링에 대한 제안을 하였다. 주민들의 주호(단위세대)적 리모델링은 기본적으로 시행되어야하고 그에 더하여 공공적인 차원에서의 리모델링에 대한 도입이 시급한 시점이라고 생각하고 본리포트를 마감한다.

참고자료

- 살기좋은 마을만들기(2009)-서울시
- 지구단위계획제도 길라잡이 - 국토해양부
- 수직증축 관련 심재철 의원 대표발의 주택법 개정안(6월7일조건)
- 건축물 리모델링 시장의 특성과 성장전망 - 한국건설산업연구원
- 정재진 ; 김재현 ; 구교진 ; 현창택, 2003, "설계·시공일괄 사업의 실시설계단계 VE적용 방안에 관한 연구", 한국건설관리학회, 2003년도 학술대회지
- 공동주택 리모델링 세대증축 등의 타당성 연구
- KB금융지주 경영연구소(www.kbfng.com)
- 권영덕 ; 김선웅, 2012, "아파트 리모델링 활성화 정책변화에 따른 서울시 정책방향"
- 윤영선 연구위원, 2013, "저성장 시대의 공동주택 리모델링 활성화 방안", 한국건설산업연구원
- 윤영선 ; 이승우, 2012, "공동주택 리모델링 활성화를 위한 정책방안", 건설이슈포커스
- 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>)
- 서울특별시 홈페이지(<http://www.seoul.go.kr>)
- 경기도청 홈페이지(<http://www.gg.go.kr>)
- 성북구청 홈페이지(<http://www.sungbokgg.go.kr>)
- 구로구청 홈페이지(<http://www.guro.go.kr>)
- 강서구청 홈페이지(<http://www.gangseo.seoul.kr>)



Focus - On :
HAUD Works

HAUD Works

F

- 수주 PJ
 - 연희 제1구역 주택재개발정비사업

- 진행 PJ
 - 과천주공6단지 주택재건축정비사업

- 착공 PJ
 - 현석 제2구역 주택재개발정비사업

- 준공 PJ
 - 양천구 신정동 복합시설 신축공사

수주 PJ

연희 제1구역 주택재개발정비사업



발주처 : 연희제1구역 주택재개발정비사업 조합
서울특별시 서대문구 연희동
대지면적 : 37,722.00㎡
연면적 : 126,211.79㎡



진행 PJ

과천주공6단지 주택재건축정비사업



발주처 : 과천주공6단지 주택재건축정비사업조합
경기도 과천시 별양동
대지면적 : 105,533.00㎡
연면적 : 346,429.16㎡

착공 PJ

현석 제2구역 주택재개발정비사업



발주처 : 현석제2구역주택재개발정비사업조합
서울특별시 마포구 현석동
대지면적 : 38,343.00㎡
연면적 : 125,316.57㎡

준공 PJ

양천구 신정동 복합시설 신축공사



발주처 : GS 엠 비 즈
서울시 양천구 신정동 1007-7 일원
대지면적 : 942.90㎡
연면적 : 2,975.01㎡

H A U D R E P O R T no. 35

HAUD

HAUD REPORT는 도시건축 관련 실무진들이 모인 (주) 하우드 엔지니어링 종합 건축사 사무소에서 발간하는 도시건축 관련 종합 정보 제공지 [INFORMATION PROVIDER]입니다.

본 Report를 통해 도시건축 Project를 수행하는 관련 실무자들에게 다양한 정보제공 및 교류의 장이 되었으면 합니다.

HAUD REPORT는 그간 도시건축 관련 법령 및 제도의 변화, 개발사업 실무에서 등장하는 주요 이슈를 위주로, 아래와 같이 출간되었습니다.

- No. 1. 국토의 계획 및 이용에 관한 법령 주요내용
- No. 2. 도시 및 주거환경 정비법 주요내용
- No. 3. 도시개발법 개정(안) 주요내용
- No. 4. 2020년 서울시 도시기본계획(안) 주요내용
- No. 5. 2중 지구단위계획
- No. 6. 민간개발(공동주택) 유형별 사업특성 및 주요 인허가 절차
- No. 7. 합본호
- No. 8. 도정법 및 주택법에 의한 단독주택 재건축사업
- No. 9. 준공업지역 관련 법/제도 정리 및 향후전망
- No. 10. 환지방식에 의한 도시개발사업의 이해
- No. 11. 도시환경정비사업의 이해
- No. 12. 도시재정비 촉진을 위한 특별법의 이해
- No. 13. 도시계획과 개발의 새로운 패러다임
- No. 14. 개발사업의 트렌드 변화
- No. 15. 2008 부동산공법 개정과 정책 변화
- No. 16. 도시건축 디자인변화의 흐름
- No. 17. 도심 및 내부시가지개발의 논의와 실제
- No. 18. 정비사업의 새로운 변화와 흐름
- No. 19. 정부의 주택정책방향과 새로이 도입되는 주택개념들
- No. 20. 녹색성장시대의 도시개발과 건설산업의 전망
- No. 21. 친환경건축에 대한 5가지 화두(Green with Five Conversation)
- No. 22. 공공관리제도 도입 배경과 목적
- No. 23. 기성시가지 정비의 패러다임 변화
- No. 24. 부동산 침체기에 주목받는 상품들
- No. 25. 도시가 변하고 있다 : 새로운 도시계획시스템
- No. 26. 기술의 진화 BIM : BIM 현황 및 적용사례
- No. 27. 재해 · 재난에 대비한 도시건축적 대응방안
- No. 28. 2012 부동산 공법의 개정과 변화
- No. 29. 변화하는 도시 개념 -도시경관계획
- No. 30. 서울시 [우수디자인공동주택]과 디자인정책방향
- No. 31. 서울시 주거정책의 변화와 전망
- No. 32. 2013년 부동산정책의 변화와 전망
- No. 33. 준공업지역 개발의 제도적 변화
- No. 34. 주택개발사업 인허가 Guide Book

내용 및 배포문의 : Tel.
02.2140.4400

* 본 내용은 (주)하우드의 내부 연구 및 사례자료로서 실제 정책방향 또는 시행과 다소 상이할 수도 있습니다.

Company Name_
HAUD co. Ltd.
PMC HAUD co. Ltd.
(주) 하우드 엔지니어링 종합건축사 사무소

ADDRESS_
서울시 송파구 오금동 50-7 토목회관
Tel. 02.2140.4400 Fax. 02.3452.6610
50-7 Ogeum-dong, Songpa-gu, Seoul,
138-857, Korea

Home page_
www.haud.co.kr
E-mail_
haud@haud.co.kr

등록사항
엔지니어링 활동주체:제 10-771호,
엔지니어링 진흥협회
건축사 사무소: 송파624
CM: 종합관리 등록번호 제5간258,
서울지방 국토 관리청
부설 연구소: 한국 산업 기술진흥 협회
제 19991173호

HAUD ENG는 새로운 설계 조직을 요구하는 시대에 도시건축의 실무 전공인들이 모인 복합조직입니다. 도시건축 분야의 전문적 지식과 경험을 통해 다양한 프로젝트 수행능력을 겸비하고 있으며, 특히 관련 Project 진행시 발생할 수 있는 문제점을 각 조직원들의 업무 협조를 통해 사전에 예측하여 해결할 수 있는 장점을 가지고 있습니다.

하우드 도시건축연구소
Institute of Urban Architecture

하우드 도시건축연구소 Institute of Urban Architecture는 도시건축 정책·제도의 중장기적 발전방향 및 도시건축디자인의 선도적 기법 등을 검토, 연구하는 하우드내의 전문연구그룹입니다.



Our Role 역할

시책, 국책연구원 등과 연계한 도시건축 학술용역의 수행
공공부문 이슈 프로젝트 참여, 수행을 통한 디자인, 기술력의 증진
민간부문 선도적 프로젝트에 대한 기본구상 및 타당성검토 수행
세미나, 포럼 등을 통한 관련 외부전문가와의 교류

Our Accomplishments 연구실적

- 도심지내 인프라와 연계한 밀도조정 및 활용방안 연구 (2007)
- 도시재생사업 3-4과제 연구용역 (2008)
- 서울시 U-명동/을지로2가 추진전략계획 (2008)
- 강남구 대중교통중심지 고밀복합개발 개발 타당성 검토(2009)
- 단독주택의 정비유형 모델 개발 용역(2009)
- 일반주택지 도시관리 및 개발방안 검토 용역 (2010)
- 민간토지 임차형 임대주택 사업모델 개발용역(2012)
- 주민참여형 재생사업 지구단위계획 수립(2012)

Team Organization 조직구성

