

알기쉬운 리모델링

리모델링의 이해 및 절차

강 현 일
(주)에이치원종합건축사사무소 대표
협회 평생회원

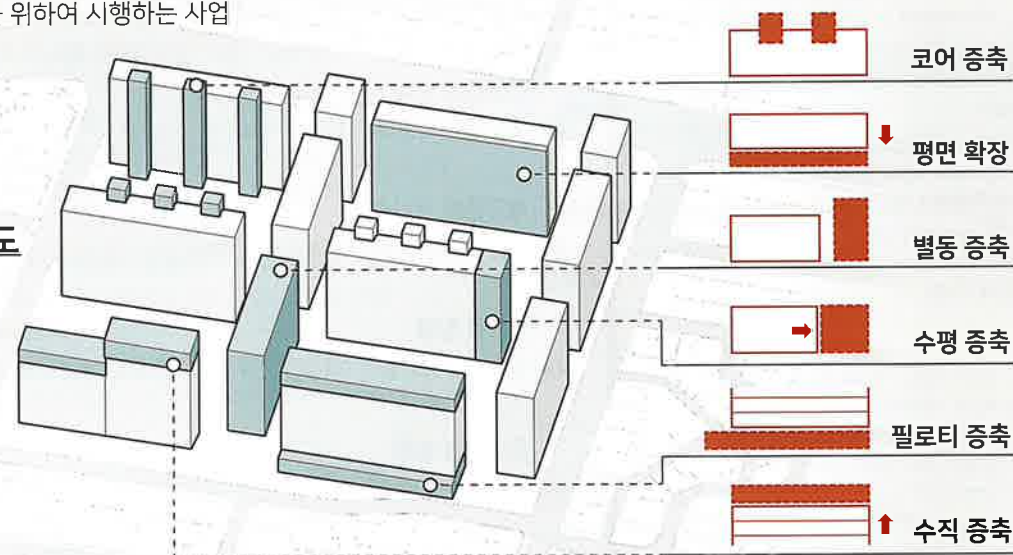


리모델링 사업의 정의

리모델링이란?

건축물의 노후화를 억제하거나
기능 향상 등을 위하여 시행하는 사업

리모델링 사업 개념도



리모델링사업 법규 완화 사항

세대수 증가 15%↑

- 기존 세대수의 15% 이내 일반분양 가능
- 증가 세대수 50세대 미만시
도시계획 위원회 심의 제외

☑ 세대수 증가로 분담금 감소

수평 증축 최대 40%↑

- 전용면적 85㎡ 미만은 40%
- 전용면적 85㎡ 이상은 30% 증축 가능

☑ 전용면적 증가로 수익 창출

수직 증축 최대 3층↑

- 15층 이상 → 최대 3개층
- 14층 이하 → 최대 2개층
- 건축 당시 구조도면이 있는 경우로 한정
- 2차례에 걸친 안전진단 및 구조안전성
검토와 건축구조기술사의
협력 등을 거쳐야 한다

☑ 세대수 증가로 분담금 감소

필로티 1개층 증축↑

- 필로티 1개층 증축은 수평증축으로 인정
※ 국토부 질의회신 2020.05.25

☑ 주민공동시설로 활용 가능



리모델링 사업
법규 완화 사항

리모델링 유형

유지관리형

기존 주거의 성능유지를 위해
노후화된 공동 설비시설 개선



- | | |
|---|--|
| 건축설비시설 개선
바닥 및 벽체 수선
내장재 교체, 설치
친환경, 에너지절약
외부 시설 관리 | 장기수선계획에 따른 유지관리
각종 배관 및 냉난방 설비개선
균열보완, 벽체 단열성능 확보
세대내부 친환경, 에너지 절약계획
외부 시설 정비 및 개선 |
|---|--|

시설확충형

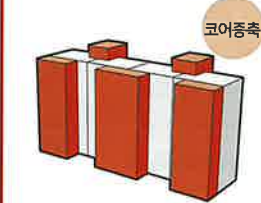
기존 주거의 성능 유지 및
선택적 향상을 위한 시설개선



- | | |
|---|--|
| 세대평면 재구성
단지환경 고급화
디자인 고급화
주차환경 개선
커뮤니티시설 확충 | 전용면적의 변화없이 공간 재구성
범죄예방, 무장애공간
주동출입구 디자인 개선
주차장 신설 및 차량 진출입 동선 개선
부대복리시설 증설 및 환경 개선 |
|---|--|

전면개량형

코어증축, 수평증축을 통한
기존주거의 전체적 성능향상



- | | |
|--|--|
| 세대평면 재구성
코어 형식 변경
엘리베이터 및 계단실
평면구조 개선
구조물 보강 | 전용면적 확장 및 공간의 재구성
코어위치 개선 및 이동
복도식 코어 → 계단식 코어
각 세대 위치 및 크기 변경
기둥, 벽 등 구조물 및 내진시설 보강 |
|--|--|

세대수증가형

수평, 수직, 별동 증축을 통한
세대수 증가로 분담금 감소



- | | |
|--|--|
| 세대평면 재구성
15% 내 신축계획
수직 증축형
수평 증축형
별동 증축형 | 세대 확장 및 공간의 재구성
조합원 분담금 감소 효과
최대 3개층 증축 가능(일조권 제한)
전면베이 확장가능(2베이→2.5~3베이)
기존 세대 조망, 일조를 고려한 위치선정 |
|--|--|

H-ONE
(주)에이치원종합건축사사무소
Tel : 02-6739-6000 / Fax : 02-6739-6009

재건축

최소연한	준공후 30년 이상
안전진단	안전진단 D, E 판정시 가능
세대수 증가	용적률 범위내
층수 증가	직접적 제한 없음
용적률	법적 상한 이하 (3종 일반주거지역 300%이하) ※2022년 4월 현재
재건축 임대주택	초과 용적률의 50%
기반시설 기부채납	도로, 공원, 녹지 등 제공 1,000세대 이상 재건축시 세대당 3m ² 공원면적 필요(1,000세대 미만 2m ²)
초과이익 환수제	1인당 이익이 3,000만원 초과시 10%~50% 누진 과세
건축기준 완화	없음
조합 설립 동의율	3/4 이상(75%)
조합원 지위규제	조합원 지위 제한 (조합설립인가 이후 매매제한)

재건축 이슈사항

새정부 재건축 관련 공약사항

- 30년 이상 노후 공동주택 정밀안전진단 면제 추진
- 구조안전성 가중치 하향/주거환경 가중치 상향조정
- 재건축 초과이익 환수제 완화
 - 부담금 부과 기준 금액 상향, 부과율 인하, 비용인정항목 확대 등

※ '조합원 지위양도 금지법' 논의중
재건축은 안전진단 통과 이후 별도로 정한 기준일부터 조합원 지위 취득 제한 추진중 (서울시, 국토부)

안전진단 D, E등급 판정시 재건축 가능

재건축 구역을 지정하고, 정비계획 수립

위원장을 포함한 5인 이상의 위원 및 토지등 소유자 과반수의 동의

각 동별 구분소유자 과반수의 동의
단지전체 구분소유자 3/4 이상 및 토지면적의 3/4이상 동의

안전진단

정비구역 지정

추진 위원회 구성

조합설립인가

기업 선정
설계사, 정비

시공사 선정
*서울 이외지역

건축심의 등을 거쳐 설계 확정

조합원 과반수 동의

시공사 선정
※ 서울시의 경우, 공공관리자제도 도입으로 사업시행인가 후 시공사 선정 가능

조합원 분양신청 후 관리처분계획 수립 및 인가
※ 시기조정 대상일 경우, 서울시 시기조정심의를 통해 최대 1년 이내에서 인가시기를 조정

사업기간 많이 소요됨

기존 용적률이 낮을수록 유리

최신판면 적용 및 단지 배치계획 용이

지하주차장 계획 및 주차대수 확보 용이

조합원 우선 분양 가능



리모델링

최소연한	준공후 15년 이상
안전 진단	수직증축 B등급 이상 수평증축 C등급 이상
세대수 증가 15% 이내	기존세대수 15% 이내 50세대 미만 세대수가 증가하는 경우 도시계획위원회 심의 제외
수직증축 최대 3개층	15층 이상 → 최대 3개층 (필로티 설치시 2개층) 14층 이하 → 최대 2개층 (필로티 설치시 1개층)
수평증축 최대 40%	전용면적 85m ² 미만은 40% 이내 전용면적 85m ² 이상은 30% 이내 증축 가능
용적률	법적 상한 초과 가능 (건축심의로 결정)
소형주택 / 기부채납	없음
건축기준 완화	용적률, 건폐율, 높이제한, 조경 등 ※정북방향일조 해당없음
조합 설립 동의율	2/3 이상(67%)
조합원 지위규제	조합원 지위 양도 제한 없음 / 매도, 매수 가능

리모델링 이슈사항

새정부 리모델링 관련 공약사항

- 신속한 리모델링 추진을 위한 법적, 제도적 개선
- 주택법과 별도로 '리모델링 특별법' 제정
- 안전진단 및 안전성 평가 절차개선 위해 안전성 검토 과정에 국토부 산하기관뿐 아니라 민간참여도 확대
- 리모델링 수직·수평 증축 기준 정비

※ 용적률 완화, 수직 증축, 내력벽 철거에 대한 명확한 판단기준 필요

H-ONE
 (주)에이치원종합건축사사무소
 Tel : 02-6739-8000 / Fax : 02-6739-8009