

건축물 리모델링 시장의 동향과 과제¹⁾



글 박용석 / 한국건설산업연구원 연구본부장(선임연구위원)
 전화 02-3441-0823 E-mail yspark@cerik.re.kr

01 들어가는 말

우리나라는 1990년대 말 부터 건축물 리모델링에 대한 논의가 본격화되었다. 당시 EU 국가들은 전체 건설시장에서 리모델링이 차지하는 비중이 1997년에 평균 35%에서 2000년대 초에는 40% 수준을 넘어 서면서 리모델링은 건설산업의 핵심 영역으로 자리잡고 있었다.

2001년에 개정된 건축법 시행령에 리모델링의 개념이 적용되었고, 이후에 노후 건축물 성능개선, 에너지 효율성 제고, 공동주택 리모델링 활성화 등을 위한 다양한 지원제도가 마련되기 시작했다.

노후 건축물 리모델링 추진시 건축법에는 대지 안의 조경, 건축선의 지정, 건폐율, 용적률, 일조권에 의한 높이 제한, 공개공지 확보 등의 건축 기준을 건축위원회 심의를 거쳐 완화할 수 있게 되었다. 또한 공동주택 리모델링 활성화를 위해 리모델링 지구 신설, 리모델링 동의율 완화, 공동주택의 수평 및 수직 증축을 통한 세대수 증가가 허용되었다. 「저탄소 녹색성장 기본법」에 따라 녹색건축물 확대를 위한 자금 지원, 조세 감면이 가능하고, 「녹색건축물 조성 지원법」에 의해 에너지 성능 향상 및 효율 개선을 할 경우에는 보조금을 지급할 수 있는 근거가 마련되기도 했다.

현재, 국내 건축물 리모델링 시장은 동식물 관련 시설에 태양광 설비를 설치하거나, 공장과 폐교, 오피스와 상가를 타용도로 전환하는 것과 같은 주로 비주거용 건물을 중심으로 형성되어 있다.

아파트를 중심으로 한 공동주택 리모델링에 대한 일반인과 언론 등의 관심은 매우 크다. 사실상 재건축이 어려운 노후 아파트 단지를 중심으로 리모델링 조합이 설립되고 있으며, 리모델링 설계와 시공사 선정에 들어간 단지들도 상당수 출현하고 있다. 이와 같은 움직임이 실제로 착공으로 이어지면 향후 상당한 시장이 형성될 것으로 예상된다. 하지만 아직은 명확한 시장으로 자리매김되지는 못하였다.

2019년 기준, 우리나라 건축물은 총 716만 동이고, 그중 37.1%인 266만동이 준공후30년이 경과되고 있다. 특히, 1980 ~ 1990년대에 집중적으로 건설된 아파트는 준공후 30년 이상이 지나고 있다. 노후 건축물은 시간의 경과에 따라 급격히 누적될 것이다.

노후건축물은 에너지 효율성 저하에 따라 온실가스 배출량이 많고, 단열 성능의 떨어지며, 결로, 곰팡이 및 미세먼지 발생 등 실내 환경이 좋지 못해 이용자의 건강과 생활 만족도를 떨어뜨리는 문제점이 클 수 밖에 없다. 이에 따라 이들 건축물에 대한 리모델링에 대한 필요성은 더욱 커질 것이다.

본 고에서는 건축물 리모델링의 개념과 정책 목표를 살펴보고, 건축물 리모델링 시장 동향을 분석한 후 건축물 리모델링 활성화를 위한 과제를 모색할 것이다.

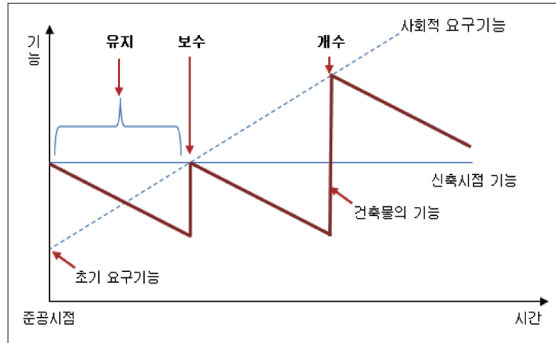
¹⁾ 본 원고는 '박용석 건축물 리모델링 시장의 전망과 정책과제, 한국건설산업연구원, 2020.9'을 주로 인용하였고, 일부 내용은 수정 및 보완했다.
²⁾ 건축법 제2조 제10호, 건축법 시행령 제2조 제2호, 제3호

2.1 건축물 리모델링의 개념

「건축법」과「주택법」에서 건축물 리모델링은 “건물의 노후화를 억제하고 기능향상을 목적으로 하는 대수선, 증축, 개축 등의 행위”로 정의^①하고 있다. 「건축법」에는 증축을 통한 연면적 증가를, 「주택법」에는 연면적뿐만 아니라 세대수 증가, 층수의 증가도 리모델링의 범위로 보고 있다.

「건축법」에서 리모델링은 “건축물의 노후화를 억제하거나 기능을 향상시키기 위하여 대수선하거나 건축물 일부를 증축 또는 개축하는 행위”로 정의한다. 「주택법」에서 리모델링은 “건축물의 노후화 억제 또는 기능향상을 위한 대수선, 15년 경과한 공동주택을 각 세대 주거 전용면적의 30% 이내에서 증축하는 행위”로 정의하고 있다. 또한 리모델링을 시행할 경우 각 세대의 증축 가능 면적을 합산한 면적의 범위에서 기존 세대수의 15% 이내에서 세대수를 증가하는 증축행위, 수직으로 증축하는 경우에는 최대 3개층 이하로서 대통령령으로 정하는 범위에서 증축하도록 정하고 있다.^②

[그림 1] 건축물 리모델링 개념도



자료: ぎょうせい, 『新建設市場 2010年までの展望』, 1998, p.15; 박용석·윤영선, 리모델링 건설시장의 현황과 전망, 월간 건설광장, 한국건설산업연구원, 1999.6, 재인용

건축물 리모델링의 개념은 이론적으로 ‘유지’^③, ‘보수’^④, ‘개수’^⑤를 포괄한다. 그런데 현행 「건축법」과 「주택법」은 리모델링을 사실상 ‘개수’ 활동으로 정의하고 있다. 건설업계와 언론에서도 건축물의 대수선, 증축, 개축, 용도변경과 같은 활동이 포함되는 ‘개수’를 리모델링으로 지칭하고 있다. 이에 따라 리모델링을 현행 법과 일반적으로 지칭하는 개념으로 이해하는 것이 바람직할 것으로 보인다.

본 고에서도 ‘개수’ 활동을 건축물 리모델링의 개념으로 사용하고 있다.

2.2 건축물 리모델링의 정책 목표

건축물 리모델링은 기존 건축물을 존치한 상태에서 설비와 마감재를 교체하여 건축물의 기능을 향상하고, 내구수명을 늘리는 행위로, 자원 재활용(re-cycling)에 매우 유리하다. 즉, 리모델링은 에너지 절약을 유도하고, 재건축에 따른 자원 낭비와 건설 폐기물의 발생을 억제하여 사회·경제적 비용을 절감할 수 있다.^⑥

현재 건물 부문의 온실가스 배출량은 매우 높은 수준으로 리모델링 정책의 목표는 기후변화협약의 온실가스 감축 의무를 이행하기 위해 건축물의 에너지 효율성을 제고하는 것에 두고 있는 것으로 보인다.

2010년에 「저탄소 녹색성장 기본법」 제정으로 건축물의 에너지 진단과 에너지 절약사업이 시행되고 있다. 2012년에 「녹색건축물 조성 지원법」 제정으로 건축물의 온실가스 배출량 감축이 추진되고 있다.

① 주택법 제2조 제25호

② 유지(maintenance): 건축물을 안전하고 쾌적한 상태로 비교적 장기간 보전하기 위한 활동. 즉, 건축설비 등 점검, 환경위생·경비·방재·주차장 관리, 청소 등 철거 시점까지 계속 수행해야 할 사업 영역

③ 보수(repair): 건축물의 노후화, 파손, 고장 등에 의해 물리적 내용 연수가 한계에 달하는 경우 수리, 수선 등으로 준공시점 수준까지 건물의 기능을 회복시키는 활동. 구조·외장·내장 설비 보수로 구분

④ 개수(renovation): 건축물의 사회적 기능 향상을 통한 사용 및 경제적 가치 제고에 초점을 둔, 건축물 리모델링 시장 영역 중 가장 부각되는 사업 영역

⑤ 건설교통부 주거환경팀, 「리모델링 제도의 이해」, 2007.6.26.

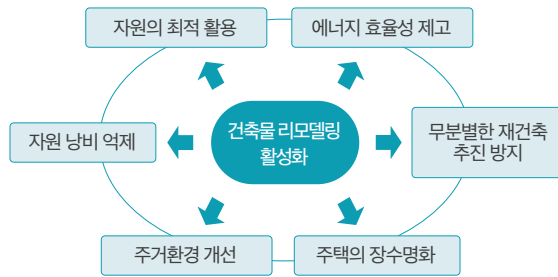
정부는 기존 건축물의 에너지 효율성 제고를 위해 ESCO(에너지 절약기업) 사업, 신재생에너지 주택지원 사업, 저소득층 에너지효율 개선사업 등 그린 리모델링 활성화 정책을 추진하고 있다.

[표 1] 노후 기간별 주택 유형(2018년 기준)

구분	계	단독주택	아파트	다세대·연립주택	비거주용 건물 내 주택
전체	17633 (100.0)	3949 (100.0)	10,826 (100.0)	2,649 (100.0)	210 (100.0)
20년 이상	8,404 (47.7)	2,899 (73.4)	4,287 (39.6)	1,083 (40.9)	136 (64.7)
20~30년 미만	5,320 (30.2)	952 (24.1)	3,508 (32.4)	786 (29.7)	74 (35.4)
30년 이상	3,084 (17.5)	1,947 (49.3)	779 (7.2)	297 (11.2)	61 (29.2)

자료 : 통계청, "2018 인구주택총조사", 2019.8.29.

[그림 2] 건축물 리모델링 정책 목표



자료 : 박용석, 건축물 리모델링 시장의 전망과 정책 과제, 한국건설산업연구원, 2020.9, p.10

공동주택 리모델링 정책은 무분별한 재건축을 방지하고, 주거환경을 개선하며 주택의 성능을 향상시켜 주택 장수명화에 목표를 두고 있다. 분당, 일산 등 제1기 신도시는 1990년대에 건설이 완료되어 이제 30여년이 경과하고 있다.*

[표 1]을 보면, 전체 아파트의 약 40%가 20년 이상 경과하고 있다. 모든 노후아파트를 재건축 할 수는 없는 바, 리모델링을 통한 에너지 효율성 제고와 주거환경 개선 등이 필요하다.

건축물 리모델링에 대한 정부의 기본 시각은 자원의 최적 활용과 낭비 억제, 에너지 효율성 제고, 무분별한 재건축 추진 방지, 주거환경 개선, 주택의 장수명화에 있다.

03

건축물 리모델링 시장 동향과 전망

3.1 건축물 리모델링 시장의 동향

건물주, 건설업체, 언론 등은 청소, 위생과 같은 일상적 유지활동이나 엘리베이터, 공조설비 등의 교체와 같은 보수활동 보다는 주택의 공간 확대와 주차장 등 편의시설 확충으로 주택가격 상승을 기대할 수 있는 '개수' 활동에 관심이 높다.

건물주는 기존 노후 건축물을 수리해서 수익성 있는 시설로 바꾸는 것을 선호할 것이다. 즉, 기존 공장을 전·상업용으로 리모델링하거나 오피스빌딩을 주거용으로 전환하는 리모델링에 관심이 크다.

증축, 개축, 이전, 대수선, 용도변경은 "개수" 활동으로 "건축물 리모델링"으로 앞에서 개념 정리를 했다. 국토교통부의「건축물 착공통계」에는 신축뿐만 아니라 리모델링으로 정의할 수 있는 증축, 개축, 이전, 대수선, 용도변경에 관한 정보가 있다. 이들 통계로 건축물 리모델링 시장을 분석하면 다음과 같다.

국내 건축물 건설시장은 신축이 중심을 이루고 있다. [표 2]를 보면, 2002년 건축물 착공면적은 105,119천m²으로, 신축은 91,148천m²로 전체의 87%, 리모델링은 13,971천m²으로 전체의13%를 차지하고 있다.

2008년 글로벌 금융위기에 따라 우리 경제는 극심한 침체를 겪었던 2008년의 경우 전체 건축물 착공면적은 2007년 96,650 천m²에서 2008년 75,194 천m²으로 -22.1% 감소했다. 2008년에 상대적으로 신축에 비해 리모델링이 가장 많이 추진된 해로 기록(리모델링 비중 21.3%) 되었다.

* 국토해양부 주택토지실, "공동주택 리모델링 정책 방향", 2011.7.28

건축물 착공면적중 리모델링의 비중은 2008년 21.3%에 이를 때까지 지속적으로 증가했지만, 2015년에 11.6%로 다시 낮아졌다가 다시 증가하는 불규칙성을 보였다. 2021년에는 다시 13%으로 낮아진 상태이다.

2002~2021년간 건축물 착공면적에서 신축과 리모델링의 평균 비중은 84 : 16이다. 1999년 말 건축물 리모델링의 활성화에 관한 논의가 시작되었지만, 아직 크게 성장하지는 못한 것으로 판단된다.

국내 건축물 건설시장에서 리모델링이 차지하는 비중을 보면, 건축물 리모델링 시장이 신축시장의 대체 시장으로 보기는 어려울 것 같다.

경제상황과 리모델링의 관계를 정성적으로 분석해 보면, 경제가 침체기에 있을 때에는 리모델링에 대한 비중이 높고, 경제가 활성화될 때에는 신축의 비중이 높은 경향성이 있는 것으로 추측된다.

[표 2] 건축물 착공면적 현황

(단위 : m², %)

구분	전체	신축	리모델링
2002	105,119,711 (100.0)	91,148,651 (86.7)	13,971,060 (13.3)
2005	85,207,532 (100.0)	69,918,335 (82.1)	15,289,197 (17.9)
2008	75,194,135 (100.0)	59,144,460 (78.7)	16,049,675 (21.3)
2010	82,482,213 (100.0)	67,224,993 (81.5)	15,257,220 (18.5)
2015	152,618,434 (100.0)	134,848,843 (88.4)	17,769,591 (11.6)
2020	123,699,740 (100.0)	101,855,532 (82.3)	21,844,208 (17.7)
2021	135,298,039 (100.0)	117,714,289 (87.0)	17,583,750 (13.0)

[표 3]을 보면, 19년(2002~2021년)간 건축물 리모델링 착공면적 추이는 대체적으로는 증가하는 패턴이지만 전년 대비 감소와 증가가 불규칙하게 나타나고 있다.

2002년 리모델링 착공면적은 1,397만 m²에서 2007년 1,715만 m²로 증가하다가 2014년에는 다시 1,495만 m²로 감소했다. 또 2020년 2,184 만 m²로 다시 증가하고 있다. 건축물 리모델링 착공실적은 이같은 불규칙성에도 불구하고 대

자료 : 국토교통부 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>)

체적으로 우상향하는, 즉, 지속적으로 증가하는 추세를 보여주고 있다.

[표 3] 건축물 리모델링 착공면적 추이 및 비중

(단위 : m², %)

구분	전체	주거	비주거	구분	전체	주거	비주거
2002	13,971,060 (100)	1,043,198 (7.5)	12,927,862 (92.5)	2012	14,954,481 (100)	804,443 (5.4)	14,150,038 (94.6)
2003	15,441,188 (100)	1,132,378 (7.3)	14,308,810 (92.7)	2013	15,233,031 (100)	744,145 (4.9)	14,488,886 (95.1)
2004	13,418,706 (100)	808,451 (6.0)	12,610,256 (94.0)	2014	14,953,700 (100)	775,839 (5.2)	14,177,861 (94.8)
2005	15,289,197 (100)	634,880 (4.2)	14,654,317 (95.8)	2015	17,769,591 (100)	791,475 (4.5)	16,978,116 (95.5)
2006	15,832,160 (100)	699,831 (4.4)	15,132,329 (95.6)	2016	15,791,402 (100)	804,353 (5.1)	14,987,049 (94.9)
2007	17,153,817 (100)	758,465 (4.4)	16,395,352 (95.6)	2017	16,388,040 (100)	744,305 (4.5)	15,643,735 (95.5)
2008	16,049,675 (100)	692,377 (4.3)	15,357,298 (95.7)	2018	20,465,229 (100)	621,315 (3.0)	19,843,914 (97.0)
2009	14,097,752 (100)	807,317 (5.7)	13,290,435 (94.3)	2019	20,255,430 (100)	642,566 (3.2)	19,612,864 (96.8)
2010	15,257,220 (100)	737,287 (4.8)	14,519,933 (95.2)	2020	21,844,208 (100)	535,816 (2.5)	21,308,392 (97.5)
2011	15,591,288 (100)	809,246 (5.2)	14,782,042 (94.8)	2021	17,583,750 (100)	634,658 (3.6)	16,949,092 (96.4)

자료 : 국토교통부 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>).

건축물 리모델링은 비주거용 건축물이 대부분을 차지하고 있다. 리모델링 착공면적중 비주거용이 차지하는 비중은 2002년 92.5%에서 2021년 96.4%로 증가했다. 2002~2021년간 건축물 리모델링의 주거용 및 비주거용 구성비의 평균은 주거용 4.8%, 비주거용 95.2%로 나타났다.

3.2 주거용 리모델링 시장

주거용 리모델링 착공면적은 2002년 104만㎡에서 2021년 63만㎡으로 감소했다. 즉, 19년간 주거용 리모델링은 전체적으로 감소했다.

2010~2021년간 주거용 리모델링 중 단독주택과 공동주택의 평균 비중을 보면, 단독주택 83.7%, 공동주택 16.3%로 주거용 리모델링의 대부분은 단독주택을 중심으로 추진되었다. 즉, 주거용 리모델링 시장은 단독주택 중심의 소규모 공사가 대부분을 차지하고 있다.

그런데 단독주택 중심의 주거용 리모델링시장에서 점차 공동주택의 비율이 증가하고 있다. 단독주택은 2010년 62만㎡에서 2021년 48만㎡으로 감소하고, 공동주택은 2010년 10만㎡에서 2021년 15만㎡로 증가했다.

단독과 공동주택 비율도 2010년 85.2 : 14.8에서 2021년에는 75.7 : 24.3로 공동주택 비중이 증가했다.

[표 4] 주거용 리모델링 착공면적 및 비중

(단위 :㎡, %)

구분	주택	단독주택	공동주택	구분	주택	단독주택	공동주택
2010	737,287 (100.0)	628,283 (85.2)	109,004 (14.8)	2016	804,353 (100.0)	715,168 (88.9)	89,185 (11.1)
2011	809,246 (100.0)	707,808 (87.5)	101,438 (12.5)	2017	744,305 (100.0)	604,958 (81.3)	139,347 (18.7)
2012	804,443 (100.0)	661,793 (82.3)	142,650 (17.7)	2018	621,315 (100.0)	505,773 (81.4)	115,542 (18.6)
2013	744,145 (100.0)	600,231 (80.7)	143,914 (19.3)	2019	642,566 (100.0)	480,150 (74.7)	162,416 (25.3)
2014	775,839 (100.0)	656,644 (84.6)	119,195 (15.4)	2020	535,816 (100.0)	481,742 (89.9)	54,074 (10.1)
2015	791,475 (100.0)	728,719 (92.1)	62,756 (7.9)	2021	634,658 (100.0)	480,144 (75.7)	154,514 (24.3)

자료 : 국토교통부 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>).

[표 5]의 2010~2021년간 세부유형별 주거용 리모델링 시장을 보면, 공동주택, 특히 아파트 리모델링이 급증한 것을 볼 수 있다. 공동주택 리모델링은 연평균3.2% 증가했는데, 그중 아파트 리모델링은 37.8%, 연립주택 리모델링은 12.6% 증가했다.

공동주택 리모델링이 최근 증가하기는 했지만 주거용 리모델링의 과반수 이상은 단독주택에서 시행되고 있다. 단독주택은 건물주가 1인 또는 소수이므로 리모델링 시행여부에 대한 의사결정이 공동주택에 비해 단순하다. 또한 건물주가 원하는 구조와 용도로 자유로운 리모델링이 가능하다.

단독주택 리모델링은 주택 소유자의 실질적인 주거 소비 니즈와 경제적 동기에 의해 추진된다. 특히, 오래된 주택은 과거 신축 당시의 건폐율, 용적률, 주차장 설치의무 등 건축기준에 있어서 기득권을 인정받을 수 있어 재건축에 비해 리모델링이 유리할 수 있다.

[표 5] 주거용 리모델링 세부유형별 착공면적 연평균 증감률 및 비중 (단위 :m², %)

구분	2010	2021	연평균 증감률
주택 전체	737,287 (100.0)	634,658 (100.0)	-1.4
단독주택 계	628,283 (85.2)	480,144 (75.7)	-2.4
단독주택	399,427 (54.2)	373,144 (58.8)	-0.6
다중주택	3,281 (0.4)	9,247 (1.5)	9.9
다가구주택	225,324 (30.6)	96,794 (15.3)	-7.4
공관	251 (0.0)	959 (0.2)	13.0
공동주택 계	109,004 (14.8)	154,514 (24.3)	3.2
아파트	1,571 (0.2)	53,335 (8.4)	37.8
연립주택	2,507 (0.3)	9,243 (1.5)	12.6
다세대주택	22,893 (3.1)	30,592 (4.8)	2.7
생활편익시설	4,931 (0.7)	1,429 (0.2)	-10.6
부대시설	27,249 (3.7)	4,738 (0.7)	-14.7
복리시설	0 (0.0)	168 (0.0)	---
기숙사	49,853 (6.8)	55,009 (8.7)	0.9

자료 : 국토교통부 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>).

6]에서 보는 바와 같이 재건축과 리모델링을 비교한 후 리모델링이 유리하다면 리모델링을 선택하게 된다.

[표 6] 서울 당산 평화아파트 재건축과 리모델링 추진시 조건 비교

구분	재건축	리모델링
소형 임대주택 의무 건설	약 30%	해당 없음
개발이익환수제 적용 여부	적용	해당 없음
용적률 제한	230% 전후로 감소	부지별 규제 적용
공원 녹지 조성 의무	약 600m ²	해당 없음
발코니 길이 제한	기존보다 33% 축소	해당 없음
정비지역 지정 여부	지정받아야 추진 가능	해당 없음
지하층 용적률 적용 여부	주거 및 상업시설 30% 포함	해당 없음

주 : 당산 평화아파트는 1978년 완공된 지상 12층 복도식 아파트로 리모델링 후 지하 2층 지상 13층 계단식 아파트로 바뀜. 2010년 7월 리모델링 공사가 완료됨.

자료 : 이데일리, 리모델링 손익계산서, 2016.6.30.

로 알려져 있다.* 공동주택 리모델링에 대한 관심이 커지자 [표 7]에서 보는 바와 같이 건설회사들도 아파트 리모델링 조합에 대한 적극적인 수주활동을 추진하고 있다.

주택가격이 상승하거나 높게 유지되고, 재건축 추진이 어려울 경우 아파트 리모델링을 중심으로 한 공동주택 리모델링은 건축물 리모델링 시장의 핵심 시장으로 부상할 가능성이 클 것으로 판단된다.

공동주택, 특히 아파트 리모델링은 다수의 소유자로 인한 복잡한 의사결정 구조를 갖고 있다. 또한 자금조달, 주택공급에 관한 각종 규제 등에 있어 단독주택에 비해 그 추진이 쉽지 않다. 단독주택은 주택 실거주자의 주거 소비 욕구를 리모델링을 통해 충실히 반영할 수 있지만 공동주택의 경우 주거공간의 개선*은 원하지만 각세대에 따라 주거 소비 욕구의 수준은 모두 다를 수 밖에 없다.

노후 공동주택 소유자들은 주거환경의 개선과 함께 주택의 재산적 가치 상승에 매우 큰 기대를 갖고 있다. 즉, 아파트 리모델링 후 형성된 아파트 가격이 리모델링 비용을 상쇄하고도 더 높다면, 리모델링 추진이 가능하다.

즉, 주택가격 상승 국면에는 아파트 리모델링의 추진이 용이할 수 있다. [표

연론보도에 따르면 2021년 12월말 기준, 전국 94개 단지, 6만 9,085가구가 리모델링 조합을 설립했다. 2019년 37개 단지, 2만 3,935가구와 비교하면 약 3배 가량 증가했다.* 이 같은 리모델링 조합설립은 1990년에 입주하기 시작한 1기 신도시 지역에서 활발히 진행되고 있다.

1기 신도시 지역의 아파트단지 용적률은 대부분 200%가 넘어 재건축을 추진하더라도 사업성이 좋지 않은 것

* 노후 아파트를 매입해 입주하는 가구의 경우 발코니 등 창호 교체, 싱크대 교체, 화장실 및 내부 인테리어 공사 등 세대 단위의 소규모 리모델링 공사를 시행하고 입주를 하는 사례가 많다. 이 같은 소규모 리모델링 공사는 입주자의 의사결정 구조가 단순하고 입주자의 실질적인 주거 소비 니즈를 만족시키기 위한 실제적 행위로 이해될 수 있다. 하지만 이러한 소규모 리모델링으로 노후 아파트의 평면 구조 변경, 주거 공간의 확장, 주차장의 신규 확보, 각종 노후 설비의 교체 등 노후 아파트의 근본적 문제를 개선할 수는 없다.

⑩ e대한경제, 2022.1.10자 ⑪ e대한경제, 2022.2.9자

[표 7] 2021년 주요 건설사 리모델링 수주액

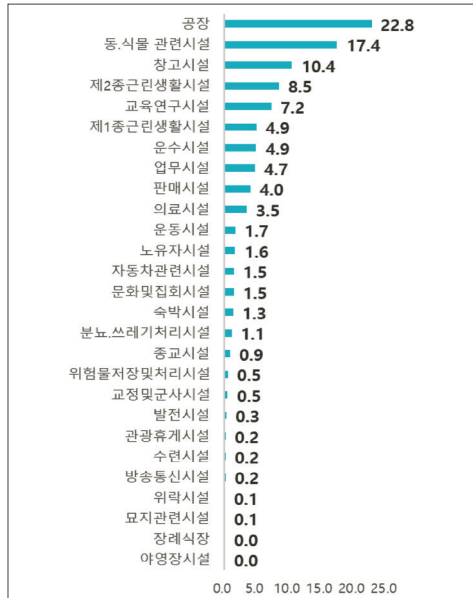
(단위: 억원)

건설사	수주액	건설사	수주액	건설사	수주액	건설사	수주액
현대건설	1조 9,258	DL이앤씨	1조 344	대우건설	5,617	효성중공업	3,070
GS건설	1조 4,175	롯데건설	6,744	현대엔지니어	5,934	KCC건설	1,333
포스코건설	1조 3,923	삼성물산	6,311	쌍용건설	4,360	총액	9조 1,069

자료 : e대한경제, 2022.1.10자

3.3 비주거용 리모델링 시장

[그림 3] 2020~2021년간 비주거용 리모델링 시설 용도별 추진 비중 (단위: %)



자료 : 국토교통부 통계누리(<https://stat.molit.go.kr/>)

복잡하지 않다. 또한 개인과 사적법인의 경우 건축물 리모델링을 투자의 대상으로 보기 때문에 경제적 이득의 크기가 리모델링 추진 여부를 결정하고, 공공기관은 정부 또는 기관의 방침이 리모델링 추진 여부를 결정한다. 2020년 상반기에 거래된 오피스 빌딩의 경우 리모델링을 통해 오피스텔과 임대주택으로 전환할 목적으로 거래된 사례가 많은 것으로 나타났다.® 비주거용 건축물은 경제적 이윤추구가 리모델링의 주된 동인으로서 비주거용 리모델링 시장은 주거용에 비해 시장경제원리가 잘 작동되는 것으로 보인다.

비주거용 리모델링은 다양한 시설에서 시행되고 있다. 2020~2021년간 추진된 공사를 보면, 공장, 동·식물관련시설, 창고시설 등에 대한 리모델링 물량이 많은 것으로 집계되었다.

사업환경의 변화, 라이프스타일의 변화, 건축물의 입지적 환경변화 등에 따라 건축물을 최적으로 활용하기 위한 다양한 리모델링이 추진되고 있다.

새로운 상품 생산을 위한 생산설비 확충 및 교체, 기존 공장을 타 용도로의 전환을 위한 공장 리모델링, 폐교를 복합자연 문화 공간, 예술인의 창작 공간, 미술관 등으로 리모델링 할 수 있다. 공공건축물 또는 오피스빌딩을 청년 기숙사나 임대주택으로 리모델링 하는 프로젝트도 등장하고 있다.

비주거용 건축물은 건물 소유주가 개인 또는 법인, 공공으로 의사결정구조는 공동주택과 같이

04 건축물 리모델링 활성화 과제

4.1 그린리모델링의 민간 확대 및 종합적 추진

정부는 탄소중립(Net-zero) 사회를 지향하기 위해 도시·공간·생활인프라의 녹색 전환을 위한 태양광, 친환경 단열재 교체와 같은 건축물 에너지 성능 향상을 추진하고 있다. 즉, “노후건물-에너지 저효율 등 에너지 다소비 구조”에서 “공공시설의 제로 에너지화를 통한 에너지 고효율 구조”로 전환하는 그린 리모델링을 추진하고 있다.

정부는 공공청사, 공공임대주택, 국공립 어린이집, 보건소·의료기관 등의 공공건물에 신재생에너지 설비와 고성능 단열재 등을 사용하여 친환경 및 에너지 고효율 건물로 전환하기 위한 리모델링을 추진하고 있다.

® 이테일리, 칸버전 개발 목적 오피스 빌딩 인기, 2020.6.30자

[표 8] 그린리모델링/그린스마트스쿨 주요사업

구분	주요 사업	
그린 리모델링	노후 건축물	• 15년 이상 공공 임대주택(22만 5,000호), 어린이집·보건소·의료기관(~2021년 2,170동) 대상 태양광 설치 및 고성능 단열재 교체
	문화시설	• 박물관 미술관, 도서관 등 1,148개소에 문화시설 대상 태양광 시스템, LED 조명 등 에너지 저감 설치
	정부청사	• 노후 청사(서울, 과천, 대전 3개소) 단열재 보강 • 6개 청사(세종, 과천, 서울, 대전, 춘천, 고양) 에너지 관리 효율화 추진
그린 스마트스쿨	리모델링	• 노후 학교(국립 55동, 공·사립 초중고 2,890+α동) 대상 태양광 발전시설 설치 및 친환경 단열재 보강 공사 등 에너지 효율성 제고 • 재정투자(국비+교육부담금) 및 임대형 민자사업(BTL)을 병행하고, 추후 국민참여 SOC 펀드 조성 등으로 사업 확대 추진

자료 : 관계부처 합동, “한국판 뉴딜 종합계획”, 한국판 뉴딜 국민보고대회 (제7차 비상경제회의), 2020.7.14.

그린리모델링 추진시 에너지 효율성 제고 뿐만 아니라 해당 건축물의 미래 활용 가치를 감안한 종합적 리모델링을 추진할 필요가 있다.

즉, 단열재의 교체 및 보강, 태양광 설치, LED 조명 설치와 같은 에너지 성능 개선 뿐만 아니라 해당 건물의 사용 가치를 더욱 높이는 방안을 모색해야 한다. 그린 리모델링 대상 건축물의 입지 여건과 이용자들의 니즈 분석, 해당 건물의 사회적 물리적 여건을 종합적으로 분석해서 대상 건축물이 최적으로 활용되어야 한다.

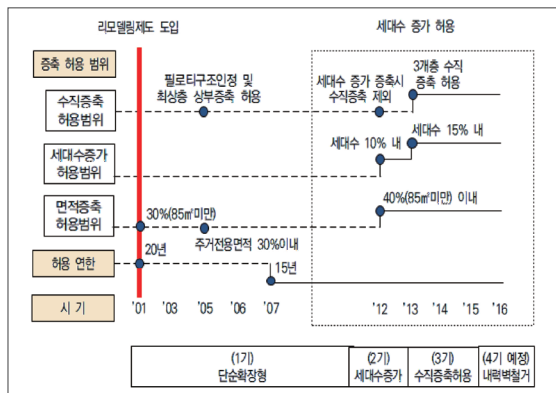
예를 들어, 주거지에 위치한 노후공공청사에 대한 그린리모델링을 추진한다면, 에너지 성능개선 뿐만 아니라 지역주민들을 위한 문화시설, 체육시설, 주차장 등 다양한 편의시설을 복합적으로 설치하는 방안을 생각해 볼 수 있다. 이를 위해 주차장 설치를 위해 지하공간을 새로 조성하거나, 시설의 규모를 확대하기 위한 증축 등을 포함한 리모델링을 검토할 수 있다.

즉, 공공건축물의 현재와 미래 가치를 종합적으로 분석해서 공간의 쾌적성 증대, 방재·안전 기능 강화, 고령자·노약자 대응, 이미지 향상, 기존 공간의 확대 등 종합적인 리모델링 추진을 검토해야 한다.

현재, 정부에서 추진하는 그린 리모델링은 대부분 공공시설에 국한되어 있는 바, 민간에서도 그린 리모델링이 활성화 될 수 있는 방안을 마련해야 한다. 민간의 추진을 유인하기 위해 공공이 선도적으로 추진한다고 하지만, 구체적인 정책적 유인책이 없으면 민간의 그린 리모델링의 활성화는 기대할 수 없다. 민간의 추진을 유인할 수 있는 자재·장비 구입비, 공사비 등의 저리 융자 지원, 취득세·재산세 등의 세제상 혜택 등의 검토가 필요하다.

4.2 공동주택 리모델링 활성화

[그림 4] 공동주택 리모델링 관련 제도의 변천



자료 : 서울특별시, “2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획(안)”, 2016.5, p.49

2001년 건축법 시행령에 리모델링 개념이 포함되고, 2002년 공동주택관리령에 공동주택 리모델링에 대한 기준이 도입된 이후 정부는 공동주택 리모델링 활성화를 유도했다.

최근 공동주택 리모델링을 추진하는 주택조합들이 증가하고 있고, 건설사들의 수주가 추진되고 있어 활성화 조짐은 있지만 아직 공동주택 리모델링이 활성화 단계에 들어갔다고 볼 수는 없다.

노후 공동주택 주민들이 리모델링을 선호할 경우 리모델링이 원활히 추진될 수 있도록 관련 규제를 합리화해야 한다. 또한 리모델링으로 인한 자원재활용, 에너지절감 등 친환경적 요소가 있는 바, 리모델링 활성화를 유도하기 위한 다양한 인센티브가 마련되어야 한다.

현재, 공동주택 리모델링시 수직 증축을 허용하고 있지만, 세대수 증가를 수반한 수직 증축 리모델링 사례는 거의 없다. 또한 공동주택 리모델링 조합과 건설업계는 안전에 지장이 없는 범위에서 내력 벽 철거가 필요하다고 요청하고 있지만 정부는 허가를 미루고 있는 실정이다.

공동주택 리모델링으로 건물의 안전성을 저하시켜서는 안된다. 하지만 기술·과학적으로 리모델링 공사가 안전에 영향이 없음에도 불구하고 단지 '우려' 라는 정무적 판단으로 공동주택 리모델링을 막아서는 안된다. 리모델링의 안전성에 관한 기술적 요소의 검증은 기술적 판단에 근거해 결정해야 한다.

4.3 노후주택 리모델링

노후 단독주택과 다가구, 다세대, 연립주택이 밀집된 도시 저개발지역에서 개별주택 또는 집단으로 주택 리모델링을 통한 주거여건 개선사례는 많지 않다.

도시재생사업이 추진된 서울 창신동 일대의 경우 노후 주택의 시각에서는 실질적인 도시재생사업의 변화를 체감하기 어렵다. 특히 정부의 대출 지원을 받아 리모델링한 주택이 많지 않고 대부분 낡은 주택 그대로 라는 평가다.

저소득층 밀집 지역의 단독주택지 또는 노후 공동주택의 경우 주거복지 차원에서 주택 리모델링을 정책적으로 지원할 필요가 있다.

주택 리모델링을 통해 낙후 지역의 실질적인 주거 여건이 좋아진다면 지역 공동체 전체의 삶의 여건이 개선될 개연성은 더욱 커질 것이다. 또한 건축물 리모델링의 정책 목표인 자원의 최적 활용과 낭비 억제, 에너지 효율성 제고, 무분별한 재건축 방지, 주거환경 개선, 주택의 장수명화와 같은 순기능이 클 것이다.

주택 리모델링의 정책 목표로 사회취약계층의 주거복지 확대를 포함할 필요가 있다. 즉, 사회취약계층 거주 노후 주택에 대한 리모델링 지원 정책의 수립이 필요하다.

※ 참고문헌

1. 건설교통부 주거환경팀, "리모델링 제도의 이해", 2007.6.26.
2. 관계부처 합동, "한국판 뉴딜 종합계획", 한국판 뉴딜 국민보고대회(제7차 비상경제회의), 2020.7.14.
3. 국토교통부 통계누리(stat.molit.go.kr/)
4. 국토해양부 주택토지실, "공동주택 리모델링 정책 방향", 2011.7.28
5. 박선구·김태준, 소규모 리모델링 시장의 실태 및 정상화 방안, 건설정책리뷰, 대한건설정책연구원, 2015.9.
6. 박용석, 건축물 리모델링 시장의 전망과 정책 과제, 한국건설산업연구원, 2020.9
7. 박용석, 주요국 리모델링 건설시장의 현황과 전망, 월간 건설광장, 한국건설산업연구원, 1999.6
8. 박용석·윤영선, 리모델링 건설시장의 현황과 전망, 월간 건설광장, 한국건설산업연구원, 1999.6
9. 서울특별시, "2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획(안)", 2016.5
10. 이데일리, 2020.6.30자
11. 조선일보, 2019.7.15자
12. 통계청, "2018 인구주택총조사", 2019.8.29.
13. e대한경제, 2022.1.10 / 2.9자