특집기획 II

트랜드를 반영한 리모델링 계획 및 설계

글 김윤제 / ㈜시드건축 대표 **전화** 010-8701-8298 **E-mail** kyj@sid-in.com

01 시작하며

공동주택 리모델링이 등장한 2000년대부터 현제까지 대두되며 비교되는 것이 재건축이다. 재건축이 어려워지면서 본격적으로 도심재생사업의 한축으로 각광 받으며 성장하고 있는 지금 , 초기때와 지금까지 그리고 앞으로 공동주택 리모델링 시장이 어떻게 변화될건지 조심스럽게 예측해보며 그동안 추진시 드러난 문제점이 무었인지, 해결방안은 어떤건지, 향후 과제는 무었인지를 알아보며 중점적으로 현제 공동주택 리모델링을 추진하는 조합원들의 원하는 설계방향이 무었인지를 다뤄보고자 한다.

02 재건축 vs 리모델링

가장 큰 차이점은 사업을 시작할 수 있는 연한이다. 앞으로 공동주택 리모델링 시장이 활성화 될지 아님 소규모 도심재생사업으로 퇴화할지는 정부의 정책에 따라 변화될 것 같다. 다음으로는 사업을 추진하는 조합원자격에 대한 유지,양도의 차이이다. 용적률이나 초과이익환수등 다른 것들은 공동주택 리모델링 사업의 사업성문제이다.

시작부터 건축법에 따른 적용의 완화를 통한 법규의 완화가 있어야만 진행할 수 있는 사업이기 때문에 현재 30년이 되는 1기 신도시의 노후화 문제가 사회이슈로 대두되는 지금 신규택지를 마련하지않고 기존 교통시설등만 재정비만 하여도 추가 주택공급이 가능하기 때문에 추가법규의 변화에 따라 공동주택 리모델링 시장은 큰 변화를 맞이할 수 밖에 없지만 원주민 정착이라는 도시재생사업의 근본에 적합해 약간의 지원만 시행된다면 점점 사업이 늘어날 것으로 사료된다.

2-1 공동주택 리모델링 법규에 따른 변천

초기 공동주택 리모델링은 대수선형 리모델링으로 소규모 단지와 분담금을 감당할 수 있는 서울밖에는 할 수 없었다. 그러다 증축형 리모델링으로 증축 면적 확대(전용면적40%)와 세대수 증가(기존세대수의 15%), 별동증축의 허용 그리고 수직증축(3개층이하)의 허용으로 사업성이 좋아져 수도권에서도 공동주택 리모델링이 많이 진행되었으나 파일기초의 공동주택 리모델링이 여러가지 이유로 진행이 안되고 있어 대부분의 단지들이 수평증축으로 진행하고 있는 실정이다. 이미 준공되어 입주한지 20년이 지난 리모델링 아파트가 있는 만큼 기술적인 안정성은 이미 입증되어 있으니, 점차 기술적인 문제의 증명이 인정되고 발목잡고 있는 제도 보완이 이루어 지면 수직증축이 대세로 자리잡을 거라 생각한다.

초기 시작 단지는 라멘구조식과 벽식구조형식이 혼재되 있었으나 지금은 벽식구조로 증축형 및 세대수 증가형 리모델링으로 대부분 진행하고 있으며 향후에는 재건축과 리모델링이 단지 특성에 맞게 진행될 것이다.

[표 1] 서울시 공동주택 리모델링 사업 준공완료 단지(2020년 기준)

연번	자치구	단지명	위치	세대수	(종전) 용적률	(종후) 용적률	기존 준공년도	리모델링 완공년도	리모델링 사업개요
1	마포구	강변그린 (용강시범)	용강동495-1	48	255.0	255.0	1971	2001	평면확장
2	강남구	아크로빌 (현대65동)	압구정동456	455	210.6	233.2	1978	2004	세대통합,용도변경
3	용산구	힐사이드	한남동 726-111	49	54.0	55.1	1970	2005	평면확장
4	용산구	로얄맨션	이촌동 301-10	82	441.9	443.8	1971	2005	평면확장
5	서초구	에버뉴(삼호)	방배동775-1	96	212.5	259.3	1977	2005	수직증축(1층), 평면확장
6	마포구	중앙하이츠 (서강시범)	창천동42-7	120	305.1	330.8	1971	2007	평면확장
7	서초구	쌍용예가클래식 (궁전)	방배동776-3	216	218.5	272.3	1977	2007	수직증축(1층), 지하 1층, 평면확장
8	용산구	위브트레지움 (수정)	이촌동 301-115	84	211.7	297.4	1976	2008	평면확장
9	영등포구	쌍용예가클래식 (평화)	당산동3가 559	284	175.3	242.9	1978	2010	수직증축(1층), 지하 2층, 평면확장
10	강남구	쌍용예가클래식 (동신)	도곡동933	384	189.0	278.9	1978	2011	수직증축(1층), 평면확장
11	마포구	쌍용예가클래식 (호수)	현석동118	90	249.5	387.3	1989	2012	수직증축(2층), 평면확장
12	광진구	워커힐푸르지오 (일신)	광장동148-4	200	208.2	294.3	1987	2013	수직증축(1층), 지하 1층, 평면확장
13	강남구	래미안하이스틴 (우성2차)	대치동985	354	237.6	347.5	1989	2014	수직증축(1층), 지하 2층, 평면확장
14	강남구	청담래미안로이뷰 (두산)	청담동134	177	258.4	370.7	1992	2014	수직증축(1층), 평면확장, 데크주차장
15	강남구	청담아이파크 (청구)	청담동130	108	303.8	424.5	1993	2014	수직증축(1층), 지하 1층, 평면확장
16	용산구	월드메르디앙 (골든맨션)	이촌동 302-53	55(50)	298.3	322.2	1971	2018	수직증축(1층), 평면확장

[표 2]공동주택 리모델링사업 수요예측 결과

서울시 전체 공동주택단지	재건축 사업	리모델링사업 (3,096단지)		일반적 유지관리
		세대수 증가형	맞춤형	
4,217	878	898 (116,164 세대증가)	2,198	243

서울시 공동주택 리모델링 기본계획(2025)

03 단위세대

공동주택 리모델링중 단위세대는 조합원들의 가장 큰 관심사이며 사업의 핵심이다.

공동주택특성상 개인의 프라이버시를 위해 평면자체는 폐쇄성을 유지하며 공용공간의 특화로 단지의 공동체의식을 강화하는건 신규 아파트건 리모델링 아파트건 동일하게 유지되어 왔다.

리모델링 초기부터 일자형에 남향을 지향한 1980년 이전 대부분 아파트를 진행할 때와 공동주택의 고급화로 나타난 타워형 아파트를 리모델링 진행할때는 접근 방법부터 다르다. 코아의 위치를 선정함이 평면작업의 시작이기 때문이다.

타워형은 기존 코아를 배제하기 어렵기 때문에 일자형보다 복잡하고 다양한 평면이 나올 수 밖에 없는 구조이기 때문에 설계 단계부터 많은 고민이 필요하다.

그런데 조합원들의 평면에 대한 만족도와 기대치가 높아짐에 따라 지금은 일자형이나 타워형이나 ㄱ, ㄷ, Y등의 주동 형태에 따라 다향한 평면이 만들어지고 있다. 신규시장도 주상복합을 제외하고는 판상형을 더욱 선호하듯 리모델링 시장 또한 다르지 않고. 단위세대 내부 또한 신규 아파트 장점을 평면에 적용 시키면서 만족도도 높아졌다.

공동주택의 최대 장점인 발코니의 활용을 최대한 살리기 위해 단지여건이 좋은 곳에서는 베이증가형 리모델링을 진행하고 허용되는 곳에 별동을 증축하며 시공기술의 발전함에 어려운 구조보강도 가능해졌기 때문에 1베이나 2베이 아파트들의 리모델링 추진이 매우 증가했다.

4베이가 대세인 신규 공동주택과 재건축 시장에 베이증가형 리모델링은 어쩌면 필수가 아닐까 생각한다.

하지만 이는 단지 여건이 허용하는 단지와 조합원들의 동의가 매우 높은 단지만이 진행함이 맞다고 생각한다. 왜냐하면 베이증가형 리모델링은 기존세대의 멸실을 수반하며 수평적 증축에 따른 서향이나 동향이 설계될 수 밖에 없다. 그래서 남향을 중요시 하는 우리나라는 향의 변경과 동의 이동에 매우 민감하기 때문에 리모델링의 형평성 논쟁에 빠지게 되기 때문이다. 그래서 아쉽게도 여건이 안되는 단지는 측세대 부분만 적용하고 나머지는 전후면을 확장하고 있는 실정이다.

[그림 1] 1베이 예시

현재 높아진 조합원들의 안목을 만족할려면 1베이 평면을 리모델링 할때에는 베이증가 방법 이외에는 달리 방법이 없어 평면 개발이 가장 어려운 형태이다.

[그림 2] 2베이 예시-1

[그림 3] 2베이 예시-2

리모델링후 평면에서 베이를 늘리게 되면 가장 큰 변화는 공동주택 최대 장점인 서비스면적이 증가되기 때문에 신규 아파트 처럼 조합원이 원하는 맞춤 설계가 가능하다. 전후면 포함하면 약2평 이상의 면적 차이가 발생하기 때문에 가능하다면 베이를 늘리지 않을 이유가 없다.

하지만 앞에서 언급한 바와 같이 제약이 좀더 많아짐에 단지의 조건에 맞춰서 진행을 해야한다. 또한 수반되는 문제는 해결되지 않는 내력벽 철거 부분의 해석의 차이가 단위세대 설계에 큰 걸림돌이 되고 있는 현실이다.

국토부의 명확한 해석이나 지침을 내려주지 않기에 이미 진행된 사업지와 진행하고 있는 사업지 마다 수직증축 진행 포기와 같은 엄청난 피해를 입고 있기 때문에 리모델링 사업주체와 협력사들의 고민이 계속되고 있다.

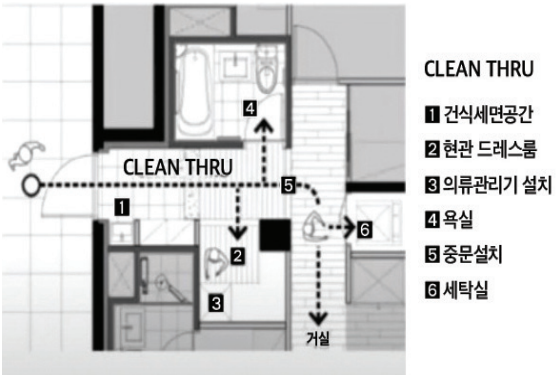
3-1. 단위세대 변화

4차 산업혁명 시대에 맞춰 신규 공동주택 시장은 스마트홈 시스템을 기반으로 궁극적으로 스마트시티로 가고 있으며 에코를 접목한 제로하우스를 이미 LH를 선두로 여러 시공사들이 이미 진행하고 고 있다. 지붕에만 설치하던 태양광패널을 벽체와 창호에도 적용하고 있고 친환경 자재사용과 고효율 기자재 사용은 이미 당연시 되고 있다.

그렇다면 기후변화에 따른 온실가스 감축과 자원 재활용을 위해서라도 에너지 소비가 많은 기존 노후 공동주택을 리모델링하는 것이 시대에 맞다고 할 것이다.

인공지능에 5G 기술이 더해지며 분양 단지마다 새로운 기술들을 선보이던 중 맞이한 코로나때문에 지금 빠르게 사회가 언택트(UNTACT) 시대로 접어들고 있어 주거공간에 머무는 시간이 길어짐에 따라 외부 활동후 집 안에 들어오기 전 현관에서 부터 위생적으로 살균, 소독, 세탁이 가능한 추가 공간의 필요성이 대두되고 여기에 부동산 경기가 과열되자 새롭게 수요자로 2~30대가 등장함에 거실 위주의 공동체 공간보다 개인 공간인 침실의 중요성이 점점 커지면서 재택근무와 비대면 수업, 실내에서 취미생활등이 가능한 알파룸, 베타룸등 새로운 공간으로 전환이 가능하며 필요시 확장과 분리가 가능한 가변성이 좀더 중요시 되고 있다.

[그림 4] LH 성남복정 공모 평면



재택근무자의 집 아이중심의 집 문화를 즐기는 부부의집

주거공간으로 확실히 자리잡은 공동주택이 첨단 기술의 접목 상황과 연령별 시대의 트랜드(MZ세대, 에코세대, 밀레니엄세대, 실버세대)를 읽을 수 있는 곳으로 자리잡고 있는 것이다.

그래서 신규 분양을 중심으로 트랜드에 맞게 변화되고 있는 주택시장에 발맞춰 리모델링 단위세대에도 적용할 필요가 있다.

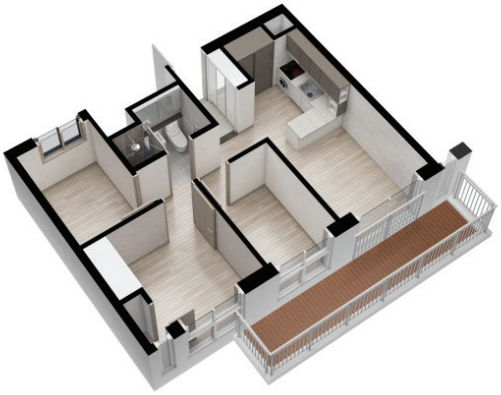
40평대 이상으로 리모델링시에는 이미 실버세대들을 위해 세대분리형을 적용하고 있었고 앞으로는 좀더 다양하게 30평대에도 나올 것이다.

왜냐하면 임대 목적으로 활용할 수 있고 근래 수요자로 떠오르는 자금력이 부족한 젊은층에서도 투자와 거주를 목적으로 한 수요가 있을 거라 생각들고, 한가족 2세대.또는 3세대까지 같이 살 수 있으며 각자의 생활을 유지할 수 있어 점점 수요는 늘어 날 것이다.

[그림 5] 세대분리형 예시

최근에는 1층을 필로티로 구성하고 1개층을 증축하는 수평증축을 대부분 단지에서 진행하고 있어서 2층 세대에 특화로 테라스 하우스를 적용할 수 있고 구조상 기존 내력벽에 조금 자유로운 최상층에는 다락을 이용한 복층을 구성할 수 있고 증고를 높게하여 특화할 수 있다.

[그림 6] 2층 테라스 예시



[그림 7] 목동파크자이 다락옥상 테라스

또한 일률적인 확장형을 지향했던 그동안의 단위세대에서 점점 발코니의 부족함을 느끼는 사람들이 늘어나는 추세이다. 실내로만으로는 충족하지 못하는 개인 취미생활을 위한 공간의 부족이 발코니가 아닐까 생각한다.

그러나 이러한 평면 구성은 리모델링 특성상 바로 적용하기는 불가능하고 초기 추진위 단계부터 사업 진행 단계 마다 조합원들의 연령대, 성향등을 면밀하게 사전조사 하여 조합원들의 다양한 니즈를 충족 시켜 삶의 질과 만족도를 높여 매우 높은 동의율이 있어야 진행 가능하다.

진행하면서 변화되는 정책에 맞게 대응하는 것이 또한 매우 중요하기 때문에 추이를 지켜보며 적용하는 것이 바람직하다.

04 공동 주택의 외관

1세대라 불리는 주공이 주도한 초기 아파트 시대가 2세대라 불리는 1기 신도시까지 공동주택 아파트 외관은 거의 비슷한 형태를 취하고 있었다. 하지만 2000년대부터 주상복합아파트와 고층아파트가 건설되고 민간 건설사의 브랜드가 등장하면서 건설사 마다 고유의 브랜드 디자인을 적용하기 시작했고 재건축의 본격적인 등장함에 주동의 형태가 다양하게 계획되면서 아파트의 외관이 매우 다양하게 발전되었다.

건설사와 LH는 현상 설계와 입찰을 통해 다양하고 창의적인 외관을 경쟁적으로 선보이며 지금은 아파트 외관 디자인이 매우 중요한 분야로 자리 매김되어 있다.

리모델링 아파트의 특성상 기존 아파트 외관을 새롭게 변화시켜야 주변 아파트와의 차별성이 돋보이고 근처에 새로운 아파트가 없기 때문에 시공사의 입장에서는 자신들의 브랜드를 홍보하는 목적과 새로운 디자인을 선보일 기회로 여기고 있어 더더욱 중요시 여기는 것 같다.

리모델링시 자연스럽게 주동의 형태가 매우 다양하게 형성되기 때문에 외관디자인 또한 신규 단지보다 더욱더 다양하게 나타나며 지금은 시공사 마다 브랜드 가치를 높이기 위해 외관 디자인도 주기적으로 업그레이드를 하고 있어 아파트의 가치를 높이는데 매우 중요한 요소로 작용하고 있다

[그림 8] DL이앤씨-산본우륵

[그림 9] 대우건설-용인수지현대

[그림 10] 포스코-영통삼성태영

[그림 11] 쌍용-광명철산한신

05
공동 주택의 커뮤니티

입주민의 공용 공간인 커뮤니티는 일정규모 이상의 공동주택에는 다양한 시설들로 구성된다.

용적률 산입 법규의 변동에 차이가 있었지만 현재 아파트 단지는 편의성을 극대화하고 고급화하려는 전략에 수영장, 카페, 헬스장, 실내골프장, 체육관, 사우나등의 헬스죤과 독서실, 열람실, 시청각실과 같은 에듀죤과 아침 식사를 제공하는 식당 세탁 서비스, 악기 연주실, 공방, 카페, 영화관 같은 취미 시설군등으로 타 단지와 차별화 하고 있다.

리모델링 조합원들도 많은 커뮤니티 구성을 원하고 있어서 용적률에 여유가 있으면 지상과 스카이 커뮤니티를 구성할 수 있지만 용적률에 여유가 없다면 지하층으로 구성해야 되는데 지하 주차장과 간섭이 되어 지하층을 더 늘려야 하니 공사비가 상승이 생각보다 커지는 요인이 되어 리모델링에서는 문제이다. 적절한 커뮤니티 구성 에 많은 고민이 필요하다.

언택트(UNTACT) 시대로 변화됨에 입주민 입장 에서 굳이 다른 곳에 가지 않아도 단지 내에서 모든 편의시설을 이용할 수 있어서 사용도는 점점 많아지고 있어 주민들의 만족도는 매우 높지만 과도한 관리비의 부담 때문에 전문 운영기관의 컨설팅은 필수이다.

06
맺으며

리모델링 건설 시장 수요는 현재 재건축을 대신해 매우 팽창하고 있다. 이러한 블루오션에 이제는 많는 건설사들이 참여하고 있으며 또한 많은 설계업체들도 참여하고 있다. 적정한 분담금으로 노후화된 아파트를 재정비하는 도심 재정비 사업 으로써 아파트 문화를 재정비 하고 있으며 새로운 주거문화로 대두되어 정착되고 있다.

신규주택과 비교하여도 되지지 않을 구성을 하고 경쟁력 있게 주거문화를 개선할려면 공동주택 리모델링은 향후 수직증축형 리모델링으로 진행 하여야 한다.

그러나 아쉽게도 법적체제 미비(용적률, 내력벽 등)와 연관된 인허가시 타법과의 저촉문제, 세금, 대출 문제등 명확하지 않은 법규 문제들로 진행에 어려움이 많은게 실정이다.

리모델링 사업주체와 시공사, 협회, 그리고 많은 관계사들이 한 목소리로 개선에 적극 임해야 될 것이다.