

리모델링 개요 및 추진절차

Sustainable Reform

/01/ 리모델링 개념 및 이해

1. “리모델링이란” (주택법 제2조제25호)

건축물의 노후화 억제 또는 기능향상을 위한 증축 또는 대수선 하는 행위

1) 증축범위(준공15년 이상 공동주택 해당)

○ 전용면적(세대당 면적)증축

- 전용 85㎡미만 : 40% 이내 증축
- 전용 85㎡이상 : 30% 이내 증축

○ 수직증축

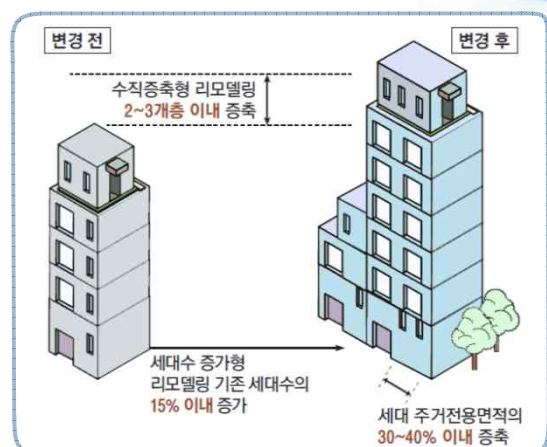
- 기존14층 이하 : 2개층 이내 증축
- 기존15층 이상 : 3개층 이내 증축

○ 별동증축 : 증축을 위한 여유부지 필요

※ 세대수 증가(기존 세대수 15% 이내)
전용면적 증가 범위 내에서 가능

2) 대수선범위

- 30㎡이상 내력벽, 3개이상 기둥·보 등 증설 또는 해체(세대 합병불가)



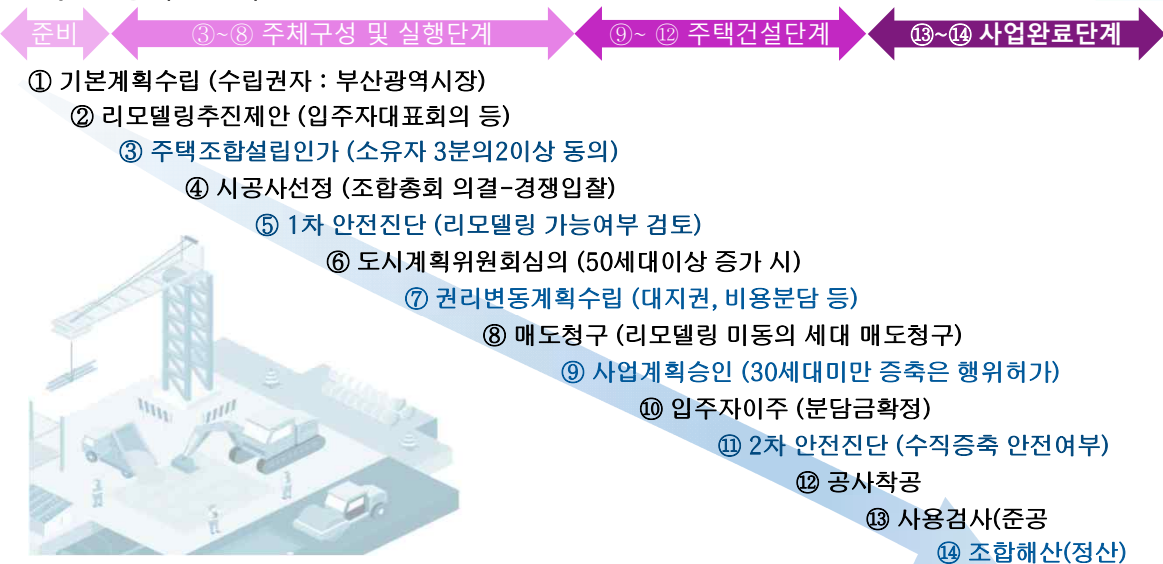
/01/ 리모델링 개념 및 이해

2. 리모델링과 재건축의 차이점

구 분	리모델링	재건축
근 거	「주택법」	「도시 및 주거환경정비법」
성 격	기존공동주택 노화억제 및 기능향상	노후불량 주거밀집지역 주거환경개선 및 주택공급
안전진단	수직증축 B등급 이상 수평증축 C등급 이상	최소 D등급 이하(D, E)
최소연한	준공 후 15년 이상	준공 후 30년 이상
공사방식	대수선 또는 부분철거 후 증축	전면 철거 후 신축
증축범위	기존 전용면적 30%~40%이내	용적률 범위 내
용적률 완화	법적 상한 초과가능(건축심의)	법정 범위 내 완화
구 조	기존 구조 보수보강 및 현행 내진설계 적용	현행기준에 적합하게 설계 및 시공
기부채납	없음	기반시설(도로, 공원 등) 제공

/02/ 리모델링 추진절차

1. 리모델링 추진절차



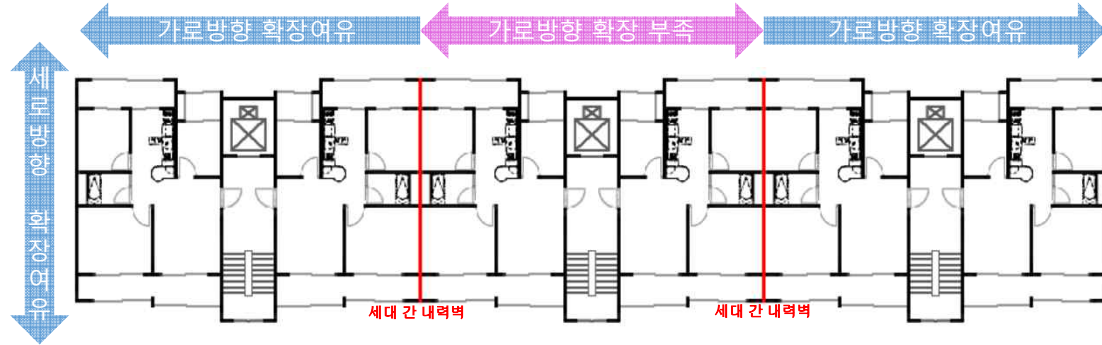
/03/ 리모델링 추진검토 사항

Sun&Fun
Haeundae

2. 내력벽철거

○ 현황검토 : 세대 간 내력벽 철거불가 (「주택법 시행령」 [별표 4] “공동주택리모델링 허가기준”)

☞ 일부 세대의 경우 가로방향확장(2BAY ↔ 3BAY) 한계발생



○ 추진현황 : 국토교통부에서 세대 간 내력벽철거에 대한 실증실험 중

/03/ 리모델링 추진검토 사항

Sun&Fun
Haeundae

3. 수직증축 기초보강

○ 현황검토 : 수직증축 시 증가하중에 대한 기초보강 필요

☞ 말뚝기초 방식 공동주택단지의 기초보강 시 기존말뚝과 신설말뚝의 하중분배 검토필요(선재하공법)



○ 기존 : 수직증축관련 신기술(선재하공법 등)의 검증은 국토안전관리원, 한국건설기술연구원만 가능

☞ 업무적재 등으로 기술검증에 상당시간 소요 및 사업추진 지연

○ 개선 : 민간전문기관도 신기술 검증가능(21.6.14 안정성 검토기준 고시 개정)

☞ 검증기관 다양화로 기술검증 시간단축 및 사업조기 추진

/04/ 리모델링 추진현황 및 계획

Sun&Fun
Haeundae

1. 부산광역시 리모델링 기본계획 추진현황

- 기본계획 : 세대수 증가형 리모델링에 따른 도시과밀, 이주수요 집중 등을 체계적 관리를 위한 계획
- 계획목적 : 리모델링 수요예측 및 기본방향 제시
- 리모델링 기본계획 수립 용역 중(용역자 : 싸이트플래닝)

2. 해운대구 리모델링 지원 추진현황

- 리모델링 자문위원회 구성
 - 설치목적 : 리모델링 제도개선, 주택정책 수립 등 리모델링 사업에 대한 자문
 - 구 성 : 건축계획, 구조, 시공, 설비분야전문가 등 15명 구성(2021.10.01 구성완료)
- 리모델링 공공지원 예산마련 : 100,000천원(부산광역시 기본계획 수립 후 지원가능)

3. 향후계획

- 리모델링지원 전담팀 신설 또는 인력 충원
- 공공지원을 통한 지역재생 및 연계 유도

Sun&Fun
Haeundae

감사합니다