

# 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비 의견청취안

## 검 토 보 고

의 안 번호	2926
-----------	------

2021. 12. 17.  
도시계획관리위원회  
수석전문위원

### 1. 제안경위

- 2021. 10. 15. 서울특별시시장 제출 (2021. 10. 20. 회부)

### 2. 제안이유

- 가. 「주택법」 제73조에 의거 2016년도에 수립된 『2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획』의 타당성을 검토하고,
- 나. 「주택법」 제72조에 의거 『2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획』 재정비(안)에 대해 서울특별시의회 의견을 청취하고자 본 안건을 상정함

### 3. 주요내용

#### 가. 계획의 목표 및 기본방향

- 대상범위 : 서울특별시 리모델링 대상 공동주택
- 목표연도 : 2025년
- 목표 및 방향

- (목표) 주거안정에 기여하는 공동주택 리모델링 활성화
- (방향) 리모델링 활성화, 공공성 확보, 공공지원 강화

나. 도시기본계획 등 관련 계획 검토

- 2025 주거종합계획
- 2030 서울플랜(서울특별시 도시기본계획)
- 2030 서울생활권계획 등

다. 리모델링 대상 공동주택 현황 및 세대수 증가형 리모델링 수요 예측

- 서울특별시 연도별, 생활권별 리모델링 대상 공동주택 현황
- 수요판단기준에 따른 세대수 증가형 리모델링 물량 예측

라. 세대수 증가에 따른 기반시설의 영향 검토

- 리모델링에 따른 세대수 증가가 상수, 하수, 학교, 교통 등의 기반시설에 미치는 영향은 없거나 미미한 것으로 검토됨.

마. 단계별 리모델링 시행방안

- 세대수증가형 리모델링사업의 시행으로 인하여 주변 지역에 현저한 주택부족이나 주택시장의 불안정 등이 발생할 우려가 있는 때에는 주거정책심의위원회의 심의를 거쳐 사업계획승인 또는 허가 시기 조정

바. 세대수증가형 리모델링에 따른 도시관리방안

- 세대수증가형 리모델링에 따른 다양한 공공성 확보방안을 제시하여 사업주체가 지역여건에 따라 선택하여 적용할 수 있도록 함

## 사. 리모델링 지원방안

- 서울형 리모델링 시범사업 지속 추진
- 리모델링 활성화를 위해 사업비 등 재정 지원

## 4. 검토의견

### □ 제출배경

- “2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획”(이하 기본계획)은 「주택법」 제72조1)에 근거해 지난 2016년 주민공람 및 시의회의 의견청취 과정을 거쳐 고시<sup>2)</sup>되었으나, 같은법 제73조제2항<sup>3)</sup>에 따라 기본계획 수립 후 5년마다 타당성을 검토하여 반영토록 하고 있어, 기 수립된 기본계획을 재정비하고자 우리 위원회에 회부된 사항임.

### □ 기본계획 변경 주요내용

- 
- 1) 제72조(리모델링 기본계획 수립절차) ① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장(제71조제2항에 따른 대도시가 아닌 시의 시장을 포함한다. 이하 이 조부터 제74조까지에서 같다)은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 14일 이상 주민에게 공람하고, 지방의회의 의견을 들어야 한다. 이 경우 지방의회는 의견제시를 요청받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 하며, 30일 이내에 의견을 제시하지 아니하는 경우에는 이의가 없는 것으로 본다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 변경인 경우에는 주민공람 및 지방의회 의견청취 절차를 거치지 아니할 수 있다.  
② 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 관계 행정기관의 장과 협의한 후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조제1항에 따라 설치된 시·도도시계획위원회(이하 “시·도도시계획위원회”라 한다) 또는 시·군·구도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.  
③ 제2항에 따라 협의를 요청받은 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청을 받은 날부터 30일 이내에 의견을 제시하여야 한다.  
④ 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경하려면 도지사의 승인을 받아야 하며, 도지사는 리모델링 기본계획을 승인하려면 시·도도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다.
  - 2) 서울특별시 고시 제2016-437호 “2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 고시”, 2016.12.29
  - 3) 제73조(리모델링 기본계획의 고시 등) ① 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 리모델링 기본계획을 수립하거나 변경한 때에는 이를 지체 없이 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.  
② 특별시장·광역시장 및 대도시의 시장은 5년마다 리모델링 기본계획의 타당성을 검토하여 그 결과를 리모델링 기본계획에 반영하여야 한다.

- 지난 2016년 기본계획 수립이후 부동산 가격이 급등하는 등 재건축 시장 여건변화로 인해 기존 리모델링 수요예측 단지와 실제 사업추진 단지가 상이하게 나타나고 있어, 실효성 있는 수요추정을 다시 해야하는 상황이 발생했음. 또한 기반시설에 미칠 영향 정도와 서울형 공동주택 리모델링 가이드라인을 구체적으로 제시할 필요가 있었음.
- 이에 서울시는 「리모델링 기본계획 수립지침」 4)에 따라 「2025 도시 및 주거환경정비 기본계획」 내 생활권계획에서 조사된 주거생활권 현황을 토대로 공동주택 단지를 분석하였으며, 공공성 강화를 위해 재건축과 유사한 수준의 세대수 증가형 리모델링 단지의 주변현황을 고려하여 리모델링 단지 공공기여 방안을 보완·제시했음.

### 첫째, 세대수 증가형 리모델링 수요예측 보완

- 이번 수요예측은 지난 2016년도에 수립된 기본계획과 비교했을 때 전체 공동주택 단지 수의 증가는 크지 않으나, 세대수 증가형 리모델링 사업의 수요추정결과는 높게 나타났으며, 일반적 유지관리 단지 수는 2016년 수요추정 결과에 비해 약 6분의1 수준으로 줄어들었음.

---

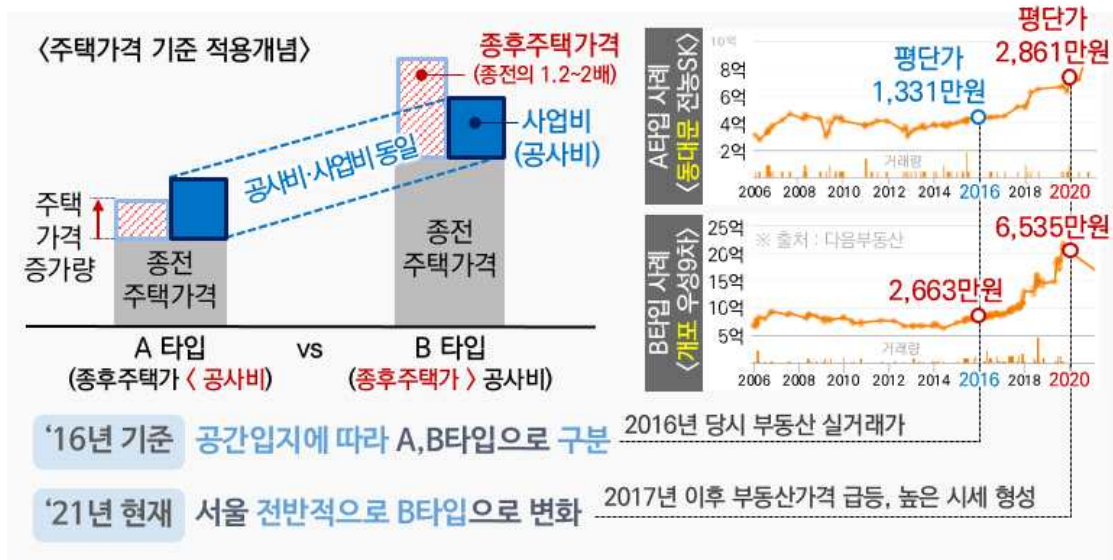
4) 국토교통부훈령 제1350호(2020.12.30., 일부개정)

제2장제1절 기본원칙

2-1-1. 기본계획은 시도 주택종합계획의 주택 리모델링에 관한 사항, 도시기본계획의 생활권 설정 및 인구배분계획, 기반시설계획 등 상위계획을 수용하고, 도시 및 주거환경정비계획, 도시관리계획 등 관련 계획과 연계되도록 수립한다.

구 분	전체 공동주택단지	재건축 예상	리모델링사업		일반적 유지관리
			세대수증가형	맞춤형	
2016년	4,136	721	168	1,870	1,377
2021년	4,217	878	898	2,198	243

- 2016년 기본계획 수립 당시에는 공사비를 동일하게 적용했을 때 주택가격에 따라 리모델링 사업이 유리한 단지들이 명확히 구분될 수 있었으나, 이후 주택가격이 급등하면서 주택가격만으로는 리모델링 사업의 사업성을 판단할 수 없게 되었음.
- 이에 서울수도 기본계획에서 주택가격 요소를 제외하여, 주택 시장의 가격변동이 리모델링 사업에 반영되지 않도록 조치하였음.

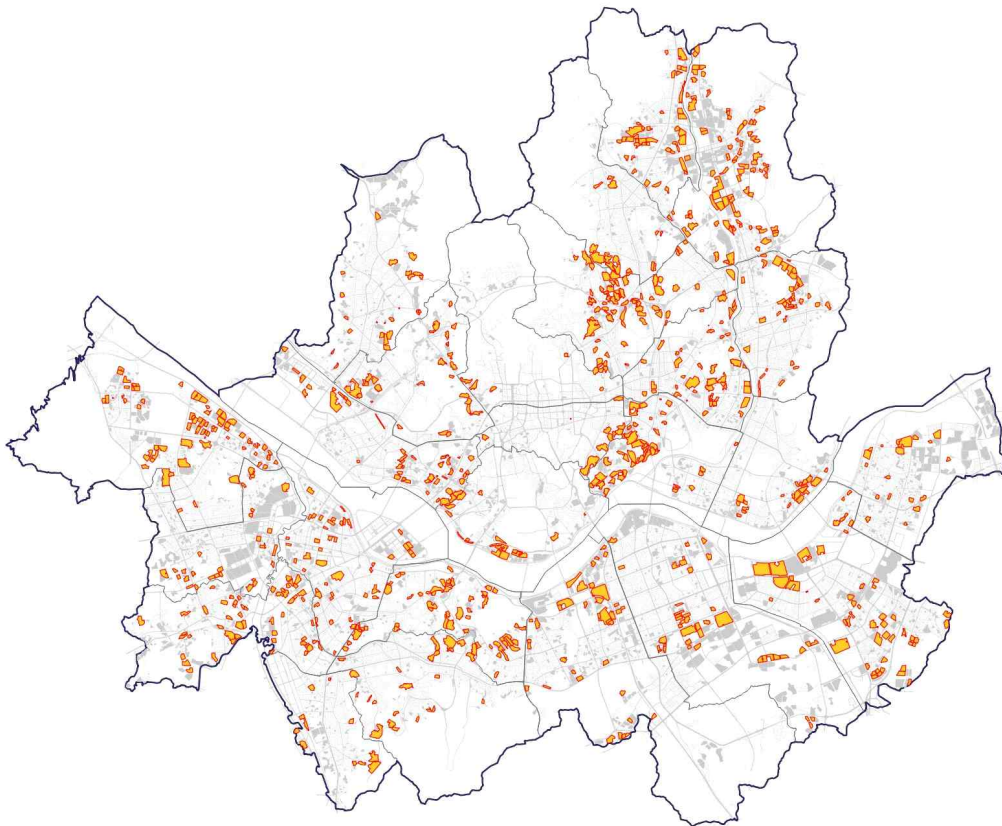


〈주택가격 기준 적용개념〉

자료 : 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비(안), p.24

- 수요예측을 위한 1단계로는 목표연도를 2030년을 기준으로 하여 준공 후 15년 미만 단지과 30년 이상 재건축단지들을 세대수 증가형 리모델링에서 제외하였으며,

- 2단계로는 용적률을 기준으로 재건축사업과 리모델링 사업을 비교하여 재건축이 유리한 단지는 사업추진 대상에서 제외<sup>5)</sup> 하고, 3단계로는 3개동 미만인 단지와 세대수 50세대 미만인 단지는 증축여건이 어려운 단지로 구분하여 제외했음.
- 서울시내 4,217개 공동주택 단지를 대상으로 수요를 추정한 결과, 이중 재건축 예상단지는 878개, 세대수 증가형 리모델링 추진 898개, 맞춤형 리모델링 가능단지 2,198개, 그 외 일반적 유지관리 단지는 243개 단지로 추정되었음.



〈세대수 증가형 리모델링 추정 898개 단지 분포도〉

자료 : 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비(안), p.26

5) 제2종 일반주거지역 180%미만 제외, 제3종 일반주거지역 200%미만 제외

○ 한편, 이번 기본계획 재정비(안)에서는 「2025 도시 및 주거환경정비 기본계획」의 주거생활권을 기준으로 공동주택 리모델링 사업시행시 증가되는 세대수에 대한 기반시설 영향검토를 추가했으며, 수요예측 재정비에 따른 세대수 증가형 리모델링 가능단지를 선정한 후 세대수 증가량을 최대 15%로 추정하고, 일반지역과 특정지역을 분류하여 기반시설에 미칠 영향을 검토했음.

- 그 결과, 상·하수도의 경우 현재 시설용량으로 충분히 수용가능한 수준이며, 학교 및 공원, 교통시설에 대한 영향은 미미한 수준으로 분석됐음.



**〈기반시설 영향검토 결과〉**

자료 : 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비(안), p.30

○ 공동주택 리모델링 사업은 주민들이 주택시장 가격여건에 따라 재건축사업과 비교하며 재산가치 상승의 우위를 비교할 수 밖에 없는 사업이므로, 주택시장 가격요소를 판단기준에서 제외하기보다는 가격증감에 따른 수요변화 등을 보다 자세히 검토하고 제시할 필요가 있겠음.

## 둘째, 세대수 증가형 리모델링에서 공공성 강화 도모

- 기본계획 재정비(안)에서는 “서울형 공동주택 리모델링 운영 기준”을 기본계획에 반영하고자 하였는데, 이는 지난 2016년 기본계획 수립 후 총 7개소<sup>6)</sup>에서 시범사업을 추진하며 용적률 및 건폐율, 높이제한 등 인센티브를 제공하였음에도 재건축사업과는 달리 공공성을 확보하기 위한 근거가 부재하다는 문제점이 있었기 때문임.

구 분	세대수 증가형 리모델링	주택재건축
허가연한	15년	30년
세대수 증가	기존 세대수의 15% 이내 (주거전용면적 30~40% 이내)	기존 세대수의 약 49% 증가(분양:임대=약 92%:8%) ※ '21.6월 기준 재건축사업(공동주택) 88개소 대상 합계
공공성 확보	별도규정 없음	초과이익 환수, 임대주택건설, 기반시설 기부채납 등
인센티브	8개 건축 기준 완화 가능(심의) (용적률, 건폐율, 일조권, 높이제한, 조경, 공개공지, 건축선, 공지 등)	없 음
용적률 체계 임대주택 기준	<p>용적률 (연면적) 300% 250% 200%</p> <p>기존 용적률 200%</p> <p>리모델링 후 용적률 280%</p> <p>+ 80% 1.4배 증가</p> <p>80%</p> <p>200%</p> <p>〈제3종일반주거지역〉</p>	<p>용적률 (연면적) 300% 250% 200%</p> <p>기존 용적률 200%</p> <p>재건축 후 용적률 300%</p> <p>+ 100% 1.5배 증가</p> <p>300%</p> <p>200%</p> <p>임대(소형)주택 25%</p> <p>상한 250% 허용 230% 기준 210%</p> <p>200%</p> <p>〈제3종일반주거지역〉</p>

### 〈세대수 증가형 리모델링 및 재건축사업 비교〉

자료 : 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비(안), p.41

- 서울시는 기본계획 재정비(안)을 수립하기 전인 2019년 12월, 리모델링 활성화를 위한 건폐율 및 용적률, 높이제한 등 완화<sup>7)</sup>에 대한

#### 6) 서울형 공동주택 리모델링 시범단지

연번	자치구	시범단지	세대수
1	중구	남산타운 (조합미설립)	3,116세대
2	구로구	신도림우성1차	169세대
3		신도림우성2차	239세대
4		신도림우성3차	284세대
5	송파구	문정시영	1,316세대
6		문정건영	545세대
7	강동구	길동우성2차	811세대
합 계			6,480세대

#### 7) 「건축법」 제5조 및 같은법 시행령 제6조



구체적인 관리지침과, 완화의 범위에 대한 기준이 부재하다는 문제점을 보완하고자, “서울형 공동주택 리모델링 운용기준”을 내부방침으로 수립<sup>8)</sup>하여 “기반시설 정비”, “녹색건축물 설계”, “지역친화시설 설치”, “주요 정책 반영” 별 전용면적의 증가범위 및 세부기준을 각각 규정하여 운용<sup>9)</sup>해왔음.

- 그러나 2020년 5월 ‘주거전용면적 증가범위 기준’은 내부 운용기준이 아닌 ‘공동주택 리모델링 기본계획’에 반영하여 시행하는 것이 타당하다는 서울시 법률담당관의 검토의견<sup>10)</sup>에 따라, 이번 기본계획 재정비(안)에 ‘적용의 완화 범위’를 명시하여 “지능형 건축물”, “가로활성화” 항목을 신설하고, “지역친화시설” 중 공공보행통로, 열린놀이터, 공유주차면 조성 시 전용면적의 증가범위를 수정하여 반영하였음.(붙임 1 참고)

8) 공동주택과-22257호(2019.12.18.)

9) 서울형 공동주택 리모델링 운용기준(2019.12)

항목	계획내용	전용면적 증가범위
계	최대 30%P(전용 85㎡ 미만 40%P)	
기반시설 정비	대상지 주변 기반시설(도로 등) 정비	최대 20%P
녹색건축물 설계	세대별 등급보다 한등급 낮은 기준 적용	5%P
	세대별 등급과 동일 등급 기준 적용	20%P
지역친화시설 설치	- 단지 내 공공보행통로 및 열린놀이터 조성 - 담장 허물기(개방형 담장), 지역공유시설 설치 - 쌈지공원 및 공유주차면 조성	최대 30%P
주요 정책 반영	- 공공지원 민간임대주택 도입 - 세대구분형 주택(멀티홈) 도입 - 시·구 주요 정책 반영	최대 10%P

10) 법률담당관, 법률자문의견서(2020.5.11.)

- 「주택법」 및 같은법 시행령, 「서울특별시 공동주택 리모델링 지원에 관한 조례」의 규정에 따르면 시장은 리모델링의 원활한 추진을 위해 필요하다고 인정하는 사항을 기본계획에 포함할 수 있다고 규정하고 있으며, 「주택법」상 리모델링은 같은법 제2조제25호나목에 따라 각 세대의 주거전용면적 30% 또는 40% 이내에서 증축하는 행위를 의미한다고 볼 것임.
- 본 사안에서 ‘서울형 공동주택 리모델링 운용기준 [붙임1]적용의 완화 체크리스트’에 따르면 기반시설정비, 녹색건축물 설계, 지역친화 시설(공유시설) 설치, 주요 정책반영의 각 항목에 따라 주거전용면적의 증가범위(각 세대의 주거전용면적 30~40% 이내)의 비율을 명시하고 있음.
- 본 사안에서 우리시는 공공성 확보(공공기여) 정도에 따라 주거전용면적 증가범위 기준을 ‘공동주택 리모델링 기본계획’에 반영하여 시행할 수 있을 것으로 사료됨.

## 〈적용의 완화(주거전용면적 증가범위) 체크리스트〉

적용의 완화(주거전용면적 증가범위) 체크리스트															
○ 계획기준에 따른 전용면적 증가범위(각 세대의 주거전용면적 30~40% 이내)															
항목	계획기준	증가범위													
계	최대 30%이내 (전용 85㎡ 미만 최대 40%이내)														
기반시설 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 대상지 주변 기반시설(도로, 공원 등) 정비                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 보도 정비, 단지 외 마을공원 정비, 보도시설물 설치 등</li> <li>- 전용면적 증가비율(%) = (기반시설정비면적/대지면적)×100</li> </ul> </li> <li>※ 사업계획승인권자(유지관리부서)와 협의된 경우에 한함</li> </ul>	최대 20%P													
녹색 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 서울특별시 녹색건축물 설계기준 준용                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 세대별 등급보다 한등급 높은 기준 적용 시</li> </ul> </li> </ul>	최대 20%P													
지능형 건축물	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지능형건축물(Intelligent Building) 인증                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지능형건축물 인증등급(1~5등급)에 따라 차등 적용</li> </ul> </li> </ul>	최대 20%P													
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지능형 홈네트워크 설비                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 정보통신 및 가전기기 등의 상호 연계설비</li> </ul> </li> </ul>	최대 10%P													
지역 친화 시설 (공유 시설)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 공공보행통로, 열린놀이터, 공유주차면 조성                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 전용면적 증가비율(%) = (공공시설조성면적/대지면적)×100</li> </ul> </li> </ul>	최대 30%P													
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 담장 허물기(낮은 수목식재, 진출입통로 등 설치)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 외부 접근이 가능한 단지경계의 담장길이 합계 50% 이상 개방형 담장 조성</li> </ul> </li> </ul>	최대 10%P													
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지역공유시설 설치 : 세대별 설치면적 충족 시 정량부여                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도서관, 어린이집, 노인복지시설 등</li> </ul> </li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 40px; margin-top: 10px; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr> <th style="font-size: small;">세대기준</th> <th style="font-size: small;">설치면적</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300세대 미만</td> <td>200㎡ 미만</td> </tr> <tr> <td>300세대 이상 500세대 미만</td> <td>200㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>500세대 이상 700세대 미만</td> <td>350㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>700세대 이상 1,000세대 미만</td> <td>500㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>1,000세대 이상</td> <td>750㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>1,500세대 이상</td> <td>1,000㎡ 이상</td> </tr> </tbody> </table>	세대기준	설치면적	300세대 미만	200㎡ 미만	300세대 이상 500세대 미만	200㎡ 이상	500세대 이상 700세대 미만	350㎡ 이상	700세대 이상 1,000세대 미만	500㎡ 이상	1,000세대 이상	750㎡ 이상	1,500세대 이상	1,000㎡ 이상
세대기준	설치면적														
300세대 미만	200㎡ 미만														
300세대 이상 500세대 미만	200㎡ 이상														
500세대 이상 700세대 미만	350㎡ 이상														
700세대 이상 1,000세대 미만	500㎡ 이상														
1,000세대 이상	750㎡ 이상														
1,500세대 이상	1,000㎡ 이상														
가로 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상업용도 등 가로활성화 용도                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 설치 시</li> </ul> </li> </ul>	최대 10%P													
주요 정책 반영	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 세대구분형 주택(멀티홈) 도입 시                             <ul style="list-style-type: none"> <li>※ 최소기준 : 전용면적 85㎡ 이상인 세대수 10% 이상</li> </ul> </li> </ul>	최대 5%P													
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시·구 주요정책 반영 (건축위원회 심의에서 인정하는 경우)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 친환경 음식물쓰레기 처리시설 도입 등</li> </ul> </li> </ul>	최대 10%P													

자료 : 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비(안), p.45

- 이처럼 주거전용면적의 증가범위를 구체적으로 제시하여 공동주택 리모델링사업 활성화 및 주민참여를 유도하는 것은 바람직하다고 할 수 있으나, 재건축사업과 유사한 인센티브를 제공하고 있음에도 공공성 확보 방안은 재건축사업에 비해 다소 부족한 상태이므로, 이에 대한 추가적인 보완이 필요할 것으

로 사료되며, 한편 재건축사업과의 차별성 역시 함께 제시되어야 할 것임.

### 셋째, 리모델링에서 공공지원 강화

- 서울시는 2018년도에 선정한 공동주택 리모델링 시범단지 7개소에 대해 사업성 분석 및 초기 사업비를 지원하였으며, 조합설립인가 단지만 1차 안전진단 비용을 지원함.<sup>11)</sup>

#### 〈서울형 공동주택 리모델링 시범단지 지원사항〉

연번	자치구	시범단지	세대수	사업성분석 지원	안전진단 지원
1	중구	남산타운 (조합미설립)	3,116세대	298백만원	-
2	구로구	신도림우성1차	169세대	246백만원	132백만원
3		신도림우성2차	239세대		174백만원
4		신도림우성3차	284세대		180백만원
5	송파구	문정시영	1,316세대	249백만원	182백만원
6		문정건영	545세대		162백만원
7	강동구	길동우성2차	811세대	174백만원	270백만원
합 계			6,480세대	967백만원	1,100백만원

자료 : 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비(안), p.52

- 그간, 리모델링 사업은 기존 정비사업과 유사하게 노후주택의 주거 환경 개선에 기여함에도 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업으로는 인정받지 못해, 비용지원 및 용자, 운영비, 사업비 등에 대한 지원기준이 없다는 한계가 존재해왔음.
- 이에 기본계획 재정비(안)에서는 지역여건에 맞는 공공성을 반영한

11) 중구 “남산타운 아파트”는 조합설립 이후 1차 안전진단비용을 지원받기로 했으며 신청이 있을 경우 2022년 이후 지급될 예정임

리모델링 사업을 추진할 경우, 초기사업비 및 본 사업비에 대한 금융 지원을 받을 수 있는 HUG의 금융상품(안)을 제시하고, 이에 대한 근거마련을 위해 「도시 및 주거환경정비법」 개정안도 함께 제시했음.

〈공공지원을 위한 HUG금융상품 개발 용자상품(안)〉

구분	초기사업비	본 사업비
대상	• 리모델링 사업 시행자 (조합 또는 공동시행자)	
용도	• 운영비, 용역비, 설계비 등	• 공사비, 이주비 등 사업비
한도	• 총 사업비의 5% (한도 15억원, 담보인정가액 이내)	• 총 사업비의 50% (공공임대주택건설 등에 따른 한도상향 가능)
기간	• 최대 3년	• 최대 3년/용자실행일로부터 준공 후 6개월 까지
이율	• 연 1.5% (변동금리)	
채권보전	• 공사보증서 (차주가 공공시행자인 경우 무담보)	
보증요건	• 조합장 연대보증	• 지분제 공사계약의 경우 시공사 연대보증

자료 : 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비(안), p.54

〈도시 및 주거환경정비법 건의(안)〉

현행	변경(안)
<p>●도시 및 주거환경정비법</p> <p>제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ①~② (생략) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. 1.~7. (생략) 8. 「주택법」 제68조에 따른 증축형 리모델링의 안전진단 지원</p>	<p>●도시 및 주거환경정비법</p> <p>제126조(도시·주거환경정비기금의 설치 등) ①~② (생략) ③ 정비기금은 다음 각 호의 어느 하나의 용도 이외의 목적으로 사용하여서는 아니 된다. 1.~7. (생략) 8. 「주택법」 제2조 제25항에 따른 리모델링 사업에 대한 지원</p>

자료 : 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비(안), p.54

- 또한, 자치구의 건축·교통 개별심의로 인해 리모델링 인허가가 지연되는 등의 문제점을 개선하기 위해, 구 통합심의위원회를 운영하여 인허가 기간을 단축시키는 등 리모델링 사업 심의의 효율성을 높이

고자 하였음.(붙임 2)

- 서울시 공동주택 리모델링 기본계획은 리모델링 사업에 대한 추진방향과 구체적인 시행내용을 확립·고시하여 서울시민들에게 제공되어야하므로, 확정되지 않은 법령개정 건의사항이나 타 기관과의 향후 협의계획을 담기보다는, 확정된 협의결과를 바탕으로 공공지원 강화방안을 수립하여 제시하는 것이 바람직할 것으로 판단됨.
- **종합하면**, 이번 기본계획 재정비(안)은 “맞춤형 리모델링”, “유지관리형 리모델링”사업보다 “세대수 증가형 리모델링” 사업의 보완에 중점을 두고 있음.
  - 현재 공동주택 리모델링을 추진하는 단지는 총 46개 단지(붙임 3 참고)이며, 이중 41개 단지가 세대수 증가형 리모델링 사업으로 추진 중으로, 기존 22,151세대에서 25,282세대까지 약 3,131세대가 추가로 공급될 계획임.
  - 이 기본계획 재정비(안)이 확정·고시될 경우 ‘주거전용면적의 증가기준 완화’로 인해 더 많은 신규 주택공급물량이 발생할 것으로 예상되며, 향후 공동주택 리모델링 사업이 활성화되어 신규 주택공급물량이 더욱 확대될 경우 부족한 도심주택공급 확대와 노후 주거지역의 정비 등 여러 목적을 동시에 달성하는 순기능도 기대할 수 있겠음.
  - 다만, 늘어나는 주거면적과 세대수는 재건축 사업과 비교했을 때 비슷한 수준임에도, 확보되는 공공기여는 실질적으로 주변 지역 주민이 아닌 해당단지에 거주하는 주민들이 얻는 것으로

로, 재건축사업과 비슷한 수준의 공공성 확보 방안을 모색하여 제시할 필요가 있겠음.

담 당 자	도시계획관리위원회 입법조사관 한 승 윤
연 락 처	02-2180-8207
이 메 일	syhan@seoul.go.kr

[붙임 1] 서울형 공동주택 리모델링 운영기준 항목별 세부기준

1. 대상지 주변 기반시설(도로, 공원 등) 정비

항 목	적용기준	증가범위
기반시설 정비	<ul style="list-style-type: none"> <li>대상지 주변 기반시설(도로, 공원 등) 정비                             <ul style="list-style-type: none"> <li>보도 정비, 단지 외 마을공원 정비, 보도시설물 설치 등</li> <li>전용면적 증가비율(%) = (기반시설정비면적/대지면적)×100</li> </ul> </li> </ul>	최대 20%P

2. 녹색건축물

항 목	적용기준	증가범위
서울특별시 녹색건축물 설계기준	‘세대 규모별 설계등급’보다 한등급 높은 기준 적용시	최대 20%P

3. 지능형 건축물

항 목	적용기준	증가범위												
지능형 건축물	지능형건축물(Intelligent Building) 인증 <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>등급별</th> <th>1등급</th> <th>2등급</th> <th>3등급</th> <th>4등급</th> <th>5등급</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>증가범위</td> <td>20%</td> <td>16%</td> <td>12%</td> <td>8%</td> <td>4%</td> </tr> </tbody> </table>	등급별	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급	증가범위	20%	16%	12%	8%	4%	최대 20%P
	등급별	1등급	2등급	3등급	4등급	5등급								
증가범위	20%	16%	12%	8%	4%									
지능형 홈네트워크 설비 (정보통신 및 가전기기 등의 상호 연계설비)		최대 10%P												

4. 단지 내 지역 친화시설(공유시설) 설치

항목	적용대상	적용기준	증가범위													
지역 친화시설 (공유시설) 설치	단지 내 공공보행통로 등	<ul style="list-style-type: none"> <li>단지 내 공공보행통로 및 공유주차면 조성</li> <li>열린놀이터 개방(접근성 등 고려) 등                             <ul style="list-style-type: none"> <li>전용면적 증가비율(%) = (공공시설조성면적 / 대지면적)× 100</li> </ul> </li> </ul>	최대 30%P													
	담장허물기	<ul style="list-style-type: none"> <li>담장허물기(낮은 수목식재, 진출입통로 등 설치)                             <ul style="list-style-type: none"> <li>단지경계의 담장길이 합계 50%이상 개방형 담장 조성</li> </ul> </li> </ul>	최대 10%P													
	지역공유시설 설치	<ul style="list-style-type: none"> <li>세대별 설치면적 충족 시 정량부여                             <ul style="list-style-type: none"> <li>도서관, 어린이집, 노인복지시설 등</li> </ul> </li> </ul> <table border="1" style="margin-left: 20px;"> <thead> <tr> <th>세대기준</th> <th>설치면적</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>300세대 미만</td> <td>200㎡ 미만</td> </tr> <tr> <td>300~500세대 미만</td> <td>200㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>500~700세대 미만</td> <td>350㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>700~1,000세대 미만</td> <td>500㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>1,000세대 이상</td> <td>750㎡ 이상</td> </tr> <tr> <td>1,500세대 이상</td> <td>1,000㎡이상</td> </tr> </tbody> </table>	세대기준	설치면적	300세대 미만	200㎡ 미만	300~500세대 미만	200㎡ 이상	500~700세대 미만	350㎡ 이상	700~1,000세대 미만	500㎡ 이상	1,000세대 이상	750㎡ 이상	1,500세대 이상	1,000㎡이상
세대기준	설치면적															
300세대 미만	200㎡ 미만															
300~500세대 미만	200㎡ 이상															
500~700세대 미만	350㎡ 이상															
700~1,000세대 미만	500㎡ 이상															
1,000세대 이상	750㎡ 이상															
1,500세대 이상	1,000㎡이상															

## 5. 가로활성화

항 목	적용기준	증가범위
저 층 부 가로활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 상업용도 등 가로활성화 용도</li> <li>- 1층 벽면길이 및 바닥면적의 50%이상 설치 시</li> </ul>	최대 10%P

## 6. 주요정책 반영

항목	적용대상	적용기준	증가범위
주요 정책	세대구분형 주택	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 전용면적 85㎡ 이상인 세대수 10% 이상 멀티홈 계획 시 적용</li> </ul>	최대 5%P
	시·구 주요 정책	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 시·구 주요정책 반영 (건축위원회 심의에서 인정하는 경우)</li> <li>- 친환경 음식물쓰레기 처리시설 도입 등</li> </ul>	최대 10%P

※ 자료 : 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비, pp.46~49



[붙임 2] 현행 리모델링 심의 현황

단계	심의명	시 심의	구 심의
도시계획 관련심의	도시계획심의 (도시계획위원회)		-50세대 이상 증가
	지구단위계획 수립 사전검토 (도시·건축 공동위원회)	- 30세대 이상 증가 사업계획승인 시 지구단위계획구역 지정(의제 처리)	
	도시관리계획 변경심의 (도시·건축 공동위원회)	- 지구단위계획구역(아파트지구) 내 용적률 완화(변경) 등 도시계획 관련사항	
	경관심의 (도시·건축 공동위원회)	- 30세대 이상 증가하면서 3만㎡ 이상인 개발사업	
건축관련 심의	적용의 완화심의 (건축위원회)		- 리모델링에 따른 완화사항 및 기 타 리모델링 관련 세부사항
	규모에 따른 건축심의 (건축위원회)	- 연면적의 합계가 10만㎡ 이상이 거나 21층 이상 건축물	- 연면적의 합계가 3천㎡이상이거나 공동주택 20세대(도시형 생활주택 (원룸형) 30세대) 이상 건축물
	경관심의 (건축위원회)		- 중점경관관리구역의 건축물(한강 변 7층 이상) - 경관지구의 건축물로서 높이 3층 또는 12미터 초과 - 건폐율 30%를 초과하여 건축하 는 건축물
	교통영향평가서의 심의 (건축위원회)		-16층 이상인 다중이용 건축물 - 건축물의 건축, 대수선, 리모델링 및 용도변경하는 건축물은 건축 위원회 심의를 거칠 수 있음
	구조심의 (건축위원회)		- 특수구조 건축물을 건축하거나 대수선하려는 경우
	굴토심의 (건축위원회)	- 시 심의 대상 건축물 중 깊이 10 미터 이상 또는 지하2층 이상 굴 착공사, 높이 5m 이상 옹벽을 설 치하는 공사	

※ 자료 : 2025 서울특별시 공동주택 리모델링 기본계획 재정비, p.55

[붙임 2] 서울시 공동주택 리모델링 사업 추진중 단지(2021.8월 기준)

연번	자치구	단지명	준공년도	기존현황			계획세대수	조합설립인가	추진단계
				동수	최고층수	세대수			
1	용산구	이촌현대	1974	8	15	653	750	2006	리모델링허가
2	용산구	미주아파트B동	1976	1	10	50	57	2020	조합설립
3	용산구	한남타워	1986	1	10	60	53	-	리모델링허가 (1인소유로 조합미설립)
4	용산구	이촌코오롱	1999	10	22	834	959	2021	조합설립
5	성동구	옥수극동	1986	8	15	900	1,035	2017	안전진단
6	성동구	금호벽산	2001	20	21	1,707	1,963	2020	조합설립
7	성동구	응봉신동아	1996	4	15	434	499	2021	조합설립
8	광진구	상록타워	1997	1	24	200	229	2020	건축심의
9	광진구	자양우성1차	1988	6	15	656	754	2020	안전진단
10	동대문구	신답극동	1987	2	15	225	254	2019	건축심의
11	마포구	밤섬현대	1999	2	25	219	248	2020	조합설립
12	마포구	서강GS	1999	5	23	538	618	2021	조합설립
13	양천구	목동2차우성	2000	12	18	1,140	1,311	2020	조합설립
14	양천구	쌍용	1992	2	15	270	310	2008	건축심의
15	강서구	등촌부영	1994	7	15	712	818	2017	안전진단
16	구로구	신도림우성1차	1992	2	15	169	194	2020	조합설립
17	구로구	신도림우성2차	1996	3	15	239	274	2020	조합설립
18	구로구	신도림우성3차	1993	3	15	284	326	2020	조합설립
19	구로구	신도림우성5차	1994	1	11	154	177	2020	조합설립
20	서초구	잠원훼미리	1992	3	18	288	331	2018	안전진단
21	서초구	잠원한신로얄	1992	2	13	208	237	2015	건축심의
22	서초구	잠원롯데캐슬 갤럭시1차	2002	5	25	256	294	2019	조합설립
23	서초구	양재우성KBS	1996	1	14	150	172	2015	조합설립
24	서초구	미주파스텔	2002	1	18	91	104	2020	조합설립

연번	자치구	단지명	준공년도	기존현황			계획세대수	조합설립인가	추진단계
				동수	최고층수	세대수			
25	서초구	잠원신동아	2002	8	20	991	1,138	2021	조합설립
26	강남구	대치현대1차	1990	1	15	120	138	2009	건축심의
27	강남구	청담건영아파트	1994	2	19	240	269	2018	건축심의
28	강남구	대청아파트	1992	6	15	822	902	2008	건축심의
29	강남구	대치2단지	1992	11	15	1,753	1,988	2008	건축심의
30	강남구	개포우성9차	1991	2	15	232	232	2008	착공
31	강남구	삼성동시티빌 B동	1992	1	11	19	21	2019	안전진단
32	강남구	삼성동시티빌 A동	1992	1	11	19	21	2021	조합설립
33	강남구	대치현대	1999	1	27	630	714	2021	조합설립
34	송파구	아남	1992	2	15	299	328	2008	착공
35	송파구	성지	1992	2	15	298	340	2008	리모델링허가
36	송파구	삼전현대	1989	1	10	120	138	2019	안전진단
37	송파구	문정시영	1989	10	14	1,316	1,512	2019	안전진단
38	송파구	문정건영	1993	5	15	545	626	2020	안전진단
39	송파구	가락쌍용1차	1997	14	24	2,064	2,373	2020	조합설립
40	송파구	강변현대	1991	1	13	104	119	2021	조합설립
41	강동구	둔촌프라자	1984	4	15	354	354	2006	건축심의
42	강동구	둔촌현대1차	1984	5	14	498	572	2006	착공
43	강동구	둔촌현대2차	1988	2	12	196	220	2008	건축심의
44	강동구	둔촌현대3차	1988	1	12	160	172	2010	안전진단
45	강동구	길동우성2차	1994	6	18	811	932	2020	조합설립
46	강동구	고덕아남	1996	8	19	807	887	2020	조합설립

※ 자료 : 서울시 주택정책실(공동주택지원과)