

리모델링 사업 개요 및 설계, 시공 이슈

서지현

GS건설 책임연구원

1990년대에 준공된 서울과 1기 신도시 아파트 중에는 용적률이 높아서 재건축 사업이 어려운 단지가 상당수 있으며, 이러한 단지는 용적률 완화를 적용 받을 수 있는 리모델링 사업 추진을 검토하고 있어서 향후 리모델링 시장이 성장할 것으로 예상되고 있다.

2000년초 단순히 발코니를 확장하는 리모델링을 시작으로 현재는 수평증축, 별동증축, 수직증축을 통해 주거 면적 증가 뿐만 아니라 세대수를 증가시켜 사업성을 향상시킬 수 있는 3세대 리모델링이 진행중에 있다.

전면 철거 후 시공되는 재건축과는 달리 리모델링은 기존 골조 일부를 철거하고 수평, 수직 증축 공사가 진행되며 이와 더불어 기존 지하주차장을 철거하고 지하 3~6층 규모의 지하 주차장을 증설하는 난이도가 높은 공사가 진행된다.

기존 골조 존치 상태에서 전기와 설비를 신설해야 하고 동시에 천정고를 확보해야 하므로 설계측면에서도 고려해야 할 사항이 많이 발생한다.

본 발표에서는 아파트 리모델링의 특징과 재건축과의 차이 및 설계, 시공 측면에서의 주요 이슈에 대해 소개하고자 한다.