

공동주택 재건축 허용연한 합리화 방안 연구

A Study on the Improvements for the Reconstruction Approval Term of Apartment House

김진수*
Kim, jin soo

目次

I. 서론	
1. 연구배경 및 목적	2. 재건축 연한제한 기준의 형평성 문제
2. 연구범위 및 방법	3. 서울시 공동주택 재건축 가능연한에 대한 인식
II. 이론적 배경	V. 재건축연한 개선 필요성에 대한 인식
1. 주택재건축 허용연한 규제관련 법령체계	1. 재건축 허용연한의 단축
2. 선행연구 고찰	2. 단축 찬성의 이유
III. 노후 공동주택에 대한 인식	3. 단축 반대의 이유
1. 노후 공동주택의 문제점	VI. 재건축 허용연한 개선방안
2. 자연재해 위험요인 제거를 위한 재건축 연한	VII. 결론
IV. 재건축 연한제한의 문제점에 대한 인식	<abstract>
1. 재건축 안전진단 기준의 불합리성 검토	<참고문헌>

ABSTRACT

1. CONTENTS

(1) RESEARCH OBJECTIVES

The purpose of this study is to propose the necessity of system improvement about a term for reconstruction approval of the urban and residential environment regeneration law. In particular, this study focused the comparative analysis on the perception of various members. As a result, this study suggest two implications. First, a term for reconstruction approval has to be modified up to 30 years.

* 주저자 : 건국대학교 행정대학원 도시및지역계획학과 교수, 행정학박사(도시및지역개발 전공), renews@konkuk.ac.kr
▷접수일(2013년 11월 15일), 수정일(1차: 2013년 12월 17일), 게재확정일(2013년 12월 17일)

Second, The building of functional and structural defects should be possible reconstruction in the building not been equipped with seismic performance of buildings

(2) RESEARCH METHOD

This study was focused on survey analysis. The data for this analysis were collect from the questionnaire. This questionnaire consisted of the status of expert delphi (Delphi Method), including reconstruction through empirical research and analysis to allow light is to propose a reasonable plan.

(3) RESEARCH FINDINGS

In the results of this survey, the most important problem is the sample size covered in research is limited to 300 people, there are some limitations to generalize the results of this study. also did not the in-depth analysis of real-world examples about term for reconstruction approval unfortunately.

2. RESULTS

This study offers two alternatives system improvement about a term for reconstruction approval of the urban and residential environment regeneration law. 1) Change a term for reconstruction approval to 30years. 2) Seismic performance of the buildings are not equipped with a functional defect in the building or structural defects allow the reconstruction.

3. KEY WORDS

- Term for reconstruction approval, The urban and residential environment regeneration law, Reconstruction, Reconstruction safety inspection, Redevelopment
- 재건축 허용연한, 도시 및 주거환경정비법, 재건축, 재건축 안전진단, 재개발

I. 서 론

1. 연구배경 및 목적

1970년대 이후 산업화와 도시화에 따라 대량으로 공급된 주택들의 재개발, 재건축문

제가 우리 사회의 중요한 이슈로 대두되었다.

이러한 재개발과 재건축은 자신의 주거가 노후화 및 불량화 되었을 경우 이를 효율적으로 개량하여 자신의 주거의 안전과 삶의 질을 높이는데 이바지하는 제도로서 개인의 행복추구권과 재산권 및 주거의 자유 등 헌법상 기

본권을 실현시키는 중요한 수단이다. 특히 가용택지가 고갈된 기성 시가지내에서 열악한 기반시설을 정비하고 다양하고 쾌적한 양질의 주택을 공급할 수 있는 매우 중요한 사업영역이다.

그러나 주택시장이 침체되어 사업추진이 거의 불가능한 현상하에서도 주택 재건축사업과 관련된 법, 제도, 정책들은 과거 주택가격 상승기에 개발이익환수 차원에서 시행되었던 기반시설부담, 용적률·층수제한, 소형평형의 무비율, 분양가상한제, 재건축초과이익환수¹⁾ 등 강력한 규제가 현존하고 있는 것이다.

더욱이 내진설계가 되지 않아 주거안전에 위협이 되고 있음에도 주택가격 상승우려 등을 이유로 조례에서 정한 경과년수가 되지 않으면 재건축을 하지 못하게 하는 불합리한 규제가 존재하고 있다.

따라서 본 연구에서는 현행 주택 재건축과 관련된 각종 규제정책 중 공동주택 재건축 허용연한 규제와 관련된 문제점을 도출하고 이에 대한 합리적인 방안을 제시하여, 기성 시가지내에서 안전하고 쾌적한 양질의 주택공급이라는 순기능을 가진 주택 재건축사업의 발전적 방향을 모색하고자 한다.

2. 연구범위 및 방법

본 연구는 현행 도시정비법 제2조 제3호2) 및 같은법 시행령, 조례 등에서 규정하고 있는 노후불량 주택 재건축 가능연한 규제, 즉 법령에서는 재건축 가능연한을 건축물 “준공 후 20년을 기준으로 하되 시·도조례가 그 이상의 연수로 정하는 경우에는 그 연수로 한다”는 규제와 재건축을 위한 안전진단 평가

기준 등 불합리한 규제들에 대한 전문가 델파이(Delphi Method) 및 심층인터뷰 등 실증조사와 분석을 통하여 재건축 허용연한에 대한 합리적인 방안을 제시하고자 한다.

II. 이론적 배경

1. 주택 재건축 허용연한 규제관련 법령체계

1) 주택 재건축사업의 의의

주택 재건축사업은 도로, 상·하수도, 공원, 주차장 등 정비기반 시설은 다소 양호하나 노후·불량한 주로 공동주택 건축물이 밀집한 지역에서 주거 환경을 개선하기 위하여 현행 「도시및주거환경정비법(이하 ‘도시정비법’)」에서 정하는 절차에 따라 시행하는 사업을 말한다.³⁾

이러한 재건축사업은 택지가 고갈된 기성 시가지에서 열악한 기반시설을 확보하여 도시경쟁력을 제고하고 부족한 양질의 주택을 공급할 수 있는 중요한 수단이다.

2) 주택 재건축 허용연한 규제 의의

재건축 허용연한이라 함은 주택 또는 상가 등 건축물 준공 이후 일정 기간이 경과한 노후·불량건축물에 한하여 재건축사업을 허용하고 있는 규제조치를 말한다. 즉, 도시정비법 및 같은법 시행령, 시·도 조례 등 관련 규정에 따라 건축물이 준공된 후 일정한 기간이 경과된 ‘노후·불량건축물’에 해당되어야만

1) 다만 ‘재건축초과이익 환수에 관한 법률’ 개정안(제3조의2)이 2012. 11. 22. 국회 본회의를 통과하여, 개정안 시행일 당시 부과종료시점(준공일) 이후 4개월이 경과하지 않고, 부담금이 부과되지 않은 사업장부터 2014. 12. 31까지 관리처분계획 인가를 신청한 재건축사업은 부담금 부과를 2년간 한시적으로 면제하게 됨.

2) 2012.12.18. 법률 제11580호로 일부개정되기 이전의 ‘도시및주거환경정비법’ 기준

3) 장기용, “한국의 주택재개발·재건축 정비사업조합에 대한 소득과세의 합리적 개선방안”, 부동산학회, 한국부동산학회, 2012, 제51집, p.297-298.

재건축사업이 가능하다는 의미다.

3) 도시정비법·령 규정

노후·불량건축물에 대한 정의는 도시정비법 제2조제3호에서 규정하고 있는 바와 같이 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

가. 생략

나. 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 인한 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물

다. 다음의 요건에 해당하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 건축물

- (1) 주변 토지의 이용상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 소재할 것
- (2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 그에 소요되는 비용에 비하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것

라. 생략

한편, 도시정비법 시행령(제2조)에서 정하고 있는 “노후·불량건축물의 범위”는

“① 법 제2조제3호나목에 따라 특별시·광역시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시

및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도 조례”라 한다)로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1.-3.호 생략.”

“② 법 제2조제3호다목에 따라 시·도조례로 정할 수 있는 건축물은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 준공된 후 20년 이상의 범위에서 조례로 정하는 기간이 지난 건축물
2. 생략.
3. 건축물의 급수·배수·오수설비 등이 노후화되어 수선만으로는 그 기능을 회복할 수 없게 된 건축물” 등으로 규정하고 있다.

이와 같이 도시정비법에서는 재건축이 가능한 연한을 “준공된 후 20년 이상”으로 규정하는 한편 그 세부 사항에 대해서는 시·도조례로 위임했다.⁴⁾ 도시정비법에서 재건축 가능시기를 “준공된 후 20년 이상”으로 정했음에도 불구하고 서울특별시, 인천광역시, 경기도 등 지방자치단체들은 ‘도시및주거환경정비조례’를 제정하면서 무분별한 재건축 추진으로 인한 부동산 투기와 자원 낭비를 막는다는 등의 명분으로 재건축 가능 연한을 “1992년 1월 1일 이후 준공된 5층 이상의 건축물은 40년”⁵⁾으로 크게 강화하였다.

2. 선행연구 고찰

공동주택 재건축 허용연한 규제와 관련한 기존의 선행연구를 살펴보면 극소수에 불과하다. 재건축사업 관련 연구의 대부분은 사업 추진과정에서 발생하는 일반적인 문제점과 같

4) 도시및주거환경정비법 시행령 제2조(노후·불량건축물의 범위)제2항

5) 서울특별시 도시및주거환경정비조례 제3조 제1호 가목

등 등을 주로 다루고 있고 재건축 사업의 전반적인 문제점을 다루는 과정에서 재건축 허용연한과 관련된 문제를 일부 다루고 있는데, 크게 허용연한을 완화하자는 입장과 허용연한을 현 상태로 유지 또는 강화하자는 입장으로 구분할 수 있다.

원은경·김동현(2005)⁶⁾의 연구는 재건축 허용연한 문제를 핵심적으로 다루지는 않았지만, 사업참여자들의 인식조사를 통하여 재건축사업의 허용연한에 사업참여자들이 불만이 있다는 것을 실증분석하였다. 연구결과, 응답자들 중 재건축 허용연한에 대한 만족도가 낮고 불만이 더욱 높은 것으로 나타났다. 부산광역시의 경우, 주택 재건축 허용연한이 20년임에도 불구하고 불만을 가지고 있는데, 서울특별시를 비롯하여 재건축 허용연한을 40년으로 제한하고 있는 지방자치단체 주민들이 어떠한 인식을 가지고 있는지 미루어 짐작할 수 있다.

최막중(2006)⁷⁾의 연구는 정부가 재건축 연한을 규제하는 이유로 '자원의 낭비'를 들고 있는데, '자원의 낭비'라는 논리로 다른 재화에는 적용하지 못하면서 유독 부동산에만 적용시켜 규제하는 것은 모순이라며 재건축 연한 완화를 주장하고 있다.

이노근(2010)⁸⁾의 연구는 공동주택 재건축 허용연한을 완화하자는 입장의 대표적인 연구이다. 이 연구는 서울특별시의 재건축 허용연한 규제가 가장 문제점이 많고 합리적이지 못한 규제라고 주장하면서, 세 가지 문제점을 지적하고 있다. 첫째는 상위 법률인 「도시정비법」에서는 공동주택 재건축 허용연한을 “준공 후 20년 이상으로 규정”하고 있지만,

서울특별시 도시정비조례에서는 최장 40년까지 강화한 상태이다. 이 부분이 상위법에 위배된다는 것이다. 둘째는 과잉규제 문제를 지적하고 있다. 재건축 연한제한을 강화시킨 이유는 주택 경기과열 등의 문제를 차단시키기 위함이지만, 실제로는 주택시장의 침체 등의 부작용이 나타나고 있다는 것이다. 셋째는 지역간 재건축 기회 형평성 문제이다. 실제로 서울시의 재건축연한 제한으로 인해 2010년 재건축 대기물량이 서울 강남권은 77.6%, 비강남권은 22.4%로 큰 격차를 보이고 있다는 것이다. 이상의 문제점들을 통해 현 서울시의 재건축연한 제한 문제가 심각한 부작용을 초래하고 있다고 주장하고 있다.

이상의 연구와 상반되는 입장을 가지고 있는 권창주(2009)⁹⁾의 연구는 철근콘크리트의 수명이 최소 60년 이상이라는 점을 근거로 재건축 허용연한 완화를 반대하고 있다. 그 이유는 첫째, 재건축 물량이 집중되어 주택수급에 많은 불균형이 생기고, 둘째, 불안한 부동산 시장을 자극할 수 있으며, 셋째, 재건축 결과물이 재산증식의 수단으로 활용될 수 있으며, 넷째, 일부 아파트는 노후화가 심하지만 허용연한 완화를 일반화하여 제도화하기에는 무리가 따른다는 것이다. 이러한 내용을 중심으로 재건축 허용연한 완화에 부정적인 입장을 표하고 있다.

김호철·김병량(2000)¹⁰⁾의 연구는 아파트 유지 및 개보수 등을 통한 재건축 시기의 연장을 제시하고 있다. 전면적인 재건축을 시행할 때에 비해 개보수를 시행하면 약 20%의 비용으로 건축물의 수명을 증가시킬 수 있다는 것이다.

6) 원은경·김동현, “부산지역 공동주택의 재건축과 리모델링 선호도 비교분석”, 학술발표대회 논문집, 한국건설관리학회, 2005, pp.56-72.

7) 최막중, 재건축 규제의 허와 실, 한국경제연구원, 2006, pp.13-36.

8) 이노근, “서울주택재건축 정책의 적합성 평가 및 재설계 모형 연구”, 경기대학교 정치전문대학원 박사학위 논문, 2010, pp.36-78.

9) 권창주, “공동주택 재건축 연한 기준완화 서두르지 말아야”, 한국도시정비전문관리협회지, 한국도시정비전문관리협회, 2009, 제10권, pp.68-73

10) 김호철외, “고밀도아파트 재건축의 정책방향에관한연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2000, 제12권제1호, pp59-73.

서재웅 외(2001)¹¹⁾의 연구는 재건축사업의 무분별한 남발을 방지해야 한다는 입장이다. 이를 위해 노후 공동주택의 기능성을 평가하는 기준을 현실에 맞게 개발하여 제시하고 있다.

신완철·김호철(2008)¹²⁾의 연구에서는 전문가(학계, 연구원, 교수)를 대상으로 하여 재건축 연한에 대한 인식을 조사하였다. 분석결과, 재건축 연한과 관련된 규제는 부분적으로 완화되어야 하지만 현행제도가 어느 정도 유지되어야 한다고 전문가들이 인식하고 있었다.

이상의 선행연구를 통해 공동주택 재건축 연한 규제와 관련된 문제점을 파악할 수 있다. 이노근(2010)과 권창주(2009)의 연구에서 언급했듯이, 허용연한의 각 지자체별 격차가 나타났고, 이로 인해 비슷한 시기에 준공된 건축물의 재건축 가능시기에 큰 편차가 발생한다는 점이다. 또한 재건축의 대안으로 리모델링이 등장했지만 이 또한 시행상 많은 문제점이 발생하고 있다.¹³⁾

재건축 연한완화 의견조사

2011년과 2012년 9월 (사)주거환경연합과 건국대학교 도시행정연구소가 공동으로 관련 전문가, 노후 공동주택 거주자, 일반시민 등을 대상으로 '재건축 연한완화' 관련 설문조사를 실시하였다. 조사에는 총 269명이 응답하였는데, 응답자는 업계종사자가 32.71%로 가장 많았고, 학계·연구소 등 관련 전문가 20.07%, 시민 17.47%, 공무원 14.87%, 재건축조합원 12.64%, 리모델링조합원 1.86%, 기타 응답자 0.37%로 나타났다.

의견조사를 통해 도출된 분석결과를 보다 면밀히 분석하고 이해하기 위해 2013년 10월 한달동안 학계 3명, 업계종사자 3명, 고위 공무원 3명 등 모두 9명의 전문가를 대상으로 연한완화 필요성과 개선방안에 대한 심층 인터뷰를 실시하였다.

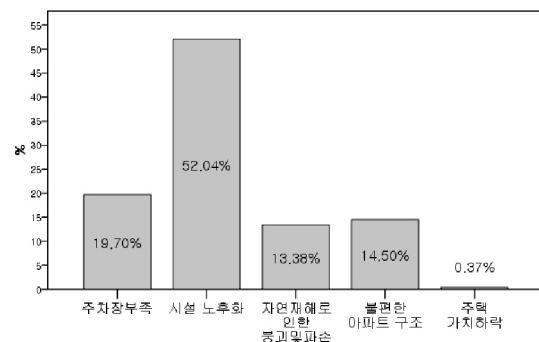
진 등의 자연재해로 인한 건물 파손 및 붕괴 우려 등을 지적하였다.

Ⅲ. 노후 공동주택에 대한 인식

1. 노후 공동주택의 문제점

노후 공동주택의 문제점을 도출하기 위해 실시한 조사결과에서 과반수(52.04%)가 넘는 전문가들이 노후불량한 공동주택의 가장 큰 문제점으로 수도배관 시설 등의 노후화를 지적하였다. 그 다음으로 19.70%가 주차장 시설부족, 14.50%가 난방방식이나 화장실수적용 등의 불편한 아파트구조, 13.38%가 지

〈그림 1〉 노후 공동주택 문제점을 묻는 설문조사 결과



11) 서재웅 외, “노후 공동주택의 기능성 평가방안에 관한 연구”, 대한건축학회논문집, 대한건축학회, 2001, 제17권12호, pp.167-178.

12) 신완철·김호철, “참여정부 재건축규제의 주택시장 영향분석”, 한국주거환경학회지, 한국주거환경학회, 제6권제2호, pp.129-144.

13) 김진수 외, “공동주택 재건축 허용연한 개선방안에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2012, 제24권 제3호, pp.46-48.

노후 공동주택의 문제점에 대해 '11년도 조사결과와 비교하면 <표 1>과 같다. 시설 노후화, 주차장부족, 불편한 구조는 보다 더 심각하게 인식하고 있었고, 자연재해로 인한 붕괴 및 파손은 비슷한 수준을 보였다. 하지만 자산가치하락은 큰 폭의 하락을 보이고 있었다.

<표 1> '11 - '12년도 인식 비교

	주차장 부족	시설 노후화	자연재해	불편한 구조	자산가치 하락
2011	13.33	39.37	14.60	13.33	17.78
2012	19.70	52.04	13.38	14.50	0.37

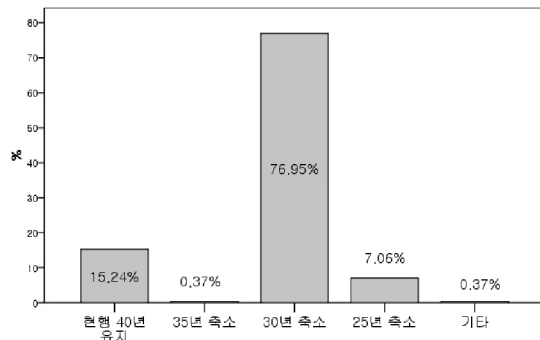
2. 자연재해 위협요인 제거를 위한 재건축 연한

최근 일본이나 중국 등에서 빈번하게 발생하고 있는 지진 등 자연재해로 인한 건축물 붕괴 사고를 계기로 현재의 노후불량 주택들이 자연재해에 무방비하다는 우려의 목소리가 높아지고 있다. 따라서 이러한 자연재해의 피해를 예방하고자 공동주택 재건축 연한을 합리적으로 개선하여 불안정한 주택들을 안전하게 재건축하도록 해야 한다는 주장들이 제기된다.

이와 관련하여 관련 응답자의 15.24%만이 준공후 40년이 경과되어야 재건축을 할 수 있는 현행 서울특별시 도시정비조례 제3조의 규정에 동의하고 있으며, 84.75%가 재건축 연한완화에 동의하고 있다. 특히 이 중 가장 높은 76.95%가 30년으로 완화해야한다고 응답하였다.

연구에 따르면 지진의 규모가 리히터 5.0 이상이면 건축물이 균열될 정도이고, 6.0이상이면 부실한 건축물은 무너진다고 한다. 지진으로 인한 건축물의 붕괴 등을 막기 위해 설계하는 것을 '내진설계'라 하는데, 우리나라는

<그림 2> 자연재해 방지를 위한 재건축 연한 변경을 묻는 설문조사 결과



1988년 내진설계 규정이 제정돼 6층 이상 또는 연면적 1만㎡ 이상의 건물에 적용되어왔다. 2005년부터는 3층 이상 또는 연면적 1천㎡ 이상으로 적용대상이 확대되었다. 전문가들은 지진이 발생한다면 내진설계가 적용되지 않은 공동주택을 비롯한 건축물의 구조안전에 문제가 발생한다고 우려하고 있다.

IV. 재건축 연한제한의 문제점에 대한 인식

1. 재건축 안전진단 기준의 불합리성 검토

1) 구조안전성 평가기준 문제

현행 '도시정비법령'과 '서울시 도시정비조례'에서 주택재건축사업 허용연한을 과도하게 규정하고 있어서 재건축이 가능하다는 판정을 받기가 매우 어렵게 되어있다.

안전진단 실시에 관한 방법 및 절차 등을 정한 「주택재건축 판정을 위한 안전진단 기준」¹⁴⁾은 상당한 문제점이 발견되고 있다.

14) 「주택 재건축 판정을 위한 안전진단 기준」[국토해양부고시 제2012-460호, 2012. 8. 2, 일부개정, 시행]

재건축 안전진단은 <표 2>에서 보는 바와 같이 ‘구조 안전성’, ‘건축 마감 및 설비 노후도’, ‘주거환경’, ‘비용분석’ 등 크게 네 가지 분야에서 평가가 이루어진다.

〈표 2〉 재건축 안전진단 평가 분야

평가 분야	평가 항목	평가사항
구조 안전성	지반상태	지반침하 상태 및 유형
	변형상태	건물 기울기 바닥판 변형(경사변형, 휨변형)
	균열상태	균열유형(구조균열, 비구조균열, 지반침하로 인한 균열) 균열상태(형상, 폭, 진행성, 누수)
	하중상태	하중상태(고정하중, 적재하중, 과하중 여부)
	구조체 노후화 상태	철근노출 및 부식상태 박리/박락 상태, 백화, 누수
	구조부재 변형 상태	구조부재의 철거, 변형 및 신설
	접합부 상태	접합부 긴결철물 부식 상태, 사출 상태
	부착 모르타르 상태	부착모르타르 탈락 및 사출상태
건축 마감 및 설비 노후도	지붕 마감상태	옥상 마감 및 방수상태/보수의 용이성
	외벽 마감상태	외벽 마감 및 방수상태/보수의 용이성
	계단실 마감상태	계단실 마감상태/보수의 용이성
	공용창호 상태	공용창호 상태/보수의 용이성
	기계설비 시스템의 적정성	난방 방식의 적정성 급수·급탕 방식의 적정성 및 오염방지성능 기타 오·배수, 도시가스, 환기설비의 적정성, 기계 소방설비의 적정성
	기계설비 장비, 배관의 노후도	장비 및 배관의 노후도 및 교체의 용이성
	전기·통신설비 시스템의 적정성	수변전 방식 및 용량의 적정성 등 전기·통신 시스템의 효율성과 안전성 전기 소방 설비의 적정성
	전기설비 장비 및 배선의 노후도	장비 및 배선의 노후도 및 교체의 용이성

평가 분야	평가 항목	평가사항
주거 환경	주거환경	주변토지의 이용상황 등에 비교한 주거환경, 주차환경, 일조·소음 등의 주거환경
	재난대비	화재시 피해 및 소화용이성(소방차 접근 등) 홍수대비·침수피해 가능성 등 재난환경
	도시미관	도시미관 저해 정도
비용 분석		건축물의 개·보수를 하는 경우의 총비용과 재건축을 하는 경우의 총비용을 생애주기 비용적인 관점에서 비교·분석하여 평가값 산출

* 출처 : 국토해양부, 주택재건축 판정을 위한 안전진단 기준

이렇게 네 가지 분야에 대한 성능평가가 이루어진 후 <표 3>에서 보는 바와 같이 각 분야별로 평가점수에 가중치를 곱하여 최종 종합성능점수를 구하는 방법으로 이루어진다. 즉, 구조안전성 40%, 건축마감 및 설비 노후도 30%, 주거환경 15%, 비용분석 15%의 가중치를 적용하여 최종 성능점수를 구하게 되는 것이다.

〈표 3〉 평가분야별 가중치

평가분야	가중치
구조안전성	0.40
건축 마감 및 설비 노후도	0.30
주거환경	0.15
비용분석	0.15

재건축의 시행여부는 <표 4> 안전진단 판정기준에 따라, 최종 성능점수가 56점 이상인 경우 ‘유지보수’, 31점~55점은 ‘조건부 재건축’, 30점 이하는 ‘재건축’으로 구분하여 판정된다.

〈표 4〉 안전진단 판정 기준

최종 성능점수	판정
56점 이상	유지보수
31점~55점	조건부 재건축
30점 이하	재건축

그런데 현행 법령과 지자체 조례 등에서 규정하고 있는 '재건축 가능연한'과 '재건축 안전진단 평가분야(항목)', '안전진단 평가분야 별 가중치' 등이 합리적이지 못하다.

안전진단의 최종성능점수를 구하는 데 필요한 가중치 적용에서 구조안전성 비율이 지나치게 높은 40%를 차지하기 때문에 재건축 안전진단을 하는 경우 현실적으로 대부분의 노후불량 주택들이 '재건축'판정을 받기 어렵다.

철근콘크리트로 지은 아파트의 경우 이론상 40년~50년 이상이 지나야 건축물 구조 안전상 문제가 있지만¹⁵⁾, 1980년대 말 노태우정부의 주택 200만호 대량공급정책 시대에 건축된 공동주택들은 건축 자재난으로 중국산 저급자재, 바다모래 사용 등으로 인한 부실시공으로 주택성능이나 주택품질이 현저히 낮은 실정이지만 현재의 기준으로는 안전진단 평가시 구조안전성 평가 항목의 배점 가중치가 높아 재건축 판정을 받기는 사실상 불가능하다. 더구나 서울시의 도시정비조례는 안전진단 허용기준연한에 대해 소정의 경과연수를 채택하고 있기 때문에 안전진단 조차 받을 수 없는 경우가 다반사이다. 오늘날 사회, 경제적, 환경적 요인이 크게 변화하고 있는 상황에서 지금의 평가방법은 구조안전성이나 설비노후도, 주거환경, 비용분석 등을 추정하는 요소들이나 그 가중치를 제대로 반영하지 못하고 있다. 이에 따라 재건축 안전진단 결과에 대한 타당성과 신뢰성에 문제가 있어 보인다.

2) 내진설계의 누락문제

현행 도시정비법 제2조 제3호 가목에서는 '안전사고의 우려가 있는 건축물'을 노후·불량건축물로 정의하였다. 그렇다면 내진설계가 이루어지지 않은 건축물은 돌발적인 지각변동에 의한 지진 발생시 안전사고의 위험에 노출되어 있기 때문에 구조적 안전성에 문제

가 될 수 있다. 그런데도 앞에서 기술한 현재의 재건축 안전진단 평가기준에는 내진설계 여부는 누락돼 있다. 이는 안전진단 기준을 만들 당시에는 지진문제가 크게 사회문제나 정책문제로 인식되지 아니했기 때문이다. 결국 이러한 평가요소의 누락은 안전진단 평가에서 타당성과 신뢰도를 저하시키는 요인이 되고 있다.

내진설계란 지진에 견딜 수 있는 구조물의 내구성을 말한다. 지진이 일어나면 상하진동보다 좌우진동이 일어나므로 이런 수평진동을 견디게 건축물 내부의 가로축을 튼튼하게 만들어 건축물을 강화하는 것이다. 건물 내부 구조를 ㄴ자형이나 T자형으로 설계하거나 벽면에 각종 보강 설비를 갖추는 것은 지진에 대한 저항력을 높이기 위한 것이다. 우리나라는 1986년 이전까지 지진 발생횟수가 적고, 시공비가 많이 든다는 이유 등으로 내진설계를 하지 않았다.

2. 재건축 연한제한 기준의 형평성 문제

현행 법령과 지자체 조례 등으로 재건축 연한을 제한하는 것과 관련하여 다양한 문제점들이 발생하고 있음이 공통적으로 인식되고 있다. 특히 본 설문조사에 응답한 51.12%가 지자체별로 상이한 재건축허용 연한기준이 형평성의 관점에서 가장 큰 문제를 가져온다고 인식하였다. 2003년 7월 이후 제정 시행된 서울시를 비롯한 주요 광역자치단체의 조례 중 노후·불량건축물 기준을 비교분석한 결과는 <표 5>와 같다.

각 지자체별 노후불량건축물 기준을 살펴보면 법에서 정한 기준치에 비해 상당한 차이를 보이고 있으며, 그 중 서울시의 경우 편차가 가장 심하다는 것을 확인할 수 있다. 예를 들어 1988년에 준공된 공동주택이라면 도시

15) 岸谷孝一, 鐵筋コンクリートの耐久性, 鹿島建設技術研究所出版部, 1963, pp.65-70.의 중성화 산정식을 활용함.

〈표 5〉 주요 광역자치단체의 노후·불량건축물 기준¹⁶⁾

구분	서울시	경기도	인천시	대구·경북	대전	전남	부산, 충북, 전북, 경남
준공 20년 기준년도	1981	1983	1983	1984	기준 없음	1985	조례 규정 없음
노후·불량 판정식	22+ (준공년도-1982)×2	20+ (준공년도-1983)×2	22+ (준공년도-1984)×2	21+ (준공년도-1985)	20+ (준공년도-1985)	20+ (준공년도-1985)	조례 규정 없음
노후·불량 최장년도	40	40	40	30	30	30	20

정비법을 따르면 올해 재건축사업 추진이 가능하다. 하지만 서울 시내에 위치한 공동주택이라면 준공된 이후 34년이 지난 2022년이 되어서야 재건축 추진이 가능하다. 1991년 이후 준공된 곳들은 어김없이 40년이 지난 이후에야 재건축을 추진할 수 있으며, 1986년 이후 준공된 공동주택은 30년을 기다려야 한다. 여타 광역자치단체 연한제한과 비교한다면 최대 14년의 차이를 보이고 있어 지역 간 형평성 논란도 제기되고 있다.¹⁷⁾

〈표 6〉 지자체별 재건축 허용연한 비교

(단위:년)

구분	서울	대구/경북	대전	전남	비고
1988년 준공 <5층이상>	34 [2022]	24 [2012]	23 [2011]	23 [2011]	경과연수 (재건축 가능연도)
1991년 준공 <5층이상>	40 [2031]	27 [2018]	26 [2017]	26 [2017]	

단순히 본다면 서울의 아파트는 구조적으로 더 튼튼하고, 대전, 대구 등의 아파트는

더 부실하다고 볼 수는 없을 텐데, 각 지자체별로 재건축 허용연도가 큰 차이를 보이고 있다.

그 다음으로 27.24%의 응답자들이 동일한 지자체 내에 건축된 공동주택이라 하더라도 준공시기별로 재건축허용 연한이 큰 편차가 있다고 문제점을 지적하였다.

서울시의 경우 1981년 이전에 준공된 공동주택은 20년만 지나면 재건축이 가능하다. 따라서 송파구 잠실 주공4단지(1979년에 준공되었으므로, 20년이 지난 1999년부터는 재건축이 가능하다. 그래서 2002년에 재건축 사업승인을 받아, 2006년 새 아파트로 입주할 수 있었다. 그러나 서울 노원구의 월계시영아파트는 1986년에 준공되어 30년이 지난 2016년에야 재건축이 허용된다. 월계시영아파트와 잠실주공4단지 준공연도는 불과 7년 밖에 차이가 나지 않지만, 재건축을 하려면 17년을 더 기다려야 하는 불평등한 문제가 발생한 것이다.¹⁸⁾

〈표 7〉 준공연도에 따른 재건축 가능시기 비교

아파트 명	단지 현황		재건축 가능시기	재건축 가능 시점
	규모	준공 연도		
송파구 잠실 주공4단지	54개동 2,130 세대	1979년	1999년	사업승인 : 2002년 3월 준공입주 : 2006년 12월
노원구 월계 시영아파트	39개동 3,930 세대	1986년	2016년	사업승인 : 2020년 준공입주 : 2024년
차이		7년	17년	

이렇게 준공연도의 차이가 적은데도, 재건축 가능시기의 차이가 커지는 이유는 서울시, 경기도, 인천시 등 수도권 지방자치단체가 1982년 이후에 준공된 공동주택에 대해서는 준공연도가 1년씩 늦어질 때마다, 재건축

16) 김진수 외, “공동주택 재건축 허용연한 개선방안에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2012, 제24권 제3호, p.47.

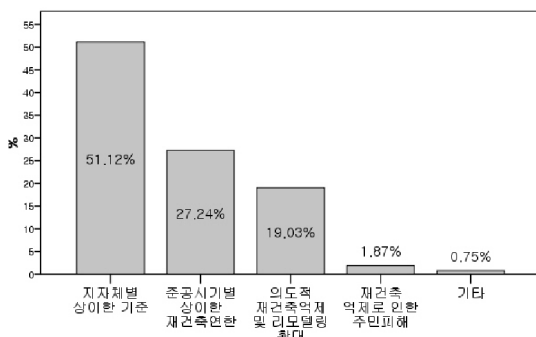
17) 김진수 외, “공동주택 재건축 허용연한 개선방안에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2012, 제24권 제3호, p.48.

18) 김진수 외, “공동주택 재건축 허용연한 개선방안에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2012, 제24권 제3호, p.49.

연한은 2년씩 늘리는 방식을 택하고 있기 때문이다. 이로 인해 1981년 이전에 지어진 공동주택은 20년~22년만 지나면 재건축이 가능한 반면, 1991년에 이후에 지어진 공동주택은 40년이 지나야 재건축이 가능해진다. 10년 늦게 지어진 아파트라는 이유로 최대 20년을 더 기다려야 재건축을 할 수 있다는 불평등이 초래되고 있다. 1981년에 지어진 아파트와 1991년에 지어진 아파트의 구조가 본질적으로 다르다고 보기도 어렵다. 모두 철근콘크리트 구조물이므로 구조적 차이는 크지 않다고 보아야 한다. 그럼에도 불구하고 재건축 허용연한이 20년이나 차이나는 합리적인 근거를 찾기 어렵다.¹⁹⁾

그 다음으로 19.03%의 응답자들이 의도적인 재건축 억제나 리모델링 확대를 문제점으로 꼽았다. 이는 2000년대 초중반 재건축 아파트의 가격이 급등했었고, 이를 억제하기 위한 정책적인 목적이 컸다고 보인다. 2003년 도시정비법 시행과 함께 관련 시·도조례 제정을 앞두고 재건축 가능 연한을 강화한 까닭에는 20년이란 연한제한을 방치할 경우 당시 여건상 실제 노후화 여부와는 상관없이 조기 재건축으로 인한 부동산 투기와 자원낭비, 환경문제 등 사회적 낭비를 초래할 수 있다는 우려 때문이었다.

〈그림 3〉 재건축 연한제한 문제점

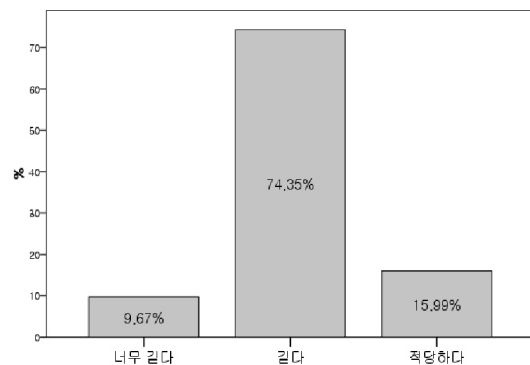


소수의 의견으로 1.87%의 응답자가 재건축을 억제함으로써 발생할 수 있는 주민들의 고통, 0.75%의 응답자가 기타 여러 문제들이 발생할 수 있다는 의견을 제시해주었다.

3. 서울시 공동주택 재건축 가능연한에 대한 인식

현재 서울시의 경우 1991년 이후 준공된 5층 이상의 공동주택의 경우 준공 후 40년이 지나야 재건축이 가능하도록 규정하고 있다. 이에 대해 설문에 응답한 15.99%만이 적당하다고 응답하였으며 너무 길다는 의견(9.67%)을 포함하여 길다는 의견이 압도적으로 많은 84.02%의 응답을 보였고, 짧은다는 의견은 거의 전무한 것으로 나타났다.

〈그림 4〉 서울시의 현행 재건축 연한제한 설문조사 결과



V. 재건축연한 개선 필요성에 대한 인식

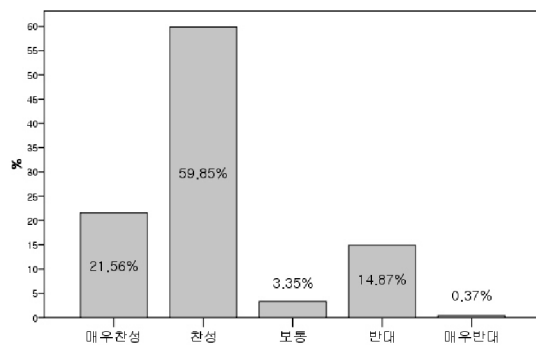
1. 재건축 허용연한의 단축

재건축 허용연한 개선 필요성이 제기된

19) 김진수 외, “공동주택 재건축 허용연한 개선방안에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2012, 제24권 제3호, p.49.

것을 바탕으로 현재의 최대치 40년을 30년으로 단축하는 방안에 대한 의견을 도출하여 보았다. 그 결과를 살펴보면 찬성한다는 의견이 매우 찬성한다는 의견(21.56%)을 포함하여 81.41%로 가장 많았고, 반대한다는 의견은 매우 반대한다는 의견(0.37%)을 포함하여 15.24%에 지나지 않았다. 이 결과를 통해서 재건축 허용연한 제한의 개선 필요성에 대해서는 어느 정도 공감하는 바가 크다고 조심스럽게 해석할 수 있을 것이다.

〈그림 5〉 재건축 허용연한 30년 변경안 찬반 여부 설문조사 결과



전문가 인터뷰를 통해서도 재건축 허용연한의 단축이 필요하다는 의견이 도출되었다. 인터뷰에서 전문가들은 기본적으로 30년으로 변경하는 것에 모두 찬성하였다. 하지만 재건축 허용연한을 30년으로 못 박는 것보다 허용연한의 최대 기간을 30년으로 하고, 기타 허용기준을 마련하여 각 기준에 부합되는 곳은 30년이 안되어도 재건축을 허용하는 것이 타당하다는 의견이 도출되었다.

2. 단축 찬성의 이유

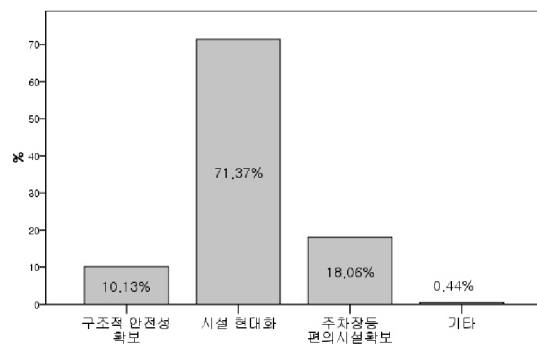
보다 구체적으로 재건축 허용연한을 30년으로 단축하는 방안을 찬성하는 입장에서 이에 대한 이유를 살펴본다면 그 결과는 크게 삶의 질과 안전 두 가지 측면에서 재건축 허

용연한 단축을 주장하고 있다.

먼저, 삶의 질 측면에서 71.37%의 응답자가 낡은 배관이나 난방, 엘리베이터 등의 교체 등 시설의 현대화를 가장 많은 이유로 지적하고 있었다. 그 다음으로는 18.06%의 응답자가 주차장, 공원 등 편의시설 확보를 위해 재건축 연한이 30년으로 단축되어야 한다고 보았다.

다음으로 안전 측면에서 10.31%의 응답자가 내진설계 등 구조적 안전성 확보를 위해 재건축 허용연한이 축소되는데 찬성한다고 응답하였다.

〈그림 6〉 재건축 허용연한 30년 변경안 찬성 이유 설문조사 결과



전문가 인터뷰에서는 재건축 허용연한 30년 변경에 찬성하는 이유로 1)주거안전성 확보, 2)주차문제 해결, 3)도시 활력 제고를 꼽았다. 주거안전성은 사람이 주택에 거주하면서 확보해야 할 가장 기본적인 요소이다. 때문에 안전성을 확보하기 위해서라도 재건축 허용연한은 30년으로 조정되어야 한다는 것이다. 주차문제 역시 서울시 등 대도시가 안고 있는 대표적 도시문제이다. 현재 재건축 대상으로 언급되고 있는 아파트 들은 대부분의 경우 지상주차장만 운용되고 있다. 때문에 비좁은 주차공간 때문에 이웃간 주차관련 분쟁이 빈번하게 발생하고 있다. 재건축을 통해 이러한 문제를 해결하고, 추가적으로 주변지

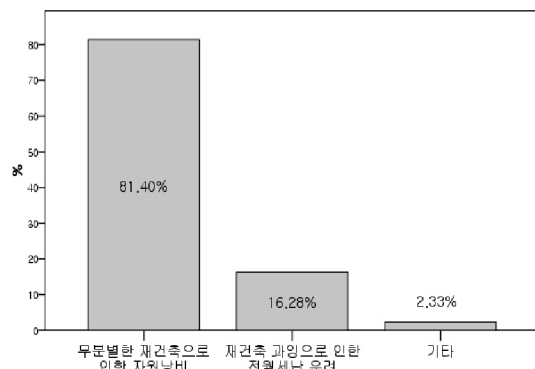
역의 주차수요를 감당할 경우 공공이익을 제공하는 역할도 수행하게 된다. 도시활력은 그 도시의 이미지를 형성하는데 중요한 영향을 미치게 된다. 낙후되고 안전하지 못하고 정돈되지 못한 이미지를 서울시민 및 외국인에게 인식시키느냐, 아니면 안전한 도시, 깨끗한 도시, 살고싶은 도시의 이미지를 주느냐에 따라 도시경쟁력도 달라질 수 있다. 이러한 이유로 인해 재건축 연한 변경을 찬성하고 있었다.

3. 단축 반대의 이유

재건축 허용연한을 축소하는데 반대하는 입장에서 그 이유를 살펴본다면 가장 많은 81.40%의 응답자들이 재건축 과열로 인해 멸절된 아파트가 무분별하게 재건축 대상이 됨으로써 자원이 낭비되고 건축폐자재로 인한 환경오염을 문제시하였다.

그 다음으로 16.28%의 응답자들이 동시다발적으로 재건축이 시행되었을 때 주변 주택공급이 이주수요를 감당하지 못함에 따른 전·월세 난을 우려하고 있었다.

〈그림 7〉 재건축 허용연한 30년 변경안 반대 이유 설문조사 결과



전문가 인터뷰에서도 재건축 허용연한을 우려하는 의견이 부분적으로 제시되었다. 이

는 재건축 사업을 바라보는 일반 시민의 입장에서 접근할 필요가 있다. 많은 시민들은 재건축사업을 통해 조합원이 경제적 이익을 보고 있다고 인식하고 있다. 때문에 몇몇 전문가들도 인터뷰 과정에서 이러한 맥락으로 재건축 허용연한의 반대에 대한 의견도 제시하였다.

기존의 재건축사업은 '막대한 금전적 이익을 가져다 주는 사업으로 토지등소유자 일부만을 위한 사업'으로 인식되었다. 이러한 많은 시민들의 시각 때문에 재건축사업을 허용하는 기준을 보다 엄격하게 하여 현재의 40년이라는 기준이 만들어졌다. 하지만 현재의 재건축사업은 어떠한가? 이제 재건축사업이 경제적 이득을 위한 사업이라고 말할 수 있는 상황은 이미 오래된 이야기인 것이다. 현재 재건축사업을 추진하는 대부분의 경우 경제적 이익을 위해 추진하는 것이 아니라 최소한의 안전성 확보와 쾌적한 주거환경 확보를 위해 재건축을 추진한다고 이해할 수 있다.

VI. 재건축 허용연한 개선방안

앞서 살펴본 분석결과를 바탕으로 다음과 같은 개선방안을 제시할 수 있다.

1. 개선방안-1

재건축 허용연한을 30년으로 변경

이상의 전문가 집단의 의견에서도 알 수 있듯이 대부분의 응답자들은 현재의 허용연한이 현실적이지 않다고 공감하고 있었다. 노후화된 건축물에 대한 문제점이 더 이상 경제적인 이유가 아니라 안전문제 및 시설노후화에 있기 때문에, 막대한 경제적인 이득을 얻기 위해 재건축을 하려고 한다는 주장은 더 이상 설득력이 없다. 여러 가지 측면을 고려하더라도 허용연한 30년이 현실적이라고 판단된다.

2. 개선방안-2

**내진성능이 갖춰지지 않은 건축물 중
기능적, 구조적 결함이 있는 건축물
은 재건축이 가능하도록 법령 개정**

이러한 개선방안은 설문 중 기타 의견을 통해 여러 전문가들이 의견을 제시한 것이다. 최근 몇 년 사이 자연재해는 우리의 안전을 위협하는 중대한 요인으로 떠올랐다. 대표적인 것이 바로 지진이다. 얼마전 태풍으로 인해 창문이 깨지는 등의 사고가 전국적으로 발생하여 전국민을 불안하게 만들었다. 지진은 이보다 더욱 큰 피해를 줄 수 있는 막대한 운동에너지로 지닌 위협요인이다. 지진에 대해 철저히 대비하고 있는 이웃나라 일본도 지진이 발생할 때마다 큰 피해를 입고 있다. 우리나라는 어떠한가? 현재 상황에 지진이 수도권 지역에서 발생한다면 그 결과는 상상할 수 없을 정도일 것이다. 이러한 자연재해는 우리의 제도개선을 통해 어느 정도 예방할 수 있다. 내진성능이 확보되어 있지 않은 건축물 중 기능상·구조적으로 결함이 있는 경우 조례에서 정하고 있는 준공후 40년이 도과되지 않았다 하더라도 재건축이 가능해야 한다. 특히 건축물의 개·보수 총비용과 재건축의 총비용을 건축물의 생애주기 비용적 관점에서 비교 분석하여 그 평가값에 따라 재건축 허용여부를 결정하도록 안전진단기준에 적절히 반영되도록 현행 법령 및 조례, 안전진단 기준 등을 개선하여 재건축을 허용해야 한다.

Ⅶ. 결 론

1. 개정될 현행 법 체계에 걸맞은 실천적 기준 마련

현행 도시정비법이 재건축 기준이 되는 노후불량 건축물 기준 최장 년도를 40년으로

입법한 것은 철근콘크리트 건물의 내구연한을 60년으로 보고, 노후불량 건축물의 범위를 이의 3분의2인 40년으로 정한 것에서 비롯되었다.²⁰⁾ 이는 분명 물리적 기준에서 볼 때 합리적인 기준이라고 판단된다.

그런데 우리 주변에서 흔히 일어나는 주택 관련 사건·사고들을 본다면 주택의 내구성이나 구조안전 등은 절대적 기준에서 판단하기 어렵다는 생각을 뒷받침한다. 바다 모래가 사용된 아파트 건설이라든지, 부동산 경기 침체로 인한 시공사 부도와 그에 따른 불량 아파트건설 등 최근 입법 발의 된 도시정비법 개정안은 이러한 시대상을 반영한 결과라고 볼 수 있다.

이에 따라 최장 40년까지 규정하고 있는 재건축 허용연한을 단축하거나 건축물 구조안전에 문제가 있으면 재건축이 가능하도록 관련 법령 및 제도를 정비할 필요가 있다.

2. 실제적 대상자 집단들이 원하는 실질적 변화

설문조사 결과를 바탕으로 본다면 주민들이 재건축을 원하는 본질적인 이유는 구조안전성 문제나 주차장과 생활문화편의시설, 도로와 공원 등 빈약한 기반시설문제, 노후화된 시설 등을 개선하기 위해서인 경우가 많다. 이는 안전하고 쾌적한 주거환경과 변화된 라이프스타일에 입각한 최첨단 주거공간을 지닌 주택을 소망하는 주택소유자들의 욕구로 분출되고 있다. 이 같은 소비자들의 욕구가 주택수요로 직결된다고 볼 수 있지만 반면 현행 재건축 주택시장은 법체계에 막혀 그 수요를 따라가고 있지 못하는 실정이다. 단순한 물리적 경과년수를 통해 재건축사업여부를 판가름하는 재건축연한 규제제도는 주민들의 삶의 질과 주거생활 만족도를 추구하는 새로운 주택시장 형성에 있어 걸림돌이 되고 있다. 따라서 공동주택 재건축 허용연한이 합리적으로 개선되어야 한다.

20) 岸谷孝一, 鐵筋コンクリートの耐久性, 鹿島建設技術研究所出版部, 1963, pp.65-70.의 철근콘크리트 중성화 산정식에 의하여 산정한 것임. 즉, $T=7.2C^2=7.2 \times 3^2=63$ 년, [T= 내구연한, C= 중성화 깊이(3cm로 가정)]

3. 재건축 사업의 본질을 위해

앞서 언급한 개선방안이나 결론에서 말하고 있는 것은 재건축사업이 특정인만을 위한 사적이익을 위한 사업이 아니고, 열악한 기반시설을 확보하여 도시경쟁력을 제고하고 부족한 양질의 주택을 공급할 수 있는 중요한 수단이라는 것이다. 재건축사업은 개인적으로는 노후 불량한 건축물을 대체하여 새로운 건축물을 세움으로서 거주하는 시민들의 주거권을 보장해주고, 부족한 주차장, 도로, 공원 등 기반시설을 확보할 수 있을 뿐만 아니라, 특히 택지가 고갈된 기성 도심에서 양질의 주택을

공급할 수 있는 매우 유용한 공급원이며, 보다 거시적으로 도시 전체의 이미지와 도시 경쟁력을 제고하는 매우 중요한 사업이다. 이러한 다양한 장점을 가진 사업이 본래의 목적을 달성하는데 걸림돌로 작용하는 재건축허용 연한 규제문제는 반드시 해결되어야 한다.

최근 세계 각국 정부들은 도시경쟁력을 제고하고 국가경제를 살리기위한 방편으로 도시재생사업을 적극 추진하면서 각종 규제를 완화하거나 철폐하고 있다. 이러한 정책흐름을 반영하는 의미에서도 재건축 허용연한 문제는 반드시 개선되어야 한다.

參考文獻

- 김진수, 도시·주거환경정비사업론, 지식과 사람들, 2009.
- 강병희, “철근콘크리트의 내구성”, 한국건축시공학회지, 한국건축시공학회, 2001, 제1권제1호.
- 고덕균, “서울시 정비사업 공공관리제도의 문제점과 개선방안 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제46집.
- 권창주, “공동주택 재건축 연한 기준완화 서두르지 말아야”, 한국도시정비전문관리협회지, 한국도시정비전문관리협회, 2009, 제10권.
- 김진수·권용수, “공동주택 재건축허용연한 개선방안에 관한 연구”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2012, 제24권제3호.
- 김호철·김병량, “고밀도아파트 재건축의 정책방향에 관한 연구: 서울을 중심으로”, 한국지역개발학회지, 한국지역개발학회, 2000, 제12권제1호.
- 박관주·이창석, “주택재개발사업특성이 주거재정착에 미치는 영향”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2011, 제45집.
- 배경주·김재환·이상엽, “도시재정비사업의 지구특성에 따른 사업영향요인 평가분석”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2013, 제54집.
- 서재웅·강한주·김양택·이도범·김용인·박태근·현창택·이현수·김승진·이찬식, “노후 공동주택의 기능성 평가방안에 관한 연구”, 대한건축학회논문집, 대한건축학회, 2001, 제17권12호, 통권158호.
- 신완철·김호철, “참여정부 재건축규제의 주택시장영향분석”, 한국주거환경학회지, 한국주거환경학회, 2008, 제6권제2호.
- 윤상필·김진수, “재개발 재건축사업의 개발이익 추정에 관한 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제49집.
- 윤정란, “공공·민간, 공동주택개발사업의 활성화 방안 연구”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제50집.
- 원은경·김동현, “부산지역 공동주택의 재건축과 리모델링 선호도 비교분석”, 한국건설관리학회 학술발표대회 논문집, 2005.
- 이노근, “서울주택재건축 정책의 적합성 평가 및 재설계 모형 연구”, 경기대학교 정치전문대학원 박사학위논문, 2010.
- 장기용, “한국의 주택재개발·재건축정비사업조합에 대한 소득과세의 합리적 개선방안”, 부동산학보, 한국부동산학회, 2012, 제51집.
- 최막중, 재건축 규제의 허와 실, 한국경제연구원, 2006.
- 岸谷孝一, “鐵筋コンクリートの耐久性”, 鹿島建設技術研究所出版部, 1963.
- 「도시 및 주거환경정비법」, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」, 「서울특별시 도시및주거환경정비 조례」, 「경기도 도시및주거환경정비 조례」, 「인천광역시 도시및주거환경정비 조례」