

노후 주택의 개·보수 및 리모델링 지원 정책 연구

2020. 12

최민수

한국건설산업연구원

Construction & Economy Research Institute of Korea

<차 례>

요약	i
제1장 서론	1
제2장 주택의 노후화 실태 및 리모델링 지원 필요성	3
1. 주택의 구분	3
2. 주택의 재고 현황 및 노후화 실태	6
(1) 주택건설실적	6
(2) 주택의 종류별 현황(통계청)	6
(3) 주택의 노후도 현황(국토교통부)	8
3. 건축물의 용도변경 실태	11
4. 노후 주택의 개·보수 및 리모델링 지원 필요성	13
제3장 노후 주택의 리모델링 관련 제도 개선 및 지원 방안	15
1. 노후 주택의 리모델링을 제약하는 주요 건축규제	15
2. 건축기준 완화 관련 「건축법」 규정	23
(1) 적용 완화 규정	23
(2) 기존의 건축물 등에 관한 특례	26
(3) 정부의 제도 개선 동향	27
3. 일본의 지원 제도 사례	29
(1) 용적률 완화 특례	29
(2) 임대면적의 증가 사례	32
(3) 용적률을 초과한 기존 건축물에서 엘리베이터 증축 사례	33
(4) 기존 부적격 건축물에 대한 규제 완화	37
4. 기존 건축물의 리모델링시 건축기준의 적용 완화 방안	41
5. 노후 주택의 개·보수 및 리모델링 촉진을 위한 제도 개선 방안	48
(1) 개·보수와 연계된 증축 및 용도변경시 부설주차장 증설 규제 완화	48
(2) ‘리모델링 활성화 구역’의 확대 및 집단적 건축규제 완화	56
(3) 반지하층의 제거 및 리모델링 지원	59
(4) 노후 주택에서 엘리베이터 설치시 승강로면적의 용적률 제외	64

제4장 주택 개·보수 및 리모델링 관련 세제·금융 지원 방안	67
1. 주택 개·보수 비용 등의 지원 정책 실태	67
(1) 정부의 지원사업	67
(2) 서울시 등 지자체의 주택 개·보수 지원 대책	73
2. 일본의 지원 대책	78
(1) 제도의 개요	78
(2) 주택담보대출 감세	80
(2) 주택취득자금 등에 관한 증여세의 비과세 조치	82
(3) 주택 리모델링 관련 소득세 및 고정자산세 감세	84
(4) 플랫(flat) 35 용자제도	89
(5) 주거 지원금제도	91
(6) 주택스톡 순환지원사업	92
(7) 지역형 주택 그린화 사업	96
(8) 장기우량주택화 리폼 추진사업	96
(9) 주택·건축물 안전 스톡 형성 사업	99
3. 유럽의 지원 대책	100
(1) 독일	100
(2) 프랑스	101
(3) 이탈리아	101
(4) 기타 국가	103
4. 노후 주택의 리모델링 관련 금융·세제 지원 방안	105
(1) 주택도시기금의 리모델링 사업 지원 확대	105
(2) 노후 주택의 창호 단열개선사업 추진	109
(3) 에너지효율 개선사업의 지원 대상 확대	112
(4) 금융지원 대책의 다양화	113
(5) 리모델링지원형 장기안심주택의 제도 개선	114
(6) 내진보강이나 배리어 프리 리모델링사업에 대한 세제 지원	115
제5장 결론	117
참고문헌	119
Abstract	121

〈표 차례〉

<표 II-1> 주택의 분류	4
<표 II-2> 다중주택과 다가구주택의 차이점	5
<표 II-3> 다가구주택과 다세대주택의 차이점	5
<표 II-4> 주택 유형별 건설 실적	6
<표 II-5> 연도별 주택의 종류(2000-2019)	7
<표 II-6> 건축연도 및 노후기간별 주택의 종류	7
<표 II-7> 주거용 건축물의 종류별 현황	8
<표 II-8> 주거용 노후 건축물의 경년별 현황	8
<표 II-9> 주거용 노후 건축물 현황	9
<표 II-10> 30년 이상 노후 단독주택의 세부 용도별 현황	10
<표 II-11> 건축물의 용도변경 실태	12
<표 II-12> 건축물 기존 용도와 변경 용도의 변화 실태	12
<표 III-1> 인폐율 제한 기준	16
<표 III-2> 용적률 제한 기준	17
<표 III-3> 승용승강기의 설치 기준	21
<표 III-4> 건축확인을 받은 시기와 용적률 완화조치의 내용	33
<표 III-5> 기존 건축물의 증·개축 등에 대한 제한의 완화 범위	38
<표 III-6> 기존 건축물의 리모델링 관련 적용 완화 기준(현행)	42
<표 III-7> 부설주차장의 설치대상 시설물 및 설치 기준	49
<표 III-8> 다가구 및 다세대 주택의 주차장 설치 기준	50
<표 III-9> 다가구주택의 주차장 설치 기준 변화	53
<표 III-10> 전국 반지하 주택 거주자 현황	60
<표 III-11> 서울 반지하 주택 거주자 현황	60
<표 IV-1> 주거환경개선 주택자금 대출 조건	68
<표 IV-2> 저소득층 에너지효율 개선사업 지원 내용	69
<표 IV-3> 저소득층 에너지효율 개선사업 추진 실적	69
<표 IV-4> 그린리모델링 이자 지원사업의 이자 지원율	70
<표 IV-5> 에너지원별 지원 단가	71
<표 IV-6> 내진보강을 위한 세제 감면	72

<표 IV-7> 서울시 장기안심주택의 공급실적	73
<표 IV-8> 서울시 주택개량신축사업 용자한도 및 적용금리	74
<표 IV-9> 건물에너지효율화 사업의 지원 내용	75
<표 IV-10> 자가 가구 수선유지급여 지원 내용	75
<표 IV-11> 일본의 주요 주택사업자 지원 제도	79
<표 IV-12> 주택담보대출 감세 내역	80
<표 IV-13> 주택 취득 등 자금에 관한 증여세의 비과세 한도액	82
<표 IV-14> 주택 리모델링 관련 고정자산세 감세	88
<표 IV-15> 주택스톡 순환지원사업의 유형	92
<표 IV-16> 리폼 공사에 대응한 보조금액	94
<표 IV-17> 에코주택의 에너지절약 성능과 보조금액	95
<표 IV-18> 사업유형별 보조액	98
<표 IV-19> 에너지절약 개·보수공사 등의 감세 유형	102
<표 IV-20> 연도별 주택도시기금의 용도별 대출 현황	105
<표 IV-21> 연도별 주거환경개선사업 현황	106

<그림 차례>

<그림 III-1> 결합건축 개념도	27
<그림 III-2> 건축협정체도의 개념	28
<그림 III-3> 건물 내 지하실의 건축 사례	29
<그림 III-4> 건물 내 주차장의 설치 사례	30
<그림 III-5> 건물 내 다락방의 설치 사례	30
<그림 III-6> 특정 도로의 용적률 완화	31
<그림 III-7> 용적률 완화 사례	33
<그림 III-8> 엘리베이터 승강로와 용적률 관계	35
<그림 III-9> 용적률 초과한 기존 부적격 건축물에서 엘리베이터동 증축 개념	35
<그림 III-10> 건축면적 및 연면적에 엘리베이터 승강로 산입	36
<그림 III-11> 기존 건물에서 엘리베이터의 증축 사례	65
<그림 IV-1> 장기우량주택화 리폼 대상공사 이미지	97
<그림 IV-2> 에너지절약 공사별 실시 건수(2007~2009년)	102
<그림 IV-3> 창호 종류별 단열성능	110
<그림 IV-4> 창호 교체사업의 사례	111

요 약

제1장 서론

- 최근 노후 주택이 확대되면서 리모델링에 대한 관심이 크게 증가하고 있으나, 도심의 건축물 가운데 20여 년이 경과한 건축물은 그동안 「건축법」 등 관련 법률의 제·개정 등에 따라 대부분 부적격 건축물로 존재하고 있음.
- 이에 따라 기존 노후 건축물을 개·보수하거나 리모델링을 하는 데 제약을 받는 사례가 증가하고 있음.
 - 일례로 기존 건축물에서 승강기나 피난계단 설치, 혹은 화장실이나 욕실, 기계 설비의 증설 등의 수요가 있으나, 용적률이나 건폐율 등 건축기준이 강화되면서 이러한 사업 추진이 어려운 사례가 많음.
 - 또, 노후 건축물의 증·개축이 이루어지는 경우, 현행 법령 기준에 적합하게 주차장 설치 기준을 충족해야 하고, 내진이나 방재 성능 등을 갖추어야 함.
- 따라서 기존 건축물에 대한 건축법규의 적용 완화나 특례를 확대하여 개·보수나 리모델링의 활성화를 유도하는 것이 요구됨.
 - 또한, 선진국의 예를 보면 에너지절약 등과 연계된 리모델링 사업에 대해서는 금융 및 조세상의 지원 대책이 뒷받침되고 있음.
- 본 연구에서는 노후 주택의 개·보수 및 리모델링을 활성화하기 위하여 사업 시행시 법적 장애 요인을 제거하는 한편, 금융 및 세제 측면의 지원 대책을 제시하고자 함.
 - 이를 위하여 일본이나 구미 등에서 시행하고 있는 노후 주택 관련 건축법규 완화 및 조세금융 지원 제도 등에 대하여 살펴보고, 이를 벤치마킹하여 국내에 적합한 제도 개선 방안을 제시하고자 함.

제2장 주택의 노후화 실태 및 리모델링의 지원 필요성

1. 주택의 노후화 실태

- 통계청의 2019년 인구주택총조사 결과에 의하면, 2019년 11월 1일 기준 총 주택은 1,813만호이며, 이 가운데 단독주택은 392만호임. 여기서 20년 이상 된 주택은 870만호로서 48.0%를 차지하고 있음.
- 또, 단독주택 392만호 중 20년 이상 된 단독주택은 287만 호로서 73.3%를 차지하고 있고, 30년 이상 된 단독주택은 196만호로서 50.1% 수준임.

<표-1> 건축 연도 및 노후기간별 주택의 종류

(단위 : 천호, %)

구분	계	단독주택	아파트	다세대·연립주택	비거주용 건물 내 주택
계	18,127	3,918	11,287	2,709	213
	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)	(100.0)
20년 이상	8,705	2,870	4,614	1,084	137
	(48.0)	(73.3)	(40.9)	(40.0)	(64.5)
20~30년 미만	5,414	908	3,683	752	70
	(29.9)	(23.2)	(32.6)	(27.8)	(32.9)
30년 이상	3,291	1,962	931	331	67
	(18.2)	(50.1)	(8.2)	(12.2)	(31.6)

자료 : 통계청, 인구주택총조사결과(각 연도).

2. 노후 주택의 리모델링 활성화 및 지원 필요성

- 최근 준공 후 20~30년이 경과한 건축물에서 사회환경 변화와 고객니즈(needs)의 다양화 등에 따라 개·보수나 리모델링 관련 수요가 크게 증가하고 있음.
- 그런데, 사용승인 후 20여 년이 경과하면서 그동안 용적률 등 건축기준이 더욱 강화되어 왔기 때문에 증축이나 연면적 증가가 불가능한 사례가 많음.
- 이에 따라 건축물의 성능 향상이나 건물 이용자 및 입주자의 불편을 해소하기

위하여 일부 증축이나 연면적 증가가 필요함에도 불구하고, 현행 「건축법」 등의 규제에 묶여 이용자의 불편이 지속되거나 건축물의 수명이 저하되는 사례가 많음.

- 건축물의 리모델링과 연계하여 증축이나 연면적의 증가 등이 필요한 주요 사례를 살펴보면, 다음과 같음.

- 주차 시설의 확장
- 건물 외측에 엘리베이터나 비상용 계단의 추가 설치
- 외장의 변경
- 고령자나 장애자를 위한 시설·설비의 부가
- 업무상 필요한 소규모 간이 창고 등의 증축
- 건물에 부가시켜 화장실, 욕실 등의 추가 또는 확장
- 통신 및 기계설비의 증설 등

- 정책적으로 노후 주택의 개·보수나 리모델링을 활성화하고, 제도적으로 이를 지원해야 하는 중요한 이유는 노후 주택의 멸실이나 재건축과 비교할 때 자원의 낭비를 막을 수 있기 때문임.

- 다만, 노후 주택에 대한 건축기준의 적용을 완화하는 것이 건축주 개인의 사익이나 재산 증식과 연계되어서는 곤란하며, 이용자의 불편 해소나 구조안전, 방재 성능 또는 사회적 편익의 증가에 기여되는 행위로 국한한 정책적 지원이 요구됨.
- 예를 들어 매장 면적의 확대나 수익성을 높이기 위한 건축물의 증축 행위에 대하여는 현행 용적율, 건폐율, 건물높이 제한 등을 적용하여 규제하는 것이 바람직하나, 이용자의 불편 해소나 건축물의 수명 연장 등과 연계된 증축 행위에 대하여는 일정 부분 건축기준을 완화하여 적용함으로써 리모델링 행위를 활성화하는 것이 필요함.

제3장 노후 주택의 리모델링 관련 제도 개선 및 지원 방안

1. 노후 주택의 리모델링 지원 관련 건축법령 규정

(1) 적용 완화 규정

- 기존 건축물의 개·보수나 리모델링과 관련하여 현행 건축기준과의 불일치를 해결하기 위하여 「건축법」 시행령 제6조에서 건축기준의 적용 완화 규정을 두고 있음.
- 사용승인 후 15년이 경과되어 리모델링이 필요한 건축물이나 허가권자가 리모델링 활성화 구역으로 지정·공고한 구역 안의 건축물 등에 대해서는 제42조(대지의 조정), 제43조(공개공지 등의 확보), 제46조(건축선의 지정), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조제2항에 따른 기준(일조 등의 확보를 위한 건축물 높이제한) 등을 완화할 수 있음.

(2) 기존의 건축물 등에 관한 특례

- 「건축법」 제6조를 보면, 허가권자는 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있도록 규정하고 있는데, 대상은 다음과 같음.
 1. 기존 건축물을 재축하는 경우
 2. 증축하거나 개축하려는 부분이 법령 등에 적합한 경우
 3. 기존 건축물의 대지가 도시·군계획시설의 설치 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제57조에 따라 해당 지방자치단체가 정하는 면적에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 연면적 합계의 범위에서 증축하거나 개축하는 경우

4. 기존 건축물이 도시·군계획시설 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제 55조 또는 법 제56조에 부적합하게 된 경우로서 화장실·계단·승강기의 설치 등 그 건축물의 기능을 유지하기 위하여 그 기존 건축물의 연면적 합계의 범위에서 증축하는 경우(이하 생략)

2. 일본의 지원 제도 사례

(1) 용적률 완화 특례

- 「건축기준법」에서 일정 조건을 충족하는 경우 용적률을 완화하는 특례가 있음.
 - 지하실이 있는 경우, 주택으로 사용하는 바닥면적의 1/3을 한도로 용적률에서 제외
 - 건물 1층 부분에 차고를 설치한 주택으로서, 빌트인(built-in) 차고는 그 부지 내 건축물 바닥면적의 1/5을 한도로 용적률에서 제외
 - 다락 수납이 있는 경우, 직하 바닥면적의 1/2을 한도로 용적률에서 제외
 - 폭 15m 이상의 도로에서 분기한 도로에 접하는 일정 범위 내의 토지에 대해서는 용적률을 완화

- 2014년 7월에 시행된 개정 「건축기준법」에서는 용적률 산정의 기초가 되는 연면적에 ‘엘리베이터의 승강로 부분’의 바닥면적을 산입하지 않도록 했음.
 - 개정안 내용을 보면, 엘리베이터 승강로(샤프트) 부분의 바닥면적은 용적률에 산입하지 않으며, 모든 건축물의 모든 층에 대하여 산입하지 않음.
 - 엘리베이터 승강로 부분의 용적률 산입 제외 대상이 되는 건축물은 용도를 한정하고 있지 않으며, 따라서 단독주택의 엘리베이터 등도 대상이 됨.
 - 이와 같이 엘리베이터가 용적률 산정 대상에서 제외되면서, 용적률을 초과한 기존 부적격 건축물에서 엘리베이터 설치가 가능하게 되었음.

- 다만, 엘리베이터의 기계실에 대해서는 ‘승강로의 부분’에는 해당하지 않으므로

용적률 산입시 제외 대상이 되지 않음.

- 또, 엘리베이터동 증축시에는 신설 부분 및 기존 부분에 대해 도로 사선, 인접지 사선 및 일조권 규제는 현행법이 소급됨.
- 엘리베이터 승강로 부분의 바닥면적은 ‘용적률’에 산입되지 않으나, 바닥면적의 계산이나 건축면적 및 건폐율 산정에서는 제외되지 않음.

(2) 기존 부적격 건축물에 대한 규제 완화

- 준공 후 오래된 건축물의 경우, 「건축기준법」 등의 개정에 의해 구조관계 규정상의 부적격, 방화관계 규정상의 부적격 등이 발생함.
- 단, 현행 규정에 기존 부적격 건축물에 대한 제한의 완화 조치가 있으며, 제한완화의 범위에 해당하는 경우, 증축 등의 건축 허가시 적용이 배제됨.
- 증축시 기존 부적격 부분이 있는 경우에는 현행 「건축기준법」에 적합하도록 개·보수할지, 아니면 기존 부적격 완화 조건을 충족할지 중 하나를 선택하게 되는데, 적용 완화 요건을 만족시키고 기존 건물을 현재대로 유지할 수 있으면 건설 코스트의 삭감으로 연결되기 때문에, 증·개축이 활성화될 수 있음.

3. 노후 주택의 리모델링 촉진을 위한 제도 개선 방안

(1) 기존 건축물의 개·보수 및 리모델링시 건축기준의 적용 완화

- 「건축법」 제5조에서는 기존 건축물에 대하여 건축기준을 완화하여 적용할 수 있도록 규정하고 있으나, 완화 대상이나 조건이 제한적이며, 건축위원회의 심의를 거쳐야 하는 등 법적 절차가 까다로우므로 다음과 같은 제도 개선을 검토할 필요가 있음.

1) 건축위원회 심의 축소

- 건축위원회의 성격상 개별 사업에 대하여 특정한 현행 법령의 적용 완화가 용이하지 않으며, 각각의 개별 사업 건별로 건축기준의 완화 여부를 심의하고 결정하는 과정에서 사업이 지연되고 불확실성이 높아지는 것이 기존 건축물의 리모델링 사업이 활성화되지 못하는 원인으로 작용함.
- 현행 건축법령에서 규정하고 있는 ‘적용 완화’ 규정을 구체적으로 정비하고, 일정한 규모나 범위 내에서는 건축위원회의 심의 없이 완화가 가능하도록 절차를 간소화할 필요가 있음.
 - 예를 들어 주택의 경우 건축기준의 5~10% 범위에서 연면적이 증가하고, 해당 증축 행위가 건축기준의 적용 완화 대상이라면 건축위원회의 심의 생략

2) 노후 주택의 개·보수나 리모델링 관련 ‘수권 소위원회’ 운영

- 노후 주택의 리모델링 관련 건축기준의 완화는 경미한 사항이 많으며, 유사한 사례가 지속적으로 발생할 가능성이 높으므로 건축위원회 내에 이를 전담할 수 있는 ‘수권 소위원회’를 만들어 운영하는 방법도 장려됨.

3) 건축기준 완화 대상 행위의 구체적 명시

- 건축기준의 적용 완화가 요구되는 대상을 ‘사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물’로 폭넓게 규정하기보다는 연면적이나 층수 증가 등이 동반되어 건축기준의 완화가 요구되는 구체적인 개·보수나 리모델링 행위를 명시할 필요가 있음. 예를 들면 다음과 같음.
 - 엘리베이터나 에스컬레이터, 계단 등의 증축
 - 주차장 확보를 위한 시설 증축(주차빌딩 등)
 - 입주자 편의를 위한 화장실이나 욕실, 세탁공간 등의 증축
 - 에너지 절감을 위한 기계설비 관련 시설의 증설
 - 장애인이나 사회적 약자 배려를 위한 편의시설의 설치 등

- 4) 구조안전 확인은 건축위원회 심의가 아니라 구조기술자의 확인 필요
- 해당 건축물의 리모델링 행위가 구조, 안전, 피난 등의 규정에 적합한가에 대해서는 구조안전 기술자의 확인을 받았는가를 검증하는 것이 중요하며, 이를 건축위원회에서 심의하는 것은 불합리함.
- 5) 일정 규모 이하 증·개축시 구조안전 확인은 증·개축 부분으로 한정
- 국내의 경우, 내진설계 규정이 그동안 점차 강화되어 현재 2층 이상으로 규정하고 있는데, 준공 후 20년 이상 된 기존 주택은 내진설계가 이루어지지 않은 사례가 많음.
 - 이에 따라 구조안전 확인 규정이 역설적으로 노후 건축물의 개·보수를 불가능하게 하는 요인이 되고 있으므로 기존 건물과 분리할 수 있는 증·개축이나 일정 규모 이하의 증·개축에서는 구조안전 확인을 해당 증·개축 부위로 한정하는 것이 요구됨.
- 6) 적용 완화시 구조안전이나 사회적 편익 증가를 고려
- 적용 완화의 판단 기준으로서 공공의 이익을 해치지 아니하고, 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것 또는 도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 아니할 것으로 규정하고 있으나, 그보다는 건축기준의 완화시 구조안전에 대한 확인이 더욱 중요한 것으로 판단됨.
 - 또한, 연면적 증가 등이 요구되는 증축 등의 행위가 입주자의 편의나 복리 증진에 기여 하는가, 또는 도시 미관의 개선이나 도시재생에 상당히 기여할 수 있는가를 구체적으로 판단하는 것이 더욱 중요함.
- 7) 건축기준 완화 대상에 정북 방향 일조권 추가
- 정북 방향 인접 대지경계선으로부터 1.5m 또는 해당 건축물 각 부분 높이의

1/2 이상과 같은 이격거리 규제가 있음. 이것이 리모델링이 활성화되지 못하는 원인이 되고 있으므로 건축위원회 심의 등을 통하여 완화할 수 있도록 허용하는 것이 요구됨.

(2) 개·보수와 연계된 증축 및 용도변경시 부설주차장 증설 규제 완화

1) 실태 및 문제점

- 사용승인 후 15년이 경과하여 리모델링이 필요한 건축물 등에 대하여 건축기준을 완화할 수 있도록 규정하고 있으나, 건축기준의 완화가 이루어지더라도 부설주차장 설치 규제가 여전히 걸림돌로 작용하고 있음.
 - 「주차장법」은 1979년에 제정되었는데, 1990년 이후 근린생활시설까지 주차장 설치가 의무화되는 등 규제가 강화되어 왔음.
 - 이에 따라 기존 건축물의 개·보수나 리모델링 과정에서 증축이나 연면적 증가, 용도변경이 될 경우, 부설주차장을 증설해야 하는 문제가 발생함.
- 「주차장법」에서는 시설물의 용도변경이나 증축에 따라 추가해야 하는 부설주차장의 주차대수는 용도변경 또는 증축으로 인하여 면적이 증가하는 부분에 국한하여 설치 기준을 적용하여 산정하도록 규정하고 있음.
 - 그런데 다가구주택 및 공동주택을 증축하는 경우에는 증축 후 시설물의 전체 면적을 대상으로 산정한 주차대수에서 증축 전 시설물의 면적을 대상으로 산정한 주차대수를 뺀 대수로 규정하고 있음.
- 준공 후 20년이 경과한 다가구나 다세대주택은 그동안 부설주차장 설치 기준이 크게 강화되어 왔으며, 따라서 증축이나 연면적이 증가할 경우, 현행 주차장 설치 기준에 준하여 전체 연면적을 기준으로 부설 주차장을 확보해야 하기 때문에 용적률에 여유가 있더라도 증축이나 용도변경이 어려운 사례가 많음.

<표-2> 다가구주택 주차장 설치 기준 변화

시설물	2001년	2020년
설치 기준	시설면적 130㎡ 초과 200㎡ 이하의 경우에는 1대, 시설면적 200㎡ 초과인 경우에는 1대에 200㎡를 초과하는 130㎡당 1대를 더한 대수	1/65(대/㎡) 특별시 기준
연면적 450㎡의 경우, 부설주차장 설치대수	3대	7대

2) 개선 방안 : 세대수나 임대면적이 증가하지 않는다면, 「주차장법」 예외 적용 - 건축주의 수익과 연계된 세대수나 임대면적이 늘어나는 증·개축이 아니라, 단순히 사용자 편의를 위해 연면적이 늘어나는 경우로서, 법적 절차를 통하여 건축기준을 완화받은 경우에는 현행 「주차장법」 기준을 소급 적용하여 추가적인 주차장 확보를 강제하는 것은 지나친 규제라 판단됨.

- 기존 다가구나 다세대주택에서 연면적이 증가되는 엘리베이터나 계단의 추가 설치, 또는 화장실, 욕실, 세탁실 등과 같은 공간을 추가하려는 수요가 많다는 점을 고려할 때, 다가구나 다세대주택도 일반 건축물과 같이 증축된 부분으로 한정하여 주차대수를 추가하도록 개선하되, 추가되는 주차수요가 1대 미만일 경우에는 추가적인 주차장 설치 의무를 면제하는 것이 바람직함.

- 또한, 당해 부지 및 건물 여건상 부설주차장의 증설이 불가능할 경우에는 부설 주차장의 설치비용을 납부하여 갈음할 수 있도록 하되, 추가되는 부설주차장 설치비용을 50% 경감하여 납부하도록 규제를 완화하는 것이 필요함.

(3) '리모델링 활성화 구역'의 확대 및 집단적 건축규제 완화

- 리모델링 활성화 구역으로서 예를 들어 용적률이나 건폐율 등에 여유가 없어 리모델링이 지연되고 있으며, 집단적으로 슬럼화가 우려되는 지역을 지정 대상

에 추가하는 것이 바람직함.

- 특히 단독주택 재개발을 통하여 아파트로 재건축하는 사업이 불합리한 구역을 리모델링 활성화 구역으로 지정하고, 노후화된 건축물의 리모델링이나 개·보수를 통하여 주거환경 개선을 유도하는 것이 바람직함.
- 리모델링 활성화 구역으로 지정된 경우, 일정 규모 이하에서는 건축위원회의 심의 절차를 생략할 수 있도록 규제 완화가 필요함.

(4) 반지하층의 제거 및 리모델링 지원

- 통계청의 '인구주택총조사'에 따르면, 2015년의 경우 전국 36만가구, 68만명이 반지하 주택에 거주하고 있는데, 지역별로 보면 전국 반지하층 가구의 95.8%가 수도권에 거주하고 있음.
- 반지하 주택은 과거 방공호 마련을 목적으로 주택에 지하실을 건축하도록 강제하면서 마련된 공간으로서, 원래 주거를 목적으로 제공된 공간이 아님.
- 일조, 환기 등이 열악하고, 집중호우시 침수 등으로 주거공간으로 사용하기에 적합하지 않으며, 도시의 미관을 저해하는 요소가 많음.
- 해결 대안으로서 반지하층을 헐어내어 주차장 등으로 활용하는 방안이 있으며, 이 경우 사라지는 건축면적만큼 옥상 등에 수직 증축을 허용할 수 있음.
- 구조안전 측면에서 큰 문제가 없으며, 다만, 반지하층 개선을 촉진하려면, 층수 제한이나 승강기 설치 등 건축기준의 적용 완화가 필요할 수 있음.
- 반지하층 철거 및 수직 증축은 도심 내 노후 불량주택의 리모델링 촉진에 기여하고, 다가구 밀집지역에서 나타나는 주차공간 부족도 해결할 수 있음.
- 더구나 반지하층 개선은 정부나 지자체의 재정 지원 없이 건축주 등 민간자본을 끌어들이어 주거환경을 개선한다는 점에서 긍정적임.
- 법적 요건을 보면, 반지하층을 포함하여 지하층은 법 적용시 층수 산정에서는

제외되며, 연면적에는 포함되나 용적률 산정 면적에서는 제외됨.

- 결국, 반지하층을 지상층으로 올리는 것은 현행 법규상 층수 제한이나 용적률 제한으로 인하여 불가능함.

- 따라서 반지하층을 주차장 등으로 용도변경을 활성화하려면, 다가구주택에 반지하가 있는 경우 바닥을 파서 필로티를 만들고 사라진 반지하 층수만큼을 증축할 수 있도록 허용하는 것이 요구됨.
- 1층의 경우, 바닥면적 1/2 이상을 필로티 구조로 하여 주차장을 사용하고, 나머지를 주택 외의 용도로 쓰는 경우, 「건축법」에서는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하도록 예외 규정을 두고 있음.
- 따라서 기존 건축물의 반지하층에 대하여 1층 필로티 규정을 준용할 수 있도록 정책적 지원을 검토할 수 있음.

(5) 노후 건축물에서 엘리베이터 설치시 승강로면적의 용적률 제외

- 오래된 주택에서 외부에 엘리베이터를 증설하여 입주자의 편의를 도모하고, 배리어 프리(barrier-free)를 도모하려는 사례가 많으나, 그동안 지자체별로 용적률 규정이 강화되면서 용적률의 한계로 인하여 외장형 엘리베이터의 설치가 불가능한 사례가 많음.

- 기존 건축물에서 엘리베이터의 증설은 사회적 편익을 증가시키는 행위로 볼 수 있으며, 따라서 일본의 사례에서 보는 바와 같이 엘리베이터 증설시 전 층의 승강로면적을 용적률 산정 대상에서 제외하는 방안을 검토할 수 있음.
- 다만, 엘리베이터 증설시 용적률 산정에서 제외되는 경우는 사용승인 후 10년 이상의 건축물 등으로 제한하는 것이 요구됨.

제4장 주택 개·보수 및 리모델링 관련 세제·금융지원 방안

1. 주택 개·보수 비용 등의 지원 정책 실태

- 그동안 주택 개·보수 및 리모델링 관련 금융 및 세제 측면의 지원은 주로 공동주택 중심으로 이루어져 왔으며, 단독이나 다가구주택 등 중소 규모 노후 주택에 대한 지원은 미흡한 실정임.
- 다만, 저소득층의 주거환경 개선이나 에너지 절감과 연계하여 중소주택의 리모델링에 대하여 금융이나 세제 측면에서 지원 정책이 마련되어 있는데, 주요 사례는 다음과 같음.
 - 저소득층 에너지효율 개선사업(한국에너지재단) : 단열, 창호, 바닥공사, 보일러 교체 등 에너지효율 개선 시공을 지원하며, 지원금액은 가구당 평균 200만원 이내임.
 - 민간건축물 그린리모델링 이자 지원사업(국토교통부) : 에너지 성능개선 비율과 창호 에너지소비 효율등급 등에 따라 1~4% 수준의 이자 지원
 - 건물에너지효율화사업(BRP) 용자지원 : 건물 단열공사, LED 조명교체, 고효율 보일러 교체 등의 에너지 절약 설비 설치시 장기·저리로 용자지원
 - 희망의 집수리사업 : 저소득층의 주거환경을 개선하고 에너지효율을 높이기 위한 사업으로서, 사업비는 가구당 최대 320만원

2. 일본의 지원 대책

- 일본에서는 국가 차원에서 주택의 증·개축이나 리모델링 관련 사업자를 위해 각종 지원 제도를 준비하고 있는데, 지원 대책을 크게 분류하면 세제, 용자, 금부금, 보조금의 4종류임.

<표-3> 일본의 주요 주택사업자 지원 제도

종류	제도	개요
세제	주택용자 감세	금융기관 등으로부터 주택용자를 받아 주택의 신축·취득 또는 증·개축 등을 한 경우, 연말의 용자잔액의 1%를 소득세로부터 10년간 공제
	주택 취득 등 자금에 관한 증여세 비과세	부모나 조부모 등의 직계존속으로부터 주택의 신축·취득 또는 증·개축 등을 위한 금전을 증여에 의해 취득한 경우 일정액까지의 증여에 대해 증여세 비과세
	주택 리모델링 관련 소득세, 고정자산세 감세	일정한 내진 개·보수, 배리어 프리 개·보수, 에너지 절약 개·보수, 동거 대응 개·보수, 장기우량주택화 리폼을 실시했을 경우, 소득세나 고정자산세 경감
용자	플랫 35	민간 금융기관과 주택금융지원기구가 제휴하여 제공하는 장기 고정금리 주택담보대출 차입시에 변제 종료까지의 차입금리와 변제액이 확정
지원금	주거 지원금	소비 증세 후에 주택을 취득한 자에 대해, 수입에 따라 세율 8% 시 최대 30만엔, 세율 10%시 최대 50만엔을 현금으로 지원
보조금	주택스톡 순환 지원사업	청장년층의 양질의 기존 주택 구입, 에코 리폼, 친환경 주택 재건축에 필요한 비용 일부를 보조
	지역형 주택 그린화 사업	지역건설업체 등이 에너지절약 성능이나 내구성 등이 뛰어난 목조주택 등을 정비한 경우 100만~215만엔/호를 지원
	장기우량주택화 리폼 추진사업	기존 주택스톡의 질 향상과 유통 촉진을 위해 ① 공사 전 인스펙션 실시, ② 일정한 성능을 충족하는 리모델링 공사, ③ 리모델링 이력과 유지보전계획의 작성에 보조
	주택·건축물 안전 스톡 형성사업	지역건설업체 등이 주택 또는 건축물의 내진화를 시행한 경우, 내진진단·내진 개·보수 등에 필요한 비용 일부를 지원

3. 유럽의 지원 대책

(1) 독일

- ‘이산화탄소 삭감을 위한 개축 프로그램’에 따라 매년 주택스톡의 약 1%에 상당하는 40만~50만호의 주택이 에너지 절약을 목적으로 리폼되고 있음.
- 2006년부터 2011년까지 약 250만호의 주택이 에너지절약 건축물로 개축되었으며, 기존 주택의 에너지 소비 삭감에 의해 2005~2010년에 130만톤의 CO₂ 배출을 삭감한 것으로 평가되고 있음.

(2) 프랑스

- 기존 건축물의 에너지 소비량을 2020년까지 38% 이상 삭감을 목표로 2013년부터 매년 40만호의 에너지 절약 개축을 실시하고 있음.
- 민간의 기존 주택에 대해 에너지절약 관련 투자시 금융기관의 특별 용자제도와 소득세 공제 등의 지원을 통해 일반 가정의 에너지절약 개축을 지원함.

(3) 이탈리아

- 기존 건축물의 에너지절약 개·보수공사에 대한 세금 감면제도가 2007년에 도입
- 창틀의 설치와 바닥·벽의 단열화 등 개·보수공사, 온수용 태양열패널 설치, 보일러 난방설비 교환에 대해서 비용의 55%로 높은 공제율이 설정되어 있음.

(4) 기타

- 스페인 마드리드는 2008년부터 외벽 창문 등 단열화 공사를 대상으로 1채당 6,000유로씩 지급하며, 단열화한 주택을 대상으로 태양열 온수기, 에너지 절약 조명, 고효율 중앙난방 설치에도 보조금 지급
- 네덜란드에서는 단열조치, 태양열패널, 풍력터빈 등을 설치하여 에너지효율을 개선하거나 재생가능에너지를 이용하는 경우, 투자액의 44%까지 세액공제하며, 단열용 창유리 구입시 1㎡마다 35유로, 최고 1,100유로까지 보조금을 지급하고 있음.
- 벨기에는 5년 이상 거주한 주택에서 보일러 교체나 보수비용, 태양열이용 온수 급수기, 태양전지, 지열이용기기, 이중창호, 슬래브나 벽면·바닥단열재, 자동온도조절밸브부착 센트럴히팅시스템, 실내자동온도조절관리시스템 등을 대상으로 감세함.
- 오스트리아에서는 주택의 외벽, 지붕, 바닥의 단열처리와 기밀성이 높은 창문과 문 교체를 통한 리모델링을 포함하여 기존 화석연료에 의한 난방시스템을 친환경 시스템으로 교체할 경우 총비용의 20% 또는 최대 5,000유로를 보조함.

4. 노후 주택의 리모델링 관련 금융지원 방안

(1) 주택도시기금의 리모델링 사업 지원 확대

- 노후불량주택 개량을 목적으로 한 금융 측면의 지원 제도로서 국민주택기금의 주거환경개선자금이 대표적인데, 대출 추이를 보면, 2018년에 3,700억원을 기록한 것을 제외하고, 매년 1,000억원 미만에 머무르고 있음.
- 주거환경개선 자금은 그동안 순수한 개·보수나 리모델링 행위보다는 주거환경 개선을 위해서 신축하는 경우에 자금 지원이 이루어지는 사례가 많음.

1) 주거환경개선자금과 노후불량주택 개선자금의 독립

- 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 정비사업 가운데 공공성을 전제로 공공부문이 주도하는 주거환경개선사업과 연계된 자금 용자와 별도로 노후불량주택 개선자금을 독립시켜 관리할 필요가 있음.
- 이 경우, 노후불량주택을 철거하고 신축하기보다는 개량사업 위주로 저리의 용자를 확대하는 것이 바람직함.

2) 대출 대상 주택 - 내진보강 등 사회적 편익 고려

- 대출 대상이 단순히 전용면적 등으로 기준이 마련되어 있으나, 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 ‘노후·불량건축물’의 정의에 적합한 건축물로서 대출 대상 주택을 한정하는 것이 바람직함.
- 단순한 개·보수나 리모델링 사업에 대해서는 저리의 대출이 불필요하며, 대출 대상은 공익성이나 사회적 편익 증가 등을 고려하여 저리 금융을 지원할 필요가 있는 주택으로 명확히 규정하는 것이 요구됨.
- 예를 들면, 노후불량주택을 개·보수하거나 리모델링하는 과정에서 내진성능을 보강하는 주택에 대하여 저리의 대출을 검토할 수 있음.

3) 대출한도 및 상환 조건

- 대출한도는 다가구주택의 경우 1억 8,000만원이며, 개량의 경우 한도의 1/2로 정하고 있는데, 전면 리모델링 사업의 경우 대출금액이 적어 유인이 부족함.
- 내진보강이나 안전 확보 등 사회적 편익을 증가시키는 리모델링을 활성화하려는 취지라면, 특히 개량사업의 경우 사업비용의 80% 이내에서 저리의 대출 필요.
- 상환기간의 경우 단독주택이나 다세대주택은 1년 거치 19년 분할 상환이나, 다가구주택은 1년 내 일시상환으로 규정하고 있는 조항의 개선 필요.

(2) 노후 주택의 창호 단열개선사업 추진

- 정부의 보조금 지원을 통하여 노후 주택의 창문 및 창문틀을 교체하는 사업을 추진할 경우, 저소득층의 주거환경을 개선하고 동절기 난방비 절감 등 기대효과가 높음.
- 특히 도심의 노후화된 다가구·다세대주택은 대부분 저소득층이 거주하는 공간으로서, 창문 및 창문틀 교체사업을 실시할 경우, 효과가 클 것으로 판단됨.
- 실무적으로는 노후화된 주택의 창호 및 창문틀 교체 비용과 관련하여 소요 비용의 1/2을 국가나 지자체에서 지원하는 방식을 구상할 경우, 저소득층에 대한 실질적인 지원 효과를 기대할 수 있을 것임.

(3) 에너지효율 개선사업의 지원 대상 확대

- 정부에서 시행하는 대부분의 에너지절약 지원사업은 저소득층을 대상으로 하는 것이 일반적인데, 도심에 위치하는 다가구주택이나 다세대주택도 대부분 저소득층이 거주하는 공간이라는 점을 고려할 때, 금융이나 세제 지원을 확충하여 주택개량사업이 폭넓게 이루어질 수 있도록 유도하는 것이 요구됨.

(4) 금융지원 대책의 다양화

- 정부가 지원하는 보조금 형태에서 벗어나 태양광발전판 설치지원이나 주택연금형 방식, 매각 후 재임대(sale and lease back) 방식 등 다양한 금융지원 방안을 구상할 필요가 있음.

(5) 리모델링지원형 장기안심주택의 제도 개선

- ‘리모델링 지원형 장기안심주택’은 노후·불량한 민간주택에 리모델링 비용을 지원하는 한편, 6년간 전세보증금 상승을 제한하는 방식인데, 지원 대상을 단위 가구가 아니라 다가구주택 1동 또는 다세대주택 전체를 대상으로 리모델링 비용을 일정 부분 지원하고, 전체 가구에 대하여 임대료를 6년간 동결하는 방안을 검토할 수 있음.
 - 현행 체제에서 동 사업을 활성화하려면, 주택 소유자에게 임대기간 동안 재산세 감면 등 추가 혜택을 검토할 필요가 있음.

(6) 내진보강이나 배리어 프리 리모델링사업에 대한 세제 지원

- 내진보강이나 배리어 프리형 개·보수 사업 등과 같이 건축주의 직접적인 수익으로 연결되지 않는 리모델링 행위에 대해서는 부가가치세 면세나 세제 혜택을 강화하는 방안을 검토해야 함.
- 현재 기존 건축물에 대한 내진보강 사업에 대해서는 재산세나 취득세 감면이 있으나 한시적인 조치로 시행되고 있으며, 내진보강에 소요되는 공사비에 비해서 혜택이 작아 내진보강사업을 유인하는 데 실패하고 있음.
 - 건축 당시에는 내진성능을 확보할 필요가 없었으나, 기존 주택을 증·개축하거나 리모델링할 경우, 건물 전체에 내진성능을 갖추는 것이 요구되는 사례가

많은데, 이것이 리모델링을 기피하는 일부 원인이 되고 있음.

- 따라서 기존 건축물의 리모델링 사업과 연계하여 불가피하게 내진보강이 요구된다면, 내진보강에 소요되는 공사비를 포함하여 전체 공사비에 대한 부가가치세 면세나 재산세 이외에 종합부동산세 감면 등을 검토해야 함.
- 또, 기존 건축물에서 배리어 프리(barrier-free) 개·보수 행위에 대해서도 이를 유인하기 위한 세제 혜택을 검토할 수 있을 것임.
- 그 예로 통로 등의 확장이나 계단의 경사 완화, 욕실이나 화장실 개량, 난간 부착, 단차 해소, 출입문 개량, 미끄러지지 않는 바닥 재료로 교체 등과 같은 공사를 들 수 있음.

제5장 결론

- 본 연구에서 제시한 노후 주택의 개·보수나 리모델링 활성화 방안은 단순히 건축주나 사업자에게 혜택을 부여하는 것으로 협소하게 인식할 수 있으나, 그보다는 민간 투자를 유인하여 노후 주택의 구조안전을 확보하고, 사회환경의 변화에 대응하여 노후 주택에 거주하는 중·서민의 거주 환경을 개선할 수 있다는 측면에서 긍정적임.
- 노후 주택의 구조안전을 확보하고 슬럼화를 방지하려면, 민간 건축주들이 기존 건물의 개·보수나 재건축을 용이하게 추진할 수 있는 제도적 여건을 마련해야 함.
- 즉, 노후 주택의 재건축이나 리모델링을 규제할 것이 아니라 오히려 제도적으로 장려하고 지원할 수 있도록 정책 패러다임의 근본적인 변화가 요구됨.

최근 주택을 비롯해 재고(在庫) 건축물의 효율적인 보전과 개선은 국가적으로 중요한 과제가 되고 있다. 특히 노후 주택은 주로 저소득층이 거주하는 공간으로서 노후화를 방치할 경우, 주거환경이 더욱 악화되고 구조안전 측면에서도 위험성이 증가할 가능성이 크다.

최근 건축물의 개·보수나 ‘리모델링’이 사회적 이슈로서 등장하고 있는 이유는 그동안 축적된 과대한 스톡이 있기 때문이다. 주택의 경우, 정부의 지속적인 공급 확대 정책에 따라 2020년 현재 전국의 주택보급률은 105%를 넘어섰으며, 이에 따라 재고 주택수도 크게 증가하고 있다. 통계청의 자료에 의하면, 2019년 현재 총 주택수는 1,813만호이며, 이 가운데 20년 이상 된 주택은 870만호로서 48%에 달하고 있다.

이와 같이 노후 주택이 늘어나면서 개·보수나 리모델링에 대한 관심이 최근 들어 크게 증가하고 있으나, 도심의 건축물 가운데 20여 년이 경과한 건축물은 그동안 「건축법」 등 관련 법률의 제·개정에 따라 대부분 부적격 건축물로 존재하고 있다.

그런데 이러한 기존 부적격 건축물을 개·보수나 리모델링 할 경우, 사업 허가시 대부분 전체 건축물을 대상으로 현행 건축기준을 충족하도록 요구하고 있어, 특히 증·개축이나 연면적 증가 등이 동반되는 리모델링이 매우 어려운 상태이다.

일례로 기존 건축물에서 승강기를 설치하거나 피난계단 설치, 혹은 화장실이나 욕실, 기계설비의 증설 등의 수요가 나타나고 있으나, 용적률이나 건폐율 등 건축기준이 강화되면서 이러한 사업 추진이 어려운 사례가 많다.

현행 「건축법」에서는 이러한 기존 부적격 건축물을 대상으로 건축기준의 적용 완화나 기존 건축물에 대한 특례규정을 두고 있으나 적용 대상이 매우 제한적이며, 건축위원회 심의를 거쳐야 하는 등 절차도 까다롭다. 따라서 기존 건축물에 대한 건축법규의 적용 완화나 특례를 강화하여 개·보수나 리모델링 사업의 활성화를 유도하는 것이 요구되고 있다.

한편, 노후 건축물을 리모델링 하여 새로운 부가가치를 창출하는 행위는 과도한 비용 부담이 수반되기 때문에 건축주의 자율적인 의지를 이끌어내는 데 한계가 있다. 건축물의 리모델링 사업이 활성화되어 있는 선진국의 예를 보면 특히 에너지 절약형 리모델링

사업에 대해서 공공 측면에서 금융 및 조세의 지원 대책이 뒷받침되고 있다.

따라서 국내에서도 주택의 리모델링을 활성화하는 것이 에너지 절약 측면에서 유리하고, 주거환경의 개선과 더불어 도심의 슬럼화를 방지하는 효과를 기대할 수 있다면, 정부 차원의 적극적인 지원 대책이 요구된다.

본 연구에서 대상으로 하고 있는 중소주택의 범위는 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 다세대주택 등과 같은 유형을 대상으로 하며, 국토교통부가 2009년 2월 「주택법」 개정을 통해 새롭게 도입한 도시형생활주택을 연구대상에 포함하고 있다.

본 연구에서는 노후화된 주택의 리모델링을 활성화하기 위하여 주택의 개·보수나 리모델링 사업 시행시 법·제도 측면의 장애 요인을 제거하는 한편, 금융 및 세제 측면의 지원 대책을 제시하고자 한다.

이를 위하여 본 연구에서는 기존 문헌조사 및 언론 보도사항 등의 검색과 더불어 다가구주택이나 다세대주택 등의 건축주, 건설사, 임차인 등을 대상으로 한 인터뷰를 통하여 제도 개선이 필요한 사항을 도출하였고, 관련 전문가 및 기존 연구 수행자의 자문 등을 거쳐 기본적인 제도 개선 방향을 도출하였다.

또, 일본이나 구미 등에서 주택이나 건축물의 리모델링을 활성화하기 위하여 시행하고 있는 건축법규 완화 및 조세·금융 지원 제도 등에 대하여 살펴보고, 이를 벤치마킹하여 국내에 적합한 제도 개선 방안을 제시하고자 한다.

1. 주택의 구분

1) 주택의 법적 분류

우리나라에서 주택은 단독주택과 공동주택으로 분류된다. 단독주택과 공동주택을 분류하는 기준은 소유권인데, 소유권이 1인이면 단독주택이고, 구분하여 소유가 가능하다면 공동주택으로 분류된다.

단독주택은 또다시 단독주택, 다중주택, 다가구주택, 공관으로 분류된다. 다가구주택이란 주택의 전체 연면적이 660㎡ 이하, 주택으로 쓰이는 층수가 3개 층 이하, 세대수 19세대 이하의 주택을 말한다. 즉, 다가구주택은 여러 가구가 거주하는 공간이나, 소유권은 1인에게 귀속되어 있고, 법적으로는 단독주택으로 분류된다. 또, 다중주택이란 학생이나 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어있고, 독립된 주거 형태를 갖추지 않으나 실별로 욕실을 설치할 수 있다.

공동주택으로는 아파트, 다세대주택, 연립주택, 기숙사가 있는데, 아파트는 주택으로 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택을 말하며, 연립주택은 주택으로 쓰이는 층수가 4개 층 이하인 주택으로서, 동당 바닥면적의 합계¹⁾가 660㎡ 초과하는 주택을 말한다. 또, 다세대주택이란 주택으로 쓰이는 층수가 4개 층 이하인 주택으로서 동(棟)당 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하인 주택을 말한다.

국토교통부에서 2009년 2월 「주택법」 개정을 통해 새롭게 도입한 도시형생활주택도 소규모 주택에 포함된다. 도시형생활주택은 「주택법」 특례사항으로 30세대 이상이면 「주택법」상 사업승인을 받아 사업을 시행하고, 29세대 미만이면 「건축법」에 의거하여 사업 시행이 가능하다.

도시형생활주택은 원룸형 주택, 단지형 다세대주택, 단지형 연립주택이 존재하는데, 주택의 전체 면적기준과 독립된 주거공간의 전용면적 기준이 있어 건폐율이나 용적율, 관련 용도지역이 중요한 사업 요건이 된다.

1) 지하 주차장 면적은 제외

<표 II-1> 주택의 분류

구분		정의	
구조에 따른 분류	공동주택	아파트	주택이 쓰이는 층수가 5개 층 이상인 주택
		연립주택	주택으로 쓰이는 층수가 4개 층 이하인 주택으로서 동 당 바닥면적의 합계(지하 주차장 면적은 제외)가 660㎡ 초과하는 주택
		다세대주택	주택으로 쓰이는 층수가 4개 층 이하인 주택으로서 동 당 바닥면적의 합계(지하 주차장 면적은 제외)가 660㎡ 이하인 주택
		기숙사	-
	단독주택	단독주택	하나의 독립된 건축물에 원칙적으로 한 가구가 거주하도록 설계된 주택
		다중주택	주택의 전체 연면적 330㎡ 이하, 주택으로 쓰이는 층수가 3개 층 이하, 세대수 19세대 이하의 주택 다중주택은 학생, 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어있고, 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니하나 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사 시설은 설치하지 아니한 것
		다가구주택	주택의 전체 연면적 660㎡ 이하, 주택으로 쓰이는 층수가 3개 층 이하, 세대수 19세대 이하.
		공관	-
건설재원에 따른 분류	국민주택 등	① 국민주택 : 국민주택기금으로부터 자금을 지원받아 건설되거나 개량되는 주택으로서 주거전용면적이 1호 또는 1세대당 85㎡ 이하인 주택(수도권을 제외한 도시지역이 아닌 읍 또는 면 지역은 1호 또는 1세대당 주거전용면적이 100㎡ 이하) ② 국가·지방자치단체·한국토지주택공사·지방공사가 건설하는 주택 ③ 「임대주택법」 규정에 의한 건설임대주택 중 공공택지에서 사업계획승인을 받은 85㎡ 이하의 주택	
	민영주택	국민주택 등을 제외한 주택	
기타분류	도시형 생활주택	300세대 미만의 국민주택규모에 해당하는 주택으로서 도시지역에 건설하는 단지형 연립주택, 단지형 다세대주택, 원룸형 주택	
		원룸형 주택	주택의 독립된 주거공간의 전용면적 12~50㎡인 주택.
		단지형 다세대주택	주택의 전체 연면적 660㎡ 이하, 주택으로 쓰이는 층수가 4개 층 이하, 독립된 주거공간의 전용면적 85㎡ 이하
		단지형 연립주택	주택의 전체 연면적 660㎡ 초과, 주택으로 쓰이는 층수가 4개 층 이하, 독립된 주거공간의 전용면적 85㎡ 이하
	준주택	주택 외의 건축물과 그 부속토지로서 주거시설로 이용 가능한 시설 등을 말하며, 기숙사, 다중생활시설, 노인복지주택, 오피스텔	

자료 : 대한주택건설협회.

주택의 분류에서 다중주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택을 명확히 구분할 필요가 있다. 우선, 「건축법」상 다중주택과 다가구주택은 모두 단독주택으로 분류된다. 차이점은 취사 시설의 유무로 판단하는데, 다중주택은 각 호실 내부에 샤워 시설 등을 설치할 수 있으나 취사 시설 등을 설치해서 독립된 주거의 형태를 갖춰서는 안 된다.

다가구주택과 다세대주택의 가장 큰 차이점은 소유권이다. 다가구 주택의 경우 여러 다른 세대가 각각 독립적인 생활을 할 수 있으나 소유주가 1인으로서 단독주택으로 분류된다. 물론 공동 지분 소유는 가능하다. 그러나 각 호실을 개별 소유 또는 개별등기를 할 수 없는 점이 다세대주택과의 차이점이다. 즉, 다세대주택의 경우 구분 소유가 가능하여 세대별로 분양이 가능하다. 층수에서도 차이가 있는데, 다가구주택은 3개 층 이하, 다세대주택은 4개 층 이하로 규정되어 있다.

다세대주택과 연립주택은 모두 공동주택으로 분류되며 4개 층 이하라는 공통점이 있다. 다세대주택과 연립주택의 차이점은 연면적에 따라 구분되며, 연면적이 660㎡를 초과하면 연립주택으로 분류된다.

<표 II-2> 다중주택과 다가구주택의 차이점

구분	다중주택	다가구주택
층수	3개 층 이하	3개 층 이하
연면적	330㎡ 이하	660㎡ 이하
주거 형태	비독립가구	독립가구
개별취사시설	불가	가능

<표 II-3> 다가구주택과 다세대주택의 차이점

구분	다가구주택 (19가구 이하)	다세대주택 (19세대 이하)
층수	3개 층 이하	4개 층 이하
연면적	660㎡ 이하	660㎡ 이하
소유권	단독 소유	구분 소유
분양권	각 가구별 분양 불가	각 세대별 분양 가능

2. 주택의 재고 현황 및 노후화 실태

(1) 주택건설실적

전체 주택 건설 물량 가운데 단독주택 및 다가구주택, 다세대주택이 차지하는 비중은 실제 가구수를 기준으로 전체의 약 30% 내외이다.

<표 II-4> 주택 유형별 건설 실적

구분 \ 년도		2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019	
건설 실적 (호)	계(다가구 동수 기준)	463,641	386,542	765,328	726,048	653,441	554,136	487,975	
	계(다가구 가구수 기준)	495,425	496,812	885,394	848,731	748,796	651,770	519,741	
	단독 주택	계(동수)	27,799	62,173	88,293	96,768	88,239	76,099	51,881
		단독(동수)	20,432	44,703	68,701	75,673	72,243	59,076	46,024
		다가구(동수)	7,367	17,470	19,592	21,095	15,996	17,023	5,857
		다가구(가구수)	39,151	127,740	139,658	143,778	111,351	114,657	37,623
	다세대	15,718	41,424	122,796	104,481	80,773	59,652	44,543	
	연립	4,613	5,956	19,308	17,983	16,313	12,220	13,382	
	아파트	415,511	276,989	534,931	506,816	468,116	406,165	378,169	
	점유비 (%)	계(다가구 가구수 기준)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
단독주택		4.1	9.0	7.8	8.9	9.6	9.1	8.9	
다가구(가구수)		7.9	25.7	15.8	16.9	14.9	17.6	7.2	
다세대		3.2	8.3	13.9	12.3	10.8	9.2	8.6	
연립		0.9	1.2	2.2	2.1	2.2	1.9	2.6	
아파트		83.9	55.8	60.4	59.7	62.5	62.3	72.8	

주 : 점유비는 다가구의 실제 호수를 전부 계산한 결과임.

자료 : 통계청.

(2) 주택의 종류별 현황(통계청)

통계청의 2019년 인구주택총조사 결과에 의하면, 2019년 11월 1일 기준 총 주택은 1,813만호이며, 이 가운데 단독주택은 392만호이다. 또, 총 주택 1,813만호 중에서 20년 이상 된 주택은 870만호(48.0%)이며, 단독주택 392만호 중 20년 이상 된 단독주택은 287만호(73.3%)이고, 30년 이상 된 단독주택은 196만호(50.1%)이다.²⁾

<표 II-5> 연도별 주택의 종류(2000~2019)

(단위 : 천호, %)

구분 \ 연도	2000	2005	2010	2015	2016	2017	2018	2019
계	11,472 (100.0)	13,223 (100.0)	14,677 (100.0)	16,367 (100.0)	16,692 (100.0)	17,123 (100.0)	17,633 (100.0)	18,127 (100.0)
단독주택	4,269 (37.2)	4,264 (32.2)	4,089 (27.9)	3,974 (24.3)	3,968 (23.8)	3,963 (23.1)	3,949 (22.4)	3,918 (21.6)
아파트	5,480 (47.8)	6,963 (52.7)	8,576 (58.4)	9,806 (59.9)	10,030 (60.1)	10,375 (60.6)	10,826 (61.4)	11,287 (62.3)
연립·다세대	1,322 (11.5)	1,788 (13.5)	1,851 (12.6)	2,383 (14.6)	2,493 (14.9)	2,575 (15.0)	2,649 (15.0)	2,709 (14.9)
비거주용 건물내주택	401 (3.5)	209 (1.6)	161 (1.1)	204 (1.2)	202 (1.2)	209 (1.2)	210 (1.2)	213 (1.2)

자료 : 통계청, 인구주택총조사결과(각 연도).

<표 II-6> 건축연도 및 노후기간별 주택의 종류

(단위 : 천호, %)

구분		계	단독주택	아파트	다세대· 연립주택	비거주용 건물내주택
건축 연도	계	18,127 (100.0)	3,918 (100.0)	11,287 (100.0)	2,709 (100.0)	213 (100.0)
	2019년	466 (2.6)	39 (1.0)	356 (3.2)	68 (2.5)	3 (1.4)
	2015년~2018년	2,240 (12.4)	247 (6.3)	1,539 (13.6)	435 (16.1)	18 (8.4)
	2010년~2014년	1,993 (11.0)	257 (6.6)	1,291 (11.4)	429 (15.9)	15 (7.2)
	2000년~2009년	4,610 (25.4)	496 (12.7)	3,390 (30.0)	686 (25.3)	38 (18.1)
	1990년~1999년	5,454 (30.1)	903 (23.0)	3,740 (33.1)	742 (27.4)	69 (32.5)
	1989년 이전	3,364 (18.6)	1,976 (50.4)	971 (8.6)	348 (12.8)	69 (32.4)
노후 기간	20년 이상	8,705 (48.0)	2,870 (73.3)	4,614 (40.9)	1,084 (40.0)	137 (64.5)
	20년~30년 미만	5,414 (29.9)	908 (23.2)	3,683 (32.6)	752 (27.8)	70 (32.9)
	30년 이상	3,291 (18.2)	1,962 (50.1)	931 (8.2)	331 (12.2)	67 (31.6)

자료 : 통계청, 인구주택총조사결과(각 연도).

2) 참고로 아파트 1,129만호 중 20년 이상 된 아파트는 461만호(40.9%)이고, 30년 이상 된 아파트는 93만호(8.2%)이다.

(3) 주택의 노후도 현황(국토교통부)

국토교통부에서 발표한 2019년도 전국 건축물 현황통계 가운데, 주거용 건축물 세부 용도별 현황을 보면, 아파트가 11억 2,900만㎡(62.2%)로 가장 크고, 단독주택 3억 3,400만㎡(18.4%), 다가구주택 1억 6,900만㎡(9.3%), 다세대주택 1억 2,700만㎡(7.0%), 연립주택 4,200만㎡(2.3%)이다.

주거용 건축물의 노후도 현황을 보면, 20년 이상 된 주택은 동(棟)수 기준 65.3%, 연면적 기준 46.1%에 달하고 있다. 또, 30년 이상 된 주택은 전국적으로 동(棟)수 기준 47%, 연면적 기준 16.7%에 달하고 있다. 수도권과 지방으로 나누어보면, 지방에 소재한 주택의 노후도가 더욱 심각한 것으로 나타나고 있다.

<표 II-7> 주거용 건축물의 종류별 현황

(단위 : 천동(棟), 천㎡)

구분		합계	단독주택	다가구주택	아파트	연립주택	다세대주택	기타
동수	전국	4,622	3,561	593	151	36	251	27
	수도권	1,242	674	275	71	19	190	11
	지방	3,379	2,886	318	80	16	60	15
연면적	전국	1,817,390	334,175	169,725	1,129,976	42,365	127,498	13,649
	수도권	849,291	84,849	75,593	563,775	23,294	96,268	5,510
	지방	968,098	249,325	94,131	566,200	19,071	31,229	8,138

주 : 2019년 기준, 기타는 다중주택, 공관 기숙사 등.
자료 : 국토교통부.

<표 II-8> 주거용 노후 건축물의 경년별 현황

(단위 : %)

구분	전국		수도권		지방	
	동수	연면적	동수	연면적	동수	연면적
10년 미만	13.7	24.3	16.1	23.2	12.8	25.2
10~20년 미만	12.2	28.0	16.3	31.3	10.7	25.1
20~30년 미만	18.3	29.4	24.0	30.5	16.2	28.4
30년 이상	47.0	16.7	34.9	14.0	51.5	19.1
기타	8.8	1.6	8.7	1.0	8.9	2.2
합계	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0

자료 : 국토교통부.

<표 II-9> 주거용 노후 건축물 현황

(동수, 단위 : 동, %)

구분	10년 미만	10~20년	20~30년	30년 이상	기타	계	점유비
수도권	208,871	195,170	360,620	348,456	111,625	1,224,742	26.8
(서울)	47,951	59,956	167,219	152,387	24,378	451,891	9.9
(경기)	139,181	115,716	157,691	146,956	70,267	629,811	13.8
(인천)	21,739	19,498	35,710	49,113	16,980	143,040	3.1
강원	42,408	38,460	39,562	73,825	71,607	265,862	5.8
충북	39,473	27,866	38,511	111,465	23,077	240,392	5.3
대전	12,047	12,400	20,412	47,797	1,355	94,011	2.1
세종	3,930	2,487	2,945	8,492	663	18,517	0.4
충남	51,466	40,930	49,782	150,492	33,176	325,846	7.1
전북	37,865	32,661	46,349	141,787	8,907	267,569	5.9
광주	10,644	9,818	20,073	38,605	17,337	96,477	2.1
전남	47,623	37,816	55,981	253,107	29,628	424,155	9.3
대구	16,412	19,165	52,744	82,227	2,348	172,896	3.8
경북	70,180	55,404	73,202	285,047	30,574	514,407	11.3
울산	14,846	11,107	19,799	26,225	5,970	77,947	1.7
부산	15,441	17,837	49,605	146,291	29,401	258,575	5.7
경남	69,030	53,205	78,721	235,778	40,307	477,041	10.5
제주	22,564	13,859	17,714	39,386	10,447	103,970	2.3
전국	662,800	568,185	926,020	1,988,980	416,422	4,562,407	100.0
점유비(%)	14.5	12.5	20.3	43.6	9.1	100.0	

(연면적, 단위 : 천㎡, %)

구분	10년 미만	10~20년	20~30년	30년 이상	기타	계	점유비
수도권	221,665	272,225	246,303	79,200	8,713	828,106	46.8
(서울)	60,391	102,346	97,142	45,309	1,690	306,878	17.4
(경기)	134,188	144,324	118,235	24,005	5,994	426,746	24.1
(인천)	27,086	25,555	30,926	9,886	1,029	94,482	5.3
강원	13,270	16,715	15,638	6,588	4,458	56,669	3.2
충북	16,877	14,328	17,011	10,482	1,946	60,644	3.4
대전	12,615	16,081	17,974	6,728	424	53,822	3.0
세종	8,590	990	810	681	59	11,130	0.6
충남	26,029	21,273	17,029	10,853	2,295	77,479	4.4
전북	16,811	16,192	19,032	11,841	922	64,798	3.7
광주	14,298	17,334	16,626	5,735	1,066	55,059	3.1
전남	16,658	13,534	17,414	17,404	2,210	67,220	3.8
대구	23,186	24,083	30,604	11,757	227	89,857	5.1
경북	28,060	23,055	26,484	20,123	2,364	100,086	5.7
울산	13,693	10,732	13,747	3,601	452	42,225	2.4
부산	26,222	33,038	34,211	21,029	1,630	116,130	6.6
경남	36,603	32,011	31,928	18,235	3,291	122,068	6.9
제주	8,568	5,402	4,728	3,239	655	22,592	1.3
전국	483,145	516,993	509,539	227,496	30,712	1,767,885	100.0
점유비(%)	27.3	29.2	28.8	12.9	1.7	100.0	

자료 : 국토교통부 세움터, 건축물대장 2018년 9월 현재 통계이며, 10년 미만은 2008.1.1.~2017.12.31. 기준임.
기타는 사용승인일 값이 없는 경우임.

<표 II-10> 30년 이상 노후 단독주택의 세부 용도별 현황

(호수, 단위 : 호)

구분	단독주택	다중주택	다가구주택	공관	합계	점유비(%)
수도권	414,565	175	62,800	212	477,752	20.2
(서울)	170,696	114	18,480	41	189,331	8.0
(인천)	54,362	2	12,110	92	66,566	2.8
(경기)	189,507	59	32,210	79	221,855	9.4
강원	134,582	8	4,054	123	138,767	5.9
충북	131,503	5	1,109	20	132,637	5.6
대전	42,656	6	12,415	7	55,084	2.3
세종	10,158	0	65	8	10,231	0.4
충남	178,690	28	634	48	179,400	7.6
전북	132,211	20	534	64	132,829	5.6
광주	69,337	2	1,335	2	70,676	3.0
전남	279,271	16	786	1,282	281,355	11.9
대구	77,868	8	14,245	6	92,127	3.9
경북	306,099	56	5,799	71	312,025	13.2
부산	168,626	38	15,590	30	184,284	7.8
울산	41,317	25	1,153	25	42,520	1.8
경남	234,727	6	1,736	125	236,594	10.0
제주	15,604	14	220	5	15,843	0.7
계	2,237,214	407	122,475	2,028	2,362,124	100.0
점유비(%)	94.7	0.0	5.2	0.1	100.0	

(연면적, 단위 : 천㎡)

구분	단독주택	다중주택	다가구주택	공관	합계	점유비(%)
수도권	38,615	27.2	3,821	41	42,508	23.7
(서울)	18,116	23	1,415	20	19,576	10.9
(인천)	4,889	0.2	476	10	5,376	3.0
(경기)	15,610	4	1,930	11	17,556	9.8
강원	8,839	2	328	13	9,184	5.1
충북	10,769	2	63	2	10,838	6.1
대전	3,794	1	839	5	4,640	2.6
세종	780	0.1	3	0.9	784	0.4
충남	12,445	4	39	7	12,497	7.0
전북	10,894	4	33	6	10,938	6.1
광주	4,475	0.4	90	0.1	4,566	2.5
전남	18,570	1	61	18	18,651	10.4
대구	6,357	1	785	1	7,146	4.0
경북	19,998	4	310	7	20,321	11.3
부산	12,089	1	758	3	12,852	7.2
울산	2,404	1	163	4	2,582	1.4
경남	17,758	1	231	10	18,001	10.0
제주	3,561	4	33	3	3,602	2.0
계	171,358	70	7,563	128	179,120	100.0
점유비(%)	95.7	0.04	4.2	0.07	100.0	

자료 : 국토교통부 세종터, 건축물대장 2015. 12. 31일 기준임. 주건축물(부속건축물 제외) 대상.

국토교통부 건축행정시스템 세움터(www.eais.go.kr)에서 민원인을 대상으로 제공한 통계를 보면, 2018년 9월 현재 20년 이상 된 주거용 노후 건축물은 291만 동(棟)으로서 전체의 63.9%를 차지하는 것으로 나타났다. 또, 30년 이상 된 주거용 노후 건축물은 198만 동으로서, 전체의 43.6%를 차지하고 있으며, 연면적 기준으로 30년 이상 된 주거용 노후 건축물은 12.9%를 점유하고 있다.

또 다른 국토교통부 세움터 통계로서, 2015년 12월 기준으로 제공된 30년 이상 노후 단독주택의 세부 용도별 현황을 보면, 호수는 전체 236만호 가운데 단독주택이 224만호로서 대다수인 94.7%를 차지하고 있으며, 다가구주택은 12만 2,000호로서 5.2%를 차지하고 있다. 30년 이상 된 전체 노후 주택에서 수도권이 점유하는 비중은 동(棟)수로 20.2%, 연면적으로 23.7%로서, 지방의 노후 주택 비중이 상대적으로 높게 나타나고 있다.

3. 건축물의 용도변경 실태

주택인 건축물을 용도변경을 하려면 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 해야 한다.³⁾ 또, 「건축법」 제22조에 따라 사용승인을 받은 주택의 용도를 변경하려는 자는 시·군·구청장의 허가를 받거나 신고를 해야 한다.⁴⁾ 다만, 주거업무시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 건축물표시 변경신청서에 관련 서류를 첨부해서 시·군·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청해야 한다.⁵⁾

국토교통부 세움터에서 민원인을 대상으로 제공한 통계를 보면, 2018년과 2019년 건축물대장상의 건물 용도를 비교한 결과, 용도변경이 가장 활발하게 이루어진 기존 용도는 단독주택(16.9%)으로서, 사무소(23.9%), 일반음식점(22.1%), 소매점(10.2%)으로 용도를 변경한 사례가 많다. 또, 가장 많이 변경된 용도는 사무소(10.6%)이며, 주로 단독주택(38.0%)으로부터 변경되었다. 가장 많이 변경된 유형은 ① 단독주택→사무소, ② 단독주택→일반음식점, ③ 단독주택→소매점 순이다.

3) 「건축법」 제19조제1항.

4) 「건축법」 제19조제2항.

5) 「건축법」 제19조제3항, 제4항, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조제1항 및 별지 제15호서식).

<표 II-11> 건축물의 용도변경 실태

(용도변경 이전)

(용도변경 이후)

용도		건수	비율	용도		건수	비율
1	단독주택	7,224	16.9%	1	사무소	4,548	10.6%
2	소매점	2,738	6.4%	2	일반음식점	4,240	9.9%
3	사무소	2,449	5.7%	3	단독주택	3,062	7.2%
4	창고	2,328	5.4%	4	소매점	2,457	5.7%
5	다가구주택	2,319	5.4%	5	다가구주택	1,755	4.1%
6	일반음식점	1,938	4.5%	6	제조업소	1,539	3.6%
7	기타 제1종 근린생활 시설	1,014	2.4%	7	휴게음식점	1,504	3.5%
8	일반공장	858	2.0%	8	기타공장	1,459	3.4%
9	의원	831	1.9%	9	노인복지시설	1,328	3.1%
10	기타 동식물 관련 시설	812	1.9%	10	축사	1,192	2.8%

자료 : 국토교통부 세움터, 건축물대장 2019.12.31.일 기준.

<표 II-12> 건축물 기존 용도와 변경 용도의 변화 실태

기존 용도	변경 용도	건수	비율	기존 용도	건수	비율	변경 용도
단독주택	사무소	1,726	23.9%	단독주택	1,726	38.0%	사무소
	일반음식점	1,595	22.1%	다가구주택	397	8.7%	
	소매점	740	10.2%	일반음식점	208	4.6%	
	휴게음식점	580	8.0%	소매점	186	4.1%	
	다가구주택	507	7.0%	고시원	142	3.1%	
소매점	일반음식점	636	22.9%	단독주택	1,595	37.6%	일반음식점
	제조업소	420	15.1%	소매점	636	15.0%	
	단독주택	219	7.9%	다가구주택	245	5.8%	
	사무소	186	6.7%	사무소	237	5.6%	
	휴게음식점	155	5.6%	휴게음식점	155	3.7%	
사무소	단독주택	297	12.1%	창고	726	23.7%	단독주택
	일반음식점	237	9.7%	사무소	297	9.7%	
	다가구주택	225	9.2%	다가구주택	277	9.0%	
	오피스텔	154	6.3%	일반음식점	250	8.2%	
	기타공장	134	5.5%	소매점	219	7.2%	

주 : 추출 기준은 다음과 같음. 1. 주/부 구분 : 주건축물 (부속건축물 제외), 2. 사용승인일 : ~ 2019.12.31. (멸실 건축물) 말소일 : 2019.1.1 ~ 2019.12.31., 3. 용도 : 층별 용도, 4. 동수 : 층별 대표 용도를 추출하여 동별 용도로 산정, 5. 연면적 : (용도별) 층 면적의 합.

자료 : 국토교통부 세움터, 건축물대장 2019.12.31.일 기준.

4. 노후 주택의 개·보수 및 리모델링 지원 필요성

최근 준공 후 20~30년이 경과된 주택이나 건축물에서 사회환경 변화와 수요자 니즈(needs)의 다양화 등에 기인하여 개·보수나 전면 리모델링 수요가 크게 증가하고 있다. 그런데, 이러한 리모델링 수요를 살펴보면, 단순한 유지관리 수준의 개·보수 이외에 입지 조건의 변화에 대응하고 건물의 성능 향상을 목적으로 증축이나 연면적 증가가 동반되는 리모델링 수요가 늘어나고 있는 특성이 있다.

그런데, 노후 주택의 리모델링과 연계하여 기존 건축물을 일부 증축하거나 연면적을 확대하고자 할 경우, 현행 「건축법」에서 규정하고 있는 용적률이나 건폐율, 건물높이 제한 등의 규제를 받게 되어 리모델링이 제약을 받는 사례가 많다. 더구나 준공 후 20여년이 경과하면서 「건축법」 등에서 정하고 있는 용적률 등 건축기준이 더욱 강화되어 왔기 때문에 증축이나 연면적 증가가 사실상 불가능한 사례가 많다.

이에 따라 노후 주택의 성능 향상과 더불어 주택의 이용자 혹은 입주자의 불편을 해소하기 위하여 일부 증축이 필요함에도 불구하고, 현행 「건축법」 등의 규제에 묶여 이용자의 불편이 지속되고 있거나 건축물의 수명이 저하되는 사례가 많다.

건축법령이 시간의 경과에 따라 개정되면서 기존 건축물은 현행 건축법령에 부적합하게 되는 것이 불가피하다. 이 때문에 기존 건축물의 증축이나 대수선, 개축, 재축 등이 제약을 받을 수밖에 없다. 그 이유는 사업 허가시 현행 건축기준을 충족하도록 요구하기 때문이다. 기존 건축물의 리모델링 과정에서 가장 빈번하게 제기되는 사항을 살펴보면 다음과 같은 예를 들 수 있다.

- 준공 후 법령의 제정·개정 등의 사유로 건축물이 현행 법령에 맞지 아니하게 된 경우에도 재축이나 증축 등을 할 수 있는가?
- 주택을 대수선하는 경우, 현행 법령규정에 맞추어 반드시 내진 성능을 갖추어야 하는가?
- 기존 주택을 증축하려는데, 1층 바닥면적이 현행법적 건폐율보다 큰 경우, 증축이 가능한가? 또는 도로 여건이나 대지 규모로 볼 때 추가적인 부설주차장을 신설할 수 없는데, 증축이 가능한가?
- 기존 주택을 용도변경하여 근린생활시설로 바꾸는 것이 가능한가?
- 리모델링시 현행법 기준에 따라 조경을 설치해야 하는가?

- 주택 앞 도로 폭이 좁은데, 증축이 가능한가?
- 층수를 높이는 증축을 하려는데, 건물의 높이 제한이 있는가?
- 기존 주택의 옥상에 옥탑방이나 다락방을 추가할 수 있는가?

또한, 건축물의 리모델링 사업과 연계하여 증축이나 연면적 증가가 필요한 주요 사례를 살펴보면, 다음과 같다.

- 주차 시설의 확장
- 건물 외측에 엘리베이터나 비상용 계단의 추가 설치
- 외장의 변경
- 고령자나 장애인을 위한 시설·설비의 부가
- 업무상 필요한 소규모 간이 창고 등의 증축
- 건물에 부가시켜 화장실, 정화조, 오수처리시설을 추가 또는 확장
- 통신설비 및 기계설비의 증설 등

정책적으로 노후 주택의 개·보수나 리모델링을 활성화해야 하는 이유는 노후 주택의 멸실이나 재건축과 비교하여 자원의 낭비를 방지하려는 목적이 중요하기 때문이다. 또, 건축기준의 완화가 필요한 이유는 건물 준공 후 건축법령의 개정으로 인하여 용적률 등 현행 기준을 초과하여 불법건축물로 존재하는 사례가 많기 때문이다.

다만, 이러한 건축기준의 완화가 건축주 개인의 사익이나 재산 증식과 연계되어서는 곤란하며, 이용자의 불편 해소나 구조 안전 및 방재 성능 향상 또는 사회적 편익의 증가 등에 기여되는 행위에 국한하여 정책적 지원이 필요하다.

예를 들어 임대면적의 확대나 수익성을 높이기 위한 증축 행위에 대해서는 현행 용적률, 건폐율, 건물높이 제한 등을 적용하여 규제하는 것이 바람직하다. 그러나 이용자의 불편 해소나 건축물의 수명 연장 등과 연계된 증축 행위에 대해서는 일정 부분 건축기준을 완화함으로써 리모델링 행위를 활성화하는 것이 필요하다. 또, 노후 주택의 개·보수나 리모델링을 지원하되, 인근 주민이나 타인에게 피해를 주지 않는 범위 내에서 건축기준의 완화 범위를 결정하는 것이 중요하다.

1. 노후 주택의 리모델링을 제약하는 주요 건축규제

건축 관련 법령은 시간의 경과에 따라 개정이 이루어진다. 이에 따라 기존 건축물에서 부적격이 발생하는데, 증축이나 대수선할 경우 현행 법령에 부합해야 하는 제약이 주어지는 사례가 많다.

즉, 기존 건축물에서 증축이나 대수선 등에 따라 건축허가나 신고하는 경우 해당 부분뿐만 아니라 건물 전체에 대해 건축기준 관계규정에 적합한지 여부를 심사받게 된다. 이를 위해 건물이 기존 부적격인 경우, 즉, 건축 당시는 적법하였으나 그 후 법령이 개정되어 개정 후 현행 건축기준 관계규정에 적합하지 않은 경우에는 원칙적으로 건물 전체가 현행 규정에 적합하도록 시정해야 한다.⁶⁾

예를 들어 허가나 신고를 통하여 건축하거나 대수선하는 건축물은 구조안전 확인 대상이다. 이 때문에 20~30년 된 건축물의 경우 대부분 내진설계가 미흡하다는 점에서 개·보수나 리모델링을 제약하는 요소로 작용한다.

기존 건축물의 리모델링 과정에서 현행 건축기준을 경직적으로 적용함으로써 효율적인 리모델링을 저해하는 주요 건축기준을 살펴보면 다음과 같다.

1) 용도지역의 건폐율

건폐율이란 대지면적에 대한 건축면적의 비율을 말한다.⁷⁾ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 건폐율의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려해서 법에서 정하는 범위에서 시·군의 조례로 정하고 있다.⁸⁾

6) 증·개축하는 경우 원칙적으로 건축물 전체를 현행 규정에 적합하도록 한다는 의미에서 기본적으로 일본의 법제와 유사성이 있다. 다만, 일본에서는 시행령으로 정하는 범위 이내라면 기존 부적격건축물의 특전을 받는다고 규정하고 있으나, 국내에서는 그러한 규정은 찾아보기 어렵다(조연팔 외, 2016. 6, p.247).

7) 대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계를 말한다(「건축법」 제55조).

8) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조 제1항·제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제84조제1항

<표 III-1> 건폐율 제한 기준

구분	용도지역	건폐율 기준
도시지역	주거지역	·제1종 전용주거지역 : 50퍼센트 이하 ·제2종 전용주거지역 : 50퍼센트 이하 ·제1종 일반주거지역 : 60퍼센트 이하 ·제2종 일반주거지역 : 60퍼센트 이하 ·제3종 일반주거지역 : 50퍼센트 이하 ·준주거지역 : 70퍼센트 이하
	상업지역	·중심상업지역 : 90퍼센트 이하 ·일반상업지역 : 80퍼센트 이하 ·근린상업지역 : 70퍼센트 이하 ·유통상업지역 : 80퍼센트 이하
	공업지역	·전용공업지역 : 70퍼센트 이하 ·일반공업지역 : 70퍼센트 이하 ·준공업지역 : 70퍼센트 이하
	녹지지역	·보전녹지지역 : 20퍼센트 이하 ·생산녹지지역 : 20퍼센트 이하 ·자연녹지지역 : 20퍼센트 이하
	관리지역	·보전관리지역 : 20퍼센트 이하 ·생산관리지역 : 20퍼센트 이하 ·계획관리지역 : 40퍼센트 이하
	농림지역	·20퍼센트 이하
	자연환경보전지역	·20퍼센트 이하

주 : 해당 지역의 조례는 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>) 또는 행정안전부 자치법규정보시스템 (<http://www.elis.go.kr>)에서 확인할 수 있다.

2) 용도지역의 용적률

용적률이란 대지면적에 대한 연면적⁹⁾의 비율을 말한다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려해서 법에서 정하는 기준에 따라 시·군의 조례로 정하고 있다.¹⁰⁾

9) 대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다(「건축법」 제56조).

10) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조제1항·제2항 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 제85조제1항.

<표 III-2> 용적률 제한 기준

구분	용도지역	용적률 기준
도시지역	주거지역	·제1종 전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하 ·제2종 전용주거지역 : 50퍼센트 이상 150퍼센트 이하 ·제1종 일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하 ·제2종 일반주거지역 : 100퍼센트 이상 250퍼센트 이하 ·제3종 일반주거지역 : 100퍼센트 이상 300퍼센트 이하 ·준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하
	상업지역	·중심상업지역 : 200퍼센트 이상 1,500퍼센트 이하 ·일반상업지역 : 200퍼센트 이상 1,300퍼센트 이하 ·근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하 ·유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1,100퍼센트 이하
	공업지역	·전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하 ·일반공업지역 : 150퍼센트 이상 350퍼센트 이하 ·준공업지역 : 150퍼센트 이상 400퍼센트 이하
	녹지지역	·보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하 ·생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하 ·자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
	관리지역	·보전관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하 ·생산관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하 ·계획관리지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
	농림지역	·50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
	자연환경보전지역	·50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

출처 : <https://www.easylaw.go.kr/CSP/CsmiMain.laf?csmSeq=298>

3) 일조(日照) 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한

전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위해서 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 다음에서 정하는 높이 이하에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축해야 한다.¹¹⁾

1. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

단, 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 위 「건축법」 제61조제1항 및 「건축법」 제61조제3항이 적용되지 않을 수 있다.¹²⁾

11) 「건축법」 제61조제1항 및 「건축법」 시행령 제86조제1항.

12) 「건축법」 제61조제4항 참조.

4) 대지와 도로의 관계

건축물의 대지는 다음의 어느 하나에 해당하는 경우를 제외하고는 2미터 이상이 도로에 접해야 한다.¹³⁾

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
2. 건축물의 주변에 광장, 공원, 유원지나 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지(空地)로서 허가권자가 인정한 것
3. 「농지법」 제2조 제1호 나목에 따른 농막을 건축하는 경우

연면적의 합계가 2,000m² 이상인 건축물의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접해야 한다.¹⁴⁾

5) 대지안의 공지

건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 다음에서 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄어야 한다.¹⁵⁾

건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리는 건축조례로 정하는 건축물은 1미터 이상 6미터 이하¹⁶⁾의 거리를 띄어야 한다.¹⁷⁾ 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리는 건축조례로 정하는 건축물의 경우 0.5미터 이상 6미터 이하¹⁸⁾의 거리를 띄어야 한다.¹⁹⁾

6) 건축선(建築線)

도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선은 대지와 도로의 경계선으로 한다.²⁰⁾

13) 자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다. (「건축법」 제44조제1항 및 「건축법」 시행령 제28조제1항 참조).

14) 「건축법」 제44조제2항 및 「건축법」 시행령 제28조제2항.

15) 「건축법」 제58조 및 「건축법」 시행령 별표 2.

16) 한옥의 경우에는 처마선 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하.

17) 「건축법」 제58조 및 「건축법」 시행령 별표 2 제1호바목.

18) 한옥의 경우에는 처마선 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하.

19) 「건축법」 제58조 및 「건축법」 시행령 별표 2 제2호바목.

20) 「건축법」 제46조제1항 본문.

건축물과 담장은 지표(地表) 아래 부분을 제외하고는 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 안 된다.²¹⁾ 도로면에서 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문이나 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 않는 구조로 해야 한다.²²⁾

7) 대지의 조경

면적이 200㎡ 이상인 대지에 건축하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 해야 한다.²³⁾

건축물의 옥상에 조경기준에 따라 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상 부분 조경면적의 2/3에 해당하는 면적을 「건축법」 제42조제1항에 따른 대지의 조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 「건축법」 제42조제1항에 따른 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없다.²⁴⁾ 다만, 다음의 건축물에 대해서는 조경 등의 조치를 하지 않아도 된다.²⁵⁾

- 녹지지역에 건축하는 건축물
- 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경 등의 조치를 하기 곤란하거나 조경 등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례로 정하는 건축물
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역²⁶⁾의 건축물

8) 구조의 안전확인

건축물은 고정하중, 적재하중(積財荷重), 적설하중(積雪荷重), 풍압(風壓), 지진이나 그 밖의 진동 및 충격 등에 대해서 안전한 구조를 가져야 한다.²⁷⁾ 「건축법」 제11조제1항에 따른 건축물을 신축하거나 개축하는 경우, 해당 건축물의 설계자는 「건축물의 구조기준

21) 「건축법」 제47조제1항.

22) 「건축법」 제47조제2항.

23) 「건축법」 제42조제1항 본문.

24) 「건축법」 제42조제1항 단서 및 「건축법」 시행령 제27조제3항.

25) 「건축법」 제42조제1항 단서 및 「건축법」 시행령 제27조제1항.

26) 도시지역 외 지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외.

27) 「건축법」 제48조제1항.

등에 관한 규칙」에 따라 그 구조의 안전을 확인해야 한다.²⁸⁾

구조 안전을 확인한 건축물 중 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 해당 건축물의 설계자로부터 구조 안전의 확인 서류를 받아 「건축법」 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 그 확인 서류를 허가권자에게 제출해야 한다.²⁹⁾

- 층수가 2층³⁰⁾ 이상인 건축물
- 연면적이 200㎡ 이상³¹⁾인 건축물³²⁾
- 높이가 13미터 이상인 건축물
- 처마높이가 9미터 이상인 건축물
- 기둥과 기둥 사이의 거리가 10미터 이상인 건축물
- 한쪽 끝은 고정되고 다른 끝은 지지(支持)되지 않은 구조로 된 보·차양 등이 외벽의 중심선으로부터 3미터 이상 돌출된 건축물 및 특수한 설계·시공·공법 등이 필요한 건축물로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 구조로 된 건축물
- 단독주택 및 공동주택

9) 대지 안의 피난 및 소화에 필요한 통로의 설치

건축물의 대지 안에는 그 건축물 바깥쪽으로 통하는 주된 출구와 지상으로 통하는 피난계단 및 특별피난계단으로부터 도로 또는 공지³³⁾로 통하는 통로를 단독주택의 경우 유효 너비 0.9미터 이상으로 설치해야 한다.³⁴⁾

10) 승강기 설치

「건축법」 제64조제1항을 보면, 건축주는 6층 이상으로서 연면적 2,000㎡ 이상인 건축물을 건축하려면 승강기를 설치하도록 규정하고 있다.³⁵⁾ 다만, 층수가 6층인 건축물로

28) 「건축법」 제48조제2항 및 「건축법」 시행령 제32조제1항.

29) 다만, 표준설계도서에 따라 건축하는 건축물은 제외한다(「건축법」 시행령 제32조제2항).

30) 주요 구조부인 기둥과 보를 설치하는 건축물로서 그 기둥과 보가 목제인 목구조 건축물의 경우에는 3층.

31) 단, 목구조 건축물의 경우에는 500㎡ 이상.

32) 다만, 창고, 축사, 작물 재배사는 제외한다.

33) 공원, 광장이나 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 피난 및 소화를 위해서 해당 대지의 출입에 지장이 없는 것을 말한다.

34) 「건축법」 시행령 제41조제1항제1호가목.

35) 이와 더불어 높이 31미터를 초과하는 건축물에는 승강기뿐만 아니라 비상용승강기를 추가로 설치하도록 규정하고 있으며, 고층건축물에는 승용승강기 중 1대 이상을 피난용 승강기로 설치하도록 규정하고 있다.

서 각 층 거실의 바닥면적 300㎡ 이내마다 1개소 이상의 직통계단을 설치한 건축물에 대해서는 승강기의 설치 의무가 배제되고 있다.³⁶⁾

승강기의 규모 및 구조는 국토교통부령으로서 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제5조에서 승용승강기의 설치 기준을 정하고 있는데, 「건축법」 제64조제1항에 따라 건축물에 설치하는 승용승강기의 설치 기준은 동 규칙 [별표 1의2]에 규정되어 있다. 다만, 승용승강기가 설치되어있는 건축물에 1개 층을 증축하는 경우에는 승용승강기의 승강로를 연장하여 설치하지 아니할 수 있도록 허용하고 있다.

<표 III-3> 승용승강기의 설치 기준

건축물의 용도	6층 이상 거실면적 합계	
	3,000㎡ 이하	3,000㎡ 초과
1. 가. 문화 및 집회시설(공연장·집회장 및 관람장만 해당) 나. 판매시설 다. 의료시설	2대	2대에 3,000㎡를 초과하는 2,000㎡ 이내마다 1대를 더한 대수
2. 가. 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원만 해당) 나. 업무시설 다. 숙박시설 라. 위락시설	1대	1대에 3,000㎡를 초과하는 2,000㎡ 이내마다 1대를 더한 대수
3. 가. 공동주택 나. 교육연구시설 다. 노유자시설 라. 그 밖의 시설	1대	1대에 3,000㎡를 초과하는 3,000㎡ 이내마다 1대를 더한 대수

비고

- 위 표에 따라 승강기의 대수를 계산할 때 8인승 이상 15인승 이하의 승강기는 1대의 승강기로 보고, 16인승 이상의 승강기는 2대의 승강기로 본다.
 - 건축물의 용도가 복합된 경우 승용승강기의 설치 기준은 다음 각 목의 구분에 따른다.
 - 둘 이상의 건축물의 용도가 위 표에 따른 같은 호에 해당하는 경우 : 하나의 용도에 해당하는 건축물로 보아 6층 이상의 거실면적의 총합계를 기준으로 설치하여야 하는 승용승강기 대수를 산정한다.
 - 둘 이상의 건축물의 용도가 위 표에 따른 둘 이상의 호에 해당하는 경우 : 다음의 기준에 따라 산정한 승용승강기 대수 중 적은 대수
 - 각각의 건축물 용도에 따라 산정한 승용승강기 대수를 합산한 대수. 이 경우 둘 이상의 건축물의 용도가 같은 호에 해당하는 경우에는 가목에 따라 승용승강기 대수를 산정한다.
 - 각각의 건축물 용도별 6층 이상의 거실 면적을 모두 합산한 면적을 기준으로 각각의 건축물 용도별 승용승강기 설치 기준 중 가장 강한 기준을 적용하여 산정한 대수
- 출처 : 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 [별표 1의2].

36) 「건축법」 시행령 제89조.

11) 개인하수처리시설 설치

「하수도법」 제34조에서는 오수를 배출하는 건물·시설 등을 설치하는 자는 단독 또는 공동으로 개인하수처리시설을 설치하도록 규정하고 있다.³⁷⁾ 또한, 동 법 제35조 및 동 법 시행령 제25조에서는 건물 등의 증축 등에 대한 특례를 규정하고 있는데, 건물 등의 소유자가 증축하거나 용도를 변경하려고 할 때 해당 증축 또는 용도변경으로 인하여 이미 설치된 개인하수처리시설의 처리용량을 초과하거나 하수처리구역 밖에서 1일 오수 발생량이 2m³를 초과하는 경우, 개인하수처리시설을 설치하거나 처리용량을 증대시키도록 규정하고 있다.

다만, 증축이나 용도변경에 따라 오수의 양이 증가되었음에도 불구하고 개인하수처리시설의 용량을 증대시키지 않아도 되는 특례는 「하수도법」 시행령 제25조제2항에서 규정하고 있는데, 다음과 같다.

「하수도법」 시행령 제25조(건물 등의 증축 등에 대한 특례) ① (생략)
② 법 제35조제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 요건에 해당하는 경우"란 다음 각 호의 구분에 따른 경우를 말한다.

1. 하수처리구역 밖

가. 정화조가 설치된 건물 등의 수세식 번기에서 발생하는 전체 오수 발생량이 정화조 용량의 100분의 120 이하인 경우. 이 경우 정화조의 내부 청소는 6개월마다 1회 이상 실시하여야 한다.

나. 개인하수처리시설을 증설하지 아니하여도 방류수 수질기준의 준수가 가능한 경우. 이 경우 법 제51조에 따른 개인하수처리시설설계·시공업의 등록을 한 자 또는 법 제52조에 따른 개인하수처리시설제조업의 등록을 한 자가 작성한 개선내역 타당성 검토보고서를 특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

2. 하수처리구역 안

증가되는 오수 발생량을 포함하여 전체 오수 발생량이 정화조 용량의 100분의 200 이하인 경우. 이 경우 정화조의 내부 청소는 다음 각 목의 구분에 따라 실시하여야 한다.

가. 전체 오수 발생량이 정화조 용량의 100분의 150 이하인 경우 : 9개월마다 1회 이상

나. 전체 오수 발생량이 정화조 용량의 100분의 150 초과 100분의 200 이하인 경우 : 6개월마다 1회 이상

37) 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 「물환경보전법」 제2조제17호에 따른 공공폐수처리시설로 오수를 유입시켜 처리하는 경우.
2. 오수를 흐르도록 하기 위한 분류식하수관로로 배수설비를 연결하여 오수를 공공하수처리시설에 유입시켜 처리하는 경우.
3. 공공하수도관리청이 환경부령으로 정하는 기준·절차에 따라 하수관로정비구역으로 공고한 지역에서 합류식하수관로로 배수설비를 연결하여 공공하수처리시설에 오수를 유입시켜 처리하는 경우.
4. 그 밖에 환경부령으로 정하는 요건에 해당하는 경우.

2. 건축기준 완화 관련 「건축법」 규정

(1) 적용 완화 규정

준공 당시에는 합법적인 건축물이었으나, 준공 후 건축법령이 개정되면서 부적합건축물이 되는 사례가 많다. 이 경우 건축물의 리모델링을 수행하려면 현행 법규에 적합해야 하는 문제가 발생한다.

예를 들어 엘리베이터나 계단실을 증축하고 싶은데, 건축 과정에서 용적률이나 건폐율의 상한에 맞추어 준공하였거나, 혹은 준공 당시에는 건폐율이나 용적률에 여유가 있었다더라도 그 이후 건축법령의 개정으로 용적률이나 건폐율 제한이 강화되면서 증축이 불가능해지는 사례를 들 수 있다.

이러한 문제점을 해결하기 위하여 「건축법」 제5조에서는 ‘적용 완화’ 규정을 두고 있다. 또, 「건축법」 시행령 제6조에서는 건축물의 유형에 따라 제한기준을 완화할 수 있도록 하고 있다.

이 가운데 노후 건축물의 리모델링과 관련된 적용 완화는 「건축법」 시행령 제6조제1항제 6호에서 규정하고 있는데, 대상 건축물은 1) 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역 안의 건축물, 2) 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물, 3) 기존 건축물을 건축(증축, 일부 개축 또는 일부 재축으로 한정한다)하거나 대수선하는 경우로서 법에서 정하는 구조안전의 확인이 불필요한 건축물 등으로 규정하고 있다.

위에 해당하는 경우에는 「건축법」 제42조(대지의 조경), 제43조(공개공지 등의 확보), 제46조(건축선의 지정), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 제2항에 따른 기준을 완화할 수 있도록 허용하고 있다.

또, 제7호에서는 기존 건축물에 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제8조에 따른 편의시설을 설치하면 「건축법」 제55조 또는 제56조에 따른 기준에 적합하지 아니하게 되는 경우, 「건축법」 제55조(건축물의 건폐율) 및 제56조(건축물의 용적률)에 따른 기준을 완화할 수 있도록 규정하고 있다.

「건축법」 제5조(적용의 완화)

- ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있다.
- ② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다.
- ③ 제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

「건축법」 시행령 제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.

- 1. 수면 위에 건축하는 건축물 등 대지의 범위를 설정하기 곤란한 경우 : 법 제40조부터 제47조까지, 법 제55조부터 제57조까지, 법 제60조 및 법 제61조에 따른 기준
- 2. 거실이 없는 통신시설 및 기계설비시설인 경우 : 법 제44조부터 법 제46조까지의 규정에 따른 기준
- 3. 31층 이상인 건축물(건축물 전부가 공동주택의 용도로 쓰이는 경우는 제외한다)과 발전소, 제철소, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 시행령 별표 1의2 제2호마목에 따라 산업통상자원부령으로 정하는 업종의 제조시설, 운동시설 등 특수 용도의 건축물인 경우 : 법 제43조, 제49조부터 제52조까지, 제62조, 제64조, 제67조 및 제68조에 따른 기준
- 4. 전통사찰, 전통한옥 등 전통문화의 보존을 위하여 시·도의 건축조례로 정하는 지역의 건축물인 경우 : 법 제2조제1항제11호, 제44조, 제46조 및 제60조제3항에 따른 기준
- 5. 경사진 대지에 계단식으로 건축하는 공동주택으로서 지면에서 직접 각 세대가 있는 층으로의 출입이 가능하고, 위층 세대가 아래층 세대의 지붕을 정원 등으로 활용하는 것이 가능한 형태의 건축물과 초고층 건축물인 경우 : 법 제55조에 따른 기준
- 6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우 : 제42조(대지의 조경), 제43조(공개공지 등의 확보), 제46조(건축선의 지정), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 제2항에 따른 기준
가. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역(이하 "리모델링 활성화 구역"이라 한다) 안의 건축물
나. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물
다. 기존 건축물을 건축(증축, 일부 개축 또는 일부 재축으로 한정한다. 이하 이 목 및 제32조제3항에서 같다)하거나 대수선하는 경우로서 다음의 요건을 모두 갖춘 건축물
1) 기존 건축물이 건축 또는 대수선 당시의 법령상 건축물 전체에 대하여 다음의 구분에 따른 확인 또는 확인 서류 제출을 하여야 하는 건축물에 해당하지 아니할 것
가) 2009년 7월 16일 대통령령 제21629호 「건축법」 시행령 일부개정령으로 개정되기 전의 제32조에 따른 지진에 대한 안전여부의 확인
나) 2009년 7월 16일 대통령령 제21629호 「건축법」 시행령 일부개정령으로 개정된 이후부터 2014년 11월 28일 대통령령 제25786호 「건축법」 시행령 일부개정령으로 개정되기 전까지의 제32조에 따른 구조 안전의 확인
다) 2014년 11월 28일 대통령령 제25786호 「건축법」 시행령 일부개정령으로 개정된 이후의 제32조에 따른 구조 안전의 확인 서류 제출
2) 제32조제3항에 따라 기존 건축물을 건축 또는 대수선하기 전과 후의 건축물 전체에 대한 구조 안전의 확인 서류를 제출할 것. 다만, 기존 건축물을 일부 재축하는 경우에는 재축 후의 건축물에 대한 구조 안전의 확인 서류만 제출한다.
7. 기존 건축물에 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제8조에 따른 편의시설을 설치하면 법 제55조 또는 법 제56조에 따른 기준에 적합하지 아니하게 되는 경우 : 법 제55조(건축물의 건폐율) 및 제56조(건축물의 용적률)에 따른 기준

<p>7의2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 지구단위계획구역 외의 지역 중 동이나 읍에 해당하는 지역에 건축하는 건축물로서 건축조례로 정하는 건축물인 경우 : 법 제2조제1항제11호 및 제44조에 따른 기준</p> <p>8. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 대지에 건축하는 건축물로서 재해예방을 위한 조치가 필요한 경우 : 법 제55조, 법 제56조, 법 제60조 및 법 제61조에 따른 기준</p> <p>가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따라 지정된 방재지구(防災地區)</p> <p>나. 「급경사지 재해예방에 관한 법률」 제6조에 따라 지정된 붕괴위험지역</p> <p>9. 조화롭고 창의적인 건축을 통하여 아름다운 도시경관을 창출한다고 법 제11조에 따른 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 인정하는 건축물과 「주택법」 시행령 제10조제1항에 따른 도시형 생활주택(아파트는 제외한다)인 경우 : 법 제60조 및 제61조에 따른 기준</p> <p>10. 「공공주택 특별법」 제2조제1호에 따른 공공주택인 경우 : 법 제61조제2항에 따른 기준</p> <p>11. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 공동주택에 「주택건설 기준 등에 관한 규정」 제2조제3호에 따른 주민공동시설을 설치하는 경우 : 법 제56조에 따른 기준</p> <p>가. 「주택법」 제15조에 따라 사업계획 승인을 받아 건축하는 공동주택</p> <p>나. 상업지역 또는 준주거지역에서 법 제11조에 따라 건축허가를 받아 건축하는 200세대 이상 300세대 미만인 공동주택</p> <p>다. 법 제11조에 따라 건축허가를 받아 건축하는 「주택법」 시행령 제10조에 따른 도시형 생활주택</p> <p>12. 법 제77조의4제1항에 따라 건축협정을 체결하여 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링을 하려는 경우 : 법 제55조(건축물의 건폐율) 및 제56조(건축물의 용적률)에 따른 기준</p> <p>② 허가권자는 법 제5조제2항에 따라 완화 여부 및 적용 범위를 결정할 때에는 다음 각 호의 기준을 지켜야 한다.</p> <p>1. 제1항제1호부터 제5호까지, 제7호·제7호의2 및 제9호의 경우</p> <p>가. 공공의 이익을 해치지 아니하고, 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것</p> <p>나. 도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 아니할 것</p> <p>2. 제1항제6호의 경우</p> <p>가. 제1호 각 목의 기준에 적합할 것</p> <p>나. 증축은 기능향상 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 규모와 범위에서 할 것</p> <p>다. 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택의 리모델링은 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것</p> <p>3. 제1항제8호의 경우</p> <p>가. 제1호 각 목의 기준에 적합할 것</p> <p>나. 해당 지역에 적용되는 법 제55조, 법 제56조, 법 제60조 및 법 제61조에 따른 기준을 100분의 140 이하의 범위에서 건축조례로 정하는 비율을 적용할 것</p> <p>4. 제1항제10호의 경우</p> <p>가. 제1호 각 목의 기준에 적합할 것</p> <p>나. 기준이 완화되는 범위는 외벽의 중심선에서 발코니 끝부분까지의 길이 중 1.5미터를 초과하는 발코니 부분에 한정될 것. 이 경우 완화되는 범위는 최대 1미터로 제한하며, 완화되는 부분에 창호를 설치해서는 아니 된다.</p> <p>5. 제1항제11호의 경우</p> <p>가. 제1호 각 목의 기준에 적합할 것</p> <p>나. 법 제56조에 따른 용적률의 기준은 해당 지역에 적용되는 용적률에 주민공동시설에 해당하는 용적률을 가산한 범위에서 건축조례로 정하는 용적률을 적용할 것</p> <p>6. 제1항제12호의 경우</p> <p>가. 제1호 각 목의 기준에 적합할 것</p> <p>나. 법 제55조 및 제56조에 따른 건폐율 또는 용적률의 기준은 법 제77조의4제1항에 따라 건축협정이 체결된 지역 또는 구역(이하 "건축협정구역"이라 한다) 안에서 연접한 둘 이상의 대지에서 건축허가를 동시에 신청하는 경우 둘 이상의 대지를 하나의 대지로 보아 적용할 것</p>

(2) 기존의 건축물 등에 관한 특례

「건축법」 제6조(기존의 건축물 등에 관한 특례)를 보면, 허가권자는 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유³⁸⁾로 대지나 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있도록 규정하고 있다.

동 법 시행령 제6조의2에서는 기존 건축물 및 대지가 법령의 제·개정 등의 사유로 법령 등에 부적합하더라도 건축을 허가할 수 있는 기준을 정하고 있는데, 다음과 같다.

1. 기존 건축물을 재축하는 경우
2. 증축하거나 개축하려는 부분이 법령 등에 적합한 경우
3. 기존 건축물의 대지가 도시·군계획시설의 설치 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제57조에 따라 해당 지방자치단체가 정하는 면적에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 연면적 합계의 범위에서 증축하거나 개축하는 경우
4. 기존 건축물이 도시·군계획시설 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제55조 또는 법 제56조에 부적합하게 된 경우로서 화장실·계단·승강기의 설치 등 그 건축물의 기능을 유지하기 위하여 그 기존 건축물의 연면적 합계의 범위에서 증축하는 경우
5. 법률 제7696호 「건축법」 일부개정법률 제50조의 개정규정에 따라 최초로 개정한 해당 지방자치단체의 조례 시행일 이전에 건축된 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 그 조례로 정하는 거리에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 건축 당시의 법령에 위반하지 아니하는 범위에서 증축하는 경우
6. 기존 한옥을 개축하는 경우
7. 건축물 대지의 전부 또는 일부가 「자연재해대책법」 제12조에 따른 자연재해위험개선지구에 포함되고 법 제22조에 따른 사용승인 후 20년이 지난 기존 건축물을 재해로 인한 피해 예방을 위하여 연면적의 합계 범위에서 개축하는 경우

38) “그 밖에 대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다(「건축법」 시행령 제6조의2 참조).

1. 도시·군관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경이 있는 경우.
2. 도시·군계획시설의 설치, 도시개발사업의 시행 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치가 있는 경우.
3. 그 밖에 제1호 및 제2호와 비슷한 경우로서 국토교통부령으로 정하는 경우.

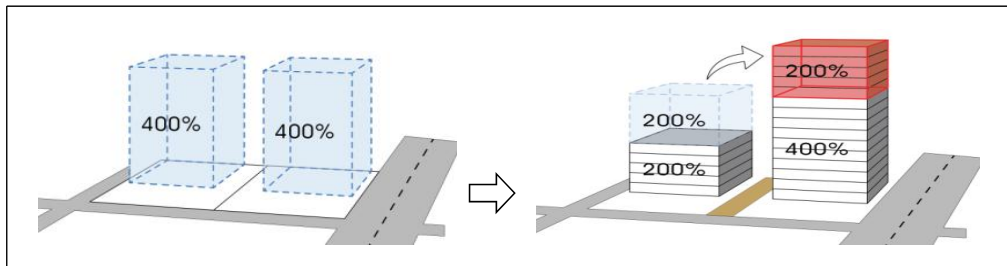
(3) 정부의 제도 개선 동향

그동안 정부에서는 노후 건축물의 재건축이나 리모델링 사업을 지원하기 위하여 건축 관련 제도를 개선하여 왔다. 최근의 예로서는 국토교통부에서 2015년 7월에 발표한 노후 건축물 정비 촉진 등 건축투자 활성화 대책을 들 수 있는데, 대표적인 제도 개선 사항은 다음과 같다.

1) 결합건축제도 도입

노후 건축물의 재건축시 사업성 제고를 위해 대지별로 적용되는 용적률 기준을 건축주간 자율협의를 통해 대지 간 조정할 수 있는 결합 건축이 허용되었다. 예를 들면, 서울 준주거지역의 경우 용적률이 400%까지 가능하나, 이면도로와 전면도로의 임대료 차이 등을 고려하여 용적률을 조정하여 적용할 수 있다.³⁹⁾ 결합 건축은 중심상업지구, 역세권 및 뉴타운 해제지구 등에서 효과가 클 것으로 추정되고 있다.

<그림 III-1> 결합건축 개념도

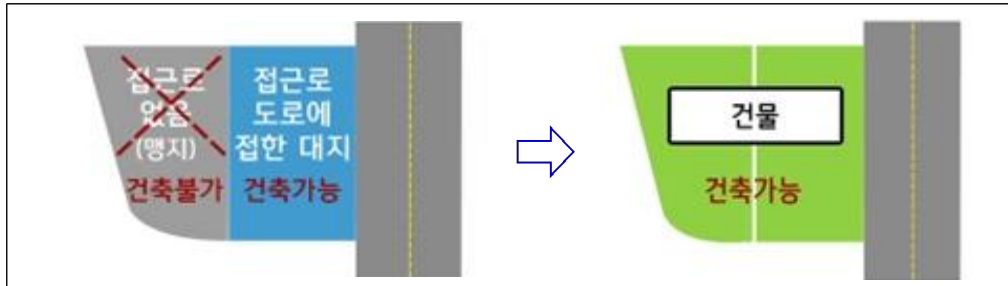


2) 건축협정제도 활성화

건축협정제도란 2개 이상의 대지에 대하여 토지나 건축물의 소유자 간 협정을 체결하여 하나의 대지로 간주하는 것이다. 대상은 지구단위계획구역, 주거환경개선사업구역, 지자체 조례로 정한 구역 등이다. 동 제도를 적용할 경우, 용적률, 건폐율, 조경, 주차장, 진입도로 등 건축기준을 단일대지 기준으로 적용하므로 공사비 절감 및 사업성 제고가 가능하다.

39) 서울 잠실지역에서 시뮬레이션 한 결과 용적률 20% 결합시 사업성이 9% 향상되는 것으로 나타났다(자료 : 국토교통부 보도자료, 2015.7).

<그림 III-2> 건축협정제도의 개념



3) 구시가지 기존건축물 건축기준 완화

「건축법」 시행(1962년) 전에 조성된 명동이나 인사동 거리 등은 건폐율이 100%에 근접하여 현행 기준에 따라 재건축할 경우 건물 규모가 대폭 축소되어 사실상 곤란하다. 이에 건축기준을 현실적으로 지키기 어려운 거리는 특별가로구역으로 지정하여, 전면도로폭이나 인접대지로부터 거리 등 건축기준을 완화하였다.

4) 건축물 복수용도 허용 등 규제개선 및 관리시스템 마련

건축주가 복수용도 신청시 안전이나 입지 기준 등을 모두 만족하는 경우 건축물대장에 복수용도 기재를 허용한다. 이 경우, 기숙사는 방학기간 동안 숙박시설로 활용하는 것이 가능하고, 창고시설도 판매시설까지 허용받아 공간을 조정할 수 있다.

이상에서 살펴본 바와 같이 최근 노후 건축물의 재건축이나 리모델링을 촉진하기 위하여 부분적인 제도 개선이 이루어진 바 있으나, 아직까지 「건축법」 등 관련 법령 체계가 신축 중심으로 운영되고 있어 대수선이나 증·개축, 용도변경 등과 같은 리모델링과 연계된 건축 행위를 지나치게 억제하는 문제가 지속되고 있다.

따라서, 일반 건축물에 대한 리모델링 수요와 그 필요성을 파악하여 제도 개선 방안을 마련할 필요성이 있다. 나아가 기존 건축물의 리모델링을 적극적으로 유도할 수 있는 장치를 구상할 필요성이 있다. 다만, 제도 개선에 있어서는 사유 재산인 동시에 사회적 시설인 건축물의 성격을 반영하여 건축 관련 법령의 기본 정신과 안정성을 손상시키지 않는 범위에서 규제 완화를 검토하는 것이 필요하다.

3. 일본의 지원 제도 사례

(1) 용적률 완화 특례⁴⁰⁾

일정 조건을 충족하는 경우 용적률을 완화하는 특례가 있다. 토지 면적이 작은 곳은 다음과 같은 용적률 완화의 특례를 이용하여 가능한 한 넓어지도록 집을 짓고 있다.

1) 건물 내에 지하실이 있는 경우

지하실이 있는 경우, 주택으로 사용하는 부분의 바닥면적의 3분의 1을 한도로 용적률 계산에서 제외된다. 예를 들어, 토지가 100㎡이고 용적률 80%일 때, 보통이라면 지을 수 있는 건물은 80㎡이다. 만약 지하실이 있는 경우는 1/3이 제외되기 때문에 최대 120㎡까지 건축할 수 있다.

<그림 III-3> 건물 내 지하실의 건축 사례



2) 건물 내 주차장이 있는 경우

건물 1층 부분에 차고를 설치한 집으로서, 빌트인(built-in) 차고의 케이스이다. 그 부지 내 건축물 바닥면적의 1/5 한도로 용적률 계산에서 제외된다.

예를 들어, 토지가 100㎡이고 용적률 80%일 때, 보통이라면 지을 수 있는 건물은 80㎡이다. 만약 빌트인 차고가 있는 경우는 1/5이 제외되기 때문에 $80\text{㎡} \times 5/4$ 로 최대 100㎡까지 지을 수 있다.

40) <https://iqra-channel.com/floor-space-index>

<그림 III-4> 건물 내 주차장의 설치 사례



3) 다락 수납이 있는 경우

직하 바닥면적의 1/2을 한도로 용적률 계산에서 제외된다. 다만, 다락의 높이는 1,400mm 이하로 되어있다.

다락방이 있고 2층 건물인 경우는 2층 바닥면적의 1/2, 3층 건물인 경우는 3층 바닥면적의 1/2이다. 다락방에 고정계단을 설치해도 되는지 여부는 각 지자체에 따라 판단이 다르므로 확인이 필요하다.

수납실로서는 1층과 2층 사이의 경우는 1층 바닥면적의 1/2, 2층과 3층 사이의 경우는 2층 바닥면적의 1/2이다.

<그림 III-5> 건물 내 다락방의 설치 사례



4) 특정 도로(폭 15m 이상인 도로)의 경우

폭 15m 이상의 특정 도로에서 분기한 도로에 접하는 일정 범위 내의 토지에 대해서는 용적률을 완화하는 특례가 있다.

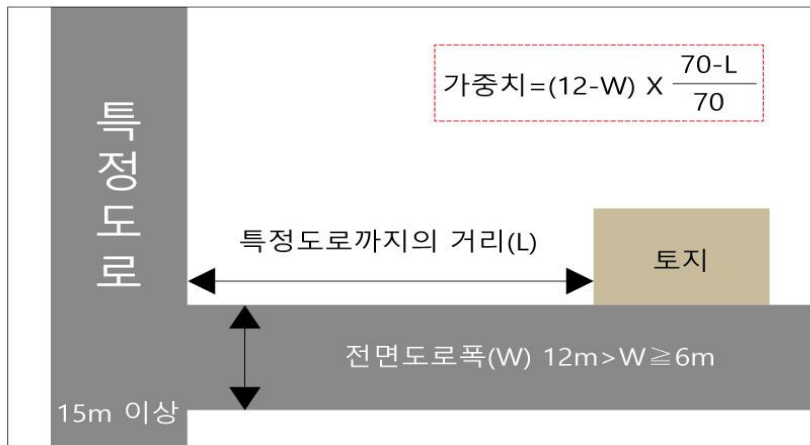
전면도로의 폭이 6m 이상 12m 미만이고, 특정 도로까지의 거리가 70m 이내의 토지에 대해서는 그 거리에 따라 용적률을 가산할 수 있다.

거리라고 하는 것은, 건물부지에서 특정 도로에 가장 가까운 거리를 측정하는 것이다. 이 특례에 의해 넓은 도로에 접하는 토지에 비해 거기에서 분기하고 있는 도로에 접하고 있는 토지의 용적률이 갑자기 줄어드는 것을 방지하고 있다.

$$(전면 도로폭 + 가산치) \times 계수 \text{ [주거지역의 경우는 } 0.4(0.6), \text{ 기타 지역의 경우 } 0.6(0.4, 0.8)]$$

예를 들면, 상업 지역(지정 용적률 600%)에서, L=28m, W=6m, 계수 0.6으로 하면, 가산치는 (12-6)×(70-28)÷70으로 3.6이 된다. 특례에서의 용적률은 (6+3.6)×0.6×100%에서 576%가 되어 기준 용적률(6×60=30%)에 비해 216% 증가할 수 있다.

<그림 III-6> 특정 도로의 용적률 완화



자료 : <https://iqra-channel.com/floor-space-index>

5) 기타 특례

맨션, 공동주택 입구, 홀이나 복도, 계단은 용적률에 산입되지 않는다.⁴¹⁾ 그 외에도 고층주거유도지구, 특정용도유도지구, 광역도시권건축물설계제도, 특례용적률적용지구 등 다양한 특례가 있다.

또, 사선 제한, 일조 규제, 절대 높이 제한, 고도지구, 고도이용지구 등 건물의 높이에 관한 제한을 받아, 용적률 한도에 가득 찬 건물을 지을 수 없는 것도 있다.

(2) 임대면적의 증가 사례

기존 건물의 자산가치를 늘리는 데 증축 등을 통하여 임대면적을 늘리는 행위는 가장 중요한 사항 중 하나이다. 그러나 건물이 오래되면 내진이 확보되지 않고, 도면을 분실하는 등 증축 신청에 많은 비용과 시간이 들 것 같아 포기하는 사례가 많다. 임대면적을 늘리는 방법을 살펴보면 다음과 같다.

1단계에서는 용적률의 여유분을 체크한다. 용적 완화에 관한 「건축기준법」의 개정은 여러 차례 있었다. 1단계에서는 「건축기준법」 개정 이력을 파악하여 용적의 여유분이 없는지 확인한다.

예를 들어 2014년 7월 이후에 건축확인을 받은 건물이라면 엘리베이터(EV) 샤프트 분이 용적 대상에서 제외되고 1997년 9월 이후에 건축확인을 받았다면 공동주택의 복도나 계단, 현관 등이 용적 대상에서 제외된다.

또, 1964년 1월 이후에 건축확인을 받은 경우 실내 및 반실내 주차장은 1/5까지 용적 대상에서 제외된다. 즉, 2014년 7월 이전에 건축 확인을 받은 건물이라면 EV가 있는 경우 반드시 용적이 남아돌고 있다. 그리고 건물이 오래될수록 기타 용적이 남아 있을 가능성이 있다.

2단계에서는 잉여 용적을 계산한 후 주차장 등의 연면적에 산입되어 있는 용적대상 외의 바닥을 용적대상이 되는 점포나 사무소 등의 바닥으로 변경하는 검토를 한다. 엄밀하게는 증축이 되지 않고 용도변경으로 취급이 되는 것이다.

위의 검토에 의해 예상치 못한 곳에서 임대면적이 증가하는 경우가 있다. 또, 원래 연면적에 포함되지 않는 야외 등에 증축을 할 때는 증축 신청이 필요하다. 또, 주차장 조

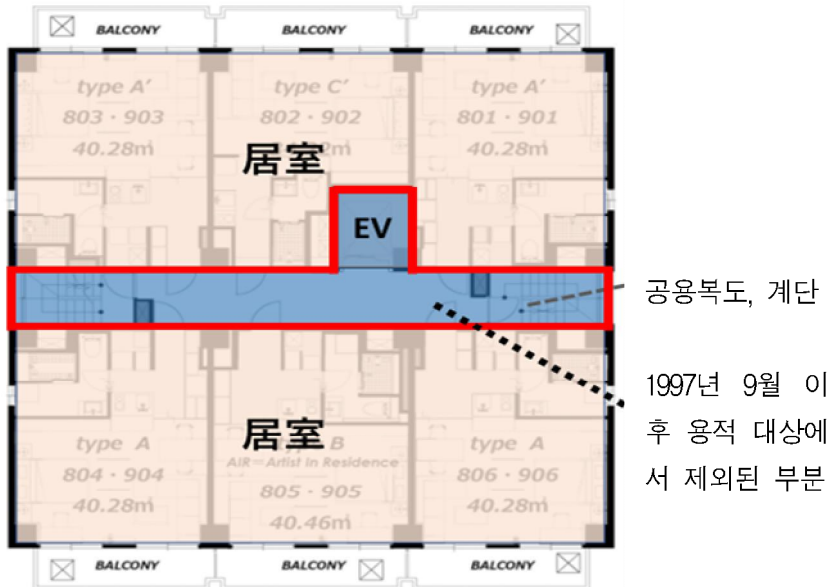
41) 용적률 불산입 조치 : 「건축기준법」 제52조의6.

레나 용도변경 등 다른 법률의 준수도 필요하므로 건축사에게 사전에 확인하여 건축허가를 신청한다.

<표 III-4> 건축확인을 받은 시기와 용적률 완화 조치의 내용

건축확인을 받은 시기	용적률의 완화 조치의 내용
2014년 7월 이후	엘리베이터 샤프트분이 용적 대상 외
1997년 9월 이후	공동주택의 복도나 계단, 현관 등이 용적대상 외
1964년 1월 이후	실내나 반실내의 주차장은 1/5까지 용적대상 외

<그림 III-7> 용적률 완화 사례



자료 : <https://www.realgate.jp>

(3) 용적률을 초과한 기존 건축물에서 엘리베이터 증축 사례

최근 주택 거주자의 고령화가 심화되고 있다. 오래된 주택이나 건물에는 계단밖에 없는 사례가 많기 때문에, 외부에 엘리베이터를 증설해 배리어 프리(barrier-free)를 도모하려는 사례가 많다. 그러나 그동안 용적률이 빠듯하게 지어진 경우, 불가능하다.

그런데 2014년 7월에 시행된 개정 「건축기준법」에서는 용적률 산정의 기초가 되는 연면적에 ‘승강기의 승강로 부분’의 바닥면적을 산입하지 않도록 했다.⁴²⁾ 이와 같이 엘리베이터가 용적률 산정 대상에서 제외되면서, 용적 초과의 기존 부적격 건축물에 엘리베이터동 설치가 가능하게 되었다.

개정안 내용을 보면, 엘리베이터 승강로(샤프트) 부분의 바닥면적은 용적률에 산입하지 않는다. 모든 건축물의 모든 층에 대하여 산입하지 않는다. 엘리베이터 승강로 부분을 용적률에 산입하지 않는 건축물의 용도는 한정하고 있지 않다. 따라서 단독주택의 홈 엘리베이터 등도 대상이 된다.

승강로 안은 최하층도 포함하여 지금까지 산입하기로 되어 있던 정지층 분의 모든 바닥면적이 용적률 산입에서 제외되었다. 다만, 엘리베이터의 기계실은 ‘승강로의 부분’에 해당하지 않으므로 용적률 산입 대상이 된다. 또한, 기계실을 설치하지 않고 승강로 내에 구동장치 등을 설치하는 이른바 ‘머신룸리스(machine-room-less) 엘리베이터’⁴³⁾의 승강로 부분은 용적률 산입 대상에서 제외된다.

법 개정 이전에는 용적률을 초과한 기존 부적격 건축물에 엘리베이터동을 증축할 때 기존 바닥면적을 일부 감축시켜 현행 용적률 제한에 적합하게 해야 했다. 개정 이후에는 기존 건축물을 감축하지 않고 엘리베이터동을 설치할 수 있게 됐다. 기존 공동주택의 복도 일부를 증축해 엘리베이터를 설치하는 것도 가능하다.

단, ‘엘리베이터의 승강로와 이에 부수되는 공용 복도’ 이외의 증축이 없어야 한다. 이외에 엘리베이터의 설치에 부수해서 설치하는 공동주택이나 양로원 등의 공용 복도, 계단도 바닥면적에 산입하지 않아도 된다.

여기에서 말하는 ‘바닥면적에 산입하지 않는 승강기’는 ‘엘리베이터’로 한정된다.⁴⁴⁾ 따라서 소화물 전용 승강기나 에스컬레이터, 혹은 엘리베이터 기계실은 산입 제외 대상이 되지 않으므로 주의해야 한다.⁴⁵⁾

42) 「건축기준법」 52조6항.

43) 기계실이 없는 엘리베이터.

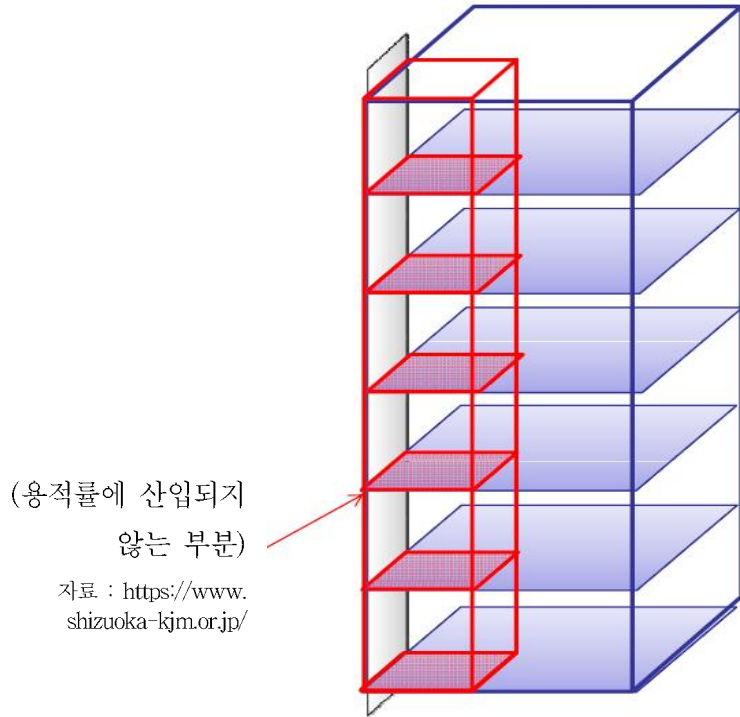
44) 「건축기준법」 시행령 135조의16.

45) 용적률 불산입 대상이 되는 승강기는 다음과 같다.

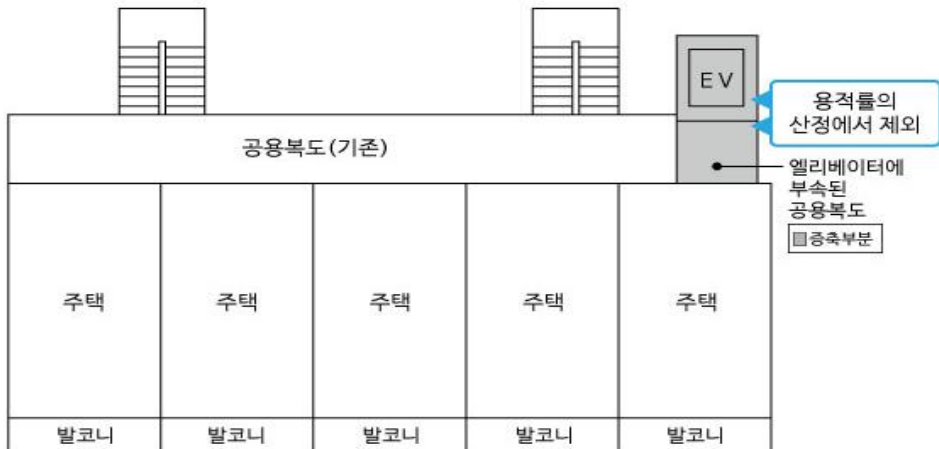
- 홈 엘리베이터
- 엘리베이터(머신룸리스엘리베이터, 오픈타입엘리베이터, 더블데크엘리베이터, 사행(斜行)엘리베이터 포함)
- 단차 해소기(조건부)

다만, 소화물 전용 승강기, 에스컬레이터, 의자식 계단 승강기, 수직반송기, 기계식 주차장은 용적률 산입 제외 대상에서 제외된다. 즉, 용적률에 산입된다.

<그림 III-8> 엘리베이터 승강로와 용적률 관계



<그림 III-9> 용적률 초과한 기존 부적격 건축물에서 엘리베이터동 증축 개념



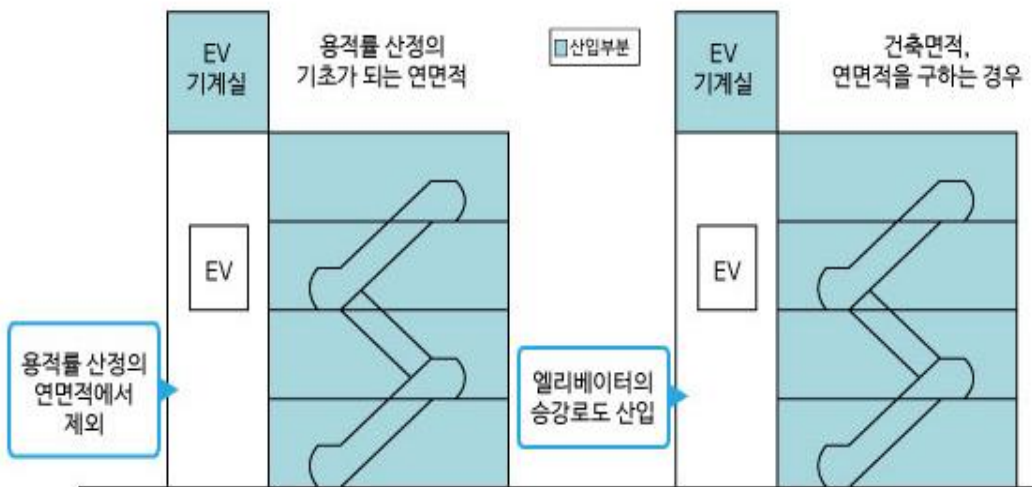
자료 : 日経クロステック トップ, リノベーションの法規Q&A

한편, 엘리베이터동 증축시에는 신설 부분 및 기존 부분에 대해 도로 사선, 인접지 사선 및 일조권 규제는 현행법이 소급된다. 계획할 때는 이에 적합하게 해야 한다.

또한 엘리베이터 승강로의 바닥면적은 건축면적이나 연면적을 구할 때에는 산입한다. 방화·준방화지역 이외에서 바닥면적이 10㎡ 이내인 경우에는 확인 신청이 필요 없지만, 이 바닥면적에도 승강로의 바닥면적을 넣는다.

그리고 외장형 엘리베이터를 증설하려면 “용적률”과 “건폐율”을 모두 충족해야 한다. 법 개정으로 엘리베이터 승강로 부분의 바닥면적이 “용적률”에 산입되지 않게 되었으나 “건폐율”에는 계속 산입되므로 주의가 필요하다. 즉, 승강기의 승강로 부분은 바닥면적, 건축면적 및 건폐율 산정에서는 제외되지 않는다. 엘리베이터의 승강로 등을 바닥면적에 산입하지 않는 것은 용적률을 산정하는 경우에 한정한다. 건축면적이나 연면적을 구할 때는 이들 바닥면적을 포함하여 계산한다

<그림 III-10> 건축면적 및 연면적에 엘리베이터 승강로 산입



자료 : 日経クロステック トップ, 리노베이션의法規Q&A

(4) 기존 부적격 건축물에 대한 규제 완화

기존의 적법한 건축물이 법령의 개정 등에 의해 위반 건축물이 되지 않도록 새로운 규정의 시행 또는 도시계획 변경 등에 의한 새로운 규정의 적용시에 현재 존재하는 건축물 또는 공사 중인 건축물에 대해서는 새롭게 시행 또는 적용된 규정 중 적합하지 않은 것에 대해서는 적용을 제외한다. 나아가 원칙적으로 증·개축 등을 실시하는 기회에 해당 규정에 적합하게 하도록 규정하고 있다.

즉, 새로운 규정의 시행 또는 적용에 따라 기존 건축물에 부적합이 발생해도 해당 규정의 적용을 제외한다. 즉, ‘기존 부적격 건축물’로 존재하는 것이 가능하다.⁴⁶⁾ 또, 새로운 규정의 시행 또는 적용 후에도 대규모 수선이나 교체에 해당하지 않는 수선이나 형태 변경을 실시하는 경우는 계속 부적격 건축물로 존치하는 것이 가능하다.

그러나 증·개축이나 대규모 수선 또는 대규모 교체를 실시할 경우, 원칙적으로 건축물 전체를 현행 규정에 적합하게 할 필요가 있다.⁴⁷⁾ 특히 준공 후 오래된 건축물의 경우, 건축 후 「건축기준법」 등의 개정 등에 의해 구조관계 규정상의 기존 부적격 사항⁴⁸⁾이나 방화관계 규정상의 기존 부적격 사항⁴⁹⁾ 등이 발생하기 때문에 증·개축이나 대규모 수선이나 교체 과정에서 대응이 필요한 경우가 많다.

46) 다만, 개정 전 종전의 규정에 적합하지 않은 것은 위반 건축물로 취급된다.

47) 용어의 정의는 다음과 같다(출처 : 詳解建築基準法, 建設省住宅局 監修, 編集日本建築センター).

- 1) 증축 : 1의 부지 내에 있는 기존 건축물의 연면적을 증가시킬 것(바닥면적을 추가할 것)을 말한다.
- 2) 개축 : 건축물의 전부 또는 일부를 제거하거나 이러한 부분이 재해 등에 의하여 멸실된 후, 계속하여 이와 용도, 규모 및 구조가 현저히 다르지 아니한 것을 만드는 것을 말하며 증축, 대규모 수리 등에 해당하지 아니하는 것을 말한다.
- 3) 대규모 수선 : 기존 건축물의 부분에 대하여 대체로 동일한 형상, 치수, 재료에 의하여 실시되는 공사로서, 건축물의 주요 구조부의 1종(種) 이상에 대하여 행해지는 것을 말한다.
- 4) 대규모 교체 : 기존 건축물의 부분에 대한 공사로서, 대체로 동일한 형상, 치수로 교체되나, 재료나 구조종별 등은 다른 것을 말하며, 건축물의 주요 구조부의 1종(種) 이상에 대하여 행해지는 것을 말한다.

48) 띠철근비, 내진성 등.

49) 고층구획, 방화구획, 피난시설, 배연설비, 내장 제한, 비상용승강기, 비상용 진입구, 비상용 조명 등.

<표 III-5> 기존 건축물의 증·개축 등에 대한 제한의 완화 범위

적용제의 규정	건축종별	완화 범위
내화벽 관계 (건축기준법 26조)	증축, 개축	기존 부적격이 된 시기 이후의 증·개축 부분의 방화벽 관계 바닥면적이 50㎡를 초과하지 않을 것
	대수선·구조변경	모두(시행령 137조의12)
특수 건축물 관계(법 27조)	증축, 개축	기존 시 이후 증·개축 부분 바닥면적이 50㎡를 넘지 않을 것
	대수선·구조변경	모두 (시행령 137조의12)
공동주택 등의 계벽 관계(법 30조)	증축	증축 후 연면적이 기존 시 연면적의 1.5배를 넘지 않을 것(시행령 137조의5)
	개축	개축 부분의 바닥면적이 기존 시 연면적의 1/2을 넘지 않을 것
	대수선·구조변경	모두 (시행령 137조의12)
비상용 승강기 관계(법 34조 2항)	증축	증축 부분의 건축물 높이가 31m를 넘지 않으며 증축 부분의 바닥면적이 기존 시 연면적의 1/2을 넘지 않을 것
	개축	개축 부분의 바닥면적이 기존 시 연면적의 1/5를 넘지 않고, 또한 개축 부분의 건축물 높이가 기존 시에 높이를 넘지 않을 것
	대수선·구조변경	모두 (시행령 137조의12)
용도지역 등 관계(법 48조 1항~13항)	증축	기존 시 부지 내에서의 것, 또, 건폐율·용적률이 규정에 적합할 것 증축 후의 바닥면적이 기존 시 바닥면적의 1.2배를 넘지 않을 것 증축 후 용도부적격 부분의 바닥면적이 기존 시 용도부적격 부분의 바닥면적의 1.2배를 초과하지 않을 것
	개축	기존 시 부지 내에서의 것, 또, 건폐율·용적률이 규정에 적합할 것
용적률 관계(법 52조 1항~8항)	증축, 개축	증축 또는 개축 부분의 용도가 차고 등의 용도로 제공할 것 증축 전 차고 등 용도로 제공하는 부분 이외의 바닥면적이 기존 시 차고 등 용도로 제공하는 부분 이외의 바닥면적을 넘지 않을 것 증·개축 후 자동차 차고 등의 용도로 제공하는 부분의 바닥면적이 증축 또는 개축 후 건축물 바닥면적의 1/5을 넘지 않을 것
	대수선·구조변경	모두 (시행령 137조의12)
고도이용지구 또는 도시재생특별 지구관계(법 59조1항 또는 법 60조의21항)	증축	증축 후 연면적 및 건축면적이 기존 시 연면적 및 건축면적의 1.5배를 넘지 않을 것 증축 후 건축면적이 고도이용지구 또는 도시재생특별지구에 관한 도시계획에서 정한 건축면적의 최저한도의 2/3를 넘지 않을 것 증축 후 용적률이 고도이용지구 또는 도시재생특별지구에 관한 도시계획에서 정한 용적률 최저한도의 2/3를 넘지 않을 것
	개축	개축 부분의 바닥면적이 기존 시 연면적의 1/2을 넘지 않을 것
	대수선·구조변경	모두 (시행령 137조의12)
방화 지역 및 특정방재블록 정비지구관계 (법 61조 등)	증축, 개축	기존 시 이후의 증축 또는 개축 부분의 바닥면적이 50㎡를 넘지 않고 기존 시 해당 건축물의 연면적을 넘지 않을 것 증·개축 후 층수가 2 이하이고 연면적이 500㎡를 넘지 않을 것 증·개축 부분의 외벽, 처마 뒤쪽은 방화 구조로 할 것
	대수선·구조변경	모두 (시행령 137조의12)
준방화 지역관계(법 62조1항)	증축, 개축	기존 시 이후 증·개축 부분의 바닥면적이 50㎡를 넘지 않을 것 증축 또는 개축 후의 층수가 2 이하일 것 증축 또는 개축 부분의 외벽, 처마 뒤쪽은 방화 구조로 할 것
	대수선·구조변경	모두 (시행령 137조의12)

증축시 기존 부적격 부분이 있는 경우에는 현행 「건축기준법」에 적합하도록 개·보수 할지, 기존 부적격 완화 조건을 충족할지 중 하나를 선택하게 된다. 완화 요건을 만족시키는 것으로서, 기존 건물을 현상 유지할 수 있으면 건설 코스트의 삭감으로 연결되기 때문에, 증·개축을 계획하고 있는 건축주에게 유리하다. 기존 부적격을 완화하기 위한 「건축기준법」의 주요 조항을 살펴보면, 다음과 같다.

- 기존 부적격 정의 (「건축기준법」 3조)
- 기존 부적격에 대한 제한 완화 여부 판정(「건축기준법」 86조의7)
- 기존 부적격 부분을 완화하기 위한 조건 (「건축기준법」 시행령 137조~)

먼저 ‘기존 부적격’의 정의에 대해 일본의 「건축기준법」에서는 다음과 같이 명시하고 있다.

제3조 (적용의 제외)
 1. 생략
 2. 이 법률이나 이에 기초한 명령이나 조례 규정 시행이나 적용시 현재 존재하는 건축물이나 그 부지나 현재 건축, 수선이나 리모델링 공사 중인 건축물이나 그 부지가 이들 규정에 적합하지 않거나 이들 규정에 적합하지 않은 부분이 있는 경우에는 해당 건축물, 건축물 부지나 건축물이나 해당 부지 부분에 대해서는 해당 규정이 적용되지 않는다.
 (이하 생략)

기존 부적격 사항 가운데 기준 완화를 적용할 수 있는 조항이 무엇인가에 대해서는 「건축기준법」 86조의7을 확인해야 한다. 다음의 밑줄 친 부분에 기재된 조항은 기존 부적격이라도 정령으로 정해진 조건을 충족할 수 있으면 건축기준의 완화가 가능할 수 있다. 즉, 증축을 하더라도 기존 부적격 건축물로 그대로 유지할 수 있다는 것이다.

「건축기준법」 제86조의7

제3조제2항(제86조의9제1항에서 준용하는 경우를 포함한다. 이하 본 조, 다음 조 및 제87조에서 동일)의 규정에 따라

제20조, 제26조, 제27조, 제28조의2(같은 조 각 호에 열거하는 기준 중 정령으로 정하는 것과 관련된 부분에 한함), 제30조, 제34조제2항, 제47조, 제48조제1항부터 제14항까지, 제51조, 제52조제1항, 제2항이나 제7조제7항, 제53조제1항이나 제54조제1항, 제55조제1항, 제56조제1항, 제56조의2제1항이나 제57조의4 제1항, 제57조의5 제1항, 제58조, 제59조 제1항 내지는 제2항, 제60조 제1항 내지는 제2항, 제60조의 2 제1항 내지는 제2항, 제60조의 3 제1항 내지는 제2항, (중간 생략)

의 적용을 받지 않는 건축물에 대하여 “정령으로 정하는 범위 내에서 증축, 개축, 대규모 수선 또는 대규모 교체”(이하 ‘증축 등’)를 하는 경우(제3조제2항의 규정에 따라 제20조의 규정을 적용받지 않는 건축물에 대해 해당 정령에서 정한 범위 내에서 증축 또는 개축을 하는 경우에는 해당 증축 또는 개축 후 건축물의 구조방법이 정령에서 정한 기준에 적합한 경우에 한함)에서는 제3조제3항제3호 및 제4호의 규정과 관계없이 이 규정은 적용하지 않는다.

2. 제3조제2항의 규정에 따라

제20조 또는 제35조(동조의 기술적 기준 중 정령으로 정하는 것과 관련된 부분에 한함) 이하 이 항 및 제87조제4항에서도 동일)의 규정을 적용받지 않는 건축물로서 제20조 또는 제35조에 규정된 기준의 적용상 하나의 건축물이라도 다른 건축물로 볼 수 있는 부분으로서 정령으로 정하는 부분(이하 ‘독립부분’)이 둘 이상인 것에 대해 증축 등을 하는 경우에는 제3조제3항제3호 및 제4호의 규정에도 불구하고 해당 증축 등을 하는 독립부분 이외의 독립부분에 대해서는 이들 규정을 적용하지 않는다.

3. 제3조제2항의 규정에 따라

제28조, 제28조의2(동조 각 호에 열거한 기준 중 정령에서 정한 것과 관련된 부분에 한함), 제29조부터 제32조까지, 제34조제1항, 제35조의3 또는 제36조(방화벽, 방화구획, 소화설비 및 피뢰설비의 설치 및 구조와 관련된 부분을 제외함)의 규정을 적용받지 않는 건축물에 대하여 증축 등을 하는 경우에는 제3조제3항제3호 및 제4호의 규정에도 불구하고 해당 증축 등을 하는 부분 이외의 부분에 대해서는 해당 규정을 적용하지 않는다.

4. (생략)

위에서 ‘정령으로 정하는 범위’ 즉, 완화 조건을 규정하고 있는 「건축기준법」 시행령 제8장 ‘기존 건축물에 대한 제한 완화 등’에 한정하여 특례가 적용된다는 것이 기존 부적격 완화의 흐름이다. 반대로 말하면, 이 법령에 기재되어 있지 않은 조항이 기존 부적격으로 되어 있는 경우에는 완화할 수 없으며, 증축을 할 때 기존 부적격 부분을 개·보수하여 현행의 「건축기준법」에 적합하도록 해야 한다.

4. 기존 건축물의 리모델링시 건축기준의 적용 완화 방안

우리나라의 건축법령을 보면, 기존 건축물의 개·보수나 리모델링과 관련하여 현행 건축기준과의 불일치를 해결하기 위하여 「건축법」 시행령 제6조에서 건축기준의 적용 완화 규정을 두고 있다.

「건축법」 시행령 제6조에서는 사용승인 후 15년이 경과되어 리모델링이 필요한 건축물이나 허가권자가 리모델링 활성화 구역으로 지정·공고한 구역 안의 건축물 등에 대해서는 제42조(대지의 조정), 제43조(공개공지 등의 확보), 제46조(건축선의 지정), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조제2항에 따른 기준(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 등을 완화할 수 있도록 규정하고 있다.

실무적인 문제는 이 조항이 의무 규정이 아니며, 「건축법」 제5조를 보면, 건축주나 설계자, 공사시공자 또는 감리자는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대해서는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있도록 규정하고 있다는 점이다.

건축기준의 적용 완화에 대하여 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하도록 규정하고 있다. 그리고 건축기준의 완화 여부 및 적용 범위를 결정함에 있어서는 공공의 이익을 저해하지 아니하고 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니하며, 도시의 미관이나 환경을 현저히 저해하지 않는 범위로 한정하고 있다.

즉, 「건축법」에서는 기존 건축물에 대하여 현행 건축기준의 적용을 완화할 수 있도록 법적 근거를 마련해두고 있으나, 건축기준의 적용 완화 대상이나 조건이 제한적이며, 적용을 완화하기 위해서는 건축위원회의 심의를 거쳐야 하는 등 법적 절차가 까다롭다. 이 때문에 건축물의 개·보수나 리모델링 행위와 연계된 증축이나 연면적의 증가 등에 대해서는 건축기준의 적용을 완화받는 것이 현실적으로 용이하지 않다.

<표 III-6> 기존 건축물의 리모델링 관련 적용 완화 기준(현행)

건축물 리모델링 관련 규정	적용 완화 심의대상	완화 범위	
		공통	개별조건
<p>허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역(이하 "리모델링 활성화 구역"이라 한다) 안의 건축물</p> <p>사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물</p>	<p>제42조(대지의 조정)</p> <p>제43조(공개공지 등의 확보)</p> <p>제46조(건축선의 지정)</p> <p>제55조(건축물의 건폐율)</p> <p>제56조(건축물의 용적률)</p> <p>제58조(대지안의 공지)</p> <p>제60조(건축물의 높이제한)</p> <p>제61조제2항에 따른 기준(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)</p>	공공의 이익을 해치지 아니하고, 주변의 대지 및 건축물에 지니친 불이익을 주지 아니할 것	<p>증축은 기능향상 등을 고려하여 국토교통부령으로 정하는 규모와 범위에서 할 것</p> <p>「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택의 리모델링은 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것</p>
<p>기존 건축물을 건축(증축, 일부 개축 또는 일부 재축으로 한정한다)하거나 대수선하는 경우로서, 1) 기존 건축물이 건축 또는 대수선 당시의 법령상 건축물 전체에 대하여 지진이나 구조 안전을 확인해야 하는 건축물에 해당하지 않거나, 2) 기존 건축물을 건축 또는 대수선하기 전과 후의 건축물 전체에 대한 구조 안전의 확인 서류를 제출하는 경우</p>	<p>제55조(건축물의 건폐율)</p> <p>제56조(건축물의 용적률)</p>		<p>도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 아니할 것</p>
<p>기존 건축물에 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제8조에 따른 편의시설을 설치하면 법 제55조 또는 법 제56조에 따른 기준에 적합하지 아니하게 되는 경우</p>	<p>제55조(건축물의 건폐율)</p> <p>제56조(건축물의 용적률)</p>	<p>해당 지역에 적용되는 법 제55조, 법 제56조, 법 제60조 및 법 제61조에 따른 기준을 100분의 140 이하의 범위에서 건축조례로 정하는 비율을 적용할 것</p>	
<p>다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 대지에 건축하는 건축물로서 재해예방을 위한 조치가 필요한 경우</p> <p>가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따라 지정된 방재지구(防災地區)</p> <p>나. 「급경사지 재해예방에 관한 법률」 제6조에 따라 지정된 붕괴위험지역</p>	<p>제55조(건축물의 건폐율)</p> <p>제56조(건축물의 용적률)</p> <p>제60조(건축물의 높이제한)</p> <p>제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)</p>	<p>도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 아니할 것</p>	
<p>법 제77조의4제1항에 따라 건축협정을 체결하여 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링을 하려는 경우</p>	<p>제55조(건축물의 건폐율)</p> <p>제56조(건축물의 용적률)</p>	<p>법 제55조 및 제56조에 따른 건폐율 또는 용적률의 기준은 법 제77조의4제1항에 따라 건축협정이 체결된 지역 또는 구역 안에서 연접한 둘 이상의 대지에서 건축허가를 동시에 신청하는 경우 둘 이상의 대지를 하나의 대지로 보아 적용할 것</p>	

자료 : 「건축법」 시행령 제6조.

위에서 제기한 현실적인 제약 요인을 제거하고 기존 건축물의 개·보수나 리모델링 사업의 활성화를 유도하기 위해서는 다음과 같은 제도 개선을 검토할 필요가 있다.

1) 건축위원회 심의 축소

건축물의 주요 구조부를 존치한 상태에서 건축물의 성능 개선이나 수명 연장 등을 위하여 리모델링하는 경우로서, 건축물의 바닥면적이나 연면적, 높이의 증가 등이 불가피할 경우, 적용 완화가 가능하도록 규정하고 있다.

그러나 이러한 적용 완화를 받으려면 개별 건별로 건축위원회의 심의를 거치도록 규정하고 있는데, 건축위원회의 성격상 개별 사업에 대하여 특정한 현행 법령의 적용을 완화하는 것이 용이하지 않다.

또한, 각각의 개별 사업 건별로 건축기준의 완화 여부를 심의하고 결정하는 과정에서 건축주나 사업관계자 입장에서는 사업이 지연되고 불확실성이 높아진다. 이는 기존 건축물의 리모델링 사업이 활성화되지 못하는 원인으로 작용하고 있다.

따라서 현행 법령에서 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물에 대해서는 용적률 등의 적용 완화가 가능하도록 규정이 마련되어 있으나, 실무적으로 동 규정을 적용하여 증축이나 연면적 증가 등이 동반되는 리모델링을 촉진하는 데는 많은 한계를 갖고 있다.

즉, 기존 건축물에 대한 특례나 적용 완화를 통하여 개·보수나 리모델링을 활성화하려는 취지를 고려할 때, 개별 사업별로 건축위원회의 심의를 거치도록 강제하는 것은 지나친 규제라 판단된다. 그보다는 현행 건축법령에서 규정하고 있는 ‘적용 완화’ 관련 요건을 조금 더 세분화하여 구체적으로 정비하고, 일정한 규모나 범위 내에서는 건축위원회의 심의 없이 완화가 가능하도록 절차를 간소화하고 투명화할 필요가 있다.

실무적으로 보면, 다가구주택은 연면적 660㎡ 이하, 3개 층 이하라는 건축요건을 충족시켜야 한다. 일반적으로 다가구주택은 대지 150㎡, 건폐율 50% 적용시 바닥면적 100㎡, 3층을 기준으로 연면적은 400㎡ 수준이며, 승강장 바닥면적은 비상용승강기 1대에 대해 6㎡ 이상으로 규정되어 있다.

따라서 엘리베이터 증축 설치를 기준으로 할 때, 현행 건축기준의 5~10% 범위 내에서 연면적이 증가하는 경우, 해당 증축 행위가 건축법령에서 정하는 건축기준의 적용 완화 대상으로 인정되는 경우에는 건축위원회의 심의를 생략할 수 있도록 규정할 수 있

을 것이다.

2) 개·보수나 리모델링 관련 ‘수권 소위원회’ 운영

노후 주택의 리모델링 관련하여 건축기준의 완화가 요구되는 사항에는 경미한 사항이 많으며, 유사한 사례가 지속적으로 발생할 가능성이 높다. 또, 신축 사업에 비하여 심의의 중요성이 다소 낮은 반면, 심의 건수나 빈도는 상당히 많을 가능성이 있다. 따라서 건축위원회 안건으로 두기보다는 건축위원회 내에 개·보수나 리모델링 관련 건축기준 완화를 전담할 수 있는 ‘수권 소위원회’를 만들어 운영하는 방법도 장려된다.

3) 건축기준 완화 대상 행위의 구체적 명시

건축기준의 적용 완화가 요구되는 대상을 막연하게 ‘사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물’로 규정하기보다는 연면적이나 층수 증가 등이 동반되어 건축기준의 완화가 요구되는 구체적인 개·보수나 리모델링 행위를 적시하고, 이러한 행위에 대해서는 법적으로 적용 완화를 명시할 필요가 있다.

이를 통하여 건축위원회 심의 이전에 건축주나 사업자 측에서 건축기준의 완화가 가능할 것인가에 대하여 어느 정도 명확히 판단할 수 있도록 세부 기준을 정비하는 것이 요구된다. 예를 들면 건축기준의 적용 완화가 요구된 사유로서 다음과 같은 행위를 적시할 수 있다.

- 엘리베이터나 에스컬레이터, 계단 등의 증축
- 주차장 확보를 위한 시설 증축(주차빌딩 등)
- 입주자 편의를 위한 화장실이나 욕실, 세탁공간 등의 증축
- 에너지 절감을 위한 기계·설비 관련 시설의 증설
- 장애인이나 사회적 약자 배려를 위한 편의시설의 설치 등

4) 구조안전 확인은 건축위원회 심의가 아니라 구조기술자의 확인 필요

「건축법」 제2조제1항제8호에 의하면, “건축”이란 건축물을 신축·증축·개축·재축(再築)하거나 건축물을 이전하는 것을 말하며, 같은 항 제9호에 따르면 “대수선”이란 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로 규정하고 있다.

또, 「건축법」 제11조제1항에 의하면, 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 특별자치도지사 또는 시·군·구청장의 허가를 받아야 하고, 같은 법 제14조제1항에서는 바닥면적 합계 85㎡ 이내의 증축·개축 또는 재축 등은 신고로서 갈음할 수 있도록 규정하고 있다.

한편, 「건축법」 제48조제2항에 따르면 “제11조제1항에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우에는 구조의 안전을 확인하여야 한다”라고 규정하고 있고, 같은 법 시행령 제32조제1항에서는 층수가 2층 이상인 건축물 등을 대상으로 규정하고 있다. 따라서 허가나 신고를 통하여 건축하거나 대수선하는 건축물은 구조안전을 확인해야 한다.⁵⁰⁾

그런데 건축위원회에서 적용 완화 여부를 심의하면서 구조안전에 대하여 논란이 되는 사례가 있는데, 해당 건축물의 리모델링 행위가 구조, 안전, 피난 등의 규정에 적합한가에 대해서는 구조안전기술자의 확인을 받았는가를 검증하는 것이 중요하며, 이를 건축위원회에서 심의하는 것은 불합리하다.

5) 일정규모 이하 증·개축시 구조안전 확인은 증·개축 부분으로 한정

국내의 경우, 내진설계 규정은 1988년도에 처음 도입되었으며, 그동안 적용 대상이 점차 확대되어 왔다. 이에 따라 준공 후 20년 이상 된 기존 주택은 내진설계가 이루어지지 않은 사례가 많다.

현재 건축법령에서는 2층 이상 건축물에 대하여 내진설계를 의무화하고 있다. 이 규정을 적용하여, 증·개축을 위한 건축허가나 신고시 건물 전체에 대하여 내진성능을 갖추어야 한다. 즉, 현행 건축법령의 구조안전 확인 규정이 역설적으로 노후 건축물의 개·보수를 제약하는 요인이 되고 있다.

일본의 사례를 보면, 증·개축의 경우 규모나 위험도에 따라서 기존 부적격 건축물로서 특례를 받는 경우도 있고 그렇지 않은 경우도 있다. 우선, 기존 부분과 일체로서 증·개축하는 경우는 증·개축 부분과 기존 부분이 일체로서 현행의 구조계산기준에 적합해야 한다. 그러나 증·개축 부분과 기존 부분 상호 간에 응력을 전달하지 않는 구조방법으로 약간의 간극이 있는 증·개축이 있다. 이러한 증·개축의 경우, 증·개축 부분은 현행의 구조계산기준에 적합해야 하고, 기존 부분은 내진진단 기준에만 적합하도록 규정하고

50) 법제처 법령해석총괄과 - 3122(2013. 9. 17), 구조안전을 확인하여야 하는 건축물의 범위(「건축법」 제48조 등 관련).

있다.

또, 해당 건물 연면적의 1/20 이하 또는 50㎡ 이하 증·개축의 경우에는 증·개축 부분이 현행의 구조계산 기준에 적합해야 하고, 기존 부분은 위험성이 증대하지 않는 구조로 설계하면 된다.⁵¹⁾

일본의 사례를 고려할 때, 노후 주택의 개·보수나 리모델링을 촉진하려면 기존 건물과 분리할 수 있는 증·개축이나 일정 규모 이하의 증·개축에서는 내진설계 확인 규정에서 예외를 허용하는 것이 요구된다.

6) 적용 완화시 사회적 편익 증가에 대한 판단이 중요

기존 건축물에 대한 현행 건축기준의 적용 완화와 관련된 판단 기준으로서 현행 법령에서는 a) 공공의 이익을 해치지 아니하고, 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것, b) 도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 아니할 것으로 규정하고 있다.

위의 판단 기준은 일견 합리적으로 볼 수 있으나, 그보다는 연면적 증가 등이 요구되는 증축 등의 행위가 단순히 건축주의 사익을 벗어나 입주자의 편의나 복리 증진에 기여하는 행위인가, 나아가 도시 미관의 개선이나 도시재생에 상당히 기여할 수 있는가를 구체적으로 판단하는 것이 더욱 중요한 것으로 판단된다.

7) 건축기준 완화 대상에 정북방향 일조권 추가

대지안의 공지 조정, 공개공지, 건축선, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지와 같은 건축기준은 완화 과정에서 이해관계가 충돌될 확률이 낮다. 그러나 건축물의 높이제한은 상업지역 건축물의 경우 10%만 완화해도 층수가 몇 개 층이 늘어날 수 있어 주의 깊게 다루어야 한다. 따라서 건축물의 높이제한 완화는 주거용과 상업용 등 용도지역별로 구분해서 완화 기준을 정립하는 것이 요구된다.

일조권의 완화는 노후 주택의 리모델링 관련하여 중요한데, 현행 「건축법」에서는 제61조제2항에 한정하여 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한을 완화할 수 있도록 허용하고 있으며, 제1항에서 규정하고 있는 정북방향 일조권은 리모델링 완화 대상에서

51) 조연팔, 최철호, 기존 부적격 건축물의 특례제도에 관한 연구(한일 간의 비교법적 고찰을 통한 우리 특례 규정의 정비 방안을 중심으로), 이화여자대학교 법학논집, 제20권 제4호, 2016.6, pp.227~252.

제외하고 있다.

즉, 정북방향으로 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 또는 해당 건축물 각 부분 높이의 1/2 이상과 같은 이격거리 규제⁵²⁾는 여전히 존재하고 있으며, 이것이 리모델링이 활성화되지 못하는 일부 원인이 되고 있다. 다만, 정북방향 일조권을 완화할 수 있도록 허용할 경우, 일조권 피해가 우려될 수 있으므로 건축위원회 등의 심의를 통해 완화하도록 제한을 둘 필요는 있다.

「건축법」 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우
2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다.

1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
 2. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우
 3. 「지역개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우
 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
 5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우
 6. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우
 7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
 8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의를 한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
- ④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

「건축법」 시행령 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 9미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 9미터를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다(이하 생략).

52) 「건축법」 시행령 제86조 참조.

5. 노후 주택의 개·보수 및 리모델링 촉진을 위한 제도 개선 방안

(1) 개·보수와 연계된 증축 및 용도변경시 부설주차장 증설 규제 완화

「건축법」 시행령 제6조에서는 사용승인 후 15년이 경과되어 리모델링이 필요한 건축물이나 허가권자가 ‘리모델링 활성화 구역’으로 지정·공고한 구역 안의 건축물 등에 대해서는 제42조(대지의 조정), 제43조(공개공지 등의 확보), 제46조(건축선의 지정), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제58조(대지안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조제2항에 따른 기준(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) 등을 완화할 수 있도록 규정하고 있다.

그러나 「건축법」에 따른 건축기준의 완화가 이루어지더라도 「주차장법」에 따른 부설주차장 설치 규제가 노후 건축물의 리모델링 사업을 추진하는 데 또 다른 걸림돌로 작용하고 있다.

1) 부설주차장 설치 의무

「주차장법」 제19조제3항을 보면, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역·도시지역 외 지구단위계획구역 및 지방자치단체의 조례로 정하는 관리지역 안에서 건축물을 건축하려는 자는 해당 시설물의 내부 또는 그 부지 안에 부설주차장⁵³⁾을 설치하도록 규정하고 있다.⁵⁴⁾

위 규정에 의거하여 「주차장법」 시행령 별표 1에서 규정하고 있는 시설물의 종류별 부설주차장의 설치 기준은 <표 III-7>과 같다.

53) 화물의 하역이나 그 밖의 사업수행을 위한 주차장을 포함한다.

54) 「주차장법」 제19조제1항.

<표 III-7> 부설주차장의 설치대상 시설물 및 설치 기준

설치 대상 시설물	설치 기준
1. 위탁시설	시설면적 100㎡당 1대(시설면적/100㎡)
2. 문화 및 집회시설(관람장은 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양병원 및 격리병원은 제외한다), 운동시설(골프장·골프연습장 및 옥외수영장은 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피스텔은 제외한다), 방송통신시설 중 방송국, 장례식장	시설면적 150㎡당 1대(시설면적/150㎡)
3. 제1종 근린생활시설[「건축법」 시행령 별표 1 제3호바목 및 사목(공중화장실, 대피소, 지역아동센터는 제외한다)은 제외한다], 제2종 근린생활시설, 숙박시설	시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)
4. 단독주택(다가구주택은 제외한다)	시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하 : 1대 시설면적 150㎡ 초과 : 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수[1+((시설면적-150㎡)/100㎡)]
5. 다가구주택, 공동주택(기숙사는 제외한다), 업무시설 중 오피스텔	「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수. 이 경우 다가구주택 및 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다.
6. 골프장, 골프연습장, 옥외수영장, 관람장	골프장 : 1홀당 10대(홀의 수×10) 골프연습장 : 1타석당 1대(타석의 수×1) 옥외수영장 : 정원 15명당 1대(정원/15명) 관람장 : 정원 100명당 1대(정원/100명)
7. 수련시설, 공장(아파트형은 제외한다), 발전시설	시설면적 350㎡당 1대(시설면적/350㎡)
8. 창고시설	시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)
9. 학생용 기숙사	시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)
10. 그 밖의 건축물	시설면적 300㎡당 1대(시설면적/300㎡)

자료 : 「주차장법」 제19조제3항 및 「주차장법」 시행령 별표 1.

다가구주택 및 다세대주택에서 주차장 설치 기준이 되는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조 제1항 규정을 보면, 주택단지에는 주택의 전용면적의 합계를 기준으로 <표 III-8>에서 정하는 비율로 산정한 주차대수 이상의 주차장을 설치하도록 규정하고 있다. 다만, 세대당 주차대수가 최소한 1대, 세대당 전용면적이 60㎡ 이하인 경우에는 0.7대 이상이 되도록 단서를 두고 있다.

<표 III-8> 다가구 및 다세대 주택의 주차장 설치 기준

주택 규모별 (전용면적 : ㎡)	주차장 설치 기준(대/㎡)			
	가. 특별시	나. 광역시, 특별자치시 및 수도권 내의 시 지역	다. 가옥 및 나목 이외의 시지역과 수도권 내 군지역	라. 그 밖의 지역
85 이하	1/75	1/85	1/95	1/110
85 초과	1/65	1/70	1/75	1/85

자료 : 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조 제1항

또, 「주택법」 시행령 제10조제1항제1호55)에 따른 원룸형 주택은 위 규정에도 불구하고 세대당 주차대수가 0.6대⁵⁶⁾ 이상이 되도록 주차장을 설치하도록 규정하고 있다. 다만, 지역별 차량보유율 등을 고려하여 설치 기준의 1/2 범위에서 지자체 조례로 강화하거나 완화하여 정할 수 있다.

다만, 다음의 경우에는 특별시·광역시·특별자치도·시 또는 군⁵⁷⁾의 조례로 시설물의 종류를 세분화하거나 부설주차장의 설치 기준을 따로 정할 수 있다.⁵⁸⁾

- 오지·벽지·섬 지역, 도심지의 간선도로변이나 그 밖에 해당 지역의 특수성으로 인해서 「주차장법」 시행령 별표 1의 기준을 적용하는 것이 현저히 부적합한 경우
- 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제2호에 따른 관리지역으로서 주차난이 발생할 우려가 없는 경우
- 단독주택(다가구주택 포함)의 부설주차장 설치 기준을 세대별 또는 호실별로 정하려는 경우
- 대한민국주재 외국공관 안의 외교관 또는 그 가족이 거주하는 구역 등 일반인의 출입이 통제되는 구역에 주택 등의 시설물을 건축하는 경우

55) 「주택법」 시행령 제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.

1. 원룸형 주택 : 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택

가. 세대별 주거전용면적은 50㎡ 이하일 것

나. 세대별로 독립된 주거가 가능하도록 욕실 및 부엌을 설치할 것

다. 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 하나의 공간으로 구성할 것. 다만, 주거전용면적이 30㎡ 이상인 경우에는 두 개의 공간으로 구성할 수 있다.

56) 세대당 전용면적이 30㎡ 미만인 경우에는 0.5대.

57) 광역시의 군은 제외.

58) 「주차장법」 제19조제3항 및 「주차장법」 시행령 제6조제1항 단서.

한편, 「주차장법」 제19조제5항을 보면, 부설주차장 설치 의무가 있더라도 시설물의 위치·용도·규모 및 부설주차장의 규모 등이 대통령령으로 정하는 기준⁵⁹⁾에 해당하는 때에는 해당 주차장의 설치에 소요되는 비용을 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장에게 납부함으로써 부설주차장의 설치에 갈음할 수 있도록 규정하고 있다.⁶⁰⁾

이 경우 부설주차장의 설치를 갈음하여 납부된 비용은 노외주차장의 설치 외의 목적으로 사용할 수 없다. 또, 시·군·구청장은 주차장의 설치비용을 납부한 자에게 납부한 설치비용에 상응하는 범위에서 노외주차장⁶¹⁾을 무상으로 사용할 수 있는 권리를 주어야 한다.⁶²⁾ 만약, 시·군·구청장이 노외주차장 무상사용권을 줄 수 없는 경우에는 주차장 설치비용을 줄여 줄 수 있도록 규정하고 있다.

2) 문제점

「주차장법」은 1979년에 제정되었는데, 당시에는 상업지역 내 대형 건축물에 한하여 부설주차장을 설치토록 규정하였으나⁶³⁾ 1990년 이후 근린생활시설까지 주차장 설치의 의무화되는 등 규제가 강화되어 왔다.

이러한 상태에서 기존 건축물의 개·보수나 리모델링을 수행하는 과정에서 증축이나 연면적 증가, 용도변경이 발생할 경우, 당연히 부설주차장을 증설해야 하는 문제가 발생

59) 1. 시설물의 위치

- 「도로교통법」 제6조에 따른 차량통행의 금지 또는 주변의 토지이용상황으로 인해서 「주차장법」 시행령 제6조 및 제7조에 따른 부설주차장의 설치가 곤란하다고 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 인정하는 장소.

- 부설주차장의 출입구가 도심지 등의 간선도로변에 위치하게 되어 자동차교통의 혼잡을 가중시킬 우려가 있다고 특별자치도지사·시장·군수 또는 구청장이 인정하는 장소.

2. 시설물의 용도 및 규모 : 연면적 1만㎡ 이상의 판매시설 및 운수시설에 해당하지 않거나 연면적 1만 5,000㎡ 이상의 문화 및 집회시설(공연장·집회장 및 관람장만을 말함)·위락시설·숙박시설 또는 업무시설에 해당하지 않는 시설물(「도로교통법」 제6조에 따라 차량통행이 금지된 장소의 시설물인 경우에는 「건축법」이 정하는 용도별 건축허용 연면적의 범위에서 설치하는 시설물을 말함).

3. 부설주차장의 규모 : 주차대수 300대 이하의 규모(「도로교통법」 제6조에 따라 차량통행이 금지된 장소의 경우에는 「주차장법」 시행령 별표 1의 부설주차장 설치 기준에 의하여 산정한 주차대수에 상당하는 규모를 말함).

60) 「주차장법」 제19조제1항 및 「주차장법」 시행령 제8조제1항.

61) 특별시장·광역시장, 시장·군수 또는 구청장이 설치한 노외주차장만 해당한다.

62) 다만, 시설물의 부지로부터 일정 범위에 노외주차장 무상사용권을 줄 수 있는 노외주차장이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

63) 상업지역 내 연면적 1,000㎡ 이상의 판매집회시설, 위락시설, 판매시설, 숙박시설, 업무시설과 기타 용도의 건물은 2,000㎡ 이상, 그리고 상업지역 이외의 건물은 2,000㎡ 이상의 건물이 주차장 설치 대상건물에 해당되었다(「건축법」 1979년 제정).

한다.⁶⁴⁾

「주차장법」에서는 시설물을 용도변경하거나 증축함에 따라 추가로 설치해야 하는 부설주차장의 주차대수는 용도변경하는 부분 또는 증축으로 인하여 면적이 증가하는 부분에 대해서만 설치 기준을 적용하여 산정하도록 규정하고 있다.

그런데 다가구주택 및 공동주택을 증축하는 경우에는 증축 후 시설물의 전체면적에 대하여 설치 기준을 적용하여 산정한 주차대수에서 증축 전 시설물의 면적에 대하여 증축 시점의 설치 기준을 적용하여 산정한 주차대수를 뺀 대수로 규정하고 있다.⁶⁵⁾

즉, 다가구주택이나 다세대주택은 증축이나 연면적이 증가하는 리모델링을 할 경우에는 공사완료 후 전체 연면적을 대상으로 현행 기준에 맞추어 주차장을 확보해야 하는데, 이는 현실적으로 거의 불가능하다.

그 이유는 주차장 설치 기준이 강화되어 왔기 때문인데, 이 때문에 준공 후 20년이 경과한 다가구나 다세대주택은 대부분 현행 부설주차장 설치 기준을 충족시키지 못하고 부적격한 상태로 존재하는 사례가 많다.

이 상태에서 증축이나 연면적이 증가될 경우, 현행 주차장 설치 기준에 준하여 부설주차장을 확보해야 하기 때문에 설령 용적률이 남아있더라도 연면적이 증가되는 증축이나 용도변경은 사실상 불가능하다.

일례로 연면적 450m²의 다가구주택의 경우 2001년에는 부설주차장 3대를 확보하던 되었으나, 2020년 현재 7대의 부설주차장을 확보하도록 규정되어 있다. 이에 따라 현행 법령에서 허용하는 용적률 범위 내에서 일부 증축이나 연면적이 일부 증가할 경우, 최소 4대의 주차장을 추가 설치해야 하는 문제가 발생한다. 더구나 일부 지자체의 조례에서는 1가구당 1대의 부설주차장을 확보하도록 규정하고 있어, 추가 주차장 설치대수는 더욱 늘어날 수도 있다.

결국, 이러한 주차장 설치 기준으로 인하여 다가구주택이나 다세대주택 등의 리모델링이나 용도변경이 제약되는 사례가 많다.

64) 예를 들어 판매용 시설을 위탁시설로 용도를 변경할 경우, 부설주차장 설치 기준이 시설면적 150m²당 1대에서 100m²당 1대로 변경되기 때문에 부설주차장 규모가 50% 증설되어야 한다.

65) 「주차장법」 시행령 별표1.

<표 III-9> 다가구주택의 주차장 설치 기준 변화

시설물	2001년	2020년
설치 기준	시설면적 130㎡ 초과 200㎡ 이하의 경우에는 1대, 시설면적 200㎡ 초과인 경우에는 1대에 200㎡를 초과하는 130㎡당 1대를 더한 대수	1/65(대/㎡) 특별시 기준
연면적 450㎡의 경우, 부설주차장 설치대수	3대	7대

노후 주택에서 증축은 단순히 주거공간을 늘리는 것이 아니라, 엘리베이터의 설치나 계단 증축, 화장실이나 욕실 증축 등과 같이 시대의 변화에 따라 필요한 수요가 많다. 따라서 부설주차장 설치 규제로 인하여 이러한 리모델링이나 개·보수 행위가 제약을 받아서는 곤란하다.

그동안 정부와 지자체에서는 기존 건축물의 증축이나 용도변경시 부설주차장 설치 기준을 완화하거나, 주차장 설치 기준을 지자체에 위임하는 등 부분적으로 제도 개선을 추진해 왔다. 또, 부지 여건상 주차장 설치가 어렵거나 교통혼잡이 우려되는 지역에서는 부설주차장의 설치비용을 납부하여 부설주차장의 증설에 갈음할 수 있도록 제도를 개선한 바 있다.

그러나 이러한 규제 완화에도 불구하고, 도심지의 기존 건축물에서는 여전히 부설주차장 부지를 신규로 확보하는 것이 곤란하며, 이 때문에 건축물의 개·보수와 연계된 증축이나 용도변경 등이 대부분 제한을 받고 있는 상태이다.

3) 개선 방안 : 세대수나 임대면적이 증가하지 않으면, 「주차장법」 예외 적용

세대수나 연면적이 늘어나는 증·개축이 아니라, 단순히 사용자 편의를 위해 연면적이 늘어나는 경우로서, 법적 절차를 통하여 건축기준을 완화 받은 경우, 현행 「주차장법」 기준을 강제하는 것은 불합리하다. 특히 연면적 증가가 일정 규모를 초과하지 않는다면 추가적인 주차장 확보를 강제하는 것은 지나친 규제라 판단된다.

기존 다가구주택이나 다세대주택에서 엘리베이터나 계단의 추가 설치, 또는 화장실, 욕실, 세탁실 등과 같은 공간을 추가로 설치하려는 수요가 많다는 점을 고려할 때, 다가구주택이나 다세대주택도 일반 건축물과 같이 증축된 부분으로 한정하여 주차대수를

추가하도록 개선이 요구된다.

또, 현행 규정을 보면, 용도변경되는 부분에 대해서는 설치 기준을 적용하여 산정한 주차대수가 1대 미만인 경우, 주차대수를 '0'으로 본다(66) 그러나 증축에 대해서는 추가되는 주차대수가 0.5 이상일 경우에는 이를 1로 본다(67)고 규정하고 있다. 이 때문에 연면적 증가로 추가되는 주차대수가 0.5 이상일 경우에는 부설주차장의 추가 설치가 필요하게 된다. 이는 용도변경에 비하여 과도한 규제이다.

따라서 증축이나 용도변경을 따로 구분할 것이 아니라, 1대 미만의 추가적인 주차장 수요가 발생하는 경우는 추가 주차장 설치에서 동일하게 예외를 인정해주는 것이 바람직하다.

근본적으로 국내 도심지 주택의 필지 규모 등을 고려할 때, 다가구주택 밀집 지역의 주차는 개별 건축물별로 해결할 것이 아니라 생활 SOC 지원사업과 연계하여 지원이 요구된다. 즉, 지자체에서 공영주차장을 확대하거나 초등학교 운동장을 활용하여 지하주차장을 건설하는 등 지역사회 공동의 노력이 뒷받침되어야 할 것이다(67)

4) 주차장 설치비용 납부로 갈음시, 소요 비용 경감

건축물의 증축이나 용도변경시 당해 부지나 건물 여건상 부설주차장의 추가 설치가 불가능할 경우에는 추가적으로 유발되는 주차 수요에 대해서 설치비용을 납부하여 갈음할 수 있으나, 설치비용이 너무 많아 실효성이 없다. 일례로 서울특별시 강남구 주차장 설치 및 관리 조례를 살펴보면 다음과 같다.

66) 「주차장법」 시행령 별표 1 비교 규정

6. 설치 기준(위 표 제5호에 따른 설치 기준은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)에 따라 주차대수를 산정할 때 소수점 이하의 수(시설물을 증축하는 경우 먼저 증축하는 부분에 대하여 설치 기준을 적용하여 산정한 수가 0.5 미만일 때에는 그 수와 나중에 증축하는 부분들에 대하여 설치 기준을 적용하여 산정한 수를 합산한 수의 소수점 이하의 수. 이 경우 합산한 수가 0.5 미만일 때에는 0.5 이상이 될 때까지 합산해야 한다)가 0.5 이상인 경우에는 이를 1로 본다. 다만, 해당 시설물 전체에 대하여 설치 기준(시설물을 설치한 후 법령·조례의 개정 등으로 설치 기준 또는 설치 제한 기준이 변경된 경우에는 변경된 설치 기준 또는 설치 제한 기준을 말한다)을 적용하여 산정한 총 주차대수가 1대 미만인 경우에는 주차대수를 0으로 본다.

7. 용도변경되는 부분에 대하여 설치 기준을 적용하여 산정한 주차대수가 1대 미만인 경우에는 주차대수를 0으로 본다. 다만, 용도변경되는 부분에 대하여 설치 기준을 적용하여 산정한 주차대수의 합(2회 이상 나누어 용도변경하는 경우를 포함한다)이 1대 이상인 경우에는 그러하지 아니하다.

67) 이태희 박사 자문의견 참조.

서울특별시 강남구 주차장 설치 및 관리 조례[시행 2020. 6. 5.][서울특별시강남구조례 제1562호, 2020. 6. 5., 일부개정]

제25조(부설주차장의 설치비용 산정기준) ① 법 제19조제6항 본문에 따라 노외주차장 무상사용권을 부여하는 경우에는 부설주차장의 설치비용은 다음 각 호의 방법으로 산정한다.

1. 부설주차장의 설치비용의 총액은 무상사용 노외주차장의 주차구획 1면당 설치비용에 설치 의무가 면제된 부설주차장의 주차대수를 곱하여 산정한다.

2. 무상사용 노외주차장의 주차구획 1면당 설치비용은 해당 노외주차장 중 주차에 사용되는 총 설치비용(토지가액과 건축비를 포함한다)을 총 주차구획수로 나누어 산정한다.

3. 토지가액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조제2항에 따른 비교표에 따라서 산정한 가액으로 하되, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우 같은 법 제21조의 규정에 따라 감정평가업자가 6개월 이내에 평가한 가액으로 할 수 있다.

4. 건축비는 해당 공영 노외주차장이 건설에 소요된 건축비(설계비와 감리비를 포함한다)로 하되, 해당 공영주차장이 준공된 후 1년 이상이 경과한 경우에는 「한국은행법」 제86조에 따라 한국은행이 조사·발표하는 생산물가지수로 보정하여 산정한다.

② 법 제19조제6항 단서에 따라 노외주차장 무상사용권을 부여하지 아니하는 경우에는 부설주차장의 설치비용은 다음 각 호의 방법으로 산정하되, 법 제19조제5항에 따른 의무면제와 관련된 규정과 법 제19조의13에 따른 기계식 주차장치를 철거할 경우에는 그 설치비용의 4분의 1을 감액한다.

1. 부설주차장의 설치비용의 총액은 건축물 부지의 주차구획 1면당 설치비용에 설치 의무가 면제된 부설주차장의 주차대수를 곱하여 산정한다.

2. 건축물부지의 주차구획 1면당 설치비용은 건축물부지의 단위면적당 토지가액에 주차구획 1면의 면적을 곱하여 산정한다.

3. 토지가액은 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」 제9조제2항에 따른 비교표에 따라서 산정한 가액으로 하되, 구청장이 필요하다고 인정하는 경우 같은 법 제21조의 규정에 따라 감정평가업자가 6개월 이내에 평가한 가액으로 할 수 있다.

4. 주차구획 1면의 면적은 18㎡로 하되, 총 주차대수 규모가 8대 이하인 경우에는 12㎡로 한다.

각 지자체의 조례마다 다소 상이하나, 부설주차장의 설치비용은 무상사용 노외주차장의 주차구획 1면당 설치비용에 설치 의무가 면제된 부설주차장의 주차대수를 곱하여 산정하도록 규정하는 것이 일반적이며, 토지가액과 건축비를 포함하여 부설주차장 총 설치비용에 해당하는 금액을 납부토록 되어있다.

즉, 부설주차장의 설치에 갈음하여 설치비용을 납부토록 규제를 유연화하고 있으나, 도심지의 경우 토지가액이 매우 높아 동 규정은 실효성이 매우 부족하다.

이에 따라 건축주는 고액의 설치비용을 납부하는 대신에 직선거리 300m 또는 도보거리 600미터 이내의 인근 대지를 매입하여 주차장으로 활용하는 사례가 있다.⁶⁸⁾ 그러나

68) 「주차장법」 제19조 ④ 제1항의 경우에 부설주차장이 대통령령으로 정하는 규모 이하이면 같은 항에도 불구하고 시설물의 부지 인근에 단독 또는 공동으로 부설주차장을 설치할 수 있다. 이 경우 시설물의 부지 인근의 범위는 대통령령으로 정하는 범위에서 지방자치단체의 조례로 정한다.

「주차장법」 시행령 제7조 ② 법 제19조제4항 후단에 따른 시설물의 부지 인근의 범위는 다음 각 호의 어느

이 조치도 주차장의 거리가 멀어 실제 활용하기에는 불편한 점이 많고, 도심지에서는 그러한 대지를 확보하는 것이 사실상 용이하지 않다.

따라서 「주차장법」 제19조제5항을 개정하여 사용승인을 받은 후 15년 이상 된 건축물을 증축하거나 용도변경할 경우, 당해 부지 및 건물 여건상 부설주차장의 증설이 불가능하다고 인정될 경우에는 부설주차장의 설치비용을 납부하여 이에 갈음할 수 있도록 하되, 그로 인하여 추가되는 부설주차장 설치비용을 50% 경감하여 납부하도록 규제를 완화하는 것이 필요하다.

여기서 부설주차장 설치비용을 50% 수준으로 경감한다는 것은 단순히 건축주에게 혜택을 부여한다기보다는 당해 부지 및 건물 여건상 부설주차장의 증설이 불가능하다고 인정될 경우 부설주차장 설치 기준을 1/2수준으로 경감하여 기존 건축물의 개·보수나 리모델링을 촉진하는 것이 필요하다는 의미로 해석할 수 있다.

(2) ‘리모델링 활성화 구역’의 확대 및 집단적 건축규제 완화

리모델링 활성화 구역은 건축규제 완화 특례를 부여해 리모델링사업을 촉진하기 위한 제도이다. 근거 법령은 「건축법」인데, 「건축법」 제5조에서는 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있도록 규정하고 있다.

또, 「건축법」 시행령 제6조에서는 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역 안의 건축물에 대해서는 용적률이나 건폐율 등 건축법규의 완화가 가능하도록 규정하고 있다.

동 법령에 근거하여 서울특별시에서는 리모델링 활성화 구역 지정지침을 2010년에 제정한 바 있는데, 리모델링 활성화 구역은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 대상으로 하여 사용승인을 받은 후 15년이 경과한 건축물 동수가 전체 동수의 60% 이상이어야 한다고 규정하고 있다.

하나의 범위에서 특별자치도·시·군 또는 자치구의 조례로 정한다.

1. 해당 부지의 경계선으로부터 부설주차장의 경계선까지의 직선거리 300미터 이내 또는 도보거리 600미터 이내.
2. 해당 시설물이 있는 동·리 및 그 시설물과의 통행 여건이 편리하다고 인정되는 인접 동·리.

- 기성 시가지를 활성화할 필요가 있는 지역
- 시대적 가치가 남아 있는 건축물의 보존이 필요한 지역
- 옛 정취 또는 스토리가 있는 골목길의 보전 또는 조성이 필요한 지역
- 주거환경관리사업구역(서울 휴먼타운), 도시재생활성화지역
- 전유면적 50㎡ 이하의 소형주택 공급 확대가 필요한 지역

서울시의 경우, 2011년부터 기성 시가지를 활성화하거나 보전할 필요가 있는 지역 등을 리모델링 활성화 구역으로 지정하고 있다. 이에 따라 2020년 8월 현재 서울 마포구 연남동 등 22개소가 리모델링 활성화 구역으로 지정된 바 있다.

그런데 리모델링 활성화 구역으로 지정된 경우, 심의 등을 통하여 용적률 등에서 혜택을 부여하는 것이 가능하나, 건축주가 노후 주택을 리모델링하는 경우 추가적인 주차장 설치 공간을 확보하기 어렵고, 내진성능 확보를 위하여 공사비가 증가되는 것이 불가피하여 실제적으로 사업 시행이 어려운 상황이다.⁶⁹⁾

이 때문에 서울시에서 2011년에 리모델링 활성화 구역을 지정한 이후 리모델링사업이 실제로 추진된 경우는 2014년 일반상업지역인 충무로에 위치한 건축물 2건에 불과하다. 또, 리모델링 활성화 구역 가운데 저층 주거지에서 건축규제 완화를 적용받아 증축한 사례는 거의 없다.

서울시는 저층주거지 재생지역에서 실질적으로 리모델링의 활성화를 유도하기 위하여 최근 보조금 지원 범위를 확대하고, 주차장 설치 기준 완화, 행정절차 간소화 등 개선 방안을 마련한 바 있다.⁷⁰⁾ 그러나 기존 건축물의 리모델링을 활성화하는 목적으로 리모델링 활성화 구역 지정 제도가 기능하기 위해서는 다음과 같은 제도 개선을 검토하는 것이 요구된다.

69) 장남중, 서울시 저층주거지 리모델링 활성화 구역 개선방안, 2017.

70) 단순 집수리만을 대상으로 하고 있는 서울가꿈주택사업의 지원범위를 리모델링 활성화 구역 내 증축 리모델링 공사까지 확대 적용한다. 저층주거지 리모델링 활성화 구역 내 단독·다가구 주택을 증축 리모델링할 경우 최대 1,500만원까지 공사비 지원이 가능해진다. 또한, 개정된 도시재생조례에 따라 도시재생활성화지역 내 노후 주택 리모델링시 인근에 공용주차장이 있고 도시재생활성화계획에 주차장 완화에 대한 내용을 포함한 경우 주차장 1대 설치 면제 혜택을 동시에 받을 수 있다. 리모델링 활성화 구역 지정 절차도 간소화하여 도시재생 활성화 계획수립시 도시재생위원회 심의에서 리모델링 활성화 구역 지정안을 심의하여 건축위원회 자료를 생략할 수 있도록 하였다(2020년 8월 서울시 보도자료 참조).

1) 리모델링 활성화 구역에서 주차장 설치규제의 집단적 완화

현재 리모델링 활성화 구역 지정제도는 「건축법」에 근거하고 있는데, 도시계획정비제도나 생활 SOC 관련 사업과 연계가 부족하다. 특히 주차장 문제의 경우 개별 건축물 단위에서 해결하기에는 한계가 있다.

따라서 개별 건축물 단위에서 벗어나 집단적인 규제 완화가 필요하고, 특히 리모델링 활성화 구역에서는 건축법령의 규제 완화와 더불어 주차장 설치규제를 동시에 집단적으로 완화하는 방안을 검토할 수 있다.

2) 리모델링 활성화 구역에서는 건축위원회 심의 생략

건축규제의 적용 완화를 위해서는 건축위원회의 심의를 거치도록 되어 있으나, 리모델링 활성화 구역으로 지정된 경우, 일정 규모 이하에서는 건축위원회의 심의 절차를 생략할 수 있도록 규제를 완화할 필요가 있다.

현행 규정으로 보면, 리모델링 활성화 구역으로 지정되면 최대 30%까지 용적률이 높아질 수 있으며, 건축선이나 대지안의 공지 등 대부분의 건축기준을 완화할 수 있다. 그런데, 적용 완화와 관련된 세부적인 기준이 없고, 모두 건축위원회에 일임되어 있는 한계가 있다. 따라서 건축위원회의 심의를 생략하는 방법 이외에 기준 완화가 요구되는 사항을 세분하여 구체적인 요건을 마련하는 것이 요구된다.

3) 리모델링 활성화 구역 지정 요건 변경

리모델링 활성화 구역의 지정 요건으로서 ‘기성 시가지를 활성화할 필요가 있는 지역’이나 ‘전유면적 50㎡ 이하의 소형주택 공급 확대가 필요한 지역’이라는 요건은 다소 추상적이다.

시대적 가치가 있는 건축물을 보존하는 것이 필요한 지역이나 옛 정취 또는 스토리가 있는 골목길의 보전이 필요한 지역 등도 행정적으로 지원하는 것이 요구되나, 이러한 구역을 굳이 리모델링 활성화 구역으로 지정하여 용적률 등 건축기준을 완화하는 것은 제도의 취지에 부합하지 않는 것으로 판단된다.

리모델링 활성화 구역의 지정 요건으로서 적합한 구역은 예를 들어 용적률이나 건폐율 등에 여유가 없어 리모델링이 지연되고 있으며, 집단적으로 슬럼화가 우려되는 지역 등이 바람직하다.

특히 단독주택 재개발을 통하여 아파트로 재건축하는 사업이 불합리하다고 판단되는 구역이나 정비사업 지정이 해제된 구역을 리모델링 활성화 구역으로 지정하고, 해당 지역에서 노후화된 건축물의 리모델링이나 개·보수를 통하여 시설을 현대화하려는 노력이 요구된다.

우리나라 주거지역 가운데 중소 규모 주택의 리모델링이 활성화될 필요성이 가장 높은 곳은 1970~1980년대 토지구획정리사업을 통하여 조성된 지역을 들 수 있다. 이 지역은 대체로 4~8미터의 도로가 격자형으로 조성되어 있고, 초등학교 등 생활인프라도 상대적으로 양호하다. 이러한 지역을 대상으로 관리형 주거환경개선사업이나 생활 SOC 사업과 연계하여 먼 단위로 주차장이나 건축규제 완화 문제를 접근하고, 현재 지자체에서 운영 중인 집수리 관련 사업도 집중적으로 지원해줄 수 있다면, 리모델링 활성화에 상당히 기여할 수 있을 것이다.⁷¹⁾

(3) 반지하층의 제거 및 리모델링 지원

1) 실태

통계청이 5년마다 실시하는 ‘인구주택총조사’에 따르면, 2015년의 경우 전국 36만 3,896가구, 68만 8,999명이 반지하 주택에 거주하고 있는 것으로 나타났다.⁷²⁾ 이는 2010년 조사와 비교할 때 15만여 가구가 감소한 것이지만 여전히 적지 않은 수치이다. 이는 고시원이나 고시텔에 거주하는 약 15만 가구, 또는 옥상에 거주하는 5만여 가구보다 훨씬 많은 수치이다.

반지하 주택을 지역별로 보면, 전국 반지하층 가구의 95.8%가 수도권에 거주하는 것으로 나타나고 있다. 서울시가 22만 8,467가구, 6.03%로 가장 높으며, 그다음 경기도 9만 9,291가구(2.26%), 인천 2만 1,024가구(2.01%) 순이다. 이는 주거비가 높은 서울과 수도권의 특유한 현상으로 볼 수 있다.

71) 이태희 박사 자문의견 참조.

72) 완전한 지하층 주택은 거의 없다는 점에서 대부분 반지하층 거주자로 볼 수 있다. 일반적으로 건물 바닥에서 지표면까지 높이가 해당 층의 2분의 1 미만인 경우를 반지하, 2분의 1 이상인 경우를 지하층이라 부른다. 인구주택총조사에서는 반지하와 지하층을 구분하지 않기 때문에 ‘2018년 주거실태조사’의 ‘반지하 주택’에는 지하 주택을 포함시켰다. 국토교통부 조사(2017년)에서 서울시 반지하 주택은 전체 주택의 6.6%, 지하 주택은 전체의 0.5%였다.

<표 III-10> 전국 반지하 주택 거주자 현황

행정구역	전체 가구수 (가구)	반지하 가구수 (가구)	반지하 가구 비율 (%)
서울특별시	378만 5,433	22만 8,467	6.03
부산광역시	133만 5,983	3,675	0.28
대구광역시	92만 6,542	1,412	0.15
인천광역시	102만 3,124	2만 1,024	2.05
광주광역시	56만 6,346	313	0.06
대전광역시	57만 7,988	2,797	0.48
울산광역시	42만 2,518	306	0.07
세종특별자치시	7만 5,034	118	0.16
경기도	427만 4,020	9만 9,291	2.32
강원도	60만 4,276	1,188	0.19
충청북도	59만 9,724	1,037	0.17
충청남도	79만 3,739	1,220	0.15
전라북도	71만 6,190	392	0.05
전라남도	71만 9,423	407	0.06
경상북도	106만 1,326	514	0.05
경상남도	125만 5,488	1,214	0.10
제주특별자치도	21만 9,473	521	0.24
전국	1,911만 1,731	36만 3,896	1.90

주 : 2015년 기준, '지하' 주택 일부 포함(자료 : 통계청).

<표 III-11> 서울 반지하 주택 거주자 현황

(단위 : %)

행정구역	반지하 가구 비율	행정구역	반지하 가구 비율	행정구역	반지하 가구 비율
강남구	3.5	도봉구	8.5	양천구	8.6
강동구	10.8	동대문구	3.7	영등포구	5.0
강북구	10.9	동작구	8.6	용산구	4.8
강서구	6.3	마포구	8.2	은평구	9.5
관악구	9.5	서대문구	8.0	종로구	3.8
광진구	13.0	서초구	3.7	중구	5.0
구로구	3.8	성동구	7.4	중랑구	8.8
금천구	4.1	성북구	6.7		
노원구	2.6	송파구	7.7	계	7.1

주 : 2017년 기준(자료 : 서울시).

반지하층은 1970년대에 주택 건설시 방공호 활용 목적으로 지하층 설치를 의무화하면서 크게 늘어난 바 있다. 그 후 1980년대에 수도권으로 인구가 집중되면서 지하층이 불법 주거공간으로 변신하기 시작했다. 1984년에는 지하층 일부가 지상에 노출될 경우, 주거공간으로 합법화하면서 반지하층 건설이 급속히 늘어났다. 1989년에는 지하층 설치 규정이 폐지되었으나, 반지하층은 주택 층수에 포함되지 않는 장점이 있어 그 후에도 반지하층 건설은 계속되었다.

결국, 반지하층은 정부가 의도적으로 만든 공간이나, 지금은 불필요해진 공간으로 볼 수 있다. 무엇보다 지하철 역사나 도심 내 지하주차장 등이 늘어나면서 대피공간으로서 의미를 상실했다.

더구나 반지하 주택은 일조, 환기 등이 열악하여 누수, 곰팡이, 결로 등이 생기기 쉬우며, 집중호우시 침수에도 취약하여 주거공간으로 사용하기에 적합하지 않은 경우가 많다.⁷³⁾

2) 서울시의 대책

서울시는 2020년 3월 ‘반지하’ 주거형태의 열악한 환경을 개선하기 위하여 한국에너지재단과 협업해 반지하에 거주하는 저소득층 1,500가구 이상에 대해서 단열이나 난방 등의 맞춤형 집수리공사를 지원하는 대책을 마련했다.

서울시의 맞춤형 집수리 사업은 반지하 실태조사를 반영하여 단열시공, 보일러설치, 에어컨설치, 창호설치, 바닥교체 공사와 더불어 반지하 가구의 수요가 많은 ‘창문 가림막’, ‘제습기’, ‘화재경보기’, ‘환풍기’ 등의 항목을 추가 지원하고 있다.

에너지재단의 단열공사는 습기 제거와 곰팡이 방지 효과가 높은 자재를 사용해 에너지 효율형으로 시행하고, 복층 창호공사를 통해서 단유리, 목틀, 금속틀 위주의 저효율 창호를 교체하고 있다.

또 다른 사례로서 서울주택도시공사의 ‘SH청년건축가 주도형공간복지 프로젝트’를 들 수 있다. 이 사업은 서울주택도시공사가 소유하고 있는 670여 개의 반지하시설에 거주하는 세대를 지상층으로 옮기고, 그 공간을 개조하여 지역주민을 위한 커뮤니티 시설로 변

73) 대전대학교 류동우 교수가 2018년 반지하 거주 가구 10곳을 대상으로 주거환경실태를 분석한 결과, 모든 가구에서 결로 및 곰팡이가 발생했으며 수증기 발생이 잦은 화장실 및 부엌 영역은 평균 88%RH(relative humidity·상대습도)로 곰팡이의 증식을 촉진한 것으로 나타났다. 기상청이 제시한 쾌적 온·습도 범위는 15.6~20℃, 40~70%RH 수준이다.

경해 나가는 사업이다.

3) 반지하층의 주차장 개조 및 수직 증축 허용

현실적으로 경제적 약자를 위해 지하층 주거가 존재한다고 볼 수 있으나, 그렇다고 하더라도 재해 위험이 크고 건강에 악영향이 우려되는 지하층 주거를 언제까지 방치할 수는 없다. 반지하층 주거에 대해서는 이제 우리 사회가 책임을 갖고 해결해야 할 과제로 볼 수 있다.

우선, 해결 대안으로서 반지하층을 헐어내어 주차장 등으로 활용하는 방안이 있다. 서울시 등 일부 지자체에서는 지하층이나 반지하층을 주차장으로 개조할 경우, 수백만원의 비용을 지원하는 조례를 둔 바 있다. 그러나 임대수익이 낮아지는 상태에서 이를 유인할 동력이 부족하다.

따라서 반지하층을 주차장으로 개조할 경우, 사라지는 건축면적만큼 옥상 등에 수직 증축을 허용할 수 있다. 구조안전 측면에서는 큰 문제가 없다. 다만, 반지하층 개선을 촉진하려면, 층수 제한이나 승강기 설치 등 건축기준의 적용을 완화하는 것이 필요할 수 있다.

반지하층 철거 및 수직 증축은 도심 내에 산재한 노후 불량주택의 리모델링을 촉진할 수 있다. 상습 침수지역에서 주택 침수에 따른 분쟁도 저감할 수 있다. 또, 다가구 밀집 지역에서 나타나는 만성적인 주차공간 부족도 해결할 수 있다. 더구나 반지하층 개선은 정부나 지자체의 재정 지원 없이 건축주 등 민간자본을 끌어들이어 주거환경을 개선한다는 점에서 긍정적이다.

반면, 반지하층이 주로 서민들의 주거공간이라는 점을 들어 반지하층의 철거에 부정적인 의견도 있다. 그러나 반지하층 대신 신설되는 옥상층 주거공간에 기존 반지하층 거주자에게 일정 기간 입주할 수 있는 권한을 부여할 수 있다. 또는 정부의 다가구주택 매입 임대사업이나 공공임대주택 공급시 우선 입주권을 부여하거나, 저소득계층 주거안정자금을 우선 지원하는 방안도 강구할 수 있다.

4) 법적 요건 검토

지하층이란 건축물의 바닥이 지표면 아래에 있는 층을 의미하며, 법적으로는 바닥에서 지표면⁷⁴⁾까지 평균 높이가 해당 층높이⁷⁵⁾의 2분의 1 이상인 것을 말한다. 반지하층이란

지하층의 개념으로 설계된 것으로서, 용어상은 반지하층으로 통용되고 있으나, 법적으로는 지하층을 의미한다.

반지하층을 포함하여 지하층은 법 적용시 층수 산정에서는 제외하고 있으며, 또한 연면적에는 포함되나, 용적률 산정을 위한 면적에서는 제외된다. 그 이유는 용적률이란 대지면적에 대한 건축물의 지상층 연면적의 비율을 말하는데, 용적률을 산정할 때는 지상의 바닥면적만을 포함하며, 다음에 해당하는 면적은 제외하기 때문이다.

- 지하층의 면적
- 지상층의 주차용(해당 건축물의 부속용도인 경우에만 해당)
- 주택건설기준 등에 관한 규정에 따른 주민공동시설의 면적
- 초고층건축물의 피난안전구역의 면적

결국, 반지하층을 지상층으로 올리는 것은 이론적으로는 가능하나, 현행 법규상 층수 제한이나 용적률 제한 등으로 인하여 반지하층 바닥면적을 지상으로 옮기는 것은 거의 불가능하다.

한편, 반지하층이 주로 건설되어 있는 다가구주택의 법적 정의를 보면, 주택으로 쓰는 층수가 지하층을 제외하고 3개 층 이하로 규정되어 있다. 다만, 1층의 바닥면적 2분의 1 이상을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고⁷⁶⁾, 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우, 도로 사선 관련 건축물의 높이에 대한 「건축법」 규정에서는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하도록 예외 규정을 두고 있다.

74) 지하층 주변 지표면이 다를 때는 가중평균한 수평면(가중 평균 높이 = 각층 주위가 접하는 각 지표면 높이 / 당해 지표면 부분의 수평거리).

75) 방의 바닥구조체 윗면으로부터 위층 바닥구조체 윗면까지의 높이.

76) 필로티 주차장 관련 연면적 규정을 정리하면 다음과 같다.

1. 지상 1층 필로티 주차장면적 : 연면적에서 제외.
2. 지상 1층 필로티 주차장면적 : 용적률에 포함되지 않음.
3. 도시형 생활 주택일 경우 분양면적에서 필로티 주차장 면적은 제외.
4. 도시형 생활 주택 경우 필로티 주차장 층의 도로 사선 포함 여부 : 1층 필로티 높이 제외, 2층부터 도로 사선 적용(일조건 사선 제한은 필로티라도 1층부터 적용).
5. 지상 1층 필로티 주차장과 근린생활시설을 두고 층수에서 제외되려면 1층 근린생활시설이 필로티 면적에 1/2 미만으로 계획되어야 한다. 이는 다세대주택에서만 예외 규정이다(출처 : <https://blog.naver.com/86kek>).

「건축법」 시행령 제119조 제1항

5. 건축물의 높이 : 지표면으로부터 그 건축물의 상단까지의 높이[건축물의 1층 전체에 필로티(건축물을 사용하기 위한 경비실, 계단실, 승강기실, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)가 설치되어 있는 경우에는 법 제60조 및 법 제61조제2항을 적용할 때 필로티의 층고를 제외한 높이]로 한다.
(이하 생략)

따라서 반지하층을 주차장 등으로 용도변경을 활성화하려면, 다가구주택에 반지하가 있는 경우 바닥을 파서 필로티를 만들고, 사라진 반지하 층수만큼을 증축하도록 허용하는 것이 요구된다. 즉, 기존 건축물의 반지하층에 대하여 1층 필로티 규정을 준용하도록 규제를 완화하는 방안을 검토하는 것이 요구된다.

또, 1층을 주거공간으로 활용하고 있는 경우, 이를 개조하여 필로티 구조로 변경하고, 2분의 1 이상의 주차장의 용도로 활용하는 경우에도 사라지는 층수만큼 수직 증축을 허용하는 규정도 검토할 수 있다. 경우에 따라서는 지면 고도에 따라 반지하와 1층을 헐어 필로티로 만들 경우 2개 층까지 증축을 허용할 수 있을 것이다.

(4) 노후 주택에서 엘리베이터 설치시 승강로면적의 용적률 제외

4~6층 내외의 주택이나 근린생활시설 건축물의 경우, 엘리베이터가 설치되지 않은 건축물이 많으며, 이 경우 임차인들의 불편이 발생하게 된다. 또, 건축주의 입장에서는 주변의 다른 건물에 비해 임대료가 낮거나 임대료가 낮게 되는 원인이 된다.

기술적으로 보면, 엘리베이터가 없는 건물도 건물 외부에 증축이나 대수선을 통해 엘리베이터를 설치하는 것이 가능하다.

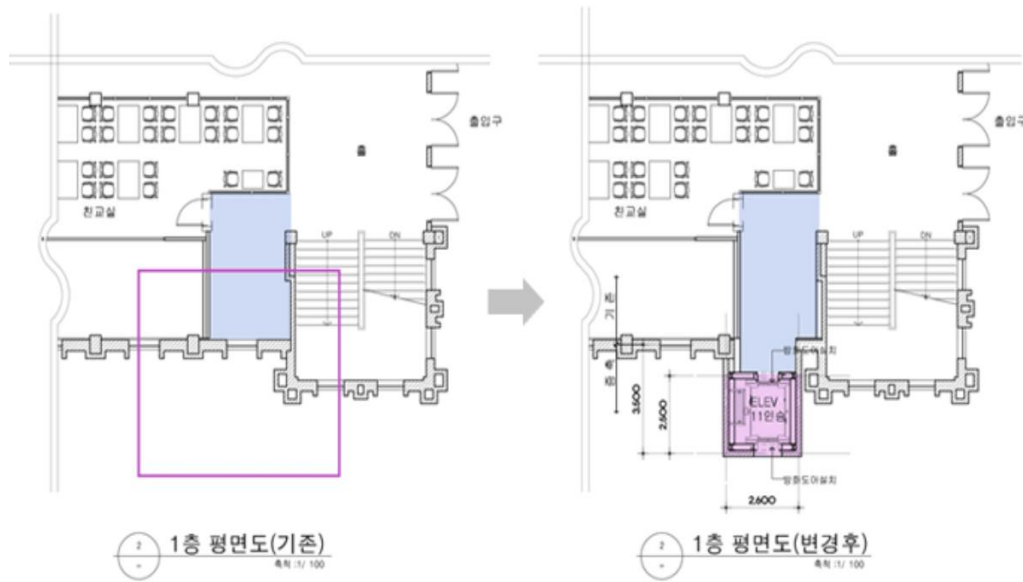
건물 외부에 엘리베이터를 설치할 공간이 있는 경우, 우선 용적률을 초과하는가를 검토해야 하고, 또, 해당 공간이 주차공간으로 사용되는 경우, 「주차장법」에 의한 법정 주차대수 등의 검토가 요구된다.

만약, 건물 외부에 엘리베이터를 설치할 공간이 없는 경우에는 건물 내부에서 기존 화장실이나 계단, 또는 임대공간으로 사용되던 공간을 철거한 후 엘리베이터를 설치할 수 있다. 그러나 내부공간을 활용하여 엘리베이터를 설치하는 것은 실무적으로는 매우 어려우며, 외부공간에 엘리베이터를 수직 증축하는 것이 일반적이다.

이 경우, 기존 건축물에서 엘리베이터를 설치하기 위한 연면적이 추가로 증가되는데, 이로 인하여 해당 지자체에서 정하고 있는 용적률이나 건폐율 등을 초과하는 사례가 많다.⁷⁷⁾

참고로 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 시행령 별표2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로는 바닥면적에 산입하지 않도록 규정하고 있다. 그러나 일반용 엘리베이터에 대해서는 이러한 예외 규정이 없다.

<그림 III-11> 기존 건물에서 엘리베이터의 증축 사례



자료 : <http://remodeling.kdhousing.co.kr/building/elv.php>

일본의 사례를 보면, 2014년 7월에 시행된 개정 「건축기준법」에서 용적률 산정의 기초가 되는 연면적에 ‘승강기의 승강로 부분’의 바닥면적을 산입하지 않도록 하여 기존

77) 국토교통부에서는 2016년 1월 「건축법」 시행령을 공포하여 건축물의 옥상 출입용 승강기와 승강장은 층수와 바닥면적 산정에서 제외할 바 있다. 개정안에 의하면, 옥상출입용 엘리베이터와 승강장 설치시 건축기준이 완화돼 바닥면적은 물론 층수를 산정할 때 제외된다. 제도 개선이 이루어진 목적은 최근 건축물의 옥상 녹화 등 옥상공간을 활용하려는 수요는 많아졌지만, 옥상 엘리베이터 승강장 설치시 층수 등이 산입되어 옥상 엘리베이터 설치를 꺼리는 문제를 개선하기 위함이다.

부적격 건축물에서 엘리베이터 설치가 가능하도록 허용한 바 있다.

다만, 엘리베이터동 증축시에는 신설 부분 및 기존 부분에 대해 도로 사선, 인접지 사선 및 일조권 규제는 현행법이 소급된다. 또한, 엘리베이터 승강로의 바닥면적은 용적률 산정에는 배제되나, 건축면적이거나 연면적을 구할 때는 산입한다. 즉, 법 개정으로 엘리베이터 승강로 부분의 바닥면적이 ‘용적률’에 산입되지 않으나 ‘건폐율’에는 계속 산입된다.

국내의 경우, 오래된 주택이나 건물에서 외부에 엘리베이터를 증설하여 입주자의 편의를 도모하고, 배리어 프리(barrier-free)를 도모하려는 사례가 많다. 그러나 그동안 용적률이 강화되면서, 용적률의 한계로 인하여 외장형 엘리베이터의 설치가 불가능한 사례가 많다.

즉, 기존 건축물에서 엘리베이터의 증설은 사회적 편익을 증가시키는 행위로 볼 수 있으며, 따라서 건축법규를 완화하여 이를 지원할 필요가 있다. 이를 위해서는 일본의 사례에서 보는 바와 같이 엘리베이터 증설시 전(全) 층의 승강로면적을 용적률 산정 대상에서 제외하는 방안을 검토할 수 있다.

다만, 건물 신축시 엘리베이터를 제외한 후, 증축허가를 받아 엘리베이터를 설치하려는 도덕적 해이가 나타날 수 있으므로, 엘리베이터 증설시 용적률 산정에서 제외되는 건축물은 사용승인 후 10년 이상의 건축물 등으로 제한하는 것이 요구된다.

1. 주택 개·보수 비용 등의 지원 정책 실태

그동안 주택 개·보수 및 리모델링 관련 금융 및 세제 측면의 지원 대책은 주로 공동주택 중심으로 이루어져 왔으며, 중소 규모 주택에 대한 지원 대책은 미흡한 실정이다. 다만, 저소득층의 주거환경 개선이나 에너지 절감 대책과 연계하여 중소 규모 주택의 리모델링을 금융이나 세제 측면에서 지원하는 정책이 마련되어 있는데, 주요 정책을 살펴보면 다음과 같다.

(1) 정부의 지원사업

1) 주택도시기금의 주거환경개선주택자금 대출

주요 대출 대상은 주거환경개선사업⁷⁸⁾지구 내 토지 및 주거용 건축물의 소유자 또는 그들이 구성한 조합으로서, 시·군·구청장으로부터 용자대상자 결정통지를 받아 주택을 건축 및 증축, 개량하고자 하는 자이다.

또, 주거환경개선지구 이외 지역의 노후불량주택소유자 중 시·군·구청장으로부터 불량주택개선자금 용자대상자 결정통지를 받아 주택을 신축, 개축, 증축, 대수선하고자 하는 개인도 대출 대상에 포함되어 있다.

대상 주택은 단독주택과 다세대주택, 아파트, 연립주택이며, 대출한도금액은 단독주택 6,000만원 이내(개량의 경우 1/2), 다세대주택 3,000만원 이내(개량의 경우 1/2), 다가구주택 1억 8,000만원(가구당 2,250만원, 8가구 기준, 개량의 경우 1/2) 이내이다.

아파트 및 연립주택은 공공분양 및 공공임대 기준에 따른다. 대출기간은 단독주택과 다세대주택은 20년이며, 다가구주택은 1년 일시상환이다.

78) 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에서는 정비사업으로서 주거환경개선사업과 재개발사업, 재건축사업의 3가지를 규정하고 있다. 이 가운데, 주거환경개선사업이란 도시저소득 주민이 집단거주하는 지역으로서 정비기반시설이 극히 열악하고 노후·불량건축물이 과도하게 밀집한 지역의 주거환경을 개선하거나 단독주택 및 다세대주택이 밀집한 지역에서 정비기반시설과 공동이용시설 확충을 통하여 주거환경을 보전·정비·개량하기 위한 사업으로 정의하고 있다.

<표 IV-1> 주거환경개선 주택자금 대출 조건

구분	대상 주택	대출한도금액	대출기간, 이율
단독주택	호당 주거전용면적 85㎡ 이하 주택	6,000만원 이내 (개량의 경우 1/2)	연 2.7%, 1년 거치 19년 분할상환
다세대주택	동당 건축연면적이 660㎡ 이하인 4층 이하의 주택으로서 세대당 주거전용면적 85㎡ 이하 주택	3,000만원 이내 (개량의 경우 1/2)	
다가구주택	호당 주거전용면적 85㎡ 이하 주택	18,000만원 [가구당 2,250만원, 8가구 기준(개량의 경우 1/2)] 이내	1년 일시상환

자료 : 주택도시자금.

2) 저소득층 에너지효율 개선사업

단열 및 창호 공사와 더불어 고효율 기기 지원을 통한 에너지효율 개선으로 저소득층의 에너지 구입비용을 줄임으로써 에너지 빈곤층 해소를 위한 사업이다. 지원 대상 가구는 기초생활수급자, 차상위계층 및 복지 사각지대의 일반 저소득가구이다.

동 사업은 에너지이용에 어려움을 겪거나 주택 노후화 등으로 에너지효율 개선이 필요한 가구를 대상으로 추천을 받고⁷⁹⁾, 기초지자체에서 발굴 및 접수된 가구를 취합하고 사업관리시스템을 활용하여 전담기관인 한국에너지재단으로 신청한다.

‘자가’ 집수리 대상 가구는 지원이 불가하며, 신청이 이루어진 경우, 대상 가구 방문조사 및 시공업체의 현장 방문조사가 이루어지고, 진단 또는 조사에 근거하여 가구의 상황에 적합한 지원 내역을 협의한다. 시공을 완료한 후 재단과 감리원의 현장점검, 대상자 만족도 조사 등이 있다. 하자보증이행기간은 공사 완료일로부터 1년(보일러는 3년)이다.

지원 내용은 효율이 떨어지는 벽체, 창호, 보일러를 대상으로 단열, 창호, 바닥공사, 보일러 교체 등 에너지효율 개선 시공이며, 지원금액은 가구당 평균 200만원 최대 300만원 이내이다.

79) 읍면동 주민센터 사회복지전담공무원 및 지역사회보장협의체 등 협조.

<표 IV-2> 저소득층 에너지효율 개선사업 지원 내용

분류	지원 내용
단열공사	단열성능을 갖춘 재료를 구조물의 요소에 설치하여 건축물 내·외부 간 열적성능 교환, 즉, 필요한 열의 유출과 불필요한 열의 유입을 차단하는 시공 ⁸⁰⁾
창호공사	집안에 있는 창문과 문, 현관출입문을 PVC 새시로 교체해 기밀화함으로써 에너지효율을 높이는 시공 ⁸¹⁾
바닥공사	보일러가 설치되지 않았거나 보일러 배관이 파손되어 사용이 불가능한 가구에 보일러를 가동할 수 있도록 하기 위한 방바닥 배관(XL)공사 ⁸²⁾
곰팡이 제거	쾌적한 실내 환경 유지를 위해 탈취화 향균 효과가 있는 탄화코르크를 활용하여 곰팡이가 심한 가구는 벽면시공을, 경미한 가구는 탄화코르크 액자를 지원
물품 지원	노후 된 보일러를 에너지효율이 높은 보일러(기름 또는 가스)로 교체
냉방기기 보급	폭염 일상화 가능성에 대비, 저소득층의 냉방복지 제고를 위해 창호 일체형 에어컨 등 에너지 절감형 냉방기기 보급 지원

자료 : 한국에너지재단.

산업통상자원부에서는 2017년 3월 산업통상자원부고시 제2017-34호 「저소득층 에너지효율 개선사업 사업운영에 관한 규정」에 따라 에너지효율 개선사업 전담 기관으로 한국에너지재단을 지정한 바 있다. 에너지효율 개선사업은 그동안 확대되어 왔으며, 2019년까지 약 49만 가구, 5,461억원을 지원한 바 있다.

<표 IV-3> 저소득층 에너지효율 개선사업 추진 실적

연도	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
예산액(억원)	100	285	285	292	194.5	295.8	410.8
가구(호)	16,501	80,130	68,331	43,336	21,428	29,628	36,508
연도	2014	2015	2016	2017	2018	2019	합계
예산액(억원)	671.1	612.7	489.0	489.0	638.6	697.6	5461.1
가구(호)	42,158	40,707	29,468	26,128	30,385	30,053	494,761

자료 : 한국에너지재단.

80) 단열 시공 시 벽체가 5~7cm 나오게 되어 방 공간이 경미하게 축소될 수 있다.
 81) 방법창은 지원 불가.
 82) 바닥 높이가 약 4cm 정도 높아짐에 따라 출입문 간섭이 생길 수 있으므로 유의한다.

3) 민간건축물 그린리모델링 이자 지원사업

국토교통부는 단열 및 창호 교체 등 노후 건축물 에너지성능을 높이기 위해 리모델링을 할 경우 국가에서 사업 관련 대출이자를 지원해주는 ‘민간건축물 그린리모델링 이자 지원사업’을 시행하고 있다. 동 사업은 2014년부터 추진해왔는데, 2019년까지 1만 1,428건의 지원실적을 기록하고 있다.

동 사업은 건축주가 냉·난방비 절감 등을 위한 리모델링을 할 때 국가로부터 사업 관련 대출이자를 지원받을 수 있는 사업이다. 해당 건축주는 원리금을 5년에 걸쳐 상환할 수 있다. 지원되는 이자는 에너지 성능개선 비율과 창호 에너지소비 효율등급 등에 따라 1~4% 수준이다.

<표 IV-4> 그린리모델링 이자 지원사업의 이자 지원율

에너지성능 개선 비율	이자 지원율	비고
30% 이상	3%	(필수요건) 개선공사 이전대비 에너지 성능개선 비율 중 냉·난방 에너지 요구량 최소 20% 이상 절감
25% 이상~30% 미만	2%	
20% 이상~25% 미만	1%	

주 : 차상위계층(기초생활수급자 포함)은 에너지 성능개선비율 20% 이상일 경우, 이자 지원율 4% 적용.
 자료 : 국토교통부.

4) 신재생에너지설비 설치 지원사업

2020년까지 신재생에너지주택(Green Home) 100만호 보급을 목표로 태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신재생에너지설비를 주택에 설치할 경우 설치비의 일부를 정부가 보조지원하는 사업이다.⁸³⁾ 지원 대상은 단독주택의 경우 기존 또는 신축 주택의 소유자 또는 소유예정자이다. 마을 단위 지원의 경우, 동일 최소행정구역 단위에 있는 10가구 이상이 신청대상이다.

83) 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」(산업통상자원부고시 제2020-13호, 2020.2.10.발령·시행) 제21조제1항제1호 및 한국에너지공단 그린홈(<http://greenhome.kemco.or.kr/index.do>),사업소개 참조.

<표 IV-5> 에너지원별 지원 단가

구분	지원 범위		보조금 지원 단가	도서지역 지원 단가	
태양광 (고정식)	단독주택	2.0kW 이하	410~1,350/kW	49 ~ 1,660/kW	
		2.0kW 초과 3.0kW 이하	350~1,170/kW	420 ~ 1,400/kW	
	공동주택		1,320/kW	1,580/kW	
태양열	평판형· 진공관형	7.0㎡ 이하	10.0MJ/㎡·day 초과	590/㎡	710/㎡
			7.5MJ/㎡·day 초과 10.0MJ/㎡·day 초과	550/㎡	660/㎡
			7.5MJ/㎡·day 초과	500/㎡	600/㎡
		7.0㎡ 초과 14.0㎡ 이하	10.0MJ/㎡·day 초과	520/㎡	620/㎡
			7.5MJ/㎡·day 초과 10.0MJ/㎡·day 초과	480/㎡	570/㎡
			7.5MJ/㎡·day 초과	440/㎡	520/㎡
	14.0㎡ 초과 20㎡ 이하	10.0MJ/㎡·day 초과	470/㎡	560/㎡	
		7.5MJ/㎡·day 초과 10.0MJ/㎡·day 초과	430/㎡	510/㎡	
		7.5MJ/㎡·day 초과	390/㎡	460/㎡	
	자연순환식 온수기	6.0㎡ 급		2,670/대	3,210/대
지열	수직밀폐형	10.5kW 이하	640/kW	780/㎡	
		10.5kW 초과 17.5kW 이하	490/kW	590/kW	
연료전지	1kW 이하		22,750/kW	27,300/kW	

자료 : 에너지관리공단 신·재생에너지센터「2017 알기 쉬운 주택지원사업 안내서」.

5) 농촌주택개량사업 지원

귀농인은 귀농하여 소유하게 된 주택이 낡고 불량한 경우 요건을 갖추어 농촌주택개량자금을 지원받을 수 있다.⁸⁴⁾ 용자대상은 단독주택으로서 연면적 150㎡ 이하이다.

대출 기준은 신축, 개축, 재축, 대수선의 경우, 사업실적확인서에 기재된 소요비용 이내에서 최대 2억원을 대출하고, 소요비용이 기재되지 않은 경우에는 해당 주택에 대한 감정평가금액 이내에서 대출한다. 증축이나 리모델링은 사업실적확인서에 기재된 주택 개·보수에 소요된 비용 이내에서 최대 1억원까지 대출한다.

84) 「2020년도 농식품사업 시행지침서」(농림축산식품부), 1420면 이하 참조.

6) 민간건축물의 내진보강 지원사업

개인이 소유한 민간건축물 중 내진성능을 갖춘 비율은 20% 수준으로 평가되는데, 정부는 내진설계가 되어 있지 않은 민간 소유의 건축물에 대하여 내진보강 목적으로 증축, 개축, 대수선할 경우, 건축위원회 심의를 통해 건폐율과 용적율을 최대 10% 완화할 수 있도록 허용하고 있다.

내진보강 지원 대상은 1) 건축 당시 내진설계 의무대상이 아닌 기존 건축물로서 내진 보강을 완료한 건축물, 2) 신축 건축물로서 내진설계 의무대상은 아니나 내진 설계를 반영한 건축물이다.

내진설계 의무 대상이 아닌 민간건축물에서 내진보강을 할 경우, 지방세 감면조치가 한시적으로 시행되고 있다.⁸⁵⁾ 「건축법」에 의한 건축(신축, 증축, 개축, 이전)을 하는 경우 취득세의 100분의 50을 경감하고, 재산세의 100분의 50을 경감하며, 「건축법」에 의한 대수선을 하는 경우에는 취득세 및 재산세를 면제한다. 재산세의 경우 납세의무가 최초로 성립하는 날부터 5년간 면제한다. 다만, 감면은 한시적으로 적용된다.

내진보강을 통하여 내진성능을 확보한 건축물에 대해서는 화재보험 지진특약에 가입하는 경우 보험료 할인이 이루어진다. 기존 건축물의 내진보강시 보험료가 20% 할인되며, 내진설계 대상이 아닌 건축물의 경우, 내진설계 시 보험료가 30% 할인된다.

<표 IV-6> 내진보강을 위한 세제 감면

구분	지원 대상	감면(공제) 비율
지방세 감면 2021.12.31.까지 한시적 시행	내진설계 의무대상 이외의 건축물 중 내진설계 반영 건축물 또는 내진성능을 확인받은 건축물	취득세 : 신축 50% 감면, 대수선 100% 감면(1회) 재산세 : 신축 50% 감면, 대수선 100% 감면(5년간)
국세감면 2019.12.31. 까지 투자한 경우	건축할 당시 내진설계 의무가 없는 건축물로서 내진성능을 확인받은 건축물	소득세 또는 법인세 투자금액의 1~7% (대기업 1%, 중견기업 3%, 중소기업 7% 감면)

자료 : 행정안전부 내진보강지원센터(<http://scsr.kistec.or.kr>).

85) 관련 법령은 다음과 같다.

- 「지진·화산재해대책법」 제16조의2(민간소유 건축물의 내진보강 지원).
- 「지방세특례제한법」 제47조의4(내진성능 확보 건축물에 대한 감면).
- 「건축법」 제48조제2항 및 「건축법」 시행령 제32조.

(2) 서울시 등 지자체의 주택 개·보수 지원 대책

1) 리모델링지원형 장기안심주택(서울주택도시공사)

기존 주택의 활용도를 높여 전·월세 시장을 안정화한다는 취지로 2012년 서울시에서 처음 도입했다. 개·보수가 필요한 민간주택의 리모델링 비용 가운데 최대 1,000만 원을 지원하고, 리모델링 비용을 지원받은 주택 소유주는 개량한 주택을 6년 동안 전세금(보증부 월세 포함) 인상 없이 임대주택으로 제공하게 된다.

적용 대상 지역은 정비구역 등 전면개발 방식의 개발계획이 수립되지 않은 지역의 노후불량주택에 적용한다. 1호당 지원금액은 주택경과연수 및 전세금 총액에 따라 차등 지원하며⁸⁶⁾, 1호당 최소 500만원에서 최대 1,000만원 이내로 차등 지원한다.

리모델링 공사 범위는 방수, 지붕, 단열, 창호 공사 등 주택 성능 개선 11개 공사 및 생활 편의 개선 3개 공종(도배장판 교체, 위생기구 교체, 가구 공사) 이다.

선정 대상은 「주택법」 제2조제1호의 규정에 의한 주택 중 단독주택(다가구주택 포함) 및 다세대주택이며, 단, 다세대주택의 경우 1개 동 건물 전체 소유자가 1인인 경우에 한한다. 또, 주택의 경과연수가 15년 이상 된 주택이며, 전용면적 60㎡ 이하이고 전세보증금이 1억 8,000만원 이하인 주택이어야 한다.

<표 IV-7> 서울시 장기안심주택의 공급실적

(단위 : 호)

연도별	보증금지원형 장기안심주택		리모델링지원형 장기안심주택	
	목표	실적	목표	실적
2012	1,350	1,392	-	-
2013	1,370	1,581	10	6
2014	970	1,026	30	-
2015	1,500	1,163	50	-
2016	1,500	519	50	-
2017	1,500	1,566	-	-
2018	2,000	1,319	-	-
2019	2,500	1,402	-	-
계	14,190	10,921	-	-

자료 : 서울특별시.

86) 주택경과연수 및 현재 전세보증금을 고려하여 아래 산식에 의거 산정한다.

- 지원금액 = 1,000만원 × [주택경과연수 배점(0.3 ~ 0.6) + 전세보증금 배점(0.2 ~ 0.4)].

2) 주택개량·신축 용자지원⁸⁷⁾

도시재생사업구역 및 저층주거지역의 주택 신축·개량비용에 대한 용자지원을 통하여 주민 스스로 소규모 주택개량을 활성화하는 사업이다. 대상자는 노후·불량주택을 개량하고자 하는 토지 등 소유자이며, 자녀나 세입자는 신청이 불가하다.

대상 주택은 단독, 다가구, 다세대, 연립주택에 한하며, 사용승인일로부터 20년이 경과한 노후·불량주택이 대상이다. 단, 주택성능개선지원구역 외 저층주거지역은 10년이 경과한 노후·불량주택도 지원 대상이 된다.

지원 방법은 주택성능개선지원구역은 저리용자(0.7%)와 보조금을 선택할 수 있다. 도시재생활성화지역 및 관리형 주거환경개선사업구역은 계획수립단계부터 용자지원이 가능하다. 그 외 일반 저층주거지역은 시중금리의 2% 이자를 지원한다.

<표 IV-8> 서울시 주택개량신축사업 용자한도 및 적용금리

구분	도시재생사업구역(저리용자)					일반 저층주거지역(이자지원)				
	집수리			신축		집수리			신축	
	단독	다가구	다세대	단독	다가구	단독	다가구	다세대	단독	다가구
한도	6천만원	3천만원 (최대 4호)	3천만원 (세대당)	1억원	5천만원 (최대6호)	6천만원	3천만원 (최대 4호)	3천만원 (세대당)	1억원	5천만원 (최대 6호)
	보증			담보		보증			담보	
금리	연 0.7%					시중금리(市, 금리의 2.0% 보조)				
상환	3년 거치 10년 균등 분할상환 (중도상환수수료 없음)					5년 균등 분할상환 (중도상환수수료 있음)				
지원 시기	준공시			착공시 50% 준공시 50%		준공시			착공시 50% 준공시 50%	

자료 : 서울특별시.

3) 건물에너지효율화사업(BRP)⁸⁸⁾ 용자지원

에너지 이용 효율을 높이고 온실가스를 감축하기 위해 건물 단열공사, LED 조명교체, 고효율 보일러 교체 등 에너지절약 설비 설치시 시민들의 경제 부담을 완화시키기 위해 장기·저리로 용자를 지원해주는 사업이다. 지원 대상 주택은 건물의 소유자, 건물 세입자, ESCO 사업자(에너지절약 전문기업)다.

87) 서울주택도시공사, 자료 : 서울주거상담<https://www.seoulhousing.kr/html/0303003.do>

88) BRP(Building Retrofit Project) 건물의 비효율적 요인을 개선하기 위해 에너지 절약시설 및 생산시설을 설치해 에너지이용 효율을 향상시키는 사업.

<표 IV-9> 건물에너지효율화 사업의 지원 내용

구분	지원 조건
건물 부문	지원 대상 : 건물소유자, 건물세입자, ESCO 사업자 ※ ESCO 사업자는 「에너지이용합리화 사업을 위한 자금지원지침」을 준용한 계약체결 후 신청 ※ ESCO 사업자는 계약에 의한 투자비상환계획 기간을 초과해 상환기간(거치 포함)을 설정할 수 없음 지원 한도 : 1천만원 ~ 20억원 ZEB(인증완료) : 최대 40억원까지 지원 금융기관 : 우리은행, 산은캐피탈, 하나은행, 국민은행, 농협, 중소기업은행 대여조건 : 8년 이내 균등분할상환(3년이 내 거치 가능), 상환 거치기간 연단위로만 설정가능
주택 부문	지원 대상 : 주택소유자 지원 한도 : 2백만원 ~ 15백만원(단, 제로에너지주택 인증시 최대 40억원) 금융기관 : 우리은행, SGI서울보증 대여조건 : 8년 균등분할상환

자료 : 서울특별시.

4) 자가 가구 수선유지급여 지원사업

주거가 불안정한 저소득층 등 취약계층의 주거비 부담을 덜고 주거수준을 높이기 위해 자가 수급자를 대상으로 주택이 얼마나 낡았는지에 따라 맞춤형으로 주택을 보수하는 것이 가능하도록 수선유지급여를 지급하는 사업이다.

수선유지급여 지급대상은 주택 등을 소유하고 그 주택 등에 거주하는 자이다. 근로능력 여부·연령 등에 관계없이 국가의 보장을 필요로 하는 대상으로 소득 인정액이 기준 중위소득 45% 이하인 모든 가구가 해당된다.

<표 IV-10> 자가 가구 수선유지급여 지원 내용

구분	경보수	중보수	대보수
노후도 점수	36점 이하	36점 초과 ~ 68점 이하	68점 초과
지원 금액(수선주기)	457만원(3년)	849만원(5년)	1,241만원(7년)
수선내용	도배, 장판 등	창호, 단열, 난방공사 등	지붕, 욕실 및 주방 개량 등
소득 인정액	소득인정액이 생계급여 선정기준 이하인 경우, 100% 지원 소득인정액이 생계급여 선정기준 초과에서 중위소득 35% 이하시 90% 지원 소득인정액이 중위소득의 35% 초과에서 45% 이하인 경우, 80% 지원 육로로 통행이 불가능한 도서지역(제주도 제외)은 수선비용을 10% 가산		

자료 : 서울특별시.

5) 희망의 집수리사업

주택 수리를 통하여 저소득층의 열악한 주거환경을 개선하여 주택 에너지효율을 개선하고 삶의 질을 향상하기 위한 사업이다. 지원 대상은 중위소득 60% 이하의 자가 및 임차 가구이다.

동 사업은 에너지효율화 사업 강화를 위해 한국에너지재단과 협력사업 방식으로 추진된다. 동 사업은 현물·현금 지급이 아니라 집수리 시공 지원이다.

도배, 장판, 단열, 도어, 방수, 처마, 세시, 싱크대, 위생기구(세면대, 양변기), 천장벽, 타일(화장실, 주방), 도장(페인트), LED 등 13종이며, 기존 13종에 제습기, 가림막, 화재경보기 시공 항목이 추가된다. 사업비는 가구당 최대 320만원(서울시 120만원, 한국에너지재단 200만원)이다.

6) 저소득 장애인 주거편의 지원사업

저소득 장애인들이 가정 내에서 주거환경으로 인해 일상생활에 불편을 겪는 것을 해소하기 위해 맞춤형으로 지원하는 주거환경 개선사업이다.

지원 대상은 서울시 등록 중증 장애인 가구인데, 수급자 또는 차상위계층(중위소득 50% 이하) 장애인 가구이다. 기준 중위소득 50~60% 이하 가구는 개조비 30%를 본인이 부담하는 조건이다. 주거급여와 중복지원 방지를 위해 주거급여 주택개량 수혜자는 제외한다.

지원 내용은 누전차단기, 화재감지기, 화장실 개조, 문턱 제거, 경사로, 핸드레일 등 설치이며, 1가구당 400만~600만원이다. 선정 기준은 장애등급 높은 순, 소득수준 낮은 순, 개조가 시급한 순이다.

7) 슬레이트처리 및 지붕 개량

1급 발암물질인 석면을 10~15%가량 함유하고 있는 슬레이트를 지붕으로 쓰고 있는 1970년대 초 낡은 가옥들의 노후화에 따른 석면 피해를 줄이기 위해 슬레이트 지붕의 조기 철거와 처리를 위한 사업이다.

지원 대상은 사회적 취약계층(기초생활수급자·차상위 계층 등)은 우선 지원하며, 지붕 개량비용은 취약계층에 한하여 지원한다. 지원 내용은 슬레이트 철거 및 처리에 최대 344만원, 지붕 개량에 최대 427만원이다.

8) 서울시 ‘가꿈주택’사업

서울시에서 2016년부터 시행한 사업으로서, 노후 한 단독·다가구주택을 철거하지 않고 수리하여 다시 사용할 수 있게 지원하는 사업이다. 지원 대상 지역은 서울시 저층주거지 집수리 지원에 관한 조례 제6조에 따른 주택성능개선지원구역⁸⁹⁾이며, 재개발·재건축 등 개발예정지역은 제외한다.

대상 주택은 사용승인일로부터 20년 이상 경과한 단독, 다가구, 다세대, 연립주택이다.⁹⁰⁾ 지원 대상이 되는 사업은 주택의 경우 외벽, 담장 수리, 단열, 방수 등의 성능개선이며, 골목길 정비와 관련하여 도로포장, CCTV & 보안등 설치 등이다.

사업별로 공사비의 50~100%까지 지원받을 수 있으며, 전용 부분은 최대 500만~1,500만원, 공용 부분 최대 2,000만원을 한도로 한다.

9) 수원시 ‘녹색건축물 조성지원사업’

사용승인 후 15년 이상 된 노후 주택 소유자가 에너지 성능 향상과 주거환경 개선 등을 목적으로 주택 리모델링·수선 공사를 할 때, 공사비용의 일부를 지원해주는 사업이다.

공사 유형으로는 내·외부 단열공사, 목재·알루미늄창호 이중창으로 교체, 형광등·백열등 LED 전등으로 교체, 15년 이상 된 노후 보일러를 고효율 보일러로 교체, 바닥온수난방패널 설치 등을 할 때 비용을 지원받을 수 있다.

심의위원회를 거쳐 지원 대상을 선정하는데, 수원화성역사문화환경 보존지역이나 주거환경관리사업구역 등에 포함된 지역은 순공사비의 50% 범위에서 최대 2,000만원을 지원받을 수 있고, 그 외 지역은 최대 1,000만원까지 지원받을 수 있다.

89) 주택성능개선지원구역은 도시재생 활성화 지역, 관리형 주거환경개선 사업 구역, 기타 심의를 통해 지정된 구역, 우리동네 살리기 사업 지역, 골목길 재생 사업 지역 등을 포함한다.

90) 다만, 개별주택가격이 6억원을 초과하는 단독·다가구주택이나 개별세대 가격이 6억원을 초과하는 다세대·연립주택, 전용면적 85㎡ 이상인 세대가 포함되어 있는 다세대·연립주택의 공용부분 공사 등은 제외된다.

2. 일본의 지원 대책

(1) 제도의 개요

일본에서는 국가 차원에서 주택 관련 사업자를 위해 각종 지원 제도를 준비하고 있다. 이러한 각종 제도 등을 주거 건설 지원책이라고 부르고 있는데, 크게 분류하면, 세제, 용자, 지원금, 보조금의 4종류이다.

주거 건설 지원 세제로는 1) 주택용자 감세, 2) 주택 취득 등 자금에 관한 증여세의 비과세 조치, 3) 주택 리모델링 관련 감세제도가 있다.

주거 건설의 용자제도에는 ‘플랫 35’ 제도가 있다. 이는 민간 금융기관과 주택 금융 지원 기구가 제휴하여 제공하는 장기 고정 금리의 주택 담보 대출이다.

주택 건설의 지원을 위해서는 ‘주거 지원금’ 제도가 있다. 이 제도는 소비 증세 후에 주택을 취득한 자에 대해서, 수입에 따라 세율 8%시에 최대 30만엔, 세율 10%시에 최대 50만엔이 현금으로 지급되는 것이다.

주거 조성을 위한 보조금에는 1) 주택 스톡순환지원사업, 2) 지역형 주택 녹색화 사업, 3) 장기우량주택화 리모델링 추진사업, 4) 주택·건축물 안전 스톡 형성사업이 있다.

위와 같이 일본에서는 주거 조성 지원책으로서 총 9가지 제도가 있는데, 주택용자 감세나 플랫 35, 주거 지원금 등과 같이 주택취득자가 스스로 행동해야 하기 때문에 소비자 지원용이라는 이미지가 있다. 그러나 공급 측이 되는 주택 관련 사업자 측에서 보면 소비세 증세 등과 같이 수요에 부정적인 영향을 주는 상황을 완화시켜 경기 위축을 억제하려는 정책이 내재해있음을 알 수 있다.

9종류의 주거 조성 지원책을 일관하여 보면, 주택의 신축이나 리모델링에 있어서 국가가 주택 관련 사업자에게 요구하고 있는 사항을 인지할 수 있다. 또, 고객에 대하여 질 좋은 서비스를 제공하고 있는 주택사업자나 혹은 높은 기술력과 성능을 제공하고 있는 주택사업자라면, 정부에서 제공하는 주거건설지원책을 최대한으로 이용하는 것이 당연하다.

즉, 건축주 입장에서는 시공업체 선정시 국가의 주거조성지원책에 대해 어떤 제도를 활용할 수 있는가, 그리고 해당 업체에서 구체적으로 지원받은 실적이 어떠한가 등을 비교함으로써 그 업체의 자세나 기술 대응력 등을 판단할 수 있다.

<표 IV-11> 일본의 주요 주택사업자 지원 제도

구분	종류	제도명칭	개요
1	세제	주택용자 감세	금융기관 등으로부터 주택용자를 받아 주택의 신축·취득 또는 증·개축 등을 한 경우, 연말의 용자산액의 1%를 소득세(소득세에서 다 공제할 수 없는 경우, 다음 연도의 주민세)로부터 10년간 공제.
2	세제	주택 취득 등 자금에 관한 증여세의 비과세 조치	부모나 조부모 등의 직계존속으로부터 주택의 신축·취득 또는 증·개축 등을 위한 금전을 증여에 의해 취득한 경우 일정액까지의 증여에 대해 증여세가 비과세.
3	세제	주택 리모델링 관련 감세제도(소득세, 고정자산세)	일정한 내진 개·보수, 배리어 프리 개·보수, 에너지 절약 개·보수, 동거 대응 개·보수, 장기우량주택화 리폼을 실시했을 경우, 소득세나 고정 자산세를 경감 [기타 주택 리폼과 관련된 감세제도는 1(주택용자 감세), 2(증여세) 참조] .
4	융자	플랫 35	민간 금융기관과 주택금융지원기구가 제휴하여 제공하는 장기 고정금리 주택담보대출. 차입시에 변제 종료까지의 차입금리와 변제액이 확정되므로 안정된 자금 운용 가능 또한, 양질의 주택을 취득할 경우 등에는 금리를 인하(플랫 35S 제도 등)
5	지원금	주거 지원금	소비 증세 후에 주택을 취득한 자에 대해, 수입에 따라 세율 8%시에 최대 30만엔, 세율 10%시에 최대 50만엔을 현금으로 지원
6	보조금	주택스톡 순환 지원사업	청장년층의 양질의 기존 주택 구입, 에코 리폼, 친환경 주택 재건축에 필요한 비용 일부를 보조
7	보조금	지역형 주택 그린화 사업	지역건설업체 등이 에너지절약 성능이나 내구성 등이 뛰어난 주택 등을 정비한 경우 국가가 주택의 경우 100만엔~215만엔/호, 주택 이외의 점포 등의 경우 1만엔/㎡를 지원
8	보조금	장기우량주택화 리폼 추진사업	기존 주택스톡의 질 향상과 유통 촉진을 위한 시장 환경 정비를 도모하기 위해 다음 3가지 사항에 보조. ① 공사 전 인스펙션 실시 ② 일정한 성능을 충족하는 리모델링 공사 ③ 리모델링 이력과 유지보전 계획의 작성
9	보조금	주택·건축물 안전 스톡 형성 사업	지역건설업체 등이 주택 또는 건축물의 내진화를 시행한 경우, 국가가 내진진단이나 내진 개·보수 등에 필요한 비용 일부를 지원

자료 : 일본 국토교통성.

(2) 주택담보대출 감세

1) 제도의 개요

주택용자의 금리부담을 경감하기 위해 금융기관 등으로부터 주택용자를 받아 주택의 신축·취득 또는 증·개축 등을 한 경우, 연말 대출잔액의 1%를 소득세(소득세에서 공제할 수 없는 경우, 다음 연도의 주민세)로부터 10년간 공제한다. 특히 소비세율 8% 또는 10%가 적용되는 자에 대해서는 소득세액으로부터 공제한도액 등이 늘어난다.

<표 IV-12> 주택담보대출 감세 내역

구분	공제대상 차입한도액	공제율	공제기간	소득세로부터 공제한도액	주민세로부터 공제상한액
소득세율 8% 또는 10%가 적용된 경우	4,000만엔 (5,000만엔)	1.0%	10년간	400만엔 (500만엔)	13.65만엔/년
상기 이외의 경우	2,000만엔 (3,000만엔)	1.0%	10년간	200만엔 (300만엔)	9.75만엔/년

주 : 1) 전년도분 소득세에서 공제할 수 없는 경우 다음 연도 주민세에서 공제.

2) ‘()’ 내는 장기우량주택·저탄소주택인 경우.

3) 상기 이외의 경우란 소비세율 5%의 적용을 받아 주택을 취득 득한 자 외에 개인 간 매매로 중고주택을 취득한 자를 말함.

2) 주요 요건

신축주택의 경우는 다음과 같다.

- ① 신축 또는 취득일로부터 6개월 이내에 입주하여 적용을 받는 매년 12월 31일까지 계속 거주할 것
- ② 적용받는 연도의 총소득금액이 3,000만엔 이하여야 함.
- ③ 신축 또는 취득한 주택의 바닥면적⁹¹⁾이 50m² 이상이고, 또, 바닥면적의 1/2 이상에 상당하는 부분이 오로지 자기의 거주용으로 제공될 것
- ④ 10년 이상에 걸쳐 분할 변제하는 방법으로 주택용자가 있을 것
- ⑤ 거주용으로 제공한 해와 그 전후의 2년씩 5년간 거주용 재산을 양도한 경우의 장기 양도소득의 과세 특례 등을 적용받고 있지 않을 것

91) 구분소유 건물의 경우 해당 전용 부분의 바닥면적.

⑥ 인정장기우량주택이나 인정저탄소주택에 대해서는 각각 인정장기우량주택이나 인정저탄소주택임이 증명된 것

중고주택의 경우는 다음과 같다.

- ① 신축주택의 경우 위의 ①~⑤에 해당하는 것
- ② 건축 후 사용된 주택일 것
- ③ 다음 중 하나에 해당하는 주택일 것
 - 취득일 이전 20년 이내(내화 건축물의 경우 25년 이내)에 건축된 것
 - 지진에 대한 안전성 기준에 적합한 것으로서 내진기준 적합증명서⁹²⁾, 건설주택 성능평가서의 사본⁹³⁾, 기존 주택 매매하자보험 부보증명서⁹⁴⁾ 중 하나로 증명된 것
 - 내진 개·보수 주택을 취득한 경우, 다음 요건에 해당하는 것
 - 내진 개·보수 주택의 취득일까지, 해당 일자 이후 내진 개·보수를 실시하는 것에 대해 일정한 신청 수속을 하고 있을 것
 - 내진 개·보수 주택을 거주용으로 제공하는 날⁹⁵⁾까지 내진 개·보수에 의해 주택이 지진에 대한 안전성 기준에 적합하게 된 것에 대해 일정한 증명이 이루어진 것.
 - 생계를 같이하는 친족 등 특별한 관계가 있는 자로부터 취득하지 않을 것

중·개축 등의 경우, 다음과 같다.

- ① 신축주택의 경우 ②, ④, ⑤에 해당하는 것
- ② 중·개축 등의 날로부터 6개월 이내에 입주하여 적용을 받는 매년 12월 31일까지 계속 거주할 것
- ③ 중·개축 등 후의 주택바닥면적⁹⁶⁾이 50㎡ 이상이거나, 또는 그 주택 바닥면적의 1/2 이상에 해당하는 부분이 자가 거주용으로 제공될 것
- ④ 중·개축 등의 공사가 자기가 소유하면서 거주용으로 제공하는 주택에 대하여 행해

92) 주택 취득일 전 2년 이내에 그 증명을 위한 주택의 조사가 종료된 것에 한한다.

93) 주택의 취득일 전 2년 이내에 평가된 것으로 내진등급(구조구체의 붕괴 등 방지)과 관련한 평가가 등급 1, 등급 2 또는 등급 3인 것에 한한다.

94) 가옥의 취득일 전 2년 이내에 체결된 것에 한한다.

95) 해당 취득일로부터 6개월 이내에 한한다.

96) 구분소유 건물의 경우 해당 전유부분의 바닥면적.

진 일정한 공사⁹⁷⁾일 것

⑤ 증·개축 등의 공사에 소요된 비용이 100만엔 이상일 것

(2) 주택취득자금 등에 관한 증여세의 비과세 조치

1) 제도의 개요

부모나 조부모 등 직계존속으로부터 주택의 신축이나 취득 또는 증·개축 등을 위한 비용을 증여에 의해 취득한 경우 일정액까지 증여세를 비과세하는 것이다. 주택 취득 등 자금을 관한 증여세의 비과세 한도액은 다음과 같다.

<표 IV-13> 주택 취득 등 자금을 관한 증여세의 비과세 한도액

구분	계약연도	양질의 주택 ⁹⁸⁾	일반주택
소득세율 10%가 적용되는 자	2019.4~2020.3	3,000만엔	2,500만엔
	2020.4~2021.3	1,500만엔	1,000만엔
	2021.4~2021.12	1,200만엔	700만엔
상기 이외의 자 ⁹⁹⁾	2018.1~2020.3	1,200만엔	700만엔
	2020.4~2021.3	1,000만엔	500만엔
	2021.4~2021.12	800만엔	300만엔

주 : 1) 동일본 대지권의 이주민에게 적용되는 비과세 한도액은 다음과 같다.

- 2016년 10월~2017년 9월에 계약한 동시에 소비세율 10%가 적용되는 자 : 양질의 주택 3,000만엔, 일반주택 2,500만엔
- 기타의 기간에 계약을 하는 자 : 양질의 주택 1,500만엔, 일반주택 1,000만엔

2) 2016년 9월 이전에 '상기 이외의 자'란의 비과세 한도액을 적용받은 자는 다시 '소비세율 10%가 적용되는 자'란의 비과세 한도액을 적용받을 수 있다.

97) 이하의 공사 중 하나.

- 증축, 개축, 「건축기준법」상의 대규모 수선 또는 대규모 교체.
- 맨션의 경우 바닥 또는 계단·칸막이벽·주요 구조부인 벽 중 과반에 대해 수리 또는 교체.
- 가옥의 한 방(거실·조리실·욕실·화장실·세면장·납(문·현관·복도 중 하나)의 바닥 또는 벽 전부에 대한 수선 또는 교체.
- 일정한 내진 개·보수 공사.
- 일정 배리어 프리 개·보수 공사.
- 일정 에너지절약 개·보수공사.

98) 양질의 주택이란 다음 중 하나의 성능을 충족하는 주택을 말한다.

- ① 에너지 절약성이 높은 주택(단열 등 성능등급 4 또는 1차 에너지 소비량 등급 4 이상).
- ② 내진성이 높은 주택 [내진 등급(구조구체의 붕괴 등 방지) 2 이상 또는 먼진 건축물].
- ③ 배리어 프리성이 높은 주택(고령자 등 배려대책 등급 3 이상).

99) 상기 이외의 자 : 소비세율 8%의 적용을 받아 주택을 취득 등을 한 자 외에 개인 간 매매에 의해 중고 주택을 취득 등을 한 자.

2) 주요 요건

이 조치를 신청하는 수증자는 다음 요건을 충족해야 한다.

- ① 증여시 국내에 주소를 보유하고 있을 것¹⁰⁰⁾
- ② 증여시 증여자의 직계비속일 것
- ③ 증여년 1월 1일에 20세 이상일 것
- ④ 증여년 총 소득금액이 2,000만엔 이하일 것
- ⑤ 증여한 해의 다음 해 3월 15일까지 주택 취득 등 자금 전액을 충당하여 주택의 신축 또는 취득 또는 증·개축 등을 할 것
- ⑥ 증여년 다음 해 3월 15일까지 그 주택에 거주할 것 또는 같은 날 지체 없이 그 주택에 거주할 것이 확실하다고 예상될 것

또한, 본 조치의 대상이 되는 가옥은 다음 요건을 충족해야 한다.

- ① 주택을 신축하거나 취득하는 경우
 - 신축 또는 취득한 주택의 바닥면적¹⁰¹⁾이 50㎡ 이상 240㎡ 이하¹⁰²⁾이며, 해당 주택 바닥면적의 1/2 이상에 해당하는 부분이 수증자의 거주용으로 제공될 것
 - 취득한 주택이 다음 중 하나에 해당할 것
 - 건축 후 사용된 적이 없는 것
 - 건축 후 사용된 적이 있는 경우, 그 취득일 이전 20년 이내¹⁰³⁾에 건축된 것
 - 건축 후 사용된 적이 있는 경우, 지진에 대한 안전성 기준에 적합한 것으로서 내진 기준 적합증명서¹⁰⁴⁾, 건설주택 성능평가서의 사본¹⁰⁵⁾, 기존주택 매매하자보험 부보 증명서¹⁰⁶⁾ 중 하나로 증명된 것

100) 증여시에 국내에 주소가 없는 자라도 다음의 a 및 b에 해당하는 경우는 대상.

a. 증여를 받았을 때에 수증자가 국적을 가지고 있고 수증자 또는 증여자 중 하나가 그 증여 전 5년 이내에 국내에 주소를 가지고 있었을 것.

b. 증여를 받았을 때에 수증자가 국적을 가지고 있지 않지만, 증여자가 그 증여 시에 국내에 주소를 가지고 있었을 것.

101) 구분소유 건물의 경우 해당 전유부분의 바닥면적.

102) 동일본대지진 피해자에 대해서는 바닥면적의 상한 요건(240㎡)은 적용되지 않는다.

103) 내화 건축물의 경우 25년 이내.

104) 주택 취득일 전 2년 이내에 그 증명을 위한 주택의 조사가 종료된 것에 한한다.

105) 주택의 취득일 전 2년 이내에 평가된 것으로 내진등급(구조구체의 붕괴 등 방지)과 관련한 평가가 등급 1, 등급 2 또는 등급 3인 것에 한한다.

106) 가옥의 취득일 전 2년 이내에 체결된 것에 한한다.

② 증·개축 등을 하는 경우

- 증·개축 등 후 주택의 바닥면적¹⁰⁷⁾이 50㎡ 이상 240㎡ 이하이면서 해당 가옥 바닥 면적의 1/2 이상에 해당하는 부분이 수증자의 거주용으로 제공되는 것일 것
- 증·개축 등의 공사가 자신이 소유하면서 거주하고 있는 주택에 대해 행해진 것으로서 일정한 공사¹⁰⁸⁾에 해당하는 것이 ‘증·개축 등 공사증명서’에 의해 증명될 것¹⁰⁹⁾
- 증·개축 등의 공사에 소요된 금액이 100만원 이상인 것

(3) 주택 리모델링 관련 소득세 및 고정자산세 감세

일정한 내진 개·보수, 배리어 프리 개·보수, 에너지 절약 개·보수, 동거 대응 개·보수, 장기우량주택화 리모델링을 실시했을 경우, 소득세나 고정자산세를 경감한다. 기타 주택 리모델링과 관련된 감세제도로는 주택용자 감세, 증여세 등이 있다.

1) 소득세의 공제

① 내진 개·보수

- 투자형 : 공제기간 1년간
- 대상공사: 현행 내진기준에 적합하게 하기 위한 공사
- 주택 요건 : 스스로 거주하는 주택, 1981년 5월 31일 이전에 건축된 것(개·보수공사 전에는 현행 내진기준에 적합하지 않을 것)
- 최대 공제액 25만원

107) 구분소유 건물의 경우 해당 전유부분의 바닥면적.

108) 일정한 공사라 함은 이하의 a-h 중 하나의 공사를 말한다(아래의 h공사는 비과세 한도의 500만원 가산의 대상).

- a. 증축, 개축, 「건축기준법」상의 대규모 수선 또는 대규모 교체.
- b. 맨션의 경우 바닥 또는 계단·칸막이벽·주요구조부인 벽 중 과반에 대해 실시하는 수리 또는 교체.
- c. 가옥의 한 방(거실·조리실·욕실·화장실·세면장·드레스룸·현관·복도 중 하나)의 바닥 또는 벽 전부에 대한 수선 또는 교체.
- d. 일정한 내진 개·보수 공사.
- e. 일정 배리어 프리 개·보수 공사.
- f. 일정한 에너지 절약 개·보수 공사.
- g. 급배수관·빗물의 침입을 방지하는 부분에 관한 수선 또는 교체(리모델링 공사 하자담보책임보험 계약이 체결되어 있는 것에 한한다).
- h. ‘양질의 주택’(증·개축 등)의 기준에 적합하게 하기 위한 수선 또는 교체.

109) 해당 공사가 위 각주의 a(증축, 개축, 「건축기준법」상의 대규모 수선 또는 대규모 교체) 공사인 경우 ‘확인 필증’ 사본 또는 ‘검사필증’ 사본도 가능하다.

② 배리어 프리(barrier-free) 개·보수

투자형과 대출형이 있는데, 투자형은 공제기간 1년간이며, 최대 공제액은 20만엔이다. 대출형은 공제기간 5년간이며, 5년간 합계 최대 공제액은 62.5만엔이다. 대상공사는 다음 중 하나에 해당하는 배리어 프리 개·보수 공사이다.

- 통로 등의 확폭
- 계단의 경사 완화
- 욕실 개량
- 화장실 개량
- 난간 부착
- 단차 해소
- 출입문 개량
- 미끄러지지 않는 바닥 재료로 교체

주택 요건은 50세 이상인 자, 요양 또는 예방이 필요하다고 인정을 받은 자, 장애인, 또는 65세 이상의 친족 또는 위의 요양 또는 예방이 필요하다고 인정을 받은 자 및 장애인에 해당하는 친족 중 하나와 동거하고 있는 자 가운데 하나가 스스로 소유하거나 거주하는 주택이어야 한다.

배리어 프리 개·보수의 표준적인 공사비용 상당액에서 보조금 등을 공제한 금액이 50만엔 초과(세금 포함)이어야 한다. 또, 거주 부분의 공사비가 개·보수공사 전체 비용의 1/2 이상이어야 한다.

③ 에너지절약 개·보수

투자형과 대출형이 있는데, 투자형은 공제기간 1년간이며, 최대 공제액은 25만엔이다. 단, 태양광 발전설비 설치 시에는 35만엔이다. 대출형은 공제기간 5년간이며, 5년간 총 최대 공제액은 62.5만엔이다.

대상공사는 투자형의 경우, 아래 a의 개·보수공사 또는 a과 함께 실시하는 b, c, d의 개·보수공사 중 하나에 해당하는 공사이다. 대출형은 아래 a의 개·보수공사 또는 a와 함께 실시하는 b의 개·보수공사 중 하나에 해당하는 공사이다.

- a. 모든 거실의 모든 창문의 단열공사(필수)¹¹⁰⁾

- b. 바닥 단열공사, 천장 단열공사, 벽 단열공사
- c. 태양광발전 설비 설치 공사
- d. 고효율 공조기, 고효율 급탕기, 태양열 이용시스템 설치공사

주택 요건은 스스로 소유하고 거주하는 주택으로서 바닥면적의 1/2 이상이 거주용이어야 하며, 개·보수공사 완료 후 6개월 이내에 입주할 것, 그리고 개·보수공사 후 바닥면적이 50㎡ 이상으로 규정되어 있다.

에너지절약 개·보수 부위가 모두 2016년 에너지절약 기준에 적합해야 하며, 에너지절약 개·보수의 표준적인 공사비용 상당액에서 보조금 등을 공제한 금액이 50만엔 초과(세금 포함)이어야 한다. 또, 거주 부분의 공사비가 개·보수공사 전체 비용의 1/2 이상이어야 한다.

④ 동거 대응 개·보수

투자형은 공제기간 1년간이며 최대 공제액은 25만엔이다. 대출형은 공제기간 5년간이며, 5년간 총 최대 공제액은 62.5만엔이다.

대상공사는 조리실 증설, 욕실 증설, 화장실 증설, 현관 증설 중 어느 하나에 해당하는 공사이다. 주택 요건은 스스로 소유하고 거주하는 주택으로서 바닥면적의 1/2 이상이 거주용이며, 개·보수공사 후 바닥면적이 50㎡ 이상이어야 한다.

또, 개·보수공사 완료 후 6개월 이내에 입주하고, 리모델링 후 거주용으로 제공하는 부분에 조리실, 욕실, 화장실 또는 현관 가운데, 어느 것이든지 2개 이상의 실이 각각 복수이어야 한다.

동거 대응 개·보수의 표준적인 공사비용 상당액에서 보조금 등을 공제한 금액이 50만엔 초과(세금 포함)해야 한다. 또, 거주 부분의 공사비가 개·보수공사 전체 비용의 1/2 이상이어야 한다.

110) 개·보수공사 후 주택 전체의 에너지절약 성능이 「단열등 성능등급 4」 또는 「1차 에너지소비량등급 4 이상」이면서 동시에 단열등 성능등급 3이 되는 경우 ‘모든 거실의 모든 창의 단열공사’를 진행할 필요 없이 ‘거실 창문의 단열공사’가 필수적이다.

⑤ 장기우량주택화 리모델링

a) 투자형 : 공제기간 1년간

대상공사는 내진 개·보수 또는 에너지절약 개·보수 중 적어도 하나와 내구성 향상 개·보수를 하는 것이 필수 조건이다. 일정한 내진 개·보수는 내진 개·보수의 투자형 감세의 대상공사와 동일하며, 일정한 에너지절약 개·보수는 에너지절약 개·보수의 투자형 감세 대상공사와 동일하다. 다만, 일정한 내구성 향상 개·보수는 다음의 어느 하나에 해당하는 공사로서, 인정장기우량주택건축 등 계획에 의거해야 한다.

- 다락(小屋裏) 안 환기공사
- 다락 점검구 설치공사
- 외벽의 통기 구조 등 공사
- 욕실 또는 탈의실 방수공사
- 토대 방부·방충 공사
- 외벽의 뼈대 등의 방부·방충 공사
- 마루 밑 방습공사
- 마루 밑 점검구의 설치공사
- 흠통 설치공사
- 지반의 방충공사
- 급수관, 급탕관 또는 배수관의 유지관리 또는 갱신 용이화 공사

주택 요건은 스스로 소유하고 거주하는 주택으로서, 바닥면적의 1/2 이상이 거주용일 것, 개·보수공사 후 바닥면적이 50㎡ 이상일 것, 개·보수공사 완료 후 6개월 이내에 입주할 것 등의 조건이 있다.

내진 개·보수, 에너지절약 개·보수, 내구성 향상 개·보수 각각에 대하여, 그 표준적인 공사비용 상당액에서 보조금 등을 공제한 금액이 50만원 초과(세금 포함)이어야 하며, 거주 부분의 공사비가 개·보수공사 전체 비용의 1/2 이상이어야 한다.

최대 공제액은 내진 개·보수 또는 에너지 절약 개·보수 중 하나 + 내구성 향상 개·보수의 경우 25만원이며, 단, 태양광발전 설비 설치시에는 35만원이다. 또, 내진 개·보수+에너지 절약 개·보수+내구성 향상 개·보수의 경우 50만원이다. 단, 태양광발전 설비 설

치 시에는 60만엔이다.

b) 대출형 : 공제기간 5년간

대상공사는 일정한 에너지 절약 개·보수와 내구성 향상 개·보수를 모두 하는 것이 필수이다. 일정한 에너지 절약 개·보수는 에너지 절약 개·보수의 대출형 감세 대상공사에서 개·보수 후의 단열등 성능등급이 4에 해당하는 것이다.

일정한 내구성 향상 개·보수는 공사는 투자형과 동일하다. 다만, 내구성 향상 개·보수가 주택용자 감세(증·개축)의 제1호~제3호 공사 중 어느 하나에 해당해야 한다.

주택 요건은 투자형 감세와 동일하다. 에너지절약 개·보수, 내구성 향상 개·보수 각각에 대하여 그 공사비용에서 보조금 등을 공제한 금액이 50만엔 초과(세금 포함)이어야 한다. 또, 거주 부분의 공사비가 개·보수공사 전체 비용의 1/2 이상이어야 한다. 5년간 총 최대 공제액은 62.5만엔이다.

2) 고정자산세 경감

고정자산세 경감은 내진이나 배리어 프리, 에너지절약, 장기우량주택화 리폼 등 개·보수 공사의 종류별로 고정자산세액의 1/3에서 2/3까지 경감하고 있으며, 1호당 주택면적 100~120㎡ 상당분까지를 한도로 하고 있다.

<표 IV-14> 주택 리모델링 관련 고정자산세 감세

공사 종류	감액기간	경감액
내진 개·보수	1년도분 (공사완료 연도의 익년도분) ※2	당해 가옥에 관계된 고정 자산세액의 1/2을 경감 (1호당 주택면적 120㎡ 상당분까지)
배리어 프리 개·보수		당해 가옥에 관계된 고정 자산세액의 1/3을 경감 (1호당 주택면적 100㎡ 상당분까지)
에너지절약 개·보수		당해 가옥에 관계된 고정 자산세액의 1/3을 경감 (1호당 주택면적 120㎡ 상당분까지)
장기우량주택화 리폼※1		당해 가옥에 관계된 고정 자산세액의 2/3을 경감 (1호당 주택면적 120㎡ 상당분까지)

주 : ※1. 내진 또는 에너지 절약 개·보수 중 하나를 실시한 주택이 인정장기우량주택에 해당하게 되는 공사.
 ※2. 특히 중요한 피난로로서 자치단체가 지정하는 도로의 연도에 있는 주택(통행 장애 기준 내진 부적격 건축물)의 내진 개·보수를 실시했을 경우는 2년도분, 통행장애기준내진부적격건축물의 내진 개·보수를 포함한 장기우량주택화 리폼을 실시했을 경우는 차년도분 2/3 감액, 차차년도분 1/2 감액.

(4) 플랫(flat) 35 용자제도

민간금융기관과 주택금융지원기구가 제휴해 제공하는 장기고정금리 주택담보대출이다. 차입시에 변제 종료까지의 차입금리와 변제액이 확정되므로 안정성이 있다. 또한, 양질의 주택을 취득하는 경우 등에는 금리를 인하하는 플랫 35S 등 프로그램이 있다.

1) 플랫 35(매수형)

① 주요 요건

- 자금용도 : 본인 또는 친족이 거주하기 위한 신축주택의 건설자금 또는 신축주택이나 중고주택의 구입자금¹¹¹⁾
- 용자 대상 주택 : 주택 바닥면적이 단독주택 70㎡ 이상 맨션 30㎡ 이상, 주택의 내구성 등이 기술기준에 적합할 것
- 차입한도액 : 100만원 이상 8,000만원 이하이며, 건설비 또는 구입비 이내
- 총상환부담률 : 연수입에서 차지하는 모든 차입금(플랫 35를 포함한다)의 연간 합계 변제액의 비율이 연봉 400만원 미만인 경우 30% 이하, 연봉 400만원 이상인 경우 35% 이하를 충족해야 한다.
- 신청시 연령 : 70세 미만
- 변제기간 : 15년(60세 이상 10년) 이상 35년 이내(완제시 연령은 80세 미만)
- 금리 : 전 기간 고정금리(상환기간 20년 이하, 21년 이상, 용자율 90% 이하, 90% 초과에 따라 다른 금리를 설정)
- 보증인 : 불필요

② 플랫 35의 특징

전 기간 고정금리형(플랫 35)의 특징은 대출시 금리가 전 기간 동일하기 때문에 차입시에 변제기간 전체의 변제액을 확정할 수 있으며, 차입 후 시장금리 상승해도 상환액 늘어나지 않는 장점이 있다. 단점은 차입 후 시장금리가 떨어져도 상환액은 줄지 않는다는 점이다.

111) 중고주택의 구입에 부수하여 실시하는 개량자금을 포함한다. 또, 이들 대부의 차환을 위한 대부분을 포함한다.

③ 리폼 일체형

중고주택 구입과 함께 실시하는 리모델링 공사도 플랫폼 35의 대상이다. 이용자에게 있어서 장점은 리폼 용자에도 장기·고정금리가 적용되기 때문에, 월의 변제 부담액이 변동하지 않고 낮게 유지된다는 점, 그리고 하나의 용자 계약에 의해서 차입 가능해지므로, 수속이 경감된다는 점이다.

④ 더블 플랫폼

미래의 변제 부담을 줄이는 것을 주목적으로 플랫폼 35를 2개 조합하여 이용하는 것이다. 더블 플랫폼을 이용하지 않는 경우에는 ‘15년 상환’과 ‘35년 상환’을 조합한 경우가 있다.

이용자 측면의 장점은 라이프스타일에 맞춰 장래의 변제 부담을 경감하고, 금리가 낮은 20년 이하의 플랫폼을 조합해 총 상환액을 줄일 수 있다는 점이다.

⑤ 플랫폼 35S

에너지 절약성, 내진성 등이 우수한 주택을 취득하는 경우 플랫폼 35의 차입 금리를 일정 기간 인하하는 제도로서, 플랫폼 35S를 이용하기 위한 주택 기준은 다음과 같다.

- 내진성이 뛰어난 주택
- 배리어 프리성이 뛰어난 주택
- 내구성, 가변성이 뛰어난 주택
- 에너지 절약성이 뛰어난 주택

2) 금리

① 금리 B플랜

내진성 등의 성능이 뛰어난 주택이 대상이며, 아래 조건 중 하나 이상 기준을 충족하는 주택이어야 한다.

- 내진등급(구조구체의 도괴 등 방지) 2이상 또는 면진 건축물일 것
- 고령자 등 배려 대책 등급 3 이상
- 열화 대책 등급 3, 유지관리 대책 등급 2 이상에 적합할 것
- 단열등 성능등급 4 또는 1차 에너지 소비량 등급 4 이상

② 금리 A플랜

장기우량주택 등과 같이 특히 우수한 주택을 대상으로 하며, 아래 조건 중 하나 이상 기준을 충족하는 주택이어야 한다.

- 내진등급(구조구체의 붕괴등 방지)일 것
- 고령자 등 배려대책 등급 4 이상일 것
- 장기우량주택일 것
- 1차 에너지 소비량 등급 5이어야 한다 등

3) 플랫 35 육아 지원형

‘희망출산율 1.8’ 실현을 위해 육아 지원에 적극적인 지방공공단체와 주택금융지원기구가 연계한 프로그램으로서, 지방공공단체의 재정적 지원과 함께 주택금융지원기구의 주택담보대출 금리를 일정 기간 인하함으로써 육아여건 정비를 촉진하는 제도이다.¹¹²⁾ 지원 내용은 대상이 되는 주택 취득과 주택담보대출(플랫 35)의 금리 인하이다.

(5) 주거 지원금 제도

소비 증세 후에 주택을 취득한 자에 대해, 수입에 따라 세율 8%시에 최대 30만엔, 세율 10% 시에 최대 50만엔을 현금으로 지급한다. 주요 요건은 다음과 같다.

- ① 소비세율 8% 또는 10%를 부담하여 주택을 취득한 것(리모델링은 대상 외)
- ② 연수입이 510만엔(소비세율 8%시) 이하일 것
- ③ 주택을 취득한 자가 스스로 거주할 것(임대주택은 대상 외)
- ④ 바닥면적이 50m² 이상이어야 한다.
- ⑤ 제3자의 검사(주택하자담보책임보험 가입 또는 건설주택성능평가 이용 등)를 받고 있을 것

현금 취득자의 경우, 다음과 같은 추가 요건이 있다.

- ⑥ 연령이 50세 이상일 것
- ⑦ 신축의 경우 플랫 35S에 상당하는 성능(단열성능 등급 4 이상 또는 내진 등급 2

112) 플랫 35 육아지원형과 함께 “UIJ턴” “콤팩트시티 형성”을 시행하고 있는 지방공공단체와 주택금융지원기구가 연계해 지방공공단체의 재정적 지원과 함께 플랫 35의 차입금리를 일정 기간 인하함으로써 지방창생 등을 촉진시키는 제도도 실시하고 있다.

이상 등)을 충족할 것

동 제도는 주택용자 감세 및 에너지절약 주택 포인트 제도 등 다른 보조제도와 병용할 수 있으며, 각각 별도의 신청이 필요하다.

(6) 주택스톡 순환지원사업

1) 제도의 개요

청장년의 주거비 부담 경감과 양질의 주택스톡 형성, 기존 주택의 유통 및 리폼 시장 확대를 목적으로 한다. 이를 위해 기존 주택의 취득 및 내진성이 확보된 에코 리폼이나 일정 수준의 에너지절약 성능을 가진 주택으로 재건축할 경우, 정부에서 그 비용의 일부를 보조한다. 또, 건물상태 조사를 위한 인스펙션 실시나 기존 주택 매매하자보험에 가입을 촉진하여 청장년층에서 기존 주택의 취득을 지원하는 조치가 포함된다.

<표 IV-15> 주택스톡 순환지원사업의 유형

구분	주택의 에코리폼	양질의 기존 주택 구입	에코주택으로 재건축
개념	자기 소유의 에너지 절약 성능을 높이고 싶다. 기존 주택을 구입하여 에너지절약 성능을 높이고 싶다.	젊은이가 적당한 기존 주택을 안심하고 구입하고 싶다. 아울러 에코 리폼도 하고 싶다.	내진성이 없는 주택을 에너지절약 성능이 높은 주택으로 재건축하고 싶다.
요건	에코리폼을 실시할 것 리폼 후에 내진성이 확보될 것 *연령 제한은 없음	청장년층(40세 미만)이 기존 주택을 구입하는 것 매매시 인스펙션을 실시하고, 기존 주택 매매하자보험에 가입할 것	내진성이 없는 주택을 제거하는 것 에코주택으로 재건축하는 것 *연령 제한은 없음
보조사업자	리폼사업자	주택건설업자 인스펙션사업자	건설업자(주문) 주택건설업자(분양)
보조대상	에코리폼	인스펙션 에코리폼	에코주택의 건설
보조액	리폼 공사내용에 대응하여 정한 금액(정액)	인스펙션 5만엔/호 리폼공사내용에 대응하여 정한 금액(정액)	30만엔/호(인정장기우량주택 등으로 에너지절약 성능이 높은 주택의 경우는 40만엔/호 또는 50만엔/호)
한도액	30만엔/호 *내진 개·보수를 행하는 경우는 45만엔/호	50만엔/호(인스펙션)	50만엔/호

자료 : 國土交通省 住宅局.

2) 에코리폼에 대한 지원

장기간 쾌적하게 생활하기 위해, 보유한 주택의 에너지절약 성능을 향상시키는 에코리폼은 주택스톡 순환 지원사업에 의한 보조금 대상이다. 단, 리폼을 한 후 주택에 내진성을 갖게 되는 것이 조건이다.

대상공사는 아래 a-c 중 어느 것이든지 1개가 필수이며, a-c의 보조액의 합계가 5만원 이상 원칙으로서, 국가의 기타 보조제도와의 병용은 불가능하다.

a. 개구부의 단열 개·보수

- 글라스 교환 : 기존 창호의 글라스를 복층 글래스 등으로 교환
- 내창 설치 : 기존 창의 내측에 새롭게 창을 신설
- 외창 교환
- 도어 교환

b. 외벽, 지붕, 천장 또는 바닥의 단열 개·보수¹¹³⁾

c. 설비 에코 개·보수¹¹⁴⁾

또한, a-c의 어느 것과 병행하여 실시하는 아래의 개·보수공사 등도 대상이 된다.

d. 병행하여 대상이 되는 리폼 등

- 배리어 프리 개·보수(난간 설치, 단차 해소, 통로¹¹⁵⁾ 폭 등 확장)
- 에코주택설비의 설치(1종류 또는 2종류의 설치)
- 목조주택의 열화대책공사¹¹⁶⁾(흙바닥¹¹⁷⁾ 콘크리트 타설 등)
- 내진 개·보수
- 리폼 하자보험에 가입

보조금액은 실시한 에코리폼의 공사내용에 대응하여 합계 금액을 보조하며, 한도액은 30만원/호이다. 단, 내진 개·보수를 행하는 경우는 45만원/호이다.

113) 개·보수 후의 부위마다 일정량의 단열재를 사용한 단열 개·보수가 대상.

114) 에코주택설비 가운데, 3종류 이상을 설치하는 공사이며, 에코주택설비에 해당하는 설비는 태양열이용시스템, 절수형양변기, 고단열욕조, 고효율급탕기, 물절약 수전 등이다.

115) 방과 방을 잇는 일정한 폭을 가진 건물 내 통로(廊下).

116) 리폼하자보험에 가입하는 것이 대상.

117) 집안을 신발을 신고 활동할 수 있도록 바닥을 흙으로 만든 공간(土間).

<표 IV-16> 리폼 공사에 대응한 보조금액

구분	대상공사	내용	보조액(엔)	비고	
a	개구부의 단열 개·보수	글래스교환, 내창설치, 외창교환, 도어교환	3,000~25,000/개소	합계액이 50,000엔 이상인 것	
b	외벽의 단열 개·보수	주택의 건설시, 단열재의 구분에 대응하여 정한 단열재사용량 이상의 것, ()내는 부분 단열의 경우	120,000 (60,000)		
	지붕, 천정의 단열 개·보수		36,000 (18,000)		
	바닥의 단열 개·보수		60,000 (30,000)		
c	설비에코 개·보수 (우측의 에코주택설비 가운데 3종류 이상을 설치하는 것)	태양열이용시스템 절수형양변기 고단열욕조 고효율급탕기	24,000 (각 1개소만을 대상)		
		물절약 수전	3,000 (각 1개소만을 대상)		
d. 병행하여 대상으로 되는 리폼 등	배리어 프리 개·보수	난간설치, 단차 해소	6,000	각 1개소만을 대상	
		통로 폭의 확장	30,000		
	에코주택설비의 설치		1종류 또는 2종류의 설치	설비에코 개·보수와 동일	리폼하자보험에 가입하는 것에 한한다. 각 1개소만을 대상
	목조주택의 열화대책 공사	다락(小屋裏)	환기구의 설치	8,000	
			점검구 설치	3,000	
		욕실, 탈의실	욕실의 유닛베이스 설치	30,000	
			탈의실의 내수성 마감재	8,000	
	마루바닥(床下) 등	외벽의 뼈대(軸組) 등 및 토대의 방부방충조치	20,000		
		흙바닥(土間) 콘크리트 타설	120,000		
	내진 개·보수		내진 개·보수	150,000	1호당
리폼하자보험		리폼 하자보험에 가입	11,000	1계약당	

3) 양질의 기존 주택 구입에 대한 지원

청장년층이 기존 주택 구매시 인스펙션과 에코리폼을 보조한다. 조건은 인스펙션(118)을 실시하고 기존 주택매매하자보험(119)을 가입하는 것이다. 보조 대상은 다음과 같다.

- 인스펙션 : 의뢰자에게 비용부담이 생기는 것(자신이 행하는 것은 제외)

118) 본 사업에 있어 인스펙션은 '기존 주택 인스펙션가이드라인(국토교통성 평성25년 6월)에 연계하여 건축사에 의해 실시되는 기존 주택의 현황조사를 말한다.

119) 기존 주택매매하자보험은 개인의 판매자·매수자가 스스로 가입하는 보험이 아니며, 판매자의 부동산중개업자나 인스펙션을 실시하는 검사사업자 등이 가입한다.

- 에코리폼 : 에코리폼의 대상공사와 동일

보조금액은 인스펙션시 5만엔/호, 에코리폼시에는 에코리폼의 보조액과 동일하다. 보조 한도액은 50만엔/호이며, 내진 개·보수를 행하는 경우 65만엔/호이다.

4) 에코주택의 재건축 지원

일정한 에너지절약 성능을 가진 주택(에코주택)으로 재건축하는 것에 대하여 보조하는 것으로 내진성이 없는 주택을 제거하는 것이 조건이다. 에코주택이 충족해야 할 에너지절약 성능과 보조액의 관계는 비목조주택은 탑러너(Top runner)¹²⁰⁾ 기준 이상이며, 목조주택은 에너지 절약 기준 이상이다.

<표 IV-17> 에코주택의 에너지절약 성능과 보조금액

- 비목조주택 : Top runner 기준 이상

에너지절약 성능레벨 기타성능	1차에너지 소비량 등급5 Top runner 기준 BELS ¹²¹⁾ ☆☆☆	BELS☆☆☆☆	BELS☆☆☆☆☆
인정장기우량주택	40만엔/호	50만엔/호	50만엔/호
그 이외	30만엔/호	40만엔/호	50만엔/호

- 목조주택 : 에너지 절약 기준 이상

에너지절약 성능레벨 기타 성능	1차에너지 소비량 등급 4 단열등 성능등급 4 Top runner 기준 BELS☆☆	1차에너지 소비량 등급 5 Top runner 기준 BELS☆☆☆	BELS☆☆☆☆ BELS☆☆☆☆☆
인정장기우량주택	40만엔/호	50만엔/호	50만엔/호
그 이외	30만엔/호	40만엔/호	50만엔/호

자료 : 国土交通省 住宅局.

보조 한도액은 50만엔/호이며, 사업자가 보조사업자로서 신청절차 등을 해야 한다. 보조금은 주택소유자 등에게 전액 환원하도록 되어 있다.

120) 에너지효율이 최고인 제품을 업계 표준으로 지정해, 같은 제품을 생산하는 업체들이 최고 수준의 효율을 달성하도록 강제하는 방식.

121) BELS(Building-Housing Energy-efficiency Labeling System)는 건축물 에너지절약 성능표시제도를 말한다. '비주택 건축물과 관련된 에너지절약 성능의 표시를 위한 평가 가이드라인(2013)'을 국토교통성에서 제정하였고, 이를 바탕으로 제3자 기관이 비주택 건축물의 에너지절약 성능 평가 및 표시를 실시하는 것을 목적으로 건축물 에너지절약 성능표시제도(BELS)가 개시되었다.

(7) 지역형 주택 그린화 사업

지역 건설업체 등이 에너지절약 성능이나 내구성 등이 뛰어난 목조주택 등을 정비한 경우 국가가 주택의 경우 100만~215만엔/호, 주택 이외의 점포 등의 경우 1만엔/m²를 지원한다. 주요 요건은 다음과 같다.

- ① 건설업체 등은 연간 신축(원도급)이 50호 정도 이하일 것
- ② 5개 이상의 건설업체가 참가한 그룹을 만들 것. 또, 그룹에는 원목 사업자, 제재 사업자, 건재유통사업자, 프리컷 가공 사업자, 설계자가 각 1개사 이상 참가할 것.
- ③ 지역자재의 이용과 관련되는 그룹 공통의 룰을 만들 것.
- ④ 장기우량주택, 인정 저탄소 주택, 성능향상계획인정주택, 제로·에너지 주택, 인정 저탄소 건축물 등 일정한 양질의 건축물(비주택)을 목조로 건축하는 것.

보조 한도액은 다음과 같다. 다만, ①~⑤항 모두 보조의 상한은 건설공사비의 10% 이내이다. ①~④항은 지역자재를 주요 구조재의 과반에 사용한 경우, 20만엔 상한으로 보조를 가산한다. ①~④항에서 3세대 동거에 대응할 수 있도록 주방, 욕실, 화장실 또는 현관 중 2개 이상을 주택 내에 여러 곳 설치하는 경우 30만엔/호를 상한으로 가산한다.

- ① 장수명형(장기 우량 주택) : 100만엔/호
- ② 고도 에너지 절약형(인정 저탄소 주택) : 100만엔/호
- ③ 고도 에너지 절약형(성능 향상 계획 인정 주택) : 100만엔/호
- ④ 고도 에너지 절약형(제로 에너지 주택) : 165만엔/호(개·보수도 가능)
- ⑤ 우량 건축물형(인정 저탄소 건축물 등 일정한 양질의 건축물) : 1만엔/m²

(8) 장기우량주택화 리폼 추진사업

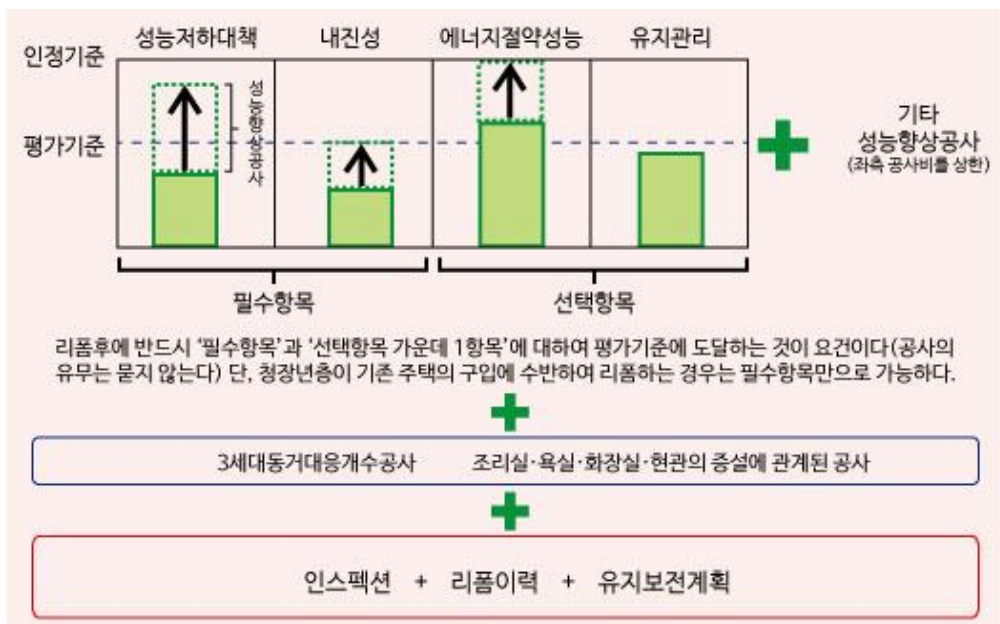
1) 개요

‘장기우량주택화 리폼추진사업’은 질 높은 주택스톡의 형성 및 육아하기 쉬운 환경 정비를 도모하기 위해 기존 주택의 수명 연장 및 3세대 동거 등 복수세대 동거에 이바지하는 리폼을 추진하기 위해 아래에 해당하는 사업을 공모¹²²⁾하여 예산 범위 내에서 국가가 필요한 비용의 일부를 보조하는 것이다.

- ① 공사 전 인스펙션 실시¹²³⁾
- ② 일정 성능을 충족하는 리모델링 공사 또는 3세대 동거 대응 개·보수 공사¹²⁴⁾
- ③ 리모델링 이력과 유지보전 계획을 작성하는 사업

보조 대상이 되는 것은 리모델링을 하는 주택이며, 사무실이나 점포 등의 주택 이외의 건물은 대상에서 제외된다. 대상공사는 열화 대책이나 내진성, 에너지절약 대책 등 주택의 성능을 일정 기준까지 향상시키는 공사이다. 또, 성능 향상 공사와 일체적으로 이루어지는 다른 공사도 일정 범위에서 대상이 된다. 열화대책과 내진성과 기타 1개 항목은 리모델링 공사 후 평가기준을 충족하는 것이 요건이다.

〈그림 IV-1〉 장기우량주택화 리폼 대상공사 이미지



자료 : 国土交通省 住宅局.

122) 실제 옹모접수 등은 국토교통성이 지정하는 사무사업자 등이 실시한다.

123) 기존 주택상황조사 기술자(기존 주택상황조사 기술자 강습등록규정(2017년 국토교통성 고시 제81호)에 근거해 등록된 강습을 수료한 건축사), 또는 본 보조 사업에서 인스펙터 강습 단체에 등록된 인스펙터가 실시한다.

124) 3세대 동거 대응 개·보수공사를란 조리실·욕실·화장실·현관 증설 관련 공사를 말한다.

리폼 후에 반드시 ‘필수 항목’과 ‘선택 항목 가운데 1항목’에 대해 평가기준에 도달하는 것이 요건이 된다.¹²⁵⁾ 단, 청장년층이 기존 주택의 구입에 수반해 리폼하는 경우는 필수 항목만으로 가능하다.

3세대 동거대응 개·보수공사란 주방·욕실·화장실·현관 증설 공사가 대상이다. 단, 리모델링 후에 주방·욕실·화장실·현관 중 2개 이상이 복수로 있는 것이 요건이다.

2) 보조금액

보조율은 1/3인데, 단가산출방식의 경우, 공사별로 단가를 산출하여 더한 값에서 1/3의 금액을 보조한다. 보조율 방식은 대상 공사비에서 1/3의 금액을 보조한다. 보조 한도액은 100만엔/호이다. 다만, 장기우량주택(증·개축) 인정을 취득하는 경우는 200만엔/호이다. 또, 1차 에너지 소비량이 에너지 절약 기준 대비 20% 삭감되는 경우는 250만엔/호이다. 3세대 동거 대응 개·보수공사에 대해서는 50만엔/호를 한도로 상기 보조 한도액에 가산한다.

<표 IV-18> 사업유형별 보조액

사업유형	평가기준형 (연중신청타입)	인정장기우량주택형 (연중신청타입)	고도 에너지 절약형	제안형 (사전선택타입)
주택의 성능	열화대책, 내진성 및 기타의 성능항목에서 평가기준에 적합	장기우량주택(증·개축)인정을 받은 것	좌측 인정을 받은 것에 더하여 1차에너지소비량이 에너지절약 기준 대비 20% 삭감된 것(태양광발전설비의 효과를 제외)	평가기준이나 인정기준의 대체조치 등을 제안하는 것
보조한도액 (3세대동거대응 개·보수공사를 실시하는 경우)	100만엔/호 (150만엔/호)	200만엔/호 (250만엔/호)	250만엔/호 (300만엔/호)	제안내용에 대응하여 100만~200만엔/호 (150만~250만엔/호)
보조액의 산출방식	단가산출방식	단가산출방식 보조율 방식 (사업자가 선택)	보조율 방식	제안내용에 대응하여 결정

주 : 1) 3세대 동거대응 개·보수공사에 대해서는 어느 사업유형 모두 50만엔/호를 한도로 보조(3세대 동거대응 개·보수공사의 보조액은 장기우량주택화리폼의 보조액 산출 방법에 맞출 것).

2) 인스펙션 등에 관한 보조액은 소요액에 보조율 1/3을 곱해서 얻은 액수를 보조.

125) 공사의 유무는 묻지 않는다.

3) 인정기준·평가기준

인정기준은 열화 대책, 내진성, 에너지 절약 대책, 유지관리·갱신의 용이성 등에 대해서 장기우량주택화에 필요한 수준으로 설정한다. 평가기준이란 인정기준에는 미치지 못하지만 일정한 성능 향상이 예상되는 수준을 의미한다.¹²⁶⁾

(9) 주택·건축물 안전 스톡 형성 사업

지역건설업체 등이 주택의 내진화를 실시하는 경우, 국가가 내진진단이나 내진 개·보수 등에 필요한 비용의 일부를 지원한다. 주택에 대한 교부율은 다음과 같다.

1) 내진진단 : 2/3 (국가 1/3, 지방 1/3)

2) 내진 개·보수, 재건축 또는 제거

- 긴급 수송도로 연도 또는 밀집 시가지, 쓰나미 침수구역 등의 대피로 연도 : 2/3(국가 : 1/3, 지방 : 1/3)

- 기타 23%(국가 11.5%, 지방 11.5%)

주택의 내진 개·보수 등에 대해서는 일정한 교부율 외에 국가와 지방에서 호당 30만 엔이 가산되는 경우가 있다. 2015년도까지 단독주택에 대한 지원실적을 보면, 내진진단은 56만 3,000호, 내진 개·보수는 6만 9,000호에 달하고 있다.

126) 단독주택의 경우, 평가기준의 개요는 다음과 같다.

① 열화 대책(필수) : 아래 항목에 대해서 일정한 보수 등 조치가 요구된다.

- 외벽의 뼈대 등
- 지반, 기초, 토대, 마루 밑
- 욕실 및 탈의실
- 다락

② 내진성(필수) : 이하의 어느 것을 만족시켜야 한다.

- 내진 등급(도피 등 방지) 1등급
- 신내진건축물
- 내진진단 $I_w \geq 1.0$

③ 주호 면적 : 55㎡ 이상, 최소한 1층 바닥면적이 40㎡ 이상.

④ 지구계획, 경관계획 등의 구역 내에 있을 경우, 해당 내용과 조화를 이룰 것.

⑤ 에너지 절약 대책 : 이하의 어느 쪽에 해당.

- 단열등급 3등급 + 개구부 단열
- 1차 에너지 등급 4등급 + 단열 조치
- 에너지절약 개·보수 사업에 상당

⑥ 유지관리·갱신 : 전용 배관의 구조에 대해서 유지관리대책 2등급 또는 동등한 대체 조치 중 하나에 해당.

⑦ 유지보전계획의 책정 : 정기적인 점검·보수 등에 관한 계획이 책정되어 있을 것.

3. 유럽의 지원 대책

(1) 독일

독일에서는 주택 및 비주택을 불문하고 신축이나 대규모 개축시에는 최소한 달성해야 하는 에너지절약 성능을 의무화한 「건축물에서 에너지 절약에 관한 법률(Gesetz zur Einsparung von Energie in Gebäuden)」 및 ‘단열(斷熱)’ 관련 법령이 1976년에 제정되었고, 순차적으로 개정되면서 엄격해져 왔다.

그런데 신축 규제만으로는 에너지 소비량을 저하시키는 데 한계가 있었는데, 그 이유는 기존 주택의 3/4이 에너지절약 법령이 적용되는 1979년 이전에 건설되어 난방 수요의 에너지효율이 매우 낮았기 때문이다.

이에 대응하여 에너지·기후 통합 프로그램¹²⁷⁾에서는 에너지절약을 위해 향후 삭감의 여지가 높은 건물의 고단열화·고기밀화에 의한 ‘열’소비량 삭감을 도모했다. 구체적 시책으로서 ‘이산화탄소(CO₂) 삭감을 위한 개축 프로그램’이 있다. 이는 낡은 주택의 CO₂ 삭감과 에너지 절약을 도모하기 위한 개축에 대해, 국책은행인 독일개발은행(KfW)에서 장기 저리로 실시하는 융자지원이다.

이 프로그램은 2006~2009년 4년간 연평균 1억 2,000만 유로를 조성하였고, 동일한 규모로 2011년까지 연장했다. 특히 에너지절약 성능이 취약한 1980년대 이전에 지어진 기존 주택에서 다락방·마루 밑 단열, 창문·문 등의 개구부 교체, 벽 외단열 부가, 급탕·난방 기기 교체 등과 같은 에너지 절약 리폼이 국책 사업으로 추진되어 각종 보조금과 저리·무이자 융자를 실시했다.

‘CO₂ 삭감을 위한 개축 프로그램’ 등에 따라 독일에서는 매년 주택 스톡 수 4,020만호의 약 1%에 상당하는 40만~50만호의 주택이 에너지 절약을 목적으로 리폼되고 있다. 이 정책에 의해 2006년부터 2011년까지 약 250만호의 주택이 에너지절약형 건축물로 개축되었다. 또, 기존 주택의 에너지 소비 삭감에 의해, 2005~2010년에 130만톤의 CO₂ 배출을 삭감한 것으로 평가되고 있다.¹²⁸⁾

127) http://www.bmu.de/files/pdfs/allgemein/application/pdf/klimapaket_aug2007_en.pdf

128) 荒井俊行, ドイツの住宅市場について, 一般財団法人 土地総合研究所, 2018.1.4.

(2) 프랑스

주택건축물 분야는 에너지 소비량의 40% 이상을 차지하고 있어 정부는 에너지 절약을 위해 1) 신축 건축물과 관련된 건축규제 강화¹²⁹⁾, 2) 기존 건축물의 에너지절약 개축 촉진을 위한 저리융자 및 세제 도입, 3) 에너지절약 관련 전기기기 구입지원 실시, 4) 에너지효율 미달상품의 시장철폐 등을 통해 에너지절약을 촉진하고 있다.

이 가운데 기존 건축물에 대해서는 에너지 소비량을 2020년까지 38% 이상 삭감하는 것을 목표로 2013년부터 매년 40만호의 에너지 절약 개축을 목표로 하고 있다. 또, 공영 주택 운영기관에서 저리 융자와 보조금을 지급하여 바닥면적 1㎡당 연평균 1차 에너지 소비량이 230kWh를 넘는 공영주택 80만채에 대해 2020년까지 150kWh 미만으로 억제하는 개축 사업을 추진했다.

민간의 기존 주택에 대해서는 에너지절약 관련 투자에 대한 금융기관의 특별 융자제도와 소득세 공제 등의 지원이 이루어졌다. 정부는 2009년부터 주택의 단열이나 에코 난방의 설치라고 하는 에너지 절약 개축 공사에 드는 비용을 무이자로 최고 3만 유로 융자하는 에코론(Eco-Loan) 제도를 도입했다. 이 제도를 이용한 개축공사가 널리 이루어지고 있으며, 제도 도입 후 1년간 약 10만 건의 융자 신청이 있었다.

또한, 정부는 고효율 보일러, 히트펌프, 단열재, 청정에너지 생산설비 등 에너지 절약 관련 기구의 구입에 대하여 한시적으로 소득세 공제를 인정한 바 있다. 공제액의 상한은 1인 가구 8,000유로, 부부 가구 1만 6,000유로이며, 부양가족 1인당 400유로를 증액한다. 또, 2010년부터는 응축보일러, 히트펌프식 난방¹³⁰⁾, 단열문, 장작불난로의 세액공제율도 낮추었다.¹³¹⁾

(3) 이탈리아

현재 시행되는 에너지 절약 정책의 핵심은 2007년 도입된 기존 건축물의 에너지 절약 개·보수공사에 대한 세금 감면이다. 대상이 되는 공사나 기기 구입에 든 비용의 일부가

129) 신축 건축물은 바닥면적 1㎡당 1차 에너지 소비량을 연평균 50kWh 미만으로 억제하는 '저소비 건축(BBC)' 보급을 목표로 해서, 2011년 1월부터 모든 신축 오피스빌딩과 공공건축물에, 또 2013년 1월부터 모든 신축주택에 이 기준을 적용하고 있다.

130) 지열 히트펌프 제외.

131) 프랑스 정부발표자료에 기초하여 작성.

소득세에서 공제되어 5년에서 10년으로 나누어 환급된다.

이 가운데 특히 창틀의 설치와 바다·벽의 단열화 등의 개·보수공사, 가정용·산업용 또는 요양시설이나 학교용 온수용 태양열 패널 설치, 보일러 난방설비 교환에 대해서는 소요비용의 55%로 높은 공제율이 설정되어 있다.

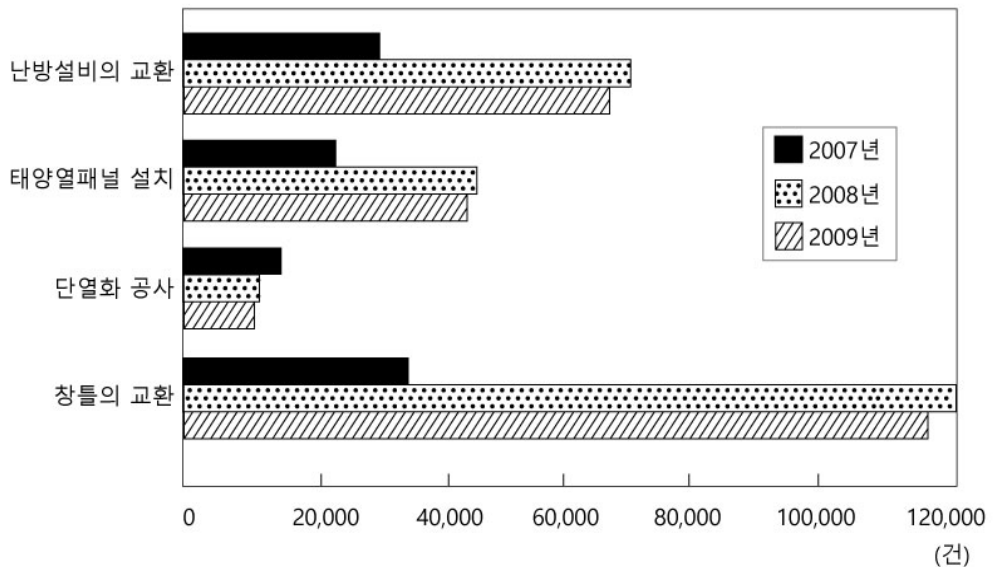
신기술·에너지 환경공사(ENEA) 자료에 의하면, 55% 감세 대상이 된 공사의 실시 건수는 2007년 10만 6,000건에서 2008년에는 24만 8,000건으로 크게 증가하였다. 공사별 내역을 보면, 단열화 공사, 난방 설비의 교환, 솔라패널 설치, 창틀 교환 등이다.

<표 IV-19> 에너지절약 개·보수공사 등의 감세 유형

공사, 기기의 종류	세공제율(%)	한도액(유로)
기존 건축물 전체의 에너지 개선공사	55%	100,000
에너지절약 창틀의 교환, 단열화공사		60,000
온수용 솔라패널의 설치		60,000
에너지절약 보일러 난방설비의 교환		30,000

출처 : ENEA(www.enea.it).

<그림 IV-2> 에너지절약 공사별 실시 건수(2007~2009년)



자료 : ENEA(www.enea.it).

(4) 기타 국가¹³²⁾

1) 스페인

스페인의 마드리드시는 2008년부터 시 산하의 주택토지공사를 통해 에너지절약 리모델링에 대하여 보조금을 지급하고 있다. 외벽 창문 등을 단열화시키는 공사를 대상으로 단열도¹³³⁾에 따라 주택 1채당 6,000유로씩 지급한다. 또 단열화한 주택을 대상으로 태양열 에너지 온수기, 에너지 절약 조명, 고효율 중앙난방 설치에도 보조금을 지급하고 있다.

2) 네덜란드

건물의 에너지절약 추진 조치의 예를 보면, 가장 먼저 에너지투자자에 대한 세액공제(EIA) 제도가 있다. 사회주택공단, 상업적임대회사 또는 주택건축주는 임대주택에 단열 조치, 태양열패널, 풍력터빈 등을 설치하는 사업에서, 에너지효율을 개선하거나 혹은 재생가능에너지를 이용하는 경우, 투자액의 44%까지 세액공제를 받는다.

주택건축주에 대한 에너지절약 장치의 설치 보조 프로그램도 있다. 태양열보일러는 4,000유로, 히트펌프는 키로와트당 500유로, 코제너레이션설비에는 기가줄(GJ)당 200유로를 지급한다. 또, 단열용 창유리 구입시 1㎡마다 35유로, 최고 1,100유로까지의 보조금을 지급한다. 또, 장치설치작업공사에 대해서 19%의 부가가치세(VAT)를 6%로 인하하였다.

3) 벨기에

연방정부에 따르면, 주택의 에너지 절약 개·보수에 적용되는 「에너지 절약 투자에 대한 감세 24」의 이용자가 증가하고 있다. 이는 지역 정부나 지방자치단체에 의한 보조금과 별개의 기준으로 실시되고 있으며, 이용자는 연방·지역 차원의 제도를 조합해 이용할 수 있다.

연방정부에 의한 주요 에너지절약책 가운데 건설 부분을 보면, 우선 주거용 에너지절약 투자에 대한 세액공제가 있다. 5년 이상 거주한 주택에서 보일러의 교체나 보수비용,

132) 출처 : 정부 웹사이트 등을 기초로 작성(在歐州センター・事務所、歐州ロシアCIS課、歐州各國の省エネルギー政策、ユーロトレンド 2010.8).

133) 540% 이상.

태양열이용 온수급수기, 태양전지, 지열이용기기, 이중창호, 슬래브나 벽면·바닥단열재, 자동온도조절밸브부착 센트럴히팅시스템, 실내자동온도조절관리시스템 등을 대상으로 감세한다.

단, 태양열이용 온수급수기, 태양전지, 지열이용기기는 신축을 포함하여 5년 미만의 거주시에도 가능하다. 감세액 상한은 1주거당 최대 2,770유로이며, 단, 태양에너지(열, 전기)를 도입한 경우는 최대 3,600유로이다.

또, 주거용 에너지절약 투자 촉진을 위한 우대금리제도가 있다. 위에서 언급한 에너지 절약 감세대상으로 되는 주거에 투자하는 경우, 통상금리에서 1.5%를 우대한다. 나아가 변제액(금리분)의 40%를 경감한다.

패시브하우스(passive house)¹³⁴에 대한 세액공제도 있는데, 개인에 의한 패시브하우스의 신축, 개축, 매입에 대하여 1년마다 최대 600유로를 세액공제한다.

4) 오스트리아

정부는, 종래의 건물이나 주택을 에너지 절약에 공헌하는 환경 배려형으로 전환하기 위해 2009년의 경우 총액 1억 유로의 예산을 계상했다. 정부는 이 가운데 절반인 5,000만 유로를 기업용 보조금으로 계상해 사무실 건물이나 공장시설의 단열처리 등 난방냉각 수요를 줄이는 환경 관련 투자액에 대하여 15~30%를 보조했다.

개인용으로는 주택의 외벽, 지붕, 바닥의 단열처리와 기밀성이 높은 창문과 문 교체를 통한 주택의 절전 리모델링을 포함하여 기존 화석연료에 의한 난방시스템을 친환경 시스템으로 교체할 경우, 총비용의 20% 또는 최대 5,000유로를 보조했다. 또, 난방시스템 전환에만 최대 5,000유로를 보조했다.

134) 첨단 단열공법을 이용하여 에너지의 낭비를 최소화한 건축물을 가리킨다.

4. 노후 주택의 리모델링 관련 금융·세제 지원 방안

(1) 주택도시기금의 리모델링 사업 지원 확대

노후불량주택 개량을 목적으로 한 금융 측면의 지원 제도로서 국민주택기금의 주거환경개선자금이 대표적이다. 그런데 주택도시기금의 주거환경개선자금 대출 추이를 보면, 2018년에 3,700억원을 기록한 것을 제외하고, 매년 1,000억원 미만에 머물렀다. 반면, 유사한 주택개량지원 제도로서 농어촌 주택개량지원사업은 비교적 활성화 되어있다.

그 이유는 주거환경개선자금에 대한 프로그램 홍보가 부족하고, 융자지원 금액과 융자조건이 상대적으로 불리하기 때문이다. 또, 주거환경개선자금은 지원 규모가 작으며, 경기침체기에는 활용이 낮다. 저리로 융자가 가능하나, 경기침체가 지속될 경우 임대 수익이 낮아지면서 임대인 측에서는 노후불량주택의 개량 이후 원금과 이자비용 상환이 쉽지 않기 때문이다.

<표 IV-20> 연도별 주택도시기금의 용도별 대출 현황

(단위 : 억원, 잔액기준)

구분	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
합계	737,142	795,288	812,125	836,280	854,398	876,442	959,947	1,064,317
임대주택 자금	345,924	360,351	383,183	405,326	419,652	434,189	470,408	517,948
분양주택 자금	151,027	175,653	141,525	102,117	75,969	54,258	49,123	47,771
수요자 융자지원	226,485	248,015	277,693	320,573	351,924	382,314	435,134	488,972
주택개량사업	13,508	11,217	9,697	8,260	6,851	5,657	4,819	7,272
(주거환경개선)	2,404	1,281	1,066	841	646	477	507	3,700
(농촌주택)	11,104	9,936	8,631	7,419	6,205	5,179	4,312	3,572
기타 사업	198	52	27	4	2	1	1	1
(대지조성 자금)	-	-	-	-	-	-	-	-
(부도사업장 정상화)	198	52	27	4	2	1	1	1
도시재생 지원	-	-	-	,	,	24	463	2,353

자료 : 주택도시기금 홈페이지.

<표 IV-21> 연도별 주거환경개선사업 현황

(단위 : 개소, 호)

연도별	계	1989~ 2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010
구역지정	1,042	577	19	137	77	68	29	22
주택수	362,659	212,258	6,012	42,120	26,394	14,155	6,282	6,607

연도별	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018
구역지정	15	12	12	6	17	27	17	7
주택수	4,711	4,012	6,516	4,614	5,332	9,423	13,968	255

주 : 주택수는 구역지정 당시 당해 정비구역 내 기존 주택수임.
자료 : 국토교통부.

근본적으로 주택도시기금의 정책자금 지원은 그동안 신규 주택공급을 촉진하는 데 집중되어 왔다. 주택도시기금의 운용실적을 보면, 주택건설사업에 대한 지원과 분양중도금 대출이 차지하는 비중이 90% 내외를 차지하고 있다. 그 외에도 대부분 전세자금이거나 기존 주택 구입을 지원하는 형태를 띠고 있다.

이를 반영하여 주거환경개선 자금도 순수한 개·보수나 리모델링 행위에 지원되기보다는 주거환경 개선을 위해서 신축을 하는 경우에 자금 지원이 이루어지는 사례가 많다.

앞으로 주택도시기금의 리모델링사업 지원 규모를 확대해야 한다. 중·저소득층의 주거환경이 열악함에도 불구하고 경기침체로 주거환경 개선이 이루어지지 않는 상황에서 정부 지원을 통해 노후불량주택 개선과 중·저소득층 주거만족도를 개선하는 것이 요구된다. 이를 위해서는 다음과 같은 제도 개선을 검토해야 한다.

1) 주거환경개선자금과 노후불량주택 개선자금의 독립

현재 법적 지원 대상자는 주거환경개선사업지구 내와 지구 이외 지역으로 이원화되어 있는데, 주요 대출 대상이 되는 사업은 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 정비사업 가운데 공공성을 전제로 공공부문이 주도하는 주거환경개선사업이다.

[지원 대상]

- 주거환경개선사업 지구 내 토지 및 주거용 건축물의 소유자 또는 그들이 구성한 조합으로 시장·군수·구청장으로부터 용자대상자 결정통지를 받아 주택을 건축 및 개량하고자 하는 자
- 시장·군수 또는 대한토지주택공사 등 사업시행자
- 주거환경개선지구 이외 지역의 노후 불량 주택 소유자 중 시장·군수·구청장으로부터 불량 주택 개선 자금 용자대상자로 결정통지를 받아 주택을 개축·증축·대수선하고자 하는 개인

즉, 주거환경 개선자금의 대출 대상자로서 법적으로는 노후불량주택 소유자 가운데 시·군·구청장으로부터 불량 주택 개선 자금 용자대상자로 결정통지를 받아 주택을 개축·증축·대수선하고자 하는 개인을 포함하고 있으나, 실무적으로는 주거환경개선사업 지구 내 주택을 건축 및 개량하고자 하는 사업이 대부분이다.

이를 해결하려면, 주거환경개선사업과 연계된 자금 용자와 별도로 노후불량주택 개선 자금을 독립시켜 관리할 필요가 있다. 이 경우, 노후불량주택을 철거하고 신축하는 경우 에까지 저리의 용자를 실시하기보다는 개량사업 위주로 저리의 용자를 실시하는 것이 바람직하다. 그 이유는 노후 건축물로서 안전에 위해가 있거나 내진성능이 결여되어 있더라도 기존 건축물에 대한 건축기준의 적용 완화나 특례 등이 미흡한 상태에서 과도한 비용이 요구되는 개량사업을 기피하는 사례가 많기 때문이다.

2) 대출 대상 주택 - 내진보강 등 사회적 편익 고려

노후불량주택의 개·보수나 리모델링을 통하여 도시거주환경을 개선하는 것은 중요하나, 모든 건축주에게 리모델링사업에서 저리 용자가 필요하다고는 볼 수 없다. 즉, 자금 지원이 필요한 건축주를 선별할 수 있는 기준 마련이 필요하다. 현행 대출 대상 기준을 보면 다음과 같다.

대출 대상 주택(서울특별시)

- 단독주택 : 호당 주거전용면적 85㎡ 이하
- 다세대주택 : 동당 건축 연면적이 660㎡ 이하인 4층 이하의 주택으로서 세대당 주거전용면적이 85㎡ 이하 주택
- 다가구 단독주택 : 주택으로 쓰이는 층수가 3개 층 이하이고, 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있는 가구당 전용면적 85㎡ 이하 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니한 주택
- 아파트, 연립주택(임대주택 포함) : 세대당 주거전용면적 75㎡ 이하 지원 대상과 수급자격에 해당하고 지원 내용에 해당하는 용자를 희망하는 자

현행 기준을 보면 단순히 전용면적 등으로 기준이 마련되어 있으나, 「도시 및 주거환경정비법」에서 규정하고 있는 “노후·불량건축물”의 정의에 적합한 건축물로서 대출 대상 주택을 한정하는 것이 바람직할 것이다.

「도시 및 주거환경정비법」에서는 “노후·불량건축물”을 다음과 같이 안전사고의 우려가 있거나 내진성능이 확보되지 않은 건축물 등으로 정의하고 있으며, 그 이외는 시도 조례에 상당한 자율성을 부여하고 있다.

「도시 및 주거환경정비법」 제2조제3항
 3. “노후·불량건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
 - 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴, 그 밖의 안전사고의 우려가 있는 건축물
 - 내진성능이 확보되지 아니한 건축물 중 중대한 기능적 결함 또는 부실 설계·시공으로 구조적 결함 등이 있는 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물
 - 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제175조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시의 조례로 정하는 건축물
 1) 주변 토지의 이용 상황 등에 비추어 주거환경이 불량한 곳에 위치할 것
 2) 건축물을 철거하고 새로운 건축물을 건설하는 경우 건설에 드는 비용과 비교하여 효용의 현저한 증가가 예상될 것
 - 도시미관을 저해하거나 노후화된 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 건축물

또, 노후불량주택 가운데 단순한 개·보수나 리모델링 사업에 대하여 저리의 대출을 실시할 필요는 없다. 즉, 대출 대상 주택은 공익성이나 사회적편익 증가 등을 고려하여 저리 금융을 지원할 필요가 있는 주택으로 명확히 규정하는 것이 요구된다.

예를 들면, 국내에서 내진설계 규정이 도입된 것은 1988년이며, 그 이후 내진설계 의무화 대상 건축물이 점차 확대되어 왔다. 따라서 준공 후 20년이 경과한 중소 건축물은 내진설계가 반영되어있지 않은 건축물이 대부분이다.

따라서 노후불량주택을 개·보수하거나 리모델링하는 과정에서 내진성능을 보강하는 주택에 대하여 저리의 대출을 행하는 방안을 검토할 수 있다. 이는 일본이나 외국사례를 보면 조적조 건축물에서 지진 피해가 많으며, 국내의 다가구·다세대주택이 상당 부분 조적조로 건축되었다는 현실을 고려할 때, 안전 확보 및 사회적인 편익 증가에 기여할 수 있다.

더 나아가 건축주가 연간소득 3,000만원 미만의 저소득자인 경우, 구조안전 진단결과 안전사고의 우려가 있는 건축물 등에 대해서는 저리의 대출을 실시하여 리모델링이나

구조보강을 유인하는 것이 사회적인 편익을 증가시킬 수 있다고 판단된다.

3) 대출한도 및 상환 조건

대출 한도(서울특별시) <ul style="list-style-type: none">- 단독 : 호당 6,000만 원(개량의 경우 한도의 1/2)- 다가구 : 18,000만 원(개량의 경우 한도의 1/2)- 다세대 : 호당 3,000만 원(개량의 경우 한도의 1/2)- 아파트, 연립 : 공공분양 및 공공임대 기준에 따름
대출이율, 상환기간(서울특별시) <ul style="list-style-type: none">- 단독, 다가구, 다세대 : 연 2.7%, 1년 거치 19년 분할상환(단, 다가구는 1년 일시상환)- 아파트, 연립주택 : 공공분양 및 공공임대 기준에 따름(원주민 입주자는 3.0%)

대출한도를 보면, 다가구주택의 경우 1억 8,000만원이며, 개량의 경우 한도의 1/2로 정하고 있다. 이는 전면 리모델링 사업의 경우 대출금액이 매우 낮아 대출을 받을 유인이 되기 어렵다. 내진보강이나 안전 확보 등 사회적 편익을 증가시키는 리모델링을 활성화하려는 취지라면, 특히 리모델링에 해당하는 개량사업의 경우 사업비용의 80% 이내에서 저리의 대출이 가능해야 할 것이다.

또한, 상환기간의 경우 단독주택이나 다세대주택의 경우 1년 거치 19년 분할상환 조건을 두고 있으나, 다가구주택의 경우 1년 내 일시상환으로 규정하고 있다. 이는 다가구주택과 마찬가지로 다세대주택도 건축주가 1인인 사례가 많다는 점을 고려할 때 형평성에 문제가 제기될 수 있다.

따라서 다가구주택의 대출상환을 1년으로 규제하고 있는 조항은 폐지하는 것이 요구된다. 다만, 1년 거치 19년 분할상환은 주로 신축을 대상으로 한 것으로 판단되며, 개량사업의 경우, 건물의 내구연한 및 사회적 수명 등을 고려할 때 1년 거치 9년 내 상환이 바람직한 것으로 판단된다.

(2) 노후 주택의 창호 단열개선사업 추진

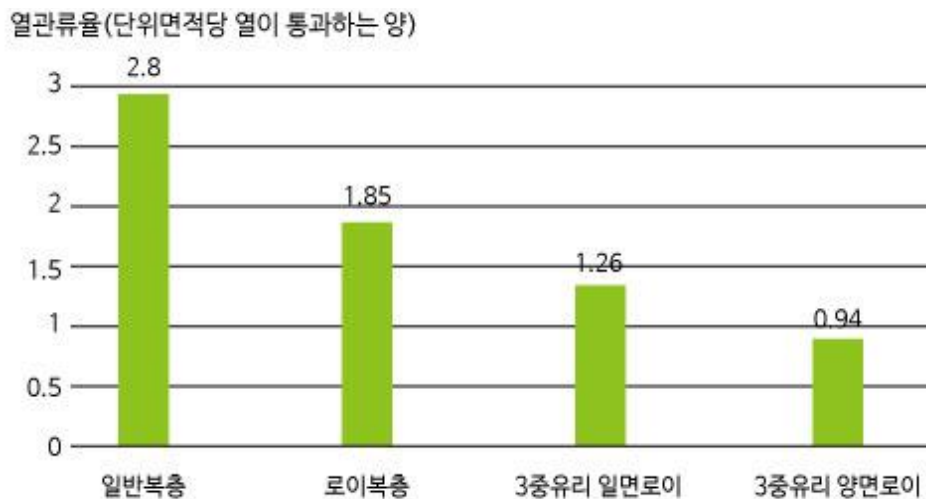
주택에서 열손실이 가장 많이 발생하는 부위는 창호이다. 또한, 결로 발생이나 소음 유입 등의 직접적인 원인이 되기도 한다. 따라서 주택의 에너지절약을 위하여 고단열이

나 고기밀성을 갖춘 창호의 선택은 매우 중요하다.

그런데 과거에 널리 시공된 목재창호는 뒤틀림이나 변형이 발생하여 기밀성이 낮아진다. 또, 알루미늄창호는 열전도율이 높기 때문에 일반적으로 단열효과가 낮다. 반면, 근래 등장한 PVC창호는 열전도율이 낮으며 용접식이라 시공 후 변형도 거의 없다.

또한, 로이(Low-E)유리¹³⁵⁾는 외부의 복사열을 차단하거나 혹은 겨울철에 실내의 난방열이 빠져나가지 못하도록 반사시켜 줌으로써 에너지를 절약할 수 있는 고효율유리로 평가받는다. 채광이나 결로 예방 측면에서도 우수하다.

<그림 IV-3> 창호 종류별 단열성능



자료 : <https://blog.naver.com/ydjjinhur/>

노후화된 주택에서는 겨울철이 되면 난방비를 절감하기 위하여 창문틀에 비닐을 씌우거나 틈새를 막는 조치를 하는 사례가 많다. 그런데 이러한 조치는 임시방편적이며 근본적인 해결책이 될 수는 없다.

노후화된 주택일수록 열이 빠져나갈 틈이 많아져 난방에 대한 걱정이 더욱 커지는데, 결과적으로 노후불량주택의 주거환경 개선요소는 매우 다양하나, 에너지절약 프로그램을 연계할 경우, 가장 유용한 개·보수 요소는 창문 및 창틀 교체를 통한 기밀성 개선이다.

135) 로이(Low-E, low-emissivity)라는 명칭은 낮은 방사율이나 낮은 복사능을 의미한다.

따라서 정부의 보조금 지원을 통하여 노후 주택의 창문 및 창문틀을 교체하는 사업을 추진할 경우, 저소득층의 주거환경을 개선하고 에너지 절감, 동절기 난방비 절감과 더불어 소음 차단 기능도 향상시킬 수 있어 거주 만족도를 높이는 것이 가능하다. 특히 도심의 노후화된 다가구·다세대주택은 대부분 저소득층이 거주하는 공간으로서, 창문 및 창문틀을 교체하는 사업을 실시할 경우, 효과가 클 것으로 판단된다.

기술적으로 보면, 낡은 창호를 기밀성과 단열 성능이 높은 PVC(복층유리) 창호로 교체하는 방식을 들 수 있는데, 만약 창호 교체가 어려운 경우에는 단열 성능을 보완하는 덧유리를 설치하는 방식도 가능하다.

<그림 IV-4> 창호 교체사업의 사례

(교체 전)

(교체 후)



자료 : 서울시.

현재 저소득층 주택의 에너지 절감과 관련하여 운영되고 있는 제도¹³⁶⁾를 살펴보면,

136) 대표적인 제도를 살펴보면 다음과 같다.

- 저소득층 에너지효율 개선사업(한국에너지재단) : 단열, 창호, 바닥공사, 보일러 교체 등 에너지효율 개선 시공이며, 지원금액은 가구당 평균 200만원 이내.

노후 건축물의 개량과 관련하여 폭넓은 사업을 지원하고 있으며, 지원 방식은 보조금 지급이나 이자 지원 등을 통하여 민간의 자발적인 참여를 유도하는 정책이 대부분이다.

즉, 창호 교체만을 선별적으로 지원하고 있는 정책 프로그램은 없다. 따라서 노후화된 주택의 창호 교체사업을 위한 보조금 지원 대책을 마련하여 널리 확대할 경우, 정부의 에너지 절감 대책과 관련하여 직접적인 효과가 기대되고, 노후주거지의 주거환경 개선을 도모할 수 있는 사업으로서 최대의 효과를 얻는 것이 가능할 수 있다.

실무적으로는 노후화된 주택의 창호 및 창문틀 교체 비용과 관련하여 소요 비용의 1/2을 국가나 지자체에서 지원하는 방식을 구상할 경우, 저소득층에 대한 실질적인 지원 효과를 기대할 수 있을 것이다.

만약, 전국적인 사업으로 추진할 경우, 대상주택으로서 준공 후 20년 이상 된 주거용 노후 건축물은 전국적으로 291만호¹³⁷⁾에 달하는데, 이 가운데 정부지원이 필요한 사업장의 수를 100만호로 가정하고, 창호 교체사업의 지원 비용으로서 호당 200만원을 가정할 경우, 소요 예산은 최대 2조원 규모이다. 이를 5년 사업으로 구상하면, 연간 4,000억 원 수준의 예산이 소요될 전망이다.

(3) 에너지효율 개선사업의 지원 대상 확대

에너지절약과 관련된 정부 지원은 최근 크게 늘어나고 있는 추세이다. 그런데 정부에서 시행하는 대부분의 지원사업은 저소득층을 대상으로 하거나 저소득층을 우선하는 것이 일반적이다. 이는 정책의 우선순위 측면에서 바람직하다.

일례로 한국에너지재단이 주관하고 있는 저소득층 에너지효율 개선사업의 경우, 지원 대상 가구는 기초생활수급자(자가 제외), 차상위계층 및 복지 사각지대의 일반 저소득 가구이다. 서울시에서 저소득층의 열악한 주거환경을 개선하여 주택 에너지효율을 개선하고 삶의 질을 향상하기 위한 ‘희망의 집수리사업’은 중위소득 60% 이하의 자가 및 임

- 민간건축물 그린리모델링 이자 지원사업(국토교통부) : 에너지 성능개선 비용과 창호 에너지소비 효율등급 등에 따라 1~4% 수준의 이자 지원.
- 건물에너지효율화사업(BRP) 용자지원 : 건물 단열공사, LED 조명교체, 고효율 보일러 교체 등의 에너지 절약 설비 설치 시 장기·저리로 용자지원.
- 희망의 집수리사업 : 저소득층의 주거환경을 개선하고 에너지효율을 높이기 위한 사업으로서, 사업비는 가구 당 최대 320만원.

137) 사용승인 후 30년 이상 된 주택은 198만 8,980호, 20~30년 미만은 92만 6,020호 수준이다(자료 : 세움터).

차 가구가 지원 대상이다.

그런데 이와 같이 지원 대상이 주로 임차인이 아니라 임대인을 대상으로 하고 있기 때문에 도심지에 있는 다가구주택이나 다세대주택은 이러한 금융이나 세제 지원을 받지 못하는 사례가 많다.

그러나 주택의 유형을 볼 때 도심에 위치하는 다가구주택이나 다세대주택은 대부분 저소득층이 거주하는 공간임에도 불구하고, 건축주 입장에서는 지원을 받는 데 한계가 있다. 결과적으로 도심 내에 거주하는 저소득층은 상대적으로 불이익을 받는다고 볼 수 있다.

에너지절약을 위한 주거개량사업은 사회적 편익이 높기 때문에 정책적으로 장려해야 할 사업으로 볼 수 있다. 그러나 건축주 입장에서는 과도한 비용이 소요되는 창호 교체나 신재생에너지설비 설치 등에 대하여 미온적인 사례가 많다.

따라서 에너지절약을 위한 주택개량사업에 대하여 반드시 저소득층만을 대상으로 할 것이 아니라 도심 내에 위치한 다가구주택이나 다세대주택 등을 포함하여 금융이나 세제 지원을 확충함으로써 주택개량사업이 폭넓게 이루어질 수 있도록 유도하는 것이 요구된다.

(4) 금융지원 대책의 다양화¹³⁸⁾

현재 지원하는 정부 보조금은 일반적으로 대수선하기에 충분하지 않은 수준이며, 따라서 지원 금액을 확충할 수 있는 새로운 방안을 검토할 수 있다. 예를 들어 지붕 수리와 관련하여 일조 등을 고려해서 경제성 있는 주택의 경우, 국가가 지붕에 태양광 발전판을 설치해서 일정 기간 관리·운영한 후 양도하는 조건으로 지붕수리비용을 지원하는 방안도 검토할 수 있다.

또한, 노후 저층 주거지에서 소유 및 거주하는 자 가운데는 집수리를 위한 자금 여력이 크지 않은 경우가 많다. 따라서 다양한 금융지원 방안을 고민해볼 필요가 있다. 예를 들면 주택연금형 방식이나 매각 후 재임대(sale and lease back)¹³⁹⁾ 방식을 검토해 볼 수 있다. 또, 지구공동사업방식도 검토할 수 있는데, 토지주가 자신의 토지를 현물출자

138) 이태희 박사 자문의견 참조.

139) 주택담보 대출을 받은 집주인이 은행에 집을 매각하면, 그 차액으로 은행 대출금을 갚고, 그 대신 소유권을 갖게 된 신탁회사에 임차료를 내며 일정 기간 거주하는 방식이다.

하고, 다른 공동 시행자¹⁴⁰⁾와 함께 사업종료 후 지분을 나눠 가지는 방식으로 사업을 추진하는 것도 가능할 수 있다.

(5) 리모델링지원형 장기안심주택의 제도 개선

리모델링형 장기안심주택은 2012년 첫 도입 후 2013년까지 6가구를 공급한 이후 신청자가 없다. 그 이유는 집주인에게 리모델링 비용을 최대 1,000만원까지 보조하는 대신 전·월세 보증금을 6년 간 동결해야 한다는 조건을 두고 있기 때문이다. 동 사업을 활성화하려면 다음과 같은 제도 개선을 검토해야 한다.

1) 지원 대상 단위를 가구가 아닌 동(棟)으로 전환

동 제도는 전세보증금 최대 1억 8,000만원 이하에 대하여 리모델링비용을 지원하고 전세보증금을 6년간 동결하는 방식인데, 선정방법은 신청주택에 대한 심의위원회 심의 후 선정하며, 기존 세입자 소득, 자산, 무주택 여부 등을 사전에 조회하여 세입자가 장기안심주택 입주자격에 적합한 경우, 주택공급자로 선정한다.

그런데 일반적으로 다가구주택이나 다세대주택은 최대 19가구가 거주할 수 있도록 건축할 수 있다. 따라서 개별 가구별로 동 제도를 운영할 경우, 사후관리가 곤란하고 제도 운영에 한계가 존재할 수 있다.

따라서 지원 대상을 다가구주택이나 다세대주택에 포함된 1호로 할 것이 아니라, 다가구주택 1채 또는 다세대주택 전체를 대상으로 하는 것이 효율적이다. 즉, 다가구 전체를 대상으로 리모델링에 소요되는 비용을 일정 부분 지원하고, 전체 가구에 대하여 임대료를 6년간 동결하는 방안이 대두된다. 이는 공공형 임대주택의 확대 정책에 부합되는 방식이다.

2) 6년간 보증금 동결시 추가 지원 대책 강구

리모델링 지원형 장기안심주택은 공공성이 가미된 좋은 제도로서 확대할 필요성은 있으나, 리모델링 공사 이후 SH공사가 지정한 세입자와 임대차 계약을 체결하고 나면

140) 예를 들면 LH&e주택도시기금, 디벨로퍼 또는 건설회사 등.

입주대상자가 입주한 날로부터 6년간 보증금을 동결해야 하는 제약이 있다.

결국 동일한 조건이라면 건축주는 자신의 비용으로 리모델링을 실시하고 임대료를 증액하는 것을 선호할 가능성이 높다. 더구나 동 사업은 주택 소유주가 시공자를 선정할 수도 없고 리모델링 공사 범위도 제약받는 한계가 있다.

따라서 현행 체제에서 동 사업을 활성화하려면, 6년간 보증금을 동결하는 제약을 완화해야 한다. 그렇지 않으면 6년간 전세금을 동결해야 하는 주택 소유자에게 임대기간 동안 재산세 감면 등 추가 혜택을 검토할 필요가 있다.

3) 지원 대상 제한 폐지

신청대상은 건축 연한 15년 이상, 전용면적 60㎡ 이하 보증금 1억 8,000만원 이하 전세주택을 보유한 집주인으로 규정하고 있는데, 장기임대주택을 확대한다는 목적을 달성하는 데 있어 전용면적이나 보증금 한도를 지나치게 제한할 사유는 없다.

(6) 내진보강이나 배리어 프리 리모델링사업에 대한 세제 지원

리모델링 사업의 경우, 임대면적이 확장되거나 임대조건이 향상되는 것이라면, 일정한 규제 완화나 법적 제도정비를 통하여 건축주를 유인하는 것이 가능할 수 있다. 그러나 건축주에게 직접적인 수익으로 연결되지 않는 리모델링 행위를 유인하기는 쉽지 않다. 일례로 내진보강이나 배리어 프리형 개·보수를 들 수 있다.

특히 건축 당시에는 내진성능을 확보할 필요가 없었으나, 기존 주택을 증·개축하거나 리모델링을 추진하면서 건물 전체를 현행 내진기준에 적합하게 하기 위한 공사를 수행하는 것이 불가피한 사례가 있다. 이러한 내진성능 확보 규정 때문에 기존 건축물에서 리모델링사업이 상당히 위축되고 있는 것이 현실이다.

외국의 지진 피해 사례를 살펴보면, 저층의 주택에서 특히 지진 피해가 많다는 점을 고려할 때, 기존 주택의 내진보강은 정책적으로 장려해야 할 사항이다. 현재 기존 건축물에 대한 내진보강 사업에 대해서는 재산세나 취득세 감면 조치가 시행되고 있다. 그러나 한시적인 조치로 시행되고 있으며, 내진보강에 소요되는 공사비에 비해서 혜택이 작아 내진보강 사업을 유인하는 데 실패하고 있다.

따라서 기존 건축물의 증·개축이나 개·보수 등 리모델링 사업과 연계하여 불가피하게

내진보강이 요구된다면, 내진보강에 소요되는 공사비를 포함하여 전체 공사비에 대한 부가가치세 면세를 검토할 수 있다. 나아가 재산세 이외에 종합부동산세 감면 등의 조치를 검토할 수 있다.

또, 기존 건축물에서 배리어 프리(barrier-free)를 목적으로 한 개·보수 행위에 대해서도 이를 제도적으로 유인하기 위한 세제 혜택을 검토할 수 있다. 예를 들면, 통로 등의 확장이나 계단의 경사 완화, 욕실이나 화장실 개량, 난간 부착, 단차 해소, 출입문 개량, 미끄러지지 않는 바닥 재료로 교체 등과 같은 공사를 들 수 있다.

본 연구에서는 단독주택이나 다가구, 다세대주택 등 중소 규모의 노후 주택을 대상으로 개·보수나 리모델링사업이 활성화될 수 있도록, 건축규제의 개선과 더불어 금융·세제 측면의 지원 방안을 연구하였다. 연구 결과, 주요 제안 사항은 다음과 같이 정리할 수 있다.

1) 건축물 준공 후 건축기준이나 관련 법령이 변화되면서 기존 건축물은 현행 법령에 부적격한 건축물로 존재하게 된다. 그런데 기존 주택의 리모델링이나 증·개축 과정에서 현행 법령에 부합하도록 규제하고 있어 대수선이나 리모델링사업이 제약받는 사례가 많다. 또, 용적률 등 건축기준이 강화되면서 연면적이 증가하는 엘리베이터 설치나 증축, 용도변경 등이 불가능한 사례가 많다. 따라서 노후 주택의 개·보수나 리모델링을 활성화하려면 현행 건축기준의 적용 완화가 필요하다.

2) 건축기준의 적용을 완화하기 위해서는 개별 건별로 건축위원회의 심의를 거치도록 규정하고 있는데, 건축기준 완화가 가능한 대상 행위를 구체적으로 명시하여 투명성을 강화하고, 건축위원회 산하에 ‘수권 소위원회’를 구성·운영하는 것이 필요하다.

3) 건축기준의 적용 완화 요건으로서 구조안전 확보나 사회적 편익 증가를 우선해야 한다. 구조안전 확인은 건축위원회 심의 사항이 아니라 구조기술자의 확인이 필요하며, 일정 규모 이하 증·개축 시 구조안전 확인은 전체 건물이 아니라 증·개축 부분으로 한정해야 한다.

4) 건축규제 완화 이외에 증축 및 용도변경시 부설주차장 증설 규제를 완화하는 것이 중요하다. 특히 세대수나 임대면적이 늘어나는 증·개축이 아니라, 단순히 사용자 편의를 위해 연면적이 늘어나는 경우로서, 법적 절차를 통하여 건축기준을 완화 받은 경우에는 「주차장법」에 의거한 추가 주차장 설치 규제를 면제하는 것이 바람직하다.

5) 건축행정 분야의 지원 방안으로는 노후 주택에서 엘리베이터 설치시 승강로 면적을 용적률에서 제외하고, ‘리모델링 활성화 구역’의 확대 및 집단적 건축규제 완화가 요구된다. 서울시의 경우 반지하층을 없애는 대신 수직 증축을 허용하는 등 반지하주택의 리모델링 지원 대책을 검토해야 한다.

6) 금융·세계 측면의 지원 방안으로는 노후 주택의 리모델링 사업에 대한 주택도시기금의 지원 규모를 확대하고, 정부 차원에서 재원을 마련하여 전국적으로 노후 주택의 창호 단열개선사업을 추진할 수 있다. 또, 수익성이 부족한 내진보강이나 배리어 프리(barrier-free) 사업에 대해서는 세제 지원을 검토해야 한다.

본 연구에서 제시한 노후 주택의 개·보수나 리모델링 활성화 방안은 단순히 건축주나 사업자에게 혜택을 부여하는 것으로 협소하게 인식할 수 있다. 그러나 노후 건축물에 대한 지원은 결국 사회적 약자인 임차인이나 노후 주택에 거주하는 중·서민의 거주 환경을 개선하는 데 기여할 수 있다.

또, 정부 재원이 부족한 상태에서 민간 투자를 유인하여 내진보강 등 노후 주택의 구조 안전을 확보하고, 사회 환경의 변화에 대응하여 엘리베이터의 증설이나 배리어 프리(barrier-free), 용도변경 등 거주 환경을 개선할 수 있다는 측면에서 긍정적이다.

한편, 노후 주택의 개·보수나 리모델링 이외에 재건축을 유인하려는 노력도 중요하다. 그런데, 리모델링 사업에서 살펴본 바와 같이 그동안 주차장 설치 규제나 용적률, 건폐율, 대지안의 공지(空地) 확보 등과 같은 건축기준이 지속적으로 강화되어 오면서, 일부 도심지역을 제외하고는 재건축을 추진하는 것이 수익성 측면에서 용이하지 않다. 결국, 노후 건축물이 방치되면서 구조 안전에 위협이 증가하고, 노후 주거지가 집단적으로 슬럼화될 우려가 커진다.

결국, 노후 주택의 구조 안전을 확보하고 슬럼화를 방지하려면, 민간 건축주들이 기존 건물의 개·보수나 재건축을 용이하게 추진할 수 있도록 제도적 여건을 마련해야 한다. 즉, 노후 주택의 재건축이나 리모델링을 규제할 것이 아니라 오히려 제도적으로 장려하고 지원할 수 있도록 정책패러다임의 근본적인 변화가 요구된다.

참고문헌

국내 문헌

1. 조연팔, 최철호, 기존 부적격 건축물의 특례제도에 관한 연구(한일간의 비교법적 고찰을 통한 우리 특례 규정의 정비 방안을 중심으로), 이화여자대학교 법학논집, 제 20권 제4호, 2016. 6, pp.227~252
2. 장남중, 서울시 저층주거지 리모델링 활성화 구역 개선방안, 2017
3. 법제처, 단독주택건축(신축,개축), 휴먼컬처아리랑, 2015
4. 법제처, 단독주택건축(증축,대수선), 휴먼컬처아리랑, 2015
5. 윤영선·최민수 외, 기존 건축물의 리모델링 활성화를 위한 제도 개선 방안, 한국건설산업연구원(국토교통부 용역보고서), 2001. 6
6. 류동우, 다가구 주택 반지하세대의 주거환경 분석, 대한건축학회논문집, 2018, vol.34, no.2, pp.83~90
7. 국토해양부, 도시재생 법제개편 및 활성화 방안 연구용역보고서, 대한국토·도시계획학회, 한국주택학회, 한국도시설계학회, 서울시정개발연구원, 한국토지주택공사 토지주택연구원 공동, 2011. 6
8. 서수정 외, 소규모 건축시장 활성화를 위한 현황 진단 및 정책 추진 방향, 건축도시공간연구소, 2018. 12
9. 권혁삼 외, 소규모주택정비사업 활성화를 위한 제도마련 연구, 한국토지주택공사 토지주택연구원, 2018
10. 김정환, 민간 소규모 상업시설의 건축기준완화를 통한 리모델링 활성화 방안, 연세대학교 공학대학원 석사학위논문, 2014. 12
11. 이왕기 외, 인천 구도심 노후건축물 리모델링 연구, 인천발전연구원, 2003. 12
12. 엄근용, 노후불량주택 그린 홈 주거 개선 사업, 한국건설산업연구원 내부자료, 2012
13. 김예성, 노후건축물 현황과 향후 과제, 국회입법조사처, 2020. 4. 28
14. 김도년, 「개축 및 보수를 위한 제도 개선 방안 연구」, 서울시정개발연구원, 1999
15. 구자훈, 정상혁, 심교언, 「건축기준의 예외인정제도에 관한 연구(적용특례제도를 중심으로)」, 서울시정개발연구원, 1995
16. 천현숙, 외국의 주택 개·보수 지원 제도, 국토정보, 1993
17. 닥터빌드 홈페이지(<https://www.drbuild.co.kr>)

18. 국토교통부, 2020주택업무편람
19. 대한주택건설협회 홈페이지(<http://www.khba.or.kr>)
20. 국토교통부 건축행정시스템 세움터(<http://www.eais.go.kr>)
21. 서울시청(<https://news.seoul.go.kr/citybuild/archives/>)
22. 법제처, 찾기쉬운생활법령정보(<https://www.easylaw.go.kr>)

외국 문헌

23. 국토교통부, 2020주택업무편람
24. 国土交通省住宅局, 住宅関連事業者の皆さまへ住まいづくりの支援策, 平成29年6月
25. 住宅の補助金・減税・優遇制度オールガイド(<https://www.sumai-fun.com/money/>)
26. 住宅の新築・取得時(中古住宅含む)の補助金・減税・優遇制度一覧, 2020年
27. 住宅のリフォーム・増築・改修時における補助金・減税・優遇制度一覧, 2020年
28. 省エネ住宅の補助金・減税・優遇制度一覧, 2020年
29. 日経クロステック トップ, リノベーションの法規Q&A, 容積率緩和を上手に活用, 容積率超過の既存不適格建築物でEV増築は可能(講師:ビューローベリタスジャパン)
30. リフォーム市場育成方策基本問題検討委員会, 「リフォーム市場育成方策についての検討報告書」, 平成 12年 3月
31. (株)市浦都市開発建築コンサルタンシ, 「リノベーション構工法調査報告書」, 平成12年3月
32. JETRO(Japan External Trade Organization), 在欧州センター・事務所、欧州ロシア CIS課, 欧州各國の省エネルギー政策, ユーロトレンド 2010. 8
33. 荒井俊行, ドイツの住宅市場について, 一般財団法人 土地総合研究所, 2018. 1.4
34. 国土交通省, 今後の住宅・建築物の省エネルギー対策のあり方について(第二次答申)(参考資料), 2019. 1
35. 大阪府内建築行政連絡協議會, 既存建築物の増築等における法適合性の確認取扱要領及び同解説, 平成30年4月1日 改正
36. Joint Center for Housing Studies of Havard University, Improving America's Housing: The Remodeling Futures Program, 1999
37. <https://iqra-channel.com/floor-space-index>
38. <https://xtech.nikkei.com>
39. 株式会社リアルゲイト(www.realgate.jp)

Abstract

A Study on the Support Policies for Remodeling and Renovation of Old Houses

According to the National Statistical Office's announcement, out of the total of 18.13 million houses in 2019, the number of houses over 20 years old was 8.7 million, accounting for 48.0%. In particular, among the 3.92 million detached houses, those that are more than 20 years old are 2.87 million units, accounting for 73.3%.

As such, the aging of single-family homes and multi-family homes has intensified, interest in renovation and remodeling has increased significantly. However, the number of cases where renovation, repair, or remodeling of old buildings is restricted due to the strengthening and regulation of building laws has been increasing.

For example, there is a demand for the installation of elevators or evacuation staircases in existing buildings, or the expansion of parking facilities, toilets, bathrooms, and mechanical facilities, but there are many cases where such projects are difficult to carry out due to the tightened building standards such as floor area ratio and building-to-land ratio.

Therefore, it is required to promote renovation or remodeling of old houses by easing the application of building codes to existing buildings or expanding special cases.

In this study, in order to activate the remodeling of aging houses, legal obstacles related to the remodeling project were found out, while supporting measures in terms of finance and taxation were studied.

In order to revitalize the remodeling business for old housing, the reduction of building standards, taxation, and financial support systems in force in Japan and Europe were reviewed, and institutional improvement plans suitable for Korea were suggested.

As a result of the study, the plan to improve the system to promote remodeling of old houses can be summarized as follows:

1) When remodeling existing buildings, it is necessary to specifically specify the targets that are required to ease the application of the current building codes, and simplify the procedure so that the mitigation can be made without deliberation by the Building Committee within a certain scale or range.

However, when mitigating the application of building standards, it is necessary to check structural safety, verify whether the act of increasing or expanding the floor area is not harmful to structural safety, and whether it contributes to the alleviation of inconvenience to users or the increase of social benefits.

2) Exemption from the obligation to install additional parking is required, if the number of rental units or rental area linked to the owner's profits is not increased, and the additional parking demand is less than one unit due to the renovation or remodeling,

3) It is desirable to designate an area where it is unreasonable to rebuild into apartment through the redevelopment of detached houses as a remodeling revitalization zone and to induce improvement of the residential environment through collectively building regulation relaxation.

4) In order to improve the residential environment of the semi-basement floor and expand the parking lot in the city, in case of deconstructing the semi-basement floor and using it as a parking lot, it is needed to allow vertical expansion on the rooftop as much as the disappeared building area.

5) By excluding the floor area required for the installation of elevators from the calculation of the floor area ratio, the installation or expansion of elevator should be supported, in old buildings where there is no room for the floor area ratio.

Meanwhile, financial and tax support related to renovation and remodeling of houses has been mainly focused on apartment houses, and support for small and medium-sized houses is insufficient.

In order to revitalize the remodeling of old houses in the future, it is necessary to

secure independent financial resources to support the improvement of old houses in the private sector by separating the National Housing & Urban Fund from the public sector-oriented residential environment improvement projects.

In addition, referring to the cases in Europe, in order to improve the residential environment of low-income families and reduce heating costs in winter, it is possible to review plans to promote a project to replace windows and window frames of old houses nationwide by providing subsidies from the government.

○ 저자 소개

최민수(mschoi@cerik.re.kr)

충남대학교 및 동 대학원 졸업(공학박사)

건축시공기술사

호주 New South Wales 대학교 객원연구위원

일본 국토교통성 건축연구소 위촉연구원

중앙대학교 건설대학원 겸임교수

대한건축학회 건축정책위원장

한국건축시공학회 부회장겸 건설단체교류위원장

현 한국건설산업연구원 선임연구위원