건축물 리모델링 활성화를 위한 제도개선 토론회

지난 2월 22일 한국건설기술연구원과 한국건설산업연구원, 대학주택공사 주택연구소가 공동으로 '건축물 리모델링 활성화를 위한 제도개선 토론회'를 개최했다. 이날 토론회에서 한국건설산업연구원 윤영선 선임연구위원이 발표한 '리모델링 관련 자격 · 발주제도의 개선 및 법령개정 방안'을 발췌, 개제한다.

지난호에 이어서...

리모델링 발주 관련 제도의 개선

▶발주방식의 문제와 개선방안

일반 건설업의 발주제도와 마찬가지로 리모델링과 관련된 발주방식도 설계-시공분리 발주, 턴키발주, 사업관리(CM)방식 발주 등이 있다.

시장원리에 따라 다양한 발주제도가 운용되고 있는 미국의 경우도 리모델링 발주와 관련해서는 설계-시공분리 발주가 가장 전형적으로 활용되고 있으며 이밖에 한 업체 또는 공동수급체가 디자인과 시공을 함께 맡는 디자인 빌드 방식, 턴키방식 그리고 디자인과 시공이 동시에 추진되는 CM방식 등이 주로 활용되고 있다.

발주방식과 관련해서 리모델링 활동이라 하여 특별히 다른 발주방식을 도입할 필요성은 없으나, 공사 및 발주자의 특성에

따라 발주방식을 다양화 할 필요성이 있다. 특히, 우리의 경우에는 한업체가 설계, 시공을 통합해서 추진할 수 없도록 되어 있기 때문에 이러한 발주방식의 다양화의 필요성은 더욱 크다고 할 수 있다. 현실적으로 설계사무소와 시공업체 또는 개발사업자가 공동수급체를 구성하여 턴키 또는 디자인 빌드방식의 수주를 하는 경우 리모델링의 특성을 살린 사업수행이 가능할 것으로 판단된다.

▶도급하한제도의 문제와 개선방안

건설산업기본법 제47조 2항에서 중소건설업체의 수주물량 보호를 위하여 도급하한제도를 운용하고 있으며, 리모델링 관련 시공 역시 이의 적용을 받고 있다. 단, 국가기관, 지방자치단체 또는 정부투자기관 등 공공이 발주하는 공사에 한하여 적용되고 있다.

리모델링 시공의 경우 일반 신축시공의 경우와 달리 대부분 단위 공사규모가 작기 때문에 이로 인하여 대형업체의 리모델링 관련 수주 물량이 축소될 수 있다. 2000년 현재 도급하한제도를 적용받고 있는 159개 대형업체는 6억원 미만의 공공발주 리모델링 공사에는 참여할 수 없다. 또 시공능력 1조원 이상의 대형업체는 55억원 미만의 공사를 수주할 수 없다.

이에 대한 제도개선 방안은 리모델링 공사의 규모 특성을 감안하여 별도의 축소된 도급하한 영역을 설정하는 방식을 검토할 수 있으나, 이에 대해서는 별도의 연구 · 검토와 공감대 형성이 필요하다. 따라서 현재로서는 중소건설업체를 보호하겠다는 제도의 취지를 살려서 현행대로 추진하는 것이 바람직할 것으로 판단된다.

▶보증제도의 활성화

보증은 공공공사와 아파트 분양 등에 있어서는 제도적 장치가 마련되어 있으나, 민간공사의 경우는 아직 활성화되어 있다고 볼 수 없다.

리모델링과 관련해서는 공사의 이행보증과 하자보증을 생각할 수 있는데, 리모델링 시공에 있어서 특히 중요한 보증은 하자보증이다.

리모델링이 소비자로부터 신뢰를 받기 위해서는 안정적인 하자보증장치가 요구된다. 따라서 현행 신축 행위시의 하자담보 책임기간과 달리 리모델링 행위에 따른 공사종류별 하자담보책임기간에 대한 합리적 기준을 설정할 필요가 있다. 하자보증제도를 활성화시키기 위해서는 정부의 관련제도개선, 발주자의 권리의식 향상 등이 요구되나, 리모델링 시공과 관련하여 별도의 제도를 만들 필요는 없는 것으로 판단되고 있다.

다만, 정부의 역할이 필요한 주택 리모델링 분야에 있어서는 공적인 차원에서 하자보증 등을 원활히 할 수 있는 제도적 장치를 마련할 필요가 있다. 이를 위해서는 주택 리모델링 사업자의 자격기준을 설정, 등록을 받고, 이를 종합적으로 관리할 수 있는 단체의 조직화가 선행될 필요가 있다.

▶리모델링 관련 법령의 개정방안

리모델링 활성화 관련 규제 완화 및 지원을 위한 제도개선 방안으로는 관련 법령의 개별적 개정을 통한 접근법과 별도의 특별법 제정을 통한 접근법의 두가지 방법이 있을 수 있다.

개별법 개정 방식과 특별법 제정방식은 각각 장 · 단점이 있으며, 따라서 현재의 여건을 종합적으로 고려하여 판단하여야 할 것이다. 리모델링 활성화의 효과 측면에서는 특별법 제정방식

개별법 개정과 특별법 제정방식의 장 · 단점 비교

구분		개별법령 개정	특별법 제정
일반적인 적용요건		사회변화에 따른 법과 현실의 괴리현상을 해소하기 위한 경우로서 기존법령의 수정 · 보완을 통하여 문제해결이 가능한 경우	기존 법령과 새로이 개선하려는 제도의 내용이 전면적 · 본질적으로 상하여 새로운 입법이 요구되는 경우
리모델링 제도 개선 관련 장 · 단점	장점	기존 법령 체계의 안정성을 유지하면서 리모델링 활성화 유도	효과적이고 강력한 리모델링 활성화를 위한 정책시행 가능
	단점	리모델링 관련하여 개정하여야 할 법령 또는 규정이 많고, 산재되어 있어 효율적인 개정작업이 용이치 않음. 산재된 개별 법령의 관련 조항들을 개정하는 방식이기 때문에 리모델링 활성화의 효과를 기대하는데 한계가 있음.	기존 건축법 등 관련법의 안정성을 저해할 가능성 높음. 리모델링 활성화를 위한 특별법의 시행으로 당초 기대하지 않았던 건축관련 행위의 부작용과 혼란 초래 가능. 외국도 리모델링을 위한 특별법을 제정하고 있는 사례는 없음.

리모델링 관련 법령개정의 기본방향

관련법령	적용대상	개선방안
건축법등 리모델링 행위 관련 개별법	모든 건축물	별법령의 관련조항 개정
공동주택관리령, 주택건설촉진법	공동주택 (아파트, 연립주택, 다세대주택 등)	「공동주택의 유지 · 관리 및 리모델링 촉진을 위한 법」제정

리모델링 활성화를 위한 주요 개선사항과 관련법령

구분	개선 및 검토사항	관련 법령	비고
건축 관련 규제 완화	리모델링 행위에 대한 건축기준의 적용완화제도 도입	건축법 제5조	건축기준 적용완화 대상 행위 및 완화 기준을 명시
	용도변경에 따른 현행 건축법의 소급적용 완화	건축법 제5조의2 건축법 제67조(공개공지확보)	유사 용도로의 용도변경인 경우, 안전 및 환경과 관계된 규제 이외에는 현행 건축기준의 소급 적용을 완화
	용도변경에 따른 주차장 추가 설치 규제 완화	차장법 제19조 시행령 제6조	용도변경으로 인한 추가주차 수요 증가량이 50% 이내인 경우에는 추가적인 주차장 설치의무를 면제

리모델링 활성화를 위한 주요 개선사항과 관련법령

구분	개선 및 검토사항	관련 법령	비고
건축관련 규제완화	용도변경에 따른 오수처리시설 및 정화조의 용량증가 규제 완화	오폐수처리법 제9조, 제10조의 2, 시행령 제6조의2 '건축용도별 오수발생량 산정기준' '건축물의 용도별 단독정화조의 처리대상 인원 산정기준	건물용도에 따라 30여종으로 세분된 오수처리시설 및 정화조 설치기준 완화. 처리효율의 상승, 청소횟수의 증가, 약품처리시설 등으로 대체 허용
	개축행위시 기존면적의 축소현상 개선	건축법 시행령 제6조의 2 제2항	연면적 1/2 이내의 개축행위시 건폐율 등은 신축 당시에 적용된 기준치를 적용
	개보수 촉진지구 지정	도시계획법 제40조	지구지정을 통한 집단적 건축규제 완화
	도시재개발지역에서의 건축행위 규제완화	도시계획법 제46조, 동법 시행령 제45조	도시재개발지역에서 일정부분 증 · 개축, 용도변경 허용
	2종 시설물의 범위를 하향 조정	시설물의 안전관리에 관한 특별법 시행령 별표1	건축물의 유지관리에 대한 법적 규제 대상을 강화
	공동주택 단지내 신 · 증축 허용	공동주택관리령 별표2	단지신축시 사업계획에 반영되지 않았더라도 단지내 공동주택이나 공용시설의 신 · 증축 허용
	필수적인 공용시설에 대한 건축기준 완화 적용	공동주택관리령 도시계획법 제54조, 제55조 건축법 제5조	주차장 등 필수 공용시설에 대하여는 용적율, 건폐율등의 건축기준 완화
	확장형 발코니 양성화	주택건설촉진법 시행규칙 제21조 제1항	준공 전후에 실시되는 확장형 발코니 공사는 준공전 경미한 변경사항으로 신고처리
	재건축 가능연한 연장	주택건설촉진법 시행령 제4조의 2	재건축 가능연한을 20년에서 30년으로 연장
	중고 아파트 평가제도 도입	공동주택관리령 또는 건설기술관리법 조항 신설	
	공용부문에 대한 리모델링의 체계적 유도	공동주택관리령 조항 신설	주기적 외벽도장 의무화 등
	리모델링조합 결성 허용	주택건설촉진법 조항 신설	재건축처럼 80% 동의시 사업추진이 가능토록 개선

리모델링 활성화를 위한 주요 개선사항과 관련법령

구분	개선 및 검토사항	관련 법령	비고
조세금융지원	주택개수사업 및 ESCO사업에 대한 지원 확대	조세특례제한법 에너지이용합리화법	에너지절약사업의 지원대상 확대(대상건물, 절약시설 등). 공동 및 단독주택 에너지절약사업에 대한 융자 및 세제 지원 확대
	특별수선충당금 적립 촉진을 위한 융자 및 소득 공제	소득세법 공동주택관리령	(가칭)주택리모델링 센터 설립 검토 필요
	리모델링시 과밀부담금의 부분적 경감	수도권정비계획법	증축에 대하여 부분적으로 경감
	리모델링자금 상환이자에 대한 세액 공제	소득세법	
	IBS빌딩 중과세 개선	조세특례제한법, 지방세법, 지방자치단체 조례	빌딩의 정보화, 친환경화에 역행하므로 개선 필요
	임대주택사업자 지원	조세특례제한법, 임대주택법, 부가가치세법	임대주택의 리모델링 촉진 지원책의 일종
	리모델링 사업을 국민주택기금 지원 대상에 포함	주택건설촉진법	국민 주택규모 이하의 공동주택 전용부문과 일반주택에 대하여 지원. 리모델링 센터의 보증을 통한 공동주택 공용부문에 대한 자금지원
	리모델링 사업을 국민주택기금 지원 대상에 포함	주택건설촉진법	국민 주택규모 이하의 공동주택 전용부문과 일반주택에 대하여 지원. 리모델링 센터의 보증을 통한 공동주택 공용부문에 대한 자금지원
자격발주제도	주택 리모델링 시공업 신설	건설산업기본법 등	별도의 주택리모델링관련 특별법 제정시 신설
	리모델링 관련 발주방식의 다양화	국가계약법	리모델링과 관련 별도의 제도개선 불필요. 다만, 공공발주시 리모델링공사의 특성 반영, 다양화 유도
	리모델링관련 민간단체의 설립	건설교통부 장관이 주관하는 비영리법인의 설립 및 감독에 관한 규칙	별도의 규정 제정없이 설립허용 가능. 단, 주택리모델링 관련 특별법 제정시에는 관련조항 삽입

이 바람직하나, 기존 건축법 등 관련법의 체계와 내용의 안정성을 훼손하지 않는다는 측면에서는 개별법 개정방식이 바람직하다.

공동주택 리모델링 관련 특별법 제정시 주요 검토 사항

● **법령의 명칭**
- (가칭)「공동주택의 유지 · 관리 및 리모델링 촉진을 위한 법」

● **입법의 목적 · 배경**
- 공동주택의 수명연장과 효율적 유지 · 관리 및 개 · 보수의 필요성 증대
- 무분별한 재건축에 따른 자원낭비 및 사회적 비용 발생 억제
- 공동주택 단지의 양호한 생활환경 조성과 편리성 도모

● **주요 포괄 내용**
- 기존의 주택건설촉진법과 공동주택관리령 상의 공동주택의 유지 · 관리와 관련된 내용 수용

공동주택의 관리에 관한 사항

특별수선충당금의 적립: 포괄대상범위 확대, 운영방법개선 등 실효성 있는 방향으로 내용대폭 개선

주택관리업 관련 사항

- 리모델링 활동 촉진과 관련된 추가 사항

리모델링의 개념 정의:

공동주택내 건물 또는 시설의 구조적, 기능적, 미관적, 환경적 성능을 개선하여
거주자의 쾌적성, 편리성 등을 향상시키고 나아가 건물의 가치를 증식시키는 활동

리모델링 관련 규제의 완화:

사업계획, 주민동의, 인 · 허가 요건 및 일부 건축규제 완화 등
리모델링 관련 정책자금지원, 조세감면 등
공동주택 성능 평가제도 도입
주택 리모델링 사업자 자격
주택 리모델링 관련 보증제도
리모델링 관련 단체 설립