일본 장수명 주택 정책의 전개

김 수 암 (한국건설기술연구원 미래건축연구실 선임연구위원)

1. 장기우량주택 정책의 배경

일본의 주거만들기는 「만들어 파괴하고 또 만든다」는 것이 일반적인 사고방식이었다고 말해지고 있다. 건축후 30년이 지나면 자산가치가 현저하게 저하하여 장기간 계속 사용하면서 살기보다도 재건축하고자 하는 소위 Flow 소비형 사회라는 인식이 일반적이었다. 주택시장이 재고보다는 신축 중심이었다는 점에서는 언쟁의 여지가 없는 것으로 말해지고 있다. 국토교통성의 데이터를 보면 일본의 멸실주택 평균 신축 후 연수는 30년으로 영국 77년, 미국 55년임에 비하여 짧다는 의견이 지배적이다. 또한 일본 총무성과 국토교통성의 통계조사에 따르면 일본의 주택시장에서 기존주택 유통호수의 Share는 13.1%로 영국의 88.8%, 미국의 77.6%, 프랑스 66.4%에 비하여 아주 낮은 수준에 머물러있으며, 건축 후 30년 이내인 주택이 점유하는 비율이 높은 특징을 가지고 있다. 주택시장이 신축시장에 집중하고 있는 이유는 2차대전 후 대량으로 건설된 질이 낮은 주택에 대하여 그 이후에 지어진 주택의 설비 및 면적 등의 질이 우수하다는 인식이 일반화하여 중고주택을 리모델링하여 계속 살고자 하는 생활 스타일이 정착하지 않았다는 점, 고도성장에 따른 지가의 상승과 버블의 붕괴 후 지가하락과 관련하여 맨션을 중심으로 주택공급이 도심회귀의 움직임이 강화되어 오래된 주택을 팔아 편리한 장소로 이사한다는 의식이 강화되었다는 점과 더불어 신축주택중심의 주택 정책도 한몫을 했다는 점이다. 2차대전 후 대량공급시대는 물론 양에서 질의 향상으로 주택정책이 전환한 1970년 이래로 계속되어왔다는 점이다.

한편 주택시장을 둘러 싼 변화는 지구환경문제의 대두와 급속한 저출산・고령화의 진전이었다. 주택의 장수명화는 이 2가지 문제를 전제로 하여 나오게 되었다. 환경문제에 대응하기 위해서 주택을 장수명화한다는 발상은 30년 정도의 사이클로 주택을 건설하고 파괴하는 것이 대량의 산업폐기물이 배출되는 것에 대한 반성으로 제안되었다. 집을 건설하기 위한 건자재의 제조나 부재의 수송 등에도 많은 CO_2배출이 수반된다. 건설산업관련 폐기물 배출량 가운데 주택관계는 22%나 점유하고 있다. 또 하나 저출산 고령화와 관련하여 국토교통성 자료에 따르면 일본에서는 생활비에서 점하는 주거비부담의 비율이 높기 때문에 주택을 장수명화 하여 1세대(世代)당 주택투자를 경감시키면 그 만큼을 여가활동이나 복지・교육 등에 충실할 수 있다는 것이다. (예로 50년에 4회 재건축한다고 하면 장수명 주택을 200년 사용하면 건설에서 유지관리 해체까지 Life cycle cost를 2/3정도 감축시킬 수 있다는 시산도 있다.) 이러한 시대 요청으로서 장수명 주택이 정책의 전면에 나서게 되었고 그 중심에 있는 것이 장기우량주택의 보급촉진에 관한 법률이다.

좋은 것을 만들어 잘 유지 관리하여 오랫동안 잘 사용한다는 Stock형 사회로 전환하기 위하여 국토교통성 주택국이 「주택의 장수명화(200년 주택)계획」을 진행했다. 그리고 저출산 고령화에 따른 인구・세대수의 감소나 폐기물 등 지구환경문제의 심각화 등을 받아들여 2006년 6월에

지속가능형 주거

「주생활기본법」을 제정하고 Stock 중심의 주택정책으로 전환을 도모했다. 국가나 지방자치단체, 주택관련업자, 거주자 등이 협력하여 장기에 걸쳐 사용가능한 질이 높은 주택 Stock 형성을 지향한 것이다. 이것이 장기우량주택이라는 사고방식과 주택이 탄생한 배경이다.

2. 일본의 장수명 주택 정책의 전개

일본의 장수명 주택 개발의 역사는 건설성자료[1]에 의하면 ①1958년 마에카와 쿠니오(前川國男)가 설계한 하루미(晴海)아파트에서 시작하는 선구적인 개발・제안의 흐름, ②1960년대 초 시스템 빌딩의 전개에서 시작하는 기술개발의 접근, ③Cooperative 방식이나 2단계공급방식 등의 공급방식 개발에서 접근하는 3가지 흐름이 있다. 이러한 흐름 가운데서 국가적인 차원에서 시작한 장수명 주택의 흐름은 1980년대 초반부터 시작된 CHS(Century Housing System) - 1990년대-2000년대 초의 SI주택 - 2000년대 후반의 200년 주택(장기우량주택)으로 이어져 현재에 이르고 있다.

1) CHS(Century Housing System)

CHS는 건설성(현 국토교통성)이 1980년-1982년까지 「주기능 (住機能)고도화 추진 프로젝트」의 일환으로 장기간 쾌적하게 계속 살 수 있는 물리적・기능적으로 내구성이 높은 주택을 공급하기 위한 설계・생산・유지관리에 걸친 Total System의 개념이며, 단독주택과 집합주택을 대상으로 한 연구개발이다.

CHS는 주택의 물리적인 내구성과 생활부분의 기능적인 내구성이 높은 주택을 공급함으로써 주택의 자산 가치를 유지하고 양호한 주택 재고의 질 확보를 지향하고 있다. CHS는 다양한 평면계획 표준시스템인 NPS(New Planning System)와 공업 생산된 부품을 활용한 주택공급시스템과 시스템 빌딩 계열의 KEP(Kodan Experimental Housing Project)를 계승하고 있지만, CHS의 독자적인 사상은 건물의 부품・부재에 내용연수(耐用年數)의 등급을 부여하여 장래의 교환・갱신을 보다 용이하게 하고 신진대사에 따라서 주택을 장수명화 하고자 하는 개념이다.

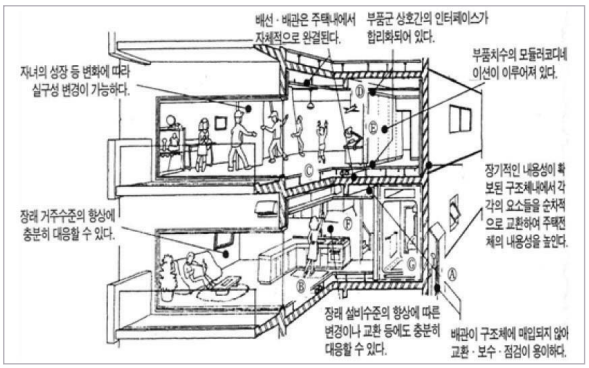
CHS의 기술개발은 인정제도와 연계된 정책으로 CHS의 기준에 적합한 주택을 인정하는 인정제도가 1988년부터 재단법인 Better Living을 사무국으로 하여 시작되었고, 민간회사 약 90개사에 따른 CHS추진협의회가 발족되었다. CHS인정은 단독주택과 집합주택을 대상으로 개별인정형은 개별공급형과 시스템 공급형으로 구분하였고, 일반인정형은 개별공급형으로 구분하여 인정을 받았으며, 인정을 받으면 인정증이 교부되었다. 초기에는 CHS 인정을 받으면 주택금융공고에서 100만엔의 융자를 받을 수 있었으나, 1992년에 폐지되었다.

CHS 인정조건은 시대에 따라서 약간 변경되었지만, ①가변성 Rule(가족구성 변화에 따른 방의 넓이, 실 배치 변경), ②내용성(耐用性) 등급 Rule(내구성 등급분류: 5등급), ③치수 Rule (Modular Coordination 배려), ④접속 Rule(부품의 교환주기 배려), ⑤독립 분리 Rule(구조체와 배관 배선의 독립), ⑥보수점검 Rule(유지관리 지원) 등의 만족을 요건으로 하고 있다.

아직까지 CHS 인정제도가 존재하고 있으나, 양호한 주택 재고라는 의미와 융자에도 불구하고 CHS 인정을 받은 주택은 보급이 적었다는 한계를 가지고 있다. 이유는 ①일반주택에 비하여 약 10%정도 초기건축비가 높다는 점, ②주택의 장수명화가 소비자들에게 장점으로 작용하지 못했다는 점, ③내용성 등급 Rule이 5단계(4년-8년-15년-30년-60년형으로 수명이 짧은 부품은 수명이 긴 부품을 손상하지 않고 교환할 수 있다는 원칙)로 이념적으로는 우수하

▲ [그림 1] CHS의 6가지 Rule

1) スケルトン住宅って何 長持ちする集合住宅づくりを考える.



▲ [그림 2] CHS 이미지

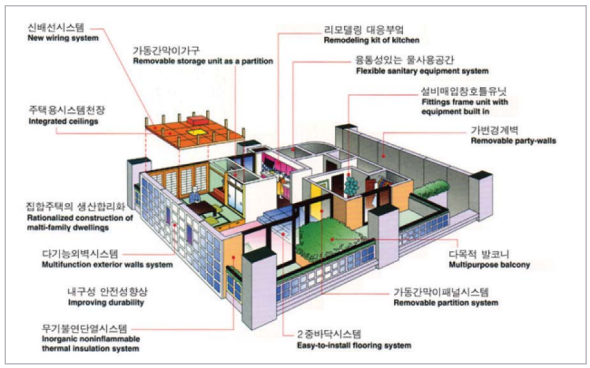
▲ [그림 3] CHS인정사례-패스토랄하임 아이후크(필자촬영)

지만 너무 세밀하여 공간단위로 리모델링하는 현실에 맞지 않는다는 점, ④우대조치가 100만엔 정도의 융자로는 효과가 적다는 점 등을 열거할 수 있다.

2) SI(Skeleton Infill) 주택

1990년대에 지구환경문제의 해결과 주택비용의 부담경감을 위해서 일본주택의 수명이 짧다는 문제 인식이 확대되어 주택의 장수명화가 제창되었다. 기존의 장수명 주택개념을 도입하였던 CHS의 한계점을 검토하고 집합주택 중심의 장수명 주택으로 주목한 것이 SI주택이다.

SI주택은 공공적·장기 내용성을 가진 Skeleton(S)과 개



▲ [그림 4] House Japan Project 이미지

인적·수명이 비교적 짧으며 거주자의 요구나 시대변화에 대응하여 가변성을 가진 Infill(I)을 명확하게 구분하여 계획한 집합주택을 말한다.

신도시하우징 프로젝트[2](1986~1989; 입선 35개 기업중심, 구체·주호 분리 공급방식에 따른 도시주택공급시스템 등 SI주택 관련 제안)와 중고층하우징 프로젝트[3](1990~ 1994년; 28개 참가기업, 중고층주택의 부재·부품의 생산에서 시공에 걸친 기술혁신, 품질보증, Cost down에 효과적인 시스템 구축)는 SI주택에 대한 기업의 인지도를 높인데 기여하였다. 계속하여 통산산업성의 House Japan Project[4](1994~1999년), 건설성의 「장기내용도시형집합주택의 건설·재생기술의 개발 : 통칭 맨션총프로[5]」(1996~2001년), 일본도시공단의 공단형 SI주택(KSI)(1995~)등은 국가와 공공의 연구프로젝트로서 SI주택에 대한 하드웨어와 소프트웨어적인 연구가 종합적으로 추진되어 SI주택이 보급되는데 기여하였다.

1993년 NEXT21을 비롯한 1990년대 민간의 SI주택에 대한 연구개발과 시범주택의 건설은 SI주택을 일반에게 알

2) 토지의 고도이용을 도모함과 동시에 거주성이 우수한 도시형집합주택시스템의 연구개발을 목표로 한 프로젝트. 이 가운데 구조구체부분과 내장·설비 등의 내부부분을 분리하여 공급하고 내장부분에서 자유로운 설계가 가능한 「구체·주호 분리공급방식에 따른 도시주택공급시스템」등 SI주택에 관한 내용이 들어있다. 이와 관련한 자료로 建設省住宅局住宅生産課 監修「新·都市ハウジングプロジェクトの技術開發 新しい都市居住への提案」, 彰國社, 1990. 참조

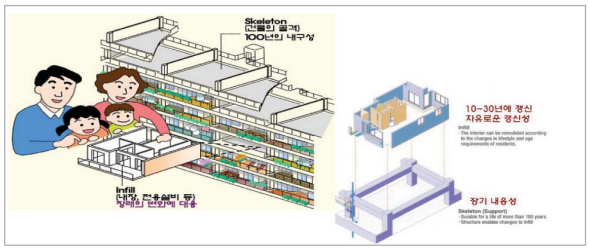
3) 도시부의 중고층주택의 생산공급에 대하여 부재·부품의 생산에서 시공에 이르는 하드웨어와 소프트웨어 양면에 걸친 기술개발, 품질보증, Cost down 등의 면에서 효과를 발휘할 수 있는 시스템의 구축을 지향한 프로젝트. 이와 관련한 자료로 建設省住宅局住宅生産課 監修「これからの中高層ハウジング」丸善株式會社, 1992. 참조

4) 주택의 주요부분·부재의 합리적 생산시스템을 개발하고, Initial Cost 삭감과 가치향상을 위한 기술로 SI주택을 제창하고 주호를 구성하는 벽·바닥·천장 등의 내·외장 부품·부재(Infill System)의 기술 개발 실시, 주택성능표시제도의 기반이 됨.

5) 맨션총프로는 장기내용성을 가진 집합주택의 개발, 개수·장수명화 기술 개발, 원활한 재건축 수법개발 등의 3가지 중과제로 구성된 제도 측면의 합리화를 지향한 본격적인 연구

지속가능형 주거

▲ [그림 5] House Japan 마이하마 실험주택동(필자촬영)

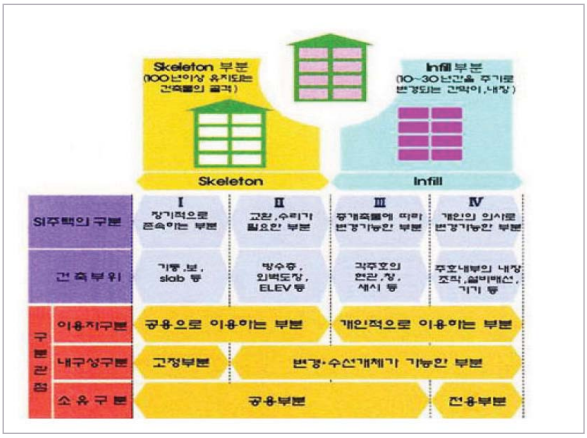


▲ [그림 6] SI 주택의 이미지

▲ [그림 7] KSI 실험주택동(필자촬영)

리는데 크게 기여하였다.

고바야시 히데끼(小林秀樹)교수[6]에 따르면 SI주택은 설계・건설・공급・소유・유통의 각 단계에서 Skeleton과 Infill의 구분을 명확히 한 것으로, 일본의 법제도에서 건물을 하나로 간주하여 2단계화를 상정하고 있지 않았기 때문에 이를 재고하기 위하여 3가지의 목적을 명확히 하였다. 그 목적은 ① 주택의 장수명화를 꾀할 것. 장수명화는 지구환경문제에 대한 배려, 차세대에 양질의 주택 재고(stock)를 남기기 위한 정책과제로서 중요성, ② 거주자 요구에 대응한 인필의 자유설계를 실현하는 것. 자유설계의 실현은 국민의 요망에 대응할 수 있는 것이 직접적인 목적이지만, 장수명 주택의 보급을 위한 인센티브의 역할로서 중요성 ③ Skeleton 임대・Skeleton 정차(定借:일정한 기간 임대)의 실현은 주거비 부담을 내리기 위한 것과 맨션의 개수・재건축을 위한 합의형성의 과제를 해결의 유효성에 두고 있다.



▲ [그림 8] Skeleton과 Infill의 구분

SI주택은 CHS와 동일한 목표를 가지고 있으나 주택시장의 보급을 중요시하고 있어 다음과 같은 2가지의 차이점을 가지고 있다. ①내구성의 등급은 CHS와 같은 5분할이 아니고 개수 요구를 고려하여 기본적으로는 S와 I의 2분할이나, 내구성・이용자 구분・소유구분(의사결정 구분)을 고려하여 4분할(SS, SI, IS, II적인 성격으로 그림 8의 Ⅰ, Ⅱ, Ⅲ, Ⅳ)하는 개념이며, ②국가적으로는 장수명화하는 장점과 수요자(사용자)에게는 신축단계에서 자유설계라는 장점을 부각시키고 자유설계를 용이하게 하는 관련 법 제도의 개선과 제안을 실시한 것이 그것이다.

구체적인 법 제도에 대해서 중요한 것으로 건설성의 「장기내용도시형집합주택의 건설・재생기술의 개발」의 연구결과를 수용하여 ①건축기준법의 「가사용(假使用) 승인제도의 정확한 운용에 대하여」(1997.3.31 건축지도과 통달) 공사 완성 전 가사용 승인제도를 이용하여 완성한 세대부터 사용 가능하게 하고(주동이나 단지의 일괄사용승인에서 개별 세대 사용승인으로 전환) ②소방법에서 「Skeleton 상태로 방화대상물의 사용허가 운용개선」(2000.3.27 소방청 예방과 통달로 완성한 세대부터 사용 가능), ③부동산 등기법에서 「거택(居宅 ; 未內裝)이라는 새

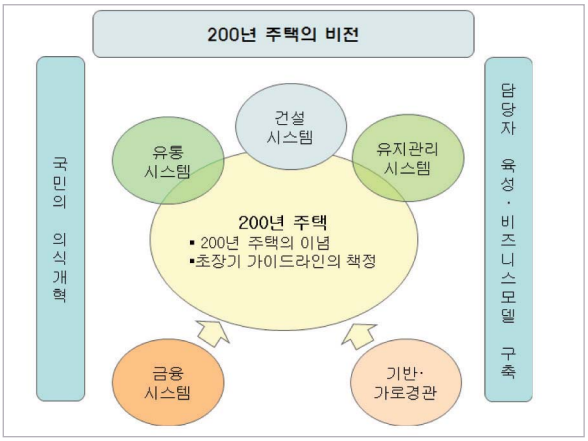
6) スケルトン・インフィル住宅の法制度-日本における關聯制度とその課題- 한국건설기술연구원, 2008년

로운 용도명으로 등기 가능」(2002.10.18 민사국 의명통지, Skeleton 상태세대의 등기 가능)한 조치를 취할 수 있었다는 점이다. 법 개정을 통하여 Skeleton 분양이라는 내장이 없는 Skeleton 상태에서 가격을 결정하고 구입자가 자기부담으로 Infill을 주문 설계하는 방식이 등장하는 계기가 되었다. 아울러 장기내용성을 만족하지 않고 자유설계만 하는 저품질의 SI주택의 판매를 억제하기 위하여 주택성능표시제도에 SI성능 항목으로 층고확보와 갱신대책 등을 도입하여 SI주택의 성능을 만족할 수 있도록 하였다.

SI주택의 도입은 양(호수)에서 질(면적과 성능)로 전환하면서 유럽과 미국에 비하여 짧은 일본의 주택 수명을 연장하는 것이 정책의 목표였으며, 그것을 보급시키기 위해서 CHS에서 제창한 기술적인 측면만으로는 한계가 있기 때문에 자유설계의 장점을 살린 SI주택의 사고방식을 명확하게 하여 수요자에게도 SI주택을 침투시키는 것이 유효했다는 점이다.[7] 결과적으로 SI주택 지침 제안, 제도의 개선 및 제안, 주택성능표시제도의 성립 등이 SI주택의 국가적인 확산과 민간에 보급하는데 기여를 하였으며, 파급효과는 세계적으로 Open Housing 연구의 한 축을 담당하면서 세계적인 리더로서의 역할을 하게 되었다. 일본의 SI주택과 오픈 하우징의 차이는 결과적으로 장수명 주택과 결합했다는 점에 있을 것이다.

3) 200년 주택과 장기우량주택

200년 주택은 자민당의 정무조사회 · 주택토지조사회가 주택정책의 목표로써 2006년 6월부터 검토를 개시한 것으로 2007년 5월에 「200년 주택 비전」으로 제언되었다가, 회장인 후쿠다(福田康夫)씨가 수상이 되면서 정책으로 채택된 것이다. 「200년 주택 비전」에서는 2006년 6월에 제정된 주생활기본법에서 제시한 「재고(stock) 중시의 주택정책으로 전환」을 위한 구체적인 방안으로 200년 주택의 위치를 설정하고 가이드라인책정과 주택이력서 정비, 조세부담 경감, 보급을 위한 선도적 모델사업 실시 등 12가지의 제언을 하고 있다. 비전 발표에서 2008년 2월에 '장기우량주택 보급촉진 법안' 이 각의 결정될 때까지 10개월이라는 단기간에 정책으로 구체화한 것은 정치적인 해결에 기인한다. 즉, 100년 주택이 건설성주택국(현 국토교통성)을 중심으로 한 행정 프로젝트였음에 비하여 200년 주택은 정치적인 측면이 강하다.



▲ [그림 9] 200년 주택 Vision의 전체상 이미지

100년 주택(CHS)에 대하여 영향력이 큰 제언을 위하여 200년이라는 용어가 사용되었으나, 실현하는 주택성능은 100년 주택과 거의 동일하며 200년이라는 숫자의 근거가 없다는 점에서 제도화 되는 과정에서 200년 주택이 「초장기주택」이나 「장기내용주택」등의 명칭을 거쳐 「장기우량주택」으로 정해졌다. 어쨌든 200년 주택은 100년 주택이 행정부 프로젝트로 부처의 벽을 넘기 어려웠던 세제(대장성 소관, 현재는 재무성)를 해결하였다는 점이다. 장수명 주택의 우대조치는 CHS 인정에 대한 주택금융공고의 할증융자 등[8]로 건설성 주택국의 권한 내에서 이루어진 것에 그쳤으며, 맨션총프로의 성과는 건설성의 소관인 법률의 운용(고시나 정령) 등의 범위 내에서 완화를 통하여 실시한 것이 중심이 되지만 Skeleton 상태로 소방법의 검사와 부동산 등기가 가능하도록 함으로써 건설성 주택국의 권한을 넘어선 행정부처간의 업무를 처리했다는 점에서 높이 평가할 만하다. 이에 비하여, 200년 주택은 정치권의

7) 小林秀樹(2008.6) 앞 책. P2

8) CHS 외에 주택금융공고(현 주택금융기구)에 의한 고규격주택(2003년 지속 활용 타입(SI)의 기준에 따른 200만엔~500만엔 할증융자), 21세기도시거주긴급촉진사업(1999년~, 인정기준의 충족도에 따라 3~7%의 공사비 보조, 공적보조대상에 한정)은 모두 건설성 주택국 소관

지속가능형 주거

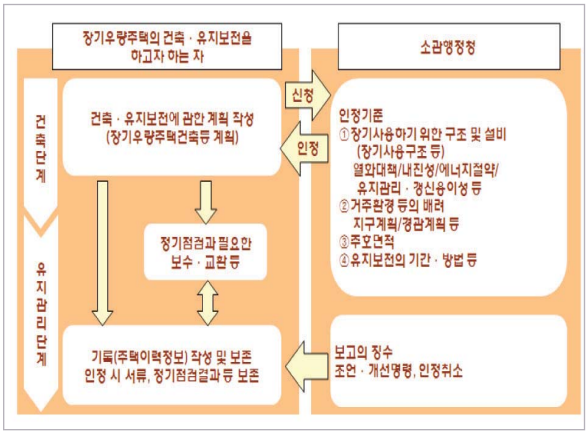
주도에 의한 것으로 행정부처를 뛰어넘는 법률체계를 수용할 수 있었기 때문에 「장기우량주택 보급 촉진에 관한 법률[9]」과 세제의 우대조치를 도입할 수 있었다.

장기우량주택의 특징은 완성후의 유지관리・유통을 중시・주택이력정비・기존주택에 대한 대응 중시와 세제 우대 등이다. 20년마다 점검・유지 관리함으로써 장수명화 하는 개념을 취하고 있다. 장기우량주택의 구체적인 내용은 「장기우량주택 보급촉진에 관한 법률」과 '장기우량주택 인정기준의 책정과 세제 등의 우대조치 시행, 선도적 모델사업의 실시 등이다.

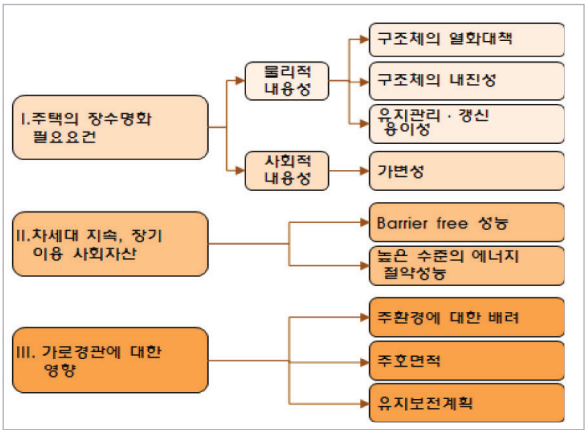
국토교통성에서는 장기에 걸쳐 양호한 상태로 사용하기 위한 조치를 강구한 우량주택인 「장기우량주택」에 대하여 건축 및 유지보전에 관한 계획(「장기우량주택건축등 계획」을 말한다.)을 인정하는 제도의 창설을 중심으로 하는 「장기우량주택의 보급 촉진에 관한 법률」을 2008년 12월에 공표하고 2009년 6월 4일에 시행하였다. 법률의 목적은 장기간 양호한 상태로 사용하기 위한 주택보급을 촉진함으로써 환경부하의 저감을 도모하고 양질의 주택 스톡을 미래세대에 계승하는 것으로 보다 풍요로운 생활로 전환을 도모하는 것이다.

이 법률에서는 장기우량주택의 보급 촉진을 위하여 구조구체의 열화대책, 내진성, 유지관리・갱신의 용이성, 가변성, Barrier free성, 에너지절약 성능을 가지면서 양호한 경관형성을 배려한 거주환경이나 일정한 주호면적을 가지는 주택의 건축계획 및 일정한 유지보전계획서를 책정하여 소관행정청에 신청한다. 당해계획의 인정을 받은 주택은 인정장기우량주택 건축계획서에 근거하여 건축 및 유지보전을 실시하게 된다.

장기우량주택의 인정기준[10]은 일반적인 주택성능수준의 척도인 「주택품질확보촉진법」에 근거한 「주택성능표시제도」를 기본으로 하면서 높은 내구성과 내진성 등에 대하여 현시점의 건축 관련 기술이나 시장 상황, 계속적인 유지관리를 가미하여 실효성 있는 기준으로 책정한 것이다. 주택의 장수명화에 필요요건으로 물리적 내용성과 사회적 내용성을 고려하지만, 차세대에 지속적・장기적인 사회자산이 갖추어야할 요건으로 Barrier free 성능과 높은 수준의 에너지절약성능도 동시에 갖추어야 한다. 이것은 주택성능표시 항목으로 존재하는 것이지만 주택성능표시 항목 이외에 가로경관에 대한 영향을 고려한 주거환경에 대한 배려와 주호면적, 유지보전 계획 수립 항목을 도입하여 지방자치단체에 위임함으로써 지방의 조건을 고려한 내용을 담고 있다.



▲ [그림 10] 장기우량주택의 보급 촉진에 관한 법률 개요



▲ [그림 11] 장기우량주택 인정 항목

9) 장기우량주택 보급촉진에 관한 법률(2008년)은 동법 시행령・시행규칙・고시(2009년)와 장기사용 구조 등으로 하기 위한 조치 및 유지보전방법 기준/ 평가방법, 인정장기 우량주택의 기록 작성과 보존에 대하여 등으로 구성되어 있다.

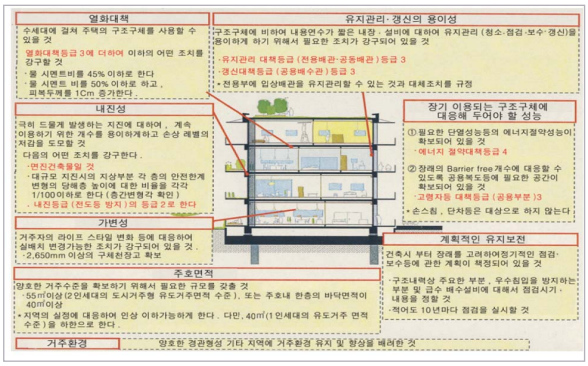
10) 「장기우량주택의 보급 촉진에 관한 법률 시행규칙」(2009년 국토교통성령 제3호) 제1조 각항 및 제5조의 규정에 의거 「장기사용구조 등으로 하기 위한 조치 및 유지보전 방법 기준」을 정하고 있다.

기본적으로는 주택성능표시제도의 인정기준을 준용하고 있는데 주택성능표시제도의 평가기준 중 높은 수준[11]을 채택하고 있다. 모두 규정한 등급 이상의 양호한 등급을 만족하고 일부항목에는 부가내용[12]도 만족시켜야 함과 동시에 가로경관에 대한 영향에 필요한 항목을 만족시켜야 한다. 건축물 자체만이 아니라 도시계획적인 측면에서도 고려하고 있음을 보여주는 내용이라 할 수 있을 것이다.

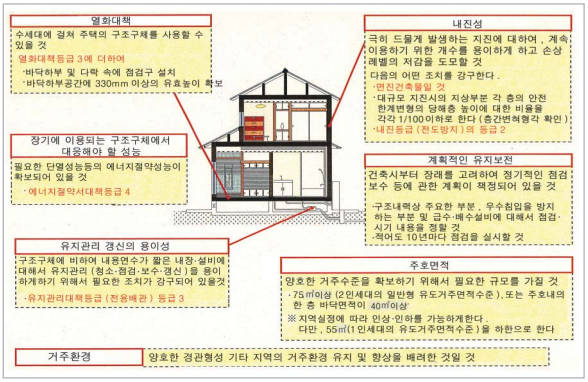
장기우량주택 인정은 인정기관의 예비인정을 받아서 지방행정청에 신청하거나 지방행정청에 직접 신청할 수 있으며, 주거환경에 대한 배려는 지방의 특성을 반영하는 것으로 지방행정청에서 직접 평가하여 인정한다. 인정받은 경우는 유지관리 단계에서 주택이력정보의 작성 및 보존(인정 시 서류, 정기 점검 결과 등)을 조건으로 하고 있으며, 소관행정청은 조언・개선명령, 인정취소를 할 수 있다. 건축단계의 평가・인정과 더불어 유지관리단계를 동시에 엄격하게 관리하고 있다[13].

인정대상은 단독주택과 집합주택으로 구분하고 있으며, 단독주택과 집합주택의 특성에 따라 열화대책, 갱신대책, 가변성, 주호면적, 구조구체의 대응성능 등 항목의 내용차이가 있다. [그림 12]는 공동주택의 인정조건을 나타낸 것이다.

인정제도는 2009년 6월부터 운용 개시했으며, 2012년 7월 기준 신축단독주택의 인정받은 비율은 25%정도이고,



▲ [그림 12] 공동주택의 인정조건 예



▲ [그림 13] 단독주택의 인정조건 예

누계로 약 30만호를 인정받았으며 공동주택은 약 7천호에 지나지 않고 단독주택중심이다.

장기우량주택 인정제도는 인정기준에 따른 인센티브를 갖추고 있으나, 임의로 운영된다.

장기우량주택에 대한 세의 특별조치로 소득세 중 융자(loan) 감세로 10년간 공제대상 한도액이나 공제율, 최대공제액을 일반주택보다 높게 책정하고, 투자형 감세로 표준적인 성능강화비용 상당액(상한 500만엔)의 10%상당액을 그해의 소득세액에서 공제하도록 하고 있다. 등록면허세로서 보존등기, 이전등기 비율을 감해주고, 부동산취득세도 공제액을 100만엔 올리고, 고정자산세도 경감 기간을 2년 더 늘려주는 방식을 취하고 있다. 더불어 인정우량주택에 대하여 민간금융기관이 최장 50년간 주택 loan을 공급할 수 있도록 주택금융지원기구가 지원(Flat 50)해 주며, 주택금융지원기구의 우량주택취득지원제도(Flat 35)로 인정장기우량주택 등에 관계되는 금리우대(0.3% 금리인하) 기간을 당초 5년에서 10년간으로 연장하고 있다.

장기우량주택의 보급촉진을 도모하기 위한 국토교통성의 시책의 일환으로 2008년 4월부터 국토교통성이 주관이 되어 「초장기주택선도적 모델사업(후에 장기우량주택으로 개칭)」의 응모제안이 개시되었다. 주택의 신축(단독주택・공동주택), 기존 주택의 개수, 유지관리・유통시스템

11) 일본의 주택성능표시는 숫자가 높을수록 좋은 등급을 의미한다. 구조안전성으로 내진성은 3개 등급 중에 2등급과 3등급, 열화대책등급・갱신등급은 3개 등급 중 최상위인 3등급, 에너지절약대책은 4개등급 중 최상위인 4등급, 고령자배려는 5개 등급 중 3등급, 4등급, 5등급에 해당하는 등급을 취득하여야 한다.

12) 예를들면 열화대책인 경우 열화대책 3등급을 만족하고 물시멘트비를 45%이하로 하거나, 물시멘트비를 50%이하로 하고 피복두께를 1Cm 증가하는 것과 같은 것을 의미한다.

13) 김수암 외(2012.10.25), 일본의 장기우량주택 정책 분석, 대한건축학회추계학술발표대회 논문집, P31.

정비, 기술검증, 정보제공 및 보급의 5개의 부문으로 이루어졌다. 시범사업에서는 '선도적인 제안'과 '공개 등 초장기 주택의 보급에 기여'를 할 수 있는 아이디어를 담을 것을 요구하고 있다. 신축건설공사와 관계되는 보조금과 유지비의 합계를 보조하나 전자가 대부분이다 (단독주택당 보조금 상한은 200만엔, 공동주택은 100호를 기준으로 2억엔이 상한임).[14] 중도에 사업내용이 일부 바뀌었으며 2011년에 모집을 종료하였다. 그간에 이루어진 선도모델 사업에 대해서는 평가와 홍보가 이루어졌다.

3. 마무리

일본의 장수명주택 정책을 살펴보면 환경변화에 따라 주택정책만으로 완결되는 것이 아니라 환경정책과 융합을 통하여 이루어져야 하는 것이며, 담당행정부처를 넘어선 범부처적인 협조가 필수적임을 알 수 있다. 부처업무의 장벽이 높은 우리나라의 현실에서도 시사점이 큰 부분으로 생각된다.

아울러 장수명 정책의 어려움은 에너지정책처럼 그 효과가 곧바로 나타나지 않고 공급자(업체)들과 수요자(소비자, 사용자)들의 피부에 직접적으로 와 닿지 않으나 장기적으로 서서히 나타나는 미래의 가치라는 측면에서 민간업체가 자발적으로 참여하는데 한계가 있다는 점이다. 이러한 점 때문에 일본에서는 국가적으로 장수명화를, 소비자를 위해서 자유설계의 용이성이라는 장점을 제공하고 이를 해결하기 위한 방안으로 건축법과 소방법, 등기법의 개선이 이루어졌을 뿐만 아니라 수요자를 견인할 수 있는 보다 피부에 와 닿는 직접적인 혜택과 접근성을 높이는 정책으로 세제・융자 등의 혜택 등의 정치적인 해결을 통하여 달성하고 있다.

이러한 점 때문에 장수명화 정책은 미래를 바라보고 정부에서 단계적・장기적으로 꾸준히 시행해 나가야 하며 범정부적으로 추진해야할 기술과 세제 등이 결합된 정책이어야 효과를 거둘 수 있는 융・복합적인 정책분야로 볼 수 있다. 담당부처의 역할이 기본이 되지만 정부 내 각 부처에서 산재되어 있는 다양한 업무영역들을 통합하여 하나로 묶지 않으면 해결하는데 많은 난관이 있음을 보여준다. 요즘처럼 저성장기와 부동산의 가치가 하락하는 시점에서는 더욱 더 어려운 영역이 되었다.

약 30년의 세월이 걸려 이루어진 일본의 장수명주택에 대한 정책의 과정과 사례는 건설환경과 문화가 다른 우리와는 차이가 있다할지라도 우리에게 충분한 시사점을 던져주는 시금석이라 할 만하다. 우리도 짧은 시간이지만 국가적인 차원에서 일본의 흐름을 벤치마킹하여 연구와 정책이 추진 중에 있다. 일본의 상황을 보면 이제 우리는 시작점에 불과하다. 건축물 레벨에서도 건축물 초기건축비의 상승 억제, 내장과 외장 등의 인필부품 산업의 발전을 위한 기술과 제도적인 해결, 소비자들의 의식전환, 공급자들의 의식전환과 기술개발, 공급자와 소비자의 유인책, 바람직한 장수명 주택에 대한 시범사업의 실시를 통한 장수명 주택의 참모습을 제공해야하는 등 해결해야할 과제가 산적해 있다.

더 나아가서 우리나라의 장수명 주택기술개발과 정책은 현재 건축물 레벨에 중점이 주어져 있으나 확대하여 도시계획과 연계될 필요성이 있다. 어차피 건축물은 도시레벨의 한 부분으로 존재하기 때문에 도시변화나 제도와 연계성을 가질 수밖에 없어진다. 이러한 점에서 도시차원의 다양한 계획과 정책방안과도 연계할 필요성이 있다. 개념을 확장하여 도시의 재개발과도 연계시키면 새로운 방안이 모색될 수 있을 것이다.

한술에 배부르지는 않겠지만 한 단계 더 기술개발과 정책을 추진하면 단순한 장수명화뿐만 아니라 장기적인 측면에서 수요자들(국민)의 주거부담 비용을 줄일 수 있는 공급방식과도 연계하면 국가적인 차원의 양질의 재고확보와 더불어 환경부담을 줄이고 유지관리 비용도 줄어들 수 있는 일석삼조의 효과도 거둘 수 있을 것이다.

14) 산정방법은 보조금을 건설비의 10% 이내로 산정하는 방식과 '비교설계방식'으로 선도적인 것과 그렇지 않은 것의 공사비를 비교하여 산출한 금액의 2/3이내의 금액을 모두 산정하여 신청

참고문헌

* 인용문헌 외 リクル-ト住宅總研の200年住宅論, 住宅長壽命化大作戰, 2009