

# 장수명 주택 관계자별 인센티브 부여 방향 설정에 관한 연구\*\*

## A Study on Establishment of the Directions of Granting Incentives by Long-life Housing-related parties

**Author** 김은영 Kim, Eun-Young / 정회원, 한양대학교 실내건축디자인학과 박사과정, 한국건설기술연구원 연구원  
장순각 Jang, Soon-Gak / 정회원, 한양대학교 실내건축디자인학과 교수  
황은경 Hwang, Eun-Kyoung / 정회원, 한국건설기술연구원 연구위원\*

**Abstract** Long-life housing means a housing which structural members (Support) such as columns and floor are maintained for a long period of time and the housing can be used for approximately 100 years by replacing components (Infill) such as walls and furniture. The government established 「Certification standards of long-life housing construction」 on December 24, 2014, requiring the long-life housing certification for construction of apartment houses for over 1,000 households. However, it is necessary to prepare an incentive measure which could be granted to construction related personnel and housing owners due to the effectiveness of such system and recognition that the initial construction cost of long-life housing is high. The purpose of this study is as follows. First, the reasons and necessity of long-life housing cost increase for each construction company, housing owner, infill component manufacturer and designer which are long-life housing related personnel are determined. The direction of incentive grant for supplying long-life housing based on the determined items is established. The result of this study is as follows. First, a special treatment which is higher than the alleviation of construction standards according to the previous ordinance is necessary for construction companies to secure the business feasibility. Also, incentives such as the provision of service space and wide balcony are necessary to improve the preference level of parceling out. Second, financial incentives such as financial support for housing purchase, reduction and exemption of tax (acquisition tax and registration tax), and support of maintenance cost are required for house owners. Third, it is essential to increase opportunities to participate in the market for infill component manufacturers by applying additional points for PQ. Fourth, it is needed to provide compensation for additional human resource and time at the time of designing to designers by preparing the long-life housing design cost standards.

**Keywords** 장수명 주택, 인증제도, 인센티브  
Long-life Housing, Certification System, Incentive

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경과 목적

장수명 주택은 기둥 및 바닥과 같은 구조체(Support)를 장기간 유지하고 벽, 가구 등의 부품(Infill)을 교체하여 약 100년간 사용할 수 있는 주택을 뜻한다. 이에 정부는 2014년 12월 24일에 「장수명 주택 건설 인증기준」을 제정하였으며 1,000세대 이상 공동주택을 건설하

려면 장수명 주택 인증을 의무적으로 받도록 규정하고 있다. 이는 국가적 차원에서 장기적으로 건설자원의 효율적인 활용과 입주자 주거 만족도 향상을 위해 오래가고 쉽게 고쳐 사용할 수 있는 주택이라는 취지에서 마련된 제도이다. 그러나 여전히 홍보가 부족하고 제도의 실효성 등에 대한 문제점이 남아있어 현재 장수명 주택에 대한 인지도 및 선호도는 낮은 실정이다. 특히 장수명 주택의 초기 건설비용이 높다는 인식 때문에 건축 관계자 및 주택 소유자들에게 부여할 수 있는 인센티브 방안이 마련이 요구된다. 현재 「주택법」 제21조의6에서 용적률, 건폐율, 높이제한 완화에 대한 인센티브를 제공하고 있으나 그에 대한 세부기준은 규정되어 있지 않다. 또한 지자체 조례를 살펴보면 장수명 주택 관련 인센티브

\* 교신저자(Corresponding Author); ekhwang@kict.re.kr  
\*\* 본 연구는 국토교통부 국토교통과학기술진흥원의 주거환경연구사업의 연구비 지원(과제번호: 15RERP-B082171-02-000000)에 의해 수행되었음.

를 규정하고 있는 곳은 현재 서울특별시, 인천광역시, 대전광역시 3곳으로 여전히 미흡하다. 현재 기준으로는 주택 공급자를 대상으로 한 인센티브 외에 타 관계자들에 대한 장려책도 마련되어 있지 않다.

본 연구에서는 장수명 주택 관계자인 건설사, 주택소유자, 인필(Infill) 부품 생산자, 설계자별로 장수명 주택에 대한 비용증가 원인 및 필요항목을 도출하고자 한다. 또한 도출된 항목을 토대로 장수명 주택 보급을 위한 인센티브 부여 방향을 설정하고자 한다.

## 1.2. 연구 방법 및 범위

본 연구에서 장수명 주택 관계자별 인센티브 부여 방향을 설정하기 위하여 전문가 자문회의, 간담회, 면담조사를 실시하였다. 연구의 진행은 다음과 같다.

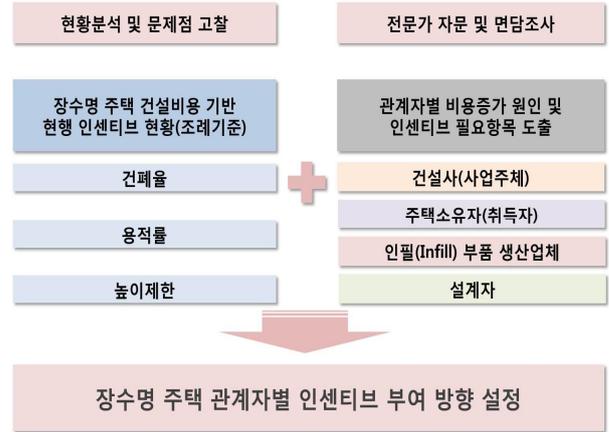
첫째, 선행연구, 관계법령 및 타 유사제도에 대한 문헌조사를 실시하였으며 장수명 주택 관련 지자체 별 조례 현황 관련 법령을 조사하였다. 이를 통하여 장수명 주택 인센티브 현황 및 타 제도와의 중복성 및 필요항목에 대하여 검토하였다.

둘째, 장수명 주택에 관련된 관계자 집단 별 전문가 자문회의, 간담회, 면담조사를 실시하였다. 총 회의 및 조사기간은 2015년 6월 1일에서 2015년 8월 29일까지 3달에 걸쳐 진행되었다. 관계 전문가는 건설사에 근무하는 실무자 4인, 인필 부품업체 실무자 8인, 설계사무소 실무자 4인, 인증 컨설팅 기관 실무자 3인으로 구성되었다. 그룹별로 3회에 걸쳐 자문회의를 실시하였으며 최종적으로 간담회를 1회 개최하였다. 주택 소유자는 건본주택을 방문하여 실제 구매력이 있는 연령대인 4~50대 30명을 대상으로 면담조사를 실시하였다.



<그림 1> 자문회의 및 간담회 개최

셋째, 주요 조사내용은 관계자 전반에 걸쳐 장수명 주택 관련 인식도, 장수명 주택 인증제도 필요성 등에 대하여 공통적으로 질문하였으며, 건설사 및 인필 부품업체, 설계사무소를 대상으로 가변성 등급으로 인한 관계자별 장수명 주택 관련 비용증가 항목 및 원인에 대하여 알아보았다. 또한 각 관계자 별로 장수명 주택 인센티브 지원 방안 희망 항목 및 개선안에 대한 의견을 조사하였다. 연구의 흐름도는 다음 <그림 2>와 같다.



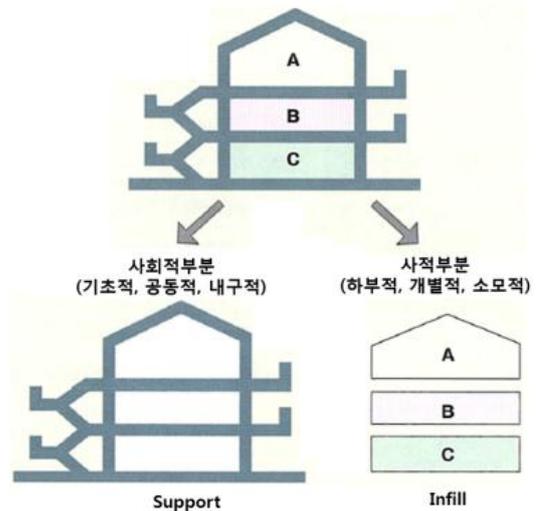
<그림 2> 연구 흐름도

## 2. 이론적 고찰

### 2.1. 장수명 주택

#### (1) 장수명 주택의 개념 및 정의

장수명 주택이란 약 100년을 사용할 수 있는 주택이라는 의미를 가지고 있다. 상대적으로 수명이 길고 사회적 변화에 민감하지 않은 구조체 및 공용설비 등의 부분(Support 또는 Skeleton)을 유지하면서, 사용자의 요구 및 변화에 민감한 내장, 설비 및 가구(Infill), 외장 등에 대한 부분은 교체 가능하도록 설계한 주택이다.<sup>1)</sup>



<그림 3> 장수명 주택 개념도

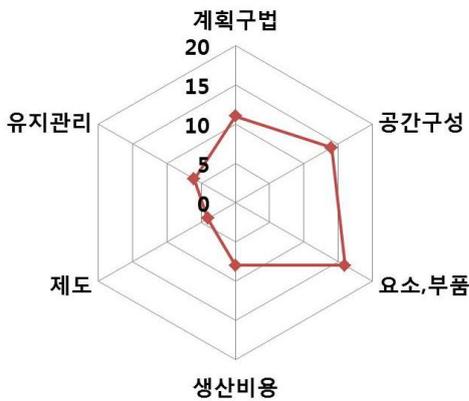
장수명 주택의 목적은 크게 두 가지로 나눌 수 있다. 국가적 차원에서는 양질의 주택을 장기간 확보함으로써 에너지 절약 및 공공이익에 대한 기여를 높이는 것이며 개인적 차원에서는 자산가치 상승 및 장기간에 걸쳐 주

1) 한국건설기술연구원 외, 공동주택 생애주기에 따른 중장기 관리전략 연구, 국토교통부, 2013, p.26

택관리비용을 절감하는 것이다. 그러나 초기 건설비용 상승과 인지도 부족으로 인한 장수명 주택 시장 비활성화와 같은 문제점을 안고 있다. 이에 건설사뿐만 아니라 장수명 주택 사용자 및 관계자에 대한 장려정책 마련이 필요하다.

(2) 선행연구 분석

국외에서는 장수명 주택과 비슷한 맥락의 오픈 하우스(Open Housing 또는 Residential Open Building)<sup>2)</sup> 및 SI주택(Support & Infill System Housing)<sup>3)</sup>에 대한 연구 및 기술개발이 지속적으로 추진되고 있다. 국내에서도 2000년대 이후 장수명 실험주택<sup>4)</sup>을 건설하는 등의 연구 성과들이 나타나고 있다.



<그림 4> 장수명 주택 분야별 연구 분포도

국내 장수명 주택 연구 경향에 관하여 기 도출된 연구<sup>5)</sup>에 의하면 장수명 주택 연구 분야는 계획구법, 공간구성, 요소 및 부품, 생산비용, 제도, 유지관리로 구분되며 장수명 주택 요소 및 부품 관련 연구가 가장 많은 비중을 차지한다. 그 뒤로는 건축구법 및 공간구성에 관한 연구가 이루어졌으며 전반적으로는 2006년 이후 연구 빈도가 증가추세를 보이고 있다. 이는 당시 실험주택과 관련하여

2) 이용규, 박영기, 이훈, Open Building System 주택의 공급방식을 위한 Skeleton & Infill 기술의 분석에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 계획계 19권1호, 2003, p.33, 1960년대 네덜란드의 비영리 건축연구재단인 SAR(Society of Architecture Research: The Foundation for Architect's Research)에서 거주자 요구에 대응이 가능하도록 한 설계방법론으로 고정요소와 가변요소를 가진 주거를 의미한다.  
 3) ibid., p.34, 오픈 하우스의 개념을 일본에서는 Skeleton & Infill System 주택 혹은 Support & Infill System 주택이라고 하고 약자로 SI주택이라고 칭한다.  
 4) 한국토지주택공사 외, 내구성 및 가변성을 가지는 장수명 공동주택 기술개발 연구보고서, 국토해양부, 한국건설교통기술평가원, 2010, p.21, 한국건설기술연구원에서 2007년 11월 완공한 '플러스(Plus) 50 환경공생빌딩'은 장수명을 위한 가변요소 시스템, 다기능 고성능 복합패널, 벽식 및 라멘식 복합화 기술, 층고 저감형 합성바닥판 등의 기술이 사용되었다.  
 5) 박수로, 김은영, 황은경, 국내 장수명주택 연구의 특성 및 경향, 한국주거학회 2014 추계학술발표대회 논문집 제26권 제2호, 2014, pp.89-92

장수명 주택 기술개발 및 계획 구법 관련 연구가 활발히 이루어진 것을 사료된다. 그러나 장수명 주택의 활성화를 위한 제도에 관한 연구가 가장 부족하였으며 <그림 4>는 국내 장수명 주택 연구의 특성 및 경향 연구 내용을 바탕으로 재구성한 그래프이다. 정부가 2014년 12월 24일에 「장수명 주택 건설 인증기준」을 제정함에 따라 이에 대한 구체적 세부기준 마련을 위한 연구 또한 지속적으로 이루어져야 할 필요가 있다.



<그림 5> 플러스(Plus) 50 환경공생빌딩

(3) 장수명 주택 인증제도

장수명 주택 인증제도는 「주택법」 제21조의6을 근거로 주택건설기준 등에 관한 규정과 동 규칙 및 고시로 구성되어 있다. 장수명 주택의 인증 심사는 인증심사단을 구성하여 서류를 심사하고 인증여부와 등급을 결정한다.<sup>6)</sup> 인증기준은 내구성, 가변성, 수리용이성의 점수를 기준으로 하여 평가 및 심사하며 우수등급 이상에 대하여는 견폐율과 용적률 완화 인센티브를 제공한다. 인증기준의 등급별 점수 및 구성<sup>7)</sup>은 <표 1>과 같다.

각 평가항목은 필수항목과 선택항목으로 구분하며 평가기준을 만족함에 따라 정해진 점수를 지급하여 합산하는 방식으로 이루어진다.

내구성은 4급을 충족한 상태에서 항목별로 등급이 다를 경우 가장 낮은 등급을 기준으로 하여 평가하며 가변성은 필수항목을 충족한 상태에서 필수항목과 선택항목 점수의 합으로 평가한다. 수리용이성 중 전용부분 및 공용부분은 각각 필수항목을 충족한 상태에서 필수항목과 선택항목의 합으로 평가한다.

6) 김수암, 양현정, 장수명 주택 인증제도의 내용과 특성, 한국주거학회 2015 추계학술발표대회 논문집 제27권 제2호, 2015, p.80  
 7) 장수명주택 건설·인증기준 [별표2], 국가법령정보센터

<표 1> 장수명 주택 인증 평가항목에 따른 등급별 점수

구분	내구성	가변성	수리용이성	
			전용	공용
세부 내용	피복두께와 콘크리트 품질	서포트와 인필부분의 가변성 공법 적용여부	개보수 및 점검용이성, 세대수평분리계획	개보수 및 점검의 용이성, 미래수용 및 에너지원의 변화 대응성
1급	35점	35점	15점	15점
2급	28점	26점	13점	13점
3급	20점	18점	11점	11점
4급	15점	12점	9점	9점

최종 장수명 인증 등급은 내구성, 가변성, 수리용이성을 합산한 점수로 평가하며 <표 2>의 점수기준<sup>8)</sup>을 따른다.

<표 2> 장수명 주택 인증 등급별 점수기준

등급	표시	심사점수	비고
최우수	★★★★	90점 이상	100점 만점
우수	★★★	80점 이상	
양호	★★	60점 이상	
일반	★	50점 이상	

## 2.2. 장수명 주택 인센티브 현황 및 문제점

### (1) 장수명 주택 인센티브 관계법령 현황

「주택법」<sup>9)</sup>제21조의6 제4항에서 장수명 주택의 사업주체 및 취득자에 대하여 행정상, 세제상의 지원에 대하여 규정하고 있다. 또한 동법 제7항에서 대통령령으로 정하는 범위에서 건폐율, 용적률, 높이제한을 완화할 수 있다고 언급하고 있으며, 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제65조의2에서는 주택법에 근거하여 장수명 주택의 건폐율, 용적률을 최대 110%까지 완화하도록 규정하고 있다. 인센티브 지급의 기준이 되는 인증등급에 대해서는 「장수명 주택 건설·인증 기준」 고시에 따라 내구성, 가변성, 수리용이성(전용 및 공용)에 대한 평가항목 별 취득 점수 합산을 통하여 인증등급을 부여하고 있다. 인증등급은 앞에서 언급한 바와 같이 일반, 양호, 우수, 최우수 등급으로 구분하며 「주택건설기준 등에 관한 규칙」 제22조에 의해 인센티브 지급 대상을 우수 등급 이상으로 규정하고 있다. 법령 현황은 <표 3>과 같다.

<표 3> 장수명 주택 인센티브 관계법령 현황

구분	내용
주택법 제21조의6	• 제4항 - 장수명 주택 사업주체 및 취득자에 대하여 행정상, 세제상 지원 • 제7항 - 건폐율, 용적률, 높이제한 완화
주택건설기준 등에 관한 규정 제65조의2	• 주택법에 따른 장수명 주택 건폐율, 용적률 완화 최대 110%
주택건설기준 등에 관한 규칙 제22조	• 주택법에 따라 완화 대상 등급을 장수명 인증등급 중 우수 등급 이상으로 규정
장수명 주택 건설·인증 기준	• 내구성, 가변성, 수리용이성(전용 및 공용)에 대한 평가항목에 따라 점수합산 후 인증등급 부여

8) 장수명주택 건설·인증기준 [별표2], 국가법령정보센터  
9) 주택법, 국가법령정보센터

### (2) 유사제도 인센티브 비교

장수명 주택 인센티브 필요항목을 도출하기에 앞서 타 유사제도의 인센티브 현황에 대하여 조사하였다. 「장수명 주택 건설 및 인증기준」과 유사한 제도는 「녹색건축 인증기준」, 「건축물 에너지 효율등급 인증제도」, 「건축물의 에너지절약 설계기준」 등으로 각각 인센티브 제도를 운영하고 있다. 녹색건축 인증기준은 건축기준 완화 및 세금감면을 지원하고 있으며 건축물 에너지 효율등급 인증제도에서는 건축기준 및 세금감면 뿐만 아니라 환경개선금 및 PQ 가점을 부여하는 제도<sup>10)</sup>를 운영하고 있다.

<표 4> 유사제도 인센티브 현황

구분	녹색건축 인증기준	건축물 에너지 효율등급 인증제도	건축물 에너지 절약설계 기준
건축기준 완화	• 조경 설치면적 86% • 용적률 115%	• 용적률 • 조경면적 • 최대높이제한 기준 완화	• 등급별 건축기준 완화 차등지급
세금 감면	• 소득세 • 법인세 • 취득세 • 재산세 • 등록세 감면	• 지방세 감면 - 취득세 5~15% - 재산세 3~15%	• 없음
환경개선 부담 비용	• 없음	• 환경개선금 최대 50% 경감	• 없음
PQ 가점 부여	• 없음	• PQ 가점 부여 - 1등급 1점 - 2등급 0.5점	• 없음

「건축물의 에너지절약 설계기준」에서는 건축물 에너지 효율등급 및 녹색 건축 인증등급에 따른 건축기준 완화 비율을 제시하고 있다. 녹색건축 인증 최우수 등급이며 에너지 효율등급 1등급인 경우 6~12%, 녹색건축 인증 우수등급이며 에너지 효율등급 1등급인 경우 4~8%, 녹색건축 인증 최우수이며 에너지 효율등급 2등급인 경우 4~8%, 녹색건축 인증 우수이며, 에너지 효율등급 2등급인 경우 2~4%로 건축기준 완화 인센티브를 차등지급하고 있다.

### (3) 지자체별 장수명 주택 인센티브 조례 운영 현황

현재 「인천 도시계획조례」, 「대전 주택조례」에서 각각 운영하고 있으며 서울시는 「지구단위계획수립기준」으로 이관하여 운영 중이다. 인천광역시에서는 장수명 주택 우수 등급 이상 인증 시 건폐율 및 용적률을 110%까지 완화해주며, 대전광역시는 최우수 등급은 건폐율 및 용적률의 110%, 우수 등급은 108%로 차등지급하고 있다. 서울시 지구단위계획 수립기준에서는 장수명 주택에 대하여 용적률을 최대 10%까지 완화해주고 있다.<sup>11)</sup> 이는 타 인증제도와 용적률 합산을 고려하여 책

10) 박희택 외, 공공공사의 PQ 심사 시 안전평가체계 비교분석, 건설정책저널 통권12호, 2013, p.3, PQ는 부실공사 방지 및 시공품질 확보를 위해 부실한 기업의 입찰참여를 제한하는 입찰참가자격 사전심사(Pre-Qualification)이다. 따라서 PQ 가점 부여는 입찰 시 가산점을 지급하는 방식이다.

정된 비율이며 용적률 인센티브 총 합계의 최대 범위는 20%를 넘지 않는 선에서 지급하도록 규정하고 있다. 이와 같이 용적률 인센티브 지급에 있어 유사하지만 지자체 별로 약간의 차이를 보이고 있으며 전국의 광역시 중 장수명 주택 인센티브 조례를 운영하는 곳은 총 3군데로 그 내용은 <표 5>와 같다.

<표 5> 지자체별 장수명 주택 인센티브 조례 운영 현황

지자체	조례	항목	내용
인천광역시	도시계획조례	제64조	장수명 주택 중 최우수 및 우수 등급의 경우 건폐율의 110%까지 완화
		제65조	장수명 주택 중 최우수 및 우수 등급의 경우 용적률의 110%까지 완화
대전광역시	주택조례	제7조의6	1. 최우수 등급: 건폐율·용적률의 110% 2. 우수 등급: 건폐율·용적률 108%
서울특별시	서울시 지구단위계획 수립기준	2. 유형별 지구단위계획 수립기준	용적률 계획 - 장수명 주택 우수등급 이상 용적률 10% 인센티브 적용

#### (4) 문제점 종합

장수명 주택 관계법령 및 유사 인증제도의 인센티브 현황, 지자체별 장수명 주택 인센티브 조례 운영 현황을 조사한 결과, 인센티브 종류 및 지급에 대한 실효성 문제가 있음을 알 수 있었다. 「주택법」 및 「주택건설기준 등에 관한 규정」, 인천, 대전 및 서울의 지자체 조례에 의하면 용적률 및 건폐율은 최대 110%까지 완화할 수 있으나 이에 대한 세부기준의 근거가 부재한 상황이다. 또한 「건축법」에서 도로사선제한이 폐지됨에 따라 높이제한에 대한 실질적 인센티브는 건설사의 입장에서 큰 이익이 없을 것으로 예상된다. 「주택법」 제21조의 6 제4항에서는 행정상, 세제상의 지원을 해주도록 규정하고 있으나 지원대상이나 종류, 지급방식 등에 대한 구체적 기준은 전무하다. 현재 법령에 규정되어 있는 인센티브는 대부분 용적률, 건폐율 등 건축기준을 완화해 주는 것으로서 주로 건설사를 대상으로 한 인센티브 항목이며, 이조차도 녹색건축이나 건축물 에너지 효율등급 인증제도와 같은 타 인증 인센티브와 중복되어 실효성이 미흡한 실정이다. 또한 건설사 외의 주택사용자나 인필 부품 생산자, 설계자를 대상으로 한 인센티브는 아직 따로 마련되어 있지 않으므로 장수명 주택 시장 전반에 걸친 활성화를 도모하기 위해서는 관계자별로 다양한 인센티브가 도출되어야 할 것이다. 현황 및 문제점 종합은 <표 6>과 같다.

<표 6> 장수명 주택 인센티브 현황 및 문제점 종합

항목	구분	내용	문제점
관계법령	주택법 제21조의6	• 장수명 주택 사업주체 및 취득자에 대하여 행정상, 세제상 지원 • 건폐율, 용적률, 높이제한 완화	• 행정상, 세제상 지원 근거에 대한 구체적 방안 부재
	주택건설기준 등에 관한 규정 제65조의2	• 주택법에 따른 장수명 주택 건폐율, 용적률 완화 최대 110%	• 건축기준 완화 실효성 문제
	주택건설기준 등에 관한 규정 제22조	• 주택법에 따라 완화 대상 등급을 장수명 인증등급 중 우수 등급 이상으로 규정	• 우수 등급 이상 인센티브 지급 시 취득률 저조
	장수명 주택 건설·인증 기준	• 내구성, 가변성, 수리용이성(전용 및 공용)에 대한 평가항목에 따라 점수합산 후 인증등급 부여	
유사제도	녹색건축 인증기준	• 건축기준 완화 • 세금감면	• 건축기준 완화의 경우 유사 인증제도 인센티브와 중복되어 실효성 미흡 • 건축기준 완화 이외의 인센티브는 장수명 주택에 대한 기준 없음
	건축물 에너지 효율등급 인증제도	• 건축기준 완화 • 세금감면 • 환경개선금 • PQ 가점 부여	
	건축물 에너지 절약설계 기준	• 건축기준 완화	
지자체	인천광역시	• 용적률 및 건폐율 완화	• 전국 지자체 중 운영 지자체 3곳으로 미비
	대전광역시		
	서울특별시		

### 3. 관계자별 인센티브 비용증가 원인

#### 3.1. 관계자 설정 기준

장수명 주택 관계자는 주택 분양 시장을 형성하는 주요 대상으로 크게는 주택 공급자와 수요자로 나눌 수 있다. 그러나 보다 세분화된 관계자 분류를 통하여 그에 맞는 구체적 인센티브 방안이 필요하므로 본 연구에서는 공급자를 건설사, 인필 부품 생산자로 구분하고 수요자는 주택법에서 사용하고 있는 법령 용어인 취득자의 의미를 가지고 있는 주택소유자로 선정하였다. 또한 장수명 주택은 기존 일반 주택 설계보다 특화된 설계가 이루어져야 하므로 장수명 주택 설계자로 관계자로 구분하였다. 「장수명 주택 건설·인증기준」에 의해 1000세대 이상 규모의 공동주택을 건설할 경우 장수명 주택 인증을 의무적으로 받도록 규정되어 있어 공동주택의 시공 및 분양을 담당하는 건설사 및 인필 부품 업체는 인센티브의 영향을 많이 받을 것으로 예상된다. 인필 부품이란 경량벽체, 시공부품, 이중바닥재, 교체가능 외장재, 욕실 및 주방 시스템 등 장수명 주택의 가변 항목에 해당되는 인필 부품을 제조 및 시공하는 업체이다. 또한 공급자뿐만 아니라 실제 분양에 대한 소비자의 수요 및 선호도가 시장 형성에 중요한 영향을 미치므로 주택소유자에 대한 고려도 매우 중요한 요소이다.

11) 서울특별시 지구단위계획 수립기준, 서울특별시, 2015, p.156

### 3.2. 관계자별 비용증가 원인 및 인센티브 필요항목

#### (1) 건설사

건설사에 대한 장수명 주택 분양 비용증가 원인 및 필요항목 도출은 아파트 공급 및 분양을 주로 하는 국내 대형 건설사 실무진을 통한 전문가 자문회의로 이루어졌다. 건설사에서는 앞서 언급한 바와 같이 이미 녹색건축물 등 타 인증 인센티브로 용적률 및 건폐율의 충족이 가능하며 인센티브 항목이 중복됨에 따라 실효성 측면에서 문제점을 가지고 있다. 또한 사업의 종류 및 대지의 위치에 따라 용적률 및 건폐율을 활용하기 어려운 경우도 발생한다. 장수명 주택의 특성 상 초기 건설비용이 증가하게 되는데 건설사의 사업성 검토 결과 시공비용, 분양가, 기술개발, 하자분쟁 등 전반적인 항목에 대한 비용증가가 그 원인이라고 할 수 있다.

#### (2) 주택소유자

주택소유자의 주택비용 상승 원인 및 인센티브 필요항목에 대하여 건본주택을 방문하여 실구매력이 있는 연령대(4~50대)를 대상으로 면담조사를 실시하였다. 주택소유자에 대한 비용증가 원인은 건설사의 분양가 상승과 밀접한 연관이 있다. 분양가 상승으로 인하여 주택 구입비용이 증가함에 따라 일반 공동주택 구입보다 높은 구매비용이 요구된다. 또한 주택을 장기간 사용하면서 하자분쟁 혹은 부품교체 시 드는 유지관리 비용이 추가될 것으로 예상된다. 따라서 장수명 주택 구입 시 실질적 비용 제공 및 주택의 유지관리 차원의 인센티브 접근이 필요하다.

#### (3) 인필 부품 생산자

인필 부품 생산자의 비용증가 원인을 조사하기 위하여 주요 인필 생산 업체(벽, 바닥, 천정, 화장실 등) 실무자를 대상으로 자문회의 및 간담회를 진행하였다. 회의 결과 인필 부품 업체 또한 건설사의 전체 시공비용 증가에 의한 영향을 많이 받을 수 밖에 없으며 인필 부품 및 제조비용 증가로 인하여 시공자의 인필 부품사용 기회 자체가 축소된다는 점이다. 이에 따라 인필 시장의 활성화와 업체의 참여기회를 늘릴 수 있는 방안이 필요한 것으로 나타났다.

#### (4) 설계자

장수명 주택 설계자에 대한 연구는 설계사무소 및 장수명 주택 인증 컨설팅 업체를 중심으로 자문회의를 실시하였다. 현재 장수명 주택 설계에 대하여 명확한 설계대가기준이 마련되어 있지 않으므로 장수명 주택 설계 시 추가되는 비용에 대한 인센티브 방안이 필요하다는 의견이 나타났다. 설계 추가비용의 산정 근거로는 장수명 주택 설계 시 추가되는 도면의 종류 및 필요한 인력 및 시간이 증가할 것이라는 계산 하

에 이루어져야 하며 이는 설계자에 대한 대가기준뿐만 아니라 설계사무소 차원에서도 인센티브가 필요할 것으로 사료된다.

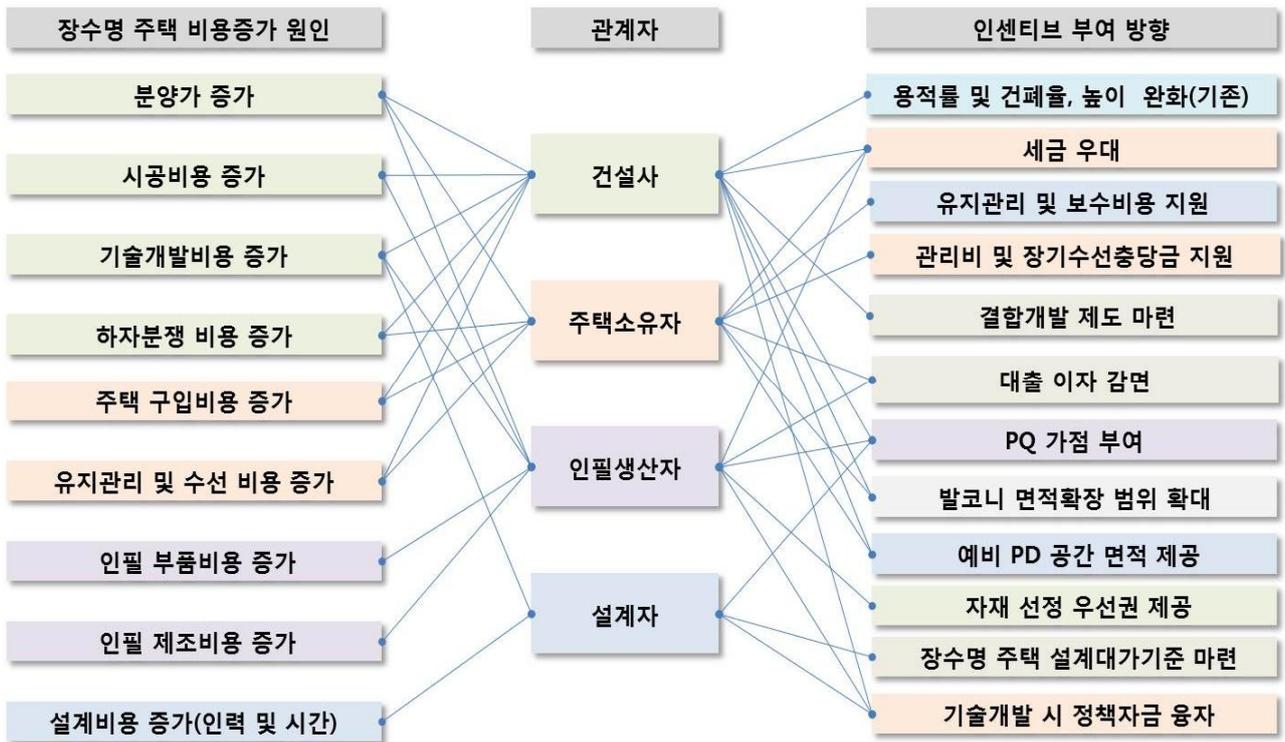
## 4. 관계자별 인센티브 부여 방향

### 4.1. 건설사

건설사를 대상으로 한 인센티브 부여 방향으로는 크게 사업성 확보 및 분양 선호도 상승효과를 고려해야 한다. 우선 기존 조례에 의한 건축기준 완화에 대하여 특례를 좀 더 폭넓게 제공하여 시공비용 증가에 따른 보상이 이루어져야 건설사 측면에서 장수명 주택의 공급이 활발히 이루어질 것이다. 또한 서비스 공간 및 광폭 발코니 제공 등과 같이 공간적 활용면에서 유리한 인센티브도 효과적인 방법이 될 수 있다. 이와 같은 경우 서비스 공간의 확장으로 인하여 건설비용 상승이 야기될 수 있으며 이는 주택비용 상승으로 이어질 가능성이 높다. 서비스 공간의 제공으로 인해 분양 선호도는 높아지지만 분양가가 올라간다면 모순이 될 수 있으므로 분양가를 보상해 줄 수 있는 세금 및 금융지원 등이 고려되어야 하며 이 부분은 주택 소유자 인센티브 측면에서 다루어져야 한다. 이 밖에 장수명 주택 시장의 활성화를 위하여 PQ 가점제도를 부여할 수 있으며 시공사 입장에서는 턴키 발주 시 사용가능할 것으로 예상된다. 또한 정책자금 융자 등의 제공이 이루어져야 한다.

### 4.2. 주택 소유자

건설사와 마찬가지로 서비스 공간 및 광폭 발코니 인센티브는 주택 구입 결정 시 주택소유자에게도 유리한 항목으로 적용될 것이다. 또한 타 제도를 조사한 결과 유지관리 및 보수비용 지원, 지방세(취득세 및 재산세) 감면 등의 지원 방안도 추가적으로 이루어져야 하며 이에 대한 구체적 지급 근거 마련도 요구된다. 세제 및 금융제도 관련 인센티브는 여러 정부기관 부처 및 지방세특례제한법 등 관계법령과의 관계까지 고려하여 상호보완 되어야 하는 부분이므로 추후 심층적 검토가 필요한 부분이다. 또한 장수명 주택은 오랜 기간에 걸쳐 수리 및 구조변경이 가능하므로 이에 대한 관리비 및 장기수선충당금에 대한 혜택 마련도 대안이 될 수 있으며 주택 대출 등에 대한 금융 지원도 효과적인 인센티브가 될 수 있을 것이다. 그리고 건설사와 마찬가지로 광폭발코니 및 공용 서비스 공간은 사용자 측면에서 공간 활용에 대한 이익을 제공받을 수 있을 것이다. 이 부분 또한 앞서 밝힌바와 같이 주택비용 상승에 따른 대안적 인센티브의 고려가 필요한 부분이다. 또한



<그림 6> 관계자별 장수명 주택 인센티브 부여 방향 종합

장수명 주택 시장의 활성화를 위하여 기존 주택 소유자 이외의 잠재적 주택 구입자들에 대한 홍보 및 선호도 상승효과를 위한 방안 마련도 필요하다.

### 4.3. 인필 부품 생산자

앞서 이루어진 면담조사 결과 인필 생산업체들이 가장 선호하는 인센티브 항목은 PQ 가점 부여로서 조달청 입찰참가자격 부여 시 등급 자재 우수제품 선정으로 인한 회사의 참여기회 확대이다. 인필 부품 생산자를 위한 인센티브 마련의 본질적인 접근 방안은 장수명 주택의 수요 자체가 늘어나 전반적인 시장이 확대되고 이로 인하여 인필 업체에 대한 지원방안 및 참여기회도 자연스럽게 성장하는 것이라고 할 수 있다. 이를 위해서는 어느 한 관계자를 위한 것만이 아닌 시장 전체를 아우르는 제도적 방안 마련이 고려되어야 한다. PQ 가점 부여 뿐 아니라 기술 개발 자금 등의 용자를 지원해주는 방안도 필요하다. 이는 건설사와 더불어 장수명 주택 전체시장이 활성화됨에 따라 인필 부품의 제조 및 시공에 대한 수요도 활발해 질 것이며 인필 부품 시장의 확대도 자연스럽게 이어질 것이다. 양질의 인필 부품 시장이 확보되면 기술 개발 등의 기회도 늘어나 벽체 및 부품 등에 대한 선택의 폭이 다양해지며 이는 건설사, 주택 소유자, 설계자 모두 해당하는 부분이다.

### 4.4. 설계자

설계자에 대한 인센티브 부여 방향은 크게 두 가지로 설정할 수 있다. 하나는 장수명 주택 설계 참여기회 확대이며 두 번째는 설계자에 대한 현실적 자금 지원 방안이다. 우선 PQ 가점 부여 등을 통하여 장수명 주택 현상설계 공모 등에서 점수를 제공하거나 합리적인 설계대가기준을 마련한다면 장기적인 관점에서 장수명 주택의 설계 품질 및 기술적인 측면의 성장을 기대할 수 있다. 또한 설계자에게도 설계대가기준 이외의 특화된 장수명 설계 개발 자금 등의 지원책을 마련하여 장수명 주택 설계 장려가 지속적으로 이루어져야 한다. 설계 부문의 발전은 인필 생산자 및 건설사와도 직접적으로 연결되는 부분이므로 향후 지속적인 방안 마련이 필요하다.

## 5. 결론

본 연구에서는 장수명 주택 관계자인 건설사, 주택소유자, 인필(Infill) 부품 생산자, 설계자별로 장수명 주택에 대한 비용증가 원인 및 필요성을 도출하고 그것을 토대로 장수명 주택 보급을 위한 인센티브 부여 방향을 설정하고자 하였다. 연구의 결과는 다음과 같다.

첫째, 건설사는 장수명 주택 시공으로 인하여 초기 건설비용이 증가하게 되며 이로 인하여 시공비 및 분양비

가 증가하게 된다. 이를 보완하기 위해서 현재 주택법 및 주택건설기준 등에 관한 규정에서 용적률 및 건폐율을 인센티브로 지급할 것을 조례로 규정하고 있다. 그러나 타 인증제도와와의 중복성 및 실효성 측면에서 문제점을 안고 있어 사업성 확보에 따른 추가 인센티브 지급 방안 마련이 요구된다. 인센티브 부여 방향으로는 건축 기준 추가 완화 및 서비스 공간 제공으로 인한 분양 선호도 상승효과 등이 있다.

둘째, 주택소유자는 크게 비용적 측면과 공간적 측면의 인센티브로 구분할 수 있다. 장수명 주택 구입 시 분양가 상승과 관련하여 주택 구입비용이 증가하므로 이에 대한 주택 구입자금 지원 등이 기본방향으로 고려되어야 한다. 또한 장기간 주택 사용 시 하자분쟁 및 유지관리 비용에 관한 인센티브가 제공되어야 한다. 또한 광폭 발코니 등이 제공될 경우 공간의 활용도가 높아지므로 중요하게 고려되어야 하는 요소이다.

셋째, 인필 부품 생산자는 전반적으로 건설사의 장수명 주택 시공비용이 증가함에 따라 자연스럽게 시장의 영향을 받으며 인필 부품 제조비용 및 시공비용 증가로 인하여 부품사용 기회가 축소될 수 있다는 문제점이 있다. 따라서 PQ 가점 부여 등의 인센티브를 제공하게 되면 시장참여기회가 확대되고 이에 따라 장수명 주택 수요도 활발해지게 되는 효과가 나타날 수 있다.

넷째, 설계자는 상대적으로 그 비중은 낮으나 건설 관계자의 입장에서 합리적인 장수명 주택 설계대가기준이 마련된다면 장기적인 측면에서 양질의 장수명 주택의 설계 및 디자인이 가능할 것이다.

관계자별 인센티브 방안 마련은 어느 한 부분에만 국한되어 있는 것이 아니라 관계법령 및 타 인증제도와와의 중복성 등을 다각도에서 고려해야 한다. 또한 세금감면 및 금융지원 등에 대한 항목은 타 정부부처와의 협의도 필요하기 때문에 심도 있는 고민과 지속적인 연구가 이루어져야 한다. 본 연구에서는 장수명 주택 관계자들의 의견 수렴을 통하여 인센티브 필요항목 및 요구조건에 따른 인센티브 개선 방향에 대하여 검토하였으나 수평적 해결방안에서 그치지 않고 관계자 모두를 아우를 수 있는 상호보완적 방안에 대해서 지속적인 연구가 필요하다. 또한 인센티브로 인하여 장수명 주택에 대한 인지도 상승효과를 기대하여 보다 적극적인 홍보와 교육이 병행되어야 할 것이다.

## 참고문헌

1. 김대섭, 저에너지 주택공급 활성화를 위한 제도개선 방안, 주택산업연구원, 2015
2. 김호준, 도로사선 규제 폐지에 따른 사회경제적 효과분석 연구, 서울건축산업연구원, 2014
3. 배순영, 녹색소비 인센티브 제도의 문제점과 개선방안, 한국소비자원 소비자정책동향보고서 제19호, 2010

4. 한국건설기술연구원 외, 공동주택 생애주기에 따른 중장기 관리전략 연구보고서, 국토교통부, 2013
5. 한국토지주택공사 외, 내구성 및 가변성을 가지는 장수명 공동주택 기술개발 연구보고서, 국토해양부, 한국건설교통기술평가원, 2010
6. 김수암, 양현정, 장수명 주택 인증제도의 내용과 특성, 한국주거학회 2015 추계학술발표대회 논문집 제27권 제2호, 2015
7. 박수로, 김은영, 황은경, 국내 장수명 주택 연구의 특성 및 경향, 한국주거학회 2014 추계학술발표대회 논문집 제26권 제2호, 2014
8. 박희택, 오치돈, 박찬식, 최진우, 공공공사의 PQ 심사 시 안전평가체계 비교분석, 건설정책저널 통권12호, 2013
9. 이보라, 김수암, 황은경, 장수명 공동주택의 활성화를 위한 제도 개선 방안에 관한 연구, 대한건축학회 논문집 계획계, 제24권 제3호, 2008
10. 이용규, 박영기, 이훈, Open Building System 주택의 공급방식을 위한 Skeleton & Infill 기술의 분석에 관한 연구, 대한건축학회논문집 계획계, 제19권 제1호, 2003
11. 이용규, 일본 SI집합주택 가변인필 시스템의 구성체계 분석, 한국주거학회논문집 제20권 제3호, 2009
12. 서울시 지구단위계획수립기준, 서울특별시, 2015
13. 국가법령정보센터, <http://law.go.kr>

[논문접수 : 2016. 01. 19]  
 [1차 심사 : 2016. 01. 30]  
 [2차 심사 : 2016. 02. 07]  
 [게재확정 : 2016. 02. 11]