

소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안  
A Policy Proposal for Quality Improvement and Revitalization  
of SmallHousing Constructions

성은영 Seong, Eunyoung  
오성훈 Oh, Sunghoon

( a u r i

AURI-정책-2016-9

**소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안**

A Policy Proposal for Quality Improvement and Revitalization  
of Small Housing Constructions

지은이: 성은영, 오성훈

펴낸이: 김대익

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제569-3850000251002008000005호

인쇄: 2016년 12월 15일, 발행: 2016년 12월 16일

주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9607

<http://www.auri.re.kr>

가격: 10,000원, ISBN: 979-11-5659-098-9

\* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

## 연구진

---

! 연구책임                      성은영 부연구위원

! 연구진                         오성훈 연구위원

! 연구보조원                  심주영, 조재은

---

! 연구심의위원              김상호 기획조정실장  
                                     염철호 건축진흥연구본부장  
                                     김진욱 ㈜예지학 대표  
                                     이충기 서울시립대학교 건축학부 교수  
                                     홍성준 국토교통부 사무관

! 자문위원                    문정석 소셜 디자인랩 소장  
                                     신현국 MLNP건축사사무소 팀장  
                                     조재훈 비전건축 소장  
                                     조제철 건축사사무소 거한GH 소장





## ○ 개요

- 단독주택 및 다가구 주택, 다세대 주택 등 소규모 주택은 아파트에 비하여 주거환경의 질을 담보할 수 있는 정책 및 제도 환경에서 소외
- 대부분의 서민들이 거주하고 있는 소규모 주택의 주거환경의 질을 제고하기 위해서는 아파트와 같이 일정 수준 이상의 질이 확보될 수 있도록 소규모 주택의 건축 및 관리체계 개선이 필요
- 현행 소규모 주택의 건축 및 유지관리 프로세스에서 주택 성능 및 주거환경의 질을 저하시키고 소규모 주택의 가치가 평가 절하되는 원인을 분석
- 문제 해결을 위해 기존 민간 단독주택 건설 시장의 비정상적인 주택건설 시스템을 정상적인 시스템으로 작동시키기 위한 법규 및 정책 개선 방안을 마련

## ○ 정책제언

- **(주택 성능 및 근린환경의 질 향상)** 주택성능 인증 제도의 도입, 디자인 및 디테일 품질의 향상 지원, 시공품질 향상을 위한 징벌제 강화 및 시장 개방 지원 등을 추진
- **(주택 생산 방식의 개선)** 수요자-공급자를 연결하는 ‘국민 안심 집짓기 플랫폼(가칭)’ 운영, 개인 건축주의 건축 행위 촉진과 일정 수준 이상의 주택 공급을 위한 상품 개발 지원, 건축 과정에서의 민원 및 분쟁을 중재하기 위한 건축 코디네이터 제도 운영 제안
- **(주택 관리 및 지원 서비스 강화)** 아파트 수준의 하자보증 및 관리제도의 도입하여 소규모 주택을 설계, 시공, 관리하는 소규모 업체들의 등록 및 이에 대한 건설 보증업무 대행 서비스, 소규모 주택들에서도 일정의 관리비용을 부담할 경우 주택 관리 업무를 정기적으로 담당해주는 서비스 확대 등
- **(주택의 매매 및 임대 시장을 활성화)** 주택시장에서 주택을 구입하기 어려운 계층을 위한 자가소유 지원, 단독주택 건축 및 개보수 관련 주택금융조세 제도 개선 등 추진

## ○ 기대효과

- 소규모 건축물의 수요자와 공급자를 투명하고 합리적으로 연결시킬 수 있는 ‘국민 안심 집짓기 플랫폼(가칭)’을 구현하여 건축주가 원하는 건축물을 건축하는데 있어서 정보의 비대칭성으로 인해 발생할 수 있는 다양한 위험 최소화
- 소규모 주택의 건축 활성화를 통해 주거환경의 질적 향상을 유도하고 안정적인 공급체계를 마련하여 서민 주거환경의 질을 제고



## 연구요약

우리나라 주택 시장은 급격한 도시화로 인해 대량의 주택 공급이 가능한 아파트 중심으로 정책이 마련되고 이에 맞추어 시장이 재편, 발전되어 왔다. 이로 인해 아파트는 제도화된 공급 시스템에 따라 중대형의 건설회사들에 의해 건설되므로 주택성능이 크게 향상 되어 왔으며 일정 수준 이상의 품질이 보장되어 국민들이 어느 정도는 안심하고 주택을 구입할 수 있게 되었다. 반면에 개별 필지에 개인 건축주의 의뢰로 개별 설계자와 시공자에 의해 지어지는 단독주택 및 다세대 주택들은 체계적인 공급 시스템이 없어 균일한 품질을 보장 받을 수 없다. 또한 이들 소규모 주택들은 주택의 성능에 문제가 있거나 개보수가 필요한 경우에도 비전문가인 건축주 혹은 거주자가 해결 방법을 찾기 어렵고 비용도 많이 드는 것이 현실이다. 하지만 아이러니하게도 소규모 주택은 품질이 좋고 관리가 용이한 아파트에 비해 주거환경 측면이 열세이므로 비교적 저렴한 임대료가 책정되어 대표적인 서민 주거 역할을 하고 있는 현실이다. 따라서 서민들이 상대적으로 저렴한 소규모 주택을 성능과 환경 측면에서도 안심하고 선택할 수 있는 주택 시장과 환경의 조성이 요구되는 시점이다. 이에 소규모 주택의 건축 활성화를 통해 주거환경의 질적 향상을 유도하고 안정적인 공급체계를 마련하여 서민 주거환경의 질을 제고할 수 있는 정책이 필요하다.

이에 본 연구에서는 현행 소규모 주택의 건축 및 유지관리 프로세스에서 주택 성능 및 주거환경의 질을 저하시키고 소규모 주택의 가치가 평가 절하되는 원인을 분석하였다. 또한 문제 해결을 위해 기존 민간 단독주택 건설

시장의 비정상적인 주택건설 시스템을 정상적인 시스템으로 작동시키기 위한 법규 및 정책 개선 방안으로서 다음과 같은 정책 방안을 제시하였다.

#### 소규모 주택 건축 활성화를 위한 정책 방안

구분	정책
주택의 성능 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 성능 인증 제도의 도입</li> <li>• 디자인 및 디테일 품질 향상을 위한 인허가 절차상 계획 검토 기준 강화</li> <li>• 시공 품질 향상을 위한 징벌제 및 교육 강화</li> </ul>
근린 환경의 질 향상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소규모 주택정비사업 추진 활성화 관련 제도 지원</li> <li>• 단독주택지의 기반시설 및 근린 시설 공급 체계 개선</li> <li>• 단독주택지에 대한 집단적 관리체계 도입</li> </ul>
주택생산 방식의 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수요자와 공급자를 연결하는 주택 건축 지원 “(가칭)안심 집짓기 플랫폼” 운영</li> <li>• 건축 과정에서 민원 및 분쟁의 중재를 위한 건축코디네이터 제도 운영</li> </ul>
주택 관리 및 지원 서비스 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소규모 주택 하자 보증 및 관리 제도 마련</li> <li>• 소규모 주택 관리 전문서비스업 육성</li> <li>• 주택관리지원센터 역할 강화 및 교육, 지원 프로그램 마련</li> <li>• 소규모 주택건축 리모델링 산업 확대를 위한 기준 마련</li> </ul>
주택의 매매 및 임대 시장 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택 건축 및 개보수 관련 주택 금융, 조세 제도 개선</li> <li>• 소규모 주택 건축 및 개보수 시 세제 혜택 제공</li> </ul>

서민 주거의 질을 향상하기 위해서는 무엇보다 적절한 가격에 표준이상의 품질을 갖는 소규모 주택이 많이 건설되어야 한다. 이를 위해서는 소규모 주택이 많아지면서 품질과 가격 경쟁이 이루어져 시장이 활성화되어야 하며 소규모 주택의 건축이 합리적으로 활성화되기 위해서는 건축기획 및 설계, 시공과정과, 완공이후의 유지보수, 거주이후의 매매과정 등에 대해 다양하게 고려되어야 한다. 이러한 내용은 어떠한 정보를 어떤 시점에 제공할 것인지에 대한 고려가 필요하다는 것을 의미한다. 정부가 소규모 건축물에 대한 사업관리자를 지정하여, 소규모 건축물의 수요자와 공급자를 투명하고 합리적으로 연결시킬 수 있는 ‘국민 안심 집짓기 플랫폼(가칭)’을 구성하고, 건축주가 원하는 건축물을 건축하는데 있어서 정보의 비대칭성으로 인해 발생할 수 있는

다양한 위험을 최대한 줄일 수 있도록 지원해야 한다. 이러한 지원은 재정적인 측면보다는 정보적인 측면, 기술적인 측면이 우선시 되어야 할 것이다.

국민 안심 집짓기 플랫폼에서는 건축에 대한 기획과정에서부터, 설계, 시공에 이르는 서비스가 통합적으로 이루어질 필요성이 있는데, 무엇보다도 플랫폼 상에서 개별적인 공급자들의 투명성과 기술력 등에 대한 평가가 이루어져야 한다. 이러한 과정은 일정한 인정이나 증명서 등을 통해 이루어질 수도 있고, 공급자가 보유한 실적에 기반한 것일 수도 있으나, 그에 대한 중립적이고 공정한 관리가 필요한 부분이다. 이러한 유형의 플랫폼에서는 많은 이들로부터 신뢰의 구축이라는 측면이 가장 중요하며, 신뢰를 유지하고 신의성실에 따라 건축행위에 임하는 공급자들이 살아남는 시스템을 갖추는 것이 중요하다.

또한 다양한 실적과 사례를 기반으로 수요자들의 입장에서는 기획단계부터 풍부한 정보를 접할 수 있고, 공급자의 입장에서는 기존의 실적들에 대한 공정한 평가를 기반으로 추후의 수요자를 만날 수 있는 플랫폼은 지역사회를 기반으로 한 기존의 소규모 건축시장을 합리화할 수 있는 계기가 될 것으로 보인다. 이러한 플랫폼이 활성화된다면 계약에 대한 측면도 표준화될 수 있고, 각종 건축서비스에 대한 단가 등도 합리화할 수 있는 등 기존의 건축서비스 산업에의 영향력이 클 것으로 예상된다.



## 차 례

<b>제1장 서론</b>	<b>1</b>
1. 연구의 배경 및 필요성	1
2. 연구의 목적	5
3. 연구의 범위	6
4. 연구의 방법	7
5. 선행연구의 검토 및 차별성	8
<b>제2장 소규모 주택의 공급 및 수요 동향</b>	<b>15</b>
1. 소규모 주택의 공급 현황	15
1) 소규모 주택의 재고 및 건축 현황	15
2) 소규모 주택의 주거 환경	18
2. 소규모 주택의 수요 변화	21
1) 소규모 주택 신축 및 리모델링의 다양한 수요 등장	21
2) 손쉽고 간편한 건축프로세스 요구	25
<b>제3장 소규모 주택의 건축 프로세스</b>	<b>29</b>
1. 소규모 주택의 건축 프로세스	29
1) 사전 준비 단계	30
2) 설계 단계	32
3) 인허가 단계	33

4) 유지관리 단계 .....	35
2. 소규모 주택의 건축 프로세스별 한계요인 .....	37
1) 사전준비 단계 .....	37
2) 설계(계획 및 기본, 실시설계) 단계 .....	45
3) 인허가 단계 .....	48
4) 시공 및 감리 단계 .....	49
5) 유지관리 단계 .....	52
3. 소규모 주택의 건축 지원 서비스 사례 .....	54
1) 하우빌드(HOWBUILD) .....	54
2) 뉴타임하우징(NEW TIME HOUSING) .....	59
3) 하우스스타일(HS HOUSE) .....	62
4) 리빙큐브(LIVING CUBE) .....	65
5) 아키펠레닛(ARCHI PLANETS) .....	68

#### 제4장 소규모 주택의 건축 관련 지원 정책 현황 .....73

1. 소규모 주택의 건축 지원 정책 .....	73
1) 행정(법규 및 정책) 지원 정책 .....	74
2) 세제 혜택 및 재정 지원 정책 .....	76
3) 기술 및 인력지원, 조정 및 중재 역할 .....	81
2. 소규모 주택의 건축 및 개보수 지원 사업 .....	83
1) 집주인 리모델링 임대사업 .....	83
2) 서울시 집수리닷컴 .....	86
3. 해외 소규모 주택의 건축 지원 정책 사례 .....	89
1) 일본의 단독주택 산업과 주택정책 .....	89
2) 미국의 주택공급 정책과 지원체계 .....	103
3) 영국의 주택공급 정책과 지원제도 .....	105



**제5장 소규모 주택 건축 활성화를 위한 정책 방안 .....111**

- 1. 소규모 주택 건축 활성화를 위한 개선 방향 .....111
- 2. 소규모 주택 건축 활성화를 위한 정책 방안 .....118
  - 1) 주택 성능 및 근린환경의 질 향상 .....118
  - 2) 주택 생산 방식의 개선 .....121
  - 3) 주택 관리 및 지원 서비스 강화 .....123
  - 4) 주택의 매매 및 임대 시장 활성화 .....127

**제6장 결론 .....129**

참고문헌 .....135

SUMMARY .....139

부록1. 소규모 주택 건축 관련 전문가 심층 인터뷰 .....143

부록2. 소규모 주택 건축 관련 건축주 심층 인터뷰 .....159



## 표차례

[표 1-1] 주택유형별 수량변화(1975~2015) .....	2
[표 1-2] 주택유형별 노후주택 비율(2015) .....	3
[표 1-3] 법제에서 규정하는 주택유형 및 체계 .....	7
[표 1-4] 소규모 주택 및 주거지 관리 관련 정책 연구 .....	9
[표 1-5] 주거지 계획 및 관리 관련 정책 연구 .....	11
[표 1-6] 소규모 주택 및 주거지 관리 관련 정책 연구 .....	12
[표 2-1] 주택 유형별 재고 현황 .....	16
[표 2-2] 주거용 신축 인허가 현황 및 전년 동기대비 변화율 .....	16
[표 3-1] 하우이지론 대출금리 .....	57
[표 3-2] 리방큐브 PM비용 .....	66
[표 3-3] 리방큐브 프로토 타입 별 시공비 예시 .....	67
[표 3-4] 아카플래닛 건축주 이용요금 .....	71
[표 4-1] 주거환경개선자금 지원 대상 및 조건 .....	78
[표 4-2] 에너지원별 보조금 지원 단가 .....	79
[표 4-3] 집주인 리모델링 임대사업 사업대상 및 사업 후 건축형태 .....	84
[표 4-4] 일본의 주택유형별 재고(2013년) .....	90
[표 4-5] 주택성능표시제도 분야 별 항목 .....	95
[표 4-6] 일반주택과 장기 우량 주택에 대한 차입한도액 .....	103

[표 5-1] 소규모 주택 건축 활성화 저해 요인 및 개선방향 .....	113
[표 5-2] 주택 성능 표시제도(온열환경 등급기준의 경우) .....	119
[표 6-1] 소규모 주택 건축 활성화를 위한 정책 방안 .....	133

## 그림차례

[그림 1-1] 전국 주택 재고의 변화 .....	2
[그림 2-1] 만리동 예술인협동조합주택 ‘막쿵’ .....	22
[그림 2-2] 금호동 다가구 주택 ‘Y-HOUSE’ .....	22
[그림 2-3] 대학생 공동주거를 위한 소셜 하우스 ‘우주(WooZoo)’ .....	22
[그림 2-4] 서촌에 위치한 공유주택 실험 사례, ‘통의동 집’ .....	22
[그림 2-5] 공유주택 개발 및 운영 기획을 진행하는 삼시옷 사회적 기업 .....	23
[그림 2-6] 자투리땅을 살리는 틈새주택으로 각광받고 있는 협소주택의 다양한 사례 .....	24
[그림 2-7] 주거 플랫폼 사례: 하우스스타일 .....	25
[그림 2-8] 주거종합 플레폼 사례 .....	25
[그림 2-9] 모듈러 주택 전문 스타트업, 듀칸 .....	27
[그림 2-10] 모듈러 건축의 인기를 다시 불러일으킨 상업공간, 커먼그라운드 .....	27
[그림 3-1] 주택건축 프로세스와 행위 주체 .....	30
[그림 3-2] 건축협정 내용과 대상 .....	43
[그림 3-3] 하우스빌드 주요 업무범위 및 역할 .....	54
[그림 3-4] 하우스빌드 플랫폼의 건축 지원 체계 .....	56
[그림 3-5] 뉴타임하우스 건축시스템 .....	60
[그림 3-6] 프라이스오피스 코코홀 이미지 .....	61
[그림 3-7] 하우스스타일의 건축 주체간 네트워킹 .....	63

[그림 3-8] 플랫폼 구성 .....	64
[그림 3-9] LC네트워크 및 포지셔닝 .....	65
[그림 3-10] 플랫폼 구성 .....	66
[그림 3-11] 리빙큐브 공모전 .....	67
[그림 3-12] 아키텍플래닛 설립 목적 .....	68
[그림 3-13] 아키텍플래닛 플랫폼 구성 및 건축과정 소개 .....	69
[그림 4-1] 주택도시기금 운영 주요 금융지원 사업 .....	76
[그림 4-2] 집주인 리모델링 임대사업 사업 소개 .....	83
[그림 4-3] LH 집주인 리모델링 사업주체 및 역할 .....	84
[그림 4-4] LH 집주인 리모델링 시범사업의 진행 절차 및 일정 .....	86
[그림 4-5] 서울시 집수리닷컴 주요 서비스 현황 .....	87
[그림 4-6] 주택성능평가 마크 .....	96
[그림 4-7] 리모델링 주택의 주택성능평가 업무 흐름도 마크 .....	97
[그림 4-8] 무지가 공급하는 모듈러 주택 모델 .....	100
[그림 4-9] 무지의 가족 생애주기에 따른 내부 구조 변형 개념 .....	101
[그림 4-10] 건축센터 네트워크의 활동 .....	108
[그림 4-11] RIBA 발간 가이드라인(A Guide for Assisted Living Towards LifeHome21) .....	109
[그림 5-1] 소규모 주택 건축 활성화 저해요인 및 개선방향 .....	115
[그림 5-2] 주택성능 저하에 따른 가치 감소 악순환 .....	116
[그림 5-3] 소규모 주택 성능 향상을 통한 시장 활성화 선순환 .....	116
[그림 5-4] 온라인 플랫폼 architecturecentre.net .....	122
[그림 5-5] 건축물의 하자 심사 및 분쟁 신청 현황(건) .....	124

## 제1장 서론

1. 연구의 배경 및 필요성
2. 연구의 목적
3. 연구의 범위
4. 연구의 방법
5. 선행연구 검토 및 차별성

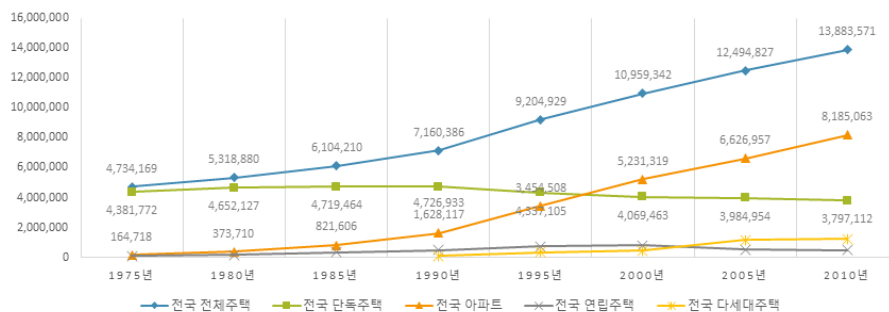
### 1. 연구의 배경 및 필요성

□ 우리나라 주택 시장에서는 아파트가 양적, 질적 수준에서 우세

우리나라 주택 시장은, 급속한 도시화와 이에 따른 대량의 주택 공급에 치중되어 부동산 투자의 개념으로서 아파트 중심으로 진화해 왔다. 1975년에는 전체 주택 유형의 92% 가량을 차지하던 단독주택이, 40여년이 지난 2015년에는 전체 주택유형의 약 24%를 차지하는 소수의 주택 유형이 되었고 아파트가 전체 주택의 59.9%를 점유하게 되면서 우리나라를 대표하는 독보적인 주택유형이 되었다(통계청, 인구주택총조사, 1975~2015). 또한 80~90년대에 등장한 다가구 주택, 다세대 주택이 단독주택을 상당 기간 대체해 왔지만 이 비중들을 모두 합해도 아파트 단일 유형의 비중보다 적은 상황이다. 특히, 일정규모 이상의 세대 수<sup>1)</sup>로 공급되는 단지화된 아파트는 주택의 설비수준 뿐만 아니라 프라이버시, 생활서비스 시설 등의 측면에서 소규모 주택에 비해

1) 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에 따른 진입도로, 부대시설, 복리시설 등의 설치는 50세대, 300세대, 1000세대, 2000세대 등 세대수를 기준으로 규정되어 있다.

우수하여(국토해양부, 2010; 성은영 외, 2011:2 재인용) 주택시장에서도 선호되고 있다.



[그림 1-1] 전국 주택 재고의 변화

(자료 : 통계청, 인구주택총조사, 1975~2010, 출처 : 연구자 작성)

[표 1-2] 주택유형별 수량변화(1975~2015)

	1975	1980	1985	1990	1995
전체 주택	4,734,169 100%	5,318,880 100%	6,104,210 100%	7,160,386 100%	9,204,929 100%
단독 주택	4,381,772 92.60%	4,652,127 87.50%	4,719,464 77.30%	4,726,933 66.00%	4,337,105 47.10%
아파트	89,248 1.90%	161,795 3.00%	349,985 5.70%	1,628,117 22.70%	3,454,508 37.50%
연립주택	164,718 3.50%	373,710 7.00%	821,606 13.50%	487,506 6.80%	734,172 8.00%
다세대 주택	- -	- -	- -	115,349 1.60%	336,356 3.70%
비거주용 건물내주택	98,431 2.10%	131,248 2.50%	213,155 3.50%	202,481 2.80%	342,788 3.70%
	2000	2005	2010	2015	
전체 주택	10,959,342 100%	12,494,827 100%	13,883,571 100%	16,367,006 100.0%	
단독 주택	4,069,463 37.10%	3,984,954 31.90%	3,797,112 27.30%	3,973,961 24.3%	
아파트	5,231,319 47.70%	6,626,957 53.00%	8,185,063 59.00%	9,806,062 59.9%	
연립주택	812,872 7.40%	520,312 4.20%	503,630 3.60%	485,349 3.0%	
다세대 주택	453,117 4.10%	1,164,251 9.30%	1,246,486 9.00%	1,898,090 11.6%	
비거주용 건물내주택	392,571 3.60%	198,353 1.60%	151,280 1.10%	203,544 1.2%	

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각 년도, 출처 : 연구자 작성

## 2 소규모 주택 건축 활성화를 위한 안심 집짓기 정책 방안



## □ 기존 소규모 주택 재고의 노후화 및 품질 저하

대량 공급되어 온 아파트가 활성화되기 이전부터 존재했던 단독주택의 경우 노후한 주택 재고비율이 매우 높다. 전체 주택 중 30년 이상 노후한 주택의 비율이 16.3% 정도인데 비하여, 소규모 주택의 대표적인 단독주택(397만 호)중 건축년한이 30년 이상 경과된 주택(192만 호)은 전체 단독주택의 절반(48.3%) 가량에 해당된다.

[표 1-3] 주택유형별 노후주택 비율(2015)

주택의 종류별	전체 주택 수(호)	30년 이상 노후주택 수 (호)	30년 이상 노후 주택 비율
<b>계</b>	<b>16,367,006</b>	<b>2,669,226</b>	<b>16.3%</b>
<b>단독주택</b>	<b>3,973,961</b>	<b>1,919,838</b>	<b>48.3%</b>
아파트	9,806,062	499,548	5.1%
연립주택	485,349	142,993	29.5%
<b>다세대주택</b>	<b>1,898,090</b>	<b>57,900</b>	<b>3.1%</b>
비거주용 건물내 주택	203,544	48,947	24.0%

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2015. 출처 : 연구자 작성

많은 노후한 단독주택들이 다세대 주택이나 아파트로 재건축되었지만 남아 있는 단독주택들은 여전히 노후한 채 남아 있는 것이 현실이다. 또한 정부가 추계한 대로 2020년 경에는 전체 건축물의 50% 가량이 준공된지 30년 이상 될 것이라는 추정(국토교통부, 2016, p.6)<sup>2)</sup>을 감안한다면 단독주택은 물론 다세대 주택을 포함한 소규모 주택의 노후화는 더욱 가속될 전망이다.

한편 대규모 아파트는 시장내 경쟁 구도 속에서 주택성능이 지속적으로 향상되고 있지만, 상대적으로 시장 경쟁력이 낮은 소규모 주택의 경우 건축수준이 여전히 개선되지 못하고 있다. 즉 대규모 아파트를 비롯한 대형 일반건축물은 대규모 자본과 향상된 기술 투입으로 성능과 품질이 크게 향상되었지만 소규모 건축물은 전문가 서비스가 현저히 낮은 실정이다. 이는 단독주택의 대부분은 건축사가 아닌 무자격 비전문가(동네 집장사)에 의해 지어진 경우가

2) 29%(’05) → 34%(’10) → 39%(’15) → 50%(’20) 예상 (제2차 건축정책기본계획)

대부분으로 성능이 열악하고, 준공 후 하자에 대한 적절한 보장체계도 갖추지 못하고 있다.

#### □ 서민 주거로서 소규모 주택의 가치와 다품종 소량생산 주택시장의 변화

하지만 주거지의 대단위 개발을 통해 공급되는 아파트에 비하여 필지단위로 공급되는 단독주택 및 다가구·다세대 주택의 경우 상대적으로, 이러한 주거환경 측면의 열세로 비교적 저렴한 임대료가 책정되어 있으며 이로 인해 대표적인 서민 주거로서 역할을 하고 있다. 특히 다가구·다세대 주택은 법적으로 그 지위를 인정 받기전 부터 기존의 단독주택에 단순 임차자에 의한 동거 형태로 존재해 왔으며, 다가구(90년)·다세대주택(85년)의 법제화 이후 지금까지 대표적인 서민 도시주거유형으로 자리잡아 왔다. 또한 건축법 상 공동주택으로 분류되는 다세대 주택의 경우 지속적으로 건설되고 있으며, 주거밀도가 높은 서울시의 경우 일단 단독주택(4.7%)보다 다가구 주택(9.5%), 다세대주택(18.4%)이 더욱 높은 비중을 차지하고 있다(통계청, 인구주택총조사, 2010).

한편, 소득 수준 상승으로 여가·문화에 대한 관심 증대로 전원주택, 세컨드하우스 등의 수요 증가와 건축물 디자인에 대한 가치도 증가하고 있다(국토교통부, 2016, p.8)<sup>3)</sup>. 더불어 국가별 경쟁력을 비교하는 척도가 경제수준에서 국민 삶의 질 수준으로 변화하고 있으며, 최근 우리나라도 국민 삶의 질 수준이 크게 향상됨에 따라 아파트를 탈피한 새로운 거주공간에 대한 관심 증대되고 있으며 미래 주거유형으로서 단독주택에 대한 선호도 증가 추세이다(국토교통부, 2016, p.7)<sup>4)</sup>.

---

3) 1인당 GDP 전망(KDI, '10) : 33,362달러('20) → 60,203달러('40)

4) 아파트와 단독주택 가구수는 각각 49%, 17%이나 선호도는 41%, 45%(경기도 조사)

## □ 국민이 안심하고 집을 지을 수 있도록 정책적 지원 마련 필요

따라서 이제 건축수준 질적 향상을 유도하고 안정적인 공급체계를 마련하여 서민 주거환경의 질 제고를 고민할 시점이다. 그 동안 아파트 등 대규모 집합 건축물에 맞춰졌던 정책적 지향점을 소규모 주택의 주거품질 개선으로 이동하여 국내 주택시장을 다변화하고 내실 있는 소형주택을 보급하기 위한 법제도 개편 및 정책 방안을 마련할 필요가 있다. 특히 정부주도로 건축규제를 강화하는 것보다는 민간사업자가 소규모 건축물 사업을 효율화시킬 수 있는 유도정책이 필요하다. 또한 도심 저층주거지에 소규모 건축물 건립을 활성화하여 대규모 철거식 재개발을 지양하고 신도시 추가개발에 따른 무분별한 도시 확산을 완화할 수 있도록 유도할 수 있는 정책의 마련이 필요하다.

## 2. 연구의 목적

최근 부동산 시장 수요의 하락은, 환금성이 높은 아파트에 편중되어 발전해 온 우리나라의 주거 문화를 다양화하고 지속가능하게 바꿀 수 있는 기회가 될 수 있을 것이다. 그러나 여전히 단독주택 및 다세대·다가구 주택 등 소규모 주택은 아파트에 비하여 주거환경의 질이 담보되지 못하고 있으며, 단독주택 및 다세대 주택의 건축 행위 역시 자본가들이 고급의 주택을 짓거나 혹은 자산의 증식을 위해 매매, 임대하기 위해 신축하거나 고치는 일로 여겨져 왔다.

대부분의 소규모 주택에 실제 거주하는 주민들은 서민들로서 이들의 거주 환경의 질을 제고하기 위해서는 아파트와 같이 일정 수준 이상의 질이 확보되는 주택 건축 및 관리의 환경이 필요하다. 이에 상대적으로 주택의 성능이 낮거나 관리가 쉽지 않은 단독주택 및 다세대 주택의 주거환경의 질을 제고하고 주민이 자신이 사는 주택을 짓거나 고치는데 봉착하는 어려움을 줄일

수 있는 지원과 유도 정책이 필요한 시점이다. 따라서 본 연구에서는 소규모 주택 건축 공급체계를 개선하고 소규모 주택 시장 활성화를 위한 정책적 지원방안을 제시하고자 한다.

이를 위해서 먼저 현행 소규모 주택의 건축 및 유지관리 프로세스를 분석하고 주택 성능 및 주거환경의 질을 저하시키고 소규모 주택의 가치가 평가 절하되는 원인을 분석할 것이다. 이러한 문제 해결을 위해 기존 민간 단독 주택 건설 시장의 비정상적인 주택건설 시스템을 정상적인 시스템으로 작동시키기 위한 법규 및 정책 개선 방안을 모색할 것이다<sup>5)</sup>. 예를 들면 ‘수요자-건축가-주택공급 또는 건설주체’간의 협력적 설계와 대응이 가능한 제도적 정비 및 지원 플랫폼의 구축을 제안하고자 한다.

또한 국민이 안심하고 자신이 살 집을 지을 수 있도록 지원하는 정책과 실용적 수단들을 연결하는 ‘안심 집짓기’ 정책 지원 방안을 제시하는 것이 이 연구의 목적이다.

### 3. 연구의 범위

□ 주요 연구 대상 : 단독주택, 다가구주택 및 다세대 주택

현행법상 주택의 정의는 주택법과 건축법에서 규정하고 있다. 주택법에서는 ‘주택’을 단독주택과 공동주택으로 구분하며, 건축법에 의한 건축물의 용도구분에 따라 단독주택은 다중주택과 다가구주택을 포함하며, 공동주택은 아파트, 연립주택, 다세대주택을 포함한다. 본 연구에서 검토하는 소규모 주택 건축은 단독주택 및 다가구주택과 공동주택 가운데 다세대주택 등 19세대 미만의 단일 주택용도의 건물을 대상으로 한다.

---

5) 현행 소규모 주택 건축의 상당 부분은 무자격 건축 행위 제한을 완화하고, 제도적 테두리에서 통제할 수 없는 제도의 미비에서 기인한다. 민간 시장의 건축 활성화를 모색하면서도, 주거품질을 향상시킬 수 있는 공급 체계의 재정비가 필요하다.

[표 1-4] 법제에서 규정하는 주택유형 및 체계

구분			주요내용
주택	단독주택	단독주택	한 세대 또는 개인 구성원의 독립된 주거 가능한 구조의 건축물 전부 또는 그 일부 및 부속토지
		다중주택	학생, 직장인 등 다수가 장기간 거주 가능한 구조 (단, 독립된 주거 형태가 아님: 욕실 설치가능, 취사시설 설치 불가), 3개층 이하, 연면적88 330㎡ 이하
		다가구주택	3개층 이하(1층 주차장 용도 필로티는 산정 제외) 1개동 바닥면적 660㎡ 이하, 19세대 이하 거주(공동주택에 해당되지 않는 것)
		공관	-
	공동주택	다세대주택	주택 용도 4개층 이하(지하주차장 산정 제외), 1개동 바닥면적 660㎡ 이하
		연립주택	주택 용도 4개층 이하, 1개동 바닥면적 660㎡ 초과
		아파트	주택 용도 5개층 이상
		기숙사	학교, 공장의 학생, 종업원 이용 용도로 공동취사 가능한 구조, 독립된 주거 형태를 갖추지 않은 것

자료 : 「주택법」 제2조, 「건축법」 제2조제2항제1호 및 「건축법 시행령」 별표 1 제1~2호

출처 : 연구자 작성

#### □ 내용적 범위

- 주택 공급 프로세스상 문제점 및 그 원인 도출
- 주택의 수요 및 공급 주체의 역할 및 그 한계 검토
- 법제 및 정책 지원 방안 모색(소규모 주택 건축을 지원하는 온라인 플랫폼 구축 방안 등)

## 4. 연구의 방법

- 문헌 조사
  - 국내외 관련 선행연구 및 법제도 분석
  - 국내외 관련 정책 및 사업 사례 조사 분석

- 통계 조사 분석
  - 소규모 주택 건축 현황 관련 통계 자료 수집 및 분석
- 관계자 심층 인터뷰
  - 소규모 주택 건축 관련 건축주, 설계자, 관련 공무원 인터뷰 진행
- 기타 전문가 자문
  - 소규모 주택 관련 전문가 자문회의 개최
  - 정책 포럼을 통한 의견 수렴

## 5. 선행연구의 검토 및 차별성

### □ 저층 주거지 혹은 단독주택지의 정비에 관한 연구

단독주택 및 단독주택지의 수요가 아파트에 비하여 상대적으로 적어 그동안 단독주택 및 단독주택지에 관한 연구는 많지 않았으며, 이들 연구들은 소규모 주택 건축 자체 보다는 주거지 정비에 편중되어 있었다. 또한 2000년대 이후 서울을 비롯한 대도시 주거지의 고밀화 경향으로, 단독주택 및 단독주택지에 관한 연구로는 저층 주거지 혹은 단독주택지내 주거지의 집단적 관리를 위한 주거지 정비에 관한 연구들이 주를 이루었다.

2000년대 중반 이후로부터는 노후한 기성 주거지에 대하여 아파트 중심의 공동주택으로의 재개발이 아닌 점진적, 주민 주도의 주거지 정비 수법에 대한 연구 시도해 오고 있다.

서수정, 임유경(2009)과 임희지(2006)는 기성주거지의 소필지 밀집지역의 공간 특성을 분석하고 점진적이고 지속가능한 정비를 위한 정책 제안과 구체적 모델을 제시한 바 있다. 또한 서수정, 성은영(2011)은 소규모 정비에 있어 필지단위의 재건축 및 리모델링 행위가 가능하도록 건축법 체계내에서

맞벽건축 및 건축협정 등의 수단을 이용하는 방안을 실증적으로 제시하였다. 성은영, 임현성(2013)은 주민주도의 단독주택지 생활환경 개선을 유도하기 위해 건축협정 제도의 도입 및 활성화 방안을 제시하였다.

□ 주택 및 주거지 관리 관련 정책 연구는 주로 주거 복지 차원에서 수행

주택의 관리 및 주거지 관리와 관련된 정책 연구로는 주로 저소득층의 주거환경 개선 차원에서 정책 지원 시스템을 마련하기 위한 연구로 수행하였다.

심경미 외(2012)에서는 저층주거지 재고주택의 개보수 및 유지관리를 위한 보편적인 지원체계 마련, 지원시스템과 제도개선 방안을 제시하였다.

김상호 외(2013), 서수정 외(2014)에서는 주거정책 전환에 따른 공공의 주거지원 역할 정립 및 공공 차원의 중간지원조직 마련 방안 제안하고 소규모 주택에 대한 지원과 관리 방안으로 주택관리지원센터의 역할과 기능, 조직 운영모델 제안, 실행계획을 제시하였다.

[표 1-5] 소규모 주택 및 주거지 관리 관련 정책 연구

구분	연구목적	연구방법	주요 연구내용
주택 관리	<ul style="list-style-type: none"> <li>저층주거지 유지관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안(2012)</li> <li>· 연구자: 심경미, 건축도시공간연구소</li> <li>· 연구목적: 저층주거지 재고주택의 개보수 및 유지관리를 위한 보편적인 지원체계 마련, 지원시스템과 제도개선 방안을 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 저층주거지 관련 사업 및 법·제도 문헌조사</li> <li>· 국내외 현장조사 및 관계 담당자 면담</li> <li>· 주민설문조사 및 방문 인터뷰</li> <li>· 전문가 자문회의 및 워크숍</li> <li>· 유관기관의 협력 및 정보 교류</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 저층주거지 유지·관리 지원정책 및 운영 현황, 수요 조사</li> <li>· 국내 저층주거지 유지·관리 지원 조직 운영 사례 조사</li> <li>· 해외 주택 개선과 관련한 정책 및 지원조직 운영 사례 조사</li> <li>· 저층주거지 유지·관리 지원시스템 구축 방안 제안</li> <li>-행정체계(주택관리지원센터 및 지원서비스 체계) 구축</li> <li>-서비스 기반(전문지원센터 조직 및 인력지원) 구축</li> <li>-제도적 기반(DB 구축 및 매뉴얼 작성) 구축</li> </ul>

구분	연구목적	연구방법	주요 연구내용
주거 복지	저소득층 주거환경개선센터 건축 및 운영방안에 관한 연구_1차년도(2013) · 연구자: 김상호 외, 건축 도시공간연구소 · 연구목적: 주거정책 전환 에 따른 공공의 주거지원 역할 정립 및 공공 차원의 중간지원조직 마련 방 안 제안	· 행정체계 관련 전문 연구기관인 한국행정연구원 과 협동 연구 수 행 · 관련 문헌 연구 · 주민설문조사 및 심층 인터뷰 수 행	· 공공 주거지원을 위한 대상 설 정 · 공공 주거지원 사업 추진 검토 · 주거지원을 위한 공공 역할 정 립 · 공공추진 주거지원 관련 사업의 전달체계 분석 및 개선방안 제시 · 주거약자 주거지원을 위하여 주 거환경개선센터 조직화 방안 및 운영방안 제안
	주거지원센터 건축 및 운영 방안에 관한 연구_2차년 도(2014) · 연구자: 서수정 외, 건축 도시공간연구소 · 연구목적: 소규모 주택에 대한 지원과 관리 방안으 로 주택관리지원센터의 역할과 기능, 조직 운영 모델 제안, 실행계획 제 시	· 행정체계 관련 전문 연구기관인 한국행정연구원 과 협동 연구 수 행 · 관련 문헌연구	· 주거지원 관련 정책 및 사업추 진 현황 · 국내 주거지원 관련 지원조직 운영 실태 · 해외 주거지원 중간지원조직 운 영 사례 · 주거지원센터 조직체계 및 운영 방안

#### □ 주거지 단위의 소규모 주택지 계획 및 관리에 관한 정책 연구

단독주택 및 다가구다세대 주택이 정책적 관리 대상으로 고려되지 않은 이유로 이들을 대상으로 한 정책 연구는 매우 드물다.

국토해양부(2008)<sup>6)</sup>가 대표적이며 이 또한 주거환경의 질 자체 보다는 실태를 파악하고 도시 차원의 면적 관리를 위한 기본계획 측면에서 경관, 주거환경 관련 정책 방향을 연구하였다.

계획 및 관리 측면에서는 단독주택지, 저층 주거지 측면에서 계획적 조성을 위한 가이드 마련을 위한 다양한 연구들이 수행되었다(표 1-5 참조).

6) 국토해양부(2008). 「단독주택용지내 다세대다가구 주택의 계획적 관리 방안」.



[표 1-6] 주거지 계획 및 관리 관련 정책 연구

연구목적	연구방법	주요 연구내용
<p>주거다양성을 위한 단독주택지 계획적 조성 정책 연구(2014)</p> <p>· 연구자: 서수정, 건축도시공간연구소</p> <p>· 연구목적: 변화하는 다양한 주거 수요에 대응하고, 수요자가 적합한 택지를 공급받고 안정적인 주택생산 체계 내에서 주택선택의 자율성을 보장받는 단독주택지 계획적 조성방안을 마련</p>	<p>· 관련 문헌연구</p> <p>· 단독주택지 수요자 및 공급자 대상 심층조사(집중면담조사와 설문조사 수행)</p> <p>· 실효성 검증을 위한 시뮬레이션 검토 수행</p>	<p>· 현행 국내 단독주택지 조성 관련 제도 및 사례 분석</p> <p>· 해외 단독주택지 조성관리제도와 사례 조사</p> <p>· 세종시를 대상으로 단독주택 공급-수요특성 파악</p> <p>· 단독주택용지 계획적 조성을 위한 정책방안 제안</p> <p>-다양한 수요계층을 고려한 세부 실천전략 수립</p> <p>-단독주택지 지구단위계획 수립내용 개선방안 제안</p> <p>-단독주택용지 공급방안으로 다양한 지원수단 도입 제안</p>
<p>단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원 방안.(2010)</p> <p>· 서수정, 임강륜, 건축도시공간연구소</p> <p>· 단독주택지 재생을 위한 장소만들기 차원의 정책 지원 인벤토리 구축</p>	<p>· 관련 문헌 연구</p> <p>· 단독주택지 현지 조사</p> <p>· 국내외 사례조사</p> <p>· 단독주택지 재생, 관리 3차원 시뮬레이션</p>	<p>· 단독주택지 재생의 의미와 접근방법</p> <p>· 국내외 단독주택지 관련 정책 및 사업추진 성과 분석</p> <p>· 단독주택지 관리 및 정비 수요 파악</p> <p>· 단독주택지 관리 및 정비를 위한 정책 지원 방안</p>
<p>신도시 단독주택지 공간구조 개선방안 연구(2011)</p> <p>· 연구자: 오성훈, 건축도시공간연구소</p> <p>· 도시설계차원의 단독주택지 공간구조 개선방안 제시</p>	<p>· 단독주택지 공간구조에 대한 이론검토</p> <p>· 신도시 단독주택의 공간구조 문제점 분석</p> <p>· 국내외 단독주택지 조성사례</p> <p>· 관련제도 및 계획내용 검토</p>	<p>· 보행체계 중심의 단독주택지 공간구조에 대한 이론적 검토</p> <p>· 신도시 단독주택지 조성사례 분석을 통한 계획적 한계, 공간배치상의 문제 도출</p> <p>· 단독주택지 조성과정에서 도시설계 측면의 개선방안 제시</p>
<p>분당신도시 단독주택지 개발실태 분석에 따른 도시설계지침의 문제점과 개선과제에 관한 연구(2006)</p> <p>· 연구자: 김철영 외</p> <p>· 분당 단독주택지의 당초 지구단위계획과 실제 이행실태를 분석하여 개선방향 제시</p>	<p>· 문헌연구</p> <p>· 대상지의 관한 문헌, 통계, 현장조사를 통한 현황분석</p> <p>· 관련법규 및 지구단위계획 분석</p>	<p>· 신도시 단독주택지의 개념과 특성</p> <p>· 지구단위계획 도입배경과 변경내용 정리</p> <p>· 지구단위계획과 실제 이행실태 및 변경내용 · 사유를 비교분석</p>
<p>서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구(2006)</p> <p>· 연구자: 정재용 외</p> <p>· 현황분석 및 사례조사를 통해 주거환경 개선방안 제안</p>	<p>· 문헌연구</p> <p>· 국내 단독주택지 현황 및 법규 분석을 통한 문제점 파악</p> <p>· 해외 단독주택지 주거환경 기준 및 지침 분석</p>	<p>· 국내 단독주택지 조성현황 및 특징에 대한 이론적 고찰</p> <p>· 영국의 주거환경에 관한 제도적 장치 및 적용사례 분석</p> <p>· 국내 단독주택지 개발현황 분석</p> <p>· 국내외 사례 비교분석을 통한 개선방안 제안</p>

## □ 소규모 주택 공급 및 시장 활성화 관련 정책 연구

2000년 대 후반 이후 아파트 중심의 주택 시장 편중으로 인한 문제점들이 제기되고 단독주택 등 소규모 주택에 대한 수요가 증가함에 따라 소규모 주택 공급 및 시장 활성화를 위한 연구들이 수행되었다.

배순석 외(2009)는 공동주택 중심의 주거공급 시장의 변화 모색, 단독주택시장 구조적 분석을 통하여 주택시장의 정책 및 제도적 문제점 규명, 개선방안을 제시하였다.

염철호 외(2012)는 중소형주택 공급을 위한 주택유형의 다양화 및 사업방식 다각화를 위한 지원전략 마련, 관련 주택사업의 규제완화 및 촉진을 위한 법제도 유연화 방안을 모색하였다.

권혁삼 외(2015)는 인구사회 변화에 따른 주거수요 변화 진단, 주택공급 유형 다변화를 위한 문제점 분석 및 개선방안을 제안하였다.

RBA

[표 1-7] 소규모 주택 및 주거지 관리 관련 정책 연구

구분	연구목적	연구방법	주요 연구내용
소 규 모 주 택  및  주 거 지 관 리  관 련	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안 연구 (2009)</li> <li>· 연구자: 배순석 외, 국토연구원</li> <li>· 연구목적: 공동주택 중심의 주거공급 시장의 변화 모색, 단독주택시장 구조적 분석을 통하여 주택시장의 정책 및 제도적 문제점 규명, 개선방안 제시</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 관련 문헌연구</li> <li>· 가구 주택유형 선호도 설문조사</li> <li>· 단독주택 및 아파트 유동성 비교분석</li> <li>· 해외 단독주택 관련 정책 사례 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국내 단독주택시장의 공급 및 수요 현황 특성 분석</li> <li>· 단독주택의 소비자 특성 및 선호도 분석</li> <li>· 국내 단독주택 건설산업 구조 및 건설·공급 체계 분석</li> <li>· 해외 단독주택 건설·공급 체계 조사</li> <li>· 정책·제도적 문제점과 개선방안 제시</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연구명: 소규모 주택사업 방식 다양화를 위한 주택 관련제도 유연화 방안 연구(2012)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 관련 문헌조사</li> <li>· 해외 소규모 주택 사업 방식의 다양화 사례 조사</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국내 주택시장변화 추이 분석</li> <li>· 소규모 주택사업방식 공급실태 검토</li> <li>· 소규모 주택사업방식 다양화</li> </ul>

구분	연구목적	연구방법	주요 연구내용
	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 연구자: 염철호, 건축도시공간연구소</li> <li>· 연구목적: 중소형주택 공급을 위한 주택유형의 다양화 및 사업방식 다각화를 위한 지원전략 마련, 관련 주택사업의 규제완화 및 촉진을 위한 법제도 유연화 방안 모색</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 전략 모델 4가지 방식 도출 및 시뮬레이션 검토</li> </ul>	<p>사례로, 주택과 시설 연계화와 공유형 주택 조성 사례 조사</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 전략 과제로 ‘주택과 시설과의 관계 유연화’와 ‘토지 및 주택소유방식에서의 공유 개념 확대’ 설정, 4가지 모델을 설정하고 방안 제안</li> <li>-노인가구를 위한 서비스를 제공하는 고령자 주택 유형 확대 방안</li> <li>-서비스드레지던스와 소형주택과의 연계를 통한 타임셰어형 주거 활성화 방안</li> <li>-소규모 생활밀착형 공공시설과 소규모 공동개발 활성화 방안</li> <li>-협동조합형 소규모 주택사업 활성화 방안 제안</li> </ul>
	<p>다양한 수요대응을 위한 주택 공급유형 다변화에 관한 기초연구(2015)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 연구자: 권혁삼 외, 국가건축정책위원회,</li> <li>· 연구목적: 인구사회 변화에 따른 주거수요 변화 진단, 주택공급 유형 다변화를 위한 문제점 분석 및 개선방안 제안</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 현행 주택 공급유형 관련 법·제도 문헌조사</li> <li>· 컨퍼런스 발제 및 토론을 통한 의견 수렴</li> <li>· 현장 조사 및 관계자 면담을 통한 의견 수렴</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>· 국내 인구사회 변화 조사 및 주거수요 특성 분석</li> <li>· 국내 주택정책 변화 및 공급 유형 현황 분석</li> <li>· 국내외 주택 시장 신규 수요 주택 공급유형사례 분석</li> <li>· 주택 공급유형 다변화 방안 제안</li> </ul>
구 요 점	<p>소규모 주택 건설을 용이하게 하기 위한 주체별 정책 및 실행수단을 연결, 제공 정책 지원 체계 마련</p>	<p>문헌연구 국내외 사례조사 관계자 심층인터뷰 자문회의</p>	<p>기존의 단독주택지 재생 및 단독주택 시장 활성화 정책 지원 연구들이 정부와 정책수립자들의 수요에 맞추어 국민들에게 체감효과가 미미</p> <p>본 연구는 소규모 주택 건설 시 실제 주체가 되는 건축주, 설계자, 공무원 등이 실제 이용가능한 정책 지원 체계 구축 방안 제시</p>

#### □ 선행연구와의 차별성

소규모 주택 관련 논의는 주택 건설자가 주거지의 정비를 통해 기반시설을 설치하는 도시차원의 기반시설 부담자로서의 대규모 주택사업자나 정부에 해당되지 않음에 따라 주류의 논의에서 배제되어 왔다. 이에 따라 소규모 주택이 단지형 아파트에 비해 주거환경 측면에서 열악한 상황임에도 불구하고 공공이 지원하는 주거지 단위의 계획과 관리 정책에 편중된 연구를 진행해 왔다.

그러나 서민 주거의 상당 부분을 차지하는 소규모 단독주택, 다가구 주택, 다세대 주택 등의 주거환경의 질을 제고하기 위해서는 개별 건축주 및 설계자, 시공자 등 다양한 참여 주체의 각각의 역할이 매우 중요하므로 이에 대한 정책적 지원이 이루어져야 할 것이다. 하지만 공공의 영역 밖에서 시장 논리로만 이루어지던 소규모 주택의 품질을 제고하고 주택 건축을 활성화 하기 위해 필요한 정책의 범위와 그 역할에 대한 논의 자체가 부족한 상황이다.

따라서 본 연구에서는 소규모 주택 건설을 용이하게 하기 위한 주체별 정책 및 실행수단을 연결, 제공 정책 지원 체계 마련하고자 한다. 기존의 단독주택지 재생 및 단독주택 시장 활성화 정책 지원 연구들이 정부와 정책수립자들의 수요에 맞추어 국민들에게 체감효과가 미미할 것이다. 본 연구는 소규모 주택 건설 시 실제 주체가 되는 건축주, 설계자, 공무원 등이 실제 이용 가능한 정책 지원 체계 구축 방안을 제시하고자 하는 측면에서 그 차별성이 있다.

## 제2장 소규모 주택의 공급 및 수요 동향

1. 소규모 주택의 공급 현황
2. 소규모 주택의 수요 변화

### 1. 소규모 주택의 공급 현황

#### 1) 소규모 주택의 재고 및 건축 현황

국내 주택정책은 공급 중심의 양적 확대에 중점을 두었으며, 시장에서 도 주거는 ‘거주의 장소’로 인식하기보다는 재산 증식을 위한 부동산 가치로 평가해왔다.

이에 따라 국내 주택공급체계 역시 택지조성에서 주택공급 및 설계, 건설, 금융 등 공급과정 전체가 아파트 생산과정에 맞추어져 왔다. 주거 선호에 있어서도 아파트 중심의 공동주택에 강하게 편중 되었다<sup>7)</sup>. 2015년 현재, 전국의 전체 주택 약1,640만 호 중 60%에 이르는 980만 호는 아파트이며 24.3%, 400만 호 만이 다가구 주택을 포함한 단독주택, 다세대 주택은 11.6%

7) “쾌적하고 살기 좋은 주거환경 조성에 필요한 주택의 건설·공급 및 주택시장의 관리 등에 관한 사항을 정함으로써 국민의 주거안정과 주거수준의 향상에 이바지” 하기 위해 제정된 「주택법」이나 그 하위법령으로서 부대 복리시설 등의 설치 기준을 규정하고 있는 「주택건설의 기준 등에 관한 규정」 등 대표적인 주택 관련 법령들이 일단의 주택지 조성이나 건설 공급에 치중되면서 실제적으로는 공동주택을 위한 법률로 볼 수 밖에 없다.

로 약 190만 호에 해당한다.

[표 2-1] 주택 유형별 재고 현황(2015. 호)

구분	총 주택수	단독주택 계	일반	다가구	영업겸용	아파트	연립주택	다세대	비거주용 건물내주택
전국	16,367,006	3,973,961	2,714,279	865,154	394,528	9,806,062	485,349	1,898,090	203,544
	100.0%	24.3%	16.6%	5.3%	2.4%	59.9%	3.0%	11.6%	1.2%
수도권	서울	2,793,244	355,039	88,163	217,616	49,260	1,636,896	117,235	654,372
		100.0%	12.7%	3.2%	7.8%	1.8%	58.6%	4.2%	23.4%
	인천	942,244	102,914	56,681	29,051	17,182	577,346	21,589	232,346
		100.0%	10.9%	6.0%	3.1%	1.8%	61.3%	2.3%	24.7%
	경기	3,693,557	498,250	283,507	145,938	68,805	2,502,091	121,960	538,971
		100.0%	13.5%	7.7%	4.0%	1.9%	67.7%	3.3%	14.6%
비수도권		8,937,961	3,017,758	2,285,928	472,549	259,281	5,089,729	224,565	472,401
		100.0%	33.8%	25.6%	5.3%	2.9%	56.9%	2.5%	5.3%

자료 : 통계청, 인구주택총조사, 2015. 출처 : 연구자 작성

하지만 주택 구입의 기준이 진정한 가족의 삶을 위한 주거 만족도로 옮겨가면서 단독주택 수요자들은 보다 다양하고 개성 있는 소규모 주택 건축을 희망하는 것으로 나타나고 있다. 2016년도 1분기 주거용 신축 허가 현황에 따르면 전년도 동기 대비 단독주택의 허가면적은 20.5% 증가했으며, 다가구 주택 및 다세대주택은 각각 13.3%, 16.9% 증가하였다. 과거에 비해 단독주택의 수요가 꾸준히 증가하고 있음을 확인할 수 있다.

[표 2-2] 주거용 신축 인허가 현황 및 전년 동기대비 변화율 (단위: 천㎡, %)

구분	합계	단독 주택	다가구주택	아파트	연립 주택	다세대주택	기타
'16년 1분기	전국	17,946	1,524	1,731	12,707	424	1,437
		32.3	20.5	13.3	39.4	23.7	16.9
	수도권	7,877	409	534	5,492	127	1,244
		26.2	25.7	31.5	26.1	39.3	21.5
	지방	10,068	1,115	1,197	7,214	297	193
		37.4	18.7	6.7	51.5	18.1	-5.9
'15년 1분기	전국	13,567	1,265	1,528	9,118	342	1,229
	수도권	6,242	325	406	4,354	91	1,023
	지방	7,325	940	1,122	4,763	251	205

자료 : 국토교통부 통계누리(2015~2016년도 1분기) 주택 유형별 인허가 현황

(<http://stat.molit.go.kr/portal/cate/statView.do>, 인허가 통계자료 추출) 출처 : 연구자 작성

이러한 시장의 변화에도 불구하고 국내 주택시장은 단독주택지에 대한 체계적인 생산구조가 갖추어져 있지 않은 것이 현실이다. 수요자 입장에서도 열악한 건설생산 시스템으로 인해 건설과정에서 건설업자의 부정적 행위나 부도 등으로 어려움을 겪는 등 단독주택을 주거로 선택하기에는 여러 가지 한계에 직면한다. 민간 단독주택시장은 여전히 여과되지 않은 부정확한 정보와 품질을 담보하지 못하는 주택건설시장이 불안정하게 작동하고 있다. 또한 다양한 주거수요에 대응하는 안정적인 공급체계도 마련되지 못하고 있다. 따라서 단독주택 공급체계 개선은 주택의 생산, 교환, 소비의 통합적인 과정을 포괄적으로 검토, 운용해야만 한다. 단독주택 등 소규모 주택의 공급 체계 개선은 주거수요 다양성 측면을 고려한 것으로 볼 수 있으며 이는 또한 거주지의 의미가 강조된 공급체계로의 전환을 의미하는 것이다. 즉 이는 토지소유자 및 건축주, 건축가, 시공사, 거주자 등 다양한 행위주체들 간의 상호작용을 통해 형성될 수 있을 것이다(서수정, 2014, P. i).

최근 국토교통부 발표된 “제2차 건축정책기본계획(2016)”과 “2015 주택종합계획(2015)”에 따르면 국내 주택정책의 방향이 ‘주택공급’에서 ‘재고주택관리’ 및 ‘주거환경의 질 개선’으로 전환되고 있다. 이는 기존 아파트 중심의 공급 위주의 정책에서 벗어나 소규모 주택이 건설되는 저층주거지의 유지와 관리가 필요하다는 인식과 함께하고 있다고 볼 수 있다. 또한 전면철거 정비사업의 퇴조에 따른 일반 노후 단독주택의 성능개선을 위한 정책이 추진되고 있으며, 그 관리방안으로 노후 단독주택 개보수 지원 강화 및 관리체계 구축이 논의되고 있다. 이러한 노후 소규모 주택의 성능 개선 및 신규 소규모 주택 건축 활성화를 위하여 중앙정부, 지방자치단체, 민간의 각 주체별로 다양한 사업들을 추진하고 있지만 아직은 그 시작단계로 볼 수 있다. 저층주거지와 관련해서는 대부분 기반시설 설치, 생활편의시설 확충 등 공공영역의 환경 개선에 치중되어 있으며, 지붕·창호·난방 등 소규모 주택의 성능개선에 대해서는 저소득층을 위한 복지차원의 직접적인 지원에 머무르고 있는 것이 현실이다(심경미, 2012, p. iii).

하지만 민간 시장에서는 보다 다양한 주거수요를 겨냥한 주거 상품들을 개발, 공급하고 있으며, 기존 주택건축의 어려움으로 지적되어 왔던 프로세스의 문제점을 보완한 건축설계에서 시공, 유지관리를 포함하는 토탈 서비스 개념의 서비스 시장이 확대되고 있다. 기존 설계 프로세스에 대한 정보 부족과 관리의 어려움을 해결하기 위한 모색으로 새로운 건축설계 및 시공 서비스 시장을 형성하고 있다.

## 2) 소규모 주택의 주거 환경

단독주택과 다가구주택, 다세대주택 등 소규모 주택은 일반적으로 대문과 담장이 있어 개별 주호간 외부와의 경계를 명확한 것이 특징이다(정재용, 2006:164). 특히 1가구가 사는 단독주택(single-family housing)의 경우 프라이버시 확보 차원에서 우위에 있어(Davies, 1977:2<sup>8</sup>) 선호되고 이에 따라 지가가 비싼 곳에서의 단독주택은 너른 대지에 개인 정원을 확보하는 등의 고급화 경향이 있다. 이에 비해 대지에 수직적으로 고밀화된 아파트의 경우 개인 생활에 침해 가능성이 높고 공동생활의 단점 등으로 서민의 주거 복지를 위해 사회주택의 개념으로 건설되는 것이 세계적인 관념이다.

더욱이 소규모 주택의 경우 그 개별성이 주택 및 주거지의 다양성을 담보하므로 많은 장점이 있다. 개인이 필지를 분양 받는 등 매매 하여 주택을 건축하기 때문에 각 주택이 다르므로 그들이 이루는 주거지의 형태 및 경관이 매우 다양하다. 시차를 두고 점진적으로 개발되기 때문에 주변환경과 적응하면서 도시조직이 형성되므로 도시의 맥락이 유지된다. 각 주택은 크고 작은 길로서 연결되기 때문에 이웃과의 대면 접촉의 기회가 많아서 보다 활기 있는 커뮤니티의 조성이 가능하다<sup>9)</sup>.

---

8) Sam Davies, The Form of Housing, ed. by Sam Davis Van Nostrand Reinhold Company, 1977, pp.2-3.

9) 서울시장개발연구원(1994), 일반주거지역 정비모델 개발, p.11.



그러나 우리나라 대도시의 경우 대지내 저밀도의 소규모 주택 보다는 밀집된 형태의 소규모 주택이 많아서 주거환경 측면에서 단지형 아파트 보다 열악하다는 평가가 일반적이다.

우리나라 소규모 주택 밀집지역의 주거환경에서 가장 크게 대두되는 문제 기반시설의 부족이다. 「주택법」과 「주택건설 기준 등에 관한 규정」에서 규정하고 있는 일정 세대수를 기준으로 한 부대, 복리시설을 설치 의무는 일단의 주택 동 혹은 주택 단지로 건설되는 아파트의 경우 적용가능하지만, 일단의 주택지로 한정하기 어려운 소규모 주택은 공공, 편의시설이 부족할 수밖에 없다. 대표적인 기반시설인 도로의 경우도, 계획적으로 조성된 단독주택지의 경우에도 1가구가 거주하는 단독주택 뿐 만 아니라, 다가구다세대 주택이 건축되면서 기존보다 고밀화되고 세대 당 자동차의 보유 대수가 증가하면서 도로, 주차장이 턱없이 부족해졌다.

무엇보다 심각하게 대두되는 소규모 주택의 주거환경 문제는, 아동과 여성 등 사회적 약자를 대상으로 한 각종 흉악범죄들이 노후한 다세대·다가구 주택 밀집지구에서 주로 발생되고 있다는 것이다<sup>10)</sup>. 도시내 소규모 주택 밀집지구의 경우 좁은 골목길과 건물 사이 이격공간이 존재하며 이에 비하여 가로등 및 CCTV 등 안전시설이 부족하여 범죄에 취약한 편이다<sup>11)</sup>.

소규모 주택은 건축 단계에서의 성능 문제가 담보되지 못하면서 시간의 경과에 의한 노후화에 따라 주택 자체도 옥상의 누수나, 벽체의 균열 등의 구조적 결함, 에너지 성능 등의 문제가 더욱 심각해진다. 또한 도시의 주변부나 외곽에 건축된 전원주택이 아닌 기성 시가지에 밀집된 소규모 주택의 경우는 일조 및 채광환경 또한 좋지 못하다. 3층 이상의 다세대·다가구주택들이 밀집한 상태에서는 영구 음영이 발생하여 자연 채광이 불가능한 경우가 발생하기

10) 2011년 성폭력 사건 발생 장소는 길거리(12.5%), 단독주택(11.3%), 숙박업소·목욕탕(11.1%), 아파트·연립·다세대(9.4%), 유흥접객업소(5.9%) 순이었다. (『늘어나는 성범죄, 검거율은 되레 떨어져』, 경남도민일보, 2013.7.23)

11) 서울시(2013), 범죄예방환경설계(CPTED)가이드라인, p.4

도 한다(성은영 외, 2013, p.14). 또한 단독주택지에 다세대·다가구 주택 및 도시형생활주택이 건설되면서, 인접한 대지의 비교적 저층인 단독주택이나 맞은편 주택의 저층부 내부가 들여다보이거나, 소음 및 사생활 침해로 인한 문제들도 소규모 주택의 주거환경에서 손꼽히는 문제이다.

이러한 소규모 주택 밀집지구들의 주거환경에 대하여 많은 문제가 제기되지만 지속적인 관리가 제대로 이루어지지 않고 있다는 점을 기반으로 우리는 이러한 문제들의 악화 가능성을 제기할 수 있다. 상당수의 노후된 주택 소유자 및 거주자들은 그동안 재개발에 대한 기대감이나, 주택 개량 시 드는 비용이 부담 등으로 인해 이러한 문제들에도 불구하고 새로운 주택을 신축하거나 기존 주택을 개량하는 시도를 못하고 있다(성은영 외, 2013, p.14).

## 2. 소규모 주택의 수요 변화

과거 단독주택 거주 집단은 전통적인 고소득층 거주지 중심(성북동, 한남동, 평창동 등)의 고소득 가구와 노후 주거지의 서민 또는 근로소득이 없는 고령 가구로 논의 되었으나, 최근 소비자들의 주택 선호도가 뚜렷해지면서 양질의 주택을 원하는 수요 집단과 계층이 증가하고 있다.

### 1) 소규모 주택 신축 및 리모델링의 다양한 수요 등장

#### □ 협동조합주택, 공유주택(또는 셰어하우스) 등의 공동주거 형태 활성화

새로운 주거모델의 선호와 공동체 운동의 확산으로 공동 주거 개념을 실현하기 위한 다양한 협동조합주택, 코하우징 모델이 대두되고 있다. 또한 1인 가구 증가에 따라 작은 평수의 소형주택을 임대하고 공동 생활공간을 공유하는 공유주택이 새로운 주거형태로 인기를 끌고 있다.

1970년대 덴마크에서 시작된 “코하우징”은 공동체와 근린의 개념을 재정의하는 새로운 주택형태로 등장하였으며, 국내에서는 마포 성미산 공동체의 공동 주거 실험을 위한 소행주(소통이 있어 행복한 주택만들기) 등의 사례가 소개되면서 전국으로 확산되고 되었다. 협동조합주택은 주로 3~4인 가족으로 구성된 가구 단위와 특별한 사회적, 예술적 문화를 공유하는 집단을 중심으로 전개되고 있으며, 공동 육아를 위한 교육시설과 커뮤니티 교류 및 활동을 위한 공동 문화공간 및 판매시설 등이 함께 결합되어 있다.

또한 다세대·다가구주택의 변형 모델로서 하나의 토지를 구분소유하면서 두 개의 집을 하나의 주택처럼 붙여 짓는 ‘땅콩주택’은 ‘저렴한 비용으로 내 집 짓기’라는 매력적인 구매상품으로 인기를 끌고 있다. 같이 사는 즐거움, 육아 분담, 범죄로부터의 안전 등의 이점 덕분에 앞으로 점점 늘어날 것으로 전망된다.



[그림 2-1] 만리동  
예술인협동조합주택  
'막쿵' (출처:

<http://smlounge.co.kr/living/article/22339>, 검색일: 2016.9.20.)



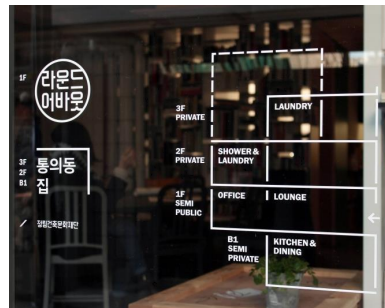
[그림 2-2] 금호동 다가구 주택  
'Y-HOUSE' (출처:

[http://m.cafe.daum.net/archshop/DKba/1?q=D\\_acrq7h5PsvY0&](http://m.cafe.daum.net/archshop/DKba/1?q=D_acrq7h5PsvY0&), 검색일: 2016.9.20. )

반면, 공유주택은 주로 결혼하지 않은 20~30대들이 형성하는 1~2인 가구를 위한 새로운 주거 대안으로 확산되고 있다. 협동조합주택이 완결된 1가구 단위로 구성이 된다면, 공유주택은 거실, 부엌, 화장실 등을 공용으로 사용하며 각각 개인의 방을 임대하는 방식이다. 공유주택은 국내에서만 아니라 미국, 유럽, 일본 등의 선진국에서도 확산되고 있는 방식으로 공유경제 서비스의 한 분야로 더욱 각광받고 있다.



[그림 2-3] 대학생 공동주거를 위한  
소셜 하우스 '우주(WooZoo)' (출처:  
<http://www.venturesquare.net/41919>,  
검색일 : 2016.9.20.)



[그림 2-4] 서촌에 위치한 공유주택  
실험 사례, '통의동 집' (출처:  
<http://www.venturesquare.net/41919>,  
검색일 : 2016.9.20.)

협동조합주택과 공유주택은 새로운 주거생활에 대한 대안과 저렴한 주거 공급의 대안으로 정책적으로도 적극적으로 활용하고 있으며<sup>12)</sup>, 민간 건설 시장의 주거상품 대안으로 활성화 될 전망이다. 특히, 「협동조합기본법」 제정으로 다양한 협동조합의 구성과 이를 통한 사업의 다변화가 가능한 법적 기반이 마련됨으로써 유럽의 경우처럼 협동조합의 사업방식으로 추진하는 협동조합주택에 대한 관심이 높아지고 있는 추세이다(염철호 외, 2012, p.80).

이 밖에 주거공간에 공유개념을 담는 시도로서 사업 방식에서 뿐만 아니라 건축 기획 및 공간 설계에서의 변화가 모색되고 있다. 거주자들이 함께 사용하고 소통할 수 있는 공유공간 및 공공공간 디자인에 중요성이 부각되면서, 일반 다세대·다가구주택에서도 공간 활용의 새로운 실험이 진행되고 있다 ([그림 2-2] 참조). 이는 획일적인 도시주거의 지속가능한 대안 공간 마련이라는 측면에서 더욱 긍정적이며, 향후 유사한 변화, 발전을 모색할 것으로 예측된다.

삼시웃 공유주택 아웃 스토어 논의하기		
<p><b>매일의 경험, 공유주택</b></p> <p>삼시웃에서 제공하는 공유주택은 개인의 전용공간(Private)·함께 쓰는 공유공간(Semi-private)·지중부 열린 공유공간(Semi-public)·황내 골목 공공공간(Public)으로 구성되어 있습니다. 공간의 구성과 위계의 변화가 입주자의 일상적인 경험을 풍요롭게 만들어 주기를 기대합니다. 공유주택의 공유공간은 특정한 사람만 드나들 수 있다는 점에서 공유적인 공간이 아니지만, 완전의 타인을 의식하지 않아도 되는 사적인 공간과도 다릅니다. 이렇듯 중간에 있어 온전한 기능을 담당하고 있지 않은 공간을 지칭하는 제3의 공간이라 부릅니다. 이는 종래에는 없었던 새로운 형태의 공간으로 공간뿐만 아니라 설계시스템의 조합까지 확장해 다양한 형태로 형성으로 만들어질 수 있습니다. 이러한 제3의 공간이 있는 공유주택은 분명히 지금까지는 없었던 혁신적인 주거 형태로서 새로운 가치가 태어날 것이 틀림없습니다.</p>		
<p><b>공유공간</b> SHARED SPACE</p> <p>모든 개인은 자신이 인연하다고 느끼며, 다른 사람에게 맡겨지지 않고 집중할 수 있는 장소가 필요합니다. 그런 장소가 있어야 다른 사람과의 건강한 관계 맺음도 가능합니다. 여러명의 거주자가 이런 개인공간(SallyNest)을 가지지 못하면, 화장실, 샤워실 등 다수가 함께 볼 수 있는 공간을 공유하는 주거형태를 공유주택이라 합니다. 공유공간에서는 때로는 개인 간의 건전한 관계가 만들어지기도 하고, 때로는 도시와의 느슨한 관계를 만들어가기도 합니다.</p>	<p><b>최소기준</b> BOTTOM LINES</p> <p>공유주택을 위한 최소 기준 마련은 현재 뿐만 아니라 미래에도 지속가능한 거주 환경을 위해 반드시 필요합니다. 개인실의 최소 면적에서부터 샤워/화장실 시설의 개수, 주방 및 식당, 거실, 수납장 면적 등 여러 명이 함께 살기 위한 불편함을 최소화 할 수 있는 면적 및 시설에 관한 최소 기준은 공유주택의 즐거움을 보장하기 위한 기본적인 장치이며 삼시웃에서는 이러한 기준을 전제로 공유주택을 소개하고 있습니다.</p>	<p><b>관리규약</b> RULE-BOOK</p> <p>지금까지 전혀 다른 장소에서 살아온 사람들이 함께 모여 살려면 아주 사소한 생활 습관의 차이에 인연 문제가 생길 수 있습니다. 이러한 일상의 문제들을 조율하기 위해 공유주택에서는 대회의 출판물이 될 수 있는 최소한의 기본 룰을 제공합니다. 관리규약은 공유주택에 필요한 시간들을 규정하여 입주자의 보호와 주거 생활의 질서 유지를 목적으로 제공되며 입주자들은 때로는 룰을 지키며, 때로는 상호 합의하에 룰을 바꿔가며 공동의 삶을 지속할 수 있습니다.</p>

[그림 2-5] 공유주택 개발 및 운영 기획을 진행하는 삼시웃 사회적 기업  
(<http://www.3sio.org/>)(검색일 : 2016.9.20.)

12) 서울시는 2012년 임대주택 8만호 공급계획을 발표하면서 무주택 서민이 주택협동조합을 구성해 시유지를 빌려 임대주택을 건립하도록 하는 ‘협동조합형 주택 공급 활성화’를 추진하였다.

#### □ 새로운 주거 대안을 위한 협소주택 등 맞춤형 최소건축 모델 개발

‘협소주택’은 50㎡(약 15평)이하의 토지에 건축된 좁고 작은 집을 뜻하는 용어로 1990년대 일본에서 등장하였다. 일본의 버블경제 시기 부동산 가격이 폭락하자 도심 밖으로 떠났던 도시 생활자가 다시 도시로 돌아오면서 작은 땅에 단독주택을 짓는 사례가 늘어나면서 등장·확산되었다. 국내에서도 최근 2~3년 사이에 이러한 협소주택을 선호하는 수요가 등장하였다. 주로 1~3인 부부와 자녀로 구성된 가구들이 아파트 전세 품귀현상과 불안정한 부동산시장 등에서 기인한 ‘내집 짓기’의 현실성 있는 전략으로 볼 수 있다.

주로 주택가 골목 자투리땅이나 건물과 건물 사이의 좁은 공간에 자리하며, 버려진 공간을 활용하여 실용성과 나만의 개성을 살린 주택건축이 가능하다는 가장 큰 장점이다. 특히 제한된 예산 등의 한계상황을 합리적이고 최적화된 설계를 통해 해결안을 찾는 건축가들의 역할이 주목받고 있다. 이러한 협소주택은 그 수요적 측면 뿐 만 아니라, 소규모 주택 밀집지구의 경관에 재미를 부여하는 요소로서도 긍정적으로 평가된다.

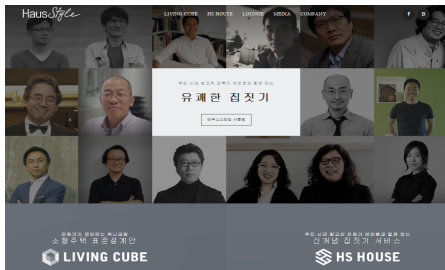


[그림 2-6] 자투리땅을 살리는 틈새주택으로 각광받고 있는 협소주택의 다양한 사례  
(출처: [http://biz.chosun.com/site/data/html\\_dir/2016/09/19/2016091901663.html](http://biz.chosun.com/site/data/html_dir/2016/09/19/2016091901663.html))  
(검색일 : 2016.10.3.)

## 2) 손쉽고 간편한 건축프로세스 요구

### □ 건축 기획에서 유지관리까지 종합적인 서비스 제공, 중간 플랫폼 등장

단독주택에 대한 수요가 증가하면서 중소형 건설사를 중심으로 아파트와 같이 단독주택 상품을 개발하고, 공급하는 사례가 증가하고 있다. 초기 기획단계에서 시공 관리에 이르기까지 아파트와 단독주택의 장점을 결합한 단지형 주택단지를 개발, 단지형 단독주택으로 공급하는 사례이다. 아직은 고급화에 대한 수요에 대한 대응 차원에서 이루어지지만, 일본의 경우와 같이 견본주택을 바탕으로 개별 건축주별 맞춤형 주거 평면을 적용하고 시공하는 등 다양한 주거 수요에 대응 가능한 단독주택 활성화 방안으로 예측된다. 소비자들은 아파트와는 차별화 된 나만의 단독주택을 손쉽게 구입할 수 있다는 점에서 선호가 증가하는 것으로 파악된다.



[그림 2-7] 주거 플랫폼 사례:  
하우스스타일  
(출처: <http://hausstyle.co.kr/home>,  
검색일 : 2016.10.3.)



[그림 2-8] 주거종합 플랫폼 사례: 하우스저  
(출처: <http://blog.naver.com/is8478>,  
검색일 : 2016.10.3.)

건축 설계에 대한 보다 전문화된 서비스를 제공하는 각종 플랫폼들도 등장하고 있다. 건축주만의 맞춤형 주택건축 설계를 위해서 기획에서 설계(인허가 포함), 시공, 관리까지 건축주와 건축가, 시공사를 연결하는 플랫폼을 제공한다. 건축주들에게 정보를 나누고, 설계 및 시공의 관련 전문가들을 연결한다. 또한 건축주들이 고민하고 선택해야 하는 공간계획 및 인테리어, 재료 선정 등의 다양한 문제점들을 자문하고 매니징하는 역할 등을 포함한다.

단독주택 수요의 증가와 함께 단독주택 소비자들을 겨냥한 다양한 유형의 플랫폼이 등장하고 있으며, 서비스의 범위 역시 다양해서 단독주택 건축을 위한 소비자들의 선택이 보다 쉽고 다양해지는 측면이 있다.

#### □ 공업화 주택, 모듈러 주택 등 간편, 손쉬운 조립식 건축유형의 선호

소규모 주택시장의 새로운 스타트업으로 떠오르는 모듈러 주택, 공업화 주택은 효율성과 편의성의 극대화라는 측면에서 새로운 주거유형의 대안으로 주목받고 있다. 레고 블록을 쌓듯 컨테이너 형태의 유닛을 쌓아올리는 조립식 건물은 일반적인 건축물 대비 공사기간이 1~3개월로 짧고, 향후 증축 및 철거가 수월하다는 측면에서 각광받고 있다. 모듈러 건물은 분리한 이후에도 90% 이상 재활용이 가능하여 환경적으로 부담을 줄일 수 있는 측면이 있다. 최근 상업공간과 전시공간 건축에서도 모듈러 건축이 활용되어 큰 인기를 얻는 등 새로운 건축 수요로 인기를 얻고 있다. 주택건축에서도 모듈러 주택 전문 스타트업이 등장하는 등 조립식 건축의 확장이 예측된다. 일본 주택시장의 경우 이러한 모듈러 주택 건축이 활성화 되어 있어 민간시장의 다양한 단독주택 공급이 가능하다.

정부에서도 최근 1~2인 가구수의 대폭적 증가로 소형주택에 대한 선호가 급부상함에 따라, 소형 집합주거에 최적화된 첨단기술인 조립식(모듈러)주택에 대한 표준화 기술 확보와 실증연구의 필요성과 시급성을 배경으로 지난 2013년 수요자 맞춤형 조립식 주택기술개발 및 실증단지 구축이라는 국가 R&D사업 과제로 전국에서 유일하게 서울시가 선정됐으며 수서역 SRT 수서동 727부지가 선정돼 실증연구가 진행 중이다.<sup>13)</sup>

---

13) 모듈러 건축 시스템은 건물을 부품화하는 것이 핵심이어서, 설계방식의 표준화 및 제품의 공업화 등 기술력이 바탕이 되어야 가능하다.





[그림 2-9] 모듈러 주택 전문 스타트업, “듀칸”  
 (출처: <http://www.econovill.com/news/articleView.html?idxno=28425>  
 6, ., 검색일 : 2016.10.3.)



[그림 2-10] 모듈러 건축의 인기를 다시 불러일으킨 상업공간,  
 “커먼그라운드”  
 (출처: <http://www.common-ground.co.kr>, 검색일 : 2016.10.3.)



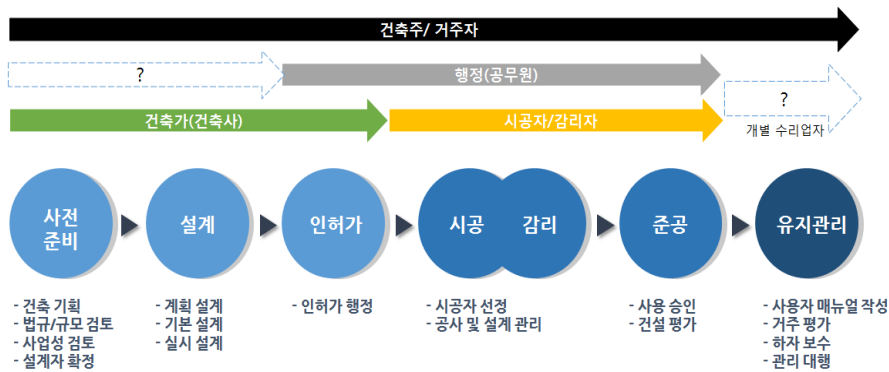
## 제3장 소규모 주택의 건축 프로세스

1. 소규모 주택의 건축 프로세스
2. 소규모 주택의 건축 프로세스 상 한계 요인
3. 소규모 주택의 건축 지원 서비스 사례

### 1. 소규모 주택의 건축 프로세스

일반적으로 주택 건축시 행위의 주체는 건축주이다. 이는 향후 주택의 소유자이자 거주자 본인일 수도 있지만, 매매 및 임대 주체일 수도 있다. 건축의 전 과정에서 단계별로 건축행위에는 설계 및 시공, 감리 행위를 하는 실무자 집단과 건축의 행정 업무를 담당하는 공무원이 참여하게 된다. 건축주는 소유주로서 각 단계에서 실무자 및 공무원의 지원을 받게 되지만, 실제 거주하는 유지 관리의 단계에서 지원을 하는 전문서비스는 현재까지는 부재한 상황이다.(그림 3-1 참조)

본 절에서는 이러한 소규모 주택의 일반적인 프로세스를 살펴보고자 한다. 이러한 과정은 각 단계의 실무 주체와 관계를 중점적으로 파악하여 소규모 주택의 생애주기상 한계 요인을 파악하기 전에 건축 업무의 이해도를 제고하기 위함이다.



[그림 3-1] 주택건축 프로세스와 행위 주체  
(출처 : 연구자 작성)

## 1) 사전 준비 단계

건축주는 건축사와 주택건축 설계의 본 과정에 들어가기 전, 사전 준비 단계를 거친다. 신규 부지에 대한 신축, 부지와 기존 건축물에 대한 재건축, 입지 선정부터 시작해야 하는 경우 등 조건에 따라서 주택건축을 위한 사전 준비과정 전반을 모두 개인이 책임지고 수행해야 한다. 부지가 결정되면 법규 및 규모 검토와 사업성 검토 등을 수행하게 되고, 건축사와 건축주의 계약이 체결되는 시점까지를 포함한다.

### □ 사전 기획

사전기획단계는 건축주들이 주택건축 프로세스를 시작하는 단계로서 개인의 자율적 의지와 조건에 따라서 다양한 프로세스 출발이 가능하다. 주로 인터넷 웹사이트, 잡지 등의 기사자료, 주변 지인의 소개 형식으로 건축사에게 의뢰하거나, 부동산 등을 통해서 사전 기획이 이루어진다. 건축주를 꿈꾸는 개인에게는 사전 기획의 시작을 어디서, 어떻게 진행할 수 있을지가 가장 난감한 부분으로 여겨지고 있는데,<sup>14)</sup> 사전 건축기획단계에서 주로 수행하게

14) 심층 인터뷰를 수행을 통해서 건축주들에게 가장 많이 언급된 내용이다.

되는 사항은 다음과 같다.

- 가구 및 개인의 생활에 맞춘 적정 건축규모 검토
- 건축 예정부지 물색 및 토지매입
- 개략 소요 사업비 예산으로 전체 사업계획 구상

#### □ 법규/규모 검토

건축예정부지가 선정되면 건축계획 수립의 기초자료로서 법규검토를 수행한다. 부지 내 (최대) 가능 건축규모(층수, 용도, 연면적 및 건축면적) 검토와 관련 법령<sup>15)</sup>에 의한 기타 부속 제약 요건들을 확인한다. 이 과정에서는 주로 건축주가 건축사에게 설계업무를 의뢰하는 단계에서 수행되고 있으며, 건축사들이 건축주와 설계업무 계약을 하기 전에 별도의 부대비용 없이 진행되고 있는 것이 일반적이다. 이 과정은 법규 검토와 기획 설계 구분이 명확하지 않은 프로세스로 수행되는 경우가 많다.

#### □ 건축 기획 및 건축주·건축사 설계 계약

사전 기획 및 법규 검토를 통하여 산정한 건축계획 규모를 가지고, 건축주 계획에 적합한 설계안 기초 및 설계자를 선정한다. 건축주는 주로 건축사의 포트폴리오와 약력을 바탕으로 선정하거나, 기획설계안 검토(사업비 견적 포함)를 바탕으로 설계자를 선정한다.

현행의 기획설계시, 대개 사업 견적 검토에 대한 개념으로 인식하고 있어, 별도의 비용 청구·지급이 이루어지지 않고 있으며 건축주는 쉽게 건축가

---

15) 사전준비 관련하여 검토하게 되는 법령으로는 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」, 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」, 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」, 「독도 등 도서지역의 생태계보전에 관한 법률」, 「습지보전법」, 「자연공원법」, 「자연환경보전법」, 「재해위험 개선사업 및 이주대책에 관한 특별법」, 「저수지·댐의 안전관리 및 재해예방에 관한 법률」, 「택지개발촉진법」, 「기업도시개발 특별법」, 「항만과 그 주변지역의 개발 및 이용에 관한 법률」, 「농지법」, 「수산업법」, 「수도법」, 「군사기지 및 군사시설 보호법」, 「야생동·식물 보호법」, 「해양생태계의 보전 및 관리에 관한 법률」, 「하수도법」 등이 있다. (출처: 법제처, 찾기 쉬운 생활법령 「단독주택건축(신축·개축)」)

에게 기획설계에 대한 요청을 하지만 실제 설계로 연결되지 못하는 경우도 다반사이다. 이는 건축사 3~5일의 전문 시작 활용 및 시간 소요에 대한 업무량으로 건축설계 업계에 대한 고질적인 비효율화를 초래하는 원인이 된다. 그러나 해외 건축사의 경우, 전문 지식에 대한 자문 및 컨설팅 비용을 청구·지급하는 것이 보편적이다. 또한 기획설계비용 청구·지급은 프로젝트에 대한 건축주의 책임의식을 높이고, 건축가에게는 업무 부담을 낮추는 역할을 한다. 이러한 문제를 인지하여 최근에는 기획설계 컨설팅 비용에 대한 필요성 인식하고, 청구·지급하는 사례도 늘어나고 있다.<sup>16)</sup>

## 2) 설계 단계

### □ 계획 설계

건축가는 건축주의 요구사항, 대상부지 조건, 사업예산 등을 고려하여 건축주에게 적합한 주택건축물 계획안을 제안한다. 사전 기획에서 결정된 개념들을 계획 설계 단계에서 도면화 하고, 세부적인 사항을 발전시킨다. 건축주와 건축가 사이의 협의를 거쳐 최종적인 계획안 선정한다. 대개 계획 설계 단계에서는 배치도, 평면도, 입면도, 단면도의 기본도면을 구성한다.

### □ 기본 설계

계획 설계를 발전, 심화하는 과정이다. 기본설계 작성 도서들은 관련 행정기관 협의 및 각종 허가-심의를 거친다. 구조계획 및 설비계획, 조경계획 등 기타 분야 계획도서 작성. 실제 재료 및 디테일에 대한 치수 개념을 결정하고 표현하는 단계이다.

주택건축의 전 과정은 「건축법」에 따라서 설계<sup>17)</sup>, 건축허가(신고), 착

16) 1개소 1개 프로젝트당 50만원의 컨설팅 비용 청구하는 것이 일반적이다(심층인터뷰를 통해 확인).

17) 건축 설계와 관련하여 건축법 등에서 규정하는 항목은 용도 지역의 간폐율과 용적률 검토, 일조 등의 확보를 위한 주택의 높이 제한, 건축선 등의 규제, 대지의 조경, 부설주차장의 설치, 개인하수처리시설(정화조)의 설치 등이다.

공, 안전, 기능 및 분쟁조정 등에 관한 사항을 따른다. 이외 「소음·진동관리법」, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 등을 따른다.

#### □ 실시 설계 단계

건축물 시공을 위하여 모든 구체적인 건축요소를 결정하여 도면으로 작성하는 단계이다. 구조 및 설치, 전기-통신, 설비 등 관련 분야의 계획을 종합하여 설계 도서를 작성하며, 각 관련 계획의 전체 도면도 상세 도서를 작성한다. 실시설계 단계에는 도면으로 작성하기 어려운 내용과 필요한 내용을 구체적으로 제시한 시방서, 구조계산서, 협력업체가 작성한 기타 관계 도서를 함께 작성한다.

### 3) 인허가 단계

설계 완료 이후, 건축주는 「건축법」 제11조, 「건축법 시행령」 제9조에 따라 건축 허가 및 신고를 해야 한다. 실제로는 건축사가 업무를 대행한다.

#### ① 시공 및 감리, 준공(사용승인)

설계도서 및 공사내역서를 바탕으로 다수의 시공자에게 견적을 받아 금액과 업체정보를 비교, 분석한 후 시공사를 선정한다. 설계사 선정 시와 마찬가지로 시공사 약력 및 포트폴리오 확인하며, 업체의 시공능력 및 실적, 특히 재무상태 확인이 중요한 사항이다.

「건축법」 제21조제3항 및 「건설산업기본법」 제41조 제1항 제1호에 따라 연면적 662㎡를 초과하는 주거용 건축물에 관한 건설공사는 전문 면허를 가진 건설업자가 시공하도록 규정하고 있다. 이때 시공사 선정은 공개경쟁입찰제에 의한 시공사 선정이 원칙이다. 이를 통해 가격 경쟁력을 높이고, 우수한 시공 품질의 업체를 선정할 수 있다. 하지만 이 범위를 벗어나는 연면적 661㎡ 이하의 주택건축물은 건축주가 직접 시공하는 “직영공사”가 가능하다.

이에 따라 개인 또는 공사 인부 몇몇을 고용한 영세업체들이 짓는 경우가 대다수이다. 이는 시공 실적에 대하여 책임 소재를 명확히 하기 어렵고, 각종 시공품질 하락과 분쟁이 발생하는 원인이 되고 있다. 직영공사 시 선정되는 업체들의 상당수가 무면허 시공업자 또는 대여 면허를 소지한 무자격 시공사 등으로 통해서 실제 공사가 이루어지고 있다. 대개 경쟁을 위하여 공사비를 낮추는 불법적인 행태(저가 재료 및 법적 기준에 달하지 않는 재료의 사용, 디자인 고려하지 않은 저가 시공, 디테일의 부실 등)로 이어진다. 이러한 무자격 및 불법 시공의 관행이 소규모 주택 건축의 투명하고 공정한 가격과 품질 경쟁의 시장 질서를 흐트리는 원인이 될 수 있다.

이 과정에서 공사비 조정에 대한 역할을 건축사가 수행하게 된다. 작은 소규모 단위 건축물의 경우 시공사와 건축주간의 의사소통을 건축사가 수행하는 경우 빈번하여 이 또한 분쟁, 갈등의 소지가 되고 있다.

소규모 주택 건축물(연면적 661㎡ 이하의 주거용 건축물)에 대하여 기존에는 건축주가 감리자를 임의로 지정할 수 있었지만, 2014년 발표된 “건축물 안전 종합대책”의 일환으로 개정된 「건축법(시행 2016.8.4., 법률 제 14016호, 2016.2.3., 일부개정)」에 따라서 허가권자(시장)가 감리자를 지정하도록 변경되었다.<sup>18)</sup>

건축주는 감리를 통해서 건축계획에 정확한 시공을 수행하는지 확인해야 하며, 건축설계 도서와 시공 상의 조율을 수행한다. 착공준비에서 공정별 공사협의, 현장관리, 설계변경, 일정관리, 자재관리, 시공계획서 관리 등의 수행이 필요함. 최종적으로 준공(사용승인 및 유지관리 보고서 작성) 과정까지 수행하고 있다. 기존 생활주택 등의 소규모 건축물은 건축주가 감리자를 지정할 수 있는 탓에 이해관계가 얽힌 건축사가 설계감리를 수행하였으며,

18) 소규모 건축물(661㎡ 이하 주거용 건축물, 495㎡ 이하 일반 건축물)과 30세대 미만 아파트, 다세대, 연립주택에 대하여 건축주가 감리자 지정을 신청하면, 허가권자가 7일 이내에 “감리자 지정 통보서”를 발급하도록 하였으며, 이는 각 지자체 조례에 근거하여 수행하게 된다. 2016년 12월 31일까지는 지자체 조례 개정 상황에 따라서 시범적으로 시행하게 되며, 2017년 1월 1일부터는 전국에서 본격적으로 시행 예정이다.



건축주는 감리 비용에 대한 비용 지급을 거절하는 경우가 많아서 형식적인 수준의 감리를 진행하고 있다. 이는 부실시공 및 사고, 하자 발생 등에 따른 분쟁의 소지가 될 수 있다.

#### 4) 유지관리 단계

주택건축 이후, 실제 입주준비(각종 설비 및 난방 등 시운전) 및 사용자 매뉴얼과 건축물 성능 평가 및 시설 유지관리 등의 유지관리 규정이 건축주 및 사용자에게 제공되어야 한다. 그러나 실제로 시공사에서 담당하는 업무는 준공 및 사용승인까지로 한정하고 있어, 건축주들은 이후 유지관리에 대한 어려움을 호소하고 있다. 소규모 주택 건축의 경우 준공 이후의 유지관리에 대한 별도의 제도적 체계와 보호 장치는 없으며, 다만 「건축법」 제35조와 「민법」 제667조에 따라서 일정 하자보수 기간(1년)동안에 발생하는 건축물 하자에 대한 보상 및 보수 받을 수 있도록 규정하고 있다. 공동주택단지의 경우 일찍부터 주택관리사 제도 및 관리사무소 운영을 위한 규칙 등 국가차원의 관리시스템이 구축되어 있으며, 지자체별로 ‘공동주택 지원을 위한 조례’ 등을 2007년부터 운영하고 있다. 또한 전문관리업으로 등록되어 자격을 갖춘 전문가들에 의해 필요한 관리서비스를 제공받을 수 있도록 국가에서 제도적인 체계와 보호 장치를 마련하였다.

이러한 문제 인식을 바탕으로 국토해양부는 2012년 1월 ‘건축법’ 제35조(건축물의 유지·관리)와 제35조의2(주택의 유지·관리)에 건축물의 유지·관리 지원 및 주택관리지원센터(가칭)의 설치와 관련된 항목을 추가하여 개정하였다. 지자체 별로 주택관리지원센터를 조성, 주택의 유지관리에 대한 지원을 하도록 하여 시행 초기 단계에 있다.

건축물 하자보수 이행은 건설업에 등록된 시공사의 경우, 유지관리 규정 이행을 위하여 건설협회에서 보증보험 업무를 대행하고 있다. 이 경우 건설업에 등록되지 않은 무면허 시공업자를 통해 주택건설을 하는 경우에는 하

자보수 이행을 담보하지 못하는 경우도 발생하고 있다.

그러나 공동주택단지의 경우, ‘공동주택관리령(1979년 제정)’에 따라 입주자대표회의 구성, 안전관리계획 수립, 하자보수 기간 및 하자보수보증금 적립을 규정하고 있다. ‘주택건설촉진법(1987년)’에서는 주택관리사 제도를 도입하여 시설물뿐만 아니라, 행정, 회계, 입주자 관리까지 유지관리 범위를 확대하였다. 또한 ‘공동주택표준관리규약(1984년)’을 지자체별로 수립하도록 하고 정부가 제정해 배포한 표준관리규약에 따라서 각 공동주택 단지별로 관리규약을 수립하도록 법제화하였다.

## 2. 소규모 주택의 건축 프로세스별 한계요인

### 1) 사전준비 단계

#### □ 소규모 주택 건축 시스템 체계화 미비

공동주택과 달리 소규모 주택 건축 시장은 체계화되어 있지 않고, 개인의 개별적인 노력에 상당 부분을 의존하고 있다. ‘내 집 지으면 10년은 늙는다’는 말로 대변되는 개인 집짓기의 어려움은 소규모 주택 건축, 특히 개인 건축주들이 겪는 여건을 여실히 보여준다. 소규모 주택 건축의 절차 전반에 대한 이해에서부터 토지를 매입하고 설계와 시공사 계약과 공사 관리에 이르기까지 짧게는 1~2년, 길게는 3년 이상을 준비해야 하는 부담이 개인의 몫으로 돌아가기 때문에 쉽게 주택건축을 선택하지 못한다.

“소송없이 안전하게 내 집 짓는 법”, 주간조선 [2424호], 2016.09.12.

자기 건물을 한 번이라도 지어본 사람들은 ‘주택 신축’이란 말이 나오면 “10년 더 빨리 늙는다”며 한결같이 고개를 절레절레 흔든다. 대형 건설사가 번듯하게 지어놓은 신규 아파트 입주나 기존 주택 매입과 달리 자가 주택 신축은 여간 골치 아픈 일이 아니다. 우선 주택 신축에 필요한 땅이 필요하다. 내 집을 자기 집처럼 성실히 지어줄 설계업자와 시공업자도 물색해야 한다. 관청으로부터 주택 신축에 필요한 관련 인허가를 얻어야 한다. 혹시나 주택 신축 과정에서 이웃 주민들과의 송사와 같은 불미스러운 일이 발생할 수도 있다. 이 과정을 생각하며 지레 겁부터 먹고 나가떨어지는 사람도 한둘이 아니다.

(출처: <http://weekly.chosun.com/client/news/viw.asp?nNewsNumb=002424100013&ctcd=C02>)

#### □ 신뢰할 수 있는 관련 정보(절차 및 가격, 관련 전문가 등) 접근의 한계

건축주 또는 예비건축주의 상당수는 인터넷의 정보와 주변 지인의 소개에 건축 절차와 관련 정보들을 의존하고 있으며, 주택건축 과정에서 가장 어려운 점으로 신뢰할 수 있는 건축사 및 시공사 선정을 꼽는다(심경미, 2012). 건축주들은 인터넷에서 돌아다니는 방대한 정보들에 대하여 전문적이고 정확

한 판단을 하기 어려우며, 개인의 생활 맞춤형 주택건축을 위한 다양한 방법을 직접 선택하기도 어렵다. 기존 부동산 매매 시장 역시 아파트를 중심으로 형성되어 있어 저층주거지 단독주택지의 시장 형성 가격과 매물에 대한 정확한 정보를 알기 어렵다.

**도전! 서울에서 협소주택 짓기 2화\_집 짓기는 욕심 내려놓기, 신동아 2016년 07월호,**

아파트 밀집 지역은 인터넷만 잘 살펴봐도 시세 흐름을 파악할 수 있고 국토교통부 실거래가를 검색해보면 해당 아파트의 최고가는 언제 얼마였는지, 최저가는 언제 얼마였는지, 1층과 로열층의 가격 차이는 얼마나 나는지 알 수 있다. 나는 지하철을 타고 갈 때나 잠이 안 올 때, 심심할 때 휴대전화로 서울 관심 지역 아파트 실거래가를 검색하곤 했다. (중략) 하지만 구도심 단독주택지는 다르다. 구도심도 실거래가 검색은 되지만, 평수와 가격밖에 알 수 없어 그 집의 위치나 상태 확인이 불가능하므로 평당 얼마라는 계산은 의미가 없다. 인터넷으로 검색해도 적당한 매물은 안 보인다. 생각보다 싼 집이 있어 찾아가보면 1층이 뒤쪽에서는 지하라거나, 건축법을 따지면 신축이 불가능하다든지, 차량 진입이 불가능한 골목 안쪽에 있다거나 하는 등의 다양한 이유를 확인할 수 있다. (중략) 인터넷으로 매물을 공유하며 경쟁하는 아파트촌과 달리 구도심 쪽에서 정보를 공유하기 어려운 것은 기성복과 맞춤옷의 차이일 것이다. 급하면 안 보고도 구할 수 있는 아파트와 달리 단독주택은 넓이, 층수, 평당 단가로는 다 표현할 수 없는 그 집만의 아이덴티티가 있다. 낡은 집은 낡은 집대로, 신축은 신축대로. 외관, 자재, 구조, 쓰임, 골목과 향, 꼭대기나 평지냐에 따라 같은 동네, 심지어 한 골목에서도 사뭇 다른 가치의 집이 공존한다. 어떤 전문가가 신축된 옆집을 보면 자기 집을 얼마나 지을 수 있는지 알 수 있다고 하던데 구도심에선 해당되지 않는 말이다.

(출처:<http://shindonga.donga.com/3/all/13/537303/2>)

토지와 건축물을 선택한 이후, 설계와 시공을 담당할 전문가를 선정하는 일은 개인 건축주들에게는 두 번째 관문이다. 주택 건축을 위한 신축 및 리모델링을 선택해야 하는 일은 단순히 비용의 문제가 아니기 때문에 전문 컨설팅이 절실히 요구된다. 건축주들은 주택건축을 위한 정확한 절차와 정보를 제공받고, 수요자의 요구를 충족시키는 건축 계획 및 건축가, 시공사를 선택할 수 있는 다양한 주택건축 시장의 플랫폼 형성이 필요함을 요청하고 있다. 특히나 아직까지 우리나라는 건축가에 대한 역할과 신뢰가 형성되지 않은 사회에서 전문적 프로세스와 플랫폼을 형성하는 문화가 필요하다.<sup>19)</sup>

19) 증가하는 단독주택의 수요에도 불구하고 지어지는 단독주택 중 건축가가 설계한 집이 전체 규모의 5%가 넘지 않을 것이라는 것에 많은 건축가들의 동의한다. 구체적인 숫자보다는 상징적으로 건축가 설

"내 집 짓기, 누구에게 얼마에 맡길까?" 두번째 '관문' [도심 주택 짓기-②]" 믿고 맡길 전문가를 찾아라 ...예산은 건축주가 정해야 ", 머니투데이, 2016.04.30.

신축이나, 리모델링이냐는 단순히 비용 문제만이 아니다. 신축하면 현행 건폐율과 용적률, 주차장 설치규정에 따라 집을 지어야 한다. 돈은 돈대로 들이고 공간은 되레 줄어들 수도 있다. 황씨는 인터넷을 뒤져 마음에 드는 포트폴리오를 가진 건축사사무소와 시공업체, 인테리어업체 4곳과 상담했다. 현장을 직접 방문해 집을 꼼꼼히 살피는 업체가 있는가 하면, 예산 규모가 작다고 거절하거나 비용을 별도로 지불하지 않으면 현장을 보는 것조차 어렵다는 업체도 있었다. (중략) 아파트를 고를 땐 삼성물산이 짓는 래미안이나, 현대건설이 짓는 힐스테이트나를 고르면 되지만 단독주택은 '사람'을 직접 선택해야 해서 어렵다. 기성품처럼 획일화된 규격이나 디자인이 있는 게 아니기 때문이다. 작은 집이라도 성의껏 설계하고 고쳐 줄 사람을 만나는 건 그야말로 '복불복'이라는 이야기가 있을 정도다. 황씨는 인테리어업체, 시공업체, 건축사사무소를 두고 고민한 끝에 따로 설계비용을 들이더라도 건축사에게 설계와 감리를 맡기는 쪽을 택했다. 건축을 잘 모를수록 건축주의 라이프스타일을 공간에 반영하고 구조보강부터 자재사용 등 시공이 제대로 이뤄지는지 체크해 줄 '감독관'이 필요하다는 판단에서다. 인테리어업체나 시공사를 직접 상대하기엔 건축에 대한 지식이 부족하다는 점도 마음에 걸렸다. 황씨는 "맞벌이 부부라 공사 현장에 자주 가기 어렵고, 커피 몇 캔 사들고 가서 들여다본들 얼마나 알겠느냐"고 말했다.

(출처: <http://www.mt.co.kr/view/mtview.php?type=1&no=2016042909530749540&outlink=1>)

## □ 주택건축 절차와 업무영역 전반에 대한 대중의 이해 부족

소규모 주택 건축의 건설·공급 주체는 시행사 또는 부동산개발업체(일명 디벨로퍼), 소규모 건설(시공)업체, 설계사무소, 인테리어업체, 무면허 건설업자(일명 집장사 등)와 개인으로 분류할 수 있다. 중대형 건설업체에서 참여하는 경우는 극소수에 지나지 않는다. 소규모 주택 건축 가운데 연면적 661㎡ (약 200평) 이하의 집은 전문 시공면허를 가진 종합건설회사의 시공 의무 규정에서 면제되기 때문에, 소형 주택 및 다가구 주택은 비전문영역으로 분류되어 왔다. 제도적 허점에 의한 비정상적인 건축시장이 형성되어 왔으며, 무허

계 주택시장이 양적으로 미미하다는 의미이다. (출처: 김주원(2016), "보통 사람들의 유쾌한 집짓기: 건축가는 어떻게 주택시장에 기여하는가", 건축 60(6), 2016.5, 대한건축학회, p. 53.)

가 영세업자들에 의해 확장된 다세대·다가구주택의 경우 도시 경관을 해치고 건축법 위반 사례들이 빈번하게 나타났다. 그러나 실제로 건축주들은 저렴한 비용을 이유로 계약서 및 설계도서 없는 건축물을 시공해왔고, 이는 각종 건축 분쟁발생의 소지가 되며 도시 미관을 해치고, 주거환경 및 주거 품질을 악화시키는 주택건축물을 양산하는 요인으로 작용한다. 이는 제도에 의한 해결보다는 주택건축 시장 전반의 인식 개선을 통해서 점차 변화가 필요한 부분이다. 건축주들이 이러한 진행 프로세스의 한계와 향후 발생할 수 있는 문제점들을 사전에 인지하는 것 등이 필요하다.

건전한 건축시장 질서를 형성하기 위해서는 건축 설계에 대한 이해와 업무에 대해서 명확히 인정하고 그에 상응하는 대가 지불이 이루어져야 한다. 건축가들이 수행하는 건축설계를 위한 사전 기획(법규 검토 및 초기 스케치, 규모 검토) 단계 업무범위를 정당하게 인정받지 못하고 있다. 건축가 및 시공사 역시 공식적인 절차와 계약을 통해서 적절한 비용과 업무에 이행에 대한 담보가 가능하다. 비효율적인 업무 프로세스로 발생하는 업무의 과중한 부담과 무허가 및 법규를 위반하는 건축 행위에 대한 부담에서 벗어날 수 있다.

**“소송없이 안전하게 내 집 짓는 법”**, 주간조선 [2424호], 2016.09.12.

법률사무소 ‘서화’의 임성욱 변호사는 “정식면허가 있는지 여부를 꼼꼼히 따지고, 시공실적을 파악하는 것이 우선”이라고 조언한다. 하지만 건축주의 집을 자기 집처럼 지어줄 성실한 시공업자를 만나는 것은 ‘모래 속에서 바늘 찾기’와 비슷하다. 제도적 허점 탓이다. 건설산업기본법에 따르면, 연면적 661㎡(약 200평) 이하의 집은 종합건설회사가 지을 필요가 없다. 개인주택이나 조그만 상가건물의 경우 공사 인부 몇몇을 부릴 수 있는 영세업체들이 짓는 경우가 대부분이다. 큰 건물과 같은 경우 정초석(定礎石)에 시공업자의 이름을 새기는 경우도 있지만, 개인주택의 경우는 누가 지었는지 알 길이 없다.

사실상 시공실적을 일일이 확인하기도 힘들거니와, 간혹 “자기가 지은 집”이란 시공업자의 말도 믿을 수 없는 경우가 많다. 결국 건축주 입장에서는 주변의 입소문과 시공업자들의 선의에만 기댈 수밖에 없는 형편이다. 만약 문제가 발생할 경우 일단 공사를 중단시킨 뒤, 기존 시공사와 공사계약을 해지하고, 새로운 업체를 선정해야 한다. “이 경우 공사현장에 대한 점유를 확보하고, 소송에 대비해 현장에 대해 미리 사실감정 등을 받아두는 것도 좋다”는 것이 전문가들의 조언이다. 임성욱 변호사는 “계약 단계에서부터 시공사 측에 이행보증보험에 가입하고 계약금, 중도금 각 단계별로 보증보험 액수를 늘릴 것을 요구해야 한다”며 “공사실적이 없는 업자는 애초에 보험가입이 안

되거나, 높은 보증금이 자연히 부실업체를 걸러주는 효과가 있다” 고 말했다.

(출처: <http://weekly.chosun.com/client/news/viw.asp?nNewsNumb=002424100013&ctcd=C02>)

#### □ 공동주택에 비하여 주택건축 건설 및 개보수 지원제도 빈약

단독주택 건축에 대한 수요가 증가하고 있지만 공동주택에 비하여 여전히 소비자들이 선택할 수 있는 금융 지원 및 세제 혜택은 제한적이다. 대표적인 주택 관련 금융인 주택도시기금(이전, 국민주택기금)의 경우 아파트 위주로 시행되어, 주거 다양성 제고 차원에서 기금의 역할은 미흡하다. 저소득층의 주거생활 안정을 위해 전세자금이나 주택구입자금을 저리로 융자 지원하고 있으나, 기존의 지원 대상 대부분이 아파트를 대상으로 하고 있다. 특히 개인 보다는 사업자를 대상으로 하고 있으며, 지원 대상 주택의 면적기준은 85㎡ 이하이기 때문에 단독주택은 지원 대상에 포함되지 않는 실정이다. 2015년 개편된 주택도시기금에서는 다세대·다가구주택에 대하여 제한적으로 신축자금지원 및 개보수자금지원을 시행하고 있으나 역시 단독주택은 포함되지 않는다.

소규모 주택의 소비자는 결국 민간 금융을 선택하게 되는데, 민간 금융기관에서 운용하는 주택구입 자금 및 주택 건설 자금 대출에서도 공동주택에 비하여 불리한 조건과 이자율을 적용받는다. 대출금 및 금리 선정시, 담보인정비율(LTV) 규제 도입 이전에는 아파트는 감정가격의 70~80%, 단독주택은 감정가격의 50~60%가 적용되었다. LTV 규제가 적용된 후에는 아파트는 시세를 기준으로 가격평가를 하고 있지만, 상대적으로 거래량이 적은 단독주택은 개별 공시지가를 기준으로 시세보다 낮게 평가된다. 단독주택도 주택 특성이나 개인의 신용도 등에 따라 변동될 여지가 있긴 있지만 금융기관의 자금 대출 평가에서는 상대적으로 불리한 것이 현실이다. 또한 금융기관 별로 감정평가액도 달리 산정하며, 대출 금리의 경우도 주택의 종류에 따라 다르게 책정된다. 개인 신용도나 주택 특성에 따른 변동 가능성으로 단순한 금리 비교

는 어렵지만, 아파트의 대출금리가 다른 주택 유형에 비하여 낮게 책정되는 것은 사실이다(배순석 외, 2009, p.125).

#### 단독주택, 은행따라 대출도 '천차만별'...현명한 자금조달법은?

[도심 주택 짓기-④]"대출실행 3~4주 전에 여러곳 비교해봐야", 머니투데이, 2016.04.30.

단독주택 매입을 망설이게 되는 가장 큰 이유 중 하나가 '대출' 문제다. 구옥을 매입해 리모델링까지 하자면 적잖은 자금이 필요한데 단독주택을 담보로 하는 대출은 일반 아파트처럼 그리 녹록지 않기 때문이다. 아파트나 빌라처럼 주택담보대출이 수월할 것이라고 믿고 단독주택을 덜컥 구입했다가는 중도금, 잔금 지급일을 앞두고 자금조달 문제로 골머리를 앓을 가능성이 높다. 충분한 시간을 투자해 꼼꼼히 준비해야 한다. (중략) 아파트는 LTV(주택담보대출비율)가 매매가의 최대 70%까지 적용되지만 단독주택은 셈법부터 달랐다. 재직증명서와 지난해 근로소득원천징수영수증, 주택매매계약서를 제출한 후 은행과 계약된 감정평가사를 통해 정식 주택감정을 받았다. 감정 결과 평가액이 실제 매매가격의 60%에도 못 미쳤다. 여기에 소액임차보증금을 보장해주기 위한 이른바 '방공제'가 방 1개당 3200만원(서울 기준)씩 빠지면 매매가의 20% 남짓한 금액만 대출이 가능하다는 결론이 나왔다. 방공제 대신 서울보증보험의 모기지신용보험(MCI)을 택하더라도 부족하긴 마찬가지였다. (중략) 황씨는 고민하다 주택을 소개해 준 부동산에 문의해 B은행을 소개받았다. 보통 20~30년 이상 된 부동산 중개업소는 주거은행이 있고 매물로 나온 주택의 대출 가능 한도를 사전에 알아봐 둔다는 사실도 알게 됐다. 황씨는 B은행에서 주변 시세를 감안한 감정은 물론 충분한 소득 증빙을 거쳐 원하는 만큼의 대출을 받을 수 있게 됐다. A은행과 비교하면 대출 가능 금액이 1억원 가까이 차이가 났다. 금리도 새마을금고에 문의했던 것보다 1%가량 낮았다. 단독주택 담보대출은 은행이 주택의 감정평가액을 어떤 방식으로, 얼마나 책정해주는냐에 따라 대출 한도가 달라진다. 은행마다, 같은 은행이라도 지점마다 한도가 다르게 나올 수 있다. 주거은행에서 담보대출을 받는다고 무조건 조건이 더 좋은 것도 아니다. 한 번도 거래가 없었던 은행이라도 급여통장을 옮기거나 새 상품에 가입하면 대출 조건이 더 나아지는 경우도 있다.

(출처 : <http://news.mt.co.kr/mtview.php?no=2016052014312557494&type=&&VR>)

#### □ 저층주거지 소규모 필지 개발을 통한 주거환경 개선의 한계

노후한 단독주택 및 다세대·다가구주택이 밀집된 주거지의 경우 개별 필지의 개발을 통해서 주거환경을 개선하기는 어렵다. 이에 따라 신축 및 리모델링이 필요함에도 불구하고 포기하는 경우가 많다. 이러한 개별단위 소규모 주택의 신축 및 리모델링을 활성화하고자 최근 “가로주택정비사업”, “자율주택정비사업” 등의 소규모 주택 정비 사업들이 도입되고 건축법에 의해 개별



필지에서도 ‘건축협정’등을 통해 신축 조건도 완화되었다. 하지만 이러한 사업들 역시 그 추진 실적은 저조한 상황이다. 이에 국토교통부는 2016년 8월 이후 ‘빈집 등 소규모 주택정비특별법’ 제정을 추진하고 있다. 법안이 발효되면 기존 대규모 정비사업의 대안으로 논의되고 있는 ‘가로주택정비사업’과 ‘소규모 재건축사업’ 등의 추진이 보다 활발해 질 것으로 예상된다.



[그림 3-2] 건축협정 내용과 대상

(출처: 국토교통부, 건축협정사업 리플렛.

[http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m\\_71/dtl.jsp?id=95075106](http://www.molit.go.kr/USR/NEWS/m_71/dtl.jsp?id=95075106), 검색일 : 2016.9.20)

## □ 주거지 이웃 간 민원 발생에 의한 각종 분쟁 발생

주택건축을 경험했던 건축주들이 꼽는 대표적인 어려움으로 이웃 간에 발생하는 분쟁과 민원에 의한 공사 지연과 중지 등이 있다. 건물을 신축하는 건축주와 기존 건물주, 입주민 사이에서 발생하는 분쟁은 조망권, 일조권, 공

사 소음 외에도 토지 재산권이나 도로 이용권 등으로 다양한 문제들에 대하여 발생한다. 이러한 문제들은 감정싸움을 넘어 법정다툼까지 가기도 하며, 공공연하게 비용을 요구하는 등 추가적인 비용 상승을 초래하는 요인이 된다.

민원 발생으로 수일에서 수개월씩 공사가 지연되거나 소송으로 연결되면 공사가 중단되는 경우까지 발생할 수 있다. 이러한 이웃 간 분쟁에 대한 명확한 가이드라인과 법적 기준이 마련되어 있지 않아서 건축주들은 시간과 비용에 대한 손해 및 심적 어려움을 겪게 되며 사회적 손실을 야기한다. 건축분쟁전문위원회에서 분쟁으로 인한 갈등을 조정하도록 하고 있으나, 실질적인 실효성에 대한 효과는 회의적이다. 분쟁 조정에 대한 기간이 오래 걸리고 절차도 복잡하여, 실제 공사를 중지하는 경우 해결방안이 되지 못한다. 지역에서 빠르고 신속하게 분쟁을 해결할 수 있는 방안이 필요하다.

**[삶과 문화] “이웃되기의 어려움”** , 한국일보, 2016.07.21.

집을 짓는 과정에는 예측 가능한, 혹은 예측 불가능한 위기가 자주 등장한다. (중략) 주변 이웃과의 마찰에서 발생하는 ‘민원’은 난처할 때가 많다. 어떤 일들이 생길지 알 수 없기 때문이다. 다른 현장에서 있었던 이야기는 이렇다. 건축주의 이웃 Y는 자기 집 앞 골목길을 막는 자는 누구든 용서하지 않았다. 공사 차량이 오가거나 정차를 하고 있을 때면 007작전을 방불케 할 정도로 Y가 나타나는지를 계속 살펴야 했다. 건축주는 이웃과 마찰을 피하려고 Y가 좋아한다는 와인을 한 박스 선물했지만 선물의 유효기한은 하루뿐이었고 공사 끝날 때까지 갖은 욕설에 시달려야 했다. 물론, 공사는 중지되기 일췌였다. 성격적으로 힘든 이웃은 시간이 지나면 어느 정도 대처가 가능하지만 대놓고 ‘돈’을 요구하는 이웃은 매우 불편한 경우다. 이웃 중 한 세입자는 본인이 집에 있을 때는 절대 공사금지라고 공공연히 말했다. 공사를 진행할라치면 민원을 넣어서 공사를 중지시켰다. 몇 번의 공사중지 끝에 나온 요구는 6개월 치 월세를 대신 내 달라는 것이었다. 자꾸 늦어지는 공사가 마음에 걸렸던 건축주는 그 세입자에게 공사를 절대 방해하지 않겠다는 각서를 요구하고 6개월 치 월세를 건넸다. 하지만 그 세입자는 공사가 끝나기도 전에 이사를 하고 말았다. 누구나 시끄러운 공사가 불편할 수도 있고 민원을 넣을 수 있다. 참다못해 불만을 하소 할 수도 있다. 공사 소음은 발생할 수밖에 없고 얼마간의 불편은 어쩔 수 없다는 것을 모두 알기 때문에 건축주의 미안함과 이웃의 불평이 공존하는 게 공사현장이다.

(<http://www.hankookilbo.com/v/b8601633a4554aeca8cf476d6d7ceb99>)

#### □ 단독주택건축 관련 지원제도에 대한 정보 파악의 어려움

주택건축 자금 및 개보수 비용 지원 외에도 저에너지형 소비 및 에너지 감축을 위한 다양한 사업(녹색건축물 조성 지원, 농어촌 주택 개량사업 등)이 추진되고 있다. 하지만 정책의 초점에 따라 주관부서가 다르고 정책 지원 내용이 다르므로 건축주는 관련제도에 대한 정보를 알기 어렵다. 이에 관련 사업에 지원하고, 건축 시 사전 활용이 어려우며 정책 또한 실효성이 낮은 것으로 파악된다. 공공의 행정 지원을 통한 관련 사업에 대한 통합적인 정보 공유와 공개, 홍보 방안이 마련될 필요가 있다.

## 2) 설계(계획 및 기본, 실시설계) 단계<sup>20)</sup>

#### □ 시스템 부재 및 관행적 시행, 비공식적 절차 등에 따른 분쟁 발생

주택건축 시장의 기형적이고 불균형한 성장은 특히 설계단계에서 각종 분쟁과 갈등의 원인이 된다. 건축주와 계약을 체결하고 건축설계를 진행하는 현장에서 겪는 어려움은 계획 및 기본설계와 실시설계, 인허가를 포함하는 설계의 중요성에 대한 몰이해와 간과에 의해서 나타난다. 설계 조건에 따라서 최소 1~2개월, 길게는 6개월 이상의 소요 기간이 필요한 설계과정과 기간이 1~2주 사이에 작성된 허술한 도면으로 갈음되며, 성급하게 결정하고 추진된 기본설계는 실시설계를 진행하는 과정에도 수 없이 계획을 수정하고 재작성하는 단계를 반복한다. 이러한 단계적 설계에 대한 이해 부족으로 야기되는 갈등과 분쟁은 건축공사비 비용 상승과 공사기간 연장, 시공상의 품질 하락(반복적인 기본설계 도서의 수정과 변경은 상세도서 작성의 부실로 연결)으로 이어진다. 건축가들에게는 업무 과중과 비효율화, 설계도서 작성의 부실화 등으로 이어져 주택건축 시장의 건전한 성장과 발전을 저해하는 요인이 된다.<sup>21)</sup>

20) 전문가 심층 인터뷰를 참조로 작성

21) 정해진 설계진행 단계로 변경 없이 가고자 하는 노력이 필요. 설계단계에서 충분한 논의와 의견 조율을 거쳐서 설계를 진행해야 시공 과정의 변경과 오차를 줄일 수 있다. 사전에 면밀한 준비와 계획이 필요하다.

민간 주택건축시장의 분쟁 가운데 상당수를 차지하는 건축가-건축주간 계약 불이행은 관행적이고 비공식적인 계약으로 야기되는 경우가 다수이다. 구두상의 계약과 관행적 계약서 작성으로 실제 설계와 인허가 과정에서 발생하는 공기 연장 및 설계비 증가 등의 문제가 원만히 해결되지 못하고, 소송으로 이어진다. 실제 한국 소비자들의 주택 유형별 소비자 상담현황과 비율을 살펴보면, 아파트를 제외하고 단독주택의 계약관련 상담이 23.7%, 품질 및 AS 관련 상담이 20.5%로 높게 나타난다. 계약관련 상담(713건, 2012년 기준) 가운데서도 계약 해제·해지 및 계약불이행과 관련한 건이 505건으로 관련하여 분쟁 발생이 높은 것으로 나타나고 있다.

**“소송없이 안전하게 내 집 짓는 법”**, 주간조선 [2424호], 2016.09.12.

건설부동산업계와 법조계 관계자들에 따르면, 자가 주택 신축 과정에서 대다수 분쟁은 건축주와 시공사 사이에 일어난다. “주택 신축 관련 법률분쟁의 50% 이상을 차지한다”는 것이 법조계 관계자들의 한결같은 얘기다. 건물 신축 과정에서 추가 공사비 정산 등 돈 문제가 결부된 경우가 대부분이다. 가장 큰 문제는 건축주와 시공업자가 간에 시공계약을 체결할 때 작성한 부실한 계약서 탓이다. 적게는 수천만~수억원에서 많게는 수십억~수백억원까지 들어가는 건물 신축 계약서를 너무 대충대충 작성한다는 것. 심지어 구두계약으로 공사를 맡기는 ‘간 큰 사람’도 간혹 있다. 이렇다 보니 공사 진행 과정에 요구사항이 달라져 추가로 자금소요가 발생하거나 문제가 생길 경우 법적인 분쟁으로 이어진다는 것이다. 게다가 일부 악성 건축업자들은 일단 염가(廉價)로 공사를 수주한 뒤에 나중에 각종 명목으로 공사비를 증액해 달라고 떼를 쓰고 나서는 경우도 비일비재하다.

일단 건물을 착공한 상황에서는 공사대금 명목으로 미리 선금을 받아 챙긴 시공사가 갑(甲)이 된다. 공사 선금을 주고 출지에 을(乙)이 되어버린 건축주 입장에서는 건축사가 공사비 미지급 등을 이유로 건설현장 자체를 올스톱 시켜버릴 경우 대책이 없어진다. 하지만 건축주와 건축사는 전문지식에 있어 차이가 날 수밖에 없다. 이와 같은 정보의 비대칭으로 인해 건축주가 앉아서 눈뜨고 당하는 경우도 상당수다. 광명에서 주택 신축 임대업을 하는 박씨는 “일반인들은 평생에 한 채를 지을까 말까 하는데 업자들은 돈 벌기 위해 동시에 여러 채를 지으니 비교가 안 된다”고 말했다.

(출처: <http://weekly.chosun.com/client/news/viw.asp?nNewsNumb=002424100013&ctcd=C02>)

**“건설전문변호사가 말하는 건설분쟁 및 소송 초기 대응 방법은?”,**

한국경제, 2016.09.01.

건축, 건설 전문 변호사들에 따르면 최근 들어 어린이집, 유치원, 전원주택, 테라스 하우스, 도시형 생활주택, 다세대, 다가구 등 비교적 소규모 건축 관련 법률 분쟁이 크게 증가하고 있다. 건물을 짓는 일이 오늘 내일의 일도 아닌데 최근 들어 유독 관련 분쟁이 증가하는 이유는 무엇일까?

이에 대해 여러 가지 분석이 있을 수 있지만, 대표적인 원인으로 '건축 형태의 다양화'와 '시공사의 기본적인 수준 미달'을 꼽고 있다. 과거에는 건축물들이 성냥갑처럼 단일화돼 있어 건축과정이 비교적 용이했다. 그러나 최근에는 건물에 소비자의 요구가 반영돼 다양한 형태로 건축되다 보니 분쟁이 증가하고 있다는 것 즉 건물 분양 등은 이미 만들어진 상품을 파는 것이 아니기 때문에 완공 시 소비자가 원했던 모습과 실제 시공 상태에 어느 정도 차이가 날 수 있다. 이 탓에 시공사 수준이 복잡하게 시공돼야 하는 건축물의 수준에 미치지 못해 분쟁이 증가하고 있다는 것이다.

첫째, 계약 단계에서 국토교통부가 고시한 표준계약서를 사용하고 계약 당시 약속한 사항에 대해 특약사항란에 꼼꼼히 적어 둘 것을 당부한다. 분쟁이 발생하면 합의나 소송 시 옳고 그름을 따져야 하는데, 그때 기준이 되는 것이 바로 계약서이기 때문이다. 둘째, 계약서에 따른 계약해제 등의 절차를 준수해야 한다. 아무리 시공사가 잘못했다고 하더라도 절차상 하자가 있으면 건설소송에서 제대로 된 손해배상을 받기 어렵다. 셋째, 합의서나 정산서, 변경계약서 작성 시 신중을 기해야 한다. 보통 시공사는 유치권을 행사하겠다고 자신에게 유리한 합의서나 변경계약서 작성을 요구하는데, 이에 쉽게 응해서는 안 된다. 사후 합의 효력은 구속력이 강하기 때문에 합의 후에는 내용과 다른 주장을 하기 어려워지기 때문이다.

(출처 : <http://www.hankyung.com/news/app/newsview.php?aid=201609018712a>)

건축공사비 산정의 경우, 관행적으로 사용되는 실행가, 예가, 낙찰률은 건축주들의 불신을 야기하는 요소로도 지적되고 있다. 견적서(내역서)와 실제 시공상의 내역의 차이, 공사비 추가 등의 문제로 종종 갈등이 발생한다. 공공 건축물의 경우, 용도 및 규모별로 사례를 명시화하여 통상적인 수준의 건축공사비 기준을 제시하고 있어 합리적인 수준의 건축시장 형성에 기여해왔다는 평가이다. 민간시장 특히 소규모 주택 건축의 경우 워낙 다양한 사례들이 예측되는 만큼 표준화된 공식의 기준을 제시하기는 어렵다. 그러나 다양한 사례들의 공식적인 데이터가 축적되고 공유되어야 민간시장에서도 건전한 시장경제 형성이 가능할 것으로 요구된다.

#### □ 주택건축물 디자인 향상 및 디테일 품질 향상을 위한 개선의 한계

전원주택이나 고급 단독주택 시장의 경우 건축의 형태와 재료, 기술면에서 진화해왔다. 그러나 다세대·다가구주택 등의 서민주택 시장의 경우 주거품질의 개선과 향상이 요구된다. 효율화와 경제성 논리로 공급되고 있는 서민주택은 오히려 저가 품질 및 기준 미달의 단열재, 창호 사용 등으로 열적 쾌적성 측면에서는 주거환경이 악화된 것으로 평가된다. 소규모 주택의 공급을 담당하는 중소형 건축설계사무소 및 시공사에 경우 새로운 재료와 기술에 대한 투자와 실험이 가능하지 않은 구조이다. 기존의 건축기술 개발 및 자재 시장이 개선은 공공건축 및 상업건축을 하는 대형설계사를 중심으로 이루어지고 있어, 규모별 용도별 건축 품질의 격차가 더욱 벌어지는 추세이다.

영국의 경우 왕립건축가협회를 중심으로 공공 또는 관련 직능단체에서 꾸준히 이러한 디테일과 관련 기술을 오픈소스로 제공함으로써 전반적인 기술 및 디자인 수준의 향상을 도모하고 있다. 민간 건축시장의 품질 향상은 도시의 경관을 개선하고 주택의 열적환경 개선을 통한 에너지 저감과 직결되는 만큼 공공 차원의 정책 지원과 제도적 개선이 요구된다.

### 3) 인허가 단계

#### □ 건축허가 진행의 딜레마

건축 인허가상의 문제점을 대표적인 행정 개선 및 효율화에 필요성으로 지적되어 왔다. 2008년부터 건축행정업무 전산화의 일환으로 세움터([www.eais.go.kr](http://www.eais.go.kr))를 통한 행정 프로세스가 전국에서 시행되고 있지만, 여전히 담당 공무원의 주관과 개별적 법리 해석에 의해서 좌우되는 건축 인허가상의 시간이 과다하게 소요되고 절차가 복잡한 점이 불편을 야기하는 것으로 꼽히고 있다. 주택건축의 경우 단기간에 진행되는 만큼 공기에 대한 부담이 상당히 크게 작용하는 편이다.

한편으로는 지나친 편의와 효율화에 의해서 진행되는 인허가 제도 개선

이 주택건축물의 불법 행위와 디자인 및 품질 악화를 초래하는 요인으로 지적되기도 한다. 과거 인허가 과정에서 지역 건축사를 대상으로 ‘도서 검토위원’을 선정, 설계상의 오류와 불법 행위를 사전 검토하는 등의 절차가 있었으나, 최근에는 최소한의 법규 기준과 절차만을 통해 신속히 진행되는 만큼 보다 신중한 제도 개편이 필요하다는 의견이 있다.

□ 소규모 건축물의 경관계획 등 각종 심의 규제는 과도한 부담으로 작용

도시 및 지역의 경관 개선을 위해 추진되고 있는 경관계획 심의는 소규모 주택 건축물 인허가 단계를 부담을 가중하는 요인이 된다. 일부 지자체의 경우 지역 건축사 및 참여 업체 우선 가점제도 등을 적용하여 건축주는 별도의 경관계획 심의를 위한 이중 부담을 겪는다<sup>22)</sup>.

#### 4) 시공 및 감리 단계

□ 무자격 시공업자, 대여 면허 시공사에 의한 건축시공 품질 하락

민간 소규모 주택 건축 시장의 고질적인 폐해로 지목되는 저가 품질의 시공은 다세대·다가구주택과 같은 서민주택에서 주로 나타나는 만큼 근본적인 대책 마련이 필요하다. 현행 주택법에서는 건설업 등록면허가 없어도 연면적 661㎡ 이하 주택은 시공이 가능하도록 하고 있어 분양과 임대를 목적으로 지어지는 집장사들의 다세대·다가구주택이 주요 대상이 되고 있다.

“하자 투성이 ‘김씨 주택’ 을 아시나요?” , 해럴드경제, 2012.04.23.

건축업계에 이른바 ‘김(金)씨 아저씨 건물’ 이라는 게 있다. 도청이나 시청, 구청 앞 건축 허가사무소와 설계업계, 소규모 주택건설업계에 통용되는 속어로, 설계도나 상세

22) 용인시는 소규모 단위 건축물(연면적 100㎡이하의 소규모 건축물)에 대해서는 경관심의를 면제하는 제도를 시행하고 있다.

시공도면 없이 건축주가 마음대로 짓는 주택을 지칭하는 말이다. 이번 사고의 주택처럼 빌라나 다가구, 단독주택의 90% 이상이 상세한 도면이나 시방서 없이 지어진 것으로 추정되고 있을 정도다. 설계도면이 있다 해도 허가 관청 도면과 실제 시공이 다르고 면피용에 불과할 뿐이다.

집장사 주택일수록 이 같은 불법과 탈법, 부실 설계와 시공이 판을 쳐 전주시 원룸주택처럼 어처구니없는 사고를 언제든지 유발할 가능성이 크다. 건축 허가 때와 달리 준공 검사가 끝나면 주차장이 송두리째 사라지고 기계식 주차장만 덩그러니 남아 있는 건물들을 주변에서 흔히 볼 수 있는 것도 같은 이유다.

문제는 이 같은 1970~80년대식 부실 주택이 현재도 마구잡이로 지어지고 있다는 점이다.

특히 이는 지난 2009년부터 전월세난과 소가구의 주택난이 가속화되면서 등장한 도시형 생활주택으로 옮겨붙고 있어 심각성을 더해준다. 임대 수요층이 많아 임대투자자들이 선호하자 공급 초기인 2009년 1688가구에 불과하던 공급물량이 2010년 2만529가구로 무려 12배 정도가 늘었고, 증가 속도가 더욱 가속화, 2011년에는 8만3859가구가 공급됐다.

그야말로 공급 러시를 이루고 있는 것이다. 연리 2%의 자금 지원 등 정부의 적극적인 활성화 대책과 7%대를 넘는 임대수익성이 확인되면서 공급자나 투자자가 모두 썩 먹고 알 먹는 최고의 수익 사업으로 부상한 것이다.

급증하는 1~2인 가구의 55% 정도가 이 같은 다가구 단독주택에 거주한다는 통계는 임대 사업 전망을 더욱 밝게 해준다. 너도나도 수익성 임대 사업에 나서는 것도 이 같은 전망에서다. 하지만 땅값 상승 등으로 분양가가 3.3㎡당 2000만원 이상으로 치솟으면서 고분양가 논란이 빚어지고, 투자수익률이 2~3%대로 떨어지면서 설계와 시공이 부실하기 그지없고 자재마저 엉망인 도시형 생활주택이 급속히 늘어나고 있다.

분양가를 낮추기 위한 편법 시공이 극에 달하고 있는 것이다. 예컨대 배관 등은 덕트 박스를 확보해 별도로 공간을 확보하는 것이 건축에서 불문율이다. 녹이 나거나 교체를 해야 하는 일종의 소모품 성격으로, 유지 보수를 위해서는 쉽게 작업을 할 수 있다. 하지만 최근 도시형 생활주택 등에서는 아예 이를 벽체 콘크리트 속에 묻어버리는 경우가 허다하다. 덕트 공간을 없애 협소한 공간을 넓게 보이고 공사비를 절감, 분양가를 낮추기 위함이다. 시공의 보루 역할을 하는 감리마저 부실, 소위 김씨 주택이 양산되고 있는 상황이다. 주택의 품질이 급속히 저하, 슬럼화를 유발하고 이는 곧 서민 주거 환경 악화로 연결되는 될 수밖에 없다. 이 같은 부실 및 무원칙 시공을 소비자나 입주자, 수분양자들이 알 턱이 없다.

낮은 분양가로 수익성이 양호할 것이라는 사실만 믿고 덜컥 분양받는 임대투자자는 2~3년 후부터 잘못된 시공이 드러나고 세입자의 민원이 많아지면서 곤욕을 치를 수밖에 없다. 세입자는 앞서 전주 원룸 황산 사고 같은 날벼락을 맞게 되고 수분양자 투자자는 유지 보수비용이 급증하면서 임대수익이 급감할 게 뻔하다. 이 같은 심각한 후진국형 부실 문제는 고시원 등 준주택의 경우에는 더욱 심각하다. 이를 방지하기 위해서는 건축사는 물론 감리자, 지자체의 준공검사 등의 철저한 점검 및 연계된 제도적 보완책 마련이 시급하다.

일본의 경우처럼 투자자 분양형 임대가 아닌 공급자가 직접 짓고 임대를 놓는 기업형 임대 사업이 시급히 자릴 잡도록 임대 사업을 유도해야 하는 이유도 여기에 있다.

([http://news.heraldcorp.com/view.php?ud=20120423001021&md=20120617123400\\_BL](http://news.heraldcorp.com/view.php?ud=20120423001021&md=20120617123400_BL))



#### □ 건설이행 보증 및 품질보증보험 의무 불이행, 보증 의무 이행여건 취약

‘하자투성이 김씨 주택’을 양산하는 또 다른 이유는 단독주택이 공동주택에 비하여 건설이행보증 및 품질보증 제도가 미비하기 때문이다. 현행 제도에 따라서 건설업에 등록된 시공사에 한하여 건설협회에서 건설이행보증을 대행하고 있어 다세대다가구주택의 상당수가 이러한 제도적 사각의 테두리에 놓여있다. 민법과 건설산업기본법에서는 단독주택건설업체가 공사계약을 이행하지 않을 시 책임을 지도록 규정하고 있다. 그러나 실제 분쟁이 발생하면 소비자가 직접 법정 소송을 통해 보상을 요구할 수밖에 없다. 소송과정은 많은 비용과 시간이 요구되는 만큼 실제 구제 비율은 높지 않다. 개인 시공업자에 의한 소규모 건축물의 상당수가 부도나 사고 등으로 건설공사 도중에 중단된 채 방치되는 사례로도 이어진다. 이러한 제도적 취약점을 보완하고자 주택도시보증공사(HUG)는 단독주택에 대한 보증 상품을 개발하고 대행하는 업무를 2014년부터 시행하고 있다. 그러나 여전히 개인이 주체가 되어야 하는 만큼 다수의 소규모 주택 건축 건축주들의 혜택을 보기는 어렵다. 제도적 확대와 이행을 위해선 단독주택 건설이행보증과 신규주택 및 중고주택에 대한 품질보증보험 상품을 주택전문보증회사뿐만 아니라 일반 손해보험사가 담당할 수 있도록 허용하는 방안에 대한 검토가 필요하다.

#### □ 건축주-건축사-시공사 간 갈등, 분쟁시 조정의 어려움

주택건축 과정상의 각종 갈등과 분쟁은 건축주와 건축사, 시공사 모두에게 부담으로 작용한다. 건축사는 건축주와 시공사간의 조정 및 중재 역할을 하게 되는 경우도 발생하다. 국토교통부 산하 건축분쟁전문위원회가 마련되어 있으나 제도적 실효에 대한 평가는 회의적이다. 2015년 통합적 관리 및 지원 프로세스의 효율화를 위하여 시설안전공단에 위탁 운영을 하고 있다.<sup>23)</sup> 건축

23) 건축분쟁전문위원회는 건축과정에서 발생하는 다양한 형태의 건축 관련 분쟁을 해결하고자 1996년부터 국토부와 특별·광역시·도에 ‘건축분쟁전문위원회’를 설치 운영토록 하고 있었으나, 사무국 없이 담당 공무원들이 운영해야 하는 업무부담과 전문성 부족 문제 때문에 분쟁

사 및 관리주체가 CM, PM 역할로 신뢰관계를 유지, 공사비 지급 시기 등을 조정하는 것이 필요하다. 제도적 규제 또는 중간조직/지원센터에서의 역할 수행이 필요하다.

#### □ 형식적 감리로 인한 품질 악화 및 불법 건축행위 발생

기존 소규모 건축물의 경우 감리 미이행 및 형식적 감리에 의한 부식 공사, 불법 행위가 문제점으로 제기되어왔다. 건축주는 감리 역할에 대한 이해도 부족, 설계를 담당한 건축사에게 최소한 비용을 감리를 맡겨왔다. 이러한 저비용의 구조는 실제 시공에서 책임 감리사의 역할 감소로 이어지고, 시공상의 부실 및 품질악화로 이어진다. 소규모 건축물의 감리제도 보완을 위하여 지난 2016년 8월 4일부터 건축물 설계와 감리를 분리하고, 허가권자가 지정하는 제도가 시행되었다. 제3의 전문가가 건축가의 설계의도를 공정하고, 정확하게 파악하고 시공할 수 있을 것인가에 대한 우려 역시 존재한다.

### 5) 유지관리 단계

#### □ 하자보수 보증이행 미확보

건축법과 민법에서 1년의 하자보수 기간 규정하고 있으나, 실제로 소규모 주택 건축의 경우 하자보수 보증이행이 지켜지지 않는 경우가 많다. 소규모 중소건설사 및 개인 시공업의 경우 영세한 경우가 많아 부도로 없어지거나, 사업자를 변경하는 불법적인 방식으로 책임 이행을 거부하는 사례가 발생한다. 또한 주택건축 소비자의 경우도 하자보수 보증에 대한 조항을 인지하고 있는 경우가 적으며, 하자 발생 분쟁에 따른 법적 소송의 시간과 비용을 지출하기 보다는 개인적인 부담으로 떠안고 가는 편을 택하고 있다. 2012년 개정

---

접수를 기피하거나 분쟁조정 시간이 느렸었다. 실제로 중앙건축분쟁전문위원회는 최근 5년간 단 1건만 신청됐으며, 시·도 건축분쟁전문위원회를 운영하는 지자체에서는 분쟁 신청이 접수되지 않도록 유도하기 때문에 사실상 위원회 활동이 유명무실 했다. (출처: “공사과정에서 발생하는 분쟁 법원 안간다”, 국토일보, 2015년 3월 12일 보도자료, <http://www.ikld.kr/news/articleView.html?idxno=4419>)

된 건축법에 따라서 지자체별로 ‘주택관리지원센터’를 개소, 운영하거나 운영할 예정에 있으나 구체적인 업무 범위와 영역에 대한 규정이 미흡하여, 향후 제도적 보완이 요구된다.

#### □ 주택품질 보증 및 성능인증 제도의 미비

공동주택의 경우, 분양 시 해당 주택에 대한 각종 정보를 사전에 제공하여 소비자들이 객관적인 평가를 할 수 있도록 주택성능등급의 표시 등에 관한 규정을 정하고 있다. 현행 주택법에서는 주택성능등급표시제도의 대상을 공동주택에 한정하고 있어, 단독주택 소비자는 주택품질보호 대상에서 제외되는 문제점이 있다.

#### □ 단독주택 관리상의 어려움

저출산고령사회의 도래, 1~2인 가구 증가 등으로 주거취약계층의 주거지원서비스 요구가 증대하고 있다. 공동주택의 경우 부대시설 및 주민공동시설 설치의 의무가 있으나, 소규모 주택 건축의 경우 다양한 복지 및 생활지원 서비스를 지원하는 관련 법·제도가 부족하다. 단독주택 거주 선택에 대하여 범죄 취약성에 대한 우려가 여전히 남아있으며, 공동주택에 비하여 부족한 편의시설과 서비스는 민간 주택건축 시장 활성화에 장애물이다. 단독주택지 통합적인 관리를 위한 체계 개편이 마련되어야 한다. 개별주택을 집단화하여 공동 관리할 수 있는 관리체계를 구축하고 소규모 단위 주거별 안전·보완시스템 강화, 주택개보수 등에 대한 정보공유 네트워크를 구축하는 통합망이 요구된다.

### 3. 소규모 주택의 건축 지원 서비스 사례

전 절에서 제시한 소규모 주택 건축의 어려움이 공론화 되면서 최근 국내 단독주택 시장의 수요가 증가하면서 다양한 건축서비스를 위한 플랫폼 시장이 활성화 하고 있다. 신축 전반에 관한 서비스 제공 및 공공에서는 저층주거지의 노후주택을 위한 리모델링 지원 서비스를 제공하고 있다. 이들은 민간 시장에서 운영하고 있는 영리를 위한 업무로서, 현재 이러한 지원 서비스는 공공영역에서는 이루어지지 않고 있다. 이에 본 절에서는 최근 각광 받고 있는 소규모 주택의 건축 지원 서비스 사례 분석을 통해 소규모 주택의 건축 지원 방안을 모색하고자 한다.

#### 1) 하우빌드 (<http://www.howbuild.com/>)

하우빌드는 주택건축 전 과정을 지원, 대행하는 건설사업 관리회사로 비전문가인 건축주를 위해 효과적으로 건축 프로세스를 진행할 수 있도록 운영관리 서비스를 수행하고 있다.



[그림 3-3] 하우빌드 주요 업무범위 및 역할  
(출처: [www.howbuild.com](http://www.howbuild.com), 검색일 : 2016.9.25)

## ① 수행하는 업무범위

- 법규검토
- 설계자 선정에 도움 및 설계관리
- 시공자 선정에 도움 및 공사기간동안 공사관리
- 유지관리
- 기타 업무: 공사비조정, 공사관리 교육, 기성검사, 공사비 변경, 준공검사, 준공정산, 공정회의, 분쟁조정 등 필요에 따라 추가업무 수행

### □ 참여 전문업체 규모

- 건축설계업체 전국 848개 업체 등록, 서울 367업체
- 시공업체 전국 1,567업체 등록, 서울 460업체

## ② 플랫폼 구성

### □ 법규 검토

건축주가 제공하는 건축예정부지의 자료와 건축계획을 바탕으로 건축 가능한 층수, 용도, 면적 등에 대한 법규검토를 검토한다.

### □ 기획설계

설계자를 찾기 위한 단계로 건축주의 건축계획과 설계비를 공고하여 기획설계에 참여하고자 하는 설계자 회원의 등록을 받은 후, 건축주는 신청한 설계자의 포트폴리오 및 약력을 살펴보고 기획설계 안을 받고 싶은 설계자를 선정 이후 선정된 설계자들의 최선의 설계안을 보고 건축주가 설계자를 선정한다. 건축주는 기획설계 예치금 및 미선정 위로금을 하우빌드에 예치함. 이는 안정적인 기획설계 진행을 위함이며, 설계계약이 이루어지지 않은 경우, 미선정 위로금을 기획설계 참여한 설계자에게 지급한다.

## □ 설계관리

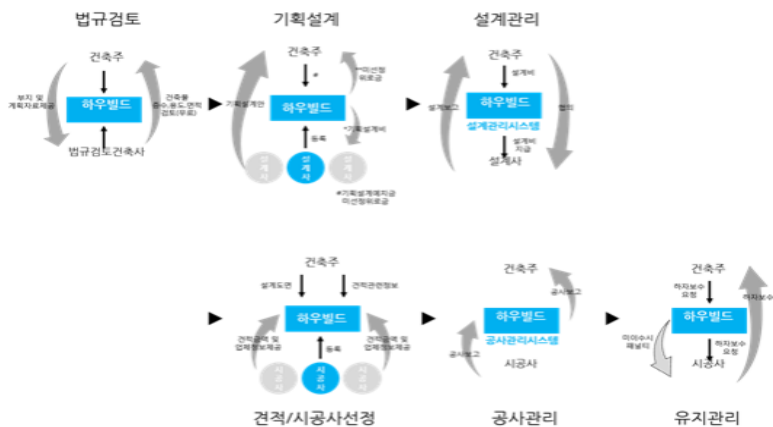
건축주의 설계진행 단계별 체크, 협의, 설계비 지급 등의 관리를 효과적이며 원활하게 할 수 있는 시스템으로 설계관리시스템을 이용한다. 이는 건축주와 설계자 사이의 원활한 협의 및 크로스 체크가 가능하다.

## □ 견적/시공사선정

하우빌드는 최적의 공개경쟁입찰을 위해 계약조건, 견적조건을 결정하여 견적을 받을 수 있는 공개경쟁입찰 데이터베이스를 구축한다. 계약조건, 자재사양, 견적제외항목(지급자재, 지정공사), 견적기간 등을 건축주가 결정할 수 있도록 도와준다. 다수의 시공사에게 견적을 받아 견적금액과 업체정보(시공능력, 실적, 재무상태 등)를 비교, 분석하며, 건축주가 최적의 시공자를 선정하고, 하우빌드 계약프로세스에 따라 진행한다.

## □ 공사관리

건축주는 공사관리시스템을 통해 온라인으로 현장을 확인하며 공사 진행, 관리 할 수 있다. 시공자로부터 매일의 공사보고와 현장사진을 보고받으며, 자재반입과 승인, 기성과 설계변경, 준공 및 정산업무를 관리, 진행할 수 있다.



[그림 3-4] 하우빌드 플랫폼의 건축 지원 체계

(출처 : <http://www.howbuild.com/m02/?ref=system1>, 검색일 : 2016.9.25.)

## □ 유지관리

하자보수 기간 중 하자가 발생할 경우, 건축주는 유지,관리 시스템을 통하여 시공자에게 하자보수를 요청할 수 있다. 하자보수 이행이 원활하지 않을 경우 하우빌드는 시공자에게 패널티(시공사 블로그에 미처리 하자보수 공개 및 업체평가등급 조정)를 부과하여 원활한 하자보수가 이루어지도록 돕고 있다.

## ③ 주요 서비스 내용

### □ 건축주 안심 대출서비스 ‘하우이지론’

공개경쟁입찰, 공사관리시스템을 기반으로 동부저축은행에서 실행하는 건축신축 자금대출상품을 마련하고 있다. 건축자금대출은 총 사업비(토지비+건축비)의 70%이내, 최대 20억원까지이며 대출기간은 공사기간+6개월(건물 준공 후 담보대출 준비, 임대 기간 등을 고려)을 원칙으로 하고 있다. 금리는 정기예금금리와 건축주의 신용등급, 대출형태에 따라 적용되며 준공후 부동산 가치 기반으로 대출금을 산정하므로 상대적으로 대출한도가 크다. 또한 일반 건축자금 대출에 비해 부대비용 및 이자가 저렴한 편이다. 준공에 필요한 자금을 100% 확보하고 시작하므로, 자체 자금 조달 계획의 차질에 따른 손실을 원칙적으로 막을 수 있다. 하지만 하우시스템을 통해 시공자를 선정해야만 본 대출을 받을 수 있다.

[표 3-1] 하우이지론 대출금리

신용등급	일반자금대출	종합통장대출
1,2등급	예금금리+3.5%(현5.4%)	예금금리+5.0%(현6.9%)
3,4,5등급	예금금리+4.5%(현6.4%)	예금금리+6.0%(현7.9%)
6,7,8등급	예금금리+5.5%(현7.4%)	예금금리+7.0%(현8.9%)

\* 예금금리:12개월 정기예금 고시금리(현재 1.9% / 2016.03.02. 기준

자료 : 하우빌드 홈페이지 내용 정리(<http://www.howbuild.com/m02/?ref=dongbu>, 검색일: 2016.9.30.)

#### □ 기획설계 예치금 제도 운영 및 미선정시 위로금 지급

안정적인 기획설계 진행을 위한 기획설계 예치금 제도를 운영하고 있다. 건축주는 기획설계 선정자수 $\times$ 550,000원을 예치하여 기획설계를 제출했으나 선정되지 못한 경우 건축주가 예치한 예치금 건축사에게 지급한다.

계획설계 미선정시 위로금 지급. 설계비가 3,000만원 이상이고 건축주가 설계계약을 하지 않은 경우, 2,000만원을 초과하는 설계비 1,000만원 당 11만원 미선정 위로금을 건축사에게 지급한다.

#### □ 공사대금 안전관리 서비스

우리은행과 하우빌드가 제휴하여 제공하는 자금관리 및 공사관리 서비스로서 공사대금을 에스크로(건축주로부터 공사대금-선급금을 예치받아 건설사에 지급하기 전까지 관리함으로써 거래 안정성을 지원하는 서비스)에 예치하고, 기성검사 후 공사대금을 후불로 지급하는 방식이다. 이는 공사대금이 다른 현장에 사용되지 않고, 현장내에만 사용되도록 관리하기 위함이며 공사에 참여한 하도급업자에게 공사대금을 우선 지급하여 시공사의 부담을 완화할 수 있다<sup>24)</sup>.

#### □ 교육서비스 운영 '내가 바로 건축주다'

이밖에 예비 건축주 대상으로 건축계획, 설계, 시공 등 건축 전 과정에 대한 교육을 진행하고 있다<sup>25)</sup>.

---

24) 공사대금 안전관리서비스 이용료는 공사비의 0.2% (VAT 별도)

25) 총 3회로 진행되며 15만원의 수강료를 받고 있다.



## 2) 뉴타임하우징(NEW TIME housing)

뉴타임하우징의 경우 건축설계 및 시공사업, 부동산 개발사업을 하는 건축종합 컨설팅 회사이며, 자체 설계법인을 보유하고 있다. 상담, 설계(인허가), 시공(인테리어)의 각 전문담당자가 책임 진행하며, 하청이 아닌 직영시스템으로 세분화된 전문가 건축시스템을 구축하였다. (사)한국목조건축협회, (사)제로에너지건축협회, 패시브하우스 기술 등 관련 자격을 취득한 건축사 보유를 통한 특화 건축 서비스를 수행하고 있다.

### ① 플랫폼 구성

#### □ 상담의뢰

전화, 홈페이지, 박람회 등을 통해 집짓기 상담을 수행하고 있다. 이 과정에서는 대지분석, 건축공법, 신축설계 및 인테리어, 건축예산(대지구입+건축비+기타비용)을 수립한다.

#### □ 설계

국내 최초 소규모 건축분야 CM 계약을 실시했으며, 건축사와 현장 미팅을 통해 건축주의 NEEDS 및 생활 패턴 등을 고려하여 설계를 진행하고 있다. 평면도, 3D, 입면 작업을 통해 설계를 확정하며 설계금액은 계약금 70%를 사전에 지불하고 설계 완료 시 나머지 30%를 지불하는 방식이다.

#### □ 견적

전문 견적팀을 통해 상세 견적서를 작성한다. 건축 인,허가 단계를 위한 건축신고, 허가, 착공계를 제출한다.

#### □ 시공

시공컨설팅 계약은 상세견적서를 기반으로 하며, 착공준비를 위한 건축

신고, 허가, 착공계를 제출한다. 건축공정은 기초공사-골조공사-외벽 및 지붕공사-내부단열, 내부목공-인테리어-정리 및 마무리 순으로 진행한다.

## □ 완공

완공 이후 하자보수 기간 2년 내(단, 설비, 전기는 1년)에 발생한 문제에 대해서 신속히 A/S를 제공한다.

## □ 사후관리

건축 준공 시 필요한 서류(사용승인, 보존등기, 취득세 등)를 제출하는 과정으로 관리되고 있다.



[그림 3-5] 뉴타임하우징 건축시스템  
(출처: <http://www.newtimehousing.com/index.php?r=funrb&od=m51&pn=5&sn=1>, 검색일 : 2016.9.30)

## ② 주요 서비스

### □ 프라이스오픈홈

건축가격(시공비용)을 오픈하여 제안하는 건축상품으로 매월 하나씩 나오는 코코홈 시리즈, 큐브형태 주택을 모토로 하는 E큐브 시리즈를 선보이고 있다. 이는 가격오픈으로 합리적 예상계획이 가능하고, 바로 착공에 들어갈 수 있으며 투명한 자재사양과 시방서 제공으로 건축주에게 신뢰를 줄 수 있다는 장점이 있다.

건축주의 취향에 맞도록 기본 설계안에서 수정 및 자재변경이 가능하며 설계 수정 시 약 1~2주가 소요되고 그것에 따른 자재변경 시 자재가격에 따라 비용이 변화될 수 있다.



[그림 3-6] 프라이스오픈홈 코코홈 이미지

(출처: <http://www.newtimehousing.com/?m=bbs&bid=gall38>, 검색: 2016.9.30.)

### □ 하자보증 이행각서 제공

시공이후 발생하는 하자에 대해 신속한 A/S, 정기적인 점검을 위한 하자보증 이행각서를 제공하고 있다. 하자보수 기간은 2년이며, 전기 및 설비는

1년에 해당한다.

#### □ 건축정보제공

건축절차와 공정, 건축공법, 건축자재, 건축설계, 인테리어 정보, 건축상식 등 홈페이지를 통해 예비건축주에게 교육을 제공하고 있다.

#### □ 건축 후기

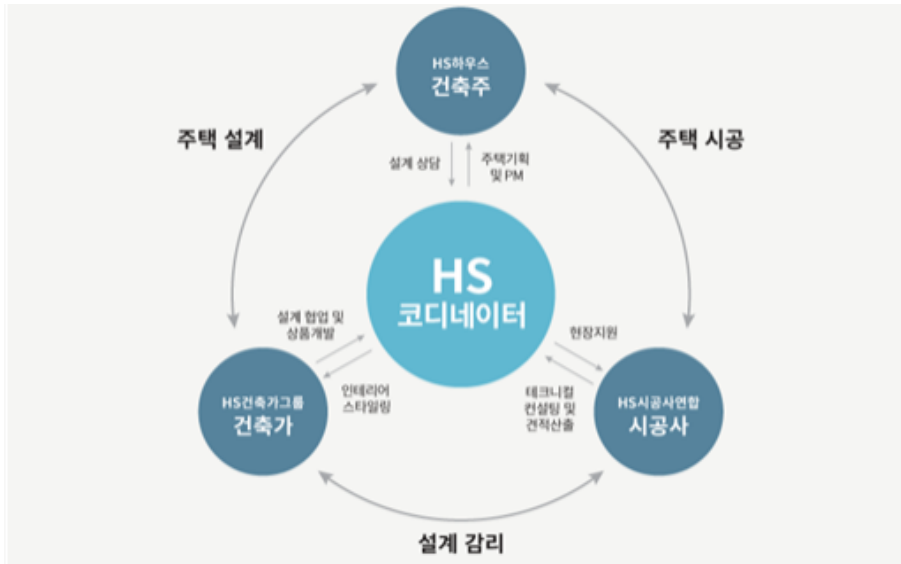
건축주가 직접 뉴타임하우징 홈페이지에 건축일지나 후기 등을 남기기도 하며, 뉴타임하우징 건축건설팀부에서 입주 이후 건축주 방문하여 인터뷰를 진행하고 홈페이지에 내용을 전시하고 있다. 이는 예비건축주에게 뉴타임하우징 상품을 홍보하며, 서비스를 신뢰하도록 하는데 기여하고 있다.

### 3) 하우스스타일(HS HOUSE)

하우스스타일은 개별주택의 기획과 예산계획, 설계와 스타일링, 시공과 디자인 품질관리, 라이프스타일 컨설팅, 주거시설 브랜딩 등 모든 건축과정을 돕는 디자인플랫폼이다. 집짓기 전문가인 건축가, 시공사가 네트워크가 되어 집짓기 전 과정에서 정확한 정보가 소통되도록 하는 프로젝트 매니저 역할을 할 수 있도록 지원하고 있다.

#### ① 플랫폼구성

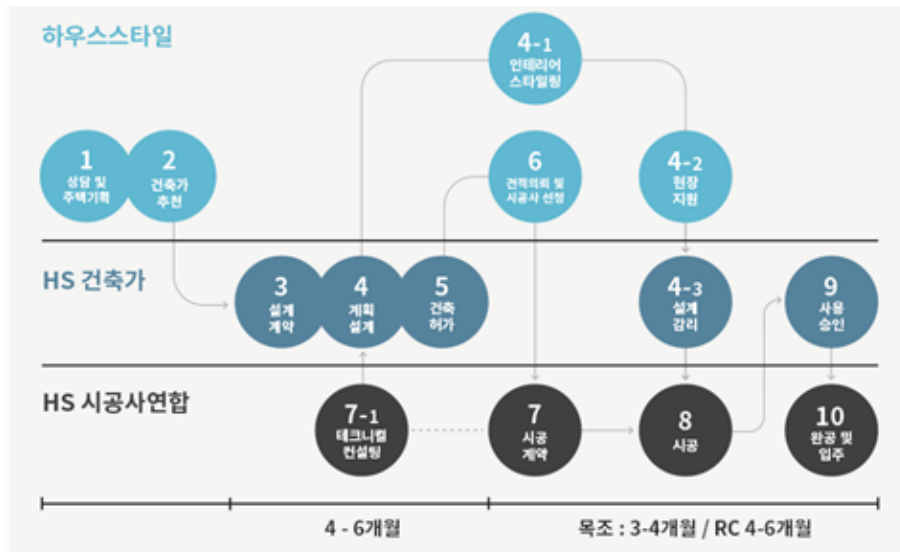
플랫폼은 하우스스타일, 건축가그룹, 시공사 연합으로 구성되어 있다. 상담 및 주택기획과정에서는 규모와 예산검토, 건축주의 주생활분석과 연령, 지역, 예산, 조형적 취향 등 스타일을 분석하여 주택 디자인에 반영되어야 할 요구사항을 명확히함으로써 24팀의 건축가 그룹 중 가장 적합한 건축가를 추천해주고 있다.



[그림 3-7] 하우스스타일의 건축 주체간 네트워킹  
(출처: <http://hausstyle.co.kr/home/hshouse/>, 검색일 : 2016.9.30.)

설계단계에서는 설계계약을 하고, 건축주의 요구사항을 바탕으로 계획 설계 진행하며 이때 시공사가 기술적인 부분을 컨설팅(테크니컬 컨설팅)을 한다. 인테리어 스타일링은 건축가의 계획에 따른 주택의 뼈대에 옷을 입히듯 마감재 및 가구 등 인테리어를 제안한다.

실제 설계계약은 작성된 설제도면을 바탕으로 견적을 산출하고 시공사를 고려하여 이루어진다. 시공계약 후에는 하우스스타일 코디네이터가 현장지원하며, 건축사의 설계감리를 바탕으로 시공을 진행한다.



[그림 3-8] 플랫폼 구성

(출처: <http://hausstyle.co.kr/home/hshouse/>, 검색일 : 2016.9.30.)

## ② 주요 제공 서비스

하자보수 주요 구조부 및 성능이 보증 기간은 기간은 2년. 시공사에 의해 ‘하자보증보험증권’을 발급받아 건축주에게 제출한다. 설계비는 공사비 기준 10%, 감리비는 설계비 기준 30% 수준이다. 그러나 최소 설계비는 2천만원으로 정해져 있으며 설계감리비의 최저단가는 2,600만원(공사비는 평당 500~600만원 기준)이며, 상담 과정에서 예산기획과 설계를 통해 정해진다.

하우스스타일 프로젝트 매니지먼트 서비스에 대한 비용은 설계 감리비에 포함되어 있다. 건축주, 건축가, 하우스스타일의 3자 계약 방식으로 전체 설계감리비에서 건축주는 건축가에게 90%, 하우스스타일에 10%를 지불하는 방식이다.

#### 4) 리빙큐브(LIVING CUBE)

하우스스타일에서 운영하는 또 하나의 플랫폼으로 이미 제시된 다양한 주택의 프로토타입(단층-복층, 교외형-도심형 등) 중 하나를 선택하고 해당 되는 타입의 표준설계안을 대지나 필요에 의해 간단히 수정 변형하는 설계방식이 장점이다. 리빙큐브는 사전설계 및 예산기획 등 프로젝트 수행기간과 비용을 줄이며, 시공품질의 불확실성을 최소화를 하는데 중점하고 있다.

##### ① 플랫폼 구성

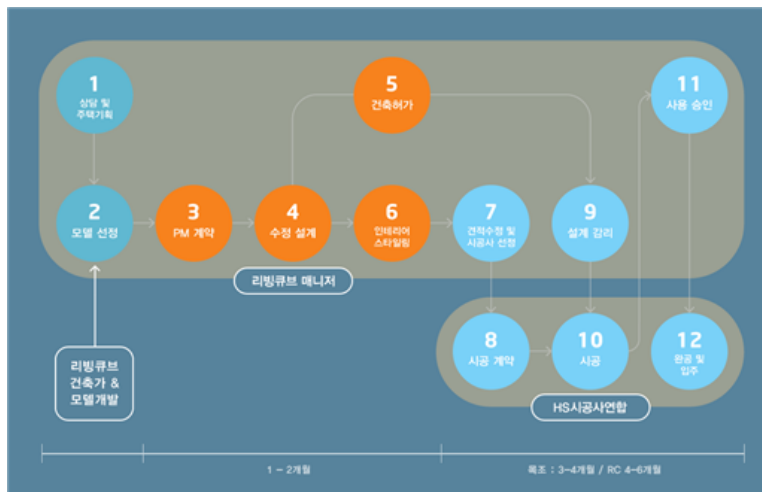
플랫폼은 건축가, 리빙큐브매니저, 시공사연합으로 이루어지나, 건축주가 직접 건축가에게 의뢰하는 방식이 아닌, 건축가들이 미리 주택 프로토타입을 개발하고, 그 중 하나를 선정하며, 그것의 표준설계안을 가지고 프로젝트가 진행되기 때문에 프로젝트 수행기간이 단축된다.

상담 및 주택기획시 미리 개발된 주택 프로토타입에서 건축주의 건축기획을 바탕으로 한 모델을 선정한다. 이후 담당 리빙큐브 매니저와 PM계약을 하고 수정설계 및 건축허가 대지나 건축주의 라이프스타일에 맞게 표준설계안을 일부 수정하며, 그것을 바탕으로 건축허가를 진행한다.



[그림 3-9] LC네트워크 및 포지셔닝  
(출처: [http://hausstyle.co.kr/home/about\\_livingcube/](http://hausstyle.co.kr/home/about_livingcube/), 검색일 : 2016.9.30.)

마감재 및 가구 등 건축주의 취향에 맞는 인테리어를 선택하고 이에 맞게 견적을 수정하고 시공사를 선정한다. 이후 시공계약, 시공/설계감리, 사용 승인, 완공 및 입주의 절차에 따라 진행한다.



[그림 3-10] 플랫폼 구성

(출처: [http://hausstyle.co.kr/home/about\\_livingcube/](http://hausstyle.co.kr/home/about_livingcube/), 검색일 : 2016.9.30.)

## ② 주요 서비스

리빙큐브 모델의 저작권은 모델을 제안한 건축가에게 있으며, ㈜에이치 에스플러스가 프로토 타입을 기본으로 수정설계와 건축행정업무, 견적산출 및 시공사선정 등의 업무를 수행하고 있다. 대가는 보수율표에 해당되는 커미션을 받고 있으며 건축가에게 매 주택 판매 시 주택시공비의 1%를 설계저작권료로 지급한다.

[표 3-2] 리빙큐브 PM비용

면적	PM 비용
85m2 미만	10,000,000원
85m2 이상	10,000,000원 + 85m2 초과분 3.3m2당 200,000원

자료 : 리빙큐브 웹사이트((출처: [http://hausstyle.co.kr/home/about\\_livingcube/](http://hausstyle.co.kr/home/about_livingcube/), 검색일 : 2016.9.30.) 를 참조하여 정리



리빙큐브 시공비는 대개 평당 500~600만원으로 다락, 중정, 데크 등 부가적인 요소가 많으면 시공면적이 늘어난다. 그러나 수정설계와 마감재 선정과정을 거치면서 예산에 맞추어 조정할 수 있다<sup>26)</sup>. 프로토 타입 별 시공비 예시는 다음 표와 같다.

[표 3-3] 리빙큐브 프로토 타입 별 시공비 예시

면적	예산	프로토타입 예시
66m2 미만	1억원 내외	레고하우스 5.5평 + 다락 2.5평 : 40,000,000원 (이동식주택/기초 및 부대토목별도)
66m2 이상 99m2 이하	1억2천 - 1억8천	또하나의 집 26평형 : 180,000,000원 (이건창호/덧지붕 전동식 개폐시스템/중정벽난로/데크 포함)
132m2 내외	2억원 내외	서현이네 집 152m2 + 다락 50m2 : 250,000,000원

자료 : 리빙큐브 웹사이트(출처: [http://hausstyle.co.kr/home/about\\_livingcube/](http://hausstyle.co.kr/home/about_livingcube/), 검색일 : 2016.9.30.) 를 참조하여 정리

하우스스타일은 리빙큐브의 새로운 주택 프로토타입을 개발하기 위해 주택디자인 공모전을 주최하는 등 다양한 시도를 하고 있다.



[그림 3-11] 리빙큐브 공모전

(출처 :

<http://hausstyle.co.kr/home/2015/06/15/%ec%a0%9c-2%ed%9a%8c-%eb%a6%ac%eb%b9%99%ed%81%90%eb%b8%8c-%ec%a2%8b%ec%9d%80%ec%a7%91-%ea%b3%b5%eb%aa%a8%ec%a0%84-%ed%98%84%ec%9e%a5-%eb%8f%99%ec%98%81%ec%83%81/>, 검색일 : 2016.9.30.)

26) 20~30평 미만 주택은 평당 600만원, 40평 이상의 주택은 평당 500만원을 기준으로 시작하며 20평 미만의 주택은 평당 시공비가 의미가 없다.

## 5) 아키프래닛(ARCHI PLANETS)

아키프래닛은 기존에 잘못 정착된 건축시장 구조를 혁신하고, 건축주와 건축가를 위한 건축문화를 정착시키기 위해 건축가에 의해 만들어진 플랫폼이다. 설계기반의 ‘Interactive Risk Management Platform’이자 기획설계기반 건축프로젝트 매칭 플랫폼이다.



[그림 3-12] 아키프래닛 설립 목적

(출처: <http://www.archiplanets.com/board-skin/service.php>, 검색일 : 2016.9.30.)

### ① 플랫폼 구성

플랫폼은 일반적인 건축 프로젝트 과정을 따르지만, 아키프래닛의 코디네이터로 등록된 진심건축가가 건축사업 전반을 이어주고 있다.

#### □ 프로젝트 및 건축가 찾기

건축주의 설계의뢰는 홈페이지에서 카테고리별(주거, 상업, 업무시설/인테리어, 리모델링, 신축공사), 설계면적 및 설계비용 별로 등록되어 있다. 건축가의 사업자형태(법인, 개인사업자, 프리랜서), 업무분야(인테리어, 리모델링, 신축공사), 건축가의 형태(건축사, 건축가, 공간디자이너), 활동가능지역 별로 검색이 가능하다.



[그림 3-13] 아키프래넛 플랫폼 구성 및 건축과정 소개  
(출처: <http://www.archiplanets.com/board-skin/service.php>, 검색일 : 2016.9.30.)

#### □ 기획설계 이용방법

인테리어/리모델링/신축공사 중 기획설계 원하는 모든 프로젝트를 등록할 수 있다. 또한 프로젝트 등록 시 기본 법규검토도 받을 수 있다. 프로젝트 등록 후 건축가들이 프로젝트 정보를 토대로 제안서를 제출하며 지원 건축가의 상세 프로필, 포트폴리오도 검토 가능하다.

참여 건축가는 예치금, 건축가 프로필, 제안내용 등을 고려하여 가장 적합한 건축가들을 선정한 후, 아키프래넛에 예치금을 입금한 후 참여할 수 있으며 이렇게 참여한 건축가들이 기획설계를 수행한다.

설계 및 전과정에서 온라인 미팅룸을 통해, 기획설계안의 방향과 요구사항에 대해 검증 및 피드백 절차를 가질 수 있다. 기획설계안 제출 완료 후, 아키프래넛을 통해 설계기준검토를 거치며, 최우수 설계안 선정 가이드라인에 따라 최적의 안을 선정한다. 최종건축가 회원에게 기획설계 예치금을 지급하며 설계계약을 위해 아키프래넛이 오프라인 미팅을 주선한다.

#### □ 1:1설계 이용방법

다양한 실무경험으로 검증된 건축가 목록에서 건축가들의 프로필, 포트폴리오 및 평점이나 후기들을 검토하여 건축가를 선정한다. 건축매거진에서 마음에 드는 디자인 링크를 통해 건축가 프로필 페이지로 이동하며 건축가 페이지의 1:1설계요청 버튼 클릭하여 기획설계를 요청한다. 아키펠래닛 1:1설계요청 페이지에서 프로젝트에 대한 자료, 정보(대상지의 위치, 면적, 용도, 예상기간, 비용 등)을 입력한다. 프로젝트 정보가 건축가에게 전달되어 건축가가 기본 검토를 마치면, 온라인 미팅룸을 통해 상담을 진행하며 디자인에 대한 요구사항 및 건축가의 제안내용을 참고하여 기획설계 프로젝트 방향 및 일정을 상의하여 진행여부를 결정한다. 1:1설계진행 수락되면 건축주가 기획설계 예치금을 입금한 후 설계작업이 진행된다. 기획설계 진행 후 건축주에 의해 최종 결정된다.

### ② 주요 서비스

#### □ 서비스 이용 지원 서비스 현황

건축주는 회원가입 및 프로젝트 등록 요금이 무료이다. 프로젝트 별로 기획설계 비용을 예치금으로 부담하고 있다. 아키펠래닛 안심계좌에 이체, 프로젝트 종료 후 안전하게 건축가에게 전달된다.

건축가의 경우 회원가입 및 프로필 페이지 개설은 무료이다. 프로젝트 지원시 10,000point가 사용되는데 법규검토 서비스 제공 시 아키펠래닛에서 10,000point가 제공된다. 최종 건축가 선정 이후 별도의 설계계약 수수료는 없다.(10,000point = 10,000원 VAT포함)

[표 3-4] 아키플래닛 건축주 이용요금

프로젝트등록 및 기본검토		무료(예치금 별도)
예치금기준	인테리어	프로젝트의 규모와 난이도에 따라 아키플래닛과 협의 후 결정 (일반적인 예치금은 설계 연면적기준으로 최소 5,000-10,000원/m2 정도)
	리모델링	
	신축공사	

자료 : 아키플래닛 웹사이트(<http://www.archiplanets.com/>, 검색일 : 2016.9.30.)를 참조로 정리

#### □ 예치금 제도 시행

건축프로젝트에 있어 문제가 되는 무료설계, 무료견적을 실시하고 있다. 안정적인 기획설계 작업 진행 시 발생하는 비용을 건축주가 아키플래닛에게 지급하며 기획설계안 제출 완료시 아키플래닛을 통해 건축가 회원에게 예치금을 전달한다.



## 제4장 소규모 주택의 건축 관련 지원 정책 현황

1. 소규모 주택의 건축 지원 정책
2. 소규모 주택의 건축 및 개보수 지원 사업
3. 해외 소규모 주택의 건축 지원 정책 사례

### 1. 소규모 주택의 건축 지원 정책

1990년대까지도 국내 주택정책은 ‘신규공급 지향정책’을 추진해왔다. 1972년 제정된 「주택건설촉진법」은 열악한 주택보급률을 향상시키는데 기여하였으나, 주거생활의 질적 수준을 고려하지 못하고 있다는 문제 제기가 지속되어 왔다. 이에 2003년 「주택법」으로 전면 개정되었으나, 당초 제정의 도인 ‘주택 품질과 질적 수준의 제고’ 측면 보다는 공동주택인 아파트 공급 위주의 정책 및 규제 실행에 초점하여 발전되어 왔다.

이에 여전히 현행의 주택공급제도는 대규모 아파트 단지의 생산과 배분에는 유효하나 소규모 아파트나 단독주택 및 다세대·다가구 주택 등의 소규모 주택의 공급에는 비효율적이라는 비판에서는 자유롭지 못하다(권혁삼 외, 2015, p.51). 기존 소규모 주택 건축 관련 정책 및 지원 사업은 공급체계의 구조적인 문제를 개선하기 보다는 단편적인 사업들의 지원 측면에서 이루어졌으며, 저소득층의 주거지원 성격으로 이루어졌다.

최근의 주택정책 패러다임<sup>27)</sup>은 신규 택지개발 공급 중단과 대규모 정비

사업 추진 감소 추세 등으로 변화하고 있으며, 이에 따라 보편적 주거복지 및 다품종 소량생산체계의 중점을 둘 것으로 예측된다. 다양한 주거 수요에 따른 소규모 맞춤형 정비 전환과 기존 시가지 토지이용 효율화 정책 추진 등이 그러하다. 이러한 변화에 따라서 최근 소규모 주택 건축과 관련하여 법제 및 정책이 신설되고 있으나, 아직은 시행 초기단계로 건축법 이하 허가제도 및 지자체 조례 등의 행정지원 및 재정적 지원 등 보완이 필요하다.

## 1) 행정(법규 및 정책) 지원 정책

### □ 소규모 단위건축물 허가 프로세스 효율화 및 간소화 추진

행정 효율성과 편의성을 제고하기 위해서 건축허가 프로세스의 개선 지속적으로 추진되어 왔다. 2007년 11월 전국적으로 도입된 인터넷건축행정시스템(새움터)을 운영하고 자치구별 건축허가 서비스 간소화 및 개편<sup>28)</sup>이 이루어졌다. 이외에도 소규모 주택 건축물 등을 포함하는 건축물 사업에 대하여 지자체 조례에 의한 허가 및 심의 프로세스 간소화가 추진되고 있다.

서울시는 최근 건축허가 신청 준비부터 쟁점 조정까지 전 과정에서 건축도시계획 등 관련분야 경력 공무원들이 밀착 지원하는 ‘건축허가 신속행정 서비스’를 시행하고 있다. 2015년 주요 대규모 건축 사업을 중심으로 시행하였으며, 2016년 6월 중소규모 건축사업으로 확대하여 노후 단독주택 및 다세대·다가구 주택의 리모델링 인허가까지 전문적인 행정 서비스를 지원할 예정이다. 소규모 주택 건축의 경우 규모 대비 건축심의 절차가 복잡하고 심의 담당 행정 공무원에 의한 불합리한 건축규제 등의 문제가 제기되어 온 만큼, 행정절차 지원의 제반 여건이 구축되었다고 판단된다.

---

27) 국토해양부(2013), 제 2차 장기(13~'22) 주택종합계획

28) 대전시 서구 등은 건축허가에 대한 신속한 민원처리를 위하여 ‘친절한 건축허가 매뉴얼’을 제작, 배포하여 건축허가 내실화를 위한 지원 서비스를 시행함. 본 매뉴얼에는 건축허가 필요한 기본 법령 35개 관련 법령과 주요 검토 항목 및 유의사항, 15개 협의기관(부서)의 인허가 업무, 근거법령 등을 수록함 (출처:[http://blog.naver.com/first\\_seogu/80168371245](http://blog.naver.com/first_seogu/80168371245))



이밖에 경기도 용인시에서는 경관심의 대상 건축물 중 단독주택과 연면적 100㎡ 이하의 소규모 건축물, 농업용 창고와 같은 생계형 건축물이 대하여 경관심의 대상에서 면제하도록 하였다(2016년 4월 15일 시행)<sup>29)</sup>.

#### □ 소규모 단위건축물 감리자 지정제도 시행

소규모 주택 건축의 각종 부실공사와 불법 건축행위 원인으로 지목되어 온 감리제도의 개선이 진행되고 있다. 2016년 8월 4일부터 661㎡ 이하 다가구주택 및 다중주택, 495㎡ 이하의 일반건축물과 30세대 이하 공동주택의 경우 설계자와 감리자를 분리 발주하도록 하였다.<sup>30)</sup> 단독주택의 경우는 제외되지만 소규모 주택 공사의 내실화 측면에서는 긍정적인 변화라 할 수 있다. 이 밖에도 주택의 규모와 상관없이 “건축주가 공사현장을 관리·감독하는 현장대리인을 지정·배치하여야 하고, 현장대리인을 배치하지 아니한 건축주와 현장을 이탈한 현장대리인에 대하여는 벌칙 및 과태료를 부과”(제24조제6항, 제111조제3호의2, 제113조제3항 신설)하도록 함으로써 건축 현장의 철저한 관리, 감독에 대한 법적 근거가 마련되었다.

또한 「주택건설공사 감리업무 세부기준」을 개정하여 “유사직종 상주 감리원을”을 “총괄감리원을 대체 상주감리원으로 지정할 수 있으며, 총괄감리원의 경우에는 건축분야 감리원 중 총괄감리원이 지정하는 자를” 정하도록 하는 감리자격의 명확화를 추진하고 있다<sup>31)</sup>. 더불어 감리자 업무기준 강화 및 감리자 선정기준 개선을 골자로 추진하고 있는데, 이는 허가권자가 감리자 명단을 관리하고 지정하도록 제도 개정이 추진중이며 2017년 1월 1일부터는 공공 지정 감리사 제도도 시행 예정이다.

29) 용인시 「단독주택·100㎡이하 소규모 건축물 경관심의 안 받아도 돼」, (머니투데이, 2016.4.22.)

30) 법제처(2016), 「건축법」 [시행 2016.8.4.] [법률 제14016호, 2016.2.3., 일부개정], 제개정 이유, <http://www.law.go.kr/lsinfoP.do?lsiSeq=180796&ancYd=20160203&ancNo=14016&efYd=20160804&nwJoYnlInfo=N&efGubun=Y&chrClsCd=010202#0000>, (검색일 : 2016.10.3.)

31) 법제처(2016), 「주택건설공사 감리업무 세부기준」, [시행 2016.2.25.] [국토교통부고시 제2016-75호, 2016.2.25., 일부개정], 제개정 이유, <http://www.law.go.kr/admRulInfoP.do?chrClsCd=010202&admRulSeq=2100000040703>, (검색일 : 2016.10.3.)

## 2) 세제 혜택 및 재정 지원 정책

### □ 주택도시기금<sup>32)</sup> 운영 주거복지사업에 의한 자금 지원 및 저리 융자 지원

주택도시기금(기존 국민주택기금)에서 운영하는 주거복지사업의 일환으로 주택건설사업 지원, 주택전세 및 구입수요자 자금 지원, 주거환경개선 사업 지원 등이 시행되고 있다.



[그림 4-1] 주택도시기금 운영 주요 금융지원 사업  
(출처: <http://nhuf.molit.go.kr/>, 검색일 : 2016.10.3)

### □ 주택건설사업 지원

무주택 서민, 사회초년생 등을 위한 임대주택을 중심으로 건설사업 출

32) 주택건설에 필요한 자금을 확보하고 이를 원활히 공급할 목적으로 설치된 기금. 주택건설촉진법 제 10조 및 10조 6항에 근거해 1973년 1월 국민주택자금계정이라는 이름으로 한국주택은행에 설치. 1981년 7월 자금의 기금으로 이름을 고치고 한국주택은행에 업무를 위탁. 2000년 11월 한국주택은행이 국민은행(주)과 합병된 뒤에는 국민은행이 전담 관리함. 2003년부터는 관리체계에 경쟁요소를 도입할 수 있도록 관리기관의 다변화를 추진해 2004년 현재 수탁관리는 국민은행이, 재위탁은 농업협동조합중앙회와 우리은행(주)이 맡고 있음. 기금관리의 주체는 건설교통부장관. 중점 운용 방향은 국민 주거안정의 토대로서 국민주택기금의 건전한 경영 기반 확립, 무주택 서민들의 주거안정 및 주택시장 안정을 위한 실속 있고 효과적인 지원 추진 등임. 이를 위해 분양주택·임대주택 등 국민주택의 건설 지원, 주택 구입과 전세에 필요한 자금 지원, 국민주택 건설을 위한 대지 조성 및 주거환경 개선 등의 사업을 전개함. 2015년 국민주택기금을 주택도시기금으로 개편하고, 주택도시보증공사를 설립함 (2015년 1월 주택도시기금법안 제정) (출처: [http://www.molit.go.kr/USR/WPGE0201/m\\_35906/DTL.jsp](http://www.molit.go.kr/USR/WPGE0201/m_35906/DTL.jsp), 검색일 : 2016.10.20)

자 및 용자를 지원하며, 도시영세민 등을 위한 분양주택(공공분야, 다세대·다가구 주택 등)의 건설사업 용자 지원이 시행되고 있다. 임대주택 리츠 출자 등이 있으며 다세대·다가구 주택에도 해당되지만 기업 또는 주택건설 사업자들이 대상이다.

#### □ 주택전세 및 구입수요자 자금 지원

무주택 서민, 근로자의 주택구입 또는 전세자금 지원, 저소득층·도시영세민들의 전세 부담 완화를 위한 전세임대·자금 지원, 전세가격 안정과 미분양주택 해소를 위한 매입임대주택 자금 지원 등이 있다.

‘내집마련 디딤돌대출’의 경우 주택구입 기회 확대 및 주택금융 부담을 완화하기 위하여 시행되온 정책으로 모기지를 일원화하는 차원에서 추진되었다. 단, 전용면적 85㎡ 이하의 주택을 구입하는 경우에 대출을 지원한다.

‘버팀목전세자금’은 연간급여(소득)가 5천만원이하이고, 대출신청일 현재 세대주를 포함한 세대원 전원이 무주택인 세대주가(만 30세 미만 단독세대주 제외)가 전용면적 85㎡ 이하일 경우에 전세자금을 지원한다.

#### □ 주거환경개선 사업

주거환경 개선을 위한 주택 건축 및 개량하고자 하는 사업자를 위한 대출이 있다. 이는 노후주거지 정비 및 개선을 위한 단일 혹은 조합형 주택에 대한 건설을 지원한다.

[표 4-1] 주거환경개선자금 지원 대상 및 조건

	단독주택	다세대주택	다가구 단독주택	아파트, 연립주택
대출 금리	연 2.7%		연 2.7%	공공분양, 공공임대와 동일
대출 한도	6,000만원 이내(개량의 경우 1/2)	3,000만원 이내(개량의 경우 1/2)	18,000만원 이내[가구당 2,250만원, 8가구 기준 (개량의 경우 1/2)] 이내	공공분양 및 공공임대 기준에 따름
대상 주택	호당 주거전용면 적 85㎡ 이하 주택	동당 건축면적 660㎡ 이하인 4층 이하의 주택으로서 세대당 주거전용면 적이 85㎡ 이하 주택	주택으로 쓰이는 층수가 3개층 이하이고, 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660㎡ 이하이며, 19세대 이하가 거주할 수 있는 가구당 전용면적 85㎡ 이하 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니한 주택	분양주택:전용면적 75㎡(민간사업자는 60㎡) 이하인 주택 임대주택:전용면적 85㎡ 이하인 주택
대출 기간	1년(3년) 이자만 납부, 19년(17년) 원리금균등 분할상환		1년	분양주택:3년 임대주택:10년(임대의 무기간이 10년인 경우는 15년)이자 납부, 20년 원리금균등 분할상환

자료 : 주택도시기금 홈페이지내 주거환경개선 기금 관련 정보 정리,

(<http://nhuf.molit.go.kr/FP/FP06/FP0603/FP06030501.jsp>, 검색 : 2016.10.20.)

#### □ 지자체 조례에 의한 금융권 협약, 노후주택 리모델링 비용 지원

저층주거지 재생 측면에서 노후주택 리모델링 및 집수리를 위한 공사비용을 저금리로 융자 지원을 지자체별로 추진하고 있다. 그러나 이는 저소득층을 대상으로 지원을 한정하고 있다.

서울시는 우리은행 등 주요 금융권과 협약을 통해서 단독주택 개량의 경우 4500만원, 다가구다세대주택의 경우 2000만원 한도 내에서 2%의 이자비용을 지원하고 있다<sup>33)</sup>. 신청서를 작성해 온라인 접수하면 은행 심사를 거

33) 평균 대출금리 4% 수준 기준

쳐 공사 계약금액의 80% 범위 안에서 최대 9000만 원까지 융자받을 수 있다. 이중 시는 적용금리의 2%를 지원한다.

□ 저에너지형 단독주택 비용지원, 그린홈 100만호 보급사업 시행 (2020년까지 한시적 시행)

2020년까지 신재생에너지주택(Green Home) 100만호 보급을 목표로 태양광, 태양열, 지열, 소형풍력, 연료전지 등의 신재생에너지설비를 주택에 설치할 경우 설치비의 일부를 정부가 보조·지원하는 사업이다<sup>34)</sup>.

[표 4-2] 에너지원별 보조금 지원 단가

구분	지원범위		보조금 지원단가	가산지역 지원단가	
태양광	고정식		2.0kW이하	1,110/kW	1,330/kW
			2.0kW초과 - 3.0kW이하	940/kW	1,120/kW
태양열	평판형 · 진공관 형	7.0㎡이하	10.0MJ/㎡ · day초과	520/㎡	620/㎡
			7.5MJ/㎡ · day초과 - 10.0MJ/㎡ · day초과	480/㎡	570/㎡
			7.5MJ/㎡ · day초과	460㎡	550/㎡
		7.0㎡초과 14.0㎡이하	10.0MJ/㎡ · day초과	460㎡	550/㎡
			7.5MJ/㎡ · day초과 - 10.0MJ/㎡ · day초과	420㎡	500/㎡
			7.5MJ/㎡ · day초과	400㎡	480/㎡
		14.0㎡초과 20㎡이하	10.0MJ/㎡ · day초과	420㎡	500/㎡
			7.5MJ/㎡ · day초과 - 10.0MJ/㎡ · day초과	390㎡	460/㎡
			7.5MJ/㎡ · day초과	370㎡	440/㎡
지열	수직밀폐형	10.5kW이하	790/kW	940/㎡	
		10.5kW초과	610/kW	730/kW	
		17.5kW이하			
연료 전지	1kW이하		31,570/kW	37,880/kW	
소형 풍력	별도 검토 후 지원				

자료 : 그린홈 홈페이지에 공개된 자료를 바탕으로 정리

(<http://greenhome.kemco.or.kr/ext/itr/intr/windPowerIntro.do>, 검색일 : 2016.10.20.)

34) 「신·재생에너지 설비의 지원 등에 관한 규정」(산업통상자원부 고시 제2015-153호, 2015. 7. 22. 발령, 2015. 7. 29. 시행) 제21조제1항제4호

에너지원별(태양광, 태양열, 지열, 연료전지, 소형풍력) 보조금 지원 단가는 규정에 따라서 지원. 태양광의 경우 보조금을 지원한다. 사업지원 대상은 단독주택, 공동주택 모두 가능하며 단독주택의 경우에 기존 또는 신축 주택의 소유자 또는 소유예정자가 대상이다. 신청자가 직접 에너지원과 참여기업을 선택하여 주택을 지원하는 사업이다<sup>35)</sup>.

#### □ 농촌주택 개량사업 의한 주택개량자금 지원

낡고 불량한 농어촌주택의 개량을 촉진하는 등 농어촌 주거환경 개선을 통해 농어촌지역의 주거문화 향상 및 주거복지를 실현하고 농어촌의 정주욕을 고취하며, 농어촌주택개량자금 지원을 통해 도시민 유치 촉진 및 농어촌 활성화를 도모하기 위해 「농어촌정비법」 제2조, 제55조, 제67조, 제108조 및 「농어업인 삶의 질 향상 및 농어촌지역 개발촉진에 관한 특별법」 제29조 등에 따라 실시되는 사업이다.

##### • 건축 대상

「농어촌정비법」 제2조에 의한 농어촌지역(「농어업·농어촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호에 의한 농어촌지역)으로 타법에 의한 건축행위 제약요인이 없는 지역으로서, 읍·면의 지역이나 농림축산식품부 장관이 고시하는 지역[「농업·농촌 및 식품산업 기본법」 제3조제5호나목에 따른 농촌지역]을 대상으로 한다. 제주특별자치도 설치 및 국제자유도시 조성을 위한 특별법」에 따라 도지사가 동(洞)의 주거지역을 농어촌지역으로 지정 고시한 지역도 사업대상지역이다.

##### • 용자 대상

농촌지역에서 본인 소유의 노후·불량주택을 개량하고자 하는 농촌 주민<sup>36)</sup>으로서 농촌지역에서 거주하고 있는 농촌주민 중 무주택자가 대상이다.

35) 참여시공기업은 그린홈 홈페이지내 「제품 및 기업소개」(<http://greenhome.kemco.or.kr/ext/itr/comp/selectParticipationList.do>, 검색일 : 2016.10.20.)에서 검색 및 확인

즉, 도시에서 농촌으로 이주하려는 자로서, 주택용자 신청일 이전 주민등록상 도시거주 증빙서류 제출이 가능한 자(도시 1주택 보유자가 농촌주택 보유로 1가구 2주택이 되는 경우도 가능)로 잔금(또는 일시 대출금) 대출일 이전에 농촌지역으로 「주민등록법」에 따라 전입신고를 완료할 수 있는 자이어야 한다.

- 대출 기준

대출한도는 신축, 개축의 경우에는 사업실적확인서에 기재된 주택건축 소요비용이내에서 대출(최대 2억원)하고, 사업실적확인서에 소요비용이 기재되지 않은 경우에는 당해 주택에 대한 감정평가금액 이내에서 대출해야 한다. 대출금리는 ‘변동·고정금리 고객선택제도’ 시행에 따라 대출금리체계를 선택할 수 있다. 고정금리는 연리 2%이고, 변동금리는 대출시점에 금융기관에서 고시하는 대출금리에 따른다.

### 3) 기술 및 인력지원, 조정 및 중재 역할

#### □ 지자체별 주택관리지원센터 운영

2012년 개정된 건축법 제35조의2(주택의 유지·관리)에 따라서 지자체별로 주택관리지원센터를 조성, 주택의 유지관리에 대한 지원을 하도록 제도화하였다. 지역 소규모 지자체에서 주택관리지원센터를 설치하고, 소규모 건축물 기술지원 및 감리서비스, 전문가에 의한 주택진단 및 상담, 공사비 융자지원, 수리와 관리를 위한 공구대여 등의 지원 서비스를 시행하고 있다.

---

36) 단, 신축의 경우 대출일 이전에 기존 주택을 반드시 철거 후 건축물대장을 말소하여야 하며, 무허가주택 또는 불법건축물 거주자는 기존 주택 철거 사실을 사진 등으로 증명해야 한다.

## “용인시, 소규모 노후주택 유지·관리 지원”

아시아투데이 2016년 3월 4일자

\*경기 용인시는 소규모 노후주택의 유지·관리 등 주거환경개선 서비스를 전담으로 지원해 주는 ‘주택관리지원센터’를 신설했다. 시는 소규모 노후주택의 점검 및 보수에 필요한 기술자문과 정보제공을 위해 민·관으로 구성된 ‘주택관리지원센터’를 설치, 본격적으로 운영한다고 4일 밝혔다. 지원센터는 담당공무원과 건축사와 구조·설비·시공분야 등 민간전문가 등 9명으로 구성, 노후주택에 대한 진단 서비스와 건축물 유지관리와 관련한 법률상담 등을 지원한다. 지원 대상은 상대적으로 주거지원 서비스가 열악한 노후주택 등이다.

주요 지원업무는 건축물의 에너지 효율 및 성능개선 방법을 비롯해 누수·누전 점검방법, 간단한 보수 및 수리지원, 건축물의 개량·보수에 관한 지원 등이다. 시 관계자는 “상대적으로 안전관리에 소외돼 있던 소규모 노후주택 소유자들에게 실질적인 도움을 주기 위해 센터를 개설했다”고 말했다.

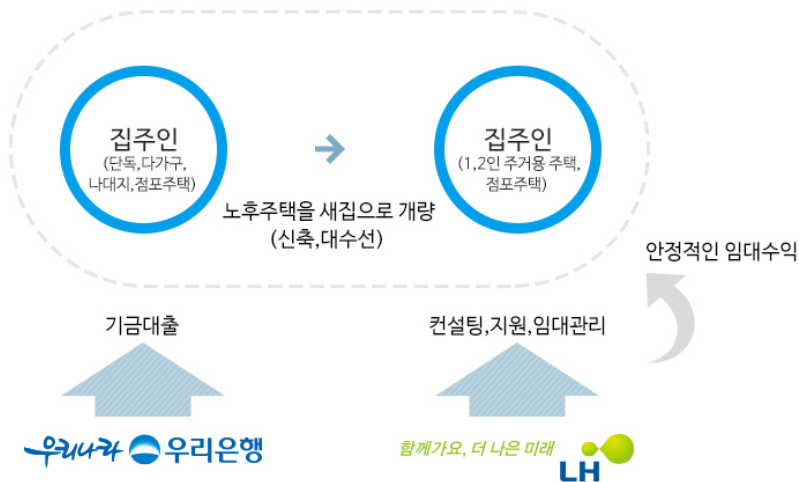
(출처: <http://www.asiatoday.co.kr/view.php?key=20160304010002290>)



## 2. 소규모 주택의 건축 및 개보수 지원 사업

### 1) 집주인 리모델링 임대사업(LH)

다세대, 다가구, 연립주택 등 공동주택을 매입한 건축주가 한국토지주택공사(LH)에 임대 관리를 맡겨 시세보다 낮은 임대료에 주거 취약계층(대학생 및 독거노인)에 8년 이상 임대하면 집값의 80%까지 지원해주는 사업이다.



[그림 4-2] 집주인 리모델링 임대사업 사업 소개  
(출처: 집주인리모델링 임대시범사업지원시스템 웹사이트  
[http://lh.howbuild.com/lm1/?ref=lm1\\_01](http://lh.howbuild.com/lm1/?ref=lm1_01), 검색일 :2016.10.20.)

#### ① 주요 사업내용

대학생 및 독거노인을 위한 1인 주거형 다가구 주택 건축시 최대 2억원을 금리 1.5%로 융자해주는 사업이다. 건축비는 우리은행을 통해 조달되며 LH에서 건축사와 시공사 선정과정 등 건축의 전 과정을 컨설팅 및 지원하고 LH에서 공실리스크를 모두 부담하며 임대 관리하고 있다. 건축형태에 따른 사업 후 가능한 건축형태가 상이하하다([표 4-3] 참조).

[표 4-3] 집주인 리모델링 임대사업 사업대상 및 사업 후 건축형태

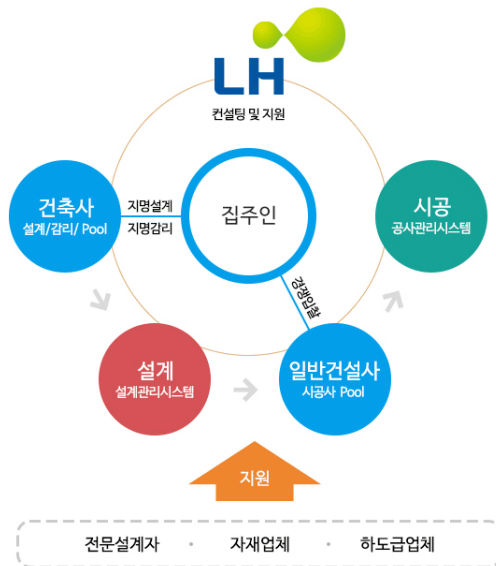
사업대상 사업후	단독주택	다가구주택	점포주택	나대지
1인 주거형 다가구	신축	신축/대수선	신축	신축
2인 주거형 다가구	-	대수선	-	-
점포주택	신축	신축	신축/대수선	신축

출처 : 집주인리모델링 임대시범사업지원시스템 웹사이트

([http://lh.howbuild.com/lm1/?ref=lm1\\_01](http://lh.howbuild.com/lm1/?ref=lm1_01), 검색일 :2016.10.20.)

## ② 지원시스템

건축사, 일반건설사, 전문설계자, 전문건설사, 자재업체 등의 접수를 받으며, 설계, 자재, 시공제안서를 제출하여 집주인 리모델링 임대 사업에 참여할 수 있다.



[그림 4-3] LH 집주인 리모델링 사업주체 및 역할

(출처: 집주인리모델링 임대시범사업지원시스템 웹사이트

[http://lh.howbuild.com/lm1/?ref=lm1\\_01](http://lh.howbuild.com/lm1/?ref=lm1_01), 검색일 :2016.10.20.)

### ③ 진행절차

#### □ 규모검토

사업 참여자로 등록된 건축사가 예비사업지에 건축가능한 건물의 규모, 층수를 검토한다.

#### □ 지명설계(설계자 선정)

건축주가 사업참여자로 등록한 건축사 중에서 설계자를 지명하여 선정한다. 건축사의 약력, 포트폴리오 등을 열람한 후 건축사 면담을 거친 후 최종 선정한다.

#### □ 설계

설계관리시스템을 통하여 설계준비, 기본설계, 중간설계, 허가, 실시설계 순으로 진행, 관리된다. 설계관리시스템에서는 건축주와 건축사 간의 협의가 원활히 이루어 질 수 있는 업무프로세스를 제공하며, LH의 설계기준에 따라 설계가 진행될 수 있도록 관리한다.

#### □ 공개경쟁입찰(시공사 선정)

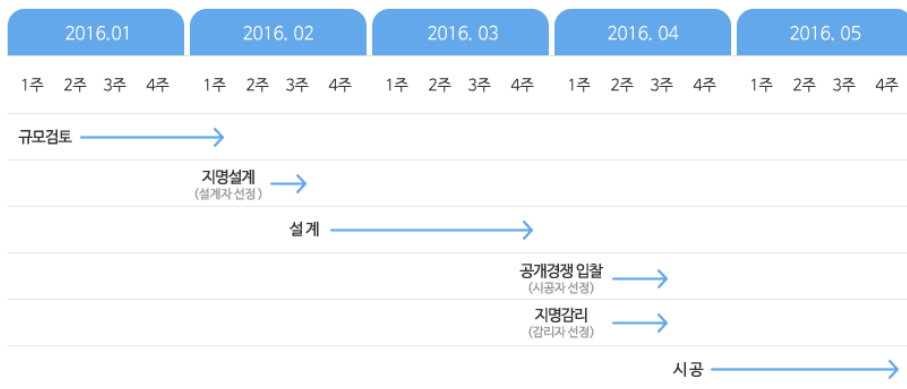
시공사 선정은 사업참여자로 등록된 일반건설사를 대상으로 공개경쟁입찰을 통해 건축주가 선정한다. 공개경쟁입찰 시 설계도면, 공내역서, 수량산출서, 자재사양서, 시방서, 자재업체와 전문건설사 정보가 일반건설사에게 제공된다. 건축주에게는 견적분석보고서, 업체평가보고서가 제공된다. 건축주는 LH의 지원과 컨설팅을 받으며 진행한다.

#### □ 지명감리(감리자 선정)

건축주가 사업참여로 등록한 건축사 중에서 감리자를 지명, 선정한다.

## □ 시공

공사관리시스템에서는 건축주, 시공자, 관리자가 맡은 바 업무를 수행할 수 있는 업무프로세스를 제공하며, LH의 시공기준에 따라 공사가 진행될 수 있도록 관리하고 있다. 공사대금은 우리은행 공사대금안전관리서비스를 통하여 관리한다.



[그림 4-4] LH 집주인 리모델링 시범사업의 진행 절차 및 일정  
(출처: 집주인리모델링 임대시범사업지원시스템 웹사이트  
[http://lh.howbuild.com/lm2/?ref=lm2\\_01](http://lh.howbuild.com/lm2/?ref=lm2_01), 검색일 : 2016.10.20.)

## 2) 서울시 집수리닷컴 (<https://jibsuri.seoul.go.kr/>)

서울시는 노후된 저층주거지 주거환경 개선을 위해 전면철거 대신 지역별 맞춤형 재생과 개별주택에 대한 집수리를 지원하는 내용을 골자로 2015년 4월 ‘주거재생정책 실행방안’을 발표했다. 이러한 정책의 일환으로 집수리 활성화 종합지원 홈페이지인 집수리닷컴을 2016년 4월 25일에 개설하였다.

주요 지원 서비스로는 집수리 장터, 찾아가는 주택진단 서비스 집수리 닥터단, 집수리 아카데미, 집수리 공구임대, 집수리 공사비 저금리 융자 지원 등이 있다.



[그림 4-5] 서울시 집수리닷컴 주요 서비스 현황  
(출처: <https://jipsuri.seoul.go.kr/>, 검색일 :2016.10.20.)

#### □ 집수리장터 사업 내용 및 절차

집수리를 원하는 수요자가 공사가 필요한 사진, 범위 등 공사계획을 등록하면 관련업체에서 견적을 작성하는 서비스이다. 여러 업체의 공사 견적과 상담을 통해 미리 개략 공사비를 판단하며, 수요자의 판단에 따라 공사를 의뢰할 수 있다.

하지만 집수리장터는 업체에서 제공하는 정보이기 때문에 홍보를 목적으로 한 부정확한 정보가 있을 수 있으므로 공사결정 전에 집수리 닥터단 등 충분한 상의 후 진행을 권하고 있다. 집수리 의뢰인의 사후 별점평가를 통해 우수업체에 선정되면 인증서 발급, 홍보 등 지원하고 있으며 SH공사와 연계하여 우수업체 선정 및 지원하는 서비스를 2016년부터 시행하고 있다.

- 집수리 수요자 진행 과정

구체적인 공사 계획 등록(신청서 작성)▶집수리 업체 공사 예상견적 작성▶견적결과 확인 후 집수리 업체 연락▶집수리업체 방문상담▶공사계약

- 집수리 업체 진행 과정

업체 회원가입 및 기본정보 등록▶업체소개 정보등록▶업체로그인▶집수리장터 메뉴 견적요청 또는 마이페이지 견적 의뢰현황 확인▶수요자 유선, 오프라인 상담 후 공사계약 체결

#### □ 찾아가는 집수리 닥터단 사업 내용 및 절차

집수리 닥터단은 4층 이하 저층주택 거주자의 주거환경개선을 위해 주택을 직접 방문하여 개략적으로 점검하고 지원제도를 안내 및 상담하는 전문가 집단이다. 홈페이지에서 상담신청(신청서 작성 및 희망일 지정)하면 상담 일자를 안내(개별유선통보)받아 전문가의 상담방문을 받을 수 있다.

신축, 증·개축, 리모델링 등 개략적 범위 안내, 공사비 용자 지원, 에너지절감형 지원제도 등을 안내받을 수 있지만 직접 공사 시공, 공사업체 알선, 공사비 견적서 작성 등의 서비스는 지원하지 않는다.

#### □ 집수리 공사비 용자지원

도배·장판·싱크대 교체 등 간단한 공사부터 전면 리모델링·신축까지, 집수리 공사비용을 용자할 경우 이자차액을 보전해 주는 제도이다<sup>37)</sup>. 뉴타운 등 해제지역 또는 단독주택, 다세대주택 등이 밀집한 지역을 대상으로 한다.

이자차액을 보전가능하며 적용금리의 2%를 서울시가 지원하고 나머지 이자는 신청인이 부담하는 방식이다. 거치기간 없이 5년 균등분할 상환이 가능하며 집수리-공사 완공시 전액을 용자 받아 신축-착공시 50%, 준공시 50%를 상환한다.

---

37) 적용금리의 2%를 서울시가 지원하고 있다.

### 3. 해외 소규모 주택의 건축 지원 정책 사례

국내 단독주택 시장의 불균형은 공급 중심의 주택공급 정책 추진으로 인한 아파트 중심의 산업 발달로부터 야기되었다. 반면 소규모 주택공급 시장의 다수를 차지하는 다세대·다가구주택은 기형적인 국내 도시 개발의 역사와 함께 제도권에서 벗어나 성장한 소규모 건축업자(소위 말하는 집장사)<sup>38)</sup> 등에 의해서 주도되어 왔다. 또한 소규모 주택이 점유정도가 적고 아파트 중심으로 주거가 형성된 현황은, 과거 국내 주택공급 체계의 불균형한 성장과 종합적인 주택 정책 부재가 초래한 결과라고 할 수 있다.

이러한 국내 현실에 비해 일본과 미국, 영국 등의 유럽권 국가들은, 도시 형성의 오랜 역사 동안, 공동주택 보다는 단독주택이 주된 주거유형으로 자리 잡아왔다. 본 절에서는 이들 국가에서 오랜 세월 형성해 온 단독주택 및 소규모 주택 위주의 건설 공급체계와 정책적 지원 사례를 검토함으로써 그들의 강점을 분석하고자 한다. 또한 민간시장의 건전하고 지속가능한 시장 균형을 위하여 공공 및 민간에서 추진하고 있는 지원 정책 및 관리 방안을 분석하여 국내 정책에의 시사점을 도출하고자 한다.

#### 1) 일본의 단독주택 산업과 주택정책

##### ① 단독주택 재고 동향

일본은 제2차 세계대전으로 총 주택재고의 20%가 유실되었으며 이후 1960년대 경제성장기에 인구가 급증하자 상당기간 주택부족을 경험하였다. 1960~70년대에는 주택의 양적공급에 주력하였으나, 이후 거주환경의 질적 강화에 주력하면서 주택의 면적보다는 주택의 기능측면에서 단열성, 통기성 등

---

38) 소규모 건축업자는 1920년 중반에 처음 등장하였는데, 시대별로 사업의 유형을 달리하면서 집단의 성격을 지속해 왔다. 이들은 단일한 성격을 가진 계층이라기보다는 건축가와 같은 전문가, 또는 공공 및 대형건설업체 등의 제도권 내 주류의 집단에 상대되는 집단으로서 비전문성을 가진 비주류 건축업자를 통칭하는 용어로 사용되고 있다.

과 같은 실내 환경 향상을 중요시하였다. 최근에는 주택의 질을 표시하는 제도를 도입하는 등 주택의 질적 공급문제에 주력하고 있다.

일본의 주택공급 주력시기에 1960~70년대의 일본 주택공급 특징은 개인이 거주 또는 임대를 목적으로 주택을 건축하였으며, 공동주택보다는 단독주택 중심의 공급이 이루어졌다. 또한 공공보다는 민간자금을 의한 주택건설이 주를 이루었다. 1960년대 자가 거주 및 임대를 목적으로 하는 주택건축이 전체 신규주택 착공건의 90%를 차지하였으며, 2000년 이후 70% 정도로 낮아졌다(김현아 외, 2004, p.50).

일본 총무성이 조사한 「주택·토지 통계조사」<sup>39)</sup>에 따르면 2013년(平成25年)기준 일본의 총 주택수는 5천 이백만 호이며, 그 중 단독주택은 2천 859만 9천 호로 전체 주택의 54.8%를 차지하고 있다. 이는 2008년(5천 759만호)과 비교하여 5년 사이 전체 주택의 증가율은 5.0%를 기록하고 있으나 단독주택은 4.2% 증가, 공동주택의 증가율은 6.8%로 전체 증가율보다 높은 수치를 나타내고 있다. 최근 생활의 편의와 경제적인 이유 등으로 맨션을 선호하면서 신축 주택공급은 공동주택이 증가하는 추세이다<sup>40)</sup>.

[표 4-4] 일본의 주택유형별 재고(2013년)

총 주택수(호)	단독주택	연립주택	공동주택	기타
52,102,200	28,598,700	1,288,600	22,085,300	129,500
100.0%	54.9%	2.5%	42.4%	0.2%

자료 : 일본 총무성 통계국, 평성25년 주택·토지 통계조사,

(<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/gaiyou.htm>, 검색일 : 2016.10.20.)

39) 일본 총무성 통계국, 평성25년 주택·토지 통계조사, 결과 보고서,

(<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/gaiyou.htm>, 검색일 : 2016.10.20.)

40) 일본은 1945년 패전 이후 '1세대 1주택 정책'을 지속적으로 추진해 왔다. 기업에서는 공공의 일관성 있는 정책 추진에 맞추어 주택산업에 대한 투자와 기술 개발을 추진해왔고, 주택건축 산업도 지속적으로 발전할 수 있었다. 현재의 일본 주택시장의 성장은 지난 60여 년 간의 경제성장과 함께 이룬 건축 산업 전반의 발전과도 맞물려 있다.



## ② 다양화된 단독주택 공급 시장

일본의 단독주택 시장은 개인에서 매출액 1조 엔 이상 규모의 대기업까지 다양한 주체가 경쟁하고 있는(배순석외, 2009, p.189) 굉장히 다각화, 다양화된 대규모 시장이다. 또한 각 공급 주체의 규모에 따라 주거공급 유형이 다양하고 사업방식도 다양하다. 대기업은 재무력과 기술력, 홍보 등을 통한 영향력으로 일본의 주택시장을 견인하는 역할을 한다. 반면 중소기업은 아이디어와 새로운 기술, 소비자 맞춤형의 시장을 이끌고 있다. 이들 공급자는 법적인 정의가 없고, 업태가 다양하다. 국내 단독주택 건설 시장에서 개인 사업자로 활동하는 집장사와 유사한 ‘홈빌더(Home Builder)’가 존재하며, 전국 단위로 단독주택을 제조 판매하는 회사인 ‘전문 주택기업<sup>41)</sup>’이 주로 공급을 담당한다. 주택기업은 시공까지의 업무만을 담당하거나 이후 건물의 임대관리를 포괄하여 수행하기도 한다.

또한 최근에는 주택시장에도 프랜차이즈 개념이 도입되어 ‘주택 프랜차이즈<sup>42)</sup>’가 주택 공급의 저가시장으로 확장하고 있다. 이들은 전문 주택기업과는 차별하여 홍보 및 영업이익 최소화하고 저렴한 가격파괴 전략으로 일본에서 급성장하고 있다. 전문 주택기업과는 달리 주택 프랜차이즈의 가맹점은 지역을 기반으로 인맥을 활용하거나 여건에 맞는 시공을 수행하므로 경쟁력을 제고할 수 있었던 것으로 판단된다. 이러한 주택 프랜차이즈의 형태는 조합의 형식을 취하기도 하고, 설계사무소가 중심이 되거나 주택 구매력 지원 차원에서 금융기관이나 보험회사가 중심이 되는 방식 등 구성이 다양하다(배순석외, 2009, p.193).

---

41) 전국에서 영업을 하고 주택을 상품으로 기획해 판매하는 전문 주택기업이 일본의 주택 공급시장의 상당 부분을 차지하고 있다. 연간 수 백동에서 1 만동 이상을 공급하는 규모로 대표적인 주택기업인 세키스이(積水) 하우스, 다이와(大和) 하우스 공업은 연간 1조엔 이상의 매출을 올리고 있다. 주택설계를 규격화된 유닛 설계를 통해 맞춤형 조합의 설계를 제공하고, 시공은 자사에서 직접 시공하는 경우와 지역기반 홈빌더에 하청을 주는 경우도 있다.

42) 일본 최초의 주택 프랜차이즈인 아이플 홈은 1984년 창업하여 2008년말 기준 189개의 가맹점을 기록하였다. 조직의 중심인 본부에서 각 지역 가맹점의 경영 및 시공 등을 지원해서 통일된 브랜드의 주택을 동일한 가격으로 판매하는 전략으로 운영하고 있다(배순석외, 2009, p.192~3). .

또한 이러한 다양화, 규모화된 일본의 단독주택 시장에서 품질이 균일화되고, 성능이 제고된 주택을 건설하기 위해서 조립형 공법(prefabricated house)이 활용되고 있다. 일반적인 조립형 건축 공정과 마찬가지로, 공장에서 지붕, 기둥, 벽 등 주택의 주요 구조체를 생산하고 건축 현장에서 조립하는 방식으로(안국진, 2011, p.72), 최신 기술의 공장에서 철저한 품질관리를 통해 주요한 구조체를 생산하여 균일한 품질과 높은 정밀도를 확보할 수 있다. 또한 자재가 표준화·규격화 하여 고품질의 시공이 가능하다. 현장에서는 조립만 하기 때문에 작업시간이 줄어들어 공사기간도 크게 단축할 수 있다<sup>43)</sup>. 이에 따라 결과적으로는 원가절감의 효과도 있다.

### ③ 양질의 단독주택 시장 확대를 위한 정책 동향

#### □ 장기우량주택 보급촉진법 제정

일본의 평균 주택수명은 약 30년으로 서구 선진국에 비하여 짧았기 때문에 일본은 신축시장이 발달했었다(이관중 외, 2015, p.559). 하지만 신축에 따른 주거비 부담 증가, 저출산, 고령화로 인한 주택 자산가치 하락, 그리고 신축과 철거에 따른 이산화탄소 및 폐기물 배출에 따른 환경문제의 심각성 등이 인식되기 시작했다. 이에 2000년대 중반, 약 40년간 일본의 주택정책을 견인해 온 「주택건설계획법(1966-2005)」이 폐지되고 주택정책 개혁이 시작되었다. 국가 및 사업자, 거주자의 책무와 함께 양호한 주택스톡과 거주환경의 형성, 주택시장의 환경정비, 국민의 거주안정 확보라는 기본 방침이 책정된 「주생활기본법(2006)」이 제정되었다. 주생활기본법에서 명시된 양호한 주택스톡 및 주택시장 환경정비 대책의 일환으로 2008년에는 일본 국토교통성에서 장기간에 걸쳐 사용가능한 질 높은 주택을 정비·보급하기 위한 방책자

43) 세이스키 화학공업의 경우 유닛 공법으로 기초공사에서 준공까지 평균 60일 정도 소요된다. 이는 재래공법이 90~150일, 다른 조립형 공법이 80~120일인 것과 비교하면 공기를 절반 이후로 단축하는 효과가 있다.

문에서 「장기우량주택 보급촉진에 관한 법률」을 제정하였다. 또한 동법에 의해 2009년 6월부터 장기우량주택 인정제도가 시행되고 있다. 2013년 12월 까지 단독주택 약 47.8만호, 공동주택 약 1.3만 호 총합계 49.1만 호가 장기우량주택으로 인정되는 등 연간 10만호 이상의 주택이 장기우량주택 인정되어 왔다. 「장기우량주택의 보급 촉진에 관한 법률」은 17개 조항 및 부칙 등으로 구성되어 있으며, 주요 내용은 다음과 같다.

#### **장기 우량 주택의 보급의 촉진에 관한 법률**

(2008년 12월 5일 법률 제 87호, 최종개정 2014년 6월 4일 법률 제 54호)

##### **□ 제 1장 총칙(제 1조-제 3조)**

- (목적) 법률은 장기간 사용할 수 있는 우량주택의 보급을 촉진하기 위하여 기본방침의 책정, 장기우량주택건축·유지보전계획의 인정제도, 인정장기우량주택에 대한 지원 등의 조치를 강구하여 풍요로운 국민생활의 실현과 국가경제의 건전한 발전에 기여하는 것을 목적으로 하고 있다.

##### **□ 제 2장 기본방침(제 4조)**

- 장기우량주택의 보급촉진을 위해서 국가, 지방공공단체, 사업자, 주택의 건축주, 소유자 등의 관계자가 적절한 역할분담과 더불어 종합적이고 효율적인 추진이 필요하다는 기본인식을 바탕으로 국토교통성대신이 장기우량주택의 보급촉진에 관한 의의, 시책, 계획인정 등 기본적 사항을 정하도록 하고 있다.
- 구체적인 사항은 「장기우량주택의 보급촉진에 관한 기본적 방침」(국토교통성 고시 제208호)에서 정하도록 하고 있다.

##### **□ 제 3장 장기 우량 주택 건축등 계획의 인정 등 (제 5조-제 15조)**

- (제5조 -10조) 장기 우량주택으로 계획하고자 하는 경우, 국토 교통성령으로 정하는 바에 의하여, 해당 주택의 건축 및 유지 보전에 관한 계획(이하 「장기 우량 주택 건축등 계획」이라고 한다.)(을)를 작성해, 소관 행정청의 인정을 신청할 수 있다.
- (제11조) 주택이력정보의 작성 및 보전 : 인정 장기 우량 주택의 건축 및 유지 보전의 상황에 관한 기록을 작성해, 이것을 보존해야 한다.
- (제12조~제15조) 인정 후 실효성 담보 : 보고의 징수, 개선 명령, 계획의 인정 취소, 조언 및 지도

##### **□ 제 4장 인정 장기 우량 주택 건축등 계획에 근거하는 조치 (제 16조 · 제 17조)**

- (제16조) 주택성능평가에 대한 특례 등 - 인증된 장기우량주택의 건축에 관한 공사 완료 후에는 해당 인정 장기 우량 주택(주택의 품질 확보의 촉진 등에 관한 법률(1999년 법률 제 81호)제 2조 제 2항 에 규정하는 신축 주택인 것을 제외한다. 이하 이 항 에 있어 동일)의 매매계약을 체결한 판매측은, 해당 인정 장기 우량 주택과

관련된 동법 제 5조 제 1항 의 규정에 의한 주택 성능 평가서(이하 이 항에 대해 「인정 장기 우량 주택 성능 평가서」라고 한다.) 혹은 그 사본을 매매계약서에 첨부하거나 주택성능 평가서 혹은 그 사본을 교부한 경우에 그 효력이 지속된다.

- (제17조) 지방주택공급공사의 업무의 특례 : 지방주택공급공사는 인정 장기 우량 주택 건축 등 계획에 근거하는 인정 장기 우량 주택의 유지 보전을 실시할 수 있다.

(출처: 일본법령색인(국립국회도서관), <http://hourei.ndl.go.jp/SearchSys/index.jsp>, 검색일 : 2016.10.20.)

## □ 주택성능표시제도 시행

주택성능표시제도는 1999년 제정된 「주택의 품질 확보의 촉진 등에 관한 법률(1999년 6월 23일 법률 제81호)」을 기반으로 2000년부터 신축주택을 대상으로 제도화되었으며 시공불량에 따른 구조안정성 부족, 내구성저하, 사용상의 결함 등 하자의 발생으로 인한 분쟁을 해결하기 위하여 도입되었다. 이를 위해 주택 및 건축물의 생산부터 사후 유지관리까지 일련의 품질이 확보되도록 건축물의 품질과 성능에 대한 성능표시를 표시하도록 했다. 신축주택 뿐만 아니라 기존주택에도 적용되며 설계평가, 건설평가가 실시된다. 표시 방법은 항목에 따라 등급과 정보를 표시하고 있다(김무환 외, 2003, p.49).

### 주택의 품질 확보의 촉진등에 관한 법률

(1999년 6월 23일 법률 제 81호, 최종 개정 : 2014년 6월 27일 법률 제92호)

#### □ 제 1장 총칙(제 1조 · 제 2조)

- (목적) 주택의 성능에 관한 표시 기준 및 이것에 근거하는 평가의 제도를 제정해 주택과 관련되는 분쟁의 처리 체제를 정비하는 것과 동시에, 신축 주택의 청부계약 또는 매매계약에 있어서의 하자 담보 책임에 관하여 특별한 규정을 하는 것으로써, 주택의 품질 확보의 촉진, 주택 구입자들의 이익의 보호 및 주택과 관련되는 분쟁의 신속하고 적절한 해결을 도모해, 따라서 국민 생활의 안정 향상과 국민경제의 건전한 발전에 기여하는 것을 목적으로 한다.

#### □ 제 2장 일본 주택 성능 표시 기준(제 3조-제 4조)

#### □ 제 3장 주택 성능 평가

- 제 1절 주택 성능 평가(제 5조 · 제 6조)

- 제 2절 등록 주택 성능 평가 기관(제 7조-제 24조)
- 제 3절 등록 강습 기관(제 25조-제 30조)
- 제 4장 주택 형식 성능 인정등
- 제 1절 주택 형식 성능 인정등 (제 31조-제 43조)
- 제 2절 등록 주택 형식 성능 인정등 기관(제 44조-제 57조)

- 제 5장 특별 평가방법 인정
- 제 1절 특별 평가방법 인정(제 58조-제 60조)
- 제 2절 등록 시험 기관(제 61조-제 65조)

- 제 6장 주택과 관련되는 분쟁의 처리 체제
- 제 1절 지정 주택 분쟁 처리 기관(제 66조-제 81조)
- 제 2절 주택 분쟁 처리 지원 센터(제 82조-제 93조)

- 제 7장 하자 담보 책임의 특례(제 94조-제 97조)
- 제 8장 잡칙(제 98조-제 100조)
- 제 9장 벌칙(제 101조-제 108조)

(출처: 일본법령색인(국립국회도서관), <http://hourei.ndl.go.jp/SearchSys/index.jsp>, 검색일 : 2016.10.20.)

2015년 3월부터는 신축주택에 대한 평가·표시항목이 대폭 조정되었는데, 이는 전체 10분야의 32항목에서 4분야 9항목으로 간략화 되었다.

[표 4-5] 주택성능표시제도 분야 별 항목

분야	항목	기타
구조안전	내진등급	-지진 및 폭풍, 적설에 의해 견딜 수 있는 구조체의 안정성 평가하여 등급표기 -면진대책, 지반 및 기반관련 정보 표기 -내진등급의 최고등급은 통상 진도6-7규모를 견딜수 있는 주택을 의미함
	내진대책	
	지반 및 기초 허용지지력 및 설정방식	
	기반의 구조방식 및 형식	
열화경감	열화대책등급	-3세대에 걸친 약 75-90년 견딜 수 있는 내구성 설정
유지관리·갱신	전용배관 및 공용배관의 유지관리대책등급	-유지관리 및 갱신의 용이성 평가 -유지관리:내구년수가 비교적 짧은 급배수관 및 급탕관, 가스관 등 일상적 점검 보수작업 -갱신:교체
	공용배관의 갱신대책등급	
온열환경·에너지소비량	단열등의 성능등급	
	1차 에너지소비량 등급	

\* 4분야 9항목(2015.3)

자료 : 주택의 품질 확보의 촉진 등에 관한 법률, 동법 시행령을 참조로 정리, (출처: 일본법령색인(국립국회도서관), <http://hourei.ndl.go.jp>, 검색일 : 2016.10.20.)



신축주택 성능평가 마크



기존주택 성능평가 마크

[그림 4-6] 주택성능평가 마크

(출처 : 국토교통성(2015), 주택성능평가 표시제도 설명서,  
<https://www.mlit.go.jp/common/000129267.pdf>, 검색일 : 2016.10.20.)

#### □ 주택정보 및 수선 이력 추적제도 시행

「장기우량주택 보급촉진에 관한 법률」에 의거한 국가가 인정한 장기우량주택의 경우는 법령에 의거하여 건축주가 주택 이력서를 지속적으로 관리하도록 하고 있다. 이밖에 전문 주택기업의 경우에도 고객 유치 및 관리지원 서비스 일환으로 고객을 대신해서 주택이력서 작성과 보관을 실시하며, 사후관리를 지원하고 있다. 세키스이 공업의 유닛식 조립주택이 대표적인데, 이는 신축할 때 주택 정보부터 차후 수선 이력을 기록하는 ‘주택정보 및 수선 이력 추적’을 하는 형식이다. 이에 따라서 1호 당 약 5천 종류, 2만 5천 건의 정보를 데이터베이스에 저장하고 60년 동안 지속적으로 점검 내용과 수선 내용, 요청 사항, 도면 등의 정보를 축적하고 있다. 소비자에게 인도 후에도 점검을 실시하며, 하자 발생시 주택하자 담보법에서 제시하는 10년 보다 긴 20년간의 장기 보증을 제공하고 있다.

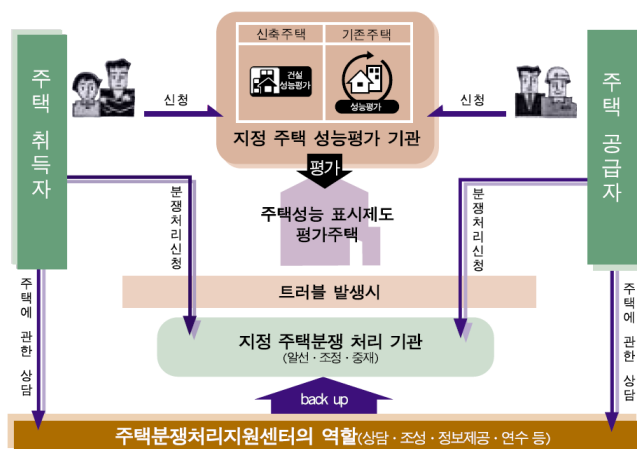
#### □ 중고주택 관리 및 노후주택 개량(리모델링) 시장의 활성화

장기우량주택 보급 정책의 추진과 더불어 일본의 단독주택 정책은 중고주택 관리 및 기존 주택의 개량(리모델링) 시장의 활성화를 촉진하는 방향으로 추진되고 있다. 주택의 수명이 길어지면서 기존 주택을 개량하여 사용하는

수요가 증가할 것으로 예측하고 있다. 주택의 리모델링은 신축공사에 비하여 공사가 용이하고 전문적인 건설업 면허의 자격 제한을 하고 있지 않아서 다양한 산업분야의 참여가 확대되고 있다. 특히 인테리어 업계 및 자재 업계의 성장이 기대되는 분야이다.

지자체별로 기존 주택을 구입하여 개량하는 경우 소득세나 고정 재산세를 감축해주고, 개량공사에 소요되는 공사비의 일정 부분을 보조금으로 지급하는 제도를 운영하고 있다. 고령자를 위한 개량 주택의 경우에 개호보험(일본이 40세 이상 국민은 필수 가입, 국내 국민연금과 유사한 제도)의 보험금을 활용할 수 있도록 지원한다. 이때 보험금을 활용 할 수 있는 주택 개량 공사의 지원범위는 고령자 안전을 위한 난간 설치 및 단차를 없애는 공사 등에 한함. 지원금의 한도는 20만 엔(자기 부담금 10%)이다.

또한 재단법인 「주택 리폼 분쟁처리 지원센터」에서는 ‘리포넷트’라는 웹사이트를 운영하고 있다. 홈페이지를 통해서 전국의 주택 개량 업체를 소개하고, 공사의 내용이나 시공사례, 각종 분쟁 발생과 해결방안 등의 정보를 제공하고 있다(윤영선 외, 2003, p.53).



[그림 4-7] 리모델링 주택의 주택성능평가 업무 흐름도 마크  
(출처 : 윤영선 외, 2003, p.54)

#### □ 에너지 절감 및 녹색건축 주택의 보급 촉진

단독주택이 주택시장이 50% 이상을 점유하고 있으므로 단독주택을 대상으로 에너지 절감 및 신재생 에너지를 사용하는 친환경 주택을 확대하는 정책을 꾸준히 추진하고 있다. 태양광 발전, 연료 전지 등의 첨단 기술을 갖춘 ‘제로 에미션(Zero Emission) 하우스’는 관련 산업분야의 동반 성장을 기대할 수 있는 만큼 장기적인 발전 과제를 수립하고 추진하고 있다.

#### □ 관련 산업의 해외 진출 지원

일본의 공장화, 전문화 된 주택 건축 기술에 대한 해외 시장 진출은 이미 수 년전부터 이루어져 왔다. 국내에도 스미모토 임업, 세키스이 하우스 등이 진출해 교외지역의 전원주택 시장의 수요를 담당하고 있다. 국내 단독주택 시장에서도 고성능, 고품질의 주택 수요를 공략하고 있다. 특히 국내 지어지는 주택들의 상당수는 조립형 공법을 사용하는 공업화주택으로 모듈러 방식을 적용하고 있다. 정밀한 설계를 바탕으로 5일~2개월이면 주택 시공까지 가능하다는 장점을 내세우고 있다.

- 세키스이 하우스<sup>44)</sup>는 국내 진출한 모든 신축주택에 태양광 발전 시스템을 의무적으로 적용하여 에너지 절감률을 최대화
- 시공에 쓰인 자재를 일일이 기록한 스펙북(spec-book)을 입주후 건축주에게 제공
- 주택기업별로 시공기술이 특화되어 있어 소비자가 다양한 선택이 가능

**“첨단 주택시장에 일본주택 열풍: 전기료 적게 내는 맞춤형  
첨단주택 주택시장에 ‘메이드 바이 재팬’ 열풍”**, 이코노미조선  
2014년 6월

44) 세키스이 하우스 홈페이지(<http://www.sekisuihouse-global.com/#solutions>, 검색일 : 2016.10.25.) 참조



일본주택업체가 한국 시장에 처음 진출한 사례는 지난 1997년 경기도 용인시 동백지구 내 세키스이하우스가 한 채만 지은 단독주택이 꼽힌다. 3.3㎡당 시공비(땅값+건축비)가 1000만원인 이 주택은 건축주가 직접 세키스이하우스에 설계, 시공을 의뢰해 지은 것으로 알려져 있다. 세키스이하우스는 일본 대형주택 메이커로, 화학 분야에서 발군의 기술력을 보유한 세키스이화학의 계열사다. 철골주택 분야에서 상당한 기술력을 보유한 것으로 알려진 세키스이하우스는 용인 동백지구 단독주택 외, 현재 성남시 판교신도시 내 단독주택 3채를 추가로 공급했다.

또 다른 주택업체 미사와홈도 국내 시장 진출에 적극적이다. 일본 목조주택 1위 기업인 미사와홈은 자동차 회사 도요타그룹이 대주주로 있다. 지난 2010년 국내 부동산 개발업체 미코하우스와의 제휴를 통해 한국에 진출한 미사와홈이 지금까지 펼친 전략은 ‘선주문 후시공’ 방식이었다. ‘주문 시공방식’ 이다보니 미사와홈 등 일본 주택 메이커들이 선보인 주택들은 하나같이 시공비가 3.3㎡당 1000만원을 훌쩍 뛰어넘었다. 가령 미사와홈이 지난 2010년 한 채만 선보인 용인 동백지구 단독주택은 3.3㎡당 시공비가 1200만원이 넘는다. 이 집은 지붕 위에 설치한 집광판에서 전기를 생산하며, 집안 내 작은 연못과 다다미방과 같은 일본풍 주거양식을 집안 곳곳 넣어 국내 주택과 차별화를 꾀했다. 이 밖에도 미사와홈은 경기도 안성시, 하남시 등지에 각각 198㎡(60평), 181㎡(55평) 규모의 지상 2층짜리 단독주택을 공급했다.

그러나 최근 단독주택 열풍에 힘입어 미사와홈은 적극적인 물량 공세로 전환할 움직임을 보이고 있다. 이를 위해 현재 국내 주택개발업체 사이와홈을 통해 국내 진출을 타진하고 있는 것으로 전해졌다. 이시정 이도기획 대표는 “4조5000억원에 달하는 우리나라 단독주택 시장에서 일본 주택건설사들이 공략할 신축 시장은 상대적으로 비중이 크지 않지만 고성능 주택에 대한 소비자들 만족도만 충족시킨다면 상황은 달라질 것” 이라고 말했다. 이 대표는 “단독주택도 아파트처럼 브랜드 문화가 생길 경우 일본 업체들 경쟁력은 상당할 것” 으로 전망했다.

또 다른 시공업체 타카시마주택은 아예 주거단지 개발에 나선 상태다. 현재 타카시마주택은 국내 주택 시공업체 D&D그룹과 손잡고 인천 영종도에 전용면적 165~198㎡(50~60평) 규모 단독주택 27가구를 오는 8월 분양할 계획이다. 이 밖에 타카시마주택은 영종도 주택과는 별도로 제주도 내 전용면적 148㎡(45평) 규모로 단독주택 27가구를 지을 계획도 갖고 있는 것으로 전해졌다.

(출처: <http://pub.chosun.com/client/news/viw.asp?cate=C01&mcate=M1002&nNewsNumb=20140614959&nidx=14960>)

#### ④ 기타: 다양한 단독주택 공급 서비스 확장 사례

##### □ MUJI의 주택공급 모델

MUJI는 미니멀한 디자인으로 7000여종의 생활용품을 판매하며 대중적 인기를 끌고 있는 글로벌 업체로 “생활용품에서, 생활용품을 담는 바구니, 바구니를 담을 수 있는 가구, 가구를 담을 수 있는 집”으로 사업 영역을 점차 확장하고 있다.

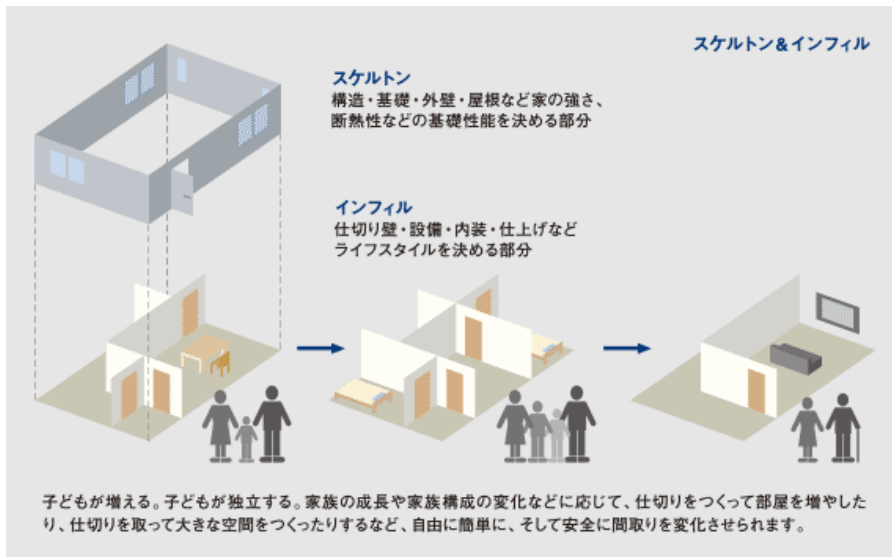


[그림 4-8] 무지가 공급하는 모듈러 주택 모델

(출처: 한겨레 신문, <http://www.hani.co.kr/arti/economy/property/753732.html>,  
검색일 : 2016.10.25.)

소규모 주택 재고의 가치하락과 신축과 유지관리에 대한 수요에 대응하여, MUJI에서는 프리패브(pre-fabricated)공법으로 구조 및 부품을 표준화하여 부지 및 주변 환경, 가족 구성에 맞추어 효율적인 집을 제공하고 있다. 현재 ‘나무의 집’, ‘창의 집’ 등의 모델이 개발되었으며 ‘나무의 집’의 경우엔 부

지의 형태에 따라 20개의 다른 유형을 선택할 수 있다. 또한 단열성능이 높고 및 내진 설계된 구조와 라이프 스타일이나 가족생애주기에 따라 자유롭게 바꿀 수 있는 구조, 설비에 대한 개선을 제안함으로써 주택의 유지관리 효율성을 제고시키는 방안을 제시하고 있다.



[그림 4-9] 무지의 가족 생애주기에 따른 내부 구조 변형 개념  
(출처: <http://housevision.muji.com/>, )

## 공장에서 만든 ‘레디메이드’ 집을 팝니다

한겨레 신문, 2016년 07월 25일

### ■ 신축시장 공략하는 ‘프리패브’

무인양품이 집을 판매하기 시작한 것은 거품붕괴 직후라고 여겨지는 2004년이다. 거품붕괴 이후 일본인들은 누군가가 살았던 재고주택(일본에서는 중고주택이라 표현)을 거의 구매하려 하지 않는다. 부동산 가격 상승이 꾸준히 이어질 때는 주택을 사면 땅값 상승으로 건축물의 감가상각 따위는 고려 대상이 아니었지만, 이제는 상황이 다르다. 지은 지 30년만 지나면 가치가 0으로 떨어져버리는 건축물의 특성 탓이다. 땅값이 오르지 않은 채 건물값이 떨어지면 부동산은 매력적인 자산이 아니다. 물론 재고주택이라고 해서 가격이 싼 것도 아니다. 그러니 재고주

택 거래가 잘 이뤄지지 않는 것은 자연스러운 현상이다.

반면 신축에 대한 수요는 여전히 남아 있다. ‘나만의 공간’을 원하는 욕구 때문이다. 그러다 보니 신축 수요가 중고인 재고주택 거래에 견줘 “압도적으로” (가와치 부장) 높다. 하지만 건물을 새로 짓는 일은 비용 문제 탓에 경제적으로 타당하지 않다.

이런 딜레마 속에서 일본 사회가 찾아낸 해법은 ‘프리패브’ (pre-fabricated)라 불리는 건축 방식이다. 프리패브란 미리 재단해둔 재료를 사용해 현장에서 건물을 짓는 방식이다. 일본 통계성 자료를 보면, 프리패브 공법을 적용한 신축 건수는 지난해 1만850건으로 전체(8만2398건)의 13%에 달했다. 세키스이하우스와 다이와하우스 등이 프리패브 공법을 이용한 주택건설 시장의 대표적인 업체들이다.

이뿐만이 아니다. 사실 프리패브 공법의 핵심은 싼 가격보다는 공장 생산을 통한 규격의 통일과 높은 질 유지다. 현장 노동자의 숙련도와 무관하게 최종 상품의 질을 균일하면서도 높게 유지할 수 있다. 또 현장에서의 건축기간을 대폭 단축시키고 이웃들의 민원도 최소화할 수 있다.

(출처: <http://www.hani.co.kr/arti/economy/property/753732.html>)

## □ 관련 법률 혜택 적용

MUJI에서 제공하는 주택은 장기 우량 주택 인증 조건에 부합되므로 이에 따라 추가적인 비용없이 장기우량주택인증을 취득할 수 있다. 장기우량주택 선도모델<sup>45)</sup>도 채택되어 사업 시행중이다. 이에 따라 인증된 장기우량주택에 주어지는 세금 공제 및 완화, 모기지론 금리 인하 등의 혜택이 제공된다. 일반주택 대비 장기 우량 주택에 대한 차입한도액 및 공제액은 다음과 같다.

45) 장기우량주택의 선도적인 모델 사업이라고 하는 것은 국토교통성이 2010년도부터 시행하고 있다. 주택 회사가 생각하는 주택의 본연의 모습에 대하여 그 구체적인 내용을 모델 사업이라고 하는 형태로 보급, 개발하는 것을 목적으로 하고 있으며, 채택된 사업은 모델 사업으로서 건설 비용의 일부가 보조된다. 무지의 주택은 ‘주택 신축’의 ‘유지관리유통강화부문’을 응모하여, ‘무인양품의 집」에 의한 셀프 빌드 시스템(self build system)의 제안이 채택되었다. (출처 : 무지 홈페이지 <http://www.muji-korea.net/display/html/file.html?lecs?jspCode=4>, 검색일 : 2016.10.30.)

[표 4-6] 일반주택과 장기 우량 주택에 대한 차입한도액

거주 년	차입 한도액	공제율	종합통장대출	최대 공제액
2013년	2,000만 엔	1.0%	200,000만 엔	2,000,000만 엔
2014년 1월~3월	2,000만 엔	1.0%	200,000만 엔	2,000,000만 엔
2014년 4월~2017년 12월	4,000만 엔	1.0%	400,000만 엔	4,000,000만 엔

\* 일반주택

거주 년	차입 한도액	공제율	종합통장대출	최대 공제액
2013년	3,000만 엔	1.0%	300,000만 엔	3,000,000만 엔
2014년 1월~3월	3,000만 엔	1.0%	300,000만 엔	3,000,000만 엔
2014년 4월~2017년 12월	5,000만 엔	1.0%	500,000만 엔	5,000,000만 엔

\* 장기 우량 주택 및 공인 저탄소 주택 인증 에너지 절약 주택의 경우

자료 : 국토교통성(2016.4.28.), 장기우량주택 인정과 지원 상황 자료,

[http://www.mlit.go.jp/report/press/house04\\_hh\\_000660.html](http://www.mlit.go.jp/report/press/house04_hh_000660.html), 검색일 : 2016.10.26.)

## 2) 미국의 주택공급 정책과 지원체계

미국의 주택시장은 넓은 국토를 기반으로 신규주택 공급이 꾸준히 증가해왔다. 2차 세계대전 종전 후 주택건설 착공은 급속히 증가하여 1950년에는 230만호에 달하였으며, 이후 경기에 따른 등락이 있었지만 연평균 150만호 정도의 주택이 착공되었다. 2011년 기준 주택재고량은 1억 1184만 4천호로 이들 주택재고의 70% 이상이 자가 점유의 단독주택(single family)이며, 자가 점유주택 중 약 5%만이 다가구주택(multi family)이다(김경환 외, 2012, p.118).

하지만 미국 주택시장은 일반적으로 신규주택보다 주택재고의 거래가 활발하다. 이에 대한 주요한 요인 중에 하나는 재고주택의 질과 양이 모두 풍부하고 주택 재고의 데이터베이스가 잘 구축되어 있어 거래에 필요한 정보공유와 관리가 잘 되고 있다는 점이다.

미국은 유럽, 일본, 국내 여건과는 달리 주택부족을 경험한 적이 없고 공공부문이 주택공급을 주도하지 않는다. 공공은 저소득층을 대상으로 하는

임대주택 및 사회주택을 담당하며, 그 외에는 주택금융시장 통제와 자가 구입을 위한 주택대출자금 이자에 대한 소득공제를 함으로써 개인의 자가주택 구입을 지원하고 있다. 이를 위하여 각종 주택금융과 조세지원을 통한 중산층 지원이 주축을 이룬다. 최근의 미국 연방정부 주택정책은 신규건설 및 기존 재고주택의 유지·보수를 통한 주택 공급의 증대, 최소한의 주거의 질 확보, 저축 및 투자에 대한 인센티브 유지, 주택소유의 촉진 등이다.

#### ① 주택금융지원 정책<sup>46)</sup>

미국의 주택금융시장은 연방주택저당공사(Fannie Mae)와 연방주택대출저당공사(Freddie Mac) 등 정부지원기관(Government Sponsored Enterprise, GSE)이 주택공급을 위한 자본 유동성을 안정적으로 공급함으로써 서민과 중산층의 주택기회를 확대하고 주택시장 활성화하는데 기여해왔다(김현아 외, 2004, p.87). 그러나 2008년 세계 외환위기를 초래하며 주택시장 붕괴로 거액의 손실이 발생하면서 공적관리대상으로 편입, 새로운 시장질서 개편이 추진되고 있다. 미국 정부와 의회는 GSE를 점차 축소·폐지하고 이를 대체하는 민간주도의 새로운 주택금융시스템의 구축을 진행하고 있다(한국은행, 2012, pp.1~2)

2008년 서브프라임 모기지 사태 이후, 2012년 미국 주택금융시장 개혁에서는 정부의 주택금융지원은 서민지원을 중심으로 축소하고, 주택금융시장의 투명성을 제고하기 위하여 주택금융 관련 통계자료 등을 종합 관리하는 인프라를 구축하는 방안 등이 추진되고 있다. 장기적으로 주택금융의 위험관리를 강화하고 주택금융시장의 건전성을 높이는 방안으로의 개편이 모색되고 있다(강종만, 2011, pp.5~6). 즉, 정부의 주택금융에 대한 지원은 축소하고 민간금융회사들이 주택금융시장에서 주도적인 역할을 수행하고, 주택금융시장의 투명성을 제고하기 위해 정보제공을 확대하며, 모기지 유동화 시장의 투명

---

46) 김현아 외(2004), 주택공급체계의 국내외 비교분석, 한국건설산업연구원 p.87

성, 표준화, 신뢰성 등을 제고하고, 신용평가기관의 신용분석에 관한 투명성 및 정보공개를 확대하는 방향으로 추진되고 있다. 또한 재정적으로 주택구입능력이 있는 서민층에 대한 주택금융 지원을 강화하기 위하여 연방주택청(FHA)은 최초 주택구입자에 대한 주택금융 공급 역할을 강화하고, 서민지원 주택금융의 효과적인 지원을 위해 기존에 주택 및 도시개발부, 농업부, 보훈부에 분산된 서민지원 주택금융업무의 조정 및 통합하는 방향으로 개편되었다.

## ② 주택시장 조세정책

미국 주택시장의 공급 확대의 또 하나의 중심축은 정부의 감세정책이다. 주택건축 및 구입에 따른 모기지 이자와 재산세에 대한 세금 감면 혜택은 주택 소유를 촉진시키는 인센티브 역할을 하였다. 대출 비율이 크고 이자가 높을수록 세금 감면 혜택이 많아지기 때문에 규모가 큰 고급주택의 수요와 공급을 장려하는 결과를 가져왔다(배순석 외, 2009, pp.231~233).

특히 1980년대 레이건 정부(1981년~1989년) 이래로 정부의 주택관련 세금 혜택은 재산세 납부에 대한 세금감면과 주택시장 투자자들에 대한 감세 혜택, 두 가지 수단을 활용하여 서민 및 중산층의 주택 소유를 장려하였다. 또한 2000년대 들어 미국 정부는 지속적으로 주택시장에서 정부의 역할을 축소하고, 민간에 의한 시장의 역할이 지속적으로 증가하였으며 이를 통해서 주택시장은 사업 추진이 용이해지고 사업자의 수익률이 증가하여 단독주택 시장이 확대되었다.

## 3) 영국의 주택공급 정책과 지원제도

영국은 유럽의 다른 국가들에 비하여 인구 증가세가 지속되어 왔기 때문에 인구성장에 따른 도시 집중은 주로 영국의 남부지역과 런던의 도시 밀도를 가중시켰다. 반면 가구의 규모는 지속적으로 감소하는 추세로 2033년에

는 1인 가구가 전체 가구의 19%를 차지할 것으로 전망된다(김경환 외, 2012, p.47).

인구증가와 가구 축소에 따른 주택수요는 증가한 반면 신규 주택공급률은 매우 낮아 급격한 주택가격 상승을 초래하였다. 1990년대 중반에서 금융위기 발생 이전인 2007년 말까지 영국의 실질주택 가격은 약 1.5배 상승하였으며, 이는 OECD 국가 중 높은 수준에 해당하는 수치이다. 반면 주택공급은 1995년 이후 약 14% 증가한 수준에 그치고 있어, 주거 가용성(housing affordability)<sup>47)</sup>이 매우 부족한 상황이다. 특히 높은 주택가격은 젊은층 및 노동자 집단(key-worker)<sup>48)</sup>이 중심인 주거구매 수요층에 대한 주택시장 진입에 장벽을 가져왔으며 장기적으로 주거가용성 부족으로 인한 사회경제적 영향-가계 소비활동 수준, 고용의 지역간 이동성 정도, 주택금융시장의 안정성 여부, 사회계층간 부의 분배양상-등에 영향을 미치는 것으로 파악된다.(OECD, 2011, pp.25-30)<sup>49)</sup>

이에 따라 영국 정부는 주택 가용성이 부족한 상황에서 낮은 이자율, 대출기준 완화 등 주택금융시장에 대한 접근성 향상을 위한 정책을 추진, 주택 구입을 촉진하는 방향으로 대응하였다.

### ① 주택공급 확대 정책 : 자가 소유 지원 및 홈바이 사업

주택시장에서 주택을 구입하기 어려운 계층을 위해 부담가능한 주택(affordable housing) 공급정책과 공동소유(shared ownership) 정책을 추진

---

47) 주거 가용성(housing affordability)은 주거에 대한 비용 부담이 가능한 정도를 의미하며, 미국과 캐나다에서는 주거비용(공공요금, 세금 등을 포함)이 가구 총소득의 30%를 초과하지 않는 경우를 주거 가용성의 일반적인 기준으로 본다.

48) 키워커(key-worker)는 주택공사에 의해서 지원되는 키워커 생활 프로그램(key-workers Living programme)의 자격이 되는 집단을 의미한다. 구체적으로 지역사회에 꼭 필요한 공공 부문에서 일하는 간호사, 교사, 경찰소방우편 공무원 등 핵심노동자를 포함한다.

49) OECD Economics Department Working Paper, No. 867, (<http://www.oecd-ilibrary.org/docserver/download/5kgc42th5df2-en.pdf?expires=1493020799&id=id&acname=guest&checksum=C009253F1AE75EE78F7EF1473BF833D8>, 검색일 :2016.10.20.)



하고 있다.

지역별로 주거소요지표(Housing Needs Index)를 작성하여 지자체 및 민간부문이 건설한 주택의 질적 상태를 파악하여 신규 주택공급 및 공공임대 주택을 공급을 관리하고 저소득층에 대한 보조금을 지원하고 있다(윤주현 외, 2006, p.1).

또한 주택의 자가 소유를 장려하기 위하여 구입자와 사회적 지주(Registered Social Landlords : RSL) 등이 주택을 공동 소유하여 구입자의 구매비용을 절감하는 정책을 지원하고 있다.

청년주거 및 핵심 노동자(key-worker)의 주거 구입을 지원하기 위한 홈바이 사업(HomeBuy)은 신규 주택건설 사업(New Build HomeBuy)과 사회주택임차인을 위한 사업(Social HomeBuy), 기존주택 시장의 매매를 지원하는 사업(Open Market HomeBuy)으로 구분된다. 이를 통해 기존 주택구입 가격 및 건축에 대한 경제적 부담을 완화하고, 금융권 대출에 대한 부담을 낮출 수 있어, 2000년 대 후반 시작되었지만 영국의 매우 선진적이고 특징적인 주택 구매 지원 정책으로 평가 받고 있다(남원석 외, 2009, p.195).

## ② 주택공급 품질 관리 및 지원 서비스

영국은 1980년대부터 문화예술 및 도시, 건축 문화발전을 위한 정책 지원을 확대해오고 있다. 공공부문의 도시건축 문화 발전을 위한 도시건축위원회(Commission for Architecture and the Built Environment: CABE)가 조직되어 주요 건축과 도시 관련 정책을 수립하고, 주요 공공공간 디자인에 관한 자문기관의 역할을 수행하였다. 현재 CABE는 2011년 영국정부에 의해 디자인카운슬(Design Council)로 통합되어 건축가, 계획가, 디자이너, 개발업자 등이 진행하는 공공 프로젝트에 대해 지침을 제공하고, 그들과 직접 연계하여 업무를 수행, 건축주와의 관계에 있어서 프로젝트의 접근방법 및 디자인 개선을 통해서 더 나은 결과를 구현할 수 있도록 실질적인 조언을 주는 역할을

수행하고 있다.<sup>50)</sup> 디자인 카운슬에서는 도시건축센터(Architecture and Built Environment Centres)<sup>51)</sup>을 통해 지역별로 도시환경과 건축에 관련된 전문가 지원 및 교육, 우수한 설계를 촉진하고 관리하며 진전시키기 위한 공공 프로그램을 제공하는 도시건축센터를 운영하고 있다. 이러한 건축센터 네트워크(Architecture Center Network)는 프로젝트 발주 및 프로그램 구상 지원, 컨설팅 및 건축행정 조언, 지역별 환경개선사업에 대한 주민참여 공개 토론회 및 협의회 진행 등 지역의 건축도시 관련 사업을 지원한다. 또한 전문가와 일반인들을 대상으로 도시 여행 프로그램을 제공하고, 교육기회 제공을 통해 전반적인 건축문화의 질적인 향상을 유도하는 플랫폼도 운영중이다.



[그림 4-10] 건축센터 네트워크의 활동

(출처: <http://www.architecturecentre.co.uk/>, 검색일 : 2016.10.31.)

50) CABE는 1999년 조직되어 2011년까지 활동하였으며, 2010년 정부의 종합예산검토에서 공공지원이 중단되면서 잠정적으로 조직이 폐쇄되었다. 현재는 기존의 자원사업과 성과물에 대한 홈페이지 게시를 지속하고 있으며, 기존의 진행 사업에 대한 조언자 역할, 설계 검토, 프로그램을 제공하는 역할을 수행하는 국가 아카이브 사이트로 존재하고 있다.

51) 김지업 외(2012), 건축문화진흥법제정을 위한 기초연구, 문화체육관광부, pp.22~23.

#### □ 영국 왕립건축가협회의(Royal Institute of British Architects: RIBA) 서비스

1834년 설립된 영국 왕립 건축가 협회(Royal Institute of British Architects, RIBA)는 더 나은 건축과 장소, 견고한 커뮤니티와 지속가능한 환경을 만들어낼 수 있게끔, 건축가 회원과 사회에 봉사하는 데에 목적을 두고 건축실무에서의 건축 활동 전반에 필요한 서비스를 지원한다.

RIBA에서는 건축 실무 수행을 위한 기준 제공 및 관련 연구 제공 등 포괄적인 수준의 전문가 지원(Professional Support) 서비스를 제공하고 있다. 실무와 학술 연구 간의 연계를 강화하는 역할 수행, 새로운 기술 및 재료 개발에 따른 실무의 적용을 확대, 고취하는 일, 관련 건축 학술연구의 결과를 국가와 지역단위의 정책 및 아젠다에 반영하는 일 등을 수행하고 있다.

매년 도시건축 환경에 주요한 주제를 반영한 심포지엄을 수행, 실무와 학제간의 연계를 통한 공간환경 및 기술, 재료의 발전을 도모한다. 가이드라인 제공을 통한 실무의 적용 및 제반기술의 발전을 지원하고 있다. RIBA 출판(Publishing) 서비스와 온라인 북샵(RIBA BookShop) 운영을 통하여 건축 실무 제반을 지원하는 사례집 및 자료 집성, 상세도면집을 출판하여 유료서비스로 제공하고 있다. RIBA에서 출판하는 자료들의 주제는 다음과 같다.

- Architecture practice management and project management
- Building regulations
- BIM and building services
- Contracts and law
- Building types and design guidance
- Refurbishment and retrofit
- Professional interior design
- Sustainability in buildings



[그림 4-11] RIBA에서 발간한 가이드라인(A Guide for Assisted Living Towards LifeHome21)

(출처:

<https://www.architecture.com/RIBA/Professionalsupport/Researchandinnovation/Archive.aspx>,  
검색일 : 2016.10.31.)



## 제5장 소규모 주택 건축 활성화를 위한 정책 방안

1. 소규모 주택 건축 활성화를 위한 개선 방향
2. 소규모 주택 건축 활성화를 위한 정책 방안

### 1. 소규모 주택 건축의 활성화를 위한 개선 방향

소규모 주택 건축은 도심지 저층주거지와 신규 택지개발지구의 단독주택지, 교외지역 농가주택 개조 및 신축 등에서 주로 나타난다. 교외지역의 신규 단독주택필지와 전원주택의 수요는 꾸준히 있어온 반면, 최근 대규모 정비사업이 중단되고 주거지 재생 중심의 정책이 추진되고 있는 도심지 저층주거지 경우, 소규모 주택 건축 및 소규모 주택정비사업이 보다 활성화 할 것으로 기대된다.<sup>52)</sup>

소규모 주택 건축 활성화 저해 요인은 주거지 생활환경 요인과 주택건축 프로세스 상의 문제점으로 나눌 수 있다. 저층주거지를 중심으로 생활환경

52) 국토부는 2016년 8월 소규모 주택정비사업을 활성화 할 수 있는 '소규모 주택정비 특례법'을 추진한다고 밝혔다. 법안이 통과하면 '도시 및 주거환경정비법' 상의 "가로주택정비사업"과 "소규모 재건축사업"은 '빈집 등 소규모 주택정비 특례법'으로 이관되고, 소규모 재건축을 위한 행정적 절차 간소화 및 업무 범위가 축소될 것으로 예상된다. 소유자가 자율적으로 단독다세대주택을 개량, 정비할 수 있는 "자율주택정비사업"의 추진이 가능해 지며, 단일 필지에 의한 주택 정비 방식 이외에 개인 및 소규모 공동체에서 추진 가능한 공동필지개발 주택건축이 가능할 것으로 기대된다 (출처: 한국건설신문, "미니재건축 활성화, '소규모 주택정비 특례법' 추진", 2016년 8월 16일자, <http://www.conslope.co.kr/news/articleView.html?idxno=43309>)

개선에 대한 필요성은 오랫동안 꾸준히 제기되어 왔으며, 다양한 관점에서 문제점을 제기하고 해법 모색을 시도하고 있다. 선행연구에서 제기하는 저층주거지의 문제점들은 단독주택 및 다세대·다가구주택 거주 불편과 신축개축의 어려움을 꼽는 일반적인 거주자들의 인식과 결을 같이한다.

\*기존 저층주거지의 노후하고 불량한 주택들이 좁은 골목길과 부정형한 필지에 자리하면서 개별적인 개량이 어렵고 비용도 훨씬 많이 들어 …… (중략)

\*국내외 단독주택 및 다가구주택들은 건립된 지 20년 이상 된 노후화 주택이 다수를 차지하고 있으며, 특히 30년 이상 된 주택들은 단열조차 되어 있지 않아 거주공간으로서 주택성능이 매우 떨어진다. 주택성능이 떨어지고 노후화된 단독주택 등은 노수, 동파 등 수시로 잦은 고장과 문제를 일으켜 크고 작은 보수공사를 해야 하며 …… (중략)

\*국내외 왜곡된 주택산업시장으로 작은 보수공사에도 많은 비용을 지불해야 하며, 높은 비용을 주더라도 만족할만한 공사결과를 얻기가 쉽지 않아 잦은 분쟁이 발생하고 있다. 이처럼 전문 수리업자의 부족으로 저층주거지 주민들은 오래된 기존 주택을 고치면서 사는 것이 점점 힘들어지고 있는 상황에 처해있으며, 집수리의 질적 저하로 좁고 불편한 주거공간에서의 생활을 감수하며 살아가고 있다.

심경미, 오주형(2012), “저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안”, 건축도시공간연구소, pp.2-3.

선행연구에서 소규모 주택 건축을 희망하는 개인 혹은 사업체의 경우, 공동주택에 비하여 개인이 절대적으로 모든 프로세스를 담당하고 책임져야 하는 문제와 주택건축 진행 과정과 관련한 정보 부족을 어려운 점으로 꼽는다. 특히 저층주거지의 거주자 경우 노후화 된 주택의 개보수에 대한 필요성을 인지하고 있음에도, 비용 부담과 함께 공사결과에 대한 질을 담보할 수 없기 때문에 많은 경우 현재 노후한 주택에서 거주하게 된다(심경미, 2012, iv).

따라서 주거지 생활환경의 개선은 결국 민간시장 주택건축이 활성화하기 위한 전제 요건이라고 할 수 있으며, 공공에서 추진하는 소규모 주택정비사업의 성패 여부는 개인의 개별 단위 건축행위를 촉발하는 기폭제가 될 수 있을 것이다. 또한, 필지단위의 민간시장 주택건축 활성화를 위해서는 주택건축 프로세스 작동이 원활히 이루어질 수 있는 제반 여건을 마련하고, 시스템을 개선하는 것이 필요하다. 앞서 확인한 주택건축 프로세스 단계별로 검토한

문제점 및 제약 여건은 다음과 같다.

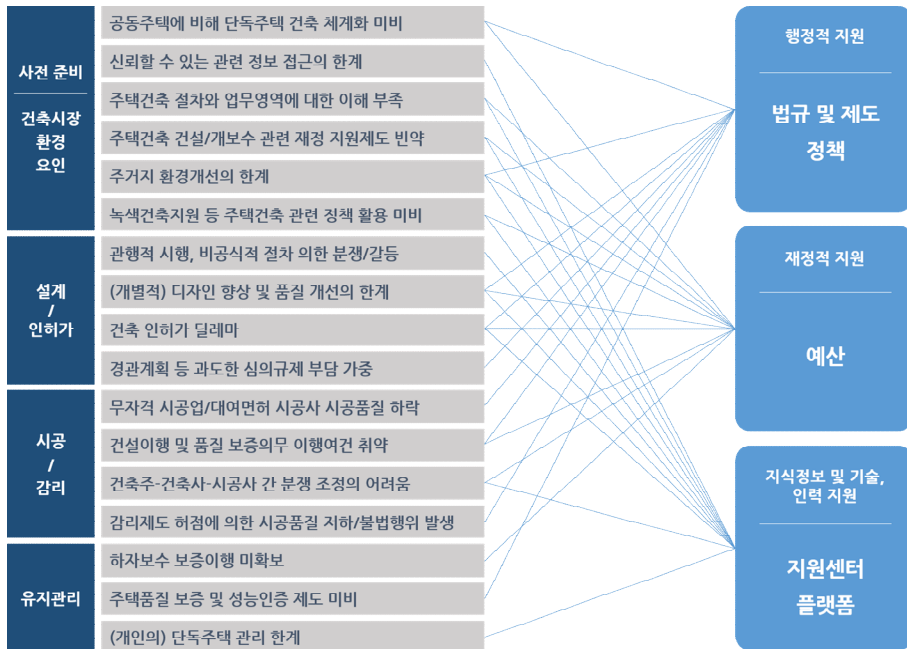
[표 5-1] 소규모 주택 건축 활성화 저해 요인 및 개선방향

구분	문제점	개선 방향	분류		
			행정	재정	기술/인력
사전 준비  (건축 시장 환경 요인)	공동주택에 비해 주택건축 시스템 체계화 미비	주택건축 시장 관련 산업 육성	○	○	
		관련 제도 보완 및 정책 추진 확대	○		
	신뢰할 수 있는 관련 정보(절차 및 가격, 전문가 등) 접근의 한계	주택건축 프로세스 및 관련 정 보 공유를 위한 플랫폼 운영			○
	주택건축 절차와 업무영역에 대한 이해 부족	예비 건축주 사전 교육 운영, 지 원		○	○
		공공 및 전문가 의한 컨설팅 수 행			○
	공동주택에 비하여 주택건축 건설 및 개보수 재정 지원제도 빈약	주택 신축/개보수 시, 한시적 등 록세 감면제도 시행	○	○	
		주택 구입 및 건설비용 대출 지 원 확대		○	
		주택 감평 제도의 검토 및 보완	○		
		일반 대상 리모델링 지원 제도 확충	○	○	
	저층주거지 소규모 필지개발을 통한 주거환경 개선의 한계	소규모 정비사업 관련 지원제도 확대	○		
		관련 정보 공유를 위한 플랫폼 운영			○
		지역주민 협정을 지원하는 주택 건축지원센터 운영			○
		저층주거지 기반시설 및 근린시 설 공급체계 개선, 공공사업 확 대	○	○	
	주거지 이웃간 민원 발생에 의한 각종 분쟁 발생	지역주민 협정을 지원하는 주택 건축지원센터 운영			○
	단독주택건축 관련 지원제도 산발적 정책 추진	관련 정보 공유하는 플랫폼 운 영		○	○

구분	문제점	개선 방향	분류		
			행정	재정	기술/인력
설계 (계획 기본 및 실시 설계)	시스템 부재 및 관행적 시행, 비공식적인 절차 등에 따른 분쟁 발생	주택건축 프로세스 및 관련 정보 공유를 위한 플랫폼 운영			○
		예비 건축주 사전 교육 운영, 지원			○
		공공 및 전문가 의한 컨설팅 수행		○	○
	디자인 향상 및 디테일 품질 향상을 위한 개선의 한계	관련 정보 공유를 위한 플랫폼 운영			○
		건축기술 개발 및 지원 정책 추진	○	○	○
인허가	건축허가의 딜레마-행정 효율화 vs. 신중한 건축계획 심의 검토 필요	건축인허가 제도 검토 및 보완	○		
		전문가 의한 사전 컨설팅-검토 제도 운영		○	○
	경관계획 등 과도한 심의 규제에 의한 부담	규모별 관련 심의규제 완화 조치 시행	○		
시공	무자격 시공업자, 대여 면허 시공사 의한 시공 품질 하락	규모별 건설시공 자격제도 보완	○		
		분양-임대주택의 사용승인 검사 강화	○		
	건설이행 보증 및 품질보증보험 의무 불이행, 보증의무 이행여건 취약	관련 보증 대행기관의 확대	○	○	
		보증의무 이행 제도 강화	○		
	건축주-건축사-시공사 간 갈등, 분쟁시 조정의 어려움	주택건축지원센터로 분쟁조정 역할 업무 이관 및 프로세스 재검토	○		○
감리	형식적인 감리 수행으로 품질 악화 및 불법 건축행위	규모별, 용도별 감리시행 제도 보완	○		
유지관리	하자보수 보증이행 미확보	관련 보증 대행기관 확대, 제도 강화		○	
	주택품질 보증 및 성능인증 제도 미비	관련 제도 보완 및 정책추진 확대	○		
	단독주택 관리상의 어려움	주택건축지원센터를 중심으로 주택 통합관리 체계 마련			○

자료 : 관련 선행연구 및 보도자료, 전문가들의 심층 인터뷰를 종합 정리하여 연구자가 작성



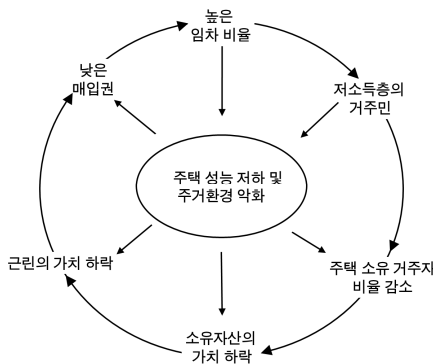


[그림 5-1] 소규모 주택 건축 활성화 저해요인 및 개선방향  
(출처 : 연구자 작성)

소규모 주택의 건축 과정에서 발생하는 대부분의 문제들은 법제의 개선이나 재정적 지원, 그리고 인력 및 정보 제공의 차원에서 정책적 지원이 가능할 것이다. 그러나 이들에 대한 정책 대안의 도출은 소규모 주택 자체 뿐만 아니라 사람 그리고 시장의 순환 관계의 이해를 통해서 이루어져야 할 것이다. 즉 주택의 성능을 좋아지게 하기 위해서는 주택 건축의 기술 향상을 통해 투입대비 산출 성능을 높이는 한편, 안정적인 시스템의 구축을 통해서 현재의 행위자들이 자신의 업무 역량을 최대화 시킬 수 있는 여건 마련을 통해 시장의 활성화를 도모해야 한다.

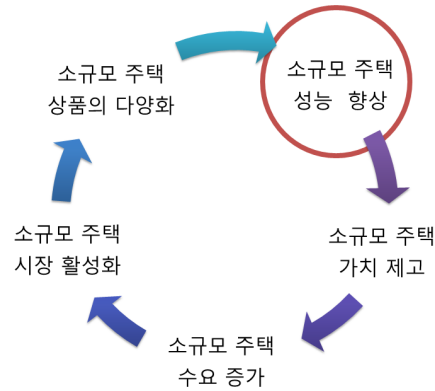
주택의 성능 및 주거환경의 악화는 주택이라는 소유 자산의 가치를 하락시키며 낮은 가치의 주택이 모여 있는 근린에 대해서는 주택의 구매 수요도 낮아지게 된다. 이 경우 매매 보다는 임차 수요가 높아지게 되고 이에 따

라 저소득층의 거주민이 많아지고 주택 소유 거주자의 비율이 감소되면 다시 소유 자산의 가치가 더 낮아지게 되는 악순환에 빠지게 된다.(그림 5-2 참조)



[그림 5-2] 주택성능 저하에 따른 가치 감소 악순환

(자료 : Manchester and Newcastle, 1998, 성은영 외, 2013, p.17 재인용)



[그림 5-3] 소규모 주택 성능 향상을 통한 시장 활성화 선순환  
(출처 : 연구자 작성)

이러한 악순환의 고리를 타파하기 위해서는 주택의 성능 향상이 담보되어야 하며 주택 성능이 좋아지면 자연스럽게 소규모 주택 가치는 높아지게 되며 이에 따라 수요가 증가하면 소규모 주택 시장은 자연스럽게 활성화 되게 된다. 또한 소규모 시장의 활성화는 주택 상품을 다양화 시키며, 이는 다시 기술의 투자를 통해 원가의 절감과 함께 소규모 주택 성능을 향상시킬 수 있는 선순환 체계를 형성할 수 있다.

최근 인구 구조 변화에 따른 1~2인 가구의 증가, 재화 가치로서의 ‘소유’에서 삶의 장소인 ‘거주’로 주거공간에 대한 인식 변화, 전월세 상승에 따른 주거생활비 부담 증가 등으로 소규모 주택 건축을 찾는 수요가 증가할 것으로 예측되고 있다. 저층주거지를 중심으로 소규모 정비사업 확대 등 주택건축의 민간시장 활성화를 위한 노력이 이루어지고 있으나, 공급자 위주의 하드웨어로만 접근해서는 한계가 있다. 시장이 보다 자생적으로 운영되기 위해서

는 아파트 중심의 주거생활문화를 소규모 주택 건축으로 다원화하는 시스템의 마련이 요구된다. 이를 위해서는 1) 주택의 성능 향상이 담보되어야 하며, 2) 생산방식의 개선, 3) 주택 관리 및 지원 서비스를 강화, 4) 주택의 매매 및 임대 시장을 활성화 하는 정책 등이 필요하다.

## 2. 소규모 주택 건축 활성화를 위한 정책 방안

### 1) 주택 성능 및 근린환경의 질 향상

#### ① 주택의 성능 강화

##### □ 주택 성능 인증제도의 도입

주택에서 많이 발생하는 성능의 문제는 에너지, 차음, 결로, 환기, 채광, 난방, 냉방, 지진, 누수 등 다양한 부분에서 발생한다. 이들은 벽체, 구조, 자재 등의 주택 구성 요소들의 성능 향상을 통해 개선이 가능하다. 이러한 주택의 성능에 대하여 그 수준을 등급화하여 일반인이 그 성능의 수준을 가늠할 수 있도록 하는 것은 주택 성능과 건축 산업, 시장에 대한 신뢰도를 제고할 수 있다.

이를 위해서 영국, 미국, 일본 등의 선진국에서는 각 나라에 맞는 주택 성능 인증제도를 운영하고 있다. 영국의 경우, 시공방법과 재료 등에서 기준에 적합하게 건설하는지를 시공과정에서 검사하여 등급화하고 해당 등급에 대해 2~10년의 보증을 해주는 NHBC 제도를 운영한다. 또한 미국은 Home Owners Warranty 제도를 통해 보증하고 있으며 보증받은 주택은 매매가 용이하고 가격도 더 높다. 일본의 경우, 주택의 품질 확보의 촉진 등에 관한 법률에 근거하여 2000년부터 개시되었다. 국토교통성의 '일본 주택 성능 표시 기준'에 따라 제3기관(등록 주택 성능 평가 기관)이 평가를 실시하며 10 분야<sup>53)</sup>, 총 34항목의 기준을 제시하고 있다. 이 중 온열 환경에 관한 분야는 에너지 절약 대책을 위한 것으로 에너지의 사용의 합리화에 관한 법률에 근거한 등급제를 채택하고 있으며 전국의 기후 조건에 따라 등급 기준을 다르게 정하고 있다(총 6구분). 이러한 등급에 따라 공익 법인과 민간 은행, 손해 보험사 등이 출자하여 기구를 설립하고, 성능보증제도와 융자 제도를 연계하여 성능이 보증된 주택에는 특별 가산융자를 실시하고 있다.

---

53) 구조 안정, 화재시의 안정, 열화 경감, 유지 관리 및 갱신, 온열 환경, 공기 환경, 광·시환경, 음환경, 고령자에 대한 배려, 방범(10분야)

[표 5-2] 주택 성능 표시제도(온열환경 등급기준의 경우)

항목		결과		적용 범위
온열 환경에 관한 것	에너지 절약 대책 등급	온냉방에 사용하는 에너지의 삭감을 위한 단열화 등에 의한 대책 정도		단독주택 또는 공동주택
		지역 구분(Ⅰ Ⅱ Ⅲ Ⅳ Ⅴ Ⅵ)		
		4	에너지의 대폭 삭감을 위한 대책(에너지의 소요 의 합리화에 관한 법률의 규정에 의한 건축주 및 특정 건축물의 소유자의 판단 기준에 상당하 는 정도)가 강구되고 있음	
		3	에너지의 일정 정도의 삭감을 위한 대책이 강구 되고 있음	
		2	에너지의 소규모 삭감을 위한 대책이 강구되고 있음	
		1	그 외	

출처 : 오성훈, 성은영(2012), p.55.

#### □ 디자인 및 디테일 품질 향상을 위한 인허가 절차상의 계획 검토기준 강화

소규모 주택 건축의 디자인 및 디테일 품질 향상을 위하여 인허가 단계에서 전문가에 의한 자문 및 검토 프로세스가 마련되어야 한다. 주거 품질 개선과 좋은 주택건축을 만들어내기 위해서는 심의 과정에서 시공 전에 허가상에서 최악의 설계를 방지하는 전문가의 컨설팅 과정이 필요하다. 또한 인허가 상에서 건축가가 코디네이터 역할 수행, 지역 건축가 및 등록 건축가에 의한 컨설팅을 할 수 있는 제도적 장치가 마련되어야 할 것이다.

#### □ 시공 품질 향상을 위한 제도적 장치 마련

소규모 주택 건축의 경우 설계 및 시공에 대한 허점이 발생할 수 밖에 없는 구조이다. 기존 면허제도에 대한 징벌제를 강화하는 한편, 부실 시공 및 불법건축 행위에 따른 문제 발생 시 면허를 취소하거나 법적 구속 등으로 관련 처벌을 강화하는 방안도 필요하다. 또한 시공 관련 자격제도의 개편이 필요하다. 전문 건축 관련 교육을 받고, 관련 면허를 소지하고 있는 사람들이

참여할 수 있는 소규모 건축 시장을 열어주어야 한다. 비건축 전공의 비숙련 시공업자들의 기본적 절차와 원칙 미준수 등의 문제가 빈번한 현실에서 시공 품질의 향상을 위해서는 보다 전문화된 교육서비스의 제공과 이러한 교육을 이수한 전문인력의 양성을 점진적으로 확대해야 할 것이다.

## ② 근린환경의 질 향상

### □ 소규모 주택정비사업 추진 활성화 제도적 지원: 건축협정제도 활용 확대

소규모 필지들을 결합한 블록별 공동개발은, 저층주거지의 기반시설 확충 및 근린 서비스 개선에 효과적이다. 또한 환경개선 및 다양한 주거수요를 위한 소규모 주택공급이 가능하다. 건축협정에 의한 공동개발을 통해 도시 미관 개선, 도시재생의 가능성을 발견할 수 있다. 그러나 2013년 건축협정제도가 건축법 개정을 통해 법제화 되었지만 지원 사업의 강화를 통해 시장 수요가 조금씩 증가하는 추세이다.

건축협정을 통한 소규모 주택정비사업의 민간시장 활성화를 위하여 인센티브를 확대하는 방안도 고려할 만 하다. 필지 조건과 계획 요소에 따라서 건폐율과 용적률이 규제 완화를 통해서, 개별 필지 소유주에 대한 사업 추진을 독려할 수 있다. 공동 개발에 의한 도로와 주차장, 상하수도 및 전기 등의 공공 인프라 정비, 정원 조성 등의 외부공간 확보 등 구체적인 계획요소 별로 일정한 기준의 가이드라인을 제시하고, 각각 항목별 보다 구체적인 유도 방안이 필요하다.

### □ 단독주택지의 기반시설 및 근린시설 공급체계 개선

단독주택지의 기반시설 및 근린시설 공급을 위한 체계 개편이 필요하다. 소공원 및 어린이놀이터, 커뮤니티센터 등의 확대, 공동 주차장 설치를 위한 법제 개편 및 정책적, 재정적 지원 제도가 마련되어야 할 것이다.

기성시가지의 경우, 소규모 주택정비사업에 의한 공동시설 및 공간을 확보할 수 있도록 하고, 지역에 따라서 지방자치단체가 필지 일부를 매입하는 등 재정적 기여가 필요하다. 신규 택지개발지구의 단독주택지역에도 최소한의 주택건설기준에 관한 규정에 준하는 근린시설이 공급될 수 있도록 제도적 보완이 필요하다.

#### □ 단독주택 집단 관리체계 도입

소규모 주택의 주택관리를 공동 대응할 수 있는 체계가 마련되어야 한다. 안전관리 및 개보수 등의 관리를 지역별 또는 협동조합 단위로 묶어서 집단으로 관리할 수 있도록 하는 제도적 장치를 검토할 수 있다. 또한 신축 및 개보수를 원하는 지역 수요자들은 공동 대응에 의하여 합리적인 가격과 다양한 정보를 제공받고 구매할 수 있는 시장이 형성될 수 있다.

## 2) 주택 생산 방식의 개선

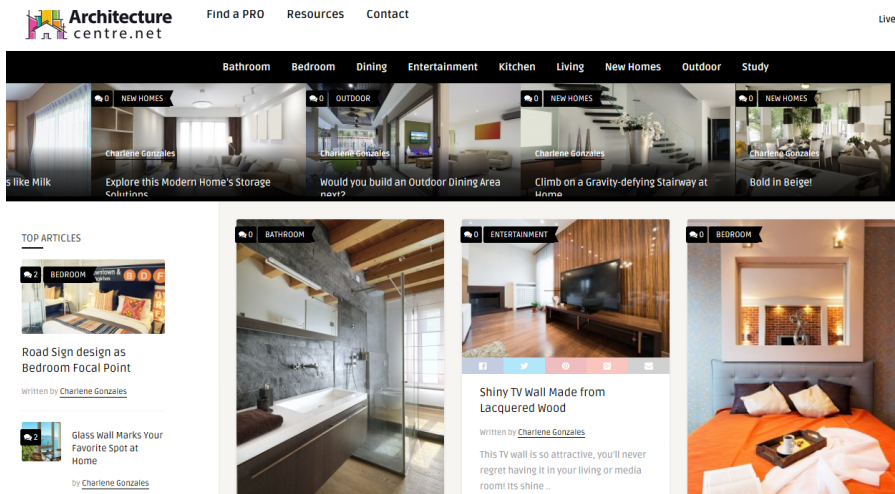
#### □ 수요자-공급자를 연결하는 “국민 안심 집짓기 플랫폼(가칭)” 운영

주택건축 프로세스 전반에 대한 온라인상의 정보 공개와 공유가 필요하며 이는 투명한 경쟁을 위한 시장 플랫폼으로 연결될 수 있다.

건축 설계과정에 대한 일정 기준, 가이드라인을 제시하고 이에 따라 주택건축을 위한 건축 설계 기간과 최소 비용에 대한 정보를 제공하여 일반인의 주택 건축 및 관리에의 접근을 용이하게 해야 한다. 또한 건축사 및 시공사의 포트폴리오 및 주요 실적을 공개하여 건축주가 직접 다양한 선호를 고려한 전문가를 선정할 수 있으며, 책임 소재와 시행에 대한 실적 등의 투명한 정보 공개를 통해서, 하자 보수에 대한 책임을 명시할 수 있도록 해야 한다. 또한 이러한 수요자와 공급자는 서로의 업무 대응 자세와 능력 등을 평가하여

평점을 등록할 수 있도록 하여 신뢰를 확보할 수 있도록 해야 할 것이다.

호주의 경우, 건축 및 인테리어와 관련한 아이디어를 공유하고, 호주의 6개 도시 (Adelaide, Brisbane, Sydney, Melbourne, Perth, Gold Coast)에서 활동하는 건축가 및 시공, 자재 관련 전문가업체 풀을 연계하는 매칭 플랫폼(go-to website, Architecturecentre.net<sup>54)</sup>)이 2016년 서비스를 시작하여 플랫폼 구축단계에 있다. 디자이너(Designers), 시공사(Builders), 자재업체(Suppliers) 매뉴얼로 구성되어 있으며 디자이너의 경우 6개 도시별로 지역기반 활동 그룹을 소개하고 있다. 건축가와 건축주 간의 소통의 폭을 넓히고, 건축주에게 사전 기획과 숙고의 기회를 제공함으로써 설계단계의 시간 효율을 높일 수 있다. 각 도시별 건축가 그룹을 소개하고, 연결함으로써 지역기반 건축설계 시장을 형성하는 역할을 수행하며 시공사 및 자재업체에 대한 정보는 업데이트 중이지만 자재 및 관련 제품 생산업체의 정보를 제공함으로써, 건축주 및 건축가에게 다양한 선택의 기회를 제공하는 것을 목적으로 하고 있다.



[그림 5-4] 온라인 플랫폼 architecturecentre.net  
(출처: <http://www.architecturecentre.net/>, 검색일: 2016.11.5.)

54) <http://www.architecturecentre.net/about-architecture-australia/>



#### □ 건축 과정에서의 민원 및 분쟁의 중재를 위한 건축 코디네이터 제도 운영

주택건축을 경험했던 건축주들이 꼽는 대표적인 어려움으로 이웃 간에 발생하는 분쟁과 민원에 의한 공사 지연과 중지 등이 있다. 건물을 신축하는 건축주와 기존 건물주, 입주민 사이에서 발생하는 분쟁은 조망권, 일조권, 공사 소음 외에도 토지 재산권이나 도로 이용권 등으로 다양한 문제들에 대하여 발생한다. 이러한 문제들은 감정싸움을 넘어 법정다툼까지 가기도 하며, 공공연하게 비용을 요구하는 등 추가적인 비용 상승을 초래하는 요인이 된다. 또한 민원 발생으로 수일에서 수개월씩 공사가 지연되거나 소송으로 연결되면 공사가 중단되는 경우까지 발생할 수 있다.

이러한 상황의 타계를 위해서는 건축 과정에서의 민원 및 분쟁의 중재 업무를 공공에서 담당할 필요가 있다. 따라서 건축행정서비스의 일환으로 민원 및 설계, 시공 등의 전문가 분쟁 중재 업무를 시행해야 할 것이다. 최근 서울시 및 기초 자치단체에서는 공공건축가 제도를 운영하고 있다. 이와 유사하게 건축 코디네이터 제도가 필요하다. 각 시청 및 구청 등의 건축 인허가 담당 부서에 건축 및 설비 관련 기사이상의 자격을 갖춘 건축코디네이터를 고용하여 업무를 전문화할 필요가 있다.

### 3) 주택 관리 및 지원 서비스 강화

#### □ 보증 및 관리제도 마련

아파트의 경우, 주택법<sup>55)</sup> 및 건설기술 진흥법<sup>56)</sup>, 공동주택관리법<sup>57)</sup> 등

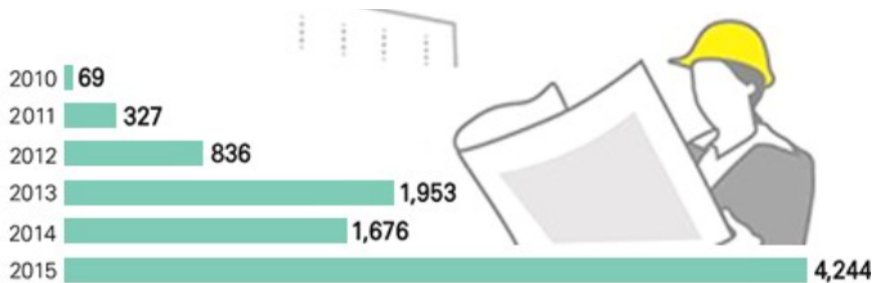
---

55) 주택법 제50조(사용검사 등의 특례에 따른 하자보수보증금 면제) ① 제49조제3항에 따라 사업주체의 파산 등으로 입주예정자가 사용검사를 받을 때에는 「공동주택관리법」 제38조제1항에도 불구하고 입주예정자의 대표회의가 사용검사권자에게 사용검사를 신청할 때 하자보수보증금을 예치하여야 한다.

⑤ 제4항에 따라 입주예정자의 대표회의가 하자보수보증금을 예치한 경우 「공동주택관리법」 제36조제2항에 따른 담보책임기간은 제2항에 따라 면제받은 기간만큼 줄어드는 것으로 본다.

56) 건설기술 진흥법 제34조 ( 건설기술용역업자의 손해배상 및 하자보증 ) ① 건설기술용역업자는 건

에 의거하여 주택의 성능에 문제가 발생할 시에는 이에 대한 보증 책임을 물어 주택 소유자 및 거주자의 피해를 보상할 수 있도록 법제화되어 있다. 주택법에 의한 하자는 공사상의 잘못으로 인한 균열이나 처짐, 비틀림, 파손, 붕괴 등이 발생해 주택의 기능 미관, 안전상의 지장을 초래할 정도이다.



[그림 5-5] 건축물의 하자 심사 및 분쟁 신청 현황(건)

(출처 : “단체소송 참여하면 수리 못해준다는 건설사” ,한국일보, 2016.6.10.  
<http://www.hankookilbo.com/v/b3d86f1e0a9a4f66afd33fbd68509899>,  
 검색일:2016.11.5.)

이렇게 아파트의 경우 하자 등의 성능 저하 발생시, 그 주택을 건축한 시공사는 담보책임기간인 1년~10년까지의 기간 내의 하자에 대해서 입주자 대표회의 등의 청구에 따라 하자를 보수해야하는 책임이 있다(공중주택관리

설기술용역 계약을 이행할 때 고의 또는 과실로 해당 건설기술용역 목적물 또는 제3자에게 손해를 발생하게 한 경우에는 그 손해를 배상하여야 한다. ⑤ 제3항에 따른 하자책임의 범위, 하자보증금의 산정(算定) 및 예치방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제75조 ( 공제조합의 사업 ) ① 공제조합은 다음 각 호의 사업을 한다.

1. 조합원의 업무 수행에 따른 입찰, 계약, 선금금 지급 및 하자보수 등의 모든 보증
2. 조합원에 대한 자금의 융자
3. 조합원의 업무 수행에 따른 손해배상책임을 보장하는 공제사업 및 조합원에게 고용된 사람의 복지 향상과 업무상 재해로 인한 손실을 보상하는 공제사업

제85조 ( 벌칙 ) ① 제28조제1항을 위반하여 「건설산업기본법」 제28조에 따른 하자담보책임기간에 다리, 터널, 철도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설물의 구조에서 주요 부분에 중대한 손괴(損壞)를 일으켜 사람을 다치거나 죽음에 이르게 한 자는 무기 또는 3년 이상의 징역에 처한다.

57) 아파트에 대해서는 공동주택관리법 제30조에 의거 장기수선충당금을 적립하고 있으며 이 비용을 통해 하자진단 및 감정의 비용을 충당할 수 있다.

법 제36조). 그러나 소규모 주택의 경우, 시공과정에서 발견되지 않은 하자에 대하여 담보책임을 지을 대상을 찾기 어려우며 이마저도 설계상의 문제인지, 시공상의 문제인지, 생활의 부주의로 일어난 문제인지의 책임을 밝히기도 어렵다. 따라서 소규모 주택의 하자보증 및 관리제도의 도입이 필요하다. 이를 위해서는 소규모 주택을 설계, 시공, 관리하는 소규모 업체들의 등록 및 이에 대한 건설 보증업무 대행 서비스를 건축사협회, 엔지니어링 협회, 건설인 공제조합 등에서 소규모 업체에 대한 서비스를 확대시행해야 할 것이다.

#### □ 주택 관리 전문서비스업 육성

소규모 주택에서의 가장 큰 생활의 불편 중의 하나가 택배서비스 및 주택 정원 및 담장 밖 근린의 청소 등의 소소하지만 없으면 매우 불편한 생활 환경 서비스이다. 또한 아파트의 관리사무소, 경비실과 같은 주택내외부의 사소한 문제 발생시 이를 도와주는 지원인력 및 서비스의 부재가 소규모 주택의 거주 불편을 가중시킨다. 이에 따라 최근 전문 건설업계에서 건축하는 다세대 주택 등의 소규모 주택들에서도 일정의 관리비용을 부담할 경우 주택 관리 업무를 정기적으로 담당해주는 서비스를 늘려가고 있다.<sup>58)</sup>

이러한 주택 관리 전문서비스업이 확대되어 그 서비스 수준이 제고되고 비용이 절감도리 수 있도록 소규모 주택관리사의 육성과 주택관리서비스업의 창업 및 운영 지원사업을 마련할 필요가 있다.

#### □ 주택관리지원센터 역할 강화 및 관련 교육, 지원 프로그램 마련

지자체별로 조례에 따른 주택관리지원센터를 신설, 운영하기 시작하였다. 그러나 아직은 시행 초기단계로 실제 역할 및 기능에 대한 체계가 마련되어 있지 않다. 현재는 노후주택에 대한 유지관리 지원 기능으로 한정하고 있

58) 용인 보정지구 단독주택 단지에서는 '분기별 사후관리서비스'를 통해 주기적으로 단독주택 관리를 시행하고 있다. (단독주택 관리 힘들다? '분기별 사후관리서비스'으로 항상 새 집처럼, [스포츠서울, 2016-09-12])

으므로 기성시가지의 저층주거지의 소규모 주택 전반을 통합적으로 관리할 수 있는 제도적인 보완이 필요하다.

또한 건축행위의 활성화를 위해서는 예비 건축주 양성 교육 프로그램 운영이 필요하다. 건축주들에게 실제 건축사에 의한 품질 좋은 건축물 설계와 시공이 갖는 장점과 사용상의 지속가능성, 경제적 효율성 등에 대한 홍보와 교육이 필요하다. 주택건축 지원 온라인 안심 플랫폼과 연동하여 신뢰할 수 있는 주택건축 관련 전문 컨설팅, 자문 역할을 제공하고 지역 맞춤형 정보 제공 및 지역 건축사, 시공사를 연계하는 것이 가능하다.

지속적인 주택 유지관리를 위해서는 관련 정보의 알리미 서비스 시행이 필요하다. 단독주택 신축 및 개보수한 세대에 하자보수 및 관련 유지관리 정보를 사전에 알리고, 대응할 수 있는 방안 제공할 수 있을 것이다.

#### □ 주택건축 리모델링 산업 확대를 위한 관련 기준 및 육성방안 모색

기성시가지의 단독주택 및 다세대·다가구주택의 경우 상당수는 노후화 진행되었으나, 저소득층 및 노령 거주가구의 경우 경제적 부담과 재원조달의 한계로 주택건축 및 개보수를 수행하지 못하고 있다. 또한 개보수를 투자한 경우에도 시장거래가격에서 개보수 투자비용이 반영되는 비율이 낮아서, 투자를 꺼리게 된다. 개보수를 희망하는 경우에도 관련 정보(방법, 전문업체, 소요비용 등)에 대한 정보가 부족하여 진행하지 못하는 현실이다(배순석, 2005, p.1).

또한 국내 개보수 시장 역시 공동주택을 중심으로 활성화 되어있다. 최근 개인의 기호와 개성을 중시하는 개인에 의한 인테리어 시장이 확대되는 측면이 있지만 여전히 중소규모의 개보수 전문업체들에 의해 주도되고 있다. 이러한 주택 건축 리모델링 산업을 확대하기 위해서는 다양한 정책과 제도적 지원이 필요하다<sup>59)</sup>.

#### 4) 주택의 매매 및 임대 시장 활성화

##### □ 단독주택 건축 및 개보수 관련 주택금융조세 제도 개선

단독주택 지원대상의 규모 기준을 공동주택보다는 완화하고, 지원대상의 건설비 상한 기준을 설정하는 것이 필요하다. 현재 단독주택의 경우 주거환경개선자금은 전용면적 85㎡ 이하, 농어촌주택개량자금은 전용면적 100㎡ 이하로 한정하고 있다. 다가구주택의 경우 융자금을 1년 이내에 일시 상환하도록 하고 있어, 일정 소득이 없는 가구주에게는 부담으로 작용하고 있다. 주거환경개선주택자금의 대상을 농어촌주택개량자금 전용면적인 100㎡ 수준으로 확대해야 할 것이다. 다가구·다세대 주택에 대한 융자금을 확대, 1년 이내 상환제도 폐지가 필요하다(배순석 외, 2009, pp.267~268)

또한 노후주택의 경우 담보가치나 환급성이 담보되지 않으므로 지원요건 및 담보조건을 완화하는 방안도 고려할 수 있다. 대출 대상인 주택 경과연수 기준(20년 이상) 조건을 완화하거나 다가구·다세대 주택 등의 서민주택의 경우 노후화 기준 충족 시 별도의 완화기준을 완화하고 에너지 효율화 지원자금 이외에 주택 개보수 관련 금융지원 제도도 필요하다.

##### □ 소규모 주택 건축 및 개보수 시 세제 혜택

소규모 주택 건축 활성화를 위하여 한시적으로 소규모 주택 구입 후 일정기간 이내에 신축 및 개보수시 주택구매자에 대한 등록세 면세 등 세제 감면혜택 및 매입에 따른 대출자금에 대한 이자를 소득세 감면하는 방안 검토할 필요가 있다.

---

59) 배순석(2006)에서는 저소득 노후주택에 대한 지원 및 특별 용자제도 확대, 개보수 주택에 대한 등록세 면세 및 대출금 이자에 대한 소득세 감면 검토, 집단 개량지구 지정에 의한 개량제도 도입 및 지원 검토, 개보수산업 정착을 위한 관련 기준 수립 및 육성방안 모색, 공공의 개보수 관련 정보 서비스 제공 등의 정책을 제안한 바 있다.



## 제6장 결론

최근 부동산 시장 수요의 하락은, 경제의 저성장과 시장 침체 등 우려되는 측면이 있지만, 환금성이 높은 대단지 아파트에 편중되어 발전해 온 우리나라의 주거 문화를 다양화하고 지속가능하게 바꿀 수 있는 전환점이 될 수 있을 것이라는 기대 또한 크다. 하지만 현실 속의 단독주택 및 다가구 주택, 다세대 주택 등 소규모 주택은 아파트에 비하여 주거환경의 질이 담보되지 못하고 있다. 더욱이 소규모 주택의 건축 행위 역시 자본가들이 고급의 주택을 짓거나 혹은, 자산의 증식을 위해 매매, 임대하기 위해 최대용적률을 산출할 수 있는 형태로 빠르게 신축하거나 고치는 일로 여겨지고 있다. 그러나 대부분의 소규모 주택에 실제 거주하는 주민들은 서민들이며 이러한 왜곡된 구조가 서민의 주거환경을 악화시키고 있다. 따라서 소규모 주택의 주거환경의 질을 제고하기 위해서는 아파트와 같이 일정 수준 이상의 질이 확보될 수 있도록 소규모 주택의 건축 및 관리체계 개선이 필요하다. 이에 상대적으로 주택의 성능이 낮거나 관리가 쉽지 않은 소규모 주택의 주거환경의 질을 제고하고 주민이 자신이 사는 주택을 짓거나 고치는데 봉착하는 어려움을 줄일 수 있는 지원과 유도 정책이 필요한 시점이다.

실제 현행 소규모 주택의 건축 및 유지관리 프로세스에서 주택 성능 및 주거환경의 질을 저하시키고 소규모 주택의 가치가 평가 절하되는 원인은 소규모 주택의 건축 체계의 악순환 고리에 있다. 현재 대부분의 소규모 건축물은 전반적으로 성능이 열악한 것으로 판단되고 있을 뿐 아니라, 많은 수의 건축물이 시간이 흐름에 따라 급속하게 낙후되고 있다. 이는 에너지의 과다사용을 유발할 뿐 아니라, 국민들의 삶의 질을 저하시키는 등 사회경제적 문제를 유발하고 있는 상황이다. 또한 이러한 저급한 성능의 소규모 건축물은 값싸게 지어지고, 그만큼 성능과 내구성이 떨어져 조기에 낙후되며, 다시 저급하게 급조되는 악순환이 반복되고 있어, 건축물의 성능이 재건축 등을 통해 개선되지 않는 문제점이 있다. 이러한 소규모 건축물들은 대부분의 시민들로부터 외면을 받고, 어쩔 수 없이 거주하는 이들로만 채워짐으로써, 일정시간이 지나면 개발이 가능한 곳은 재개발지구로 지정되어 버리고 마는 것이 대안이 되고 있다.

이러한 환경에서 개인이 제대로 된 성능의 집을 지으려고 하더라도, 건축업체의 신뢰성을 확인하기 어려워, 소규모의 낡은 주택들은 그대로 방치되거나, 임대주택으로 전환하고, 소유주는 다른 지역으로 이전해 나가는 현상이 나타나고 있다. 이러한 현상은 대도시의 저층, 단독주택 주거지들이 점차 낙후지역화 되어가는데 일조하고 있으며, 이러한 지역은 재생되기 보다는 철거 재개발이 일어나 고층아파트로 전환되는 후보지역으로서의 의미만 부각되고 있다.

아파트의 경우는 지난 30여년간 주택으로서의 성능이 다각도로 향상되었고, 하자보증제도도 강화되어 구매자의 입장에서 안심하고 구매할 수 있는 여건이 조성되었고, 또한 아파트의 대량 공급으로 인해 주요한 주거유형으로 자리잡아 매매에 대한 정보도 쉽게 접근할 수 있게 되었다. 이에 반해 단독주택이나 다세대 주택 등은 거주자의 개성을 반영하기 쉽고, 다양한 주거유형으로서의 의미를 가짐에도 불구하고, 건축적 질이 낮고 건축물로서의 성능에 대



한 평가가 쉽지 않아 실제로는 사장되어 가는 유형이 되고 있다. 특히 도심의 기존 저층주거지에 남아있는 단독주택은 건축적인 성능이 낮은 다세대 주택, 도시형 생활주택 등으로 열화된 형태로 탈바꿈하면서, 거주환경은 더욱 열악해지고, 도시외곽의 교외에 입지한 저층 주거지의 주택들조차도 이러한 양상을 벗어나지 못하고 있으며, 주변의 경관마저 저하시키고 있다.

대규모 아파트를 비롯한 대형 일반건축물의 경우 대규모 자본과 향상된 기술력이 투입되면서 건축적 성능이 크게 개선되었다고 볼 수 있는데, 규모가 작은 건축물의 경우 충분한 교육과 자격을 갖춘 전문가들의 서비스를 받지 못하는 경우가 적지 않은 상황이다. 이러한 여건 속에서 실제로 단독주택이나 소규모 건축물을 짓고자 하는 건축주들의 입장에서는 합리적이고 전문적인 건축서비스를 제공받기에 현실적인 장벽이 있고, 이에 대한 신뢰도를 확보하지 못하는 상황에서, 부실한 설계와 시공 등으로 인한 피해를 입는 경우가 적지 않은 것이 사실이다.

전체 건축물의 90%에 달하는 소규모 건축물의 성능을 개선하는 작업은 국가적인 차원에서 건축물 부문의 에너지 소비를 줄이는데 기여할 수 있으며, 국민들의 삶의 질을 개선할 수 있고, 건축물을 장수명화함으로써, 건축물의 생애주기비용이 절약될 수 있다. 또한 국토와 도시차원의 경관이 향상되는 한편, 도시의 재생과 활성화에도 기여할 수 있다. 이러한 기대효과에도 불구하고 정부는 소규모 건축물의 성능개선에 적극적으로 대응하는데 어려움을 겪고 있다. 이는 기존의 관행에서 소규모 건축물에 대해서는 적절한 인적자원 및 건축물 성능에 대한 규제, 건축적 지원 등에서 상당부분 관용으로 접근해 온 부분에 기인한 것이며, 또한 현재 거주하고 있는 주민들의 반발 등으로 협의되지 못한 부분도 크다.

이러한 여건 하에서 새롭게 소규모 건축물의 신축을 시도하는 건축주들의 입장을 배려하는 정책이 매우 큰 의미를 가지게 되며, 무엇보다 도시공간의 다양성을 확보하며, 기존 도시의 재생을 도모하는 시점에서, 소규모 건축

물들에 대한 정책적 접근을 개선할 때이다. 따라서 이 연구에서 지향하고자 하는 안심집짓기 정책의 경우, 도심 저층 주거지에 대한 소규모 건축물 건축의 활성화가 가능하도록 하여, 안정성장의 시대에 대자본조달을 통한 대규모 재개발사업의 대안을 마련하면서, 사회경제적인 건전성을 확보하는 방안으로 볼 수 있는 것이다. 이러한 변화는 건축물 차원의 변화에 그치지 않고, 기존 시가지의 경제적 활력과 매력도의 증진, 나아가 도시재생의 차원으로 연관된다고 볼 수 있다.

최근 우리나라를 비롯한 많은 나라에서는 탄소저감을 위한 기후협약을 준수하기 위하여 제로에너지하우스 등의 보급을 강력하게 추진하고 있고, 다른 한편으로 건축물의 안전과 성능확보를 위한 감리제도 강화정책이 추진되고 있는 상황에서 강화된 건축기준이 일률적으로 적용되기 어려운 여건의 소규모 건축물의 경우에는 기준의 강화만으로는 기준에 미달하지만 해결이 안 되는 다수의 문제건축물들을 양산할 가능성이 있다. 이러한 문제의 해결을 위해선 소규모 건축물들이 강화된 기준에 적합하면서도 적절한 건축과정을 통해 신축될 수 있도록 권장, 유도할 방안이 필요한 것이다. 공공부문의 기준강화는 필요하지만, 그러한 기준이 현실적으로 적용되기 어려운 여건이라면, 기준에 부합하도록 건축물에 대한 개선이 이루어지도록 하는 지원, 유도방안이 함께 고려되어야 한다는 것이다.

이를 위해서는 1) 주택 성능 및 근린환경의 질 향상, 2) 주택 생산 방식의 개선, 3) 주택 관리 및 지원 서비스 강화, 5) 주택의 매매 및 임대 시장 활성화 등의 측면에서의 보다 구체적인 정책 대안 마련이 필요하다. 또한 각 영역에서의 정책들이 유기적으로 작동할 때, 소규모 주택 건축이 활성화될 수 있을 것이다.

특히 소규모 건축물의 건축이 합리적으로 활성화되기 위해서는 건축기획 및 설계, 시공과정과, 완공이후의 유지보수, 거주이후의 매매과정 등에 대한 지원이 다양하게 고려되어야 한다. 이러한 내용은 어떠한 정보를 어떤 시

점에 제공할 것인지에 대한 고려가 필요하다는 것을 의미한다. 정부가 소규모 건축물에 대한 사업관리자를 지정하여, 소규모 건축물의 수요자와 공급자를 투명하게 합리적으로 연결시킬 수 있는 플랫폼을 구성하고, 건축주가 원하는 건축물을 건축하는데 있어서 정보의 비대칭성으로 인해 발생할 수 있는 다양한 위험을 최대한 줄일 수 있도록 지원해야 한다. 이러한 지원은 재정적인 측면보다는 정보적인 측면, 기술적인 측면이 우선시될 필요성이 있다.

[표 6-1] 소규모 주택 건축 활성화를 위한 정책 방안

구분	정책
주택의 성능 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 주택 성능 인증 제도의 도입</li> <li>• 디자인 및 디테일 품질 향상을 위한 인허가 절차상 계획 검토 기준 강화</li> <li>• 시공 품질 향상을 위한 징벌제 및 교육 강화</li> </ul>
근린 환경의 질 향상	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소규모 주택정비사업 추진 활성화 관련 제도 지원</li> <li>• 단독주택지의 기반시설 및 근린 시설 공급 체계 개선</li> <li>• 단독주택지에 대한 집단적 관리체계 도입</li> </ul>
주택생산 방식의 개선	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 수요자와 공급자를 연결하는 주택 건축 지원 “(가칭)안심 집짓기 플랫폼” 운영</li> <li>• 건축 과정에서 민원 및 분쟁의 중재를 위한 건축코디네이터 제도 운영</li> </ul>
주택 관리 및 지원 서비스 강화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 소규모 주택 하자 보증 및 관리 제도 마련</li> <li>• 소규모 주택 관리 전문서비스업 육성</li> <li>• 주택관리지원센터 역할 강화 및 교육, 지원 프로그램 마련</li> <li>• 소규모 주택건축 리모델링 산업 확대를 위한 기준 마련</li> </ul>
주택의 매매 및 임대 시장 활성화	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 단독주택 건축 및 개보수 관련 주택 금융, 조세 제도 개선</li> <li>• 소규모 주택 건축 및 개보수 시 세제 혜택 제공</li> </ul>

이러한 플랫폼에서는 건축에 대한 기획과정에서부터, 설계, 시공에 이르는 서비스가 통합적으로 이루어질 필요성이 있는데, 무엇보다도 플랫폼 상에서 개별적인 공급자들의 투명성과 기술력 등에 대한 평가가 이루어질 필요성이 있다. 이러한 과정은 일정한 인정이나 증명서 등을 통해 이루어질 수도 있고, 공급자가 보유한 실적에 기반한 것일 수도 있으나, 그에 대한 중립적이고 공정한 관리가 필요한 부분이다. 이러한 유형의 플랫폼에서는 많은 신뢰의

구축이라는 측면이 가장 중요하며, 신뢰를 유지하고 신의성실에 따라 건축행위에 임하는 공급자들이 살아남는 시스템을 갖추는 것이 중요하다.

다양한 실적과 사례를 기반으로 수요자들의 입장에서는 기획단계부터 풍부한 정보를 접할 수 있고, 공급자의 입장에서는 기존의 실적들에 대한 공정한 평가를 기반으로 추후의 수요자를 만날 수 있는 플랫폼은 지역사회를 기반으로 한 기존의 소규모 건축시장을 합리화할 수 있는 계기가 될 것으로 보인다. 이러한 플랫폼 하에서는 계약에 대한 측면도 표준화될 수 있고, 각종 건축서비스에 대한 단가 등도 합리화할 수 있는 등 기존의 건축서비스 산업에의 영향력이 클 것으로 예상된다.

자본규모도 적은 소규모 건축주들의 경우 정보의 부족까지 문제가 되어 기존의 소규모건축시장이 더욱 위축되는 현실을 극복하고, 다양한 도시공간구성의 대안임과 동시에, 아파트 위주, 대형건축물 일색의 개발행위를 지양하고, 인간적인 도시, 친환경적인 도시공간, 활력넘치는 지역을 구성하기 위한 시도로서 소규모 건축의 활성화는 중요한 의미를 가지고 있다. 이 연구에서는 기존의 소규모 건축이 가지는 불확실성과 위험을 줄일 수 있는 정책적 대안을 마련함으로써, 소규모 건축 자체의 활성화를 도모할 뿐 아니라, 기존의 도시공간의 획일적이고 휴먼스케일에서 벗어나는 대규모 개발의 대안으로서의 유기적 건축정책을 지지해야할 것이다.

## 참고문헌

- 강종만(2011), 「미국 주택금융시장의 개선방향 및 시사점」, 한국금융연구원.
- 국토해양부(2008), 「단독주택용지내 다세대·다가구 주택의 계획적 관리 방안」.
- 국토교통부(2014), 건축물 안전 종합대책.
- 국토교통부(2015), 2015 주택종합계획.
- 국토교통부(2016), 제2차 건축정책기본계획.
- 국토해양부(2010), 「해피하우스 정책지원방안 연구」
- 국토해양부(2013), 「제 2차 장기('13~'22) 주택종합계획」
- 국토교통성(2015), 주택성능평가 표시제도 설명서, (온라인 접속 url : <https://www.mlit.go.jp/common/000129267.pdf>, 검색일 : 2016.10.20.
- 권혁삼 외(2015), 「다양한 수요대응을 위한 주택 공급유형 다변화에 관한 기초연구」, 국가건축정책위원회.
- 김경환 외(2012), 「해외 주거복지정책 사례연구」, 한국주택학회, 국토해양부
- 김무환 외(2003), “일본의 주택성능표시제도 개요와 현황”, 대한건축학회 논문집, 제47권 제7호, 48-54.
- 김주원(2016), “보통 사람들의 유쾌한 집짓기: 건축가는 어떻게 주택시장에 기여하는가”, 「대한건축학회지」, 건축 60(6), 2016.5.
- 김지엽 외(2012), 「건축문화진흥법제정을 위한 기초연구」, 문화체육관광부.
- 김철영, 배웅규(2006). "분당신도시 단독주택지 개발실태 분석에 따른 도시설계지침의 문제점과 개선과제에 관한 연구." 대한건축학회 논문집 - 계획계, 22.5 (2006.5): 199-208.

김현아, 김혜원(2004), 「주택공급체계의 국내외 비교분석」, 한국건설기술연구원.

남원석, 박신영, 최은희(2009), “지분형 주택의 도입타당성 연구 : 기존 자가지원정책과의 비교를 중심으로”, 주택연구 제17권 2호, 191-212.

뉴타임하우징, ([www.newtimehousing.com](http://www.newtimehousing.com)) (최종 검색일 : 2016.12.15.)

리빙큐브, (<http://livingcube.co.kr/>) (최종 검색일 : 2016.12.15.)

배순석(2005), “서민소유 자가주택의 개보수 활성화가 필요하다”, 국토정책 Brief 제87호.

배순석, 김혜승, 강미나, 이용만, 서정아, 김현진(2009), 「주거다양성 제고를 위한 단독주택시장의 구조적 분석과 정책방안 연구」, 국토연구원.

법제처(2016), 단독주택건축(신축, 개축), 찾기쉬운 생활법령 설명 자료, <http://www.easylaw.go.kr/CSP/CsmMain.laf?csmSeq=297>(검색일 : 2016.9.20.)

삼시옷, 사회적 기업 공유주택 서비스(<http://www.3siot.org/>)(검색일 : 2016.9.20.)

서수정, 임유경(2008), 「기성주거지 공간관리수요변화에 대응하는 정비방식 다양화 방안」, 건축도시공간연구소.

서수정, 임강륜(2010), 「단독주택지 재생을 위한 주택 관리 및 정비 지원 방안」, 건축도시공간연구소.

서수정, 성은영(2011), 「필지단위 주택정비 활성화 방안 연구」, 건축도시공간연구소.

서수정, 임강륜(2014), 「주거다양성을 위한 단독주택지 계획적 조성 정책 연구」, 건축도시공간연구소.

서울시(2013), 범죄예방환경설계(CPTED)가이드라인.

서울시정개발연구원(1994), 일반주거지역 정비모델 개발.

서울시집수리닷컴(2016), 공사비 용자 지원 등, <https://jibsur.seoul.go.kr/support/program.jsp>, (최종 검색일 : 2016.12.15.)

성은영, 임강륜(2011), 「단독주택지내 생활중심시설의 공급 방안 연구」, 건축도시공간연구소.

성은영, 임현성(2013), 「생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정 제도 연구」, 건축도시공간연구소.

심경미, 오주형(2012), 「저층주거지 유지·관리를 위한 지원시스템 구축 및 제도개선 방안」, 건축도시공간연구소.

아키플래닛, (<http://archiplanets.com>) (최종 검색일 : 2016.12.15.)

- 안국진(2011). “일본 목조주택의 형성과정과 공급실태에 관한 연구”, 한국디지털건축  
인테리어학회 논문집, 11(2), 68-78.
- 염철호, 여혜진(2012), 「소규모 주택사업방식 다양화를 위한 주택관련제도 유연화  
방안 연구」, 건축도시공간연구소.
- 오성훈, 성은영(2012), 「녹색건축물 기본계획 수립을 위한 사례 연구」, 건축도시  
공간연구소
- 오성훈, 임유경(2010), 「신도시 단독주택지 공간구조 개선방안 연구」, 건축도시공간연  
구소.
- 윤영선, 차정운(2003), “일본재단법인 주택리폼·분쟁처리 지원센터의 역할과 주요사업”,  
Remodeling(한국리모델링협회지), 2003.여름(통권 제6호)
- 윤주현, 박천규, 강미나(2006), “영국의 주택 자가소유지원 정책과 시사점: 홈바이  
(HomeBuy) 사업을 중심으로”, 국토정책 Brief 제119호.
- 이관중, 라오 유차, 쓰노다 마코토, 이상준(2015). “일본의 주택성능평가 현황”. 대  
한건축학회 학술발표대회 논문집, 383-384.
- 일본법령색인(국립국회도서관), 일본 주택관련 법령 ,  
<http://hourei.ndl.go.jp/SearchSys/index.jsp>, 검색일 : 2016.10.20.)
- 일본 총무성 통계국, 평성25년 주택·토지 통계조사 결과 보고서,  
<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2013/gaiyou.htm>, 검색일 : 2016.10.20.
- 임미숙(2014), “지속가능한 주택정책을 위한 법적 주택정의 및 유형에 관한 연  
구”, 「대한건축학회지」 계획계 제 30권 제 11호.
- 정재용, 박훈 (2006), “서울 단독주택지의 주거환경 문제와 개선방안에 관한 연구  
-도심 단독주택 사례 중심으로-”. 대한건축학회 논문집 - 계획계, 22(2),  
163-174.
- 최막중 외(2012), 부동산 공급체계 개선방향 연구, 국토해양부.
- 통계청, 인구주택총조사 통계DB, [http://kosis.kr/statisticsList/statisticsList\\_01List.jsp?vwcd=MT\\_ZTITLE&parentId=H](http://kosis.kr/statisticsList/statisticsList_01List.jsp?vwcd=MT_ZTITLE&parentId=H) (검색일: 2016.10.2.), 노후주택비율,  
[http://kosis.kr/statisticsList/statisticsList\\_01List.jsp?vwcd=MT\\_ZTITLE&parentId=H#SubCont](http://kosis.kr/statisticsList/statisticsList_01List.jsp?vwcd=MT_ZTITLE&parentId=H#SubCont) (최종 검색일 : 2016.12.15.)
- プレハブ建築協会(1995), 「プレハブ住宅コーディネーター教育テキスト」.
- 하우빌드, ([www.howbuild.com/](http://www.howbuild.com/)), (최종 검색일 : 2016.12.15.)
- 하우스스타일, ([www.hausstyle.co.kr](http://www.hausstyle.co.kr)), (최종 검색일 : 2016.12.15.)
- 한국도시연구소(2003), 「도시공동체론」, 서울:한울아카데미.

- 한국은행(2012), “미국 주택금융시장의 구조 개혁과 향후 전망”, 「국제경제정보」
- André, C. (2011), "Improving the Functioning of the Housing Market in the United Kingdom", OECD Economics Department Working Papers, No. 867, OECD Publishing, Paris.
- Architecture centre (<http://www.architecturecentre.net/>), (최종 검색일:2016.11.5.)
- Royal Institute of British Architects, (<https://www.architecture.com/>), (최종 검색일 : 2016.12.15.)
- RIBA Bookshops (<http://www.ribabookshops.com/>), (최종 검색일 : 2016.12.15.)
- Sam Davies(1977), 「The Form of Housing」, Van Nostrand Reinhold Company.



## A Policy Proposal for Quality Improvement and Revitalization of Small Housing Constructions

Seong, Eunyoung

Oh, Sunghoon

Korean housing policies and market have come to center on apartment housing, because the country's rapid urbanization process has demanded a supply of mass housing units. Consequently, the quality of large complex apartment housing has improved over time, and people can now buy quality apartments with confidence, since they are constructed through an institutionalized supply process that involves medium- to large-scale companies. On the other hand, small single- and multi-family houses, each built on an individual lot by an architect and a builder at the owner's request, do not follow a systematic supply process, hindering realization of uniform quality. Also, when these small houses encounter problems in their performance or require refurbishing and/or retrofitting, the owners (or the residents), often lacking in expertise, tend to have difficulties in finding solutions and are burdened with extra cost in reality.

While apartments in general have good quality and are easy to manage, small houses, due to the lower standards of their residential environment, are priced with lower rent fees and thus provide dwellings for the working class. Therefore, appropriate policies must be conceived to create a stable supply system and to induce quality improvement of residential environment through revitalization of small home construction

projects.

In order to improve housing quality for the working class, more small houses of above-average quality and appropriate prices need to be constructed, and the small housing market needs to be invigorated by quality and price competition as a result of the supply increase. For construction of small houses to flourish in a reasonable manner, a variety of aspects must be considered, such as architectural planning and design, construction, maintenance, selling, etc. This signifies that a careful consideration of ‘when to provide what kind of information’ is crucial. The government needs to designate managers for small housing construction projects, establish an online platform that appropriately connects suppliers and consumers in a transparent process, and support minimizing various risks that may arise from information asymmetry. These support measures must be defined from an informational or technical standpoint before a financial one.

Such platform must deliver an integrated service that ranges from architectural planning to design and construction, and more specifically, it needs to offer assessments on individual supplier’s transparency and technical competency. While they can be substantiated by certificates and/or verification documents, or be based on the records of previous projects, a neutral and fair method of managing them must be developed. The most critical part of constructing this type of platform is gaining public confidence, and the system must be established in a way that only the suppliers who maintain the consumers’ trust and work in good faith can thrive.

It is anticipated that such platform will revitalize local small housing markets, as consumers can obtain ample information from the initial planning phase deriving from the records of actual projects and cases, and suppliers can meet potential consumers based on a fair

evaluation of their previous projects. The activation of this platform is also expected to have a significant influence on existing architectural services industry, as it can lead to standardization of contracts and rationalization of related unit prices.

**Keywords : Policy Proposal, Quality Improvement, Revitalization, Small Housing Constructions**



## 부록1. 소규모 주택 건축 관련 전문가 심층 인터뷰

### 1. G건축사 사무소 소장

Q1. 소규모 단독주택 시장 활성화를 위해서 꼭 필요하다고 생각하는 점은?

- 현재 내방-방배역 단독주택지 필지는 50~60평형 규모. 4~6개 필지를 묶어서 공동개발 하는 방식으로 진행이 필요하다. 더 이상의 대규모 전면 철거 방식의 공동주택 개발은 우리 도시에서 한계이다. 단독주택 필지에 대해서도 개별 필지로는 기반시설 정비와 주차 등의 문제를 해소하기 어렵다. 노후화 주거지에 대한 문제는 결국, 공동지주 개발에 대한 가능성에서 이루어 질 것이다.
- 블록별 공동개발, 건축협정을 통해서 도시 미관도 개선하고 도시재생의 가능성을 발견할 수 있다.
- 공동개발시 각각 필지 조건과 계획 요소에 따라서 인센티브를 부여하는 방식이 효과적일 것임. 건폐율과 용적률에 대한 규제 완화가 개별 필지 소유주에 대한 마음을 돌릴 수 있는 방법임. 공동 개발에 의한 도로와 주차장, 상하수도 및 전기 등의 공공 인프라 정비 등에

대해서도 각각 인센티브를 부여하는 기준이 필요할 것으로 봄. 또한 정원을 조성하는 등의 외부공간 계획에 대해서도 일정한 가이드라인을 제시하여, 인센티브를 부여하는 방식으로 주거환경을 개선하고, 친환경 계획을 할 수 있도록 유도하는 방식이 필요할 것으로 생각한다. 이외에도 구체적인 개발계획 요건 별로 인센티브 제공하는 조항이 필요하다.

- 건축협정 제도에 대해서는 몰랐다. 서울시 가로주택정비사업 등에 대해서도 별로 홍보가 되지 않았다고 생각한다. 실제 단독주택지의 소유주와 건축주들에게 건축협정 등에 의한 개발과 주택건축 행위가 가능함을 홍보하고, 인식을 전환할 수 있도록 하는 정책이 요구된다.
- 단독주택 공공건축센터(가칭)에서 이러한 교육을 하고, 프로세스를 전달하고, 필요성과 장점 등을 알리는 역할을 하게 될 것이다. 현재로서 중요하다고 생각한다.
- 지금의 공동주택은 필요 이상으로 고층화하고, 개인주의화함. 주거환경이 블록단위, 마을단위의 근린 커뮤니티를 형성하는 방향으로 가야 한다. 행정에서 해야 할 일은 이러한 계획 요소에 대한 이익과 불이익을 줄 수 있도록 하는 것임. 그래서 행정 인센티브가 중요함. 행정의 역할이다.
- 그리고 행정은 장기적인 계획을 검토하고, 인센티브 부여에 대한 샘플링과 시뮬레이션이 필요하다.

## Q2. 소규모 주택 건축 단계별로 건축주와 건축가, 시공사 각각 주체들이 겪는 어려움, 문제점은?

- 우선 첫째로, 건축주는 아는 사람, 친척 등 주변 사람들을 통해서 건축가를 접촉한다. 그러나 경제적인 이유 등의 유무에 관계없이, 정상적으로 건축주와 건축가의 설계 계약 관계가 잘 연결되지 않는다. 이유는 건축주들은 정보 부재와 비전문성, 그리고 건축가 선정에 위한 판단 기준이 없기 때문에, 주변에서 쉽게 현혹하는 집장사나 전

문 업자들, 심지어는 부동산업체 들에게 휩쓸리기 쉽다. 이들은 면허 없이 집장사를 하기 때문에, 건축주에게 건축가를 만나도록 보채고, 장난질을 치지만.. 실제로는 가격과 품질 경쟁을 하기 어렵기 때문에 단독으로 건축주와 건축가가 만나지 못하도록 한다. 건축주는 아마 추어, 시공업자들은 나쁜 의미의 프로들이기 때문에 쉽게 휩쓸리고, 건축가와 업자들은 경쟁하기 쉽지 않다. 나쁜쪽으로 끌리기 때문이다.

- 건축 프로세스에 대한 정확한 정보 공개와 공유, 투명한 경쟁을 위한 플랫폼 시장 구축, 건축주들에게 실제 건축사에 의한 품질 좋은 건축물 설계와 시공이 갖는 장점과 사용상의 지속가능성, 경제적 효율성 등에 대한 홍보와 교육이 필요하다. 기존에는 공동주택, 아파트 개발 중심으로 단독주택지 정비사업, 재개발-재건축 시장이 형성되었고, 최근 정책 변화와 부동산 시장으로 주춤한 단독주택지 민간 시장을 파고드는 것은 개별 단위 건축물의 다세대·다가구주택 건설의 붐을 일으키는 주택 시공업자들이다. 아직까지 우리나라의 상당수는 건축가에 대한 역할과 신뢰가 형성되지 않은 사회이다. 이에 대한 전문적인 프로세스와 플랫폼을 형성하는 문화가 필요하다. 중요하다. 건축주들은 능력있는 건축가 고용에 대한 어려움이 가장 크다.
- 행정에서, 건축 설계과정에 대한 일정 기준, 가이드라인을 제시했으면 한다. 주택 건축을 위한 시공 전에 절대적으로 소요되는 건축 설계 기간과 최소 비용, 사전에 협의와 기획을 위한 과정을 법제화 하는 것이다. 사전 기획 및 협의에 대한 개념을 가지고 있지 않은 경우가 많다. 건축은 실패하지 않을 수 있는 법적 제도장치, 가이드라인을 제시해야만 한다.
- 플랫폼 형성의 대한 공공의 역할에 기대해 볼 수 있지만, 반면에 실제 건축가들의 포트폴리오는 또 다른 이미지와 그림에 의한 현혹으로 불공한 경쟁을 조장할 수 있다. 은평구 어디에서도 그러한 플랫폼에 의해서 건축주가 건축가를 소개받고, 건축 설계를 진행했다고

들었다. 공공이 민간시장에 지나치게 개입하는 측면으로 볼 수도 있다.

### Q3. 현재의 인허가 상의 문제점은 어떤지?

- 최근 행정 간편화, 최소화로 건축 인허가가 지나치게 단순화함. 실제 행정 간편화, 최소화의 문제는 개별 공무원의 판단에 의해서 좌우되지 않고, 쓸데없는 절차 상의 프로세스를 단순화 하기 위함이다. 그러나 인허가상에서 전문가에 의한 절대적인 기준의 스크리닝이 필요하다. 주거 품질 개선과 좋은 주택건축을 만들어내기 위해서 심의 과정에서 시공전에 허가상에서 최악의 설계를 방지하는 컨설팅이 필요하다. 건축 코디네이터의 역할 + 지역 건축가 및 등록 건축가에 의한 컨설팅이 필요하다!!
- 예전에는 도서 검토 위원이 있어서, 최소한의 건축 시공을 위한 건축 도서를 그리도록 하고, 계획에 대한 너무나도 잘못된 접근이 문제. 디테일에 대한 문제뿐만이 아니라. 현재 건축시장 교육에 문제. 기본기가 중요. 건축사는 사명감으로 설계를 해야 한다. 컴퓨터 그래픽에 의존하는 설계와 지나친 날림의 건축물은 기본적으로 중요한 단열이나 환경에 대한 기준을 무시하도록 하고, 이러한 설계가 난립하고 있다.

### Q4. 시공과 감리상의 문제점

- 소규모 건축물의 집장사들이 상당수 부실과 건축물 품질 하락을 만들어 내고 있다. 지금의 면허제도에 대한 징벌제를 강화해야 함. 관리 감독이 너무 허술하다. 부실 및 사건, 문제 발생시에는 면허 취소, 법적 구속 등으로 강하게 관리해야 한다.
- 건축 관련 교육을 받고, 관련 면허를 소지하고 있는 사람들에게 소규모 시장을 열어주어야 한다. 200평 이하는 개인이 시공이 가능하다.



- 일반적인 업자들은 비건축 전공자들임. 이들은 비정상적인 행위에 지나치게 만연하고, 기본에 대하여 비상식적으로 대처하고 있다. 건축가 기본적인 교육을 받은 이들은 최소한의 양심적인 기준에 따라서 수행할 수 밖에 없다.
- 소규모 주택 건축 시장에 대해서 건축업 관련 종사자들이 쉽게 접근할 수 있도록 해야 한다.
- 시공의 경우, 특히나 책임 소재를 명확하게 하는 것 중요하다.
- 감리제도는 과거에는 설계자가 감리를 하더라고 실제 감리비는 100만원/월 이하 수준으로 얼마 비용을 받지도 못하고, 건축주도 비용을 내고 싶은 의지가 없었다. 그래서 감리에 대한 수준이 최소한. 법적 기준 정도이다. 그러나 이러한 부분들이 부실과 품질 악화에 대한 사례로 나타난다. 자재를 빼먹고, 줄이고, 등등
- 상주감리를 고용하고 지급할 수도 없음. 2000m<sup>2</sup> 이하 건축물에 대해서는 설계자와 감리자 분리 발주를 법으로 명시하고 있다. 또 다른 건축설계 시공 품질에 대한 한계를 낳고 있다.
- 감리는 제도로 해결할 수 있는 문제가 아님. 예전에는 특감제도가 있었다. 그러나 어렵다.

#### Q5. 소규모 주택시장 유지관리에 대해서 기대하는 바는??

- 지금도 1년의 보증기간을 명시하고 있으며, 건설협회에서 보증금 보증보험을 시행하고 있다. 그러나 실제로 많은 시공사 및 시공업자들이 이에 대한 이행을 꺼리고 있다.
- 책임 소재와 시행에 대한 실적 등의 투명한 정보 공개를 통해서, 하자 보수에 대한 책임을 명시할 수는 있다. 실제로는 어려운 부분이다. 공공건축센터 등의 역할을 기대하고 있다.

**Q6. 마지막으로 당부의 말은?**

- 현재 설계 용역비가 부동산비 보다 저렴하다. 현실적으로 말도 안되는 일이다.
- 징계와 책임 소재에 대한 처벌 강화가 요구된다. 특히 시공, 부실 자재 생산업체 등
- 투명한 정보 공개와 공유가 새로운 시장질서를 형성하는 키가 될 수 있을 것이다.

## 2. V건축사 사무소 소장

Q1. 소규모 주택 건축 단계별로 건축주와 건축가, 시공사 각각 주체들이 겪는 어려움, 문제점은?

- 계획단계에서 일이 성사되지 않는 경우가 종종 있다. 3D까지 4-5일을 걸려서 작업하는데, 개인적인 이유로 취소되면, 그 4-5일은 그냥 날린 것이 된다. 우리나라에서 계획단계는 너무 쉽게 요구하는 경우가 많다. 이 문제의 원인은 국내에 건축사가 너무 많다는 것이다. 30년 전만해도 건축학과가 많지도 않았고 건축사 시험도 볼기가 어려웠는데, 건축학과가 많아지면서 건축사가 포화상태에 이른다. 따라서 문제가 너무 심각해졌다.
- 유지관리단계에서는 공사업체에서 뭔가가 잘못된 경우, 하자이행에 대해서는 공사업체에서 책임져야 한다. 이것이 공사가 잘못되었기 때문 일수도 있고, 건축주가 사용할 때에 잘못하여 그럴 수도 있는 문제이다. 하지만 그 비용은 일단은 시공한 한 사람이 감당할 수밖에 없다. 나같은 경우는 건축주가 모든 과정을 나에게 맡기기 때문에 내가 담당해야한다. 그럴 때에, 다른 일을 진행하고 있을 때 시간 내는 것이 어려울 때가 있다. 하지만 어쨌든 꼭 봐야 한다.

Q2. 공공에서 플랫폼을 만들어서 건축주-건축사-시공사-유지관리, 이렇게 개별 주체들을 연결하려고 하는데, 필요한 사항들이 뭐가 있을지?

- 다시말해 하다보면 공사하다가 추가적인 도면이 필요한 상황이 발생하는데 그러한 서비스가 어떻게 될 것인가의 문제이다. 플랫폼은 장소를 건축주나 시공사, 건축사가 만날수있는 장을 열어주는 것이고 결국엔 돈을 가진 건축주가 선택하게 해주는 것인데, 건축사가 어떤것

을 설계해왔는지, 철학이 어떤지, 이러한 정보를 많이 제공해야 한다. 시공사도 마찬가지이다. 그들이 무엇을 어떻게 지어왔는지, 유지관리를 어떻게 하는지까지 정보를 제공해야 한다.

- 다만 이 플랫폼의 문제는 두 가지이다.
- 첫 번째는 품질에 관한 것이다. 홈페이지를 보니 설계비가 거의 평당 10만원이라고 하는데, 이것은 정말 싼 것이다. 이 면적은 심지어 순수 내부면적만 따진 것이다. 사람에 따라서 가구까지 설계하는 사람도 있는데 여기의 10만원은 이 회사(하우빌드)에서 통상 정한 값이다. 단순히 설계비가 싸다고 좋은 것은 아니다. 가방을 만들더라도 어떤 사람은 디테일까지 고민하면서 심혈을 다하지만, 어떤 사람은 법규에만 맞추어 구획만 방 몇개 해서 후딱 해주고 말아버리는 곳도 많다. 물론 극단적인 경우이다. 아무튼 정해진 돈을 받고 하는 것인데 50평을 설계할 때 받는 설계비가 500만원 이라면 절대 좋은 건물이 나올 수가 없다. 여기서 책정된 금액은 허가방 수준이다. 구청 앞에 위치한 건축업체들이 하는 수준일 것이다. 10만원정도의 비용을 받아야 한다면 전체적으로 건축계가 후퇴할 것이다. 법규에만 대응 맞추어 하게될 것이다.
- 다음은 설계와 감리가 분리되어 있기 때문에 생기는 문제이다. 설계자는 마감재를 어떻게 쓰고, 건축주와 초반에 많은 대화를 통해 건축주의 요구를 반영한다. 하지만 지금은 설계와 감리가 분리되었는데, 설계하는 사람이 건물에 관여하지 못하는 것은 말이 되지 않는다. 건물이 어렵게 생겼다면 디테일에 대한 관여를 설계자가 해야 할 것인데 이것이 불가능하다. 또 시공하다보면 그때그때 필요한 도면건축주는 초반에 설계자와 함께 대화를 해놓고 있지만, 시공사와 감리자가 그것을 잘 반영할지가 의문이다.
- 게다가 플랫폼을 한다면, 건축사가 설계한 도면을 받고, 이후 시공하다가 더 필요한 것이 어떤 도면이 있는지 검증을 받는 작업이 필요하다. 또한 그것을 하기 위해 이후의 비용에 대해서는 어떻게 할 것인가?

- 싸고 좋은 것은 없다. 배고픈 예술가나 이것을 할 것이다. 경제논리에서 감당이 될 것인가의 문제이다. 사람들의 눈이 높기 때문에 내 집 몇 억주고 짓는데 어설프게 설계해서 디테일도 안나왔는데 시공자가 공사하려면 애먹는다. 그러면 누가 이것을 하겠는가?
- 잘 생각해봐야 한다. 플랫폼이 건축문화에 쇠퇴를 가져올 수 있다. 대충 지을 사람들은 상관없다. 집장사나 그렇게 할 것이다.

### 3. M건축사사무소 팀장

Q1. 소규모 단독주택 시장 활성화를 위해서 꼭 필요하다고 생각하는 점은?

- 건축주와의 미팅을 통해 보면 현재 상당히 많은 사람들이 자신의 집을 짓고 싶어 함을 알 수 있다. 하지만 대부분이 막상 건축가를 찾는 데에 어려움을 느끼고 있다. 제대로 된 건축가와 연결되지 못하고 저렴한 가격으로 설계, 시공까지 진행하는 집장사업체를 통해 건물을 짓게 됨에 따라 전반적인 질이 떨어지고, 그 결과는 고스란히 건축주의 책임으로 돌아가게 된다. 이러한 품질관리의 문제점은 우리나라 건축문화는 물론 단독주택시장에 악영향을 끼치게 될 우려가 있다.

Q2. 소규모 주택 건축 단계별로 건축주와 건축가, 시공사 각각 주체들이 겪는 어려움, 문제점은?

- 건축주 입장에서 기획에 있어 가장 어려움을 느끼는 부분은 예산관련 사항이다. 대부분이 대출을 통해 비용을 마련하게 되는데, 현재 정책상 내 집을 마련하려는 사람들에게 아파트 구매와 관련해서는 많은 정책들이 있고, 홍보가 되고 있으나, 직접 집을 지으려는 사람들을 위한 정책 등은 상대적으로 적고, 홍보 또한 제대로 되고 있지 않다.
- (건축가 입장) 시공과 설계를 겸하는 하우징 업체들의 경우 시공을 통해 이윤을 남기기 때문에 설계비를 서비스로 여겨 받지 않거나 최소한의 금액만 받는 경향이 있다. 이는 건축주들로 하여금 설계업무의 중요성을 제대로 알지 못하게 하고, 제대로 설계를 진행하는 건축가들은 그 노력에 따른 보수를 받지 못하게 된다. 이에 대한 규제가 필요해 보인다.

- 또한 건축 기획에 들어가는 시간과 인력 등을 서비스의 개념으로 생각하는 건축주들이 많음에 따라 계약전 초기 계획안만 진행하고 비용을 받지 못하는 경우가 부지기수다. 건축기획 또한 엄연한 설계업무로서 정당한 대가를 받을 수 있는 건축문화가 정착 되어야 할 것이다.

### Q3. 현재의 인허가 상의 문제점은 어떤지?

- 2015.10.5. 건축법 시행규칙이 개정됨에 따라, 건축허가신청에 필요한 설계도서가 간소화 되었다. 하지만 현재 실제로 인허가를 진행하는 과정에서 지자체 측에서 기존 관행대로 허가용 설계도서를 요구한다. 개정된 법규의 법의 취지, 목적 등을 제대로 홍보하고 전달함으로써 방향을 정해주어야 할 것으로 보인다.

### Q4. 시공과 감리상의 문제점에 대해서 지적해 달라

#### - 시공 중 설계변경

- 소규모 단독주택의 경우 시공과정 중에 있음에도 불구하고 건축주의 요구에 따른 설계 변경이 매우 빈번하게 이루어진다. 그 규모가 작기 때문에 별도의 설계변경계약 없이 서비스해주고 있으나, 설계기간보다 상대적으로 긴 시공기간 내내 지원을 하는데 큰 어려움이 있다. 이에 대한 규제방안이 필요하여 보인다.

#### - 시공 상의 문제점

- 소규모 단독 주택의 경우 대부분의 시공을 대형 시공사가 아닌 소형 시공사에서 맡게된다. 물론 그 중에는 제대로 시공을 하는 업체도 많겠지만 영세한 업체에서 진행을 하다보니, 제대로 시공이 되지 못하는 경우들이 많다. 공사비를 받고 제대로 공사를 진행하지 않아

하자가 발생하거나, 공사 시일을 어겨 공사를 지연시키는 경우도 허다하다. 이러한 문제들이 시공사와 건축주간의 법적 분쟁으로 가는 경우도 많다. 하지만 법적 책임의 결과와는 상관없이 결국 건축주가 모든 피해를 보게 된다. 자격있는 시공사가 선정될 수 있도록 법적 기준 강화가 필요하다고 생각된다.

#### - 감리 상의 문제점

- 소규모 단독주택 공사현장의 경우 매우 빠른 호흡으로 공사가 진행된다. 상주감리가 아닌 이상 매 공정을 감리자가 확인함에 어려움이 있다. 현재 법적으로 정해진 감리방침은 건축물의 안전을 위한 최소한의 기준만 제시하고 있으므로 설계안과 동일한 건축시공이 이루어질 수 있도록 보다 강화된 감리 기준이 필요하다고 보인다.
- 감리의 역할 또한 시공감리와 디자인 감리가 분리될 필요성을 느낀다. 먼저 건축물의 안전을 위한 시공감리가 필요하고 이는 단독주택인 경우 배제되긴 하였으나 2016.8.4. 시행된 「소규모건축물 설계감리 분리제도」에서 제시하는 감리자가 이 역할을 담당해야 할 것이라고 보인다. 하지만 건축물의 안정성 이외에도 이 건축물이 설계자의 의도대로 지어지고 있는지를 확인, 감시 할 수 있는 디자인 감리의 역할이 별도로 필요하다고 판단된다.

#### Q5. 소규모 주택시장 유지관리에 대해서 기대하는 바는??

- 일반적으로 건축허가, 사용승인 등의 과정이 건축주가 위임한 설계자를 통해 이루어지기 때문에 건축허가 등의 내용에 대해 건축주가 완전히 파악하고 사용하기가 불가능하다. 이에 사용승인서 교부시 허가권자에 의한 건축주의 교육이 필요하다고 생각된다.
- 예) 대지내의 조경, 주차대수, 다락 등



Q6. 마지막으로 당부의 말은?

- 소규모 단독주택은 일반 건축물 시장과는 달리 사용자의 생활에 밀접히 관련되어 있다. 또한 개개인의 삶이 그 영향을 끼친다는 점에서 기존의 아파트 시장과는 또 다른 특성을 가지고 있다고 생각된다. 단순한 시장 활성화의 개념보다는 문화적 측면에서의 접근 또한 필요할 것이다.

#### 4. S건축사 사무소 소장

Q1. 소규모 단독주택 시장 활성화를 위해서 꼭 필요하다고 생각하는 점은?

- 공공 건축에 비하여, 민간 주택건축의 시장 생태계가 훨씬 왜곡되고 불건전하게 형성되어 있다. 노후 주거지의 주택 재건축 시장의 경우는, 무허가 시공업자와 저가 건축시장이 많이 잠식해 왔고, 교외 주택이나 신규 택지개발지역의 단독주택지 필지는 아무래도 여유가 있는 사람들이 건축주가 되었기 때문에 고급화와 또 다른 의미의 불법들(예를 들어, 법적 기준 보다 건폐율과 용적률을 키우는 식이다. 준공검사시 지역건축사 특검에 불법 거래가 스며들게 된다)
- 기본적으로 주택건축 프로세스에 대한 건축주들의 이해도를 높이는 것이 필요하다. 기간과 비용을 합리적으로 고려하지 않으며, 비정상적인 업체-사람과 진행할 경우 발생하는 문제점들을 미리 알려져... 실제로 투명하고 건전한 주택건축 시장 생태계를 이용하는 것이 장기적이고, 지속가능한 주거를 만든 방식임을 인지하도록 만들어야 한다.
- 공식적인 용어 사용과 건축 공정 프로세스의 투명화, 공정화를 위한 시스템이 안착되어야함. 예를 들어 견적에 대하여 실행가/예가/낙찰율과 같은 민간과 공고에서 조차 부정확하게 통용되는 용어와 수법들이, 건축공사비 더하여 건축공사 프로세스 전반에 대한 건축주의 불신을 야기하다.
- 공공건축물의 경우, 용도 및 규모별로 사례를 명시화하여 통상적인 수준의 건축공사비의 기준을 설정하도록 하였다. 민간 주택건축에서도 이러한 공식적인 데이터의 오픈이 필요하다. 건축주와 건축가, 시공사 모두 투명한 시장 형성을 위한 보편적 기준에 대한 설정이 가능하도록 공공에서 공개해야만 한다.

**Q2. 소규모 주택 건축 단계별로 건축주와 건축가, 시공사 각각 주체들이 겪는 어려움, 문제점은?**

- 기획설계에 대한 문제점 지적은, 지속적으로 제기되어 온 문제인데 기획설계 단계의 업무를 용역으로 인정하지 않는 것이다.
- 민간시장에서 계약서는 건축주와 건축가의 업무 범위가 서로간의 의무에 대한 규정을 명시하지만 실제, 건축주의 경우 건축가에게 조건이행을 의한 근거 자료로 사용하고, 반대로 건축가는 건축주에게 약속이행을 요구하기 어렵다. 통상 갑-을관계의 성립은 그렇다 치고, 예를 들어, 통상적으로 실시설계 도서납품 시 설계비 90%를 지급하도록 하는데, 건축주의 경우 인허가를 마친 경우라도.. 실제 건물이 시공되지도 않은 상황에서.. 설계비를 선뜻 지급하려 하지 않는다. 건축가는 건축주를 상대로 내용증명 -> 재산압류 -> 소송을 제기할 수 있지만, 실제로 시간과 노력, 비용 대비로 고려하여... 소송을 제기하기 보다는. 그냥 기다려서 받거나 그러는 경우가 많다.
- 주거 디자인 품질 향상은 ... 민간 시장의 자율적인 활동에 대해서 공공이 규제하거나 강제할 수 없는 부분이다. 그러나 가령 영국의 경우는 영국왕립건축가협회(리바)와 같은 직능단체에서 표준 디테일과, 새로운 재료와 기술에 대한 성능시험과 공인된 시험성적을 제공한다. 모든 종류의 건축물에 대하여 자료 집정을 제공하고, 이른 온라인 플랫폼에서 제공하고 있다.
- 실제로 현재도 대형설계사무소에서는 새로운 재료와 디테일에 대한 개발과 시공이 가능하다. 그만큼의 규모가 있기 때문에, 자재 및 관련 시공사에서는 이러한 서비스를 제공한다. 그러나 소규모 설계사에서는 어렵고, 특히 소규모 주택의 경우는 더욱 그러하다.
- 물론 표준 디테일과 표준 설계를 오픈 소스로 제공할 경우에, 정말 비전문가, 무자격자, 일반인들이 더욱 쉽게 건축을 할 것이라는 우려의 목소리도 있다. 그렇기 때문에 오픈 플랫폼을 통한 소스 제공과 함께 직능 면허 / 자격 기준에 대한 규정도 함께 따라가야 한다.

- 오픈 소스로 풀리더라도.. 일반인들이 실제 직접 시공을 하려는 사람들은 결과적으로 소수 일 것이며. 전문가를 찾을 수 밖에 없다. 오히려 기존의 저가, 저품질의 설계와 시공을 해 오던 사람들이 디테일 부분에서 표준화를 택한다면... 보편적 기준의 의미에서 품질 향상이 가능할 수 있다고 본다.

### Q3. 현재의 인허가 상의 문제점은 어떤지?

- 서울의 좀 덜하지만, 지방의 경우 경관심의 등과 같은 인허가 과정에서 지역업체를 꼭 끼우도록 하는 내용이 있다.
- 경관심의 만을 위해서, 지역 업체에서 별도로 인허가를 담당함. 과도한 부담, 허가 프로세스를 복잡하게 만드는 장치들이다.

### Q4. 시공과 감리상의 문제점에 대해서 지적해 달라

- 감리의 문제는 양날의 검이다. 건축가의 설계를, 설계 도서를 가지고, 객관적으로 전문가의 개인적인 판단에 의해서 공정하고, 정확한 시공이 가능하도록 관리·감독한다는 것 자체가 모순일 수 있다. 반면, 기존의 관행적인 최소한의 감리, 그리고 건설 시공 비용에 대한 관리를 위해서 제 3자인 감리제도 도입은 산업 안정성과 시장의 확대를 가져올 수 있다는 측면의 논의가 여전히 첨예하게 마주하고 있다.
- 2017년부터 시행되는 소규모 건축물을 포함하는 공공기관 지정 감리제도 시행은 앞으로 추이를 지켜봐야 할 것이다.
- 주택건축의 준공검사 및 사용승인에서도 종종 불법이 자행된다. 매수. 건폐율 및 용적을 상향을 등을 요구한다.
- 공개와 공유가 새로운 시장질서를 형성하는 키가 될 수 있을 것이다.

## 부록2. 소규모 주택 건축 관련 건축주 심층 인터뷰

### 〈개요〉

- 일시 : 2016년 12월 14일 11:00
- 장소 : 세종시 바른8길 ○○, 단독주택
- 참석자 : 건축주 2인, 성은영 부연구위원, 오성훈 연구위원

### Q1. 주택 개요

- 건축허가 받기는 48평 필지는 88평
- 이전 거주지 : 대전 거주 후 이사(건축주1), 서울-대전-세종(건축주 2)

### Q2. 건축을 하기로 결심하신 이유는?

- (건축주1) 원래 아파트를 살았는데, 처음 결혼할 때부터 집을 짓고자 하는 생각이 있었다. 신도시인데, 주택에 살고 싶었는데, 대전보다는 여기가 저렴했다.

### Q3. 대지비용은?

- 평당 300만원

Q4. 건축비용은?

- 통산은 해보지 않았지만, 건축비는 3억정도 소요, 설계비는 별도로 들였다.

Q5. 설계사무소는 어떻게 선정하였나?

- 인터넷 검색을 하고, 모던한 집을 좋아해서 좋아하는 스타일을 가진 건축사를 골라서 만나게 되었다. 건축사에 대한 느낌 등을 보고 결정할 수 밖에 없다. 가설계를 해주는 것도 아니기 때문에 믿고 가는 수 밖에 없었다.

Q6. 요즘 플랫폼 같은 것들이 나오고 있는데, 건축주들이 올려놓으면 가견적을 내주는 플랫폼이 있다. 과제의 취지가 그런 공공에서 보장하는 플랫폼을 만드는 것을 생각하고 있다. 건축시 플랫폼 등을 이용한 경험이 있나?

- 그런 내용은 들어본 적이 별로 없고, 아직까지 문화가 설계비를 투자를 안하는 분위기라서, 설계비를 들인 것 자체가 상당히 앞선 것으로 생각하고 있다. 설계2천, 감리1천 정도 소요되었다. 설계자체는 잘했다고 생각하며, 돈이 아깝지 않았다. 설계는 1년 반 정도 진행했는데, 나중에는 설계변경이 미안할 정도였다.

Q7. 시공사나 과정에서 필요한 업체는 설계사가 소개했나?

- 우리는 그랬다. 열심히 하는 분들은 따로 시공사도 찾아보고 있는데, 나는 아이들이 어려서 그렇게 하기 어려워서 설계하시는 분들에게 3군데 견적을 받아서 비교해서 진행했다.

#### Q8. 결과는 어땠나?

- 감리를 통해서 시공사와 의견을 나눌 수도 있지만, 직접적으로 해결한 부분 경우도 많이 있었다. 설계하신 분이 감리도 같이 해주셨다.

#### Q9. 만족도는 어느정도였나? 시공상의 어려움은?

- (건축주1) 약간의 답답함은 있다. LH에서는 시공사에서 증감되는 부분에 대해서는 서류작업이 필요한데, 여기는 서류작업을 할 여건이 안된다. 벽돌이 몇 장 들었다고 하는데, 얼마나 들었는지 확인할 수가 없었다. 그래서 자재소요 등에 대한 확인이 어려운 불안감이 있었다. 처음에 견적 볼 때 꼼꼼하게 보는 것이 중요하다는 생각이 들었다. 일단 계약 후에는 인간적으로 볼 때도 그렇고, 따지기가 어려운 부분이 있다. 10만원 가지고 따질 수가 없는 부분이 있다. 그런 거 따지다가 돌아서는 사람들이 있다. 감정싸움이 되고, 그런 부분이 있는데 시공사와 싸우면 집주인만 손해라는 이야기가 있다. 돈은 우리가 주는데 우리가 값이 아닌 것이다. 견적서를 꼼꼼하게 봐야 하는데, 그런 부분이 세세하게 기재가 되지 않을 경우에는 문제가 되는 것 같다. 시공사가 아예 처음부터 금액을 맞추어 놓고, 자재를 바꾸어 가면서 하는 것으로 보이고, 이윤을 남기는 부분은 변동이 없었던 것으로 보인다. 하나하나 정확하게 하는 업체가 없을 것 같다. 홈포인트코리아 같은 곳은 좀 체계적으로 하는 것 같았는데, 가격이 비쌌다. 거긴 인력이 많고, 그래서 비싼 듯 한데 믿을 수 있다는 느낌은 들었지만 할 수가 없었다.
- (건축주2) 확실히 수량을 맞추고 싶는데 그럴 수 있는 여력이 전혀 안되었다.

Q10. 하청업체는?

- 우리는 그런건 잘 모르고 진행되었다. 믿고 맡길 수 밖에 없었다. 먼저 살던 집과 가까웠기 때문에 매일 와서 보기는 했다. 어떤 집은 합판이 계속 비를 맞고 있다던가 하는 것도 봤다.

Q11. 공사기간은?

- 5개월 걸렸다. 근데 중간에 1개월 정도는 안해서 실질적으로는 4개월정도 잡았다.

Q12. 설계비는?

- 중간에 우리와 다르다고 생각하면 설계사를 변경하기도 했는데, 그 때까지 지급한 돈만 주고 그만두는 경우가 있었다. 설계사의 잘못도 있었지만 굳이 싸우기 그래서 일단 반환을 받지는 않았다. 기본설계비만 주고 설계사를 바꾸었다. 다른 집을 보면 집짓기가 거품이 많아서, 우리는 시공사가 따로 있어서 네이버 같은 곳에 집짓기 카페를 보면 더 저렴하게 하는 경우도 이쁜 것 같다. 홈페이지에 얼마들었는지 나와있고, 사실 보면 이쁘지는 않다. 자재를 살 때도 주인이 목록을 정하고 사는 거라서 정확하게 비용은 산정되는 것 같다. 우리쪽에서는 업자가 많이 떼어먹는 거라고 보인다. 우리도 시간적인 여유가 있으면 그런 곳이란 같이 나와서 하는 생각은 든다. 설계는 좋은데서 하고, 시공은 그런 사이트를 이용하는 것도 좋은 것 같다.

Q13. 정부의 에너지제로 지원 등에 대한 정책이 있는데 이를 이용하였나?

- (건축주2) 태양열을 우리가 할 예정인데, 정부지원을 받던 안받던 똑



같다. 따져보면 똑같은 것 같다. 처음에 할 때 조건도 까다롭고, 지붕에 무엇이 완비되어있어야 하고, 건축허가가 나있어야 하고, 신청 기간도 있고, 지원수량도 한정되어 있고, 그래서 지원이 어려운 부분이 있다.

Q14. 여기는 주변이 조성이 안돼서 민원 등의 제약조건이 덜하지 않나?

- (건축주2) 건축허가조건이 굉장히 까다롭다. 지구단위계획이 엄격해서 문제가 되었다. 그래서 설계가 어려웠다. 비탈길인데 옹벽이 안된다는 것이다. 경사가 시작되는 첫집인데 옹벽이 안된다고 해서 어려웠다. 마당을 좀 가지고 싶어서 옹벽을 하려고 했는데, 그런 것 때문에 싸웠다. 건축과에 계신분이 불친절하신데, 전화로 안되서 찾아가서 계속 기다렸는데, 우리같은 사람이 한둘이 아니었다. 옹벽이 안된다고 하면서 한 집도 있다. 그래서 한집은 어떤 근거로 했는지도 모르겠고, 포기한 부분을 지은 집은 무언가. 믿을 수가 없는 거다.
- (건축주1) 행복청 담당자들은 단독주택을 지으면서, 돈 많으면서 왜 그러냐 하는 식이 있다. 허가 때문에 우리는 많이 싸웠는데, 심미적인 기준에서 아니라는 판단을 내릴 권한이 있다고 했다. 우리는 그래서 매우 오래 걸렸는데, 그 사람이 다른 곳으로 전근간 이후에 허가를 받았다.

Q15. 설계를 오래했을 것 같다. 걸린 기간은?

- 설계도 오래했고, 설계사도 바뀌었고, 우리도 포기한 면이 많고, 제일 빨리 지어서 살자는 생각으로 진행하게 되었다.

#### Q16. 인허가에 걸린 시간은?

- 1년 이상 걸렸다. 경사지다 보니까 옹벽을 못 하는게 문제였다. 그것 때문에 안해도 되는 토목설계를 해서 100만원을 다시 들었다. 옆집이 착공을 하다보니까, 우리는 자연석을 안 써도 되는 상황이 되었는데, 그냥 들어갔는데 아무말도 없이 진행되었다. 준공할 때도 문제가 없었다. 일단 객관성이 없다. 특검은 건축사가 별다른 이유없이 말하면 그대로 지켜야 하는 것이라 문제가 있다. 그래서 감리를 지역건축사에게 주라는 말이 있다. 서울에 있는 건축가에게 감리를 맡기면 불리하다는 말이다.

#### Q17. 단독주택의 금융은?

- 집짓는 비용은 땅이 있으니 담보대출하는 것이 일반적이다. 주택을 지을 때 이 돈이면 다른 곳에 상가를 사면 월세가 나온다는 점이였다. 그만큼을 감수를 하고 대출을 받으면서 지은 것이였다. 우리는 아파트도 저층 위주로 살았고, 이런데서 추억 같은 것도 아이들에게 주고 싶었다. 아파트가 살기도 편하고 고치기도 편한데, 남편은 주택에서 계속 살았고, 그 추억이 너무 좋았던 것이다. 그래서 아이들에게 추억을 만들어주는 투자라고 보았다.

#### Q18. 하자는?

- 아직까지는 없었다. 보수할 것이 조금 남아서 목록을 만들어놓았다.

#### Q19. 하자보증은?

- 계약서에 하자보수에 대해서는 하자보증서를 끊거나, 상호협의를 한다. 그렇게 되어있다. 우리가 준공금을 달라고 할 때, 우리가 보증증

권을 이야기했는데, 단독주택은 공종별로 구분하기가 어려웠다. 공종별로 하자보증기간이 다르다. 가격을 한 3천만 원 정도를 보증금으로 보험회사에서 원하여, 상호협의 하는 것으로 진행했다. 업체가 망하지 않기를 바라고 진행한 내용이다.

## Q20. 건축사, 시공사의 선정 플랫폼에 대한 의견?

- 잡지나 홈페이지를 검색하게 되는데, 그런 부분을 집합적으로 평가할 수 있는 사이트는 좋을 것 같다. 그런데 평가에 대한 객관성이 문제가 있는데, 완공후에 유지보수 때문에 투명한 평가가 어려울 것 같다. 익명으로 평가할 경우 신뢰도가 문제가 될 것 같다. 설계사나 시공사를 정할 때는 직접 이전 건축주들을 접촉해서 의견을 구했다.

## Q21. 심각한 문제는 걸리지 않나?

- 그런 것은 가능할 것 같다. 그런데 세부적인 부분은 마음에 들지 않을 경우가 있어서 부문별로 불만을 적은 것은 필요할 것 같다. 지금 평가를 할 수 있는 것은 블로그에 올린 것 밖에 없다. 하지만 그게 어땠나요 하고 물어본다면 쪽지로 드릴게요 하는 방법으로 적는다.

## Q22. 건축명장제도<sup>60)</sup>를 어떻게 활용했나?

- 건축사 협회가 있는데 거기서 시공사에게 뱃지를 달아주는 것 같다. 그러면 재정이 튼튼하고 실력이 있다고 인정을 받은 곳이라고 한다. 그런 것도 괜찮은 것 같다. 시공사에 대한 설계사의 평가가 된 결과라고 생각한다.

---

60) 한국건축가연합(새건축사협의회와 한국건축가협회가 한국건축가연합으로 공동주관)이 공동주관하여 중소형 우수 건설사를 선정하고 알리는 사업이다. 2015년 건축명장은 29개 건설사가 선정되었다.

Q23. 생활환경에 대한 만족도는?

- (건축주1) 인접한 근생시설로 인해 주차가 문제가 되는 점은 있다. 대신 사람들이 다니기 때문에 밝게 느껴지는 것도 있다. 매우 만족도가 높다.
- (건축주2) 세종시는 울타리를 하지 말라고 해서 안했는데, 청소하고 있으면 들어오시는 분들이 있다. 앞마당까지. 그런 문제가 있고, 밤에 불을 켜면 밖에서 다 보여서 불안감이 있다. 판교에 집들이 상당히 부러운 부분이 있다. 사생활을 보호할 수 있도록 해주었으면 한다. 담장은 문제가 된다.

Q24. 블록형 단독주택은 고려하지 않았나?

- 있었으면 우리가 고려를 했을 것 같다. 집단적으로 있다는 점, 설계에 덜 노고가 들 수 있다는 점에 대한 장점이 있다. 집단으로 있기 때문에 아이들이 함께 놀 수 있다는 점도 좋은 것 같다. 그러나 내 마음대로 설계할 수 있는 자유는 없다는 단점이 있을 것 같다.

Q25. 난방비는?

- 아직 많이 춥진 않은데, 지난 달에 3만원 정도 지출되었다. 우리가 공사를 할 때, 복층이어서 열손실에 대한 걱정이 있었는데, 여름에 엄청 더울 것이라고 해서 지붕창도 뚫지 말라고 했는데 뚫었다. 그런데 겨울에는 걱정하지 말라고 했는데 3중창 등으로 별로 춥지 않다.

Q26. 창호는?

- 처음에는 알미늄 창호를 받았는데, PVC 하고 비교해보면 1000만원 정도 차이가 났다. 우리는 저렴한 것으로 선택하였다. 요즘 젊은 사람들이 집을 많이 짓기 때문에 사고가 예전과는 달리 단열에 많이 신경을 쓰고 있다. 그중에서 창호가 매우 많이 고려되는 부분이다.

Q27. 그 밖에 하고 싶은 말?

- 집마다 공간이 다르다는 점이 재미있고, 애들도 만족하고, 아파트는 다시 안간다고 한다. 이런 집이 좀 더 시골에 있었으면 좋겠다고 이야기한다.
- 주택에 살고 싶어 하는 분들이 많은데, 너무 정보가 없다. 웹사이트도 왜곡된 부분이 많이 있어 다 믿을 수가 없는 문제가 있다.
- 비용도 아는 만큼 아낄 수가 있는 것 같다. 발품을 팔면 조금 더 아낄 수 있다.