

「장수명 주택 건설·인증기준」 일부개정안 행정예고에 대한 의견 제출

2024년 8월 6일

도시플랫폼정책공감 임진홍 대표(건축사)

주소 : 경기도 의정부시 가능동 의정로 88 세무빌딩 302호 도시플랫폼 정책공감 HP. 010-2255-5103

1. 예고 사항에 대한 의견 및 이유

장수명 주택의 보급이 활성화되지 않은 이유는 등급기준 점수가 높거나 인센티브가 부족해서가 아니라, 현행 장수명 주택의 인센티브 및 인증기준이 공사비 대비 인센티브 실익이 많은 특정 지역, 높이제한에 유리한 입지, 가변성을 체감할 수 있는 중대형 평형의 조건을 모두 갖춘 "하이엔드급 단지"에서만 유효하기 때문입니다.

재건축연한 증가와 탄소 배출 절감 등의 제도의 공익적 취지를 고려할 때 "강남·용산/한강변 초고층·대규모 단지/중·대형 평형"의 사업주체를 위해 등급기준을 완화할 것이 아니라, "보다 넓고 편리하며 경제적인 장수명 주택"을 지향하여 국민주택 규모의 대부분의 입지조건에도 장수명 주택이 활발하게 보급될 수 있도록 "인센티브와 인증기준"을 전면적으로 개편해야 할 것입니다.

이에 정책연구 및 제안단체 "도시플랫폼정책공감"은 등급기준 완화에 대한 "반대의견"과 함께 "장수명 주택 활성화 정책"을 제안하고자 합니다.

별첨 : 「장수명 주택 건설·인증기준」 정책제안서

「장수명 주택 건설·인증기준」에 대한 정책제안서

1. 제안의 개요

공급자 편익에 기초한 용적률 인센티브 및 인증기준 제도에서 소비자 편익에 기초한 공간 인센티브 및 인증기준 제도로 전환하고자 함.

- 기존의 용적률 인센티브 대신 “바닥면적의 일부 공제” 등 공간 인센티브 제안.
- 구조 형식 위주의 인증기준 대신 “공간 위주의 인증기준”을 제안.

2. 제안의 배경

가. 미래 공간 수요 변화에 여유로운 100년 주택 제안

- 물리적 수명에 비례한 사회적 수명을 확보하기 위해서는 사회 변화에 따른 수요의 증감에 모두 대비해야 하나 현행 기준은 생애주기에 따른 공간의 축소만을 고려하고 있음.
- “장기간 재건축이 불가한 장수명 주택”의 특성 상 예측 불가능한 미래에 사회적 수명을 상실할 우려가 있어 “공간 인센티브”를 제공할 필요가 있음.
- 인류 역사에서 주거 공간의 규모는 확장 추세이며 COVID19 이후에도 재택 근무, 전염병 등으로 인해 신규 공간의 수요가 발생하였음.

나. 매력적인 상품성을 갖춘 국민주택 제안

- 기동식 구조는 가변성의 필요조건이지만 실제 가변성은 여유 공간이 결정함. 따라서 공간의 여유를 가진 중대형 평형에 비해 국민주택 규모에서는 소비자가 장수명 주택의 상품성을 체감하기 어려움.
- 국민주택 규모에서는 여유 공간을 확보하기 위해 기존 공간을 축소하는 것이 어려움에 따라 상품성 있는 가변공간구조를 개발하기 불가능함. (L사의 장수명 주택 관련 유튜브 참조)
따라서 세대 구성원의 감소를 전제한 일반 공동주택 수준의 가변성에서 발전된 점이 없음.
현행 기준은 구조형식 등 필요조건만 충족한 “용적률 인센티브용 장수명 주택”이 양산할 우려가 있음.
- 공간 인센티브를 “다목적 가변공간”으로 활용하여 매력적인 국민주택 개발을 유도할 필요가 있음.

다. 경제적인 보급형 장수명 주택 제안

- 현재 인증기준은 기동식 구조와 인필 공법의 전면 도입으로 인한 공사비 증가요인을 고려하여 용적률 인센티브를 제공하고 있음.
- 용적률은 입지에 따라 도시계획과 높이제한(건축법)의 영향을 많이 받는다는 점, 비용 대비 효과도 해당 지역의 지대에 따라 다르다는 점 등을 고려할 때 현재의 인증기준은 강남·용산 등 특정지역 / 한강변·초고층 대단지 / 중·대형 평형 등의 조건을 모두 갖춘 곳에서만 유효함. (S사의 장수명 주택 관련 유튜브 및 기사 참조)
- 이에 공사비 증가가 우려되는 “구조형식과 프리패브공법” 대신 “맞춤형 분양으로 제시하는 가변공간구조”를 평가하여 공사비의 부담이 없는 보급형 장수명 주택을 유도할 필요.
- 보급형 장수명 주택이 활성화 될 경우 가변 공간으로 인해 “프리패브 산업의 활성화”가 예상

3. 주 요 내 용

가. 다목적 가변공간의 바닥면적 일부 공제

- 다목적 가변공간은 장수명 주택의 공용공간으로서 거실, 주방, 침실 등 주요 공간의 확장을 위한 조합이나, 테라스, 멀티룸 등의 독립 공간으로의 분할을 선택할 수 있는 공간으로 정의.
- 다목적 가변공간은 외벽의 교체, 물 사용, 난방구획의 변경이 용이한 구조로 설계
- 장수명 주택 우수 등급 이상의 인증을 받을 경우 전용면적의 10% 범위 이내에서 다목적 가변공간의 설치 면적을 바닥면적에서 공제.
- 다목적 가변공간의 설치는 단순 구조형식의 변화에 비해 가변성이 획기적으로 개선될 것.

참조1 : 다목적 가변공간 예시도

나. 가변성 평가기준 개선(안)

- 다목적 가변공간의 설치와 맞춤형 분양을 중심으로 가변성 평가.

참조2 : 가변성에 관한 인증기준 개선안

4. 기 대 효 과

- 보다 넓고 편리하며 경제적인 공동주택 도입으로 국민의 삶의 질 개선
- 상품성 있는 공간구조로 주택시장의 침체 극복
- 가변 공간구조의 활성화를 통해 프리패브 산업 육성
- 국민주택 규모의 장수명 주택 보급 활성화로 탄소 중립 등 정책의 목표 달성

참조1 다목적 가변공간 예시도 - 1

01

「장수명주택 활성화방안 제안」

다목적 가변공간 설치 예시도

다목적 가변공간이란 장수명 주택의 가변성을 돕기 위한 별도의 **공간**입니다.

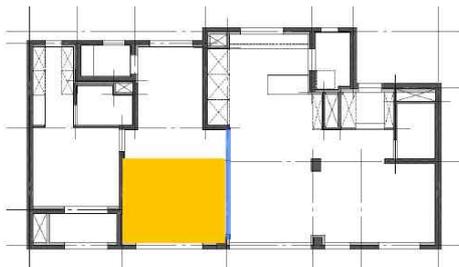


본 자료는 다목적 가변공간이 가지는 공간구조를 설명하기 위한 자료로 구조형식과는 관련이 없음.

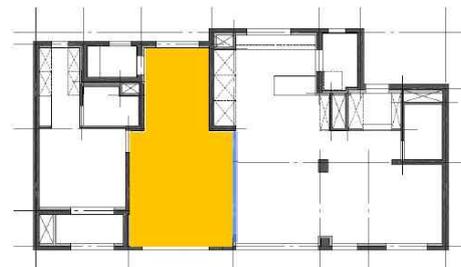
02

「장수명주택 활성화방안 제안」

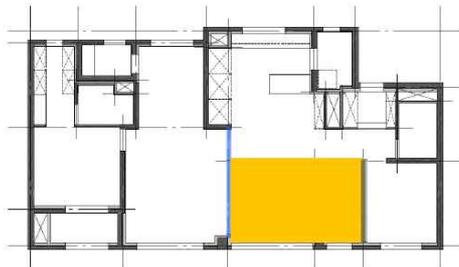
맞춤형 거실 유형



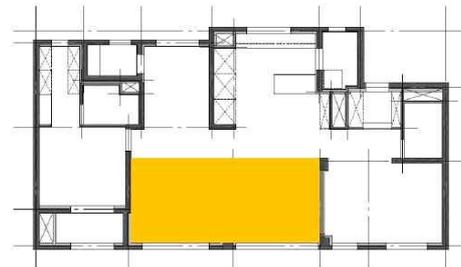
커스터마이징 거실 유형1 : 기본형 거실



커스터마이징 거실 유형2 : 전후면 개방형 거실



커스터마이징 거실 유형3 : 사랑채형 거실 추가



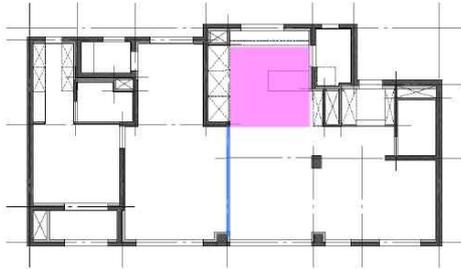
커스터마이징 거실 유형4 : 광폭형 거실

다목적 가변공간과의 조합을 통해 전후면 개방형 거실, 안채/사랑채 거실 분리, 광폭 거실 등 다양한 유형의 거실을 구현할 수 있다.

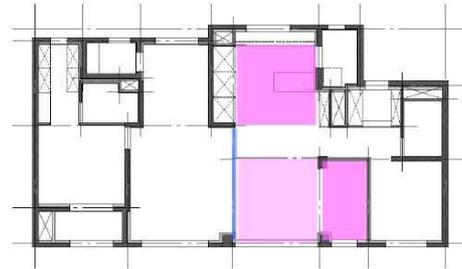
03

「장수명주택 활성화방안 제안」

맞춤형 주방 유형



커스터마이징 주방 유형1 : 기본형 주방



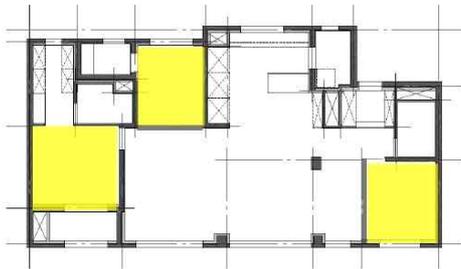
커스터마이징 주방 유형2 : 파티룸 (보조주방)

물 사용이 가능한 다목적 가변공간과의 조합을 통해 기본주방은 홈바로 개조하고 보조주방이 있는 별도의 파티룸을 설치하여 주방의 확장이 가능하며 거실과 환기를 분리함으로써 조리시 거실의 쾌적함을 도모할 수 있다.

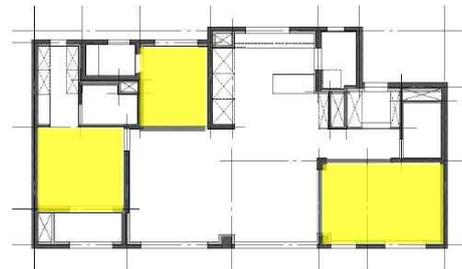
06

「장수명주택 활성화방안 제안」

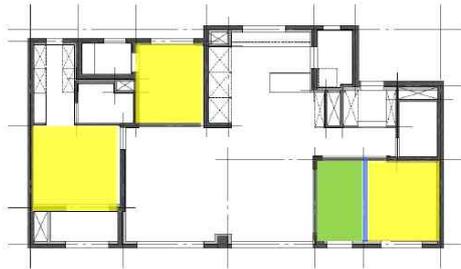
맞춤형 침실 유형



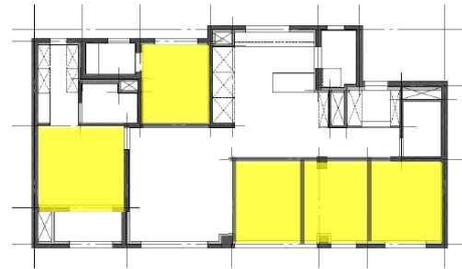
커스터마이징 침실 유형1 : 기본 방3개



커스터마이징 멀티룸 유형2 : 침실3 확장형



커스터마이징 멀티룸 유형3 : 침실3 룸인룸



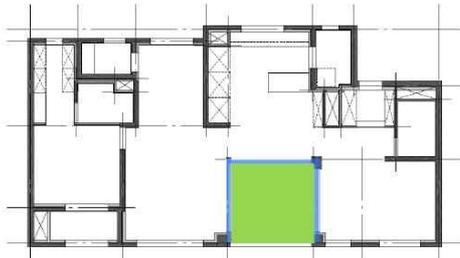
커스터마이징 거실유형4 : 셰어하우스 임대형

다목적 가변공간은 기존 침실을 사용한 가변공간이 아니며 다목적 가변공간과의 조합을 통해 침실을 확장하거나 확장된 침실 내부에 룸인룸을 설치하거나 임대형 셰어하우스로 개조할 수 있다.

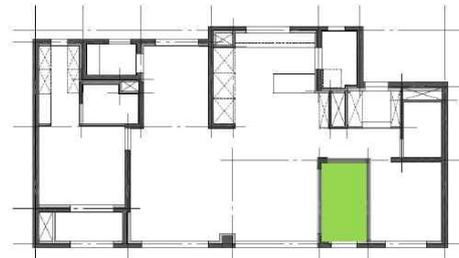
04

「장수명주택 활성화방안 제안」

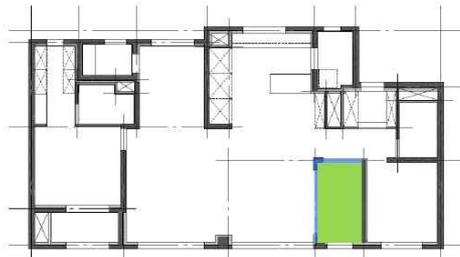
맞춤형 멀티룸 유형 A



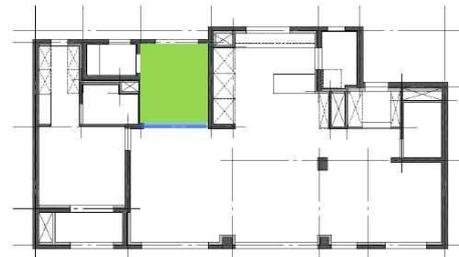
커스터마이징 멀티룸 유형1 : 유리 중정



커스터마이징 멀티룸 유형2 : 드레스룸



커스터마이징 멀티룸 유형3 : 홈스튜디오

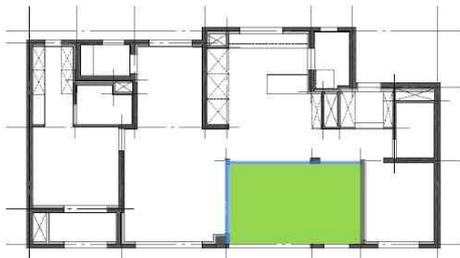


커스터마이징 거실유형4 : 서재

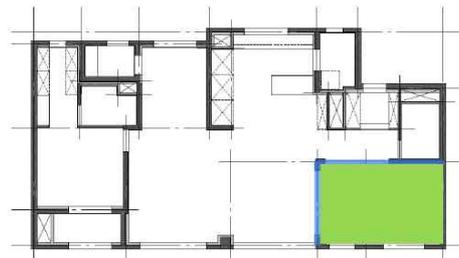
05

「장수명주택 활성화방안 제안」

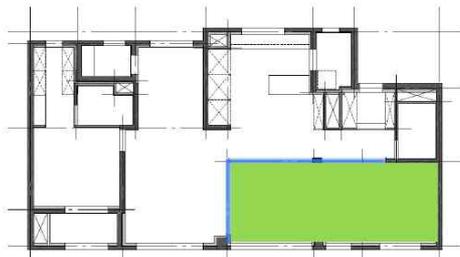
맞춤형 멀티룸 유형 B



커스터마이징 멀티룸 유형5 : 멀티룸 확장

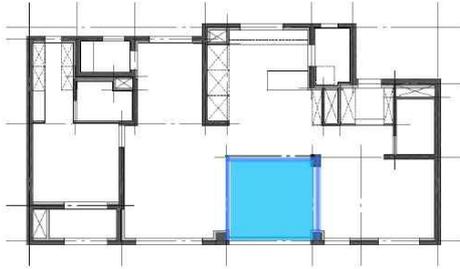


커스터마이징 멀티룸 유형6 : 멀티룸 확장

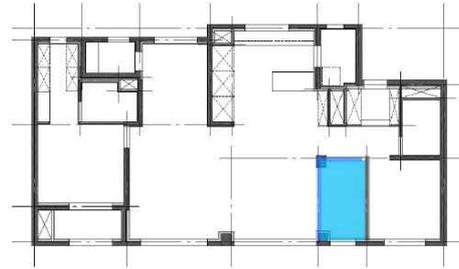


커스터마이징 멀티룸 유형7 : 홈피트니스룸

다목적 가변공간을 홈캠핑(Camping), 홈파밍(Farming), 홈갤러리(Gallery), 홈피트니스(Fitness), 홈스튜디오(Studio), 홈오피스(Office), 홈스터디(Study) 홈콘서트(Concert Hall) 플레이룸(Play room) 등을 지원하는 멀티룸으로 사용할 수 있다.



커스터마이징 테라스 유형1 : 기본테라스



커스터마이징 테라스 유형2 : 미니테라스

다목적 가변공간을 외벽을 교체하여 폴딩도어를 사용하는 외기에 개방된 테라스로 변경할 수 있다.

참조 2 가변성에 관한 인증기준 개선안

| 평가항목 (35점) | 평가기준 | 등급 | 적용기준 | 배점 |
|-----------------------|-----------------------|----|-----------------|----|
| 다목적 가변공간의 설치 (10점) | 다목적 가변공간의 설치 면적 | 1급 | 전용면적의 10% 이상 설치 | 10 |
| | | 2급 | 전용면적의 5% 이상 설치 | 5 |
| 거실의 가변성 (6점) | 분양시 제시하는 거실 유형의 수 | 1급 | 4 TYPE 이상 제시 | 6 |
| | | 2급 | 3 TYPE 이상 제시 | 4 |
| | | 3급 | 2 TYPE 이상 제시 | 2 |
| 주방의 가변성 (4점) | 분양시 제시하는 주방 유형의 수 | 1급 | 2 TYPE 이상 제시 | 4 |
| 멀티룸의 가변성 (6점) | 분양시 제시하는 멀티룸 유형의 수 | 1급 | 4 TYPE 이상 제시 | 6 |
| | | 2급 | 3 TYPE 이상 제시 | 4 |
| | | 3급 | 2 TYPE 이상 제시 | 2 |
| 테라스의 가변성 (4점) | 분양시 제시하는 테라스 유형의 수 | 1급 | 2 TYPE 이상 제시 | 4 |
| | | 2급 | 1 TYPE 이상 제시 | 2 |
| 화장실의 가변성 (5점) | 기존 층상배관 기준과 동일 | 1급 | 기존 층상배관 배점 변경 | 5 |
| | | 2급 | | 4 |
| | | 3급 | | 3 |
| | | 4급 | | 2 |