

소규모 주택 품질관리 현황과 정책 과제

성은영 부연구위원

요약

- 단독주택 및 다가구 주택, 다세대 주택 등 소규모 주택은 아파트에 비하여 주거환경의 질을 담보할 수 있는 정책 및 제도 환경에서 소외
- 대부분 서민들이 거주하고 있는 소규모 주택의 주거환경의 질을 제고하기 위해서는 일정 수준 이상이 확보될 수 있도록 아파트 수준의 관리 체계로 개선할 필요
- 현행 소규모 주택의 건축 및 유지관리 프로세스에서 성능 관리 및 하자 보수·보증 측면에서의 관련 제도 현황을 분석하여 정책과제를 도출

정책제안

- 아파트 수준의 주택 성능 평가 및 하자보증, 관리제도가 도입될 수 있도록 별도의 소규모 주택 품질확보 관련 법률 제정을 고려
- 일반 건축물의 건축 절차와 기준을 따르고 있는 소규모 주택에 대하여 주택성능과 주거환경의 질 제고를 위한 주택 건축기준을 강화
- 소규모 주택의 직영공사 시에도 공정별 전문기술자, 인정된 기술자의 책임시공을 유도하기 위한 준공도서 기준 및 항목 강화
- 장기적 관점에서 소규모 주택 시장의 다각화 및 규모 확대를 지원하여 시장의 자정능력을 통한 품질 제고 효과를 유도할 수 있도록 정책 방향 설정

1 소규모 주택 품질관리의 필요성

■ 아파트 건설 중심의 주택시장 형성

- 도시화가 진전되는 동안 우리나라 주택 시장은, 대량의 주택 공급에 치중되어 부동산 투자의 대상으로서 아파트 중심으로 전개
 - 1975년 대비 약 40여 년 간 전국 주택이 1,163만 호 증가하였는데 이는 아파트의 동기간 대비 5,853% 증가로 964만 호가 공급되어 충족
 - 반면 동 기간 단독주택은 41만 호 감소(-9.3%)하였으며 1990년 법제화된 다세대 주택의 경우 189만 호 공급에 그침
- 전국 주택 1,637만 호 중 아파트는 981만 호로 60%를 차지하는 반면, 소규모 주택¹⁾인 단독주택과 다세대 주택 재고는 전체 주택의 36%인 587만 호에 불과(2015년 기준)

주택 유형별 수량 변화(1975~2015)

(단위 : 호)

	1975	1985	1995	2005	2015
전체 주택	4,734,169	6,104,210	9,204,929	12,494,827	16,367,006
	100%	100%	100%	100%	100.0%
단독주택	4,381,772	4,719,464	4,337,105	3,984,954	3,973,961
	92.60%	77.30%	47.10%	31.90%	24.3%
아파트	89,248	349,985	3,454,508	6,626,957	9,806,062
	1.90%	5.70%	37.50%	53.00%	59.9%
연립주택	164,718	821,606	734,172	520,312	485,349
	3.50%	13.50%	8.00%	4.20%	3.0%
다세대 주택	-	-	336,356	1,164,251	1,898,090
	-	-	3.70%	9.30%	11.6%
비거주용 건물내주택	98,431	213,155	342,788	198,353	203,544
	2.10%	3.50%	3.70%	1.60%	1.2%

※ 자료 : 통계청, 인구주택총조사, 각 연도

■ 소규모 주택의 건축 및 주거환경의 관리는 제도 및 정책에서 소외

- 대량의 아파트 공급을 위해서 대단위 주거지 개발은 물론 기반시설 및 공동주택 건설 지원에 관한 다양한 법제가 마련되어 아파트는 제도화된 공급 시스템 구축
 - 초기에 제정된 공영주택법(1963)을 시작으로 주택건설촉진법(1972), 「주택법」(2003)으로 이어진 주택의 건설 · 공급 · 관리와 자금의 조달 · 운용 등에 관한 사항을 정하는 법률은 사실상 아파트의 개발사업 활성화를 지원

1) 소규모 주택은 주택용도의 1개동 연면적 660㎡ 이하 「건축법」에 건설 가능한 개별 건축물로서 단독주택(단독, 다가구 주택)과 공동주택 중 다세대 주택에 해당

- 주거지 시설 및 주거환경에 관한 기준을 정하는 「주택건설기준 등에 관한 규정」 역시 세대수에 따른 공급 기준을 정함에 따라 아파트에 적용
- 환금성이 높은 아파트는 질이 가격 경쟁력에 영향을 미침에 따라 국민들이 안심하고 아파트를 구입하고 최소한의 삶의 질을 보장하는 수준으로 사후 유지관리도 가능해짐
 - 아파트는 주택의 설비수준은 물론 프라이버시 및 경비, 유지관리 용이성, 주차시설, 생활서비스 시설 등의 측면에서 소규모 주택에 비해 우위
 - 아파트 공급에 치중되어 소규모 주택은 체계적 공급 관리는 물론 남아 있는 587만 호 재고에 대한 관리도 차치되고 있는 실정

■ 서민 주거인 소규모 주택의 성능을 담보할 아파트 수준 이상의 품질관리 필요

- 다가구 · 다세대 주택의 경우 이러한 주거환경 측면의 열세로 비교적 저렴한 임대료가 책정되어 서민 주거의 상당 부분을 차지
 - 전국 평균 전세가격은 아파트 2억 1,000만 원, 단독주택 1억 6,000만 원, 연립주택 (다세대주택 포함) 1억 2,000만 원 수준 (kb주택가격동향 조사보고서, 2017년 8월)
 - 급증하는 1인 가구의 59.5%(321만 가구)는 소규모 주택에 거주(인구총조사, 2016)
- 실제 서민들이 다수 거주하는 소규모 주택은 주택공급 정책과 제도의 사각지대에 놓여 있어 주거환경이 상대적으로 열악한 실정
 - 주로 임대 목적으로 건설되는 다세대 · 다가구 주택의 경우, 주거환경과 품질보다는 소규모 개별 필지에 법률이 허용하는 최대 밀도로 최소한의 건축비를 투입하여 건설
 - 건설 과정에서도 건설업자로 등록된 시공사에 한해 협회에서 보증을 대행하고 있어, 주로 법정 건설업자가 아닌 자가 시공하는 소규모 주택은 활용 곤란
- 소규모 주택의 주거환경 개선 및 품질 제고를 위해서는 아파트 수준의 최소한 주택 성능을 담보할 수 있는 품질관리를 위한 제도적 장치 마련이 시급

2 소규모 주택 재고 현황 및 품질관리 수요

■ 소규모 주택의 재고 노후화

- 단독주택의 약 48.4%는 건축 후 30년 이상 경과한 노후한 주택이며 도시 내 노후한 단독주택의 대부분은 소규모 대지에 소형 주택으로 지어진 협소 고밀 주택
 - 소규모 주택의 주택 환경 개선을 위한 리모델링 및 재건축이 필요한 상황

주택 유형별 노후도(2015)

(단위 : 호)

주택종류	계	10년 미만	10~20년 미만	20~30년 미만	30~40년 미만	40~50년 미만	50년 이상
계	16,367,006	4,053,606	5,149,846	4,494,328	1,440,791	501,512	726,923
	100.0%	24.8%	31.5%	27.5%	8.8%	3.1%	4.4%
단독주택	3,973,961	492,963	647,404	913,756	750,042	451,636	718,160
	100.0%	12.4%	16.3%	23.0%	18.9%	11.4%	18.1%
다세대 주택	1,898,090	578,349	679,696	582,145	53,299	4,409	192
	100.0%	30.5%	35.8%	30.7%	2.8%	0.2%	0.0%
아파트	9,806,062	2,881,046	3,659,642	2,765,826	467,054	30,448	2,046
	100.0%	29.4%	37.3%	28.2%	4.8%	0.3%	0.0%
연립주택	485,349	70,414	111,708	160,234	138,229	4,532	232
	100.0%	14.5%	23.0%	33.0%	28.5%	0.9%	0.0%
비거주용 건물내 주택	203,544	30,834	51,396	72,367	32,167	10,487	6,293
	100.0%	15.1%	25.3%	35.6%	15.8%	5.2%	3.1%

※ 자료 : 주택총조사(2015), 통계청

■ 신축 시장 수요는 지속적 증가하고 있지만 품질 문제는 여전

- 소규모 주택의 시장 규모와 수요는 증가하고 있으나 실제 품질에 대한 불만족도는 매우 높고 분쟁은 심화 추세
 - 최근 10년간 단독주택을 포함한 소규모 주택 시장 규모는 지속적으로 증가해왔으며 특히 다세대 주택은 2007년(23,184호) 대비 2016년(104,481호)에는 5배가량 증가

최근 10년 간 주택유형별 인허가 실적(2007~2016)

(단위 : 호)

주택종류	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016
계	628,504	449,790	460,540	496,812	706,423	716,563	556,333	622,556	885,394	848,731
단독주택	38,851	40,057	40,743	44,703	49,903	51,232	51,724	57,493	68,701	75,673
다가구 주택	85,311	92,115	92,675	127,740	180,023	149,702	134,252	124,791	139,658	143,778
다세대 주택	23,184	50,421	24,513	41,424	106,270	119,952	80,888	81,687	122,796	104,481
연립주택	4,696	4,044	5,426	5,956	13,465	19,591	10,730	10,898	19,308	17,983
아파트	476,462	263,153	297,183	276,989	356,762	376,086	278,739	347,687	534,931	506,816

※ 자료 : 주택건설실적(인허가), 국토교통부 통계누리(<http://stat.molit.go.kr>)

- 소규모 주택의 주택 및 주거환경에 대한 불만족도(약 23% 내외)는 아파트(약 6% 내외)에 비하여 매우 높으며 주택에 대한 전반적인 만족도 역시 매우 큰 격차

주택 및 주거환경의 전반적인 만족도

(단위 : 가구(%))

구분	단독주택		다세대 주택		아파트		연립주택	
	불만족	만족	불만족	만족	불만족	만족	불만족	만족
계	6,738,920 (100.0)		1,706,188 (100.0)		9,196,769 (100.0)		426,835 (100.0)	
주택에 대한 전반적인 만족도	1,552,910 (23.0)	5,186,010 (77.0)	395,558 (23.2)	1,310,630 (76.8)	548,542 (6.0)	8,648,227 (94.0)	93,477 (21.9)	333,358 (78.1)
주거환경에 대한 전반적인 만족도	1,567,782 (23.3)	5,171,138 (76.7)	338,228 (19.8)	1,367,960 (80.2)	940,070 (10.2)	8,256,699 (89.8)	81,146 (19.0)	345,689 (81.0)

※ 주 : 주택유형 중에서 [비거주용 건물내주택], [주택이외의 거처]는 제외하였음

※ 자료 : 국토교통부, 「2016년 주거실태조사 통계표」를 기반으로 작성

- 소규모 주택에 대한 소음, 화재, 단열 등 자재 및 시공성능, 설계 후 유지관리 측면에서의 문제는 지속적으로 제기
 - 국토교통부에서 운영하고 있는 주택건설 관련 하자심사·분쟁조정위원회에 접수되는 하자분쟁의 경우 건설사와 입주자 간의 대상이 분명한 아파트에 주로 국한
 - 한국소비자원에 접수되는 소규모 주택의 부실공사 등과 관련한 소비자의 불만족과 상담, 분쟁만도 매년 평균 약 780여 건 정도

주택 유형별 소비자 상담 현황

(단위 : 건)

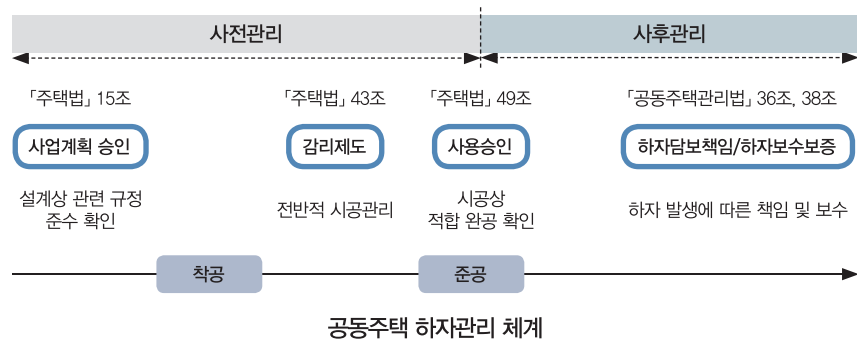
구분	2013	2014	2015	2016	계
아파트	5,156	5,099	4,638	5,319	20,212
단독·다가구 주택	448	473	382	387	1,690
다세대 주택	427	339	303	374	1,443
계	6,031	5,911	5,323	6,090	23,355

※ 출처 : 한국소비자원 내부자료(2017)

3 소규모 주택의 품질관리 제도 현황

■ 주택의 품질관리는 준공 이전의 건축 성능관리와 준공 이후의 하자관리로 구분

- 품질관리는 과학적 원리를 응용하여 제품품질의 유지·향상을 기하기 위한 관리로서 품질표준을 설정하고 품질에 대한 검사 및 보정(補整)의 과정을 의미
- 주택의 품질관리는 질 표준에 도달하는 정도를 검사, 관리하는 과정으로서 주택의 성능평가와 하자관리로 구분할 수 있음
 - 준공 이전의 건축 성능관리는 주택의 설계기준을 평가하는 주택성능평가와 건축과정에서 전반적인 성능을 현장 관리하는 감리제도가 있으며 사후 관리로서 하자담보 책임과 하자보수보증 제도가 있음



※ 출처 : 대한주택건설협회(2016)

■ 성능 관리 측면

- 건축물은 구조, 방화, 설비, 설계, 에너지 등에 관한 별도 기준에 따라 설계되며 주택의 설계도서 작성은 「주택법」과 동법 시행령에 의거 하지만 세대수를 기준으로 규정되므로 그 법적 효력은 사실상 공동주택에 국한
 - 소규모 주택 건축의 기준은 「건축법」, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 등 일반 건축물의 건축 절차에 관한 법령에 따름

설계단계의 건축설계기준

구분	건축설계기준	목적
구조 및 방화	「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」	건축물의 구조내력(構造耐力)의 기준 및 구조계산의 방법과 그에 사용되는 하중(荷重) 등 구조안전에 관하여 필요한 사항을 규정
	발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준	주택의 발코니 및 대피공간의 구조변경절차 및 설치기준을 정함
	벽체의 차음구조 인정 및 관리기준	건축물의 경계벽 및 칸막이벽에 대한 차음구조의 인정 및 관리에 관한 기준을 정함
	「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」	건축물의 피난·방화 등에 관한 기술적 기준을 정함
	내화구조의 인정 및 관리기준	화재 시 인명과 재산 및 건축물의 구조적 안전을 도모하기 위한 건축물의 주요구조부 등에 사용되는 내화구조의 인정 및 관리에 관한 기준과 내화충전구조의 관리에 관한 사항을 정함
	자동방화셔터 및 방화문의 기준	자동방화셔터의 설치위치, 구성요소 및 성능기준 등과 방화문의 시험방법 등을 정함
설비	「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」	건축설비의 설치에 관한 기술적 기준 등에 필요한 사항을 규정
설계 및 건축 기준	건축물의 설계도서 작성기준	설계자가 건축물을 설계함에 있어 이에 필요한 설계도서의 작성기준 등을 정하여 양질의 건축물을 건축
	주택의 설계도서 작성기준	공동주택의 자재 및 부품의 표준화를 유도하여 시공의 합리화를 도모하고 양질의 시설풀을 건설하기 위한 설계도서 작성기준
	「표준설계도서등의 운영에 관한 규칙」	표준설계도서 및 특수한 공법을 적용한 설계도서의 작성·인정·보급 및 관리에 관하여 필요한 사항을 규정
	오피스텔 건축기준	오피스텔에 대한 건축기준을 정함
외부공간	조경기준	「건축법」 제42조 제2항의 규정에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정
에너지	건축물의 에너지절약설계기준	건축물의 효율적인 에너지 관리를 위하여 열손실 방지 등 에너지절약 설계에 관한 기준, 에너지절약계획서 및 설계 검토서 작성기준, 녹색건축물의 건축을 활성화하기 위한 건축기준 완화에 관한 사항 등을 정함
	「녹색건축 인증에 관한 규칙」	녹색건축 인증 대상 건축물의 종류, 인증기준 및 인증절차, 인증유효기간, 수수료, 인증기관 및 운영기관의 지정 기준, 지정 절차, 업무범위, 인증받은 건축물에 대한 점검이나 실태조사 및 인증 결과의 표시 방법에 관하여 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정
	녹색건축 인증 기준	「녹색건축 인증에 관한 규칙」 제6조 제2항, 제8조 제1항, 제10조 제2항, 제11조 제2항, 제12조 제4항, 제14조 제1항·제2항·제5항, 제15조 제4항에서 위임한 사항 등을 규정

※ 출처: 국가건축정책위원회(2017), 소규모 주택 건축 품질관리 연구, pp.38-40 수정

- 소규모 주택의 경우 시공단계의 품질관리에 있어서도 전문화된 건설업자가 아닌 건축주 직영공사가 가능하므로 시공 불량에 대한 책임 대상이 모호
 - 공동주택의 경우, 「건설산업기본법」 제41조에 의거, 연면적 661㎡를 초과하는 주거용 건축물은 등록된 건설업자의 시공이 의무화되어 있으며 종합건설업자(토목공사, 건축공사, 조경공사 등), 전문건설업자(실내건축공사, 토공사업 등)들이 책임 시공
 - 소규모 주택의 경우, 건축주의 직영 시공이 가능하므로, 건축주의 기술능력을 검증하는 별도 절차가 없어 무자격자의 시공도 법적으로 제한하기 어려움

- 건축주의 직영공사로 신고하여 일괄도급의 형태로 이면계약하여 추진하는 경우, 도급 시공사의 하자에도 법적 책임은 건축주가 부담함에도 불구하고 공사비에 대한 부가가치세(10%)를 절약 가능하므로 소규모 주택의 직영공사 일반화
- 건축주가 직접 시공자로 신고한 건축물 허가는 전체의 80.4%(13만 2,781건)에 달하며 용도별로는 단독주택 91%, 다가구 주택 85%, 상업용 건물 85%(국토교통부, 2016년)
- 시공단계에서의 감리 역시 비상주 감리가 대부분인 소규모 주택에서 「건축법」상 “품질관리, 공정관리, 시공관리”의 별도 수행은 불가능한 현실
 - 건축물 공사감리는 공통적으로 「건축법」상의 “수시 또는 필요한 경우”의 비상주감리, “공사기간 내 건축사보”를 배치하는 상주감리(책임감리), 기타법정감리로 구분
 - 감리자가 건축주에게 고용되는 상황으로 독립적인 감리업무 수행에는 한계가 있으며 건축물의 내부 공간구조 및 사용의 안정성에 관한 종합적인 검사 어려움

공사감리 유형 및 관련 법률

공사종류			관련법	감리종류
건설공사감리	공공 공사		「건설기술 진흥법」	책임감리
				시공관리 검측관리
	민간 공사	일반건축물	「건축법」 및 「건축사법」	공사감리
		공동주택	「주택법」	공사감리
부대공사감리	설비 공사	전기설비공사	「전력기술관리법」	전기설비감리
		소방설비공사	「소방시설공사업법」	소방설비감리
부대공사감리	설비 공사	통신설비공사	「정보통신공사업법」	정보통신설비감리

※ 출처 : 국가건축정책위원회(2017), 소규모 주택 건축 품질관리 연구, p.43. 수정

■ 하자 보수 및 보증 측면

- 건설이행 보증 및 품질보증, 성능 표시제도 등 건축 및 주택 성능 담보를 위한 각종 제도 역시 아파트에 국한
 - (주택품질보증) 주택건설업자 또는 분양업자가 소비자에게 분양한 주택에 대하여 일정 기간 동안 품질을 보증하는 행위(대한주택보증, 2012)로, 30호 미만 소규모 주택 중 분양(다세대 주택)에만 「건설산업기본법」 적용
 - (주택준공보증) 소규모 주택 준공보증은 「건설산업기본법」 제22조 도급계약원칙 적용
 - (주택분양보증) 공동주택에 한해, 「주택공급에 관한 규칙」 제7조 분양보증 후 입주자 모집에 근거

주택 하자 관련 법률

구분	「민법」	「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」	「주택법」 (~ 2016.8.11.)	「공동주택관리법」 (2016.8.12. ~)	「건설산업기본법」
조문	667조	9조	46조	36조/37조	28조
조문명	수급인의 담보책임	담보책임	담보책임 및 하자보수	하자담보책임/ 하자보수	하자담보책임/ 하자보수
하자책임기간 규정	10년, 5년	10년, 5년 이하	10년, 5년 이하	10년, 5년 이하 (장수명주택 15년)	10년 이하
기간의 법적 성질	제척기간	제척기간	하자발생기간	하자발생기간	하자발생기간
권리의 내용	하자보수 청구 손해배상 청구	하자보수 청구 손해배상 청구	하자보수 청구, 손해배상 청구 (하자보수보증금)		하자보수 청구 손해배상 청구
청구 대상	수급인	분양자 및 시공자	사업주체	사업주체	수급인

※ 출처 : 대한주택건설협회(2016), 공동주택 하자관리제도 개선방안 연구, p.11. 참고 재작성

- 공동주택의 관리는 별도의 법률 「공동주택관리법」(2016년 제정)으로 관리 가능
 - 안전점검(법 제34조, 소규모 공동주택 제33조), 장기수선계획(법 제29조), 공동주택 관리 분쟁조정위원회 설치(법 제71조) 등 의무관리대상 공동주택 위주로 구성
 - 의무관리대상은 300세대 이상, 150세대 이상 승강기 설치, 중앙난방방식 등 공동 주택에 해당하며 입주자에 의한 자치관리, 주택관리업자에 의한 위탁관리
 - 소규모 주택 건설이행보증과 신규주택 및 중고주택에 대한 품질보증보험 상품을 주택 전문보증회사뿐만 아니라 일반 손해보험사 허용 검토 필요
- 준공 이후 주택품질 및 하자 시 소규모 주택은 일반건축물과 마찬가지로 「건축법」과 「민법」에 의거 하자보수 보증이행을 해야 하므로 불이행 시 민사소송 대응 필요
 - 소규모 중소건설사 및 개인 시공업의 경우 영세한 경우가 많아 부도로 없어지거나, 사업자를 변경하는 불법적인 방식으로 책임 이행을 거부하는 사례가 발생
 - 건축주 개별 대응이 어렵고 직영공사 등으로 책임소재가 불분명하여 소송 시에도 미해결되어, 분쟁 시 법적 소송의 시간과 비용을 지출하기보다는 개인적인 부담을 감내
 - 아파트의 경우, 「공동주택관리법」 등 각종 법률에 의거 법적 보증 책임을 물을 대상이 상대적으로 명확하고 입주자대표회의 등으로 집단 대응 가능

소규모 주택 성능 및 품질관리의 단계별 문제점

구분	문제점
설계단계	거주용 주택이 달성해야 할 구체적인 성능기준 부재 소규모 주택의 최저 성능 기준을 확보하기 위한 명확한 설계지침 부족
시공단계	부실시공(무자격자 시공/중간소음/벽간소음) 화재·방화관련 규정 및 기준 부재(외단열 시스템/실외기 관리규정)
준공단계	불법 건축행위(스프링클러 미설치/건물 간 좁은 인동간격/불법 방 쪼개기/불법 베란다 증축) 공사감리자 역할 한계 (민간건축물에 대한 감리대가기준 부재/손해배상 규정 부재) 감리자의 전문성 부족이나 형식적 감리 문제 전문자격 시공자가 아닌 직영공사가 가능함에 따라 품질 확보가 어려움

구분	문제점
유지관리 및 하자관리	건축물 안전관리에 대한 의무 대상은 대다수 중·대규모 건축물
	직영공사의 하자담보 책임, 소재 등 문제
	입주자대표회의 불성사로 인해 하자보수보증예치금 보상 불가
	하자보수보증제도 사업자의 사후적 하자 발생에 대한 손실 위험

※ 출처 : 국가건축정책위원회(2017), 소규모 주택 건축 품질관리 연구, p.59 수정

4 소규모 주택 품질제고를 위한 정책 과제

■ 아파트의 관리체계에 준하는 소규모 주택의 품질관리 법제 마련

- 소규모 주택의 공급 특성을 고려하여 아파트에 준하는 주택의 성능 및 품질에 관한 표시 기준, 성능평가제도, 하자 등 분쟁의 처리 등 관련 제도 체계화 필요
 - 공동주택은 「주택법」에 의한 주택의 건설 기준과 절차, 「공동주택관리법」에 의한 하자 관리 및 분쟁 조정 등의 기준, 「녹색건축물 조성 지원법」에 의해 주택성능평가등급 및 녹색건축인증 등이 규정되어 있으며 1,000세대 이상은 의무화
- 아파트 중심의 주택 품질관리 규정에서 제외되는 소규모 주택에 대해서는 성능평가, 하자보수보증, 분쟁처리 등의 측면에서 신뢰 가능한 법제 시스템 마련을 위해 별도의 법률 제정을 고려
 - 일본의 경우, 「주택품질 확보 촉진 등에 관한 법률」(1999)을 제정하여 “신축주택 계약에 관한 하자보증제도의 충실”, “주택성능표시제도의 정비”, “주택전문 분쟁 처리체계의 정비” 등 주택시장 활성화 및 소비자 보호 시스템 확립

■ 소규모 주택성능평가 제도의 분리, 연계 운영

- 소규모 주택의 품질관리를 위해 소규모 주택성능평가 및 인정제도 마련 필요
 - 현행 「녹색건축물 조성 지원법」에 의거한 녹색건축인증(기존 ‘친환경 건축물 인증’과 ‘주택성능등급’)은 공동주택에 활성화에 초점되어 소규모 주택 소외
- 소규모 주택성능평가는 자재, 기술 인증에 의한 성능기준의 달성 정도에 따라 등급화 하여 마크를 부여하는 방안 고려
 - 방수, 결로, 소음 등 주요한 하자 발생요인에 대한 발생가능성의 최소화 정도를 제시 함으로써 주택의 성능을 담보할 수 있음
 - 영국 BRE(Building Research Establishment)는 주택품질 인증 제도 HQM(Home Quality Mark)을 시행하여 신규 주택을 매입하거나 임대하는 사람들에게 명확하고 객관적인 정보를 제공

- 소규모 주택성능평가를 통해 일정 등급 이상을 확보한 경우 녹색건축인증의 취득이 가능하도록 연계 운영

■ 소규모 주택 건축 기준 보완

- 소규모 주택 건축의 기준은 「건축법」, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 등 일반 건축물의 건축 절차에 관한 법령에 따르고 있으므로 기존 법률에서 소규모 주택의 주택성능과 주거환경 기준을 강화
 - 최근 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」의 개정안을 통해 기존의 '3층 이상' 건물에만 적용되었던 구조 안전 조항도 '2층 이상'으로 확대되고 '소규모건축물 구조기준'을 별도로 마련
 - 여전히 부족한 소규모 주택 성능의 최저기준을 확보하고 구조 및 방화, 설비 등 각 건축설계 부분에 대한 건축 기준들에 소규모 주택 부분을 추가 필요
- '소규모 주택의 설계도서 작성기준'을 별도 제시하여 소규모 주택 건축도서의 질 제고
 - 현행 '주택의 설계도서 작성기준'(국토교통부고시 제2016-721호)은 “공동주택의 자체 및 부품의 표준화를 유도하여 시공의 합리화를 도모하고 양질의 시설물을 건설하기 위한 설계도서 작성기준을 정함”을 명시하고 있어 대상을 공동주택에 한정

현행 건축설계기준과 소규모 주택의 건축기준 제안

구분	건축설계기준	소규모 주택 건축기준
구조 및 방화	· 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 · 발코니 등의 구조변경절차 및 설치기준 · 벽체의 차음구조 인정 및 관리기준 · 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 · 내화구조의 인정 및 관리기준 · 자동방화셔터 및 방화문의 기준	소규모 주택 조항 추가
설비	· 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」	소규모 주택 조항 추가
설계 및 건축 기준	· 건축물의 설계도서 작성기준 · 주택의 설계도서 작성기준 · <u>소규모 주택의 설계도서 작성기준</u> · 「표준설계도서등의 운영에 관한 규칙」 · 오피스텔 건축기준	<u>소규모 주택에 대한 신규 지침 마련</u>
외부공간	· 조경기준	소규모 주택 조항 추가
에너지	· 건축물의 에너지절약설계기준 · 「녹색건축 인증에 관한 규칙」 · 녹색건축 인증 기준	소규모 주택 조항 추가

※ 출처 : 국가건축정책위원회(2017), 소규모 주택 건축 품질관리 연구, p.162

■ 전문기술자 혹은 인정된 기술자들의 책임시공 제도화

- 소규모 주택의 건축주 직영 시공 시 건축주와 재료상세, 세부 시공 기술자들과의 계약사항의 문서를 준공도서에 포함시켜 문서화함으로써, 계약과 하자 분쟁의 가능성을 줄이고 시공자의 이력관리 도모
 - 공동주택(연면적 661㎡를 초과하는 주거용 건축물)의 시공은 관련 법률에 의거 등록된 건설업자가 시공 의무가 있으며 종합건설업자, 전문건설업자들의 책임시공 가능

■ 소규모 주택의 하자보증 상품 개발 및 운영

- 「주택법」에 하자보수 조항을 정리하여 「건축법」에 따라 건축허가를 받아 소규모 주택을 건축한 사업자도 하자보수 의무대상에 포함하도록 개정 필요
- 소규모 주택에 적용 가능한 하자보수보증, 하도급대금지급보증 등 상품 개발 및 운영
 - 「공동주택관리법」에서는 공동주택 건설업자가 하자보수 책임을 부담하도록 규정 하므로 현재 주택도시보증공사(HUG)에서 운용되고 있는 하자보수보증은 공동주택을 대상으로 운용함에 따라 소규모 주택은 제외

주택 유형 및 보증 대상별 보증상품 현황

보증상품	공동주택				단독주택			
	HUG	서울보증보험	건설공제조합	한국주택금융공사	HUG	서울보증보험	건설공제조합	한국주택금융공사
주택분양보증	O	—	—	—	X	—	—	—
주택임대보증	O	—	—	—	X	—	—	—
하자보수보증	O	O	O	—	X	O	△	—
임대보증금보증	O	O	—	O	X	X	—	O
하도급대금지급보증	O	—	O	—	X	—	△	—
감리비에치보증	O	O	O	—	X	O	△	—
주택구입자금보증	O	O	—	—	X	O	—	—
인허가보증	O	O	O	—	X	O	△	—

※ 주 : △는 건설공제조합 조합원일 경우 보증상품 이용이 가능함

※ 자료 : 대한주택보증공사(2012), p.90. 수정 및 각 보증기관 홈페이지 검토

■ 소규모 주택의 분쟁관리를 위한 별도 소규모 주택 분쟁조정기구 마련

- 주택 관련 분쟁 시 개별 대응의 문제 등 분쟁처리가 어려운 소규모 주택의 법제 여건을 개선
- 「건축법」에서 규정하고 있는 ‘건축분쟁전문위원회’와 동등한 지위의 ‘소규모 주택분쟁전문위원회’를 두거나, 건축분쟁전문위원회의 업무영역에 소규모 주택 건축 분쟁 관리를 명문화

■ 장기적 관점에서 소규모 주택 시장 활성화 지원

- 소규모 주택의 자재와 시공 방법을 표준화하여 산업을 고도화·전문화하고, 품질과 가격 경쟁력 측면에서 신뢰 가능한 시스템을 구축함으로써 확대된 시장을 통해 시장의 품질자정작용을 기대
 - 아파트의 경우, 정책적 지원과 시장 규모의 확대에 따라 자본과 향상된 기술력이 투입되면서 건축적 성능이 크게 개선되었으며 이는 오랜 시간과 노력의 축적 결과임
- 소규모 주택의 건축과 매매 활성화를 위해서는 일정 수준 이상의 완제품 주택 상품 개발 등 시장의 다각화 및 규모 확대 필요
 - 일본 국토교통성은 「장기 우량 주택 보급 촉진에 관한 법률」에 의한 장기 우량 주택 인증 취득 시 세금 공제 및 완화, 모기지론 금리 인하 등 혜택을 제공하여 시장 규모 확대
 - MUJI 주택은 뛰어난 단열성능, 내진성능, 취향 및 가족생애주기에 따라 변형 가능한 구조 등으로 장기 우량 주택 인증을 취득하여 소비자에게 품질이 보장된 주택을 좋은 구매 조건으로 완제품을 제공

성은영 부연구위원 (044-417-9651, eyseong@auri.re.kr)

