

녹색건축 활성화를 위한 인센티브제도 개선 연구

- 건축규제 및 기부채납 기준을 중심으로 -

Incentivizing Green Building:

Easement of Building Regulations and Contributed Acceptance

김승남 Kim, Seung-Nam

조상규 Cho, Sang Kyu

이은석 Lee, Eunseok

(a u r i

AURI-정책-2016-1
녹색건축 활성화를 위한 인센티브제도 개선 연구
Incentivizing Green Building

지은이: 김승남, 조상규, 이은석

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제569-3850000251002008000005호

인쇄: 2016년 4월 12일, 발행: 2016년 4월 17일

주소: 세종특별자치 절재로 194, 701호

전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608

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

가격: 11,000원, ISBN: 979-11-5659-079-8

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

연구진

┆ 연구책임 김승남 부연구위원

┆ 연구진 조상규 연구위원
 이은석 부연구위원

┆ 연구심의위원 김상호 선임연구위원
 염철호 연구위원
 박원호 국토교통부 녹색건축과 사무관
 윤혁경 A&U 건축사무소 대표
 조형규 창원대학교 교수

┆ 연구자문위원 공경배 서울시 건축기획과 녹색건축전문관
 박소희 한국교육환경평가연구원 팀장
 임주호 토지주택연구원 수석연구원
 조형규 창원대학교 교수
 채창우 한국건설기술연구원 선임연구위원
 황학용 경기도 건축디자인과 녹색건축팀장

○ 개요

- 녹색건축 활성화를 위해 다양한 인센티브제도를 운영 중에 있으나, 이행 실태를 살펴본 결과 그 효과가 매우 미미하며 초기 투자비용 경감을 위한 인센티브 수단 미비
- 본 연구에서는 현행 인센티브제도의 법률적 근거와 한계를 살펴보고 건축기준 완화와 주택사업에 대한 기부채납 기준을 중심으로 그 개선 방안을 제안함

○ 정책제언

- 녹색건축 인센티브에 대한 법률적 근거를 강화하기 위해, 녹색건축법 시행령 제11조 개정을 통해 인센티브의 지원시점과 대상을 명확히 하고, 녹색건축법 제15조의 조항 신설을 통해 그린리모델링에 대한 건축기준 완화 근거를 강화해야함
- 불합리하고 실효성이 미미했던 건축기준 완화 인센티브 체계를 개선하기 위해, 녹색건축법·령·규칙 및 행정규칙(건축물의 에너지절약 설계기준)의 통합적 개정이 요구됨
- 녹색건축법에서는 건축기준 최대 완화 비율을 상향하고, 시행령에서는 건축기준 완화 기준을 행정규칙이 아닌 시행규칙 수준에서 정할 수 있도록 명시하며, 시행규칙에서는 별도의 조례 제정 절차 없이 적용할 수 있는 최대 완화폭을 제시해야함
- 녹색건축의 초기 투자비용 경감을 위한 대책으로서, 현행 「주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준」에 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 특례 조항을 도입하여 관련 인증등급에 따라 기부채납 부담을 경감해야 함

○ 기대효과

- 현행 녹색건축 인증제도와 인센티브제도의 한계를 최소화하고, 그간 활용도가 낮았던 건축기준 완화 인센티브의 실효성이 크게 개선될 것으로 기대됨
- 녹색건축 활성화를 위한 제도기반이 공고해짐에 따라, 보다 장기적인 관점에서는 건축물 에너지 절감과 온실가스 감축목표 달성, 더 나아가 환경개선에도 기여할 수 있을 것으로 기대됨

연구요약

녹색건축 활성화를 위해 다양한 인센티브제도를 운영 중에 있으나, 아직까지 그 효과는 미미하다. 다른 유형의 인센티브 요건에 비해 많은 비용과 행정절차가 소요됨에도 그로 인한 혜택은 상대적으로 미미하고 그 결과 또한 불확실하기 때문이다. 또한, 무엇보다 큰 문제는 초기 투자비용이 상당 수준 증가함에도 이를 지원하기 위한 수단이 매우 한정적이라는 점이다. 이에 본 연구에서는 현행 인센티브제도의 법률적 근거와 한계를 살펴보고 건축기준 완화와 주택사업에 대한 기부채납 기준을 중심으로 그 개선 방안을 제안한다.

본 연구를 통해 제안하는 바는 다음과 같다. 우선, 녹색건축 인센티브에 대한 법률적 근거를 강화하기 위해, 녹색건축법 시행령 제11조 개정을 통해 인센티브의 지원시점과 대상을 명확히 할 필요가 있다. 마찬가지로 이유에서, 녹색건축법 제15조의 신규 조항 신설을 통해 그린리모델링에 대한 건축기준 완화 근거를 강화할 필요가 있다. 점차 신규 건축 수요보다 기존 건물의 리모델링 수요가 강화될 것으로 예상되기 때문이다.

다음으로, 불합리하고 실효성이 미미했던 건축기준 완화 인센티브 체계를 개선하기 위해, 녹색건축법·령·규칙 및 행정규칙(건축물의 에너지절약 설계기준)의 통합적 개정이 요구된다. 녹색건축법에서는 건축기준 최대 완화 비율을 상향하고, 시행령에서는 건축기준 완화 기준을 행정규칙이 아닌 시행규칙 수준에서 정할 수 있도록 명시하며, 시행규칙에서는 별도의 조례 제정 절차 없이 적용할 수 있는 최대 완화폭을 제시할 필요가 있다. 아울러, 기존 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표9에 의한 건축기준 완화 기준 역시, 인센

티브 실효성을 강화하는 방향으로 재조정될 필요가 있다.

마지막으로, 녹색건축의 초기 투자비용 경감을 위한 대책으로서, 현행 「주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준」에 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 특례 조항을 도입할 필요가 있다. 본 연구에서 분석한 결과, 관련 인증등급에 따라 최소 5%에서 최대 10%까지 기부채납 부담을 경감할 수 있을 것으로 보인다.

본 연구에서는 상기한 바와 같이 녹색건축 인센티브제도와 관련된 다양한 법률의 개정안을 제안하고 있다. 그러나 전체적인 인센티브제도 틀 내에서 보면 녹색건축과 관련된 인센티브는 여전히 그에 따르는 비용에 비해 효용의 크기가 작고 불확실성이 큰 수단이다. 따라서 관련 제도의 실효성을 더욱 제고하기 위해서는 다른 인센티브제도와 의 형평성을 고려한 연구가 필요하다. 최소한 다른 인센티브 요건과 비슷한 수준의 비용과 행정소요 수준에서 비슷한 수준의 혜택이 부여될 때, 비로소 녹색건축이 선택 가능한 수단으로 고려될 수 있기 때문이다.

그럼에도 불구하고 본 연구 결과는 현행 녹색건축 인증제도와 인센티브 제도의 한계를 최소화하고, 그간 활용도가 낮았던 건축기준 완화 인센티브의 실효성을 크게 개선하는데 기여할 것으로 기대된다. 또한, 이를 통해 녹색건축 활성화를 위한 제도기반이 공고해짐에 따라, 보다 장기적인 관점에서는 건축물 에너지 절감과 온실가스 감축목표 달성, 더 나아가 환경개선에도 기여할 수 있을 것으로 기대된다.

주제어: 녹색건축물, 인센티브제도, 건축규제, 기부채납

차 례

| | |
|--|----------|
| 제1장 서 론 | 1 |
| 1. 연구의 배경 및 목적 | 1 |
| 1) 연구의 배경 및 필요성 | 1 |
| 2) 연구 목적 | 3 |
| 2. 연구의 내용 및 방법 | 4 |
| 1) 주요 연구내용 | 4 |
| 2) 연구 방법 | 5 |
| 3. 선행연구 현황 및 연구의 차별성 | 6 |
| 1) 선행연구 현황 | 6 |
| 2) 연구의 차별성 | 6 |
| 제2장 녹색건축 인센티브제도의 현황 및 문제점 | 9 |
| 1. 녹색건축 인증 및 인센티브제도 운영현황 | 9 |
| 1) 녹색건축 관련 인증제도 운영현황 | 10 |
| 2) 녹색건축 관련 인증제도의 인센티브 수단 | 15 |
| 3) 건축기준 완화 인센티브 이행 현황 | 17 |
| 2. 녹색건축 인센티브에 대한 법률적 근거 | 18 |
| 1) 녹색건축 인센티브에 대한 근거 법령 | 18 |
| 2) 녹색건축 관련 지자체 조례 제정 현황 | 19 |
| 3. 현행 제도의 한계 | 30 |
| 1) 건축기준 완화 인센티브의 실효성 부족 | 30 |

| | |
|-----------------------------------|----|
| 2) 건축기준 완화 체계 및 기준의 불합리성 | 34 |
| 3) 초기 투자비용 경감을 위한 인센티브제도 미비 | 35 |

제3장 녹색건축 인센티브제도 개선 방안37

| | |
|--|----|
| 1. 녹색건축 인센티브에 대한 법률적 근거 강화 | 37 |
| 1) 녹색건축 인센티브의 지원시점 및 대상 명확화 | 37 |
| 2) 그린리모델링에 대한 건축기준 완화 근거 강화 | 40 |
| 3) 행정규칙상 명칭 오류 정정 | 41 |
| 2. 인증 건축물에 대한 건축기준 완화 체계 및 기준 개선 | 43 |
| 3. 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 특례 조항 도입 | 49 |
| 1) 현행 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준 | 49 |
| 2) 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 완화비율 산정 | 51 |
| 3) 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 특례 조항(안) | 54 |

제4장 결 론57

| | |
|--|----|
| 1. 연구 성과 | 57 |
| 1) 녹색건축 인센티브제도의 한계점 확인 | 57 |
| 2) 녹색건축 인센티브제도의 실효성 강화를 위한 법률 개정안 마련 | 59 |
| 3) 기대 효과 | 60 |
| 2. 연구의 한계 및 향후 과제 | 61 |

| | |
|------------|----|
| 참고문헌 | 63 |
|------------|----|

| | |
|---------------------------------------|----|
| 부록1. 녹색건축에 대한 기부채납 완화 기준(정량 방식) | 67 |
|---------------------------------------|----|

| | |
|----------------------|----|
| 부록2. 주요 법률 개정안 | 75 |
|----------------------|----|

| | |
|-------------------------------|----|
| 부록3. 녹색건축 인센티브 관련 법률 현황 | 81 |
|-------------------------------|----|

표차례

| | |
|---|----|
| [표 1-1] 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성 | 7 |
| [표 2-1] 인증 의무대상의 유형 및 의무 등급 | 11 |
| [표 2-2] 녹색건축 인증제도의 등급 기준 | 12 |
| [표 2-3] 건축물 에너지효율등급 인증 기준 | 13 |
| [표 2-4] 녹색건축 관련 인증제도의 인센티브 규정 현황 | 15 |
| [표 2-5] 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표 9의 건축기준 완화 인센티브 기준 | 16 |
| [표 2-6] 2014년 서울시 녹색건축 인증 및 인센티브 수혜 현황 | 17 |
| [표 2-7] 녹색건축 인센티브 수단의 주요 내용과 법률적 근거 | 19 |
| [표 3-1] 녹색건축법 시행령 제11조 개정안: 인센티브 지원시점 및 대상 변경 | 38 |
| [표 3-2] 녹색건축법 제15조 3항 개정안: 사업단계별 지원 방안 마련 유도 | 39 |
| [표 3-3] 녹색건축법 제15조 3항 신설: 그린리모델링에 대한 건축기준 완화 근거 | 41 |
| [표 3-4] 「건축물의 에너지절약 설계기준」 제17조의 명칭 오류 정정 | 42 |
| [표 3-5] 녹색건축법 제15조 2항 개정: 건축기준 완화 최대폭 상향 | 43 |
| [표 3-6] 녹색건축법 시행령 제11조 개정: 건축기준 완화 기준의 법적 위계 상향 | 44 |
| [표 3-7] 「건축물의 에너지절약 설계기준」 제16조 개정(시행규칙 조문 신설) | 45 |
| [표 3-8] 녹색건축법 시행규칙 별표에 포함될 건축기준 완화 기준 개정안 | 46 |
| [표 3-9] 개정된 건축기준 완화 체계 종합 | 48 |
| [표 3-10] 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준의 주요 내용 | 49 |
| [표 3-11] 녹색건축 적용 주택건설사업의 기부채납 부담 완화 기준(안) | 54 |
| [표 3-12] 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준 개정안 | 54 |
| [표 3-13] 건축기준 완화 기준 개정시 기부채납 부담 완화 기준(안) | 55 |

| | |
|--|----|
| [표 부록1-1] 단위면적당 표준 건설사업비 단가 및 항목별 비중 | 69 |
| [표 부록1-2] 녹색건축시 건설사업비 증가율 가정 | 69 |
| [표 부록1-3] 녹색건축시 건설사업비 증가율 가정 | 70 |
| [표 부록1-4] 녹색건축에 대한 기부채납 완화기준(정량 방식, 일반지역) | 72 |
| [표 부록1-5] 녹색건축에 대한 기부채납 완화기준(정량 방식, 그린벨트 해제지역) | 73 |
| [표 부록2-1] 녹색건축법 개정안의 주요 내용 | 76 |
| [표 부록2-2] 녹색건축법 시행령 개정안의 주요 내용 | 77 |
| [표 부록2-3] 건축물의 에너지절약 설계기준 개정안의 주요 내용 | 78 |
| [표 부록2-4] 건축물의 에너지절약 설계기준 별표9 개정안 | 79 |
| [표 부록2-5] 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준 개정안 | 80 |
| [표 부록2-6] 녹색건축 적용 주택건설사업의 기부채납 부담 완화 기준(안) | 80 |

그림차례

| | |
|--|----|
| [그림 2-1] 녹색건축 인증제도(G-SEED)의 연혁 | 10 |
| [그림 부록1-1] 용적률(수익) 증가율과 적정 기부채납율의 관계 | 71 |

제1장 서론

1. 연구의 배경 및 목적
2. 연구의 내용 및 방법
3. 선행연구 현황 및 연구의 차별성

1. 연구의 배경 및 목적

1) 연구의 배경 및 필요성

□ 녹색건축정책 관련 여건 변화

- 녹색건축 인증제도 및 인센티브제도의 도입

국가온실가스 감축목표 달성과 녹색건축 활성화를 위해 지난 2013년 기존 친환경건축물 인증제도와 주택성능등급 표시제도를 통합한 녹색건축인증제도(G-SEED)가 도입되었다. 또한, 이와 별개로 건축물의 에너지 효율 개선을 위해 지난 2001년부터 건축물 에너지효율등급 인증제도가 운영 중에 있다. 2011년부터는 신재생에너지 이용 건축물 인증제도가 신규 도입되었으나, 실효성 부족으로 2015년 폐지되었다.

상기한 각 인증제도는 인증 건축물의 확대, 즉 궁극적인 목표인 녹색건축 활성화를 위해 등급별 인센티브제도를 도입하여 운영 중에 있다. 인센티브는 인증제도의 유형과 인증 등급에 따라 다르게 적용되고 있는데, 대표적으로

(1)건축기준완화(용적률 및 높이), (2)지방세 감면, (3)재산세 및 취득세 감면, (4)시설자금 용자지원, (5)홍보지원 등의 수단이 활용되고 있다. 이 중 건축기준완화(특히, 용적률 완화)는 녹색건축에 따른 시공비 증가를 개발밀도 상향으로 보전해주기 위한 방안으로서, 가장 건축·도시 부문의 가장 대표적인 인센티브 수단이라 할 수 있다.

- 녹색건축물에 대한 기반시설 기부채납 완화 추진

상기한 건축기준 완화는 녹색건축에 수반되는 비용을 더 많은 개발 수익을 창출하도록 허용함으로써 보전시켜주는 방안이다. 그러나 신규 건축물에 대한 시장수요가 충분치 않은 경우 개발주체가 충분한 수익을 얻을 수 없게 될 수 있는데, 이 경우 용적률이나 높이 기준 완화는 인센티브로서의 기능을 상실하게 된다. 즉, 건축기준 완화는 녹색건축에 소요되는 비용을 직접적으로 지원해주거나 완화해주는 것과 같은 직접적인 인센티브 수단과는 성격이 다르다.

이에 따라 최근에는 녹색건축의 초기 부담(비용) 경감을 위한 인센티브 제도의 필요성이 논의되고 있다. 녹색건축 시 기반시설 기부채납 부담을 완화시켜주는 방안이 대표적이다. 국토교통부는 지난 2014년 주택건설사업 시 사업자에게 부담되는 기부채납 상한선을 규정하기 위해 “주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준”을 마련했는데¹⁾, 최근 이 기준의 개정을 통해 녹색건축 시 기부채납 기준을 완화하는 방안을 검토 중에 있다. 이는 녹색건축에 의한 시공비 상승분을 기부채납 경감을 통해 보전해주기 위한 것으로서, 기존 인센티브 방식을 다각화한 조치로 볼 수 있다.

1) 이 기준은 「주택사업 관련 기부채납 제도 개선방안 연구(주택산업연구원, 2014)」을 토대로 마련되었다.

□ 연구의 필요성

- 녹색건축 인센티브 이행현황 점검 및 정상화 방안 마련 필요

녹색건축 활성화를 위해 상기한 바와 같이 다양한 인증제도와 인센티브 제도가 운영되고 있으나, 녹색건축물이라 할지라도 지자체 조례 등의 제도적 여건 미비로 인해 법에서 정한 혜택을 모두 부여받지 못하는 경우가 발생하고 있다. 특히, 건축기준 완화는 용도지역제 등 다양한 토지이용 제도와 연관성이 매우 크며, 그 자체로써 도시미관 형성에 영향을 미치기 때문에 인센티브 수혜가 더욱 어려운 것으로 확인되고 있다(김민경·배준식, 2015). 따라서 지자체 단위에서의 인센티브 이행현황(건축기준 완화를 중심으로)을 파악하고, 이행이 잘되지 않고 있는 제도적 원인을 파악할 필요가 있다. 더 나아가 녹색건축 활성화를 저해하는 관련 법령의 개정을 비롯해, 녹색건축 인센티브 제도의 정상화 방안을 마련할 필요가 있다.

- 녹색건축에 대한 적정 기부채납 완화기준 마련 필요

또한, 녹색건축에 대한 기부채납 완화기준을 마련하여 “주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준”을 개정할 필요가 있다. 상기한 바와 같이 녹색건축 장려를 위해 다양한 인센티브 규정이 운영되고 있음에도, 초기 투자비용 상승분을 보전해주기 위한 조치는 충분치 않기 때문이다. 이 기준이 마련되면 기부채납 부담 완화를 통해 녹색건축 사업자의 수익성을 개선함으로써, 녹색건축 활성화를 유도할 수 있을 것으로 기대된다.

2) 연구 목적

본 연구는 관련 법령 및 지자체 조례 검토를 바탕으로 기존 녹색건축 인센티브제도의 한계를 밝히고, 그 개선 방안을 제안하는 것을 목적으로 한다. 구체적으로, 녹색건축에 대한 건축규제 완화 인센티브제도의 정상화 방안과 기반시설 기부채납 의무기준 완화 방안을 제안한다.

2. 연구의 내용 및 방법

1) 주요 연구내용

□ 녹색건축 인센티브제도의 현황 및 문제점 검토(2장)

- 녹색건축 인증제도 및 인센티브제도 운영 현황 검토
- 현행 기부채납 운영기준 및 예외 규정 검토
- 녹색건축 관련 인센티브제도에 대한 법률적 근거 검토
 - 녹색건축물 조성지원법(이하 ‘녹색건축법’이라 칭함)
 - 건축법 및 동법 시행령
 - 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 및 동법 시행령
 - 건축물 에너지절약 설계기준 등
- 녹색건축 관련 지자체 조례 제정 현황 검토
 - 녹색건축 활성화를 지원하기 위해 수립된 지자체 조례 제정 현황 및 주요 내용 검토
 - 녹색건축 인센티브 지급을 위한 지자체 차원의 지원 제도 유무 파악
- 현행 제도의 한계 및 문제점 도출

□ 녹색건축 인센티브제도 개선 방안 제안(제3장)

- 녹색건축 관련 인센티브제도의 실효성 제고 방안 마련
 - 현행 인증제도의 건축기준 관련 인센티브 개선안 마련
 - 건축기준 완화 인센티브의 실효성 제고를 위한 관련 법령 개정안 도출
- 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 특례 조항 마련
 - 녹색건축 인증 등급별 적정 기부채납 완화수준 제안 및 기부채납 운영 기준 개선안 도출

2) 연구 방법

- 문헌연구
 - 관련 법령, 조례, 제도, 계획의 검토
- 전문가 자문
 - 법령 및 제도 개선안에 대한 전문가 의견 수렴

3. 선행연구 현황 및 연구의 차별성

1) 선행연구 현황

본 연구와 관련된 선행연구는 녹색건축물의 개념, 제도적 여건, 인증제도 현황 및 효과, 인센티브제도의 실효성에 관한 연구들로 주로 2010년을 기점으로 본격적인 연구가 이루어지고 있다. 이들 선행연구는 다시 2013년 녹색건축법 제정 이전과 이후로 나눌 수 있는데, 이전 연구들은 주로 녹색건축법 제정에 기초가 되는 해외 사례연구와 제도 기반 모색에 초점을 두고 있다. 녹색건축법 제정 이후에는 녹색건축 인증제도를 비롯해 근거법 제정에 따라 새로이 제정되거나 개정된 다양한 제도의 실효성을 검토하고 그 개선 방안을 도출하는 연구가 활발히 진행되었다.

최근 연구로는 김민경·배준식(2015)의 연구가 본 연구와 가장 관련이 깊다. 이 연구에서는 조례를 기반으로 운영되고 있는 서울시의 녹색건축 인센티브 이행현황을 점검했는데, 97건의 인증 건축물 중 인센티브를 획득한 경우는 총 4건에 불과하며 그마저도 모두 취득세 감면에 불과한 것으로 나타났다. 가장 효용이 큰 인센티브라 할 수 있는 건축기준 완화를 적용받은 경우는 단 한 건도 확인되지 않았다. 이에 따라 이 연구는 녹색건축에 대한 재정지원을 강화하는 방안과 특히 소형/기존 건축물에 대한 인센티브 제공 방안을 마련하여 제시했다.

2) 연구의 차별성

본 연구는 녹색건축 인센티브제도의 미미한 실효성을 개선하기 위해 법령 및 행정규칙 차원의 근원적인 개선방안을 제안하고 있다는 점에서, 자치단체 중심의 개선 방안을 제안한 기존 연구와의 차별성은 갖는다. 구체적으로, 본 연구는 녹색건축 인센티브제도와 관련된 현행 법률 체계와 지자체 조례와

의 관계를 종합적으로 검토하고 그 개선 방안을 제안한다. 특히, 녹색건축에
 인한 초기 투자비용 상승을 경감시켜주기 위한 인센티브제도로써, 녹색건축
 관련 주택사업에 대한 기반시설 기부채납 부담 완화 기준을 제안한다.

[표 1-1] 선행연구 현황 및 본 연구의 차별성

| 구분 | 연구목적 | 연구방법 | 주요 연구내용 |
|----------------|---|--|--|
| 주요 선행 연구 | - 과제명: 저탄소사회를 향한 서울시 건물에너지 저감전략(조항문 외, 2009) - 연구목적: 저소득계층 거주 주택의 에너지 효율 향상을 위한 전략 제시 | - 문헌조사 - 정책 및 제도연구 - 건물에너지 시뮬레이션 - 해외 사례연구 | - 국내외 건물에너지 정책 검토 - 건물에너지 절감 목표 설정 - 건축물에너지 절감기술 적용 방안 제시 및 적용 효과 분석 - 건물에너지 절감을 위한 서울시의 전략 제안 |
| | - 과제명: 녹색건축 조성 활성화 방안(유광흠, 2010) - 연구목적: 녹색건축 활성화를 위한 제도적 여건 검토 | - 문헌조사 - 법·제도 연구 | - 저탄소·녹색건축의 개념 설정 - 녹색건축·도시 관련 국내외 법·제도 검토 - 녹색건축·도시 조성을 위한 현행 법·제도 개선방안 제시 |
| | - 과제명: 녹색건축물 활성화를 위한 제도기반 구축 (이민석 외, 2011) - 연구목적: 녹색건축물 조성지원법안 마련 | - 문헌연구 - 해외 제도연구 - 법안 작성 | - 녹색건축 관련 정책현안 검토 - 해외의 녹색건축 관련 정책 및 법제도 검토 - 녹색건축물 조성지원 법안 작성 |
| | - 과제명: 친환경건축물 인증제 및 건축물에너지 효율등급제의 에너지 및 탄소저감 효과 분석 (김승남·유광흠, 2014) - 연구목적: 녹색건축 인증제도의 효과 분석 | - 제도분석 - 통계분석 | - 관련 인증제도의 탄소배출감축 항목 및 배점의 변화 추이 분석 - 인증 유형, 등급, 시기에 따른 공동주택의 에너지 및 온실가스 감축효과 분석 |
| | - 과제명: 서울시 건물에너지 절감 인센티브제도 개선 방향(김민경·배준식, 2015) - 연구목적: 건물에너지 인센티브제도 개선 | - 현황조사· 데이터 분석 - 해외사례 조사 - 실무자 인터뷰 - 전문가 설문조사 | - 녹색건축정책 및 인센티브제도 현황 검토 - 인센티브제도의 실효성 및 문제점 검토 - 소형/기존 건물에 대한 인센티브 제공 방안 마련 |
| 본 연구 | - 과제명: 녹색건축 활성화를 위한 인센티브제도 개선 연구(김승남 외, 2016) - 연구목적: 녹색건축물에 대한 건축기준 및 기부채납 부담 완화 방안 도출 | - 문헌연구 - 법·제도 분석 - 전문가 자문 | - 인센티브 이행현황 및 지자체 조례제정 현황 검토 - 건축기준 완화 관련 타법령 사례 검토 - 건축기준 완화 방안 도출 - 녹색건축물에 대한 적정 기부채납 완화 기준 마련 |

제2장 녹색건축 인센티브제도의 현황 및 문제점

1. 녹색건축 인증 및 인센티브제도 운영현황
2. 녹색건축 인센티브에 대한 법률적 근거
3. 현행 제도의 한계

1. 녹색건축 인증 및 인센티브제도 운영현황

법률상 녹색건축물에 부여되는 인센티브의 유형은 매우 다양하나, 체계화되어 운영되고 있는 인센티브제도는 통상 녹색건축 관련 인증제도와 동일하다고 볼 수 있다. 2016년 현재 운영 중인 인증제도는 녹색건축인증(G-SEED), 건축물에너지 효율등급 인증 등이며, 각 제도는 인증 유형 및 등급에 따라 부여되는 인센티브 규정을 가지고 있다.²⁾ 주로 활용되는 인센티브 수단으로는 각종 세제감면 혜택, 건축기준 완화(용적률 및 높이 규정 완화 등), 보조금 지급 등이 있다. 본 절에서는 세 유형의 인증제도 운영현황과 관련 인센티브제도의 운영 현황을 살펴본다.

2) 2011년 제정된 신재생에너지 이용 건축물 인증제도는 민간부문의 자발적인 사업 확산으로 인해 그 실효성이 미미해짐에 따라 2015년 폐지되었다.

1) 녹색건축 관련 인증제도 운영현황

① 녹색건축 인증제도(G-SEED)³⁾

□ 시행배경 및 목적

녹색건축 인증제도(G-SEED: Green Standard for Energy and Environmental Design)는 건축물의 친환경성을 평가하여 인증하는 제도로써, 2013년 舊친환경건축물 인증제도와 주택성능등급 표시제도를 통합하여 제정되었다. 이 제도는 자재생산, 설계, 건설, 유지관리, 폐기에 이르는 건축물의 전 과정에서 발생할 수 있는 자원의 사용과 오염물질 배출 등의 환경부담을 최소화하고, 쾌적한 환경을 조성하기 위한 목적으로 도입되었다.



[그림 2-1] 녹색건축 인증제도(G-SEED)의 연혁
(출처: 그린투게더(N/A))

□ 근거 규정

이 제도는 녹색건축법 제16조를 법적 근거로 하여 운영된다. 또한, 세부적인 운영 기준은 「녹색건축 인증에 관한 규칙」과 국토부와 환경부의 「녹색건축 인증기준」에 따른다.

상기 규정에 따라 1개 운영기관(한국건설기술연구원)과 LH토지주택연구

3) 국토교통부(2014, p.8)와 관련 근거규정(녹색건축물 조성 지원법 제16조, 녹색건축 인증에 관한 규칙, 녹색건축 인증기준)을 참고하여 재정리하였다.

원 등 10개 인증기관이 지정되어 있다. 인증기관의 유효기간은 5년이며, 5년마다 국토부와 환경부의 인증운영위 심의를 통해 갱신 가능하다.

□ 인증대상 및 의무인증 범위

녹색건축 인증제도의 시초인 친환경건축물 인증제도는 2002년 공동주택을 대상으로 도입되었다. 최근에는 그 범위가 주거복합건축물, 업무용 건축물, 학교, 판매시설, 숙박시설, 소형주택 등 모든 신축 건축물로 확장되었으며, 공동주택과 업무시설의 경우 기존 건축물에 대해서도 인증 부여가 가능하다.

또한, 2013년 9월부터는 공공 건축물의 인증의무 대상 기준을 연면적 1만 m^2 에서 3천 m^2 으로 변경하여, 공공업무 건축물의 경우 우수등급(그린 2등급) 이상을 의무적으로 취득하도록 하였다. 이 외에도, 연면적 3천 m^2 이상의 공공건축물과 1,000세대 이상의 공공주택의 경우 일반등급 이상을 의무화하고 있다.

[표 2-1] 인증 의무대상의 유형 및 의무 등급

| | 의무인증 범위 | 의무인증 등급 |
|----------|----------------------------|-----------|
| 공공 건축 | • 연면적 3천 m^2 이상의 공공업무 시설 | • 우수(그린2) |
| | • 1000세대 이상의 공공주택 | • 일반(그린4) |

출처: 녹색건축 인증에 관한 규칙

□ 평가항목 및 등급

평가항목은 토지이용 및 교통, 에너지 및 환경오염, 재료 및 자원, 물순환관리, 유지관리, 생태환경, 실내환경 등 7개 부문이며, 공동주택의 경우 11개 항목의 주택성능 부문이 포함된다. 평가등급은 획득 점수에 따라 최우수(G1), 우수(G2), 우량(G3), 일반(G4) 등 4등급으로 구분한다.

[표 2-2] 녹색건축 인증제도의 등급 기준

| 등급 | 공동주택 | 업무용건축물, 학교·판매· 숙박시설, 그 밖의 건축물, 복합건축물 | 소형주택 | 기존 건축물 | |
|----------------|----------|--|----------|----------|----------|
| | | | | 공동주택 | 업무용건축물 |
| 최우수 (그린1등급) | • 74점 이상 | • 80점 이상 | • 74점 이상 | • 69점 이상 | • 75점 이상 |
| 우수 (그린2등급) | • 66점 이상 | • 70점 이상 | • 66점 이상 | • 61점 이상 | • 65점 이상 |
| 우량 (그린3등급) | • 58점 이상 | • 60점 이상 | • 58점 이상 | • 53점 이상 | • 55점 이상 |
| 일반 (그린4등급) | • 50점 이상 | • 50점 이상 | • 50점 이상 | • 45점 이상 | • 45점 이상 |

출처: 녹색건축 인증 기준 별표 12

□ 인증신청 시점

- 예비 인증: 사업계획승인(건축허가) 완료 후
 - 단, 예비인증결과에 따라 제도적·재정적 지원을 받는 경우 사업계획승인 이전에 가능
- 본 인증: 사용검사 완료 후
 - 단, 제도적·재정적 지원을 받는 경우 사용검사 이전에 가능

② 건축물 에너지효율등급 인증제도⁴⁾

□ 시행배경 및 목적

건축물 에너지효율등급 인증제도는 고효율 에너지 설비를 적용하여 에너지 성능을 향상시킨 건축물에 대해 정책적인 인센티브를 제공하기 위해 도입된 제도이다. 이 제도는 건축주, 거주인, 건축물관리인, 시공사 등 관련 이해당사자 모두에게 건축물의 에너지성능을 정량적이고 객관적인 정보로 제공

4) 녹색건축물 조성 지원법 제16조, 건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙, 건축물 에너지효율등급 인증제도 운영규정, 건축물 에너지효율등급 인증기준을 참고하여 재정리 하였다.

함으로써, 에너지성능이 높은 건축물에 대한 수요를 확대시킴과 동시에 효과적인 건축물에너지 관리에 대한 인식을 유도하기 위한 목적으로 도입되었다(김성하, 2013).

□ 근거 규정

이 제도는 녹색건축법 제17조를 법적 근거로 하여 운영된다. 또한, 세부적인 운영 기준은 「건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙」, 「건축물 에너지효율등급 인증제도 운영규정」, 「건축물 에너지효율등급 인증기준」 등을 따른다. 상기 규정에 따라 한국에너지공단이 운영기관으로 지정되어 있으며, 한국건설기술연구원, 한국에너지기술연구원, 토지주택연구원 등의 인증기관이 운영되고 있다. 인증기관의 유효기간은 5년이며, 5년마다 심의를 통해 갱신 가능하다.

[표 2-3] 건축물 에너지효율등급 인증 기준

| 등급 | 주거용 건축물 | 주거용 이외의 건축물 |
|------|---|---|
| | 연간 단위면적당 1차에너지소요량(kWh/m ² ·년) | 연간 단위면적당 1차에너지소요량(kWh/m ² ·년) |
| 1+++ | 60미만 | 80 미만 |
| 1++ | 60 이상 90 미만 | 80 이상 140 미만 |
| 1+ | 90이상 120 미만 | 140 이상 200 미만 |
| 1 | 120 이상 150 미만 | 200 이상 260 미만 |
| 2 | 150이상 190 미만 | 260 이상 320 미만 |
| 3 | 190 이상 230 미만 | 320 이상 380 미만 |
| 4 | 230 이상 270 미만 | 380 이상 450 미만 |
| 5 | 270 이상 320 미만 | 450 이상 520 미만 |
| 6 | 320 이상 370 미만 | 520 이상 610 미만 |
| 7 | 370 이상 420 미만 | 610 이상 700 미만 |

출처: 건축물 에너지효율등급 인증기준(2016.2.19.시행)

□ 인증대상 및 의무인증 범위

최초에는 18세대 이상 신축 공동주택을 대상으로 하였으나 「건축물 에

너지효율등급 인증에 관한 규칙」을 제정하면서 대상이 확대 되었다. 현재는 기숙사를 제외한 모든 신축 및 기존 건축물을 대상으로 한다. 연면적 3,000 m² 이상의 신축 및 별도 증축 공공청사는 1등급 인증이 의무화되어 있다.

□ 평가항목 및 등급

이 제도는 녹색건축 인증제도와는 달리 에너지 성능을 중심으로 평가가 이루어진다. 구체적인 평가항목은 난방, 냉방, 급탕, 조명, 환기 에너지 소요량과 이산화탄소 발생량이 전부다. ISO 13790 등 국제규격에 따라 난방, 냉방, 급탕, 조명, 환기 등에 대해 종합적으로 평가하도록 제작된 프로그램에 따라 산출된 소요량을 바닥면적으로 나눈 값인 연간 단위면적당 1차 에너지 소요량을 기준으로 한다. 평가 등급은 주거용 건축물과 비주거용 건축물로 구분하여 1+++등급부터 7등급 까지 총 10등급으로 분류하여 적용하고 있다.

□ 인증신청 시점

- 예비 인증: 건축허가·신고 또는 사업계획승인 후
- 본 인증: 사용승인 또는 사용검사 후
 - 제도적·재정적 지원을 받거나, 의무신청대상인 경우 사전신청 가능

2) 녹색건축 관련 인증제도의 인센티브 수단

서두에 기술한 바와 같이 녹색건축 관련 인증제도는 녹색건축법 제15조 2항에 근거한 건축기준 완화 등 인센티브 지급의 대상을 규정하는 근거가 된다. 각 인증제도는 녹색건축 활성화를 위해 다양한 인센티브 규정을 두고 있는데, 그 유형을 정리하면 표 2-5와 같다.

[표 2-4] 녹색건축 관련 인증제도의 인센티브 규정 현황

| 녹색건축 인증(G-SEED) | 건축물 에너지효율등급 인증 |
|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> • 건축기준 완화(건축법 시행령 제91조 3항, 건축물 에너지 절약 설계기준 제2조, 15조) -건축법 56조, 60조에 따른 건축물의 용적률 및 높이를 100분의 115범위 내에서 완화 -건축물 에너지절약 설계기준에 따라 차등 지급 (표 2-5 참고) | <ul style="list-style-type: none"> • 건축기준 완화(좌동) |
| <ul style="list-style-type: none"> • 지방세 감면(지방세특례제한법 제 47조 2, 6항) | <ul style="list-style-type: none"> • 지방세 감면(좌동) |
| <ul style="list-style-type: none"> • 취득세 5~15% 감면 -우수등급 이상 | <ul style="list-style-type: none"> • 취득세 감면(좌동) -2등급 이상 |
| <ul style="list-style-type: none"> • 재산세 3~15% 감면 -우수등급 이상 | <ul style="list-style-type: none"> • 재산세 3~15% 감면(좌동) -1등급 이상 |
| <ul style="list-style-type: none"> • PQ 가산점 및 조달청 입찰참가자격 사전심사기준 가산점 부여 -친환경건축물 사업실적에 따라 최대 1점까지 | <ul style="list-style-type: none"> • 시설자금 융자지원 -예비인증 후 공단의 추천을 통해 금융기관에서 자금융자 |
| | <ul style="list-style-type: none"> • 홍보지원 |

출처: 김승남·유광흠(2014), 그린투게더(N/A), 및 관련 규정 재정리

인증 등급에 따라 실제 적용되는 인센티브의 범위는 다소 차이가 있지만, 대표적인 두 인증제도 모두 주요 인센티브 수단으로 건축기준 완화와 지방세·취득세·재산세 감면 혜택을 활용하고 있다. 추가적으로, 녹색건축 인증제도의 경우 입찰 가산점 혜택을 주고 있으며, 건축물 에너지효율등급 인증제도의 경우 시설자금 융자와 홍보지원 혜택을 포함하고 있다.

이 중 법률로써 그 대상과 범위가 구체적으로 명시된 수단은 본 연구의 주요 관심사인 ‘건축기준 완화’이다. 이는 다른 유형에 비해 인센티브 수혜 시 혜택이 크기 때문에 녹색건축 장려수단으로 가장 널리 알려져 있다.⁵⁾ 인증

대상 건축물의 범위⁶⁾와 인센티브 지급 가능 건축물의 범위⁷⁾는 녹색건축법 시행령을 통해 규정하고 있으며, 인증결과에 따른 인센티브 지급 기준은 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표9(‘완화 기준’)를 따르도록 하고 있다(표 2-6).

[표 2-5] 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표 9의 건축기준 완화 인센티브 기준

| 구분 | 에너지효율등급 인증 1등급 | 에너지효율등급 인증 2등급 |
|----------------|----------------|----------------|
| 녹색건축 인증 최우수 등급 | 6% 이상 12% 이하 | 4% 이상 8% 이하 |
| 녹색건축 인증 우수 등급 | 4% 이상 8% 이하 | 2% 이상 4% 이하 |

주: 건축주 또는 사업주체가 제로에너지빌딩 시범사업으로 지정받고 「건축물에너지효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지 효율인증 1++등급 이상을 취득하는 경우 건축기준 완화비율 15% 이하를 적용하여 신청할 수 있다.

상기 표에 따르면, 두 인증제도의 인증등급에 따라 최소 2%에서 최대 12%까지의 건축기준 완화 혜택이 부여된다. 또한, 건축주 또는 사업주체가 제로에너지빌딩 시범사업으로 지정받고 「건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지 효율인증 1++등급 이상을 취득하는 경우 최대 15%까지 건축기준 완화를 적용하여 신청할 수 있다. 그러나 건축주 또는 사업주체가 녹색건축 인증과 에너지효율등급인증에서 모두 최고 등급을 받고, 제로에너지빌딩 시범사업 지정을 받더라도 최고 15%이내에서만 건축기준 완화신청을 할 수 있다.

5) 실제로 김민경·배준식(2015)이 시행한 전문가 설문조사에 따르면, 건축기준 완화에 대한 기대가 가장 큰 것을 알 수 있다.

6) 인증 대상 건축물은 녹색건축법 시행령에 규정
 - 녹색건축 인증 대상 건축물: 시행령 제11조의 3
 - 에너지 효율등급 인증 대상 건축물: 시행령 제12조

7) 인증결과에 따른 인센티브 대상은 녹색건축법 시행령 제 11조 1항에 규정

3) 건축기준 완화 인센티브 이행 현황

상기한 바와 같이 녹색건축 활성화를 위해 건축기준 완화 제도를 시행해왔으나, 그 이행 현황에 대해 밝혀진 바는 많지 않다. 관련 인증제도 운영기관과 인증기관에서 인증 실적에 대한 정보는 별도로 수집하여 관리하고 있으나, 이행 실적에 대해서는 별다른 추적 조사가 이루어지지 않고 있기 때문이다. 또한, 건축기준 완화의 경우 인센티브 수혜 조건이 매우 다양하고, 지자체마다 그 기준이 달라, 단순히 인증 건축물의 최종 획득 용적률을 확인하는 것만으로는 인센티브 수혜 여부를 확인하기 어렵다. 이에 본 연구에서는 서울시의 녹색건축 관련 인센티브 이행 현황을 조사한 김민경·배준식(2015)의 보고서를 인용하여, 건축기준 완화 이행 현황을 살펴보고 그 한계를 논하고자 한다.

[표 2-6] 2014년 서울시 녹색건축 인증 및 인센티브 수혜 현황

| 구분 | 인증 건수·비율 | | 의무 취득 여부 | | | 인센티브 수혜 | 비고 |
|----|----------|-------|----------|-----|-------|---------|-------------------------|
| | 건수 | 비율 | 의무Y | 의무N | 비율 | | |
| 공공 | 62 | 63.9% | 의무Y | 53 | 85.5% | 0 | |
| | | | 의무N | 9 | 14.5% | 0 | |
| 민간 | 35 | 36.1% | 의무Y | 17 | 48.6% | 1 | 취득세 감면 4건 건축기준 완화 0건 |
| | | | 의무N | 18 | 51.4% | 3 | |

출처: 김민경·배준식(2015, p.ii)

표 2-7과 같이, 2014년 서울시에서 녹색건축 관련 인증을 획득한 건축물은 총 97건이다. 그러나 그중 관련 인센티브 수혜를 받은 건축물은 총 4건에 불과하며, 그마저 추가비용 대비 턱없이 부족한 취득세 감면이 전부이다. 전문가들이 가장 높은 기대효과가 있을 것으로 예상한(김민경·배준식, 2015), 건축기준 완화 혜택을 받은 건축물은 단 한 건도 없는 것으로 나타났다. 김민경·배준식(2015)은 이 원인을 밝히기 위해 실제 인증 건축물의 용적률 인센티브 수혜 내역을 분석했는데, 대체로 지구단위계획의 계획유도 항목, 기부채납, 공공개발, 특정용도 건축 등으로 상한 용적률까지 모두 획득하게 됨에 따라 녹색건축에 의한 추가 인센티브가 불필요한 것으로 확인되었다.

2. 녹색건축 인센티브에 대한 법률적 근거

1) 녹색건축 인센티브에 대한 근거 법령

녹색건축법 및 동법 시행령에서 명시하고 있는 녹색건축 인센티브제도의 주요 내용은 크게 인센티브의 대상과 수단으로 구분할 수 있다.

□ 인센티브 대상(녹색건축법 시행령 11조 1항)

인센티브의 대상은 녹색건축물의 범주를 정의한 것으로 녹색건축법 15조 2항 및 동법 시행령 제 11조 1항에 근거한다. 해당 법령에 의한 녹색건축물의 정의는 다음과 같다. 이 중, 건축기준 완화 대상은 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표9(‘완화기준’)를 통해 별도로 정하고 있다(표 2-5 참고).

- 녹색건축 설계·시공·감리 및 유지·관리에 관한 기준에 맞게 설계된 건축물
- 녹색건축 인증을 받은 건축물
- 건축물의 에너지 효율등급 인증을 받은 건축물
- 녹색건축물 조성 시범사업 대상으로 지정된 건축물
- 건축물의 신축공사를 위한 골조공사에 재활용, 건축자재를 100분의 15이상 사용한 건축물

□ 인센티브 수단

녹색건축법에 근거한 인센티브 수단은 건축기준완화(법 제15조 2항), 조성지원특례(법 제25조), 금융지원활성화(법 제26조), 그린리모델링 지원(법 제27조) 등이며, 각 조항은 본법 및 타법과 유기적인 관계를 맺고 있다. 그러나 이러한 인센티브를 지원하기 위해서는 별도의 지자체 조례를 제정하여, 구체적인 기준과 지급 방식을 정할 필요가 있다.

이 중, 용적률 및 높이에 대한 건축기준 완화는 녹색건축물 인증제도

(G-SEED)와 건축물 에너지효율등급 인증 등급에 따라 2~12% 범위에서 적용되고 있으며, 제로에너지빌딩 시범사업으로 건축물 에너지효율등급 1++이상의 인증을 취득 할 경우에 한해 15%까지 적용가능하다. 이외의 기타 인센티브 수단의 주요 내용과 관련 법령 및 조례(법률적 근거)를 정리하면 다음과 같다.

[표 2-7] 녹색건축 인센티브 수단의 주요 내용과 법률적 근거

| 법조항 | 인센티브 수단 | 관련 법령·조례 |
|-----|---|---|
| 15조 | [건축물에 대한 효율적인 에너지관리와 녹색건축물 조성의 활성화] • 건축규제 완화 : 용적률, 높이제한 • 완화기준 : 최대 15% 이하 | • 녹색건축법 14조 1항(에너지절약계획) 녹색건축법 14조의 2(차양 설치) • 건축법 56조(용적률) 건축법 60조(높이제한) 건축법 61조(일조확보 높이제한) |
| 25조 | [조성지원특례] • 보조금 지급 • 신용보증·기술보증 • 세제 감면 • 외국인 투자자원 | • 지자체 조례 • 신용보증기금법/기술보증기금법 • 지자체 조례 • 지자체 조례 |
| 26조 | [금융지원 활성화] • 재원 조성 • 금융상품개발 • 민간투자 활성화 | - |
| 27조 | [그린리모델링 지원] • 보조금 지급 | • 지자체 조례 |

2) 녹색건축 관련 지자체 조례 제정 현황

2016년 현재 녹색건축 관련 조례를 제정한 광역자치단체는 서울특별시, 부산광역시, 광주광역시, 경기도, 전라남도 등 다섯 곳이며, 기초자치단체로는 수원시, 안산시, 아산시, 순천시 등이 있다. 이 외에 오산시, 평택시, 원주시 등의 기초자치단체에서는 유사 조례를 수립하여 운영 중이다. 각 자치단체의 녹색건축 관련 조례 중 본 연구와 관련이 깊은 ‘녹색건축물 조성지원에 관한 조항’을 발췌하여 다음과 같이 정리하였다.

① 광역자치단체의 녹색건축 관련 조례 현황과 주요 내용

□ 서울특별시 녹색건축물 조성 지원 조례

서울특별시는 2014년 1월 9일 녹색건축 조성지원 조례를 제정하여 운영 중이다. 본 조례는 녹색건축법을 모범으로 하며, 녹색건축물 조성 지원에 관한 사항은 제8조에서 서술하고 있다. 녹색건축 조성 지원 방식은 재정지원, 건축기준 완화, 세제감면, 인증비용 지원 등이다. 서울특별시는 재정지원의 기반을 기후변화기금에 두고 있으며, 녹색건축법상 지원 대상인 그린리모델링에 대한 지원책은 마련되어 있지 않다.

제8조(녹색건축물 조성 지원 등)

- ① 시장은 녹색건축물 조성을 위하여 예산의 범위 내에서 재정 지원을 할 수 있다.
- ② 제1항의 재정지원은 「서울특별시 기후변화기금의 설치 및 운용에 관한 조례」의 기후변화기금으로 지원할 수 있다.
- ③ 시장은 녹색건축물 조성을 위하여 다음 각 호의 지원을 할 수 있다.
 1. 국토교통부 고시 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표 9에 따른 건축기준의 완화
 2. 「지방세법」에서 정하는 바에 따른 취득세·재산세 등의 감면
 3. 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조 및 제17조의 인증에 소요되는 비용의 지원
- ④ 시장은 필요한 경우 국토교통부장관에게 시범사업의 실시를 위하여 필요한 지원을 요청하여야 한다.

□ 부산광역시 녹색건축물 조성 지원 조례

부산광역시는 2015년 11월 14일 녹색건축 조성 지원조례를 제정하였으며, 녹색건축물의 조성과 그린리모델링에 대한 지원을 모두 담고 있다. 이 조례를 바탕으로, 녹색건축물 조성 시범사업비와 인증비용을 지원하고 있으며, 건축기준 완화, 세제감면 등의 혜택을 부여하고 있다. 또한, 그린리모델링 대상사업의 경우 별도의 보조금을 지급하고 있다.

제7조(녹색건축물 조성 지원 등)

- ① 시장은 녹색건축물 조성의 활성화를 위하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 사업에 대하여 비용의 전부 또는 일부를 지원을 할 수 있다.
 1. 제6조에 따른 시범사업 실시에 필요한 사업비
 2. 법 제16조 및 법 제17조에 따른 인증에 드는 비용
- ② 시장은 녹색건축물 조성을 위하여 국토교통부 고시 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표 9에 따른 건축기준을 완화할 수 있다.
- ③ 시장은 녹색건축물 조성사업과 관련된 기업을 지원하기 위하여 「지방세특별제한법」 및 「부산광역시세 감면 조례」에서 정하는 바에 따라 취득세·재산세·등록세 등을 감면할 수 있다.

제8조(그린리모델링에 대한 지원)

시장은 에너지 성능향상 및 효율 개선 등을 위한 리모델링(이하 “그린리모델링”이라 한다)에 대하여 보조금의 지급 등 필요한 지원을 할 수 있다.

□ 광주광역시 녹색건축물 조성 지원 조례

광주광역시는 2015년 4월 1일 녹색건축물 조성 지원 조례를 제정하여 운영하고 있다. 광주광역시의 조례 역시 녹색건축물 조성과 그린리모델링에 대한 지원을 모두 포함하고 있다. 녹색건축물 조성시 사업비와 인증비용에 대한 재정지원을 하고 있으며, 건축기준 완화와 세제감면 혜택도 부여하고 있다. 그린리모델링의 경우에 대해서도 별도의 기금을 설치하여 보조금을 지급하고 있다.

제12조(녹색건축물 조성 지원 등)

- ① 시장은 녹색건축물 조성을 위하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 사업에 대하여 재정 지원을 할 수 있다.
 1. 제10조에 따른 시범사업 시행에 소요되는 사업비의 전부 또는 일부
 2. 법 제16조 및 제17조의 인증에 소요되는 비용의 전부 또는 일부
 3. 국토교통부 고시 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표9에 따른 건축기준의 완화
 4. 그 밖에 시장이 녹색건축물 조성을 필요하다고 인정하는 사업
- ② 시장은 녹색건축물 조성사업과 관련된 기업 등을 지원하기 위하여 「조세특별제한법」, 「지방세법」, 「지방세특별제한법」 및 「광주광역시 시세 감면 조례」가 정하는 바에 따라 취득세·재산세·면허세 등을 감면할 수 있다.

제13조(그린리모델링에 대한 지원)

시장은 에너지 성능향상 및 효율 개선 등을 위한 리모델링(이하 "그린리모델링"이라 한다)에 대하여 국토교통부장관이 정하는 기준에 따라 보조금의 지급 등 필요한 지원을 할 수 있다.

제14조(그린리모델링기금의 조성 등)

- ① 시장은 그린리모델링을 효율적으로 시행하기 위한 자원마련을 위해 그린리모델링기금(이하 "기금"이라 한다)을 설치·운영 한다.
- ② 기금은 다음 각 호의 재원으로 조성한다.
 1. 정부 외의 자(「공공기관의 운영에 관한 법률」 제5조제3항제1호의 공기업을 포함한다)로부터의 출연금 및 기부금
 2. 시 일반회계 또는 다른 기금으로부터의 전입금
 3. 기금의 운용수익금
 4. 「건축법」 제80조에 따른 이행강제금으로부터의 전입금
 5. 그 밖의 수입금
- ③ 기금의 운용 및 관리는 「광주광역시 기금의 관리 및 통합관리 기금설치에 관한 조례」를 준용하되 그 밖에 필요한 사항은 시장이 따로 정한다.

□ 경기도 녹색건축물 조성 지원 조례

경기도는 녹색건축법을 모범으로 2015년 12월 31일 녹색건축물 조성지원 조례를 개정하였다. 경기도 역시 녹색건축물 조성과 그린리모델링에 대한 지원을 포괄하고 있으나, 녹색건축물 조성에 대한 지원은 주로 사업비와 인증비에 대한 재정지원에 국한되어 있으며 건축기준 완화에 대한 조항은 마련되어 있지 않다. 반면, 그린리모델링에 대해서는 별도의 기금을 마련하여 온실가스 감축사업, 녹색건축물 전환, 비즈니스, 연구·개발, 교육·홍보 등 다양한 시책을 추진 중에 있다.

제11조(녹색건축물 조성 지원 등)

- ① 도지사는 녹색건축물 조성을 위하여 예산의 범위 내에서 다음 각 호의 사업에 대하여 재정 지원을 할 수 있다.
 1. 제10조에 따른 시범사업 시행에 소요되는 사업비의 일부 또는 전부
 2. 법 제16조 및 제17조의 인증에 소요되는 비용의 일부 또는 전부
 3. 그 밖에 도지사가 녹색건축물 조성을 필요하다고 인정하는 사업

- ② 도지사는 녹색건축물 조성사업과 관련된 기업 등을 지원하기 위하여 「지방세법」에서 정하는 바에 따라 취득세·등록면허세 등을 감면할 수 있다.

제12조(그린리모델링 기금의 조성 등)

도지사는 그린리모델링을 효율적으로 시행하기 위한 그린리모델링기금(이하 “기금”이라 한다)을 설치하여야 한다.[본조신설 2015.12.31.]

제13조(기금의 용도 등)

- ① 기금은 다음 각 호의 용도로 사용한다.
 1. 건축물의 에너지 성능향상 또는 효율개선 등 온실가스 감축을 위한 사업
 2. 기존 건축물을 녹색건축물로 전환하는 사업
 3. 그린리모델링 사업발굴, 기획, 타당성 분석, 사업관리(설계관리, 시공관리 및 사후관리를 포함한다) 등의 사업
 4. 그린리모델링 기술의 연구·개발·도입·지도 및 보급 등의 사업
 5. 그린리모델링과 관련된 교육 및 홍보
 6. 그 밖에 도지사가 필요하다고 인정하는 사업

□ 전라남도 녹색건축물 조성 지원 조례

전라남도는 2016년 3월 10일 녹색건축물 조성 지원 조례를 제정하여 운영하고 있다. 전라남도 조례는 녹색건축법을 근거법으로 운영되고 있으며, 하위 지자체가 조례를 제정할 경우 해당조례의 목적과 원칙에 맞추도록 하고 있다. 녹색건축물 조성시 사업비와 인증비용, 교육 및 홍보비용에 대한 재정 지원을 하고 있으며, 건축기준완화와 세제감면 혜택도 부여하고 있다. 그러나 녹색건축물 조성에 대한 지원만 포함하고 있으며, 그린리모델링에 대한 사항은 별도로 명시하고 있지 않다.

제10조(녹색건축물 조성 지원 등)

- ① 도지사는 녹색건축물 조성을 위하여 예산의 범위에서 다음 각 호의 사업에 대하여 재정 지원을 할 수 있다.
 1. 제7조에 따른 시범사업 시행에 필요한 사업비의 전부 또는 일부
 2. 법 제16조 및 제17조의 인증에 필요한 비용의 전부 또는 일부

3. 국토교통부 고시 「건축물의 에너지절약 설계기준」별표9에 따른 건축기준의 완화
4. 녹색건축물 조성을 위한 교육 및 홍보비용의 전부 또는 일부
5. 그 밖에 도지사가 녹색건축물 조성을 필요하다고 인정하는 사업

② 도지사는 녹색건축물 조성사업과 관련된 기업 등을 지원하기 위하여 「조세특례제한법」, 「지방세법」, 「지방세특례제한법」 및 「전라남도 도세 감면 조례」가 정하는 바에 따라 취득세·재산세·면허세 등을 감면할 수 있다.

② 기초자치단체의 녹색건축 조성 지원 조례 현황과 주요 내용

기초자치단체의 녹색건축 관련 조례는 녹색건축법을 기반으로 별도 조례를 제정한 경우와, 단순히 건축조례에 녹색건축에 따른 건축기준 완화조항을 추가한 경우로 구분할 수 있다. 후자⁸⁾의 경우 녹색건축 지원에 관한 사항이 건축기준 완화에 그치므로 본 연구의 검토대상에서 제외하였다. 또한, 기초자치단체 중 녹색건축법 제정 이전인 2000년대 후반 제정된 ‘저탄소 녹색건축물 지원 조례’를 유지하고 있는 경우가 있는데, 이는 법적 연계성이 떨어져 검토대상에서 제외했다.

□ 수원시 녹색건축물 조성 지원 조례

수원시는 녹색건축물 조성 조례를 2013년 3월 28일에 제정하고 2015년 11월 13일 개정하여 운영하고 있으며, 별도로 조례 시행규칙을 두고 있다. 수원시의 지원적용 대상은 조례 4조 1항에서 규정하고 있는데, 다소 구체적이면서도 포괄적인 범위를 포함하고 있다. 또한 적용 지역을 구분하여 지역적 특성을 고려한 차별적인 지원 기준을 두고 있다. 지원은 약 1,000만원~2,000만원의 범위의 재정지원에 한하여 이루어지고 있으며, 심의를 통해 지원 대상이 결정된다.

8) 가평군, 강릉시, 거창군, 고성군, 고창군, 김제시, 김포시, 남해군, 부천시, 사천시, 산청군, 안성시, 여주시, 여주시, 오산시, 임실군, 천안시, 합천군 등 총 18개 기초자치단체

제4조(적용대상)

- ① 대상 건축물은 「건축법」 제2조제1항제2호에 해당하는 건축물로서 사용승인을 받은 후 15년 이상의 단독주택, 다가구주택, 상가주택(연면적 660제곱미터 이하), 소규모 공동주택(19세대 이하)인 다세대주택 및 연립주택으로 다음 각 호 행위를 말한다.(개정 2015.11.13.)
1. 건축물의 에너지 사용량 절약 및 자립을 위한 신·재생에너지(태양열, 태양광, 지열 등) 설치(신축인 경우 이를 포함하여야 한다)
+(개정 2015.02.12.)
 2. 에너지 성능개선을 위하여 리모델링·증축·개축·용도변경·대수선·수선(창호·단열재·설비교체 등 의미)
 3. 실내 마감재를 친환경 자재(환경·탄소성적표지 제품 등)로 사용
 4. 전기·조명시스템 등 대기전력 저감 우수제품(에너지 관리공단 인증) 등으로 변경(대기전력자동차단 콘센트, LED, 일괄 소등 스위치 등)
(개정 2015.02.12.)
 5. 재래식 화장실을 절수형 수세식 화장실로 보수
 6. 지붕녹화(옥상조경을 의미하지 않으며 지붕의 단열을 위하여 초화류, 잔디, 야생초 등을 설치하는 것을 의미한다) 조성
 7. 빗물이용시설 설치
 8. 폐열회수설비(열교환장치, 히트펌프 등) 설치
 9. 에너지 절약형 공조시스템(고효율 인버터, 고효율 송풍기 및 전동기 등) 설치
 10. 냉·난방 효율 향상 공사(고효율보일러, 냉·난방기기 등)
 11. 수변전 설비(고효율 변압기)
 12. 그 밖에 에너지 효율을 높이기 위해 필요하다고 인정하는 사항
- ② 제1항에 따른 지원대상 지역은 「문화재보호법」 제13조에 따라 지정된 수원 화성 역사문화환경 보존지역(이하 “수원화성 역사문화환경 보존지역”이라 한다), 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따라 지정된 주거환경관리사업 구역(이하 “주거환경관리사업구역”이라 한다) 및 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」 제13조에 따라 지정된 도시재생활성화지역(이하 “도시재생활성화지역”이라 한다)을 우선으로 지원할 수 있으며 그 외 원도심 지역 등에 대하여 지원할 수 있다.(개정 2015.02.12)

제5조(지원기준)

- ① 수원시장(이하 "시장"이라 한다)은 녹색건축물 조성 지원금을 지원받고자 하는 건축물 소유자 등에 대하여 위원회의 심의를 거쳐 비용의 일부를 지원할 수 있다.(개정 2015.02.12)

② 제1항에 따른 지원금 한도액은 다음과 같다.

1. 수원화성 역사문화환경 보존지역, 주거환경관리사업구역 및 도시재생활성화지역외 지역은 지원품목 총 공사비용의 2분의 1 범위에서 신축·증축·개축·재축·리모델링·대수선·수선 인 경우 최대 1천만원까지 (개정 2015.02.12.)
2. 수원화성 역사문화환경보존지역, 주거환경관리사업구역 및 도시재생활성화지역은 지원품목 총 공사비용의 2분의 1범위에서 신축은 최대 4천만원까지로 하고 증축·개축·재축·리모델링·대수선·수선은 최대 2천만원까지 (개정 2015.02.12.)

□ 안산시 녹색건축물 조성 지원 조례

안산시의 녹색건축물 조성 지원 조례는 2016년 1월 11일 녹색건축법을 모범으로 제정되었다. 안산시는 녹색건축물 조성시 시범사업비, 인증비, 기타 사업비 등의 재정지원과 세제감면 혜택을 지원하고 있다.

제9조(녹색건축물 조성 지원 등)

- ① 시장은 녹색건축물 조성을 위하여 예산의 범위 내에서 다음 각 호의 사업에 대하여 재정 지원을 할 수 있다.
 1. 제5조에 따른 시범사업 시행에 소요되는 사업비의 일부 또는 전부
 2. 법 제16조 및 제17조의 인증에 소요되는 비용의 일부 또는 전부
 3. 그 밖에 시장이 녹색건축물 조성을 위해 필요하다고 인정하는 사업
- ② 시장은 녹색건축물 조성사업과 관련된 기업 등을 지원하기 위하여 「지방세법」에서 정하는 바에 따라 취득세·등록면허세 등을 감면할 수 있다.

□ 아산시 녹색건축물 조성 지원 조례

아산시의 녹색건축물 조성 지원 조례는 2016년 3월 15일 녹색건축법을 모범으로 하여 제정되었다. 아산시는 보급 지원 대상과 지원 수단을 조례 제7조를 통해 모두 기술하고 있다. 조례상 대상에 포함되는 녹색건축물을 조성할 시 소요사업비를 시 예산 범위 내에서 지원한다.

제7조(녹색건축물 보급 및 지원)

- ① 시장은 자연친화적인 녹색건축물의 건축을 활성화하기 위하여 녹색건축물을 건축하려는 건축주 등에게 소요 사업비 일부를 예산 범위에서 지원할 수 있다. 다만, 정부 또는 정부투자기관 등에서 신재생에너지 설치 등과 관련하여 보조금을 지원 받았을 경우는 제외한다.
- ② 제1항에 따른 지원대상은 신축 예정이거나 사용승인을 받은 후 15년 이상인 단독주택(다가구주택 및 다중주택을 포함한다) 및 주상복합건축물(연면적 660㎡이하)에 대한 다음 각 호 행위로 한다.
 1. 신·재생에너지 등 설치
 2. 에너지 성능개선을 위한 고기능의 창호·단열재교체
 3. 친환경 실내마감재(환경·탄소성적표지 제품 등) 사용
 4. 에너지 절약을 위한 제어장치(대기전력자동차단 콘센트, 일괄 소등 스위치 등) 설치
 5. 옥상녹화(관련법에 따른 의무 조경은 제외한다) 및 벽면녹화 조성
 6. 빗물이용시설 설치
 7. 폐열회수설비(열교환장치, 히트펌프 등) 설치
 8. 에너지 절약형 공조시스템(고효율 인버터, 고효율 송풍기 및 전동기 등) 설치 및 교체
 9. 그 밖에 에너지 효율을 높이기 위해 필요하다고 인정하는 사항

□ 순천시 녹색건축물 조성 지원 조례

순천시는 녹색건축법을 모범으로 2015년 5월 1일 녹색건축물 조성 지원 조례를 제정하여 운영 중에 있으며, 별도의 시행규칙을 가지고 있다. 순천시의 녹색건축물 지원은 재정지원에 국한되어 있으며, 보조금 지급은 최대 3,000만 원까지 가능하다. 지원대상은 조례 제4조에 명시되어 있다.

제4조(적용대상)

- ① 대상 건축물은 「건축법」 제2조제1항제2호에 해당하는 건축물로서 신축 또는 사용승인을 받은 후 10년 이상인 단독주택, 주상복합건축물(연면적 660㎡이하)로 다음 각 호 행위를 말한다.
 1. 신·재생에너지 등 설치(신축인 경우 이를 포함하여야 한다)
 2. 에너지 성능개선을 위하여 리모델링·증축·개축·용도변경·대수선·수선(창호·단열재·설비교체 등 의미)
 3. 실내 마감재를 친환경 자재(환경·탄소성적표지 제품 등)로 사용
 4. 전기·조명시스템 등으로 변경(대기전력자동차단 콘센트, LED, 일괄 소등 스위치 등)

5. 옥상녹화(옥상조경을 의미하지 않으며 관련법에 의한 의무적인 조경은 제외한다) 조성
 6. 빗물이용시설 설치
 7. 폐열회수설비(열교환장치, 히트펌프 등) 설치
 8. 에너지 절약형 공조시스템(고효율 인버터, 고효율 송풍기 및 전동기 등) 설치
 9. 그 밖에 에너지 효율을 높이기 위해 필요하다고 인정하는 사항
- ② 제1항에 따른 지원 대상 지역은 구·순천부읍성, 순천만, 순천만정원 주변지역을 우선으로 하고 그 외 원도심·신도심, 농어촌지역 등에 대하여 지원할 수 있다.

제5조(보조금 지원기준)

- ① 시장은 녹색건축물 조성 보조금을 지원하고자 하는 건축물 소유자 등에 대하여 위원회의 심의를 거쳐 비용의 일부를 지원할 수 있다. 다만, 정부 또는 정부투자기관 등에서 동일한 신재생에너지 설치와 관련하여 보조금 등을 지원 받았을 경우는 제외한다.
- ② 제1항에 따른 보조금 한도액은 다음과 같다.
 1. 제2조제7호 내지 제9호 건축물을 신축할 경우 지원품목 총 공사비용의 2분의 1 범위에서 최대 2천만원까지
 2. 증축·개축·재축·리모델링·대수선·수선 건축물은 지원품목 총 공사비용의 2분의 1 범위에서 최대 1천만원까지
 3. 옥상녹화· 벽면녹화사업은 녹화가능면적의 50%이상으로 면적30㎡ 이상을 조성할 경우 총 공사비용의 2분의 1 범위에서 최대 1천만원까지
 4. 제1호 내지 제3호를 동시에 추진할 경우 지원품목 총 공사비용의 2분의 1 범위에서 최대 3천만원까지

③ 종합 및 시사점

표 2-8에서 언급한 바와 같이, 현재 녹색건축법 체계상 인센티브 실행은 대부분 조례를 통해 구현될 수 있다. 지자체 조례에 명시된 녹색건축물 조성 지원에 관한 사항을 살펴보면, 재정지원, 건축기준 완화, 세제감면 등으로 전반적으로 녹색건축법에서 정하고 있는 사항과 일치했다. 그러나 근거법령이 상이해 녹색건축물 인센티브 대상에 대한 정의와 기준이 지자체별로 차이를 보였다. 구체적으로 보면, 광역자치단체는 녹색건축법을 기반으로 조례를 구성하고 있으나, 기초자치단체의 조례는 법률적 근거가 다양한 것으로 확인되었다. 또한 조례 제정 시기의 차이⁹⁾로 인해 광역자치단체와 기초자치단체간 행정적 위계를 바탕으로 둔 연계성이 뚜렷하지 않은 것으로 나타났다.

녹색건축물 조성에 관한 인센티브는 최종적으로 조례에 정한 기준에 따라 작동하도록 되어 있다. 따라서 관련 조례 제정 여부는 녹색건축 관련 인센티브제도의 실효성과 매우 밀접한 관련이 있다. 하지만, 2016년 3월 현재 우리나라 16개 광역단체 중 5곳, 기초단체 중 명확히 녹색건축 조성 지원 조례에 해당하는 곳은 4곳에 불과해 녹색건축 활성화에 대한 제도적 여건 마련이 미진한 상태이다. 또한, 저탄소 녹색건축물 지원 조례로 운영되고 있는 기초자치단체가 다수 존재하므로 이에 대한 중앙정부 차원의 재정비 촉진이 필요할 것으로 보인다.

9) 일부 기초지자체의 경우, 광역자치단체의 제정 시기보다 조례 제정시기가 빠르다.

3. 현행 제도의 한계

1) 건축기준 완화 인센티브의 실효성 부족

□ 인센티브 적용 시점의 모호성과 이행절차의 복잡성

「녹색건축법」 제15조 2항과 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표9에 의한 건축기준 완화 인센티브(용적률 및 높이)는 건축물의 물리적 형태와 규모에 영향을 미치는 것으로서, 건축주가 이를 통해 실질적인 혜택을 얻기 위해서는 건물의 계획단계에서부터 인센티브 수혜 여부와 수준에 대한 분명한 확신이 전제되어야 한다. 그러나 현행법상 건축기준 완화 인센티브의 적용대상은 예비 인증 또는 본 인증을 받은 건축물로서, 이미 물리적으로 건물이 완성되었거나 상당 수준 설계가 진행된 시점에 결정되는 것으로 해석되기 쉽다.

또한, 건축기준 완화 혜택을 받기 위해서는 「건축물의 에너지절약 설계기준」 4장 건축기준의 완화적용 중 제18조(완화기준의 신청 등), 제19조(인증의 취득), 제20조(이행여부 확인)의 행정절차를 따르게 되어있다. 녹색건축에 따른 건축기준 완화를 희망하는 건축주는 건축허가 또는 사업계획승인 신청 시 이를 요구하거나, 이미 건축허가가 완료된 경우 허가변경을 통해 이를 요구할 수 있다. 이를 위해서는 인증기관으로부터 예비인증을 받아야하며, 사용승인 신청이전에 본인증을 취득하여야 최종적으로 건축기준 완화 혜택을 인정받을 수 있다. 또한, 이행여부 확인을 통해 수준이 미흡할 경우, 사용승인을 거부당하거나 건축기준 완화 이전 상태로 복귀를 명받을 수 있다.

즉, 녹색건축을 희망하는 건축주는 건축기준 완화를 위해 건축허가 전 신청서 접수, 예비인증, 준공 전 본인증 단계를 통상적인 사업 과정에 추가하여 이행하여야 하며, 본인증 획득에 실패할 경우 완화된 용적률 및 높이 기준에 맞춰 건설된 건축물의 일부를 철거해야하므로, 건축주 스스로 부담해야 하는 행·재정적 소요가 통상적인 건축행위에 비해 매우 크다고 볼 수 있다.

건축기준 완화 인센티브의 낮은 실효성의 또 다른 이유는 타 인증조건

에 비해 난이도가 높고 많은 비용이 소요된다는 점이다. 대표적인 건축기준 완화 대상인 공개공지 제공의 경우, 상대적으로 적은 비용이 소요되고 최대 완화 비율 또한 녹색건축에 비해 더 크다. 또한, 각 지자체는 디자인 우수 아파트, 지속가능한 건축구조 적용 등 다양한 항목에 대해 건축기준 완화 인센티브를 제공하고 있다. 이러한 상황에서 각 용도지역별로 법정 최대 용적률이 정해져 있기 때문에, 상대적으로 많은 비용이 소요되는 녹색건축에 대한 선호가 떨어지는 상황이다. 이러한 실태는 앞서 살펴본 김민경·배준식(2015)의 연구에서도 확인된 바 있다.

□ 인센티브 적용 대상의 모호성

「녹색건축법」에 따른 인센티브의 적용대상은 법 2조 1항 녹색건축물의 정의에 준하는 건축물로서, 법 15조 2항의 기준에 따라 시행령 11조 1항에 명시된 조건을 충족하는 건축물로 한정된다.

- 법 제15조제1항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 설계·시공·감리 및 유지·관리에 관한 기준에 맞게 설계된 건축물
- 법 제16조에 따라 녹색건축의 인증을 받은 건축물
- 법 제17조에 따라 건축물의 에너지효율등급 인증을 받은 건축물
- 법 제24조 제1항에 따른 녹색건축물 조성 시범사업 대상으로 지정된 건축물
- 건축물의 신축공사를 위한 골조공사에 국토교통부장관이 고시하는 재활용건축 자재를 100분의 15 이상 사용한 건축물(이상, 시행령 11조 1항)

제도상 계통성과 법적 객관성을 유지하기 위해서는 상기 기준이 모든 지역에서 동일하게 적용되어야 하며, 이를 위해서는 녹색건축물 조성 지원 대상이 법령과 조례에서 서로 다르지 않아야 한다. 그러나 녹색건축물에 대한 정의가 각 지자체별(조례별)로 상이하여, 인센티브 적용에 있어 형평성의 문제가 발생할 여지가 있다. 즉, 녹색건축법 시행령을 통해 인센티브 적용 대상

이 5개 유형으로 한정되어 있음에도, 각 지자체에서 다양한 자체 기준을 정하여 운영하고 있는 것이다.

상기한 지자체 조례 현황 검토결과에 따르면, 시행령 11조 1항에 근거하여 지원 대상을 정하고 있는 지자체는 단 한 곳도 확인되지 않았다. 반면, 녹색건축법 2조 1항에 의한 개념적 정의를 따르거나, 과거 제정된 저탄소 녹색건축물 지원조례에 의한 정의를 따르거나, 혹은 자체 정의를 정하여 운영하는 지자체는 다수 확인되었다. 이처럼 녹색건축 인센티브 지원 대상이 지역에 따라 획일적이지 못하게 운영되고 있는 상황이다.

- 조례상 지원대상의 범위가 시행령 11조 1항에 근거하는 경우: 없음
- 조례상 지원대상의 범위가 녹색건축법 2조 1항에 근거하는 경우: 경기도, 광주광역시, 서울특별시, 안산시
- 조례상 지원대상의 범위를 저탄소 녹색건축물 지원조례에서 자체적으로 정의한 경우: 원주시, 평택시, 오산시, 광주시 북구
- 조례상 지원대상의 범위를 자체적으로 정의한 경우: 부산광역시, 수원시, 순천시

한편, 인센티브 대상에 그린리모델링 건축물이 명시되어 있지 않은 것도 문제가 될 수 있다. 최근, 기존 건축물에 대한 리모델링에 대해서도 인증을 부여할 수 있는 것으로 관련 인증제도가 개정되었으나, 인센티브 대상이 법15조나 시행령 11조에 분명히 명시되어 있지 않아 신축건축물로 한정되는 것으로 해석되기 쉽다. 또한 건축법상 리모델링에 대한 건축기준 완화 특례조항(제8조)이 이미 마련된 상태이므로, 이와 동일한 범위 내에서 그린리모델링에 대한 건축기준 완화가 동일하게 이루어질 수 있도록 하는 조치가 필요하다. 이러한 조치가 선행되어야만 지자체 조례에서도 건축기준 완화, 보조금 지급, 사업보증조건 우대, 세제감면혜택, 금융지원 등의 인센티브를 신축건물과 동등하게 부여할 수 있는 근거를 마련할 수 있다.

□ 상대적으로 까다로운 인센티브 수혜 조건:

건축기준 완화 인센티브의 실질적인 운영을 위해서는 지자체 조례 필요

건축기준 완화 인센티브는 「녹색건축법」 제15조 2항과 행정규칙인 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표9에 근거하고 있다. 그러나 지자체 단위에서 건축기준 완화 인센티브를 운영하기 위해서는 세부적인 기준과 운영 방식을 포함한 조례 제정이 선행되어야 한다. 건축기준 완화는 건축인허가와 밀접한 관련이 있는데, 그 권한이 지자체장에게 있기 때문이다. 이와 같은 경우는 건축법에 의한 건축규제 사례(건축법 제60조, 61조 등)에서도 쉽게 찾아볼 수 있다.

「녹색건축법」 제25조 조성지원 특례사항 또한 보조금 지급, 보증조건 우대, 세제감면, 외국인 투자지원 등의 사항을 지자체가 기준을 마련하여 지원하도록 되어 있어 조례 제정이 선행되어야만 시행 가능한 구조이다. 제27조 그린리모델링에 대한 지원 역시 유사한 절차를 따라야 한다.

그러나 상기한 바와 같이 녹색건축물 조성지원에 관한 조례를 수립한 지자체는 아직까지 많지 않다. 즉, 녹색건축에 대한 인센티브제도가 마련되어 있음에도, 이를 뒷받침하기 위한 조례가 제정되어 있지 않아 그 실효성이 크지 않은 상황이라고 볼 수 있다.

2) 건축기준 완화 체계 및 기준의 불합리성

□ 중복 인증 문제와 건축기준 완화 급간의 불합리성

인증건축물에 대한 건축기준 완화비율과 관련 기준은 녹색건축법 제15조와 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표9(‘완화기준’)에 따른다. 이에 따르면, 건축주 또는 사업주체가 신청할 수 있는 건축기준 완화 비율의 범위는 녹색건축(예비)인증과 에너지효율등급(예비)인증을 모두 획득하여 그 결과를 교차 비교한 후 결정된다. 즉, 현행 기준은 건축주의 중복 인증 획득을 요구하는 것으로 해석될 수 있다.

또한, 제로에너지빌딩 시범사업으로 지정을 받은 건축물로서 에너지효율인증 1++ 등급 이상을 획득한 경우 최대 비율인 15%까지 건축기준 완화를 신청할 수 있는데, 이는 두 인증 결과에 따른 최대 완화비율인 12%와 불과 3%p 밖에 차이가 나지 않는 값이다. 즉, 건축주 입장에서는 3%p의 추가 완화를 위해 매우 큰 비용과 노력을 투입해야하는데, 녹색건축 인증제도의 최우수 등급과 우수 등급의 차이나 에너지효율등급인증제도의 1등급과 2등급의 차이에 비해 노력 대비 효용이 매우 작다고 볼 수 있다. 따라서 최대 완화 비율을 획득하기 위한 진입장벽을 현실적인 수준으로 낮추고, 나머지 등급별 완화 기준과도 형평성을 맞추기 위한 조정 작업이 필요할 것으로 보인다.

□ 조례를 통한 재량기준 마련의 여지 차단

녹색건축법 제15조 3항에 따르면 지방자치단체는 제1항에 따른 고시(즉, 「건축물의 에너지절약 설계기준」)의 범위에서 건축기준 완화에 관한 사항을 조례로 정할 수 있다. 그러나 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 의한 최대 건축기준 완화 비율은 15%로, 녹색건축법 제15조에 의한 최대 완화 비율과 동일하다. 즉, 이미 법적 최대 완화 비율을 별도의 기준을 통해 보장하고 있으므로, 조례를 통해 조정 가능한 부분이 전혀 존재하지 않는다. 결과적으로, 현행법 체계상에서는 조례를 통해 최대/최소 완화 비율을 상향하는 등

의 재량기준을 마련할 여지가 전혀 남아 있지 않다고 볼 수 있다.

반면, 공개공지 확보와 같이 건축법에 근거를 두고 있는 유사 인센티브 조항의 경우를 살펴보면, 통상적으로 건축기준(용적률 및 높이 제한) 완화를 최대 20%까지 인정하고 있음을 알 수 있다. 이는 녹색건축법에 의한 최대 완화 기준에 비해 5%p 높은 값이다. 이 5%의 차이를 활용하여 법에서 가능한 최소완화 기준을 단정적인 문구¹⁰⁾로 정의하고, 지자체 조례를 통해 추가 완화가 가능하도록 최대 허용범위를 권장하는 법조문 서술이 필요하다.

3) 초기 투자비용 경감을 위한 인센티브제도 미비

□ 건축기준 완화 중심 인센티브제도의 한계와 다양성 결여

녹색건축법상 인센티브는 건축기준 완화(제15조 2항), 보조금 지급(제25조 1항), 보증조건 우대(제25조 2항), 세제감면 혜택(제25조 3항), 금융지원(제26조) 등 비교적 다양하다. 그러나 대부분의 인센티브는 시범사업 등 특별한 조건 하에서만 한정적으로 적용되며, 일반적으로는 적용되는 인센티브는 주로 녹색건축 인증을 전제로 하고 있다. 이 중 가장 핵심이 되는 인센티브는 바로 건축기준 완화이다.

그러나 건축기준 완화 중심의 인센티브제도는 몇 가지 한계를 갖는다. 우선, 건축기준 완화는 건설경기가 양호한 시기 혹은 신규 건설 및 임대 수요가 높은 지역에 한하여 인센티브로서의 효능을 가질 수 있다. 건설경기가 침체되는 시기나 건설 수요가 미미한 지방 도시에서는 건축기준 완화가 인센티브로 작용하기 어려우며, 애초에 필요치도 않다. 이는 추가로 허가된 용적률만큼 건축면적을 확대하고, 또 그것이 충분히 시장성을 가질 때에야 비로소 건축주(사업자)의 효용으로 전환될 수 있기 때문이다.

10) 여기서, 단정적인 문구란 “~할 수 있다”가 아닌, “~해야한다”와 같은 형식으로 서술하는 것을 뜻한다.

또한, 녹색건축은 설계비, 인허가비, 인증비, 시공비 등을 상승시켜, 공개공지 제공 등과 같은 다른 유형의 인센티브 조건에 비해 많은 초기 투자비용을 필요로 한다. 반면, 건축물의 상당 비중을 차지하는 주거용 건축물의 경우, 녹색건축으로 인한 효용은 대부분 입주자(이용자)에게 돌아가며 건축주가 직접적으로 누리는 효용은 투자비용 대비 크지 않다. 용적률 기준 완화 혜택이 주어지지만, 상기한 바와 같이 그 효용은 경기에 민감하게 영향을 받는다. 즉, 초기 투자비용이 급격히 증가하는 반면, 그로 인한 효용은 요원하다는 것이다.

결과적으로, 건축기준 완화는 녹색건축에 투자하는 건축주의 입장에서 상대적으로 위험성이 큰 인센티브라고 볼 수 있다. 따라서 건축 시점에 초기 투자비용을 경감할 수 있는 인센티브의 활성화가 필요하다. 대표적으로, 신규 주택사업에 대한 기반시설 기부채납 의무를 완화해주는 방안을 고려할 수 있다. 또한, 기존 건축물에 대해서는 특히 경기 침체에 활성화 될 수 있는 그린리모델링에 대한 지원이 효과적으로 이루어질 수 있도록 관련 행정규칙을 마련할 필요가 있다. 이 외에도, 보조금 지급과 세제감면 혜택 등 초기 투자비용 경감을 위한 인센티브를 다변화할 필요가 있다.

제3장 녹색건축 인센티브제도 개선 방안

1. 녹색건축 인센티브에 대한 법률적 근거 강화
2. 인증 건축물에 대한 건축기준 완화 체계 및 기준 개선
3. 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 특례 조항 도입

1. 녹색건축 인센티브에 대한 법률적 근거 강화

1) 녹색건축 인센티브의 지원시점 및 대상 명확화

녹색건축 사업은 일반 건축과정에 녹색건축을 위한 절차가 더해져 그에 따른 비용이 추가로 발생하는 구조를 가지고 있다. 따라서 설계, 시공, 감리, 준공검사 등에 대한 통상적 비용은 물론이거니와, 녹색건축을 위한 추가 설계, 예비인증, 녹색건축 자재를 활용한 시공, 녹색건축 감리, 본인증, 준공검사 등 복잡한 행정절차와 비용을 모두 건축주가 선행적으로 부담해야한다. 더욱이, 건축기준 완화에 따른 효용은 준공검사 이후 증가 연면적에 대한 분양/임대 수익을 통해서만 발생하므로, 건축주의 경우 시장 불확실성에 의한 심리적 불안요소까지 감내해야하는 어려움을 겪게 된다.

따라서 녹색건축 활성화를 위해서는 행정절차 간소화를 비롯한 지원 방안 마련을 통해, 녹색건축 행위 시 건축주에게 가중되는 추가적인 건설비용과 공사기간 연장의 부담 등을 경감시켜줄 필요가 있다. 이를 위해, 녹색건축 인

센티브의 지원시점을 ‘사업계획단계’로 명확히 하여 건축기준 완화에 대한 진
입장벽을 낮출 필요가 있다. 이를 위한 관련 법령의 개정방향은 다음과 같다.
이를 바탕으로, 녹색건축 시행령 제11조는 다음의 표 3-1과 같이 개정하는
것이 바람직하다.

- 시행령 11조 1항의 건축물은 모두 착공이전의 계획상태의 것으로 재정의하여
건축기준 완화 대상을 확대
- 시행령 11조 1항 1호의 녹색건축물 설계기준에 따라 설계된 건축물은 사업계
획단계에 해당하므로 제외하고, 나머지 2~5호는 과거형으로 표기된 문구를
미래시제형으로 변경하여 건축규제 완화조건을 사업단계에서 사전에 고려 할
수 있도록 조치
- 지자체 조례에 녹색건축물 조성지원 대상은 녹색건축법 시행령 11조 1항을
따르도록 명시
- 상기한 바와 같이 지원 대상이 변경될지라도, 시행령 11조 1항과 연결된 「건
축물의 에너지절약설계기준」 제16~20조는 현재와 동일하게 따르도록 함

[표 3-1] 녹색건축법 시행령 제11조 개정안: 인센티브 지원시점 및 대상 변경

| 현행 | 변경 |
|---|---|
| 제11조(녹색건축물 조성의 활성화 대상 건축물 및 완화기준) | |
| ① 법 제15조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 1. 법 제15조 제1항에 따라 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 설계·시공 ·감리 및 유지·관리에 관한 기준에 맞게 설계된 건축물 2. 법 제16조에 따라 녹색 건축의 인증 을 받은 건축물 3. 법 제17조에 따라 건축물의 에너지 효율등급 인증을 받은 건축물 4. 법 제24조 제1항에 따른 녹색건축물 | ① 법 제15조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. 1. 법 제15조 제1항에 따라 국토교통부 장관이 정하여 고시하는 설계·시공 ·감리 및 유지·관리에 관한 기준에 맞게 설계된 건축물 2. 법 제16조에 따라 녹색 건축의 인증 을 받고자 하는 건축물 3. 법 제17조에 따라 건축물의 에너지 효율등급 인증을 받고자 하는 건축물 4. 법 제24조 제1항에 따른 녹색건축물 |

| | |
|---|--|
| 조성 시범사업 대상으로 지정된 건축물 5. 건축물의 신축공사를 위한 골조공사에 국토교통부장관이 고시하는 재활용 건축자재를 100분의 15 이상 사용한 건축물 | 조성 시범사업 대상으로 지정을 받고자 하는 건축물 5. 건축물의 신축공사를 위한 골조공사에 국토교통부장관이 고시하는 재활용 건축자재를 100분의 15 이상 사용하고 자 하는 건축물 ② 지방자치단체는 제1항에 따른 녹색건축물 범위 안에서 조성지원에 관한 사항을 조례로 정할 수 있다. |
|---|--|

또한, 녹색건축인증과 녹색건축설계에 따르는 추가 비용에 대한 재정적 지원방안을 모색할 필요가 있다. 이를 위해, 녹색건축 사업의 계획단계에서부터 착공, 시공, 사용승인 단계에 이르기까지, 각 단계에 부합하는 현행법상 지원방안을 재구성하고 지자체 조례에서 그 범위를 명확하게 설정하도록 유도해야 한다. 이를 실현하기 위한 권고조항으로서, 녹색건축법 제15조 ③항을 표 3-2와 같이 개정할 수 있다.

[표 3-2] 녹색건축법 제15조 3항 개정안: 사업단계별 지원 방안 마련 유도

| 현행 | 변경 |
|---|---|
| 제15조(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화) | |
| (전략) ③ 지방자치단체는 제1항에 따른 고시의 범위에서 건축기준 완화기준 및 재정 지원에 관한 사항을 조례로 정할 수 있다. | (전략) ③ 지방자치단체는 제1항에 따른 고시의 범위에서 건축기준 완화기준 및 재정 지원에 관한 사항을 녹색건축사업 추진 단계별로 차별화하여 조례로 정할 수 있다. |

또한, 상기한 개정안에 따라 각 지자체의 세부적인 지원방안은 다음과 같이 사업단계별로 나누어 마련되어야 한다.

- 설계단계: 전체 설계비용 중 건축기준 완화 적용 및 녹색건축설계에 따른 추가 설계비용과 예비인증에 투입되는 비용을 지원하는 방안 마련

- 착공 및 시공단계: 녹색건축물 시공비용을 신용보증기금 및 기술보증기금 또는 금융지원제도를 통해 원활히 수급할 수 있도록 지원하는 방안 마련
- 사용승인단계: 준공승인 이전 본인증 비용 및 녹색건축 설비 유지보수 비용에 대한 재정지원 방안과 준공시 발생하는 취득세·재산세 감면 방안 마련

2) 그린리모델링에 대한 건축기준 완화 근거 강화

현행 녹색건축법 상 녹색건축물에 대한 인센티브는 크게 신축건물에 대한 건축기준 완화(법 제15조)와 기존건물의 그린리모델링에 대한 보조금 지급(법 제 27조)으로 구분할 수 있다. 건축기준 완화는 건축법 제56조, 제60조, 제61조에 근거하며, 이는 녹색건축법 15조 2항과 시행령 11조 1항에 의해 신축 시 적용 가능한 기준으로 해석될 수 있다. 최근 녹색건축 인증에 기존건물 부문이 신설되어 상기 기준이 기존건물에 대해서도 적용될 수 있는 것으로 해석될 수 있지만, 여전히 그린리모델링에 대한 법률상의 지원책은 제27조에 의한 보조금 지급이 전부이다. 그러나 건설경기 침체시기에는 신축에 비해 리모델링이 활성화될 가능성이 크므로, 녹색건축법에 의한 지원과 혜택을 신축건물과 리모델링이 동일하게 받을 수 있도록 관련 근거를 강화할 필요가 있다.

대표적인 방법으로, 일정 조건에 부합하는 그린리모델링에 대해 건축법 제8조에 근거한 ‘건축기준 완화 특례’를 적용하는 것을 고려할 수 있다. 녹색건축법 제27조에 의한 그린리모델링의 경우 같은 조항에 근거하여 보조금 지급 대상이 되는데, 이 경우 인센티브 중복 수혜 등의 사유로 건축법 제8조에 의한 건축기준 완화 대상에서 제외되는 것으로 해석될 수 있다. 따라서 녹색건축법 제27조에 의한 그린리모델링이라 할지라도 건축법 제8조(‘리모델링에 대비한 특례’)의 요건을 만족할 경우 같은 조항에 근거하여 최대 20%의 건축기준 완화 혜택을 받을 수 있도록 녹색건축법 제15조 3항에 관련 조문을 신설할 필요가 있다(표 3-3).

[표 3-3] 녹색건축법 제15조 3항 신설: 그린리모델링에 대한 건축기준 완화 근거

| 현행 | 변경 |
|--|---|
| 제15조(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화) | |
| <p>(전략)</p> <p>③ 지방자치단체는 제1항에 따른 고시의 범위에서 건축기준 완화기준 및 재정 지원에 관한 사항을 조례로 정할 수 있다.</p> | <p>(전략)</p> <p>③(신설) 제27조에 따른 그린리모델링 기준에 적합한 건축물이 「건축법」 제8조에 따른 리모델링에 대비한 특례 조건에 해당하는 경우 그에 따른 건축기준 완화를 적용할 수 있다.</p> <p>④(항 번호 변경)</p> |

3) 행정규칙상 명칭 오류 정정

건축기준 완화에 관한 사항은 「건축물의 에너지절약 설계기준」 제16조(완화기준)와 제17조(완화기준의 적용방법)에 근거한다. 그러나 제17조의 경우, 용적률과 최대높이 제한 기준을 설명하는 수식에 용어상의 오류가 있어 제도 운영에 혼선을 줄 가능성이 있다.

‘기준 용적률’이라는 용어는 서울시 지구단위계획 수립기준에서 사용하는 특수한 용어인데, 현행 녹색건축법 제15조 제1항은 지구단위계획구역에 그 효력이 미치지 않으므로 적절한 용어라 할 수 없다. 따라서 ‘법 및 조례에서 정하는 기준 용적률’은 ‘법 및 조례에서 정하는 용적률’로 정정할 필요가 있다. 마찬가지로, 개념상의 혼란을 피하기 위해, ‘건축물 높이제한 적용방법’의 경우에도 ‘법 및 조례에서 정하는 건축물의 최고높이’에서 ‘법 및 조례에서 정하는 높이’로 변경하는 것이 바람직하다.

[표 3-4] 「건축물의 에너지절약 설계기준」 제17조의 명칭 오류 정정

| 현행 | 변경 |
|---|---|
| 제17조(완화기준의 적용방법) | |
| <p>① 완화기준의 적용은 당해 용도구역 및 용도지역에 지방자치단체 조례에서 정한 최대 용적률의 제한기준, 건축물 최대높이의 제한 기준에 대하여 다음 각 호의 방법에 따라 적용한다.</p> <p>1. 용적률 적용방법 「법 및 조례에서 정하는 기준 용적률」× [1 + 완화기준]</p> <p>2. 건축물 높이제한 적용방법 「법 및 조례에서 정하는 건축물의 최고높이」× [1 + 완화기준]</p> <p>(후략)</p> | <p>① 완화기준의 적용은 당해 용도구역 및 용도지역에 지방자치단체 조례에서 정한 최대 용적률의 제한기준, 건축물 최대높이의 제한 기준에 대하여 다음 각 호의 방법에 따라 적용한다.</p> <p>1. 용적률 적용방법 「법 및 조례에서 정하는 용적률」× [1 + 완화기준]</p> <p>2. 건축물 높이제한 적용방법 「법 및 조례에서 정하는 최고높이」× [1 + 완화기준]</p> <p>(후략)</p> |

2. 인증 건축물에 대한 건축기준 완화 체계 및 기준 개선

현행 녹색건축에 대한 건축기준 완화 인센티브는 녹색건축법 15조 2항에 의해 최대 15% 범위 내에서 결정 가능하며, 구체적인 완화 기준은 시행령이나 시행규칙이 아닌 행정규칙(「건축물의 에너지절약 설계기준」)에 별도로 명시되어 있다. 그러나 이 체계는 앞서 2장에서 설명한 바와 같이 다양한 한계를 가지고 있다. 이에 본 연구에서는 새로운 건축기준 완화 인센티브 체계를 제안한다. 주요 골자는 다음과 같다.

□ 녹색건축법 제15조 2항 개정: 법정 건축기준 최대 완화폭 상향

[표 3-5] 녹색건축법 제15조 2항 개정: 건축기준 완화 최대폭 상향

| 현행 | 변경 |
|---|---|
| 제15조(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화) | |
| (전략) | (전략) |
| ② 「건축법」 제5조제1항에 따른 허가권자(이하 "허가권자"라 한다)는 녹색건축물의 조성을 활성화하기 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물에 대하여 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 그 요건을 완화하여 적용할 수 있다. 1. 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률: 100분의 115 이하 2. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이: 100분의 115 이하 | ② 「건축법」 제5조제1항에 따른 허가권자(이하 "허가권자"라 한다)는 녹색건축물의 조성을 활성화하기 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물에 대하여 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 그 요건을 완화하여 적용할 수 있다. 1. 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률: 100분의 120 이하 2. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이: 100분의 120 이하 |
| ③ 지방자치단체는 제1항에 따른 고시의 범위에서 건축기준 완화 기준 및 재정 지원에 관한 사항을 조례로 정할 수 있다. | ③ 지방자치단체는 제1항에 따른 고시의 범위에서 건축기준 완화 기준 및 재정 지원에 관한 사항을 조례로 정할 수 있다. |

우선, 녹색건축법 제15조 2항을 개정하여, 법정 건축기준 최대 완화폭을 기존 15%에서 20%로 상향 조정한다. 이는 공개공지 제공 등 타 인센티브 요건과의 형평성을 맞추고 동시에 조례를 통해 지자체에서 조정 가능한 여지를 제공하기 위함이다. 이 규정은 모든 녹색건축물에 적용되는 대원칙이다.

□ 녹색건축법 시행령 제11조 개정: 건축기준 완화 기준의 법적 위계 상향

다음으로 녹색건축법 시행령 제11조 ②를 개정하여, ‘건축기준 완화 기준’의 법적 위계를 행정규칙에서 시행규칙으로 상향한다. 현재 건축기준 완화에 관한 사항은 영 제11조에 의해 「건축물의 에너지절약 설계기준」 제4장(제16조~제20조)에서 다루지고 있는데, 관련 조항 전체를 시행규칙으로 이전할 필요가 있다. 이는 관련 기준의 법적 근거를 강화하기 위한 목적도 있지만, 「건축물의 에너지절약 설계기준」 보다는 시행규칙에 포함되는 것이 내용적인 측면에서도 더 부합성이 높기 때문이기도 하다. 실제로 「건축물의 에너지절약 설계기준」 제4장(‘건축기준의 완화 적용’)은 해당 기준의 최초 취지와 부합하지 않으며, 다루고 있는 내용 또한 다른 조문들과 큰 차이를 보인다.

[표 3-6] 녹색건축법 시행령 제11조 개정: 건축기준 완화 기준의 법적 위계 상향

| 현행 | 변경 |
|---|---|
| 제11조(녹색건축물 조성의 활성화 대상 건축물 및 완화기준) | |
| ① 법 제15조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. (중략) ② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여 허가권자가 법 제15조제2항에 따라 법 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 건축물의 용적률 및 높이 등을 완화하여 적용하기 위한 세부 기준을 정하여 고시할 수 있다. | ① 법 제15조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. (중략) ② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여 허가권자가 법 제15조제2항에 따라 법 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 건축물의 용적률 및 높이 등을 완화하여 적용하기 위한 세부 기준을 국토교통부령으로 정한다. |

□ 녹색건축법 시행규칙 조문 신설: 시행규칙에 의한 최대 완화범위 규정

다음으로, 상기한 시행령의 내용에 따라 건축물의 에너지절약 설계기준 중 제4장의 내용을 녹색건축법 시행규칙으로 옮긴다. 이 중 설계기준 16조의 경우, 표 3-7과 같이 세부 조항을 신설한다. 이는 개정된 별표 9(‘완화기준’)에 따라 건축기준 완화를 적용함에 있어, 법 제15조 ③항에 의한 조례가 별도로 제정되어 있지 않다하더라도 최대 12% 내에서는 인센티브를 부여할 수 있도록 하기 위한 조치이다. 단, 이 경우에도 개정된 별표 9에서 정한 수준의 인증등급은 획득해야 한다(표 3-8 참고).¹¹⁾

[표 3-7] 「건축물의 에너지절약 설계기준」 제16조 개정(시행규칙 조문 신설)

| 현행 | 변경 |
|---|--|
| <p>건축물의 에너지절약 설계기준 제16조(완화기준)</p> <p>① 영 제11조에 따라 건축물에 적용할 수 있는 완화기준은 별표9에 따르며, 건축주가 건축기준의 완화적용을 신청하는 경우에 한해서 적용한다.</p> | <p>녹색건축물 조성 지원법 시행규칙 제00조(완화기준)</p> <p>① 영 제11조에 따라 건축물에 적용할 수 있는 완화기준은 별표0에 따르며, 건축주가 건축기준의 완화적용을 신청하는 경우에 한해서 적용한다.</p> <p>② (신설) 허가권자는 신청인이 별표0의 기준을 만족하는 건축물에 대해 제00조의 절차에 따라 건축기준 완화를 신청할 경우 신청 내용이 다음 각 호의 범위 내에 있다면 이에 따라야 한다. 다만, 법 제15조 ③항에 따라 조례로 정한 기준이 다음 각 호의 완화 비율보다 큰 경우에는 해당 조례로 정하는 바에 따른다.</p> <p>1. 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률: 100분의 112 이하</p> <p>2. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이: 100분의 112 이하</p> |

주: 이 외에, 건축물의 에너지절약 설계기준 제17~20조도 녹색건축물 조성 지원법 시행규칙으로 그 위치를 옮김

11) 예를 들어, 6~12%의 인센티브를 신청하기 위해서는 최소 그린3등급 또는 1+ 등급 이상을 획득하여야 한다.

한편, 신설된 조항에는 단서 조항을 달았는데, 이는 조례를 통해 지자체에서 정한 경우 12% 이상에 대해서도 건축기준 완화 인센티브를 부여할 수 있도록 한 조치이다. 예를 들어, 녹색건축 인증제도로부터 그린2등급을 획득할 경우 아래에서 설명할 개정된 별표 9에 따라 12~15%의 건축기준 완화 혜택을 받을 수 있는데, 12%를 초과하는 완화 혜택을 받기 위해서는 반드시 이를 규정한 조례 제정이 선행되어야함을 의미한다.¹²⁾ 반대로 이는 조례에서 정하지 않더라도 12%까지는 건축기준 완화 혜택을 받을 수 있음을 의미한다.

이처럼 법과 조례로 이분화해 그 영향 범위를 차등화한 방식은 ‘공개공지 등의 확보’에 관한 건축법 시행령 제27조의 2에서도 적용하고 있는 방식이다.

□ 인증 등급별 건축기준 완화 기준 개정(별표 9)

다음으로, 건축기준 완화 인센티브의 실효성을 강화하기 위해 현행 인증등급별 건축기준 완화 기준(「건축물의 에너지절약 설계기준」의 별표 9)을 표 3-8과 같이 개정한다. 상기한 바와 같이, 이 별표는 녹색건축법 시행규칙으로 그 위치가 조정된다.

[표 3-8] 녹색건축법 시행규칙 별표에 포함될 건축기준 완화 기준 개정안

| 건축기준 완화 | 녹색건축인증 | 에너지효율등급 | 비고 |
|---------------|--------|---------|----------------------------------|
| 15%초과 | 그린1등급 | 1+ | 조례 제정을 통해 운용해야할 범위 |
| 12%초과 ~ 15%이하 | 그린2등급 | 1 | |
| 6%초과 ~ 12%이하 | 그린3등급 | 2 | 녹색건축법·령·규칙 내에서 운용할 수 있는 범위 |
| 3%초과 ~ 6% 이하 | 그린4등급 | 3 | |

주 1: 15%이하 구간은 녹색건축인증 또는 에너지효율등급인증 중 하나만 충족하더라도 신청가능하며, 복수 인증을 획득한 경우 더 높은 등급을 기준으로 함

주 2: 15%초과 구간은 두 인증 조건을 모두 만족해야 신청 가능함

주 3: 비고란의 설명은 이해를 돕기 위해 보고서에만 포함된, 시행규칙 별표에는 포함되지 않음

12) 물론 이 경우에도 녹색건축법 제15조에서 정한 최대 완화율 20%를 초과할 수는 없다.

표 3-8에서 보는 바와 같이, 상향된 법정 최대 완화율 내에서 기존 기준에 비해 보다 폭 넓은 완화율을 제시하였다. 이는 녹색건축을 더욱 장려하고, 녹색건축인증이나 에너지효율등급인증을 추진하는 건축주에게 보다 넓은 선택의 폭과 혜택을 부여하기 위함이다.

이때, 15%이하 구간의 건축기준 완화는 녹색건축인증 또는 에너지효율등급인증 중 하나만 충족하더라도 신청가능하며, 복수 인증을 획득한 경우 더 높은 등급을 기준으로 신청 가능한 것으로 하였다. 이는 기존 기준에서 두 제도에서 모두 인증을 받아야만 완화 신청이 가능했던 것과 비교하면, 인센티브의 규모를 크게 상향한 것으로 볼 수 있다. 이는 녹색건축에 대한 건축주의 진입장벽을 낮춤으로써, 녹색건축 활성화에 기여할 것으로 기대된다. 단, 최고 완화율 15%는 녹색건축인증 1등급과 에너지효율등급 1+ 등급 이상을 모두 획득한 경우에 한하여 적용 가능한 것으로 하였는데, 이는 제로에너지 건축물에 준하는 수준을 달성해야만 최고 완화율을 신청할 수 있는 것으로 가정한 것이다.

□ 조례를 통해 정해야할 사항

마지막으로, 각 지자체 조례에서는 상기한 완화기준에 대한 구체적인 운영 방안을 결정한다. 특히, 시행규칙에서 정한 폭(12%) 이상의 인센티브를 부여하기 위해서는 조례 제정이 반드시 필요하므로, 12%를 초과하는 범위의 인센티브 운영 방안을 구체적으로 마련한다. 또한, 동일한 등급 내에서 세부적인 건축기준 완화 비율을 어떻게 결정할지에 대한 방안도 조례를 통해 마련할 수 있다.

□ 건축기준 완화 체계 개선방안 종합

지금까지 설명한 개정 내용을 바탕으로, 새롭게 개편된 건축기준 완화 체계를 정리하면 표 3-9와 같다. 아래와 같이 3단계의 법률체계와 자치조례가 정해야 할 사항을 분명히 함으로써, 유명무실했던 건축기준 완화 인센티브의 실효성을 개선할 수 있을 것으로 기대된다.

[표 3-9] 개정된 건축기준 완화 체계 종합

| 관련 조항 및 법적 위계 | | 역할 |
|---------------|------------|---|
| 녹색건축법 | 제15조 ② | <ul style="list-style-type: none"> • 건축기준 최대 완화 비율 규정(20%) • 모든 건축물에 대해 적용 |
| 녹색건축법 시행령 | 제11조 ① | <ul style="list-style-type: none"> • 녹색건축물 조성 활성화 대상 건축물 정의 (건축기준 완화 인센티브 수혜 가능 건축물 정의) |
| | 제11조 ② | <ul style="list-style-type: none"> • 국토교통부령(시행규칙)을 통해 건축기준 완화에 대한 세부사항을 정할 수 있음을 정함 |
| 녹색건축법 시행규칙 | 제16조 (변경전) | <ul style="list-style-type: none"> • 일정 요건이 만족될 경우 12% 이내의 건축기준 완화 신청은 조례를 통하지 않더라도 반드시 받아들여야 함을 규정 • 조례를 통해 지자체에서 정한 경우 12% 초과하는 범위에 대해서도 건축기준 완화 인센티브를 부여할 수 있음을 규정 |
| | 별표9 (변경전) | <ul style="list-style-type: none"> • 녹색건축 인증 및 에너지효율등급 인증 등급에 따른 건축기준 완화 범위를 규정 |
| 지자체 조례 | | <ul style="list-style-type: none"> • 상기한 완화기준에 대한 구체적인 운영 방안 제시 (12%를 초과하는 범위에 대한 인센티브 운영 방안 포함) • 동일한 등급내에서의 세부적인 완화 비율 결정 방법 제시 |

주: 녹색건축법 시행규칙의 변경전 조 번호와 표 번호는 건축물의 에너지절약 설계기준에서의 그것을 의미

3. 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 특례 조항 도입

1) 현행 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준 (국토교통부, 2014.12.)

□ 제정 배경 및 주요 내용

국토교통부는 지난 2014년 주택건설사업 시 사업자에게 부담되는 기부채납 상한선을 규정하기 위해 ‘주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준’을 마련했다. 이 기준은 주택건설사업과 정비사업에 대한 최대 기반시설 기부채납 부담수준을 각각 사업부지 면적의 8%와 9%로 정하고 있으며, 건축위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우 50%까지 상향할 수 있도록 하고 있다.

[표 3-10] 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준의 주요 내용

| 유형 및 대상 | 최대 기부채납 부담수준 | 건축위원회의 인정범위 | 용도지역 변경시 특례 |
|---|--------------|-------------------------|-----------------|
| 주택법 제16조 제1항에 따른 주택건설사업 - 1만 ^m ² 이상의 대지조성 사업 - 단독주택 30(50)호 이상 - 공동주택 30(50)세대 이상 | 사업부지 면적의 8% | 사업부지 면적의 12% (50% 상향) | 10%p 상향 또는 협의결정 |
| 도시정비법 제2조 제2호의 정비사업 - 주거환경개선사업 - 주택재개발사업 - 주택재건축사업 - 도시환경정비사업 - 주거환경관리사업 - 가로주택정비사업 | 사업부지 면적의 9% | 사업부지 면적의 13.5% (50% 상향) | 10%p 상향 또는 협의결정 |

출처: 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준(국토교통부, 2014.12.)을 참고하여 재정리

또한, 이 기준은 용도변경으로 사업자의 추가 수익이 발생하는 경우, 최대 기부채납 부담 수준을 상향하는 특례 조항을 가지고 있다. 구체적으로, 동일 용도 내에서 종상향(예: 1종→2종)을 하는 경우는 최대 기부채납 부담수준을 10%p 상향하거나 사업자와 협의하에 결정할 수 있도록 하였으며, 용도를 변경하는 경우(예: 주거→상업)에는 변경된 용적률과 토지가치를 등을 고

려하여 별도로 정할 수 있도록 하였다. 이는 특수한 상황에서 사업자의 수익 구조에 변화가 발생할 경우, 형평성을 고려해 최대 부담수준을 조정할 수 있음을 시사하고 있다.

□ 최대 기부채납 부담수준의 산정 방법

상기한 표에 제시된 최대 기부채납 부담수준은 주택산업연구원에서 수행한 「주택사업 관련 기부채납 제도 개선방안 연구(주택산업연구원, 2014)」를 근거로 결정되었다. 이 보고서에서는 기부채납에 의한 보너스 용적률을 모두 받았을 경우의 사업자 총부담률(=총 부담비용/총사업비×100)을 4.221%로 계산하고, 그에 따르는 적정 기반시설 설치율을 8.3%로 도출하였다. 최종적으로, 이를 바탕으로 주택건설사업시 최대 기부채납 상한선이 8%로 결정되었다. 보고서에서 제시하고 있는 주요 산정 과정을 요약하면 다음과 같다.

- 기반시설 기부채납 적정 부담수준 추정 과정
 - (1단계) 기반시설 기부채납에 따른 사업자 총 부담비용 추정
사업자 총 부담비용(원) = 기반시설설치 부담비용 + 부여받지 못한 완화용적률 손실비용
 - (2단계) 기반시설 기부채납에 따른 사업자 총부담률 추정
사업자 총부담률(%) = 총 부담비용 / 총사업비 × 100
 - (3단계) 적정 부담수준 추정
완화용적률을 모두 보장받은 경우의 사업자 총부담률을 적정부담수준으로 가정
- 주택건설사업의 적정 기반시설 설치율 추정
 - 부여받지 못한 완화용적률이 1% 변화하면 사업자 총 부담률이 0.601% 변화

$$\hat{Y} = 4.221 + 0.601\hat{X} \quad \hat{Y}: \text{사업자총부담율}(\%) \quad \text{수정된 R-square} = 0.489 \quad (\text{식 1})$$

(1.298) (2.942) $\hat{X}: \text{부여받지 못한 완화용적률}(\%) \quad F_{값} = 8.656 \quad (\text{유의확률} = 0.022)$
 - 완화용적률을 모두 보장받는 경우(X=0), 사업자 총부담률 4.221%이 적정부담수준
 - 적정부담수준 유지를 위한 기반시설 설치율 도출
부여받지 못한 완화용적률, 사업자 총 부담률, 기반시설설치율 관계모형

$$\hat{Y} = 0.0461 + 0.512\hat{X}_1 + 0.503\hat{X}_2 \quad \hat{Y}: \text{사업자총부담율}(\%) \quad \text{수정된 R-square} = 0.807 \quad (\text{식 2})$$

(2.637) (3.956) (3.640) $\hat{X}_1: \text{부여받지 못한 완화용적률}(\%) \quad F_{값} = 11.463$
 $\hat{X}_2: \text{기반시설 설치율}(\%) \quad (\text{유의확률} = 0.039)$
 - 사업자 총부담률이 4.221이고 부여받지 못한 완화용적률이 0일 경우,
기반시설 설치율은 8.3% ☞ 기준은 8%로 적용

2) 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 완화비율 산정

① 배경 및 필요성

지금까지 살펴본 바와 같이, 건축기준 완화 중심의 인센티브는 사업자의 단기적인 수익구조를 개선하기 위한 조치로서는 한계가 있다. 따라서 녹색건축 활성화를 위해서는 사업자의 초기투자비용(시공비용) 상승분을 보상하기 위한 조치가 필요하지만, 다양한 인센티브제도가 운영되고 있음에도 충분한 조치는 아직까지 마련되지 못한 상황이다. 이에 본 절에서는 녹색건축에 따르는 사업자의 시공비용 증가분을 보전해주기 위한 방안으로서, 적정 기부채납 완화비율을 산정하여 제시한다. 기존 ‘주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준’에도 사업자의 수익구조 변화(용도변경)에 따른 특례조항을 마련해 두고 있으므로, 이 기준을 활용해 녹색건축의 초기투자비용을 경감시켜 주는 것은 녹색건축 활성화를 위한 효과적인 수단이 될 수 있다.

② 산정 기준 및 근거

□ 기본전제

녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 완화비율은 「주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준」의 근거가 된 「주택사업 관련 기부채납 제도 개선방안 연구(주택산업연구원, 2014)」의 가정 및 산출결과를 기준으로 하여 산정한다. 단, 여기에 녹색건축으로 인한 사업자의 부담증가(공사비 증가)와 용적률 인센티브로 인한 수익증가분을 반영하여 수치를 조정한다.

이때, 인센티브를 부여하고자 하는 녹색건축의 수준에 따라 공사비 상승분이 달라질 수밖에 없으므로, 그에 따른 기부채납 완화비율도 달라져야한다. 그러나 모든 수준의 녹색건축에 대한 완화비율을 개별적으로 산정할 수는 없으므로, 녹색건축 인증에 따른 건축기준 완화비율이 등급별로 제시되어 있는 것과 같이 이 경우에도 등급별로 완화비율을 나누어 제시한다. 단, 산정과정의 편의를 위해 최고수준(녹색건축 최우수 등급 및 에너지효율 1등급)의 녹

색건축에 대한 완화비율을 산정한 후, 나머지 등급에 대한 비율은 각 인증 등급 간의 건축기준 완화비율의 차이를 고려하여 가정한 값을 제시한다.

□ 가정 및 근거

산정을 위한 주요 가정과 근거는 다음과 같다. 먼저, 최고수준(녹색건축 최우수 등급 및 에너지효율 1등급)의 녹색건축시 건설사업 비용 증가율은 20.7%로 가정했다. 이 수치는 「국민·영구임대주택 건설사업비 산정을 위한 연구(국토해양부, 2012)」에 제시된 2015년 추정 사업비를 기준으로 하여, 전체 사업비 중 건축비, 택지 조성비(용지비 제외), 부대비가 각각 35%, 5%, 5% 증가하는 것으로 가정하여 도출된 값이다. 이때, 인증비용은 부대비에 포함된 것으로 가정하였다.

다음으로, 녹색건축시 용적률 인센티브에 따른 수익 증가율은 9%로 가정하였다. 녹색건축 인증에 따른 용적률 인센티브 획득 수준은 개별 건축 행위나 지자체 행정 여건에 따라 달라지는데, 이러한 변수를 모두 고려하는 것은 불가능하다. 따라서 현행 기준이 최고 등급 시 6~12%까지 용적률 인센티브가 부여되는 것으로 되어 있으므로, 그 평균값인 9%를 용적률 인센티브 증가율(=수익 증가율)로 가정하였다. 이는 용적률 증가율과 수익 증가율이 동일하다는 전제가 내포되어 있는 것이다.

③ 산정 과정 및 결과

□ 산정 과정

상기한 가정에 따라, 녹색건축물 조성에 의한 수익 감소율은 9.725%로 산정된다.

- 녹색건축 수익 감소율 = $1 - \{(1+\text{수익증가율}) / (1+\text{비용증가율})\} = 0.09725$
 - 건설비용 상승으로 인한 비용 증가율: 20.7%

- 용적률 증가에 따른 수익 증가율: 9.0%

따라서 사업자의 기부채납 부담률도 이에 상응하는 수준으로 하향하는 것이 합리적이다. 상기한 「주택사업 관련 기부채납 제도 개선방안 연구(주택산업연구원, 2014)」에서는 부여받지 못한 완화 용적률이 없을 경우의 사업자의 적정 부담률을 4.221%로 도출하였는데(식 1), 이를 본 연구에 대입해 해석하면 녹색건축으로 인한 수익 감소가 없다고 가정할 경우의 적정 부담률이라고 볼 수 있다. 이때, 녹색건축으로 인해 9.725%의 수익이 감소한 것으로 볼 수 있으므로, 사업자의 총 부담률은 다음과 같이 3.810%로 산정할 수 있다.

- 녹색건축 시 사업자의 총 부담률 = $4.221\% \times (1 - 9.725\%) = 3.810\%$

마지막으로, 기반시설 설치율은 사업자의 총 부담률(3.810%)과 부여받지 못한 완화용적률(본 연구의 경우 0)을 식 2에 대입하여 도출할 수 있다. 「주택사업 관련 기부채납 제도 개선방안 연구(주택산업연구원, 2014)」에서는 식 2에 의해 사업자 부담률이 4.221%이고 부여 받지 못한 완화용적률이 0일 경우, 8.3%의 기반시설 설치비율이 도출되었다. 여기서 4.221% 대신 3.810%를 대입하여, 다음과 같이 7.484%가 도출된다.

- 기반시설 설치비율 = $(3.810\% - 0.0461\%) / 0.503\% / 100 = 7.484\%$

□ 산정 결과

즉, 최고수준의 녹색건축물 조성을 가정할 때, 상기한 산정식에 따라 적정 기부채납 상한선이 8.3%에서 7.484%로 감소하였으며, 감소율은 9.83%로 산정되었다. 이 값에 근거하여, 본 연구에서는 최고등급 인증 건축물에 대한 기부채납 상한선 완화율을 10%로 결정하여 제시한다.

- 기부채납 상한선 완화율 = $(8.3 - 7.484) / 8.3 = 9.83\% \approx 10\%$

3) 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 특례 조항(안)

□ 기존 건축기준 완화 기준 유지시

상기한 산정 결과를 바탕으로, 녹색건축을 적용한 주택건설사업의 기부채납 부담 완화 기준을 인증등급별로 차등화하여 다음의 표와 같이 제시한다. 이때, 인증등급별 완화율과 제로에너지 건축에 대한 완화율은 기존의 건축기준 완화 기준을 고려하여 산정한 것이다.

[표 3-13] 녹색건축 적용 주택건설사업의 기부채납 부담 완화 기준(안)

| 구분 | 에너지효율등급 인증 1등급 | 에너지효율등급 인증 2등급 |
|----------------|----------------|----------------|
| 녹색건축 인증 최우수 등급 | 10% 완화 | 7% 완화 |
| 녹색건축 인증 우수 등급 | 7% 완화 | 5% 완화 |

주: 제로에너지건축물 인증에 따른 최대 완화율은 15%로 함

[표 3-14] 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준 개정안

| 현행 | 변경 |
|---|--|
| 제2절 주택사업 관련 기반시설 기부채납 부담기준 | |
| 2. 주택건설사업 | 2. 주택건설사업 |
| 2-2-1. 주택건설사업의 사업계획을 수립할 경우 기반시설 기부채납 부담수준은 해당 사업 부지 면적의 8% 범위 내로 한다. (후략) | 2-2-1. 주택건설사업의 사업계획을 수립할 경우 기반시설 기부채납 부담수준은 해당 사업부지 면적의 8% 범위 내로 한다. 2-2-2(신설). 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조에 따른 녹색건축 인증 및 같은 법 제17조에 따른 에너지효율 인증등급을 받거나, 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 받은 주택건설사업의 경우에는 2-2-1에 따른 기반시설 기부채납 부담수준에 대하여 다음과 같이 완화율을 적용한다. (1) 건축물 에너지효율인증등급 및 녹색건축 인증등급에 따른 최대 완화율은 아래 표와 같다. (표 3-11로 같음) (2) 제로에너지건축물 인증에 따른 최대 완화율은 15%로 한다. |

□ 기존 건축기준 완화 기준 개정시

본 연구에서 제시하는 바와 같이, 인증등급별 건축기준 완화 기준을 개정할 경우에는 다음의 표와 같이 기부채납 부담 완화 기준을 변경하여 적용할 수 있다.

[표 3-15] 건축기준 완화 기준 개정시 기부채납 부담 완화 기준(안)

| 녹색건축인증 | 에너지효율등급 | 기반시설 기부채납 부담 완화율 |
|--------|---------|------------------|
| 그린1등급 | 1+ | 15% |
| 그린2등급 | 1 | 10% |
| 그린3등급 | 2 | 7% |
| 그린4등급 | 3 | 5% |

주: 완화율 15%는 녹색건축인증 1등급과 에너지효율등급 1+ 등급 이상을 모두 획득한 경우에 한하여 적용 가능함(제로에너지 건축물에 준하는 수준으로 볼 수 있음). 나머지 등급의 경우에는 두 인증 중 하나 이상을 획득했을 때 해당 완화율을 적용할 수 있으며, 두 인증제도에서 서로 다른 등급을 획득한 경우에는 더 높은 등급의 완화율을 적용함

우선, 최고 완화율 15%는 녹색건축인증 1등급과 에너지효율등급 1+ 등급 이상을 모두 획득한 경우에 한하여 적용 가능한 것으로 하였다. 이는 두 인증에서 최고 등급을 획득한 경우, 제로에너지 건축물에 준하는 수준으로 볼 수 있다고 가정한 것이다. 나머지 등급의 경우에는 두 인증 중 하나 이상을 획득했을 때 해당 완화율을 적용할 수 있도록 하였으며, 두 인증제도에서 서로 다른 등급을 획득한 경우에는 더 높은 등급의 완화율을 적용하도록 하였다. 이는 앞서 제시한 인증등급별 건축기준 완화와 동일한 개념이다.

지금까지 설명한 방식은 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 부담 완화를 정률(%)로 산정한 것이다. 이와 달리 완화 수준을 정량(%p)으로 결정하는 방법도 고려할 수 있는데, 이 방식으로 산정한 결과는 본 보고서의 부록 1에 별도로 제시하였다.

제4장 결론

1. 연구 성과
2. 연구의 한계 및 향후 과제

1. 연구 성과

1) 녹색건축 인센티브제도의 한계점 확인

□ 건축기준 완화 인센티브의 실효성 부족

본 연구에서 녹색건축 인센티브 관련 법제 현황을 검토한 결과, (1)인센티브 적용 시점의 모호성과 이행절차의 복잡성, (2)인센티브 적용 대상의 모호성, (3)상대적으로 까다로운 인센티브 수혜 조건 등의 원인으로, 건축기준 완화 인센티브의 실효성이 매우 부족한 것으로 확인되었다. 특히, 현행 법제 체계상 건축기준 완화 인센티브의 실질적인 운영을 위해서는 지자체 조례 제정이 전제되어야 하는데, 본 연구를 통해 살펴본 결과 기 제정된 조례는 10여 건에 불과해 대부분의 지자체에서는 사실상 인센티브 지급이 불가능한 상황이었다. 또한, 조례를 기 제정한 지자체의 경우도 대부분의 건축물이 지구단위계획, 기부채납, 공공개발, 특정용도 건축 등 타 인센티브 수혜 요건을 통해 상한 용적률까지 모두 획득하게 됨에 따라 녹색건축에 의한 추가 인센티브가 불필요한 것으로 확인되었다(김민경·배준식, 2015).

□ 건축기준 완화 체계 및 기준의 불합리성

또한, 녹색건축법 제15조와 「건축물의 에너지절약 설계기준」 별표9(완화기준)를 근거로 운영되고 있는 건축기준 완화는 그 체계에 있어 상당한 불합리성을 표출하고 있었다. 우선, 현행 기준은 건축기준 완화 신청을 위해 녹색건축 인증과 에너지효율등급 인증을 모두 획득하도록 하고 있어, 녹색건축을 통한 인센티브 획득 의지를 저해하는 요인으로 작용하고 있었다. 또한, 최소 2%에서 최대 15%로 정하고 있는 완화 비율도 급간별 완화비율 수준과 인증 달성 난이도 사이에 큰 괴리가 있어 합리적이지 못했다. 마지막으로, 녹색건축법 제15조 3항을 통해 지방자치단체에서 건축기준 완화에 관한 사항을 조례로 정할 수 있도록 하고 있지만, 「건축물의 에너지절약 설계기준」에 의한 최대 건축기준 완화 비율이 녹색건축법 제15조에 의한 최대 완화 비율과 동일해 조례를 통해 조정 가능한 부분이 전혀 존재하지 않는 것으로 확인되었다.

□ 초기 투자비용 경감을 위한 인센티브제도 미비

마지막으로, 건축기준 완화 등 다양한 인센티브제도가 운영 중임에도, 초기 투자비용 경감을 위한 인센티브제도는 상대적으로 부족한 것으로 확인되었다. 건축기준 완화 중심의 인센티브제도는 건설경기가 침체된 시기나 건축 수요가 충분치 않은 지역에서는 인센티브로서의 효능이 크게 떨어진다. 또한, 기존 인센티브제도가 큰 실효성을 갖지 못하는 대표적 원인 중 하나는 여전히 녹색건축으로 인한 초기 투자비용 상승이 큰 걸림돌로 작용하고 있기 때문이다. 따라서 이러한 한계를 보완하기 위한 인센티브제도의 도입이 시급한 것으로 확인되었다.

본 연구를 통해 확인한 기존 법률체계의 한계점을 바탕으로, 다음과 같은 법률 개선 방안을 제안하였다.

2) 녹색건축 인센티브제도의 실효성 강화를 위한 법률 개정안 마련

□ 녹색건축 인센티브에 대한 법률적 근거 강화

우선, 기존 녹색건축 인센티브제도의 법률적 근거를 강화하기 위해 녹색건축 인센티브의 지원시점과 대상을 명확화하는 방안을 녹색건축법 시행령 제11조 개정안을 통해 제안하였다. 또한, 녹색건축법 제15조 3항 개정안을 통해, 지자체에서 사업단계별 지원 방안을 마련하는 것을 권장할 수 있도록 하였다. 다음으로, 그린리모델링에 대한 건축기준 완화 근거를 강화하기 위해, 녹색건축법 제15조에 신설 조항을 추가하여 건축법 제8조에 의한 특례를 그린리모델링에 대해서도 적용할 수 있도록 하였다. 이 외에도, 제도 운영상의 혼선을 막기 위해, 행정규칙상 명칭 오류를 정정하여 제시하였다.

□ 인증 건축물에 대한 건축기준 완화 체계 및 기준 개선

불합리하고 실효성이 미미했던 건축기준 완화 인센티브 체계를 개선하기 위해, 녹색건축법·령·규칙 및 행정규칙(건축물의 에너지절약 설계기준)의 통합적 개정안을 제안하였다. 우선, 녹색건축법에서는 건축기준 최대 완화 비율을 상향하여, 모든 건축물에 대해 이 기준을 동일하게 적용할 수 있도록 하였다. 시행령에서는 건축기준 완화 기준을 행정규칙이 아닌 시행규칙 수준에서 정할 수 있도록 하였다. 시행규칙에서는 일정 요건이 만족될 경우 12% 이내의 건축기준 완화 신청은 조례를 통하지 않더라도 반드시 받아들여야 함을 명시하였으며, 별표 개정을 통해 녹색건축 인증 및 에너지효율등급 인증 등급에 따른 건축기준 완화 범위를 조정하였다.

□ 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 특례 조항 도입

마지막으로, 녹색건축의 초기 투자비용을 경감시켜주기 위한 대책으로서, 현행 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준에 녹색건축에 대한 기반시설 기부채납 특례 조항을 도입하는 방안을 제안하였다. 구체적으로, 완화를

을 정률(%)로 하여 산정한 결과를 현행 건축물의 에너지절약 설계기준을 유지하는 경우와 본 연구에서 제안하는 방식으로 변경하는 경우로 나누어 각각에 대한 결과를 제시하였다. 이는 인증 등급에 따라 최저 5%에서 최대 10%까지의 기반시설 기부채납 의무비율을 경감하는 내용을 포함하고 있다. 또한, 완화율을 정률(%p)으로 하는 방식에 대해서도 부록1에 별도의 산정과정과 결과를 제시하였다.

3) 기대 효과

본 연구에서 제안한 방안은 녹색건축 인증제도와 인센티브제도를 운영함에 있어 나타났던 다양한 한계를 최소화하는데 기여할 수 있을 것으로 판단된다. 무엇보다, 그간 활용도가 매우 낮았던 건축기준 완화 인센티브의 실효성이 크게 개선될 것으로 기대된다.

또한, 이처럼 관련 법률 체계가 정비됨에 따라, 자연스럽게 녹색건축 활성화를 위한 제도기반이 공고해질 것으로 보인다. 보다 장기적인 관점에서는 이를 통해 건축물 에너지 절감과 온실가스 감축목표 달성, 더 나아가 환경개선에도 기여할 수 있을 것이다.

2. 연구의 한계 및 향후 과제

본 연구를 통해 녹색건축 인센티브제도와 관련된 다양한 법률의 개정안을 제안했으나, 전체적인 인센티브제도 틀 내에서 보면 녹색건축과 관련된 인센티브는 여전히 그에 따르는 비용에 비해 효용의 크기가 작고 불확실성이 큰 수단이다. 따라서 관련 제도의 실효성을 더욱 제고하기 위해서는 다른 인센티브제도와의 형평성을 고려한 연구가 필요하다. 최소한 다른 인센티브 요건과 비슷한 수준의 비용과 행정소요 수준에서 비슷한 수준의 혜택이 부여될 때, 비로소 녹색건축이 선택 가능한 수단으로 고려될 수 있기 때문이다.

이를 위해서는 각 법률에 근거하여 건축기준 완화 혜택을 부여받기 위해 추가로 투입되는 비용과 그로 인한 재정적 혜택(예를 들어, 용적률 1% 완화 시의 수익 개선 효과 등)에 대한 구체적인 시뮬레이션 분석이 필요하다. 그러나 이를 수행하기 위해서는 방대한 양의 사례연구가 필요하므로, 이는 향후 연구로 남겨두기로 한다.

이 외에도, 향후에는 지자체의 녹색건축 활성화를 위한 표준 조례 제정과 사회·문화적 인식 개선을 위한 연구 등이 추진될 필요가 있다.

참고문헌

- 국토교통부(2014), 「2014 녹색건축인증 연차보고서」.
- 국토해양부(2012), 「국민·영구임대주택 건설사업비 산정을 위한 연구」.
- 그린투게더(N/A), “지원 및 인센티브”, 「그린투게더」,
<http://www.greentogether.go.kr>. (2016.03.04.)
- 김민경·배준식(2015), 「서울시 건물에너지 절감 인센티브제도 개선 방향」,
 서울연구원.
- 김성하(2013), “건축물 에너지효율등급 인증제도 현행제도 및 주요개정 사항 소개”,
 「대한설비공학회 설비저널」, v.42(6)호, pp.28-37.
- 김승남·유광흠(2014), “친환경건축물인증제 및 건축물에너지효율등급제의 에너지 및
 탄소저감 효과 분석: 서울시 공동주택 단지를 중심으로”, 「도시설계」,
 v.15(2), pp.81-102.
- 유광흠(2010), 「녹색건축 조성 활성화 방안」, 한국법제연구원.
- 이민석·임강륜·성은영(2011), 「녹색건축물 활성화를 위한 제도 기반 구축 방안
 연구」, 건축도시공간연구소.
- 조항문·진상현·김민경(2009), 「저탄소 사회를 향한 서울시 건물에너지 저감전략」,
 서울연구원.
- 주택산업연구원(2014), 「주택사업 관련 기부채납 제도 개선방안 연구」, 국토교통부.

[법제도]

건축물 에너지효율등급 인증기준

건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙

건축물 에너지효율등급 인증제도 운영규정

건축물의 에너지절약 설계기준

건축법 및 시행령

녹색건축 인증기준

녹색건축 인증에 관한 규칙

녹색건축물 조성 지원법, 시행령, 시행규칙

주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준

지방세특례제한법

서울특별시, 부산광역시, 광주광역시, 경기도, 전라남도, 수원시, 안산시, 아산시,
순천시 녹색건축물 조성 지원 조례

Incentivizing Green Building: Easement of Building Regulations and Contributed Acceptance

Kim, Seung-Nam
Cho, Sangkyu
Lee, Eunseok

Korean government has been promoted diverse incentive policies to activate ‘Green Building’ construction. So far, however, the incentive policies are not effective due to their high cost, complicated administrative procedure, low level of benefit and high uncertainties. Particularly, the financial supports are very restrictive although the initial construction cost is much higher compared to general buildings. This research aims to improve existing legal systems to incentivize green buildings. This research analyzes the limitations of green building incentive policies and suggests political improvement strategy focusing on the easement of building regulations and contributed acceptance.

This research suggests three political alternatives as follows. First suggestion is an amendment for the enforcement decree 11th and an establishment of new clause decree 15th of Green Building Act. The amendment for enforcement decree 11th includes definite support timing and object to intensify legal evidence. The object of establishment in the enforcement decree 15th is to intensify the mitigation evidence of building standard considering increase of green remodeling demand.

Second suggestion is a revision of Green Building Act and administrative rules in order to improve incentive system of building standard mitigation which has low efficacy. The revision has detailed

contents of upgrading maximum mitigation ratio of building standard such as building height and floor area ratio. The Enforcement Decree of Green Building Act includes the building mitigation standard for building which is defined in Green Building Act. The ordinance has maximum mitigation ratio of the building standard that is permitted within the Green Building Act hierarchy. Presidential Decree of the Green Building Act could contain a new clause regarding mitigation scope of the building standard in the Ordinance of Ministry of Land, Infrastructure, and Transport of Green Building Act. The contents on building standard mitigation in Table 9, Design Standard for the Building Energy Saving, are adjusted to intensify effectiveness of incentive system.

Lastly, this research suggests the exceptional clause about contributed acceptance for social infrastructure to reduce the initial cost of green building constructions. According to the clause, the contributed acceptance ratio can be reduced from 5% to 10% based on the grade of Green Building Certification.

This study reviews incentive regulations and try to suggest legal alternatives for green building activation. However, green building's benefits are still less than the construction cost and uncertainty about the effectiveness. Thus, additional research is needed to make this incentive system more precise based on legal equity compared to other incentive policies. When building owners do not need to invest higher cost and take similar benefits compared to general buildings within a given green building incentive system, green building would be a viable option for them. We expect that these results help achieving the goal of building energy saving and greenhouse gas reduction through green building vitalization.

Keywords: Green Building, Incentive System, Architectural Design Regulation, Land Donation

부록1. 녹색건축에 대한 기부채납 완화 기준(정량 방식)

1. 산정 개요
2. 산정 과정
3. 산정 결과: 녹색건축에 따른 적정 기부채납 완화를 기준(안)
4. 고려사항 및 한계

1. 산정 개요

본 보고서의 3장 4절에서 제시한 기부채납 완화기준은 주택산업연구원에서 수행한 「주택사업 관련 기부채납 제도 개선방안 연구(주택산업연구원, 2014)」의 방법론을 준용한 것으로, 정률(%) 완화 방식을 취하고 있다. 여기서는 이와 별도로 연구진에서 고안한 정량(%p) 완화 방식을 적용하여 산정한 완화기준과 그 과정을 설명한다.

여기서 정량 완화 방식을 고려하는 이유는 다음과 같다. 기존의 「주택건설사업 기반시설 기부채납 운영기준」은 주택건설 사업의 유형과 세부 조건(용도지역 변경 등)에 따라 기부채납률 상한선이 달리 적용하고 있다. 즉, 사업 수익 증가 정도에 따라 기부채납률을 차등 적용하고 있다고 볼 수 있다. 그런데 녹색건축에 의한 비용 증가는 주로 단위면적당 건축비용 증가로 나타나므로, 사업 수익(용적률) 증가와 무관하게 결정된다. 따라서 녹색건축에 따른 기부채납 완화 기준은 정률(%)이 아닌 정량(%p)으로 정하는 것이 바람직하다고 볼 수도 있다.

2. 산정 과정

1) 기본 전제¹³⁾

□ 비용적 측면

- 녹색건축으로 인한 건설비용 증가(수익 감소) ≙ 기부채납 감소로 인한 수익 증가
 - 녹색건축 인증으로 용적률 상승 시 건물 형태 변화에 따라 단위 면적당 에너지 소비가 증가할 수 있으나, 그 효과가 미미하므로 무시할 수 있는 것으로 가정(김승남 외, 2014)
 - 녹색건축 인증 비용은 고려하지 않음

□ 효용적 측면

- 녹색건축으로 인한 사회적 효용 증가 > 기부채납 감소로 인한 공익 감소
 - 녹색건축의 사회적 효용: 30년간 에너지 절감 비용의 현재가치 + 온실가스 감축 등 환경개선 효과 + 경관 개선효과 등
 - 기부채납 감소 효과: 측정하기 어려움. 다만, 그린벨트 해제 지역보다는 일반 도시지역에서 사업을 시행할 경우, 기부채납 감소로 인한 공익 감소효과가 더 클 것으로 예상

□ 기본 전제

- 위의 두 기준을 모두 만족하는 기부채납 완화 기준을 만드는 것이 최선이겠으나, 효용적 측면의 경우 정량화가 어렵기 때문에 비용적 측면을 기준으로 분석을 시행함
 - 또한, 녹색건축에 의한 효용은 주로 개인적 측면의 효용인 반면(에너지 비용 절감, 임대료 상승, 부동산 가치 상승 등), 기부채납에 의한

13) 분석을 위한 기본 전제는 앞서 제시한 정률 방식과 다소 차이가 있다.

효용은 주로 공익적 측면의 효용이므로, 직접적인 비교가 어려움

- 즉, 녹색건축으로 인한 건설비용 증가(수익 감소)분에 해당하는 만큼 기부채납 의무를 경감시켜주는 것을 전제로 하여, 적정 값을 추정
- 에너지효율등급 1등급 및 녹색건축 최우수 등급의 기부채납 경감률을 산정한 후, 나머지 유형은 건축기준 완화비율을 고려하여 산정함

2) 녹색건축으로 인한 비용 증가율(수익 감소율) 산정

□ 산정 개념

- 수익 감소율 = 1 - 용적률 인센티브에 따른 수익 증가율 / 건설사업비 증가율

□ 녹색건축시 건설사업비 증가율

- 3.3m² 당 표준 건설사업비(주택 분양면적 기준)
 - 국토해양부(2012), “국민·영구임대주택 건설사업비 산정을 위한 연구”에 제시된 2015년 추정 사업비 기준

[표 부록1-1] 단위면적당 표준 건설사업비 단가 및 항목별 비중

| 항목 | 사업비(천원) | 비중 |
|--------|---------|-------|
| 건축비 | 3,903 | 56.3% |
| 택지 용지비 | 1,586 | 22.9% |
| 택지 조성비 | 1,006 | 14.5% |
| 부대비 | 439 | 6.3% |
| 합계 | 6,934 | |

- 녹색건축시 건설사업비 증가율 가정
 - 건축비 30% 증가로 가정(녹색건축 최고 등급 목표)
 - 전체 비용으로 환산하면, 약 17% 증가 효과

[표 부록1-2] 녹색건축시 건설사업비 증가율 가정

| | 증가율 가정 | 사업비(천원) |
|--------|--------|---------|
| 건축비 | 1.30 | 5,074 |
| 택지 용지비 | 1.00 | 1,586 |
| 택지 조성비 | 1.00 | 1,006 |
| 부대비 | 1.00 | 439 |
| 합계 | 1.17 | 8,105 |

□ 용적률 인센티브에 따른 수익 증가율

- 최고 등급 획득 시 최대 6-12%의 용적률 증가 가능
- 따라서 수익 증가율은 최댓값인 12%로 가정

□ 녹색건축으로 인한 비용 증가율

- 수익 감소율 = $1 - \text{용적률 인센티브에 따른 수익 증가율} / \text{건설사업비 증가율}$
= 0.042
- 수익성 약 4.2% 감소, 즉, 이에 해당하는 만큼 기부채납 부담을 경감해야함

3) 사업수익률과 기부채납률의 대체율 산정

□ 산정 개념

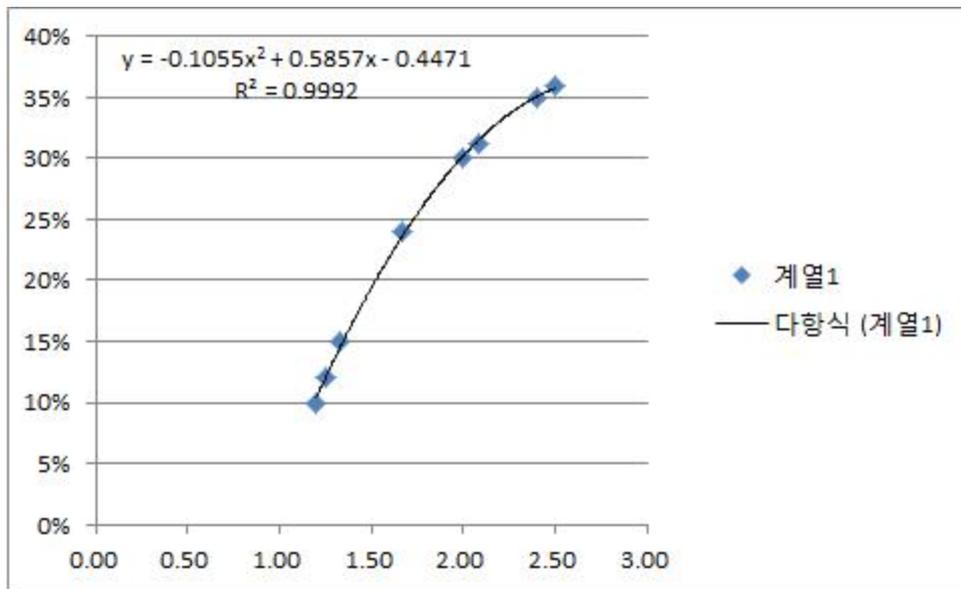
- 서울시의 「新도시계획 운영체계(서울시, 2009)」에 제시된 ‘용도변경 시 기부채납률’ 값을 활용하여 추정. 이 보고서에서는 용도변경에 따른 용적률 증가분을 사업 수익 증가분으로 보고, 이 값에 따른 적정 기부채납률을 제안함
- 즉, 용도변경 유형별 사업수익률(용도변경시 용적률 상승률)과 기부채납률의 관계 파악
- 기부채납률은 위 보고서에서 제시한 값을 활용. 산식은 아래와 같음
 - $\text{기부채납률} = (\text{변경후 용적률} - \text{변경전 용적률}) \times 0.6 / \text{변경후 용적률}$

[표 부록1-3] 녹색건축시 건설사업비 증가율 가정

| 용도변경 | 용적률(수익) 증가율 | 기부채납 비율 |
|-------------|-------------|---------|
| 1종전용 → 2종전용 | 1.20 | 10% |
| 2종전용 → 1종일반 | 1.25 | 12% |
| 1종일반 → 2종일반 | 1.33 | 15% |
| 2종전용 → 2종일반 | 1.67 | 24% |
| 1종전용 → 2종일반 | 2.00 | 30% |
| 2종전용 → 3종일반 | 2.08 | 31% |
| 준주거 → 근린상업 | 2.40 | 35% |
| 1종전용 → 3종일반 | 2.50 | 36% |

출처: 서울시(2009)를 참고하여 재정리

□ 산정 결과



[그림 부록1-1] 용적률(수익) 증가율과 적정 기부채납율의 관계

- 그림 부록 1-1에 따라 수익 증가율과 적정 기부채납 비율의 관계는 다음의 수식 3과 같이 나타낼 수 있음
 - $y = -0.1055x^2 + 0.5857x - 0.4471$ (식 3)
 - $y =$ 기부채납률, $x =$ 용적률(수익) 증가율
- 식 3을 활용해 수익 감소율에 따른 기부채납 완화 비율을 파악 가능

3. 산정 결과: 녹색건축에 따른 적정 기부채납 완화율 기준(안)

1) 일반지역 사업시

- 앞서 도출한 식 3에 수익 감소율 4.2%를 대입하면, 약 4.9%의 기부채납률이 도출됨
- 이는 녹색건축을 시행함에 따라 감소되는 수익을 보상하기 위해서는 기부채납률을 4.9%p 낮춰 주어야 한다는 것을 의미
- 그러나 기부채납이 감소할 경우 그에 따라 공익이 감소하게 되므로, 녹색건축에 따른 사업자의 수익성 악화를 국가에서 모두 보상해줄 필요가 있느냐라는 문제 제기가 가능
 - 또한, 사업자는 녹색건축 인증 시 용적률 인센티브 외에도 다양한 혜택을 부여 받음
- 따라서 위의 값을 최대치로 보되, 여타 정책 추진 여건을 고려해 조정된 값을 활용하는 것이 바람직
- 산정된 값 전체를 완화시켜주는 안과, 75%, 50%를 완화시키는 안을 표 부록 1-3에 제시함
- 이 중, 본 연구에서는 녹색건축센터에서는 최고 인증등급에 대해 4.9%의 절반인 약2.4%를 적용할 것을 제안하며, 나머지 등급에 대해서는 건축기준 완화 기준과 마찬가지로 차등 적용할 수 있음

[표 부록1-4] 녹색건축에 대한 기부채납 완화기준(정량 방식, 일반지역)

| 구분 | 100% 적용 | | 75% 적용 | | 50% 적용 | |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 녹색건축 최우수 | 녹색건축 우수 | 녹색건축 최우수 | 녹색건축 우수 | 녹색건축 최우수 | 녹색건축 우수 |
| 에너지효율등급 인증 1등급 | 4.9%p 경감 | 3.2%p 경감 | 3.6%p 경감 | 2.4%p 경감 | 2.4%p 경감 | 1.6%p 경감 |
| 에너지효율등급 인증 2등급 | 3.2%p 경감 | 1.6%p 경감 | 2.4%p 경감 | 1.2%p 경감 | 1.6%p 경감 | 0.8%p 경감 |

2) 그린벨트 해제지역 사업시

- 그린벨트 해제 지역 사업의 경우, 전체 사업비에서 토지매입 비용이 차지하는 비중이 작아지기 때문에(상대적으로 건축비용의 비중이 증가), 녹색건축에 따른 전체 사업비 증가율이 일반 사업지역에 비해 커질 수 있음
 - 토지 매입비용이 1/3로 감소할 경우, 기부채납 경감율은 5.7%p까지 상승함
- 또한 그린벨트 지역의 경우 일반 도시지역에 비해 기부채납에 의한 기반시설 공급의 효용이 작기 때문에, 기부채납률 경감에 따른 공익가치 훼손의 크기가 상대적으로 작음
 - 녹색건축 시 그린벨트 해제 지역 주택 사업의 수익성 악화 문제도 제기되고 있음
- 따라서 일반 지역에 경감률을 더 크게 정하는 것이 바람직
- 본 연구에서는 녹색건축센터에서는 그린벨트 해제지역의 경우 최고 인증등급에 대해 4.9%의 75%인 약3.6%를 적용할 것을 제안함(표 부록1-5)

[표 부록1-5] 녹색건축에 대한 기부채납 완화기준(정량 방식, 그린벨트 해제지역)

| 구분 | 100% 적용 | | 75% 적용 | | 50% 적용 | |
|----------------|----------|----------|----------|----------|----------|----------|
| | 녹색건축 최우수 | 녹색건축 우수 | 녹색건축 최우수 | 녹색건축 우수 | 녹색건축 최우수 | 녹색건축 우수 |
| 에너지효율등급 인증 1등급 | 4.9%p 경감 | 3.2%p 경감 | 3.6%p 경감 | 2.4%p 경감 | 2.4%p 경감 | 1.6%p 경감 |
| 에너지효율등급 인증 2등급 | 3.2%p 경감 | 1.6%p 경감 | 2.4%p 경감 | 1.2%p 경감 | 1.6%p 경감 | 0.8%p 경감 |

4. 고려사항 및 한계

- 상기한 완화 기준은 정책 여건을 고려하여, 의사결정자가 가감하여 사용할 수 있음
 - 공익 감소에 얼마나 큰 가치를 부여하느냐에 따라 변경 가능함
- 사업규모, 지역, 세부 유형(임대, 분양 등)에 따라 표준 건설사업비 단가 및 세부 항목별 비중이 달라질 수 있으며, 이는 도출된 기준에 영향을 미침
- 상기한 결과는 다수의 가정을 기반으로 하고 있으며, 녹색건축에 따른 모든 비용 및 효용 증가 효과를 고려하지는 못함

부록2. 주요 법률 개정안

1. 녹색건축법 개정안
2. 녹색건축법 시행령 개정안
3. 녹색건축법 시행규칙 및 건축물의 에너지절약 설계기준 개정안
4. 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준 개정안

1. 녹색건축법 개정안

[표 부록2-1] 녹색건축법 개정안의 주요 내용

| 현행 | 변경 |
|---|--|
| <p>제15조(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화)</p> <p>① 국토교통부장관은 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 건축의 활성화를 위하여 필요한 설계·시공·감리 및 유지·관리에 관한 기준을 정하여 고시할 수 있다.</p> <p>② 「건축법」 제5조제1항에 따른 허가권자(이하 "허가권자"라 한다)는 녹색건축물의 조성을 활성화하기 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물에 대하여 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 그 요건을 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>1. 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률: 100분의 115 이하</p> <p>2. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이: 100분의 115 이하</p> <p>③ 지방자치단체는 제1항에 따른 고시의 범위에서 건축기준 완화기준 및 재정지원에 관한 사항을 조례로 정할 수 있다.</p> | <p>제15조(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화)</p> <p>① 국토교통부장관은 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 건축의 활성화를 위하여 필요한 설계·시공·감리 및 유지·관리에 관한 기준을 정하여 고시할 수 있다.</p> <p>② 「건축법」 제5조제1항에 따른 허가권자(이하 "허가권자"라 한다)는 녹색건축물의 조성을 활성화하기 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물에 대하여 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 그 요건을 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>1. 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률: 100분의 120 이하</p> <p>2. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이: 100분의 120 이하</p> <p>③ (신설) 제27조에 따른 그린리모델링 기준에 적합한 건축물이 「건축법」 제8조에 따른 리모델링에 대비한 특례조건에 해당하는 경우 그에 따른 건축기준 완화를 적용할 수 있다.</p> <p>④ (항 번호 변경) 지방자치단체는 제1항에 따른 고시의 범위에서 건축기준 완화기준 및 재정지원에 관한 사항을 녹색건축사업 추진 단계별로 차별화하여 조례로 정할 수 있다.</p> |

2. 녹색건축법 시행령 개정안

[표 부록2-2] 녹색건축법 시행령 개정안의 주요 내용

| 현행 | 변경 |
|--|--|
| <p>제11조(녹색건축물 조성의 활성화 대상 건축물 및 완화기준)</p> <p>① 법 제15조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제15조 제1항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 설계·시공·감리 및 유지·관리에 관한 기준에 맞게 설계된 건축물 2. 법 제16조에 따라 녹색 건축의 인증을 받은 건축물 3. 법 제17조에 따라 건축물의 에너지 효율등급 인증을 받은 건축물 4. 법 제24조 제1항에 따른 녹색건축물 조성 시범사업 대상으로 지정된 건축물 5. 건축물의 신축공사를 위한 골조공사에 국토교통부장관이 고시하는 재활용 건축자재를 100분의 15 이상 사용한 건축물 <p>② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여 허가권자가 법 제15조제2항에 따라 법 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 건축물의 용적률 및 높이 등을 완화하여 적용하기 위한 세부 기준을 정하여 고시할 수 있다.</p> | <p>제11조(녹색건축물 조성의 활성화 대상 건축물 및 완화기준)</p> <p>① 법 제15조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제15조 제1항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 설계·시공·감리 및 유지·관리에 관한 기준에 맞게 설계된 건축물 2. 법 제16조에 따라 녹색 건축의 인증을 받고자 하는 건축물 3. 법 제17조에 따라 건축물의 에너지 효율등급 인증을 받고자 하는 건축물 4. 법 제24조 제1항에 따른 녹색건축물 조성 시범사업 대상으로 지정을 받고자 하는 건축물 5. 건축물의 신축공사를 위한 골조공사에 국토교통부장관이 고시하는 재활용 건축자재를 100분의 15 이상 사용하고자 하는 건축물 <p>② (신설) 지방자치단체는 제1항에 따른 녹색건축물 범위 안에서 조성지원에 관한 사항을 조례로 정할 수 있다.</p> <p>③ (항 번호 변경) 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여 허가권자가 법 제15조제2항에 따라 법 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 건축물의 용적률 및 높이 등을 완화하여 적용하기 위한 세부기준을 국토교통부령으로 정한다.</p> |

3. 녹색건축법 시행규칙 및 건축물의 에너지절약 설계기준 개정안

[표 부록2-3] 건축물의 에너지절약 설계기준 개정안의 주요 내용

| 현행(건축물의 에너지절약 설계기준) | 변경(녹색건축법 시행규칙) |
|---|--|
| <p>제15조(완화기준의 적용방법)</p> <p>① 완화기준의 적용은 당해 용도구역 및 용도지역에 지방자치단체 조례에서 정한 최대 용적률의 제한기준, 건축물 최대높이의 제한 기준에 대하여 다음 각 호의 방법에 따라 적용한다.</p> <p>1. 용적률 적용방법 「법 및 조례에서 정하는 기준 용적률」× [1 + 완화기준]</p> <p>2. 건축물 높이제한 적용방법 「법 및 조례에서 정하는 건축물의 최고높이」× [1 + 완화기준]</p> <p>(후략)</p> | <p>제15조(완화기준의 적용방법)</p> <p>① 완화기준의 적용은 당해 용도구역 및 용도지역에 지방자치단체 조례에서 정한 최대 용적률의 제한기준, 건축물 최대높이의 제한 기준에 대하여 다음 각 호의 방법에 따라 적용한다.</p> <p>1. 용적률 적용방법 「법 및 조례에서 정하는 용적률」× [1 + 완화기준]</p> <p>2. 건축물 높이제한 적용방법 「법 및 조례에서 정하는 최고높이」× [1 + 완화기준]</p> <p>(후략)</p> |
| <p>제16조(완화기준)</p> <p>① 영 제11조에 따라 건축물에 적용할 수 있는 완화기준은 별표9에 따르며, 건축주가 건축기준의 완화적용을 신청하는 경우에 한해서 적용한다.</p> | <p>제16조(완화기준)</p> <p>① 영 제11조에 따라 건축물에 적용할 수 있는 완화기준은 별표0에 따르며, 건축주가 건축기준의 완화적용을 신청하는 경우에 한해서 적용한다.</p> <p>② (신설) 허가권자는 신청인이 별표0의 기준을 만족하는 건축물에 대해 제00조의 절차에 따라 건축기준 완화를 신청할 경우 신청 내용이 다음 각 호의 범위 내에 있다면 이에 따라야 한다. 다만, 법 제15조 ③항에 따라 조례로 정한 기준이 다음 각 호의 완화 비율보다 큰 경우에는 해당 조례로 정하는 바에 따른다.</p> <p>1. 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률: 100분의 112 이하</p> <p>2. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이: 100분의 112 이하</p> |

주: 이 외에, 건축물의 에너지절약 설계기준 제17~20조도 녹색건축물 조성 지원법 시행규칙으로 그 위치를 옮김

[표 부록2-4] 건축물의 에너지절약 설계기준 별표9 개정안

| 건축기준 완화 | 녹색건축인증 | 에너지효율등급 | 비고 |
|---------------|--------|---------|----------------------------------|
| 15%초과 | 그린1등급 | 1+ | 조례 제정을 통해 운영해야할 범위 |
| 12%초과 ~ 15%이하 | 그린2등급 | 1 | |
| 6%초과 ~ 12%이하 | 그린3등급 | 2 | 녹색건축법·령·규칙 내에서 운용할 수 있는 범위 |
| 3%초과 ~ 6% 이하 | 그린4등급 | 3 | |

주 1: 15%이하 구간은 녹색건축인증 또는 에너지효율등급인증 중 하나만 충족하더라도 신청가능하며, 복수 인증을 획득한 경우 더 높은 등급을 기준으로 함

주 2: 15%초과 구간은 두 인증 조건을 모두 만족해야 신청 가능함

주 3: 비고란의 설명은 이해를 돕기 위해 보고서에만 포함된, 시행규칙 별표에는 포함되지 않음

4. 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준 개정안

[표 부록2-5] 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준 개정안

| 현행 | 변경 |
|--|--|
| 제2절 주택사업 관련 기반시설 기부채납 부담기준 | |
| 2. 주택건설사업 | 2. 주택건설사업 |
| 2-2-1. 주택건설사업의 사업계획을 수립할 경우 기반시설 기부채납 부담수준은 해당 사업부지 면적의 8% 범위 내로 한다. (후략) | 2-2-1. 주택건설사업의 사업계획을 수립할 경우 기반시설 기부채납 부담수준은 해당 사업부지 면적의 8% 범위 내로 한다. 2-2-2(신설). 「녹색건축물 조성 지원법」제16조에 따른 녹색건축 인증 및 같은 법 제17조에 따른 에너지효율인증등급을 받거나, 제17조에 따른 제로에너지건축물 인증을 받은 주택건설사업의 경우에는 2-2-1에 따른 기반시설 기부채납 부담수준에 대하여 다음과 같이 완화율을 적용한다. (1) 건축물 에너지효율인증등급 및 녹색건축 인증등급에 따른 최대 완화율은 아래 표와 같다. (2) 제로에너지건축물 인증에 따른 최대 완화율은 15%로 한다. |

[표 부록2-6] 녹색건축 적용 주택건설사업의 기부채납 부담 완화 기준(안)

| 구분 | 에너지효율등급 인증 1등급 | 에너지효율등급 인증 2등급 |
|----------------|----------------|----------------|
| 녹색건축 인증 최우수 등급 | 10% 완화 | 7% 완화 |
| 녹색건축 인증 우수 등급 | 7% 완화 | 5% 완화 |

주: 제로에너지건축물 인증에 따른 최대 완화율은 15%로 함

부록3. 녹색건축 인센티브 관련 법률 현황

1. 녹색건축물 조성 지원법
2. 건축물의 에너지절약설계기준
3. 건축법
4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률
5. 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준

1. 녹색건축물 조성 지원법

1) 법

제15조(건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 조성의 활성화)

① 국토교통부장관은 건축물에 대한 효율적인 에너지 관리와 녹색건축물 건축의 활성화를 위하여 필요한 설계·시공·감리 및 유지·관리에 관한 기준을 정하여 고시할 수 있다.

② 「건축법」 제5조제1항에 따른 허가권자(이하 "허가권자"라 한다)는 녹색건축물의 조성을 활성화하기 위하여 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물에 대하여 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 그 요건을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2014.5.28.>

1. 「건축법」 제56조에 따른 건축물의 용적률: 100분의 115 이하

2. 「건축법」 제60조 및 제61조에 따른 건축물의 높이: 100분의 115 이하

③ 지방자치단체는 제1항에 따른 고시의 범위에서 건축기준 완화 기준 및 재정지원에 관한 사항을 조례로 정할 수 있다.

2) 시행령

제11조(녹색건축물 조성의 활성화 대상 건축물 및 완화기준)

① 법 제15조제2항에서 "대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 법 제15조제1항에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 설계·시공·감리 및 유지·관리에 관한 기준에 맞게 설계된 건축물

2. 법 제16조에 따라 녹색건축의 인증을 받은 건축물

3. 법 제17조에 따라 건축물의 에너지효율등급 인증을 받은 건축물

4. 법 제24조제1항에 따른 녹색건축물 조성 시범사업 대상으로 지정된 건축물

5. 건축물의 신축공사를 위한 골조공사에 국토교통부장관이 고시하는 재활용 건축자재를 100분의 15 이상 사용한 건축물

② 국토교통부장관은 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여 허가권자가 법 제15조제2항에 따라 법 제14조제1항 또는 제14조의2를 적용하지 아니하거나 건축물의 용적률 및 높이 등을 완화하여 적용하기 위한 세부기준을 정하여 고시할 수 있다.

2. 건축물의 에너지절약설계기준

1) 기준

제4장 건축기준의 완화 적용

제16조(완화기준)

영 제11조에 따라 건축물에 적용할 수 있는 완화기준은 별표9에 따르며, 건축주가 건축기준의 완화적용을 신청하는 경우에 한해서 적용한다.

제17조(완화기준의 적용방법) ① 완화기준의 적용은 당해 용도구역 및 용도지역에 지방자치단체 조례에서 정한 최대 용적률의 제한기준, 건축물 최대높이의 제한 기준에 대하여 다음 각 호의 방법에 따라 적용한다.

1. 용적률 적용방법

「법 및 조례에서 정하는 기준 용적률」 × [1 + 완화기준]

2. 건축물 높이제한 적용방법

「법 및 조례에서 정하는 건축물의 최고높이」 × [1 + 완화기준]

② 완화기준은 제16조에서 정하는 범위 내에서 제1항제1호 내지 제2호에 나누어 적용할 수 있다.

제18조(완화기준의 신청 등)

① 완화기준을 적용받고자 하는 자(이하 "신청인"이라 한다)는 건축허가 또는 사업계획승인 신청 시 허가권자에게 별지 제2호 서식의 완화기준 적용 신청서 및 관계 서류를 첨부하여 제출하여야 한다.

② 이미 건축허가를 받은 건축물의 건축주 또는 사업주체도 허가변경을 통하여 완화기준 적용 신청을 할 수 있다.

③ 신청인의 자격은 건축주 또는 사업주체로 한다.

④ 완화기준의 신청을 받은 허가권자는 신청내용의 적합성을 검토하고, 신청자가 신청내용을 이행하도록 허가조건에 명시하여 허가하여야 한다.

제19조(인증의 취득) ① 신청인이 인증에 의해 완화기준을 적용받고자 하는 경우에는 인증기관으로부터 예비인증을 받아야 한다.

② 완화기준을 적용받은 건축주 또는 사업주체는 건축물의 사용승인 신청 이전에 본인증을 취득하여 사용승인 신청 시 허가권자에게 인증서 사본을 제출하여야 한다. 단, 본인증의 등급은 예비인증 등급 이상으로 취득하여야 한다.

제20조(이행여부 확인)

① 인증취득을 통해 완화기준을 적용받은 경우에는 본인증서를 제출하는 것으로 이행한 것으로 본다.

② 이행여부 확인결과 건축주가 본인증서를 제출하지 않은 경우 허가권자는 사용승인을 거부할 수 있으며, 완화적용을 받기 이전의 해당 기준에 맞게 건축하도록 명할 수 있다.

2) 별표9 완화기준

1) 건축물에너지 효율인증 등급 및 녹색 건축 인증등급에 따른 건축기준 완화비율

건축주 또는 사업주체가 녹색 건축 인증에 관한 규칙에 따른 녹색 건축 인증과 「건축물에너지효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지효율인증등급을 별도로 획득한 경우 다음의 기준에 따라 건축기준 완화를 신청할 수 있다.

| 구분 | 에너지 효율인증 1등급 | 에너지 효율인증 2등급 |
|----------------|--------------|--------------|
| 녹색건축 인증 최우수 등급 | 6% 이상 12% 이하 | 4% 이상 8% 이하 |
| 녹색건축 인증 우수 등급 | 4% 이상 8% 이하 | 2% 이상 4% 이하 |

2) 제로에너지빌딩에 해당되는 건축물에 대한 건축기준 완화비율

건축주 또는 사업주체가 제로에너지빌딩 시범사업으로 지정받고 「건축물에너지효율등급 인증에 관한 규칙」에 따른 에너지 효율인증 1++등급 이상을 취득하는 경우 건축기준 완화비율 15% 이하를 적용하여 신청할 수 있다.

3) 건축주 또는 사업주체가 1)항, 2)항을 동시에 충족하는 건축물을 설계할 경우에는 각각의 건축기준 완화비율을 합하여 건축기준의 완화신청을 할 수 있다. 단, 완화비율의 합은 15%를 초과할 수 없다.

3. 건축법

제56조(건축물의 용적률)

대지면적에 대한 연면적(대지에 건축물이 둘 이상 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "용적률"이라 한다)의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따른다. 다만, 이 법에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.

4. 국토의 계획 및 이용에 관한 법률

1) 법

제52조(지구단위계획의 내용)

① 지구단위계획구역의 지정목적은 이루기 위하여 지구단위계획에는 다음 각 호의 사항 중 제2호와 제4호의 사항을 포함한 둘 이상의 사항이 포함되어야 한다. 다만, 제1호의2를 내용으로 하는 지구단위계획의 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2011.4.14.>

1. 용도지역이나 용도지구로 대통령령으로 정하는 범위에서 세분하거나 변경하는 사항

1의2. 기존의 용도지구를 폐지하고 그 용도지구에서의 건축물이나 그 밖의 시설의 용도·종류 및 규모 등의 제한을 대체하는 사항

2. 대통령령으로 정하는 기반시설의 배치와 규모

3. 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지의 규모와 조성계획

4. 건축물의 용도제한, 건축물의 건폐율 또는 용적률, 건축물 높이의 최고한도 또는 최저한도

5. 건축물의 배치·형태·색채 또는 건축선에 관한 계획

6. 환경관리계획 또는 경관계획

7. 교통처리계획

8. 그 밖에 토지 이용의 합리화, 도시나 농·산·어촌의 기능 증진 등에 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 지구단위계획은 도로, 상하수도 등 대통령령으로 정하는 도시·군 계획시설의 처리·공급 및 수용능력이 지구단위계획구역에 있는 건축물의 연

면적, 수용인구 등 개발밀도와 적절한 조화를 이룰 수 있도록 하여야 한다.
<개정 2011.4.14.>

③ 지구단위계획구역에서는 제76조부터 제78조까지의 규정과 「건축법」 제42조·제43조·제44조·제60조 및 제61조, 「주차장법」 제19조 및 제19조의2를 대통령령으로 정하는 범위에서 지구단위계획으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

④ 삭제 <2011.4.14.>

[전문개정 2009.2.6.]

제54조(지구단위계획구역에서의 건축 등)

지구단위계획구역에서 건축물을 건축 또는 용도변경하거나 공작물을 설치하려면 그 지구단위계획에 맞게 하여야 한다. 다만, 지구단위계획이 수립되어 있지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

[전문개정 2013.7.16.]

제78조(용도지역에서의 용적률)

① 제36조에 따라 지정된 용도지역에서 용적률의 최대한도는 관할 구역의 면적과 인구 규모, 용도지역의 특성 등을 고려하여 다음 각 호의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정한다. <개정 2011.4.14., 2013.7.16.>

1. 도시지역

가. 주거지역: 500퍼센트 이하

나. 상업지역: 1천500퍼센트 이하

다. 공업지역: 400퍼센트 이하

라. 녹지지역: 100퍼센트 이하

2. 관리지역

가. 보전관리지역: 80퍼센트 이하

나. 생산관리지역: 80퍼센트 이하

다. 계획관리지역: 100퍼센트 이하. 다만, 성장관리방안을 수립한 지역의 경우 해당 지방자치단체의 조례로 125퍼센트 이내에서 완화하여 적용할 수 있다.

3. 농림지역: 80퍼센트 이하

4. 자연환경보전지역: 80퍼센트 이하

② 제36조제2항에 따라 세분된 용도지역에서의 용적률에 관한 기준은 제1항 각 호의 범위에서 대통령령으로 따로 정한다.

③ 제77조제3항제2호부터 제5호까지의 규정에 해당하는 지역에서의 용적률에 대한 기준은 제1항과 제2항에도 불구하고 200퍼센트 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 따로 정한다. <개정 2011.4.14.>

④ 건축물의 주위에 공원·광장·도로·하천 등의 공지가 있거나 이를 설치하는 경우에는 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 용적률을 따로 정할 수 있다. <개정 2011.4.14.>

⑤ 제1항과 제4항에도 불구하고 제36조에 따른 도시지역(녹지지역만 해당한다), 관리지역에서는 창고 등 대통령령으로 정하는 용도의 건축물 또는 시설물은 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 정하는 높이로 규모 등을 제한할 수 있다. <개정 2011.4.14.>

⑥ 제1항에도 불구하고 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부에

「사회복지사업법」 제2조제4호에 따른 사회복지시설 중 대통령령으로 정하는 시설을 설치하여 국가 또는 지방자치단체에 기부채납하는 경우에는 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 조례로 해당 용도지역에 적용되는 용적률을 완화할 수 있다. 이 경우 용적률 완화의 허용범위, 기부채납의 기준 및 절차 등에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2013.12.30.>

[전문개정 2009.2.6.]

[시행일 : 2012.7.1.] 제78조 중 특별자치시에 관한 개정규정

2) 시행령

제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용)

①지구단위계획구역(도시지역 내에 지정하는 경우로 한정한다. 이하 이 조에서 같다)에서 건축물을 건축하려는 자가 그 대지의 일부를 공공시설 또는 기반시설 중 학교와 해당 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정하는 기반시설(이하 이 항에서 "공공시설등"이라 한다)의 부지로 제공하거나 공공시설등을 설치하여 제공하는 경우[지구단위계획구역 밖의 「하수도법」 제2조제14호에 따른 배수구역에 공공하수처리시설을 설치하여 제공하는 경우(지구단위계획구역에 다른 기반시설이 충분히 설치되어 있는 경우로 한정한다)를 포함한다]에는 법 제52조제3항에 따라 그 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 구분에 따라 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8., 2006.3.23., 2008.9.25., 2011.3.9., 2012.1.6., 2012.4.10.>

1. 공공시설등의 부지를 제공하는 경우에는 다음 각 목의 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 지구단위계획구역 안의 일부 토지를 공공시설등의 부지로 제공하는 자가 해당 지구단위계획구역 안의 다른 대지에서 건축물을 건축하는 경우에는 나목의 비율까지 그 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

가. 완화할 수 있는 건폐율 = 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 × [1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적(공공시설등의 부지를 제공하는 자가 법 제65조제2항에 따라 용도가 폐지되는 공공시설을 무상으로 양수받은 경우에는 그 양수받은 부지면적을 빼고 산정한다. 이하 이 조에서 같다) ÷ 원래의 대지면적] 이내

나. 완화할 수 있는 용적률 = 해당 용도지역에 적용되는 용적률 + [1.5 × (공공시설등의 부지로 제공하는 면적 × 공공시설등 제공 부지의 용적률) ÷ 공공시설등의 부지 제공 후의 대지면적] 이내

다. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제60조에 따라 제한된 높이 × (1 + 공공시설등의 부지로 제공하는 면적 ÷ 원래의 대지면적) 이내

2. 공공시설등을 설치하여 제공(그 부지의 제공은 제외한다)하는 경우에는 공공시설등을 설치하는 데에 드는 비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 보아 제1호에 따른 비율까지 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 공공시설등 설치비용 및 이에 상응하는 부지가액의 산정 방법 등은 시·도 또는 대도시의 도시·군계획조례로 정한다.

3. 공공시설등을 설치하여 그 부지와 함께 제공하는 경우에는 제1호 및 제2호에 따라 완화할 수 있는 건폐율·용적률 및 높이를 합산한 비율까지 완화하여 적용할 수 있다.

②특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수는 지구단위계획구역에 있는 토지를 공공시설부지로 제공하고 보상을 받은 자 또는 그 포괄승계인이 그 보상금액에 국토교통부령이 정하는 이자를 더한 금액(이하 이 항에서 "반환금"이라 한다)을 반환하는 경우에는 당해 지방자치단체의 도시·군계획조례가 정하는 바에 따라 제1항제1호 각 목을 적용하여 당해 건축물에 대한 건폐율·용적률 및 높이제한을 완화할 수 있다. 이 경우 그 반환금은 기반시설의 확보에 사용하여야 한다. <신설 2004.1.20., 2005.9.8., 2008.2.29., 2012.4.10., 2013.3.23.>

③지구단위계획구역에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 「건축법」 제43조제1항에 따른 공개공지 또는 공개공간을 같은 항에 따른 의무면적을 초과하여 설치한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 당해 건축물에 대하여 지구단위계획으로 다음 각 호의 비율까지 용적률 및 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8., 2008.9.25., 2012.4.10.>

1. 완화할 수 있는 용적률 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 용적률+(당해 용도지역에 적용되는 용적률×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

2. 완화할 수 있는 높이 = 「건축법」 제43조제2항에 따라 완화된 높이+(「건축법」 제60조에 따른 높이×의무면적을 초과하는 공개공지 또는 공개공간의 면적의 절반÷대지면적) 이내

④지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 도시·군 계획조례의 규정에 불구하고 지구단위계획으로 제84조에 규정된 범위안에서 건폐율을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10.>

⑤지구단위계획구역에서는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위 계획으로 법 제76조의 규정에 의하여 제30조 각호의 용도지역안에서 건축할 수 있는 건축물(도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물의 경우 도시·군계획조례에서 허용되는 건축물에 한한다)의 용도·종류 및 규모 등의 범위안에서 이를 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10.>

⑥지구단위계획구역의 지정목적이 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 「주차장법」 제19조 제3항의 규정에 의한 주차장 설치기준을 100퍼센트까지 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8., 2008.2.29., 2012.4.10., 2013.3.23.>

1. 한옥마을을 보존하고자 하는 경우
2. 차 없는 거리를 조성하고자 하는 경우(지구단위계획으로 보행자전용도로를 지정하거나 차량의 출입을 금지한 경우를 포함한다)
3. 그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우

⑦다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 법 제52조제3항의 규정에 의하여 지구단위계획으로 당해 용도지역에 적용되는 용적률의 120퍼센트 이내에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2012.4.10.>

1. 도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우
2. 다음 각목의 1에 해당하는 경우로서 특별시장·광역시장·특별자치시

장·특별자치도지사·시장 또는 군수의 권고에 따라 공동개발을 하는 경우

가. 지구단위계획에 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축하도록 되어 있는 경우

나. 지구단위계획에 합벽건축을 하도록 되어 있는 경우

다. 지구단위계획에 주차장·보행자통로 등을 공동으로 사용하도록 되어 있어 2필지 이상의 토지에 건축물을 동시에 건축할 필요가 있는 경우

⑧도시지역에 개발진흥지구를 지정하고 당해 지구를 지구단위계획구역으로 지정한 경우에는 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 「건축법」 제60조에 따라 제한된 건축물높이의 120퍼센트 이내에서 높이제한을 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2005.9.8., 2008.9.25., 2012.4.10.>

⑨제1항제1호나목(제1항제2호 및 제2항에 따라 적용되는 경우를 포함한다), 제3항제1호 및 제7항은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 적용하지 아니한다. <개정 2004.1.20., 2011.7.1., 2012.4.10.>

1. 개발제한구역·시가화조정구역·녹지지역 또는 공원에서 해제되는 구역과 새로이 도시지역으로 편입되는 구역중 계획적인 개발 또는 관리가 필요한 지역인 경우

2. 기존의 용도지역 또는 용도지구가 용적률이 높은 용도지역 또는 용도지구로 변경되는 경우로서 기존의 용도지역 또는 용도지구의 용적률을 적용하지 아니하는 경우

⑩제1항 내지 제4항 및 제7항의 규정에 의하여 완화하여 적용되는 건폐율 및 용적률은 당해 용도지역 또는 용도지구에 적용되는 건폐율의 150퍼센트 및 용적률의 200퍼센트를 각각 초과할 수 없다. <개정 2004.1.20.>

[제목개정 2012.4.10.]

제85조(용도지역 안에서의 용적률)

①법 제78조제1항 및 제2항의 규정에 의한 용적률은 다음 각호의 범위 안에서 관할구역의 면적, 인구규모 및 용도지역의 특성 등을 감안하여 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2012.4.10.>

1. 제1종전용주거지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
2. 제2종전용주거지역 : 100퍼센트 이상 150퍼센트 이하
3. 제1종일반주거지역 : 100퍼센트 이상 200퍼센트 이하
4. 제2종일반주거지역 : 150퍼센트 이상 250퍼센트 이하
5. 제3종일반주거지역 : 200퍼센트 이상 300퍼센트 이하
6. 준주거지역 : 200퍼센트 이상 500퍼센트 이하
7. 중심상업지역 : 400퍼센트 이상 1천500퍼센트 이하
8. 일반상업지역 : 300퍼센트 이상 1천300퍼센트 이하
9. 근린상업지역 : 200퍼센트 이상 900퍼센트 이하
10. 유통상업지역 : 200퍼센트 이상 1천100퍼센트 이하
11. 전용공업지역 : 150퍼센트 이상 300퍼센트 이하
12. 일반공업지역 : 200퍼센트 이상 350퍼센트 이하
13. 준공업지역 : 200퍼센트 이상 400퍼센트 이하
14. 보전녹지지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
15. 생산녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
16. 자연녹지지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
17. 보전관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

- 18. 생산관리지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
- 19. 계획관리지역 : 50퍼센트 이상 100퍼센트 이하
- 20. 농림지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하
- 21. 자연환경보전지역 : 50퍼센트 이상 80퍼센트 이하

② 제1항의 규정에 의하여 도시·군계획조례로 용도지역별 용적률을 정함에 있어서 필요한 경우에는 당해 지방자치단체의 관할구역을 세분하여 용적률을 달리 정할 수 있다. <개정 2012.4.10.>

③ 제1항에도 불구하고 임대주택과 기숙사에 대해서는 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 용적률을 완화할 수 있다. <개정 2015.7.6.>

1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서는 도시·군계획조례로 제1항에 따른 용적률의 20퍼센트 이하의 범위에서 임대주택(「임대주택법」 제16조제1항에 따라 임대임대기간이 10년 이상인 경우에 한정한다)의 추가건설을 허용할 수 있다.

2. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 「고등교육법」 제2조에 따른 학교의 학생이 이용하도록 해당 학교 부지 외에 건설하는 기숙사(「건축법 시행령」 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사를 말한다)에 대해서는 도시·군계획조례로 제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도까지 건설을 허용할 수 있다.

가. 국가 또는 지방자치단체

나. 「사립학교법」에 따른 학교법인

다. 「한국사학진흥재단법」에 따른 한국사학진흥재단

라. 「한국장학재단 설립 등에 관한 법률」에 따른 한국장학재단

마. 가목부터 라목까지의 어느 하나에 해당하는 자가 단독 또는 공동으로 출자하여 설립한 법인

④제3항의 규정은 제46조제9항 각 호의 어느 하나에 해당되는 경우에는 이를 적용하지 아니한다. <신설 2005.9.8.>

⑤ 제1항에도 불구하고 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치하는 건축물의 경우 제1항제1호부터 제13호까지의 용도지역에서는 해당 용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율로 할 수 있다. <신설 2014.1.14.>

⑥법 제78조제3항의 규정에 의하여 다음 각 호의 지역 안에서의 용적률은 각 호에서 정한 범위 안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율을 초과하여서는 아니된다. <개정 2005.9.8., 2005.9.30., 2005.11.11., 2010.10.1., 2011.11.16., 2012.4.10., 2014.1.14.>

1. 도시지역외의 지역에 지정된 개발진흥지구 : 100퍼센트 이하
2. 수산자원보호구역 : 80퍼센트 이하
3. 「자연공원법」에 따른 자연공원: 100퍼센트 이하
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호라목에 따른 농공단지(도시지역외의 지역에 지정된 농공단지에 한한다) : 150퍼센트 이하

⑦법 제78조제4항의 규정에 의하여 준주거지역·중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역·전용공업지역·일반공업지역 또는 준공업지역안의 건축물로서 다음 각호의 1에 해당하는 건축물에 대한 용적률은 경관·교통·방화 및 위생상 지장이 없다고 인정되는 경우에는 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 120퍼센트 이하의 범위안에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다. <개정 2005.9.8., 2012.4.10., 2014.1.14.>

1. 공원·광장(교통광장을 제외한다. 이하 이 조에서 같다)·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 접한 도로를 전면도로로 하는 대지안의 건축물이나

공원·광장·하천 그 밖에 건축이 금지된 공지에 20미터 이상 접한 대지안의 건축물

2. 너비 25미터 이상인 도로에 20미터 이상 접한 대지안의 건축면적이 1천제곱미터 이상인 건축물

⑧법 제78조제4항의 규정에 의하여 다음 각호의 지역·지구 또는 구역 안에서 건축물을 건축하고자 하는 자가 그 대지의 일부를 공공시설부지로 제공하는 경우에는 당해 건축물에 대한 용적률은 제1항 각호의 규정에 의한 해당 용적률의 20퍼센트 이하의 범위안에서 대지면적의 제공비율에 따라 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례가 정하는 비율로 할 수 있다. <개정 2003.6.30., 2005.1.15., 2005.9.8., 2012.4.10., 2014.1.14.>

1. 상업지역

2. 삭제 <2005.1.15.>

3. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주택재개발사업, 도시환경정비사업 및 주택재건축사업을 시행하기 위한 정비구역

⑨법 제78조제5항에서 "창고 등 대통령령으로 정하는 용도의 건축물 또는 시설물"이란 창고를 말한다. <신설 2006.3.23., 2014.1.14.>

⑩ 법 제78조제6항 전단에서 "대통령령으로 정하는 시설"이란 다음 각 호의 시설을 말한다. <신설 2014.6.30.>

1. 「영유아보육법」 제2조제3호에 따른 어린이집

2. 「노인복지법」 제36조제1항제1호에 따른 노인복지관

3. 그 밖에 특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수가 해당 지역의 사회복지시설 수요를 고려하여 도시·군계획조례로 정하는 사회복지시설

⑪ 제1항에도 불구하고 건축물을 건축하려는 자가 법 제78조제6항 전단에 따라 그 대지의 일부에 사회복지시설을 설치하여 기부하는 경우에는 기부하는 시설의 연면적의 2배 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 바에 따라 추가 건축을 허용할 수 있다. 다만, 해당 용적률은 다음 각 호의 기준을 초과할 수 없다. <신설 2014.6.30.>

1. 제1항에 따라 도시·군계획조례로 정하는 용적률의 120퍼센트
2. 제1항 각 호의 구분에 따른 용도지역별 용적률의 최대한도

⑫ 국가나 지방자치단체는 법 제78조제6항 전단에 따라 기부 받은 사회복지시설을 제10항 각 호에 따른 시설 외의 시설로 용도변경하거나 그 주요 용도에 해당하는 부분을 분양 또는 임대할 수 없으며, 해당 시설의 면적이거나 규모를 확장하여 설치장소를 변경(지방자치단체에 기부한 경우에는 그 관할 구역 내에서의 설치장소 변경을 말한다)하는 경우를 제외하고는 국가나 지방자치단체 외의 자에게 그 시설의 소유권을 이전할 수 없다. <신설 2014.6.30.>

[제목개정 2006.3.23.]

5. 주택사업 관련 기반시설 기부채납 운영기준

제1절 총칙

1. 목적

1-1-1. 이 기준은 「주택법」 제16조제7항에서 정하고 있는 사항을 구체화하고, 「도시 및 주거환경정비법」(이하 ‘도시정비법’이라 한다) 제4조에 따른 정비계획 수립과 정비구역의 지정 및 같은 법 제28조에 따른 사업시행 인가 과정에서 기반시설 기부채납이 적정수준으로 이루어지도록 기준을 제시하는 것을 목적으로 한다.

2. 용어의 정의

1-2-1. “주택사업”이란 「주택법」 제16조제1항의 주택건설사업과 「도시정비법」 제2조제2호의 정비사업을 말한다.

1-2-2. “주택사업자”란 「주택법」 제2조제7호다목 및 라목에 따른 주택건설사업 주체와 「도시정비법」 제2조제8호에 따른 정비사업을 시행하는 자(같은 법 제8조제1항·제2항에 따른 공동시행의 경우를 포함하되, 사업시행자가 시장·군수인 경우를 제외한다)를 말한다.

1-2-3. “승인(인가)권자”란 「주택법」 제16조에 따른 사업계획의 승인

권자 또는 「도시정비법」 제4조에 따른 정비계획의 수립권자와 정비구역의 지정권자 또는 같은 법 제28조에 따른 사업시행인가권자를 말한다.

1-2-4. “기반시설”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」(이하 ‘국토계획법’이라 한다) 제2조제6호의 기반시설 및 「도시정비법」 제2조제4호의 정비기반시설 중 해당 주택사업과 관련이 있는 시설을 말한다.

1-2-5. “기부채납”이란 주택사업자가 승인(인가)권자에게 토지 등 자신의 재산의 소유권을 무상으로 이전하고, 승인(인가)권자가 이를 취득하는 것을 말한다. 다만, 개발과정에서 부과되는 각종 부(분)담금과 개발완료 후에 부과되는 개발부담금은 포함하지 아니한다.

3. 운영방향

1-3-1. 이 기준은 주택사업 관련 행정기관 등이 기반시설 기부채납의 부담수준을 결정하는 기준이 된다.

1-3-2. 이 기준이 적용되는 주택사업에 대하여는 「국토계획법」에 의한 지구단위계획수립지침 제3장 제17절 3-17-5에도 불구하고 이 기준에 따라 기반시설 기부채납 부담수준을 정할 수 있다.

1-3-3. 승인(인가)권자는 이 기준의 범위 내에서 지역여건 또는 사업의 특성 등을 고려하여 자체 실정에 맞는 별도의 기준을 마련하여 운영할 수 있다.

(1) 승인(인가)권자가 별도의 기준을 마련하여 운영할 경우에는 국토교통부장관에게 보고하여 국토교통부장관으로 하여금 그 운영 실태를 파악할 수 있도록 하여야 한다.

4. 적용대상

1-4-1. 이 기준은 「주택법」 제16조제1항 및 제3항에 따라 민간택지에 사업계획의 승인을 얻어 시행하는 주택건설사업에 적용한다.

1-4-2. 이 기준은 「도시정비법」 제28조제1항·제2항에 따라 사업시행 인가를 얻어 시행하는 정비사업에 적용한다.

5. 기반시설 기부채납 원칙

1-5-1. 기반시설 기부채납은 주택사업을 시행함에 있어 공공성을 확보하고 원활한 주택사업을 저해하지 아니하는 적정한 수준에서 이루어지도록 한다.

1-5-2. 승인(인가)권자는 주택사업 관련 계획의 수립, 심의 및 사업계획승인(사업시행인가)을 할 때 해당 주택사업과 관련이 없는 기반시설 기부채납을 요구하여서는 아니 된다.

1-5-3. 기반시설 기부채납 부담수준의 결정시기를 명확히 하여 주택사

업의 예측가능성을 극대화한다.

1-5-4. 승인(인가)권자는 주택사업자가 기반시설을 기부채납하는 경우에 그에 대한 보상으로 추가로 부여받을 수 있는 용적률(이하 '완화용적률'이라 한다)을 보장하여 주택사업자가 자발적으로 쾌적한 주거환경 조성에 기여할 수 있도록 유도한다.

제2절 주택사업 관련 기반시설 기부채납 부담기준

1. 기반시설 기부채납 산정기준

2-1-1. 이 절에서 주택사업의 기반시설 기부채납 부담수준을 정할 때는 주택사업자가 국가 및 지방자치단체 등으로부터 무상 양여받은 국유지·공유지의 부지면적을 차감하여 산정한다.

2. 주택건설사업

2-2-1. 주택건설사업의 사업계획을 수립할 경우 기반시설 기부채납 부담수준은 해당 사업부지 면적의 8% 범위 내로 한다. 다만, 건축위원회가 부득이하다고 인정하는 경우에는 승인(인가)권자가 건축위원회에 상정한 기반시설 기부채납 토지면적 비율의 50%를 초과하지 아니하는 범위 내에서 기반시설 기부채납 부담수준을 높일 수 있다.

2-2-2. 「국토계획법 시행령」 제30조 각호의 용도지역을 그 각호의 범위 안에서 변경(예: 제2종일반주거지역→제3종일반주거지역으로 변경)하는 경

우, 승인(인가)권자는 사업시행자와 협의하여 2-2-1의 기반시설 기부채납 최대 상한에 10%p를 추가할 수 있다.

2-2-3. 「국토계획법 시행령」 제30조 각 호에 따른 용도지역 간의 변경(예: 제2종일반주거지역→상업지역으로 변경)을 하는 경우, 승인(인가)권자는 변경된 용적률과 토지가치 등을 고려하여 별도의 부담기준을 정하여 운영할 수 있다.

3. 정비사업

2-3-1. 정비사업의 정비계획을 수립할 경우 기반시설 기부채납 부담수준은 해당 사업부지 면적의 9% 범위 내로 한다. 다만, 승인(인가)권자가 해당 사업의 특성과 지역의 여건 등을 고려하여 필요하다고 인정한 경우에는 도시계획위원회의 심의를 거쳐 기반시설 기부채납 토지면적 비율의 50%를 초과하지 아니하는 범위 내에서 기부채납 부담수준을 높일 수 있다.

2-3-2. 용도지역 변경 시의 기반시설 기부채납 부담수준에 대하여는 2-2-2와 2-2-3을 준용한다.

제3절 주택사업 관련 기반시설 설치기준 등

1. 기반시설의 설치기준 등

3-1-1. 주택사업 관련 기반시설 기부채납은 기반시설의 부지제공을 원칙으로 한다. 다만, 도로·공원·녹지·주차장의 경우에는 부지 및 시설을 함께 기부채납할 수 있다.

3-1-2. 주택사업자가 도로·공원·녹지·주차장 외의 기반시설에 대하여 시설을 설치하여 기부채납하는 경우, 해당 기반시설의 설치비용에 상응하는 가액(價額)의 부지를 제공한 것으로 본다.

(1) 기반시설 등 설치비용 및 이에 상응하는 부지 가액의 산정방법은 「국토계획법 시행령」 제46조제1항제2호를 준용하여 도시·군계획 조례로 정한다.

3-1-3. 기반시설 기부채납 부지는 개발사업 대상지 및 주변지역 주민들이 편리하게 이용할 수 있는 곳으로 정하여야 한다.

3-1-4. 기반시설 기부채납 부지는 그 시설의 기능을 충분히 수행할 수 있는 적정규모로 계획하고, 기반시설의 효용성이 낮은 자투리형 토지의 기부채납은 지양하여야 한다.

3-1-5. 승인(인가)권자는 해당 위원회(도시건축공동위원회, 도시계획위원회, 건축위원회 등)가 심의·의결한 기반시설 기부채납 외에 사업계획승인 또는 사업시행인가) 과정 등에서 추가로 기반시설 기부채납을 요구하여서는 아니 된다.

3-1-6. 승인(인가)권자는 이 기준이 적용되는 주택사업의 승인(인가) 과정에서 사업계획승인(사업시행인가) 조건 외의 기반시설 기부채납과 관련한 별도의 협약서를 주택사업자와 작성하여서는 아니 된다.

제4절 기타 운영사항

1. 완화용적률 보장방안

4-1-1. 승인(인가)권자는 제2절의 기반시설 기부채납 부담기준을 적용함에 있어 완화용적률이 각종 심의 또는 협의과정 중 제한되지 아니하도록 이를 보장하여야 한다.

4-1-2. 사업의 특성으로 인하여 부여받지 못한 완화용적률이 있는 경우, 주택사업 승인(인가)권자는 협의를 통하여 기반시설 기부채납 부담수준을 조정하는 등 주택사업자의 손실보전 방안을 마련하여야 한다.

2. 사후 관리방안

4-2-1. 국토교통부장관은 이 기준을 개선 또는 보완하기 위하여 이 기준 시행 후 6개월 동안 운용실적 및 적용성과 등을 점검할 수 있다.

4-2-2. 시도지사 또는 시장·군수·구청장은 해당 월의 기반시설 기부채납과 관련된 사업계획 또는 정비계획의 내용을 다음달 5일까지 국토교통부장

관에게 보고하여야 한다.

4-2-3. 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 국토교통부장관에게 보고하여야 하는 내용은 다음과 같다.

- (1) 사업의 종류 및 개요
- (2) 토지이용계획(토지소유 및 무상양여 현황 포함)
- (3) 시도 조례에 따라 운영 중인 용적률 계획 체계
- (4) 사업계획 또는 정비계획 상 용적률 계획(완화용적률 제한 사유 포함) 및 사업용적률 결정 사항
- (5) 기반시설 설치 및 비용부담계획
- (6) 그 밖에 제도의 발전과 개선에 필요하다고 인정하는 사항

부 칙

1. (시행일) 이 기준은 2015년 1월 1일부터 시행한다.
2. (적용례) 이 기준은 시행일 이후 최초로 사업계획승인(사업시행인가)을 신청하는 사업부터 적용한다.