

# \*\*\*장수명 공동주택의 가변성 확보를 위한 법규 개정 방안 연구

## A Study on the Revision of Regulations to Develop Flexible Long-Life Housing

박기범\* / Park, Ki-Bum

김수암\*\* / Kim, Soo-Am

### Abstract

The desultory reconstruction of multi-family housing, no more than 20 years from the permit on the completion, have invited environmental disruption and extravagance of resource. To get over these problems, it is important to develop long-life housing, which is physically strengthened durability(long life) and functionally not outdated(remodeling ability). To activate Long-life housing, investigating current regulations on the long-life housing is as much important as the research on the technologies of long-life housing. To meet the raised, diverse, and varying needs of occupants, the research on the long-life housing must go side by side with the investigation on the regulations. So this research focused on the analysis of regulations and practical revision of regulations to develop flexibility of the long life housing.

키워드 : 장수명 주택, 가변성, 제도 개정

Keywords : Long-life housing, Flexibility, Revision of regulation

## 1. 서론

### 1.1. 연구의 배경 및 목적

가변성이 없는 내력벽식 공동주택은 삶의 변화와 주거 공간에 대한 다양한 요구에 대응하기 어렵다. 가변성이 부족한 주거공간은 높은 내구성에도 불구하고 삶의 변화를 수용하지 못함에 따라 도시주거로 지속되지 못하고 버려진다. 결국 이러한 공간적 한계는 재건축으로 인한 환경오염과 자원낭비에 따른 사회적 비용지출 문제를 초래하게 된다. 따라서 미래 주거는 가변성을 토대로 거주자의 삶의 변화에 대응할 수 있는 장수명 공동주택을 지향하여야 한다.

장수명 공동주택 도입의 필요성과 당위성에도 불구하고 현행 법령은 새로운 개념의 장수명 공동주택에 대응하지 못하고 있다. 장수명 공동주택의 세대 통합과 분리 그리고 골조와 내장의 분리 공급 등과 같은 새로운 개념들이 현행 법규에서 수용될 수 있는지에 대한 종합적으로 검토되지 않을 경우 공동주택의 가변성 실현을 위하여 개발된 기술들의 상용화는 불가능하다.

따라서 본 연구에서는 장수명 공동주택의 가변성과 관련된 법규들을 검토하고 공동주택에 적용하기 위한 관련 법규의 개정 방안을 모색함으로써 장수명 공동주택의 가변성 확보를 위

한 법제적 토대를 마련하고자 한다.

### 1.2. 연구의 방법 및 범위

연구는 장수명 공동주택의 건축적 특성을 토대로 가변성과 관련된 기준들을 도출하고 장수명 공동주택의 도입 과정에서 예상되는 현행 법규상의 문제점들에 대한 개선 방안을 모색한다. 장수명 공동주택의 계획 및 설계 단계에서 입주 후 리모델링에 이르기까지 가변성과 관련된 법규 기준들을 분석하고 제도적 개정 방안을 모색한다.

연구는 장수명 공동주택의 세대간 통합 및 분리, 골조와 내장의 분리 공급 등 가변성과 관련된 건축 계획적 특성을 중심으로 공사비, 세법, 금융 등 경제적 관점에서 관련된 기준들도 함께 분석함으로써 장수명 공동주택의 도입 및 활성화를 위한 법제적 토대를 마련하고자 한다.

## 2. 장수명 공동주택 관련 법령의 분석

### 2.1. 장수명 공동주택의 특성과 법제

#### (1) 장수명 공동주택의 개념과 정의

장수명 공동주택은 고내구성 100년 이상 건설시의 상태를 유지하는 골조부분(Support, Skeleton)과 사회, 경제, 문화, 생활 등의 변화의 수준에 맞도록 가변성과 수용력을 갖춘 내장, 외장, 설비 등(Infill)으로 구성된다. 이러한 개념을 실현하기 위해서 장수명 공동주택의 기본 요소는 높은 내구성 (구조체/기타

\* 정회원, 한국건설기술연구원 건축·도시연구부 Post-Doctor

\*\* 정회원, 한국건설기술연구원 건축·도시연구부 수석연구원

\*\*\* 이 연구는 건설핵심기술연구개발사업(CTRM) “내구성 및 가변성을 가지는 장수명 공동주택 기술개발” 연구에 의해 지원되었음.

부재), 가변성 높은 평면(규모, 공간, 설비, 내장부품, 용도), 경신성이 높은 부품 적용 및 구법 설계(교환, 집합, 부가), 유지관리 용이성(점검구, 접합부, 샤프트)으로 요약된다. 그 중에서 가변성 실현을 위해서는 장수명 주택의 계획, 설계, 시공, 유지관리 방식과 함께 골조(Support) 공급 후 세대별 특성에 적합한 내장(Infill) 공사가 이루어지는 주택 공급 방식에 있어서도 기존의 기존의 공동주택과 차별화되어야 한다.

(2) 장수명 공동주택에 대한 법적 정의

현행 법령에 일반 공동주택과 차별화된 장수명 공동주택에 대한 별도의 정의가 명시되어 있지 않다. 「건축법」과 「주택법」에 장수명 공동주택과 관련된 일부 규정이 있기는 하지만 장수명 공동주택의 포괄적인 개념으로 정의되지는 않았다. 따라서 장수명 공동주택에 대한 법적 정의의 부재는 장수명 공동주택의 보급을 위한 법적 한계에서 나아가 활성화를 위한 제도적 지원 대책이 전무함을 보여주는 근거가 된다.

22. 계획 및 설계 관련 법령

(1) 단지 계획 단계에서의 문제

세대간 통합 및 분리가 가능한 장수명 공동주택으로 구성된 주거 단지의 총 세대수와 세대별 전용면적은 수시로 변경이 가능하다. 그런데 「주택건설기준 등에 관한 규정」은 단지의 세대수와 세대별 전용면적에 비례하여 주거 단지의 구조, 설비, 부대시설, 복리시설 기준을 명시하고 있기 때문에 장수명 공동주택에 <표 1>의 적용 여부를 판단하기 어렵다.

<표 1> 가변성 확보를 위한 단지계획 및 소형평형 의무비율 기준

	가변성 확보를 위해 검토되어야 할 기준		가변성	
			세대수 변화	전용면적 변화
단지계획	구조 및 설비기준	화물용 승강기 설치 대수	●	
		복도 너비	●	
	부대시설기준	진입도로 너비	●	
		단지내 도로 너비	●	
		관리사무소	●	
		통신시설	●	
		가스공급시설	●	
		비상급수시설	●	
		급배수 시설	●	
		주차장	●	●
		조경시설 내 휴게시설	●	●
		전기시설	●	●
	공동수신설비	●	●	
	복리시설기준	어린이 놀이터	●	
		근린생활시설 등	●	
		주민운동시설	●	
		주민공동시설	●	
		보육시설	●	
		문고	●	
		공동작업장	●	●
아파트형공장		●	●	
사회복지관		●	●	
유치원		●	●	
경로당	●	●		
소형평형 의무비율	택지개발, 재개발, 재건축	●	●	

300세대 내외의 장수명 공동주택은 세대수 증감이 가능하기 때문에 감리자의 선정<sup>1)</sup>에 있어서 적용 가능한 법규를 판단하기 어렵다. 300세대 내외의 장수명 공동주택이 임대주택<sup>2)</sup>일 경우 세대 증감에 따라서 관리 기준이 다르다는 점을 고려할 때 장수명 공동주택의 경우 계획 단계에서 법 적용을 둘러싸고 혼선이 예상된다.

장수명 공동주택에 있어서 세대별 통·폐합에 따른 전용면적의 변화는 공공 및 민간 택지개발, 재개발, 재건축 사업 시행시 준수해야하는 소형평형(60㎡ 이하, 60~85㎡이하, 85㎡초과) 의무비율 기준 적용 여부를 판단하기 어렵다. 더불어 국민주택 규모 이하로 계획된 장수명 공동주택이 입주 후 세대간 통합이 이루어질 경우 통합된 세대가 국민주택규모를 초과함에 따라 국민주택기금 및 주택채권입찰제 적용의 형평성을 둘러싸고 법률적 혼선을 초래하게 된다.

(2) 사업성의 문제

장수명 공동주택의 요소기술(이중바닥, 이중천정, 구조와 분리된 설비 및 내장 등) 개발 및 시공비용과 가변성을 고려한 고비용의 자재 사용은 일반 공동주택에 비해 높은 공사비가 요구되기 때문에 주택가격 상승의 주요한 요인이 된다. 그리고 골조 내장 분리 공급 방식에 따른 세대별 내장의 설계 및 시공과 세대별 허가 및 등기 시행에 따른 금융비용의 증가로 인하여 주택가격 상승을 초래하게 된다. 결국, 주택 가격의 상승은 사업성 저하로 귀결되며 이러한 사업성 저하를 보정하기 위해 주어지는 일련의 인센티브<sup>3)</sup>는 저하된 사업성을 극복하기에는 현실적으로 어렵다. 법적 개정으로 장수명 공동주택이 인센티브를 받는다 할지라도 증가된 용적률과 주동 높이는 단지 내 거주성의 저하를 초래하게 된다.

장수명 공동주택의 요소기술 도입에 요구되는 상대적으로 높은 공사비는 현재의 분양가 상한제<sup>4)</sup>를 고려할 때 장수명 공동주택의 도입에 있어서 걸림돌로 작용하게 된다.

23. 행정 절차 관련 법령

(1) 인·허가 관련 법령

장수명 공동주택의 골조와 내장의 분리 공급 방식에 따른 세

- 1) 300세대 이상은 「건설기술관리법」에 의한 건축감리전문회사 및 종합 감리전문회사가 감리하며 300세대 미만은 「건축사법」에 의한 건축사가 감리
- 2) 임대주택의 관리 (임대주택법 제17조, 임대주택법 시행령 제15조) 300세대 이상의 공동주택
- 3) 「주택법」 주택성능등급과 관련 리모델링 등을 대비한 가변성, 수리 용이성 등 구조관련 등급, 「건축법」 리모델링에 대비한 설계의 경우 용적률 인센티브 부여, 친환경 건축물 인증제도를 통한 장수명 공동주택에 대한 인센티브 부여
- 4) 「주택공급에 관한 규칙」 [별표 3] 분양가상한제 적용주택의 분양가격 산정기준 : 분양가격 = [(기본형 건축비+지하층 건축비)×공동주택 건설공사비지수] + 지하층 건축비를 제외한 가산비용 + 택지비

대별 내장 부분에 대한 도면, 자재, 공사 기간, 그리고 공사 금액 등이 확정되지 않기 때문에 <표 2>에 정리된 것처럼 인·허가 단계에서부터 사용승인에 이르기까지 각 단계별로 구비해야 할 설계도서의 법적 요건을 갖추지 못하게 된다.

<표 2> LH 가변성 확보를 위한 행정절차 관련 기준

단계	건축물	건축법				주택법	
		사전 결정	건축 심의	사전 승인	건축 허가	사용 승인	사업 계획 승인
건축 계획서	건축물의 규모				●		
	주차장 규모	●				●	●
사업계획 승인신청서	세대수	●				○	○
	공사개요(기간/규모)					●	
설계도서	건축계획					●	
	복리시설, 분양시설						●
	평면도, 입면도	●	●	●	●		
	단면도	●	●	●	●		●
	내외마감표			●			
형별 개요	주차장평면도			●			
	실내마감도				●		
	소방설비도, 건축설비도				●		
	복층여부, 주택구분					●	●
호별개요	세대수					●	●
	전용/공용면적, 실별면적					●	●
호별개요	층구분, 호구분					●	●
김리완료보고서/공사완료도서						●	

○ : 동별 개요 (주택유형별 세대수), ● : 동별 개요 (반지높이)

골조와 내장의 분리 공급이 법적으로 가능해질 경우, 허가 시 제출되는 장수명 공동주택의 건축물 대장의 각 세대별 평면, 단면, 입면이 모두 다를 수 있다. 현행 법률<sup>5)</sup>에서는 건축물 대장에 건축물 현황(단위세대 평면도 포함)을 기재하고 보관하도록 하고 있으며 변경 시 현황을 기재하고 보관하도록 하고 있다. 따라서 장수명 공동주택의 중요한 요소인 세대 내부의 가변성에도 불구하고 가변 시 사용자 및 행정적 어려움으로 인하여 본래의 기능 발휘에 장애 요소로 작용하게 된다.

(2) 사용승인 및 등기 관련 법령

일반적으로 주택의 매수자는 금융권으로부터 대출을 받아서 주택 매입 시 소요되는 비용의 일부를 충당한다. 이 때 금융권으로부터 대출을 받기 위해서는 등기된 건물의 저당권이 설정되어야 한다. 그런데 장수명 공동주택의 경우 골조와 내장 분리 공급 방식을 채용하기 때문에 앞서 인·허가 과정에서 살펴본 것처럼 사용승인이 상정되지 않아 등기가 불가능하며 구분등기가 불가능하게 되면 금융권으로부터 대출이 불가능해진다.

소방관련 법령<sup>6)</sup>에 근거하여 소방청장 또는 소방서장에 의한 소방 검사는 공사 완료 단계에서 이루어지고 있으며 검사의 단위는 일반적으로 단지 또는 동을 단위로 시행하고 있다. 따라서 장수명 공동주택의 경우 골조 내장 분리 공급 시 각 세대별 소방동의 획득에 따른 행정적 어려움이 발생한다.

현행 법령<sup>7)</sup>에서는 국민주택 및 당해 주택의 건설용역(리모델링 포함)에 대하여 부가가치세가 면제된다. 그리고 서울시 조

례에서는 일정 규모 이하의 주택, 임대주택, 주택재개발 사업 등 서민주택건설 요건에 해당하는 경우 지방세(취득세, 등록세 등)를 면제하고 있다. 이때 국민주택이나 서민주택 규모 이상의 장수명 주택의 경우 공공에 기여도가 높음에도 불구하고 세제 면제 혜택에서 제외된다.

2.4. 리모델링 관련 법령

(1) 개별 세대 통합·분리 가능성

세대의 통합 및 분리는 계획적 관점과 경제적 관점에서의 관련 법령 검토로 구분한다. 우선 계획적 관점에서 현행 리모델링 관련 법령<sup>9)</sup>을 살펴보면 「건축법」에서는 세대수 증가를 금지하고 있으며 「주택법 시행령」은 별도의 동의 증축 등에 의한 세대 증가나 내력벽의 철거에 의한 세대 통합을 금지하고 있다. 따라서 현행 법령상 장수명 공동주택의 비내력벽 철거에 의한 세대 통합만 가능하다.

한편 공동주택의 리모델링의 경우 동 또는 단지차원으로 한정하고 있어 세대 내 일부 세대가 독립적으로 세대 통합 및 분리를 위한 리모델링 행위 허가 신청은 허용되지 않는다.

세대 통합이 가능하도록 법제가 변경되어도 재건축개발이익 환수제에 의해 단지 내 분양 주택과 임대 주택이 연결한 경우 상호간 세대 통합은 상대적으로 어려울 것이다.

장수명 공동주택의 리모델링 시 앞서 계획 및 설계에서 살펴본 것처럼 단지의 구조, 설비, 부대, 복리시설 관련 기준 적용 여부, 소형평형 의무비율 준수 여부, 300세대 내의 임대주택 단지의 관리 기준, 그리고 국민주택규모 기준 등 주택의 통합 및 분리에 따른 각종 세제 혜택의 적용 여부에 대한 별도의 기준이 없을 경우 법제 해석의 혼선이 야기된다.

공동주택 리모델링에 따른 특례 관련 현행 법령<sup>10)</sup>에서 공동주택의 리모델링에 따른 전유부분 및 공용부분의 전유화에 따

5) 「건축법」 제29조, 「건축법 시행령」 제25조, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제3조  
 6) 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 및 「소방시설설치유지 및 안전관리에 관한 법률 시행령」  
 7) 「조세특례제한법」 제106조제1항제4호 부가가치세의 면제 등  
 8) 「서울특별시세 감면조례」 제5장 서민주택건설 등의 지원을 위한 감면  
 9) 「건축법 시행령」 제6조제2항제2호라목 공동주택의 리모델링은 세대수를 증가시키거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것 「주택법 시행령」 [별표 3] 7. 리모델링 - 공동주택 공동주택을 동 또는 주택단지 단위로 전체 소유자의 동의를 얻은 경우로서 다음 각 목의 사항을 충족하는 때 가. 별도의 동의 증축 등에 의하여 세대를 증가시키거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것. 다만, 세대의 일부 또는 전부를 부대시설 및 복리시설 등으로 이용하기 위하여 피로터 구조로 전용하면서 최상층 상부에 증축하는 경우에는 그러하지 아니하다. 나. 내력벽의 철거에 의하여 세대를 합치는 행위가 아닐 것  
 10) 주택법 48조 (공동주택 리모델링에 따른 특례)  
 ① 공동주택의 소유자가 리모델링에 의하여 전유부분의 면적이 증감하는 경우에는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제12조 및 제20조제1항의 규정에 불구하고 대지사용권은 변하지 아니하는 것으로 본다.

른 면적 산정에 대한 대지사용권 및 공용부분의 면적에 대한 기준을 명시하고 있다. 그러나 이 기준은 세대 통합 또는 분리를 고려치 않은 것으로 세대 통합 및 분리의 경우 전유부분 면적 증감이 발생한다는 점을 고려할 때 장수명 공동주택을 위한 별도의 기준이 명시되어야 한다.

다음으로 경제적 관점에서 세제와 관련된 기준을 살펴보면 세대 통합의 경우 각 세대를 주택으로 인정할 경우와 세대 분할의 경우 각 세대를 주택으로 인정할 경우 일가구 다주택이 되어 양도세 부과 대상이 되기 때문에 세대 통합 및 분리의 활성화를 기대하기는 어렵다. 특히 종합부동산세의 세율을 고려할 때 부동산 가격이 높은 지역의 경우 세대 통합은 상당히 저조할 것이다.

세대 통합에 따라 국민주택규모 이하의 주택이 국민주택규모를 초과할 경우 주택의 통합에 따른 분양 당시 주택채권입찰제 예외, 국민주택기금 지원, 그리고 각종 세제 혜택에 대한 형평성의 문제가 제기될 수 있다.

### (2) 장수명 공동주택의 재건축 및 철거 기준

현행 「건축법」에서 건축물의 철거가 신고 사항으로 명시되어 있다는 점을 고려할 때 장수명 공동주택의 경우 철거 가능 범위에 대한 기준이 제정되어야 할 것이다. 더불어 「도시 및 주거환경 정비법」에 명시된 재건축 년한 산정 방식에 있어서 장수명 공동주택의 경우 별도의 기준이 명시되어야 한다.

## 3. 문제점 종합 및 대안 모색

### 3.1. 문제점 종합

장수명 공동주택의 특성을 토대로 관련 법령을 검토한 결과 장수명 공동주택의 가변성 확보를 위한 골조·내장 분리 공급 방식과 세대간의 통합 또는 분리는 현행 법규에서는 금지되어 있다. 장수명 공동주택의 주요한 요소들 중 내구성능은 법규적 제약보다는 고내구성 실현을 위한 공사비 증가나 층고 증가에 따른 사업성 저하가 도입의 장애 요인으로 작용한다. 반면 가변성은 내구성과 마찬가지로 가변성 실현을 위한 설계 및 공사 단가의 상승에 따른 사업성 저하가 초래되며 더불어 계획에서부터 사용승인 후 리모델링에 이르기까지 관련 법령의 각종 기준들이 제약 요인으로 작용한다.

장수명 공동주택의 가변성 실현의 어려움은 현행 관련 법규가 장수명 공동주택의 계획적 특성들을 고려한 개정이 이루어지지 않았기 때문이며 세대별 전용면적을 중심으로 하는 세제 혜택 및 경제적 지원 방식이 가변성 실현의 장애 요인으로 작용하고 있기 때문이다.

<표 3> 장수명 공동주택 가변성 관련 법규의 문제점 종합

요소 기술	법규상의 문제점	
	계획적 측면	경제적 측면
가 변 성	계획 및 설계 (신축, 재건축, 재개발, 리모델링):	
	정의: 장수명 공동주택에 대한 정의 부재 세대수: 「주택건설기준 등에 관한 규정」-단지 내 구조/설비/부대/복리 기준, 관리기준(임대주택), 감리 적용 기준 세대별 전용면적: 소형평형 의무비율, 전용면적 변화에 따른 대지 지분 산정 방식 세대 통합/분리 리모델링: - 「건축법」 및 「주택법」-불가 - 단지 및 동단위의 리모델링 - 건축물대장의 수시 변경	세대별 전용면적 변화: 국민주택기금, 채권입찰제, 지방세 면제 대상 여부 일가구 다주택: 통합/분리에 따른 다주택자의 중과세 세대별 행정 절차의 증가: 주택가격 상승, 분양가 상한 문제
	행정절차	
	골조/내장 분리 공급: - 내장 미확정에 따른 심의신청, 허가 신청, 소방검사, 사용승인 신청 불가 - 등기 불가, 대출 불가	골조/내장 분리 공급: - 세대별 행정절차(사용승인, 소방검사, 허가, 등기 등에 따른 절차 및 비용 문제 - 공사비 증가, 분양가 상한제 문제

## 3.2. 대안모색

### (1) 계획적 지원 방안

장수명 공동주택의 가변성 확보를 위해서는 건축법령, 주택법령, 소방관련 법령 등의 관련 법령에 있어서 골조 내장 분리 공급 방식, 단지 총 세대수의 변화, 세대별 전용면적 변화에 대한 별도 기준 또는 단서 조항이 명시되어야 한다.

골조와 내장의 분리 공급 방식이 가능해지기 위해서는 골조 완공 상태에서 임시 사용승인 후 내장 완공 후 세대별 본 사용승인을 부여하는 법규 개정이 이루어져야 한다. 또한 골조 상태의 허가 및 승인 기준과 함께 매매가 이루어질 수 있도록 감정 평가 및 골조 상태에 대한 담보 체계의 구축이 병행되어야 한다.

세대 통합 및 분리에 따른 총 세대수의 변화는 단지의 거주성과 밀접한 상관관계를 형성하기 때문에 초기 계획이나 리모델링 시 단지의 구조 및 설비, 부대시설, 복리시설 기준을 준수하도록 하여야 한다.

통합 분리에 따른 세대별 전용면적의 변화에 대응하는 대지 지분 산정 방식은 세대 통합 분리지 전용면적 변화에 대응하여 대지 지분의 증감이 가능하도록 기준이 개정되어야 한다. 세대 통합 및 분리에 따른 평형별 의무비율 기준 역시 준수되어야 한다.

### (2) 경제적 지원 방안

일반 공동주택에 비해 사업성 측면에서 상대적으로 불리한 장수명 공동주택의 조기 정착 및 활성화를 위해서는 경제적 지원 방안이 모색되어야 한다. 현행 법령에서 에너지 절약시설에 대한 소득세 또는 법인세 공제 방안<sup>11)</sup> 또는 서민주택건설 지원

을 위한 지방세 감면 방안처럼 장수명 공동주택에 대한 사업자 및 구매자에 대한 별도의 세제 지원(법인세, 소득세, 취득세, 재산세, 양도 소득세 등) 또는 경제적 지원 방안(이자율 조정 또는 이자 비용 보조 방안 등)이 모색될 때 공공 기여도가 높지만 일반 단독주택에 비해 사업성이 떨어지는 장수명 공동주택의 도입이 가능해진다.

세대 통합 또는 분할 시 발생하는 일가구 다주택에 따른 각종 세금 문제를 극복하기 위해서는 세대 분할 후 분할 주택의 매도까지 일정 기간을 일가구 이주택에서 제외시키거나 세대 통합 시 일가구 다주택에 따른 증가되는 각종 세금 문제를 극복할 수 있도록 통합된 주택을 일가구 일주택으로 인정할 수 있도록 관련 법령의 개정이 이루어져야 한다.

#### 4. 결론

연구는 장수명 공동주택의 가변성의 실현을 위하여 개발된 요소 기술들의 현실화에 현행 법령이 장애 요인으로 작용하고 있음을 확인하였다. 장수명 공동주택의 가변성은 사업성 저하와 함께 현행 법규상의 관련 규정들이 가변성 실현을 금지하고 있다. 결국 현행 법규는 장수명 공동주택의 도입에 걸림돌로 작용하고 있으며 도입을 위한 인센티브 역시 체계적이지 못함을 확인하였다.

장수명 공동주택의 가변성은 지구환경 보전과 함께 거주자의 다양한 삶에 대응함에 따른 사회적 비용 감소 등을 고려할 때 공공복리에 기여도가 상당히 높다. 따라서 장수명 공동주택의 도입 및 활성화를 위하여 현행 계획 및 세제 관련 법령의 개정이 기술 개발과 함께 병행되어야 한다.

본 연구는 장수명 공동주택의 가변성 도입을 위하여 관련 법규 기준을 검토하고 대안을 제시하는 것에 목적을 두었으나 법률적 대안 제시가 구체적이지 못하고 미약하다. 후속 연구에서는 본 연구를 토대로 장수명 공동주택의 가변성의 확보를 위한 제도적 개선 방안에 보다 광범위하고 심도 있는 연구를 보완함으로써 장수명 공동주택의 보급 및 활성화의 법적 토대를 제시할 것이다.

#### 참고문헌

1. 대한주택공사 리모델링부, 공동주택 리모델링 법령해설과 방향, 대한주택공사, 2002.12
2. 건설교통부, 한국건설교통기술평가원, 내구성 및 가변성을 가지는 장수명 공동주택 기술개발 연구보고서, 2006.08
3. 한국건설기술연구원, 장수명 건축물 설계시스템 개발, 2003.12
4. 한국건설기술연구원, 장수명 공동주택 기술 국제 세미나, 2006.08
5. 법제처 홈페이지, [www.moleg.go.kr](http://www.moleg.go.kr)

11) 「조세특례제한법」 제25조의2 (에너지절약시설투자에 대한 세액공제)