

녹색건축물 인센티브, 정교하게 개선 소형 건축물 대상 인센티브 강화해야

인센티브 제도, 녹색건축물 활성화 목적으로 도입 불구 유인효과 미미

서울시는 2007년부터 적용했던 친환경에너지 건축물설계 가이드라인을 폐지하고 2013년부터 ‘서울시 녹색건축물 설계기준’을 시행하고 있다. 2019년까지 3회에 걸쳐 개정하면서 기준을 강화하였고 2020년에는 ‘서울시 녹색건축물 2차 조성계획(2021~2025)’을 수립할 예정이다.

정부는 2019년 녹색건축물조성지원법을 개정해 2025년부터 중대형 민간건축물을 대상으로 녹색건축물을 의무화하고 2030년부터 소형 건축물로 확대할 계획을 수립하였으며, 정책수단으로 인센티브제도를 강화할 방침이다. 2019년 초 서울시는 녹색건축물에 대한 제도·경제적 인센티브 지원이 부족한 것으로 보고 인센티브 추가 발굴을 통한 녹색건축 활성화 추진의 필요성을 강조한 바 있다. 시·국정부의 녹색건축물 의무화 이전에 실효성 있는 지원을 바탕으로 유인효과를 높이기 위한 정책 발굴이 필요해진 것이다.

녹색건축물이란 녹색건축인증, 건축물에너지효율등급, 제로에너지건축물 인증을 받은 건물이며, 녹색건축 인센티브는 초기건축비 증가분의 일부를 보상하고 건축시장에 녹색건축물 보급을 활성화하기 위하여 2009년부터 시행된 제도이다. 그러나 제도의 잦은 변경과 낮은 실효성, 시민들의 낮은 인지도 때문에 실적과 효과가 미미하다고 평가되어 왔고, 실제로 2009~2019년 민간분야의 녹색건축인증 2,760건 중 인센티브가 부여된 것은 197동, 232건으로 8.4%에 불과하다.

서울시 건축물 95%에 달하는 소형 건축물 대상 인센티브 강화할 필요

232건의 인증을 통하여 총 323건의 인센티브가 부여되었고, 인센티브는 취득세, 재산세, 용적률 순으로 많았다. 복수의 인센티브를 받은 사례는 총 78건으로 취득세와 재산세 감면 인센티브에 해당하고, 대부분 대형 건축물이다. 대형 건축물은 다른 규정으로 용적률 완화 인센티브를 받기 쉬운 구조이고, 그것만으로도 상한용적률을 채울 수 있으므로 그 이상의 용적률 인센티브는 의미가 없다.

반면 용적률 인센티브를 받고자 하나 인증절차 및 비용 때문에 인센티브 지급 대상에서 벗어나 있는 소형 건축물(1,000㎡ 미만)에는 적용을 확대할 필요가 있다. 소형 건축물의 경우 용적률 인센티브가 가장 매력적일 수 있으나, 최대 15%를 적용해도 실질적으로는 건폐율, 높이제한에 의하여 한 층 이상 높이기 어려워 효용성이 담보되는 것은 아니다. 전체 건축물의 95%를 차지하고 있는 소형 건축물이 받을 수 있는 인센티브를 강화하여 녹색건축물 조성을 유인하여야 한다.

[표 1] 녹색건축물 규모·용도별 인센티브 부여현황

규모*	용도	인증 수	인센티브														
			계	용적률		취득세		재산세		등록세**		인증 비용		높이규제 완화		가산비	
				건수	구성비 (%)	건수	구성비 (%)	건수	구성비 (%)	건수	구성비 (%)	건수	구성비 (%)	건수	구성비 (%)	건수	구성비 (%)
가	주거	32	48	5	10	27	56	14	29	2	4						
	업무	8	10	2	20	3	30	5	50								
	비주거	10	16	1	6	6	38	7	44			2	13				
	계	50	74	8	11	36	49	26	35	2	3	2	3				
나	주거	56	74	20	27	32	43	20	27					2	3		
	업무	30	45	8	18	26	58	11	24								
	비주거	41	53	12	23	26	49	15	28								
	계	127	172	40	23	84	49	46	27					2	1		
다	주거	34	50	14	28	20	40	13	26							3	6
	업무	9	13	6	46	4	31	3	23								
	비주거	8	9	3	33	3	33	3	33								
	계	51	72	23	32	27	38	19	26							3	4
라	주거	1	1	1	100												
	업무	1	1	1	100												
	비주거	2	3	1	33	1	33	1	33								
	계	4	5	3	60	1	20	1	20								

* 주거: 가. 1,000세대 이상, 나. 300세대 이상~1,000세대 미만, 다. 30세대 이상~300세대 미만, 라. 30세대 미만

비주거: 가. 10만㎡ 이상, 나. 1만㎡ 이상~10만㎡ 미만, 다. 3천㎡ 이상~1만㎡ 미만, 라. 3천㎡ 미만

** 등록세는 2011년부터 취득세로 통합되었으나 구별자료(2019)에는 따로 관리

실제 수요층 요구 반영하려면 인센티브, 정교하게 고치고 추가 발굴해야

인센티브제도의 잦은 변경과 행정절차상 문제가 인센티브의 실효성을 저하시키는 주요 원인으로 조사되었다. 현재까지 녹색건축인증에 따른 인센티브는 하향 조정되거나 일몰되는 방향으로 변해오고 있어서 건축가와 건축주에게 위험부담으로 작용하고 있으며, 절차상 준공승인 전에 녹색건축인증이 완료되어야 하지만 대부분 인증도서가 1~2주 늦게 작성되는 실정으로 기준을 충족하고도 인센티브를 받지 못하는 사례가 발생하고 있다. 또한, 미흡한 정보 공유 체계, 고가의 수수료 등이 녹색건축인증과 인센티브 운영에 장애 요소로 작용하는 것으로 파악되었다. 명목상 다양한 인센티브가 존재하지만 실제 수요층 요구를 반영하고, 그에 맞게 작동하기 위해서는 인센티브를 수혜자의 관점에서 정교하게 개선해야 한다.

현 인센티브를 확대하는 한편, 건축주와 건축가가 사업초기에 인센티브에 관한 명확한 정보를 바탕으로 인증에 따른 추가비용을 고려할 수 있도록 관련 가이드라인과 해설서를 제공할 필요가 있다. 추가되어야 할 인센티브 유형으로는 인증수수료와 공사비 등 재정지원에 관한 항목과 신속한 심의절차, 주차장 규정 완화, 건폐율 완화 등의 제도적 지원이 필요하다.

“초기 투자금 평균회수기간은 11년 … 추가공사비 10% 보조 시 2년 단축”

실증적 검토를 위하여 10건의 사례를 대상으로 녹색건축물 도입을 위해 소요되는 지출(비용)과 인센티브로 얻는 수입(세금 감면, 용적률 완화 등)을 비교하여 개략적인 회수기간을 추정하였다. 지출항목으로는 녹색건축인증수수료, 건축물에너지효율등급 인증 수수료, 녹색건축물 추가 공사비, 건축기준 완화에 따른 추가 공사비를 반영하였으며, 수입항목으로는 건축기준 완화에 따른 개발이익(임대료), 세제감면액, 에너지 소비절감에 따른 이익을 반영하였다. 분석결과, 평균 회수기간은 11년이 소요된다. 이 연구에서 건축주 30인을 대상으로 적정 회수기간에 대한 의견을 조사한 결과 5~9년이 대다수였기에 라급 건축물 3건의 사례에 추가 인센티브를 적용하여 9년 미만에서 초기투자금이 회수되는 인센티브의 유형과 양을 시뮬레이션하였다. 시뮬레이션하였다.

실효성 있는 인센티브로서 추가비용 보조와 건폐율 및 주차장 설치기준 완화 혜택을 적용하여 계산하였다. 기존의 혜택에 추가공사비 10%를 보조하는 조건에서는 주거·

비주거·업무용 건물의 회수기간이 9년으로 줄었고, 주거용에 건폐율을 적용하면 10년, 비주거와 업무용 건물에 주차장 설치기준을 완화한 경우는 비주거용 10년, 업무용 8년의 회수기간이 도출되었다.

지원금 인센티브의 도입은 해외에서 일반적으로 통용되는 유형이지만 우리나라는 신축건축물에 대한 재정지원은 하지 않고 있다. 최초 공사비를 낮추는 보조금 인센티브는 녹색건축 유인효과를 높일 수 있고, 건축주를 설득시킬만한 매력적이고 실효성 있는 방법이다. 에너지성능 기준에서 모범이 되는 사례에 지원금을 제공할 필요가 있다.

[표 2] 소형 녹색건축물에 추가 인센티브 적용 시 회수기간

구분	주거용	비주거용	업무용
추가공사비의 10% 추가지원	9년	9년	9년
건폐율 완화	10년	-	-
주차장 설치기준 완화	-	10년	8년

