



공동주택성능등급표시제도의 합리적 제도 운영 방안 모색을 위한 기초 연구 - 녹색건축물 인증제도와 비교 · 분석을 중심으로 -

A Basic Study to Find a Reasonable System Operation Plan for the Performance Rating System of Multi-family Housings

- Focusing on Comparative Analysis with Green Building Certification System -

황은정* · 김수암** · 양현정***

Eun-Kyoung Hwang* · Soo-Am Kim** · Hyeon-Jeong Yang***

* Corresponding author, Senior Research Fellow, Dept. of Living and Built Environment, Korea Institute of Civil Engineering and Building Technology (ekhwang@kict.re.kr)

** Coauthor, Senior Research Fellow, Dept. of Living and Built Environment, Korea Institute of Civil Engineering and Building Technology (sakim@kict.re.kr)

*** Coauthor, Researcher, Dept. of Living and Built Environment, Korea Institute of Civil Engineering and Building Technology (hyeonjeongyang@kict.re.kr)

ABSTRACT

Purpose: The performance rating system of multi-family housings allows future tenants to identify the performance level of the multi-family housing to purchase by displaying the housing performance and quality in tenant recruitment notices when such housings are supplied. The evaluation part of this system is a comprehensive performance indicator related to the overall performance of multi-family housings. The performance evaluation items include noise, structure, living environment, and fire safety, and this part is closely related to the individual certification system related to the current multi-family housings. However, this certification system was abolished after 2012 in accordance with the government policy due to the integrated management and reduction of similar certification systems. While it was eventually re-established in December 2013 due to its importance, its grade determination system depends on the green building certification system in compliance with the Green Building Construction Support Act. In this way, there is an issue that the system itself and its operation are separated. In addition, the performance rating system of multi-family housings is regarded as a supplementary system that can be additionally acquired when receiving the Green Building Certification in the construction market. Therefore, this study derived problems through comparative analysis with the green building certification system so that the performance rating system of multi-family housings, which is a comprehensive performance concept regarding multi-family housings, can be operated according to its original objectives. This study also proposed short-term and long-term improvement plans. **Methods:** The overall contents of the certification system were investigated through a review of the legal system and literature, and an analysis table was prepared according to the analysis method of the certification system in previous studies. **Results:** First, as a short-term improvement plan, this study proposed to maintain the current dual system. However, only the certification agencies are used together and operation and management are separately established in the Housing Act. Second, as a long-term improvement plan, this study proposed to separate into housing and non-housing and to operate the performance rating system of multi-family housings together with each individual certification system only for housings.

KEY WORD

공동주택성능등급표시제도
녹색건축물 인증제도
유사인증제도 개선

Performance Rating System of Multi-family Housings
Green Building Certification System
Similar Certification System Improvement

ACCEPTANCE INFO

Received Sep. 25, 2020

Final revision received Oct. 26, 2020

Accepted Oct. 30, 2020

© 2020. KIEAE all rights reserved.

1. 서론

1.1. 연구의 배경 및 목적

공동주택성능등급표시제도는 500세대 이상의 공동주택을 공급할 때에 주택의 성능 및 품질을 입주자 모집공고에 표시하도록 하는 것으로, 선분양 제도하에서 소비자에게 자신이 매입할 공동주택의 성능등급을 미리 파악할 수 있게 하려는 제도이다[1]. 본 제도는 소음, 구조, 생활환경, 화재 안전 등 공동주택 전반에 관련된 종합 성능지표로서 현재 공동주택 관련 개별 인증제도와도 매우 긴밀한 관계가 있다. 그러나 본 제도는 유사인증제도의 통합관리 및 축소관련 정부 정책에 따라 2012년 2월에 폐지되어 건축법 제65조 친환경건축

물 인증제도와 통합하여 운영되었다. 이후 제도의 중요성이 다시 제기되어 2013년 12월에 주택법 제21조의2에 신설되었으나 제도 운영에 대한 사항이 녹색건축물 조성지원법에 따라 등급을 발급받도록 규정하였다. 이에 따라 공동주택 성능등급표시제도는 근거기준과 행정기준이 주택법과 녹색건축물조성지원법으로 이원화되었으며, 건설시장에서는 녹색건축물 인증 신청 시 부가적으로 받을 수 있는 제도로 간주되고 있는 상황이다.

이에 본 연구에서는 주택관련 종합 성능 개념을 내포하고 있는 공동주택성능등급표시제도가 본연의 제도 도입 취지 및 목적에 맞는 역할을 수행할 수 있도록 현행 공동주택성능등급표시 발급과 관련된 녹색건축물 조성에 관한 법률의 녹색건축물 인증제도와 비교 · 분석을 통해 현행 제도의 문제점을 도출하고, 이를 기반으로 향후 합리적인 제도 운영을 위한 제도 개선시 기초 자료로 활용하고자 한다.

1.2. 연구의 방법 및 범위

본 연구는 공동주택성능등급표시제도와 녹색건축물 인증제도를 중심으로, 관련 법령을 상호 비교·분석하는 문헌 고찰로 진행되었다. 먼저 공동주택성능등급표시제도에 대한 연역과 관련 세부 기준을 파악하였다. 그리고 이를 기반으로 녹색건축물 인증제도와 관련 기준을 비교·분석하여 제도간 문제점을 도출하고 이에 대한 개선 방향을 제시하였다.

2. 공동주택성능등급표시제도 개요

공동주택 성능등급표시제도는 2005년 1월에 제정되어 2000세대 이상 공동주택 단지는 의무적으로 성능등급을 취득하도록 하였다. 이후 적용대상 규모가 2008년 1,000세대로 강화되었다. 2013년도 12월 표시제도가 재 신설된 이후, 2019년 500세대로 확대되었다 [2]. 여기서는 공동주택성능등급표시제도의 특성을 2012년 1월 주택성능등급표시제도 폐지하기 직전 기준과 현행 기준을 상호 비교하여 살펴보았다.

먼저 근거법령으로 주택성능등급표시제도가 폐지되기 전에는 주택법 제21조의2를 기반으로 등급표시대상, 심사 및 평가, 인정기관 지정 및 처리보고 등에 관한 기준이 주택건설규정 등에 관한 규정 및 규칙에 규정되어 있었으며, 별도 국토교통부 고시인 주택성능등급 인정 및 관리기준도 운영되고 있었다[3]. 하지만 2013년 제도 재 신설 이후에는 주택법 제39조에서 “녹색건축물 조성지원법에 따라 공동주택성능 등급 발급”을 받도록 규정하고 성능등급표시제도 의무 적용대상과 성능등급 인정서 양식을 제외하고 모든 기준이 폐지된 상태를 유지하였다.

폐지 및 재 신설시 공동주택성능 표시분야는 세부적인 기술 방법은 다소 상이한 부분이 있으나 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재소방 관련 등 5개 분야를 유지하고 있다. 주택성능표시부분별 세부평가 항목은 제도 폐지 전 주택성능등급인정 및 관리기준에 규정되었으나 재신설 이후 녹색건축물 조성법으로 위임된 이후 모든 행정절차 및 세부기준들이 녹색건축인증기준에 따르고 있다. 이에 2013년, 2016년 개정된 녹색건축인증제도에 연계하여 주택건설기준 등에 관한 규칙 별지1(공동주택성능등급인정서)도 개정되었다. 현재 공

Table 1. Changes of performance rating system of multi-family housings

Year/Month	Key revisions
'05.1	• Article 21-2 of the Housing Act was newly established, i.e. the performance rating system of multi-family housings
'06.1	• Mandatory for multi-family housings with 1,000 or more households
'12.2	• Abolished the performance rating system of multi-family housings
'13.12	• Article 21-2 of the Housing Act was re-established, i.e. the performance rating of multi-family housings
'16.1	• Changed to Article 39 due to complete amendment of the Housing Act
'19.1	• Mandatory for multi-family housings with 500 or more households

동주택성능등급표시제도의 세부 평가는 5개 범주, 56개 세부항목으로 구성되어 있다. 이를 주택성능등급표시제도 폐지 전 평가항목과 비교해 보면 기존 건축물의 주요구조부 재사용, 기존 건축물의 비내력벽 재사용, 생활용 가구재 사용억제 대책의 타당성 등 선택항목 8개가 삭제되었으며, 새로 추가된 평가항목은 과도한 지하개발지양, 토공사 절성토량 최소화, 에너지 모니터링 및 관리지원 장치 등 10

Table 2. Comparison of regulations in performance rating system of multi-family housings

	Prior regulations before abolishing the rating system (2012.1)	Current regulations (2016 as of present)
Regulations	<ul style="list-style-type: none"> • Article 21-2 of the Housing Act • Articles 58 to 60 of the Housing Construction Regulations (labeling target, review and evaluation, designation of accreditation agency, and result report) • Article 12-2 of the Housing Construction Regulations • Housing performance grade recognition and management standards (Notice) 	<ul style="list-style-type: none"> • Article 39 of the Housing Act • Article 58 of the Housing Construction Regulations • Article 12-2 and Attachment 1 of the Housing Construction Regulations
Certificate form detailed evaluation items	<ul style="list-style-type: none"> • Notice Attachment 3 • 54 detailed performances items under 5 categories (Noise 5, Structure 6, Environment 23, Living Environment 14, Fire safety 6) 	<ul style="list-style-type: none"> • House Construction Regulations Attachment 1 • 56 detailed performance items under 5 categories (Noise 5, Structure 4, Environment 27, Living environment 14, Fire safety 6)
	<ul style="list-style-type: none"> • Items deleted after system integration (8 items): Reuse of major structures of existing buildings, reuse of non-bearing walls of existing buildings, feasibility of countermeasures against the use of household furniture materials, reduction of food waste, information display of carbon emissions of materials, installation of heavy water, reduction of carbon dioxide emissions, distance from the city center, regional center, and the complex center • Items added after system integration (10 items): Avoiding excessive underground development, minimizing earthwork cuts, energy monitoring and management support devices, use of low-carbon materials, use of recycling materials, use of materials reducing harmful substances, application rate of green building materials, water consumption monitoring, accessibility to convenience facilities, provision of green building certification information, installation of alternative transportation-related facilities, zero-energy buildings 	

- Comparison of performance rating system of multi-family housings and eco-friendly building certification system (before integration)
- Eco-friendly building certification system: 9 parts, 25 categories, 44 evaluation items
- Comparison of evaluation items: same item (34 items), similar items (7 items), different items (3 items, floor area ratio, with or without a systematic high-level plan, applying eco-friendly construction method and new technology)

개 항목이다. 이들 항목 대부분은 저탄소 저감, 에너지 절감 등 친환경 평가항목과 관련이 있다[4].

한편, 녹색건축인증제도의 전신은 친환경건축물 인증제도로서, 1999년 도입된 환경부의 그린빌딩 시범인증과 2000년 도입된 건설교통부의 주거환경우수주택 시범인증 제도를 2001년 12월에 부처협의를 통해 통합한 것으로, 이를 두 부처가 공동운영하고 있었다[5]. 이후 2011년 12월 주택성능등급표시제도와와의 상호 인증으로 통합되었으며, 2013년 새로 제정된 녹색건축물 조성 지원법을 기반으로 현재까지 녹색건축물인증제도로 운영되고 있다[4].

주택성능등급표시제도와 통합되기 전 친환경건축물 인증제도는 9개 부문, 25개 범주, 44개 평가항목으로 구성되어 있다. 이들 평가항목들을 폐지 전 주택성능등급표시제도와 비교 분석해보면 평가동일항목이 34개, 유사항목이 7개, 상이 항목이 3개로, 동일하거나 유사한 평가항목이 거의 93%를 차지하고 있는 상황이었다. 여기서 유사항목은 평가 명칭이 다소 상이하나 평가 목적이나 기준이 유사한 것으로, 예를 들어 공동주택성능등급표시제도의 생태면적률과 녹색건축물인증제도의 녹지공간율, 홈네트워크 종합시스템과 초고속정보통신설비의 수준, 교통에 대한 소음과 단지내 음환경 등이 있다. 마지막으로 상이한 평가항목은 녹색건축물 인증제도에만 있는 항목으로 용적률, 체계적 상위계획 수립 여부, 친환경적 공법의 신기술 적용 등이 있다.

3. 공동주택 성능등급표시제도와 녹색건축물 조성 지원법 비교 · 분석을 통한 문제점 도출

3.1. 공동주택 성능등급표시제도와 녹색건축물인증제도간 주요 기준내용 비교 · 분석

여기서는 재 신설된 이후의 공동주택 성능등급표시제도를 기반으로 두 제도간 제도 운영 목적, 평가부문 및 평가항목 등을 중심으로 관련 기준을 비교 · 분석하였다[1][2].

1) 제도 도입 목적 및 대상

주택법 제39조에 따르면 공동주택 성능등급표시제도 도입 목적은 공동주택의 성능 관련 정보를 입주자에게 제공하기 위한 것이다. 그리고 녹색건축물인증제도는 녹색건축물조성지원법 제16조에 따라 지속가능한 개발실현과 자원절약형, 자연친화적 건축물을 유도하기 위해 운영되고 있다. 이에 입법 취지로부터 본다면 공동주택성능등급표시제도는 주택의 성능에 중점을 두고 있는 반면, 녹색건축물인증제도는 환경부하 절감의 지속가능한 개발을 위한 건축물 친환경성에 초점을 맞추고 있다고 할 수 있다.

적용대상은 성능등급표시제도의 경우 500세대 이상 단지에 대해 의무적으로 적용하고 있는 반면, 녹색건축인증제도의 경우 주거용 건축물에 대해 신축 및 기존 주거용 건축물과 신축 단독주택을 대상으로 하고 있으나 의무기준은 아니다. 하지만 서울, 경기, 제주, 부산 등 일부 지방자치단체에서는 녹색건축물 설계기준 조례 운영을 통해 의무화하고 있는 상황이다. 예를 들어 서울시 경우 “서울특별시 녹색건축물 설계기준에서 30세대 이상 300세대 미만 공동주택은 녹색건축물 인증 4등급 취득을 의무화하고 있으며, 30세대 미만의

Table 3. Comparative analysis between performance rating system of multi-family housings and green building certification system

	Performance rating system of multi-family housings	Green Building Certification system
Regulations	• Article 39 of the Housing Act and Article 58 of the Regulations	• Article 16 of the Green Building Construction Support Act, Article 11 of the Green Building Certification Rules (application for preliminary certification) • Article 5 and Appendix 13 of the Green Building Certification Standards
Purpose	• Provide housing performance information to tenants • Display in the tenant recruitment notice	• Realize sustainable development and drive resource-saving and eco-friendly buildings
Application target	• Mandatory for a complex with 500 or more households	• Independent housing, multi-family housings (mandatory by some local governments)
Evaluation items	• Noise, rescue, environment, living environment, fire safety (5 categories)	• Land use and transportation, energy and environmental pollution, etc. (9 categories)
Detailed evaluation items	• 56 items (26 mandatory, 30 optional) • 33 common evaluation items (excluding 16 green certification housing performance areas) • Mandatory items among common evaluation items (3 items: ecological area ratio, indoor air quality, energy performance) • Key differences between systems: 10 (house: 7, green: 3)	• 50 items (6 mandatory, 34 evaluation, 10 innovative design)
Grade	• Grade indication by individual item	• Weighted by item, 4 grades based on total score
Certification	• Grade indication (preliminary certification)	• Preliminary certification, main certification
Evaluation and operation	• Delegation of the Green Building Construction Support Act • Absence of relevant standards in the law, partial statement of related contents about the preliminary certificate for green buildings	• Operation of Ministry of Land, Infrastructure and Transport Ordinance and notice • Operating organization, green building center operation • Systematic certification system management and development

- Remark: Targets where green building certification system is mandatory
- Local government: Seoul, Gyeonggi-do, Jeju-do, Busan, Gwangju, etc.
- Seoul: 1,000 households or more (1st grade), 300 to less than 1,000 households (2nd grade), 30 to less than 300 households (4th grade), less than 30 households(applied to some)

공동주택의 경우도 일부 성능항목을 만족시켜야 한다. 또한 1,000세대 이상은 1등급을 받아야 한다.

한편, 공동주택성능등급표시제도는 설계단계의 평가이나 녹색건축물인증제도는 설계단계의 예비인증과 준공이후 본인증이 운영되고 있다.

2) 평가 부문 및 항목

먼저 평가부문에 있어 공동주택 성능등급표시제도는 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재·소방 등 5개 부문으로 구분되어 있는 반면, 녹색건축물 인증제도는 토지이용 및 교통, 에너지 및 환경오염 등 9개 전문분야 구성되어 있다. 주목할 사항은 녹색건축물 인증제도 전문 분야에 “주택성능분야평가”가 별도로 구분되어 있으며, 녹색건축물 인증제도만 신청할 경우 본 전문분야는 평가하지 않는다. 즉, 본 부문은 공동주택성능등급인증서에서만 표시하고 인증평가를 위한 배점은 부여하지 않고 있다.

세부 평가 항목은 공동주택 성능등급표시제도 56개, 녹색건축물 인증제도 50개로 각각 구성되어 있다. 이 가운데 동일한 평가항목은 녹색인증 주택성능분야 16 평가항목을 제외한 33개 항목이다. 즉, 공동주택 성능등급 표시제도의 59%, 녹색건축인증의 66%가 중복 항목이다. 공통평가항목 가운데 각 제도의 필수 평가항목이 다른 경우는 10개로서 공동주택 성능등급표시제도에서만 필수인 평가항목은 자연지반 녹지율, 단위세대 환경성능 확보, 소음관련 성능 등 7개 항목이며, 녹색건축물 인증제도에서만 필수항목인 것은 재활용가능자원의 보관시설 설치, 절수형기기 사용, 운영유지관리 문서 및 매뉴얼 제공 등 3개 항목이다.

한편, 등급을 산정하는 방법도 차이가 있어 공동주택성능등급표시는 각 5개 부분에 대한 개별 등급을 명시하는 반면, 녹색건축인증제도는 각 부문의 평가점수를 합산하여 최종 등급을 명시하고 있으며, 전체 등급이 유지되는 경우 세부항목의 평가 수준은 변경이 가능하다.

3) 제도 운영

공동주택 성능등급표시제도는 녹색건축물 조성 지원법에 따라 등급을 발급받도록 운영절차를 위임하고 있다. 하지만 녹색건축물 조성지원법에는 위임 사항관련 구체적 법 조항은 없다. 다만, 녹색건축인증에 관한 규칙 제11조 제3항에서 녹색건축 예비인증서 부분에 “주택건설기준 등에 관한 규칙 제12조의2에 따른 공동주택성능인증서를 포함한다”라고만 명시하고 있다. 이는 공동주택 성능등급표시제도에는 본인증이 없기 때문에 예비인증으로 가름하는 것으로 판단된다. 그리고 국토교통부 고시인 녹색건축인증기준 별표 13에서 공동주택성능등급 표시항목을 규정해 주고 있으나 공동주택 성능등급표시제도 인정서의 표기방식과는 다소 상이하다.

한편, 녹색건축물 인증제도의 경우 녹색건축물 인증을 위한 인증기관, 녹색건축물 조성 기술의 연구개발 및 보급 등을 효율적으로 추진하기 위한 녹색건축센터, 인증제도 운영관리 및 지속적 지표 개발 등을 위하여 녹색건축 인증 운영기관을 별도로 두고 있다. 하지만 공동주택성능등급표시제도의 경우 표시 등급 취득을 녹색건축물 조성 지원법에 위임한 것 이외에 제도 운영관련 기준은 없다.

4) 인센티브 제공 현황

공동주택성능등급표시제도와 녹색건축물인증제도는 제도 활성화화를 위하여 각각 인센티브제도를 운영하고 있다. 먼저, 공동주택성능등급표시제도는 주택품질향상에 따른 가산비용기준 제7조제1항 및 동조 제3항 별표2에서 공동주택성능등급 인증에 따른 항목별 배

Table 4. Evaluation items of performance rating system of multi-family housings

Green architecture specialty area	Housing performance evaluation item	Grade Indication method	
Land use and transportation	8	■ Multi-family housing (e.g. noise- related grade)	
Energy and environmental pollution	9(1)	Performance item	Performance grade
Materials and resources	6	1. Lightweight impact sound blocking performance	
Water circulation management	4	2. Heavyweight impact sound blocking performance	
Maintenance	4	---	
Ecological environment	4(2)	■ Green certification: Point per certification grade	
Indoor environment	9(7)	Certification grade	Point
Housing performance area	16(16)	Outstanding (Green 1 st grade)	Above 74
ID innovative design	10	Excellent (Green 2 nd grade)	Above 66
		Good (Green 3 rd grade)	Above 58
Total (Mandatory)	56(26)	Normal (Green 4 th grade)	Above 50

Table 5. Comparison of incentives between performance rating system of multi-family housings and green building certification system

	Regulations
Multi-family housing performance rating	<ul style="list-style-type: none"> Article 7 and Attachments 1 and 2 of additional cost standard for housing quality improvement Provide 1% to 4% of basic construction cost depending on points acquired Items for calculating additional cost: Essential items for evaluation of performance rating system of multi-family housings (excluding energy items)
Green building certification	<ul style="list-style-type: none"> Article 15 of the Green Building Construction Support Act: Floor area ratio and height restrictions are eased (up to 15%) Article 47-2 of the Restriction of Special Local Taxes Act: Reduction of building acquisition tax (3% to 10%) Bid Participation Qualification Criteria for Public Procurement Service: Additional points (0.5 points, 1 point) for trust item

점기준 및 공동주택성능등급 점수에 따른 기본형건축비의 가산비용을 규정하고 있다. 가산비용 산출을 위한 공동주택성능등급표시제도의 평가항목은 필수항목 가운데 환경부문의 에너지 성능 항목을 제외한 25개 필수 항목으로 구성된다.

녹색건축물인증의 경우 가산비용은 없으나 녹색건축물 조성지원법에 의해 최우수, 우수 녹색건축물 인증을 취득한 건축물에 대해 지방자치단체 조례에 따라 최대 15%까지의 용적률과 높이제한을 완화할 수 있도록 규정하고 있다. 이밖에도 지방세특례제한법에 따라 우수 및 최우수 녹색인증을 받은 건축물에 대해 취득세를 3%에서 10% 범위에서 완화가 가능하다. 마지막으로 조달청 입찰참가자 격사전심사기준의 신인도 평가항목 가점도 부여된다.

3.2. 녹색건축물 인증제도와 비교·분석을 통한 공동주택 성능등급표시제도의 주요 문제점 도출

1) 각 제도별 운영 목적은 상이하나 과도한 평가항목의 중복
공동주택성능등급표시제도와 녹색건축물인증제도의 운영 목적은 각 개별법령에서 언급하고 있듯이 공동주택 성능 정보의 제공, 그리고 지속가능한 개발실현과 자원 친화적 건축물 유도로 각각 상이하다. 하지만 세부평가항목을 살펴본 결과 공동주택성능등급표시제도와 녹색건축물인증제도는 과반수 이상의 평가항목이 중복된다. 이들 평가항목 가운데 인증 취득을 위해 반드시 점수를 취득해야 할 필수 항목 6개 가운데 생태면적률, 실내공기 오염물질 저방출품, 에너지 성능 등 3개 항목이 동일하다. 물론, 최종 등급표시방법이 개별부분별 항목과 전체합계 방식으로 상이하지만, 평가항목을 통해 제도의 운영 목적을 차별화하기에는 한계가 있다. 뿐만 아니라 유사한 항목으로 평가했을 지라도 결과의 표기 방법이 상이하여 상호 결과만으로 공동 주택의 성능등급표시 취득 결과와 녹색건축물 인증 결과를 서로 비교하여 예측하기가 어렵다.

2) 적용 대상의 중복성 및 공동주택 성능표시제도 신청시 불합리성

공동주택성능등급표시제도와 녹색건축물인증제도는 의무와 임의 기준의 차이는 있으나 모두 공동주택을 대상으로 한다. 특히, 녹색건축물인증제도의 경우 임의제도이나 우수등급이상 인증취득시 견폐율, 높이제한, 취득세 등의 다양한 인센티브가 제공되어 건설사업자들에게 더 실효성 높게 인식되고 있다. 또한 일부 지방자치단체는 조례를 통해 30세대 이상 공동주택 단지를 의무화하는 경우도 있다.

한편, 주택법에 의해 녹색건축물 조성법에 따라 공동주택성능등급표시 등급만을 발급 받으려 해도 관련 평가항목이 녹색건축물의 “주택성능분야”의 전문분야에만 있는 것이 아니라 나머지 7개 전문분야에도 산재되어 있어 녹색건축물 인증을 신청할 수 밖에 없는 상황이다. 특히, 에너지 성능을 비롯해 생태면적률, 비오톱 조성 등 10개 주택성능등급 필수항목이 3개 녹색건축인증 전문분야에 산재되어 있다.

3) 본인증제도의 부재

녹색건축물인증제도는 예비인증과 본인증이 같이 운영되고 있으나 공동주택 성능등급표시제도는 설계도서만으로 예비인증만 이루어지고 있어, 준공 후 공동주택 성능을 확인하는데 한계가 있다. 그런데 공동주택성능등급표시제도와 녹색건축물인증제도의 공통 필수항목이거나 공동주택성능등급표시제도의 선택항목이지만 녹색

Table 6. Distribution of mandatory items for housing performance rating in the green building certification system

Green architecture specialty area	Required certification items of Performance rating system of multi-family housings
Energy and environmental pollution(1)	• Energy performance
Ecological environment(2)	• Ecological area ratio, biotope creation
Indoor environment(7)	• Application of low-emission products of indoor air pollutants, securing ventilation performance for unit households, light weight, heavy floor impact sound, etc.

건축물 인증제도의 필수항목은 반드시 점수를 취득해야 하고, 준공 후 본인증을 신청했을 경우 이에 대한 평가 결과도 확인할 수 있다. 이때, 설계단계의 공동주택성능등급과 준공후 본인증의 녹색건축물 평가 결과가 상이한 경우도 발생할 수 있어 민원문제를 야기할 수 있다. 뿐만 아니라 동일한 항목임에도 불구하고 제도에 따라 필수와 선택 여부가 달라 평가에 혼선을 초래하거나 누락되는 경우도 발생할 수 있다.

4) 운영 및 관리 체계 부재 및 주관 부처 이원화

공동주택성능등급표시제도가 재 신설된 이후 근거법령은 주택법에 명시하고 있는 제도의 운영 및 관리 등에 관한 하위법령을 다시 신설하지 않고 녹색건축물 조성 지원법에 위임하고 있다. 하지만 녹색건축물 조성 지원법에서는 이에 관한 규정을 별도로 신설하지 않고, 국토교통부령 차원에서 녹색건축물 예비인증신청에 준하는 것으로만 명시하고 있어 성능등급 발급을 위한 평가는 이루어지고 있으나 녹색건축물 인증과 같이 제도의 운영관리, 인증평가 부문 및 평가항목의 개선, 홍보, 교육 등은 거의 이루어지지 못하고 있는 상황이다.

4. 공동주택 성능등급표시제도의 합리적 운영을 위한 개선 방안 모색

정부정책에 의하여 공동주택성능등급표시제도가 녹색건축물 인증제도에 위임되어 운영된 지 7년여가 되고 있어 단기간내 다시 제도를 분리하여 운영하는 것이 어려울 수도 있다. 이에 본 연구에서는 현행 인증 운영체계를 운영하면서 공동주택성능등급표시제도를 운영할 수 있는 방안과 향후 인증제도의 체계 개편을 전제한 제도 개선을 같이 제안하였다.

4.1. 단기 개선방안

현행 체계를 유지하는 단기 개선방안으로 근거법령과 운영규정이 이원화된 현행 체계를 유지하되 위임된 분야를 명확히 할 필요가 있다. 즉, 현행 규정에서는 주택법에서 공동주택성능등급표시제도의 운영에 관한 모든 사항을 녹색건축물 조성지원법에 위임했으나, 실제 녹색건축물 조성지원법에서는 녹색건축물 인증기관을 활용한 등급표시 발급업무만이 진행되고 있는 상황이다. 따라서 주택법에서

녹색건축물 조성지원법에 대한 위임범위를 인증기관의 공동 활용으로 한정하고, 이 외에 제도 개선, 운영관리 등에 대한 규정은 재신설할 필요가 있다. 이를 위해서는 우선 공동주택성능등급표시제도를 개별적으로 신청할 수 있는 시스템이 마련되어야 한다.

4.2. 장기 개선 방안

공동주택성능등급표시제도와 녹색건축물인증제도는 제도의 도입처 및 목적이 서로 상이하나 실제 평가항목이 거의 유사하여 제도의 파급효과는 매우 비슷하다고 할 수 있다. 제도 운영의 편리성 때문에 현재 녹색건축물 조성지원법에 기반을 두고 운영하고 있으나 현행 법령체계에 맞추어 주택과 비주택으로 구분하여 각 제도를 재정비할 필요가 있다. 특히, 현재 공동주택성능등급표시제도의 평가 항목은 장수명주택인증제도, 에너지절약형 친환경주택건설기준, 건강친화형주택건설기준, 장애물없는 생활환경인증, 공동주택 결로 방지를 위한 설계기준, 지능형 홈네트워크 설비설치 기준 등 공동주택관련 각 개별 인정제도와 연계되어 있으므로, 향후 이들 개별 인증제도와 평가항목 및 운영 등에 대한 체계 재정립을 통해 주택의 종합성능등급표시제도로 보다 확장할 필요가 있다. 이때 녹색건축물인증제도의 주요 평가항목도 하나의 친환경 평가 부문으로 도입될 수 있다.

한편, 현재 공동주택 성능등급표시제도는 500세대 이상 공동주택 단지를 의무화하고 있으며, 이하 규모의 단지는 임의적으로 등급을 받을 수 있다. 그런데 여기서 공동주택의 범위는 건축법 제3조에서 규정하고 있는 공동주택 범위와 상이하여 기숙사를 제외한 아파

트, 연립주택, 다세대주택으로 한정되어 있다. 또한, 주택법 시행령 제27조에서 예외 조항을 제외하고 단독주택 30호 이상, 공동주택 30세대 이상 등은 주택법에 의한 사업계획 승인 대상이나 동일한 용도이나 세대규모가 작은 경우, 도시형 생활주택 등은 건축법에 의한 건축허가를 받아야 한다. 이에 주택성능등급표시제도의 적용 범위는 건축행위절차에 관계없이 주택용도는 주택성능등급표시제도, 비주택용도는 녹색건축물인증제도로 명확히 할 필요가 있다.

5. 결론

현재 주택의 종합적인 성능을 표시하고 있는 공동주택성능등급표시제도가 운영절차상 녹색건축물인증제도에 흡수·통합되어 제도의 중요성에도 불구하고 녹색건축물 조성지원법에 의한 하위제도로 오인되거나 형식적인 등급표시로 불합리하게 운영되고 있는 상황이다. 이에 본 연구에서는 공동주택성능등급표시제도의 효율적 운영을 위하여 단기 개선방향으로 현행 이원화된 체계를 유지하되 인증기관만 공동활용하고 기타 운영 및 관리에 대한 사항은 주택법에 재신설하는 방안을 제안하였다. 또한 장기개선방안으로는 주택과 비주택으로 구분하고, 주택분야는 공동주택성능등급표시제도가 각 개별 인증제도와 통합하여 운영하는 방안을 제시하였다. 본 연구는 공동주택성능등급표시제도 운영 개선 방향설정을 위한 기초연구로서 향후 단기 및 장기 개선방향에 대한 세부 기준마련에 관한 추가적 연구가 필요하다.

Reference

- [1] 국가법령정보센터(<http://www.law.go.kr>). // (National Law Information Center(<http://www.law.go.kr>)).
- [2] 김수암 외, 주택인증제도 통합화 및 합리화 방안 연구, 한국건설기술연구원. 2019. 12. // (S.A. Kim et al., Study on the integration and rationalization of housing certification systems, Korea Institute of Civil Engineering and Building Technology. 2019. 12.)
- [3] 건설교통부, 주택성능등급 인정 및 관리기준(건설교통부고시 제2006-14호). // (Ministry of Construction and Transportation, Housing performance grade recognition and management standards (Ministry of Construction and Transportation Notification No. 2006-14).)
- [4] 국토교통부, 녹색건축 인증 기준(국토교통부 고시 제2014-705호). // (Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Green building certification standards (Ministry of Land, Infrastructure and Transport Notification No. 2014-705).)
- [5] 국토교통부, 친환경건축물 인증기준(국토교통부 고시 제2008-17호). // (Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Eco-friendly building certification standards (Ministry of Land, Infrastructure and Transport Notification No. 2008-17).)
- [6] 국토교통부, 녹색건축 인증 기준(국토교통부 고시 제2019-764호). // (Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Green building certification standards (Ministry of Land, Infrastructure and Transport Notification No. 2019-764).)
- [7] 국토교통부, 주택품질 향상에 따른 가산비용 기준(국토교통부고시 제2020-369호). // (Ministry of Land, Infrastructure and Transport, Criteria for additional cost due to improvement of housing quality(Notification No. 2020-369 by the Ministry of Land, Infrastructure and Transport).)
- [8] 안선주, 송상훈, 공동주택관련 인증제도 간 상호인정 방안, 한국생태환경건축학회. 2011.4. // (S.J. Ahn et al., Mutual Accreditation of Certification Systems for Apartment Housing, Korea Institute of Ecological Architecture and Environment. 2011.4.)

Table 7. Short-term improvement plan for performance rating system of multi-family housings

	Current	Short term improvement plan
Delegation scope	• Comprehensive delegation	• Joint use of certification agencies (certification agencies in compliance with Article 16 of the Green Building Construction Support Act)
Certification application	• Use green building preliminary certification	• Establish a separate application system for performance rating system of multi-family housings
System operation	• Simple issuance	• Establish organization for operation and management of rating system • Establish detailed grades and certification standards for the rating system

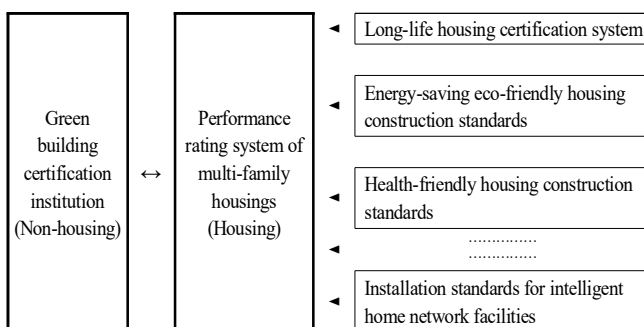


Fig. 1. Long-term improvement plan for performance rating system of multi-family housings