주택성능표시제도 - 임의화 · 단계적 시행이 바람직

- 여타인증제도와상당수중복, 설계단계에서의등급평가는모순-

최근건축물관련인증 제도가 급격히 증가하고 있다. 요즈음 등장한 제도만 보더라도 건설교통부의 친환경 건축물(그린빌딩) 인증, 환경부의친환경건축자재인증, 산업자원부의초고속정보통신건물인증과건물에너지성능인증제도가있다. 더나아가대한건축학회의 친환경 건축 설계 인증 제도와 한국공기청정협회의 HB(Healthy Building Material) 마크도 관심을 끌고 있다. 또한, 매일경제신문의 ‘ 살기좋은아파트 ’ 대상을 비롯하여수십개의신문에서아파트와관련된인증및시상제도를마련하고있다.

인증 홍수 시대에 도입된 주택성능표시제도

여기에 최근에는 더욱 강력한 주택성능표시제도가등장하여건설업체를혼란에빠뜨리고 있다. 건설교통부에서는 2006년 1월부터 2,000가구 이상의아파트를 분양할 경우에는 전문 평가기관의 검토를 거쳐 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재 · 소방등5개 분야별로1 4등급으로 나눠 입주자 모집공고에주택성능 등급을표시하도록의무화했다. 나아가2008년부터는1,000가구 이상의주택을공급하는경우로확대하기로 했다.

평가 항목은 경량 · 중량 충격음, 화장실 소음, 내구성, 가변성, 조경, 일조, 실내공기질, 주민공동 시설, 고령자 등사회적 약자에대한배려부분(barrier - free), 피난및경보 시설 등 20여 개다. 주택 성능의 평가는 분양전사업계획승인설계도서를대상으로 이루어지며, 주택단지단위로평가된다.

졸속 행정의 한 사례, 실효성 떨어져

일부에서는이제도가시행될경우, 주택성능이 등급과 수치로 알기 쉽게 표시되기 때문에, 이를활용하여 소비자가원하는 성능을갖춘주택을구입할수있는장점이있으며, 중 · 장기적으로 주택의 품질 향상과 건자재의 기술 발전에 기여할 것으로 기대하고있다.

그러나 이 제도는 졸속 행정의 일례라고 볼수있다. 외국의경우, 법률제정이전에 민간을대상으로적극적인홍보를진행하면서건설업체나자재업체들이친환경제품이나성능향상기술을개발하도록유도한후, 자연스럽게 제도화되는 경향이 있다. 이에 비하여 국내에서는 건설업체나 자재업체들이준비할시간도없이법률이먼저정해진다. 당연히혼란스럽고, 특히중소기업은속수무책으로당하게된다.

이렇게 급하게 만든 제도이다보니, 실효성도떨어진다. 우선, 주택성능을평가하는 기준을보면 명확한체계가없이 외국의기준을그대로모방한 흔적이 강하다. 따라서 주택자재나부품, 생산시스템등의측면에서국내실정과동떨어진부분이많다. 건설업체로서는좋은등급을받기위해좋은마감재나 값비싼 조경 시설을 설치하는 것이 불가피하며, 이 경우 분양가가 인상되면서 소비자들의부담을가중시킬우려가높다.

설계 단계에서의 등급 평가는 모순

무엇보다도주택성능표시제도가갖고있는 문제점은 주택의 성능을 설계 단계에서 평가한다는 점이다. 아직 미실현된 결과를 대상으로 주택의 등급을 평가하는 것은 모순이있다. 만약, 시공후에층간소음등소

아파트 성능 등급 제도의 주요 항목 및 기준

항 목	등급 결정기준	높은 등급의 요건
공기	유해물질농도	환경친화형자재사용및공기순환시스템 포름알데히드권장치는일본0.08ppm 이하, 미국0.1ppm 이하, 세계보건기구(WHO) 0.08ppm 이하, 휘발성유기화합물권장치는이본0.04㎎/㎥ 이하
음(音)	층간소음, 가구간 경계소음, 건물 외부소음등	두꺼운바닥및벽체, 완충재사용등 층간경량충격음은58dB 이하4등급, 53dB 이하3등급, 48dB 이하2등급, 43dB 이하1등급
수질	공급용수의수질	특수배관파이프사용, 저수조에살균소독조설치, 수도도입관에특수금속코팅등
실내구조	가변성	실내구조변경이쉬운가변형벽체시공
조경	조경면적비율	대지면적대비조경면적이 30%를기준으로높을수록좋은등급
화재안전성	화재시안전성	불에강한마감재사용, 대피용이한건물내시설및구조등
열효율	단열등에의한 에너지효율	온도조절장치, 적당한창문크기, 높은밀폐성, 단열재사용, 두꺼운유리사용등

요의 성능이확보되지 않을 경우, 무엇으로 등급을보장할것인가에대한 의문이있다. 결과적으로 이 제도는 입주 후 만족도와는 거리가 있기 때문에 기술적으로 한계가 있는 절름발이 제도라고 볼 수 있다. 나아가 분양 단계에서 평가하는 것이라면, 아파트는 분양 당시에 모델하우스를 통하여 모든 잠재 소비자로부터 이미 객관적인 검증을 받고있다고볼수있다.

두번째로아파트의성능을평가할때, 매우중요한변수인개별층이나가구별평가가 아예 이뤄지지 않는다. 아파트의 경우, 각 동마다, 각호마다 혹은 각 층마다 일조환경, 소음, 분진, 주거환경, 조망권, 심지어평면등이다른데, 단지전체를대상으로 한평가결과가개별입주자에게어떠한의미가 있는지 불분명하다. 외국의 주택성능표시제도가 단독주택을 중심으로 운영되고 있다는점을인식해야한다.

세 번째로 규제의 중복성이다. 주택성능표시제도는이미시행되고있는건설교통부의친환경건축물(그린빌딩)인증제도나대한건축사협회의 친환경설계인증제도와 상당부분 중복된다. 환경부의 「실내공기질관리법」개정안과도중복되는측면이많다.

나아가 2,000가구 이상을대상으로 하겠다는 것은 결국 대기업만을 상대하겠다는 의도라고 볼 수 있다. 오히려 설계나 시공과정에서 품질이나 성능 확보가 매우 필요하며, 행정적으로적극관여해야할대상은 다가구, 다세대, 상가 등의 소규모 주택이다. 그럼에도 불구하고이러한소규모 주택은내팽개친채품질보증체계가정비되어 있다고볼수있는대형아파트단지를중심으로 주택성능표시제도를시행하려는 발상 자체에 문제가 있다. 즉, 주택 성능과 소비자보호에관심이많다면, 소형주택이나소규모 분양 아파트에 더욱 관심을 기울이는 것이바람직하다.

주택성능표시제도의벤치마킹대상인일본의 주택성능표시제는 강제가 아닌 임의 조항이다. 주택건설업자가 필요할 경우주택성능인증을신청하고, 그등급을표시하는제도로서 주택 시장에서의 자율적인 경쟁을 유도하는 체계인 것이다.

한국과 일본의 주택성능표시제도 비교

구 분	한국	일본
근거법령	·「주택법」(24조의 2)	·「주택품질확보촉진법」
표시의무	·의무화	·임의화
주택성능표시대상	·신축주택 ·공동주택 2,000가구이상(2008년부터 1,000가구이상)	·신축주택및기존주택 ·단독주택및공동주택
평가방법기준	·설계도서평가	·설계도서평가및현장검사
성능평가항목	·외부공간 ·주동및주호(건물) ·5개범주 11개분야 25개항목	·주동및주호(건물) ·신축: 9개분야 29개항목 ·기존: 6개분야 21개항목

임의 신청 통한 단계적 시행이 바람직

만약 입주자 공고시 아파트의 성능 등급을 종합 점수로 표현할 경우, 주택업체 간 순위경쟁이될확률이있다. 이경우, 성능확보라는 본래 취지와는 달리 대규모 단지마다건설업체간순위경쟁을 자극하는이벤트성으로전락할우려가있다.

이제도의벤치마킹대상이된일본의주택성능표시제도를 보면, 강제가 아닌 임의조항이다. 주택건설업자가 필요시 주택 성능인증을신청하고, 그등급을표시하는것으로서, 주택시장에서 자율적인 경쟁을 유도하는체계이다.

따라서, 최근문제가되고있는주택성능표시제도는 기존의 인증제도와 마찬가지로 건설업체가 임의로 신청하여 인증을 받을 수있도록임의화하는것이바람직하다. 나아가 성능 인증에 있어서도 최소한 「건축법」이나 「주택법」의 기본 조건을 만족하고 있다면, 불이익을 부과하는 것은 바람직하지않다. 성능항목별세부적인등급범위나 기준도 주택건설업체와 건자재업체의 기술수준을 고려해 설정하고, 단계적으로 시행해나갈필요가있다.

소규모 건축을 우선해야

한편, 정부에서는 주택성능표시제도를 장기적으로 주택품질보증제도로 발전시켜

현재 난립되어 있는 건축물관련인증제도를 정비할필요성이 있다. 유사한 목적으로 수많은 인증 제도가 마련되면서 고유의 목적이 퇴색함은 물론 혼란과 부실이 우려되고 있다. 따라서, 각종인증 제도를통폐합하거나역할을분담하는방안이모색되어야한다.

나가겠다는의지를천명한바있다. 주택품질 보증(home warranty)제도란주택건설업자의 도산 및 폐업, 혹은 하자와 관련된 분쟁의 장기화 등에 의한 소비자의 피해를 최소화하기위하여필요시제3자가하자보수를 담당하는제도이다. 물론주택의품질을확보하고, 소비자 보호를 위해서는주택품질보증제도에 대한 논의가 필요하다. 그러나 주택품질보증제도를 도입함에 있어서 우리나라와 외국의 주택 공급 체계가 다르다는점을충분히고려할필요가있다.

무엇보다도 외국에서는 소규모 주택에서 발생하는 하자나 품질 보증의 문제점을 해결하기 위하여 주택품질보증제도가도입되었다는 점이다. 우리나라와는 달리 일본이나 구미에서는 단독주택이 일반적인 주거유형이며, 대부분 영세 중소업자가 주택을 공급하고 있다. 그러다보니 주택업자가 도산하거나 다른 지역으로 이전할 경우에는 하자보수책임자를안정적으로확보하기가 어렵다.

따라서 주택품질보증제도를도입하여시공자가도산하더라도제3의하자보수책임자를 안정적으로 확보하는 등의 소비자 보호대책이매우절실했다고볼수있다.

그러나 우리나라에서는 대부분의 주택 공급업자가 대형 업체이다. 대규모의 아파트사업위주이기때문이다. 주택에대한하자 담보 책임 기간도 공종별로 1 3년으로 규정되어있으며, 성수대교붕괴이후1994년 11월법령을개정하여보, 바닥, 지붕은5년, 기둥, 내력벽 등 주요 구조부는 10년의 하자담보책임을부과하고있다. 외국의품질보증제도에비하여전혀뒤떨어지지않는 제도를갖추고있는것이다.

사실 우리나라에서는 대형 건축물의 품질 확보를 위해서는 과다한 행정력을 동원하고있으나, 소규모 건축물은거의 방치하고 있는 경향이 있다. 그 결과 소규모 건축물의건축주는부실 시공과더불어하자보수 책임자를 안정적으로 확보하지 못하여 곤란을 겪는 사례가 많다. 따라서, 정부가 주택의 품질과 성능 보증에 관심이많다면, 다가구나다세대등 소형건축물에눈을돌리는것이필요하다.

성능 규정 방식으로의 전환 필요

주택 성능에 대한 관심이 증가하고 있는 상태에서건설업체에서는친환경재료의개발 · 적용과 더불어 건축물의 성능 향상에 더욱노력하는 것이 요구된다. 나아가브랜드의차별화가 필요하다. 그동안건설업체에서는 주택 브랜드의 런칭을 위하여 수많은자금을투입해왔으나, 브랜드고유의특징을 찾아보기 어렵다. 모델하우스를 가보면, 브랜드와관계없이유사한평면과내장, 마감, 설비를 갖추고 있는 사례가 많다. 그러므로 건강, 환경, 사이버 등 특수한 테마를 토대로 브랜드의 차별화를 시도해 나갈 필요성이있다.

한편, 현재난무하고있는건축물관련각종인증제도를정비할필요성이있다. 동일한 목적으로 수많은 인증 제도가 제정되면서제도고유의목적이퇴색하고, 제도의난립에따른혼란과부실이우려되고있다. 따라서 인증 제도의 통 · 폐합이나 역할 분담 방안이모색될필요성이있다.

마지막으로 성능 인증 제도가 실효성을 거두기위해서는「건축법」이나「주택법」그리고각종시방서등을성능규정방식으로 전환해야 한다. 현재와같이법령이나시방서에서부위별로사용재료나구조방법, 두께 등을 구체적으로 규정하고 있는 상태에서는성능인증제도의정착이어렵다. 일본은 지난 2000년「건축기준법」을 고쳐 성능규정방식으로전환한바있다. 따라서우리나라에서도건축주가제시하는목표성능만 만족할수 있다면, 시공업체에서다양한재료나 설비, 구조 방법을 채택할 수 있도록 하는합리적인제도개선이요구된다.

최민수
한국건설산업연구원연구위원
mschoi@cerik.re.kr