

건설 기준은 점진적으로, 인센티브는 과감하게

- 분양가상한제일괄적용이아킬레스건, 금융및세제혜택보강해야 -

‘그린홈’건설 기준 드디어 공개

지난해8월대통령의광복절축사에서제기된 ‘그린홈 10만호 프로젝트’가 1여년 만에 구체적인건설기준을 공개하였다. 정부는 202년까지 그린홈 총 10만호 공급을 10대 국정 과제로 채택하였으며, 관련 법령의 제·개정을 통해 향후 주택건설 사업 승인 대상(2호 이상의 주택 건설)은 반드시 에너지절약형 친환경 주택(이하그린홈)으로 건설하도록 하고 있다(주택건설기준등에관한규정 개정, 2009. 6).

이에 국토해양부는 7월 30일 ‘그린홈 건설기준’에 대한공청회를 개최하여그린홈의 구체적인건설 기준을제시하였다. 그린홈의 건설 기준은 크게 ‘설계’와 ‘설비’ 기준의 두 부분으로 구성되어 있다. 설계를 통해서 최소 10% 이상의 에너지 절감을 유도하고 있으며, 설비부분을 통해 35% 이상의 에너지 절감을 유도하는 내용이다. 이외에 녹색 IT 시설의 도입 및 친환경 자재의 사용을 권고 및 권장 사항으로 정하고 있다.

매년 7만호 이상씩 공급해야 가능

우선그린홈 10만호의 의미와 내용을 살펴보면 다음과 같다. 현재 정부에서 계획하고 있는 연차별 보급 목표 및 소요 재원을 살펴보면 2012년까지는 당초 2004년부터 추진되어 오던 태양광 1만호 보급사업의

그린홈 10만호 사업의 개요

구 분	2004~07년	2008~11년	2013~2017년	합 계
보급 목표(호)	17,400	95,150	913,000	1,024,550
소요 자원(억원)	2,280	13,300	137,530	153,080
에너지원별 보급 목표	• 태양광 : 40만호 • 가정용 연료전지 : 10만호	• 태양열 : 25만호 • 바이오(우드펠렛) : 10만호	• 지열 : 10만호 • 소형 풍력 : 5만호	

자료: 윤종호(2008. 12), “녹색성장을 위한 그린홈과제로 에너지주택기술”, 「그린빌딩」 Vol.12, No.4 (사)한국그린빌딩협회.

연장선상에서 크게 변화된 것이 없다. 따라서 실제 그린홈의 보급은 2013년부터라고 볼 수 있다. 에너지원별 보급 목표표에서도 태양열이 전체 보급 목표량의 65%를 차지하고 있어 태양에너지에 대한 의존이 높은 편이다.

202년까지 10만호의 그린홈을 공급하기 위해서는 매년 7만호 정도의 공급이 이루어져야 한다. 이는 연간 총 신규 주택 공급 물량의 약 15%를 차지한다. 이러한 공급 계획의 수준을 가늠하기 위해 미국에서 진행되었던 백만 솔라 루프(Million Solar Roof) 사업을 살펴보고자 한다. 이 사업은 13년 동안 10만개의 주택 지붕에 태양에너지 시스템을 장착한 사업이다. 여기서도 역시 10만이라는 상징적인 숫자가 제시되고 있는데, 이는 미국 총 주택 수의 1%에 해당된다. 반면 우리나라에서의 10만호는 총 주택 수의 7%를 넘어 미국 목표보다 훨씬 큰 규모임을 알 수 있다. 또한 단순히 기존 주택의 특정 에너지 절감 시스템을 정착시키는 수준을 넘어 신규 건설 주택에 적용하

는 것이어서 사업의 규모나 비용 측면에서 미국의 경우보다 훨씬 큰 사업이다. 따라서 이처럼 대규모의 그린홈 사업이 계획대로 달성되기 위해서는 공공은 물론 민간에서도 그린홈 공급에 적극적으로 뛰어들어야 할 것이다. 그렇다면 어떻게 해야 그린홈 사업이 활성화될 것인가?

인센티브로 보급 유도해야

우선 현재의 그린홈 건설 기준은 2호 이상의 신규 주택 건설(주택법)에 의한 사업 승인 대상에 일괄적으로 적용되므로 그 기준이 과도해서는 안 된다. 특히 현행 신규 주택 건설에는 일제히 분양가상한제가 적용되고 있으므로 적용 기준이 막대한 비용을 유발해서도 안 될 것이다. 정부는 가산비 항목에 그린홈 성능 인증 취득에 대한 비용을 포함시킨다는 방침을 제시하고는 있으나 주어진 건축비 한도 내에서는 여전히 무리인 측면이 있기 때문이다. 그럼에도 불구하고 그린홈 건설 기준이 비용 증가를 의식해 너무 과소하거나 진부해서도 안 될 것이다.

선진국들은 이미 이러한 녹색 혁명에 박차를 가하고 있는 실정이다. 주택이라는 내구재가 갖는 속성을 감안할 때, 건설 기준은

1) 주택사업 계획 승인을 받고자 할 경우 전용면적 60㎡ 이상(그이하치는 10% 이상 절감) 주택의 총 에너지치를 15% 이상 절감하도록 설계하고 대기 전력 차단 장치, 일괄 소등 스위치, 실온 온도 조절 시스템, 신재생 에너지 설비나 소형 열병합 발전 시설 등을 설치하여야 하며, 녹색 IT에 기반한 스마트미터, 에너지 사용량 정보 확인 시스템 및 LED 조명을 설치하도록 권고하고 있음.

현재보다는 좀 더 미래 지향적인 유도 기준을 설정할 필요성이 있다.

그렇다면 분양가상한제 등의 현행 규제에도 불구하고 그린홈의 건설을 활성화시킬 수 있는 묘안은 무엇일까? 바로 그 해답은 인센티브 제도의 활용이다. 일반적인 기준은 최소 기준에서 출발하여 점진적으로 높여가 되, 기준치를 넘는 에너지 절감 설비나 설비 등을 적용하는 경우에 대해서는 현행보다 과감한 인센티브 부여가 필요하다.

그린홈 건설 기준은 공공 부문이 공급하는 ‘보금자리주택’에 우선 적용된다. 그러므로 이러한 정부 사업을 통해 에너지 저감 기술이 시장에 보급될 수 있는 기반과 제반 인프라 조성이 요구된다. 에너지 저감 설비의 상용화에는 적지 않은 기술 개발 투자가 요구된다.

따라서 민간의 연구 개발에 대한 R&D 지원과 함께 공공 부문에서의 적극적인 연구 개발 선도와 보급도 절실하다. 가뜰이나 대형 자본에 의해 잠식되어 가는 중견 주택 건설 업체들의 위상 정립을 위해서는 공공 부문의 기술 보급과 지원이 그 어느 때보다도 절실한 상황이다. 그린홈 건설 기준에서 제시하는 성능 이상의 민간 주택 건설 사업에 분양가상한제를 우선적으로 배제하는 것도 현실적 관점에서 검토해 볼 만한 사항이다.

그다음은 신축 주택이 아닌 재고 주택의 에너지 성능 개선 사업이 그린홈 사업에 포함되어야 할 것이다. 일반적으로 20~30년 만에 주택을 철거 후 재건축하는 한국의 상황에서 기존 주택의 성능을 개선시켜 주택 수명을 연장시키는 작업은 결코 쉬운 일이 아니다.

그러나 재개발·재건축 사업 이외에 현재 제도심에서는 다양화 리모델링 및 수선 등의 주택 리폼이 이루어지고 있다. 따라서 리모델링 사업에서부터 그린홈 기준을 확산시키려는 시도가 요구된다. 연간 신규로 공급되는 주택 물량은 전체 주택 재고의 3~4%



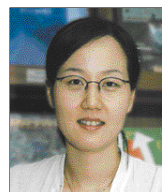
에 불과하다. 즉, 총체적인 주택의 에너지 절감은 신축 주택에서보다 기존의 재고 주택에서 더 시급한 상황이다.

금융 및 세제 혜택 보강을

현재 그린홈에 각종 세제 혜택을 부여하는 관련법 개정이 추진 중에 있다. 먼저 올 7월부터 고시되는 ‘그린홈 등급 기준’에 따라 신축되는 그린홈에 대해서는 분양가 가산비 인정 및 취득·등록세가 감면된다. 현재 거론되고 있는 폭은 가산비는 최대 3%, 취득·등록세는 20~50% 감면 수준이다. 아직은 초기 단계여서 세제 혜택 등이 신축 주택에만 한정되어 있지만, 이 역시 기존 주택으로까지 확대 적용이 요구된다. 재고 주택의 경우에 에너지 성능 등급 개선 시 재산세 등의 감면을 추진하는 인센티브도 검토가 요구된다. 세제 이외 금융 지원도 요구된다. 에너지 성능 등급 향상을 위한 기존 주택의 개보수 비용에 대한 장기 저리의 융자 제도가 그것이다. 그러나 무엇보다도 시급한 것

2020년까지 100만호의 그린홈을 공급하기 위해서는 해마다 7만호 정도의 공급이 이루어져야 한다. 이는 연간 신규 주택 공급 물량의 15% 정도에 해당하는 규모이다.

은 관련 인프라의 구축과 기술 개발이다. 주택의 에너지 성능을 파악할 수 있는 계측 기기, 시스템, 이러한 약력들을 저장하고 기록할 수 있는 데이터베이스의 구축이 선행되지 않는 한 그린홈 사업은 지속되기 어렵다. 영국은 에너지 효율 증명서(EPC: Energy Performance Certificate)의 첨부를 의무화하여 에너지 개보수를 활성화함은 물론 관련 서비스 산업의 영역도 새롭게 창출하고 있다. 결국 선진국의 사례에서 보면 그린홈 사업은 신축 주택 건설은 물론, 유지관리, 거래 등에 확산되어야 하는 것이다. 신속한 사업 추진도 좋지만 중장기적인 로드맵의 설정도 함께 이루어져야 하는 이유이기도 하다. 



김현아
한국건설산업연구원 연구위원
hakim@cerik.re.kr