

주거성능평가

주택성능등급표시제도의 도입 및 지향점



강부성
(서울산업대학교 건축학부 교수)

1. 주택성능등급표시제도의 도입

우리나라에서 주택이 갖고 있는 성능이 논의의 중심에 서게 된 지는 얼마 되지 않는다. 지금까지 집값이 얼마나 올랐더라는 이야기나, 얼마만큼의 주택을 건설했고, 보급률이 얼마더라는 수준에서의 이야기만이 난무했을 뿐, 주택의 질에 관한 보다 구체적인 수준에서의 논의는 아직도 제대로 이루어지지 않고 있다. 주택을 시장에서 거래되는 단순한 상품으로만 보기에 다른 요소도 없지 않지만, 엄연히 사고팔 수 있는 하나의 상품이다. 상품이 거래되는 시장에서 상품이 갖고 있는 성능과 가격의 관계가 명확할수록 그 시장은 효율적이고 안정적이다. 마찬가지로 주택이 가지고 있는 성능은 곧 주택의 가격을 결정짓게 되므로, 주택의 성능에 관한 구체적인 정보의 제공은 곧 주택시장의 기능을 향상시키게 된다.

자동차의 경우 몇십만원짜리의 중고차에서 억대가 넘어가는 고급차까지 다양하게 있으며, 가격의 차이에 따른 성능의 차이 또한 명확하다. 배기량, 연비, 안전성, 내장재의 종류, 디자인 등 많은 성능관련 항목들의 차이가 있고, 이를 감안해서 수요자는 자신의 지불능력과 요구성능에 맞는 자동차를 구매하게 된다. 그러나 주택시장에서는 주택의 규모, 향, 층수, 단지규모 등 몇 개의 계량적인 정보를 제외하고는 각각의 주택이 갖고 있는 다양한 성능에 관한

정보를 제공해주지 못했다. 이는 그동안 주택시장이 주로 공급부족상황으로 건설업체가 짓기만 하면 팔렸던 공급자 위주의 시장으로 되어있어, 주택수요자에게 자세한 정보를 제공할 필요가 없었기 때문이며, 주택정책 입안자의 입장에서는 주택의 양적인 공급에 급급해서 질적인 측면에 대한 고려를 하지 않았기 때문이다.

주택의 성능에 관한 구체적인 정보를 제공해주지 못하는 한 주택시장은 후진적일 수밖에 없다. 이런 상황은 주택수요자의 구매비용 지불에 대한 정당한 권리를 보장해 주지 못하는 것이고, 주택 건설업체가 주택의 성능을 향상시키려는 의욕을 좌절시키는 것이며, 업체의 기술개발 의욕과 경쟁을 저하시켜 주택건설산업의 발전을 저해하는 요인일 뿐이다.

주택의 성능등급을 표시하는 제도의 도입은 곧 주택 정책이 주택의 양적 공급에서 질적 관리로 전환한다는 것을 의미하며, 이는 주택보급률의 대폭적인 증가와 관련이 있다. 우리나라의 주택보급률은 1980년대에는 70% 내외에서 머물다가, 1990년대 이후에 급격하게 증가하게 된다. 1990년 72.4%이었던 주택보급률은 1994년 83.5%로 높아지고, 1997년에는 92.0%로, 2002년에는 100.6%를 달성하게 되며, 2005년에는 105.9%로 높아져¹⁾ 주택의 총량적인 부족문제는 상당부분 해소되었다. 지역별로도 서울

1) 주택도시통계편람, 2006, 대한주택공사, 주택통계편람, 1997, 대한주택공사 참조

주거성능평가

(89.7%), 대구(92.5%), 울산(99.7%)만이 주택보급률이 100%에 미치지 못할 뿐, 전남, 충남, 강원, 경북, 전북 지역은 120%가 넘었고, 이제는 수도권의 주택부족문제도 심각하지 않은 것으로 나타났다. 100%가 넘는 주택보급률의 달성은 주택의 양적 공급에 초점을 맞춰왔던 주택정책을 주택의 질적인 관리를 중시하는 방향으로 정책을 전환할 수 있는 기반을 조성해주었다.

주택정책을 효율적으로 운영하기 위해서는 정책집행 대상의 주택유형을 설정할 필요가 있다. 주택건설에서 아파트가 차지하는 비율은 1980년도까지는 40%에 미치지 못했고, 단독주택의 건설물량이 더 많았다. 1981년도에 아파트 비율이 57.9%로 급격하게 늘어나면서 단독주택과 역전되었다. 주택건설에서 아파트가 차지하는 비율은 점점 증가하여 1987년에 60%가 넘고, 1992년에는 80%가 넘게 되었다. 이후 IMF의 영향으로 2001, 2002년에는 아파트 공급비율이 50%대로 줄었으나²⁾, 2003년부터는 다시 80%를 넘었으며, 2005년에는 아파트 공급비율이 사상 최고수준인 89.6%까지 늘어났다. 이런 점에서 공급되는 주택의 상당부분을 차지하고 있는 아파트는 주택의 성능을 관리해야 할 대상으로 가장 적합하다 하겠다.

이러한 정책적인 측면 이외에 수요자 측면에서는 소득의 증대로 인해 보다 소음, 진동, 친환경성, 내구성 등에서 수준 높은 주택에 대한 요구가 증대하였으며, 공급자 측면에서는 주택분양가의 자율화 조치로 성능이 우수한 주택을 지을 수 있는 여력이 생겼다. 이처럼 주택시장의 상황, 주택정책의 전환 필요성, 수요자와 공급자의 이해가 맞아 떨어져서 주택성능등급표시제도가 탄생하게 된 것이다.

주택성능등급표시제도는 건설교통부가 공동주택의 품질을 향상시키고 입주자에게 충실하고 정확한 주택정보를 전달하는 등 양질의 주택생산을 유도하려는 목적으로 도입되었다. 건설교통부 고시에 의해 2006년 1월 9일부터 2,000세대 이상의 공동주택 단지를 대상으로 실시되고 있으며, 2008년부터는 1,000세대 이상의 단지로 확대하여 실시하게 된다. 주택성능등급표시제도는 주택의 성능 등급

을 평가 및 표시하기 위한 항목으로서 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재·소방 관련의 5개 부문으로 나누고, 이를 다시 14개의 성능범주 및 20개의 세부성능항목으로 구분하고 있다.

- 소음관련 등급 : 경량충격음, 중량충격음, 화장실 소음, 경계소음
- 구조관련 등급 : 가변성, 수리용이성(리모델링 및 유지관리), 내구성
- 환경관련 등급 : 조경(외부환경), 일조(빛환경), 실내 공기질, 에너지성능(열환경)
- 생활환경 등급 : 놀이터 등 주민공동시설, 고령자 등 사회적 약자의 배려
- 화재·소방 등급 : 화재·소방

2. 주택성능등급표시제도의 지향점

2006년부터 시행된 주택성능등급표시제도는 이제 겨우 1년 남짓 시행해본 것이며, 주택의 질을 관리하기 위해 새로운 제도를 도입한 초기 상태이기 때문에 이 제도의 완성도와 성공여부를 논하기에는 이른 감이 없지 않다. 그러나 주택의 성능을 보다 효과적으로 관리하고, 주택성능에 기반한 주택시장이 합리적으로 기능하도록 하기 위해서는 주택성능등급표시제도가 무엇을 지향해야 할지 고민해 봐야 할 시점이기도 하다.

먼저 현행 주택성능등급평가제도에서 지정하고 있는 평가지표의 설정 원칙은 설계단계에서 객관적으로 쉽게 평가할 수 있으며, 사회적으로 이슈가 되었던 소음, 구조, 환경 등 일부 평가항목에 치중하고 있다. 주택성능의 등급을 나타낸다는 것의 기본은 그 성능 등급으로 주택의 질을 상당부분 가늠할 수 있어야 한다는 것이다. 이런 점에서 보면 현 제도에서는 주택의 성능이란 무엇이며, 어떻게 평가할 수 있는지에 대한 종합적이고 체계적인 언급이 누락되어 있다. 따라서 현재의 주택성능등급지표만으로는 주

2) 주택유형별 건설비율이 2001, 2002년에 아파트가 50.5%, 57.7%로 줄어든 반면에 다세대주택이 38.6%, 33.1%로 급증하였다.

주거성능평가

택의 질을 대표하기에는 부족한 상황이며, 이는 지금의 성능지표가 주택의 총체적인 성능을 얼마나 대표하고 있는지 불확실하기 때문이다. 만약 주택성능등급표시제도에서 제시하고 있는 성능항목이 실제 주택의 총체적인 성능을 대표하는 데 미흡하다면, 부실한 주택을 좋은 주택이라고 호도할 수 있기 때문에 시급히 개선되어야 할 것이다.

단순하고 편한 양적인 지표가 아닌 주생활에 정말 중요한 질적인 지표의 개발 필요하며, 단위주택, 주거동, 옥외공간, 부대시설, 도시환경 등을 종합적으로, 또 개별적으로

로 인지할 수 있는 질적 지표 개발 필요하다. 완성도 높은 제도를 구축하기에는 많은 노력과 시간이 소요되는 일이지만, 이에 대한 지속적인 개선노력 없이는 이 제도의 완성도와 기대효과는 제한적일 수밖에 없다.

이런 점에서 표 1과 같은 안전성, 보건성, 편리성, 쾌적성, 지속가능성의 범주로 주거환경평가할 수 있는 다양한 지표항목은 주택성능등급을 나타내는 항목의 추가 및 보완이 참조가 될 것이다.

[표 1] 주거환경 평가를 위한 지표항목³⁾

		주거환경의 목적		목적에 지향한 대응
안 전 성	일상 안전성	방법성	범죄기도자의 대상자에게 접근저지	영역의 명확화
			범죄기도자에 의한 범죄행위 제어	주택지에서 사각지대 감소 통로에서 사각 감소 방법 시설, 관리체제 정비
			자위력 강화	주민들의 제휴
		교통 안전성	양호한 도로망 정비	계층적인 도로망 정비 양호한 도로환경 정비
			사람과 차량의 분리	전용도로에 의한 사람과 차의 분리 동일 도로에서 보도 확보
			사람과 차량이 좋은 관계에서 공존	자동차 속도 감속 교통규제에 의한 대응
		생활 안전성	사고요인 생활환경으로부터 제거	보행환경 정비에 의한 전도, 전락방지 낙하 위험물 제거로 충돌, 붕괴 방지 사고요인의 주변환경 정비로 빠짐, 추락방지
			사고요인에의 접근 방지	출입규제, 위험성 주지
			주택주변, 주택내 안전성 확보	barrier-free화의 대응
	재해 안전성	재해 전반의 안전성	전반적인 안전성 확보	여유있는 정비 자연요소 도입
			재해요인의 회피	재해위험지역과의 이격
			재해에 강한 주거환경 정비	피해에 대한 내성 강화 방재의식 향상
			재해 억제력 향상	재해억제시설 정비 재해억제활동체제 정비
			피난 안전성 확보	피난 루트 확보 빈터, 피난소 확보
		화재 안전성	화재 발생·확대 예방	방화대책, 불연화 촉진 화재에 의한 연소 방지 접면가로의 계통, 연속성 확보 방화의식 향상

3) 강부성, 강인호, 박인석, 이규인, 최정민 역, 淺見泰司, 주거환경 평가방법과 이론, 시공문화사, 2003

주거성능평가

		주거환경의 목적	목적에 지향한 대응	
안 전 성	재 해 안 전 성	화재 안전성	소화 활동력 강화	소화활동시설, 환경 정비 소방활동체제 정비
			피난 안전성 확보	피난루트의 연속, 선택성 확보 빈터, 피난소 확보
		풍수해 안전성	풍수해의 미연 방지	위험시설과의 이격
			풍수해 발생 예방	건설시 규제 환경보전 방재의식 향상
			풍수해 확대 억제력 강화	큰 비에 강한 주거환경 정비 위기관리체제 정비
			피난 안전성 확보	피난 루트 확보 빈터, 피난소 확보
		지반재해 안전성	지반재해 미연방지	지반 그 자체의 안전성 위험시설과의 원격
			지반재해 억제	지반재해 억제를 위한 정비
			위험시 신속한 대응	위기관리체제 정비 방재의식 향상
			피난 안전성 확보	피난 루트 확보 빈터, 피난소 확보
	지진 재해·도시형 재해 안전성	지진재해 미연방지	지반 안전성 위험지역과의 원격 방재의식 향상	
		지진재해 발생 경감·방지	내진성 강화 목조 밀집지역 해소	
		지진재해 대응력 강화	지진재해 대응력을 강화하는 정비 위기관리체제 구축	
		피난 안전성 확보	피난루트 확보 빈터, 피난소 확보	
		장기적 피해저감 대책	이재민을 정신적으로 보살핌 경제적 영향면에서의 대응	
	보건성	공해방지	공해 발생 미연 방지	영향 경감을 위한 조치 영향평가 정보 정비
		전염병 예방	전염병 발생 예방과 만연방지	예방, 만연방지 대책 조치 의료기관 충실화
		자연환경담보	양호한 일조·통풍·채광 조건 확보	건물 건설시 배려
	편리성	일상생활편리	일상생활을 하기 쉬움	친밀한 생활환경에 관련하는 인프라 정비
		각종시설이용	각종시설 등의 편리성 확보	의료시설의 편리성 공공, 공익시설의 편리성 공원, 녹지, 수변공간의 편리성 상업시설의 편리성
교통편리		교통편리성 확보	공공교통기관에의 근접 이용시설 정비	
사회서비스편리		물류서비스의 편리, 각종 서비스 향유	각종 서비스 제공체제 정비	
		정보화예의 대응	정보인프라 정비	

주거성능평가

주거환경의 목적			목적에 지향한 대응	
쾌적성	인위적 환경의 쾌적성	아름다운 마을경관	거리풍경, 경관 통일 건물 컨트롤 양호한 생활타리, 마을가로경관 형성	
		개방성관련 쾌적성	여유있는 도시공간 형성 여유공간 확보 시각적 여유 확보	
		커뮤니티의 쾌적성	외부로부터의 프라이버시 확보 양호한 커뮤니티 확보 건설시 배려 커뮤니케이션 장소 만들기	
	자연 환경의 쾌적성	협오시설, 장소와의 이격	정신적 협오감 완화 협오시설과 이격 건설 적지의 분별	
자연 환경의 쾌적성	자연향유	지역내 자연환경 충실화 자연환경에 어울리는 정비 자연환경을 보전한 정비		
지속가능성	경제 지속 가능성	지역의 지속가능한 발전	지역의 경제적인 활력 유지발전 지역산업의 균형 발전 주택수급 균형 시대에의 유연한 대응 가능성 지구의 비교 우위성 지역의 매력 만들기	
	환경 지속 가능성	환경오염방지	환경부하요인 경감 대기오염 경감 수질오탁 부하 경감 토양에의 부하 경감	
		순환경마을 만들기추진	폐기물 삭감, 자원 재이용	폐기물의 삭감, 재이용 리사이클 가능한 자재 활용 물순환 및 빗물 이용
			장기 내용성(耐用性) 확보	건물구조의 장기 내용성 건물 유지관리
		에너지소비 삭감과 유효이용	환경에의 공헌 에너지소비 삭감 수법 활용 자연환경을 살린 주택정비 교통에 의한 에너지 소비 저감	
		생태계순환에의 공헌	생태계의 다양성 다양한 생물의 안정된 서식 환경	
	양호한 도시환경 형성	도시기후 적정화, 지구온난화 방지 히트 아일랜드 현상 억제 표토 보전, 옥상 녹화등의 실시		
	사회 지속 가능성	양호한 도시활동지속	도시활동의 균형 형성 적정한 인구 균형 유지 적정한 주택수급 균형 유지 적정한 토지이용 균형 유지	
		마을이 갖는 매력	마을이 갖는 매력 유지, 계승 마을의 품위, 브랜드 유지 특색있는 역사, 장소성 계승 각종 마을만들기 활동 실천	
		주택지의 개선용이성	권리관계 조정 가능성 건축방법의 적정한 균형 지력 갱신 가능성 판단 토지권리 관계조정 가능성 개선, 갱신을 위한 소프트 충실화	