

주택 성능 등급 표시 제도 공동 연구 성과 발표 및 제도 개선 방안 토론회

입주자와 시공사 분쟁 시 해결 기준 마련해야

올해부터 '주택 성능 등급 표시 제도'가 1000가구 이상 단지로 의무화가 확대되면서 상당한 파급 효과가 나타날 것으로 보인다. 하지만 제도 시행에 따른 다양한 문제점이 지적되면서 이에 대한 업계의 대응책과 합리적인 제도 개선안에 대한 토론회가 개최되었다. 에디터 김해영 사진 이종규

한국건설경영협회가 지난 3월 4일 대한상공회의소 중회의실에서 '주택 성능 등급 표시 제도 공동 연구 성과 발표 및 제도 개선 방안 토론회'를 개최했다. 주택 성능 등급 표시 제도는 주택 품질에 대한 정보 제공을 통해 소비자의 선택권을 보장하고, 품질 향상을 위한 사업자의 자발적 경쟁을 유도하기 위한 조치다. 2006년부터 도입된 이 제도의 등급은 소음·구조·환경·생활 환경·소방 안전 등 5개 부문 20개 항목으로 구분된다. 이번 토론회는 올 1월부터 1000가구 이상 공동 주택에 주택 성능 등급 표시 제도가 확대 적용됨에 따라 업계 공동의 품질 확보 방안을 찾고 제도적 개선점을 모색하기 위해 마련됐다.

먼저, 김종인 대림산업 사장의 기초 연설 이후 등급 향상 방안 도출 및 평가 기준의 합리화 방안 등 각 부문별 공동 연구 성과에 대한 발표가 진행됐다. 고종철 포스코건설 기술연구소 차장은 소음 분야의 등급 향상 방안에 대해 제언했다. "표준 바닥 구조와 인장 바닥 구조의 성능을 동일하게 인정할 필요가 있으며 라멘조, 무량판 등 다양한 건축 구조에 대응할 수 있는 표준 바닥 실험실의 운영이 필요하다. 화장실 소음 등급 향상을 위해서는 소음 저감 공법 적용, 실제 소음 저감 효과와 관련된 자료 보완이 요구된다. 또한 복합 구조에 대한 명확한 규정과 타워형 아파트 증가에 따른 세대 간 경계벽이 없는 구조에 대한 보완이 필요하다"고 지적했다.

천성철 대우건설 기술연구소 차장은 구조 등급과 관련된 연구 결과를 발표했다. "구조 부문은 가변성, 내구성, 수리 용이성으로 구성된다.

등급 향상을 위해서는 무량판 구조를 사용하고 1급 기준을 완화해야 한다. 세대 간 통합이 가능한 경우 인센티브 부여도 필요할 것"이라고 말했다. 이외에도 11개 세부 항목 배점에 의한 점수제 등 평가 방법 개선을 통한 품질 향상 유도, 세대 수평 및 수직 통합·분리 계획의 세분화 및 구체적인 평가 기준 제시가 필요하다고 강조했다.

환경 관련 등급에 대해 박철용 쌍용건설 기술개발부 과장은 "용적률 200% 이하, 건폐율 15% 이하로 건축 밀도를 조절하고 지하 구조물 면적 비율을 70% 이하로 최소화 설계해야 한다. 개발 유형에 따른 등급 목표 설정이 필요하다"고



주장했다. 이외에도 남향 배치, 친환경 건축자재의 사용과 단위 세대의 환기 설비 마련, 단열 설계 등을 등급 향상 방안으로 내놓았다.

정갑진 금호건설 주택전략팀 차장은 사례 조사를 통해 생활 환경 등급 향상 방안을 제시했다. "놀이터 및 주민 공동 시설 항목은 설치 면적에 따라 등급이 산정되므로 법정 규모의 최소 1.05배 이상 설치할 경우 등급 향상이 가능하다. 고령자 등 사회적 약자를 배려하기 위해서는 관계 법령 검토를 통한 평가 항목 변경 및 교체, 유니버설 디자인 재정립 등이 필요하다"고 결론을 내렸다. 화재·소방 등급과 관련해 이대우 현대건설 기술연구소 부장은 주택 화재·소방 등급 조정에 따른 경제성 검토와 성능 위주의 소방 설계로 전환, 소화 설비·피난 대피 및 화재 시뮬레이션 등 새로운 아이템 발굴이 필요하다고 거듭 강조했다.

분쟁 발생시 조정 기준 마련해야

등급 향상을 위한 각 부문별 공동 연구 성과 발표 후 주택 성능 등급 표시 제도 개선 방안에 대한 주제 발표가 이어졌다. 주제 발표자로 나선 김찬호 주택산업연구원 연구위원은 "2006년부터 시행된 주택 성능 등급 표시 제도는 주택의 전반적인 품질 및 성능 향상을 유도하고 객관적인 정보 제공으로 소비자의 구입 선택에 대한 위험과 비용을 축소시킴으로써 주택 시장을 활성화하기 위해 도입됐다.

그러나 김 연구위원은 제도 시행 초기부터 다양한 문제점이 발견되면서 제도 개선 대책 마련이 시급하다고 주장했다. "현행 제도는 설계도서에 의한 평가 결과와 달리 시공 후 성능 차이가 발생할 가능성이 높고, 단지 단위로 평가가 이뤄져 개별 세대 간 실질적인 성능 차이가 발생할 수도 있다"고 문제점을 지적했다. 소음처럼 시공 후 분쟁의 소지가 있는 항목은 낮은 등급으로 표시하는 경향이 두드러질 것이라고 분석했다. 그는 평가 방법 등 제도상의 한계로 인해 시공 후 성능 차이를 입주자가 하자로 인식해 분쟁이 발생할 가능성에 대해 우려를 표시했다. 이어 성능 표시 의무화의 당위성 부족, 사회적 비용 낭비 가능성을 주택 성능 등급 표시 제도의 주요 문제점으로 꼽았다.





따라서 이 같은 주택 성능 표시 제도의 문제점을 개선·보완하기 위해서는 주택 성능 등급 표시 제도의 임의화가 필요하다. 김 연구위원은 “주택 성능 표시 제도를 시행하고 있는 외국의 경우에도 이러한 점이 고려돼 모두 임의제로 운영하고 있으며, 품질 또는 하자보증 제도를 의무화하는 사례는 있으나 주택 성능 표시를 의무화하는 사례는 없다”고 설명하고 감리 제도·하자 보수 보증 제도 등 주택 품질 관련 법 체계의 통합적 재정비가 필요하다고 주장했다. 이외에도 사업장의 조건과 특성을 고려한 성능 인증을 비롯해 표시 항목 선택제 도입, 시공 후 분쟁 발생에 대한 조정 및 해결 기준 마련 등의 조치와 주택 성능 등급 표시 제도의 활성화 위한 강제적 규제보다는 제도에 대한 소비자의 이해를 향상시킬 수 있는 정부의 적극적인 홍보 활동이 필요하다고 강조했다.

소비자가 이해하기 쉽도록 평가 체계 개선·보완 필요 주제 발표 후 제도 개선 방안에 대한 전문가들의 토론이 이어졌다. 박환용 경원대 도시계획과 교수의 사회로 김수암 한국건설기술연구원 건축도시연구실 실장, 서정호 국토해양부 주택건설기획팀 사무관, 이대우 현대건설 기술연구소 부장, 최만수 한국건설산업연구원 연구위원이 토론자로 참석했다.



가장 먼저 토론자로 나선 최만수 한국건설산업연구원 연구위원은 “현행 제도는 주택 성능을 설계 단계에서 평가해 시공 후 성능이 다를 가능성이 존재하고, 성능 평가가 단지 위주로 이뤄지기 때문에 개별 층이나 가구별 평가가 힘들다”며 등급 체계를 재검토해야 한다고 설명했다. 김수암 한국건설기술연구원 건축도시연구실 실장은 “주택 성능 등급 표시 제도는 소비자의 주택 구입을 돕기 위해 객관적인 기준과 정보를 제공하는 것”이라고 제도의 취지를 설명한 후 소비자의 주택 구입을 유도하기 위해서는 인센티브 부여 등 다양한 방법이 필요하다고 밝혔다.

이대우 현대건설 기술연구소 부장은 주택 건설 업계를 대표해서 의견을 내놓았다. “대형 건설사들은 자체 연구가 가능하지만 중소 업체들이 과연 이 제도를 따라갈 수 있을지 의문이다. 입주자와 시공사 분쟁 시 해결 기준이 마련되지 않은 것도 문제”라며 분쟁 조정의 해결 기준 마련과 함께 업체 간 접근 방법의 차별화가 필요하다고 주장했다.

이 같은 전문가들의 다양한 의견에 대해 서정호 국토해양부 주택건설기획팀 사무관은 “정부는 업계의 발전을 도모하고 국민의 권리를 보장하기 위해 제도의 지속적인 발전을 추진할 것”이라며 한국주택협회와 대한주택건설협회 등이 제안한 사항들에 대한 의견을 밝혔다. “주택 성능 등급 표시 제도 임의화는 제도가 자리매김한 후에 이뤄져야 한다. 품질 관련 법 체계의 정비는 당연하며, 사후 분쟁 발생을 방지하기 위한 제도 마련도 필요하다”고 말했다.

이 밖에도 정부 차원의 지속적인 홍보, 가산 비용 범위 상향 조정, 등급 자체로의 변경 허용, 유사 인증 제도 통합 시행, 소비자 만족도 평가 실시 등 평가 항목 확대를 추진하겠다고 설명했다. 따라서 초기에 제도 정착이 가능하도록 업계가 관심을 갖고 협조해줄 것을 당부했다.

주택 성능 등급 표시 제도가 시행된 지 3년이 지나고 있다. 올해부터는 의무화 범위가 확대돼 앞으로 점차 주택 성능 등급 표시 제도에 대한 소비자들의 관심이 높아질 것으로 예상된다. 하지만 제도 시행 초기인 만큼 여러 가지 다양한 문제점이 지적되고 있기에 이에 따른 합리적인 제도 개선 및 보완이 필요하다. ☎

01 이대우 현대건설 기술연구소 부장은 주택 화재·소방 등급 조정에 따른 경제성 검토와 성능 위주의 소방 설계, 피난 대피 및 화재 시뮬레이션 등 새로운 아이템 발굴이 필요하다고 주장했다. 02 김종인 대림산업 사장은 주택 성능 등급 표시 제도가 소비자 보호와 주택 품질 향상을 위한 업계 전반의 기술력 제고에 이바지하길 바란다. 03 구조 부문 등급 향상을 위해서는 무량판 구조를 사용하고 1급 기준을 완화해야 한다고 천성철 대우건설 기술연구소 차장은 주장했다. 04 주택 성능 등급 표시 제도는 소비자의 주택 구입을 돕기 위한 객관적인 기준과 정보를 제공하기 위해 도입된 제도다. 05·06 주택 성능 표시 제도 정착을 위해서는 정부 차원의 지속적인 홍보, 가산 비용 범위 상향 조정, 등급 자체로의 변경 허용 등 평가 항목 확대와 업계의 관심과 협조가 필요하다. 07 소비자의 주택 구입을 유도하기 위한 인센티브 부여 등 다양한 방법이 필요하다고 강조한 김수암 한국건설기술연구원 건축도시연구실 실장. 08 서정호 국토해양부 주택건설기획팀 사무관은 정부는 업계 발전 도모와 국민 권리 보장을 위해 제도의 발전을 추진할 것이고, 제도 임의화는 제도가 자리매김한 후에 이뤄져야 한다고 입장을 밝혔다. 09 사업장의 조건과 특성을 고려한 성능 인증과 표시 항목 선택제 도입, 시공 후 분쟁 발생에 대한 조정 및 해결 기준 마련 등 주택 성능 등급 표시 제도 활성화를 위한 정부의 적극적인 홍보 활동이 필요하다.

