

친환경건축물 인증도 받고, 인센티브도 받고!

The procedure and incentives of Green Building Certification

왕정준 | (사)한국환경건축연구원 부원장

친환경건축물 인증제도는 2002년 1월 1일 출범한 이래 약 3,000여건에 달하는 인증실적이 달성되었으며 이는 친환경건축물에 대한 인식개선과 정부의 다양한 인센티브 등에 힘입은 바 크다 하겠다.

내년 2월 23일에는 녹색건축물 인증제도로 변경 시행될 예정이며 이를 기점으로 많은 발전과 변화가 예상되지만 아직 친환경건축물 인증제도에 대해 잘 모르고 있는 경우가 많다고 할 수 있을 것이다. 따라서 실무에 도움이 될 수 있도록 친환경건축물 인증제도의 기본 절차 및 주요 인센티브에 대해 알아보려고 한다.

친환경건축물 인증제도는 우선 그 인증대상을 모든 신축 건축물로 하고 있다. 공동주택, 업무용건축물, 학교시설, 숙박시설, 판매시설 및 그 밖의 건축물로 인증할 수 있으며 여러 용도가 복합된 경우 복합건축물로 평가받을 수 있다. 또한 소형주택과 기존 건축물에 대한 평가기준도 급년도에 마련되어 시행되고 있다. 기존 건축물은 준공 후 3년이 경과한 건축물인 경우가 해당되지만 현재는 초기 단계여서 기존 공동주택과 기존 업무용 건축물에 대해서만 인증을 받을 수 있다.

인증은 건축허가를 기준으로 그 인증 범위와 대상을 설정하지만 부지 내 증축인 경우 기존 건축물과 구분하여 가상의 대지경계선을 설정하여 인증 범위를 정하여 인증 받을 수 있다. 인증 시기는 건축허가 단계에서의 예비인증과 건축준공 단계에서의 본인증으로 나뉘며 예비인증을 받은 경우는 본인증이 의무로 규정되고 있다. 예비인증의 경우 서류심사 위주로 진행되며 본인증의 경우는 현장실사를 통한 현장점검이 수반되어 진행된다.

평가부문은 토지이용, 교통, 에너지, 재료 및 자원, 수자원, 환경오염, 유지관리, 생태환경, 실내환경 등 9개 부문에 걸쳐 평가하며 에너지절약과 같은 필수항목이 있어 반드시 일정수준을 유지해야 인증이 가능하도록 되어 있다. 인증기관의 심사 및 외부 심의위원회의 심의를 거쳐 최종 인증여부가 확정되며 인증 등급은 점수에 따라 최우수, 우수, 우량, 일반의 4개 등급으로 구분된다.

인증기간은 보완기간을 제외하고 40일이며 최장 60일까지 연장할 수 있다. 다만 인증심사에 따른 인증신청자의 보완기간은 포함하지 않는다. 인증비용은 예비/본인증, 연면적, 평가항목 수에 따른 차이가 있으나 예비인증의 경우 대략 500만원~1,000만원 사이에 책정되며 인증을 받은 건축물의 경우 5년 유효기간이 경과하면 재인증을 받을 수 있다.

인증을 보급, 확대하기 위해서 정부에서 다양한 인센티브를 제공하고 있는데 그 중에서 대표적인 것이 취득세 감면, 재산세 감면, 환경개선부담금 감면, 건축규제 완화 등이 있다. 그 밖에 설계자에게 인증 설계별 대가기준에 따라 설계비를 일정비율로 가산해주며 시공자에게는 PQ 가산점 부여 등을 예로 들 수 있다. 또한 서울시의 인증수수료 환급 등과 같이 지방자치단체별로 별도의 인센티브가 마련되어 있기도 하다. 민간건축물과 달리 공공건축물은 연면적의 합계가 10,000㎡ 이상인 경우 인증 의무 대상이며 특히 청사 또는 공공업무 시설인 경우는 우수등급 이상을 획득하도록 하고 있다.

필자는 연세대학교 건축공학과와 동대학원을 졸업하고, 현재 (사)한국환경건축연구원에 재직 중이다. 국토해양부 친환경건축물 인증 운영위원, 한국생태건축학회 이사를 역임하였으며, 현재 친환경건축물 인증 심의위원 및 건설기술교육원에서 친환경건축물에 관한 강의를 맡고 있다.

친환경건축물인증 주요 인센티브 현황

| 항 목 | 세 부 사 항 | 비 고 |
|---------------|--|--|
| 취·등록세 감면 | 15%(최우수등급+에너지효율 1등급 또는 EPI 90점 이상) ~5% | EPI(Energy Performance Index): 에너지성능지표 |
| 재산세 감면 | 15%(최우수등급+에너지효율 1등급) ~3% | |
| 환경개선부담금 감면 | 50%(최우수등급) ~20% | |
| 건축규제 완화 | 12%(최우수등급+에너지효율 1등급 또는 EPI 90점 이상) ~4% | |
| 인증설계별 대가 추가산정 | 9.5%(최우수등급 인증) ~8% | |
| PQ 가산점 | 1점(최우수등급), 0.5점(우수등급) | 시공자 |

내년부터 친환경건축물 인증제도는 녹색건축물 인증제도로 변경되어 시행될 예정이다. 이에 따른 9개 평가부문 및 세부 기준의 조정, 인증절차의 개선 등이 예상되며 관련 유사제도와와의 통합 등 제도적 정비도 이루어질 것이다. 또한 장기적으로는 친환경건축물 평가사 제도 등도 신설되어 인증지변의 확대 및 녹색건축물의 보급에도 기여할 것으로 예상된다.

친환경건축물 인증제도는 그동안의 초기 도입과정과 최근 몇 년간의 도약을 거쳐 본격적인 확대와 발전을 거듭해오고 있다. 친환경건축물 인증제도 초기부터 평가기준 작성 및 제도 출범에 관여해 온 필자는 앞으로 친환경건축물이 더욱 확산되고 정착되어 국내 뿐만 아니라 국외까지 우리나라의 친환경건축물 인증이 전파되기를 기대해본다. ▣



친환경건축물 인증은 현재 기존건축물을 포함하여 모든 건축물을 대상으로 하며, 취득등록세, 재산세, 환경개선부담금 감면을 포함한 다양한 지원책이 마련되어 있다.

