

# 주택성능등급 표시제도 및 기준의 현황과 특성

주택시장은 국내외적인 환경변화로 인하여 공급자 중심시장에서 소비자 중심시장으로 전환되고 있어, 공급자는 소비자의 요구대응과 만족을 위한 다양한 방안이 강구되고 있다. 주택의 분양가 자율화 이후 주택- 특히 공동주택은 내적·외적으로 많은 변화가 있었으며, 주택이 가져야 할 성능확보가 중요한 이슈로 부각되었다.



김수암 연구원 주요 약력  
 • 한양대학교 공학박사(건축계획)  
 • 한국건설기술연구원 건축연구부 수석연구원

## 1 서언

### 1-1. 배경

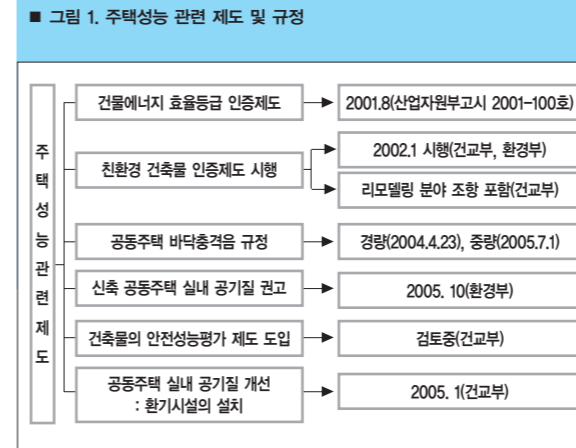
주택시장은 국내외적인 환경변화로 인하여 공급자 중심시장에서 소비자 중심시장으로 전환되고 있어, 공급자는 소비자의 요구대응과 만족을 위한 다양한 방안이 강구되고 있다. 주택의 분양가 자율화 이후 주택- 특히 공동주택은 내적·외적으로 많은 변화가 있었으며, 주택이 가져야 할 성능확보가 중요한 이슈로 부각되었다. 업계에서는 천편일률적인 외관과 법규만 겨우 지키던 외부공간은 다양화·고급화되었고 경관과 조망을 중시한 주동 및 내부공간의 계획도 새로운 경향으로 나타나게 되었다.

그러나 새로운 경향은 시각적이고 표피적인 방향에서 외형의 화려함을 바탕으로 한 분양률 향상으로 흘러왔으며 주택의 기

본적인 성능에 대한 고려는 여전히 부족한 것으로 나타났다. 이러한 기본적인 성능에 대한 각종 민원 제기에 따라 정부에서는 다양한 대응방안을 마련하기 위한 제도가 만들어졌다. 2000년에 제정되어 2002년 7월부터 시행된 제조물 책임법(P.L, Product Liability)은 아직 주택분야에 직접적인 영향을 미치고 있지는 않지만 제조자의 책임강화와 더불어 상품의 공급과 거래에 있어 품질 또는 성능중심의 체제로 전환을 예고한 것이었다.

이후 주택과 관련하여 건물에너지 효율등급 인증제도, 친환경건축물 인증제도, 공동주택 바닥충격음 규정, 신축공동주택 실내 공기질 권고 및 개선 규정 등 공동주택의 성능에 직접적으로 적용되는 규정과 제도가 공포·시행되기에 이르렀으며, 주택의 성능확보는 새로운 국면을 맞이하게 되었다.

이러한 배경에서 주택의 부분적인 성능이 아니라 종합적인 성능 향상방안이 논의되어 일부업체에서는 차별화를 위한 방안으로 종합적인 성능에 대한 연구가 이루어졌고, 정부에서는 소비자보호와 주택성능향상과 기술개발 촉진을 위하여 주택성능표시제도에 대한 제도를 도입하기에 주택성능등급표시제도의 고시안이 발표되어 의견수렴을 거치고 있는 현 시점에서 제도와 기준에 대한 개략적인 상황과 특성에 대하여 기술하고 향후의 방향에 대하여 기술함으로써 주택성능등급표시에 대한 준비를 위한 기본적인 정보를 제공하고자 한다.



### 1-2. 주택 성능등급표시제도의 필요성과 목적

지금까지 국내 주택공급은 선분양으로 업체에서 제공하는 분양 정보를 통하여 소비자가 자신에게 필요한 주택을 분양받는 것이었다.

그러나 업체에서 제공하는 각종 분양정보는 객관적인 공통기준을 가지고 있는 것이 아니고 업체별로 제시하는 주관성이 강한 정보로서 업체간의 비교를 통한 성능의 수준이나 우열을 판단할 수 있는 근거가 없는 상태였다. 뿐만 아니라 소비자들은 상대적으로 업체보다 주택에 대한 기술적인 지식이 부족하여 정보에 대한 판단력을 가질 수 없다는 한계를 가지고 있기 때문에 주택을 객관적으로 비교하여 선택하기 어려운 실정이었다.

따라서 공동주택의 주요한 주거성능 항목을 중심으로 국가적인 측면에서 공동주택의 성능평가지표의 설정과 이를 통한 객관적인 성능등급표시제도를 확립하여 소비자에게 선택의 기회와 권익을 보호할 수 있는 방안이 필요했다.

이러한 측면에서 정부는 소비자들의 주택선택의 용이성 확보 및 소비자 보호를 위하여 주택의 성능요소별로 성능등급을 객관적인 기준으로 표시함으로써 주택의 성능을 정확하게 알고 선택할 수 있도록 함과 동시에 주택건설기술 및 주택부품산업의 발전 촉진하기 위하여 주택성능등급표시제도를 도입하게 되었다.

주택성능등급제도의 목적은 좋은 품질의 주택을 안심하고 취득할 수 있도록 주택시장을 형성하여 주택의 품질을 향상시키고, 주택 소비자(구입자)가 용이하게 주택을 선택하여 구입할 수 있도록 함으로써 소비자를 보호할 수 있도록 하는 것이다. 즉, 소비자의 주택구입을 위한 선택의 용이성 및 객관적인 지표에 따른 소비자 보호와 이에 대응한 주택건설업체의 주택성능향상 및 기술개발 유도가 목적이다.

주택의 성능등급표시제도를 도입하면 주택소비자들은 업체가 일방적으로 제공하는 개별적이고 주관적인 성능에서 벗어나 국가적인 기준에 의해 각각의 성능항목을 비교하여 자신이 원하는 주택을 선택할 수 있게 된다. 국가적인 기준과 평가기관에서 객관적인 평가를 통하여 제시된 기준이므로 소비자는 단순히 표시된 내용만 보면 어느 등급인지, 업체별로 어떤 성능항목에서 어떤 업체의 성능이 더 높은지, 자신에게 필요한 성능항목이 어떤 주택의 것이 더 우수한지 등에 대하여 쉽게 항목의 등급표시 숫자로 판단할 수 있다.

주택건설업체 측면에서는 성능등급표시의 공통적이고 객관적인 지표를 통하여 현재 건설하고 있는 주택이 어느 정도의 성능을 가지고 있는가를 평가할 수 있기 때문에 성능을 정확하게 파악할 수 있고 명확한 기준에 따라 소비자에게 성능을 제시할 수 있어 소비자로부터 정확한 평가를 받을 수 있다. 아울러 주택시장에서 업체간의 우위를 선점하기 위하여 보다 더 좋은 성능의 주택을 개발하기 위하여 노력할 것이며, 기술경쟁을 유발하여 주택의 성능향상을 기할 수 있고 보다 좋은 주택을 건설할 수 있어, 주택성능의 우수성은 소비자들에게 마케팅 포인트로서 활용할 수 있게 될 것이다.

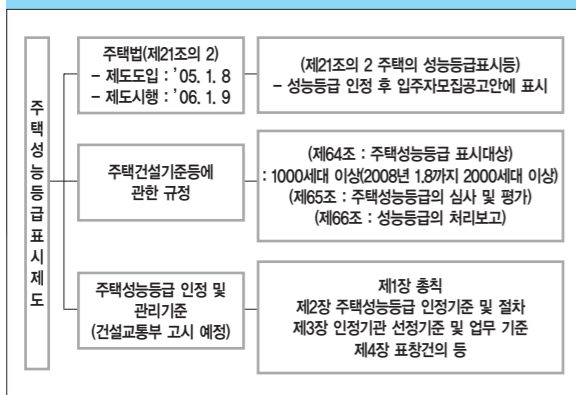
국가적인 차원에서는 양호한 성능을 가진 건전한 재고주택을 보유할 수 있다는 점에서 자산가치를 향상시키고 범국가적인 지속가능한 개발에 동참할 수 있는 장점을 가지게 될 것이다.

## 2 주택성능표시제도의 현황

### 2-1. 주택성능등급표시제도 관련 법규 내용

주택성능등급표시는 (주택법 제 21조의2(2005년 1월 8일 공포, 법률 제7336호, 2006년 1월 9일 시행))의 규정내용을 근간으로 하여, 주택성능등급을 의무적으로 표시해야하는 주택의 규모 및 심사·평가방법을 정하는 내용으로 주택성능등급 표시대상 규정을 (주택건설기준등에관한규정(안 제64조, 제65조, 제66조))으로 정하였고, 이를 근거로 현재 (주택성능등급 인정 및 관리기준)이 건설교통부장관 고시가 입법예고되어 의견수렴 중에 있다.

■ 그림 2. 주택성능등급표시제도의 구성



#### 1) 주택법의 주택성능등급표시

주택법의 주택성능등급표시는 제 21조의2로 대통령령이 정하는 호수 이상의 주택공급시 건설교통부장관이 지정하는 기관에서 주택성능에 대한 등급을 인정받아 입주자모집공고안에 의무적으로 표시하는 것이며, 5가지의 성능분야로 구성되어 있고 2006년 1월 9일부터 시행된다.

- ① 경량충격음·중량충격음·화장실소음·경계소음 등 소음관련 등급
- ② 리모델링 등을 대비한 기변성·수리 용이성 등 구조관련 등급
- ③ 조경·조광권·일조시간·외부소음·실내공기질 등 환경관련 등급
- ④ 사회복지시설·놀이터·휴게실 등 주민공동시설에 대한 생활 환경 등급
- ⑤ 화재·소방성능 등 대통령령이 정하는 성능 등급

#### 2) 주택건설기준등에 관한 규정의 주택성능등급표시 내용

주택법 제21조의2에 따른 위임내용을 규정하고 있다. 즉, 공동주택의 품질을 향상시키기 위하여 법률에서 사업주체가 대통령령이

정하는 호수 이상의 주택을 공급하고자 하는 때에 주택성능등급 평가 및 대상 등에 대한 사항을 정하여 운영하도록 하고 있으므로 이에 대한 구체적인 내용을 정하고 있다. 주택성능등급을 표시해야하는 주택의 호수를 1,000세대 이상으로 하되, 2006년부터 2년간은 2,000세대 이상으로 하고 그 이후에 1,000세대이상으로 확대하도록 단계적으로 시행하고, 성능등급은 설계도서를 대상으로 1내지 5등급으로 평가하며 성능등급의 세부적인 사항은 건설교통부장관이 정하여 고시하도록 하는 내용이다.

#### 3) 건설교통부장관 고시

“주택법 제21조의2제1항” 및 “주택건설기준등에 관한 규정 제65조”에 의거 주택성능등급의 심사 및 평가기관 등에 관한 세부적인 내용에 대하여 고시“주택성능등급 인정 및 관리기준”이 4장 13조, 별표1로 구성되어 현재 의견수렴 중에 있으며, 주택성능등급 평가기준, 평가방법 및 절차 등에 대한 내용이 주요골자이다.

제1장은 총칙, 제2장 주택성능등급의 인정기준 및 절차에서는 제2조(주택성능등급 평가 기준 및 방법)을 별표1에서 규정하고 있으며, 현재 5개 부문 14개 범주 20개 항목으로 구성하고, 3-4등급으로 성능등급평가결과를 평가하여 인정할 수 있도록 구성하고 있다. 제3조(신청절차 및 처리기간)은 20일 이내를 기본으로 하고 있고 연장이 필요한 경우 10일 이내에서 연장하여 처리할 수 있도록 하고 있다. 제4조(신청의 보완 또는 반려)은 인정신청의 보완 또는 반려에 관한 사항을 규정하고 있고, 제5조(주택성능등급의 통보)는 성능등급의 평가후 신청기관에게 성능등급의 평가결과를 통보하도록 하는 규정이다. 제3장은 주택성능평가를 실시하는 인정기관에 대하여 제6조(주택성능등급인정기관의 지정) 인정기관은 한국건설기술연구원, 한국시설안전기술공단, 대한주택공사, 대한주택보증주식회사와 건설교통부장관이 지정하는 기관으로 규정, 제7조(주택성능등급인정기관 지정 신청), 제8조(인정기관의 지정 기준), 제9조(인정기관의 지정 공시·갱신·취소 등), 제10조(인정기관의 업무등), 제11조(세부운영지침) 등에 대하여 규정하고 있다. 제4장은 제12조(표창건의)는 성능이 우수한 주택에 대한 표창규정, 제13조(지도·감독)은 주택성능등급인정기관에 대한 지도감독에 관한 사항을 규정하고 있다.

### 2-2. 주택성능등급표시제도의 틀

#### 1) 법률에 근거한 제도

주택성능등급표시제도는 주택의 성능을 평가하고 표시하기 위한 기

준, 방법, 절차, 평가기관 등이 “주택법 21조의 2”를 근거로 하여 등급표시가 의무화되어 있으며, 구체적인 내용은 “주택건설기준등에 관한 규정” 및 “주택성능등급 인정 및 관리기준”으로 정해져 있다.

#### 2) 공통된 성능등급 기준(Rule)의 설정

성능등급표시 지표(기준)와 평가방법 기준이 고시(별표1)로 입법 예고되어 의견을 수렴중이며, 5개 분야의 10개 범주 20개 성능항목으로 구성되어 있다. 20개 성능항목별 3~4등급으로 표시된다. 성능평가항목과 지표 및 평가방법의 설정은 현재의 상황을 바탕으로 하며, 필요에 따른 새로운 항목의 추가나 새로운 평가방법의 개발에 의하여 변경될 수 있다.

#### 3) 제3자 기관에 의한 성능등급의 평가

성능등급에 대한 평가를 받는 업체는 자체평가에 의한 성능등급 평가를 선행한 후 건설교통부장관이 지정한 주택성능평가기관에 의한 객관적인 평가를 받게 된다. 성능등급표시를 위한 평가는 객관성과 공정성이 중요한 사항이므로 평가신청업체와 이해관계가 있는 설계사무소나 자재메이커, 건설업체 등 건설과 관련되는 업체에서 평가받을 수 없고 국가기관이나 공공성이 있는 신청업체와 이해관계가 없는 기관의 평가가 필수적이다.

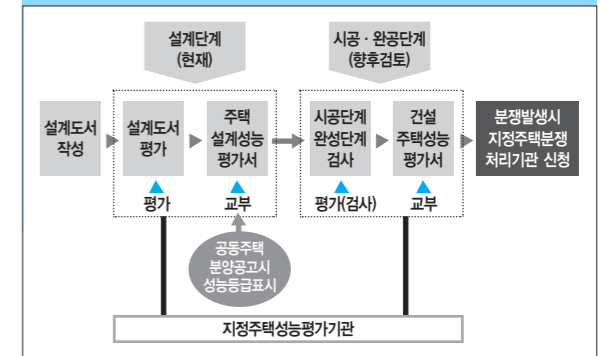
현재 입법 예고되어 있는 고시에서는 한국건설기술연구원, 한국시설안전기술공단, 대한주택공사, 대한주택보증주식회사와 건설교통부장관이 지정하는 기관으로 규정되어 있으며, 평가대상 공동주택의 확대와 관련하여 성능등급평가기관도 인정을 받고자 하는 기관의 신청에 따라 자격의 검토를 거쳐 건설교통부장관이 지정할 수 있다.

### 2-3. 주택성능등급표시 대상

#### 1) 신축주택의 설계성능 대상

우리나라의 성능등급표시제도는 신축주택 특히 신축공동주택의 설계성능을 대상으로 하고 있다. 따라서 사업계획승인을 받은 설계도서를 대상으로 하여 성능등급을 인정받아 입주자모집공고안에 인정받은 등급을 표시하는 것으로 규정되어 있기 때문에 신축주택의 설계도서에 나타난 성능을 평가하여 등급을 인정받는다. 설계도서는 설계도면 뿐만 아니라 시방서, 시험성적서 등 사업계획승인을 받을 때 필요한 서류로서 주택성능평가에 필요한 세부적인 내용도 동시에 포함하고 있다. 아직 시공·완공단계의 주택 성능은 대상이 되고 있지 않으나, 향후 이와 관련된 연구를 거쳐 이에 대한 성능과 연계하여 시행하는 것을 검토하고 있다.

■ 그림 3. 주택성능평가 단계



#### 2) 신축주택의 대상 규모

신축주택의 대상규모는 현재 2,000세대 이상을 2006년 1월 9일부터 우선 대상으로 하여 시행하고, 2년 정도의 시행기간을 거친 다음에 시행상, 제도상의 문제점이 발견될 경우 이에 대한 개선방안을 마련하여 1,000세대 이상에 적용하는 것으로 규정하고 있다. 이를 토대로 시행상의 상황을 고려하여 1,000세대 이하도 점진적으로 확대 시행하는 것도 고려해 볼 수 있다. 점진적으로 대상을 확대 시행하는 것은 급속하게 확대했을 경우 발생할 수 있는 시행과정상의 문제점을 최소화하고 주택건설업체에 대한 준비기간을 가질 수 있도록 한 것으로 판단된다.

## 3 주택등급의 평가지표의 항목과 구성

### 3-1. 주택성능평가지표의 구성

『주택법 제21조의2 (주택성능등급의 표시 등)』의 1항에서는 주택성능등급으로 다음과 같은 5가지 분야로 성능을 구분하여 기술하고 있으나, 현재 상기 5개 분야에 규정되어 있는 모든 항목을 평가할 수 없는 한계가 있다. 왜냐하면, 설계단계에서 표시되는 등급이나 수치는 설계단계에서 예측할 수 있는 범위내의 것이어야 하며, 설계단계에서 평가지표의 설정이나 평가방법은 현재 상태에서 구체화 또는 객관화할 수 없는 한계항목이 있고, 대지의 상황이나 시간의 흐름에 따라 변화하거나 객관성을 확보하기 어려운 항목들이 있어 설계 단계에서 채택하기 어렵기 때문이다. 설계도서를 중심으로 한 평가로서 파악하여야 할 성능의 객관성, 상황에 따른 변화성, 평가지표와 방법의 한계성 등이 있는 항목은 연구를 통하여 평가 가능할 때 추가하는 것을 고려하고 있다. 이외의 성능항목이라도 향후 필요하다고 판단되는 항목은 법규의



개정을 통하여 추가할 수 있는 것도 또한 가능할 것이다. 성능항목이 한번 결정되면 그 항목과 내용으로 고정되는 것이 아니라 환경변화에 따라 주택의 성능항목의 중요성이 달라질 수 있고 기술개발이나 거주자(소비자)들의 요구항목에 변화가 생길 경우 상황도 변할 수 있기 때문에 융통성 있는 대응이 요구되는 부분이다.

### 3-2 성능등급 평가지표 기준 설정 방향

#### 1) 평가지표의 등급설정 기준

성능등급평가지표는 최하위 기준과 최상위 기준으로 각각의 지표 특성에 따라 1등급에서 5등급까지 구분할 수 있도록 법규에서 규정하고 있다. 이것은 평가지표의 특성에 따라 모든 등급을 동일하게 구분할 수 없는 경우에 대비한 것이다. 우리나라의 정서상 1등급을 최상위 등급으로 하고 숫자가 높을수록 상대적으로 낮은 등급을 표시하도록 하였다.

최하위기준은 법규를 기준으로 하여 법규가 있는 경우는 법규를 최하위 등급으로 구분하였고, 법규에 규정되어 있지 않은 경우는 일반적으로 건설되고 있는 현재의 수준을 최하위 등급으로 설정하였다. 등급이 하위등급에서 차상위 등급으로 등급이 올라가는 것은 성능등급평가항목의 특성에 따라 구분하고 등급단계 설정에 대한 의미와 객관성이 있으며, 측정구분이 가능한 것으로 설정하였다.

또한 1등급은 근미래(현재부터 5년 정도)에 현재의 기술개발이나 상황을 고려하여 달성할 수 있는 정도를 각 분야별로 설정하였다. 너무 높은 기준을 설정했을 때 기술개발을 포기하게 될 가능성과 너무 낮게 잡았을 경우 기술개발에 대한 노력을 하지 않을 수 있다는 점에서 검토되었다. 아울러, 소비자 측면에서는 1등급 정도의 기술을 적용하면 소비자에게 만족감을 높일 수 있는 것도 동시에 검토되었다.

소비자는 무조건 1등급의 주택을 선택하는 것이 최선은 아니며, 성능이 높다고 해서 자신에게 적절한 주택이라는 의미도 아니고, 1등급은 단순히 얻어지는 것이 아니라 성능이 향상되는 만큼 공사비 상승을 수반하게 되기 때문에 그에 상응하는 비용의 지불도 요구된다. 또한, 소비자는 자신의 라이프스타일(Life style), 지역의 기후 풍토, 디자인, 사용성, 기준의 대상이 되지 않는 개별사정 등을 종합하여 성능의 최적인 조합을 선택하는 것이 중요하다는 점을 간과해서는 안 된다.

또한 성능지표들 간에는 상호 상반되는 관계(trade-off)가 있다는 사실도 알아야 한다. 한 가지 성능이 높으면 다른 성능이 낮아

질 수밖에 없는 기술적인 한계가 존재한다는 사실이다. 예를 들면, 창문이 넓어져서 채광성능이 높아지면 에너지 절약에 대한 성능이 낮아지며, 가변성이 높아지면 실 간의 소음에 대한 차단성능이 낮아질 수 있는 가능성이 있는 것 등이다.

#### 2) 성능평가 지표의 설정 형태

성능평가 지표를 설정함에 있어 객관성과 평가 용이성은 중요한 판단근거가 된다. 아무리 좋은 성능항목이라 하더라도 측정할 수 없으면 의미가 없어진다. 더구나 측정방법은 설계도서를 중심으로 하여 설계도, 시방서, 관련 시험성적서, 관련 계산서 등 설계승인시 제출하는 도서를 통하여 측정 가능한 것이 기본이 되기 때문에 이를 바탕으로 하였다.

지표를 설정하여 평가하기 위한 형태는 성능규정형태와 시방규정형태로 나누어진다. 성능을 수식이나 계산에 의하여 정확한 성능이 정량적으로 도출되는 경우는 성능을 수치로 표시하는 성능규정 형태를 취하였으며, 성능을 정량적으로 표시할 수 없거나 어려운 경우 정성적인 지표를 나열하고 적용한 항목수를 기준으로 한 시방규정 형태를 취하고 있다. 전자는 음, 열, 빛, 공기질, 내구성 등 환경 및 구조 등의 항목이며, 후자는 가변성, 리모델링 및 유지관리, 유니버설 디자인 등이다.

#### 3) 성능등급표시지표 설정 원칙

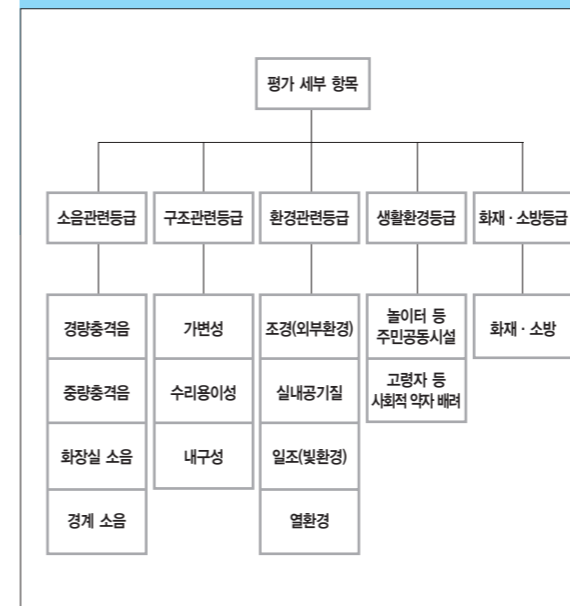
성능등급표시지표는 국내 신축공동주택의 설계성능평가를 바탕으로 한 성능표시를 분양시에 실시하는 것이기 때문에 이에 합당한 지표를 설정하기 위한 원칙이 마련되어야 한다. 이에 대한 원칙은 다음과 같다.

- ① 평가를 위한 기술이 확립되어 널리 이용될 수 있을 것
- ② 설계단계에서 평가가 가능한 것
- ③ 외견상 쉽게 판단할 수 있는 성능관련 사항은 제외
- ④ 거주자가 쉽게 변경할 수 있는 설비기기는 원칙적으로 제외
- ⑤ 객관적으로 평가하기 어려운 사항은 제외
- ⑥ 상황에 따라 변화하는 요소 배제
- ⑦ 국내 실정을 고려한 수준의 설정

#### 4) 성능항목의 구성(안)

성능항목은 주택법에 규정된 5가지 분야로 구분하고 14개 분야의 20개 세부항목으로 구성하고 있으며, 성능부문-성능범주-성능항목의 관계는 <그림4> 및 <표1>과 같고 구체적인 내용은 건설교통부 고시(안)에 명시되어 있다.

■ 그림 4. 세부평가항목의 구성

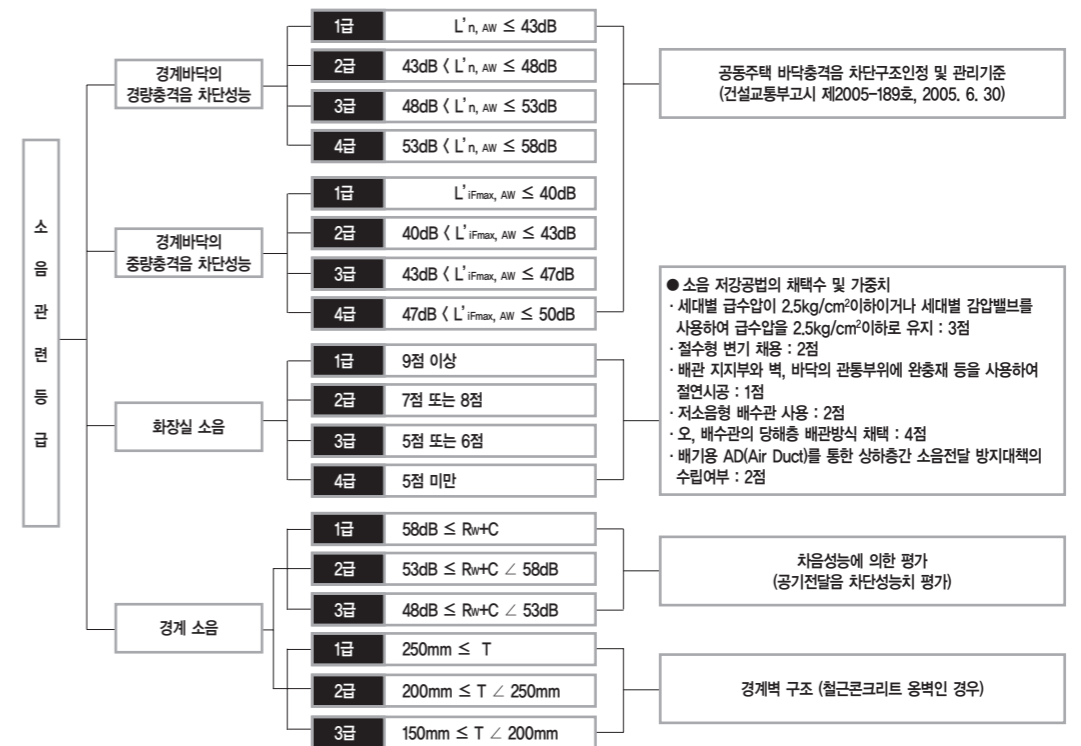


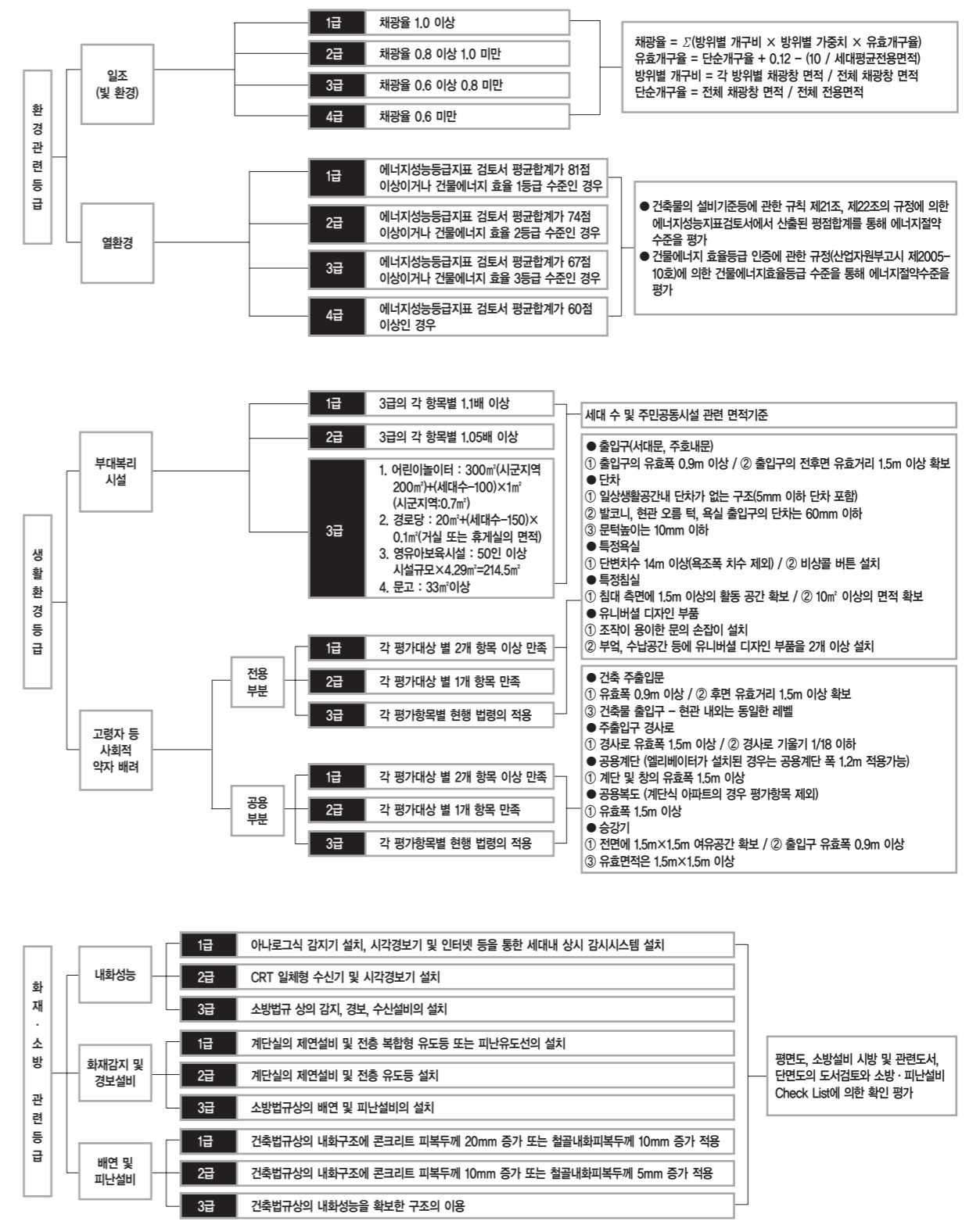
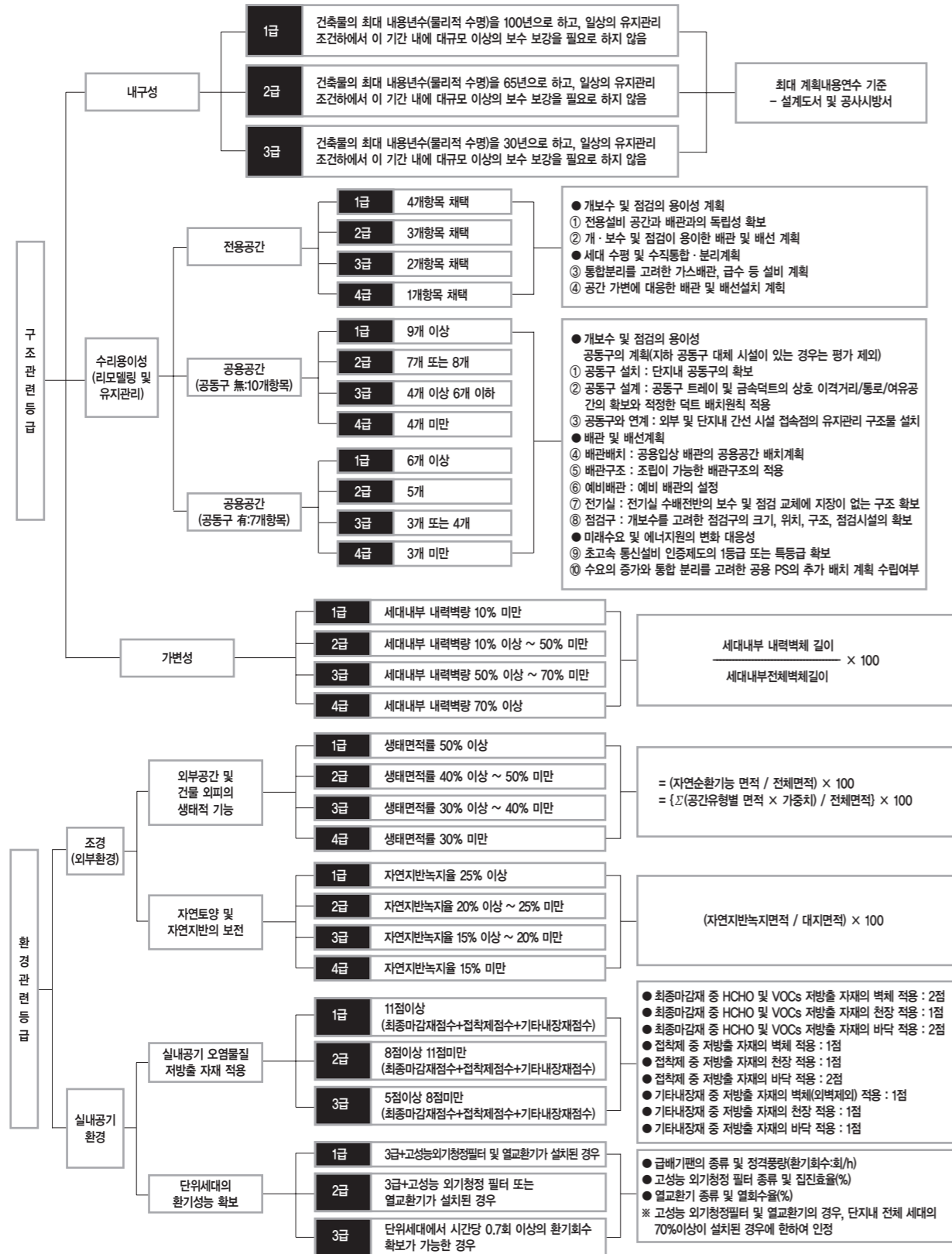
■ 표 1. 성능항목과 등급

성능부문	성능범주	세부 성능항목	성능평가등급 (단지별 최소등급 표시)			
			1	2	3	4
소음관련 등급		경량충격음	1	2	3	4
		중량충격음	1	2	3	4
		화장실 소음	1	2	3	4
		경계소음	1	2	3	-
구조관련 등급	가변성	전용부분	1	2	3	4
		공용부분	1	2	3	4
	내구성	외부공간 및 생태적 기능	1	2	3	-
		자연토양 및 자연자반의 보전	1	2	3	4
환경관련 등급	조경(외부환경)	실내공기질	1	2	3	-
		실내공기오염물질 저방출자재의 적용 단위세대의 환기성능 확보	1	2	3	-
	일조(빛환경)	열환경	1	2	3	4
		열환경	1	2	3	4
생활환경 등급	놀이터 등 주민공동시설	주인공동시설	1	2	3	-
		고령자 등 사회적약자에배려	전용부분	1	2	3
	고령자 등 사회적약자에배려	공용부분	1	2	3	-
		화재소방	화재감지 및 경보설비	1	2	3
화재 소방 등급	화재소방	배연 및 피난설비	1	2	3	-
		내화성능	1	2	3	-

### 3-3. 성능등급 평가항목별 지표

성능항목별 평가지표는 각 부문별 범주와 세부항목의 지표내용은 다음과 같다.







### 3-4. 성능등급 표시제도의 운영

#### 1) 주택등급의 심사 평가기관의 지정

주택성능등급의 심사 및 평가방법은 건설교통부장관이 지정한 평가기관에서 평가하며, 평가기관의 자격조건과 평가원의 자격조건은 고시에서 정하여 시행한다.

#### 2) 평가방법

평가방법은 1차로 평가신청자(일반적으로 업체)가 평가서에 근거한 자체평가를 실시하고 평가근거가 되는 설계도서를 첨부하여 평가기관에 제출, 평가기관에서는 자체평가의 진위여부를 검토하여 평가한다. 자체평가의 등급이 평가기관에서 평가한 등급과 다를 경우에는 서류의 보완 등을 거쳐 최종적으로 적정한 등급의 평가를 실시한다.

#### 3) 평가시기 및 기간

평가시기는 사업계획승인 후 분양공고이전에 해당하는 기간에 실시하고 사업에 차질을 가져오지 않도록 하며, 최초 신청후 20일 이내 처리기간의 연장이 필요한 경우 10일 이내 등으로 총 30일을 초과하지 않도록 하는 방안이 제시되고 있다.

## 4 향후 주택성능등급표시 제도 및 업계의 대응방향

### 4-1. 신축주택의 성능등급표시제도의 방향

국내의 주택성능등급표시제도는 국내의 주택시장이 공동주택 위주로 이루어지고 있어 우선 공동주택에 초점을 맞추고 있으며, 분양시의 상황을 고려하여 우선 설계단계의 성능등급표시만을 대상으로 하여 먼저 추진해가는 상황이다.

시행을 위한 준비기간이 짧은 문제점을 보완하기 위하여 대상주택을 우선 1,000호 이상으로 하고 2,000세대이상을 먼저 시행하여 문제점이 있을 경우 보완을 통하여 확대해나가는 방향으로 추진하고 있다. 대상주택의 단지수가 현재 상황에서 2,000세대 이상은 15개 정도로 추정하고 있으며, 이와 관련한 평가기관의 우선 수를 건설교통부장관고시로 정하고 평가단지수의 확대와 더불어 평가기관의 수도 그와 비례하여 증가시켜 갈 것으로 추정된다. 현재 대상 세대수를 1,000세대 이상으로 설정하고 있으나, 1,000세대 미만에도 확대하여 적용하고, 궁극적으로는 단독주택, 주상복합 등도 포함한 전체주택으로 확대할 필요성과 기존주택에 대한 성능평가의 필요성이 대두될 수도 있을 것이다.

설계단계의 성능등급표시를 객관적으로 설정하고 평가해 갈 것이지만 건설후의 상황에 대한 정확한 예측은 건설공사를 어떻게 해 나가느냐에 따라 달라질 수 있을 가능성이 있다. 이에 대비하여

건설과정과 준공시의 성능에 대한 주택의 성능등급평가를 통한 등급표시도 함께 이루어질 필요성이 있다. 이에 대해서는 연구를 거쳐 구체적인 제도가 구축될 것이며, 설계단계와 연계성을 가지고 추진될 것으로 보인다. 성능등급항목에 대해서도 시간의 흐름과 더불어 소비자의 요구변화에 따라 변화할 가능성이 있으며, 필요한 성능항목이 발생할 수 있고, 성능등급평가 방법의 개발 및 변화에 따라 성능항목이 변화될 수도 있다. 성능등급평가 항목은 고정된 항목으로 파악할 것이 아니라 시대에 따라 변화가능성은 얼마든지 있고 변화에 유연하게 대응할 수 있어야 한다.

### 4-2. 성능평가와 관련된 체제의 확립

성능등급표시제도는 성능평가지표와 평가방법 등의 기준 설정과 더불어, 평가기관과 자격, 성능등급평가 인증서의 교부 등의 성능등급평가 및 표시관련 사항이 중요하지만, 이 제도가 운영될 때 필수적으로 발생할 수 있는 성능항목에 따른 공급자와 소비자 사이의 분쟁가능성을 고려할 필요성이 있다. 분쟁이 발생하면 민법에서 처리하는 경우가 일반적이지만 장기간의 시간과 고비용이 소요되는 문제점이 발생한다. 이에 대해서 신속하고 저렴하고 정확하게 처리하기 위하여 이를 전담할 수 있는 기관의 자격과 조건 등을 지정하고 전국적으로 균등한 혜택을 받을 수 있도록 할 필요성이 있다. 그리고 하자가 발생했을 경우도 이에 대한 신속한 처리와 함께 이에 대한 사후보증을 할 수 있는 체제를 구축하여 소비자를 보호할 필요성이 있다. 이러한 관점에서 하자 등의 분쟁이 발생할 경우에 대비하여 분쟁처리체제 및 각종 성능에 대한 보증체제를 구축할 필요성이 있을 것이다.

### 4-3. 업계의 대응방향

#### 1) 현재의 아파트 성능수준의 파악 및 사전 점검

업체에서는 성능등급평가기준에 의한 평가를 통하여 업체의 현재 상태를 점검하여 어느 정도의 성능수준인지를 확인할 필요가 있다. 이것은 향후 어떤 부분을 어느 정도로 수준을 유지할 것이며, 성능등급을 향상시킬 것인지를 판단하는 바탕이 될 것이다.

#### 2) 평가결과를 통한 부족한 성능의 향상방안 마련

자체평가 결과를 통한 현 상황을 정확하게 평가하고 부족한 성능에 대하여 어떻게 개선 또는 향상시킬 수 있을 것인가에 대한 검토가 이루어질 필요성이 있다. 현재의 성능등급에서 등급을 향상시킬 경우 대처해야할 기술 및 경제성 등에 대한 구체적인 검토가 필요하며, 다양한 향상방안에 대한 검토가 필요하다.

### 3) 브랜드의 표준 성능수준의 설정 및 시범평가

자체 평가결과를 바탕으로 표준성능 등급을 마련하여 브랜드의 이미지와 합치하는 성능항목별 수준을 설정하고 그 수준에 맞는 브랜드를 개발한다. 브랜드의 표준성능을 설정하여 시범사업화 하고 그를 통한 향후의 브랜드에 맞는 수준을 확립한다. 시범단지는 동일한 성능수준을 가지고 어떻게 더 좋은 단지를 만들 수 있을 것인가를 생각할 수 있는 방안을 마련해 줄 수 있을 것이다.

#### 4) 단지사례별 특화방안 마련

모든 평가대상 성능항목에서 1급을 취득해야 할 이유는 없다. 다양한 항목 가운데서 다른 단지와 다른 특화방안을 마련하여 그 단지의 특성을 나타낼 수 있도록 하는 것도 중요하다.

#### 5) 현장기술자 및 설계자를 위한 체크리스트의 작성

우선은 설계 평가이므로 시범사업 등을 통하여 기술적인 가능성을 획득하고 외주설계를 실시할 때 성능을 달성할 수 있도록 하는 설계 지침과 더불어 설계과정에서 체크할 수 있는 체크리스트를 작성하여 검토할 필요성이 있다.

체크리스트에서는 설계시에 필요한 성능에 대한 구체적인 내용과 항목을 작성하여 검토할 수 있도록 할 필요성이 있다. 아울러 현장 기술자가 알아야 할 성능의 대한 체크리스트 및 지침, 매뉴얼 등을 작성하여 시공상에서 하자가 발생하지 않도록 할 필요성이 있다. 현재는 설계 평가이기 때문에 설계에 대한 사항만을 다루게 되지만 결국은 설계성능이 시공성능과 결부되기 때문에 연계성을 가지지 않으면 안 된다.

따라서 설계에서 점검해야 할 사항과 마찬가지로 시공시에도 검토해야 할 항목을 구체화 할 필요가 있으며, 소비자(입주자)에게 설계만이 아니라 시공에 대해서도 성능을 명확하게 하여 신뢰성을 구축할 필요성이 있다.

#### 6) 사내의 역할 분담

여러 가지 성능등급항목을 대상으로 하기 때문에 한 두명이 전체적인 성능에 관한 업무를 수행하는 것은 한계가 있다. 전담팀을 만들어 자체평가와 더불어 성능향상방안 및 홍보, 특화방안에 대한 다양한 방안을 검토할 필요성이 있다. 앞으로 설계성능 평가만이 아니고 시공과정에서 입주 시 까지를 평가 대상으로 하여 성능보증제도까지 연계하는 방안이 검토 중에 있다. 이에 대비하여 문제점을 최소화할 수 있는 전략이 수립되어야 할 것이다.

## 5 결론

성능등급표시제도는 현재 시행을 위한 준비과정에 있으며, 내년 1월 9일부터 시행예정이다. 주택성능등급표시제도는 우선 신축 공동주택을 대상으로 설계 성능을 평가하여 분양시에 의무적으로 설계등급을 표시하도록 주택법에서 규정하고 있으며, 2008년 1월 8일까지는 2,000세대 이상에만 적용될 것이다. 이 기간을 통하여 시행착오와 문제점을 개선하고 단계적으로 확대 적용하여 성능등급표시제도가 정착되도록 할 필요성이 있을 것이다.

본 성능등급표시제도는 설계 성능에 한정되어 있지만 설계도를 가지고 시공을 하기 때문에 시공과 감리가 완벽하게 이루어지면 설계 성능만으로도 어느 설계 성능만으로는 한계가 있으며 이것이 시공되었을 때 건설된 주택의 성능등급에서 다시 한 번 검증받을 수 있어야 완결된 형태로 구축될 수 있으며, 건설된 주택의 성능에 대한 하자가 발생하였을 때 분쟁처리에 대한 사항과 성능을 보증해 줄 수 있는 성능보증제도와 연계되어야 완결된 제도가 될 수 있다.

건설업체에서는 현재 건설하고 있는 주택의 성능이 어느 정도인지를 정확하게 파악할 필요성이 있으며, 사업의 성격이나 분양전략에 따라 필요한 성능항목에 대하여 적절한 성능을 달성할 수 있도록 하는 전략이 필요하고, 성능향상을 위한 방법과 기술개발을 위한 노력이 뒤따라야 할 것이다. 현재 건설업체의 관심은 모든 성능항목에서 어떻게 1급을 획득할 것인가에 집중하고 있으나, 물리적인 성능은 1가지 성능이 좋아지면 다른 성능이 낮아지는 관계(trade-off)가 성립하는 경우가 있기 때문에 모든 성능항목에서 1급을 얻기 위해서는 많은 투자와 기술개발 및 비용을 필요로 한다는 점을 간과해서는 안 될 것이다. 소비자의 성향과 단지별 특성에 따라 다양한 전략을 수립하여 최선의 해를 찾아내는 것이 중요할 것이다. S

◎ 참고자료

1. 김수암, 주택성능표시제도와 향후 발전방향, 한국주택학회 2005 춘계학술대회, 2005년 5월 27일(금), 대전상공회의소 회의실, PP82-94
2. 김수암 외, 래미안 주거성능 지표설정 및 평가기법 개발, 한국건설기술연구원, 삼성물산(주) 건설부문, 2003.12
3. 김수암, 공동주택 성능표시제도 기준, 한국건설품질협회장립기념식 및 세미나 발표집, PP81-101
4. 岡田憲治 著, 知ってトクする 住宅品確法の本、欠陥のない家づくりの方法とは? 品質にこだわる全園の工務店と品確法に對した業者の選び方, 住宅新報社, 2001
5. 建設省住宅局住宅生産課 監修, 一見でわかる住宅品質確保促進法, 國政情報センター, 2002.
6. 犬塚 浩 著, 建設省住宅局住宅生産課 監修, Q&A住宅品質確保促進法解説 第2版, 2000.