

# 2 공동주택 인증제도 통합 영향 분석 (친환경건축물 인증제도 + 주택성능등급 표시제도)

글 박철용 \ 건축기술부 차장 \ 전화 02-3433-7731 \ E-mail cypark@ssyenc.com

본 고에서는 2012년 7월 이후부터 공동주택을 대상으로 친환경건축물 인증제도와 주택성능등급 표시제도가 통합되어 운영되는 것으로 개정된 사항을 중심으로 평가항목의 변화와 그에 따른 배점 변경에 따른 등급에의 영향 등을 사례분석을 통하여 살펴보았다.

## 1. 서론

지구온난화를 야기시키는 온실가스를 배출하는 주요 대상을 산업 부문, 수송부문, 그리고 건물부문으로 분류하고 있으며, 이 중 건물부문은 평균적으로 전체 배출량의 40% 정도를 차지하는데, 특히 대도시의 경우에는 산업부문의 비중이 상대적으로 낮아 건물 부문이 60% 이상까지 차지하는 것으로 알려져 있다. 이러한 건물 부문의 온실가스 감축방안으로는 에너지효율 향상이 가장 효과적인 대책으로 알려져 있고, 그 다음으로 신재생에너지원을 활용하는 방법이 제안되고 있다.

이와 같이 높은 에너지효율 설계를 하고 신재생에너지원을 활용하는 것에 더하여 실내환경의 쾌적성까지 고려하여 인간과 환경 모두 고려한 건축물을 녹색건축물로 명명할 수 있으며, 이러한 녹색건축물의 친환경 성능과 에너지 성능을 정량적으로 평가하는 제도로는 BREEAM(영국), LEED(미국), CASBEE(일본), GREEN MARK(싱가포르), 그리고 국내의 친환경건축물 인증제도 등이 있다.

현재 국내에서는 '친환경건축물 인증제도' 이외에도 '주택성능등급 표시제도'가 있고, 에너지 성능을 전문적으로 평가하는 '건축물의 에너지절약설계기준' 중 에너지성능지표 검토서 배점 합계, '친환경 주택 건설기준 및 성능'에 의한 총 에너지 절감률, '건축물 에너지효율등급 인증제도', 서울시에서 시행하고 있는 '건축물 에너지소비총량제(BESS)' 등의 제도들도 함께 운영되고 있다.

본 고에서는 이러한 제도 중 2012년 7월부터 통합되어 운영되는 친환경건축물 인증제도와 주택성능등급 표시제도에 대해서 간략하게 살펴보고, 사례분석을 통하여 등급 영향 정도를 소개하고자 한다.

## 2. 제도 소개

### 2-1. 친환경건축물 인증제도

친환경건축물 인증제도는 건축물의 자재생산, 설계, 시공, 유지관리, 폐기 등 전 과정을 대상으로 에너지 및 자원의 절약, 오염물질 배출 감소, 쾌적성, 주변 환경과의 조화 등 환경에 영향을 미치는 요소에 대한 평가를 통해 건축물의 환경성능을 인증하는 제도이다.

본 제도는 2002년 최초 시행된 이후 몇 차례 개정되었으나, 2010년 7월부터 인증대상, 인증등급, 평가항목, 배점산정방법 등 전면적으로 개정되기에 이르렀다. 인증대상은 모든 건축물로 확대되었으며, 인증등급은 최우수(그린1등급), 우수(그린2등급), 우량(그린3등급), 일반(그린4등급) 이상 4개 등급으로 세분화되었으며, 배점산정방법은 조건을 만족하지 않을 경우 인증 자체를 받을 수 없도록 하는 필수항목을 도입하는 방법과 9개 대분류별 총점에 대한 획득 점수 비율과 9개 대분류별 가중치를 곱하여 합계를 구하는 방법으로 100점 만점으로 환산한 점수를 산정하고

록 개정되었다.

이번 개정을 통해서 기존 건축물에 대한 인증도 가능하도록 평가대상 및 평가방법을 신설하였으며, 주택성능등급 표시제도의 항목과 일치시키기 위하여 각 평가항목의 세부 평가기준을 4단계로 통일한 것이 특징이다.

## 2-2. 주택성능등급 표시제도

주택성능등급 표시제도는 주택의 전반적인 품질향상과 성능향상 요구에 부응하여 국민에게 쾌적하고 안락한 주거환경을 제공함과 동시에 주택의 주요 성능을 등급화하여 공표함으로써 소비자에게 정확한 정보를 제공하고, 우수한 주택의 품질향상을 유도하기 위하여 시행된 제도이다.

본 제도는 2006년 최초 시행된 이후 몇 차례 개정되었으며, 2009년 12월부터 평가항목, 등급표시, 등급 구분 등이 크게 개정되었다. 평가항목은 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재소방 이상 5개 대분류를 기본으로 총 20개 평가항목에서 27개 항목으로 확대되었으며, 등급표시방법은 숫자로 표시하던 것을 별표 개수로 표시하는 것으로 변경하였고, 등급 구분은 3개 또는 4개로 혼재되어 있던 것을 4개 등급으로 일괄 통일하였다.

이번 개정을 통해서 친환경건축물 인증제도의 평가항목을 5개 대분류 항목으로 분류하여 평가항목이 늘어나게 되었다.

## 2-3. 통합 개정내용의 분석

### 1) 평가항목

기존 친환경건축물 인증제도의 평가항목과 주택성능등급 표시제도의 평가항목을 통일하였다. 즉 친환경건축물 인증제도의 평가

항목도 그대로 유지하고, 주택성능등급 표시제도의 평가항목도 그대로 유지한 채 각 대분류 내에 평가항목을 조정하는 방법으로 합침으로써 각 제도별 평가항목의 개수가 1.5배 가까이 늘어나게 되었다.

대분류별 상호관계를 살펴보면 [그림 1]과 같이 주택성능등급의 '3. 환경관련 등급'이 친환경건축물 인증제도의 7개 대분류와 관계있는 것으로 나타났다.

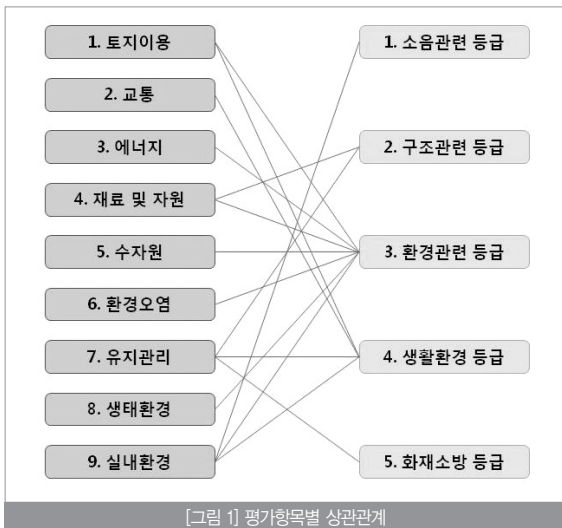
다음으로 각 제도별 변경에 따른 특징을 살펴보기 위하여 <표 1>과 같이 각 제도의 대분류별 항목의 개수와 배점 총점을 살펴본다.

친환경건축물 인증제도의 경우 '4. 재료 및 자원'에 내구성 항목이 추가되어 변화가 있고, '5. 수자원'에서는 배점만 변화되었으며, '7. 유지관리'는 생활환경 등급 및 화재소방 등급의 평가항목이 대거 반영되어 3개 항목에서 15개 항목으로 변함과 동시에 총점 4점에서 총점 28점으로 가장 큰 변화를 보였으며, '9. 실내환경'에서는 소음환경 등급에서 실내의 소음도 항목이 추가되었다. 주택성능등급 표시제도의 경우 '2. 구조관련 등급'에서 리모델링 2개 항목을 흡수하였으며, '3. 환경관련 등급'의 경우에는 기존 6개 항목에서 23개 항목으로 가장 많은 항목을 흡수하였고, '4. 생활환경 등급'의 경우에도 14개 항목으로 2배 이상을 흡수하였다. 한 가지 특이한 사항으로는 주택성능등급 표시제도에서 방법안전 관리자 선임 및 교육 등 시공회사에서 관여하기 힘든 항목으로 지적되어 온 '방법안전 관리시스템' 항목이 이번 개정을 통하여 삭제되었다.

표 1 대분류별 항목 개수 및 배점 변화

(a) 친환경건축물 인증제도

대분류	기존		개정	
	항목수	배점	항목수	배점
1. 토지이용	5	12	5	12
2. 교통	3	6	3	6
3. 에너지	2	15	2	15
4. 재료 및 자원	6+2	15+9	7+2	17+9
5. 수자원	4	13	4	15
6. 환경오염	2	6	2	6
7. 유지관리	3	4	15	28
8. 생태환경	4	18	4	18
9. 실내환경	9	24	10	28
합계	38+2		52+2	



(b) 주택성능등급 표시제도

대분류	기존		개정	
	항목수	필수	항목수	필수
1. 소음	5	5	5	5
2. 구조	4	4	6	4
3. 환경	6	6	23	6
4. 생활환경	6	6	14	5
5. 화재소방	6	6	6	6

2) 평가항목별 등급

친환경건축물 인증제도는 개별 평가항목이 아닌 전체 배점의 합으로 평가하는 방식인 반면, 주택성능등급 표시제도에서는 개별 평가항목의 등급으로 평가하는 방식이기 때문에 두 제도가 통합되면서 친환경건축물 인증제도의 개별 평가항목의 등급을 주택성능등급 표시제도의 평가방법을 따르도록 고려하였다. 즉, 친환경건축물 인증제도의 각 평가항목의 등급을 4개로 통일하여 주택성능등급 표시제도에서 4개 등급으로 구분하여 표현할 수 있도록 하였다.

3) 제도별 상호 인증 및 인정 방법

친환경건축물 인증을 받은 경우 주택성능등급 인정서를 발급 받을 수 있고, 반대로 주택성능등급 인정을 받은 경우에도 친환경건축물 인증서를 발급 받을 수 있도록 하였다. 다만, 주택성능등급 인정만 받고자 하는 경우에는 기존 주택성능등급 인정제도에서 평가하던 항목을 필수항목으로 규정하여 이 항목만을 대상으로 평가 받을 수 있도록 배려하였다.

3. 사례 분석

본 장에서는 상기의 두 제도가 개정된 영향을 살펴보기 위하여 2008년 이전에 사업계획승인을 신청하여 주택성능등급 인정 및 친환경건축물 인증을 획득한 현장을 대상으로 개정 기준에 따라 재평가해 보았다.

표 2 대상 현장 개요

구분	대상 현장 개요
사업계획승인 신청일	2008년 이전
세대수	1,000세대 이상
친환경건축물	우수(68점)
주택성능등급	96점

대상 현장은 친환경건축물 인증기준(2008년)으로 우수등급(65점 이상), 주택성능등급 인정(2008년)에 따른 분양가 가산비용 배점 96점 등을 확보하였다.

3-1. 친환경건축물 인증제도

대상 현장이 친환경건축물 인증을 신청한 이후 제도는 2회의 개정이 있었다. 첫 번째 개정은 2010년 7월 이루어졌는데, 주요 내용으로는 항목이 일부 삭제되거나 추가되었으며, 인증등급은 각 항목별 취득점수의 단순 합에 의하여 85점 이상이면 최우수, 65점 이상이면 우수 2개 등급으로 구분하던 것을 대분류별 점수 합계에 대한 취득점수의 비중과 대분류별 가중치를 곱하여 계산된 값들의 합을 이용하여 100점 만점으로 환산하여 최우수(71점 이상), 우수(66점 이상), 우량(58점), 일반(50점 이상) 4개 등급으로 변경되었다. 두 번째 개정은 2012년 7월 시행될 예정이며, 주요 내용으로는 평가항목이 주택성능등급 인정기준과 통합되어 기존 40여개 항목에서 54개 항목으로 늘어났으며, 항목별 등급 구분을 4개로 통일하였고, 신축 건축물뿐만 아니라 기존 건축물에 대한 평가도 신설되었다.

본 고에서는 두 번째 개정안과의 비교만을 포함하고 있으며, 개정 기준에 따른 평가는 기존 설계에 반영되어 있는 내용을 반영하였 다(2010년 7월 개정 기준과의 비교는 동 기술지 2010년 가을호에 게재된 '건축물 인증제도 최근 개정에 따른 영향 분석(박철용)' 참고).

친환경건축물 인증을 받은 배점 현황과 그에 따른 2012년 7월 시행 예정인 개정 기준으로 자체 평가한 결과는 <표 3>과 같다(본 평가에서는 개정 기준에서 새롭게 도입된 7개 필수항목의 경우 설계에 반영되어 있지 않더라도 최저 기준을 만족하는 것으로 가정하고 평가하였다).

2008년 기준으로 평가한 결과 68.76점으로 인증기관으로부터 우수등급 인증을 받은 상태이지만, 2012년 7월 시행 예정인 개정 기준으로 자체 평가한 결과는 47.54점으로 최저 등급기준인 50점 이상도 되지 않는 수준으로 <표 3-1>과 같이 평가되었다.

이상과 같이 기존 자체를 단순 비교할 경우 등급별 배점기준이 낮은 것처럼 보이지만 평가기준이 다르기 때문에 직접적인 비교는 힘들다.

따라서 평가기준 변경에 따른 영향을 살펴보기 위하여 <표 3>의 결과를 바탕으로 기존 기준에 따른 평가결과를 단순 합이 아닌 개정 기준에 따라 대분류별 가중치를 고려하여 평가해 보았다. 그 결과 <표 4>와 같이 기존 평가방법에 따라 68.76점이었던 배점이 개정 평가방법으로는 54.54점으로 개정 기준의 일반등급에 해

표 3 친환경건축물 인증기준에 따른 평가결과

평가항목	기준배점	본인증	개정배점	개정평가	비고	
1. 토지이용	1.1.1 기존 대지의 생태학적 가치	2	-	2	-	
	1.1.2 기존 자연자원 보존율	3	-	-	삭제	
	1.2.1 용적률	6	2.01	-	삭제	
	1.2.2 체계적 상위계획 수립	2	2	-	삭제	
	1.2.1 일조권 간섭 방지 대책	2	-	2	-	
	1.3.1 커뮤니티 센터 및 시설, 공간의 조성	3	3	3	3	통합
	1.3.2 단지 내 보행자 전용도로 조성	3	3	3	3	
	1.3.3 외부 보행자 전용도로 네트워크 연계	1	-	2	-	
	2. 교통	2.1 대중교통과의 근접성	2	1.6	2	1.6
		2.1.2 자전거보관소 및 자전거도로 설치	2	1	2	0.8
2.1.3 초고속정보통신설비의 수준		2	2	-	삭제	
2.1.3 도시중심 및 지역중심과 단지중심간의 거리		2	2	2	2	
3. 에너지	3.1.1 에너지 성능(필수)	12	3.98	12	4.8	통합
	3.2.1 신재생에너지 이용	3	2.1	3	-	변경
4. 재료및자원	4.1.1 가변성	3	3	3	3	주택
	4.1.2 환경친화적 공법 및 신기술 적용	3	-	-	-	삭제
	4.2.1 내구성	-	-	2	1	주택
	4.3.1 생활용 가구재 사용 억제대책	1	-	3	-	
	4.4.1 재활용 가능자원의 분리수거(필수)	2	0.8	2	0.4	
	4.4.2 음식물 쓰레기 저감	2	1	2	-	
	4.5.1 유효자원 재활용을 위한 친환경인증제품(필수)	3	-	3	1.2	
	4.5.2 재료의 탄소배출량 정보표시	-	-	2	-	신설
	4.5.3 기존 건축물의 주요 구조부 재사용	7	-	7	-	
	4.5.4 기존 건축물의 비내력벽 재사용	2	-	2	-	
5. 수자원	5.1.1 우수부하 절감대책	3	3	4	-	변경
	5.2.1 생활용 상수 절감대책(필수)	4	4	4	4	
	5.2.2 우수 이용	2	-	4	-	변경
6. 환경오염 방지	5.2.3 중수도 설치	4	-	3	-	
	6.1.1 이산화탄소 배출 저감	3	3	3	3	
7. 유지관리	6.1.2 오존층 보호를 위하여 특정물질 사용 금지	-	3	2	신설	
	7.1.1 환경을 고려한 현장관리계획 수립	1	1	1	1	
	7.2.1 운영/유지관리 문서 및 지침 제공(필수)	3	3	2	2	
	7.3.1 사용자 매뉴얼 제공	3	3	1	1	
	7.4.1 수리용이상-전용부분	-	-	2	0.5	주택
	7.4.2 수리용이상-공용부분	-	-	2	1	주택
	7.5.1 사회적 약자 배려-전용부분	-	-	2	1	주택
	7.5.2 사회적 약자 배려-공용부분	-	-	2	1	주택
	7.6.1 홈네트워크 종합시스템	-	-	2	1	주택
	7.7.1 방범안전 콘텐츠	-	-	2	1	주택
8. 생태환경	7.8.1 감지 및 경보 설비	2	2	0.5	주택	
	7.8.2 제연설비	2	2	0.5	주택	
	7.8.3 내화성능	2	2	1	주택	
	7.9.1 수평피난거리	2	2	2	주택	
	7.9.2 복도 및 계단 유효폭	2	2	0.5	주택	
	7.9.3 피난설비	-	-	2	0.5	주택
	8.1.2 연계된 녹지축 조성	2	-	2	-	
8.1.2 녹지공간율	5	3.02	-	-	삭제	
8.1.2 자연지반녹지율	-	-	2	1	통합	
8.1.3 생태환경을 고려한 인공환경녹화기법	4	1	-	-	삭제	
8.2.1 생태면적률(필수)	-	-	10	10	통합	
8.2.1 수생비오톱 조성	3	-	-	-	삭제	
8.2.2 육생비오톱 조성	3	-	-	-	삭제	
8.3.1 비오톱 조성	-	-	4	-	변경	
8.3.1 표토 재활용률	1	-	-	-	삭제	
9. 실내환경	9.1.1 실내공기오염물질 저방출 제품의 적용(필수)	6	6	6	4.8	통합
	9.1.2 환기설계의 정도	3	3	-	-	삭제
	9.1.2 자연통풍 확보	-	-	3	1.8	신설
	9.1.3 단위세대의 환기성능 확보	-	-	3	1.8	주택
	9.2.1 각 실별 자동온도조절장치 채택	2	2	2	2	
	9.3.1 층간 경계 바닥충격을 차단성능 수준	4	3	-	-	삭제
	9.3.1 경량충격을 차단성능	-	-	2	0.5	통합
	9.3.2 중량충격을 차단성능	-	-	2	0.5	통합
	9.3.3 세대간 경계소음 차음성능	3	2.25	2	1	통합
	9.3.3 단지 내 음환경	3	-	-	-	삭제
9.3.4 교통소음에 대한 실내외 소음도	-	-	2	0.5	통합	
9.3.5 화장실 급배수소음	-	-	2	1.5	주택	
9.4.1 세대 내 일조 확보율	4	4	4	2.4	통합	
9.5.1 노약자, 장애자 배려의 타당성	2	-	-	-	삭제	
합계	136	68.76	154	72.1		

분야	분야별 총점	획득 점수	획득 비율	가중치	분야별 최종점수
토지이용	12	6.0	0.50	10	5.00
교통	6	4.4	0.73	5	3.67
에너지	15	4.8	0.32	20	6.40
재료 및 자원	17	5.6	0.33	15	4.94
수자원	15	4.0	0.27	10	2.67
환경오염	6	5.0	0.83	5	4.17
유지관리	28	14.5	0.52	5	2.59
생태환경	18	11.0	0.61	10	6.11
실내환경	28	16.8	0.60	20	12.00
총점					47.54

표 3-1 개정 기준에 따른 자체평가 결과표

분야	분야별 총점	획득 점수	획득 비율	가중치	분야별 최종점수
토지이용	12	6.0	0.50	10	5.00
교통	6	4.4	0.73	5	3.67
에너지	15	4.8	0.32	20	6.40
재료 및 자원	17	5.6	0.33	15	4.94
수자원	15	4.0	0.27	10	2.67
환경오염	6	5.0	0.83	5	4.17
유지관리	28	14.5	0.52	5	2.59
생태환경	18	11.0	0.61	10	6.11
실내환경	28	16.8	0.60	20	12.00
총점					47.54

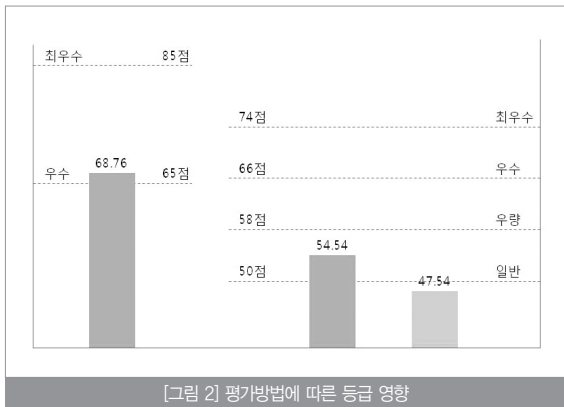
당하는 수준으로 나타났다.

이로부터 대분류별 가중치를 고려한 개정 기준의 평가방법이 기존 기준의 단순합을 이용하는 평가방법보다 배점을 받기 어려워졌으며, 특히 등급을 4단계로 구분하면서 개정 기준의 우수등급이 기존 기준의 우수등급보다 훨씬 높은 수준을 요구하는 것임을 확인할 수 있었다.

더불어 개정 기준에서는 주택성능등급 표시제도의 평가항목을 도입함으로써 평가항목의 증가에 따른 영향으로 최종 배점은 47.54점으로 더 낮아져 최저 등급도 받을 수 없는 것으로 나타났다.

표 4 기존 결과를 개정 기준으로 평가한 결과

분야	분야별 총점	획득 점수	획득 비율	가중치	분야별 최종점수
토지이용	22	10.0	0.46	10	4.55
교통	8	6.6	0.83	5	4.13
에너지	15	6.1	0.41	20	8.11
재료 및 자원	14	4.8	0.34	15	5.14
수자원	13	7.0	0.54	10	5.38
환경오염	3	3.0	1.00	5	5.00
유지관리	7	7.0	1.00	5	5.00
생태환경	18	4.0	0.22	10	2.23
실내환경	27	20.3	0.75	20	15.00
총점					54.54



### 3-2. 주택성능등급 표시제도

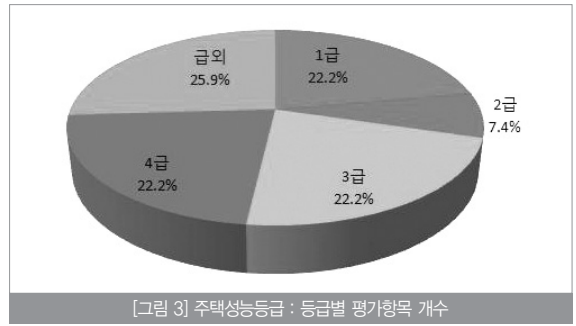
앞의 <표3>에서 비교란에 '주택' 또는 '통합'으로 되어 있는 항목들은 주택성능등급 표시제도에서 의무적으로 등급을 표시해야 하는 항목이며, 나머지 항목들은 신청자가 표시 여부를 선택할 수 있는 항목이다.

주택성능등급 표시제도는 각 평가항목의 배점을 종합적으로 계산하여 전체 합계로 평가하는 친환경건축물 인증제도와 달리 각 평가항목의 등급을 모두 표시해야 한다.

대상현장의 경우 앞의 <표 3>에서 검토된 내용을 바탕으로 각 평가항목에 대한 등급별 분포를 살펴보면 <표 5> 및 <그림 3>과 같이 1급은 12개 항목으로 22.2%, 2급은 4개 항목으로 7.4%, 3급은 12개 항목으로 22.2%, 4급은 12개 항목으로 22.2%를 차지하는 것으로 나타났으며, 특히 전체의 25.9%에 해당하는 14개 항목

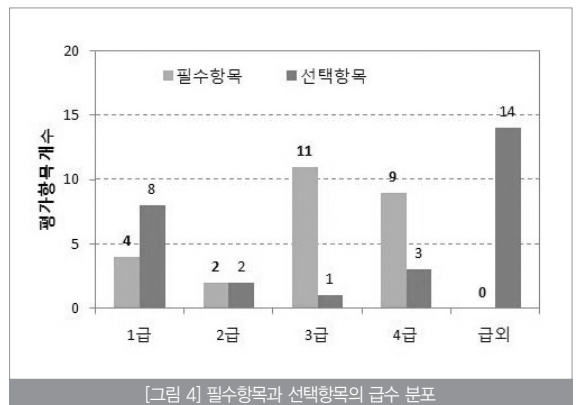
표 5 주택성능등급 : 등급별 평가항목 개수

등급	평가항목 개수	비율
1급	12	22.2%
2급	4	7.4%
3급	12	22.2%
4급	12	22.2%
급외	14	25.9%
합계	54	100%



은 등급을 표시할 수 없는 것으로 나타났다.

통합 이전에 주택성능등급 표시제도의 평가항목이었던 필수항목들과 친환경건축물 인증제도와 통합되면서 평가항목이 된 선택항목으로 구분하여 등급 분포를 살펴보았다. 먼저 필수항목들의 등급 분포는 <그림 4>와 같이 1급 4개, 2급 2개, 3급 11개, 4급 9개로 나타났고, 선택항목의 등급 분포는 1급 8개, 2급 2개, 3급 1개, 4급 3개, 급외 14개로 나타났다. 필수항목의 경우 3급과 4급이 총 26개 항목 중 20개 항목으로 77% 정도를 차지하고 있으며, 선택항목의 경우 1급을 받는 항목이 필수항목보다 2배 정도 많지만, 총 28개 항목 중 14개 항목에 해당하는 50% 정도가 등급을 받을 수 없는 것으로 분석되었다.



## 4. 결과 및 제언

이상과 같이 친환경건축물 인증제도와 주택성능등급 표시제도의 통합에 따른 영향을 2008년 기준으로 인증을 획득한 현장의 사례를 통하여 분석한 결과는 다음과 같다.

### 1) 제도 통합의 내용 및 방법

2012년 7월 시행 예정인 개정 기준은 기존 친환경건축물 인증제도와 주택성능등급 표시제도의 각 평가항목을 모두 합친 후 각 제도의 대분류에 맞추어 각각 재분류하였다. 이 과정에서 주택성능등급 표시제도의 등급 표시방법인 각 항목별 4개 등급 기준을 따르기 위하여 친환경건축물 인증제도의 개별 평가항목의 배점 기준을 4개로 재분류하였다. 그리고 이렇게 평가항목이 동일해졌기 때문에 상호 인증 및 인정을 할 수 있도록 하였다.

### 2) 친환경건축물 인증의 영향

사례 분석결과 통합 기준에서 친환경건축물 인증을 받는 것은 더욱 어려워진 것으로 나타났다. 평가항목이 1.5배 이상 증가한 것과 등급 기준의 강화에 따른 영향으로 판단된다. 특히 2008년 기준과 비교할 경우 기존 우수등급으로 인증받았다고 하더라도 통합 기준으로는 최저 등급도 획득할 수 없는 수준으로 평가될 정도로 통합 기준이 강화된 것으로 나타났다.

### 3) 주택성능등급 표시제도의 영향

사례 분석결과 통합 기준에서 주택성능등급 인정을 받을 경우 등급을 표시할 수 없는 항목도 상당부분 발생할 수 있는 것으로 나타났다. 본 분석에서는 2급을 제외하고 등급별로 평가항목의 개수가 고른 분포를 보이는 것으로 나타났으며, 특히 1급에 해당하는 평가항목의 개수는 친환경건축물 인증제도에 의한 선택항목이 통합에 따른 영향으로 주택성능등급 표시제도에 의한 필수항목보다 2배 이상 많은 분포를 보이는 것으로 분석되었다.

### 4) 제도 제안사항

이상과 같이 친환경건축물 인증제도의 등급이 기존보다 훨씬 강화된 점을 감안하여 등급별 해당 배점을 조정하는 방안이 검토되었으면 한다. 미국의 LEED 인증에서는 총 110점 만점에 40점 이상이면 Certified, 50점 이상이면 Silver, 60점 이상이면 Gold, 80점 이상이면 Platinum 등급을 부여한다. 최저 배점은 낮게 설정하고 최고 등급은 배점 간격을 2배로 하여 최고 등급의 가치를 극대화하는 효과를 거두고 있다. 이에 국내 등급별 배점기준도 재

검토될 필요가 있을 것으로 판단된다.

또한 주택성능등급 표시제도에서는 개별 평가항목을 모두 표시해야 하는 제도의 특성상 등급을 받지 못하는 항목이 존재함으로써 입주자 모집공고 안에 공백으로 되어 있는 항목은 기준 미달이라는 오해를 불러일으킬 수 있는 소지가 있다. 주택성능등급 표시제도를 처음 시행할 때 이러한 오해를 사전 예방하고자 평가항목별 최저 기준 설정에 있어서 '법령 기준 만족'라는 기준을 마련하게 되었는데, 이번 통합 기준에서는 이 부분이 고려되지 않은 채 시행되므로 이에 대한 보완이 이루어져야 할 것이다. 특히 '4.5.3 기존 건축물의 주요 구조부 재사용으로 재료 및 자원의 절약', '4.5.4 기존 건축물의 비내력벽 재사용으로 재료 및 자원의 절약', '5.2.2 우수이용', '6.1.2 오존층 보호를 위하여 특정물질의 사용 금지' 등 4개 항목의 경우 4급에 해당하는 배점이 0점으로 되어 있어 상기 4개 항목은 전혀 고려되지 않더라도 4급을 획득하게 되므로 4급 기준 및 배점에 대한 개선이 필요할 것으로 판단된다. S

#### 참고문헌

- ① 친환경건축물 인증기준
- ② 주택성능등급 인정 및 관리기준