

주택성능등급인정제도 소개

■ 안 광 수 / 한국토지주택공사 연구지원처, jsa3751@lh.or.kr

주택성능등급업무에 대한 내용과 인정현황에 대해 소개하고자 한다.

주택성능등급인정제도 도입배경 및 목적

도입배경

“주택성능등급표시제도”는 신축되는 공동주택의 소음, 내구성, 일조 및 에너지성능 등의 주요성능을 등급화하여 분양공고시에 공표함으로써 주택에 대한 정확한 정보를 소비자에게 제공하고 주택의 품질향상을 유도하기 위해 시행되고 있다.

도입목적

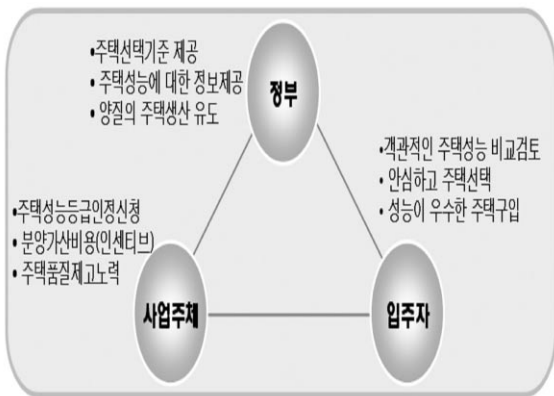
공신력이 있는 공공기관이 신축되는 공동주택에 대해 주택의 주요성능을 인정함으로써 소비자들이 주택의 성능을 미리알고 용이하게 성능을 상호

비교함으로써 보다 좋은 주택을 선택할 수 있는 기회를 제공하고, 또한, 국가차원의 양질의 주택을 재고(Stock)하여 건전한 주택산업발전에 기여하는데 목적이 있다.

제도개요

2005년 1월 8일 주택법이 개정되어 2006년 1월 9일부터 신축되는 공동주택에 대해 주택성능등급 표시제도를 적용하고 있다.(그림 2 참조)

평가체계는 신청자가 인정기관에 인정신청을 하면 인정기관은 평가실시 후 인정서를 발급하고 인정결과를 분기별로 운영기관에 통보한다. 평가대상은 1,000세대 이상(에너지성능등급은 300세대 이상) 공동주택이며 인정결과를 입주자모집 공고시 표시하여야 한다. 심의·평가는 사업계획승인 설계도서에 의거 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재소방) 27개항목의 성능등급



[그림 1] 주택성능등급인정제도의 상관관계

▶ 사업주체가 주택을 공급하고자 하는 때에 주택의 성능을 소비자에게 미리 알리도록 하는 제도

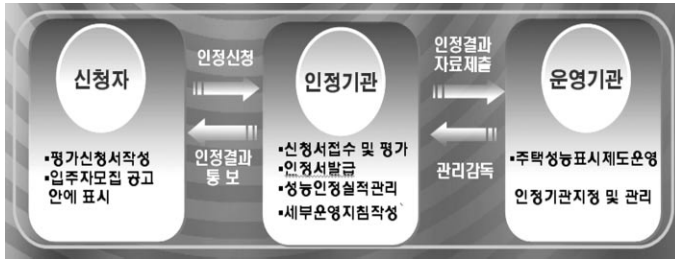
- 인정기관 : 국토해양부장관이 지정한 기관
- 평가대상 : 의무대상단지, 가산비용을 적용받고자 신청한 단지
- 평가범위 : 사업계획승인 받은 도시로 평가
- 표시방법 : 입주자 모집 공고안에 표시
- 표시내용 : 5개 성능부문(소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재소방) 27개항목의 성능등급

▶ 관련법

- 주택법 제21조의 2 (주택성능등급의 표시 등)
- 주택건설기준등에 관한 규정 제7장 (주택성능등급의 표시)
- 주택성능등급 인정 및 관리기준 (국토해양부고시 제2009-1191호)
- 주택품질 향상에 따른 가산비용 기준 (국토해양부고시 제2009-1190호)

소비자에게 정확한 정보제공 및 주택품질 향상 유도

[그림 2] 제도의 개요



[그림 3] 주택성능등급 인정체계

재소방 등 5개 부문 18개 범주 27개 항목에 대해 이루어지며, 1등급 ~ 4등급으로 인정받게 된다.(그림 3 참조)

제도운영체계

평가대상은 법적의무대상단지과 분양가가산비용을 적용받기 위한 단지로 구분되며 신청기준은 사업승인을 받은 단지를 기준으로 한다. 분양가가산비용은 인정결과에 따라 기본형 건축비의 1 ~ 4%까지 가산비용을 적용받을수 있다. 운영기관은 인정대상건축물의 확대, 인정심사기준 제·개정, 인정기관 지정 및 관리 등 인정제도 운영을 총괄하며 국토해양부가 담당하고, 인정기관은 주택성

<표 1> 성능등급 관련 법령 개정내용

구 분	법 령	제 정
법	주택법 제21조의2	'06. 01. 09
대통령령	주택건설기준 등에 관한 규정 제7장	'06. 01. 09
국토해양부고시	주택성능등급 인정 및 관리기준	'06. 01. 09
국토해양부고시	주택품질향상에 따른 가산비용 기준	'07. 09. 01
국토해양부 승인지침	주택성능등급 인정 및 관리업무 세부운영지침	'06. 02

<표 2> 등급 인정 점수별 분양가 가산비용

점 수	90점 ~ 94점	95점 ~ 100점	101점 ~ 107점	108점 이상
가산비용	1%	2%	3%	4%

*점수 배점기준:주택품질향상에 따른 가산비용기준고시 [별표1 참조]

*기본형건축비(지상층 건축비 기준) : 공사비+설계감리비+부대비용

능등급 인정 신청서의 접수·성능등급 평가 및 인정서 발급 등 성능인정을 위한 절차를 이행한다. 또한, 인정결과에 대한 관계기관 통보, 성능등급인정을 실시한 주택에 대한 성능평가 자료관리, 인정업무에 대한 세부운영지침을 작성한다.

성능등급 관련법령

주택성능등급인정표시제도는 주택법 제21조의2를 근간으로 하며, 하위법령으로는 주택건설기준 등에 관한 규정, 주택건설기준 등에 관한 규칙, 주택성능등급 인정 및 관리기준에 관한 고시 및 주택품질향상에 따른 가산비용기준에 관한 고시에 의해 주택성능등급표시제도를 운영하고 있다.(표 1 참조)

평가대상

평가 대상은 법적의무 대상단지과 분양가 가산비용을 적용받기 위한 단지로 구분된다.

- ① 법적의무대상인 경우
 - 1,000세대 이상 주택단지(사업승인단위를 기준으로 함)
 - 에너지 성능등급은 300세대 이상 주택단지(사업승인단위를 기준으로 함)
- ② 법적의무대상이 아닌 경우
 - 분양가 가산비용을 적용받기 위해 신청한 주택단지(사업승인단위를 기준으로 함)
 - 인정결과에 따라 기본형 건축비의 1 ~ 4%까지 분양가 가산비용 적용가능
 - 인정점수별 가산비율(표 2 참조)

인정기관 지정기준

- ① 법인으로서 주택성능등급 인정업무를 수행할 조적을 갖출 것
- ② 공정하고 신속하게 인정업무를 수행할 수 있는 체계를 갖출 것
- ③ 설계·공사감리·건설·부동산업, 건축자재의 제조·공급업 및 유통업 등을 영위하는 업체는 인정기관 지정 대상에서 제외할 것
- ④ 주택성능등급 표시제도와 관련한 연구실적



및 유사업무 수행실적 등 인정업무를 수행할 능력을 갖추고 있을 것

외) 단, 불가피한 사유로 인하여 처리기간의 연장이 필요한 경우 1회에 한하여 10일 이내에 처리

평가위원 업무 및 자격요건

인력기준은 다음의 해당 전문분야별로 「엔지니어링기술진흥법 시행령」 제3조 제1항 제7조에 따른 기술인력 중 필수기술 인력의 자격기준을 갖춘 자 각 1명 이상 또는 「건축사법」에 따른 건축사로서 다음의 해당 전문분야별로 자격기준을 갖춘자 각 1명 이상으로 한다.

- ① 평가위원 업무
 - 평가부문별 주택성능등급 평가업무 수행
 - 주택성능등급 평가기준 관련 개선자문
 - ② 평가위원 자격요건
 - 관련근거
 - 주택건설기준 등에 관한 규정 제59조의 2 제2항 및 별표 5
 - 자격요건
 - 해당 전문분야별 박사, 기술사 소지자
 - 해당 전문분야별 석사후 6년, 학사후 9년, 기사후 7년 이상 경험자
 - 건축사로서 해당 전문분야별로 자격기준을 갖춘자
- ※ 전문분야별 자격기준(표 3 참조)

인정절차

- ① 인정신청업체가 평가기준 및 방법에 따라서 자체평가 실시
- ② 인정기관에서 신청업체의 자체 평가근거자료와 평가결과를 바탕으로 확인·평가
- ③ 인정기관의 장은 신청자(인정신청업체 등)가 제출한 서류의 내용이 미흡하거나, 사실과 상이한 경우에는 신청자에게 필요한 서류의 보완을 요청하고, 신청자가 보완요청을 7일 이내에 이행하지 않은 경우 신청을 반려하고, 이를 신청자에게 통보(그림 4 참조)

인정심사

인정심사는 인정기관 평가위원의 서류심사로 평가가 이루어지고, 인정기관은 인정평가를 위하여 소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재·소방 등 분야별 평가원 각1인을 포함한 최소 6인 이상으로 인정평가단을 구성하고 인정심사 기준에 의하여 제출된 자체평가서와 도면 등 관련자료에 대하여 서류심사를 하고, 성능부문별로 등급을 작성한다.

단, 주택성능등급 인정서에 이의가 있는 경우 신청자는 인정기관의 장에게 1회에 한하여 이의 신청을 할 수 있다.

인정심사 및 기준

성능인정심사는 「주택법 제21조의 2」(주택성능등급의 표시 등)의 제1항의 규정에 의해 5개 부문(소음, 구조, 환경, 생활환경, 화재·소방) 18개 범

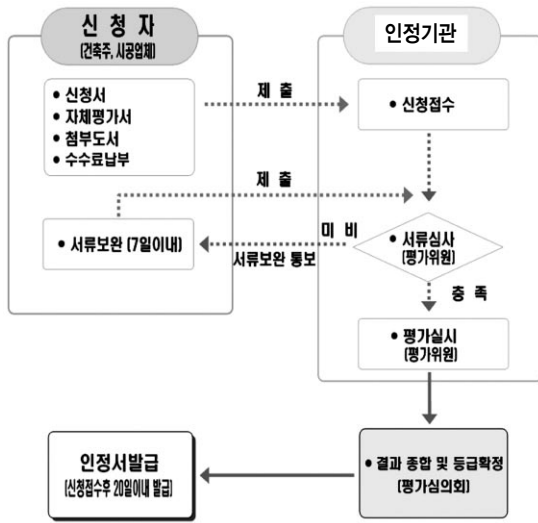
인정신청 및 절차

신청시기 및 처리기간

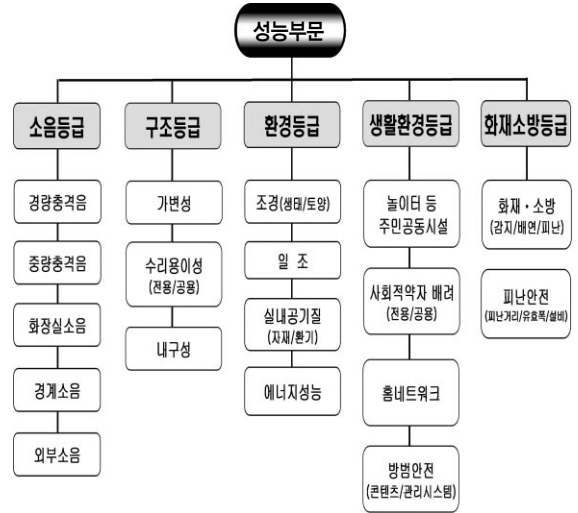
- ① 인정 신청시기
 - 사업계획승인 후에 사업주체 등이 신청
- ② 처리기간
 - 신청접수일부터 20일 이내 처리(공휴일 제

<표 3> 평가위원 전문분야별 자격기준

전문 분야	자격 기준
1. 건축소음·진동	소음환경 관련 전공자나 2년 이상 관련 업무 종사자
2. 건축구조·건축재료	건축 구조 또는 재료 관련 전공자나 2년 이상 관련 업무 종사자
3. 건축계획·설계·단지계획	건축계획 관련 전공자나 2년 이상 관련 업무 종사자
4. 조경설계 및 토질	조경 관련 전공자나 2년 이상 관련 업무 종사자
5. 실내공기·건축환경	실내공기질, 빛환경, 열환경 관련 전공자나 2년 이상 관련 업무 종사자
6. 화재·소방·기계설비	화재·소방 관련 전공자나 2년 이상 관련 업무 종사자



[그림 4] 주택성능등급 인정절차



[그림 5] 분야별 인정심사 항목

주 27개 평가항목에 대하여 심사하여 1급 ~ 4급으로 구분한다. 성능등급 처리기간은 접수된 날로부터 20일 이내 처리하며 처리기간 산정시 접수일과 토요일은 처리기간에 포함한다.

평가분야별 인정심사 항목은 그림 5와 같이 소음부문은 5개항목, 구조부문은 3개항목, 환경부문은 4개항목, 생활환경부문은 4개항목, 화재소방부문은 2개항목으로 분류된다.

인정심사수수료 기준

인정심사 수수료는 사업승인 단위별 세대수로 산정되며, 1개 항목 확인시에도 수수료가 부과된다.(표 4 참조)

<표 4> 인정심사 수수료 기준

구 분	수 수 료(천원)		
	1,000세대 미만	1,000 ~ 1,999세대	2,000세대 이상
인정업무수수료	8,208	8,694	9,666
1개항목 추가 확인시	304	322	358

* 상기 금액은 부가세 별도 금액임.

인정기관

2010년 현재 한국토지주택공사, 한국감정원, 한국건설기술연구원, 한국시설안전공단 등 4개 기관이 주택성능등급 인정기관으로 지정되어 심사·평가 업무를 수행하고 있다.(표 5 참조)

인정현황

LH를 포함한 4개 인증기관이 2006 ~ 2009년까지 인정한 총건수는 230건이며 매년 200% 이상의 인정건수 증가양상을 나타내고 있다. 2010년도에는 부동산 경기의 하락으로 분양가 가산비용을 적

<표 5> 인정기관

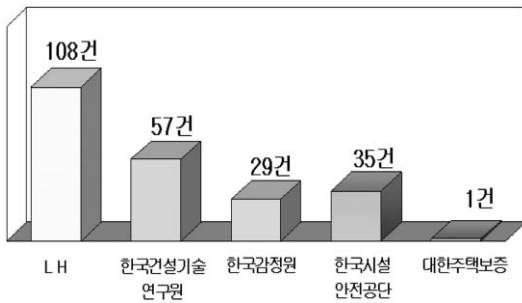
인정기관	전화번호	위 치
한국토지주택공사	031-738-4552	경기도 성남시 분당구 구미동 175
한국건설기술연구원	031-910-0342	경기도 고양시 일산서구 대화동 한국건설기술연구원 2311
한국시설안전공단	031-910-4268	경기도 고양시 일산서구 대화동 2311
한국감정원	02-568-3493	서울특별시 강남구 테헤란로 북67길



<표 6> 연도별 인정현황 (2009년 현재)

인정기관	LH	한국건설 기술연구원	한국 감정원	한국시설 안전공단	대한주택 보증	합계
2006	1	1	0	0	0	2
2007	3	13	1	0	1	18
2008	23	11	23	5	0	62
2009	81	32	5	30	0	148
계	108	57	29	35	1	230

용반고자 하는 공동주택 단지가 적어 예년에 비해 인정신청 건수가 감소할 것으로 전망된다.(표 6, 그림 6 참조) ㉞



[그림 6] 주택성능 인정 기관별 인정현황