

공공임대주택의 녹색건축 인증과 주택정책과의 연계성 분석 연구

A Study on Correlation between Public Rental Housing with G-SEED Certification and the Housing Policy

임하라*

Yim, Ha-rah

이승희**

Lee, Seung-Hee

박진슬***

Park, Jin-Seul

장서연****

Jang, Seo-yeon

김석경*****

Kim, Suk-Kyung

Abstract

The purpose of this research is to examine the government's green building certification policy and housing policy, analyze the link between the status of obtaining green building certification and the government's housing policy. The study was conducted through literature review and policy analysis on green building certification-related policy and supply of public rental housing-related housing policy, content analysis on government reports, and related previous research. The Green Building Certification program was established in 2002 and revised later, and finally activated green building certification in 2013. Also, the government shifted the attention of the public rental housing policy to improving resident's quality of life, expanded the supply to the resident groups of the unmarried single, and newlyweds, and prepared guidelines to secure their living quality. This research looked at the relationships between the increasing number of G-SEED certified public rental housing and governmental housing policies and found some correlations. Yet, there are still some complaints in G-SEED certified public rental houses. We also found a limited resources available for multicultural families, among the beneficiaries of housing welfare policies. Therefore, the study concluded that post-certification regulations are needed and the beneficiary groups need to be expanded further.

Keywords : G-SEED, Public Rental Housing, Housing Policy

주요어 : 녹색건축인증, 공공임대주택, 공공임대주택 정책, 주택정책

I. 서론

1. 연구의 배경 및 목적

녹색건축인증이란 설계와 시공 유지, 관리 등 전 과정에 걸쳐 건축물의 에너지 절약 및 환경오염 저감에 대한 기여도를 평가하여 친환경 건축물 인증을 부여하는 프로그램으로 2002년 공동주택을 대상으로 첫 시행을 한 이례로 개정과 제도화 과정을 통해 우리나라의 친환경적 건축물의 확산에 기여하고 있다. 하지만 녹색건축인증을 취득하기 위해 소요되는 추가공사 등 공공임대주택의 녹색건축인증 취득에 작용하는 경제적 제약이 존재한다. 그러나 최근

* 정희원(주저자), 연세대학교 실내건축학과 석사과정

** 정희원(교신저자), 연세대학교 실내건축학과 박사과정, Email: seungheelee@yonsei.ac.kr

*** 준희원, 연세대학교 실내건축학과 학부과정

**** 정희원, 연세대학교 실내건축학과 석사과정

***** 정희원, 연세대학교 실내건축학과 부교수, Ph.D.

본 연구는 연세미래 선도연구 지원사업과 한국연구재단 4단계 BK21 사업의 지원을 받아 수행된 연구임

한국건설연구원 녹색건축센터(2021)에서 발표한 녹색건축인증 취득 현황에 따르면 프로그램의 개정이 이루어진 이후인 2010년 이후 2011년에서 2020년 사이 인증을 취득한 전국 공공임대주택의 수는 410개로 점점 증가하고 있는 것으로 나타났다.

이에 따라 본 연구는 정부가 주거복지 실현을 위하여 공공임대주택의 녹색건축인증 취득을 장려한 배경을 살펴보려고 한다. 연구의 목표는 정부의 녹색건축인증에 관한 정책과 주택정책을 면밀히 살펴보고 공공임대주택의 녹색건축인증 취득 현황과 정부 주택 정책 사이의 연계성을 분석하여, 향후 공공임대주택의 주거환경 질적 향상을 위한 녹색건축인증과 주택정책의 바람직한 방향을 모색하는 데 있다.

2. 연구의 방법 및 절차

본 연구는 녹색건축인증에 관한 정책과 공공임대주택 공급에 관련된 주택 정책, 정부 보고서 및 관련 선행연구에 대한 문헌고찰과 내용분석을 통해 이루어졌다. 연구 범위는 녹색건축인증의 개정 및 제도화가 이뤄진 2000년도의 정부정책을 기점으로 하여 현 정부까지의 녹색건축인증 및 임대주택 관련 정책으로 한정하였다. 연구 분석 대상은 시기에 따라 3단계로 구분하였다. 2008-2012년 ‘녹색건축물 활성화 방안’, ‘녹색건축물 조성 지원법’, 2013-2016년 ‘제2차 장기(2013-2022) 주택종합계획’, ‘공공주택특별법’, 그리고 2017년부터 현재까지는 시행 중인 ‘그린 뉴딜’, ‘주거복지로드맵’을 분석 대상으로 선정하여 공공임대주택의 연도별 인증 취득 현황과 살펴본 시기별 정책 간의 연계성을 분석하였다.

II. 이론적 배경

1. 국내 공공임대주택 현황

1989년 영구임대주택 25 만호가 공급된 이후로 공공임대주택 정책은 주거취약계층의 주거안정을 도모하며 우리나라 주거복지 정책의 근간을 이루고 있다(천현숙, 2016). 공공임대주택은 시기별, 정권별로 다양한 유형이 도입된 바 있으며 2021년 기준 운영 중인 공공임대주택에는 영구 및 50년 공공임대, 국민임대, 장기전세, 매입임대, 5년 · 10년 공공임대, 전세임대, 행복주택이 있으며 유형에 따라 임대기간, 공급대상, 소득기준 등이 상이하다. 1980년대 후반 이후 서민의 주거안정과 건전한 주거문화의 형성을 목적으로 이뤄진 공공임대주택의 공급은 2013년부터 지속적인 증가 추세를 보이고 있다(국토교통부, 2020).

2. 녹색건축인증 프로그램

‘녹색건축인증 프로그램’이란 설계와 시공 유지, 관리 등 전 과정에 걸쳐 에너지절약 및 환경오염 저감에 기여한 건축물에 대한 친환경 건축물 인증을 부여하는 제도로, 토지이용 및 교통, 에너지 및 환경오염, 재료 및 자원, 물순환 관리, 유지관리, 생태환경, 실내환경의 7개 평가 분야의 점수를 합하여 등급을 부여하고 있다. 기존 2개의 등급으로 구분하였던 인증등급은 2010년 개정을 통해 그린1등급, 그린2등급, 그린3등급, 그린4등급으로 세분화되었다(신성준 외, 2014)

III. 녹색건축인증 공공임대주택 현황

한국건설연구원의 녹색건축센터(2021)에서 발표한 녹색건축인증 취득 현황에 의하면 2011년에서 2020년까지 지난 10년 동안 녹색건축인증을 받은 공공임대주택의 수는 약 410개로 공공임대주택의 인증에 대한 증가세가 뚜렷하게 나타났다. 특히 지난 10년 동안 인증을 받은 410개의 공공임대주택의 개수를 연도순으로 살펴볼 경우 2011-2014 78개, 2015-2017 69개, 2018-2020년 사이 취득을 한 공공임대주택이 263개로, 2010년대 후반에 녹색건축인증 공공임대주택이 급증하였음을 알 수 있다. 이는 2014년 이후 새롭게 공급되었던 장기공공임대주택 유형인 행복주택을 비롯하여 주거복지로드맵으로 이어진 공공임대주택의 활성화 기조로 인해 임대주택의 공급량이 증가하였을 뿐만 아니라 정부의 공공임대주택에 대한 녹색건축인증 취득을 장려한 정책 배경이 존재하였기 때문에 나타난 결과로 해석된다.

IV. 녹색건축인증 관련 정책 및 공공임대주택 주거환경 관련 정책 분석

1. 2008~ 2012 녹색경제성장 기반의 00형 임대주택공급

2009년 우리나라 신규 주택의 연간 에너지사용량이 선진국의 2배 수준에 달한다는 심각성을 인지한 정부는 친환경 건축물에 대한 적극적인 장려책을 시행하였다(국정백서 2013, p85). 예를 들면, 저탄소녹색경제성장 패러다임을 기반으로 하여 녹색건축인증의 기준이 되는 녹색건축물 활성화방안을 2009년 발표했고, 2012년에는 녹색건축물조성 지원법을 제정하였다. 이는 인증 프로그램의 항목 개편에 영향을 주었으며, 민간 참여를 통해 인증제도가 활성화될 수 있도록 재산세 감면과 같은 다양한 혜택을 추진하였다(국정백서 2013, p102-103). 이 시기의 주요 공공임대정책으로는 내집마련 촉진과 서민주거안정을 위해 도심지에 위치한 보금자리 주택정책을 실시하였으며, 영구임대, 국민임대, 10. 20년 후 임대 전환 등소득별 다양한 임대 유형 제도를 실시하였다. 공공임대 공급량으로는 10년간 150만호 공급을 계획하였으나 글로벌 금융위기 토지보상의 문제로 임기중 23만호 공급으로 축소되었다(류비승 외, 2016).

2. 2013~ 2016 창조경제 기반의 도시생활 밀착형 공공임대 공급

해당 시기에는 공공임대주택의 질적 수준의 확보와 거주자 삶의 질 증진을 목적으로 시행된 정책을 확인할 수 있었다. 국토교통부(2013)는 2013년 제2차 장기(2013-2022) 주택종합계획을 수립하였다. 공공임대주택의 질적 환경과 관련하여 공공주택의 품질과 서비스 수준의 개선을 위한 특화설계를 공모 계획안을 언급하였는데, 실제로 한국토지주택공사(LH)(2020)에서 발표한 공공설비주택 설계공모 지침서를 살펴본 결과 추가과업으로 ‘건축물 에너지효율등급 인증과 녹색건축 및 공동주택성능등급 인증을 제시하고 있음을 확인할 수 있었다. 2014년 정부는 새로운 장기공공임대주택 유형인 행복주택을 도입하였다. 공공임대주택의 거주대상을 청년 및 신혼부부로 확대하고 도심에 인접한 위치에 공급하여 기존 공공임대주택의 부정적 인식을 완화하고 활력을 부여하고자 하였다. 또한 행복주택을 포함한 공공주택이 준용토록 규정된 공공주택 특별법(2015. 08 개정)의 공공주택 업무처리지침으로부터 양질의 주거환경을 위한 준수사항을 확인할 수 있었다.

표1. 공공주택 업무처리지침과 녹색건축인증 인증분야 비교분석

공공주택 업무처리지침	녹색건축인증 인증분야
제3장 공공주택지구계획: 제11조(지구계획의 기본원칙); 제15조(저탄소 녹색 친환경 도시 조성 기준)	1.5 단지 내 보행자 전용도로 조성과 외부보행자 전용도로와의 연결; 1.6 대중교통의 접근성; 1.7 자전거주차장 및 자전거도로의 적합성; 1.8 생활편의시설의 접근성 2.1 에너지 성능; 2.3 신·재생에너지 이용; 2.4 저탄소 에너지원 기술의 적용
제6장 공동주택건설기준: 제30조(옥외공간계획); 제33조(자전거길이용시설); 제34조의8(행복주택의 주민공동시설 특화 등)	3.2 저탄소 자재의 사용; 3.6 재활용가능자원의 보관시설 설치 6.1 연계된 녹지축; 6.2 자연지반 녹지율; 6.3 생태면적률 8.5 커뮤니티 센터 및 시설공간의 조성수준

다음과 같이 공동주택 업무처리지침과 녹색건축인증의 평가요소에서 공통요인을 추출할 수 있었는데, 이는 녹색건축인증 취득이 공공임대주택의 주거환경 향상에 유의한 영향을 미칠 수 있음을 시사한다.

3. 2017~ 현재 그린 뉴딜과 공공임대주택의 질적 및 양적 공급

정부의 공공임대주택의 친환경 건축물 조성 계획에 대한 정책 기조는 한국판 뉴딜 - ‘그린 뉴딜’ 정책을 통해 이어진 것으로 파악된다. 특히 2019년 6월에 제로에너지건축 단계적 의무화를 위한 세부로드맵 개편안을 발표해, 2020년부터는 연면적 1,000m² 이상 공공건축물, 25년부터는 민간건축물 대상으로 제로에너지빌딩 인증을 의무화했다 (국토교통부, 2019). 또한 15년 이상 공공임대주택 22만 5,000호를 대상으로 태양광 설치, 고성능 단열재 교체 작업 등 적극적인 그린 리모델링 투자를 진행하고 있다 (이데일리, 2020). 이는 추후 녹색건축인증 그린리모델링 부분 취득을 통한 노후화된 공공임대주택의 거주환경 개선 가능성을 시사한다.

정부는 양질의 공공임대주택의 물량 확보를 목표로 2017년 주거복지로드맵, 그리고 이를 한차례 보완한 주거복지로드맵 2.0을 2020년 발표하였다. 두 정책 모두 청년, 신혼, 고령, 저소득층과 같은 생애 단계별, 소득 맞춤형 주거 지원을 위해 노력했으며, 주거복지로드맵 2.0은 공급혁신을 통해 25년까지 240만호의 장기공공임대 주택을 확보할 계획이다 (국토교통부, 2017; 국토교통부, 2020).

V. 결론

본 연구는 녹색건축인증을 받은 공공임대주택이 2010년대 후반에 급증한 배경을 정부의 장려책으로부터 살펴보고자 녹색건축인증의 개편 및 제도화가 이루어진 이명박 정부를 기점으로 하여 현 정부까지의 녹색건축인증과 공공임대주택의 주거환경 관련 정책을 분석하였고, 살펴본 정책과 녹색건축인증 공공임대주택의 증가 현황 사이의 연계성을 밝혀내고자 하였다. 분석결과를 토대로 다음과 같은 결과를 내릴 수 있다.

저탄소녹색경제성장 패러다임을 기반으로 하여 녹색건축인증 프로그램이 개정되고 취득의 법적 근거를 바탕으로 공동주택의 녹색건축인증이 활성화되었고, 기존 임대주택 정책의 분양전환 통한 내집마련의 정책기조에서 주거환경의 질적 수준 향상을 통한 거주민의 삶의 질 증진으로 주거복지 정책의 방향성이 전환하였다. 그 결과 공공임대주택의 주거환경을 개선하기 위한 지침이 마련되었고, 공공임대주택에 거주하는 계층이 기존 주거취약계층에서 청년 및 신혼부부로 확대되는 질적 개선이 이루어졌다. 질적 수준을 확보하는 과정에서 녹색건축인증 취득이 주거환경에 긍정적인 영향을 미치는 유의한 수단으로 인식되어 설계 공모 과정에서 인증 취득을 추가과업으로 제시하는 등 적극적인 장려책이 시행된 것으로 해석된다.

그러나 기사자료를 통해 녹색건축인증을 받은 신규 공급 공공임대주택의 지하주차장에 누수 및 내부 곰팡이 등 하자 민원이 속출하는 등 거주환경에 대한 부정적인 평가가 제시되고 있어 차후 녹색건축인증을 받은 건축물에 대한 사후관리에 관한 규정의 신설이 필요할 것으로 사료된다. 아울러 정부는 공공임대주택의 질적 수준을 향상하고자 청년 및 신혼부부로 거주계층을 확대하였고 이는 공공임대주택에 대한 부정적인 인식을 완화하였으나 우리 사회의 인구구조 및 문화적 변화를 수용하지 못한다는 한계가 존재하였다. 행정안전부(2020)에서 제공하는 외국인주민현황 조사에 따르면 2019년 기준 359,610명의 결혼이민자와 혼인귀화자가 우리 사회의 구성원에 속하며 이들의 인구 수는 지속해서 증가하는 추세이다. 그러나 여전히 주거복지정책에서 이들에 대한 고려는 미흡한 실정이다. 변화하는 세계적 흐름에 맞추어 공공임대주택이 주거복지와 주거안정 실현에 이바지하기 위해서는 거주계층을 청년 및 신혼부부에서 더 나아가 결혼이민자 및 혼인귀화자 가정 등 폭넓은 계층으로 확대할 필요가 있을 것으로 사료된다.

참 고 문 헌

1. 이명박정부 국정백서 (2013). **제6권 녹색성장과 미래성장동력**. 행정안전부 국가기록원 대통령기록관
2. 배철학 · 최동호 (2020). 녹색건축 인증기준 개정에 따른 공동주택 인증결과 및 특성 분석. **한국건축친환경설비학회 논문집**, 14(5), 525-540.
3. 신성준 · 정지현 · 이학기 (2014). 공동주택사업의 녹색건축인증 인센티브에 따른 비용 · 수익 분석. **대한건축학회연합 논문집**, 16(6), .219-226.
4. 여경수 (2011). 장기공공임대주택 입주자 삶의 질 향상 지원법 평가와 향후 과제. **부동산학보**, 47(0), 224-238.
5. 여경수 (2016). 「공공주택 특별법」에서 행복주택에 관한 평가와 과제. 입법과 정책, 8(10), 375-395.
6. 이순배 (2016). 공공주택 특별법의 개선과제에 관한 연구. **토지공법연구**, 74(1), 151-179
7. 이영환 · 백혜선 (2017). 공공주택 주차장 이용실태 분석을 통한 설치기준 개선방향 연구. **대한건축학회 논문집 - 계획**, 33(7), 35-44.
8. 천현숙 (2016). 공공임대주택 정책의 성과와 향후 과제. **국토**, 422(0), 6-13.
9. 국토교통부. (2017.11.29). 사회통합형 주거사다리 구축을 위한 「주거복지로드맵」 발표. Retrieved from <https://www.molit.go.kr/portal.do>.
10. 국토교통부. (2018.06.28) '국민 누구나 집 걱정 없는 더 나은 주거생활' 실현을 위한 제2차 장기 주거종합계획(2013~2022) 수정계획 수립. Retrieved from <https://www.molit.go.kr/portal.do>.
11. 국토교통부 (2019.06.20). 제로에너지건축, 건축을 넘어 도시로! 이제 시작합니다. Retrieved from <https://www.molit.go.kr/portal.do>.
12. 국토교통부. (2020.03.20). 내 삶을 바꾸고, 지역·주민과 함께하는 주거복지 2.0 시대. Retrieved from <https://www.molit.go.kr/portal.do>.
13. 국토교통부. (2020.12.31). 임대주택 건설실적. Retrieved from <https://www.index.go.kr/main.do?cate=1>,
14. 공공주택 업무처리지침. Retrieved from <https://www.law.go.kr>.
15. 공공임대 22.5만가구 '그린 리모델링' 추진 (2020. 07. 14.). 이데일리
16. 녹색건축 인증 해설서(G-SEED 2016-5 v2). Retrieved from <https://www.gbc.re.kr/index.do>.
17. 한국건설기술연구원 (2021). 녹색건축 실적 현황. Retrieved from <http://www.gseed.or.kr/greenCerti.do>.
18. 한국토지주택공사 (2020.04.03). 울산혁신 공공설비주택 제안공모 공고. Retrieved from <https://www.lh.or.kr>.
19. 행정안전부 (2020). 2019 지방자치단체 외국인주민 현황. Retrieved from <https://www.mois.go.kr/rt/a01/rtMain.do>.