

## 기존 건축물과 리모델링, 그린리모델링의 범주에 관한 고찰

### A Review for the Applied Area of Existing Building and Remodeling and Green Remodeling

○서 성 모\*      김태형\*      박진철\*\*  
Seo, Sung-Mo      Kim, Tae-Hyung      Park, Jin-Chul

키워드 : 기존 건축물, 리모델링, 그린리모델링, 범주

Keywords : Existing Building, Remodeling, Green Remodeling, Applied Area

이 논문은 현재 국내의 건축물 친환경 건축물 성능과 관련하여, 건축물 에너지절약계획서, 신재생에너지 보급 촉진법 등에 따른 법적 의무제도가 있고, 인증으로는 녹색건축인증, 건축물에너지효율등급인증, 제로에너지건축물인증 등이 운영되고 있다. 다만 이러한 의무 및 인증은 신축 건축물을 대상으로 운영되고 있으며, 법적 기준이 마련되기 이전에 지어진 건축물인 기존 건축물에 대한 적용은 되지 못하고 있다. 기존 건축물에 대한 건설 사업이나, 경과년수에 대한 정의가 각 법령에 따라 다르게 운영되고 있으며, 이에 따라 기존 건축물에 대한 적절한 개선 수준 및 적용 목표 설정이 어려운 실정이다. 이에 본 연구에서는 기존 건축물에 대한 정의와 리모델링 및 그린리모델링에 대한 범주를 비교하여, 녹색건축인증 등에서 활용할 수 있는 적절한 용어의 범주를 마련하였다.

건축법 제2조제1항제9호에서는 “대수선”을 건축물의 기둥, 보, 내력벽, 주계단 등의 구조나 외부 형태를 수선·변경하거나 증설하는 것으로서 대통령령으로 정하는 것으로 정의하고 있으며, 세부적으로는 기둥 및 보를 세 개미만으로 수선, 변경 하는 등 대수선의 범위를 정하고 있다. 또한 동 법령 제10호에서는 “리모델링”을 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 건축물의 일부를 증축 또는 개축하는 행위로 정의하고 있다.

대수선의 경우, 일반 건축과 마찬가지로 제4조에 따른 건축위원회의 심의 및 제11조에 따른 건축허가를 받아야 한다. 다만 200 제곱미터 미만, 3층 미만의 대수선이나, 주요구조부의 해체가 없는 등인 경우에는 신고 행위로 허가를 받은 것으로 본다.

리모델링의 경우 별도의 건축허가 및 신고에 해당하는 규정은 없으며, 다만 녹색건축물 조성 지원법에서 리모델링 또한 건축과 마찬가지로 녹색건축물의 조상하는 사업 범위로 규정하고 있다.

리모델링에 대한 적용은 녹색건축물 조성 지원법 제14조의2(차양), 제16조(녹색건축의 인증), 제17조(건축물의 에너지효율등급인증 및 제로에너지건축물 인증)에서 건축 또는 리모델링하는 건축주가 검토하도록 하고 있으며, 제6장 그린리모델링 활성화 부분에서 에너지 성능향상 및 효율 개선 등을 위한 리모델링을 그린리모델링이라고 정의하면서 다시 활용하고 있다.

이러한 대수선, 리모델링, 그린리모델링은 기존 건축물에 적용하는 것으로, 기존 건축물에 대한 정의는 녹색건축물 조성 지원법 제13조(기존 건축물의 에너지성능 개선기준)제2항에서 기존 건축물의 종류와 공사의 범위를 정의하고 있다. 해당 조항에 따른 기존 건축물의 범위는 건축법 제22조에 따른 사용승인을 받은 후 10년이 지난 건축물로 규정하고 있으며, 공사의 범위는 기존 건축물의 리모델링·증축·개축·대수선 및 수선으로 하고, 다만 수선은 창·문, 설비·기기, 단열재 등을 통하여 에너지성능을 개선하는 공사로 한정하고 있다.

녹색건축인증에서도 기존 건축물의 정의와 평가기준을 별도로 규정하고 있다. 녹색건축 인증 기준에서는 별표 4부터 별표 7까지 기존 건축물의 인증심사기준을 운영하고 있으며, 별표 4와 5는 기존 건축물의 운영 유지관리, 별표 6과 7은 그린리모델링에 대한 사항을 평가하고 있다. 또한 녹색건축 인증기준 운영세칙 제3조제8항에서는 “기존 건축물”이라 함은 규칙 제9조제3항에 따라 녹색건축인증을 취득한 후 5년이 지난 유효기간이 만료된 건축물 또는 사용승인을 받은 후 5년이 지난 건축물을 말한다. 라고 명시하고 있어, 앞서 녹색건축물 조성 지원법 시행령과는 다른 범주를 나타내고 있다.

현재 녹색건축 및 제로에너지건축물 등에서 신축 건축물의 성능향상은 세계 최고 수준의 기준으로 운영이 되고 있으며, 정부 주도의 의무화를 통해 세계적으로 대표되는 제도로 뽑히고 있다. 다만 신축 허가 시장의 의무제도로 인해, 기존 건축물의 성능향상 및 개선에 대해서는 미흡한 것이 현실이며, 이에 녹색건축인증, 그린리모델링 지원 사업 등에서 관련 전문가의 이해 독려와 참여를 지원하고 있다. 이러한 기존 건축물의 성능개선 및 건설산업의 녹색건축화를 위해서는 개선 사업의 범주와 범위, 적용 기준의 정의가 필요하며, 이에 본 연구에서는 관련 법령 기준을 살펴봄으로써 향후 개선에 활용될 기초 자료를 마련하였다.

\* 한국건설기술연구원 건축연구본부 수석연구원  
(Corresponding author : Department of Building Research, Korea Institute for Civil Engineering and Building Technology, ssm1216@kict.re.kr)

\*\* 중앙대학교 건축학부 교수  
이 연구는 한국건설기술연구원 평가인증사업 2024년도 녹색건축인증 지원을 위한 기술연구사업 결과의 일부임. 과제번호: 20240021-00