

『그린리모델링』 정책 제안서

○ 공공정책 제안 내용

<정책 제안 주제> (그린리모델링 실행 전, 중, 후 각 단계에서 필요한 것들)
<정책 적용 범위> ① 서울시 ()
<정책 영역> ① 경제() ② 인권() ③ 교통() ④ 교육() ⑤ 노동() ⑥ 환경(O) ⑦ 보건() ⑧ 복지() ⑨ 법() ⑩ 기타()
<정책을 제안한 이유> 그린리모델링을 시행하는 곳이 정책 및 추진을 하게 된 배경이 궁금했음과 동시에, 진행 과정에서 문제는 없었는지 리모델링 이후 느낀 점이나 아쉬운 부분 등등은 없었는지 궁금증이 생긴 것을 계기로 직접 현장에 나가보자는 생각을 하게 되었습니다. 현장 조사 결과, 제도의 취지와는 달리 실질적인 개선이 미흡하거나 아쉬운 점이 발생하는 지점들이 확인되었습니다. 이를 바탕으로 정책적·실무적 차원에서 보완이 필요한 사항들을 도출하기 위해 공공시설 그린리모델링의 실효성을 높이기 위한 제도 개선 방향을 제시하고, 앞으로의 사업 추진 과정에서 고려되어야 할 사항들을 제안하고자 합니다.
<현장 조사 개요> 방문 기관: 강동구청, 도봉도선 어린이집, 선우 어린이집, 성동구립 용답 도서관 총 4곳 1) 강동구청 방문일시: 2025. 05. 30. 금 문헌 자료 열람 및 리모델링 후 시설 관찰 열람자료 - 리모델링 전 계획서 - 리모델링 후 결과 보고서 2) 도봉도선 어린이집 방문일시: 2025. 06. 04. 수 인터뷰 진행 후 그린리모델링 전 후 사진 관찰 핵심질문 목록 - 그린리모델링 설계 단계에서 가장 중요하게 고려한 요서는 무엇인가요? - 그린리모델링을 어떻게 처음 접하셨고 어떤 방식으로 지원받으셨는지 궁금합니다.

- 그린리모델링 실행 과정에서 어떤 어려움이 있으셨는지 궁금합니다.
- 그린리모델링 지원 방식에 보완되어야 할 점이 있나요?

3) 선우 어린이집

방문 일시: 2025. 06. 04. 수

인터뷰 진행 후 건물 관찰

핵심 질문 목록

- 그린리모델링 진행 과정에서 있었던 어려움이 궁금합니다.
- 그린리모델링 후 서울시나 어린이집 자체적으로 모니터링, 보수 관리가 진행되고 있는지 궁금합니다.
- 그린리모델링 진행시 어린이집 운영은 어떻게 하셨는지 궁금합니다! 운영 부분에서도 지원이 있었다면 과정이 더 수월하셨을 것이라고 생각하시나요?

4) 성동구립 용답 도서관

방문일시: 2025. 06. 05. 목

인터뷰 진행 후 전후사진 관찰

핵심 질문 목록

- 그린 리모델링을 위한 설계 단계에서 가장 중요하게 고려한 요소는 무엇인가요?
- 그린리모델링의 다양한 지원 방식 중에서 어떤 방식으로 지원받으셨는지 궁금합니다.
- 새로운 지원 방식으로 그린리모델링 전문가를 통한 컨설팅이 고안되고 있는데, 직접 그린리모델링을 실행해 보신 입장에서 도움이 될 거라고 생각하시나요?
- 그린리모델링을 하기 전 계획서와 비교하여 중간에 변경된 것이 있나요?
- 그린리모델링 계획 단계에서 가장 우려되었던 것이 무엇인가요?

<주요 발견사항 및 문제점>

- 계획 및 설계 단계

그린리모델링 사업은 도서관으로 공문이 와서 신청하게 되었고, 별다른 사전 정보나 계획 없이 선정되어 시작되었다. 설계 단계에서는 아이들의 안전과 쾌적한 실내 환경을 우선적으로 고려하긴 했지만, 관련 정책이나 사업 취지에 대한 충분한 이해 없이 진행된 점이 아쉬운 부분이다. 실제로 담당자는 "그런 정책이 있는 줄도 몰랐다"며, 사전에 관련 정보를 알았더라면 준비와 접근이 더 체계적이었을 것이라고 언급했다. [시행 전 1&2, 시행 후 2&3]

- 예산 지원 및 비용 부담

국비 50%, 시비 25%, 구비 25%의 지원 방식으로 예산이 구성되었지만, 실제 공사 과정에서 추가 비용이 계속 발생해 자부담이 상당했다. 특히 설계 변경이나 추가 장비 설치 등에서 발생한 비용은 지원 대상이 아니어서 예산 계획에 어려움이 많았다고 한다. 보조금이 있더라도 현실적인 공사비용과 이후 유지관리까지 고려하면 재정적으로 부담이 컸다는 점에서, 보다 실질적인 지원책이 필요함을 보여준다. [시행 전 1-2, 시행 중 1&2]

- 시공 및 진행 과정

실제 시공은 2024년에 이루어졌고, 공사 준비만 해도 약 3년이 걸렸다. 공사 중에는 소음 문제나 공간 사용의 제약 등으로 아이들과 이용자들의 불편이 컸고, 학부모 민원도 적지 않았다. 사용된 자재나 기술에 대해서는 '고성능 로이유리'나 '단열재' 등으로 설명은 들었지만, 그 효과를 직접 체감하기 어려워 실제로 얼마나 도움이 되었는지는 불확실하다는 반응이 있었다. 또한, 완공 이후에도 외벽에 문제가 생기는 등 시공 품질에 대한 불신이 남아 있었다. [시행 전 1-2, 시행 중 3&4, 시행 후 1&2-1&3]

- 운영 및 유지관리 문제

리모델링 이후 들어온 설비들은 유지관리에도 예산과 인력이 필요하지만, 이에 대한 체계적인 지원은 부족했다.

자동환기 시스템 등은 설치되었지만 아이들이 사용하는 공간 특성상 고장이 발생하거나 작동이 원활하지 않을 경우 현장에서 직접 관리해야 하는 어려움이 있었다. 특히 사후 A/S와 관련된 정보나 대응이 부족하여 담당자가 따로 해결해야 하는 상황이 반복되었고, 이로 인해 장기적인 운영 안정성 확보에 문제가 발생했다. [시행 중 1~4, 시행 후 1&2]

- 교육 및 홍보 부족

그린리모델링이 진행되는 동안 학생이나 학부모를 대상으로 한 설명이나 홍보는 거의 없었고, 담당자조차도 사업 진행 후에야 사업 목적이나 정책 방향을 파악하게 되었다. 아이들에게는 '지구 살리기' 같은 환경교육 프로그램이 운영되고 있었지만, 리모델링과의 연계성은 부족했다. 학부모들 사이에서는 '왜 이런 공사를 하는가'에 대한 이해가 낮아 민원이 발생하기도 했으며, 향후에는 정책 목적과 기대 효과에 대한 사전 설명이 필요하다는 의견이 제시되었다. [시행 전 1, 시행 후 3]

- 정책 운영 및 제도적 한계

전반적으로 그린리모델링 사업은 목적 자체는 타당했으나, 실제 현장에서는 정책과 제도 운영 간 괴리가 컸다.

사전 준비 단계에서부터 사업이 종료된 이후까지 담당자가 참고할 수 있는 매뉴얼이나 안내 체계가 부족했고, 기술적 A/S나 유지보수 책임도 현장에 과도하게 떠넘겨지는 구조였다. 담당자는 "공사 끝나고 나면 누가 책임지는지 모르는 부분이 많다"고 했으며, 리모델링 이후의 변화나 효과를 측정하거나 평가하는 시스템도 부재하여 개선 방향을 찾기 어려웠다고 말했다. [시행 전1&2, 시행 중 4, 시행 후 1&2-1&3]

<정책의 구체적 내용>

[시행 전]

1-1. 지역 맞춤형 홍보자료를 제공

→ 지자체 홈페이지, 주민센터, 교육청 등을 통해 대상별 안내문 배포

1-2. '그알이' 시스템 구축: 그린리모델링을 알리는 이

→ 위치·건물 유형을 입력하면, "신청 가능 여부", "절차", "예산 지원금" 등을 상세하게 알려줄

수 있는 앱을 구축

2-1. 의향조사-사전컨설팅 연동제&가점 및 우선권 연계(신청자 중심 설명회 정기적 개최: 시·구 단위로 매년 1회 설명회 개최)

- 설명회 참여 후 신청 의향서를 낸 기관에 대해 1:1 사전컨설팅 제공
- 설명회 후 일정 기간 내 의향서를 낸 기관에 정식 신청 시 가점 부여
- 가점 항목은 '준비도', '자발성' 등으로 설정

2-2. 지역별 수요지도 및 매칭 플랫폼 운영

- 의향조사 데이터를 바탕으로 '그린리모델링 수요지도' 작성
- 공개된 기관 리스트를 기반으로 민간 전문가/시공사와 매칭 가능

[시행 중]

1. 어린이집, 사무실이라면 대체할 수 있는 공간 또는 공간을 마련할 보조금 지원
2. 식당, 가게 등이라면 영업 중단 기간동안 생계 지원금 지급
3. 도서관, 동사무소 등 공공기관이라면 가까운 타지역 기관과 연계해 불편함 최소화
4. 시청 또는 구청에 그린 리모델링관련 민원 대응 공무원을 지정하여 민원 대응을 지원

[시행 후]

1-1. 사후 점검 및 관리 의무화

- 그린리모델링을 수행한 시공업체가 일정 기간(예: 3년) 동안 정기적인 점검과 성능 확인을 수행

1-2. 사용자 평점 시스템 도입

- 사용자(거주자, 건물주 등)는 시공 후 정기 점검 이후마다 업체에 평점을 부여 (평점은 온라인 플랫폼을 통해 기록 및 관리)

1-3. 평점 기반 업체 선정 우대

- 정부 또는 지자체가 시행하는 공공 그린리모델링 사업 발주 시, 사용자 평점이 높은 업체를 우선적으로 배정하거나 가점 부여 (일정 수준 이상의 평점을 받은 업체는 우수 시공업체 인증제와 연계)

2-1. 전담 컨설팅 인력 또는 조직 지원

- 리모델링 완료 후 수년간 전문가(건축·설비·에너지 분야 등)가 정기적으로 건물 상태를 진단 유지·보수 계획 수립 및 기술 자문을 제공

2-2. 에너지 모니터링 장치 설치 및 분석 리포트 제공

→ 스마트 미터기, 온습도 센서, 전력 사용량 계측기 등을 설치

→ 실시간으로 데이터를 수집하고 월 단위 성능 보고서를 제공

3. 소유자·관리자 대상 유지관리 교육

→ 관리사무소·입주자 대상 장비 운용법, 필수 점검 항목, 효율 유지 방법 등에 대한 실습 중심의 교육 프로그램을 운영

<기대 효과>

평점, 점검 데이터 등을 활용해 정책 설계에 반영이 가능한 동시에(성능 보증 제도 개선, 문제 유형 사전 분석 등), 비효율적 사용이나 오류를 조기에 발견 및 해결하여 실제 절감 효과가 향상됩니다.

현장 중심의 실효성 있는 정책 개선을 할 수 있을 것으로 기대됩니다. 더불어서 사용자 중심의 설계와 운영 개선에 맞춘 그린리모델링으로 더 나아갈 수 있고, 시공업체가 장기적 관점에서 품질을 유지하기 위해 더욱 책임감 있게 시공을 수행할 수 있고, 잘하는 업체가 더 많은 기회를 받게 되어 자연스럽게 업계 전반의 서비스 품질이 향상될 수 있습니다.

그린리모델링이 환경적 목적도 크지만, 지역 주민의 생활 만족도 및 공간 체감 품질 향상에 대한 목표도 크기 때문에 입주자 혹은 관리자의 불편이 감소하고, 실제 사용자의 의견이 반영되어 사후관리가 개선되고 시설에 대한 신뢰도가 향상되는 등의 목표에 도달하는데 도움을 줄 수 있을 것으로 기대됩니다.

<맺음말>

우리는 단순히 공간을 관찰한 것이 아니라, 그린 리모델링을 실행하면서 혹은 실행 이후에 직접 느낀 불편과 필요를 들었습니다. 그린 리모델링이 단순한 외형 개선을 넘어, 모두가 체감할 수 있는 공공의 변화가 되기 위해서는 실질적인 현장 개선이 함께 이루어져야 합니다. 이 제안이 그 시작점이 되기를 진심으로 바랍니다.