

건축법 - 어디로 가야 하는가?

Protest - On the Future of Building Codes

윤혁경 / 서울시 도시경관과 경관지도계장

by Yoon Hyuck-Kyung

간편한 법이 필요하다

법은 간단할수록 좋다. 최근 서울시 건축직 공무원 728명을 상대로 설문한 결과 건축법이 '매우 어렵다'고 답한 사람이 9.6%, '어렵다'고 답한 사람이 53.8%로서 전체 공무원 2/3 이상이 어렵다고 답하였다. 실무 공무원들이 어렵다는 건축법을 일반인들은 얼마나 이해할 수 있겠는가?

한 나라의 유방(劉邦)이 전국을 제패하고 법3장(法三章)만을 가지고 통치했다. 법이 복잡하면 복잡한 만큼 국민들이 불편해 하기 때문이었다. 법(水+去)은 글자 그대로 물(水)이 흘러가는(去) 것이라 했다. 물이 잘 흐르기 위해서는 걸림이 없어야 한다. 오늘날의 건축법은 과연 걸림이 없는 법인가? 질의(質疑) 양(量)이 많을수록 걸림돌도 그만큼 크다고 보아야 한다. 그동안 한 두 번씩의 질의를 해보지 않은 사람은 없을 것이다. 그러나 당혹스러운 것은 이를 명쾌하게 답변을 내리는 경우가 적다는 데 있다. 마치 암호 해독문을 받은 기분일 것이다. 왜냐하면 법을 만든 당사자도 무슨 뜻인지 모를 정도로 어렵고 난해하기 때문에 그렇게 자신없는 회신을 할 수밖에 없었을 것이다. 법은 만들 때 그 취지를 명확하게 해야 한다. 이론(異論)이 있도록 해서 안된다. 이현령비현령(耳懸鈴鼻懸鈴) 식으로 만들어서도 안된다. 누구나 이해할 수 있도록 분명하고 간단해야 한다. 물론 기술법인 건축법을 그렇게 만든다는 것은 결코 쉬운 일은 아니다. 충분한 시간과 노력이 투자되지 않으면 안된다.

오늘날의 현실은 어떤가? 과연 건축법을 담당하는 건설교통부나 일선 행정기관들이 그러한 문제를 인식하고 있느냐 하는 것이다. 설령 인식한다 하더라도 이를 실천할 의지가 있느냐 하는 것이다. 전문가도 아니면서 그 자리에 있기 때문에 법을 다룬다는 것은 대단히 위험한 발상이 아닐 수 없다. 더구나 부족한 인력에서 시간마저 쫓기며 만드는 과정에서 지역과 집단 이기주의에 부딪혀 용(籠)을 그리려다 아무기로 그린 적이 한 두번이 아니었을 것이다. 잦은 실무자의 교체는 전문가로 양성할 수가 없을 뿐더러 행정의 일관성마저도 유지할 수가 없다. 더구나 법 개정 추진 중 장관이 바뀐다고 개정 방향이 전면 수정된다면 뭔가 잘못되어도 한참 잘못된 것이 아닌가 생각된다. 그렇게 만들어진 규정 하나하나가 국민 전체에 미치는 영향을 감안한다면 몇 사람만이 책상 위에서 다룰 수 있는 문제가 아니다. 입안(立案)을 담당할 공무원과 건축학회와 건축사협회, 건축가협회 등 건축 관련 3단체의 적극적인 참여없는 결코 이를 수 없는 어려운 일이다. 또한 일선 행정 실무자와 시공자 등 건축에 관계되는 모든 분야의 사람들의 조언도 함께 수렴해야 한다. 법규 입안 실무자들을 구성하여 적어도 2년 이상의 연구기간이 필요하다. 입안된 안을 중심으로 전문가들이 참여와 공청회와 토론 등을 통한 철저한 검증과정을 거쳐야 한다. 지금까지의 토론회나 공청회 등이 행정부가 마련한 법안을 통과시키기 위한 과정 정도로 운영하지 않았는지 반성해 볼 일이다. 반가운 것은 작금에 건축사협회 내부에 건축연주소가 개설되었다는 것이다. 건축법 분야에 대한 연구 검토가 진행되리라 기대를 해 본다.

비전(Vision)을 제시하는 목적이어야 한다.

무릇 법률은 그 제정 목적이 분명해야 하며 각기의 조문(條文)은 목적에 부합된 내용들이어야 한다. 목적은 현실

의 바탕 위에서 미래지향적이어야 한다. 비전이 있어야 한다. 그렇다면 건축법은 과연 어떠한가? 1962년 건축법이 제정된 이래 지금까지 수차례의 개정을 거치면서 그 목적은 변함없이 공공복리의 증진에 두고 있다. 건축물의 대지, 구조, 설비의 기준과 용도에 관하여 규정하여 건축물의 안전, 기능 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리에 기여한다는 것이다.

건축물은 그 나라와 그 시대 정신을 표출하는 중요한 바로미터(Barometer)이다. 그럼에도 우리나라의 건축법 목적이 너무 단세포적이고 표피적이지 않은가 생각된다. 1934년도에 제정된 조선 시가지 개혁령의 목적이 1962년 제정된 우리나라의 건축법 목적에 그 대로 옮긴 것에 불과하다면 얼굴을 들고 다닐 수 없을 정도로 창피하다. 실령 1962년 당시의 시대상황이 어쩔 수 없었다는 변명을 할 수 있을지 모르지만 35년이 지난 지금까지 그것만을 주장한다는 것은 생각해 볼 일이다. 강산이 3번이 넘게 변했고 경제여건과 문화수준이 향상되고 우리의 사고가 달라진 지금에 와서는 이를 재고하지 않으면 안된다. 건축법의 존재 목적을 건축문화의 창달에 있다고 감히 제한하고자 한다. 안전과 기능, 미관의 향상은 건축문화 창달에서 얻어지는 부수적인 효과일 뿐이지 그 자체가 목적이 되어서는 안된다고 생각한다. 건축법이 규제 일변도로 흐를 수밖에 없는 이유가 단세포적인 목적을 세웠기 때문이 아니었을까 생각된다. 적어도 수준높은 건축문화를 이룩할 목적으로 건축법이 제정되어진다면 지금보다 훨씬 더 건축설계자의 창작활동을 보장할 수 있을 것이다.

집행 가능한 규정이어야 한다.

법은 실행 가능하도록 만들어야 한다. 그 취지가 아무리 좋더라도 집행이 불가능한 규정일 때는 오히려 국민들에게 부담만 가중시킨다. 책임과 의무 규정은 특히 명확히하여 행정담당자의 재량이 최소화되어야 한다.

건축법 제77조의 2 규정은 부실 설계·시공·감리로 '중대한 손괴를 야기하여' 공중의 위험을 발생하게 할 경우 10년 이하의 징역에 처하며 '사람을 사상에 이르게' 한 자는 무기 또는 3년 이상의 징역에 처하는 가장 무거운 벌칙 규정이다. 그런데 여기서 '중대한 손괴를 야기하여', '공중의 위험을 발생하게' 한 자에 대하여 처벌을 하는데 '중대한 손괴'란 어느 정도의 손괴를 말하는가? 건물의 전부가 붕괴됨을 말하는가 아니면 구조체(構造體) 일부가 파손된 경우까지를 말하는가를 구분할 수가 없다. 또한 '공중의 위험을 발생한다' 함은 사고로 인하여 인명피해의 여부로 결정하는 것인지가 불분명하고 '사상에 이르게' 한 경우도 사망에 이르게 한 경우와 상처만을 입힌 경우가 어떻게 다른 것인지가 분명하지 않다.

건축법 제26조는 건축물을 유지 관리함에 있어 법의 규정에 의한 명령이나 처분과 관계법령이 정하는 기준에 적합하도록 해야 하는 의무 규정인데 당초 건축허가를 받아 사용승인을 받은 상태 그대로만 유지해야 한다는 것인지 아니면 어디까지 변경 사용해도 좋

은 것인지가 분명하지 않다.

건축법시행령 제65조 발표 9는 전용공업지역안에서 건축할 수 있는 건축물 용도를 정하고 있는데 건축조례가 정할 경우 '당해 전용공업지역에 소재하는 공장에서 생산되는 제품을 판매하는' 판매시설을 건축할 수 있게 되어 있다. 만약 당해 전용공업지역에서 생산되지 않는 제품을 판매할 경우 어떤 규정에 의거 처벌을 할 수 있겠는가? 과연 당해 지역에서 생산되는 제품인가를 어떻게 확인하고 지도할 수 있겠는지가 문제다. 이런 모호한 규정일수록 행정 담당자의 재량 범위가 넓고 부조리의 개연성도 그만큼 클 것이다.

경사 지붕은 어디로 사라졌는가?

어떤 목적을 달성하기 위하여 규정을 제정할 경우 하나의 목적은 달성될지 모르겠지만 그로 인한 다른 부작용을 감안하지 않으면 안된다. 예를 들어 건축법 시행령 제86조 일조 확보를 위한 거리 규정은 당초 동 기준이 도입될 1976년도에는 대지의 남·북 양측으로부터 일정한 거리를 확보하도록 하였으나 대지 규모가 협소한 현실을 감안하여 1978년부터는 북쪽으로만 떨어지게 개정하였다. 남쪽도 별도 규정을 하지 않더라도 건축주 스스로 일조 거리를 확보할 것이라는 책상물림의 단견(短見)이 왜곡된 주거환경을 만들고 말았다. 남쪽은 법정 최소 공간만 확보하고 남쪽으로 2m 이상 공간을 확보하는 불상사나운 건축물들을 양산하고 말았다. 우리나라의 전통 남향방이 주거형태를 무식한 건축법(?)이 파괴한 것이나 다름없다.

박공지붕이나 모임지붕의 공간 하부를 이용한 다락을 허용하였더니 위반사항이 빈발하였다. 아예 1개 층으로 건축하는 것이었다. 이를 규제하기 위하여 빈자 높이 1.8m인 기준을 다락의 고가 1.5m를 넘지 못하도록 강화 개정하자 경제성이 없다고 판단한 건축주나 사업자들은 아예 평 슬라브로 시공하고 말았다. 그 결과 누르고 파란색의 물탱크들과 볼품없는 성냥곽 건축물만이 우리 도시를 점령하고 말았다. 유럽을 여행해 본 사람이면 누구나 경사지붕의 건축물들이 도시를 아름답게 만들고 있음을 공감할 것이다. 물론 해당 국가의 풍토나 기후, 그리고 문화의 차이에 의해 건축양식이 달라질 수 있기 때문에 반드시 경사지붕이나 모임지붕만이 도시를 아름답게 만든다는 것은 아니다. 그러나 종래의 우리나라 건축양식에서 특별한 경우를 제외하고는 볼품없는 평지붕밖에는 찾아볼 수 없지 않았던가?

주택 200만호 정책을 추진하면서 다세대주택과 다가구주택을 도입하였다. 주택난 해소에는 도움이 되었는지도 몰라도 주거환경을 열악하게 만들어 건축문화도 30년 이상을 후퇴시킨 책임은 누가 질 것인가? 이는 빈대 한 마리를 잡기 위하여 초가삼간 태우는 것과 무엇이 다른가?

도시의 계획적인 관리가 필요하다.

도시공간은 도시계획법에서 도시 전체의 대강을 나누고 건축법에서 개별건축을 하게 함으로 이룩된다. 도시계획은 거시적

인(Macro) 평면계획인 반면 개별건축은 미시적인(Micro) 공간계획이다. 현재 운영실태를 살펴보면 도시계획법과 건축법은 각각의 부서에서 관리 운영되고 있는 실정이다. 어떤 민감한 사안이 생길 때마다 도시계획부서는 건축부서에 책임을 미루고 건축부서는 도시계획부서에 책임을 전가하는 사례가 곳곳에서 일어나고 있다. 예를 들어 지역·지구를 지정할 때 신중을 기하지 아니하여 생긴 문제를 건축법의 개정을 통해서 해결하려 한다는 것이다. 제4종 미관지구는 한국 고유의 건축양식을 보존하거나 전통적 미관을 유지하기 위하여 필요할 때 지정하도록 되어 있는데, 50m 대로변이나 상업화된 지역에게까지 지정된 경우가 많다. 동 지구에는 2층에서 4층만 건축하게 하고 잘못 지정된 지구에 대하여 건축심의를 통하여 그 층수를 완화하게 하므로써 건축법이 일관성을 잃게 하고 아주 복잡하게 만들었다.

일반주거지역에 인접하여 일반상업지역을 지정하여 고층 고밀 건축이 가능하게 하여 주거환경을 파괴하는 사례도 없지 않는데 예를 들어 도곡동에 들어설 102층 건축물이 여기에 해당한다. 이를 건축법만으로 도시기능을 적절히 유지토록 하기가 어렵다. 건립을 반대하는 아파트단지의 주민들을 나무라기 보다는 일반주거지역 옆에다 상업지역을 지정한 신심한 행정을 닦아야 할 것이다. 일반주거지역도 지역여건에 따라 제1종, 제2종, 제3종 일반주거지역으로 구분하여 관리하게 되어 있으나 지역민들의 반발을 두려워하여 엄두도 못내고 있는 실정이다. 이러한 문제점들을 해결하기 위하여 도시계획과 건축의 중간적인 제도를 도입하여 도시를 관리하고 있다. 도시설계(都市設計)나 상세설계(詳細設計)가 그것이다. 그러나 현재 도시설계지구나 상세계획구역으로 지정된 범위가 도시 전체로 볼 때는 극히 일부분에 해당하므로 근본적인 문제해결의 방편이 되지는 않는다.

그래서 1993년도 건축법 개정 작업시 집단 규정 일부를 도시계획법에서 다루도록 하자는 안이 검토된 적이 있었다. 그런데 추진되는가 싶더니 언제부터인가 사라져 버렸다. 건폐율, 용적률, 대지 안의 공지, 일조, 기준, 지역지구의 용도제한 등 도시 공간구조에 영향을 미치는 집단 규정은 도시계획에서 공간적으로 체계적으로 다루는 것이 옳다고 본다.

무엇을 위하여 제정된 기준인가?

건축법 제48조의 용적률 기준은 해당 지역의 밀도 상한치를 결정할 중요한 요소이다. 지역의 지정 목적에의 부합 여부와 도시기반시설에의 부담 여부를 용적률로써 관리하는데 현행 용적률 기준으로는 그 목적 달성이 어렵다. 지하 굴토 기술의 발전으로 지하부분의 바닥면적이 지상층 바닥 면적에 버금가는 실정이다. 지상층 용적률만으로 밀도기준으로 삼기에는 효용성이 없다. 용적률 산정시 제외되는 지하층의 바닥면적이 그 도시에 미치는 영향을 결코 간과해서는 안된다. 또한 건폐율 규정이 반드시 필요한 것인지 생각해 보자. 건축계획 단계에서 주차공간을 확보하고, 대지 안의 통로와 조경면적을 고려하며, 도로에 의한 높이 제한과 대지 안의 공지, 공개공지 규정 등을 지키

다 보면 건축물의 배치가 자연히 결정되는데 굳이 건폐율 기준이 있어야 할 필요가 있을까? 대형 건축물의 경우 대개 건폐율은 40%에서 50% 범위 내에서 계획되는 편이다.

한계기준에서 적정 기준의 도입이 가능한가?

건축법의 최소기준과 최대기준만 있을 뿐이며 적정기준이 없다. 건축주가 선의적으로 적정기준을 선택하리라 기대하겠지만 현실은 그렇지 않다. 제한된 범위 안에서 최대규모를 계획하고 허가를 받는 건축사가 유능한 건축사로 인식되는 현실에서 적정기준을 선택하리라 기대하는 것은 과욕이다. 건폐율, 용적률, 건축물의 높이제한, 일조기준 등 집단규정은 상한치를, 대지면적의 최소한도, 대지 안의 공지, 대지에 접하는 도로의 너비, 복도와 계단, 승강기 등의 설치기준, 대지 안의 통로와 방화구획 등의 기준을 하한치로 규정하고 있다.

예를 들어 일반주거지역의 용적률이 400% 이하라 함은 주변 입지여건과 관계없이 일반주거지역에 모든 건축물을 400%까지 건축할 수 있다는 뜻은 아니다. 그러나 대부분의 사람들은 모든 건축물을 400%까지 건축할 수 있다고 인식하고 있다는 것이다. 만약 해당지역의 도시기반시설이나 장래 확장 등을 고려한 적지 용적률이 250% 정도라고 한다면 그 범위 안에서 신청하는 경우 신고나 허가만으로 건축하게 하고, 적정 용적률을 초과하는 건축계획에 대해서는 건축심의를 통하여 공공에 미치는 영향을 최소화할 수 있는 방안을 건축주와의 협상을 통해서 강구하는 제도를 도입하면 어떨까? 도시설계지구에서는 이러한 수법을 동원하고 있다. 부족한 기반시설을 감안하여 공개공지규모를 추가 확보케 하고, 설치 위치를 지정한다. 대규모 건축에 따른 필요 주차를 산정하고, 때에 따라서는 완화차선을 신설케 하는 등 주변에 미치는 영향을 최소화할 적정규모의 건축을 유도하고 있다. 모든 도시를 도시설계나 상세계획으로 운영할 수 없다면 건축법에서 이를 다룰 방법을 모색해 보아야 한다.

도시계획과 건축기준이 적절히 조화된 기법(Zoning Control)을 도입하여 도시를 계획적으로 관리하자는 취지이다. 여기에는 용적률 뿐만 아니라 기타 규정된 적정 기준을 마련할 필요가 있다. 그러나 보편적인 적정기준을 마련한다는 것은 결코 쉬운 일이 아니다.

기준의 운용은 융통성이 있어야 한다.

서울 가회동은 한옥이 밀집된 지역이다. 한옥촌의 특징에서 추녀와 골목길을 빼놓을 수 없다. 이 한옥촌에서 재건축을 하고자 할 경우 4m 이상의 도로를 확보해야 하고 대지 안의 공지규정에 적합하게 이격되게 건축되어야 한다면 과연 한옥으로 재건축할 수 있겠는가? 문화재적인 건축물의 개축도 위와 같은 이유로 원형을 훼손할 우려가 많다. 이처럼 특별한 목적을 달성하기 위하여 시장·군수·구청장이 지정한 구역이나 특정 건축물에 대하여는 건축법 일부 기준을 배제할 수 있는 규정을 신설해 보는 게 어떨까? 서울과 시골의 기준이 같을 필요는 없다. 물론 지역여건에 따라 지방자치단체별로 기준을 정

하고 있으나 지역민의 이익을 우선 고려하기 때문에 제대로 운영되지 못하고 있는 실정이다. 북한강변을 따라 들어선 러브호텔, 읍·면 지역에서 산 등성을 훼손하면서까지 들어선 고층아파트 등을 보면서 과연 모든 것을 지방자치단체에만 맡겨둘 것인가를 재고해야 한다. 필요하다면 건축법에서 기준을 달리 정하는 방법도 있다.

상업지역 중 도시의 계획적 개발과 토지의 효율적 이용을 유도하기 위하여 높이 제한 완화구역을 지정할 수 있는데, 정말 완화할 필요가 있는 지역에 정하는 것이 아니라 특정지역만 높이제한을 완화할 경우 특혜 시비에 말할 것을 염려하여 상업지역 전체를 완화구역으로 지정하는 현실이다. 법 운영상 융통성을 부여함은 신중을 기하지 않으면 안된다.

건축행위를 단순 경제논리로만 볼 것인가?

건축행정이 경제논리만의 지배를 받아서는 곤란하다. 건축심의제도를 폐지하고 주거지역에서도 공장의 건립이 가능해야 한다고 주장하고 있다. 일반주거지역 안에서 소형건축물의 건폐율은 60%, 용적률은 400%인데 바로 인접한 곳의 대형 관광호텔은 건폐율 70%, 용적률 700%로 완화하는 것들을 보면서 무엇이 옳은 것인지 알 수가 없다. 관광숙박시설지원등에관한특별법에서 건축법에 정면으로 배치되는 그야말로 특별한(?) 법을 만든 것이다. 학교시설이나 공장에 관한 특별법이 있기는 하지만 이처럼 건축법을 정면으로 배제하지는 않고 있다. 그러나 이들도 언젠가는 특별한(?) 기준을 요구할 수도 있을 것이라 본다. 그 다음엔 종교시설에 관한 특별법도 만들고, 연립주택에 관한 특별법도 만들고, 백화점이나 시장에 관한 특별법도 만들지 말란 법 없다. 특수목적에 위하여 인접지 같은 여건의 건축물들과 차별 규정을 만든다면 이미 건축법이 존재해야 할 명분은 사라지는 것이다.

건축법은 왜 존재하는가? 개인의 경제활동을 규제하기 위해서인가? 부조리를 일삼기 위해서 만든 법인가? 오직 경제논리로 따진다면 '제 땅에 제 건물 짓는데 무슨 규제가 그리 많으냐'는 항변을 할 수도 있을 것이다. 도봉산 중턱을 사유지라 하여 여기다 아파트를 짓는다고 가정해 보자. 그 소유자는 경제적인 이익을 얻어서 좋고, 입주자는 모든 도시를 한눈에 내려다 볼 수 있어서 좋을 것이다. 기존 저층 주택단지에도 초고층 건축물이 들어서도 좋다는 것인가? 인근에 미치는 영향과 관계없이 사유권만을 인정해 주는 것이 옳은 것인지 모르겠다. 일반주거지역에 건축 가능한 제조업, 수리점의 면적이 200㎡인데 이를 500㎡로 확대하려 한다. 침체된 경제활동을 활성화시키기 위해서 개정된 환경관련법 규정이 완화되었기 때문에 건축법에서도 완화해야 한다는 것이다.

도시의 자연환경은 시민 모두가 공유해야 할 자산이므로 잘 가꾸고 다듬어나갈 의무가 모두에게 있다. 한번 잘못 들어선 건축물로 망쳐진 환경이 다시 회복되리란 영원히 불가능하다. 이를 감안한 규제개혁을 추진하기를 주문한다.

규제개혁은 불필요한 절차를 과감히 개선하고 정말 필

요없는 규정을 고쳐야 하는 것이지 지역환경을 파괴하면서까지 규제개혁을 해야 한다는 주장은 잘못이다. 더구나 이러한 분위기에 편승하여 뭔가 한건 개혁(?)을 했다는 실적 위주의 개혁이 되어서는 결코 안된다.

한가지 제언을 하자. 규제개혁을 부르짖는 그들의 옆집에 공장을 세우고 대형건축물을 건축하게 하자. 그래도 환경을 망치는 규제개혁이 필요하다고 주장할런지 모르겠다.

건축심의를 과연 폐지 대상인가?

건축심의회에 대한 불만이 많은 건 사실이다. 심의에 들인 시간적 경제적 부담은 물론이고 건축주가 원하는 바와 상치된 결과에 분통을 터뜨리는 경우가 적지 않다. 건축심의(공동주택의 사전결정, 미관지구와 도시설계지구내 건축물에 대한 심의, 교통영향평가, 예술장식품에 대한 심의 등을 망라한 모든 심의를 말함)의 문제점이라 일컫는 요인은 대충 다음 4가지로 요약할 수 있다.

첫째, 심의를 위한 비용부담이 과중하다는 것이다. 건축 및 도시설계, 교통영향평가, 굴토, 에너지, 색채, 미술장식품 등 해당 분야의 전문가들에게 지급되는 경제적인 부담이 과중하다는 것이다. 그 가운데 설계변경이라도 할 경우 발생하는 추가비용은 무시할 수 없는 부담이다.

둘째, 심의기간이 장기간 소요된다는 것이다. 건축사업은 시간을 다투는 사업이다. 자금 조달 계획과 분양시기 등이 맞물려 있기 때문에 그 시기를 놓칠 경우 입는 손해가 적지 않다. 서울 등 대도시의 경우는 매주 심의를 개최하므로 그나마 나은 편이다. 번두리 지방도시의 경우 심의건수가 부족하다하여 한 달에 한두번만 개최하는 경우가 많은데, 반려나 재심 판정을 받을 경우 2~3달 이상이 소요된다. 한편 일부 지방에서는 타지역 설계자에 대한 텃세를 부린다는 불만도 적지 않다.

셋째, 심의결과에 대한 불만이다. 현실 여건도 모르는 몇 사람의 위원들이 심의를 좌지우지하며 권위(?)를 내세우면서 트집을 잡는다고 생각하고 있다는 점이다. 그렇게 생각하는 데에는 심의를 운영하는 쪽에서도 되짚어 볼만한 일이다.

넷째, 심의대상과 심의종류가 필요 이상 많다는 지적이다. 건축법 시행령에서 정하고 있는 대상 이외에 지방자치단체별로 건축조례에서 정하고 있는데 일부에서는 이에 대한 반발이 있다. 이러한 모든 문제점에 대하여 공정거래위원회의 규제개혁법에서 집중적으로 다루고 있으니 조만간 결론이 나리라 본다. 그 중엔 심의의 종류와 대상을 축소할 필요가 있는 것들도 있다. 개별 건축물에 대한 교통영향평가는 지역 평가에 그쳐야 하며, 굴토와 에너지 심의는 전문기술자의 설계로 대체하는 편이 나을지도 모른다.

그러나 도시의 공간환경에 영향을 끼치는 부분에 대해서는 심사숙고하지 않으면 안된다. 상한치로만 규정된 현행 규정 안에서 설계자가 소유자의 개발욕구에 반하는 설계를 할 수가 없다. 인접지

의 도시기반 시설이라든가 자연환경 등 제반여건에 부합되게 계획할 여건이 아니기 때문이다. 허가담당자에게 이의 조정을 일임할 경우 부조리의 개연성은 불을 보듯 뻔하다. 현재의 여건에서는 그래도 심의를 통해서 적절히 조정되는 것이 최선이다. 그럼에도 불구하고 경제활성화를 위한 규제를 혁파한다는 명분을 앞세워 건축심의를 폐지하겠다는 도시관리는 아예 포기할 수밖에 없다. 당장은 어렵지만 향후 건축설계 기준을 마련하는 등 미비한 규정을 보완한 후에 심의를 폐지하는 장기적인 전략이 필요할 것 같다.

건축설계 기준의 Code화

모든 기준을 법이라는 이름으로 다루어야 할 필요가 있는가? 공통규정과 절차제도 규정, 집단규정을 제외한 개체규정은 건축법에서 분리하여 설계기준으로 운영함이 바람직하다. 공무원이 다루어야 할 부분은 법령으로 분류하고 설계 등 전문가가 다루어야 할 부분은 별도 기준으로 정리할 필요가 있는지 검토해 보자. 현재 운영되는 기준들이 과연 타당한가를 검토하고 부족한 규정을 보완하여 미국의 건축기준(Uniform Building Code)정도로 만들 수는 없을까?

행정절차를 간소화할 것은 없는가?

건축과 부조리는 떼어놓을 수 없는 관계인가? 그 동안은 부조리 해소 차원에서 건축법의 개정을 다루어 왔다고 해도 과언이 아니다. 허가전 타 법에 의한 허가 등을 얻기 위하여 각 기관별로 개별 협의하던 것을 건축허가부에서 일괄협의토록 하였으며, 중간검사제도를 감리중간보고제도로 변경하여 담당공무원의 현장출입을 막았다. 더구나 사용검사도 감리건축사의 감리완료보고서에 의거 사용인만 하도록 바뀐 것도 부조리 개연성을 없앨 목적으로 개정한 것이다. 현 시점에서 더 간소화할 것은 없는가?

감리중간보고서제도는 형식적으로 이루어지고 있으므로 폐지하는 것이 마땅하다. 사용승인제도도 건축사협회 등 민간단체에 위임하거나 감리자의 사용 통보로 바꾸는 것을 검토해 볼 필요가 있다. 위법 건축물의 점검도 건축사협회에서 처리하는 게 어떨까? 그러나 이경우 민간단체의 도덕성이 전제되지 않으면 안된다. 현재 운영중인 건축사 대행업무에 대한 서울시 건축직 공무원들의 설문 결과 36.2%만 긍정적으로 운영된다고 답한 반면 45.1%가 민원과 위법 건축물이 증가되었다는 부정적인 답변이 있었음을 상기해야 할 것이다. 혹자는 건축허가 절차도 과감히 생략하자는 주장을 하는데 이것은 잘못된 주장이다. 건축허가는 신중을 기해서 처리되어야 한다. 건축허가로 해당 지역에 미치는 영향이 최소화되어야 하는데 지금의 제도하에서는 형식적인 검토만 할 뿐이다. 그러므로 지금보다 더 엄격한 검토가 필요하다. 3일만에 건축허가를 하는 나라가 어디에 있는가? 독일이나 프랑스에선 주택을 건축하기 위해 6개월 정도의 협의과정을 거친다고 하였다. 허기는 엄격히 하되 착공에서 사용승인까지는 민간 스스로 책임을

지도록 하는 방안이 검토되었으면 한다.

위법의 유형은 과거나 현재가 다르다.

소규모 건축물의 위법 유형을 보면 지하층을 노출하거나 옥탑을 용도변경하여 주거용으로 사용하고 발코니를 거실이나 주방으로 사용하는 것들인데 이러한 위법 유형은 10년 전이나 현재나 똑같이 되풀이 되고 있다. 몇 가지 규정만 고친다면 이를 해소할 수 있을 것 같은데 알면서 하지 않는 것인지 정말 몰라서 그런지 모르겠다. 노출된 지하층을 1층으로 인정하면서 일조 기준을 종전 2층, 8m로 바꾸면 된다. 옥탑 면적이 건축면적의 1/8이하인 경우 높이에 산입되지 않음을 기화로 사후 위법이 자행됨도 모든 부분을 높이에 산입하되 일조나 도로에 의한 높이제한 기준을 조정해주면 된다. 발코니도 모두 바닥면적에 산입하도록 하고 용적률, 시공자와 감리자 선정기준 등을 조정하고 과세기준 또한 조정해주면 문제는 해결될 것이다.

건축법이 범법자를 양산하는 법이 되어서는 결코 안된다.

위법 건축물을 어찌할 것인가?

한 때 법을 지키면 손해요 어길수록 이익이었던 시대가 있었다. 선거철만 되면 사용승인을 받지 못한 위법 건축물을 구제하는 특별법을 만들 것이라는 기대를 지금도 갖고 있는 사람이 적지 않다. 건축물은 특성상 위반된 부분을 두부 자르듯이 시정할 수가 없다. 위법과 시정 여부의 확인에서 민원까지 복합적으로 열리고 설킬 때는 또 다른 부조리 개연성을 안게 된다. 건축직 공무원들은 위의 설문에서 처벌이 경미하여 시정이 되지 않는다는 의견(33.5%)과 벌과금을 강화해야 한다는 의견(34.1%)이 대부분이었다. 그리고 위법 건축물에 대해서는 철거가 불가능하므로 경제적인 이익을 환수하고 사용승인을 하자는 의견이 54.3%나 되었다. 건축물대장에 위법 건축물임을 표시하고 영업허가 등 타 법에 의한 허가를 제한하거나 재산세 등을 중과하는 방법으로 관리하는 게 어떨까? 불이익을 감수하고도 위법 상태를 지속할 경우는 어쩔 수 없지만 위법을 시정한다면 표시된 위법 건축물을 삭제하여 정상적인 관리를 하는 방법을 제안해 본다.

사족(蛇足)

우리는 너무 급하게 서두르는 경향이 있다. 모든 것을 내가 해결해야만 한다는 건방진 생각을 갖고 있는 것은 아닌지 모르겠다. 그 자리에 있을 때 뭔가 한건 해결했다는 실적주의가 인정받는 사회가 되어서는 안된다. 이제는 충분한 시간을 갖고 차분하게 검토를 해 보자. 지금까지는 행정기관이 주도하였으나 이제는 민간단체에서 주관해서 추진해 보면 어떨까?