

미관 개선에 인센티브 주는 건축법 개정안

건설교통부가 3월 28일 발표한 건축법 시행령 개정안은 ▷건축물의 미관을 개선하고 ▷안전, 환경 기준을 강화하되▷건축 인·허가 관련 규제는 완화하자는 취지를 담고 있다.

특히 조경이나 주거환경 개선에 투자하는 경우 용적률(건물바닥 면적의 합계를 부지면적으로 나눈 비율)'(건물 바닥 면적의 합계)', 건물 높이 등에 다양한 인센티브를 준다는 방침이어서 앞으로 건설될 아파트의 설계에 큰 영향을 미칠 것으로 전망된다.

분양가 자유화 이후 주택업계의 경쟁이 심화하고 있는 상황에서 나온 이같은 조치는 더욱 다양한 형태의 아파트가 등장하는 촉매제가 될 것으로 보인다.

미관 개선에 인센티브 부여

면적의 25% 이상을 조경시설로 써야 한다는 조건을 붙여 베란다폭이 1.5m에서 2m로 늘어났다. 조경시설은 꾸미기에 따라 화단, 장독대, 예술품 설치공간, 옥외 휴게공간 등으로 활용할 수 있다. 또 베란단의 모양도 기존의 직사각형 중심에서 탈피해 다양하게 구성할 수 있게 됐다.

우리나라 아파트를 개성없는 성냥갑처럼 만드는 대표적 요인으로 지목됐던 아파트 옆면 벽에도 베란다와 창문을 둘 수 있게 됐다.

또 그동안 20층 이상 아파트에 한해 건물 내부에 설치하는 조경시설, 어린이 놀이터 등을 용적

률에서 빼줬으나 앞으로는 모든 아파트에 이런 인센티브가 적용된다.

안전, 환경 기준 강화

화성 씨랜드 화재, 인천호프집 화재와 같은 대형사고를 예방하기 위해 청소년 야영장 등 청소년 수련시설은 내화(耐火)구조를 갖추고 마감재도 불에 타지 않는 것으로 쓰도록 했다. 극장, 위락시설, 아파트, 숙박시설, 병원, 공장 등은 복도, 계단을, 당구장, 노래방, 단란주점 등은 거실벽, 천장을 각각 불연(不燃)재료로 처리토록 했다.

주거환경 침해를 막기 위해 주상복합건물 등 복합용도 건축물에서는 아파트, 아동시설, 병원 옆에 유흥주점 등 위락시설, 공연장, 위험물저장 시설을 함께 두지 못하도록 했다.

건축 관련 규제 완화

불법 건축물에 대해 연 2회씩 무기한으로 매기는 이행강제금이 완화된다. 사용승인 전에 입주하거나 건축물의 높이제한, 조경면적, 일조기준을 위반한 경우 현행 이행강제금의 절반 이내, 최대 5회 이내에서 조례로 따로 정해 매기게 된다.

다가구주택을 제외한 단독주택은 100평까지 신고(현행은 30평까지)만 하면 지을 수 있으나 부실을 막기 위해 건축사의 설계의무는 지키도록 했다.

건축물 규제 어디까지 풀리나

건설교통부가 4월 25일 개발제한구역(그린벨트)지정관리 특별조치법 시행령·시행규칙 제정안을 입법예고함에 따라 2년간에 걸친 그린벨트 제도개편 작업이 마무리 국면에 접어들었다.

정부안은 그린벨트 주민들의 건축행위 등 재산권 행사에 대한 제한을 많이 완화하고 각종 시설의 그린벨트 내 입지도 쉽게 한 것이 특징이다.

앞으로 주민들이 주택 증·개축과 신축 만큼은 큰 걸림돌없이 할 수 있을 것으로 보인다. 또 운동장 수영장같은 체육시설과 골프장, 도시공원, 청소년수련시설 등 대규모 시설의 그린벨트내 신설이 활발히 추진될 전망이다.

제정안 주요 내용을 일문일답으로 풀어본다.

■ 부속건축물이 없는 주택도 증·개축 허용한도가 30평 더 늘어나나?

그렇다. 30~60평이던 주택 증·개축 한도가 60~90평으로 늘어나는 것이다.

■ 앞으로 지정될 취락지구 안에 있는 주택도 같은 범위에서 증·개축이 허용되는가?

아니다. 취락지구내 주택은 주인의 거주기간에 관계없이 무조건 90평까지 증·개축이 가능해진다. 허용폭이 더 커지는 셈이다.

■ 취락지구 지정요건은?

1ha(3천평)에 주택 20가구 이상인 지역을 대상으로 한다. 그러나 공공사업 시행으로 철거된 주택의 이주단지를 조성하는 경우에는 10가구 이상만 돼도 취락지구로 지정할 계획이다. 또 지자체가 필요에 따라 조례로 지정대상 가구수를 5

가구 범위내에서 조정할 수 있다. 즉 경우에 따라 15가구 이상이면 지정되는 곳이 있고 25가구 이상이라야 지정되는 곳도 있을 수 있다.

■ 취락지구에 대해 추가로 주어지는 규제완화 조치는?

그린벨트 내대지에 주택이나 근린생활시설을 신축할 때 허용건폐율은 20%까지만 취락지구 내대지는 40%까지로 확대된다. 또 주택,공장을 용도변경할 수 있는 범위도 확대돼 건축법상 1.2종 근린생활시설 모두(단란주점, 안마시술소는 제외)와 세차장, 병원, 치과병원, 한방병원이 허용된다.

■ 주택을 지하층 30평, 1층 30평, 2층 20평으로 증축하려는데 대지는얼마까지 조성할 수 있나?

현행 규정은 60평까지만 가능하다. 그러나 앞으로는 건축면적에 관계없이 1백평까지 조성할 수 있다.

■ 그린벨트내 개인땅에 테니스장 등 실외 체육시설을 설치하려 한다. 어떻게 해야 하는가?

내대지, 잡종지 등 적법하게 대지화해 있는 토지에 설치할 때는 그냥 지자체의 허가만 받으면 된다. 그러나 농지 등을 전용해 설치하려는 경우 도시계획시설로 결정받아야만 한다.

■ 민간사업자가 그린벨트 안에 도시공원을 만들려 하는데 어떤 시설들을 둘 수 있나?

도시공원법에서 정하는 운동시설, 각종 놀이기구, 교양시설(도서관, 야외극장, 청소년수련시설 등), 음식점, 유스호스텔, 쇼핑센터 등을 둘 수

도시계획법 개정안, 집행안된 곳 30%는 풀릴 듯

건설교통부가 마련한 도시계획법 시행령·시행규칙 개정안은 ▷개발에 치중해온 도시계획에 주거환경 경관과의 조화라는 개념을 도입하고 ▷장기미집행 도시계획시설 등 도시계획으로 인한 재산권 침해 문제를 개선하자는 내용을 담고 있다.

개정안은 특히 주거지역을 비롯한 기존 용도지역을 지역특성에 따라 세분하고 용적률, 건물높이에 차등을 두도록 조치함에 따라 단독주택 밀집지역에 불쑥 솟은 '나홀로 아파트' 등 주변환경을 무시한 건축을 막는 효과도 기대된다.

개정안 주요 내용을 문답풀이로 알아본다.

■ 10년 이상된 장기미집행 도시계획시설 부지를 앞으로 어떻게 한다는 것인가?

지방자치단체는 내년말까지 장기미집행 부지에 대해 도시계획상 계속 필요한지 여부를 검토해 풀 것은 풀고 묶어야 할 것은 묶게 된다. 건교부는 대상 부지 중 30% 정도는 풀릴 것으로 예상하고 있다. 계속 묶이는 땅의 주인은 2002년 1월부터 지자체에 내 땅을 사달라고 청구할 수 있다. 그러면 지자체는 2년 안에 매수여부를 결정하고 매수를 결정하지 2년 안에 사들여야 한다.

■ 계속 묶도록 결정한 땅에 대해 매수청구했으나 지자체가 돈이 없어 못살 경우는?

대지(垓地)에 한해 3층 이하 단독주택이나 슈퍼마켓 등 1종 근린생활시설을 지을 수 있게 한다. 지금까지는 대지에 건축을 할 수 없었다. 논밭이나 임야 등은 별도의 보상이나 조치가 없다.

■ 기존 주거지역은 언제까지 어떻게 세분되나?

주거지역의 96%를 차지하고 있는 일반주거지

역은 ▷단독주택 중심의 1종 ▷중층 연립·아파트 중심의 2종 ▷중층·고층아파트가 섞인 3종으로 나뉘며 허용 용적률 등이 바뀐다. 전용주거지역도 ▷용적률 1백% 이내의 1종 ▷150% 이내의 2종으로 구분된다. 지자체는 다음 도시계획재정비때(5년마다 정비)까지 용도지역을 재분류, 지정해야 한다. 최대 허용 용적률은 시행령이 정한 범위 안에서 지자체가 조례로 따로 정하게 된다.

■ 기존 전용주거지역이 2종 전용주거지역에 편입되면 현재보다 용적률이 높아질 수도 있나?

기존 전용주거지역은 모두 1종 전용주거지역으로 지정되기 때문에 용적률에 변화는 없을 전망이다. 기존 일반주거지역 중 주거환경이 매우 좋은 일부 공동주택지가 2종 전용주거지역에 편입돼 관리가 강화된다.

■ 재건축·재개발을 추진하고 있는 업체와 주민들은 이번 용도지역 제도 변화로 사업에 차질이 생길 것으로 보이는데?

재건축·재개발사업은 현재도 지자체에서 용적률 300% 이내에서 허가하고 있는 만큼 3종 일반주거지역으로 지정되면 큰 영향은 없다. 그러나 1, 2종 일반주거지역으로 지정된 곳은 3종으로 용도지역을 바꾸지 않고서는 고밀도 재건축·재개발이 어렵게 된다.

■ 아파트 신축을 추진중이다. 지금 인허가를 신청할 경우 어떤 법규를 적용받나?

지자체가 주거지역을 세분해 새로 지정하기 전까지는 현재의 용도지역상 건축기준에 따르게 된다. ☺