

건교부, 아파트 동단위 리모델링 가능

리모델링 조합의 설립요건이 당초 전원합의에서 소유자 5분의 4의 동의로 완화된다. 또한 리모델링, 재건축, 재개발, 주거환경정비 주택도 시공보증 대상에 포함된다.

건교부는 지난 7월 14일 이 같은 내용의 주택법 시행령 및 시행규칙 개정안을 입법예고하고 관련절차를 거쳐 오는 11월30일부터 시행할 예정이라고 밝혔다 개정안에 따르면 무분별한 재건축을 막기 위해 아파트 단지 단위로 리모델링을 추진할 경우 전체 소유자의 5분의 4(동별로는 3분의 2)가 동의하면 조합을 결성할 수 있도록 했다.

또 아파트단지가 아닌 동 단위로도 5분의 4가 찬성하면 개별적으로 조합을 만들 수 있도록 해 단지이건, 동 단위이건 전원이 동의해야 했던 종전에 비해 리모델링이 훨씬 쉽게 이뤄지도록 했다.

이와 함께 조합원 보호를 강화키 위해 조합주택 시공보증 대상을 리모델링·재개발·재건축조합 등으로 확대하고 주택조합과 건설업체가 공동 사업시행자인 경우 하자보수는 건설업체 책임으로 명확히 규정시켰다. 아울러 주택시공 가능 업체의 기준도 기술자는 3명 이상에서 4명 이상으로, 건설실적은 등록 후 100가구 이상에서 최근 3년간 100가구 이상으로 강화하고 기존 등록업체도 내년 11월 말까지 이 기준을 충족토록 했다.

주상복합건물은 주택과 상가가 지하로 연결되면 같은 건물로 간주, 건축법상 건축허가를 받았으나 앞으로는 주택법 적용을 받는 사업계획승인 대상에 포함시켜 진입도로, 단지내 도로, 어린이놀이터 등의 부대·복리시설을 갖추도록 했다.

이에 따라 주상복합건물이 건축허가를 받는 경우는 한 건물에 주택과 상가 등이 있고 주택이 300가구 미만인 경우 등으로 대폭 줄어들게 된다. 경과조치로 11월30일 이전 건축허가나 건축심의를 신청하면 건축허가 대상이다. 특히 사업계획승인(20가구 이상 공동주택, 300가구 이상 주상복합건물) 대상에서 벗어나기 위해 대지를 나눠 연결개발하는 것을 막기 위해 동일한 사업주체의 범위에 개인은 친족을, 법인은 소속 임원을 포함시키기로 했다. 입주자나 조합원 보호 차원에서 사업주체의 주택건설용 대지를 신탁받을 수 있는 범위를 확대, 건설업체가 부모나더라도 별도 양수 절차 없이 신속하게 보증을 이행할 수 있도록 했다.

신탁등기할 수 있는 범위는 최근 2년간 연속된 경상손실로 자기자본이 잠식되거나 부채비율이 700%를 넘는 경우에서 △2년간 경상손실 연속발생 △자기자본 잠식 △부채비율 300% 초과 △최근 3년간 건설실적 300가구 이하 △분양보증받는 주상복합건물 건설 △사업주체 요청 등 6가지로 늘어나게 된다.

건교부, 재건축 조합설립요건 강화

7월부터 재개발이나 재건축조합을 설립할 경우 토지 등 소유자의 절반 이상 동의를 얻어 5인 이상으로 조합설립위원회를 구성, 시·군의 승인을 얻어야 하는 등 조합설립 및 운영요건이 대폭 강화되었다.

또한 시공사나 설계자도 경쟁을 통해 선정해야 하며 3회 이상 유찰되는 경우에는 수의계약이 가능케 된다.

건교부는 이 같은 내용의 조합설립위원회 운영규정을 고시하고 조합 표준정관을 제정해 지자체에 시달하였다.

추진위원회운영규정과 조합표준정관은 공정하고 투명한 조합운영을 위해 각각 고시 및 제정되는 것으로 앞으로 재건축·재개발 조합설립추진위원회는 이 운영규정에 따라 운영해야 하며 도시 및 주거환경 정비법 시행 후 설립되는 추진위원회뿐 아니라 현재 활동중인 추진위원회도 운영규정에 따라 운영해야 한다. 건교부는 지금까지 조합설립추진위원회에 대한 규제가 없었으나 앞으로 조합을 설립코자 하는 경우 토지 등 소유자의 2분의 1이상의 동의를 얻어 위원장을 포함한 5인 이상으로 조합

설립추진위원회를 구성해 시·군·구의 승인을 얻도록 했다.

그동안 추진위원회에 대한 규제가 전혀 없었으니 1개 단지에 심지어 5~6개 추진위원회가 난립, 사업주도권을 둘러싸고 주민들끼리 분쟁을 벌이는 사례가 많아 이처럼 제도화했다고 건교부는 설명했다. 또한 시공사·설계자도 일반경쟁입찰이나 지명경쟁입찰로 선정되되 3회 이상 유찰되는 경우는 수의계약이 가능토록 했다. 특히 위원장 및 감사는 사업시행구역안에 1년 이상 거주한 자로 한정해 전문조합원의 개입소지를 없애고 위원은 토지 등 소유자의 10분의 1 이상으로 하되 100인 이하로 규정해 충분한 의견수렴 및 효율적인 운영이 되도록 했다. 이와 함께 조합운영 부조리 방지를 위해 위원장·감사 등 조합임원은 정비사업 관련업체 등 관련단체의 임직원 겸직을 금지키로 했다.

운영경비는 소유주택의 규모·위치 등을 고려해 공평하게 부과토록 하고 추진위원회가 지출한 총금액이 3억5천만원을 넘는 경우 회계감사를 받도록 했다. 토지소유자의 권리·의무 등은 반드시 등기우편으로 고지하고 사업시행계획서 작성, 재원조달방안 결정 등은 과반수 동의를 받도록 하는 한편 동의서에 설계 개요, 철거·신축비용, 비용분담, 사업 후 소유권 귀속 등의 사항을 명시토록 했다. 아울러 사업추진의 안정성을 위해 조합원 임의 탈퇴를 금지하고 조합원 제명은 총회나 대의원의회의 의결을 거치되 청문 등 충분한 소명기회를 주도록 했다.

이밖에 대의원은 대리참석을 불허하고 기존 주택과 분양받을 주택의 가격평가는 감정평가업자 2명 이상이 평가한 금액을 산술평균하도록 했다.

건교부, 3층이상 건축물 내진설계 의무화

앞으로 3층 이상의 건축물에는 내진설계가 의무화되는 등 내진 구조 안전기준이 대폭 강화된다. 또한 일정규모 이상 건축물의 대수선시 허가를 얻어야 하고 건축물의 성능개선을 유도키 위해 성능인증제도가 도입된다.

건교부는 지난 7월 10일 향후 5년내 건축안전사고율을 50% 감축하는 이 같은 내용의 건축물 안전관리 종합대책을 마련, 내년 상반기 중 건축법과 국토의계획및이용에관한법률 등 관련 법규를 개정해 하반기부터 시행에 들어가기로 했다.

건교부는 종합대책에서 현재 6층 이상의 건축물 및 연면적 1만㎡ 이상의 대규모 건축물에 대해서만 내진설계 등 지진에 안전한 구조를 갖추도록 하고 있어 이 규모 이하의 건축물은 지진발생시 붕괴 등의 피해가 우려됨에 따라 앞으로는 3층 이상의 건축물 및 연면적 1천㎡ 이상의 건축물은 모두 내진설계 등 지진에 안전한 구조를 갖추도록 의무화하기로 했다.

또한 기존 건축물의 구조안전에 막대한 영향을 미치는 주요 구조부의 대수선시 건축물의 규모에 관계없이 시·군·구에 신고만 하면 됐던 것을 앞으로는 일정규모 이상(2층 이상으로 200㎡ 이상)의 대수선시에는

건축사에 의한 설계 및 감리와 구조전문가에 의한 구조안전성의 검토를 위해 대수선 허가제도를 도입키로 했다.

특히 일정규모 이상 건축물의 안전·기능 및 성능개선을 유도키 위해 건축물 안전성능 평가제를 도입, 5~10년 단위로 구조안전, 법령적합 여부, 방재 등의 기능성, 설비 노후도 등을 평가한 뒤 등급을 매겨 보수·보강·리모델링 및 매매 등에 활용할 수 있도록 했다.

아울러 건축공사의 감리제도를 개선, 공사감리의 업무를 설계감리 및 시공감리 등으로 구분해 구체화하고 책임범위를 명확히 하는 한편 건축물의 건축과 관련된 총괄감리자를 지정해 분야별 공사감리를 상호 조정할 수 있도록 개선키로 했다.

지금은 건축물에 대한 공사감리의 업무가 세분화돼 있지 않아 건축주의 선택권이 없고 책임과 권한의 한계가 불명확한 데다 건축·소방·전기·통신·가스 등으로 분리해 각 개별법에서 감리를 시행하고 있어 상호 유기적인 공사감리가 이뤄지지 않고 있다.

한편 건교부는 앞으로 도로 등의 지하에 설치하는 지하도상가에는 소매점, 이·미용원, 표구점, 사진관, 제과점 등의 설치만 허용하고 화기를 사용하거나 다중 이용시설인 음식점, 유흥주점, 극장, 위락시설 등은

금지 또는 엄격히 제한키로 했다. 또한 지하도상가의 바닥·벽·천장에 불연재를 사용하고 방재실·비상조명등·배연설비, 방화구획 등의 설치를 의무화하는 한편 계단과 계단 사이의 거리와 폭 등에 관한 기준도 마련할 방침이다.

◇불연재로 설치대상 확대

초·중·고교의 불연재 사용 의무화 대상을 현행 5층 및 바닥면적 합계 500㎡ 이상에서 규모와 관계없이 모든 학교로 확대하고 건축물의 출입구에서 도로나 광장까지 최소한 폭 1.5m 이상의 피난통로를 확보토록 한다.

◇건축물 비상용 승강기의 설치기준 개선

현재 건축물의 높이가 41m 이상인 경우에만 비상용 승강기를 설치토록 규정하고 있으나 앞으로는 높이 31m 이상인 건축물은 비상용 승강기 설치를 의무화 하였다.

◇건축허가등 절차개선

도시계획 이외 지역인 관리지역·자연환경보전지역·농림지역에서는 2층 이하로 200㎡ 미만의 건축물은 건축허가나 신고없이 건축주가 임의로 건축할 수 있던 것을 건축물을 건축하기 전에 시·군·구에 건축 신고를 하도록 유도하였다.

◇용도변경시 허가제도 도입

현재 건축물의 용도변경은 분류군에 따라 신고대상, 건축물대장 기재 사항 변경신청대상 및 임의변경으로 구분하고 있으나 앞으로 용도변경 신고대상은 허가사항으로 변경하고 건축물대장 기재사항 변경신청은 신고대상으로 변경하는 한편 임의변경 사항은 건축물대장 기재사항으로 개선하였다.

◇현장조사·검사 및 확인업무 개선

그동안 건축물의 건축허가 및 사용검사시 현장의 조사·검사 및 확인 업무의 경우 시·군·구를 대신해 건축사가 대행하고 있어 부실 및 안전 확보가 어렵다고 판단, 건축물의 허가 및 사용검사시 현장조사·검사 및 확인업무를 시군구에서 직접 시행토록 개선하였다.

◇건축물의 유지관리체계 구축

현행 건축법령에 건축물의 유지관리체계에 대한 규정이 없고 건축법령에서 정하는 기준에 적합하게 유지관리 하도록만 규정하고 있어 구조 안전·방내화 및 피난시설 등의 유지관리를 위한 확인 또는 점검 등이 제대로 시행되지 않음에 따라 일정 규모 이상의 건축물은 유지관리에 대한 기본계획을 수립하고 유지관리 기준 및 안전점검의 시행에 관한 절차를 마련하였다.

서울·인천·경기 동일기준 적용 재건축연한 20~40년 차등적용

서울시내의 아파트·연립주택 재건축 절차가 까다로워지면서 시장에도 변화의 바람이 불 것으로 예상되고 있다. 서울시가 재건축 허용연한과 안전진단 등 재건축 관련 제도를 대폭 강화하기로 했기 때문이다.

서울시가 마련한 재건축 제도는 우선 재건축의 허용 연한을 최대 40년 이상으로 연장한 것이다.

준공시기에 따라 허용연한이 차등 적용되기는 하지만 그동안 20년 이상이면 재건축을 할 수 있었던 것을 감안하면 최대 20년이 늘어나는 셈이다. 특히 이 같은 기준은 서울시뿐만 아니라 인천, 경기 등에도 동일하게 적용돼 재건축시장의 변화에도 적지 않은 영향을 미칠 것으로 보인다. 시 관계자는 재건축 허용 최저연수의 경우 주택전문가 회의, 주택정책

심의위원회 및 수도권 관계관 회의를 거쳐 결정된 것이라며 경기, 인천 등도 동일한 기준이 적용될 것이라고 말했다. 더불어 재건축 안전진단과 시기조정 등도 시에서 직접 관여할 수 있도록 했다.

△ 재건축 最低年數 강화=주택공급 확대 차원에서 재건축 정책이 도시계획적 차원에서 검토돼야 한다는 데 기반을 두고 있다.

이달 시행에 들어간 도시 및 주거환경 정비법에는 재건축 연한을 20년 이상에서 시·도의 조례로 자율적으로 정하도록 돼 있다. 이에 따라 시는 최저 20년에서 준공연한에 따라 차등적용하는 방안을 선택했다.

당초 시는 건축기술의 발달 등을 감안해 최소한 40년은 돼야 할 것이라는 입장을 표명하기도 했으나 이해 관계인들의 반발을 감안, 차등 적용하는 방향으로 가닥을 잡았다. 재건축연한은 아파트와 연립사이드 차등 적용된다. 아파트의 경우 90년대에 지어진 경우 40년 이상이 적용되고 연립주택은 30년이 지나면 재건축이 가능, 상대적으로 연립주택의 재건축이 쉽도록 돼 있다.

79년 12월31일 이전에 지어진 건축물은 아파트나 연립주택 관계없이 종전과 같이 동일하게 준공된 지 20년이 적용된다. 80년대 지어진 건축물은 아파트의 경우 준공연도에 따라 2년 연립주택은 1년 단위로 연한이 결정된다. 아파트의 경우 22+(준공연도-1980)×2년, 연립주택은 21+(준공연도-1980)의 산식이 적용된다. 예컨대 85년에 지어진 아파트라면 32년, 연립주택이라면 26년이 지나야 재건축이 가능하게 되는 것이다. 한편 지난 2월 기준 시내 아파트단지 가운데 70년대 지어진 단지는 128곳, 81~90년은 303곳, 91년 이후는 1천414단지로 파악되고 있다. 따라서 이들 1천414단지는 오는 2031년 이후에나 재건축이 가능하게 된다는 계산이다.

△ 재건축안전진단=예비평가위원회에서 정밀안전진단실시로 판정

을 우선 받아야 한다.

예비평가위원회는 구조안전성분야 3인, 건축마감 및 설비노후도 분야 3인, 주거환경분야 1인 등 최소 5~7인으로 구성되며 전원 합의제로 의사결정이 이뤄진다. 위원회는 구조안전성(45%) 건축마감 및 설비노후도(30%) 주거환경(10%) 및 비용분석(15%) 4개로 구분 평가를 실시하고 31점 이상이면유지보수, 30점 이하면 재건축판정을 내리게 된다.

특히 4개 분야 가운데 구조안전성을 우선 평가, 이 분야의 성능점수가 20점 이하일 경우 다른 분야 평가를 중단하고 재건축판정을 내리도록 하는 등 안전에 위험이 있는 경우에는 다른 요건에 관계 없이 재건축을 허용하도록 했다. 비용분석평가는 재건축 사업에 따른 가치상승분 등 효용은 평가하지 않고 개·보수비용, 재건축비용, 유지관리비용 등 비용만 평가하도록 했다. 또 구에서 정밀안전진단 실시결정을 내릴 때는 투기지역의 경우 투기지역은 재건축 대상이 100가구 이상, 투기지역 이외 지역은 300가구 이상인 경우 사전에 시에 보고하고 사전 평가를 받아 정밀안전진단 실시를 결정하도록 했다. 필요할 경우에는 시가 예비평가를 직접 시행하고 안전진단 실시기관을 지정할 수 있도록 했다.

시 관계자는 고덕주공단지외의 경우 20년이 경과되지 않았음에도 구청에서 재건축을 허용한 사례가 있다며 자의적 판단에 의한 무분별한 재건축을 막기 위한 것이라고 설명했다.

△재건축 시기조정=시가 투기지역에 대해서는 재건축 대상이 100가구 이상, 투기지역 이외는 300가구 이상인 경우 안전진단 실시시기 또는 사업시행인가 시기를 조종할 수 있도록 했다.

지금까지는 5개 저밀도 아파트 개발지구에 한해 사업계획승인 시기를 조정할 수 있었다. 이밖에 시가 재건축분야 기본계획을 3년 이내에 수립하고, 구는 정비계획을 수립, 시로부터 구역지정을 받아야 재건축 절차를 진행할 수 있도록 했다.

건교부, 재건축 평가기준 마련

재건축에 대한 종합평가기준이 새로 마련돼 안전진단 후 종합점수

가 55점 이하인 곳에 대해서만 재건축을 할 수 있게 된다. 또한 시·도

지사가 아파트 재건축사업의 안전진단기관을 지정하고 안전진단 시기를 조정할 수 있게 되는 등 시·도의 재건축 통제권이 강화된다.

건설교통부는 7월부터 도시및주거환경정비법이 시행됨에 따라 금주 중 이 같은 내용의 재건축판정을 위한 안전진단기준을 고시하고 도시·주거환경정비기본계획수립지침을 제정, 지자체에 시달하였다.

안전진단 기준에 따르면 예비안전진단 결과 안전진단 실시로 판정된 곳에 대해 구조안전성(45%), 건물마감상태 및 설비성능(30%), 주거환경성능(10%), 비용분석(15%) 등 4개 분야에 대한 평가점수를 종합해 56점 이상은 유지보수, 31~55점은 조건부재건축, 30점 이하는 재건축으로 판정기로 했다.

이때 조건부재건축은 안전에는 문제가 없으나 설비·주거환경 또는 비용분석결과 재건축이 결정된 곳으로 한정되며 조건부재건축 판정지역에서 지자체장은 주택가격 및 지역여건 등을 고려해 재건축 시기를 조정할 수 있게 된다.

지금까지 재건축사업의 경우 구체적인 평가기준이 없어 안전진단기관이 자의적으로 설정한 기준에 따라 실시돼 왔다.

건교부는 이 같은 기준을 기존 안전진단 통과단계에 적용할 경우 20~30% 정도는 재건축 불가판정이 날 것으로 예상된다고 밝혔다.

비용분석 평가는 재건축사업에 따른 가치상승분 등 효용은 평가 않고 비용만 평가하게 되며 철거신축·유지관리비용대비 개보수·유지관리비용이 1 이상이면 0점, 0.9~0.99는 6점, 0.8~0.89는 10.5점, 0.7~0.9면 13.5점, 0.69 이하는 15점 만점으로 점수화돼 재건축 판정을 위한 자료로 활용된다.

또한 본 안전진단 전에 시행하는 예비안전진단은 예비안전진단평가위원회를 통해 구조안전성, 건축마감 및 설비노후도, 주거환경에 대해

간단한 현장조사만으로 △유지보수 △안전진단 실시로 나누고 명백히 불안정한 경우 바로 재건축실시로 판정한다. 예비안전진단은 시장·군수·구청장이 실시하되 시·도지사가 필요할 경우 직접 시행할 수 있게 된다.

지금은 예비안전진단 평가기준과 위원구성, 의견결 등에 대해 별도 규정이 없이 지자체마다 5인 내외 전문가들로 구성된 예비안전진단 위원회를 구성, 구조안전 등에 대해서만 육안조사해 관례에 따라 만장일치로 정밀안전진단 여부를 결정하고 있다.

이에 따라 육안검사만으로 예비안전진단을 통과할 경우 거의 100% 정밀안전진단이 통과되는 등 무분별한 재건축을 낳고 있다는 지적을 받아왔다. 이와 함께 시·도지사가 아파트 재건축사업의 안전진단기관을 지정하고 안전진단 시기를 조정하는 동시에 조건부 재건축판정이 나온 단지의 재건축 시기를 결정토록 하는 등 광역지자체의 통제권을 대폭 강화기로 했다.

아울러 재건축, 재개발, 주거환경정비 등 정비사업시행 때까지 시장이 허가할 수 있는 건축물의 용도와 종류·규모 및 층수 등의 범위를 정할 수 있도록 하고 정비사업으로 밀도의 증가가 예상되는 경우 도로·공원 등의 확대방안을 마련기로 했다.

또한 폭 30m 이상의 중간선도로에 접하는 정비예정구역에 대해서는 진출입도로 계획수립을 권장기로 했으며 정비구역내 건축물의 용도, 종류, 용도 및 층수범위 등을 정해 건축을 제한할 수 있도록 했다.

이밖에 부지면적 30만㎡ 이상 정비구역에 대해서는 도로 등 기반시설 설치계획을 수립하고 탁아소(2천명당 1개소, 330㎡당 1개소)와 양로원(3만명당 1개소, 1천㎡당 1개소) 등 복지 및 문화시설도 설치토록 했다.

원 고 모 집

「건축구조기술사회지」는 회원여러분의 참여를 기다리고 있습니다. 보내주신 원고는 소중히 생각하겠습니다. 회원여러분의 많은 협조 부탁드립니다.

■ 원고구분

신기술·신공법, 구조시스템 소개
구조기술관련 법규신설 및 제도변경, 기술소식
일반소식, 학회소식, 칼럼, 참관기
옹어해설, 문예마당, 회원동성

■ 제출내용 및 형식

- ① 원고원본 및 원고저장 디스켓, 저자 사진
- ② 원고제출시 성명, 소속기관, 직위, 연락처 표시
- ③ 한글, MS워드로 작성(분량 제한 없음)

■ 제출처

(143-848) 서울 광진구 능동 237-4 삼진빌딩 2층 사무국
TEL: (02)443-4711 FAX: (02)443-4713
E-mail: ksea@ksea.or.kr