

## 건교부, 리모델링 쉬운 APT에 용적률 혜택

연말부터는 벽식이 아닌 라멘구조로 아파트를 지을 경우 최대 20%의 용적률 가산혜택이 주어진다.

2005년 9월 21일 건설교통부에 따르면 국회 건설교통위원회는

이 같은 내용을 담아 정부가 제출한 건축법 개정법률안을 상임위에 서 심의할 예정이다.

## 리모델링 대상, 서울에 16만 가구

오는 2009년까지 서울에서 증축중심 리모델링이 가능한 아파트는 16만 8,200가구, 대수선형 리모델링은 7만 4,800가구에 달하는 것으로 분석됐다.

이를 금액으로 환산하면 증축중심은 9조 6,300억원, 대수선형은 2조 8,600억원 등 12조 4,900억원인 것으로 조사됐다.

윤영선 건설산업연구원 선임연구위원은 한국리모델링협회가 2005년 9월 30일 주최한 '2005 리모델링정책 특별세미나'에서 준공 후 20년이 지난 서울의 아파트를 대상으로 리모델링시장을 전망한 결과, 이같이 분석됐다고 밝혔다.

윤 선임연구위원은 서울의 리모델링시장 전망을 용적률을 기준으로 180% 미만은 재건축, 180~230%는 증축중심 리모델링, 230% 이상은 대수선형 리모델링으로 각각 구분해 추정했다.

분석결과를 보면 오는 2009년까지 리모델링이 가능한 서울의 아파트 중 증축중심형은 16만 8,200가구로 이 중 강남·서초·송파·강동 등 강남권이 60%인 10만 가구를 차지했으며 대수선형은 7만 4,800가구로 강남권을 제외한 지역에 있다.

금액으로 환산하면 증축중심형은 9조 6,000억원, 대수선형은 2조 8,600억원에 달했다.

2010~2014년에는 증축중심이 3만 8,900가구, 대수선형이 17만 5,500가구였으며 지역별로는 강남권이 3만 5,500가구, 기타지역이 17만 8,900가구였다.

2015~2020년에는 증축중심 1만 3,600가구, 대수선형 30만 3,300가구였으며 지역별로는 강남권이 4만가구, 기타지역이 27만 6,900가구로 조사됐다.

그러나 이를 실제 사업이 착수되는 실시율로 구분할 경우 시장 축소가 불가피한데 15%일 때를 가정하면 2009년까지 증축중심은 2,900억원, 대수선형은 800억원대로 떨어지며 40%일 경우는 증

축중심 7,700억원, 대수선형 2,300억원대로 예측됐다.

이를 통해 전국의 리모델링시장을 추산한 결과, 2009년까지 15%일 때는 연평균 증축중심 8,900억원, 대수선형 3,000억원으로 전망됐으며 40%일 경우는 증축중심 2조 3,700억원, 대수선형 8,000억원 등 3조원이 넘을 것으로 전망됐다.

윤 선임연구위원은 이번 분석을 통해 2010년을 기점으로 서울 강남권의 증축중심 리모델링시장에서 전국 단위의 대수선형 리모델링시장으로 전환될 것이라고 추정했다.

특히 그는 잠재 리모델링시장이 빠른 속도로 대규모화되고 있는 점을 감안, 실제 실현가능한 시장으로의 전환을 위해 2009년까지 증축중심은 규제완화를 중심으로, 2010년 이후는 대수선형에 대한 조세 및 금융과 같은 정책지원이 필요하다고 지적했다.

또한 현행 20년으로 돼 있는 증축중심 리모델링 가능시기를 배관 설비 등의 수명주기를 감안하고 조기 재건축 추진을 억제하기 위한 정책과 연계해 15년으로 단축해야 한다고 강조했다.

이와 함께 소형평형에 대한 증축비율을 현행 30%에서 40~50%로 완화하거나 아예 폐지하는 방안을 검토해야 하며 지자체마다 자의적으로 운용 중인 건축기준에 대해 일정한 가이드라인을 마련해야 한다고 덧붙였다.

아울러 현재 20%인 증축 시 부가가치세 면제대상을 증축가능 범위인 30%로 확대하고 30% 증축 시에는 취·등록세를 면제해야 하며 리모델링에 대한 주택담보대출 비율을 완화하는 등의 조세·금융지원도 필요하다고 밝혔다.

윤 선임연구위원은 "리모델링의 조기 활성화를 유도하기 위해 상징성이 높은 대형 아파트단지를 시범사업으로 추진할 수 있도록 유도하고 계획개발을 유인할 수 있도록 리모델링지구 지정방식을 통해 인센티브를 제공할 필요도 있다"고 말했다.

## 건교부, 연말 건축경기 '냉각' 예고

건축 허가면적이 4개월 연속 감소세를 나타내 올 연말 이후 건축 경기의 냉각이 예고되고 있다.

건설교통부는 2005년 8월 한달간 전국의 건축허가면적은 862만 3,000㎡로 지난해 같은달 872만 9,000㎡에 비해 1.2% 감소했다고 29일 밝혔다.

이는 올 5월 전년동월 대비 건축허가면적이 감소세를 보인 이후 6달 연속 감소세를 보인 것으로 지난해의 건설경기가 침체국면이었던 점을 감안하면 체감경기는 더욱 얼어붙을 가능성이 높다.

전년동월 대비 허가면적 현황을 보면 5월에는 1,167만 7,000㎡로 3.6% 감소했으며 △6월 856만 9,000㎡(-26.4%) △7월 805만㎡(-20.2%) 등이다.

이에 따라 8월까지의 누계 허가면적은 7,088만 3,000㎡로 전년동기 7,306만 6,000㎡보다 3.0% 감소했다.

누계실적을 분석해보면 지역별로는 수도권이 11.7% 감소했으며 지방은 5.2% 증가했다. 이중 서울은 17.6%로 전체 수도권보다 낙폭이 컸다.

용도별 실적을 보면 주거용의 경우 3,064만1,000㎡로 전년동기비 전국적으로는 10.1% 가했다.

아파트는 2,582만 6,000㎡가 허가돼 전년동기비 24.0% 늘어 나며 주거용 가운데 증가폭이 두드러졌으며 연립주택도 35만㎡로 전년대비 13.2% 증가했다.

그러나 단독주택(356만 8,000㎡)과 다세대(73만 1,000㎡)는 전년동기 대비 감소폭이 각각-37.4%와 -35.9%로 불황의 늪에 깊숙이 빠져있다.

주거용의 호조세에 비해 상업용은 누계면적인 1,644만 2,000㎡로 전년동기비 26.5% 감소했으며 공업용도 871만 9,000㎡로 11.5% 줄었다.

교육·사회용은 623만 4,000㎡로 전년동기보다 16.1% 증가했다.

한편, 8월까지의 건축물 착공면적은 5,728만 1,000㎡로 작년동기비 9.9%(6만3,551㎡) 감소해 하반기 건축경기 냉각을 예고했으며, 8월 한달 실적은 655만 4,000㎡로 전년 동월에 비해 7.8%(7,105㎡) 감소했다.

## 건교부, 용역입찰에 '협상방식' 많아진다.

앞으로 건설교통부와 산하 국토관리청에서 실시하는 용역입찰에서 협상에 의한 계약방식이 대폭 늘어난다.

또 가격배점을 낮추고 기술평가배점을 소폭 높여 기술력에 의해 낙찰자가 결정될 수 있도록 변경된다.

건설교통부는 이 같은 내용을 골자로 한 '용역적격심사 및 협상에 의한 낙찰자 결정 기준'을 개정, 이달부터 발주되는 용역에 적용한다고 2005년 10월 3일 밝혔다.

개정된 기준은 2004년 6월 18일 경제장관 간담회에서 엔지니어링 서비스 경쟁력 강화방안으로 권고한 협상에 의한 계약방식을 크게 늘리도록 했다.

신기술과 신공법에만 한정적으로 적용하던 협상에 의한 계약대상을 계약이행의 전문성·기술성·긴급성, 공공시설물의 안전성 등의 이유로 필요한 경우까지 확대 적용하도록 했다. 개정기준은 또 적격심사에서 입찰자의 종합평점이 모두 기준점수에 미달할 경우 가장 높은

점수를 얻은 입찰자를 낙찰자로 결정하던 방식을 폐기하고 재공고 입찰하도록 했다. 재공고 입찰을 거처서도 기준점수 이상인 업체가 없을 경우 그 중 점수가 가장 높은 입찰자를 낙찰자로 결정토록 했다.

특히 기술평가를 통해 3명의 제안자를 협상대상자로 선정하고 다시 가격평가를 실시, 점수가 높은 순서로 협상을 실시하도록 한 규정도 기술평가와 가격평가를 함께 실시해 합산점수가 70점 이상일 경우 협상적격자로 선정하고 합산점수의 고득점 순에 의해 협상을 실시하도록 바꿨다.

이와 함께 가격과 기술의 평가비율을 30:70에서 20:80으로 기술평가배점을 상향 조정했으며 기술평가 점수가 높은 제안자를 우대하는 등 기술력이 높은 업체가 낙찰자로 결정되도록 했다.

점수가 같으면 기술능력 평가점수가 높은 자를 우선위로 결정하도록 하고 기술능력 평가점수도 같으면 배점이 큰 항목의 고득점자로 결정하도록 구체화했다.

## 건물옥상 녹지로 탈바꿈

서울시내 건물 옥상이 녹지로 탈바꿈하고 있다. 시는 2005년 10월 12일 “옥상녹화사업을 적극 추진하기로 하고 올해 말까지 홍익대학교 등 6곳의 옥상을 녹지로 조성할 계획”이라고 밝혔다. 시에 따르면 옥상녹지는 1974년 순천향대학병원을 시작으로 현재까지 249곳, 6만 9,185㎡가 조성됐으며, 지난 3년 동안 201곳 5만 6,636㎡가 조성되는 등 최근 탄력을 받고 있는 것으로 나타났다. 시는 “공공기관의 경우 동사무소, 구청 등 시민들의 활용도가 높은 곳을 중심으로 49곳 1만 3,464㎡의 녹지를 조성했으며 민간건

물의 경우 병원, 유치원 등 공공성을 띤 건물 등 169곳 4만 3,977㎡ 규모의 사업을 마쳤다”고 밝혔다.

또한 시는 2006년부터 녹화사업을 더욱 확대하기 위해 11월에 심의위원회를 구성하고 자치구별로 신청자를 받아 사업을 추진하기로 했다.

한편 자치구별로는 광진구와 양천구 등 60곳이 끝난 반면 성북구와 강북구 등지에는 전무해 자치구간 옥상 녹화율에 큰 차이가 있는 것으로 드러났다.

## 아파트 성능등급표시 의무화

2006년 1월 9일부터 사업계획승인을 받는 2,000가구 이상 공동주택은 입주자모집공고 때 주택의 소음·구조·환경 등의 성능등급을 표시해야 한다.

건설교통부는 이 같은 내용을 골자로 한 주택건설기준 등에 관한 규정 개정안을 마련, 입법예고하고 규제심사 등을 거쳐 내년 1월 9일부터 시행할 예정이라고 3일 밝혔다. 개정안은 2,000가구 이상 공동주택을 건설하는 사업주체에 주택을 분양하기 위한 입주자모집 공고에 주택의 성능등급을 미리 표시·공고하도록 했다.

성능등급은 사업계획승인을 받은 설계도서를 심사·평가, 소음·구조·환경 생활환경등급 등을 1~5등급으로 나눠 표시해야 한다.

건교부는 내년부터 2007년까지는 2,000가구 이상 단지에 이를 적용하고 2008년부터는 1,000가구 이상 단지에 적용하는 등 단계적으로 성능등급표시 의무대상을 확대하기로 했다. 건교부는 주택성능등급표시제가 본격적으로 시행되면 입주하고자 하는 주택의 품질을 미리 알고 선택할 수 있기 때문에 구조의 안전을 원하는 사람은 구조등급이 우수한 주택을, 조용한 주택을 원하는 사람은 차음 성능이 우수한 주택을 선택하는 등 입주자의 취향에 따라 주택을 선택하는 장점이 있다고 설명했다.

개정안은 또 공동주택에 대해 건축법령이 정한 기준에 적합한 환기시설을 설치하도록 했다. 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 개정안은 시간당 0.7회의 환기량을 기준으로 자연 환기하도록 원칙을 제시하고 있다.

환기기준 적합여부는 건축위원회 심의에서 판단된다.

이와 함께 개정안은 현재 500가구 이상인 공동주택 단지에 설치하는 보육시설을 300가구 이상인 공동주택 단지에도 설치하도록 했으며 시설규모도 30인 이상에서 50인 이상으로 확대했다.

경로당 설치기준도 강화, 휴게실 최소면적을 20㎡ 이상에서 40㎡ 이상으로 확대했으며 경로당에는 남녀가 공동으로 사용하는 휴게실 외에 남녀 전용공간을 설치하고 취사시설도 설치하도록 했다.

건교부는 개정안에서 보육시설 및 경로당 설치면적을 확대하는 대신, 용적률 산정면적에서는 제외해 면적확대에 따른 부담없이 보육시설 및 경로당을 자유롭게 설치할 수 있도록 했다.

아울러 개정안은 공동주택을 건축할 때 발코니 등 주택의 내부에 에어컨 실외기를 설치할 수 있는 공간을 의무적으로 확보하도록 했으며 출입문에 설치된 유리의 파손으로 인한 어린이 안전사고 예방을 위해 강화유리 사용을 의무화했다.

한편 개정안은 전력의 안정적 공급을 위해 한국전력공사 등 전기사업자가 자신의 토지에 변전소 종사자들을 위한 공동주택을 건축하는 경우 당해 공동주택 단지의 지하층에 변전소를 설치할 수 있도록 허용했다.