



차 광 찬 법제도개선위원회 위원장
(주)간우씨앤씨 대표이사

• 공동주택 리모델링 수직증축 구조안전성 확보

공동주택의 리모델링 증축과 관련한 기존구조체의 안전성 확보 문제는 어느 하나의 기술적인 항목으로 총칭하여 가능 혹은 불가능을 단정적으로 판단하기는 대단히 복잡한 사안이라고 생각된다.

왜냐하면 현재 발생되고 있는 건축건설안전사고의 대부분은 기술적인 문제가 아니라 제도적인 불합리성으로 인한 것이 대부분이기 때문이다.

세계 10위 경제 대국이며, 두바이의 100층짜리 건물도 시공하는 한국의 건설기술이 결코 낙후된 것은 아니다. 다만, 60년 전에 작성된 건축법과 건축사법의 근간이 현재의 건설시장에 전혀 맞지 않는데도 불구하고 개선되지 않고 적용되고 있어 건축건설사고가 발생된다고 할 수 있다.

즉, 건설의 각 분야 전문가가 자기분야를 책임지고 일할 수 있도록 되어 있어야 함에도 불구하고 건축설계분야는 전혀 그러하지 않는다. 건축설계란 건물디자인, 구조안전에 대한 구조설계, 재해예방 및 설비용량에 대한 전기, 소방 및 기계설계 등이 포함되어 있다. 그러나 현재의 법에 따르면 디자인 전문가인 건축사가 모든 건축설계를 할 수 있을 뿐 그 외 전문가는 자기 책임 하에 설계를 하는 것이 아니라 건축사 책임 하에 하도 개념으로만 일을 할 수 있게 되어 있다.(건축법 제23조)

또한 건축건설안전사고의 대부분이 구조안전과 관련된 것임에도 불구하고 공사 중 공사감리를 함에 있어서 구조전문가가 책임지고 감리를 하게하는 구조감리라는 정의는 어느 법규에도 없다.(건축법 제24조, 시행령 제25조) 현행법상 구조감리를 전혀 하지 않고 대형공사를 하여도 아무런 법적문제가 되지 않는다.

따라서 공동주택의 수직증축 리모델링이 안전상 염려가 된다면 이런 제도적인 문제를 보완하려고 하여야지 무조건 안된다는 발상은 참으로 무책임한 처사이다.

공동주택의 수직증축 리모델링은 대수선 리모델링, 수평증축 리모델링, 수직증축 리모델링 및 단지 리모델링 등 많은 유형의 리모델링 중 한 유형일 뿐 공동주택 리모델링의 전부를 의미하는 것도 아니다. 도시도 리모델링 하는 판국에 수직증축 리모델링이 그렇게 큰 이슈도 아니다. 제도적으로는 모든 리모델링이 가능하도록 열어두고 인센티브와 페널티 개념을 적용하여 시장의 흐름에 따라 국민이 선택하도록 하는 것이 바람직하다.

리모델링 대상인 20여 년 전에 지어진 공동주택 중 일부는 불량 시멘트와 불량 철근이 사용되어 안전이 염려된다는 견해가 있는데, 이러한 공동주택은 사전에 구조안전진단을 실시하게 하면 리모델링 불가로 판정되어 리모델링 대상

자체에서 제외될 것이고 설령 통과된다 하여도 기존 건물을 보강하는 비용이 너무 많이 들어 사업성이 없게 되어 리모델링을 하라고 하여도 하지 않게 된다.

수직수평증축 리모델링을 하게 되면 현재의 내진기준을 적용하여 다시 구조설계를 하여야 하며, 이런 경우 기존 건물설계 시 적용된 내진기준보다 더욱 강화된 현재의 기준이 적용되어 내진보강되기 때문에 오히려 내진 측면에서도 유리하게 된다. 또한 수직증축으로 인해 수직하중이 커져 기초에 부담이 되는 경우에는 내부칸막이벽체를 경량화하여 기존 건물의 하중보다 적거나 동일하게 할 수도 있다.

즉, 공동주택의 수직증축 리모델링은 기술적으로는 전혀 문제가 없으며 다만 경제적인 문제와 제도적인 문제가 있을 뿐이다. 이에 대한 해결책은 다음과 같다.

- 1) 공동주택을 리모델링하고자 할 시에는 다음 절차를 법적으로 반드시 지키도록 하면 안전사고는 발생하지 않는다.
 - ① 구조안전진단 수행 : 사전에 건축구조기술사에 의한 구조안전진단을 수행하여 리모델링 가능성 및 리모델링 후의 안전성 확보 여부를 판단하도록 한다.
 - ② 건축구조기술사의 책임 하에 구조설계 수행 : 리모델링은 구조적인 안전성문제가 신축보다 크기 때문에 구조 전문가인 건축구조기술사에 의한 구조설계가 반드시 수행되도록 법적인 조치를 취해야 한다.
 - ③ 구조감리 수행 : 공사 중에는 건축구조기술사의 책임에 의한 구조감리를 수행하여 구조안전진단보고서 내용과 구조설계도서 내용대로 시공되는 지를 확인하는 제도가 확립되어야 한다.
 - ④ 리모델링심의위원회 운영 : 그래도 불안하다면, 지자체에 구조전문가들로 구성된 리모델링심의위원회를 두어 구조의 안전성과 적합성 여부에 대한 심의를 거치도록 할 수도 있다.
- 2) 수직증축 리모델링이 재건축보다 경제성이 없다면 공동주택 리모델링 시장은 활성화되지 않을 것이다. 정부는 건설정책에서 리모델링시장이 활성화되어야 한다고 판단된다면 리모델링의 경제성을 높이는 것에 초점이 맞춰져야 하고 리모델링시장이 활성화되는 것에 관심이 없다면 아무런 조치도 취하지 않으면 되는 것이다.