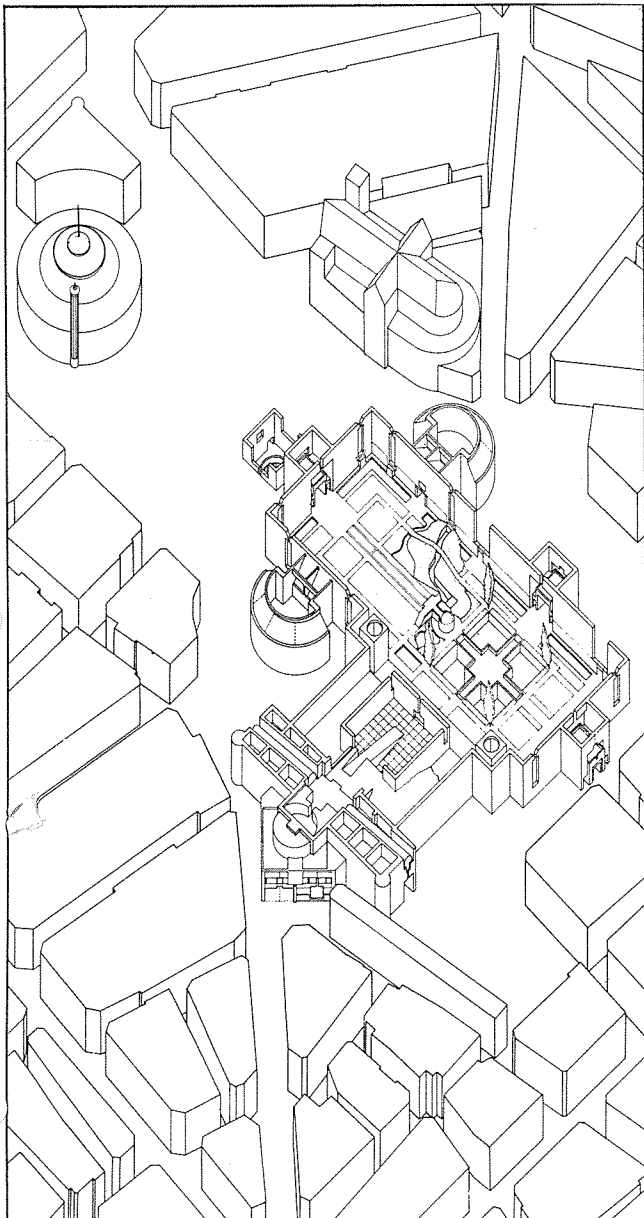


아파트 住居用外 사용금지

서울시는 15일부터 아파트를 사무실 주점 미용실 의상실 전시실등 주거이외의 목적에 사용하는 아파트주인을 고발키로 했다. 서울시는 아파트 주거환경을 정화하기 위해 지난 14일까지 자진정리기간으로 정해 주민의 신고 또는 구청직원의 조사에서 적발된 3백92가구에 대해 시정지시를 내렸었다. 시는 우선시정지시가 내려졌던 3백92가구의 타용도사용아파트를 조사, 시정지시를 이행않은 아파트 주인에 대해 주택건설촉진법(38조2항)을 적용, 고발하고 그밖의 타용도 아파트도 적발되는대로 고발키로 했다. 그러나 아파트단지내에 산재한 복덕방에 대해서는 현재건설부가 추진중인 공동주택관리령 개정이 끝나는데로 단속하기로 했다. 서울시 관계자는(주거용으로 건축된 아파트를 사무실, 주점, 전시실등으로 사용하는 것은 주택건설촉진법이 사업계획에 따른 용도외의 사용을 금지하고 있어 공동주택 관리령이 개정되지 않아도 단속이 가능하다고 설명했다.

月間建築情報

81. 7. 11~8. 10



토지이용법 등 정비시급

国土의 효율적이용이 강조되고 있는 가운데 土地이용을 규제하는 법률이 都市계획법등 75개에 이르고 있는데다가 이들 법률의 관장부처가 서로다르며 법률상호간에도 相衝되고 어느법률이 우선적으로 적용될것이나에 대한 해석이 불분명한 경우가 많아 체계적인 정비가 시급한 것으로 지적되고 있다. 토지이용을 규제하는 법률은 건설부가 도시계획법, 국토이용관리법, 주택건설촉진법등 도시개발과 国土이용, 주택건설계획등을 관장하고 있으며 상공부는 공장부지확보와 산업재배치에 관한사항, 농수산부는 농지보전 및 이용에 관한 사항을 관장하고 있다. 또 산림보전 및 취득세, 地籍에 관한것은 내무부에서, 양도소득에 관한사항은 재무부에서, 각각 다루고 있어 일관성있는 종합적인 토지정책을 펴지 못하고 있다. 우리나라의 토지이용 규제는 시, 읍, 면지역에는 도시계획법, 기타 농촌지역에는 국토이용 관리법이 적용되고 있는데 전국적 도시화 내지 都農간의 구분이 불분명 해지는 추세에 비추어 현행과 같은 2원적토지 이용규제는 재정비 되어야 할 것으로 지적되고 있다. 英國은 이미 79년에 도시 및 농촌계획법을 일원화시켜 도시와 농촌의 토지이용을 단일 법률로 규제하고 있다. 관계전문가들은 82년부터 제2차 국토종합개발계획이 시작되고 5차5개년 계획의 시발연도라는 점에서 각종 특별법에 의해 규제되고 있는 지역, 지구, 구역등을 체계적으로 재분류하고 동일 목적이거나 유사한 지역, 지구, 구역들은 통합해야할 것이라고 지적했다. 전문가들은 1차 국토종합 개발계획기간중(72~81년) 제정을 검토했던 토지이용 기본법을 제정, 이를 기본으로하여 관계법률을 정비하는것이 바람직 하다고 주장하고 있다.

地下層은 연면적서 제외

경제장관회의는 20일 건축법 시행령 개정안을 의결 건축물의 지하층을 용적률 산정에서 연건축면적에 포함시키지 않게 함으로써 용적률 제한과 상관없이 지하층을 지을수 있도록 했다. 이번주중에 국무회의에 상정 예정인 이 개정안은 또 6층이상의 건물에는 승강기를 반드시 설치해야하나 6층건물은 3백㎡(약90평)이내마다 계단을 설치하면 승강기 설치의무를 면제키로했다. 또 미관지구안의 건축물은 각 지방자치단체건축위원회의 심의를 받아야하나 단독주택은 제외시켰으며 최저 고도지구에서 기존건축물을 개축할때는 기준에 미달하는 경우도 허용키로했다. 용도지역에 적합하지 않아 증축이 제한된 기존공장의 경우도 열병합발전을 위한 건축물을 증축할때는 이를 허용토록 했다. 이 개정안은 또 아파트 등 공동주택에 사용을 의무화하는 KS표시 건축자재에 도어 크어로우저, 도어 로크, 배관용밸브 수도꼭지로 정했다.

國民住宅 경쟁을 높을듯.

25평이하 坪數대형화, 物量감소 따라 주택업체들의 갑작스런 坪數대형화로 지역에 따라서는 전용면적 25.7평 이하의 국민주택이 다시 인기평수로 부각될 전망이다. 주택업계에 따르면 국민주택 의무화 철폐, 분양가격의 자율화에 따라 입지조건이 좋거나 매입가격이 비싼토지를 가진 업체들은 아파트의 설계년경 붐을 맞고 있는데 서울의 江北, 永東지역에서는 전용면적 25.7평이하의 국민주택이 전혀없는 아파트도 등장하고 있다 8~9월중 신규사업을 벌일 업체가운데 한양住宅(瑞草동), 韓信工營(盤浦동), 三益住宅(安岩) 등은 당초의 국민주택병행건설 계획을 바꿔 모두 분양가격이 자율화된 대형평수로 전환시키고 있는등 앞으로 입지조건이 좋은지역에의 국민주택 분양은 물량이 크게 줄어들게 되었다. 특히 청약의 우선순위를 확보하기 위한 주택청약예금제로 인해 평수의 대형화추세로 큰 변동이 일것으로 예상되고 있는데 지난 6월말 현재 1만8천2백71명에 달했던 주택청약예금가입자중 59.1%를 점한 2백만~3백만원예금자. 1만8백2명이 큰 타격을 입게되어 갑작스런 대형평수의 허용은 새로운 부작용을 낳게되었다. 한편 가격의 자율화와 평수의 대형화 추세로 그동안 분양실적이 크게 부진했던 국민주택 규모의 아파트는 이 규모의 신축물량감소에 따라 재분량이 훨씬 수월해진 것으로 예상되고 있다.

신고분 9월까지 자율처분

非業務不動產 합동조사본부는 主去來銀行 여신관리 대상기업과 관련 기업이 소유한 비업무용부동산 신고 및 조사결과를 이같이 밝히고 자진신고 부동산중 기업의 비업무용부동산과 自己資本指導比率에 미달하는 기업이

소유한 부동산에 대하여는 기업 및 기업인이 오는 9월말까지 자율적으로 처분토록 권장하고 그때까지 처분되지 아니한 부동산은 土地開發公社에서 82년 4월말까지 매입을 끝낼 예정이다. 未申告 부동산으로서 합동조사결과 비업무용부동산으로 밝혀진것은 빠른시일안에 土開公이 土地債券을 발행 일괄매입토록하여 조속히 企業資金化하도록 함으로써 기업財務構造 개선에 기여하게할 예정이다. 정부는 이들 비업무용부동산에 대한 課稅문제에 있어서 처분비용을 增資 또는 貸出金상환에 사용, 自己資本비용을 높여 재무구조를 개선하는 경우에는 資金出処調査를 하지 않는등 당초약속대로 혜택을 줄 방침이며 미신고분은 컴퓨터에 수록하여 자금출처조사등 필요한 조치를 취해 과세자료로 활용키로 했다. 한편 합동조사결과 밝혀진 미신고부동산은 토지 4천8백27件에 1천89만8천평, 건물 6백81件에 5만4천평등 모두 5천5백8건에 1천95만2천평으로 드러났는데 이중 기업소유 토지로서 신고하지 않은것이 5백7件에 1백45만3천평이었고 관련 기업인 소유는 9백25만4천평(3천8백97件)타인명의 소유토지는 19만1천평(4백23건)에 달했다.

토지건물 등 土開公서 매입

銀行돈을 많이빌어쓴 企業 및 企業人들이 자진신고 안했다가 적발된 토지가 5천5백8件에 1천95만2천평으로 밝혀졌다.

정부는 작년 9.27조치(기업체질강화대책)에 의해 은행빚이 많은 기업 및 기업인이 소유하고 있는 토지를 10월 15일까지 모두 신고받은 다음 숨김것이 없는지를 다시 조사했다. 31일 기업 및 기업인소유 부동산 합동조사본부(본부장 金壽鶴국세청장)는 未申告부동산 실태를 조사한 결과 1만5천여건의 2천9백83만평이 새로 드러났으나 同名異人등 해당없는 것을 가려내고 정밀처사를 해보니 未申告부동산은 1천95만평으로 확인됐다고 밝혔다. 이로써 작년에 신고한 1천1백98개 企業의 부동산 4억3천6백95만평(국영기업을 제외하면 3억2천61만평)과합쳐 기업 및 기업인 소유부동산은 모두 4억4천여만평에 달한다. 새로 밝혀진 未申告부동산은 토지 4천8백27건 1천89만8천평 건물 6백81건 5만4천평이며 소유자 이름을 보면 토지의 기업체소유가 1백45만3천평(5백7건) 관련인 9백25만4천평(3천8백97건), 他人명의 19만1천평(4백23건)이다. 정부는 적발된 未申告부동산은 빠른 시일안에 土地開發公社로 하여금 土地債券을 발행, 일괄 買入하도록하고 정부가 발표한대로 소유주에 대한 자금출처를 조사할 방침이다. 申告부동산은 9월까지 자율적으로 처분하도록 권장하고 그때까지 처분되지않은 부동산은 土地開發公社에서 내년 4월까지 전부매입하도록 할 예정이다. 비업무용 부동산을 처분하여 증자 또는 貸出金상환등 재무구조를 개선하는 경우는 자금출처조사를

면제할 방침이라고 밝혔다.

優秀시공業者에 入札우선권

건설부는 정부發注공사를 성실하게 施工한 업체에 대해 정부공사入札에 우선권을 주는 優秀施工業者 제도를 내년 1월부터 시행키로 했다. 이 제도는 우선 건설부發注공사부터 시행하고 점차 정부부문 공사전반에 확대적용하게 된다. 건설부와 재무부가 합의한 우수施工業者 지정기준 및 운영지침에 따르면 土木建築業者로 20개이내의 업체를 우수施工業者로 지정키로했으며 선정기준은 최근 5년간 관계법령에 의한 施工 또는 영업정지 처분을 받은 사실이 없고 최근 2년간 건설부 공사실적이 6억원 이상인 업체 不渡 지체보상금 발생 國稅 및 地方稅체납등이 없는 신용과 경영상태가 양호한 업체 指定전년도 1억 원 이상 공사에 대한 건설부 施工評價表에 施工능력우수업자로 인정된 업체로 되어있다. 우수施工業者로 지정되면 내년도에 발주된 3억원 이상의 신규공사중 30%이내에서 指名경쟁 입찰자격을 갖게된다. 실제 운영은 우수施工業者로 지정된 업체를 都給限度順으로 3개群으로 나누어 群別로 대형공사를 공평 배분하도록 되어있다. 우수시공業者제도는 78년 12월에 개정된 예산회계법 시행령과 79년 9월에 개정된 契約事務처리 규칙에 지정근거등이 마련됐으나 실제로 내년 1월부터 시행되는 것이다. 이 제도는 지금까지 건설업체에 대해 不實施工이 있을 경우 영업정지, 면허취소, 入札자격제한등 제재만 가해오던것을 工期단축, 品質향상, 工事費절감등을 기한 우수업체에 대해 入札우선권을 줌으로써 성실施工을 유도하기 위한 것이다. 이같은 제도는 日本, 싱가포르등 외국에서는 이미 오래전부터 시행되 왔다.

市級 도시계획 재조정

정부는 전국46개 市級지역의 전면적인 도시계획 재조정 작업에 곧 착수할 계획이다. 6일 건설부에 따르면 이번 재조정 작업은 5년주기의 정기적인 것으로 도시인구 증가추세에 따른 택지 수요에 맞춰 많은 자연녹지 지역이 주거지역으로 용도변경될 것으로 보인다. 이번 재조정 작업에서는 내년부터 시작되는 제 2차(82~91년) 국토종합개발계획을 바탕으로 책정된 도시별 목표인구가 주어지며 이 목표인구에 맞추어 기존도시계획이 수정된다. 제 2차 국토종합개발계획은 다음달에 확정발표될 예정이다. 건설부는 도시계획 재조정과 함께 20년 단위의 도시기본계획도 아울러 마련토록 할 방침이다. 市級지역의 재조정 작업에 이어 郡級이하 지역의 도시계획재조정작업도 1년에 있을 예정이다.

上水道공사비 定額制로

수도공사비 계산방법이 종전의 실제거래별로 계산한 實

費制에서 10월부터 전화 가설과 定額制로 바뀐다. 서울시는 5일수도공사비 징수 방법을 정액제로 바꾸고 연건평 50이하의 가정용은 대로변에서 최저 16m, 최고 24m이내

에서는 일률적으로 29만원(이하가 설비수도채권 구입비는 제외)다소 거리가 멀어 대로변에서 24m를 초과할 경우 초과 공사금액만 추가로 물고 연건평 50평이상의 주택의 경우 정액금액 29만원에다 1평당 5천 9백40원을 추가로 물고 10평미만 영세민 가정은 총공사비의 30%를 감면해주고 동시에 6개월에 걸쳐 분납의 혜택을 주기로 했다. 일반적으로 서울시 전역에서 종전에 수도를 가설 할 때 가구당 최저 20만원에서 최고 43만원을 물었던것이 전체 96%를 차지했는데 앞으로 일률적으로 29만원만 내면 수도를 가설할수가 있게된다.

서울시는 이와같이 수도물의 부정사용을 뿌리뽑기위해 부정사용자에 대한 과태료도 건평 현행 5만원에서 50만원으로 대폭 인상했다. 서울시는 이번 수도공사비를 정액제로 바꾼것은 수도시공업자의 공사비 과다징수를 방지하고 지역별계획급수를 도모하기 위한 것이다.

29만원의 산출근거는 과거 4년간 서울시 가정용 수도공사비를 산출평균으로 산출 연건평 50평미만의 가정으로 대로변에서 골목길로 접어들어 16m이내 가정이며 공사비가 29만원 가량이다.

대로변 인접경우 종전 옆집에서 가설비가 15만원 밖에 안들었다고 하더라도 앞으로 기본적인 29만원을 내어야 한다.

대로변 30m이상 떨어진 경우 구청수도과에서 공사비 계산결과 43만 5천원 미만이면 29만원만 내면 된다.

공사비가 43만 5천원 초과할 경우

대로변에서 거리가 멀어서 공사비 산출에서 50만원이 나왔다고 하면 수도과에 낼 공사비는 43만 5천원에서 초과한 6만 5천원과 정액공사비 29만원을 보탠 금액만 내면된다. 즉 35만 5천원을 내면 되는것이다.

50평이상의 경우 50평까지는 기본정액 공사비가 29만원이다.

非業務用부동산 매입

작년 9.27조치에 의해 매각해야할 기업소유 非業務用不動産은 총 3억 3천 1백56만坪(국영기업소유분포함 4억 4천 7백90만坪)으로 이중 自進申告한 것이 3억 2천 61만坪, 합동조사결과 밝혀진 미신고 부동산은 5천 5백 8천 1천95만평으로 최종집계되었다.

新規아파트 分讓없어

올들어 서울지역에서 처음으로 7월은 신규아파트 분양이 없는달이 될것같다. 1개월동안 서울지역에서 아파트분양이 한건도없는 것은 지난해 8월이후 처음있는 일

인데 이달중에 분양을 계획했던 冠岳구 新林동의 2백 80가구(라이프住宅)는 담보해제로 분양시기를 8월초로 미루고 있으며 龍山구 梨泰院동의 6백36가구(淸和企業)는 건축허가를 받았으나 사업계획을 확정짓지 못하고 있다.

새 버스터미널 세우기로

서울시는 8일 동대문구 상봉동 83의1 망우역앞일대 1만 1천여평을 망우시외버스 터미널부지로 정하고 은평구 대조동의 불광시외버스터미널을 현재의 6백85평에서 2천 4백여평으로 늘려 도시계획을 고시했다. 이는 도심에 있는 시외버스터미널의 시외곽이전계획에 따른것으로 망우터미널은 춘천과 퇴계원 방면의 시외버스를 수용하게 된다. 서울시내 시외버스터미널 부지는 동대문구 상봉동의 망우 강남구 서초동의 영동 성동구 구의동매립지의 동부 은평구 대조동의 불광 영등포구 철도공작장부지의 남부 도봉구 창동의 북부등 6개지역인데 남부와 북부를 제외한 4개소가 도시계획으로 확정됐다. 서울시는 이들 터미널의 위치를 지하철역 부근에 잡고있는데 이는 연계 수송을 감안한 것이다.

아파트 防音시설 義務化

서울시는 고속도로변과 강남대로변의 아파트주민 들을 소음으로부터 보호하기 위하여 앞으로 이 지역에 건립되는 모든 아파트에는 방음벽과 수림대, 페어글라스 등 그 실정에 맞는 소음방지 시설을 의무화하기로 했다. 이에따라 서울시는 처음으로 강남구 蠶院동 12번지에 건립되는 한신 1,2차 아파트의 경우 아파트단지과 고속도로변 사이에 폭 30m 정도의 나무들을 심어 수림대를 조성키로했으며 고속도로변과 인접하는 외부의 창도 모두 페어글라스 구조로 시설하도록 했다. 이와같은 조치는 그동안 한국표준연구소가 고속도로변과 강변도로변 아파트의 소음 실태를 조사평가한 결과 이들지역의 아파트 소음이 소음 기준치인 55데시벨보다 월등하게 높은 70~80데시벨에 달해 취해진 것이다. 서울시는 수림대를 조성할 경우 소음 흡수 효과가 클뿐 아니라 녹지가 조성되어 주거환경이 향상될 것으로 기대하고 동시에 소음도가 15~20데시벨 정도 낮아 실내 소음도가 크게 낮아질것으로 보고있다.

元曉대교에 防音壁 설치

우리나라에서는 처음으로 元曉大橋 南쪽 連結高架道路(램프)에 防音壁이 設置된다. 서울시는 오는 10월中旬開通予定인 元曉大橋 南쪽 連結高架道路가 汝矣島 示範아파트와 汝矣島國民學校사이를 지나게돼 앞으로 이 다리의 開通과 함께 車輛通行으로 因한 甚한 騒音을 막기위해 램

프兩쪽 200m씩 높이 4m의 鉄製防音壁을 세우기로했다. 元曉大橋 連結高架道路의 防音壁設置는 元曉大橋를 지나 인터체인지를 통해 大方동쪽으로 나가는 接統道路의 경우 15도 가량의 傾斜가져 이곳을 通過하는 車輛들이 減速했다가 다시 出發하도록 돼있어 防音壁을 設置하지 않을 경우 車輛騒音이 120~150ab가량으로 予想되고 있

다. 이러한 경우 住民들이 甚한 睡眠障礙를 받는등 騒音公害에 시달리게 된다는 것이다. 그러나 防音壁을 設置하면 各種 騒音이 40ab로 낮춰진다. 防音壁의 施工方式은 구멍이 뚫린 鉄板 2개사이에 유리纖維를 넣어 騒音을 빨아들이는 것으로 先進國에서 많이 利用되는 工法이다. 市는 앞으로 새로 놓게되는 다리나 現在 建設중인 다리 開通으로 騒音이 予想되는 地域에는 이같은 防音設施을 할 計劃이다. 지난 78年 7月 民資 258억원으로 東亞建設産業(林元洙 서울)이 建設중인 元曉大橋는 幅 20m의 길이 1천470m로 우리나라에서는 가장 긴 다리이다.

20戶 이상 住宅신축 承認

國務會議는 7일 下午 住宅建設促進法施行令 改正案을 議決 20家口以上 集團住宅일때는 반드시 市, 道知事의 承認을 받도록 했다.

建設部가 마련 이날 國務會議를 通過한 이 改正案은 지금까지 5戶以上の 集團住宅을 建設하고자할때 事業計劃承認을 받도록 했으나 이를 20戶以上으로 擴大하여 分讓過程에서 不實 및 非違로 인한 社会的 物議를 最大限 予防하기로 했다. 또 改正案은 國民住宅의 轉売制限期間을 2年間으로 하되 投機가 일어날 경우 住宅政策審委員會에서 轉売期間을 따로 定하게 했다.

詳細 계획제도 도입 推進

政府는 都市計劃에서 地區詳細計劃制度를 導入할 方針이다.

建設部에 의하면 이같은 方針은 計劃性있고 아름답고 快適한 生活와件을 갖춘 都市開發을 위한 것이다.

地區詳細計劃制度란 都市計劃에 있어 地區別計劃에 따라 層數와 規模 및 方向등을 嚴格히 規制建물이 제멋대로 들어서는 것을 막는 制度를 뜻한다. 지금은 都市計劃 區域안이라 하더라도 建築法上的 建蔽率과 容積率만 規定에 어긋나지 않을 경우 마음대로 建물을 지을수 있게 돼 있다. 建設部는 地區詳細計劃制度의 導入을 위한 立法化를 明年중에 끝내고 83년계부터나 施行에 들어갈 計劃이다. 이 制度는 새로운 開發地區에 우선 適用되며 이미 開發이 完了된 地區에 대해서는 再開發事業을 통해 施行될 予定이다.