



## 都市재개발 건폐율 완화

### 각종 規制대폭 풀어

서울시내의 도심재개발사업을 위촉시키는 각종 규제들을 완화시켜 재개발사업을 적극적으로 추진시키기 위한 조치가 취해진다.

이같은 조처들은 86아시안게임과 88올림픽 유치 결정에도 불구하고 당국이 정한 여러 규제들로 인해 도심재개발사업이 저해받아 극히 부진하다는 판단에 따라 취해지는 것이다.

서울시는 각종 건축규제를 완화하고 재개발사업이 필요하다고 판단된 지구에 대해 개발시행자를 지정하는 등으로 내년부터 도심재개발사업을 적극적으로 펴나가기로 했다.

서울시는 이같은 개발촉진 지침에 따라 건폐율(대지면적 대 건물바닥면적)을 현재 45%에서 50%로, 용적률(연건평 대 대지면적)을 6백70%에서 1천%로 완화하고, 옥내외 각 50%씩 확보하도록된 주차장면적을 옥내(지하) 75%, 옥외 25%로 조정해 대지이용률을 높여줌으로써 도시재개발사업을 촉진시키기로 했다.

또 시행자에게는 양도소득세 취득세 등록세 재산세 도시계획세 면허세 등 조세감면 혜택을 주어 재정지원을 하기로 했으며, 강북지역에서는 백화점 극장 위락시설 신축을 허가치않던 것을 재개발지구에만 한해 허용하기로 했다.

서울시는 재개발사업에 지방자치단체에만 인정하던 토지수용권을 모든 시행자에게 인정하는등 도시 재개발사업을 추진할수 있도록 하는 도시재개발법 개정안이 국무회의에서 의결됨에 따라 이를 시조례로 보완, 그동안 극히 저조했던 서울도심 재개발사업을 활발히 펴나가기로 했다.

서울시는 아시안게임과 올림픽에 대비, 재개발지구를 개발해 도시미관을 높이고 도시 기능과 토지이용을 증대시키기 위해 오는 85년까지 모두 60개 지구 10만 7천 7백 25평을 개발하기로 했는데, 이 사업에는 민자 약 1조 1천억원과 도로등 공공시설확보에 8백 97억원이 투입될 예정이다.

서울시는 현재 재개발지구내의 토지면적을 절반이상 소유한 자, 토지면적의 3분의 2 이상에 해당하는 소유자들의 추천을 얻은 자, 총사업비의 10% 이상을 예치한 자를 「제 3 개발자」로 지정, 재개발사업을 시행토록 되어 있으나 다른 소유자가 재개발사업을 반대할 경우 제 3 개발자의 사업추진이 현실적으로 불가능했었다고 밝혔다.

이에 따라 서울시는 앞으로 제 3 개발자에게 토지 수용권을 부여하고 서울시가 제 3 개발자를 적극적으로 찾아 사업을 맡기기로 했다는 것이다.

서울시내 4대문안 도심부는 약 2백 41만평으로, 서울시는 지난 76년 이 가운데 재개발 되지 않은 56만평(4백 20개 지구)을 재개발지구로 지정, 지금까지 3만 2천 7백 77평(24개 지구)에 대한 개발을 끝내고 4만 3천 5백 여평(20개 지구)에 대한 공사를 진행 중이다.

## 獨立기념관부지 확정

### 내년 6월경 착공기로

독립기념관 건립추진위원회(위원장 안榕生)는 11월 26일 오후 「한국의 집」에서 제 3차 이사회를 열어, 충남天原군 木川면 黑城山 지역을 독립기념관 건립대지로 만장일치로 의결, 공식 발표했다.

추진위원회는 2개월동안 전국 14곳 후보지를 답사, 지형이 좋고 교통이 편리한 천원의 흑성산 지역을 선택했다고 밝히고, 지형여건상 필요한 경우에는 1백만평을 넘더라도 정부가 매입하여 제공해 달라고 당국에 건의했다고 발표했다. 추진위원회는 또 독립기념관 건립대지 외에도 境外가 될 광활한 평지와 구름임야는 민족교육도장

이 될 수 있는 「독립공원」으로 조성하고 현재 거주하고 있는 기존주택 및 耕地소유주에게 충분히 보상해주며 특히 주민들에게는 自意에 의한 移住대책을 세워 기념관설립이 주민들에게 손실이 아닌 이득과 기쁨이 될 수 있게 조치해 줄 것을 당국에 건의했다.

安榕生 위원장은 『그동안 정성어린 성금과 史料를 헌납해준 국민 여러분과 대지 선정등 추진업무전반에 관심과 지원을 아끼지 않은 尙斗煥대통령에게 감사한다』고 말하고, 내년 1월 하순 첫 공정회를 열어 건립기본계획(마스터플랜) 成案을 위한 기본지침을 마련하겠다고 밝혔다.

安 위원장은 내년 3월까지는 배치도 토지이용계획 動線계획도를 완성, 83년 6월~7월쯤 착공하는데 지장이 없도록 노력을 배가하겠다고 다짐했다. 독립기념관 성금은 11월 25일 현재 2백 84억 5천 8백 만원이 모아졌다고 밝힌 사무처는 이 성금을 3개 투자신탁회사에 예치, 연 16%의 이자소득을 보장받고 있으며, 기념배지는 27일부터 일 반판매한다고 밝혔다.

## 재개발지 土地 확보 쉽게

### 2/3 확보한 사업자 유리

도시재개발지구 안에서의 사업시행자는 내년부터 전체 토지의 3분의 2만 확보하면 나머지 토지에 대해서는 토지수용권을 발동할 수 있으며 건물이 아닌 토지에 대해서도 도시계획세 취득세등 세제감면 혜택이 주어진다.

지난달 16일 건설부가 마련, 차관회의를 통과한 도시재개발법 개정안에 따르면 재개발사업지구에서 사업시행자가 전체 토지의 3분의 2 이상을 확보하면 나머지 地主가 가격등을 이유로 부당하게 매도를 거부할 경우 토지수용법에 따라 강제 수용할 수 있도록 돼 있다.

지금까지는 사업시행자가 토지의 3분의 2를 확보해도 나머지 地主가 팔기를 거부하면 협의매수 외에는 땅을 사들일 수 없어 재개발사업을 제대로 시행할 수가 없었다.

## 都市건물 외양규제키로

### 地区계획제 도입검토

건설부는 무질서한 도시 개발을 막고 토지이용도를 높이기 위해 건축물의 모양 색깔까지도 강력하게 규제하는 地區計劃制를 도입, 내년 하반기부터 시행할 계획이다. 이를 위해 건설부는 지구 계획제를 도시재개발등 기존시가지 개발에 적용하는 사례 및 새시가지 개발에 적용하는 사례등을 묶어 유형별로 엮은 地區計劃制 정부案을 연말까지 확정, 내년 2월 공청회를 거쳐 3월 국회에 도시계획법 개정案으로 제출할 계획이다.

지구계획제는 連鎖開發制와 함께 「싱가포르」등 국토면적이 협소한 나라에서 오랜전부터 실시하고 있는 도시개발방식으로 공공 시설의 배치는 물론 건설되는 모든 건축물의 규모 모양 색깔 건물배치까지도 모두 사전에 규제, 도시미관과 도시환경의 질적향상을 꾀하자는 것이다.

지금까지의 도시계획은 도시계획시설의 평면배치에만 치중돼 도시계획법으로 용도별 지구를 지정하고 건축물은 다시 건축법으로 건축물과 용적률 정도를 제한, 입체적인 면은 거의 행정통제가 미치지 못하고 있다.

건설부는 지난해부터 지구계획제 도입을 검토, 이미 지난 3월 건설부, 서울시, 住宅公社 실무진을 「싱가포르」에 보내 현장시찰과 함께 관계자료를 수집해왔다.

건설부는 내년부터 住宅公社가 서울등지의 도시재개발사업에 적극 참여하는 것을 계기로 이 지구계획제를 재개발지구에 우선적으로 도입, 점차 확대해 나갈 방침이다.

지구계획제가 도입되면 같은 지구에 건설되는 학교나 상가등 같은 용도의 건물이라도 주위의 여건, 도로와의 인접거리등에 따라 외부의 모양이나 색깔이 달라지게 돼 조형미를 이룰 수 있을 것으로 관계자들은 보고있다.

그러나 현행보다는 그만큼 행정력의 통제가 더 강하게 돼 건축주의 자유의 사는 상대적으로 제한을 받게 된다.

## '82 서울시 건축상 발표

### 金賞에 金正湜씨 수상

### 本會전시장에서 일반전시

우수 건축물을 선정 포상해서 도시미관조성에 대한 사명감 고취를 위해 서울시가 마련한 82년도 서울시 건축상 수상작품이 결정되었다.

본회를 비롯한 한국건축가협회, 건축학회 등의 추천에 의해 지난 10월31일 마감한 출품작품은 모두 16개 작품으로 그간 심사를 거쳐 모두 6개 작품이 수상케 되었다.

최고상인 금상에는 지난 7월 본회 회원작품 순회전시회에서 건설부장관상을 받은 金正湜(주·정립건축)씨의 작품인 "MBC 여의도스튜디오"로 결정되었으며 은상은 吳雄錫(신조건축)씨의 "말레시아대사관"과 禹南龍(가나건축)씨의 "효성빌라"가 각각 차지했다. 또 동상은 金重業(김중업합동건축)씨의 "쇼핑센터 태양의 집"과 金榮洙(김영수건축)씨의 "낙산장가든 레지던스", 黃一仁(종합환경연구소 일건)씨의 "평창동주택" 등 3개 작품이 영예를 안았다.

한편 서울시는 이들 작품을 전시를 통해 일반에 공개, 지난 1일 본회 1층전시장에서 10일동안 전시에 들어갔다.



□ 82년도 서울시건축상전시가 본회전시장에서 열렸다.

출품된 작품은 다음과 같다.

〈비주거용〉

△金重業(쇼핑센터 태양의 집) △李康植(고속버스 터미널) △吳雄錫(말레시아대사관) △鄭源深(구의동에식장) △尹泰雄(잠실우성아파트상가) △金正湜(MBC 여의도스튜디오) △李起範(역삼동결혼회관) △金正澈(사립학교교원복지회관) △李昌燮(석촌동은행·상가) △金清烈(성산동사무실) △成河哲(중소기업은행사원합숙소·연수원)

〈주거용〉

△金榮洙(낙산장가든 레지던스) △吳鳳錫(방배동신동아아파트) △黃一仁(평창동주택) △吳鳳錫(이태원동청화아파트) △禹南龍(효성빌라)

## 伊太利 현대 建築展 개최

### 국립현대 미술관에서

『70년대 이태리 현대건축전』이 지난달 19일부터 지난 7일까지 덕수궁 현대미술관에서 열렸다.

주한 이태리 대사관과 국립현대미술관 공동주최, 그리고 한국건축가협회가 협찬한 이번 전시회는 특정국가의 건축작품전으로 많은 건축인들의 관심을 끌었다.

프랑크·알바니의 SNAM(스남) 사옥을 비롯한 24개 작품이 선을 보인 전시회에는 현대 이태리 건축의 조형



□ 현대미술관에서 열린 건축전

미를 체계적으로 보여 주고 있으며 특히 고대로마시대의 건축과 비견되는 우수한 건축물들이 소개되었다.

## 漢江개발 본격착수 8개공구 기공식 가져

서울시가 추진중인 金浦大橋에서 江東구 岩寺洞까지 전장 36km의 한강종합개발사업 10개공구중 아직 착공하지 못한 8개공구 기공식이 지난달 15일 오전11시 각 시공회사별로 일제히 거행, 본격적인 공사에 들어갔다.

서울시는 한강종합개발공사를 10개공구로 나뉘 西江大橋~元曉大橋간의 3공구 3.9km와 동작大橋~제3漢江橋간 5공구 2.9km등 2개구간은 지난 9월 28일 이미 착공한데 이어 나머지 8개공구에 대한 공사도 시공회사를 선정, 이날 일제히 착공했다.

13일 실시된 입찰에서 각 공구마다 평균 4개 회사가 참가, 경쟁끝에 ▲金浦大橋~楊花橋간 7.9km의 1공구는 동아건설 ▲楊花橋~汝矣島하류간 3.5km의 2공구는 대림산업 ▲汝矣島상류~동작大橋간 2.6km의 4공구는 진흥기업 ▲제3漢江橋~聖水大橋간 3.8km의 4공구는 남광토건 ▲聖水大橋~淸潭橋간 2.3km의 7공구는 미릉건설 ▲淸潭橋~蠶室大橋간 2.4km의 8공구는 라이프주택 ▲蠶室大橋~千戶大橋간 2.8km의 9공구는 삼성종합건설 ▲千戶大橋~岩寺洞간 3.9km의 10공구는 삼환기업이 맡았다. 8개공구 사업내용은 다음과 같다.

▲ 1공구=저수로정비 6천 9백 89m 고수부지조성 57만 1백 90평 ▲ 2공구=저수로정비 4천m 고수부지조성 7만 4천 2백 21평 강변도로 확장 1천 7백 67m ▲ 4공구=저수로정비 2천 3백 70m 고수부지조성 10만 5천 7백 69평 강변도로확장 2천 7백 62m ▲ 6공구=저수로정비 4천 5백 70m 고수부지조성 15만 5천 7백 21평 강변도로확장 4천 64m ▲ 7공구=저수로정비 2천m 고수부지조성 7만 6천 8백 31평 강변도로확장 2천 45m ▲ 8공구=저수로정비 2천 70m 고수부지조성 24만 3천 3백 47평 강변도로확장 2천 4백 84m ▲ 9공구=저수로정비 2천 9백 31m 고수부지조성 15만 6천 2백 24평 강변도로확장 3천 1백 83m

▲ 10공구=저수로정비 4천 2백 50m 고수부지조성 20만 4천 5백 47평 강변도로확장 1천 6백 79m

## 住公 都市재개발 참여

### 복합상가 주택 건설 계획

내년부터 도시재개발사업에 참여하게 되는 住宅公社는 첫사업으로 서울 乙支路 2가의 불량건물을 철거하고 연면적 2만 5천평의 사무실용 빌딩을 겸한 복합상가주택을 건설할 계획이다.

住公은 이를 위해 5백억원을 국민주택건설기금에서 지원받는 대신 복합상가주택에는 4백가구분의 국민주택 규모 아파트를 건설, 무주택 서민에게 분양할 방침이다.

住公이 1차로 사업을 착수할 곳은 삼일빌딩 건너편 乙支路 2가 연면적 2천 6백평으로 住公은 이 사업에서 확보되는 자금을 토대로 도시재개발사업을 확대해 갈 예정이다.

한편 지금까지는 재개발 지구의 건물용적률을 최고 600%로 제한해 왔으나 도시지역의 심각한 택지난을 감안, 앞으로는 700%까지 확대, 住公이 이곳에 짓게 될 건물도 용적률을 700%로 계획하고 있다.

住公의 도시재개발방식은 지금까지와는 달리 대상지역의 토지와 건물을 완전히 매수, 건물을 지어놓고 기존 거주여부에 관계없이 다음 재개발에 정지구의 주민을 이곳에 입주시키고 또 같은 방법으로 다른 지역을 재개발하는 「싱가포르」의 連鎖開發 방식을 도입할 예정이다.

## 83년 公共건설 조기집행

### 1·4分期中 50%이상

정부는 국내경기회복의 가속화를 위해 83년도 공공기관 시설공사의 50%이상을 1/4분기중에 조기발주하도록 했다.

이에따라 83년도 공공기관 조기발주공사는 지난 12월10일부터 계약요

청케 된다.

지난달 15일 정부는 83년도 공공기관 시설공사 조기발주 및 집행에 관한 국무총리지시를 통해 경기회복을 촉진하고 건설공사기간의 단축등을 도모하기 위해 중앙행정기관을 비롯 지방자치단체, 정부투자기관의 명년도 발주공사 50%이상을 83년 3월말 전까지 조기집행하도록 시달렸다.

83년도 공공발주공사의 조기집행과 관련, 12월10일까지 재무부장관은 83년도에 적용할 노임단가를 건설부장관은 표준품셈을 확정하여 시달하도록하고 각기관장들은 시설공사 집행계획서를 경제기획원장관에게 제출하게 했다.

명년 조기집행분 시설공사는 12월 10일부터 계약요청하고 이 조기발주공사의 집행이 원활히 수행되도록 예산 및 자금배정을 조치토록 지시했다.

정부는 특히 조기발주공사의 집행에 차질이 없도록 대상공사 선정등 사전준비에 만전을 기하며 선급금이 계약후 1주일 이내에 지급되도록 하라고 시달렸다.

이밖에 경제기획원은 기관별 월중 시설공사 조기집행 추진현황을 종합하여 12월 15일까지 국무총리행정조정실에 보고하도록 했다.

## 내년住宅건설확대

### 경기活性化위해

정부는 내년도 주택건설계획을 당초 공공부분 9만호, 민간부분 15만호 등 24만호에서 30만호 이상으로 확대, 조정할 방침이다.

관계당국에 의하면 이같은 건설계획의 확대조정은 최근 빚었던 아파트 투기가 그동안 경기침체에 따른 주택건설부진으로 공급이 수요를 뒤따르지 못함에도 원인이 있는 것으로 판단, 이의 필요성이 검토되고 있는데 곧 경제기획원, 재무부, 건설부등 관련부처간의 협의를 거쳐 확정할 방침이다.

정부는 그러나 재정형편상 공공부분의 투자확대가 어려운 점을 감안,

소형중심으로 아파트 등 집단주택을 집중적으로 건설하고 토개공으로 하여금 택지개발을 확대, 민간주택업자에게도 싸게 공급하는 등 민간부문 주택건설을 늘려 나가도록 지원키로 했다.

이와 관련 관계당국자는 명년도 7% 내외의 경제성장을 이룩하기 위해서는 국내경기에 관련효과가 큰 주택경기를 실수요자 중심으로 활성화시켜 나가는 것이 필요하다고 지적하면서 최근들어 주택건축허가면적이 크게 증가하는 점을 들어 정부의 주택건설확대계획은 잘못아 떨어질 것으로 전망된다고 말했다.

한편 올들어 주택건설은 지난 9월 말 현재 20만호 공급계획의 70%에 해당되는 13만 9천 6호의 실적을 보였다.

## 住宅景氣 차츰 활기보여

### 수주량증가 · 在庫 감소

주택건설경기가 차차 나아지고있다. 금리인하의 신속적인 통화운용등으로 지난 3·4분기에 이어 4·4분기에도 실수요층의 구매력이 다소 회복되고 있으며 내년 1·4분기에는 민간부문의 주택투자가 계속 활발해질 것으로 전망되고 있다.

住宅銀行이 전국의 2백20개 주택건설업체들을 대상으로 조사한 주택건설 경기전망에 따르면 지난 2·4분기 100.7 수준이던 주택경기지수(BSI)가 3·4분기에는 102.4로, 4·4분기와 내년 1·4분기에는 각각 109.5와 109.3으로 높아질 것으로 나타났다. 조사대상업체의 주택건설 수주량이 3·4분기 92에서 4·4분기 105.3으로 높아졌으며 미분양 주택재고지수는 지난 2·4분기 104.3에서 4·4분기 109.7(逆지수)로 높아져 재고량이 다소 감소하고 있음을 나타냈다.

그러나 최근들어 주택가격이 소득에 비해 높게 형성돼 있어 본격적인 주택경기활성화의 장애요인이 되고있는 것으로 지적됐다.

또 국제경기회복지연으로 수출이 뚜렷한 회복세를 안보여 주택에 대한 수요 수요기반이 아직 불충분하다는 것이다.

현재 형성돼 있는 주택가격이 실수요자의 주택구입 자금마련을 위한 소득증가에 비해 지나치게 높아 실수요자의 구입이나 신축을 어렵게 하고 있다는 것으로 주택가격안정과 주택자금대출규모의 확대등 대책이 요구되고 있다.

또한 도시지역에서는 택지를 구하기가 어렵다는 점도 건설업체의 주택건설활동에 애로가 되고있는 것으로 나타났다.

## 住宅 5 만 가구 보급키로

### 83년 아파트 · 연립등

서울시는 내년부터 모두 5만 가구분의 주택을 보급할 계획이다. 서울시에 따르면 내년에 고덕지구에 시영아파트 3천가구를 짓고 그밖의 지역에 민영아파트, 연립 및 단독주택등 4만 7천가구를 짓도록 한다는 것.

서울시는 또 부지확보와 주택건설을 한해동안에 동시에 추진하던 방식을 내년부터는 바꿔, 첫째에 부지를 확보하고 이듬해에 주택건설을 하도록 했다.

이는 갈수록 부지확보가 어려워 충분한 시간 여유를 갖고 부지를 물색키 위한 것인데, 이에따라 내년에 시영아파트 5천가구가 들어설 10만평의 부지를 확보한뒤 84년에 건설키로 했다.

시는 이와함께 대규모의 부지확보난 때문에 내년부터는 시영아파트건설을 현재 한 단지에 1천가구가상 짓는 대형화가 아닌 1백~5백가구씩 여러개 지역에 소규모로 지어나갈 계획이다.

## 下水淨化시설 의무화

### 신축아파트 · 연립에

국무회의는 아파트나 연립주택등 공

동주택을 건설할때는 생활하수정화시설을 의무적으로 갖추도록 오물청소법 시행령개정안을 의결했다.

환경청이 마련한 개정안은 아파트 및 연립주택등 공동주택을 건설하는 지역과 각시가 계획하는 도시계획구역에는 하수정화시설을 반드시 설치케 했으며, 연립정 5백평 이상의 건물은 별도로 하수정화시설을 설치토록했다.

생활하수에 대한 정화시설은 오물청소법에 정해져 있으나 이번 시행령에서 대상 건물과 지역을 명시함으로써 의무화되게 된 것인데, 개정된 시행령은 연내에 발효될 것으로 알려졌다.

개정안은 이밖에 ▲해안으로부터 10km이내의 해역 ▲수산물의 보존-생산을 위해 지정한 구역 ▲육로변 또는 관광지로서 환경청이 교통부장관과 협의해 지정한 구역 ▲문화재의 보호를 위해 환경청장이 문공부장관과 협의해 지정한 구역등은 오물금지구역으로 정해 이곳에서는 오물을 버리지 못하도록 했다.

## 연탄아궁이 기능사가

### 施工토록

### 창문 · 굴뚝등 의무규정 마련

서울시는 연탄가스로 인한 사고를 예방하기 위해 신축주택의 연탄아궁이는 반드시 온돌기능사가 시공토록 의무화하고 연탄 온돌방에는 방넓이의 10% 이상되는 창문을 내도록 했다.

이와함께 아궁이의 유도관은 20~45도 경사가되게 설치토록 하고 굴뚝은 원통형의 경우 지름 7cm이상 4각주는 단면적이 1백50평방cm이상 되도록 의무화했다.

시는 이같은 의무규정을 지키지 않는 건물에 대해서는 준공검사를 해주지 않기로 했다.

이같은 서울시의 조치는 이제까지 권장사항으로 돼 있어 제대로 지켜지지 않는 연탄아궁이의 안전관리 수칙을 의무화한 것이다.