

건축계 뉴스 / 정보

首都圏 건축규제 서울시청 이전 백지화

서울을 비롯, 인천직할시 및 경기도 전역 등 수도권지역의 인구분산을 위한 건축규제 조치가 광범위하게 실시된다. 이 지역에서는 앞으로 군용시설을 제외한 일체의 정부 및 공공기관의 청사 신축 및 증축행위가 금지되는 것이다.

이와함께 서울시내에서는 민간건축물이라도 21층이상 사무실용건축물 11층이상 백화점 등 판매장용 건축물 및 전문대학이상의 대학신증축도 할 수 없게 됐다.

정부는 이를 위해 서울, 인천 및 경기도일원을 건축허가제한구역으로 지정, 강남구 서초동에 부지까지 확보, 이전지로 한 서울시의 새청사건설계획도 백지화하기로 했다.

수도권문제심의위원회(위원장 劉彰順)가 확정된 수도권건축물 규제계획에 따르면 이번 규제대상 건축물에는 종전의 행정부청사 외에 입법, 사법부 및 지방자치단체청사는 물론 국영기업체 사옥과 대형민간건축물까지 포함시켰다.

규제대상건축물 중 행정·입법·사법부 및 지방자치단체 등 공공기관청사의 신증축은 무조건 금지하며 교육시설 및 민간부문의 대형건축물은 이전축진지역과 제한정비지역으로 구분, 규제토록 돼있다.

이전축진지역은 서울을 비롯, 의정부 등 서울이북지역으로 21층이상 사

무실용 건축물과 11층이상 판매장용 건축물은 건축이 금지된다.

이 지역에서는 또 전문대학 이상의 교육시설신증축이 금지되고 서울도심으로부터 반경 8km 이내에서는 고등학교의 신증축도 금지되며 서울강북지역에서는 사실강습소도 신증축을 할 수가 없다.

또 제한정비지역은 인천·수원·성남·안양·부천·광명 등 6개시를 비롯, 서울이남 수도권지역으로 이곳에서는 민간부문의 대형건축물은 규제를 받지 않고 이전축진 지역에서 금지되고 있는 교육시설도 수도권문제심의위의 심의를 받아 건축이 가능하다.

그러나 이미 건축허가를 받은 민간 대형건축물 및 교육시설은 이번 규제 조치에 관계없이 건축이 가능하다.

김태수씨 作品展 美術會館 2 층서

在美作家 김태수씨가 設計作品展을 개최한다.

오는 6월25일부터 6일간 여는 이번 전시회에는 金씨가 그동안 정성껏 設計한 作品 다수가 선 보일 예정이다.

개최 장소는 동송동 미술회관 2층 전시장.

높은 에너지損失率 斷熱保温 강화 시급

아파트·호텔·병원·대형건물 등 주요構造體의 연관류율이 법정기준치보다 보통 3~4배나 높은 것으로 나타나 건물의 단열보온관리가 크게 허술한 것으로 지적되고 있다.

또 아파트나 병원의 에너지손실율은 호텔보다도 거의 배나 되는 13%수준이며 건물부문의 평균 에너지손실율은 산업체의 손실율(6.6%)보다도 배가 높은 11.5%에 달하는 것으로 밝혀졌다.

동자부는 건물부문의 이같은 에너지관리실태를 감안, 노후·저효율설비를 에너지절약형으로 개체, 열효율을 제고시키고 건물의 단열을 강화하는 등

건물부문의 에너지관리시책을 강화하기로 했다.

동자부 및 에너지 관리공단에 따르면 지난해 2백6개 건물(構造體)을 대상으로 조사한 이 건물부문 에너지관리 현황에서는 아파트·호텔 등 대부분의 구조물이 현행 건축법시행규칙이 규정하고 있는 구조체열관류율 기준을 외면하고 있다.

건물의 단열보온강화를 위해 의무화하고 있는 현행관계 규정에는 「外壁」의 경우 기준치가 m², h, C度當 0.5K 칼로리로 돼있으나 실제 側壁의 경우 아파트1.28, 호텔1.83, 병원2.19, 건물2.02 등으로 기준치보다 3~4배나 높다는 것이다.

관계법규상에는 건물의 외벽·지붕·바닥·창문 등 각 부위별로 기준열관류율을 정해놓고 있으나 실제로 이같은 관계기준을 모두 지키고 있는 건물은 단 1건도 없는 것으로 알려졌다.

공단이 지난해 1천50개 산업체의 에너지관리진단계획 일환으로 실시한 이 조사에선 호텔의 에너지 손실율이 7.1%로 타업종에 비해 예상밖으로 낮은 반면 대형건물11.1%, 아파트13.3%, 병원13.5% 등으로 아파트 및 병원의 손실율이 의외로 높게 나타났다.

또 건물부문 전체의 에너지 손실율은 11.5%로 지난해 동일시점에서 조사한 산업체의 에너지손실율(6.6%)보다 거의 배나 높았다.

난방면적당 연료사용량에 있어선 대형건물이 ㎡당 18.9kg(석유환산)인데 비해 28.8kg, 호텔46.7kg, 병원52.1kg 등으로 병원에서의 연료사용량이 절대적으로 많았다.

그러나 단열효율을 말하는 2重窓率에 있어선 호텔이 81.6%로 가장 높아 열관리가 잘된 반면, 일반빌딩71.2%, 아파트80.2%로 비교적 높고 가장 연료사용량이 많은 병원에 있어선 41.2%에 불과 에너지관리가 허술한 것으로 지적됐다.

한편 동자부는 건물부문 진단결과 2백6개 건물에서 39억9천2백만원의 에너지 절약시설자금을 투자하면 연간

총사용에너지의 11.5%인 1만8천9백톤(40억3천만원상당)의 에너지를 절약할 수 있어 1년이면 투자비를 회수할 수 있을 것으로 분석하고 열수송설비의 보온강화 실내온도적정 유지 운전관리 합리화 등 건물부문의 에너지관리강화 방안을 모색키로 했다.

건축경기 부양책 모색 양도소득세등 완화검토

정부는 극도의 침체상태에 빠진 건축경기를 호전시키기 위해 새로운 부양책을 강구할 것을 검토 중이다.

관계당국에 의하면 새로운 부양책은 실수요자들의 거래를 불러일으킬 수 있도록 하기 위한 취득세, 등록세 등 지방세의緩和를 비롯, 주택의 매입에 따른 부대비용의 절감방안을 포함하고 있는 것으로 알려졌다.

이와함께 1가구 2주택에 대한 양도소득세의 면제 또는 경감, 양도소득세 면제를 위한 1가구 2주택 6개월 이상義務居住規定의 완화, 아파트 3년내 재당첨금지조치의 철폐 등의 방안도 들어 있는 것으로 전해졌다.

이같은 새로운 부양책은 정부가 올해 들어 건축경기회복을 위해 3천억원 규모의 주택수요자금융을 방출하는 등의 노력을 기울였음에도 불구하고 주택경기는 침체의 늪에서 헤어나지 못한채 오히려 거래가 전혀 없어 검토되고 있는 것이다.

정부는 당초 주택수요자금융의 방출, 정부건설사업의 조기발주 등으로 건축경기가 다소 호전될 것으로 기대하면서 상반기 중의 추세를 지켜본 후 필요할 경우 하반기에 들어서야 새로운 부양책을 쓸 계획이었으나 지금의 건축경기침체가 지나치게 극심하기 때문에 새로운 부양책을 이처럼 앞당기기로 한 것이다.

住宅建設促進法 개정 시행

정부는 住宅建設促進法 시행령 개정령을 공포하고 지난달 20일부터 시행에 들어 갔다.

이 개정령은 아파트地區 개발기본계획의 수립기간과 국민주택 판매제한기간을 각각 단축하여 주택건설과 공급을 촉진하고 임대를 목적으로 하는 주택사업계획 승인권한을 서울특별시·직할시장 또는 도지사에게 위임하여 주택경기를 활성화하기 위해 개정된 것이다.

이 개정령의 주요골자는 단독 및 공동주택을 연간 50세대 이상 건설하는 자를 住宅建設事業者로 등록하던 것을 연간 20세대 이상을 건설하는 자는 주택건설사업자로 등록하도록 하였으며 아파트地區 개발기본계획의 수립기간을 1년 이내에서 6개월 이내로 단축함으로써 주택건설을 촉진토록 했다.

이 개정령은 국민주택의 전매기간을 그 事業主体가 당해 주택을 입주자에게 최초로 공급한 날로부터 2년으로 하던 것을 국민주택의 분양을 촉진하기 위해 입주자에게 최초로 공급한 날로부터 6개월로 조정하였으며 住宅組合 중 직장조합의 구성원 범위에 계열회사에서 근무하는 자를 포함시켜 계열회사 직원간의 組合住宅建設을 촉진시켰다.

또 이 개정령은 垆地造成事業의 등록 및 등록말소에 관한 권한과 임대를 목적으로 하는 주택사업계획의 승인에 관한 권한 및 주택자재 생산업자가 생산한 주택자재에 대한 검사명령에 관한 권한을 서울특별시와 직할시장 또는 도지사에게 위임시키고 있다.

建築資材 전시회 열려 건본주택도 선보여

제4회 주택·건축자재전시회가 지난달 19일부터 6월 7일까지 20일만에 걸쳐 여의도에 위치한 한국기계공업진흥회 전시관에서 열렸다.

건설부가 우수건축자재를 국민에게 널리 홍보하고 메이커의 생산의욕을 북돋기 위해 마련한 이번 전시회에는 자재전시외에 건본주택을 건립한 입체적인 전시로 효과를 높이기도 했다.

옥외에 전시된 건본주택은 만승산업(주)이 S.W. 판넬을 사용해서 건립

한것과 아포텍스를 자재로 쓴 (주)삼익토건이 선 보인 것이다.

그밖에 옥내에 전시된 모형주택은 주택공사가 건립한 것이 눈길을 끌었으며, 자재로는 (주)한성의 고압벽돌, 방수제등을 포함한 55개 회사제품과 창호부문의 6개 회사제품등이 출품 전시되었다.

建築學會 회관건립 확정

대한건축학회는 숙원사업이던 건축회관 건립사업의 추진계획을 확정하였다.

동 학회는 건축인의 상호친목을 도모하고 대화의 장소와 건축인의 교육 및 연구장소로서 활용키 위해 학회건물회관을 건립키로 한 것인데, 총 5억원의 공사비를 투입하여 부지 250평 위에 4층의 회관을 오는 83년 5월에 착공, 84년 4월에 준공키로 한 것이다. 회관이 준공되면 강당세미나실·도서실·회의실·전시실 및 기타 복지시설 등을 갖추게 된다.

주택건설 指定制철폐

건설부는 주택건설의 양산화와 전문화를 위해 대형주택건설사업체를 대상으로 실시해 오던 주택건설사업체 지정제를 실시 4년만에 전면 철폐하는 방안을 예의 검토하고 있다.

건설부의 이같은 방침은 지난 78년 「8·8」조치 이후 주택경기가 침체되면서 지정업체들이 연간 건설의무기준인 1천가구를 거의 지키지 않아 이들을 중심으로 주택건설을 촉진하겠다는 당초의 의도가 빛나가고 있는데다 지정업체에 부여한 주택상환사채발행 및 토지수용 등의 혜택이 현실적으로 불합리하다고 판단한데 따른 것이다.

지난 78년 5월 주택건설사업지정업체가 첫 지정된 이래 지정업체는 현재 68개사에 이르고 있는데 이중 삼익주택(주)·라이프(주)·삼호(주)·한양·한신공영·한보주택·우성건설을 제외하고는 대부분이 주택경기의 불투명을 이유로 주택건설을 관망하고 있는

형편이다.

특히 경향건설·공영토건·극동건설·금강·금호건설·남광토건·(주)대우·미릉건설·화성산업·한일개발 등은 주택건설사업자로 지정된 이후 지난 4년동안 1천가구도 짓지않아 이들을 통해 주택건설을 적극유도, 양산화하겠다는 건설부의 계획이 실효를 거두지 못하고 있다.

건설부는 이에따라 지정업체의 의무기준을 현재 연간 주택 1천가구 건설에서 2백~3백가구로 완화하는 방안과 이를 전면 철폐하는 방안을 놓고 검토 중인데 관계자는 실효성없는 제도는 과감히 개선할 필요가 있다고 밝히고 있어 주택건설사업 지정제가 철폐될 가능성이 짙다.

아파트地區 건폐율 세부 규정

건설부는 아파트 지구안에 세워지는 건축물의 규모를 세부적으로 규정했다.

건설부가 개정한 아파트지구 개발기본계획 수립에 관한 규정에 따르면 대지면적에 대한 건축물 바닥면적의 비율인 건폐율은 연립주택이 30% 이하, 저층아파트가 25% 이하, 고층아파트가 20%이하, 기타가 50%이하로 각각 제한했으며 ha당 수용허용세대수는 연립주택이 40~80세대, 저층아파트가 80~1백50세대, 고층아파트가 1백50~2백50세대로 각각 규정됐다.

새 규정은 근린 住區의 크기를 반경이 4백m 이내가 되도록 하고 주구당 공동주택건설세대수는 1천5백~3천세대가 될수있게 구획토록 했으며 각 주구안에는 주민이 편리하게 이용할 수 있는 위치에 주구면적의 2~10% 범위안에서 주구면적을 설치토록 했다.

아파트 유리벽 권장

서울시는 앞으로 신축되는 아파트 베란다에 유리벽설치를 권장키로 했다.

시관계자는 아파트의 방음 및 보온을 위해 국민주택규모하한선인 25.7

평 이상의 신규민영아파트에 유리벽설치를 권장키로 하고 건축법 등 관계 법령개정을 곧 건의키로 했다고 밝혔다.

베란다에 유리벽이 설치될 경우 현행 건축법상으로는 건축면적에 포함되게 돼 있어 분양가격의 상승은 물론 재산세 등 각종 세부담을 받게 되는데 서울시는 관계법령을 개정, 유리벽이 설치되더라도 그 사용목적이 달라질 수 없다는 점을 들어 이를 건축면적으로 인정치 않기로 한것.

30개 再開發지역 해제

서울시는 재개발사업의 장기화에 따른 해당지역주민들의 재산권행사제한 등의 민원을 해소하기 위해, 지금까지 재개발사업지구로 예정돼 있던 종로구 누상동 산1번지 일대 등 30개지구(1백19만1천4백46평 2만3천5백97채)를 올해 2차로 전면해제하고 종로구 모악동 7번지 일대 등 44개지구 중 일부를 재개발지구에서 해제했다.

서울시는 또 금호1지구(금호동317일대 15만2천7백평)에 18만9천5백20평을 추가지정하고 성동구 행당동122일대 행당구역에 9만1천평을 새로 지정했다.

이에따라 서울시의 불량주택재개발사업지구는 1백79개지구(3백81만9백72평10만2천5백25채)로 조정됐다.

서울시는 당초 22개 법정지구를 전면 해제하고 52개 지구를 일부해제토록 건설부에 요청했으나, 전면 해제지구를 8개 더 늘리는대신 일부해제지구는 사업의 필요성이 희박하거나 현실적으로 불가능한 곳들로 해제지구 주민들은 건축·매매 등 재산권행사가 자유롭게될 것이며 이들 지구의 무허가 건물은 특정건축물 정리에 관한 특별조치법에 따라 선별적으로 양성화조치를 받게된다.

해당 주민들은 내달부터 구청에 신고, 개별심의를 거쳐 상습재해지구나 환경정비지구가 아니면 이같은 혜택을 받을 수 있다.

서울시는 지난 1월중순 재개발에

정지구 2백21만평 5만1천8백98채를 1차로 전면해제했다.

학교부지도 建築許可

건폐율 33%까지—조건부

그동안 건축행위가 일체 금지돼 왔던 도심지의 학교이전부지에 대한 건축규제조치가 풀리자 서울교고 자리 등 4대문 안에 있는 11개학교 자리의 개발사업이 활기를 띄고 있다.

현재 4대문 안에 있는 학교이전적지는 △은석국교 1천429坪 △서울교고 2만9천789坪 △휘문중·교고 1만138坪 △숙명여중·교고 4천536坪 △정신여중·교고 6천743坪 △동대부고 2천859坪 △덕수상고 1만1천101坪 △성정여중400坪 △보인상고 1천232坪 △동북중·교고 6천890坪 △배재중·교고 7천927坪 등 11개학교로 부지구모만도 총 8만3천44坪에 이르고 있다.

이들 학교이전부지를 매입, 사무실 등에 활용할 건물신축을 서두르고 있는 업체는 △극동건설 4천288坪(은석국교·동대부고) △현대건설 3만9천927坪(서울교고·휘문교고) △코오롱건설 7천927坪(배재중·고자리) △덕수종합개발 1만1천101坪(덕수상고) 등 건설업체와 △대한보증보험 △대호호산이 6천743坪(정신여고) △석탄장학회 △대한재보험 4천536坪(숙명여중·교) △에스콰이어(주) 400坪(성정여중) △대일호산 1천232坪(보인중·상고) △태광산업 6천890坪(동북중·교고) 등 11개업체로 이들 업체들은 사옥신축 또는 임대용 건물신축 등 자체활용방안을 마련해 놓고 있다.

서울시는 지난해 5월 4대문안 都心建築物高度基準을 확정, 시행하면서 학교이전부지에 대해서는 개별적인 활용계획이 수립될 때 까지 건축허가를 유보시켜 왔으나 서울시는 이번에 「도시공간을 최대한 확보한다」는 조건을 붙여 건축허용방침을 세운 것이다.

특히 서울시는 條例에 학교이전부지에 대한 건축기준조항을 신설 건폐율 33%, 용적율600%, 고도는 최고 18층으로 규정해 놓고 있다.