

건축계 뉴스 / 정보

건축허가 서류 일괄처리 불편줄여 편리하게

각 시·군·구 등 지방자치단체는 앞으로 건축허가를 해줄 때 이에 필요한 도로점용허가 등 14개 인·허가를 각 부서에서 별도로 해주지 않고 건축허가 담당부서에서 건축허가 신청 때 모든 필요한 서류를 동시에 받아 일괄처리하게 된다.

건설부는 건축허가와 관련된 각종 인·허가절차를 이처럼 간소화하기 위해 <건축허가와 관련된 복합민원처리에 관한 규칙>을 국무총리훈령으로 공포했다.

이에 따라 건축허가 때 일괄처리되는 14개 인·허가 사항은 ▲도로점용 ▲배수시설의 설치 ▲보수정화시설 또는 분뇨정화시설의 설치 ▲상수도시설의 설치 ▲遊技場시설의 설치 ▲식품 및 환경위생업소의 설치 ▲시장시설의 설치 ▲공장입지에 관한 사항 ▲학교 환경위생정화구역 내의 설치가능여부 ▲군사시설보호구역 내의 설치가능여부 ▲지하철 및 철도시설과의 저촉여부 ▲항공장애 사항에의 저촉여부 ▲문화재보호구역 내의 설치가능여부 ▲항만구역 내에서의 규제에 관한 저촉여부 등이다.

이같은 인·허가 사항은 앞으로는 해당부서를 따로 따로 경유하지 않고 시와 구의 경우 건축과에서, 군은 건설과에서 일괄하여 건축허가와 함께 취급된다.

또 배수시설설치, 주택자재사용 등 일정한 조건이행을 전제로 건축이 허

가됐을 경우 조건이행 여부의 확인도 건축허가부서가 준공검사 때 일괄처리하게 된다.

한편 건설부는 이같은 건축허가 및 준공업무의 일괄처리를 공정하고 효율적으로 운영하기 위해 처리담당자의 재량의 여지가 없도록 구체적이고 명백한 심의기준을 시행규칙으로 곧 마련, 일정기간동안 공시할 계획이다.

設計심사 10억 이상으로

심의기준 上向조정키로

국무회의는 지난달 31일 10억원 이상 규모의 정부설계공사에 대해 中央設計審査委員會에 審議를 받도록 審議對象基準을 上向調整하고 設計審査委員會의 기능을 강화하도록한 「設計審査委員會規程改正案」을 의결했다.

건설부가 마련하여 국무회의의 의결을 거친 設計審査委員會規程改正案은 정부 또는 지방자치단체가 發注하는 각종 시설공사의 설계타당성과 적합한 시공등에 관한 사항을 심의하기 위해 설치한 中央設計審査委員會의 政府工事審議對象을 현재 공사금액 5억원 이상 規模에서 10억원 이상 規模工事로 大幅 上向調整하고, 건축공사의 경우는 그 규모가 점차 대형화됨에 따라 현재 4억원 이상 規模工事を 審議對象으로 하던것을 延面積基準으로 하여, 5천m² 이상 規模建築工事を 審議對象에 포함시켰다.

또 지방자치단체에서 발주하는 건설공사는 관계장관으로부터 심의가 필요하다고 인정하는 특수시설공사와 10억원미만공사일지라도 구조 및 공법등의 특수성으로 인해 공사 발주처에서 심의를 요청하는 때에는 심의대상에 포함시키기로 했다.

이改正案은 施工業者가 새로운 기술이나 공법등을 적용하여 工費를 절감하거나 工期短縮 등에 현저한 효과를 가져온 工事 역시 中央設計審査委員會의 審議를 받아 設計變更을 인정받을 수 있도록 했고 特別 設計審査委員會의 設計審査는 전체공사에 대한 基本設計圖를 작성한 후 요청하게 되며 基本設計를 작성하지 않은 경우에는

實施設計를 작성하여 제출토록 했다.

그리고 서울시와 직할시·도단위에 설치한 地方設計審査委員會의 業務도 調整하여 서울시의 경우에는 現行과 같이 공사금액이 5억원 이상 規模工事を 審議對象으로 하는 한편 建築工事に 있어서는 4억원 이상 工事로 하던것을 延面積이 3천m² 이상 規模工事を 審議하도록 했고 기타시도는 1억원에서 2억원 이상 工事로 上向調整했다.

이改正案은 정부투자기관 및 정부출연기관도 공사의 특수성 등으로 因해 設計審査가 必要하다고 인정될 때에는 中央設計審査委員會에 審議를 요청할 수 있도록 했다.

이밖에 이改正案은 중앙 및 지방위원회의 심사위원을 대폭 증원했는데 中央委員會에는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 40명 이내의 위원으로 구성하던것을 委員長 및 副委員長 각 1명을 포함한 80명 以内의 委員으로 구성토록 하였고 地方委員會는 委員長 및 副委員長 각 1명을 포함하여 20명으로 구성하던것을 30명 以内로 構成토록 하였는데 서울시의 경우는 中央委員會와 같이 80명 이내로 구성하도록 했다.

기술용역법 시행령 공포

기술부문 업무범위 조정

정부는 기술용역육성법 시행령 중 개정령을 공포했다.

이 개정령은 기술용역을 적극 육성한다는 정부방침에 따라 기술용역의 종류를 산업설비용역업, 종합건설기술용역업, 전문기술용역업 및 개인기술용역업으로 구분하는 한편 산업설비용역업에 대한 기술부문의 업무범위를 조정했다.

또한 산업설비용역업, 종합건설기술용역업의 등록기준을 강화, 기술사 10인 이상 건축사 1인을 포함한 고급 기술자 30인 이상과 기술자 90인 이상으로 하는 대신 개인기술용역업은 해당분야 기술사 1인으로 보다 용이하게 등록할 수 있도록 했다.

특히 용역업등록에 있어서는 지금

까지 수시로 접수하던 것을 과학기술처장관이 매년 1회 이상 공고할 때에만 등록을 받도록 했다.

또 외국용역발주승인 신청을 지금까지 용역대가의 구분없이 과학기술처장관에게 제출케 했으나 앞으로는 용역대가가 5만불 이하인 경우에는 한국은행총재에게 내도록 위임했다.

이 밖에 국내에서 발주되는 용역 중 국내용역업자를 주계약자로 하여 수행해야 할 경우와 사업관리대행자로 하여 수행해야 할 경우를 규정, 국내용역업으로는 기술능력이 부족하여 주계약자로서 용역을 수행할 수 없을 때와 사업관리대행자로 선정하여, 수행하는 것이 국가이익에 부합된다고 판단되는 경우에만 국내용역업자를 사업관리대행자로 하여 수행하고 나머지 국내에서 발주되는 모든 용역은 국내용역업자를 주계약자로 하기로 했다.

耐震설계 의무화 하도록 빈번한 지진에 대비토록

서울시는 앞으로 짓는 각종 토목구조물과 건축물 설계 때 지진에 대비한 내진(耐震)설계를 의무화하기로 했다.

시는 이와함께 장기대책으로 서울지역의 세부구역에 따른 지진피해에 상지도를 작성하고 중앙기상대와 협의, 연구 기초조사를 벌이는 한편, 반상회 때 지진대피 계몽운동을 벌이는 방안도 관계부처와 협의하기로 했다.

시의 이같은 방침은 8월29일 새벽의 지진으로 미루어 서울도 지진안전지대가 아니라는 판단에 따라 취해진 것이다.

우리나라의 경우 최근 수년간 지진이 빈번해진데다 78년 홍성 지진으로 보아 진도 5(벽에 금이가고 비석이 넘어짐) 이상의 강진이 있을 수 있다는 것이다.

이에따라 시는 일정한 강도의 지진이 일어나더라도 구조물의 안전도에 영향을 받지 않도록 구조물의 강도와 함께 내장공사 때의 접착부분 시공을 강화하기로 했다.

시는 앞으로 20층 이상 대형건물의 건축허가 때나 도로교량, 터널, 옹벽

등을 건설할 때 강도 3~5의 지진에 충분히 견딜 수 있도록 건축물 구조기술사의 역할을 강화, 설계토록하는 한편 微震으로 흔들리거나 파손될 위험성이 많은 건물의 내장공사도 시공기준을 강화할 방침이다.

그런데 이같은 내진설계문제는 지난 78년 홍성지방의 강진 이후 학계와 국립건설연구소 등에서 한때 논의됐다가 당시의 지진은 예외적인 것으로 판단, 채택되지 않았었다.

그러나 울들어 두차례 지진이 발생했고 오는 83년까지 우리나라 전역에 지진이 발생할 가능성이 많다는 학계의 보고가 있는데다 서울의 경우 ▲고층건물의 지진대책 미약 ▲전기통신 및 지하철 등의 각종 지하매설물이 많고 축대외 매립지로 구성된 구릉도시라는 등 취약점이 있어 도피와 화재가 동시에 발생할 가능성이 큰 것으로 평가되고 있다.

서울시는 지난 2월 중에도 지진대책을 세운 바 있으나 제대로 추진되지 않았던 것을 이번 지진을 계기로 적극 추진키로 한 것이다.

자투리 땅 건축완화 미달대지 기준완화

서울시내 구획정리사업지구 안에 있는 건축기준 미달 내지(자투리 땅)에 대한 기준이 완화됐다.

서울시는 건축조례를 고쳐 구획정리사업지구 안에 있는 자투리 땅에 대해서는 대지면적이 현행 건축법상 기준의 1/3 이상만 되면 건축을 허가해 주기로 하고 건폐율은 기준보다 10%, 용적율은 2배까지 허용키로 했다.

또 1-5종 미관지구 내에 적용하던 건축물의 앞면길이(15~18m) 및 옆면길이(6~9m)에 대한 기준도 완화키로 했다.

서울시의 이같은 조치는 영동, 잠실 등 구획정리사업지구 내 대지 중 제자리환지나 감보울적용 등으로 건축기준에 미달되고 환지된 땅의 활용을 위해 취해진 것이다.

이에따라 최소 1백평 이상의 대지라야 건축이 가능했던 2~3종 미관

지구에서는 기준면적의 1/3인 34평 이상이면 건축허가를 얻을 수 있으며 1종 미관지구에서는 67평, 4종 미관지구의 경우엔 20평 이상만 되면 건물을 지을 수 있다.

또 대지면적에 대한 건물바닥면적 비율인 건폐율도 상업지역은 60%에서 70%, 주거지역은 50%에서 60%로 높아졌고 용적율도 상업지역에서는 2천%까지, 주거지역에서는 6백%까지로 늘어났다.

서울시 건축관계자는 「이번 조례개정이 구획정리를 하면서 현행 건축기준을 감안하지 않은채 땅을 분할한데서 빚어지는 민원을 해소하기 위한 조치」라고 말하고 「앞으로는 환지처분할 때 증감평을 통해 건축법상기준에 맞도록 대지를 분할토록 관계부서에 통보했다」고 밝혔다.

불량주택재개발 84년에 86년까지 모두 끝내기로

서울시는 철도연변에 자리한 효창지구 등 5개 지구의 불량주택 재개발 사업을 오는 84년 착수, 86년까지 모두 끝내기로 했다.

철도연변 종합정비계획의 하나로 추진될 5개 철도연변 재개발지구는 용산선의 효창, 경원선의 답십리 6, 용산선의 신계, 도화, 신공덕지구 등이 다.

시는 이들 5개 지구의 재개발사업에 공공시설사업비 5억5천200만원, 재개발사업융자금 49억2천만원 등 모두 54억7천200여만원을 투입할 계획이다.

이들 5개 지구는 모두 2만4천400坪의 대상면적에 무허가 건물 732동, 유택가건물 232동 등 984동의 건물이 들어서 있다.

시가 이들 철도연변 5개 지구의 재개발사업을 적극 추진키로 한 것은 무허가 건물과 불량건물들이 다다닥 붙어 있어 철도가시권 내에서 도시경관을 크게 해치고 있어 올림픽을 앞두고 도시정비 차원에서 사업을 시행키로 한 것이다.

친절하기 운동 전개키로 本會서도 생활화 유도

건설부는 의식개혁 9대실천요강의 하나인 청렴의무를 준수하고 무사안일 등 고질적 폐습에서 탈피, 스스로 철저히 책임지는 공직풍토를 확립하기 위해 “공직생활 친절하기” 운동을 전개키로 했다.

9월부터 중점적으로 추진키로 한 이번 운동은 모든 건설공직자가 대민 관계는 물론 공직자 상호간에도 “친절하기”를 생활화해서 봉사자세 완전 확립과 함께 완전확립될 때까지 지속적으로 추진키로 했다.

세부추진계획을 보면 먼저 전화 친절히 걸고 받기, 친절안내 및 상담하기 등으로 정하고 월 1회 이상의 교육 및 지도단속과 여론조사 실시, 점검평가키로 했다.

이 운동은 9월부터 실시에 들어가서 10월 이후부터는 집중 점검을 할 예정이다. 본회에서도 동 운동에 따라 “친절하기”를 생활화 할 계획이다.

소형아파트 신축규제 잠실운동장 부근에

서울시는 잠실대운동장 및 둔촌동 국립경기장부근을 짜임새있게 조성키 위해 이 일대에 소형아파트 및 소형 연립주택의 신축을 규제키로 했다.

서울시에 의하면 아시안게임, 올림픽을 앞두고 각종 경기장 및 선수촌 등이 들어서는 잠실 및 가락지역을 균형있는 신시가지로 조성키로 하고 소형주택의 밀집으로 인한 슬럼화를 막기 위해 소형주택이 들어설 수 없도록 한다는 것이다.

이에 따라 잠실 및 가락구획정리사업지구 내에서는 전용면적 25.7평 미만의 소형아파트와 전용면적 20평 미만의 연립주택의 신축을 규제키로 했다.

특히 시는 구획정리사업지구는 아니더라도 연립주택의 신축이 활발할 것으로 예상되는 강동구 둔촌동·성내동 등 국립경기장부근도 규제대상에

포함시켜 20평 미만의 소형 연립주택이 들어설 수 없도록 했다.

시는 이같은 규제내용을 공식적인 건축조례 등으로 명문화하지 않고 건축허가 신청시 거처게 되는 미관심의 과정에서 규제키로 했다.

그러나 이미 건축승인이 나간 한양, 송죽아파트 등은 그대로 인정해 주기로 했다.

한편 시는 이미 잠실 대운동장에서 국립경기장에 이르는 38만평을 환경정비 대상지주로 지정, 건축할 수 있는 대지의 축소면적을 주거지역 50평, 상업지역 100평으로 법정기준보다 넓게 적용하는 등 행위를 제한하고 있다.

건축허가 34% 증가

1~7월중 비주거는 담보

부동산경기가 조금씩 풀려가고 있는 가운데 올해 서울시의 1~7월중 건축허가 건수는 지난해 같은 기간보다 34%가량 늘어난 것으로 나타났다.

아파트 등 주거용건물은 2배 가까이 증가한 반면 비주거용 건축은 2천 6백46동으로 지난해 3천 4백54동의 87%수준으로 경기불황을 반영하고 있는 것으로 밝혀졌다.

이 기간동안의 건축허가 건수는 모두 9천 3백 12동(4백42만 3천 4백 65㎡)으로 지난해 7천 4백50동(3백 28만 7천 6백36㎡)의 1백34.5%에 이르렀다.

농촌주택 개량사업

주민부담 크게 줄여

내무부는 농촌주택 개량사업을 촉진하기 위해 지방세를 대폭 감면해 주고 건축자재를 염가로 조달, 공급해주는 것 등을 내용으로 한 <농촌주택 개량사업 주민부담 경감방안>을 마련, 각 시도에 시달했다.

이 방안에 따르면 농촌주택 개량사업으로 새로 집을 지을 때 지방세 및 수수료를 대폭 감면해 건축비 이외의 지출을 줄이고 취득세 등록세를 전액 면제해주며 재산세는 5년동안 면제해 준다는 것이다.

또 지적측량 수수료도 50%를 감면해 주고 설계비를 30% 이상 감면해 주며 담보설정을 위한 농협감정 수수료는 전액 면제해 주기로 했다.

아파트값 층별 차등제 분양승인서 강력지시

서울시는 아파트값을 층별로 차등을 두어 분양하도록 사업 및 분양승인 과정에서 강력히 지시하기로 했다.

시는 당초 지난 7월중 전층에 걸쳐 차등분양가제를 적용키로 했으나 강남동인 기지역에서는 업자들이 이를 기피, 실효를 거두지 못하자 앞으로 1층에 대해서만 다른층의 5% 수준으로 분양가를 낮추도록 하고 이의 성과를 보아 확대시킬키로 했다.

시가 차등분양가제를 도입한 것은 투기를 예방하고 분양되지 않은 아파트가 많아 업자들이 자금난을 겪는 현상을 줄이기 위한 것이다.

주택건설 완만한 회복

실수요 다소 증가세

주택건설 경기가 하반기에 완만한 회복세를 보이며, 주택분양가격도 약간 상승할 것으로 전망됐다.

주택은행이 전국 2백20개 중요주택건설업체를 상대로 실시한 조사에 따르면 하반기에는 경제활성화조치 등의 영향으로 민간부문의 주택건설투자 및 실수요가 다소 증가할 것이나 워낙 주택수요자의 구매력이 감퇴되고 건설업체들의 기존주택의 분양이 저조, 자금압박을 심하게 받고 있어 주택건설 경기는 크게 호전되지는 않을 것으로 전망됐다.

주택분양가격은 경기가 회복되리라는 기대로 점차 상승할 것이나 건설업체들의 영업이익은 분양대금 회수부진 등의 여파로 부진을 면치못할 것으로 예측됐다.

그런데 주택건설업체들이 경영상 애로를 가장 심하게 느끼는 것은 판매부진(37.9%) 자금부족(31.8%) 宅地부족(23.0%) 등으로 나타났는데 주택업체들은 특히 대도시의 택지구득난해소를 위해 정부가 적극적인 대책을 마련해줄 것 등을 건의했다.