20. 韓·日 建設業界 協力과 發展方向

('94 동경국제주거박람회 세미나)

主催 : 韓國經濟新聞社, 韓國住宅協會

이 내용은 지난 4월 25일 한국경제신문사와 본 협회가 공동 주최한 동경국제주거박람회의 세미나 내용인바 상, 중, 하 나누어 게재합니다. 〈편집자주〉

주택건설의 수준향상 방향

梁 甲(서울시 주택국장)

1. 주택문제의 현실인식

주택은 단순한 물리적 공간이 아니라, 생활에 밀착되어 있는 주거공간이기 때문에 생활의 질에 미치는 영향 또한 지대하다고 말 할 수 있다.

따라서 시민 모두는 기본 서비스 시설을 갖춘 안전하면서도 편리한 집에서 살고자하며(安全性), 그리고 더나아가 편리한 위치에 좋은 주변환경을 갖춘 주택에서(適住性) 이웃들과 화기롭게 살아가고 싶은 이상(文化性)을 가지고 있다.

그러나, 우리의 주거현실은 이러한 이상과는 너무나 동떨어져 있다고 볼 수 있다. 그 주된 이유는 지금까지의 주택 시장구조가 공급자 위주로 형성되어 왔기 때문이다.

즉, 서울시의 경우만 보더라도 '93년말 현재 주택보급률이 67.0%에 불과한 사실에 비추어 볼때 주택소유 사실 자체가 다행이라고 할 수 있는 현실에서 소비자는 공급 주도적인

시장에서 적주성이나 문화성 보다는 나중에 적당히 잘 팔 수 있는 환가성(換價性) 정도만을 고려할 수 밖에 없었다.

또한, 이러한 현실에서 주택은 빈 땅이 있으면 아무데나 비비고 들어가 천편일률적인 설계에 의해 단독, 연립주택, 아파트 등의 형태로 건설되어 왔고 주택의 질에 관한 문제는 우선순위에서 한참 밀려나 있었다.

따라서, 우리의 주택에 대한 정보는 무슨 아파트 몇평 정도라는 것이 전부라고 해도 과언이 아니다.

이러한 현상 초래는 종래의 정부시책이 공급물량 확대 일변도로 흘러왔던데 따른 부산물이기도 하다.

2. 주택건설 사업의 일반적 특징

주택생산 주체는 건설업법상의 일반면허업체, 전문면허업체와 주택건설촉진법상의 지정업체, 등록업체가 있으며 그외에도 비공식 부문에 속하는 소규모 자영업자가 있다.

우리나라의 주택건설사업은 생산성은 낮으면서도 수익성이 높은 산업으로 인식되어 적은 자본과 낮은 수준의 기술인력을 중심으로한 노동집약적 생산체제를 갖추고 시장 참여가 이루어져 왔는데, 대부분 주문생산이 아닌 불확실한 수요에 크게 의존하고 있는 관계로 고정비용의 감소와 생산의 불확실성을 감소시키기 의해 하도급 체계가 비교적 발달되어 있다.

따라서 주택건설 시장에의 진퇴가 비교적 빈번하다고 볼 수 있으며, 이는 주택건설 수준향상에 저해요인으로 작용하고 있다.

3. 주택의 품질수준 향상

가. 자재 및 설비 수준제고

주택건설 기준등에 관한 규정 및 동규칙에서 주택자재생산업자등록 및 품질기준, 우량주택자재 인정등에 관한 사항을 규정하고 있으며, 또한 주택자재의 치수와 최저 성능등을 규정하고 있고, 건축법 제42조에서도 "공업표준화법에 의한 한국공업규격 표시품 또는 대

통령령이 정하는 바에 의하여 건설부장관이 인정하는 것이어야 한다"고 규정하고 있다.

그러나 이러한 규정에도 불구하고 충실히 시험을 거친 우량자재를 사용하는가의 여부는 개별 건설업자의 양식에 관한 사항이다.

현재는 주택분양시 주택에 사용된 각종 자재 및 설비의 제조회사 및 품질에 대한 정보를 파악하기가 어려운 실정이다. 따라서 주택의 분양 혹은 매매시 사용자재를 명시토록 하여 소비자가 주택을 구입하는데 좋은 정보가 되고 주택의 품질수준 향상에도 기여 할 수 있도록 해야 할 것이다.

그리고, 국내외 건축자재 관련 전시회를 적극 개최하고 참가하여 우수자재 개발 및 건설기술의 선진화를 도모하는 노력이 필요하다.

나. 감리기능의 강화

현재의 감리지정 방식은 건축주가 감리자를 선정하도록 되어 있기 때문에 사실상 감리자의 공정한 감리를 기대하기 어렵다.

따라서, 전문적이고 책임있는 감리가 이루어지기 위해서는 감리보수를 보다 현실화하고 감리자의 공사중지 명령권, 재시공 명령권 등을 적극적으로 행사토록 함과 동시에 처벌기준을 강화하는 것이 필요하다고 본다.

다. 하자보수 책임강화

주택건설촉진법에 의한 하자보수 책임은 주촉법에 의한 사업승인 대상 또는 건축법 제8조에 의한 건축허가를 받은 분양을 목적으로 하는 공동주택에 대해서만 적용되고, 공동주택 범주에 들어가지 않는 다가구 주택등은 하자보증 대상이 되지 않고 있으나, 실제는 공급물량이 많은 이들 주택에서 하자 발생빈도가 높으므로 이들 주택도 하자 보증 대상으로 확대시킬 필요가 있다.

공동주택에 대한 하자보수 책임기간은 종전의 1~3년에서 10년까지로 강화되었는데, 하자보수 기간의 장기화는 그만큼 사업주체의 부담을 가중시킬 것이므로 주택보증 보험제도 및 주택사업공제조합 기능의 활성화가 요청된다 할 것이다.

4. 주택건설의 고객지향(High-Touch)

앞으로의 주택건설은 단순한 물량공급을 위한 기계적 생산차원을 벗어나 수요자의 취향을 반영한 고객만족 전략이 필요한 시점이다.

이러한 관점에서 아파트 건설시 평면구조는 물론 색상·외관, 기능배치 등이 과거와는 판이하게 달라지지 않으면 안될 것이다.

이러한 변화는 전용면적의 극대화, 주부 동선을 최소화 하며, 가변형 벽체를 사용하거나, 발코니 턱을 없애고 발코니에 난방배관까지 한 확장형 설계등을 한 사례등을 통해 나타나고 있으며, 수요자 욕구반영을 위해 일부회사에서 주부모니터제, 입주자 사전점검제를 실시하고 입주자 설문조사 등 다양한 노력을 기울이고 있는 것은 대단히 바람직한 현상이라고 할 수 있을 것이다.

또한 서울시에서는 11층이상 또는 300세대 이상 아파트에 대해서 경관심의를 실시해 오고 있는데 층고, 단지배치 및 외관 등 주변환경을 고려한 커뮤니티 공간조성 측면에서 상당한 성과를 거두고 있다.

5. 노후·불량주택의 현대화 및 주상복합건물 활성화

노후·불량주택을 개량하여 현대화하고 주거환경개선을 도모하기 위한 사업으로는 주택건설촉진법에 의한 재건축사업과 도시재개발법 및 도시저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법에 의한 주택개량 재개발 및 주거환경 개선사업을 들 수 있다.

노후·불량주택의 증가는 전반적으로 주거수준과 주거만족도를 하락시키는 요인이 되고 있으며, 특히 대도시 지역의 택지고갈 현상은 재개발, 재건축 수요를 확대시키게 되었다.

따라서 재건축 및 주택개량사업을 촉진시키기 위하여 우리시에는 재건축시 주민 동의율 완화 및 양도세 면제, 재개발 구역내 국공유지 매각대금 장기분할납부 및 산림전용 부담금 면제, 주택개량 융자금 증액 등 각종 활성화 시책을 추진중에 있다.

그러나 지금까지의 재개발, 재건축은 국지적인 사업성만을 최우선으로 하여 추진해온 관계로 인근지역 및 도시전반에 미치는 외부 영향에 대한 고려가 부족했다고 볼 수 있다.

이러한 문제점을 해소하기 위해 서울시에서는 도시계획 차원에서의 계획적인 개발을

유도하기 위하여 재개발 기본계획 수립 및 주택시가지 주거밀도 분석등에 관한 연구 용역을 전문연구기관을 통해 실시하고 있다.

또한 도심재개발사업은 지금까지 업무용시설 위주로 시행되어 왔으나, 주거기능을 강화시킨 복합용도 건축물을 활성화함으로써 야간의 도심공동화 현상을 방지하여 도심부에 활력을 불어넣고, 직주근접을 통해 출퇴근 시간의 심각한 교통체증을 해소함과 아울러 주택공급 물량확대 효과를 거둘 수 있다는 측면에서 도시문제를 해결할 수 있는 강력한 대안이 될 수 있다.

이러한 맥락에서 '94. 3. 26일 입법예고된 주택건설촉진법 시행령 개정안에서 주상 복합건물이 들어설 수 있는 용도지역을 상업지역외에 준주거지역으로 까지 확대하고 주택건설호수를 1백가구 미만에서 2백가구 미만으로 상향조정한 것은 큰 도움이 될 것으로 보인다.

그러나 현행 주상복합건물은 전용면적 비율이 작은데다 주거환경이 열악하다는 약점도 만만치 않으므로, 해당입지의 개발용량을 고려한 용적률 및 건폐율의 차등적용, 오락·구매·휴식·공공시설 등을 다양하게 배치도록 하는 방안 등에 대한 신중한 검토가 요청된다.

성실시공 책임의식 공사튼튼 나라튼튼