

특 집

|| 콘크리트 구조물의 리모델링 ||

건축물 리모델링의 정책방향 - Policy Direction for Remodeling Existing Buildings -



임태모*
Lim, Tae Mo

1. 리모델링의 제도도입 배경

우리나라는 지난 1970년대부터 고도성장을 배경으로 하여 이후 높은 수준의 건축투자가 지속되면서 주택 및 일반 건축물의 재고가 대량으로 축적되어 있는 상태로서 2000년 12월에 현재 6백만 동을 넘어선 것으로 집계되었으며, 이 가운데 주거용이 73%인 4백 3십만 동을 차지하고 있으며 전체 재고 가운데 가장 높은 비중을 차지하고 있다.

주택부문의 경우 정부의 지속적인 공급 확대 정책에 힘입어 2002년 기준으로 주택보급률이 100.6%로서 1,235만 호가 건설되었으며, 주택보급률이 이미 100%를 넘어서고 있다. 주택의 건설구성을 살펴보면 총 주택 호수 중 단독주택은 37.3%인 461만 호이며, 공동주택은 62.7%인 774만 호를 차지하고 있다. 특히 건축 경과연수가 20년 이상인 주택은 280만 호로 전체의 23%를 차지하고 있으며 공동주택은 37만 호로 공동주택의 약 13%에 해당하며, 앞으로 노후주택의 비중은 급속히 증가될 전망이다.

이렇게 지어진 많은 건축물들이 그 동안 세월이 경과하면서 각종 설비가 노후화 되고 건축물의 평면과 구조 등이 새로운 생활양식에도 맞지 않게 됨에 따라 최근에는 공동주택을 중심으로 기존 건축물을 철거하고 다시 짓는 재건축이 성행하게 되었다. 그

러나, 이와 같이 철거되는 건축물 중에는 구조적으로 별 문제가 없어 약간의 개·보수만 하면 계속 사용할 수 있는 건축물들이 많아 철거로 인한 자원의 낭비는 물론 건축 폐기물로 인한 환경훼손 등 그 부작용과 폐해가 많은 실정이다.

한편 지금까지는 재건축시 높은 용적률이 적용되어 이에 따라 연계되는 경제적 실리가 재건축을 부추기는 요인이 되어 왔다. 하지만, 최근 지방자치단체들이 재건축 아파트의 용적률을 제한함에 따라 재건축이 주춤하면서 다른 대안을 모색하게 되었다. 그러나, 대안의 하나로 검토되어온 건축물의 개·보수의 경우 현행 각종 법령에 저촉되어 사실상 불가능하게 되어 있었다. 이에 따라 정부는 이와 같은 무리한 재건축에 따른 낭비와 부작용을 최소화하기 위하여 기존 건축물을 철거하지 않고 일부 개·보수 등을 통하여 계속 사용할 수 있도록 하는 이른바 '리모델링'을 활성화하기 위하여 제도개선을 하기로 하고, 지난 2000년 12월부터 2001년 8월까지 대한주택공사가 공사소유의 오산 외인 임대아파트 43세대를 대상으로 리모델링 시범사업을 시행한 결과와 연구용역결과 등에 따라 제도개선을 시행하였다

2. 리모델링 활성화 방안의 주요내용

건설교통부가 용역결과 및 시범사업 등을 거쳐 2001년 8월 20일 마련한 리모델링 활성화 방안의 주요내용은 다음과 같으며, 현재 제도개선이 거의 완료되어 가고 있는 상태이다.

* 건설교통부 건축과 사무관

2.1 관계법령의 개정

2.1.1 「건축법시행령」 및 「건축법시행규칙」 개정

20년 이상 사용한 기존건축물을 리모델링 하는 경우 건축법 제32조(대지안의 조경), 건축법 제36조(건축선의 지정), 건축법 제47조(건폐율), 건축법 제48조(용적률), 건축법 제51조(건축물의 높이제한), 건축법 제53조(일조권에 의한 높이제한) 및 건축법 제67(공개공지의 확보)의 규정을 다음의 범위 안에서 지방건축위원회의 심의를 거쳐 완화할 수 있도록 하였다.

특히 기존 건축물의 상태·주변여건 등 여러 가지 상황에 따라 완화의 정도나 범위를 신축적으로 정할 수 있도록 하기 위하여 전문가들로 구성된 지방건축위원회에서 결정하도록 하였고, 기존 건축물을 리모델링하는 데 따른 구조적 안전을 철저히 검토하도록 하기 위하여 설계 및 감리를 반드시 건축사가 하도록 하였으며, 그 구체적 기준은 다음과 같다.

- 공공의 이익에 저해하지 않아야 하고, 주변의 건축물 및 대지에 지나친 불이익을 주지 않으며, 도시의 미관이나 환경을 지나치게 저해하지 않는 범위 내이며,
- 공동주택을 증축하는 경우에는 승강기·계단·복도·각 세대 거실 및 부대복리시설 등 건축물의 기능을 향상시키기 위하여 불가피한 범위로 한정하였고,
- 일반 건축물이 증축은 연면적 합계의 1/10 범위 안에서 승강기·계단·주차시설·장애인 등의 편의시설·외부벽체·통신시설 등의 개·보수를 통한 건축물의 기능을 향상시키기 위하여 불가피한 범위로 한정하였다.
- 개축은 증축과 연계되는 접합부분에 한정하도록 하였으며,
- 특히 공동주택은 세대수가 증가되어서는 안되고 또한 분양하는 복리시설은 리모델링 대상에서 제외하였다.

건축기준을 완화받는 리모델링을 하고자 하는 건축주는 건축사가 작성한 건축계획서 및 개략설계도서를 첨부하여 건축허가 신청전에 시장·군수·구청장에게 건축기준의 완화를 신청하고 신청을 받은 시장·군수·구청장은 지방건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 완화범위를 결정하여 건축주에게 통보하면 이를 기준으로 건축설계를 하여 건축허가를 신청하도록 하였다. 이러한 내용으로 「건축법시행령」이 2001년 9월 15일 개정되었고, 「건축법시행규칙」은 2001년 9월 28일 개정·공포한바 있다.

2.1.2 공동주택관리령 개정

공동주택 단지 내 부대복리시설은 상호간의 변경시 주택건설기준에 관한 규정에서 정하는 기준에 적합하여야 변경이 가능하였던 것을 어린이 놀이터·단지 내 도로·조경시설·주차장 등 부

대복리시설 상호간에 당해시설의 1/2 범위 이내의 변경시 입주자의 2/3 이상의 동의를 득하여 시·도지사에게 허가를 받도록 하였으며, 건축법령상의 리모델링의 범위라 하더라도 입주 후에는 증축이 불가하였으나, 전체 입주자의 동의를 득하여 구조안전 등에 지장이 없는 범위 안에서 증축은 시·도지사 허가를 득하도록 하였고, 노약자 및 장애인을 위한 경미한 리모델링(계단 단높이 제거, 수직 및 수평동선의 개선 등)시에는 입주자의 2/3 이상 동의를 득하여 시·도지사에게 허가를 받아야 하던 것을 입주자 대표회의 의결후 시·도지사에게 신고만 하게 하는 등 절차를 간소화하도록 하였으며, 이러한 내용의 「공동주택관리령」은 2002년 3월 25일 개정·공포되었다.

2.1.3 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제정

리모델링 대상 건축물이 집단화 되어있는 지역에서 도시미관 및 건축기준의 완화의 정도 등에 관한 통일적 기준을 적용토록 하기 위하여 리모델링 관리지구의 지정근거를 마련하고, 미관지구 및 경관지구와 고도지구는 지자체의 도시계획조례로 건축물의 높이 및 층수를 제한하고 있으므로 동지역 내에서 이들 기준을 완화할 수 있는 근거를 마련하도록 하였으며, 이를 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」이 2002년 12월 26일 제정되었다.

2.1.4 「주택건설촉진법」 개정

「주택건설촉진법」은 2개의 법으로 구분하여 「도시 및 주거환경정비법」은 2002년 12월 30일 공포되어 2003년 7월 1일부터 시행하며, 「주택법」은 2003년 5월 29일 공포되어 2003년 11월 30일 시행하도록 법령이 개정되었으며, 현재 하위 법령인 시행령 및 시행규칙을 개정 중에 있다.

리모델링과 관련하여 「주택법」에 반영하여야 할 사항으로는 시·도지사가 리모델링의 행위 허가시 건축법에 의한 건축허가 의제 되지 않아 이를 별도로 허가 받아야 하는 부담을 경감하기 위하여 건축법에 의한 건축허가를 의제 하도록 하고,

리모델링의 행위허가후 사용검사의 제도가 없으므로 사용검사 제도를 신설하며, 리모델링 시공자에 대한 하자보수 보증금 예치를 하도록 하여 시공자에게 하자보수 책임을 부여하고, 공동주택의 증축 등으로 전용면적 변경시 대지분 및 공유면적 배분 방법의 특례를 정하여 대지분이나 공유면적은 변하지 않도록 하고, 리모델링을 위한 소유자의 효율적 의사결정을 위하여 리모델링의 조합 설립 근거 등을 마련하도록 하였다.

2.2 신축건축물의 설계기준 마련·배포

향후 리모델링의 지속적인 활성화를 유도하기 위하여 건축물의

내구성을 증대시키고 유지관리를 용이하게 하며, 건축물의 내부 구조를 쉽게 바꿀 수 있도록 「신축 건축물의 설계기준」을 마련하여 일선 시·도에 2001년 12월 14일 시달한 바 있으며, 그 주요 내용은 다음과 같다.

- 건축물 및 건축부자재 치수표준화(MC) 적용
- 내부 구조변경이 쉽도록 위치변경이 가능한 가변계획을 수립
- 콘크리트 피복두께의 증가 및 최소 설계기준 강도의 상향조정
- 세대의 확장·통합 및 분리를 고려한 구조계획의 수립
- 설비 샤프트·덕트의 설치위치 및 구조를 점검과 수리가 용이하도록 지하에 공동구 설치 및 수직배관은 계단 및 복도 등 공용부분에 설치토록 하되, 이중배관·건축벽체 내부배관·이중바닥 및 반자를 이용한 배관 및 세대내부에 공동배관 설치 지양

2.3 리모델링시 국민주택기금 지원

국민주택규모의 공동주택에 대한 리모델링시 국민주택기금은 2002년 5월 6일부터 이를 지원하고 있다

2.4 리모델링 시범사업 실시

대한주택공사에서 서울시 마포구 용강동에 위치한 마포용강아파트(전체 9개동 300호)2개 동 60호를 대상으로 2002년 8월

14일부터 리모델링 시범사업을 추진 중이며, 2003년 7월말에 준공될 예정이다. 동 사업은 민간 공동주택 리모델링의 첫번째 시범사업으로서 국내 공동주택 리모델링이 본격화되는 벤치마킹이 될 것이다.

2.5 공동주택의 리모델링을 위한 공법 및 구조설계 지침 마련을 위한 용역추진

공동주택 리모델링 시 수반되는 구조변경과 보수·보강공사 시 필요한 구조공법 및 구조설계지침을 마련하여 보급하고자 대한건축학회에서 연구용역(2002년 7월 ~ 2003년 7월)을 하였으며, 그 용역결과에 따라 관련지침을 마련하여 보급할 예정이다.

3. 맺는말

리모델링의 활성화를 위한 「주택법시행령」 등 관련법령의 제도기반이 2003년 하반기에 완료되므로 2004년 상반기부터는 서울 시내의 공동주택을 중심으로 본격적인 리모델링이 추진될 것으로 기대되며, 앞으로도 리모델링과 관련한 지원방안 등에 대하여도 지속적인 개선방안을 마련할 계획이고, 특히 2003년 7월 마포용강 아파트 시범사업이 완료되면 그 결과를 국민에게 적극 홍보하여 리모델링을 유도·확산시킬 수 있도록 적극 추진할 계획이다. □

생활건강-"발목펌프운동"

학회 창립 14주년 기념 모임에서 이동환 명예회원께서 자신의 체험을 바탕으로 소개한 발목펌프운동을 간단히 요약하면 다음과 같다.

발목펌프운동은 일본에서 1939년에 태어난 이나가키 아미사쿠라는 사람이 어릴 때부터 신장병과 당뇨병에 시달리다가 자연 속에서 몸을 건강하게 하는 방법을 찾던 중 나뭇잎이 바람에 흔들리는 것을 보고 고안한 것으로, 발목이 상하로 움직임으로써 종아리의 근육이 펴졌다 수축했다 하는 펌프의 역할을 하여 정맥에 혈액을 심장으로 도로 보내는 것을 돕는 운동이다.

발목펌프운동 실행방법은 간단하다. 우선 길이 30cm, 직경 6~10cm 굵기의 통나무, PVC 파이프 혹은 청죽을 준비한다. 구한 통나무에 넓게 타월을 감는다. 이것은 다리가 통나무에 세게 부딪히는 것이 두려워 떨어뜨리는 속도를 늦추는 것을 방지하기 위해서다. 그리고 바로 누어서(혹은 앉아서 양다리를 펴고) 아킬레스건과 종아리 사이에 타월을 감은 통나무를 놓는다. 그 상태에서 무릎에 힘을 뺀 채로 한쪽 다리를 펴고 20~30cm 정도 든 후 그대로 떨어뜨려 통나무에 아킬레스건을 부딪히게 한다. 근육운동이 아니므로 힘들어 무리할 필요는 없으며, 발가락이 하늘로 향하도록 하면 뼈를 맞아 아픈 경우도 없다. 한쪽 다리 25~50회를 하고 끝나면 다른 쪽 다리도 이와 같이 한다. 이런 방법으로 하루에 양발로 각각 600회씩 1,200회를 실시한다. 이것을 1일 2~3회 공복 때나 자기 전에 하면 더욱 효과가 크다. 발목펌프운동은 매일 규칙적으로 하는 것이 중요하며, 운동시 설탕 섭취를 삼가는 게 좋다. 숙면할 수 있고, 고혈압, 당뇨 등에도 효과가 있다고 한다. (www.balmokpump.com 참고)



36도