

16층 이상 아파트 등 안전진단 강화

올해부터 달라지는 건설관련 제도

올해부터 16층 이상 아파트 등 대형시설물에 대한 안전진단과 공동주택 시설기준이 강화되는 등 일부 건설관련제도가 바뀌게 된다.

① 16층 이상 아파트 등 안전진단 강화

올해부터 16층 이상 아파트 등 대형시설물은 준공 후 하자담보 책임기간 만료전에 실시하는 최종 정밀점검을 안전진단 전문기관으로부터 의무적으로 받아야 한다.

또 안전진단의 기술력 제고와 충실화를 도모하기 위해 안전진단 전문기관의 안전점검 및 정밀안전진단 실적을 건설교통부 장관이 집중관리하고 부실진단기관에 대해서는 등록취소, 영업정지 등으로 엄격히 처벌하기로 했다(시설물의 안전관리에 관한 특별법).

② 공동주택 시설기준 강화

어린이 보호를 위해 공동주택 계단, 발코니의 난간 높이를 110cm에서 120cm로, 간살간격은 15cm에서 10cm로 강화(주택건설기준등에 관한 규정)

③ 주상복합 재건축 아파트도 학교용지부담금 부과

도시지역 취학아동을 증가시켜 교육환경 악화요인으로 꼽혀온 300가구 이상 주상복합건물에도 분양가의 0.8%에 해당하는 학교용지 부담금이 부과된다. 또 재개발·재건축 사업으로 건설되는 300가구 이상의 아파트 등 공동주택에도 학교용지 부담금이 부과되지만 이들 사업지역에서는 기존 입주민은 부과대상에서 제외된다(학교용지 확보에 관한 특별법).

개 선 사 항	개 선 사 항	개 선 사 항
안전진단 강화	· 16층 이상 아파트 준공 후 하자담보책임기간 만료 전 최종정밀점검을 안전진단 전문기관으로부터 의무적으로 받아야 함.	· 시설물의 안전관리에 관한 특별법 · 2003년 상반기 시행
공동주택 시설기준 강화	· 어린이 보호를 위해 공동주택의 계단·발코니 난간 높이 및 간살 - 난간높이 : 120cm - 간살간격 : 10cm	· 주택건설기준 등에 관한 규정 · 2003년 1월 중 시행 · 학교용지확보에 관한 특별법
학교 용지부담금 부과	· 300가구이상의 주상복합 건물과 재개발·재건축 공동주택등에도 분양가의 0.8%에 해당하는 학교용지부담금 부과	· 2002년 12월5일 이후 허가된 사업해당

주상복합 짓기 어려워 진다... 서울시 “기동식”만 허용

서울시가 주상복합 아파트의 건축기준을 크게 강화했다. 이에 따라 앞으로 서울 시내에서 주상복합 아파트 짓기가 어려워 질 전망이다.

서울시는 최근 주상복합 아파트의 구조기준과 관련, ‘벽식’을 금지하는 대신 ‘기동식’(라멘조)으로만 짓도록 하는 내용의 ‘건축심의 기준’(행정지침)을 마련해 이달부터 시행에 들어갔다고 4일 밝혔다.

이번에 강화된 기준은 건축심의를 받아야 하는 16층 이상은 물론 심의대상에서 빠져있는 15층 이하 건물에도 적용된다.

서울시는 “최근 초고층으로 건립되는 주상복합 아파트 대부분이 기동식과 벽식이 혼합된 형태로 지어져 구조안전은 물론 향후 리모델링도 어렵기 때문”이라고 설명했다.

기동식구조란 기동과 보가 건물의 하중을 떠받치는 형태로 벽식구조보다 사업성이 떨어지고, 공급면적도 줄어드는 단점을 안고 있다.

기동식 구조로 지을 경우 벽식 구조에 비해 건축비는 20~30% 증가하는 반면 분양면적은 20% 이상 감소하게 된다.

이 때문에 주상복합 아파트 공급업체들은 분양가를 대폭 올리거나 사업을 포기해야할 처지에 놓일 전망이다.

업계에서는 “일부 지역에서 빚어지고 있는 청약과열을 막기 위한 변칙 규제”라며, “분양가를 올리거나 공급계획 자체를 재검토할 수밖에 없다”는 반응을 보였다.

서울시에서 서울시 건축사협회에 보낸 공문을 아래와 같이 게재합니다.

문서번호 건지58550-5003

시행일자 2002.11.22

제목 : 주상복합 건축물의 구조방식에 대한 심의기준 마련에 따른 협조요청

1. 귀 협회의 무궁한 발전을 기원합니다.

2. 우리시에서는 그간 주상복합건축물의 구조방식에 있어 하부는 기동식 구조로 하고 상부는 벽식구조로 하는 복합구조형식에 대한 문제점이 있음을 인식하고, 그에 대한 개선안을 마련하고자 건축심의 과정에서 여러 차례 논의를 거쳐 그에 대한 대안을 모색해 왔으며,

3. 논의결과 복합구조(하부: 기동식, 상부: 벽식)방식의 건축물은 층별로 자유로운 평면구성이 불가능하고, 사업주는 층고를 낮추어 최대의 이윤을 얻고자 복합구조(기동식+벽식)방식을 채택한 후, 개별 분양 이후의 건물관리는 입주자의 몫으로 남게되며, 리모델링 필요시에도 벽체를 철거하거나 칸막이 구획변경이 곤란하여 리모델링의 장애요인이 되며 이로 인해 건축물의 슬럼화를 가속시키고, 또한 기동식 구조와 벽식 구조의 연결부인 전이 층이 지진과 같은 횡력에 취약하다는 결론을 얻었습니다.

4. 이에 따른 건축위원회의 심도있는 논의결과 우리시 건축위원회 심의대상인 주상복합 건축물의 구조는 기동식 단일구조만 허용하기로 결정하였음을 알려드리니 귀 협회 회원에게 이러한 취지를 홍보하여 주시기 바랍니다.

첨부 : 주상복합 건축물 심의(구조)기준 정립 1부. 끝.

서울특별시장

서울지역 재건축 요건 강화

서울시가 아파트의 무분별한 재건축 폐해를 막기 위해 재건축 허용연한을 기존에 지은지 20년 이상에서 40년 이상으로 강화하겠다는 입장을 재확인했다.

이명박 서울시장장은 재건축대상을 기존의 지은지 20년 이상에서 40년 이상으로 강화해야 한다는 입장을 지난 12월 7일 서울시 인터넷 홈페이지 '시장에게 바란다'에 제시된 재건축은 주거환경 개

선이 목적이므로 경과연수 상향은 절대 반대한다는 견해에 대한 공
개답변을 통해 이같이 말했다.

그동안 시 관계자가 시의회의 시정질문에 대해 재건축 허용연한
은 40년 이상이 돼야 한다는 내용의 답변을 한 적은 있지만 이시
장이 직접 이같은 입장을 밝힌 것은 처음이다.

이 시장은 답변에서 철근콘크리트 건축물의 수명을 20년으로 유
지한다면 계속적인 부실공사와 재건축이 반복되는 결과가 초래된
다며, 수명을 선진 외국같이 90~200년을 요구하는 것이 아니라
최소한 60년을 기준으로 할 때 건물의 불량수준은 3분의 2인 40
년이 돼야 한다는 것이 전문가들의 소견이라고 설명했다.

그는 이에 따라 40년 또는 시대별 건축기술 여건을 고려해
20~40년으로 할 것을 건설교통부에 건의한 바 있으나 이러한 연
도별 차등적용도 70년대 잘 지은 건물도 허물어야 한다는 모순 때
문에 바람직하다고 볼 수는 없을 것이라고 지적했다.

그는 따라서 구조안전진단을 통해 주거의 안전에 문제가 있을 경
우는 언제라도 재건축을 허용해야 하겠지만 기본적으로 철근콘크
리트 건물의 재건축을 위한 경과연한은 40년은 돼야 할 것으로 판
단하고 있다고 강조했다.

이 시장은 구체적인 사항은 도시 및 주거 환경 정비법 시행령에
서 정하게 될 것이고 시행령에서 정하지 못한다면 시·도·조례에
서 다뤄질 것이라고 덧붙였다.

한편 건설교통부가 지난 12월 30일 제정·공포한 도시 및 주거
환경 정비법이 오는 7월 1일부터 시행됨에 따라 시행령과 시행규
칙 제정안을 마련하여 2월 13일부터 3월 4일까지 기간에 걸쳐 입
법예고에 들어갔는데, 상기와 관련한 내용을 살펴보면 재건축 허용
연한을 20년 이상으로 하되 지방자치단체별로 지역특성을 감안,
시·도 조례로 정하도록 하고 있다.

시설물 안전 · 유지관리기준 합리화

기본계획(안) 공청회 보수·리모델링 기준 정립도

앞으로 시설물의 안전 및 유지관리기준이 자발적인 이행을 유도
하는 방향으로 개선되고 안전관리도 기획 설계단계에서부터 이뤄
지도록 유지관리체계가 개선된다.

또 시설물의 안전에 관한 특별법이 개정·확충되고 시설물의 안
전점검 및 진단·보수를 위한 기술개발도 활발해질 전망이다.

지난해 11월 5일 시설안전기술공단에서 열린 시설물의 안전 및
유지관리 기본계획 수립을 위한 공청회에서 건교부는 이같은 내용
이 담긴 “시설물의 안전 및 유지관리 기본계획(안)”을 제시했다.

기본계획(안)에 따르면 현행 반기별 1회 이상으로 돼있는 안전점
검을 월 1회부터 연 1회까지 관리주체가 융통성있게 결정하고 2
년에 1회 이상으로 돼있는 정기점검은 준공후 3~5년부터 매 1년
또는 3년에 1회이상으로 조정기로 했다.

특히 공용 후 10년이 경과한 시설물에 대해 5년에 1회 이상 정
기적으로 실시하도록 돼있는 정밀안전진단은 시설물 준공 후 관리
주체가 관리·시행계획에 반영해 실시하되 안전점검시 이상이 발
견되면 즉각 실시토록 했다.

또 ‘시특법’에 의해 구분돼있는 1종, 2종 시설물을 재난·재해
방지의 중요도와 관리주체의 능력 등을 감안, 안전점검 및 정밀진
단 기준을 차등 적용하고 2종 시설물의 경우 법정기준 내에서 각
시설물의 관리주체가 기준을 정하도록 했다.

이와 함께 시설물별 내구연한 추정모델을 개발해 1종 시설물을
대상으로 추정·평가하고 이를 토대로 시설물별 내구연한 기준을
추정, 3년 또는 5년 주기로 발표하는 방안을 추진기로 했다.

건교부는 안전·유지관리를 강화하기 위해 기획·설계단계에서
LCC기법을 도입한 시설물의 안전점검 및 진단방안과 시공중 결함

에 대한 보수보강 등 기준과 처리지침을 마련하고 사후관리 단계에서는 보수보강 대수선 리모델링 재건축 등의 기준을 정립키로 했다.

또 시설물의 원상회복 보수 대수선 리모델링 재건축 등 유지관리의 범위를 감안 구체적인 시행지침을 마련할 수 있는 근거를 신설하는 등 시특법을 개정·확충하기로 했다.

특히 시설물의 생애주기관리 및 예측시스템을 개발하고 안전점검·진단에 IT기술을 활용하는 등 진단보수기술개발도 적극 추진할 방침이다.

건교부는 전문인력 양성을 위해 건설기술자 또는 관련기술자 자격시험에 안전점검·진단, 보수·보강, LCC 예측 등 기술능력을

평가할 수 있는 과목을 신설하고 시설물 안전관리업체가 적정한 수익을 얻을 수 있도록 안전진단 대가를 현실화, 관련산업을 특성화하기로 했다.

이 밖에 시설물의 안전 및 유지관리 정보생산 프로세스 등을 분석해 중앙데이터베이스를 구축, 건축정보 관리시스템 건설산업형 정시스템 등과 연계·운영하는 등 정보화를 추진키로 했다.

건교부는 이같은 과제들을 단기 개선과제, 정책연구 과제, 기술개발 과제, 장기발전 과제 등으로 구분해 추진하되 기술개발과제는 시설안전기술공단 등 공공관리 주체와 산·학·연도 참여, 성과를 공유토록 할 계획이다.

아파트 층간소음기준 58~50dB 이하, 발코니 난간도 높게하고 촘촘히 설치

건교부, 주택건설기준개정 예고 / 분양가 1%정도 상승할 듯

공동주택 입주자의 주거환경개선을 위해 아파트 층간소음기준이 법제화돼 앞으로 공동주택을 건설할 경우 이 기준을 충족하도록 정한 표준바닥구조로 시공해야 한다.

이에 따라 분양가도 지금보다 1%정도 상승할 것으로 보인다.

또한 발코니 난간이 지금보다 10cm 정도 높아지는 등 난간설치 기준이 강화된다.

건교부는 지난해 11월 14일 공동주택, 특히 아파트 층간소음을 줄이기 위한 바닥충격을 기준과 어린이 추락방지를 위한 난간설치 기준을 강화하는 내용의 주택건설기준 등에 관한 규정 개정안을 마련, 15일자로 입법예고한다고 밝혔다.

개정안에 따르면 공동주택의 층간바닥충격음을 경량충격음(작은 물건 떨어지는 소리)은 58dB 이하로, 중량 충격음(어린이 뛰는 소리)은 50dB이하로 하거나 건교부 장관이 이를 충족하도록 정한 표준 바닥구조로 시공토록 했다.

건교부는 이 기준은 식탁의자를 끄는 소리가 아래층에 들리지 않고, 어린이가 뛰어 올리는 소리가 불쾌감을 주지 않을 정도의 수준으로 기존 580만 가구의 아파트 가운데 53%가 이에 미달한다고 설명했다.

이에 따라 이를 충족하려면 아파트 바닥이 현재 135~180mm에서 20mm 가량 두꺼워져야 하고, 이로 인해 지금보다 1%정도의 분양가 상승요인이 발생, 32평형 기준으로 150만~200만원의 분양가가 오를 것으로 건교부는 추정했다.

건교부는 관계부처 협의과정에서 환경부가 경량충격음을 53dB로, 중량충격음을 45dB로 할 것을 요구했으나, 기존 아파트의 98%가 이에 미달하고 분양가 상승요인도 32평형 기준 750만~800만원에 달해 이처럼 최소기준을 설정했다고 밝혔다.

건교부는 준비기간 등을 감안 공포 1년 후 사업계획승인을 신청하는 아파트부터 적용하되 중소건설업체 등을 위해 산·학·연 협동 연구개발(R&D)을 통해 표준바닥구조를 개발, 고시하고 소음등

급제도 도입할 계획이다.

또한 어린이가 계단·발코니 난간에서 추락하는 사고를 막기 위해 난간높이를 현행 110cm에서 120cm로 높이고, 난간 간살의 간격을 15cm에서 10cm로 줄여 촘촘히 배치하도록 했다.

이와 함께 주택단지내 노인정의 명칭을 노인복지법이 정하는 대로 경로당으로 바꾸고 설치면적도 100~150가구의 주택단지는 15㎡ 이상에서 20㎡이상으로 상향 조정했다.

이밖에 주택단지에 2개 이상 용도지역이 있을 경우 절반이 넘는 용도지역의 기준을 적용하되 녹지지역과 겹치면 각각의 용도지역 기준을 적용, 녹지를 보존하기로 했다.

건교부는 입법예고안에 대한 관계부처 의견과 규제심사위원회 심의결과 등을 거쳐 내달 중 기준을 공포, 시행할 예정이다.

한편 건교부가 이날 마련한 주택 건설기준 등에 관한 규정개정안은 관계부처 협의과정에서 환경부와 협의를 마치지 않은 상태에서 발표된 것이어서 시행에 난항이 예상되고 있다.

건교부가 이날 입법예고한 주택건설기준 등에 관한 규정 개정안은 공동주택 입주자의 주거환경개선에 초점이 맞춰져 있다.

이날 입법예고한 기준개정안의 주요골자는 공동주택의 층간소음기준이 처음으로 마련돼 앞으로는 이에 따라 시공토록 한다는 점이다.

이에 따라 앞으로 분양되는 아파트의 분양가는 평형별로 차이는 있으나 평균 1%정도 올라갈 것으로 건교부는 분석하고 있다.

이날 건교부가 입법예고한 규칙개정안을 문답풀이로 알아본다.

▷개정령 적용시점은?

공포와 동시에 시행한다. 다만, 층간바닥충격음은 세부기준을 정하기 위한 준비기간을 감안, 공포 1년후 사업계획승인이 신청되는 공동주택부터 적용한다.

▷바닥 충격음 적용대상은?

신규로 건설되는 공동주택에만 적용된다.

▷경량충격음은 58dB 이하, 중량충격음은 50dB 이하로 기준을 정한 이유는?

기존공동주택의 바닥구조 실태와 각종 바닥구조에 대한 충격음

실험, 거주자 청감실험 결과 등 자료와 주거문화, 기술여건, 경제성 등을 감안해 정한 것이다. 기존 아파트의 53%가 새 기준에 미달한다.

▷건교부 장관이 정하는 표준바닥구조는?

기술적으로 기준을 충족시키기 어려운 중소업체 등을 위해 10억 원을 들여 산·학·연 연구개발(R&D) 사업으로 표준적인 바닥구조를 개발, 내년 고시할 예정이다.

▷공동주택 건설후 소음측정 결과 기준에 미달하면?

사용검사를 내주지 않는다. 재시공하거나 손해배상 분쟁이 생길 수 있어 대부분 표준바닥구조로 시공할 것이다. 이미 많은 업체가 기준에 맞는 아파트를 짓고 있거나 시험 시공을 하고 있다.

▷바닥충격음 측정·확인방법과 등급별 기준 마련은?

표준 바닥구조 연구와 병행, 시행에 지장이 없도록 1년간 마련할 예정이다.

▷분양가는 얼마나 오르나?

콘크리트 바닥을 두껍게 하고 완충재 등을 쓰는데 따른 분양가 상승분은 32평형 기준 150만원 안팎으로 분양가의 1% 정도다. 현재 아파트 바닥은 135~180mm 인데 20mm 정도 더 두꺼워지는 셈이다.

▷난간 높이와 간살 간격을 조정한 이유는?

발코니나 계단 등 난간에서 어린이가 추락하는 것을 막기 위해 보건복지부가 추진하고 있는 어린이 보호육성 5개년 계획에 맞춰 조정한 것이다.

▷노인정 설치면적을 15㎡(4.5평)에서 20㎡(6평)로 높인 이유는?

노인복지법에서 경로당 최소면적을 20㎡로 정하고 있어 명칭과 최소면적을 통일하기 위한 것으로 100~150가구의 공동주택에만 영향을 미친다.

도시가스시설 내진설계 의무화

산자부, 사업법규칙개정 확정

기존배관도 원격자동차단장치 설치

금년 1월부터 신규 설치하는 모든 도시가스 시설물에 내진설계 적용이 의무화된다.

또 기존에 설치된 배관에 대해선 원격자동차단장치를 설치하고 도시가스 공급구역 블록화도 점차 세분화돼 구축될 전망이다.

산업자원부는 지난해 10월 10일 이같은 내용을 주요골자로 하는 도시가스사업법 시행규칙 개정안을 확정, 도시가스누출사고 예방대책을 적극 추진한다고 밝혔다.

이와 관련 산자부는 우선 기존 중·저압 시설에만 적용하던 내진설계적용 방침을 금년 1월부터 신규설치하는 모든 도시가스 시설물로 확대 적용키로 하고 도시가스 제조소 건축물은 철근콘크리트 이상의 강도를 갖는 구조로 설치토록 했다.

또한 내진설계를 적용치 않은 기존 도시가스 배관에 대해선 향후 정밀조사를 실시한 후 점진적으로 개선토록 할 방침이다.

아울러 가스량의 이상압력 발생시 가스공급을 긴급 차단할 수 있도록 기존 설치된 배관에 대해 2004년 12월까지 원격자동차단장치 설치를 완료할 계획이다.

특히 도시가스 누출사고시 대형피해 확산을 방지하기 위해 금년 중으로 가스공급기구 20만 가구당 공급구역 블록화를 구축하고 2005년 이후에는 공급기구 1~2만 가구당으로 세분화할 방침이다.

이번 개정안은 산자부가 작년 1월 한국지진공학회에 연구용역을 의뢰한 결과, 국내 지진발생 가능성이 높은 것으로 분석됐으며, 이에 따른 현실적인 대책마련이 시급한 것으로 평가됐다고 산자부 관계자는 설명했다.

안전진단 대상건물 확대

서울시, 노후·소규모까지

대형건축물에만 의무적으로 적용되는 안전진단을 단독주택 등 노후 중·소규모 건축물에도 확대 적용하는 방안이 추진된다.

서울시는 이런 내용을 골자로 하는 중·소규모 주택의 유지·관리 향상방안을 마련, 시설물 안전관리에 관한 특별법 개정을 연말까지 건설교통부에 건의한 뒤 개정이 이뤄지면 올해부터 시행할 계획이라고 지난해 10월 8일 밝혔다.

시는 올해 지은 지 20년이 되는 건축물을 대상으로 안전점검을 벌인 결과를 토대로 안전진단 의무화 대상 기준과 안전진단 주기 등을 결정할 계획이다.

시가 안전진단대상을 확대를 추진하는 것은 중·소규모 건물의 경우 아무리 낡았더라도 소유주가 신청하지 않으면 안전진단 의무화대상에서 제외돼 지난해 8월 은평구 대조동 대조시장내 2층 상가 건물 붕괴참사처럼 커다란 위험을 안고 있는데 따른 것이다.

실제로 시가 대조시장 상가건물 붕괴참사 이후 최근까지 시내 연면적 1천㎡ 이하 중·소형 건축물 16만여개 동을 대상으로 안전점검을 벌인 결과 긴급 보수보강이 필요한 상태인 D급이 132개 동, 안전성에 위협이 있어 시설물을 즉각 사용금지하고 개축이 필요한 상태인 E등급도 39개 동으로 각각 파악되고 있다.