

재건축 바로알기

최근 정부는 주택가격 안정을 위하여 투기지역 또는 투기과열지구 확대(4.30), 전매제한강화(5.9), 후분양제(5.23) 등 연이어 강도 높은 대책을 내놓은 바 있다. 하지만 정부의 이러한 안정화 대책이 당초 정부가 예상한대로 어느정도 실효성이 있을지 또는 혼란만 주는 안정대책이라는 비판을 감수해야 할지는 당분간 더 지켜봐야 할 것으로 보인다. 이에 본호에서는 독자여러분에게 재건축이란 무엇인지 소개하고자 한다. <편집자 주>

재건축과 재개발

주택재개발사업과 재건축사업의 공통점은 주거용도의 건물(주택)이 부실하여 기존의 건물을 전면적으로 철거하고 대지 위에 새로운 주거환경을 구축한다는 점이다. 따라서 인구밀도가 종전보다 고밀화 된다.

차이점은 재개발사업은 자연발생적으로 형성되었거나 과거에 당국이 정책적으로 이주 정착시킨 무허가 불량촌을 대상으로 도시계획사업의 절차에 따라 시행하는 저소득층의 주거환경개선사업인데 반하여, 재건축사업은 도시계획으로 택지

화된 지역의 아파트나 연립주택 등 노후·불량한 공동주택을 철거하고 그 철거한 대지위에 새로운 건물(공동주택)을 건축하는 사업이다. 따라서 재개발사업은 저소득 불량 주거밀집지역을 도시계획절차에 따라 <도시재개발법>에 근거하여 시행하는 공공사업이며, 인구 100만 이상 도시는 재개발기본계획수립이 의무화되어 재개발구획지정시 용적률, 건폐율, 층수, 건물높이, 건물높이, 건물연면적 등 사업계획내용을 도시계획으로 결정하여 고시하도록 되어 있다. 그러나 재건축사업은 아파트나 연립주택 등 공동주택을 소유한 중산층

이상 소득자들이 <집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률>과 <주택건설촉진법> 등 관계법률과 시행령, 시행규칙 등에 따라 건설회사와 공동으로 사업시행자가 되어 노후·불량한 기존의 주택을 철거하고 새로운 공동주택을 건설하는 민영사업이다. 그리고 세입자 이주대책은 조합과 조합원 스스로 해결해야 한다.

주택재개발의 사업절차는 일반 주택재개발과 별 차이가 없다. 우선 관할 지자체의 도심재개발 기본계획이 수립되면 구역지정, 사업계획수립, 조합설립인가, 사업시행인가, 관리처분계획수립, 분양, 청산, 조합해산 등의 순서를 거쳐 사업을 진행시킨다. 사업시행을 위해선 구역 내 토지

· 건물 소유자의 각각 2/3이상 동의를 얻어야 하며, 이때 동의자들이 소유한 토지가 전체 토지면적의 2/3를 넘어야 한다.

재건축사업은 계획 수립에서부터 조합운영, 업체선정, 시공, 청산 등에 이르기까지 추진절차가 복잡하고, 각 절차별로 상당한 전문지식이 필요하여, 전문적인 인력을 갖춘 재건축건설링 업체의 컨설팅이 필요로 한다. 또한 재개발조합은 <도시재개발법>에 의한 '법인'으로 등록되며, 재건축조합은 기타단체로 민법상 '비법인 사단'으로 차이가 있다. 기타 자세한 내용은 재건축신문사 홈페이지에 접속하면 자세히 알 수 있다.(www.rcnews.co.kr)

용적률이란?

대지면적에 대한 건축물 연면적의 비율을 말한다. 이때 연면적은 지하 부분을 제외한 지상부분 건축물의 바닥면적을 기준으로 계산된다. 여기서 바닥면적이란 기둥이나 외벽의 중심선으로 둘러싸인 면적을 말한다. 발코니의 경우 그 면적에서 외벽에 접한 가장 긴 길이에 1.5 m를 곱한 면적을 제외한 나머지 면적은 바닥면적에 포함된다. 그러나 바닥면적이라 하더라도 공중의 통행이나 주차에 사용되는 필로티·공동주택의 필로티·승강기탑·계단탑·장식탁·굴뚝·다락·물탱크·기름탱크 등은 바닥면적에서 제외된다. 또한 20층 이상의 공동주택은 지상층에 기계실·어린이 놀이터·조경시설 등을 설치하는 경우 그 부분은 바닥면적에 포함시키지 않는다. 용적률 또한 건축법에서 정한 최대한도 범위 내에서 해당 지방자치단체가 조례로 세부기준을 정하고 있다. 만약 100평의 대지에 용적률이 200%의 3층 건물을 짓는다고 가정하면 1,2,3층의 바닥면적을 합친 건물 연면적은 200평까지 지을 수 있는 것이다. 또한 대지면적이 100평이고 지하 1,2층 바닥면적을 합한 면적이 120평이고, 지상 5층 바닥면적 합계가 300평이라면 용적률은 지상층 전체바닥면적인 300평만 대지면적으로 나눠 100을 곱한 300%가 되는 것이다.

건폐율이란?

대지면적에 대한 건물 바닥면적 인 건축면적 비율을 말한다. 이 비율은 지역에 따라 다르다. 건축법 및 건축법 시행령에 따르면 건폐율은 ①녹지·자연녹지·생산녹지 지역에는 10분의 2 ②주거 전용지역에는 10분의 4이상 5미만 ③주거지역·준공업지역·공업지역·전용 공업지역에서는 10분의 5이상 6미만 ④준주거지역·상업지역에서는 10분의 6이상 7미만이어야 한다. 건폐율은 각 건물부지에 최소한 공터를 많이 확보해 충분한 햇볕이 비치고통풍이 되도록 하고 화재가 발생할 경우 옆 건물이 타는 것을 방지하고 재해시 피난하기 쉽도록 하기 위한 규정이다. 건축면적은 보통 1층이 차지하는 면적을 말한다. 구체적으로는 건물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥)으로 둘러싸인 부분의 수평투영 면적이다.

지면보다 1M이하인 지하층은 제외된다. 건평은 1층만의 면적을 가리킨다. 또 대지에 둘 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다. 건폐율은 건축밀도를 나타내는 지표의 하나이며 관련 지표로는 용적률(容積率)·호수밀도(戶數密度)·평균층수(層數) 등이 있다

