

건교부, 오피스텔 내진설계 강화

15층 이상 오피스텔 건물에 대해 15층 이상 아파트와 동일한 수준의 내진설계를 하도록 강화되고 3층 이상 학교도 내진설계가 의무화된다. 또 주요구조부가 목구조인 건축물은 지붕높이 18m(5층)를 초과해 지을 수 없다. 8월2일 건설교통부는 건축물의 구조적 안정성을 확보하기 위해 현행 구조기준 체계를 정비하는 등의 내용을 주요 골자로 하는 건축물의 구조기준등에 관한 규칙 개정령안을 3일자로 입법예고한다고 밝혔다.

개정안에서는 건설기술 및 건축환경 변화에 신속히 대처하고 국제기준에 적합하게 건축구조·설계기준 등을 개정했으며 이에 따라 자연재해나 인재에 의한 건축물의 균열·붕괴 등에 따른 피해를 최소화할 수 있을 것이라고 건교부는 설명했다. 개정안은 우선 주거용으로 사용되는 오피스텔 건축이 늘어나고 있음에 따라 15층 이상 오피스텔의 경우 15층 이상 아파트와 동일한 수준의 내진설계를 하도록 의무화하는 등 내진설계 기준을 대폭 강화하기로 했다. 5층 이상 오피스텔은 '중요도 1'에 해당하는 만큼 내진설계를 하도록 했던 것을 바꿔 15층 이상 오피스텔은 '중요도 특'의 기준을 만족시키도록 내진관련 규정을 강화해 적용토록 하겠다는 것이다.

또 3층 이상 학교에 대해서도 내진설계를 의무화해 '중요도 1'에

해당하는 기준을 만족시키도록 했다. 이 같은 내진설계 규정은 서울과 부산 등 7대 특별·광역시와 경기도 전역, 강원도 남부, 충남 북 전역, 전북 전역, 전남 북동부, 경남북 전역 등 지진 I 구역으로 분류된 지역에서 건축·대수선하는 경우 적용된다. 이와 함께 구조기준이 없는 2층 이하 소규모 건축물에 대해 구조적으로 안전한지 여부를 비전문가도 쉽게 확인할 수 있도록 소규모 건축물의 구조기준을 규정했다. 이밖에도 바다·지붕 등을 제외한 주요 구조부가 목구조인 건축물의 경우 지붕높이 18m 이하, 처마높이 15m 이하 및 연면적 3천㎡ 이하까지만 건축을 허용토록 했으며 스프링클러를 설치하면 6천㎡까지도 건축할 수 있도록 했다. 건교부는 건축물의 구조안전과 관련한 설계기준 등이 혼령 1종과 고시를 비롯한 18종 등 각 공종별로 세분화돼 활용이 불편한 점을 감안, '건축물의 구조기준등에 관한 규칙'과 '건축구조설계기준' 등 2종으로 통합·재편하기로 했다면서 2종 모두 연말안에 시행될 수 있도록 추진해 나가기로 했다.

/ 蘇民鎬기자 mino@cnews.co.kr

[일간건설]

모델링 증축면적 20%로 제한..건교부,지침확정

건설교통부가 최근 재건축 대안으로 급부상하고 있는 공동주택 리모델링과 관련, 증축 가능 면적을 기존 아파트 전용면적의 20% 이하로 제한해 파장이 예상된다. 7월21일 건설교통부가 이달 초 확정된 "공동주택 리모델링 행위허가 처리지침"에 따르면 증축(평수 늘리기)의 범위를 기존 아파트 분양면적 기준으로 60(전용 18평) 이하는 20% ◇85(전용 25.7평) 이하는 15% ◇1백35(40.8평) 이하는 10% ◇1백35%(전용 40.8평) 초과는 7%이내로 제한하기로 했다. 따라서 리모델링을 통해 늘어나는 용적률도 같은 비율로 제한된다. 또 1층을 필로티(벽체만을 세운 공간)로 사용하는 경우를 제외하고는 일체의 수직 증축은 불허하기로 했다.

뿐만 아니라 리모델링을 통해 절거할 수 있는 기둥,보,슬래브바닥판 및 내력벽을 전체 동별 물량의 10% 이내로 제한해 재건축과 엄격히 차별화했다. 이 지침은 늦어도 다음달부터 시행에 들어갈 예정이어서 현재 리모델링을 추진 중인 단지들의 전면적인 사업계획 수정이 불가피할 전망이다. 이는 최근 천정부지로 치솟고 있는 리모델링 추진 아파트단지의 가격 하락으로 이어질 것으로 보인다.

다. 건설교통부 주거환경과 관계자는 "늦어도 다음달부터는 일선 행정자치구에 지침을 전달해 8월부터 곧바로 시행에 들어갈 예정"이라고 밝혔다. 이에 대해 업계에서는 "재건축 대신 리모델링을 추진하려던 서울시내 10여개 단지들이 당장 타격을 입게 됐다"며 "정부의 지침대로 할 경우 사업성이 전혀 확보되지 않아 리모델링 사업을 사실상 포기할 수 밖에 없을 것"이라고 말했다. 업계 관계자는 "새 지침은 원칙에 충실한 것이지만 현실과는 다소 거리가 있다"며 "리모델링의 활성화를 유도하기 위해서라도 어느 정도의 메리트는 줄 필요가 있다"고 지적했다. 한편 새로 마련된 지침이 시행되면 기존 아파트 면적보다 많게는 20~30평의 증축을 기대하고 사업을 추진 중인 서울 광진구 광장동 위커힐아파트, 강남구 개포 한신아파트 등 저밀도 아파트단지들이 직격탄을 맞을 것으로 보인다. 새 지침대로 리모델링을 추진할 경우 광장동 위커힐아파트 56평형(전용 45평)은 3.1평 ◇57평형(전용 45.7평)은 3.2평 ◇67평형(전용 54평)은 3.78평 ◇77평형(전용 63평)은 4.4평 정도의 증축에 그치게 된다.

빠르면 오는 10월께 시공사를 선정할 예정인 이 단지는 기존 면적보다 20-30평의 증축을 기대하고 있는 것으로 알려졌다.

김동민 기자 gmkdm@hankyung.com
[한국경제]

건축심의 쉬워진다...서울시, 분리심의제 도입

앞으로 건축주는 자신이 신축하는 건축 규모를 건축 심의 이전에 알수 있어 설계 변경등에 따른 시간과 비용 부담을 크게 줄일수 있게 된다. 이에따라 사업추진 및 일정 수립 등 사업타당성을 사전에 충분히 검토를 할수 있어 완성도 높은 건축 설립이 가능해질 전망이다.서울시는 20일 이같은 내용의 '건축 분리심의제도'를 도입해 설계초기단계에서 건물의 입지와 규모를 확정하기 위한 건축계획 분야 심의와 이를 기초로 전문분야 설계를 완성하기 위한 전문분야 심의제로 건축심의 제도를 이원화하기로 했다고 밝혔다.

서울시 주택국 임계호 건축과장은 "최근 대구지하철 참사 등의 영향으로 전문분야 심의 비중이 높아짐에 따라 이에 필요한 심의도서가 요구되고 있다"며 "하지만 심의과정에서 규모계획이 변경되는 경우 전문분야 심의 도서를 재작성해야 하는 불편한 점이 있어

이를 개선하기 위한 것"이라고 제도 도입 배경을 설명했다.

이번에 도입되는 분리심의제도의 주요 골자는 건축주가 원하는 경우 건축계획분야심의를 와 '전문분야심의'를 분리해 신청할수 있도록 운영하고 건축주 필요에 의해 계획 및 전문분야 심의를 동시에 처리하는 기존의 '일괄심의' 신청도 가능하다는 점이다.

서울시는 이같은 건축계획분야심의를 통할 경우 건축 가능한 규모를 신속히 알 수 있어 예측 가능한 사업추진을 할 수 있을 것으로 내다보고 있다. 게다가 확정된 건축계획분야심의를의 도면을 기초로 전문분야 심의도서를 작성할 수 있게 됨에 따라 비용과 시간을 절감할수 있어 일석 이조의 효과를 볼 것으로 기대하고 있다.

/ ktitk@fnnews.com 김태경기자
[파이낸셜뉴스]

발코니 축소... 건설업계 '반발'

아파트 발코니 길이를 최대 30%까지 줄이도록 하는 내용의 건축법 개정 추진에 건설업계가 크게 반발하고 있어 건설교통부가 골머리를 앓고 있다. 7월15일 건교부와 건설업계에 따르면 최근 건교부는 발코니가 거실 등으로 불법 사용되고 도시 미관을 크게 해치고 있다고 판단, 새로 짓는 전용면적 85㎡(25.7평) 이하의 아파트는 발코니 길이를 벽면길이의 3분의 2 이하(전용면적 85㎡이하는 4분의 3 이하)로 제한토록 하는 내용의 건축법 개정안을 입법예고했다. 특히 건교부는 미국과 유럽 등 선진국 뿐 아니라 일본, 싱가포르 등 대부분 국가에서 우리나라처럼 발코니 전체를 불법으로 개조해 유리로 막는 경우가 없다며 이의 개정을 강력히 요구하고 있다. 그러나 건설업계는 아파트 발코니 길이를 지금보다 짧게 줄이더라도 발코니의 불법 개조를 막지는 못할 것이라고 주장하며 반발하고 있다. 주택건설협회는 지난달 22일 공동주택 발코니 길이를 축소하도록 한 정부의 법 개정안과 관련, "전형적인 탁상행정의 표본으로서 국민들에게 많은 불편만 초래할 것"이라고 반대입장을 밝혔다. 협회는 "아파트 발코니는 서비스 면적에 포함되기 때문에 분양가격에 포함되지 않으며 발코니 면적이 넓을수록 거주공간으로 다양하게 활용할 수 있어 주거생활에 도움이 된다"며

"발코니 면적 축소는 결국 국민들의 주거생활불편 요인으로 작용할 것"이라고 주장했다. 건설산업연구원도 최근 "정부가 발코니 길이를 지금보다 최대 30%까지 짧게 하는 방안을 실행하더라도 과거 사례로 볼 때 발코니 불법 개조는 지속적으로 발생할 것"연구원은 특히 발코니 서비스 면적 축소는 아파트 분양에 막대한 영향을 끼쳐 주택경기를 더욱 위축시킬 것이라고 반박했다.이에 따라 건교부는 최근 건축가, 학자, 연구소, 시민단체 및 건설회사 관계자 등을 초청해 의견을 수렴했으나 건설사들이 이에 크게 반대입장을 밝혀 난처한 입장에 처했다.건교부는 다시 한번 각계 인사들을 초청해 의견 수렴에 나설 계획이다. 건교부 건축과 관계자는 "계속 발코니 확장이란 불법 사태를 방지할 것인가 등에 대한 의견 수렴을 해 이달 안으로 방안을 마련하겠다"고 말했다.발코니는 건물 외부에 거실의 연장으로 달아내서 만든 서양건축의 노대의 하나다.

지붕이 없고 난간을 둘러쳐진 것으로서, 보통 2층 이상에 설치한다. 아파트에서는 거실의 연장으로서의 리빙 발코니는 유아의 놀이터·일광욕·휴식과 전망을 위한 공간으로, 부엌에 연결되는 서비스 발코니는 주방의 보조공간 등으로 널리 사용되고 있다. 또 식물의 재배 등으로 생활에 윤기를 주기도 한다. [세일경제]

건축물유지관리령' 신설..3년마다 정기점검키로

건설교통부는 상가처럼 소유주가 여럿인 집합건축물의 안전사고를 미연에 방지하기 위해 가칭 '건축물유지관리령'을 신설, 관리 및 점검을 대폭 강화하는 방향으로 건축법 개정안을 마련했다고 7월 19일 밝혔다. 이 개정안은 오는 10월 국회통과 절차를 거쳐 내년 상반기부터 시행될 예정이다. 개정안은 우선 대통령령으로 건축물유지관리령을 새로 만들어 집합건축물중 5층 이상이면서 연면적이 5천㎡(약 1천515평)인 집합건축물에 대해서는 정기점검을 통해 특별관리토록 했다. 즉 ▲해당 건축물이 당초의 용도에 맞게 사용되고 있는지 ▲방화·내화·불연시설은 기준에 적합한지 ▲각종 설비와 조정시설은 제대로 갖춰져 있는지 등을 3년마다 종합적으로 점검해 기준위반시 복원 등 이행명령을 내리고 이행명령 불응시는 이행강제금(건축물 과세시가표준액의 3~10%)을 부과토록 했다. 집합건축물의 경우 다중이용시설 임에도 불구하고, 현재 건축물

구조안전에 대한 점검만 이뤄지고 있어 피난 및 방화, 내화, 설비 등의 유지관리에는 문제점이 많다는 지적이다. 실제 서울 소재 M패션몰의 경우 구분(상가)소유주가 2천명이나 되고 하루 이용객이 수만명에 달하는데도 피난 및 방화시설 등에 대한 점검이 제대로 이뤄지지 않고 있는 실정이다. 일부 집합건축물에서는 용도를 불법으로 변경하는 사례도 적발되고 있는 것으로 알려졌다. 건교부 관계자는 "집합건축물에 대해서는 제대로 된 유지관리기준이 마련돼 있지 않아 안전사고 위험이 상존하고 있는 상황"이라면서 "건축물유지관리령이 시행되면 집합건축물에 대한 관리가 체계적으로 이뤄질 수 있을 것"이라고 말했다.

sims@yonhapnews.co.kr

[연합뉴스]

하반기 달라지는 건설교통정책

올 하반기부터는 비도시지역에 공장을 신·증설하는 것이 용이해지고 그린벨트 해제지에도 국민임대아파트가 들어설 수 있게 된다. 또 공공택지에 대한 채권입찰제 및 원가연동제와 함께 재건축 개발이익 환수제도 등 다양한 부동산 정책도 실시될 전망이다. 이와함께 지하철 승객들의 안전을 위해 승강장에 안전펜스 및 스크린도어 설치가 의무화되고 지하철의 내장재 시험기준이 대폭 강화된다. △비도시지역내 공장 및 관광휴양시설 신·증설 용이= 국토계획법 하위지침이 최근 개정됨에 따라 하반기부터 대규모 공장 등 산업시설과 골프장 등 관광휴양 시설의 신설 및 증설이 쉬워지게 됐다. 비도시지역에 설치하는 공장 등의 시설규모 제한규정(33만㎡ 이내)이 폐지돼 앞으로는 연면적이 33만㎡를 초과하더라도 얼마든지 신·증설을 할 수 있으며 골프장과 콘도 등 대규모 관광휴양시설의 경우 10층(기존은 5층)까지 지을 수 있다. △국민임대주택 건설사업 활성화= 국민임대특별법이 7월1일부터 본격 발효됨에 따라 하반기부터는 그린벨트 해제 예정지가 국민임대 부지로 본격 활용될 전망이다. 국민임대특별법은 3년 이상 소요되는 택지확보 기간을 2년 정도로 대폭 줄이고 국민임대주택단에 국민임대주택을 50%(도시지역중 주거지역은 60%) 이상 의무적으로 짓도록 하며 부도임대주택을 경매로 매입한 뒤 재임대 할 수 있도록 했다. △둑 없는 하천변 토지도 하천구역으로 지정= 개정 하천

법에 따라 7월21일부터는 정부가 둑이 없어 하천 경계선이 불분명한 지역일지라도 홍수피해 방지를 위해 필요하면 하천구역으로 지정하고 해당지역에 대한 건축물 설치를 제한할 수 있다.

△채권입찰제와 원가연동제 실시= 건교부는 현재 하반기 시행을 목표로 공공택지에 대한 채권입찰제 및 원가연동제를 도입하는 방안을 적극 추진하고 있다. 25.7평 초과 주택용지를 대상으로 하는 채권입찰제는 택지감정가와 시세차액의 일정비율을 상한으로 채권을 발행해 개발이익을 환수하는 것으로 채권을 가장 많이 사겠다고 응찰하는 업체에 택지를 분양하는 방식이다. 25.7평 이하 주택용지를 대상으로 하는 원가연동제는 지금까지 택지를 감정가로 공급하되 분양가를 건축비와 연계하는 것이다.

△재건축개발이익 환수제 도입= 재건축으로 인한 투기수요를 차단하기 위해 하반기 수도권 과밀억제지역에 한해 재건축개발이익 환수제가 도입된다. 주요 골자는 재건축으로 늘어나는 용적률의 25%를 임대아파트로 의무적으로 짓도록 하는 것으로, 임대아파트는 같은 단지내에 들어서게 되며 해당 지자체에서 관리한다.

△상가·오피스텔 후분양제 도입= 상가·오피스텔 후분양제 도입을 골자로 한 건축물 분양에 관한 법률 제정안이 이르면 올해 안에 도입된다. 이 법률안은 3천㎡(909평) 이상의 상가나 오피스텔 등 대형 건축물에 대해 골조 공사를 3분의 2 이상 마친 뒤 해당 시·

군·구청의 신고절차를 거쳐 분양하도록 의무화하고 있다. △지하철 승강장 안전펜스 및 스크린도어 설치 의무화= 건교부는 오는 9월 도시철도건설규칙을 개정해 지하철 승강장에 안전펜스 또는 스크린도어를 의무적으로 설치하도록 할 방침이다. △접도구역 매수

청구제도 도입= 개정 도로법에 따라 내달 21일부터 접도구역 매수청구제도가 도입된다.

[건설일보]

‘하자보수 기간 10년 적용’ 논란

아파트 하자 보수가 새로운 이슈로 대두되고 있다. 대한주택공사는 최근 대법원이 아파트 하자보수기간을 10년으로 적용토록 판결한 것과 관련해 이를 현장에 적용하기 위한 방안을 마련, 재정경제부 및 건설교통부 등과 협의를 진행할 예정이라고 6월27일 밝혔다. 이에 따라 하자보수기간을 대부분 1~3년으로 운영하고 있는 민간건설업체들의 경우 부담이 늘어날 것으로 예상된다. 또한 이와 비슷한 소송에 시달리고 있는 많은 건설업체들은 유사 소송이 확산될 것이라는 우려를 나타내고 있다. ◇법 상충이 문제=최근 대법원은 부산 금곡주공 6단지 입주자대표회의가 주공을 상대로 낸 하자담보책임기간과 관련된 소송에서 하자담보책임기간을 10년이라고 판결했다. 입주자 대표회의는 지난 95년 준공된 아파트에 대해 균열 및 곰팡이 누수, 마감재 등과 관련한 하자를 묶어 법무부 소관 법률을 근거로 10년의 하자보수기간을 적용해 달라고 소송을 냈다. 주공측은 “그동안 하자보수와 관련해 주택법 및 건설산업기본법, 국가계약법 등을 감안해 하자보수책임기간을 준수해왔으며 금곡주공은 이미 기간이 만료된 상태”라며 “소유자 보호 차원을 강화하는 대법원 판결에 따라 이를 현장에 적용한다 해도 현재 민법과 상충되는 점이 있어 이를 해소하기 위한 방안을 강구중”이라고 말했다. 현행 주택법 등 관련법에 따르면 하자담보책임기간이 창호, 마감공사, 주방기구 공사는 1년, 옥내 설비공사, 온돌, 가스소화, 전기, 통신 등은 2~3년 등으로 돼 있으며

아파트 구조와 관련한 부분은 5~10년으로 돼 있다. 그러나 법무부 소관의 집합건물 소유 및 관리에 관한 법률에서는 민법에 준용토록 돼 있고 민법상에는 10년이라고 하자보수기간을 명시하고 있다. 따라서 주택법의 관련 규정이 집합건물법에 의한 분양자의 담보책임의 제척기간에는 영향을 미칠 수 없다는 판단이다.

그동안 관련법 상충에 의한 분쟁과 소송도 잇따르고 있으나 이에 대한 명확한 판례가 없어 갈등이 심화돼 왔다.

◇ 민간업체, 부담 커질 듯=건설업체들은 하자담보책임기간이 전면적인 이슈로 등장하는 것을 꺼리는 눈치다. 대부분의 업체들이 입주자들과의 갈등이 끊이지 않고 있어 상당한 부담으로 느끼고 있다. 그러면서도 ‘하자담보 보수기간 10년’이라는 대법원 판결에 대해서는 강하게 반발하면서도 향후 움직임에 촉각을 곤두세우고 있다. 이미 많은 대형건설업체들이 소송에 휩싸여 있다.

이에 대해 업계의 한 관계자는 “그동안 층간소음, 새집증후군, 하자보수부분 등 주택과 관련한 분쟁에서 법원이 갈수록 입주자들의 편을 들어주고 있다”면서 “하자보수기간이 연장될 경우 주택업체로서는 분양가를 더 올릴 수밖에 없는게 현실”이라고 말했다. 그는 또 “마감재 등 시간이 지나면 퇴색과 변색이 이뤄지는 경우나 입주 시 마감재 교체 등을 실시한 경우 하자보수에 대한 논란이 일 소지가 있는 부분도 많아 기계적인 법 적용은 무리”라고 덧붙였다.

/ leegs@fnnews.com 이규성기자 [파이낸셜뉴스]

내력벽·기둥·보 허무는 무리한 리모델링 불허

법적 허용치 넘어선 용적률 상향조정도 금지법적인 허용범위를 넘어선 무리한 평형 확장을 추진해온 아파트 리모델링사업에 제동이 걸렸다. 건설교통부는 현행법상 내력벽과 기둥·보를 헐고 수십평씩 평형을 늘려고쳐 짓는 사업을 불허하도록 각 시군에 지시했다고 6월 9일 밝혔다. 임태모 건설교통부 건축과 서기관은 “리모델링을 추진 중인 서울 아파트2곳에서 시공업체들이 제시한 도면을 검토한 결과 리모델링의 법적 허용범위를 넘어 사실상 신축

에 가까운 수준인 것으로 판명돼 이 같은 사례를 불허하도록 각 시군에 통보했다”고 밝혔다. 임 서기관은 도면을 검토한 결과 서울 광진구 위키힐과 강남구 개포한신아파트 등 2곳이 법적 허용범위를 넘어선 수준의 리모델링을 추진 중이라고 밝혔다. 이에 따라 현재 리모델링을 추진 중인 일부 단지들도 이와 유사할 것으로 보여 사업에 차질이 우려된다. 그는 “위키힐아파트 등은 아파트 평형을 무리하게 늘리기 위해 내력벽 등을 허는 방식으로 사업을 추진하

려 했다”며 “이는 리모델링이 아닌 개축이어서 사업허가를 내릴 수 없다”고 말했다. 현행 건축법 시행령과 시행규칙 등에 따르면 내력 벽과 보·기둥을 허는 것은 리모델링의 범위에 포함되지 않는다. 또 관계법이 허용하는 증축의 범위도 ▶발코니를 넓히거나 ▶복도 식 아파트를 계단식으로 바꾸거나 ▶지하주차장을 설치하는 것 등과 같은 일부 범주로 한정돼 있다. 하지만 최근 재건축 규제로 신규주택사업 수주가 다급해진 일부 건설업체들이 법적 한도를 넘어선 수준까지 기존 건물을 헐고 리모델링을 하면 평형을 기존보다 수십평형씩 늘릴 수 있다는 식으로 주민 동의를 이끌어내려고 해 건교부가 이번에 제동을 걸고 나선 것. 임 서기관은 또 리모델링시 용적률 허용치에 대해 “일반주거지역 중 세분화 등의 과정에서 당초보다 건축허용 용적률이 늘어났더라도 건축법이 허용하는 증축

이상으로 용적률을 늘려 리모델링할 수는 없다”고 밝혔다. 현재 위 커힐아파트는 삼성물산 건설부문과 LG건설이 우선협상대상 시공사로 선정된 상태다. 개포한신은 포스코건설을 시공사로 선정했다. 이밖에도 강남구 옛 현대5차와 한양1차, 서초구 신동아·경남·임광2차, 용산구 현대아파트 등이 각각 추진위원회 구성 및 시공사 선정작업을 진행시키고 있다. 임 서기관은 “최근 시공권을 따내려는 일부 건설사들간의 경쟁이 치열해지면서 법적으로 가능하지 않은 도면이라도 일단 그려내 주민들의 환심을 사려는 사례가 늘고 있다”며 “이 같은 일부 업체들의 과장된 사업계획에 현혹되지 않도록 주의해야 한다”고 조언했다.

민병권기자 newsroom@sed.co.kr [서울경제]

“지금 건축설계업계는 한겨울” 검찰, 불법복제 단속 올상

검찰이 최근 소프트웨어프로그램 불법복제품 무단 사용 단속에 나선 가운데 주 타깃의 화살을 맞고 있는 건설 관련업계가 영업상 큰 타격을 받고 있다며 올상을 짓고 있다. 검찰의 이번 단속은 미국의 컴퓨터 프로그램 개발 업체 ‘오토데스크’ 사의 요청에 따라 오토데스크 프로그램 불법 복제품을 사용하는 업체에 대한 것이다.

이에 앞서 지난 2002년 첫 단속 때 서울 등 전국에서 400여개 업체를 적발, 저작권보호법 위반혐의로 벌금을 부과했다.

검찰은 올 해 역시 6월말 까지 집중 단속을 벌일 예정이며 서울에서 지난 26일 80개업체를 단속, 이중 불법복제 프로그램을 사용한 40개 업체를 적발하는 등 수도권 일대에서 100여개 업체를 적발한 것으로 알려졌다. 특히 검찰 단속에서 프로그램 불법복제 사용 사실이 적발될 경우 정품 가격의 무려 10배의 벌금을 물어야 하기 때문에 회사의 존립이 흔들리게 된다고 한숨을 짓고 있는 것이다.

실제 지난 5월24일 경기 K시에 있는 토목설계감리업무 전문회사 K사는 검찰 단속반에 토목설계 프로그램 복제품 사용사실이 적발돼 벌금을 무려 5억원이나 부과받았다. 지난 5월28일 오후 4시 경기도 K시에 있는 한 건축설계 사무소, 평일인데도 분주히 일해야 할 사무실의 문은 굳게 잠긴 채 내부 불은 꺼져 있었다.

이유는 검찰의 불법복제 프로그램 단속반이 언제 들이닥칠지 몰라 직원들을 출근 시키지 않고 사장을 비롯한 영업 직원들을 모두 현장으로 내 보냈기 때문이다. 사장은 이날 관할 시청 주변에서 업자 및 업계 관계자들과 만나 앞으로의 대책을 논의하거나 시청 인허가 업무도 사무실 밖에서 직원들과 전화로 연락하면서 처리하고 있다고 털어놓았다. 사장은 다른 업체들도 마찬가지로여서 경기도

내 건축설계사무소 및 관련업체 상당수가 대낮에도 문을 걸어 잠근 채 업무를 보거나 아예 사무실을 폐쇄, 밖에서 업무를 처리하며 전전긍긍하고 있다. 현재 우리나라의 경우 건축, 토목설계사무소 및 디자인계통 업종의 상당수가 미국 오토데스크사가 개발한 프로그램을 불법복제해 사용하는 것이 공공연한 비밀이라고 업체 한 관계자는 말했다. 건축설계사무소의 경우 건축설계도면 작업시 포토샵, 맥스(조감도) 등을 주로 사용하며 토목업체들도 캐드작업, 디자인계통 사무실도 일러스트, 코렐드로우, 포토샵등 광범위하게 사용하고 있다. 정품의 경우 프로그램 1개당 가격이 450만원~500만원을 호가해 영세업체들로서는 복제품(비품)을 사용할 수밖에 없는 실정이라고 하소연했다. 더구나 프로그램을 정품으로 구입하려면 대개 5~10여개의 프로그램을 세트에 일시에 구입해야 해 비용이 만만치 않을뿐 아니라 심한 유행 변동으로 신제품 출시가 빠른 편이어서 구입한다 해도 사용기간이 불과 6개월 가량 밖에 되지 않는다는 것. 유행이 지난 뒤에는 다른 업체와의 정보교환 및 문서송출 등 각종 호환이 안돼 구입한지 3~4개월만에 프로그램이 무용지물이 되는 경우가 허다하다고 전했다. 한 건축설계사무소 대표는 “중고 컴퓨터를 팔면 상태에 따라 절반 값이라도 받을 수 있지만 프로그램은 그냥 내버려야 하는 실정”이라며 “새것을 1개당 400만~500만원을 주고 샀지만 반년 밖에 못 쓰다면 누가 정품을 사겠는가”고 말했다. 또 다른 관계자는 “검찰이 지난 2002년 처음 단속할 때 적발한 업체에 대해 정품을 구입하면 벌금부과를 면제시켜 준다고 해 적발된 업체들이 정품 구입후 계약서를 작성, 검찰에 제출하는 등 소동을 빚은 사례가 있었다”고 설

명했다. 그는 “이로 인해 당시 시중에는 정품이 품질돼 웃돈이 붙어 거래되는 등 적발업체가 물건이 없어 받을 동동 구른 사례가 있었다”고 설명했다. “물론 프로그램 개발업체의 권리도 지켜져야 한다. 그러나 구조적으로 어려운 현실속에서 외국기업의 보호를 위

해 근근히 유지해 가고 있는 영세업체들에 대한 단속이 과연 온당한 것인지, 알 수가 없다”고 한 건축설계사는 푸념했다.

/ 임덕철기자 ultra@newsis.com

[NEWSIS]

정부, 원가연동제 표준건축비 여유있게 산정

정부가 원가연동제 도입을 앞두고 브랜드 가치와 일정 수준의 기업 수익을 보장하는 정도로 표준건축비를 대폭 상향 조정하기로 했다. 표준건축비가 대폭 높아지면 건설회사들의 채산성은 다소 보전을 받게 되지만 소비자들은 원가연동제에 따른 가격 인하 혜택이 그만큼 줄어들게 된다. 강동석 건설교통부 장관은 최근 “표준건축비를 산정할 때 건설사의 브랜드 가치를 반영하고 실제 건축비도 현실화할 것”이라며 “지역에 따라 차이가 있겠지만 원가연동제의 분양가 인하 효과는 10~20% 정도가 될 전망”이라고 말했다. 그동안 정부는 원가연동제에 따른 분양가 인하폭을 25% 선, 안병엽 열린우리당 제3정책조정위원장은 30%에 이를 것이라고 밝힌 바 있다. 건교부 관계자는 “구체적인 방안이 확정된 것은 아니지만 표준건축비를 넉넉하게 산정해 표준건축비가 실질적인 분양가 상한선이 되도록 하겠다”고 밝혔다. 표준건축비를 실질 건축비에도 못미치는 낮은 수준으로 규제하는 것이 아니라 현실을 반영해 비교적 높은 수준으로 결정하면 서울 수도권과 같은 인가지역 분양업체나 브랜드 인지도가 높은 건설사는 상한선까지 최대한 표준건축비를

적용하고 지방 업체나 브랜드 인지도가 낮은 업체는 표준건축비보다 낮은 가격을 반영해 원가를 공개하게 될 것이라는 계산이다.

건교부는 브랜드 가치 평가를 위해 연구용역을 발주할 예정이지만 브랜드별로 일일이 가중치를 부여하기는 어려울 것이라는 입장이다. 또 원가연동제가 도입된 이후에는 원가 상승 요인이 발생하면 자동으로 표준건축비가 상향 조정되도록 하는 시스템도 구축할 방침이다. 지금까지는 정부가 표준건축비를 매년 고시해왔다.

건교부 관계자는 “재정경제부나 건교부 모두 기업의 기본 이윤은 보장하는 방식으로 표준건축비를 현실화하겠다는 원칙을 갖고 있다”고 설명했다. 건교부는 또 현재 국민주택기금을 지원받아 건설되는 전용면적 60㎡ 이하 분양주택에 적용하는 현행 표준건축비 현실화도 함께 추진하고 있다. 이에 따라 표준건축비는 국민주택기금 아파트에 적용되는 것과 원가연동제에 사용되는 것으로 이원화될 가능성도 있다. 2002년 12월부터 적용되고 있는 현행 표준건축비는 원가 재가격 상승률 등을 감안해 20~30% 가량 상향 조정할 방침이다.

/ 이은아 기자 [매일경제]

리모델링 활성화 위해 건물 구조부터 바꿔야

‘재건축은 영원하다(?)’ 90년대 이후 건립된 아파트가 노후화 됐을 때 재건축을 하게 될까, 아니면 리모델링을 하게 될까. 건물구조 전문가들은 “리모델링보다는 건물을 헐고 새롭게 짓는 재건축이 유행할 것”이라고 말한다. 이유는 현재의 아파트 구조 때문이다. 일반적으로 공동주택 구조는 라멘구조(기둥 구조)와 벽식 구조(옹벽 구조)로 나뉘는데, 과거에서부터 현재까지 있는 아파트의 90% 가량이 벽식 구조를 채택하고 있다. 벽식 구조의 경우 공사단가가 라멘 구조 보다 싸다. 또한 기둥을 넣지 않기 때문에 넓은 거실 제공과 다양한 평면 구성이 가능하다. 공동주택의 경우 라멘 구조와 벽식 구조 중 하나를 택할 수 있다. 이렇다 보니 벽식 구조가 주류를 이루고 있는 것이다. 벽식 구조는 내부 평면 리모델링이 어렵다. 벽으로 공간을 나눴는데, 구조문제로 인해 벽을 허물 수 없기 때문이다. 반면 라멘 구조는

기둥과 기둥사이를 가변형 벽체로 구분해 설계 평면을 만든다. 건물 전체를 헐지 않고 벽체를 손쉽게 바꿀 수 있어 저렴한 가격으로 평면을 바꿀 수 있다. 현재 일부 아파트 단지가 리모델링 사업을 추진하고 있다. 이들 단지들은 베란다 확장, 복도 구조 개조 등으로 평면 개선보다는 평형 확장에 치중하고 있다. 벽식 구조로 돼 있어 이 같은 현상이 나타나는 것이다. 비용도 재건축보다 더 많이 소요된다. 이렇다 보니 서울 강북과 수도권에서는 리모델링 사업을 엄두도 못 내고 있다. 전문가들은 중·고층 아파트의 건물 성능 개선 및 유지를 위해서는 리모델링 외에는 대안이 없다는 진단을 내놓고 있다. 이에 따라 건물 철거에 따른 비용을 줄이고, 개 보수 공사비를 낮추는 등 리모델링 정착을 위해서는 아파트 구조를 라멘 구조로 명문화할 필요가 있다는 논의도 활발히 거론되고 있다.

/ 이종배 기자 ljb@sed.co.kr [서울경제]