

## 건축설계 수주실적 양극화

2004년 한해 국내 건축사업계의 설계 및 감리수주는 대형설계사무소의 경우 예년에 비해 풍작인 반면 나머지 중소형업체들은 흉작을 넘어 빈사상태로 치닫고 있다.

지난해 11월20일 건축설계업계에 따르면 매출액과 기업규모에서 상위 30개 대형설계사무소들은 올 한해 설계 및 감리용역 수주에 있어 적게는 2003년과 비슷하고 많게는 50%까지 늘어난 실적을 달성, 최근 극심한 건설경기 침체 속에서도 선전한 것으로 드러났다.

특히 이들 대형업체들은 조직적인 회사운영과 적절한 포트폴리오 구성, '큰 회사'라는 네임 벨류 등을 내세워 수익성이 큰 턴키와 현상설계는 물론 민간건축 시장도 독점하면서 2003년 실적을 이어간 것으로 분석된다. 이와 관련 공간건축종합사무소 관계자는 "현재까지 작년 수주액의 150%를 기록중인데 이중 40%를 차지하는 민간건축 수주가 2003년에 비해 두배 정도 늘었다"며 "업계 상위 20위 안팎의 대형업체들은 모두 작년 실적보다 초과 달성하고 있다"고 말했다. 또 범건축 관계자도 "앞으로 한달여가 남았지만 2004년 매출액이 2003년의 130% 수준을 달성할 것으로 예상된다"며 "최근 얼어붙은 주택건설 경기의 영향을 받지 않는 병원 및 호텔, 오피스 등과 관련된 설계·감리 수주에 주력한 것이 주효했다"고 설명했다. 이밖에 서린건축사사무소는 건수가 예년과 비슷하나 수주액은 다소 늘었고 동우이엔씨건축사사무소도 작년과 비슷한 실적을 달성하는 등 전국 20위 안팎의 대형업체들은 대체로 양호한 수주성적을 올리고 있다. 이에 대해 회사 관계자는 "중소형업체들이 민간공사 수주에 절대적으로 의존하는 반면 민간과 공공부문을 적절히 배분한 수주전략을 펼쳐 침체된 주택시장 후폭풍을 피할 수 있었다"며 "최근 시공업계

에서 나타는 '빈익빈부익부' 현상이 건축사업계에도 그대로 재현되고 있다"고 말했다.

한편 행정수도 이전으로 기대를 모았던 충청·대전권을 대표하는 신화엔지니어건축사사무소는 수주액이 2003년의 80% 수준에 그치고 있다. 회사 관계자는 이와 관련 "설계보다는 감리에 치중하는 회사 특성상 수익이 많이 나는 턴키와 현상설계시장에 참여할 기회가 적었다"며 "최근 지자체들이 공공공사 발주와 관련 기술보다는 가격에 초점을 둔 PQ를 적용, 평가기준이 하향평준화됨으로써 참여 경쟁업체가 늘어 수주에 어려움을 겪고 있다"고 불만을 토로했다. 이처럼 대형 설계사무소들은 풍작을 보인 반면 중·소형업체들은 주택시장 침체의 직격탄을 맞으면서 폐업으로 내몰리고 있다.

부산에 소재한 K건축사사무소의 경우 올해 수주실적은 2003년의 40%에 불과한 데다 지난 6월 이후 단 한 건의 일감도 따지 못해 빈사위기로 치닫고 있다.

회사 관계자는 "부산지역 750개 업체중 100여개를 제외하고 나머지는 모두 이 같은 상황에 직면해 빚을 내 회사를 끌여가고 있다"며 "이들 대부분이 민간에 90% 이상 의존하는 데다 최근들어 어린이 집 및 노인병원, 공장증축 등 꼭 필요한 물량만 나와 장기불황으로 이어지지 않을까 우려된다"고 설명했다.

그는 또 "수익성이 보장된 턴키와 현상설계공모의 경우 실적이 미비한 데다 지명도도 떨어져 시공업체나 발주처에서 모두 꺼려해 업무를 못내고 있다"며 "이를 타개기 위한 협회나 업계 차원에서의 움직임도 없어 마냥 경기가 좋아질 때까지 기다리는 수밖에 없는 실정"이라고 성토했다. [일간건설]

## 최저가낙찰제 확대 후 낙찰률 급락

500억~1천억원 미만 평균 65.5% 전년비 15% 하락  
2004년부터 최저가 낙찰제 적용 대상이 1천억 이상에서 500억원 이상 건설공사로 확대되면서 낙찰률이 급락한 것으로 나타났다.

특히 2004년 10월부터 보완된 저가심의회제가 시행되고 있지만 최저가낙찰제적용 공사의 평균 낙찰률 역시 59.1%에 머문 것으로 드러났다. 한국건설산업연구원에 따르면 2004년 9월말까지 조달청이 발주한 예정가 500억원 이상 1천억원 미만 공사의 낙찰률은 평균 65.5%로 작년(80.5%)에 비해 15%포인트 낮아졌다.

1천억원 이상 대형공사의 낙찰률은 55.7%로 작년(56.9%)보다 1.2%포인트 낮아져 올들어 최저가 낙찰제가 적용된 500억원 이상

공사의 평균 낙찰률은 60.1%에 머문 것으로 집계됐다.  
1~9월 발주된 공사의 평균 낙찰률은 78.4%로 작년 평균(80.3%)에 비해 1.9% 포인트 떨어졌다.

이같이 500억원 이상 1천억원 미만 공사의 낙찰률이 급락한 것은 지난 2001년 1천억원 이상 공사를 대상으로 도입된 최저가낙찰제 적용대상이 올해부터 500억원 이상 공사로 확대된 데 따른 것.

1천억원 이상 공사의 낙찰률은 2000년 74.1%, 2001년 64.5%, 2002년 64.6%, 2003년 56.9% 등으로 2001년 최저가 낙찰제가 도입 이후 급격한 하락 추세를 보여왔다.

[건설일보]

## 성남갑 아파트는 옛이야기

도곡동 타워팰리스, 용산 시티파크 등 주상복합아파트에만 적용해 오던 탑상형(타워형) 설계가 일반 아파트로 확산되고 있다. 또 4베이, 5베이 등처럼 아파트 전면 발코니에 접하는 방 개수를 늘리거나 한 가구를 2층으로 설계한 구조가 인기를 끌고 있다. 지상에서 주차장을 없애고 테마공원 등을 조성하는 컨셉트는 이미 보편화됐다.

하지만 이같은 최신 설계가 무조건 좋은 것만은 아닌 만큼 소비자들은 장단점을 꼼꼼히 따져 자신에게 맞는 설계 형태를 선택해야 한다고 전문가들은 충고한다. 내집마련정보사 김영진 사장은 “탑상형아파트는 전면이 개방돼 있어 조망 및 환기에 유리한데다 랜드마크적인 상징성도 갖는다”면서 “하지만 판상형 단지에 비해 분양가가 비싸고 공간 활용도가 떨어진다는 단점이 있다는 점에 유의해야 한다”고 말했다.

### ◇타워형 설계=

타워형아파트는 각 세대를 일렬로 길게 배치한 판상형과 달리 한개 층에 3~4가구 정도를 둥글게 배치해 짓는 방식이다. 타워형은 건물 외관이 획일적인 모양의 판상형보다는 화려하다. 3개면에 발코니를 갖출 수 있는 3면 개방형 설계를 적용하기가 쉽기 때문에 개방감이나 채광효과를 높일 수 있다. 고층 가구의 경우 탁 트인 조망권이 확보된다. 반면 모든 가구를 남향으로 배치할 수 없는 데다 판상형에 비해 공사비가 많이 들기 때문에 분양가가 비싸질 수 있다는 것이 단점이다. 건물 구조상 각이 많이질 수밖에 없으므로 불필요한 모서리 공간 등이 생기는 등 공간활용도가 낮아지는 것도 문제로 지적되고 있다.

현재 탑상형 설계를 도입한 단지는 타워팰리스와 시티파크, 화성 동탄신도시 삼성래미안 현대아이파크, 인천 논현지구 신영지웰, 인천 구월동 퍼스트시티(현대·롯데), 고양 풍동 두산위브 등이 있다. 송파구 잠실3단지과 동백지구 신영프로방스 등에도 이같은 배치가 적용됐다. SK건설이 부산 용호동에 내놓는 아파트에는 Y자형 타워동이 선보인다.

### ◇보편화된 4베이=

베이란 기둥과 기둥 사이의 한 구획을 뜻하는 건축용어. 아파트에서는 통상 전면 베란다에 접하고 있는 방이나 거실의 개수를 말할 때 사용된다. 예를 들어 아파트 전면 베란다에 거실과 방 1칸이 붙어 있으면 2베이, 거실과 방 2칸이 붙어 있으면 3베이가 되는 것이다. 분당, 일산 등 1기 신도시 아파트가 분양될 때만해도 2베이(전용면적 25.7평 아파트 기준) 구조가 대부분이었다. 하지만 90년대말부

터 3베이가 유행하기 시작하더니 현재는 4베이가 보편화된 평면으로 등장하고 있다. 4베이는 아파트 폭을 좁히고 대신 전면을 넓혀 ‘방+방+거실+안방’ 등의 형태로 이뤄지는 것이 보통이다. 예전에는 40평형대 이상 중대형 가구에만 적용했으나 요즘에는 30평형대 아파트에도 4베이 구조가 도입되고 있다. 최근에는 쌍용건설이 화성 동탄신도시(1단계)에서 분양한 쌍용스윗닷홈 34평형에 4베이 구조를 선보였다. 베이가 늘면 전면의 폭이 넓어져 채광면적이 극대화되고 통풍에 유리하다. 발코니 면적이 늘어나는 것도 장점이다. 그러나 평면이 길고 좁아지기 때문에 거실 폭이 좁아져 거실이 답답하게 느껴질 수 있다. 건설사 입장에서는 배치할 수 있는 가구 수나 용적률이 줄어들어 수익성이 낮아지며 서비스 면적과 벽체가 늘기 때문에 건축비가 증가해 아파트 값이 비싸질 수 있다는 단점도 있다.

### ◇아파트에도 복층형 확산=

주상복합아파트의 펜트하우스에 주로 적용됐던 복층형 설계가 일반 아파트로 점점 확산되고 있다. 복층형 아파트는 2층짜리 단독주택처럼 거실의 층고가 높아 개방감이 확보된다. 3세대가 한 집에 살더라도 가족간 프라이버시가 보장된다는 장점도 있다.

최근 분양 단지 중에서는 화성 동탄신도시 동시분양에서 포스코더샵, 월드메르디앙 등이 복층형 설계를 도입했다. 포스코 더샵의 경우 54평형 12가구에 적용된 복층형은 계약을 시작한지 2일만에 모든 물량의 계약이 완료되는 등 인기를 끌기도 했다.

연내 분양예정 물량 가운데는 인천도시개발공사가 송도신도시에 짓는 웰카운티 40평형에, SK건설이 부산 오륙도 SK뷰 93평형 6가구에 복층형 설계를 선보일 예정이다.

### ◇주차장 100% 지하화=

재건축을 추진하고 있는 노후 단지들을 살펴보면 지하주차장이 없다. 때문에 각 동과 동 사이 지상에는 뺄뺄히 들어선 차들로 정신이 없다. 하지만 2000년대 들어 쾌적한 주거환경을 중시하는 추세가 자리잡으면서 지상에서 차를 없앤 단지들이 속속 분양, 주차장을 100% 지하화한 아파트의 준공이 잇따르고 있다. 이에 따라 이제 지상을 완전히 공원으로 조성한 그린 주택단지가 일반화되고 있는 것이다. 지상에서 차를 없앤 대표적인 단지로는 용인 구성 동일하이빌을 비롯해 강남 개포동 LG개포자이, 화성 동탄신도시(1단계) 신도브레뉴 등이 있다. [머니투데이]

## 아파트 층간소음 기준 55dB 적정

아파트의 층간소음 중 '중량충격음(발걸음 소리 및 아이들이 뛰놀 때 나는 무거운 충격음)'은 55dB(데시벨)이 적정하다는 판결이 나왔다. 인천지방법원 민사합의 6부(김수천 부장판사)는 2004년 11월4일 김모씨 등 김포시 D아파트 주민 99명이 "층간소음을 획기적으로 개선했다는 분양광고를 보고 계약을 했는데 심한 층간소음이 발생, 재산상 손해를 봤다"며 시공사인 D사를 상대로 낸 손해배상 청구소송에서 원고측 패소를 판결했다.

김씨 등은 지난 98년 D사가 김포시에 438세대의 아파트를 분양하면서 낸 '특히 공법으로 층간소음 문제를 획기적으로 개선했다'는 분양광고를 보고 계약을 체결, 2000년 12월에 입주 완료했다. 김씨 등은 그러나 "입주하고 보니 심한 층간소음이 났고, 특히 '중량충격음'이 50dB을 훨씬 초과하는 등 시공사 하자 있다"며 2001년 인천지법에 13억원 상당의 손해배상 청구소송을 냈다.

이에 대해 시공사는 "2004년에 만들어진 '중량충격음' 기준은 이 아파트에 적용 할 수 없고, 설령 바닥두께를 획기적으로 늘리더라도 원고들이 주장하는 50dB을 충족시키기 어렵다"고 반박했다.

재판부는 판결문에서 "현재로서 '중량충격음'은 55dB(바닥충격음의 법적기준 마련을 위한 토론회)에서 검토된 수치)로 보는 것이 적정하다"며 "이 아파트의 중량 충격음이 55dB 기준을 충족시키고 있는 이상 아파트에 하자가 있다고 보기 어렵다"고 밝혔다.

또한 "현재의 '중량충격음 50dB' 기준은 아파트 바닥두께를 240mm까지 늘리더라도 충족시키기 어렵다는 점 때문에 그 시행조차 유예된 상태"라며 "2000년 완공된 아파트에 대해 이 기준을 적용해 시공사에 책임을 지우는 것은 지나치게 가혹하다"고 덧붙였다.

[헤럴드경제]

## 리모델링 증축면적 최대 9평까지 허용 .. 2005년 4월부터 시행

아파트 등 공동주택을 리모델링할 때 전용면적 기준으로 최대 9평까지 증축이 허용된다. 건설교통부는 리모델링 시장이 지나치게 위축되는 것을 막기 위해 공동주택 리모델링 때 증축허용 범위를 당초 입법예고안보다 완화해 주기로 "주택법 시행령, 시행규칙" 개정안을 보완했다고 11월4일 밝혔다. 개정안은 규제개혁위원회와 법제처 심사, 국회 심의 등을 거쳐 2005년 4월부터 본격 시행될 예정이다. 개정안에 따르면 앞으로 리모델링을 추진하는 단지는 ◇전용면적의 30%(중전 20%)이내에서 ◇최대 9평(중전 7.5평)까지 증축할 수 있게 된다.

또 계단실이나 지하 주차장 등 공용면적의 경우 증축 규모에 제한이 없고, 발코니도 건축법이 허용하는 범위(폭 1.5m, 화단설치시 2m)까지 늘릴 수 있다. 이 기준을 적용해 리모델링 할 경우 32~35평형

(전용 25.7평)아파트는 전용면적 7.7평과 일정수준의 공용면적 증가분을 포함해 약 45평형 아파트가 된다. 또 45평형(전용 31평형) 이상 대형 아파트는 전용면적(최대 9평) 및 공용면적 증가분을 포함해 20평 안팎의 증축효과를 누릴 것으로 건교부는 예상했다.

개정안은 또 단지가 국.공유지에 걸쳐 있거나 고도제한에 걸리는 등 여건상 재건축 대신 리모델링이 불가피할 때는 건축심의 절차를 거쳐 제한면적(9평)이상의 증축도 허용키로 했다.

다만 건물의 기둥이나 보 등 "구조"에 문제가 있어 재건축 판정(D.E)급된 단지는 증축을 수반하는 리모델링을 아예 금지하되, 전기나 설비 등 다른 문제로 재건축 판정된 단지는 안전진단을 다시 받아 리모델링으로 전환할 수 있도록 했다. [한국경제]

## 건설사 '한국판 뉴딜' 대비 분주

이처럼 건설업체들이 종합투자계획에 관심을 보이는 이유는 주택건설 경기 및 민간수주 부진 등으로 '대형 일감'을 찾아야 하는 상황이기 때문이다. 또한 지속적인 저금리로 마땅한 투자처가 없고 높은 수익률을 내야 하는 연기금 및 보험사 등 재무적 투자자는 물론 금융권 등도 프로젝트파이낸싱에 적극적인 관심을 보이고 있다.

일부 업체에서는 SOC팀의 인력을 보강하고 현재 추진중인 민간투자사업 제안 방안 등을 검토하는 등 분주한 모습이다. 일단 대체적인 의

견은 건설경기 연착륙에 상당한 영향이 있을 것으로 평가하면서도 전반적으로는 정부 결정을 예의 주시하면서 손익계산서를 뽑기에 여념이 없다. 쌍용건설은 그동안 워크아웃기업으로 선정돼 주요 민자유치 제안사업에 참여하기 어려웠던 점을 감안해 추후 다양한 제안 사업을 벌여 나가기로 했다.

쌍용건설은 이에따라 전략팀을 강화하는 방안을 마련해 곧바로 실행한다는 방침아래 항만, 도로 등 6개 사업을 중점 공략 대상으로 검토

중이다. 부산신항 건설과 관련해서는 이달중에 사업제안을 실시할 계획이다. 쌍용의 김승준상무는 “쌍용은 최근 SOC팀의 전력을 강화하고 민간자본 유치사업을 전면적으로 검토하고 있다”면서 “금융권은 물론 재무적 투자자들도 민자유치사업에 참여 의사가 높아지고 있어 분위기가 성숙되고 있다”고 말했다. 대림산업은 건교부에 이미 민자유치사업으로 제출한 경북 상주~영천 고속도로 사업 승인에 전력투구 하고 있다. 나아가 다른 도로건설 등 기타 민자사업에도 관심을 나타내고 있다. 대림의 한 관계자는 “현재 건설사들이 제출한 총 14개 고속도로사업중 내년에 건교부에서 5~6개 구간에 대해 우선 승인을 내줄 것으로 보인다”면서 “민자유치를 확대하는 투자계획은 위축된 건설경기를 회복하는데 도움이 될 것”이라고 말했다.

대우건설은 정부 예산이 확정되고 공사 종류나 규모가 구체화되는 것을 살펴보면서 전략수립에 나설 뜻을 내비쳤다. 장기적으로 긍정적인 정책이지만 개별 프로젝트가 나와야 수익분석을 할 수 있다는

입장이다. 이 회사 관계자는 “프로젝트별로 팀이 구성되는 건설업체의 특성상 구체적인 이정표와 함께 개별 프로젝트가 나와야 한다”며 “정부의 뉴딜정책이 구체화되면 전략팀을 꾸릴 계획”이라고 말했다. LG건설도 오는 2005년 초께 정부의 그림이 구체화될 것으로 기대하고, 향후 사업방식별 수익 분석에 주력하고 있다. SOC사업의 경우 건설업체들이 직접 출자를 지양하는 상황이어서 사업방식 등에 관심을 갖고 있다. LG건설 SOC팀 관계자는 “정부의 사업방식에 따라 건설업체들의 참여여부와 수익구조가 달라질 것”이라며 “사업방식 등이 구체화되는 시점에 각 팀별로 수익구조 분석 등을 진행할 계획”이라고 밝혔다.

현대건설은 정부에서 구체적인 정책이 나온 상태가 아니기 때문에 현재 상황을 주시하는 수준이지만 SOC관련 사업에 특화된 노하우를 갖고 있는 점을 감안해 정부정책이 구체화될 경우 적극적으로 참여한다는 방침이다.

## 상가.오피스텔 후분양제 2005년 4월 시행..건교부 관련법 공포

상가나 오피스텔 등의 후분양제가 2005년 4월부터 시행된다. 건설교통부는 이같은 내용을 담은 ‘건축물 분양에 관한 법률’이 2004년 10월 22일 공포돼 6개월 후인 2005년 4월22일부터 본격 시행된다고 밝혔다. 이에 따라 연면적 9백평(3천㎡) 이상의 상가나 오피스텔 등 대형 건축물은 골조공사를 ‘3분의 2 이상’ 마친 뒤 해당 시·군·구청의 신고절차를 거쳐 분양하도록 의무화된다. 다만 신탁회사와 토지·자금관리 신탁계약을 체결하거나 보증보험회사에 보증금(공사금액의 1~3%)을 낼 경우에는 착공신고와 동시에 분양이 가능하다. 또 대형 건물은 분양신고 전까지 대지소유권을 확보하고 분양광고에는 반드시 건축허가 및 대지소유권 확보 여부 등

을 명시해야 하며 계약시에는 대지 위치와 준공예정일,분양면적,분양대금 납부방법 등을 밝혀야 한다.

건교부는 또 부동산 간접투자를 확대하는 내용의 ‘부동산투자회사법’도 이날 공포돼 2005년 4월부터 시행된다고 설명했다.

개정된 부동산투자회사법은 우선 자산의 투자나 운용을 자산관리회사 등 제3자에게 위탁관리하는 ‘명목회사형 리츠’(페이퍼 컴퍼니)를 설립할 수 있도록 하고 최저 자본금도 5백억원에서 2백50억원으로 대폭 인하했다. 또 우량 기관투자자들의 참여를 유도하기 위해 1인당 주식소유한도를 현행 10%에서 30%로 확대하고 리츠 설립단계에서부터 총자본금의 50% 이내에서 현물로 출자할 수 있도록 했다.

## 아파트 불법개조 성행...4930건 적발

전국적으로 아파트 불법개조가 성행하는 것으로 나타났다. 2004년 10월15일 건설교통부에 따르면 지난 2000년부터 올 7월 말까지 아파트를 불법개조해 적발된 건수는 총 4930건으로 집계됐다. 연도별 적발건수는 ▶2000년 245건 ▶2001년 195건 ▶2002년 516건 ▶2003년 1547건 ▶올 7월 말 현재 2427건 등이다. 지역별 적발건수는 ▶경기 799건 ▶경남 662건 ▶서울 612건 ▶전북 564건 ▶충남 554건 ▶대구 413건 ▶광주 278건 ▶경북 276건 ▶부산 264건 ▶강원 248건 ▶인천 143건 ▶충북 102건

▶대전 10건 ▶전남 5건 등의 순으로 많았다. 불법개조 유형중에서는 발코니를 거실로 변경한 경우가 4295건으로 전체의 87.1%를 차지해 압도적으로 많았으며 내력벽 또는 비내력벽 철거·파손이 480건으로 뒤를 이었다.

건교부 관계자는 “아파트 불법개조가 해마다 늘어나는 것은 불법개조 행위가 그만큼 늘어난 이유도 있지만 단속을 대폭 강화했기 때문”이라면서 “건물 안전에 큰 위협이 될 수도 있는 만큼 앞으로도 단속을 계속 강화해 나갈 계획”이라고 말했다. [한국주택신문]

## 서울 붕괴위험 건물 54% 사람이 산다

최근 3년간 건축물 안전진단에서 재난위험시설 판정을 받은 서울의 노후 건물 가운데 약 54%에 주민이 거주하고 있는 것으로 나타났다. 2004년 10월18일 서울시가 건설교통위원회 최인기(崔仁基·무소속) 의원에게 제출한 국정감사 자료에 따르면 2001년부터 서울시가 매년 실시해온 안전진단에서 아파트, 연립주택, 무허가주택 등 총 429곳이 재난위험시설에 해당되는 D, E급 판정을 받았다.

이 가운데 2004년 6월 현재 D급 건물 359곳 중 217곳, E급 건물 70곳 중 15곳에 주민이 거주하고 있는 것으로 조사됐다.

안전진단에서 D급 판정은 주요 구조물에 결함이 있어 긴급 보수 보강이 필요한 상태를 의미한다. 현재 주민이 살고 있는 D급 건물 중

상당수는 보수 보강이 이뤄지지 않은 상태인 것으로 나타났다.

E급은 심각한 결함으로 인해 시설물 사용을 금지하고 보강 개축을 해야 하는 상태를 의미한다. 현재 사람이 살고 있는 E급 건물은 성북구 미아시장 내 일부 건물, 서대문구 홍제시장 일부 상가 등이다.

서울시 방재기획과 관계자는 “불량주택 거주 주민에게 이주를 수시로 권유하고 자치구에서도 월 1회 점검하고 있다”며 “그러나 재난위험시설에 머무는 대부분 주민은 경제 사정이 어렵거나 재개발구역 지정을 요구하며 이주 요구에 불응하고 있어 어려움이 크다”고 말했다.

[동아일보]

## 법원, “아파트 설계도는 ‘표절’ 판정 어렵다”

【서울=뉴시스】아파트 건축물 설계도의 경우 저작권법의 보호를 받는 저작물인 것은 분명하나 세세한 부분까지 거의 동일하지 않다면 ‘표절’ 판정을 내릴 수 없다는 법원 결정이 나왔다.

최근 아파트 브랜드화가 진행되면서 건설사별로 아파트 평면 등의 차이점을 강조하고 있는 가운데 나온 결정으로, 아파트 설계도의 저작권 인정 범위와 관련한 논란이 예상된다.

서울고법 민사4부(재판장 박일환 부장판사)는 2004년 10월18일 S건설사가 서울 A재건축사업조합을 상대로 “동일한 설계도로 아파트를 건설하는 것은 저작권 침해”라며 낸 ‘설계도서복제 및 사용금지’ 가처분 신청 항고심에서 “설계도 저작권을 인정하기 어렵다”며 기각 결정을 내렸다고 밝혔다. 재판부는 결정문에서 “아파트 설계도가 저작물성을 가진다고 하더라도 기능적 저작물에 있어 저작권 침해가 인정되기 위해서는 설계도에 나타난 표현의 세세한 부분까지 거의 동일하게 모방한 경우라야 할 것”이라며 “A조합의 재건축 사업은 S사가 만든 설계도서를 일부 변경해 진행하고 있기 때문에 저작권을 침해할 우려가 존재하지 않는다”고 밝혔다.

재판부는 이어 “건축물은 이에 기초한 건축물의 편의성, 효율성 및 실용성 등의 기능적 가치에 중점을 둘 수밖에 없고, 그 기능을 구현

하는 표현방법에 있어 다양성이 제한돼 있어 현실적으로 저작권 보호가 인정되는 부분은 극히 제한된다”고 설명했다.

재판부는 “S건설사 측이 저작권을 주장하는 각 동의 구조 및 배치계획 단위세대 평면계획, 입면계획, 단면계획 등은 아파트의 주거성, 실용성을 높이기 위한 기능적인 요소”라며 “그 자체로서는 대지의 조건 및 현황, 관련 법령상의 제약 등에 비추어 다양한 형태로 표현되기 어렵다고 보여지므로 이에 대해 바로 저작권적 보호를 인정하기는 어렵다”고 덧붙였다. S건설은 지난해 A재건축사업 공사도급계약을 체결하고 설계도를 작성, 구청장으로부터 주택건설사업계획승인까지 받았다. 그러나 A조합측은 S건설사와 공사도급계약을 무효화한 뒤 임시총회에서 새로운 시공사로 K건설사를 선정했으며, K건설사 측은 S건설사 측의 설계도를 일부 변경한 뒤 구청으로부터 주택건설사업계획승인을 다시 받았다.

한편 앞서 같은 재판부는 2004년 9월 22일 I건설이 “저작권 등록을 한 평면과 거의 동일한 형태로 아파트를 건립하지 말라”며 한국토지신탁을 상대로 낸 분양금지등 가처분 신청사건에서도 “설계도가 저작권법 보호를 받는 저작물에 해당하나 세세한 부분까지 동일하게 모방했다고 인정하기 어렵다”며 역시 기각한 바 있다.

## 더 높게 타워형 아파트 급증

규제완화 영향...개방성·조망권 확보 장점

판상형 퇴조 상암·마곡·동탄등 속속도입

지방자치단체의 층고 규제가 대폭 완화되면서 성냥갑처럼 건설되던

판상형 아파트단지가 줄어들고 타워형 주거시설이 크게 늘어날 전망이다. 타워형 아파트란 단면과 장면 비율이 1대4 미만인 고층형태로 랜드마크적 상징성과 오픈 스페이스 증가, 개방성 및 조망권 확보에

유리하다. 서울시는 최근 최고 90m로 제한됐던 종로와 명동 등 4대문 안 재개발구역에서 최고 130m(35층) 높이의 건물을 지을 수 있도록 하고 주상복합 건물에 적용하는 최대 주거비율도 49%에서 90%로 높였다. 경기도 역시 한 층당 가구 수를 4가구(현재 6~8가구)로 제한하고 지하주차장 비율을 80%(현행 40%)로 하며 각동의 층수를 모두 다르게 건설토록하는 주택조례안을 입법 예고, 2005년부터 본격 시행에 들어갈방향이어서 고층위주의 타워형 아파트가 더욱 급속도로 확산될 전망이다.

서울시의 경우 강남 타워팰리스나 건대 스타시티 등이 타워형 주상복합으로 건설 중이며 은평 등 강북 뉴타운에서도 조망과 개방감을 살리고 오픈스페이스를 많이 확보하기 위해 타워형태의 탑상형 설계를

를 진행 중이다. 또 상암이나 마곡, 장지 등의 개발 시에도 각동의 조망권 마찰을 극소화하고 도심환경제고를 위해 탑상형 아파트건설을 적극 장려할 계획이다. 동탄신도시의 경우 중앙의 주상복합단지를 비롯해 시범단지 등에 30층 규모의 탑상형을 도입한 데 이어 이번 2차 분양에도 초고층의 타워형 아파트가 주류를 이루고 있다. 또 인천 구월동 퍼스트시티 등에도 중앙부위에 37층의 타워형 설계로 개방감을 살렸으며 다음달 분양예정인 SK와 YM건설의 평택 소사지구 등에도 이 같은 형태의 아파트 설계가 속속 도입되는 등 급속도로 확산되는 추세다. 인천 구월 퍼스트시티는 같은 단지 판상형보다 프리미엄이 1000만~2000만원 정도 높게 형성돼 있다.

[헤럴드경제]

## 건기연, 아파트 층간 소음 획기적 감소 '온돌시스템' 개발

환경친화형 이중바닥 온돌시스템, 에너지효율 향상.충고절감 효과도 아파트 층간 소음을 획기적으로 줄일 수 있는 온돌시스템 '환경친화형 이중바닥 온돌시스템' 이 개발됐다.

한국건설기술연구원(원장 이승우)은 최근 아파트 층간 소음을 획기적으로 줄일 수 있을 뿐 아니라 에너지 효율 향상, 충고 절감 등이 가능한 다기능의 온돌시스템을 개발했다고 밝혔다.

이번 개발된 '환경친화형 이중바닥 온돌시스템'은 방진재와 공기층을 이용, 바닥판의 두께를 줄이면서도 아파트의 층간 소음을 해소하고 에너지 효율은 향상시킬 수 있다.

특히 본 시스템은 최초로 바닥충격음 차단성능 1등급(건설교통부 고시에 의거)을 취득, 가장 큰 민원의 대상이 되고 있는 아파트 층간 소음을 획기적으로 해소할 수 있음을 인정받은 것이 특징이다.

또한 건기연은 본 시스템을 이용하면 공정을 간소화해 공사 기간을 단축할 수 있을 뿐만아니라 하중 감소에 따른 구조적 안정성과 층고(층 높이) 저감에 의한 공간 확보로 경제적 효과도 얻을 수 있다고 밝혔다.

한편 '환경친화형 이중바닥 온돌시스템'은 국내 발명특허 2건, 실용신안 1건을 출원했으며, 현재 국제특허 출원을 준비중이다.

## 골조 세워놓고 1년... 2년... 전국 843개 건축 중단

2004년 10월 3일 경기 여주군 가남면 태평리에 위치한 가남 봄빛 임대아파트(185가구) 건설현장. 골조공사가 끝난 17층 높이의 건축물 주변엔 잡초가 무성했다. 공사현장을 둘러싼 노란 비닐천은 대부분 찢겨져 공사장 내부가 훤히 들여다보였다. 건설자재는 곳곳에 널브러져 있고 가스배관 등 금속제 시설물은 심하게 녹슬어 있었다.

현재 공정 75%인 이 아파트는 1998년 10월 착공돼 2000년 말 완공 예정이었다. 그러나 시공업체인 L건설은 임대분양이 전혀 이뤄지지 않자 자금난을 이유로 2001년 3월 공사를 중단했다. 이어 2003년 6월 어렵사리 재개한 공사도 5개월 만에 중단했다.

인근에 사는 정모씨(38)는 "중딩이마다 빗물이 가득하고 지반 곳곳이 갈라져 붕괴 우려가 있는 데다 일부 불량청소녀들도 드나드는 등 우범지대로 전락하고 있다"고 말했다.

전국 곳곳에 짓다만 건축물이 즐비하다. 건설교통부에 따르면 2004

년 6월 현재 아파트 397동을 포함해 모두 843개의 건축물이 1년 이상 공사가 이뤄지지 않은 채 방치돼 있다. 대부분 장기 경기침체가 원인인 것으로 추정되고 있다. 급속히 얼어 붙은 부동산 경기로 분양이 제대로 되지 않고, 이 때문에 상당수 건설업체가 자금난을 겪으면서 공사를 중단하는 악순환이 반복되고 있는 것이다. 특히 장기간 방치된 건축물의 상당수가 연면적 1만㎡이하의 중소규모이고, 짓다만 아파트의 상당수도 25.7평 이하의 국민주택이다. 이 때문에 건설업체의 부도나 공사 지연에 따른 피해를 주로 서민들이 보고 있는 것으로 추정된다.

2004년 8월 현재 국민주택기금이 투입된 아파트단지 가운데 97곳(4만6135가구)이 공사가 중단되거나 임대사업자가 임대사업을 포기한 '부도 사업장'이다. 이곳에 투입된 기금은 모두 4181억원에 이른다. 국민은행 관계자는 "기금 투입에 앞서 부동산 담보 등을 확보해 건설

업체가 부도나더라도 원금 손실은 크지 않지만 이자 손실과 함께 입주 지연 등에 따른 피해가 발생할 수밖에 없다"고 말했다.

이와 관련해 건교부 관계자는 "사업승인을 받은 뒤 2년 이내에 착공을 하지 않으면 사업승인을 취소할 수 있으나 공사가 시작된 뒤에 중단되면 공사 재개를 촉구하는 내용의 형식적인 행정지도 외에는 사

업장을 정상화할 뾰족한 방법이 없다"고 말했다. 이 관계자는 "건축법을 개정해 연면적 5000㎡이상의 건축물에 대해서는 공사중단 시 붕괴위험을 막고 주변 환경을 정비하기 위한 기금(가칭 환경개선에 차금)을 부과하는 방안을 검토하고 있다"고 덧붙였다.

[동아일보]

## 안전진단 통과 단지 리모델링 제동

안전진단을 받아 재건축이 허용됐다가 뒤늦게 리모델링으로 전환하려는 단지에 대해 건설교통부가 급제동을 걸고 나섰다.

2004년 9월 16일 건설교통부 주거환경과 관계자는 "안전진단과 재건축이 결정된 단지들은 건물의 구조안전에 문제가 있다고 봐야 한다"며 "좀더 논의를 거쳐야겠지만 D급(조건부 재건축) 및 E급 판정을 받은 재건축단지가 리모델링을 추진하기는 쉽지 않을 것"이라고 말했다. '안전진단 통과=구조안전 이상'이라는 게 건교부의 해석이다.

이에 따라 그동안 재건축 여부를 좌우했던 '안전진단'이 리모델링으로 전환하는데 최대의 걸림돌로 작용할 전망이다.

건교부가 2004년 10월 중으로 '리모델링 증축에 관한 행위 허가처리 지침'을 마련해 시행에 들어갈 예정이어서 안전진단통과 단지에 대한 리모델링 허용기준이 어느 수준에서 결정될지 귀추가 주목되는 것도 이 때문이다. 지금까지 안전진단을 통과해 조합설립인가를 마친 뒤 리모델링으로 전환한 단지는 서울 강남 동신아파트가 처음이다.

동신아파트는 안전진단결과 D급 판정을 받아 재건축이 허용됐으나 각종 재건축규제가 잇따르면서 최근 리모델링으로 사업을 전환기로

결정했다. 하지만 각종 규제로 사실상 재건축이 불가능해진 고층단지들의 리모델링 전환 추진이 잇따르고 있는 상황에서 건교부가 일률적으로 D급 안전진단을 받은 단지에 대해 리모델링 불가판정을 내릴 경우 업계와 조합의 거센 반발이 예상되고 있다.

업계 관계자는 "현행법은 안전진단 D급 판정에 대해 건물의 붕괴 등 치명적인 구조적 결함이 없는 것으로 명시해 놓고 있으며 다만 조건부 허용여부를 정하는 기준으로 제시하고 있을 뿐"이라며 "따라서 건축물의 구조안전을 이유로 D급 판정을 받은 건물에 대해 리모델링을 불허하는 것은 맞지 않다"고 반박했다.

실제로 도시 및 주거환경정비법에 따른 안전진단기준에도 안전진단 D급은 붕괴나 도괴 등 치명적인 구조적 결함이 없어 조건부 재건축이 가능하다고 명시돼 있다. 그러나 이에 대해 건교부 관계자는 "리모델링 행위를 허가하는 규정에는 구조물의 안전에 문제가 없는 경우만 리모델링이 가능하다고 명시돼 있다"며 "일단 안전진단에서 재건축 판정이 내려졌다면 건물의 구조안전에 이상이 있는 것으로 봐야 한다"고 강조했다. [한국경제]

## 리모델링 활성화 위해 건물 구조부터 바꿔야

90년대 이후 건립된 아파트가 노후화 됐을 때 재건축을 하게 될까, 아니면 리모델링을 하게 될까. 건물구조 전문가들은 "리모델링 보다는 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 채광과 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 기

둥과 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 개선 보다는 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. [서울경제]