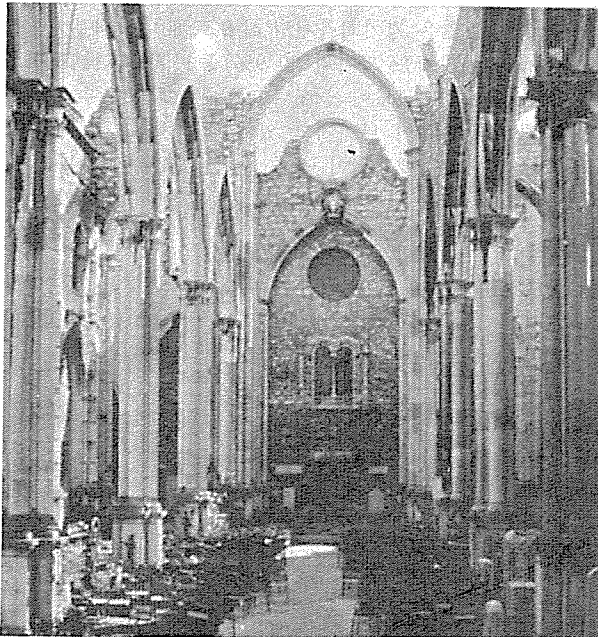


月間建築情報

80. 12. 11 ~ 81. 1. 10



아파트團地內 兒童福利施設 설치 義務化

不履行때 竣工檢査 거부방안도 검토

12월 15일 건설부에 의하면 현행 住宅建設促進法에 따라 住宅建設事業指定業者가 아파트를 건설할때, 유치원이나 탁아소의 垜地만 확보하고 실제로는 이같은 福利施設 建設을 의면하는 사례가 많아, 관계법을 고쳐 兒童福利施設의 설치를 의무화 하기로 했다는 것이다.

아파트團地 안에 유치원이나 탁아소用地가 확보되었음에도 그 建設이 부진한 이유는 큰 投資에 비해 收益은 거의 없기때문이다.

건설부는 建設업자들이 兒童福利施設의 설치를 이행치 않을 경우, 아파트 竣工檢査등을 해주지않는 방안도 검토중이다.

3~5년 걸리는 都市計劃에 仮設建物 허용

換地補償도 가능케, 都市計劃法 改正 추진

12월 15일 경제장관회의는 都市計劃 수립에 주민참여와 住宅團地 및 工業團地 構成에 있어, 現金補償 뿐만아니라 換地補償도 할 수 있는것을 골자로한 都市計劃法 改正案을 의결했다.

이 개정안은, 또 都市計劃이 확정된 뒤에도 3~5년의 일정기간이 지나도록 당국이 개발에 착수하지 않을경우, 해당지역 不動產所有者가 仮建물을 지워 활용할 수 있는 길을 터놓았다.

또한 都市計劃을 결정할 때에는 公聽會를 열어 주민의사를 반영토록 하고, 都市計劃이 결정된 다음에는 해당 市·郡이 1년 이내에 年次別 執行計劃을 세우도록 했다.

C급 도시는 都市計劃을 결정하기 전에 都市綜合基本計劃을 세우도록 의무화 하고, 都市計劃地域 안에 住宅團地나 工業團地를 構成할 때에는 現金補償 뿐만아니라 換地方法을 도입, 代物補償도 할 수 있도록 했다.

政府工事 勞賃單價 平均 10% 引上

12월 17일 재무부에 의하면 고용증대 및 경기부양을 위해 81년도 각종 政府工事を 年初로 앞당겨 發注키로 하고, 이에따른 政府의 勞賃單價를 工事部門138개 職種중 115개, 製造部門 198개중 151개를 각각 조정, 平均 10% 올렸다. 그중 주요관계직종의 인상내용은 다음 과 같다.

△普通人夫(4,080원→4,530원), △窓戶木工(6,840원→7,740원), △飛階工(7,070원→7,780원), △美匠工(7,160원→7,830원), △콘크리트工(5,790원→6,450원), △鉄筋工(6,660원→7,260원), △熔接工(6,780원→7,230원), △重機運輸士(7,400원→7,950원), △굴뚝工(6,580원→7,070원) △機械設備士(6,410원→7,070원)

断熱構造化기준 대폭 強化, 事務所등도 二重窓

住居地域에 非公害工場 허용 등... 건설부

건설부가 12월 20일 개정 공포한 建築法施行規則에 의하면 熱損失防止를 위해 지금까지 外壁 및 천장의 断熱材 두께가 25mm 이상이었으나 이를 50mm 이상으로 늘리고, 最下層 바닥도 12.5mm에서 25mm 이상의 断熱材를 쓰도록 했다.

또 住居用建築物에 한해 二重窓이나 複層유리(페어글라스)로 하게 하던것을 事務所·百貨店 등 非住居用 建築物에 의무화

했고, 全南·慶南北 地方은 지금까지 断熱材를 요구치 않았으나 앞으로는 연면적 300坪 이상의 건축물에는 단열재를 쓰도록 했다.

새로 断熱材 사용대상이된 南部地方은 1月平均氣溫이 0°C 이상인 釜山·全南·慶南北·濟州道 일원이다. 또 断熱材別두께 기준은 유리綿과 発泡폴리스틸렌이 각각 25mm에서 50mm로, 石綿·硅酸칼슘 등이 30mm에서 60mm로 두꺼워졌다.

断熱材 사용대상 건축물은 单独 및 共同住宅(25평 이하의 연탄아궁이식 제외)·정구장·태권도장 등 生活施設·老幼者 및 医療施設·教育 및 研究施設·百貨店·公演場·宿泊施設 등이다.

또 建築許可申請書類는 허가신청때와 大修繕때 첨부하던 附近案内圖와 配置圖등을 생략했다.

한편 이 施行規則은 연탄공장 및 제재소업을 제외한, 工場으로 環境保全法의 규정에 의한 排出施設의 設置許可를 요하지 않는 工場은 住居·準住居 및 商業地域에도 건축을 허용하였다.

아파트選好度, 해마다 高學歷者일수록 증가

住公, 3개都市 아파트住民 1,200가구 조사

12월20일 大韓住宅公社가 서울·釜山·大邱 등 3개 都市, 7개 団地의 아파트 入住家口 1,200가구를 대상으로 조사한바에 의하면, 78년초까지만 해도 아파트에 비해 单独住宅을 選好하는 경향이 뚜렷했으나 (32:68) 79년에도 거의 비슷한 비율(51:49)을 보이다가 80년에는 역전되었다(56:44).

이처럼 아파트選好度가 급증하고 있는것은 77년 이후의 아파트붐으로 아파트중심의 集團住居形態가 일반화되고, 아파트 생활이 편하다는 인식이 높아졌기 때문이라고 풀이하고 있다.

齡年別로는 젊은층일수록 아파트選好度가 높는데, 30세미만은 (63:36)인데 비해, 61세이상은 (45:49)로 단독주택을 희망하고 있다.

學歷別로는 高卒까지는 单独住宅이, 專門大卒 이상은 아파트가 각각 選好傾向을 보이고 있다.

그러나 아파트 入住者들의 意識構造를 보면아파트를 長期的인 居住態로 보지않고 单独住宅 또는 더큰 아파트로 옮기기 위한 과도기적으로 보고 있다.

따라서 平均居住期間이 짧아 1년미만 40%, 1~2년이 32.8%나 되고, 5년 이상은 4.7%에 불과하다.

한편 管理費부담률은 총소득의 8% 정도인데, 1년에 평균 24~25% 씩 높아지고 있다.

이 보고서는 아파트의 문제점을 개선키 위해서는 施工業체나 關聯業체에 대한 監督 및 統制機能을 행사할 수 있는 住宅管理公社 등 새 機構의 설립과 제도적 뒷받침이 시급하다고 지적했다.

都市賃借家口 50%가 내집마련에 10년을

住公 전국 10개都市 3,500家口 조사결과

12월20일 大韓住宅公社가 전국 10개都市에 세들어 사는 3,500가구를 대상으로 조사한 「賃貸住宅現況 및 賃貸住宅産業 育成方案」에 의하면, 自家取得時期를 10년 이내로 잡고있는 가구는 50.9%, 3년 이내가 17.6%로 나타나고 있다. 그 나머지 절반에 해당하는 가구가 10년이상 혹은 계획이 없는것으로 응답하고 있는데, 住宅難은 工業都市가 가장 심하고 다음이 大都

市·衛星都市 순서로 나타났다.

所得에 대한 賃貸料의 비중을 보면, 總所得의 50%이상 되는 가구가 △低所得層(월 10만원 미만)의 경우 35.8%나 되고 있으며, △中所得層은 5.3%에 불과하고 △高所得層(30만원 이상)은 17%로 나타났다.

이 보고서에 의하면, 세들어 사는 가구의 自家取得方法으로는 66.8%가 貯蓄을 지적했으며, 동원가능한 自己資金은 年齡과 비례하는데 700만원 이상의 경우 51~60세가 31.3%로 가장 높다.

住居水準은, △방 1개에 3인이상이 기거하는 가구가 25.3%나 되며, △가구당 建坪수가 15평을 넘는것은 12.7%에 불과하다.

또 부업에 상하수도시설이 돼있는 가구는 50.6% 뿐이고, 재래식 변소가 74.7%나 되는것으로 나타났다.

民間地域病院 36개소 新設 397億원 지원

醫療保險 확대실시키 위해, 中小都市에

12월 2일 경제기획원에 의하면, 그동안 醫療保險의 전국적인 확대실시에 따른 문제점을 관계부처간에 협의한 결과 中小都市의 醫療施設 부족이 가장 큰 장애요인으로 지적돼, 우선 1차로 81년중에 內資 271億여원과 外資125億여원 등 총 397億원을 民間에 지원, 비교적 교통이 편리한 3개郡을 1개 地域單位로 묶어 주요 중소도시에 33개소의 일반 病院과 3개소의 綜合病院을 건립키로 했다.

정부는 81년중에 이들 民間 地域病院의 설립을 통해 모두 2,090개의 病床을 새로 확보키로 했으며 1개 病床당 건립비는 1,300萬원으로 계산하고 있다.

住宅景氣 81년 봄부터 好轉전망…… 住銀調査

資材·勞賃등 14.5% 上昇할듯

12월24일 住宅銀行이 國內 980개 住宅建設業체를 대상으로 실시한 企業實査(BSI) 결과에 의하면, 80년 4/4分期까지도 95.4에 머물던 指數가 81년 1/4分期에는 기준지수 100을 넘는 115.6으로 나타나 2년반동안 침체에서 벗어나지 못하던 住宅景氣는 점차 回復勢로 돌아설 것으로 나타났다.

住宅建設業者들은 경기회복전망 이유로 80년 4/4분기중 政府 및 公共機關의 投資(응답자의 30.9%) 등 民間資本投資(11.9%)의 증대로 住宅建設量이 늘어나고 金融機關으로부터의 借入이 쉬워져 資金事情이 나아지고 있기 때문이라고 지적했다.

또한 住宅의 實需要者들이 점차 늘어나 資金回轉이 빨라질 것이며, 특히 서울은 地方보다 回復趨勢가 빠를 것이라고 전망했다.

한편 住宅建設을 위한 宅地·資材 및 勞賃등은 80년 4/4분기보다 14.5% 정도 상승할 것으로 예측했고 住宅在庫도 줄어들 것으로 전망했다. 특히 住宅建設指定業체의 完工 住宅在庫는 81년 상반기중에 모두 팔릴것으로 보고 있다.

住宅建設資金 사정은 私債借入이 점차 낮아지고 投資資金回取率이 높아져 훨씬 호전될 것으로 보이지만 住宅價格도 原價上昇에 따라 오름세를 보일것으로 나타났다.

81년 建物課稅標準額, 80년水準 유지

내무부, 庶民住宅·農家は 대폭 引下키로

내무부가 12월24일 시달한 「81년도 建物課稅時價標準額 調

整指針」에 따르면, 서울의 81년도 新築 鉄筋콘크리트 슬래브住宅의 경우 평당 기준과세세가 표준가격은 80년도와 같은 234,000원을 적용토록 하고, 農家住宅의 경우는 80년도 課標에 비해 30%를, 畜舍·栽培舍 등 農民生産施設은 35%를 각각 인하하도록 했다.

또 전평 20명 이하의 单独住宅과 25명이하의 公同住宅 및 낡은 韓屋등은 課標의 20% 범위내에서 감산, 적용토록 특례 조치했다. 그러나 호텔·百貨店·綜合市場·注油所 등 특수 용도로 사용되고 있는 건물은 80년 課標보다 10% 범위내에서 上向調整, 건물간의 균형이 이루어지게 했다.

이 같은 課標 引下에 따라 서민층은 取得稅·登錄稅·財産稅·都市計酬稅·消防共同施設稅 및 讓渡所得稅 등 각종 租稅 부담이 크게 줄어들게 되었다.

한편 鉄筋콘크리트 슬래브 住宅의 地域別 課標은, 釜山이 80년도 234,000원에서 229,300원으로 0.2%가 감소되며, 全州는 80년 222,300 원에서 219,900원으로 0.1%, 全國 邑地域은 198,900원에서 195,500원으로 0.1%가 각각 줄어들며 面地域은 80년과 같은 187,200원이 된다.

또 20명이 넘는 新築 벽돌조·시멘트 기와 住宅은 全國的으로 80년보다 10~13%, 시멘트벽돌조·시멘트기와 住宅은 15~17% 정도 상향 조정했다.

서울都心地域의 駐車難 날로 심각해져

駐車場, 79년에 비해, 오히려 42개 줄어

대도시의 駐車場이 전혀 늘지않는데다 변두리에 비해 都心의 駐車場數가 상대적으로 적어 都心地 駐車難이 날로 심각해지고 있다.

서울시의 경우 주차장이 현재 767개소로 79년 4월말 현재 809개소보다 42개소가 감소됐다. 시는 79년 4월 駐車場法과 施行令을 보완, 簡易駐車場 申告制까지 시행해 왔으나 주차장 수가 오히려 감소된 것이다.

현재 운영중인 시내 767개소의 총면적은 458,000m²로 겨우 승용차 15,129대 분인데 都心일수록 주차장면적이 부족하다.

변화가인 鍾路區는 42개소(857대분), 中區는 60개소(1,663대분), 西大門區 44개소(821대분), 龍山區는 35개소(71 6분)에 불과하다.

시내 중심가의 주차장이 이처럼 區別로 겨우 700~1,500대분, 변두리 區는 평균 45개소(800여대분)에 불과한데 이는 先進外國에 비해 1/5도 못되는 실정이다. 현재 서울시내는 102,600여대의 승용차가 운행중이다.

海外建設振興基金 1,300億원 조성……86년까지

市場개척·技術開發등 지원, 代理施工制도 도입

1월 5일 관계당국에 의하면, 海外建設振興基金은 海外建設市場 多邊化 및 技術開發, 損失工事的 보충 등을 목적으로 81년 3월부터 5년간 1,300億원을 조성, 海外建設協會로 하여금 관리 운용키로 했다.

정부는 이를 위해 81년 3월초에 끝나는 海外建設進出業체에 대한 租稅減免혜택을 5년간 연장해주는 대신, ▲ 法人稅 減免額중 60%를 적립토록 하고, ▲ 契約履行保證料率을 현행 보증금의 0.5%에서 0.7%로 상향조정해서 이중 0.2%를 基金으로 흡수하는 방안을 강구중이다.

정부는 이와함께 海外建設工事 施工中 능력상실로 不實化될 우려가 있을 때에는 다른 建設業체에 代理施工토록 하여 不實

工事로 인한 대외적인 公信力 실추를 사전 방지키로 했다.

건설부는 이에따라 代理施工할 경우 元契約 施工者로 부터 下都契約 또는 代賃契的의 형식에 의해 工事施工에 관한 權利義務을 지체없이 인계 인수토록 하기위해 海外建設促進法施行令과 施行規則의 개정을 추진하고 있다.

海外建設振興基金 造成 및 不實工事 代理施工制 실시는 海外建設工事的 受注 경쟁 및 不實化에 대비키 위한것인데 80년도의 경우에는 工期를 어기는 등 약 2億달러 규모의 손실 공사가 해외건설공사 시공중에 발생했었다.

1家口 1住宅목표, 垓地所有上限制 추진

民正黨 政綱마련, 1家口 최고 300坪 정도

1월 7일, 民正黨은 綱領과 基本政策的의 확정 발표를 통해, 1家口 1住宅을 실현한다는 목표아래 垓地에 대한 所有上限制를 실시한다는 정책을 제시하였다. 垓地所有上限制線은 台灣 수준과 같은 300명으로 하고, 建築許可時 이를 규제하되 기존 주택에 대해서는 불문에 붙이는 방향인 것으로 전해졌다. 즉 土地의 公概念 도입이 정책으로 채택되는 것이다. 이와같은 방침은 오는 91년까지 住宅 500萬戶 건설과 함께 크게 부족될 주요도시의 宅地難에 대비한 것으로 보여진다.

南原일대 29萬坪 大觀光團地 본격 추진

IBRD 127億원…民資도 誘致

국제관광공사는 81년 상반기에 착공할 東西高速道路 建設計劃에 맞추어 南原邑 楊林里 일대 291,000평에 綜合觀光團地를 조성할 계획을 세우고, 80년에 현지조사를 마친데 이어, 81년에 現地測量에 나설 계획을 확정했다.

5개년(82~85년)으로 추진될 이 계획은 東西高速道路的 開通을 전제로 南原을 慶州의 普門觀光團地에 버금가는 第2의 관광단지로 개발한다는 것이다.

開發計劃의 개요는, 廣寒樓앞 蓼川 건너편 楊林里 일대 29만평에 호텔·유드호텔·別莊·旅館등 宿泊施設을 비롯 각종 遊興接客業所와 國樂院등 民俗藝術公演場을 설치하고, 駐車場·展望台·休憩所등 부대시설을 완비, 西部地域 觀光센터로 만든다고 한다.

觀光公社는 IBRD(세계은행)로 부터 127億원의 차관을 도입 82년부터 整地作業을 하고, 道路·上下水道 등 기간시설을 끝낸뒤 民資를 끌어들여 각종시설물들을세우기로 했다.

全北道와 南原郡은 △南原이 智異山 國立公園의 관문이며, △廣寒樓·夷相寺·萬人義塚·蛟龍山城등 옛文化遺跡地 들이 많아 湖南地方 觀光地로 가장 적합한 곳이라는 판단아래 開發計劃을 세우고 있었으나 予算등의 이유로 추진하지 못하고 있다가 80년에 大邱-咸陽-南原-光州를 연결하는 東西高速道路 建設計劃이 확정된 후, 그 계획이 다시 活性化된 것이다.

500萬戶 住宅建設 4년 延長하여 95년까지

건설부, 財源어려워, 年次規模도 줄여

1월 9일 건설부에 의하면, 91년까지 500萬戶의 건설계획을 추진할 경우 81년부터 막대한 財源이 필요하나 이를 조달할수가 없으므로 95년까지 4년을 늘려 年次別 建設規模를 줄이기로 하였다.

건설부는 長期住宅建設計劃期間의 연장과 함께 첫째인 81년 住宅建設規模도 30萬戶에서 25萬戶로 축소 조정, 公共部門에

서 8万户, 民間部門에서 17万户를 각각 건설키로한 바 있다.

81년 公共部門의 建設計劃 縮小는 역시 財源確保가 어렵기 때문인데, 81년 8万户를 건설한다해도 8,000億원 이상의 자금이 들것이나 아직 확실한 재원이 마련되지 않았고, 國民投資基金과 公務員 年金基金, 福祉年金등의 活用計劃도 관계부처의 반대로 轉用할 수 없는 실정이므로 새로운 資金造成方案을 강구중에 있다.

건설부는 長期計劃의 立場으로 81년부터 住宅不足難이 더욱 심각해질 것으로 보고, 500万户중 300万户를 건설하게 될 民間部門에서 住宅建設業체를 더욱 활발히 할 수 있도록 다각적인 지원방안도 아울러 마련중이다.

未着工 宅地에 取得稅 92億원부과——서울시 건설부는 내무부 통해 是正을 요청

서울시는 지난 연말과 1월15일자로 두번에 걸쳐, 주택건설용으로 확보한 土地中 취득후 6개월내에 착공이 없었던 土地에 대해 取得稅 重課(15%, 일반 2%)를 고지하였는데, 重課稅額은 서울 江南지역에서 토지를 확보한 10여개 업체의 92億원에 달하고 있다.

서울시가 住宅建設業체들이 보유한 토지중 取得에서 着工까지 6개월이 넘는것을 非業務用으로 본것은, 지난 79년말 대통령령 제9702호에 의거, 住宅建設用土地의 非業務用規定을 삭제하자 地方稅法 제112호와 동시행령 제84조에 명시된 非業務用土地의 판정기준 “6개월”에 근거한 것이다.

住宅建設業체들은 서울시의 이 重課조치가 부당하다는 이유로, 위 대통령령 제9702호로 住宅建設用土地의 非業務用規定 2년시한은 없어졌고 또한 取得稅에서는 시한개념이 있을 수 없으며, 소유에서의 시한개념은 財産稅에서 다루어져야 한다고 주장하고 있다.

또 住宅業체들은 일정면적을 필지별로 보아 확보하려면 買入期間이 길어지고, 환지·구획정리 등을 거쳐야 하며, 건축물 착공까지 建築設計, 住宅建設事業計劃申請, 立地 建築審議 事業計劃承認 과정을 거쳐야 하므로 土地取得후 6개월내 착공이란 현실적으로 불가능하다는 주장이다.

建設部는 서울시가 住宅事業者에 92億원의 取得稅를 추징하기로 한데 대해 內務部를 통해 시정을 요청했다. 그리고 建設部는 住宅事業者가 아파트건설을 위해 취득한 宅地는 地方稅法에 규정한 業務用 또는 非業務用으로 구분할 수 있는 次元의 것이 아니라 住宅供給을 늘리기 위한 宅地라는 점에서 非業務用土地로 볼수 없다고 밝혔다.

건설부 조사 全國아파트 34万 4 百戶 ...80년 8월.

77년 이래 3년간 2倍로, 全住宅의 6.3%

최근에는 서울보다 地方建設이 더욱 활발

1월 9일 건설부가 발표한 「全國아파트住居環境調査」에 따르면 80년 8월 현재 전국의 아파트수는 340,478호로 전국住宅數 5,406,000호(79년말 행정통계)의 6.3%를 차지하고 있다. 이 아파트數는 3년전(77년 8월)의 165,000호에 비해 2배가 늘어난 것이다.

地域別分布 서울이 52.5%(178,609호), 釜山 13.6%, 기타지역 33.9%이다.

아파트가 서울에 편중된 것으로 보이지만, 77년과 비교하면 3년만에 서울 71% 증가, 釜山 2배이상, 京畿 3배이상, 기타 지역은 2~7 배까지 증가하여 근래에는 오히려 地方에서 활발하였다.

規模別 分布 공유면적 포함하여 15평미만이 38%, 15~25평이 33%이다.

25평 이상은 29%인데, 이중 97.3%가 71년이후 건설한 것으로, 중산층아파트가 점차 증가하는 추세이다.

建設事業者別 分布 公共部分(경부, 지방자치단체·주택공사)이 52%, 民間部門이 48%이다. 25평형이상은 거의(87.6%) 민간건설업자가 건설한 것이다.

團地面積狀況 전체 戶當團地面積은 20.9평인데, 고층아파트가 많은 서울은 19.9평으로 작고, 저층아파트가 많은 地方은 21.6평~22평이다.

層數別 狀況 승강기가 없는 5층이하 저층아파트가 73%, 6~11층 중층아파트가 8%, 12층이상 고층아파트가 19%로서, 아파트건설이 주로 저층 아니면 고층형으로 집중되어 있다. 서울은 61%가 저층, 28%가 고층이다.

棟數別 狀況 전국 7,589동중 49%가 서울에, 14%가 釜山에 있다. 團地別 平均棟數는 5동, 棟當 平均戶數는 45호이다. 서울은 각각 7동, 48호이다.

樓房方式別 狀況 中央集中式이 45.8%, 단독보일러식이 22.2%, 在來 연탄아궁이식이 32%이다.

中央集中式 아파트는 64%가 서울에, 11%가 釜山에 각각 집중되어 있어 전체의 75%가 대도시에 편중되어 있다.

管理方式別 狀況 전체의 58%가 入住者 스스로 운영하는 自營會管理, 건설사업자가 1년간 관리하는 事業主体管理가 37%이고, 委託管理는 5%에 불과하다.

서울시, 障礙者 福祉施設에 21億원 들여

技能訓練·再活院 등 年内竣工 운영

서울시는 1월 10일 世界障礙者의 해를 맞아 21億원을 들여 장애자를 위한 3개의 복지시설을 건립키로 했다.

△ 視覺障礙者技能訓練院/서울 江東區 上一洞 1,340평의 대지에 연면적 407평 규모로 工事費 4億 3千만원을 들여 4월 20일 준공예정. △ 障礙者再活院/서울 道峰區 中溪洞 1,000평 위 대지에 연면적 813평 규모로 공사비 6億 8천만원을 들여 8월말 준공예정. △ 障礙者綜合福祉館/서울 江東區 明逸洞 5,000평 대지에 연면적 1,000평 규모로 공사비 10億원을 들여 10월말 준공예정.