

【 건설교통부, 건축법시행령 개정안 입법 예고 】

모든 건물, 절수 수도설비 의무화

앞으로 모든 건축물에 설치하는 수도설비는 절수 설비를 설치해야 한다. 또 3층 이상으로 바닥면적이 200㎡ 이상인 학원 및 독서실에는 반드시 불연재료를 사용해야 하고, 직통계단도 2개 이상 설치해야 하는 것을 주요골자로 한 건축법시행령 개정안을 건설교통부는 지난 10월 29일 입법 예고했다.

■ 재해관리구역내 건축기준 완화

종전에는 상습침수 등 재해우려가 있는 곳에 대해 시장·군수·구청장이 재해위험구역으로 지정해 지하층을 주거용도로 사용할 수 없도록 하는 등 각종 제한을 할 수 있었다.

이로 인해 주민이 겪을 불편과 불이익에 대한 인센티브의 일환으로 건폐율·용적율·건축물의 높이 제한 등 건축법상의 기준을 일반건축물에 적용되는 기준의 120% 이하로서 조례로 정하는 범위까지 완화하도록 하고 있다.

재해위험구역으로 지정될 경우 지하실의 주거제한 등 각종 제약과 함께 집 값이 하락할 것을 우려하는 주민들의 반대로 사실상 재해위험구역의 지정이 활성화되지 못함에 따라 명칭을 재해관리구역으로 바꾸고 구역의 지정권한을 시·도지사로 바꾸도록 건축법이 개정되어 내년 2월 27일 시행될 예정이다.

이에 따라 재해관리구역의 지정을 보다 활성화해 반복되는 침수로 인한 피해를 최소화하기 위해 재해관리구역 안에서 건축조례로 완화할 수 있는 건축기준의 범위를 현행 120% 이하에서 140% 이하로 상향조정한다.

■ 대수선 범위 확대

지금까지 다가구주택 및 다세대주택은 건축허가를 받아 준공을 받은 후 가구수 및 세대수를 증가시키더라도 허가 또는 신고대상이 되지 않아 건축주가 임의로 이를 증가시켜 임대 또는 분양하므로 인해 주차장 법령에 의한 주차대수 부족 등으로 주거환경을 저해했다.

앞으로는 가구수 및 세대수의 증가를 위한 경계벽을 신설 또는 증설하는 경우 이를 대수선에 해당하게 규정해 주거환경을 보호한다.

■ 건축선 지정범위 확대

종전에는 시장·군수·구청장이 시가지 안의 건축물의 위치정비 및 환경정비를 위해 필요한 경우 도로경계선으로부터 건축물까지의 거리를 미관지구 안에서의 4m 이내, 지구단위계획구역에서는 2m 이내의 범위 안에서 떨어지도록 규정했다.

그러나 지구단위계획구역 안에서 이격거리의 기

준이 낮아 합리적인 지구단위계획의 수립이 곤란하고 기타 지역내에서도 위치 및 환경정비가 필요한 경우가 발생했다.

이에 따라 모든 시가지 안에서 건축물의 위치 및 환경정비를 위해 필요한 경우 4m의 범위 안에서 이격이 가능하도록 규정해 쾌적한 도시개발을 가능하게 했다.

■ 차면시설 의무화

기존에는 주택을 건축할 때 창문을 이웃주택 가까이 설치해 이웃주택의 내부가 훤히 보이게 되는 등 사생활 침해에 따른 분쟁이 끊임없이 발생했으나 앞으로는 대지경계로부터 2m 이내에 인접 주택의 내부가 보이는 창문을 설치할 때는 반드시 차면시설을 설치하도록 의무화해 이웃 간 사생활 침해나 분쟁들을 사전에 예방하게 되었다.

■ 불연재료 설치대상 확대

현재 학원 및 독서실은 5층 이상으로 당해층의 거실바닥면적이 500㎡ 이상인 경우 내부마감재료를 불연재료로 사용하도록 하고, 3층 이상의 층으로 당해층 거실바닥면적이 400㎡ 이상인 경우 2개 이상의 직통계단을 설치하도록 하고 있다.

그러나 지난해 학원 화재사고 발생시 취약성이 드러남에 따라 앞으로 학원 및 독서실의 경우는 3층 이상으로 당해층 거실바닥면적이 200㎡ 이상이면 불연재료를 사용하도록 하고, 직통계단도 2개 이상 반드시 설치하도록 강화했다.

■ 절수설비 설치

모든 건축물에 설치하는 수도설비에 수도법에서 정하는 바에 따라 절수설비를 설치하도록 규정해 수도물의 절약과 효율적인 이용을 도모하도록 했다.

[도시 · 주거환경정비법 제정안, 내년 6월부터 시행]

재개발 · 재건축 · 주거개선 통합

재건축사업의 사업시행인가 뒤 경쟁입찰을 통해 시공업체를 선정하는 내용의 도시주거환경정비법 제정안이 늦어도 내년 6월경부터 시행에 들어갈 전망이다.

또 그동안 아파트에만 허용되던 재건축이 앞으로는 서울 강북 등의 노후불량 단독주택 밀집지역에서도 가능해지며, 이와 함께 자금력이 있는 민간부분도

임대주택사업에 참여할 수 있을 것으로 보인다.

■ 도시 · 주거환경정비법 제정

현재 개별법으로 규정된 재개발사업과 재건축사업 및 주거환경개선사업과 재건축사업을 단일 통합법으로 규정함으로써 제도의 일관성과 효율성을 확보하기 위해 마련되었으며 법률 공포 후 6개월이 지

나 발효된다.

이에 따라 기존의 도시재개발법 및 도시 저소득 주민의 주거환경개선을 위한 임시조치법은 폐지된다.

의결안에 따르면 특별시장이나 광역시장 또는 시장은 주거환경개선사업과 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업의 기본방향과 계획기간 및 개략적인 정비구역의 범위 등을 포함한 도시·주거환경정비 기본계획을 5년 단위로 검토·수립해야 한다.

또 시·도지사는 시장 등의 신청에 의해 도시계획 절차에 따라 정비구역을 지정하되 정비구역 지정 신청시 견폐율과 용적률 등 정비계획을 함께 수립하며 정비계획이 수립되면 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 지구단위계획이 수립되는 것으로 간주된다.

이와 함께 주택재개발·재건축사업은 조합 단독으로 시행하거나 지방자치단체 또는 대한주택공사, 한국토지공사 등과 공동으로 시행해야 하며 시공사는 사업시행인가 뒤 경쟁입찰을 통해 선정해야 한다.

다만 지금까지 조합설립인가 이전에 시공사를 선정할 경우도 많았으나 혼란을 초래할 수 있으므로 지난 8월 9일 주택시장 안정화 대책 발표 이전에 선정된 시공사는 2개월 이내에 시장·군수에게 신고하는 경우 새 법률에 의한 시공자로 인정받을 수 있다.

정비사업에 참여하는 시공자에게는 시공보증의 목적으로 받도록 해 시공사 부도시 조합원의 피해를 최소화하도록 했으며 국·공유지를 주민에게 매각할 경우 평가금액의 80% 수준에서 매각할 수 있도록 해 토지매입에 따른 주민 부담을 경감하도록 했다.

재건축·재개발 조합원을 보호하기 위해 주민이 임의로 운영하던 사업추진위원회를 소유자 2분의 1 이상의 동의와 시·군·구의 승인을 얻도록 하고, 특히 재개발사업에 대해서는 조합설립 및 사업시행인가에 대한 주민 동의 요건을 3분의 2에서 5분의 4로 강화했다.

아파트와 함께 단독주택지도 일정 규모 이상이고 기본계획에 반영된 경우에는 소유자 5분의 4 이상의 동의를 조건으로 재건축을 허용했으며, 재건축시 상가를 존치 또는 리모델링을 하면서 주택만 재건축할 수 있도록 해 상가 소유자의 반대로 인한 사업 지연 가능성을 차단했다.

■ 특정건축물 정리에 관한 특별조치법 제정

특정건축물 정리에 관한 특별조치법은 건축법령을 위반한 소규모 불법건축물을 양성화해 영세시민의 재산권 제약 및 주거생활의 불편을 해소하기 위해 마련된 것으로 지난 2000년 12월 31일 당시 사실상 완공된 연면적 165㎡ 이하인 단독주택과 가구당 전용면적 85㎡ 이하인 다가구주택 및 다세대주택 등 특정건축물에 적용이 된다.

대상건축물의 건축주 또는 소유자는 건축사가 작성한 설계도서 및 현장조사를 첨부해 관할 시장·군수·구청장에게 신고해야 하며, 관할 지방자치단체장은 사용승인기준에 적합한 건축물의 소유자에게 사용승인서를 교부하도록 했다.

다만 이 법은 2003년 12월 31일까지 효력을 발휘하며 대상건축물로 신고한 것에 대해서는 사용승인서를 교부하도록 규정했다.

■ 임대주택법 개정

민간자금을 모아 임대주택에 투자하는 임대주택조합제도를 도입함으로써 민간부문에서의 임대주택 건설을 촉진하는 취지에서 마련되었다.

임차인이 입주 뒤 분양전환시점까지 임대보증금 반환에 대한 보증에 가입할 수 있도록 하고 임대사업자의 제한물권 설정을 제한해 임대사업자 부도 발생하더라도 임차인의 피해를 최소화하도록 했다.

임대주택 매매계약서에는 임대주택의 매입자가 임대사업자로서의 지위를 승계 한다는 뜻을 명시했다.

■ 도시개발법 개정

도시개발구역의 규모에 따라 일정 규모 이상은 건설교통부 장관이 지정하고 그 이하의 규모에 대해서는 시·도지사가 지정하도록 하며 건설교통부 장관의 사전승인제도를 폐지했다.

또 민간사업자의 제안에 의해 도시개발구역을 자연녹지지역 또는 도시계획구역 밖에 지정하는 경우에는 먼저 구역을 지정한 뒤 개발 계획을 수립하도록 했다.

이와 함께 종전에는 도시개발구역 지정을 위한 주민 및 전문가의 의견 청취를 위해 구역 규모에 관계없이 항상 공청회를 개최했으나 효율적인 의견 청취를 위해 구면면적이 대규모인 경우 공청회와 공람을 병행 실시하고, 소규모인 경우 공람에 의하도록 했다.

도시개발법상 시행자가 될 수 있는 자 2인 이상이 공동으로 법인을 설립해 도시개발사업에 참여할 수 있도록 허용하고 공공기관의 출자비용 제한을 폐지했다.

지방자치단체가 사업구역 내·외의 도로 등 공공시설 정비와 함께 도시개발을 시행하는 경우, 그리고 토지 소유자들이 지자체의 시행을 원할 경우에는 지자체 사업 참여를 허용했다.

■ 개발이익환수법을 개정

그 동안 중소기업창업지원법이나 벤처기업육성특별조치법 등 개별법에서 정하고 있던 개발부담금의 면제 또는 감경대상을 통합해 일괄적으로 규정하기 위해 개정안이 제시되었다.

그러나 법률심사과정에서는 개별법과 개발이익환수법이 중복해서 감면조항을 두게 되는 문제가 있어 개정 대신 현행 규정을 존치하기로 했다.

다만 개발부담금을 징수할 수 있는 권리와 개발부담금의 과·오납금을 환급 받을 수 있는 권리의 시효를 5년으로 정해 분쟁 소지를 제거하는 부분은

원안대로 채택되었다.

또 개발부담금의 징수가 불가능한 경우에는 국제징수법상 결손처분 조항을 준용하되 개정안에 구체적인 조항을 규정해 결손처분을 할 수 있도록 했다.

■ 골재채취법 개정

환경규제 강화로 인해 골재 수급불안이 심화되는 것을 막고 골재채취단지제도를 활성화하기 위해 개정안이 마련되었다.

이에 따라 종전에는 배타적 경제수역법에 의거, 이 수역에서는 골재를 채취할 수 없었으나 앞으로는 건설교통부 장관의 허가를 받아 채취할 수 있도록 했다.

건설교통부 장관이 골재채취단지를 지정할 때에는 환경부 장관과 사전 협의하도록 하며, 기초자치단체장이 허가할 때에는 별도 협의를 거치지 않도록 절차를 간소화했다.

■ 건설산업기본법 개정

무등록 건설업자가 기름·전기 및 연탄보일러의 설치와 시공을 맡음으로써 발생할 수 있는 부실시공 우려를 차단하고 등록업자의 시공권을 보장하기 위해 제도적 장치를 마련했다.

당초 제시안은 무등록자가 사업장이나 광고물 등에 건설업자임을 표시하거나 건설업자로 오인될 우려가 있는 표시를 하지 못하도록 하는 내용이었으나, 심의과정에서는 일정액 미만의 공사에 대해 무등록 시공을 허용하고 있는 현행법을 감안했다.

즉 등록 없이 건설업의 영위가 가능한 분야까지 표시제한을 할 경우에는 합법적으로 건설업을 영위하고 있는 소규모 개보수 및 인테리어업자의 반발이 우려되므로 공사금액에 관계없이 등록건설업자가 수행해야 하는 7개 전문업종에 대해서만 제한적으로 표시제한을 적용하기로 했다.