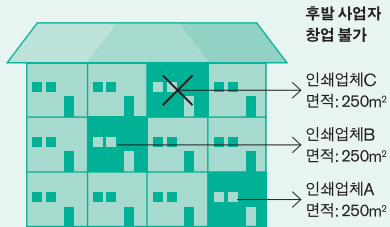


건축투자 활성화를 위한 「건축법 시행령·시행규칙」 개정 추진

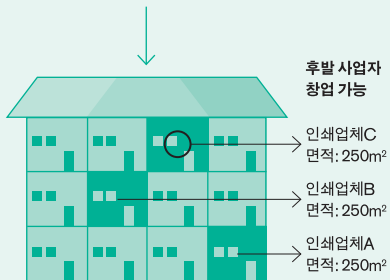
국토교통부 건축정책과
2015.4.21.

비공해 제조업소에 대한 면적 산정 개선 내용



현행

인쇄업의 규모 산정을
기존 사업자와 후발 사업자의 면적을
합산함에 따라 그 면적이
500㎡ 초과하면 후발 사업자의
창업 불가



개선

인쇄업의 규모 산정을
소유자별 면적규모로 산정하여
기존 사업자의 입주 여부와
관계없이 후발 사업자의 창업 가능

국토교통부(장관 강호인)는 노후건축물 리뉴얼 등 건축투자 활성화를 위해 올해 1월과 2월에 개정된 「건축법」에서 위임한 사항과 그동안 제도 운영 시 나타난 건축규제 개선 내용을 담은 시행령 및 규칙 개정안을 마련해 입법에 고하였다.

먼저 건축법 개정에 따라 ▲부유식 건물에 대해서는 대지와 도로 접도 기준 등 적용이 어려운 기준 배제 ▲‘건축물의 노후화나 손상으로 기능 유지가 곤란한 경우’ 등은 공유자(대지·건축물) 80% 이상 동의로 재건축이 가능하도록 완화 ▲건축물 복수용도 인정 범위 마련 ▲결합건축*의 지역 확대, 구체적인 절차와 관리 기준 마련 등의 내용이 담겼다.

국민의 행정적 불편을 해소하고 투자를 활성화하고자 다양한 규제 개선 내용도 반영되었는데 ▲부동산중개소와 금융업소 등 제2종근린생활시설로 분류되어 주거지역 입지제한을 받던 시설에 대해 30㎡ 이하 소규모인 경우 제1종근생시설에 포함시켜 주민밀착형 시설 입지가 가능하도록 완화하고 ▲제2종근린생활시설 중 비공해** 제조업소의 경우 그동안 건축총량방식***을 적용하여 후발사업자의 창업을 제한하던 문제를 해결하기 위해 개별 소유자 사업장 면적만으로 규모를 산정하여 용도 분류하기로 하였다. 또한 ▲장애인용 승강기 등 장애인·노인 편의시설에 대해 면적을 제외하는 대상을 모든 건축물로 확대하고 ▲다중주택****의 건축 규모를 건축물 총량으로 산정하던 것에서, 주택 부분을 기준으로 산정하도록 하였다.

국토교통부는 이번 건축법령 개정으로 건축투자 창출 등 경제적 효과는 물론 국민 불편을 해소하는 건축규제 개선으로 건축행정 서비스의 질도 높아질 것이라고 내다보았다.

- * 대지별로 적용되는 용적률 기준을 건축주 간 자율협의를 통해 대지 간 조정할 수 있는 제도
- ** 「대기환경보전법」, 「소음·진동관리법」에 의한 신고 또는 허가대상이 아닌 것
- *** 제2종근린생활시설인 비공해 제조업소에 대해 건물 내 동일한 사업장(타인 소유)이 있는 경우 사업장 면적을 합산하여 산정
- **** 학생이나 직장인 등이 장기간 머무를 수 있는 구조로 독립된 주거형태를 갖추지 아니한 것(연면적 330㎡ 이하, 3층 이하, 취사시설 별도 설치 불가)

방치건축물 정비 사업 추진을 위한 방안 마련

국토교통부 건축정책과
2015.5.3.

국토교통부는 지난 1월 방치건축물 정비 사업 추진을 위해 위탁·대행사업 개념을 도입하는 것을 주요 내용으로 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」이 개정됨에 따라, 해당 법의 시행령과 시행규칙의 일부 개정안을 마련하고 입법예고에 들어갔다. 일부개정안은 5월 4일부터 40일간 입법예고되며 관계기관 협의, 법제처 심사, 국무회의를 거쳐 7월 20일 공포·시행될 예정이다. 주요 내용을 살펴보면 다음과 같다.

실태조사 출입 절차 현실화 | 일부개정안에 따르면 건축주 등 이해관계자 행방불명 등으로 현장 출입에 동의를 받을 수 없을 때는 해당 건축물 소재지 지자체의 허가를 받아 출입이 가능해진다. 기존에는 전국 또는 해당 지자체를 주된 보급처로 하는 일간신문에 출입 사실과 출입 일시 등을 14일 이상 공고한 후에야 출입이 가능하였다.

사업성 확보를 위한 손실 보상 방안 마련 | 시·도지사와 위탁사업자는 앞으로 대상 건축물과 토지를 건축주 등과의 협상을 통한 금액으로 사들이거나 경매 등의 절차를 거쳐 취득할 수 있게 된다. 현재는 「공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률」에 따라 방치건축물을 수용하고 보상금을 산정하는 것만이 가능하다.

위탁·대행사업에 대한 절차 등 규정 | 위탁사업 개념이 도입됨에 따라 위탁·사업대행협약서에 포함되어야 할 내용(수수료, 정비사업의 수익 또는 손해의 처리방법 등), 사업 관련 해당 지자체가 공보에 고시해야 할 내용(정비사업의 위치, 정비방법, 정비기간 등) 또한 규정하였다. 이와 더불어 정비사업의 예상 수입액 및 지출액 산정 시 고려해야 할 사항*과 수수료 산정 관련 사항**도 명시하였다.

정부 주도 선도사업 추진 절차 마련 | 현재 방치건축물 정비는 원칙적으로 시·도지사가 추진하도록 하고 있지만, 정비가 시급하거나 정비 사업의 파급효과가 큰 공사중단 건축물은 국토교통부 장관이 직접 또는 지자체 요청에 따라 선도사업으로 지정하여 정비사업 추진이 가능하도록 하였다.

* 예상수입액: 정비사업으로 발생하는 건축물 또는 토지의 재산가치 또는 임대료
예상지출액: 공사중단 건축물의 취득·철거 공사 조사비용, 세금, 위탁수수료 등

** 「공유재산 및 물품 관리법」에 따른 일반재산 위탁개발사업과 동일 수준에서 사업자와 해당 시·도지사와 협의하여 결정

IoT로 도시문제 해결하는 스마트시티 조성 추진

미래창조과학부 융합신산업과
2016.4.11.

고양시 고양지식정보산업진흥원
2016.6.8.

미래창조과학부(장관 최양희, 이하 미래부)는 사물인터넷(Internet of Things: IoT) 융·복합 서비스를 통해 고질적인 도시문제를 해결하는 IoT 융·복합 시범단지를 경기도 고양시에 조성한다.

미래부는 지난 4월 지역 현안을 해결할 수 있는 IoT 융·복합 서비스를 발굴하고 실제 도시에 적용하여 효과를 검증하기 위해 시범단지 조성 계획을 밝혔으며, 이에 대한 공모를 진행한 바 있다. 지자체·통신사업자 및 IoT 전문기업과 같은 민간기업 등으로 구성된 민간 컨소시엄을 선정하여 지역 특성을 반영한 서비스의 발굴과 확산을 도모하고, 올해 약 20억 원을 투자한다는 계획이었다.

이 공모를 통해 고양시가 고양지식정보산업진흥원, LG유플러스 등과 구성한 컨소시엄이 선정되어 향후 2년간 고양시에 IoT 융·복합 시범단지를 조성·운영하게 된다. 이번 사업에는 올해 약 27억 원이 투입되며, 호수공원·열병합발전소·시립어린이집(풍동, 마두)·에너지자립마을 등 실증지역에서 안전·환경·에너지 분야의 6개 실증서비스가 시작된다. 또한 일산동구에 실증지원센터 구축, 각종 규제 및 법·제도 개선, 시민참여 성과홍보 등이 함께 진행된다.

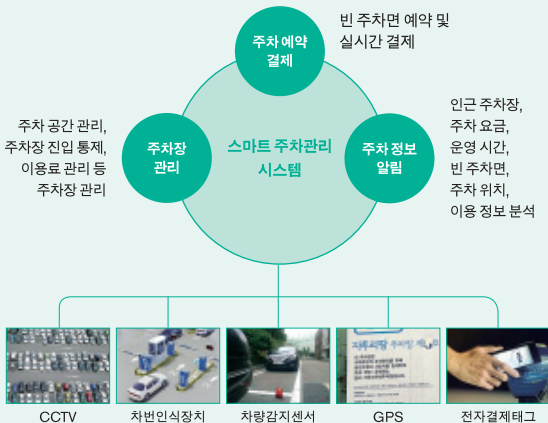
안전 분야에서는 가로등, CCTV, 웨어러블기기, 주차장 정보 등이 연결돼 생활 속 주변의 사물을 활용해 시민들의 안전을 지키게 된다. 환경 분야에서는 호수공원 내 대기·수질 센서를 설치해 환경이 개선되고 시민들은 실시간으로 환경정보를 제공받을 수 있게 된다. 에너지 분야에서는 전기차·태양광 발전기·스마트기기가 연결돼 전기차 확산과 에너지 절감이 증폭될 전망이다.

도시문제 해결형 IoT 융·복합 서비스(예시)

교통 개선형(주차난)

스마트주차 시스템

불법주정차 실시간 단속 및 주차 가능노면 실시간 정보 제공

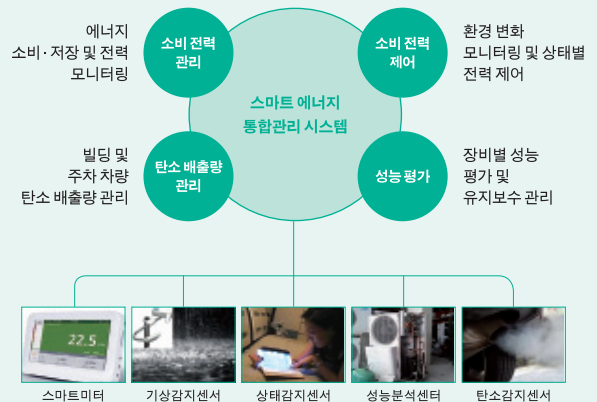


자료: 미래창조과학부 보도자료, "IoT로 교통, 치안 등 고질적인 도시문제 해결한다", 2016.4.11.

에너지 절감형(에너지 부족)

도시 에너지 통합관리 시스템

전력수급 현황 공유 및 최적 에너지 사용패턴에 따라 전력 제어



서울시, 역세권 개발 규제완화를 통해 청년주택 공급

서울시 주택건축국 임대주택과
2016.3.24.

서울시가 날로 심각해지는 청년 세대의 주거 빈곤 문제를 해결하고자, 역세권 개발 규제완화를 통하여 청년주택을 조성하는 ‘역세권 2030 청년주택’ 공급 방안을 마련해 추진한다.

시는 3년간 한시적으로 역세권 개발 규제를 완화하고 행정적·재정적 지원을 제공하며, 민간사업자는 혜택을 받는 대신 주거면적 100%를 준공 공임대주택*으로 조성하게 된다. 시는 이 가운데 10~25%를 ‘소형 공공임대주택’(전용 45m² 이하)으로 확보해 대학생, 사회초년생, 신혼부부에게 주변 시세의 60~80%로 제공한다는 계획이다.

사업 대상지는 철도(도시철도, 경전철)가 2개 이상 교차하거나 버스 전용차로 또는 30m 이상 도로에 위치한 역세권에서 250m(승강장 기준) 이내인 대중교통중심지이며, 현재 제2·3종 일반주거지역으로 묶여 있는 역세권 용도지역을 세부 요건을 충족할 경우 준주거지역·상업지역까지 상향하여 용적률 상승 혜택을 받을 수 있게 된다.

대상지 용도지역 상향 요건

• 규모 : 1,000m² 이상 • 대상지: 승강장 경계 250m • 용도지역 상향 요건 ① 대중교통 중심 역세권 요건 2개 이상 충족 ② 상업지역과 연접 ③ 제3종 주거, 준주거지역 ↓ 상업지역 상향 가능	• 규모 : 500m² 이상 • 대상지: 승강장 경계 250m • 용도지역 상향 요건 ① 대중교통 중심 역세권 요건 1개 이상 충족 ② 상업지역과 연접 ③ 제2종, 제3종 주거지역 ↓ 준주거지역 상향 가능
---	--

민간사업자의 사업성을 담보하기 위해 기존의 ‘용도용적제’ 대신 의무화된 기본요건을 충족하면 최소 용적률을 보장해 주는 ‘기본용적률**’이 새로 도입된다. 또한 기존에는 준주거지역에서 비주거 비율을 지상부에 용적률 10% 이상 확보해야 하였으나 이의 적용을 받지 않게 되며, 주차장 설치 기준도 완화해 50m² 이하 원룸 가구당 0.6대 기준을 0.3대로 완화하고 기계식 주차가 허용된다. 이와 함께 심의·허가 절차를 간소화하여 민간사업자의 참여를 높이고, 취득세·재산세 감면 등 재정 지원도 병행한다.

시는 7월부터 충청로역과 봉화산역 역세권 지역에서 시범사업을 추진할 예정이며, 자치구 담당 공무원 교육과 민간사업자, 역세권 토지주 등을 대상으로 사업설명회를 열어 참여를 독려한다는 방침이다.

* 전용 85m² 이하, 임대 의무기간은 8년, 임대료 상승률은 연 5% 이내

** 준주거지역 400%, 상업지역 680%

생활 안전을 위한 서울시의 범죄예방 환경설계 사업 추진

서울시 문화본부 디자인정책과
2015.4.18.

서울시 문화본부 디자인정책과
2015.4.18.

범죄예방 우수건물 인증제 도입

서울시는 도시형생활주택(원룸)과 오피스텔 등에서 벌어지는 각종 침입범죄를 막고 안전한 환경을 조성하기 위해 ‘범죄예방 우수건물 인증제’를 전국 지자체 최초로 도입한다고 밝혔다. 범죄예방 우수건물 인증제는 건축물 안팎의 위험요소와 방범시설 등을 40여 개 세부항목으로 종합 평가해 합산한 환산점수가 80점 이상인 우수건물을 인증하는 제도다.

인증 대상은 신축 또는 기존 건축물 모두를 포함하며, 인증 종류는 ▲준공 전 건축물에 대한 ‘예비인증’, ▲신축·기존 건축물에 대한 ‘본인증’, ▲본인증 부여 2년 경과 건축물에 대한 ‘유지·관리인증’ 등 세 가지로 구분된다.

인증 평가는 정량평가(70%)와 정성평가(30%)로 나뉘며 건물 자체와 주변 환경, 물리적 요소와 질적 요소를 두루 평가하게 된다.

범죄예방 우수건물 인증 평가 항목 및 내용

정량평가 항목	- 건축물 외부: 출입구, 담장 등 외관 건축물 경계 및 외벽, 옥상·주차장 등 공용시설 - 건축물 내부: 승강기, 복도, 계단, 경비실, 조명 등 - 유지·관리 및 주민활동: CCTV·출입통제시설·비상벨·조명 등의 정비, 시설물 유지·관리 매뉴얼 마련, 범죄예방 교육 등 - 주상복합용도: 출입문 및 창문, 주차장, 조경
정성평가 항목	- 건축물 외부환경 반영도: 건축물 반경 1km 이내 잠재적 위험요소와 위험경감 요소 - 디자인 심미성: 방범시설 등의 디자인 심미성 - 방범시설 우수성: 방범시설 설치 위치 적절성, 성능 우수성 등 - 유지·관리 우수성 및 주민활동 활성화: 유지·관리 활동 체계화, 범죄예방 활동 참여도 등

건축주나 시공사 등이 관할 자치구에 인증 신청을 하게 되면, 서울시와 건축설계 및 범죄예방 분야 전문가로 구성된 범죄예방 우수건축물 인증위원회가 현장점검 등을 거쳐 평가를 진행한다.

시는 최근 증가하는 주거형태 등을 종합적으로 검토해 우선 30가구 이상 도시형생활주택과 오피스텔을 대상으로 4월부터 시범사업을 추진하고 있다.



범죄예방 우수건물 인증마크

자료: 서울시 보도자료, "서울시, 침입범죄 예방 우수 원룸·오피스텔에 '인증마크'", 2016.3.29.

학교폭력예방디자인 시범사업 실시

서울시는 지난 4월 '2016년 학교폭력예방디자인 시범 대상지'를 선정하고 본격 추진할 예정이다. 학교폭력예방디자인 사업은 학교폭력에 취약한 지역을 대상으로 진로·또래관계·소통·가정환경·지역환경 등 학교폭력에 영향을 미치는 다양한 내·외적 원인을 분석하고, 학교·지역사회와 지속적 연계를 통해 다양한 물리적·사회적 디자인서비스를 개발 및 적용함으로써 안전하고 즐거운 환경을 조성하기 위하여 2014년부터 실시하고 있는 사업이다.

2014년도 사업지였던 은평구 충암중학교에는 조사 결과 언어폭력이 심각하여 언어순화에 초점을 맞춘 디자인을 개발하고 적용하였으며, 2015년도 도봉구 방학중학교의 경우 소통과 다양성에 대한 이해를 높이기 위하여 놀이문화 개선 솔루션이 적용된 바 있다.

올해 선정된 대상지는 송파구의 배명중학교와 성북구의 장곡초등학교 두 곳이다. 배명중학교의 경우 배명고등학교와 인접해 있는 데다 지역 커뮤니티 등 자원 인프라도 많아 사업의 효과적인 목표 달성에 시너지 효과를 낼 수 있을 것으로 보았다. 장곡초등학교는 지역의 도시재생사업과 연계하여 진행될 수 있는 사례로, 이를 통해 사업의 효과를 극대화할 수 있을 것이라 판단하여 대상지로 선정하였다.

시는 4월 말 디자인 전문업체를 선정하고 현장 분석과 지역주민 의견 수렴 등을 통해 보편적인 적용이 가능한 '일반형'과 지역 특성을 고려한 '맞춤형' 학교폭력예방디자인 솔루션을 도출할 예정이다.



충암중학교에 설치된 긍정언어를 들려주는 스피커 '별특별호'



방학중학교의 소통과 다양성 이해를 위한 놀이환경(놀이테이블) 조성

자료: 서울시 보도자료, "서울시, 디자인으로 안전하고 즐거운 학교환경 조성", 2016.4.18.

한옥 등 건축자산 보존을 위한 지자체의 노력

대전시 도시주택국 도시경관과
2016.4.3.

대구시 건축주택과
2016.3.31.

‘대전시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례’ 제정

대전시가 한옥 등 우수건축자산을 체계적으로 보전·관리하고 나아가 도시 경쟁력을 증진시키는 자원으로 활용하고자 ‘대전시 한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 조례’를 제정하여 지난 4월 공포하였다.

조례는 ▲‘연도별 건축자산 진흥 시행계획’의 수립에 관한 사항 ▲건축자산 기초조사에 필요한 절차 ▲우수건축자산의 관리에 필요한 사항 ▲한옥건축·한옥마을 조성의 지원 근거를 포함하고, 건축자산을 통해 지역경쟁력을 강화하고자 ▲시장이 건축문화 진흥을 위하여 추진할 사업을 규정하고 ▲지역 주민의 건축문화진흥 사업 및 활동에 대한 지원근거 등을 정하고 있다.

이로써 지역의 우수건축자산을 체계적으로 보전·관리·활용할 수 있는 기반이 마련되었으며, 이를 통해 대전시만의 건축문화 정체성 확립은 물론 관광자원까지 연계될 수 있도록 한다는 계획이다.

시는 조례 제정의 후속 조치로 ‘건축자산의 기초조사’를 통해 대전시 전역의 건축자산에 대한 실태를 정확하게 파악하여 기록화하고, 이를 토대로 ‘건축자산 진흥 시행계획’을 수립하여 시행할 방침이다.

한옥 신축과 수선 공사지원하는 ‘한옥진흥사업’ 시행

대구시는 기존 한옥의 보존과 한옥 건축 장려를 통해 대구 고유의 역사적 경관을 구축하고 도시관광을 활성화하고자 ‘한옥진흥사업’을 시행한다고 밝혔다.

한옥진흥사업은 ‘대구광역시 한옥 진흥 조례’에 따라 등록된 한옥에 대하여 공사비용의 3분의 2 범위에서 신축의 경우 3,000만 원에서 5,000만 원까지, 전면 수선하는 경우 2,000만 원에서 4,000만 원까지 보조금을 지원하는 사업이다.

2015년부터 시행되고 있는 이 사업을 통해 14곳에 약 4억 4,000만 원의 지원이 이루어졌으며, 노후 한옥 소유자와 신축 한옥 건축주의 큰 호응이 있었다고 시는 밝혔다.

대구시 관계자는 “한옥지원사업을 지속적으로 펼쳐 도시 개발로 점차 사라져 가는 한옥을 보존하고, 우리 전통 문화자산인 한옥 건축의 활성화를 이끌겠다”고 말하였다.

한옥지원사업을 통해 수선한 동산동 한옥



수선 전



수선 후

자료: 대구시 보도자료, “도심 노후 한옥의 ‘화사한 변신’”, 2016.3.31.

지자체의 도심 내 유희공간 활용 방안 모색

대구시 상수도사업본부
2016.4.15.

인천광역시 관광진흥과
2016.5.2.

대구시, 배수지 공간을 시민 휴식공간으로 조성

대구시 상수도사업본부는 올해부터 산격배수지 상부 부지에 친환경 휴식공간과 체육시설 등을 조성하여 시민들에게 개방할 것이라고 밝혔다.

상수도사업본부는 2001년 4월부터 산격배수지 부지(26,468m²) 중 일부(3,410m²)를 산책로와 휴식공간으로 만들어 개방한 바 있다. 추가적으로 올해 4월부터 배수지 상부 부지(2,300m²)에 사업비 9,500만 원을 투입해 체육시설, 꽃길, 산책로 등 다양한 시민공간을 7월까지 조성할 계획이다.

또한 산격배수지를 시작으로 2020년까지 신암·범어·화원·봉덕배수지의 상부 부지도 예산 확보를 통해 공공공간 조성 후 개방할 예정으로, 앞으로 도시 곳곳에 시민의 여가 활동과 정서 함양을 위한 휴식공간을 늘려간다는 계획이다.

인천시, '문화·관광 융합형 섬 레지던시 운영 방안' 추진

인천시가 인천 지역 섬에 산재해 있는 폐교·공가·유희 공공시설 등을 문화·예술인의 창작공간으로 탈바꿈시켜, '예술가·주민·관광객'의 교류 거점으로 육성하는 '문화·관광 융합형 섬 레지던시 운영 방안'을 추진한다고 밝혔다.

시는 레지던시 조성을 통해 예술인들에게 작업공간을 제공해 창작 활동에 전념하도록 작업 공간을 지원할 뿐 아니라, 섬 지역 주민과 관광객들을 위한 문화·예술 교류의 공간으로 제공해 섬 유희시설을 진정한 문화·예술 공간으로 활용하겠다는 방침이다. 보다 구체적인 논의를 위해 지난 5월에는 관련 주체들이 모여 섬 레지던시 운영 방안에 대한 토론회를 개최하기도 하였다.

시 관계자는 “문화·관광 융합형 섬 레지던시가 성공적으로 운영되면 섬 예술관광 활성화에도 기여할 수 있을 것”이라며, “토론회를 거쳐 구체적이고 종합적인 운영 방안을 마련할 계획”이라고 밝혔다.