

마리오네트(marionette)와 건축사

Marionette and Architect

글. 백민석 · 본지 편집국장



신은 자신의 모습을 본떠 인간을 만들었다고 합니다. 또한 신의 모습으로 만들어진 인간은 자신의 모습을 닮은 인형을 만들었습니다. 마리오네트를 움직이게 하는 끈은, 어쩌면 신이 인간에 불어넣은 영혼의 숨결과 같은 작용을 하는 게 아닐까 생각됩니다. 마리오네트는 관절마다 매달린 끈을 이용한 인간의 조종으로 '생명'을 얻습니다. 가만히 눕거나 서 있지만 하던 인형이 벌떡 일어나 말하기도 합니다. 제법 섬세하게 움직이기까지 합니다. 인간을 닮은 창조물인 인형이 인간처럼 걸을 수도 뛸 수도 춤출 수도 있습니다.

마리오네트의 기원을 살펴보면 기원전 이집트나 그리스의 아이 무덤에 끈이 연결된 인형이 함께 묻혔다는 기록이 있습니다. 고대 로마 시절의 기록에도 비슷한 형태의 인형에 대한 언급이 나타납니다. 우리에게 친숙한 지금의 마리오네트가 본격적으로 등장한 것은 중세와 르네상스 시기 이탈리아에서입니다. 이탈리아의 교회에서는 어린이 교육을 위해 끈이 달린 인형으로 공연을 했습니다. '마리오네트'라는 이름도 성서 속 '동정녀 마리아(Mary)'에서 나온 것입니다. 교육을 목적으로 한 교회의 공연은 마리오네트의 묘미를 제대로 살리지 못했지만 세속에 나온 마리오네트 공연은 당시 유행하던 기사 문학이나 시, 민담 등을 소재로 많은 사람들을 웃기고 울렸습니다. 유럽 전역으로 빠르게 번져 나간 마리오네트는 여러 나라들이 자국의 문화와 조화시켰고 점점 더 정교해지면서 예술적 완성도를 높여갔습니다.

세계의 많은 사람들은 마리오네트의 본고장으로 체코(Czech)를 꼽습니다. 체코에서 마리오네트는 체코 문화의 상징입니다. 체코의 정체성과 언어, 문화를 지켜냈기 때문입니다. 18세기 후반 독일어와 독일 문화에 경도된 체코의 귀족들로 인해 체코어가 사라질 위기에 놓였을 때 체코어로 진행된 마리오네트 공연은 대중들의 삶과 밀착돼 있던 문학이나 민담을 소재로 대중들의 정서적 구심점이 됐습니다. 체코의 마리오네트는 예술가적 감수성과 장인 정신으로 무장한 채 시대마다 저항했습니다. 대중과 함께 울고 웃었고 희생을 두려워하지 않았습니다. 그리고 세계로부터 명성을 얻었습니다.

최근 국내 정치계에 마리오네트가 등장했습니다. 체코의 상징으로 자리 잡은 마리오네트와는 정반대로 국민들을 참담함에 빠뜨리고 있습니다. 건축계도 마찬가지입니다. 관계전문기술자 그룹의 이기심에 건축의 전 과정을 총괄하고 운영하는 건축사의 역할이 혼들리고 있습니다. 마리오네트의 손, 팔, 발, 다리 등의 각 부분을 여러 사람이 조정하는 공연이 정상적으로 진행될 수 있을까요? 관중들에게 공연의 가치를 이해시킬 수 있을까요? 관중들의 호응을 불러일으킬 수 있을까요? 국내외 정세에 중심을 잡지 못하고 있는 나라도 걱정이지만 사회적 분위기에 편승한 이익집단의 공세에 건축사들이 속수무책 당하지는 않을까 걱정되는 하루하루가 지나가고 있습니다. 여러 가지로 답답한 오늘입니다.

흐르는 카페 _ 만남의 공터에서 개인적인 밀실로

Flowing cafe ; from public meeting space to private room

글. 서준환_ Seo, Junhwan · 소설가

카페는 내게 가장 친숙한 외부공간이다. 일거리가 있을 때는 어김없이 단골 카페를 찾아간다. 거기서 원고도 쓰고 번역일도 한다. 일이 없을 때도 나는 규칙적인 하루 일과처럼 단골 카페로 향한다. 거기서 책도 읽고 공부도 한다. 그뿐인가. 잠이 모자랄 때는 잠시 눈도 붙이고 휴대용 오디오로 음악을 듣기도 한다. 물론 혼자서이다. 나는 언제나 카페에 혼자 간다. 카페에 누군가와 같이 가는 일은 드물다. 내게 카페는 혼자 가는 공간이다.

요즘 카페에는 나처럼 혼자 와서 개인적인 용무를 보는 사람이 많다. 대부분은 노트북을 펴들고 있다. 아마 노트북 사용이 여의치 않은 도서관 열람실 대신 와이파이 연결이 원활한 카페에 와서 리포트도 쓰고 인터넷 접속도 하는 모양이다. 그들은 누군가와 만날 약속 때문에 먼저 와서 기다리고 있는 게 아니다. 그저 혼자 있을 수 있는 공간으로 카페를 택했을 뿐이다. 이제 카페는 점점 더 혼자 시간을 보내려는 사람들의 ‘밀실’로 변해가고 있다.

물론 원래부터 카페가 그런 공간이었다면 나는 이 글의 소재로 카페를 택하지도 않았을 것이다. 한국 사회에서 카페라는 공간은 시대상의 변화와 추이를 반영해 보인다. 그래서 흥미롭다. 이 글에서는 곁가지의 화젯거리일 수 있지만, 공간의 용도 변화와 함께 이런 공간을 가리키는 단어의 혼용과 정착도 흥미롭다. ‘킥다짐’, ‘다방’, ‘찻집’, ‘커피숍’, ‘커피전문점’ 등. 지금도 이런 공간을 일컫는 말로 ‘커피숍’과 ‘카페’가 경합중이다. 언젠가는 ‘커피숍’이 대세였다. 한동안 ‘카페’는 다소 음습한 유흥업소를 가리키는 말로 여겨지기도 했다. 지금은 누구나 ‘혼자’ 차 마시며 쉬다 갈 수 있는 공간을 ‘카페’라고 한다.



내가 카페에 드나들기 시작한 90년대 초엽만 해도 카페는 지금 같은 공간이 아니었다. 용도가 달랐다. 그곳은 우선 두 사람 이상이 모여 앉아 커피를 홀짝거리는 만남의 장소였다. 공간의 용도가 다르니 당연히 실내의 정경도 지금과 크게 차이 날 수밖에 없다. 혼자 와 있는 손님은 약속 시간에 맞춰 상대가 나타나기를 기다리는 사람뿐이었다. 요즘처럼 혼자 앉을 수 있는 창가의 탁자도 없었고 노트북의 전력 공급을 위한 전기 콘센트도 없었다. 실내는 두 사람 이상이 모여 앉아 이야기꽃을 피우며 뽑어낸 담배 연기로 자욱했다. 혼자 와 있는 손님이라고는 오로지 나 하나였다. 그때도 나는 그런 '만남의 공간'을 '혼자만의 밀실'로 재활용하고자 고집했다. 그런 나를 의아히 여기거나 떡하게 바라보는 옆 테이블과 종업원의 눈초리가 의식되지 않는 것은 아니었다. 그래도 나는 꿋꿋이 견뎠다.

그렇게 견디다보니 어느새 혼자서 카페에 드나들기가 수월해졌다. 내가 변했다기보다 시대가 달라졌기 때문이다. 카페 내부의 인테리어도 혼자 오는 손님에 맞춰 대폭 달라졌다. 불과 10여 년만의 변화이다. 카페가 만남의 장소에서 혼자 시간을 보내는 공간으로 변한 데는 여러 사회적인 원인이 있을 수 있다. 그 원인 가운데는 혼자 시간을 보내는 사람들이 대부분 노트북을 펼쳐 놓고 있다는 사실에서 알 수 있듯이 휴대 가능한 통신 장비나 전자 기기의 보급이 가장 유력해 보인다. 어쩌면 사이버 네트워크가 직접적인 만남을 대체한 것일지도 모른다. 사람들 사이의 소통이 강조되는 와중에 카페가 혼자만의 공간으로 탈바꿈했다는 것은 의미심장하다. 혼자는 이와 같은 카페의 용도 변화를 두고 개인주의가 심화되고 있다며 걱정할 수도 있다. 실제로 카페에서 혼자 시간을 보내는 사람들은 도심에 떠다니는 외판섬처럼 보이기도 한다. 사람과 사람 사이에 섬이 있는 게 아니라 그 사람이 바로 물에서 떨어져 나온 섬처럼 여겨진다는 말이다. 그래도 오랫동안 카페를 혼자 드나들어온 나로서는 이런 공간의 변화가 반갑다. 내게 카페는 한국의 전근대적인 집단성이 이울어 가는 징후의 거울로 보인다.

2016 한국건축문화대상

Korean Architecture Awards 2016

준공건축물부문

올해로 25회를 맞은 2016 한국건축문화대상 수상작이 발표됐다. 준공건축물부문 영예의 대통령상은 「판교테크노밸리 스타트업 캠퍼스」, 「씨마크 호텔」, 「LH 강남 힐스테이트」, 「유 리트리트」가 선정됐다.

계획건축물부문에서는 「소외된 이웃들을 위한 확장하는 도시 공간 제안」(경희대학교 이건엽, 신새벽, 권오균)이 국토교통부장관상을 받았으며, 「올해의 건축문화인상」에는 류춘수 건축사((주)종합건축사사무소 이공)가 수상했다.

한편, 올해 한국건축문화대상에는 준공건축물부문 114점, 계획건축물부문 309점 등 총 423점이 응모됐다. 시상식은 10월 25일 건축사회관 1층 대강당에서 열렸으며, 수상작은 10월 25일부터 10월 28일까지 건축사회관 1층에서 전시됐다.

행사일정

- ▶ 참가신청(인터넷신청) : 2016. 3. 21 ~ 6. 3
– kaa.kira.or.kr
- ▶ 접수 : 6. 8 ~ 6. 9
- ▶ 심사
 - 작품 포트폴리오 심사 : 7. 7
 - 현장심사(지방) : 7. 20 ~ 7. 22
 - 현장심사(수도권) : 7. 26 ~ 7. 27, 7. 29
 - 최종심사 : 7. 29

심사위원

- 안길전 (주)일우엔지니어링 건축사사무소 _ 심사위원장
- 김남중 (주)라인 건축사사무소
- 이명식 동국대학교
- 권문성 성균관대학교
- 이상훈 충북대학교
- 박진순 (주)한림건축 종합건축사사무소
- 김봉희 시행위원장
- 김호준 시행위원

大賞

| | |
|--------|------------------|
| 사회공공부문 | 판교테크노밸리 스타트업 캠퍼스 |
| 민간부문 | 씨마크 호텔 |
| 공동주거부문 | LH 강남 힐스테이트 |
| 일반주거부문 | 유 리트리트 |

本賞

| | |
|--------|-------------|
| 사회공공부문 | 세종특별자치시 청사 |
| 민간부문 | 호텔 오라 |
| 공동주거부문 | 래미안 이촌 첼리투스 |
| 일반주거부문 | 한옥 3.0 |

※ 작품명 '한옥 3.0'은 시공자, 건축주가 동일인이므로 건축주만 시상

優秀賞

| | |
|--------------------|-----------------|
| 홍현; 북촌마을 내소 및 편의시설 | 경상북도 본청 및 의회청사 |
| 태화강생태관 | 대가야 문화누리 |
| 독립기념관 거레누리관 | 청년공간 무중력지대 대방동 |
| 대통령기록관 | 현대카드 뮤직라이브러리 |
| 블랑블루 | 제니타스 빌딩 |
| CJ BLOSSOM PARK | 플랫폼엘 컨템포러리 아트센터 |
| 동해화력 사택 및 체육관 | 위례신도시 아이파크 1차 |
| 진 집 | 다락다락 근린생활시설 |
| 켜 | 청라파크 자이 더테라스 |

※ 작품명 '블랑블루'는 시공자, 건축주가 동일인이므로 건축주만 시상





1. 전시장 입구
2. 전시장 개막 커팅식
- 3, 4. 전시 관람 중인 내외빈들
5. 준공건축물부문 수상자와 국토교통부 김경환 제1차관
(좌측 네 번째)
6. 계획건축물부문 수상자와 대한건축사협회 조충기 회장
(좌측 여섯 번째)
7. 축사중인 국토교통부 김경환 제1차관
8. 개회사 중인 대한건축사협회 조충기 회장



준공건축물부문 심사 총평

우리 건축인들의 무한한 도전...

그리고 그 한계를 넘는 능력에 감탄하다.

대한민국 최고 권위의 건축상이자, 건축인이라면 누구나 한번 쯤 수상의 희망을 품어보는 한국건축문화대상이 1992년 제1회를 시작으로 올해로 25회를 맞이했습니다.

역대 훌륭했던 출품작품들 만큼이나 올해 역시 다수의 뛰어난 작품들이 출품되어 심사위원들의 심사를 한편으론 기쁘기도, 한편으론 곤란하게도 한 것 같습니다. 특히 기록적인 7월의 더위는 수도권과 지방을 다니며 현장심사를 했던 8인의 심사위원들을 지치게도 했지만, 그 무더위를 잊어가며 열의를 가질 수밖에 없을 정도로 심사를 할 수 있었던 것은, 출품된 작품 하나하나에 새겨진 우리 건축인들의 열정을 직접 보고 느낄 수 있었기 때문입니다.

다시 한 번 (주)건정 종합건축사사무소 김봉희 건축사님, 성균관대학교 권문성 교수님, (주)아도스 건축사사무소 김호준 건축사님, 충북대학교 이상훈 교수님, (주)라인 건축사사무소 김남중 건축사님, 동국대학교 이명식 교수님, (주)한림건축 종합건축사사무소 박진순 건축사님 등 심사위원님들과 심사를 준비했던 시행 위원 및 운영진들에게 감사의 말씀을 먼저 올립니다.

이번 심사를 진행하면서 가장 큰 보람은 ‘또 하나를 배웠다’는 배움의 가치를 느낄 수 있었다는 것입니다. 평소 생각하지 못했던 공간의 표현들을 풀어내는 설계 능력과 공법을 보면서 날로 발전해가는 우리 건축인들의 무한한 능력에 감탄을 금할 수밖에 없었습니다.

대체로 이번에 출품된 작품들의 수준이 이전에 출품됐던 작품들에 비해 한층 더 발전되었다고 생각되어지며, 특히 민간 부문과 공동주거 부문 출품작들의 수준이 눈에 띄게 높아져 심사의 어려움이 있었습니다.

한편으로는 아쉬웠던 점 또한 있었는데 신인건축사들의 출품작품들이 예년에 비해 많이 늘지 않아 ‘신인등용의 장’이라는 한국건축문화대상의 취지에 약간의 아쉬운 점 또한 있었습니다.

하지만 분명한 것은 우리 건축인들에게 창작의욕을 고취시키고 대한민국 건축의

전통성과 맥을 이어가며, 우리 건축문화 발전에 큰 영향을 미치는 작품들이 대거 출품되었다는 것입니다.

심사위원들은 엄청난 피로를 잊어가며 설계했던 건축사들에게 구조와 공법, 디자인의 개념, 마감재 등에 관해 수많은 질문들을 쏟아냈고, 그 건축사들은 곤혹스러워 하면서도 즐겁게 답변을 하는 광경을 보면서, 심사위원과 심사를 받은 이들 모두 건축인으로서의 무한한 자긍심을 갖고 있다는 것을 느낄 수 있었습니다. 그러한 자긍심들을 발굴하여 건축문화를 형성하는 원동력이 되고, 모든 건축인들에게 전파되어 대한민국 건축의 미래를 밝게 하는 것이 ‘한국건축문화대상’의 또 다른 가치라고 봅니다.

현재 우리 대한민국은 전 세계적으로 모든 분야에서 최고 수준에 다다르고 있습니다. 자동차, 조선, 시공기술, 의료기술, 음악과 미술 등등 많은 분야에서 인정을 받고 있지만, 아직까지 우리 건축분야 수준은 그 수준에 다다르지 못하고 있는 것이 현실입니다.

전 세계적으로 권위 있는 프리츠커상 수상자를 보유한 일본과 중국을 건축문화 환경을 보면서 한편으로는 부러움과 시샘을 느끼기도 합니다.

그러한 건축문화 환경을 조성하는데 국가와 국민들의 인식 또한 매우 중요함을 강조하며, ‘한국건축문화대상’이 그 인식을 높이는데 큰 기여를 하고 있다는 것을 확신합니다.

이번 2016 한국건축문화대상(준공건축물 부문) 심사를 진행하며, 곧 우리나라에서도 프리츠커상을 수상하는 건축인이 탄생될 것이라는 희망을 보았습니다.

그 희망의 싹을 틔우기 위해 매일매분매초마다 도전하는 우리 대한민국 건축인들의 열정에 박수를 보내며 이만 심사총평을 갈음합니다.

대상

<준공건축물 _ 사회공공부문>

판교테크노밸리 스타트업 캠퍼스

설계자(대통령상) | 고성호 _ (주)종합건축사사무소 건원

시공자(국토교통부장관상) | 대림산업(주)

건축주(국토교통부장관상) | 경기도

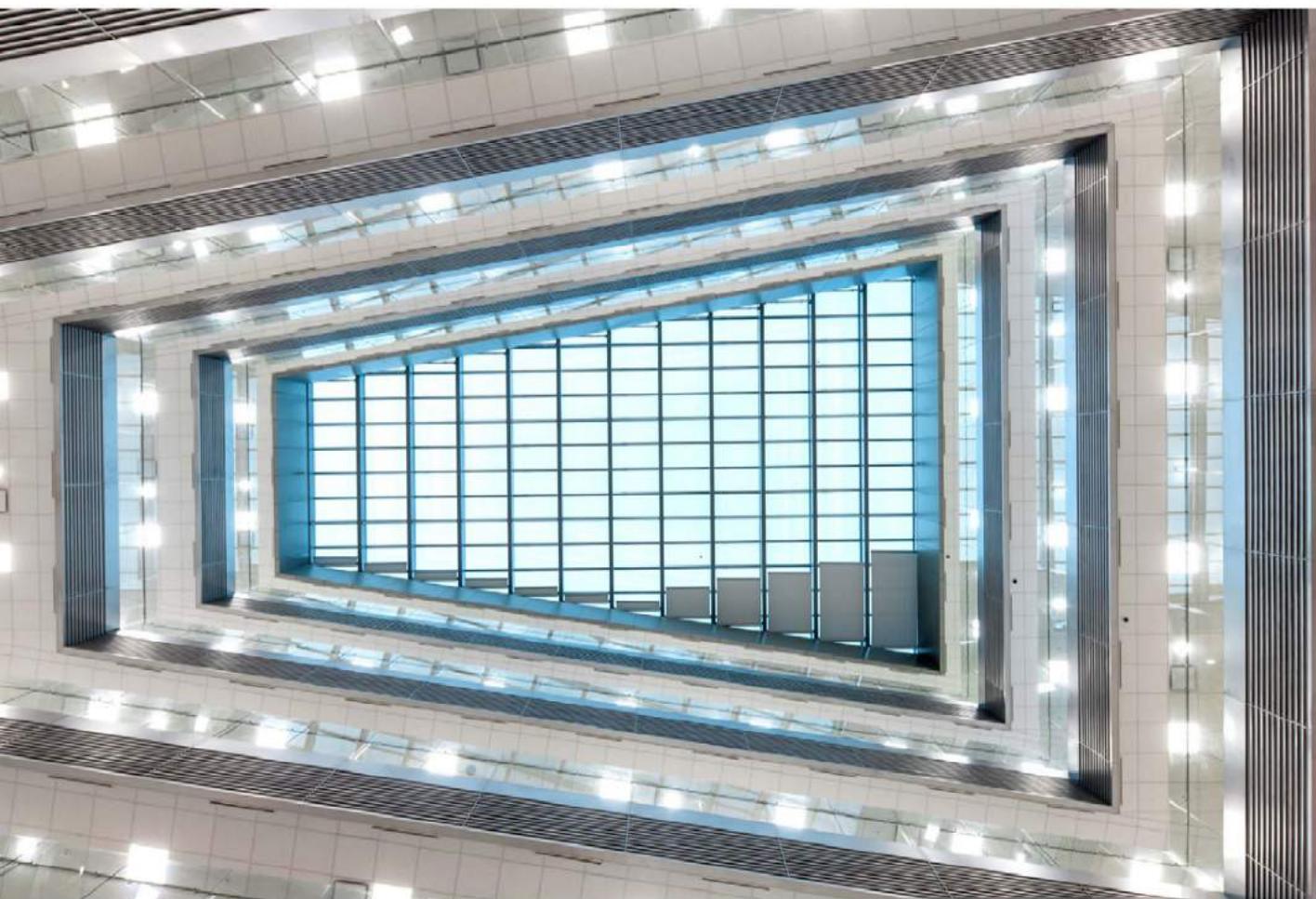
교류와 소통을 주요한 컨셉으로, 자연(근린공원 뒷동산)과 도시(판교)의 연결, 연구원과 이용자간의 다양한 교류와 소통을 위한 공간을 타이트한 연구소 건물 안에 잘 담아내고 있다. 다소 육중한 매스감을 나타내고 있으나, 내부에는 개방적인 평면구성으로 입주자들에게 커뮤니티 공간을 최대한 다양하게 제공하고 있으며, 상부층에는 아트리움을 설치하여 빛과 자연의 휴식공간을 설치하여 연구소 건물이 갖는 중복도의 답답함을 해소한 점도 쾌적하게 느껴진다.



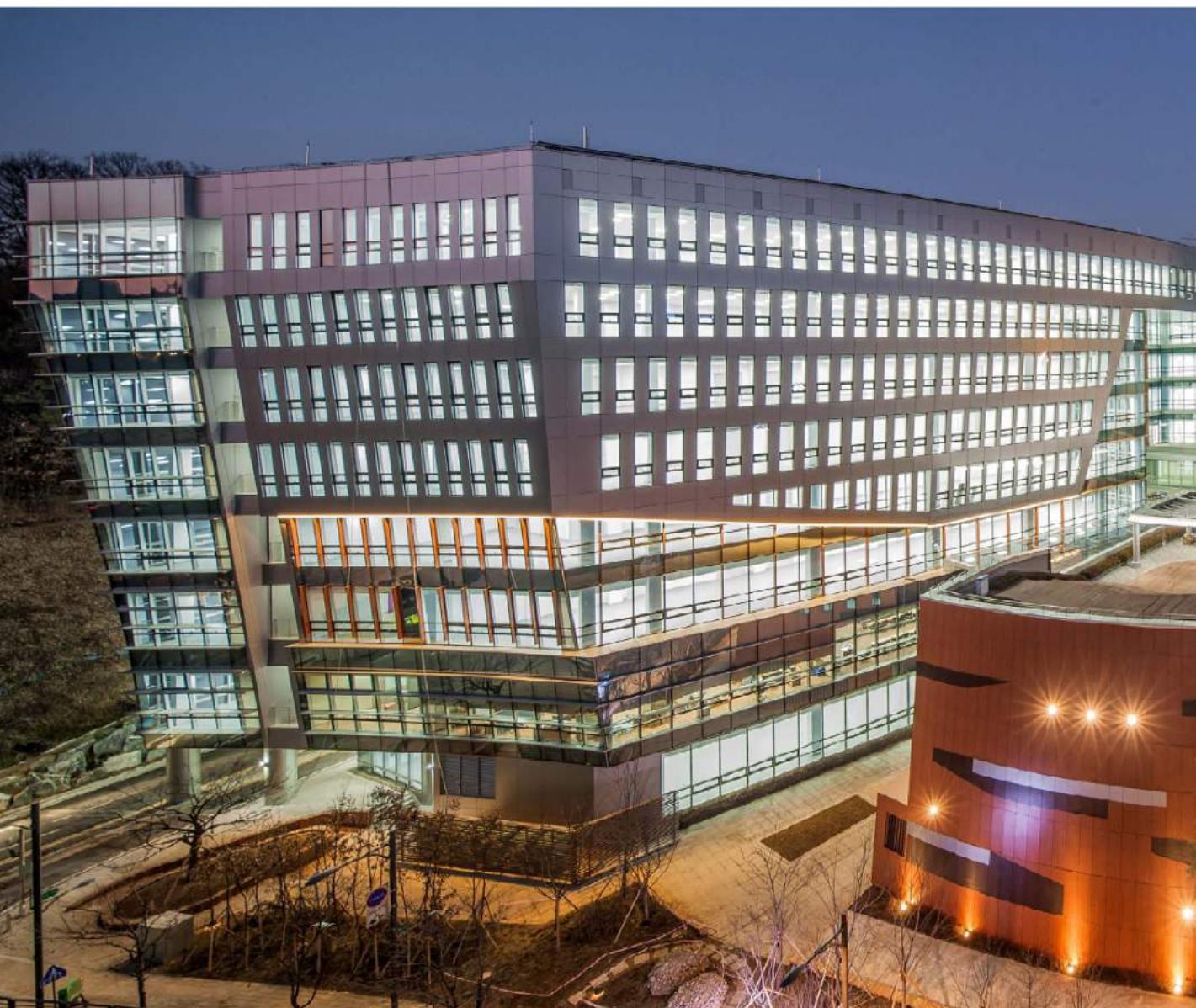
















대상

<준공건축물 _ 민간부문>

씨마크 호텔

설계자(대통령상) | 최현재 | (주)현대종합설계건축사사무소
시공자(국토교통부장관상) | 현대건설(주)
건축주(국토교통부장관상) | 현대중공업(주)

기존 토성의 흔적을 보전하기 위해, 사려깊게 배치한 기단 부분의 수평 공용시설과 조망을 극대화 하기위한 수직 타워 형 호텔의 조화가 인접한 바다와 잘 어우러져서 강릉 해변의 새로운 랜드마크로 자리매김하고 있다.
흰색과 검정색 내외장재의 대비가 푸른 바다와 잘 조화를 이루며, 구석구석 디테일의 완성도가 높은 수작이다.



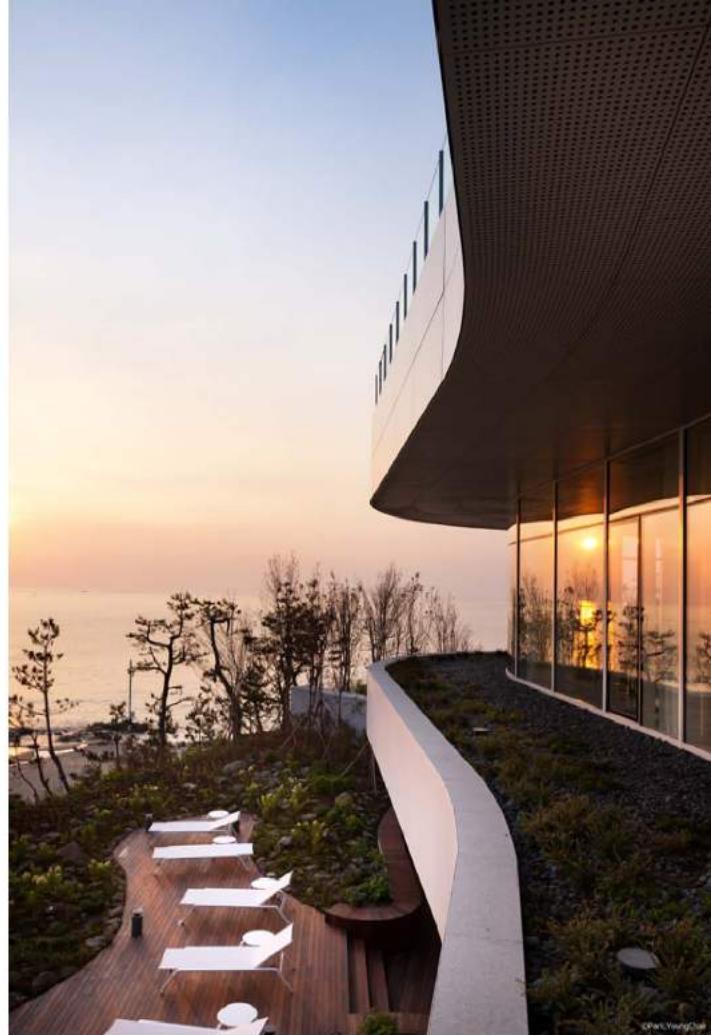


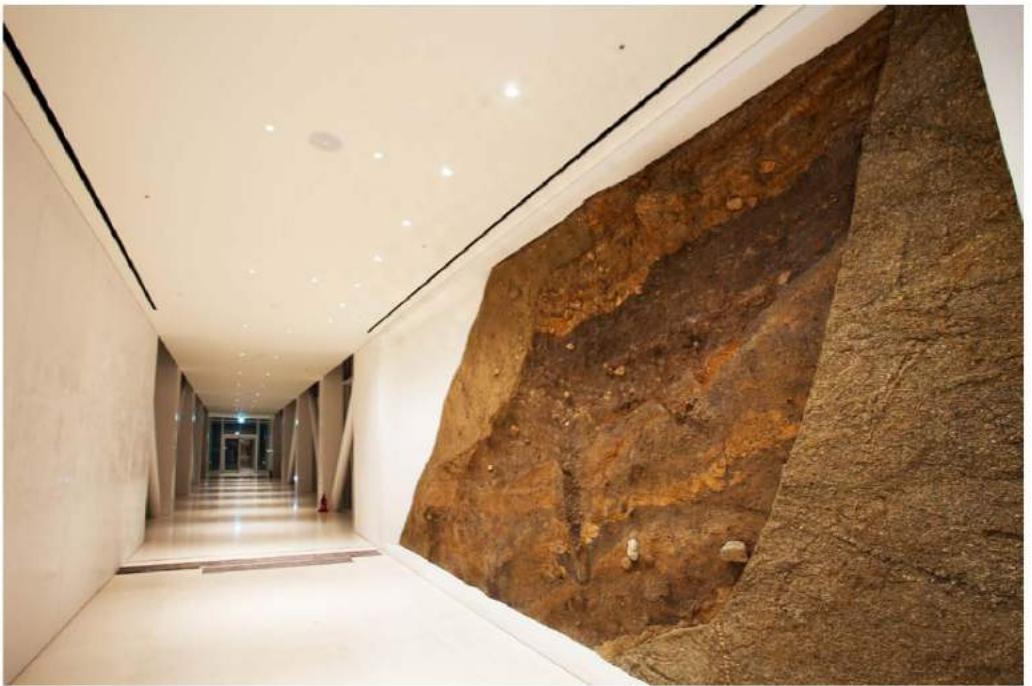


©YoonJoonHwan



©YoonJoonHwan









대상

<준공건축물 _ 공동주택부문>

LH 강남 힐스테이트

설계자(국토교통부장관상) | 김동수 _ (주)선진엔지니어링 종합건축사사무소
시공자(대통령상) | 현대건설(주)
건축주(국토교통부장관상) | 한국토지주택공사



임대 공동주택의 조건으로 시도될 수 있는 경사지 중정형 아파트로서 다양한 공간을 창출하고 있으며, 다양한 세대조합으로 기존 공동주택의 전형적인 형식에서 벗어난 도전적인 계획이 실현된 작품이다. 더 넓은 대지에 실현되었다면 기존의 우리사회에서 요구되는 공동주택에서 기대하고 있는 기준들도 만족시킬 수 있었을 것이다.

















대상

<준공건축물 _ 일반주거부문>

유리트리트

설계자(대통령상) | **곽희수** (주)이엠 건축사사무소
시공자(국토교통부장관상) | **동우공영(주)**
건축주(국토교통부장관상) | **서윤원, 김선옥**

홍천의 깊은 계곡과 절벽을 마주한 자연환경의 경사 지형에서 다양한 단면과 공간을 품은 집이다. 경사면을 따라 4개의 동이 위치하고 있으며, 떠 있는듯한 내부 매스는 다양한 단차를 활용하여 테라스, 스킁 플로어, 데크 등 다양한 레벨속에 펜션으로서 사적인 프라이버시를 지키면서도 외부로 열린 조망을 갖는 집으로, 좋은 건축사의 존재가치가 잘 드러난 집이다.















본상

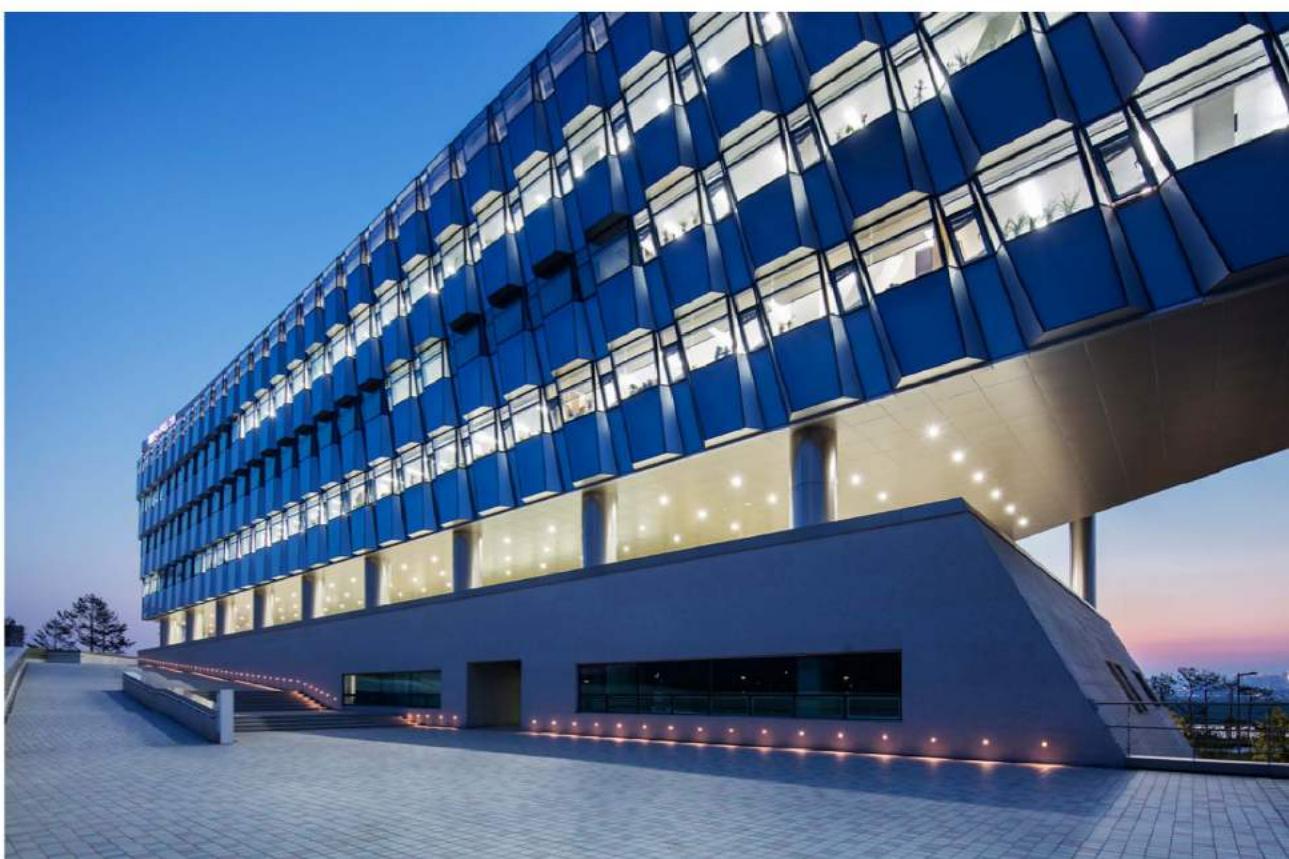
<준공건축물 _ 사회공공부문>

세종특별자치시 청사

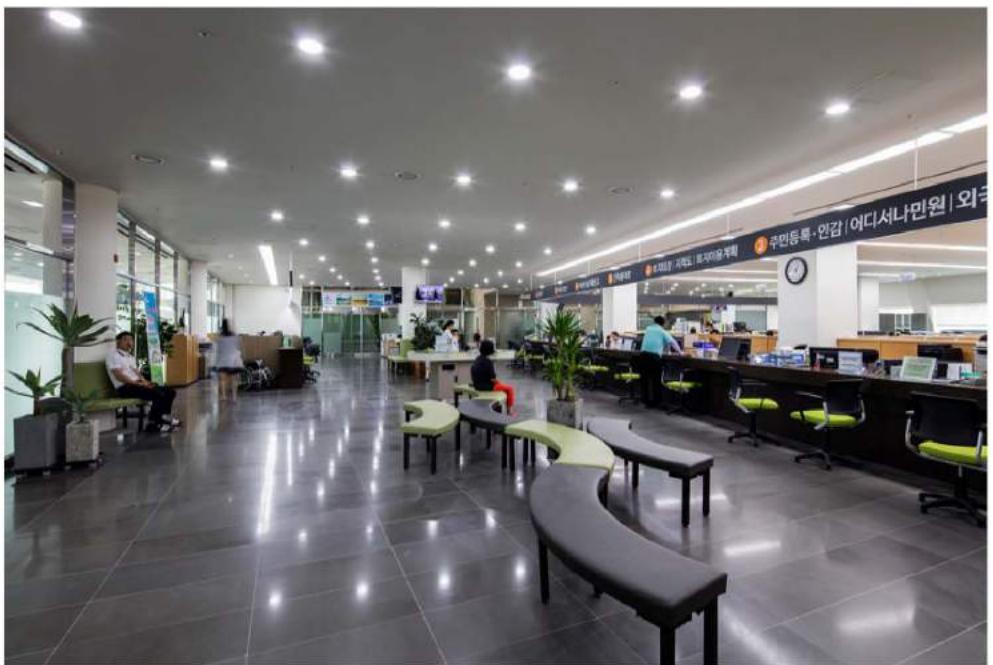
설계자(국무총리상) | 정영균 | (주)희림 종합건축사사무소
시공자(국토교통부장관상) | 계룡건설산업(주)
건축주(국토교통부장관상) | 행정중심복합도시건설청



기존 공공청사의 전형을 성공적으로 극복하여 새로운 방향을 보여주고 있는 도전적인 작품이다. 실내 업무환경에 대한 내밀한 고려와 시민과의 공유하는 공간에 대한 풍부한 배려가 돋보인다. 과도하게 보일 수도 있는 파격의 조형성에 대한 시민의 대응이 궁금하나, 이는 시민들이 청사 공간 활용을 얼마나 적극적으로 하게 만들 것인가에 달려 있을 것이다.













본상

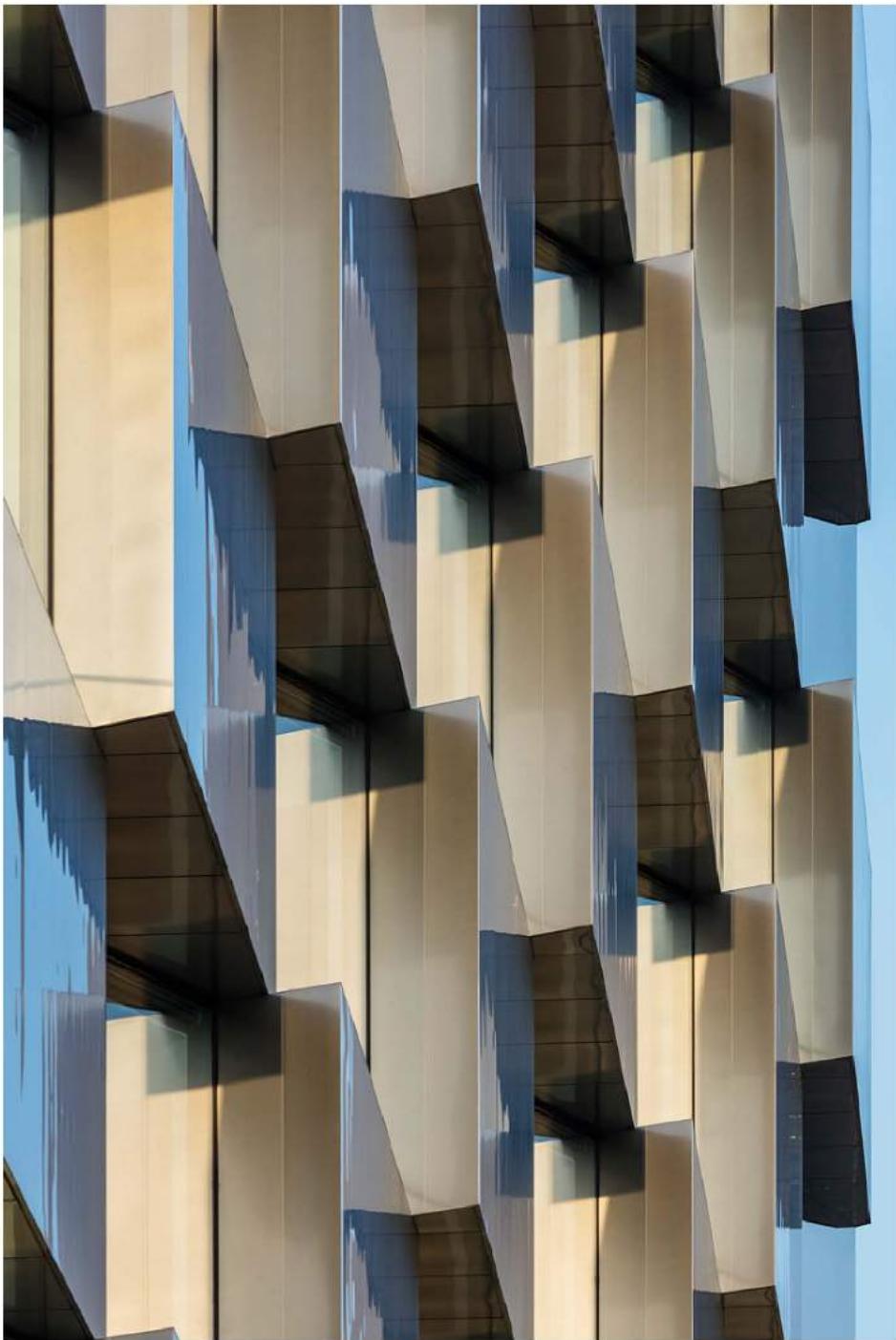
<준공건축물_민간부문>

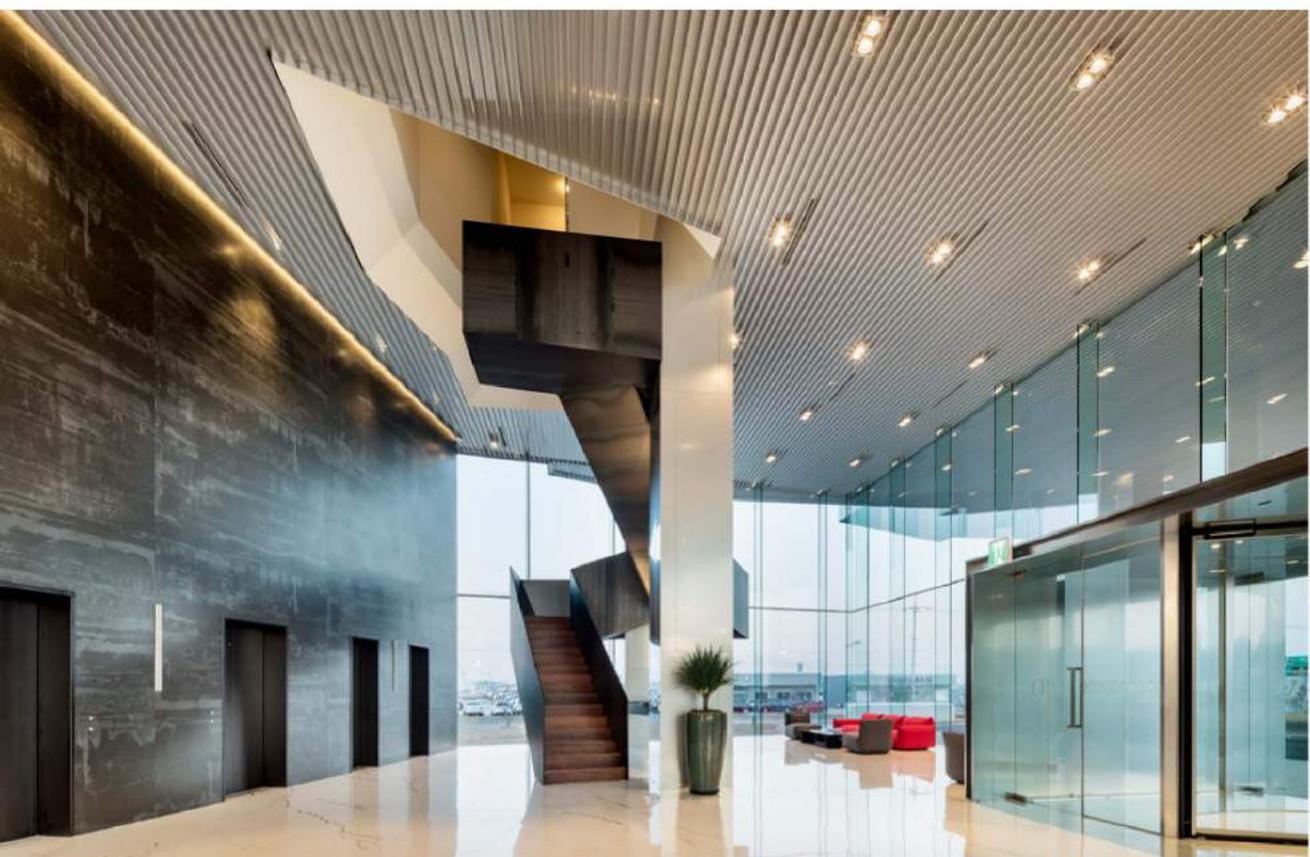
호텔 오라

설계자(국무총리상) | 임재용 (국)건축사사무소 오씨에이
시공자(국토교통부장관상) | (주)이든종합건설
건축주(국토교통부장관상) | 정홍채

스텐인레스 스틸의 날카롭고 강렬한 조형미와 철골트러스의 구조미가 돋보이며, 내외장에서 흑백 컬러의 조합은 건물의 외관부터 1층 로비, 공용공간에서 지하주차장의 외벽에 이르기까지 일관되게 단순하고 강렬한 대비의 아름다움을 선사한다.











본상

<준공건축물 _ 공동주택부문>

래미안 이촌 첼리투스

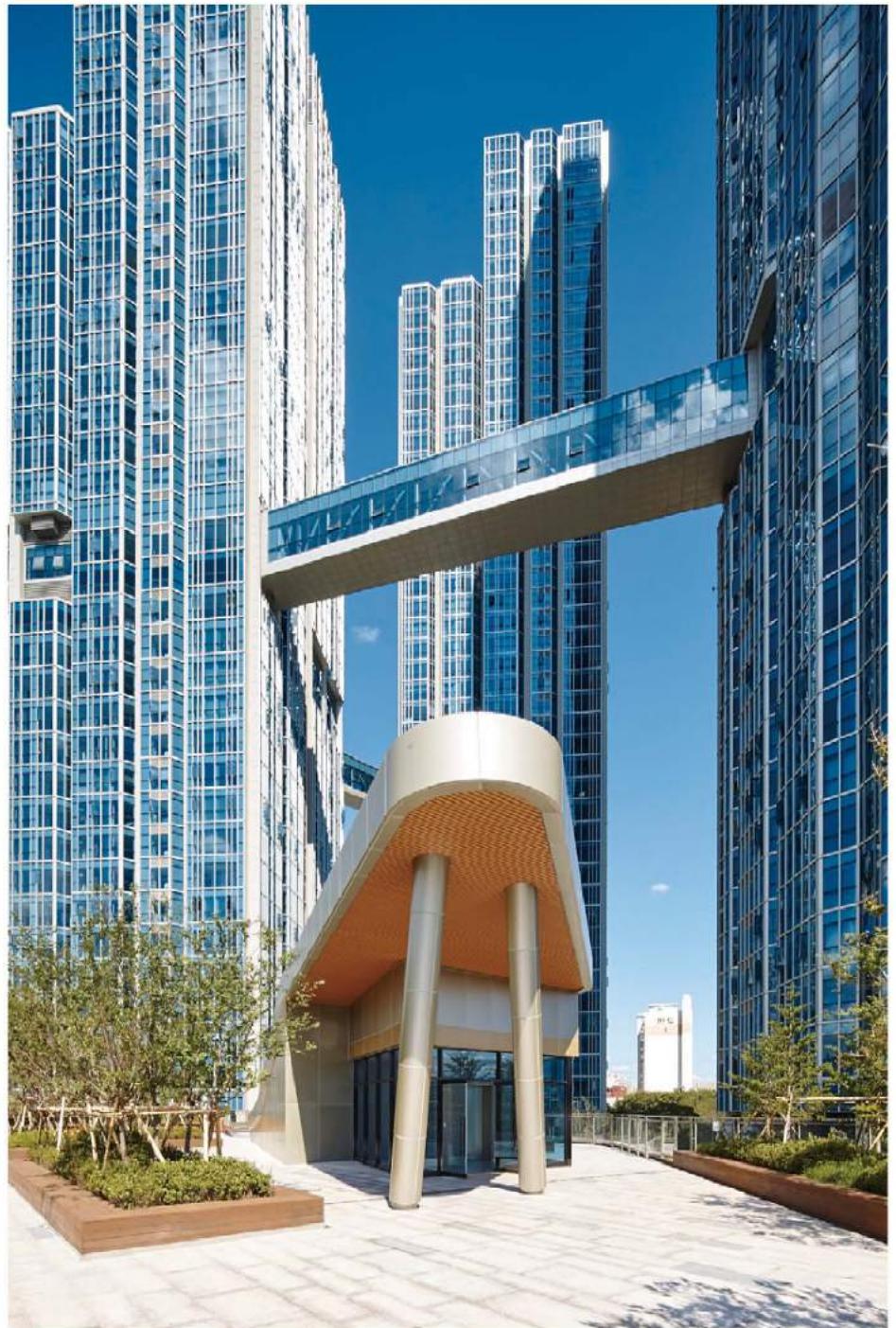
설계자(국토교통부장관상) | 오찬재 _ (주)해안 종합건축사사무소

시공자(국무총리상) | 삼성물산(주)

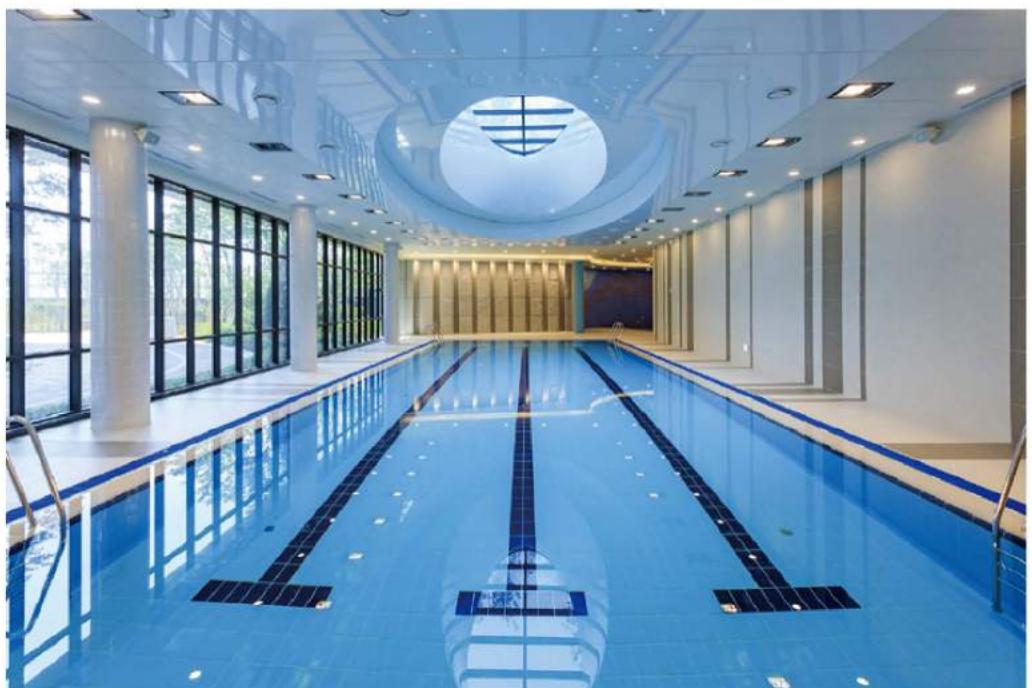
건축주(국토교통부장관상) | 렉스아파트주택재건축정비사업조합



재건축 공동주택의 새로운 방향을 제시하고 있는 초고층 아파트로, 한강의 풍광과 외부공간을 단일 단지가 독점하지 않고 시민과 함께 공유하며 성취될 수 있는 긍정적 방향을 예시적으로 보여주고 있는 작품이다.











본상

<준공건축물 _ 일반주거부문>

한옥 3.0

설계자(국무총리상) | 허진성 (주)유현준 건축사사무소

시공자(국토교통부장관상) | 김세영

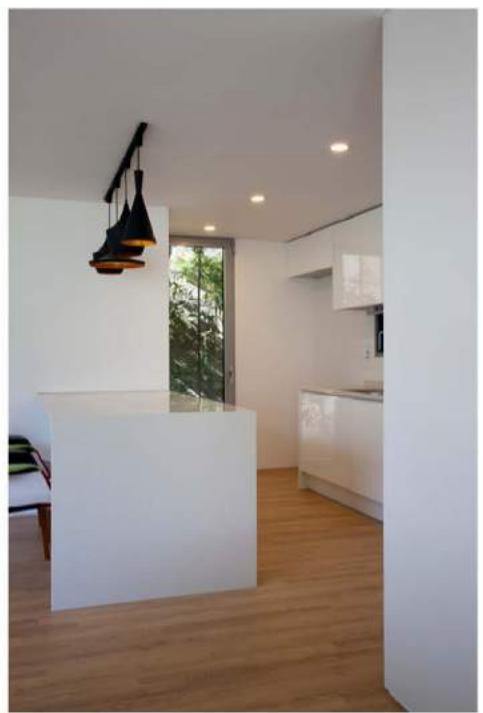
건축주(국토교통부장관상) | 김세영





3세대 주거, 경사지형, 제한된 규모의 분양필지, 적지 않은 예산과 같은 쉽게 만날 수 있는 우리시대 주택에 대하여 지혜로운 해법을 제시한 매력적인 주택작품이다. 단순한 조형 속의 풍부한 공간감, 검박한 재료와 풍요로운 삶이 아름답게 조화된 모습으로 완성되어 있다.









우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

홍현; 북촌마을 안내소 및 편의시설

설계자 | 윤승현 _ 건축사사무소 인터커드

시공자 | (주)일이종합건설

건축주 | 종로구청



작은 프로젝트이지만 건물자체와 마을과 도시전체에 큰 공감대를 만들어 낼 수 있음을 보여주고 있는 작품이다. 수많은 도심 속 옹벽에 갇혀 있는 도시의 속살을 보여줄 수 있음에 대한 새로운 가능성을 응변하여 보여주고 있다. 작은 프로그램에 어울리는 친화력 있는 건축디테일에 대한 배려도 주목하고 싶은 부분이다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

경상북도 본청 및 의회청사

설계자 | 정영균 _ (주)희림 종합건축사사무소

시공자 | 주식회사 대우건설

건축주 | 경상북도지사



전통과 현대를 조화시킨 공공청사의 모델이면서, 현대 건물의 내부에 전통 목구조 방식인 한옥의 특성에 부합하지 않는 한옥의 외피를 입힌 거대한 건물이 첫 인상으로 다가온다. 공공청사 본연의 기능에 만족하면서 전통 건축에서 보여지는 아름다움을 가질 수 있도록 기단과 몸체, 지붕의 비례 및 공간구성 등을 조율하는 것이 쉽지 않은 작업이었으라고 설계자의 고심에 동감하면서도, 경상북도 안동이라는 유교 전통이 뿌리깊은 독특한 지역성에 대한 차별화된 해석이 다소 부족하지 않았나 하는 아쉬움을 가져본다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

태화강생태관

설계자 | 김진한 _ (주)씨에스 종합건축사사무소

시공자 | 태성종합건설

건축주 | 울주군수



울산 지역의 역사적 의미와 타 지역과의 차별화되는 생태적 특수성을 담아내기 위해 기존의 전시관과는 다른 시도를 하고 있다. 강변에 건립된 건축물에 투명한 유리 매스로 그 자체의 존재감을 희석하면서 주변 자연환경을 실내로 유입하였고, 이용객의 흐름과 어우러져 내부에서 자연스럽게 외부로 이어지는 동선계획이 태화강변 특성의 입지와 잘 어우러진다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

대가야 문화누리

설계자 | 신동재 _ (주)다음 건축사사무소

시공자 | 다인산업개발(주)

건축주 | 고령군수



작은 도시의 문화, 체육, 편의를 위한 공공시설을 한 곳에 종합하여 건립되어 시민들을 위한 파라다이스를 만들어 놓았다. 미래 우리사회의 시민복지에 대한 대안을 보는 듯하다. 쉽게 어울리지 않을 수 있는 다양한 시설들의 복합을 성공적으로 완성해낸 작품이다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

독립기념관 거레누리관

설계자 | 박제유 _ (주)제이유 건축사사무소

시공자 | (주)금성백조건설

건축주 | 독립기념관장



방문하는 사용자를 위해 봉사하면서, 시대정신과 사회상, 문화를 반영할 수 있는 공공건축의 특성에 잘 부합하는 건물이다. 독립기념관의 강한 진입축에서 살짝 비껴진 곳에 위치하여, 육중한 매스의 존재감을 감추고 최대한 낮게 원래 지형처럼 위치하면서 서비스하는 공공건축의 이미지. 전통건축에서 차용한 길과 마당을 거닐면서 내부와 외부를 자연스럽게 이어주고 있고, 전벽돌의 친근한 이미지는 마치 오래전부터 이곳에 자리잡고 있었던 것처럼 이야기해준다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

청년공간 무중력지대 대방동

설계자 | 강주형 _ (주)생각나무파트너스 건축사사무소

시공자 | 서울특별시SH공사

건축주 | 서울특별시



컨테이너박스를 주요 재료와 공간으로 구성한 작품으로 청년세대를 위한 프로그램을 성공적으로 담아내고 있다. 산업제품을 단순하나 이용자들이 편하게 받아들일 수 있는 공간으로 교체해 내어 인상적이고 차별화된 외관을 성공적으로 구축해내고 있다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

대통령기록관

설계자 | 박도권 _ (주)삼우 종합건축사사무소

시공자 | 대림산업(주)

건축주 | 행정중심복합도시건설청장



전시관의 단순한 조형이 주변자연환경, 부속건물과의 대비로 기념비적인 공공시설로서의 위상을 성공적으로 보여주고 있다. 주요 기능은 숨고 부속 기능이 강조되어 표현되고 이중외피의 기능보다 조형성이 돋보이는 점은 우리시대 건축의 방향에 대한 고민을 함께 보여주고 있는 작품이라 여겨진다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

현대카드 뮤직라이브러리

설계자 | 고대곤 _ (주)가야건축사사무소

시공자 | 현대건설(주)

건축주 | 현대카드 주식회사



비워냄에 대한 건축적 고민이 도시적으로 어떻게 해석될 수 있으며, 이것이 상업적으로 어떤 성취를 만들 수 있는 가에 대한 매력적인 제안이 큰 공감을 불러오게 만들고 있으며, 과다한 경사지에 대한 합리적인 공간활용과 시민들에 대한 배려에 주목하고 싶은 작품이다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

블랑블루

설계자 | 김성일 _ 건축사사무소 숲

시공자 | 이승연

건축주 | 이승연



넉넉한 대지조건도 아닌 삼각형 형태의 대지의 형태를 닮아가면서 지어낸 부정형의 공간 안에서 삼각형의 중정공간을 담아 각자의 독립성을 갖는 출입구로 층마다 좌우로 배치된 4개의 주거는 각각의 독자적인 공간구성과 서로 다른 조망을 갖는 디자인으로 순백색의 컬러는 바다와 어울리는 정다움을 느꼈지만 주택내부의 공간적 마감은 다소 아쉬움을 주었다.

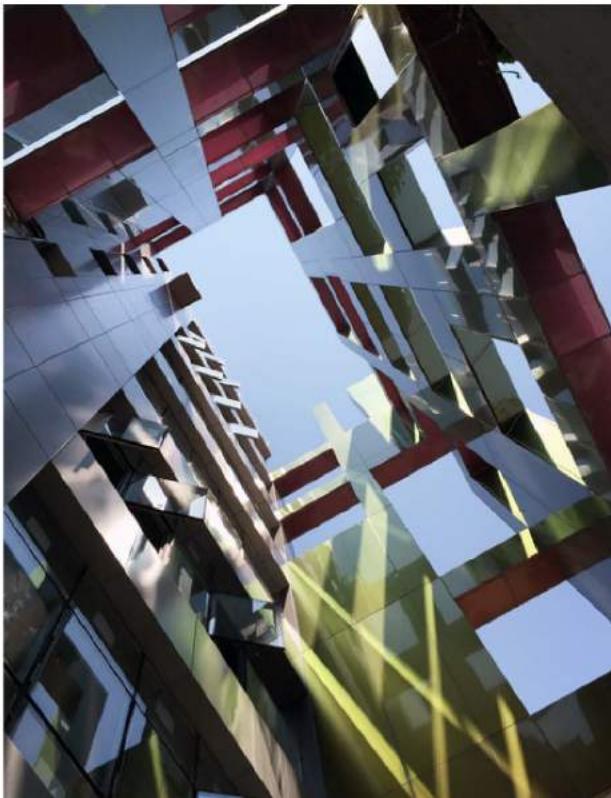


우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

제니타스 빌딩설계자 | **류재은** _ (주)종합건축사사무소 시건축시공자 | **(주)평화종합건설**건축주 | **유한회사 제니타스프로퍼티즈**

이태원의 복합적인 문화와 도시적 맥락, 다양한 풍경을 담는 건물이 라인 프렌즈 캐릭터와 함께 들어섰다. 이 건물의 외피 또한 반사각에 따라 색이 다양하게 나타나는 여러가지 개구부의 알루미늄 복합패널로 마감되어 이러한 다채로움을 더 시시각각 역동적으로 나타내는데, 이 건물의 클라이맥스인 옥상에서는 이태원의 경관이 파노라마처럼 마주하게 되어 새롭게 이태원을 경험하는 즐거움을 더하게 된다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

CJ BLOSSOM PARK

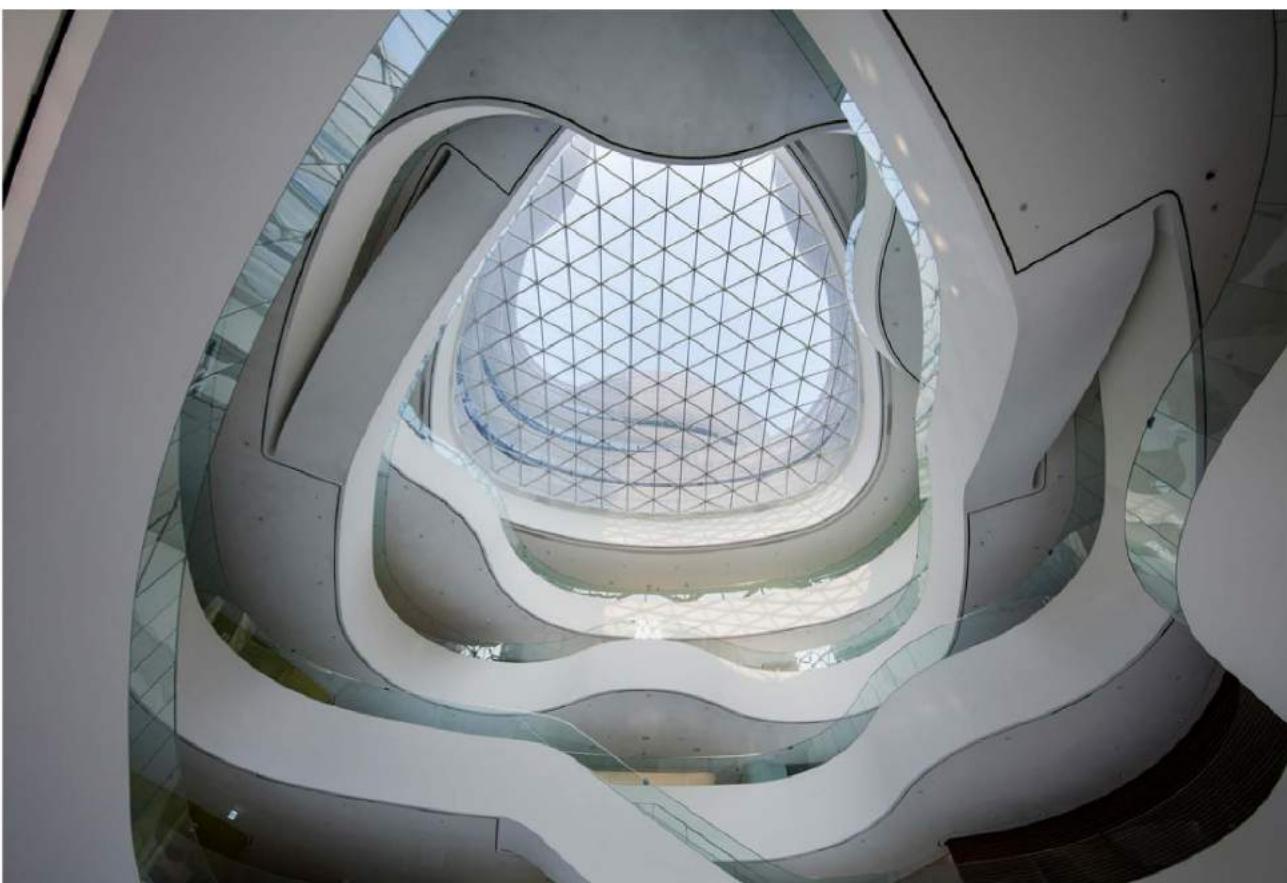
설계자 | 정영균 _ (주)희림 종합건축사사무소

시공자 | 씨제이건설(주)

건축주 | 씨제이제일제당(주)



기업의 로고에서 유추된 형상을 공간화하면서 연구원간의 협업과 네트워킹을 극대화할 수 있도록 연구공간과 휴식공간, 회의공간의 구분없이 거대한 중앙부 아트리움을 중심으로 유기적으로 연계된 건물이다. 완성도 높은 디테일로 정밀하게 시공되었으나, 아쉬운 점은 이 건물의 백미인 거대 아트리움 상부에 차양 장치없이 액티브한 공기조화시스템으로만 실내공간의 쾌적한 온도를 유지하는 것은 에너지측면에서 손실보다는, 차양없이 쏟아지는 햇살로 밝고 환한 실내공간에서 유추되는 식품기업이 지향하는 이미지를 보여주겠다는 것일까 자문해본다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

플랫폼엘 컨템포러리 아트센터

설계자 | 이정훈 조호 건축사사무소

시공자 | (주)제효

건축주 | (주)태진인터내셔널

화려한 패션과 관련 시설물과의 관계를 직설적으로 표현하고 있는 작품으로, 외부 마당으로 확장되어 활용되는 공간의 활용이 매력적이다. 다양한 공간의 조합과 구성에 대한 내밀한 고려들은 어떻게 이를 운영할 것인가에 따라 그 평가는 달라질 수도 있을 것이다.





우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

동해화력 사택 및 체육관

설계자 | 조영돈 _ (주)유선엔지니어링 건축사사무소

시공자 | (주)신일

건축주 | 한국동서발전(주)



에너지저감 요소를 적용하고, 기계적인 냉·난방 최소화로 Passive House 조건에 맞는 설계기법을 적용, 패시브 하우스에 준하는 저에너지 건축물이 되도록 계획한 건물이다. 고단열·고기밀로 계획된 저에너지 건축물의 특성상 배치계획에서 남동, 남서향으로 배치된 현재 계획보다 두 동 모두 남향으로 이루어진 대안이 열적 쾌적성과 더불어 에너지 절감에 유리할 것으로 생각된다. 더불어, 패시브 하우스라는 건축 개념에 대한 발주처의 이해와 시공과정의 어려움을 극복한 시공자의 치열한 장인정신에 박수를 보내고자 한다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

위례신도시 아이파크 1차

설계자 | 임진우 _ (주)정림건축 종합건축사사무소

시공자 | 현대산업개발(주)

건축주 | (주)하나자산신탁



기존 주상복합아파트의 형식(주거저층부상가, 독립주동)을 넘어서 트램라이너의 중심가로(트랜짓홀)에 대면하여 스트리트형 테라스 상가를 배치, 랜드마크형 상가와 더불어 문화, 쇼핑 등 라이프스타일을 반영한 유럽형 신개념의 주거단지로 위례신도시의 새로운 명소가 되고 있다. 지상공간을 다양한 녹지공간과 산책로로 조성하는 등 34% 이상을 공원화하여 안전성과 쾌적성을 가준 단지를 조성하였다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

진 집

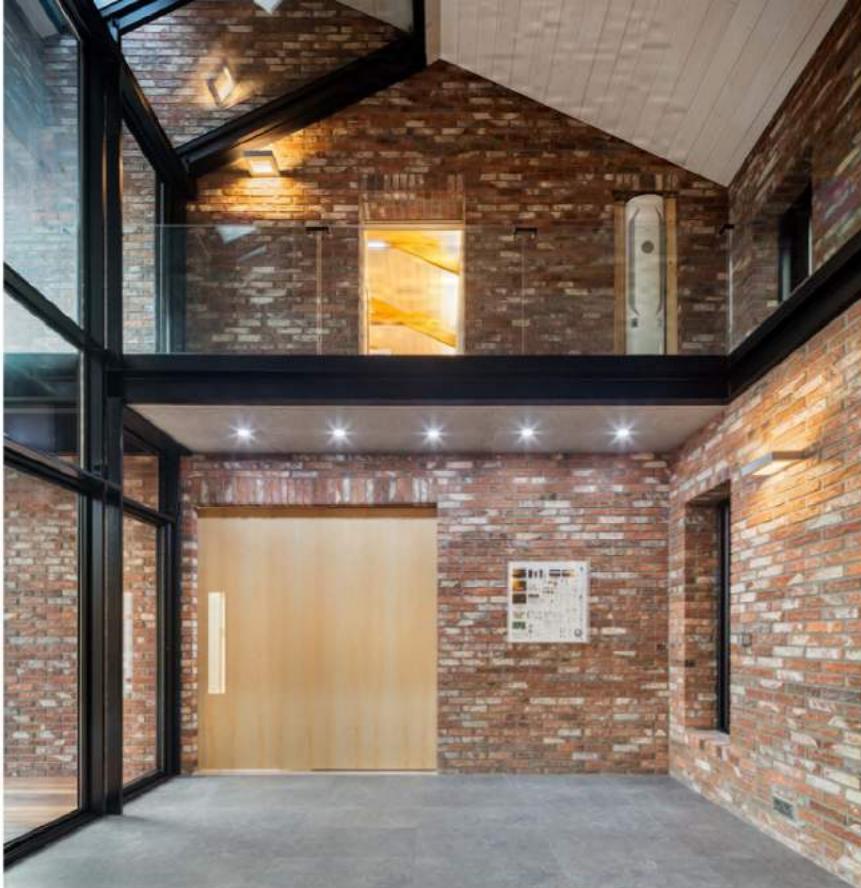
설계자 | 김경희 _ 건축사무소 모도건축

시공자 | 주식회사 태인건설

건축주 | 도대석



단독 주택가에 자리 잡은 기다란 이 집은, 삶과 함께 자연스럽게 나이 들어가는 집을 목표로 설계된 집이다. 막 지어진 집이지만, 수십년 된 듯한 벽돌과 목재, 송판 노출콘크리트로 빈티지 연출된 벽체는 이런 감성을 자극 하여 편안하면서도, 마치 이 주택가에서 수십 년 동안 자리잡고서 가족의 삶과 어울림의 흔적을 잘 쌓아가고 있는 듯하다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

다락다락 근린생활시설

설계자 | 이충렬 _ (주)더시스템랩 건축사사무소

시공자 | 김성식

건축주 | 박평희





소규모 필지를 입체적으로 구성하여 단독주택과 임대공간에 대한 새로운 가능성을 제시하고 있는 작품이다. 최상부 주택 전체를 퍼즐처럼 구성한 다락의 조합으로 만들며 다양한 동선과 공간구성에 대한 도전을 보여주고 있다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

켜설계자 | **곽상준** _ (주)건축사사무소 오비비에이시공자 | **효상건설(주)**

건축주 | 김성언, 전성자



둔탁한 돌로 구축한 몇 개의 켜로 구성된 매스와 공간의 조합들이 명쾌하다. 건물외부 대지의 경사와 구성에 대한 고려는 내부공간의 힘 있는 구성과 구축성에 비하여 아쉬움이 있다.



우수상

<대한건축사협회 회장, (주)서울경제신문 사장 공동명의 시상>

청라파크 자이 더테라스

설계자 | 이강우 _ (주)창조 종합건축사사무소

시공자 | GS건설(주)

건축주 | 김성민



도시에서 흔하게 볼 수 있는 다세대주택과 5층 '주공아파트'로 상징되는 획일화된 저층 공동주택의 풍경 속에서, 비록 4층 이하 제도적 규제로 인해 저층고밀형 주거로 계획되었으나, 청라 '더 테라스'는 다양한 마당(1층 테라스와 옥상마당, 중앙광장, 수공간 등)과 다양한 겨를 갖는 새로운 공동주택 양식을 시도하고자 한 점이 신선히 돋보인다.



2016 한국건축문화대상

Korean Architecture Awards 2016

계획건축물부문

행사일정

- ▶ 참가신청(인터넷신청) : 2016. 5. 18 ~ 5. 27
- kaa.kira.or.kr
- ▶ 접수 :
 - 1차 작품계획안 접수 : 6. 1 ~ 6. 2
 - 2차 패널 및 모형 접수 : 7. 12
- ▶ 심사
 - 1차 작품계획안 심사 : 6. 13
 - 2차 패널 및 모형 심사 : 7. 13
 - 3차 프리젠테이션 심사 : 7. 15
- ▶ 시상식 : 10. 25
 - 건축사회관 1층 대강당
- ▶ 수상작 전시 : 10. 25 ~ 10. 28
 - 건축사회관 1층

심사위원

- 신정철 (주)건축사사무소 에이디그룹 _ 심사위원장
- 김호준 (주)아도스 건축사사무소
- 박재근 건향박재근 건축사사무소
- 김시원 (주)종합건축사사무소 시담
- 홍선희 플랫 건축사사무소

大賞

소외된 이웃들을 위한 확장하는 도시 공간제안

이건엽, 신새벽, 권오균(경희대학교)

最優秀賞

TELESCOPIC NETWORK

이선미, 이여빈, 김수환(중앙대학교)

엇갈린 시간을 잇다

임재선, 최세린, 이범호(청주대학교)

놀이터

김선민, 김지훈, 기민지(중앙대학교)

優秀賞

맨발의 도시인 _변화한 일상 속 새로운 연결고리 탐색

정은호(명지대학교)

방들의 사회

박현민(국립 목포대학교)

레인보우 시티

조병호(한밭대학교)

삼정목

박경용, 김해성, 박찬희(인하공업전문대학)

라이빌리지

김현규(중앙대학교)

并다운 #타운

이민호(한밭대학교)

오래된 미래

윤소희(경기대학교)

서촌 홍길동

이상철(공주대학교)

入選

서문시장, 기억의 길, 새로운 길

진주성, 그 옛 향취의 현대적 재구성을 통한 역사문화와의 소통

행연行緣; 행위를 통해 연결되는 우발 공동체

Den-co villa: 1인 창업가들을 위한 협업 사옥

유쾌한 고립

가치 공유를 위한 복합주거 계획안

경계흐리기를 통한 공유하기

여정으로서의 주거

인(人)큐베이터

참여_1인가구 협동조합공동주택

인큐베이팅 – 아지트

1.8평, 살 만나는 이야기

향교로 가는 길, 그 세 개의 공간

다시부는 목척시장의 바람

소유를 공유하여 배려를 나누다

계획건축물부문 심사 총평

“사람이 희망이다”

우리들이 사는 공동체는 지금 행복한가요?

그러나 누구나 다 똑같이 행복하지는 않습니다.

지금 우리 사회를 행복하게 하는 가치는 무엇일까요?

또 그 가치들을 어떻게 만들고 지켜가야 할까요?

금번 2016한국건축문화대상 계획건축물부문 공모주제의 접근은 사회를 위한 공적 가치를 위해 건축이 할 수 있는 역할이 무엇인지 고민하는데서부터 시작되었습니다.

건축이 당 시대의 삶을 어떻게 담아내느냐의 문제는 모두가 행복한 공적 가치를 찾아내고 그것들을 실현하기 위한 중요한 출발점이 될 것입니다.

작금의 한국사회가 안고 있는 복합적인 사회문제를 인식하고 그 문제를 해결하기 위한 보다 폭넓은 건축적인 해법(급변하는 사회의 현상에 대응하는 형태와 프로그램의 제안)을 찾아보기 위해 금번 2016한국건축문화대상 계획건축물부문 공모전의 주제로 “Social platform / 사회적 가치를 공유하는 건축”을 선택하게 되었습니다.

특히나 금번 공모전을 통하여 이 땅의 희망인 젊은이들에게 사회적 문제를 고민하게 하고 그 해법을 찾아보게 하여 건강하고 다 같이 행복한 사회를 만드는 공공의 가치에 대한 시대정신을 심어주는 뜻 깊은 계기가 되었으리라 봅니다.

금번 계획 공모전에 심사위원들과 논의하여 정한 기준은

- 1) 공유하고자 하는 사회적 가치는 무엇인가
- 2) 새로운 공간적 대안이 있는가
- 3) 이것은 변해가는 삶의 방식을 담을 수 있는가 입니다.

따라서 이러한 기준들에 대해서 충실히 이해하고 창의적인 대안을 만들어 제시되었는가가 첫 번째 선정 기준이 되었으며, 또 이러한 고민들이 어떻게 건축적인 결과물에 완성도 있게 표현되었는지, 실현가능한 사회적 대안으로 발전할 가능성 있는지 등이 심사의 중요한 요소로 평가 되었습니다.

1차 작품 계획안 총 309작품이 접수되어, 공모주제와 관련하여 충실한 이해를 바탕으로 사회적 가치를 공유하는 건축의 정의인 공유[共有, sharing], 공존[共存, coexistence], 플랫폼[platform]등의 의미를 비교적 잘 해석하여 제안한 내용과 건축적인 결과물로의 발전가능성이 높은 35작품을 선정하게 되었으며, 2차 모형과 패널 심사에 27작품이 접수되어, 1차 심사에서 제안된 공모주제에 충실한 아이디어나 건축적 표현이 보다 완성도 깊게 심화된 작품을 우수작으로 선정하게 되었습니다.

최종 심사는 15분 내외의 발표와 질문을 통하여 참가자와 심사위원들 간의 작품의 내용과 출품자의 “Social platform / 사회적 가치를 공유하는 건축”이라는 주제에 대한 생각과 그 대안들에 대한 활발한 상호 토론과 평가가 이루어 졌으며 심사위원들의 토론을 거쳐 건축적 표현과 완성도가 있는 작품을 선정하여 대상 1작품, 최우수상 3작품을 확정하게 되었습니다.

대상작품으로 선정된 “소외된 이웃들을 위한 확장하는 도시 공간 제안”은 우리가 살고 있는 사회 속의 소외계층을 끌어안고 소통하기 위한 터의 재생을 통해 그들 스스로 자립적 문화를 만들어 확산시켜가는 다양한 풍경이 있는 공동체를 제안하여 비교적 주제에 대한 해석과 그 접근방법에 충실한 작품이었으며, 비교적 건축적 표현과 완성도 면에서 심사위원들 모두로부터 높은 점수를 받아 대상으로 선정 되었습니다.

최우수작으로 선정된 “TELESCOPIC NETWORK”는 사회적으로 고립된 비자발적 1인 가구를 위한 집합주택 제안으로 비자발적 1인가구들 간의 커뮤니티를 극대화시켜 가변성이 있는 모듈로 재활용과 경제성을 고려한 건축적인 제안과 실현가능성이 구체적인 작품이며 건축적인 표현과 완성도도 뛰어난 작품이지만 주제에 대한 사회적 욕구에 대한 접근방법의 범위가 다소 한정된 점에서 아쉬움이 남았습니다.

“엇갈린 시간을 잇다”는 사회적 무관심과 소외 속에서 살아가는 현대인들의 문제를 ‘시간’이라는 사회적 가치를 공유하는 플랫폼을 제시하여 비움과 소통을 전제로 한 5가지의 개념을 프로그램화 한 작품으로 사회적 무관심이 만들어 내는 사회적 문제를 “시간 공유의 결핍”이라는 사회적 문제로 제기하여 사회공동체 구성원간의 시간의 공유를 통한 커뮤니티를 회복시키려 한 시도가 새롭게 느껴지는 점과 기존의 도시가 가지고 있는 다양한 구조 속에 시간 공유 플랫폼을 구체화시킨 우수한 작품으로 평가 되었습니다.

“놀이터”는 최근 한국사회가 고민하고 걱정하는 육아, 교육에 대한 문제점에 대하여 아이와 함께 자라는 보육주택프로그램 제안으로 이는 대한민국 사회의 많은 맞벌이 부부들의 보육 문제로 야기되는 각종 사회 문제를 해결하기 위한 건축적 대안으로 평가 되었으며, 건축적인 표현과 완성도 역시 뛰어난 작품으로 평가 되었으나 이러한 아이들의 보육 문제를 안고 사는 계층 구성원들에게 보편타당한 영향력과 실현 가능성에 대한 접근에 다소 아쉬움이 있는 작품으로 평가 되었습니다.

이외 우수작으로 선정된 많은 작품들의 결과물도 전체적으로 좋은 수준을 보여주었으며 앞으로의 발전 가능성에 심사위원들 모두의 좋은 평가가 있었으나, 주제에 대한 이해의 폭과 방향성이 다소 어긋나 선정되지 못한 점 이해를 바랍니다.

금번 공모전을 통하여 미래 세상의 희망이요, 주인이 될 젊은이들이 한국사회의 다양한 문제들을 고민하며 열정을 가지고 그 문제들을 주의 깊게 들여다보며 치열하게 다가가고 있음을 현장감 있게 지켜보고 느끼며 분명 그들이 우리 미래의 희망이요 사람사는 따뜻한 세상을 만들어갈 재원들임을 알게 되었습니다.

참여한 모든 학생들의 수고와 열정에 아낌없는 갈채와 찬사를 보냅니다.

2016 한국건축문화대상 계획건축물부문 심사위원장 **신 정 철**

건축에 입문 하려는 젊은이들에게 기대하는 가능성은 자신의 장소와 일상에서 비롯되어진 가치가 무엇인지 알 수 있어야 한다는 것이다. 건축에 부여된 기능과 용도를 절대적인 조건으로 오해하여 이것만을 해결 하려고 한다. 잘못된 판단이다. 건축이라는 것은 그 대지의 조건에 맞게 그만의 특별한 것을 만들어 내는 작업이라고 할 수 있다.

2016년 한국건축문화대상 계획건축물 부분 공모전의 주제 “Social Platform”(사회적 가치를 공유하는 건축)은 급변하는 사회 현상에 대응하는 건축의 형태와 프로그램을 제안하는데 그 목적이 있다. 즉 이 시대의 건축과 도시에 대한 새로운 방향들과 구체적인 제안을 제시하기를 바라고 있다. 다양한 방식의 소통의 공간. 사회적 네트워크가 활발히 형성되는 공간 등…

이번 공모전은 기술적인 표현 테크닉은 많이 향상되어 보였지만 자신의 생각과 보여 주고자 하는 개념을 제대로 전달하지 못해 아쉬움이 있으나 고민하고 노력한 흔적이 많이 보여서 우리 건축의 미래가 밝아 보인다.

공모전에 출품한 학생들은 지속적으로 노력하여 더욱 발전하는 계기가 되기를 바란다.

2016 한국건축문화대상 계획건축물부문 심사위원 **박재근**

사회가 복잡해지고 사회 현상이 세밀해지면서 사회학에서도 인간의 삶에 대한 지속적 변화를 연구하고, 이것을 반영하는 도시와 건축의 변이가 불가피한 시대이다. 기존 건축물들이 이용자의 특성에 따라 변화되고, 새로운 건축유형이 생겨나는 것 역시 이러한 사회 현상을 수용하는 형태로 이루어지고 있다. 이는 과거의 낯설음이었던 공유에 대한 개념의 보편화를 가져왔고 건축뿐만 아니라 사회시스템 곳곳에서 다양하게 확장된 의미로 해석되고 있다.

이에 따라 올해 건축문화대상 계획건축물 부분의 작품들은 대학생들이 바라보는 사회현상과 건축적 접근태도를 “소셜 플랫폼”이라는 주제에 알맞게 작품에 얼마나 잘 녹여냈는지가 중요한 사항이었다.

대상 수상작 ‘ALL AROUND US’의 경우 사회변화에 맞춰 변형되기를 바라는 도시 공간을 사이트로 가져와서, 지역 주민들이 서로 공유하고자 하는 가치를 그들의 의견수렴을 통해 정리한 프로젝트이다. 건축화 단계의 프로그램 전개는 미숙하지만 이번 공모전의 주제와 잘 부합하고, 건축사가 사회적 가치를 연결하고 제공하는 무형의 플랫폼이 될 수 있다는 접근이 높은 평가를 받은 부분이다.

수상작을 포함한 많은 작품들이 현 사회가 갖는 현상과 문제점을 깊이 이해하고, 다양한 공간적 해법을 제시하였다. 1인주거와 노후 주거의 해결, 도시의 유휴부지의 공공적 활용, 도시가 갖는 사회적 기억의 재해석, 현대인들의 소통방법(SNS)을 통한 생활공간의 확장개념 등 참신한 아이디어들이 돋보이는 작품들이 많았다. 공모전에 임하면서 가졌던 사회를 바라보는 시선을 잃지 않고 건축적 탐구를 지속하는 건축사가 되기를 바란다.

젊은이들이여 화이팅!

2016 한국건축문화대상 계획건축물부문 심사위원 **홍선희**

대상

<국토교통부장관상>

소외된 이웃들을 위한 확장하는 도시 공간제안

이건엽, 신새벽, 권오균
경희대학교

플랫폼은 이야기를 담는 존재이다. 기차를 위한 역사, 전자기기를 구성하는 기판 등으로 쉽게 설명할 수 있지만, 사회와 만나야 할 플랫폼은 앞선 의미와는 다른 가치를 가져야 한다. 이웃을 포용하여 소통하고, 외로이 살아오던 삶에 방향을 제시할 장소가 되어야 한다. 공공청사가 남긴 부지는 도시에 거대한 흔적을 남겼다. 거대하고 무성의한 건물과 함께 높은 담장으로 너른 터를 도시 벽으로 만들었다. 이전한 기관의 터는 대책 없이 남아, 도심이라는 터가 가진 의미를 퇴색시키고 있다. 터를 재생시키는 일은 플랫폼을 구성하는 작업의 첫 걸음이다. 큰 개발 사업으로 얻을 이익을 포기하는 대신 우리 이웃들에게 건강한 장소를 조성해주려는 노력이고, 사회에 건네는 사과이다. 관찰한 터는 대학교 인근의 작은 건물이 밀집된 주거지로, 외면하고 있는 우리 현실을 닮았다. 취업 준비로 지친 학생, 변두리로 이사를 강요당하는 사회 초년생, 오랜 삶의 터가 어수선해 지는 것을 목도하고 있는 노년층 등 다양한 삶의 모습이 뒤섞여 있었다.

이들이 요구한 것은 '만날 장소'였다. 현 상황을 딛고 일어나기 위해 이웃과 만날 장소, 자립적 커뮤니티를 만들 장소가 필요하다 말했다. 관과 기업의 선심성 지원 대신, 본인과 함께 살고 있는 삶의 풍경을 담을 장소를 원했다.

우뚝 솟아있던 건물은 도시가 형성된 질서에 맞게 분해하고, 분배하는 과정을 거쳐 사회에 되돌려 주었다. 분해된 건물은 터가 품고 있던 나무와 풀과 어우러져 조경이 되고, 높은 담벼락은 허물어져 보도가 되고 패턴이 되었다.

스스로 문화를 창조해 다른 소외된 장소로 뻗어나갈 영향력을 가질 수 있게 되기를 희망했다. 플랫폼은 다른 '것'에 대한 기반이지만, 창조의 기반이기도 하기도 한다. 삶의 모습이 뒤섞여 만드는 풍경은, 앞으로 사람들이 앞다투어 만들어낼 다양성의 이야기가 될 것이다. 쉽게 드나드는 일상이지만, 새로운 것을 만들어 낼 가능성으로 충만한 새로운 풍경이 만들어지기를 바란다.

최우수상

<대한건축사협회 회장상>

TELESCOPIC NETWORK

이선미, 이여빈, 김수환

중앙대학교

**우리나라의 1인 가구를 생각하다**

우리나라 1인 가구는 지속적으로 급증하여, 2030년에는 전체 가구 수의 24%가 1인 가구로 분류될 전망이다. 이들의 유형을 나누면 4 가지로 분류 가능하다. 먼저 금전적으로 여유가 있으며, 자발적으로 1인 가구가 되고자하는 '골드족', 그리고 원하지 않게 금전적 어유가 없으며 사회적으로 취약한 '산업 예비군', '실버세대', '불안한 독신자'로 분류되는 비자발적 1인가구 있다. 우리는 이러한 비자발적 1인가구를 위한 공공임대주택 계획을 진행하고자 한다.

어떻게 해결할 것인가

누구나 이용 가능한 프로그램을 공유하여 기존의 독립된 단일 건물로 위치하는 공공임대주택에서 벗어나 도시와 소통 가능한 공간을 형성하고, 1인 가구의 형성으로 점차 확산되어가는 개인주의의 표본이 아닌, 거주자의 특성을 활용한 공동체를 형성한다.

TELESCOPIC NETWORK

늘었다 줄었다 하는 개인과 개인, 공간과 공간 사이의 관계를 설정 한다. 1인이라는 개인부터 작은 것을 공유하는 이웃 그리고 근린의 관계가 특정 공간에서 운영 시스템을 통해 유기적으로 공유되고

그들의 삶이 연결되는 공공주택을 형성한다. 점진적으로 확장하는 삶의 공유를 통해 비자발적 1인 가구들은 개인, 사회적 가족, 공동체로 확장하는 네트워크를 형성할 수 있을 것이다.

SITE

도심지내 유휴공간 중에서 도시의 혐오시설로 여겨지는 빗물펌프장(흑석빗물펌프장)을 대상지로 선정하여 진행한다.

SYSTEM & DESIGN

먼저 운영시스템전략과 공간구성전략을 설정한다. 운영시스템전략의 핵심은 자생가능성, 공간의 효율적 이용 등이다. 그리고 공간구성전략은 PRIVATE SPACE를 최소한으로 유지하면서, PUBLIC SPACE를 효율적으로 형성하면서 동시에 적극적으로 이용될 수 있도록 하는 것이다. 세부 운영시스템은 1.내+외부 공유 프로그램 설정, 2.마을 내 자발적으로 참여가능한 일자리, 3.공유 프로그램을 통한 이윤 창출과 순환이 있다.

세부 공간계획은 1인 가구(a room + a bath + a terrace), 사회적 가족(1인 가구×4 + a LDK), 사회적가족×n, 사회적가족×n + a의 4단계로 구성한다.

최우수상

<대한건축사협회 회장상>

엇갈린 시간을 잇다

임재선, 최세린, 이범호

청주대학교



급속한 현대화로 인한 사회적 무관심

오늘날 우리는 어떠한 사회에서 살아가고 있을까? 현대화가 가속됨에 따라, 가열되는 무한 경쟁사회. 경쟁이 야기시키는 빠름을 강조하는 사회. 우리네는 이 사회에 발 맞춰 살아가기 위해서 정신없이 달려가고 있다. 이런 사회에 살다보니 바로 옆에 무엇이 있는지, 누군가가 있는지도 돌아보지 못한 채 살아가고 있다. 결국 소외되는 사람들이 생기고, 이런 사회적 무관심으로 인해 더 많은 사회문제가 야기되고 있다.

엇갈린 시간을 품고 있는 서문동 일대

다양한 문제들이 무관심이라는 사회적 문제를 유발하는 이유가 될 수 있으나, 이 사이트에서 가장 큰 이유를 '시간공유의 결핍'으로 보았다. 첫째, 두 블록을 끼고 있는 세 개의 상가길은 각자 'ON/OFF' 되는 시간대가 다르다. 그로인해 세 개의 길에 머무르는 상인, 행인들의 소통은 물론 내부의 주민들의 소통 또한 이뤄지지 않는다. 둘째, 이 SITE에는 다양한 사람들이 살고 있다. 즉, 다양한 시간패턴을 가진 사람들이 많음으로 인해 시간의 겹침이 일어나기

가 어렵다. 셋째, 블록의 내부가 폐가로 가득 차있다. 그래서 사람들이 모여서 함께 시간을 공유할만한 공간이 없어 우범지대가 될 우려를 낳고 있다.

이에 우리는 '시간'이라는 사회적 가치를 공유하는 플랫폼을 만들어, 현 문제에 대한 새로운 제시를 하고자한다.

비움을 통한 '시간공유플랫폼'

지금까지 무엇인가를 건축적으로 해결하기 위해, 어떠한 기능과 매스를 지닌 건축물을 '채움'으로써 그 방법을 제시해왔다. 하지만 그 방법은 큰 성과를 거두지 못한다고 판단한 우리는 반대로 생각해보기로 했다. 채워져 버려진 건물을 '비우고', 그 안에 큰 매스가 아닌 작은 시설물을 설치하는 방법을 제시하는 것이다. 구체적인 해결방안으로는, 폐가로 가득 차있는 슬럼화 된 블록내부를 '비워' 줌으로 숨통을 터주고, 후면이었던 입면을 정비한 뒤, '시간공유플랫폼'을 내부에 설치하여 '시간의 공유'를 통한 커뮤니티를 이끌어 보고자 하였다.

최우수상

<대한건축사협회 회장상>

놀이터

김선민, 김지훈, 기민지

중앙대학교

**사회적 배경 및 계획 의도**

Co-raising house, 즉 함께 자라나는 주택은 주거 공간이 하나의 놀이터가 되고 그 놀이터는 집 밖의 또 하나의 집으로서 집의 연장 선상에 있는 단지를 의미한다. 점차 사회에서 노년층의 인구 비중은 높아지면서 생산 가능인구는 줄고 있는 반면 영아 보육 시설 이용률은 OECD 권고 수준을 매우 웃돌고 있다. 보육 시설의 문제점과 위험성이 드러나게 된 상황과 경제적 상황으로 인해 부모들의 출산에 대한 생각은 점차 줄어들게 된다. 이에 따른 출산율 저하의 문제를 인식하지만 이러한 상황을 지원하는 시스템은 미비하다. 그래서 이러한 사회적 환경에 대한 건축적 대안을 제시하고자 하였다.

공간 전략

아이들이 집에서 또는 집 앞에서도 지낼 수 있는 공간을 만들고자 했다. 더 나아가 혼자가 아닌 다른 친구들과 맘껏 뛰어 놀 수 있는, 그래서 활동의 중심에는 아이가 존재하고, 그 공간의 위계는 가장 낮은 위치. 즉 언제나 볼 수 있는 공간을 만드는 것을 기본 공간 전략으로 세웠다.

주거 타입

총 네 가지 타입으로 가구의 인원과 안전성, 활동성, 사회성을 항목으로 설정하여 신혼부부, 영유아기의 아이를 가진 가구, 유치원생, 초등학생의 아이를 가진 가구로 네 가지 타입을 설정하여 그에 맞는 공간의 규모와 방식을 설정하였다. 그렇게 설정된 유닛은 가구의 구성인원의 변화에 대응하기 위해 확장 가능한 공간을 고려하였다.

주거의 연결 방안

각 유닛들을 연결하기 위한 방안으로서 주거 플랫폼을 제시하였다. 우선 주거 데크는 복도 공간을 확장하여 단순히 이동의 공간이 아니라, 아이들에게는 놀이 공간으로서, 부모들에게는 서로의 정보를 공유하고 아이들을 관리하는 공간으로서 작용되도록 한다. 두 번째로 보육 공간은 일반 보육 시설에서의 일과를 고려한 프로그램을 설정하여 공간의 크기를 설정하고 단지 전체에 분포시킴으로서 단지 안에서 전체적인 순환체계를 형성 할 수 있도록 한다.

우수상

<대한건축사협회 회장상>

맨발의 도시인 _변화한 일상 속 새로운 연결고리 탐색정은호
명지대학교**COMMUNITY ISSUE**

현대에는 물리적인 연결공간 없이도 사적 공간에서 충분한 소통이 가능하게 되어 오히려 개인공간의 특성이 공동체를 규정짓는 요소가 되었다. 결국 “개인공간을 어떻게 연결할 것인가”가 앞으로 등장할 주거형태의 이슈일 것이다. 나는 개인공간의 연결고리를 찾기 위해 거주공간의 구성요소 중 복도공간에 집중하였다. 거주자들은 일상적으로 복도공간에서 마주하게 되는데, 현대의 주거유형 속에 나타난 복도의 형태는 불편한 마주침을 일으키는 불편한 요소로 간주되고 있다. 복도에서 일상적인 커뮤니티가 발생할 수 있도록 개인공간의 연결뿐만이 아닌 네트워크의 확장까지 복도라는 요소의 가능성을 확장해 보았다.

SITE ISSUE**_서울특별시 영등포구 문래동 3가 (조선영단주택단지)**

문래동은 우리나라 최초의 공영주택이라는 의의를 가지고 있는 지역이다. 그러나 2014년 도시환경정비계획 의거 정비구역으로

지정되며, 주택단지 철거 후 고층화 재개발이 계획이 예정되어 있다. 문래동은 최초의 계획도시의 모습을 간직한 도시이다. 무분별한 고층화 재개발 대신 토지를 구획하는 도로와 사도가의 모습을 주거의 복도 개념으로 구현하여 현대에 걸맞은 네트워킹 체계와 문래동의 특색을 반영한 개발방식을 제안한다.

DESIGN CONCEPT _복도의 구성방식(문래동의 특색을 유지)

문래동 조선영단주택단지는 도로구획 및 사도구획을 통해 블록이 구획되며 다양한 위계를 갖춘 도시이다. 개인공간을 거실 대신 투명 복도로 연결해주어 단위유닛을 구성하고, 단위유닛을 기준 도시블록이 갖는 위계를 확장된 복도개념으로 연결한다. 방들을 연결하던 투명복도는 세대들이 공유하는 복도와 외부인들과 교류할 있는 복도, 두 타입을 시각적으로 연결해주어 문래동에 걸맞은 주거형태를 만들어낸다. 또한 획일화된 개발 속 문래동의 모습을 콘크리트의 물성으로 재현하지 않고 구조가 드러난 목조의 형태로 반복된 형태가 거주자의 특성에 따라 다른 모습을 만들어 낼 수 있도록 계획한다.

우수상

<대한건축사협회 회장상>

방들의 사회

박현민

국립 목포대학교



20대, 30대들의 취업난, 그리고 그에 맞물려 주택문제, 이는 최근 사회의 문제임에 틀림없다. 이에 따라 위의 '사회적문제'와 점차 '개인화 되어가는 시대'를 위해 대표적으로 'Share house'가 화두가 되고 있다. 하지만 이는 표면적 'Share'를 추구하고, 모순적이게도 매우 프로그램적인 쉐어로서 공간구성방식을 취한다. 일상적이게 경제, 사회에 맞물려 돌아가는 건축이라는 것은 기존의 공간을 구분 짓는 벽, 기둥이라는 것이 실제적인 일들로만 행해진다. 건축이 갖는 본질적 질문을 통해 사회적 플랫폼을 역설적으로 구축하고 이를 통해 다시 건축을 사용자에게 돌려주어 '작위적 플랫폼'이 아닌 그들이 만들어가는 플랫폼을 제시한다. 그렇기에 그들 한명, 작은 단위의 행위에서 공간이 구축되어가는 방식을 제안해 본다.

공간을 구축해가는 방식에서, 먼저 청년들을 위한 플랫폼, 즉 사용자들을 위한 '프로토콜'을 만들어낸다. 이는 SNS나 WEB 등을 이용하여 무형적 사용자들이 자신의 공간의 공유범위를 설정하고,

비슷한 공유범위 사용자들 간 층을 구성하게 된다. 이렇게 비슷한 행위들의 사용자들 간의 모집원들은 하나의 평면을 구축하게 되고, 그 평면 속에서 다시 사용자들은 공유의 범위를 재설정하면서 '플랫폼'을 구축한다.

건축은 사용자들이 살아갈 그릇을 만드는 작업이다. 그 그릇이 내용물을 담을 뿐 내용을 바꾸진 못한다. 건물이 어떠한 형태, 모양, 깊이로 구축되는 것은, 건축사 단지 제시할 뿐이다. 이 이상은 사용자들의 행위를 일부분 제한하는 것이다. 그렇기에 이러한 방식들을 통해서 다양한 사용자들이 OPEN SOURCE를 통해 사용자들이 직접 건축사 되어 공간을 구축하여 모두의 행위를 담을 플랫폼을 만드는 쉐어하우스를 제안해본다.

무형적 데이터(OPEN SOURCE)를 통한 유저의 성향설정, 그리고 그들이 만들어가는 공유의 범위설정, 공유에 따른 청년들의 프로그램과 문제점들의 해소. 이러한 모든 방식들은 어쩌면 건축이 변화되어가고 있는 미래의 모습일지도 모른다.

우수상

<대한건축사협회 회장상>

레인보우 시티**조병호**

한밭대학교

**공공과 민간**

건물은 명백히 사회적인 역할을 가지고 있음에도 불구하고 건축에 관한 담론은 자본주의 경제논리에 맞춰져 생산되어지고 있다. 따라서 공공과 민간이 함께 만들어 내는 방식을 제안한다. 민간은 주민들의 수요를 통해 수익을 창출하고, 공공은 주민들의 삶의 복지를 제공한다. 또한 공공과 민간이 함께 협력하여 무분별한 개발을 제재하고, 제공하기 어려웠던 프로그램을 공공이 제공한다. 인플레이션과 주변 자본의 유입으로 인한 젠트리피케이션 현상을 공공의 재정간축을 통해 공유 공동체의 안전성 확보와 민간과의 협력체계를 구축할 수 있을 것이다.

사회적 안전망, 사회적 가족의 재생산

공유 생태계 형성을 위해 1가구가 소유할 수 있는 기본 단위(침실,

수납장, 책상)를 시작으로 여러 가구가 모일수록 공유공간의 유형들이 가구 수에 따라 점점 발전하며, 주거시설과 업무시설, 생활편의시설 등 다양한 유형의 플랫폼들이 서로 공존하면서 공유 생태계가 형성된다. 공유 생태계 안에서는 네트워크가 순차적으로 형성되는데, 기본이 되는 1차 네트워크는 주거동을 기준으로 견고한 연결망을 형성하여 주민간의 소속감을 부여한다. 2차 네트워크는 주민들의 생활편의시설과 다양한 기업들의 전문적 공간인 오피스 공간이 형성되면서 주거동 간에 긴밀한 연결고리를 만든다. 나아가 1,2차 네트워크의 경계를 넘나들어 다양한 활동과 관계를 만들어내는 유연한 3차 네트워크가 플랫폼을 통해서 형성된다. 다양한 네트워크망을 통해 주민, 외부인들 간의 사회참여와 경제활동을 유도할 것이다. 그 속에서 스스로의 가능성을 발견하고, 다양한 교류를 통해 공유 생태계가 꾸준히 발전할 것이다.

우수상

<대한건축사협회 회장상>

삼정목

박경용, 김해성, 박찬희

인하공업전문대학

**건축요소들을 공유하는 주거방식**

수도국산 달동네는 짧은 시간에 많은 빈민계층이 유입되어 자본적, 공간적으로 여유롭지 못했다. 따라서 이곳의 주민들은 경사지에 땅을 파고 생기는 절토면을 이용하거나, 인접한 옆집의 벽을 함께 사용하고, 대문, 마당, 담장 등의 건축 요소들을 이웃과 공유하여 주거공간을 확보하였다. 또한 급한 경사 때문에 이동의 불편함이 있는 노인들을 위해 자신들의 마당과 골목에 평상을 놔두어 쉬었다 갈수 있는 공간을 마련하기도 하는 모습이 보인다. 이렇듯 마을에는 어려운 시절부터 지속되어온 많은 부분에서의 공유와 배려를 통해 오랫동안 이어진 마을 사람들의 끈끈한 정이 산재해 있다. 우리는 대문, 벽, 마당 등을 공유하는 주민들의 주거 방식을 계승하고 마당과 쉼터에 대한 발전된 새로운 방안을 제시하고자 한다.

CONCEPT

첫째, 여러 채의 주거가 공유하던 마당(庭)을 확장한다. 둘째, 골목

과 마당에 놓였던 쉼터(停)를 건축화한다. 마지막으로 마을 주민의 공공텃밭 등 공동체의식(情)이 더 원활하게 유지되도록 골목과 마당을 연결한다. 이러한 세 가지의 정, 즉, 庭, 停, 情이 머무는 곳이 마을의 골목이므로 우리는 이곳을 <삼정목>이라고 하였다. 삼정목은 이 마을의 소통이 이루어지는 이웃 간의 만남의 장소이고, 문화활동 공간이기도 하다. 오래 전부터 공유되던 세 개의 정(庭, 停, 情)을 계승하고 새롭게 정의하여 잊혀 가던 마을의 자산이 오래된 미래가 될 수 있게 하였다. 또한 골목에 면한 담장에 예술과 녹지(텃밭)와 교류 공간(벤치)을 담아서 개인의 활동을 공공의 활동으로 바꾸고, 상호 공감 할 수 있는 장치, 즉, 수직텃밭(Vertical Green)을 계획하였다. 여기엔 기존 주거들이 공유하던 입구도 설치되었다. 이로써 세 개의 정을 담고 다양한 문화를 담는 수직 텃밭을 가진 마을 골목인 '삼정목'은 수도국산 달동네의 오래된 가치와 새로운 가치가 교차하는 '플랫폼'으로 기능할 것이다.

우수상

<대한건축사협회 회장상>

라이빌리지김현규
중앙대학교

하나의 촌이 형성되기까지는 많은 시간이 걸린다. 또한 촌이 형성되더라도 그 촌만의 고유한 특색을 갖기는 힘들다. 많은 도시와 촌들이 각자의 특색을 갖으려고 축제를 여는 등의 다양한 시도를 하지만 쉽지 않다.

많은 사람들이 신림동 고시촌에 가서 식막하고 피폐한 느낌을 느낀다. 현재 신림동 고시촌에는 원래 신림동에 살아가는 주민과 고시공부를 하는 고시생, 1인 가구 유형이 있다.

이 세 유형은 같은 공간을 살아감에도 단지 각자의 목적을 같은 채 공통된 연결고리 없이 살아간다. 이 세 부류의 소통 부재로 인해 촌이 점차 황폐화되어 간다. 더욱이 신림동 고시의 높은 비율을 차지하는 사법고시가 폐지된다는 발표에 따라 신림동 고시촌의 기반이 흔들리고 촌의 황폐화가 가속화되고 있다. 촌의 황폐화가 가속화됨에 따라 결과적으로는 촌의 해체를 불러오게 된다.

신림동 고시촌은 이미 공부라는 강한 특성으로 촌이 묶여있다. 이 공부, 즉 책이라는 물체가 주민과 고시생들, 1인 가구 인들을 연결

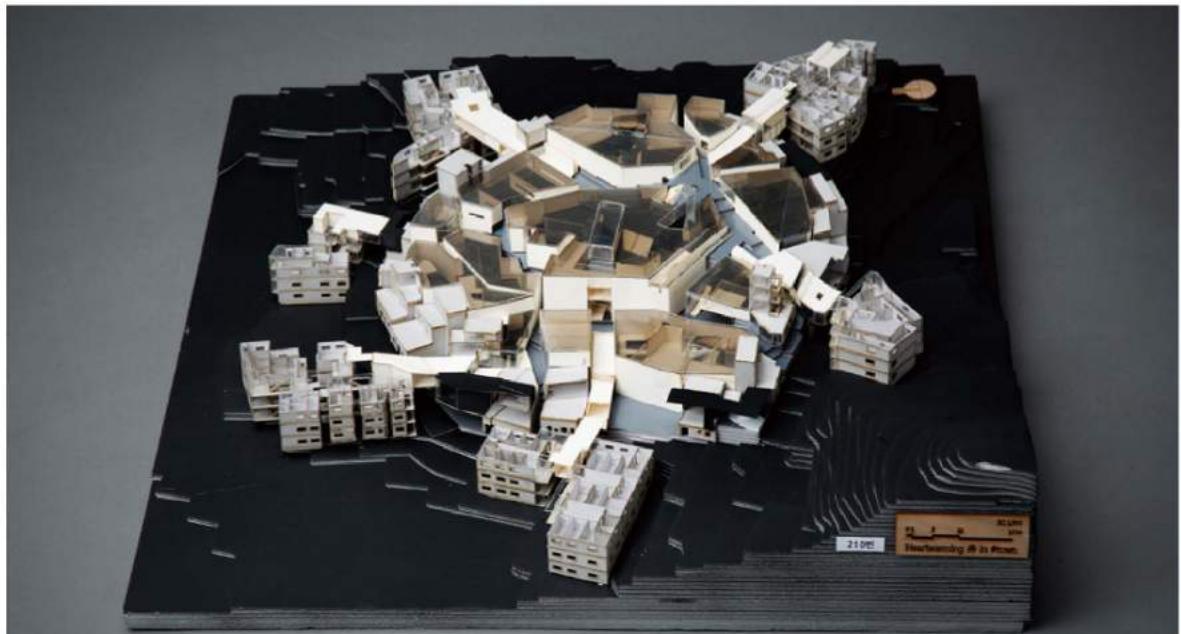
시키는 연결고리가 되어 촌의 해체를 막고 서로 소통 할 수 있게 해준다. 단순히 책을 읽는 행위가 아니라 이 세 부류의 사람들이 책을 하나의 작품처럼 서가를 함께 관람하는 행위를 통해 서로 소통할 수 있다.

서가는 건물의 외곽에 배치되어서 외부 중정 데크를 걸으면서 자연스럽게 서가를 관람하는 행위를하게 된다. 이런 관람하는 행위를 다른 부류의 사람들과 같이 하게 되고 하나의 공통된 행위를 함으로써 연결고리가 생기고 소통이 이루어지게 되는 것이다.

고시생들에게는 골방에서 박혀서 공부하는 것이 아닌 사회의 양지로 나와 좀 더 나은 환경에서 사람들과 소통하며 공부할 수 있게 해준다. 또한 주민들에게는 고시생들과 1인가구인들이 단순히 동네에 공부만을 위해 배회하는 제 3자가 아닌 소통을 통해 서로의 부족한 점을 채워줄 수 있는 하나의 이웃 주민이 되어갈 수 있다. 서로를 공유하면서 신림동 고시촌의 황폐화와 해체를 막고 좀 더 단단한 촌으로 나아갈 수 있는 방향을 제시한다.

우수상

<대한건축사협회 회장상>

#타운이민호
한밭대학교**문화자본을 기반으로 하는 도심 속 우물 만들기****정다운 해시타운**

“먹고 살기 급급해서 문화생활 같은 건 신경 쓸 겨를이 없어요” 자본주의 사회에서 경제자본이 충족된 소위 상류층은 그들만의 취향과 문화를 통해 ‘구별짓기’를 한다. 경제자본의 논리에 따라 나눠진 ‘흙수저’ 계급은 당연히 1차적인 문제가 충족되지 못한 채 정신적으로도 풍족하지 못한 생활을 하게 되며 이는 끝없는 대물림의 연속을 낳는다. 피에르 부르디외는 ‘구별짓기’에서 문화자본 또한 자본의 하나로 보았다. 이 프로젝트는 이러한 문화자본을 충족시키기 위한, 일종의 경제자본에 대한 경쟁력의 하나로써 청년 층들에게 자신감을 불어넣어주고 정신적 밀거름을 통해 사회의 깊은 근본적 문제들을 스스로 고쳐 나가고자 하는 의지를 갖게 하고자 하는 데에 있다. 따라서 그들은 그들만의 문화를 만들고 새로운 가족유형을 형성하게 된다.

기존 요소의 활용

현대작가 고든 마타 클라이 뚜렷한 목적과 기능이 있는 건축물을 기존의 가치관과 고정관념을 대표하는 것으로 인식하여 도시 공간과 건물들의 권위를 해체시키려는 시도를 하였듯, 동그라미길을 따라 늘어서 있는 성벽과도 같은 권위적이고 닫혀 있는 속성과 단절을 해체하면서 동시에 공유와 소통의 공간으로 계획한다.

새로운 가족의 형성

1인주거가 심화되고 있는 곳은 대학교 주변 및 직장 주변이 많다. 그 중 대다수는 젊은 사람들이기 때문에 표현욕구가 강하며 그들은 예술인들이 많이 모이는 곳에서 문화생활을 누리기를 원한다. 이에 따라 관광객이 많고 문화적 수요가 많은 도시라는 대지적 환경에 적용이 가능한 컨텐츠로써, 1인 주거 세입자들이 각 주거에서 스스로 직접 운영하는 게스트하우스를 계획한다.

세입자들은 이를 통해 부자적 수익을 얻어 집값문제를 해결한다. 이는 당사자들이 직접 주거공간을 계획하여 팔로워를 늘린다는 점에서 사회참여적인 건축이라고 할 수 있다.

우수상

<대한건축사협회 회장상>

오래된 미래**윤소희**

경기대학교

**대규모 획일적인 주거개발방식에 대한 고찰**

우리나라의 도시주거형태는 대부분이 아파트입니다. 과거 도시화·인구과밀화와 같은 사회현상에 의해 주거공급에만 초점을 맞춘 아파트와 같은 대규모의 주택정책이 우선시되어 왔기 때문입니다. 그 결과, 우리나라 도시의 주거환경은 여러 측면에서 위협받게 되었고 특히 과거 단독주택지로 형성된 다가구·다세대주택이 밀집된 소규모의 필지구조로 나타나는 주거지역이 대규모의 단지개발을 통해서 아파트로 대체되는 획일적인 재개발방식으로 도시의 다양한 주거유형들이 사라지고 있습니다. 하지만 이러한 저층주거지 혹은 마을들은 주민들에 의해 자생적으로 개조나 증축되어 왔고 이것들은 그 나름에 질서와 가치를 가지고 있습니다. 그래서 부수고 없애는 재개발·재건축이 아닌 기존의 것들에서 질서를 찾고 그것들을 재해석하여 소규모의 도시조직을 유지하면서 변화하는 사회 속에서 그들이 살아남을 수 있도록 하는 대안을 제시하고자 합니다.

**소규모 도시조직을 유지하며 변화하는 사회에
대응하는 주거와 상가 제안**

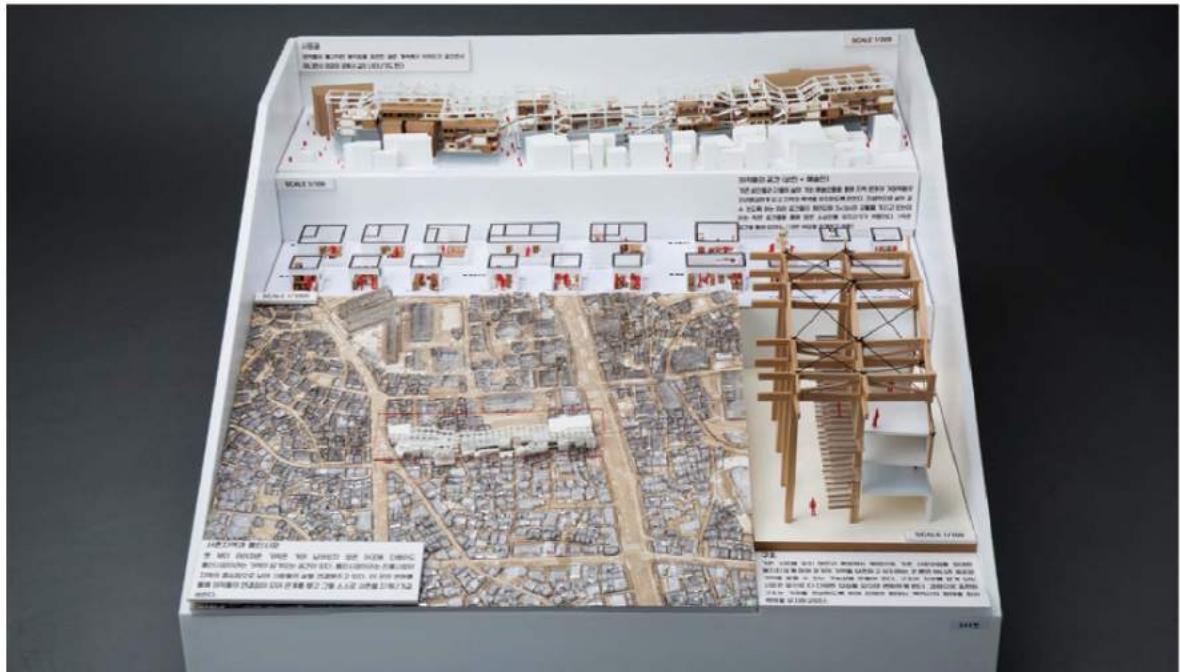
도심 속 저층주거지가 살아남는 방법으로 기존의 것을 지키면서 변화하는 사회모습에 맞게 새로운 것을 수용하고자 합니다. 기존의 주민들이 생활해오던 일상을 부수거나 없애지 않고 유지하면서 변화하는 사회에 대응하여 지속으로 살아남을 수 있는 주거와 상가제안을 합니다. 주거와 상가의 디자인 방향은 주거의 경우 다가구주택의 필지를 공유해 주택들 사이의 유휴공간을 활용하는 방법으로 기존 서로 닫혀진 주거를 주택의 필지를 공유하여 주택사이에 방치되었던 유휴공간을 활용해 공동코어, 공유마당, 진입매개공간 등 부족했던 외부공간을 조성하며 더불어 새로운 유입인구를 고려한 증축으로 시간이 지나면서 변화한 용답동의 주거모습을 유지하며 젊은 세대를 받아들이는 주거방식입니다. 상가의 경우는 도로와 인도가 구분 없이 있던 길에 도로와 구분되는 보행로를 확보하고 유휴공간으로 있었던 이 보행로 공간을 매개공간으로써 활용해 기존에 부족했던 OPENSPACE를 조성합니다.

우수상

<대한건축사협회 회장상>

서촌 홍길동

이상철
공주대학교



홍길동전의 주 내용은 '돈과 권력을 가진 지배층 기득권을 이용 농민들을 괴롭히는 것을 보지 못한 홍길동이 지배층에게서 물품을 빼앗아 농민들에게 나눠 주게 되면서 의적이 되었다'로 함축된다. 지금 우리가 살아가고 있는 이 사회 또한 돈과 권력을 가진 누군가에 의한 괴롭힘이 심화되고 있다. 이러한 것을 한 단어로 하면 계속해서 회자되고 있는 '센트리피케이션'인데 그 지역에 살아가던 주민들이 열심히 지역을 가꾸고 그 장소만의 색채를 입히게 되면 그것을 이용해 돈을 벌려는 그 누군가가 찾아오게 되면서 주변의 경기가 빠르게 변화하고 기존 주민들이 강제로 떠나게 되며 이전의 색채를 잊게 돼버리는 결과를 가져오게 된다. 그렇게 센트리피케이션이 심화된 몇몇 지역을 바라보게 되었고 그 중 서울의 서촌지역을 되짚게 되었다. 주변에 다수 분포된 궁궐과 오랜 시간 여러 역사가 중첩되어 현재까지 이어오게 된 서촌 또한 누군가의 마수를 피해갈수는 없었고 원주민의 이탈과 계속되는 개발에 의해 옛 모습이 사라져가고 있다. 오래된 이 지역의 기억이 서로 공유되지 않을 미래를 생각하며 이대로는 안 된다 무언

가 해야 한다라고 계획을 시작하게 된다.

우선 첫 번째로 통인시장의 현상을 파악할 필요가 있었다. 살아남기 위한 지속적 투자도 있으면서 공간적 한계를 가지고 있고 옛 기억을 가지고 있는 대신 그만큼 노후화 된 모습을 보이고 있다.

두 번째로 변화 될 수 있는 가능성과 어떻게 변화 될 수 있는가에 대한 생각들을 하게 되었다. 기존 시장의 길목과 노후도 사용현황 등을 토대로 점유 할 공간을 찾게 되었고 그중 특징적인 것은 시장의 상부공간이 비어있다는 점이었다. 또 변화된 시장을 어떠한 방식으로 구성할 것인가? 또 그 공간은 누가 쓸 것인가?에 대한 나름의 답을 내렸다. 세 번째로 일정한 방식을 유지하며 시장을 구성하도록 하면서 기존에 있던 공간의 성격이 극대화 되는 것도 또 새로운 공간이 추가 되어 만들어지는 다양함을 만들고자 하였다.

이를 통해 과거부터 있어온 통인시장에 새로운 공간이 더해지면서 과거의 기억에 새로운 기억이 더해지고 그것이 점차 지속되며 과거의 기억을 미래로 연결하는 지점으로서 역할을 하게 된다.

입선

<대한건축사협회 회장상>



서문시정, 기억의 길, 새로운 길



진주성, 그 옛 향취의 현대적 재구성을 통한 역사문화와의 소통



행연行緣: 행위를 통해 연결되는 우발 공동체



Den-co villa: 1인 창업기들을 위한 협업 사옥



유쾌한 고립



가치 공유를 위한 복합주거 계획안



경계흐리기를 통한 공유하기



여정으로서의 주거



인(人)큐베이터



참여_1인가구 협동조합공동주택



인큐베이팅 – 아지트



1.8평, 살 맛나는 이야기



향교로 가는 길, 그 세 개의 공간



다시부는 목척시장의 바람



소유를 공유하여 배려를 나누다

경쟁 – Les Halles Part 2

Part 2 – Les Halles 앞으로 100년의 경쟁

Competition – Les Halles Part 2

Part 2 – competition during the forward 100 years

글. 김성환 Kim, Sunghwan
KSP Jürgen Engel Architekten GmbH (München)

1세기 가량, 파리의 심장부를 지켜오던 거대한 시장 건물은 하루아침에 사라졌다. 이후, 이 도시 공간을 적극적으로 활용하려는 다양한 의견은 결정되지 않은 채, 약 30여 년의 시간이 또 흘러갔다. 과거의 향수를 자극하고 새로운 환경을 제공할 수 있는 아이디어는 공모전을 통해 많이 쏟아져 나왔다. 하지만, 파리의 사람들은 과거의 철골 구조물을 기억하고 있었다.

파리의 건축사, Patrick Berger와 Jacques Anziutti는 27만 제곱미터를 뒤덮는 철골 구조물을 제안한다. 18,000장의 유리와 7,000톤의 철골은 거대한 그들의 캐노피 구조를 만드는데 들어갔다. 평소 선형적인 구조에 관심이 많았던 이들은, 과거의 향수를 재해석하고 공간의 장소성을 유지할 수 있는 거대한 캐노피 철골 구조를 제안했다. 그들은 날씨나 외부 조건에 영향을 받지 않고 매일 활기찬 시장이 될 수 있는 공간을 생각했다. 또한, 이 공간에서 Place du Châtelet으로 접근하는 이동성도 최대한 강조하였다. 사이 공간마다 다양한 용도가 추가로 제안이 되어, 단순한 시장으로 기능하는 거대 구조물이 아닌, 대도시 안에서 시장의 기능이 어떻게 작동될 수 있는지 예측하려 한 흔적도 보였다. 많은 사람의 비판과 반대 의견에도 불구하고 무리 없이 지난 70% 이상의 공사가 마감되었다.

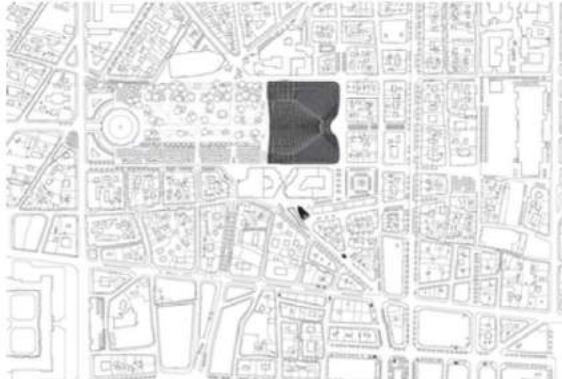
현재 시장인 Anne Hidalgo는 이 건물에 대하여 “도시의 대재앙”이라 표현한다. 과거 시장들이 그들의 입장에서 옳다고 생각하고 긍정적으로 묘사한 이 거대한 건물, 그리고 건축



Les Halles in 1969. Photograph- AFP

사에 대한 반박을 공식 석상에서 이야기한 것이다. 120만 유로의 비용, 10년여의 공모전 진행과 공시 기간 등 모든 과정을 진행하는 동안 사용된 돈과 시간이 비판되어야 할 부분이었던 것이었다. 좌파 출신의 사회주의적인 정치색을 가지고 있는 그녀가 이런 건축물을 보았을 때, 할 수 있는 최고의 표현이었다. 파리 시민의 불편함을 줄이기 위해 시작된 사업이, 파리의 한복판에서 10년 넘게 공사장으로 남아있었고, 이에 대한 불편함과 민원은 끊이지 않았다. 시장을 이어받은 그녀에게 이러한 상황은 골치 아픈 것이었다.

사실, 1970년대 시장을 허물고 파리 지하철 교통의 중심을 만들려고 했던 이유는 당시 파리로 출퇴근하는 사람들의 불편함을 줄이는 것이 목적이었다. 당시 시장이었던, Jacques Chirac은 1981년 당시 이러한 본인 생각을 확실하게 피력하였다. 하지만 Georges Pompidou Center가 생기면서 상대적으로 이 공간은 도시 안에서 혐오공간으로 변질하였다. 문화적으로 기능을 확실하게 하는 건물 옆에서 지하 공간은 대비가 되었다. 아무도 예측을 못했던 상황이었다. 이에 2002년 당시 시장 Bertrand Delanoë는 지난 이야기를 재해석하여 1970년대 있었던 기능을 복원시키고자 한다. 그것이 거대한 캐노피 철골 구



Redevelopment of Les Halles Station by Patrick Berger and Jacques Anziutti architectes 12



거리풍경 _ Photograph by Marchand et Meffre



내부 공사 _ 사진 Patrick Kovarik_AFP



캐노피 전면부 _ 사진 Pierre Even



계획모델 _ 사진 Pierre Even

조가 생긴 정확한 이유였다. 도시 공간을 재해석하는 것은 많은 절차를 요구한다. 특히나, 한 도시의 주요 쟁점이 되는 곳은 더욱이 많은 시간을 갖고, 정치적인 선전이 많이 되는 만큼 신중한 결정이 필요하다. 이러한 관점에서 파리의 시장들이 Les Halles가 가지는 공간을 끝까지 연구하고 논의를 진행하였음에도 비판은 끊이지 않고 있다. 그것은 두 건축사가 이러한 과거와 공간을 이해하였음에도 주변과 조화될 수 없는 형태적인 언어를 제안한 결과에 대한 시민들의 답이 부정적인 것이었다.

예를 들어, 우리나라가 지난 20년 동안 서울을 생각했을 때, 도시를 대표하는 프로젝트는 대부분 정치적인 색이 매우 강했었다. 한 시장의 임기를 대표할 수 있는 프로젝트들이 많았고, 잘 진행이 되었던 프로젝트들이 도시 공간을 새롭게 하였다. 많은 논의가 진행되고, 문제점을 해결하는 상황이 매끄러웠던 프로젝트는 더욱 그 결과가 훌륭했다. 반면, 한 프로젝트를 진행하는 과정에서 많은 의사결정이 번복되고, 수정이 자주 되었던 프로젝트는 오히려, 과거보다 좋지 않은 결과로 남아있는 경우도 있다. 완벽한 프로젝트는 있을 수 없다. 하지만 선의의 경쟁을 통해 다양한 의견과 아이디어가 활발하게 공유가 된다면, 그 완벽한 지점에 가까이 갈 수 있지는 않을까? 완벽함보다는 훌륭함에 사람들은 기대하는 것이 더욱 큰 것이다.

거대한 캐노피 건물의 공사는 아직도 끝나지 않았다. Anne Hidalgo의 임기 동안 남은 공사가 마무리 될지, 혹은 또 어떤 다른 제안이 수용되어 계획이 변경이 될지는 아무도 모른다. 지금 진행이 되고 있는 것보다 더 나은 제안이 생긴다면 또 고민해야하는 부분인 것이다. 앞으로 파리의 중앙부를 책임질 랜드마크가 훌륭하게 들어서는 그 날까지 경쟁은 계속될 것이다.

친수공간으로서의 하천변 유효활용 _ 후쿠오카시 수상공원

Utilization of Riverfront as a water amenity facility

_ Suijo Park in Fukuoka City

글. 송준환 Song, Jun-hwan

아마구치 국립대학 공학부 조교수

미국 뉴욕의 브로드웨이가 차량진입을 차단하고, 보행자전용공간으로 탈바꿈하는 등, “Public Space”라고도 불리우는 「공공공간」의 재생 및 활용에 대한 사회적 움직임이 높아지고 있다. 일본의 도시환경디자인학자 나루미 쿠니히로(鳴海邦碩)씨는 그의 저서 「도시의 자유공간(都市の自由空間)」에서 공공공간을 대표하는 용어로서 「자유공간」이라는 개념을 제시하고 있다. 도시계획법에 근거한 「공공시설」·「공개공지」, 그리고 도로법의 따른 「도로」등, 도시공원법에 따른 「공원」등, 같은 공공공간이라 하더라고 효율적인 관리를 위해서 선으로 명확히 구분되어왔고, 이는 상기의 나루미씨의 「자유공간」의 개념과는 다소 대립되는 개념이라고도 볼 수 있다. 하지만, 이러한 명확한 구분에 대한 비판과 함께 최근에는 공공공간의 다양한 활용에 대한 사회적 요구에 대응하여, 법제도 등의 개정과 각종 사회적 실험 및 지역사회의 활동 등을 통해 사람들이 좀 더 잘 이용하고 또 활용할 수 있는 공공공간에 대한 논의가 활발히 이루어지고 있다.

일본의 경우, 1964년 하천법이 제정되어, 1970~80년대에 걸쳐 하천변의 공공공간의 대대적인 공공공간 정비가 이루어졌다. 1990년대에 들어서 지역사회의 요구와 함께 공공공간에 대한 다양한 파일럿 사업 및 사회실험을 통해 새로운 디자인과 이용 및 활용을 위한 시도들이 이루어졌는데, 보행자천국 등 도로 상의 활용에 대한 움직임을 시작으로, 하천 또한 일시적 점용을 통한 활기창출의 대안으로서, 히로시마(広島)의 모토야스가와(元安川)강과 교바시(京橋川)강을 따른 오픈카페(1998년) 등, 일시적인 이용 및 활용의 사례가 늘어나, 이러한 실적을 바탕으로 하천법에 근거한 「하천부지 점용허가 준칙(1999년)」과 「하천부지 점용허가 준칙의 특례장치에 대해서(2004년)」 등이 공표되었다. 이후 최근에는 오사카(大阪) 기타하마(北浜)테라스 등과 같이, 일시적인 활동에서 계속적인 활동으로



그림 1) 사업스케임(scheme) (출처, 제공자료)

이어지는 사례도 증가하고 있다. 「하천부지 점용허가 준칙」이 2005년에 새롭게 개정되어, 「오픈카페 등을 특례로서 인정하는 장치」로서 지금까지 인정되지 않았던 하천부지에 서의 음식점 관련시설과 영리적 활용, 상시점용이 인정되어, 2009년부터 키타하마 테라스에서는 파일럿 사업의 성과를 바탕으로 2012년에는 8개의 점포가 민유지에서 하천구역(공유지)까지 테라스를 걸쳐서 설치하는 등, 관민의 경계를 허물고 서로 협력함으로써 하천변을 조금 더 사람들에게 친숙한 공간으로 만들어가자는 움직임과 그에 따른 제도적 반영이 이루어지고 있다.

이번에 살펴볼, 후쿠오카(福岡)시 수상공원은 이러한 하천변에 대한 친수개념을 더욱 발전시켜 하천변 공간에 상설시설을 설치하여, 상업시설과 공원을 일체적으로 정비한 사례라고 볼 수 있다. 후쿠오카시 중심부인 텐진(天神)지역의 중심지에서 동쪽으로 약 300m 떨어진 지역에 위치하고 있는 수상공원은 규슈(九州) 제일의 환락가라고 할 수 있는 나카수(中州)의 호안부에 위치한다. 부지면적은 1,236m²이고 부지형상은 나카가와(那珂川)강과 야쿠인신카와(薬院新川)강으로 둘러싸인 삼각형으로 텐진과 하카다를 연결하는 중심에 위치한 공원임에도 불구하고 이용자가 매우 적은 공원이었다

■사업진행방식

후쿠오카시가 2013년 2월에 공원정비·관리운영사업의 사업자 모집을 공모하여, 니시테츠(西鉄)철도회사 그룹의 제안이 채택되었다. 사업기간은 최대22년(당초10년간, 3년마다 경신하여 최대 4회가능)으로 휴양시설은 민간민영방식¹⁾, 공원시설은 공설민영방식으로 진행되었다. 휴양시설에 있어서는 영업면적에 대해 1m²당 월 900엔(약 9,000원)을 후쿠

1) 민간사업자의 제안에 근거하여 후쿠오카시가 비용부담을 실시하여 정비한다. 다만, 설계 2,292,000엔, 시공 40,000,000엔, 유지관리 250,000엔/년을 상한으로 하고 있다.



그림 2) 건물외부 및 레스토랑 테라스 전경

오카시에 지불하는 형태로 제안을 실시하여, 후쿠오카시가 채택하여 사업이 진행되었다. 2015년 11월에 착공하여, 2016년 7월15일에 오픈하였다.

■건축시설의 특징

니시테츠에서는 2층건물을 건설하고, 인기있는 레스토랑을 2개의 점포 유치하는 것을 목표로 하되, 공원 내에 건물을 건설하면 공원의 면적이 좁아지기 때문에 건물옥상을 공원과 일체적으로 사용하도록 제안하였다²⁾. 당 시설은 공원 내에 있는 시설이라는 측면과, 하천변 시설이라는 2가지 측면이 있다는 점에서 각각 새로운 시도로서 제안을 실시하고 있다. 특히 공원과 시설의 일체화를 위한 제안으로서 젊은 건축사의 아이디어를 통해 건물의 옥상으로 자연스럽게 올라가는 형태의 건물제안은 앞을 지나다니는 사람들에게 하나의 랜드마크로서 크게 주목을 받고 있다. 옥상부분은 공원전체와 일체적으로 이용 가능한 공간으로서 낮시간에 개방함으로써, 지붕상부공간의 유효활용을 도모하고, 공원부분과 옥상상부부분에서는 다채로운 이벤트에 대응하는 공원사용을 유도하고 있다.

■이벤트의 활성화

본 사업을 계기로 수상공원이 후쿠오카의 3거점인 「텐진에리어」·「하카타에리어」·「워터프론트 에리어」를 연결하는 허브로서 활기와 휴식공간을 창출하고, 회유의 거점으로서 그역할을 하고 있다. 또한, 뉴욕타임즈지에서 '세계 제일의 아침식사'로 소개된 레스토랑

2) 본 부지의 면적은 1,236m²이나 바로 옆에 선형으로 위치하는 니시나카수(西中洲)공원부지의 면적 821m²과 합쳐서 이를 전체면적으로 하여, 도시공원법에 따른 건축물의 건폐율 제한 12%에 따른 247m²의 건축면적, 용적률 400%(연면적 626.17m², 2층 + 옥상공원)로 건축시설을 실현시켰다. 이는 수상공원부지만으로 볼 때 도시공원상에는 세울 수 없는 규모의 시설이지만 옆의 공원면적과 합하여 레스토랑 등의 점포시설을 유치하여 영리활동이 가능하도록 건물면적을 확보한 것이 이번 수상공원 휴양시설의 민간유치가 가능한 이유라고 도 볼 수 있다.



그림 3) 옥상공원과 일체화 된 외부공원 전경

등, 명성있는 레스토랑을 유치하여 랜드마크적인 가치를 높였으며, 음악이벤트 및 음식이벤트, 다양한 단체와 연계한 요가와 홀라댄스, 그리고 공원지역을 넘어서 수변의 다양한 스포츠와 연계하고, 최근 수변의 활동가들(미즈베링_Mizbering)과의 연계 등을 실시하여, 수변이벤트를 더욱 확대하고 있다.

기존의 본 공원에는 하천으로 직접 내려가는 계단이 있었기 때문에, 재정비하여 적극적으로 수변에 접근할 수 있도록, 즐길 수 있는 공간만들기와 수상 액티비티를 실시 가능하도록 고려하였으나, 실제로는 바다에 근접하여 조석간만의 차가 크기 때문에, 침수재해 등의 영향에 따라 부양교를 설치하는 등, 적극적인 친수공간정비까지는 도달하지 못하였다는 안타까움이 있으나, 현재 체험활동 등을 통해서 수상버스 발착장으로 빌려주는 등 도심속에서 물과 가까워 질 수 있는 시민활동이 더욱 활발해질 수 있도록 다양한 연계활동을 추진하고 있다.

<참고문헌>

1. 花村 武志, 福岡の水辺は水上公園から (特集 川を軸として地域の賑わいをつくる「かわまちづくり」), 河川, 72(7), pp.43-45, 2016
2. 후쿠오카 수상공원 관련HP: http://bulan.co/swings/water_park_in_fukuoka/

그린벨트! 절대로 우습게 보지 마라

Green Belt! Never look down on it

글. 김주덕 Kim, Choodeok · 법무법인 태일 대표변호사

I. 들어가는 글

그린벨트를 둘러싸고 개발 붐이 뜨겁게 불고 있다. 몇십 년 동안 묶여 있던 그린벨트가 해제되거나 수용되어 아파트가 들어서면서 상전벽해가 되고 있다. 대표적인 예가 경기도 하남시다. 대규모 보금자리 아파트가 들어서고, 동양 최대 아울렛매장이라고 하는 스타필드가 오픈되었다. 하남 지역 전체가 새롭게 개발되고 있는 분위기다.

운 좋게 그린벨트에서 벗어난 땅은 천정부지로 값이 오른다. 평당 천만 원 이상 호가한다. 그린벨트 때문에 울고 웃는 사람들이 너무 많다. 이런 저런 사정을 보면 그린벨트는 정말 문제가 많은 제도가 아닐 수 없다.

사유재산을 법으로 묶어놓고 아무런 개발행위를 하지 못하게 막아 놓는다. 그런 상태에서 어느 날 갑자기 정부에서 공영개발을 하는 것이다. 개인 지주들은 얼마 되지 않는 금액으로 수용 당한다. 수용경계선을 벗어난 땅주인은 갑자기 떼부자가 된다. 얼마나 억울하고 불공평한 일인가?

수용 당한 그린벨트 지역을 가보면 언제나 반대 시위를 벌이거나 수없이 많은 현수막을 쳐놓고 있다. 수용절차가 끝날 때까지 비상대책위원회를 구성해서 수용기관과 싸움을 벌인다. 하지만 정부에서 마음먹고 감행하는 그린벨트 토지수용 및 공영개발사업을 막는 것은 사실상 불가능하다.

공영개발사업자는 수십 년 동안 계속해오던 사업이다. 수용하는 주체는 이미 오랜 경험을 가지고 있다. 법적 근거 및 권한을 가지고 있기 때문에 앞으로 어떻게 사태가 진행될 것인지 잘 알고 있다. 충분히 모든 과정을 예상해서 법대로 추진한다.

수용 당하는 사람은 생전 처음 겪어보는 일이다. 무조건 반대하고 데모 하면 자신들에게 이익이 되는 결과가 올 것으로 생각한다. 그러나 시간이 가면 공기관의 의도대로 수용되고, 보상금액도 전국

적으로 통일된 기준에서 크게 벗어나지 않는다는 사실을 깨닫게 된다.

지금까지 그린벨트 때문에 재산상 피해를 본 사람은 많았다. 많은 사람들이 구속되거나 벌금 전과자 가 되었다. 시정명령을 위반하여 이행강제금으로 낸 금액도 엄청나다. 그러면서도 사람들은 그린벨트 안에서 규제 법령을 위반하면서 불법으로 건축을 하고, 영업을 감행한다. 토지를 무단변경하고, 수목을 벌채한다. 이축권을 사고판다. 토지거래허가제도를 피하기 위해 현지인 명의로 거래를 한다. 여기에서는 그린벨트를 둘러싼 형사문제를 중심으로, 시정명령과 이행강제금 제도 등 주로 그린벨트와 관련된 단속과 규제, 형사처벌 등을 살펴보기로 한다. 지금까지 그린벨트가 시행된 이후 수많은 대법원 판결과 사실심 판결이 선고되었다. 이러한 판례를 중심으로 그린벨트와 관련하여 꼭 알아두어야 할 사항들을 정리해 보기로 한다.

II . 그린벨트 제도의 취지 및 시행

우리나라는 외국 제도를 참고하여 1971년 이른바 그린벨트라고 하는 개발제한구역제도를 도입하였다. 개발제한구역을 지정하는 이유는, ① 도시가 지나치게 비대해지는 것을 막고, ② 녹지대를 보전함으로써 자연환경을 보전하며, ③ 도심지역의 공해를 방지하는 데 있다. 1971년 7월 30일 서울에서 처음 지정된 후 1977년 4월 18일 여천지역에 이르기까지 모두 14개 도시권역에 설정되었다.

그린벨트는 특별법에 의해 지정되고 규제된다. 그린벨트는 개인의 사유재산을 광범위하게 제한하는 제도이므로 당연히 법률의 제정에 의해 규율된다. 그린벨트라는 개발제한구역을 설정하고 그 구역 안에서의 개발행위 등을 제한하며, 이를 위반한 경우에 대한 행정처분 및 형사처벌 규정을 둔 것은 도시계획법이었다. 이 법은 30여 년간 그린벨트규제법으로 기능해왔다.

도시계획법은 도시계획의 수립 및 집행에 관하여 필요한 사항을 규정한 법률로서 1962년 1월 20일 제정되었다. 2003년 1월 1일 폐지되면서 종전의 국토이용관리법과 더불어 국토의 계획 및 이용에 관한 법률로 통합되었다.

그린벨트에 관하여는 2000년 7월 1일부터 '개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법'이 제정되어 시행되었다. 이 법은 그린벨트에 관한 특별법으로서 종전의 도시계획법의 규정을 전면적으로 새롭게 정비한 것이다. 이 법 시행에 따라 종래 도시계획법에 의해 지정된 개발제한구역은 신법인 개발제한구역법에 의해 지정된 것으로 간주된다.

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법은 보통 개발제한구역법 또는 그린벨트법이라고

불린다. 그린벨트를 어떻게 지정하고, 어떻게 관리하느냐가 주된 내용으로 되어 있다. 그린벨트에 관한 가장 기본적인 사항이 모두 규정되어 있는 법이다.

개발제한구역법은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제38조에 따른 개발제한구역의 지정과 개발제한구역에서의 행위 제한, 주민에 대한 지원, 토지 매수, 그 밖에 개발제한구역을 효율적으로 관리하는 데에 필요한 사항을 정하고 있다.

국토교통부장관은 도시의 개발을 제한할 필요가 있거나 국방부장관의 요청으로 보안상 도시의 개발을 제한할 필요가 있다고 인정되면 개발제한구역의 지정 및 해제를 도시·군관리계획으로 결정할 수 있다. 개발제한구역의 지정 및 해제의 기준은 대상 도시의 인구·산업·교통 및 토지이용 등 경제적·사회적 여건과 도시 확산 추세, 그 밖의 지형 등 자연환경 여건을 종합적으로 고려하여 대통령령으로 정한다.

개발제한법 제11조, 같은 법 시행령 제22조는 개발제한구역 내에서는 그 지정목적에 반하는 행위가 일반적으로 금지되는 것으로 규정하고 있다. 개발제한구역에서는 건축물의 건축 및 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목(竹木)의 벌채, 토지의 분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업의 시행을 할 수 없다. 다만, 법에 의해 특별히 허용되는 일정한 행위를 하려는 사람은 시장·군수·구청장의 허가를 받아 그 행위를 할 수 있다.

III. 그린벨트 완화 조치 및 훼손 실태

그린벨트 시행 초기에는 매우 엄격한 규제와 단속이 이루어졌다. 그러나 시행 후 20여년이 지난 1990년대부터는 점차 그린벨트제도가 지나친 사유재산권 침해라는 지적과 함께 그린벨트 지역 내 주민들의 생활이 너무 불편해서 이를 보완해야 한다는 필요성이 강하게 제기되었다.

이러한 논의 과정에서 헌법재판소는 1998년 보상 규정을 두지 않은 그린벨트 규제에 대해 헌법불합치 결정을 내렸다. 1999년에는 도시계획시설로 지정될 때 재산권 침해에 대한 보상 규정을 두고 과거 재산권이 침해된 경우 보상하라고 권고하기도 했다.

정부에서는 그린벨트 내 토지이용 및 건축물 신·증축의 규제완화, 공공 및 공익시설의 허용범위 확대, 체육·여가시설의 설치허용 등을 점진적으로 실시해왔다. 이와 같은 그린벨트 내 규제완화는 도시계획법시행규칙 개정을 통해 건축물·공작물의 종류 및 규모, 토지형질변경의 범위, 건축물의 최소 대지면적 등을 완화하는 방법으로 이루어졌다.

또한 정부에서는 도심지역의 주거문제를 해결하는 수단으로 그린벨트 내 광범위한 지역을 수용하여 아파트를 지어 분양하였다. 그린벨트 해제지역은 쾌적한 녹지공간을 바탕으로 새로운 생활 인프라가 조성이 되기 때문에 희소성과 투자 가치가 높고, 상대적으로 저렴한 분양가로 공급되기 때문에 수요자들의 관심이 높았다.

정부는 계속해서 그린벨트 규제완화를 시도하고 있다. 30만 m^2 이하의 그린벨트는 시도지사에게 해제 권한을 위임하였다. 2009년에 수립된 광역도시계획에 따라 2020년까지 국토면적의 3.9%(3862km 2)에 달하는 그린벨트 중 여의도 면적의 83배에 이르는 233km 2 의 그린벨트가 해제될 예정이다. 정부는 그린벨트 지정 후 변화된 여건에 따라 환경보전 필요성이 낮은 곳은 지방자치단체의 판단으로 개발을 허용한다는 입장을 가지고 있다.

정부는 1만 m^2 이상의 단절토지도 환경적 보전가치가 낮고 난개발과 부동산 투기 우려가 적은 일정 규모(3만 m^2 미만) 이내에서 중도위 심의 등의 절차를 거쳐 해제하는 방안도 추진하고 있다.

서울시는 그린벨트 개발제한구역에서 해제된 후에도 지구단위계획이 수립되지 않은 지역을 관리하는 가이드라인을 마련하기로 했다. 이는 그린벨트 해제 주택가의 난개발을 막고 주거환경을 체계적으로 개선·관리하기 위한 조치이다. 그린벨트 해제 집단취락을 대상으로 지구단위계획 수립 기준을 마련해 종합 관리한다는 것이다.

IV. 그린벨트 훼손사범은 어떻게 처리되는가?

그린벨트가 시행된 지 벌써 44년이 되었다. 물론 도심지역 주변에는 아직도 광범위한 그린벨트가 유지되고 있다. 하지만 그동안 조금씩 조금씩 알게 모르게 그린벨트는 훼손되었다. 정부의 일반적인 그린벨트 내 규제완화정책과 개발위주의 분위기 때문에 이를 틈타서 개인적인 이익을 노리는 사람들에 의해 많은 부분 훼손되고 있다. 그린벨트 훼손으로 인해서 토지소유자가 얻는 경제적 이익은 매우 크기 때문에 이들은 위법행위로 나갈 유혹을 억제하는 것은 어렵다.

경치 좋은 곳에서 카페를 운영하던 주인이 구속되었다. 사회의 이목을 끄는 사건이다. A는 강변에 카페를 차렸는데, 그린벨트에서 허가를 받지 않고 개발행위를 하였다. 이 때문에 1차로 법원에서 집행유예를 선고받았는데도 불구하고 계속해서 불법영업을 하였다는 이유로 검찰에 의해 구속되었다. 적용된 죄명은 개발제한구역법위반과 식품위생법위반이다.

A 사장의 경우, 자신의 사유지가 그린벨트에 묶여 있어 억울하다고 생각했을 것이다. 그래서 법을

위반하면서 카페를 짓고 운영을 했다. 일단 많은 돈을 투자했기 때문에 시청에서 나와서 시정명령을 해도 철거할 수는 없는 노릇이었다. 시청에서는 시정명령에 응하지 않자 이행강제금도 부과하고, 그래도 계속해서 영업을 하니 형사고발을 하게 되었을 것이다.

벌금도 내고, 그래도 원상회복을 하지 않기 때문에 검찰에서는 재판에 회부하고, 법원에서는 이런 저런 사정을 감안해서 실형을 선고하지 않고 집행유예로 풀어주었다. 그런데도 계속해서 법을 위반하고 있으니까 이번에는 검찰에서 구속영장을 청구했고, 법원에서도 구속영장을 발부한 것이다. 이 사안을 놓고 보면 우리 사회에서 그린벨트가 얼마나 심각한 사회적 문제를 제기하고 있는지 알 수 있다. 그린벨트훼손사범은 지방자치단체에서 단속하고 적발한다. 때로는 검찰과 합동으로 일제단속을 한다. 그린벨트 지역이 워낙 광범위하고, 훼손사범은 은밀하게 지속적으로 일어나기 때문에 공무원들도 모두 단속하기는 어렵다. 단속한다고 해도, 처음에는 시정명령이나 이행강제금 부과조치를 하고, 형사입건을 해도 벌금처리가 되기 때문에 실효성이 있는 대처가 어려운 형편이다.

지방자치단체는 그린벨트를 해제하여 주민들의 불편을 해소하고, 지역발전을 도모하려는 지역적 의도가 있기 때문에 엄격한 단속을 하지 않는 경향도 있다. 뿐만 아니라 단속공무원이 위법사실을 눈감아주고 단속을 하지 않는 사례도 있다.

이때 뇌물죄나 직무유기의 문제가 생긴다. 그린벨트를 둘러싼 이권 때문에 지금까지 많은 지방자치단체 공무원들이 징계를 받거나 형사처벌을 받았다. 특히 지방자치단체장을 선거에 의해 뽑다 보니 떨어진 반대파에서 자자체장의 비리나 약점을 캐서 수사기관에 제보하는 경우도 적지 않다. 이 때문에 선거가 끝나면 그 후유증으로 자자체 공무원들의 건축관련비리가 수사대상이 되는 경우가 있다. 그린벨트는 우리 사회의 복마전이라고 할 수 있다.

그린벨트 훼손사범의 경우에는 사문서를 위조하거나 행사함으로써 공무원을 속여 혜택을 받거나 신고를 하는 사례도 있다. 이런 경우 검찰에서는 위계에 의한 공무집행방해죄를 적용한다. 일반인은 법령에 대해 잘 모른다. 그런 상태에서 부동산개발업자나 브로커들이 그린벨트 내 토지소유자들을 부추겨서 모든 것을 쉽게 이야기하고, 별 것 아닌 것처럼 속여서 법령을 위반하게 만든다. 그리고 문제가 되면 나 몰라라 하고 빠져나간다. 종국적으로는 이들에 속아서 그린벨트를 훼손한 토지소유자들만 이행강제금을 물고, 벌금이나 징역형을 받게 되는 것이다.

V. 이행강제금

그린벨트 내에서 합법적으로 지은 축사 또는 농업용 창고를 본래의 용도로 사용하지 않고 용도를 변경하여 식당이나 카페 등으로 사용하는 사례도 적지 않다. 특히 수도권 그린벨트 안에서 이러한 불법사례가 늘고 있다.

원래 그린벨트 안에서는 비록 사유지라고 해도 임의로 건축할 수 없다. 그런데 지금까지 그린벨트 안에서 무수히 많은 법령위반행위가 이루어져왔다. 사유지를 놀리지 않고 무언가 해서 이익을 보려는 사람들과 이를 단속하고 그린벨트를 유지하려는 당국과의 싸움은 끊이지 않고 있다.

단속이 되면 시정명령을 내리고, 이행강제금을 부과한다. 때로는 사안이 무겁다고 판단되면 형사고발까지 하게 된다. 규모가 큰 경우에는 행위자를 구속하기도 하고 실형을 선고해서 교도소에 보내기도 한다.

시장이나 군수, 구청장은 그린벨트 안에서 어떤 사람이 법령을 위반하는 행위를 한 경우에는 그에 대한 허가를 취소할 수 있다. 그 사람에 대해 시정명령을 내릴 수 있다. 시정명령의 내용은 공사중지 또는 상당한 기간을 정하여 건축물이나 공작물의 철거, 폐쇄, 개축, 이전 등의 필요한 조치를 명령하는 것이다. 그린벨트 법령위반으로서 행정처분을 하게 되는 중요한 경우를 보면, ① 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축물의 건축 또는 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위, 죽목(竹木) 벌채 또는 도시·군계획사업의 시행을 한 경우, ② 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 허가를 받은 경우다.

시장, 군수, 구청장은 시정명령을 받은 사람이 그 시정기간 내에 그 시정명령의 이행을 하지 아니한 경우에는 이행강제금을 부과하여야 한다. 이때 부과하는 이행강제금은 다음 각 호의 금액 범위에서 정하게 된다. ① 허가 또는 신고의무 위반행위가 건축물의 건축 또는 용도변경인 경우에는, 해당 건축물에 적용되는 지방세법에 따른 건축물 시가표준액의 100분의 50의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액에 위반행위에 이용된 건축물의 면적을 곱한 금액, ② 제1호 외의 위반행위인 경우에는, 해당 토지에 적용되는 부동산 가격공시에 관한 법률에 따른 개별공시지가의 100분의 50의 범위에서 대통령령으로 정하는 금액에 위반행위에 이용된 토지의 면적을 곱한 금액이다.

시장·군수·구청장은 이행강제금을 부과하기 전에 상당한 기간을 정하여 그 기한까지 이행되지 아니할 때에는 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로 계고하여야 한다. 이행강제금의 부과·징수를 위한 계고는 시정명령을 불이행한 경우에 취할 수 있는 절차다. 이행강제금을 부과·징수할 때마다 그에 앞서 시정명령 절차를 다시 거쳐야 할 필요는 없다.

시장·군수·구청장은 최초의 시정명령이 있는 날을 기준으로 하여 1년에 2회의 범위 안에서 그 시정명령이 시행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. 시장·군수·구청장은 시정명령을 받은 자가 그 명령을 이행하는 경우에는 새로운 이행강제금의 부과를 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다. 납부기한 내에 이행강제금을 납부하지 아니하는 경우에는 국세 체납처분의 예 또는 지방세외수입금의 징수 등에 관한 법률에 따라 징수한다.

이행강제금을 부과 받은 사람은 만일 그러한 이행강제금부과처분이라는 행정처분의 내용이나 절차상에 어떠한 문제가 있어 위법 또는 부당하다고 생각되는 경우에는 그에 대해 행정소송으로서 이행강제금부과처분취소소송을 제기할 수 있다.

국토교통부장관은 개발제한구역의 보전과 관리를 위한 재원을 확보하기 위하여 그린벨트 내 개발행위자에게 개발제한구역 보전부담금을 부과·징수한다. 부담금은 해제대상지역의 제곱미터당 개별공시지가 평균치의 100분의 15에 해당 지역의 면적을 곱하여 산정한다. 부담금은 다음의 계산식에 따른 금액으로 한다.

부담금 = (개발제한구역이 있는 특별자치시·특별자치도·시·군 또는 자치구의 개발제한구역 외의 지역에 위치하는 같은 지목에 대한 개별공시지가의 평균치 - 허가 대상 토지의 개별공시지가) × 허가 받은 토지형질변경 면적과 건축물 바닥면적의 2배 면적 × 100분의 150의 범위에서 별표에서 규정하는 시설별 부과율

개발제한구역 훼손 부담금의 부과대상이 되는 토지의 형질변경 면적은 실제 형질변경을 한 면적이 아닌 개발제한구역법령의 규정에 의하여 토지의 형질변경 허가나 토지의 형질변경이 따르는 허가가 이루어진 면적을 기준으로 하여야 한다(대법원 2014.5.16. 선고 2012두11720 판결).

VI. 형사처벌 대상이 되는 경우

아직은 그린벨트법이 염연히 존재하고 있다. 그리고 정부에서는 그린벨트 해제 또는 완화 정책과는 별도로 법에 의해 규제되는 그린벨트 내 위법행위에 대해서는 단호한 행정처분과 형사처벌을 할 방침이다. 따라서 그린벨트 내의 토지소유자 또는 그린벨트 안에서 투자나 사업을 하려는 사람들은 그린벨트에 관한 법에 대해 자세하게 알아 둘 필요가 있다. 그렇지 않고 나는 법을 잘 모르니까 마음대로 하겠다고 했다가는 큰 코를 다친다.

개발제한법은 몇 가지 행위에 대하여 형사처벌하는 규정을 두고 있다. ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만 원 이하의 벌금에 처한다. ② 영리를 목적으로 또는 상습으로 제12조제1항 단서 또는 제13조에 따른 허가를 받지 아니하거나 허가의 내용을 위반하여 건축물의 건축 또는 용도변경, 공작물의 설치, 토지의 형질변경, 죽목 벌채, 토지분할, 물건을 쌓아놓는 행위 또는 도시·군계획사업의 시행을 한 자, ③ 상습으로 제30조제1항에 따른 시정명령을 이행하지 아니한 자, ④ 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제12조제1항 단서 또는 제13조에 따른 허가를 받은 자. 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제31조 또는 제32조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게도 해당 조문의 벌금형을 과한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리 하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

제12조제3항에 따라 신고하지 아니하고 대통령령으로 정하는 경미한 행위를 한 자에게는 500만 원 이하의 과태료를 부과한다. 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장·군수·구청장이 부과·징수한다.

경기도는 2016년 9월 21일 ‘개발제한구역의 불법행위 관리방안 마련을 위한 시책 발굴 경진대회’를 개최하기도 했다. 이 대회에서는, ① 적극행정을 통한 위법행위 해소 방안, ② 개발제한구역 불법행위 근절을 위한 검찰 합동점검 단속실시 제안, ③ 개발제한구역 위반행위 시정 계고기간 개선, ④ 개발제한구역 내 음식점 부설주차장 관리, ⑤ 개발제한구역 내 불법행위 예방 및 정비 방안 등이 제시되었다.

VII. 이축권 제도에 관하여

이축이란 공익사업이나 빈발하는 수해 등으로 기존 건축물을 더 이상 사용할 수 없게 된 경우에 그 건축물을 포기하고 다른 대지에 건축물을 신축하는 행위를 말한다.

개발제한구역 내 기존 건축물 소유자의 생활근거를 불필요하게 제한하거나 그 상실을 방지할 수 없는 점을 고려하여 개발제한법 제11조 제1항 단서 제2호, 제3호가 개발제한법 제14조의 규정에 의하여 지정된 취락지구 안으로 이축 또는 공익사업에 의하여 건축물이 철거되어 이주단지가 조성되는 경우 그 이주단지 내로 이축하는 경우에 한하여 예외적으로 건축물의 이축을 인정하고 있다.

개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법 제12조 제1항 제3호의2의 법률조항은 개발제한구

역에서 행위허가를 받아 시행할 수 있는 행위의 하나로 ‘공익사업을 위한 토지 등의 취득 및 보상에 관한 법률 제4조에 따른 공익사업의 시행에 따라 철거되는 건축물 중 취락지구로 이죽이 곤란한 건축물로서 개발제한구역 지정 당시부터 있던 주택, 공장 또는 종교시설을 취락지구가 아닌 지역으로 이죽하는 행위’를 규정하고 있다.

개발제한구역 내의 이죽행위허가는 철거되는 건축물이 이죽허가 대상이 되는 건축물이어야 할 뿐만 아니라 이죽지에 건축되는 건축물 역시 건축법에 의한 요건을 갖추어야 한다. 행정청으로서는 그 요건을 모두 갖추지 아니한 신청에 대하여는 그 요건의 보완을 요구할 수 있다(대법원 2002. 10. 11. 선고 2000두987 판결 참조).

이죽행위허가도 기존 건축물이 공익사업의 시행에 따라 철거되었다는 것만을 요건으로 하는 것이 아니고, 이에 더하여 이죽지에 건축되는 건축물도 건축법에 의한 요건을 갖출 것도 요건으로 하고 있다. 그러므로 행정청은 건축물 철거 당시 시행되던 법령이 아니라 이죽행위허가 신청 당시 시행되는 법령과 기준에 따라 위 이죽행위허가 요건 구비 여부를 살펴 허가 여부를 결정하여야 한다(서울고등법원 2014. 12. 9. 선고 2014누50042 판결).

이죽권에 기해 그린벨트 내에서 신축 건물을 짓는 경우 반드시 종전에 소유하고 있던 기존 건물을 철거하여야 할 법령상의 의무가 있다. 만일 이러한 의무를 위반하게 되면 행정청에서는 철거명령을 발할 수 있다.

대법원 판결도 이와 동일한 입장을 취하고 있다. 개발제한구역 내 이죽권에 터잡은 건축허가를 받은 사람이 기존 건축물 멸실의무를 불이행한 경우, 행정청은 철거명령을 발할 수 있다(대법원 2011. 1. 13. 선고 2009두20755 판결).

VIII. 토지형질변경거부처분의 재량성

개발제한구역 내에서는 구역 지정의 목적상 건축물의 건축, 공작물의 설치, 토지의 형질변경 등의 행위는 원칙적으로 금지되고, 다만 구체적인 경우에 위와 같은 구역 지정의 목적에 위배되지 아니할 경우 예외적으로 허가에 의하여 그러한 행위를 할 수 있게 되는 것이다.

개발제한구역 내에서의 건축물의 건축 등에 대한 예외적 허가는 그 상대방에게 수익적인 것으로서 재량행위에 속하는 것이라고 할 것이다. 그러므로 그에 관한 행정청의 판단이 사실오인, 비례·평등의 원칙 위배, 목적위반 등에 해당하지 아니하는 이상 재량권의 일탈·남용에 해당한다고 할 수 없다

(대법원 2004. 7. 22. 선고 2003두7606 판결 참조).

위임명령은 법률이나 상위명령에서 구체적으로 범위를 정한 개별적인 위임이 있을 때에 가능하고, 구체적인 위임의 범위는 규제하고자 하는 대상의 종류와 성격에 따라 달라지는 것이어서 일률적 기준을 정할 수는 없다. 그러나 적어도 위임명령에 규정될 내용 및 범위의 기본사항이 구체적으로 규정되어 있어서 누구라도 당해 법률로부터 위임명령에 규정될 내용의 대강을 예측할 수 있어야 한다. 예측가능성의 유무는 당해 위임조항 하나만을 가지고 판단할 것이 아니라 그 위임조항이 속한 법률의 전반적인 체계와 취지·목적, 당해 위임조항의 규정형식과 내용 및 관련 법규를 유기적·체계적으로 종합 판단하여야 하며, 나아가 각 규제 대상의 성질에 따라 구체적·개별적으로 검토함을 요한다. 행정행위를 한 처분청은 비록 그 처분 당시에 별다른 하자가 없었고, 또 그 처분 후에 이를 철회할 별도의 법적 근거가 없다 하더라도 원래의 처분을 존속시킬 필요가 없게 된 사정변경이 생겼거나 또는 중대한 공익상의 필요가 발생한 경우에는 그 효력을 상실케 하는 별개의 행정행위로 이를 철회할 수 있다.

수익적 행정처분을 취소 또는 철회하거나 중지시키는 경우에는 이미 부여된 그 국민의 기득권을 침해하는 것이 되므로, 비록 취소 등의 사유가 있다고 하더라도 그 취소권 등의 행사는 기득권의 침해를 정당화할 만한 중대한 공익상의 필요 또는 제3자의 이익보호의 필요가 있는 때에 한하여 상대방이 받는 불이익과 비교·교량하여 결정하여야 하고, 그 처분으로 인하여 공익상의 필요보다 상대방이 받게 되는 불이익 등이 막대한 경우에는 재량권의 한계를 일탈한 것으로서 그 자체가 위법하다.

IX. 그린벨트 임야 내 주택 신축 허가

어떤 사안에서 구청장은 다음과 같은 처분을 하였다. '개발제한구역 내 주택을 신축할 수 있는 토지는 개발제한구역 지정 당시부터 지목이 '대'인 토지만 가능하다. 그런데 이 사건 토지는 지목이 '임야'로 신축이 불가하다. 또한 개발제한구역 내 주택의 증·개축 행위신청은 개발제한구역 내 해당부지에 주택이 위치해야 가능한 것이다. 그러나 이 사건 토지의 경우 '해당부지 내 건축물이 존재하지 않아서 행위신고 처리가 불가하다'는 내용의 통지를 신청인에게 하였다. 이에 대하여 신청인은 구청장을 상대로 개발제한구역 내 행위불허가처분취소소송을 제기하였다.'

개발제한법 제12조는 개발제한구역에서는 지방자치단체장의 허가를 받아 건축을 할 수 있도록 규정하면서 그 허가 조건을 시행령에서 구체화하도록 위임하고 있다. 이에 따라 시행령은 개발제한구

역 지정 당시부터 지목이 대인 토지와 개발제한구역 지정 당시부터 있던 기존의 주택이 있는 토지에는 지방자치단체장의 허가를 받아 주택의 신축을 할 수 있도록 규정하고 있다.

‘지목이 대인 토지’는 문언상 건축물대장 등 공부상 지목이 대지인 것을 의미한다. 지목과 현황이 다른 경우 조세법상 현황에 따라 세금을 부과하는 것은 실질과세의 이념에 근거하여 해당 토지를 대지로 활용하고 있는 납세자의 경제적 이익에 담세력을 인정하는 것일 뿐이다. 건축행정에 있어서는 공부상 정해진 지목에 의거하여 건축허가 또는 신고 대상인지 여부를 판단해야 한다. 이와 같은 취지에서 법원은 이 사건 토지에 대하여 주택신축허가를 거부한 행정청의 처분을 정당한 것으로 판단하였다(대전고등법원 2013.11.07. 선고 2013누1032 판결 참조).

개발제한구역 내에서는 그 구역지정의 목적에 위배되는 건축물의 건축, 공작물의 설치는 시행할 수 없다. 다만 개발제한구역 지정 당시 이미 있던 주택용 건축물의 증축, 개축 및 재축은 시행규칙 제7조 제1항이 규정하는 종류의 건축물과 공작물의 규모에 한하여 관할관청의 허가를 받아 시행할 수 있다. 그러나 이에 열거되지 아니한 사항은 농지주변의 경계획정 등을 위한 생나무울타리, 지력증진 및 풍해방지를 위한 돌담 등의 설치 및 단순히 주택용 건축물을 보호하기 위하여 필요한 담장의 설치 등 지극히 경미한 행위를 제외 하고는 일반적으로 금지된다. 그 이외의 담장은 관할관청의 허가 없이 설치할 수 있는 공작물이라고 볼 수도 없고 그러한 허가를 받아 설치할 수 있는 근거도 없다(대법원 1989.11.10. 선고 88누11186 판결 참조).

X. 구체적인 위법사례에 대한 조치 내용

구 도시계획법 제78조에 정한 처분이나 조치명령을 받은 자가 이에 위반한 경우 이로 인하여 같은 법 제92조에 정한 처벌을 하기 위하여는 그 처분이나 조치명령이 적법한 것이라야 한다. 그 처분이 당연무효가 아니라 하더라도 그것이 위법한 처분으로 인정되는 한 같은 법 제92조 위반죄가 성립될 수 없다.

개발제한구역 안에서 그 구역지정의 목적에 위배되는 건축물의 건축, 공작물의 설치 등을 한 경우 행정청은 그 건축물을 건축하거나 공작물을 설치한 자에 대하여서만 같은 법 제78조 제1호에 의하여 처분이나 원상회복 등의 조치명령을 할 수 있고, 명문의 규정이 없는 한 이러한 위반 건축물을 양수한 자에 대하여는 이를 할 수 없다.

개발제한구역 안에 건축되어 있던 비닐하우스를 매수한 자에게 구청장이 이를 철거하여 토지를 원

상회복하라고 시정지시한 조치는 위법하므로 이러한 시정지시를 따르지 않았다고 하여 구 도시계획법 제92조 제4호에 정한 조치명령 등 위반죄로 처벌할 수는 없다(대법원 2004. 5. 14. 선고 2001도 2841 판결 참조).

개발제한법 제30조 제1호, 제11조 제1항에서 규정하고 있는 토지의 형질변경이라 함은 절토, 성토 또는 정지 등으로 토지의 형상을 변경하는 행위 공유수면의 매립을 뜻하는 것이다. 토지의 형상을 외형상으로 사실상 변경시킬 것과 그 변경으로 말미암아 원상회복이 어려운 상태에 있을 것을 요한다. 피고인이 토지의 형상을 외형적으로 변경시켰다는 아무런 내용이 없고, 피고인이 그 소유로서 개발제한구역 내에 있는 잡종지를 음식점 부설주차장으로 사용하였다는 행위는 법 제30조 제1호, 제11조 제1항이 규정하는 허가를 받지 않고 토지의 형질을 변경하는 죄의 구성요건에 해당하는 행위라고 할 수 없다(대법원 2005.11.25. 선고 2004도8436 판결 참조).

XI . 맷는 글

그린벨트는 여전히 우리 사회에서 수많은 사람들의 이해관계가 첨예하게 엇갈리고 있는 사회적 갈등요인이라고 할 수 있다. 공공의 이익을 위하여 개발을 제한할 수밖에 없다는 정부의 입장과 불필요하게 개인의 재산권을 침해한다는 국민의 입장이 극명하게 대립되고 있는 분야다.

도심지역의 무분별한 개발을 막고 녹지를 확보하기 위한 법의 취지에 맞게, 아주 제한적으로 그린벨트는 유지되어야 한다. 하지만 정부에서 과거에 그린벨트로 지정했다는 이유만으로 너무 장기간 묶어두는 것은 바람직하지 않다. 또한 개인의 사유재산을 무조건 수용하여 공영개발하는 방식도 지양하여야 한다.

또한 그린벨트 훼손사범에 대한 단속과 행정조치 및 형사처벌도 가급적 그들의 구체적인 사정을 고려하여 최소한의 규제방침으로 나아가야 한다. 법을 잘 모르고 그린벨트법을 위반한 경우 가급적 시정명령이나 원상회복 방식으로 처리를 하는 것이 바람직하다.

대한건축사협회 '협회관련 간담회' 개최

“법제도 개선 및 회원경쟁력 강화”



대한건축사협회가 내년 법제도 개선, 회원 경쟁력 강화에 속도를 낼 예정이다. 특히 내년 건축정책 개발에도 역할을 하며, 건축 관광·문화산업 관련 리모델링특별법 제정·건축사 해외시장 진출지원 등을 선제적으로 제안한다는 방침이다. 시협은 10월 24일 '협회관련 간담회'를 가지고 2017년 법제도 개선 방향 및 정책제안, 구조기술사회 업역확대 대응 등을 논의했다.

이밖에 우수 공무원 추천제도 도입방향, 건축사대회·산업대전·영화제·건축문화대상·신진건축사대상·어린이건축창의 교실의 시너지효과를 높일 바람직한 행사개최 방향에 대해서도 논의했다.

| 2017년 법제도 개선 추진과제 | R&D를 통한 건축분야 제도개선 |
|---------------------------------------|-------------------------------|
| - 건축설계 창작물의 저작재산권 보호 | - 재난재해 발생 시 활용대처 매뉴얼 개발연구 |
| - 건축서비스만을 위한 별도의 발주 및 계약법제 운용의 입법화 추진 | - 국민안전 및 부실설계 방지를 위한 적정업무량 연구 |
| - 공공발주사업의 불공정 관행 개선 사업 | - 건축실무 매뉴얼 연구 |
| - 리모델링에 관한 건축법령 개정 | - 미래 건축을 위한 건축인력 수급에 관한 연구 |
| - 건축물의 설계도서 건축자재표기 가이드 사업 | |
| - 건축물 유지관리점검제도 안착화 사업 | |
| - 건축공사감리 표준계약서 개정 | |
| - '사후설계관리' 업무의 법제화 | |
| - 건축사사무소 경쟁력을 위한 정책적 지원 | |
| - 녹색건축전문가(G-SEED ID) 제도 개선 | |

대한건축사협회, '국비지원 사이버교육원' 운영

대한건축사협회가 11월 21일부터 '국비지원(고용노동부 고용보험 환급훈련과정) 사이버 교육원'을 개원·운영한다. 건축 설계·감리관련 업무수행에 필요한 교육강좌 콘텐츠를 온라인과 모바일로 서비스하는 것으로, '국비지원 사이버교육원'을 통해 고용보험을 납부하고 있는 건축사사무소의 재직 소속간접사, 건축사보라면 누구나 직무능력 개발을 위한 교육 강좌를 무료로 제공받을 수 있다.

건축사사무소 100% 무료교육 과정은 정부가 시행중인 고용보험환급제도를 활용하는 것이다. 고용보험환급제도란 고용보험에 가입된 임직원이 이 제도를 활용해 교육을 받으면 교육비의 전체 또는 일부를 돌려받을 수 있다. 이를 활용하면 건축사업계 대부분의 건축사사무소가 직원들의 역량을 키울 수 있고, 직원도 자기계발 기회를 누릴 수 있게 된다.

고용보험은 업계 대부분의 건축사사무소가 우선 지원기업에 해당돼 납부한 보험료의 240%(연간 최저 500만원 한도) 까지 고용노동부로부터 환급지원 받을 수 있다.

사이버교육원은 경영, 회계, 세무, 사무용SW 등의 일반직무과정을 시작으로 내년 1월에는 건축종합정보센터에서 공동 구매로 판매되는 CAD, BIM 등의 전문SW과정, 2월부터는 최근 건축분야에서 이슈가 되고 있는 공사감리, 청탁금지법, 지적재산권, 녹색건축인증전문가(G-SEED ID), 자재설명표기 등의 건축직무과정으로 확대할 예정이다.

사이버교육원 홈페이지(kiraedu.kira.or.kr)에 접속하거나 대한건축사협회 홈페이지(www.kira.or.kr) 접속 후 사이버교육원 배너를 클릭하여 이용할 수 있으며, 고용보험환급 훈련과정 신청절차 및 더 자세한 정보는 사이버교육원에서 알아 볼 수 있다.

2016년도 대한건축사협회 감사간담회



10월 26일 서초동 건축사회관 3층 국제회의실에서 2016년도 대한건축사협회 감사간담회가 개최됐다. 본협 장양순 감사와 김강수 감사의 주재로 전국 17개 시도건축사회 감사가 참석했다. 청탁금지법 시행 등에 따른 감사기능 제고와 사전 예방감사의 효율성 도모 등을 위해 개최된 이번 간담회에는 본협회와 시도건축사회간 주요현안에 대한 정보 교류 및 효율적인 감사시스템 운영방법 교육과 감사 주요 업무 토론 등이 있었다.

제12회 건축의 날 기념식 개최



‘제12회 건축의 날’ 기념식이 10월 7일 서초동 건축사회관 대강당에서 국토교통부, 국가건축정책위원회 등 각계인사와 건축인 등 300여 명이 참석한 가운데 개최됐다.

이날 기념식에서는 38년 동안 건축사로서 본연의 업무를 충실히 수행하고 국가건축산업 표준 마련 등 건축제도 발전에 기여한 공로로 이장백 건축사(주·한인 종합건축사사무소)가 동탑산업훈장을 받는 등 총 45명의 건축인에게 표창이 수여됐다.

<수상자 명단>

■ 정부포상

| 구 분 | 성 명 | 생 년 | 소 속 | 직 위 |
|--------|-----|------|----------------|------|
| 대통령포장 | 이장백 | 1954 | (주)한인 종합건축사사무소 | 대 표 |
| | 김상부 | 1959 | (주)건축사사무소 주원청솔 | 대표이사 |
| | 박 흥 | 1940 | (주)AAP코퍼레이션 | 기술고문 |
| | 이용호 | 1955 | (주)행림종합건축사사무소 | 대표이사 |
| 국무총리포장 | 최민권 | 1954 | 계명대학교 | 교 수 |
| | 김홍일 | 1957 | 동국대학교 | 교 수 |
| | 노형래 | 1953 | (주)건정종합건축사사무소 | 대표이사 |
| | 성낙기 | 1952 | 삼중건축사사무소 | 대 표 |
| | 이길환 | 1963 | (주)길 건축사사무소 | 대표이사 |

■ 국토교통부장관 표창

| 성명 | 생년 | 소속 | 직위 |
|-----|------|---------------------|------|
| 김진구 | 1963 | 성균관대학교 | 교수 |
| 김태문 | 1955 | 맥가중합건축사사무소 | 대표 |
| 박동준 | 1694 | 그룹포에이 건축사사무소(주) | 대표이사 |
| 박진만 | 1967 | 건축사사무소 테마 | 대표 |
| 신동재 | 1963 | (주)다율 건축사사무소 | 대표이사 |
| 윤성기 | 1956 | 부산대학교 | 교수 |
| 윤종식 | 1962 | (주)건축사사무소 도시21 | 대표 |
| 이교목 | 1964 | LG하우시스 | 상무 |
| 임진성 | 1955 | 건축사사무소 태원건축 | 대표 |
| 조병욱 | 1966 | 주)타이가 | 대표 |
| 주명호 | 1961 | 아담 건축사사무소 | 대표 |
| 추승연 | 1971 | 경북대학교 | 교수 |
| 채철균 | 1962 | 광운대학교 | 교수 |
| 최상대 | 1955 | 한터 건축사사무소 | 대표 |
| 최홍남 | 1964 | 에이앤유디자인그룹 건축사사무소(주) | 대표 |

■ 국가건축정책위원회 위원장 표창

| 성명 | 생년 | 소속 | 직위 |
|-----|------|-------------------|------|
| 강계숙 | 1962 | (주)종합건축사사무소 디에스그룹 | 대표이사 |
| 고성룡 | 1955 | 경상대학교 | 교수 |
| 권영철 | 1964 | 한라대학교 | 교수 |
| 김동관 | 1961 | 상징 건축사사무소 | 대표 |
| 김영문 | 1955 | 전북대학교 | 교수 |
| 김준식 | 1960 | 상명건축사사무소 | 대표 |
| 김희옥 | 1962 | (주)에이텍 종합건축사사무소 | 대표이사 |
| 남승진 | 1960 | 동아보건대학교 | 교수 |
| 박현탁 | 1962 | 가람 건축사사무소 | 대표 |
| 신만석 | 1959 | (주)건축사사무소 광장 | 대표이사 |
| 신창훈 | 1970 | 운생동 건축사사무소(주) | 대표이사 |
| 오세규 | 1965 | 전남대학교 | 교수 |
| 윤성원 | 1961 | 서울과학기술대학교 | 교수 |
| 이종칠 | 1962 | (주)조은이종칠건축사사무소 | 대표이사 |
| 조민관 | 1956 | 강남대학교 | 교수 |

■ 문화체육관광부장관 표창

| 성명 | 생년 | 소속 | 직위 |
|-----|------|-----------------|------|
| 김강련 | 1965 | 주)제이에스종합건축사사무소 | 대표이사 |
| 안우성 | 1966 | (주)종합건축사사무소 온고당 | 대표이사 |
| 유방근 | 1961 | 경상대학교 | 교수 |
| 이수열 | 1967 | (주)토문건축사사무소 | 사장 |
| 임향남 | 1961 | 건축사사무소 가온건축 | 대표 |
| 최병관 | 1961 | 공주대학교 | 교수 |

'2016 제5회 어린이 건축 창의교실' 개최



국가건축정책위원회와 대한건축사협회, 인천광역시가 공동으로 개최하는 제5회 어린이 건축 창의교실이 10월 14일부터 16일까지 인천 송도 글로벌캠퍼스에서 개최됐다. 이번 어린이건축창의교실은 초등학생 4~6학년 118명을 대상으로 개최됐으며, 그 중 48명은 서해 5도 학생들을 초청했다. '반갑다 건축, 모여라 도시' 주제로 진행된 행사에서는 아이디어 스케치, 모형만들기, 인천개항장 근대 건축 전시관 답사 등을 진행했다.

한국건축문화대상·대한민국신진건축사대상 시상식 개최

2016한국건축문화대상과 2016대한민국신진건축사대상 시상식이 10월 25일 건축사회관 1층 대강당에서 개최됐다. 국토교통부와 대한건축사협회, 서울경제신문이 공동주최하고 대한건축사협회가 주관하는 이날 시상식에는 국토교통부 김경환 차관과 대한건축사협회 조충기 회장, 서울경제신문 이종환 대표이사 등 주최기관장 및 후원단체기관장, 수상자 및 축하객 300여명이 참석해 성황을 이뤘다.

한국건축문화대상 시상에는 준공부문에서 사회공공부문, 민간부문, 공동주택부문, 일반주거부문 대상 4점, 본상 4점 등 준공건축물 26점의 설계자, 시공사, 건축주 72명이 수상했으며, 계획건축물부문에서는 경희대학교 이건엽, 신새벽, 권오균 학생이 국토교통부장관상을 받는 등 27팀 54명이 수상했다. 또한, 우리나라 건축문화 발전에 큰 공헌을 한 자를 대상으로 1인에 한해 시상하는 '올해의 건축문화인상'에는 류춘수 건축사(주.종합건축사사무소 이공)가 수상했다.

동시행사로 치러진 신진건축사대상에서는 대상에 한보영 건축사(종합건축사사무소 이한), 최우수상에 정우석 건축사(건축사사무소 공장), 조한준 건축사(주.건축사사무소 더함)가 국토교통부 장관상을 받았고, 남기봉 건축사(남기봉 건축사사무소) 외 4명이 우수상으로 대한건축사협회장을 받았다.

수상작품은 모형과 패널로 10월 25일부터 28일까지 4일간 건축사회관 1층 로비와 대강당에서 무료로 전시됐다.

올 건축사자격시험 합격예정자 456명 발표…합격률 8.5%

2016년도 건축사자격시험 합격예정자 명단이 발표됐다. 올해 자격시험에는 총 5,346명이 응시했으며 이 중 456명이 합격해 합격률은 8.5%를 기록했다. 이는 지난해 합격률(17.5%)보다 9% 감소한 수치이나, 전년도 합격자 수가 평년에 비해 많았던 영향으로, 최근 10년간 건축사자격시험 합격률 평균치는 9.34%다.

최종합격자는 합격예정자에 대한 경력 등 서류심사를 거친 후 12월 23일 대한건축사협회와 국토교통부 홈페이지를 통해 발표될 예정이다.

제12회 연합회장기 전국건축사축구대회 개최



제12회 대한건축사축구연합회장기 전국건축사축구대회가 전국 23개 팀 500여명의 건축사가 참석한 가운데 10월 21일부터 22일까지 1박 2일간 인천 문학경기장 및 남동경기장에서 개최됐다.

이틀간 인천 문학경기장과 남동경기장 각 주경기장과 보조경기장 총 4곳에서 조별경기와 8강 토너먼트로 치러진 이번 대회에서는 '대구팔공', '경기 홍', '경남에나', '경기 청'팀이 4강에 올랐다. 4강에서 '대구팔공'이 '경남에나'를 꺾었고, '경기 홍'이 '경기 청'을 꺾고 결승에서 만났다. 두 팀은 올해 봄에 부산에서 개최된 대한건축사협회장기 전국건축사대회에서도 결승에서 만났었다. 두 대회 연속 결승전에서 만난 팀답게 승부차기까지 가는 접전 끝에 '대구팔공' 팀이 우승을 차지했다. 전 대회 패배를 설욕한 것. '경남에나', '경기 청'팀은 각각 3위와 4위를 기록했다. 대회 최우수선수에는 '대구 팔공' 팀의 정준우 건축사(노들 건축사사무소)가 선정됐고 최다득점상은 '경기 홍' 팀의 신영섭 건축사(종합건축사사무소 신건축)가 차지했다.

전국건축사축구대회는 전국의 건축사 상호간 친목과 교류 활성화를 위해 매년 상반기(대한건축사협회장기)와 하반기(대한건축사축구연합회장기)에 걸쳐 개최된다. 내년 상반기 '대한건축사협회장기 전국건축사축구대회'는 충남에서 개최된다.

대구광역시건축사회, 대구건축인 한마음 체육대회



대구광역시건축사회가 10월 15일 신천하수종말처리장 내 유소년축구장에서 '2016 대구건축인 한마음 체육대회'를 개최했다. 이날 행사에는 주호영 국회의원(새누리당), 김화자 전 대구시의회 의장 등 각계의 지역 인사들이 함께 참석한 가운데 500여명의 지역 건축인들이 한자리에 모여 소통과 화합의 장을 이뤘다.

광주광역시건축사회, 2016 건축문화투어



광주광역시건축사회가 '2016 광주건축문화투어-부산지역 선진건축문화 답사'를 10월 15일 진행했다. 일반시민과 학생, 건축·도시·디자인분야 전문가들인 건축사, 교수 등 약 100여명이 신청하여 참가했으며, 2015 부산다운건축상 공공부문 금상을 수상한 '유엔평화기념관' 등을 답사했다.

울산광역시건축사회, 태풍 피해 주민위한 성금 전달



울산광역시건축사회가 10월 19일 울산사회복지공동모금회에 태풍 피해 주민을 위한 성금 1천만 원을 전달했다. 18호 태풍 차바가 10월 초 제주와 영남일대를 덮치면서 피해가 속출했다. 특히 울산지역의 피해가 커는데, 울산광역시건축사회는 지역 피해 주민을 위한 성금을 전달했다.

경기도건축사회, 2016 경기건축문화제



경기도건축사회가 10월 7일부터 9일까지 3일간 용인시청에서 2016 경기건축문화제를 개최했다. 이번 행사는 건축물 그리기대회, 친환경건축축제, 전통건축전 등 다양한 부대행사가 개최됐고, 3D건축물과자집만드기, 건축모형만들기 등 체험프로그램이 시민들의 큰 호응을 얻었다.

강원도건축사회, 2016 강원건축문화제

강원도건축사회가 10월 18일부터 21일까지 4일간 강릉시청에서 '2016 강원건축문화제'를 개최했다. 이번 문화제는 강연, 회원작품전, 학생작품전, 건축회원사진작품전, 어린이 집 그리기 대회 수상작, 강릉 랜드마크 수상작 전시와 어린이 집 만들기 체험 등 다채로운 프로그램으로 진행됐다.

충청북도건축사회, 제7회 충청북도건축문화제

충청북도건축사회가 10월 11일 서원대학교 목민관에서 제7회 충청북도건축문화제 개막식을 개최했다. 저소득층 가정 집수리봉사활동, 건축문화기행, 초청강연회, 건축인 화합 한미당 등이 진행됐고, 부대행사로 청소년 창의경축경진대회, 어린이 예쁜집그리기대회 시상식이 개최됐다.

충청남도건축사회, 충청남도와 청렴협약식



충청남도건축사회가 충청남도와 10월 13일 청렴협약식을 가졌다. 충청남도건축사회와 충청남도는 서로 협력해 청렴한 국가와 사회를 만들기 위해 노력하기로 했으며 부패 없는 투명하고 공정한 행정을 구현하기 위한 청렴한 파트너십을 가장 큰 목적으로 하기로 했다.

제주특별자치도건축사회, 건축 역사와 문화를 통한 진로 체험



제주특별자치도건축사회가 10월 1일 제주건축문화축제 일환으로 지역의 청소년들에게 진로 체험 기회 부여를 위해 '제주건축문화축제 건축답사'를 개최했다. 본태박물관, 방주교회, 강병대교회, 추사유배지 등 지역의 과거와 현대를 대표하는 건축물 답사로 참가 학생들의 큰 호응을 얻었다.

서초구지역건축사회, 제2회 서초건축문화제



서초구지역건축사회가 9월 26일부터 10월 2일까지 서울 반포동 심산기념문화센터에서 서초건축문화제를 개최했다. 서초구지역건축사회 회원 작품과 서초구 설계 공모당선작 등을 포함한 155점의 작품 전시회와 구민이 참여한 스마트폰 건축사진 공모전, 건축관련 무료 상담소 등을 진행했다.

춘천지역건축사회, 강원도의회 의장 표창장 수상



춘천지역건축사회가 10월 7일 '2016 춘천연탄은행 재개식 및 연탄기금마련 바자회'에서 강원도의회 의장상을 수상했다. 춘천지역건축사회는 지역의 소외 계층의 집수리 봉사활동과 성금 기탁 등 지역사회에 꾸준한 봉사와 후원을 인정받아 표창장을 수상했다.

‘현대건축의 아버지 르 코르뷔지에 展 : 4평의 기적’

A black and white photograph of a modern architectural building, likely a Le Corbusier design, featuring a long horizontal window band and a series of vertical columns supporting a balcony. The building is set against a cloudy sky. To the right of the image, there is Korean text for the exhibition title and dates, along with a list of sponsors at the bottom.

2016년 국내 전시 사상 첫 뮤지엄 건축전시가 2016년 12월 6일부터 2017년 3월 26일까지 108일간 예술의 전당 한강관 디자인미술관에서 열린다.

르 코르뷔지에 재단과 위키트리가 주최하고 (주)코바나컨텐츠가 주관하는 세계최대 규모의 전시로 회화, 드로잉, 조각, 설계도면, 모형, 사진, 영상 등 약 500여점을 선보이며 한 번도 공개된 적 없는 140여 점에 달하는 미공개 작품도 최초로 공개된다.

또한 세계적인 건축사 안도 타디오가 만든 르 코르뷔지에 건축모형 50점이 공개되며 르 코르뷔지에가 마지막 생애를 보내니스의 작은 4평이 토나무진 체험도 할 수 있다.

전시는 '르 코르뷔지에는 누구인가?', '세상을 품다. 넓고 큰 세상으로', '르 코르뷔지에 특별관' 등 총 8개의 섹션으로 구성되며 마리오 보타, 안도 타다오 외 유명 건축사와 명사들의 특별 강연 프로그램도 있을 예정이다. 보다 더 자세한 사항은 전시 공식 홈페이지(www.lecorbusier.co.kr)에서 살펴볼 수 있다.

부록

건축 업무 주요 민원내용 (1)

건축법 관련

※ 본 내용은 국토교통부 「2016 녹색건축 업무편람」 일부내용을 정리한 것으로 저작권은 국토교통부에 있으며, 자세한 내용은 국토교통부 홈페이지(www.molit.go.kr)에서 확인하실 수 있습니다.

관련법령의 표기

| 구분 | 법령명 | 표기 |
|-------|---------------------------|------|
| 건축법 | 건축법 | 건 |
| | 건축법 시행령 | 건시 |
| | 건축법 시행규칙 | 건 규 |
| | 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 | 설비 규 |
| | 조경기준 | 조경 기 |
| | 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 | 대장 규 |
| | 건축물 유지·관리점검 세부기준 | 유지 기 |
| | 지능형건축물의 인증에 관한 규칙 | 지능 규 |
| | 지능형건축물 인증기준 | 지능 기 |
| 녹색건축법 | 녹색건축물 조성 지원법 | 녹 |
| | 녹색건축물 조성 지원법 시행령 | 녹시 |
| | 녹색건축물 조성 지원법 시행규칙 | 녹 규 |
| | 녹색건축 인증에 관한 규칙 | 녹색 규 |
| | 녹색건축 인증기준 | 녹색 기 |
| | 건축물 에너지효율등급 인증에 관한 규칙 | 효율 규 |
| | 건축물 에너지효율등급 인증기준 | 효율 기 |
| | 건축물의 에너지질약 설계기준 | 절약 기 |
| | 건축물 에너지·온실가스 정보체계 운영규정 | 정보 기 |
| 기타 | 기존 건축물의 에너지성능 개선기준 | 기존 기 |
| | 공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정 | 공공 기 |
| | 지방세특례제한법 | 지 |
| | 주택법 | 주 |
| | 주택건설기준 등에 관한 규정 | 주택 규 |
| | 건축사법 | 건사 |
| | 저탄소 녹색성장 기본법 | 녹색 법 |
| | 저탄소 녹색성장 기본법 시행령 | 녹색 지 |
| | 온실가스·에너지 목표관리 운영 등에 관한 지침 | 목표 지 |

건축 정책

□ 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙

관계전문기술자 해당법령 건 시 제91조의3제2항/설비 규 제2조

Q. 제2조와 제3조에 명시된 관계전문기술자는 기술사사무소나 엔지니어링업체에 소속된 기술사를 지칭하는 것인지 아니면 기술사자격을 보유하고 있는 개인을 지칭하는 것인지 또는 둘 다를 의미하는 것인지?

A. 제2조, 제3조의 관계기술자는 건축법 시행령 제91조의3 제2항에 따라 규정된 사항이므로 각각의 기술자는 국가기술자격법에 따른 기술사를 의미함

관계기술자 협력 대상 건축물 기준 해당법령 건 시 제91조의3제2항/설비 규 제2조

Q. 허가단위 내 개별동의 연면적이 10,000㎡ 미만인 경우, 관계기술자 협력 대상 건축물에 해당 되는지?

A. 건축법 시행령 제91의3조 제2항에 따르면 연면적 10,000㎡ 이상인 건축물(창고시설은 제외) 또는 에너지를 대량으로 소비하는 건축물로 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제2조에서 명시한 건축물에 건축설비를 설치하는 경우에는 관계기술자 협력을 받아야 함

건축설비설치확인서 작성 주체 해당법령 건 시 제91조의3제2항/설비 규 제3조

Q. 건축설비설치확인서의 기술사 날인은 건축설비를 직접 설계한 기술사만이 해당되는지, 혹은 건축기계설비기술사(공조냉동기계기술사) 모두가 가능한지?

A. 제3조제2항에 따라 건축설비설치확인서는 해당 설계에 참여한 관계기술자가 작성하는 것이 원칙이나, 설계에 참여한 기술자가 작성이 불가한 경우에는 해당분야의 자격을 갖춘 기술사가 작성할 수 있음.

승용승강기 설치대수 산정 해당법령 건 제64조제1항/설비 규 제5조

Q. 16인승 이상의 승강기를 공동주택에서도 2대로 볼 수 있는지?

A. 건축물이 건축 허가대상인지 사업계획승인 대상인지에 따라 해설이 달라짐.
- (건축허가 대상일 경우) 건축허가 대상일 경우 건축법 및 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙을

적용하여 16인승 이상의 승강기를 2대로 산정 가능함

- (사업계획승인 대상일 경우) 사업계획승인 대상의 경우 주택법의 적용을 받아 허용인원에 상관없이 설치대수로만 승강기 설치기준을 규정하고 있음

승용승강기 설치대수 산정 해당법령 건 제64조제1항/설비 규 제5조

Q. 제5조에 따라 승용승강기의 대수를 산정할 때 '거실'의 범위

물건을 적재하는 창고의 경우 '거실'에 포함이 되는지?

- A. 건축법 제2조제1항제6호에서는 거실에 대하여 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방으로 정의하고 있음. 이에 따르면 창고는 거실로 판단 가능하여 별표1의2에 따라 승용승강기 설치대수를 산정하여야 함

승강기 설치 기준 해당법령 건 제64조/건 시 제119조/설비 규 제5조

Q. 1. 전체 10층인 건물에서 7~10층이 기계·전기실로만 구성되어 있을 경우, 승용승강기 산정대상에 포함 되는지?

2. 사람이 거주하지 않는 창고는 비거주 공간임으로 승용승강기의 거실면적 산정에서 제외가 가능한지?

- A. 가. 건축법 및 동법 시행령에서는 별도의 예외규정을 정하고 있지 않음. 따라서, 7층에서 10층까지 전기실 및 공조실로 사용하고 있다하더라도 6층 이상인 건축물로 판단할 수 있는바, 규칙에서 정하고 있는 설치기준에 적합하게 승강기를 설치하여야 함
- 나. 건축법 제2조에서는 거실을 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방으로 정의하고 있음. 따라서, 창고를 위와 같은 목적으로 사용할 경우에는 거실로 판단 가능하여 별표1의2에 따라 승용승강기 설치대수를 산정하여야 함

공동주택의 승강기 설치기준 근거법 해당법령 건 제64조제1항/설비 규 제5조

Q. 공동주택의 승강기 설치기준과 관련하여, 건축법과 주택법의 기준이 상이한 경우 어느 법을 기준으로 보아야하는지?

- A. 건축법 제64조를 비롯하여 시행령 제89조, 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제5조에서는 건축물의 승용승강기의 설치기준을 규정하고 있으나, 공동주택은 주택법에서 별도로 승강기 설치기준을 정하고 있으므로 공동주택의 경우 건축법과 주택법에서 정하는 설치기준을 모두 준수하여야 함

승용승강기를 비상용 승강기로 겸하여 사용 가능 여부

해당법령 건 제64조제1항/건 시 제90조제1항/설비 규 제9조

Q. 1. 승용승강기 대수산정에 비상용승강기가 포함이 되는지?

2. 건축법시행령 제90조1항의 '승강기를 비상용승강기의 구조로 하는 경우'의 의미와 취지는?

- A. 가. 건축법 제64조1항에 따른 승용승강기 대수산정에 비상용 승강기의 대수는 포함하지 않음. 다만, 승용승강기를 비상용 승강기의 구조로 설치하는 경우에는 이를 비상용승강기를 겸한 승용승강기로 인정할 수 있음
- 나. 해당 조항의 취지는 승용승강기를 비상용승강기의 구조로 설치하여 이를 상시적으로 운행할 경우 승용 및 비상용을 모두 겸한 승강기로 인정하기 위함임

비상용 승강기 설치 제외대상

해당법령 건 제64조제2항/설비 규 제9조

Q. 제9조제2호의 '각층의 바닥면적의 합계' 의미?

- A. 제9조제2호에서는 '높이 31미터를 넘는 각층의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이하인 건축물'에 대하여는 비상용 승강기를 설치하지 아니할 수 있도록 규정하고 있는데, 이때의 바닥면적의 '합계'는 높이 31미터가 넘는 각 층의 모든 바닥 면적을 합산한 면적을 의미함
더불어 건축물의 높이산정 시 해당층의 최고점을 기준으로 산정하여, 10층의 높이가 31.6m일 경우 10층은 31미터가 넘는 층에 해당하는 것으로 판단함

비상용 승강기의 승강장 출입구

해당법령 건 제64조제2항/설비 규 제10조

Q. 아파트의 지하층이 지하주차장과 연결되어 있고, 지하층의 비상용승강기 승강장과 지하주차장 사이 출입구에 법령에서 정한 갑종방화문 대신 방화유리로 된 자동문을 설치하면 적법한지?

- A. 제10조제2호나목에 따르면 비상용 승강기의 승강장은 각층의 내부와 연결되어야 하며, 그 출입구는 갑종방화문으로 설치하여야 함. 또한, 건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제14조 제2항 제1호에 따라 갑종방화문은 언제나 닫힌 상태를 유지하거나 화재로 인한 연기, 온도, 불꽃 등을 가장 신속하게 감지하여 자동적으로 닫히는 구조로 설치되어야 함

비상용승강기의 승강장 구조

해당법령 건 제64조제2항/설비 규 제10조

Q. 아파트의 비상용 승강기가 지하2층~지상18층까지 설치된 경우, 지하층을 비상용 승강장으로 보아야하는지?

A. 제10조제3호나목에서는 비상용승강기의 승강로에 대하여 각층으로부터 피난층까지 이르는 승강로를 단일구조로 연결하여 설치하도록 규정하고 있음. 또한, 동조 제2호가목에 따르면 비상용승강기 승강장의 창문, 출입구 기타 개구부를 제외한 부분은 당해 건축물의 다른 부분과 내화구조의 바닥과 벽으로 구획하도록 명시하고 있음. 따라서, 비상용 승강기의 경우 지하층까지 모두 연결되도록 승강로를 구성하고 승강장은 해당조항에 따라 내화구조의 바닥과 벽으로 구획하여야 함

비상용승강기의 대수 산정 해당법령 건 제64조제2항/설비 규 제10조

Q. 건축법에서 16인승 이상의 엘리베이터는 2대로 인정가능한데, 비상용승강기 또한 동일하게 인정받을 수 있는지?

A. 승용승강기와 달리 비상용승강기는 16인승 이상에 대하여 별도의 대수 추가산정 기준이 없으므로 비상용승강기는 크기에 상관없이 설치대수를 산정함

기계환기설비의 공기흡입구 및 배기구 설치기준 해당법령 건 시 제87조제2항/설비 규 제11조

Q. ‘외부에 면하는 공기흡입구와 배기구는 교차오염을 방지할 수 있도록 1.5미터 이상의 이격거리를 확보하거나, 서로 90도 이상 되는 위치에 설치하여야 하고, (이하생략)’ 조항 중 90도 이상 되는 위치라 함은 어떤 경우를 의미하는지?

A. 별표1의 5 제14호에 따르면 공기흡입구와 배기구는 교차오염을 방지할 수 있도록 1.5m 이상 이격하거나, 흡입구와 배기구의 방향이 서로 90° 이상 되는 위치에 설치하도록 규정하고 있으므로, 1.5미터 이격거리 확보가 어려울 시에는 흡입구와 배기구의 토출방향을 90° 이상이 되도록 설치하여야 함

공동주택의 부속시설에 대한 환기기준 적용여부 해당법령 건 시 제87조제2항/설비 규 제11조

Q. 제11조제1항의 ‘신축공동주택은 시간당 0.5회 이상의 환기가 이루어질 수 있도록 자연환기설비 또는 기계환기설비를 설치하여야 한다.’ 중 공용부분도 이 기준을 만족하여야 하는지?

A. 100세대 이상의 공동주택을 신축하는 경우 제11조에서 정하는 바에 따라 환기설비를 설치하여야 함. 환기설비 설치기준은 별표1의3, 1의4, 1의5에서 각각 규정하고 있으며, 이는 세대내에 사용되는 모든 공간에 설치되는 환기설비에 한함. 따라서 해당 환기기준은 단위세대내 모든 공간에 적용되며, 공동주택의 부속시설(관리사무소, 노인정, 주민공동시설, 경비실 등)은 환기시설 설치대상이 아님을 의미함

환기설비 설치대상 관련 해당법령 건 시 제87조제2항/설비 규 제11조

Q. 다중이용시설의 업무시설로 분류되어 있는 오피스텔의 경우, 환기량을 어떤 기준으로 적용하여야 하는지?

A. 제11조제4항 및 별표1의6에서는 건축법 시행령 별표1에 따른 용도분류를 기준으로 기계환기설비 설치기준을 규정하고 있으며, 이에 따르면 오피스텔은 업무시설로 분류되므로 별표1의6에서 정하고 있는 업무시설의 환기량을 준수하여야 함

환기기준 적용여부 해당법령 건 시 제87조제2항/설비 규 제11조

Q. 단위세대의 환기(전열교환기) 0.7회(시간당)에서 0.5회로 개정된 규칙의 적용기준 시점이 언제인지?

A. 개정안의 적용 기준은 일반적인 경과조치를 준용함으로 건축허가(사업승인)를 얻은 경우이거나 건축허가를 신청한 경우에는 종전의 규정을 따를 수 있으나, 종전의 규정이 개정된 규정보다 불리한 경우 개정된 규정을 따를 수 있음

환기설비 종류 관련 해당법령 건 시 제87조제2항/설비 규 제11조

Q. 제11조에 따른 다중이용시설의 환기기준은 1종 기계환기의 경우에만 해당되는지?

A. 제11조에서 규정하는 기계환기설비는 제1종, 제2종, 제3종을 모두 포함함

개별난방설비가 설치된 오피스텔의 구조 해당법령 건 시 제87조제2항/설비 규 제13조

Q. 개별난방설비가 설치된 복도형 오피스텔의 복도 측에 창호가 설치된 경우, 해당 부위는 일반 창호를 설치하여야 되는지?

A. 제13조제1항제6호에 따르면 오피스텔의 경우 난방구획마다 내화구조로 된 벽, 바닥과 갑종방화문으로 된 출입문으로 구획하여야 하므로, 복도 쪽으로 창문을 설치하더라도 이 기준은 만족하여야 함

FF식 보일러의 보일러실 환기창 설치여부 해당법령 건 시 제87조제2항/설비 규 제13조

Q. FF방식 가스보일러를 설치하는 경우, 보일러실 환기창을 별도로 설치하지 않아도 되는지?

* FF형 가스기기 : 소성용 공기를 옥외에서 끌어 들이고 연소후의 배기를 동력(가스)으로 강제적으로 옥외로 배출하는 팬을 내장한 기기

- A. 제13조에서는 보일러의 급배기방식에 따라 환기창 설치 제외규정을 별도로 정하지 않으므로, FF방식의 보일러를 설치하더라도 동 규칙에서 정하고 있는 기준에 적합하게 보일러실을 구성하여야 함

배연창 설치 해당법령 건 시 제51조제2항/설비 규 제14조

- Q. 숙박시설에 방화구획을 600m²마다 구획하고 필요환기창 면적을 층족한 경우, 배연설비를 별도로 하지 않아도 되는지?

- A. 배연창과 환기창은 그 기능과 설치기준이 다르므로, 환기창 설치와 별개로 제14조제1항에서 정하고 있는 규정에 적합하게 배연창을 설치하여야 함

배연창의 유효면적 산정 해당법령 건 시 제51조제2항/설비 규 제14조

- Q. 1. 배연창이 위치한 곳의 천정고가 3m 미만, 배연창의 상변과 천정(또는 반자)로부터의 수직거리가 0.9m 이내일 때 유효면적 산정방법
 2. 배연창이 위치한 곳의 천정고가 3m 이상, 배연창의 하단이 바닥에서 2.1m 이내에 위치할 때 유효면적 산정방법

- A. 1. 천정고가 3m 미만일 경우 배연창의 상단이 천정으로부터 0.9m 이내에 위치한다면 해당 창호 전체를 배연창으로 인정할 수 있음
 2. 천정고가 3m 이상인 경우 배연창의 하변이 바닥으로부터 2.1m 이상의 위치에 놓이도록 설치해야 하므로, 창의 하변이 2.1m 이하에 위치한다면 이는 배연창으로 인정할 수 없음

환기창 유효면적 산정 해당법령 건 시 제51조제2항/설비 규 제14조

- Q. 배연창 유효면적 산정 시 환기창을 설치한 거실의 면적은 제외가능한데, 환기창의 면적산정 기준이 있는지?

- A. 규칙에서 환기창 유효면적 산정방법을 별도로 규정하고 있지는 않으나, 배연창 유효면적 산정방법을 준용할 수 있음

배연설비 배연창 설치 기준 해당법령 건 시 제51조제2항/설비 규 제14조

- Q. 거실 바닥면적의 20분의 1 이상으로 환기창을 설치하였을 경우 배연설비를 설치하지 않아도 되는지?

A. 건축물에 방화구획이 설치된 경우에는 그 구획마다 1개소 이상의 배연창을 설치토록 하고 있으므로, 환기창의 설치여부와 관계없이 최소 1개소 이상의 배연창을 설치하여야 함. 또한, 배연창 유효면적 산정 시 최소기준을 1m² 이상으로 명시하고 있으므로 환기창 설치로 인하여 완화를 받더라도 최소 1m² 이상의 배연창 유효면적을 확보하여야 함

배연창의 구조 해당법령 건 시 제51조제2항/설비 규 제14조

Q. 배연창을 수동으로 조작할 수 있도록 설치하여 평상시에는 개폐가능한 창으로 이용할 경우, 배연창으로의 인정이 가능한지?

A. 배연창 등을 포함한 배연구는 연기감지기 또는 열감지기에 의하여 자동으로 열 수 있는 구조로 하되 손으로도 열고 닫을 수 있도록 하며, 예비전원에 의하여 작동 가능하도록 설치되어야 함

복합용도의 배연설비 설치 기준 해당법령 건 시 제51조/설비 규 제14조

Q. 지상6층인 건축물의 용도가 1층은 근린생활시설(소매점), 2~4층은 근린생활시설(고시원), 5층은 근린생활시설(한의원), 6층은 근린생활시설(사무소) 및 단독주택일 경우, 배연창을 각 층에 설치하여야 하는지 아니면 2~4층 고시원부분에만 설치하면 되는지?

A. 건축법 시행령 제51조제2항은 법 제49조제2항에 따라 6층 이상인 건축물로서 다중생활시설(고시원 등), 의료시설, 판매시설 등 (제2항 각호 참조)의 거실에는 배연설비를 설치해야 함을 규정하고 있음. 따라서 이에 해당하는 2~4층 고시원의 거실에 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 제14조에서 정하는 기준에 적합하게 배연설비를 설치하여야 하며, 근린생활시설 및 단독주택은 이에 해당하지 않음

수도계량기함 설치 해당법령 건 시 제87조제2항/설비 규 제18조

Q. 난방공간은 아닌 배관 PD 내에 수도계량기를 설치할 경우, 수도 계량기함을 설치하여야 하는지?

A. 제18조제3호에 따르면 급수관 및 수도계량기는 얼어서 깨지지 아니하도록 별표3의2의 규정에 의한 기준에 적합하게 설치하도록 규정하고 있으므로, 난방공간내에 설치하는 것을 제외한 수도계량기는 보호함을 설치하여야 함. 또한 기준 외에 지역실정에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 기준을 정한 경우 또한 동기준에 적합하게 설치하여야 함

수도계량기보호함의 설치기준 해당법령 건 시 제87조제2항/설비 규 제18조

Q. 수도계량기 보호함에 발열 열선을 시공한 경우 또한 규정에 따라 보호함내 옆면, 뒷면, 전면판에 각각 단열재를 부착하여야 하는지?

- A. 별표3의2 제2호나목에서는 ‘보호함내 옆면 및 뒷면과 전면판에 각각 단열재를 부착할 것(단열재는 밀도가 높고 열전도율이 낮은 것으로 한국산업표준제품을 사용할 것)’으로 규정하고 있으며 별도의 예외규정을 두고 있지 않음. 따라서, 비난방 공간에 수도계량기보호함을 설치한다면 위 조항에 적합하게 설치하여야 함

실외기 설치기준 해당법령 설비 규 제23조

Q. EHP 실외기를 지하 주차장 및 계단 하부에 설치하는 경우, 법에 적합한 것인지, 만약 법에 위반된다면 어떻게 설치되어야 하는지?

- A. 제23조제3항에 따르면 배기구는 도로면으로부터 2m 이상의 높이에 설치해야 하며, 배기장치에서 나오는 열기가 인근 건축물의 거주자나 보행자에게 직접 닿지 아니하여야 함. 또한 건축물의 외벽에 배기구 또는 배기장치를 설치할 때 외벽 또는 지지대 등 보호장치와 분리되지 아니하도록 견고하게 연결하여 배기구 또는 배기장치가 떨어지는 것을 방지하여야 함

조경기준

지하고의 정의 해당법령 건 제42조/조경 기 제3조

Q. 지하고란 지표면에서 역지끝을 형성하는 최하단 가지까지의 높이, 즉 지표면에서 벌어진 가지의 가장 하단 가지의 높이까지를 의미하는지?

- A. 「조경기준」 제3조제16호에서는 “지하고”라 함은 수목의 줄기에 있는 가장 아래 가지에서 지표면 까지의 수직거리를 말한다고 규정하고 있음

조경기준에서 화훼시설 해당법령 건 제42조/조경 기 제3조

Q. 조경기준에서 화훼시설의 기준과 범위는 무엇인지?

- A. 「조경기준」에서는 화훼시설에 대하여 별도로 정의하고 있지 않음. 다만, 「조경기준」 제3조제1호에서 조경에 대하여 경관을 생태적, 기능적, 심미적으로 조성하기 위하여 식물을 이용한 식생공

간을 만들거나 조경시설을 설치하는 것으로 정의하고 있고, 제5호에서는 식재에 대하여 조경면적에 수목이나 잔디, 초화류 등의 식물을 이 기준에서 정하는 바에 따라 배치하여 심는 것으로 정의하고 있으므로 이에 따라 화훼시설의 범위와 기준을 해석해야 함

조경조치 예외 대상 해당법령 건 제42조/건 시 제27조

- Q. 지방산업단지내 자동차관련시설 정비공장을 지으려고 하는 경우, 건축법 시행령 제27조에 따른 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조제14호에 따른 산업단지의 공장으로 판단하여 조경조치를 아니할 수 있는지 여부
- A. 자동차관련시설의 정비공장은 조경을 하지 아니할 수 있는 건축물로 볼 수 없음

조경조치 예외 대상 해당법령 건 제42조/건 시 제27조

- Q. 건축법 제27조 1항 4호와 관련하여 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조제14호에 따른 공장은 조경등의 조치를 아니할 수 있다고 되어 있으나, 이 법에서 말하는 공장이 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에서 정의된 공장인지, 「건축법」에 의하여 정의된 공장인지?

- A. 「건축법 시행령」제27조제1항제4호에서는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조제14호에 따른 산업단지의 공장은 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있도록 규정하고 있음. 여기에서 공장은 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에서 정하는 공장임

조경기준의 적용 방식 해당법령 건 제42조

- Q. 전체부지면적 10,000제곱미터, 조경면적 15%이상 확보가 기준일 때, 전체부지를 나누어 단계별(2단계)로 조성한다면 각각의 단계마다 조경면적을 15%이상 확보해야 하는지 여부
- A. 「건축법」제42조에 따르면 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하도록 규정하고 있음

조경기준 완화 관련 해당법령 건 제42조/건 시 제27조

- Q. 00시 건축조례에서는 대지면적의 15퍼센트를 조경면적으로, 건축법 시행령에서는 10퍼센트를 조경면적으로 정하고 있음. 어느 기준을 따라야 하는지?

- A. 「건축법」제42조에 따르면 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 하지만, 대통령령으로 따로 기준을 정한 경우에는 그 기준을 따라야 함. 따라서, 「건축법 시행령」제27조에서 별도로 조경면적을 정하고 있다면 조례가 더 완화된 기준을 정하고 있는 경우를 제외하고는 해당 조항을 따라야 함

지역에 따른 특성수정 식재비율 관련 해당법령 건 제42조/조경 기 제8조

- Q. 조경기준에서 지역에 따른 특성수종 식재비율을 보면 교목의 10퍼센트 이상을 식재할 것을 규정하고 있는데, 지역수종이 백목련과 소나무 2개 지역수종이며, 교목의 10%가 4주 라고 가정하고 백목련과 소나무를 같이 식재할 경우, 백목련 4주 소나무 4주 이상을 각각 식재하여야 하는지? 아니면 각 수종의 합이 10%이상 식재가 되면 되는지?
- A. 「조경기준」제8조에서는 지역에 따른 특성수종 식재비율을 규정 식재수량 중 교목의 10퍼센트 이상 식재하도록 규정하고 있음. 따라서 각 수종의 합이 10%이상을 충족하면 이 규정에 적합한 것으로 판단할 수 있음

지하주차장 및 소공원이 중복결정된 지구단위구역 내 조경설치 관련

해당법령 건 42조/건 시 제5조

- Q. 도시관리계획상 자연녹지지역과 일반주거지역인 2개의 용도지역이 걸쳐져 있는 대지의 지상 부분은 전체 소공원으로 조성하고 지하 2개 층의 주차장으로 설치하려 함. 지상부분의 녹지로 조성되는 소공원이 지하주차장의 대지안의 조경으로 인정될 수 있는지, 아니면 지하주차장에 대한 대지안의 조경을 지상의 소공원부분에 별도로 설치하여야 하는지?

- A. 「건축법」제42조에 따르면 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 함. 따라서 지하주차장과 소공원이 동일한 대지 내에 형성된다면 조경조치로 판단이 가능하나, 지하주차장 지상부위에 설치되는 부위는 인공지반조경에 해당하므로 「조경기준」제5조제1항에 따라 대지면적 중 조경 의무면적의 10퍼센트 이상에 해당하는 자연 지반을 확보해야 함

공장용지에 공장 건축시 조경설치 기준 관련 해당법령 건 제42조/조경 기 제27조

Q. 대지면적 70,000㎡인 지구단위계획 구역 중 산업유통형 구역으로 토지이용계획 결정 조서 중 공장용지 60%, 편의시설 10%, 녹지 용지 30%로 구성됨. 이때 공장용지 면적의 15% 이상 조경을 하여야 하는지, 아니면 녹지용지에 법적 조경을 설치하면 되는지?

A. 「건축법」제42조에 따라서 200제곱미터 이상의 대지에 건축물을 건축하는 경우에는 지방자치단체의 조례에서 정하는 바에 따라 조경조치를 해야 함. 따라서 해당 건축물이 「건축법 시행령」제27조제1항에서 조경조치를 하지 아니할 수 있는 건축물에 해당하지 않는다면 조례에서 정하는 바에 따라 조경조치를 해야 함

옥상조경 설치기준 관련 해당법령 건 제42조/건 시 제18조

Q. 1층 건축물의 옥상에 지피초화류의 옥상정원을 설치하였으며, 일반 이용자는 출입이 불가능하고 점검사다리를 설치하여 관리자의 유지관리만 가능하도록 계획한 경우에도 난간을 설치하여야 하는지 여부

A. 국토교통부 고시 「조경기준」제18조에서 정하고 있는 설치기준은 해당 공간의 이용자가 있을 경우 발생할 수 있는 안전사고 대비를 위하여 설치하는 것이므로 관리자만이 출입을 하더라도 설치기준을 준수해야 함

조경조치 여부 해당법령 건 제42조

Q. 00시 개발제한(그린벨트) 구역 해제에 따른 지구단위 계획에는 대지 면적이 1000㎡ 이하인 경우 10%이상의 조경을 하도록 되어 있음. 대지 면적이 95㎡(200㎡ 미만)인 경우에 조경 설치를 해야 하는지 여부

A. 「건축법」제42조에 따르면 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 경우에는 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하도록 규정하고 있어 200제곱미터 미만의 대지의 경우에는 이에 해당하지 않음

조경조치 여부 해당법령 건 제42조/건 시 제27조

Q. 산업단지 내 창고를 신축할 경우, 조경 등의 조치를 아니할 수 있는지 여부

A. 「건축법 시행령」제27조제1항제4호에서 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」제2조제14호에 따른 산업단지의 공장에 대하여만 조경 조치를 아니할 수 있도록 규정하고 있음

녹지용지에 식재가능 여부 해당법령 건 제42조/건 시 제27조

Q. 제2종 지구단위계획구역 내 단일공장(일반공장)으로서, 공업용지 및 녹지용지를 분할하지 않을 경우, 대지의 조경을 녹지용지에 포함하여 식재가 가능한지 여부

- A. 일반적으로 지구단위계획구역내에 단일공장일 경우 해당 허가권자의 판단에 따라 공업용지와 녹지용지를 분할해야하나, 만약 분할하지 않는 경우라도 해당 공업용지 내에 의무조경면적을 확보하여 식재 및 조경시설 등을 조성해야 함

조경조치 관련 해당법령 건 제42조/건 시 제2조, 제27조

Q. 건축법 시행령 제27조제1항제2호에서 면적 5천제곱미터 미만인 대지에 건축하는 공장에는 조경을 설치하지 않아도 된다라는 규정을 1~6층은 공장이고 7층에 기숙사인 건축물에 적용할 수 있는지 여부

- A. 해당 기숙사가 같은 대지 내에 있고, 「건축법 시행령」제2조제13호에 해당하는 부속용도에 해당하는 경우에는 주용도의 건축기준을 적용할 수 있음

조경시설 포함 여부 해당법령 건 제42조/조경 기 제3조

Q. 텃밭과 조경부분에 설치하는 파고라를 조경시설에 포함되는 파고라로 보고 건축면적에서 제외 할 수 있는지 여부

- A. 파고라가 「조경기준」제3조제3호에서 정의한 대로 “조경과 관련된 파고라·벤치·환경조형물·정원석·휴게·여가·수경·관리 및 기타 이와 유사한 것으로 설치되는 시설, 생태연못 및 하천, 동물이동통로 및 먹이공급시설 등 생물의 서식처 조성과 관련된 생태적 시설”에 해당한다면 이는 조경시설로 판단할 수 있음

조경 식재 기준의 적용 범위 해당법령 건 제42조/조경 기 제7조

Q. 조경의무면적이 1000제곱미터이고 실제로 설계된 조경면적이 2000제곱미터인 경우, 1000제곱미터에 대해서만 조경의무(녹지지역일 경우 제곱미터당 교목 0.2주 관목 1주 이상)를 적용하고, 나머지 1000제곱미터에 대해서는 교목 및 관목 식재에 대한 의무를 적용하지 않을 수 있는지 여부

- A. 「조경기준」제7조에 따르면 조경면적에는 기준에서 정하는 바에 따라 식재를 해야 하지만, 조경의무면적을 초과하여 설치한 부분에 대하여는 그러하지 아니할 수 있도록 규정하고 있음. 따라서, 조경의무면적을 초과하여 설치하는 부분은 제7조제1항제1호에서 정하는 식재밀도를 준수하지 아니할 수 있음

조경시설의 범위 해당법령 건 제42조/조경 기 제3조

Q. 조경기준에서 건축물에 설치되는 자전거보관대가 휴게, 여가를 위한 조경시설물에 포함되는지 여부

A. 「조경기준」제3조제3호에서는 조경시설을 조경과 관련된 파고라·벤치·환경조형물·정원석·휴게·여가·수경·관리 및 기타 이와 유사한 것으로 설치되는 시설, 생태 연못 및 하천, 동물 이동통로 및 먹이공급시설 등 생물의 서식처 조성과 관련된 생태적 시설로 정의하고 있음. 따라서 자전거보관대를 조경과 관련된 시설물로 판단할 수 없음

조경시설의 범위 해당법령 건 제42조/조경 기 제3조

Q. 호텔 내 조경시설(잔디운동장)에 파고라(렉산지붕있음)를 호텔 이용 고객 쉼터 등의 목적으로 설치를 할 경우, 조경시설물과 건축물 중 어떤 시설물로 분류가 되는지?

A. 「조경기준」제3조에서는 조경시설에 대하여 조경과 관련된 파고라·벤치·환경조형물·정원석·휴게·여가·수경·관리 및 기타 이와 유사한 것으로 설치되는 시설, 생태연못 및 하천, 동물 이동통로 및 먹이공급시설 등 생물의 서식처 조성과 관련된 생태적 시설로 정의하고 있음. 따라서, 운동장내에 심은 잔디는 조경의 정의에 해당하지 않으며, 운동휴게시설의 일부로 설치하는 파고라 역시 조경시설로 볼 수 없음

조경시설물 관련 해당법령 건 제2조, 제42조/조경 기 제3조

Q. 개인 사유지 여유 공간에 법정 조경 외 추가로 조경시설을 확보하여 휴게 및 여가공간으로 제공 코자 조경시설 내 벽체가 없는 전통건축구조의 정자에 벽체는 없이 목조 기둥과 서까래를 설치하고, 햇빛을 가리기 위한 지붕마감재를 목피재료로 하여 덩쿨식물을 올리는 파고라를 설치하려 함. 이를 조경시설로 보아야 하는지 아니면 불법건축물로 보아야 하는지?

A. 「조경기준」제3조제3호에서는 조경시설을 조경과 관련된 파고라·벤치·환경조형물·정원석·휴게·여가·수경·관리 및 기타 이와 유사한 것으로 설치되는 시설, 생태 연못 및 하천, 동물 이동통로 및 먹이공급시설 등 생물의 서식처 조성과 관련된 생태적 시설이라고 정의하고 있음. 따라서 설치하고자 하는 파고라와 정자가 이에 해당한다면 조경시설로 판단할 수 있음. 또한, 「건축법」제2조제1항제2호에서는 건축물에 대하여 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물로 정의하고 있으니 파고라 및 정자가 조경시설로 판단되더라도 이는 건축물에 해당할 수 있음. 따라서 이를 설치할 경우에는 「건축법」에서 정하는 절차에 따라 건축허가 내지는 신고를 통하여 설치해야 함

조경시설물 판단 여부 해당법령 건 제42조/조경 기 제3조, 제4조

Q. 건축물 옥상에 경사지붕의 파고라 형태의 구조물 설치한 후, 하부공간에 옥상조경을 설치한 경우 바닥면적 산입 여부

A. 「조경기준」제3조제3호에서는 조경시설물을 “조경과 관련된 파고라·벤치·환경조형물·정원석·휴게·여가·수경·관리 및 기타 이와 유사한 것으로 설치되는 시설, 생태연못 및 하천, 동물 이동통로 및 먹이공급시설 등 생물의 서식처 조성과 관련된 생태적 시설”로 정의하고 있음. 또한, 동기준 제4조제3호에서 하나의 조경시설공간의 면적은 10제곱미터 이상이어야 한다고 규정하고 있음. 따라서 해당 건축물이 조경시설물의 정의에 부합하고 인정면적에 해당하는 10제곱미터 이상일 경우에는 조경시설물로 인정하여 바닥면적에 산정하지 않을 수 있음

인공지반 위의 조경 해당법령 건 제42조/조경 기 제32조, 제14조, 제15조

Q. 도로공사시 성토부지 내 콘크리트 구조물이 도로계획고의 하부 1m이상인 부위에 있다면, 콘크리트 구조물을 그대로 존치함. 조경부지 하부를 얼마만큼 확보해야 콘크리트 구조물을 존치하고 성토가 가능한지?

A. 「조경기준」제3조제9호에서는 인공지반조경에 대하여 건축물의 옥상(지붕을 포함한다)이나 포장된 주차장, 지하구조물 등과 같이 인위적으로 구축된 건축물이나 구조물 등 식물생육이 부적합한 불투수층의 구조물 위에 자연지반과 유사하게 토양층을 형성하여 그 위에 설치하는 조경이라고 정의하고 있음. 또한, 제15조에서는 옥상조경 및 인공지반 조경의 식재토심에 대하여 최대 교목의 경우 70센티미터 이상 확보하도록 규정하고 있으며, 동 기준 제14조에서는 인공지반조경을 하는 지반은 수목, 토양 및 배수시설 등이 건축물의 구조에 지장이 없도록 설치하게 규정하고 있음

조경시설의 정의 해당법령 건 제42조/조경 기 제3조, 제14조

Q. 조경을 관망하기 위한 통로로 목재데크를 설치할 경우 조경시설에 포함되는지와 조경시설에 포함된다면 조경면적에 산입이 가능한지 여부

A. 「조경기준」제3조제3호에서는 조경시설에 대하여 조경과 관련된 파고라·벤치·환경 조형물·정원석·휴게·여가·수경·관리 및 기타 이와 유사한 것으로 설치되는 시설, 생태연못 및 하천, 동물 이동통로 및 먹이공급시설 등 생물의 서식처 조성과 관련된 생태적 시설로 정의하고 있음. 또한 제4조제3호에서는 하나의 조경시설공간의 면적은 10제곱미터 이상이어야 조경면적으로 인정하고 있음. 따라서 해당 목재데크가 이 정의에 부합하고 10제곱미터 이상일 경우에는 조경시설공간으로 인정받을 수 있음

옥상조경의 인정여부 해당법령 건 제42조/조경 기 제3조, 제12조~제17조

Q. 옥상조경을 사람이 올라갈 수 없는 옥탑지붕에 설치할 경우, 옥상조경으로 인정 받을 수 있는지 여부

A. 「조경기준」제3조제10호에 따르면 옥상조경은 인공지반조경 중 지표면에서 높이가 2미터 이상인 곳에 설치한 조경을 의미함. 따라서 해당 조경공간이 이 정의에 적합하다면 옥상조경면적으로 산정이 가능하나, 동 기준 제12조에서 제17조까지의 기준에 적합해야 함

조경 의무 설치 면적 해당법령 건 제42조/조경 기 제4조

Q. 조경시설공간을 설치하지 아니하고 조경 식재로만 설치하는 면적은 조경기준 제4조제3호 규정에 의해 하나의 식재면적은 무조건 10제곱미터 이상이어야 하는지, 아니면 같은 조항 제2호에 의해 한 번의 길이가 1미터 이상으로서 1제곱미터 이상만 만족하면 되는지?

A. 「조경기준」제4조에서는 식재면적과 조경시설공간의 면적에 대하여 규정하고 있음. 따라서 식재면적은 최소면적이 1제곱미터 이상으로 한 번의 길이가 1미터 이상일 경우에는 인정받을 수 있음 (식재면적은 조경의무면적의 100분의 50이상이어야 함)

조경 의무 면적의 산출 해당법령 건 제42조

Q. 각 건물별 조경 의무 면적을 산출하는 별도의 공식이 있는지?

A. 「건축법」제42조에 따르면 “면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다”라고 규정하고 있음. 따라서, 조경면적 산출 기준 등은 조례에서 정하고 있음

경사지 식재시 조경면적 산입 여부 해당법령 건 제42조/조경 기 제4조

Q. 중규모 공장의 신축에서 약 4.5m높이 절개지의 하단 2.5m를 수직 콘크리트옹벽으로 시공하고 상단 2m경사부분은 식생블럭으로 시공토록 계획하였음. 경사지 식생블럭시공부분에 적절한 조경식재(교.관목, 초화류)를 하는 경우 조경면적산입 등의 법규정을 적용받을 수 있는지 여부

A. 해당 경사지가 대지 내에 존재한다면 식재된 부위의 바닥투영면적은 식재면적으로 인정할 수 있음. 다만, 이 식재된 부위가 식재면적으로 인정받기 위하여는 「조경기준」제4조에서 정하는 식재면적 기준에 적합해야 함

옥상의 조경면적 인정 범위 해당법령 건 제42조/건 시 제27조/조경 기 제4조

Q. 하나의 조경시설 공간의 면적은 10제곱미터 이상이어야 한다는 규정은 조경을 옥상에 일부 설치하는 경우에도 적용되는지 여부

- A. 「조경기준」제4조에 따르면 조경면적은 식재된 부분의 면적과 조경시설공간의 면적을 합한 면적으로 산정하되 하나의 식재면적은 한 변의 길이가 1미터 이상으로서 1제곱미터 이상이어야 하며, 하나의 조경시설공간의 면적은 10제곱미터 이상이어야만 인정받을 수 있음. 따라서 옥상에 조경시설공간을 설치하더라도 이를 조경면적으로 인정받기 위해서는 하나의 면적이 10제곱미터 이상이어야 함

참고로 「건축법 시행령」제27조제3항에서 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 「건축법」제42조제1항에 따른 대지의 조경면적으로 산정할 수 있고, 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 법 제42조제1항에 따른 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없도록 규정하고 있음.

조경면적의 인정 범위 해당법령 건 제42조/조경 기 제3조, 제15조

Q. 가. 20M도로와 접하는 건물의 전면부에 자연지반의 식수대와 앉음벽을 설치하고 바닥은 지침의 기준에 따라 투수성 조경문양포장을 하여 조경시설공간으로 조성할 때 조경면적으로 인정받을 수 있는지 여부

- 나. 건물 1층 중정부에 「조경기준」제15조(식재토심)에 따라 인공토 60센티미터를 확보하여 환경에 적응하는 식재와 조경시설물 및 포장을 계획하여 종사자와 방문객에게 경관적 역할과 휴식공간으로 조성할 때 조경면적으로 인정받을 수 있는지 여부

- 다. 00혁신도시 지구단위계획시행지침은 공공공지, 수변공원, 연결녹지 범을 따라 1층 벽면지정선이 지정된 경우에는 폭 4m의 아케이드를 설치해야 한다고 명시하고 있고, 아케이드에 의해 형성되는 공간에는 보행지장물을 설치할 수 없다 라고 되어 있음. 본 건물은 연결녹지와 연접하고 있으며, 보행지장물을 설치할 수 없다 함은 포장 외에 아무런 시설을 할 수 없는 것인지, 아니면 보행에 지장이 없고 보행자가 연결녹지 이용에 불편이 없는 범위에서 조경시설물을 설치하여 조경시설공간면적으로 인정받을 수 있는지?

- A. 가. 해당부위가 조경과 관련 있는 휴게공간인 경우에는 조경면적에 산입할 수 있음
(자전거 거치대는 제외)

- 나. 건물의 중정부는 인공지반조경에 해당하는 것으로 국토교통부 고시 「조경기준」에서 정하는 식재면적 및 조경시설공간의 면적 산정기준에 적합하다면 이는 조경면적으로 인정할 수 있음.

다. “지구단위계획수립지침” 3-13-1은, 지구단위계획 수립 시 건축선(건축한계선, 벽면지정선 등) 지정 등을 통해 대지내 공지를 확보하는 방안을 검토하도록 규정하고 있으며, 대지내 공지 확보 취지는 개방감 및 쾌적한 보행공간 확보 등을 위해서임. 본 질의 지구단위계획의 경우 벽면지정선을 계획하여 공지를 확보도록 하고 그 공지에 보행지장물을 설치할 수 없도록 정하고 있는 것으로 확인됨. 이 경우, 벽면지정선 지정에 따라 확보된 공지에 포장 외에는 어떠한 시설도 설치할 수 없는 것은 아니며, 개방감이나 보행에 지장을 줄 수 있는 시설을 설치하지 않으면 되나, 이는 해당 지구단위계획의 입안·결정권자가 결정 조서, 계획설명서, 지역여건 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항임

조경면적 관련 해당법령 건 제42조/조경 기 제3조

Q. 건축법상 조경면적이란 화단벽(약 100미리미터), 담장 두께 등을 제외한 순수한 흙이 채워지는 면적인지, 아니면, 조경 식재를 위한 흙을 둘러싼 화단벽의 두께를 포함하는지?

A. 화단은 구성요소에 따라 해석이 다양하게 이루어질 수 있을 뿐만 아니라 조경석 등을 포함한 화단의 설치는 건축물의 특성 및 주변경관의 특성에 따라 다양하게 설치되어질 수 있음. 따라서, 이는 획일적으로 기준에서 정하기 어려운 점이 있는 바 「건축법」제42조에 따라 해당 허가권자인 시장, 군수, 구청장 등이 설계도서 및 주변 경관 등을 고려하여 판단해야 할 사항임

옥상조경 인정여부 해당법령 건 제42조/조경 기 제3조, 제12조~제18조

Q. 「조경기준」제3조제10호의 옥상조경이란 인공지반 조경 중 지표면에서 높이가 2m 이상인 곳에 설치한 조경을 말한다고 되어있는데, 당해부분들이 옥상조경으로 인정받을 수 있는지 여부

A. 「조경기준」제3조제10호에 따르면 옥상조경은 인공지반조경 중 지표면에서 높이가 2미터 이상인 곳에 설치한 조경을 의미함. 따라서, 해당 공간이 지표면으로부터 2미터 이상이며, 동 기준 제12조부터 제18조까지의 기준에 적합하다면 이는 옥상조경으로 인정할 수 있음. 다만, 발코니에 설치하는 화훼시설은 제외됨

공개공지 부분의 조경 식재수량 인정여부 해당법령 건 제42조/조경 기 제7조

Q. 공개공지에 대해 도로사선완화 인센티브 적용을 받은 경우, 법정조경면적에 대한 법정식재수량 산정시 인센티브를 받은 공개공지내에 식재된 수목의 수량을 인정할 수 있는지 여부

- A. 「조경기준」제7조에서는 조경면적에 식재되는 식재수량 및 규격에 대하여 규정하고 있음. 이는 조경면적에 식재되는 기준을 의미하므로 조경면적으로 인정되지 않는 공개공지에 식재된 수목은 수량산출에 적용할 수 없음

식재면적 인정 여부 해당법령 건 제42조/조경 기 제4조

- Q. 지상1층의 자연지반위의 식재면적이 $4.75m^2$ ($0.95m \times 5.00m$)으로 구성되어 있다면 조경면적으로 산입 가능 여부

- A. 「조경기준」제4조제2호에 따르면 하나의 식재면적은 한 변의 길이가 1미터 이상으로서 1제곱미터 이상이어야 함. 따라서, 식재면적으로 인정받기 위해서는 모든 변이 최소 1미터를 확보해야 함

조경기준 관련 해당법령 건 제42조/조경 기 제4조

- Q. 가. 조경기준 제4조제2호에서 하나의 식재면적은 한 변의 길이가 1미터 이상으로서 1제곱미터 이상이어야 한다고 명시되어 있는데, 여기서 한 변의 길이라 함은 각 변의 길이를 의미하는지?

- 나. 조경기준 제12조를 보면 옥상조경의 경우 지표면에서 2미터 이상의 건축물이나 구조물의 옥상에 식재 및 조경시설을 설치하는 부분이라고 명시되어 있는데, 그러면 경사면에 건축하는 건축물로 한쪽면이 개방되어 있는 지하층이 있는 건축물에서 지하1층에 해당하는 부분과 지상1층에 해당하는 부분에 각각 조경조치를 할 경우 모두 지상조경 면적으로 산입이 가능한지 여부

- A. 가. 「조경기준」제4조제2호에 따른 식재면적 인정기준에 따르면 식재를 하는 부위의 모든 변이 1미터 이상이어야 함

- 나. 「건축법」제42조에 따르면 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 함. 따라서, 해당 부위가 대지의 면적에 산입되는 부위일 경우에는 조경면적에 산입이 가능함.

조경설치 의무면적 산정 해당법령 건 제42조

- Q. 한 대지안에 공장과 근린생활시설이 같이 있는 경우, 대지안의 조경 설치시 근린생활시설면적만으로 법정 조경면적을 산출해야 하는지, 아니면 공장 및 근린생활 시설 면적을 합한 연면적을 기준으로 법정 조경면적을 산출해야 하는지?

A. 「건축법」 제42조에 따르면 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖의 필요한 조치를 하여야 함. 조경의무면적 산정과 관련한 사항은 건축법 및 시행령, 조경기준에서는 별도로 규정하고 있지 않고, 해당 지방자치단체의 조례에서 별도로 규정하고 있음

옥상조경 설치기준 해당법령 건 제42조/건 시 제27조/조경 기 제3조

Q. 가. 옥상에 대피공간이 넉넉히 확보된 경우, 법적기준 이상으로 조경시설을 옥상에 설치 할 수 있는지 여부

나. 옥상에 조경면적의 1/2만 할 수 있게 제한을 둔 법의 취지는 무엇인지?

- A. 가. 「건축법 시행령」 제27조 제3항에 따르면 옥상조경을 설치하는 경우에는 조경 면적의 100분의 50을 초과할 수 없도록 규정하고 있음. 이와 관련하여 별도의 예외규정을 두고 있지 않음
 나. 조경은 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축하는 경우 해당 대지 안에 조성하는 것으로서 경관을 생태적, 기능적, 심미적으로 조성하기 위하여 식물을 이용한 식생공간을 만들거나 조경시설을 설치하는 것임. 따라서 옥상조경 등 인공지반을 기반으로 하는 조경의 경우는 일정규모로 한정하고 있음

조경면적을 공개공지 면적으로 포함할 수 있는지 여부 해당법령 건 제42조/건 시 제27조의2

Q. 공개공지 의무설치대상에 해당하여, 공개공지를 대지면적의 10%로 설치하고, 그 외에 15%를 추가적으로 설치하여 용적률 및 높이 완화를 받으려고 할 경우 조경 면적 15%를 설치한 것으로 할 수 있는지 여부

- A. 「건축법 시행령」 제27조의2제2항에 따르면 「건축법」 제42조에 따른 조경면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있음. 따라서, 질의한 내용대로 대지의 15%에 해당하는 면적을 조경면적으로 조성할 경우(조경기준 등에 적합하여야 함) 이는 공개 공지등의 면적으로 할 수 있음

조경기준 관련 해당법령 건 제42조/건 시 제27조의2/조경 기 제4조, 제7조

Q. 가. 조경면적의 초과분을 공개공지로 적용할 수 있는지 여부

나. 공개공지에 식재, 보도블럭, 파고라 등이 설치될 예정이면 공개공지 전부를 조경면적에 산입 할 수 있는지, 아니면 식재부분만 조경면적에 산입하는지 여부

A. 가. 「건축법 시행령」제27조의2 제2항에서는 “공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제42조에 따른 조경면적을 공개공지 등의 면적으로 할 수 있다.”라고 규정하고 있음

나. 「조경기준」제4조에 따르면 조경면적은 식재면적과 조경시설공간의 면적을 합한 면적으로 산정하며, 식재면적은 조경의무면적의 100분의 50이상이어야 함. 다만, 식재면적으로 인정받기 위해서는 하나의 식재면적은 한 변의 길이가 1미터 이상으로서 1제곱미터 이상이어야 하며, 조경시설공간으로 인정받기 위해서는 하나의 조경시설공간의 면적은 10제곱미터 이상이어야 함. 따라서, 식재면적을 조경의무면적의 50%이상 설치하는 것은 최소기준이며, 조경시설공간의 면적으로 나머지 50%를 조성할 수 없다면 이 부분은 식재면적으로 조성해야 함. 한편, 「조경기준」제7조에서 식재수량 및 규격을 규정하고 있으나 이는 조경면적 1제곱미터마다 식재해야 하는 교목과, 관목의 수량을 규정한 최소기준이며 초화류와 잔디류 등을 조화롭게 식재하여 최소식재면적 기준을 충족하셔야만 식재면적으로 산정될 수 있음

공개공지의 조경면적 인정여부 해당법령 건 제42조/건 시 제27조의2

Q. 법정 공개공지 설치대상건축물에서 공개공지 면적은 확보가 가능하나 조경면적이 일부 부족하여 공개공지설치면적을 조경면적으로 인정받을 수 있는지 여부

A. 「건축법 시행령」제27조의2제2항에 따르면 공개공지 등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정하고, 이 경우 「건축법」제42조에 따른 조경면적을 공개공지 등의 면적으로 할 수 있음

용도변경시 적용되는 건축 기준 해당법령 건 제19조, 제42조

Q. 최초로 허가를 득할 당시 기준에 따라 대지에 조경을 설치하였고, 이후 개정된 법에 따라 해당 지역에는 조경등의 조치를 하지 아니할 수 있게 됨. 이 건축물을 용도변경 할 경우, 최초 허가당시의 기준에 따른 조경을 유지해야 하는지 여부

A. 「건축법」제19조 제1항에서 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다고 규정하고 있음

조경설치 의무 대상 해당법령 건 제19조, 제42조

Q. 대지면적이 1,980제곱미터이고 2개동의 공장시설과 1개동의 부대시설로 구성되어 있는 건축물 중 부대시설 한 층을 제2종근린생활시설(사무소) 115.20m² 용도변경 신고를 접수함. 허가

조건상 사용승인시 조경설치를 하여야 된다고 명시되어 있는 데, 건축법 제19조(용도변경)제7항 규정에 따르면 제27조 규정도 준용한다고 되어있음. 주용도가 공장이면서 일부가 근린생활시설로 용도변경시 조경설치를 하여야 하는지? 조경대상이라면 용도별 대지비율에 따라 조경대상면적을 판단하여야 하는지, 아니면 근린생활시설로 용도변경 되었다하여 전체 대지면적에 대하여 10%를 조경식재하여야 하는지?

- A. 「건축법」제42조에서는 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하도록 하고 있고, 「건축법」제19조에서는 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다라고 규정하고 있음. 따라서, 공장의 일부를 근린생활시설로 용도변경을 한다면, 전체 대지면적 중 자체 조례에서 정하는 비율만큼 조경조치를 해야 함

증축시 조경기준 적용 해당법령 건 제42조

- Q. 허가 당시 조경이 해당안된 건물을 증축하는 경우 증축시점의 조경기준을 적용해야 하는지 여부
- A. 「건축법」제42조제1항에서는 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축(신축, 증축, 재·개축, 이전)을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하도록 규정하고 있음. 따라서 증축하는 경우도 이에 따라 적합하게 조경조치를 해야 함.

조경기준 해석 해당법령 건 제42조/조경 기 제3조

- Q. 가. 조경기준에서 옥상 및 인공지반에 식재하는 식물종에 대하여 관련전문가의 자문을 구하도록 되어 있는데, 관련전문가란 누구를 말하는지?
- 나. “관련전문가의 자문을 구한다”의 의미가 질의1에서 정의한 전문가의 확인서 날인이나 설계도서날인을 필수로 전제하는 것인지?
- A. 가. 「조경기준」에서는 관련전문가의 범위에 대하여 별도로 규정하고 있지 않으나, 조경과 관련하여 전문적인 지식을 바탕으로 자문을 할 수 있는 역량을 갖춘 전문가로 자체적인 판단에 의하여 정해야 함.
- 나. 자문을 구하여 열악한 환경에서도 건강하게 자랄 수 있는 식물종을 선정토록 하고 있으므로 자문결과 등을 증빙할 수 있는 정도의 서류를 갖추어야 함.

조경설계 관련 해당법령 건 제42조

Q. 건축 및 주택법의 조경설치의 관하여 조경설계를 하는데 대지 면적 및 연면적이 일정규모 이상 이라면 조경설계에 대한 자격이 필요한지 여부

- A. 「건축법」제42조에서는 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하도록 규정하고 있으나, 조경 설계와 관련한 자격에 관하여는 별도로 규정하고 있지 않음.

부분적인 임시사용승인시 조경설치 해당법령 건 제17조, 제42조

Q. 전체부지 내에 공사진행중인 영역을 제외한 임시사용승인 신청시, 공사진행중인 영역에 포함 된 조경설치는 공사완료후 설치를 하여도 임시사용승인에 문제가 없는지?

- A. 건축법 시행령 제17조제3항에서는 “허가권자는 제2항의 신청서를 접수한 경우에는 공사가 완료된 부분이 법 제22조제3항제2호에 따른 기준에 적합한 경우에만 임시사용을 승인할 수 있으며, 식수 등 조경에 필요한 조치를 하기에 부적합한 시기에 건축공사가 완료된 건축물은 허가권자가 지정하는 시기까지 식수(植樹) 등 조경에 필요한 조치를 할 것을 조건으로 임시사용을 승인할 수 있다”라고 규정하고 있음.

조경에 필요한 조치를 조건으로 하는 임시사용승인 해당법령 건 제17조, 제42조

Q. 아파트 준공과 관련하여, 공정상 한겨울에 조경공사를 해야할 상황인데 조경공사가 제대로 될 지 의문이 있음. 조경공사 없이 준공검사를 받은 후 동절기가 지나면 조경공사를 시행하는 제도 가 있다고 들었는데 적용 가능한지 여부

- A. 건축법 시행령 제17조제3항에서는 “허가권자는 제2항의 신청서를 접수한 경우에는 공사가 완료된 부분이 법 제22조제3항제2호에 따른 기준에 적합한 경우에만 임시사용을 승인할 수 있으며, 식수 등 조경에 필요한 조치를 하기에 부적합한 시기에 건축공사가 완료된 건축물은 허가권자가 지정하는 시기까지 식수(植樹) 등 조경에 필요한 조치를 할 것을 조건으로 임시사용을 승인할 수 있다”라고 명시하고 있음. 따라서, 질의내용처럼 허가권자는 조경에 필요한 조치를 하기에 부적합한 시기에 건축공사가 완료된 건축물은 향후 허가권자가 지정한 시기까지 식수 등 조경에 필요한 조치를 할 것을 조건으로 임시사용승인을 할 수 있음.

조경의 유지관리 해당법령 건 제35조, 제42조

Q. 「건축법」제35조제1항에서 “건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 제40조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지, 제64조의2, 제65조의2, 제67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」제15조부터 제17조까지의 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다. 이 경우 제65조의2 및 「녹색건축물 조성 지원법」제16조·제17조는 인증을 받은 경우로 한정한다.”고 규정하고 있는데, 제42조의 다세대주택 사용승인 후의 식재에 대한 유지관리도 포함되는지 여부

A. 「건축법」제42조에서는 대지의 조경에 대하여 규정하고 있으므로 「건축법」제35조의 유지관리 대상에 해당됨

조경면적의 배치 관련 해당법령 건 제42조/조경 기 제5조

Q. 「조경기준」제5조제3항에서 “너비 20m이상 도로에 접하고 2000제곱미터 이상인 대지 안에 설치하는 조경은 조경의무면적의 20%이상을 가로변에 연접하게 설치하여야 한다.”라고 규정되어 있는데, 여기서 가로변이라 함은 대지에 접하는 도로이면 되는 것인지, 아니면 20m이상의 도로를 말하는 것인지?

A. 「조경기준」제5조제3항에서는 너비20미터이상의 도로에 접한 경우에 대하여 명시하고 있으므로 너비20미터이상의 도로에 접한 면만을 의미함

녹색건축 활성화

□ 녹색건축 인증

복합건축물 인증등급 산정방법 해당법령 지능 규 제2조/지능 기 제2조, 제3조

Q. 한 부지에 여러동이 있고 주용도가 교육연구시설이지만 일부 업무시설과 기숙사가 포함되어 있을 경우 인증 범위에 포함되는지 여부

A. '16년 7월1일부터 시행되는 「지능형건축물 인증기준」제2조에 따르면 인증대상 건축물은 주거 및 비주거 시설로 구분하여 판단함. 또한, 동기준 제3조제2항 및 별표4(복합건축물 인증등급 산정방법)에 따라 복합용도의 건축물을 각 연면적을 기준평균하여 최종 인증 점수를 산출함

공공기관의 지능형건축물 인증시 의무 등급 유무 해당법령 건 제65조의2/지능 규 제2조

Q. 공공기관 업무시설의 지능형건축물 인증시 취득하여야 하는 최소 등급이 있는지

A. 지능형 건축물 인증 기준은 공공기관 업무시설이 받아야 하는 최소 등급이 없으므로 등급에 상관없이 인증을 받을 수 있음

지능형건축물 인증이 가능한 용도의 건축물 해당법령 지능 규 제2조/지능 기 제2조

Q. 자전거 주차타워도 지능형 건축물 신청이 가능한지

A. 「지능형건축물 인증기준」제2조에 따라 주거시설과 비주거시설로 구분하여 인증 적용을 하고 있으므로, 세부인증기준에 따라 평가가 가능한 경우에는 비주거시설로 인증이 가능함

복합건축물의 바닥면적 산정 방법 해당법령 지능 규 제2조/지능 기 제3조

Q. 지능형건축물 인증기준 별표4에서 해당용도의 지능형건축물 기준이 없는 경우의 전체 바닥면적이란 건축물의 총 연면적인지, 전체 연면적에서 공용면적을 제외한 전용면적인지

A. 「지능형건축물 인증기준」별표4에서 전체 바닥면적은 공용면적을 포함한 전체 연면적을 의미함

지능형건물 인증을 득한 건물의 인센티브 적용 여부 해당법령 건 제65조의2/지능 기 제13조

Q. 주상복합건물을 신축하고자 하는데, ○○시 지방조례로 건축높이 제한이 있어 이를 지능형 건축물 인증을 받아 건축높이제한 완화인센티브를 받고자 하나, ○○시에서 지능형건물인증을 받

아도 지방조례를 수정치 않는 한, 완화인센티브를 허가해 줄 수 없다고 하는데 인센티브 적용을 받을 수 있는 방안이 있는지?

- A. 「건축법」제65조의2 제6항에서는 지능형건축물로 인증받은 건축물에 대하여는 허가권자가 건축기준 완화 등을 적용할 수 있도록 하고 있음. 따라서, ○○시의 답변대로 지자체의 조례로 해당 기준완화를 규정해야만 적용이 가능함

□ 그린리모델링 사업

그린리모델링의 개념 해당법령 녹 제27조/건 제2조

Q. 건축법령상 리모델링과 그린리모델링은 어떻게 구분되는지?

- A. 건축법상 리모델링이란 건축물의 노후화를 억제 또는 기능적 향상 등을 위하여 증축하거나 개축 또는 대수선을 행하는 행위를 의미함. 그러나 그린리모델링은 신축을 제외한 모든 건축행위를 대상으로 하고, 다만 수선의 경우에는 전체 창 호면적의 15%이상을 교체하는 창호수선 사업, 외피면적의 15% 이상을 교체하는 외피 등 단열재 수선 사업, 기계설비 또는 전기설비를 교체하는 설비수선 사업을 대상으로 함 [녹색건축물조성지원법(2014년 개정) : 에너지성능향상 및 효율 개선 등을 위한 리모델링을 그린리모델링이라 함]

건축물 정보화 사업

□ 건축행정 정보화 시스템

공인인증서 해당법령 건 제31조, 제32조

Q. 공인인증서 로그인시 오류 메시지가 나오면서 로그인 안 되는 경우는?

- A. 가. 오류메시지 : 'ErrCode=1215,ErrMsg=[GPKI_CERT_VerifyByIVS] ??? ??? ??? respcode=100
01,respdesc=REVOKED'
- 나. 처리방법 : 유효하지 않은 공인인증서(기간 만료 등)로 로그인할 경우 발생하는 메세지로 공인인증서 갱신 후 마이페이지에서 재등록 후 정상이용 가능함.

공인인증서 해당법령 건 제31조, 제32조

Q. 공인인증서 인증시 VID 검증 실패 오류

- A. 가. 오류메시지 : '사용자 본인확인(VID) 검증에 실패했습니다.'
- 나. 세움터에 입력한 정보와 인증서 정보가 상이해서 발생하는 메세지로 개인인증서로 인증을 시도한 경우인지 확인 필요함

Active X 설치오류 조치 해당법령 건 제31조, 제32조

Q. Active X 설치 중 '게시자를 확인할 수 없어서 이 소프트웨어를 Windows에서 차단했습니다.'

메시지가 출력되거나 로그인창이 정상적으로 나오지 않을 경우는?

- A. 가. 오류메시지 : 게시자를 확인할 수 없어서 이 소프트웨어를 Windows에서 차단했습니다. 등로
그인창이 정상적으로 보이지 않음
- 나. 조치방법
- 1) 인터넷 설정 초기화를 진행한 후 익스플로러 메뉴 중 도구 > 인터넷 옵션 선택
 - 2) 인터넷 옵션 화면에서 '보안'탭 > 인터넷 선택 > 하단의 사용자 지정 수준 버튼 선택
 - 3) 보안설정화면에서 Active X 컨트롤 및 플러그인 > 서명 안된 Active X 컨트롤 다운로드 부분을 확인으로 선택, 넷째 하단 확인 버튼 클릭 후 페이지 새로고침(F5 누르기)하여 Active X 설치

자료검증(보안인증서) 해당법령 건 제31조, 제32조

Q. 신청내용 보기시 '이 웹 사이트의 보안인증서에 문제가 있습니다' 라고 나오는 경우는?

- A. 가. 오류메시지 : '이 웹사이트의 보안 인증서에 문제가 있습니다.'
- 나. 조치방법 : '이 웹사이트를 계속 탐색합니다(권장하지 않음.)'를 선택하면 신청 내용보기가 정상적으로 열림, 해당자치단체 보안인증서 만료로 인한 부분으로 해당 자치단체에서 인증서 갱신을 처리하면 자동으로 조치되는 부분임.

필수 프로그램 설치 해당법령 건 제31조, 제32조

Q. 세움터 사이트 이용 시 설계도서 및 신청서 화면이 보이지 않을 경우는?

- A. 가. 오류메시지 : 설계도서 버튼 클릭 시 반응이 없거나 신청서 보기 버튼 선택 시 빈 화면 등이 나오는 경우
- 나. 처리방법 : 세움터 사이트 접속 후 초기화면 우측 쿼메뉴 프로그램 수동설치 선택, 사용자의 PC의 OS 버전별로 최적화된 설계도서 통합지원도구 선택 설치, 출력물 툴 Rexpert(시군구용) 선택 설치.

민원 신청 자료검증 시 시스템장애 해당법령 건 제31조, 제32조

Q. 건축인허가 민원신청 시 건축사 자료검증 중 시스템 장애 발생

- A. 가. 오류메시지 : '시스템장애로 인하여 건축사등록 여부 및 행정처분사항 검증이 이루어지지 않았습니다.'
- 나. 조치방법 : 장애가 발생하더라도 민원신청에는 문제가 되지 않으나, 민원접수 후 자격 미등록 자료 확인될 가능성이 있으므로 세움터운영센터로 장애 확인 후 진행하여야 함

설계도서 업로드 장애 조치 해당법령 건 제31조, 제32조

Q. 설계도서 업로드 시 전송 실패될 경우

- A. 가. 오류메시지 : (InternetWriteFile failed error=317, 파일 길이보다 적은 데이터가 업로드 되었습 니다)등 여러가지로 나타남
- 나. 조치방법 : 설계도서 업로드 장애의 주원인은 자치단체별 상이한 보안정책에 의해 설계도서 업로드 장애가 발생됨
 - 1) 설계도서등록접수도구에서 업로드 오류 파일 확인

- 2) 전송오류확인 버튼 누르면 업로드 실패 파일이 변환된 경로가 나옴
 - 3) 위의결과 파일을 'ErrorList.txt'로 저장
 - 4) 경로를 참고하여 해당파일 위치로 이동하여 파일을 압축하고 파일명은 관리번호를 포함(예: 오류파일_관리번호.zip), 파일취합 시 꼭 압축하되, 압축파일명에 '관리번호'를 입력하고 반드시 첨부파일과 'ErrorList.txt' 파일을 첨부하여 신청
 - 5) E-mail 주소(seumter@gmail.com)로 전송(제목: 건축주이름 / 요청자 이름). 업로드 완료 시 전송한 메일로 완료 회신.
- * 자세한 사항은 세움터 메뉴 이용안내 / 환경설정&FAQ 참조

□ 생애이력관리 시스템

점검대상건물 추출 해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2

Q. 점검대상 건축물 목록을 다중이용건물, 집합건물 용도별 추출 가능한지 여부

- A. 점검대상 건축물 목록은 대상후보추출을 통하여 입력된 기준일 날짜를 기준으로 10년 이상된 대상건축물 목록이 추출되며, 이때 추출된 정보 중 구분항목으로 다중이용건물, 집합건물 여부를 확인할 수 있음

The screenshot shows a search interface for building types. The table below lists buildings categorized by type (Residential, Commercial, Institutional, Industrial, Mixed-use) with their addresses, names, areas, and inspection dates.

| 건물유형 | 구분 | 주소 | 면적 | 인정일자 | 제일주 | 건축구분 | 상태 |
|------|--------|--------------------|-------------------------|------------|-----|------|----|
| 상가 | 다중이용건물 | 서울특별시 강남구 테헤란로 123 | 91,785.46m ² | 2013.05.20 | 0 | 일반 | 미검 |
| 상가 | 다중이용건물 | 서울특별시 강남구 테헤란로 123 | 91,785.46m ² | 2013.05.20 | 0 | 일반 | 미검 |
| 상가 | 다중이용건물 | 서울특별시 강남구 테헤란로 123 | 91,785.46m ² | 2013.05.20 | 0 | 일반 | 미검 |
| 상가 | 집합건물 | 서울특별시 강남구 테헤란로 123 | 91,785.46m ² | 2013.05.20 | 0 | 일반 | 미검 |

점검결과 건축물대장 등재 해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2

Q. 점검결과 보고완료 후 건축물대장 등재는 어떻게 등재되는지 여부

- A. 점검보고서 완료처리 후 그 밖의 기재사항에 기준일을 기준으로 다음점검일이 표시되며, 변동내용 및 원인란에 점검구분, 점검일, 보고일 정보가 표시
ex)변동내용 및 원인란: 정기점검(점검기간:2014.07.19.까지, 보고일:2014.08.18.)
그 밖의 기재사항 : 2016.07.19.까지

점검결과 첨부파일 등록 해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2

Q. 점검보고서 등록 시 첨부파일은 어떤 파일을 올려야하며, 다수의 파일을 등록하는 경우 어떻게 해야 하는지 여부

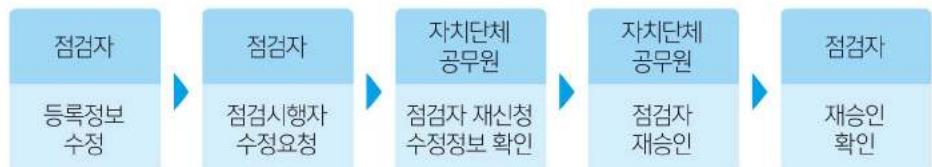
- A. 가. 점검보고서 첨부서류는 건축법 시행규칙[별지 제24호의3서식, 제24호의4서식]에 해당하는 점검항목별 대한 상세점검을 포함한 유지관리점검서식 파일을 첨부해서 올려야하며, 첨부 시 용량이 30M로 제한이 있어 사진이미지의 용량을 줄여서 업로드를 해야 함. 또한 다수의 파일을 업로드 하는 경우 한 개의 압축파일(zip)로 만들어서 올리면 됨
 나. 위임장 첨부는 관리주체의 권한을 위임받아 점검자가 점검결과 등록을 대신 하는 경우 발생함

점검자 등록정보 수정절차 해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2

Q. 점검자의 주소변경 및 업무수행자의 정보가 수정이 필요할 때 어떤 절차로 처리를 해야 하는지 여부

- A. 점검기관의 등록은 사업자등록번호를 기준으로 전국 자치단체에 한 개만 등록이 가능하며, 점검 기관에 등록된 업무수행자는 추가적으로 등록관리가 가능함. 점검기관이 승인완료된 이후 등록의 수정이 필요한 경우 승인재신청 단계를 거쳐야함. 주소지변경 또는 업무수행자 정보 수정 후 점검시행자 수정요청을 통해 등록된 자치단체로 점검자시행 재신청을 전달하면 관할 담당공무원은 재신청된 점검자 승인요청정보를 검토 및 확인하여 재승인 처리함. 승인이 완료된 상태에서만 유지관리업무를 진행할 수 있음.

※ 점검자정보 수정 절차



□ 건축정보 민간개방사업

건축물정보의 의미 및 범주 해당법령 건 제30조

Q. 건축물정보는 무엇인지?

- A. 건축물정보는 건축물의 생성부터, 활용, 유지관리, 점검, 소멸까지의 과정에서 발생되는 건축행정데이터를 의미하며, 건축물정보가 생성되는 시점에 따라 아래와 같이 구분됨
1. 건축물의 생성 단계 : 건축인허가정보, 건축물대장정보
 2. 건축물 활용·관리 단계 : 건축물유지관리정보, 점검정보, 건물에너지정보
 3. 건축물 소멸 단계 : 건축물 소멸정보

건축물정보 관련 정보시스템 해당법령 건 제30조

Q. 건축데이터민간개방시스템과 건축행정시스템(세움터)의 차이점은 무엇인지?

- A. 건축물정보와 관련된 시스템은 건축물정보민간개방서비스와 건축행정처리서비스로 구분이 되며 아래와 같이 구분할 수 있음
1. 건축물정보민간개방 서비스
 - 건축데이터민간개방시스템(open.eais.go.kr) : 건축물정보를 민간·국민이 활용하기 위해 건축물정보를 개방하여 서비스하고 있는 정보시스템
 2. 건축행정처리서비스
 - 건축행정시스템(세움터) : www.eais.go.kr
 - 건축·주택인허가 처리 및 건축물대장 관리·발급하는 국가표준정보시스템
 - 국가건물에너지통합관리시스템(그린투게더)
 - 건물에너지 절감정책을 지원하는 건축에너지통합관리시스템
 - 건축물생애이력관리시스템
 - 건축물의 탄생에서부터 폐기까지의 모든 정보를 관리하는 시스템

건축물정보의 가치 및 활용 해당법령 건 제30조

Q. 건축물정보는 어떠한 가치가 있으며 이를 활용한 효과는 무엇인지?

- A. 건축물정보는 우리나라에서 국가, 국민, 산업적 측면에서 매우 중요한 의미를 가지고 있음
- 국가인프라 정보: 국가안보, 국토도시계획, 재난, 환경 등 국정운영의 근간이 되는 인프라 기반

(현재 170여개의 국가중요정보시스템과 연계되어 활용)

- 국민생활 정보 : 국민의 재산권 및 부동산거래, 기업의 경제활동, 세무 등 국민생활과 직간접적인 활용정보
- 무한한 미래가치 : 다양한 정보와의 융복합의 기반이 되는 미래가치

건축데이터민간개방시스템 해당법령 건 제30조

Q. 건축데이터민간개방시스템은 무엇인지?

- A. 건축데이터민간개방시스템은 건축행정정보를 민간에 개방함으로써 새로운 비즈니스 창출과 관련 산업 활성화를 지원하기 위해 개방되는 정보는 서비스하는 정보시스템임

*URL : open.eais.go.kr

제공되는 주요 서비스는 다음과 같음

[원시데이터 다운로드 서비스]

- 별도 가공 없이 사용자가 원하는 형태의 데이터를 취사선택하여 이용 가능
- 건축데이터를 가공한 분석, 데이터 융합 또는 유통 등 대용량 건축데이터를 활용하는 사용자를 대상으로 주기적으로 최신 대용량 데이터 제공

[시각화 서비스]

- 속성기반의 건축데이터에 대한 공간좌표(X,Y) 생성·제공

- 복잡하고 어려운 건축데이터를 직관적으로 활용할 수 있는 시각화 서비스

건축데이터 개방정보 해당법령 건 제30조

Q. 건축데이터민간개방시스템에서 개방되는 정보는 무엇인지?

- A. 건축데이터민간개방시스템에서 개방되는 정보는 다음과 같음

[2015년 2월 개방] 건축행정시스템(세움터) 관련 개방정보

- 건축인허가정보, 주택인허가정보, 건축물대장정보, 건축물폐쇄말소정보

[2015년 12월 개방]

- 건축행정 관련 개방정보 : 건축물대장 도면정보(배지도)

- 건물에너지 관련 개방정보 : 전기사용량, 가스사용량, 열에너지사용량

- 건축물유지검검 관련 개방정보 : 건축물 유지관리 정보, 건축물점검정보

건축물정보 활용 해당법령 건 제30조

Q. 건축데이터민간개방시스템에서 제공되는 정보는 주로 어디에 활용되는지?

A. 건축물정보의 활용범위는 매우 광범위함

독립된 정보로도 활용이 되며, 다양한 정보와 융합을 위한 기반 정보로도 활용이 되고 있으며 주요 활용분야는 아래와 같음

- 건축물 유지관리 분야, 건축물 설계분야, 건축물 리모델링 분야, 건설IT분야, 건축자재 및 관련 산업 유통분야, 부동산분야
- 개인소유 건물활용 분야, 소규모 주택인허가지원분야, 이사분야, 창업지원분야, 건축문화분야, 위치기반 건축정보분야
- 건축심의 및 평가분야, 건축 등 적정성 시뮬레이션 분야, 복합민원 인허가 처리분야, 재해·안전 등 분야

건축물정보 개방항목 및 주요서비스 해당법령 건 제30조

Q. 개방되는 건축데이터의 주요항목은 무엇인지?

A. 1. 인허가 관련정보

[건축인허가정보]

- 기본개요, 동별개요, 층별개요, 호별개요, 대수선 공작물관리대장, 철거멸실 관리대장, 가설건축물, 오수정화시설, 주차장, 부설주차장, 전유공용면적, 호별 전유공용면적, 지역지구구역, 도로명 대장, 대지위치, 주택유형

[주택인허가정보]

- 기본개요, 동별개요, 층별개요, 호별개요, 부대시설, 오수정화시설, 주차장, 부설주차장, 전유공용면적, 행위호 전유공용면적, 행위개요, 관리공동형별 개요, 관리공동부대복리시설, 지역지구구역, 복리분양시설, 대지위치

2. 건축물대장정보

- 기본개요, 총괄표제부, 표제부, 층별개요, 부속지번, 전유공용면적, 오수정화시설, 주택가격, 전유부, 지역지구구역

3. 폐쇄말소정보

- 기본개요, 총괄표제부, 표제부, 층별개요, 부속지번, 전유공용면적, 오수정화시설, 주택가격, 전유부, 지역지구구역

4. 건물에너지정보

- 에너지 수용가 정보, 수용가별 월 에너지사용량

5. 유지검침정보

- 점검 접수 보고, 관리주체, 점검관리, 점검결과, 유지관리 건축물 관리대장, 유지관리 점검자 관리대장

건축물 유지·관리

건축물대장

건축물대장의 생성 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제12조

Q. 다가구 및 다세대주택도 아파트와 같이 집합건축물대장을 작성할 수 있도록 하여 세대별 구분 소유가 가능한지 여부?

A. 「건축법 시행령」 별표1에 의하면 다가구주택은 단독주택으로서 공동주택과 같이 세대별로 구분 소유하기 위한 목적으로 건축된 것이 아니므로 일반건축물대장을 작성하여야 하는 것이며, 아울러 다세대주택은 공동주택으로서 현재 집합건축물대장을 작성하고 있음
(건축58070-1858 2002.08.23)

무허가 증축부분의 건축물대장 등재가능 여부

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제12조

Q. 건축허가를 받지 않고 증축한 부분의 건축물대장 등재가능 여부?

A. 건축법상 허가나 신고대상의 건축물을 허가나 신고 절차 없이 건축한 건축물이라도 현행 건축법 등 관련법령에 적합한 건축물의 경우에 허가권자가 행정조치를 선행한 후 추인절차를 거쳐 적법한 건축물로 인정하였다면 건축물대장에 등재가 가능할 것으로 사료됨(건축과-1609 2005.03.31.)

위법 건축물의 건축물대장 기재 및 기재사항 변경

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제5조, 제36조

Q. 가. 주차장법 위반으로 인한 위법건축물이란 내용을 대장에 기재 가능 여부?

나. 주차장법 위반인 건축물의 경우 건축물대장기재사항 변경(주택용도→사무실용도)이 가능

한지 여부

- A. 가. 건축물대장 작성 세부기준에 따라 건축법의 위반내용과 건축물대장의 유지·관리에 직접 영향이 있는 기재사항은 그 밖의 기재사항에 기재할 수 있도록 규정하고 있는 바, 주차장법 위반으로 인한 위법건축물이란 내용을 건축물대장에 기재할 수 있는 것임
- 나. 건축물대장은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제5조의 규정에 의하여 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부와 관계법령에 적합한지 여부 등을 검토 후 적법한 경우에 작성하는 것이므로, 이의 변경 시에도 적법한 건축물에 한하여 변경할 수 있는 것임
(건축58070-179 2003.01.27)

무허가 증축부분의 건축물대장 등재 여부

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제5조, 제36조

Q. 가. 부속건축물에 대한 건축물대장 총괄표제부 작성 방법

나. 대지 인근에 설치된 주차장(부설) 현황 작성

- A. 건축물대장 작성 세부기준에 따른 각각의 건축물대장 작성 방법

가. 부속건축물

- 1) 연면적(용적률산정용 연면적) : 모든 건축물의 총 연면적(연면적의 합계)을 기재
- 2) 건축물 수 : 주된 건축물의 동수를 기재(단, 부속건축물의 수는 해당란에 기재)
- 3) 건축물 현황
 - 구분 : 주 건축물은 “주”, 부속건축물은 “부”(2이상인 경우 “부1”, “부2”…로 기재)
 - 명칭 및 면적 등 : 상기 구분된 내용에 따라 기재

- 나. 규칙 제2조제10호에 따라 건축물현황도 중 배치도는 대지의 경계, 대지의 조경면적, 건축물의 배치현황 및 대지 안 옥외주차 현황을 건축물과 그 건축물이 위치한 대지의 현황을 표시하는 도면으로 배치도에는 대지 밖에 위치한 주차장 현황을 별도로 작성하지 않음. 다만, 필요한 경우 그 밖의 기재사항란에 부설주차장의 지번 위치 등을 기재할 수 있을 것임

건축물대장의 발급 및 열람

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제11조

- Q. 금융기관의 담보감정평가의뢰서만으로 건축물대장의 평면도 및 단위세대평면도 발급 또는 열람 가능 여부**

A. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제11조제3항제4호에 따라 건축물 소유자의 필요에 의한 건축물의 감정평가의 경우 건축물 소유자의 동의 없이 건축물 현황도 중 평면도 또는 단위 세대평면도를 발급 또는 열람할 수 있음. 이는 건축물을 담보로 하는 대출로 수반되는 감정평가가 일반적이나, 감정평가의 용도가 불명확한 금융기관의 감정평가의뢰서 만으로는 건축물 소유자의 필요에 의한 경우라고 단정할 수 없으므로, 이는 민원담당자가 「민원사무처리에 관한 법률」 등에 따라 처리할 사안임

ex) 금융기관의 담보대출의 내용을 확인하거나 또는 소유자동의서 첨부 등을 통하여 판단할 사안임

* 건축물 현황도 : 배치도, 각층 평면도 또는 단위세대평면도 등 건축물 및 그 대지의 현황을 표시하는 도면(동 규칙 제2조제10호)

건축물대장의 발급 및 열람 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제11조

Q. 집합건축물대장의 공용부분 확인을 위하여 다른 구분소유권자의 동의 없이 평면도 발급 가능 여부

A. 집합건축물대장의 공용부분은 별도의 구분이나 신청이 없는 경우, 해당 전유부분에 공 용되는 면적에 따라서 비례 배분한 면적을 기재하므로 특정위치의 확인이 불가한 바, 자신 소유한 집합 건축물의 공용부분면적 확인을 위하여 다른 구분 소유권자의 집합건축물대장의 평면도(소유권자의 동의가 없는 경우) 발급은 불가하며, 평면도 발급을 위해서는 모든 전유부 소유자의 동의를 얻어야 함

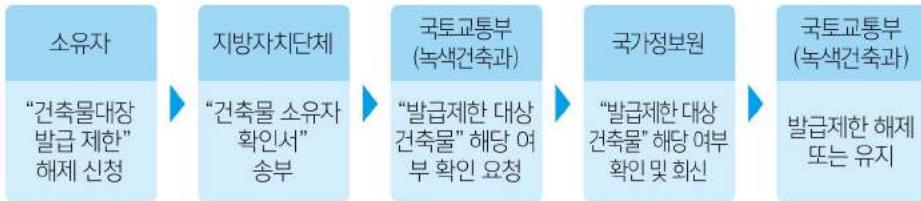
건축물대장의 발급 및 열람 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제11조

Q. 발급 제한된 건축물대장의 지정 사유와 발급제한의 해제 절차 및 방법은?

A. 가. 건축물대장의 발급제한은 국가보안목표시설 및 공공기관 또는 해당 건축물이 관계기관 협의를 통하여 주요 국가산업시설, 위험물저장 및 처리시설, 방송 및 정보 통신시설 등이 포함된 경우에 한하여 국가정보원에서 지정하고 있음. 다만, 발급 제한된 건축물이라 할지라도 건축물 소유자 및 관리자가 해당 행정관청을 방문하여 동 대장의 발급 신청하는 경우에는 발급이 가능함
나. 건축물의 소유자는 발급제한 사유에 해당하지 않는다는 건축물 소유자의 확인서*를 해당 행정관청을 통하여 국토교통부 소관부서로 요청 가능함.

*별도서식은 없으며, 법인인 경우 법인명의의 공문으로 갈음

※ 처리 절차

건축물대장의 발급 및 열람 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제11조

Q. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제11조제3항제3호에 따른 건축물 현황도 중 각 층 평면도 또는 단위세대평면도의 발급·열람이 가능한 범위는 해당 건축물에 대한 “①경매·공매 중인 경우, ②법원의 감정촉탁이 있는 경우, ③공공사업을 위한 보상 등을 위한 감정평가를 하는 경우”인지 또는 “①경매·공매 중으로 감정평가를 하는 경우, ②법원의 감정촉탁이 있는 경우의 감정평가를 하는 경우, ③공공사업을 위한 보상 등을 위한 감정평가를 하는 경우”를 뜻 하는지 여부?

A. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제11조제3항에서는 건축물현황도 중 각 층 평면도 또는 단위세대평면도의 발급·열람 가능범위에 대하여 규정하고 있으며, 동조동항제3호의 “경매·공매 중이거나 법원의 감정촉탁이 있는 경우 또는 공공사업을 위한 보상 등을 위한 감정평가”는 “①경매·공매 중인 경우, ②법원의 감정촉탁이 있는 경우, ③공공사업을 위한 보상 등을 위한 감정평가를 하는 경우”를 뜻함

대지 변동에 따른 건축물대장의 변경 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제13조

Q. 「공유토지분할에 관한 특별법」에 따라 공유토지가 「건축법」제55조·제56조에 적합 하지 않게 분할된 경우 건축물대장 분리 가능 여부

A. 「공유토지분할에 관한 특별법」에 따라 공유토지가 「건축법」제55조·제56조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」제77조 및 제78조(건축물의 건폐율과 용적률)에 적합하지 않게 분할된 경우에도 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제13조에 따라 건축물대장을 분리할 수 있음

대지 변동에 따른 건축물대장의 변경 해당법령 건 제8조/건 시 제25조/대장 규 제13조

Q. 하나의 대지를 분할하여 소유자별 건축물대장의 분리작성 가능 여부?

A. 건축물의 소유자는 건축물이 있는 대지의 분할에 따라 건축물대장을 나누려는 경우 또는 대지가 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」에 따라 이미 분할된 경우 건축물대장의 분리를 허가권자에게 신청할 수 있으나, 이는 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계 법령에 적합하여야만 건축물대장을 나누거나 합칠 수 있음

또한, 건축물대장은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제3조제1항에 따라 건축물 1동을 단위로 하여 각 건축물마다 작성(부속건축물은 주된 건축물에 포함)하도록 하고 있으며, 동일 대지에 두 개동 이상의 건축물이 있는 경우에는 하나의 총괄표제부로 작성하고 각 동에 대하여 건축물대장을 각각 생성하여 동별로 소유권을 분리할 수 있음

건축물대장의 전환 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제15조

Q. 건축물대장의 전환 가능 여부?

A. 건축물의 소유자는 건축물대장의 전환을 하려는 경우에는 「건축물대장 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제15조에 따라 이를 신청할 수 있으나, 이는 신청 내용이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계 법령에 적합*하여야 하므로 구체적인 적용은 동 법률에 따라 처리하여야 함
아울러, 건축물대장은 행위의 결과에 대하여 적법성을 검토한 후 기재하는 공부이므로 건축물대장의 기재내용 변경이 선행되는 것이 아니고 변동사항이나 해당하는 행정행위가 선행되고 그 결과에 따라 기재가 변경되는 것임.

* 집합건축물은 동 규칙 제2조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받은 건물로 정의하고 있음

건축물대장의 전환 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제15조

Q. 건축법에 따른 다가구주택을 다세대주택으로 전환 가능 여부?

A. 질의와 같이 건축법에 따른 다가구주택에서 다세대주택으로 전환하려는 경우, 「건축물대장 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제15조에 따라 신청 내용이 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계 법령에 적합하여야 함. 다만 이는 다가구주택(단독주택)에서 다세대주택(공동주택)으로 용도변경이 선행되어야 할 것임

건축물대장의 합병

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제16조

Q. 2필지에 소유자가 각기 다른 건축물을 건축 관계법령에 적법하게 하나의 건축물로 합병한 경우 건축물대장의 합병절차는?

- A. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제16조에 따라 건축물의 소유자는 집합건축물이 일반건축물로 된 경우에는 건축물대장합병신청서에 합병하고자 하는 “건축물의 건축물현황도(건축물 현황도의 내용이 변경된 경우에 한함), 합병하려는 건축물의 등기사항증명서(등기필증의 제시로 갈음할 수 있다.)를 첨부하여 시장·군수·구청장에게 합병신청을 할 수 있도록 규정하고 있으며, 시장·군수·구청장은 신청내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부와 건축법령 및 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 규정에 적합한지 여부를 확인하여 이상이 없는 경우에 건축물대장을 합병하여 작성하는 것임

건축물대장의 합병

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제16조

Q. 저당권이 설정된 건축물을 집합건축물대장에서 일반건축물대장으로 합병 가능 여부?

- A. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제16조제2항에 따라 「부동산등기법」제42조제1항에 따라 “합병의 등기를 할 수 없는 건축물”의 건축물대장은 합병이 불가한 것으로 규정하고 있으므로, 소유권·전세권 및 임차권의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있는 건물에 관하여는 합병의 등기가 불가하므로 건축물대장의 합병이 불가함

* 부동산등기법 제42조(합병제한)제1항 ①소유권·전세권 및 임차권의 등기 외의 권리에 관한 등기가 있는 건물에 관하여는 합병의 등기를 할 수 없다. 이 경우 제37조제1항 단서를 준용한다.

건축물대장의 전유부 변경

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제17조

Q. 집합건축물의 전유부분을 두 개 이상으로 분할하거나 두 개 이상의 전유부분을 합병하려는 경우의 처리절차는?

- A. 건축물의 소유자는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제17조에 따라 집합건축물의 전유부분을 두 개 이상으로 분할하거나 두 개 이상의 전유부분을 합병하려는 경우 별지 제14호서식의 집합건축물대장 전유부변경(분할·합병)신청서에 ‘건축물현황도 중 해당 층의 평면도 및 단위세대평면도’, ‘건물 등기사항증명서(등기필증 제시로 갈음할 수 있음) 등을 첨부하여 해당 행정관청에 신청할 수 있음

건축물대장의 전유부 변경 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제17조

Q. 집합건축물의 전유부 및 공유부 조정 시 구분소유권자의 동의 필요 여부

A. 집합건축물이라 함은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제2조에 따라 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 건축물을 말하는 것으로서, 질의와 같이 집합건축물의 전유부와 공유부에 대한 조정과 관련한 구분소유자의 동의필요 여부는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따라야 할 것임

건축물대장의 표시사항 변경 절차 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제18조

Q. 건축물대장의 표시사항 변경 절차?

A. 건축물대장의 표시사항을 변경하고자하는 경우 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제 18조에 따라 「건축물표시 변경신청서」 및 「건축물표시에 관한 사항이 변경되었음을 타나내는 서류」 등을 첨부하여 신청할 수 있으며, 이 경우 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 신청내용이 건축물 및 대지의 실제 현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하여야 함
또한, 건축물대장은 기재내용 변경이 선행되는 것이 아니라, 건축물대장의 기재사항 중 해당하는 행정행위 등이 선행되고 그 결과에 따라 기재사항이 변경되는 것으로 선행행정행위에 대한 판단은 건축법령 및 건축 관련법령에 따라야 할 것임

위법 건축물이 있는 경우 건축물대장 변경 가능 여부

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제18조

Q. 건축물의 일부분에 무허가건축물이 있는 경우로서 위반되지 않는 다른 부분의 용도변경을 위한 건축물대장의 기재사항 변경이 가능한지 여부

A. 위반건축물에 대하여는 위반사항을 시정하지 않는 한 용도변경(건축물대장 표시사항의 변경 포함)을 할 수 없는 것이며, 건축법 및 관계법령에 따른 위반 사항에 대한 조치가 선행되어야 할 것임

사용승인 신청 시 소유자 또는 소유자 지분 오류로 인하여 건축물대장의 소유자 변경이 필요한 경우 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제19조

Q. 미등기 건축물로서 사용승인된 내용에 따라 건축물대장이 생성되었으나, 민원인의 실수로 인하여 소유자 또는 소유자 지분에 대한 오류가 있는 경우 정정이 가능한지 여부

- A. 건축물의 현황은 건축물대장이 우선하나 건축물의 소유권에 대하여는 대법원 판례에 따라 등기 법에 따른 등기가 우선하므로, 건축물대장의 소유자 변경을 원하는 경우, 기 생성된 건축물대장의 내용에 따라 등기를 완료한 후, 등기의 소유권을 정정하여 그 내용에 따라 건축물대장의 소유권을 변경하여야 할 것임

미등기 상태 건축물의 건축물대장 소유자 변경 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제19조

- Q. 건축물이 준공되어 건축물대장이 작성되어 있으나, 미등기된 상태에서 등 대장의 소유자 변경 방법은?

A. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제19조제2항의 규정에 따라 건축물 대장의 기재사항 중 건축물의 소유자에 관한 사항을 변경하고자 하는 때에는 건축물의 등기필증 또는 등기부등본을 첨부하여 건축물소유자변경신청을 하면 되는 것이므로 귀 질의의 경우 부동산등기를 하고 그에 따른 소유권 변경 절차를 밟은 후 건축물대장상의 소유자를 변경하여야 함

사용승인 또는 등기 신청 등의 착오로 인하여 건축물대장과 등기부등본의 건축물 소유자가 상이한 경우 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제19조

- Q. 집합건축물대장 중 건축물현황도의 호수와 실제 사용현황이 일치하지 않아 이를 일치시키고자 하는 경우 전유부의 호수변경 없이 건축물현황도의 호수만을 표시변경이 가능한지 여부

A. 건축물대장은 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제12조에 의거, 건축법 제22조에 따라 사용승인된 내용에 따라 생성이 되며, 건축법령 및 관계법령에 적합하게 관리·운용되어야 함 질의와 같이 해당 건축물대장이 사용승인된 내용에 따라 적합하게 생성되었으나, 건물등기과정에서 「건축물현황도」와 「실제호수」가 다르게 계약되어 등기된 경우에는 「건축물대장 기재사항 변경 또는 정정」대상이 되지 않는 것으로 사료되며, 이는 등기의 경정을 통하여 처리할 사안으로 판단됨

등기능력이 없는 건축물의 건축물대장 소유자 변경

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제19조

- Q. 등기능력이 없는 건축물의 건축물대장 소유자 변경

A. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제19조3항의 규정에 따라 건축물대장이 건축법령에 적합하게 생성되었으나, 「부동산등기법」에 따라 등기능력이 없어 소유권보존등기를 할 수 없는 경우에는 「부동산등기법」에 따라 등기가 되지 아니함을 증명하는 서류, 「매매계약서 등 소유권

이 변경되었음을 증명하는 서류', 「공증인법」제50조에 따른 증서의 등본 또는 동법 제57에 따라 인증된 사서 증서의 사본' 등을 첨부하여 해당 행정관청에 그 건축물과 관련된 행정행위를 위한 기재내용의 변경을 신청할 수 있음. 아울러, 「부동산등기법」에 따라 등기가 되지 아니함을 증명하는 서류는 해당 등 기관청에 건축물 소유권보존등기 신청 후 각하결정문 등이 해당될 것임.

미등기 건축물의 증축시 건축물의 건축물대장 소유자 변경

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제19조

Q. 사용승인 후 건축물대장을 생성하였으나, 당해 건축물에 대한 소유권 보존등기를 하지 아니하고, 추가적인 증축으로 사용승인을 득한 경우 건축물대장 및 등 기부등본 처리방법은?

A. 건축물대장은 사용승인된 내용에 따라 생성되며, 그 내용에 따라 건물등기부등본을 작성·관리 토록 하고 있으며, 증축으로 인하여 사용승인이 추가적으로 발생된 경우에도 그 내용을 바탕으로 건축물대장을 변경하고, 그 내용에 따라 건물 등기부등본을 변경하는 것이나, 질의와 같이 최초 건축물대장이 생성된 후 건물등기부등본을 생성하지 아니하고, 증축으로 인한 사용승인을 추가적으로 받은 경우에는 최초 사용승인의 내용에 따라 당해 건축물에 대한 소유권 보존등기절차를 밟은 후, 증축으로 인한 추가 사용승인된 내용에 따라 건축물대장 및 건물등기부등본에 이를 반영하여야 할 것으로 판단됨

건축물대장의 소유자 사망에 따른 소유권자 변경

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제19조

Q. 건축물 명의를 변경하지 못하고 사용승인 및 건축물대장 등재된 후 구건축주가 사망하여 건축물대장상 소유권 변경 및 등기권리 이전을 받지 못하는 경우의 처리방법은?

A. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제19조제2항의 규정에 따라 건축물의 소유자에 관한 사항을 변경하고자 하는 때에는 건축물의 등기필증 또는 등기부등본을 첨부하여 건축물 소유자변경신청을 하면 되는 것이므로 건축주 명의·소유권 변경 또는 등기권리 이전을 받지 못하는 경우에 대하여는 「부동산등기법」·「민법」 등 관계법령에 따라야 할 것임

허가권자의 건축물대장 지번 직권 변경시 대지소유자 동의서 첨부 여부

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제20조

Q. 건축물과 건축물이 위치한 대지의 소유자가 다른 경우로서 건축물대장 지번을 직권 정정하려

는 경우 대지소유자의 동의서 첨부 여부

- A. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제20조제2항에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물 소유자의 신청에 의하는 경우 외에 건축물 지번이 변경되었음을 증명하는 서류가 첨부된 지적공부 소관관청의 지적정리 통지에 의하여 건축물대장의 지번을 직권으로 변경할 수 있음. 또한, 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제21조(건축물대장 기초자료의 관리 및 건축물대장의 기재내용 정정)제2항에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항의 건축물대장 기초자료 등을 통해 건축물대장의 기재내용에 잘못이 있거나 기재내용이 누락되어 있음을 발견한 경우에는 그 사실을 확인한 후 직권으로 이를 정정하거나 기재할 수 있으나, 건축물대장 생성 당시의 오류 등으로 인하여 허가권자의 지번 직권 정정이 필요한 경우에는 건축물대장 생성 시와 같이 해당 건축물이 위치한 “대지의 범위와 그 대지의 사용에 관한 권리를 증명하는 서류”에 대한 확인이 필요한 것으로 판단되므로, “건축물과 건축물이 위치한 대지”的 소유자가 다른 경우로서 건축물대장 지번을 직권 정정하려는 경우 대지 소유자의 동의서는 첨부되어야 할 것임.

건축물대장의 지번 변경시 대지소유자 동의서 첨부 여부

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제20조

Q. 건축물대장의 지번을 변경하는 경우 대지 소유자의 동의를 받아야 하는지?

- A. 건축물의 소유자는 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제20조에 따라 건축물대장의 기재내용 중 지번에 관한 사항을 변경하려는 경우, 동규칙별지 제17호서식의 건축물지번 변경신청서에 토지대장 또는 임야대장, 현황측량성과도(‘측량·수로조사 및 지적에 관한 법률」제23조제1항에 따라 지적측량을 실시하는 경우에 한정하며, 경계복원측량도로 같음할 수 있음)를 첨부하여 이를 신청할 수 있으며, 변경되는 대지의 소유권자가 건축물의 소유권자가 다른 경우에 한하여 대지소유자의 동의서를 첨부도록 하고 있음. 이는 대지소유자의 재산권을 보호하기 위함임

건축물대장 표시사항이 잘못 기재된 경우 건축물대장 작성권자가 직권으로 정정가능 여부

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제21조

Q. 건축물대장의 기재내용에 잘못이 있거나 기재내용이 누락된 경우 처리방법은?

- A. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제21조(건축물대장 기초자료의 관리 및 건축물대장의 기재내용 정정)제2항에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항의 건축물대장

기초자료 등을 통해 건축물대장의 기재내용에 잘못이 있거나 기재내용이 누락되어 있음을 발견한 경우에는 그 사실을 확인한 후 직권으로 이를 정정하거나 기재할 수 있음. 이 경우 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 지체 없이 그 내용을 건축물의 소유자에게 통지하여야 함. 아울러, 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용이 잘못이 있음을 발견한 경우에는 잘못된 부분의 정정을 해당 행정관청에 신청할 수 있으며, 이 경우 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 신청내용이 건축물 및 대지의 실제 현황과 합치 되는지 여부를 대조·확인하여야 함.

건축물의 철거 멸실 등에 따른 건축물대장의 말소

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제22조

Q. 토지소유자가 건축물대장 말소 신청을 할 수 있는지 여부

- A. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제22조에 따라 건축물의 소유자나 관리자는 건축물의 전부 또는 일부가 철거·멸실 등으로 없어진 경우에는 건축물 대장 말소신청서를 작성하여 해당 시군구청장에게 신청할 수 있으며, 해당 토지 소유자는 건축물대장의 말소를 신청할 수 없음. 다만, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물이 철거·멸실되었음에도 소유자나 관리자가 건축물대장의 말소 신청을 하지 아니하거나 법 제36조에 따른 건축물의 철거 또는 멸실 신고가 없는 경우에는 직권으로 해당 건축물대장을 말소할 수 있으나, 이는 허가권자가 판단하여 처리할 사안임.

건축물의 철거 멸실 등에 따른 건축물대장의 말소

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제22조

Q. 건축물대장의 소유자가 사망한 경우, 이해관계자의 건축물대장 말소 신청 가능 여부

- A. 건축물의 말소 신청은 소유자가 하도록 규정하고 있으나, 소유자가 사망 등으로 이해관계인이 신고하는 경우에는 법률이 정하는 신고의 의미가 아니라, 이는 단지 행정청에게 직권 말소를 구하는 의견에 불과한 것임. 이 경우 행정청은 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제22조제3항에 따라 실제현황을 확인하고 직권으로 대장을 말소할 수 있음

등기 촉탁 **해당법령** 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제26조

Q. 해당 행정관청에서 건축물대장 말소신청서 접수·처리 후 1개월이 경과하였으나, 민원인의 신청에 따라 등기촉탁 가능 여부

A. 등기촉탁은 해당 지방자치단체가 건축물대장의 기재내용을 변경하고 관할등기소에 등기를 촉탁 할 수 있도록 하여 민원인의 시간적 경제적 불편과 부담을 해소할 수 있도록 한 것으로 「건축법」 제39조제2항 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제26조제1항에 따라 등기촉탁대상 건축물의 소유자 또는 건축주는 등기촉탁을 원하는 경우 사용승인신청서 등 제출 시 이를 신청할 수 있음. 해당 행정관청은 이를 처리한 후 1개월 이내에 관할 등기소에 등기 촉탁하여야 함 다만, 질의와 같이 건축물의 소유자 등이 건축물대장 변경 신청 또는 건축물대장 말소 신청 시 등 기촉탁을 신청하지 아니하여, 해당 행정관청이 동 사안을 처리한 후 1개월이 지난 경우의 등기촉탁 가능 여부는 건축법령에서 별도로 규정하고 있지 않으며, 이는 「부동산등기법」제41조, 제43조 및 제112조(변경 및 멸실 등기, 과태료 규정)에 따라야 할 것임

건축물 부존재증명서 발급 해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제25조

Q. 부존재증명 발급 신청 자격은? 또한, 대지소유자가 다수인 경우 대지소유자의 일부가 부존재증명서 발급이 가능한지 여부? 또한, 건축물에 압류 또는 저당권 등이 설정되어 있는 경우에 부존재증명서 발급이 가능한지 여부?

A. 가. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」제25조제1항에 따라 해당 대지에 등기된 건축물이 존재하지 아니하는 경우에는 대지의 소유자 또는 건축물의 소유명의인은 건물멸실등기의 신청을 위하여 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물부존재증명서 발급을 신청할 수 있음. 다만, 건축물대장이 작성되어 있는 경우에는 그러하지 않음.

나. 또한, 대지의 소유자가 다수인 경우로서 그 일부가 부존재증명서 발급 가능여부는 「민법」에 따라 처리할 사안으로 판단됨. 즉, 당해 대지에 등기된 건축물이 존재하지 아니하는 경우의 등기부등본 말소를 위한 건축물 부존재증명서 발급 행위가 「민법」제264조에 따른 “공유물의 처분, 변경”으로 판단되는 경우에는 소유자 전원의 동의가 필요한 것으로 사료되며, 같은 법 제365조에 따라 “공유물의 관리”에 해당하는 경우에는 공유자 지분의 과반수로서 결정하며, “공유물의 보존”에 해당하는 경우에는 공유자 각자가 할 수 있는 것으로 규정하고 있으므로, 이는 민법 등 관계법령에 따라야 할 것으로 판단됨

* 「민법」제264조(공유물의 처분, 변경) 공유자는 다른 공유자의 동의없이 공유물을 처분하거나 변경하지 못한다. 제265조(공유물의 관리, 보존) 공유물의 관리에 관한 사항은 공유자의 지분의 과반수로써 결정한다. 그러나 보존행위는 각자가 할 수 있다.

다. 질의와 같이 해당 건축물에 압류 또는 저당권이 설정된 경우에 대하여 부존재증명서 발급 가

능 여부에 대하여는 별도로 규정하고 있지 않으므로 동 증명서의 발급은 가능한 것으로 판단되나, 압류 또는 근저당 등 등기상 이해관계인이 있는 건축물의 멸실 등기에 대하여는 해당 등기관청에서 판단할 사안임

기존 건축물공부의 이기

해당법령 건 제38조 / 건 시 제25조/대장 규 부칙(건설교통부령 제547호) 제4조

Q. “과세대장” 또는 “등기부등본”을 근거로 건축물대장 등재 가능 여부

A. 「건축법」제38조, 동법시행령제25조 및 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」부칙(건설교통부령 제547호) 제4조에 따라 이 규칙 시행 당시(2007. 2. 01.)의 건축물로서 기존건축물공부를 이 규칙에 따른 건축물대장으로의 이기를 신청할 수 있으나, 질의의 과세대장 또는 등기부등본은 동령 제2호에서 정한 건축물대장을 이기할 수 있는 “건축물관리대장이나 그 밖에 이와 비슷한 공부”가 될 수 없는 것임

“개발제한구역 내 건축물관리대장”을 근거로 건축물대장의 작성 가능 여부

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 제26조

Q. 건축물대장이 없는 경우 “개발제한구역 내 건축물관리대장”을 근거로 건축물대장을 작성할 수 있는지 여부?

A. 건축물대장은 「건축법」제38조 및 동법시행령 제25조, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」부칙 제4조의 규정에 적법한 건축물에 한하여 작성할 수 있는 것이며 질의의 개발제한구역 내 건축물관리대장은 동 구역의 효율적 관리를 위하여 적법여부와 관계없이 작성된 것이므로 건축물대장을 작성할 수 있는 적법한 근거가 될 수는 없는 것임. (건축58070-2699 2002.11.29)

기존 건축물의 건축물대장에 관한 경과조치

해당법령 건 제38조/건 시 제25조/대장 규 부칙(건설교통부령 제547호) 제5조

Q. 건축물대장 또는 기존건축물공부가 작성되어 있지 않은 건축물의 건축물대장 작성 가능 여부

A. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」부칙(건설교통부령 제547호) 제5조에 따라 이 규칙 시행 당시(2007. 2. 01.)의 건축물로서 건축 당시 허가를 받아야 하는 건축물로서 허가를 받지 아니하고 건축하였거나 허가된 내용과 다르게 건축한 경우가 아니라면 건축물대장은 생성이 가능함. 또한, 건축법상 허가나 신고대상의 건축물을 허가나 신고 없이 건축한 건축물이라도 건축법 등 관련법령에

적합한 건축물의 경우에 허가권자가 행정조치를 선행한 후 추인절차를 거쳐 적합한 건축물로 인정하였다면, 건축물대장에 등재가 가능할 것으로 사료됨. 다만, 질의의 건축물이 건축당시 허가 또는 신고 대상건축물이 아닌 경우이나, 건축 이후 건축법령이 정한 건축기준 및 관계법령 등에 따라 적합하지 않은 건축 행위가 있었다면 건축물대장상 위반건축물로 기재하여 관리하여야 할 것임

□ 건축물 유지·관리 점검

건축물 유지·관리점검 대상 건축물 해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2

Q. 건축물 유지관리점검 대상 건축물은?

- A. 「건축법」제35조 및 같은 법 시행령 제23조의2 제1항 각호(다중이용건축물, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 건축물로서 연면적의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물(단, 「주택법」제43조에 따라 관리주체 등이 관리하는 공동주택 제외), 「다중이용업의 안전관리에 관한 특별법」제2조제1항제1호에 따른 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 해당 지방자치단체의 건축조례로 정하는 건축물), 준다중이용건축물 중 특수구조 건축물에 해당하는 건축물의 소유자 또는 관리자는 해당 건축물의 사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날(사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날 이후 정기점검과 같은 항목과 기준으로 제5항에 따른 수시점검을 완료한 날)부터 2년마다 한 번 정기점검을 실시하여야 함

증축 및 리모델링한 건축물에 대한 점검대상 판단기준 해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2

Q. 가. 1대지 내 별동으로 증축하여 사용승인일이 복수로 있는 경우 점검대상은?

- 나. 사용승인 후 10년 이상 경과되었으나, 리모델링을 실시한 경우 최초사용승인일과 리모델링 사용승인일 중 점검대상 기준일자는?

- A. 가. 동일 대지 내 건축물이 신규로 별동을 증축하여 사용승인일이 복수로 존재하는 경우에는 해당 대지의 “최초 사용승인일”을 기준으로 연면적을 합계하여 점검 대상을 선정하되, 별동으로 증축한 신규 건축물이 사용승인 후 10년 미만이 경우에는 점검실시를 제외할 수 있는 것임[녹색건축과-3724(2014.07.14.)호].

- 나. 또한, 리모델링을 시행한 건축물인 경우에는 「주택법」에 의한 “리모델링 사용검사일” 또는 「건축법」에 의한 “리모델링 사용승인일”을 기준으로 대상을 선정. 다만, 건축법 제2

조의 리모델링*을 통해 건축물 전체가 현행 기준에 적합하게 된 경우에 한 함[녹색건축과-3724(2014.07.14.)호]

* 건축물의 노후화를 억제하거나 기능 향상 등을 위하여 대수선하거나 일부 증축

관리주체 등이 관리하는 공동주택 해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2

Q. 「주택법」제43조에 따른 의무관리대상 공동주택은 아니나, 주택관리업자에 의하여 관리중인 공동주택도 점검대상에 포함되는지 여부?

A. 「건축법 시행령」제23조의2제1항제2호 단서에 따라 「주택법」제43조에 따른 관리주체 등이 관리하는 공동주택은 유지·관리점검 대상에서 제외하고 있으나, 질의와 같이 「주택법」제43조의 규정에 의한 의무관리대상 공동주택이 아니고 주택관리업자 등에 의하여 관리하고 있는 공동주택은 「건축법」제35조의 규정에 의한 유지·관리점검 대상임

이는 「주택법」제43조의 규정에 의한 의무관리대상 공동주택의 주택관리업자 등은 주택법령이 정하는 “기술인력 및 장비의 확보” 및 “유지보수 및 안전관리”를 의무화하여 건축법령이 정한 “건축물 유지·관리점검”에 해당하는 일련의 유지보수 및 안전관리가 이루어지므로 동 점검의 대상에서 제외되는 것이나, 질의와 같이 임의로 주택관리업자가 해당 공동주택을 관리하고 있다는 사유는 주택법령이 정한 “기술인력 및 장비의 확보” 및 “유지보수 및 안전관리”의 총족 여부를 담보할 수 없으므로 점검대상에서 제외될 수 없는 것임

소규모 공동주택 안전점검 지원사업 해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2

Q. 지방자치단체의 “소규모 공동주택 안전점검 지원사업”으로 안전점검을 실시한 경우도 별도의 점검을 받아야 하는지 여부?

A. 「주택법」제43조의3에 따라 지방자치단체 지원사업으로 최근 2년 이내에 점검을 받은 경우에는 「건축법」제35조에 따른 유지·관리점검을 받은 것으로 간주. 이 경우 해당 지방자치단체에서 실시한 점검이 건축법에 따른 건축물 유지·관리점검 동일한 항목과 기준으로 점검을 받은 경우 한함

공동주택에 부속된 분양상가 해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2

Q. 「주택법」제43조에 따라 관리주체 등이 관리하는 공동주택에 부속된 분양상가는 점검대상이 되는지 여부?

A. 「주택법」제43조제1항에서는 공동주택의 복리시설 중 일반인에게 분양되는 시설은 제외하는 것으로 명시되어 있으므로, 공동주택의 복리시설인 분양상가는 「주택법」제43조에 의한 관리주체 등이 관리하는 공동주택에 포함되지 않으므로 건축물 유지·관리점검 대상에 포함되며, 이는 해당 상가면적과 무관함

*「건축법」제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 경우와 부대시설 및 복리시설을 포함하되, 복리시설 중 일반인에게 분양 되는 시설은 제외한다.

정비사업 대상 건축물에 대한 점검 해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2

Q. 가. 정비사업 대상 건축물에 대한 점검 예외 조항이 있는지 여부?

나. 건축물을 사용하지 않는 경우에도 점검을 실시하여야 하는지 여부?

- A. 가. 건축물 유지·관리점검 대상 건축물이 재개발 또는 재건축 사업으로 철거 예정인 경우에는 도시 및 주거환경 정비법 제48조의 규정에 따라 관리처분계획의 인가를 받은 경우 해당 지방자치단체에서 2년 내에서 기간을 정하여 점검을 유예할 수 있음[녹색건축과-3724(2014.07.14.)호]
- 나. 또한, 동 점검 대상건축물이나, 해당 지방자치단체장이 사용하지 않는 건축물로 인정하는 경우에는 해당 기간 동안 점검을 유예할 수 있음. 이 경우 영업폐업 신고서 등 해당 건축물이 사용하지 않는다는 것을 증명할 수 있는 서류가 확보되어야 할 것임

건축물 유지·관리점검의 기준일자

해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2/건 시 부칙(제23963호) 제4조

Q. 가. 건축물 유지관리점검에 대한 점검 기준일자는?

나. 정비사업 등으로 점검을 유예하거나, 소규모 공동주택사업 실시 등으로 점검을 갈음한 경우에 점검 기준일자는 변동되는 것인지?

- A. 가. 「건축법」제35조 및 같은 법 시행령 제23조의2 제1항에 따라 점검대상이 되는 건축물의 “사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날” 또는 “사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날 이후 정기점검과 같은 항목과 기준으로 제5항에 따른 수시점검을 완료한 날”이 점검의 기준일이 되는 것으로 점검 기준일로부터 매 2년마다 점검을 실시하여야 함
또한, 「건축법 시행령」부칙(제23963호, 2012. 7.19.)호에 따라 영 시행 당시 사용승인을 받은 건축물로서 사용승인일로부터 20년 이상의 기간이 지난 건축물은 영 시행 후 2년 이내가 되는 시점인 ‘14. 7. 19일, 사용승인일로부터 10년 이상 20년 미만의 기간이 지난 건축물은 영 시

- 행 후 2년 6개월 이내가 되는 시점인 '15. 1. 19일이 점검의 기준일이 되는 것임
 나. 또한, 정비사업 등으로 점검을 유예하거나, 소규모 공동주택 지원사업 실시 등으로 점검을 같은 경우에도 점검 기준일은 변동 없음

건축물 유지·관리점검의 점검내용 해당법령 건 제35조/건 시 제23조의3

Q. 가. 건축물 유지관리점검의 내용은?

나. 타법에서 규정한 사항을 건축물 유지관리점검에 포함시킬 수 있는지 여부?

- A. 가. 「건축법」제35조 및 같은 법 시행령 제23조에 따라 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 법제35조제1항에 따라 유지관리 하여야 하며, 점검의 내용은 「건축법 시행령」 제23조의3에서 규정하고 있으며, 이는 항목별로 대지, 높이 및 형태, 화재안전, 구조안전, 건축설비, 에너지 및 친환경 관리 등으로 분류됨
 나. 건축물 유지·관리점검은 「건축법」제22조에 따라 사용승인 된 건축물이 사용승인 된 내용에 따라 적정하게 관리되고 있는지를 확인하기 위함으로 「건축법」에서 규정한 사항을 점검하는 것임. 다만, 「건축법 시행규칙별표24호의3서식(점검표)」의 “열손실방지”, “녹색건축인증”, “에너지효율등급인증”, “장애인 편의시설”은 타법에서 정한 사항을 점검토록 하고 있음

「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 등 타법에 정한 점검과 건축물 유지·관리 점검의 중복 여부

해당법령 건 제35조/건 시 제23조의3

Q. 「건축법」에 따른 유지관리점검이 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」이 정한 안전점검 또는 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」이 정한 소방점검과 중복 점검에 해당하는지 여부?

- A. 가. 「건축법 시행령」제23조의3에 따라 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」제2조제2호 또는 제3호에 따른 1종시설물 또는 2종시설물인 건축물은 점검 내용 중 동법동령동조 제3호에 따른 “구조안전” 항목의 점검을 생략
 나. 「건축법」에 따른 “화재안전” 점검은 피난시설 및 계단, 옥상광장 및 방화구획, 방화장애용도 제한, 건축물의 마감재료 등 건축계획과 관련한 내용이며, 「소방시설의 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」에 따른 소방점검은 소방 및 경보설비 등 소방설비 작동 여부에 대한 내용이므로 중복점검에 해당하지 않음

건축물 유지·관리 점검자의 자격요건

해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2/유지 기 제3.4 및 5.3

Q. 건축물 유지관리 점검자의 자격요건은?

- A. 가. 「건축법 시행령」제23조의2제1항에 따라 「건축사법」제23조제1항에 따라 건축사사무소개설 신고를 한 자, 「건설기술진흥법」제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」제9조제1항에 따라 등록한 건축 분야 안전진단전문기관은 점검을 수행할 수 있음
- 나. 「건축물 유지관리점검 세부기준」3.4에 따라 점검을 수행하는 자는 「건축법 시행령」제23조의2 제6항에 따른 점검자에 소속된 자여야 하며, 이 중 책임점검자는 「건축사법」에 따른 건축사, 「건설기술진흥법」에 따른 「건축분야 감리사」 및 「특급기술자」 이상의 자격을 갖춘 자여야 하며, 점검원은 별도의 기술자격 요건을 두고 있지 않음
또한, 「건축물 유지관리점검 세부기준」5.3에 따라 책임점검자 및 점검원은 동 기준 5.3.라의 어느 하나에 해당하는 교육기관에서 운영하는 “건축물 유지관리 점검 분야” 교육을 이수하여야 함

다중이용업소의 점검

해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2

Q. 건물의 일부를 다중이용업소로 이용하는 경우 점검의 내용과 점검의 범위는?

- A. 유지·관리 점검대상이 되는 건축물로서 건물의 일부를 다중이용업소로 이용하는 경우라 할지라도, 「건축법 시행령」제23조의3에서 규정한 모든 항목(대지, 높이 및 형태, 화재안전, 구조안전, 건축설비, 에너지 등)을 점검하여야 하는 것이며, 그 범위는 대지와 건축물 전부를 포함하는 것임

집합건축물의 점검

해당법령 건 제35조/건 시 제23조의2

Q. 주상복합아파트 등 관리주체가 복수로 존재하는 경우, 점검 이행을 위한 의견 조율에 어려움이 있으므로 상가와 아파트 또는 아파트와 오피스텔 등을 분리하여 점검이 가능한지 여부

- A. 유지·관리 점검대상이 되는 건축물로서 주상복합아파트 등과 같이 관리주체가 복수로 존재하는 경우라 할지라도, 건축물의 점검은 관리주체 간 의견 조율을 통하여 함께 이행되어야 하며, 다만 관리주체의 범위가 별동으로 독립된 경우에는 각각 구분하여 점검 시행 가능한 것임