

건축협정제도의 정착과 확산 정책

여혜진 부연구위원

요약

- 건축협정제도의 도입 취지
 - 열악한 접도 조건, 소규모 필지 여건에서 개별 필지로 주택 재건축을 추진할 경우 허용용적률을 확보하기 어려운 단독주택 밀집지역 등에서 필지단위 주택정비가 가능하도록 건축행위 환경 여건 개선을 통해 주민의 자율적인 주택 개량과 환경 관리 촉진
- 건축협정제도의 주요내용 및 특징
 - 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 법정 건폐율과 용적률 적용, 대지의 분할 제한 미적용으로 구획정리와 필지 정형화, 조경·진입도로·지하층 등의 통합 조성, 일조 확보를 위한 높이제한 완화 등 건축기준의 합리적 적용
 - 지구단위계획·정비사업계획 등 상위계획이 수립된 지역에서 점진적 도시정비 활성화
 - 건축심의를 통한 건축협정 인가 및 건축협정 관리대장 관리
- 건축협정제도 정착을 위한 '15년도 시범사업 추진
 - 서울 양천, 경북 영주, 부산 중구, 전북 군산의 시범사업을 통한 선도모델 발굴

정책제안

- 건축협정제도의 실효성 제고를 위해 도시재생사업 등 국가가 계획적으로 추진하는 사업구역, 신도시, 상업지 등으로 대상지역을 확대하고, 조례의 세부기준과 건축협정 승계시 소유권 분쟁을 방지하기 위한 부동산등기법 등 타법 개정
- 건축협정사업 활성화를 위해 주택도시기금 융자지원을 확대하고, 맞벽개발의 경우 취·등록세를 면제하는 등 실질적인 인센티브 마련

1 건축협정의 개념 및 제도 도입 취지

■ 건축협정의 개념

- 건축협정이란, 「건축법」 제77조의4에서 제77조의13의 내용에 따라 2개 이상의 대지에 대하여 토지 및 건축물 소유자(지상권자) 간 건축행위에 대한 협정을 체결하면 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 건축물을 신축·개축할 수 있는 정비수단
 - 1인이 둘 이상의 대지를 소유한 경우에 1인 협정 가능
 - 주민 간 협의를 통해 결정할 수 있는 건축협정은 건축물의 위치, 규모, 용도, 형태에 관한 사항과 건폐율, 용적률, 조경, 주차장, 부대시설 등에 관한 사항을 포함

■ 건축협정제도의 도입 취지

- 재개발·재건축 사업이 대규모 전면철거 방식으로 진행되면서 비교적 양호한 필지의 자력 갱신 가능성이 사라지는 문제
- 대부분의 단독주택 밀집지역은 열악한 점도조건, 부지의 향, 소규모 필지 등으로 인해 개별 필지로 주택 재건축을 추진할 경우 법적 허용 용적률을 확보하기 어려운 여건
 - 그러나 필지단위 주택정비방식인 현지개량방식 등은 정비구역단위의 도로 정비나 상하수도 정비 등 일부 기반시설 정비에 국한
- 주민의 자율적인 주택 개량과 주거지 정비·관리를 촉진하기 위해 주민 간 협정 시 정비 여건에 관련된 규정을 완화해주는 건축협정 제도를 2014년 10월부터 시행
 - 대지 내 공지, 건축물 높이 등 일부 건축기준을 합리적으로 적용하여 필지단위 주택 정비가 가능하도록 건축행위 관련 환경여건을 개선하고, 맞벽건축 등 다양한 방식의 건축행위가 활성화될 수 있는 단독주택지의 잠재력을 살리는 제도

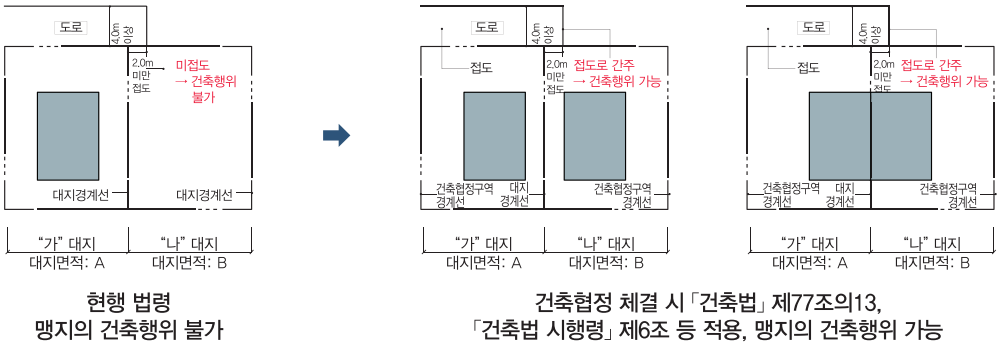
건축기준의 합리적 적용	점진적 도시정비 활성화	관리체계 마련
건폐율, 용적률 「건축법 시행령」 제6조	건축협정 가능 대상지역 「건축법」 제77조의4	맞벽건축 행정지원 「건축법」 제77조의13
맞벽건축 인센티브 「건축법」 제57조, 제77조의13	맹지 건축 가능 「건축법」 제77조의4	건축위원회 심의 및 인가 「건축법」 제77조의6
조경, 진입도로, 주차장 「건축법」 제77조의13		건축협정지원센터의 운영
높이 기준 「건축법」 제60조, 「건축법 시행령」 제86조, 건축조례		

「건축법」에 의한 건축협정제도의 주요 내용

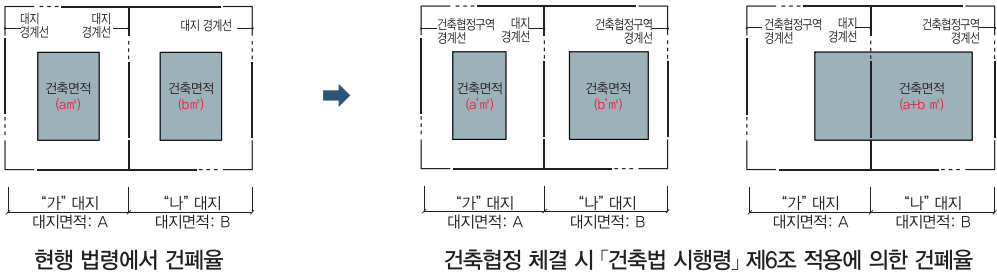
2 건축협정제도의 주요 내용 및 특성

■ 건축기준의 합리적 적용을 통한 주민자율의 주택 개량

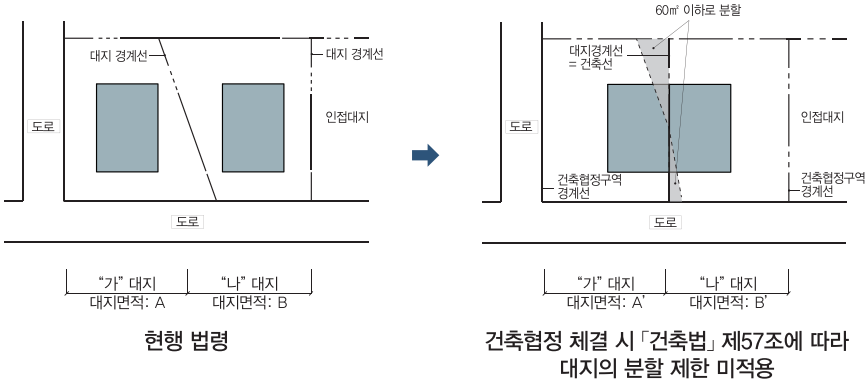
- 폭 4m 이상 도로에 접하지 못하는 맹지는 현행 법령 상 건축행위가 불가하나 접도 여건을 갖춘 연접필지와 건축협정을 체결하는 경우 하나의 대지로 간주되면서 접도 여건을 갖춘 조건으로 건축행위 가능



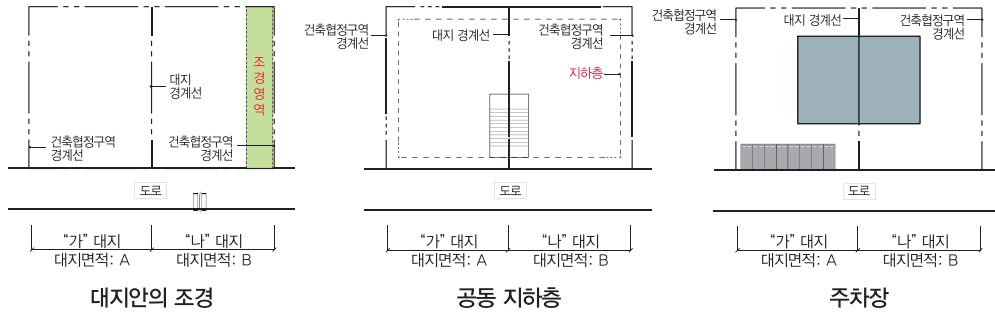
- 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 법정 건폐율과 용적률의 범위에서 합리적이고 탄력적인 대지 계획 수립 가능 (「건축법 시행령」 제6조)



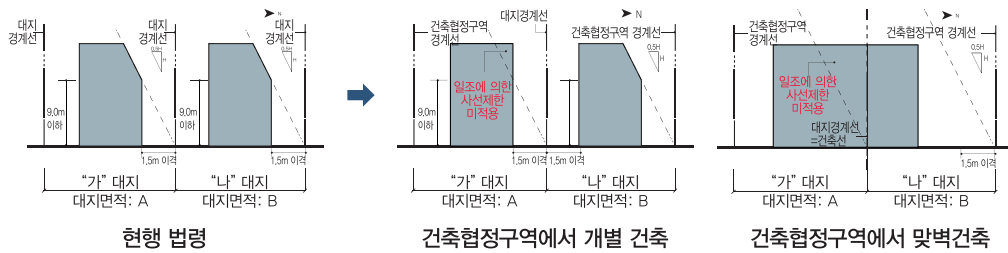
- 건축협정구역에서는 60㎡ 이하 대지의 분할 제한이 미적용되어 소규모 구획정리를 통해 필지 형태를 정형화하여 정비 여건을 개선하고 맞벽건축 가능



- 건축협정구역에서는 조경, 진입도로, 주차장, 지하층을 개별 건축물마다 적용하지 않고 통합적으로 적용 (『건축법』 제77조의13 3항 및 4항)

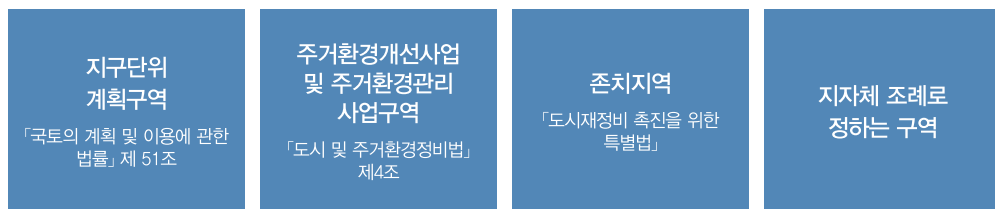


- 건축협정구역의 북쪽이 필지와 접하는 경우 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 따르나 건축협정구역 내의 건물 간에는 높이제한 미적용 (『건축법 시행령』 제86조)
 - 건축물 높이 9m 이하는 정북방향 대지경계선으로부터 1.5m 이상, 9m 초과부분에서 건축물 높이의 1/2 이상 이격해야 하며, 맞벽건축의 경우 미적용



■ 필지단위 주택정비를 통한 점진적 도시정비 활성화

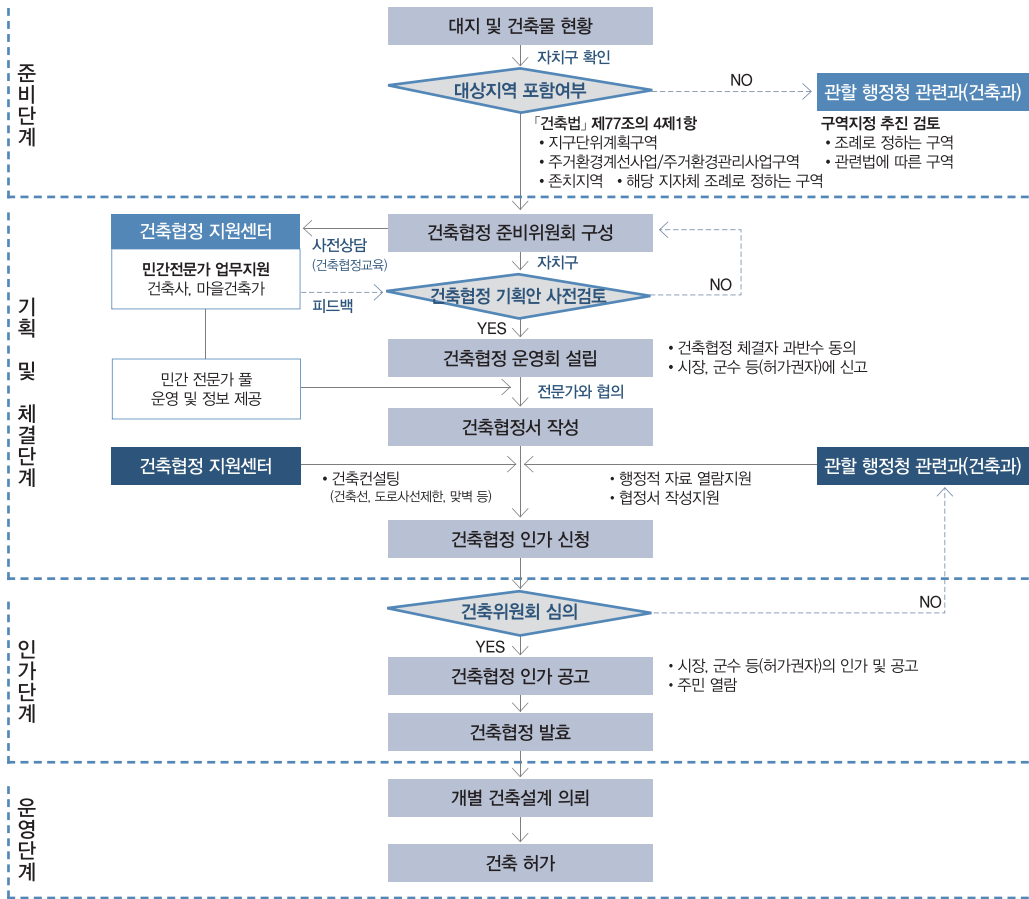
- 지구단위계획이나 정비사업계획이 수립되어 있어서 종합적인 관리가 가능하고, 주거환경개선사업 등 주거지 정비사업에서 기반시설 확충에 공공재정을 투입할 때 건축협정을 함께 추진하여 주택과 기반시설이 함께 개선되는 시너지 창출
 - 지자체 조례로 정하는 구역은 시·군·구청장이 구획정리사업구역 등 도시 및 주거환경 개선이 필요하다고 인정되는 구역



건축협정을 체결할 수 있는 지역 또는 구역

■ 건축협정 관리체계를 통한 주거환경의 집단적 관리

- 건축협정운영회 설립과 건축협정의 건축심의 등 건축협정 추진절차 관리
 - 건축협정을 맺고자 하는 대지 및 건축물이 「건축법」 제77조의4 제1항에 의한 대상지역에 포함되면, 건축협정준비위원회를 구성하고 건축협정 기획안을 작성
 - 대상지역에 포함되지 않을 경우, 관할 행정청이 지자체 조례로 정하는 구역 혹은 관련법에 따른 구역지정 추진을 검토
 - 건축협정을 체결하고자 하는 주민은 건축협정운영회를 설립하여 인가권자에게 신고하고, 건축협정지원센터와 민간전문가의 컨설팅을 받아서 건축협정서를 작성하여 건축협정 인가신청을 진행
 - 건축위원회 심의를 통과하면 허가권자가 건축협정 인가를 공고하고 건축협정 발효
- 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 건축하는 경우 건축허가 절차를 공동으로 통합하여 적용 (「건축법」 제57조, 제77조의13 1항 및 2항)
- 건축협정과 경관협정을 함께 추진하는 경우 건축협정 심의로 인정 (「건축법」 제77조의12)



건축협정사업 추진절차

3 건축협정제도의 운용과 정착

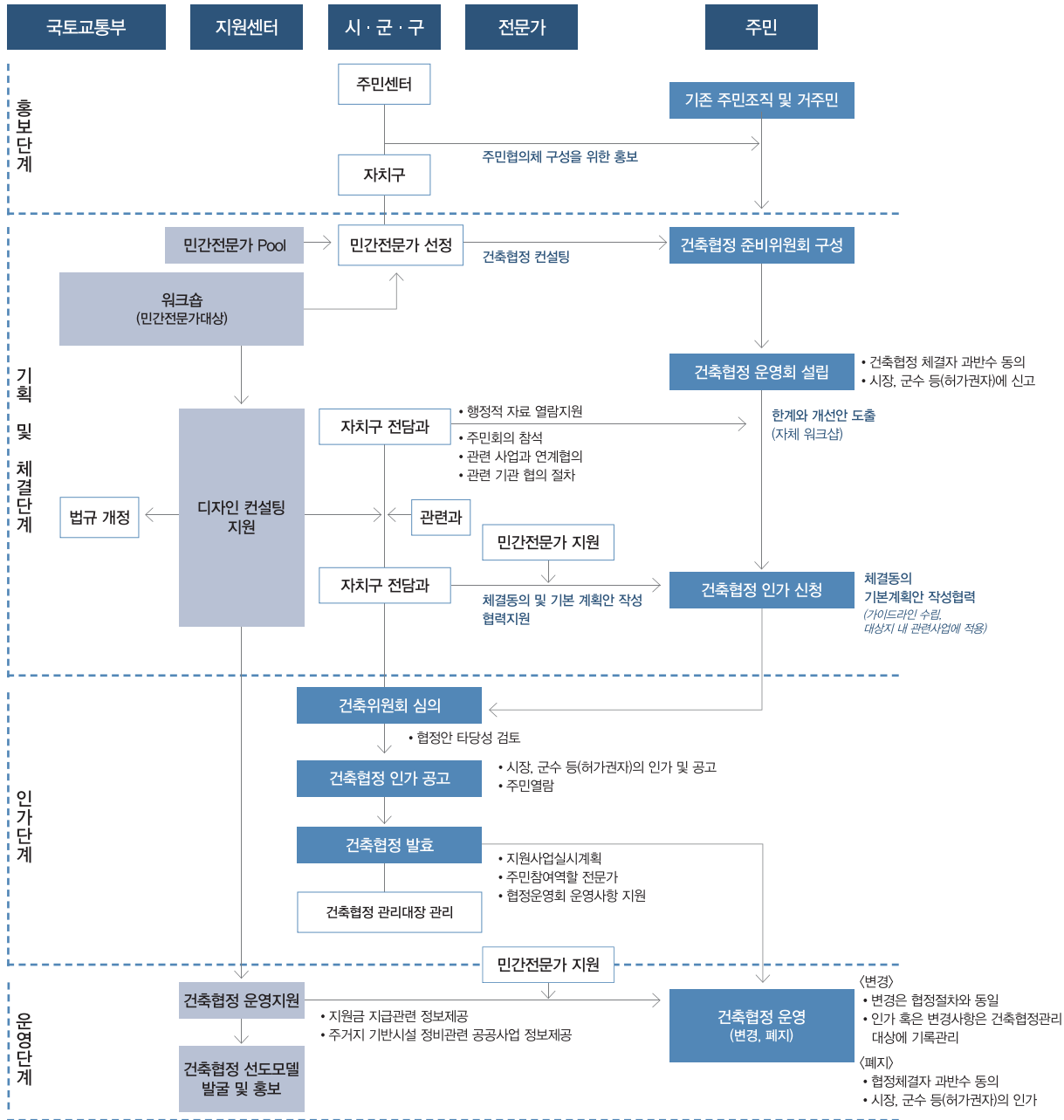
■ 건축협정제도 정착을 위한 시범사업 추진

- 정비가 필요한 주거지의 필지단위 주택정비를 촉진하고 양호한 단독주택지의 주민 자율적 참여에 의한 주거환경 관리로 건축협정제도의 실효성을 파악하고자 2014년 12월 건축협정 시범사업 지원대상을 선정
 - 서울 양천구 목동은 SH공사가 소유한 매입임대다가구주택 2필지에 대한 1인 협정 사업으로 맞벽으로 건축하고 주차장과 조경 등을 공동으로 설치하면 전용면적이 넓어지고 보다 쾌적한 주거환경이 마련될 것으로 기대
 - 경북 영주시 영주2동은 도시재생선도지역 내 지적 불부합지에 대한 불법건축물을 양성화하고 기반시설을 정비하면서 동시에 건축협정 시범사업을 추진하여 도로가 없는 단독주택을 포함한 3개 필지의 문제를 해소하고 개별 주택을 개량하여 종합적인 주거환경 개선 예상
 - 부산 중구 보수동1가는 경사가 급하고 50㎡미만의 과소필지와 맹지가 있어 개별 대지 차원에서 재건축이 어렵지만 경관협정이 추진되고 있고, 구유지가 포함되어 부산 중구를 중심으로 구릉지 밀집주거지의 주택개량 선도모델 기대
 - 전북 군산시 월명동은 도시재생선도지역에 위치한 40년 이상 된 점포주택 리모델링을 통해 기존 도시골격을 유지하면서 주택개량과 가로경관을 개선

‘15년도 건축협정 시범사업 지원대상의 도시계획, 필지, 건축현황

구분	항목		서울 양천구		경북 영주			부산 중구					전북 군산						
도시 계획 현황	용도지역, 지구, 구역		제2종일반주거 지역(7층 이하)		제1종일반주거지역			제3종일반주거지역 최고고도지구(노면 이하)					제2종일반주거지역						
	지목현황		대		대			대, 도					대						
	정비사업 지정현황		목1주택재건축 정비구역		도시재생선도지역			보수6 주거환경개선 정비구역 경관협정사업구역					도시재생선도지역						
필지 및 건축 현황	소유		SH공사(1인협정)		주민 3인			주민 4인, 부산중구					주민 5인						
	필지 현황	필지면적(㎡)	149	145	149	145	186	45.7	44.7	45.1	44.7	10	43	83	271	162	119	122	
		필지형태	정형	정형	비정형	비정형	비정형	정형	정형	정형	정형	비정형	비정형	비정형	비정형	정형	비정형	비정형	
	접도여건(4m기준)		접도	접도	접도	미접도	접도	접도	접도	미접도	미접도	－	접도	접도	접도	접도	접도	접도	
	건축물 현황	용도	주용도	다가구 주택	다가구 주택	주택	주택	주택	나대지	주택	주택	나대지	사설 도로	주택, 근생	근생	주택, 근생, 창고	근생	주택, 근생	
		면적	건축면적(㎡)	66.33	66.33	－	132.61	－	－	29.42	29.49	－	－	41.32	48.27	－	97.13	67.68	90.57
			연면적(㎡)	198.99	198.99	－	132.61	－	－	61.82	59.18	－	－	41.32	48.27	109.15	97.13	67.68	90.57
			건폐율(%)	44.52	45.74	－	91.46	－	－	－	－	－	－	96.09	58.16	－	59.96	56.87	74.24
			용적률(%)	89.03	91.49	－	91.46	－	－	－	－	－	－	96.09	58.16	－	59.96	56.87	74.24
			층수	2층	2층	1층	1층	1층	－	3층	2층	－	－	1	1	1	1	1	1
			준공연도	'90	'90	－	'85, '79	－	－	'77	'76	－	－	'62	'98	'30, '71	'40	'71	'30
			허가여부	허가	허가	무허가	허가	무허가	－	허가	허가	－	－	허가	허가	허가	허가	허가	허가

- 국토교통부, 건축협정지원센터(건축도시공간연구소), 시·군·구, 전문가, 건축협정운영회(주민)의 협력을 통한 건축협정 시범사업 추진 및 다양한 선도모델 발굴
 - (국토교통부, 건축협정지원센터) 민간전문가 풀 운영 및 정보제공, 건축협정 워크숍 및 디자인 컨설팅 등 지원
 - (시·군·구, 건축협정운영회) 건축협정 추진절차에 따라 운영(필요시, 건축조례 개정)
 - (전문가) 건축협정 컨설팅 및 건축협정서 작성 참여, 건축협정 운영 지원



건축협정 시범사업 추진체계

4 건축협정제도 확산을 위한 정책 및 제도개선 방안

■ 건축협정제도의 실효성 제고를 위한 제도 개선

- 건축협정을 체결할 수 있는 대상지역 확대 필요
 - 노후 건축물이 밀집한 단독주택지는 부지가 대부분 부정형이고 도로가 접해 있지 않아서 건축협정제도로 건축물을 정비할 수 있는 가능성이 높지만, 지구단위계획구역이나 정비사업구역에 해당되지 않는 곳이 많은 상황
 - 건축협정 대상 지역을 도시재생사업지역, 도시활력증진지역개발사업과 같은 국가가 계획적으로 추진하는 사업구역, 신도시, 상업지 등으로 확대할 필요
- 세부기준 도입 및 타법 개정 추진
 - 지방자치단체 건축조례에 건축협정 구역 지정 및 심의세부기준 도입
 - 건축협정시 대지의 분할제한 미적용 「건축법」 제57조가 실효력을 갖추기 위해서는 인접필지 등가교환 또는 부분 거래 시 기준이 되는 토지가 감정지표 등 세부기준 필요
 - 현행법으로는 건축협정 승계시 소유권에 관한 민사소송 우려가 있으므로 「부동산등기법」 제3조를 개정하여 등기부등본에 등기할 수 있는 권리사항에 건축협정을 포함

■ 건축협정 인센티브 강화를 통한 지속성 담보

- 주민 자율의 건축협정사업 활성화를 위해서 건축기준 특례 이외에 실질적인 인센티브 마련
 - 건축협정구역의 맞벽개발의 경우 이주문제, 세입자 문제 해결에 어려움이 예상되므로, 주택도시기금 등 융자지원 확대 필요
 - 건축협정구역 내 필지 정리를 위한 토지의 분할·매매는 건축협정을 통해 부정형 필지를 정형화하고 맞벽건축을 하는 등 필지단위 주택개량 여건을 개선하기 위한 방법이므로 현재 취·등록세 면제가 바람직

여혜진 부연구위원(031-478-9840, hjyeo@auri.re.kr)

