

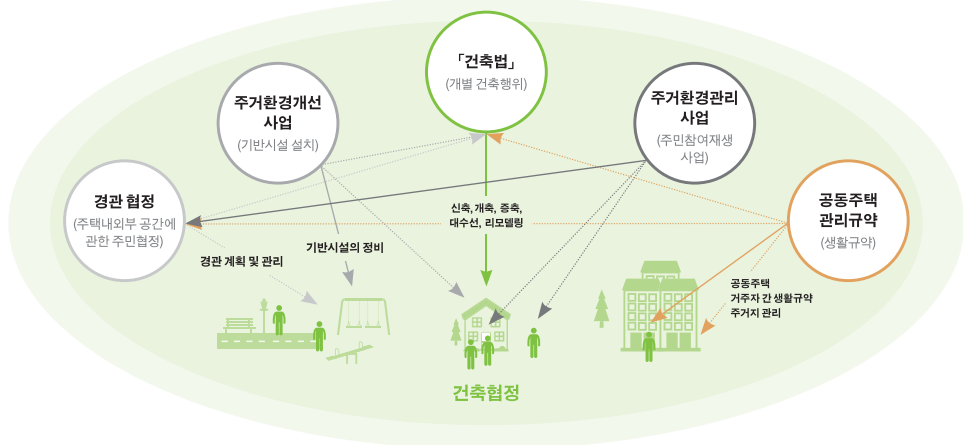
건축협정제도의 이해와 활용

성은영
건축도시공간연구소
연구원

들어가며

건축협정제도는 2014년 1월 「건축법」 개정을 통해 도입되어 10월부터 시행되고 있다. 건축협정은 연접한 2개 이상의 토지와 건물을 가진 소유자들이 함께 ‘건축행위와 건축물에 대한 세부사항’들을 정하는 협정을 맺으면 건축행위 시 「건축법」상의 특례 및 완화를 적용받을 수 있는 제도이다. 또한 「건축법」 특례 및 완화 적용 시 기존 철거식 정비를 통해 확보하였던 기반시설의 정비와 함께 개별 필지의 주택개량을 유도하는 한편, 공동주택에서 관리규약을 통해서 주민의 공동생활을 관리하던 것을, 모두 개별 법률인 「건축법」에 근거하여 추진할 수 있다.

정비사업(기반시설) + 건축행위(주택) + 생활규약(주민) = 건축협정



건축협정의 제도적 특징

이러한 ‘건축협정’의 등장은 거주자가 자신의 집과 동네를 개선하고 관리하는 주체가 되도록 유도하는 주요 동인이 될 수 있을 것으로 전망된다. 그러나 건축협정제도는 이렇게 건축행위와 건물에 관한 많은 법률 및 주거지 정비·관리에 관한 다양한 제도들에 관련되어 있어 일반인이 이해하기 쉽지 않으며, 이에 따라 주민 협의 등 진행과정에서도 상당한 시간이 소요될 것으로 예상된다. 이에 이 글에서는 건축협정제도의 제도적 특징과 법률사항 등의 해설을 통해 신규 제도의 이해를 돕고자 한다.

건축협정제도의 주요 내용

체결 주체

건축협정은 토지 및 건축물의 소유자들이 건축물을 건축, 대수선 혹은 리모델링하고자 할 때(「건축법」 제77조의 4) 건축협정운영회를 설립하여(「건축법」 제77조의 5) 「건축법」의 특례 적용 및 적용의 완화를 받기 위하여 주민 간 맺는 건축행위에 대한 약속이다. 이러한 내용으로 체결된 건축협정은 구역 전체의 토지와 건축물의 재산권 행사에 영향을 미친다. 따라서 구역 전체의 토지와 건축물 소유자, 그리고 지상권이 설정된 경우 지상권자 전원의 합의가 필요하다. 하지만 최소 2개 이상의 대지에 적용될 수 있으며, 여러 개의 대지와 건축물에 대한 소유자가 1인일 경우 1인 협정도 가능하다.

대상지역

건축협정을 체결할 수 있는 대상지역은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정한 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제2호 가목 및 마목에 따른 주거환경개선구역 혹은 주거환경관리사업구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조 제6호에 따른 재정비촉진지구 중 존치지역이다. 또한 건축 인·허가 및 건축협정의 승인권한을 가진 허가권자가 소유자 등의 합의에 의해 도시 및 주거환경개선에 필요하다고 인정하여 지방자치단체 조례로 정하는 구역에서도 체결할 수 있다. 지역에 따라서는 기반시설의 정비 및 확충, 노후주거지의 관리 등을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업구역에서 해제된 지역이나 도시계획시설의 장기미집행 지역 등에 대해 건축협정구역의 추가도 고려해 볼 만하다.

협정 내용과 체결 절차

건축협정을 법적으로 인정받기 위해서는 건축물의 건축·개량·보수에 관한 사항, 그리고 각 건축물의 위치나 용도·형태·의장 및 부대시설 등에 관한 사항을 협정을 통해 구체적으로 약속하는 건축협정서를 작성하여야 한다.

건축협정서의 내용

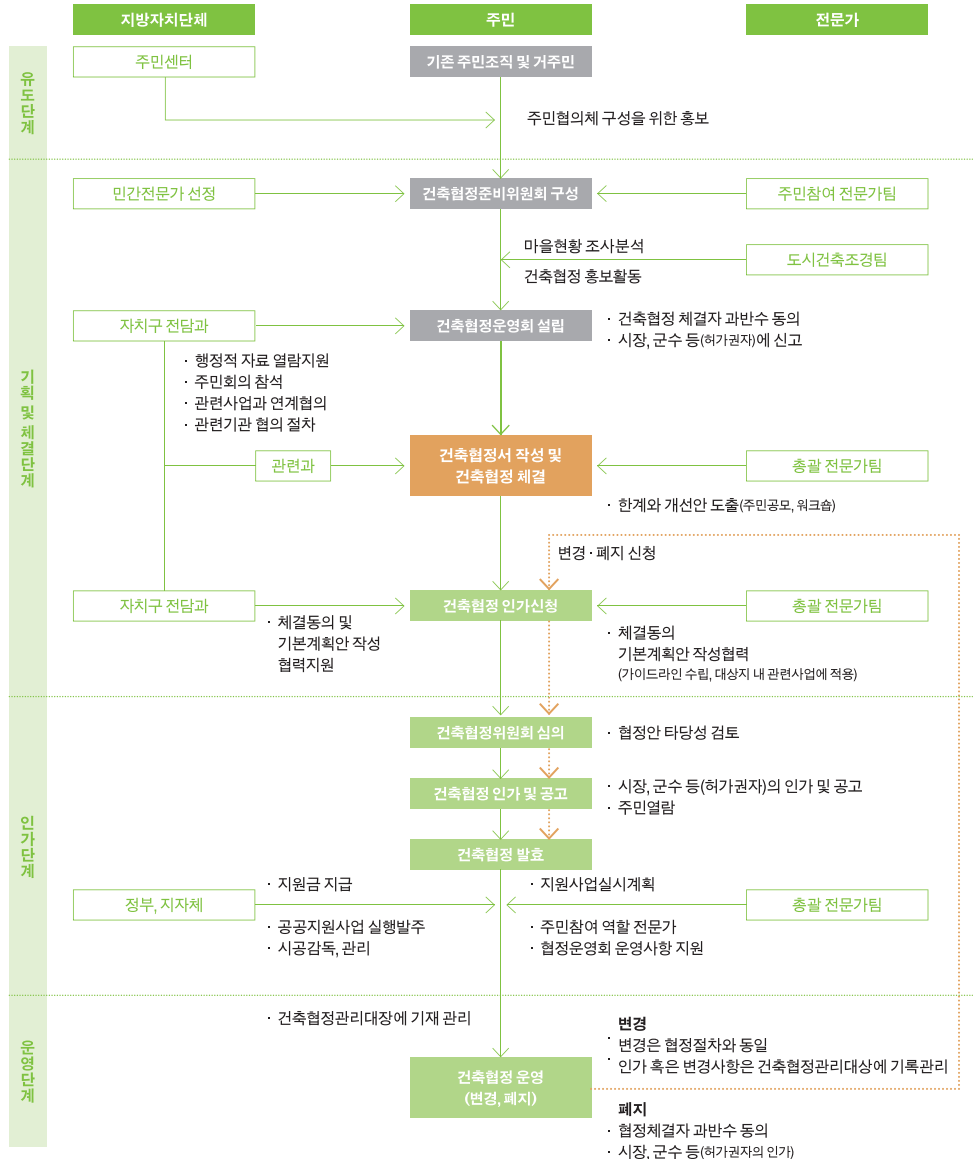
1. 건축협정의 명칭
2. 건축협정 대상 지역의 위치 및 범위
3. 건축협정의 목적
4. 건축협정의 내용
 - 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 사항
 - 건축선
 - 건축물 및 건축설비의 위치
 - 건축물의 용도, 높이 및 층수
 - 건축물의 지붕 및 외벽의 형태
 - 건폐율 및 용적률
 - 담장, 대문, 조경, 주차장 등 부대시설의 위치 및 형태
 - 차양시설, 차면시설 등 건축물에 부착하는 시설물의 형태
 - 맞벽건축의 구조 및 형태
 - 그 밖에 건축물의 위치, 용도, 형태 또는 부대시설에 관하여 건축조례로 정하는 사항
5. 건축협정을 체결하는 자의 성명, 주소 및 생년월일
6. 건축협정운영회의 명칭, 대표자 성명, 주소 및 생년월일
7. 건축협정의 유효기간
8. 건축협정 위반 시 제재에 관한 사항
9. 기타(건축협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항)

건축협정에 대한 협의와 협정서 작성의 필요에 따라 건축협정 체결자의 과반수 동의를 받아 대표자를 선임하여 건축협정운영회를 별도로 설립하고 운영할 수 있다(동법 제77조의 5). 건축협정 체결자 또는 건축협정운영회 대표자는 건축협정서를 작성하여 건축협정의 인가 신청을 하고, 해당 지방자치단체의 건축위원회 심의를 통한 건축협정인가권자*의 인가 시 건축협정 체결이 완료된다.

* 건축 인·허가권자인 해당 특별자치시장 또는 시장·군수·구청장 등이다. 다만, 건축협정 체결 대상 토지가 둘 이상의 특별자치시 또는 시·군·구에 걸치는 경우 건축협정 체결 대상 토지면적의 과반(過半)이 속하는 지역의 허가권자에 해당되며, 이 경우 인가 신청을 받은 건축협정인가권자는 건축협정을 인가하기 전에 다른 특별자치시장 또는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

인가된 건축협정서의 내용을 변경하거나 소유자 변경 등에 따른 승계, 유효기간 후 갱신 등을 관리하는 절차는 체결 절차와 동일하다. 다만 건축협정을 폐지하고자 할 때는 협정체결자 과반수의 동의만으로도 폐지 신청은 가능하며, 이후 심의와 폐지 인가 절차는 체결절차와 동일하다. 건축협정서의 인가·변경 등의 건축협정에 관한 모든 사항은 별도의 건축협정관리대장을 통해 관리한다(동법 시행규칙 제38조의 10).

건축협정 체결 및 운영 절차



건축협정의 준수 및 승계

건축협정이 체결된 대지에서 건축물의 건축·개량·보수 행위를 하거나 건축물의 위치·용도·형태·의장 등을 변경하는 행위를 할 경우 인가된 건축협정의 내용에 준하는 범위에서 할 수 있다(「건축법」 제77조의 10). 건축협정 대상이 되는 토지 또는 건축물의 소유자 등으로부터 권리를 이전 또는 설정을 받은 자는 건축협정 체결자로서의 지위를 승계하지만 건축협정에서 이에 대한 별도의 사항을 정한 경우에는 건축협정 사항을 따른다.

관련 타 법제 및 계획과 건축협정의 관계

「경관법」에 의한 경관협정을 함께 체결하고자 하는 경우에는 경관협정 사항을 반영하여 인가신청을 할 수 있으며, 건축협정에 대한 인가 시 건축위원회와 경관위원회가 공동심의하여 건축협정의 인가를 경관협정의 인가로 갈음할 수 있다. 건축협정의 내용은 상위 계획인 도시·군관리계획과 지구단위계획을 준수해야 하며, 건축협정 대상인 지구단위계획구역과 주거환경개선구역 등에 수립된 도시정비계획, 그리고 건축협정인가권자가 소유자들이 건축협정을 효율적으로 추진하기 위해 수립한 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획 내용을 위반할 수 없다.

건축협정구역에 대한 계획 및 사업 지원

지방자치단체는 건축협정을 효율적으로 체결할 수 있도록 건축협정구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획을 수립할 수 있으며(「건축법」 제77조의 11), 도로 개설과 정비 등 건축협정구역 안의 주거환경 개선을 위한 사업비용의 일부를 지원할 수 있다.

건축협정구역에 대한 「건축법」 특례 및 완화 적용

건축협정구역에 대해서는 협정사항의 준수를 담보로 하여, 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 건축행위 및 건축행정에 관한 「건축법」의 일부 조항에 대하여 특례 및 완화 적용이 가능하다. 먼저 건축협정구역에 대해서는 대지의 분할 제한이나 건축물의 사선제한과 관련된 규정을 적용하지 않으며, 건축물에 대한 건축기준과 건폐율 및 용적률을 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 적용할 수 있다. 또한 맞벽건축 시에는 건축

협정구역의 건축행위에 대한 건축 행정의 일괄처리도 가능하다. 이에 따라 부정형의 필지이거나 접도 상황이 좋지 않아서, 집이 낡고 주거환경이 좋지 못해도 현행 「건축법」상 재건축하기 어려웠던 노후주거지에 대해서도 할 수 있는 건축행위의 범위가 확대될 전망이다. 건축행위 여건이 개선될 것이다.

건축협정 수립 시 「건축법」 적용 특례 및 완화

적용 대상	특례 및 적용의 완화	관련 법 조항 내용
건축 협정구역 전체	건폐율 및 용적률 적용의 완화	「건축법」 제55조(건폐율), 제56조(용적률) : 건축협정이 체결된 구역을 하나의 대지로 간주하여 건폐율 및 용적률 적용
	대지의 분할 제한 미적용	「건축법」 제57조(대지의 분할) : 건축물이 있는 대지에서 기준에 못 미치게 분할할 수 없다는 조항을 건축협정구역에 대하여 적용하지 않음
	건축물의 사선제한 미적용	제60조(건축물의 높이제한) : 도로에 의한 사선제한 조항을 건축협정구역에 대하여 적용하지 않거나 조례가 정하는 바에 따라 별도의 높이로 정할 수 있음
	건축물의 건축 기준 통합 적용	제42조(대지의 조정), 제44조(대지와 도로와의 관계), 제53조(지하층의 설치), 「주차장법」 제19조 (부설주차장의 설치)를 건축협정구역에 대하여 하나의 대지로 간주하여 적용
맞벽 건축시	건축허가 공동 신청	제11조(건축허가)
	허가 신청한 건축물 전부 또는 일부를 통합 적용	· 제17조(건축허가 등의 수수료) · 제21조(착공신고 등) · 제22조(건축물의 사용승인) · 제25조(건축물의 공사감리)

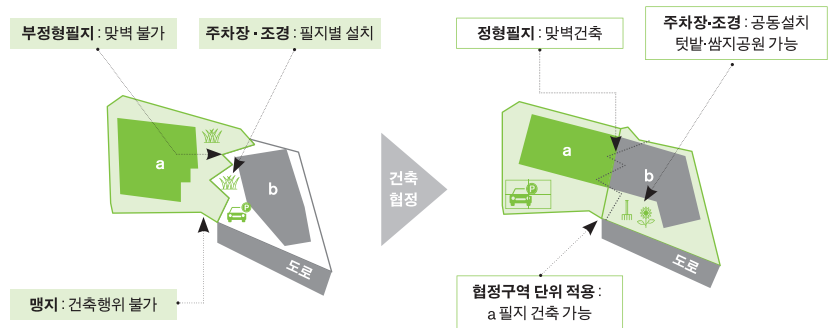
자료: 「건축법」(법률 제12968호) 및 동법 시행령, 시행규칙과 성은영 외(2013, p.36)를 참고로 재작성

특히 2개 이상의 필지로 이루어진 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 건축기준을 적용함으로써 이웃 대지와 함께 맞벽건축을 할 경우 상당한 용적률 상승효과가 예상된다. 또한 「건축법」 제57조에 의한 대지분할 제한을 적용받지 않을 수 있으므로 필지 간 면적교환이 가능하여 부정형의 필지선을 정리한 후 이웃과의 맞벽건축을 통해 추가적인 공지를 확보할 수 있다. 맹지의 경우에도 협정을 체결한 필지들을 모두 하나의 대지로 간주할 수 있으므로 협정 대상 필지 중 하나 이상이 맹지가 아니라면, 건축기준을 하나의 필지로 간주하여 건축행위를 할 수 있다.

필지별로 적용되는 주차장, 조경 등도 건축협정구역 내에 효율적으로 배치하여 공간의 활용도를 높이고 여유롭게 활용할 수 있다. 건축물의 높이산정 시 도로의 사선제한을 적용하지 않을 수 있는 데다 특정 높이를 지역의 건축조례로 정할 수 있으므로, 지역 도시계획 목적에 부합하는지 살피고 주변과의 조화를 고려하여 조례가 정하는 범위 내 높이로 건축이 가능하다.

이 밖에 건축협정 체결 후 맞벽건축을 할 경우에는 구역 내에서 행해지는 모든 건축행위에 대하여 하나의 필지에 대한 행위로 간주하여, 인·허가와 신고 등 행정절차를 한 건으로 통합하여 일괄 처리할 수 있다.

건축협정 구역에 대한 「건축법」 적용 시 건축가능 행위 변화



- | | | |
|--------------|----------------------|------------------------------------|
| ① 필지 | : 부정형필지(맞벽 불가) | → 정형필지(맞벽 가능) |
| ② 도로 | : 각각 적용(A필지 행지 건축불가) | → 협정구역(A+B)을 하나의 대지로 적용(A필지 건축 가능) |
| ③ 주차장·조경 | : 필지별 설치 | → 공동 설치(공동 텃밭·쌈지공원 가능) |
| ④ 건축물 높이 | : 도로너비×1.5 이내 | → 조례로 정함(도시계획을 고려 규정) |
| ⑤ 용적률·건폐율 | : 필지별(A, B) 적용 | → 협정구역(A+B)을 하나의 대지로 적용 |
| ⑥ 허가·감리·사용승인 | : 각각 적용 | → 협정지 단위로 일괄(One-stop) 적용 |

자료: 성은영 외, 2013, p.39 참고 재작성

건축협정제도의 의의와 활용 가능성

건축협정제도는 필지의 규모나 개수에 관계없이 「건축법」에 근거하여 소규모 주거지 정비도 가능하고, 주거지 정비 및 관리가 시급한 취약지역에 대해 공공이 우선적으로 지원할 근거도 될 수 있다는 강점이 있다. 또한 생활환경을 기반으로 한 주민약속을 법률상 효력을 갖도록 제도화함으로써 공동주택의 생활규약과 경관협정, 지구단위계획에서 건축지침에 해당하는 주민 간 공간 활용 및 행위 규정에 대한 강력한 약속이 될 수 있다.

특히 주거지 정비사업에서 공공재정 투입 효율성을 확보하거나, 과밀 주거지의 리모델링 활성화를 위한 성능담보 기준으로, 노후주거지의 마을단위 정비 및 관리계획의 수단으로 적극 활용할 수 있다. 1인 협정 시에는 새로운 수요에 대응하는 소규모 정비사업의 활성화를 기대할 수도 있다. 따라서 노후주거지의 각종 마을만들기 수단이자 신도시의 경관 및 환경 관리 수단으로 다양하게 활용될 수 있을 것이다.

건축협정에 대한 기대와 우려

하지만 건축협정의 체결을 통해 「건축법」의 특례와 완화를 적용받은 후 건축협정이 굴레가 될 수 있다는 것도 상기해야 한다. 건축협정이 건축행위가 불가능한 대지에 밀도의 상향적용을 가능하게 했지만, 건축협정구역의 일부에 통합하여 조성한 조정이나 주차장(특히 공동 개발된 지하주차장) 등은 협정 체결자의 소유권 이전이나 유효기간 만료 시 승계나 갱신·폐지를 어렵게 할 수도 있다. 또 이미 특례를 적용받은 건축물이 노후하고 열악해졌을 때 그 이상의 특례가 주어지지 않는다면 주민 주도의 정비가 이루어지지 않을 수도 있다. 결과적으로 이러한 우려들이 건축협정의 체결 가능성을 감소시킬 수 있으며, 양호한 생활환경 자체보다는 수익성을 추구하는 상업적인 의도로 왜곡되어 활용되는 결과가 나타날 수도 있다.

건축협정제도가 본래의 취지대로, 법률의 특례와 완화 적용을 통해 기회비용을 증가시켜 자신이 사는 주거지의 환경과 생활을 자체적으로 관리하는 사회적 체계로 작동하기 위해서는, 건축협정을 신흥 주택정비사업이 아니라 주민주도의 다양한 주거지 관리 수단의 하나로써 이해하는 일부터 시작해야 한다. 건축협정은 모든 열악한 주거지를 정비할 수 있는 도깨비 방망이가 아니며 황금알을 낳는 거위는 더더욱 아니다. 단지 내 집과 우리 동네를 살기 좋고 아름답게 가꾸어 가기 위해 이웃과 맺는 ‘함께 살기 약속’일 뿐.

참고문헌

- 1 성은영·임현성, 「건축협정제도의 활용 방안」, 『auri brief』 제82호, 건축도시공간연구소, 2013.
- 2 성은영·임현성, 『생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정제도 연구』, 건축도시공간연구소, 2013.