

건축협정 시범사업 추진과 향후 발전방향

여혜진
건축도시공간연구소
부연구위원

들어가며

2014년 10월 건축협정제도가 시행됨에 따라 주민 간 협정을 맺게 되면 그 간 건축행위 여건이 열악하거나 소유주의 부담능력 한계로 추진되지 못 하던 필지단위 주택정비가 활성화되고 주민 자율에 의한 집단적인 주거 환경 관리가 이루어질 것으로 기대되고 있다. 이러한 기대는 규제개혁위원회가 주관하는 제2차 규제개혁장관회의(2014.9.)에 보고되면서, 건축 규제 혁신의 일환으로 증폭되고 있는 듯하다. 규제개혁위원회에 따르면, 건축협정을 통해 맞벽건축과 주차장 공동설치 등으로 공사비 절감이 가능하고, 임대료가 높은 1층 전면 면적이 확대되어 사업성도 약 10% 제고 되는 효과를 기대할 수 있다.*

이러한 기대가 있는 반면 맞벽건축을 통한 주택정비 시 건축특례 및 완화조항에 초점이 맞추어져 있어 법의 악용 가능성도 배제할 수 없는 상황이다. 이는 1980년대 다세대·다가구주택, 1990년대 후반부터 2000년대 초반 사이 도시형생활주택의 규제완화에 따른 공급확대와 난개발로 제도가 목적하는 것과 다른 부정적 외부효과가 커졌던 것과 유사한 양상이 벌어질 수 있다는 우려를 낳고 있다.

건축협정 시범사업의 추진 경위

새로운 제도의 도입에 대하여 이러한 기대와 우려가 공존하는 시점에서 건축협정 시범사업을 추진하게 되었다. 건축협정 시범사업을 추진하는 목적은 제도의 실효성을 검증하여 향후 제도를 보완할 사항을 발굴·개선하고, 건축

협정사업을 홍보하여 주민 자율에 의한 건축협정사업을 정착시키기 위함이다. 이에 국토교통부는 2014년 11월 건축도시공간연구소를 건축협정지원센터로 지정하고, 2014년 9~12월 1차 및 2차 지자체 수요조사를 거쳐 지원한 지자체를 대상으로 건축 관련 전문가로 구성된 평가위원회 심사를 통해 4곳을 2015년도 건축협정 시범사업 지원 대상으로 선정하였다.

시범사업 대상지는 국가가 지원하는 건축협정 시범사업을 통해 주민 자율적 건축협정 정착과 확산을 기대함에 따라 도시계획 현황, 필지 현황, 건축물 현황 등 대상지가 건축협정사업의 효과를 보여주기에 적절한지를 평가하고, 지자체의 추진의지 등 사업의 실현 가능성을 고려하여 선정하였다. 또 건축협정사업으로서 선도모델의 효과 및 주변 지역으로의 확대 가능성 등 파급효과를 고려하였다. 다만 「건축법」에 따른 건축협정 체결가능 대상지역이 아닌 지역도 선정되었는데, 이는 건축협정의 다양한 가능성과 문제점을 파악하고 제도의 정착과 확대에 필요한 과제를 도출하기 위해 다양한 유형의 대상지를 고려하였기 때문이다.

건축협정 시범사업 대상지의 특징

이번에 선정된 건축협정 시범사업 대상지는 서울 양천구, 경북 영주시, 부산 중구, 전북 군산 등 4곳으로 일반적인 재건축이나 재개발제도로는 주택개량이 어렵고, 주민과 지자체의 추진의지가 큰 지역들이다. **

서울 양천구

서울 양천구 사업 대상지(제2종 일반주거지역, 7층 이하)는 SH공사가 소유한 매입임대 다가구주택 2필지이다. 1인 건축협정 사업으로서 맞벽으로 재건축할 계획이다. 맞벽건축을 하면 민법에 의한 인접경계로부터 50cm 이격을 하지 않아도 되기 때문에 법적 허용 건폐율과 용적률을 최대한 확보할 수 있어서 매입임대 다가구주택의 전용면적 증대 효과를 기대할 수 있다. 또한 주차장과 조경 등을 공동으로 설치하여 보다 쾌적한 주거환경을 조성할 계획이며, 공유 테라스 등 공동체성이 있는 공공공간을 조성하여 새로운 주거 트렌드에 대응하는 주택모델로 실험하고 있기도 하다. 이 사업은 재건축 시기가 도래한 많은 매입임대 다가구주택 재건축에 대한 새로운 사업방식을 선도하는 모델로도 검토되고 있다.

* 「제2차 규제개혁장관회의·도시 및 건축규제 혁신 방안」, 국토교통부 보도자료, 2014.9.3, p.16.

** 시범사업 대상지는 추진 여건에 따라 변동가능함.



서울의 SH 노후 다가구임대주택을 활용한 건축협정 시범사업 대상지 일대



영주의 구성마을 건축협정 시범사업 대상지 일대

경북 영주시

경북 영주시 사업대상지(제1종 일반주거지역)는 도시재생선도지역 내 구성마을의 맵지가 포함된 3필지이다. 건축협정이 체결되면 3개 필지를 하나의 대지로 간주하여 개발 불가능지의 개발여건을 살리는 건축협정의 장점을 전형적으로 보여줄 수 있는 사례이다. 대상지의 모든 필지는 모두 비정형인데, 지적 불부합지와 불법 건축물이 많고, 한 필지에 건축물이 2동씩 구성되어 있는 등 대체로 건폐율(60%)은 초과한 반면 용적률(200%)은 미달되어 있기 때문에 건축협정을 통한 주거지 정비의 효과를 가늠해 볼 수 있을 것으로 보인다.

또한 영주시의 추진의지가 매우 높은 편인데, 도시재생선도지역 사업의 환경개선 목적에 부합하도록 건축협정을 통한 다세대주택 건설을 유도하고 있다. 이는 소유주의 노령화와 가구별 부담능력을 고려한 건축비 부담 완화를 위해서이기도 하다. 도시재생선도지역 사업의 일환으로 건축협정 시범사업이 추진되는 것이기 때문에 주거지 내 골목을 점유하고 있는 주택의 대지경계와 도시재생신규사업에 의해 조성되는 긴급도로

를 통합 조정하여 가로를 정방형으로 정비하고 외부공간을 정비하여 현재 구성마을 주민들의 교류공간으로 활용되고 있는 대상지 일대의 전반적인 환경개선 효과도 바라볼 수 있다.

부산 중구

부산 중구 사업대상지(제3종 일반주거지역, 최고고도지구)는 보수동 책방골목 인근 주민 소유 4개 필지와 부산 중구 소유 1개 필지이다. 대상지는 경사가 급하고 산복도로 노면 이하로 건축물 높이가 제한이 있는 구릉지에 위치하고 맹지를 포함하고 있으며, 5개 필지 모두 면적 44~45m²의 과소필지로 개별 필지의 정비가 어려운 지역이다.

그러나 중구가 2,000만 원 상당의 ‘쪽집’을 꾸준히 매입하여 구유지 중심으로 일대 주거지 정비를 활성화하고, 보수6 주거환경개선정비구역으로 지정되어 기반시설 정비가 이루어지고, 또한 최근 경관협정구역으로도 지정해서 주민협의체와 코디네이터를 중심으로 활발한 환경개선 움직임이 일어나고 있기도 하다. 이에 더해 건축협정을 통한 필지단위 정비가 이루어진다면 오랫동안 해법을 찾기 힘들었던 구릉지 불량촌의 점진적 정비모델이 될 수도 있을 것이다.

대상지에서 상부 토지는 높이제한 적용에 따라 2층 이하로 계획할 수 있고, 하부 토지는 옹벽 위에 위치하여 차량 진입이 곤란하므로 건축협정을 통한 주차계획과 4층 규모의 공공순환임대주택으로 계획할 수 있는데, 이는 중구와 주민 간 향후 협의를 통해 도출할 사항이다.



부산의 산복도로 건축협정 시범사업 대상지 일대

전북 군산시

전북 군산시 사업대상지(제2종 일반주거지역)는 도시재생선도지역 내 주민 2인 협정 대상 2필지와 주민 3인 협정 대상 4필지로 구성된다. 대부분 40년 이상 된 노후 점포주택지로 1층 규모의 근린생활시설, 상가주택, 주택으로 구성되어 기준 용적률에 미달하고 건폐율은 초과되어 있다. 군산시의 도시재생선도지역 사업계획을 보면, 대상지 일대에서 블록단위 주거재생사업을 추진하고 건축물의 리모델링을 활성화하여 기존 도시 골격을 유지하면서 주민 중심으로 소규모 재건축과 리모델링을 추진하여 근대역사문화경관의 형성을 유도하는 데 계획의 주안점을 두고 있다. 맞벽 건축보다는 리모델링을 중심으로 한 건축협정이 경관협정과 어떠한 차별성을 가지면서 공공영역인 가로경관과 사적 영역인 주택 입면을 통합적으로 개선해 갈 수 있을지 살펴볼 수 있을 것이다.



군산의 건축협정을 통한 점포주택 리모델링 사업 대상지 일대

2015년도 건축협정 시범사업지 도시계획, 필지, 건축물 현황

구분	항목	서울 양천구		경북 영주			부산 중구					전북 군산							
도시 계획 현황	용도지역, 지구, 구역	제2종 일반주거지역 (7층 이하)		제1종 일반주거지역			제3종 일반주거지역 최고고도지구(노면 이하)					제2종 일반주거지역							
	지목현황	대		대			대, 도					대							
	정비사업 지정 현황	목1주택재건축 정비구역		도시재생선도지역			보수6 주거환경개선 정비구역 경관협정사업구역					도시재생선도지역							
필지 및 건축물 현황	필지수	2		3			5					6							
	소유	SH공사 (1인 협정)		주민 3인			주민 4인, 부산 중구					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	주택	나대지	시설 도로	주택, 근생	근생	주택, 근생, 창고	근생	주택	주택, 근생
	면적	건축 면적 (㎡)	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	-	-	1층	1층	1층	1층	1층	1층	
	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	

건축협정 시범사업의 추진체계

건축협정은 근본적으로 주민과 시·군·구가 중심이 되어 추진하는 민간의 자율적 사업이다. 주민이 건축협정운영회를 설립해 인가권자에게 신고하고, 건축협정서를 작성하여 인가를 신청한 후 인가된 건축협정서에 따라 개별적으로 설계를 의뢰하는 등 건축행위를 추진하는 것이다. 그러나 이제까지 우리나라에서 오랫동안 다양한 사업을 통해 주민참여형 사업을 정착시키기 위해 노력해 온 것처럼 건축협정사업도 주민이 중심이 되어 저절로 될 것이라고 보기는 힘든 상황이다. 따라서 제도의 실효성을 검증하고 선도모델 발굴과 홍보를 위해 국가가 지원하는 시범사업을 추진하게 되었고, 이에 따라 사업의 원활한 진행을 위한 협력체계를 마련하였다.

시범사업에 참여하는 주요 주체는 국토교통부, 건축협정지원센터, 시·군·구 담당공무원, 주민(건축협정준비위원회, 건축협정운영회), (위촉)민간 전문가이다. 국토교통부와 건축협정지원센터는 민간 전문가 풀을 운영하고 정보를 제공하며, 건축협정 워크숍과 디자인 컨설팅을 지원하고, 시범사업 전 과정을 모니터링하면서 개선사항을 검토하여 제도 개정을 추진해야 한다. 시·군·구와 주민은 건축협정 추진절차에 따라 사업을 진행한다. 민간 전문가는 건축협정 기획안에 대해 컨설팅하고, 건축협정서 작성에 참여하며, 건축협정서 인가까지의 전 과정을 전문적으로 지원한다.

건축협정준비위원회는 2~3차례 이상의 모임을 통해 건축협정의 대상이 되는 건축행위(맞벽, 조경, 주차장 등 외부공간 조성)에 대해 상의하고 어떠한 건축행위를 협정의 범위로 할 것인지 정한다. 이와 함께 건축협정의 유효기간, 위반 시 대응 등에 관해 협의하여 건축협정 기획안을 작성하게 된다. 이 과정에서 건축협정준비위원회는 민간 전문가와 건축협정지원센터에 디자인 컨설팅을 할 수 있다. 실제로 이 단계에서 검토되는 기획안은 건물의 면적, 평면 배치와 단면구성 등 기획설계의 내용을 필요로 하기 때문에 건축사의 기획력이 충실하고 신선한 건축협정서를 만드는 데 중요한 부분을 차지할 것이다.

이렇게 기획안이 마련되면 건축위원회의 심의를 받게 되는데, 심의를 통과하면 건축협정이 인가되지만 심의를 통과하지 못하면 건축협정운영회는 다시 민간 전문가와 건축협정지원센터로부터 컨설팅을 받아서 건축협정기획안을 수정해야 한다. 이러한 과정을 통해서 건축협정제도의 실효성을 제고하기 위한 제도 개선과제가 도출되고 국토교통부와 건축협정지원센터는 제도적 검토와 시뮬레이션을 통해 건축협정제도 관련 법규를 개정하게 될 것이다.

건축협정 시범사업 추진 시 예상되는 문제점

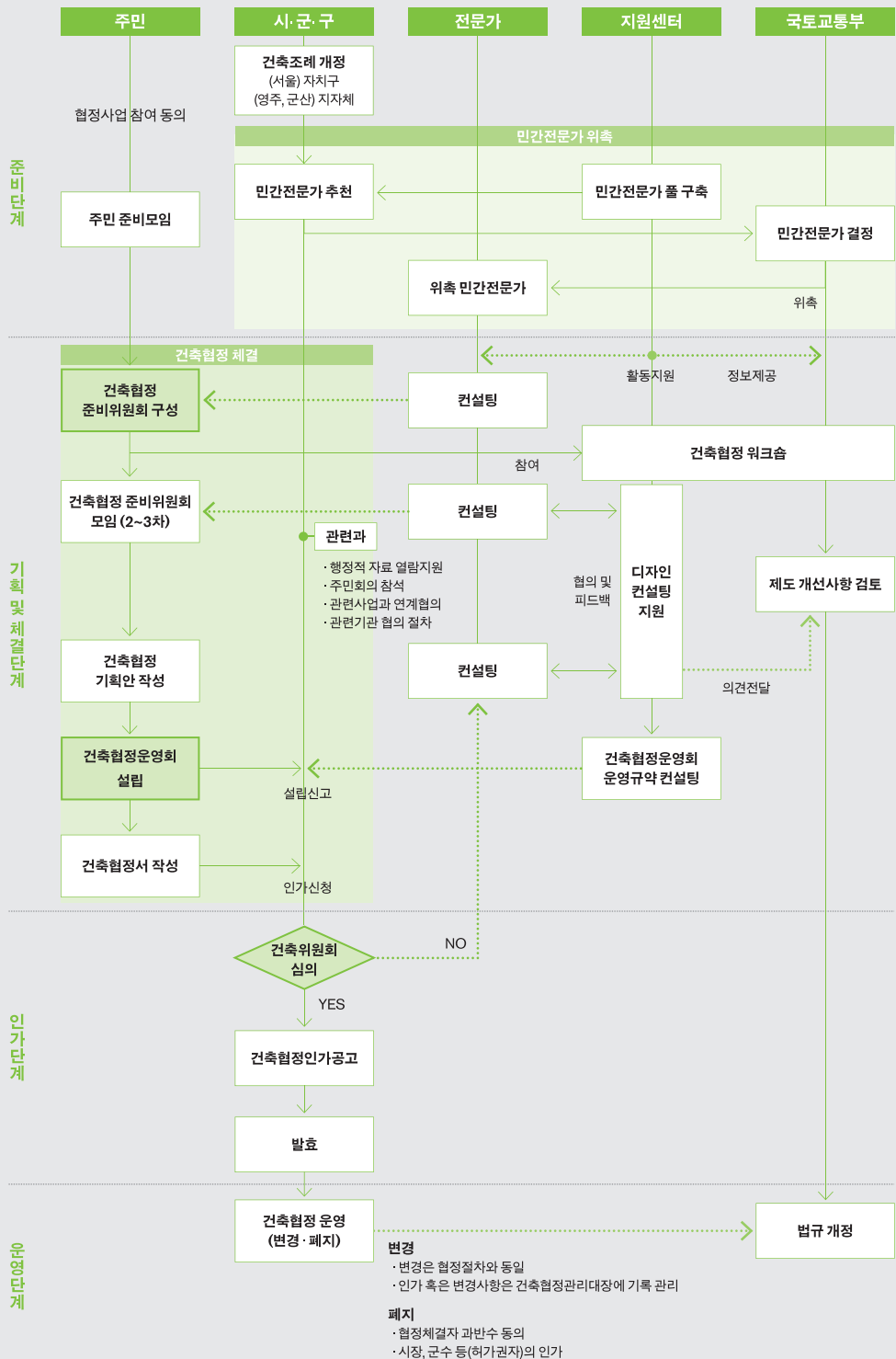
구획정리 시 필요한 토지감정 기준 부재

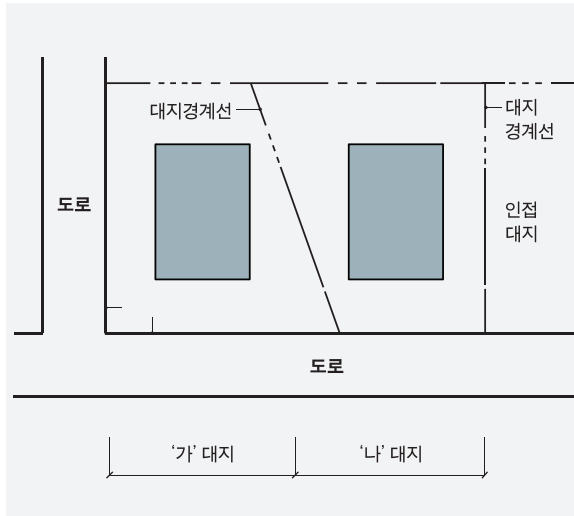
건축협정제도는 비정형 필지가 많은 노후 단독주택지의 자율적인 주택정비를 촉진하기 위해 건축협정구역에서 60m² 이하 대지의 분할 제한을 적용하지 않도록 하고 있다. 따라서 소규모 구획정리와 필지 맞교환이 가능하게 되었다. 그런데 실제로 구획정리가 되기 위해서 필요한 대지 분할 및 교환 시 토지감정 기준은 아직 마련되지 않았다. 공공이 주도하는 주거환경개선사업이 지난한 과정을 겪는 것도 구획정리의 기준이 명확하지 않아서 주민들과의 협의가 어렵기 때문인데, 민간이 주도하는 건축협정사업에서 대지 교환의 효율이나 토지감정 지표가 없다는 점은 토지가의 산정근거 없이 협정으로만 해결되어야 하는 숙제가 되는 것이다.

공동지하층과 주차장 조성을 위한 실질적인 법규 미비

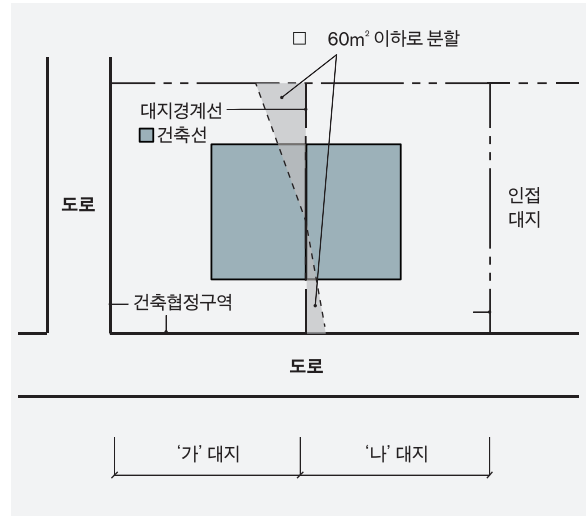
건축협정구역에서는 진입도로, 주차장, 지하층을 개별 건축물마다 적용하지 않고 통합적으로 적용한다(「건축법」 제77조의 13 제3항과 제4항). 이는 필지단위로 주차장 설치기준에 맞추다 보니 주택 1층은 모두 필로티로 띄우고 사람이 아니라 차량에 공간을 내주게 된 문제점을 개선하려는 목적을 갖는다. 그런데 가령 지하주차장을 통합적으로 조성하려면 적어도 3~4필지가 필요할 것으로 보인다. 또한 「주차장법」의 기준이 완화된 것이 아니기 때문에, 「주차장법」에 따라 지하주차장에 적용되는 「소방법」의 방화기준이나 피난기준 등을 고려하다 보면 필지구간별 방화문을 설치해야 하는 등 주민 간의 협의로 해결하기에는 어렵고 복잡한 사안들에 직면하게 된다.

건축협정 시범사업 추진체계





현행 법령



건축협정 체결 시 '건축법' 제57조에 따라 대지의 분할 제한 미적용

건축협정 인가와 건축허가 등 행정절차의 중복성

건축협정제도는 주민 간 건축행위에 대해 합의한 사항을 간략한 서식과 배치도로 표현하여 건축위원회 심의를 받도록 되어 있다. 그러나 실제로 상호 동일하지 않은 개발여건을 갖는 필지 소유주 간에 건축협정서를 작성한다는 것은 초기단계에서 전문가의 기획안이 있어야 가능할 것으로 보인다. 다시 말해 건축협정 인가제출서류에 요구되는 사항이 아니더라도 협정을 맺기 위해서 건축사의 기획설계 수준의 도면은 이미 작성되었다고 볼 수 있다.

이러한 경우 건축협정 인가절차와 건축허가절차를 모두 운영하는 것은 행정절차의 중복성 문제도 있고, 건축위원회 심의기준조차 마련되어 있지 않은 여건에서 기획설계가 완료된 건축협정서가 반려될 경우 건축 전문가가 기획설계를 다시 하고 주민 간 협의를 다시 시작해야 하는 절차상의 번거로움이 발생할 수 있다. 합리적이고 간소화된 행정절차로 건축협정이 활성화될 수 있도록 지원할 필요가 있다.

건축협정 기본계획안 기획비용의 부담 문제

건축협정은 순수하게 주민이 건축행위에 대한 기획을 할 수 있다고 보는 전제에서 시작한다. 그런데 건축협정제도의 취지에서 보아도, 건축행위가 불리한 필지와 건축행위가 양호한 필지가 협정을 맺어 개발 여건을 개선하여 주는 사례가 많을 것이기 때문에 주민 간 이해관계에서 주고받는 부분이 상세하게 검토되는 것이 중요하다. 설계 및 시공 비용의 부담, 추가로 발생하는 용적률에 대한 분배기준 등을 협의하는 데는 건축 전문가의 개발검토와 기획설계가 필요할 수도 있다. 시범사업에서는 국가가 민간 전문가를 지원하게 되지만 일반사업의 경우 초기단계의 기획에서 발생하는 비용을 누가 부담할 것인지는 여전히 남겨진 숙제이다.

민법상 소유권 분쟁 가능성

건축협정은 협정 당사자 간에 유효기간을 둘 수 있도록 하고 있다. 그러나 본격적인 건축행위를 전제로 하기 때문에 실제로는 유효기간을 10~20년 정도 설정한다고 보아야 할 것이다. 또한 건축협정은 유효기간 중 자동적으로 승계되기 때문에 새로운 소유주에게도 적용된다. 그러나 현재 건축협정은 시·군·구에서 건축협정 관리대장을 만들어서 관리하도록 되어 있고, 보통 토지와 건축물의 매매과정에서 등기부등본만 확인한다는 점을 고려하면, 실제 부동산 매매과정에서 건축협정 사항을 확인하지 못한 경우 민법상 소유권 분쟁이 다수 일어날 가능성이 높다.

시·군·구의 건축조례 세부기준 미흡

현행 「건축법」에 의해 건축협정을 체결할 수 있는 대상지는 지구단위계획구역, 주거환경개선사업구역 등 상위 관리계획이 수립된 곳들로 제한되어 있다. 이는 관리계획을 통해 건축협정사업에서 있을 수 있는 부정적인 외부효과를 최소화하기 위함이다. 따라서 이외 지역에 대해서는 건축협정인가권자가 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하는 경우 해당 지방자치단체의 조례로 건축협정구역을 정하는 것이 사업 추진에 매우 중요한 여건이 된다. 그러나 현재 건축조례를 개정하여 건축협정을 반영한 지자체는 서울시가 유일하다. 하지만 서울시 건축조례도 지자체 조례로, 건축협정구역을 지정할 수 있는 상세한 기준을 제시하지 않고 있다.

따라서 지자체 행정에서 건축협정구역 지정 기준을 마련하고 건축조례를 개정할 필요가 있다.

이외에도 건축조례에 반영되어야 하는 사항에는, 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 적용하도록 되어 있는 건폐율 및 용적률의 완화 여부와 적용범위(「건축법」 제5조 제2항, 「건축법」 시행령 제6조 제1항)가 있다. 특히 최근 의원입법으로 「건축법」 제60조 제3항을 완전 삭제하는 「건축법」 개정안이 검토되고 있어서, 가로구역별 건축물 높이가 지정되어 있지 않은 대부분의 단독주택지에서 도로 사선제한이 작동하지 않는 경우 건축협정에 의한 난개발의 우려가 있다. 따라서 집단적인 주거환경 관리라는 제도의 취지를 살릴 수 있도록 도로 등 기반시설 여건에 맞는 합리적인 높이 기준을 건축조례에 반영하는 것이 시급하다.

건축협정제도의 실효성 제고를 위한 제도개선 과제

건축협정제도는 도입 초기부터 그간 토지의 불리한 개발여건으로 소유권 행사가 어려웠던 문제점을 해소해 주는 측면에서 많은 기대를 모으고 있다. 이러한 기대만큼이나 앞으로 제도가 정착하고 확대되기 위해 해결해야 할 과제도 많을 것이다. 앞선 경험처럼 선부른 규제 완화로 제도의 취지가 손상되고 난개발로 이어져 또 다른 문제를 야기하고 법규 강화로 돌아서는 일도 없어야 하며, 이러한 우려가 두려워서 주민 자율에 맡기지 못하게 하는 여러 단서를 내버려 두는 일도 없어야 한다. 단기적으로 순발력 있게, 중장기적으로 차분히 연구하고 검토하여 건축협정제도의 실효성을 제고할 수 있는 제도 개선이 이루어지길 바란다.

건축협정을 체결할 수 있는 대상지역 확대 필요

현재 우리나라 건축물 총 680만 동 가운데 절반이 넘는 343만 동이 25년 이상 된 노후 건축물이며, 그 비율은 계속 증가하는 추세이다. 이러한 노후 단독주택지는 대부분 도심에 위치하며 비정형의 맹지가 많아서 건축협정 제도로 필지단위 정비 효과가 기대되지만, 지구단위계획이나 정비사업계획 등 상위 관리계획이 수립되지 않은 지역이 많은 상황이다. 건축협정제도는 필지단위 정비여건을 개선하여 자율적인 건축물 개량과 정비를 활성화하는 것이지만 법제도의 악용으로 난개발이 우려된다.

이 때문에 실제 건축협정 체결가능 대상지역을 상위 관리계획이 수립된 지역으로 한정함에 따라 대부분의 노후 주거지와 건축협정을 통한 환경개선 효과가 큰 지역이 배제된 부분이 있다.

따라서 건축협정의 확산을 위해서는 도시재생사업, 도시활력증진 지역개발사업, 국토환경디자인시범사업, 농촌마을 리모델링사업과 같은 국가가 계획적으로 추진하는 사업 구역과, 뉴타운 해제지역, 문화재 주변 지역과 같이 지역의 쇠퇴가 심화되어 필지단위 주택정비의 필요성이 높은 지역 등으로 확대·적용하는 방안을 검토할 필요가 있다.

건축협정 활성화를 위한 행정 및 재정적 지원 강화

건축협정구역에서 맞벌이로 개발하기 위해 구획정리를 하는 경우 분할하여 매매하는 토지에 대한 취득·등록세는 면제해 주는 것이 바람직하다. 또한 철거 및 재건축 기간의 이주문제와 세입자 문제 등을 해결하는 데 어려움이 예상되므로, 주택도시기금의 저리융자 지원도 검토할 필요가 있다.

앞서 말한 바와 같이, 건축협정 기획은 주민 자원으로 가능한 수준에서 민간 전문가의 기획이 필요한 수준까지 여러 가지 여건과 다양한 사업형태가 있을 것으로 예상되므로 지자체가 공공건축가제도를 활용하여 주민들에게 기획 컨설팅을 지원할 필요가 있다.

또한 향후 시범사업 모니터링 과정에서 문제점을 파악하고, 건축협정이 효과적인 대상지 유형 연구를 바탕으로 건축협정 인가와 건축허가로 이원화된 행정절차를 간소화하고 통합적으로 운영하는 방안도 강구해야 할 것이다.

행정 지원체계 마련 및 세부기준 도입 추진

건축협정 시 대지의 분할제한 미적용(「건축법」제57조)이 실행력을 갖추기 위해서는 분할하는 대지의 거래 시 기준이 될 수 있는 토지감정지표를 마련하는 것이 필요하다. 그러나 표준지공시지가를 근거로 토지감정을 하는 현재 여건에서는 지나치게 이상적인 목표이기도 하다. 오히려 협정 당사자간에 교환하는 토지면적을 결정하면 시·군·구에서 지적선을 변경하여 지적도만 정리하고 등기촉탁을 통해 일괄로 등기 처리하는 방안을 검토할 필요가 있다.

또한 시·군·구 건축조례에 건축협정을 체결할 수 있는 조례로 정하는 구역의 지정기준과 건축협정 인가신청서에 대한 건축위원회 심의기준 등 세부기준을 시급히 도입하여 주민들이 자율적으로 사업을 추진할 수 있는 행정적 여건을 마련해줄 필요가 있다.

참고문헌

- 1 제2차 규제개혁장관회의-도시 및 건축규제 혁신방안, 국토교통부 보도자료, 2014.9.3.
- 2 '2필지만으로도 재건축, 소규모 도시정비 추진', 국토교통부 보도자료, 2015.1.8.
- 3 여혜진 외, 「건축협정 시범사업 추진방안 연구」, 건축도시공간연구소, 2014.
- 4 여혜진 외, 「건축협정지원센터 운영방안 기획연구」, 건축도시공간연구소, 2015.
- 5 건축협정 운영 가이드라인(안), 건축도시공간연구소 건축협정지원센터, 2015.