

이번 건축법 시행령 개정안 입법예고에 대한 의견 드립니다.

1. 건축법 시행령 개정이유에 대한 의문점

- 이번 건축법 시행령을 개정하려는 이유가 ‘①대피공간 또는 대체시설의 경우 적정 위치·규모로 설치해야 하나, 비상시에만 쓰이는 시설이라 부적절한 규모로 설치되거나, ②인접 세대 프라이버시 침해 우려가 있는 저비용의 시설로 설치되는 경향이 있기 때문’이라고 하셨는데, 첫 번째 개정이유인 ‘대피공간의 적정 규모 구획 유도’를 위해서는 대피공간의 면적을 벽체 중심선이 아닌 벽면 사이의 거리를 기준으로 산정하게끔 강화하는 규제방안으로 충분히 개선 가능한 문제라고 생각되며, 효과적인 방안이 될 수 있을 것으로 보입니다.

- 그런데 두 번째 개정이유인 ‘인접세대 프라이버시 침해 우려가 있는 저비용의 시설로 설치되는 경향’에 대해서는 의문이 있습니다. 최근 전국 신축 아파트 평면도를 보면 경량구조 경계벽, 경계벽 피난구 같은 저비용의 시설을 찾기가 매우 어렵습니다. 소방안전에 대한 기준이 강화되어 건축심의시 방재 분야 심의위원이 이런 종류의 저가 시설로 설계하는 것부터 제재를 가하기 때문입니다. 현재는 대피공간 내 하향식피난구가 아니면 탈출형 대피시설이 대부분 설계에 반영되고 있으며, 강화되고 발전하는 우리나라 소방기준에 걸맞는 방식으로 설계도 함께 진화하고 있는 추세입니다. 이런 최신 경향은 청약홈의 신규 분양 아파트 평면도만 찾아봐도 알 수 있는데 국토교통부에서 현실을 전혀 모르고 건축법 시행령을 개정하려는 것 같아 매우 황당합니다.

- ‘대체시설의 경우 적정 위치·규모로 설치해야 하나, 비상시에만 쓰이는 시설이라 부적절한 규모로 설치되거나’라는 개정이유에는 동감하며, 대피공간의 면적을 벽면 사이의 거리를 기준으로 산정하는 것으로 강화하는 규제방안으로 해결 가능할 것으로 보입니다.

2. 대피공간 바닥면적 산입 제외에 대한 의문점

- 대피공간을 바닥면적에서 산입 제외하는 안은 이번 개정안에 굳이 왜 포함된 것인지 충분한 설명이 필요할 것 같습니다. 비상시에만 사용하는 공간이나, 제 기능을 온전히 발휘하고 보다 안전한 시설 설치를 유도하기 위해 대피공간을 바닥면적 산입에서 제외하겠다고 하셨는데, 대피공간의 제 기능을 온전히 발휘하는 것과 바닥면적에서 산입 제외하는 것에 무슨 인과관계가 있습니까?

- 피난시 상하층간의 간섭이 발생이 우려되는 경우 각 세대별로 3㎡까지 바닥면적에서 산입하지 않겠다고 하셨는데, 현재 2㎡의 작은 대피공간마저도 창고로 쓰는 세대가 많아 한동안 언론에서 문제점으로 다루고 개선이 필요하다고 하는 실정에 3㎡, 약 1평의 공간을 대피공간이라는 명목하에 서비스면적으로 제공한다면 입주자들은 이 공간을 대피공간이 아닌 다용도실이나 창고 등으로 활용하기에 더욱 알맞을 것이라며 반기지 않겠습니까?

- 벽체 중심선으로 면적을 산정하던 것을 벽면 사이의 거리로 기준을 변경하는 규제강화만으로 해결될 일에 왜 굳이 대피공간이라는 방식에 면적산입 제외라는 또 다른 특혜를 주어 혼동을 야기하는지 이해가 지 않습니다.

3. 지난번 국토교통부에서 배포한 건축법 시행령 운영지침과 상충되는 개정안

- 지난해 10월 27일자 국토부에서 ‘아파트 대피공간의 대체시설 중 노대 형식의 시설물을 건축 및 바닥면적 산입에서 제외하여 운영하고 있었으나, 현행 건축법령과 상충되는 소지가 있어 앞으로는 모두 건축면적에 산입한다’는 내용의 공문을 배포하였습니다. 이 전까지 국토부에서 노대 형식의 대피시설 업체에 면적산입 제외라는 특혜를 주고 있었다는 것을 인정한 것과 같습니다. 그러면서 ‘다만, 공문 발송일 전에 기존 해석에 따라 건축허가를 받았거나 신청한 사항은 종전과 같이 운영’한다는 기준을 두어 지금까지 노대 형식의 대피시설 업체에 부여한 면적산입 제외라는 특혜를 완전히 거둬들이지도 않은 상황입니다.

- 이런 상황에서 4개월 만에 이번에는 대피공간과 대피시설은 모두 면적에서 제외하겠다고 하는데, 도대체 무슨 이유로 또 다시 면적에 넣었다 뺐다 혼란을 야기하는 것이지요? 대피공간의 명목으로 3㎡가 서비스면적에 포함되고 포함되지 않고의 문제는 그렇게 간단하게 뒤집을 수 있는 내용이 아닙니다. 기존 노대 형식 대피시설에 주던 특혜만 거둬들이고 건축법 시행령은 건드리지 않는 게 맞다고 판단됩니다.

- 대피공간, 하향식 피난구, 탈출형 대피시설 이 모든 시설에 각각의 장단점이 있고 건축주나 설계사, 시공사가 이 모든 장단점을 파악하여 각 사업지에 알맞은 시설을 채택하여 시공합니다. 국토교통부에서는 더이상 특정한 시설에 면적제외와 같은 특혜를 주지 말고 공정하게 소비자가 선택할 수 있도록 시장에 자유를 주시길 당부합니다.