

1. 다락, 발코니, 반지하, 창틀 부분 등은 법적으로 용적률 계산에서 빠지는 이유는?

질문하신 맥락을 정확히 알 수는 없지만, 질문하신 내용에 맞추어 답변 드리자면 '빠기로 결정했기 때문에 빠진 것'입니다. 각 나라별로 정하기 나름이라는 것이지요. 이해를 돕기 위해 부연 설명을 해보겠습니다. 일단 제시하신 네 가지 모두 다른 경우입니다.

아시겠지만, 용적률이란, 건축물의 지상 연면적을 대지 면적으로 나눈 값을 말합니다. 즉, 지하 연면적은 빼는 것인데, 이것은 우리나라에 용적률 제도가 처음 도입되던 1970년에는 용적률이 높이제한(층수 제한)의 개념과도 결부되어 있는 등, 주로 도시 미관에 관련된 제도였던 것과도 관련 있다고 할 수 있습니다. 그래서 눈에 보이지 않는 지하층 부분은 계산에 산입하지 않았던 것입니다.

지상 연면적, 즉, 건축물의 연면적은 꽤 복잡한 기준에 의해 계산되는데, 대략적으로 사람이 사용하는 실내 공간을 위주로 계산됩니다. 자세한 내용은 건축법시행령 119조를 참고하시기 바랍니다. 네이버캐스트에서도 건축면적으로 검색해보시면 잘 정리된 글이 몇 개 있습니다.

발코니 같은 경우는 건물에 속해 있으나 외기가 통하거나 비를 맞지 않는 반 외부 공간이라고 할 수 있는데, 어찌되었거나 외부공간이기 때문에 연면적에 산입하지는 않지만, 너무 많이 뺏어 나왔을 경우(외벽선 기준 평균 1.5미터 길이)에는 일정부분을 포함시키게 됩니다. 즉, 법의 취지는, 적당한 정도의 반 외부공간은 주거생활의 여러 가지 이용 필요상 용적률에는 산입시키지 않음으로써 그 조성을 유도하되(면적 기준에 포함하지 않되), 과하면 그 만큼의 대가를 치르게 하는 것이라 해석할 수 있습니다.

다락의 경우는, 사람이 똑바로 서서 무리 없이 생활할 수 있는 일반적인 거실보다 조금 낮은 경우, 사용자의 편의와 창의적 설계를 유도할 취지로 건축면적에 산입되지 않는다고 통상적으로 해석되고 있습니다. 거실의 내부공간 높이 기준은 2.1미터이고 다락의 허용기준은 평균 1.5미터입니다. 경사지붕의 경우에는 평균 1.8미터까지 허용합니다.

지하층 주택은 70년대 방공호의 목적으로 정부에서 의무화 하였으며, 80년대에는 부족한 주택 공급을 채우기 위해 정부에서 지하층에 대한 규정을 완화하여 2/3이상이 아닌 1/2만 지하로 들어가도 지하층으로 인정해주었습니다. 따라서 환기와 채광을 위한 창을 설치할 수 있는 면적이 그만큼 늘어나 80년대부터 소위 '반지하 주택'이 많이 생겨나게 됩니다. 지하층이나 '반지하'는 어찌 되었거나 '지하층'이기 때문에 연면적에 포함되지 않습니다. 지하층에 대한 높이 규정이나 주거시설 허용 및 불허에 관하여는 지난 우리나라 건축의 역사에서 빈번하게 수정된 조항이기도 합니다. 검색해보시면 어렵지 않게 관련 내용을 다른 글이나 기사를 찾으실 수 있을 것입니다.

창틀의 경우 대략 절반은 산입되고 절반은 산입되지 않습니다. 건축물의 면적은 벽체중심선으로 산정하기 때문입니다. 벽체 중심에서 안쪽 벽량은 '실내'라고 해석하는 것이고 벽체 중심에서 바깥쪽 벽량은 '실외'라고 해석하는 것입니다. 혹시 질문하신 '창틀'이라는 것이 다세대 다가구의 창 내밀어 돌출된 부분을 말씀하시는 것이라면, 그것은 발코니와 같은 기준(1.5미터 이하는 허용)

으로 적용됩니다.

2. 2010년 이후 아파트의 공급은 감소하고, 다가구 다세대 건축물은 늘어나고 있는데 왜 그런가요?

여러 가지 원인이 있습니다. 크게 볼 때, 아파트를 지을 만한 대규모 부지가 거의 없는 것에 비해, 다세대다가구는 개별 필지 단위로 끊임 없이 신축되고 있기 때문입니다. 2000년부터 2010년 사이에는 노후화된 저층주택단지를 중심으로, 뉴타운 계획처럼 전면 철거 후 아파트로 재개발 된 사례들이 많기 때문에 서울 안의 아파트 공급이 많았습니다. 그러나 2000년대 후반에 이르러 뉴타운이 해제되는 등, 전면철거 후 재개발 방식을 지양하는 쪽으로 서울의 정책이 선회되고 있기 때문에 아파트 신축 공급은 더 줄어들고 있는 것입니다.

또 한편으로 시장의 상황을 보자면, 아파트 가격이 최근 들어 꾸준히 오르고 있기 때문에 일종의 대체재로서 다세대다가구의 공급이 늘어나는 것이기도 합니다. 가격이 오르면 해당 재화의 공급을 늘리는 것이 시장의 생리이지만, 위에서 설명한 것처럼 원활한 공급에 여러 가지 제약 조건들이 있기 때문에 공급을 마음대로 늘리지 못합니다. 또한, 주택수요자 입장에서는 전세를 포함한 아파트 가격이 너무 비싸기 때문에 다세대다가구를 대안으로 찾게 되고, 비교적 빠른 시기 안에 준공할 수 있는 다세대다가구가 발 빠르게 수요에 대응하는 것으로도 볼 수 있습니다.

3. 21번 슬라이드에서 1종 전용, 1종일반, 2종 일반, 3종일반, 준주거는 구체적으로 어떤 건물을 의미하는건가요?

1종 전용, 2종 일반들은 건물을 의미하는 것이 아니라, '용도지역'으로서 여러 가지 건물을 짓는 기준을 토지에 부여하여 구분하여 둔 것입니다.

전국의 모든 토지들은 빠짐없이 각각 하나의 용도지역에 속해 있습니다. 용도지역이라는 것은 국토의 관리를 위해 토지들을 주거시설을 주로 지어야 하는 땅, 상업시설이나 업무시설을 주로 지어야 하는 땅, 공장을 지어야 하는 땅, 녹지로 남겨두어야 하는 땅으로 구분해 놓은 것입니다. 그리고 각각의 용도지역마다 본래 목적에 맞게 여러가지 기준을 달리 두는데요, 건폐율 용적을 층수처럼 개발 규모에 대한 부분과 건축물 용도의 제한 등이 기본적인 대표적 것들입니다.

크게 구분했을 때, 도시지역(국토의 계획 및 이용에 관한 법률 7조 참고)은 주거지역, 상업지역, 공업지역, 녹지지역 등으로 구분되고, 그 중 주거지역은 1종전용, 2종전용, 1종일반, 2종일반, 3종일반으로 나뉩니다. 앞쪽은 주로 단독주택에 적합하게 용도 설정이나 용적을 설정이 되어 있고, 뒤쪽으로 갈수록 아파트나 초고층 주거가 가능하도록 기준이 설정되어 있습니다. 세부적 기준은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 별표 2부터 별표 6까지를 참고하시기 바랍니다.

예를 들어 별표 2, 즉 1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는 건축물은 아래와 같습니다.

[별표 2] <개정 2014.3.24>

제1종전용주거지역안에서 건축할 수 있는

건축물(제71조제1항제1호관련)

1. 건축할 수 있는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택(다가구주택을 제외한다)

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호가목부터 바목까지 및 사목(공중화장실·대피소, 그 밖에 이와 비슷한 것 및 지역아동센터는 제외한다)의 제1종 근린생활시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

2. 도시·군계획조례가 정하는 바에 의하여 건축할 수 있는 건축물

가. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 중 다가구주택

나. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 중 연립주택 및 다세대주택

다. 「건축법 시행령」 별표 1 제3호사목(공중화장실·대피소, 그 밖에 이와 비슷한 것 및 지역아동센터만 해당한다) 및 아목에 따른 제1종 근린생활시설로서 해당 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설 중 종교집회장

마. 「건축법 시행령」 별표 1 제5호의 문화 및 집회시설 중 같은 호 라목[박물관, 미술관, 체험관(「건축법 시행령」 제2조제16호에 따른 한옥으로 건축하는 것만 해당한다) 및 기념관에 한정한다]에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

바. 「건축법 시행령」 별표 1 제6호의 종교시설에 해당하는 것으로서 그 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것

사. 「건축법 시행령」 별표 1 제10호의 교육연구시설 중 유치원·초등학교·중학교 및 고등학교

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제11호의 노유자시설

자. 「건축법 시행령」 별표 1 제20호의 자동차관련시설 중 주차장