

영국 Party Wall 관련 규정에 관한 연구**

- 국내 주거지 맞벽적용시 참조 -

A Study on UK Party Wall related regulations

- as a reference for Matbyuk application within Korean residential areas -

Kim, Juwon 김 주 원* 정회원, 홍익대학교 건축학과 조교수, AA Diploma 석사

Abstract: As population growth has fallen sharp in recent years, Korean government began looking for ways to rehabilitate the existing urban residential areas instead of replacing it with new apartment blocks. However, the current common housing type, called "Multi-family house" has been spotted as the culprit that deteriorated the urban residential environment during the densification due to its genetic shortcomings. Many government funded researches have studied the alternative housing types which utilize party walls for the improve. Nevertheless, the relevant building regulations of Korea are not yet organized well enough for the practical application of party wall although a new enactment still in trial has been made to widen the opportunity in early 2015. Therefore, this thesis aims to examine UK party wall related regulations in detail as a reference to improve relevant Korean regulations. London was the first industrialized city in the world and its terrace house flanked with party walls has been in use since 18th century while influencing many countries such as US, Australia, Canada, Singapore, etc. UK's Party Wall etc Act 1996 and Building Regulation Approved Documents are organized conjunctionally in detail to deal with all the relevant matters in many ways.

Keywords: Party Wall, Joint-wall, Matbyuk, Hapbyuk, Separating Wall, Building Agreement, Building Disputes, Separation Distance, Site Boundary (맞벽, 합벽, 세대 간 경계벽, 건축협정, 건축분쟁, 이격거리, 대지경계선, 영국합벽조례)

1. 서론

1.1 연구의 배경과 목적

현재 우리나라 도시주거공간은 크게 아파트단지와 일반 주거지로 구분할 수 있다. 아파트는 단지경계를 형성하여 주변도시조직과 내부의 주거단위 간 직접적 연계를 없애고 각 주거단위는 수직, 수평방향으로 극단적인 고밀화를 이룬다. 반면 일반주거지의 단독, 다가구, 다세대 주택은 도시조직인 가로망과 직접 연계하나 고밀화에 큰 한계가 있으며 고밀화 될수록 열악한 외부공간을 갖게 되는 문제¹⁾가 있기에 현재 이를 극복하기 위한 정책적 노력이 다양하게 시도되고 있다. 그 중 2015년 현재 시범적으로 도입 중인 "건축협정제도"는 이웃 간 합의에 의해 일반주거지에서도 맞벽의 사용을 가능하게 하여 보다 효율적인 외부공간의 형성이 가능할 것으로 보인다.

맞벽과 유사한 합벽식 연립은 고대, 전근대, 근현대 주요

도시들의 단위주거유형에 공통적으로 나타난 특징이다. 합벽식 연립을 함으로써 내부적으로 보다 독립되고 중심되는 중정이나 도로로부터 차단되어 사적인 동시에 이웃에게는 반개방적인 후정을 형성할 수 있었다. 더불어 건물이 도로를 따라 연립함으로써 도시의 가로조직과 연계된 조화로운 가로경관을 형성하는데 일조하였다. 하지만 대지경계에 위치하는 합벽은 이웃 간 이해관계로 공사 시 건축분쟁을 야기하기 쉽고 화제에 취약하다. 이러한 현실에 적용 가능한 합벽제도를 만들기 위해선 주요 기능, 구축방법 그리고 관련 규정이 체계적으로 상호 연계되어야 한다. 하지만 아직까지 합벽식 연립을 하는 국내 도시단위주거유형은 드물며 때문에 관련 규정이 충분히 발달하지 않았다²⁾. 이에 산업혁명을 배경으로 근대 도시화가 가장 빨랐고 그 과정 중 합벽식 연립을 하는 도시단위주거유형인 테라스하우스를 개발하여 미국, 호주, 캐나다, 싱가포르 등 여러 국가에 영향을 준 영국의 관련 규정을 살펴보고 국내 제도의 보완 방향을 모색하고자 한다. 가로를 따라 연립하는 합벽식 연립의 원리는 매우 간단하지만 문화적 환경에 맞는 주거유형

* 교신저자(Corresponding Author): zaykim@hotmail.com

** 이 논문은 2009학년도 홍익대학교 학술연구진흥비에 의하여 지원되었음

1) 하지영 외, 다세대주택의 규모 규제완화 방안에 관한 연구, 건축도시공간연구소, 2012, p. i

2) 서수정 외, 필지단위 주택정비 활성화 방안 연구, 건축도시공간연구소, 2011, p128

를 개발하고 이웃 간 피해를 예방하는 규정과 현실적용이 가능한 합의절차를 마련하는 것은 매우 복잡하기에 관련 규정이 가장 잘 체계화된 영국 사례를 보게 되었다. 영국의 테라스하우스는 이미 여러 나라 실정에 맞도록 변형이 가능했으며 영국의 관련 규정은 이를 현실에 적용함에 있어 발생하는 세밀한 문제들을 가장 오랜 기간 고찰한 결과이다. 따라서 앞으로 국내에 도출될 합벽식 연립 가능한 단위주거유형과 관련규정을 구상함에 있어 적절한 참조대상으로 여겨진다.

1.2 연구 방법 및 범위

먼저 영국 합벽 규정의 탄생배경과 오늘날까지 발전시킨 세부 체계 및 운용방식을 고찰할 것이다. 세부적으로는 규정 적용대상을 공간적으로 분석함으로써 건축실제 시 참조의 용이함을 살펴보고 연관된 건축기준의 기술적 내용과 체계를 검토할 것이다. 더불어 공사 시 이웃 간 이해관계를 조정하는 절차와 관련된 규정을 살펴봄으로써 운영적 실효성을 검토할 것이다. 국내 관련 제도는 위에 상응하는 전반적인 구성과 세부 내용을 영국 관련제도에 비추어 검토할 것이다. 이를 통해 아직까지 일반화되지 않은 국내 주거건물에 합벽 적용시 제도적으로 보완되어야 할 세부내용들과 체계적인 개선 방향을 제시하고자 한다.

영국의 관련 규정은 참조대상으로서 전반적인 구성과 세부적인 항목들을 통해 입법시 의도한 바를 살필 것이며 국내 관련 규정은 구성 면에서 영국에 비해 아예 결여된 부분들을 규명하고 세부적인 항목들은 기존 틀 안에서 재구성, 보완하는 방법들을 제시함으로써 현실성을 유지하고자 한다. 단순히 영국제도의 전반적 구성과 세칙들을 참조하는 것은 국내 상황의 특수성을 간과하는 것이며 큰 틀에서의 국내의 법규 체계를 바꾸도록 제안하는 것 역시 비현실적이다. 이에 본 논문은 국내의 특수성에 입각하여 세부적인 문제들은 직접 보완하고 고치기 어려운 큰 틀은 일반인들 및 전문가들의 시각에 맞도록 재정돈하여 관련 규정의 활용도를 높여주는 간접적 보조수단들을 제안하고자 한다.

2. 선행연구 고찰

최근 국내 도시재개발 정책이 소단위 정비사업으로 전환된 시점을 전후로 맞벽을 활용한 가로형 주거유형개발에 대한 연구가 활발했으며 표 1과 같은 대표 사례들이 있다.

<표 1> 맞벽활용 주거유형관련 선행연구

저 자(연도)	내 용
김준우 외(2008)	지구단위계획에서의 맞벽건축 적용
오주형 외(2011)	도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안
서수정 외(2011)	필지단위 주택정비 활성화 방안
서수정 외(2012)	가로주택 정비사업 적용을 위한 제도방안
권혁삼 외(2012)	소단위 정비사업 모델개발 및 추진방안
하지영 외(2012)	다세대주택의 규모 규제완화 방안

이 중 국내 맞벽 또는 합벽 관련 제도만을 집중적으로 다룬 연구는 드물었으며 김준우(2008)의 경우 지구단위계획에서의 맞벽건축적용 가능성을 연구하며 맞벽 및 합벽의 개념적 차이를 살펴보고 관련제도 및 제도적 실효성에 대한 문제들을 다룬 점에서 의미가 깊다. 이들 선행연구가 공통적으로 밝힌 내용은 맞벽 또는 합벽사용을 통한 가로형 주거지 정비가 현재 국내 도시에 필요한 시점이나 현실적 적용을 위해선 관련 제도의 세부적 보완이 필요하다는 점이다. 이에 동일한 관점에서 고안된 단위주거유형을 오랜 기간 운용하며 세세한 제도적 보완을 해온 영국의 관련 규정들을 참조하고자 한다.

3. 영국의 합벽관련규정

3.1 개요

<표 2> 영국 합벽조례의 장 별 내용

장 번호	내 용
1	• 합벽 신축의 적용범위 • 건축주의 의무와 권리
2	• 기존 합벽 공사의 적용범위 • 건축주의 의무와 권리
6	• 대지경계에 인접한 지하공사에 대한 건축주의 의무와 권리
3	• 이웃에게 통지의무 및 절차
4	• 통지받은 이웃의 역통지(counter notice) 절차
5	• 분쟁발생 조건
10	• 분쟁발생 시 합벽측량사의 선임 절차 및 합의 절차
11	• 건축주의 공사비 부담의무 • 이웃과의 공사비 분배조건 • 공사 후 이웃의 배상조건
12	• 공사이행보증금 예치절차
13	• 이웃과 공사비 분배시 준공 후 공사내역제출 의무
14	• 이웃과 공사비 분배시 이웃의 부담의무
7	• 피해발생 시 보상의무
8	• 이웃필지 출입권
9	• 타 규정과의 관계
15~22	기타 사항

1997년 영국 내 발효되어 현재까지 사용 중인 합벽 조례³⁾는 이전의 런던시 조례를 바탕으로 마련된 것으로 표2와 같은 내용과 이를 뒷받침하는 도판으로 구성되었다. 영국에서 합벽에 대한 조건을 법제화 한 계기는 1666년 발생한 런던 대화재였다. 이전까지 런던시내의 건물 대부분은 목조였으며 조적조는 일부 고급주택에만 사용되었다. 하지만 주택 간 연립으로 대화재의 피해가 크자 모든 건물의 외벽체에 일정 두께 이상의 조적조를 사용하도록 규정하였고 그 중 가장 저렴한 벽돌의 사용이 일반화되었다.⁴⁾

3) Party Wall etc Act 1996

4) Rebuilding of London Act 1666

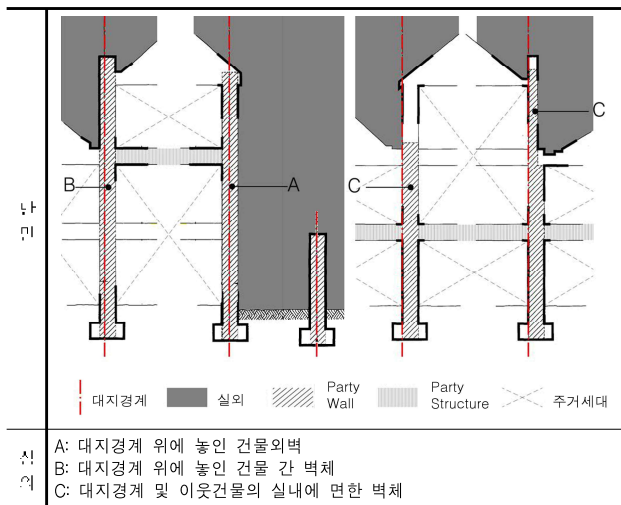
대화재는 대규모의 이웃 간 민사소송도 유발하였고 이를 조사하고 중재하는 과정에서 합벽 측량사(Party Wall Surveyor)의 역할이 정해졌다⁵⁾. 합벽 조례는 합벽의 유형과 작업범위 그리고 분쟁조정 절차를 규정하는 반면 합벽의 기술적 성능은 "건축규정(Building Regulation)"의 "승인서류(Approved Documents)"에서 아래와 같이 규정된다;

- B; 화재안전(Fire Safety): 내화성능과 축조방법
- E1: 방음(Resistance to the passage of sound): 방음성능과 축조방법

3.2 세부내용

(1) 적용대상

<표 3> 주택단면 상 Party Wall 부위



영국 합벽조례는 합벽을 크게 3가지 구조물로 분류한다. 첫째가 Party Wall(합벽)로 이는 대지의 경계에 면하는 건물의 벽체이다. 둘째가 Party Fence Wall(경계담장)로 건물이 아닌 담장이다. 셋째는 Party Structure(경계구조체)로 공동주택과 같이 개개의 주거단위가 입체적으로 결합한 경우 벽체, 바닥 등과 같이 경계 역할을 하는 구조체이다. 이 구조물들은 모두 경계에 걸쳐 경계 양 편에 공동 소유된다. 이에 대한 합벽조례의 공간적 적용범위는 표3, 4과 같이 단면상 정의된다. A, B는 대지경계선에 걸친 벽체인 반면 C는 경계를 침범하지 않지만 경계너머 실의 일부이기에 합벽이 된다.

<표 4> 대지경계에 인접한 지하공사

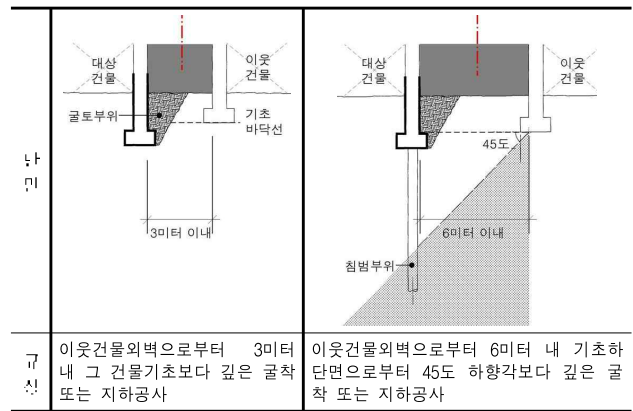


표4는 경계너머 이웃 건물로부터 일정 거리 내 굴착 또는 기초공사인데 엄밀한 의미에서 합벽은 아니지만 대지경계에 인접한 구조물로서 이웃 건물에 영향을 준다는 점에서 합벽조례에서 다루진다.

공사의 내용적 범위는 합벽의 신축만이 아니라 기존 벽체에 구조적 영향을 끼치는 작업을 모두 포함한다. 예를 들어 벽체 일부를 가르거나 자르거나 철거하거나 높이, 두께를 재조정하는 경우와 벽체의 기초 전체를 보강하는 경우 등이 있다.

(2) 건축기준

모든 건축물들의 건축기준인 영국의 건축규정(Building Regulation)은 15개의 승인서류들로 구성되며 합벽과 관련된 규정은 화재안전을 다루는 B와 방음성능을 다루는 E에 담겨있다. 각각 특정한 기술적 관점에서 서술하기에 합벽을 지칭하는 단어가 서류마다 다르다. 예를 들어 서류B, 화재안전에선 구획벽(compartment wall) 또는 격벽(separating wall)으로, 서류 E, 방음성능에선 격벽(separating wall)으로 칭한다.

- B; 화재안전(Fire Safety): 서류B의 5, 9장과 부록A에 합벽관련 내용을 다룬다. 각 장은 소방기술적 관점에서 합벽의 조건을 아래 표들과 같이 세부적으로 규정한다.

<표 5> 5장. 구획화 (Compartmentation)

내산	<ul style="list-style-type: none"> • 세대 간 합벽 • 주택과 실내 주차장 간 격벽, 출입문, 바닥판 • 합벽상 출입구, 창호, 설비관 관통부
내충	<ul style="list-style-type: none"> • 방화벽으로 규정 • 부위 별 내화성능규정 • 방화성능, 이격거리 및 설치규정

세대 간 합벽만이 아니라 화재시 폭발위험이 큰 주차장에 면한 주택의 바닥판과 벽체 그리고 합벽 위 개구부, 구멍에 대한 세부 규정들을 다룬다.

5) The fire of London disputes Act 1666

<표 6> 9장. 이격거리 (Space Separation)

내 산	<ul style="list-style-type: none"> 외벽의 개구부 및 피난단의 외벽 대지경계로부터 6미터 미만 내 외벽
내 측	<ul style="list-style-type: none"> 개구부 간 이격거리 규정 (방화벽 위치에 따라 차이) 대지경계로부터 거리에 따라 외벽의 방화면적을 규정

합벽을 기준으로 개구부 간 간격이나 대지경계로부터 일정 거리 내 벽체의 방화성능을 규정한다.

<표 7> 부록A. 재료의 내화성능

내 산	<ul style="list-style-type: none"> 구조성능 (Loadbearing Capacity) 온전함 (Integrity) 단열성능 (insulation)
내 측	<ul style="list-style-type: none"> 벽체의 수직적 위치 (지하/ 지상 5미터 미만/ 지상 5미터 이상)에 따라 0.5¹ 1시간의 내화성능시간을 규정

합벽을 수직 3구간으로 구분하여 내화성능을 각각 규정한다.

- E1: 방음(Resistance to the passage of sound) 서류 도입부에 주택의 세대 간 격벽과 내부의 실들 간 격벽의 방음성능 규정 그리고 벽체, 바닥판 등 부위별 유형에 따른 세부 규정과 주거로 용도변경시 기존 건물에 추가되어야 할 방음조건을 표8과 같이 규정한다;

<표 8> 합벽관련 방음 규정

0. 방음성능	<ul style="list-style-type: none"> 주택 내외부 격벽의 소음(airborne sound) 및 충격음(impact sound)에 대한 방음성능 규정 세대 간 또는 동일 세대 내 실 간 벽체와 바닥판의 소음 및 충격음에 대한 방음성능 규정
2. 격벽 및 축벽 시공규정	<ul style="list-style-type: none"> 일반 석조벽: 재료의 최소 단위면적별 중량, 마감재 규정
	<ul style="list-style-type: none"> 중공 석조벽: 재료의 최소 단위면적별 중량, 마감재, 최소 내부 공간 두께 규정
	<ul style="list-style-type: none"> 건식마감 일반석조벽: 석조벽체의 최소 단위면적별 중량, 최소 내부 공간 두께 규정
	<ul style="list-style-type: none"> 건식 방음벽: 내부 공간 두께, 마감판재 최소 단위면적별 중량 및 겹 수, 차음단열재의 밀도, 차음단열재의 내부공간 위치에 따른 두께 규정
3. 세대 간 바닥판 시공규정	<ul style="list-style-type: none"> 격벽과 마찬가지로 유형에 따라 재료의 단위면적별 중량, 뜬바닥(floating floor) 구성, 건식바닥판 내부 공간 두께를 상세히 규정.
4. 주거용도로 변경	<ul style="list-style-type: none"> 기존 건물을 주거용도로 변경시 벽체, 뜬바닥, 계단하부에 추가적으로 설치해야 할 차음재 구성을 상세히 규정

(3) 조정 절차 및 기타

먼저 건축주는 공사에 대한 통지서를 관련 이웃들에게 한 달 전에 전달해야 한다. 통지를 받은 이웃은 보완조건 등 자신의 요구사항이 담긴 역통지(counter notice)를 할 수 있다. 통지 후 14일 내 답신이 없거나 반대하면 분쟁으로 간주한다. 양측이 협정하여 1인의 합벽측량사⁶⁾를 선임하던

6) 별도의 공인제도는 없으며 건축사와 같이 건축 및 시공 관련 전문지식

지 각자 합벽측량사를 선임 후 그들이 협정하여 제3의 합벽측량사 1인들이 선임한다. 협정에 의해 선임된 합벽측량사는 객관적으로 상황판단 후 이에 대한 “판정서(award)”를 작성, 양측에 전달한다. 통지부터 판정까지 소요기간은 평균 3~5주 정도이다. 판정에 대해선 2주 내 지방법원에 이의 제기가 가능하다. 판정서엔 건축주, 이웃, 선임된 측량사(1명 또는 3명)의 이름, 주소, 연락처와 합벽조례에 따른 작업내용과 조건, 이웃필지 출입권(8조), 시공자의 준범의무, 측량사 비용 등의 내용이 담긴다. 이웃필지출입권이란 합벽공사시 필요에 따라 이웃필지에 출입할 수 있는 권리로서 공사의 완성과 이웃을 위해서도 필요한 것이다. 출입 2주 전 이웃에게 통보하고 만일 연락이 불가능하다면 절차를 거쳐 경찰관 대동 후 출입이 가능하다. 통보를 부당히 거부할 경우 법원에 “출입허가(access order)”를 신청할 수 있다.⁷⁾ 공사비용은 일반적으로 건축주가 부담하나 이웃의 요청으로 일부 더해진 공사가 있을 경우 비용분배가 가능하며 공사결과로 인해 추후 발생하는 금액적 득실에 대해 양자 모두 영향을 받는다. 예를 들어 공사 시 벽체의 기초가 지하에서 경계를 침범해 추후 이웃에게 공사비중액이 발생하면 이를 배상해야 하고 건축주가 시공한 합벽 덕에 추후 이웃이 공사비를 절감한다면 이에 대한 보상을 청구할 수 있다. 이런 절차 역시 합벽 측량사가 조정한다. 공사이행에 대한 보증금 조항도 존재한다.

3.3 소결

영국 합벽 관련 법규는 크게 합벽의 법적 의미와 이웃 간 이해관계 조정절차를 규정한 합벽조례와 합벽의 기술적 성능조건을 나열한 건축기준으로 나뉜다. 합벽조례는 대지경계에 인접한 합벽이나 건물외벽 등을 부위별로 세세히 분류하고 이에 따른 법적의미를 규정한다. 더불어 분쟁합의 절차 및 이웃 간 권리와 의무의 조율방법을 매우 상세히 나열한 점에서 시행적 측면이 매우 강하다. 분쟁발생시 합벽 측량사의 선임을 통해 법정을 거치지 않으며 조속하고 원만한 해결을 가능하며 그 과정 중 양편의 권리와 의무를 적절히 안내함이 돋보이는데 이는 영국의 보편적 단위주거 유형인 테라스하우스를 오랜 시간 사용하며 얻어진 경험의 산물로 여겨진다. 가장 눈에여 볼 점은 이미 세워진 합벽과 관련된 세부적 분쟁해결 절차로 국내에서 합벽의 시범적 적용을 넘어 합벽 사용이 일반화된 이후 시점에 대비해 참조 가치가 있다.

전반적으로 대지경계를 중심으로 양 편의 이웃 간 이해가 중복되는 물리적, 공간적 요소들을 다양한 시각에서 파

을 갖춘 사람을 선임.
7) 변호사가 이해관계를 파악 후 출입이 필요한 사유를 정리해 신청. 이웃의 재산권을 침해하는 소지가 있지만 이웃을 위해서라도 반대편에서의 작업이 필요하기에 국가가 법적인 권한을 부여. party walls workbook, p62

악해 일목요연하게 정돈한 점이 영국 관련 규정의 가장 큰 강점이다. 영국 법규가 규정하는 요소들은 합벽식 연립을 하거나 대지 경계에 인접한 전 세계 모든 건물들에 공통적으로 존재하는 것이다. 반면 이를 규정하는 법규체계는 영국의 특수성을 반영한다. 따라서 국내 참조 시 영국의 관련 규정에서 지목된 대상들을 국내 법규의 틀 안에서 모두 다룰 수 있는 현실적 개정 방안을 모색하는 게 관건일 것이다.

4. 국내 맞벽관련규정

4.1 개요

영국의 합벽에 해당하는 국내 법적 용어는 맞벽, 합벽 그리고 경계벽으로 각각 건축법, 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령, 건축법 시행령 및 주택관련기준 등에 관한 규정 등에서 표9와 같이 사용된다.

< 표 9 > 국내 합벽관련 규정별 용어

용어	규정	내용	
지	지구단위계획수립지침	12절	적용대상
	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령	46조	완화조건
맞	건축법	59조 1, 77조의 13	적용대상
	건축법 시행령	81조	적용대상, 건축기준
	서울시건축조례	31, 32조	적용대상
경	건축법	49조 3	적용대상, 건축기준
	건축법 시행령	53조	
	건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규정	3, 4, 19, 22조	
	주택건설기준 등에 관한 규정	14조, 14조의 2	

먼저 지구단위계획수립지침 12절에선 합벽 사용이 가능한 예외적 대상을 규정하고 국토의 계획 및 이용에 관한 법률시행령 46조는 제1종 지구단위계획구역에서 합벽건축시 용적을 완화조건을 제시한다. 맞벽은 건축법 59조 1에서 민법 242조 등의 예외 대상으로서, 77조 13에선 건축협정의 특례 조건으로서 언급된다. 건축법시행령 81조에선 조건에 따른 맞벽 적용대상과 방화벽이라는 건축기준을 제시하고 건물용도, 층 수 등은 지자체 건축조례에서 정하도록 한다. 서울시건축조례 31, 32조는 20미터 이상 도로에 접한 대지 중 아파트가 아닌 주택으로서 2동 이하에 한하여 5층 이하 구간에만 적용하도록 규정하는데 대부분의 일반주거지 내 주택은 이에 해당하는 않는다. 세대 간 경계벽은 건축물의 피난, 방화구조 등의 기준에 관한 규칙과 주택건설기준 등에 관한 규정에서 방화 및 방음성능 규정시 사용되는데 건축법시행령 53조에선 별도로 다가구주택 또는 공동주택 세대 간 경계벽 만을 규정한다.

이상의 관련 규정들은 행정적 관점에서 적용대상의 범위를 주로 설명한다. 그 중 맞벽과 합벽의 의미 구분이 별도

설명되지 않고 일부 의미상 중첩⁸⁾이 있어 해석에 따른 혼동과 분쟁여지가 있다. 이에 비해 경계벽은 적용대상과 건축기준에 대한 설명이 기술적이며 명료하다. 각각의 용어가 속한 규정들을 염두에 두어 의미를 구분하자면 합벽은 일시에 지어진 건물 내 세대 간 경계벽으로서 하나의 구조체이지만 맞벽은 대지 경계를 두고 동시에 또는 개별적으로 지어진 두 건물 간 상호 0.5미터 내 위치한 한 쌍의 벽체이다. 따라서 맞벽은 이웃 간 벽체가 상호 근접하여 밀착하는 경우도 포함하며 보다 광범위한 적용이 가능하다. 김준우(2008)는 이러한 법적 의미의 차이에 초점을 두어 맞벽의 경우 다른 시기에 건축이 가능하기에 합의가 필요없지만⁹⁾ 합벽은 동시에 시공을 해야하기에 합의가 필요하다고 하였다. 하지만 상호밀접한 맞벽의 경우 시공과정 중 또는 시공 이후 이웃한 벽체에 영향을 미칠 가능성이 다분하기에 이 역시 합의 및 분쟁 관련한 제도적 대비가 필요할 것이다.

정리하자면 국내 합벽관련 규정들은 입법화된 시기가 오래되지 않았으며 각기 다른 영에 속해 예외적인 적용대상으로서 규정된다. 때문에 합벽 적용 상황을 염두에 두어 체계화된 전문 규정들이 아직 마련되지 않았다. 이는 현재까지 국내 건축물에 합벽식 연립이 일반화되지 않은 상황에서 비롯된 것으로 보인다.

4.2 세부내용

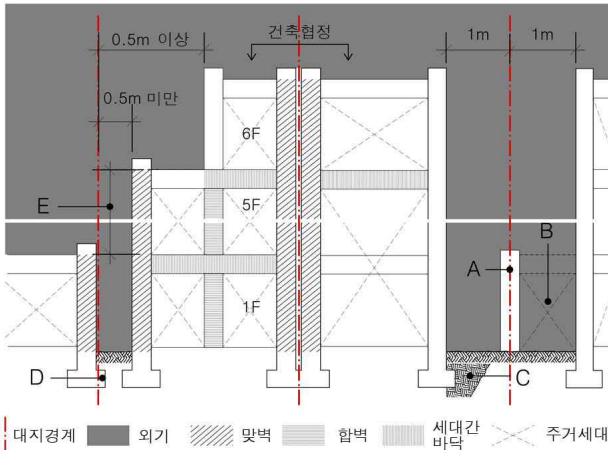
(1) 적용대상

2014년 건축법 77조의 13에 건축협정이 신설되기 전까지 맞벽은 건축조례에 비추어 일반주거지에서의 적용이 용이하지 않았다. 반면 아파트의 경우 세대 간 경계벽 즉, 합벽의 사용이 건물 크기나 세대 수에 관계없이 적용되었다. 이러한 차이로 국내 도시화 과정에서 아파트만이 고밀화에 적합한 것으로 여겨졌다. 그림 1은 국내 관련 규정에 따라 합벽의 공간적 적용범위를 나타낸 것이다. 영국과 비교시 경계담(A), 경계에 면한 대지 내 벽체 또는 담장이 이웃건물의 일부로 사용 중인 경우 (B) 그리고 이웃 건물의 기초나 대지경계에 인접한 지하공사시 이격거리(C)가 규정 적용대상에 포함되지 않는다. 맞벽의 기초가 대지경계를 침범하는 경우(D)나 이웃한 맞벽보다 높은 구간(E) 역시 적용여부가 불명료하다. 경계담의 경우 대지 경계선 상 위치에 따라 이웃 간 이해관계가 맞벽과 유사하게 맞물릴 수 있다. 이미 국내 도시들의 오랜 주거지엔 건물을 경계담장까지 증축한 경우가 흔하다. 더불어 국내 도심지 지하공사시 인접건물과의 거리나 건물기초의 깊이와 상관없이 흠막이 설치만을 규정하여 이웃건물에 피해를 주는 경우 역시 적지 않다.¹⁰⁾ 따라서 맞벽과 마찬가지로 이웃 건물로부터 이격

8) 일례로 지구단위계획수립지침 3절 12절 간 두 용어가 의미상 구분없이 혼용됨.

9) 김준우, 지구단위계획에서의 맞벽건축 적용에 관한 연구, 한국도시설계학회 추계학술대회, 2008, p47

거리에 따라 지상 및 지하의 모든 시설물들에 대한 적용범위를 설정하고 최소 관련 규정의 확립이 필요하다.



<그림 1> 국내 주택단면 상 합벽 및 맞벽의 공간적 정의

(2)건축기준

<표 10> 국내 주택의 방화관련 기준

규정	항목	대상	조건	
건축법	51조	방화지구 내 건축물의 주요구조부, 외벽	내화구조	
건축법 시행령	81조 3	주요구조부 마감재료	내화구조 불연재료	
건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙	3조	벽체	내력벽 5종류	내화구조의 두께 규정
			비내력벽 4종류	
	19조	경계벽, 간막이벽	내화구조	
	22조	연면적 1천제곱미터 이상 목조건물의 외벽 및 연소위험 부위(대지경계로부터 일정 거리 내 위치한 경우)	방화구조	
내화구조의 인정 및 관리기준	3조	별표 1에 구조요소 별 분류	내화구조의 내화성능시간 규정	
주택건설기준 등에 관한 규정	14조	경계벽 3종류	내화구조의 두께규정	

국내 기술관련 규정은 영국과 마찬가지로 표10, 11과 같이 방화 및 방음성능으로 구분된다. 먼저 방화의 경우 경계벽의 구법 별 두께가 규정별로 상이하며 상호 다른 조건하에 기술되어 이를 각기 만족시켜야 하는 불명료함이 있다. 더불어 동일 건물 내 합벽에 해당하는 세대 간 경계벽에 대해선 세부적인데 반해 맞벽이나 바닥구조물에 대한 규정은 그렇지 않다. 특히 0.5미터 이격거리 내 위치, 방화지구, 대형목조건물에 해당하는 외벽체만이 규정 대상인 것은 문제이다. 현 일반주거지 내 외벽 간 이격거리는 맞벽

범위는 벗어나지만 대부분 2미터 내로 매우 인접하다. 영국은 대지경계로부터 6미터 내의 외벽들을 방화규정 대상으로 한다. 화재는 수평 방향이나 대지 안에만 한정되지 않기에 건축협정제에 따른 맞벽적용을 염두에 둔다면 현 방화관련규정의 전반적인 보완이 필요하다.

<표 11> 국내 주택의 방음관련 기준

규정	항목	대상	조건	
건축법	49조 3	경계벽, 바닥	소음방지	
건축법 시행령	53조	경계벽, 바닥	소음방지	
건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙	19조	경계벽 3종류	두께 규정	
		간막이벽	차음	
주택건설기준 등에 관한 규정	14조	경계벽 3종류	내화구조의 두께규정	
건 고 기 수	주택법	44조의 2	공동주택	층간소음방지
	공동주택 층간소음의 범위와 기준에 관한 규칙	별표에서 시간대 별 구분		소음기준규정

방음 규정은 대부분 공동주택의 층간소음과 바닥 충격음에 대한 것이다. 공기 중 소음은 권고기준만 제시된다. 벽체는 내화성능을 위한 두께 외 차음성능 기준 또는 방음벽의 큰 비중을 차지하는 중공벽이나 흡음단열체의 두께 기준도 제시되지 않는다. 전반적으로 현 건축기준들은 동일한 공동주택 건물 내 세대 간 경계벽 만을 상세히 규정하며 이웃 간 맞벽의 성능은 충분히 규정하지 않는다. 따라서 맞벽의 현실적 사용을 위해선 현 규정의 대폭적 보완이 필요하다.

(3) 합의 및 조정절차

합벽 또는 맞벽 공사로 인한 이웃 간 분쟁은 건축법 88조에 따라 건축분쟁전문위원회(11)의 조정이 가능하다. 이 제도는 1996년부터 시행되었지만 2015년 이 전까지 행정지원이 미비하여 위원회의 활동이 유명무실하였다. 때문에 피해자 스스로 피해사실 및 인과관계를 입증하는 서류를 준비해 민사 조정 또는 소송을 거쳐야 했다. 2015년 현재에도 민사소송이 가능하지만 한국시설안전공단에 건축분쟁전문위원회의 사무국이 설립되어 이전보다 본격적인 활동이 예상된다. 건축분쟁전문위원회는 조정 및 재정 신청을 받는데 둘 다 분쟁으로 간주하여 재판상 화해에 해당하는 합의를 목표로 중재한다. 조정은 조정위원회가 양측 의견을 청취, 사실조사 후 조정안을 작성, 양측에 일정 기간 내 수락을 권고하는 절차이고 재정은 보다 의견 격차가 큰 경우 재정위원회가 인과관계 규명을 통해 자체적인 판정을 내려 양측에 통보하는 절차이다. 위원회는 조정의 경우 약 8주(60

10) 서울특별시 시설관리공단, 공단 시설물 주변 인접 공사장 대규모 공사 시 피해방지방안, 2015

11) 건축이나 법률에 관한 학식과 경험이 풍부한 전문인 15명으로 구성

일), 제정의 경우 약 17주(120일) 내 처리하도록 되어있다. 조사과정 중 발생하는 감정, 진단, 시험 비용은 양측이 합의하거나 미합의시 위원회가 분배비용을 결정한다. 체제개선으로 이전보다 활성화되겠지만 전국적으로 무수한 이웃 간 건축분쟁을 총 15인의 전문위원들이 중재하기에 역부족으로 보인다. 양측의 첨예한 의견을 현장조사 등을 통해 세밀히 수렴하여 공정한 판정을 효율적으로 이끌어 내기 위해서는 건축사와 같이 이미 전국적으로 조직화된 전문가단체를 활용한 판정제도도 가능할 것이다.

4.3 소결 및 제언

국내 합벽관련법규는 현실적응에 대비한 보완이 전반적으로 요구된다. 우선 맞벽과 합벽이란 용어 간 구분 또는 통합이 필요하다. 맞벽이 보다 포괄적이고 건축법을 중심으로 폭넓게 사용되는 단어로 합벽이란 용어를 대체하기에 무리가 없다. 다만 통합할 경우 벽체 간 이격거리 또는 결합방식에 따른 세분류가 필요할 것이다. 더불어 건축협정에 따른 맞벽사용 상황을 염두에 두고 관련 기준들을 연계하여 재정비할 필요가 있다. 그림1에서 드러난 바와 같이 현 맞벽관련규정은 인접 대지 간 근거리에 위치한 벽체 또는 구조물들에 대한 적용범위와 분류체계가 완결되지 못하다. 대표적으로 경계담장, 맞벽이지만 이웃의 맞벽과 마주보지 않는 부위, 지하구조물에 대한 규정이 필요하다.

건축기준은 건물의 부위 또는 용도별 내용이 서로 다른 규정과 조항에 분산되어 설계시 이를 복합적으로 연계하기가 매우 어렵다. 따라서 이를 체계적으로 재구성하고 적용대상을 공간적으로 재분류할 필요가 있다. 예를 들어 특정 용도의 실에 속한 천장, 바닥, 벽체에 대한 기준이 연계되어 제시되어야 설계시 활용하기 적합할 것이다. 또한 건물 상세에 대한 기준들은 적용범위가 보다 명료해야하고 동일 항목인 경우 규정 간 일관성이 있어야 한다. 예를 들어 방화성능을 위한 경계벽 두께에 마감재가 포함된 것인지 전반적인 구분이 필요하고 방음성능 규정에서 동일한 대상이라면 동일조건이 유지되어야 설계시 혼동이 없을 것이다. 방화기준이 적용되는 대지경계 인근의 건물외벽은 맞벽기준인 0.5미터 보다 일반적인 국내 주택 간 이격거리인 2미터 내외를 적용범위에 포함하는 것이 화재예방에 적합할 것이다. 최근 일련의 주택가 화재들을 염두에 두더라도 2미터 내 이격거리는 화재에 매우 취약하다. 방음기준은 공기중 소음도 규제하는게 합당하며 세대 간 바닥판 뿐 만이 아니라 경계벽에 대한 세부 규정도 마련해야 공동주택 내 소음문제를 실질적으로 개선할 수 있을 것이다.

개선된 건축분쟁전문위원회 구성은 합벽과 관련한 건축분쟁을 객관적으로 조정하기에 이상적이다. 다만 위원회에 소청하기 전 맞벽관련공사에 임하는 건축주가 이웃에게 공사에 대한 통지를 하는 절차에 대한 규정이 건축법시행령

상 마련될 필요가 있다. 이를 통해 이웃 간 자발적인 합의를 최대한 유도해야 한다. 또한 현 위원회의 운용방식이나 조직의 규모에 있어 전국의 모든 분쟁들을 효율적으로 처리하기가 어려울 수 있다. 특히 현장방문이나 세밀한 조사는 역부족일 수 있다. 따라서 현 구성을 근간으로 관련 전문가 단체와 공조체계를 형성한다면 보다 효율적인 운용이 가능할 것이다.

5 결론

영국의 합벽관련 체제는 이웃한 건물이 연립함으로써 발생하는 건축기술적 문제들과 사회적인 문제들에 대한 해결 방안을 효과적으로 제시한다. 이는 오랜 시간 테라스하우스라는 그들 사회에 적합한 도시주거유형을 사용하며 얻어온 경험의 산물이라 할 수 있다. 우리나라의 경우 이웃 건물 간 이격거리를 중시하는 법제와 이에 맞도록 형성된 다세대주택으로 수평적 연립 및 고밀화가 쉽지 않았다. 하지만 도시의 가로공간에 대응하는 수복형 주거지 재개발이 필요한 시점이 되었고 이전 주거유형의 단점을 보완할 대안 주거유형을 개발하는 과정에서 맞벽식 연립이 다수의 선행연구들에 의해 제시되었다. 현재의 국내 맞벽관련 체제는 현실화에 여러 장애가 있으며 2014년 마련된 건축협정은 아직까지 시범적 운용단계로 일반적 적용시 발생할 다양한 문제들에 대한 대비가 되지 않은 상태이다. 이에 본 논문은 영국의 관련 규정과 국내 관련 규정을 비교, 고찰했으며 법령체계, 규정의 적용범위, 맞벽건축기준 그리고 합의 및 조정절차에 대해 아래와 같은 개선 방향을 제시한다.

첫째, 국내 맞벽관련 법령체계가 매우 복잡하고 연관된 내용이 각각 다른 령에 분산되었으므로 이를 가장 상위 관련법인 건축법 59조를 중심으로 동령의 77조의 13, 88조 및 하위법령들을 연계시키는게 바람직하다. 더불어 기존의 법령 조항을 상호연계하는 것 만으로는 실효성이 떨어질 수 있으므로 건축사 및 일반인들을 위한 별도의 맞벽지침서가 유용할 것이다. 그 안에 현재의 다양한 규정들을 연계하여 맞벽의 공간적 적용범위와 대상, 건축기준, 이웃 간 권리와 의무 및 합의, 조정절차 등의 주제별로 재구성한다면 현 구성의 산만함을 극복할 수 있을 것이다.

둘째, 관련규정의 적용범위는 우선 공간적으로 재편하여 이와 연계된 벽, 바닥 등의 건축요소들로 분류하는게 바람직하다. 예를 들어 건물의 용도에 따라 대분류를 하고 실의 성격에 따라 소분류를 한 후 실 별로 이에 면한 건축요소들을 규정할 수 있다. 동일한 주거용도, 세대 분리 상황임에도 아파트, 다세대 등 규모에 따라 다른 령들이 각기 존재하는 현 구성은 건축설계시 혼동을 유발한다. 더불어 민법 242조에서 대지경계를 중심으로 최소 이격거리를 규정할 취지는 이웃한 건물 간 화재 등의 피해확산방지를 염두에 둔 것으로 이를 위반하는 맞벽을 규정함과 같이 대지경계로

부터 일정 거리 내 위치하는 담장같은 구조물이나 지하구조물에 대해서도 조건을 규정해야 한다. 현재의 0.5미터 이격 거리는 다양한 유형의 피해방지를 위해선 너무 작아 보인다.

셋째, 맞벽의 건축기준은 공간적 적용범위로 분류된 모든 건축요소들을 대상으로 해야 한다. 방화나 방음 성능확보를 목표로 하는 만큼 일부 요소만을 규정할 경우 이에 포함되지 않은 건축요소들로 인해 실패할 가능성이 다분하다. 또한 합벽, 층간 바닥 등에 이웃한 공간의 성격을 고려한 기준 제시도 필요하다. 현 규정은 동일한 용도 간 합벽을 주로 가정하지만 주택 내에도 인화성물질이 있는 주차장, 보일러실, 주방 등이 있으며 이 실들과 거실, 침실 간 벽체에 대한 별도의 기준이 필요하다. 각 건축요소는 우선 재료 및 구법 별 대분류를 하고 상세도판을 첨부하여 부위별로 소분류 할 수 있다. 특히 벽과 천장 등 서로 다른 건축요소 간 접합부나 설비관, 창호 등의 관통부에 대한 상세도판도 포함하는게 바람직하다. 재료 및 구법에 따른 건축요소의 두께는 방화나 방음 성능 기준과 함께 제시되어야 제품의 품질 차이에 따른 불균일함을 방지할 수 있다. 방화기준은 “건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙”을 중심으로, 방음기준은 “주택건설기준 등에 관한 규정”을 중심으로 관련 기준들을 연계, 통합하는게 보다 체계적일 것이다.

넷째, 합의 및 조정절차는 현재의 구성이 이상적인 듯하다. 하나의 사무국을 통해 전국의 분쟁을 일관되게 조정할 수 있는 장점이 있다. 다만 중재의 취지상 제3자가 필요하며 그 사람은 건축관련 전문인이어야 하는데 현재의 15인으로는 전국의 수많은 이웃 간 합벽 또는 대지경계관련 분쟁을 감당하기 역부족일 수 있다. 따라서 전국 조직의 전문가단체가 형성된 건축사와 같은 전문인을 지역별로 활용한다면 보다 세밀한 조사와 검증이 가능할 것이다. 국내 건축사는 이미 건축감리를 대행하며 건축물에너지평가사와 같은 관련 전문업 응시자격을 부여받음으로써 다방면의 활동을 하고 있다.

이상 본 논문은 영국의 합벽관련 규정을 바탕으로 국내 맞벽관련 규정의 주요 부문별 개선방안을 제시하였다. 앞으로 건축협정에 의해 주거지 내 맞벽적용이 일반화된다면 보다 실질적이고 구체적인 문제들에 대한 논의가 가능할 것이며 이에 대한 추가적인 연구 역시 필요할 것으로 예상된다.

참고문헌

1. Department for Communities and Local Government, Party Wall etc. Act 1996 Explanatory Booklet, 2015
2. NBS, Approved Document B (Fire safety) Volume 1: Dwelling houses, 2013
3. NBS, Approved Document E - Resistance to the passage of sound, 2015
4. Nicol Stuart Morrow, Party Walls: A Practical Guide, RIBA Publishing, 2010
5. 박 훈, 공동주택단지 생활가로의 계획적 의미분석 연구, 대한건축학회논문집 계획계 27권 12호, 2011. 12

6. 김준우 외, 지구단위계획에서의 맞벽건축 적용에 관한 연구, 한국도시설계학회 추계학술대회, 2008
7. 권혁삼 외, 소단위 정비사업 모델개발 및 추진방안 연구, 토지주택연구원, 2012
8. 서수정 외, 가로주택 정비사업 적용을 위한 제도방안, 건축도시공간연구소, 2012
9. 서수정 외, 필지단위 주택정비 활성화 방안 연구, 건축도시공간연구소, 2011
10. 오주형 외, 도시공간조직에 대응하는 주거지 정비방안 연구, 건축도시공간연구소, 2011
11. 하지영 외, 다세대주택의 규모 규제완화 방안에 관한 연구, 건축도시공간연구소, 2012
12. 서울특별시 시설관리공단, 공단 시설물 주변 인접 공사장 대 규모 공사시 피해방지방안, 2015

[논문접수 : 2015. 07. 31]
 [1차 심사 : 2015. 08. 13]
 [게재확정 : 2015. 08. 13]