

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . (제 회)	

건축법시행령 일부개정령안

제출자	국무위원 ○○○ (국토교통부장관)
제출 연월일	20 . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

건축법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유 및 주요내용

일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 법률에 직접 규정하고, 그 적용 제외 대상만 대통령령으로 정하도록 하는 내용으로 「건축법」이 개정(법률 제21880호, 2026. 8.11. 공포, 2026.11.12. 시행)됨에 따라, 대통령령으로 정하던 일조 높이제한 규정을 삭제하고 적용제외 대상규정을 법률의 위임에 맞게 정비하는 한편,

건축허가를 받아 건축하는 다세대주택의 주민공동시설을 용적률 산정시 연면적에서 제외하고, 다세대·다가구주택의 주택바닥면적 기준을 660㎡에서 1,000㎡ 미만으로, 다가구주택의 층수기준을 3층 이하에서 4층 이하로 각각 상향하여 주택공급 활성화에 기여하려는 것임.

3. 주요토의과제

없 음

4. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당없음

- 라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨
 2) 입법예고 전
 3) 행정규제 : 규제심사 전
 * 국조실 사전규제 협의 결과 비대상으로 통보('26.9.2)

대통령령 제 호

건축법 시행령 일부개정령안

건축법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제86조제1항을 삭제하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “다음”을 “법 제61조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음”으로, “경우에는 제1항을 적용하지 아니한다”를 “경우를 말한다”로 하며, 같은 조 제6항 각 호 외의 부분 및 같은 조 제7항 중 “제1항”을 각각 “법 제61조제1항 및 이 영 제2항”으로 한다.

제119조제1항제4호에 다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 법 제11조에 따라 건축허가를 받아 건축하는 다세대주택에 설치하는 주민공동시설

별표 1 제1호다목1) 본문 중 “3개”를 “4개”로 하고, 같은 목 2) 중 “660제곱미터 이하일”을 “1,000제곱미터 미만일”로 하며, 같은 표 제2호나목 중 “660제곱미터를 초과하고”를 “1,000제곱미터 이상이고”로 하고, 같은 호다목 중 “660제곱미터 이하이고”를 “1,000제곱미터 미만이고”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제86조제1항, 제2항, 제6항 및 제7항의 개정규정은 2026년 11월 12일부터 시행한다.

제2조(다가구주택, 연립주택, 다세대주택의 건축기준에 관한 적용례) 제 119조제1항제4호다목, 별표1제1호다목, 같은 표 제2호나목 및 다목의 개정규정은 이 영 시행 이후 다음 각 호의 신청이나 신고를 하는 경우부터 적용한다.

1. 법 제11조에 따른 건축허가(법 제16조에 따른 변경허가 및 변경 신고를 포함한다)의 신청(건축허가를 신청하기 위하여 법 제4조의 2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청하는 경우를 포함한다)
2. 법 제14조에 따른 건축신고(법 제16조에 따른 변경허가 및 변경 신고를 포함한다)
3. 제1호 및 제2호에 따른 허가나 신고가 의제되는 다른 법률에 따른 허가·인가·승인 등의 신청 또는 신고

신 · 구조문대비표

현행	개정안
제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① <u>전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.</u> 1. <u>높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상</u> 2. <u>높이 10미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상</u> ② <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.</u> 1. ~ 3. (생략) ③ ~ ⑤ (생략) ⑥ <u>제1항부터 제5항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대</u>	제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① <u><삭제></u> ② <u>법 제61조제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 --- 경우를 말한다</u> 1. ~ 3. (현행과 같음) ③ ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ <u>법 제61조제1항 및 이 영 제2항-----</u>

지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다.

1. ~ 3. (생략)

⑦ 제1항부터 제5항까지의 규정을 적용할 때 건축물(공동주택으로 한정한다)을 건축하려는 하나의 대지 사이에 제6항 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 제6항 각 호의 시설 또는 부지를 기준으로 마주하고 있는 해당 대지의 경계선의 중심선을 인접 대지경계선으로 할 수 있다.

제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

4. 연면적: 하나의 건축물 각 층의 바닥면적의 합계로 하되, 용적률을 산정할 때에는 다음

-----.

1. ~ 3. (현행과 같음)

⑦ 법 제61조제1항 및 이 영 제2항-----

-----.

제119조(면적 등의 산정방법) ① -----

-----.

4. -----

각 목에 해당하는 면적은 제외한다. 가.·나. (생 략) 다. 삭제	----- -----. 가.·나. (현행과 같음) <u>다. 법 제11조에 따라 건축허가를 받아 건축하는 다세대주택에 설치하는 주민공동시설</u>
라. ~ 바. (생 략)	라. ~ 바. (현행과 같음)

〈 의안 소관 부서명 〉

국토교통부 건축정책과	
연 락 처	(044) 201 - 3763