

의안번호	제 호	의결사항
의결연월일	2020. . . (제 회)	

건축법 시행령 일부개정령안

제출자	국무위원 000 (국토교통부)
제출연월일	2020. . .

법제처 심사 전

1. 의결주문

건축법 시행령 일부 개정령안을 별지와 같이 의결한다.

2. 제안이유

건축설비에 관한 신기술·신제품을 사용할 수 있도록 하고, 창의적 건축을 통한 도시경관 창출을 위해 민간이 특별건축구역 지정을 제안할 수 있도록 하며, 도시재생사업 등의 활성화를 위해 3개 이상의 대지간에 결합건축을 할 수 있도록 하는 내용으로 「건축법」이 개정(법률 제17219호, 2020. 4. 7. 공포, 2021. 1. 8. 시행)됨에 따라 3개 이상의 대지를 활용하여 공공건축물과 결합건축하거나 빈집 등을 철거하고 공원·광장 등으로 변경하는 방식으로 결합건축할 수 있는 세부 기준을 마련하고자 함.

아울러 현재 위법 건축물 방지를 위해 건축사에게 위임되어 있는 건축물 허가·사용승인 전 현장조사·검사 및 확인 업무를 지역 건축사회 소속 건축사로 제한하는 등 운영상 나타난 일부 미비점을 개선하고자 함

3. 주요내용

가. 가설건축물 존치기간 연장절차 개선(안 제15조의3제1호다목)

도시·군계획시설예정지에 건축한 가설건축물은 존치기간 연장허가 신청 없이 연장할 수 있도록 개선함

나. 현장조사 업무대행 개선(안 제25조제2항부터 제4항)

허가권자 감리제도와 유사하게 업무대행 건축사 명부를 작성하도록 하고, 명부작성 방법 등 세부사항은 시·도 건축조례로 위임함.

다. 건축설비 기술·제품 성능인정 적용대상 등(안 제87조의2)

1) 건축위원회의 심의를 통해 인정받은 건축설비에 관한 기술·제품에 대하여는 건축법에 따른 지능형건축물 인증 및 「녹색건축물 조성 지원법」에 따른 에너지 절약계획서, 녹색건축인증, 건축물 에너지효율 등급 인증, 제로에너지건축물 인증에 적용하도록 함

2) 건축설비 기술·제품 성능 및 설치 기준 등의 인정 신청, 평가, 건축위원회 심의, 인정기준 공고 등 세부적인 처리절차는 별도 고시로 정함

라. 특별건축구역 지정을 위한 민간제안 절차 구체화(안 제107조제3항부터 제7항)

민간이 창의적 건축 등을 계획하여 시·도지사에게 특별건축구역 지정을 제안하는 경우 사업의 안정적 추진을 위해 대상지역 토지소유자의 동의(2/3 이상) 동의를 받도록 하고, 시·도지사는 지역여건이 충분히 반영될 수 있도록 관할 시장·군수·구청장의 의견 청취 및 건축위원회의 심의를 거치도록 함.

마. 특별건축구역의 특례 적용대상 건축물 확대(영 별표3)

주택 공급 및 한옥 활성화를 위해 지역별 여건을 고려하여 특례를 적용할 수 있도록 공동주택은 300세대 이상에서 200세대 이상으로, 한옥 밀집지역 내 단독주택은 50동 이상에서 10동 이상으로 확대함.

바. 결합건축 가능한 대지기준, 건축대상 등 구체화(안 제111조제3항부터 제5항)

1) 3개 이상의 대지를 활용하여 결합건축을 하는 경우 결합건축이 허용되는 동일지역 내에서 각각의 대지 상호 간 최단거리를 500미터 이내로 규정함.

2) 빈 건축물 등을 철거하고 공원·광장·주차장·놀이터 등으로 활용하거나 공동으로 이용하는 마을회관·공동작업장·어린이집 등과 결합건축하는 경우 3개 이상의 대지를 활용하여 결합건축할 수 있도록 함.

사. 냉방설비 배기장치 전용 설치공간 바닥면적 산정 기준 완화(안 제119조제1항제3호라목)

- 건축물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간은 바닥면적 산정에서 제외함.

4. 주요토의과제

없 음

5. 참고사항

가. 관계법령 : 생 략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2020. 0. 00. ~ .) 결과, 특기할 사항 없음

3) 행정규제 :

대통령령 제 호

건축법 시행령 일부개정령안

건축법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제15조의3제1호다목을 다음과 같이 신설한다.

다. 도시·군계획시설예정지에 설치한 가설건축물(도시·군계획사업이 시행될 때까지로 한정한다)

제27조제1항을 다음과 같이 개정한다.

제27조제1항 중 “건축사”를 “건축사(이하 이 조에서 업무대행 건축사라 한다)”로 한다.

제27조제2항 “제1항에 따른 업무대행자의 업무범위와 업무대행절차 등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정한다”를 “시·도지사는 제1항에 따른 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 건축사를 지정하기 위하여 모집공고를 거쳐 건축사의 명부를 작성하고 관리하여야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.”로 한다.

제27조3항 및 제4항을 다음과 같이 신설한다.

③ 허가권자는 제2항에 따른 명부에서 업무대행 건축사를 지정하여야 한다.

④ 그 밖에 업무대행 건축사 명부작성을 위한 모집공고, 명부 작성방법 및 업무대행 건축사의 지정 등에 관한 세부적인 사항은 시·도의 조례로 정한다.

제87조의2제1항을 다음과 같이 신설한다.

법 제68조제4항에 따라 인정받은 기술·제품은 법 제65조의2에 따른 지능형건축물 인증, 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제16조 및 제17조에 따른 에너지 절약계획서, 녹색건축 인증, 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 적용할 수 있다.

제87조의2제2항을 다음과 같이 신설한다.

국토교통부장관은 성능 및 설치 기준 등의 인정 신청, 평가, 건축위원회 심의, 인정기준 공고 등 세부적인 처리절차에 대한 필요 사항을 정하여 고시할 수 있다.

제107조제3항부터 제5항까지를 각각 제8항부터 제10항까지로 하고, 같은 조에 제3항부터 제7항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제8항(중전의 제3항) 각 호 외의 부분 중 “법 제71조제5항”을 “법 제71조제7항”으로 하고, 같은 조 제9항(중전의 제4항) 각 호 외의 부분 전단 중 “법 제71조제7항”을 “법 제71조제9항”으로 하며, 같은 항 각 호 외의 부분 후단 중 “법 제71조제2항 및 제3항”을 “법 제71조제4항 및 제5항”으로 하고, 같은 조 제10항(중전의 제5항) 중 “제4항까지”를 “제9항까지”로 한다.

③ 법 제71조제2항에 따라 지정신청기관 외의 자가 특별건축구역의 지정을 제안하려는 경우 법 제71조제1항 각 호의 자료를 갖추어 시장·군수·구청장과 협의할 수 있다. 이 경우 시장·군수·구청장은 특별건축구역 지정의 필요성, 공공성 및 피난·방재 등의 사항과 법 제73조에 따른 특례 적용에 대한 사항을 검토해야 하며, 「건축기본법」에 따라

지방자치단체의 장이 위촉한 민간전문가의 자문을 받을 수 있다.

④ 법 제71조제2항에 따라 지정신청기관 외의 자가 특별건축구역의 지정을 제안하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 대상 토지 면적(국·공유지의 면적을 제외한다)의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 국·공유지가 포함되어 있는 경우에는 해당 재산관리청과 사전에 협의해야 한다.

⑤ 지정신청기관 외의 자가 특별건축구역의 지정을 제안하려는 경우 법 제71조제1항 각 호의 자료, 제3항에 따른 협의결과(사전협의를 한 경우만 해당한다) 및 제4항에 따른 동의서류(「전자정부법」 제36조제1항에 따라 행정정보의 공동이용을 통해 토지등기사항증명서 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 토지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류를 포함한다)를 시·도지사에게 제출해야 한다.

⑥ 제5항에 따라 시·도지사가 특별건축구역의 지정 제안을 받은 경우 특별건축구역의 지정에 관하여는 법 제71조제6항을 준용한다. 이 경우 제5항에 따른 서류를 받은 날부터 45일 이내에 관할 시장·군수·구청장의 의견청취 및 시·도지사가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 하며, 심의를 완료한 날부터 14일 이내에 특별건축구역 지정여부를 제안 당사자에게 통보해야 한다.

⑦ 법 제71조제2항에 따른 제안을 통해 지정된 특별건축구역에 대하여 변경이 있는 경우 변경지정을 받아야 한다. 이 경우 특별건축구역의 변경지정에 관하여는 제3항부터 제6항까지의 규정을 준용한

다.

제111조에 제3항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 법 제77조의15제2항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 범위에 있는 3개 이상의 대지”란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 3개 이상의 대지를 말한다.

1. 3개 이상의 대지 모두가 법 제77조의15제1항 각 호의 지역 중 동일한 지역에 속할 것
2. 3개 이상의 모든 대지 간의 최단거리가 500미터 이내의 범위에 있을 것

④ 법 제77조의15제2항제2호에서 “대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 공원, 녹지, 광장, 정원, 공지(空地), 주차장, 놀이터 등 공동이용시설
2. 그 밖에 제1호의 시설과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 시설

⑤ 법 제77조의15제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.

1. 마을회관, 공동작업장, 마을도서관, 어린이집 등 공동이용건축물
2. 공동주택 중 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택
3. 그 밖에 제1호 및 제2호의 건축물과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물

제117조제1항 중 “제4항”을 “제6항”으로 한다.

제119조제1항제3호라목 중 “건축물의”를 “건축물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간, 건축물의”로 한다.

별표3 중 특례적용 대상 용도 및 규모란 중 공동주택 및 단독주택 부분을 다음과 같이 한다.

용도	규모(연면적, 세대 또는 동)
공동주택(주거용 외의 용도와 복합된 경우를 포함한다)	200세대 이상
단독주택(한옥이 밀집되어 있는 지역의 건축물로 한정하며, 단독주택 외의 용도로 쓰이는 건축물을 포함할 수 있다)	10동 이상

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제87조의2제1항 및 제2항, 제107조의3제3항부터 제6항까지 및 제111조제3항부터 제5항의 개정 규정은 2021년 1월 8일부터 시행한다.

제2조(특별건축구역의 특례사항 적용에 대한 적용례) 별표3의 개정규정은 이 영 시행 이후 특별건축구역을 지정하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제15조의3(공장에 설치한 가설건축물 등의 존치기간 연장) 제15조의2제2항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 가설건축물로서 건축주가 제15조의2제2항의 구분에 따른 기간까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 그 존치기간의 연장을 원하지 않는다는 사실을 통지하지 아니하는 경우에는 기존 가설건축물과 동일한 기간으로 존치기간을 연장한 것으로 본다.	제15조의3(공장에 설치한 가설건축물 등의 존치기간 연장) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 가설건축물일 것 가. ~ 나. (생략) <u><신 설></u>	1. (현행과 같음) 가. ~나. (현행과 같음) <u>다. 도시·군계획시설예정지에 설치한 가설건축물(도시·군계획사업이 시행될 때까지로 한정한다)</u>
2. (생략)	2. (현행과 같음)
제20조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① 허가권자는 법	제20조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ① -----

제27조 제1항에 따라 건축조례로 정하는 건축물의 건축허가, 건축신고, 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 허가권자는 건축물의 사용승인 및 임시사용승인과 관련된 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 <u>건축사</u> 를 다음 각 호의 기준에 따라 선정하여야 한다.	----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>----건축사(이하 이 조에서 “업무대행 건축사”라 한다)----</u> -----.
1. 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닐 것 2. 건축주의 추천을 받지 아니하고 직접 선정할 것	1. (현행과 같음) 2. (현행과 같음)
② 제1항에 따른 업무대행자의 업무범위와 업무대행절차 등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정한다.	② 시·도지사는 모집공고를 거쳐 업무대행 건축사의 명부를 작성하고 관리하여야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.
<u><신 설></u>	③ 허가권자는 제2항에 따른 명부에서 업무대행 건축사를 지정하여야 한다.
<u><신 설></u>	④ 그 밖에 업무대행 건축사 명부 작성을 위한 모집공고, 명부 작

<신 설> 제107조(특별건축구역의 지정 절차 등) ①·② (생략) <신 설>	성방법 및 업무대행 건축사의 지정 등에 관한 세부적인 사항은 시·도의 조례로 정한다. 제87조의2(건축설비 기술·제품의 성능인정 적용) ① 법 제68조제4항에 따라 인정받은 기술·제품은 법 제65조의2에 따른 지능형 건축물 인증, 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제16조 및 제17조에 따른 에너지 절약계획서, 녹색건축 인증, 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증에 적용할 수 있다. ② 국토교통부장관은 성능 및 설치 기준 등의 인정 신청, 평가, 건축위원회 심의, 인정기준 공고 등에 관하여 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다. 제107조(특별건축구역의 지정 절차 등) ①·② (현행과 같음) ③ 법 제71조제2항에 따라 지정신청기관 외의 자가 특별건축구역의 지정을 제안하려는 경우 법 제71조제1항 각 호의 자료를 갖추어 시장·군수·구청장과 협의할 수 있다. 이 경우 시장·군			수·구청장은 특별건축구역 지정의 필요성, 공공성 및 피난·방재 등의 사항과 법 제73조에 따른 특례 적용에 대한 사항을 검토해야 하며, 「건축기본법」 제23조에 따라 지방자치단체의장이 위촉한 민간전문가의 자문을 받을 수 있다. ④ 법 제71조제2항에 따라 지정신청기관 외의 자가 특별건축구역의 지정을 제안하려는 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 대상 토지 면적(국·공유지의 면적을 제외한다)의 3분의 2 이상에 해당하는 토지소유자의 동의를 받아야 한다. 다만, 국·공유지가 포함되어 있는 경우에는 해당 재산관리청과 사전에 협의해야 한다. ⑤ 지정신청기관 외의 자가 특별건축구역의 지정을 제안하려는 경우 법 제71조제1항 각 호의 자료, 제3항에 따른 협의결과(사전협의를 한 경우만 해당한다) 및 제4항에 따른 동의서류(「전자정부법」 제36조제1
--	--	--	--	--

항에 따라 행정정보의 공동이용을 통해 토지등기사항증명서 확인에 동의하지 아니하는 경우에는 토지의 소유에 관한 권리를 증명하는 서류를 포함한다)를 시·도지사에게 제출해야 한다.

⑥ 제5항에 따라 시·도지사가 특별건축구역의 지정 제안을 받은 경우 특별건축구역의 지정에 관하여는 법 제71조제6항을 준용한다. 이 경우 제5항에 따른 서류를 받은 날부터 45일 이내에 관할 시장·군수·구청장의 의견청취 및 시·도지사가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 하며, 심의를 완료한 날부터 14일 이내에 특별건축구역 지정여부를 제안 당사자에게 통보해야 한다.

⑦ 법 제71조제2항에 따른 제안을 통해 지정된 특별건축구역에 대하여 변경이 있는 경우 변경지정을 받아야 한다. 이 경우 특별건축구역의 변경지정에 관하여는 제3항부터 제6항까지의 규정을 준용한다.

③ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 법 제71조제5항에 따라 특별건축구역을 지정하거나 변경·해제하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 즉시 관보(시·도지사의 경우에는 공보)에 고시하여야 한다.

1. ~ 6. (생략)

④ 특별건축구역의 지정신청기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하여 법 제71조제7항에 따라 특별건축구역의 변경지정을 받으려는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 자료를 갖추어 국토교통부장관 또는 특별시장·광역시장·도지사에게 변경지정 신청을 하여야 한다. 이 경우 특별건축구역의 변경지정에 관하여는 법 제71조제2항 및 제3항을 준용한다.

1. ~ 4. (생략)

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 특별건축구역의 지정에 필요한 세부 사항은 국토교통부장관이 정하여 고시한다.

⑧ -----
---- 법 제71조제7항-----

-----.

1. ~ 6. (현행과 같음)

⑨ -----

----- 법 제71조제9항-----

----- 법 제71조제4항 및 제5항-----
-----.

1. ~ 4. (현행과 같음)

⑩ ----- 제9항까지-----

-----.

제111조(결합건축 대상지) ①·② (생략) <u><신설></u>	제111조(결합건축 대상지) ①·② (현행과 같음) ③ 법 제77조의15제2항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령 으로 정하는 범위에 있는 3개 이상의 대지”란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 3개 이상 의 대지를 말한다. 1. 3개 이상의 대지 모두가 법 제77조의15제1항 각 호의 지 역 중 동일한 지역에 속할 것 2. 3개 이상의 모든 대지 간의 최단거리가 500미터 이내의 범위에 있을 것 ④ 법 제77조의15제2항제2호에 서 “대통령령으로 정하는 시설” 이란 다음 각 호의 시설을 말한 다. 1. 공원, 녹지, 광장, 정원, 공지 (空地), 주차장, 놀이터 등 공 동이용시설 2. 그 밖에 제1호의 시설과 비슷 한 것으로서 건축조례로 정하 는 시설 ⑤ 법 제77조의15제2항제3호에 서 “대통령령으로 정하는 건축
<u><신설></u>	
<u><신설></u>	

제117조(권한의 위임·위탁) ① 국토교통부장관은 법 제82조제 1항에 따라 법 제69조 및 제71 조(제4항은 제외한다)에 따른 특별건축구역의 지정, 변경 및 해제에 관한 권한을 시·도지사 에게 위임한다. ② 삭제 ③ ~ ⑤ (생략) 1. ~ 4. (생략)	제117조(권한의 위임·위탁) ① - ----- ----- ---제6항--- ----- ----- ----- ----- ----- ③ ~ ⑤ (현행과 같음) 1. ~ 4. (현행과 같음)
제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면 적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. 1. ~ 2. (생략)	제119조(면적 등의 산정방법) ① ----- ----- ----- ----- 1. ~ 2. (현행과 같음)

3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다.

가. ~ 다. (생략)

라. 승강기탑(옥상 출입용 승강장을 포함한다), 계단탑, 장식탑, 다락[층고(層高)가 1.5미터(경사진 형태의 지붕인 경우에는 1.8미터) 이하인 것만 해당한다], 건축물의 외부 또는 내부에 설치하는 굴뚝, 더스트슈트, 설비덕트, 그 밖에 이와 비슷한 것과 옥상·옥외 또는 지하에 설치하는 물탱크, 기름탱크, 냉각탑, 정화조, 도시가스 정압기, 그 밖에 이와 비슷한 것을 설치하기 위한 구조물과 건축물 간에 화물의 이동에 이용되는 컨베이어벨트만

[illegible]

가. ~ 다. (현행과 같음)

라.

----- 건축

물의 내부에 설치하는 냉방설비 배기장치 전용 설치공간, 건축물의 -----

을 설치하기 위한 구조물
은 바닥면적에 산입하지
아니한다.

마. ~ 파. (생략)

4. ~ 10. (생략)

② · ③ (생략)

마. ~ 파. (현행과 같음)

4. ~ 10. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

[참고]

「별표3」 신·구조문 대비표

현행		개정안	
용도	규모 (연면적, 세대 또는 동)	용도	규모 (연면적, 세대 또는 동)
문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 수련시설	2천제곱미터 이상	문화 및 집회시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설, 교육연구시설, 수련시설	2천제곱미터 이상
운동시설, 업무시설, 숙박시설, 관광휴게시설, 방송통신시설	3천제곱미터 이상	운동시설, 업무시설, 숙박시설, 관광휴게시설, 방송통신시설	3천제곱미터 이상
종교시설	-	종교시설	-
노유자시설	5백제곱미터 이상	노유자시설	5백제곱미터 이상
공동주택(아파트 및 연립주택만 해당한다)	300세대 이상(주거용 외의 용도와 복합된 경우에는 200세대 이상)	공동주택(주거용 외의 용도와 복합된 경우를 포함한다)	200세대 이상
단독주택(한옥이 밀집되어 있는 지역의 건축물로 한정하며, 단독주택 외의 용도로 쓰이는 건축물을 포함할 수 있다)	50동 이상	단독주택(한옥이 밀집되어 있는 지역의 건축물로 한정하며, 단독주택 외의 용도로 쓰이는 건축물을 포함할 수 있다)	10동 이상
그 밖의 용도	1천제곱미터 이상	그 밖의 용도	1천제곱미터 이상
비고 1. ~ 2. (생략)		비고 1. ~ 2. (현행과 같음)	

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 건축정책과	
연락처	(044) 201 - 3761