

 국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport	보 도 자 료		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
	배포일시	2015. 9. 8(화) 총 9매(본문 3, 붙임 6)	
담당 부서 건축정책과	담당 자	·건축정책과장 김상문, 조현환 사무관, 이창욱 주무관 ☎ (044)201-3755, 3761, 4835	
보 도 일 시	2015년 9월 9일(수) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷 9. 8(화) 11:00 이후 보도 가능		

장애인 편의시설·옥상용 승강기, 용적률 산정에서 제외 건축법 시행령 개정...건축규제 개선, 편의증진·건축투자 활성화

- * 건축사 A는 판매시설에 장애인 승강기를 설치하면 용적률과 건폐율 산정에서 제외된다고 들어 공동주택에 장애인 승강기를 설치하는 것으로 하여 허가를 받으려 했다. 그러나 담당 공무원은 공동주택에서 장애인 승강기는 용적률과 건폐율에 산정된다고 하여 설계를 변경하여야 한다고 하였다. 건축사 A는 다른 건축물과 달리 왜 공동주택에만 용적률과 건폐율에 산정되는지 사유라도 알고 싶었으나, 원래 법이 그렇다고만 하는 답변밖에 들을 수 없었다.
- * 건축주 B는 자신의 건물 옥상에 조경을 잘 가꾸어 놓았으나 항상 불만이 있었다. 옥상까지 엘리베이터를 서게 하면 층수와 용적률에 추가되므로 옥상에 엘리베이터가 서지 않는 것으로 건축한 결과, 옥상을 출입하기 위해서는 꼭대기층에서 계단을 이용하여 올라가야 하는 불편함이 있었다. B 뿐만 아니라 건축물 이용자의 옥상 출입은 뜸해졌고 조경도 소홀해지고 있다..

□ 공동주택에 설치되는 장애인 편의시설이 용적률 산정에서 제외되고 용도변경 도서가 간소화되는 등 건축과정에서 국민편의가 향상되고, 기존 공장의 도로폭 기준 완화 등 건축 투자효과도 증진될 예정이다. 국토교통부(장관 유일호)는 건축규제 개선을 위해 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」 일부 개정안을 9월 9일부터 입법예고 한다고 밝혔다.

□ 이번 개정안의 주요내용은 다음과 같다

- 장애인용 승강기·에스컬레이터 등의 면적은 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 판매시설 등 공중이용시설에서 제외되었으나 특별한 사유없이 공동주택에서는 용적률 산정 시 포함하도록 하고 있는데 공동주택에서도 용적률 산정 시 제외하도록 하였다.
- 현재 승강기 승강장을 옥상에 설치 시 옥상층도 층수로 산입되고 승강기 바닥면적은 용적률에 산입하고 있으나, 앞으로는 옥상층에 앞으로는 옥상층에 설치되는 승강기를 층수와 용적률 산입에서 제외하였다.
- 미관지구 내 건축물은 지구단위계획 및 도시계획 등을 통해 관리가 가능하고, 디자인 색채 등 주관적인 심의로 사업이 지연되는 문제를 개선하기 위해 미관지구내 건축심의를 폐지하였다.
- 법령 제·개정이나 도시계획의 변경 등으로 법령에 부적합하게 된 경우라도 자연재해 등 반복적 피해가 예상되는 자연재해위험개선 지구에서는 기존 건축물과 동일 규모내에서 개축을 가능하도록 하였다.
- 현재 공장에서는 화재 안전을 고려해 직장어린이집 설치가 제한되고 있으나, 앞으로는 공장 중 화재위험이 적은 지식산업센터에서는 여성고용 확대 등 보육서비스의 개선을 위해 직장어린이집 설치가 가능하도록 하였다.
- 농축산업계의 건축 편의도모를 위해 축사와 축사사이를 폭 6m 이내에서 연결하는 경우, 건폐율 및 용적률 산정 시 제외하여 공간활용을 보다 자유롭게 할 수 있도록 하였다
- 또한, 축사 시설 내 의무적으로 설치되어야 하는 가축분뇨처리시설은 기존건축물에 한하여 건축면적 산정에서 제외하도록 하였다.

- 국토계획법 개정('14.10.15)으로 생산녹지지역 등의 기존 공장에 대하여는 한시적으로(~'16.12.31) 건폐율 40%까지 증축이 가능하게 되었음에도, 3,000㎡ 이상으로 증축시에는 6m 이상의 도로가 있어야 하는데 4m 도로에 접하는 공장의 증축이 불가능하여, '16.12.31까지 한시적으로 4m 도로에 접하여도 증축이 가능하도록 하였다.
- 건축물 신축 시 해당 대지에서 문화재가 발굴될 경우 건축주에게 발굴된 문화재에 대하여 발굴 및 보존에 대한 의무를 부담하였다. 이에 건축물 신축 시 발굴된 문화재의 보호 및 전시를 위한 공간을 마련할 경우, 용적률 및 건폐율 산정에서 제외하도록 하였다.
- 이와 함께, 건축행정절차의 편의를 위하여 건축신고나 용도변경 신청 시, 제출서류를 간소화 하였으며, 건축물 철거신고 기한도 기존 7일전에서 3일전까지로 연장하였다.
- 금번의 「건축법」 시행령 및 시행규칙 개정안은 입법예고 후 관계 기관 협의 및 법제처 심사 등 후속절차를 거쳐 금년 내 공포·시행 될 예정이다.
- 건축법령 개정안에 대하여 의견이 있는 경우에는 10월 19일까지 우편, 팩스 또는 국토교통부 홈페이지(<http://www.molit.go.kr>) 법령 / 입법예고란을 통해 의견을 제출할 수 있다.
 - * 의견제출처 : 세종특별자치시 도움6로 11 국토교통부 건축정책과
(우편번호 30103) 전화 044-201-3761, 4835, 팩스 044-201-5574)



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 건축정책과 조현환 사무관, 이창욱 주무관(☎ 044-201-3761, 4835)에게 연락주시기 바랍니다.

1 건축투자 활성화 등을 위한 건축규제 개선

□ **미관지구내 건축물 심의 폐지** (영 제5조의5제1항 개정)

- (현 황) 미관지구내 건축물로서 조례로 정하는 건축물을 건축하거나 대수선하는 경우 지방건축위원회 심의를 받음
- (문제점) 지구단위계획 및 도시계획등을 통해 관리가 가능하나, 건축물의 외부 형태 색채등에 대한 심의로 국민 규제로 작용
- (개정안) 미관지구내 건축물 심의 제도 폐지

□ **공장 진입로 기준 한시적 완화**(영 제28조 제2항 및 제3조의3 개정)

- (현 황) 연면적의 합계가 3천㎡ 이상인 공장의 대지는 너비 6m 이상의 도로에 4m 이상을 접하여야 함

* **건축법시행령 제28조(대지와 도로의 관계)제2항**
 - 연면적의 합계가 2천㎡(공장인 경우에는 3천㎡)이상인 건축물의 대지는 너비 6m이상의 도로에 4m 이상 접하여야 함

※ 대지(비도시 읍·면)가 접하는 막다른 도로 길이가 35m 이상인 경우 도로의 너비는 4m 이상이 되어야 함(건축법시행령 제3조의3)

- (문제점) 기존 공장에 대한 한시적 규제완화(~'16.12.31, 국계법)로 건폐율 40%까지 증축*가능하나, 건축법 도로 미충족으로 증축 곤란

* 생산·자연녹지, 생산관리지역의 기존 공장 건폐율 40%까지 증축 가능

- (개정안) 건폐율 완화지역에서 기존 공장을 증축하여 3천㎡ 이상 이 되는 경우에는 건축법상 도로기준을 한시적으로 완화(6m→4m)

* 건폐율 완화지역의 막다른 도로의 경우에도 4m 도로로 가능하도록 함

□ 장애인·노인등 편의시설 면적 제외 대상 건축물 확대

(영 제119조제1항제2호 및 제3호 개정)

- (현 황) 장애인·노인등 편의증진법에 따른 ‘공공건물 및 공중이용시설’*에 설치하는 장애인용 승강기·에스컬레이터등은 면적 제외

건축법 28개 용도	*공공건물 및 공중이용시설
28개 용도 -공공건물 및 공중이용시설 19개 용도외 단독· 공동주택 , 운수시설, 위락시설, 창고시설, 위험물 저장 및 처리시설, 동물 및 식물관련시설, 자원순환관련 시설, 군사시설, 발전시설	19개 용도 -제1종·제2종 근린생활시설, 문화 및 집회 시설, 종교시설, 판매시설, 의료시설, 교육 연구시설, 노유자시설, 수련시설, 운동 시설, 업무시설, 숙박시설, 공장, 자동차관련 시설, 교정시설, 방송통신시설, 묘지 관련 시설, 관광 휴게시설 및 장례식장

- (문제점) 일부 용도 건축물은 장애인용 승강기 등 면적을 제외하여, 이에 제외된 건축물(공동주택)과의 형평성 문제 등 개선 요구 지속
- (개정안) 공동주택에 장애인용 승강기 등을 설치하는 경우에도 건축면적 및 바닥면적 산정에서 제외

□ 건축물 옥상 EV승강장 설치 완화(영 제119조제1항제9호 개정)

- (현 황) EV 승강기탑등(건축면적의 1/8이하)은 층수에서 제외되나, 옥상활용 등을 위한 옥상 EV 승강장은 규모 관계없이 층수 산입
- (문제점) 옥상 EV 설치시 층수 등 규제로 도심지 옥상녹화 유도 등 옥상공간 이용을 위한 접근성 및 옥상공간 활용 장애 요소
- (개정안) 층수에서 제외되는 승강기탑의 범위에 옥상공간 활용을 위해 설치하는 EV 승강장은 층수 산정 등에서 제외

□ 기존 건축물 특례 적용 확대(영 제6조의2제2항 개정)

- (현 황) 법령 제·개정이나 도시계획의 변경 등으로 법령에 부적합한 건축물을 개축하는 경우 개축하는 부분이 법령 등에 적합하여 함

* 개축 : 건축물의 전부 또는 일부(내력벽, 기둥, 보, 지붕틀 중 셋 이상이 포함된 경우)를 철거하고 종전과 같은 규모에서 다시 축조

- (문제점) 개축하는 부분이 법령에 적합한 경우로 한정하여, 실지 적용에 어려움^{*}이 있는 등 적용에 논란이 있으며, 재해 예방등 노후화로 개축이 필요하여도 이를 제한하여 안전 등 문제 소지

* 법령 개정등으로 건폐율 등이 강화된 경우 수해예방 등을 위해 지반을 높게하여 개축하고자 하여도 현행 법령에 적합하여야 하므로 개축 불가

- (개정안) 자연재해 등 반복적 피해가 예상되는 지역^{*}은 피해 예방 등을 위해 개축 가능하도록 함

* 자연재해대책법에 따른 자연재해위험개선지구내 등

□ 직장어린이집 건축입지 완화(영 제47조제1항 개정)

- (현 황) 아동 관련시설(어린이집^{*} 등)은 안전 등을 고려하여 공장이 있는 건축물과는 같은 건축물에 함께 설치할 수 없음

* 영유아 보육법 제10조(어린이집 종류) : 국공립·사회복지법인·법인단체등 ·직장·가정·부모협동·민간어린이집 등

- (문제점) 제조업이 있는 지식산업센터내에도 직장어린이집 건축이 제한되어 여성인력 고용 확대등 보육서비스 확충 개선 곤란

*지식산업센터(산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률) : 동일 건축물에 제조업, 지식산업(건축기술, 엔지니어링업) 또는 정보통신산업(소프트웨어 개발·공급)사업장이 6개 이상 복합된 3층이상 집합건축물

- (개정안) 지식산업센터와 같은 건축물내에 **직장어린이집*** 입지 허용
 - * **직장어린이집**(영유아보육법) : 사업장 근로자를 위하여 설치·운영하는 어린이집(어린이집(국가, 지자체가 공무원을 위해 설치하는 어린이집 포함)
 - ※ 건축법상 **공동주택과 공장, 초고층의 공동주택과 위락시설도** 같은 건축물에 설치 불가하나, 출입구를 이격(30m)하는 경우(피난규칙)등에는 가능

□ **축사 건축물 처마, 차양 건축기준 완화**(영 제119조제1항제2호가목2 개정)

- (현 황) 축사 건축물의 처마, 차양은 3m까지 건축면적에서 제외
- (문제점) 상당수 농가에서 **축사(건축물)와 축사사이** 지붕없는 통로 상부를 연결하여 불법사용으로 폐업위기에 있어 이에 대한 대책 필요
 - * 축사 상당수(9,925호/17,720호, 약 45%)가 무허가 등 위법(건폐율 위반 등)
- (개정안) **축사와 축사사이** 통로를 전체 폭 6m내에서 연결하는 경우에도 각각의 차양(3m)설치로 인정하여 **건축면적에서 제외**

□ **매장문화재 유물보호 및 전시에 전용되는 부분 면적산정 제외**(영 제 119조제1항제2호다목 및 제3호타목 신설)

- (현 황) 건축물 신축시 매장문화재 발굴될 경우 건축주에게 문화재 발굴 및 보존에 대한 부담 부과
- (문제점) 매장문화재 발굴 및 보존에 대한 의무 부담만 부과함으로써 문화재 훼손 우려
- (개정안) 건축물 신축시 발굴된 **매장문화재의 보호 및 전시**를 위한 공간을 마련하여 보존하는 경우 **건축면적 및 바닥면적 산정에서 제외**

□ **가축분뇨 처리시설 건축면적 산정 제외**(영 제119조제1항제2호다목 개정)

- **(현 황)** 지붕과 기둥(벽)으로 구성된 건축물은 건축면적에 산정
- **(문제점)** 축사 등의 경우 관계 법령상 의무시설로 가축분뇨처리 시설(퇴비사)을 설치하여야 하나, 건폐율 초과등으로 무단 증축하여 불법 사용으로 폐업위기에 있는 축산농가 지원 대책 강구 필요
 - * 가축분뇨법 제12조(처리시설의 설치의무 등)① 배출시설 허가(신고)를 한 자는 처리시설을 설치하여야 함
- **(개정안)** 기존 축사에 설치된('13.2.20 이전) **가축분뇨 처리시설**에 한정하여 **건축면적 산정**에서 제외
 - * 가축분뇨법('14.3.24) 부칙 제9조(허가 또는 신고 위반 배출시설에 대한 폐쇄 명령 등에 관한 특례) **2013년 2월 20일** 이전에 허가(신고) 없이 설치한 배출시설의 설치자는 '18.3.24까지(소규모는 '19.3.24)허가(신고)를 하여야 함

□ **건축신고 제출 서류 간소화**(규칙 제12제1항 개정)

- **(현 황)** 건축물 건축신고*시 건축 관련도서(배치도·평면도·입면도·단면도 및 실내마감도)를 제출하도록 하고 있음

건축신고 대상	건축사 설계
바닥면적의 합계 85㎡이내 증·개축	×
연면적 200㎡이하 창고 등(읍·면지역)	×
연면적 200㎡(3층)미만 건축(관리·농림·자연환경보전지역)	○
연면적 합계 100㎡이하 건축물 건축	○
연면적 합계 500㎡(2층)이하 공장(산업단지)	○

- **(문제점)** 건축신고(건축사설계 미대상)시 일반인 등이 작성하기 어려운 도서제출로 요구로 건축사 의뢰 비용증가 및 절차이행 불편
- **(개정안)** 신고 서류중 다소 전문성을 요하는 **실내마감도** 제출 생략

□ 용도변경 신청서류 간소화(규칙 제12조의2제1항제1호 개정)

- (현 황) 건축물의 용도를 변경하고자 하는 경우 용도 변경하고자 하는 층의 용도변경 전·후 평면도를 허가권자에게 제출하여야 함
- (문제점) 건축물의 평면도 등은 건축정보시스템(건축물대장)를 통해 허가권자가 관리·확인가능하여 동일 평면도 제출로 불편 등 제기
- (개정안) 건축정보시스템 등을 통해 확인 가능한 경우 용도변경 신청시 제출서류에 용도변경 전 평면도는 생략

□ 건축물 철거·멸실신고 기간 연장 (규칙 제24조제1항 개정)

- (현 황) 건축물을 철거하고자 하는 경우에는 철거예정일 7일전 까지 건축물철거·멸실 신고를 하도록 하고 있음
 - * 철거신고(철거예정일 7일전까지), 멸실신고(멸실후 30일 이내)
- (문제점) 철거신고서 처리기간이 1일이므로, 신고기한도 국민편의 등을 위해 최대한 철거예정일 임박한 시점에도 신고 가능 필요
- (개정안) 철거신고 기한을 철거예정일 3일전까지로 연장