

 국토교통부 Ministry of Land, Infrastructure and Transport		보 도 자 료		 경제의 틀을 바꾸면 미래가 달라집니다.
		배포일시	2015. 12. 17(목) 총 11매(본문 3, 붙임 8)	
담당 부서	건축정책과	답 당 자	·건축정책과장 김상문, 조현환 사무관, 진해룡 주무관 ·☎ (044)201-3755, 3761, 3760	
보 도 일 시		2015년 12월 18일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷 12. 17(목) 11:00 이후 보도 가능		

이행강제금 감경 부과하고, 건축허가서류 간소화 건축법 시행령·시행규칙 개정... 건축규제 개선·건축투자 활성화

- 앞으로는 위반건축물에 대하여 확일적으로 일률 부과되던 이행강제금이 건축허가 위반인지 건축신고 위반인지 등 위반 내용에 따라 차등 부과되고, 위법행위 후 소유권이 변경된 경우, 위반건축물에 세입자가 있어 임대기간 중 즉시 시정이 어려운 경우 등은 이행강제금을 감경한다.

또한 건축허가서류를 간소화, 재축의 범위를 종전과 같은 규모의 범위에서 건축물 동(棟)·층수·높이 또는 구조 변경은 가능하게 하는 등 국민편의를 향상시키고 인허가기간 단축 및 비용 절감 등 건축투자효과도 증진될 예정이다.

- 국토교통부(장관 강호인)는 건축규제 개선을 위해 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」 일부 개정안을 12월 18일부터 입법예고한다고 밝혔다.

□ 이번 개정안의 주요내용은 다음과 같다

- 현재 위반건축물에 일률적으로 부과하던 이행강제금의 산정방식을 건폐율·용적률 초과, 무허가나 신고를 하지 않은 경우 등 위반내용에 따라 이행강제금을 차등 부과할 수 있도록 하였다

* 시가표준액이 200만원/㎡인 지역에서 10㎡를 신고없이 증축한 경우 현재는 1,000만원(시가표준액 100분의 50에 위반면적을 곱하여 산정)이나, 개정안이 시행되면 700만원으로 인하됨(신고를 하지 않고 건축한 경우 100분의 35 부과)

- 임대 목적으로 무단 용도변경·허가나 신고 없이 신축·증축 또는 가구수를 증가한 경우 등 영리목적이나, 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 상습적으로 위반한 경우 등에는 이행강제금을 100분의 50의 범위에서 가중할 수 있도록 하였다.

- 종전 소유자의 위반행위가 소유자 변경 후 적발된 경우, 소규모 위반(위반면적 30㎡이하) 및 임대를 하고 있어 당장 시정이 어려운 상황 등 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 2분의 1 범위에서 이행강제금을 감경할 수 있도록 하였다.

- 건축협정을 체결하여 주차창, 조경 등을 공동으로 사용하는 것으로 건축기준을 완화 받은 경우, 준공 후에 협정을 폐지하면 문제가 발생할 수 있어 30년 동안 협정을 폐지할 수 없도록 제한하였다.

- 신속한 건축허가 처리를 위해 건축허가 시 개발행위 허가(국토계획법) 등 구비서류를 사업 규모에 영향을 주는 서류는 건축허가 신청 시에, 건축물의 부속시설*에 대한 서류는 착공 시 제출토록 하였다.

* 하수처리(정화조), 수질오염(오폐수 정화시설 등), 대기오염(대기오염물질 집진시설 등) 등

- 현행 건축법령에서 “재축”의 범위를 “종전과 같은 규모의 범위”로 규정하고 있는 것을, 기존 바닥면적 범위 내에서 건축물 동(棟)·층수·높이 또는 구조 변경은 가능한 것으로 하였다.
- 인구 50만 이상 대도시에 시민편의와 행정효율성 제고를 위해 시의 업무 일부를 수행할 수 있는 책임 읍·면·동 제도 도입(‘16년)에 따라, 책임 읍·면·동의 사무기능 강화를 위해 건축허가 사무를 위임할 수 있도록 하였다.
- 건축법령상 야영장시설의 용도가 없어 입지기준·구조안전 기준 등 건축기준 적용의 어려움을 해소하고자 「관광진흥법」에 의한 “야영장시설”을 건축물 용도분류에 추가하도록 하였다.
- 금번의 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」 개정안은 입법예고 후 관계기관 협의 및 법제처 심사 등 후속절차를 거쳐 ‘16년 5월 내 공포·시행될 예정이다.
- 건축법령 개정안에 대하여 의견이 있는 경우에는 ‘16. 1월 27일까지 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 044-201-3760~1, 팩스 044-201-5574)



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면
국토교통부 건축정책과 조현환 사무관, 진해룡 주무관(☎ 044-201-3761, 3760)에게
연락주시기 바랍니다.

1 건축법 개정으로 인한 하위규정 마련(2015. 8.11 개정)

① 위반내용별 이행강제금 차등 부과 (영 제115조의3 제1항 신설)

- (현 황) 현재 위반건축물 시가표준액 100분의 50에 위반면적을 곱하여 일률적으로 부과하던 것을 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율로 이행강제금을 차등 부과할 수 있도록 함
- (개정안) 위반내용을 세분화(건폐율·용적률 초과, 무허가나 신고를 하지 않은 경우 등)하여 이행강제금을 차등 부과

위 반 내 용	현 행	개 정
건폐율 초과	· 건축물 시가표준액 × 50/100 × 위반면적	· 건축물 시가표준액 × 50/100 × 위반면적 × 80/100
용적률 초과		· 건축물 시가표준액 × 50/100 × 위반면적 × 90/100
허가를 받지 않은 경우		· 건축물 시가표준액 × 50/100 × 위반면적 × 100/100
신고를 하지 않은 경우		· 건축물 시가표준액 × 50/100 × 위반면적 × 70/100

* 시가표준액이 200만원/㎡인 지역에서 10㎡를 신고없이 증축한 경우 현재는 1,000 만원이나, 개정안이 시행되면 700만원으로 인하됨

② 상습위반자 등에 대한 이행강제금 가중 (영 제115조의3 제2항 신설)

- (현 황) 영리목적이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에는 이행강제금을 100분의 50의 범위에서 가중할 수 있도록 함
- (개정안) 이행강제금을 가중할 수 있는 범위를 임대 목적으로 무단 용도변경하거나 허가나 신고 없이 신축, 증축 또는 가구수를 증가한 경우, 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 위반한 경우로 함
- 그 밖에 이와 비슷한 것으로 가중할 대상을 건축조례로 정할 수 있도록 함

③ 이행강제금 감경 (영 제115조의4 신설)

- (현 황) 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우에는 2분의 1범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 이행강제금을 감경할 수 있도록 함
- (개정안) 이행강제금 감경은 종전 소유자의 위반행위가 소유자 변경 후 적발된 경우, 소규모 위반(위반면적 30㎡이하) 및 임대하고 있어 당장 시정이 어려운 상황 등 특수성이 인정되는 경우로 하고, 이행강제금을 100분의 50으로 감경
- 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경 필요성이 있는 경우, 감경대상 및 감경비율을 조례로 정할 수 있도록 함

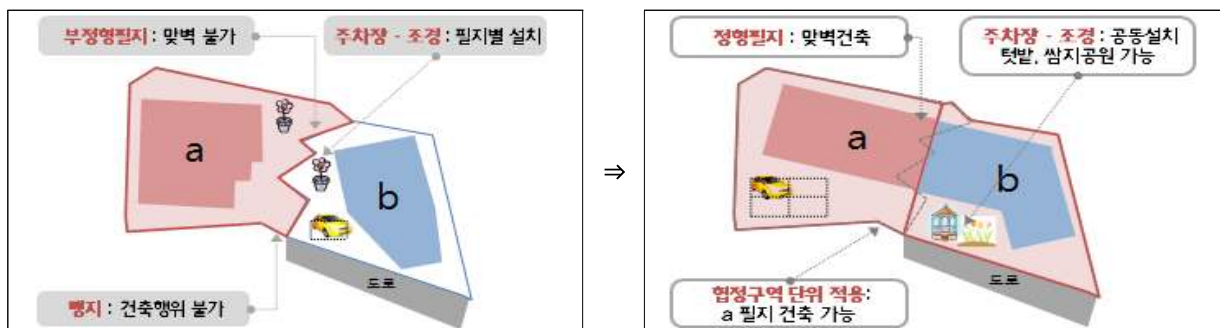
< 이행강제금 감경 부과관련 유사법령 사례 >

- 다중이용업소 안전관리법
 - 위반동기, 그 결과 등을 고려하여 2분의 1까지 경감 부과

④ 건축협정의 폐지 제한기간(영 제110조의 4 개정)

- (현 황) 건축협정*을 체결하면 주차장, 조경 등을 공동으로 사용하는 것으로 건축기준을 완화받은 경우, 준공후에 협정을 폐지하면 문제가 발생할 수 있어 시행령에서 정한 기간동안 협정폐지 금지

* 토지 또는 건축물의 소유자 등이 자율적으로 주택을 정비하기 위하여 인접대지간 건축협정을 체결하여, 일부 건축기준 특례 적용



- 필지 : 부정형 (맞벽건축 불가)
- 도로 : 각대지 접도 필요 (a대지 건축 불가)
- 주차장·조경 개별 설치
- 건물 높이 : 도로너비×1.5 이내
- 허가·감리·사용승인 : 각각 적용

- 구획정리 (맞벽건축 가능)
- 협정지 단위로 도로 적용 (a대지 건축 가능)
- 주차장·조경 공동 설치
- 조례로 적정 높이 규정
- 건축절차 협정지 단위로 일괄(One-Stop) 적용

- (개정안) 건축기준의 특례 적용시 사업의 일관성 등을 위하여 30년 동안 협정을 폐지할 수 없도록 제한

- * (김윤덕의원 건축법 발의안) 결합건축협정서에 따른 협정 체결 유지기간도 최소 30년 이상으로 규정
- * (도시 및 주거환경정비법) 공동주택 재건축 연한 : 30년
- * (공유수면 관리 및 매립에 관한 법률) 부두, 방파제, 교량, 수문, 건축물 또는 이와 유사한 인공구조물의 점용·사용허가기간 : 30년
- * (폐기물관리법시행령) 폐기물법 제54조에 따른 토지 이용 제한기간 : 폐기물 매립시설의 사용이 종료되거나 그 시설이 폐쇄된 날부터 30년 이내로 규정

5 건축허가시 첨부하는 제출서류 조정(규칙 제6조제1항제3호 개정)

- (현 황) 「건축법」 개정(15.5.18)으로, 신속한 건축허가 처리를 위해 건축허가시 개발행위 허가(국토계획법) 등 구비서류를 국토교통부령으로 정하도록 함
- (개정안) 사업 규모에 영향을 주는 서류는 건축허가 신청시에, 건축물의 부속시설*에 대한 서류는 착공시 제출토록 함
 - * 개인하수처리시설(하수도법), 수질오염 배출시설, 대기오염물질 배출시설, 소음·진동배출시설 등

2

국민불편 건축규제 기준 개선 등

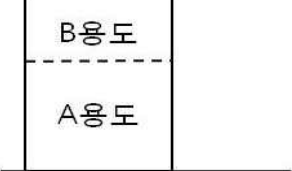
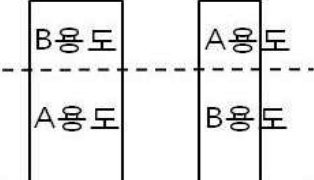
6 재축의 범위 명확화 (영 제2조제4호 개정, 규제개선 과제)

- (현 황) 건축법령에서 “재축”의 범위를 “중전과 같은 규모의 범위”로 규정하고 있음
 - * 건축법시행령(재축) : 건축물이 천재지변이나 그 밖의 재해(災害)로 멸실된 경우 그 대지에 중전과 같은 규모의 범위에서 다시 축조 하는 것

- (문제점) 재축을 ‘종전과 같은 규모의 범위’라고 규정하고 있으나, 지자체마다 해석*이 상이하여 건축인허가시 혼동 등 국민불편 제기

* 종전과 같은 규모의 범위를 적용함에 있어 일부 지자체는 층수, 면적, 높이, 구조 및 용도가 모두 같아야만 인정, 일부는 구조 변경 등은 인정

- (개정안) “종전과 같은 규모의 범위”를 기존 바닥면적 범위내에서 건축물 동(棟)·층수·높이 또는 구조 변경은 가능한 것으로 명확히 규정

기존건축물	현행(재축시)	제도개선 시
		
용적률 위반시		기존 용적률의 범위 내에서 높이증가 가능
		
높이(용도) 위반시		기존면적 범위내에서 동(棟) 분리 가능(용도, 높이는 유지)

7 건축물 유지관리 점검제도의 효율적 운영

(영 제23조의2 개정, 대한주택관리사협회 건의)

- (현 황) 소규모 공동주택의 경우 주택법 제43조의3에 규정에 의하여 지방자치단체의 장이 안전점검을 실시한 경우에도, 건축법시행령 제23조의2 규정에 따라 건축물 유지관리를 위한 정기점검 실시

	건축법	주택법
점검 대상	◆ 건축법 시행령 제23조의3 관련 연면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물(주택법 제43조에 따른 관리주체 등이 관리하는 공동주택 제외)	◆ 소규모 공동주택(주택법시행령 §48) : 주택관리업자 등에 의한 의무관리 대상이 아닌 공동주택 1. 300세대 미만의 공동주택 2. 150세대 미만으로서 승강기가 설치된 공동주택 3. 150세대 미만으로서 중앙집중식 난방방식(지역난방방식을 포함한다)의 공동주택 4. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받아 주택 외의 시설과 주택을 동일건축물로 건축한 건축물로서 주택이 150세대 미만인 건축물
점검 실시	◆ 건축물의 정기점검 실시(건축법 시행령 제23조의2) - 건축물의 소유자나 관리자는 해당 건축물의 사용승인일을 기준으로 10년이 지난날부터 2년마다 한 번 정기점검 실시	◆ 소규모 공동주택의 안전점검(주택법 제43조의3) - 지방자치단체의 장은 주택관리업자 등에 의한 의무관리 대상이 아닌 공동주택에 대하여 안전점검을 실시할 수 있음
점검 내용	◆ 대지, 높이 및 형태, 화재안전, 건축설비 등	◆ 대지, 구조안전, 높이 및 형태, 화재안전, 건축설비 등

- (문제점) 주택법령에 의한 소규모 공동주택에 대한 안전점검 대상과 건축법령에 의한 유지관리를 위한 정기점검 대상의 내용이 유사하여 중복점검으로 인한 건축주 부담 발생
- (개정안) 주택법령에 따라 안전점검을 시행한 경우 건축법에 의한 유지관리를 위한 정기점검을 시행한 것으로 봄

⑧ 주거지역내 정북방향 일조권 개선 (영 86조제2항 개정, 규제개선 과제)

- (현 황) 주거지역(전용·일반)내 20m 이상의 도로(대지와 도로 사이에 녹지·공원 등 도시계획시설 포함)에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물은 미관향상 등을 위해 정북방향의 일조기준 적용 배제

< 정북방향 인접대지 경계선 일조권 이격기준 >

	< 일조권 이격기준 > - 건축물의 높이가 9미터 이하인 경우 인접대지경계선에서 1.5M 이상 이격 - 건축물의 높이가 9M 이상인 경우 인접대지경계선으로부터 건축물의 높이/2 이상 이격
--	---

- (문제점) 통행이 많은 도로변에는 도시미관을 저해하는 계단형 건물출현 방지를 위해 대지와 도로 사이에 녹지 등이 있는 경우* 일조기준을 배제되나, 대지와 녹지 사이에 도로가 있는 경우**는 일조기준 배제에 대한 규정이 명확치 않아 일조기준을 적용 중

- * (대지+공원·녹지+도로) 도로와 녹지를 포함하여 폭이 20m이상이면 일조기준 배제
- * (대지+도로+공원·녹지) 도로와 녹지를 포함하여 20m이상이라도 녹지가 도로와 대지에 배치되지 않아 일조 기준 적용으로 계단형 또는 대각선 형태로 건축

<대지+도로+도시계획시설>	<대지+도로+도시계획시설>
-----------------------------	-----------------------------

- (개정안) 대지와 녹지 등(도시계획시설)사이에 도로가 있는 경우에도 일조기준 적용 배제

<대지+도로+도시계획시설>	<대지+도로+도시계획시설>
-----------------------------	-----------------------------

9 책임읍면동제 도입에 따른 건축허가 사무위임(영 제117 개정, 시도 건의)

- (현 황) 인구 50만 이상 대도시에 시민편의와 행정효율성 제고를 위해 시의 업무 일부를 수행할 수 있는 책임읍면동 도입('15.4)

※ 남양주시 책임읍면동 추진계획



- (문제점) 책임읍면동은 읍·면·동의 본래 기능에 시·군 허가사무 기능까지 함께 제공하는 행정기관이나, 현행 건축법에서는 읍면동에는 건축허가 사무를 위임할 수 없음
- (개정안) 건축허가 권한 위임대상에 책임읍면동 추가

10 “야영장 시설” 건축물 용도 분류 추가

(영 제3조의5 관련 별표1 개정, BH·국조실 현안 과제)

- (현 황) 건축법령상 야영장 시설 용도기준을 정하고 있지 않으며, 인·허가시 수련시설(청소년수련관, 청소년야영장, 유스호스텔등) 용도 적용
 - * 관광진흥법(야영장업): 야영 적합 시설·설비 등을 갖추고 야영편의를 제공하는 시설(청소년활동 진흥법상 청소년야영장 제외)을 관광객에게 이용하게 하는 업
- (문제점) 용도기준이 없어 인·허가시 건축기준 적용에 어려움이 있으며, 수련시설 적용시 입지제한 강화 등 야영장시설 설치 어려움

- (개정안) 「관광진흥법」에 의한 “야영장시설”을 건축물 용도분류에 추가하도록 함

* 야영장시설 : 가(관리동, 화장실, 샤워실, 대피소, 취사시설등의 용도로 쓰는 바닥면적 300㎡ 미만), 나(가목에 해당하지 않는 시설)

※ (입지기준) 건축물 용도 신설과 연계, 입지도 규정(국토계획법 시행령, 도시정책과)
- 야영장 시설은 수련시설이 입지가능한 용도지역과 동일하게 입지를 정하되, 가목의 시설에 한해서는 보전녹지지역, 보전관리지역에도 입지를 허용

11 주택층수 산정방법 개선(영 제3조의5 관련 [별표1] 개정, 규제개선과제)

- (현 황) 실제로 주택으로 사용되지 않는 층이 주택 층수로 산정되어 층수제한이 있는 주택*에 대하여 불이익 발생

* 다가구주택 : 3개층 이하, 다세대주택 및 연립주택 : 4개층 이하

- (문제점) 1층을 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용시 경우에 따라 1층이 주택 층수에 포함

◆ <u>주택층수에 포함</u> 주차장으로 사용하는 필로티 면적이 1층 바닥면적 1/2 미만이고, 근린생활시설이 1/2 이상인 경우	
◆ <u>주택층수에서 제외</u> 1층 전체를 주택 외의 용도로 사용	

※ 필로티 : 벽면적의 1/2 이상이 그 층의 바닥면적에서 위층 바닥 아래면까지 공간으로 된 것

- (개정안) 주택 외 용도 층은 필로티의 바닥면적과 관계없이 해당 층을 주택으로 사용하지 않는다면 주택의 층수에서 제외