

건축법

[시행 2017.1.20.] [법률 제13785호, 2016.1.19., 일부개정]

개정이유

[일부개정]

◇ 개정이유

개별 건축물의 노후화가 빠르게 진행됨에 따라 노후건축물 대체 투자수요가 잠재되어 있으나 규제 및 인센티브 부족 등으로 건축투자로 연결되지 못하는 실정임.

이에 노후 상가건축물의 재건축 활성화를 위하여 「건축법」 또는 「민법」의 일부규정을 배제하고, 소규모 건축물 재건축 또는 리모델링 시 사업성을 높일 수 있도록 결합건축 제도를 신설하여 건축투자시장 활성화에 기여하도록 하며, 친수 여가활동의 증가로 건축수요가 예상되는 부유식 건축물에 대한 체계적 관리를 위하여 「건축법」에 따른 건축기준을 강화 또는 변경할 수 있도록 하려는 것임.

또한, 1년 이상 아무도 거주하지 않아 방치된 빈집은 범죄발생의 우려가 높고 주변 환경을 저해하고 있어, 이러한 빈집들을 정비하여 주거환경을 개선하고 도시기능의 회복과 상권 활성화 등 도시환경을 개선해 나갈 필요가 있음.

따라서 지방자치단체장이 건축위원회의 심의와 적법절차에 따라 빈집을 철거하여 도로, 공원, 공원주차장 등 정비기반시설과 놀이터, 마을회관 등 공동이용시설을 확충할 수 있도록 함으로써 국민들의 삶의 질 향상에 기여하고자 함.

한편, 냉방설비를 건축설비의 정의에 포함하고, 건축물의 내진성능을 일반에 공개하며, 농막 건축 시 접도 의무를 배제하도록 하는 등 「건축법」 적용 과정에서의 문제점과 제도적 미비점을 보완하고자 함.

◇ 주요내용

가. 「건축법」에 따른 건축설비의 범위에 냉방설비를 추가하여 규정함(제2조제1항제4호).

나. 「하천법」에 따른 하천구역 내 수문조작실은 하천부지에 설치되어 건축허가 시 대지면적 산정의 어려움 등으로 「건축법」 적용을 제외하고 「하천법」의 관리대상이 되도록 함(제3조제1항제5호 신설).

다. 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면 위에 고정된 인공대지를 설치하고, 그 위에 건축물을 설치한 건축물을 부유식 건축물로 정의하고 「건축법」 제40조부터 제44조까지, 제46조 및 제47조를 적용할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 달리 적용할 수 있도록 함(제6조의3 신설).

라. 공유지분자의 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링하는 경우 공유지분자의 수 및 공유지분의 80퍼센트 이상의 동의를 얻은 경우 대지 소유권을 인정하고 매도청구가 가능하도록 함(제11조제11항 및 제17조의2 신설).

마. 건축주의 요청에 따라 건축신고 후 1년 이내에 공사를 착수하지 아니하는 경우에도 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있도록 함(제14조제3항 단서 신설).

바. 공사를 수반하지 아니하고 단순히 건축물대장 용도만 변경하는 소규모 용도변경에 대하여 사용승인 절차를 생략함으로써 불필요한 행정절차를 생략하고 국민 불편을 해소하고자 함(제19조제5항 단서 신설).

사. 건축주는 「건축법」 및 관계 법령에서 정하는 건축기준 및 입지기준을 모두 만족시키는 경우 복수 용도를 허용할 수 있도록 함(제19조의2 신설).

아. 국가·지방자치단체 소유 대지의 지상 또는 지하 여유공간에 구분지상권을 설정하여 편의시설 등 설

치 가능하여 공공건축물의 접근성을 제고하도록 함(제29조제4항 신설).

자. 「농지법」에 따른 농막에 대한 접도 의무를 면제함(제44조제1항제3호 신설).

차. 대통령령으로 정하는 건축물의 내진성능을 일반에게 공개하도록 함(제48조의3 신설).

카. 현행 「건축법」 적용이 어려운 기존 건축물의 재건축을 활성화하기 위하여 특별가로구역으로 지정 시 건축선, 인접대지로부터의 이격거리를 추가적으로 완화하도록 함(제77조의3제3항 신설).

타. 건축협정 시 건축물간 공유할 수 있는 부분을 현실화하고, 둘 이상의 건축물이 경계벽을 전체 또는 일부 공유하여 건축하는 경우는 「건축법」에 따른 기준을 모두 통합적용 할 수 있도록 함(제77조의 13).

파. 노후건축물이 밀집되어 정비가 필요한 구역 내 건축주가 서로 합의한 경우 「건축법」 제56조에 따른 용적률을 개별 대지마다 적용하지 아니하고, 2개의 대지 간 통합하여 적용하도록 함(제77조의14부터 제77조의16까지 신설).

하. 국토교통부장관 및 시·도지사는 건축위원회의 심의 방법 또는 결과가 「건축법」에 따른 처분 등에 위반되거나 부당하다고 인정하는 경우 심의 방법 등에 관하여 필요한 조치를 할 수 있도록 함(제78조제 5항 신설).

거. 위반건축물 표지 부착은 중복규제이며 실제 운영에 어려움이 있어 삭제함(제79조).

너. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정되는 경우와 주거환경이나 도시환경 개선을 위한 정비기반시설과 공동이용시설 확충에 필요한 경우 건축위원회의 심의를 거쳐 빈집을 철거할 수 있도록 하고, 직권으로 철거할 경우 필요한 절차를 규정함(제81조의2 및 제81조의3 신설).

<법제처 제공>

개정문

국회에서 의결된 건축법 일부개정법률을 이에 공포한다.

대통령 박근혜 (인)

2016년 1월 19일

국무총리 황교안

국무위원 국토교통부 장관 강호인

◎법률 제13785호
건축법 일부개정법률

건축법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제1항제4호 중 "환기·난방"을 "환기·난방·냉방"으로 한다.

제3조제1항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 「하천법」에 따른 하천구역 내의 수문조작실

제6조의3을 다음과 같이 신설한다.

제6조의3(부유식 건축물의 특례) ① 「공유수면 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따른 공유수면 위에

고정된 인공대지(제2조제1항제1호의 "대지"로 본다)를 설치하고 그 위에 설치한 건축물(이하 "부유식 건축물"이라 한다)은 제40조부터 제44조까지, 제46조 및 제47조를 적용할 때 대통령령으로 정하는 바에 따라 달리 적용할 수 있다.

② 부유식 건축물의 설계, 시공 및 유지관리 등에 대하여 이 법을 적용하기 어려운 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 변경하여 적용할 수 있다.

제11조에 제11항을 다음과 같이 신설한다.

① 제1항에 따라 건축허가를 받으려는 자는 해당 대지의 소유권을 확보하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 건축주가 대지의 소유권을 확보하지 못하였으나 그 대지를 사용할 수 있는 권원을 확보한 경우. 다만, 분양을 목적으로 하는 공동주택은 제외한다.
2. 건축주가 건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유로 건축물을 신축·개축·재축 및 리모델링을 하기 위하여 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 동의를 얻고 동의한 공유자의 지분 합계가 전체 지분의 100분의 80 이상인 경우

제14조제3항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 건축주의 요청에 따라 허가권자가 정당한 사유가 있다고 인정하면 1년의 범위에서 착수기한을 연장할 수 있다.

제17조의2 및 제17조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제17조의2(매도청구 등) ① 제11조제11항제2호에 따라 건축허가를 받은 건축주는 해당 건축물 또는 대지의 공유자 중 동의하지 아니한 공유자에게 그 공유지분을 시가(市價)로 매도할 것을 청구할 수 있다. 이 경우 매도청구를 하기 전에 매도청구 대상이 되는 공유자와 3개월 이상 협의를 하여야 한다.

② 제1항에 따른 매도청구에 관하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조를 준용한다. 이 경우 구분소유권 및 대지사용권은 매도청구의 대상이 되는 대지 또는 건축물의 공유지분으로 본다.

제17조의3(소유자를 확인하기 곤란한 공유지분 등에 대한 처분) ① 제11조제11항제2호에 따라 건축허가를 받은 건축주는 해당 건축물 또는 대지의 공유자가 거주하는 곳을 확인하기가 현저히 곤란한 경우에는 전국적으로 배포되는 둘 이상의 일간신문에 두 차례 이상 공고하고, 공고한 날부터 30일 이상이 지났을 때에는 제17조의2에 따른 매도청구 대상이 되는 건축물 또는 대지로 본다.

② 건축주는 제1항에 따른 매도청구 대상 공유지분의 감정평가액에 해당하는 금액을 법원에 공탁(供託)하고 착공할 수 있다.

③ 제2항에 따른 공유지분의 감정평가액은 허가권자가 추천하는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자 2명 이상이 평가한 금액을 산술평균하여 산정한다.

제19조제5항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만으로서 대수선에 해당되는 공사를 수반하지 아니하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제19조의2를 다음과 같이 신설한다.

제19조의2(복수 용도의 인정) ① 건축주는 건축물의 용도를 복수로 하여 제11조에 따른 건축허가, 제14조에 따른 건축신고 및 제19조에 따른 용도변경 허가·신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 할 수 있다.

② 허가권자는 제1항에 따라 신청한 복수의 용도가 이 법 및 관계 법령에 정한 건축기준과 입지기준 등에 모두 적합한 경우에 한정하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복수 용도를 허용할 수 있다.

제29조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 국가나 지방자치단체가 소유한 대지의 지상 또는 지하 여유공간에 구분지상권을 설정하여 주민편의시설 등 대통령령으로 정하는 시설을 설치하고자 하는 경우 허가권자는 구분지상권자를 건축주로 보고 구

분지상권이 설정된 부분을 제2조제1항제1호의 대지로 보아 건축허가를 할 수 있다. 이 경우 구분지상권 설정의 대상 및 범위, 기간 등은 「국유재산법」 및 「공유재산 및 물품 관리법」에 적합하여야 한다.

제44조제1항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우

제48조의3을 다음과 같이 신설한다.

제48조의3(건축물의 내진능력 공개) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 건축하고자 하는 자는 제22조에 따른 사용승인을 받는 즉시 건축물이 지진 발생 시에 견딜 수 있는 능력(이하 "내진능력"이라 한다)을 공개하여야 한다.

1. 16층 이상인 건축물
 2. 바닥면적이 5,000제곱미터 이상인 건축물
 3. 그 밖에 건축물의 규모와 중요도를 고려하여 대통령령으로 정하는 건축물
- ② 제1항의 내진능력의 산정 기준과 공개 방법 등 세부사항은 국토교통부령으로 정한다.

제77조의3에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 특별가로구역 안의 건축물에 대하여 국토교통부장관 또는 허가권자가 배치기준을 따로 정하는 경우에는 제46조 및 「민법」 제242조를 적용하지 아니한다.

제77조의13제3항 각 호 외의 부분 본문 중 "건축협정구역에서는"을 "건축협정구역에서 연접한 대지에 대하여는"으로 하고, 같은 항 각 호 외의 부분 단서를 삭제하며, 같은 항 제3호 및 제7호를 각각 삭제하고, 같은 항 제5호를 다음과 같이 한다.

5. 제55조에 따른 건폐율

제77조의13에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑤ 건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 특례를 적용하며, 해당 대지를 하나의 대지로 보아 이 법의 기준을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

제8장의3(제77조의14부터 제77조의16까지)을 다음과 같이 신설한다.

제8장의3 결합건축

제77조의14(결합건축 대상지) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 대지간의 최단거리가 100미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 범위에 있는 2개의 대지의 건축주가 서로 합의한 경우 제56조에 따른 용적률을 개별 대지마다 적용하지 아니하고, 2개의 대지를 대상으로 통합적용하여 건축물을 건축(이하 "결합건축"이라 한다)할 수 있다. 다만, 도시경관의 형성, 기반시설 부족 등의 사유로 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역 안에서는 결합건축을 할 수 없다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조에 따라 지정된 상업지역
2. 「역세권의 개발 및 이용에 관한 법률」 제4조에 따라 지정된 역세권개발구역
3. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비구역 중 주거환경관리사업의 시행을 위한 구역
4. 그 밖에 도시 및 주거환경 개선과 효율적인 토지이용이 필요하다고 대통령령으로 정하는 지역

② 제1항 각 호의 지역에서 2개의 대지를 소유한 자가 1명인 경우는 제77조의4제2항을 준용한다.

제77조의15(결합건축의 절차) ① 결합건축을 하고자 하는 건축주는 제11조에 따라 건축허가를 신청하는 때에는 다음 각 호의 사항을 명시한 결합건축협정서를 첨부하여야 하며 국토교통부령으로 정하는 도서를 제출하여야 한다.

1. 결합건축 대상 대지의 위치 및 용도지역
2. 결합건축협정서를 체결하는 자(이하 "결합건축협정체결자"라 한다)의 성명, 주소 및 생년월일(법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다)

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 조례로 정한 용적률과 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률

4. 결합건축 대상 대지별 건축계획서

② 허가권자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업에 편입된 대지가 있는 경우에는 결합건축을 포함한 건축허가를 아니할 수 있다.

③ 허가권자는 제1항에 따른 건축허가를 하기 전에 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 결합건축으로 조정되어 적용되는 대지별 용적률이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따라 해당 대지에 적용되는 도시계획조례의 용적률의 100분의 20을 초과하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회 심의와 도시계획위원회 심의를 공동으로 하여 거쳐야 한다.

④ 제1항에 따른 결합건축 대상 대지가 둘 이상의 특별자치시, 특별자치도 및 시·군·구에 걸치는 경우 제77조의6제2항을 준용한다.

제77조의16(결합건축의 관리) ① 허가권자는 결합건축을 포함하여 건축허가를 한 경우 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 공고하고, 결합건축 관리대장을 작성하여 관리하여야 한다.

② 허가권자는 결합건축과 관련된 건축물의 사용승인 신청이 있는 경우 해당 결합건축협정서상의 다른 대지에서 착공신고 또는 대통령령으로 정하는 조치가 이행되었는지를 확인한 후 사용승인을 하여야 한다.

③ 허가권자는 결합건축을 허용한 경우 건축물대장에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 결합건축에 관한 내용을 명시하여야 한다.

④ 결합건축협정서에 따른 협정체결 유지기간은 최소 30년으로 한다. 다만, 결합건축협정서의 용적률 기준을 종전대로 환원하여 신축·개축·재축하는 경우에는 그러하지 아니한다.

⑤ 결합건축협정서를 폐지하려는 경우에는 결합건축협정체결자 전원이 동의하여 허가권자에게 신고하여야 하며, 허가권자는 용적률을 이전받은 건축물이 멸실된 것을 확인한 후 결합건축의 폐지를 수리하여야 한다. 이 경우 결합건축 폐지에 관하여는 제1항 및 제3항을 준용한다.

⑥ 결합건축협정의 준수 여부, 효력 및 승계에 대하여는 제77조의4제3항 및 제77조의10을 준용한다. 이 경우 "건축협정"은 각각 "결합건축협정"으로 본다.

제78조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 국토교통부장관 및 시·도지사는 제4조의2에 따른 건축위원회의 심의 방법 또는 결과가 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분 또는 조례에 위반되거나 부당하다고 인정하면 그 심의 방법 또는 결과의 취소·변경, 그 밖에 필요한 조치를 할 수 있다. 이 경우 심의에 관한 조사·시정명령 및 변경절차 등에 관하여는 대통령령으로 정한다.

제79조제4항 중 "국토교통부령으로 정하는 표지를 그 위반 건축물이나 그 대지에 설치하여야 하며, 국토교통부령"을 "국토교통부령"으로 하고, 같은 조 제5항을 삭제한다.

제81조의2 및 제81조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제81조의2(빈집 정비) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 거주 또는 사용 여부를 확인한 날부터 1년 이상 아무도 거주하지 아니하거나 사용하지 아니하는 주택이나 건축물(「농어촌정비법」 제2조제10호에 따른 빈집은 제외하며, 이하 "빈집"이라 한다)이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축위원회의 심의를 거쳐 그 빈집의 소유자에게 철거 등 필요한 조치를 명할 수 있다. 이 경우 빈집의 소유자는 특별한 사유가 없으면 60일 이내에 조치를 이행하여야 한다.

1. 공익상 유해하거나 도시미관 또는 주거환경에 현저한 장애가 된다고 인정하는 경우

2. 주거환경이나 도시환경 개선을 위하여 「도시 및 주거환경정비법」 제2조에 따른 정비기반시설과 공동이용시설의 확충에 필요한 경우

제81조의3(빈집 정비 절차 등) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제81조의2에 따라 빈집의 철거를 명한 경우 그 빈집의 소유자가 특별한 사유 없이 이에 따르지 아니하면 대통령령으로 정하는 바에 따라 직권으로 그 빈집을 철거할 수 있다.

② 제1항에 따라 철거할 빈집 소유자의 소재를 알 수 없는 경우에는 그 빈집에 대한 철거명령과 이를 이

행하지 아니하면 직권으로 철거한다는 내용을 일간신문에 1회 이상 공고하고, 공고한 날부터 60일이 지난 날까지 빈집의 소유자가 빈집을 철거하지 아니하면 직권으로 철거할 수 있다.

③ 제1항과 제2항의 경우 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 정당한 보상비를 빈집의 소유자에게 지급하여야 한다. 이 경우 빈집의 소유자가 보상비의 수령을 거부하거나 빈집 소유자의 소재불명(所在不明)으로 보상비를 지급할 수 없을 때에는 이를 공탁하여야 한다.

④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 제1항 또는 제2항에 따라 빈집을 철거하였을 때에는 지체 없이 건축물대장을 정리하여야 하며, 건축물대장을 정리한 경우에는 지체 없이 관할 등기소에 해당 빈집이 이 법에 따라 철거되었다는 취지의 통지를 하고 말소등기를 촉탁하여야 한다.

제108조제1항 중 "제60조 또는 제61조를"을 "제60조, 제61조 또는 제77조의10을"로 한다.

제110조제1호 중 "제60조 또는 제61조를"을 "제60조, 제61조, 제77조의10을"로 한다.

제113조제1항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 제48조의3제1항에 따른 공개를 하지 아니한 자

제113조제2항제7호를 삭제한다.

부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제48조의3 및 제113조제1항제4호의 개정규정은 공포 후 1년이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(내진능력 공개에 관한 적용례) 제48조의3의 개정규정은 같은 개정규정 시행 후 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 제4조의2에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우 및 건축신고를 한 경우를 포함한다)하거나 용도변경 허가를 신청(용도변경 신고를 포함한다)하는 경우부터 적용한다.