

의안번호	제 호	의결사항
의결 연월일	20 . . . (제 회)	

건 축 법 시 행 령 일 부 개 정 령 안

제 출 자	국무위원 강호인 (국토교통부장관)
제출 연월일	20 . . .

법제처 심사를 마칩

## 1. 의결주문

건축법 시행령 일부개정령안을 별지와 같이 의결한다.

## 2. 제안이유

대지에 대한 소유권을 확보하지 아니하여도 공유지분자의 수 및 공유지분의 100분의 80 이상의 동의를 얻은 경우 건축허가를 받을 수 있도록 하고, 건축물의 안전과 기능 등에 지장을 주지 아니하도록 건축자재의 제조·보관 및 유통에 대한 의무를 제조업자와 유통업자에게 부여하며, 소규모 건축물 등은 허가권자가 공사감리자를 지정하도록 하고, 건축협정제도 활성화를 위하여 건폐율 등의 특례를 도입하며, 재건축 또는 리모델링의 사업성을 높일 수 있도록 결합건축 제도를 도입하는 등의 내용으로 「건축법」이 개정(법률 제13785호, 2016. 1. 19. 공포, 7. 20. 시행 및 법률 제14016호, 2016. 2. 3. 공포, 8. 4. 시행)됨에 따라, 소유권 확보 없이 건축허가를 신청할 수 있는 예외 사유를 정하고, 건축자재 제조 및 유통에 관한 위법 사실 점검과 조치에 대하여 정하며, 건축협정구역의 건축물에 대한 건폐율 및 용적률 등의 완화기준 및 결합건축 대상지 등에 대하여 정하는 등 법률에서 위임된 사항을 정하는 한편,

주민 생활과 밀접한 관련을 갖는 제2종 근린생활시설 중 일부를 제1종 근린생활시설로 재분류하고, 소규모 인쇄소 등의 입지 조건을 개선하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

### 3. 주요내용

#### 가. 부유식 건축물에 대한 특례(안 제6조의4 신설)

부유식 건축물에 대해서는 대지의 안전조치 중 오수의 배출 및 처리를 위한 시설 설치규정만 적용하고, 토지 굴착 부분에 대한 조치, 대지의 조경, 공개 공지 등의 확보 및 대지와 도로와의 관계에 관한 규정은 적용하지 아니하도록 하는 등의 특례를 정하되, 지역의 특성에 따라 법률에 따른 기준의 범위에서 조례로 달리 정할 수 있도록 함.

#### 나. 건축허가 신청시 소유권 확보 예외 사유(안 제9조의2 신설)

- 1) 대지의 소유권 확보 없이 건축물 및 해당 대지의 일정 비율 이상의 동의를 받아 건축허가를 신청할 수 있는 경우를 노후화로 내구성에 영향을 주는 기능적 결함 또는 구조적 결함이 있는 경우, 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 등의 우려가 있는 경우 등으로 정함.
- 2) 허가권자는 건축허가를 받으려는 자가 소유권 확보 예외 사유에 해당하는지를 확인하기 위하여 현지조사를 실시할 수 있도록 하고, 필요하면 건축주에게 건축사 등의 안전진단을 받도록 요청할 수 있도록 함.

#### 다. 건축자재 제조 및 유통에 관한 위법 사실 점검 및 조치(안 제18조의2 및 제18조의3 신설)

- 1) 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 공사현장에서 건축물의 구조 및 재료의 기준 등이 지켜지고 있는지를 점검한 결과 위법 사실을 확인하면 공사시공자, 건축주 등 건축관계자에게 위법 사

실 통보, 이미 시공된 부분에 대한 조치계획 수립 및 공사 중단, 자재의 사용 중단 등의 조치를 할 수 있도록 하며, 제조업자 및 유통업자에 대해서는 위법 사실의 통보와 관계 기관의 장에게 관계 법률에 따른 영업정지를 요청할 수 있도록 함.

2) 위법 사실 점검업무를 대행할 수 있는 기관을 한국건설기술연구원, 한국시설안전공단 및 한국토지주택공사 등으로 정함.

라. 허가권자의 공사감리자 지정(안 제19조의2 신설 및 부칙 제2조)

1) 허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물을 「건설산업기본법」에 따라 건설업자의 의무시공대상 건축물 외의 건축물로서 단독주택을 제외한 건축물, 분양을 목적으로 하는 30세대 미만의 아파트, 연립주택 및 다세대주택 등으로 정함.

2) 시·도지사는 모집공고를 거쳐 공사감리자로 지정될 수 있는 건축사의 명부를 작성·관리하고, 허가권자는 건축주가 착공신고 전에 공사감리자 지정을 신청하면 명부에 있는 건축사 중에서 공사감리자를 지정하도록 하되, 2016년 12월 31일까지는 건축사 중에서 지정할 수 있도록 함.

마. 소규모 노후 건축물에 대한 안전점검 실시(안 제23조의7 신설)

허가권자가 직접 안전점검을 하거나 그 소유자나 관리자에게 안전점검을 요청할 수 있는 소규모 노후 건축물의 범위를 사용승인 후 20년 이상이 지난 건축물 및 정기점검 또는 수시점검 대상이 아닌 건축물로 정하고, 허가권자가 안전점검을 실시하도록 해당 건축물의 소유자나

관리자에게 요청한 경우 그 소유자나 관리자는 건설기술용역업자 등으로 하여금 안전점검을 하도록 하고 그 결과를 허가권자에게 제출하도록 함.

바. 산후조리원 설치 제한(안 제47조제1항)

제1종 근린생활시설 중 산후조리원은 위락시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 정비공장과 같은 건축물에 함께 설치할 수 없도록 함.

사. 일조 등의 확보를 위한 정북방향 이격 거리 완화(안 제86조제2항제1호)

종전에는 지구단위계획구역 등의 안에 너비 20미터 이상의 도로가 있고 해당 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물의 경우 정북방향 이격 거리 기준을 적용하지 아니하였으나, 지구단위계획구역 등의 경계에 너비 20미터 이상의 도로가 있는 경우 해당 도로에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물에 대해서도 정북방향 이격 거리 기준을 적용하지 아니하도록 함.

아. 건축협정에 따른 특례(안 제110조의7 신설)

1) 건축협정구역에서 건축하는 건축물의 경우 대지의 조경 면적, 높이 기준 및 일조 등의 확보를 위한 높이 제한에 대해서는 해당 지역에 적용하는 기준의 100분의 20의 범위에서 완화하고, 건폐율 및 용적률은 해당 지역에 적용하는 기준의 100분의 20의 범위에서 완화하되, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 최대한도를 초과할 수 없도록 함.

2) 허가권자가 건축협정구역에서 용적률을 완화하여 적용하는 경우

그 심의를 거쳐야 하는 건축위원회와 지방도시계획위원회의 통합심의위원회는 건축위원회의 위원 및 지방도시계획위원회의 위원 중 허가권자가 임명 또는 위촉하는 15명 이내의 위원으로 구성하되 건축위원회의 위원이 2분의 1 이상이 되도록 하고, 통합심의위원회의 위원장은 허가권자가 임명 또는 위촉하도록 함.

자. 결합건축 대상지 및 결합건축 건축물의 사용승인(안 제111조 및 제111조의3 신설)

- 1) 결합건축이 가능한 지역에 건축협정구역, 특별건축구역, 리모델링 활성화 구역 등을 추가하고, 결합건축이 가능한 대지는 2개의 대지 모두가 상업지역 등의 건축 가능한 지역 중 동일한 지역에 속하고, 12미터 이상인 도로로 둘러싸인 구역 안에 있는 대지로 함.
- 2) 허가권자는 결합건축과 관련된 건축물의 사용승인 신청이 있는 경우 해당 결합건축협정서상의 다른 대지에서 착공신고 외에 착공 지연에 귀책사유가 없고 건축허가 취소의 가능성이 없는 경우의 공사 착수 연장 신청 또는 도시·군계획시설의 결정이 있는 경우에는 사용승인을 하도록 함.

차. 건축위원회 심의 방법 및 결과 조사와 위법·부당한 심의에 대한 조치(안 제112조 및 제113조 신설)

- 1) 국토교통부장관 또는 시·도지사는 지방건축위원회 심의 방법 또는 결과에 조사가 필요한 경우에는 서류를 요청하거나 직접 방문할 수 있도록 하고, 심리 신청인 및 건축관계자의 의견을 들을 수 있도록

록 함.

2) 국토교통부장관 및 시·도지사는 건축위원회의 심의 방법 또는 결과가 「건축법」 또는 법에 따른 명령이나 처분 또는 조례에 위반되거나 부당하다고 인정하면 심의결과 취소, 심의결과 조정, 재심의 명령 또는 심의절차 및 기준의 개선 권고를 할 수 있도록 하고, 이에 대하여 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 이의신청을 할 수 있도록 함.

카. 빈집 철거 통지 및 보상(안 제116조의2 및 제116조의3 신설)

특별시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 직권으로 빈집을 철거하는 경우에는 철거사유 등을 명시한 통지서를 철거예정일 7일 전까지 소유자에게 알리도록 하고, 철거에 따른 보상비는 감정평가업자의 감정평가액으로 정함.

타. 장애인 등 편의 시설 면적 산정 제외[안 제119조제1항제2호다목8) 및 같은 항 제3호차목]

「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」의 기준에 따라 설치한 장애인용 승강기, 장애인 용 에스컬레이터, 휠체어 리프트 또는 경사로는 건축면적 및 바닥면적에 산입하지 아니하도록 함.

파. 다중주택, 소규모 부동산중개소, 인쇄소 등 및 단란주점의 용도분류 및 기준 변경(안 별표 1 제1호, 제3호 및 비고 제2호)

1) 다중주택의 경우 주택 외의 다른 용도로 쓰는 부분도 면적 및 층수 산정에 포함하고 있던 것을, 주택으로 쓰는 층수만 면적 및 층수 산

정에 포함하도록 함.

- 2) 바닥면적 30제곱미터 미만인 부동산중개소나 금융업소 등은 제2종 근린생활시설에서 분리하여 제1종 근린생활시설로 분류함.
- 3) 소규모 인쇄소 등 제조업의 경우 종전에는 건축물 내 동일 사업장이 있는 경우 각각의 사업장 바닥면적을 모두 합산하여 건축물의 용도를 정하던 것을, 사업장별 바닥면적만으로 산정하도록 변경하고, 단란주점은 종전에 사업장별 바닥면적만으로 산정하여 건축물의 용도를 정하던 것을, 건축물 내 동일 사업장이 있는 경우 각각 사업장 바닥면적을 모두 합산하여 산정하도록 변경함.

하. 대지의 공지 기준 완화(안 별표 2 비교)

- 1) 대지가 2개 이상의 도로에 접한 경우 그 중 하나의 도로 너비가 20미터 이상이면 해당 20미터 이상인 도로면에 접한 건축물에 대해서는 건축선으로부터 건축물까지 띄워야 하는 거리를 적용하지 아니하도록 함.
- 2) 부속용도에 해당하는 건축물의 대지의 공지 기준은 주된 용도에 적용되는 기준의 범위에서 건축조례로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있도록 함.

#### 4. 주요토의과제

없 음

## 5. 참고사항

가. 관계법령 : 생략

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당기관 없음

라. 기 타 : 1) 신·구조문대비표, 별첨

2) 입법예고(2016. 4. 22. ~ 6. 1., 6. 17. ~ 6. 24.) 결과,  
특기할 사항 없음

3) 행정규제 : 규제개혁위원회와 협의 결과, 이견 없음

- 규제 신설 4건(건축물 안전 강화 및 행정의 실효성  
확보)

- 규제 강화 1건(화재 예방)

## 건축법 시행령 일부개정령안

건축법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조에 제19호를 다음과 같이 신설한다.

19. 법 제2조제1항제21호에서 “환기시설물 등 대통령령으로 정하는 구조물”이란 급기(給氣) 및 배기(排氣)를 위한 건축 구조물의 개구부(開口部)인 환기구를 말한다.

제6조제1항제6호를 다음과 같이 한다.

6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준

가. 허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역(이하 “리모델링 활성화 구역”이라 한다) 안의 건축물  
나. 사용승인을 단은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물

제6조의4를 제6조의5로 하고, 제6조의4를 다음과 같이 신설한다.

제6조의4(부유식 건축물의 특례) ① 법 제6조의3제1항에 따라 같은 항에 따른 부유식 건축물(이하 “부유식 건축물”이라 한다)에 대해서는 다음 각 호의 구분기준에 따라 법 제40조부터 제44조까지, 제46조 및 제47

조를 적용한다.

1. 법 제40조에 따른 대지의 안전 기준의 경우: 같은 조 제3항에 따른  
오수의 배출 및 처리에 관한 부분만 적용

2. 법 제41조부터 제44조까지, 제46조 및 제47조의 경우: 미적용. 다만,  
법 제44조는 부유식 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정하는 경우  
에만 적용하지 아니한다.

② 제1항에도 불구하고 건축조례에서 지역별 특성 등을 고려하여 그  
기준을 달리 정한 경우에는 그 기준에 따른다. 이 경우 그 기준은 법  
제40조부터 제44조까지, 제46조 및 제47조에 따른 기준의 범위에서 정  
하여야 한다.

제9조의2를 다음과 같이 신설한다.

제9조의2(건축허가 신청 시 소유권 확보 예외 사유) ① 법 제11조제11항  
제2호에서 “건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정  
하는 사유”란 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말  
한다.

1. 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·벽 등의 노후화나 손  
상으로 그 기능 유지가 곤란할 것으로 우려되는 경우

2. 건축물의 노후화로 내구성에 영향을 주는 기능적 결함이나 구조적  
결함이 있는 경우

3. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 등 그 밖의 안전사고가  
우려되는 경우

4. 천재지변이나 그 밖의 재해로 붕괴되어 다시 신축하거나 재축하려는 경우

② 허가권자는 건축주가 제1항제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 사유로 법 제11조제11항제2호의 동의요건을 갖추어 같은 조 제1항에 따른 건축허가를 신청한 경우에는 그 사유 해당 여부를 확인하기 위하여 현지조사를 하여야 한다. 이 경우 필요한 경우에는 건축주에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로부터 안전진단을 받고 그 결과를 제출하도록 할 수 있다.

1. 건축사

2. 「기술사법」 제5조의7에 따라 등록된 건축구조기술사(이하 “건축구조기술사”라 한다)

3. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조제1항에 따라 등록된 건축 분야 안전진단전문기관

제18조의2 및 제18조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제18조의2(건축자재 제조 및 유통에 관한 위법 사실의 점검 및 조치) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 법 제24조의2 제2항에 따른 점검 결과 위법 사실을 확인한 경우에는 같은 조 제3항에 따라 해당 건축관계자(건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자를 말한다. 이하 같다) 및 제조업자·유통업자에게 위법 사실을 통보하여야 하며, 다음 각 호의 구준에 따른 조치를 할 수 있다.

1. 건축관계자에 대한 조치

가. 해당 건축자재를 사용하여 시공한 부분이 있는 경우: 시공부분의 시정, 해당 공정에 대한 공사 중단 및 해당 건축자재의 사용 중단 명령

나. 해당 건축자재가 공사현장에 반입 및 보관되어 있는 경우: 해당 건축자재의 사용 중단 명령

2. 제조업자 및 유통업자에 대한 조치: 관계 행정기관의 장에게 관계 법률에 따른 해당 제조업자 및 유통업자에 대한 영업정지 등의 요청

② 건축관계자 및 제조업자·유통업자는 제1항에 따라 위법 사실을 통보받거나 같은 항 제1호의 명령을 받은 경우에는 그 날부터 7일 이내에 조치계획을 수립하여 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

③ 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 조치계획(제1항제1호가목의 명령에 따른 조치계획만 해당한다)에 따른 개선조치가 이루어졌다고 인정되면 공사 중단 명령을 해제하여야 한다.

제18조의3(위법 사실의 점검업무 대행 전문기관) ① 법 제24조의2제4항에서 “대통령령으로 정하는 전문기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따라 설립된 한국건설기술연구원
2. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제25조에 따른 한국시설안전

공단(이하 “한국시설안전공단”이라 한다)

3. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사

4. 그 밖에 점검업무를 수행할 수 있다고 인정하여 국토교통부장관이 지정하여 고시하는 기관

② 법 제24조의2제4항에 따라 위법 사실의 점검업무를 대행하는 기관의 직원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 관계인에게 내보여야 한다.

제19조의2를 다음과 같이 신설한다.

제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등) ① 법 제25조 제2항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.

1. 「건설산업기본법」 제41조제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물(별표 1 제1호가목의 단독주택은 제외한다)

2. 분양을 목적으로 하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(30세대 미만인 경우만 해당한다)

가. 아파트

나. 연립주택

다. 다세대주택

3. 제1호의 건축물과 제2호의 건축물이 복합된 건축물

② 시·도지사는 모집공고를 거쳐 법 제25조제2항에 따라 공사감리자로 지정될 수 있는 건축사(「건축사법」 제23조제1항 또는 같은 조 제

8항 단서에 따라 신고하거나 같은 조 제2항에 따라 건축사사무소에 소속된 건축사만 해당한다)의 명부를 작성하고 관리하여야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

③ 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 법 제21조에 따른 착공신고를 하기 전에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사감리자의 지정을 신청하여야 한다.

④ 허가권자는 제2항에 따른 명부에서 공사감리자를 지정하여야 한다.

⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 공사감리자 모집공고, 명부 작성 방법 및 공사감리자 지정 방법 등에 관한 세부적인 사항은 시·도의 조례로 정한다.

제22조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 법 제29조제4항 전단에서 “주민편의시설 등 대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 제1종 근린생활시설
2. 제2종 근린생활시설(충포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장은 제외한다)
3. 문화 및 집회시설(공연장 및 전시장으로 한정한다)
4. 의료시설
5. 교육연구시설
6. 노유자시설
7. 운동시설

## 8. 업무시설(오피스텔은 제외한다)

제22조의6제1항 각 호 외의 부분 중 “유지·관리 및 정기점검·수시점검”을 “유지·관리와 정기점검·수시점검 및 제23조의7에 따른 안전점검(이하 이 조에서 “정기점검등”이라 한다)”으로 하고, 같은 항 제2호·제3호·제4호 및 같은 조 제2항 중 “정기점검 및 수시점검”을 각각 “정기점검등”으로 한다.

제23조의7을 제23조의8로 하고, 제23조의7을 다음과 같이 신설한다.

제23조의7(소규모 노후 건축물에 대한 안전점검) ① 법 제35조제3항에서 “소규모 노후 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물을 말한다.

1. 사용승인 후 20년 이상이 지났을 것

2. 제23조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것

② 허가권자는 법 제35조제3항에 따라 직권으로 안전점검을 하는 경우에는 해당 건축물의 소유자나 관리자에게 안전점검 대상 건축물이라는 사실과 안전점검 실시 절차를 미리 알려야 한다. 이 경우 통지는 문서, 팩스, 전자우편, 휴대전화에 의한 문자메시지 등으로 할 수 있다.

③ 법 제35조제3항에 따른 안전점검을 요구받은 건축물의 소유자나 관리자는 제23조의2제6항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 하여금 안전점검 업무를 수행하도록 하여야 한다.

④ 제3항에 따라 안전점검을 실시한 건축물의 소유자나 관리자는 안전점검을 마친 날부터 20일 이내에 허가권자에게 그 결과를 보고하여

야 한다.

제47조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “공동주택 또는 장례식장”을 “공동주택, 장례식장 또는 제1종 근린생활시설(산후조리원만 해당한다)”로 한다.

제81조제6항 중 “「기술사법」에 따라 등록한 건축구조기술사(이하 “건축구조기술사”라 한다)“를 “건축구조기술사“로 한다.

제86조제2항제1호 각 목 외의 부분 중 “너비 20미터 이상의”를 “대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의”로, “접한 대지 상호간에 건축하는 건축물의”를 “접한”으로 한다.

제91조의3에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

⑧ 법 제67조제1항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 2년을 말한다.

제110조를 삭제한다.

제8장의2에 제110조의7을 다음과 같이 신설한다.

제110조의7(건축협정에 따른 특례) ① 건축협정구역에서 건축하는 건축물에 대해서는 법 제77조의13제6항에 따라 법 제42조, 제55조, 제56조, 제60조 및 제61조를 다음 각 호의 구분에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

1. 법 제42조에 따른 대지의 조경 면적: 대지의 조경을 도로에 면하여 통합적으로 조성하는 건축협정구역에 한정하여 해당 지역에 적용하는 조경 면적기준의 100분의 20의 범위에서 완화

2. 법 제55조에 따른 건폐율: 해당 지역에 적용하는 건폐율의 100분의 20의 범위에서 완화. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 최대한도를 초과할 수 없다.
  3. 법 제56조에 따른 용적률: 해당 지역에 적용하는 용적률의 100분의 20의 범위에서 완화. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다.
  4. 법 제60조에 따른 높이 제한: 너비 6미터 이상의 도로에 접한 건축협정구역에 한정하여 해당 건축물에 적용하는 높이 기준의 100분의 20의 범위에서 완화
  5. 법 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한: 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 공동주택에 한정하여 제86조제3항제1호에 따른 기준의 100분의 20의 범위에서 완화
- ② 허가권자는 법 제77조의13제6항 단서에 따라 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 통합하여 하려는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 구성하여야 한다.
1. 통합심의위원회 위원은 법 제4조에 따른 건축위원회 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉할 것

2. 통합심의위원회의 위원 수는 15명 이내로 할 것
3. 통합심의위원회의 위원 중 법 제4조에 따른 건축위원회의 위원이 2분의 1 이상이 되도록 할 것
4. 통합심의위원회의 위원장은 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉할 것

③ 제2항에 따른 통합심의위원회는 다음 각 호의 사항을 검토한다.

1. 해당 대지의 토지이용 현황 및 용적률 완화 범위의 적정성
2. 건축협정으로 완화되는 용적률이 주변 경관 및 환경에 미치는 영향

제8장의3(제111조부터 제111조의3까지)을 다음과 같이 신설한다.

#### 제8장의3 결합건축

제111조(결합건축 대상지) ① 법 제77조의14제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 범위에 있는 2개의 대지”란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 2개의 대지를 말한다.

1. 2개의 대지 모두가 법 제77조의14제1항 각 호의 지역 중 동일한 지역에 속할 것
2. 2개의 대지 모두가 너비 12미터 이상인 도로로 둘러싸인 하나의 구역 안에 있을 것. 이 경우 그 구역 안에 너비 12미터 이상인 도로로 둘러싸인 더 작은 구역이 있어서는 아니 된다.

② 법 제77조의14제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다

음 각 호의 지역을 말한다.

1. 건축협정구역
2. 특별건축구역
3. 리모델링 활성화 구역
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
5. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조제1항에 따른 건축자산 진흥구역

제111조의2(건축위원회 및 도시계획위원회의 공동 심의) 허가권자는 법 제77조의15제3항 단서에 따라 건축위원회의 심의와 도시계획위원회의 심의를 공동으로 하려는 경우에는 제110조의7제2항 각 호의 기준에 따라 공동위원회를 구성하여야 한다.

제111조의3(결합건축 건축물의 사용승인) 법 제77조의16제2항에서 “대통령령으로 정하는 조치”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 말한다.

1. 법 제11조제7항 각 호 외의 부분 단서에 따른 공사의 착수기간 연장 신청. 다만, 착공이 지연된 것에 건축주의 귀책사유가 없고 착공 지연에 따른 건축허가 취소의 가능성이 없다고 인정하는 경우로 한정한다.
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설의 결정

제9장에 제112조 및 제113조를 각각 다음과 같이 신설한다.

제112조(건축위원회 심의 방법 및 결과 조사 등) ① 국토교통부장관은 법 제78조제5항에 따라 지방건축위원회 심의 방법 또는 결과에 대한 조사가 필요하다고 인정하면 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 관련 서류를 요구하거나 직접 방문하여 조사를 할 수 있다.

② 시·도지사는 법 제78조제5항에 따라 시장·군수·구청장이 설치하는 지방건축위원회의 심의 방법 또는 결과에 대한 조사가 필요하다고 인정하면 시장·군수·구청장에게 관련 서류를 요구하거나 직접 방문하여 조사를 할 수 있다.

③ 국토교통부장관 및 시·도지사는 제1항 또는 제2항에 따른 조사 과정에서 필요하면 법 제4조의2에 따른 심의의 신청인 및 건축관계자 등의 의견을 들을 수 있다.

제113조(위법·부당한 건축위원회의 심의에 대한 조치) ① 국토교통부장관 및 시·도지사는 제112조에 따른 조사 및 의견청취 후 건축위원회의 심의 방법 또는 결과가 법 또는 법에 따른 명령이나 처분 또는 조례(이하 이 조에서 “건축법규등”이라 한다)에 위반되거나 부당하다고 인정하면 다음 각 호의 구분에 따라 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 시정명령을 할 수 있다.

1. 심의대상이 아닌 건축물을 심의하거나 심의내용이 건축법규등에 위반된 경우: 심의결과 취소
2. 건축법규등의 위반은 아니나 심의현황 및 건축여건을 고려하여 특

별히 과도한 기준을 적용하거나 이행이 어려운 조건을 제시한 것으로 인정되는 경우: 심의결과 조정 또는 재심의

3. 심의 절차에 문제가 있다고 인정되는 경우: 재심의

4. 건축관계자에게 심의개최 통지를 하지 아니하고 심의를 하거나 건축법규등에서 정한 범위를 넘어 과도한 도서의 제출을 요구한 것으로 인정되는 경우: 심의절차 및 기준의 개선 권고

② 제1항에 따른 시정명령을 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. 이 경우 제1항제2호 또는 제3호에 따라 재심의 명령을 받은 경우에는 해당 명령을 받은 날부터 15일 이내에 건축위원회의 심의를 하여야 한다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 시정명령에 이의가 있는 경우에는 해당 심의에 참여한 위원으로 구성된 지방건축위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 이의신청을 할 수 있다.

④ 제3항에 따라 이의신청을 받은 국토교통부장관 및 시·도지사는 제112조에 따른 조사를 다시 실시한 후 그 결과를 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 통지하여야 한다.

제116조의2 및 제116조의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

제116조의2(빈집 철거 통지) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제81조의3제1항에 따라 직권으로 빈집을 철거하는 경우에는 철거사유 및 철거예정일을 명시한 철거통지서를 철거에

정일 7일전까지 그 빈집의 소유자에게 알려야 한다.

제116조의3(철거보상비 지급) 법 제81조의3제3항에 따른 보상비는 「부동산 가격공시 및 감정평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자의 감정평가액으로 한다.

제119조제1항제2호다목8)를 다음과 같이 한다.

8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로

제119조제1항제3호차목을 다음과 같이 한다.

차. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

제119조제1항제5호나목 본문 중 “지표면(법 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 그 대지의 지표면을 말한다)으로 본다”를 “지표면으로 본다”로 하고, 같은 목 단서 중 “전용주거지역 및 일반주거지역을 제외한 지역에서”를 “법 제61조제2항에 따른 높이를 산정할 때 해당 대지가 인접 대지의 높이보다 낮은 경우에는 해당 대지의 지표면을 지표면으로 보고,”로 한다.

제119조의9제1항 중 “「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제25조에 따른 한국시설안전공단(이하 “한국시설안전공단”이라 한다)”을 “한국시

설안전공단”으로 한다.

별표 1 제1호나목3)을 다음과 같이 하고, 같은 호 다목3) 중 “19세대”를 “19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다)”로 한다.

3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 330제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것  
별표 1 제3호에 자목을 다음과 같이 신설하고, 같은 표 제4호하목 중 “미만인 것”을 “미만인 것(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)”으로 하며, 같은 표 제14호나목1) 중 “제2종 근린생활시설”을 “제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설”로 한다.

자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 30제곱미터 미만인 것

별표 1 비고 제2호가목 중 “제4호너목”을 “제4호더목”으로 한다.

별표 2 비고를 다음과 같이 한다.

비고

- 1) 제1호가목 및 제2호나목에 해당하는 건축물 중 법 제11조에 따른 허가를 받거나 법 제14조에 따른 신고를 하고 2009년 7월 1일부터 2015년 6월 30일까지 및 2016년 7월 1일부터 2019년 6월 30일까지 법 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축물에 대해서는 건축조례로 정하는 건축기준을 2분의 1로 완화하여 적용한다.
- 2) 제1호에 해당하는 건축물(별표 1 제1호, 제2호 및 제17호부터 제19

호까지의 건축물은 제외한다)이 너비가 20미터 이상인 도로를 포함하여 2개 이상의 도로에 접한 경우로서 너비가 20미터 이상인 도로(도로와 접한 공공공지 및 녹지를 포함한다)면에 접한 건축물에 대해서는 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리를 적용하지 않는다.

3) 제1호에 따른 건축물의 부속용도에 해당하는 건축물에 대해서는 주된 용도에 적용되는 대지의 공지 기준 범위에서 건축조례로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 최소 0.5미터 이상은 띄어야 한다.

별표 16 제2호아목 및 차목을 각각 삭제하고, 같은 호 라목부터 사목까지를 각각 마목부터 아목까지로 하며, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설하고, 같은 호 마목(종전의 라목)의 위반행위란 중 “법 제25조제3항”을 “법 제25조제4항”으로 한다.

라. 법 제24조의2제2항에 따른 점검을 거부·방해 또는 기피한 경우	법 제113조 제1항제4호	50	100	200
--	----------------	----	-----	-----

## 부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2016년 7월 20일부터 시행한다. 다만, 제2조제19호, 제18조의2, 제18조의3, 제19조의2, 제23조의6, 제23조의7, 제23조의8, 제91조의3제8항, 제110조, 제110조의7 및 별표 16 제2호(차목의 개

정규정은 제외한다)의 개정규정은 2016년 8월 4일부터 시행한다.

제2조(허가권자의 공사감리자 지정에 관한 특례) 허가권자는 제19조의2 제2항부터 제5항까지의 개정규정에도 불구하고 2016년 12월 31일까지는 「건축사법」 제23조제1항 또는 같은 조 제8항 단서에 따라 신고한 건축사 또는 같은 조 제2항에 따라 건축사사무소에 소속된 건축사 중에서 공사감리자를 지정할 수 있다.

제3조(산후조리원에 관한 경과조치) 제47조제1항의 개정규정에도 불구하고 산후조리원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 산후조리원에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

1. 이 영 시행 전에 법 제11조에 따른 건축허가를 받았거나 신청(건축허가를 신청하기 위하여 법 제4조의2에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우를 포함한다)한 경우
2. 이 영 시행 전에 법 제14조에 따라 건축신고를 한 경우
3. 이 영 시행 전에 법 제19조에 따라 용도변경 허가(같은 조에 따른 용도변경 신고 및 건축물대장 기재내용의 변경신청을 포함한다)를 받았거나 신청한 경우
4. 이 영 시행 이후 제1호부터 제3호까지에 따라 설치된 산후조리원에 대하여 변경허가를 받거나 변경신고를 하는 경우

제4조(관계전문기술자의 협력에 관한 경과조치) 부칙 제1조 단서에 따른 시행일 당시 설계자 또는 공사감리자와 계약을 체결하여 제91조의3제2항부터 제7항까지의 규정에 따른 협력 업무를 수행 중인 관계전문기

술자는 같은 조 제8항의 개정규정에도 불구하고 그 협력 업무가 끝날 때까지는 그 업무를 계속 수행할 수 있다.

제5조(단란주점 용도의 바닥면적 산정에 관한 경과조치) 별표 1 비고 제2호가목의 개정규정에도 불구하고 별표 1 제4호더목에 따른 단란주점이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 해당 단란주점에 대한 바닥면적의 산정에 대해서는 종전의 규정에 따른다.

1. 이 영 시행 전에 법 제11조에 따른 건축허가를 받았거나 신청(건축허가를 신청하기 위하여 법 제4조의2에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우를 포함한다)한 경우
2. 이 영 시행 전에 법 제14조에 따라 건축신고를 한 경우
3. 이 영 시행 전에 법 제19조에 따라 용도변경 허가(같은 조에 따른 용도변경 신고 및 건축물대장 기재내용의 변경신청을 포함한다)를 받았거나 신청한 경우
4. 이 영 시행 이후 제1호부터 제3호까지에 따라 설치된 단란주점에 대하여 변경허가를 받거나 변경신고를 하는 경우

## 신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제2조(정의) 이 영에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.</p> <p>1. ~ 18. (생 략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p>제2조(정의) ----- -----.</p> <p>1. ~ 18. (현행과 같음)</p> <p>19. <u>법 제2조제1항제21호에서 “환기시설물 등 대통령령으로 정하는 구조물”이란 급기(給氣) 및 배기(排氣)를 위한 건축 구조물의 개구부(開口部)인 환기구를 말한다.</u></p>
<p>제6조(적용의 완화) ① 법 제5조 제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 5. (생 략)</p> <p>6. <u>사용승인을 받은 후 15년 이상</u>이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준</p>	<p>제6조(적용의 완화) ① ----- ----- -----.</p> <p>1. ~ 5. (현행과 같음)</p> <p>6. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조, 제61조제2항에 따른 기준</p> <p>가. <u>허가권자가 리모델링 활성화가 필요하다고 인정하여 지정·공고한 구역(이하 “리모델링 활성화 구역”이라 한다) 안의 건축물</u></p>

7. ~ 12. (생 략)

② (생 략)

<신 설>

나. 사용승인을 받은 후 15년  
이상이 되어 리모델링이  
필요한 건축물

7. ~ 12. (현행과 같음)

② (현행과 같음)

제6조의4(부유식 건축물의 특례)

① 법 제6조의3제1항에 따라 같  
은 항에 따른 부유식 건축물(이  
하 “부유식 건축물”이라 한다)에  
대해서는 다음 각 호의 구분기  
준에 따라 법 제40조부터 제44  
조까지, 제46조 및 제47조를 적  
용한다.

1. 법 제40조에 따른 대지의 안  
전 기준의 경우: 같은 조 제3  
항에 따른 오수의 배출 및 처  
리에 관한 부분만 적용

2. 법 제41조부터 제44조까지,  
제46조 및 제47조의 경우: 미  
적용. 다만, 법 제44조는 부유  
식 건축물의 출입에 지장이  
없다고 인정되는 경우에만 적  
용하지 아니한다.

② 제1항에도 불구하고 건축조  
례에서 지역별 특성 등을 고려  
하여 그 기준을 달리 정한 경우

제6조의4 (생략)

<신설>

에는 그 기준에 따른다. 이 경우 그 기준은 법 제40조부터 제44조까지, 제46조 및 제47조에 따른 기준의 범위에서 정하여야 한다.

제6조의5 (현행 제6조의4와 같음)

제9조의2(건축허가 신청 시 소유

권 확보 예외 사유) ① 법 제11조제11항제2호에서 “건축물의 노후화 또는 구조안전 문제 등 대통령령으로 정하는 사유”란 건축물이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 급수·배수·오수 설비 등의 설비 또는 지붕·벽 등의 노후화나 손상으로 그 기능 유지가 곤란할 것으로 우려되는 경우

2. 건축물의 노후화로 내구성에 영향을 주는 기능적 결함이나 구조적 결함이 있는 경우

3. 건축물이 훼손되거나 일부가 멸실되어 붕괴 등 그 밖의 안전사고가 우려되는 경우

4. 천재지변이나 그 밖의 재해로 붕괴되어 다시 신축하거나

재축하려는 경우

② 허가권자는 건축주가 제1항 제1호부터 제3호까지의 어느 하나에 해당하는 사유로 법 제11조제11항제2호의 동의요건을 갖추어 같은 조 제1항에 따른 건축허가를 신청하는 경우에는 그 사유 해당 여부를 확인하기 위하여 현지조사를 실시하여야 한다. 이 경우 필요한 경우에는 건축주에게 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자료부터 안전진단을 받고 그 결과를 제출하도록 요청할 수 있다.

1. 건축사

2. 「기술사법」 제5조의7에 따라 등록된 건축구조기술사(이하 “건축구조기술사”라 한다)

3. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조제1항에 따라 등록된 건축 분야 안전진단전문기관

제18조의2(건축자재 제조 및 유통에 관한 위법 사실의 점검 및 조치) ① 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장

<신 설>

은 법 제24조의2제2항에 따른  
점검 결과 위법 사실을 확인한  
경우에는 같은 조 제3항에 따라  
해당 건축관계자(건축주, 설계  
자, 공사시공자 또는 공사감리  
자를 말한다. 이하 같다) 및 제  
조업자·유통업자에게 위법 사  
실을 통보하여야 하며, 다음 각  
호의 구분에 따른 조치를 할 수  
있다.

1. 건축관계자에 대한 조치

가. 해당 건축자재를 사용하  
여 시공한 부분이 있는 경  
우: 시공부분의 시정, 해당  
공정에 대한 공사 중단 및  
해당 건축자재의 사용 중  
단 명령

나. 해당 건축자재가 공사현  
장에 반입 및 보관되어 있  
는 경우: 해당 건축자재의  
사용 중단 명령

2. 제조업자 및 유통업자에 대  
한 조치: 관계 행정기관의 장  
에게 관계 법률에 따른 해당  
제조업자 및 유통업자에 대한  
영업정지 등의 요청

<신 설>

② 건축관계자 및 제조업자·유통업자는 제1항에 따라 위법 사실을 통보받거나 같은 항 제1호의 명령을 받은 경우에는 그 날부터 7일 이내에 조치계획을 수립하여 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

③ 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 조치계획(제1항제1호가목의 명령에 따른 조치계획만 해당한다)에 따른 개선조치가 이루어졌다고 인정되면 공사 중단 명령을 해제하여야 한다.

제18조의3(위법 사실의 점검업무 대행 전문기관) ① 법 제24조의 2제4항에서 “대통령령으로 정하는 전문기관”이란 다음 각 호의 기관을 말한다.

1. 「과학기술분야 정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」 제8조에 따라 설립된 한국건설기술연구원
2. 「시설물의 안전관리에 관한

<신 설>

특별법」 제25조에 따른 한국 시설안전공단(이하 “한국시설 안전공단”이라 한다)

3. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사

4. 그 밖에 점검업무를 수행할 수 있다고 인정하여 국토교통 부장관이 지정하여 고시하는 기관

② 법 제24조의2제4항에 따라 위법 사실의 점검업무를 대행하는 기관의 직원은 그 권한을 나타내는 증표를 지니고 관계인에게 내보여야 한다.

제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등) ① 법 제25조제2항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다.

1. 「건설산업기본법」 제41조 제1항 각 호에 해당하지 아니하는 건축물(별표 1 제1호가목의 단독주택은 제외한다)

2. 분양을 목적으로 하는 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는

건축물(30세대 미만인 경우만 해당한다)

가. 아파트

나. 연립주택

다. 다세대주택

3. 제1호의 건축물과 제2호의 건축물이 복합된 건축물

② 시·도지사는 모집공고를 거쳐 법 제25조제2항에 따라 공사감리자로 지정될 수 있는 건축사(「건축사법」 제23조제1항 또는 같은 조 제8항 단서에 따라 신고하거나 같은 조 제2항에 따라 건축사사무소에 소속된 건축사만 해당한다)의 명부를 작성하고 관리하여야 한다. 이 경우 시·도지사는 미리 관할 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

③ 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축주는 법 제21조에 따른 착공신고를 하기 전에 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 공사감리자의 지정을 신청하여야 한다.

제22조(공용건축물에 대한 특례)

① ~ ③ (생략)

<신설>

④ 허가권자는 제2항에 따른 명부에서 공사감리자를 지정하여야 한다.

⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 공사감리자 모집공고, 명부작성 방법 및 공사감리자 지정 방법 등에 관한 세부적인 사항은 시·도의 조례로 정한다.

제22조(공용건축물에 대한 특례)

① ~ ③ (현행과 같음)

④ 법 제29조제4항 전단에서 “주민편의시설 등 대통령령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다.

1. 제1종 근린생활시설
2. 제2종 근린생활시설(총포판매소, 장의사, 다중생활시설, 제조업소, 단란주점, 안마시술소 및 노래연습장은 제외한다)
3. 문화 및 집회시설(공연장 및 전시장으로 한정한다)
4. 의료시설
5. 교육연구시설
6. 노유자시설

제23조의6(유지·관리의 세부기준 등) ① 국토교통부장관은 다음 각 호의 사항을 포함한 건축물의 유지·관리 및 정기점검·수시점검 실시에 관한 세부기준을 정하여 고시하여야 한다.

1. (생략)
  2. 정기점검 및 수시점검 대가(代價)의 기준
  3. 정기점검 및 수시점검의 항목별 점검방법
  4. 정기점검 및 수시점검에 필요한 설계도서 등 점검 관련 자료의 수집 범위 및 검토 방법
  5. (생략)
- ② 국토교통부장관은 건축물의 소유자나 관리자와 유지·관리 점검자가 공정하게 계약을 체결하도록 하기 위하여 정기점검 및 수시점검에 관한 표준계약서를 정하여 보급할 수 있다.

7. 운동시설

8. 업무시설(오피스텔은 제외한다)

제23조의6(유지·관리의 세부기준 등) ① -----  
-----  
----- 유지·관리와 정기점검·수시점검 및 제23조의7에 따른 안전점검(이하 이 조에서 “정기점검등”이라 한다) -----.

1. (현행과 같음)
  2. 정기점검등 -----  
-----
  3. 정기점검등-----  
-----
  4. 정기점검등-----  
-----  
-----
  5. (현행과 같음)
- ② -----  
-----  
-----  
----- 정기점검등-----  
-----.

<신 설>

제23조의7(소규모 노후 건축물에 대한 안전점검) ① 법 제35조제3항에서 “소규모 노후 건축물 등 대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 건축물을 말한다.

1. 사용승인 후 20년 이상이 지났을 것

2. 제23조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하지 아니할 것

② 허가권자는 법 제35조제3항에 따라 직권으로 안전점검을 하는 경우에는 해당 건축물의 소유자나 관리자에게 안전점검 대상 건축물이라는 사실과 안전점검 실시 절차를 미리 알려야 한다. 이 경우 통지는 문서, 팩스, 전자우편, 휴대전화에 의한 문자메시지 등으로 할 수 있다.

③ 법 제35조제3항에 따른 안전점검을 요구받은 건축물의 소유자나 관리자는 제23조의2제6항 각 호의 어느 하나에 해당하는 자로 하여금 안전점검 업무를 수행하도록 하여야 한다.



또는 「기술사법」에 따라 등록된 건축구조기술사(이하 “건축구조기술사”라 한다)로부터 안전에 관한 확인을 받아야 한다.

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① (생략)

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물의 경우 가. ~ 라. (생략)

2. 3. (생략)

③ ~ ⑥ (생략)

제91조의3(관계전문기술자와의 협력) ① ~ ⑦ (생략)

<신설>

----- 건축구조기술사-----

-----  
-----  
-----  
-----.

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① (현행과 같음)

② -----  
-----  
-----.

1. -----  
----- 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
----- 접한 -----  
-----  
가. ~ 라. (현행과 같음)

2. 3. (현행과 같음)

③ ~ ⑥ (현행과 같음)

제91조의3(관계전문기술자와의 협력) ① ~ ⑦ (현행과 같음)

⑧ 법 제67조제1항 각 호 외의

제110조(건축물의 유지·관리 및 모니터링) 법 제75조제2항 전단에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 5년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 기간을 말한다.

<신 설>

부분에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 2년을 말한다.

<삭 제>

제110조의7(건축협정에 따른 특례) ① 건축협정구역에서 건축하는 건축물에 대해서는 법 제77조의13제6항에 따라 법 제42조, 제55조, 제56조, 제60조 및 제61조를 다음 각 호의 구분에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

1. 법 제42조에 따른 대지의 조경 면적: 대지의 조경을 도로에 면하여 통합적으로 조성하는 건축협정구역에 한정하여 해당 지역에 적용하는 조경 면적기준의 100분의 20의 범위에서 완화
2. 법 제55조에 따른 건폐율: 해당 지역에 적용하는 건폐율의 100분의 20의 범위에서 완화. 이 경우 「국토의 계획 및 이

용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 최대한도를 초과할 수 없다.

3. 법 제56조에 따른 용적률: 해당 지역에 적용하는 용적률의 100분의 20의 범위에서 완화. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다.

4. 법 제60조에 따른 높이 제한: 너비 6미터 이상의 도로에 접한 건축협정구역에 한정하여 해당 건축물에 적용하는 높이 기준의 100분의 20의 범위에서 완화

5. 법 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한: 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 공동주택에 한정하여 제86조제3항제1호에 따른 기준의 100분의 20의 범위에서 완화

② 허가권자는 법 제77조의13제6항 단서에 따라 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의와 「국토

의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획 위원회의 심의를 통합하여 하려는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 구성하여야 한다.

1. 통합심의위원회 위원은 법 제4조에 따른 건축위원회 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉할 것
  2. 통합심의위원회의 위원 수는 15명 이내로 할 것
  3. 통합심의위원회의 위원 중 법 제4조에 따른 건축위원회의 위원이 2분의 1 이상이 되도록 할 것
  4. 통합심의위원회의 위원장은 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉할 것
- ③ 제2항에 따른 통합심의위원

회는 다음 각 호의 사항을 검토한다.

1. 해당 대지의 토지이용 현황 및 용적률 완화 범위의 적정성
2. 건축협정으로 완화되는 용적률이 주변 경관 및 환경에 미치는 영향

<신 설>

### 제8장의3 결합건축

<신 설>

제111조(결합건축 대상지) ① 법 제77조의14제1항 각 호 외의 부분 본문에서 “대통령령으로 정하는 범위에 있는 2개의 대지”란 다음 각 호의 요건을 모두 충족하는 2개의 대지를 말한다.

1. 2개의 대지 모두가 법 제77조의14제1항 각 호의 지역 중 동일한 지역에 속할 것
2. 2개의 대지 모두가 너비 12미터 이상인 도로로 둘러싸인 하나의 구역 안에 있을 것. 이 경우 그 구역 안에 너비 12미터 이상인 도로로 둘러싸인 더 작은 구역이 있어서는 아

니 된다.

② 법 제77조의14제1항제4호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 지역을 말한다.

1. 건축협정구역
2. 특별건축구역
3. 리모델링 활성화 구역
4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화 지역
5. 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제17조제1항에 따른 건축자산 진흥구역

제111조의2(건축위원회 및 도시계획위원회의 공동 심의) 허가권자는 법 제77조의15제3항 단서에 따라 건축위원회의 심의와 도시계획위원회의 심의를 공동으로 하려는 경우에는 제110조의7제2항 각 호의 기준에 따라 공동위원회를 구성하여야 한다.

제111조의3(결합건축 건축물의 사용승인) 법 제77조의16제2항에서 “대통령령으로 정하는 조치”

<신 설>

<신 설>

<신 설>

란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 조치를 말한다.

1. 법 제11조제7항 각 호 외의 부분 단서에 따른 공사의 착수기간 연장 신청. 다만, 착공이 지연된 것에 건축주의 귀책사유가 없고 착공 지연에 따른 건축허가 취소의 가능성이 없다고 인정하는 경우로 한정한다.

2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군계획시설의 결정

제112조(건축위원회 심의 방법 및 결과 조사 등) ① 국토교통부장관은 법 제78조제5항에 따라 지방건축위원회 심의 방법 또는 결과에 대한 조사가 필요하다고 인정하면 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 관련 서류를 요구하거나 직접 방문하여 조사를 할 수 있다.

② 시·도지사는 법 제78조제5항에 따라 시장·군수·구청장이 설치하는 지방건축위원회의 심의 방법 또는 결과에 대한 조

<신 설>

사가 필요하다고 인정하면 시장 · 군수 · 구청장에게 관련 서류를 요구하거나 직접 방문하여 조사를 할 수 있다.

③ 국토교통부장관 및 시 · 도지사는 제1항 또는 제2항에 따른 조사 과정에서 필요하면 법 제4조의2에 따른 심의의 신청인 및 건축관계자 등의 의견을 들을 수 있다.

제113조(위법 · 부당한 건축위원회 심의에 대한 조치) ① 국토교통부장관 및 시 · 도지사는 제112조에 따른 조사 및 의견청취 후 건축위원회의 심의 방법 또는 결과가 법 또는 법에 따른 명령이나 처분 또는 조례(이하 이 조에서 “건축법규등”이라 한다)에 위반되거나 부당하다고 인정하면 다음 각 호의 구분에 따라 시 · 도지사 또는 시장 · 군수 · 구청장에게 시정명령을 할 수 있다.

1. 심의대상이 아닌 건축물을 심의하거나 심의내용이 건축법규등에 위반된 경우: 심의결

과 취소

2. 건축법규등의 위반은 아니나 심의현황 및 건축여건을 고려하여 특별히 과도한 기준을 적용하거나 이행이 어려운 조건을 제시한 것으로 인정되는 경우: 심의결과 조정 또는 재심의

3. 심의 절차에 문제가 있다고 인정되는 경우: 재심의

4. 건축관계자에게 심의개최 통지를 하지 아니하고 심의를 하거나 건축법규등에서 정한 범위를 넘어 과도한 도서의 제출을 요구한 것으로 인정되는 경우: 심의절차 및 기준의 개선 권고

② 제1항에 따른 시정명령을 받은 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 특별한 사유가 없으면 이에 따라야 한다. 이 경우 제1항제2호 또는 제3호에 따라 재심의 명령을 받은 경우에는 해당 명령을 받은 날부터 15일 이내에 건축위원회의 심의를 하여야 한다.

③ 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 시정 명령에 이의가 있는 경우에는 해당 심의에 참여한 위원으로 구성된 지방건축위원회의 심의를 거쳐 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 이의신청을 할 수 있다.

④ 제3항에 따라 이의신청을 받은 국토교통부장관 및 시·도지사는 제112조에 따른 조사를 다시 실시한 후 그 결과를 시·도지사 또는 시장·군수·구청장에게 통지하여야 한다.

<신 설>

제116조의2(빈집 철거 통지) 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제81조의3제1항에 따라 직권으로 빈집을 철거하는 경우에는 철거사유 및 철거예정일을 명시한 철거통지서를 철거예정일 7일 전까지 그 빈집의 소유자에게 알려야 한다.

<신 설>

제116조의3(철거보상비 지급) 법 제81조의3제3항에 따른 보상비는 「부동산 가격공시 및 감정

제119조(면적 등의 산정방법) ①

법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다.

1. (생략)
2. 건축면적: 건축물의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽 부분의 기둥을 말한다. 이하 이 호에서 같다)의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 각 목에서 정하는 기준에 따라 산정한다.

가.·나. (생략)

다. 다음의 경우에는 건축면적에 산입하지 아니한다.

- 1) ~ 7) (생략)
- 8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2 제3호가목(6) 및 같은 표 제4호가목(6)에 따른

평가에 관한 법률」에 따른 감정평가업자의 감정평가액으로 한다.

제119조(면적 등의 산정방법) ①

-----  
-----  
-----.

1. (현행과 같음)
2. -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

가.·나. (현행과 같음)

다. -----  
-----.

- 1) ~ 7) (현행과 같음)
- 8) 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장

장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어 리프트, 경사로 또는 승강장

9) ~ 11) (생략)

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. ~ 자. (생략)

차. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2 제3호가목(6) 및 같은 표 제4호가목(6)에 따른 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트, 경사로 또는 승강장은 바닥면적에 산입하지 아니한다.

카.·타. (생략)

4. (생략)

애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로

9) ~ 11) (현행과 같음)

3. -----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----

가. ~ 자. (현행과 같음)

차. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 별표 2의 기준에 따라 설치하는 장애인용 승강기, 장애인용 에스컬레이터, 휠체어리프트 또는 경사로는 바닥면적에 산입하지 아니한다.

카.·타. (현행과 같음)

4. (현행과 같음)



및 일반주거지역을 제외한  
지역에서 공동주택을 다른  
용도와 복합하여 건축하는  
경우에는 공동주택의 가장  
낮은 부분을 그 건축물의  
지표면으로 본다.

다.·라. (생략)

6. ~ 10. (생략)

②·③ (생략)

제119조의9(분쟁위원회의 운영 및  
사무처리) ① 국토교통부장관은  
법 제103조제1항에 따라 분쟁위  
원회의 운영 및 사무처리를  
「시설물의 안전관리에 관한 특  
별법」 제25조에 따른 한국시설  
안전공단(이하 “한국시설안전  
공단”이라 한다)에 위탁한다.

② (생략)

-----  
-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

다.·라. (현행과 같음)

6. ~ 10. (현행과 같음)

②·③ (현행과 같음)

제119조의9(분쟁위원회의 운영 및  
사무처리) ① -----

-----  
-----  
한국시설안전공단-----  
-----  
-----.

② (현행과 같음)

< 의안 소관 부서명 >

국토교통부 건축정책과	
연 락 처	(044) 200 - 3761