

◇ 建築法施行令 改正理由

中小企業의 立地難을 緩和하기 위하여 아파트형工場을 自然綠地地域중 垜地造成이 가능한 곳에 설치할 수 있도록 하는 한편, 準工業地域안에 工場을 建築하고자 할 때 적용되는 垜地안 空地의 범위를 縮小하며, 이와 아울러 住宅建設을 촉진하기 위하여 商業地域안에서 共同住宅 建築時 隣接垜地境界線으로부터 띄어야 하는 距離를 地域實情에 따라 地方自治團體의 條例로 정하도록 하는 등 現行 規定上의 未備點을 補完하려는 것임.

◇ 主要骨子

가. 아파트형工場을 현재는 一般居住地域·準住居地域 및 近隣商業地域에서 主務

部長官의 요청이 있는 경우에 建設部長官이 同意하면 地域別로 延面積合計5千 내지 1萬제곱미터 이하의 범위안에서 設置가 가능하도록 되어 있으나, 앞으로는 自然綠地地域에도 市長·群守가 指定·公告하는 區域에 한하여 이를 허용하고, 이와 아울러 아파트형工場의 規模制限은 市長·群守가 地域 및 工業用地의 需給狀況에 따라 自律的으로 판단하여 地方自治團體의 條例로 정하도록 함으로써 中小企業의 立地難을 緩和할 수 있도록 함(令 第66條 第2項).

나. 共同住宅을 建築할 때에는 日照權確報를 위하여 都市計劃上 모든 用途地域에서 建築物높이를 隣接垜地境界線으로부터 띄운 距離의 2배이하로 建築하도록 一律的으로 規定하고 있으나, 都心 土地利用을

극대화하기 위하여 商業地域안에서는 距離制限을 緩和하여 당해 지역의 住宅普及率 등 地域實情에 따라 隣接垜地境界線으로부터 띄운 距離의 4배 이하의 범위안에서 당해 地方自治團體의 條例로 정하는 높이로 함(令 第90條 第3號가目).

다. 公害工場을 建築할 경우 현재 準工業地域에서는 道路境界線으로부터 6미터 이상 띄어 建築하여야 하나, 一般工業地域안에서는 이에 대한 제한이 없는 점을 감안하여 準工業地域의 경우에는 다른 用途地域의 2분의 1 수준으로 緩和하여 道路境界線에서 3미터이상을 띄어 建築하게 함으로써 用途地域間 規制의 衡平을 도모하고, 工場用地의 土地利用度를 높이도록 함(令 第92條).

건축법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제66조 제 2 항본문을 다음과 같이 한다.

아파트형공장으로서 다음 각호의 기준에 적합한 공장의 경우에는 제 1 항 제 2 호·제 3 호·제 6 호 또는 제12호의 규정에도 불구하고 당해지역안에서 건축을 허가할 수 있다. 다만, 자연녹지지역의 경우에는 건설부령이 정하는 바에 따라 시장·군수가 공장용지 조성이 가능하다고 인정하여 지정·공고한 구역에 한한다.

제66조 제 2 항 제 1 호를 다음과 같이 한다.

1. 공장의 규모 : 용도지역별로 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 규모이하인 것.

제90조 제 3 호가목을 다음과 같이 한다.

가. 건축물(다세대주택을 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 개구부가 향하는 방향으로의 인접대지경계선까지의 수평거리의 2배(16층 이상인 건축물에 있어서는 당해 건축물의 15층이하의 각 부분은 2배, 16층이상의 각 부분은 2.5배). 다만, 중심상업지역·일반상업지역·근린상업

지역안에서 건축하는 건축물은 각 부분으로부터 4배의 범위안에서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 높이로 한다.

제92조 제 1 항의 표중 “대지가 2개 이상의 도로에 접한 경우 띄어야 하는 건축선 부분 등”란을 “적용대상 건축선”란으로 한다.

제92조 제 1 항의 표의 제 1 호란을 다음과 같이 한다.

1. 공 해 공 장 (전 용 공업지 역 및 일반공 업 지 역에서 건축하는 것을 제외 한다)	6이상(준 공업지역 에서는 3 이상)		모 든 건 축선
--	----------------------	--	----------

제92조 제 2 항의 표중 공해공장·위험물제조소·위험물저장소(공해공장은 전용공업지역 및 일반공업지역에서 건축하는 것을 제외하며, 당해용도에 해당하는 부분을 말한다)란을 다음과 같이 한다.

공해공장· 위험물제조 소· 위험물 저장소 (공해공장은 전용공업지역 및 일반공업지역에서 건축하는 것을 제외하며, 당해용도에 해당하는 부분을 말한다)	4.0이상 (준공업 지역에 건축하는 공장은 2.0이상)	3.0이상 (준공업 지역에 건축하는 공장은 1.5이상)
---	--------------------------------	--------------------------------

[부표] 제 2 항을 다음과 같이 한다.

② 공동주택(주택건설촉진법시행령의 규정에 의한 다음 각호의 공동주택)

1. 연립주택
2. 다세대주택
3. 아파트

부 칙

①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

②(조례위임사항에 대한 경과조치) 제66조 제 2 항 제 1 호 및 제90조 제 3 호가목 단서의 개정규정에 의하여 조례에 위임된 사항은 당

해 지방자치단체의 조례가 제정되어 시행될 때까지는 종전의 규정에 의한다.

③(이미 건축허가를 받은 건축물등에 대한 경과조치) 이 영 시행전에 이미 건축허가를 받았거나, 건축허가를 신청한 것과 건축을 위한 신고를 한 것에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

대통령령

제13, 056호

주택건설촉진법시행령중개정령

◇住宅建築促進法施行令 改正理由

無住宅庶民의 傳·月賃價格安定 및 住宅供給촉진을 위하여 多世帶住宅등 共同住宅의 建築規模를 확대하고, 近隣生活施設과 共同住宅을 동일 建物에 함께 建築할 수 있는 複合建物の 허용범위를 확대함으로써 限定된 地의 효율적 이용 및 住居環境의 개선을 도모하려는 것임.

◇主要骨子

가. 聯立住宅 및 多世帶住宅의 供給 촉진을 위하여 그 建設規模를 聯立住宅의 경우는 現行 동당 建築延面積 330제곱미터 초과·3層이하에서 동당 建築延面積 660제곱미터 초과·4層이하로, 多世帶住宅의 경우는 現行 동당 建築延面積 330제곱미터 이하·3層이하에서 동당 建築延面積 660제곱미터 이하·4層이하로 각각 上향·調整하

고, 이에 따라 아파트는 그 建築規模를 4層 이상에서 5層이상으로 調整함(令 第 2 條의 2).

나. 住宅建設綜合計劃을 수립할 때에 交通 및 環境에 미치는 영향에 대한 효율적인 檢討를 위하여 住宅政策審議委員會의 委員에 交通部長官과 環境處長官을 추가함(令 第 6 條 第 8 項).

다. 現제는 指定業者 指定時期에 관한 規定이 없어 指定業者 지정을 非定期的으로 함에 따라 指定業者로 지정받고자 하는 者는 지정에 관한 豫測이 不可能하여 住宅建設事業의 專門化 및 大型化誘導를 위한 制度의 취지에 어긋나고 있으므로, 앞으로는 원칙적으로 3年마다 1회 이를 定期的으로 지정하도록 함(令 第 11 條 第 3 項).

라. 都市計劃法에 의한 아파트의 地區指定權限은 이미 市·道知事에서 委任되어

있고, 아파트地區開發 基本計劃도 아파트地區 指定의 목적에 부합되게 수립되어야 하므로 아파트地區 指定권한의 委任과 균형을 맞추기 위하여 아파트地區開發 基本計劃에 관한 建設部長官의 承認 權限을 서울特別市長 및 直轄市長에게 委任하도록 함(令 第 45 條 第 3 項).

마. 現제는 共同住宅團地안의 동일 建物 안에 住宅과 住居用이 아닌 施設과의 複合 建築을 과도하게 제한하고 있어 共同住宅團地가 劃一化되고 日常生活에 불편을 초래하고 있으므로 이를 合理的으로 개선하기 위하여 앞으로는 商業地域이 아닌 地域에서의 共同住宅의 경우에도 福利施設·近隣生活施設등의 日常住居生活에 필요한 施設을 複合的으로 建築할 수 있도록 하여 一般共同住宅團地안에서의 土地利用度의 提高를 유도함(令 別表4).

주택건설촉진법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제 2 조를 다음과 같이 한다.

제 2 조(공동주택의 종류와 범위)법 제 3 조 제 3 호의 규정에 의한 공동주택의 종류와 범위는 다음 각호와 같다.

1. 아파트: 5층이상의 주택
2. 연립주택: 동당 건축연면적이 660제곱미터를 초과하는 4층이하의 주택
3. 다세대주택: 동당 건축연면적이 660제곱

미터 이하인 4층이하의 주택

제 6 조 제 1 항 제 5 호의 3을 제 5 호의 4로 하고, 동항에 제 5 호의 3 및 제 5 호의 5를 각각 다음과 같이 신설하며, 동항 제 10 호중 “4인”을 “2인”으로 한다.

5의 3. 교통부장관

5의 5. 환경처장관

제 6 조 제 8 항 제 1 호중 “위원(부위원장을 제외한다) 및 환경청장”을 “위원(부위원장을 제외한다)”로 한다.

제 11 조 제 3 항을 다음과 같이 한다.

③ 건설부장관은 3년마다 1회 지정업자를 지정하며, 지정하고자 할 때에는 미리 지정신청 공고를 하여야 한다. 다만, 건설부장관은 특별한 사유가 있는 경우에는 3년 이내에도 지정업자를 지정할 수 있다.

제 45 조 제 3 호중 “(서울특별시와 직할시를 제외한다)”를 삭제한다.

[별표 2] 제 1 호 나목 및 다목중 “지정신청의 공고가 있는 날”을 각각 “지정신청의 접수마

감일”로 한다.

[별표4]제 1 호 가목에 단서를 다음과 같이 신설한다. 다만, 상업지역·특정지구정비지구 또는 재개발구역의 경우에는 도시계획법 등 관계법령에 의하여 당해지역·지구 또는 구역안에서의 건축물의 용도에 관한 건축제한을 받지 아니하는 건축물은 이를 건축할 수 있다.

[별표4]제 1 호 나목을 다음과 같이 한다. 나. 숙박시설·위락시설·공연장·위험물저장 및 처리시설 기타 사업계획 승인권자가 주거환경상 지장이 있다고 인정하는 시설은 주택과 복합건축물로 건축할 수 없다.

[별표6]을 별지와 같이 한다.

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

[별표6] 간선시설의 종류별 설치범위
(제35조 제 4 항관련)

1. 도로
주택단지밖의 기간이 되는 도로로부터 동단지경계선(단지의 주된 출입구를 말한다. 이하 같다)까지로 하되, 그 길이가 200미터를 초과하는 경우로서 그 초과부분에 한한다.
2. 상하수도시설
주택단지밖의 기간이 되는 상·하수도시설로부터 동단지경계선까지의 시설로 하되, 그 길이가 200미터를 초과하는 경우로서 그 초과부분에 한한다.
3. 전기시설
주택단지밖의 기간이 되는 시설로부터 택지 또는 공동주택의 단지경계선까지로 한다. 다만, 단지안에 개설예정인 도시계획도로가 있는 경우에는 그 도로까지로 한다.
4. 가스공급시설
주택단지밖의 기간이 되는 가스공급시설로

부터 동단지경계선까지로 한다. 다만, 단지안에 정압조정실을 설치하는 경우에는 그 정압조정실의 시설물까지로 한다.

5. 통신시설
 - 가. 공중전화시설
공중전기통신사업법시행령 제49조의 규정에 의하여 설치한다.
 - 나. 세대별 전화시설
관로시설은 주택단지밖의 기간이 되는 시설로부터 동 단지 경계선까지, 케이블시설은 동 단지밖의 기간이 되는 시설로부터 동 단지의 최초단자까지로 한다. 다만, 국민주택을 건설하는 주택단지에 설치하는 케이블시설의 경우 그 설치 및 유지·보수에 관하여는 건설부장관이 체신부장관과 따로 협의하여 정하는 바에 의한다.
5. 우편함
체신부장관이 건설부장관과 협의하여 정하는 설치기준에 의한다.

質疑 · 回信

▶ 1층은 근린생활시설, 2~3층 단독주택인 3층 건축물이 중간검사 대상인지?

▷ 건축법 제 7 조의 2의 규정에 의해 3층 이상의 건축물(단독주택, 다세대주택 제외) 또는 연면적이 1천㎡이상 건축물은 중간검사 대상이며 중간검사에서 제외되는 단독주택과 다세대주택은 타용도와 복합되지 않고 단일용도로서 단독주택과 다세대주택을 말하는 것인 바, 문의의 경우에는 단독주택과 근린생활시설의 용도와 복합된 것이므로 중간검사 대상입니다.

▶ 다세대주택의 복합용도 건축 가능 범위는?

▷ 다세대주택과 기타의 용도가 복합된 건축물로서 다세대주택의 부분으로 사용되는 바닥면적의 합계가 당해 건축물의 연면적(주차시설, 기계실 등 부대시설의 면적제외)의 1/2이상이면 동 건축물의 용도를 다세대주택으로 보는 것입니다.

▶ 건축물의 외벽에 돌출하여 설치한 쓰레기투입구의 면적이 바닥면적에 산입되는지?

▷ 건축법시행령 제101조의 규정에 의해 바닥면적 산정시 굴뚝, 쓰레기투입구 등 이와 유사한 것의 면적은 바닥면적에는 산입하지 않는 것입니다.

▶ 대지 안의 공지 규정 운용은?

▷ 건축법시행령 제92조 제 2 항의 ‘표’중 종교시설의 인접대지경계선까지의 이격거리에 대한 규정중 “당해 용도에 해당하는 부분을 말한다”에 대한 적용은 건축물의 외벽까지를 말하는 것이 아니고, 동 건축물중 당해용도(부속용도 포함)로 사용되는 부분까지의 이격거리를 말하는 것이니 동 규정의 적용에 혼선이 없도록 하기 바랍니다.