

# 건축법시행령 22차 개정 주요 내용 해설

건축법시행령중 개정령이 지난 1월 18일자로 공포됨으로써 '62년 제정 이래 22차의 개정이 되는 셈이며, 시행일은 공포후 30일이 경과한 '90년 2월 17일자부터이다.

## 3 I. 序 言

건축법시행령 개정안이 '90. 1. 18일자로 공포됨으로써 '62년 제정 이래 22차의 개정이 되는 셈이며, 시행일은 일부조항을 제외하고는 공포후 30일이 경과한 날인 '90. 2. 17일자 부터이다.

초안 작성 이래 공포까지 햇수로 3년에 걸치게 되었으며, 하나의 개정안이 작성되었으나, 추진과정에서 일부 조항의 시급한 시행이 불가피함에 따라 3차례로 나누어 개정·공포한 사실은 공청회 개최와 아울러 시행령 개정 추진과정에 있어 또하나 진기록을 남기게 된 셈이다.

동 개정내용에 대한 이해를 돕기위하여 개정의 배경·작업경위·개정안의 기본정신을 살펴보고 주요골자를 설명하고자 한다.

## II. 개정의 배경과 작업경위

### 1. 개정의 배경

개정의 배경으로서 건축외적인 것은 정부가 주택 2백만호 건설에 따른 행정적·제도적 지원을 위하여 관련기준제도의 전면 재검토의 필요성 대두, 사회전반의 민주화에 따른 건축행정에서의 민주성과 합리성의 제고 요구의 최대한 수용이며, 건축내적인 것은 신도시건설계획에 따른 선진형 계획기법의 도입기회 발생, 경제발전·사회변화에 따른 여건변동의 수용과 미비점 보완의 불가피로 제시할 수 있으나, 이중에서도 특히 주택 2백만호 지원의 필요성이 컸고 신도시건설에

따른 신계획기법의 도입기회 발생이라고 말할 수 있으며 이 요인이 이번 시행령개정안의 성격에서 크게 나타나게 되었다.

### 2. 추진경위

개정의 초안작성은 실제로 '88. 10월로서 당초 10여개 조항에 불과하였으나 그후 '88. 3월 45개 조항의 초안을 재작성하게 되었으며, 최종 개정령이 공포된 시점은 '90. 1월로서 통산 15개월이 소요되었으며 주요한 작업 내용을 살펴보면 아래와 같으며, 추진상 공청회개최, 기초연구의 광범위한 실시등을 통하여 내용의 합리성과 절차의 민주성을 최대한 기할 수 있도록 노력하였다.

○'87~88년관련조사 및 연구 실시

- 아파트 주거문화 발전 종합대책 수립(건설부)

- 공동주택단지 인동간 거래규제 개선연구(주공)

- 건축물의 형태 및 규모 규제에 관한 연구(건축학회)

- 용도지역·지구제와 건축물 개발규제 개선연구(KRIHS)

- 한국의 건축제도 개선(청년협 공청회)

○'89.

- 3. 시행령 개정안 초안작성

- 4. 공동주택관련기준 조정효과 측정을 위한 Model Study

- 5. 案입법 예고

- 6. 전문가 공개토론회 개최(건축사협회 법령연구소 주최)

- 7~9. 관계부처협의

李弼遠  
건설부 건축과장

- 10. 당정협의
- 11 ~ 12. 경제장관회의, 법제처심의, 국무회의심의
- '90. 1. 18공포(제22차)
  - \*89. 8. 18 제20차 개정안 공포(위생도기 1개 규정)
  - \*89. 11. 20 제21차 개정안 공포(신도시관련 6개 규정)

### III. 개정의 기본정신

- 건축행정의 민주성과 합리성의 제고
  - 도시설계구역내 인센티브 부여 확대, 지하층 규정의 개선
- 지방화에 대응한 법령체계의 정비
  - 조례제정범위 확대, 건축위원회 보강, 기관등의 위임범위 확대.
- 전문가(건축사)의 창의성과 자율성 최대한 존중
  - 특별주택사업구역 제도 도입
- 도시계획과 건축규제와의 상호연계 증대
  - 지역내 용적률, 대지면적 세분화 근거 설치
- 규제방식의 선진화 도모
  - 지방규제에서 성능규제(예일영 규제로 전환)
- 법질서 및 공권력 확립에 기여
  - 위법건축물 실태조사 및 정비계획 수립
- 경제·사회 기술발전의 적극적인 수용
  - 아파트 고층, 고밀화

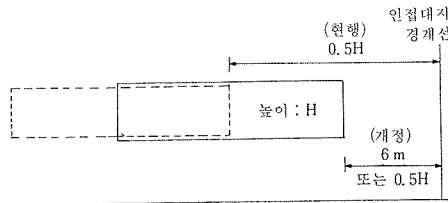
### IV. 개정 주요골자

1. 특별주택사업구역내 계획적 개발제도(PUD)의 도입
2. 공동주택건축 기준 조정(고층고밀화 유도등, 일조권 규정 완화, 중복도 APT 허용)
3. 주택관계 별도법령기준 근거 설치
4. 장관시장, 군수 권한 위임, 건축위원회 보강
5. 용적률 및 대지면적의 세분화
6. 도시설계 규정의 대폭 보완.
7. 위법건축물 조사 및 정비계획 수립 의무화
8. 공작물규정 보완
9. KS 자재 사용규정 완화
10. 용도분류 재조정 및 용도제한

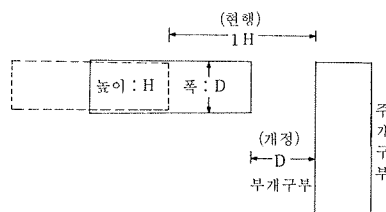
- 완화(근린생활시설, 판매시설, 발전시설)
11. 지상주차장설치 촉진규정
  12. 공공용 편의시설의 설치의무화 확대(장애자용 편의시설, 공중화장실)
  13. 설비기준령 제정근거 설치
  14. 대지안의 공지규정 보완
  15. 지하층규정 보완
  16. 배연설비규정 보완
  17. 복합주거건축물에 관한사항 보완
  18. 경사지 활용촉진을 위한 별도규정 설치 근거마련
  19. 건축선후퇴로 기준미달 대지에 혜택 부여
  20. 조경기준 조정

#### 1. 주택 2백만호 건설지원

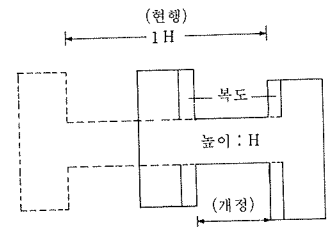
1. 공동주택의 실행용적률 제고를 위한 건축기준 조정
  - 가. 공동주택의 축벽등 거리제한 완화
    - 축벽으로부터 인접대지경계선까지의 거리를 지역에 따라서는 건축물 높이의 0.5배를 띄어 건축하도록 운영하였으나, 이를 건축물 높이의 0.5배 또는 6m 중 작은 것으로 정하였음. (제92조 제2항 "표")



- 공동주택의 축벽이 다른 공동주택의 부개구부(부역·화장실·복도가 있는 후면)방향과 면하는 경우 축벽폭(10~15m)만큼 띄어 건축하도록 하였음. (제90조 제3호 나목(1))
  - \*동규정은 서울특별시 및 부산·대구직할시에 한함.

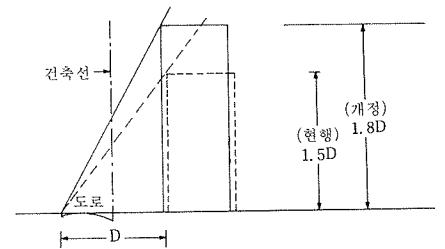


- H형등 동일건축물내 부개구부와 부개구부가 마주보는 경우에는 그 부분사이의 거리는 채광 및 환기상 지장이 없도록 건축주가 자율적으로 띄어 건축할 수 있도록 하였음. (중전은 건축물 높이 만큼 이격)(제90조 제3호 다목)



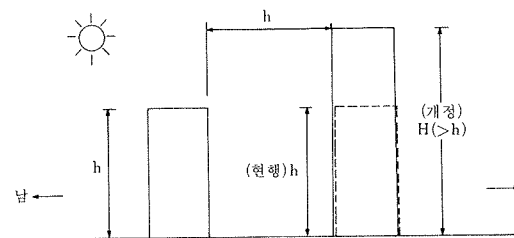
#### 2. 공동주택의 고층화 촉진

- 가. 고층화시 높이 제한, 대지경계선에서의 띄우는 거리등의 완화
  - (1)도로폭에 의한 높이제한(제89조 제3항)
    - 도로폭의 1.5배에서 16층 이상은 1.8배로



#### (2)남북방향에서 높이가 다른 경우

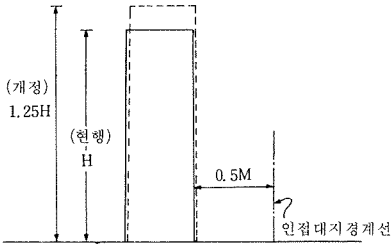
- 인동간거리 완화
  - 동중 높은쪽의 높이만큼 이격에서 정남방향의 높이만큼 이격으로(제90조 제3호 나목(6))



\*대지가 하천·도로·공원 등에 면하는 경우에 완화효과가 있음

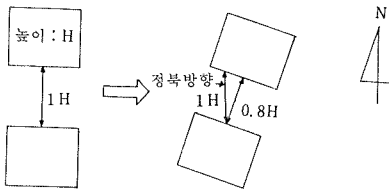
(3)대지경계선까지 이격거리(답상형에 한함)

○높이의 0.5배 이격에서 16층이상은 개구부간 거리 0.4배로(제90조 제3호 가목)



(4)동일대지내 인동간 거리 완화

○높이의 1배이격에서 16층이상은 정북방향 1배, 개구부간 절대거리 0.8배로(답상형에 한함 : 단변과 장변의 비율 1/4이상인 경우) (제90조 제3호 나목(2))



나. 공동주택 내부의 놀이터 등 용적률 산입에서 제외(20층 이상)

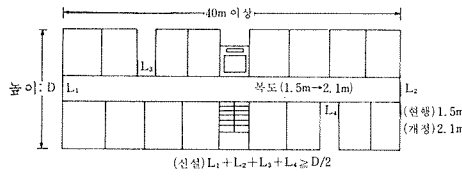
○중간층에 기계실, 어린이 놀이터, 조경시설 설치시 바닥면적 산입에서 제외(제101조 제1항 제3호 바목)

### 3. 기타

가. 중복지식 아파트 건설촉진(제37조 제4항)

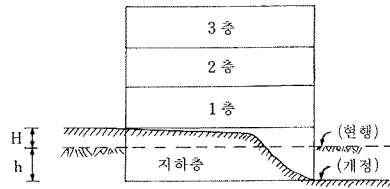
○중복지식 아파트의 복도 피난기준등 설정

- 복도폭 2.1m 이상
- 복도의 길이가 40m를 넘는 경우 매 40m마다 측벽폭의 1/2 이상이 외기에 면함(채광, 통풍상)



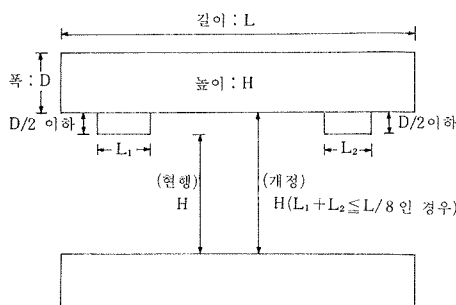
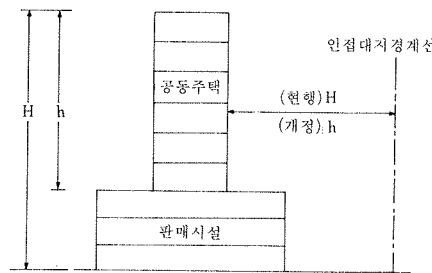
나. 공동주택등의 지하층 활용 촉진

○지하층은 층고의 2/3이상의 모든 부분이 지표하에 있어야 함을 가중평균한 높이가 2/3로 함(제101조 제1항 제9호)



다. 공동주택과 판매시설 등을 복합용도건축 촉진

○일조건규정 적용시 건축물높이 산정방법 완화 : 공동주택 및 판매시설의 높이를 공동주택 부분높이로(101조 제1항 제5호 나목)



라. 동일대지내 인동간 거리 산정방법 개선(제90조 제3호 나목 본문)

○외벽에 승강기, 슈트, 계단등 포함→돌출폭이 측벽폭의 1/2이하로써 길이의 합이 외벽 길이의 1/8인 경우 외벽에서 제외(5층이하 공동주택 제외)

마. 일영도에 의한 인동거리 규제완화 동시 일정 일조시간(9시부터 15시 사이에 2시간 연속일조가 모든 세대의 아파트에 확보되는 경우에는 현행 인동거리 규정을 완화하여 적용할 수 있도록 함(제90조)(건축위원회 심의 필요)

사. 경사지의 택지로 활용을 촉진하기 위한 경사지에서 건축물의 높이, 대지면적, 건폐율과 용적률의 산정방법을 평지와 달리 별도로 정할 수 있도록 함(제101조 제4항)

## 2. 신도시내 주택단지의 계획적 개발

### 1. 적용대상(제99조의 2)

- 신도시 및 신시가지 개발사업 지역으로 건설부장관이 지정하는 구역내 주택건설사업으로서 건축계획이 도시경관의 향상 및 쾌적한 주거환경 조성에 기여하는 경우 (대지면적 및 세대의 규모는 건설부령으로 정하는 요건에 적합)
- 중앙건축위원회 심의를 거치는 경우에는 아래 기준의 전부 또는 일부 완화

### 2. 건축기준의 완화

- 조경면적
- 도로폭에 의한 높이제한
- 일조건 적용을 위한 높이제한
- 대지안의 공지
- 기타 건설부령으로 정하는 사항

### 3. 지자제 대비 시·도 조례 제정범위 확대 및 체제 정비

#### 1. 조례 제정사항 확대

가. 도로폭에 의한 건축물의 높이제한 완화(제89조 제1항, 2항)

○도로폭의 1.5배→1.8배 범위내에서 조례로 정함

나. 건폐율 강화(제84조 제1항)

○강화시 건설부장관 승인→지방건축위원회 심의

다. 도시설계 구역내 인센티브 부여(조례로 규정) (제13조의 2)

○보도, 녹지 등 공공공지로 제공시 기준 조경면적의 20% 범위내 추가허용

○건축선 후퇴 지정시 기준 건폐율의 20% 범위내 추가허용

○용도제한시 기준 용적률의 20% 범위내 추가허용

## 2. 건축위원회 기능 보강

가. 위원회 구성(제97조 제2항)

○위원수 : 15인까지→25인까지

○분과위원회 구성 : 도시설계, 색채, 조형예술 분야

○전문위원 설치 근거 마련

나. 건축위원회 설치 시·군의 확대(제97조 제1항)

○지방건축위원회 설치시 건설부장관 승인 → 시장·군수의 임의설치

## 4. 도시설계제도의 보완

### 1. 대상면적의 상향조정(제13조 제1항)

○대상면적 5만㎡이상단위(건설부장관이 도시기능 및 지역 여건등을 감안하여 인정할 경우 5만㎡미만 허용)

### 2. 도시설계 재정비 의무화(제13조 4항)

○도시설계공고후 10년마다 당해 도시설계의 재정비 이행(시장·군수가 재정비가 필요없다고 인정하여 건설부장관의 승인을 얻은 경우 제외)

### 3. 도시설계구역안의 건축기준 완화(제13조의 2)

○도시설계에 의해 대지일부를 보도·녹지·공공공지로 제공할 경우 당해 면적의 2/3범위 내에서 조경면적에 산입토록 조례로 정함

○대지일부에 건축선 후퇴 및 층수가 제한될 경우 건폐율은 당해 용도지역의 건폐율의 1.2배 범위 내에서 조례로 정함

○용도제한 및 대지일부를 보도·녹지·공공공지로 제공할 경우 용적률은 당해 용도지역의 용적률의 1.2배 범위 내에서 조례로 정함.

이번 건축법시행령의 개정 이유는 국민편익의 제고를 위하여 군수의 권한 일부를 읍·면장에게 위임하고 종교시설, 대학입시계 학원의 건축기준을 일부 완화라는 등, 현행규정의 일부 미비점을 보완하기 위한 것이다.

## 5. 기타

### 1. 지체부자유자용 편익시설 확대

가. 장애자용승강기 설치대상 확대(제53조 제2항)

○공공업무시설, 의료시설, 관광호텔 등(7종)에 도서관, 은행등(6종)추가

\*참고 : 장애자용 승강기 구조

- 모든 스위치는 1.2m이내에 위치

- 승강기 규격 : 1.5m×1.4m 이상(출입문 0.85m 이상)

나. 장애자 유도표식판 설치(제61조의 2 제2항)

○의료시설, 공공의무시설 등(13종)에 지체부자유자용 승강기, 번소 설치시 유도표식판 설치

### 2. 대지안의 공지규정 완화(종교시설)

○건축물의 외벽으로부터 인접대지경계선까지 띄어야 하는 거리는 2m 이상 또는 개구부가 없는 곳은 1.5m 이상(제92조 제2항 "표")

### 3. 도심주차장 완화를 위한 주차 전용건축물등 촉진

○아파트등의 피로티에 주차장 이용시에도 바닥면적 산입에서 제외하도록 명문화(101조)

○기계식 주차장으로 높이 6미터 미만은 공작물로 분류하여 건폐율·용적률 산입에서 제외토록 하였음(100조)

○건축물의 지상층 일부에 주차장 설치 경우, 용적률 산입에서 제외토록 하였음(101조)

### 4. 공작물의 범위확대와 용도지역제한 적용

○제조시설, 저장시설, 유희시설등은 건축법 적용을 받는 공작물로 포함시켰으며, 용도지역제한을 적용하도록 함(100조)

### 5. 용도지역내 건축제한 규정의 보완·정비

○보전녹지지역내에 농업어업에 필요한 일부 건축물을 허용함(별표10)

○식물관련시설, 발전관련시설등 신종 용도를 설치함(부표 24, 25)

○판매시설의 면적하한을 현행5백㎡에서 1천㎡로 상향조정함

## 6. 위반건축물 단속의 효율성 제고

○시장군수는 위법건축물에 대하여 정기적 실태조사 및 정비계획을 수립토록 하였음(제93조)

## 7. 신고사항의 읍·면장 위임(제4조 제3항)

○군수 → 읍·면장  
- 50㎡이내의 증·개축등

## 8. 주요 주택자재 공급 차질방지를 위한 K.S 품목 사용 의무화규정 보완

○K.S 품목 사용의무화 대상 97종(제25조 및 “별표 13”) → 유수급차질로 물량확보가 곤란하다고 건설부장관이 인정시 의무화 품목에서 제외(예 : 위생도기)

## V. 추후보완사항

종래의 시행령 개정보완보다 훨씬 장기간의 기간을 거쳤으며 손질된 조항도 45개 조항이 됨에도 불구하고, 미처 반영되지 못한 점이 다수 있어 아쉬운 점이 많다. 예를 들면, 운영규정의 보완미흡(과태료, 관리대장), 집단규정의 위임폭 대폭확대, 일조권 규정의 지역차등화와 일정거래제, 도로기준폭 미달에 의한 건축선 후퇴시 지목변경 의무화, 확정판결에 의한 대지 임의분할 금지, 지하층 설치대상의 축소와 설치면적의 하향조정, 건축허가 예고제, Variance 제도의 도입운영, 대도시 토지이용의 고도화 적극 촉진, 조문의

체계정비와 문장 평이화 등이다.

그러나 적지않은 개정사항의 효과가 최대한 발휘되기 위하여는 취지와 내용에 대하여 정확한 이해가 필요함은 물론 운용상의 기술의식의 변화가 동시에 이루어져야 할 것으로 보며 이를 위하여 법령해설서의 발간과 관계자의 법령교육실시를 준비중에 있음을 밝혀둔다.

추후 보완되어야 할 주요한 사항은 아래와 같으므로 후일에 개정작업에 적극 참고키 바라마지 않으나, 참고로 반영되지 못한 사유를 제시하면 다음과 같다

첫째, 관계부처간의 이견으로 철회 둘째, 장·단점에 대한 자료연구 미흡으로 차기검토

셋째, 법상 근거미비로 법개정후 추진

넷째, 허가청, 건축사, 건축주등의 사회적 수용여건의 미숙으로 연기

## VI. 결론

이번 개정을 통하여 우리의 현실상황에서 추구되어야 할 건축행정의 2대목표는 행정운용의 민주성과 합리성의 확보, 전문가(건축사)의 자율성과 창의성 최대 존중이 최대한 구현될 수 있도록 노력하였으나, 만족스럽지 못한 점이 많이 있으리라고 본다.

특히 근거법인 건축법의 개정과 기타 관계법령의 개정을 통한 근원적 해결없이 시행상의 문제만을 다룬 시행령 개정작업만으로는 한계가 많이 있었음을

앞에서 추후보완사항에서도 밝힌바 있다.

이번 개정과정을 통하여 유념한 사항으로서 건축사 여러분에게 말하고 싶은 것은 건축법령이 종전과 같이 「남이 만들어주는 그들의 것」이 아니고 「나도 만들고 고치는데 참여하는 우리의 것」이 되도록 함으로써 건축법령에 대한 불신과 단절을 적극 해소하기 위하여 노력하였다는 사실이다.

예를 들면 추진과정에 있어 건축사협회주관의 공청회 개최, 건축사협회 관계자와 빈번한 토론, 그리고 시·도관계자와의 의견교환등을 통하여 절차의 민주성을 확보하고자 하였다.

이를 계기로 최근에는 건축사협회측의 법제 개선노력이 필자가 보기에 부담스러운 정도로 크게 활성화되고 있는 것을 볼 때, 이번 개정의 비가시적 성과의 하나라도 생각하고 싶다.

앞으로 건축법령 개정의 적극적인 목표는 건축행정의 목표달성의 수단마련에만 그칠것이 아니라 법철학적으로 볼때 종래와 같이 법이 정치가의 지배수단, 관료등의 직업적 기술에서 탈피하여 전문가의 자율적 규범으로, 민중의 생활규율이라는 본연의 모습을 찾게됨으로서 기본철학이 뚜렷한 건축법으로 승화되기를 진심으로 바라마지 않는다.

끝으로 동 개정작업에 적극적으로 참여해주신 건설부, 법제처, 시·도와 건축학회, 건축사협회등 수고하신 여러분에게 심심한 감사의 말씀을 드립니다.