

# 1. 建築法施行令改正

資料提供：建設部

- 지난 '91. 5. 31 공포되어 금년 6. 1부터 시행되는 건축법개정법률의 시행을 위한 동 시행령 개정안이 '92. 5. 21 국무회의에서 의결되었다.
- 이번에 개정되는 건축법시행령개정안의 주요내용은 아래와 같다.
  - 국민의 편의를 도모하기 위하여 허가제를 신고제로 전환하는 등 신고처리 사항을 확대 하였음.
  - 지방화시대에 부응하여 건축기준을 지역실정에 맞게 운용할 수 있도록 용도지역별 건축물의 용도규제등 주요건축기준을 지방자치단체의 조례로 운용토록하는 한편,
  - 건축사가 시장·군수를 대신하여 현장조사·검사를 할 수 있는 대상범위를 확대하여 민간의 자율영역을 넓히는 동시에
  - 건축물의 부실시공을 방지함으로써 품질을 향상시키기 위하여 중간검사의 횟수를 늘리는 등 감리제도를 개선하였음.
- 특히 입법예고된 내용과 달라진 주요내용은 아래와 같다.
  - 사용검사시 일괄신고 처리할 수 있는 바닥면적의 증감범위를 20㎡에서 50㎡로 확대하고
  - 건축사의 현장조사·검사업무 대행범위를 2층이하로서 1천㎡이하 이던것을 4층이하로서 2천㎡이하로 확대하는 한편
  - 용도지역에 따라 종전에는 허용되는 건축물이 개정규정에 의해 건축을 할 수 없도록 되어 있는 경우에는 일정기간 동안은 종전의 규정에 따라 건축을 할 수 있도록 하는 등 관계 의견을 반영하여 그 내용을 일부 조정하였음.

## 개정안 주요내용

### 1. 경미한 설계변경 사항의 일괄신고 처리

- (신설) ⇒
  - 바닥면적의 합계 50㎡이하의 증감을 위한 설계변경
  - 1m이내의 위치변경을 위한 설계변경
  - 높이 0.5미터 이하로서 전체높이의 10분의 1이하인 설계변경

<기대효과>

- 설계변경신고에 따른 공사추진상의 불편 해소

## 2. 소형건축물 신고대상 확대

- 시급이상 도시의 주택 : (신설) ⇒ 연면적 합계 85㎡이하
- 읍·면의 주택 : 60㎡이하 ⇒ 연면적 합계 100㎡이하
- 일정규모 이상의 굴뚝, 장식탑, 철탑 등 ⇒ 신고만으로 축조 허용  
공작물 축조시 허가를 득한 후 축조

<기대효과>

- 소규모건축물의 허가수속에 따른 시간 및 건축사에 의한 설계비용 부담경감(년간 15~20천동 수혜가능)

## 3. 용도지역별 건축물 용도규제 체계의 개편

- 시행령에서 일률적으로 제한 ⇒ 지역실정에 따라 시·군조례에서 허용여부를 결정  
(단, 용도지역별로 지정목적상 필수적인 시설은 시행령에서 규정)

(예시)





용도지역별	현행 (시행령)	개정	
		(시행령) 허용	조례로 허용여부 결정
일반주거지역	주택, 근린공공시설 외 료시설등 8종 허용 ※여타 22종은 건축불허	주택, 근린공공시설 등 9종	의료시설, 소규모업무 시설, 소규모판매시설 등 17종
일반상업지역	주택, 판매시설, 업무시 설, 자동차관련 시설등 19종 *여타 11종은 건축불허	판매시설, 업무시설등 13종 허용	운동시설, 운수시설 관 광휴게시설등 15종
자연녹지지역	주택, 근린생활시설, 숙 박시설, 전시시설등 27 종 허용 *여타 3종은 건축불허	근린공공시설, 교육연구 시설, 식물관련시설등 15종 허용	주택, 근린생활시설, 숙 박시설, 전시시설등 14종

<기대효과>



- 도시의 규모 및 특성등 지역실정을 감안한 효율적 도시관리 가능

**4. 건축허가 사전승인 대상의 조정**

- 건설부장관의 사전승인대상 축소

· 31층이상 또는  ⇒  41층이상 또는  
· 연면적 20만㎡이상  ⇒  연면적 30만㎡이상





- 시·도지사의 사전승인대상제 신설

(신 설) ⇒  21층이상 40층이하 또는  
 연면적 10만㎡이상 30만㎡미만

<기대효과>

- 건설부장관 사전승인대상 축소 등으로 자치단체의 자율권 강화

**5. 건축사의 시장·군수를 대신한 검사 및 조사업무 범위 확대**

- 단독주택, 다세대주택, 2층이하로서  ⇒  4층이하로서 2,000㎡이하인 모든 건축물  
1,000㎡미만인 근린생활 시설  ⇒  모든 건축물의 중간검사

<기대효과>

- 일선 시·군의 건축허가부서 업무량 축소로 행정의 질적향상 도모
- 건축행정의 민간자율 영역의 확충

**6. 전면도로폭에 따른 건축물의 높이 제한 완화 범위설정**

○ 전면도로폭의 1.5배이하 ⇒ 3배이하에서 조례로 규정  
다만, 소정의 구역에 한함(상업지역중 도시의 계획적 개발과 토지의 효율적 이용을 유도할 필요가 있는 구역으로서 조례로 정하는 기준에 따라 시장·군수가 지정공고하는 곳)

<기대효과>

- 토지의 고도이용이 필요한 상업지역에서 건축물의 밀도제고로 도심토지의 절약

7. 공동주택등에 대한 중간검사의 강화

○ 검사시기

- 기초철근배근 완료시
- 단열재 시공 50% 진척시



⇒ (현행과 같음)  
(추가)

- 5층이상인 경우 지붕슬래브 배근 완료시
- 공동주택인 경우 매 5계층마다 슬래브 배근 완료시

○ 검사자 : 허가청 공무원 ⇒ 감리건축사 대행

<기대효과>

- 건축물의 품질제고 및 위법시공의 예방

건축법시행령 입법예고안과 국무회의상정안과의 차이점

입 법 예 고 안	국 무 회 의 상 정 안
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축계획의 사전결정 대상                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연면적 500㎡ 이상으로서 조례로 정하는 규모 이상</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 5층이상 또는 연면적 2천㎡ 이상</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축신고대상                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 읍·면지역에서 200㎡ 이상의 축사·창고 (신 설)</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 작물재배시 추가</li> <li>- 표준설계도서에 의하여 건축하는 축사</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 사용검사시 일괄처리 대상                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 바닥면적의 합계 20㎡ 이하</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 바닥면적의 합계 50㎡ 이하</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 용도변경시 건축사설계 대상                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 연면적 200㎡ 이상으로서 변경되는 부분이 100㎡ 이상</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 변경되는 부분의 면적이 500㎡ 이상</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 가설건축물축조 신고대상                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공사용가설건축물등</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 추가사항                             <ul style="list-style-type: none"> <li>· 간이축사용 비닐하우스로서 연면적이 100㎡ 이상</li> <li>· 농업용 고정식 온실</li> </ul> </li> </ul>

입 법 예 고 안	국 무 회 의 상 정 안
<ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축사의 현장조사, 검사대행 건축물               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 2층이하로서 연면적 1천㎡이하</li> </ul> </li> <li>○ 지하층 설치대상               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지상층 바닥면적 합계 660㎡이상</li> </ul> </li> <li>○ 건폐율 및 용적을 적용시점               <ul style="list-style-type: none"> <li>- '93. 5. 31의 범위안에서 조례가 공포되는 시점</li> </ul> </li> <li>○ 도로폭에 의한 높이제한 완화 구역               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 상업지역중 폭 25미터 이상의 도로에 접한 대지로서 조례가 정하는 바에 따라 지정·공고하는 구역</li> </ul> </li> <li>○ 배연설비 설치대상               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 11층이상의 공동주택등</li> </ul> </li> <li>○ 종합유선방송 설비 (신 설)</li> <li>○ 공작물 신고대상               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 높이 6미터이하인 기계식 주차장등</li> </ul> </li> <li>○ 준공업지역내 용도제한               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 농·축·수산물 설치 금지</li> <li>- 공동주택 건축금지</li> </ul> </li> <li>○ 생산녹지지역내 용도제한               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 농·축·수산물 설치금지</li> </ul> </li> <li>○ 자연녹지지역내 용도제한               <ul style="list-style-type: none"> <li>- 농수산물 가격 안정에 관한 법률에 의한 농수산물 공판장 설치금지</li> </ul> </li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 4층이하로서 연면적 2천㎡이하</li> <li>- 지상층바닥면적 합계 330㎡ (수도권은 200㎡)이상</li> <li>- '93. 6. 1부터 시행</li> <li>- 상업지역중 조례가 정하는 바에 따라 지정·공고하는 구역</li> <li>- 6층이상의 공동주택등</li> <li>- 공동주택 및 오피스텔에는 종합유선방송 설비의 시청이 가능한 선로설비 설치</li> <li>- 높이 6미터이하인 철골조립식 주차장 추가</li> <li>- 조례에서 허용여부 결정</li> <li>- 조례에서 허용여부 결정</li> <li>- 조례에서 허용여부 결정</li> <li>- 조례에서 허용여부 결정</li> </ul>

## 주택건설 2백만호 앞당겨진 내집마련