

# 용도지역에 따른 건축물 허용 (또는 제한)을 위한 개선 방안

Betterment Scheme of the Building Law

—주거지역내 근린생활시설을 중심으로—

金海鎔/본협회 건축법령연구소장  
by Kim, Hea Jeon

FEATURE

## 1. 서언

우리가 건축을 할 때 항상 접하는 주거지역, 상업지역 등의 지역 지정은 도시계획법 제17조(지역의 지정) 및 동법 시행령 제15조(지역의 세분)의 규정에 의하여 지정하고 그 지정된 지역에 건축할 수 있는(또는 없는)건축물을 일일이 나열하기가 곤란하여 건축물의 용도를 대분류한 것이 건축법시행령 부표에서 정한 30개항의 건축물 용도이며, 그 항에는 적게는 1개, 많게는 9개의 용도로 세분하여 분류되고 있다.

도시계획법 시행령에서 정한 12개지역에 대하여 건축법시행령 발표에서는 1~12지역에 대하여 각각 건축할 수 있는 건축물과 건축할 수 없는 건축물로 나열하고 있다.

지역의 지정은 도시계획법에서 규정하고, 지역내의 건축물의 용도 및 규모등의 제한을 건축법시행령 별표에서 규정하고 있는 현실정은 경제적, 사회적 변화에 따라 건축물 용도의 다양성, 규모의 변화등은 급속도로 바뀌고 있으나, 도시계획법에서 정한 지역의 지정은 한번 지정되면 각자의 이해가 상반(지역지정에 따른 지가변동)하여 거의 변함이 없어 건축법령 적용 운영에 많은 문제점을 가지고 있다.

본인은 상업지역이 아닌 주거지역으로서 대로변에 접해 있는 비교적 필지가 큰 경우의 건축물을 건축할 시 근린생활시설 용도 면적 상한선을 두고 제한하는 현재 건축법령의 문제점을 도출하고 그 개선방안을 제시하고자 한다.

## 2. 현황

건축물의 용도분류는 1979. 10. 30일 건축법시행령

(대통령령 제9193호)개정시 신설된 조항으로 현재의 근린생활시설 면적규제는 80, 81년에 개정된 것을 시행하여 오다가, '90. 1. 18일 개정시 판매시설의 산정에 해당하지 않은 면적, 건축법시행령 「부표」건축물 용도분류 제4항 즉, 근린생활시설중에서 제1호 용도와 제2호 제3호 또는 제9호의 용도가 복합되어 그 바닥면적의 합계가 500㎡미만이어야 하는 것을 1,000㎡미만으로 상향조정하였을 뿐 기타 근린생활시설을 세분한 용도의 면적규제는 과거 20년전의 3층내외의 규모 및 연면적 800~1,300㎡(대지면적 약200~330㎡)규모에 해당되는 건물에 대한 근린생활시설 면적을 정한 것으로 생각된다.

현실은 보통 연면적이 1,200~2,400㎡(대지면적300~600㎡)에 층수도 5~6층 규모인 근린생활시설 용도를 동일 건물안에 수용할 수 있는 최대연면적은 부표 제4항중 제4호(의원, 치과의원, 한의원, 안마시술소 등)를 제외하고는 최대연면적 2,000㎡를 넘을 수 없으며, 연면적 2,000㎡이상을 동일 건축물안에 근린생활시설로 하려면은 건축물의 용도분류 제4항(근린생활시설)의 제4호에서 정하는 “의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마시술소”로 하여야 만이 가능하다(건축법시행령 부표 제4항 참조)

## 3. 문제점

상업지역이 아닌 주거지역으로서 대로변에 접해 있는 비교적 필지가 큰 경우 건축법에서 허용하는 건폐율, 용적률의 범위내에서 토지이용도 및 경제성을 최대한 증대시키기 위하여 건축물을 가능한 한 크게 할 필요가 있으며, 근린생활시설 용도로서 가능한 한 크게 하기 위해서는 근린생활시설중 제1~9호 용도(제4호

제외)에 허용하는 최대 면적으로 분할하여 연면적을 1,800~2,000㎡로 하고 잔여면적은 제4호의 용도 즉, 면적제한 규모가 없는 “의원, 치과의원, 안마시술소 등”의 용도로 건축허가 및 준공검사를 득한 후에 실제 사용은 건축주(또는 임대 실수요자)가 필요로 하는 용도로 사용하더라도 건축법시행령「별표 2」일반주거지역 안에서 할 수 없는 건축물과 건축법시행령 부표「건축물의 용도분류」중 제4항 근린생활시설의 각호에서 정하는 용도를 적법하게 사용할 수 없어 현재 대부분의 건축물은 용도를 불법으로 무단변경하여 사용하고 있어 건축법령이 정한대로 운용할 경우 주거지역안의 대로변의 대부분의 건축주를 무단용도변경자로 의법 조치할 수밖에 없으며 묵인하여 방치할 경우 건축법령의 준법성, 존엄성을 무시하게 되는 법 경시 풍조가 만연할 우려가 있다.

#### 4. 대안

**첫째 :** 도시계획법에 의거 지정한 지역(상업지역, 주거지역)을 그 도시지역 설정에 부합되게 재지정하도록 한다.

도시계획법에 의한 지역(상업지역, 주거지역)을 재지정할 경우 지역지정에 따른 지가 상승(또는 하락)에 대한 대비책을 강구하여야 할 것이다.

**둘째 :** 도시계획법에서 정하는 지역을 재지정 하려고 할 경우 지역 재지정(조정)에 많은 기간이 소요되므로 우선 건축법시행령에서 별표 1~6에서 정하는 지역내에서 할 수 있는 건축물의 용도를 현실(도로 및 주변환경)에 적합하도록 신축성 있게 운영하도록 한다.

##### 1) 개선운영방안

- ① 40(광로)이상 도로변 : 중심상업지역내에서 허용되는 건축물로 한다.
- ② 30m(대로2류)이상 도로변 : 일반상업지역내에서 허용되는 건축물로 한다.
- ③ 25m(대로3류)이상 도로변 : 근린상업지역내에서 허용되는 건축물로 한다.
- ④ 20m(종로1류)이상 도로변 : 준 주거지역내에서 허용되는 건축물로 한다.
- ⑤ 25m(대로3류)이상 도로변에 접하는 (중심, 일반, 근린)상업지역과 주거지역사이에 1개블럭 정도를 준 주거지역에서 할 수 있는 건축물로 한다.

\*상기 도로쪽(20m~40m)을 기준으로 하여 현재는 (전용, 일반, 준)주거지역이더라도 시장, 군수가 그 지역 실정을 감안하여 별도 지정한 지역(상기①~⑤참조)내에서는 상업지역, 준주거지역에서 건축할 수 있는 건축물중에서 지정하여 건축할 수 있도록 유도 한다.

**셋째 :** 건축법시행령 부표에서 정한 건축물의 용도분류를 다음과 같이 개정하여 일반주거지역안에 대형필지에 건축하는 건축물에 사용되는 근린생활시설 면적이 상향 조정될 수 있도록 한다.

[건축법 시행령 부표]

현행	개정(안)
④ 근린생활시설 1. 슈퍼마켓, 일용품(식품, 잡화, 의류, 완구, 서적, 건축자재, 의약품류 등)의 소매점으로서 동일 건축물 안(동일 대지 안에 2동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 동일 건축물로 본다. 이하 같다)에서 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것	④ 근린생활시설 1. 슈퍼마켓 ..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... 1천제곱미터
2. 대중음식점, 다과점, 다방, 기원(90. 1. 18. 개정)	2. <u>좌</u> 동
3. 이용원, 미용원, 일반목욕장, 세탁소(공장이 부설된 것을 제외한다)	3. <u>좌</u> 동
4. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마시술소	4. <u>좌</u> 동
5. 정구장, 탁구장, 헬스클럽, 체육도장, 골프연습장 기타 이와 유사한 것으로서 동일 건축물 안에서 당해 용도에 사용하는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것.	5. <u>좌</u> 동
6. 금융업소, 사무소, 부동산중개업소등 소개업소 기타 이와 유사한 것으로서 동일 건축물 안에서 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것(85. 8. 16개정)	6. 금융업소..... ..... ..... ..... ..... ..... ..... 1천제곱미터
7. 종교집회장으로서 동일 건축물 안에서 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것(91. 12. 17 신설)	7. <u>좌</u> 동
8. 공업배치 및 공장설립에 관한 법률 제 28조의 규에 의한 도시형 업종의 제조장 및 방아간 수리점 기타 이와 유사한 것으로서 동일 건축물 안에서 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터 미만이고, 환경보존법에 의한 배출시설의 설치허가를 요하지 아니하는 것(91. 1. 15 신설)	8. <u>좌</u> 동
9. 당구장, 청소년전자유기장으로서 동일 건축물 안에서 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터 미만인 것(90. 1. 18 개정)	9. <u>좌</u> 동
10. 사진관, 표구점, 예능계학원, 기술계학원(주산, 부기, 타자, 속기, 경리, 속셈, 속도, 용변, 변론, 언어교정, 컴퓨터에 한한다). 독서실, 장의사, 동물변병원 기타 이와 유사한 것(90. 1. 18 개정)	10. <u>좌</u> 동
⑬ 판매시설 1. 도매시장(84. 5. 7개정) 2. 소매시장 : 도·소매업진흥법에 의한 시장·대규모 소매점 기타 이와 유사한 것(89. 11. 20)	⑬ 판매시설 1. ~ 2. : 현재와 동일

3. 상점 : 제 1호 및 제 2호에 해당하지 아니하는 것으로서 제 4 항의 근린 생활시설에 해당하지 아니하는 점포와 동일 건축물 안에서 제 4 항 제 1 호의 용도 (당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터 이상인 경우에 한한다)와 동항 제 2호, 제 3호 또는 제 9호의 용도가 복합되어 그 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 것 (90. 1. 18 개정)

3. 상점 : 제 1 호 및 .....  
 .....  
 .....  
 (당해 용도에 .....  
 ..... 500 제곱미터 .....  
 ..... 제 10 호 의 .....  
 ..... 2천제곱미터 .....  
 .....

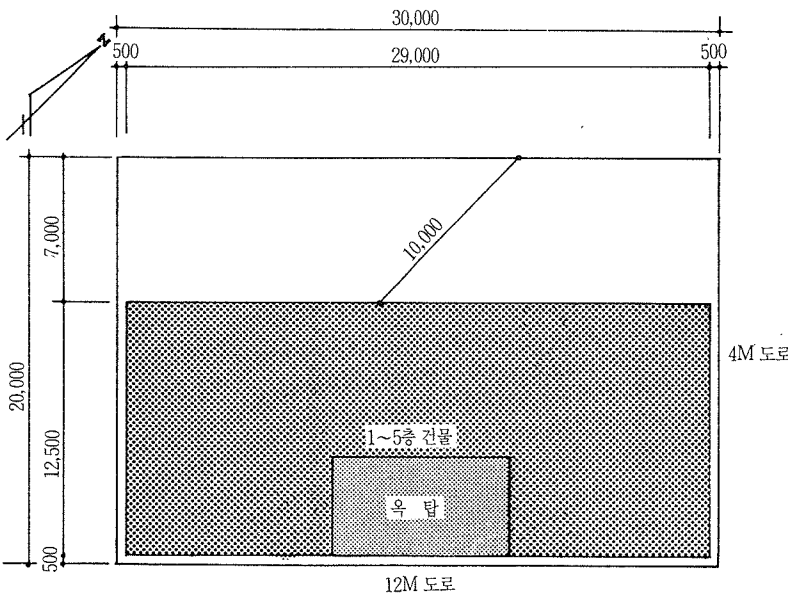
### 5. 결론

현행 건축법령에서 용도지역 안에서의 건축제한은 지역별로 할 수 있는 건축물(5개지역)과 할 수 없는 건축물(7개지역)으로 구분하면서 일부에 대하여는 예외규정을 두어 조건부 허용하고 있는 것도 있으나 도시의 규모에 관계없이 거의 대부분이 전국에 걸쳐 일률적으로 적용하고 있는 바, 이들 지역간의 사정을 감안하여 지역의 특성을 살릴 수 있으면서 그 지역 주민의 생활에 편의를 제공하는 근린생활시설(또는 판매시설, 업무시설)을 확대하기 위해서는 시장, 군수가 정하는 지역에 대하여는 탄력적으로 차등 적용할 수 있게 하여야 할 것이다.

1. 그 도시 지역 실정에 부합되게 도시계획법에 의거 지역을 재지정한다.
2. 건축법시행 부표에서 정하는 근린생활시설 과 판매 시설에서 정하는 상점의 면적범위를 상향조정한다.
3. 위 1.2와 같이 하려고 할 경우 법령 개정에 많은 시간이 소요될 뿐만이 아니라 또한 도시규모에 관계없이 일률적으로 적용하기보다는 시장, 군수가 지역의 실정을 종합적으로 검토하여 일정지역(일정폭이상의 도로쪽)을 지정하여 건축물 용도 및 규모를 탄력적으로 건축할 수 있게 하였으면 한다.

※ 본 내용에 대한 독자 여러분의 발전된 의견을 기다리겠습니다.

대지면적 : 600M <sup>2</sup>		건축면적 : 360M <sup>2</sup>	
건 폐 율 : 60%		용 적 륜 : 300%	
층별	용도 및 면적		
지하 1층 (360)	1. 대중음식점 및 다방(360m <sup>2</sup> )		
1층 (360)	2. 슈퍼마켓, 일용품소매점 (360m <sup>2</sup> )		
2층 (360)	3. 금융업소 기타 및 3. 이용원, 미용원 9. 학원(280m <sup>2</sup> ), 6, 사무소(80m <sup>2</sup> )		
3층 (360)	6. 금융업소, 사무소(220m <sup>2</sup> ) 5. 탁구장, 체육도장 (140m <sup>2</sup> )		
4층 (360)	5. 탁구장, 체육도장(360m <sup>2</sup> )		
5층 (360)	8. 당구장(220m <sup>2</sup> ), 의원(160m <sup>2</sup> )		
옥탑층(45)	계단실, 물탱크실		
합 계	2.160M <sup>2</sup>		



옥탑(45)			
8. 당구장 (200m <sup>2</sup> )	4. 의원(160)	5층	
5. 탁구장, 체육도장(360)		4층	
6. 금융업소, 사무소(220)	5. 탁구장, 체육도장(148)	3층	
2. 대중음식점, 기원(280m <sup>2</sup> )	6. 사무소(80)	2층	
3. 이용원, 미용원 9. 학원			1층
4. 슈퍼마켓, 일용품소매점(360)		1층	
2. 대중음식점 및 다방(360)		지하층	

※제 1호 2호 3호 9호의 용도가 복합되어 그 바닥면적의 합계가 1,000m<sup>2</sup> 이하 이어야 함  
 ∴ 360 + 360 + 280 = 1,000m<sup>2</sup>