자료

STATISTICS

건축법시행령 입법예고(안)에 대한 의견제출과 반영 비교

올해 6월 1일에 시행될 건축법에 맞추어 지난 3월 14일 건축법 시행령 개정안이 입법예고 되었다.
이에 본 협회에서는 건축법시행령 입법예고(안)에 대하여 건설부 및 시, 도 건축관련 공무원과의 간담회,
토론회 등을 통하여 각계의견을 수렴, 본 협회 법제위원회의 심의를 거쳐 본 협회 의견을 건설부에 건의했다.
다음은 그동안 건설부와 협의 · 결정한 내용을 비교 · 검토한 것이다.

조 문 내 용	입 법 예 고 (안)	본협회 의견	결 과
지하층의 정의 (제2조)	• 모든 건축물 : $h \geq 2/3H$	• 일반건축물 : $h \geq 2/3H$ • 다세대 · 단독주택 : $h \geq 1/2H$	• 모든건축물은 $h \geq 2/3H$로 된것을 단독주택 · 다세대주택은 $h \geq 1/2H$로 정함
건축에 관한 계획의 사전 결정(제6조)	○건축에 관한 계획은 사전결정 대상 : 건축물용도 및 규모 • 연면적 500m² 이상으로서 용도, 규모 등은 조례에서 정함	○건축에 관한 계획의 사전결정 대상 건축물용도 및 규모 – 연면적 10,000m² 이상 건축물 : 위락시설, 판매시설, 관람집회시설, 숙박시설 – 연면적 25,000m² 이상 : 모든건축물 (공동주택, 공장제외) ￥연면적은 주차장, 부대시설, 기계설비실은 제외	○건축에 관한 계획의 사전결정 대상 건축물용도 및 규모 – 연면적 500m² 이상을 5층이상 또는 연면적 2,000m² 이상 건축물 로써 건축조례로 정하는 용도 및 규모의 건축물로 함
건축허가 (제7조)	○건설부장관 사전승인 대상 건축물 • 41층이상이거나 연면적 300,000m²이상 건축물(공동주택 및 공장은 제외) ○특별시장, 직할시장, 도지사의 사전승인 대상 건축물 • 11층(또는 7층)이상 41층미만이거나 연면적 50,000m² (또는 30,000m²) 이상 300,000m²미만	○건설부장관 사전승인 대상 건축물 – 입법예고(안) 대로 ○특별시장, 직할시장, 도지사의 사전승인 대상 건축물 • 21층이상 41층미만이거나 100,000m²이상 300,000m²미만 건축물(단, 공동주택 및 공장은 제외)	○건설부장관 사전승인 대상 건축물 – 입법예고(안)과 동일 ○특별시장, 직할시장, 도지사의 사전승인 대상 건축물 – 입법예고(안)과 동일
허가, 신고사항의 변경 (제11조)	○허가 또는 신고사항중 사용승인 신청시 일괄 신고할 수 있는 사항 • 연면적 20m² 이하로서 연면적의 1/10 이하 변경되는 건축물 • 높이 0.5m이하로서 전체높이의 1/10 이하 변경되는 높이 • 변경되는 위치가 1m이하 건축물 • 대수선에 해당하는 설계변경 신 설	○허가 또는 신고사항중 사용승인 신청시 일괄 신고할 수 있는 사항 • 연면적 50m² 이하로서 연면적의 1/10 이하 변경되는 건축물 • 변경되는 위치가 동일대지내에 있는 건축물 • 대수선에 해당하는 설계변경 • 전체높이의 1/10이하 변경되는 건축물 • 용도변경 및 기초구조변경	○허가 또는 신고사항중 사용승인 신청시 일괄 신고할 수 있는 사항 – 연면적 20m² 이하로서 연면적의 1/10 이하 를 "연면적50m²이하
건축허가의 제한(제12조)	○건설부장관, 시 · 도지사의 건축허가 제한	○건설부장관, 시 · 도지사의 건축허가 제한	○건설부장관, 시 · 도지사의 건축허가 제한

<table>
<tr><th>조 문 내 용</th><th>입 법 예 고 (안)</th><th>본협회 의견</th><th>결 과</th></tr>
<tr><td></td><td>• 목 적 : 대상구역, 대상건축물을 상세하게 할 것
• 제한기간 : 2년이내로 하되 1회에 한하여 1년동안 연기 가능함</td><td>• 목 적 : 대상구역, 대상건축물을 상세하게 할 것
• 제한기간 : 1년이하로 하되 1회에 한하여 6개월동안 연기 가능</td><td>- 입법예고(안)과 동일</td></tr>
<tr><td>중간검사
(제15조)</td><td>○중간검사 시기
①철근콘크리트조, 철골조, 철골콘크리트조, 보강콘크리트블럭조 : 기초 철근배치 완료시
기타구조 : 기초공사에 있어 거푸집 또는 주춧돌 설치 완료시
②단열시공이 50%공정에 달할 때 (조립식건축물은 제외)
③공동주택 : 매 3개층슬라브 배근 완료시
④5층이상 건축물(공동주택 제외)
- 옥상슬라브 배근 완료시</td><td>○중간검사 시기
- 철근콘크리트조, 철골조, 철골콘크리트조 ; 기초철근배치 완료시
기타구조 : 기초공사에 있어 거푸집 또는 주춧돌 설치 완료시

- 삭제 : ②, ③, ④</td><td>○중간검사 시기
- "공동주택의 경우 매 3개층을 슬라브 배근 완료시"를 매 5개층으로 함</td></tr>
<tr><td>공사감리
(제19조)</td><td>○ "건축사보 경력5년 이상인자"로 하여금 상주감리 대상 현장에 상주하여 공사감리를 보조하여야 한다.(부분개정)</td><td>건축사보 경력자를 하향조정</td><td>"건축사보 경력5년 이상인자"를 건축사보로 함</td></tr>
<tr><td>건축설비의 설계
(제88조)</td><td>- 연면적 10,000m²이상인 건축물에 건축설비를 설치하는 때는 해당 기술사의 설계에 의하여야 함.

- 상기 설계자(해당기술사)는 건축사의 책임하에 설계를 하여야 함</td><td>- 연면적 10,000m²이상인 건축물에 건축설비를 설치하는 때는 해당 기술사의 설계에 의하여야 함(단, 공동주택의 개별 난방은 제외)
- 상기 설계자(해당기술사)는 건축사의 책임(조정)하에 설계를 하여야 함</td><td>• 개별 난방은 설치한 공동주택은 해당 기술사의 설계에서 제외

- 해당 기술사는 건축사의 조정하에 설계를 하여야 함</td></tr>
<tr><td>일조권 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(제83조)</td><td>1. 인지 정북방향 일조권 제한
<table><tr><th>대 상 건축물</th><th>층수 및 높이</th><th>건축물 각 부분까지 이격거리(m)</th></tr><tr><td>• 전용주거, 일반주거지역 안의 건축물</td><td>1층
2층
3층
4층</td><td>1이상
2이상
4이상
높이의 1/2 이상</td></tr></table>※위에서 정하는 바에 따라 건축조례로 정하는 거리이상을 띄어 건축하여야 함
- 예외규정
①건축물 미관을 위하여 조례로 정하는 폭의 도로에 접한 대지 상호간에는 그러하지 아니하다.
②택지 개발예정지구, 새로이 조성되는 시가지 등 지역에 있어서는 건설부령이 정하는 구역 및 기준에 따라 정남방향으로부터 띄어 건축하게 할 수 있음</td><td>1. 인지 정북방향 일조권 제한
제1안)
택지개발예정지구, 새로이 조성되는 시가지 등 지역뿐만 아니라 기존 건물이 있는 지역에도 과감히 정남방향으로 인접대지 경계선으로 부터 띄어 건축함
제2안)
• 다음 범위내에서 건축조례로 정함
<table><tr><th>대 상 건축물</th><th>층수 및 높이</th><th>건축물 각 부분까지 이격거리(m)</th></tr><tr><td rowspan="3">전용주거, 일반주거지역안의 건축물</td><td>높이8m 이하</td><td>1-2 이하</td></tr><tr><td>높이12 이하</td><td>2-3 이하</td></tr><tr><td>높이12 m 초과</td><td>높이 1/3, 1/2 이하</td></tr></table>※기존 시가지에서도 인접대지와 계단식으로 남방향받이인 경우 일조권에 따른 진북방향 이격거리 완화조치</td><td>1. 인지 정북방향 일조권 제한
<table><tr><th>대 상 건축물</th><th>층수 및 높이</th><th>건축물 각 부분까지 이격거리(m)</th></tr><tr><td rowspan="3">전용주거, 일반주거지역안의 건축물</td><td>1 층으로서 높이 4m 이하</td><td>1 이상</td></tr><tr><td>2 층으로서 높이 8m 이하</td><td>2 이상</td></tr><tr><td>3층이상</td><td>높이의 1/2 이상</td></tr></table>※위 범위내에서 건축조례로 정한다
- 예외규정
①건축물 미관을 위하여 조례로 정하는 폭의 도로에 접한 대지상호간은 그러하지 아니하다
②택지개발예정지구, 새로이 조성되는 시가지 주거환경개선지구 및 재개발구역 등 지역에 있어서는 건설부령이 정하는 기준에 따라 정남방향으로의 인접대지 경계선으로부터 띄어 건축하게 할 수 있음</td></tr>
</table>

조 문 내 용	입 법 예 고 (안)	본협회 의견	결 과
면적·높이 등의 산정 방법 (제115조)	2. 건축면적 : 건축물(지표면상 1미터 이하에 해당하는 부분을 제외한다)의 외벽(외벽이 없는 경우에는 외곽부분의 기둥을 말한다. 이하호에서 같다)의 중심선(처마차양, 부연 기타 이와 유사한 것으로서 당해 외벽의 중심선으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선)으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 태양열을 주된 에너지원으로 이용하는 주택인 경우 그 건축면적의 산정방법은 건설부령으로 정한다.	2. 건축면적 : 건축물(지표면상 1미터 이하---------- ---------- ---------- ----------(처마차양, 부연 기타 이와 유사한 것으로서 당해 외벽으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선)으로 둘러싸인--------- ---------- ---------- ---------- -------- ※외벽의 중심선을 조적조의 경우에는 건축물의 외벽중 내력벽의 중심선으로 함	2. 건축면적 : 입법예고(안)과 동일
	3. 바닥면적 : 건축물의 각층 또는 그 일부로서 벽, 기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선에서 둘러싸인 부분이 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 1에 해당하는 경우에는 그에 정하는 바에 의한다.	3. 바닥면적 : 건축물의 각층 또는 그일부로서 벽(조적조의 경우는 내력벽의 중심선) 기둥 기타 이와 유사한 구획의 중심선에 ---------- ----------그에 정하는 바에 의한다.	3. 바닥면적 : 입법예고(안)과 동일
건축지도원 (제24조)	• 자격 - 시·군·구에서 근무하는 건축직 공무원 - 기타 조례에서 정하는 건축에 관한 학식이 풍부한자 • 업무 - 무허가 건축물의 적발 및 단속 - 무단용도변경한 건축물의 적발 및 단속 - 공사중인 건축물의 시공지도 및 위법시공 여부의 확인 지도 및 단속 - 건축설비 및 피난시설 등의 적합하게 유지관리 있는지의 확인 지도 및 단속 • 경비 및 수당 : 조례로 정하는 바에 따라 지급함	• 자격 - 입법예고(안)대로 • 업무 - "건축허가를 득하여 공사중인 건축물의 시공지도 및 위법 시공 여부의 확인지도 및 단속"은 삭제 • 경비 및 수당 - 입법예고(안) 대로	• 자격 - 입법예고(안)과 동일 • 업무 - "건축허가를 득하여 공사중인 건축물의 시공지도 및 위법 시공 여부의 확인지도 및 단속"은 삭제 • 경비 및 수당 - 입법예고(안)과 동일
건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우의 조치(제77조)	• 건축물의 대지가 지역·지구 또는 구역에 걸치는 경우 과반이상이 속하는 지구 또는 구역의 건축물 및 대지 등에 관한 규정의 적용은 과반이상이 속하는 지역의 대지면적 최소한도의 1배의 범위이내에서 한하여 과반이상의 지역·지구 구역안의 건축물 및 대지 등에 관한 규정을 적용함	• 주거지역과 녹지지역이 걸치는 경우는 개정(안)과 같이 하여 녹지지역 훼손방지를 위해서는 바람직하나, 상업지역(미관지구)과 주거지역이 걸치는 경우는 상업지역의 토지이용율이 저하되므로 상업지역과 걸치는 지역은 현행대로 할 것	- 입법예고(안)과 동일
별표 2	• 일반주거지역내의 건축물 ①생략 ②다음 각호에 해당하는 건축물은 건축조례에서 정하는 바에 따라 이를 건축할 수 있다. 1-6. 생략 7. 업무시설(당해용도에 사용되는 바닥면적의 합계 3천제곱미터이하의 것에 한한다.)	• 대로변의 일반주거지역의 경우에는 현행과 같이 면적제한이 없이 일반업무시설허용 요망	• 일반주거지역내의 건축물 ①생략 ②다음 건축물은 건축조례에서 정하는 바에 따라 이를 건축할 수 있다. 7. 업무시설 ※"12m이상 도로변에는연면적 3,000m² 이상을 할 수 있음"

조 문 내 용	입 법 예 고 (안)	본협회 의견	결 과
별표 3	• 준공업지역내의 건축물 ①생략 ②다음 건축물은 건축조례에서 정하는 바에 따라 건축할 수 있다. －공동주택 없음	• 준공업지역내의 건축물 ①생략 ②다음 건축물은 건축조례에서 정하는 바에 따라 건축할 수 있다. －공동주택 추가	• 준공업지역내의 건축물 ①생략 ②다음 건축물은 건축조례에서 정하는 바에 따라 건축할 수 있다. －"공동주택"을 추가함
공사현장의 위해 방지 (제21조)	①시공자는 당해공사의 시공으로 인하여 건축물이나 공사용 공작물의 파괴 기타 낙하물 및 고압전선 등에 의한 위험을 방지하기 위한 필요한 조치를 하여야 함 ②위 제1항의 위험의 방지를 위한 필요한 사항은 건설부령으로 한다.	(현재 처리 방법) • 현재 서울시의 경우 건축법령의 근거도 없이 다만 서울시장의 지침사항으로 하여 지하 5m이상 굴착공사시는 용역업체 또는 시공업체에 소속된 토질 및 기초기술사 또는 토목구조기술사가 토공사 설계도서 작성 및 감리 토록하고 있음 (현황 및 건의 내용) 지하 5m이하의 굴착은 지하 2층 정도이며 특수한 건물의 경우에는 지하 1층도 지하 5m을 굴착할 수 있는바 이를 토질 및 기초기술사 또는 토목구조기술사가 설계 및 감리토록 함은 ①이분야의 기술사가 극소수이며 ②지하 2층 또는 그이상의 규모의 모든 건축물설계는 건축사가 하도록 건축사법에 규정되어 있고 ③지하주차장 설치를 위하여 대부분의 건축물이 지하 2층정도 건축설계하는 것은 허다함 ④건축주에게 2중으로 부담이 되는 설계 및 감리비를 절약하는 의미에서도 건축사법에서 정한 건축사에게만 설계 및 감리를 할 수 있게 조치 요망	－건축물의 시공 또는 철거시 위해 방지는 산업 안전 보건 법령이 정하는 바에 따른다. －토공사 설계도서는 착공신고서 제출시 시공자가 제출토록 함
대지와 도로와의 관계 (제83조)	2. 별표 13중 나에 정하는 건축물은 폭 8m이상으로서 건축물의 연면적에 따라 ---------- 한다. ＊별표 13중 나 : 관람집회시설, 운동시설, 종교시설, 집회장, 판매시설, 위락시설, 전시시설, 운수시설	2. 별표 13중 나에 정하는 건축물(종교시설은 제외한다)은 폭 8미터 ---------- 한다.	• "별표 13중 나의 건축물"을 "판매시설, 위락시설, 관람집회시설" 건축물로 하여 종교시설 등을 제외함
별표 13 건축물 용도 분류 "사"	축사, 창고, 재배사 등 통상의 물품의 저장 등 식물의 사육, 재배에 쓰이는 용도	축사, 재배사와 창고를 별도항으로 분리	축사, 재배사와 창고를 별도항으로 분리함