

5. 건축법시행령증개정령

대통령령 제15,802호 1998. 5.23

주요 골자

- 가. 건축물의 용도를 변경하고자 할 때에는 시장·군수·구청장에게 설계도서를 제출하여 허가를 받도록 하되, 건축물의 용도를 종전의 용도로 다시 변경하는 경우와 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적이 100제곱미터 미만인 경우에는 허가를 받는 대신 신고를 하고 건축물의 용도를 변경할 수 있도록 함(령 제14조).
- 나. 유사시의 대피시설로 사용하기 위하여 건축물에 의무적으로 설치하도록 하고 있는 지하층의 규모를 종전에는 이 령에 직접 규정하던 것을, 앞으로는 지상층 면적의 15분의 1이상의 범위 안에서 조례로 정하도록 함으로써 지하층설치기준을 지역실정에 따라 달리 정할 수 있도록 함(령 제62조).
- 다. 일반주거지역 안에 판매시설을 건축하는 경우 종전에는 바닥면적을 기준으로 1천제곱미터까지 건축할 수 있도록 하던 것을, 앞으로는 15미터 이상의 도로에 접한 대지에 건축하는 판매시설에 대하여는 바닥면적의 합계 2천제곱미터까지 건축할 수 있도록 함(령 별표 3).
- 라. 종전에는 도로로부터 3미터 이상, 인접대지경계선으로부터 2미터 이상 띄워 건축하여야 하는 공장의 범위를 바닥면적이 200제곱미터 이상인 공해공장으로 하던 것을, 앞으로는 이와 같이 도로 또는 인근대지경계선으로부터 띄워 건축하여야 하는 공장의 범위를 주거지역에 있는 공장으로서 바닥면적이 500제곱미터 이상인 공장으로 한정함으로써 제조업의 경쟁력강화에 도움이 되도록 함(령 별표 14의2 및 별표 14의3)

〈법제처 제공〉

개 정 이 유

건축물의 용도변경허가에 관한 근거를 법률에 명시하기 위하여 건축법이 개정 (1997. 12. 13, 법률 제5450호)됨에 따라 용도변경허가의 절차와 용도변경신고의 대상을 정하는 등 동법에서 위임한 사항을 정하고,

지하층의 설치기준을 지역실정에 따라 달리 정할 수 있도록 하며, 공장 및 판매시설에 대한 건축기준을 완화하는 등 현행제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

주 요 내 용

건축법시행령중 다음과 같이 개정한다.

제4조제1항제2호를 다음과 같이 한다.

- 2. 컨테이너를 이용한 간이창고(공업배치 및 공장설립에 관한 법률 제2조제1호의 규정에 의한 공장의 용도로만 사용되는 건축물의 대지 안에 설치하는 것으로서 이동이 용이한 것에 한한다)

제5조제3항 본문중 “위원장 및 부위원장을 포함한 50인이내의 위원으로 구성하는 지방건축위원회를 둔다.”를 “지방건축위원회를 둔다.”로 하고, 동항 제8호를 다음과 같이 하며, 동항 제9호를 삭제한다.

- 8. 다음 각목의 1에 해당하는 건축물(이하 “다중이용건축물”이라 한다)의 건축허가에 관한 사항

가. 공항청사·철도역사·자동차여객

터미널·종합여객시설·종합병원·

판매시설·관광숙박시설 또는 관람집회시설의 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터이상인 건축물

나. 16층 이상인 건축물

제6조의2제2항중 “제1항 각호의 사유로 인하여”를 “법령의 제정·개정이나 제1항 각호의 사유로 인하여”로 한다.

제8조제4항제3호중 “문화체육부장관”을 “문화관광부장관”으로 한다.

제11조제2항제4호중 “시설용지지구”를 “산업촉진지구”로 한다.

제12조제2항중 “이전 또는 대수선”을 이전·대수선 또는 법 제14조의 규정에 의하여 허가를 받아야 하는 용도변경”으로 한다.

제14조를 다음과 같이 한다.

제14조(용도변경) ①법 제14조제1항의 규정에 의하여 용도변경허가를 받고자 하는 자는 용도변경허가신청서와 건설교통부령이 정하는 설계도서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

②법 제14조제1항 단서에서 “대통령령이 정하는 경미한 사항의 용도변경”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 것을 말한다.

1. 당해 용도로 변경하기 전의 용도로 다시 변경하는 경우(증축·개축 또는 대수선을 수반하는 경우를 제외한다)
2. 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터미만인 경우

③법 제3조·법 제5조·법 제5조의2·법 제5조의3·법 제6조·법 제9조·법 제9조의2·법 제10조 내지 제13조·법 제15조·법 제18조 내지 제20조·법 제23조·법 제25조·법 제26조·법 제29조·법 제32조 내지 제34조·법 제38조 내지 제59조·법 제59조의2·법 제59조의3·법 제60조 내지 제76조 및 법 제76조의2 내지 제76조의8의 규정은 법 제14조제1항의 규정에 의하여 용도변경하는 경우에 이를 준용한다. 이 경우 법 제18조의 규정은 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터 이상인 경

우에, 법 제19조의 규정은 용도변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 경우(1층인 축사 또는 창고를 공장으로 용도변경하는 경우로서 증축·개축·대수선 등을 수반하지 아니하고 구조안전·피난 등에 지장이 없는 경우를 제외한다)에 한하여 이를 준용한다.

④법 제14조제1항 각호의 시설군에 속하는 건축물의 용도는 별표 16과 같다.

제15조제4항제11호의2를 다음과 같이 한다.

11의2. 공장안에 설치하는 창고용 천막 기타 이와 유사한 것

제17조제3항중 “승인할 수 있다.”를 “승인할 수 있으며, 식수 등 조경에 필요한 조치를 하기 위하여 부적합한 시기에 건축공사가 완료된 건축물에 대하여는 시장·군수·구청장이 지정하는 시기까지 식수 등 조경에 필요한 조치를 할 것을 조건으로 하여 임시사용을 승인할 수 있다.”로 한다.

제27조제2항을 삭제한다.

제33조제3항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 하나의 층에 관람석(개별 관람석의 바닥면적이 300제곱미터미만인 경우에 한한다)을 2이상 연속하여 설치하는 경

우로서 그 관람석 바깥쪽의 앞쪽과 뒤쪽에 복도를 각각 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제62조제1항을 다음과 같이 한다.

①법 제44조의 규정에 의하여 건설교통부장관이 지정·공고하는 행정구역 안에서 지상층의 바닥면적의 합계가 330제곱미터(수도권정비계획법 제2조제1호의 규정에 의한 수도권안의 건축물인 경우에는 200제곱미터를 말한다) 이상인 건축물을 건축하는 경우에는 지상층의 바닥면적 합계의 15분의 1이상으로서 건축조례가 정하는 면적의 지하층을 그 대지안에 설치하여야 한다. 다만, 공장·주택(아파트 및 연립주택을 제외한다)·운동시설·전시시설·창고시설 및 법 제15조제1항의 규정에 의한 가설건축물 및 건설교통부령이 정하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

제63조제2항제3호를 다음과 같이 한다.

3. 벽(지상층에 건축물이 없는 지하층의 슬래브를 포함한다)의 두께는 20센티미터이상으로 할 것

제81조를 다음과 같이 한다.

제81조(대지안의 공지) ①건축물을 건축하는 경우에 법 제50조의 규정에 의하여 법 제36조제1항의 규정에 의한 건축선으

로부터 건축물(제2조제1항제12호의 규정에 의한 부속건축물중 화장실·관리사무소 및 이와 유사한 시설을 제외한다)의 각 부분까지 띄어야 할 거리는 별표 14의2의 범위안에서 건축조례가 정하는 바에 의한다.

②제1항 및 제2항의 규정에 의한 건축조례는 지역, 건축물의 용도 및 규모, 대지가 접하는 도로의 수 등에 따라 세분하여 정하여야 한다.

④시장·군수·구청장이 도시미관 등을 위하여 건축조례가 정하는 바에 따라 합벽개발을 인정하는 경우와 단독주택으로서 건축주간에 서로 합벽개발을 하기로 합의하여 동시에 건축허가를 받거나 신고를 하는 경우에는 제2항의 규정을 적용하지 아니한다.

제87조제2항중 “통상산업부장관”을 “산업자원부장관”으로 한다.

제99조제3항중 “체신부령”을 “정보통신부령”으로 한다.

제118조를 다음과 같이 한다.

제118조(옹벽 및 공작물 등에의 준용) ①

법 제72조제1항의 규정에 의하여 공작물을 축조(건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다) 하고자 하는 경우 시장·군수·구청장에게 신고

를 하여야 하는 공작물은 다음 각호와 같다.

1. 높이 6미터를 넘는 굴뚝
2. 높이 6미터를 넘는 장식탑·기념탑 기타 이와 유사한 것
3. 높이 4미터를 넘는 광고탑·광고판 기타 이와 유사한 것
4. 높이 8미터를 넘는 고가수조 기타 이와 유사한 것
5. 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장
6. 바닥면적 30제곱미터를 넘는 지하대 피호
7. 높이 6미터를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑과 주거지역 및 상업지역 안에 설치하는 통신용 철탑 기타 이와 유사한 것
8. 높이 8미터(위험방지를 위한 난간의 높이를 제외한다)이하의 기계식주차장 및 철골조립식 주차장으로서 외벽이 없는 것
9. 제조시설·저장시설(시멘트저장용 싸이로를 포함한다)·유회시설 기타 이와 유사한 것으로서 건축조례가 정하는 것
10. 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례가 정하는 것

②제1항 각호의 1에 해당하는 공작물을 축조하고자 하는 자는 공작물축조신고서와 건설교통부령이 정하는 설계도서를 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다.

③법 제9조·법 제13조제1항·법 제63조제3항·법 제18조·법 제25조·법 제26조제1항·법 제30조제4항·법 제31조·법 제34조·법 제37조·법 제38조·법 제45조제2항(건축물의 형태 및 색채를 제한하는 경우에 한한다)·법 제47조·법 제50조·법 제51조·법 제53조·법 제70조·법 제73조·법 제74조 및 법 제76조의 규정은 법 제72조제1항의 규정에 의하여 공작물을 축조하는 경우에 이를 준용한다. 이 경우 법 제9조의 규정은 제1항제3호의 공작물로서 옥외광고물 등 관리법에 의하여 허가 또는 신고를 받은 것에 대하여는 이를 준용하지 아니하고, 법 제45조제2항의 준용은 건축조례가 정하는 바에 의하며, 법 제47조의 규정은 제1항제8호의 공작물에 대하여는 이를 준용하지 아니하고, 법 제50조의 규정은 제1항제5호의 공작물에 대하여는 이를 준용하지 아니하며, 법 제53조의 규정은 제1항제3호의 공작물에 한하여 이를 준용한다.

④시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의하여 공작물축조신고를 접수한 경우에는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 공작물관리 대장에 이를 기재하고 관리하여야 한다.

사업 법령·화물 자동차 운수 사업법령 및 건설기계 관리법령에 의한 차고 또는 주기장에 한한다)

별표 14의2 및 별표 14의3을 각각 별지와 같이 신설한다.

별표 1 제17호를 다음과 같이 한다.

17. 공장

물품의 제조·가공 (염색·도장·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다.) 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설 또는 분뇨·쓰레기처리시설이 아닌 것

부 칙

①(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제14조제2항의 개정규정은 공포 후 3월이 경과한 날부터 시행한다.

별표 3 제2호바목을 다음과 같이 한다.

바. 판매시설 [당해 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터(너비 15미터이상의 도로로서 건축조례가 정하는 너비의 도로에 접한 대지에 건축하는 경우에는 2천제곱미터)이하인 것에 한한다]

②(산업축진지구안에서의 건축에 관한 적용례) 제11조제2항제4호·별표 14의2 및 별표 14의3의 개정규정중 산업축진 지구안에서의 건축에 관한 사항은 이 영 시행후 새로이 건축허가를 신청하거나 건축을 위한 신고를 하는 분부터 적용한다.

별표 13 제2호자목을 다음과 같이 한다.

자. 자동차관련시설(건설기계 또는 자동차운전학원·정비학원과 자동차 운수

③(건축조례에 위임된 사항에 관한 경과조치) 제62조·제81조 및 별표 3 제2호바목의 개정규정에 의하여 새로이 지방자치단체의 건축조례에 위임된 사항은 당해 지방자치단체의 건축조례가 제정될 때까지는 종전의 규정에 의한다.

[별표 14의2]

건축선으로부터 띄어야 하는 거리(제81조제1항관련)

대상건축물	건축조례에서 정할 건축기준의 범위
<ul style="list-style-type: none"> · 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터이상인 위험물 제조소 및 위험물 저장소 · 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 주거지역 안의 공장 · 공해 및 위해의 발생이 우려되는 것으로서 건축조례가 정하는 건축물 	<p>3미터(준공업지역에서 건축하는 경우에는 1.5미터) 이상. 다만, 전용공업지역·일반공업지역 또는 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지(공업지역에 한한다) 및 국토이용관리법에 의한 준도시지역(산업촉진지구에 한한다)에서 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고 등 물품의 저장 또는 작업 등으로 교통소통에 장애가 되는 것으로서 건축조례가 정하는 건축물 	<p>3미터(준공업지역에서 건축하는 경우에는 1.5미터) 이상. 다만, 전용공업지역·일반공업지역 또는 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지(공업지역에 한한다) 및 국토이용관리법에 의한 준도시지역(산업촉진지구에 한한다)에서 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 판매시설·숙박시설·관람집회시설·전시시설 및 종교시설 · 다중이 이용하는 시설로서 건축조례가 정하는 건축물 	<p>2미터 이상</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 	<p>3미터 이상(아파트에 한한다)</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 기타 도로의 기능을 저해하는 것으로서 건축조례가 정하는 건축물 	<p>1미터 이상</p>

[별표 14의3]

인접대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리(제81조제2항 관련)

대상건축물	건축조례에서 정할 건축기준의 범위
<ul style="list-style-type: none"> · 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 200제곱미터이상인 위험물 제조소 및 위험물 저장소 · 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 주거지역 안의 공장 · 공해 및 위해의 발생이 우려되는 것으로서 건축조례가 정하는 건축물 	<p>2미터(준공업지역에서 건축하는 경우에는 1.5미터) 이상. 다만, 전용공업지역·일반공업지역 또는 산업입지 및 개발에 관한 법률에 의한 산업단지(공업지역에 한한다) 및 국토이용관리법에 의한 준도시지역(산업촉진지구에 한한다)에서 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 당해 용도에 사용되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 판매시설·숙박시설·관람집회시설·전시시설 및 종교시설 · 다중이 이용하는 시설로서 건축조례가 정하는 건축물 	<p>1미터 이상. 다만, 중심상업지역·일반상업지역·근린상업지역 및 유통 상업지역에서 건축하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 공동주택 	<p>3미터(아파트를 제외한 공동주택은 1미터)이상</p>
<ul style="list-style-type: none"> · 기타 인접건축물의 통풍·환기 및 연소차단 등을 위하여 건축조례가 정하는 건축물 	<p>0.5미터 이상</p>