

개정건축법

법률 제5895호(99. 2. 8)

건설교통부는 건축행정의 투명성을 확보하고 각종 규제 폐지로 국민편의를 도모해 건축민원 발생의 소지를 없애는 것 등을 주요내용으로 한 건축법을 개정하고 이를 지난 2월 8일 공포, 시행에 들어갔다. 개정건축법을 요약, 정리한 것임.

□ 공포한 날( 99. 2. 8)부터 시행되는 사항

○ 대지안의 공지규정 삭제 (제50조)

- 현행: 건축물은 인접대지경계선에서 용도에 따라 2~4m를 띄어 건축
- 개정: 건축주가 자율적으로 띄어 건축하도록 함

○ 지하층 설치의무 폐지 (제44조)

- 현행: 면적이 330㎡이상의 건축물은 일정규모이상의 지하층을 의무적으로 설치
- 개정: 건축주가 자율적으로 설치하도록 함

○ 건축허가 유효기간 연장 (제8조제8항)

- 현행: 건축허가후 1년 이내에 공사를 착수하지 않은 경우 허가를 취소하되 부득이한 경우 3월의 범위안에서 유효기간을 연장
- 개정: 유효기간을 1년까지 연장

○ 상업지역내 일조권 적용 배제 (제53조)

- 현행: 공동주택은 용도지역과 관계없이 일조기준을 적용
- 개정: 일반상업지역·중심상업지역에 공동주택은 일조기준을 적용받지 않도록 함

○ 자투리땅에서의 건축허용 (제49조)

- 현행: 용도지역별 최대지면적에 미달된 경우에 허가를 제한
- 개정: 도로, 공원설치 등으로 이미 발생한 자투리땅에서는 대지규모와 관계없이 건축을 허용

○ 도시미관 등에 의한 건축허가제한 폐지 (제8조제4항)

- 현행: 건축물이 도시미관이나 주변환경에 불합리한 경우 허가를 거부
- 개정: 건축기준에 적합한 경우에 도시

미관 등의 이유로 건축허가를 거부할 수 없도록 함

○ 비상급수설비의 설치의무 자율화(제58조)

- 현행: 연면적 5천㎡이상인 건축물은 비상급수시설을 설치
- 개정: 건축주가 자율적으로 설치하도록 함

○ 비상용승강기 설치대상 건물의 축소 조정 (제57조)

- 현행: 높이 31m 이상인 건축물은 비상용승강기를 설치
- 개정: 비상용승강기 설치대상으로 높이 41m 이상인 건축물로 축소함

○ 중간감리보고 절차 생략(제21조제5항)

- 현행: 건축주는 공사감리자가 작성한 중간보고서를 시장·군수·구청장에게 제출
- 개정: 건축물의 사용승인 신청시 감리 중간보고서와 감리완료보고서를 일괄 제출하도록 함

※ 중간감리: 기초철근배근시, 옥상철근배근시, 매 5개층 슬라브 철근배근시 마다

○ 건축자재 사용의 자율화 (제42조)

- 현행: 3층이상, 연면적 500㎡이상의 건축물은 KS자재의 사용을 의무화
- 개정: 건축주의 자율에 맡김

□ 공포후 3개월이 지난날(99. 5. 9)부터 시행되는 사항

○ 건축허가기준의 통합고시(제8조제9항, 제10항)

- 현행: 건축허가시 적합여부를 검토하여야 할 사항이 80여개의 개별법에 산재되어 국민입장에서는 건축허가의 가능성이나 진행과정을 예측할 수 없음

- 개정: 건축허가와 관련된 모든 법령의 건축기준을 통합하여 고시하도록하고, 고시되지 않은 내용은 건축허가시 검토 하지 못하도록 함

○ 대형건축물의 허가절차 간소화 (제8 조제1항)

- 현행: 대형건축물(21층이상, 연면적 10만㎡이상)은 시장·군수·구청장이 시·도지사의 사전승인후 허가  
- 개정: 특별시나 광역시에서 대형건축물은 특별시장이나 광역시장이 직접 허가처리

○ 용도변경허가제의 신고제 전환 (제14조)

- 현행: 세부용도를 10개시설군으로 분류하여 10개시설군간의 용도변경은 허가  
- 개정: 5개시설군으로 축소하고, 피난, 구조기준이 약한 시설군에서 강한 시설군으로 변경시에만 신고하도록 하며, 근린생활시설 등 동일 용도군내의 세부 용도(약국·다방·음식점 등)는 건축물대장에 기재하지 않고 영업허가 신청

○ 미관심의제도의 폐지 (제4조 및 시행령 제5조제3항)

- 현행: 미관지구안에서 건축물을 건축하고자 하는 경우 개별건물에 대해 건축위원회의 심의를 거쳐야 함  
※ 심의기간이 많이 소요되고, 일정한 심의기준 없이 심의위원이 주관적 판단에 따라 심의함으로써 사유재산권 침해 등 많은 민원이 발생

※ 건축물의 용도변경 시설군 분류기준 변경

10개 시설군	5개 시설군	안전기준
주거시설군, 관람집회시설군, 영업·업무시설군, 판매유통시설군, 숙박시설군, 교육시설군, 공장산업시설군, 위험물저장및처리시설군, 의료및오양시설군, 여객운송시설군	1: 영업및판매시설군 2: 문화및집회시설군 3: 산업시설군 4: 교육및의료시설군 5: 주거및업무시설군	고  ↑  저

해 등 많은 민원이 발생  
- 개정: 시·군·구에서 도시미관을 결정하는 건축물의 위치·규모·색채 등의 구체적인 기준을 정하도록 하고, 그 기준에 맞으면 별도의 심의는 폐지

○ 도로지정절차의 간소화 (제35조)

- 현행: 시장·군수·구청장이 건축법상 도로로 지정하고자 하는 경우 토지소유자 등 이해관계자의 동의를 얻어야 함  
- 개정: 주민이 수년간 통로로 사용하고 있는 경우에는 이해관계자의 동의 절차없이 도로로 지정할 수 있도록 함

○ 건축물의 높이제한 규정의 투명화 (제51조)

- 현행: 건축물의 높이는 전면도로의 너비의 1.5배 이내로 제한하고 있으나, 높이 산정과정에서 지나치게 복잡하여 많은 민원 발생  
- 개정: 시장·군수·구청장이 구역별 건축물의 최고높이를 지정하여 건축물의 높이 기준에 대한 투명성 확보  
※ 최고높이 미지정시 건축물의 높이제한은 현행 규정 적용

○ 신고대상 건축물의 확대 (제9조)

- 현행: 바닥면적 합계가 50㎡이하로 증축, 개축 또는 대수선하는 경우 신고하도록 함.  
- 개정: 증축·개축의 경우에는 85㎡까지, 대수선의 경우 규모와 관계없이 신

고하도록 하여 절차 간소화

※ 신고대상 건축물은 건축사가 설계·감리하지 않아도 됨

○ 지하층 인정기준의 통일 (제2조제1항제4호)

- 현행: 지하층의 인정기준이 주택과 주택이외의 용도로 각각 달리 정함  
· 주택: 바닥면에서 지표면까지의 높이가 당해층 높이의 1/2이상인 층  
· 기타 건축물: 2/3이상인 층  
- 개정: 용도와 관계없이 지하층을 바닥면에서 지표면까지의 높이가 당해층 높이의 1/2이상인 층으로 통일

○ 일조기준 적용 방향의 합리화 (제53조)

- 현행: 건축물의 일조기준은 정북방향의 대지경계선에서 일정거리이상을 띄우도록 함  
- 개정: 택지개발지구 등 신개발지나 앞뒷집간 합의한 경우에는 정남방향에서 띄워 건축할 수 있도록 함

※ 남쪽방향으로 띄워 건축할 수 있는 지역

1. 택지개발예정지구
2. 대지조성사업시행지구
3. 국가산업단지
4. 주택지조성사업시행지구
5. 재개발구역
6. 토지구획정리사업시행지구
7. 주거환경개선지구
8. 북쪽대지의 소유자와 합의한 경우 등

○ 건물과 건물간의 연결복도 설치허용 (제50조의2)

- 현행: 건물과 건물간의 연결복도 설치규정이 명문화되어 있지 않음  
- 개정: 도로를 건너거나 건물과 건물을 잇는 연결통로의 설치가 가능하도록 함  
※ 다른 건물로의 직접 이동이 쉽도록 하고, 유사업종간의 기능을 연결하여 사용자의 편의를 도모

## 건축관계법령 개정 주요내용

주차장법, 주택건설촉진법 등

국회 의결되어 1999년 2월 8일 개정 공포된 오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법, 주차장법, 주택건설촉진법, 하수도법, 공업배치 및 공장설립에 관한 법, 국가기술자격법 중 개정법률의 주요내용을 정리한 것임.

### 오수·분뇨 및 축산폐수의 처리에 관한 법률 (제5864호, '99.2.8)

- 가. 하수종말처리시설의 설치가 곤란한 상수원지역 등의 수질보전을 위하여 생활오수의 적정처리가 시급한 지역을 오수처리대책지역으로 지정할 수 있도록 하고, 동 지역의 기존 건물 소유자에게는 2년 이내에 오수처리시설을 설치하도록 함
- 나. 오수처리시설·단독정화조 및 축산폐수처리시설의 부실시공을 방지하기 위하여 준공검사 결과 설치기준 등을 위반한 경우에는 당해 시설을 시공한 자에게 시설의 개선을 명할 수 있도록 함
- 다. 가축을 사육하는 자는 축산폐수배출 시설에서 배출되는 축산폐수를 처리하지 아니한 상태로 공공수역으로 유입시키지 못하도록 하고, 상수원의 수질보전을 위하여 필요한 지역에서는 환경부령이 정하는 가축을 사육할 수 없도록 함
- 라. 식품접객업·숙박업 등의 영업을 하는 자가 상습적으로 오수처리시설의 방류수수질기준을 위반하는 때에는 환경부장관이 당해 영업에 관한 허가 등을 한 행정기관의 장에게 영업정지 등을 요청할 수 있도록 함
- ※ 시행일: 공포후 6월이 경과한 날 (1999.8.9.)
- ※ 다른 법령의 개정: 건축법 제6조제3항 중 오수정화시설 또는 분뇨정화조를 오수처리시설 또는 단독정화조로 한다.

### 주차장법 (제5902호 '99.2.8)

- 가. 민간노외주차장 관리자가 주차요금과 주차장의 관리·운영 등에 관한 관리규정을 작성하여 시장·군수 또는 구청장에게 제출하도록 한 규정을 삭제함
- 나. 특별시장·광역시장·시장 또는 군수가 시설물의 주차수요가 현저히 증가하거나 증가할 것이 예상되는 때에 당해 시설물의 소유자에게 법정 주차시설 외에 부설주차장의 추가설치를 명할 수 있도록 한 규정을 삭제함
- 다. 기계식주차장의 안전도인정·안전도 인정취소·사용검사 등에 대한 건설교통부장관의 권한을 시·도지사에게 이양함
- ※ 시행일: 공포한 날로부터 시행

### 주택건설촉진법 (제5908호, '99.2.8)

- 가. 주택정책에 관한 주요한 정책사항을 심의하는 주택정책심의위원회장이 재정경제부 장관으로 되어 있어, 업무의 신속성과 효율성을 제고하기 위하여 주택정책심의위원장을 건설교통부장관으로 변경함
- 나. 주택사업자들이 부도가 발생하는 경우 제3채권자들이 사업대지를 압류하여 입주예정자들이 많은 피해를 입고 있으므로 사업주체가 입주자를 모집하고자 하는 경우에 사업대지는 제한물권이나 압류·가압류·가처분 등의 대상이 될 수 없음을 부기 등기하도록 의무화하고, 부기등기일 이후의 압류·가압류·가처분 등은 효력이 없음을 명시하여 사업자부도시 입주예정자들을 보호함
- 다. 주택건설 사업계획 승인전에 사전결정을 신청하도록 되어 있으나, 절차

가 복잡하고 사업계획승인과 내용이 중복되므로 이를 폐지하여 주택건설 절차를 간소화함

라. 주택건설사업에는 도로, 상하수도의 설치가 필수적이거나 주택사업자들이 이를 설치하므로 설치가 지연되고 부담이 가중되어 시장, 군수가 설치를 대행할 수 있는 근거를 마련하여 입주민의 편의를 도모함

마. 사업주체가 건설 공급한 주택을 분양 받은 자는 일정기간 당첨된 지위나 주택을 전매할 수 없도록 되어 있으나, 이를 폐지하여 분양받은 자들의 생계근란에 따른 불편을 해소함

※ 시행일: '99.3.1.부터 시행

#### 하수도법(제5868호, '99.2.8.)

가. 하수종말처리시설 설치사업의 효율성을 제고하기 위하여 하수종말처리시설의 설치인가를 받고자 하는 때에는 그 부대시설에 관하여도 함께 인가를 받도록 함으로써 인가절차를 간소화함

나. 배수설비의 부실시공을 예방하기 위하여 배수설비를 설치한 후에는 준공검사를 받도록 하되, 건축법에 의하여 건축물의 사용승인을 얻은 경우에는 배수설비의 준공검사를 받은 것으로 보도록 함

다. 하수종말처리시설의 방류수수질기준 이하로 배출되는 농도가 낮은 폐수는 공공하수도로 유입시키지 아니할 수 있도록 함으로써 당해 폐수 배출자에 대하여는 배수설비의 설치 및 하수도 사용료 납부의무를 면제할 수 있도록 함

※ 시행일: 공포후 6월이 경과한 날 (1999.8.9.)

※ 다른 법률의 개정: 건축법 제18조제4항제4호를 다음과 같이 신설한다.

#### 4. 하수도법 제24조의 규정에 의한 배수설비의 준공검사

#### 공업배치 및 공장설립에 관한 법(제5827호, '99.2.8)

가. 시·도 및 외국인투자종합지원실 등의 각종 기관에 공장설립 대행센터를 설치하여 공장설립에 따른 행정절차 및 서류작성 등을 대행할 수 있도록 함으로써 중소기업 및 외국인투자기업 등의 원활한 공장설립을 지원하도록 함

나. 공장설립의 승인, 공장건축, 제조시설 등의 설치 및 공장가동에 이르기까지 필요한 관련 인·허가 등의 절차를 각 단계별로 일괄하여 의제 처리함으로써 공장을 설립하고자 하는 민원인의 편의를 제고함

다. 종전에는 기존의 공장건축물에 제조시설 등을 설치하여 제조업을 영위하고자 하는 경우에도 공장의 신설로 보아 공장설립절차를 거치도록 하였으나, 앞으로는 제조시설설치승인만을 얻도록 함으로써 민원인의 편의를 제고함

라. 과밀억제지역에서 다른 지역으로 공장을 이전하는 경우에는 이를 사전에 신고하도록 하던 제도를 폐지하고, 공장을 이전한 자가 조세감면 등 관계법령에 의한 지원혜택을 받기 위하여 이전사실의 확인을 필요로 하는 때에는 신청에 따라 이전사실을 확인받을 수 있도록 하여 민원인의 편의를 제고함

마. 여러 기업이 공동으로 사용하는 아파트형 공장의 건설이 확대됨에 따라 설립·분양 및 관리에 관한 절차와 기준을 마련하여 효율적인 관리가 이루어질 수 있도록 함

※ 시행일: 공포후 6월이 경과한 날 (1999.8.9.)

※ 다른 법률의 개정: 건축법 중 다음과 같이 개정한다.

제8조제5항 중 “공업배치 및 공장설립에 관한 법률 제13조 및 제14조의 규정에 의하여 관련법률의 허가 또는 승인을 얻은 것으로 본다.”를 “공업배치 및 공장설립에 관한 법률 제13조의2 및 제14조의 규정에 의하여 관계법률의 인·허가 등 또는 허가 등을 받은 것으로 본다.”로 한다.

제18조제4항 본문 중 “준공검사를 받거나 등록신청을 한 것으로 본다.”를 “준공검사를 받거나 등록신청을 한 것으로 보며, 공장건축물의 경우에는 공업배치 및 공장설립에 관한 법률 제14조의2의 규정에 의하여 관계법률의 검사 등을 받은 것으로 본다.”로 한다.

#### 국가기술자격법(제5890호 '99.2.8)

가. 국가기술자격자의 (건축사는 해당 아님) 보수교육을 폐지하고 기술자격취득자로 하여금 등록 및 매 5년마다 갱신등록을 하도록 한 규정을 삭제함

※ 시행일: 공포한 날로부터 시행