



» 개정법령

다중이용시설등의실내공기질관리법시행령

대통령령 제18402호, 2004.5.25

1. 개정이유

지하생활공간공기질관리법이 다중이용시설등의 실내공기질관리법으로 개정(법률 제6911호, 2003. 5. 29 공포, 2004. 5. 30 시행)되어 다중이용시설에 대한 공기질 관리가 강화됨에 따라 실내의 공기질을 적정하게 유지·관리하여야 하는 다중이용시설의 규모를 정하는 등 동 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임.

2. 주요내용

- 가. 실내의 공기질을 유지·관리하여야 하는 다중이용시설을 항만시설중 연면적 5천제곱미터 이상인 대합실, 연면적 3천제곱미터 이상인 도서관·박물관 및 미술관, 연면적 2천제곱미터 이상인 지하 도상가·실내주차장 및 여객자동차터미널의 대합실, 연면적 2천제곱미터 이상 또는 병상수 100개 이상인 의료기관, 연면적 1천제곱미터 이상인 국공립 보육시설·국공립 노인전문요양시설·유료노인전문요양시설 및 지하에 위치한 장례식장, 연면적 500제곱미터 이상인 산후조리원, 대규모 점포 등으로 함(제2조제1항 및 제2항).
- 나. 시공이 완료된 후 실내공기질을 측정하여 입주민이 잘 볼 수 있는 장소에 공고하여야 하는 공동주택의 규모를 100세대 이상으로 정함(제2조제3항).
- 다. 환경부장관의 다중이용시설 관리책임자에 대한 교육업무를 환경보건협회의 장 또는 환경부장관이 지정하는 기관의 장에게 위탁함(제3조).

다중이용시설등의실내공기질관리법시행규칙

환경부령 제156호, 2004.5.28

1. 개정이유

지하생활공간공기질관리법이 다중이용시설등의 실내공기질관리법으로 개정(법률 제6911호, 2003. 5. 29. 공포, 2004. 5. 30. 시행)됨에 따라 동법에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하고, 그 밖에 현행 규정의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요내용

- 가. 실내공간오염물질로 미세먼지, 이산화탄소, 포름알데히드, 총부유세균, 일산화탄소, 이산화질소, 라돈, 휘발성유기화합물, 석면, 오존 등 10종을 정함(제2조 및 별표 1).
- 나. 다중이용시설별로 실내공기질 유지기준 및 권고기준을 정함(제3조, 제4조, 별표 2 및 별표 3).
- 다. 다중이용시설의 소유자 등이 받아야 하는 실내공기질관리에 관한 교육을 신규·보수교육으로 구분하고, 교육시간은 각 8시간으로 함(제5조).
- 라. 다중이용시설에 설치되는 환기설비의 구조 및 설치기준을 정함(제6조 및 별표 4).
- 마. 신축 공동주택의 시공자가 주민 입주 전에 측정하여야 하는 실내공기질 측정항목을 포름알데히드 등 7개 항목으로 정하고, 측정결과를 주민입주 3일전부터 60일간 공동주택의 출입문 게시판 등에 공고하도록 함(제7조).
- 바. 다중이용시설의 실내공기질을 측정하는 경우에 실내공기질 유지기준 대상물질은 연 1회, 실내공기질 권고기준 대상물질은 2년에 1회 측정하도록 하고, 그 결과를 3년간 보존하도록 함(제11조).



» 고시

오피스텔 건축기준 개정

건설교통부고시 제2004-122호, 2004.6.1

1. 개정이유

오피스텔 건축기준은 그 동 주거전용으로 사용함에 따라 각종 건축기준을 위반하는 사례를 방지하고자 개정한 것임.

2. 주요내용

- 가. 각 사무구획별 전용면적 중 업무부분이 70% 이상일 것
- 나. 욕실은 1개 이하로서 3제곱미터를 초과하지 아니하여야 하며, 욕조가 없을 것
- 다. 각 사무구획별 노대(발코니)를 설치하지 아니할 것
- 라. 다른 용도와 복합으로 건축하는 경우에는 오피스텔의 전용출입구를 별도로 설치할 것
- 마. 온돌·온수온돌 또는 전열기 등에 의한 바닥 난방을 설치하지 아니할 것
- 바. 바닥으로부터 높이 1.2미터 이하 부분에 개·폐가 가능한 창문을 설치하는 경우에는 그 부분에 추락방지를 위한 전시설을 설치할 것

부칙

- ① (시행일) 이 기준은 고시한 '04.6.1부터 시행한다.
- ② (종전고시의 폐지) 건설교통부 고시 제1998-161호(1998.6.8)는 이를 폐지한다
- ③ (일반적 경과조치) 이 기준 시행당시 건축허가를 신청(건축위원회의 심의를 신청한 것을 포함한다)한 것에 대하여는 종전의 규정에 의한다

※오피스텔건축기준 중 정정

관보 제15706호(2004. 5. 31)에 게재된 건설교통부고시 제2004-122호(오피스텔건축기준)중 오류 사항을 다음과 같이 정정합니다.

2004년 6월 3일

건설교통부장관

- 부 분 : 고시일자
- 오류사항 : 2004년 5월 31일
- 정정사항 : 2004년 6월 1일

» 조례

서울특별시도시계획조례 개정

서울시조례 제4198호, 2004.5.25

1. 개정이유

도시및주거환경정비법령이 제정(2003. 7. 1)시행됨에 따라 용어를 정비하고 도시계획 패러다임의 급격한 변화 때문에 야기된 지구단위계획수립시 적용 용적률과 경과규정에 대한 해석상의 논란과 형평성 시비를 해소하여 법적 정성과 행정의 신뢰성을 확보하기 위해 그동 운영과정에서 나타난 일부 불합리한 점을 개선 보완하고자 함.

2. 주요내용

재개발구역을 정비구역으로 용어를 변경하고 지구단위계획중 이 조례 시행전 부칙 제4조 단서규정에 의하여 준주거지역에서 2003년 6월 30일까지 시도시계획위원회의 심의를 거쳐 용적률을 정한 경우에는 2006년 6월 30일까지 건축물의 허가·인가·승인시 이를 적용하도록 하여 경과조치를 명확히 함(부칙 제3조).

3. 개정내용

조례 제4131호(2003. 7.25) 서울특별시도시계획
조례 부칙 제3조를 다음과 같이 한다.

제3조(지구단위계획 및 정비구역에 관한 경과조
치)이 조례 시행 당시 지구단위계획으로 결정된 구역
과 도시및주거환경정비법 제4조의 규정에 의하여 지
정된 정비구역으로서 건축계획을 포함하여 결정 된
구역에서의 건축물의 허가·인가·승인 등에 대하여
는 이 조례의 규정에 의한다. 다만, 4대문 의 도시환
경정비구역중 일반상업지역에서의 용적률은 제55조
제1항제8호의 규정에 불구하고 2006 년 6월 30일까
지는 800퍼센트 이하에서 시도시계획위원회의 심의
를 거쳐 정할 수 있고, 지구단위계획 구역중 이 조례
시행전 조례 부칙 제4조의 단서 규정에 의하여 준주
거지역에서의 용적률을 2003 년 6월 30일까지 시도
시계획위원회의 심의를 거쳐 500퍼센트 이하에서
정한 경우에는 2006년 6월 30 일까지 건축물의 허
가·인가·승인시 이를 적용한다.

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다

경기도도시및주거환경정비조례

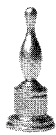
경기도조례 제3335호, 2004.5.17

1. 제정이유

노후·불량주택을 체계적이고 효율적으로 정비
하여 도시기능을 회복하고 쾌적한 주거환경을 위하
여 도시재개발법·도시저소득주민의주거환경개선
을위한임시조치법 및 주택건설촉진법중 재건축관
련 규정을 통합한 도시및주거환경정비법과 하위법
령이 제정공포(2003.7.1시행)됨에 따라 관계법령에
서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을
정하려는 것임.

2. 주요골자

- 가. 무분별한 재건축으로 인한 자원낭비를 예방
하고 내구성이 다할 때까지 유지보수 관리 하
도록 하기 위하여 준공일을 기준으로 노후·
불량건축물의 경과연수 기준을 정함(제3조).
 - 1980년이전 준공된 건축물은 20년
 - 1981년부터 1999년에 준공된 건축물은
20+(준공연도 - 1980)년
 - 2000년이후 준공된 건축물부터는 40년
- 나. 소규모의 산발적인 주택재개발 보다는 일정
규모 이상의 주택 재개발구역 면적을 정하여
체계적 이고 계획적인 도시정비가 이루어 질
수 있도록 최소면적을 정함(제4조제2호).
 - 주택재개발구역은 구역면적이 10,000제
곱미터 이상
- 다. 주민요구에 의하여 정비구역의 지정을 입하
고자 하는 경우 토지 등 소유자 총수의 70퍼
센트 이상의 동의를 얻도록 함(제6조).
- 라. 정비사업시행 예정시기를 사업시행자별 사업
시행인가신청에 따른 주민의 이해관계 등 준
비기간 을 고려하여 정비구역지정고시가 있
는 날부터 4년 이내에 시행할 수 있도록 기준
을 정함(제9조제 1호 마목).
- 마. 주택재개발사업으로 건립되는 공동주택 건립
기준을 정함(제9조).
 - 건립규모는 세대당 전용면적 115제곱미터
이하로 하고, 종전의 주택 규모가 이를 초
과 하는 때 에는 초과하는 주택수 만큼 세
대당 전용면적 165제곱미터 범위 에서 종
전 주택의 규모 이하로 할 수 있음.
 - 공동주택의 규모별 건설비율을 정함
 - 세대당 전용면적 85제곱미터이하를 70
퍼센트 이상
 - 세대당 전용면적 60제곱미터이하를 30
퍼센트 이상



» 입법예고

건축법중 개정법률(안)

건설교통부공고 제2004-145호, 2004.5.28

1. 개정이유

허가권자가 건축물의 구조전, 피난, 방·내화 및 설비 등의 적합여부를 확인하도록 기준 및 절차 등을 정비하여 전사고를 미연에 방지하고, 건축행정의 투명성을 제고하며, 국민의 환경권을 보호 하고 건축분쟁을 합리적 조정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요골자

- 가. 건축물의 용도를 22개에서 29개로 확대하여 용도별 세부건축기준을 합리적으로 규정할수 있도록 함(안 제2조제2항).
- 나. 건축주가 원할 경우 건축허가 신청전에 이 법 및 다른 법령에 의한 입지의 허용여부 등을 확인하여 결정하는 사전결정제도를 도입함(안 제7조).
- 다. 건축물의 규모에 관계없이 대수선 행위를 하는 경우에는 건축신고를 하도록 하던 것을 연면적이 200제곱미터 이상이거나 3층 이상인 건축물에서 대수선하는 경우에는 건축허가를 받도록 함(안 제8조제1항).
- 라. 외국인 투자기업이 건축하는 일정규모 이상의 건축물 등 대통령령이 정하는 건축물은 허가권자가 건축허가전에 건설교통부장관의 승인을 받도록 하고, 건설교통부장관이 승인시에는 허가권자의 건축허가를 받은 것으로 봄(안 제8조제2항).
- 마. 건축허가와 관련된 타 법령에 의한 복합민원 처리를 관련기관과 서면으로 협의하던 것을, 앞으로 는 일괄협의회를 구성하여 처리하도록 하여

- 록 하여 기간을 단축하고 법령에 근거가 없는 조건의 부여를 방지하도록 함(제8조제8항)
- 바. 건축중인 건축물이 장기간 방치되는 것에 대비하여 미관개선 및 전관리를 위하여 건축 허가시 환경개선예치금을 건축허가시 납부하도록 함(안 제8조의2).
- 사. 종전에 건축허가 대상외의 지역에서 건축허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축이 가능한 연면적 200제곱미터 미만이고 3층 미만의 건축물도 건축신고를 한 후 건축하도록 함(안 제9조제1항제2호).
- 아. 건축물의 용도변경을 용도군에 따라 신고, 건축물대장 기재사항 변경 및 임의변경으로 구분하던 것을, 적재하중이 높은 용도군으로 변경하는 경우에는 용도변경허가를 받도록하여 붕괴 등 전 사고를 방지함(안 제14조).
- 자. 건축허가시에는 전산처리시스템에 의하여 처리하도록 하고, 전산처리시스템에 의하여 처리된 자료를 관계행정기관의 장이 이용·활용하고자 하는 경우에는 개인정보의 비밀과 자유를 침해하지 아니하는 범위에서 건설교통부장관의 승인을 받도록 함(안 제25조의4).
- 차. 집합건축물로서 5층 이상이고 연면적합계 5천제곱미터 이상인 건축물의 소유자는 대통령령이 정 하는 기준 및 절차에 따라 건축사 또는 건설교통부장관이 인정하는 자로 하여금 건축물의 유지관리 상태를 3년마다 점검하도록 하고, 그 결과를 허가권자에게 제출하도록 함(안 제26조제3항).
- 카. 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 도로와 경계선 및 인접대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하도록 함(안 제50조).
- 타. 일정구역의 환경개선을 위하여 토지소유자등

건축법시행령중 개정령(안)

건설교통부공고 제2004-145호, 2004.5.28

1. 개정이유

지방건축위원회의 위원구성·심의방법 및 기준을 대폭 개선하며, 내진설계대상을 확대하여 지진에 진한 건축물을 건축하도록 하고, 지하층에 극장 등 다중이 이용하는 시설의 피난시설 기준을 강화하며, 다세대주택의 일조권기준을 강화하는 등 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 마비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요골자

- 가. 지방건축위원회의 심의사항을 다중이용건축물의 구조전·피난 및 소방에 관한 사항에서 건축계 획으로 조정하고, 심의대상 건축물을 건축조례로도 정할 수 있도록 함(안 제5조제4항)
- 나. 지방건축위원회의 위원구성·심의방법·심의기준 등을 정함(안 제5조제6항).
- 다. 공동주택의 리모델링시 용적률 등의 기준완화는 세대수가 증가되지 아니하는 증축에 한 하였으나, 앞으로는 지하층 또는 지상 1층의 세대를 주차장 등 주민편익시설로 변경하는 경우 당해 전용되는 세대수(전용면적은 종전과 동일한 범위이내에 한함)만큼 증축을 허용함(안 제6조제2항2호라목).
- 라. 건축신고대상인 단독주택의 범위를 연면적 330제곱미터 이하에서 100제곱미터 이하로 축소함(안 제11조제2항제1호).
- 마. 건축주가 사용승인을 신청할 때 일괄하여 신고할 수 있는 대상을, 변경되는 부분이 연면적합계의 10분의 1 이하인 경우에서 연면적이 5천제곱미터 이상인 건축물로서 각층의 면적이 50제곱미터 이하로 변경되는 경우로

이 구조·용도·규모 및 형태에 관한 협정을 허가권 자에게 신청하고, 허가권자가 건축위원회 심의를 거쳐 협정서를 교부하면 토지소유자들은 협정서의 내용에 따라 건축행위를 하도록 함(안 제54조의2 내지 제54조의8).

- 파. 비상용승강기의 설치대상 건축물을 높이 41미터 이상에서 31미터 이상으로 확대함(안 제57조).
- 하. 위반건축물에 대하여는 시정명령, 이행강제금, 징역 또는 벌금형 및 과태료 등의 제재를 부과하도록 규정되어 있으나 이들 처벌규정 등의 적용 우선순위가 없어 지방자치단체마다 달리 운용하고 있으므로, 위반건축물에 대하여는 우선 시정명령후 이를 이행하지 아니하는 경우 이행강제금, 징역 또는 벌금형 및 과태료에 처하도록 함(안 제75조의6).
- 거. 건축분쟁조정위원회에 직권조정기능을 부여하고, 위원회 위원의 자격, 위원의 제척 및 대리인의 선정 등을 엄격히 규정하여 분쟁당사자의 권리를 보장하고, 허가권자가 시장·군수·구청장인 경우에는 특별시·광역시 및 도에 설치된 지방건축분쟁조정위원회에서 조정하며, 허가권자가 특별시 및 광역시인 경우에는 건설교통부에 설치된 중앙건축분쟁조정위원회에서 조정하고, 건축분쟁 조정위원회에는 사무국을 설치하도록 함(안 제76조의2 내지 제76조의18).
- 너. 종전에는 위반건축물에 대하여 부과되는 이행강제금은 1년에 2회 이내의 범위에서 이행강제금을 부과하였으나, 앞으로는 판매시설, 위락시설 및 연면적 2천제곱미터 이상인 근린생활시설로서 6회 부과후에도 시정하지 아니하는 경우에는 7회 부과시부터 연 3회 이내의 범위에서 이행강제금을 부과하도록 함(안 제83조제4항제1호).



- 조정함(제12조제3항제1의2호).
- 바. 내진설계가 의무화되는 대상을 6층 이상 또는 연면적 1만제곱미터 이상인 건축물에서 3층 이상 또는 연면적 1천제곱미터 이상으로 확대하되, 축사 및 창고 등을 제외함(안 제32조제2항).
 - 사. 종전에는 건축물의 주요구조부가 내화구조 또는 불연재료인 경우에는 거실 각부분으로부터 직통 계단까지의 거리를 50미터 이하로 하였으나, 앞으로는 바닥면적의 합계가 330제곱미터 이상인 공 연장·집회장·관람장 및 전시장을 지하층에 설치하는 경우에는 그 거리를 30미터 이하로 함(안 제34조제1항).
 - 아. 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 공장·집회장·관람장 및 전시장을 지하층에 설치하는 경우에는 선콘을 설치하고, 선콘 부분에는 피난층까지 연결되는 계단을 설치하도록 함(안 제37조).
 - 자. 건축물의 출구로부터 도로 또는 공지로 통하는 통로를 단독주택은 너비 0.9미터 이상, 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 문화 및 집회시설과 의료시설 및 위탁시설은 너비 3미터 이상, 기타 용도의 건축물은 너비 1.5미터 이상 당해 대지내에 설치하도록 함(안 제42조).
 - 차. 모든 지역에서 허용하던 건축물의 맞벽을 상업지역·준주거지역 및 너비 10미터 이상인 일반주거 지역만 허용하고, 맞벽 대상건축물의 용도, 맞벽건축물의 수, 층수 등은 건축조례로 정하도록 함(안 제81조).
 - 카. 공동주택의 높이를 인접대지경계선까지의 수평거리의 4배 이하에서 2배 이하로, 2동의 공동주택의 인동거리를 높이의 0.8배 이상에서 1배 이상으로 각각 조정하여 주민의 일조권을 보호하도록 함(안 제86조제2항).

다. 주택의 발코니는 외벽으로부터 1미터까지 견출 산정을 위한 건축면적에서 제외하였으나, 이를 모두 건축면적에 산입하도록 함(안 제119조제1항제2호).

- 파. 공동주택의 발코니를 일정너비로 세대의 전 후면에 모두 설치하더라도 바닥면적에 산입하지 아니 하였던 것을, 세대길이의 3분의 2(전용면적 85제곱미터 이하는 4분의 3) 이하인 경우에만 바닥면 적 산입에서 제외하도록 함(안 제119조제1항제3호다목).
- 하. 건축물의 지하층은 용적률산정에서 모두 제외하던 것을, 지하층의 거실로 사용되는 면적의 70퍼 센트만을 용적률 산정에서 제외하도록 함(안 제11조제1항제4호가목).
- 거. 제2종근린생활시설인 제조장의 범위에 귀금속·장신구 및 관련제품 제조시설로서 발생 폐수를 전 량 위탁처리하는 시설을 추가함(별표1 제4호사목).

건축법시행규칙중 개정령(안)

건설교통부공고 제2004-145호, 2004.5.28

1. 개정이유

지방건축위원회 심의대상 건축물의 심의설계도서 등을 정하고, 조사·검사 및 대행자인 건축사에 게 지급하는 수수료를 현실화하며, 장애인의 편의 시설의 설치여부를 확인하도록 하는 등 현행 제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완 하려는 것임.

2. 주요내용

- 가. 중앙건축위원회 심의대상에 건설교통부장관이 부의하는 사항을 포함하도록 함(안 제2조 제3항)

- 나. 지방건축위원회 심의시에 간략도서로서 배치도·평면도·입면도·투시도를 제출하도록 함(안 제2 조의3).
- 다. 신고대상인 경우에도 구조전확인서를 제출하도록 함(안 제12조제1항제4호).
- 라. 신고하고 건축하는 가설건축물을 타인소유 대지에 건축하는 경우에는 신고시 대지사용 승략서를 제출하도록 함(안 제13조제1항).
- 마. 조사·검사 및 확인업무 대행수수료를 건축허가 수수료의 범위에서 건축조례로 정하던 것을, 통 제청의 승인을 받아 한국엔지니어링진흥협회에서 조사하여 공표하는 엔지니어링기술사 노임단가 의 범위에서 건축조례로 정하도록 함(안 제19조제3항).
- 바. 감리보고서, 사용승인조사 및 검사조서에 장애인 편의시설의 설치여부를 확인하여 기재 하도록 함(별지 제21호서식 및 제24호서식).

- 하지 아니하였으나, 앞으로는 회전문의 크기를 반경 140센티미터 이상으로 하고, 최고 회전속도는 최대 10RPM을 넘지 아니하도록 하며, 전자감지장치 등을 부착하여 충격을 받거나 어린이를 포함한 사용자가 위험한 위치에 있는 경우에 자동으로 정지하는 기능을 갖추도록 함(안 제12조제4호 내지제6호)
- 나. 종전에는 건축물의 수평피난통로인 복도의 너비에 대하여 규정하지 아니하였으나, 앞으로는 건축물의 용도에 따라 복도의 최소너비를 확보하도록 함(안 제15조의2)

건축물의구조기준등에관한규칙중개정령안

건설교통부공고 제2004-145호, 2004.5.28

1. 개정이유 및 주요골자

15층 이상의 오피스텔의 내진설계기준을 강화하기 위하여 중요도를 15층 이상의 아파트와 동일하게 특으로 정하려는 것임. ㉞

건축물의피난·방화구조등의기준에 관한 규칙중 개정령(안)

건설교통부공고 제2004-145호, 2004.5.28

1. 개정이유

건축법시행령에서 위임한 건축물의 복도의 너비를 정하여 유사시 원활한 피난 및 대피를 도모하도록 하고, 충격시 회전문을 일시정지 하도록 제도화하여 전사고를 미연에 방지하는 등 현행제도의 운영과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요내용

- 가. 종전에는 회전문의 설치기준에 관하여 규정

