



(a u r i)

건축법제동향 2023

Architectural Legislation Trends
2023

C · o · n · t · e · n · t · s

part 01

소개

기획 배경	6
작성 목적	6
주요 내용	6

part 02

국내 건축법제 개정 동향

개요	10
건축법령 공포현황	15
건축 관련 법령 공포현황	44
도시 및 주택 관련 법령 공포현황	76

part 03

국내 건축법제 이슈포커스

개요	122
탄소중립 사회 이행을 위한 녹색 건축 규제 정비	123
건축 분야 안전사고 방지를 위한 규제 강화	129

part 04

세계 건축법제 이슈포커스

개요	136
미국의 건축법제 동향	137
영국의 건축법제 동향	158
일본의 건축법제 동향	182

부록

2024 미국 국제건축규정(IBC) 주요 변경 사항	198
일본 건축기준법 개정 사항	204



01

소개

건축법제동향 2023

Architectural Legislation Trends
2023

기획 배경

작성 목적

주요 내용

기획 배경

건축법제는 사회의 모습을 형성하고 변화시키는 데 중요한 역할을 한다. 건축 및 도시 관련 법령은 도시의 형태와 구조를 결정하며, 건물의 품질과 안전을 향상해 사회적 이익을 증진하는 데 도움을 주고 있다. 한편 현대의 건축법제는 무수한 도전과 변화에 직면하고 있다. 건축 분야가 급격한 발전과 혁신을 거듭하고 있기 때문이다. 초고층 건축물, 스마트 건축물, 친환경 건축물, 3D 프린팅 기술을 적용한 건축물이 현실로 구현되고 있으며, 생활양식의 변화로 새로운 쓰임새의 다양한 공간도 생겨나고 있다.

이러한 변화에 대응하기 위해 건축법과 관련 규정들은 지속적으로 개정되고 있다. 하지만 법령의 잦은 수정으로 인해 관계 주체들이 모든 법령 개정 사항을 파악하기에 어려움이 있을 수 있다. 이에 건축공간연구원 건축규제혁신센터에서는 “건축법제동향 2023” 출판을 통해 국내외 건축법제의 최신 동향을 조사하고 건축과 도시의 핵심 주제를 공유하고자 한다. 이 책이 건축 및 도시 관련 이해관계자들의 업무 효율성을 향상시키고, 국내 건축법제를 국제 수준에 부합하도록 개선 방안을 모색하기 위한 기초 자료로 활용되기를 기대한다.

작성 목적

국내외 건축법제 제·개정 동향에 대한 정보 제공
+
주요 이슈별 국내외 건축법제 동향 파악 및 시사점 도출

주요 내용

이 책은 크게 국내 건축법제 개정 동향, 국내 건축법제 이슈포커스, 세계 건축법제 이슈포커스, 부록으로 구성된다.

국내 건축법제 개정 동향

제2장 국내 건축법제 개정 동향에서는 올 한해(2023년 1월 1일 ~ 11월 31일) 건축법 및 주요 법령의 공포현황을 정리하였다.

2023년 1월 1일 ~ 11월 31일 국내 건축법제 개정 동향

구분	공포(건)
건축법령	8
건축 관련 법령	6
도시 및 주택 관련 법령	10
계	24

국내 건축법제 이슈포커스

제3장 국내 건축법제 이슈포커스에서는 환경정책변화, 건설안전정책변화에 따른 건축법제 동향을 살펴보았다.

국내 건축법제 이슈포커스 주제	
구분	주요 내용
환경정책변화에 따른 건축법제 동향	탄소중립 사회 이행을 위한 녹색건축 규제 강화
건설안전정책변화에 따른 건축법제 동향	건설안전사고 방지를 위한 건축공사 규제 강화

세계 건축법제 이슈포커스

제4장 세계 건축법제 이슈포커스에서는 신생 용도 및 용도변경 수요에 대응한 미국, 영국, 일본의 건축법제 동향을 살펴보았다.

세계 건축법제 이슈포커스 주제		
대상 국가	내용	원고작성자
미국	미국의 건축법제 동향	이운용 중앙대학교 강의전담 교수
영국	영국의 건축법제 동향	이재혁 JAlA architects 대표
일본	일본의 건축법제 동향	이보람 요코하마 국립대학 박사

부록

마지막으로 미국 건축기준인 국제건축규정(International Building Code, IBC)의 가장 최근 개정판인 2024년 판의 주요 변경 사항과 일본의 2023년 건축법령 최신 개정 사항을 정리하여 부록으로 첨부하였다.

- 2024년 미국 국제건축규정(IBC: International Building Code) 개정 사항
- 2023년 일본 「건축기준법」 개정 현황

부록 내용	
대상 국가	내용
미국	2024년 국제건축규정(IBC) 개정 사항
일본	2023년 일본 건축기준법 개정 사항



02

국내 건축법제
개정 동향

건축법제동향 2023

Architectural Legislation Trends
2023

개요

건축법령 공포현황

건축 관련 법령 공포현황

도시 및 주택 관련 법령 공포현황

국내 건축법제 개정 동향

개요

조사 대상

건축법령에는 「건축법」, 「건축법 시행령」, 「건축법 시행규칙」, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」, 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」, 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」, 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」의 제·개정 동향을 다루었다.

건축 관련 법령으로는 「건축기본법」, 「건축물관리법」, 「건축서비스산업 진흥법」, 「녹색건축물 조성 지원법」, 「공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법」, 「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」, 「초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법」, 「건축물의 분양에 관한 법률」, 「건축사법」 등이 포함된다.

그 밖에 도시 및 주택 관련 법령으로는 도시계획 사업법인 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도시개발법」, 「도시 및 주거환경정비법」과 주택 및 집합건물과 관련된 법령인 「주택법」, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」을 조사하였다.

기타 법령으로 국토교통부 건축정책관실 소관 법률인 「경관법」, 「주차장법」 동향도 살펴보았다.

이 장에서는 2023년 1월 1일부터 11월 31일까지 개정 공포된 건축법령 8건, 건축 관련 법령 6건, 도시 및 주택 관련 법령 10건을 소개한다(국민참여입법센터, 2023, <https://opinion.lawmaking.go.kr>; 법제처 국가법령정보센터, 2023, <https://www.law.go.kr>).

구분	공포(건)
건축법령	8
건축 관련 법령	6
도시 및 주택 관련 법령	10
계	24

개정 동향

| 건축물의 용도분류 신설 및 수정

2023년에는 건축물 용도와 관련하여 몇 가지 중요한 변화가 있었다. 첫째, 1인 가구 증가로 공유주거에 대한 수요가 늘어남에 따라 「건축법 시행령」에 임대형 기숙사 용도가 신설되었다. 둘째, 구조나 이용 목적이 다름에도 불구하고 동일한 용도로 분류되었던 교정시설과 군사시설이 이번에 별개의 용도로 분리되었다. 마지막으로 반려동물 인구의 증가 추세를 고려하여 주거지 내에 동물병원이나 동물미용실이 입지할 수 있도록 소규모 동물병원 등은 제1종 근린생활시설로 분류하게 되었다. 이러한 변화들은 현재 사회적 요구와 트렌드에 부응하는 건축 정책의 방향을 보여준다.

| 건축물 안전 및 관리 강화

최근 부실 공사로 인한 대형 사고가 발생함에 따라, 건축공사에 대한 감독 규제가 강화되었다. 특히, 건축사보 배치 현황에 대한 허가권자의 확인의무가 강화되었고, 지역건축안전센터 설치를 확대 설치할 수 있도록, 「건축법 시행령」이 개정되었다.

기존 건축물의 안전관리도 중요해졌다. 기계식 주차장의 안전사고가 빈번하게 발생함에 따라 「주차장법」이 개정되어 기계식 주차장의 안전관리가 강화되었다. 또, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 개정을 통해 관리인을 필수적으로 선임하여야 하는 집합건물의 범위가 확대되었다. 아파트 월패드 해킹사고를 방지하기 위해 「주택법 시행규칙」도 개정되어 지능형 홈네트워크 설비 관리 강화 규정이 마련되었다.

또한, 건축물의 안전성을 높이기 위한 규제 정비도 이루어졌다. 「건축법 시행령」을 개정하여 아파트의 대피 공간을 건축물 바닥면적에 산입하지 않도록 하였고, 이를 통해 건설사들이 더 많은 주거 공간을 제공하면서도 충분한 안전 조치를 취할 수 있도록 유도하였다. 「건축물관리법」을 개정하여 화재안전성능보강에 대한 국가 및 지방자치단체의 지원 유효기간을 3년 연장하기도 하였다.

| 개발 촉진 및 절차 간소화

지난 몇 년간 주택 가격 상승이 국민의 주요 관심사로 부상함에 따라, 정부는 주택 공급을 늘리기 위한 다양한 규제 완화 정책을 시행하고 있다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령과 같은 법 시행규칙을 개정하여 국가첨단전략산업 및 공공임대주택 용적률을 완화했으며, 방재지구 내 건축물 용적률도 완화하였다. 「도시 및 주거환경정비법」 개정을 통해 정비구역 내 역세권 용적률이 완화되었고, 정비사업의 통합심의를 의무화하여 절차도 간소화하였다.

또한, 「도시 및 주거환경정비법 시행령」 개정으로 상습 침수로 인한 피해를 막기 위해 지하층의 전부 또는 일부를 주거 용도로 사용하는 건축물의 수가 전체 건축물의 2분의 1 이상인 지역 등에 대해 재개발사업을 입안할 수 있도록 근거를 마련하고, 「주택법 시행령」 개정을 통해 소형 주택의 세대수 제한을 완화하여 실수요를 더 잘 반영할 수 있도록 하였다. 건축물의 층고(層高)가 높아진 현실을 반영하기 위해 「건축법 시행령」을 개정하여 일조 확보를 위한 건축물 높이 제한을 완화하기도 하였다.

그 밖에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙」 개정을 통해 도시계획시설 명칭 변경 절차를 간소화하였으며, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」을 개정하여 지구단위계획구역 내 가설건축물의 존치 기간을 완화하고, 「건축법 시행령」 개정을 통해 가설건축물 축조 절차를 간소화하였다.

Ⅰ 정보 투명성 강화

여러 규정 개정을 통해 건축 정보에 대한 투명성도 강화되었다. 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」을 개정하여 특별건축구역이나 특별가로구역에서 건축하는 건축물의 정보를 건축물대장에 적도록 하였다. 또, 건축물 관리자로부터 점검을 의뢰받은 자 및 건축물에 거주하지 않는 임차인도 건축물현황도중 평면도 및 단위세대 평면도를 발급받거나 열람할 수 있도록 하며, 등기축택에 필요한 서류의 제출 기한을 사용승인서를 교부 받은 날 또는 건축물대장이 말소된 날부터 7일 이내에서 1개월 이내로 연장하고, 급수설비(저수조)에 관한 사항 등을 건축물대장에 추가하였다.

그 밖에 「주차장법」 개정으로, 공공기관, 문화시설 등이 외부에 개방하는 주차장에 대해 기초단체장이 홍보를 의무화하도록 규정이 변경되었고, 「도시 및 주거환경정비법 시행규칙」을 개정하여 관리처분계획인가 또는 변경인가를 신청할 때 사업시행자와 시공자 간 공사계약서 사본을 제출하도록 하여 정비사업을 투명하게 관리할 수 있게 하였다.

Ⅰ 규제 합리화 및 제도 미비점 보완

건축 관련 법령의 미비점도 보완되었다. 「도시개발법」 개정을 통해 도시개발구역 내 건축물 존치에 대한 법적 근거를 마련, 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 개정을 통해 마감재료의 난연성능 시험 요건을 합리화하였다. 「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」을 개정하여 건축물 에너지효율등급 인증기관이 보유해야 하는 상근 인증업무인력의 자격을 완화하였다. 「건축서비스산업 진흥법 시행령」은 해당 조항의 내용(건축서비스산업 진흥시설의 지정 취소에 대한 청문 실시의 근거 규정)이 법률로 상향됨에 따라 규정을 정리하였다.

건축법령 제·개정 사항 (2023년 1월 ~ 11월)

번호	건축법령(공포일)	주요 내용
1	건축법 시행령 (2023.2.14.)	건축물 용도에 임대형 기숙사 추가
2	건축법 시행령 (2023.5.15.)	기존 '교정 및 군사시설'을 '교정시설'과 '국방군사시설'로 구분
3	건축법 시행령 (2023.9.12.)	가설건축물 축조 절차 간소화, 일조 확보를 위한 건축물 높이 제한 완화, 대피공간 바닥면적 산정기준 강화, 동물병원 등 소규모건축물의 용도 재분류
4	건축법 시행규칙 (2023.11.1.)	동법 시행령이 개정(2023.9.12.)됨에 따라 가설건축물 축조신청서 제출 시 지방건축위원회 심의 생략 요건을 정함
5	건축법 시행규칙 (2023.6.9.)	동법 개정(2022.6.10.)에 따라 지역건축안전센터 설치 기준을 위한 건축허가면적·노후건축물 비율의 산정방법을 정함, 특별건축구역 지정 제안의 간소화
6	건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 (2023.8.1.)	특별건축구역·특별가로구역의 건축물 특례사항을 건축물대장에 기입, 등기축탁 서류 제출 기간 연장
7	건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물에 관한 규칙 (2023.11.21.)	건축물 에너지효율등급 인증기관이 보유해야 하는 상근 인증업무인력의 자격 요건 완화
8	건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 (2023.8.31.)	건축물 마감재료의 난연성능 시험 기준 개선

건축 관련 법령 제·개정 사항 (2023년 1월 ~ 11월)

번호	건축 관련 법령(공포일)	주요 내용
1	건축물관리법 (2023.4.18.)	화재안전성능보강 기한 3년 연장
2	건축물관리법 시행령 (2023.7.11.)	동법 개정(2023.4.18.)에 따른 관련 인용 조문 정비
3	건축서비스산업 진흥법 시행령 (2023.3.28.)	건축서비스산업 진흥시설 지정 취소에 대한 청문 실시의 근거를 법률로 상향하여 영의 해당 조항 삭제
4	주차장법 (2023.8.16.)	기계식 주차장의 안전관리 강화, 개방주차장의 홍보 의무화
5	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 (2023.3.28.)	집합건물 관리 강화
6	집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 (2023.9.26.)	동법 개정(2023.3.28.)에 따라 집합건물의 관리·감독을 위한 보고 제출 사항을 정함

도시 및 주택 관련 법령 제·개정 사항 (2023년 1월 ~ 11월)

번호	도시 및 주택 관련 법령 (공포일)	주요 내용
1	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 (2023.3.21.)	국가첨단전략산업·공공임대주택 용적을 완화
2	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 (2023.7.18.)	방재지구 내 건축물 용적을 완화, 지구단위계획구역 가설건축물 준치 기간 완화
3	국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 (2023.1.27.)	절차 간소화, 도시계획위원회 심의, 구역 경계 변경 없는 면적 변경, 마을상수도 설치
4	도시개발법 (2023.7.18.)	도시개발구역 내 건축물 준치의 법적 근거 마련
5	도시개발법 시행령 (2023.10.18.)	동법 개정(2023.7.18.)에 따라 도시개발구역 내 건축물 준치의 기준, 준치부담금 산정방법 등을 정함
6	도시 및 주거환경정비법 (2023.7.18.)	정비구역 역세권 용적을 완화, 정비사업의 통합심의 의무화
7	도시 및 주거환경정비법 시행령 (2023.8.22.)	방재지구면적이 1/2 이상이거나 지하층을 주거용으로 사용하는 건축물이 1/2 이상인 지역은 재개발사업을 위한 정비계획 입안 가능
8	도시 및 주거환경정비법 시행규칙 (2023.5.12.)	관리처분계획인가의 변경인가 신청 시 공사계약서 사본 제출
9	주택법 시행령 (2023.4.7.)	2개 이상의 침실을 갖춘 소형 주택 세대수 제한 완화, 토지임대부 분양주택의 토지임대료 산정 재량 부여, 주택 전매제한 기간 단축
10	주택법 시행규칙 (2023.1.2.)	지능형 홈네트워크 설비 관리 강화

국내 건축법제 개정 동향

건축법령 공포현황

건축법 시행령

(대통령령 제33249호. 공포일 2023.2.14.)

제·개정이유

- 부엌·거실 등을 공동으로 이용하는 기숙사 형태의 주거수요가 증가함에 따라 이를 뒷받침하기 위하여 건축물의 용도 중 기숙사에 공공주택사업자 등이 임대하는 임대형기숙사를 추가하는 한편, 쾌적하고 안전한 주거환경을 확보하기 위하여 기숙사의 공간 구성과 규모 등에 관한 기준의 근거를 마련하고,
- 기숙사가 투기의 방편으로 이용되는 것을 방지하기 위하여 앞으로는 구분 소유된 개별 실(室)은 기숙사에서 제외되도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

법률안

건축법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 1 제2호라목을 다음과 같이 2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대수가 전체 세대수의 50퍼센트 이상인 것으로 한다.

라. 기숙사: 다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.

1) 일반기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대수가 전체 세대수(건축물의 일부를 기숙사로 사용하는 경우에는 기숙사로 사용하는 세대수로 한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(기숙사의 요건에 관한 적용례) 별표 1 제2호라목1)·2) 외의 부분의 개정규정은 이 영 시행 이후 다음 각 호의 신청이나 신고를 하는 경우부터 적용한다.

1. 법 제11조에 따른 건축허가의 신청(건축허가를 신청하기 위해 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청하는 경우를 포함한다)
2. 법 제14조에 따른 건축신고
3. 법 제19조에 따른 용도변경허가의 신청(같은 조에 따른 용도변경신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 포함한다)
4. 제1호부터 제3호까지의 규정에 따른 허가나 신고가 의제되는 다른 법률에 따른 허가·인가·승인 등의 신청 또는 신고

제3조(기존 기숙사 등의 용도분류에 관한 경과조치) ① 이 영 시행 당시 종전의 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사에 해당하는 용도의 건축물은 별표 1 제2호라목1)의 개정규정에 따른 일반기숙사에 해당하는 용도의 건축물로 본다.

② 이 영 시행 전에 종전의 별표 1 제2호라목에 따른 기숙사의 용도로 사용하기 위하여 부칙 제2조 각 호의 신청이나 신고를 한 경우에는 별표 1 제2호라목1)의 개정규정에 따른 일반기숙사의 용도로 사용하기 위하여 신청이나 신고를 한 것으로 본다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
[별표1] 제2호 라. <u>기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것</u> (「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다)	[별표1] 제2호 라. ---- <u>다음의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 공간의 구성과 규모 등에 관하여 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합한 것. 다만, 구분소유된 개별 실(室)은 제외한다.</u> 1) 일반기숙사: <u>학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 사용하는 것으로서 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수(건축물의 일부를 기숙사로 사용하는 경우에는 사용하는 세대 수로 한다. 이하 같다)의 50기숙사로 퍼센트 이상인 것</u>(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다) 2) 임대형기숙사: 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 임대사업자가 임대사업에 사용하는 것으로서 임대 목적으로 제공하는 실이 20실 이상이고 해당 기숙사의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체 세대 수의 50퍼센트 이상인 것

건축법 시행령

(대통령령 제33466호. 공포일 2023.5.15.)

제·개정이유

- 건축물 간에 구조나 이용 목적 등의 유사성이 낮음에도 하나의 용도로 분류되었던 “교정 및 군사 시설”을 “교정시설”과 “국방·군사시설”로 나누어 규정하는 내용으로 「건축법」이 개정(법률 제 19045호, 2022. 11. 15. 공포, 2023. 5. 16. 시행)됨에 따라, 주거업무시설군에 속하는 건축물의 세부 용도도 그에 맞게 “교정시설”과 “국방·군사시설”로 나누어 규정하는 등 관련 규정을 정비하려는 것임

법률안

건축법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조제5항제8호라목을 다음과 같이 하고, 같은 호에 마목을 다음과 같이 신설한다.

라. 교정시설

마. 국방·군사시설

제46조제2항제7호 중 “교정 및 군사시설 중 군사시설”을 “국방·군사시설”로 한다.

별표 1 제23호 각 목 외의 부분 중 “교정 및 군사 시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 라목을 삭제하며, 같은 표에 제23호의2를 다음과 같이 신설한다.

23의2. 국방·군사시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

「국방·군사시설 사업에 관한 법률」에 따른 국방·군사시설

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 2023년 5월 16일부터 시행한다.

제2조(기존 교정 및 군사 시설의 용도분류에 관한 경과조치) ① 이 영 시행 당시 종전의 별표 1 제23호(라목은 제외한다)에 따른 교정 및 군사 시설에 해당하는 용도의 건축물은 별표 1 제23호의 개정규정에 따른 교정 시설에 해당하는 용도의 건축물로 본다.

② 이 영 시행 당시 종전의 별표 1 제23호라목에 따른 국방·군사시설에 해당하는 용도의 건축물은 별표 1 제23호의2의 개정규정에 따른 국방·군사시설에 해당하는 용도의 건축물로 본다.

제3조(다른 법령의 개정) ① 건축물관리법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제11조제1항제4호”를 “법 제11조제1항제5호”로 한다.

② 건축서비스산업 진흥법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제17조제1항제1호 단서 중 “제26호까지”를 “제23호까지, 제24호부터 제26호까지”로 한다.

③ 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 1의3 제23호를 다음과 같이 하고, 같은 표에 제23호의2를 다음과 같이 신설한다.

23. 교정시설: 0.7

23의2. 국방·군사시설: 0.7

별표 4 제2호너목 중 “교정 및 국방·군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 더목부터 머목까지를 각각 러목부터 버목까지로 하며, 같은 호에 더목을 다음과 같이 신설한다.

더. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 5 제2호하목 중 “교정 및 국방·군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 거목부터 더목까지를 각각 너목부터 러목까지로 하며, 같은 호에 거목을 다음과 같이 신설한다.

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 6 제2호하목 중 “교정 및 국방·군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 거목부터 더목까지를 각각 너목부터 러목까지로 하며, 같은 호에 거목을 다음과 같이 신설한다.

거. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 7 제2호카목 중 “교정 및 군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 타목부터 하목까지를 각각 파목부터 거목까지로 하며, 같은 호에 타목을 다음과 같이 신설한다.

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 8 제2호차목 중 “교정 및 군사 시설(국방·군사시설은 제외한다)”을 “교정시설”로 한다.

별표 9 제2호아목 중 “교정 및 군사 시설(국방·군사시설은 제외한다)”을 “교정시설”로 한다.

별표 10 제2호카목 중 “교정 및 군사 시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 타목 및 파목을 각각 파목 및 하목으로 하며, 같은 호에 타목을 다음과 같이 신설한다.

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 11 제2호타목 중 “교정 및 군사 시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 파목부터 더목까지를 각각 하목부터 러목까지로 하며, 같은 호에 파목을 다음과 같이 신설한다.

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 12 제2호자목 중 “교정 및 국방·군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 차목을 카목으로 하며, 같은 호에 차목을 다음과 같이 신설한다.

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 13 제2호타목 중 “교정 및 국방·군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 파목부터 거목까지를 각각 하목부터 너목까지로 하며, 같은 호에 파목을 다음과 같이 신설한다.

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 14 제2호카목 중 “교정 및 군사 시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 타목을 파목으로 하며, 같은 호에

타목을 다음과 같이 신설한다.

타. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 15 제1호다목 중 “교정 및 국방·군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 16 제1호차목 중 “교정 및 국방·군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 카목부터 파목까지를 각각 타목부터 하목까지로 하며, 같은 호에 카목을 다음과 같이 신설한다.

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 17 제1호타목 중 “교정 및 국방·군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 파목부터 러목까지를 각각 하목부터 머목까지로 하며, 같은 호에 파목을 다음과 같이 신설한다.

파. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 18 제1호다목 중 “교정 및 국방·군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호에 라목을 다음과 같이 신설한다.

라. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 19 제1호사목 중 “교정 및 국방·군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 아목을 자목으로 하며, 같은 호에 아목을 다음과 같이 신설한다.

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 21 제2호차목 중 “교정 및 국방·군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 카목부터 하목까지를 각각 타목부터 거목까지로 하며, 같은 호에 카목을 다음과 같이 신설한다.

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 22 제2호사목 중 “제23호라목”을 “제23호의2”로 한다.

별표 23 제1호사목 중 “교정 및 국방·군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 아목 및 자목을 각각 자목 및 차목으로 하며, 같은 호에 아목을 다음과 같이 신설한다.

아. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

④ 녹색건축물 조성 지원법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제1항제3호 중 “제26호까지”를 “제23호까지, 제23호의2 및 제24호부터 제26호까지”로 한다.

⑤ 도시교통정비 촉진법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제17조제1항제12호 중 “제23호라목”을 “제23호의2”로 한다.

⑥ 민간임대주택에 관한 특별법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제31조제1항제13호를 다음과 같이 하고, 같은 항에 제13호의2를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제18호 중 “제17호까지”를 “제13호까지, 제13호의2 및 제14호부터 제17호까지”로 한다.

13. 교정시설

13의2. 국방·군사시설

⑦ 산업입지 및 개발에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제31조제8항 중 “제14호가목 및 제23호부터 제25호까지”를 “제14호가목, 제23호, 제23호의2, 제24호 및 제25호”로 한다.

⑧ 산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제6항제3호아목 중 “교정 및 군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 자목을 차목으로 하며, 같은 호에 자목을 다음과 같이 신설한다.

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2에 따른 국방·군사시설

제36조의4제2항제3호자목 중 “교정 및 군사시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 차목을 카목으로 하며, 같은 호에 차목을 다음과 같이 신설한다.

차. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2의 국방·군사시설

별표 1 제3호차목 중 “교정 및 군사 시설”을 “교정시설”로 하고, 같은 호 카목부터 하목까지를 각각 타목부터 거목까지로 하며, 같은 호에 카목을 다음과 같이 신설한다.

카. 「건축법 시행령」 별표 1 제23호의2에 따른 국방·군사시설

⑨ 신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제15조제1항제1호 중 “제23호가목부터 다목까지”를 “제23호”로 한다.

⑩ 인공조명에 의한 빛공해 방지법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호 중 “위험물 저장 및 처리 시설 또는 교정 및 군사 시설”을 “위험물 저장 및 처리 시설, 교정시설 또는 국방·군사시설”로 한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제14조(용도변경) ①·② 삭제 ③·④ (생략) ⑤ 법 제19조제4항 각 호의 시설군에 속하는 건축물의 용도는 다음 각 호와 같다. 1. ~ 7. (생략) 8. 주거업무시설군 가. ~ 다. (생략) 라. <u>교정 및 군사시설</u> <u>〈신설〉</u> 9. (생략) ⑥·⑦ (생략) 제46조(방화구획 등의 설치) ① (생략)	제14조(용도변경) ③·④ (현행과 같음) ⑤ ----- -----. 1. ~ 7. (현행과 같음) 8. ----- 가. ~ 다. (현행과 같음) 라. <u>교정시설</u> 마. <u>국방·군사시설</u> 9. (현행과 같음) ⑥·⑦ (현행과 같음) 제46조(방화구획 등의 설치) ① (현행과 같음)

현 행	개 정 안
② 다음 각 호에 해당하는 건축물의 부분에는 제1항을 적용하지 않거나 그 사용에 지장이 없는 범위에서 제1항을 완화하여 적용할 수 있다. 1. ~ 6. (생 략) 7. 단독주택, 동물 및 식물 관련 시설 또는 교정 및 군사시설 중 군사시설(집회, 체육, 창고 등의 용도로 사용되는 시설만 해당한다)로 쓰는 건축물 8. (생 략) ③ ~ ⑦ (생 략)	② ----- ----- -----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 7. ----- 국 방·군사시설----- ----- ----- 8. (현행과 같음) ③ ~ ⑦ (현행과 같음)

건축법 시행령

(대통령령 제33717호. 공포일 2023.9.12.)

제·개정이유

- 가설건축물 축조 절차의 편의를 도모하기 위해 지방건축위원회의 심의를 생략할 수 있는 요건을 마련하고, 공사현장의 부실감리를 방지하기 위해 건축사보 배치현황에 대한 허가권자의 확인의무를 강화하며, 건축물의 층고(層高)가 높아진 현실을 반영하기 위해 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 완화하는 한편,
- 아파트의 대피공간 면적을 충분히 확보하기 위해 대피공간의 바닥면적 산정 기준을 강화하고, 동물병원 등에 대한 접근성을 제고하기 위해 동물병원 등으로 사용되는 면적이 소규모인 건축물의 용도를 새롭게 분류하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

법률안

건축법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제15조제6항제1호가목2)에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 구조 및 피난에 관한 안전성을 인정할 수 있는 서류로서 국토교통부령으로 정하는 서류를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 생략할 수 있다.

제17조제5항제1호 중 “종합공사”를 “종합공사 또는 전문공사”로 한다.

제19조제6항 후단 중 “해당 공사의 시공·감독”을 “건축공사의 시공·공사감독”으로 하고, 같은 조 제11항 중 “그 배치현황”을 “건축사보가 이종으로 배치되어 있는지 여부 등 국토교통부령으로 정하는 내용을 확인한 후 「전자정부법」 제37조에 따른 행정정보 공동이용센터를 통해 그 배치현황”으로 하며, 같은 조 제12항 중 “발견”을 “확인”으로, “관계 시·도지사”를 “관계 시·도지사, 허가권자 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 자”로 하고, 같은 조에 제13항을 다음과 같이 신설한다.

⑬ 제12항에서 규정한 사항 외에 건축사보의 배치현황 관리 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제46조제4항 각 호 외의 부분 전단 중 “발코니”를 “발코니(발코니의 외부에 접하는 경우를 포함한다)”로 하고, 같은 조 제5항 각 호 외의 부분 중 “발코니”를 “발코니(제4호의 경우에는 발코니의 외부에 접하는 경우를 포함한다)”로 한다.

제86조제1항제1호 및 제2호 중 “9미터”를 각각 “10미터”로 한다.

제119조제1항제3호에 거목 및 너목을 각각 다음과 같이 신설한다.

거. 제46조제4항제3호에 따른 대피공간의 바닥면적은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽의 내부선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다.

너. 제46조제5항제3호 또는 제4호에 따른 구조 또는 시설(해당 세대 밖으로 대피할 수 있는 구조 또는 시설만 해당한다)을 같은 조 제4항에 따른 대피공간에 설치하는 경우 또는 같은 조 제5항제4호에 따른 대체시설을 발코니(발코니의 외부에 접하는 경우를 포함한다. 이하 같다)에 설치하는 경우에는 해당 구조 또는 시설이 설치되는 대피공간 또는 발코니의 면적 중 다음의 구분에 따른 면적까지를 바닥면적에 산입하지 않는다.

1) 인접세대와 공동으로 설치하는 경우: 4제곱미터

2) 각 세대별로 설치하는 경우: 3제곱미터

별표 1 제3호에 카목을 다음과 같이 신설하고, 같은 표 제4호차목 중 “것”을 “것(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)”으로 한다.

카. 동물병원, 동물미용실 및 「동물보호법」 제73조제1항제2호에 따른 동물위탁관리업을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 다음 각 호의 사항은 각 호의 구분에 따른 날부터 시행한다.

1. 제19조제11항부터 제13항까지의 개정규정: 공포 후 6개월이 경과한 날

2. 제119조제1항제3호거목의 개정규정: 공포 후 1년이 경과한 날

제2조(대피공간의 설치 등에 관한 적용례) 제46조제4항 및 제5항의 개정규정은 이 영 시행 이후 다음 각 호의 신청이나 신고를 하는 경우부터 적용한다.

1. 법 제11조에 따른 건축허가(법 제16조에 따른 변경허가 및 변경신고를 포함한다)의 신청(건축허가를 신청하기 위해 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청하는 경우를 포함한다)

2. 법 제14조에 따른 건축신고(법 제16조에 따른 변경허가 및 변경신고를 포함한다)

3. 제1호 및 제2호에 따른 허가나 신고가 의제되는 다른 법률에 따른 허가·인가·승인 등의 신청 또는 신고 제3조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 관한 적용례) 제86조제1항 각 호의 개정규정은 같은 항 각 호 외의 부분에 따른 건축조례가 제정되거나 개정된 이후 부칙 제2조 각 호의 신청이나 신고를 하는 경우 부터 적용한다.

제4조(대피공간의 바닥면적 산정 기준에 관한 적용례) 제119조제1항제3호거목의 개정규정은 부칙 제1조제 2호에 따른 시행일 이후 다음 각 호의 신청이나 신고를 하는 경우부터 적용한다.

1. 법 제11조에 따른 건축허가(법 제16조에 따른 변경허가 및 변경신고는 제외한다)의 신청(건축허가를 신 청하기 위해 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청하는 경우를 포함한다)

2. 법 제14조에 따른 건축신고(법 제16조에 따른 변경허가 및 변경신고는 제외한다)

3. 제1호 및 제2호에 따른 허가나 신고가 의제되는 다른 법률에 따른 허가·인가·승인 등의 신청 또는 신고 제5조(바닥면적의 산입 제외에 관한 적용례) 제119조제1항제3호거목의 개정규정은 이 영 시행 이후 부칙 제 2조 각 호의 신청이나 신고를 하는 경우부터 적용한다.

제6조(동물병원 등의 용도분류에 관한 적용례) 별표 1 제3호카목 및 같은 표 제4호차목의 개정규정은 이 영 시행 이후 다음 각 호의 신청이나 신고를 하는 경우부터 적용한다.

1. 법 제11조에 따른 건축허가(법 제16조에 따른 변경허가 및 변경신고는 제외한다)의 신청(건축허가를 신 청하기 위해 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청하는 경우를 포함한다)

2. 법 제14조에 따른 건축신고(법 제16조에 따른 변경허가 및 변경신고는 제외한다)

3. 법 제19조에 따른 용도변경허가의 신청(같은 조에 따른 용도변경신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 포함한다)

4. 제1호 및 제2호에 따른 허가나 신고가 의제되는 다른 법률에 따른 허가·인가·승인 등의 신청 또는 신고

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제15조(가설건축물) ① ~ ⑤ (생 략) ⑥ 법 제20조제5항에 따라 가설건축물을 축조 하는 경우에는 다음 각 호의 구분에 따라 관련 규 정을 적용하지 않는다. 1. 제5항 각 호(제4호는 제외한다)의 가설건축 물을 축조하는 경우에는 법 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제47조까지, 제48조, 제 48조의2, 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2, 제52조의4, 제53조, 제53조	제15조(가설건축물) ① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ ----- ----- ----- 1. ----- ----- ----- ----- ----- -----

현 행	개 정 안
감리하는 경우에는 건축사보 중 건축 또는 토목 분야의 건축사보 한 명 이상을 해당 공사기간 동안 공사현장에서 감리업무를 수행하게 해야 한다. 이 경우 건축사보는 해당 <u>공사의 시공·감독</u> 또는 감리업무 등에 2년 이상 종사한 경력이 있는 사람이어야 한다. ⑦ ~ ⑩ (생략) ⑪ 허가권자는 제10항에 따라 공사감리자로부터 건축사보의 배치현황을 받으면 지체 없이 그 배치현황을 「건축사법」 제31조에 따른 대한건축사협회에 보내야 한다. ⑫ 제11항에 따라 건축사보의 배치현황을 받은 대한건축사협회는 이를 관리해야 하며, 건축사보가 이중으로 배치된 사실 등을 발견한 경우에는 지체 없이 그 사실 등을 <u>관계 시·도지사</u>에게 알려야 한다. 〈신설〉 제46조(방화구획 등의 설치) ① ~ ③ (생략) ④ 공동주택 중 아파트로서 4층 이상인 층의 각 세대가 2개 이상의 직통계단을 사용할 수 없는 경우에는 <u>발코니</u>에 인접 세대와 공동으로 또는 각 세대별로 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 대피공간을 하나 이상 설치해야 한다. 이 경우 인접 세대와 공동으로 설치하는 대피공간은 인접 세대를 통하여 2개 이상의 직통계단을 쓸 수 있는 위치에 우선 설치되어야 한다. 1. ~ 4. (생략) ⑤ 제4항에도 불구하고 아파트의 4층 이상인 층에서 <u>발코니</u>에 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 구조 또는 시설을 갖춘 경우에는 대피공간을 설치하지 않을 수 있다.	----- ----- ----- ----- 건축공사의 시공·공사감독 ----- ----- ----- ⑦ ~ ⑩ (현행과 같음) ⑪ ----- ----- ----- 건축사보가 이중으로 배치되어 있는지 여부 등 국토교통부령으로 정하는 내용을 확인한 후 「전자정부법」 제37조에 따른 행정정보 공동이용센터를 통해 그 배치현황----- ⑫ ----- ----- ----- 확인 ----- ----- 관계 시·도지사, 허가권자 및 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 자----- ⑬ 제12항에서 규정한 사항 외에 건축사보의 배치현황 관리 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 제46조(방화구획 등의 설치) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- 발코니(발코니의 외부에 접하는 경우를 포함한다) ----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 4. (현행과 같음) ⑤ ----- ----- 발코니(제4호의 경우에는 발코니의 외부에 접하는 경우를 포함한다) ----- ----- -----

현 행	개 정 안
1. ~ 4. (생 략) ⑥·⑦ (생 략) 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상 2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상 ② ~ ⑦ (생 략) 제119조(면적 등의 산정방법) ① 법 제84조에 따라 건축물의 면적·높이 및 층수 등은 다음 각 호의 방법에 따라 산정한다. 1.·2. (생 략) 3. 바닥면적: 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에는 각 목에서 정하는 바에 따른다. 가. ~ 하. (생 략) 〈신 설〉 〈신 설〉	1. ~ 4. (현행과 같음) ⑥·⑦ (현행과 같음) 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. ---- 10미터 ----- ----- ----- 2. ---- 10미터----- ----- --- ② ~ ⑦ (현행과 같음) 제119조(면적 등의 산정방법) ① ----- ----- -----. 1.·2. (현행과 같음) 3. ----- ----- -----. 가. ~ 하. (현행과 같음) 거. 제46조제4항제3호에 따른 대피공간의 바닥면적은 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽의 내부선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 한다. 너. 제46조제5항제3호 또는 제4호에 따른 구조 또는 시설(해당 세대 밖으로 대피할 수 있는 구조 또는 시설만 해당한다)을 같은 조 제4항에 따른 대피공간에 설치하는 경우 또는 같은 조 제5항제4호에 따른 대체시설을 발코니(발코니의 외부에 접하는 경우를 포함한다. 이하 같다)에 설치하는 경우에는 해당 구조 또는 시설이 설치되는 대피공간 또는 발코니의 면적 중 다음의 구분에 따

현 행	개 정 안
4. ~ 10. (생 략)	른 면적까지를 바닥면적에 산입하지 않는다.
② ~ ⑤ (생 략)	1) 인접세대와 공동으로 설치하는 경우: 4 제곱미터
	2) 각 세대별로 설치하는 경우: 3제곱미터
	4. ~ 10. (현행과 같음)
	② ~ ⑤ (현행과 같음)

건축법 시행규칙

(국토교통부령 제1268호. 공포일 2023.11.1.)

제·개정이유

- 가설건축물 축조 절차의 편의를 도모하기 위해 지방건축위원회의 심의를 생략할 수 있는 요건을 마련하고, 공사현장의 부실감리를 방지하기 위해 건축사보 배치현황에 대한 허가권자의 확인의무를 강화하는 내용으로 「건축법 시행령」이 개정된 것에 맞추어, 가설건축물 축조신청서를 제출할 때 가설건축물의 입면도·단면도·구조도 및 구조계산서 등을 제출하는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 생략할 수 있도록 하고, 건축주로부터 감리중간보고서·감리완료보고서를 제출받은 허가권자는 공사감리일지에 서명·날인한 감리원과 건축사보 배치현황이 일치하는지 여부를 확인하도록 하는 등 대통령령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편,
- 건축사보의 이중배치를 방지하기 위해 건축공사 건축사보 배치 현황 제출 서식을 정비하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

법률안

건축법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제13조에 제8항을 다음과 같이 신설한다.

⑧ 영 제15조제6항제1호가목2) 단서에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 제1항에 따른 가설건축물 축조신고서에 추가로 첨부하여 제출하는 다음 각 호의 서류를 말한다.

- 가설건축물의 입면도·단면도·구조도 및 구조계산서
- 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 별지 제2호서식의 구조안전 및 내진설계 확인서
- 별지 제8호의2서식의 3층 이상인 가설건축물의 피난안전 확인서

제19조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 제4항에 따라 감리중간보고서·감리완료보고서를 제출받은 허가권자는 같은 항 제2호에 따른 공사감리 일지에 서명·날인한 감리원과 영 제19조제10항에 따른 건축사보 배치현황이 일치하는지 여부를 확인해야 한다.

제19조의2제2항을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제3항부터 제6항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

② 공사감리자는 영 제19조제10항에 따라 건축사보 배치현황을 제출(제22조의2에 따른 전자정보시스템을 통해 제출하는 것을 말한다)하는 경우에는 별지 제22호의2서식에 다음 각 호의 서류를 첨부(건축사보가 철수하는 경우는 제외한다)해야 한다. 이 경우 공사감리자는 공사현장에 배치되는 건축사보(배치기간을 변경하거나 철수하는 경우의 건축사보는 제외한다)로부터 배치기간 및 다른 공사현장이나 공정에 이종으로 배치되었는지 여부를 확인받은 후 해당 건축사보의 서명·날인을 받아야 한다.

1. 예정공정표(건축주의 확인을 받은 것을 말한다) 및 분야별 건축사보 배치계획
2. 건축사보의 경력, 자격 및 소속을 증명하는 서류

③ 영 제19조제11항에서 “건축사보가 이종으로 배치되어 있는지 여부 등 국토교통부령으로 정하는 내용”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 제2항 각 호의 내용이 영 제19조제2항 및 제5항부터 제7항까지의 규정에 적합한지 여부
2. 건축사보가 영 제19조제2항 및 제5항부터 제7항까지의 규정에 따른 건축공사 현장에 이종으로 배치되어 있는지 여부

④ 영 제19조제12항에서 “국토교통부령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 사업계획승인권자(이하 “주택건설사업계획승인권자”라 한다)
2. 「건설기술진흥법 시행규칙」 제25조제1항에 따른 건설엔지니어링 실적관리 수탁기관(이하 “건설엔지니어링 실적관리 수탁기관”이라 한다)

⑤ 「건축사법」 제31조에 따른 대한건축사협회(이하 “대한건축사협회”라 한다)는 영 제19조제11항에 따라 허가권자로부터 받은 건축사보 배치현황을 전자적 처리가 가능한 방식으로 관리한다.

⑥ 대한건축사협회는 다음 각 호의 자료를 활용하여 건축사보가 공사현장에 이종으로 배치되어 있는지 여부를 확인한다.

1. 제5항에 따른 건축사보 배치현황 자료
2. 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 주택건설사업계획승인권자로부터 받은 감리원 배치 자료
3. 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 건설엔지니어링 실적관리 수탁기관으로부터 받은 건설엔지니어링 참여 기술인의 현황 자료

별지 제8호서식 뒤쪽 중 신고안내의 첨부서류란에 제4호부터 제6호까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

4. 입면도·단면도·구조도 및 구조계산서 각 1부(3층 이상인 가설건축물로서 지방건축위원회의 심의를 생략하려는 경우만 해당합니다)

5. 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 별지 제2호서식의 구조안전 및 내진설계 확인서 1부(3층 이상인 가설건축물로서 지방건축위원회의 심의를 생략하려는 경우만 해당합니다)

6. 별지 제8호의2서식의 3층 이상인 가설건축물의 피난안전 확인서 1부(3층 이상인 가설건축물로서 지방건축위원회의 심의를 생략하려는 경우만 해당합니다)

별지 제8호의2서식을 별지와 같이 신설한다.

별지 제22호서식 3쪽 중 제1쪽을 별지와 같이 하고, 같은 서식 3쪽 중 제3쪽의 작성방법란을 다음과 같이 한다.

작성방법

1. ‘감리구분’은 「건축법 시행령」 제19조제2항 및 제5항에 해당하는 건축공사의 경우 “상주감리”에 √ 표시를 하고, 그 외의 건축공사의 경우 “상주감리 이외”에 √ 표시를 하며, 허가권자 지정감리 또는 건축주 지정감리 여부를 구분하여 √ 표시를 합니다.
2. ‘지번’은 「공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률」에 따른 지번을 적으며, 「공유수면의 관리 및 매립에 관한 법률」 제8조에 따라 공유수면의 점용·사용 허가를 받은 경우 그 장소의 지번이 없으면 그 점용·사용 허가를 받은 장소를 적습니다.
3. 중간보고서를 제출할 때에는 보고서 작성 당시의 공사현황에 관한 사항을 적습니다.
4. ‘관계전문기술자 협력’은 「건축법」 제67조 및 같은 법 시행령 제91조의3에 따라 공사감리자가 공사감리를 할 때 분야별로 협력받아야 할 사항을 적으며, 공사감리자에게 협력한 관계전문기술자는 공사 현장을 확인하고 감리중간보고서 및 감리완료보고서에 공사감리자와 함께 서명·날인해야 합니다.

별지 제22호의2를 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제19조의2제3항부터 제6항까지의 개정규정은 2024년 3월 13일부터 시행한다.

제2조(감리보고서 제출에 관한 적용례) 별지 제22호서식의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 감리보고서를 제출하는 경우부터 적용한다.

제3조(건축사보 배치현황 제출에 관한 적용례) 제19조의2제2항 및 별지 제22호의2서식의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 건축사보 배치현황을 제출하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제13조(가설건축물) ① ~ ⑦ (생략) 〈신설〉	제13조(가설건축물) ① ~ ⑦ (현행과 같음) ⑧ 영 제15조제6항제1호가목2) 단서에서 “국토교통부령으로 정하는 서류”란 제1항에 따른 가설

현 행	개 정 안
제19조(감리보고서등) ① ~ ④ (생략) 〈신설〉	건축물 축조신고서에 추가로 첨부하여 제출하는 다음 각 호의 서류를 말한다. 1. 가설건축물의 입면도·단면도·구조도 및 구조계산서 2. 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 별지 제2호서식의 구조안전 및 내진설계 확인서 3. 별지 제8호의2서식의 3층 이상인 가설건축물의 피난안전 확인서 제19조(감리보고서등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ 제4항에 따라 감리중간보고서·감리완료보고서를 제출받은 허가권자는 같은 항 제2호에 따른 공사감리일지에 서명·날인한 감리원과 영 제19조 제10항에 따른 건축사보 배치현황이 일치하는지 여부를 확인해야 한다.
제19조의2(공사감리업무 등) ① (생략) ② 영 제19조제8항에 따른 공사감리자의 건축사보 배치현황의 제출은 별지 제22호의2서식에 따른다.	제19조의2(공사감리업무 등) ① (현행과 같음) ② 공사감리자는 영 제19조제10항에 따라 건축사보 배치현황을 제출(제22조의2에 따른 전자정보시스템을 통해 제출하는 것을 말한다)하는 경우에는 별지 제22호의2서식에 다음 각 호의 서류를 첨부(건축사보가 철수하는 경우는 제외한다)해야 한다. 이 경우 공사감리자는 공사현장에 배치되는 건축사보(배치기간을 변경하거나 철수하는 경우의 건축사보는 제외한다)로부터 배치기간 및 다른 공사현장이나 공정에 이중으로 배치되었는지 여부를 확인받은 후 해당 건축사보의 서명·날인을 받아야 한다. 1. 예정공정표(건축주의 확인을 받은 것을 말한다) 및 분야별 건축사보 배치계획 2. 건축사보의 경력, 자격 및 소속을 증명하는 서류
〈신설〉	③ 영 제19조제11항에서 “건축사보가 이중으로 배치되어 있는지 여부 등 국토교통부령으로 정하는 내용”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 제2항 각 호의 내용이 영 제19조제2항 및 제5항부터 제7항까지의 규정에 적합한지 여부 2. 건축사보가 영 제19조제2항 및 제5항부터

현 행	개 정 안
〈신 설〉	제7항까지의 규정에 따른 건축공사 현장에 이중으로 배치되어 있는지 여부 ④ 영 제19조제12항에서 “국토교통부령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다. 1. 「주택법」 제15조에 따른 주택건설사업 사업계획승인권자(이하 “주택건설사업계획승인권자”라 한다) 2. 「건설기술진흥법 시행규칙」 제25조제1항에 따른 건설엔지니어링 실적관리 수탁기관(이하 “건설엔지니어링 실적관리 수탁기관”이라 한다)
〈신 설〉	⑤ 「건축사법」 제31조에 따른 대한건축사협회(이하 “대한건축사협회”라 한다)는 영 제19조제11항에 따라 허가권자로부터 받은 건축사보 배치현황을 전자적 처리가 가능한 방식으로 관리한다.
〈신 설〉	⑥ 대한건축사협회는 다음 각 호의 자료를 활용하여 건축사보가 공사현장에 이중으로 배치되어 있는지 여부를 확인한다. 1. 제5항에 따른 건축사보 배치현황 자료 2. 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 주택건설사업계획승인권자로부터 받은 감리원 배치 자료 3. 국토교통부장관이 정하는 바에 따라 건설엔지니어링 실적관리 수탁기관으로부터 받은 건설엔지니어링 참여 기술인의 현황 자료

건축법 시행규칙

(국토교통부령 제1224호. 공포일 2023.6.9.)

제·개정이유

- 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 시·군·구에 대해서도 지역건축안전센터의 설치를 의무화하려는 내용으로 「건축법」이 개정(법률 제18935호, 2022. 6. 10. 공포, 2023. 6. 11. 시행)됨에 따라, 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율의 산정방법을 정하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하는 한편,

- 특별건축구역의 지정을 제안할 때 특별건축구역 지정 제안 동의서에 지장을 날인하고 자필로 서명하는 방법으로 토지소유자의 동의를 받도록 하던 것에서 지장의 날인을 제외함으로써 토지소유자의 동의 방법을 간소화하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

법률안

건축법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제6조제1항제1호의4가목 본문 중 “지장(指章)을 날인하고 자필”을 “자필”로 한다.

제38조의4제1항 전단 중 “지장을 날인하고 자필”을 “자필”로 한다.

제43조의2제5항 단서 중 “전문인력 중 제4항제1호 및 제2호”를 “다음 각 호”로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 제4항제1호에 따른 전문인력
2. 제4항제2호 또는 제3호에 따른 전문인력

제43조의2제7항을 제9항으로 하고, 같은 조에 제7항 및 제8항을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제9항(종전의 제7항) 중 “제6항”을 “제8항”으로 한다.

⑦ 국토교통부장관은 법 제87조의2제2항에 따라 지역건축안전센터를 설치해야 하는 지방자치단체를 5년마다 고시해야 한다.

⑧ 법 제87조의2제2항제3호에 따라 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율은 다음 각 호의 구분에 따라 산정한다.

1. 건축허가 면적: 제7항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도부터 과거 5년 동안 법 제11조에 따라 건축허가(신축만 해당한다)를 받은 건축물의 연면적 합계를 5로 나눈 면적

2. 노후건축물 비율: 제7항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도의 전체 건축물 중 법 제22조에 따라 최초로 사용승인을 받은 후 30년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율

별지 제1호의4서식 제5쪽의 첨부서류 및 허가권자 확인사항란 제1호라목1) 본문 중 “지장(指章)을 날인하고 자필”을 “자필”로 한다.

별지 제27호의4서식을 별지와 같이 한다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제43조의2의 개정규정은 2023년 6월 11일부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제6조(건축허가 등의 신청) ①법 제11조제1항·제3항, 제20조제1항, 영 제9조제1항 및 제15조제8항에 따라 건축물의 건축·대수선 허가 또는 가설 건축물의 건축허가를 받으려는 자는 별지 제1호의 4서식의 건축·대수선·용도변경 (변경)허가 신청서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 허가권자에게 제출(전자문서로 제출하는 것을 포함한다)해야 한다. 이 경우 허가권자는 「전자정부법」 제36조제1항에 따른 행정정보의 공동이용(이하 “행정정보의 공동이용”이라 한다)을 통해 제1호의2의 서류 중 토지등기사항증명서를 확인해야 한다.	제6조(건축허가 등의 신청) ①----- ----- ----- ----- ----- -----, ----- ----- ----- ----- -----.
1. ~ 1의3. (생략)	1. ~ 1의3. (현행과 같음)
1의4. 법 제11조제11항제2호 및 영 제9조의2 제1항 각 호의 사유에 해당하는 경우에는 다음 각 목의 서류	1의4. ----- -----
가. 건축물 및 해당 대지의 공유자 수의 100분의 80 이상의 서면동의서: 공유자가 <u>지장(指章)</u> 을 <u>날인</u> 하고 <u>자필</u> 로 서명하는 서면동의의 방법으로 하며, 주민등록증, 여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부해야 한다. 다만, 공유자가 해외에 장기체류하거나 법인인 경우 등 불가피한 사유가 있다고 허가권자가 인정하는 경우에는 공유자가 인감도장을 날인하거나 서명한 서면동의서에 해당 인감증명서나 「본인서명사실 확인 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 본인서명사실확인서 또는 같은 법 제7조제7항에 따른 전자본인서명확인서의 발급증을 첨부하는 방법으로 할 수 있다.	가. ----- <u>자필</u> ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----.
나. ~ 라. (생략)	나. ~ 라. (현행과 같음)
1의5. ~ 4. (생략)	1의5. ~ 4. (현행과 같음)
②·③ (생략)	②·③ (현행과 같음)
제38조의4(특별건축구역의 지정 제안 동의 방법 등) ① 영 제107조의2제3항 각 호 외의 부분 후단에 따른 토지소유자의 동의 방법은 별지 제27	제38조의4(특별건축구역의 지정 제안 동의 방법 등) ① ----- -----

현 행	개 정 안
호의4서식의 특별건축구역 지정 제안 동의서에 <u>지장을 날인하고</u> 자필로 서명하는 방법으로 한다. 이 경우 토지소유자는 별지 제27호의4서식의 특별건축구역 지정 제안 동의서에 주민등록증·여권 등 신원을 확인할 수 있는 신분증명서의 사본을 첨부해야 한다. ②·③ (생 략) 제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ① ~ ④ (생 략) ⑤ 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 별표 8에 따른 산정기준에 따라 지역건축안전센터의 전문인력을 확보하기 위하여 노력하여야 한다. 다만, <u>전문인력 중 제4항제1호 및 제2호에 해당하는 전문인력(이하 “필수전문인력”이라 한다)은 각각 1명 이상 두어야 한다.</u> <u>〈신 설〉</u> ⑥ (생 략) <u>〈신 설〉</u> <u>〈신 설〉</u> ⑦ 제1항부터 제6항까지에서 규정한 사항 외에 지역건축안전센터의 조직 및 운영 등에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.	자필----- 필-----. ----- ----- ----- -----. ②·③ (현행과 같음) 제43조의2(지역건축안전센터의 설치 및 운영 등) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤ ----- -----. -----. <u>다음 각 호</u>----- -----. 1. 제4항제1호에 따른 전문인력 2. 제4항제2호 또는 제3호에 따른 전문인력 ⑥ (현행과 같음) ⑦ <u>국토교통부장관은 법 제87조의2제2항에 따라 지역건축안전센터를 설치해야 하는 지방자치단체를 5년마다 고시해야 한다.</u> ⑧ <u>법 제87조의2제2항제3호에 따라 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율은 다음 각 호의 구분에 따라 산정한다.</u> 1. <u>건축허가 면적: 제7항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도부터 과거 5년 동안 법 제11조에 따라 건축허가(신축만 해당한다)를 받은 건축물의 연면적 합계를 5로 나눈 면적</u> 2. <u>노후건축물 비율: 제7항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 해의 직전연도의 전체 건축물 중 법 제22조에 따라 최초로 사용승인을 받은 후 30년 이상이 지난 건축물이 차지하는 비율</u> ⑨ ----- 제8항----- -----.

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙

(국토교통부령 제1235호. 공포일 2023.8.1.)

제·개정이유

- 특별건축구역·특별가로구역에서 건축하는 건축물의 정보를 보다 구체적으로 파악할 수 있도록 하기 위해 해당 건축물에 적용된 건축기준 등의 특례사항을 건축물대장에 적도록 하고, 건축물 관리자로부터 점검을 의뢰받은 자 및 건축물에 거주하지 않는 임차인도 건축물현황도 중 평면도 및 단위세대평면도를 발급받거나 열람할 수 있도록 하며,
- 등기축탁에 필요한 서류의 제출 기한을 사용승인서를 교부받은 날 또는 건축물대장이 말소된 날부터 7일 이내에서 1개월 이내로 연장하고, 급수설비(저수조)에 관한 사항 등을 건축물대장에 추가하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

법률안

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제7조의4를 제7조의6으로 하고, 제7조의4 및 제7조의5를 각각 다음과 같이 신설한다.

제7조의4(특별건축구역 등에서 건축하는 건축물의 기재) ① 허가권자는 법 제73조에 따라 특별건축구역에서 건축기준 등의 적용 특례사항을 적용하여 건축하는 건축물에 대해서는 건축물대장에 다음 각 호의 사항을 적어야 한다.

1. 특별건축구역의 지정 고시명, 고시번호 및 고시일자
2. 법 제73조에 따라 적용된 특례사항

② 허가권자는 법 제77조의3제2항에 따라 특별가로구역에서 건축기준 등의 적용 특례사항을 적용하여 건축하는 건축물에 대해서는 건축물대장에 다음 각 호의 사항을 적어야 한다.

1. 특별가로구역의 지정 공고명, 공고번호 및 공고일자
2. 법 제77조의3제2항에 따라 적용된 특례사항

③ 제1항 각 호 및 제2항 각 호의 사항은 별지 제1호서식, 별지 제3호서식, 별지 제5호서식 및 별지 제7호서식의 그 밖의 기재사항란에 적어야 한다.

제7조의5(건축협정을 체결하여 건축하는 건축물의 기재) ① 허가권자는 법 제77조의4제1항 또는 제2항에 따라 건축협정을 체결하여 건축하는 건축물에 대해서는 건축물대장에 다음 각 호의 사항을 적어야 한다.

1. 건축협정의 명칭
2. 건축협정 인가 공고번호, 공고일자 및 유효기간
3. 건축협정 대상 지역의 위치

4. 건축협정의 내용

5. 법 제77조의13에 따라 적용된 특례사항

② 제1항 각 호의 사항은 별지 제1호서식, 별지 제3호서식, 별지 제5호서식 및 별지 제7호서식의 그 밖의 기재사항란에 적어야 한다.

제11조제3항제4호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제5호 중 “건축물에 거주하는”을 “건축물의”로 한다.

4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 그 의뢰사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부해 신청하는 경우

가. 건축물의 소유자로부터 건축물의 설계·시공 또는 중개 등을 의뢰받은 자

나. 건축물의 관리자로부터 건축물의 점검을 의뢰받은 자

제22조의 제목 “(건축물의 철거·멸실 등에 따른 건축물대장의 말소)”를 “(건축물의 해체·멸실 등에 따른 건축물대장의 말소)”로 한다.

제26조제1항 각 호 외의 부분 본문 중 “7일”을 “1개월”로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “1월”을 “1개월”로 한다.

별표 제1호가목2) 중 ““지번”란”을 ““지번 관련 주소”란”으로 하고, 같은 호 나목2) 중 ““관련 주소”의 “지번”란”을 ““지번 관련 주소”란”으로 하며, 같은 호 마목2) 중 ““관련 주소”의 “도로명”란”을 ““도로명주소 관련 주소”란”으로 하고, 같은 호 처목의 항목란 중 “하수처리시설”을 “하수처리시설·급수설비(저수조)”로 하며, 같은 목 1) 중 “용량”을 “용량, 급수설비(「수도법」 제3조제24호에 따른 급수설비를 말한다) 중 저수조의 설치 위치에 따른 수량 및 총 용량(㎥)”으로 한다.

별표 제1호커목부터 초목까지를 각각 다음과 같이 하고, 같은 호 코목부터 구목까지를 각각 삭제한다.

커.허가일	1) 최초 건축허가일 또는 건축신고일을 적을 것 2) 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인 대상 건축물은 사업계획승인일을 적을 것
터.착공일	「건축법 시행규칙」 별지 제13호서식의 착공신고서에 적힌 착공예정일자를 적되, 착공일이 변경된 경우에는 실제 착공일을 적을 것
퍼.사용승인일	1) 「건축법 시행규칙」 별지 제18호서식의 사용승인서에 적힌 사용승인일을 적을 것 2) 법 제22조제1항에 따라 동별 사용승인을 받은 경우 동별 사용승인일을 적고, 별지 제7호서식의 총괄표제부 중 “그 밖의 기재사항”란에 동별 사용승인 표시를 하며, 최종 사용승인일을 적을 것 3) 사용승인 대상 건축물이 아닌 경우에는 실제 공사완료일자를 적을 것
허.건축물 인증 현황	제로에너지건축물 인증, 건축물 에너지효율등급 인증, 에너지소비총량, 에너지성능지표(EPI) 점수, 녹색건축 인증 및 지능형건축물 인증 등 관계 법령에서 규정한 건축물 인증명, 유효기간 및 성능을 적을 것
고.내진설계 적용 여부	영 제32조제2항에 따라 구조 안전의 확인 서류를 허가권자에게 제출한 경우 “적용”으로 적고, 그 밖의 경우에는 “비적용”으로 적을 것
노.내진능력	1) 「건축법」 제48조의3제1항에 따른 내진능력을 적을 것 2) 내진능력의 표기는 「건축물의 구조기준 등에 관한 규칙」 별표 13 제1호에 따를 것
도.특수구조 건축물	특수구조 건축물 해당 여부를 “해당(유형:)” 또는 “미해당”으로 적고, 해당인 경우 영 제2조제18호 각 목의 어느 하나에 해당하는지 유형을 적을 것

로.지하수위	「건축법 시행규칙」 별지 제17호서식의 (임시)사용승인 신청서에 적힌 지하수위를 적을 것
모.기초형식	지내력(地耐力)기초와 파일기초 중에 해당하는 것을 적고, 지내력기초로 적은 경우 설계지내력을 t/m ² 단위로 적을 것
보.구조설계 해석법	등가정적해석법과 동적해석법 중 해당하는 것을 적을 것
소.관리계획 수립여부	1) 「건축물관리법」 제11조에 따른 건축물관리계획 수립 여부를 “해당” 또는 “미해당”으로 적을 것 2) 「건축물관리법」(2019. 4. 30. 법률 제16416호로 제정되어 2020. 5. 1. 시행된 것) 부칙 제4조에 따른 수립을 포함할 것
오.건축물 관리점검 현황	1) 종류: 「건축물관리법」 제13조 및 제15조에 따른 정기점검 및 소규모 노후 건축물등 점검 중 최근 실시한 건축물 관리점검의 명칭을 적을 것 2) 점검유효기간: 「건축물관리법」 제13조 및 제15조에 따라 향후 실시해야 하는 건축물 관리점검 기한을 적을 것 3) 건축물 관리점검 현황이 변경되는 경우 기존 관리점검 현황은 “변동사항”란에 그 내용을 적을 것
조.변동사항 (변동일, 변동내용 및 원인)	1) 소유권 변동 외의 변동사항만 적을 것 2) 옮겨 적는 경우에는 기존 건축물 공부(가옥대장, 건축물관리대장 등)에 적힌 변동내용을 건축물대장에 모두 적을 것
초.그 밖의 기재사항	법 위반 내용, 타목2)에 해당하는 경우, 특별건축구역·특별가로구역·건축협정·결합건축 중 건축기준의 특례를 적용한 사항(제7조의4제1항 각 호 및 제2항 각 호, 제7조의5제1항 각 호 및 제7조의6제1항 각 호) 및 그 밖에 건축물대장의 유지·관리에 직접 영향이 있는 사항으로서 별도로 적을 해당 난이 없는 경우 적을 것

별지 제1호서식 3쪽 중 제1쪽 및 제3쪽의 고유번호란을 각각 다음과 같이 하고, 같은 서식 3쪽 중 제2쪽을 별지와 같이 한다.

건물ID	고유번호
------	------

별지 제2호서식 중 고유번호란을 다음과 같이 하고, “호수/가구수/실수”를 “호수/가구수/세대수”로 한다.

건물ID	고유번호
------	------

별지 제2호의2서식 중 고유번호란을 다음과 같이 하고, “주민등록번호”를 “주민(법인)등록번호”로 한다.

건물ID	고유번호
------	------

별지 제2호의3서식 및 별지 제2호의4서식 중 고유번호란을 각각 다음과 같이 한다.

건물ID	고유번호
------	------

별지 제3호서식 3쪽 중 제1쪽 및 제3쪽의 고유번호란을 각각 다음과 같이 하고, 같은 서식 3쪽 중 제2쪽을 별지와 같이 한다.

건물ID	고유번호
------	------

별지 제4호서식, 별지 제4호의2서식, 별지 제4호의3서식, 별지 제5호서식, 별지 제6호서식, 별지 제6호의2서식 및 별지 제6호의3서식 중 고유번호란을 각각 다음과 같이 한다.

건물ID	고유번호
------	------

별지 제7호서식 3쪽 중 제1쪽 및 제3쪽의 고유번호란을 각각 다음과 같이 하고, 같은 서식 3쪽 중 제2쪽을 별지와 같이 한다.

건물ID	고유번호
------	------

별지 제8호서식, 별지 제8호의2서식 및 별지 제8호의3서식 중 고유번호란을 각각 다음과 같이 한다.

건물ID	고유번호
------	------

별지 제9호서식 중 고유번호란을 다음과 같이 하고, “「주택법 시행규칙」 제2조제1항”을 “「주택법 시행규칙」 제2조제1호”로 한다.

건물ID	고유번호
------	------

별지 제9호의2서식의 신청내용란 중 건축물현황도란을 다음과 같이 한다.

건축물현황도	[] 층 평면도 ()층	[] 단위세대평면도 ()호
--------	----------------	------------------

별지 제10호서식 5쪽 중 제1쪽의 “관련 지번”을 “지번 관련 주소”로, “관련 도로명주소”를 “도로명주소 관련 주소”로, “조경면적”을 “공개 공지/공간 면적”으로, “공개 공지 면적”을 “조경면적”으로, “건축선후퇴 면”을 “건축선후퇴 면적”으로 하고, 같은 서식 5쪽 중 제2쪽을 별지와 같이 한다.

별지 제11호서식 및 별지 제12호서식 중 “주민등록번호”를 각각 “주민(법인)등록번호”로 한다.

별지 제13호서식 중 “주민등록번호”를 “주민(법인)등록번호”로, “전환”을 “합병”으로 한다.

별지 제14호서식 중 “공유 부분”을 각각 “공용 부분”으로, “주민등록번호”를 각각 “주민(법인)등록번호”로 한다.

별지 제16호서식 중 “주민등록번호”를 각각 “주민(법인)등록번호”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제11조제3항제4호·제5호, 제22조, 제26조제1항·제2항, 별지 제9호의2서식, 별지 제11호서식부터 별지 제14호서식까지 및 별지 제16호서식의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(건축물대장의 기재사항에 관한 적용례) 제7조의4 및 제7조의5의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 건축물대장을 생성하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
〈신 설〉	제7조의4(특별건축구역 등에서 건축하는 건축물의 기재) ① 허가권자는 법 제73조에 따라 특별건축 구역에서 건축기준 등의 적용 특례사항을 적용하여 건축하는 건축물에 대해서는 건축물대장에 다음 각 호의 사항을 적어야 한다. 1. 특별건축구역의 지정 고시명, 고시번호 및 고시일자 2. 법 제73조에 따라 적용된 특례사항 ② 허가권자는 법 제77조의3제2항에 따라 특별가로구역에서 건축기준 등의 적용 특례사항을 적용하여 건축하는 건축물에 대해서는 건축물대장에 다음 각 호의 사항을 적어야 한다. 1. 특별가로구역의 지정 공고명, 공고번호 및 공고일자 2. 법 제77조의3제2항에 따라 적용된 특례사항 ③ 제1항 각 호 및 제2항 각 호의 사항은 별지 제1호서식, 별지 제3호서식, 별지 제5호서식 및 별지 제7호서식의 그 밖의 기재사항란에 적어야 한다.
〈신 설〉	제7조의5(건축협정을 체결하여 건축하는 건축물의 기재) ① 허가권자는 법 제77조의4제1항 또는 제2항에 따라 건축협정을 체결하여 건축하는 건축물에 대해서는 건축물대장에 다음 각 호의 사항을 적어야 한다. 1. 건축협정의 명칭 2. 건축협정 인가 공고번호, 공고일자 및 유효기간 3. 건축협정 대상 지역의 위치 4. 건축협정의 내용 5. 법 제77조의13에 따라 적용된 특례사항 ② 제1항 각 호의 사항은 별지 제1호서식, 별지 제3호서식, 별지 제5호서식 및 별지 제7호서식의 그 밖의 기재사항란에 적어야 한다.
제7조의4 (생 략)	제7조의6 (현행 제7조의4와 같음)
제11조(건축물대장 등본·초본의 발급 및 열람)	제11조(건축물대장 등본·초본의 발급 및 열람)
①·② (생 략)	①·② (현행과 같음)

현 행	개 정 안
③제1항에 따라 발급하거나 열람하게 하는 건축물현황도 중 평면도 및 단위세대평면도는 건축물 소유자의 동의를 얻거나 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에만 발급하거나 열람하게 할 수 있다. 1. ~ 3. (생략) 4. <u>건축물 소유자로부터 건축물의 설계·시공 또는 중개 등을 의뢰받은 자가 그 사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부해 신청하는 경우</u> 5. 해당 <u>건축물에 거주하는 임차인(賃借人)</u>이 신청하는 경우 6. 7. (생략) ④ ~ ⑨ (생략) <u>제22조(건축물의 철거·멸실 등에 따른 건축물대장의 말소) ① ~ ④ (생략)</u> <u>제26조(등기축택의 절차 등) ①</u>법 제39조제1항에 따른 등기축택 대상 건축물의 소유자 또는 건축주는 사용승인서를 교부받은 날 또는 건축물대장이 말소된 날부터 <u>7일</u> 이내에 다음 각 호의 서류를 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출하여야 한다. 다만, 해당 건축물에 대한 등기가 없는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 2. (생략) ②제1항에 따른 서류를 제출받은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물대장을 변경한 날 또는 건축물대장을 말소한 날부터 <u>1월</u> 이내에 별지 제25호서식의 건물표시 변경 등기축택서에 다음 각 호의 서류를 첨부하여 관할 등기소에 등기를 축택하여야 한다. 1. ~ 3. (생략) ③ (생략)	③----- ----- ----- ----- ----- 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. <u>다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자가 그 의뢰사실을 증명할 수 있는 서류를 첨부해 신청하는 경우</u> <u>가. 건축물의 소유자로부터 건축물의 설계·시공 또는 중개 등을 의뢰받은 자</u> <u>나. 건축물의 관리자로부터 건축물의 점검을 의뢰받은 자</u> 5. ----- <u>건축물의</u> ----- ----- 6. 7. (현행과 같음) ④ ~ ⑨ (현행과 같음) <u>제22조(건축물의 해체·멸실 등에 따른 건축물대장의 말소) ① ~ ④ (현행과 같음)</u> <u>제26조(등기축택의 절차 등) ①</u> ----- ----- ----- ----- <u>1개월</u> ----- ----- ----- 1. 2. (현행과 같음) ②----- ----- ----- ----- <u>1개월</u> ----- ----- ----- 1. ~ 3. (현행과 같음) ③ (현행과 같음)

건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙

(국토교통부령 제1274호. 공포일 2023.11.21.)

제·개정이유

- 과도한 학력 기준으로 인한 고용 기회 불평등을 해소하고 청년 등의 경제활동 참여 기회를 확대하기 위해 건축물 에너지효율등급 인증기관이 보유해야 하는 상근 인증업무인력의 자격 요건 중 실무경력 기간을 '10년'에서 '5년' 등으로 완화하고, 해당 전문분야에서 10년 이상 해당 업무를 수행한 사람은 별도의 학력 제한 없이 상근 인증업무인력이 될 수 있도록 하는 등 법령상 인력 요건 중 학력 기준을 다양화·유연화하려는 것임

법률안

건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제4조제4항제4호 중 "10년"을 "5년"으로 하고, 같은 항 제6호 중 "9년"을 "5년"으로 하며, 같은 항 제7호 중 "12년"을 "7년"으로 하고, 같은 항에 제8호를 다음과 같이 신설한다.

8. 해당 전문분야에서 10년 이상 해당 업무를 수행한 사람

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제4조(인증기관의 지정) ① ~ ③ (생 략)	제4조(인증기관의 지정) ① ~ ③ (현행과 같음)
④ 건축물 에너지효율등급 인증기관은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 에너지효율 등급 인증에 관한 상근(常勤) 인증업무인력을 5명 이상 보유하여야 한다.	④ ----- ----- ----- -----.
1. ~ 3. (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음)
4. 해당 전문분야의 기사 자격을 취득한 후 10년 이상 해당 업무를 수행한 사람	4. ----- 5년
5. (생 략)	5. (현행과 같음)
6. 해당 전문분야의 석사학위를 취득한 후 9년 이상 해당 업무를 수행한 사람	6. ----- 5년
7. 해당 전문분야의 학사학위를 취득한 후 12년 이상 해당 업무를 수행한 사람	7. ----- 7년

현 행	개 정 안
〈신 설〉 ⑤ ~ ⑧ (생 략)	8. 해당 전문분야에서 10년 이상 해당 업무를 수행한 사람 ⑤ ~ ⑧ (현행과 같음)

건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙

(국토교통부령 제1247호. 공포일 2023.8.31.)

제·개정이유

- 마감재료가 둘 이상의 재료로 제작된 경우에는 해당 마감재료를 구성하는 각각의 재료에 대하여 난연성능을 시험하도록 하였으나, 앞으로는 불연재료 사이에 두께가 5밀리미터 이하인 다른 재료를 부착하여 제작한 재료의 경우에는 해당 재료 전체를 하나의 재료로 보고 난연성능을 시험할 수 있도록 하고,
- 불연재료에 0.1밀리미터 이하의 두께로 도장을 한 재료의 경우에는 불연재료의 성능기준을 충족한 것으로 보고 난연성능 시험을 생략할 수 있도록 하는 등 마감재료의 시험 요건을 합리화하려는 것임

법률안

건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제24조제8항제2호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 제6조제1호에 따른 불연재료 사이에 다른 재료(두께가 5밀리미터 이하인 경우만 해당한다)를 부착하여 제작한 재료의 경우에는 해당 재료 전체를 하나의 재료로 보고 난연성능을 시험할 수 있으며, 같은 호에 따른 불연재료에 0.1밀리미터 이하의 두께로 도장을 한 재료의 경우에는 불연재료의 성능기준을 충족한 것으로 보고 난연성능 시험을 생략할 수 있다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제24조(건축물의 마감재료 등) ① ~ ⑦ (생 략)	제24조(건축물의 마감재료 등) ① ~ ⑦ (현행과 같음)

현 행	개 정 안
⑧ 제6항 및 제7항에 따른 마감재료가 둘 이상의 재료로 제작된 것인 경우 해당 마감재료는 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 것이어야 한다. 1. (생 략) 2. 마감재료를 구성하는 각각의 재료에 대하여 난연성을 시험한 결과가 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준을 충족할 것 <u>〈단서 신설〉</u>	⑧ ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- ----- -----<u>다만, 제6조제1호에 따른 불연재료 사이에 다른 재료(두께가 5밀리미터 이하인 경우만 해당한다)를 부착하여 제작한 재료의 경우에는 해당 재료 전체를 하나의 재료로 보고 난연성을 시험할 수 있으며, 같은 호에 따른 불연재료에 0.1밀리미터 이하의 두께로 도장을 한 재료의 경우에는 불연재료의 성능기준을 충족한 것으로 보고 난연성 시험을 생략할 수 있다.</u>
⑨ ~ ⑫ (생 략)	⑨ ~ ⑫ (현행과 같음)

국내 건축법제 개정 동향

건축 관련 법령 공포현황

건축물관리법

(법률 제19367호. 공포일 2023.4.18.)

제·개정이유

- 화재안전성능보강 실시 보고기한 및 화재안전성능보강에 대한 지원의 유효기간을 2025년 12월 31일까지로 변경하고, 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 정비사업의 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 사업시행계획이 인가되거나 폐업으로 인하여 보강대상 건축물 용도로 사용되지 않는 경우에는 보강대상 건축물에서 제외하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완함

법률안

건축물관리법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제27조제3항 전단 중 "이 법 시행 후 6개월 이내에 보강대상"을 "보강대상"으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제2항에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 사업시행계획이 인가되거나 폐업으로 인하여 보강대상 건축물 용도로 사용되지 아니하는 경우에는 보강대상 건축물에서 제외한다.

제28조제3항 중 "2022년 12월 31일"을 "2025년 12월 31일"로 한다.

제29조를 삭제한다.

제3장에 제29조의2를 다음과 같이 신설한다.

제29조의2(화재안전성능보강에 대한 지원) ① 국가 또는 지방자치단체는 관리자가 제28조제1항에 따른 화재안전성능보강 계획을 수립하기 위하여 필요한 기술을 지원하거나 정보를 제공할 수 있다.

② 국가 및 지방자치단체는 보강대상 건축물의 화재안전성능보강에 소요되는 공사비용에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조하여야 한다.

법률 제18824호 건축물관리법 일부개정법을 부칙 제8조 중 "교육을 받은 자는 이 법 시행일부터 6개월이 되는 날까지는"을 "교육을 받은 자는 해당 교육을 받은 후 3년이 되는 날까지는"으로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포한 날부터 시행한다. 다만, 제29조의2제2항의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(화재안전성능보강 비용 지원에 대한 유효기간) 제29조의2제2항의 개정규정은 2025년 12월 31일까지 효력을 가진다.

제3조(화재안전성능보강 실시 결과 보고에 관한 적용례) 제28조제3항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 당시 종전의 규정에 따라 화재안전성능보강 실시 결과를 2022년 12월 31일까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하지 아니한 보강대상 건축물 관리자에게도 적용한다.

제4조(화재안전성능보강 비용 지원에 관한 적용례) 제29조의2제2항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 당시 종전의 규정에 따라 화재안전성능보강 실시 결과를 2022년 12월 31일까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하지 아니한 보강대상 건축물 관리자에게도 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제27조(기존 건축물의 화재안전성능보강) ①·② (생 략) ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 이 법 시행 후 6개월 이내에 보강 대상 건축물의 관리자에게 화재안전성능보강 대상 건축물임을 통지하여야 한다. 이 경우 해당 통지에 이의가 있는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이의신청을 할 수 있다. 〈신 설〉	제27조(기존 건축물의 화재안전성능보강) ①·② (현행과 같음) ③ ----- -----보강대상----- ----- ----- ----- ----- ④ 제2항에도 불구하고 「도시 및 주거환경정비법」에 따른 정비사업의 관리처분계획 또는 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업의 사업시행계획이 인가되거나 폐업으로 인하여 보강대상 건축물 용도로 사용되지 아니하는 경우에는 보강대상 건축물에서 제외한다.
제28조(화재안전성능보강의 시행)①·② (생 략) ③ 보강대상 건축물의 관리자는 제1항의 계획에 따라 보강을 실시하고 그 결과를 2022년 12월 31일까지 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 보고하여야 한다. ④ ~ ⑦ (생 략)	제28조(화재안전성능보강의 시행)①·② (현행과 같음) ③ ----- 2025년 12월 31일----- ----- ④ ~ ⑦ (현행과 같음)

현 행	개 정 안
<u>제29조(화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례)</u> ① 국가 또는 지방자치단체는 관리자가 제28조 제1항에 따른 화재안전성능보강 계획을 수립하기 위하여 필요한 기술을 지원하거나 정보를 제공할 수 있다. ② 국가 및 지방자치단체는 보강대상 건축물의 화재안전성능보강에 소요되는 공사비용에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조하여야 한다. ③ 국가 또는 지방자치단체는 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 제28조에 따른 화재안전성능보강을 하는 경우 보강에 소요되는 비용을 융자할 수 있다. ④ 국가 또는 지방자치단체는 제3항에 따른 건축물의 관리자가 화재안전성능보강을 완료한 경우에는 해당 건축물의 소유자에 대하여 「지방세특례제한법」에서 정하는 바에 따라 재산세 및 취득세를 감면할 수 있다. 〈신 설〉	〈삭 제〉 제29조의2(화재안전성능보강에 대한 지원) ① 국가 또는 지방자치단체는 관리자가 제28조제1항에 따른 화재안전성능보강 계획을 수립하기 위하여 필요한 기술을 지원하거나 정보를 제공할 수 있다. ② 국가 및 지방자치단체는 보강대상 건축물의 화재안전성능보강에 소요되는 공사비용에 대하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 보조하여야 한다.

건축물관리법 시행령

(대통령령 제33632호, 공포일 2023.7.11.)

제개정이유

- 화재안전성능보강 실시 보고기한 및 화재안전성능보강에 대한 지원의 유효기간을 2025년 12월 31일까지로 변경하는 등의 내용으로 「건축물관리법」이 개정(법률 제19367호, 2023. 4. 18. 공포, 7. 19. 시행)됨에 따라, 개정된 법률의 조문에 맞추어 화재안전성능보강에 대한 지원 관련 인용조문 등을 정비하려는 것임

법률안

건축물관리법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제20조의 제목 “(화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례)”를 “(화재안전성능보강에 대한 지원)”으로 하고, 같은 조 제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제29조제2항”을 “법 제29조의2제2항”으로 하며, 같은 조 제2항을 삭제한다.

제29조제4항제2호 중 “법 제29조”를 “법 제29조의2”로 한다.

부 칙

이 영은 2023년 7월 19일부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제20조(화재안전성능보강에 대한 지원 및 특례) ① 국가 또는 지방자치단체는 법 제29조제2항에 따라 화재안전성능보강에 필요한 다음 각 호의 비용 전부 또는 일부를 보조해야 한다. 1. · 2. (생 략) ② 법 제29조제3항에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 건축물을 말한다. 1. 「건축법 시행령」 별표 1 제1호의 단독주택 2. 「건축법 시행령」 별표 1 제2호의 공동주택 제29조(건축물관리지원센터의 지정 등) ① ~ ③ (생 략) ④ 국토교통부장관은 건축물관리지원센터로 하여금 다음 각 호의 업무를 대행하게 할 수 있다. 1. (생 략) 2. 법 제29조에 따른 화재안전성능보강에 대한 지원의 보조 3. (생 략) ⑤ ~ ⑦ (생 략)	제20조(화재안전성능보강에 대한 지원) ① ----- 법 제29조의2제2항 ----- ----- 1. · 2. (현행과 같음) 〈삭 제〉 제29조(건축물관리지원센터의 지정 등) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ ----- ----- 1. (현행과 같음) 2. 법 제29조의2----- ----- 3. (현행과 같음) ⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)

건축서비스산업 진흥법 시행령

(대통령령 제33365호. 공포일 2023.3.28.)

제·개정이유

- 국민의 부당한 권리침해를 예방하기 위하여 건축서비스산업 진흥시설의 지정 취소에 대한 청문 실시의 근거를 법률로 상향하여 규정함에 따라, 같은 내용을 규정하고 있는 이 영의 해당 조항을 삭제하려는 것임

법률안

건축서비스산업 진흥법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제14조제1항 전단 중 “법 제17조제2호”를 “법 제17조제1항제2호”로 하고, 같은 조 제2항을 삭제한다.

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제14조(진흥시설의 지정 취소) ① 국토교통부장관은 진흥시설이 법 제17조제2호에 해당하는 경우에는 3개월 이내의 기간을 정하여 지정 요건을 갖추 것을 요구할 수 있다. 이 경우 지정 요건을 갖추 것을 요구받은 자는 기간 내에 지정 요건을 갖추어야 한다.	제14조(진흥시설의 지정 취소) ① ----- ----- 법 제17조제1항제2호----- ----- ----- ----- ----- -----
② 국토교통부장관은 법 제17조에 따라 진흥시설의 지정을 취소하려면 청문을 하여야 한다.	〈삭 제〉
③ (생 략)	③ (현행과 같음)

주차장법

(법률 제19686호. 공포일 2023.8.16.)

제·개정이유

- 시장·군수 또는 구청장이 개방주차장의 위치, 개방시간 및 주차요금 등을 인터넷 홈페이지에 게재하는 등의 방법으로 홍보하도록 하고, 기계식주차장치의 안전도인증 업무 주체를 시장·군수 또는 구청장에서 국토교통부장관으로 일원화하며, 기계식주차장의 수시검사 제도를 도입하고, 기계식주차장치 보수원에 대한 안전교육 이수 의무를 신설하며, 일정 규모 이상의 기계식주차장치를 운영하는 기계식주차장관리자 등의 보험 가입 의무를 신설하는 한편,
- 직접 기계식주차장치를 관리하는 기계식주차장관리자 등에 대한 안전관리교육 및 보수교육 이수 의무를 부여하고, 기계식주차장관리자 등은 주차장치 운행의 안전에 관한 자체점검을 월 1회 이상 실시하도록 하며, 사고조사판정위원회의 명칭을 사고조사위원회로 변경하고, 재발 방지 방안 마련을 사고조사위원회의 기능으로 추가하며, 기계식주차장치 운행중지명령의 근거를 마련하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선 보완함

법률안

주차장법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제19조제15항을 제16항으로 하고, 같은 조에 제15항을 다음과 같이 신설한다.

⑮ 시장·군수 또는 구청장은 제13항에 따라 지정된 개방주차장의 위치, 개방시간 및 주차요금 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 인터넷 홈페이지에 게재하는 등의 방법으로 홍보하여야 한다.

제19조의6제1항 전단 중 "시장·군수 또는 구청장의"를 "국토교통부장관의"로 한다.

제19조의7 중 "시장·군수 또는 구청장은"을 "국토교통부장관은"으로 한다.

제19조의8제1항 각 호 외의 부분 중 "시장·군수 또는 구청장은"을 "국토교통부장관은"으로 한다.

제19조의9제2항에 제3호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항 중 "사용검사 및 정기검사"를 "사용검사, 정기검사, 수시검사(이하 "안전검사"라 한다)"로 한다.

3. 수시검사: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에 실시하는 검사

가. 기계식주차장치의 주요구동부의 부품변경, 운반기 및 철골을 변경한 경우

나. 시장·군수 또는 구청장이 해당 기계식주차장치의 오작동 등에 따른 안전상의 문제가 있어 점검이 필요하다고 판단하는 경우

다. 기계식주차장관리자등이 요청하는 경우

제19조의12를 다음과 같이 한다.

제19조의12(안전도인증 및 검사업무의 대행) ① 국토교통부장관은 제19조의6 및 제19조의7에 따른 기계식 주차장치의 안전도인증 및 안전도인증서의 발급업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 지정하는 전문기관(이하 "지정인증기관"이라 한다)으로 하여금 대행하게 할 수 있다.

② 시장·군수 또는 구청장은 제19조의9 및 제19조의10에 따른 기계식주차장의 검사에 관한 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 지정하는 전문검사기관(이하 "전문검사기관"이라 한다)으로 하여금 대행하게 할 수 있다.

③ 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 제1항, 제2항 및 제19조의23제4항에 따라 기계식주차장치 안전도인증 및 기계식주차장의 검사업무를 대행하는 자에 대하여 기계식주차장의 안전성을 확보하기 위하여 필요한 범위에서 지도·감독 및 지원을 할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따른 지정인증기관 및 전문검사기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지정을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제2호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지정을 취소하여야 한다.

1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정인증기관 또는 전문검사기관으로 지정을 받은 경우
2. 업무정지명령을 받은 후 그 업무정지기간에 기계식주차장치 안전도인증 또는 기계식주차장 안전검사를 한 경우
3. 정당한 사유 없이 기계식주차장치 안전도인증 또는 기계식주차장 안전검사를 거부하거나 실시하지 아니한 경우
4. 제1항 또는 제2항에 따른 지정기준에 맞지 아니하게 된 경우
5. 기계식주차장치 안전도인증업무 및 기계식주차장 안전검사업무를 게을리한 경우

제19조의14의 제목 "(기계식주차장치 보수업의 등록)"을 "(기계식주차장치 보수업의 등록 등)"으로 하고, 같은 조에 제3항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

③ 제1항에 따라 보수업의 등록을 한 자(이하 "보수업자"라 한다)는 기계식주차장치를 보수하는 보수원의 사고를 예방하기 위하여 소속 보수원으로 하여금 국토교통부장관이 정하는 기계식주차장치 안전관리에 관한 교육(이하 "보수원 안전교육"이라 한다)을 받도록 하여야 한다.

④ 보수업자는 고용하고 있는 보수원이 보수원 안전교육을 받는 데 필요한 경비를 부담하며, 이를 이유로 해당 보수원에게 불리한 처분을 하여서는 아니 된다.

⑤ 제3항 및 제4항에 따른 보수원 안전교육의 시간·내용·방법 및 주기 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제19조의16제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 중 "제1항에"를 "제1항 및 제2항에"로 하고, 같은 조에 제4항 및 제5항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 기계식주차장치를 운영하는 기계식주차장관리자등은 기계식주차장의 사고로 이용자 등 다른 사람의 생명·신체 또는 재산상의 손해를 발생하게 하는 경우 그 손해에 대한 배상을 보장하기 위하여 보험에 가입하여야 한다.

④ 보험회사는 보수업자 또는 기계식주차장관리자등이 제1항 및 제2항에 따른 보험에 가입하려는 때에는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외에는 계약의 체결을 거부할 수 없다.

⑤ 이 법에 따른 보험금을 받을 권리는 압류할 수 없다.

제19조의17 중 "그 영업을 휴업·폐업 또는 재개업(再開業)한"을 "다음 각 호의 어느 하나에 해당하는"으로 하고, 같은 조에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 제19조의14제1항에 따라 등록한 사항 중 상호명, 주소, 보수원 등 기술인력, 사업자등록번호 등 중요 사항을 변경한 경우

2. 그 영업을 휴업·폐업 또는 재개업(再開業)한 경우

3. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 경우

제19조의20의 제목 "(기계식주차장치 관리인의 배치 등)"을 "(기계식주차장치 관리인의 배치 및 교육 등)"으로 하고, 같은 조 제2항을 제5항으로 하며, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항을 다음과 같이 하며, 같은 조 제4항을 제6항으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(종전의 제4항) 중 "제2항에"를 "제5항에"로 하고, 같은 조에 제7항부터 제11항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

② 기계식주차장관리자등은 주차장 관련 법령, 사고 시 응급처치 방법 등 국토교통부령이 정하는 기계식주차장치의 관리에 필요한 교육(이하 "기계식주차장치 관리인 교육"이라 한다)을 받은 사람을 제1항에 따른 기계식주차장치 관리인으로 선임 또는 변경하여야 한다. 이 경우 기계식주차장관리자등은 선임 또는 변경된 기계식주차장치 관리인으로 하여금 국토교통부령으로 정하는 보수교육을 받도록 하여야 한다.

③ 기계식주차장관리자등은 제1항에 따른 기계식주차장치 관리인을 선임 또는 변경한 경우에는 선임 또는 변경 후 14일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 한다. 기계식주차장치를 직접 관리하는 기계식주차장관리자등이 변경되었을 때에도 또한 같다.

④ 제1항에서 규정하는 일정 규모 이상의 기계식주차장치가 설치되지 않아 직접 기계식주차장치를 관리하는 기계식주차장관리자등은 관리 시작 전에 국토교통부령으로 정하는 기계식주차장치 안전관리교육을 받아야 하며, 관리 시작 이후에는 정기적으로 보수교육을 받아야 한다.

⑦ 기계식주차장관리자등은 제19조의5제1항에 따라 국토교통부령으로 정한 규격·무게 등 기계식주차장의 설치 기준에 맞는 자동차를 주차하도록 관리하여야 한다.

⑧ 기계식주차장관리자등은 주차장치 운행의 안전에 관한 점검(이하 "자체점검"이라 한다)을 월 1회 이상 실시하고 그 점검기록을 제19조의21에 따른 기계식주차장 정보망에 입력하여야 한다.

⑨ 기계식주차장관리자등은 제8항에 따른 자체점검 결과 해당 기계식주차장치에 결함이 있다는 사실을 알았을 경우에는 즉시 보수하여야 하며, 보수가 끝날 때까지 운행을 중지하여야 한다.

⑩ 기계식주차장관리자등은 기계식주차장치에 대한 자체점검을 보수업자에게 대행하도록 할 수 있다.

⑪ 제8항 및 제10항에 따른 자체점검의 항목, 방법, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제19조의21제1항제2호의2 및 제2호의3을 각각 제2호의4 및 제2호의5로 하고, 같은 항에 제2호의2 및 제2

호의3을 각각 다음과 같이 신설한다.

2의2. 제19조의16에 따른 보험 가입 현황

2의3. 제19조의20제8항에 따른 기계식주차장의 자체점검 기록

제19조의22제1항 후단 중 "제5항에"를 "제6항에"로, "사고조사판정위원회에"를 "사고조사위원회에"로 하고, 같은 조 제7항을 삭제하며, 같은 조 제4항부터 제6항까지를 각각 제5항부터 제7항까지로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제6항(종전의 제5항) 중 "판정하기 위하여 사고조사판정위원회를 둘 수 있다"를 "조사하고, 재발 방지 방안을 마련하기 위하여 필요한 경우 사고조사위원회를 구성·운영할 수 있다"로 하고, 같은 조 제7항(종전의 제6항) 중 "사고조사판정위원회는"을 "사고조사위원회는"으로, "판정한"을 "조사한"으로 하며, 같은 조 제8항을 제11항으로 하고, 같은 조에 제8항부터 제10항까지를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제11항(종전의 제8항) 중 "사고조사판정위원회"를 "사고조사위원회"로 한다.

④ 시장·군수 또는 구청장은 한국교통안전공단의 사고조사가 원활히 진행될 수 있도록 사고조사에 참여하여야 하고, 사고조사에 따른 행정처리 등에 적극 협조하여야 한다.

⑧ 국토교통부장관은 사고조사위원회의 구성 목적을 달성하였다고 인정하는 경우에는 사고조사위원회를 해산할 수 있다.

⑨ 사고조사위원회는 한국교통안전공단의 조사결과 등을 검토하여 사고 원인을 조사하고, 재발 방지 방안을 마련하여 국토교통부장관에게 보고하여야 한다.

⑩ 국토교통부장관은 필요한 경우 사고조사위원회의 재발 방지 방안을 해당 시장·군수 또는 구청장 및 제작자들에게 통보하여 재발 방지 방안의 이행을 권고할 수 있다.

제19조의23제1항제2호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 시장·군수·구청장이 사고조사반의 조사 등을 검토한 결과 사고의 원인이 기계식주차장치의 결함에 의한 것이 아닌 경우로서 구동부의 부품, 운반기 등 주요 주차장치의 파손이 없고, 안전에 문제가 없다고 판단하는 경우 등 국토교통부령으로 정하는 사항에 해당하는 경우에는 제외한다.

제19조의24를 제19조의25로 하고, 제5장의2에 제19조의24를 다음과 같이 신설한다.

제19조의24(기계식주차장치 운행중지명령 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 기계식주차장치가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사유가 없어질 때까지 해당 기계식주차장치의 운행중지를 명할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 기계식주차장치의 운행중지를 명하여야 한다.

1. 안전검사 및 정밀안전검사를 받지 아니한 경우
2. 안전검사 및 정밀안전검사 불합격 기계식주차장치의 운행을 중지하지 아니하는 경우
3. 안전검사 및 정밀안전검사가 연기된 경우
4. 노후화, 사고발생 등으로 인하여 중대한 위해가 발생하였거나 발생 우려가 있는 경우
5. 제19조의20에 따른 기계식주차장치 관리인을 두지 아니한 경우
6. 그 밖에 현장조사 또는 안전검사 시 이용자 등에게 위해가 발생할 우려가 있다고 판단되는 경우

② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 기계식주차장치의 운행중지를 명할 때에는 기계식주차장관리자 등에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 운행중지 표지를 발급하여야 한다.

③ 기계식주차장관리자등은 제2항에 따라 발급받은 표지를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이용자가 보기 쉬운 곳에 즉시 게시하고 훼손되지 않도록 관리하여야 한다.

④ 제1항에 따른 운행중지 명령에 따라 기계식주차장의 운행을 중지한 기계식주차장관리자등이 기계식주차장을 다시 운행하고자 할 경우에는 시장·군수·구청장으로부터 운행중지 사유 등이 해소되었음을 확인받은 후에 운행하여야 한다.

⑤ 제1항에 따른 운행중지 명령에 따라 운행을 중지한 기계식주차장이 제12조의3제1항에 따른 노외주차장 또는 제19조제1항에 따른 부설주차장에 해당하는 경우, 시장·군수 또는 구청장은 해당 기계식주차장관리자 등에게 운행중지 사유 해소 시까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 제12조의3제2항 또는 제19조제3항의 기준에 미달하는 주차대수 만큼 인근(제19조제4항 후단에 따른 시설물 부지 인근을 말한다. 이하 이 항에서 같다) 주차장을 확보하게 하거나 해당 기간동안 인근 주차장의 확보에 드는 비용을 납부하게 할 수 있다.

제27조를 다음과 같이 신설한다.

제27조(벌칙 적용에서 공무원 의제) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다.

1. 제19조의12제1항에 따른 지정인증기관의 임직원
2. 제19조의12제2항에 따른 전문검사기관의 임직원
3. 제19조의23제4항에 따른 정밀안전검사 대행기관의 임직원

제29조제1항에 제4호를 다음과 같이 신설한다.

4. 제19조의24제1항에 따른 운행중지명령을 위반한 자

제30조제1항제1호 및 제2호를 각각 제2호 및 제3호로 하고, 같은 항에 제1호를 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제2항제4호 중 "제19조의20제3항을"을 "제19조의20제2항을"로, "선임하거나"를 "선임 또는 변경하거나"로 하고, 같은 항에 제2호의2, 제4호의2부터 제4호의6까지 및 제5호의2를 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항제2호를 제3호로 하고, 같은 항에 제2호를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제3호(종전의 제2호) 중 "제19조의20제2항을"을 "제19조의20제5항을"로 한다.

1. 제19조의16제1항 또는 제2항을 위반하여 배상보험에 가입하지 아니한 자
- 2의2. 제19조의14제3항을 위반하여 보수원 안전교육을 받도록 하지 아니한 보수업자
- 4의2. 제19조의20제4항을 위반하여 기계식주차장치 안전관리교육 또는 보수교육을 받지 아니한 자
- 4의3. 제19조의20제7항을 위반하여 기계식주차장의 설치 기준에 맞지 아니하는 자동차를 주차시킨 기계식주차장관리자등
- 4의4. 제19조의20제8항을 위반하여 자체점검을 하지 아니한 자
- 4의5. 제19조의20제8항을 위반하여 자체점검 결과를 기계식주차장 정보망에 입력하지 아니하거나 거짓으

현행	개정안
제19조(부설주차장의 설치·지정)① ~ ⑭ (생략) ⑮ <u>개방주차장의 지정에 필요한 절차, 개방시간, 보조금의 지원, 시설물 관리 및 운영에 대한 손해배상책임 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.</u> <u><신설></u>	제19조(부설주차장의 설치·지정)① ~ ⑭ (현행과 같음) ⑮ <u>시장·군수 또는 구청장은 제13항에 따라 지정된 개방주차장의 위치, 개방시간 및 주차요금 등 국토교통부령으로 정하는 사항을 인터넷 홈페이지에 게재하는 등의 방법으로 홍보하여야 한다.</u> ⑯ <u>개방주차장의 지정에 필요한 절차, 개방시간, 보조금의 지원, 시설물 관리 및 운영에 대한 손해배상책임 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.</u>
제19조의6(기계식주차장치의 안전도인증)① 기계식주차장치를 제작·조립 또는 수입하여 양도·대여 또는 설치하려는 자(이하 “제작자등”이라 한다)는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 기계식주차장치의 안전도(安全度)에 관하여 <u>시장·군수 또는 구청장</u> 의 인증(이하 “안전도인증”이라 한다)을 받아야 한다. 이를 변경하려는 경우(대통령령으로 정	제19조의6(기계식주차장치의 안전도인증)① ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----국토교통부장관의 ----- -----

현 행	개 정 안
하는 경미한 사항을 변경하는 경우는 제외한다)에도 또한 같다.	----- -----.
② (생 략) 제19조의7(안전도인증서의 발급) <u>시장·군수 또는 구청장은</u> 기계식주차장치가 국토교통부령으로 정하는 안전기준에 적합하다고 인정되는 경우에는 제작자등에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 기계식주차장치의 안전도인증서를 발급하여야 한다.	② (현행과 같음) 제19조의7(안전도인증서의 발급) <u>국토교통부장관은</u> ----- ----- ----- -----.
제19조의8(안전도인증의 취소)① <u>시장·군수 또는 구청장은</u> 제작자등이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 안전도인증을 취소할 수 있다. 1. ~ 3. (생 략)	제19조의8(안전도인증의 취소)① <u>국토교통부장관은</u> ----- -----.
② (생 략) 제19조의9(기계식주차장의 사용검사 등)① (생 략)	1. ~ 3. (현행과 같음) ② (현행과 같음) 제19조의9(기계식주차장의 사용검사 등)① (현행과 같음)
② 제1항에 따라 기계식주차장을 설치한 자 또는 해당 기계식주차장의 관리자(이하 “기계식주차장관리자등”이라 한다)는 그 기계식주차장에 대하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시장·군수 또는 구청장이 실시하는 다음 각 호의 검사를 받아야 한다. 다만, 시장·군수 또는 구청장은 대통령령으로 정하는 부득이한 사유가 있을 때에는 검사를 연기할 수 있다. 1.·2. (생 략) 〈신 설〉	② ----- ----- ----- ----- ----- -----.
	1.·2. (현행과 같음) 3. 수시검사: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우에 실시하는 검사 가. 기계식주차장치의 주요구동부의 부품변경, 윤반기 및 철골을 변경한 경우 나. 시장·군수 또는 구청장이 해당 기계식주차장치의 오작동 등에 따른 안전상의 문제가 있어 점검이 필요하다고 판단하는 경우 다. 기계식주차장관리자등이 요청하는 경우
③ <u>사용검사 및 정기검사의 유효기간, 연기 절차, 검사시기 등 검사에 필요한 사항은 대통령령으로</u>	③ <u>사용검사, 정기검사, 수시검사(이하 “안전검사”라 한다)의</u> -----

현 행	개 정 안
정한다. 제19조의12(검사업무의 대행)시장·군수 또는 구청장은 제19조의9 및 제19조의10에 따른 기계식주차장의 검사에 관한 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 지정하는 전문검사기관으로 하여금 대행하게 할 수 있다.	---. 제19조의12(안전도인증 및 검사업무의 대행)① 국토교통부장관은 제19조의6 및 제19조의7에 따른 기계식주차장치의 안전도인증 및 안전도인증서의 발급업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 지정하는 전문기관(이하 “지정인증기관”이라 한다)으로 하여금 대행하게 할 수 있다. ② 시장·군수 또는 구청장은 제19조의9 및 제19조의10에 따른 기계식주차장의 검사에 관한 업무를 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이 지정하는 전문검사기관(이하 “전문검사기관”이라 한다)으로 하여금 대행하게 할 수 있다. ③ 국토교통부장관 또는 시장·군수·구청장은 제1항, 제2항 및 제19조의23제4항에 따라 기계식주차장치 안전도인증 및 기계식주차장의 검사업무를 대행하는 자에 대하여 기계식주차장의 안전성을 확보하기 위하여 필요한 범위에서 지도·감독 및 지원을 할 수 있다. ④ 국토교통부장관은 제1항 또는 제2항에 따른 지정인증기관 및 전문검사기관이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지정을 취소하거나 1년 이내의 기간을 정하여 업무정지를 명할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제2호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 지정을 취소하여야 한다. 1. 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 지정인증기관 또는 전문검사기관으로 지정을 받은 경우 2. 업무정지명령을 받은 후 그 업무정지기간에 기계식주차장치 안전도인증 또는 기계식주차장 안전검사를 한 경우 3. 정당한 사유 없이 기계식주차장치 안전도인증 또는 기계식주차장 안전검사를 거부하거나 실시하지 아니한 경우 4. 제1항 또는 제2항에 따른 지정기준에 맞지 아니하게 된 경우 5. 기계식주차장치 안전도인증업무 및 기계식주차장 안전검사업무를 게을리한 경우

현 행	개 정 안
제19조의14(기계식주차장치 보수업의 등록)①·② (생 략) 〈신 설〉	제19조의14(기계식주차장치 보수업의 등록 등)①· ② (현행과 같음) ③ 제1항에 따라 보수업의 등록을 한 자(이하 “보 수업자”라 한다)는 기계식주차장치를 보수하는 보 수원의 사고를 예방하기 위하여 소속 보수원으로 하여금 국토교통부장관이 정하는 기계식주차장치 안전관리에 관한 교육(이하 “보수원 안전교육”이라 한다)을 받도록 하여야 한다.
〈신 설〉	④ 보수업자는 고용하고 있는 보수원이 보수원 안 전교육을 받는 데 필요한 경비를 부담하며, 이를 이유로 해당 보수원에게 불리한 처분을 하여서는 아니 된다.
〈신 설〉	⑤ 제3항 및 제4항에 따른 보수원 안전교육의 시 간·내용·방법 및 주기 등에 필요한 사항은 국토 교통부령으로 정한다.
제19조의16(보험 가입)① (생 략) ② 제1항에 따른 보험의 종류, 가입 절차, 그 밖 에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.	제19조의16(보험 가입)① (현행과 같음) ② 대통령령으로 정하는 일정 규모 이상의 기계식 주차장치를 운영하는 기계식주차장관리자등은 기계 식주차장의 사고로 이용자 등 다른 사람의 생명· 신체 또는 재산상의 손해를 발생하게 하는 경우 그 손해에 대한 배상을 보장하기 위하여 보험에 가입하여야 한다.
〈신 설〉	③ 제1항 및 제2항에 따른 보험의 종류, 가입 절 차, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
〈신 설〉	④ 보험회사는 보수업자 또는 기계식주차장관리자 등이 제1항 및 제2항에 따른 보험에 가입하려는 때에는 대통령령으로 정하는 사유가 있는 경우 외 에는 계약의 체결을 거부할 수 없다.
〈신 설〉	⑤ 이 법에 따른 보험금을 받을 권리는 압류할 수 없다.
제19조의17(등록사항의 변경 등의 신고)보수업자 는 그 영업을 휴업·폐업 또는 재개업(再開業)한 경우에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 시 장·군수 또는 구청장에게 신고하여야 한다.	제19조의17(등록사항의 변경 등의 신고)----- -다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 ----- ----- -----.
〈신 설〉	1. 제19조의14제1항에 따라 등록한 사항 중 상호 명, 주소, 보수원 등 기술인력, 사업자등록번호 등

현 행	개 정 안
〈신 설〉 〈신 설〉 제19조의20(기계식주차장치 관리인의 배치 등)① (생 략) ② 기계식주차장관리자등은 주차장 이용자가 확인 하기 쉬운 위치에 기계식주차장의 이용 방법을 설 명하는 안내문을 붙여야 한다. ③ 기계식주차장관리자등은 주차장 관련 법령, 사 고 시 응급처치 방법 등 국토교통부령으로 정하는 기계식주차장치의 관리에 필요한 교육(이하 “기계 식주차장치 관리인 교육”이라 한다)을 받은 사람을 제1항에 따른 기계식주차장치 관리인으로 선임하 여야 한다. 이 경우 기계식주차장관리자등은 선임 된 기계식주차장치 관리인으로 하여금 국토교통부 령으로 정하는 보수교육을 받도록 하여야 한다. ④ 제1항 및 제2항에 따른 기계식주차장치 관리 인의 임무, 안내문의 부착 위치와 세부 내용 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다. 〈신 설〉 〈신 설〉	중요 사항을 변경한 경우 2. 그 영업을 휴업·폐업 또는 재개업(再開業)한 경우 3. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 경우 제19조의20(기계식주차장치 관리인의 배치 및 교 육 등)① (현행과 같음) ② 기계식주차장관리자등은 주차장 관련 법령, 사 고 시 응급처치 방법 등 국토교통부령이 정하는 기계식주차장치의 관리에 필요한 교육(이하 “기계 식주차장치 관리인 교육”이라 한다)을 받은 사람을 제1항에 따른 기계식주차장치 관리인으로 선임 또 는 변경하여야 한다. 이 경우 기계식주차장관리자 등은 선임 또는 변경된 기계식주차장치 관리인으 로 하여금 국토교통부령으로 정하는 보수교육을 받도록 하여야 한다. ③ 기계식주차장관리자등은 제1항에 따른 기계식 주차장치 관리인을 선임 또는 변경한 경우에는 선 임 또는 변경 후 14일 이내에 시장·군수 또는 구청장에게 통보하여야 한다. 기계식주차장치를 직 접 관리하는 기계식주차장관리자등이 변경되었을 때에도 또한 같다. ④ 제1항에서 규정하는 일정 규모 이상의 기계식 주차장치가 설치되지 않아 직접 기계식주차장치를 관리하는 기계식주차장관리자등은 관리 시작 전에 국토교통부령으로 정하는 기계식주차장치 안전관리 교육을 받아야 하며, 관리 시작 이후에는 정기적 으로 보수교육을 받아야 한다. ⑤ 기계식주차장관리자등은 주차장 이용자가 확인 하기 쉬운 위치에 기계식주차장의 이용 방법을 설 명하는 안내문을 붙여야 한다. ⑥ 제1항 및 제5항에 따른 기계식주차장치 관리 인의 임무, 안내문의 부착 위치와 세부 내용 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

현 행	개 정 안
〈신 설〉	⑦ 기계식주차장관리자등은 제19조의5제1항에 따라 국토교통부령으로 정한 규격·무게 등 기계식주차장의 설치 기준에 맞는 자동차를 주차하도록 관리하여야 한다.
〈신 설〉	⑧ 기계식주차장관리자등은 주차장치 운행의 안전에 관한 점검(이하 “자체점검”이라 한다)을 월 1회 이상 실시하고 그 점검기록을 제19조의21에 따른 기계식주차장 정보망에 입력하여야 한다.
〈신 설〉	⑨ 기계식주차장관리자등은 제8항에 따른 자체점검 결과 해당 기계식주차장치에 결함이 있다는 사실을 알았을 경우에는 즉시 보수하여야 하며, 보수가 끝날 때까지 운행을 중지하여야 한다.
〈신 설〉	⑩ 기계식주차장관리자등은 기계식주차장치에 대한 자체점검을 보수업자에게 대행하도록 할 수 있다.
〈신 설〉	⑪ 제8항 및 제10항에 따른 자체점검의 항목, 방법, 그 밖에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.
제19조의21(기계식주차장 정보망 구축·운영)① 국토교통부장관은 기계식주차장의 안전과 관련된 다음 각 호의 정보를 종합적으로 관리하기 위한 기계식주차장 정보망을 구축·운영할 수 있다. 1.·2. (생 략) 2의2. 제19조의22제1항에 따른 중대한 사고에 관한 정보 2의3. 제19조의23에 따른 정밀안전검사의 결과에 관한 정보	제19조의21(기계식주차장 정보망 구축·운영)① ----- ----- ----- 1.·2. (현행과 같음) 2의2. 제19조의16에 따른 보험 가입 현황 2의3. 제19조의20제8항에 따른 기계식주차장의 자체점검 기록 2의4. 제19조의22제1항에 따른 중대한 사고에 관한 정보 2의5. 제19조의23에 따른 정밀안전검사의 결과에 관한 정보
〈신 설〉	3.·4. (현행과 같음)
〈신 설〉	②·③ (현행과 같음)
제19조의22(사고 보고 의무 및 사고 조사)① 기계식주차장관리자등은 그가 관리하는 기계식주차장으로 인하여 이용자가 사망하거나 다치는 사고,	제19조의22(사고 보고 의무 및 사고 조사)① -- ----- -----

현 행	개 정 안
자동차 추락 등 국토교통부령으로 정하는 중대한 사고가 발생한 경우에는 즉시 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 관할 시장·군수 또는 구청장과 「한국교통안전공단법」에 따른 한국교통안전공단의 장에게 통보하여야 한다. 이 경우 「한국교통안전공단법」에 따른 한국교통안전공단의 장은 통보받은 사항 중 중대한 사고에 관한 내용을 국토교통부장관, 제5항에 따른 사고조사판정위원회에 보고하여야 한다. ②·③ (생략) ④ 「한국교통안전공단법」에 따른 한국교통안전공단의 장은 기계식주차장 사고의 효율적인 조사를 위하여 사고조사반을 둘 수 있으며, 사고조사반의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. ⑤ 국토교통부장관은 제3항에 따라 「한국교통안전공단법」에 따른 한국교통안전공단이 조사한 기계식주차장 사고의 원인 등을 판정하기 위하여 사고조사판정위원회를 둘 수 있다. ⑥ 사고조사판정위원회는 기계식주차장 사고의 원인 등을 조사하여 원인과 판정한 결과를 국토교통부에 보고하여야 한다. ⑦ 국토교통부는 기계식주차장 사고의 원인 등을 판정한 결과 필요하다고 인정되는 경우 기계식주차장 사고의 재발 방지를 위한 대책을 마련하고 이를 관할 시장·군수 또는 구청장 및 제작자등에게 권고할 수 있다. ⑧ 사고조사판정위원회의 구성 및 운영과 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 〈신설〉	-----, 제6항에 따른 사고조사위원회에 보고하여야 한다. ②·③ (현행과 같음) ④ 시장·군수 또는 구청장은 한국교통안전공단의 사고조사가 원활히 진행될 수 있도록 사고조사에 참여하여야 하고, 사고조사에 따른 행정처리 등에 적극 협조하여야 한다. ⑤ 「한국교통안전공단법」에 따른 한국교통안전공단의 장은 기계식주차장 사고의 효율적인 조사를 위하여 사고조사반을 둘 수 있으며, 사고조사반의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다. ⑥ 국토교통부장관은 제3항에 따라 「한국교통안전공단법」에 따른 한국교통안전공단이 조사한 기계식주차장 사고의 원인 등을 조사하고, 재발 방지 방안을 마련하기 위하여 필요한 경우 사고조사위원회를 구성·운영할 수 있다. ⑦ 사고조사위원회는 기계식주차장 사고의 원인 등을 조사하여 원인과 조사한 결과를 국토교통부에 보고하여야 한다. ⑧ 국토교통부장관은 사고조사위원회의 구성 목적을 달성하였다고 인정하는 경우에는 사고조사위원회를 해산할 수 있다. ⑨ 사고조사위원회는 한국교통안전공단의 조사결과 등을 검토하여 사고 원인을 조사하고, 재발 방지 방안을 마련하여 국토교통부장관에게 보고하여

현 행	개 정 안
〈신 설〉 〈신 설〉 제19조의23(기계식주차장의 정밀안전검사)① 기계식주차장관리자들은 해당 기계식주차장이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 시장·군수 또는 구청장이 실시하는 정밀안전검사를 받아야 한다. 이 경우 제3호에 해당하는 때에는 정밀안전검사를 받은 날부터 4년마다 정기적으로 정밀안전검사를 받아야 한다. 1. (생 략) 2. 기계식주차장의 이용자가 죽거나 다치는 등 국토교통부령으로 정하는 중대한 사고가 발생한 경우<단서 신설> 3.·4. (생 략) ② ~ ⑥ (생 략) 제19조의24(부기등기)① 제19조제4항에 따라 시설물 부지 인근에 설치된 부설주차장 및 제19조의4제1항에 따라 위치 변경된 부설주차장은 「부동산등기법」에 따라 시설물과 그에 부대하여 설치된 부설주차장 관계임을 표시하는 내용을 각각 부기등기하여야 한다.	야 한다. ⑩ 국토교통부장관은 필요한 경우 사고조사위원회의 재발 방지 방안을 해당 시장·군수 또는 구청장 및 제작자들에게 통보하여 재발 방지 방안의 이행을 권고할 수 있다. ⑪ 사고조사위원회의 구성 및 운영과 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 제19조의23(기계식주차장의 정밀안전검사)① ---- ----- ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. 기계식주차장의 이용자가 죽거나 다치는 등 국토교통부령으로 정하는 중대한 사고가 발생한 경우. 다만, 시장·군수·구청장이 사고조사반의 조사 등을 검토한 결과 사고의 원인이 기계식주차장치의 결함에 의한 것이 아닌 경우로서 구동부의 부품, 운반기 등 주요 주차장치의 파손이 없고, 안전에 문제가 없다고 판단하는 경우 등 국토교통부령으로 정하는 사항에 해당하는 경우에는 제외한다. 3.·4. (현행과 같음) ② ~ ⑥ (현행과 같음) 제19조의24(기계식주차장치 운행중지명령 등)① 시장·군수 또는 구청장은 기계식주차장치가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 사유가 없어질 때까지 해당 기계식주차장치의 운행중지를 명할 수 있다. 다만, 제1호 또는 제2호에 해당하는 경우에는 기계식주차장치의 운행중지를 명하여야 한다. 1. 안전검사 및 정밀안전검사를 받지 아니한 경우 2. 안전검사 및 정밀안전검사 불합격 기계식주차장치의 운행을 중지하지 아니하는 경우

현 행	개 정 안
② 제19조제4항에 따라 시설물 부지 인근에 설치된 부설주차장은 제19조의4제1항에 따라 용도변경이 인정되어 부설주차장으로서 의무가 면제되지 아니한 경우에는 부기등기를 말소할 수 없다. ③ 제1항에 따른 부기등기의 내용 및 말소에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. 〈신 설〉 〈신 설〉 〈신 설〉	3. 안전검사 및 정밀안전검사가 연기된 경우 4. 노후화, 사고발생 등으로 인하여 중대한 위험이 발생하였거나 발생 우려가 있는 경우 5. 제19조의20에 따른 기계식주차장치 관리인을 두지 아니한 경우 6. 그 밖에 현장조사 또는 안전검사 시 이용자 등에게 위험이 발생할 우려가 있다고 판단되는 경우 ② 시장·군수 또는 구청장은 제1항에 따라 기계식주차장치의 운행중지를 명할 때에는 기계식주차장관리자등에게 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 운행중지 표지를 발급하여야 한다. ③ 기계식주차장관리자등은 제2항에 따라 발급받은 표지를 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 이용자가 보기 쉬운 곳에 즉시 게시하고 훼손되지 않도록 관리하여야 한다. ④ 제1항에 따른 운행중지 명령에 따라 기계식주차장의 운행을 중지한 기계식주차장관리자등이 기계식주차장을 다시 운행하고자 할 경우에는 시장·군수·구청장으로부터 운행중지 사유 등이 해소되었음을 확인받은 후에 운행하여야 한다. ⑤ 제1항에 따른 운행중지 명령에 따라 운행을 중지한 기계식주차장이 제12조의3제1항에 따른 노외주차장 또는 제19조제1항에 따른 부설주차장에 해당하는 경우, 시장·군수 또는 구청장은 해당 기계식주차장관리자등에게 운행중지 사유 해소 시까지 대통령령으로 정하는 바에 따라 제12조의3제2항 또는 제19조제3항의 기준에 미달하는 주차대수 만큼 인근(제19조제4항 후단에 따른 시설물 부지 인근을 말한다. 이하 이 항에서 같다) 주차장을 확보하게 하거나 해당 기간동안 인근 주차장의 확보에 드는 비용을 납부하게 할 수 있다. 제19조의25(부기등기)① 제19조제4항에 따라 시설물 부지 인근에 설치된 부설주차장 및 제19조의4제1항에 따라 위치 변경된 부설주차장은 「부동산등기법」에 따라 시설물과 그에 부대하여 설치된 부설주차장 관계임을 표시하는 내용을 각각 부기

현 행	개 정 안
〈신 설〉 제29조(벌칙)① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 3. (생 략) 〈신 설〉 ② (생 략) 제30조(과태료)① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제19조의22제1항을 위반하여 통보를 하지 아니하거나 거짓으로 통보한 자 2. 제19조의22제2항을 위반하여 중대한 사고의 현장 또는 중대한 사고와 관련되는 물건을 이동시키거나 변경 또는 훼손한 자 〈신 설〉	등기하여야 한다. ② 제19조제4항에 따라 시설물 부지 인근에 설치된 부설주차장은 제19조의4제1항에 따라 용도변경이 인정되어 부설주차장으로서 의무가 면제되지 아니한 경우에는 부기등기를 말소할 수 없다. ③ 제1항에 따른 부기등기의 내용 및 말소에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. 제27조(벌칙 적용에서 공무원 의제)다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람은 「형법」 제129조부터 제132조까지의 규정을 적용할 때에는 공무원으로 본다. 1. 제19조의12제1항에 따른 지정인증기관의 임직원 2. 제19조의12제2항에 따른 전문검사기관의 임직원 3. 제19조의23제4항에 따른 정밀안전검사 대행기관의 임직원 제29조(벌칙)① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다. 1. ~ 3. (현행과 같음) 4. 제19조의24제1항에 따른 운행중지명령을 위반한 자 ② (현행과 같음) 제30조(과태료)① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 500만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. 제19조의16제1항 또는 제2항을 위반하여 배상보험에 가입하지 아니한 자 2. 제19조의22제1항을 위반하여 통보를 하지 아니하거나 거짓으로 통보한 자 3. 제19조의22제2항을 위반하여 중대한 사고의 현장 또는 중대한 사고와 관련되는 물건을 이동시키거나 변경 또는 훼손한 자

현 행	개 정 안
② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다. 1.·2. (생 략) 〈신 설〉 3. (생 략) 4. 제19조의20제3항을 위반하여 기계식주차장치 관리인 교육을 받지 아니한 사람을 기계식주차장치 관리인으로 선임하거나 보수교육을 받게 하지 아니한 자 〈신 설〉 〈신 설〉 〈신 설〉 〈신 설〉 〈신 설〉 5. (생 략) 〈신 설〉 6. (생 략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 50만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. (생 략) 2. 제19조의20제2항을 위반하여 안내문을 부착하지 아니한 자 〈신 설〉 ④ (생 략)	② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 100만원 이하의 과태료를 부과한다. 1.·2. (현행과 같음) 2의2. 제19조의14제3항을 위반하여 보수원 안전교육을 받도록 하지 아니한 보수업자 3. (현행과 같음) 4. 제19조의20제2항----- -----선임 또는 변경하거나 ----- ----- 4의2. 제19조의20제4항을 위반하여 기계식주차장치 안전관리교육 또는 보수교육을 받지 아니한 자 4의3. 제19조의20제7항을 위반하여 기계식주차장의 설치 기준에 맞지 아니하는 자동차를 주차시킨 기계식주차장관리자등 4의4. 제19조의20제8항을 위반하여 자체점검을 하지 아니한 자 4의5. 제19조의20제8항을 위반하여 자체점검 결과를 기계식주차장 정보망에 입력하지 아니하거나 거짓으로 입력한 자 4의6. 제19조의20제9항을 위반하여 기계식주차장 운영을 중지하지 아니한 자 또는 운영의 중지를 방해한 자 5. (현행과 같음) 5의2. 제19조의24제3항을 위반하여 운행중지 표지를 붙이지 아니하거나 잘 볼 수 없는 곳에 붙이거나 훼손되게 관리한 자 6. (현행과 같음) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 50만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. (현행과 같음) 2. 제19조의20제3항을 위반하여 기계식주차장치 관리인의 선임 또는 변경 통보를 하지 아니한 자 3. 제19조의20제5항을 위반하여 안내문을 부착하지 아니한 자 ④ (현행과 같음)

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률

(법률 제19282호, 공포일 2023.3.28.)

제·개정이유

- 최근 주상복합·오피스텔 등 다양한 유형의 집합건물이 주거용으로 이용되고 규모도 대형화되고 있어 집합건물을 둘러싼 분쟁과 사회적 갈등이 증가하고 있음
- 이에 따라 전유부분이 50개 이상인 집합건물의 관리인에게 회계장부의 작성·보관 등의 의무를 부과하며, 지방자치단체의 장이 집합건물의 관리에 대한 감독을 할 수 있도록 하는 등 집합건물의 관리가 체계적이고 투명하게 이루어질 수 있는 환경을 조성하려는 것임
- 또한, 서면 또는 전자적 방법에 의한 결의의 의결정족수 요건을 완화하고, 「관광진흥법」에 따른 휴양 콘도미니엄의 권리변동 있는 공용부분 변경 및 재건축 결의는 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의에 따르도록 요건을 완화하는 등 현행 제도의 운영 과정에서 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

법률안

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 일부를 다음과 같이 개정한다.

제9조의3제2항 중 “표준규약”을 “표준규약 및 같은 조 제5항에 따른 지역별 표준규약”으로 한다.

제15조의2제1항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 「관광진흥법」제3조제1항제2호나목에 따른 휴양 콘도미니엄업의 운영을 위한 휴양 콘도미니엄의 권리변동 있는 공용부분 변경에 관한 사항은 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정한다.

제26조제1항 중 “구분소유자”를 “구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자”로 하고, 같은 조 제3항을 제5항으로 하며, 같은 조 제2항을 제3항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(중전의 제2항)을 다음과 같이 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

② 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인은 관리단의 사무집행을 위한 비용과 부담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일 부터 5년간 보관하여야 한다.

③ 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료, 제2항에 따른 장부나 증빙서류의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. 이 경우 관리인은 다음 각 호의 정보를 제외하고 이에 응하여야 한다.

1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보

2. 의사결정과정 또는 내부검토 과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보

④ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에 대해서는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니한다.

제26조의5를 다음과 같이 신설한다.

제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감독)

① 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다.

1. 제17조의2제2항에 따른 수선적립금의 징수·적립·사용 등에 관한 사항
2. 제24조에 따른 관리인의 선임·해임에 관한 사항
3. 제26조제1항에 따른 보고와 같은 조 제2항에 따른 장부의 작성·보관 및 증빙서류의 보관에 관한 사항
4. 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사에 관한 사항
5. 제32조에 따른 정기 관리단집회의 소집에 관한 사항
6. 그 밖에 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에 따른 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

제28조제4항 중 “특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는”을 “법무부장관은”으로, “대통령령으로 정하는 바에 따라 표준규약을 마련하여 보급하여야”를 “표준규약을 마련하여야”로 하고, 같은 조에 제5항을 다음과 같이 신설한다.

⑤ 시·도지사는 제4항에 따른 표준규약을 참고하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 지역별 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다.

제41조제1항 본문 중 “5분의 4”를 각각 “4분의 3”으로, “관리단집회에서 결의한”을 “관리단집회를 소집하여 결의한”으로 하고, 같은 항 단서를 삭제하며, 같은 조 제2항 및 제3항을 각각 제3항 및 제4항으로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제4항(중전의 제3항) 중 “제1항”을 “제1항 및 제2항”으로 한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 그 구분에 따른 의결정족수 요건을 갖추어 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회를 소집하여 결의한 것으로 본다.

1. 제15조제1항제2호의 경우: 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수
2. 제15조의2제1항 본문, 제47조제2항 본문 및 제50조제4항의 경우: 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상
3. 제15조의2제1항 단서 및 제47조제2항 단서의 경우: 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상

제47조제2항에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 「관광진흥법」제3조제1항제2호나목에 따른 휴양 콘도미니엄업의 운영을 위한 휴양 콘도미니엄의 재건축 결의는 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의에 따른다.

제52조 전단 중 “제26조의4까지”를 “제26조의5까지”로 한다.

제66조제2항에 제1호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항에 제4호의2 및 제4호의3을 각각 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제5호 및 제6호 중 “제41조제3항”을 각각 “제41조제4항”으로 하고, 같은 조 제4항 중 “소관청”을 “소관청(제2항제1호의2의 경우에는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장을 말한다)”으로 한다.

1의2. 제26조의5제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 보고 또는 자료 제출 명령을 위반한 자

4의2. 제26조제2항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 장부 또는 증빙서류를 작성·보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자

4의3. 제26조제3항 후단(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 제26조제1항에 따른 보고 자료 또는 같은 조 제2항에 따른 장부나 증빙서류에 대한 열람 청구 또는 등본의 교부 청구에 응하지 아니하거나 거짓으로 응한 자

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(관리인의 장부 작성 및 보관 등에 관한 적용례) 제26조제2항 및 제3항(제2항에 관한 부분으로 한정한다)의 개정규정(제52조의 개정규정에서 준용하는 경우를 포함한다)은 이 법 시행일이 속하는 달의 다음 달의 회계부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제9조의3(분양자의 관리의무 등) ① (생 략) ② 분양자는 제28조제4항에 따른 <u>표준규약</u> 을 참고하여 공정증서로써 규약에 상응하는 것을 정하여 분양계약을 체결하기 전에 분양을 받을 자에게 주어야 한다. ③·④ (생 략)	제9조의3(분양자의 관리의무 등) ① (현행과 같음) ② ----- <u>표준규약</u> 및 <u>같은 조 제5항에 따른 지역별 표준규약</u> ----- ----- ----- ③·④ (현행과 같음)
제15조의2(권리변동 있는 공용부분의 변경) ① 제15조에도 불구하고 건물의 노후화 억제 또는 기능 향상 등을 위한 것으로 구분소유권 및 대지사용권의 범위나 내용에 변동을 일으키는 공용부분	제15조의2(권리변동 있는 공용부분의 변경) ① ----- ----- -----

현 행	개 정 안
의 변경에 관한 사항은 관리단집회에서 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의로써 결정한다. <단서 신설> ② ~ ④ (생 략) 제26조(관리인의 보고의무 등) ① 관리인은 대통령령으로 정하는 바에 따라 매년 1회 이상 구분소유자에게 그 사무에 관한 보고를 하여야 한다. <신 설> ② 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. <신 설> ③ (생 략) <신 설>	-----, 다만, 「관광진흥법」 제3조제1항제2호나목에 따른 휴양 콘도미니엄업의 운영을 위한 휴양 콘도미니엄의 권리변동 있는 공용부분 변경에 관한 사항은 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의로써 결정한다. ② ~ ④ (현행과 같음) 제26조(관리인의 보고의무 등) ① -----구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는자-----. ② 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인은 관리단의 사무집행을 위한 비용과 분담금 등 금원의 징수·보관·사용·관리 등 모든 거래행위에 관하여 장부를 월별로 작성하여 그 증빙서류와 함께 해당 회계연도 종료일부터 5년간 보관하여야 한다. ③ 이해관계인은 관리인에게 제1항에 따른 보고 자료, 제2항에 따른 장부나 증빙서류의 열람을 청구하거나 자기 비용으로 등본의 교부를 청구할 수 있다. 이 경우 관리인은 다음 각 호의 정보를 제외하고 이에 응하여야 한다. 1. 「개인정보 보호법」 제24조에 따른 고유식별 정보 등 개인의 사생활의 비밀 또는 자유를 침해할 우려가 있는 정보 2. 의사결정과정 또는 내부검토 과정에 있는 사항 등으로서 공개될 경우 업무의 공정한 수행에 현저한 지장을 초래할 우려가 있는 정보 ④ 「공동주택관리법」에 따른 의무관리대상 공동주택 및 임대주택과 「유통산업발전법」에 따라 신고한 대규모점포등관리자가 있는 대규모점포 및 준대규모점포에 대해서는 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니한다. ⑤ (현행 제3항과 같음) 제26조의5(집합건물의 관리에 관한 감독) ① 특별

현 행	개 정 안
제28조(규약) ① ~ ③ (생 략) ④ <u>특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 이 법을 적용받는 건물과 대지 및 부속시설의 효율적이고 공정한 관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다.</u> <u>〈신 설〉</u> 제41조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등) ① 이 법 또는 규약에 따라 관리단집회에서 결의할 것으로 정한 사항에 관하여 구분소유자의 5분	<u>시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말하며, 이하 “시장·군수·구청장”이라 한다)은 집합건물의 효율적인 관리와 주민의 복리증진을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 다음 각 호의 사항을 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있다.</u> <u>1. 제17조의2제2항에 따른 수선적립금의 징수·적립·사용 등에 관한 사항</u> <u>2. 제24조에 따른 관리인의 선임·해임에 관한 사항</u> <u>3. 제26조제1항에 따른 보고와 같은 조 제2항에 따른 장부의 작성·보관 및 증빙서류의 보관에 관한 사항</u> <u>4. 제26조의2제1항 또는 제3항에 따른 회계감사에 관한 사항</u> <u>5. 제32조에 따른 정기 관리단집회의 소집에 관한 사항</u> <u>6. 그 밖에 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항</u> <u>② 제1항에 따른 명령의 절차 등 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.</u> 제28조(규약) ① ~ ③ (현행과 같음) ④ <u>법무부장관은-----표준규약을 마련하여야-----.</u> <u>⑤ 시·도지사는 제4항에 따른 표준규약을 참고하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 지역별 표준규약을 마련하여 보급하여야 한다.</u> 제41조(서면 또는 전자적 방법에 의한 결의 등) ①-----4분

현 행	개 정 안
의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상이 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다. 다만, 제15조제1항제2호의 경우에는 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수가 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회에서 결의한 것으로 본다. 〈신 설〉 ② (생 략) ③ 제1항의 서면 또는 전자적 방법으로 기록된 정보에 관하여는 제30조를 준용한다. 제47조(재건축 결의) ① (생 략) ② 제1항의 결의는 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상의 결의에 따른다. 〈단서 신설〉 ③ ~ ⑤ (생 략) 제52조(단지에 대한 준용) 제51조의 경우에는 제3조, 제23조의2, 제24조, 제24조의2, 제25조, 제26조, 제26조의2부터 제26조의4까지, 제27조부터 제42조까지 및 제42조의2를 준용한다. 이 경우 전유부분이 없는 건물은 해당 건물의 수를 전	의 3-----4분의 3----- -----관리단집회를 소집하여 결의한-----단서 삭제〉 ② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 경우에는 그 구분에 따른 의결정족수 요건을 갖추어 서면이나 전자적 방법 또는 서면과 전자적 방법으로 합의하면 관리단집회를 소집하여 결의한 것으로 본다. 1. 제15조제1항제2호의 경우: 구분소유자의 과반수 및 의결권의 과반수 2. 제15조의2제1항 본문, 제47조제2항 본문 및 제50조제4항의 경우: 구분소유자의 5분의 4 이상 및 의결권의 5분의 4 이상 3. 제15조의2제1항 단서 및 제47조제2항 단서의 경우: 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상 ③ (현행 제2항과 같음) ④ 제1항 및 제2항----- -----. 제47조(재건축 결의) ① (현행과 같음) ② ----- ----- 단서 만, 「관광진흥법」제3조제1항제2호나목에 따른 휴양 콘도미니엄업의 운영을 위한 휴양 콘도미니엄의 재건축 결의는 구분소유자의 3분의 2 이상 및 의결권의 3분의 2 이상의 결의에 따른다. ③ ~ ⑤ (현행과 같음) 제52조(단지에 대한 준용) ----- -----제26조의5까지----- ----- -----

현 행	개 정 안
유부분의 수로 한다. 제66조(과태료) ① (생 략) ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 는 300만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. (생 략) <u><신 설></u> 2. 3. (생 략) ③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게 는 200만원 이하의 과태료를 부과한다. 1. ~ 4. (생 략) <u><신 설></u> <u><신 설></u> 5. 제30조제1항, 제39조제4항, 제41조제3항(이 들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다) 을 위반하여 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법 으로 기록된 정보를 포함한다)을 보관하지 아니한 자 6. 제30조제3항, 제39조제4항, 제41조제3항(이 들 규정을 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다) 을 위반하여 정당한 사유 없이 규약, 의사록 또는 서면(전자적 방법으로 기록된 정보를 포함한다)의 열람이나 등본의 발급청구를 거부한 자 7. 8. (생 략) ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 과태료 는 대통령령으로 정하는 바에 따라 <u>소관청</u>이 부과 · 징수한다.	-----. 제66조(과태료) ① (현행과 같음) ② ----- -----. 1. (현행과 같음) 1의2. 제26조의5제1항(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 보고 또는 자료 제출 명 령을 위반한 자 2. 3. (현행과 같음) ③----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 4의2. 제26조제2항(제52조에서 준용하는 경우 를 포함한다)을 위반하여 장부 또는 증빙서류를 작성·보관하지 아니하거나 거짓으로 작성한 자 4의3. 제26조제3항 후단(제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 제26조제1항에 따른 보고 자료 또는 같은 조 제2 항에 따른 장부나 증빙서류에 대한 열람 청구 또 는 등본의 교부 청구에 응하지 아니하거나 거짓으 로 응한 자 5.----- 제41조제4항-- ----- ----- ----- ----- 6.----- 제41조제4항-- ----- ----- ----- ----- 7. 8. (현행과 같음) ④ ----- -----소관청(제2 항제1호의2의 경우에는 시·도지사 또는 시장·군 수·구청장을 말한다)-----.

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령

(대통령령 제33737호. 공포일 2023.9.26.)

제·개정이유

- 시·도지사 등은 전유부분이 50개 이상인 건물의 관리인에게 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 필요한 사항 등에 대하여 보고하게 하거나 관련 자료의 제출을 명할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」이 개정(법률 제19282호, 2023. 3. 28. 공포, 9. 29. 시행)됨에 따라, 시·도지사 등이 집합건물의 관리에 관한 감독을 위하여 보고 또는 제출을 명할 수 있는 사항을 규약 및 관리단집회 의사록 등의 보관 등에 관한 사항으로 정하는 한편,
- 관리단집회의 의결권을 전자적으로 행사할 수 있는 방법에 휴대전화를 통한 본인인증으로 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법을 추가하고, 관리인 선임신고서를 관리단의 유형별로 작성할 수 있도록 서식을 개정하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

법률안

집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제5조의2제1항제2호 중 “법 제33조제2항”을 “법 제33조제4항”으로 한다.

제5조의5 중 “관리단집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료”를 “선임사실을 입증할 수 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자료”로 하고, 같은 조에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 법 제39조제2항에 따른 관리단집회 의사록
2. 규약 및 제11조제2항에 따른 관리위원회 의사록
3. 법 제24조의2제1항에 따른 임시관리인 선임청구에 대한 법원의 결정문

제6조제2항 중 “구분소유자”를 “구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자”로 한다.

제11조의2를 다음과 같이 신설한다.

제11조의2(집합건물의 관리에 관한 감독) 법 제26조의5제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 법 제30조(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 규약의 보관에 관한 사항
2. 법 제39조(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 관리단집회 의사록의 작성·보관에 관한 사항
3. 법 제41조(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 관리단집회의 서면 또는 전자적 방법으로 기록된 정보의 보관에 관한 사항

제12조 각 호 외의 부분 중 “법 제28조제4항”을 “법 제28조제4항에 따라 법무부장관이 마련해야 하는 표준 규약과 같은 조 제5항”으로, “표준규약에는”을 “지역별 표준규약에는 각각”으로 한다.

제13조제1항에 제1호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 항 제2호 중 “제1호와”를 “제1호 또는 제1호의2와”로 하며, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “법 제38조제1항”을 “법 제38조제2항”으로 한다.

1의2. 휴대전화를 통한 본인인증 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3제1항에 따른 지정을 받은 본인확인기관에서 제공하는 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법

별표 제2호아목부터 파목까지를 각각 카목부터 너목까지로 하고, 같은 호 마목부터 사목까지를 각각 사목부터 자목까지로 하며, 같은 호에 마목, 바목 및 차목을 각각 다음과 같이 신설하고, 같은 호 카목(중전의 아목)의 위반행위란 및 타목(중전의 자목)의 위반행위란 중 “제41조제3항”을 각각 “제41조제4항”으로 한다.

마. 법 제26조제2항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 장부 또는 증빙서류를 작성·보관하지 않거나 거짓으로 작성한 경우	법 제66조제3항 제4호의2	80	120	200
바. 법 제26조제3항 각 호 외의 부분 후단(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)을 위반하여 정당한 사유 없이 법 제26조제1항에 따른 보고 자료 또는 같은 조 제2항에 따른 장부나 증빙서류에 대한 열람 청구 또는 등본의 교부 청구에 응하지 않거나 거짓으로 응한 경우	법 제66조제3항 제4호의3	80	120	200
차. 법 제26조의5제1항(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 보고 또는 자료 제출 명령을 위반한 경우	법 제66조제2항 제1호의2	50	100	200

별지 서식 앞쪽을 별지와 같이 한다.

부 칙

이 영은 2023년 9월 29일부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제5조의2(분양자의 관리단집회 소집통지 등) ① 법 제9조제1항에 따른 분양자(이하 “분양자”라 한다)는 법 제9조의3제3항에 따라 구분소유자에게 규약 설정 및 관리인 선임을 위한 관리단집회(법 제23조에 따른 관리단의 집회를 말한다. 이하 같다)를 소집할 것을 다음 각 호의 사항을 기재한 서면으로 통지해야 한다. 1. (생략) 2. 법 제33조제2항에 따른 관리단집회의 소집 청구에 필요한 구분소유자의 정수(定數)	제5조의2(분양자의 관리단집회 소집통지 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1. (현행과 같음) 2. 법 제33조제4항----- -----

현행	개정안
3. (생 략) ②·③ (생 략) 제5조의5(관리인의 선임신고) 법 제24조제6항에 따른 관리인으로 선임된 자는 선임일부터 30일 이내에 별지 서식의 관리인 선임 신고서에 <u>관리단 집회 의사록 등 선임사실을 입증할 수 있는 자료</u>를 첨부하여 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수 또는 자치구의 구청장(이하 “소관청”이라 한다)에게 제출해야 한다. 〈신 설〉 〈신 설〉 〈신 설〉 제6조(관리인의 보고의무) ① (생 략) ② 관리인은 규약에 달리 정한 바가 없으면 월 1회 <u>구분소유자</u>에게 관리단의 사무 집행을 위한 분담금액과 비용의 산정방법을 서면으로 보고하여야 한다. ③ (생 략) 〈신 설〉 제12조(표준규약) 법 제28조제4항에 따라 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 및 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)가 마련해야 하는 <u>표준규약</u>에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.	3. (현행과 같음) ②·③ (현행과 같음) 제5조의5(관리인의 선임신고) ----- ----- ----- <u>선임사실</u>을 입증할 수 있는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자료 ----- -----. 1. 법 제39조제2항에 따른 관리단집회 의사록 2. 규약 및 제11조제2항에 따른 관리위원회 의사록 3. 법 제24조의2제1항에 따른 임시관리인 선임 청구에 대한 법원의 결정문 제6조(관리인의 보고의무) ① (현행과 같음) ② ----- --- <u>구분소유자 및 그의 승낙을 받아 전유부분을 점유하는 자</u>----- -----. ③ (현행과 같음) 제11조의2(집합건물의 관리에 관한 감독) 법 제26조의5제1항제6호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 법 제30조(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 규약의 보관에 관한 사항 2. 법 제39조(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 관리단집회 의사록의 작성·보관에 관한 사항 3. 법 제41조(법 제52조에서 준용하는 경우를 포함한다)에 따른 관리단집회의 서면 또는 전자적 방법으로 기록된 정보의 보관에 관한 사항 제12조(표준규약) 법 제28조제4항에 따라 법무부장관이 마련해야 하는 표준규약과 같은 조 제5항 - <u>지역별 표준규약에는 각각</u> ----- -----.

현행	개정안
1. ~ 14. (생략) 제13조(전자적 방법에 의한 의결권 행사) ① 법 제38조제2항에서 “대통령령으로 정하는 방법”이란 다음 각 호의 방법을 말한다. 1. (생략) 〈신설〉 2. 규약에서 「전자서명법」 제2조제1호에 따른 전자문서를 제출하는 방법 등 본인 확인절차를 완화된 방법으로 의결권을 행사할 수 있도록 제1호와 달리 정하고 있는 경우에는 그에 따른 방법 ② 법 제38조제1항에 따른 전자적 방법(이하 “전자투표”라 한다)으로 의결권을 행사할 수 있도록 하는 경우에는 관리단집회의 소집통지에 다음 각 호의 사항을 구체적으로 밝혀야 한다. 1. ~ 3. (생략) ③·④ (생략)	1. ~ 14. (현행과 같음) 제13조(전자적 방법에 의한 의결권 행사) ① ----- -----. 1. (현행과 같음) <u>1의2. 휴대전화를 통한 본인인증 등 「정보통신망 이용촉진 및 정보보호 등에 관한 법률」 제23조의3제1항에 따른 지정을 받은 본인확인기관에서 제공하는 본인 확인을 거쳐 의결권을 행사하는 방법</u> 2. ----- ----- ----- 제1호 또는 제1호의2와 ----- ② <u>법 제38조제2항</u>----- ----- -----. 1. ~ 3. (현행과 같음) ③·④ (현행과 같음)

국내 건축법제 개정 동향

도시 및 주택 관련 법령 공포현황

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령

(대통령령 제33339호. 공포일 2023.3.21.)

제·개정이유

- 반도체 공장 등 국가첨단전략산업을 위한 생산시설의 증설이 원활하게 이루어질 수 있도록 하기 위하여 국가첨단전략기술을 보유하고 있는 자가 입주하는 산업단지의 경우에는 일정한 절차를 거쳐 용도지역별 최대한도의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화할 수 있도록 하고,
- 공공임대주택의 원활한 공급을 위하여 공공임대주택에 대해서는 임대무기간과 관계없이 용도지역별 최대한도의 120퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

법률안

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제46조에 제14항을 다음과 같이 신설한다.

⑭ 법 제29조에 따른 도시·군관리계획의 결정권자는 지구단위계획구역 내 「국가첨단전략산업 경쟁력 강화 및 보호에 관한 특별조치법」 제2조제1호에 따른 국가첨단전략기술을 보유하고 있는 자가 입주하는(이미 입주한 경우를 포함한다) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지에 대하여 용적률 완화에 관한 산업통상자원부장관의 요청이 있는 경우 같은 법 제3조제1항에 따른 산업입지정책심의회의 심의를 거쳐 법 제52조제3항에 따라 지구단위계획으로 제85조제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

제51조제1항제6호 중 “건축물”을 “「건축법」 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물”로, “1월”을 “1개월”로 하고, 같은 조 제2항 각 호 외의 부분 중 “객토나 정지작업, 양수·배수시설 설치”를 “객토(새 흙 넣기)·환토(흙 바꾸기)·정지(땅고르기) 또는 양수·배수시설의 설치·정비”로 한다.

제53조제2호다목 중 “비닐하우스안에 설치하는 육상어류양식장을”을 “「양식산업발전법」 제43조제1항 각 호에 따른 양식업을 하기 위하여 비닐하우스 안에 설치하는 양식장은”으로 하고, 같은 조 제5호나목 중 “공공용지 또는 공용지로 하기 위한”을 “국유지 또는 공유지로 하거나 공공시설로 사용하기 위한”으로 한다.

제57조제1항제1호의2다목10) 중 “100분의 5”를 “100분의 10(여러 차례에 걸쳐 증축하는 경우에는 누적하

여 산정한다)”으로 하고, 같은 호에 바목을 다음과 같이 신설한다.

바. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 조성이 완료된 대지의 면적을 해당 대지 면적의 100분의 10 이하의 범위에서 확장하려는 경우(여러 차례에 걸쳐 확장하는 경우에는 누적하여 산정한다)

제84조제7항 중 “설치되는 「농지법」 제32조제1항 각 호에 해당하는 건축물”을 “「농지법」 제32조제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물”로 한다.

제85조제3항제1호 중 “임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으로서 각각 임대유기기간이 8년 이상인 경우에 한정한다)”을 “「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공임대주택 또는 임대유기기간이 8년 이상인 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택”으로, “120퍼센트 이하”를 “120퍼센트 이내”로 한다.

제93조제5항 후단 중 “「대기환경보전법 시행령」 별표 1”을 “「대기환경보전법 시행령」 별표 1의3”으로 한다.

별표 1의2 제1호가목(3)(가) 중 “해당 토지”를 “개발행위를 하려는 토지”로 하고, 같은 표 제3호나목1) 및 같은 호 다목1) 중 “법 제59조에 다른”을 각각 “법 제59조에 따른”으로 한다.

별표 4 제2호차목(2) 중 “별표 1”을 “별표 1의3”으로 한다.

별표 16 제2호아목(2) 중 “별표 1”을 “별표 1의3”으로 한다.

별표 17 제2호마목(3) 중 “지식경제부장관”을 “산업통상자원부장관”으로 한다.

별표 23 제2호카목 중 “별표 19 제2호 자목(1) 내지 (4)”를 “별표 16 제2호아목(1)부터 (4)까지”로 한다.

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ① ~ ⑬ (생략) 〈신설〉	제46조(도시지역 내 지구단위계획구역에서의 건폐율 등의 완화적용) ① ~ ⑬ (현행과 같음) ⑭ 법 제29조에 따른 도시·군관리계획의 결정권자는 지구단위계획구역 내 「국가첨단전략산업 경쟁력 강화 및 보호에 관한 특별조치법」 제2조제1호에 따른 국가첨단전략기술을 보유하고 있는 자가 입주하는(이미 입주한 경우를 포함한다) 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제2조제8호에 따른 산업단지에 대하여 용적을 완화에 관한 산업통상자원부장관의 요청이 있는 경우 같은 법 제3조제1항에 따른 산업입지정책심의회의 심의를 거쳐 법 제52조제3항에 따라 지구단위

현 행	개 정 안
제51조(개발행위허가의 대상) ①법 제56조제1항에 따라 개발행위허가를 받아야 하는 행위는 다음 각 호와 같다. 1. ~ 5. (생 략) 6. 물건을 쌓아놓는 행위 : 녹지지역·관리지역 또는 자연환경보전지역안에서 건축물의 울타리안(적법한 절차에 의하여 조성된 대지에 한한다)에 위치하지 아니한 토지에 물건을 1월 이상 쌓아놓는 행위 ② 법 제56조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 토지의 형질변경”이란 조성이 끝난 농지에서 농작물 재배, 농지의 지력 증진 및 생산성 향상을 위한 객토나 정지작업, 양수·배수시설 설치 등을 위한 토지의 형질변경으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하지 않는 형질변경을 말한다. 1. ~ 4. (생 략) 제53조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위) 법 제56조제4항제3호에서 “대통령령으로 정하는 경미한 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다. 다만, 다음 각 호에 규정된 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 따로 정하는 경우에는 그에 따른다. 1. (생 략) 2. 공작물의 설치 가.·나. (생 략) 다. 녹지지역·관리지역 또는 농림지역안에서의 농림어업용 비닐하우스(비닐하우스안에 설치하는 육상어류양식장을 제외한다)의 설치 3.·4. (생 략)	계획으로 제85조제1항 각 호에 따른 용도지역별 최대한도의 140퍼센트 이내의 범위에서 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 제51조(개발행위허가의 대상) ①----- ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. ----- ----- 「건축법」 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물 ----- 1개월 ----- ② ----- ----- ----- ----- 객토(새 흙 넣기)·환토(흙 바꾸기)·정지(땅고르기) 또는 양수·배수시설의 설치·정비 ----- 1. ~ 4. (현행과 같음) 제53조(허가를 받지 아니하여도 되는 경미한 행위)----- ----- ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- 가.·나. (현행과 같음) 다.----- ----- 「양식산업발전법」 제43조제1항 각 호에 따른 양식업을 하기 위하여 비닐하우스 안에 설치하는 양식장은 ----- 3.·4. (현행과 같음)

현 행	개 정 안
5. 토지분할 가. (생 략) 나. 토지의 일부를 <u>공공용지 또는 공용지로 하기 위한 토지의 분할</u> 다. ~ 마. (생 략) 6. (생 략) 제57조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의 등) ①법 제59조제1항에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 다음 각 호의 행위를 말한다. 다만, 도시·군계획사업(「택지개발촉진법」 등 다른 법률에서 도시·군계획사업을 의제하는 사업을 제외한다)에 따른 경우는 제외한다. 1. (생 략) 1의2. 녹지지역, 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경으로서 그 면적이 제55조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 미만인 경우. 다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 경우(법 제37조제1항제4호에 따른 방재지구 및 도시·군계획조례로 정하는 지역에서 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 하는 토지의 형질변경에 해당하지 않는 경우로 한정한다)는 제외한다. 가. · 나. (생 략) 다. 해당 토지에 건축하려는 건축물 또는 설치하려는 공작물이 다음의 어느 하나에 해당하는 경우로서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 용도·규모(대지의 규모를 포함한다)·층수 또는 주택호수 등의 범위에 해당하는 경우 1) ~ 9) (생 략) 10) 기존 부지면적의 <u>100분의 5</u> 이하의 범위에서 증축하려는 건축물	5. ----- 가. (현행과 같음) 나. ----- <u>국유지 또는 공유지로 하거나 공공시설의 용지로 사용하기 위한</u> ----- 다. ~ 마. (현행과 같음) 6. (현행과 같음) 제57조(개발행위에 대한 도시계획위원회의 심의 등) ①----- -----, ----- ----- -----, ----- 1. (현행과 같음) 1의2. ----- ----- ----- -----, ----- ----- ----- -----, ----- 가. · 나. (현행과 같음) 다. ----- ----- ----- ----- ----- ----- 1) ~ 9) (현행과 같음) 10) ----- <u>100분의 10(여러 차례에 걸쳐 증축하는 경우에는 누적하여 산정한다)</u> --

현 행	개 정 안
11) (생 략) 라.·마. (생 략) <u>〈신 설〉</u> 2. (생 략) ② ~ ⑦ (생 략) 제84조(용도지역안에서의 건폐율) ① ~ ⑥ (생 략) ⑦제1항에도 불구하고 법 제77조제4항제3호 및 제4호에 따라 보전관리지역·생산관리지역·농림지역 또는 자연환경보전지역에 <u>설치되는 「농지법」 제32조제1항 각 호에 해당하는 건축물의 건폐율은 60퍼센트 이하의 범위에서 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 비율 이하로 한다.</u> ⑧·⑨ (생 략) 제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①·② (생 략) ③ 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 해당 지역의 용적률을 다음 각 호의 구분에 따라 완화할 수 있다. 1. 제1항제1호부터 제6호까지의 지역에서 <u>임대주택(「민간임대주택에 관한 특별법」에 따른 민간임대주택 또는 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택으로서 각각 임대무기간이 8년 이상인 경우에 한정한다)을 건설하는 경우: 제1항제1호부터 제6호까지에 따른 용적률의 120퍼센트 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율</u> 2. ~ 6. (생 략) ④ ~ ⑫ (생 략) 제93조(기존의 건축물에 대한 특례) ① ~ ④ (생 략) ⑤ 기존의 건축물이 제1항 각 호의 사유로 제71	11) (현행과 같음) 라.·마. (현행과 같음) <u>바. 건축물의 건축 또는 공작물의 설치를 목적으로 조성이 완료된 대지의 면적을 해당 대지 면적의 100분의 10 이하의 범위에서 확장하려는 경우(여러 차례에 걸쳐 확장하는 경우에는 누적하여 산정한다)</u> 2. (현행과 같음) ② ~ ⑦ (현행과 같음) 제84조(용도지역안에서의 건폐율) ① ~ ⑥ (현행과 같음) ⑦----- ----- ----- 「농지법」 제32조 제1항에 따라 건축할 수 있는 건축물 ----- ----- -----. ⑧·⑨ (현행과 같음) 제85조(용도지역 안에서의 용적률) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----. 1. ----- 「공공주택 특별법 시행령」 제2조에 따른 공공 임대주택 또는 임대무기간이 8년 이상인 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제1호에 따른 민간임대주택----- -----120퍼센트 이내----- ----- 2. ~ 6. (현행과 같음) ④ ~ ⑫ (현행과 같음) 제93조(기존의 건축물에 대한 특례) ① ~ ④ (현행과 같음) ⑤-----

법률안

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2항제2호에 사목을 다음과 같이 신설한다.

사. 환승센터

제50조의2제1호에 단서를 다음과 같이 신설한다.

다만, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 가설건축물의 경우에는 각각 다음 각 목의 기준에 따라 존치기간을 연장할 수 있다.

제50조의2제1호에 각 목을 다음과 같이 신설한다.

가. 국가 또는 지방자치단체가 공익 목적으로 건축하는 가설건축물 또는 「건축법 시행령」 제15조제5항제4호에 따른 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 가설건축물: 횡수별 3년의 범위에서 해당 특별시·광역시·특별자치시·특별자치도·시 또는 군의 도시·군계획조례로 정하는 횡수만큼

나. 「건축법」 제20조제1항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 건축하는 가설건축물: 도시·군계획사업이 시행될 때까지

제85조제5항 중 “120퍼센트”를 “140퍼센트”로 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(가설건축물의 존치기간 연장에 관한 적용례) 제50조의2제1호 각 목 외의 부분 단서 및 각 목의 개정규정은 이 영 시행 전에 건축허가를 받거나 축조신고의 수리가 된 가설건축물에 대해서도 적용한다.

제3조(방재지구 내 건축물의 용적률 완화에 관한 적용례) 제85조제5항의 개정규정은 이 영 시행 전에 다음 각 호의 신청이나 신고를 한 경우에도 적용한다.

1. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가의 신청(건축허가를 신청하기 위해 같은 법 제44조의2제1항에 따라 건축위원회의 심의를 신청하는 경우를 포함한다)
2. 「건축법」 제14조에 따른 건축신고
3. 제1호에 따른 허가 또는 제2호에 따른 신고가 의제되는 다른 법률에 따른 허가·인가·승인 등의 신청 또는 신고

현 행	개 정 안
제85조(용도지역 안에서의 용적률) ① ~ ④ (생략)	제85조(용도지역 안에서의 용적률) ① ~ ④ (현행과 같음)
⑤ 제1항에도 불구하고 법 제37조제4항 후단에 따른 방재지구의 재해저감대책에 부합하게 재해예방시설을 설치하는 건축물의 경우 제1항제1호부터 제13호까지의 용도지역에서는 해당 용적률의 <u>120 퍼센트</u> 이하의 범위에서 도시·군계획조례로 정하는 비율로 할 수 있다.	⑤ ----- ----- ----- ----- <u>140 퍼센트</u> ----- -----.
⑥ ~ ⑫ (생략)	⑥ ~ ⑫ (현행과 같음)

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙

(부령 제1192호. 공포일 2023.1.27.)

제·개정이유

- 종전에는 도시계획시설의 명칭을 변경하는 경우 도시계획위원회의 심의 등을 거치도록 하였으나
- 앞으로 이러한 경우는 도시·군관리계획의 경미한 사항의 변경으로 보아 도시계획위원회의 심의 등의 절차를 거치지 않도록 절차를 간소화하고, 도시지역의 안정적인 생활용수의 공급을 위하여 수도공급설비 중 마을상수도는 도시·군관리계획의 결정 없이 설치할 수 있도록 하며,
- 구역경계의 변경이 없는 범위에서 측량결과에 따라 면적을 변경하는 경우를 시·도지사 등의 인가를 받지 않고 도시·군계획시설사업에 관한 실시계획을 변경할 수 있는 경우에 추가하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

법률안

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 도시·군계획시설의 명칭의 변경

제6조제1항에 제6호의2를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2항제5호 중 “제6호”를 “제6호·제6호의2”로 한다.

6의2. 수도공급설비 중 「수도법」 제3조제9호의 마을상수도

제10조제1호 중 “「어업허가 및 신고 등에 관한 규칙」 별표 4에 따른 수조식양식어업 및 축제식양식어업”을

“「양식산업발전법 시행규칙」 별표 4에 따른 육상수조식해수양식업 및 육상축제식해수양식업”으로 한다.

제16조제1항제2호 중 “연면적”을 “연면적(구역경계 안에 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 용도를 기준으로 그 용도가 동일한 건축물이 2개 이상 있는 경우에는 각 건축물의 연면적을 모두 합산한 면적을 말한다)”으로 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설한다.

5. 구역경계의 변경이 없는 범위에서 측량결과에 따라 면적을 변경하는 경우

별지 제5호서식 앞쪽의 신청인란을 다음과 같이 한다.

신 청 인	성명(법인명 및 대표자 성명)		생년월일(법인등록번호)	
	주소 (전화번호 :)			
	창업자 해당 여부: ☐ 해당 ☐ 미해당 ※ 신청인은 뒷쪽의 ‘작성방법 안내’를 확인하고, 창업자 해당 여부에 √ 표를 합니다.			
	전 자 우 편 송 달 용 의	「행정절차법」제14조에 따라 정보통신망을 이용한 개발행위허가 신청결과 등의 문서송달에 동의여부		
		☐ 동의함 ☐ 동의하지 않음		
전자우편 주소		@		

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
제3조(경미한 도시·군관리계획변경사항) ① 영 제25조제3항제1호다목에서 “국토교통부령으로 정 하는 경미한 사항의 변경”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 변경을 말한다. 1. ~ 4. (생 략) 〈신 설〉 ② ~ ④ (생 략) 제6조(도시·군관리계획의 결정 없이 설치할 수 있는 시설) ①영 제35조제1항제1호다목에서 “국 토교통부령으로 정하는 시설”이란 다음 각 호의	제3조(경미한 도시·군관리계획변경사항) ① ----- ----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. 도시·군계획시설의 명칭의 변경 ② ~ ④ (현행과 같음) 제6조(도시·군관리계획의 결정 없이 설치할 수 있는 시설) ①----- -----

현행	개정안
시설을 말한다. 1. ~ 6. (생 략) 〈신 설〉 7. ~ 12. (생 략) ②영 제35조제1항제2호 다목에서 “그 밖에 국토교통부령이 정하는 시설”이란 다음 각 호의 시설을 말한다. 1. ~ 4. (생 략) 5. 제1항제1호 · 제6호 · 제8호부터 제12호까지의 시설 제10조(개발행위허가의 규모제한의 적용배제) 영 제55조제3항제5호에서 “그 밖에 국토교통부령이 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다. 1. 폐염전을 「어업허가 및 신고 등에 관한 규칙」 별표 4에 따른 수조식양식어업 및 축제식양식어업을 위한 양식시설로 변경하는 경우 2. (생 략) 제16조(경미한 사항의 변경) ① 법 제88조제2항 단서에서 “국토교통부령으로 정하는 경미한 사항을 변경하기 위하여 실시계획을 작성하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우(다른 호에 저촉되지 않는 경우로 한정한다)를 위하여 실시계획을 작성하는 경우를 말한다. 1. (생 략) 2. 구역경계의 변경이 없는 범위안에서 행하는 건축물의 연면적 10퍼센트 미만의 변경과 「학교시설사업 촉진법」에 의한 학교시설의 변경인 경우 2의2. ~ 4. (생 략) 〈신 설〉 ② (생 략)	-----. 1. ~ 6. (현행과 같음) 6의2. 수도공급설비 중 「수도법」 제3조제9호의 마을상수도 7. ~ 12. (현행과 같음) ②----- -----. 1. ~ 4. (현행과 같음) 5.-----제6호 · 제6호의2----- ----- 제10조(개발행위허가의 규모제한의 적용배제)----- -----. 1. ----- 「양식산업발전법 시행규칙」 별표 4에 따른 육상수조식해수양식업 및 육상축제식해수양식업----- 2. (현행과 같음) 제16조(경미한 사항의 변경) ① ----- ----- ----- ----- -----. 1. (현행과 같음) 2. ----- ----- 연면적(구역경계 안에 「건축법 시행령」 별표 1에 따른 용도를 기준으로 그 용도가 동일한 건축물이 2개 이상 있는 경우에는 각 건축물의 연면적을 모두 합산한 면적을 말한다)----- ----- 2의2. ~ 4. (현행과 같음) 5. 구역경계의 변경이 없는 범위에서 측량결과에 따라 면적을 변경하는 경우 ② (현행과 같음)

도시개발법

(법률 제19561호. 공포일 2023.7.18.)

제·개정이유

- 도시개발구역 내 건축물 존치에 대한 법적 근거를 마련하고, 존치하게 된 시설물의 소유자에게 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부를 부담하게 할 수 있도록 하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완함

법률안

도시개발법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제65조의2를 다음과 같이 신설한다.

제65조의2(건축물의 존치 등) ① 시행자는 도시개발구역에 있는 기존 건축물이나 그 밖의 시설을 이전하거나 철거하지 아니하여도 도시개발사업에 지장이 없다고 인정하여 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우에는 이를 존치하게 할 수 있다.

② 제21조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 도시개발사업(혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역을 포함한다)의 시행자는 제55조 및 제57조에도 불구하고 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 도로, 공원, 상하수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부를 부담하게 할 수 있다.

③ 제2항에 따른 비용 부담의 기준·방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

법률 제18630호 도시개발법 일부개정법률 부칙 제3조 및 제4조를 각각 제4조 및 제5조로 하고, 같은 부칙에 제3조를 다음과 같이 신설한다.

제3조(민간참여자 선정에 관한 적용례) 제2조에도 불구하고 이 법 공포 당시 제11조제1항제1호부터 제4호까지에 해당하는 자가 같은 항 제11호에 따른 법인을 설립하기 위하여 민간참여자를 공모의 방식으로 정한 경우(공고를 통하여 공모 절차를 거치고, 공모 결과를 공고 또는 공문으로 알린 경우에 한정한다)에는 제11조의2제2항 및 제7항의 민간참여자 선정에 관한 개정규정을 이 법 시행일부터 3년이 경과한 날 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용한다. 이 경우 사업시행을 위한 협약은 제11조의2제1항 및 제3항부터 제7항까지의 개정규정에 따라 체결하여야 한다(이 법 공포일 이전에 이미 협약을 체결한 경우에도 또한 같다).

부 칙

이 법은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 법률 제18630호 도시개발법 일부개정법률 부칙 제3조의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
〈신 설〉 법률 제18630호 도시개발법 일부개정법률 부칙 〈신 설〉	제65조의2(건축물의 존치 등)① 시행자는 도시개발 구역에 있는 기존 건축물이나 그 밖의 시설을 이전하거나 철거하지 아니하여도 도시개발사업에 지장이 없다고 인정하여 대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우에는 이를 존치하게 할 수 있다. ② 제21조에 따른 수용 또는 사용의 방식으로 시행하는 도시개발사업(혼용방식 중 수용 또는 사용의 방식이 적용되는 구역을 포함한다)의 시행자는 제55조 및 제57조에도 불구하고 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 도로, 공원, 상하수도, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부를 부담하게 할 수 있다. ③ 제2항에 따른 비용 부담의 기준·방법 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. 법률 제18630호 도시개발법 일부개정법률 부칙 제3조(민간참여자 선정에 관한 적용례) 제2조에도 불구하고 이 법 공포 당시 제11조제1항제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 자가 같은항 제11호에 따른 법인을 설립하기 위하여 민간참여자를 공모의 방식으로 정한 경우(공고를 통해 공모 절차를 거치고, 공모 결과를 공고 또는 공문으로 알린 경우에 한정한다)에는 제11조의2제2항 및 제7항의 민간참여자 선정에 관한 개정규정을 이 법 시행일로부터 3년이 경과한 날 이후 최초로 도시개발구역을 지정하는 경우부터 적용한다. 이 경우 사업시행을 위한 협약은 제11조의2제1항 및 제3항부터 제7항까지의 개정규정에 따라 체결하여야 한다(이 법 공포일 이전에 이미 협약을 체결한 경우에도 또한 같다). 제3조(조성토지등의 공급 계획에 관한 적용례) (생략) 제4조(학교 용지 등의 공급 가격에 관한 적용례) (생략)
제3조(조성토지등의 공급 계획에 관한 적용례) (생략)	제4조(조성토지등의 공급 계획에 관한 적용례) (현행 제3조와 같음)
제4조(학교 용지 등의 공급 가격에 관한 적용례) (생략)	제5조(학교 용지 등의 공급 가격에 관한 적용례) (현행 제4조와 같음)

도시개발법 시행령

(대통령령 제33828호. 공포일 2023.10.18.)

제·개정이유

- 도시개발구역 내 건축물 등의 존치에 대한 법적 근거를 마련하고 존치하게 된 시설물의 소유자에게 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부를 부담하게 할 수 있도록 하는 등의 내용으로 「도시개발법」이 개정(법률 제19561호, 2023. 7. 18. 공포, 10. 19. 시행)됨에 따라,
- 도시개발구역 내 건축물 등이 종전에 관계 법령에 따른 인·허가 등을 받고 토지이용계획상 수용 가능하며 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익하고 장기간 활용될 것으로 예상되는 경우 등에는 존치할 수 있도록 하고, 존치하게 된 건축물 등의 소유자에게 부과하는 존치부담금은 존치 대상 건축물의 기존 부지에서 시행자가 취득해야 하는 취득부지를 제외한 존치부지를 대상으로 해당 건축물의 용도 등을 고려하여 산정하되, 학교 등 공공시설과 지방자치단체에 무상으로 귀속되는 지역 내 건축물 등의 경우에는 부담금 납부를 면제할 수 있게 하는 등 법률에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하려는 것임

법률안

도시개발법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제84조의2를 다음과 같이 신설한다.

제84조의2(건축물의 존치 등) ① 법 제65조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우

가. 건축물 및 영업장 등이 관계 법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것

나. 해당 도시개발구역의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것

다. 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것

라. 해당 건축물 등이 해당 도시개발사업 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것

2. 지방자치단체 등 관계 행정기관의 장이 문화적·예술적 가치가 있다고 인정하여 존치를 요청하는 경우로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우

② 법 제65조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 공공시설”이란 법 제66조에 따라 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 말한다.

③ 시행자가 법 제65조의2제2항에 따라 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부(이하 “존치부담금”이라 한다)를 같은 조 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 내도록 하는 경우 존치부담금의 산정방식·

부과방법, 면제대상 등은 별표 2에 따른다.

제87조 중 “별표 2와”를 “별표 3과”로 한다.

별표 2를 별표 3으로 하고, 별표 2를 별지와 같이 신설한다.

부 칙

이 영은 2023년 10월 19일부터 시행한다.

신·구조문대비표

현행	개정안
〈신 설〉	제84조의2(건축물의 존치 등) ① 법 제65조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 요건을 충족하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 1. 다음 각 목의 요건을 모두 충족하는 경우 가. 건축물 및 영업장 등이 관계 법령에 따라 인·허가 등을 받았을 것 나. 해당 도시개발구역의 토지이용계획상 받아들일 수 있을 것 다. 해당 건축물 등을 존치하는 것이 공익상 또는 경제적으로 현저히 유익할 것 라. 해당 건축물 등이 해당 도시개발사업 준공 이후까지 장기간 활용될 것으로 예상될 것 2. 지방자치단체 등 관계 행정기관의 장이 문화적·예술적 가치가 있다고 인정하여 존치를 요청하는 경우로서 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 중앙도시계획위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거친 경우 ② 법 제65조의2제2항에서 “대통령령으로 정하는 공공시설”이란 법 제66조에 따라 관리청에 무상으로 귀속되는 공공시설을 말한다. ③ 시행자가 법 제65조의2제2항에 따라 공공시설의 설치 등에 필요한 비용의 일부(이하 “존치부담금”이라 한다)를 같은 조 제1항에 따라 존치하게 된 시설물의 소유자에게 내도록 하는 경우 존치부담금의 산정

현행	개정안
제87조(과태료의 부과) 법 제85조제1항 및 제2항에 따른 과태료의 부과기준은 <u>별표 2</u> 와 같다.	<u>방식·부과방법, 면제대상 등은 별표 2에 따른다.</u> 제87조(과태료의 부과) ----- ----- <u>별표 3과</u> -----.

도시 및 주거환경정비법

(법률 제19560호, 공포일 2023.7.18.)

제·개정이유

- 현행법에서는 사업시행자가 용적률을 법적상한까지 완화 받을 경우 완화된 용적률의 일부를 국민 주택규모로 건설하면, 시장·군수등이 인수 받아 공공임대주택으로 활용하도록 하고 있으며, 공공재개발·재건축사업에 대해서는 사업시행계획 인가 시 필요한 건축·경관·교육환경·교통 등의 각종 심의를 통합하여 심의할 수 있도록 하고 있음.
- 하지만, 역세권 등 주택 수요가 많은 곳에 공공분양주택의 공급 필요성이 증가되고 있고, 민간이 추진하는 정비사업에도 신속한 사업추진이 가능하도록 절차를 간소화 하여야 한다는 요구가 있음.
- 이에 역세권 등에 위치한 정비구역에 대해서는 용적률 등을 현행보다 추가로 완화해주고, 용적률 완화로 건설되는 국민주택규모 주택의 일부를 공공분양주택으로 활용할 수 있도록 하며, 모든 정비사업에 통합심의를 의무화하려는 것임
- 또한 정비사업을 통한 주택공급을 활성화하고자 주민에게 정비구역 지정을 위한 정비계획 입안을 요청할 수 있도록 하고, 준공업지역 내 정비사업의 용적률 완화를 허용하여 신규 정비구역의 지정을 촉진하는 한편, 정비계획·사업시행계획 인가 등의 인허가 절차를 간소화함으로써 사업추진 속도를 제고하고자 함
- 한편, 정비구역 내에서 조합원이 하나의 건축물 또는 토지의 소유권을 다른 사람과 공유하는 경우에는 최다 지분을 소유한 자에 한하여 조합설립추진위원회의 추진위원 및 조합임원의 자격을 부여하고, 지방자치단체의 장, 지방의회의원 및 그 배우자·직계존비속은 조합임원 또는 전문조합 관리인이 될 수 없도록 함으로써, 정비사업 조합의 운영을 더욱 투명하게 하려는 것임

법률안

도시 및 주거환경정비법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제2조제2호나목2) 전단 중 "50"을 "20 이상 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라

특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)로 정하는 비율"로 하고, 같은 조 제3호다목1) 및 2) 외의 부분 중 "특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 "대도시"라 한다)의 조례(이하 "시·도조례"라 한다)"를 "시·도조례"로 한다.

제13조의2를 다음과 같이 신설한다.

제13조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등) ① 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있다.

1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니한 경우

2. 제5조제2항에 따라 기본계획에 같은 조 제1항제9호 및 제10호에 따른 사항을 생략한 경우

3. 천재지변 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 판단되는 경우

② 정비계획의 입안권자는 제1항의 요청이 있는 경우에는 요청일부터 4개월 이내에 정비계획의 입안 여부를 결정하여 토지등소유자 및 정비구역의 지정권자에게 알려야 한다. 다만, 정비계획의 입안권자는 정비계획의 입안 여부의 결정 기한을 2개월의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향(이하 "정비계획의 기본방향"이라 한다)을 작성하여 정비계획의 입안권자에게 제시하여야 한다.

1. 제2항에 따라 정비계획의 입안권자가 토지등소유자에게 정비계획을 입안하기로 통지한 경우

2. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획에 따라 정비계획의 입안권자가 요청하는 경우

3. 제12조제6항에 따라 정비계획의 입안권자가 정비계획을 입안하기로 결정한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

4. 정비계획을 변경하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우

④ 제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 정비구역의 지정요청을 위한 요청서의 작성, 토지등소유자의 동의, 요청서의 처리 및 정비계획의 기본방향 작성을 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제27조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

⑥ 국토교통부장관은 신탁업자와 토지등소유자 상호 간의 공정한 계약의 체결을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준 계약서 및 표준 시행규정을 마련하여 그 사용을 권장할 수 있다.

제33조제5항 후단 중 "'추진위원'으로 본다"를 "'추진위원'으로, "제35조에 따른 조합설립 인가권자"는 "제31조에 따른 추진위원회 승인권자"로 본다"로 한다.

제41조제1항 각 호 외의 부분 전단 중 "조합은"을 "조합은 조합원으로서 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지(재건축사업의 경우에는 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 항에서 같다)를 소유한 자[하나의 건축물 또는

토지의 소유권을 다른 사람과 공유한 경우에는 가장 많은 지분을 소유(2인 이상의 공유자가 가장 많은 지분을 소유한 경우를 포함한다)한 경우로 한정한다] 중"으로 하고, 같은 항 제1호 및 제2호를 각각 다음과 같이 한다.

1. 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유할 것
2. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역에서 1년 이상 거주할 것

제43조제1항에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 제35조에 따른 조합설립 인가권자에 해당하는 지방자치단체의 장, 지방의회의원 또는 그 배우자·직계 존속·직계비속

제44조제2항 중 "소집한다"를 "소집하며, 조합원 또는 대의원의 요구로 총회를 소집하는 경우 조합은 소집을 요구하는 자가 본인인지 여부를 대통령령으로 정하는 기준에 따라 정관으로 정하는 방법으로 확인하여야 한다"로 한다.

제45조제7항 단서 중 "창립총회"를 "시공자의 선정을 의결하는 총회의 경우에는 조합원의 과반수가 직접 출석하여야 하고, 창립총회, 시공자 선정 취소를 위한 총회"로 한다.

제50조의2를 다음과 같이 신설한다.

제50조의2(사업시행계획의 통합심의) ① 정비구역의 지정권자는 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호 중 둘 이상의 심의가 필요한 경우에는 이를 통합하여 검토 및 심의(이하 "통합심의"라 한다)하여야 한다.

1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항
2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항
5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항
6. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항
7. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의를 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
2. 「경관법」에 따른 경관위원회

3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경보호위원회

4. 지방도시계획위원회

5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회

6. 도시재정비위원회(정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한정한다)

7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회

8. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

④ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여 사업시행계획을 인가하여야 한다.

⑤ 통합심을 거친 경우에는 제1항 각 호의 사항에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다.

제50조의3을 다음과 같이 신설한다.

제50조의3(정비계획 변경 및 사업시행인가의 심의 특례) ① 정비구역의 지정권자는 제50조제1항에 따른 사업시행계획인가(인가받은 사항을 변경하는 경우를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 앞서 제16조제2항에 따라 결정·고시된 정비계획의 변경(정비구역의 변경도 포함하며, 제15조제3항에 따른 경미한 변경은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)이 필요한 경우 제16조에도 불구하고 정비계획의 변경을 위한 지방도시계획위원회 심의를 사업시행계획인가와 관련된 심의와 함께 통합하여 검토 및 심의할 수 있다.

② 정비구역의 지정권자가 제1항에 따라 심의를 통합하여 실시하는 경우 사업시행자는 하나의 총회(제27조제1항에 따라 신탁업자가 사업시행자로 지정된 경우에는 제48조에 따른 토지등소유자 전체회의를 말한다. 이하 이 조에서 같다)에서 제45조제1항제8호 및 제9호에 관한 사항을 의결하여야 한다.

③ 제1항 및 제2항에서 규정한 사항 외에 심의 및 총회 의결을 위한 절차와 방법에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제54조제1항제1호 중 "주거지역"을 "주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역"으로 한다.

제66조의 제목 "(용적률에 관한 특례)"를 "(용적률에 관한 특례 등)"으로 하고, 같은 조 제목 외의 부분을 제1항으로 하며, 같은 조에 제2항부터 제5항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다.

1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화

2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화

③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제

55조를 준용한다.

④ 제3항에도 불구하고 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 건축비로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다.

⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 국민주택규모 주택의 인수 절차 및 활용에 필요한 사항은 대통령령으로 정할 수 있다.

제68조제4항 각 호 외의 부분 중 "정비구역 또는"을 "정비구역,"으로, "같다)"를 "같다) 또는 제66조제2항에 따라 용적률을 완화하여 적용하는 정비구역"으로 한다.

제101조의5제2항 본문 중 "50"을 "70"으로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

④ 제3항에도 불구하고 인수자는 공공재개발사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격과 부속 토지의 가격은 제66조제4항을 준용하여 정한다.

제101조의7을 삭제한다.

제5장의2(제101조의8부터 제101조의10까지)를 다음과 같이 신설한다.

제5장의2 공공시행자 및 지정개발자 사업시행의 특례

제101조의8(정비구역 지정의 특례) ① 토지주택공사등(제26조에 따라 사업시행자로 지정되려는 경우로 한정한다. 이하 이 장에서 같다) 또는 지정개발자(제27조제1항에 따른 신탁업자로 한정한다. 이하 이 장에서 같다)는 제8조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 정비구역의 지정권자(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수인 경우로 한정한다. 이하 이 장에서 같다)에게 정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 제안할 수 있다. 이 경우 토지주택공사등 또는 지정개발자는 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 정비구역의 지정권자에게 제출하여야 한다.

1. 정비사업의 명칭
2. 정비구역의 위치, 면적 등 개요
3. 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향
4. 그 밖에 지정제안을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항

② 제1항에 따라 토지주택공사등 또는 지정개발자가 정비구역의 지정을 제안한 경우 정비구역의 지정권자는 제8조 및 제16조에도 불구하고 정비계획을 수립하기 전에 정비구역을 지정할 수 있다.

③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비구역을 지정하려면 주민 및 지방의회의 의견을 들어야 하며, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 정비구역 지정에 대한 고시에 대하여는 제16조제2항 및 제3항을 준용한다. 이 경우 "정비계획을 포함한

정비구역"은 "정비구역"으로 본다.

⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 정비구역의 지정제안 및 정비구역 지정을 위한 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제101조의9(사업시행자 지정의 특례) ① 정비구역의 지정권자는 제26조제1항제8호 및 제27조제1항제3호에도 불구하고 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 동의하는 경우에는 정비구역의 지정과 동시에 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 제101조의8제1항에 따라 정비구역 지정제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등 또는 지정개발자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다.

② 정비구역의 지정권자는 제1항에 따라 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.

제101조의10(정비계획과 사업시행계획의 통합 수립) ① 사업시행자는 제101조의8에 따라 정비구역이 지정된 경우에는 제9조에 따른 정비계획과 제52조에 따른 사업시행계획을 통합하여 다음 각 호의 사항이 포함된 계획(이하 "정비사업계획"이라 한다. 이하 같다)을 수립하여야 한다.

1. 제9조제1항에 따른 정비계획의 내용(제9호는 제외한다)

2. 제52조제1항에 따른 사업시행계획서의 내용

② 사업시행자는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제1항에 따른 정비사업계획에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 정비구역의 지정권자에게 제출하고 정비사업계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 제15조제3항 및 제50조제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하려는 때에는 정비구역의 지정권자에게 신고하여야 한다.

③ 지정개발자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 정비사업계획인가(최초 정비사업계획인가를 말한다)를 신청하기 전에 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상의 동의를 받아야 한다. 이 경우 제101조의9에 따라 사업시행자 지정에 동의한 토지등소유자는 동의한 것으로 본다.

④ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따른 정비사업계획인가를 하거나 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제2항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제4항에 따라 정비사업계획인가의 고시가 있는 경우 해당 정비사업계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.

⑥ 제4항에 따른 정비사업계획인가의 고시는 제16조제2항에 따른 정비계획 결정의 고시 및 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시로 본다.

⑦ 정비사업계획에 관하여는 제10조부터 제13조까지, 제17조제3항부터 제5항까지, 제50조제2항부터 제8항까지(제7항은 제외한다), 제50조의2, 제51조 및 제53조부터 제59조까지를 준용한다. 이 경우 "시장·군

수등"은 "정비구역의 지정권자"로, "정비계획" 및 "사업시행계획"은 "정비사업계획"으로 본다.

⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 정비사업계획인가 및 고시 등을 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

부칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제41조제1항의 개정규정은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(조합임원의 자격에 관한 적용례) 제41조제1항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 이후 조합임원을 선임(연임을 포함한다)하는 경우부터 적용한다.

제3조(총회 의결에 관한 적용례) 제44조제2항 및 제45조제7항의 개정규정은 이 법 시행 이후 총회를 소집하는 경우부터 적용한다.

제4조(통합심의에 관한 적용례) 제50조의2의 개정규정은 이 법 시행 후 사업시행자가 통합심의를 신청하는 정비구역부터 적용한다.

제5조(조합임원 등의 신분보장에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 조합임원 또는 전문조합관리인이 된 자는 제43조제1항의 개정규정에도 불구하고 해당 임기가 만료될 때까지 조합임원 또는 전문조합관리인의 지위를 유지한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제2조(정의)이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.	제2조(정의)----- ---.
1. (생 략)	1. (현행과 같음)
2. “정비사업”이란 이 법에서 정한 절차에 따라 도시기능을 회복하기 위하여 정비구역에서 정비기반시설을 정비하거나 주택 등 건축물을 개량 또는 건설하는 다음 각 목의 사업을 말한다.	2. ----- ----- -----.
가. (생 략)	가. (현행과 같음)
나. 재개발사업: 정비기반시설이 열악하고 노후·불량건축물이 밀집한 지역에서 주거환경을 개선하거나 상업지역·공업지역 등에서 도시기능의 회복 및 상권활성화 등을 위하여 도시환경을 개선하기 위한 사업. 이 경우 다음 요건을 모두 갖추어 시행하는 재개발사업을 “공공재개발사업”이라 한다.	나. ----- ----- ----- ----- -----.
1) (생 략)	1) (현행과 같음)
2) 건설·공급되는 주택의 전체 세대수 또는 전체	2) -----

현 행	개 정 안
연면적 중 토지등소유자 대상 분양분(제80조에 따른 지분형주택은 제외한다)을 제외한 나머지 주택의 세대수 또는 연면적의 100분의 50이상을 제80조에 따른 지분형주택, 「공공주택 특별법」에 따른 공공임대주택(이하 “공공임대주택”이라 한다) 또는 「민간임대주택에 관한 특별법」 제2조제4호에 따른 공공지원민간임대주택(이하 “공공지원민간임대주택”이라 한다)으로 건설·공급할 것. 이 경우 주택 수 산정방법 및 주택 유형별 건설비율은 대통령령으로 정한다.	----- ----- -----20 이상 100분의 50 이하의 범위에서 대통령령으로 정하는 기준에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 비율-----.
다. (생 략)	다. (현행과 같음)
3. “노후·불량건축물”이란 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.	3. ----- -----.
가·나. (생 략)	가·나. (현행과 같음)
다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도 또는 「지방자치법」 제198조에 따른 서울특별시·광역시 및 특별자치시를 제외한 인구 50만 이상 대도시(이하 “대도시”라 한다)의 조례(이하 “시·도조례”라 한다)로 정하는 건축물	다. 다음의 요건을 모두 충족하는 건축물로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례----- ----- ----- ----- -----
1)·2) (생 략)	1)·2) (현행과 같음)
라. (생 략)	라. (현행과 같음)
4. ~ 11. (생 략)	4. ~ 11. (현행과 같음)
〈신 설〉	제13조의2(정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안 요청 등)① 토지등소유자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 정비계획의 입안권자에게 정비구역의 지정을 위한 정비계획의 입안을 요청할 수 있다. 1. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획상 정비예정구역별 정비계획의 입안시기가 지났음에도 불구하고 정비계획이 입안되지 아니한 경우 2. 제5조제2항에 따라 기본계획에 같은 조 제1항 제9호 및 제10호에 따른 사항을 생략한 경우 3. 천재지변 등 대통령령으로 정하는 불가피한 사

현 행	개 정 안
제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자)① ~ ⑤ (생략) 〈신설〉 제33조(추진위원회의 조직)① ~ ④ (생략)	<u>유로 긴급하게 정비사업을 시행할 필요가 있다고 판단되는 경우</u> ② <u>정비계획의 입안권자는 제1항의 요청이 있는 경우에는 요청일부터 4개월 이내에 정비계획의 입안 여부를 결정하여 토지등소유자 및 정비구역의 지정권자에게 알려야 한다. 다만, 정비계획의 입안권자는 정비계획의 입안 여부의 결정 기한을 2개월의 범위에서 한 차례만 연장할 수 있다.</u> ③ <u>정비구역의 지정권자는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향(이하 “정비계획의 기본방향”이라 한다)을 작성하여 정비계획의 입안권자에게 제시하여야 한다.</u> 1. 제2항에 따라 정비계획의 입안권자가 토지등소유자에게 정비계획을 입안하기로 통지한 경우 2. 제5조제1항제10호에 따른 단계별 정비사업 추진계획에 따라 정비계획의 입안권자가 요청하는 경우 3. 제12조제6항에 따라 정비계획의 입안권자가 정비계획을 입안하기로 결정한 경우로서 대통령령으로 정하는 경우 4. 정비계획을 변경하는 경우로서 대통령령으로 정하는 경우 ④ <u>제1항부터 제3항까지에서 규정한 사항 외에 정비구역의 지정요청을 위한 요청서의 작성, 토지등소유자의 동의, 요청서의 처리 및 정비계획의 기본방향 작성을 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</u> 제27조(재개발사업·재건축사업의 지정개발자)① ~ ⑤ (현행과 같음) ⑥ <u>국토교통부장관은 신탁업자와 토지등소유자 상호 간의 공정한 계약의 체결을 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 표준 계약서 및 표준 시행규정을 마련하여 그 사용을 권장할 수 있다.</u> 제33조(추진위원회의 조직)① ~ ④ (현행과 같음)

현 행	개 정 안
⑤ 추진위원의 결격사유는 제43조제1항부터 제3항까지를 준용한다. 이 경우 “조합”은 “추진위원회”로, “조합임원”은 “추진위원”으로 본다. 제41조(조합의 임원)①조합은 다음 각 호의 어느 하나의 요건을 갖춘 조합장 1명과 이사, 감사를 임원으로 둔다.이 경우 조합장은 선임일부터 제74조제1항에 따른 관리처분계획인가를 받을 때까지는 해당 정비구역에서 거주(영업을 하는 자의 경우 영업을 말한다. 이하 이 조 및 제43조에서 같다)하여야 한다. 1. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역 내 거주 기간이 1년 이상 일 것 2. 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지(재건축사업의 경우에는 건축물과 그 부속토지를 말한다)를 5년 이상 소유하고 있을 것 ② ~ ⑥ (생 략) 제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임)① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 조합임원 또는 전문조합관리인이 될 수 없다. 1. ~ 5. (생 략) 〈신 설〉 ② ~ ⑤ (생 략) 제44조(총회의 소집)① (생 략) ② 총회는 조합장이 직권으로 소집하거나 조합원 5분의 1 이상(정관의 기재사항 중 제40조제1항제6호에 따른 조합임원의 권리·의무·보수·선임방법·변경 및 해임에 관한 사항을 변경하기 위한 총회의 경우는 10분의 1 이상으로 한다) 또는 대	⑤ ----- “추진위원회”로, “조합임원”은 “추진위원”으로, “제35조에 따른 조합설립 인가권자”는 “제31조에 따른 추진위원회 승인권자”로 본다. 제41조(조합의 임원)①조합은 조합원으로서 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지(재건축사업의 경우에는 건축물과 그 부속토지를 말한다. 이하 이 항에서 같다)를 소유한 자(하나의 건축물 또는 토지의 소유권을 다른 사람과 공유한 경우에는 가장 많은 지분을 소유(2인 이상의 공유자가 가장 많은 지분을 소유한 경우를 포함한다)한 경우로 한정한다) 중 ----- ----- 1. 정비구역에 위치한 건축물 또는 토지를 5년 이상 소유할 것 2. 정비구역에서 거주하고 있는 자로서 선임일 직전 3년 동안 정비구역에서 1년 이상 거주할 것 ② ~ ⑥ (현행과 같음) 제43조(조합임원 등의 결격사유 및 해임)① ----- -----. 1. ~ 5. (현행과 같음) 6. 제35조에 따른 조합설립 인가권자에 해당하는 지방자치단체의 장, 지방의회의원 또는 그 배우자·직계존속·직계비속 ② ~ ⑤ (현행과 같음) 제44조(총회의 소집)① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ----- -----

현 행	개 정 안
	② 사업시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다. ③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. 1. 「건축법」에 따른 건축위원회 2. 「경관법」에 따른 경관위원회 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경 보호위원회 4. 지방도시계획위원회 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심의위원회 6. 도시재정비위원회(정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한정한다) 7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회 8. 제1항제7호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회 ④ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여 사업시행계획을 인가하여야 한다. ⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호의 사항에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다. 제50조의3(정비계획 변경 및 사업시행인가의 심의 특례)① 정비구역의 지정권자는 제50조제1항에 따
〈신 설〉	

[illegible]

현 행	개 정 안
및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다) 2. (생 략) ② ~ ④ (생 략) 제66조(용적률에 관한 특례)(생 략) 〈신 설〉 〈신 설〉 〈신 설〉 〈신 설〉	및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 주거지역 및 대통령령으로 정하는 공업지역으로 한정한다. 이하 이 조에서 같다) 2. (현행과 같음) ② ~ ④ (현행과 같음) 제66조(용적률에 관한 특례 등)① (현행과 같음) ② 정비구역이 역세권 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우(제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우는 제외한다)에는 제11조, 제54조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 따라 용적률을 완화하여 적용할 수 있다. 1. 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 법적상한용적률의 100분의 120까지 완화 2. 용도지역의 변경을 통하여 용적률을 완화하여 정비계획을 수립(변경수립을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)한 후 변경된 용도지역의 법적상한용적률까지 완화 ③ 사업시행자는 제2항에 따라 완화된 용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 75 이하로서 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 이 경우 국민주택규모 주택의 공급 및 인수방법에 관하여는 제55조를 준용한다. ④ 제3항에도 불구하고 인수자는 사업시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격은 「주택법」 제57조제4항에 따라 국토교통부장관이 고시하는 건축비로 하며, 부속 토지의 가격은 감정평가액의 100분의 50 이상의 범위에서 대통령령으로 정한다. ⑤ 제3항 및 제4항에서 규정한 사항 외에 국민주택규모 주택의 인수 절차 및 활용에 필요한 사항

현 행	개 정 안
제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)① ~ ③ (생 략) ④ 사업시행자는 공공재건축사업을 위한 <u>정비구역</u> 또는 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축구역(재건축사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다)에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항에 대하여 대통령령으로 정하는 범위에서 「건축법」 제72조제2항에 따른 지방건축위원회 또는 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐 그 기준을 완화받을 수 있다. 1. ~ 6. (생 략) 제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)① (생 략) ② 공공재개발사업 시행자는 제54조에도 불구하고 법정상한초과용적률에서 정비계획으로 정하여진 용적률을 뺀 용적률의 100분의 20 이상 100분의 50이하로서 시·도조례로 정하는 비율에 해당하는 면적에 국민주택규모 주택을 건설하여 인수자에게 공급하여야 한다. 다만, 제24조제4항, 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 정비사업을 시행하는 경우에는 그러하지 아니한다. ③ (생 략) <u>〈신 설〉</u> 제101조의7(공공재개발사업 및 공공재건축사업의 사업시행계획 통합심의)① 정비구역의 지정권자는 공공재개발사업 또는 공공재건축사업의 사업시행계획인가와 관련된 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다. 1. 「건축법」에 따른 건축물의 건축 및 특별건축구역의 지정 등에 관한 사항	<u>은 대통령령으로 정할 수 있다.</u> 제68조(건축규제의 완화 등에 관한 특례)① ~ ③ (현행과 같음) ④ 사업시행자는 공공재건축사업을 위한 <u>정비구역</u> , 제26조제1항제1호 및 제27조제1항제1호에 따른 재건축구역(재건축사업을 시행하는 정비구역을 말한다. 이하 같다) 또는 제66조제2항에 따라 <u>용적률을 완화하여 적용하는 정비구역</u> ----- ----- ----- ----- 1. ~ 6. (현행과 같음) 제101조의5(공공재개발사업에서의 용적률 완화 및 주택 건설비율 등)① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- 70----- ----- ----- ----- ----- ----- ③ (현행과 같음) ④ 제3항에도 불구하고 인수자는 공공재개발사업 시행자로부터 공급받은 주택 중 대통령령으로 정하는 비율에 해당하는 주택에 대해서는 「공공주택 특별법」 제48조에 따라 분양할 수 있다. 이 경우 해당 주택의 공급가격과 부속 토지의 가격은 제66조제4항을 준용하여 정한다. <u>〈삭 제〉</u>

현 행	개 정 안
2. 「경관법」에 따른 경관 심의에 관한 사항 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경 평가 4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획에 관한 사항 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가에 관한 사항 6. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가 등에 관한 사항 7. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가 등에 관한 사항 8. 그 밖에 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항 ② 공공재개발사업 시행자 또는 공공재건축사업 시행자가 통합심의를 신청하는 경우에는 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 정비구역의 지정권자는 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한을 정하여 제출하도록 할 수 있다. ③ 정비구역의 지정권자가 통합심의를 하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원, 정비구역의 지정권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원 및 제50조에 따른 사업시행계획 인가권자가 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 통합심의위원회를 구성하여 통합심의하여야 한다. 이 경우 통합심의위원회의 구성, 통합심의의 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다. 1. 「건축법」에 따른 건축위원회 2. 「경관법」에 따른 경관위원회 3. 「교육환경 보호에 관한 법률」에 따른 교육환경 보호위원회 4. 지방도시계획위원회 5. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가심	

현 행	개 정 안
<u>의위원회</u> 6. 도시재정비위원회(공공재개발사업 또는 공공재 건축사업을 위한 정비구역이 재정비촉진지구 내에 있는 경우에 한한다) 7. 「자연재해대책법」에 따른 재해영향평가심의위원회 8. 「환경영향평가법」에 따른 환경영향평가협의회 9. 제1항제8호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회 ④ 시장·군수등은 특별한 사유가 없으면 통합심의 결과를 반영하여 사업시행계획을 인가하여야 한다. ⑤ 통합심의를 거친 경우에는 제1항 각 호의 사항에 대한 검토·심의·조사·협의·조정 또는 재정을 거친 것으로 본다. <u>〈신 설〉</u>	제101조의8(정비구역 지정의 특례)① 토지주택공사등(제26조에 따라 사업시행자로 지정되려는 경우로 한정한다. 이하 이 장에서 같다) 또는 지정개발자(제27조제1항에 따른 신탁업자로 한정한다. 이하 이 장에서 같다)는 제8조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 비율 이상의 토지등소유자의 동의를 받아 정비구역의 지정권자(특별자치시장·특별자치도지사·시장·군수인 경우로 한정한다. 이하 이 장에서 같다)에게 정비구역의 지정(변경지정을 포함한다. 이하 이 조에서 같다)을 제안할 수 있다. 이 경우 토지주택공사등 또는 지정개발자는 다음 각 호의 사항을 포함한 제안서를 정비구역의 지정권자에게 제출하여야 한다. 1. 정비사업의 명칭 2. 정비구역의 위치, 면적 등 개요 3. 토지이용, 주택건설 및 기반시설의 설치 등에 관한 기본방향 4. 그 밖에 지정제안을 위하여 필요한 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항 ② 제1항에 따라 토지주택공사등 또는 지정개발자

현 행	개 정 안
	가 정비구역의 지정을 제안한 경우 정비구역의 지정권자는 제8조 및 제16조에도 불구하고 정비계획을 수립하기 전에 정비구역을 지정할 수 있다. ③ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따라 정비구역을 지정하려면 주민 및 지방의회의 의견을 들어야 하며, 지방도시계획위원회의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 제15조제3항에 따른 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다. ④ 정비구역 지정에 대한 고시에 대하여는 제16조제2항 및 제3항을 준용한다. 이 경우 “정비계획을 포함한 정비구역”은 “정비구역”으로 본다. ⑤ 제1항부터 제4항까지에서 규정한 사항 외에 정비구역의 지정제안 및 정비구역 지정을 위한 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.
〈신 설〉	제101조의9(사업시행자 지정의 특례)① 정비구역의 지정권자는 제26조제1항제8호 및 제27조제1항제3호에도 불구하고 토지면적 2분의 1 이상의 토지소유자와 토지등소유자의 3분의 2 이상에 해당하는 자가 동의하는 경우에는 정비구역의 지정과 동시에 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정할 수 있다. 이 경우 제101조의8 제1항에 따라 정비구역 지정제안에 동의한 토지등소유자는 토지주택공사등 또는 지정개발자의 사업시행자 지정에 동의한 것으로 본다. ② 정비구역의 지정권자는 제1항에 따라 토지주택공사등 또는 지정개발자를 사업시행자로 지정하는 때에는 정비사업 시행구역 등 토지등소유자에게 알릴 필요가 있는 사항으로서 대통령령으로 정하는 사항을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.
〈신 설〉	제101조의10(정비계획과 사업시행계획의 통합 수립)① 사업시행자는 제101조의8에 따라 정비구역이 지정된 경우에는 제9조에 따른 정비계획과 제52조에 따른 사업시행계획을 통합하여 다음 각

현 행	개 정 안
	<u>호의 사항이 포함된 계획(이하 “정비사업계획”이라 한다. 이하 같다)을 수립하여야 한다.</u> <u>1. 제9조제1항에 따른 정비계획의 내용(제9호는 제외한다)</u> <u>2. 제52조제1항에 따른 사업시행계획서의 내용</u> <u>② 사업시행자는 정비사업을 시행하려는 경우에는 제1항에 따른 정비사업계획에 정관등과 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류를 첨부하여 정비구역의 지정권자에게 제출하고 정비사업계획인가를 받아야 하고, 인가받은 사항을 변경하거나 정비사업을 중지 또는 폐지하려는 경우에도 또한 같다. 다만, 제15조제3항 및 제50조제1항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하려는 때에는 정비구역의 지정권자에게 신고하여야 한다.</u> <u>③ 지정개발자가 정비사업을 시행하려는 경우에는 정비사업계획인가(최초 정비사업계획인가를 말한다)를 신청하기 전에 제35조에 따른 재개발사업 및 재건축사업의 조합설립을 위한 동의요건 이상의 동의를 받아야 한다. 이 경우 제101조의9에 따라 사업시행자 지정에 동의한 토지등소유자는 동의한 것으로 본다.</u> <u>④ 정비구역의 지정권자는 제2항에 따른 정비사업계획인가를 하거나 정비사업을 변경·중지 또는 폐지하는 경우에는 국토교통부령으로 정하는 방법 및 절차에 따라 그 내용을 해당 지방자치단체의 공보에 고시하여야 한다. 다만, 제2항 단서에 따른 경미한 사항을 변경하려는 경우에는 그러하지 아니하다.</u> <u>⑤ 제4항에 따라 정비사업계획인가의 고시가 있는 경우 해당 정비사업계획 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항은 같은 법 제50조에 따라 지구단위계획구역 및 지구단위계획으로 결정·고시된 것으로 본다.</u> <u>⑥ 제4항에 따른 정비사업계획인가의 고시는 제</u>

현 행	개 정 안
	16조제2항에 따른 정비계획 결정의 고시 및 제50조제9항에 따른 사업시행계획인가의 고시로 본다. ⑦ 정비사업계획에 관하여는 제10조부터 제13조까지, 제17조제3항부터 제5항까지, 제50조제2항부터 제8항까지(제7항은 제외한다), 제50조의2, 제51조 및 제53조부터 제59조까지를 준용한다. 이 경우 “시장·군수등”은 “정비구역의 지정권자”로, “정비계획” 및 “사업시행계획”은 “정비사업계획”으로 본다. ⑧ 제1항부터 제7항까지에서 규정한 사항 외에 정비사업계획인가 및 고시 등을 위하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

도시 및 주거환경정비법 시행령

(대통령령 제33677호, 공포일 2023.8.22.)

제·개정이유

- 상습침수로 인한 피해 등으로부터 국민의 생명과 재산을 보호하기 위하여 정비계획의 입안권자 등으로 하여금 지하층의 전부 또는 일부를 주거용도로 사용하는 건축물의 수가 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역 등에 대하여 재개발사업을 위한 정비계획을 입안할 수 있게 하는 한편,
- 주거환경개선사업에 따라 주택을 공급하는 경우 토지등소유자 간의 형평성을 제고하기 위하여 도시·군계획시설 부지로 제공된 토지나 건축물의 소유자였던 자들의 주택 공급순위를 4순위에서 1순위 또는 2순위로 상향하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

법률안

도시 및 주거환경정비법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

별표 1 제1호사목 중 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호”를 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호”로 하고, 같은 별표 제2호사목을 자목으로 하며, 같은 호에 사목 및 아목을 각각 다음과 같이 신설한다.

사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구가 해당 지역 전체 토지면적의

2분의 1 이상인 지역

아. 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용으로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역

별표 2 제2호가목 중 “해당 주거환경개선사업을 위한 정비구역 또는 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 자”를 “해당 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지나 철거 예정인 건축물을 소유하고 있는 자[특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(해당 권한이 자치구의 구청장에게 위임된 경우에는 그 권한을 위임받은 자치구의 구청장을 포함한다)가 기준일 이후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 도시·군계획시설사업의 시행을 위하여 협의 또는 수용에 의하여 토지 또는 건축물을 취득한 경우 취득 당시 해당 토지 또는 건축물의 소유자를 포함한다]”로 하고, 같은 호 나목을 다목으로 하며, 같은 호에 나목을 다음과 같이 신설한다.

나. 기준일 현재 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거 예정인 건축물을 소유하고 있는 자

별표 2 제3호를 다음과 같이 한다.

가. 1순위: 제2호가목에 해당하는 자로서 해당 정비구역에 거주하고 있는 자

나. 2순위: 제2호가목에 해당하는 자(법인의 경우에는 사회복지를 목적으로 하는 법인만 해당한다)로서 해당 정비구역에 거주하고 있지 않은 자

다. 3순위: 제2호나목에 해당하는 자로서 해당 정비구역에 거주하고 있는 자

라. 제4순위: 제2호다목에 해당하는 자

부 칙

이 영은 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<u>[별표 1] 정비계획의 입안대상지역</u>	<u>[별표 1] 정비계획의 입안대상지역</u>
1. 주거환경개선사업을 위한 정비계획은 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다.	1. ----- ----- -.
사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제5호에 따른 방재지구로서 주거환경개선사업이 필요한 지역	사. ----- 제37조제1항제4호----- -----
2. 재개발사업을 위한 정비계획은 노후·불량건축물의 수가 전체 건축물의 수의 3분의 2(시·도조	2. ----- -----

현 행	개 정 안
례로 비율의 10퍼센트포인트 범위에서 증감할 수 있다) 이상인 지역으로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 지역에 대하여 입안한다. 이 경우 순환용주택을 건설하기 위하여 필요한 지역을 포함할 수 있다. 〈신설〉 〈신설〉 산. 제1호라목 또는 마목에 해당하는 지역 [별표 2] 2.주거환경개선사업의 주택공급 조건 2. 주택의 공급대상: 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 자에게 공급한다. 다만, 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 「건축법」 제57조에 따른 대지분할제한면적 이하의 과소토지만을 소유하고 있는 자 등에 대한 주택공급기준은 시·도조례로 따로 정할 수 있다. 가. 제13조제1항에 따른 정비계획의 공람공고일 또는 시장·군수등이 해당 구역의 특성에 따라 필요하다고 인정하여 시·도지사의 승인을 받아 따로 정하는 날(이하 "기준일"이라 한다) 현재 해당 주거환경개선사업을 위한 정비구역 또는 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 주택이 건설 될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유한 자	----- ----- ----- ----- ----- 사. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구가 해당 지역 전체 토지면적의 2분의 1 이상인 지역 아. 「건축법」 제2조제1항제5호에 따른 지하층의 전부 또는 일부를 주거용으로 사용하는 건축물의 수가 해당 지역 전체 건축물의 수의 2분의 1 이상인 지역 자.----- [별표 2] 2.주거환경개선사업의 주택공급 조건 2.----- ----- ----- ----- ----- ----- 가. 제13조제1항에 따른 정비계획의 공람공고일 또는 시장·군수등이 해당 구역의 특성에 따라 필요하다고 인정하여 시·도지사의 승인을 받아 따로 정하는 날(이하 "기준일"이라 한다) 현재 해당 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지나 철거 예정인 건축물을 소유하고 있는 자 [특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사·시장 또는 군수(해당 권한이 자치구의 구청장에게 위임된 경우에는 그 권한을 위임받은 자치구의 구청장을 포함한다)가 기준일 이후 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제10호에 따른 도시·군계획시설사업의 시행을 위하여 협의 또는 수용에 의하여 토지 또는 건축물을 취득한 경우 취득 당시 해당 토지 또는 건축물의소유자를 포함한다]

현 행	개 정 안
<u>〈신설〉</u> 나. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제11호에 따른 도시·군계획사업으로 주거지를 상실하여 이주하게 되는 자로서 해당 시장·군수등이 인정하는 자 3. 주택의 공급순위 가. 1순위: <u>기준일 현재 해당 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유하고 있는 자로서 해당 정비구역에 거주하고 있는 자</u> 나. 2순위: <u>기준일 현재 해당 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거예정인 건축물을 소유하고 있는 자(법인인 경우에는 사회복지를 목적으로 하는 법인만 해당한다)로서 해당 정비구역에 거주하고 있지 아니하는 자</u> 다. 3순위: <u>기준일 현재 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 토지 또는 건축물을 소유하고 있는 자로서 해당 정비구역에 거주하고 있는 자</u> 라. 4순위: <u>제2호나목에 해당하는 자</u>	나. <u>기준일 현재 다른 주거환경개선사업을 위한 정비구역에 주택이 건설될 토지 또는 철거 예정인 건축물을 소유하고 있는 자</u> 다. ----- ----- ----- ----- 3. 주택의 공급순위 가. 1순위: <u>제2호가목에 해당하는 자로서 해당 정비구역에 거주하고 있는 자</u> 나. 2순위: <u>제2호가목에 해당하는 자(법인의 경우에는 사회복지를 목적으로 하는 법인만 해당한다)로서 해당 정비구역에 거주하고 있지 않은 자</u> 다. 3순위: <u>제2호나목에 해당하는 자로서 해당 정비구역에 거주하고 있는 자</u> 라. 4순위: <u>제2호다목에 해당하는 자</u>

도시 및 주거환경정비법 시행규칙

(부령 제1210호. 공포일 2023.5.12.)

제·개정이유

- 조합원 분담금, 분양가 등 정비사업 공사비의 산출 내역을 명확히 확인하고 정비사업을 투명하게 관리하기 위하여 사업시행자가 시장·군수 등에게 관리처분계획인가 또는 변경인가를 신청하는 경우 사업시행자와 시공자 간 공사계약서 사본을 제출하도록 하려는 것임

법률안

도시 및 주거환경정비법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

제12조 각 호 외의 부분 중 “제출하여야”를 “제출해야”로 하고, 같은 조 제1호 각 목 외의 부분 중 “관리처분계획인가”를 “관리처분계획인가 또는 변경인가”로 하며, 같은 호에 다목을 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제2호 중 “관리처분계획변경·중지”를 “관리처분계획중지”로, “변경·중지”를 “중지”로 한다.

다. 사업시행자와 시공자 간 공사계약서 사본(공사계약이 변경된 경우에는 변경된 공사계약서 사본을 말한다)

별지 제9호서식 제3쪽의 신청인 제출서류란 제1호 각 목 외의 부분 중 “관리처분계획인가”를 “관리처분계획인가 또는 변경인가”로 하고, 같은 호에 다목을 다음과 같이 신설하며, 같은 란 제2호 중 “관리처분계획변경·중지”를 “관리처분계획중지”로, “변경·중지”를 “중지”로 한다.

다. 사업시행자와 시공자 간 공사계약서 사본(공사계약이 변경된 경우에는 변경된 공사계약서 사본을 말합니다)

부 칙

제1조(시행일) 이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(관리처분계획인가의 신청에 관한 적용례) 제12조의 개정규정은 이 규칙 시행 이후 관리처분계획인가 또는 변경인가를 신청하는 경우부터 적용한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제12조(관리처분계획인가의 신청) 사업시행자는 법 제74조제1항에 따라 관리처분계획의 인가 또는 변경·중지·폐지의 인가를 받으려는 때에는 별지 제9호서식의 관리처분계획(인가, 변경·중지·폐지인가)신청서(전자문서로 된 신청서를 포함한다)에 다음 각 호의 구분에 따른 서류(전자문서를 포함한다)를 첨부하여 시장·군수등에게 <u>제출하여</u> 야 한다.	제12조(관리처분계획인가의 신청) ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- <u>제출해야</u> -----.
1. <u>관리처분계획인가</u> : 다음 각 목의 서류 가. 나. (생략) <u>〈신설〉</u>	1. <u>관리처분계획인가 또는 변경인가</u> ----- 가. 나. (현행과 같음) 다. <u>사업시행자와 시공자 간 공사계약서 사본</u> <u>(공사계약이 변경된 경우에는 변경된 공사계약서</u> <u>사본을 말한다)</u>
2. <u>관리처분계획변경·중지</u> 또는 폐지인가: <u>변경·중지</u> 또는 폐지의 사유와 그 내용을 설명하는 서류	2. <u>관리처분계획중지</u> ----- <u>중지</u> ----- -----

주택법 시행령

(부령 제33379호. 공포일 2023.4.7.)

제·개정이유

- 주택 거래를 활성화하고 실수요자의 주거안정을 도모하기 위하여 주택의 전매행위 제한기간을 단축하고,
- 소형 주택에 대한 실수요를 반영하기 위하여 복수의 침실을 갖춘 소형 주택의 세대수 제한을 완화하는 한편,
- 토지임대부 분양주택의 공급을 활성화하기 위하여 지방자치단체의 장에게 토지임대료 산정에 관한 재량을 부여하는 등 현행 제도의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임

법률안

주택법 시행령 일부를 다음과 같이 개정한다.

제10조제1항제1호라목 중 “3분의 1”을 “3분의 1(그 3분의 1을 초과하는 세대 중 세대당 주차대수를 0.7대 이상이 되도록 주차장을 설치하는 경우에는 해당 세대의 비율을 더하여 2분의 1까지로 한다)”로 하고, 같은 항 제3호 본문 중 “원룸형”을 “소형”으로 한다.

제73조제3항 중 “광역시가 아닌 지역”을 “다음 각 호의 지역”으로 하고, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

1. 광역시가 아닌 지역
2. 광역시 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역이 아닌 지역

제81조제2항부터 제4항까지를 각각 제3항부터 제5항까지로 하고, 같은 조에 제2항을 다음과 같이 신설하며, 같은 조 제3항(중전의 제2항) 및 제5항(중전의 제4항) 중 “제1항”을 각각 “제1항 및 제2항”으로 한다.

② 제1항에도 불구하고 사업주체가 지방자치단체 또는 지방공사인 경우에는 다음 각 호의 금액 사이의 범위에서 지방자치단체의 장(사업주체가 지방공사인 경우에는 해당 지방공사를 설립한 지방자치단체의 장을 말한다)이 지역별 여건을 고려하여 정하는 금액을 12개월로 분할한 금액 이하로 할 수 있다.

1. 해당 택지의 조성원가에 입주자모집공고일이 속하는 달의 전전달의 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하여 산정한 금액
2. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 입주자모집공고일이 속하는 달의 전전달의 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하여 산정한 금액. 이 경우 감정평가액의 산정시기와 산정방법 등에 관하여는 제1항제2호 후단을 준용한다.

별표 3을 별지와 같이 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 영은 공포한 날부터 시행한다.

제2조(소형 주택의 비율에 관한 적용례) 제10조제1항제1호라목의 개정규정은 이 영 시행 이후 다음 각 호의 신청을 하는 경우부터 적용한다.

1. 법 제15조제1항에 따른 사업계획 승인(같은 조 제4항에 따른 변경 승인을 포함한다)의 신청
2. 「건축법」 제11조에 따른 건축허가(같은 법 제16조제1항에 따른 변경허가를 포함한다)의 신청(건축허가를 신청하기 위하여 같은 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청하는 경우를 포함한다)

제3조(토지임대부 분양주택의 임대료 산정에 관한 적용례) 제81조제2항의 개정규정은 이 영 시행 이후 입주자모집공고를 하는 경우부터 적용한다.

제4조(전매행위 제한기간 위반에 따른 벌칙에 관한 경과조치) 이 영 시행 전에 한 전매행위 제한기간 위반행위에 대하여 벌칙을 적용할 때에는 제73조제3항 및 별표 3의 개정규정도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
제10조(도시형 생활주택) ① 법 제2조제20호에서 “대통령령으로 정하는 주택”이란 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 도시지역에 건설하는 다음 각 호의 주택을 말한다.	제10조(도시형 생활주택) ① ----- ----- ----- -----.
1. 소형 주택: 다음 각 목의 요건을 모두 갖춘 공동주택	1. ----- -----
가. ~ 다. (생 략)	가. ~ 다. (현행과 같음)
라. 주거전용면적이 30제곱미터 이상인 경우에는 욕실 및 보일러실을 제외한 부분을 세 개 이하의 침실(각각의 면적이 7제곱미터 이상인 것을 말한다. 이하 이 목에서 같다)과 그 밖의 공간으로 구성할 수 있으며, 침실이 두 개 이상인 세대수는 소형 주택 전체 세대수(제2항 단서에 따라 소형 주택과 함께 건축하는 그 밖의 주택의 세대수를 포함한다)의 <u>3분의 1</u> 을 초과하지 않을 것	----- 3분의 1(그 3분의 1을 초과하는 세대 중 세대당 주차대수를 0.7대 이상이 되도록 주차장을 설치하는 경우에는 해당 세대의 비율을 더하여 2분의 1까지로 한다)---
마. (생 략)	마. (현행과 같음)
2. (생 략)	2. (현행과 같음)

현 행	개 정 안
3. 단지형 다세대주택: <u>원룸형</u> 주택이 아닌 다세대주택. 다만, 「건축법」 제5조제2항에 따라 같은 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 받은 경우에는 주택으로 쓰는 층수를 5개층까지 건축할 수 있다. ②·③ (생략) 제73조(전매행위 제한기간 및 전매가 불가피한 경우) ①·② (생략) ③ 법 제64조제1항제3호 단서 및 같은 항 제4호 단서에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 각각 <u>광역시</u>가 아닌 <u>지역</u>을 말한다. <u>〈신설〉</u> ④ (생략) 제81조(토지임대료 결정 등) ① (생략) <u>〈신설〉</u>	3. ----- <u>소형</u> ----- -----. -----. ②·③ (현행과 같음) 제73조(전매행위 제한기간 및 전매가 불가피한 경우) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- ---- <u>다음 각 호의 지역</u>-----. 1. <u>광역시</u>가 아닌 <u>지역</u> 2. <u>광역시</u> 중 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호에 따른 <u>도시지역</u>이 아닌 <u>지역</u> ④ (현행과 같음) 제81조(토지임대료 결정 등) ① (현행과 같음) ② 제1항에도 불구하고 사업주체가 지방자치단체 또는 지방공사인 경우에는 다음 각 호의 금액 사이의 범위에서 지방자치단체의 장(사업주체가 지방공사인 경우에는 해당 지방공사를 설립한 지방자치단체의 장을 말한다)이 지역별 여건을 고려하여 정하는 금액을 12개월로 분할한 금액 이하로 할 수 있다. 1. 해당 택지의 조성원가에 입주자모집공고일이 속하는 달의 전전달의 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하여 산정한 금액 2. 「감정평가 및 감정평가사에 관한 법률」에 따라 감정평가한 가액에 입주자모집공고일이 속하는 달의 전전달의 「은행법」에 따른 은행의 3년 만기 정기예금 평균이자율을 적용하여 산정한 금액. 이 경우 감정평가액의 산정시기와 산정방법 등에 관하여는 제1항제2호 후단을 준용한다. ③ ----- 제1항 및 제2항-----
② 토지소유자는 제1항의 기준에 따라 토지임대	

현 행	개 정 안
주택을 분양받은 자와 토지임대료에 관한 약정(이하 “토지임대료약정”이라 한다)을 체결한 후 2년이 지나기 전에는 토지임대료의 증액을 청구할 수 없다.	----- ----- ----- ---
③ (생 략)	④ (현행 제3항과 같음)
④ 토지소유자는 제1항에 따라 산정한 월별 토지임대료의 납부기한을 정하여 토지임대주택 소유자에게 고지하되, 구체적인 납부 방법, 연체료율 등에 관한 사항은 법 제78조제3항에 따른 표준임대차계약서에서 정하는 바에 따른다.	⑤ ----- 제1항 및 제2항----- ----- ----- ----- -----.

주택법 시행규칙

(부령 제1176호. 공포일 2023.1.2)

제·개정이유

- 주택에 설치하는 지능형 홈네트워크 설비에 대한 관리를 강화하기 위하여 사업주체가 주택건설사업을 시행할 때 제출하는 사업계획 승인 신청서 및 사용검사 신청서 등에 지능형 홈네트워크 설비의 설치 현황을 적어야 함을 명확히 하려는 것임

법률안

주택법 시행규칙 일부를 다음과 같이 개정한다.

별지 제15호서식 제2쪽의 ⑧ 부대시설란 중 "통신설비"를 "통신설비, 지능형 홈네트워크 설비"로, "TV공청시설"을 "방송공동수신설비"로 하고, 같은 서식 제7쪽의 부대시설란 중 "전기·도로·상하수도·통신설비·개별난방 또는 중앙(지역)난방·주차장·조경시설·관리사무소·보안등·TV공청시설·비상급수시설·그 밖의 시설"을 "전기, 도로, 상하수도, 통신설비, 지능형 홈네트워크 설비, 개별난방 또는 중앙(지역)난방, 주차장, 조경시설, 관리사무소, 보안등, 방송공동수신설비, 비상급수시설 및 그 밖의 시설"로 한다.

별지 제23호서식 제2쪽의 부대시설란 중 "전기·도로·상하수도·통신설비·주차장·조경시설·관리사무소·보안등·TV공청시설·비상급수시설·그 밖의 시설"을 "전기, 도로, 상하수도, 통신설비, 지능형 홈네트워크 설비, 주차장, 조경시설, 관리사무소, 보안등, 방송공동수신설비, 비상급수시설 및 그 밖의 시설"로 하고, 같은 서식 제10쪽의 부대시설란 중 "전기·도로·상하수도·통신설비·개별난방 또는 중앙(지역)난방·주차장·조경시설·관리사무소·보안등·TV공청시설·비상급수시설·그 밖의 시설"을 "전기, 도로, 상하수

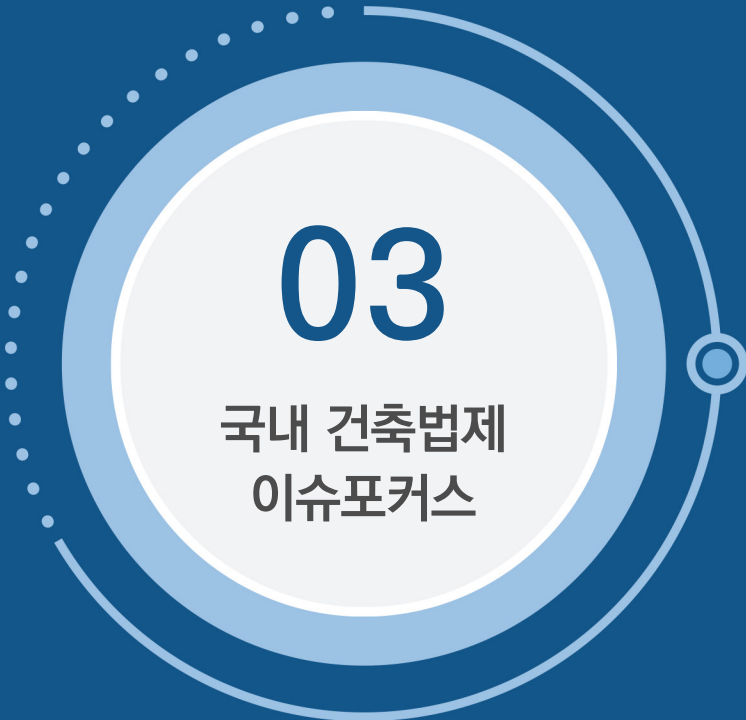
도, 통신설비, 지능형 홈네트워크 설비, 개별난방 또는 중앙(지역)난방, 주차장, 조경시설, 관리사무소, 보안 등, 방송공동수신설비, 비상급수시설 및 그 밖의 시설"로 한다.

부 칙

이 규칙은 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
주택법 시행규칙[별지 제15호서식] 2쪽 ⑧부대시설 ※ 전기, 도로, 상하수도, <u>통신설비</u> , 개별난방 또는 중앙(지역)난방, 주차장, 조경시설, 관리사무소, 보안등, <u>TV공청시설</u> , 비상급수시설, 그 밖의 시설로 구분하여 적습니다.	주택법 시행규칙[별지 제15호서식] 2쪽 ⑧부대시설 ※ ----- <u>통신설비, 지능형 홈네트워크 설비,</u> ----- ----- <u>방송공동수신설비,</u> ----- -----.
7쪽 부대시설 ※ 전기·도로·상하수도· <u>통신설비</u> ·개별난방 또는 중앙(지역)난방·주차장·조경시설·관리사무소·보안 등· <u>TV공청시설</u> ·비상급수시설 및 그 밖의 시설로 구분하여 적습니다.	7쪽 부대시설 ※ ----- <u>통신설비, 지능형 홈네트워크 설비,</u> ----- ----- -----.
주택법 시행규칙[별지 제23호서식] 2쪽 부대시설 ※ 전기·도로·상하수도· <u>통신설비</u> ·주차장·조경시설·관리사무소·보안등· <u>TV공청시설</u> ·비상급수시설·그 밖의 시설로 구분하여 적습니다.	주택법 시행규칙[별지 제23호서식] 2쪽 부대시설 ※ ----- <u>통신설비, 지능형 홈네트워크 설비,</u> ----- ----- <u>방송공동수신설비,</u> ----- -----.
10쪽 부대시설 ※ 전기·도로·상하수도· <u>통신설비</u> ·개별난방 또는 중앙(지역)난방·주차장·조경시설·관리사무소·보안 등· <u>TV공청시설</u> ·비상급수시설·그 밖의 시설로 구분하여 적습니다.	10쪽 부대시설 ※ ----- <u>통신설비, 지능형 홈네트워크 설비,</u> ----- ----- <u>방송공동수신설비,</u> ----- -----.



03

국내 건축법제
이슈포커스

건축법제동향 2023

Architectural Legislation Trends
2023

개요

탄소중립 사회 이행을 위한 녹색 건축 규제 정비

건축 분야 안전사고 방지를 위한 규제 강화

국내 건축법제 이슈포커스

개요

주제 선정 배경

I 녹색 건축과 건축물 안전에 대한 제도적 대응 현황

기후 변화와 환경 보호는 세계적으로 증대한 관심사이며, 이러한 상황에서 녹색 건축의 역할은 더욱 중요해지고 있다. 녹색 건축은 건축물의 에너지 사용과 온실가스 배출을 줄이는 데 기여함으로써 환경 지속성을 향상한다. 또한, 기후 변화로 발생하는 극단적인 자연재해로부터 건축물과 사용자를 보호하는 역할도 한다. 이러한 배경에서 현재 우리나라의 녹색 건축을 확대하기 위한 규제 동향을 자세히 검토하는 것이 필요하다.

한편, 최근 국내에서 발생한 대형 건설 사고와 부실 공사로 인해 건축물의 안전에 대한 우려가 증가하였다. 이에 따라 건축 과정 전반에 걸쳐 전문가의 엄격한 관리와 규제 강화의 필요성이 대두되었다. 건축물의 안전은 공공의 안전과 직결되며, 건축 기술과 재료 발전에 따라 규제도 맞추어 발전해야 한다. 건축법의 핵심 목적은 건축물의 안전을 향상해 공공복리의 증진에 이바지하는 것이며, 이는 사회, 경제, 환경적 측면에서 중요한 영향을 미친다. 따라서 국내 건축법제 이슈포커스의 두 번째 주제로 건축물 안전에 관련된 최신 법제 동향을 살펴보고자 한다.

국내 건축법제
이슈포커스 주제 및
주요 내용

탄소중립 사회 이행을 위한 녹색 건축 규제 정비

- 건축물 생애주기별 에너지성능 정보 기반 구축
- 신축 건축물의 제로에너지화 확대
- 기존 건축물의 그린리모델링

건축 분야 안전사고 방지를 위한 규제 강화

- 건설안전사고 방지를 위한 규제 강화
- 민간 건축공사 안전관리체계 강화
- 건설안전사고 예방을 위한 스마트 안전관리 기술의 개발·적용

국내 건축법제 이슈포커스

탄소중립 사회 이행을 위한 녹색 건축 규제 정비

들어가며

우리나라는 2021년 10월, '2050 탄소중립 시나리오'를 발표하며 2030 국가온실가스 감축 목표(NDC)를 상향 확정하였다. 에너지, 산업, 건물, 수송, 산림 등 부문별로 로드맵을 수립 중이며, 그해 12월 국토교통부는 '국토교통 2050 탄소중립 로드맵'에 따라 2030년까지 건물 분야 32.8%, 수송 분야 37.8% 온실가스 감축 목표를 달성하기 위하여 공동주택의 제로에너지건축 의무화를 조기 적용하고, 주택도시보증기금을 활용한 금융지원 등을 검토·추진하는 등 구체적인 실행 방안을 마련하였다(국토교통부, 2021a, 12월 23일 보도자료).

'국토교통 탄소중립 로드맵'에 따라 건물 부문에서는 2030년 온실가스 감축 상향 목표 32.8%를 달성하기 위해 신축과 기존 건축물에서의 에너지 효율화가 가속화되고 있다. 건축물의 에너지성능을 측정·기록한 데이터를 기반으로 생애주기별 건물 관리체계를 구축하고, 이를 기반으로 신축 건축물의 제로에너지화와 기존 건축물의 그린리모델링 확산을 추진 중이다. 수송(교통) 부문에서는 전기·수소차 보급 가속화를 위해 2030년까지 전기충전소 153만기를 거주지, 직장 등 생활거점을 중심으로 보급하여 충전 인프라를 확충하겠다고 하였다. 이에 대한 건물에서의 정책 이행을 위해 2022년 8월에는 전기차 이동형 충전 콘센트 설치 비율을 2025년 전까지 주차단위구획의 7% 이상, 2025년부터 10% 이상 확대하도록 '주택건설기준 등에 관한 규칙 일부개정령안(안 제6조의2제4호 등)'을 입법 예고하였다.

정부는 탄소중립 사회로의 이행을 위해 탄소중립·녹색성장 기본법 제10조에 따라 2022년 3월 국가 탄소중립·녹색성장 기본계획을 수립함으로써 온실가스 감축 이행체계를 마련하였고, 부문별로 로드맵에 따라 단계적으로 탄소중립 정책을 이행하고 있다. 이와 관련하여 탄소중립을 위한 건물에너지 정책 동향을 살펴보고자 한다.

건물에너지 관련 입법 동향 (2021년 1월 ~ 2023년 6월)

발표일	정책	주요 내용	입법 진행 현황
2021.4.26.	소규모 건축물 제로에너지화 확대	건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증을 소규모 건축물도 신청할 수 있도록 일부 용도에 대해 제한되어 있는 냉난방 면적 최소 제한 규정 삭제	「건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙」 일부개정안 입법예고(22.4.29.~6.8.)
2022.6.13.	건축물 온실가스-에너지정보체계, 민간기관 활용	건축물 에너지·온실가스 정보체계 전산자료를 탄소중립·녹색성장 기여 등을 위해 필요한 경우 민간기관도 활용	「건축물 에너지·온실가스 정보체계 운영규정」개정안 행정예고(22.6.13.~7.4.)
2023.2.23.	건축물 에너지 관련 인증 통합	제로에너지건축물 인증제도를 중심으로 통합을 추진하여 법정 소요 일 단축(80일→60일 이내)	「녹색건축물 조성 지원법」, 「건축물 에너지 인증규칙」 개정 예정 (23년 하반기)
2023.2.27.	녹색건축물 건축기준 완화 중첩 적용	녹색건축물 인증취득 시 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 및 「건축법」 등의 건축기준 완화 혜택을 중첩 적용 가능토록 개정	「건축물의 에너지절약설계기준」개정(23.2.28.)

출처: 국토교통부(2021b, 4월 26일 보도자료); 국토교통부(2022c, 6월 13일 보도자료); 국토교통부(2023a, 2월 23일 보도자료); 국토교통부(2023b, 2월 27일 보도자료)를 참고하여 연구진 작성

건축물 생애주기별 에너지성능 정보 기반 구축

생애주기별 건물 정보 관리체계 구축을 위해 건축물대장 정보, 에너지성능, 에너지사용량 등 여러 시스템에 파편화되어 있는 각종 건축물 정보를 통합연계하고, 현재 그린투게더를 통해 공개되고 있는 건물 에너지성능 정보에 대한 대상 건물을 단계적으로 확대하고 있다(국토교통부 그린투게더, 2022, <https://www.greentogether.go.kr>).

이렇게 축적된 정보는 건물 부문 온실가스 감축목표 강화와 민간 부문의 건물 에너지사용량 데이터의 활용 요구 증가 등에 따라 민간 부문 저변 확산을 위해 활발하게 이용될 필요가 있다. 이에 따라 그동안 공공기관에 한정되었던 정보 이용을, 필요한 경우에 민간기관도 전산 자료를 이용 신청할 수 있고 행정 심사 절차도 간소화하도록 건축물 에너지·온실가스 정보체계 운영 규정이 2022년 7월에 개정되었다. 그리고 녹색건축물 조성 지원법 시행령 제7조에 따른 건물 에너지 통합관리시스템 운영 위탁기관을 한국부동산원으로 명시하고 운영세칙을 제정할 수 있도록 근거 조항도 마련하게 되었다.

신축 건축물의 제로에너지화 확대

제로에너지건축물(ZEB¹⁾) 인증 건수는 2020년 공공건축물 ZEB 의무화 도입에 따라 매년 지속적으로 급증하였다: 2017년 10건→2018년 30건→2019년 41건→2020년 507건→2021년 1천여 건 예상하고 있다(국토교통부, 2021, 11월 1일 자 보도자료). 제로에너지건축물 의무화 로드맵에 따라 2023년 1월 1일부터 건축허가를 최초 신청하는 경우부터 의무대상이 확대되어, 공공건축물은 연면적 500㎡ 이상, 공공 공동주택은 30세대 이상부터 ZEB 5등급 의무대상이 적용된다. 내년부터는 30세대 이상 민간 공동주택 ZEB 5등급, 2025년에는 연면적 500㎡ 이상 공공건축물은 ZEB 4등급 이상, 연면적 1,000㎡ 이상 민간 건축물은 ZEB 5등급 수준으로 설계하고, 2030년에는 연면적 500㎡ 이상 공공건축물 ZEB 3등급 이상, 연면적 500㎡ 이상 민간 건축물은 ZEB 5등급 수준의 설계를 적용해야 한다. 건물 부문 온실가스 감축 목표가 19.5%에서 32.8%로 상향됨에 따라 특히 공공 공동주택은 기존에 2025년 시행에서 2023년으로 앞당겨 시행하게 된 것이다. 이에 대한 근거를 마련하기 위해 2022년 12월에 녹색건축물 조성 지원법 시행령²⁾을 개정하였다.

또한 제로에너지건축물 인증이 확대됨에 따라 기본조건인 건축물 에너지효율 등급 인증과 중복되는 부분을 고려하여 인증제도를 통합하도록 개정을 추진하고 있다. ZEB 인증 등급의 기본 기준인 에너지자립률 외에 에너지자립률로 평가하기 어려운 건축물에 적용할 수 있도록 보조 기준으로 1차에너지소요량을 추가한다. 그리고 실수요가 없는 건축물 에너지효율등급 중 1~7등급은 없애고 ZEB 인증등급별로 1차에너지소요량에 차등을 두며, 에너지자립률 120% 이상인 ZEB Plus 등급을 신설할 계획이다.

공공건축물 에너지자립률 상향에 따라 신재생에너지 공급의무화제도(산업통상자원부 고시) 적용 대상에 대한 검토가 향후 필요할 것이다. 그리고 신재생에너지설비 설치 비율이 증가함에 따라 공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정(산업통상자원부 고시) 제11조(고효율에너지기자재 사용)에서는 에너지저장장치(ESS)³⁾ 설치 의무 제외 대상에 신재생에너지설비의 용량이 계약전력의 5% 이상 설치된 시설을 포함하도록 2023년 8월에 이미 개정되었다.

1) 제로에너지건축물(ZEB: Zero Energy Building): 녹색건축물 조성 지원법 제2조(정의) 건축물에 필요한 에너지 부하를 최소화하고 신에너지 및 재생에너지를 활용하여 에너지 소요량을 최소화하는 녹색건축물

2) 녹색건축물 조성 지원법 시행령 [별표1] 건축물 에너지효율등급 인증 또는 제로에너지건축물 인증 표시 의무대상 건축물

3) 에너지저장장치(ESS: Energy Storage System): 공공기관 에너지이용 합리화 추진에 관한 규정 제2조(용어의 정의) 생산된 전력을 저장하였다가 전력이 필요할 때 공급하는 전력시스템을 말하며 전력저장장치, 전력변환장치 및 제반운영시스템으로 구성

제로에너지건축물 인증제 추진 현황	
보도일	주요 내용
2017.1.20.	제로에너지건축물 인증제 도입·시행(녹색건축물조성지원법 시행령 개정) 공공건축물 중 노후건축물 성능개선 의무화
2019.6.20.	제로에너지건축 보급 확산 방안 발표 2020년 1천㎡ 이상 공공건축물을 시작으로 2030년까지 단계적 의무화 추진 제로에너지 인증 건축물에 대해 인센티브 적용 - 건축기준 완화 : 용적률/높이 최대 15% 완화 - 취득세 : 15% 감면 - 기반시설 기부채납 : 최대 15% 경감 - 신재생에너지 설치보조금 : 가점 부여 - 공공임대 · 분양 대출한도 확대 : 주택도시보증금 20% 상향
2022.1.28.	「건축물의 에너지절약설계기준」개정
2022.7.1.	「녹색건축물 조성지원법 시행령」 개정 (2023.1.1. 시행) 공공건축물 신축 시 제로에너지건축물 인증 의무대상을 연면적 500㎡ 이상 공공건축물, 30세대 이상 공공분양·임대주택으로 확대
2022.7.11.	「기존 건축물의 에너지성능 개선기준」 개정 (2022.8.8. 시행) 공공건축물 녹색건축물 전환기준 상향 : 제로에너지건축물인증 신설, 건축물 에너지효율등급인증 3등급→1등급으로 상향 조정
2023.2.23.	‘건축물 에너지효율등급 인증제’와 ‘제로에너지건축 인증제’로 분리된 건축물 에너지인증제도를 통합·간소화 추진 중

출처: 국토교통부(2017, 1월 20일 보도자료); 국토교통부(2019, 6월 20일 보도자료); 국토교통부(2022d, 1월 28일 보도자료); 국토교통부(2022a, 7월 1일 보도자료); 국토교통부(2023a, 2월 23일 보도자료)를 참고하여 연구진 작성

민간 건축물은 에너지소비총량제 확대와 ZEB 5등급 수준의 설계기준이 강화된다고 발표하였다. 건축물의 에너지절약설계기준(국토교통부 고시)에 의한 에너지성능지표(EPI)로써 에너지절감 설계 요소를 관리해 오던 방식에서 건축 설계의 자율성을 보다 높일 수 있는 평가 지표로써 에너지소비총량(1차에너지 소요량)을 관리하는 방식으로 변경되고 있다. 2025년부터는 에너지성능지표(EPI) 대신 1차에너지소요량 평가서로 대체하는 방안이 추진되고, 1차에너지소요량 평가 프로그램인 ECO2-OD도 업그레이드 버전이 배포될 예정이다.

일련의 건물에너지 정책 변화로 인해 민간 건설업계에서는 공사비 상승 등 부담이 증가하고 있어 우려의 목소리가 나오고 있다. 이러한 부담을 덜어주기 위해 민간 건축물은 ZEB 5등급 인증 의무가 아닌 5등급 수준의 설계기준을 적용하는 것으로 검토 중이며, 인증 등급별로 부여되는 인센티브 건축기준의 중복 허용 등 개선 사항을 고려할 예정이다.

이러한 통합 방안은 2023년 의견 수렴을 거쳐 2024년 녹색건축물 조성 지원법 개정 후 2025년에 통합 인증제가 시행될 예정이며, 각 지자체의 녹색건축물 관련 조례도 차례로 개정이 수반될 것이다.

그리고 현재 에너지 관리 대상이 아닌 연면적 500㎡ 미만의 소규모 건축물도 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증을 신청할 수 있도록, 일부 용도에 대해 제한되어 있는 냉난방 면적(500㎡)의 최소 제한 규정을 2021년 8월에 건축물 에너지효율등급 인증 및 제로에너지건축물 인증에 관한 규칙에서 삭제하였다. 소규모 건축물에 대한 에너지 평가 방법 도입과 평가 인력 확충 방안 등도 점진적으로 제고 추진되고 있다.

기존 건축물의 그린리모델링

공공건축물은 국가 온실가스 감축 목표 달성을 위해 제도 시행의 선도적인 적용 대상이 된다. 노후 공공건축물의 에너지성능을 개선하는 녹색건축물 전환 기준 상향 및 추진 절차를 간소화하기 위해 기존 건축물의 에너지성능 개선기준을 2022년 8월 개정하였다.

제5조(에너지 소비량 보고)에서 에너지소비량 공개 시기를 매 분기로 명확히 하고, 소비량 비교를 위한 지역 구분을 건축물의 에너지절약설계기준(국토교통부 고시) [별표1] 열관류율 기준과 동일하게 통일하였다. 제7조(녹색건축물 전환기준) 및 제8조(녹색건축물 전환 절차)에서는 건축물 에너지효율등급인증 3등급에서 1등급으로, 1차에너지소요량 절감량을 20%에서 30%로 상향하였다. 제로에너지건축물 인증을 취득한 경우에는 별도의 현장실사 없이 녹색건축물 전환으로 인정해 주는 절차의 간소화로, 자발적인 녹색건축물 전환 건축물에 대한 지원이 가능하도록 근거를 마련하였다.

그리고 제로에너지건축물 인증에서 건물에너지관리시스템(BEMS) 또는 원격 검침전자식 계량기, 신재생에너지설비가 기본적으로 설치됨에 따라, 이 기술 요소들이 지원 대상사업에 포함되도록 그린리모델링 지원사업 운영 등에 관한 고시(국토교통부 고시)가 2023년 7월 1일 개정되었다.

나가며

국가 온실가스 목표 달성을 위해 탄소중립 로드맵에 따라 신축 및 기존 건축물에 대한 에너지 효율화 정책은 가속화되고 있는 추세이다. 이러한 법령들은 건축인허가 시에 이행이 되지만 정작 사용승인 시에는 설계대로 시공되었는지, 성능은 제대로 구현되었는지 이행검토서 검증 절차가 미비한 상태이다. 즉, 건축, 기계설비, 전기설비, 신재생에너지설비 분야별로 설계요소에 따른 이론적인 수치를 에너지성능 평가 프로그램에 입력하고 그 결과값으로 법령 준수 여부를 판단하게 된다. 관련 부처에서도 이에 대한 문제점을 인식하고 있고 해법을 계속 고민 중이지만 건축물 에너지평가사 같은 전문인력도 부족한 상황이라 뚜렷한 해결책 마련이 쉽지 않은 상황이다.

또한 법령에서 요구하는 건물 에너지성능을 만족하기 위해서는 건설공법과 자재 등 관련 기술 개발도 수반되어야 하고, 비용효율적인 고성능 요소기술 적용 방안을 찾기 위한 관련 연구도 활발하게 진행되어야 할 것이다. 결국 정책과 시장과의 간극을 줄이기 위한 다방면의 노력이 함께 이루어져야 성공적인 건물 에너지 효율화 정책이 실현될 것이다.

참고문헌

- 국토교통부. (2017). 제로에너지건축물 인증제 시행, 녹색건축시대 앞당겨. 1월 20일 보도자료.
- 국토교통부. (2019). 제로에너지건축, 건축을 넘어 도시로! 이제 시작합니다. 6월 20일 보도자료.
- 국토교통부. (2021a). 「국토교통 2050 탄소중립 로드맵」발표. 12월 23일 보도자료.
- 국토교통부. (2021b). 소규모 건축물도 제로에너지건축물 신청 가능해진다. 4월 26일 보도자료.
- 국토교통부. (2021c). 에너지 줄이고 만들어 쓰는 제로에너지건축물 인증, 빠르고 편리해진다. 11월 1일 보도자료.
- 국토교통부. (2022a). 공공건축물 녹색건축물 전환기준 3등급→1등급으로 상향. 7월 11일 보도자료.
- 국토교통부. (2022b). 공공건축물 제로에너지건축물 인증 의무대상 확대 추진. 6월 20일 보도자료.
- 국토교통부. (2022c). 건축물 온실가스·에너지 정보체계, 민간기관도 활용한다. 6월 13일 보도자료.
- 국토교통부. (2022d). 제로에너지건축물 행정절차 간소화로 편의성 높인다. 1월 27일 보도자료.
- 국토교통부. (2023a). 「건축분야 규제개선 방안」 발표. 2월 23일 보도자료.
- 국토교통부. (2023b). 건축기준 완화 중첩적용 허용으로 녹색건축 활성화. 2월 27일 보도자료.
- 국토교통부 그린투게더. (2023). <https://www.greentogether.go.kr/main.do> (검색일: 2023.7.5.)

국내 건축법제 이슈포커스

건축 분야 안전사고 방지를 위한 규제 강화

들어가며

건설현장에서 발생하는 안전사고로 인한 사망자의 수는 평균적으로 매해 400명에 달하며 이는 일반산업의 10배를 상회하는 규모다. 특히 최근에는 총공사금액 50억~800억 원 사이의 중규모 현장의 사망자가 증가하여, 이에 고용노동부가 중규모 건설공사장 1,300곳을 불시에 감독하는 등 관리를 강화하고 있다(조정훈, 2023, 4월 3일 기사). 그리고 이러한 건설안전 사고들은 중장비와 작업자의 충돌, 지내력 미확보로 인한 중장비의 전도, 작업자 추락, 그리고 건설자재의 낙하 때문에 발생했다(고용노동부, 2023, 4월 3일 보도자료, p.1).

정부와 업계는 건설안전사고를 방지하기 위해 다각적으로 노력하고 있다. 이것을 규제 강화, 안전관리 체계 강화, 스마트 안전관리 기술의 적용으로 대별하여 그 동향을 살펴보고자 한다.

건설안전사고 방지를 위한 규제 강화

최근 정부는 산재 예방을 위한 대책을 연이어 발표하면서 건설안전 관련 규제를 강화하는 정책을 추진하고 있다. 산업안전보건법을 전면 개정하고, 중대재해처벌법을 제정·시행했고, 기존보다 건설공사 참여 주체의 안전 책무를 확대하고 벌칙을 강화하는 건설안전특별법을 발의했다(홍성호 외, 2022, p.1).

| 산업안전보건법

산업안전보건법은 산업 안전 및 보건에 관한 기준을 확립하고 그 책임의 소재를 명확하게 하여 산업재해를 예방하고 쾌적한 작업환경을 조성함으로써 노무를 제공하는 사람의 안전 및 보건을 유지·증진하기 위해 1981년 제정되었다. 중대재해처벌법이 산업재해를 막지 못한 사업주를 처벌하기 위한 사후 처리 성격의 법률이라면, 이 법은 산업재해를 예방하는 성격이 강하다.

2023년 산업안전보건법은 다음의 내용을 의무화하고 위반 시 처벌을 규정한다(대한산업보건협회, 2023, kiha21.or.kr).

- 대형 건설사 안전 및 보건에 관한 계획 수립 의무화
- 안전보건관리를 위한 조직 운영
- 산업재해 발생 시 보고

- 안전·보건 관련 사항의 심의를 위한 위원회 구성·운영(1회/2개월)
- 안전표지 부착 : 외국인 근로자가 있는 경우 외국인 근로자의 모국어 사용
- 사업장 총괄 책임자를 안전보건업무 총괄 관리자로 선임
- 규모별 관리감독자, 안전관리자, 보건관리자, 안전보건담당자를 선임

Ⅰ 중대재해처벌법

중대재해 처벌 등에 관한 법률(중대재해처벌법)은 2022년 1월 8일 국회 본회의를 통과했고, 중대재해처벌법 시행령이 22년 9월 28일 국무회의 의결을 거쳐 23년 1월 27일부터 시행되고 있다. 중대재해처벌법은 상시근로자가 5명 이상인 사업 또는 사업장에서 근로자의 안전 및 보건을 확보하도록 경영책임자에게 의무를 부과한다. 그리고 경영책임자가 안전 및 보건 확보의무를 다하지 않아 중대산업재해가 발생하면 처벌을 받도록 규정한다. 여기서 중대산업재해란 사망자가 발생하거나, 6개월 이상 치료가 필요한 부상자가 2명 발생하거나, 직업성 질병자가 1년 이내 3명 이상 발생하는 것을 말한다. 경영책임자는 재해 예방에 필요한 안전보건관리체계를 구축하고, 안전·보건 업무를 총괄하는 전담 조직을 구성하며, 중대재해 발생에 대비할 매뉴얼을 마련하고 반기 1회 이상 점검해야 한다. 중대재해 발생 시 10억 이하 벌금을 과징한다(고용노동부, 2022, 중대재해처벌법시행 안내서).

Ⅰ 건설안전특별법

건설안전특별법은 2020년 9월 국회 발의되었다. “발주-설계-감리-시공-노동자”까지 전 과정을 아울러 건설안전사고를 예방하기 위하여 모든 건설 주체에게 안전관리의무를 부과하여 건설공사 발주자가 적정한 공사기간과 공사비용을 제공하도록 의무화한다.

산업안전보건법과 중대재해처벌법에서 건설공사 발주자는 그 책임의 대상에서 제외되는 것과는 다르게, 건설안전특별법은 발주자와 설계자에게도 건설안전사고 예방의 책임이 있다고 본다. 2023년 1월에 중대재처벌법이 시행되면서 이중처벌 가능성이 문제시되어 아직 입법되지는 않았다.

이와 같이 건설안전관리의 책임에 대한 법적규제가 강화되고 있지만, 이로 인한 부작용 또한 나타나고 있다. 우선 법규들이 건설안전관리의 책임소재와 사고 발생 시 처벌 방법을 규정하기 때문에, 업계가 실질적으로 건설안전을 재고하기 위해 노력하기보다 유사시를 대비한 법률적 대응책을 마련하는 데 급급한 실정이다. 그리고 규제관리 주체가 일원화되지 않아 과도한 행정절차가 발생하고 있는 점도 문제로 지적되고 있다.

민간 건축공사
안전관리체계 강화

2020년 국토교통부는 민간 건축공사의 안전관리체계를 강화하기 9가지 주요 과제를 선언했다. 이는 감리자의 권한 강화, 지역건축센터의 활성화, 타워크레인 감시, 위험공사 작업허가제, 사고 예방을 위해 선제적 투자, 관련 법령 일원화 등의 내용을 포함한다(국토교통부, 2020, 4월 23일 보도자료. pp.5-13).

이와 관련한 최근 입법 동향은 다음과 같다.

건설안전 관련 입법 동향 (2023년)		
구분	공포·시행일	주요 내용
건축법 개정	2023.6.11. (22.6.10.공포)	광역자치단체나 대도시 외에도 건축허가 및 노후건축물 비율 등이 높은 지방자치단체에 지역건축안전센터를 선도적으로 설치할 필요성이 제기되고 있어 건축허가 면적 또는 노후건축물 비율이 전국 지방자치단체 중 상위 30퍼센트 이내에 해당하는 인구 50만 명 미만의 시 군 구에 대해서도 지역건축안전센터의 설치를 의무화함
건축법 시행규칙 개정	2023.6.9.	지역건축안전센터 의무화에 대한 건축법이 개입됨에 따라 건축허가 면적, 노후건축물 비율의 산정방법 등 시행에 필요한 사항을 정함
건축법 시행령 개정	2023.9.12.	공사현장의 부실감리를 방지하기 위해 건축사보 배치 현황에 대한 허가권자의 확인의무 강화

건설안전사고
예방을 위한 스마트
안전관리 기술의
개발·적용

건설안전사고 저감을 위해 BIM, IoT, AI 등 스마트 안전기술 개발·활용이 활발히 이루어지고 있다. 드론을 이용한 안전관제(Monitoring), 웨어러블 개인보호구를 이용한 위험확인, 인공지능을 이용한 안전사고 예측, BIM을 이용한 안전설계(Dfs) 법규점검 등의 기술이 특허를 받았다(홍성호 외, 2022, p.20). 그러나 스마트 건설기술의 실질적인 확산을 위해서는 여전히 보완해야 할 과제가 산적해 있다. 건설기업은 스마트 건설기술의 활용 필요성은 높게 인식하고 있지만, 활용에 대해서는 여전히 미온적인 상황이다.

나가며

정부와 업계는 건설안전사고를 방지하기 위해 다각적으로 노력하고 있지만 여전히 중규모 건설현장의 건설안전사고가 증가하고 있다. 이는 현재 건설안전사고 방지를 위해 모색되고 있는 제도적, 기술적 방법들이 중규모 건설현장에서 실효를 거두지 못하고 있다는 것을 방증한다. 그리고 대부분의 스마트 안전기술은 위험관리보다는 위험감지 기술에 가까워서 재해 원인을 근본적으로 제거하지 못하는 한계가 있다(홍성호 외, 2022. p.18). 안전관리업무에 스마트 디바이스를 적용하는 것은 관리자의 업무량과 비용을 늘리기 때문에 건설현장에서 선호하지 않는 것도 현실이다.

나가며

건설안전사고를 방지하기 위해 정부와 업계는 다양한 방안을 모색하고 있다. 그러한 노력들을 규제 강화, 안전관리 체계 강화, 스마트 안전관리기술의 적용 등으로 대별하여 동향을 살펴보았다. 그리고 관리주체의 권한과 처벌을 강화하는 것만으로는 건설안전 문제를 혁신적으로 개선할 수 없는 것을 확인했다.

이에 대한 대안으로 전문가들은 교육 및 인증제도를 통한 현장 인력의 전문성 향상, 알기 쉬운 시공 표준의 개발, 안전관리 기술의 경제성 재고 등이 필요하다고 지적한다. 그리고 보다 많은 건설현장이 스마트 안전기술을 적용할 수 있도록 정책적 지원을 확대하는 것도 고려되어야 한다.

참고문헌

- 고용노동부. (2022). 중대재해처벌법시행 안내서.
- 고용노동부. (2023). 2분기 중소규모 건설현장에 산업안전 감독 및 컨설팅 교육 집중. 4월 3일 보도자료.
- 국토교통부. (2020). 건설안전혁신방안. 4월 23일 보도자료.
- 대전산업보건협회. (2023). <https://kiha21.or.kr/>(검색일: 2023.9.10.)
- 조정훈. (2023). 전기신문. "지난해 건설업 사고사망자 341명...중소규모 건설현장 감독 및 교육 집중한다". 4월 3일 기사. <https://www.electimes.com/news/articleView.html?idxno=317931>(검색일: 2023.9.10.)
- 홍성호, 조재용. (2022). 스마트 안전기술 동향 분석과 시사점. 대한건설정책연구원 건설정책리뷰. 1.18. 20.



04

세계 건축법제
이슈포커스

건축법제동향 2023

Architectural Legislation Trends
2023

개요

미국의 건축법제 동향

이운용 중앙대학교 강의전담 교수

영국의 건축법제 동향

이재혁 JAIA건축사사무소 대표

일본의 건축법제 동향

이보람 요코하마 국립대학 박사

세계 건축법제 이슈포커스

개요

주제 선정 배경

I 신생 용도 및 용도변경에 대한 제도적 대응 현황

건축은 사회의 변화와 직접적으로 연결되어 있다. 사람들의 생활방식, 기술, 경제, 문화가 발전하면서 건축물의 용도와 형태도 그에 따라 진화해 왔다.

최근 몇 년 사이에 다양한 신생 용도가 등장하고 있고, 기존 건축물에 대한 용도 변경 수요도 크게 증가하고 있다. 지속 가능한 도시와 건축환경을 위해서는, 현대의 다양한 변화와 요구에 건축법제가 유연하게 대응할 필요가 있다.

본 장에서는 미국, 영국, 일본이 새로운 건축물 유형과 용도변경 요구에 어떻게 대응하고 있는지 살펴볼 것이다. 이를 통해 우리나라 건축법제 개선 방향에 대한 교훈을 얻고자 한다.

주요 내용

신생 용도에 대한 제도적 대응 현황

- 건축물의 정의
- 새로운 건축물 유형 도입 시 제도적 대응 방식 등

용도변경에 대한 제도적 대응 현황

- 용도변경 관련 법령 및 주요 특례
- 용도분류 체계
- 용도변경 절차
- 용도변경 사례

결론 및 시사점

대상 국가

I 미국의 건축법제 동향

I 영국의 건축법제 동향

I 일본의 건축법제 동향

세계 건축법제 이슈포커스

미국의 건축법제 동향

이운용 중앙대학교 강의전담 교수

들어가며

미국에는 개별 건축물을 규정하는 연방 차원의 법제가 존재하지 않는다. 대신, 국제건축규정(International Building Code, IBC) 등 건축물의 최소 성능을 위한 기준들이 코드화되어 있으며 각 주 및 시에서는 이를 채택, 반영한다(유광흠 외, 2015, p3).

이 원고에서는 미국의 신생 용도에 관한 제도적 대응 현황을 파악하기 위해 국제건축규정(IBC)의 기본사항과 뉴욕시 건축규정을 살펴본다.

건축물의 정의

| 국제건축규정(IBC)의 건축물 정의

국제건축규정(IBC)에 따르면, 건축물(Building)은 '점유를 지원하거나 보호하기 위해 사용되거나 의도된 모든 구조물'로 정의하고 있다(ICC, 2021, <https://codes.iccsafe.org/content/IBC2021P2/chapter-2-definitions>). 이는 건축물이 단순히 사람들이 거주하거나 활동하는 공간을 의미하는 것뿐만 아니라, 그 공간을 보호하거나 지원하는 모든 구조적 요소까지 포괄한다는 것을 알 수 있다.

건축물과 관련한 용어로는 건축면적(Building Area), 건축물 요소(Building Element), 건축물 높이(Building Height), 건축행정, 태양광전지 설치 건축물(Building-Integrated Photovoltaic Product)이 있다. 이 중 건축물 요소는 건축물을 구성하는 핵심 부분으로서, 건축물의 안전성, 내구성, 성능 등을 보장하는 역할을 한다. 규정에서는 건축물의 각 부분과 재료, 즉 건축물 요소에 대한 내화구조 충족 요건을 유형화하여 명시하고 있다.⁴⁾

| 뉴욕시 건축규정의 건축물 정의

「2022년 뉴욕시 건설규정(2022 Construction Codes)」은 일반행정사항, 배관규정, 기계설비규정, 연료가스규정, 건축규정으로 구성되어 있는데, 이 중 건축규정에 건축물 정의와 관련된 내용이 있다.

4) TABLE601은 건축물의 각 부분과 재료, 즉 건축물 요소에 대한 내화구조 충족요건을 유형화하여 명시하고 있음(ICC, 2021, <https://codes.iccsafe.org/content/IBC2021P2/chapter-6-types-of-construction>)

뉴욕시 건축규정에는 건축물 자체에 관한 정의는 포함되어 있지 않으며 건축물 요소, 밀폐된 건물, 건축선, 저층 건물, 부분적으로 밀폐된 건물, 칸막이 건축물, 태양광 모듈 설치 건축물, 그 외 기타 건축물에 대해 규정하고 있다.

뉴욕시 건축규정 내 건축물 관련 정의

구분	정의
건축물 요소 (Building Element)	건설의 기본적 구성요소로 표에 나열된 요소를 의미하여 건축요소는 건축 유형(Building Type)에 기반한 재료로 구성될 수 있으며, 내화 등급 구조이거나 그렇지 아니할 수 있음을 명시
건축물, 밀폐 (Building, Enclosed)	개방형 또는 부분 밀폐형 건물에 대한 요구 사항을 준수하지 않는 건물
건축선 (Building Line)	특별히 규정된 경우를 제외하고 건축을 제한하는 법으로 지정한 선
건물, 저층 (Building, Low-rise)	- 다음 조건을 준수하는 밀폐형 또는 부분 밀폐형 건물 1. 평균 지붕 높이(h)가 60피트(18,288mm) 이하인 건축물 2. 평균 지붕 높이(h)가 최소 수평 폭을 초과하지 않는 건축물
건물, 개방 (Building, Open)	- 각 벽이 최소 80% 개방된 건물 - 각 벽에 대한 산정 방식은 $A_o \geq 0.8A_g$ ※ A_o =외부 압력을 받는 벽의 개구부의 총면적(제곱피트(m^2)) $A_g=A_o$ 조건을 충족하는 해당 벽의 총면적(제곱피트(m^2))
건축물, 부분적 밀폐 (Building, Partially Enclosed)	- 다음 두 가지 조건을 모두 충족하는 건물 1. 외부 압력을 받는 벽의 개구부의 총면적이 잔여 건축물 외피(벽과 지붕)의 개구부 총면적을 10퍼센트 이상 초과 2. 외부 압력을 받는 벽의 개구부의 총면적이 4제곱피트($0.37m^2$) 또는 해당 벽 면적의 1% 중 최소면적을 초과하는 경우, 잔여 건물 외피의 개구부 비율이 20퍼센트를 초과하지 않는 경우이며, 산정 방식은 다음과 같음 - $A_o > 1.10A_{oi}$ - $A_o > 4$ 제곱피트 또는 $> 0.01A_g$ 중 작은 경우로 $A_{oi}/A_{gi} \leq 0.20$ ※ $A_{oi}=A_o$ 를 제외한 건축물 외피의 개구부 총면적(제곱피트(m^2)) $A_{gi}=A_g$ 를 제외한 건축물 외피 총면적(제곱피트(m^2))
건축물, 단순 칸막이벽 (Building, Simple Diaphragm)	풍하중이 바닥과 지붕의 격막을 통해 수직 횡력 저항 시스템으로 전달되는 건축물
건축물, BIPV (Building-Integrated Photovoltaic(BIPV) Product)	태양광 모듈이 결합하여 건축물의 외피로 기능하는 건축물
건축물과 기타 구조, 연성재료 (Building and Other Structures, Flexible)	기본 고유의 주파수가 1Hz 미만인 건물 및 기타 구조물

출처: NYC Planning(2023, https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2022BC_Chapter02_DefinitionsVWBwm.pdf§ion=conscode_2022, 검색일: 2023.6.11.)를 참고하여 연구진 작성

신생 용도 신설 방식

I 국제건축규정(IBC)의 신생 용도 도입

국제건축규정(IBC)의 개정 주기는 매 3년으로, 2021년 개정판은 2003년부터 2018년까지 총 여섯 차례의 개정 내용이 포함되어 있다. 2021년 개정판은 국제규정위원회(ICC, International Code Council)가 2019년까지 승인한 추가 변경 사항도 포함한다.⁵⁾

신생 용도 도입은 규정 개정 시 반영된다.⁶⁾ 2021년에는 퍼즐룸(puzzle rooms)과 복합운송 컨테이너가 새로운 용도로 신설되었다.

퍼즐룸은 탈출룸(escape rooms)이라고도 하는데, 참가자들이 한정된 시간 안에 다양한 단서를 활용하여 과제를 해결하고 방에서 탈출하는 게임을 수행하는 공간이다.

퍼즐룸 사례



출처: the entertainment company (<https://www.the-entertainment-company.de/en/development-and-production-of-fantastic-escape-rooms-as-visitor-magnets-in-a-confined-space>)

퍼즐룸(puzzle rooms)은 섹션 411 특별오락구역(SPECIAL AMUSEMENT AREAS)⁷⁾에서 다루고 있는데, 여기서는 일반 조항과 예외 조항으로 구분하여 기준을 제시하고 있다. 세부 내용은 다음 표와 같다.

5) 국제법령위원회가 승인한 추가 변경 사항은 공공 보건, 안전 및 복지를 합리적으로 보호하고자 불필요하게 건설 비용을 증가시키지 않을 것, 새로운 건축 재료, 제품 또는 건설방법의 사용을 제한하지 않을 것, 건축재료, 제품 또는 건설방안의 특정 유형이나 수준에 특혜를 주지 않을 것을 규정 내 조항으로 신설할 목적임(ICC, 2021, <https://codes.iccsafe.org/s/IBC2021P1/preface/IBC2021P1-FmPREFACE-FMSecDevelopment>)

6) NRCA (2021, https://industry.nrca.net/eweb/DynamicPage.aspx?webcode=NRCAStorePrdDetails&site=nrca&es3_key=c5779568-7048-42cd-b163-67f8055fe8b8&prd_key=B4458517-5878-4DF4-8D24-7757AF61019A)

7) ICC (2021, <https://codes.iccsafe.org/s/IBC2021P2/chapter-4-special-detailed-requirements-based-on-occupancy-and-use/IBC2021P2-Ch04-Sec411>)

2021 국제건축규정의
섹션 411

조항	세부 내용
411.1 일반 사항	• 수용 인원이 50명 이상인 특별오락구역은 A 그룹의 수용 인원 에 대한 요구 기준과 섹션 411.1~411.7을 준수 • 점유 인원이 50명 미만인 특별오락구역은 B 그룹의 점유 요건 및 섹션 411.1~411.7을 준수
411.2 자동스프링클러	• 특별오락구역이 포함되어 있는 건축물은 섹션 903.3.1.1에 따 라 자동스프링클러 시스템을 설치. 특별오락구역이 일시적으 로 점유되는 경우, 스프링클러 급수도 임시적 방편으로 승인된 것일 것 예외 조항: 임시 특별오락구역의 총바닥면적이 1,000제곱피트 (93㎡) 미만이고 특별오락구역의 어느 지점에서 출구까지의 접근거리가 50피트(15,240mm) 미만인 경우 예외
411.3 화재경보시스템	• 특별오락구역이 있는 건축물은 섹션 907.2.13에 따라 자동 연 기 감지 시스템을 설치
411.4 비상 음성/경보통신 시스템	• 비상 음성/경보통신시스템은 섹션 907.2.12에 따라 설치
411.5 퍼즐룸 출구	• 퍼즐룸 출구는 다음 중 하나를 준수 1. 제10장에 따라 비상탈출 2. 건축담당공무원이 승인한 대체 출구 3. 비상구는 자동 화재경보 시스템, 자동스프링클러 시스템 및 상 시 수동 제어장치에 의해 작동 시 개방되고 쉽게 사용할 수 있 도록 설치
411.6 출구 표시	• 출구 사인은 섹션 1013와 섹션 411에 따라 특별오락구역에 필 요한 출입구 또는 출구로 가는 접근로에 설치 • 승인된 비상구 방향표시를 설치 • 거울, 미로 등 비상경로를 혼란스럽게 만들 수 있는 장치가 설 치된 경우, 섹션 1013.5를 준수하여 하단부에 승인된 비상탈 출구 사인을 설치하고, UL1994에 따라 출구 방향을 표시 • 이 경우 보행로 바닥에서부터 8인치(203mm) 이내 표시하고, 비상시에 명확하게 인식할 수 있도록 조성 • 비상출구 방향 사인은 섹션 907.2.12에 따라 자동 연기 감지 시스템과 자동스프링클러가 작동되면 표시되도록 제작
411.7 내부마감	• 내부마감재는 섹션 803.1에 따라 Class A를 적용

출처: ICC(2021, <https://codes.iccsafe.org/s/IBC2021P2/chapter-4-special-detailed-requirements-based-on-occupancy-and-use/IBC2021P2-Ch04-Sec411>, 검색일: 2023.6.11.)를 참고하여 연구진 작성

신규 건축물 유형인 복합운송 컨테이너(Intermodal Shipping Container) 건 축물은 국제주거규정(IRC, International Residential Code)과 국제건축규정 에서 제시하는 설계 권장 사항 및 사양에 따라 용도변경 및 전환(Conversion)⁸⁾ 되어 사용된다.

8) THE CONSTRUCTOR (<https://theconstructor.org/construction/project/ibc-2021-for-shipping-container-building-construction/562129/>)

미국뿐만 아니라 전 세계적으로 약 3천만 개의 ISO 표준 복합운송 컨테이너가 건축물의 한 유형⁹⁾으로 활용되고 있다.

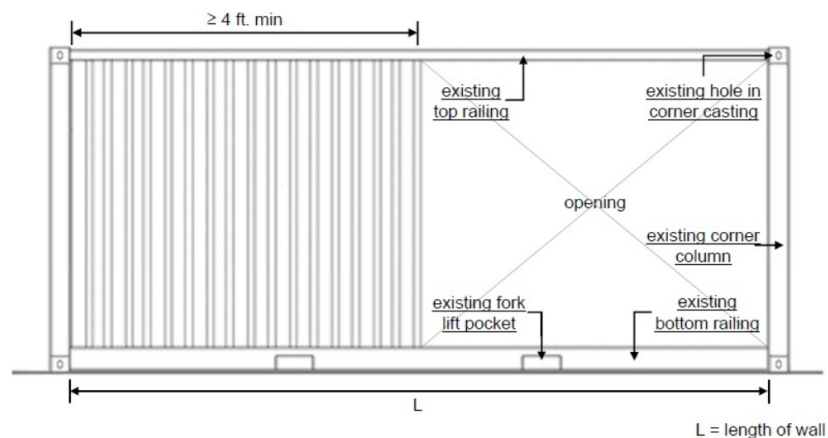
복합운송 컨테이너 건축물 예시



출처: THE CONSTRUCTOR (<https://theconstructor.org/construction/project/ibc-2021-for-shipping-container-building-construction/562129/>, 검색일: 2023.6.13.)

이처럼 복합운송 컨테이너 건축물, 특히 컨테이너 주택에 대한 수요가 증가하여 관련 규정이 필요해지자, 국제법령위원회(ICC)는 건축물 및 건축물 구성요소로 용도가 변경된 ISO 복합 운송 컨테이너의 안전한 사용을 위한 G5-2019 가이드라인을 발표¹⁰⁾하였고, 2021 국제건축규정의 제31장-특수 건설에서 컨테이너 건설을 위한 새로운 섹션과 조항을 신설하게 되었다.

브레이싱(버팀쇠) 배치(최소선형길이인 경우)기준 예시도



출처: ICC (2021, https://codes.iccsafe.org/content/IBC2021P1/chapter-31-special-construction#IBC2021P1_Ch31_Sec3115, 검색일: 2023.6.13.)

9) THE CONSTRUCTOR (<https://theconstructor.org/construction/project/ibc-2021-for-shipping-container-building-construction/562129/>)

10) THE CONSTRUCTOR (<https://theconstructor.org/construction/project/ibc-2021-for-shipping-container-building-construction/562129/>)

2021 국제건축규정의
섹션 3115

조항	세부 내용
3115.1 일반 사항	• 섹션 3115의 조항은 복합운송 컨테이너를 건축물, 구조체, 건축물이나 구조체의 일부로 새로운 목적에 맞게 사용할 경우, 준수한 기준을 제시 예외 조항: 1. 복합운송 컨테이너가 제14장을 준용하여 이동할 수 있는 기존 건축물로 인가된 경우 2. 복합운송 컨테이너에 제12장의 국제방화규정에 부합하는 고정형 창고 배터리가 설치된 경우 3. 복합운송 컨테이너가 공기냉각장치, 엔진 생성기, 모듈러 데이터 센터 등의 설비 기준과 동일한 성능을 보유한 경우 4. 복합운송 컨테이너 주택 또는 실험용 기자재 지원 용도인 경우 섹션 3115조항 적용에서 제외 (세부 단서 조항 유)
3115.2 건설문서	• 건설문서에는 치수 정보가 포함되어 있어야 하고, 철재 요소, 목재 바닥재에 관한 물리적 성질을 규명하여야 하며, 섹션 107과 1603에서 요구하는 정보 또한 수록 필수
3115.3 복합운송 컨테이너 관련 정보	• 복합운송 컨테이너는 ISO 6346에서 요구하는 다음의 정보와 인가 기관의 확인서를 포함하는 데이터 플래이트를 인가 시까지 유지 • 확인절차 보고서와 검토서는 건축주에게 제공 1. 제조사명 또는 식별번호 2. 제조일자 3. 안전승인번호 4. 식별번호 5. 최대수용하중(kg, lbs) 6. 1.8G의 허용적재하중 7. 횡단 래킹력(racking force) 검사서 8. 유효한 유지관리 조사일자 • 새로운 목적에 맞게 사용되기 이전, 건축담당공무원 인가 시, 데이터 플래이트를 제거
3115.4 부식과 총해 예방	• 목재 바닥 설치 시, 섹션 2304.12.1.1에 따라 부식과 총해의 예방 조치 실시
3115.5부터 3115.8까지 환기, 지붕, 조인트와 보이드, 구조체, 용접, 구조디자인, 세부 디자인 검증절차, 지진 대비 디자인, 단일 컨테이너인 경우 구조디자인 단순화, 허용전단력 등에 관한 조항을 세부적으로 기술	

출처: ICC(2021, https://codes.iccsafe.org/content/IBC2021P1/chapter-31-special-construction#IBC2021P1_Ch31_Sec3115, 검색일: 2023.6.13.)를 참고하여 연구진 작성

건축규정은 컨테이너 주택을 이용하는 거주자 및 인근 주민의 안전을 위한 구조적 기준을 제공하며, 조닝 법령에서는 건축물 유형과 예정부지 조건을 확인하고 컨테이너 주택 건설 가능 여부를 확인한다.

조닝 법령은 각 주마다 다르므로 계획 시 각 주의 법령을 참고하여야 한다. 미국 내 대부분의 주에는 컨테이너 주택 조례(Container Home Ordinances)¹¹⁾가 제정되어 운영되고 있으므로 국제건축규정과 함께 조닝 법령, 조례 등을 확인하여 컨테이너 주택건축 허가를 득하는 것이 필요하다.

11) THE CONSTRUCTOR (<https://theconstructor.org/construction/project/ibc-2021-for-shipping-container-building-construction/562129/>)

미국의 용도변경
제도 현황

| IEBC(International Existing Building Codes)의 점유변경¹²⁾ 특례

국제건축규정 제10장은 점유변경에 관한 규정으로서 기존 건축물의 점유변경 또는 점유 유형 변경 시 준수하여야 할 기준을 제공한다.

점유조건에 대한 특별규정에서는 실제 발생 가능한 점유변경 또는 점유 유형 변경 행위를 기술하고 있다. 예를 들어 A-3 그룹 점유유형군에는 볼링장, 법정, 실내테니스코트, 무도장 등이 있는데, 볼링장을 무도장으로 용도 변경하는 경우 점유유형군은 그대로지만 적용 규정은 완전히 달라질 수 있음을 언급한다.

1001섹션의 일반규정 1001.2 점유허가서(Certification of occupancy) 조항에 따라 점유변경하거나 또는 9장의 소방설비 요건이 다른 공간 내 점유변경이 허가권자의 승인 없이 가능하며, 요구조건을 충족하는 점유변경 결정 시에 점유허가서를 발급받을 수 있다.

1001.2.1. 용도변경(Change of use) 조항에서 용도변경 행위가 점유유형군 변경과 연관되지 않거나 그룹 간 변경인 경우, 6장에서 유형화한 적용 가능한 조건과 1002~1010섹션의 조건에 부합하는지 확인이 필요하다. 다만 1204섹션의 역사적 건축물은 제외한다.

1001.2.2. 점유유형군 변경 또는 그룹 간 변경(Change of occupancy classification or group)은 건축물의 점유유형 변경은 1002섹션에서 1011섹션을 준용하여야 하며, 점유변경 시 준수하여야 할 항목은 다음 표와 같다.

현 국제건축규정(IEBC)
중 점유변경 시 준수
조항

구분	기준
1002섹션	특별용도와 점유
1003섹션	건축물 요소와 재료
1004섹션	방화기준
1005섹션	비상구 관련
1006섹션	구조
1007섹션	전기
1008섹션	기계
1009섹션	배관
1010섹션	기타 규정
1011섹션	점유유형군 변경

출처: ICC(2021, <https://codes.iccsafe.org/content/IEBC2021P1/chapter-10-change-of-occupancy>, 검색일: 2023.6.13.)를 참고하여 연구진 작성

12) ICC (2021, <https://codes.iccsafe.org/content/IEBC2021P1/chapter-10-change-of-occupancy>)

특히 1002섹션에서는 건축규정과의 정합성과 관련하여, 기존 건축물 또는 기존 건축물의 일부에 다음 표에 의거한 부수 용도의 점유변경이 발생 시, 부수용도가 509섹션 기준에 부합할 것을 기재한다.

그룹 I-2 또는 I-1 시설에 점유변경이 있을 경우 점유변경 작업구역(Work Area¹³⁾)은 국제건축규정의 내용을 준수하며, 예외 조항으로 다음의 경우 규정 준수는 불필요하다.

- 1. 그룹 I-2의 조건2에서 그룹 I-2의 조건1로 변경
- 2. 그룹 I-2에서 긴급의료센터로 변경
- 3. 그룹 I-2에서 그룹 I-1으로 변경
- 4. 그룹 I-1의 조건2에서 그룹 I-1의 조건1로 변경

1002.4조항에서는 창고시설에 관한 조건으로 그룹 I-2에서 903.3.1.1 조항에 따라 자동스프링클러를 설치하고 실의 면적이 250제곱미터(23.2㎡) 미만인 시설이 창고로 점유변경할 경우, 실은 509.4.2섹션에 따라 배연통로에 저항 가능한 건설 방법으로 건축물의 잔여부와 분리한다.

1011섹션은 점유유형 변경에 관한 조항으로 그룹 내 점유유형 변경과 다른 그룹으로 변경하는 경우, 9장의 소방설비 요건이 다른 공간 내 점유변경을 포함하며, 1002섹션부터 1010섹션을 준수하도록 명시한다.

1011섹션 점유유형군 변경 관련 사항

구분	정의
1011.2	방화(소방)시스템 1011.2.1. 화재스프링클러시스템 1011.2.2. 화재경보와 감지시스템
1011.3	실내마감
1011.4	교실음향시스템 강화
1011.5	비상구 일반 1011.5.1. 고위험군 유형으로 변경 시 비상구 기준 1011.5.2. 동일 또는 저위험군 유형으로 변경 시 비상구 기준 1011.5.3. 비상구 용량 1011.5.4. 난간손잡이 1011.5.5. 가드 1011.5.6. 기존 비상탈출구 및 구조를 위한 개구부
1011.6	높이와 면적 1011.6.1. 방화벽 대안 1011.6.2. 동일 또는 저위험군 유형으로 변경 시 높이와 면적기준 1011.6.3. 내화벽

표 계속

13) 정의에 따르면 작업구역은 건설문서에서 기재된 바대로 재편하는 모든 공간을 포함하는 건축물의 일부를 의미함. 규정이 의도적으로 소유주에게 특별하게 요청하는 건축물 일부와 의도된 작업을 반드시 수행하여야 하는 부수적 작업이 필요한 건축물의 일부는 작업구역의 범위에서 제외함(CC(2021,https://codes.iccsafe.org/content/IEBC2021P1/chapter-2-definitions))

1011섹션 점유유형군
변경 관련 사항

구분	정의
1011.7	외벽 방화기준 1011.7.1. 고위험군으로 변경 시 외벽 방화기준 1011.7.2. 동일 또는 저위험군 유형으로 변경 시 외벽 방화기준 1011.7.3. 개구부 안전기준
1011.8	수직시설 밀폐 1011.8.1. 최소기준 1011.8.2. 계단 1011.8.3. 기타 수직시설 1011.8.4. 개구부

출처: ICC(2021, <https://codes.iccsafe.org/content/IEBC2021P1/chapter-10-change-of-occupancy>, 검색일: 2023.6.13.)를 참고하여 연구진 작성

| IEBC(International Existing Building Codes)의 적용대상 및 방법

현 국제건축규정을 의미하는 IEBC의 3장에서는 건축행위 시 준수방법 (compliance method)을 제시하며, 건축규정 관련 행정(Administration) 사항에서 이를 설명한다.

302섹션에서 309섹션은 모든 구조물의 수선, 개조, 증축 또는 이전, 점유변경에 적용되는 준수규정이다.

IEBC 3장
건축행위(점유변경)
준수규정

구분	정의
302섹션	일반 사항 - 302.5조항은 점유와 용도가 규정에서 요구하는 기준을 충족하였다고 판단될 때, 적합한 점유와 용도로 인정
303섹션	폭풍대피소
304섹션	구조계획의 하중과 평가 및 계획절차
305섹션	기존 건축물로의 접근
306섹션	현장하중시험(In-Situ load test)
307섹션	연기탐지기
308섹션	일산화탄소 탐지기
309섹션	외부벽체, 외피의 증축과 교체

출처: ICC(2021, <https://codes.iccsafe.org/content/IEBC2021P1/chapter-3-provisions-for-all-compliance-methods>, 검색일: 2023.6.13.)를 참고하여 연구진 작성

수선할 경우에는 4장을, 개조, 증축, 점유변경은 301.3.1, 301.3.2 또는 301.3.3 방법 중 하나를 신청자가 선택하여 실행하며 301.3.1에서 3.3까지 복합적으로 적용할 수 없다.

IEBC 점유변경 적용 시,
준수방법 옵션

구분	정의
301.3.1	규범적 정합성 - 5장의 국제방화규정(International Fire Code)에 부합한 개조, 증축, 점유변경은 본 규정 조항과의 정합성을 고려
301.3.2	작업구역 정합성 - 6장에서 12장에 따른 적용 조건에 부합한 개조, 증축, 점유변경은 본 법령조항과의 정합성을 고려
301.3.3	성능 정합성 - 13장과 부합한 개조, 증축, 점유변경은 본 법령조항의 정합성을 고려

출처: ICC(2021, <https://codes.iccsafe.org/content/IEBC2021P1/chapter-3-provisions-for-all-compliance-methods>, 검색일: 2023.6.13.)를 참고하여 연구진 작성

용도분류 체계

I IBC(International Building Codes)의 용도분류 체계

국제건축규정의 용도분류 체계는 제3장의 점유유형구분 및 용도(Occupancy Classification and Use)의 기준에서 확인된다.

제3장은 건축물과 구조물을 용도와 점유에 따라 분류하며 규정의 균형을 고려하여 점유유형을 기본적인 체계¹⁴⁾로 하여 건설, 점유자를 고려한 안전기준, 특히 건축물 제한, 비상탈출방법, 소방안전시스템, 내부마감의 특성에 따라 분류한다.

국제건축규정(IBC) 섹션
302의 점유유형 분류와
용도 지정

구분	정의
302.1 점유유형 구분	- 점유유형을 구분하는 방법은 건축물, 구조물 또는 건축물과 구조물 일부 영역을 주목적(the primary purpose)에 따라 공식적 지정 - 구조물은 건축물 또는 구조물의 의도와 연계하여 건축물의 점유자에게 미칠 수 있는 위험요소의 특성에 기반하여 하나 또는 하나 이상의 점유 그룹으로 분류 - 구역, 실, 공간은 다목적 사용의 잠재성을 고려하여 적용 가능한 기준을 확인하고 목적에 따라 각기 다른 시간대에 점유가 발생할 수 있도록 계획 - 다목적 점유가 발생하는 구조물은 섹션 508의 복합용도와 점유(mixed use and occupancy)를 준수 - 본 섹션에서 규명되지 않은 목적의 구조물이 제안되는 경우, 가장 유사한 유형으로 분류하되, 소방안전과 관련 방재조건 기준을 적용 - 옥상층 점유 시에도 마찬가지로 가장 유사한 점유유형으로 분류하고, 소방안전과 관련 방재조건 기준 및 섹션 503.1.4도 준수
	1. 집회(303섹션) A-1, A-2, A-3, A-4, A-5 그룹
	2. 업무(304섹션) B 그룹
	3. 교육(305섹션) E 그룹
	4. 공장/산업(306섹션) F-1, F-2 그룹
	5. 고위험(307섹션) H-1, H-2, H-3, H-4, H-5 그룹
	6. 보호시설(308섹션) I-1, I-2, I-3, I-4 그룹
	7. 상업(309섹션) M 그룹
	8. 주거(310섹션) R-1, R-2, R-3, R-4 그룹
	9. 창고(311섹션) S-1, S-2 그룹
	10. 공익/기타(312섹션) U 그룹

표 계속

구분	정의
302.2 용도 지정	- 점유유형별 그룹에 따라 하위 용도가 결정되며 하위 용도구분의 기준은 건축물 점유자들에게 가해질 수 있는 위험요소의 유사성에 기반 - 용도는 섹션 302.1의 점유유형 그룹 내 용도를 세부적으로 기술하는 기능적 의미로, 본 장에서 기술한 용도만으로 한정하지 않음을 명시 - 특별 규제 또는 제한이 필요한 용도는 제4장 등에서 확인

출처: ICC(2021, <https://codes.iccsafe.org/content/IBC2021P1/chapter-3-occupancy-classification-and-use>, 검색일: 2023.6.13.)를 참고하여 연구진 작성

국제건축규정의 표의
부수용도 관련 기준

실/면적	분리/보호
시간당 400,000Btu 이상인 설비기기가 설치된 용광로	1시간 또는 자동스프링클러 시스템 공급
10마력(horsepower)에 15psi 이상의 대형 설비기기가 설치된 보일러실	1시간 또는 자동스프링클러 시스템 공급
냉장기기실	1시간 또는 자동스프링클러 시스템 공급
그룹 H로 분류되지 않은 수소가스실	그룹 B, F, M, S, U의 점유인 경우 1시간 그룹 A, E, I, R인 경우 2시간
소각장	2시간 적용과 자동스프링클러 시스템 공급
그룹 H로 분류되지 않은 페인트샵이 그룹 F 이외의 용도로 점유될 때	2시간 또는 1시간과 자동스프링클러 시스템 공급
그룹 E 점유 내, 그룹 H로 분류되지 않은 실험실	1시간 또는 자동스프링클러 시스템 공급
그룹 I-2 점유 내, 그룹 H로 분류되지 않은 실험실	1시간 적용과 자동스프링클러 시스템 공급
응급의료시설 내 그룹 H로 분류되지 않은 실험실	1시간 또는 자동스프링클러 시스템 공급
100제곱피트 이상의 세탁실	1시간 또는 자동스프링클러 시스템 공급
그룹 I-2 점유 내 식물관리실	1시간
응급의료시설 또는 그룹 I-2 점유 내, 컨테이너로 구성된 폐기물과 먼 수집실로 크기의 합계가 10제곱피트 이상인 경우	1시간
응급의료시설 또는 그룹 I-2 점유 내, 컨테이너로 구성된 폐기물과 먼 수집실의 면적이 100제곱피트를 넘는 경우	1시간 또는 자동스프링클러 시스템 공급
응급의료시설 또는 그룹 I-2 점유 내, 창고가 100제곱피트를 넘는 경우	1시간
전기설비/변환실	안전보호 및 분리를 위해 섹션 110.26에서 섹션 110.34, 섹션 450.8부터 450.48의 국제소방보호협회(NFPA, National Fire Protection Association)을 참고

출처: ICC (2021, <https://codes.iccsafe.org/s/IBC2021P1/chapter-5-general-building-heights-and-areas/IBC2021P1-Ch05-Sec509>, 검색일: 2023.6.13.)를 참고하여 연구진 작성

14)ICC (2021, <https://codes.iccsafe.org/content/IBC2021P1/chapter-3-occupancy-classification-and-use>)

Ⅰ 뉴욕시 건축규정의 용도분류 체계

뉴욕시 건축규정의 용도분류체계는 국제건축규정의 분류체계를 준용하고 있으며 국제건축규정의 분류체계 중 R-4유형¹⁵⁾만 제외한다.

뉴욕시 건축규정에서 제3장 용도와 점유유형 구분은 모든 건축물과 구조물, 공간에서 발생하는 용도와 점유유형을 구분하고 이에 따른 규제 사항을 제시하고 있다.¹⁶⁾

구조물 일부 또는 구조물은 점유의 측면에서 아래 구분 중 하나 또는 그 이상의 그룹으로 분류하며 다른 목적으로 다른 시간대에 점유되는 실 또는 공간도 모든 기준에 적합하여야 함을 기술하고 있다.

여러 점유 또는 용도가 복합되는 구조는 508장을 준용하도록 명시되어 있다.

목적を 가지고 제안된 구조물 또는 구조의 일부 점유유형이나 이 법령에서 언급하고 있지 않은 유형인 경우, 가장 유사한 점유유형 그룹으로 분류 후, 화재안전 및 관련 소방규정을 준수하고, 위원회 승인을 득하도록 규정한다.¹⁷⁾

점유유형군은 뉴욕시 조닝규정에 부합한 것이며, 구분 시 부서 규정을 참조한다.

용도분류 체계

Ⅰ IBC에 따른 주별 건축규정 개정 절차¹⁸⁾

상기 언급한 바와 같이 국제건축규정 등의 법규를 주별로 다르게 채택 및 운용하므로 2021년 국제규정위원회가 국제건축규정 개정을 공식적으로 발표하면 이에 기반을 두어 각 주와 관할 구역에서 건축 법규 및 기준을 채택하거나 개정한다.

각 주 및 지역은 건축규정 개정 시, 개정 초안을 작성하고 핵심의사결정권자에게 제안하기 전에 절차를 구축하여 건축규정을 개정 또는 도입한다.

15) 국제건축규정의 R-4 유형은 5명 이상 16명 이하의 인원을 수용하는 건축물, 구조물, 또는 건축물과 구조물의 일부로 수용 인원 산정 시 24시간 주거환경을 감독하기 위해 상주하는 직원은 제외함. R-4 유형의 건축물은 섹션 310.5.1 또는 310.5.2에서 명시하는 단일의 점유조건을 충족하여야 하며, 알코올, 약물중독센터, 거주지원시설, 그룹홈, 사회복귀훈련시설, 사회재활시설 등의 용도로 설명되고 있음. 특별하게 규정되지 않는 한, R-4 그룹의 점유는 건설 시, R-3의 건설기준을 준용하도록 함. ICC(2021, <https://codes.iccsafe.org/content/IBC2021P1/chapter-3-occupancy-classification-and-use>)

16) NYC Planning (2023, https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2022BC_Chapter03_OccupancyClassWBwm.pdf§ion=conscode_2022)

17) NYC Planning (2023, https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2022BC_Chapter03_OccupancyClassWBwm.pdf§ion=conscode_2022)

18) Vijnata Trivedi, J.D. Regulatory Counsel (2021, 11월 5일 기사)

현재 진행 중인 미국 내 5개 주정부의 건축규정 개정 진행 상황은 다음 표의 내용 참조한다.

주별 개정 절차

구분 (주, State)	개정 주체 및 개정 내용
캘리포니아	캘리포니아 건축기준 위원회(The California Building Standards Commission)는 2021년부터 3년 단위로 법령 도입 주기를 운영하기로 결정. 2020 I-Codes 및 2020 NEC(National Electrical Code)를 도입할 계획. 법령의 목표 발효일은 2023년 1월 1일로 결정
코네티컷	코네티컷은 2021년에 건축법령 개정 프로세스를 재개. 이전에 2018 I-코드를 검토했었는데, COVID-19 팬데믹으로 인해 프로세스가 지연. 2021 I-Codes와 2020 NEC를 도입할 계획. 법령 및 기준위원회 (Codes and Standards Committee) 내 법령 개정 분과위원회가 법령 모델을 검토
플로리다	플로리다 건축 위원회(The Florida Building Commission)는 2021년부터 3년 단위의 법령 개정 절차 운영에 착수. 2021 I-코드 및 2020 NEC를 도입할 계획. 목표 발효일은 2023년 12월 31일로 결정
루이지애나	루이지애나주 통합건설 법령위원회(Louisiana State Uniform Construction Code Council)은 2021년에 건축법령 개정 절차에 착수. 2021 I-Codes 및 2020 NEC를 도입할 계획. 목표 발효일은 2023년 1월 1일로 결정
사우스 캐롤라이나	사우스캐롤라이나 건축법규 위원회(The South Carolina Building Codes Council)는 2021년에 건축법규 개정 프로세스에 착수. 2021 I-Codes 및 2020 NEC를 도입할 계획

출처: Vijnata Trivedi, J.D. Regulatory Counsel(2021, 11월 5일 기사)를 참고하여 연구진 작성

미국 내 주정부의 법령 도입은 2가지 방법으로 추진되며 입법(legislative action) 절차 또는 규제기관(regulatory agency action) 절차로 추진한다 (Vijnata Trivedi, J.D., 2021, 11월 5일 기사).

법령 개정 또는
법령 도입 구분

구분	개정 주체 및 개정 내용
입법 절차	• 주 입법부의 법안이 입안되면 관련 위원회를 통과 • 관련 위원회는 법안의 수정 및 권고 가능 • 입법 과정에서 다양한 외부 및 비전문 집단의 의견과 협업을 허용
규제기관 절차	• 정부 행정부의 기관, 건축법규 이사회(building code boards) 또는 건축법규 위원회(building code commissions)가 건축규정을 검토하고 도입 또는 개정에 필요한 업무 담당 • 이 절차를 통해 법령이 도입되면 각 주(state)에서는 설계, 건설 및 실행 커뮤니티 내 전문가를 포함하여 건축산업 이해관계자의 자문 그룹을 구성 • 자문 그룹은 법령 모델의 요구조건과 해당 규정의 영향을 검토하고, 공개 검토 절차를 통해 권장 사항을 작성

출처: Vijnata Trivedi, J.D. Regulatory Counsel(2021, 11월 5일 기사)를 참고하여 연구진 작성

캘리포니아, 코네티컷 및 플로리다와 같은 주에서는 규제기관 절차를 사용하여 건축규정 및 기준을 업데이트하고, 유타 및 사우스다코타와 같은 일부 주에서는 입법 절차도 사용한다.

I 뉴욕시 점유변경 절차¹⁹⁾

점유와 용도를 변경하는 경우, 건축물의 법적 용도 및/또는 허용된 점유유형이 기재된 점유허가서(CO, Certificate of Occupancy)²⁰⁾가 필요하다.

신축 건축물은 점유허가서가 있어야 하며, 기존 건물의 용도, 출구 또는 점유유형이 변경된 경우 현재 또는 수정된 점유허가서를 발급한다.

허가부서에서 점유허가서 또는 임시점유허가서(TCO, Temporary Occupancy Certificate)를 발급할 때까지 법적으로 건축물 점유는 불가하다.

신규 또는 수정 점유허가서가 필요하지 않은 경미한 변경에 대해서는 완수확인서를 발급하며 1938년 이전에 건축 또는 변경되었으며 당시 점유허가서가 필요하지 않은 건축물로 법적 승인이 확인된 경우도 제외한다.

절차 진행 및 승인은 뉴욕시 건축국(DOB, Department of Buildings)이 담당한다.

뉴욕시 점유허가 및 점유유형 변경 필요서류 목록

필요서류 목록
최종 준공검사 확인서
최종 배관검사 확인서
최종 엘리베이터 확인서
최종 전기검사 확인서
최종 건축물 조사서
최종 건설사 보도포장 계획서
비공개 신청서
비공개 위반금지
소유주 비용계산서
DOB NOW(온라인 플랫폼) ²¹⁾ 상 점유 일정 승인: 건축
출처: NYC Buildings (https://www.nyc.gov/site/buildings/property-or-business-owner/certificate-of-occupancy.page)

19) NYC Buildings (<https://www.nyc.gov/site/buildings/property-or-business-owner/certificate-of-occupancy.page>)

20) NYC Buildings (<https://www.nyc.gov/site/buildings/property-or-business-owner/certificate-of-occupancy.page>)

21) 뉴욕시에서 운영 중인 온라인 플랫폼으로 셸프로 건축행위에 관한 허가절차를 진행하도록 구성함. NYC Buildings (<https://a810-dobnow.nyc.gov/publish/Index.html#!/>)

주요 용도변경 사례

I 뉴욕시 업무시설-주거시설 용도변경 사례(전용, Adaptive Reuse)

최근 뉴욕시의 점유변경 동향 중 정책 변화를 촉진하고 있는 업무시설 변경을 신규 점유변경 유형 중 하나로 조사하였다.

뉴욕시 도시계획국에서 2023년 수행한 연구²²⁾에 따르면 코로나19 팬데믹이 촉발한 업무시설 사용량 감소 및 급격한 공실률 상승으로 인해 대체 용도로의 전용이 급증하였다.

수요변화에 대응하여 전용과 관련한 규정을 유연하게 적용하는 한편, 이전 작성되었던 관련 규정을 현행화하는 작업이 필요하며, 뉴욕시에서 전용이 주목받는 배경은 업무시설 공실률이 특히 뉴욕시 시장에 미치는 영향이 지대하고 이는 세수로 직결되는 사안으로 뉴욕시 차원에서 적극적인 대책 마련에 돌입하였다.

또한, 여전히 업무시설에 대한 원격 작업의 영향이 상당히 불확실하게 남아있는 것으로 전망되고 코로나19 팬데믹의 영향이 모든 업무시설과 자산에 동일한 영향을 미치지 않아 부분적 대처가 요구되는 상황이다. 업무시설 수요가 아직 완전히 회복되지 않은 상황에서 주거시설 수요는 반등했고 여전히 강세를 유지하고 있어 업무시설 전용에 관한 규정 개정에 관한 논의가 착수되었다.

I 전용관련 규정²³⁾

건축물 용도변경 허가와 관련된 규정은 뉴욕시 조닝 법령과 뉴욕시 건설규정에서 다루고 있고, 예를 들어 주거용도 전환은 일부 규정에서 관대하게 지원하는 반면, 뉴욕주 공동주택법(the New York State Multiple Dwelling Law)에서는 다소 규제적인 측면이 나타나는 등 지역과 정책방향에 따라 조닝과 건설규정 외 기타 법령 적용이 가능하다.

뉴욕시와 뉴욕주 상호 간 영향을 포함하여 업무시설에서 주거로의 용도전환은 핵심 규정 개정에서 여러 시사점을 부여한다. (부록3에 세부 사항 참조)

업무시설에서 주거시설로 전용(용도전환)과 관련하여 현재 운영되고 있는 규정의 내용은 조닝에 기반한다.

조닝에서 건축물의 용도와 부피(물리적 치수)를 규제하므로 주거를 허용하는 조닝구역 내 위치한 모든 업무시설 용도규제 하에 전환이 가능하나 부피 규제를 준용하여야 하고 신규 주거건축물도 동일한 기준이 적용된다.

22) NYC Planning (2023, 1월. Office Adaptive Reuse Task Force, 'New York City Office Adaptive Reuse Study')

23) 전개서, p.12~

현재 규정에 적합하게 계획할 수 없는 기존 건축물의 전용을 지원하기 위해, 조닝규제에서 더 유연한 전용 기준과 대안을 포함한다.

유연한 기준을 충족하기 위해, 비주거용 건축물은 다음의 3가지 조건에 부합하도록 명시한다.

뉴욕시 비주거건축물의 전용 요건

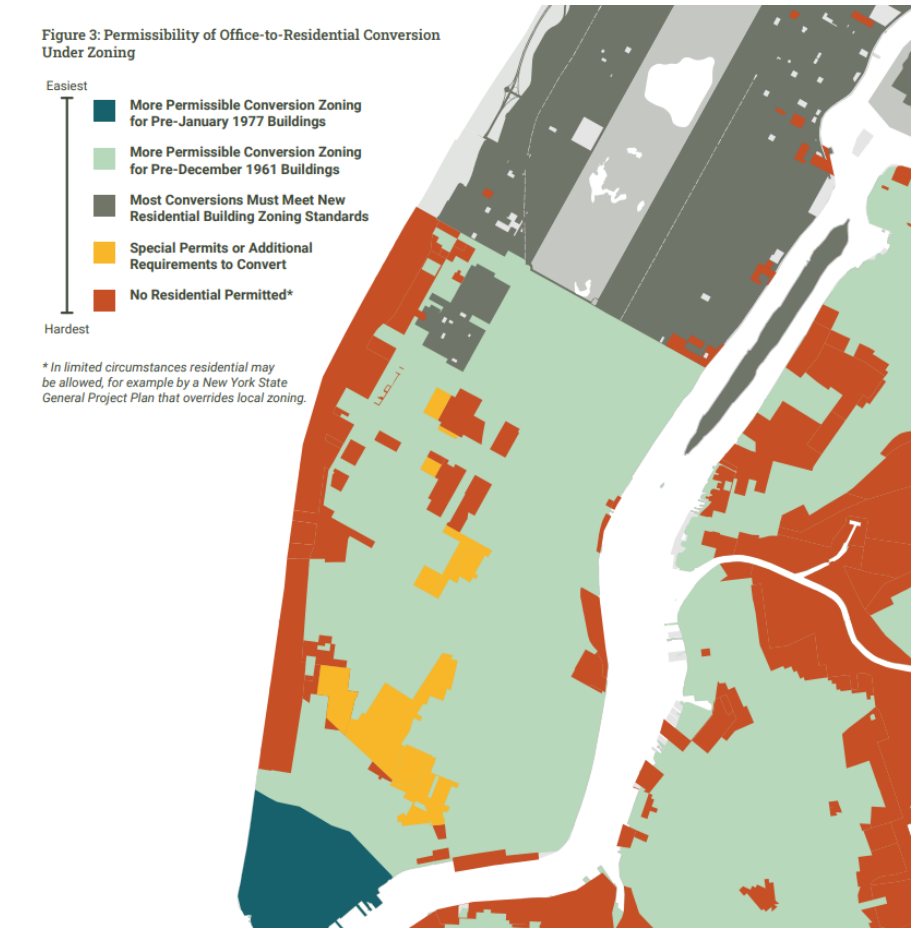
필요서류 목록
1. 주거를 허용하는 용도지구 내 위치할 것
2. 또는 다음의 지구 내 위치할 것
- 59번가의 맨해튼 북쪽 지역
- 브루클린과 퀸스 중심부
- 다운타운 자메이카, 조지, 코니아일랜드 특별지구
- 특별용도복합지구
3. 건축물 준공 시기는 다음에 적합할 것
- 1961년 12월 이전
- 1977년 1월 이전 (금융지구, 다운타운 자메이카, 코니아일랜드, 세인트 조지구역)
- 1997년 1월 이전 (특별용도복합지구)
출처: NYC Planning (2023, 1월 Office Adaptive Reuse Task Force, 'New York City Office Adaptive Reuse Study', p.12)

상기 3가지 조건에 부합하는 전용인 경우, 뉴욕주 공동주택법 섹션 277에서 제시하는 채광, 환기 및 공지(yards)와 관련된 규정을 완화하여 적용하도록 조닝에 명시한다.

추가적인 요구조건이 수반되는 지역은 아래 다이어그램에서 노란색으로 표시되었다.

조닝 법령 5장 1절에 따르면 해당 건축물 용적률 내 업무시설이 주거시설로 전환될 수 있도록 허용하나, 공동주택법은 주거시설 용적률 한도를 12로 한정하고, 1968년 건축규정 적용 이전에 건설된 건축물에만 예외 규정을 적용한다. 법령 간 허용범위 이견으로 조닝을 활용하여 1970년 이후 건설된 대형 업무시설 전체 전용에 제약한다.

조닝 법령에 의거한
업무시설-주거시설
전용허가 범위



출처: NYC Planning (2023, 1월 Office Adaptive Reuse Task Force, 'New York City Office Adaptive Reuse Study')

결론 및 시사점

국제건축규정과 국제건축규정에 기반을 두어 운영 중인 뉴욕시의 건축규정에서 용도변경에 관한 기준을 조사한 결과, 국제 건축법령 개선에 참고할 수 있는 시사점은 다음과 같다.

1 건축물의 정의

국제건축규정상 건축물의 정의는 “점유”라는 건축물 내 행위를 중심으로 정의하며 건축이 보호하여야 할 가장 중요한 내용을 실제 건축물을 사용하는 사용자, 즉 점유자의 관점에서 규명한다, 다시 말해 ‘점유’라는 행위가 발생 가능한 조건을 형성하는 구조물을 건축물이라고 광범위하게 정의한다.

우리나라 건축법 제2조에서 정의하는 건축물은 토지에 정착(定着)하는 공작물 중 지붕과 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 딸린 시설물, 지하나 고가(高架)의 공작물에 설치하는 사무소·공연장·점포·차고·창고, 그 밖에 대통령령으로 정하는 것이다.

건축물의 법적 정의에 따르면 건축물을 충족하는 최소한의 구성요소, 건축물 설치위치, 건축물 활용 용도를 명시하고, 건축물의 범위를 한정하여 관련 기준 적용 및 행정절차 이행이 필요한 대상인가를 판단하는 기준으로 활용한다.

반면 국제건축규정에서의 건축물은 건축주나 행정담당자가 필요로 하는 규정 및 기준, 관련 절차에 앞서 건축물을 사용할 때 점유자의 안전성 확보에 최우선 가치를 부여한다.

뉴욕시 건축규정 내 건축물 정의도 내용을 살펴보면 개방성, 외부압력, 풍압 등을 고려하여 각 건축물의 세부 유형을 구분·정의하고 있으므로 건축물 정의에 있어 점유자의 안전확보가 건축물을 판단하는 중요한 기준으로 활용한다.

Ⅰ 신규 건축물 유형에 대한 제도적 대응 방식

국제건축규정이 3년마다 개정되는 정기 개정 절차를 운영하고 있어 새로운 건축물 유형이 도입되었을 때 주기적 업데이트가 가능하다.

정기 개정 시, 건축변화 동향과 신규 건축 수요 등에 대한 분석과 요구 사항에 대한 검토가 선제되어야 하므로 새로운 건축물 유형 파악에 용이하다.

또한, 국제건축규정 개정시기에 맞추어 지자체의 건축규정 개정도 3년 단위로 설정하는 사례가 있어 각 지자체도 신규 건축물 유형 발생에 정기 절차를 가지고 대응하고 있는 것으로 사료된다.

또 한 가지 착안 가능한 점은 용도분류 내 시설을 제한하지 않아 새로운 용도에 대한 유연한 대응이 가능하다. 국제건축규정의 각 용도분류를 보면, 그룹별로 해당하는 주요 용도 예시(예를 들어, 교육시설 용도에는 학원, 2살 미만의 영아를 2명 이상 돌보지 않는 탁아시설, 부속도서관, 학교)를 나열하고 있지만 이 시설에만 국한하지 않는다는 단서 조항이 있어 유사한 점유 활동이 일어나는 경우, 새로운 시설이나 건축물 유형으로 용도분류 내 포함이 가능하다.

Ⅰ 용도분류 체계 관련

새로운 건축물 유형 및 용도 관리의 관점에서 용도분류 체계를 검토한 결과, 국제건축규정의 용도분류 체계에서 법령에서 규명되지 않은 새로운 건축물 또는 구조물이 제안되는 경우 가장 유사한 유형으로 분류하도록 하여 특정 용도군의 건축기준을 준용하도록 하는 한편, 최소한의 소방안전과 관련 방재조건 기준도 적용한다.

이는 건축물 정의에서 언급한 바와 같이 건축물은 점유가 가능하거나 점유를 지원하는 체계이므로 새로운 건축물도 최소한의 안전을 확보할 수 있도록 제도의 일관성을 유지한다.

건축법에서 “건축물의 용도”란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류하고 있는데, 미국 법제의 용도분류 체계와 가장 큰 차이는 분류된 용도마다 건축물 내에서 이루어지는 행위를 구체적으로 다루고 있어(예를 들어, 뉴욕시 건축규정 섹션 BC308 보호시설 그룹 용도를 보면 보육시설(Child Care Facilities)에 대해 24시간 운영되는 시설로 2살 미만의 영아를 5명 이상 보육할 수 있는 시설²⁴⁾로 규정) 실제 건축물의 사용 용도와 건축규정에서 의도한 용도가 부합할 수 있도록 가이드를 제공한다.

두 번째 뉴욕시 건축규정을 보면 용도분류 조항 구성에 있어 해당 용도가 어느 점유유형 분류에 속하며, 해당 용도 관리의 목적, 주요 용도 예시, 예외 조건 그리고 해당 용도 계획 시 필수적으로 고려할 건축기준이 용도분류 그룹별로 정리되어 있어 해당 용도에 관한 이해도가 증대한다.

| 용도변경 절차

뉴욕시 용도변경 절차의 시사점은 두 가지로 첫 번째는 별도의 용도변경 절차 없이 용도는 점유 가능 여부에 중점을 두고 있으므로 점유에 이슈가 될 수 있는 변경 사항이 발생하였을 때, 점유허가서를 득하는 것으로 용도변경 및 국내 기준의 사용승인을 함께 부여한다.

두 번째는 뉴욕시에서 운영 중인 온라인 플랫폼인 DOB NOW로 용도변경 신청자가 온라인에서 점유허가서를 신청 및 허가서를 받을 수 있어 행정력 낭비를 막고, 편리하게 용도를 변경할 수 있는 툴을 운영한다.

| 새로운 점유형태로 임시구조물 관리

우리나라의 가설건축물 관련 규정을 보면 구조, 존치 기간, 설치목적 및 다른 시설 설치 필요성 등에 관한 기준을 제시하고 있고, 모텔하우스나 공사장 컨테이너 등 물리적 구조물 조건을 충족하는 것으로 간주한다.

미국의 임시구조물 범위는 일시적인 집회 및 이벤트 활동이 이루어지는 점유행위 발생장소로 인식한다.

24) NYC Planning (2023, https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2022BC_Chapter03_OccupancyClassWBwm.pdf§ion=conscode_2022)

일시적인 집회 및 이벤트가 이루어지는 장소이기 때문에 수용 인원, 비상탈출구, 임시구조로써 텐트나 막구조가 고려할 안전기준을 제시하고, 점유행태의 특성을 반영하여 임시구조물 사용기간을 180일로 한정하여 건축물의 취지와 도입 의도를 명확하게 표현한다.

현재 에어돔, 글램핑 텐트 등 새롭게 등장하고 있는 건축물 유형에 대한 건축기준 마련이 필요한 상황으로 미국의 건축규정을 토대로 시사점을 도출하자면 실제 점유행태에 따른 분류방법 검토가 가능하다.

점유행태가 집회 및 이벤트이므로 에어돔, 글램핑 텐트 등을 임시구조물로 분류할 수 있고 건축구조에 따라 텐트, 공기를 사용하는 구조물, 막구조물로 구분하여 해당 구조유형별 재료 및 유지관리에 필요한 기준을 제시한다.

다만, 미국의 경우 임시건축물 사용기간을 180일로 한정하나 국내에서는 보다 장기화한 점유가 요구될 수 있어 기간과 임시구조물의 정의에 대한 국내 여건 검토가 필요하다.

Ⅰ 안전규정의 구체성

미국은 용도분류, 용도변경이 점유의 안전을 확보할 수 있는 기준에 따라 달라지므로, 안전 관련 규정이 매우 구체적으로 제시된다. (뉴욕시 규정의 경우, 집회를 위한 점유자들이 교육을 목적으로 하는지, 주요 용도의 입차공간에 수용 인원 기준이 몇 명인지, 배관용량이 수용 인원에게 서비스를 제공하는 데 적합한지 등)

우리나라의 경우도 안전규정은 다중이용시설과 같이 많은 이용객이 이용하는 시설일수록 강화된 기준을 적용하는데 미국의 경우 시설 용도의 수용량을 기반으로 건축물을 실제 이용하는 점유행태와 점유자의 특성까지 고려하여 유사시 안전한 탈출, 피해를 최소화할 수 있는 기준을 운영한다,

즉, 용도 군별로 상세하고 구체적인 안전기준을 제시하고 관련법과 연동하여 건축행정 담당자, 검사자, 건축주, 설계자가 세부적인 내용을 확인할 수 있도록 제도를 운용 중이므로 해당 용도군 내에서 새로운 건축물 유형을 수용하는 것은 유연하게 이루어지고 있다고 평가할 수 있으며, 용도변경은 실제 점유행태에 기반을 두어 변경 가능하므로 제도와 실제 활용 간 신뢰성을 확보 가능한 것으로 평가한다.

참고문헌

- 유광흠, 임유경. (2015) 미국 건축법 현황 및 체계분석. 「AURI BRIEF」 No.120, 2015-10120, 3면. 건축공간연구원
- ICC. (2021). 2021 International Building Code. <https://codes.iccsafe.org/content/IBC2021P2>(검색일: 2023.6.11.)
- ICC. (2021). 2021 International Existing Building Code. <https://codes.iccsafe.org/content/IEBC2021P2> (검색일: 2023.6.11.)
- NYC Buildings. (2022). 2022 Construction Codes. <https://www.nyc.gov/site/buildings/codes/nyc-code.page> (검색일: 2023.6.11.)
- NYC Buildings. (2022). Certificate of Occupancy. <https://www.nyc.gov/site/buildings/property-or-business-owner/certificate-of-occupancy.page> (검색일: 2023.6.11.)
- NYC Planning. (2023). New York City Office Adaptive Reuse Study. Office Adaptive Reuse Task Force. https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2022BC_Chapter02_DefinitionsWBwm.pdf§ion=conscod_2022 (검색일: 2023.6.11.)
- NYC Planning. (2023). USE AND OCCUPANCY CLASSIFICATION. https://www.nyc.gov/assets/buildings/apps/pdf_viewer/viewer.html?file=2022BC_Chapter03_OccupancyClassWBwm.pdf§ion=conscod_2022 (검색일: 2023.6.11.)
- NRCA. (2021). 2021 International Building Code. https://industry.nrca.net/eweb/DynamicPage.aspx?webcode=NRCAStorePrdDetails&site=nrca&es3_key=c5779568-7048-42cd-b163-67f8055fe8b8&prd_key=B4458517-5878-4DF4-8D24-7757AF61019A (검색일: 2023.6.11.)
- the entertainment company. Escape Rooms. <https://www.the-entertainment-company.de/en/development-and-production-of-fantastic-escape-rooms-as-visitor-magnets-in-a-confined-space> (검색일: 2023.6.11.)
- THE CONSTRUCTOR. IBC 2021 for Shipping Container Building Construction. <https://theconstructor.org/construction/project/ibc-2021-for-shipping-container-building-construction/562129/> (검색일: 2023.6.13.)
- Vijnata Trivedi, J.D. Regulatory Counsel. (2021). A New Perspective on the Building Code Adoption Process. 11월 5일 기사. <https://www.stateside.com/blog/new-perspective-building-code-adoption-process> (검색일: 2023.6.11.)
- NYC Buildings. DOB NOW. <https://a810-dobnow.nyc.gov/publish/Index.html#!/> (검색일: 2023.6.11.)
- NYC Planning. (2023). Office Adaptive Reuse Task Force, 'New York City Office Adaptive Reuse Study'.

세계 건축법제 이슈포커스

영국의 건축법제 동향

이재혁 JAIA건축사사무소 대표

들어가며

영국의 건축환경은 다른 나라와 마찬가지로 구조기술의 발전, 사회적 수요 변화, 시대에 따른 사용 용도의 변화 등 계속해서 진화하고 있다. 이런 변화에 따라 안전, 지속 가능성, 그리고 기능성을 제어하기 위해 도시 건축 및 용도 규정을 조절하는 것이 중요한 시점이다.

그래서 이 글은 현재 영국에서 사용되고 있는 정비 방식, 주체, 건축물 및 용도의 정의에 대한 제도적 규정의 역사를 살펴보고자 한다. 또한 현재 수요 변화와 수용을 조사하여 도시 건축환경의 미래를 어떻게 제도적으로 조절해야 할지에 대한 가능성을 탐구하고자 한다.

글 분량이 제한되어 있지만, 건축물이라는 인류 공통의 의미와 연관성을 통해 영국의 시스템을 살펴봄으로써, 도시 건축환경에서 이러한 변화에 어떻게 대응해야 하는지에 대한 아이디어를 제공하고자 한다. 앞으로 보다 깊고 폭넓은 연구에도 도움이 될 것을 바란다.

영국의 건축기준 현황

영국의 도시 건축환경은 세 가지 주요 규정에 따라 영향을 받고 있다: 도시계획법(Town and Country Planning Act), 건축법(Building Regulation) 그리고 영국표준(British Standard).

이러한 규정은 각자 독립적으로 발전할 수 있는 구조를 가지면서도, 건축 규제를 유기적으로 조화시키며 발전하고 있다고 볼 수 있다.

도시계획법(Town and Country Planning Act)은 개발과 건축물의 크기, 외관, 용도와 관련된 규제를 담당하고, 반면 건축규정(Building Regulation)은 안전, 지속 가능성, 그리고 기능과 관련된 기술적인 측면을 규제한다. 이 건축 규정에서 사용되는 모든 과학적으로 검증된 세부 사항은 영국 표준(British Standard)에서 정해지는 것으로 볼 수 있다.

I 용도구분(Use Class)

도시계획 용도법(The Town and Country Planning (Use Classes) Order 1987)은 용도와 관련하여 그 종류와 범위를 아래와 같이 규정한다. 이 용도구분이 현대 영국에서의 용도구분의 전형을 이루었다고 볼 수 있다(ARUP, 2016).

용도법 UCO
(Use Class Order)
1987(수정본)

용도	세부	내용
A	A1	상점
	A2	금융 및 전문직 사무소
	A3	레스토랑 및 카페
	A4	술집
	A5	테이크아웃
B	B1	업무
	B2	일반산업
	B8	창고 및 물류
C	C1	호텔
	C2	주거시설(기숙사, 요양원, 간호병동 등)
	C2A	교도소, 감호소 등
	C3	주거
	C4	소규모 다가구(HMO)
D	D1	비주거 기관(클리닉, 유치원, 학교, 아트갤러리, 뮤지엄, 라이브러리, 예배장소, 법정 등)
	D2	집회 및 레저(영화관, 콘서트홀, 스포츠시설, 레크리에이션 등)
기준 용도 외 (Sui generis)		도박장, 대출가게, 극장, 대규모 다가구, 쓰레기처리장, 주유소, 자동차판매소, 창고형 소매, 나이트클럽, 세탁소, 택시사업장, 놀이시설, 카지노 등

I 기준 용도 외(Sui Generis)

“Sui Generis”라는 말은 라틴어로 “그 자신의 종류”라는 뜻으로, 영국의 도시계획 확상으로 어떠한 기존의 용도에 속하지 않는 모든 카테고리를 위해 쓰인다.²⁵⁾

이러한 “기준 용도 외(Sui Generis)”라는 용도를 두어 도시계획법에 따라 규정되지 않는 특정 용도의 건물이 지역사회에 끼치는 영향을 제어한다. 이러한 용도범주는 기존에 없던 새로운 용도나 기존에 있던 용도들이 합쳐진 복합용도를 모두 포괄할 수 있어 사회적 수요변화에 대해 유연하게 작용할 수 있다.²⁶⁾

25) designingbuildings(2023, https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Sui_generis_and_planning_permission)

26) forsters (<https://www.forsters.co.uk/sites/default/files/Changes-to-PlanningUseClasses-England.pdf>, 검색일: 2023.06.15) 를 참고하여 연구진 작성

영국 건축 수요변화와 현황

I 새로운 용도의 출현

사회, 경제, 기술변화와 주택공급 부족 문제, 또한 코로나19 팬데믹 등 다양한 이유로 인해 현재 영국에서는 이전에 존재하지 않았던 새로운 유형의 용도들이 만들어지고 또 그 수요가 증가하고 있다. 그 몇 가지 예를 보면 다음과 같다.

공동생활공간(Co-living Spaces): 영국에서 새롭게 떠오른 주거 형식의 하나로 전에 존재하지 않던 용도로서 일반적으로 도시지역에 만들어졌다. 사적인 거주공간과 나누어 쓰는 주방 및 라운지, 또한 공동 사무실까지 겸비한 경우도 있다(savills, 2023, 5월 24일 기사).

컬렉티브 올드 오크
(The Collective Old
Oak), 윌스덴정션
Willesden Junction,
London



출처: PLP ARCHITECTURE(<https://plparchitecture.com/the-collective-old-oak-london-uk/>, 검색일: 2023.7.15.)

콜렉티브 올드 오크(The Collective Old Oak)와 같은 대규모 다가구주거(이전 그림 참조)는 용도구분(Use Class)에 들어가 있는 주거시설 C3나 소규모다가구(HMO - House in Multiple Occupation, 최대 3-6 가구) C4와 달리 용도구분에 속하지 않는 주거형식으로 현재 기존 용도 외(Sui generis)로 분류되어 건축허가를 받는다(Mayor of London, 2021, p.81).

이러한 접근방식은 다음과 같은 다른 기술적 문제를 야기하고 있다(John Geoghegan, 2017, 8월 8일 기사; James McGowan, 2019, 7월 8일 기사).

- 1. 현 주거정책안에 인식이 안 되어 별도의 정책 필요
- 2. 영국에서 주거개발 시 부담해야 하는 저가 주택 부담금 적용의 불분명
- 3. 주거 표준규격(최소면적) 미달에 대한 정비 불가
- 4. 시행사들이 일반택지부지를 공동생활공간(Co-living Spaces)으로 개발할 경우, 주택공급 부족 가속화에 대한 우려(오히려 공동생활공간이 주택수요 압력을 완화해 준다는 의견도 공존함)

근거리배송허브(Last-Mile Delivery Hubs): 최근 온라인쇼핑의 성장과 코로나19 팬데믹으로 영향으로 인해, 주거지역에 근거리배송허브가 필요해졌다. 이러한 배송허브는 주거지역에 가까이 위치하며 신속한 온라인 배달을 가능하게 한다(British Land, 2023, 5월 3일 보도자료).

브리티시 랜드 (British Land) 패딩턴역 킹덤 스트리트 저탄소 근거리배송허브 건축허가계획안



출처: British Land(2023, 5월 3일 보도자료)를 참고하여 연구진 작성

데이터 센터(Data Centre): 신속한 디지털 기술의 발전으로 인해 데이터 센터의 필요가 증가하고 있다. (다음 그림 참조)

전기차 충전소(Electric Vehicle Charging Station): 점차 전기차 사용이 늘면서 충전 인프라의 필요성이 늘고 있다. 기존 주차시설에 설치하기도 하지만, 독자적인 전기차 충전소가 만들어지고 있다.²⁷⁾

아크 데이터 센터
(Ark Data Centre)



출처: REVCAP (<https://www.revcap.co.uk/case-study/ark-data-centres-uk/>)

27) HM Government, Taking charge: the electric vehicle infrastructure strategy

| 복합된 용도

영국에서는 또한 다양한 복합용도들이 출현하고 있는데, 아래와 같은 예들이 있다.

주거/업무공간(Live/Work Spaces). 주거/업무 하이브리드 용도는 산업혁명 이전까지 일반적이었다가, 중앙 집적화된 업무지역의 탄생으로 주거에서 업무 공간의 분리와 통근이 일반화되었다. 영국에서 주거/업무공간으로의 회귀는 동런던지역에서 낙후된 지역에 투자를 장려할 수 있는 수단으로서 1970년대 뉴욕 소호같이 낙후된 산업지구에서 시작하여 도시 재생모델로 인식된 주거/업무공간(Live/Work Spaces)을 정책적으로 활용하며 시작되었다. 1994년 런던 해크니구(The London Borough of Hackney)는 주거/업무공간 정책(Live/Work Policy)을 처음으로 인용한 후, 1996년 추가도시계획가이드(SPG-Supplementary Planning Guidance)에 적용하였다.²⁸⁾ 이러한 새로운 주거/업무공간에 대한 접근방식은 다음과 같은 다른 기술적 문제를 가지고 있다.²⁹⁾

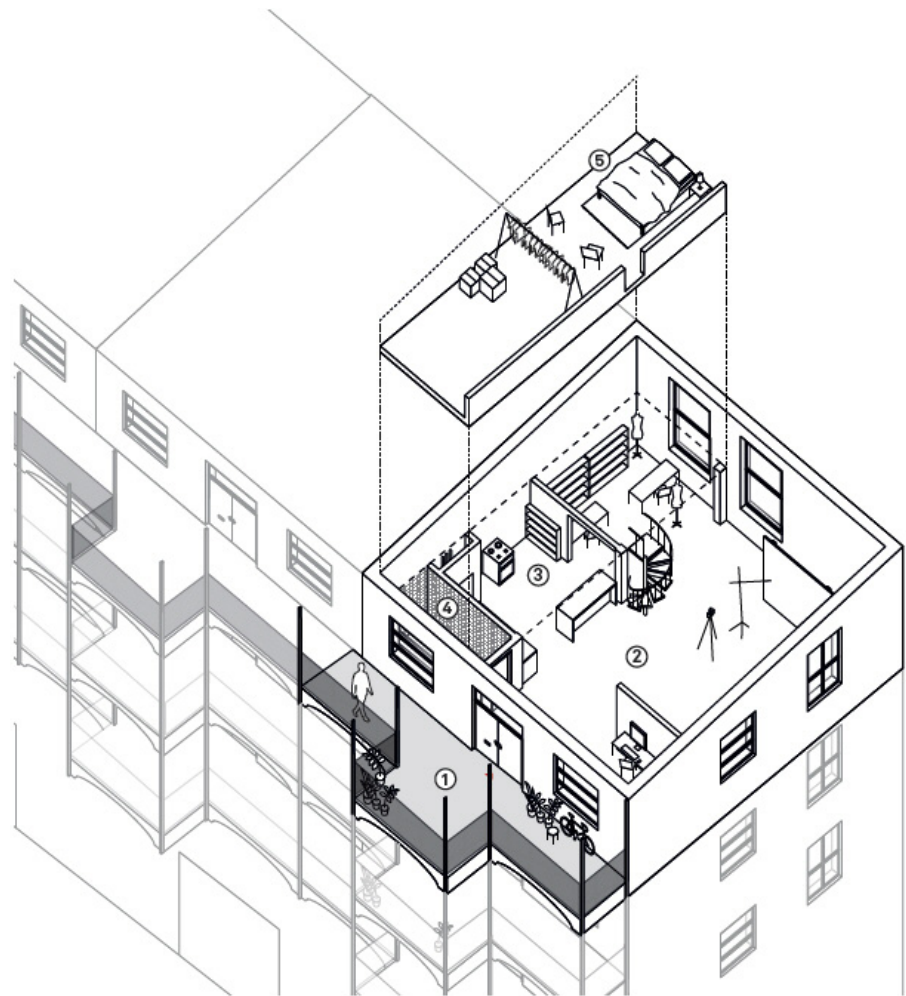
- 1. 새로운 정책을 악용하여 주거/업무공간으로 건축허가를 받은 후 주거로 전용(영국에서는 고용지수를 유지하기 위해 중심가 업무공간 용도보호를 하는 경우가 많은데, 허가 후 더 많은 개발이익을 환수할 수 있는 단일 주거공간으로 불법 변경하여 사용)
- 2. 결과적으로 고용지수 하락
- 3. 용도상 기준 용도 외(Sui generis)로 영국에서 주거개발 시 부담해야 하는 저가 주택 분담금 적용 불가
- 4. 주거/업무공간은 모니터가 쉽지 않아, 기본적으로 재택근무와 구분 불가
- 5. 주거/업무공간의 공존으로 소음, 공기질, 교통 등 살기 좋은 주거환경과 위배되는 요소 공존
- 6. 안전관리 문제
- 7. 가족 주거에 부적합

LLDC(London Legacy Development Corporation)에서 조사한 주거/업무 공간의 유형 중 예를 하나 보면 웨스트페리 스튜디오와 같은 아파트 형식의 주거/업무공간도 있다. (다음 그림 참조)

28) RICHARD BROWN (2014, p.12)

29) RICHARD BROWN (2014, p.20)

웨스트페리 스튜디오
(Westferry Studio),
Limehouse, UK



1. Deck access
2. Workspace
3. Kitchen
4. Bathroom
5. Bedroom mezzanine

출처: RICHARD BROWN (2014, p.71)

그 외에도 아래와 같이 다양한 복합용도들이 만들어지고 있다.

- 레저, 소매 및 주거(Leisure, Retail and Residential)
- 상업 및 커뮤니티(Commercial and Community Uses)
- 공동작업 및 서비스(Co-Working and Hospitality)

I 새로운 구조방식

재료, 구조 또는 공법적으로 영국에서는 새로운 유형의 구조방식들 만들어지고 수요도 증가하고 있다. 특히, 브렉시트 등의 여파로 건설현장의 노동력부족이 계속해서 예견되는 상황으로 보다 현장작업이 적은 형식의 구조방식들이 대두되고 있다(Mark Farmer, 2016).

그 몇 가지 예를 보면 다음과 같다.

- 구조용 단열패널(SIPs-Structural Insulated Panel system): 주거 및 소규모 상업건물에 적합한 고단열성능의 건축 시스템으로 현재 영국에서 어느 정도 입지를 다지고 있다. 공장에서 재단되어 현장조립을 하며, 판재형식의 구법으로 되어 있는데, 적용 가능한 영국표준으로는 BS EN 300 : 2006 등이 있다.³⁰⁾
- 교차적층목재(CLT-Cross Laminated Timber): 집성재 합판의 일종으로 직각으로 교차하며 나무의 결을 접착한 레이어로 구조적으로 고성능을 가진 엔지니어된 판재로 철근콘크리트에 필적하는 강도를 낼 수 있어 목조 고층빌딩을 가능하게 한다. 목재임에도 불구하고, 화재 시 표면의 숯 층이 형성되어 강도를 유지하는 성격을 가지고 있어 새로운 목구조 고층빌딩을 가능하게 하는 것으로 알려져 있다.³¹⁾ 교차적층목재(CLT-Cross Laminated Timber)을 위한 영국표준으로는 BS EN 16351:2021 Timber structures. Cross laminated timber. Requirements 등이 있다.³²⁾

달스톤 레인
교차적층목재 건물 높이
33미터



출처: timber building specialists(2020, 6월 20일 기사)

30) sipbuilduk(<https://sipbuilduk.co.uk/sips-specifications-3/>) 를 참고하여 연구진 작성

31) wikipedia(<https://en.wikipedia.org/wiki/Plyscrapper>) 를 참고하여 연구진 작성

32) bsi.knowledge (<https://knowledge.bsigroup.com/products/timber-structures-cross-laminated-timber-requirements-1/standard>)

- 모듈러 및 조립식(Modular and prefabrication): 모듈러 및 조립식 구법은 꾸준히 그 가능성을 시장에서 시험하며 성장해 가고 있다. 특히 완벽한 모듈러 및 조립식이 아니더라도 최대한 많은 부분을 공장에서 제작(Prefabrication)하여 현장 작업을 줄여나가는 것에 업계가 초점을 맞추고 있다. 영국표준으로는 BS 6750:1986 Specification for modular coordination in building (Superseded but remains current) 등이 있다.³³⁾
- 글램핑(Glamping): 레저목적의 글램핑 사업이 영국에서도 많이 성행하고 있으며 영국표준 코드는 BS 8642 Camping pods - Specification이 현재 개발 중이라고 한다.³⁴⁾
- 에어돔(Air Dome): 스포츠시설, 교육, 리테일 및 업무, 농장에까지 적용 가능한 에어돔 시설들이 있으며 다음과 같은 영국표준으로는 DD 50:1976 Air supported structures 등이 있다.³⁵⁾

에어돔 축구장



출처: rocklyn (<https://rocklyn.co.uk/air-domes>)

33) thenbs.com (<https://www.thenbs.com/PublicationIndex/documents/details?Pub=BSI&DocID=13177>)

34) bsi.standards development (<https://standardsdevelopment.bsigroup.com/projects/2023-00223#/section>), (<https://standardsdevelopment.bsigroup.com/projects/9022-06937#/section>)

35) ARUP (1980, p.13)

수요변화에 따른 제도적 적응과 변화

I 조닝(Zoning)없는 지역계획(Local Plan)

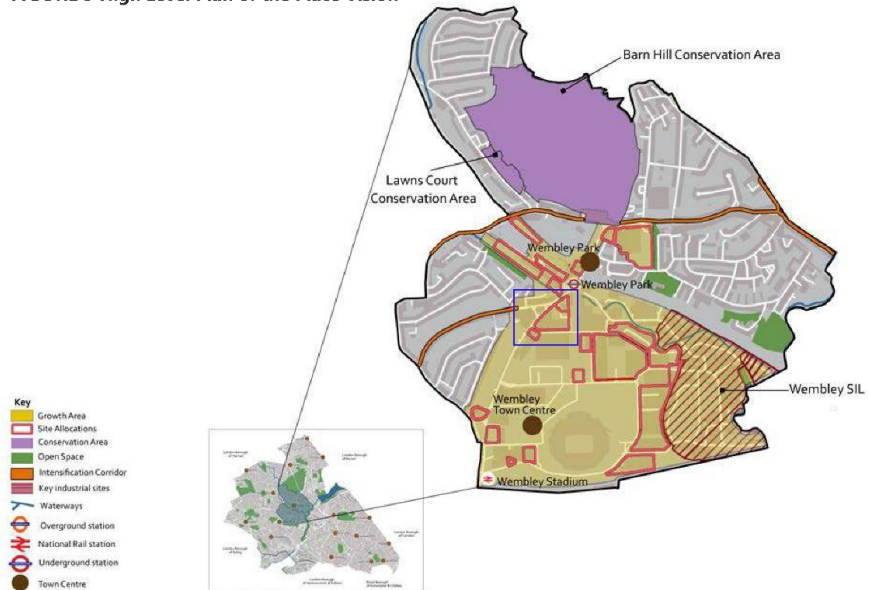
영국은 조닝을 통한 도시계획을 하지 않는 재량적 도시계획이라 할 수 있다. 도시계획법 1947이 만들어진 이후 원칙적으로 모든 토지의 기존에 있던 용도는 허용하되 기존 용도에서 변경하는 것을 불허하며 모든 용도변경 및 개발을 지방정부의 권한으로 제어할 수 있게끔 하였다.³⁶⁾

지역도시계획당국(LPA - Local Planning Authority)은 해당 행정지역의 지역계획(Local Plan) 등을 통해 건물들의 용도를 제어하지만, 구체적이지는 않고 일반적인 원칙을 세워 도시변화를 관리하는 목표를 가진다.³⁷⁾

예를 들어 런던 브렌트구 지역계획(Local Plan)에 있는 웹블리 중심지역 지역계획을 보면 아래와 같이 조닝이 없이 포괄적 지역으로 되어 있는 것을 볼 수 있는데, 브라운 색깔이 성장지역(Growth Area)을 의미하고 특정 사이트(다음 그림에서 핑크색 테두리로 된 부지들)들을 분석하여 미래의 가능한 용도와 규모를 할당해 놓았다.

웹블리 중심지역 지역계획 (Wembley Central Area Local Plan)

FIGURE 9 High Level Plan of the Place Vision



출처: London Borough of Brent (2022, 59.p)

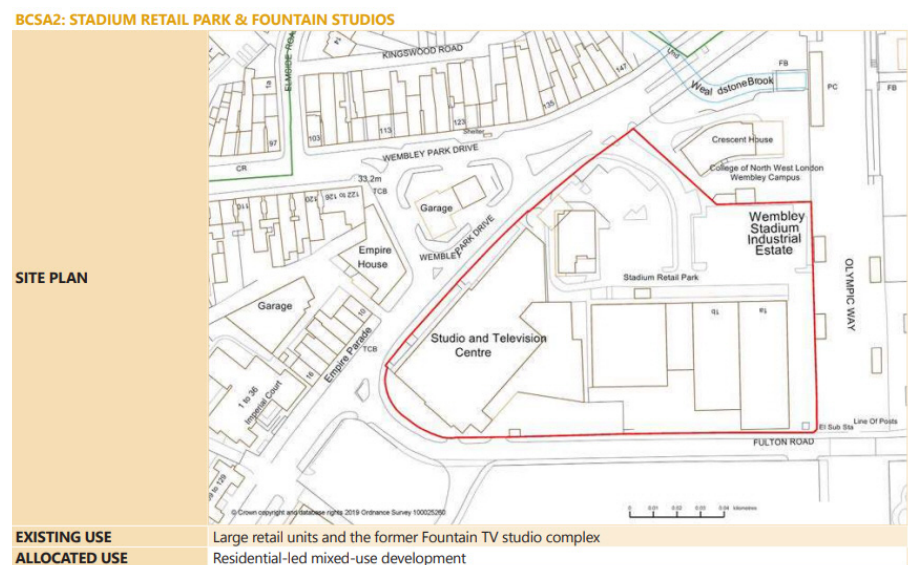
36) wikipedia (<https://en.wikipedia.org/wiki/Zoning>)

37) Local plan – Designing Buildings

이러한 접근이 조닝과 다른 이유는 바로 지역사회 요구를 최대한 반영하여 만들어진다는 것이다. Local Plan을 만들기 위해 지역도시계획당국은 지주, 시 행사, 관련 당사자들에게 그들이 생각하는 가능한 개발지들을 제안하게 하는 공모과정을 거쳐 비었거나, 충분히 사용되지 않거나, 또는 재개발할 수 있는 대지들을 규명하고 식별하는 과정을 거쳐 그 대지들의 개발 적합성, 유효성, 달성 가능성 등을 검토한다. 이러한 평가 과정을 거쳐 만들어진 지역계획 대지개발 용도 초안은 다시 공공 공청회를 거쳐 지역 주민과 사업자, 그리고 이해관계자들이 피드백할 수 있는 기회를 주어 지역도시계획당국은 지역계획 평면을 수정하여 최종안을 작성 공시하게 되는 과정을 거친다.

그중 하나인 웹블리 스테이디움 상가 공원과 분수 스튜디오 대지(이전 그림에서 파란색 사각형 부분 참조)를 예로 보면 다음과 같은 내용으로 지역계획(Local Plan)에 그 미래 용도와 규모가 나와 있다.

웹블리 스테이디움 상가
공원과 분수 스튜디오
대지 (Stadium Retail
Park & Fountain
Studios)



출처: Brent Council. (2022, p.75)

BCSA2: 웬블리
스테이디움 상가 공원과
분수 스튜디오 대지
(Stadium Retail Park
& Fountain Studios)

예상 규모	966 세대 + 복합 상업, 교육, 레저, 학생 기숙사
조달 기간	6-10년
주소	Stadium Retail Park, Wembley Park Drive, HA9 8TS
대지 현황	현재 대형 상가유닛등, 맥 도널드 및 전 파운틴 스튜디오 건물들로 이루어져 있고, 풀톤 쿼터(Fulton Quarter)로 알려진 재개발 건축 허가 신청 대상지.
소유권	개인
건축허가	개략건축허가(Outline Planning Application)17/3059. 제안안은 8층에서 25층에 이르는 다양한 건물과 높이로 B1 오피스, D1 (비주거 기관) D2(레저) UP TO 6,600제곱미터와 C3(주거) 등으로 이루어져 있다.
교통편이성(PTAL)	우수
도시계획 고려 사항	- 웬블리 파크 중심지역 기회지역(the Wembley Opportunity Area), 성장지역(the Wembley Growth Area) 안에 있어 도심지 용도 및 주거/학생기숙사 용도에 적합 - 공사가 진행될 때까지 비어있는 건물은 임시용도(Meanwhile Use)가 장려됨 - 기존 상가들은 이주 고려지 필요 - 원칙상 고층 건물에 적합하지만, 웬블리스테이디움 경관보호에 해를 끼치는지 여부 고려 등
리스크	장기리스크는 없으나, 현 장기임대 입주자들이 조기 임대계약종료를 꺼릴 수 있음
디자인원칙	- 건물높이와 규모는 웬블리 파크 개발지역에 형성된 리듬에 맞추어 정해져야 함 - 용적률은 현 대지의 교통편이성(PTAL)을 반영 - 웬블리 파크 드라이브(Wembley Park Drive), 올림픽 웨이(Olympic Way) 그리고 풀톤 로드(Fulton Road)에 저층부 전면활성화(Active Frontage) 필요 등

출처: Brent Council (2022, pp.76-77)

여기 나와 있는 내용들은 강제성이 없는 원칙일 뿐이고, 실제 적용은 건축허가 과정을 거쳐 다시 검토하게 된다.

| 도시계획법 용도체계 개정 2020

코로나19 팬데믹 이후 영국의 경제를 보호하고 성장시키기 위해 영국 정부는 도심지 및 중심가 상권이 더 나은 가치를 창출해 낼 수 있는 용도로 적응할 수 있는 능력을 부여하기 위한 일환으로 도시계획법 용도체계를 개정하였다. 그 주요 내용은 다음 4가지와 같다.³⁸⁾

- 소매, 요식, 금융서비스, 체육관, 사무, 연구시설 간 또는 복합된 용도로 건축 허가 없이 용도전환 가능(다음 표. 2020년 용도체계 개정 내용 파란색 참조)

38) gov.uk (2020, <https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2020/757/contents/made>)

- 교육, 학교, 도서관, 미술관 등 교육 문화 인프라는 보호하되 그 안에서 서로 간엔 건축허가 없이 용도전환 가능(다음 표, 2020년 용도체계 개정 내용 주황색 참조)
- 소규모 근린상점, 지역회관, 야외 스포츠 등 지역사회 인프라를 보호하되 그 안에서 서로 간엔 건축허가 없이 용도전환 가능(다음 표, 2020년 용도체계 개정 내용 녹색 참조)
- 기존의 상업, 업무, 서비스용도에서 주거시설로 건축허가 없이 용도전환 가능한 권리 연장

2020년 용도체계
개정 내용

2020년 이전		2020년 용도체계 개정	
용도	세부	내용	
A	A1	F.2	소규모 근린상점(바닥면적 280평방미터 이내)
	A1	E	상점
	A2	E	금융 및 전문직 사무소
	A3	E	레스토랑 및 카페
	A4	기준 용도 외 (Sui Generis)	술집
	A5	기준 용도 외 (Sui Generis)	테이크아웃
B	B1(a)	E	A2에 속하지 않는 오피스
	B1(b)	E	연구개발
	B1(c)	E	주거지역에 해를 끼치지 않는 산업
	B2	B2 (변화없음)	일반산업
	B8	B8 (변화없음)	창고 및 물류
C	C1	C1 (변화없음)	호텔
	C2	C2 (변화없음)	주거시설(기숙사, 요양원, 간호병동 등)
	C2a	C2a (변화없음)	교도소, 감호소등
	C3	C3 (변화없음)	주거
	C4	C4 (변화없음)	소규모 다가구(HMO)
D	D1	E	클리닉, 의료원, 유치원등
	D1	F.1	학교, 연수원, 뮤지엄, 라이브러리, 전시관, 예배장소, 법정 등
	D2	기준 용도 외 (Sui Generis)	영화관, 콘서트홀, 빙고 및 댄스홀
	D2	E	체육관, 실내 레크리에이션(자동차와 총기류없는)
	D2	F.2	지역회관
	D2	F.2	실내외 수영장, 스케이트 링크, 실외 스포츠와 레크리에이션 (자동차와 총기류없는)
기준 용도 외 (Sui generis)		도박장, 대출가게, 극장, 대규모 다가구, 쓰레기처리장, 주유소, 자동차판매소, 창고형 소매, 나이트클럽, 세탁소, 택시사업장, 놀이시설, 카지노 등	

출처: Allsop(<https://www.allsop.co.uk/media/waep3hsi/allsop-use-class-table-july-2020-1.pdf>)

이 용도체계 개정에서 가장 큰 변화의 부분은 용도구분 A(판매, 상업 및 관련 산업)와 D(비주거 기관, 집회, 레저산업)를 용도체계에서 없애고, 용도구분 E(판매, 상업, 업무, 서비스), F.1(교육, 비주거기관), F.2(지역사회)를 새로 만들고 용도구분 B(업무 및 관련 산업)의 대부분도 용도구분 E에 편입시켰다는 것이다. (다음 표 참조)³⁹⁾

2020년 용도체계
개정 내용 요약

2020 이전	2020 이후
A 판매, 상업 및 서비스 관련 산업	폐지
B 업무, 일반산업, 창고/물류	B2 일반산업
	B8 창고/물류
C 주거 및 관련 부문	C 주거 및 관련 부문
D 비주거 기관, 집회, 레저	폐지
	E 판매, 상업, 업무, 의료, 체육, 레크리에이션 및 서비스 관련 산업
	F.1 교육, 비주거 기관
	F.2 지역사회

이것은 이전의 용도구분상 완전히 다른 용도였던 A(판매, 상업 및 관련 산업), B(상업, 업무, 서비스), D(클리닉, 의료원, 유치원, 체육관, 실내 레크리에이션)을 하나의 용도 E로 병합했다는 점에서, 영국 정부가 비지니스라는 큰 테두리 안에서 이전에는 허가 없이 가능하지 않았던 사업 변경을 경제, 사회적 필요와 요구에 따라 보다 쉽게 할 수 있도록 상당히 큰 유연성을 허용해 준 것으로 보인다.

용도구분 F.1(교육, 비주거기관)는 이러한 전체적으로 유연성을 허용하는 과정에서 소실 될 수 있는 필수 지역 인프라시설을 보호하기 위해 따로 만든 용도이며, 용도구분 F.2(지역사회)는 지역사회에서 운영할 수 있는 각종 시설과 소규모 근린상점의 병합을 허용해 주었다.⁴⁰⁾

특히 이 개정을 통해 “기준 용도 외(Sui Generis)”의 범위가 확장되었는데, 다음과 같은 세 가지 의미가 있다. (이전 표. 2020년 용도체계 개정 내용 핑크색 참조)

- 변화하는 트렌드: 사회가 변모해 감에 따라 토지 사용의 형식이 전에 있지 않던 용도로 변하는 경우, 기준 용도 외(Sui Generis)로 이러한 새로운 형식의 용도를 포괄하여 제어

39) gov.uk(2020, <https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2020/757/contents/made>)

40) gov.uk(2020, <https://www.gov.uk/government/publications/permitted-development-rights-and-changes-to-the-use-classes-order/flexible-use-on-the-high-street-key-facts-brief>)

- 유연성과 제어: 기준 용도 외(Sui Generis)를 확장하여 유연성이 필요한 토지 사용과 잠재적 영향을 제어
- 정책 변경: 최근에 있었던 용도 체계 개정(The Town and Country Planning (Use Classes)(Amendment)(England) Regulations 2020)은 각 상업, 업무, 서비스 등 다른 용도 간 전환을 쉽게 하기 위하여 만들어졌는데, 몇 가지 용도는 기준 용도 외로 넣어 계속해서 건축허가의 범주에 들게 제어

예를 들어, A4 술집(Public House)이나 A5 테이크아웃 전문점과 같이 지역사회와 주거지역에 민감한 영향을 끼칠 수 있는 용도들은 허가를 통해서만 용도 변경을 할 수 있도록 기준 용도 외(Sui Generis)로 편입하여 잠재적 영향을 정비할 수 있도록 하였다.⁴¹⁾

| 허가된 개발(Permitted Development, GPDO-General Permitted Development Order 2015)

허가된 개발(Permitted Development, GPDO 2015)은 기존 건축물 수요변화에 따라 증축과 대수선, 용도변경을 건축허가가 필요 없이 보다 손쉽게 할 수 있는 권리와 유연성을 제공하기 위하여 만들어졌는데, 다음과 같은 의미가 있다.⁴²⁾

- 1. 단순화: 허가된 개발의 범위를 분명하게 정하여, 복잡하고 관료주의적인 건축허가과정을 피하고 시간과 비용을 최소화하며 개발을 할 수 있도록 한다.
- 2. 개발격려: 건물주들에게 필요에 따른 변경에 최대의 자유를 제공하여 개발을 격려하고, 이러한 권리를 통해 경제성장과 주택보급 및 소규모 개발을 독려한다.
- 3. 유연성: 허가된 개발은 특정 용도변경과 증축, 대수선을 통해 건물주, 사업자, 지역사회가 사회 경제적으로 변화된 환경에 따라 그들의 건물을 유연하게 적응시킬 수 있게 한다.
- 4. 지역허가권자의 제어: 허가된 개발이 영국 중앙정부에 의해서 주어진 권리임에도, 각 지역허가권자(LPA-Local Planning Authority)가 아티클 4 디렉션(Article 4 directions) 지역을 설정하여 허가된 개발을 제어하거나 제한하여 민감하거나 보존지역을 보호할 수 있다.

41) restaurant-property (<https://www.restaurant-property.co.uk/blog/sui-generis-use-class-explained/>, 검색일:2023.06.15) 를 참고하여 연구진 작성

42) gov.uk (<https://www.gov.uk/guidance/when-is-permission-required>, 검색일:2023.06.15) 를 참고하여 연구진 작성

허가된 개발에는 다음 표와 같은 개발이 있다.

허가된 개발 전체
내용 목록 (Permitted
Development, GPDO
2015 Schedule2)

파트1	일반 주택 관련 허가된 개발
파트2	소규모 작업
파트3	용도변경
파트4	임시 건물 및 구조
파트5	카라반 캠핑장 및 레크리에이션 캠핑장
파트6	농업 및 임업
파트7	비주거 증축, 대수선
파트8	교통 관련 개발
파트9	도로 관련 개발
파트10	서비스보수
파트11	유산과 철거
파트12	지방정부 개발
파트13	상하수도
파트14	신재생 에너지
파트15	전력 관련 개발
파트16	통신
파트17	광산 및 미네랄 채취
파트18	각종 개발
파트19	영국 왕실과 국가안보 목적

출처: gov.uk(2015, <https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2015/596/contents/made>)

허가된 개발이 건축허가가 필요없기는 하지만, 규모와 파급 영향에 따라 합법적 개발신고(lawful development)나 사전 승인(prior approval)으로 나누어 제어한다.⁴³⁾

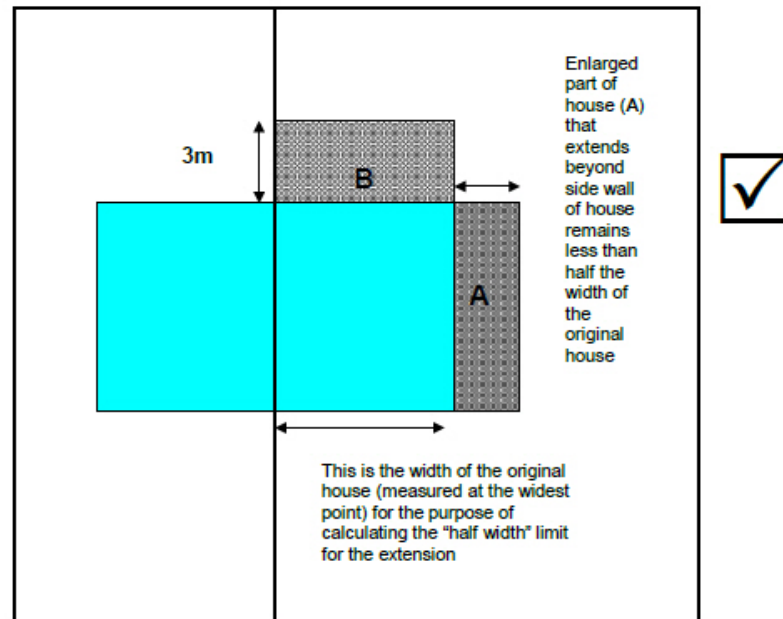
파트1 일반 주택 관련 허가된 개발

허가된 개발(Permitted Development, GPDO 2015) 파트1은 일반 주택 관련 증축 및 대수선과 관련 건축허가가 필요 없이 변경할 수 있는 범위를 확장하였는데, 특히 개인주택의 경우에는 기술가이드(Permitted development rights for householders: technical guidance)를 통해 쉽게 이해할 수 있는 다이어그램을 제공한다(MHCLG, 2019).

43) gov.uk (<https://www.gov.uk/guidance/lawful-development-certificates>, <https://www.gov.uk/guidance/when-is-permission-required> 검색일:2023.06.15) 를 참고하여 연구진 작성

일반 주택 관련 허가된
개발 기술가이드 일부
발췌

The next example would be permitted development. The original side extension A extends beyond a side wall by no more than half the width of the original house and would be permitted development (subject to meeting the other rules that are relevant under Class A). If the rear extension B is added at a later date, it has no effect on the width of the side extension (as it does not join it).



- (ja) any total enlargement (being the enlarged part together with any existing enlargement of the original dwellinghouse to which it will be joined) exceeds or would exceed the limits set out in sub-paragraphs (e) to (j);

출처: MHCLG(2019, p.28)

| 파트3 용도변경

허가된 개발 2015 중 파트3 용도변경(GPDO 2015 PART3 Change of Use)은 건축허가가 필요 없는 용도변경을 다음과 같은 카테고리로 규정하였다.

허가된 개발 파트3
내용 목록 (Permitted
Development, GPDO
2015 Schedule2
Part3)

Class A	레스토랑, 카페, 배달전문점 또는 펍에서 상가로
Class B	배달전문점 또는 펍에서 레스토랑과 카페로
Class C	상가, 도박장, 대출가게, 카지노에서 레스토랑 또는 카페로
Class D	상가에서 금융 또는 전문직 사무소로
Class E	금융과 전문직 사무소 또는 도박장 또는 대출가게에서 상가로
Class F	도박장 또는 대출가게에서 금융과 전문직 사무소로
Class G	상가 또는 도박장 또는 대출가게에서 복합용도로
Class H	복합용도에서 상가로
Class I	산업과 일반상업시설 간 용도변경
Class J	상가 또는 도박장 또는 대출가게에서 집회와 레저로
Class K	카지노에서 집회와 레저로
Class L	소규모 다가구(HMO)와 일반주거 간 용도변경
Class M	상가 또는 도박장 또는 대출가게에서 일반주거로
Class N	특정 기존 용도 외(sui generis)에서 일반주거로
Class O	사무실에서 일반주거로
Class P	창고 또는 물류센터에서 일반주거로
Class Q	농업건물에서 일반주거로
Class R	농업건물에서 유연한 상업용도로
Class S	농업건물에서 공립학교 또는 유치원으로
Class T	업무, 호텔 등에서 공립학교 또는 유치원으로
Class U	용도변경된 공립학교 또는 유치원에서 원래 용도로
Class V	건축허가된 용도안 변경

출처: gov.uk (2015, <https://www.legislation.gov.uk/ukxi/2015/596/contents/made>)

특히 Class O 사무실에서 일반주거로의 허가된 개발은 연합정부에 의해 2013년에 3년 동안 임시적으로 허용할 계획으로 시작되었다가 2015년 GPDO를 통해 연장하게 된 사항으로, 비어버린 업무용도의 오피스 건물을 아파트로 건축 허가 없이 용도변경 할 수 있게 해주어 많은 프로젝트가 이 과정을 거쳐 오피스 건물에서 주거건물로 바뀌었으며 영국의 낮은 주택보급률을 해소에도 도움을 주었다.⁴⁴⁾

44) RICS (2018, Figure 13, p.2)

예를 들어 5-8 앵글러스 레인은 런던 캄덴구 프림로즈힐에 위치한 오피스 건물로 Class O 허가된 개발을 통해 일반주거로 용도변경된 사례로서 총 27개의 아파트 주거 유닛을 만들었다. (다음 그림 참조)

5-8 앵글러스 레인
(Anglers Lane,
London)



출처: RICS (2018, Figure 13, p.35)

이러한 허가된 개발 Class O는 영국 사회에서 직면하고 있는 주택 보급 부족 문제와 그 변화를 수용하기 위해 만들어졌지만, 다른 여러 가지 각도에서 또한 다음과 같은 영향을 끼칠 수 있다.⁴⁵⁾

- 1. 원래 취지는 빈 오피스 건물의 주거로의 용도변경이 있는데, 주거 건물의 면적당 가격이 오피스 건물의 면적당 가격보다 훨씬 높아 쓰이고 있는 오피스 건물까지도 무분별한 주거 전환
- 2. 결과적으로 주요 위치에 있는 오피스 건물 부족 현상과 임대료 인상
- 3. 최소주거면적미달, 편의 공간 부족 등 주거 품질 저하 문제
- 4. 주거개발 시 건축허가과정에서 부담해야 하는 저가 주택 분담금 적용 불가

45) London Council (2015, pp.3-4)

Ⅰ 합법적 개발신고(Lawful Development)와 사전 승인(Prior Approval)

허가된 개발(Permitted Development, GPDO 2015)은 규모와 파급 영향에 따라 합법적 개발신고(Lawful Development)나 사전 승인(Prior Approval)으로 나누어 제어한다.

- 합법적 개발신고(lawful development)⁴⁶⁾: 관련 개발이 GPDO에 근거 허가된 개발이고 합법적 개발임을 법적 서류로 남기는 절차로서 개발의 성격, 치수 및 기간 등 최소한의 도면과 내용만으로 허가권자(LPA-Local Planning Authority)에 접수하면, 허가권자는 GPDO에 나와 있는 기준으로 합법 여부를 결정한다. 합법적 개발신고는 관련 개발 이전이나 이후에 할 수 있다.
- 사전 승인(prior approval)⁴⁷⁾: 용도변경, 대규모 주택 증축 등 주변 환경에 파급효과가 큰 경우에는 허가권자(LPA-Local Planning Authority)의 사전 승인을 받아야만 개발을 진행할 수가 있는데, 주변 건물에 대한 영향, 교통영향, 홍수관련, 오염위험등 GPDO에 나와 있는 해당 고려 사항을 통해 허가권자가 판단하게 된다. 합법적 개발신고에 비해 보다 많은 도면과 자료를 제출해야 하지만, 건축허가와 다르게 디자인, 외관, 문화유산, 생태, 지속가능성, 인프라, 공청 등의 심사를 하지 않는다.

Ⅰ 건축법 적용과 개정 절차

영국의 건축법은 앞에서 본 것과 같이 구체적인 구조 시스템이나 기술을 규정하기보다는 건축물이 준수해야 하는 성능표준을 규정한다. 이것은 보다 기술 중립적인 것으로 건축물 성능(하중부하, 안정성, 불균형 붕괴, 기초설계)관련 필요 사항을 규정하는 것이지 구체적인 디자인과 재료, 구조, 구법, 디테일을 규정하는 것이 아니다.⁴⁸⁾ 이러한 접근 방식은 새로운 기술과 구조 시스템의 적용을 허용하며 각종 시험, 구조계산과 또는 제3기관의 인증을 통해 새로운 기술과 구조, 구법으로 만들어진 건축물을 포괄하여 정비할 수 있게 한다.

46) gov.uk (<https://www.gov.uk/guidance/lawful-development-certificates>)

47) gov.uk (<https://www.gov.uk/guidance/when-is-permission-required>)

48) gov.uk (<https://www.gov.uk/government/collections/approved-documents>, 검색일:2023.06.15) 를 참고하여 연구진 작성

실제로의 법 적용은 각 건축시공과정에서 건축규정감사원(Approved Inspector)등에 의해 실제 적용된 구체적인 재료와 구조설계, 화재 관련 및 모든 건축법 관련 사항들은 서류와 도면검토 그리고 시공현장방문에 의해 정비된다. 이 과정에서 감사원의 재량권에 의한 판단이 적용되는 경우가 상당히 존재한다.⁴⁹⁾

건축법 승인문서들의 개정의 주체는 영국중앙정부의 지위향상지역사회지방정부부 DLUHC-Department for Levelling Up, Housing and Communities (전 주거지역사회지방정부부 MHCLG-Ministry for Housing, Communities and Local Government)라고 할 수 있으며, 건축규정자문위원회(BRAC-Building Regulations Advisory Committee)와 같은 기관의 자문을 받아 다음과 같은 개정 절차를 밟는다.⁵⁰⁾

- 1. 필요성 인식: 기술의 발전, 업계표준의 변동, 사회적변화에 따른 승인문서 개정 필요성을 식별
- 2. 공청 및 검토: MHCLG에서 승인문서 개정 내용, 이유 등 설명자료를 준비하여 일반과 관련산업계 공청진행후 피드백내용을 업계 전문가, 연구기관, 해당 개정 내용과 밀접한 관련이 있는 주체및 단체들과 함께 검토하여 최종 개정 내용 확정
- 3. 국회를 거쳐 개정 승인문서 발행

실례로 2017년에 있었던 그랜펠타워 화재(The Grenfell Tower fire, 2017)를 계기로 승인문서 B 화재안전(Fire safety)에 관한 개정의 필요성이 인식이 되었고 다음과 같은 개정 절차를 밟아 승인문서 B 2020이 만들어졌다.⁵¹⁾

- 1. 독립적 검토(Independent Review): 데임 주디스 하킷(Dame Judith Hackitt)이 건축규정(Building Regulation)과 승인문서 B 화재안전(Fire safety)에 대한 독립적 검토를 위해 2017년 선정되었고, 각 이해관계자, 주민, 피해유족, 건설업계, 소방관련자, 지역당국들을 통한 공청 및 검토를 진행했다.
- 2. 보고서: 독립적검토를 통해 하킷보고서(Hackitt Report)로 알려진 화재 안전과 관련하여 정비적으로 부족한 부분을 만들어 내는 구조적 문제를 분석하고 상당한 양의 정비 개정을 위한 종합보고서를 발간했다.

49) Building Act (1984, pp. 35-41)

50) gov.uk (<https://www.gov.uk/government/publications/2010-to-2015-government-policy-building-regulation/2010-to-2015-government-policy-building-regulation>, 검색일:2023.06.15) 를 참고하여 연구진 작성

51) designingbuildings (https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Approved_Document_B)

- 3. 공청: 하킷보고서에서 제안한 내용에 기준하여 주거지역사회지방정부부(MHCLG)에서는 승인문서 B 화재안전(Fire safety) 개정안 내용을 준비하고, 2019년에서 2020년까지 공청이 이어졌다.
- 4. 검토 및 자문: 공청 및 자문 과정이 끝난 후, 주거지역사회지방정부부(MHCLG)에서는 건설업체, 소방엔지니어, 지역 당국 및 이해관계자들로 이루어진 기술검토그룹을 구성하여 공청 과정에서 모인 피드백을 검토하고 자문하였다.
- 5. 최종 개정안 발행: 주거지역사회지방정부부(MHCLG)에서는 최종 승인문서 B 2020을 11월 26일 발행하여 개정된 승인문서의 법적 효력을 발생시켰다.

결론 및 시사점

앞에서 살펴본 것과 같이 영국에서는 건축수요변화에 따라 도시계획법과 건축법 그리고 영국표준 및 다양한 산업계 기관에서의 기술적 표준이 독립적으로 진화함과 동시에 서로 연동하여 다양한 레이어와 레벨에서 작동한다.

도시계획단계에서는 지역계획(Local Plan)을 통한 지역사회의 수요를 반영한 계획과 건축허가단계에서의 도시계획국의 재량, 각종 허가된 개발을 통한 유연성 확보, 건축법에서는 성능표준 기준 및 건축규정감사원에 의한 재량, 또한 영국표준과의 연계성을 통한 기술적 표준과 진화가 연동되게 하여 변화를 수용할 수 있는 정비구조임을 알 수 있다.

도시계획법은 건축물의 외관과 규모, 도시환경에 대한 영향과 용도를 제어하는 반면, 건축법은 구조, 성능, 화재, 안전등 기술적인 부분을 제어한다. 여기에 더해 영국표준은 과학적인 검증을 거친 기술적인 데이터를 통해 설계와 시공에 대한 상세한 디테일을 제공한다. 특히 건축법의 승인문서(Approved Documents)와 영국표준(British Standards)의 각 세부 문서들은 특정 주제 및 기술관련 단행본으로 계속해서 기술의 발달에 따라 진화함으로써 유연하게 발전해 갈 수 있다.

나누어진 역할은 건축수요변화에 따른 새로운 건축기준을 제정하기 위한 부하를 분양 유형별, 단계별, 주체별로 분담하여 주지만, 이렇게 별개로 진화함에 따라 생기는 정비 제도 간 차이는 혼동을 일으킬 수 있다. 각 정부 기관 및 정책마다 이러한 회색지대를 포괄하여 줄 수 있는 제도적 장치가 공존하여 재량에 의한 해석과 판단을 통해 그 갭을 메우는 것으로 보인다.

참고문헌

- Allsop. Guide to Changes to the Use Classes Order in England.
<https://www.allsop.co.uk/media/waep3hsi/allsop-use-class-table-july-2020-1.pdf>(검색일:2023.06.15.)
- ARUP. (1980). The Arup Journal Issue 3. 13.
- ARUP. (2016). The Town and Country Planning (Use Classes) Order 1987 (England) (As amended)(검색일:2023.06.15.)
- Brent Council. (2022). Brent Local Plan (2019-2041). 59. 75. 76-77.
- British Land. (2023). BRITISH LAND SECURES PLANNING FOR 120,000 SQ FT NET ZERO URBAN LOGISTICS HUB SERVING CENTRAL LONDON WITH LOW CARBON DELIVERIES. 5월 3일 기사.
<https://www.britishland.com/news/press-releases/british-land-secures-planning-for-london-urban-logistics-hub>(검색일:2023.06.15.)
- bsi.knowledge.
<https://knowledge.bsigroup.com/products/timber-structures-cross-laminated-timber-requirements-1/standard>(검색일:2023.06.15.).
- bsi.standards development.
<https://standardsdevelopment.bsigroup.com/projects/2023-00223#/section>(검색일:2023.06.15.),
<https://standardsdevelopment.bsigroup.com/projects/9022-06937#/section>(검색일: 2023.7.15.)
- Building Act. (1984). 35-41.
- designingbuildings. https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Approved_Document_B(검색일: 2023.7.15.)
- designingbuildings. Sui generis and planning permission.
https://www.designingbuildings.co.uk/wiki/Sui_generis_and_planning_permission(검색일: 2023.7.15.)
- Forsters. (2020). Changes to the planning use classes 2020.
<https://www.forsters.co.uk/sites/default/files/Changes-to-PlanningUseClasses-England.pdf> (검색일: 2023.7.15.)
- gov.uk. (2023).
<https://www.gov.uk/guidance/when-is-permission-required#What-are-permitted-development-rights>,
<https://www.gov.uk/guidance/when-is-permission-required>,
<https://www.gov.uk/guidance/lawful-development-certificates>,
<https://www.gov.uk/government/collections/approved-documents>,
<https://www.gov.uk/government/publications/2010-to-2015-government-policy-building-regulation/2010-to-2015-government-policy-building-regulation>(검색일: 2023.7.15.)
- gov.uk. (2020). The Town and Country Planning (Use Class)(Amendment) (England) Regulation 2020.
<https://www.legislation.gov.uk/uksi/2020/757/contents/made>(검색일: 2023.7.15.)
- gov.uk. (2015). The Town and Country Planning (General Permitted Development) (England) Order 2015.
<https://www.legislation.gov.uk/uksi/2015/596/contents/made>(검색일: 2023.7.15.)
- gov.uk. (2020). Flexible use on the high street: key facts brief. 9월 18일 보도자료.
<https://www.gov.uk/government/publications/permitted-development-rights-and-changes-to-the-use-classes-order/flexible-use-on-the-high-street-key-facts-brief>(검색일: 2023.7.15.)
- HM Government. Taking charge: the electrical vehicle infrastructure strategy.
<https://assets.publishing.service.gov.uk/media/6245ba40e90e075f15381cf0/taking-charge-the-electric-vehicle-infrastructure-strategy.pdf>(검색일: 2023.7.15.)
- James McGowan. (2019). Co-living in the material world: what next for purpose-built shared living?. 7월 8일 기사.
<https://lichfields.uk/blog/2019/july/8/co-living-in-the-material-world-what-next-for-purpose-built-shared-living/>(검색일: 2023.7.15.)

- John Geoghegan. (2017). How the rise of a new form of rented accommodation could affect. planning.1. 8월 8일 기사.
<https://www.planningresource.co.uk/article/1443831/rise-new-form-rented-accommodation-affect-planning>
 (검색일: 2023.7.15.)
- London Council. (2015). The Impact of Permitted Development Rights for Office to Residential Conversions, a London Councils briefing.
- Mark Farmer. (2016). The Farmer Review of The UK Construction Labour Model, MODERNISE OR DIE, Time to decide the industry's future. CLC
- Mayor of London. (2021). THE LONDON PLAN. VELOPMENT.THE SPATIAL DE VELOPMENT STR ATEGY FOR GRE ATER LONDON. 81
- MHCLG. (2019). Permitted Development Rights for Householders.
- PLP ARCHITECTURE. the collective old oak london, uk
<https://plparchitecture.com/the-collective-old-oak-london-uk/>(검색일: 2023.7.15.)
- restaurant-property. <https://www.restaurant-property.co.uk/blog/sui-generis-use-class-explained/>(검색일: 2023.7.15.)
- REVCAP. <https://www.revcap.co.uk/case-study/ark-data-centres-uk/>(검색일: 2023.7.15.)
- RICHARD BROWN. (2014). Work-Live Study. PART I: Research & Case. LLDC, 12, 20, 71.
https://s3-eu-west-1.amazonaws.com/commonplace-cloudfront/resources/projects/lldcplan/LLDC+Work_Live_Part+I_web-compressed.pdf (검색일: 2023.7.15.)
- RICS. (2018). Assessing the impacts of extending permitted development rights to office-to- residential change of use in England. Figure13, 2, 35
- rocklyn. <https://rocklyn.co.uk/air-domes>(검색일: 2023.7.15.)
- savills. (2023). Spotlight:UK Co-living-2023. 5월 24일 기사.
https://www.savills.co.uk/research_articles/229130/347501-0(검색일: 2023.7.15.)
- sipbuilduk. <https://sipbuilduk.co.uk/sips-specifications-3/>(검색일:2023.06.15.)
- thenbs.com. <https://www.thenbs.com/PublicationIndex/documents/details?Pub=BSI&DocID=13177>(검색일: 2023.7.15.)
- timberbuildingspecialists. Top 5: The Tallest Timber Buildings. 6월 20일 기사.
<https://www.timberbuildingspecialists.co.uk/blogs/news/top-5-the-tallest-timber-buildings>(검색일: 2023.7.15.)
- wikipedia. <https://en.wikipedia.org/wiki/Plyscraper>(검색일:2023.06.15.)
- wikipedia. <https://en.wikipedia.org/wiki/Zoning>(검색일:2023.06.15.)

세계 건축법제 이슈포커스

일본의 건축법제 동향

이보람 요코하마 국립대학 박사

들어가며

I 기존 건축물 활용 제도 개정 배경

2010년 기타큐슈시 작은 마을의 중심 시가지 재생에서 시작된 ‘리노베이션 마치즈쿠리’가 전국적으로 전개되고 있다. 2021년 말 시점 85개 도시와 지역에서 완료 및 진행 중이다.⁵²⁾ 리노베이션 마치즈쿠리는 도시 중심부의 건물, 주택, 도로 등 유휴 부동산을 이용하여 지역을 변화시키는 수법이다. 민간이 주도하고 공민 제휴를 기본으로 보조금에 의지하지 않고 지역의 여러 문제를 복합적으로 해결하는 것을 지향하고 있다. 이를 위해 지역의 새로운 비즈니스를 창출하고 지역을 재생하는 실천형 학교인 ‘리노베이션 스쿨’을 운영하여 해결 방안을 모색하고 있다.

그러나 신축 중심의 건축기준법으로는 기존 건축자원을 활용하는데 한계가 있고, 기존 건축물의 적법성을 증명하는 것 또한 쉽지 않아 이에 대한 규제 완화, 기존 부적격 건축물의 유연한 운용 등이 요구되고 있다.⁵³⁾

통계에 의하면 2010년에 단신 가구는 전체 가구 유형의 1/3을 차지하고 이는 증가할 것으로 보이며, 향후 부부와 아이의 세대는 감소해 가는 반면 외부모와 아이로 구성된 세대가 증가할 전망이다. 한편 고령 단신·부부 세대가 100㎡ 이상의 자가주택에 거주하는 비율은 약 58%이고, 4명 이상 가구가 100㎡ 미만의 자가주택에 거주하는 비율은 약 29%다. 주택 재고 수(약 6,060만 호)는 전체 가구(약 5,250만 가구)에 비해 약 16% 많아 양적으로는 충족된 상태나 주택 재고와 거주수요가 일치하지 않는 경향을 보인다.⁵⁴⁾

52) 2021년 말 시점 85개 도시와 지역에서 완료 및 진행 중에 있다(2020 RenovaRing, 2020, https://renovaring.com/documents/results_2021.pdf)

53) 内閣府(2014, p.12-13, <https://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kaigi/meeting/2013/wg3/chiiki/141128/item2.pdf>, 검색일: 2023.5.20.)를 참고하여 연구진 작성

54) 国土交通省 住宅局(2018, p.4-6, <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/2018/06/0607kizontatemonokatsuyo.pdf>, 검색일: 2023.6.1.)를 참고하여 연구진 작성

총무성의 주택·토지 통계 조사에 의하면 빈집 수는 지난 20년 동안에 1.8배 (448만 호→820만 호로 증가하였고, 빈집 종류별로는 ‘임대용 또는 매각용의 주택’(460만 호) 등을 제외한 ‘그 외의 주택’(318만 호)이 20년 사이에 2.1배 증가하였다. 그러나 그 중 내진성을 갖추고 파손이 없으며 역에서 1km 이내의 주택은 48만 호에 불과하다.⁵⁵⁾

2016년 국토교통부 집계 개시 이래 처음으로 수도권 내 중고 아파트의 거래 건수가 신축 아파트 발매 호수를 역전했다. 2017년 수도권 내 신축 아파트 발매 호수는 약 3.6만 호, 중고 아파트의 거래 건수는 약 3.7만 건으로⁵⁶⁾ 기존 주택의 유통 및 리폼 시장 활성화가 기대된다.

- 주생활기본계획(2016.3.18.)에서 설정한 성과지표에서는 2013년 대비 2025년 까지 유통시장 규모는 4조 엔에서 8조 엔으로, 리폼시장 규모는 7조 엔에서 12조 엔으로, 건물상황조사를 받아 기존 주택매매 하자보험에 가입한 주택의 비율을 5%에서 20%로 하고 있다.⁵⁷⁾

| 기존주택의 품질 인증에 관한 제도: 안심R주택제도⁵⁸⁾

일본 내 주택 성능을 나타내는 제도로 장기우량주택제도, 주택성능표시제도 등이 있으나 그 성능에 관한 기준이 주로 신축을 대상으로 활용되고 있다. 이에 안심R주택제도(특정기존주택 정보제공 사업자단체 등록제도)는 기존주택의 활성화 측면에서 마련된 제도다.

- 주택성능표시제도는 2000년 시행된 「주택의 품질확보 촉진 등에 관한 법률」에 근거하여, 다양한 주택 성능을 알기 쉽게 표시하여 양질의 주택을 안심하고 취득할 수 있는 시장을 형성하는 것을 목적으로 만들어짐⁵⁹⁾
- 장기우량주택제도는 「장기우량주택 보급 촉진에 관한 법률」에 근거하여 장기간 양호한 상태로 사용하도록 조치가 취해진 우량한 주택의 건축 및 유지보전 계획을 인정하는 제도로 2009년 시행되어, 보조금, 세금특례 등을 받을 수 있음⁶⁰⁾

이 제도는 법률로 제정된 것은 아닌 국토교통성의 고시·공포(2017.11.6.)로 시작되었고 2018년 4월 1일 로고마크가 사용되면서 본격화되었다.

55) 국토交通省 住宅局(2018, p.8, <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/2018/06/0607kizontatemonokatsuyo.pdf>, 검색일: 2023.6.1.)를 참고하여 연구진 작성

56) 국토交通省 住宅局(2018, p.12, <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/2018/06/0607kizontatemonokatsuyo.pdf>, 검색일: 2023.6.1.)를 참고하여 연구진 작성

57) 국토交通省 住宅局(2018, p.14, <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/2018/06/0607kizontatemonokatsuyo.pdf>, 검색일: 2023.6.1.)를 참고하여 연구진 작성

58) 국토交通省 (https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html, 검색일: 2023.6.1.)를 참고하여 연구진 작성

59) 국토交通省 (2022b, <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001586565.pdf>, 검색일: 2023.6.1.)를 참고하여 연구진 작성

60) 국토交通省 (2022c, <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001597440.pdf>, 검색일: 2023.6.1.)를 참고하여 연구진 작성

‘안심R주택
조사보고서’에서
제공하는 정보

	대항목	중항목	소항목
「유」「무」「불명」의 공개가 필요한 항목 * 「유」로 된 정보의 상세 내용은 택지건물거래업자에게 공개하도록 요구할 수 있다.	건축 시의 정보	적법성에 관한 서류	확인 신청서 및 첨부 도서·확인 완료증, 검사 완료증, 대장기재사항 증명서, 법적합사항 조사보고서 등
		인정 등에 관한 서류	장기우량주택 인정통지서·인정 장기우량주택 건축증명서, 저탄소 건축물 신축 등 계획 인정통지서·인정 저탄소주택 건축증명서 등
		주택성능평가 관련 서류	설계주택성능 평가서, 건설주택성능 평가서
		플랫35적합증명서	-
		준공단계 설계도서	-
	유지 보전 상황 관련 정보 (공동주택 등은 전유 부분만 해당)	유지 관리 계획	장기우량주택건축계획 등
		점검·진단 기록	건물상황조사 결과보고서, 정기조사보고서, 인정 장기우량주택의 건축 및 유지보수 상황 관련 기록, 욕실·화장실·부엌 등의 설비 사용여부, 급배수관·설비 검사결과, 정기 보수 점검 결과, 특정보수제품 점검 실시 상황 및 그 결과 등
		흰개미 관련 정보 (단독주택만 해당)	흰개미 검사결과 보고서, 흰개미처리 기록
		유지 수리 실시 상황 기록	-
		주택 리폼공사·개수 관련 서류	-
	보험 또는 보증 관련 정보	구조적 결함 및 누수 관련 보험·보증서류	기존 주택 매매 하자 보험의 신청 상황에 관한 서류, 그 외의 보증
		그 외 보험·보증	급배수관, 설비, 리폼 공사, 흰개미(단독주택만)등의 보험·보증
	에너지 절약 관련 정보	에너지 절약 성능 관련 서류	장기우량주택 인정통지서·인정 장기우량주택 건축증명서, 저탄소 건축물 신축 등 계획 인정통지서·인정 저탄소주택 건축증명서, 설계주택 성능평가서, 건설주택 성능평가서, 기준적합 인정제도 e마크, BELS 제3자 인증마크, 주택에너지절약라벨, CASBEE 평가인증표, 환경공생주택 인정서, 플랫35 S 적합증명서 등
		개구부(창) 사양 관련 정보	복층 유리, 이중 이상의 창틀 등
		에너지 절약 설비 관련 정보	고효율 온수기, 태양광 발전 시스템, 태양열 이용 시스템, 가정용 연료전지 등
	공유부분 관리정보 (공동주택 등만 해당)	수선적립금 관련 정보	관리에 관한 중요사항 조사보고서(수선 적립금 회계 자산 총액 및 체납액) 등
		대규모 수선 실시 상황 기록	관리에 관한 중요사항 조사보고서(공유부분 등 수선실시상황) 등
	그 외 정보	주택이력정보를 제공한 기관 관련 사항(기관명, 문의처 등), 등록사업자단체 독자적 대처방법(정기점검서비스, 모기지의 금리우대 등), 과거에 국가, 지방공공단체 등으로부터 받은 보조금 등 관련 서류, 건축 시 판매가격 관련 서류, 건축 시 설계·시공업자 관련 서류 등	

출처: 국토교통부 (2018, 안심R주택 調査報告書, <https://www.mlit.go.jp/common/001220614.pdf>, 검색일: 2023.6.1.)

안심R주택의 R은 Reuse, Reform, Renovation을 의미하며, 주택시장의 유통 촉진을 위하여, ‘불안’, ‘더러움’, ‘알기 어려움’이라는 종래의 ‘중고 주택’의 부정적 이미지를 탈피하여 살고 싶고 사고 싶은 기존주택을 선택할 수 있는 환경 정비를 목적으로 한다. 이를 위해 내진성능을 갖추고 건물상황조사 등이 실시된 주택을 대상으로 국가가 사업자단체에 안심R주택 로고를 부여한다.

제도의 특징은 국가가 직접 안심R주택을 인정하는 것이 아닌 안심R주택제도에 정통한 사업자단체(대개 도도부현마다 전문가로 구성된 임의 단체)에 로고마크의 사용을 허가하는 구조다. 허가받은 사업자단체는 추가기준(추가조건)을 설정할 수 있다. 예를 들어 이시카와현 목조주택협회의 기준은 내진성, 건물 상황조사, 리폼정보제공을 기본으로 하고 기존주택 매매하자보험의 검사 기준에 적합할 것, 홍보 시 지금까지 실시한 점검·수선의 내용이나 보증, 에너지 절약 성능을 개시할 것 등의 조건이 추가된다.⁶¹⁾ 국가의 일괄적인 기준이 아닌 지역의 상황에 따른 유연성을 보인다.

용도변경 관련 제도

| 2019년 개정 건축기준법 개정

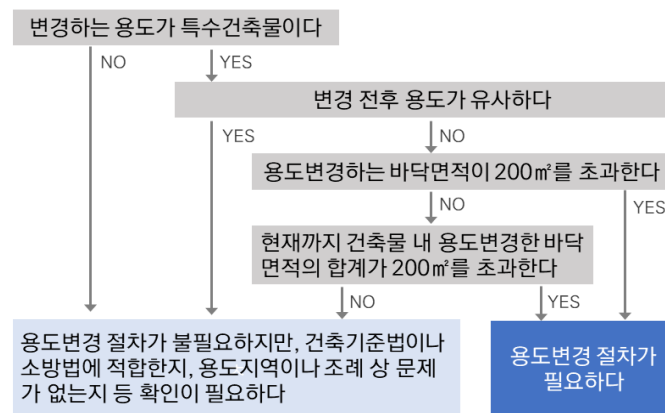
건축기준법상 용도변경에 관한 내용은 법 제87조(용도변경에 대한 법률의 준용), 87조의2(기존 하나의 건축물에 대해서 둘 이상 공사로 나누어 용도변경을 수반하는 공사를 실시하는 경우의 제한 완화), 87조의3(건축물의 용도를 변경하여 일시적으로 다른 용도의 건축물로 사용하는 경우의 제한 완화)에서 규정하고 있다. 용도변경은 변경 후 건축물의 용도에 필요한 성능(폐적성, 방화성, 피난설비, 소방설비 등)이 갖추어져 있는지에 따라 확인신청 필요 여부가 정해진다. 확인신청이 필요한 경우는 건축물 용도를 ‘특수건축물’⁶²⁾로 변경하며 그 바닥면적이 200㎡를 초과하는 경우다.

61) LIFULL HOME'S PRESS(2020, https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01045/#hd_title_2, 검색일: 2023.6.1.)를 참고하여 연구진 작성

62) 건축기준법 제2조(용어의 정의)에 의하면 학교(전수학교 및 각종 학교를 포함한다. 이하 동일), 체육관, 병원, 극장, 관람장, 집회장, 전시장, 백화점, 시장, 댄스홀, 게임장, 공중욕장, 여관, 공동주택, 기숙사, 하숙, 공장, 창고, 자동차 차고, 위험물의 저장장 및 도축장, 화장장, 오물 처리장 그 외 이것들과 유사한 용도에 제공하는 건축물을 말한다. 단, 특수건축물이지만 유사한 용도로의 변경은 확인신청이 불필요하다(건축기준법 시행령 제137조의18).

2019년 6월 26일 건축기준법 개정으로 용도변경 시 확인신청이 필요한 특수건축물 규모가 100㎡ 초과에서 200㎡ 초과로 변경되었다. 이 법 개정은 기존 건축물의 활용에 목적이 있으며, 국토교통성 조사에 의하면 90% 이상의 단독주택이 200㎡ 미만으로 많은 단독주택의 용도변경을 확대할 것으로 기대된다.⁶³⁾ 또한 3층의 200㎡ 미만의 건물에서 내화 요건이 완화되었다. 이전과 달리 3층 이상의 층에 특수건축물의 용도로 하는 경우 건물 전체를 내화구조로 하지 않아도 된다.

용도변경 확인신청 여부 판정



출처: INFONISTA (2022, 3월 30일 기사)

I 건축기준법 개정의 배경 및 목표⁶⁴⁾

일본은 2050년 탄소중립, 2030년 온실가스 46% 삭감(2013년도 대비)을 실현하기 위해, 2021년 10월 지구 온난화 대책 등의 삭감 목표를 강화하는 ‘에너지 기본계획’을 수립하였으며, 그 안에서 주택 및 건축물의 에너지 절약 성능을 확보하도록 법 개정의 필요성을 강조하고 있다. 이와 함께 정부의 ‘성장전략 후속 조치(2021.6.18.)’에서는 건축기준법령에 대해서 목재 이용의 추진, 기존 건축물의 유효 활용을 위해, 2021년 중에 기준의 합리화 등을 검토하고 2022년부터 필요한 제도적 조치를 강구하고 있다.

이러한 과정을 통해 건축물 분야의 에너지 절약 대책의 철저, 흡수원 대책으로서의 목재 이용 확대 등을 실시하여 탈탄소사회 실현에의 기여를 목표로 하고 있으며, 이를 통해 주택 및 건축물에 관련된 에너지 소비량을 2030년도까지 약 889만 kL 삭감 효과를 기대하고 있다.

63) 国土交通省 (2019, p.13) https://koushuukai.com/kijunhou3/pdf/kijunhou3_hosoku.pdf

64) 国土交通省 (2022a, p.4, <https://www.mlit.go.jp/common/001576404.pdf>, 검색일: 2023.6.1.)를 참고하여 연구진 작성

I 주요 개정 내용⁶⁵⁾

1) 에너지 절약화를 추진하는 기존 건축자원의 집단 규정의 합리화

기존 건축물은 지붕의 단열 개수나 옥상에 재생에너지 설비 설치 시, 높이 제한 등에 저촉되어 공사가 곤란한 경우가 많았는데, 이에 에너지 절약화를 추진하는 공사에 대해서는 높이제한 초과가 부득이한 경우에 시가지 환경을 해치지 않는 범위 내에서 이를 가능하게 하는 특례허가제도를 도입하였다(건축기준법 제55조, 제58조).

구조상 부득이한 경우 예시(높이 제한)



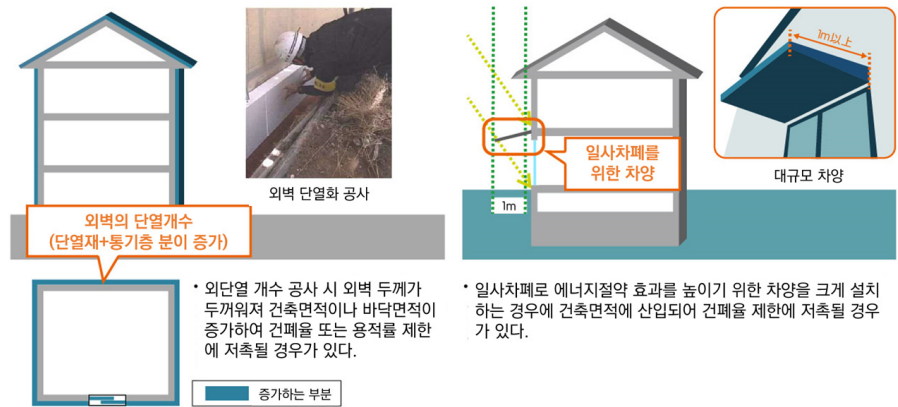
출처: 国土交通省 (2023c, https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0005.html#cont1)

현행 도시계획구역 등에서 원칙적으로는 도시계획으로 정해진 용적률이나 건폐율 기준을 넘을 수 없다. 현행 건축기준법에서는 제한의 예외가 한정적으로 적용될 뿐이다.

또한 외벽의 단열 개수나 일사 차폐를 위한 처마 설치를 실시하는 경우, 건축물의 바닥면적 또는 건축면적의 증가로 용적률 및 건폐율 기준에 저촉해 개수가 곤란했었다. 이번 개정에서는 옥외에 면하는 부분의 공사로 인해 용적률이나 건폐율 제한 초과가 구조상 부득이한 건축물에 대한 특례 허가 제도를 창설하였다(건축기준법 제 52조, 제 53조).

65) 国土交通省 (2023b, https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kenchikukijunhou.html, 검색일: 2023.6.1.)를 참고하여 연구진 작성

구조상 부득이한 경우 예시(건폐율)

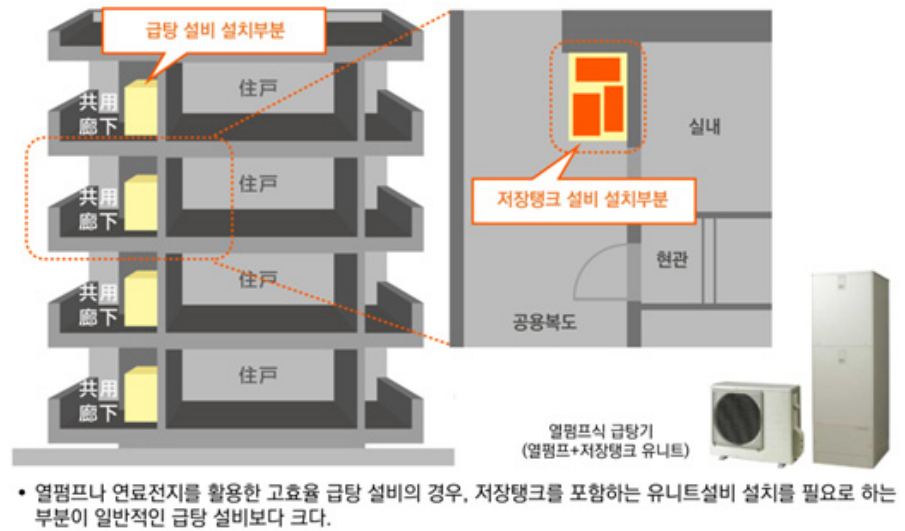


출처: 국토교통부 (2023c,

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0005.html#cont1)

현행 건축기준법에서 주택 및 노인 홈 등에 설치하는 기계실 등에 대한 용적률 완화 절차 중에는 건축심사회의 동의가 필요하다. 이에 기계실 등에 대한 용적률 특례 허가는 공동주택 등에서 고효율 급탕설비 등을 설치하는 경우, 성령으로 정하는 기준에 적합하면 건축심사회의 동의 없이 특정행정청이 인정하는 것으로 한다(건축기준법 제52조).

인정 대상이 되는 기계실 등의 부분(우)



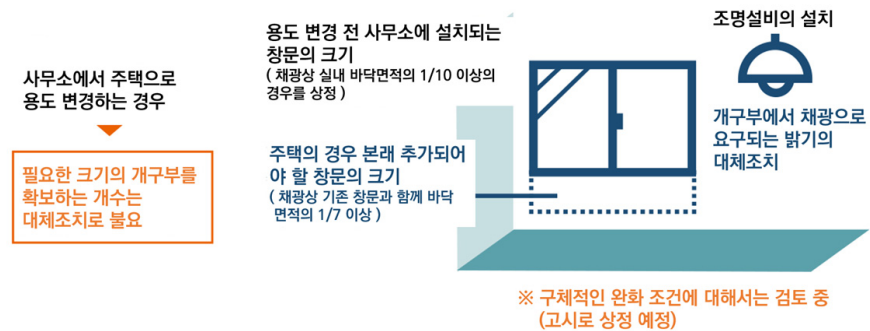
출처: 국토교통부 (2023c,

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0005.html#cont1)

2) 기존 건축자원의 장수명화를 위한 규정의 합리화

현행에서 주택의 채광에 필요한 면적은 그 거실 바닥면적의 1/7 이상으로 해야 한다. 그러나 채광 규정이 적용되지 않는 사무소나 호텔 등에서 주택으로 용도 변경할 경우 필요한 채광 면적을 확보할 수가 없어 단념하는 사례가 발생하고 있다. 이에 주택의 거실에서 채광에 유효한 개구부 면적을 합리화하여, 원칙적으로는 1/7 이상으로 하지만 일정 조건⁶⁶⁾을 갖추면 1/10 이상까지 필요한 개구부의 크기를 완화하도록 한다. 일정 조건에 대해서는 현재 검토를 진행하고 있으나, 일정한 조명 설비를 설치하는 것을 전제요건으로 하는 방향으로 볼 수 있다(건축기준법 제28조 제11항).

합리화 이미지



출처: 国土交通省 (2023a, https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0006.html)

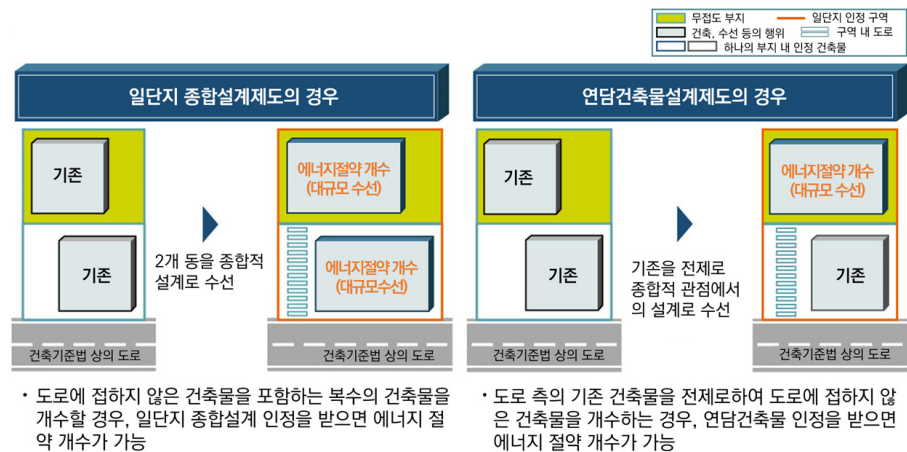
특정행정청이 안전상, 방화상 및 위생상 지장이 없다고 인정하는 경우 일단의 토지의 구역을 하나의 부지로 간주해 집단규정 등을 적용하는 ‘일단지 종합설계제도·연담건축물 설계제도’는 하나 또는 둘 이상의 건축물의 건축(신축, 증축, 개축, 이전)을 대상으로 하고 있으며 대규모 수선 등은 제외한다. 이 때문에 맹지를 포함한 일단의 토지에 있어서 기존 건축물의 수선 등에 의해 에너지 절약성능의 향상을 도모하려고 해도 제도를 이용할 수 없다. 개정 건축기준법에서는 일단지 종합설계제도·연담건축물 설계제도에 있어서 대상 행위를 확충하여 현행의 건축(신축, 증축, 개축, 이전)에 추가로 대규모 수선·대규모 개조를 포함된다(건축기준법 제86조).

특정행정청이 안전상, 방화상 및 위생상 지장이 없다고 인정하는 경우 일단의 토지의 구역을 하나의 부지로 간주해 집단규정 등을 적용하는 ‘일단지 종합설계제도·연담건축물 설계제도’는 하나 또는 둘 이상의 건축물의 건축(신축, 증축, 개축, 이전)을 대상으로 하고 있으며 대규모 수선 등은 제외한다.

66) 일정 조건은 일정한 조명 설비를 설치하는 것을 요건으로 하는 방향으로 현재 검토 중이다.

이 때문에 땀지를 포함한 일단의 토지에 있어서 기존 건축물의 수선 등에 의해 에너지 절약성능의 향상을 도모하려고 해도 제도를 이용할 수 없다. 개정 건축기준법에서는 일단지 종합설계제도·연담건축물 설계제도에 있어서 대상 행위를 확충하여 현행의 건축(신축, 증축, 개축, 이전)에 추가로 대규모 수선·대규모 개조를 포함된다(건축기준법 제86조).

대규모 수선 등의 안전,
방재 및 위생상 문제가
없는 경우 예시

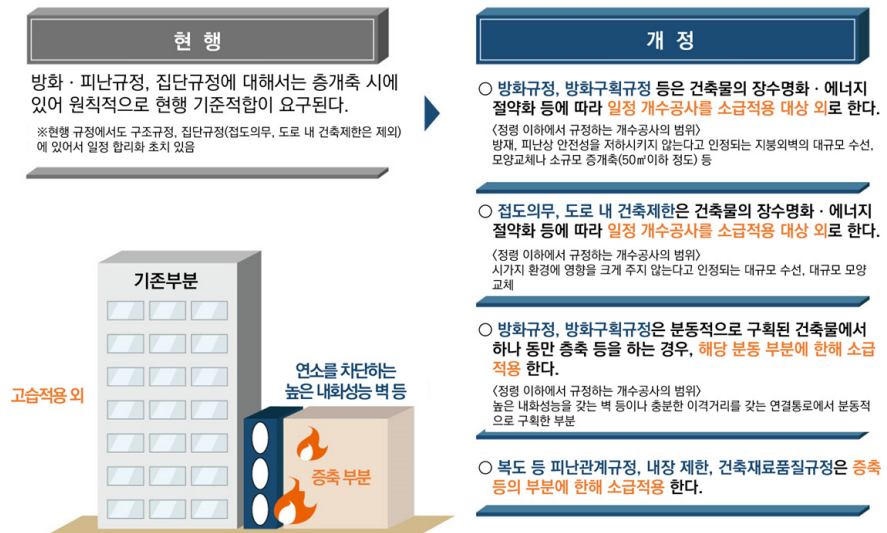


출처: 国土交通省 (2023a, https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0006.html)

현행에서는 기존 부적격 건축물에 대해서 증개축, 대규모의 수선·대규모의 개조, 용도변경을 실시하는 경우는 원칙적으로 건축물 전체를 현행 기준에 적합하도록 하고 있다(소급 적용). 이 경우 증개축 등을 하는 부분과 공간적·성능적으로 관계가 없는 부분을 포함하여 방화·피난 규정, 집단 규정을 적용하고 있어 공사에 드는 시간적·비용적인 부담이 크다는 문제가 있었다. 이번 개정에 의하면 기존 부적격 건축물의 증·개축 시 안전성 확보 등을 전제로 방화·피난 규정, 집단 규정(접도 의무, 도로 내 건축 제한)의 소급 적용을 합리적으로 하도록 한다. 이하 4가지가 구체적인 개정 내용이다(건축기준법 제86조의 7, 제87조).

- 방화 규정, 방화 구획 규정 등: 건축물의 장수명화·에너지 절약화 등에 수반하는 일정한 개수 공사를 소급 적용 대상 외로 한다.
- 접도 의무, 도로 내 건축 제한: 건축물의 장수명화·에너지 절약화 등에 수반하는 일정한 개수 공사를 소급 적용 대상 외로 한다.
- 방화 규정, 방화 구획 규정: 몇 개 동으로 구획된 건축물에서 1개 동만 증축하는 경우 해당 동 부분에 한해 소급 적용한다.
- 복도 등의 피난 관계 규정, 내장 제한, 건축 재료 품질 규정: 증축 등을 하는 부분에 한해 소급 적용한다.

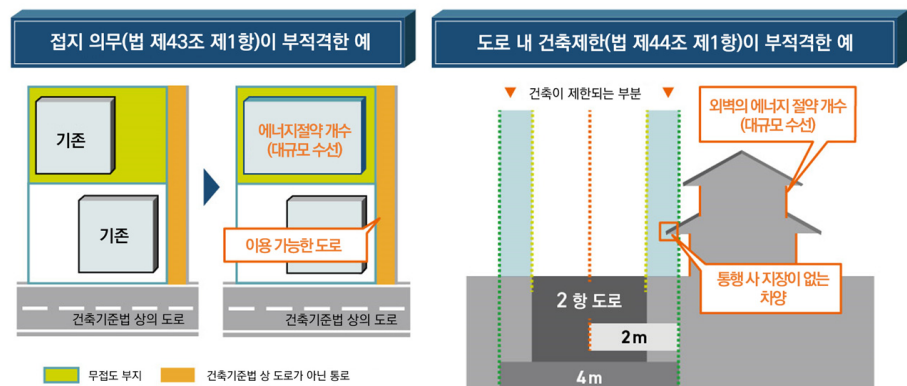
기존 부적격 건축물
증축 시 등에 있어서
현행 기준의 소급 적용의
합리화



출처: 国土交通省 (2023a, https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0006.html)

현행에서는 집단 규정 중 건축물의 높이 제한 등의 형태 규제에 대해서는 대규모 수선 등을 수반하는 에너지 절약 개수를 실시하는 경우, 해당 공사 내용과 관계없이 기존 부적격한 규정이 소급 적용되지 않는다. 그리고 접도 의무나 도로 내 건축 제한의 기존 부적격한 건축물에 대해서 대규모 수선 등을 수반하는 에너지 절약 개수를 실시하는 경우에도 현행 규정이 적용되기 때문에 개수 자체가 어렵다. 이번 개정에서는 기존 부적격 건축물이라도 안전성 등의 확보를 전제로 접도 의무·도로 내 건축 제한의 소급 적용을 합리화해, ‘시가지 환경에의 영향이 증대하지 않는다고 인정되는 대규모의 수선·대규모의 개조를 실시하는 경우’⁶⁷⁾에 현행 기준을 적용하지 않는다(건축기준법 제86조의 7).

대규모 수선 등을
실시할 시 접도 의무 등
기존 부적격이 인정되는
경우 예시



출처: 国土交通省 (2023a, https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0006.html)

일본의 신생 용도에 대한 대응 현황

Ⅰ 새로운 건축 유형 사례

일본 전국 글램핑협회에 의하면 글램핑 업계 시장 규모는 2020년 12월 기준 600~800억 엔으로 추산하고 있으며, 2021년 150건 이상의 시설이 증가, 2023년까지 200개 시설 이상의 신규개업이 전망되어 그 규모는 1,000억 엔에 이를 것으로 전망한다.⁶⁸⁾

이에 따라 최근 돔 텐트가 건축물에 해당하는지가 화제가 되고 있다. 2019년도까지는 ‘소규모로 외막을 용이하게 떼어낼 수 있는 텐트는 건축물이 아니다’라고 하는 건축기준법 총칙과 판정 사례에 따라 건축물이 아니라는 결론이 다수였지만, 2020년도에 들어서 ‘일시적 사용이 목적’이라는 기재가 중시되어 단속적이고 반영구적으로 돔 텐트를 설치하는 경우는 건축물에 해당할 가능성이 있다는 판정 사례가 증가했다.⁶⁹⁾ 따라서 돔 텐트는 텐트의 유형 및 사용 상황과 해당 지자체 역량 등에 따라 건축물인지 아닌지가 결정된다.

일본은 기존 행정 주도의 시민참여형 마치즈库里에서 민간 주도의 공민제휴 마치즈库里로 방식으로 사업을 전개해 가는 지자체가 증가하고 있다. 그중 하나인 시즈오카현 누마즈시는 2015년 시 조직 내 ‘공민제휴추진 전문의원’을 배치하고 청 내 부서를 횡단하는 조직으로서 ‘공민제휴추진 프로젝트팀’을 설치하였다. 그 대표적 사업으로 자산활용과, 녹지공원과, 교육위원회, 민간사업자가 연대하여 추진한 숙박 가능한 공원 ‘INN THE PARK’가 있다.⁷⁰⁾

‘INN THE PARK’는 누마즈시에 위치한 ‘시립 소년 자연의 집’을 현대적으로 리노베이션한 새로운 타입의 복합형 숙박시설로, 2016년 공모제안방식으로 개발되어 2017년 9월 오픈하였다. 60만㎡의 광대한 공원에는 INN THE PARK를 상징하는 구형 텐트, 살롱카페, 잔디광장 등 자연을 즐길 수 있는 다양한 공간이 마련되어 있고, 정기적인 이벤트가 열린다.

구형 텐트 면적은 6.8㎡~21.8㎡로 나무에 매달리거나 텐트 두 개를 연결한 형태 등이 있으며, 내부에는 침대와 냉난방 설비가 완비되어 있다.

68) PRTIMES (2022, 2월 6일 기사)를 참고하여 연구진 작성

69) 一般社団法人全国グランピング協会 (2020, 12월 5일 기사)를 참고하여 연구진 작성

70) 国土交通省(<https://www.mlit.go.jp/toshi/park/content/001475866.pdf>, 검색일: 2023.6.1.)를 참고하여 연구진 작성

INN THE PARK를 상징하는 구형 텐트 외관 및 실내



출처: re-re-re-renovation(<https://re-re-re-renovation.jp/projects/2604>)

결론 및 시사점

최근 일본 지방공공단체가 중심이 되어 도시 일정 지역의 빈집, 빈점포 등 기존 건축물을 이용한 리노베이션 기술을 배우고 실천하는 ‘리노베이션 스쿨’을 개최하고, 리노베이션 마치즈쿠리를 통해 크고 작은 변화가 가시화되고 있다. 건축 위주의 건축기준법은 기존 건축자원을 활용하는 데 어려움이 있지만, 이를 인식하고 개정된 2019년, 2023년 건축기준법은 기존 건축물 활용의 한계를 일정 부분 해소할 것으로 보인다.

이와 함께 안심R주택제도는 중고 주택의 품질, 성능 등 건축적 문제를 명확히 알려주어 주택의 유통 및 리폼 시장 활성화에 기여할 것으로 기대된다.

새로운 건축 유형에 대해서는 아직 법, 제도적으로의 대응은 미비하다. 그러나 각 지자체에서는 다양한 사업방식을 통해 민간과 협업하여 지역 활성화와 지역의 가치 창출을 모색하고 있다.

참고문헌

- 2020 RenovaRing. (2020). https://renovaring.com/documents/results_2021.pdf(검색일: 2023.5.20.)
- INFONISTA. (2022). 3월 30일 기사. <https://infonista.jp/c/column/769/>(검색일: 2023.6.1.)
- LIFULL HOME'S PRESS. (2020). https://www.homes.co.jp/cont/press/buy/buy_01045/#hd_title_2 (검색일: 2023.6.1.)
- PRTIMES. (2022). 2월 6일 기사. [https://prtimes.jp/main/html/rd/p/0000000006.000079372.html](https://prt看imes.jp/main/html/rd/p/0000000006.000079372.html) (검색일: 2023.6.1.)
- re-re-re-renovation. <https://re-re-re-renovation.jp/projects/2604>(검색일: 2023.6.1.)
- 国土交通省 住宅局. (2018). <https://www.retpc.jp/wp-content/uploads/2018/06/0607kizontatemonokatsuyo.pdf>(검색일: 2023.6.1.)
- 国土交通省. (2018). (安心R住宅 調査報告書. <https://www.mlit.go.jp/common/001220614.pdf>(검색일: 2023.6.1.)
- 国土交通省. (2019). https://koushuukai.com/kijunhou3/pdf/kijunhou3_hosoku.pdf(검색일: 2023.6.25.)
- 国土交通省. (2022). <https://www.mlit.go.jp/common/001576404.pdf>(검색일: 2023.6.1.)
- 国土交通省. (2022a). <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001586565.pdf>(검색일: 2023.6.1.)
- 国土交通省. (2022b). <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001597440.pdf>(검색일: 2023.6.1.)
- 国土交通省. (2023a). https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0006.html(검색일: 2023.6.1.)
- 国土交通省. (2023b). https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kenchikukijunhou.html(검색일: 2023.6.1.)
- 国土交通省. (2023c). https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/r4kaisei_kijunhou0005.html#cont1(검색일: 2023.6.1.)
- 国土交通省. (<https://www.mlit.go.jp/toshi/park/content/001475866.pdf>, 검색일: 2023.6.1.)
- 国土交通省. https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk2_000038.html(검색일: 2023.6.1.)
- 内閣府. (2014). <https://www8.cao.go.jp/kisei-kaikaku/kaigi/meeting/2013/wg3/chiiki/141128/item2.pdf>(검색일: 2023.5.20.)
- 一般社団法人全国グランピング協会. (2020). 12월 5일 기사. <https://glamping-association.or.jp/building-law/>(검색일: 2023.5.21.)

부록

건축법제동향 2023

Architectural Legislation Trends
2023

2024 미국 국제건축규정(IBC) 주요 변경 사항

일본 건축기준법 개정 사항

부록

2024 미국 국제건축규정(IBC) 주요 변경 사항

국제건축규정(IBC)
개요

국제건축규정(International Building Code, IBC)은 국제코드협의회(International Code Council, ICC)에서 발간하는 건축안전 관련 규정집이다. ICC는 공통 국가 모델 건설 코드를 개발하는 것을 목적으로 1994년 설립된 민간단체이며, 다양한 건축 전문가의 참여와 협력으로 국제건축규정(IBC), 국제주거규정(International Residential Code, IRC) 등 여러 국제코드를 만들고 있다. 미국 주정부와 지방정부는 ICC 코드를 채택하거나 수정하여 사용할 수 있는데, 특히 국제건축규정(IBC)은 많은 주와 지방정부에서 채택되어 사용 중이다. ICC의 코드는 일종의 모델 코드로서 기능한다. 코드에 명시적으로 기술되어 있지 않은 재료나 디자인 또는 방법에 대해서는, 제안된 내용이 코드의 조항 취지에 부합한다면, 허가권자에게 승인받을 수 있다(ICC, 2023, <https://www.iccsafe.org/>).

코드는 3년에 한 번씩 개정된다. 개정 과정에서 미국 정부와 합의 과정을 거치게 된다. 코드 개정안은 코드 변경 제안 시작으로 협의회 공청회, 공개 청문회, 국제 포럼 등을 통해 논의된다. 코드 개발 위원회는 제안된 변경 사항을 평가하고 권고 사항을 제시하며, 권고 사항은 다시 투표에 부쳐진다. 코드 개발 위원회는 공무원, 산업관계자, 디자인 전문가 등으로 구성되며, 3분의 1은 공공 안전 담당 공무원으로 구성하고 있다. 최근 2024년 판 코드가 출간되었다.

국제건축규정(IBC)은 단독주택(one-family dwelling)과 듀플렉스(Tow-family dwelling)주택, 3층 이하 타운하우스를 제외한 모든 건축물의 시스템에 대한 최소 기준을 정한다. 신축 건물과 기존 건물, 거주자의 건강, 안전 및 복지 보호를 위한 최소한의 요구 사항을 규정하는 모델 코드이다. 이 코드는 건물의 구조적 안전성, 출입 경로, 위생, 충분한 조명과 환기, 접근성, 에너지 절약, 생명 안전 등에 대한 내용을 포함하고 있다(International Code Council, 2023, https://codes.iccsafe.org/content/IBC2024P1/preface#IBC2024P1_Fm_PREFACE_FMSecINTRODUCTIONTOTHEINTERNATIONALBUILDINGCODE).

주요 변경 사항

| 건축 공무원(Building official)의 의무와 권한 사항 보충

제104조는 코드의 관리 및 집행을 담당하는 건축 공무원(Building official)의 의무와 권한을 규정한다. 2024년 판에서는 제104조 내용 중 대체 재료, 디자인, 건축 방법 및 장비에 대한 기준과 절차 규정이 강화되었다. 관련된 내용은 2021년 판에도 있었으나 간단한 원칙만 서술되었다. 개정된 조문에서는 대체 재료, 디자인, 건축 방법 및 장비에 대한 신청 및 처분 방법, 기술적 의견과 보고서를 요구할 수 있는 권한, 기술 의견 및 보고서 작성자의 자격, 증거 불충분 시 테스트 요구 권한 등이 보충되었다.

| 토네이도 관련 규정 신설

2024 국제건축규정(IBC)에서는 처음으로 토네이도 부하와 관련된 규정이 신설되었다. 제1603조는 시공문서에 대한 규정으로, 시공문서에 토네이도 하중(설계 압력은 토네이도 압력의 최대치)을 표시하도록 내용을 수정하였다.

제1605조는 건축물 및 구조물의 설계와 관련된 부하 조합에 대해 설명하고 있으며, 이번에 토네이도 하중에 대한 내용을 포함하게 되었음. 예를 들어 토네이도 하중이 지배적일 경우에는 제1605조 제2항에 따른 대체 허용 응력 설계 하중 조합은 적용하지 아니한다는 내용이다.

제1609조 제5항에서는 토네이도 취약 지역을 표기하고 있다. 토네이도가 발생하기 쉬운 지역에 위치한 범주 3과 4 건축물 및 구조물은 본 규정에서 수정한 것은 제외하고 미국 토목공학회에서 발행한 ASCE7 제32장을 따르도록 하고 있다.

| 바람, 지진, 눈하중 업데이트

제16장(STRUCTURAL DESIGN) 및 제31장(SPECIAL CONSTRUCTION) 등에 규정된 바람, 지진, 눈하중을 업데이트하였다.

| 빗물하중 업데이트

빗물하중이 업데이트 되었다. 빗물하중 계산식은 지붕에 쌓인 빗물로 인한 부하를 계산하기 위해 사용된다. 2024년 판부터 빗물 하중은 정적 수두(static head), 수력학적 수두(hydraulic head), 웅덩이 수두(ponding head)의 합으로 한다.

Ⅰ 태양광발전(PV) 패널 시스템 등에 대한 업데이트

태양광발전 패널 시스템과 구조물 및 에너지저장장치(ESS)에 대한 위험 범주(risk category)를 정하고 있다. IBC에서는 위험 범주를 4가지로 나누고 있는데, 1단계는 위험도가 낮은 구조물로서, 농업용 건축물이나 비주거용 창고 등이 포함되며, 4단계에는 병원, 소방서, 경찰서 등이 포함된다. 4단계에 속한 건물에 설치된 태양광 패널 시스템 및 에너지저장장치의 경우 위험범주 4단계에 포함된다.

Ⅰ 임시 구조물에 대한 규정 업데이트

임시 구조물에 대한 규정이 업데이트되었다. 임시 구조물이란 임시 행사를 지원하기 위해 180일 이하의 기간 동안 세워진 모든 건물 또는 구조물을 말한다. 임시 구조물에는 다양한 목적(보관, 장비 보호, 식사, 작업, 집회 등)을 수행하기 위한 여러 구조물 유형(공공점유 임시 구조물, 임시 특별 행사 구조물, 텐트, 막 구조, 이동 가능 건물, 임시 관람석 등)이 포함된다. 2024년 판에서는 공공 임시 구조물에 대한 허가 연장 규정, 구조 기준 등이 업데이트되었다.

Ⅰ 골재 표면 지붕의 바람 저항에 관한 내용 추가

1504.8(Wind resistance of aggregate-surfaced roofs)의 규정 내용이 일부 추가 되었다. 기존에는 골재 표면 지붕을 가진 건물의 파라펫(낮은 벽) 설치의 무와 높이를 규정하고 있다. 2024년에는 이에 덧붙여, 파라펫을 모든 지붕 둘레에 설치하여야 하며, 단, 인접한 벽이 파라펫 규정 높이 이상일 경우에는 제외하는 등 설치 기준을 구체화하였다.

Ⅰ 하부지붕재 규정 업데이트

Section 1507(Requirements for roof coverings)에 따른 하부지붕재(underlayment)에 대한 요구 사항이 업데이트되었다. 지붕재 종류별 하부지붕재의 구조, 재료, 설치방법 등 지침을 보완하였다.

Ⅰ 금속 건물 시스템에 대한 특별 검사 조항 신설

금속 건축 시스템에 대한 특별 검사 조항이 신설되었다. 특별 검사는 1705.2.1절, 1705.2.3절, 1705.2.4절, 1705.2.5절 및 표 1705.2.6절에 따라 수행해야 하며, 승인 기관은 승인된 건축 서류의 준수 여부를 확인하기 위해 설치된 금속 건축 시스템에 대한 검사를 수행해야 한다는 내용이 적시되었다.

Ⅰ Chapter 19(Concrete) 업데이트 및 재구성

규정 활용의 효율성을 높이기 위해 제19장 콘크리트 부분을 전반적으로 업데이트하고 재구성하였다. 또, 유리섬유 보강 콘크리트(GFRP)에 대한 조항이 신설되었다(1901.2 Structural concrete with GFRP reinforcement).

Ⅰ 조적도 인용 규정의 업데이트

1705.4(Masonry construction)에서 인용하고 있는 TMS 402(조적 구조물의 안전 규정)와 TMS 602(조적 공사의 품질 관리, 재료 선택, 시공 방법 등 지침)를 최신판인 2022년 판으로 업데이트하였다.

Ⅰ NFPA 13R 스프링클러 시스템을 갖춘 R-2 건물의 허용 높이 증가

903.3.1.2(NFPA 13R sprinkler systems)은 R 그룹(아파트, 다세대주택 등 주거용 건물)에 해당하는 건물에 설치되는 자동스프링클러 시스템에 대한 내용을 담고 있다. 이번에 수정된 내용에 따라 R-2 그룹의 높이가 완화되었다. R-2 그룹에 해당하는 건물에 NFPA13R(미국화재예방협회 스프링클러 규정)에 따른 스프링클러 시스템이 설치되는 경우, 그 건물의 허용 가능한 최대 높이가 증가하였다. 이는 스프링클러 시스템의 설치로 화재 안전성이 향상되었다는 점을 고려하여 건물 높이 제한을 완화하는 조치이다.

Ⅰ 점유 가능 지붕 공간에 대한 규정 강화

앞으로는 유지보수 또는 수리용이 아닌, 사람들이 사용할 수 있도록 설계된 지붕 공간의 경우에는 재실자 하중 및 층별 요건에 따른 피난 경로 규정을 적용해야 한다.

| 성인용 기저귀 교환대 설치 규정 강화

Section 1210(Toilet and bathroom requirements) 규정 중 성인용 기저귀 교환대에 대한 세부 규정이 신설되었다. 성인용 기저귀 교환대가 설치되는 벽과 파티션에 대한 재료 및 높이 기준을 제시하였다. 성인용 기저귀 교환대는 대형 집회시설 및 상가, 대학 강의실과 강의실 건물, 고속도로 휴게소 등에서도 의무적으로 설치해야 한다.

| 외벽에 대한 내화 등급 연속성 규정 업데이트

705.6 연속성(Continuity) 규정은 외벽의 화재 저항 등급이 연속되어야 하는 범위에 대해 설명하고 있다. 특히 파라펫에 대한 규정이 업데이트 되었다. 필요한 경우 파라펫을 설치하여 주변 건물로 화재가 확산하는 것을 방지하도록 하고 있다.

| 샤프트 인클로저(shaft enclosures)의 개구부 길이 예외 규정 업데이트

샤프트 인클로저는 건물의 하나 이상의 층을 관통하여 연속된 층 또는 층과 지붕의 수직 개구부를 연결하는 밀폐된 공간이다. 일반적으로 방화벽에 설치되는 창문, 문, 환기구 등 개구부 폭의 총길이는 벽 길이의 25%로 제한된다. 이는 화재 확산을 막기 위한 것이다. 그러나 샤프트 인클로저, 예를 들어 엘리베이터 샤프트, 계단 샤프트 등을 서비스하는 개구부에 대해서는 이러한 제한이 적용되지 않도록 예외 규정이 추가되었다. 즉, 샤프트 인클로저에 사용되는 개구부는 벽 길이의 25%를 초과할 수 있게 된다.

| 일산화탄소 감지 장치 설치 의무 확대

일산화탄소 발생 장치가 있는 모든 작업장에서 일산화탄소 감지 장치를 설치하는 것으로 규정이 강화되었다. 감지 및 알림은 여러 가지 방법으로 처리할 수 있다.

Ⅰ 습기 차단막 규정 업데이트

국제주거규정(IRC) 및 국제에너지절약규정(International Energy Conservation Code, IECC)과 일관성을 갖기 위해 습기 차단막에 대한 조항을 업데이트하였다. 습기 차단막은 건축물의 벽, 지붕, 바닥 등에 설치되어 건물 내부의 습기가 외부 구조로 침투하는 것을 방지하는 역할을 한다. 이번 규정 업데이트를 통해 허용되는 습기 차단막의 유형과 위치에 대한 지침을 추가로 제공하고 있다.

Ⅰ 수직 및 횡 방향 화염 전파에 대한 테스트 규정 정리

수직 및 횡 방향 화염 전파에 관한 NFPA 285에 따른 테스트가 필요한 시점에 대해 명확한 설명이 추가되었다. 이전에는 이 정보가 14장과 26장 내 여러 위치에 흩어져 있었다.

Ⅰ 취침용 로프트(Sleeping Lofts)에 대한 부록 신설

취침용 로프트에 대한 부록이 신설되었다. 본 부록은 취침용 로프트로 사용하는 공간에 대한 허용 및 제한 사항을 제공한다. 취침용 로프트는 주로 주거 공간에서 추가적인 취침 공간을 제공하기 위해 설계된 상층의 소형 공간으로서, 방의 한 면 이상이 개방되어 있다. 이 공간은 메자닌 및 기타 거주 가능 공간과 구분된다. 그룹 R(호텔, 아파트 기숙사, 단독주택, 보호주거시설 등 주거용 건물)에서 제공되는 취침용 로프트는 아래층의 일부로 간주하며, 건축면적이나 층수로 산정하지 않는다. 단, 수면 로프트의 바닥면적은 방화면적으로는 포함되어야 한다. 최대 깊이가 3 feet(914mm) 미만이거나 바닥면적이 35제곱 feet(3.3㎡) 미만 또는 탈출 수단이 없는 경우는 본 규정 대상이 아니다. 부록에는 취침용 로프트에 대한 정의, 탈출 수단, 난간 높이, 연기 경보기 등을 다루고 있다.

부록

일본 건축기준법 개정 사항

안전성 확보 및 규제 합리화를 위한 건축기준법 시행령 일부 개정⁷¹⁾

2023년 일본의 건축법제 개정 사항은 건축기술의 발전과 대규모 재해 발생 등, 건축물을 둘러싼 다양한 사회경제적 여건 변화에 대응하기 위한 중요한 조치를 포함하고 있다.

최근에는 「오사카시 북구 빌딩 화재를 계기로 한 향후 방화 및 피난 대책 등에 관한 검토회 보고서」에서 제시된 제안에 따라, 정기 조사의 지정 가능 대상 범위를 확대해야 한다는 지적이 있었다.

이와 함께, 사회경제적 여건 변화에 대응하기 위해 실시된 기술 검증 결과를 근거로 하여 관련 규정을 다음과 같이 개정하였다. 개정 시행령은 2023년 2월 10일에 공포되어, 2023년 4월 1일에 시행되었다.

본 개정 내용은 건축물의 안전성을 강화하고 건축 규제의 합리화 및 실질적 효과성을 높이는 데 중점을 두고 있다.

Ⅰ 물류창고 등에 설치하는 처마에 대한 건폐율 규제 합리화 (건축기준법 시행령 제2조제1항제2호, 국토교통성 고시 제143호)

최근 물류창고 등에서 대규모 처마 설치 요구가 증가하고 있다. 그러나 이전 규정에서는 1미터를 초과하는 처마가 건폐율 산정 시 건축면적에 포함되는 문제가 있었다.

기술 검토를 통해 일정한 요건을 충족하고 화물차 등의 상하차 작업을 위해 설치되는 처마의 경우, 그 규모가 크더라도 건폐율 규정으로 보호되는 공지의 효과를 감소시키지 않는 것으로 확인되었다.

이에 따라 본 개정을 통해 일정 요건을 충족하는 창고 등의 처마를 처마 가장자리로부터 최대 5m까지 건축면적에서 제외하여 건폐율 규제의 합리화를 도모하고 물류 효율화에 기여하고자 하였다.

71) 国土交通省 (2023, 建築基準法施行令の一部を改正する政令 (令和5年政令第34号) について, https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000175.html#movie, 검색일: 2023.07.12.)를 참고하여 연구진 작성

물류창고 등에 설치하는
처마에 대한 건폐율 규정
개정 내용

현 행	개 정 안
건물 처마는 가장자리에서 1m까지 건물 면적에 포함되지 않음	처마와 대지 경계선 사이의 공지 확보 등 일정 요건을 충족하는 창고 등의 처마를 처마 가장자리로부터 5m까지 건축면적에서 제외하여 건폐율 제한을 합리화

출처: 국토교통부(2023, p.17)

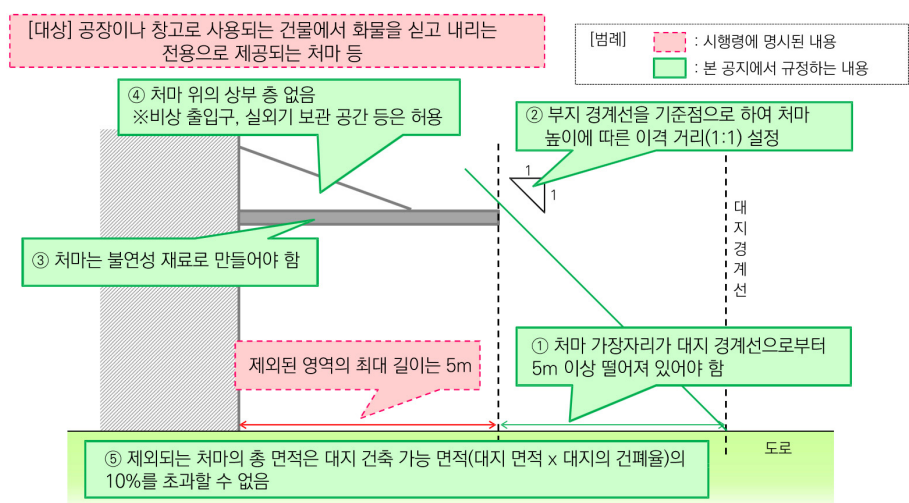
건폐율로 산입하지 않는 처마는 공장 또는 창고용도 건축물에서 화물의 상하차를 위하여 설치하는 처마로서, 안전, 방화, 위생상 지장이 없는 것으로서 국토교통대신이 정하는 처마 등에 한한다.

공장 또는 창고 용도 건축물은 전체 건축물을 해당 용도에 사용하는 것 외에도 그 일부를 해당 용도에 사용하는 것도 포함한다. 단, 해당 용도에 제공되는 부분에 설치되는 처마만 산입 제외 대상에 들어간다.

또, 해당 처마는 화물 적재나 반출 업무에만 사용되어야 하며, 일반적인 물품 보관을 위해 사용되는 처마는 본 규정 적용을 받지 않는다.

건폐율 계산에서 제외하는 처마의 면적은 해당 부지에서 허용되는 건축 가능 면적의 10%를 초과하지 않아야 한다.

국토교통성 고시
제143호 내용



출처: 국토교통부(2023, p.18)

I 정기조사의 지정 가능 대상 확대

(건축기준법 시행령 제13조의3 제2항, 제14조의2 제2항 및 제16조 제2항)

건축기준법 제12조제1항에 따라 국토교통부령으로 정하는 일정 규모 이상의 건물 소유자는 1급 건축사 등이 해당 건축물의 대지, 구조 및 건축설비를 주기적으로 점검하게 하고 그 결과를 지정된 행정기관에 보고하도록 해야 한다.

그런데 2021년 12월 오사카시 기타구 소재 건물 화재를 계기로 유사한 건물에 대해 긴급 현장점검을 실시한 결과, 소규모 건물에서도 건축기준법을 위반하는 사례가 발견되었기 때문에, 특정 행정청의 지정 가능 대상 범위를 확대해야 한다는 지적이 있었다.

이에 따라, 건축물의 유지 보수에 관한 계획 작성 등을 요구하는 건축물의 범위를 사무실 및 기타 이와 유사한 용도의 건축물(특수 건축물 제외) 중 층수가 3층 이상이고 연면적이 200제곱미터를 초과하는 것으로까지 확대하게 되었다. 이는 소규모 건축물의 안전성과 유지 보수 기준을 강화하기 위한 조치로 볼 수 있다.

정기조사 지정 가능 대상 확대 규정 개정 내용

현 행	개 정 안
5층 이상, 연면적 1,000㎡ 이상의 사무실 및 기타 유사 건축물	3층 이상, 연면적 200㎡ 이상의 사무실 및 기타 유사 건축물
: 정부 법령으로 지정된 건물 : 특정 행정기관이 지정할 수 있는 건물	
특수 건물에 대한 정기 조사 및 보고 대상	사무실 및 기타 유사 건축물에 대한 정기 조사 및 보고 대상

출처: 国土交通省(2023, p.19)

I 중앙제어식 공조 장비 등에 대한 기준 개정

(건축기준법 시행령 제20조의2 제1항 제1호 라목, 제129조의2 제5항 제3호)

중앙제어식 공조 설비에 관한 기준은 사용자가 공조 설비를 개별 조작할 수 없는 등의 사정을 감안하여, 제정 당시(1971년)의 기술적 지식에 기반을 두어, 사용자의 생명과 건강을 보호하는 관점에서 필요한 수준으로 정해진 것이다. 그러나 제정 이후로는 재검토가 이루어지지 않은 상태이다.

이러한 가운데, 일산화탄소 장기노출로 인한 감각운동능력의 변화 및 인지능력에 미치는 영향, 겨울철 실내온도와 고령자의 혈압상승과의 관련성 등 건강피해가 보고되고 있는 점을 감안하여, 세계보건기구(WHO)에서는 실내공기질에 관한 지침 개정(2010년) 및 주택 및 건강 가이드라인(2018년)을 마련하였다.

일본에서도 '건축물 위생 관리에 관한 검토회'를 바탕으로 한 건축물 환경 위생 관리 기준 재검토(2021년), 건축기준법에 있어 실내 공기질 관련 기준 재검토를 위한 전문가 의견 청취(2022년) 등 논의가 있었다.

이러한 상황을 고려하여 중앙제어식 공조 설비 등에 관한 기준을 다음과 같이 재검토하기로 한다.

중앙 제어식 공조 설비 등에 관한 기준 개정 내용

항목	현행	개정안
일산화탄소 함량	10ppm 미만	6ppm 미만
온도	17°C ~ 28°C	18°C ~ 28°C

출처: 国土交通省(2023, p20)

I 내화 성능에 대한 기술 기준의 합리화 (건축기준법 시행령 제107조)

목조 건축물에 대한 내화 설계가 중층 건물에서 보편화되고 있지만, 5층 건물 최하층과 14층 건물 최하층에 대해 동일한 수준의 내화성능을 요구하는 등 기준이 세밀하지 않다는 지적이 제기되고 있다.

이러한 상황을 고려하여 목재를 이용한 내화 설계의 필요성이 높은 중층 건축물에 적용될 수 있도록 내화성능 기준을 간소화하고, 중층 건축물의 목재 사용을 촉진하는 것이 본 규정 개정의 목적이다. 구체적으로는 건물의 층수에 따라 요구되는 내화성능 기준(화재 시 건물의 붕괴를 방지하기 위해 벽, 기둥 등이 견뎌야 할 시간)에 대해, 60분 단위에서 30분 단위로 세분화하여 정하도록 한다.

- 내화 건축에 필요한 성능은 층수에 따라 지정
- 최상층에서 4개 층 이내 : 1시간 내화성능
- 최상층부터 5층 이상 14층 이내 : 2시간 내화성능
- 최상층에서 15층 이상 : 3시간 내화성능

내화 성능에 대한 기술 기준의 개정 내용

현행	개정안
5층 건물과 14층 건물의 최하층에 대해 동일한 수준의 내화성을 요구	5~9층 건물의 최하층에 대해 90분 내화성능을 갖춘 설계를 허용 15~19층 건물의 최하층에 대해 150분 내화성능을 갖춘 설계를 허용
최상층부터 계산되는 층 수 ~4 5~14 15~ 60분 60분 60분 60분 120분 120분 120분 120분 120분 120분 120분 120분 120분 180분 180분 180분 180분 180분 180분 180분 현행 규정 출처: 국토교통부(2023, p.21)	최상층부터 계산되는 층 수 ~4 5~9 10~14 15~19 20~ 60분 60분 60분 60분 90분 90분 90분 90분 90분 120분 120분 120분 120분 120분 120분 150분 150분 150분 150분 150분 180분 180분 180분 180분 개정안 출처: 국토교통부(2023, p.21)

I 채광창이 없는 거실에서 직통계단까지의 보행거리 제한 합리화 (건축기준법 시행령 제120조 제1항)

건축기준법은 화재 발생 시 지상으로 대피하는 시간을 단축하기 위해 각 아파트에서 직통계단까지의 보행거리를 제한하고 있으며, 창문이 없는 객실의 경우 낮은 가시성 및 기타 요인으로 인해 대피 시간이 길어질 수 있으므로 다른 객실보다 더 엄격한 제한이 적용하고 있다(조명이 없는 객실: 상한 30m, 조명이 있는 객실: 상한 50m).

최근 기존 건물의 공간을 세분화해 공유오피스 공간으로 활용하고자 하는 요구가 증가하고 있지만, 관련 규정에 맞지 않는 채광과 창문이 없는 새로운 공간을 만드는 것이 설계에 걸림돌이 되고 있다는 지적이 제기되고 있다.

이에 따라 채광이 없는 객실 또는 해당 객실로부터 대피로(복도, 계단 등)에 특정 조치를 취한 경우, 직통계단까지의 최대 보행거리를 다른 객실(채광이 있는 객실)과 동일한 수준으로 높일 수 있도록 한다(시행령 121조 3항의 중복 거리 제한도 간소화).

채광창이 없는 거실에서
피난거리 규정 개정 내용

현행	합리화 대상(고시에 명시)
<수리 전> 창문이 있는 외벽 조명이 있는 거실 계단 복도 <수리 후> 창문이 있는 외벽 계단 복도 30m 이하로 제한 창문이 없는 방	다음과 같은 조치를 취하면 조명이 없는 객실의 직통 계단까지의 보행 거리를 조명이 있는 객실과 동일한 수준(예: 50m)으로 높일 수 있음 (1) 혼자서 대피하기 어려운 용도(병원, 진료소(병상 포함) 등) 또는 지하에 있는 방을 사용해서는 안 됨 (2) <화재 초기 감지> 자동 화재 경보 시스템 설치 (3) <객실 초기 대피> 객실 바닥면적 제한(30㎡ 이내) 또는 객실 및 피난통로 내 비상조명 설치 (4) <계단으로 바로 이어지는 복도에서의 화재 및 연기 방지>(①, ②) ① 복도 등은 화재의 우려가 적은 방(※해당 통로 등에서 화재가 발생한 경우 피난 안전성이 확인된 경우는 제외) ② 복도와 인접한 방에 스프링클러 시스템을 설치하거나 불연성 벽과 문(연기 차단막)으로 통로를 구분(※화재 위험이 거의 없는 객실 제외) (5) <직통 계단에서 화재 및 연기로부터 보호> 직통 계단은 준내화벽 및 방화 설비(연기 차단막) 등으로 분리 비상 조명 설치 자동 화재 경보 시스템 설치 소화 장비 설치 피트 구획 형성 창문이 없는 방(병실 이외의 목적 등) 비상용 조명 자동 화재 경보 시스템 스프링클러 시스템

출처: 国土交通省(2023, p.22)

Ⅰ 주요 구조부를 내화구조 등으로 하는 무창 거실의 범위 합리화 (건축기준법 시행령 제111조)

채광 및 피난을 위한 창문이 없는 객실의 경우, 화재 등 발생 시 객실에서의 피난 안전을 확보하기 위해 객실을 구획하는 주요 구조부는 내화구조 또는 불연 재료로 제작해야 한다.

최근 기존 건축물의 공간을 세분화하여 공유 오피스 공간으로 활용할 필요성이 증가함에 따라, 최근 시행령 제120조 개정(무창층에서 직통계단으로 보행거리 제한 합리화)과 동일한 관점에서 일정 조치를 취한 무창층에 대해서는 해당 규정의 적용을 간소화하였으며, 개정안은 이 규정에서 면제되는 객실의 조건을 확대할 예정이다.

주요 구조부를 내화구조
등으로 하는 무창 거실의
범위 규정 개정 내용

합리화 대상(고시에 명시)

창문이 없는 방과 방에서 지상으로의 대피로(복도, 계단 등)에 일정한 조치를 취한 경우, 방의 주요 구조부를 내화 또는 불연 재료로 만들 필요가 없음.

(1) 혼자서 대피하기 어려운 용도(병원, 진료소(병상이 있는 곳) 등)의 거실, 지하실, 수면실이 아님

(2) <화재 조기 감지> 자동 화재 경보 시스템 설치

(3) <객실 조기 대피> 객실 및 대피 경로의 비상 조명

(4) <계단으로 바로 이어지는 복도에서의 화재 및 연기 방지>(①,②)

① 복도 등 화재 위험이 적은 방으로 지정(※통로 등에서 화재가 발생한 경우 피난 안전성이 확보된 경우는 제외)

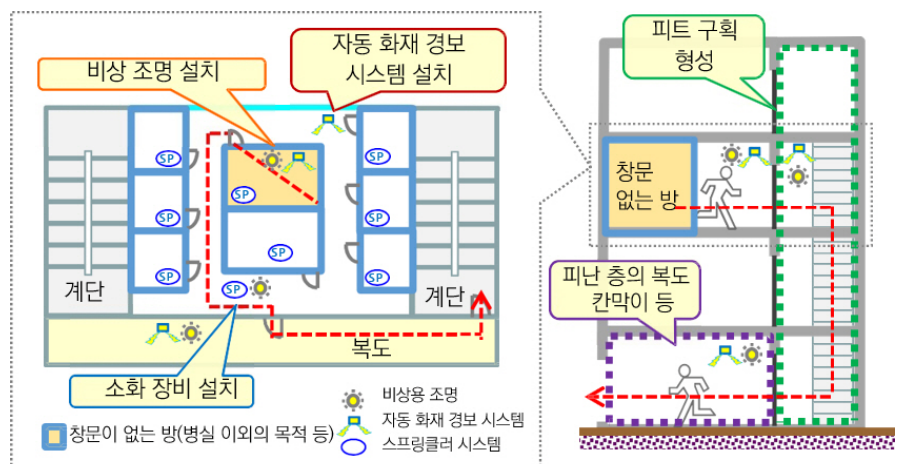
② 복도와 인접한 방에 스프링클러 시스템을 설치하거나 불연성 벽과 문(연기 차단막)으로 통로를 구분(※화재 위험이 거의 없는 객실 제외)

(5) <직통계단에서 화재 및 연기로부터 보호> 직통 계단은 준내화벽 및 방화 설비(연기 차단막) 등으로 분리

(6) <피난층 복도 등 화재 및 연기로부터 보호>(①,②)

① 계단에서 출구까지의 통로 전체를 화재 위험이 낮은 방으로 지정하거나 통로에 스프링클러 시스템을 설치

② 통로는 준내화벽과 내화 장비(연기 차단막)로 구분



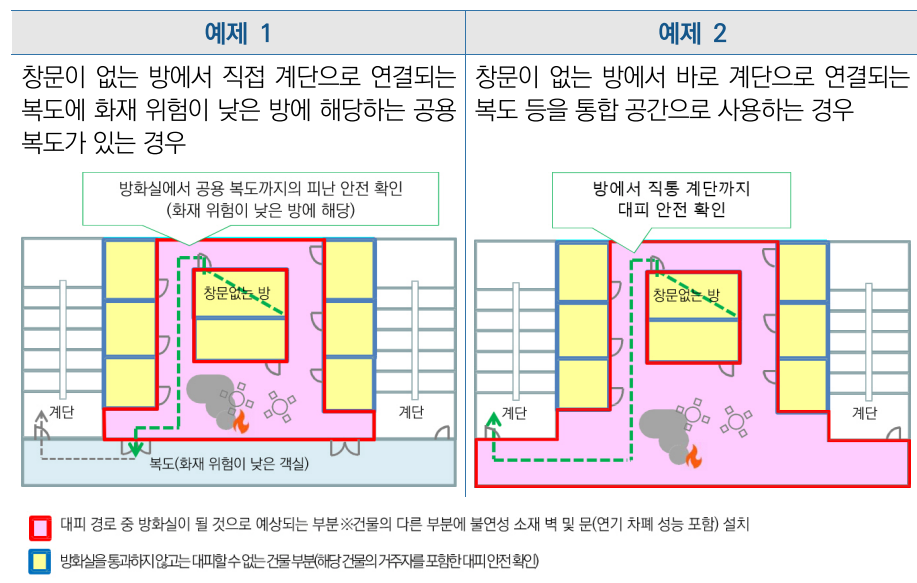
합리화를 적용할 수 있는 디자인

출처: 国土交通省(2023, p.23)

(참조) 직통계단까지의 통로가 방화실이 되는 경우의 피난 안전성 확인**(국토교통성 고시 제208호 제4호 5년, 국토교통성 고시 제249호 제2호 2년)**

시행령 제120조제1항과 제111조제1항에 따라 간소화 대상이 되는 무창거실은 원칙적으로 해당 거실에서 직통계단에 이르는 피난통로 부분(복도 등 피난에 사용되는 부분) 전체가 화재 발생 위험이 낮아야 한다(국토교통성 고시 제2002-1440호)(화재의 위험성이 낮은 방의 기준에 관한 규칙 제2조 제1항).

피난 경로의 일부가 화재 위험이 낮은 실에 해당하지 않는 경우(예: 해당 부분의 일부를 방으로 사용하는 경우)에는 피난안전성 검증 방법(연기높이 결정방법)과 유사한 계산 방법으로 해당 부분이 화재실화 되더라도 해당 부분(해당 부분을 통과하지 않고 피난이 불가능한 부분)에 있는 재실자가 화재가 발생한 실의 외부로 안전하게 대피할 수 있음을 검증해야 한다. 또한 확인 대상 구역은 불연성 재료(연기 차폐 성능이 있는)의 벽과 문으로 구분되어야 한다.

**직통계단까지의 통로가
방화실이 되는 경우의
피난 안전성 확인 규정
개정 내용**


출처: 국토교통성(2023, p24)

참고문헌

国土交通省. (2023). 運用改善政令. <https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/content/001595195.pdf>(검색일: 2023.7.12.)

小日向. (2023). 2023年建築基準法改正のポイント. BuildApp News. 3월 28일 기사.
<https://news.build-app.jp/article/14927/>(검색일:2023.7.12)

運用改善政令. (2023). 建築基準法施行令の一部を改正する政令.

https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/build/jutakukentiku_house_tk_000175.html(검색일: 2023.07.12.)

건축법제동향 2023

발행일 2023년 12월 29일

발행처 건축공간연구원

펴낸이 이영범

엮은이 건축공간연구원 건축규제혁신센터

지은이 건축공간연구원 건축규제혁신센터

도움주신 분들 이보람 요코하마 국립대학 박사
이운용 중앙대학교 강의전담 교수
이재혁 JAlA architects 대표

주소 30103. 세종특별자치시 가름로 143, 8층

홈페이지 www.auri.re.kr

디자인·제작 (주)케이에스센세이션

ISBN 979-11-5659-441-3

비매품

© 2023, 건축공간연구원
이 책의 저작권은 건축공간연구원에 있으며, 비매품입니다.
저작권법에 의해 보호를 받는 저작물이므로 무단전재와 무단 복제를 금합니다.