

 국토교통부		보 도 자 료		대한민국 대전환 한국판뉴딜
		배포일시	2021. 1. 4.(월) / 총 6매(본문4, 참고2)	
담당 부서	건축정책과	담 당 자	·과장 김성호, 서기관 최종화, 사무관 백선영, 주무관 신현규 ☎ (044) 201-4750, 3761, 3763	
	녹색건축과	담 당 자	·과장 김유진, 사무관 박숙정, 주무관 신동희 ☎ (044) 201-3772, 4753	
	건축안전과	담 당 자	·과장 김동준, 사무관 강나루, 주무관 정연수 ☎ (044) 201-4988, 4991	
보 도 일 시		2021년 1월 5일(화) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 1. 5.(화) 11:00 이후 보도 가능		

『건축법 시행령』 개정안 국무회의 통과…8일부터 시행

- 에어컨 실외기 건축물 내부 설치 세대(실) 당 1㎡까지 면적 완화
- 특별건축구역 특례 적용 → 공동주택 100세대 · 단독주택 30동 이상으로 확대
- 건축설비 신기술 · 신제품 성능 및 설치기준 인정절차 마련

□ 앞으로 에어컨 실외기를 건축물 내부에 설치 시 세대 당 1㎡까지 바닥면적에서 제외되고, 100세대 아파트도 특별건축구역으로 지정 받을 경우 용적률 · 건폐율 · 높이 등을 완화 받을 수 있게 된다.

○ 국토교통부(장관 변창흠)는 다음과 같은 내용을 담은 「건축법 시행령」 개정안이 국무회의를 통과하였다고 밝혔다.

① 건축물 내 설치 시 에어컨 실외기 면적 산정 기준이 완화된다.

○ 도시 미관 개선 및 추락사고 위험 방지 등을 위해, 에어컨 실외기 등 외부 냉방설비 배기장치를 설치 시 세대(실) 당 1㎡까지 바닥 면적 산정에서 제외된다.

○ 가설건축물은 3년마다 연장 신고가 필요했으나, 앞으로는 도시 · 군계획시설예정지에 설치한 가설건축물은 변동사항이 없을 경우 공장에 설치한 가설건축물과 같이 허가나 신고절차 없이 존치 기간이 자동 연장된다.

② 특별건축구역 내 특례 적용대상이 확대된다.

- 주택공급 및 한옥 활성화 등을 위해 민간이 추진하는 사업의 경우 용적률·높이제한 등을 완화 받을 수 있는 특별건축구역 특례 적용대상 건축물을 공동주택은 100세대(현재 300세대), 한옥 단독주택은 10동, 일반 단독주택은 30동(현재 50동) 이상으로 확대하였다.

* 국가, 지방자치단체, 공공기관이 건축하는 건축물은 특례적용 대상 제한 없음

< 전 · 후 대비표(시행령 별표3) >

현 행		개 정 안	
용 도	규 모 (연면적, 세대 또는 동)	용 도	규 모 (연면적, 세대 또는 동)
공동주택 (아파트 및 연립 주택만 해당한다)	300세대 이상 (주거용 외의 용도와 복합된 경우에는 200세대 이상)	공동주택 (주거용 외의 용도와 복합된 경우를 포함 한다)	100세대 이상
단독주택 (한옥이 밀집되어 있는 지역의 건축물로 한정하며, 단독주택 외의 용도로 쓰이는 건축물을 포함할 수 있다)	50동 이상	<div style="display: flex; align-items: center;"> <div style="writing-mode: vertical-rl; font-weight: bold; margin-right: 5px;">단독주택</div> <div> 한옥 또는 한옥 건축양식의 건축물 (허가권자가 인정 하는 단독주택 외의 용도로 쓰이는 한옥 또는 한옥 건축양식의 건축물을 일부 포함할 수 있다) </div> </div>	10동 이상
		그 밖의 단독주택	30동 이상

- 또한, 민간도 창의적 건축물을 계획하는 경우 시·도지사에게 특별 건축구역 지정을 제안할 수 있도록 세부 절차*가 마련되었다.

* 사업의 안정적 추진을 위해 ①대상지역 토지소유자의 동의(2/3 이상) 및 지역 여건을 고려한 합리적 개발 등을 위해 시·도지사의 ②관할 지역 시장·군수·구청장 의견청취, ③건축심의 등을 거치도록 함

③ 결합건축을 통해 공원·주차장 등 설치가 활성화된다.

- 여러 대지의 용적률을 통합 산정 가능한 결합건축은 도시재생 활성화지역, 역세권개발지역 등에서 3개 이상 대지도 서로 간 500m까지(기존 : 2개 대지 간 100m) 가능해졌다.
- 또한, 적용 대상을 ①빈건축물 등을 철거하고 공원·주차장 등의 공동이용시설을 설치하거나, ②어린이집·마을 도서관 등의 공동 이용건축물과 결합하는 경우로 구체화하였다.

④ 건축설비 신기술·신제품의 기술적 기준 인정제도가 시행된다.

- 현장에 적용할 수 있는 기술적 기준이 없는 건축설비 신기술·신제품이 개발된 경우 중앙건축위원회 심의를 통해 기술적 기준을 인정하고 사용할 수 있도록 절차를 마련함으로써 기존 기술인정에 장기간 소요되는 문제점이 개선된다.

* 신기술·신제품을 개발한 경우에도 관련 기술기준에 반영 또는 KS 제정 이후 현장적용이 가능하므로 기술인정까지 1~2년 이상 장기간 소요되는 실정

⑤ 옥상 출입문에 비상문자동개폐장치를 설치하는 대상을 확대한다.

- 옥상으로의 원활한 대피가 가능토록 화재 발생 시 옥상 출입문이 자동으로 열리는 비상문자동개폐장치 설치 대상이 확대된다.

	현 행(주택법)	확 대(건축법)
대상 건축물	30세대 이상 공동주택	① 피난용 옥상광장 설치 의무화 건축물 * 5층 이상인 층을 종교시설, 판매시설 등 용도로 쓰는 건축물
		② 옥상 헬리포트 설치 건축물 * 11층 이상의 건축물로 11층 이상인 층의 바닥면적 합계가 1만㎡ 이상인 건축물
		③ 옥상에 광장을 설치하는 1,000㎡ 이상 공동주택 * 30세대 이상인 공동주택은 통상 1,500㎡ 규모
		④ 옥상에 피난용 광장을 설치하는 다중이용건축물 * 16층 이상 또는 문화·집회시설, 종교시설, 판매시설 등 용도의 바닥면적 합계 5천㎡ 이상인 건축물

○ 옥상 광장은 건축물 내 주요 대피공간으로 활용되어 대형 인명 피해를 방지할 수 있으나, 통상 사생활 보호, 방범 등의 이유로 옥상 출입문이 폐쇄되어 있는 경우가 많았다.

- 앞으로 피난용 옥상 광장 또는 헬리포트를 설치하는 건축물은 평상 시 옥상 출입문을 폐쇄하더라도 비상 시에는 자동으로 개방되어 옥상으로 대피할 수 있도록 도와주는 비상문자동개폐장치를 의무적으로 설치하여야 한다.

□ 이번 「건축법 시행령」 개정안은 「건축법」 개정안(법률 제17223호)과 함께 1월 8일 시행될 예정이며, 세부내용은 법제처 국가법령정보센터 누리집(<http://www.law.go.kr>)에서 확인할 수 있다.

□ 국토교통부 김상문 건축정책관은 “이번 건축법 시행령 개정을 통해 창의적 건축을 위한 특별건축구역 및 도시재생을 위한 결합건축 특례 대상이 확대되어 도심 내 건축 리뉴얼이 활성화될 것으로 기대”한다면서,

○ “앞으로도 국민 생활에 밀접하지만 다소 경직적으로 운영되었던 건축 제도를 정비하여 국민 불편을 해소할 수 있도록 최선을 다할 것”이라고 밝혔다.



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 건축정책과 최종화 서기관(특별건축구역 및 결합건축, ☎ 044-201-4750), 백선영 사무관(냉난방기 면적 완화 및 가설건축물 존치기간 연장, ☎ 3761), 녹색건축과 박숙정 사무관(신기술 건축설비, ☎ 3772), 건축안전과 강나루 사무관(옥상 출입문, ☎ 4988)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

- (목적) 조화롭고 창의적인 건축물로 도시경관 창출, 건설기술 향상 및 제도개선을 도모하기 위해 '특별건축구역' 제도 도입('08년)
- (지정대상) 국토부장관 또는 시도지사는 도시나 지역의 일부를 특례 적용이 필요하다고 인정하는 경우 특별건축구역으로 지정
 - (국토부장관 지정) 국가가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역, 관련 법령에 따라 국가정책사업으로 정하는 사업구역*
 - * 행정중심복합도시, 혁신도시, 경제자유구역, 택지개발사업구역, 공공주택지구, 도시개발구역, 국립아시아문화전당 건설사업 구역 등
 - (시·도지사 지정) 지자체가 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역, 도시개발·도시재정비 및 건축문화 진흥사업으로서 건축물 또는 공간환경을 조성하기 위하여 정하는 사업구역*
 - * 경제자유구역, 택지개발사업구역, 정비구역, 도시개발구역, 재정비촉진구역, 국제자유도시, 관광단지, 문화지구 등(개발제한구역, 자연공원 등은 지정 불가)
- (지정절차) 건축위원회 심의를 거쳐 지정하고 관보(공보) 고시
 - (국토부장관 지정) 중앙행정기관장/시·도지사→국토부장관에 신청
 - (시도지사 지정) 시장·군수·구청장/민간제안→광역지자체에 신청
- (특례적용) 건축법령 및 관계법령의 적용배제·완화, 통합적용
 - (적용배제) 건폐율, 용적률, 건축물의 높이제한 등
 - (적용완화) 피난시설 및 용도제한, 건축물의 마감재료 등
 - (통합적용) 부설주차장 설치, 공원의 설치 등
- (지정현황) 전국 55개소('20.10월 기준)
 - 지역별 : 서울 23, 부산 3, 경기 7, 세종 22개소

- (목적) 노후건축물 정비 또는 건축물의 효율적 개발을 위해 여러 대지의 용적률을 통합 산정 가능한 '결합건축 제도' 도입('14년)
- (대상지역) 주거환경개선사업구역 등 노후 건축물 정비가 필요한 지역 및 상업지역·역세권구역·특별건축구역 등 효율적인 개발이 필요한 지역
 - (2개 대지 간) 12m이상 도로로 둘러싸인 구역 내 대지간 거리 100m이내 한정, 건축물을 동시에 건축하는 경우만 허용
 - (3개 대지이상) 대지간 거리 500m이내, 공공건축물과 결합, 빈집 철거 후 공원·광장 등으로 활용하는 경우 결합건축 허용('21.1.8. 시행)
- (결합한도) 기존 용적률 대비 20%를 초과하는 결합은 건축위원회 및 도시계획위원회 공동심의를 통해 허용

< 결합건축 제도 개선안 >

구 분	2개 대지(현 행)	3개 대지 이상(추가 확대)
결합요건	동시에 건축 신청	동시 건축 요건 미적용
대지간 거리	100m 이내	500m 이내
적용대상	-	빈집을 공원 등 공동이용시설로 변경 또는 마을도서관 등과 결합하는 경우
개요도		