

배포 일시	2023. 2. 23.(목)		
담당 부서	건축정책관 건축정책과	책임자	과 장 이진철 (044-201-3755)
		담당자	사무관 이채훈 (044-201-4082)
			사무관 조익희 (044-201-3760)
			사무관 조관우 (044-201-3758)
			주무관 김진성 (044-201-3763)
보도일시	2023년 2월 24일(금) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 2. 23.(목) 11:00 이후 보도 가능		

「건축분야 규제개선 방안」 발표 - 건축규제를 정비하고 절차를 간소화해 나가겠습니다

□ 국토교통부(장관 원희룡)는 국토교통 규제개혁위원회* 심의('22.11월)와 국무조정실 규제혁신추진단 협의('22.10월~'23.2월) 등을 거쳐 마련한 「건축분야 규제개선 방안」을 발표하였다.

* 전원 민간위원으로 구성된 독립기구로서 국토교통부 소관 모든 규제의 철폐·개선·유지 결정에 대한 심의·의결 기능 수행('22.7.6 출범)

□ 건축은 연간 매출액 규모 361조원에 달하는 주요산업인 동시에 주거·경제활동 등 인간의 삶을 영위하는 공간을 의미하며, 이를 규율하는 건축법령은 국민생활과 밀접한 관련이 있다.

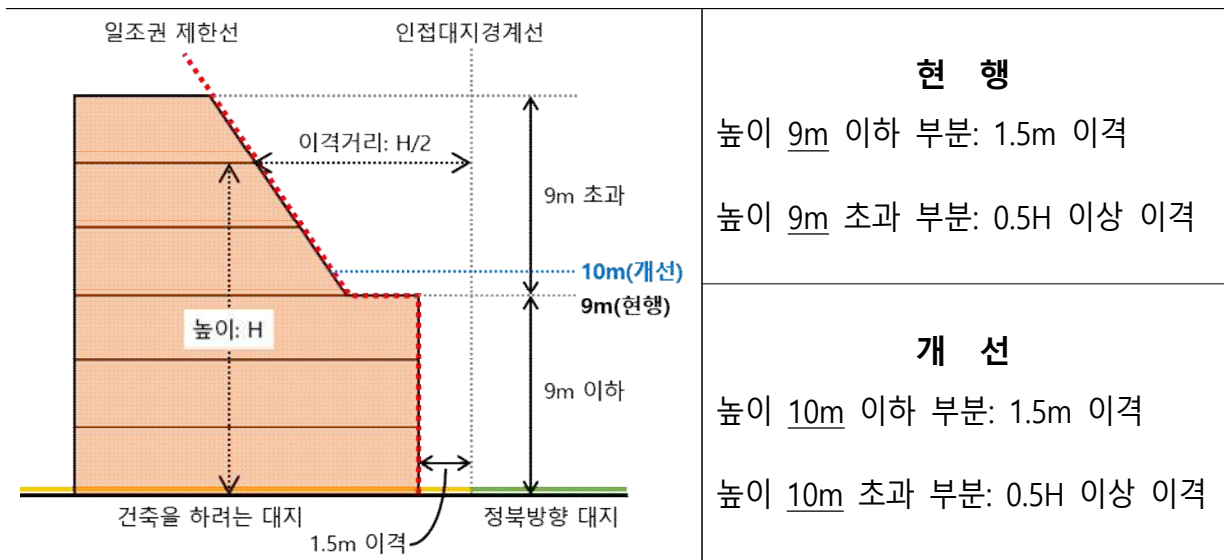
○ 최근 신산업 발전·디지털 전환·저출산 고령화 등 정책환경이 변화함에 따라 경제 규제혁신 TF(팀장: 경제부총리·민간위원 공동) 등 다양한 경로를 통해 건축기준과 절차 정비를 위한 제도개선안이 제안되었으며, 주요 과제는 다음과 같다.

1. 정책환경 변화를 반영한 건축규제 정비

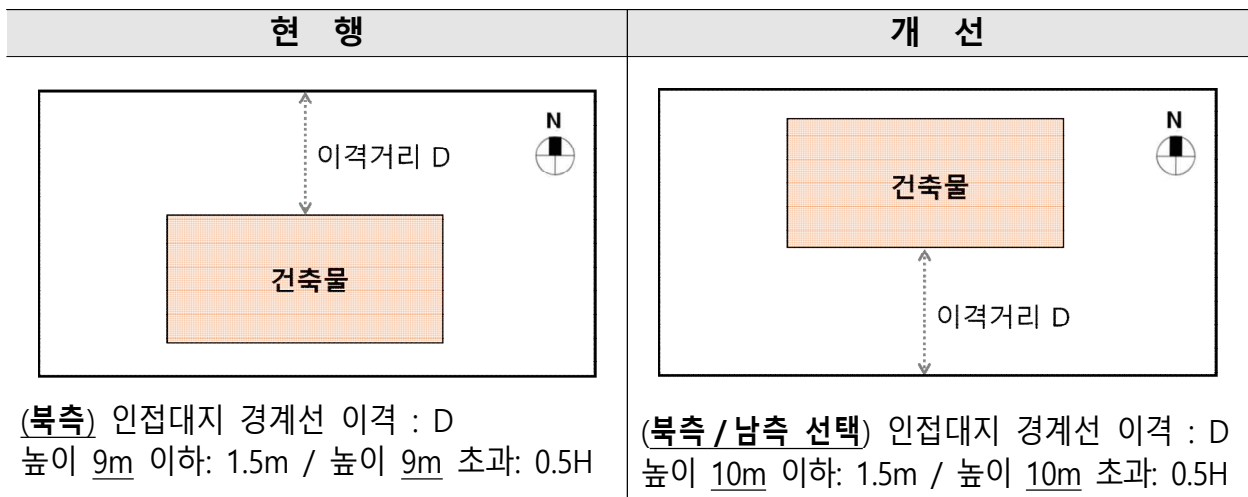
1) 층고 상향, 풍력발전 등 수요를 반영하여 높이 기준을 정비한다.

- 그간 층간소음·단열 등 기준 강화로 인해 층고가 상향되었음을 고려한 민간의 건의사항을 수용하여 건축물의 정북방향대지로부터의 이격기준 적용 높이를 9m에서 10m로 완화하며, 3기 신도시 등에 적용되는 공공주택지구도 산업단지 등 다른 개발사업지구와 마찬가지로 건축물 이격거리 기준을 정북방향과 정남방향 중 선택하여 적용할 수 있도록 한다.

< 전용·일반주거지역 내 건축물 높이제한(정북방향 이격) >



< 공공주택지구 정남방향 이격거리 선택 적용 가능 >



- 또한, 건축물에 설치하는 태양에너지 발전설비와 마찬가지로 5m 이상인 풍력 발전설비를 건축법에 따른 공작물 축조신고 대상으로 인정하여 신고 후 건축물 옥상 등에 설치할 수 있도록 한다.

2) 생활문화 변화를 반영하여 건축물 용도를 정비한다.

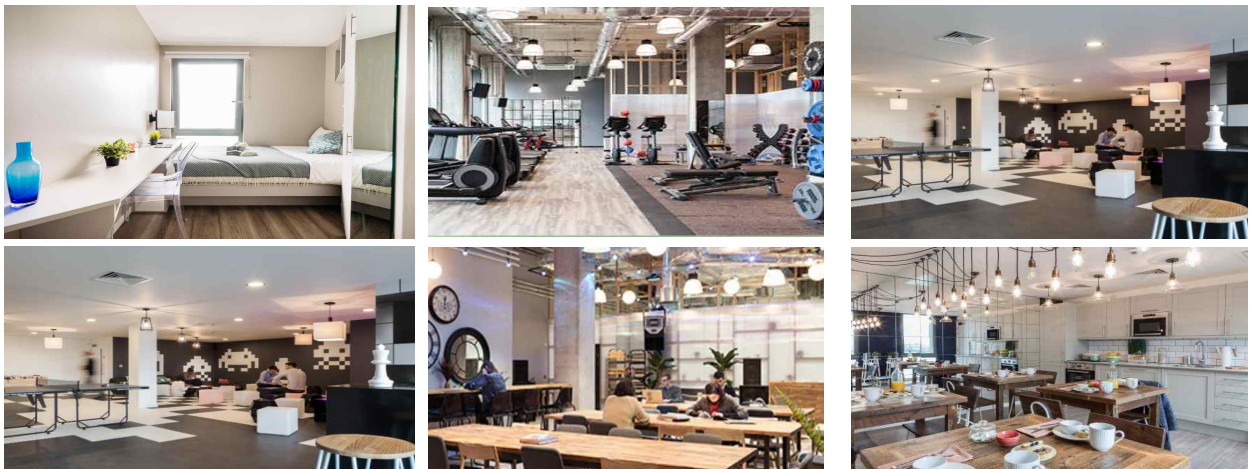
- 1인가구 증가에 따라 도심 내에서 부엌·거실 등을 공유하는 기숙사 형태의 주거 수요가 증가함을 고려하여 해외와 같이 대규모 공유주거 서비스를 효과적으로 제공할 수 있도록 최근 임대형기숙사 용도를 신설하였으며 3월 중 기숙사 건축기준도 고시할 예정이다.

< 건축법 시행령 일부개정령안(23.2.14 공포·시행) >

현 행	개 정 안
<p>[별표1] 용도별 건축물의 종류</p> <p>2. 공동주택</p> <p>라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다)</p>	<p>[별표1] 용도별 건축물의 종류</p> <p>2. 공동주택</p> <p>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.</p> <p>1) 일반기숙사: 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 기숙사로 사용하는 세대 수로 한다. 이하 같다)의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택을 포함한다)</p> <p>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</p>

* 정부·지자체가 아닌 민간(민간임대주택법에 따른 임대사업자)도 건축할 수 있도록 연내 민간임대주택법 시행령 후속 개정 예정

< 해외사례(英 런던, 550실 규모) The Collective Old Oak >



- 도심 내 물류수요가 증가함을 고려하여 국토부 「모빌리티 혁신 로드맵」(22.9월)에 따라 제2종 근린생활시설 용도 하위분류에 「물류시설법」에 따른 500㎡ 미만 소규모 주문배송시설을 신설하는 방안을 추진 중이며 관련 물류시설법 개정안이 발의되어 국회 심사 중이다.
- 또한, 반려동물 인구 증가를 고려하여 현재 제2종 근린생활시설 용도로 분류되는 동물병원 등 동물 관련 시설 중 300㎡ 미만의 시설은 제1종 근린생활시설 용도로 분류하여 주거지 인근 입지가 보다 용이해진다.

3) 저출산·고령화에 대응하여 건축규제를 정비한다.

- 장애인·노약자 등 보행 취약계층의 이용편의를 고려하여 옥상 출입용 승강기와 관련한 건축물의 높이·층수 산정기준을 정비하고, 신축 아파트 뿐만 아니라 기존 단지에 다함께돌봄센터*를 설치하는 경우에도 지자체가 용적률을 완화 적용할 수 있도록 하여 보육 편의를 제고한다.

* 초등학교 방과 후 돌봄서비스를 위해 지자체가 설치·운영하는 시설(아동복지법 제44조의2)

- 또한, 오피스텔은 건축법상 업무시설 용도이나 주거용으로도 사용할 수 있는 시설임을 고려하여, 용도변경 인허가 절차 없이 오피스텔 내에 경로당·어린이집을 설치할 수 있도록 부속용도 기준을 정비한다.

2. 건축행정 내실화 및 절차 간소화

1) 중복규제 간소화를 위해 건축심의·인증 등 절차를 개선한다.

- 건축법에 따른 건축위원회 심의와 경관법에 따른 경관위원회 심의는 내용과 심의시기가 유사하므로 건축주가 원하는 경우에는 통합하여 심의를 개최·운영할 수 있도록 하고, 위원의 일탈을 방지하고 심의 절차에 대한 신뢰를 제고하기 위해 관련 기준을 정비한다.
- 아울러, 에너지효율등급과 제로에너지건축물 인증의 통합을 추진하고, 건축물 사용승인을 신청하면 기계설비법에 따른 기계설비의 사용 전 검사도 별도 신청할 필요 없도록 의제하는 등 행정절차가 간소화된다.

2) 규제 철폐를 위한 모니터링과 지역건축안전센터 확산을 촉진한다.

- 상위법령의 위임근거 없이 지침 등의 형태로 운영되는 건축 관련 그림자 규제를 철폐하기 위해 전문기관을 통한 조사·분석을 추진할 계획이며, 관련 건축법 개정안이 발의되어 국회 심사 중이다.
- 허가권자의 전문성을 강화하고 건축물 안전관리를 체계적으로 수행하기 위해 지자체에 설치하는 지역건축안전센터의 의무 배치인력 자격요건을 건축구조기술사에서 건축시공기술사까지로 완화하여 센터의 전국적 확산 기반을 마련한다.

3) 건축물 정보 이용 편의 제공을 위해 건축물대장을 정비한다.

- 각 건축물에 대한 정보를 담고 있는 건축물대장의 기재항목을 개편하여 정책통계 고도화와 건축물 정보를 활용한 프롭테크 등 관련 산업 활성화를 도모한다.
 - 또한, 건축물 도면 발급·열람자를 거주 임차인뿐 아니라 사무소·상가 임차인 등 모든 임차인으로 확대하여 건물 이용 관련 편의를 증진한다.
- 국토부는 건축분야 규제개선 방안을 신속하게 이행하기 위해 「건축법」과 하위법령 개정을 추진할 계획이며
- * 개정안 발의('23.上) → 하위법령·고시 정비('23)
- 이외에도 3층 이상 가설건축물 축조 시 건축위원회 심의 면제 절차를 마련하고, 새로운 건축규제 도입 시 기존 건축물에 대한 적용범위를 고려하는 등 국민편의 증진을 위한 방안을 계속 발굴해나갈 계획이다.
- 엄정희 국토교통부 건축정책관은 “건축은 국민생활에 밀접한 분야로서 건축행위를 하려는 개인의 자유와 공공성 확보를 위한 기준과 규율이 조화를 이루어야 하는 영역” 이라 하면서,
- “국가경쟁력 제고에 기여하고 국민이 체감할 수 있는 건축규제 개선과 행정절차 간소화를 위해 지속적으로 노력할 계획” 이라고 밝혔다.

담당 부서	국토교통부 건축정책과	책임자	과 장	이진철 (044-201-3755)
		담당자	사무관	이채훈 (044-201-4082)
	국무조정실 규제혁신추진단	책임자	과장	최상아 (02-6050-3291)
		담당자	전문위원	심동섭 (02-3778-3517)

참고1

추진일정

규제개혁 과제	법령정비계획
층고상향 등 수요를 반영한 높이 기준 정비	
층간소음 기준 등 층고 상향을 고려한 높이 제한 완화	• 건축법 시행령 개정('23.5월 공포, 23.11월 시행)
3기 신도시 등 공공주택지구 높이 기준 유연화	• 건축법 개정('23)
건물 상부 풍력 발전설비 설치 허용	• 건축법 시행령 개정('23.上 공포·시행)
생활문화 변화를 반영한 용도 정비	
공유주거 서비스 제공을 위한 임대형기숙사 용도 신설	• 건축법 시행령 개정('23.2 공포·시행) • 민간임대주택법 시행령 개정('23.下 공포·시행)
근린생활시설 하위 소규모 주문배송시설 용도 신설	• 물류시설법 개정('23) • 물류창고업 지침 개정('23) • 건축법 시행령 개정('23)
소규모 동물병원 용도 분류 재편	• 건축법 시행령 개정('23.上)
저출산 고령화 대비 규제 정비	
노약자 등 이동편의를 위한 옥상 출입용 승강기 규제 완화	• 건축법 시행령 개정('23.上)
공동주택 내 다함께돌봄센터 설치 시 용적률 완화	• 건축법 시행령('23.上)
오피스텔 내 경로당·어린이집 설치 활성화	• 오피스텔 건축기준('23.上)
중복규제 간소화를 위한 건축심의·인증 등 절차 개선	
건축·경관위원회 심의 통합 운영	• 건축법 개정('23.下) • 건축법 시행령 개정('23.下)
투명한 심의절차를 위한 심의의견 공개 편의성 개선	• 건축법 및 시행령 개정('23.下) • 건축위원회 심의기준 개정('23.2)
건축물에너지 관련 인증통합	• 녹색건축법 개정('23.下) • 건축물에너지인증규칙 개정('23.下)
건축물 사용승인 시 기계설비 사용 전 검사 의제	• 건축법 개정('23.上)
규제 철폐를 위한 규제모니터링, 지역건축안전센터 확산	
건축분야 그림자 규제 해소를 위한 모니터링	• 건축법 및 시행령 개정('23.下)
지역건축안전센터 내실화를 위한 전문인력 기준 정비	• 건축법 시행규칙 개정('23.上)
건축물 정보 이용편의 제공을 위한 건축물대장 정비	
정보관리를 위한 기재항목 개편	• 건축법 시행규칙 개정('23.上) • 건축물대장규칙 개정('23.上)
건축물현황도 발급·열람 대상자 확대	• 건축법대장규칙 개정('23.上)
등기촉탁 신청기한 완화	• 건축법대장규칙 개정('23.上)

참고2

과제별 담당부서

규제개혁 과제	담당부서	담당자
층고상향 등 수요를 반영한 높이 기준 정비		
층간소음 기준 등 층고 상향을 고려한 높이 제한 완화	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 이채훈 사무관(044-201-4082)
3기 신도시 등 공공주택지구 높이 기준 유연화	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 이채훈 사무관(044-201-4082)
	공공택지 기획과	차상헌 과장 (044-201-4505) 장이슬 사무관(044-201-4441)
건물 상부 풍력 발전설비 설치 허용	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 조익희 사무관(044-201-3760)
생활문화 변화를 반영한 용도 정비		
공유주거 서비스 제공을 위한 임대형기숙사 용도 신설	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 이채훈 사무관(044-201-4082)
	민간임대 정책과	김경헌 과장 (044-201-3823) 김희정 사무관(044-201-4477)
근린생활시설 하위 소규모 주문배송시설 용도 신설	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 조익희 사무관(044-201-3760)
	첨단물류과	박대순 과장 (044-201-4006) 최은영 사무관(044-201-4013)
소규모 동물병원 용도 분류 재편	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 조익희 사무관(044-201-3760)
저출산 고령화 대비 규제 정비		
노약자 등 이동편의를 위한 옥상 출입용 승강기 규제 완화	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 이채훈 사무관(044-201-4082)
공동주택 내 다함께돌봄센터 설치 시 용적률 완화	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 이채훈 사무관(044-201-4082)
오피스텔 내 경로당·어린이집 설치 활성화	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 조익희 사무관(044-201-3760)

중복규제 간소화를 위한 건축심의·인증 등 절차 개선

건축·경관위원회 심의 통합 운영	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 조익희 사무관(044-201-3760)
	건축문화 경관과	박기범 과장 (044-201-3775) 김미경 사무관(044-201-3779)
투명한 심의절차를 위한 심의의견 공개 편의성 개선	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 조익희 사무관(044-201-3760)
건축물에너지 관련 인증통합	녹색건축과	김태오 과장 (044-201-3768) 이승원 사무관(044-201-4091)
건축물 사용승인 시 기계설비 사용 전 검사 의제	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 이채훈 사무관(044-201-4082)
	건설산업과	우정훈 과장 (044-201-3538) 이종문 사무관(044-201-4585)

규제 철폐를 위한 규제모니터링, 지역건축안전센터 확산

건축분야 그림자 규제 해소를 위한 모니터링	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 이채훈 사무관(044-201-4082)
지역건축안전센터 내실화를 위한 전문인력 기준 정비	건축안전과	김연희 과장 (044-201-4987) 윤광현 사무관(044-201-4989)

건축물 정보 이용편의 제공을 위한 건축물대장 정비

정보관리를 위한 기재항목 개편	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 조관우 사무관(044-201-3758)
건축물현황도 발급·열람 대상자 확대	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 조관우 사무관(044-201-3758)
등기촉탁 신청기한 완화	건축정책과	이진철 과장 (044-201-3755) 조관우 사무관(044-201-3758)