
 국토교통부	보 도 자 료		 대한민국 대전환 한국판뉴딜
	배포일시	2021. 11. 3.(수) / 총 3매(본문3)	
담당 부서	건축정책과	담 당 자	• 과장 이진철, 사무관 권순호·조관우, 주무관 김진성 • ☎ (044) 201-4750, 3758, 3767
보 도 일 시		2021년 11월 4일(목) 조간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 11. 3.(수) 11:00 이후 보도 가능	

특별건축구역 활성화를 통해 조화롭고 창의적인 건축이 확대됩니다

- 「특별건축구역 운영 가이드라인」 제정... 사업 특성에 맞게 건축기준 적용 -

- 국토교통부(장관 노형욱)는 합리적인 건축기준 적용을 통해 조화롭고 창의적인 건축을 활성화하고 주택 사업을 원활하게 추진하기 위해 '특별건축구역 운영 가이드라인(훈령)'(이하 '가이드라인')을 제정하여 발령·시행('21.11.3)한다고 밝혔다.
- 특별건축구역은 도시경관의 창출, 건설기술 수준 향상 및 건축 관련 제도개선을 도모하기 위해 사업별 특성에 맞게 조정, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 건축물의 높이제한, 주택건설기준규정 등 건축기준에 대한 특례를 적용할 수 있도록 한 제도이다
- 특별건축구역 제도는 '08년 「건축법」에 처음 도입되었으나, '21.8월 기준 전국에 69개소만 지정되어 실적이 저조한 상황으로 제도 활성화를 위해 가이드라인 마련을 추진하게 되었다.
- 또한, 최근 「건축법」 개정('21.1 시행)으로 특별건축구역 특례 대상이 확대*되고, 민간제안 방식이 신규로 도입됨에 따라 이에 대한 세부 운영방안 마련을 위해 가이드라인을 제정하게 되었다.

* (공동주택) 300→100세대 이상, (한옥) 50→10동 이상, (단독) X→30동 이상

□ '특별건축구역 운영 가이드라인'의 주요내용은 다음과 같다.

- (지정대상) 특별건축구역은 국제 행사를 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역, 도시개발·도시재정비 및 건축문화진흥사업 등 도시경관의 창출, 건설기술 수준향상 및 건축 관련 제도개선을 도모할 필요가 있다고 인정되는 도시 또는 지역에 대해 지정할 수 있다.
- 특별건축구역 안에서 국가·지자체·공공기관이 건축하는 건축물이나 지정 취지에 부합한다고 허가권자가 인정하는 일정 규모 이상의 건축물에 대해서는 건축기준 특례를 부여할 수 있다.

< 특별건축구역의 특례사항 적용대상 건축물 >

용도	규모
공동주택(주거용 외의 용도와 복합된 건축물을 포함한다)	100세대 이상
「한옥 등 건축자산의 진흥에 관한 법률」 제2조제2호 또는 제3호의 한옥 또는 한옥건축양식의 단독주택	10동 이상
그 밖의 단독주택	30동 이상
그 외의 건축물	용도별로 규모 다양

- (지정절차) 지정권자*는 접수일로부터 30일 이내 필요성, 타당성, 공공성 및 피난·방재 등의 관한 사항에 대해 건축위원회 심의를 거쳐 특별건축구역 지정 여부를 결정하고, 이를 관보에 고시하여야 한다.

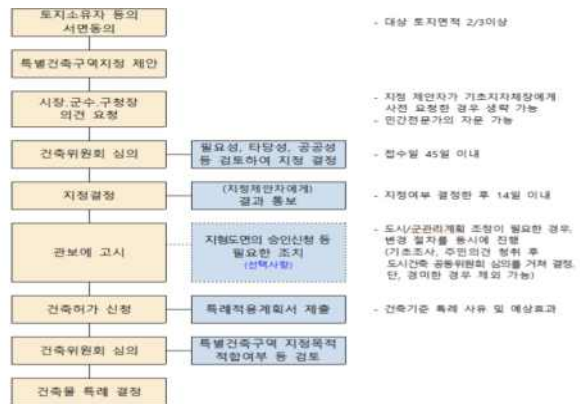
* (지정권자) 국토교통부장관 또는 시·도지사, (지정신청기관) 중앙행정기관의 장, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(민간은 시·도지사에 제안 가능)

- 민간에서 특별건축구역을 제안하는 경우 토지 면적의 2β이상에 해당하는 소유자의 서면동의를 받아야 하며, 필요한 경우 관할 기초지자체 의견을 사전에 청취할 수 있다.

< 공공 제안 절차 >



< 민간 제안 절차 >




- 특별건축구역 지정 이후 건축물에 대한 특례를 부여하고자 하는 경우 가이드라인에 명시한 기준별 고려사항에 대해 건축위원회 심의를 거쳐 확정하여야 한다.

< 규정별 심의시 고려사항 >

규정	고려사항
대지의 조경	- 전통건축 등 경관 향상, 공해저감 노력, 주변녹지 분포 등
건축물의 건폐율	- 피난 통로 확보, 적절한 통풍·채광·개방감 확보 등
건축물의 용적률	- 도시기반시설 용량, 사람들의 거주성 밀도 영향 등
대지 안의 공지	- 채광, 통풍, 피난, 유지관리, 통행량, 경계분쟁 등
건축물의 높이 제한	- 주변 경관, 통풍, 채광, 개방감 등
일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	- 동지기준 거실창문 일조량 연속 2시간 이상 확보 - 대지 내 일조 영향, 사생활 보호, 화재확산 방지 등
주택건설기준	- 해당 기준과 동등하거나 우수한 성능 확보



- (적용예시) 특별건축구역 제도 취지에 맞게 원활하게 운영될 수 있도록 유형별 예시 등을 통해 구체적인 활용방안을 소개하였다.

공동주택	다세대·연립주택	문화자산
		
역세권 가로구역 활성화를 위해 높이·용적률 완화	커뮤니티시설 확보 등을 위해 저층부 데크의 건폐율 완화	한양도성 연접부 조망 확보를 위해 건축물 높이제한 완화

- 국토교통부 임정희 건축정책관은 “특별건축구역 제도 활성화를 통해 우리나라에도 창의적이고 우수한 건축물 조성이 확대되길 기대한다”고 밝혔다.

- ‘특별건축구역 운영 가이드라인(훈령)’ 전문은 3일(수)부터 국가법령정보센터* (<https://www.law.go.kr>)에서 확인할 수 있다.

* 국가법령정보센터 누리집 상단 메뉴>행정규칙>‘특별건축구역 운영 가이드라인’ 검색

 	<p>이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 조관우 사무관 (☎ 044-201-3758)으로 연락주시기 바랍니다.</p>
---	---