

7. 建築法施行令全文改正(案)立法豫告

建設部公告 第1992-25號 1992. 3. 14

1. 개정의 주요내용 및 그 취지

가. 국민생활의 편의 도모

1) 도시계획이 수립되어 있는 읍·면의 지역에서 군수가 도시계획상 지장이 있다고 인정하여 지정·공고한 구역외의 곳에서 건축하는 농·어업용주택은 바닥면적의 합계가 60제곱미터이하, 축사·창고의 경우에는 각각 100제곱미터이하일 경우 군수에게 신고만하고 건축할 수 있던 것을 농·어업용 주택은 100제곱미터이하, 축사·창고의 경우에는 각각 150제곱미터이하로 상향조정함.

2) 도시계획구역안에서 주택을 신축하는 경우 규모에 관계없이 시장·군수 또는 구청장에게 허가를 받고 건축하여야 하던 것을 연면적이 85제곱미터 이하인 주택은 신고만하고 건축할 수 있도록 함.

3) 건축허가를 받거나 신고를 하고 건축하는 도중에 설계의 내용을 바꾸

어 건축하고자 하는 경우 먼저 설계 변경 허가를 받거나 신고를 한 후에 공사를 계속할 수 있던 것을 변경하고자 하는 부분의 바닥면적의 합계가 20제곱미터 이하인 경우에는 건축공사를 계속한 후 건축물이 완공되어 사용승인을 신청할 때 일괄하여 신고할 수 있도록 하여 건축주의 편의를 도모함.

4) 건축물의 용도분류상의 항 또는 호가 달리 분류되는 용도상호간 변경은 시장·군수 또는 구청장에게 용도변경 허가를 받고 변경을 하여야 하던 것을 앞으로는 항과 호가 서로 다르더라도 건축법령상의 건축기준이 유사하게 적용되는 경우로서 건설부령으로 정하는 용도상호간에는 신고만 하고 변경을 할 수 있도록 함.

5) 하나의 대지에 2개동이상의 건축물을 건축하는 경우 지금까지는 모든

건축물이 완공되어야 사용검사필증을 교부하던 것을 앞으로는 모든 건축물이 완공되지 않더라도 먼저 완공된 건축물에 대하여는 사용검사필증을 교부할 수 있도록 함으로써 재산권의 행사가 편리하도록 함.

6) 단독주택, 다세대주택과 2층 이하로써 연면적 1천제곱미터 미만인 근린생활시설은 시장·군수 또는 구청장이 허가·중간감사 및 준공검사와 관련하여 필요한 현장조사·검사등의 업무를 건축사로 하여금 대행토록 할 수 있던 것을 앞으로는 2층이하로써 연면적 1천제곱미터 이하인 모든 건축물에 대하여 대행시킬수 있도록 하되, 중간감사에 따른 현장조사는 규모에 관계없이 모든 건축물(아파트는 제외)로 확대함.

7) 면적 165제곱미터 이상인 대지에 건축물을 건축하는 경우에는 건축물의 규모와 용도지역에 따라 대지면적의 5~40퍼센트의 부분에 조경을 위한 식수를 하도록 하던 것을 앞으로는 건축물의 규모와 용도지역에 따라 지방자치단체의 조례에서 그 비율을 정하도록 함.

나. 지방자치단체의 조례로 정할 건축기준의 범위를 정함.

1) 용도지역내 건축물의 용도제한을 용도지역별로 대통령령에서 일률적으로 정하고 있던 것을 각각의 용도지역별로 절대허용되어야 하는 건축물과 절대금지되어야 하는 건축물만을 대통령령에서 정하고 여타 건축물에 대하여는 지방자치단체의 조례에서 그 허용여부를 결정하도록 함.

2) 대지면적에 대한 건축면적의 비율(건폐율)을 다음표에서 정하는 비율이하로 지방자치단체의 조례에서 정하도록 함.

(%)

용도지역		현행(법에서 규정)	개정
주거지역	전용주거지역	50	50
	일반주거지역	60	60
	준주거지역	70	70
상업지역	근린상업지역	70	70
	일반상업지역	70	80
	중심상업지역	70	90
공업지역	준공업지역	60	60
	일반공업지역	60	60
	전용공업지역	60	60
녹지지역	보전녹지지역	20	20
	생산녹지지역	20	20
	자연녹지지역	20	20
지역의 지정이 없는 구역		60	60

3) 대지면적에 대한 연면적의 비율 (용적율)을 다음표에서 정하는 비율 이하로 지방자치단체의 조례에서 정하도록 함.

(%)

용 도 지 역		현행(상한 과 하한)	개 정 (하한)
주 거 지 역	전용주거지역	50~100	100
	일반주거지역	200~400	400
	준주거지역	300~700	700
상 업 지 역	근린상업지역	350~900	900
	일반상업지역	500~1,100	1,300
	중심상업지역	700~1,300	1,500
공 업 지 역	준공업지역	200~400	400
	일반공업지역	200~350	350
	전용공업지역	150~300	300
녹 지 지 역	보전녹지지역	50~80	80
	생산녹지지역	100~200	200
	자연녹지지역	50~100	100
지역의 지정이 없는 구역		200~400	400

4) 건축물과 도로경계선 및 인접대지경계선과의 띄어야 하는 거리를 지금까지는 공해공장의 경우 각각 6미터·4미터, 관람집회시설의 경우 각각 4미터·3미터 등 건축물의 용도와 용도지역에 따라 일률적으로 정하던 것을 앞으로는 연면적 200제곱미터 이상인 공해공장의 경우에는 띄우는 거리를 각각

3미터이상·2미터이상으로서 지방자치단체의 조례로 정하도록 하고, 관람집회시설의 경우에도 각각 2미터이상·1미터이상으로서 지방자치단체의 조례로 정하도록 함.

5) 건축물의 높이를 일률적으로 건축물의 대지가 접하고 있는 도로 폭의 1.5배이하로 제한하던 것을 상업지역의 폭 25미터이상인 도로변으로서 효율적 이용에 필요하다고 시장·군수 또는 구청장이 인정하여 지정·공고하는 구역내에서는 도로폭의 3배의 범위내에서 조례로 제한하도록 함.

6) 서로 인접하고 있는 건축물간에 사생활을 보호하고 최소한의 일조 등을 확보하도록 하기위하여 지금까지는 전용주거지역과 일반주거지역에서 건축물을 건축할 경우 정북방향으로의 인접대지경계선으로부터 건축물이 떨어진 거리의 2배(단독주택은 4배) 이하로 하던 것을 앞으로는 1층인 건축물은 1미터, 2층은 2미터, 3층은 4미터이상, 4층이상은 건축물 높이의 24분의 1이상의 범위내에서 지방자치단체의 조례로 정하는 거리를 띄어서 건축하도록 하고 공동주택의 동간 거리도 지금까지는 건축물

높이의 1배이상을 띄우도록 하던 것을 앞으로는 건축물 높이의 0.8배이상의 범위안에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 함.

다. 건축물의 품질관리제도의 강화

- 1) 철근콘크리트조등의 건축물에 대한 중간검사의 시기와 횟수는 기초철근배근 완료후와 단열재의 시공이 50%의 공정에 이를 때로 하던 것을 앞으로는 공동주택을 제외한 5층이상의 건축물은 지붕슬래브배근 완료시를 새로이 추가하고 공동주택은 매3개층의 바닥슬래브배근 완료시마다 중간검사를 받도록 하여 건축물의 품질이 향상되도록 함.
- 2) 연면적 5천제곱미터 이상인 건축물의 공사감리자는 건축사보를 현장에 상주시켜 공사감리를 보조하도록 하되, 지금까지는 상주하는 건축사보와 자격을 특별히 제한하지 않았으나 앞으로는 경력이 5년이상 되는 자만을 공사현장에 상주시킬 수 있도록 함.
- 3) 건축물의 건축공사 감리자는 당해 건축공사의 감리를 완료하는 경우 건축주가 제출하는 사용검사신청서에 날인만 하도록 하던것을 앞으로는 일정서식에 따라 자기가 감리한 내용을 작성하여 건축주에게 제출하

도록 하고 건축주는 사용검사신청서 공사감리보고서를 시·군·구에 함께 제출하게 하여 감리에 철저를 기하도록 함.

라. 건축물의 구조·피난·안전기준등 보안

- 1) 내화구조·불연재료·난연재료등의 구조등에 관하여 지금까지는 건설부장관이 정하는 기준에 따라 국립건설시험소장이 그 성능을 인정하면 각각 내화구조·불연재료등으로 사용할 수 있었으나 앞으로는 사후관리기준에도 계속 적합한 경우에만 사용할 수 있도록 하고 사후관리는 방화 및 내화와 관련한 비영리법인 이 할 수 있도록 근거를 마련함.
- 2) 건축구조기술사가 그 구조의 안전을 확인하여야 하는 대상을 지금까지는 16층 이상이거나 경간이 30미터 이상인 건축물로 하였으나 앞으로는 건설부령이 정하는 특수한 구조기준을 적용하여 설계하는 건축물도 건축구조기술사가 안전을 확인하도록 하고, 구조계산서에서는 당해 구조기술사가 날인을 하도록 함.

마. 기타 미비사항 보완

- 기타 대지의 정의 및 바닥면적의 산정방법등을 합리적으로 조정하고,

새로이 발생한 용도를 건축물 용도
분류표에 명시함.

2. 의견제출 : 이 영(안)에 대하여 의견이
있는 단체 또는 개인은 1992년 4월 3일까
지 다음사항을 기재한 의견서(A4용지를
세워서 작성)를 건설부장관(참조 : 도시

국장)에게 제출하여 주시기 바랍니다.

가. 예고사항에 대한 항목별 의견(찬·
반 여부와 그 사유)

나. 성명(단체의 경우 단체명과 대표자
명), 주소