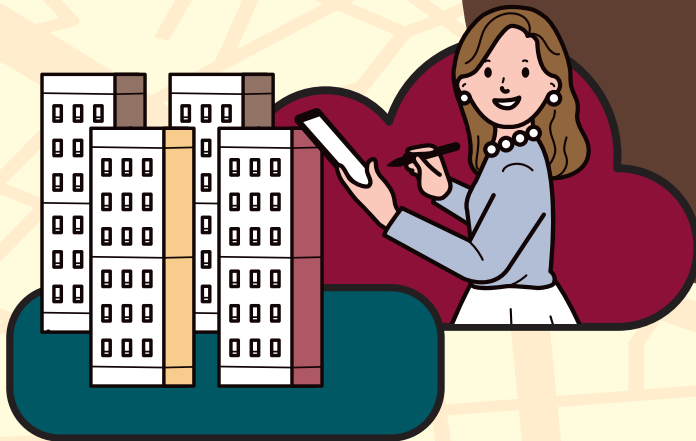




건축민원 규제완화와 제도론의



건축민원
규제완화와
제도론외

건축민원 규제완화 대토론회

건축민원 처리과정에서 발생하는 부당한 규제를 발굴·개선함으로써
건축산업을 촉진시키고 지역경제를 활성화 시키고자함

행정기관 별 법령해석이 달라 혼동이 야기되던 부분들을
조율·통일함으로써 건축행정의 일관성 확보

일 시 : 2021. 6. 30.(수) 14:00~17:00

장 소 : 4층 대회의실

- 코로나19예방 및 확산방지를 위해 토론회 입장자 수 50명이내로 제한
- 일반시민의 실시간 방청 및 의견제출

홈페이지(www.pohangeq.or.kr) 접속 후 유튜브 생중계 시청
또는 유튜브 검색(2021 건축민원 규제완화 대토론회)

《주제발표》

도시재생활성화지역의 건축규제완화 실효성 진단연구

윤서연 박사(서울연구원 도시공간연구실 부연구위원)

《지정도론》

- 장기미집행 도시계획 폐도로 인한 맹지 해결방안
- 2,000㎡ 미만 전원주택 부지개발(건축허가)에 어려움
- 축사 반대민원으로 인한 건축허가(신고) 불허가 처분 대처방안
- 20m이상 도로 건축위원회 미관자문 대상지역 재정립 등

건축민원 규제완화 대토론회

세부일정

구분	주요내용	
개회 (14:00~14:15)	개회식	사회자 : 건축행정팀장
	참석자 소개	
참석자 소개 (14:00~14:20)	인사 말씀	포항시장 포항시의회 의장
발제 (14:20~14:40)	도시재생활성화지역의 건축규제완화 실효성 진단연구	윤 서 연 박사 (서울연구원 도시공간연구실 부연구위원)
지정토론 (14:40~16:00)	토론자	
	- 방재원 前 경상북도 건축사회 회장(좌장) - 강주석 대한건축사협회 건축법제국 국장 - 천병호 포항지역건축사회 회장 - 정운태 도시계획과장 - 박상구 건축디자인과장 - 김석태 남구청 건축허가과장 - 김활수 북구청 건축허가과장	
자유토론 (16:00~16:30)	자유 토론	참석자 전원
종합 (16:30~17:00)	결과 정리	
폐회 (17:00)	폐회 선언	

목차

도시재생활성화지역의 건축규제완화 실효성 진단 연구

규제완화 토론안건

① 현장사실도로의 인정에 관한 사항	33
② 장기미집행 도시계획도로 폐도로 인한 맹지부지의 해결방안	36
③ 2000㎡ 미만 전원주택부지의 개발(건축허가)	38
④ 증축 및 용도변경에 따른 외벽마감재 적용	40
⑤ 가설건축물의 존치기간에 대한 일관성 확립	41
⑥ 배수·정화조 사전 준공 요청	42
⑦ 지목변경 및 합필 신청	44
⑧ 미관자문 적용 시기	46
⑨ 축사 반대민원으로 인한 건축허가(신고) 불허가 처분 대처방안	47

기타 건의사항

⑩ 타부서 협의사항 세움터 신속등재	48
⑪ 건축 인·허가 업무 체크리스트 또는 업무 매뉴얼 작성	49
⑫ 인·허가 처리기한 준수	50
⑬ 구청의 인·허가 업무처리부서 인력 개편	50
⑭ 불필요한 협의 자제 요청	50
⑮ 시민을 위한 건축민원 봉사 관련	51

법령해석 질의

⑯ 건축 허가·신고 효력상실에 관한 기준	52
------------------------	----

도시재생활성화지역의
건축규제완화
실효성 진단연구

서울연구원
윤 서 연 박사

도시재생활성화지역의 건축규제완화 실효성 진단 연구

2021. 06. 30.



서울연구원

The Seoul Institute

도시공간연구실 윤서연

도시재생활성화지역의 건축규제완화 실효성 진단 연구

CONTENTS

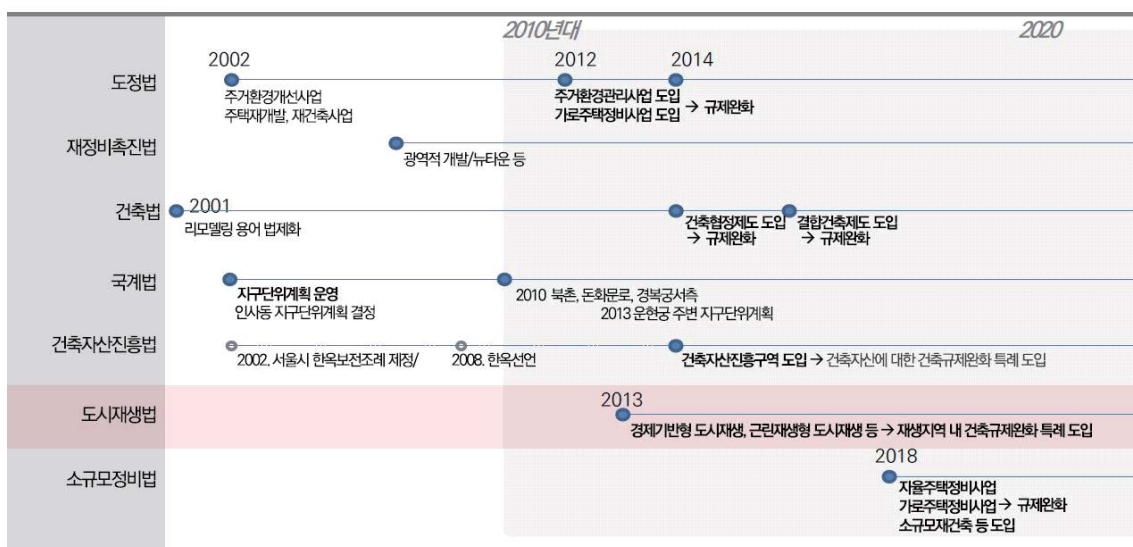
1. 배경 및 목적
2. 건축규제완화에 대한 이해
3. 재생활성화지역 내 건축행위 실제와 규제완화 적용 현황
4. 재생법 근거 건축규제완화 가능성 검토
5. 건축규제완화 실효성 제고 방안
6. 정책 제언

01. 배경 및 목적

01. 배경 및 목적

| 3

노후·불량주거지 지역 단위 대규모 정비에서 저층 노후주거지역의 필지 및 가구 단위 정비로 패러다임 변화
기존 제도 개정, 도시재생법, 소정법 등 신법 제정 통해 도시관리, 정비방식 다각화

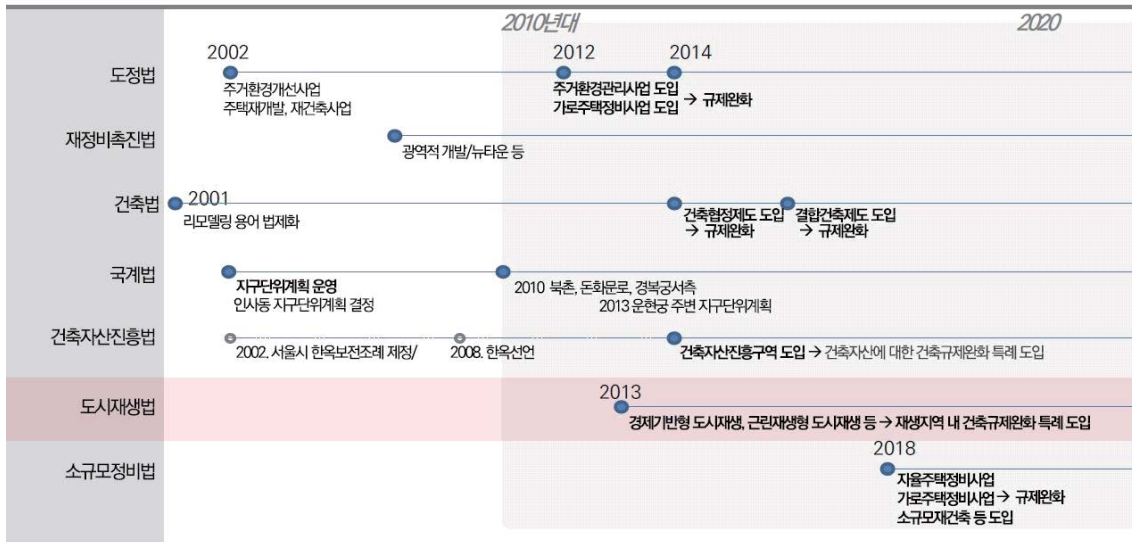


각 제도에서 건축규제완화 특례, 재정지원 등 인센티브 부여

01. 배경 및 목적

| 3

노후·불량주거지 지역 단위 대규모 정비에서 **저층 노후주거지역의 필지 및 가구 단위 정비로 패러다임 변화**
기존 제도 개정, 도시재생법, 소정법 등 신법 제정 통해 도시관리, 정비방식 다각화



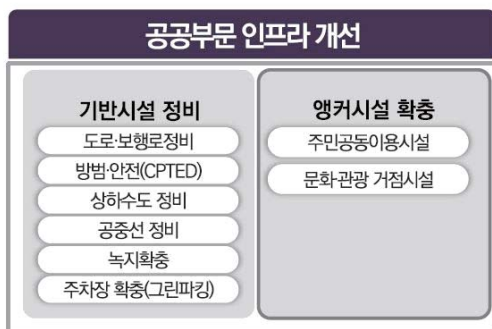
각 제도에서 건축규제완화 특례, 재정지원 등 인센티브 부여

01. 배경 및 목적

| 5

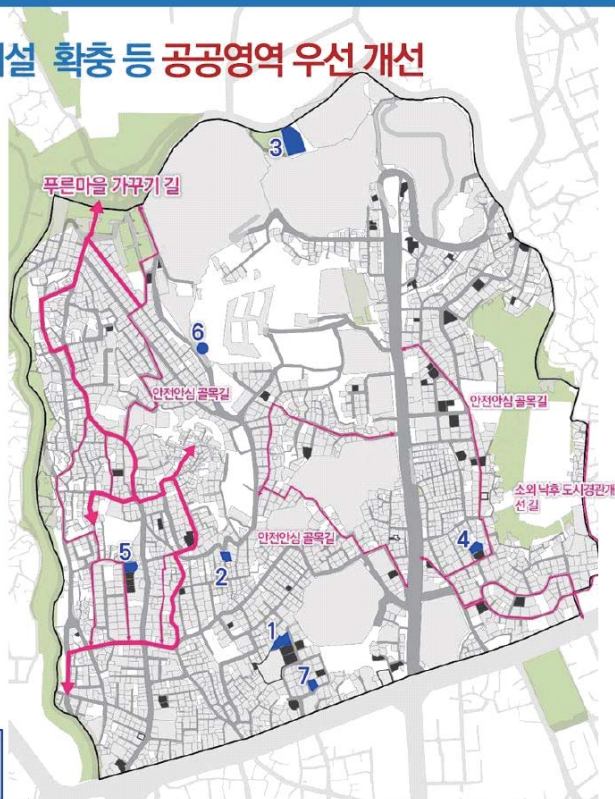
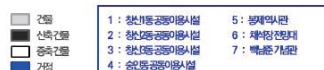
지난 5년간

재생사업으로 기반시설 정비, 앵커시설 확충 등 공공영역 우선 개선



[창신송인 도시재생활성화구역]

전체 사업비(마중물+협력사업)의 **89%(886억)**
지역 환경개선을 위해 공공 영역에 투입



건축규제완화 특례, 주택개량 지원 등 지원 통해 민간 필지의 건축행위 유도하고 있으나 주택개량 및 신축은 저조한 상황

1단계 13개소 도시재생활성화지역 내 신축은 4년간 2.8%로 일반 저층주거지 6.1%보다 저조 (연간 1% 안되는 곳이 13곳 중 9곳)

민간 주택개량 및 신축 지원

건축규제의 완화 등에 관한 특례(도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제22조)

- ① 전락계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건축물 최대 한도에외
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대 한도의 예외.
다만 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대 한도를 초과할 수 없다.
- ② 전락계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
- ③ 전락계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「건축법」 제60조제2항 따라 조례로 정한 기로구역별 건축물 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이 제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

서울기공주택사업

- 사업 대상 : 20년 이상된 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 150호(동)
- 대상지역 : 서울특별시 자충주거지 집수의 지원에 관한 조례 제6조에 따른 주택생산개신지원구역 도시재생활성화지역

주택개량·신축 용지지원

- 대상주택 : 단독, 다가구, 다세대, 연립주택에 한함
- 지원내용 : 서울특별시 도시개발공사(도시개발공사)가 주택개량·신축사업구역의 주택주거지역의 10년 이상 경과한 노후·불량주택
- 대상지역 및 지원범위 : 주택생산개신지원구역의 용지(0.7%)
- 도시재생활성화지역 및 관리형 주거환경개선사업구역은 계획수립단계부터 용지지원 가능
- 그 외 일반 저층주거지역 ⇒ 시공금리의 2% 이자 지원
- 뉴타운, 재개발지역은 사업진행 단계별 구분지원

2015~2018년 1단계 도시재생활성화구역 내 개별필지 건축행위 현황

구분	장위	암사	상도	가파동	성수	장안동	신촌	창신송인	창덕궁앞	창동상계	서울역	해방촌	세운상가
전체 건축물	1,204	2,160	2,438	1,335	1,533	749	1,345	3,250	1,624	301	3,706	1,572	2,274
대수선	0.25% (3)	0.14% (3)	0.04% (1)	0.52% (7)	1.44% (22)	1.47% (11)	1.78% (24)	0.46% (15)	0.55% (9)	1.99% (6)	1.57% (58)	0.38% (6)	0.48% (11)
증축	0.70% (8)	0.73% (15)	0.37% (8)	0.75% (8)	1.63% (19)	1.72% (10)	2.88% (34)	0.26% (7)	0.54% (7)	3.46% (8)	0.93% (30)	0.36% (5)	0.05% (1)
신축	7.90% (117)	7.75% (195)	6.76% (214)	4.11% (73)	2.62% (46)	2.26% (22)	1.88% (37)	1.15% (60)	0.92% (23)	0.41% (2)	0.41% (36)	0.26% (7)	0.18% (8)



[창신송인 도시재생활성화구역]

기공주택, 집수리사업 등 주택개량 지원은 1.2억 투입
실제로 신축 2.6%, 증축 0.3%로 매우 저조

건축규제완화 특례, 주택개량 지원 등 지원 통해 민간 필지의 건축행위 유도하고 있으나 주택개량 및 신축은 저조한 상황

1단계 13개소 도시재생활성화지역 내 신축은 4년간 2.8%로 일반 저층주거지 6.1%보다 저조 (연간 1% 안되는 곳이 13곳 중 9곳)

민간 주택개량 및 신축 지원

건축규제의 완화 등에 관한 특례(도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 제22조)

- ① 전락계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 또는 같은 법의 위임에 따라 규정한 조례에도 불구하고 다음 각 호의 내용을 포함하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 건축물 최대 한도에외
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조와 관련한 위임 규정에 따라 조례로 정한 용적률 최대 한도의 예외.
다만 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 최대 한도를 초과할 수 없다.
- ② 전락계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「주택법」 및 「주차장법」에 따른 주차장 설치기준을 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
- ③ 전락계획수립권자 또는 구청장등은 필요한 경우 「건축법」 제60조제2항 따라 조례로 정한 기로구역별 건축물 최고 높이 또는 같은 조 제3항에 따른 높이 제한에도 불구하고 이를 완화하는 내용으로 도시재생활성화계획을 수립할 수 있다.
- ④ 제1항부터 제3항까지의 규정에 따른 구체적인 적용 범위 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

서울기공주택사업

- 사업 대상 : 20년 이상된 단독주택, 다가구주택, 다세대주택, 연립주택 150호(동)
- 대상지역 : 서울특별시 자충주거지 집수의 지원에 관한 조례 제6조에 따른 주택생산개신지원구역 도시재생활성화지역

주택개량·신축 용지지원

- 대상주택 : 단독, 다가구, 다세대, 연립주택에 한함
- 지원내용 : 서울특별시 도시개발공사(도시개발공사)가 주택개량·신축사업구역의 주택주거지역의 10년 이상 경과한 노후·불량주택
- 대상지역 및 지원범위 : 주택생산개신지원구역의 용지(0.7%)
- 도시재생활성화지역 및 관리형 주거환경개선사업구역은 계획수립단계부터 용지지원 가능
- 그 외 일반 저층주거지역 ⇒ 시공금리의 2% 이자 지원
- 뉴타운, 재개발지역은 사업진행 단계별 구분지원

2015~2018년 1단계 도시재생활성화구역 내 개별필지 건축행위 현황

구분	장위	암사	상도	가파동	성수	장안동	신촌	창신송인	창덕궁앞	창동상계	서울역	해방촌	세운상가
전체 건축물	1,204	2,160	2,438	1,335	1,533	749	1,345	3,250	1,624	301	3,706	1,572	2,274
대수선	0.25% (3)	0.14% (3)	0.04% (1)	0.52% (7)	1.44% (22)	1.47% (11)	1.78% (24)	0.46% (15)	0.55% (9)	1.99% (6)	1.57% (58)	0.38% (6)	0.48% (11)
증축	0.70% (8)	0.73% (15)	0.37% (8)	0.75% (8)	1.63% (19)	1.72% (10)	2.88% (34)	0.26% (7)	0.54% (7)	3.46% (8)	0.93% (30)	0.36% (5)	0.05% (1)
신축	7.90% (117)	7.75% (195)	6.76% (214)	4.11% (73)	2.62% (46)	2.26% (22)	1.88% (37)	1.15% (60)	0.92% (23)	0.41% (2)	0.41% (36)	0.26% (7)	0.18% (8)



[창신송인 도시재생활성화구역]

기공주택, 집수리사업 등 주택개량 지원은 1.2억 투입
실제로 신축 2.6%, 증축 0.3%로 매우 저조

본 연구는

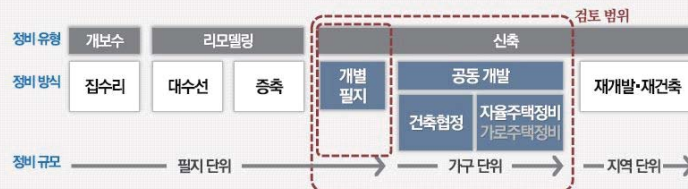
재생 지역의 **건축행위 촉진**을 위해 도입된 **재생법 상 건축규제완화 특례**의 **실효** 진단에 초점

연구 질문

- 지금까지 도입된 건축규제완화 제도 현황은 어떠한가?
- 재생법에 근거한 건축규제완화 제도가 잘 작동하였는가?
- 향후, 재생법에 근거한 건축규제완화 제도가 실효를 가질 수 있는가?
- (재생법 이외) 재생 지역에서 필요한 건축규제완화 제도, 혹은 정책적 지원은 무엇인가?

연구 범위

- 건축 행위를 정비 유형, 방식, 규모에 따라 구분, 개별 필지 및 가구 단위 신축에 한정/제도 영향받는 물리적 환경 검토



※ 최근 재생구역은 건축법 완화조항 및 범위 더 큰 리모델링 활성화 구역에 중복 지정하여 증축 및 대수선 유도하고 있으나, 리모델링 부분은 서울시 저층주거지 리모델링 활성화 구역 개선방안(서울연구원, 2017) 등 기 시행된 연구에서 진행한 바, 본 연구의 내용적 범위에서는 제외

도시재생활성화지역의 건축규제완화 실효성 진단 연구

02. 건축규제완화에 대한 이해

02. 건축규제완화에 대한 이해

| 10

건축규제는 국계법 및 건축법 기반/기본적으로 공공기여시 용적률, 높이 등 완화 가능하여 대규모 사업시 활용
경관 및 특성지 보존에 한정적, 최근 기존 건물 개량 및 소규모 정비에 확대

근거법	도정법	국계법	건축법			소정법
제도	주거환경관리사업	지구단위계획구역	한옥 특별건축구역	리모델링활성화구역	건축협정	자율주택정비사업
	성곽마을 경관 보존 위에 높이 제한	공공시설 기부채납 및 한옥 건축시 완화	한옥 특성에 기반한 완화 조항 제시	기존 연면적 30% 증가 범위 내 건축기준 완화	협정체결시, 대지 여건 개선을 위한 기준 완화	소유자 동의를 기반으로 공동 정비시, 기준 완화
완화 항목	주차장 설치 건폐율	건축한계선 주차장 설치 기부채납시 건폐율 용적률 높이	대지안의 조경 대지안의 공지 일조사선 건폐율	대지안의 조경 공개공지 건축선 건폐율 용적률 대지안의 공지 높이 일조사선	대지안의 조경 건폐율 용적률 높이 일조사선	대지안의 조경 대지안의 공지 높이 부대복리시설 주차장 건폐율 용적률
완화 목적	[성곽주변] 성곽마을 경관보존	[한옥밀집지역] 한옥 보존 및 한옥건축 활성화	[재생지역] 기존 건물 보존/개량	[저층주거지 일대] 필지 단위 결합하는 소규모 정비 선도		

02. 건축규제완화에 대한 이해

| 11

도시재생법에서도 도시재생활성화계획구역에 한정
저층 노후 주거지역의 개별 필지 신축시 건축규제완화 가능성 제시

〈완화 항목과 완화 범위〉 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 제32조 (2013년 12월 이후 시행) 도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법 시행령 제99조 서울시 도시재생활성화 및 지원에 관한 조례 제27조	• 용적율은 국계법 상한까지 완화 가능 • 건폐율은 국계법 상한까지 완화 가능 • 활성화사업계획에서 근처 공용주차장 설치시 주차장 완화 가능 • 가로구역별 건축물 최고 높이 완화 가능
--	---

하지만,

용도지역에 따라 완화 범위 차이, 재생 시급한 일반주거지역에서 용적, 주차 완화가능

- 활성화계획에서 개별 필지 규제완화 내용 포함하도록 명시했으나, **활성화계획에 반영되지 않음** (현행 개별 건축내용 無)
- **용적률**은 대상 및 범위 모호하지만, **용도지역별 상한 기준 높여 적용 가능** / 일반주거지역은 200%에서 국계법 상한 250%
- **건폐율**은 공공 기여 및 높이 규제에 따른 완화에 한정, **용도지역별 상한 기준 높여 적용 가능** / 준주거, 상업, 준공업지역 상한 가능
- **주차장**은 시설별 기준 완화 아닌, 활성화사업계획에서 **대체시설(공용주차장) 설치시 완화와 연동**하여 검토 필요
- 가로구역별 건축물 **최고 높이**는 상업지역 및 경관지구에 우선 설정, **일반 주거지역에서는 무의미**
- 현 건폐 기준에 따라 조례 기준 초과하는 수평 증축 불가, 수직 증축에 의한 용적 확보, 주차 확보 별도 검토 필요
(다만, 현재제도시상 리모델링활성화구역에서의 완화 기준 및 범위 더 확대, 증축은 도시재생법보다는 리모델링활성화구역에 의한 완화 적용이 유리 → 리모델링 부문에서 검토)

도시재생법에 근거한 건축규제완화에 대해서는

공무원 및 전문가 인지 부족, 제도상의 허점 및 계획상 한계 인식

전문가

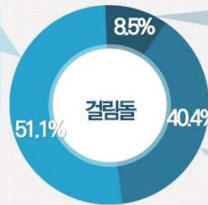
설문기간
2019.11.04~
11.15(2주간)

설문대상
설계관련 업무
총사자 45명
5년 미만 : 6명
5~10년 : 26명
10~15년 : 7명
15년 이상 8명



Q.제도의 실행이 미흡한 이유는?

홍보 부족으로 주민(건축주),
설계실무전문가, 공무원 등이
해당 내용을 인지하지 못함



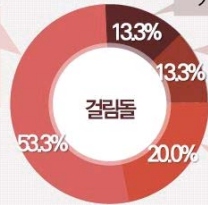
자치구 공무원

설문기간
2019.11.04~
11.15(2주간)

설문대상
자치구 인허가
담당 15명



홍보 부족으로 주민(건축주),
설계실무전문가, 공무원 등이
해당 내용을 인지하지 못함



기타 의견: 현실적으로 민간 필지에 건축법 완화 적용은 무리가 있음.
위법건축물을 양성화 해주는 꼴이 될 수도 있고, 이 법으로 건폐율이나 주차를 완화해준다고 해서 실질적으로 도시재생의 효과가 있다고 보지 않음

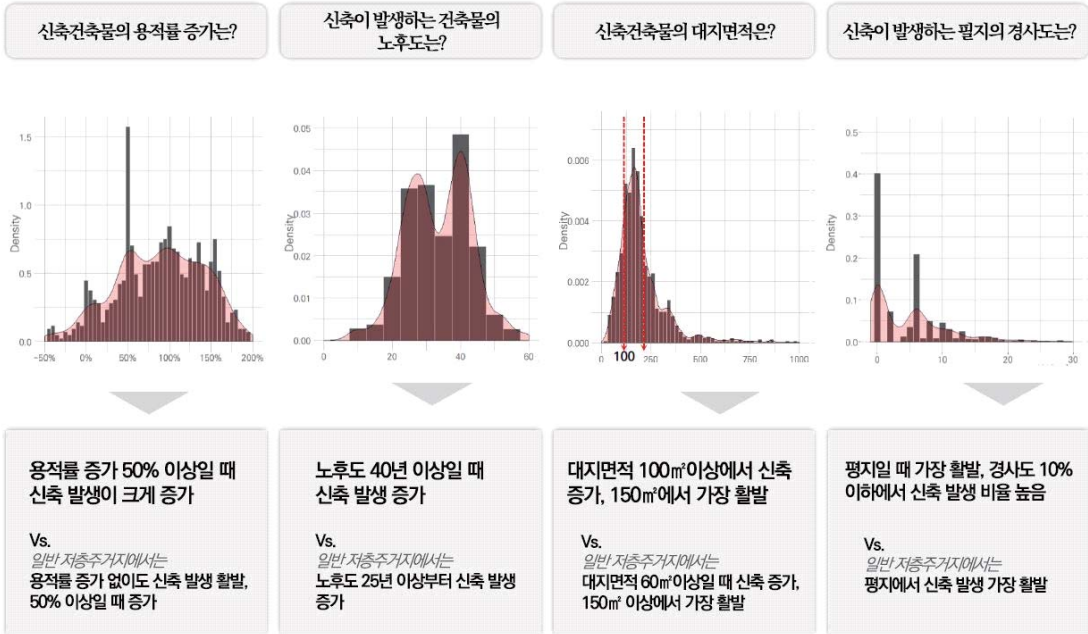
도시재생활성화지역의 건축규제완화 실효성 진단 연구

03. 도시재생활성화지역 내 건축행위 실제와 완화적용 현황

03. 재생활성화지역 내 건축행위의 실제와 완화적용 현황

| 14

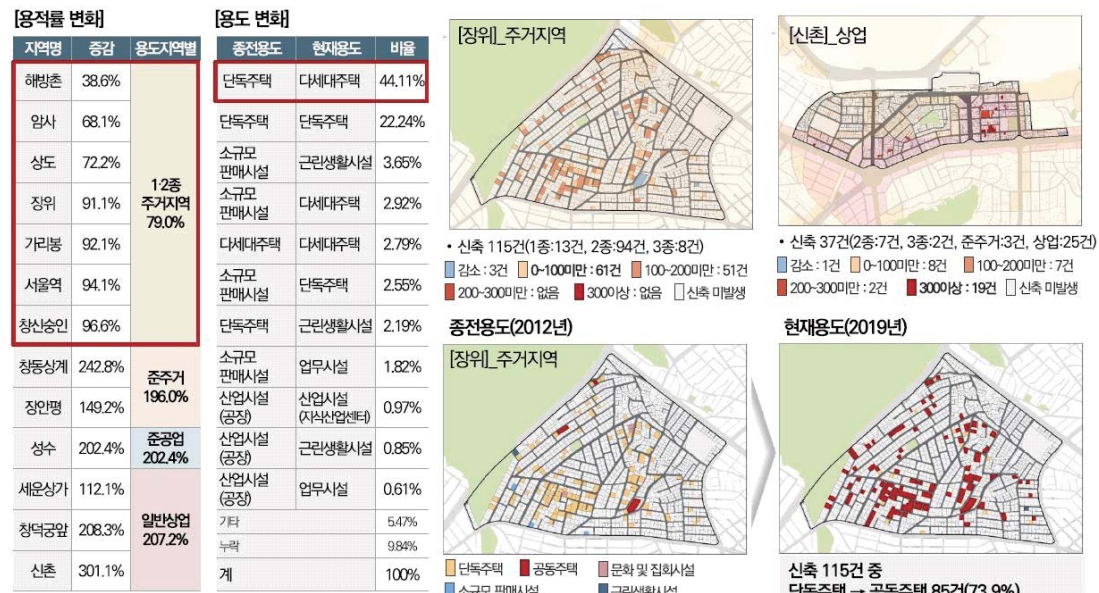
2015년 이후 5년간 도시재생활성화구역의 신축 건수는 총 823건
 용적률 50%, 노후도 40년, 대지면적 100~200㎡, 평지에서 활발



03. 재생활성화지역 내 건축행위의 실제와 완화적용 현황

| 15

2015년 이후 5년간 도시재생활성화 구역 내 신축 건수 총 823건 중
 주거지역에서의 신축은 용적률 평균 79% 증가 (38.6~96.9%)
 신축의 44.11%(363건)가 단독주택에서 다세대주택으로 용도 변화



2015년 이후 5년간 도시재생활성화 구역 내 신축 건수 총 823건 중

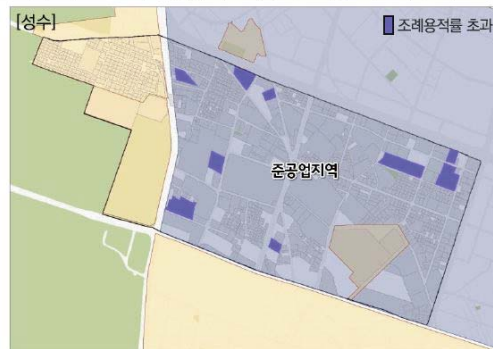
도시재생법에 근거한 건축규제완화 적용 사례는 전무

- 확인되는 조례 건폐율·용적률 초과 건수는 35건 있으나,
- 지구단위계획(22건), 준공업지역 종합발전계획(성수10건), 재정비촉진지구(세운상가13건) 등 타법 준용하여 완화

구분	가리봉	상도	성수	신촌	압사	장위	창산송인	해방촌	세운상가	창덕궁앞	서울역	장안평	창동상계
신축	4.11% (73)	6.76% (214)	2.62% (46)	1.88% (37)	7.75% (195)	7.90% (117)	1.15% (60)	0.26% (7)	0.18% (8)	0.92% (23)	0.41% (36)	2.26% (22)	0.41% (2)
건폐초과	-	-	-	16.21% (6)	-	-	1.67% (1)	-	37.50% (3)	52.17% (12)	2.78% (1)	-	-
용적초과	-	-	21.74% (10)	-	-	-	-	-	-	-	2.78% (1)	4.55% (1)	-
근거			준공업지역	지구단위 계획			지구단위 계획		재정비 촉진지구	지구단위 계획	지구단위 계획	지구단위 계획	



한옥건축, 공공공지 제공, 지정 및 권장용도 준수 등 완화조건 충족 여부에 따라 80%까지 완화 가능



*2030 준공업지역 종합발전계획(전략재생형) - 복합개발부지는 공공기여를 통해 법적용적률 1.2배(480%)범위 내 완화 가능

지구단위계획, 도시환경정비계획 등을 근거로

도심 역사특성 보존, 상업가로 활성화, 산업기능 유지 등 이유로 건폐율, 용적률 완화

도심 역사특성지

창덕궁 앞

건폐완화 12건

[지구단위계획]

운현궁주변, 돈화문로, 종로2,3가

- ✓ 한옥건축시 20% 완화
- ✓ 권장용도 도입시 10~20% 완화
전통공방, 전통체험시설, 전통음식점, 전시장, 박물관 등
- ✓ 기타 10~20% 완화
가로지장물 수용시, 공공보행통로 제공시, 현대 및 외관 지침 권장사항 준수 시

상업지역

신촌

건폐완화 6건

서울역

건폐용적완화 각1건

장안평

용적완화 1건

[지구단위계획]

신촌지구, 남대문시장, 회현지구, 장안평 일대

- ✓ 건축물 외관 정비시 건폐율 10% 완화
(이대앞거리 상업가로 활성화)
- ✓ 공공기여 시 건폐율 20% 완화
- ✓ 권장용도 도입시 20% 완화
업무시설, 관광숙박시설, 수련시설, 문화 및 집회시설 등
- ✓ 공동개발(권장) 시 기준용적률×0.05

준공업지역

성수

용적완화 10건

[전략재생형 준공업지역 관리기준]

성수동2가 일대 도시환경정비사업구역

- ✓ 복합개발부지는 용적률 480%까지 완화
블록단위 재생의 경우 심의를 통해 520%까지 완화 가능
- ✓ 임대산업시설 제공시 용적률 150%까지 완화
- ✓ 공공기여 시 용적률 10% 완화

재생활성화지역 내 신축 발생 및 건축규제완화 적용 현황 종합

1) 신축이 발생하고는 있으나, 그 수는 매우 적은 수준(연간 0.6% 수준)

- 신축 건수 총 823건, 용적률 50% 이상, 노후도 40년 이상, 대지면적 150㎡에서 가장 빈번(용도지역 상 일반주거지역 신축은 685건)
- 일반주거지의 신축은 용적률 증가 평균 79% 이하에서 발생, 특히 단독·다가구 주택에서 다세대 주택으로의 변화가 가장 빈번(44.1%)

2) 특정 목적을 위한 건축규제완화 사례 존재, 재생법 근거 완화 현재 전무

- 도심 역사특성 보존, 상업가로 활성화, 산업기능 유지, 도시계획시설 유치 등 특정 목적을 위한 건폐율, 용적률 완화 시행되었으나, 일반적인 주거지 신축시 건축규제 완화 미적용
- 특히, 도시재생법 근거로 완화 받은 사례는 전무

도시재생활성화지역의 건축규제완화 실효성 진단 연구

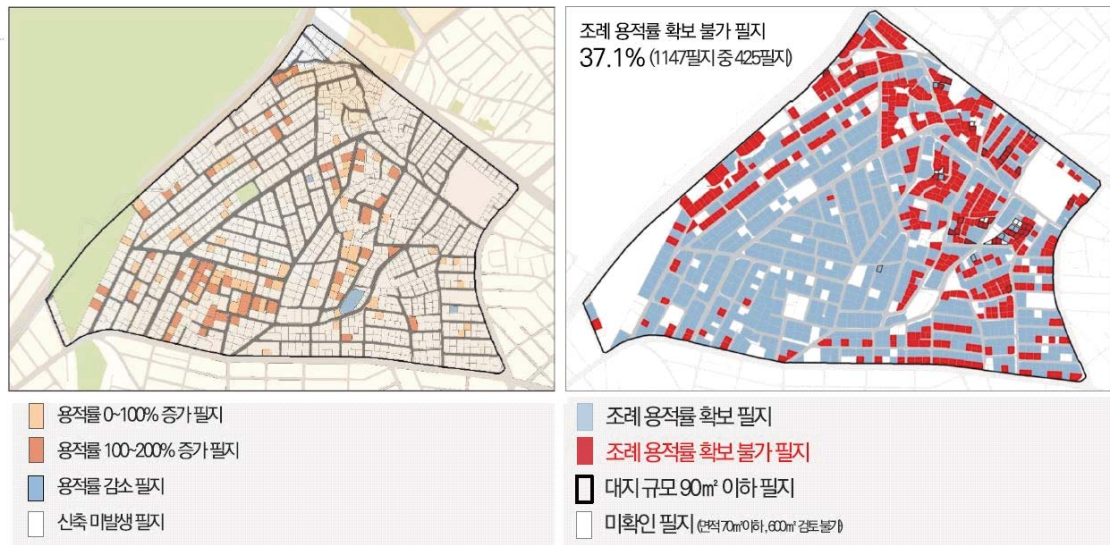
04. 도시재생법 근거 건축규제완화 가능성 검토

재생 절실한 일반주거지역 대상 검토가능한 조항은 **용적률 및 주차장 설치 기준**
용적률 우선 검토, 용적률과 연동되는 일반적 도시건축규제 검토 동반

건축계획에 영향을 미치는 일반 도시건축규제		재생법 규제완화 조항	건축규제완화 검토 기준 (지역별 & 규제별)	
국계법	용도제한	건폐율 용적률	조례 기준 < 국계법 상한지역 : 준주거, 상업, 준공업지역 완화가능 조례 기준 = 국계법 상한지역 : 일반주거지역은 일반 완화불가 특성지 및 공공기여에 한해별도 검토	
	건폐율			
	용적률			
건축법	대지의 조경(42조)	용적률	조례 기준 < 국계법 상한지역 : 50% 이상 상향 가능한 일반주거지역 , 준주거, 상업, 준공업지역 완화가능 조례 기준 = 국계법 상한지역 : 1종 전용주거지역 일반 완화불가	
	공개 공지등의 확보(43조)			
	접도여부(44, 45조)			
	건축선 지정(46조)			
	건축선에 따른 건축제한(47조)			
	대지 안의 공지(58조)			
	건축물의 높이 제한(60조)			
	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(61조)			
주차장법, 주택법 등	부설주차장 및 주차기준	가로구역 최고높이	가로구역별 높이는 상업지역 및 경관지구 우선 지정 대상 일반주거지역보다 특성지 에 한해 검토 필요	
주차장				서울시 조례 : 공용주차장 설치 등 재생활성화계획과 연동시 완화가능 주차장 설치기준은 기 검토된 선행연구(하자연, 2019)로 대체 개별 필지 주차장 설치기준 유지/대체 주차 위한 공영주차장 확보 가능

건축규제완화 검토에 앞서,
현행 건축계획 기준에 따라 신축 검토 : 조례 기준 용적률(200%) 확보 불가 많은 편
(일부 1종 일반주거지역은 150%)

신축 건수 최다인 장위지역 대상 : 건축선 후퇴, 대지안의 공지, 경사도, 일조 사선, 최대 층수, 주차, 건폐, 용적 등 모든 도시건축규제 개략 검토



(자료 작성 : landbook, 개략 필지 규모 검토 온라인 사이트 활용)
※ 참조 : 도시재생사업별 조례용적률 확보 가능성 검토 자료

대지 특성 고려, 구역 유형별 신축 가능성 세부 검토

[장위]



검토 대상지 선정 기준

구역 1	필지규모 양호 + 접도 양호 + 부분 경사
구역 2	필지규모 양호 + 과다열 + 접도 불량
구역 3	소규모 부정형 필지 + 접도 불량
구역 4	소규모 필지 + 접도 불량

■ 접도 불량 ■ 경사 불량 ■ 과소(90㎡미만)
■ 2개 항목 중복 ■ 양호

검토 프로세스

1단계

부지별 접도 확인
주차확보여부 확인
(최소 2대 이상 가능여부)

2단계

건축선 적용시
건폐율 확보여부 확인

3단계

3층까지
최대건축면적 확보

4단계

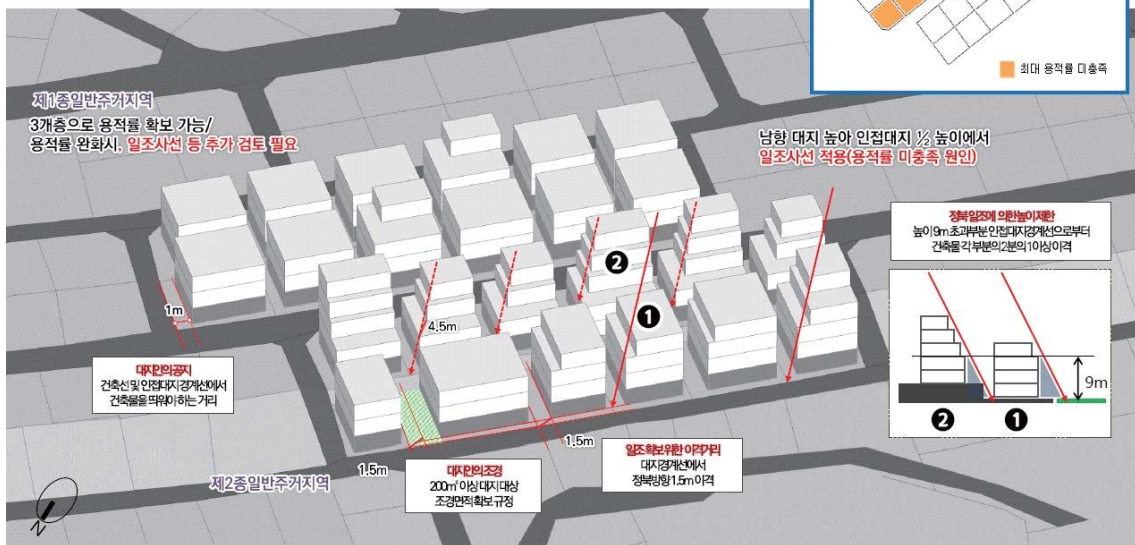
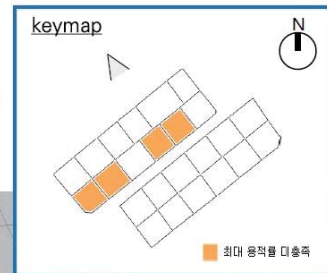
4층 이상
최대 용적을 확보
(일조사선 적용)

04. 도시재생법 근거 건축규제완화 가능성 검토

구역 1) 2열 필지규모 양호(1,2종) + 4~6m 도로 접도 + 일부 필지 고도 차이

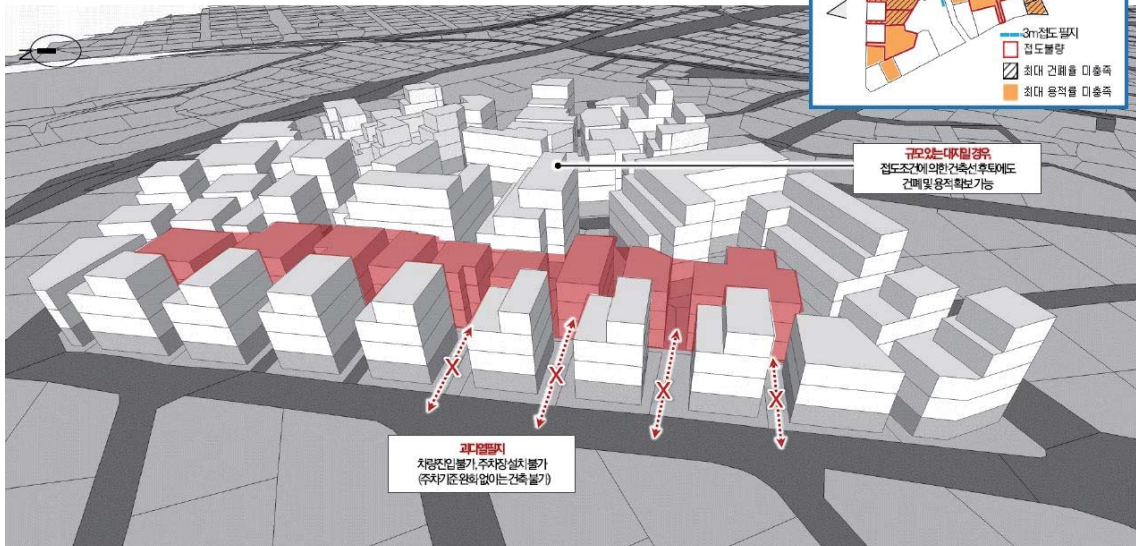
2종 일반주거지역의 경우, 단독에서 다세대주택 신축 가능

- 필지 규모 양호, 건폐율 확보 가능
- 일조 이격 및 높이: 남향 대지 높아, 정북 일조 사선 규정에 불리(조례 용적을 찾기 어려움)
- 최대 층수 5층 내외에서 결정(7층 확보 불가)
- 1층 필로티 주차 2대 이상으로 연면적에 따라 확보 여부 확인 필요



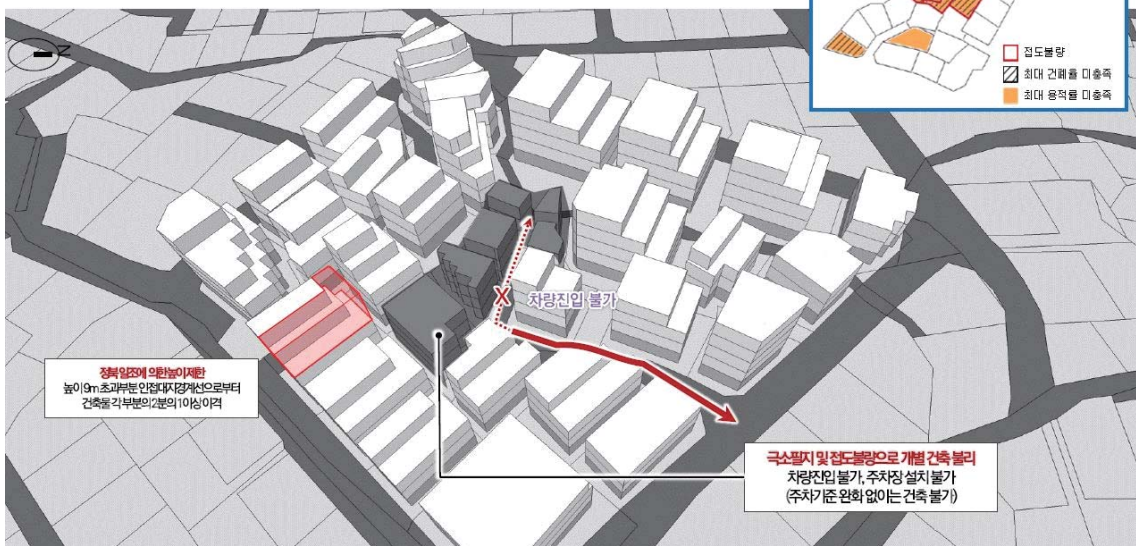
구역 2) 과다열 필지 포함 + 필지구모 양호 + 4 ~ 6m 도로 접도

- 2중 일반주거지역의 경우, 다세대주택 신축 가정
- 과다열 내부 필지는 차량진입 및 주차장 설치 불가(주차기준 완화, 합필 없이 건축 불가)
 - 골목 내 접도 불량 필지 중 3m도로에 접하는 대규모 비정형 필지들은 건축가능
 - 1층 필로티 주차 2대 이상으로 연면적에 따라 확보



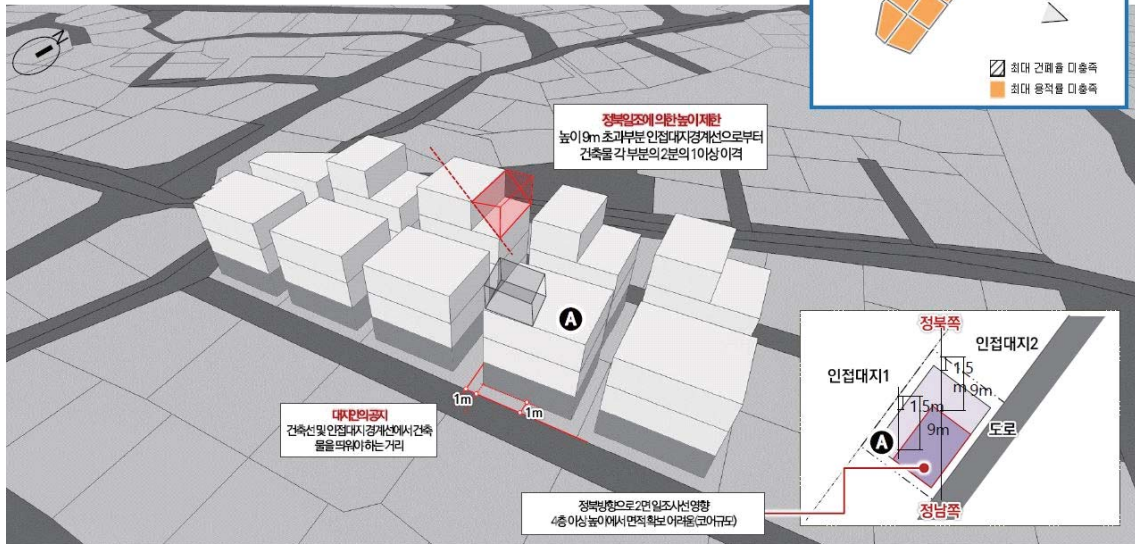
구역 3) 소규모 부정형 필지 + 접도 불량

- 2중 일반주거지역의 경우, 다세대(다가구)주택 신축 가정
- 골목 내 소규모 접도 불량 필지는 차량진입 및 주차장 설치 불가 (주차기준 완화, 합필 없이 건축 불가)
 - 용적률 확보 불가 필지들은 정북 일조사선에 영향
 - 1층 필로티 주차 2대 이상으로 연면적에 따라 확보



구역 4) 2열 소규모 필지 + 점도 불량

- 2중 일반주거지역, 다가구주택 신축 가정
- 평균 대지면적 100m²의 필지, 조례 건폐율 확보 불가능 필지 발생
 - 일조 이격 및 높이 : 대지면적 작아 4층 이상 면적 확보에 불리
 - 최대 층수 4층 이하에서 결정
 - 1층 필로티 주차 2대 이상으로 연면적에 따라 확보여부 확인 필요



조례 용적률 기준, 필지 조건별 신축 가능성 및 용적률 확보 세부검토 결과
점도 규정, 정북방향 일조 이격, 대지 내 공지 등 기본적인 건축규제 영향 큰 편

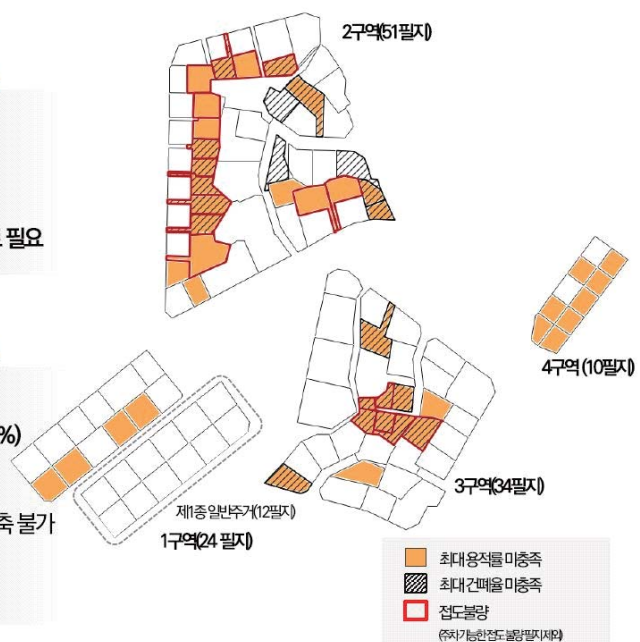
샘플링 필지 총 119개 중

조례 용적률 확보 가능 필지 76개

- 2중 일반주거지역 107개 필지 중 64개 필지 (1중 일반주거지역 12개 필지 모두)
- 용적률, 건폐율 충족
- 대지 조건에 따라 추가 용적률 확보 가능성 검토 필요

조례 용적률 확보 불가능 필지 43개

- 2중 일반주거지역 107개 필지 중 43개 필지
- 현재 용적률 200% 기준 충족도 어려운 상황(40%)
- 용적률 50% 상향 무의미
- 점도 불량 및 주차계획불가 필지 20개소(16.8%) : 신축 불가
- 건폐율, 용적률 충족 여부와 별개로 검토 필요 (주차 가능한 점도 불량 필지 제외)



조례 용적을 확보 대지(76개) 대상 용적을 추가 확보 가능성 검토

1개 층 확보 가능한 범위인 용적률 50% 완화 시, 실효 있을 것으로 판단

현행 조례 용적을 확보 가능 필지 76개 중

용적률 50% 추가 확보 가능 필지 45개

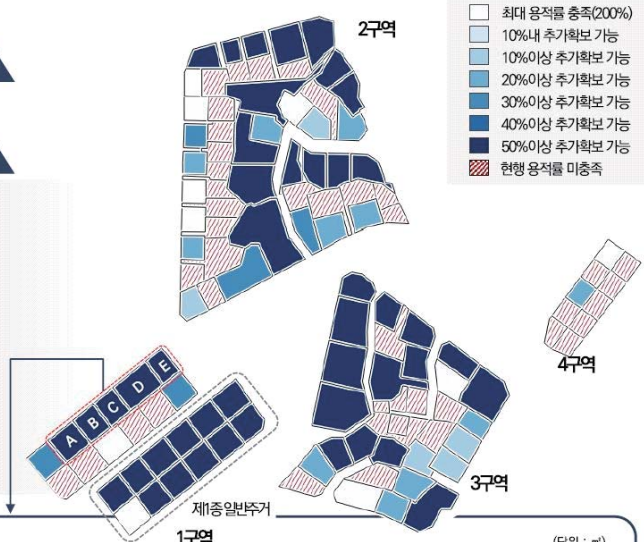
10~30%이내 추가확보 가능 필지 31개

- 평균 20% 확보 가능한 필지들은
실질적으로 1개 층 이상 확보 불가

200% 확보 가능 필지	10개
200~210% 확보 가능 필지	0개
210~220% 확보 가능 필지	5개
220~230% 확보 가능 필지	11개
230~240% 확보 가능 필지	5개
240~250% 확보 가능 필지	0개

1구역 2종일반주거지역 5개 필지에서
용적률 50% 추가 확보 시
평균 87.2㎡의 연면적 추가확보 가능

구분	A	B	C	D	E
대지면적	188.10	159.60	151.05	244.15	129.20
건축면적	112.86	95.76	90.63	146.49	77.52
추가확보 가능 면적	94.05	79.80	75.53	122.08	64.60



대지 조건 좋은 필지에서 추가 용적을 확보 가능

건축규제완화 실효 판단의 기준은 대지 조건 : 접도, 대지 규모·형태, 지형 등

현행 조례 용적을 확보 가능 필지 76개 중

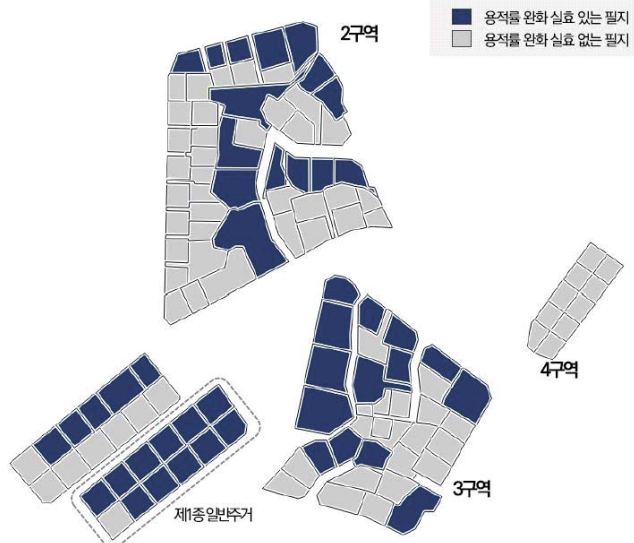
용적률 50% 추가 확보 가능 필지 45개

[건축규제완화 실효 있는 필지]

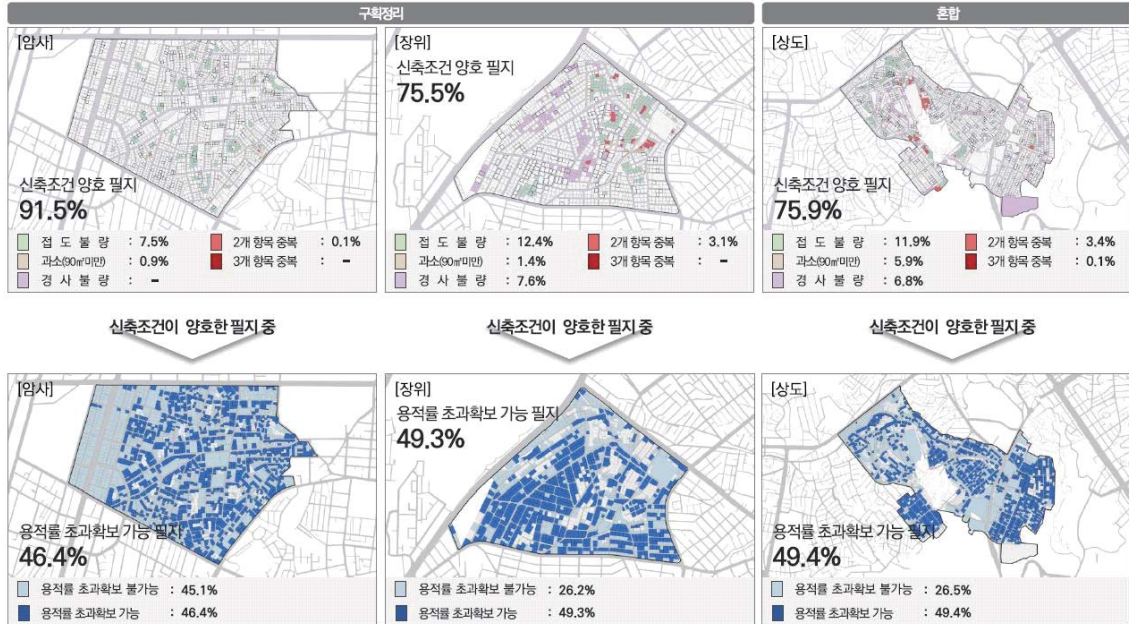
- 필지면적이 크거나(평균 166.1㎡)
 - 북-남축으로 긴 경우 유리
 - 정북방향에 도로가 접한 필지
- ※ 대지면적 150㎡ 이상 시 4층 이격거리 확보

[건축규제완화 실효 없는 필지]

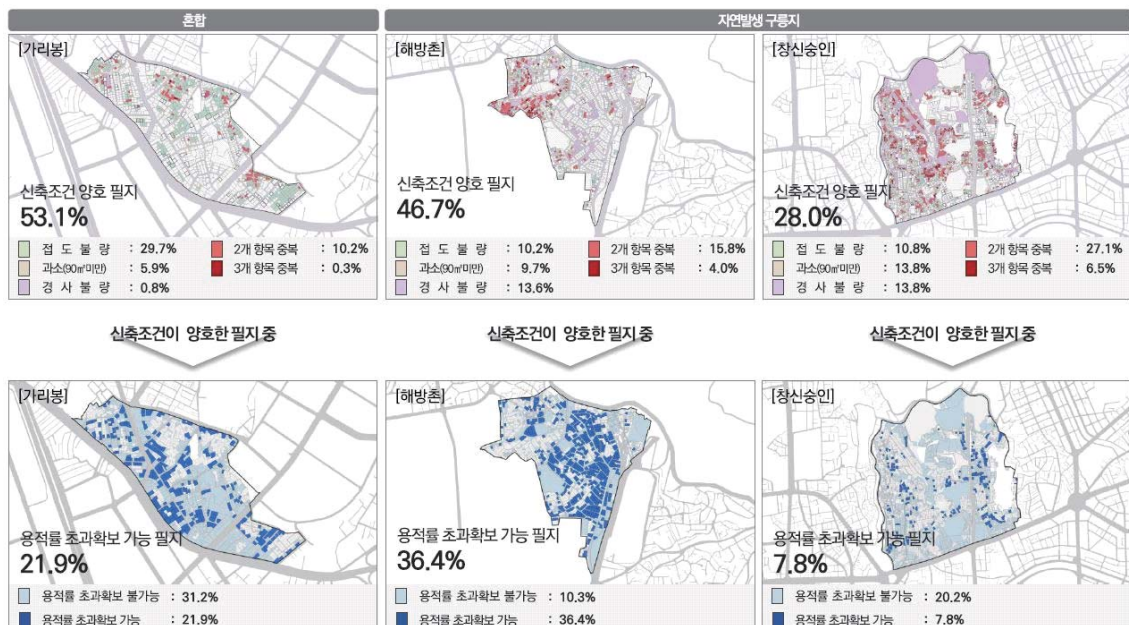
- 접도 불량 및 주차계획불가 필지
- 소규모 필지
- 동-서축으로 긴 경우 또는 비정형의 필지에서 불리
- 북측으로 부지 면하여 일조사선의 영향을 받는 필지



건축규제완화 실효 판단은 세부 건축계획 통해 가능,
대지의 점도 및 규모 고려한 조례 용적 추가 가능 필지 검토



건축규제완화 실효 판단은 세부 건축계획 통해 가능,
대지의 점도 및 규모 고려한 조례 용적 추가 가능 필지 검토

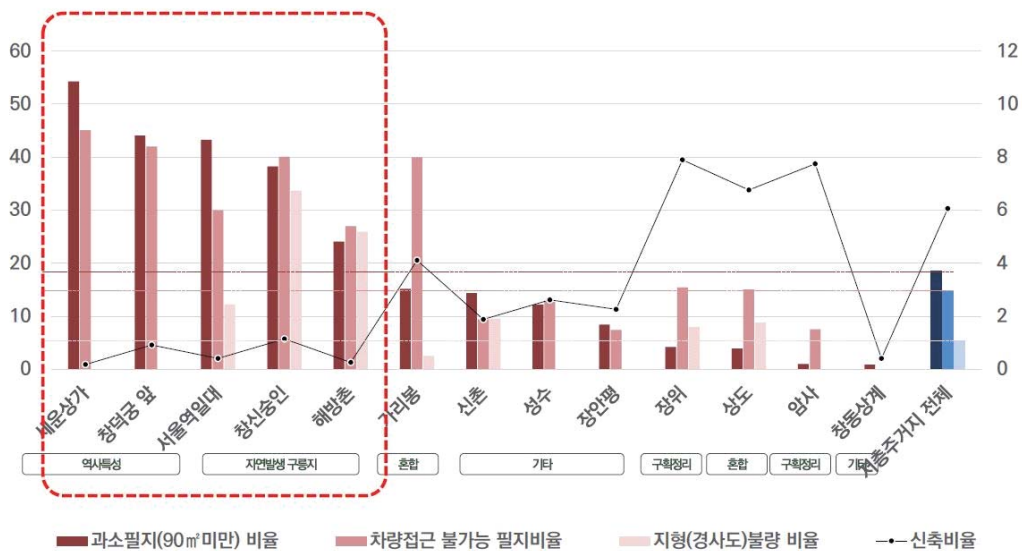


05. 건축규제완화 실효성 제고 방안

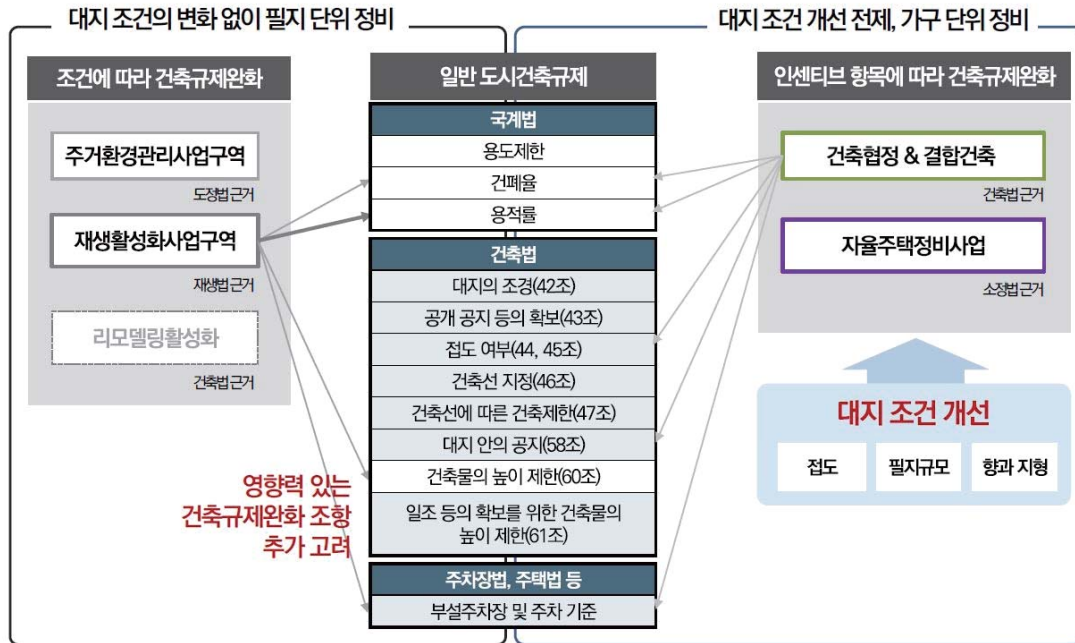
05. 건축규제완화 실효성 제고 방안

| 33

도시재생활성화지역은 필지규모, 접도, 경사 등 대지조건 열악하여 필지 단위 신축에 한계
특히 도심 역사특성지와 자연발생 구릉지의 주거지 정비여건 열악, 신축 저조



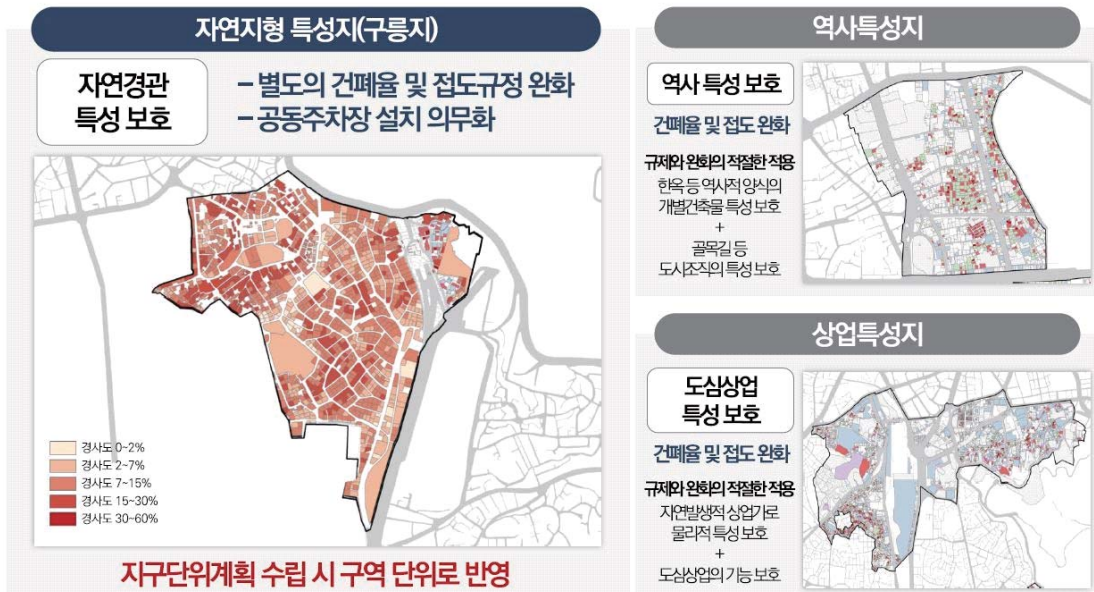
재생지역 내 건축규제완화는 필지 및 가구 단위 건축행위 발생 유도 목적 영향력 있는 건축규제완화 조항 추가 고려, 대지 조건의 개선 검토 필요



대지 조건의 변화 없이 필지 단위 정비

영향력 있는 건축규제완화 조항 추가 _ 1) 지역별 특성 고려

재생지역 중 자연경관 특성 보호가 필요한 구릉지에 대해서는 건폐율 및 접도 규정 완화 등 별도 조항 고려



대지 조건의 변화 없이 필지 단위 정비

영향력 있는 건축규제완화 조항 추가 _2) 일반 규제 중 완화 가능성 검토

피난, 안전 등 완에 영향이 적은 건축규제 항목에 대해서는 지역 특성에 따라 완화 가능한 조항 검토

건축법	완화 필요성/가능성	
대지의 조정	필요성 낮음	건축계획(규모확보)에 미치는 영향이 상대적으로 적음
공개공지등의 확보	필요성 낮음	건축계획(규모확보)에 미치는 영향이 상대적으로 적음
접도 여부	바람직하지 않음	신축 가능 여부에 직접적으로 영향을 주는 항목이나, 소방, 안전과 관련된 사항으로 일반주거지 완화 불가, 특성지 기 시행 (건축협정, 자율주택정비사업 등 소규모 정비기법을 통한 신축 유도)
건축선 지정	바람직하지 않음	
건축선에 따른 건축제한 대지면적 산정	적극적 검토필요	건축선 후퇴에 따른 대지면적 축소 해소방안 검토 가능
대지 안의 공지	바람직하지 않음	피난통로 확보 목적으로 한 사항으로 일반주거지 완화 불가
건축물의 높이 제한	검토가능	가로구역별 높이는 상업지역 및 경관지구를 우선 지정하므로 일반 근린지역보다는 특성지에 한해 검토 필요
일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	검토가능	인접 대지의 환경권 재산권과 연관되어 있어 개별 필지 단위의 기준 완화는 한계 다만, 건축협정 등과 같이 인접대지와의 합의를 통하여 완화 적용이 가능
주차장법, 주택법 등		
부설주차장 및 주차기준	적극적 검토필요	도시재생활성화 사업을 통하여 공공주차장에서 수용이 가능한 범위 내에서 완화 가능

대지 조건의 변화 없이 필지 단위 정비

영향력 있는 건축규제완화 조항 추가 _2) 일반 규제 중 완화 가능성 검토

완화 예시	
건축선에 따른 건축제한 대지면적 산정 완화 현행 4m 이하 도로에 접도한 필지는 도로 중심선에서 2m setback하여 건축선 지정 후 대지면적 산정 개선 2m setback하여 건축선 지정하되 종전 대지경계선으로 대지면적 산정	부설주차장 및 주차기준 완화 대안 1 : 소규모 건축물 1대 범위 내(단독주택 150㎡) 완화 적용 검토 도시재생조례상에서는 재생직선거리 300m, 도보거리 600m 내 공용주차장이 설치되어 있는 경우 주차장 조례로 정하는 범위 내에서 완화가능하도록 명시하였으나, 서울시 주차장 조례에 해당 조항이 없어 현재는 적용 불가 ▶ 도시재생조례 개정 또는 주차장 조례 보완 필요 대안 2 : 중규모 이상 건축물 마을주차장 도입(공공기여를 통해 장기사용권 부여) 검토 현행 : 설치비용 납부 후 주차장 설치 면제 가능(주차장법 19조 5항) → 노외주차장 사용권 담보 불가 → 주차장 부재로 주거환경 악화 지속 개선 : 先공영주차장 건립 도시재생사업, 생활SOC 등과 연계 공공에서 주차장 우선 설치 ↓ 민간건축물 건축하거나 장기사용권 부여 건축물 일부 기부채납 또는 장기 무상 사용권 제공, 일부 세대 임대주택 제공, 주차장 설치비용 납부 등 공공기여

대지 조건 개선 전제, 가구 단위 정비 접도, 규모 등 취약한 필지 개선하는 공동정비 _1) 건축협정

필지와 건축물의 소유주 간 협정을 맺으면
그간 불합리했던 필지별 건축행위 여건을 개선할 수 있도록
일부 건축기준을 적용하지 않거나 완화할 수 있는 제도

규제완화 특례

건축법 시행령 제86조2 (2014년 10월)

- 대지의 조경면적, 건폐율, 용적률, 높이제한 및 일조사선 등 **20%까지 완화**
(건축법 시행령 제110조의7)
- 건축협정구역(2개 이상의 토지를 하나의 대지로 보아) **만족 건축 가능**
(건축법 제73조의13)
- 토지 경계선으로부터 50cm 이내로 근접시켜 **맞벽 건축 가능**
(건축법 제56조, 건축법 시행령 제81조)
- **북측 토지에 대한 일조권 사선제한 미적용** (건축법 시행령 제86조)

필요성

• 개별 필지 차원

물리적 측면

맹지, 부정형,
영세필지 해소

사업성 측면

추가규모
확보가능

• 도시관리 차원

합법형 개발에 비해
기존 도시조직 유지 가능



건축협정 시 유리한 필지

현행 용적률 확보가 불가능한
40개 필지 중 36개 필지
(접도 불량한 20 필지 중 17 필지)

건축협정 권장필지 유형

- 접도불량 필지 + 현행 용적률 확보불가 필지
- 현행 용적률 확보불가 필지 + 현행 용적률 확보불가 필지
- 접도불량 필지 + 용적률 추가확보 불가 필지
- 현행 용적률 확보불가 필지 + 용적률 추가확보 불가 필지

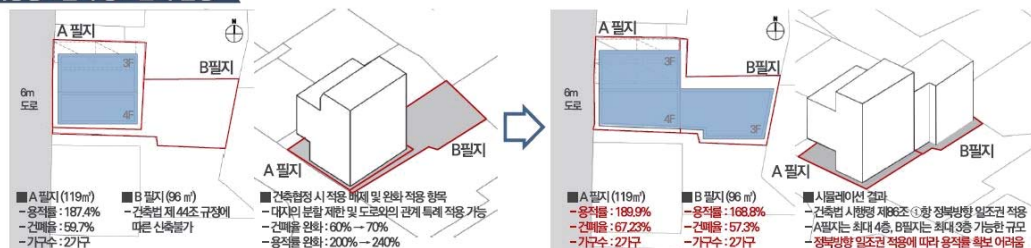
접도, 규모 등 취약한 필지 개선하는 공동정비 _1) 건축협정

규제완화 특례 적용> **정북방향에 대한 일조권 적용_예외조항** 건축법 시행령 제86조 ②항 2목

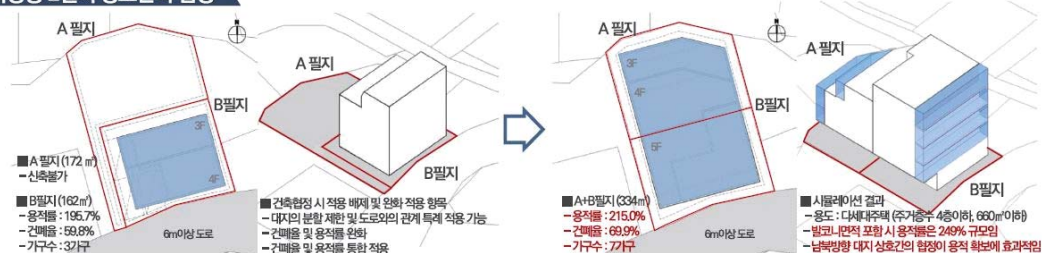
: 동서방향 협정은 두 대지에 정북방향 일조권 적용/ 남북방향 협정은 북쪽 대지에만 정북방향 일조권을 적용함



동서방향 2필지 상호간의 협정



남북방향 2필지 상호간의 협정



대지 조건 개선 전제, 가구 단위 정비

접도, 규모 등 취약한 필지 개선하는 공동정비 _ 2) 자율주택정비

노후건축물 2/3 이상의 단독주택, 다세대주택을 통한
(20세대 미만)하여 자율적으로 개량 또는 건설하는 사업

규제완화 특례

- 대지의 조경면적, 높이, 대지의 공지 1/2범위 완화
(소정법 시행령 제40조)
- 정비기반시설, 공동이용시설 설치시 조례상 용적률에 해당 시설의 용적률
추가 적용 가능(단 용적률 200% 범위 내, 국계법 상한 준수)
(소정법 제40조, 조례 제42조)
- 건축면적에서 주차장 면적을 제외하여 간폐율 산정
(소정법 시행령 제40조)
- 별도 주차장 사용권 확보시 30%범위 내에서 주차장 설치기준 완화
(소정법 시행령 제40조)
- 어린이놀이터, 복리시설 등 부대복리시설 설치기준 완화
(소정법 시행령 제40조)

필요성

사업추진 절차 측면

구역지정 및 조합인가 등 복잡한 절차 없이
주민협의회 결성을 통해
사업착수 가능

물리적 환경개선 측면

노후주택, 자연발생 골목, 과밀 구획지구 등
단독다가구 밀집지역에 유용
소규모기반시설 정비유도 가능



자율주택정비사업 권장필지 유형

- 30년 이상 노후건축물
- 현행 용적률 확보불가 필지
- 접도불량 필지
- 용적률 추가확보 불가 필지

대지 조건 개선 전제, 가구 단위 정비

접도, 규모 등 취약한 필지 개선하는 공동정비 _ 2) 자율주택정비

노후건축물 2/3 이상의 단독주택, 다세대주택을 통한
(20세대 미만)하여 자율적으로 개량 또는 건설하는 사업

규제완화 특례

- 대지의 조경면적, 높이, 대지의 공지 1/2범위 완화
(소정법 시행령 제40조)
- 정비기반시설, 공동이용시설 설치시 조례상 용적률에 해당 시설의 용적률
추가 적용 가능(단 용적률 200% 범위 내, 국계법 상한 준수)
(소정법 제40조, 조례 제42조)
- 건축면적에서 주차장 면적을 제외하여 간폐율 산정
(소정법 시행령 제40조)
- 별도 주차장 사용권 확보시 30%범위 내에서 주차장 설치기준 완화
(소정법 시행령 제40조)
- 어린이놀이터, 복리시설 등 부대복리시설 설치기준 완화
(소정법 시행령 제40조)

필요성

사업추진 절차 측면

구역지정 및 조합인가 등 복잡한 절차 없이
주민협의회 결성을 통해
사업착수 가능

물리적 환경개선 측면

노후주택, 자연발생 골목, 과밀 구획지구 등
단독다가구 밀집지역에 유용
소규모기반시설 정비유도 가능



자율주택정비사업 권장필지 유형

- 30년 이상 노후건축물
- 현행 용적률 확보불가 필지
- 접도불량 필지
- 용적률 추가확보 불가 필지

대지 조건 개선 전제, 가구 단위 정비

접도, 규모 등 취약한 필지 개선하는 공동정비 촉진을 위한 지원방안 검토

제도개선

- 공동정비 시 건축규제완화의 구체적 기준 마련
- 건축협정 및 자율주택정비 지침 마련
- 건축협정 집중구역 운영방안 등 구체화
 - 결합건축, 경관협정 등과 적극적 연계

시범사업 확대

- 대상지 발굴 및 사업성 검토 지원
 - 활성화지역, 해제지역 등 서울형 공동정비사업 후보지 제안/발굴 및 개략 사업성 검토
- 시범사업 추진
 - SH 주도 건축협정 모델사업(임대주택), 집중구역 시범지원 등

홍보 및 상담

- 지역별 상담센터 설치운영
 - 자치구 단위 상담센터 설치 및 지역재생 전문관을 활용한 주민직접상담 및 지원
- 민간 지원을 위한 시/구전담인력 배치 및 교육

재정지원

- 공공의 기반시설 정비 병행
 - 진입도로 개선 등 선제적 지원을 통해 사업추진 여건 마련
 - 도시재생 뉴딜사업 추진 시 국비 외 SH 및 재생기금 우선 활용
- 사업비 융자지원, 투자 전문가 연계

도시재생활성화지역의 건축규제완화 실효성 진단 연구

06. 정책제언

- **필지 단위 계획·관리 가능한 재생형 지구단위계획과 연계**

- 공공사업 중심의 도시재생활성화계획과 필지 단위 계획·관리 가능한 지구단위계획의 연계 통해, 필지단위에서의 세밀한 검토 필요
- 특히, 2018년 지구단위계획 수립기준 개정(안)이 제시하는 재생형 지구단위계획 활용, 완화 조항 및 완화 범위 차별화하여 유형별 해법 제시 필요

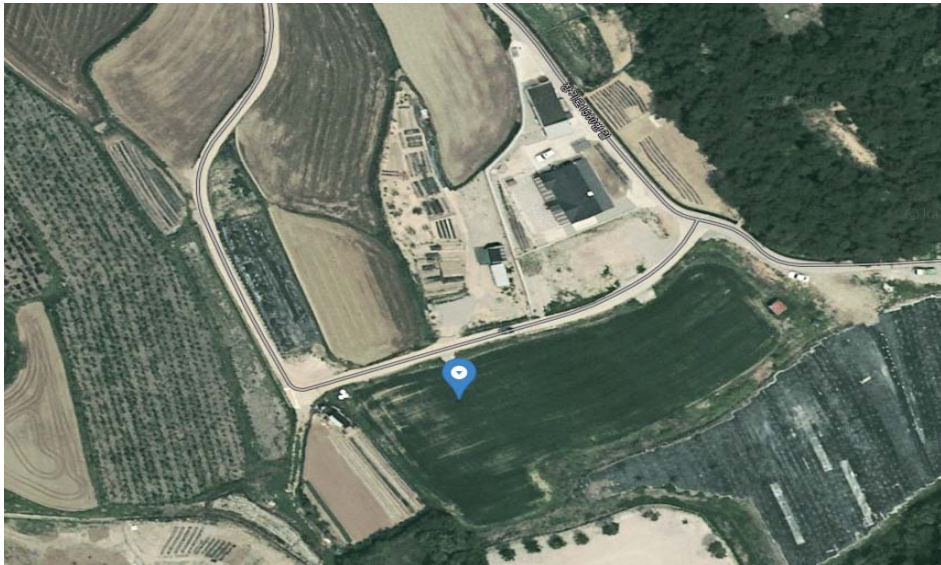
- **기반시설 열악, 필지 개선 어려운 지역에 대한 공공의 역할 검토**

- 개선이 어려운 지역에 대해서는 주거환경개선사업 등 공공사업 검토

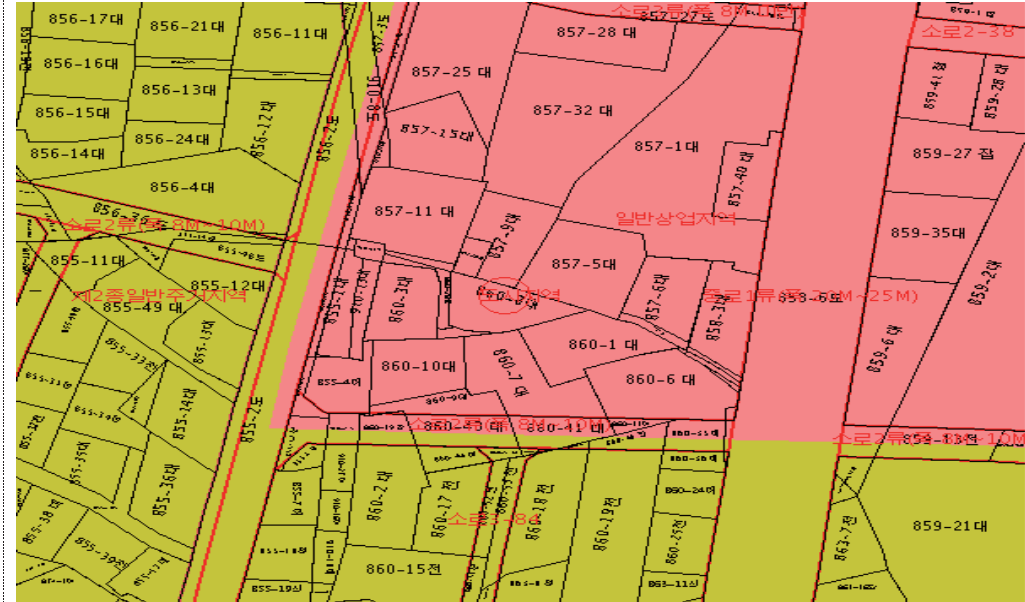


제도개선 건의과제

규제완화 토론안건

제 목	현장사실도로의 인정에 관한 사항 (건축사회 제출)
소관기관	도시계획과, 건축디자인과
관련법령	「건축법」 제2조, 같은법 제44조, 같은법시행령 제3조의3
건의내용	① 도시계획의 변경으로 인한 현장 사실도로의 적용 □ 현 황  [도시계획도면 : 계획관리지역→자연녹지지역]  [대상부지 현황]

109



[도시계획도면]



[대상부지현황]

건의내용

□ 문제점

① 도시계획의 변경으로 인한 현장 사실도로의 적용

도시 계획의 변경(계획관리지역→자연녹지지역)으로 인하여 대지와 도로의 관계를 적용 할 경우 기존 계획관리지역에서는 대지와 도로의 관계를 적용하지 않아도 되는 부지가 자연녹지지역으로 변경되며 대지와 도로의 관계를 적용받게 됨
기존 현장 도로(관 개설)에 대한 도로지정에 있어, 현장 도로로 편입된 토지에 대하여 도로지정을 위한 사용 승낙 시 도로분할 및 지목변경 등의 어려움으로 사용 승락을 회피 하는 등 건축 인·허가의 어려움으로 주민민원 발생

② 도시계획 구역 내 현장사실도로

도시지역 내 지적도상 맹지이나 현장사실도로(관개설 및 도로기반시설 완비)가 존재하는 경우 도로 인정 여부 및 행정절차에 대한 혼선으로 인하여 처리기한 지연 등으로 인한 민원발생

□ 제안내용

① 도시계획의 변경으로 인한 현장 사실도로의 적용

「건축법」 제2조제11호 및 같은법시행령 제3조의3 규정에 적합한 도로의 구조를 가진 현장도로는 같은법 제44조제1항 “해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우”에 따라 도로로 인정

② 도시계획 구역 내 현장사실도로

건축법 제45조 및 포항시 건축조례 제17조에 의거 도로지정을 통하여 도로지정 절차를 통하여 도로로 인정할 경우 행정 절차의 통일성 필요

□ 부서의견

■ 도시계획과

- 도시계획도로 결정은 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』에 따라 주민열람, 관련기관(부서) 협의 및 도시계획위원회 심의 등을 거쳐 최종 결정되는 사안이며, 도로 결정에 따른 개인토지 편입, 도로개설 비용 및 유지관리 주체 등 여러 가지 문제점이 발생할 수 있는 사안으로 신중히 검토되어야 함.
- 또한, 「도시·군관리계획수립지침」에 따라 도시관리계획은 시 제반여건을 종합적으로 검토하여 수립하여야 하며, 도시계획시설에 대하여는 집행능력을 고려하여 적절한 수준으로 결정하고 미집행되는 시설을 최소화하도록 하고 규정하고 있으며, 현재 우리시 재정여건을 고려하여 장기 미집행된 시설을 실효한 현 시점에서는 도로를 무분별하게 결정하는 것은 적절하지 않은 것으로 판단됨.

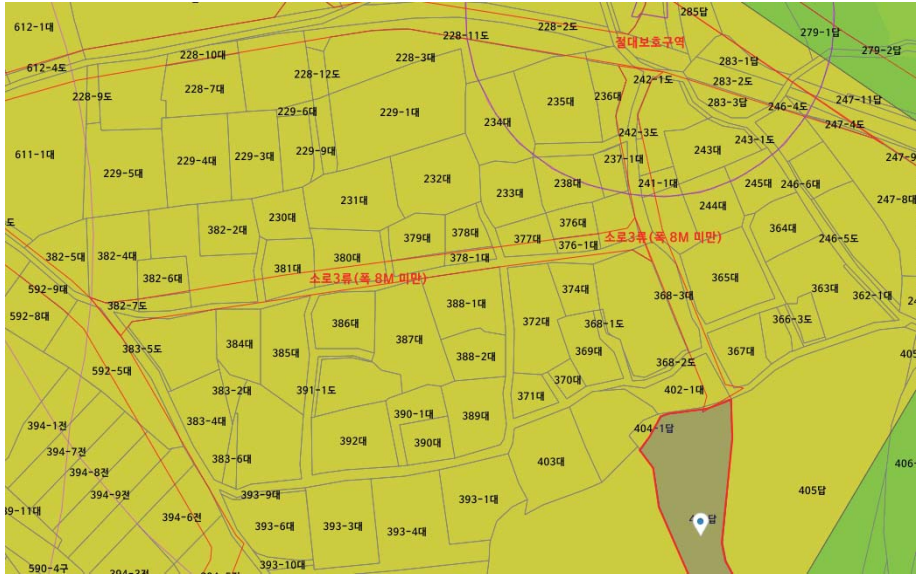
■ 건축디자인과

- 「건축법」 제45조제1항제2호에 따르면, 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 지방자치단체의 조례로 정하는 것의 경우 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로로 지정할 수 있도록 규정하고 있음.
우리시의 조례에서는 현재, “1. 공공사업으로 포장이 완료되어 수년간 주민이 통행로로 이용하고 있는 도로, 2. 국가 또는 지방자치단체 등 공공기관소유의 복개된 하천 또는 구거”에 대해 규정하고 있음. 해당 조례 개정을 통하여 관련문제 해결에 관한 법적근거를 마련하도록 하겠음.

예시1) 사실상 주민이 이용하고 있는 통행로를 도로로 인정하여 건축허가 또는 신고 하였으나, 도로로 지정한 근거가 없는 통행로(서울, 인천, 부산 등)

예시2) 건축물대장에 기재된 건축물이 2개소 이상 접해 있는 사실상의 통로(제주)

규제완화 토론안건

제 목	장기미집행 도시계획도로 폐도로 인한 맹지부지의 해결방안 (건축사회 제출)
소관기관	도시계획과, 건축디자인과
관련법령	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조, 「건축법」 제2조, 같은법 제44조
건의내용	□ 현 황  [도시계획도면 - 변경 전] ↓  [도시계획도면 - 변경 후]

□ 문 제 점

도시·군계획시설로 결정된 도로가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제48조제1항에 따라 고시일부터 20년이 지날 때까지 그 시설의 설치에 관한 도시·군계획시설사업이 시행되지 않아 그 도시계획 시설 결정이 효력을 잃는 경우, 같은법 제64조에 따른 개발행위 제한 규정이 미적용 또는 「건축법」 44조(대지와 도로의 관계)등을 적용 시 도시·군계획시설결정의 효력을 잃는 도로(미포장인 경우도 다수)의 토지소유자가 평소 통행하던 도로에 통행로를 차단하는 등의 민원사항 발생에 대한 대처방안 마련 필요

※ 도시계획변경: 2021년 2월, 20여개 노선 도시계획도로 폐지

□ 부서 의견

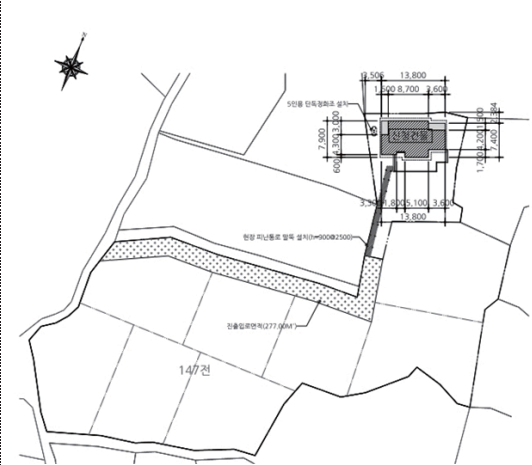
■ 도시계획과

- 맹지 해소를 위한 도시계획도로 결정이 필요할 경우 『국토의 계획 및 이용에 관한 법률』 제26조에 따라 토지소유자 4/5이상의 동의를 득한 후 도로 결정의 주민제안 시 도로 시설과 등 관련부서와 주변여건, 현황 및 예산 등을 종합적으로 검토하여 추진토록 하겠음.
- 20년 이상 장기미집행 도시계획시설 중 존치된 도로는 지방재정의 여건을 고려하여 실시계획인가를 통해 실효 방지하였으며, 다만 5년 이내 미보상시 실효하여야 함에 따라 재정 여건을 고려할 시 새로운 도시계획도로 지정은 사실상 어려움이 있음.

■ 건축디자인과

- 앞선 안건 ‘현장사실도로의 인정에 관한 사항’ 에서와 마찬가지로 『포항시 건축 조례』 개정을 통하여 건축위원회 심의를 통한 도로지정으로 해당 문제를 해결에 관한 법적 근거를 마련하도록 하겠음.
- 이후, 조례내용에 따라 도로지정 가능한 부분에 대하여는 건축위원회 심의를 통하여 도로 지정 할 수 있도록 추진할 것이며, 도로지정 불가능한 부분에 관하여는 이해관계인 간의 협의를 통한 문제해결이 필요할 것이라 사료됨.

규제완화 토론안건

제 목	2000㎡ 미만 전원주택부지의 개발(건축허가) (건축사회 제출)
소관기관	남·북구청 건축허가과, 도시계획과
관련법령	「건축법」 제44조
건의내용	□ 현 황 「건축법」 제44조(대지와 도로의 관계)에 따르면 “건축물의 대지는 2미터 이상이 도로에 접하여야 한다.” 라 규정하고 있으며, 도로에 접하지 못한 대지(맹지)는 건축허가를 받을 수 없음. □ 문 제 점 주택단지 부지개발의 도로지정 업무 처리의 특별한 규정 또는 지침의 부재로 업무처리에 있어 혼선 발생. 도로지정 허가 후 도로개설이 수반되는 부지의 공사가 지연될 경우, 도로의 개설이 늦어지고 다른 필지 허가건의 대지는 도로가 개설되기 전까지 맹지로 분류되어 건축허가를 받을 수 없음. 또한, 도로지정을 통하여 건축허가 및 준공 후 기타부지 사업진행시 사업 소요기간의 장기화로 인한 민원 및 경기활성화 저해.  [사례1]  [사례2]

□ 부서 의견

■ 남구청 건축허가과

- 사례 1의 건축법 상 도로지정 일 경우 농지전용, 산지전용 및 개발행위가 수반 되어 도로개설 및 고시가 되므로, 준공 전에 도로지정 부분이 「도로법」 상 시설규정에 적합한지 불분명하며, 기허가지역이 준공 되기 전 인접지역의 허가 신청을 수렴하게 될 시, 인근필지를 포함 한 전체 허가 규모에 따라 개발면적의 판단이 어려워지며 연접개발, 사전재해영향평가 및 환경향성평가의 문제가 발생 할 수 있으며 또한, 난개발, 난투기 등 소규모 허가의 제한이 존재하여 다양한 법적 문제가 발생 할 것으로 판단됩니다.
- 사례 2의 경우 일부 시공만 완료 된 채 사전준공을 하게 될 시, 당초 허가의 목적성에 부합되지 않는 변경 등 행정적, 법적 맹점을 이용한 난개발, 난투기에 취약해지며, 총괄적인 허가사항에 대한 전반적인 검토가 어려워집니다. 이러한 사항에 의해 일부 시공에 따른 사전준공은 어려울 것으로 판단됩니다.

■ 북구청 건축허가과

- 소규모택지의 무질서한 조성으로 인한 도시의 난개발 및 사전분양 등으로 인한 민원이 초래되고 있기 때문에, 여러 필지에 대한 전원주택부지 개발에 있어 도로지정 및 도로가 속한 1개 필지에 대한 건축 및 도로지정부분에 대한 개발행위 준공 및 건축물사용승인 후 도로에 접한 타 필지에 대한 사업진행 함이 타당하다고 사료됩니다.

■ 도시계획과

- 전원주택단지 조성에 따른 진입도로 확보기준(소유권or사용권, 폭)을 충족시 개발행위 허가가 가능하나, 개발행위허가 제도는 토지이용계획의 적정성, 기반시설의 확보여부, 주변 환경과의 조화 등을 고려하여 개발행위에 대한 허가여부를 결정함으로써 난개발을 방지하기 위한 제도로써 개별적, 산발적 개발보다는 종합적 계획에 따른 개발유도가 바람직함.

「개발행위허가운영지침」 도로확보 기준

- 도시군계획도로, 시군도, 농어촌도로에 접속 원칙
- 개발규모에 따른 진입도로 폭 확보 기준
 - 5천㎡ 미만 → 폭 4m이상
 - 5천㎡ 이상 ~ 3만㎡ 미만 → 폭 6m이상
 - 3만㎡ 이상 → 폭 8m이상
- 진입도로 토지 소유권 또는 사용권 확보 필수

규제완화 토론헌건

제 목	증축 및 용도변경에 따른 외벽마감재 적용 (건축사회 제출)
소관기관	건축디자인과, 남·북구청 건축허가과
관련법령	「건축법」 제52조
건의내용	□ 현 황 「건축법」 제52조(건축물의 마감재료)에 따르면 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물의 마감재료는 방화에 지장이 없는 재료로 하도록 되어있음. □ 문 제 점 신축허가의 경우에는 별다른 문제점이나 민원사항이 없으나, 증축(또는, 용도변경)허가의 경우 증축(또는, 용도변경) 함으로써 기존에는 대상이 아니었던 건축물이 대상이 되면서 건축물 일부의 증축(또는, 용도변경)으로 건물전체의 마감재료를 바꾸어야 하는 상황이 발생. □ 제안내용 「건축법」 제52조를 적용함에 있어 증축의 경우에는 증축부분만, 용도변경의 경우에는 마감재의 변경이 있는 부분만 해당 조항을 적용하는 등 합리적인 방안에 대하여 건의. □ 개선방안 ■ 건축디자인과 : 건축물의 외벽 마감재료를 방화에 지장이 없는 재료로 하도록 하는 「건축법」 제52조제2항의 규정은 2009.12.29.에 신설되어 2010.12.30.에 시행되었으며, 부칙에 따르면 신설규정은 시행 후 최초로 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 경우부터 적용하도록 하고 있는 바, 동법 제52조제2항의 규정이 적용되기 전의 기존 건축물은 법 제52조제2항에 따른 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조제5항 및 제6항 규정 적용 대상에서 제외하도록 함 ■ 남구청 건축허가과 : 건축물의 증축과 용도변경 시 건축법 제 52조 및 시행령 제61조의 마감재료 대상이 될 경우 법령을 적용하여야 합니다. 마감재료의 경우 내부마감재와 외부마감재로 구분되며 현재 용도변경 시 내부마감재 대상 일 경우 해당 부분(거실의 벽 및 실내부분, 복도, 계단, 통로의 벽 및 반자)에만 적용하고 있으며, 외부 마감재료의 경우 화재 시 건물 전체 또는 인접 건물에 영향을 미치므로 건물 전체의 마감재료 규정에 적합하게 하여야 합니다. ■ 북구청 건축허가과 : 국토교통부 건축정책과-14129(2017.10.24.) 건축법령 운영지침 상 2010.12.30. 이전에 최초로 인허가를 신청한 기존건축물에 대하여는 규정적용 대상에서 제외하도록 되어 있음.

규제완화 토론회

제 목	가설건축물의 존치기간에 대한 일관성 확립 (건축사회 제출)
소관기관	남·북구청 건축허가과
관련법령	「건축법」 제20조, 같은법시행령 제15조 및 제15조의2
건의내용	□ 현 황 「건축법시행령」 제15조(가설건축물) 및 제15조의2(가설건축물의 존치기간 연장)에 따르면 가설건축물의 존치기간은 3년 이내로 하며, 존치기간을 연장하려는 가설건축물의 건축주는 시장에게 허가를 신청하거나 신고하도록 되어있음. □ 문 제 점 가설건축물 관련법령 및 조례에는 가설건축물 연장에 대한 별도의 횟수제한 규정이 없으며 필요에 따라 관련법령에 저촉사항이 없을 경우 3년의 이내의 범위에서 반복적으로 연장할 수 있는 것으로 해석됨. 하지만, 업무처리 담당자 부담가중 등의 사유로 존치기한 연장이 제한되는 등 담당자별, 행정기관별 법률의 적용이 다름. □ 부서의견 ■ 남구청 건축허가과 : 가설건축물 존치기간 연장은 건축법 및 조례 상 저촉되지 않는 경우 가능하나 가설건축물 연장 시 당초 목적대로 이행되고 있는지 판단이 필요하며, 실제 허가나 신고를 득해야 할 건축물이 가설건축물로 사용되는 경우가 있어 가설건축물 존치기간 연장 시 사용목적 적합여부에 대하여 검토 후 처리함이 타당 할 것으로 사료됨. ■ 북구청 건축허가과 : 건축사협회의 의견과 같이 가설건축물 존치기간 연장신고에 대하여는 관련법 및 규정에 적합할 경우 연장신고가 반복적으로 할 수 있는 것으로 사료 됩니다.
비 고	

규제완화 토론안건

제 목

배수 · 정화조 사전 준공 요청 (건축사회 제출)

소관기관

남 · 북구청 건축허가과, 하수도과, 환경정책과

건의내용

□ 현 황

소방 · 통신 등은 사전 준공 후 사용승인 시 준공 필증을 첨부하도록 하고 있으나, 배수 · 정화조는 일괄 준공으로 사용승인과 동시에 처리하고 있어 사용승인 기한이 증가.

□ 제안내용

배수 · 정화조의 경우에도 소방 · 통신과 같이 사전준공을 선택적으로 할 수 있도록 조치 요청

□ 부서의견

■ 남구청 건축허가과 : 건축법 제11조 5항 의제 협의는 행정의 신속성, 민원인의 편의를 위하여 일괄처리토록 한 사항으로서 민원인이 요구 할 경우 사전에 개인하수처리시설 준공은 가능하며, 배수설비의 준공은 해당 부서와 별도의 협의가 필요합니다.

■ 북구청 건축허가과 : 건축사회의 의견을 감안하여 정화조관련 준공검사신청서(하수도법 시행규칙 별지 제15호서식) 제출 시 준공사진대지 반드시 제출할 경우 사전준공 가능하도록 협조하겠습니다.

※ 준공검사 신청 시 전제조건

구분/상태	상수도 공급	전기설비	방수처리	비고
정 화 조	○	×	○	
오수처리시설	○	○	○	

■ 환경정책과 : 하수도법상 이견 없음.

■ 하수도과

건축부서 배수설비 준공협의 대신 개별 건축물 배수설비 준공협의 관련 사전 승인관련 수기접수 후 준공 협의가 가능은 하나, 배수설비 담당자와의 회의결과 다양한 문제점 발생 가능성이 높음.

1. 배수설비 사전 준공승인관련 번거로운 절차 발생

배수설비 사전 준공협의 시 배수설비관련 서류를 건축사분들이 직접 저희 하수도과 내방 후 서류 접수를 하는 번거로움 및 수회에 걸친 서류미비 시, 보완요청 요구가 발생됨.(일회로 보완서류가 완료되지 않는 경우가 많기에, 보완요구로 인한 민원인 방문 및 시간낭비 초래)

2. 배수설비 사전 준공승인시 준공협의자료 새움터 상 등재 필수

건축물 준공 이후에 우·오수 배출 및 오접속 등으로 인한 민원 발생으로 이에 대해서는 준공 시 준공협의 자료가 있어야 민원해결에 도움이 되며, 특히 우·오수 관망도 및 현장사진은 반드시 새움터에 올려져 있어야 민원원인 파악시 참고자료로 활용할 수 있음.

3. 배수설비 시공작업 미완성시 준공승인 불가

건축물 공정 가운데 배수설비 공정작업은 마지막 단계로 시공이 완료되는 것으로 알고 있으며, 개인배수설비와 시 공공하수도와의연결 및 바닥 포장 등의 작업이 미완료 된 상태에서는 사전 준공협의는 어려움이 있음

또한 배수설비 사전 준공 승인 시 현장확인 후 배수설비 준공승인 공문을 개별 건축주에게 통보해주어야 하며 전달방법은 우편 또는 방문, 팩스전송 등 다양한 방법이 있으나 승인서의 전달 시간 지연으로 준공승인 지연 될 수 있음.

▶ 하수도과 대안제시

우리 하수도과에서는 배수설비 준공협의 관련은 현재 건축부서에서 배수설비 준공 접수 시 즉시 접수처리하고 있고, 또한 현장확인 후 회신기한 내 승인서를 건축 부서에 회신하고 있으며, 건축주의 배수설비 준공승인이 이전보다 빠르게 이루어 지도록 하기 위해서는 개별 건축물 배수설비 준공관련 서류를 건축부서 준공접수 전에 사전 준공서류 확인 후 준공접수하면 신속한 협의가 가능할 것으로 판단됨.

※ 현재 배수설비 담당자들이 준공서류관련에 대해 건축부서 준공서류 접수시 세움터상 준공서류 미비로 보완요구 사례가 많음
(특히, 배수설비 준공 현장사진 중 부지 내 우·오수관과 공공하수도와의 접속 안밖 마무리 사진 첨부 미비)

규제완화 토론평안

제 목	지목변경 및 합필 신청 (건축사회 제출)
소관기관	건축디자인과, 남·북구청 건축허가과, 남·북구청 민원토지정보과
건의내용	[●●시 세움터 지적공부 일괄처리 현황] □ 현 황 사용승인 신청 시 개발행위 및 농지전용을 받은 농지는 준공 시 지목변경, 합필이 있을 경우 관련서류를 같이 접수하여 관련부서 통보 및 일괄처리 가능하도록 요청 현재는 건축법상 사용승인 처리 시 지적공부정리(지목변경 등) 일괄처리 하도록 되어있으며, 건축주에게 안내하더라도 지적공부 정리신청을 잊어버리는 등 토지 공부정리가 변경없이 종전대로 있는 경우가 많음 타시군구 사례처럼 사용승인 신청 시 수입인지를 첨부하여 지적공부정리 (지목변경 등)신청을 같이 접수하여 처리하도록 하는 방안 추진 □ 부서 의견 ■ 건축디자인과 : 건축행정시스템 상 수수료의 납부는 건축주(업무대행건축사)가 계산하고 직접입력 하여 납부하도록 되어있으나 수수료를 잘못 납부하였을 경우, 건축주가 지적부서에 방문하여 변경신청 하여야 하는 등의 과정이 수반되기도 함. 업무관련기관(남·북구청 민원토지정보과, 포항지역건축사회)와 협의하여 이런 상황에 대한 업무처리 지침 마련 후 추진 ■ 남구청 건축허가과 : 사용승인 신청 시 지목변경, 합필 신청서를 세움터 상에 함께 첨부하여 사용승인과 동시에 해당부서(민원토지정보과)로 통보하는 방식은 진행 가능하다고 판단되나 다만, 수입증지(수수료) 첨부 가능 여부를 확인 후 해당 부서와 사전 협의가 필요 할 것으로 사료됩니다. ■ 북구청 건축허가과 : 건축물사용승인신청서 지목변경, 합필 등 지적공부정리 신청 제출 시 일괄처리로 지적부서와 협의진행 하겠습니다.

■ 남구청 민원토지정보과

- 건축물에 의한 토지이동 사유 발생 시 관계 법령에 의거하여 신청되어야 하나 현재 건축행정시스템과 부동산종합공부 시스템의 이원화로 민원인의 혼란을 초래할 여지가 있어, 건축물 사용 승인 시 인허가 부서의 지적공부 정리 신청 안내 및 시스템의 연계는 필요하다고 사료됩니다.

- ◇ 건축행정시스템(세움터)의 수입증지 납부 가능 여부 및 미납 시 안내 등의 문제
- ◇ 「지방회계법 시행령」 제24조제2항에 의거하여 수입증지로 수입 시 즉시 접수 도장을 찍어야 하나, 해당 민원이 보완 등으로 업무 처리가 지연될 시 해당 법령 위배 여부 검토 선행
- ◇ 사용승인 전에 지목 설정 및 이에 따른 합병 여부 검토 불가하나 민원인이 임의로 설정하여 신청 시 민원 발생 가능성 및 해당 신청 건 시스템 연계 및 구축 가능 여부
- ◇ 지적담당공무원이 건축민원 전체를 확인하여 토지이동 필요 여부를 파악할 수 없으므로, 인허가 부서 담당자의 협조가 반드시 필요

허나, 해당 건의 과제를 시행할 경우 위와 같은 문제점이 발생할 가능성이 있으므로 이를 면밀히 검토하여야 할 것으로 보입니다.

■ 북구청 민원토지정보과 :

- 건축행정시스템(세움터)을 통한 토지이동 신청이라도 『공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행규칙』 별지 제75호 서식에 따른 토지이동 신청서에 신청자가 날인하고 수입증지가 첨부되었다면 준공서류 등 관련 서류의 확인 후 접수 및 처리가 가능하나, 지목변경 신청에 따른 이동 후 지목의 설정, 토지합병 가능 여부 등에 대한 검토 없이 토지이동 신청을 할 경우 관련 법에 의거 민원 처리가 불가할 수 있으므로, 건축물 사용승인 신청에 따른 관련부서 준공협의 시 아래의 사전검토사항에 대해 협의요청 하고, 사용승인 결정일에 토지이동 신청서를 첨부하여 사용승인 결정통보하면 민원 처리가 가능함.

※ 사전검토사항

- 토지지목변경의 경우 준공된 토지(건축물)의 주 용도에 따라 『공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률 시행령』 제58조 규정에 의거 “이동 후”의 지목 설정에 대해 사전 검토되어야 함.
- 토지합병의 경우 『공간정보의 구축 및 관리 등에 관한 법률』 제80조 제3항 규정에 따라 등기사항확인 등 사전 검토되어야 함.

규제완화 토론안건

제 목	미관자문 적용 시기 (건축사회 제출)
소관기관	건축디자인과
건의내용	□ 시행취지 창의적이고 개성있는 건축물의 디자인을 유도하여 삭막한 도시환경 개선과 포항의 정체성이 반영된 도시경관을 조성하여 조기에 『창조도시 포항』을 만들고자 함 [포항시 미관자문 대상지역] □ 현 황 포항시의 도시경관을 조성하기 위하여 실시되고 있는 미관자문의 경우 행정기관 간 그 요청시기가 달라 혼동이 발생 - 건축디자인과 : 허가 전까지 미관자문 요청 - 남구청 건축허가과 : 허가 전까지 미관자문 요청 - 북구청 건축허가과 : 허가 이후 착공 전까지 미관자문 요청 □ 개선방안 ■ 건축디자인과 : 미관자문의 경우 명확하게 정해진 시기가 없으므로 인허가 진행상황에 따라 허가전이나 착공 전 등 원하는 시기에 받을 수 있도록 하겠음. 다만, 미관자문을 통해 설계안이 변경되는 경우 등이 있을 수 있으므로 가급적 허가 전 미관자문 받는 것을 권장함.

규제완화 토론안건

제 목	축사 반대민원으로 인한 건축허가(신고) 불허가 처분 대처방안 (건축사회 제출)
소관기관	남·북구청 건축허가과
관련법령	「건축법」 제11조, 같은법 제14조
건의내용	□ 현 황 「건축법」 제11조(건축허가) 및 제14조(건축신고)에 따라 허가(신고)를 받으려는 자는 허가 신청서에 국토교통부령으로 정하는 설계도서와 관계법령에서 제출하도록 하고 있는 신청서 및 구비서류를 첨부하여 허가권자에게 제출하도록 되어있으며, 허가권자는 관계법령에 적합한 경우 허가하도록 되어있음. □ 문 제 점 허가권자는 신청된 허가 건이 관계법령에 적합한 경우 허가하도록 되어있으나, 현재 우리 시에서 진행되고 있는 축사 신축(증축) 허가건의 경우 1건의 반대민원이라도 있으면 불허가 처분하고 있는 실정임. 또한, 이러한 반대민원이 허가신청 부지와는 전혀 상관없는 곳에 위치한 민원인으로부터 접수되는 경우도 있음. □ 부서의견 ■ 남구청 건축허가과 : 축사의 경우 주거환경 저해로 민원 발생 소지가 많으므로 담당자가 주변 상황과 주민 의견을 수렴하여 종합적인 판단을 해야 할 것으로 보입니다. ■ 북구청 건축허가과 : 건축사회의 의견을 존중하며, 건축사회에서도 설계 시 주위민원 등을 면밀히 검토 하시어 축사민원을 미연에 예방하여 주시기 바람.
비 고	

기타 건의사항

제 목

타부서 협의사항 세움터 신속등재 (건축사회 제출)

소관기관

건축디자인과, 남·북구청 건축허가과

□ 현 황

협의결과내역

접수번호 : 2021-5020000-

1/4

건 속 주 :

출력일 : 2021-06-11

민원명	(공공건축물)건축허가-3층이상10층미만, 1천제곱미터이상, 5천제곱미터미만건축물(건축사업부대별)		
접수일	2021년 05월 14일	신청인	
담당부서	건축디자인과	담당자	
처리(배정)일		처리결과	보완
협의제목	협의서류()		회신요청일 2021년 05월 28일
협의부서	담당자 (회신일)	회신결과	회신내용
경상북도 포항시 도시계획과			
경상북도 포항시 도시계획과			
경상북도 포항시 도시계획과			

[포항시 세움터 협의 현황]

협의결과내역					1/4
접수번호 :					출력일 : 2021-06-14
건 속 주 :					
민원명	[REDACTED] 新건축신고<복합>				
접수일	2021년 06월 02일	신청인			
담당부서	[REDACTED]	담당자	[REDACTED]		
처리(배정)일	2021년 07월 07일	처리결과	보완		
협의제목	협의		회신요청일	2021년 06월 16일	
협의부서	담당자 (회신일)	회신결과	회신내용		
[REDACTED]	[REDACTED] [2021-06-04]	협의대상아는	시 우수처리 외 구역으로 의견있음, 해당 등 또는 완결과로 개인 우수처리시일 협의 바랍니다.		
[REDACTED]	[REDACTED] [2021-06-04]	허가가능	제남세 없음		
[REDACTED]	[REDACTED] [2021-06-07]	조건부허가	1. 건평행정일 : 지정된 공공유지 공간 및 협의변경을 하지 않아야 함. 인근의 공공유지 사용 지 시점에 사용허가(대무계단)를 독려(여) 하며, 공공유지 사용면적은 개발행위 면적에 포함하여 허가를 독려(여) 함(신오) 2. 동준개발일 : 의견없음(안오) 3. 하천일 : 의견없음(오오)		

[●●시 세움터 협의 현황]

건의내용

현재 우리시 건축허가의 경우 공문을 통한 협의가 이루어지고 있어, 건축주가 협의 진행상황 및 협의부서 등을 확인할 수가 없어 즉각 협의사항을 반영하기 어렵고 인허가 처리기한이 지연됨.

경주, 영천, 제주 등 일부지역에서는 세움터를 통한 협의를 실시하고 있으며, 해당협의 부서에서 세움터를 통해 직접 협의사항을 입력하는 방식으로 진행되고 있음.

□ 부서 의견

- 건축디자인과 : 세움터를 통한 협의가 이루어 질 수 있도록 유관기관(협의부서) 업무 담당자 세움터 교육 등 실시하겠습니다.
- 남구청 건축허가과 : 허가 및 사용승인 등 공문 통보 시 해당부서에 진행사항, 협의내역 등을 세움터 내 등재토록 요청하겠습니다.
- 북구청 건축허가과 : 구청업무과다 등으로 인하여 다소 미비한 점 있으나 건축사회의 의견을 반영하여 건축주 등 민원인의 불편이 없도록 최대한 조치하겠습니다.

기타 건의사항

제 목	건축 인·허가 업무 체크리스트 또는 업무 매뉴얼 작성 (건축사회 제출)								
소관기관	건축디자인과								
건의내용	건축허가 체크리스트 검토자 : (인) <table border="1"> <thead> <tr> <th>법조항</th><th>내 용</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>주택법 제16조 (사업계획의 승인)</td><td> 1. 단독주택 : 30호 이상, 다만 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 주택인 경우 50호 가. 법제2조제5호 각목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개발필지로 구분하지 아니하고 일단의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택 나. 건축법시행령 제2조제16호에 따른 관공 2. 공동주택 : 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수가 30세대인 경우), 다만 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 주택의 경우 50세대 가. 다음의 요건을 모두 갖춘 3조제1항제1호 및 제1호의2에 따른 단지형 연립 또는 단지형다세대주택 - 세대별 주거권을 연적이 30제곱미터 이상이며, 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일 것 나. 주거환경개선사업 또는 정비구역에서 건설하는 공동주택 * 참고, 좌측표 : 주거연적 14~50제곱미터 이하, 30제곱미터 이상일 경우 두 개의 공간 구성 가능 3. 사업계획승인 제외 가. 공획법에 따른 도시지역 중 상업지역(유통상업지역 제외) 또는 준주거지역에서 300세대 미만의 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서 해당 건축물의 연면적에 대한 주택연면적 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우 나. 농어촌주택개발촉진법에 따른 농어촌주거환경개선사업 중 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업인 경우 ※ 인근필지 준공건축물(주택), 및 건축허가 결정 조회 - 개인의 경우 : 사업주체, 배우자, 직계존비속 - 법인의 경우 : 사업주체, 법인의 소속 임원 ※ 일단의 토지 구분(주택법 제2조) 1. 폭도,교축도로,차도차량도로, 2. 폭20미터 이상의 일반도로, 3. 폭8미터 이상 도시계획 예정도로 4. 보행자 및 자동차 통행이 가능한 아래의 도로 - 국계법 등의 도시계획도로로 8미터 이상 - 도로법에 의한 도로 - 기타 관계법령에 의한 도로로, 제2항목에 준하는 도로 </td></tr> <tr> <td>주택법 제9조 (주택건설사업의 등록) 시행령 제10조</td><td> ■ 대상 : 연간 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 연적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 1. 단독주택의 경우 20호, 공동주택의 경우 20세대(도시형생활주택 또는 도시형생활주택(좌측표) + 그 밖의 주택 1세대)의 경우 30세대 2. 1만 제곱미터(대지조성) </td></tr> <tr> <td>주택법시행령 제15조 (동일한 사업주체)</td><td> 1. 사업주체가 개인인 경우 : 개인인 사업주체와 그의 배우자나 직계존비속 2. 사업주체가 법인인 경우 : 법인인 사업주체와 그 법인의 소속 임원 </td></tr> </tbody> </table> [용인시 건축허가 체크리스트(일부)] □ 요청사항 상부 타시군구(용인시)의 사례와 같이 건축.인허가 업무 전반에 대한 업무 매뉴얼 작성으로 건축행정의 신속성 및 행정의 일관성 유지 가능. 또한, 금일 규제완화 토론회를 통해 협의된 사항들에 대해서도 매뉴얼 작성 및 배포로 지속적인 반영 요청 □ 부서건의 ■ 건축디자인과 : 사례에 제시된 체크리스트 확인결과, 95페이지에 달하는 분량의 체크리스트가 기존 법령에 비하여 가지게 되는 실효성과 법령개정사항 반영 및 재배포에 따른 문제발생 여지 등을 고려하여 체크리스트 작성여부는 신중하게 결정할 예정이며 한국건축규정e시스템 사용을 권장함. 또한, 금일 진행된 규제완화 토론회에서 협의된 사항들에 대하여는 관련부서에 해당 내용들을 즉시 통보하고 지속적으로 시행될 수 있도록 매뉴얼을 작성하고 배포.	법조항	내 용	주택법 제16조 (사업계획의 승인)	1. 단독주택 : 30호 이상, 다만 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 주택인 경우 50호 가. 법제2조제5호 각목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개발필지로 구분하지 아니하고 일단의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택 나. 건축법시행령 제2조제16호에 따른 관공 2. 공동주택 : 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수가 30세대인 경우), 다만 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 주택의 경우 50세대 가. 다음의 요건을 모두 갖춘 3조제1항제1호 및 제1호의2에 따른 단지형 연립 또는 단지형다세대주택 - 세대별 주거권을 연적이 30제곱미터 이상이며, 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일 것 나. 주거환경개선사업 또는 정비구역에서 건설하는 공동주택 * 참고, 좌측표 : 주거연적 14~50제곱미터 이하, 30제곱미터 이상일 경우 두 개의 공간 구성 가능 3. 사업계획승인 제외 가. 공획법에 따른 도시지역 중 상업지역(유통상업지역 제외) 또는 준주거지역에서 300세대 미만의 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서 해당 건축물의 연면적에 대한 주택연면적 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우 나. 농어촌주택개발촉진법에 따른 농어촌주거환경개선사업 중 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업인 경우 ※ 인근필지 준공건축물(주택), 및 건축허가 결정 조회 - 개인의 경우 : 사업주체, 배우자, 직계존비속 - 법인의 경우 : 사업주체, 법인의 소속 임원 ※ 일단의 토지 구분(주택법 제2조) 1. 폭도,교축도로,차도차량도로, 2. 폭20미터 이상의 일반도로, 3. 폭8미터 이상 도시계획 예정도로 4. 보행자 및 자동차 통행이 가능한 아래의 도로 - 국계법 등의 도시계획도로로 8미터 이상 - 도로법에 의한 도로 - 기타 관계법령에 의한 도로로, 제2항목에 준하는 도로	주택법 제9조 (주택건설사업의 등록) 시행령 제10조	■ 대상 : 연간 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 연적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 1. 단독주택의 경우 20호, 공동주택의 경우 20세대(도시형생활주택 또는 도시형생활주택(좌측표) + 그 밖의 주택 1세대)의 경우 30세대 2. 1만 제곱미터(대지조성)	주택법시행령 제15조 (동일한 사업주체)	1. 사업주체가 개인인 경우 : 개인인 사업주체와 그의 배우자나 직계존비속 2. 사업주체가 법인인 경우 : 법인인 사업주체와 그 법인의 소속 임원
법조항	내 용								
주택법 제16조 (사업계획의 승인)	1. 단독주택 : 30호 이상, 다만 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 주택인 경우 50호 가. 법제2조제5호 각목의 어느 하나에 해당하는 공공사업에 따라 조성된 용지를 개발필지로 구분하지 아니하고 일단의 토지로 공급받아 해당 토지에 건설하는 단독주택 나. 건축법시행령 제2조제16호에 따른 관공 2. 공동주택 : 30세대(리모델링의 경우에는 증가하는 세대수가 30세대인 경우), 다만 다음 각목의 어느 하나에 해당하는 주택의 경우 50세대 가. 다음의 요건을 모두 갖춘 3조제1항제1호 및 제1호의2에 따른 단지형 연립 또는 단지형다세대주택 - 세대별 주거권을 연적이 30제곱미터 이상이며, 해당 주택단지 진입도로의 폭이 6미터 이상일 것 나. 주거환경개선사업 또는 정비구역에서 건설하는 공동주택 * 참고, 좌측표 : 주거연적 14~50제곱미터 이하, 30제곱미터 이상일 경우 두 개의 공간 구성 가능 3. 사업계획승인 제외 가. 공획법에 따른 도시지역 중 상업지역(유통상업지역 제외) 또는 준주거지역에서 300세대 미만의 주택과 주택외의 시설을 동일 건축물로 건축하는 경우로서 해당 건축물의 연면적에 대한 주택연면적 합계의 비율이 90퍼센트 미만인 경우 나. 농어촌주택개발촉진법에 따른 농어촌주거환경개선사업 중 농업협동조합중앙회가 조달하는 자금으로 시행하는 사업인 경우 ※ 인근필지 준공건축물(주택), 및 건축허가 결정 조회 - 개인의 경우 : 사업주체, 배우자, 직계존비속 - 법인의 경우 : 사업주체, 법인의 소속 임원 ※ 일단의 토지 구분(주택법 제2조) 1. 폭도,교축도로,차도차량도로, 2. 폭20미터 이상의 일반도로, 3. 폭8미터 이상 도시계획 예정도로 4. 보행자 및 자동차 통행이 가능한 아래의 도로 - 국계법 등의 도시계획도로로 8미터 이상 - 도로법에 의한 도로 - 기타 관계법령에 의한 도로로, 제2항목에 준하는 도로								
주택법 제9조 (주택건설사업의 등록) 시행령 제10조	■ 대상 : 연간 대통령령으로 정하는 호수 이상의 주택건설사업을 시행하려는 자 또는 연간 대통령령으로 정하는 연적 이상의 대지조성사업을 시행하려는 자 1. 단독주택의 경우 20호, 공동주택의 경우 20세대(도시형생활주택 또는 도시형생활주택(좌측표) + 그 밖의 주택 1세대)의 경우 30세대 2. 1만 제곱미터(대지조성)								
주택법시행령 제15조 (동일한 사업주체)	1. 사업주체가 개인인 경우 : 개인인 사업주체와 그의 배우자나 직계존비속 2. 사업주체가 법인인 경우 : 법인인 사업주체와 그 법인의 소속 임원								

기타 건의사항

제 목	인·허가 처리기한 준수 (건축사회 제출)
소관기관	건축디자인과, 남·북구청 건축허가과
건의내용	□ 현 황 타부서 협의 요청 시 민원처리기한 2~3일전까지 요청하여야 민원처리기한을 지킬 수 있음에도 불구하고 민원처리기한 마지막 날까지 협의를 요청하는 사례가 있음. □ 부서의견 ■ 건축디자인과 : 직원교육 등 조치하겠음.

제 목	구청의 인·허가 업무처리부서 인력 개편
소관기관	남·북구청 건축허가과
건의내용	□ 현 황 구청의 인·허가부서 허가·신고팀의 인원배치가 최소 팀장, 7·8급, 9급체계가 바람직하다 사료되으나 현재 구청 허가관련팀의 경우 9급 신규직원이 배치되는 경우가 많아 원활한 업무수행에 차질이 있음. □ 부서의견 ■ 건축디자인과 : 인사부서와 협의 후 조치하겠음.

제 목	불필요한 협의 자제 요청 (건축사회 제출)
소관기관	건축디자인과, 남·북구청 건축허가과
건의내용	□ 현 황 해당 허가건과는 상관이 없는 업무협의까지 요청하는 경우가 종종 있으며, 이로 인한 협의기간 지연 및 불필요한 행정력 낭비 발생. □ 부서의견 ■ 건축디자인과 : 직원교육 등 조치하겠음.

기타 건의사항

제 목	시민을 위한 건축민원 봉사 관련 (건축사회 제출)																								
소관기관	건축디자인과																								
건의내용	□ 사업추진 목표 각 읍면동에 미치지 못하는 건축행정 서비스에 있어 지역 건축사를 코디네이터로 배치 운영하여 지역주민들의 민원해소에 이바지 민관 및 전문가 상호협력 네트워크를 구성하여 보다 더 살기 좋은 포항 만들기와 삶의 질 향상 □ 세부사업내용 - 건축 관련 민원행정 서비스 제공 - 마을가꾸기 사업 등 마을단위 건축 관련 컨설팅 - 주민복리증진을 위한 시책 발굴 지원 <table><tr><th rowspan="2">연번</th><th rowspan="2">읍·면·동 별</th><th colspan="2">코디네이터 지정내역</th></tr><tr><th>성명 및 상호</th><th>연락처</th></tr><tr><td>13</td><td>제철동</td><td> • 김 ●남 • (주)디에스건축사사무소 </td><td>☎ 054-282-####</td></tr><tr><td>14</td><td rowspan="2">효곡동</td><td> • 김 ●태 • 라움건축사사무소 </td><td>☎ 054-277-####</td></tr><tr><td>15</td><td> • 김 ●한 • 건축사사무소 건우현 </td><td>☎ 054-272-####</td></tr><tr><td>16</td><td rowspan="2">대이동</td><td> • 권 ●웅 • 건축사사무소정우 </td><td>☎ 054-274-####</td></tr><tr><td>17</td><td> • 김 ●태 • 경일건축사사무소 </td><td>☎ 054-278-####</td></tr></table> [읍·면·동별 코디네이터 지정 건축사 명부] □ 요청사항 ‘우리동네 건축 민원 코디네이터’ 구체적인 운영방안에 대하여 논의 □ 부서의견 ■ 건축디자인과 : 건축사회의 의견을 반영하여 우리동네 건축민원 코디네이터 제도가 잘 정착할 수 있도록 건축사회와 함께 노력하겠습니다.	연번	읍·면·동 별	코디네이터 지정내역		성명 및 상호	연락처	13	제철동	 • 김 ●남 • (주)디에스건축사사무소	☎ 054-282-####	14	효곡동	 • 김 ●태 • 라움건축사사무소	☎ 054-277-####	15	 • 김 ●한 • 건축사사무소 건우현	☎ 054-272-####	16	대이동	 • 권 ●웅 • 건축사사무소정우	☎ 054-274-####	17	 • 김 ●태 • 경일건축사사무소	☎ 054-278-####
	연번			읍·면·동 별	코디네이터 지정내역																				
		성명 및 상호	연락처																						
	13	제철동	 • 김 ●남 • (주)디에스건축사사무소	☎ 054-282-####																					
14	효곡동	 • 김 ●태 • 라움건축사사무소	☎ 054-277-####																						
15		 • 김 ●한 • 건축사사무소 건우현	☎ 054-272-####																						
16	대이동	 • 권 ●웅 • 건축사사무소정우	☎ 054-274-####																						
17		 • 김 ●태 • 경일건축사사무소	☎ 054-278-####																						
비 고																									

법령해석 질의

제 목	건축 허가·신고 효력상실에 관한 기준 (남구청 제출)
소관기관	건축디자인과, 남·북구청 건축허가과
관련법령	「건축법」 제14조
질의내용	□ 현 황 2010.11.18. 건축법 제14조의 규정에 의한 동식물관련시설(축사) 건축신고 수리 2010.11.25. 착공신고 수리 2020.11. 실 공사착수(현재 바닥공사 완료된 상태) □ 질의사항 「건축법」 제14조제5항의 규정에 따르면 “건축신고 한 자가 신고일로부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.”라고 되어 있는 바, 다음 중 어느 해석이 올바른 것인지? 가. 행정관청에 착공신고를 하였으므로 공사에 착수한 것으로 볼 수 있으며, 건축신고의 법적효력이 상실되지 않고 유효하다. 나. 공사에 착수하였다는 것은 행정관청에 착공신고 수리 및 현장에 실질적인 공사를 한 것부터 적용되므로 건축신고의 법적효력은 상실되었다. □ 부서의견 ■ 건축디자인과 : 「건축법」 제14조제5항에 따르면 “건축신고를 한 자가 신고일로부터 1년 이내에 공사에 착수하지 아니하면 그 신고의 효력은 없어진다.”라고 규정하고 있음. 이때, 공사의 착수시점은 해당 건축물의 공사를 착수하기 위하여 동법 제21조에 따라 착공신고를 한 후 그 착공신고에 포함된 건축공사 범위와 관련한 터파기 공사(터파기 공사를 위한 측량, 기준틀 설치 등 포함)를 시작하는 시점으로 보아야 할 것으로 사료됨.
비 고	