

 국토교통부	보 도 자 료		
	배포일시	2020. 10. 14.(수) 총 11매(본문10, 참고1)	
담당 부서 건축정책과	담당 자	• 과장 김성호, 사무관 백선영, 주무관 신현규 • ☎ (044) 201-3755, 3761, 3763	
보 도 일 시	2020년 10월 15일(목) 석간부터 보도하여 주시기 바랍니다. ※ 통신·방송·인터넷은 10. 15.(목) 11:00 이후 보도		

「국민불편 해소·건축산업 활성화 규제개선 방안」 발표

- 건축 허가 간소화 집합건축물 재건축 허가기준 완화 등 20개 중요 규제 개선 -

【 국민불편 해소·건축산업 활성화 방안 주요내용 】

- ① **(건축허가 간소화)** ①건축 허가도서 간소화, ②심의 대상 축소, ③모니터링센터를 통한 지자체 임의규제 관리 등을 통한 **예측가능하고 투명한 건축허가제 운영**
- ② **(국민·기업 편의제고)** ④생활필수 시설 면적, ⑤가설건축물 운영 규정, ⑥세부용도 변경 시 건축 기준 완화 및 ⑦녹색건축 관련 인증 통합 관리 등 **불합리한 규제 개선**
- ③ **(알기쉬운 건축법령 운용)** ⑧건축 면적·높이 산정기준 및 ⑨건축법령을 망라한 한국 건축규정(e-KBC) 마련 등을 통한 **대국민 건축법령 접근성 개선**
- ④ **(저성장 시대 대응)** ⑩집합건물 재건축 허가기준 완화, ⑪특별건축구역, ⑫특별 가로구역, ⑬결합건축 특례 대상 확대 및 세부절차 마련 등을 통한 **건축물 리뉴얼 촉진**
- ⑤ **(포스트코로나 기반 마련)** ⑭건축행정 전 과정, ⑮안전점검 비대면화 및 ⑯재난대응 시설 허가 특례, ⑰환기설비 기준 재정비 등 **포스트코로나 대비**
- ⑥ **(4차 산업혁명 대비)** ⑱건축물 용도 개선, ⑲건축 BIM 활성화, ⑳건축도면 정보 공개 등 **스마트 건축 및 새싹기업(스타트업) 지원**을 위한 **기반 마련**

□ 앞으로 건축 허가도서 제출이 간소화되고 심의 대상도 축소되어 건축 허가 기간이 축소되고, 지하 주차장 경사로·옥내 에어컨 실외기 등이 건축면적 산정에서 제외되는 등 그동안 국민에게 큰 불편을 안겨주었던 건축분야의 규제가 대폭 개선된다.

- 또한, 노후 건축물 증가에 따라 리뉴얼을 활성화하기 위해 상가 등 집합건축물의 재건축 시 허가 동의율을 기존 100%에서 80%로 완화하고, 특별건축구역·특별가로구역·결합건축 특례 적용 대상도 확대된다.
 - 아울러, 포스트코로나에 대비하여 건축 허가 신청부터 관련 부서 협의, 건축 심의위원회 운영, 필증 교부 및 안전점검까지 건축행정의 모든 과정을 비대면화 하고, 건축 BIM 로드맵 수립과 건축도면 정보공개를 통해 스마트 건축 및 새싹기업(스타트업) 지원을 위한 기반을 마련한다.
- 국토교통부(장관 김현미)는 이와 같은 내용을 담은 「국민 불편 해소 및 건축산업 활성화를 위한 규제개선 방안」을 10월 15일(목) '제115회 국정현안점검조정회의(국무총리주재)'에서 국무조정실 및 관계 중앙행정기관과 함께 발표하였다.
- 국토교통부는 1차관을 단장으로 그간 건축규제개선을 위한 민관 합동 전담조직(TF)을 구성('20.3)하고 대국민 의견수렴, 전문가 자문 등을 통해 국민불편 해소 및 건축산업 활성화를 위한 과제 발굴에 주력하였으며,
 - 이를 통해 건축허가 간소화, 건축심의 대상 축소, 생활필수시설 면적 산정 제외, 집합건축물 재건축 허가 기준 완화, 건축행정 전 과정 비대면화 추진 등 총 20개 규제혁신 과제를 선정하였다.
- 국토교통부 박선호 제1차관은 “건축은 국민의 삶의 질에 직접적인 영향을 끼치는 중요한 분야이나, 그동안 관련 제도가 너무 복잡하고 사회 변화 및 미래 대응에 미흡한 측면이 있었다”면서,
- “이번 건축분야 규제개선 방안을 통해 국민의 불편이 조금이라도 해소되고, 건축을 기반으로 한 융복합산업이 활성화될 수 있기를 기대”한다고 밝혔다.
- 주요 내용은 다음과 같다.

1. 국민 불편 해소를 위한 규제개선

- 국민 불편 해소를 위해 ①건축허가 간소화, ②국민·기업 편의제고, ③알기쉬운 건축법령 운용을 목표로 9개의 세부 과제를 추진한다.

【 건축허가 간소화 】

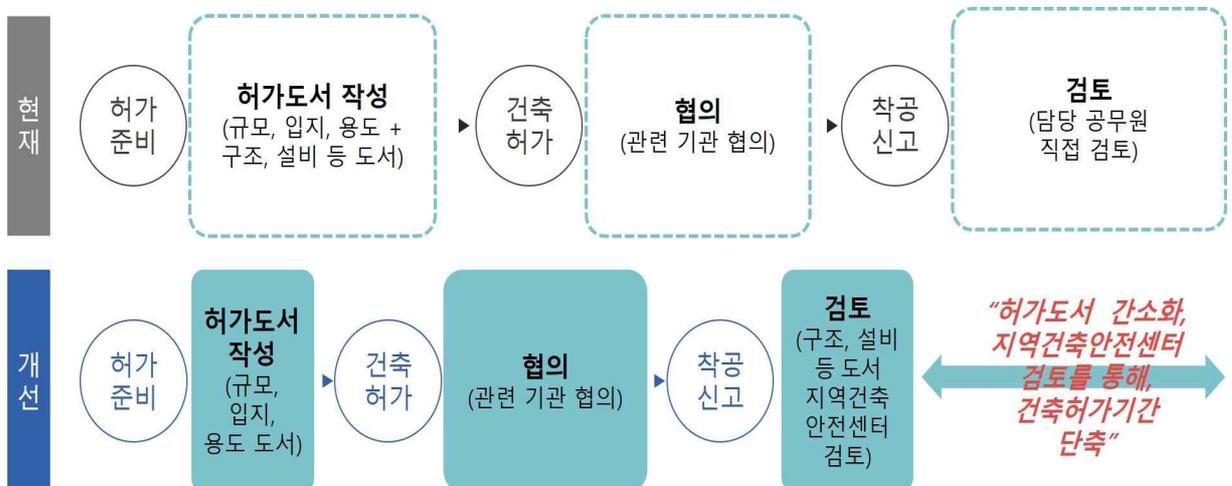
- 허가 시 제출도서는 최대한 간소화하고, 구조·설비 등 기술적 사항은 착공 시 전문가가 검토하여 허가 기간이 대폭 단축되고, 중복 심의 불허 및 심의 대상 축소 등 투명한 심의제도가 운영된다.
- 또한 규제 모니터링센터를 통한 법적근거 없는 지자체 임의규제가 근절되어, 연면적 70,000㎡ 업무시설의 경우 허가기간 6개월 단축, 금융비용 32억 원 등이 절감될 것으로 보인다.

① 규모·용도·입지 중심의 건축 허가제 운영(건축법 시행규칙 등 개정, '21.3)

기존 현재 건축허가제도는 '건축허가-착공신고' 단계로 구분되어 있으나, 건축허가 단계에서 대부분의 서류가 제출되어 초기 부담이 큰 상황

개선 허가 단계에서는 건축물의 규모·용도·입지를 중심으로 검토하고, 착공 단계에서 구조·설비·에너지 등 안전·기술관련 사항을 전문가(지역건축안전센터)가 신속히 검토

< 허가제도 개선(안) >



② **예측가능하고, 투명한 건축심의위원회 운영**(건축법 시행령 시행 등, '20.10)

기존 지방건축위원회 심의 시 유사 위원회 간 중복 심의, 불명확한 권한 지정 등 위원회 운영이 **불투명하여** 건축허가 지연

개선 광범위하게 위임된 지방건축위원회 심의 대상을 축소하고, 중복심의 불허 등 지방건축위원회 심의 권한을 명확하게 규정

③ **규제 모니터링 센터를 통한 지자체 임의규제 관리**(건축법 개정, '21.9)

기존 일부 지자체에서 내부 지침 등을 통해 법적근거 없는 임의 규제를 추가 운영하여 건축주 및 설계자에게 과도한 부담으로 작용

개선 '건축규제 모니터링 센터'를 운영하여 지자체 임의규제에 대한 조사·감독(모니터링센터) 및 시정조치(국토부) 실시

【 국민·기업 편의제고 】

- 국민 불편해소를 위해 에어컨 실외기 설치공간·지하주차장 진입 경사로·생활폐기물 보관시설 등 생활 필수시설 및 신재생에너지 처마(2m까지)는 건축 면적 산정에서 제외된다.
- 또한 기업 지원을 위해 3년마다 연장 신고하였던 도시계획시설 예정지 내 창고 등 가설건축물은 존치기간이 자동 연장된다.

④ **생활필수·신재생에너지 관련 시설 건축 기준 완화**(건축법 시행령 개정, '20.12)

기존 현재 생활필수 시설인 에어컨 실외기, 지하주차장 경사로, 공장 상부 차양 등이 건축 면적으로 산정되어 국민 불편 발생 및 신재생에너지를 공급·이용하는 시설을 설치하는 경우 건축면적이 증가되어 녹색건축 활성화에 한계

개선 ① 건물 내부 에어컨 실외기, ② 생활폐기물 비·눈가림시설, ③ 지하주차장 경사로, ④ 공장 상부 차양(화물차량 규격 고려 6m까지)은 건축 면적 산정에서 제외하고, ⑤ 신재생에너지 시설의 처마 등(2m까지)은 건축 면적 산정에서 제외

< 면적 산정 제외 대상 현황 >

지하주차장 경사로	생활폐기물 가림시설	에어컨 실외기
		

⑤ 기업 부담 완화를 위한 가설건축물 운영규정 유연화(건축법 시행령 개정, '21.3)

기존 도로예정지 등에 임시로 설치하는 가설건축물은 ① 변동사항이 없어도 3년마다 연장 신고해야 하며, ② 다양한 건축재료가 개발되었음에도 재료를 천막 등으로 제한

개선 ① 도시·군계획시설예정지에 설치한 가설건축물은 허가·신고절차 없이 존치기간을 자동연장하고, ② 건축재료를 천막에서 합성수지까지 허용(안전을 위해 이격거리 유지)

⑥ 세부용도 변경 시 건축기준 탄력 적용(건축물방화구조규칙 개정, '21.3)

기존 건물 내 일부를 특정 세부용도(업종)로 변경하는 경우에도 건물 전체의 외벽 단열재까지 교체해야 하는 부담

개선 스프링클러 및 화재안전시설 설치 등 동등 이상의 화재안전성능 확보 시, 외벽 단열재 교체 없이(내부만 교체) 세부용도 변경 허용

⑦ 녹색건축 관련 인증 통합 관리(인증접수창구 단일화, '20.12)

기존 녹색건축 관련 인증제가 각기 고유 특성·필요에 따라 운영 중이나, 수요자 입장에서 절차이행에 상당한 비용과 기간 소요

개선 녹색건축 관련 인증 접수창구 단일화 시스템 구축('20.12) ⇒ 시스템 시범운영('21) ⇒ 시스템 고도화 및 건축에너지 관련 인증 통합 추진('21~)

【 알기쉬운 건축법령 운용 】

- 그림이 있는 건축물 면적·높이 등 산정기준, 178개 건축관련 법령을 망라한 한국건축규정 마련 및 누리집(e-KBC) 운영을 통해 국민 누구나 이해하기 쉬운 건축기준 정보가 제공된다.

⑧ 건축 면적·높이 산정기준 마련(기준마련, '21.3)

기존 건축물의 면적·높이는 사업성 등에 가장 큰 영향을 미치는 중요한 사항이나, 현재 산정 기준은 「건축법 시행령」의 한 조항(제119조)으로서 간략한 원칙만 규정되고, 구체적 기준 부재

개선 민원내용, 건축환경 변화, 실제 건축물 사용현황 등을 분석하여 그림이 있는 알기 쉬운 건축물 면적·높이 등 산정기준 마련

⑨ 건축법령을 망라한 한국건축규정 마련(누리집(e-KBC) 제공, '20.12)

기존 건축허가 관련 사항이 건축법 외 소방법·주차장법 등 178개 법령에 산재되어 있어 건축허가 준비에 많은 시간과 노력 필요

개선 허가 시 반드시 확인해야 하는 법령, 지역·용도에 따라 추가 확인이 필요한 법령 등으로 구분한 한국건축규정을 마련하고, 일반국민도 손쉽게 확인할 수 있도록 온라인(e-KBC)으로 제공

< e-KBC 누리집 운영(안) >



2. 사회·생활환경 변화를 반영한 건축산업 활성화

- 건축산업의 활성화를 위해 ①저성장 시대 대응, ②포스트코로나 기반 마련, ③4차 산업혁명 대비를 목표로 11개 세부 과제를 추진한다.

【 저성장 시대 대응 】

- 노후 집합건축물 재건축 허가 동의 요건이 100%에서 80%로 완화되어 20년 이상 상가·오피스텔 등 노후 건축물 재건축 활성화가 예상되고, 품격 있고 창의적 건축을 위한 특별건축구역, 결합건축 등 특례 대상도 확대된다.

⑩ 집합건물 재건축 허가기준 완화(건축법 개정, '21.6)

기존 30세대 이상 주택은 재건축 시 허가 요건이 75~80%이나, 오피스텔·상가 등 집합건축물은 재건축 시 건축허가 동의 요건이 100%이므로, 재건축 저조

개선 노후 집합건축물 재건축이나 리모델링도 80%이상 동의를 얻은 경우 건축 허가

⑪ 특별건축구역 지정 대상 확대 및 절차 구체화(건축법시행령 개정, '20.12)

기존 창의적 건축을 위해 건폐율 등 건축기준을 완화하는 특별건축구역 제도는 대규모 사업에만 지정할 수 있고, 공공만 추진 가능

개선 주택공급·한옥 활성화를 위해 지정 대상을 공동주택은 300세대에서 200세대까지, 한옥밀집지역은 50동에서 10동까지 확대

⑫ 특별가로구역 활성화 등을 통한 리뉴얼 촉진(방안 마련, '21.10)

기존 건축법 제정('62) 이전 건축된 건축물은 현재 60년 이상 노후 되었으나, 현행 규정에 부적합하여 리모델링 시 규모 축소, 공개공지 확보 등이 필요해 노후 건축물 리뉴얼에 큰 제약

개선 노후 건축물이 집중되고, 잠재력이 큰 지역을 특별가로구역으로 지정하고 지역 특성 등을 고려한 건축기준 완화범위 설정 및 재건축 촉진이 필요하거나, 공개공지 설치 효과가 낮은 건축물은 공개공지 설치 비용에 대한 대체 납부 방안 마련

⑬ **결합건축 허용 조건 완화(건축법 시행령 등 개정, '20.12)**

기존 대지 간의 용적률을 통합 적용하는 **결합건축 제도**는 적용 대상이 2개 대지로 한정되고, 절차가 구체화되지 않아 **활성화 미흡**

개선 허용 조건을 3개 이상의 대지 간 최단거리 500m까지 완화(現 2개 대지 간 100m)하고, 적용 대상을 **빈 건축물**을 철거하고 **공원·주차장** 등으로 **활용**하거나, **공동이용시설** 등으로 **구체화**

【 포스트 코로나 기반 마련 】

- 건축행정시스템(세움터) 재구축을 통해 건축허가 신청·건축심의·관련 부서 협의·필증 발급까지 건축행정 **전 과정**에 비대면 방식이 도입된다.
- 또한, 다중이용시설 공조 및 환기설비 최적 설계기준을 조속히 마련하여 건축물 내 감염병을 예방하고, 드론 등을 활용한 비대면 건축물 안전점검도 추진된다.

⑭ **건축행정 전 과정 비대면화(세움터 시스템 재구축, '21.上)**

기존 세움터는 세계 최초 건축행정 전산화 시스템으로서 건축허가 민원의 98%를 온라인 방식으로 처리하는 등 성과에도 불구하고, 시스템 노후화 문제 개선 및 비대면 행정 절차 지원을 위한 시스템 재구축 필요

개선 비대면 건축심의 시스템 및 허가 신청, 관계 부서 협의, 필증교부까지 온라인으로 진행할 수 있는 언택트 건축허가 및 온라인 열람·발급 시스템 구축



⑮ 재난대응시설 건축인허가 특례 규정(건축법 개정, '21.6)

기존 임시수용시설·선별진료소 등 재난대응시설 건축을 위한 건축허가, 가설건축물 신고에 대한 예외 규정이 없어, 국가적 재난 발생 시 신속한 설치가 어려운 실정

개선 재난대응시설 설치 시 건축 허가 및 신고 등은 사후 허가 및 신고가 가능토록 하고, 가설건축물 허가조건도 완화

⑯ 환기설비 기준 재정비(기준 마련, '21.6)

기존 코로나-19를 계기로 어린이·노약자 등 불특정 다수가 이용하는 다중이용시설의 공조·환기설비 관련 공기 오염 우려 증가

개선 다중이용시설의 공기조화·환기설비의 최적 설계기준 및 오염물질 확산 방지를 위한 설계·운영 지침(가이드라인) 마련

⑰ 비대면 건축물 안전점검 추진(우수점검자 선정, '20.11)

기존 기존의 건축물 관리점검은 전문가의 육안으로 진행되어 고층부 외벽, 첨탑 등에 대한 관리상태 확인 등 점검에 한계

개선 드론 등을 활용하여 점검을 실시하는 기관 등을 우수 관리점검기관으로 지정·지원하고, VR·드론 등 4차 산업기술을 활용한 비대면 건축물 점검기술 개발

【 4차 산업혁명 대비 】

- 전기충전소 등 신기술관련 시설이 도심 내 입지할 수 있도록 건축물 용도체계를 개선하고, 건축 도면정보를 공개하며, 건축 허브 구축 및 건축 BIM 로드맵 수립 등을 추진한다.
- 이를 통해 건축정보를 활용한 융복합 산업, 데이터경제 활성화 및 새싹기업(스타트업) 창업을 지원한다.

⑱ 환경변화에 대응한 건축물 용도 개선(건축법시행령 개정, '21.3)

기존 입지·건축기준을 결정하는 건축물 용도분류에 신기술 시설이 신속히 반영되지 않아 활성화에 저해

개선 신기술관련 시설 중 전기충전소, VR시뮬레이터 등 위해하지 않는 시설은 도심 내 입지할 수 있도록 개선

①9 건축도면 공개를 통한 **새싹기업** 지원(건축물대장규칙 개정, '21.3)

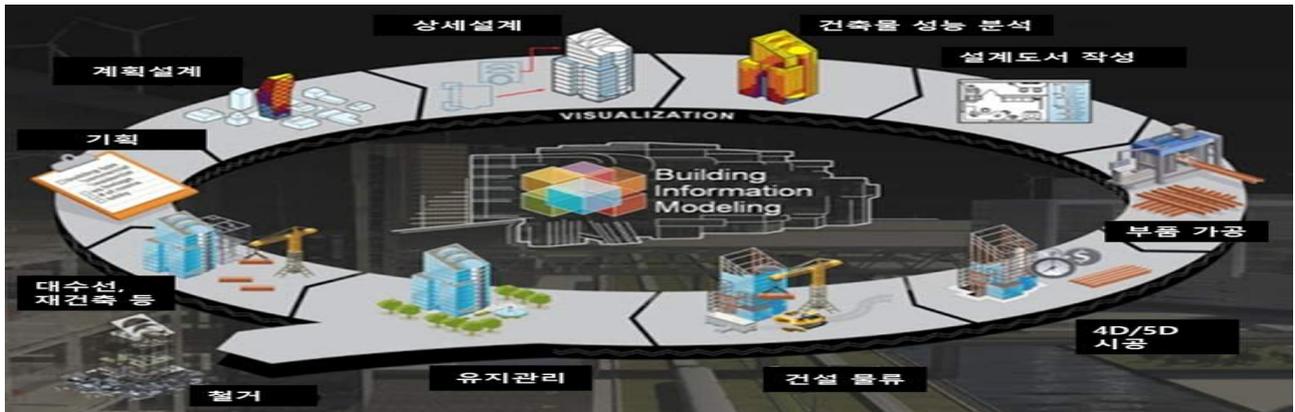
기존 건축물 도면정보는 민간 접근이 제한되어 있으나, 건축분야 사업 다양화 및 창업을 위해서는 도면 정보공개가 필수

개선 보안 문제가 없는 경우 **다중이용건축물**의 도면 정보를 민간에게 개방하고 다양한 정보를 이용할 수 있도록 '건축허브(HUB)' 구축 및 집주인이 집수리 계획과 도면 공개 범위를 온라인으로 간편하게 지정하여 인테리어 업체 등에 전달하는 건축 마이데이터 구축

②0 BIM 활성화 등을 통한 스마트 건축 육성(건축BIM로드맵 수립, '20.11)

기존 전 세계적으로 설계 및 시공 도면에서 **자재·공정·공사비** 등 건축 속성정보를 추가하고 관리할 수 있는 BIM으로 전환 중이나 아직 우리나라는 변화 대응에 미흡

개선 지능화된 BIM 설계도면을 활용하여 **작업생산성·효율성**을 향상시키고 건축물 전 생애주기에 걸쳐 체계적으로 관리하도록 유도하고 건축 BIM 로드맵 수립, 기술 경진대회 개최, 설계도서 작성지침 개정, BIM 인허가 시스템 마련 및 시범사업 추진



이 보도자료와 관련하여 보다 자세한 내용이나 취재를 원하시면 국토교통부 건축정책과 총괄: 백선영 사무관(☎ 044-201-3761), 과제별 담당: 불임 참조(11쪽)에게 문의하여 주시기 바랍니다.

주요과제	세부 과제 및 일정	담당자 및 연락처
1 국민 불편 해소를 위한 규제 개선		
건축 허가 간소화	규모·용도·입지 중심의 건축 허가제 운영 (건축법 시행규칙 등 개정, ~'21.3)	건축정책과 백선영 사무관 (044-201-3761)
	예측가능하고 투명한 건축심의 운영 (건축법 시행령 시행, '20.10)	건축정책과 백선영 사무관 (044-201-3761)
	규제 모니터링 센터를 통한 지자체 임의규제관리 (건축법 개정, '21.9)	건축정책과 백선영 사무관 (044-201-3761)
국민·기업 편의제고	생활필수 및 신재생에너지 관련 시설 건축 기준 산정 완화(건축법 시행령 개정, '21.3)	건축정책과 백선영 사무관 (044-201-3761)
	기업 부담 완화를 위한 가설건축물 운영규정 유연화(건축법 시행령 개정, '21.3)	건축정책과 백선영 사무관 (044-201-3761)
	세부용도 변경 시 건축기준 탄력 적용 (건축물방화구조규칙 개정, '21.3)	건축안전과 강나루 사무관 (044-201-4988)
	녹색건축 관련 인증 통합 관리 (인증접수창구 단일화, '20.12)	녹색건축과 김용수 사무관 (044-201-3769)
알기쉬운 건축 법령 운용	건축물 면적·높이 등 산정기준 마련 (기준 마련, '21.3)	건축정책과 백선영 사무관 (044-201-3761)
	건축법령을 망라한 한국건축규정 마련 (규정 공고 및 누리집 운영, '20.12)	건축정책과 정민승 서기관 (044-201-3758)
2 사회·생활환경 변화를 반영한 건축산업 활성화		
저성장 시대 대응	집합건물 재건축 허가기준 완화 (건축법 개정, '21.6)	건축정책과 백선영 사무관 (044-201-3761)
	특별건축구역 지정 대상 확대 및 절차 구체화 (건축법 시행령 개정, '20.12)	건축정책과 최종화 사무관 (044-201-4750)
	특별가로구역 활성화 등을 통한 리뉴얼 촉진 (방안 마련, '21.10)	국가건축정책위원회 이창수 사무관 (02-397-5506)
	결합건축 허용 조건 완화 (건축법 시행령 개정, '20.12)	건축정책과 최종화 사무관 (044-201-4750)
포스트 코로나 기반 마련	건축행정 전 과정 비대면화 (시스템 재구축, '21.上)	건축정책과 오승열 사무관 (044-201-3759)
	재난대응시설 건축 인허가 특례 규정 (건축법 개정, '21.6)	건축정책과 백선영 사무관 (044-201-3761)
	환기설비 기준 재정비 (기준 마련, '21.6)	녹색건축과 박숙정 사무관 (044-201-3772)
	비대면 건축물 안전점검 추진 (우수점검자 선정, '20.11)	건축정책과 최종화 사무관 (044-201-4750)
4차 산업혁명 대비	환경변화에 대응한 건축물 용도 개선 (건축법 시행령 개정, '21.3)	건축정책과 이형주 사무관 (044-201-4082)
	건축도면 공개를 통한 스타트업 지원 (건축물대장 규칙 개정, '21.3)	건축정책과 오승열 사무관 (044-201-3759)
	BIM 활성화 등을 통한 스마트 건축 육성 (건축 BIM 로드맵 수립, '20.11)	건축정책과 오승열 사무관 (044-201-3759)