
도시 및 건축규제 혁신 방안

2014. 9.

국 토 교 통 부

목 차

I. 추진 배경	1
[참고] 규제총점관리제 개요	2
II. 기본 방향	4
III. 세부 추진과제	5
1. 도시 토지이용 규제 개선	5
1) 도시인프라 부지 개발 활성화	5
2) 장기 미조성 도로·공원 예정부지 활용 촉진	8
3) 개발제한구역 입지규제 완화	9
4) 녹지·관리지역 기존공장의 증설 규제 완화	10
2. 건축규제 혁신	11
1) ‘복합·덩어리 건축규제’ 단순화	12
2) 수요자 중심 건축규제 개선	15
3) 지역 ‘숨은 규제’ 발굴·개선	19
4) 건축기준 종합시스템 구축	21
IV. 기대효과	23
V. 과제별 추진일정	24

I. 추진 배경

- 글로벌 경쟁에서 도시경쟁력이 곧 국가경쟁력이며, 상가.오피스.주택 등 건축투자가 GDP의 10%로 우리 경제의 한 축을 담당하나,
 - * 연간 건축(리뉴얼 포함) 20만건 / 건축 투자는 약 119조원('13, 한국은행)
- 부동산 경기 침체와 재원 부족으로 도시경쟁력 강화를 위한 기반 시설 정비와 건축 투자가 부진한 상황
- 반면에, 도시·건축 규제는 환경, 에너지, 투기방지 등 정책목표 달성을 위해 계속 강화되었고 시대와 상황 변화에 대한 고려가 미흡
 - (규제체감도) 규제총점관리제에 따르면 입지규제는 규제의 강도가 세고 적용범위가 넓어 건수대비 규제점수 및 체감도가 매우 높음
 - * 국토부 규제 2,992건(80,335점) 중 입지규제는 7.1%(213건)이나 규제총점은 23.5%(19,104점)
 - (도시·입지) 이용률이 낮은 노후 터미널 등 기반시설의 기능전환이 필요하고, 복합 개발을 위한 기준 완화 등 지원 필요
 - 재원상황을 고려하지 않고 무리하게 계획된 도로, 공원 사업이 당해 대지의 활용을 제약하는 규제로 변질
 - 개발제한구역, 녹지.관리지역 등은 강한 입지규제로 인해 주민 소득 증대, 공장 시설증설 등 사회.경제적 수요에 대응하는데 한계
 - * 국토계획법 및 개발제한구역법상 관련 입지규제는 26건, 규제총점 2,125점
 - (건축제도) 노후 건축물이 증가하고 있으나 건축 리뉴얼(재건축/리모델링)의 낮은 사업성을 개선하기 위한 정책적 배려가 부족
 - * 전체 680만동 중 30년 이상 경과된 건축물이 34.4%, 2019년 50% 전망
 - * 건축관련 법률은 70여개로, 복잡한 인허가 절차 이행에 많은 시일과 비용이 소요되고, 내용파악도 어려워 의도하지 않은 위법도 발생
 - * 건축법 규제는 104건(이중 52건은 안전규제), 규제총점 1,552점

◇ 규제체감도가 높고, 경제 활성화에 미치는 영향이 큰
도시 및 건축규제 혁신방안 마련

□ (주요내용) 모든 규제를 유형에 따라 8개* 카테고리로 나누고, 각각의 카테고리별로 행위강도와 적용범위를 고려하여 16등급으로 분류

* 규제 유형 : 경제적 규제(① 입지, ② 진입, ③ 거래, ④ 가격, ⑤ 품질규제), 사회적 규제(⑥ 환경, ⑦ 사회적 차별), ⑧ 행정적 규제

※ 국민의 안전과 관련된 규제(안전규제)는 총점관리 대상에서 제외

○ 규제 유형별로 국민.기업에 미치는 영향 정도에 따라 배점을 차등화하여 영향력이 큰 규제에 대해서는 높은 점수를 부여

* 점수 상한 : 입지·진입규제(100점) > 거래·가격규제(75점) > 품질·환경·사회적 차별 규제, 행정적 규제(50점)

○ 용적율.건폐율, 건축허가 등과 같이 국민체감도가 높은 규제는 가점을 부여(2~3배)하여 체감도 높은 규제의 우선적인 개혁을 유도

* (점수산정 예시) 용도지역.지구에서의 행위제한 규제 : A1등급, 300점

- 입지규제로서, 모든 용도지역.지구(1)에서 건축물의 용도를 대부분 제한(A), 체감도 매우높음(×3, ※ 보통 ×1, 높음 ×2, 매우높음 ×3)

[예시] 입지.진입 규제 등급표

행위강도 (규제의 형식) 적용 범위 (규제의 내용)		해당 규제가 적용되는 시설물.지역.기업 등의 비율 규제적용 요건 또는 내용 (Positive → Negative)			
		75%초과	75%이하	50%이하	25%이하
		1	2	3	4
특허, 독점, 인허가심의/전면적 작위, 부작위의무	A	A1 (100점)	A2 (75점)	A3 (50점)	A4 (25점)
인허가	B	B1 (75점)	B2 (56점)	B3 (38점)	B4 (19점)
신고, 등록	C	C1 (50점)	C2 (38점)	C3 (25점)	C4 (13점)
사후보고	D	D1 (25점)	D2 (19점)	D3 (13점)	D4 (6점)

□ 총점관리제의 강점

① (국민 부담에 따른 규제 차별화) 국민과 기업에 영향력이 큰 핵심규제에 대해서는 높은 점수를 부여하여 일반규제와 차별화

* 규제유형별 점수 상한 :

입지·진입규제(100점) > 거래·가격규제(75점) > 품질·환경·행정규제(50점)

- 이를 통해 국민체감도가 높은 입지규제(예, 그린벨트 등), 진입규제(예, 사업 인허가 등) 등과 같은 핵심규제의 개선을 유도

② (규제개혁의 객관성 확보) 규제의 강도, 적용범위에 따른 등급 및 점수를 미리 Matrix로 정형화하여, 자의적 평가를 최소화

- 이를 통해 핵심규제에 대한 정성적 평가시 발생하는 부작용인 개선이 가능한 규제만을 선별하여 핵심규제로 포장하는 문제 차단 가능

③ (모든 규제개혁 노력을 평가할 수 있는 틀) 규제 폐지, Negative화, 일반적 규제 완화, 적극적 유권해석 등 모든 유형의 규제개혁 노력을 단일화된 정량적 척도로 평가·관리 가능

- 모든 규제개혁에 통일적인 규제개선 지표를 적용하여 통합적이고 효과적인 규제개혁 추진 가능

④ (신설규제 억제와 기존규제 감축의 일원화 기능) 규제의 신설·강화시, 세분화된 등급에 따라 In - Out 규제의 등가성 확보 가능

- 직접비용 산출이 곤란하거나 직접비용만으로는 합리적 평가가 어려운 입지규제 등도 16등급으로 세밀한 평가 가능

Ⅱ. 기본 방향

□ 도시 및 건축규제 혁신을 통해 예산 투입 없이도 연간 5.7조원의 신규투자 및 설계부터 인허가 기간 1/2 단축 효과 기대

⇒ 도시입지 규제 총점 17%, 건축허가 규제 총점 20% 감축

⇒ 신규투자 연간 5.7조원 유발 및 26조원(10년간) 투자 조기화 유도

⇒ 건축설계부터 건축허가 기간 약 2분의 1로 단축

추진
목표

도시활력 증진 및 지역경제 활성화

투자 개발 활성화

추진
방안

도시 토지이용 규제 개선

건축규제 혁신

세부
과제

- 도시 인프라 부지 개발 활성화
- 장기 미조성 도로·공원 예정부지 활용 촉진
- 개발제한구역 입지규제 완화
- 녹지·관리지역 기존공장 증설 규제 완화

- ‘복합·덩어리 건축 규제’ 단순화
- 수요자 중심 건축기준 개선
- 지역 ‘숨은 규제’ 발굴·개선
- 건축기준 종합시스템 (e-KBC) 구축

Ⅲ. 세부 추진과제

1 도시 토지이용 촉진

- ◇ 도시 내 주요 거점인 인프라 부지를 중심으로 토지이용을 효율화하여 투자를 촉진하고, 지역경제를 활성화
- ◇ 기반시설 부지로 지정되어 장기간 개발이 억제된 지역을 개발 가능한 용도로 전환하여 신규개발을 유도
- ◇ 개발제한구역 주민의 소득증대사업, 기존 공장의 시설 확충 등 국민.기업의 경제활동을 과도하게 제한하는 입지규제를 완화

1. 도시 인프라부지 개발 활성화

□ 현 황

- 철도역, 버스터미널, 물류시설 등 기반시설은 인구·경제가 집중되는 지역내 중요 거점시설에 해당되나,
 - 기반시설 부지에 적용되는 다양한 덩어리 규제*로 인해 신축 및 리뉴얼 투자가 부진하고, 단순히 시설 유지관리 수준에서 운영중
- * 용적률.건폐율.용도.높이제한 등 입지규제, 건축 기준, 주차장 기준 등
- 일부 기반시설은 노후화로 이용률 저하, 운영적자가 발생하고 있으나, 시설개선을 유도할 수 있는 수익창출 방법이 부재
 - 다양한 시설을 복합적으로 배치한 민간 시설과 달리 기반시설 내에 추가로 설치할 수 있는 시설은 매점, 구내식당 수준으로 문화·여가·복지 등 다양화되는 수요패턴 반영 곤란

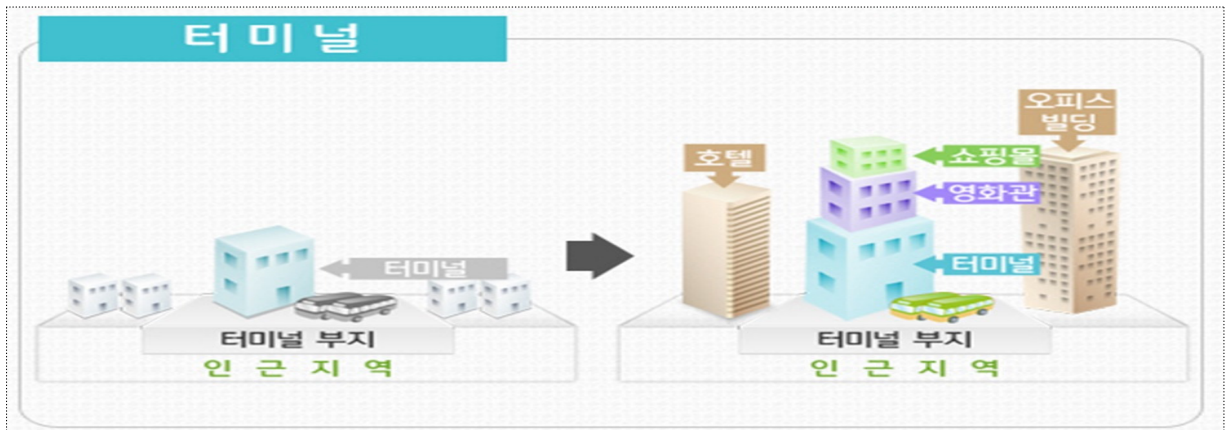
《 민간시설 사례 》

대형마트나 백화점은 쇼핑 + 문화센터를 접목시켜 시너지 효과 발생
최근 영등포 T스퀘어, 구로 D시티 등은 영화관, 백화점 뿐만 아니라 대형마트, 호텔, 병원 등도 함께 설치하여 해당 지역의 경제활동 중심지역으로 급부상

□ 개선방안

① 지역 거점시설의 복합개발 활성화

- 철도역, 복합환승센터, 터미널 등 지역의 주요 교통 요지나 경제 활동이 집중되는 기반시설을 거점으로 복합개발을 유도



- 이를 위해 건폐율, 용적률, 높이 제한뿐만 아니라, 주차장 기준, 설치 가능한 건축물 제한 등 덩어리규제를 대폭 완화 또는 배제*

* 입지규제최소구역 지정을 통해 적용 가능한 규제완화 사항을 모두 활용

⇒ 투자 걸림돌로 작용했던 핵심적 규제가 동시에 완화되면서 공동화, 노후화되고 있던 구도심이 재정비되고, 지역개발 활성화

② 기반시설 복합화를 통한 수익창출 및 사회적 편익 창출

- 기반시설(14종)에 설치 가능한 부대.편익시설 대폭 확대

* 자동차정류장, 유원지, 유통업무설비, 시장, 학교, 청사, 문화.체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설 등

- (수익 다변화) 기반시설 내 영화관, 상점, 병원, 음식점 등 수익 창출이 가능한 건축물의 설치.입점을 허용
- (이용률 제고) 기존 기반시설과 통합설치되어 시너지 효과를 창출할 수 있도록 어린이집, 소극장, 전시관, 문화센터 등의 입지를 허용



* 사례 : 워킹맘 A는 퇴근 후 지역 도서관 내 어린이집에 다니는 아이와 함께 공연장에서 어린이 뮤지컬을 본 후 서점에서 아동도서를 구입하고 귀가

⇒ 시설의 기능 다양화와 함께 수익성 제고를 위한 제도적 기반을 마련하여, 신규 투자 및 노후 시설의 재정비 투자를 촉진

③ 유사 기반시설의 통폐합을 통한 설치(변경) 부담 간소화

○ 기능상 유사함에도 법상 구분되어 있는 시설은 용도 전환 및 통합 설치시 도시계획 변경을 거치도록 하여 시설의 탄력적 이용 저해

* 운동장(기반시설)에 주민체육시설(타 기반시설)을 설치하는 경우 다른 종류의 시설이 설치되는 것이므로 도시관리계획 변경 절차를 거쳐야 함

○ ‘70년대 확립된 기반시설 체계(그간 사회복지시설 등 일부 시설만 추가)를 40년 만에 사회·경제환경 변화를 반영하여 재분류 추진

- 기능이 유사한 시설은 하나로 통폐합(총 53종 → 30~40종)

* (예시) 운동장·체육시설→체육시설, 문화시설·도서관→문화시설, 화장시설·공동묘지·봉안시설·자연장지→장사시설 등으로 통합

⇒ 유사시설로 통폐합되는 시설의 경우 시설 상호간 변경이나, 기반시설+기반시설의 통합 설치가 촉진(도시관리계획 변경 불필요*)

* (종전) 도시계획 변경(1년 소요, 기초조사→주민·지방의회 의견수렴→도시계획위원회 심의→도면 고시) + 실시계획 변경(3개월 소요) ⇨ (개선) 실시계획 변경

2. 장기 미조성 도로·공원 예정부지 활용 촉진

□ 현 황

- 기반시설 부지로 확정되었음에도 불구하고, 지자체 재정부족 등으로 10년 이상 개발을 묶어 놓은 부지*만 전국에 931km²(서울의 약 1.5배)
 - * 기반시설 부지로 확정되면 기반시설 외의 건축물, 공작물 설치가 금지
- 집행 불가능한 부지의 경우 해제하여야 하나 지자체는 특혜시비, 감사 우려 등으로 해제에 소극적으로, 타 용도 개발이 계속 제한

□ 개선방안 : 장기 미조성 공원·도로 예정부지 활용 촉진

- 도로·공원 등의 설치를 위한 부지로 확정 후 수요감소나 재정부족 등으로 10년 이상 미집행된 경우에는 해제를 활성화
 - (해제기준 마련) 지자체의 적극적 해제를 독려하기 위해서 공원·녹지·도로 등의 “해제기준”을 담은 가이드라인을 마련.배포*
 - * 해제기준에 해당하는 시설은 반드시 해제하도록 지침 시달 병행

《해제 기본원칙》

◆ 지자체는 재정계획을 토대로 실현 가능한 장기미집행 부지 집행 계획을 수립토록 하고, 집행계획상 포함되지 않은 부지는 해제

- (국가 해제권고제 도입) 토지소유자에게 장기미집행 부지의 해제 신청권을 부여하고, 국가해제권고제* 도입 추진
 - * 토지소유자가 국가에 장기미집행 부지 해제심의를 신청, 신청내용이 타당하면 국가가 지자체에 해제를 권고하고, 지자체는 특별한 사유가 없는 이상 해제
 - (미집행 요인 차단) 법령·지침상 의무화된 시설 확보율*을 여건에 맞게 완화하여 과다지정을 방지하고, 기존부지 해제도 촉진
 - * 예시) 도시계획시설규칙상 도로 의무확보율(주거지역 : 도로율 20% 이상)에 따라 교통수요가 적은 지역임에도 도로 부지가 과다 지정
- ⇒ 기반시설 부지 해제를 통하여 토지소유자의 주택, 상업용 건물 등 타 용도로의 개발을 촉진하고, 토지 효율성을 제고

3. 개발제한구역 입지규제 완화

□ 현 황

- 현재까지 개발제한구역은 구역 내 주민의 생활을 위한 주택과 축사, 농업용 창고 등 극히 제한적인 시설만 설치 할 수 있도록 허용
 - 농·축산업 쇠퇴, 주5일제 확산 등 사회환경 변화에 따라 개발제한 구역 관련 입지규제도 합리적인 범위에서 완화할 필요성 지속 제기

□ 개선방안

- 주민의 생활편의 향상 및 소득 증대를 위한 규제는 최대한 완화
 - (생활편의 향상) 국가나 지자체가 설치할 수 있는 소규모 실내체육 시설의 허용 종목 및 규모 확대*, 지역 생산물의 포장·판매만 가능 했던 공동구판장에 생필품 판매시설 및 금융창구 시설 설치 허용

* (현행) 배드민턴, 게이트볼 / 600m² → (개선) 테니스, 농구, 배구 등 / 800m²

- (소득 증대) 개발제한구역 지정 당시의 거주자 또는 마을공동 으로 설치하는 경우에 한하여 야영장 및 실외체육시설 설치 허용

* 다만, 개발제한구역 내 시설의 난립을 방지하기 위해 시군구별 개소수나 개인별 횟수 등 최소한의 제한은 필요

⇒ 도시주변에 힐링공간을 제공함과 동시에 주민의 생활편의 향상 및 소득 증대(야영장 1개소당 연간 3억여원, 체육시설은 1억여원 매출), 향후 5년간 0.5조원 투자 유발, 1,400여개 일자리 창출

- 국가나 지자체가 설치하는 시설은 절차를 간소화

- 국가나 지자체가 설치하는 경우에 한하여 현재 법령에서 허용하고 있지 않는 시설이라도 개별 사안에 대한 심사(중앙도시계획위원회 에서 입지의 불가피성 등을 심의)를 통해서 허용여부 결정

⇒ 신규 시설의 입지를 위해서는 법령 개정을 통해서만 가능했으나, 개별심사제 도입으로 법령개정에 소요되는 기간(최대 6개월) 단축

4. 녹지.관리지역 지정 이전 기존 공장의 증설규제 완화

□ 현 황

- 종전 준농림지역이 녹지.관리지역으로 변경*되면서 허용용도, 건폐율 등의 입지규제가 강화되어, 기존 공장의 시설 증설이 곤란

* 준농림지역 신설('94)후 난개발 문제가 발생함에 따라, 관리지역으로 변경('03)하여 공장 입지를 일부 제한하고 건폐율도 40%→20%로 강화

- 특히, 변경된 용도.건폐율 기준에 맞지 않게 된 공장은 부지 확장 및 증.개축이 아예 불가능하여 근로환경 개선도 어려운 실정

* 용도지역 변경으로 증.개축이 제한된 기존 공장에 대해 도시계획위원회 심의를 거쳐 4년간 한시적으로 건폐율을 40%까지 완화하였으나 기한 만료('13.7)

□ 개선방안

- 녹지.관리지역 지정 이전에 운영 중이던 기존 공장에 대해 기존 부지에서의 건폐율을 2년간 20%→40%까지 완화

- 기존 공장이 부지를 확장하여 증설하고자 하는 경우 도시계획 위원회에서 기반시설.환경 등을 검토하여 문제가 없으면 새로 확장하는 부지*에 대해서도 2년간 건폐율을 20%→40%까지 완화

* 건폐율을 완화하는 확장 부지 규모를 3천㎡ 및 기존 부지면적의 50% 이내로 하여 무분별한 공장 확장으로 인한 비도시지역 난개발 우려 해소

⇒ 수요가 있음에도 규제로 인해 시설 증설이 제한되던 기존 공장*의 시설 투자를 통해 7천 여개의 일자리 창출 및 지역 경제 활성화

* 전국 녹지.관리지역내 시설 증설이 가능한 공장의 수는 약 4,000여개

◇ 국민주거환경을 개선하기 위해 건축규제 패러다임을 수요자 중심으로 전환하여 사업기간을 단축하고 건축비용을 인하

- ‘복합.덩어리 건축 규제’ 단순화
- 수요자 중심 건축기준 개선
- 지역 ‘숨은 규제’ 발굴·개선
- ‘건축기준 종합시스템(e-KBC)’ 구축

목표

수요자 중심의 건축규제 개편
- 건축 사업기간 단축 및 비용 절감 -

추진
방향

‘복합.덩어리
건축규제’
단순화

수요자 중심
건축기준 개선

지역‘숨은 규제’
발굴·개선

전략

‘건축기준 종합시스템’ 구축
(e-KBC, Korean Building Code)

1. '복합.덩어리 건축규제' 단순화

(1) 건축심의제도 개선

- (문제점) 건축허가시 건축위원회 등 4개 위원회의 심의를 거치게 되나 심의 의견의 상충·중복, 주관적 의견 제시로 사업이 지연되거나 부당한 상세도면 제출 요구로 추가 비용이 발생

- 통상 재심의를 포함하여 5차례 심의를 받는 데 약 90일 소요

- 「건축법」상 건축위원회 : 5천㎡ 이상 다중이용건축물 등
- 「국토계획법」상 도시계획위원회 : 지구단위계획, 개발행위허가 심의
- 「도시교통정비촉진법」 교통영향분석·개선대책심의 : 교통계획, 주차장 계획
- 「경관법」상 경관위원회 : 경관계획

(중복·상충) 백화점 설계안 교통심의에서는 주차장 진입로를 전면에 설치하도록 심의하였으나, 건축심의는 디자인을 고려해 진입로 위치 변경 요구

(주관적 심의) 위원 1인의 색채 변경 요구로 심의가 보류된 후 재심의에서 당해 위원은 불참하고 새로 위촉된 위원이 출입구 위치 변경을 요구

(상세도면 요구) 건물의 규모, 배치가 미확정인데도 구조·전기 등 전문분야 위원들 요구로 상세도면 작성. 수차례 재심으로 인쇄비만 1천만원 발생

- (개선방안) 통합 심의, 건축심의 운영기준 시달

- '건축심의 운영기준'을 제정, 유사기능 심의는 가급적 통합하고, 개별 심의하는 경우 위원회별 역할 및 우선순위를 설정
 - 접수일부터 2주 이내 심의토록 하고, 심의 도서 작성수준도 제시
- 법령, 설계도서 작성기준, 도시계획에 적합한 설계에 대해서는 심의 의견이 있더라도 권장사항으로 보아 설계자가 반영여부를 결정

- (효과) 건축심의 개선으로 인·허가 기간 60일 단축 및 사업비 절감

* 1천세대 주택사업은 약 4억원까지 비용 절감가능할 것으로 기대

(2) 인증제도 통합 운영

□ (문제점) 건물 환경 및 에너지 관련 인증제, 성능기준이 중복·운영* 되고 있으며, 주택과 주택 외 분야가 별도로 운영 중

- 에너지성능 관련 계획서·평가서는 전문가에 의뢰하여 작성하고 있는데도 허가기관이 별도의 전문기관에 검토를 의뢰함에 따라 절차가 중복되고 행정처리 지연

< 녹색건축물, 건축물에너지분야 인증 및 평가기준 >

분 야	구 분	근거	개선
녹색인증	녹색건축인증	녹색법	통합
	공동주택성능등급 표시	주택법	연계
	장수명주택 인증	주택법	운영
에너지 평가인증	에너지절약계획서	녹색법	통합
	친환경주택 건설기준 및 성능	주택법	
	건축물 에너지효율등급 인증	녹색법	통합
	신재생 에너지 건축물 인증	신재생법	

□ (개선방안) 유사 인증 통합운영, 설계 적절성 재검토 제도 개선

- (인증통합) 한번만 신청하는 단일 인증체제로 운영하고, 건축주는 희망하는 인증·평가 항목을 선택하여 신청할 수 있도록 개선

- 인증간 세부항목이 중복되는 경우 상호 인정하고, 에너지 관련 인증은 4개에서 2개로 통합

* 에너지절약계획서(허가前) ← 에너지절약계획서(건축) + 친환경주택건설기준(주택)

** 에너지효율등급(허가後) ← 에너지효율등급인증 + 신재생에너지이용 건축물인증

- (절차개선) 에너지 설계 적절성 재검토 제도를 개선하여 해당 전문가가 작성한 내용을 인정하고 책임을 부여토록 개선 추진

□ (효과) 허가기관의 에너지설계 재검토 의뢰 개선으로 인허가기간 20일 단축, 인증 통합운영으로 인증비용 건당 450만원 절감 기대

(3) 서류제출 방식 개선(일괄⇒선택)

< 예시 > A씨는 6천㎡ 규모 교회 건축허가를 추진하면서 신재생 에너지 관련 인센티브를 받기위해 **태양광 설비**를 활용하기로 하고, **상세도면을 포함한 모든 인·허가 서류를 제출**하였으나, 심의과정에서 옥외공간의 조경면적이 확대되면서 태양광설비를 옥상에 설치하게 되었고, 구조 계산부터 건축계획을 재검토하여 **서류일체를 모두 재작성**하게 되었음.

- (문제점) 다수 법령(17개)이 건축허가시 의제되어, 입지가능 여부와 사업규모가 승인되기 전에 **관련법상 모든 서류를 작성**해야하는 부담

* 건축허가 신청 시 관련 법령에서 규정한 신청서도 최대 21개 작성·입력

- (개선방안) 사업규모 사전결정제 활성화 및 도서 제출시기 탄력 적용

- 건축허가 전에 건축주가 사전결정을 요구하면 허가권자는 당해 대지의 건축가능 규모와 설계 시 고려 요소를 제시토록 의무화
- 사업규모에 영향을 주는 사항은 인·허가 시에, **부속시설* 설치** 등에 대해서는 **착공시 서류 제출가능토록** 신청자에게 선택권 부여

* 대상법령 : 하수도법(개인하수처리시설), 전기사업법(태양광 설비), 수질오염 배출시설 설치, 대기오염물질 배출시설, 소음·진동배출시설 등

	사전결정	건축허가	비고
현행	신청도서 과다	기본설계도서 구조, 설비 실시설계도서	허가 과정에서 건축규모 변경 시 설계 전면 재작성
개선	계획서, 배치도 수준으로 간소화	기본설계도서만 제출, 실시설계 도서는 착공신 고시 제출 가능	건축규모 확정 후 상세한 실시설계 도면을 작성

- (효과) 건축허가 수준의 설계 기간이 단축(80일→50일)되며, 건축 규모 및 배치 확정후 상세설계 도면 작성으로 설계비용 20% 절감

2. 수요자 중심 건축기준 개선

(1) 도로 사선제한 폐지

□ (현황) 건축법에서 도시 개방감 확보를 위해 건축물 높이는 도로 반대쪽 경계선까지 거리의 1.5배 이하로 획일적으로 제한

* 건축법 제60조(건축물의 높이 제한): 건축물 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다

○ 도로 폭이 작으면 허용용적률 만큼 개발하기 어렵고, 도로 사선 이하로 계단형 또는 대각선으로 건축하여 도시미관도 저해

- 계단형 건축물로 준공한 후 벽돌로 추가증축하는 불법도 발생

□ (개선방안) 획일적 도로 사선제한 폐지

○ 개방감 확보가 필요한 지역은 가로구역별 최고 높이를 설정하거나 도로에서 띄도록 하는 건축한계선을 지정하여 대체관리 가능



□ (효과) 용적률 10% 추가개발이 가능하여 연간 1조원 투자유발 효과

○ 도시계획에서 정한 용적률 기준에 따라 토지의 효율적 이용이 가능해지고, 거리 미관도 향상

(2) 건축협정제도(단독주택 소규모 합동재건축) 활성화

□ (문제점) 노후건축물은 지속적으로 증가추세이나, 최근 부동산 경기 침체로 대규모 리뉴얼(신축·리모델링) 사업은 정체

- 특히, 단독 주택지 중 영세필지, 부정형 택지, 진입도로 없는 맹지* 등 도심 토지를 활용하는 방안 마련 필요

* 자연발생 단독주택지(8개지구 조사)의 약 40%가 4m미만도로에 접하고, 전국 927개洞 중 단독주택비율 70%이상 동수는 60%(553개洞) ('11, 국토연구원)

- 노후화로 인한 주거환경 악화, 공가 발생과 범죄증가의 악순환, 주차 부족으로 인한 주민갈등, 자산가치 하락 등 사회·경제적 문제 발생

□ (개선방안) 건축협정제도를 시행하여 소규모 합동 재건축 활성화

- 토지·주택 소유자간 건축협정을 체결하면 용적률, 건폐율, 조정, 주차장, 진입도로 등 건축기준을 하나의 대지로 간주하여 적용

- 협정구역 내에서는 대지 이격(민법상 50cm 의무화)없이 맞벽 건축이 가능토록 하고 건축물 높이 제한도 완화



□ (효과) 맞벽 건축, 주차장 공동설치 등으로 공사비 절감이 가능하고 임대료가 높은 1층 및 전면 면적이 확대되어 사업성도 10% 제고

(3) 용적률 인센티브 강화

□ (현황) 대지 일부를 공개공지로 제공한 건축물, 에너지 절약 건축물 등은 조례로 용적률을 완화토록 하고 있으나, 많은 지자체가 미적용하고 있고 공개공지를 사유화해도 감독에 소홀

* 백화점 등이 대지면적 10%를 공개공지로 제공하면 용적률을 15% 완화해 주어야 하나, 지자체는 법정 의무비율을 초과하여 제공할 때만 용적률 완화

□ (개선방안) 법령에서 용적률 인센티브의 최소기준을 직접 규정

○ 공개공지 제공 비율, 에너지 성능 향상 비율 등에 따른 용적률 인센티브 중 일정 수준은 건축법령에서 직접 규정

- 그 이상으로 용적률 인센티브 추가는 자치단체 조례로 규정

< 용적률 운영현황 개선 전후 >



□ (효과) 용적률 인센티브 비율만큼 건축사업성은 비례하므로 사업성 약 10% 제고되어, 연간 약 2.5조원의 투자유발 효과 예상

○ 소규모 도로인근 가로 건축물에 다양한 설계가 가능해져 다양한 건축설계 가능

(4) 농축산품 소규모 판매시설 규제완화

○ (사례) 양계장에서 생산된 계란을 판매하는 시설, 화훼온실에서 재배된 화초를 판매하는 시설까지 판매시설로 간주하여 판매시설이 불허되는 보전 지역에는 설치가 불허되거나, 상점으로 용도변경 하기 위한 도면 작성과 행정 절차에 비용이 발생

□ (문제점) 판매시설이 금지된 지역에서는 자체 생산된 농축산 생산물을 판매하기위한 시설 설치가 불허되는 경우가 있고,

○ 판매시설 설치가 허용된 지역도 건축설계 도서를 작성하여 용도 변경 절차를 이행하여야 함

□ (개선방안) 과수원, 화훼시설, 양계장 등에서 자체 생산된 농축업 생산물을 판매하는 시설은 국토부장관이 부속용도 시설로 신속 고시

○ 부속용도 시설로 인정하면 입지규제가 적용되지 않고, 기존 시설을 활용하면 용도변경 절차도 필요 없음

* 부속용도 여부에 따라 인허가 판단이 장기화 되는 경우가 있으므로, 국토부장관이 부속용도를 상시 고시할 수 있도록 함(건축법 시행령 개정 '14.10)

－ 부속용도(영 제2조제13호)

- 건축물의 설비, 대피, 위생, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
- 사무, 작업, 집회, 물품저장, 주차, 그 밖에 이와 비슷한 시설의 용도
- 구내식당·직장어린이집·구내운동시설 등 종업원 후생복지시설, 구내소각시설 등
- 관계 법령에서 주된 용도의 부수시설로 설치할 수 있게 규정하고 있는 시설
- 국토교통부장관이 고시하는 시설(신설)

□ (효과) 계란, 과일, 화초 등 농업 생산물 판매장 설치가 자유로워져 농가소득 향상에 기여

○ 부속용도 건축물 해당 시 용도변경 절차가 불필요하므로 판매시설 설치 건당 설계비용 약 300만원 절감 가능

3. 지역‘숨은 규제’발굴·개선

(1) 법령에 근거 없는 조례·임의기준 등 발굴·개선

- (사례 1) △△시에 건설하는 아파트는 정부가 운영하는 ‘녹색건축인증’이 아니라 ‘△△시 그린빌딩 인정’을 반드시 취득하여야 한다.
- (사례 2) L 건축사는 연립주택 설계에 다락을 반영하였으나 건축허가가 불허되었다. □□시에서는 임의 기준으로 다락설치를 불허하고 있다.
- (사례 3) ○○시 건축조례에는 법적 근거도 없이 보전녹지지역 안의 건축물은 대지면적 40%이상의 조경면적 확보를 의무화하고 있다.

□ (문제점) 법령에 근거없는 조례 및 임의기준 등은 숨은 건축규제로서 국민불편을 초래하고 민간투자를 위축

- 특히 임의기준은 지방의회 등에 의한 검증조차 없어 과도하거나 불합리한 내용도 많고,
- 타지역 건축관계자는 내용 파악도 어려워 진입규제로도 기능

□ (개선방안) 전국 건축관련 조례(172개)를 전수조사*하고 개정 또는 폐지를 추진

- 지자체 임의기준 운영 금지, 지역 조례 및 규칙 등 등록 의무제 등 임의기준 부활 방지를 위한 입법도 추진

* 전수조사(4~6월) 결과 약 1,000개의 부당 조례항목 및 임의기준 파악

□ (기대효과) 불합리한 규제 이행에 소요되는 규제비용이 해소되며, 건축허가가 투명해지고 공정한 경쟁이 가능해짐

(2) 관행적 민원회신 개선

- (사례 1) K씨는 건축물 옥상에 주차장 구획을 하면 바닥면적에 산정해야 한다는 구청담당자의 얘기를 듣고 고민에 빠졌다. 안 그래도 용적률이 부족해 사업성이 떨어지는데, 담당 공무원은 기존에 그렇게 해석해왔다는 답만 반복했다. 답답한 마음에 국토부에 질의하였는데, 국토부에서 ‘건축민원 전문위원회’를 거쳐 지붕(천장)이 없는 옥상 위는 용적률 산정 기준이 되는 바닥면적에서 제외하기로 하였다는 회신을 해주었다.
- (사례 2) S씨는 근린생활시설을 임차하여 출판·인쇄소를 창업하려 하였으나 허가기관으로부터 어렵다는 얘기를 들었다. 귀금속·장신구 등 시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하면 근린생활시설 용도로 인정되나, 귀금속·장신구 제조업소만이 해당한다고 해석했기 때문이다. 국토부의 ‘건축민원 전문위원회’에 상정하여 검토한 결과, 발생 폐수를 전량 위탁처리하는 경우 출판·인쇄소, 자동식 사진처리시설, 김치제조업소 등의 제조시설도 제2종 근생 용도로 적용된다는 답변을 들었다.

- (현황) 감사를 의식한 소극적으로 민원 처리, 경직된 유권해석 등 지자체 인·허가 현장에서의 불편과 피해가 지속
- (개선방안) 재해석이 필요한 사항, 지자체 재량권 남용 사항 등에 대한 합리적 재해석을 위해 지자체 ‘건축민원 전문위원회’ 설치·운영
 - 건축민원 전문위원회는 민간전문가 구성되어, 기존의 지자체 유권해석으로부터 자유로운 의사결정 가능
 - 지자체에서 민원 전문위원회 설치(‘14.11) 전, 국토부에서 법령해석 안전에 대한 ‘건축민원 전문위원회’를 시범운영 중
- (기대효과) 시대나 상황 변경에 따른 유권해석을 합리적으로 변경 가능하고, 민간 전문가의 유권해석 참여로 행정 신뢰도 향상

4. 건축기준 종합시스템 구축

(1) 규제 등록 의무화

□ (현황) 소득수준 향상으로 안전·에너지·환경 등 건축물 요구 성능이 증대됨에 따라 건축법외 법령의 건축 규제가 지속적으로 확대*

* 소방법, 전력기술관리법, 장애인·노약자 편의증진법 등 70여개 법령

○ 건축법에서는 의제 및 참조 법률 명시하고, 법률 제·개정 시마다 국토부에 통보토록 규정하고 있으나, 관계부처 비협조로 인해 건축 단계별·기능별로 적용되는 규정을 총괄해서 파악하는 것이 불가

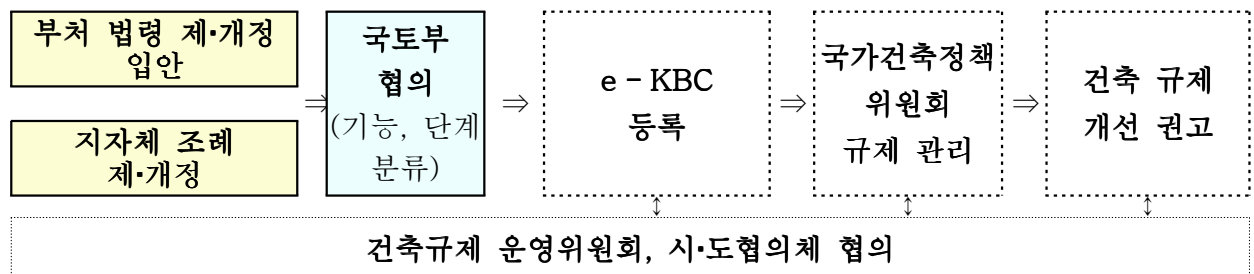
□ (개선방안) 인허가·공사 등 건축 단계별, 소방·설비 등 기능별로 관련 법령·조례를 종합관리, 안내하는 ‘한국건축규정(e-KBC*)’ 구축

* Korean Building Code : 단계별·기능별(소음, 피난, 설비 등) 통합 규정

○ 건축 인·허가시 의제된 건축관련 법령은 KBC에 정확한 기준과 적용 단계가 등재되도록 관계기관과 지속적으로 협의·조정

* 준수여부를 확인하도록 규정한 건축기준이 KBC에 등록되지 않은 경우, 건축허가 시 참조하지 않고 인·허가되도록 운영

○ 법령·조례 등 건축규제를 국토부에 통보하지 않는 부처와 지자체는 부처 규제평가 및 지자체 평가 시 반영(기재부, 안행부 협의)



□ (효과) 건축규제 현황, 제·개정 현황을 실시간으로 종합관리하고, 대국민 정보서비스 제공하여 단계별·기능별 파악이 쉬워지도록 지원

(2) 규제 중복·불균형 개선

□ (현황) 안전이나 환경 등을 위해 제정된 개별 법령은 목적에 충실하게 건축규제가 수시로 제·개정

○ 분야의 전문성 때문에 건축법 및 기타 법령간 규제내용에 균형이 이루어지지 않고, 특정기준이 과도하게 규제되는 경우도 발생

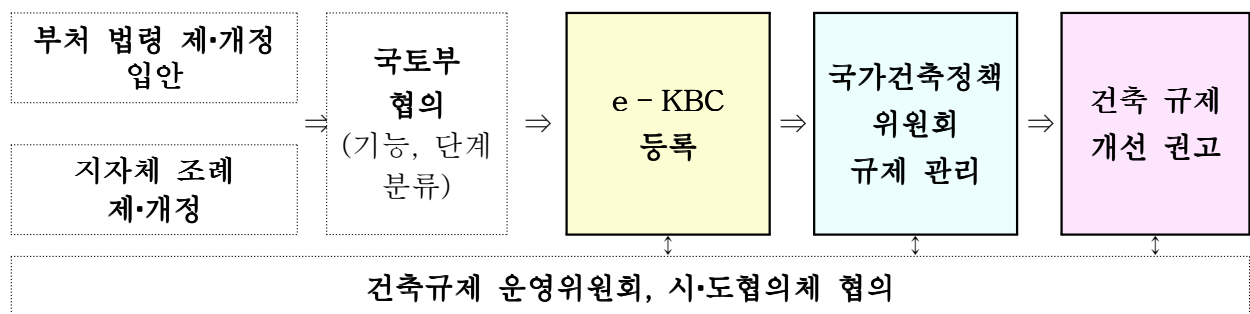
* 안전·승강기·전기·가스·소방·위생·유지관리 등 7개 분야, 16개 법령에서 34개 유형의 점검이 의무화되어 개별 법령에 의해 단속적으로 점검

□ (개선방안) 건축관련 법령·조례 등은 제개정시 기능별·단계별로 분류하여 e-KBC에 등재되어야 건축관련 규정으로 인정('15 건축기본법 개정)

* 토지이용규제법에서는 토지이용과 관련된 지역·지구 지정·관리 사항을 규정하여 토지이용규제를 투명하게 운영

○ 국가건축정책위원회의 정기·수시 규제검토와 관계부처로 구성된 '건축규제 운영위원회' 등*을 통해 건축규제를 지속적으로 개선

* 건축규제 운영위원회 : 국토부, 부처, 관련분야 전문가 등
시·도 협의체 : 국토부, 안행부, 지자체, 관련분야 전문가 등



□ (기대효과) e-KBC에서 통합관리하여 관계기관 협의를 거쳐 규제간 불균형 개선*하는 등 개별 건축규제를 균형있고 체계적으로 관리

* 건축시설 기준, 이행강제금, 위원회 역할 조정, 벌칙 간 불균형 등

IV. 기대효과

- (규제완화) 도시입지규제 총점 17% 및 건축허가 규제 총점 20% 감축을 통해 민간의 창의적 경제 활동을 가로막는 규제 대폭 정비
⇒ 예산투입 없이 신규투자 연간 5.7조원 창출, 향후 10년간 26조원 투자 조기화 유도

	규제 총점	투자 유발
합 계	3,677→2,999점 (18%)	신규: 5.7조원/年, 조기: 26조원/10年
도시토지 이용규제 개선	2,125→1,768점 (17%)	신규: 1.7조원/年, 조기: 26조원/10年
건축규제 혁신	1,552→1,231 점 (20%)	신규 : 4.0조원/年

- (도시 토지이용 촉진) 기반시설 부지 복합화, 개발가능지역 확대 등으로 연간 1.7조원 신규투자 유발 및 26조원 투자(10년간) 조기화

- (기반시설) 복합개발 활성화 등으로 연간 1.5조 신규투자

* 향후 5년간 30개소 지정, 14개 기반시설 30%에서 부지면적 20% 리모델링

** 지역상권 활성화, 문화.여가 수요 충족 등 간접적 효과도 기대

- 장기 미조성 도로·공원 예정 부지의 조기 해제를 통한 개발가능 지역 확대로 향후 10년간 약 26조원의 건축투자 조기화 유도

- (개발제한구역) 도시주변에 힐링공간을 제공, 주민 소득증대, 향후 5년간 0.5조원 투자 및 1,400여명의 일자리 창출 효과

- (기존 공장) 시설 확충을 통해 중소기업 근로환경을 개선하고, 향후 2년간 0.8조원 투자 및 7천여명의 일자리 창출 효과

- (건축규제 혁신) 건축 비용 10% 감축, 사업성 최대 30% 제고 등 건축물 신축 및 리모델링 관련 연간 4조원 추가 투자효과 기대

- (건축비용) 건축협정 시 공동건축으로 공사비 10% 감축 기대, 인허가기간 단축 및 소모성설계 방지를 통한 설계비용 20% 감축

- (사업성 제고) 도로사선 폐지에 따른 용적률 확보, 용적률 인센티브 제공 의무화, 1층 분양면적 확대 등으로 사업성 최대 30% 제고

- (인허가기간) 설계부터 인·허가까지 2분의 1까지 단축* 기대

* 건축심의 개선(60일), 인증통합(20일), 리뷰제 폐지(20일), 서류 간소화(10일) 단축

V. 과제별 추진일정

	세부 과제	조치사항	추진 일정	소관부서
□ 도시 토지이용 촉진				
1	지역 거점시설 고밀·복합 개발 활성화	국토계획법 개정	‘14.12	도시정책과
	기반시설 복합화	도시계획시설규칙 개정	‘14.12	도시정책과
	기반시설 통·폐합	국토계획법 개정(안) 제출	‘14.12	도시정책과
2	해제기준 제시	가이드라인 배포	‘14.12	도시정책과 지자체
	국가 해제권고제 도입	국토계획법 개정(안) 제출	‘15.3	도시정책과
	기반시설 확보율 조정	도시계획시설규칙 및 도시계획지침 개정	‘15.6	도시정책과
3	소규모 체육시설 허용종목 확대 및 구관장 내 금융창구 허용	개발제한구역법 시행령 개정	‘14.12	녹색도시과
	야영장 및 실외체육시설 설치 주체 확대	개발제한구역법 시행령 개정	‘14.12	녹색도시과
	개별심사제 도입	개발제한구역법 시행령 개정	‘14.12	녹색도시과
4	기존 공장 증개축 규제 완화	국토계획법 시행령 개정	‘14.11	도시정책과
□ 건축규제 혁신				
1	건축심의 제도 개선	건축법 개정(안) 제출	‘15.3	건축정책과
	인허가 의제절차 개선	건축법 개정(안) 제출	‘15.3	건축정책과
	인증제도 간소화	녹색건축물 조성 지원 법령 등 개정(안) 제출	‘15.3	녹색건축과 주택건설공급과
2	도로 인접 건물 높이제한 폐지	건축법 개정(안) 제출	‘15.3	건축정책과
	건축협정제도 활성화	건축법 시행령 개정	‘14.12	
	용적률 인센티브 강화	건축법 시행령 개정	‘14.12	
	부속용도 건축물 입지규제 완화	건축법 시행령 개정	‘14.12	
3	법령 근거없는 조례·임의기준 발굴	전수조사	‘14.12	건축정책과 지자체
	관행적 민원회신 개선	건축민원위원회 운영	상시	
4	규제 등록 의무화	건축기본법 개정(안) 제출	‘15.3	건축정책과
	규제 중복과 불균형 개선			