

 <b>국토교통부</b> <small>Ministry of Land, Infrastructure and Transport</small>		<b>보 도 자 료</b>		
		배포일시 <b>2014. 9. 2(화)</b> 총 16매 (본문 15, 참고 1)		
담당 부서	도시정책과	담당자	·과장 김흥진, 서기관 박희민, 사무관 임월시, 이병민 ☎ (044)201- 3706, 3708, 3710	
	녹색도시과	담당자	·과장 김정희, 사무관 김기훈 ☎ (044)201- 3742, 3749	
	건축정책과	담당자	·과장 김상문, 서기관 김유진 ☎ (044)201- 3755, 3758	
보 도 일 시		<b>2014년 9월 3일(수) 14:00 이후 보도하여 주시기 바랍니다.</b>		

## 도시·건축 규제 20% 풀어

연간 5.7조원 투자유발, 설계부터 인허가까지 기간 1/2로 단축

- 녹지·관리지역 내 기존공장 부지 확장증축시 건폐율(40%까지) 완화 -
  - 그린벨트 내 캠핑장, 야구장 등 생활체육시설 설치 허용 -
  - 도서관 등에 공연장, 어린이집, 푸드코트 등 설치 허용 -
- 건축 투자 촉진을 위해 도로 사선 규제 폐지, 용적률 인센티브 제도 활성화 등 -

□ 국토교통부(장관 : 서승환)는 9.3(수) 대통령 주재 제2차 규제개혁장관 회의에서 “도시 및 건축규제 혁신 방안”을 발표하였다.

○ 동 방안은 규제체감도가 높고 경제활성화에 미치는 영향이 큰 도시 및 건축분야의 칸막이 규제, 복합·덩어리 규제를 혁신하기 위한 것으로,

\* 규제총점관리제에 따르면 국토부 규제 2,992건, 규제총점 80,335점 가운데 입지규제 수는 7.1%(213건)에 불과하나 규제총점은 23.5%(19,104점)으로 규제체감도가 매우 높음

○ 국토부는 이번 방안을 통해 연간 5.7조원(향후 5년간 29조원) 규모의 신규투자 및 장기 미조성 도로·공원부지의 조기해제로 향후 10년간 26조원의 조기투자 효과가 있고, 설계부터 건축허가까지 기간이 200여일에서 100일로 최대 1/2까지 단축될 것으로 전망했다.

- 또한 규제체감도도, 20건의 규제 개선으로 도시 토지이용관련 **입지 규제 17%, 건축규제 20%**의 감축효과가 있을 것으로 예상된다.

□ 오늘 규제개혁장관회의에서 발표한 “도시 및 건축규제 혁신방안”의 주요 내용은 다음과 같다.

### (1) 도시 인프라부지 개발 촉진

- 터미널, 물류시설, 공공 도서관 등 도시내 주요 거점인 인프라 시설을 중심으로 **토지이용을 효율화**하여 투자를 촉진하고, 지역 경제 **활성화**를 도모해 나갈 계획이다.
- 현재 도시 인프라 시설 내에 추가로 설치할 수 있는 시설은 매점, 구내식당 수준으로, 입지규제로 인해 문화·여가·복지 등 다양화 되고 있는 수요패턴을 반영한 신축 및 리뉴얼 투자가 부진한 실정이다.

#### ① 지역 거점시설의 수요자 맞춤형 복합개발 허용

- 철도역, 복합환승센터, 터미널 등 주요 교통 요지나 경제활동이 집중되는 시설은 주변지역과 함께 **입지규제최소구역\***으로 지정하여 복합개발을 유도함으로써 지역경제 **활성화**를 위한 거점으로 **재탄생**하게 된다.

\* 건폐율·용적률·높이 제한, 주차장 설치기준 및 설치 가능한 건축물 제한 등 덩어리규제를 대폭 완화·배제함으로써 지역 특성에 맞는 창의적인 개발이 허용되는 용도구역

- 이를 통해, 기존에 공동화, 노후화되고 있던 **구도심이 재정비**되면서 도시의 활력은 높이고, **다양하고 지속가능한 일자리를 창출**함으로써 지역 경제 발전의 **선순환 구조**를 만드는데 기여할 것으로 예상된다.



② 도시인프라 복합화를 통한 수익 다변화 및 사회적 편익 창출

○ 도시인프라 시설\*에 설치 할 수 있는 편익시설을 시대요구에 맞게 대폭 확대할 계획이다.

- \* 자동차정류장, 유원지, 유통업무설비, 시장, 학교, 청사, 문화·체육시설, 도서관, 연구시설, 사회복지시설, 공공직업훈련시설, 청소년수련시설 등
- 영화관, 상점, 병원, 음식점 등의 입점 허용을 통해 인프라 시설의 운영 효율을 높일 수 있는 수익 기반을 마련하고
- 어린이집, 소극장, 전시관, 문화센터 등의 설치가 활성화되면서 지역 내 사회·복지·문화·관광 수요도 충족할 것으로 기대된다.



(사례예시) 워킹맘 A는 퇴근 후 지역 도서관 내 어린이집에 다니는 아이와 함께 공연장에서 어린이 뮤지컬을 본 후 아동도서를 구입하고 귀가

### ③ 유사 기반시설 통합을 통한 설치(변경) 부담 간소화

○ 그동안 기능적으로 유사한 시설임에도 칸막이 규제로 인해 다른 시설로 분류되어, 시설을 변경하거나 추가로 시설을 설치하는 경우 도시계획 절차를 거쳐야 하는 문제점이 있었다.

- 이번에 유사한 목적과 기능을 가진 시설은 하나로 통합(현재 53종 → 30~40종)하여 설치 절차를 대폭 간소화\*할 예정이다.

\* (예시) 분리된 문화시설·도서관을 하나의 시설로 통합시 도시계획 변경절차가 생략되어 용도변경을 위한 허가기간 9~10개월 단축(현행 1년 → 2~3개월)



<기본시설 통합 예시>

## (2) 장기 미조성 도로·공원 부지 활용 촉진

□ 도로·공원 등 인프라 시설 설치를 위한 부지로 확정·고시되면 건축물 신축·증축, 공작물 설치 등 개발행위가 전면 제한되어 국민의 재산권 행사를 제약하게 되는데,

○ 지방자치단체는 재정여건상 설치할 수 없는 인프라 시설임에도 불구하고, 시설 지정 해제를 추진할 경우 특혜시비나 감사의 우려가 있어 해제에 소극적이었다.

- 이로 인해 도로·공원 등 인프라 시설 부지로 지정만 하고 10년 이상 조성하지 못해 **방치된 부지가 전국에 걸쳐 931km<sup>2</sup>**(서울면적의 1.53배)에 달하는 실정이었다.
- 이에 국토부는 **수요 감소나 재정부족** 등으로 10년 이상 조성되지 못하고 있는 인프라 시설 부지는 **해제를 활성화**하여, **타 용도로 활용**(주택, 상업용 건물 신축 등)을 **촉진**할 계획이다.
  - 지자체에게 시설 해제를 독려하고, 특혜시비, 감사 우려 등에 대한 부담을 완화하기 위해 **공원·녹지·도로** 등의 “**해제기준**”을 담은 **가이드라인**을 마련하여 배포하고
    - 지자체로 하여금 재정계획을 토대로 **실현 가능한 장기 미조성 부지의 집행계획을 수립**토록 하고, 집행계획상 **포함되지 않은 부지는 해제**하는 것을 원칙으로 할 계획이다.
  - **토지소유자**가 인프라 시설 부지로 지정된 후 10년 이상 조성되지 않는 경우 **지정 해제를 신청**할 수 있도록 하고(해제신청권 부여),
    - 해제 신청이 수용되지 않을 경우 토지소유자가 국가에 심사를 요청하면 해제기준에 따라 **국가가 직접 지자체에 해제를 권고**(국가해제권고제)하여 **특별한 사유가 없는 한 해제**토록 조치하는 방안도 강구할 예정이다.
  - 아울러, 지자체에서 지역여건을 고려하지 않고 실현 가능한 집행 계획도 없이 인프라 시설 부지를 과다 지정하는 문제점을 근본적으로 차단하기 위하여 **법령·지침상 의무화된 인프라 시설 확보율은 지역 실정에 맞게 조정**할 것이다.
- \* 예시) 도시계획시설규칙상 도로 의무확보율(주거지역 : 도로율 20% 이상)로 인해 교통수요가 적은 읍·면 지역임에도 도로 부지를 과다 지정

### (3) 개발제한구역 입지규제 완화

- 그 간 개발제한구역은 주민의 생활을 위한 주택과 농·축산 시설 등에만 한정하여 제한적으로 시설 입지를 허용하여 왔다.
  - 농·축산업 쇠퇴, 주5일제 확산으로 여가활동에 대한 수요 증가 등 사회환경 변화에 따라 개발제한구역 관련 입지규제도 합리적인 범위에서 완화해야 한다는 목소리가 높아지고 있는 실정이다.
- 이에 국토부는 주민의 생활편의를 향상 시키고 소득을 증대할 수 있는 규제는 최대한 완화할 계획이다.
  - 주민 편의 향상을 위해 국가나 지방자치단체가 설치할 수 있는 소규모 실내체육시설의 허용 종목 및 규모를 확대\*하고, 지역 생산물의 포장이나 판매만 가능했던 공동구판장에 생필품 판매 시설과 금융창구 시설 등의 설치를 허용할 계획이다.
    - \* (현행) 배드민턴, 게이트볼 / 600m<sup>2</sup> → (개선) 테니스, 농구, 배구, 탁구, 볼링 등 / 800m<sup>2</sup>
  - 또한, 그 간 국가나 지방자치단체에게만 허용했던 야영장과 축구장 등 실외체육시설을 마을에서 공동으로 설치하거나 개발제한구역 지정 당시 거주자가 설치하는 경우에도 허용하기로 결정하였다.
    - 다만, 시설의 난립을 방지하고 구역 관리를 위해서 시·군·구별 개소수나 개인별 횟수 등 최소한의 제한은 마련할 계획이다.
- 이번 규제 완화를 통해 캠핑 등 증가하는 여가 수요에 대응하여 도시주변에 힐링공간을 제공함과 동시에 주민의 생활편의를 향상 시키고 소득 증대에 기여할 수 있을 것으로 기대한다.

#### (4) 녹지.관리지역내 기존공장의 시설 증설 규제 완화

- 종전의 준농림지역을 난개발 해소 등을 위해 녹지.관리지역으로 변경하면서 허용용도, 건폐율(40%→20%) 등을 대폭 강화함에 따라, 기존에 입지해 있던 공장들은 사실상 시설 증설이 제한되어 왔다.
  - 특히, 변경된 용도.건폐율 기준에 맞지 않게 된 부적합 공장은 부지확장 및 증·개축이 아예 불가능하여, 시설을 증설하거나 노후화된 작업환경을 개선하는데 큰 어려움을 겪어왔다.
- 이에 국토부는 녹지지역과 관리지역 지정 이전에 운영중이던 기존 공장에 대해서는 필요한 만큼 시설을 증설할 수 있도록 관련 규제를 한시적으로 대폭 완화할 계획이다.
  - 부적합 공장이라도 향후 2년간은 기존 부지에서 건폐율을 40%까지 건축물을 증.개축할 수 있도록 법령 개정을 추진 중이며,
  - 이와 더불어, 향후 2년간 기존 부지로는 충분한 시설 확충이 어려워 부지를 확장하는 경우, 확장 부지에 대해서도 건폐율 40%까지 건축물을 지을 수 있도록 추가로 규제를 완화할 예정이다.
  - 다만, 무분별한 공장 확장으로 비도시지역에 난개발이 발생하지 않도록 확장 부지의 건폐율 완화는 3천㎡ 및 기존 부지 면적의 50% 이내로 제한하고 도시계획위원회에서 기반시설과 환경에 대한 검토를 거치도록 할 계획이다.
- 이번 규제 완화는 녹지.관리지역내 약 4천여개의 기존 공장에 적용될 것으로 예상되며, 그동안 시장 수요에도 불구하고도 규제로 인해 시설을 증설하지 못하던 기존 공장들이 시설에 투자함으로써, 일자리 창출 및 지역 경제 활성화에 기여할 것으로 기대한다.

## (5) 복합·덩어리 건축규제 단순화

□ 건축 행위에 적용되고 있는 수많은 법령과 규제들은 일반인이 이해하기도 힘들고, 절차 이행 과정에서 시간과 비용 부담을 가중시키고 있어, 복합·덩어리 규제의 단순화를 추진한다.

- 중복심의 방지를 위해 건축관련 유사심의회는 통합·운영하도록 하고, 녹색·에너지 인증제도를 단일 인증체계로 개선하고, 건축인허가 서류를 간소화한다.

### ① 건축심의 제도 개선

- 건축허가를 받으려면 개별 법률에 따라 건축위원회, 도시계획위원회, 교통영향분석·개선대책 심의 및 경관심의 등을 거쳐야 하는데
  - 주관적 심의, 거듭된 재심의-재설계가 반복되는 등의 문제점은 투자자들에게 가장 큰 사업리스크 요인으로 작용했다.
- 앞으로는 개별 심의를 지양하고 **통합심의로** 운영하고, **심의위원의 자문 범위를 명확히** 하며, 법령위반이나 설계오류, 도시계획 배치 등 명백한 문제가 없다면 **재심을 금지**할 예정이다.
  - \* 대단지 아파트의 경우 통상 5회 이상 심의를 거치나, 이제는 1회 심의만 거치게 되어 심의 기간이 90일에서 30일로 단축, 비용은 약 4억원 이상 절감가능할 것으로 기대된다.

### ② 건축물 인증 제도 개선

- 현재 건물 환경 및 에너지 관련하여 별도로 운영되고 있는 **7종의 인증제도를 통합·운영**할 예정이다.

- 에너지절약계획서와 친환경주택 건설기준 성능평가제도는 **에너지 절약계획서 제출로 일원화**하고, 건축물에너지효율등급 인증과 신재생에너지 건축물 인증은 **건축물에너지효율등급 인증**으로 통합하며, 인증간 세부항목이 유사한 경우에는 상호 인정한다.
- 또한, 건축주는 희망하는 인증·평가 항목을 선택하여 **한번만 신청하는 단일 인증 체계로 개선하여 운영**한다.

< 녹색건축물, 건축물에너지분야 인증 및 평가기준 >

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

### ③ 허가 도서 간소화

< 사례 > A씨는 6천㎡ 규모 교회 건축을 추진하면서 신재생 에너지 인센티브를 받기위해 태양광 설비를 활용하기로 하고, 상세도면을 포함한 모든 인·허가 서류를 제출하였으나, 심의과정에서 옥외공간의 조경면적이 확대되면서 태양광설비를 옥상에 설치하게 되었고, 구조계산부터 건축계획을 재검토하여 서류일체 모두 재작성하였음

- 건축물에 부속되는 시설\*에 관한 도서는 착공시에 제출할 수 있도록 건축주에 선택권을 부여하여 불필요한 재설계를 예방한다.

\* 개인하수처리시설, 수질오염 배출시설, 대기오염물질 배출시설 등

- 또한, 허가 전에 건축주 요청에 따라 허가권자가 당해 대지에 건축할 수 있는 규모와 허가시 고려요건을 미리 제시하도록 하는

“사전결정” 제도를 활성화한다.

- 현재는 사전결정을 신청하려면 세부도면을 제출해야 해서 건축허가 신청과 크게 다르지 않아서 활성화되고 있지 않다.

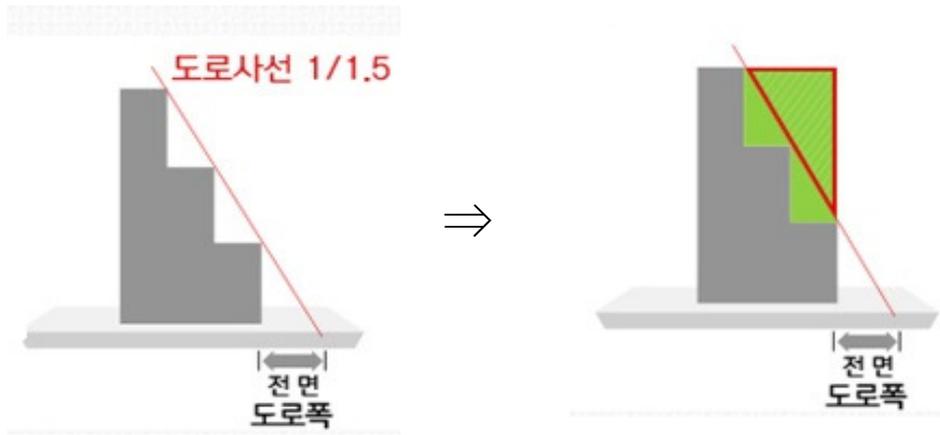
	사전결정	건축허가	비고
현행	신청도서 과다	기본설계도서 구조, 설비 실시설계도서	허가 과정에서 건축규모 변경 시 설계 전면 재작성
개선	계획서, 배치도 수준 으로 간소화	기본설계도서만 제출, 실시설계 도서는 착공신고시 제출 가능	건축규모 확정 후 상세한 실시설계 도면을 작성

**(6) 수요자 중심 건축기준을 개선**

□ 수요자 중심으로 건축기준을 개선하여 건축 투자를 촉진한다.

① 도로 사선제한 규제 폐지

- 건물 각 부분의 높이를 도로 반대쪽 경계선까지 거리의 1.5배 이하로 제한하는 사선제한 규제를 폐지한다.
- 사선제한 규제는 도시개방감 확보 등을 위한 규제이지만, 현실에서는 용적률 규제 수단이 되어서 **사업성을 저하시키고**, 계단형 건물, 대각선 건물 등을 양산하여 오히려 도시미관을 악화시키고 있으며, 준공 후 계단형태 지붕에 발코니를 설치하는 **불법 행위를 조장하는** 문제도 있었다.
- 앞으로는 도시 개방감 등이 필요한 경우에 한하여 가로구역별 높이를 설정하거나, 도로에서 일정거리를 띄우도록 하는 건축한계선만 지정하도록 할 예정이다.



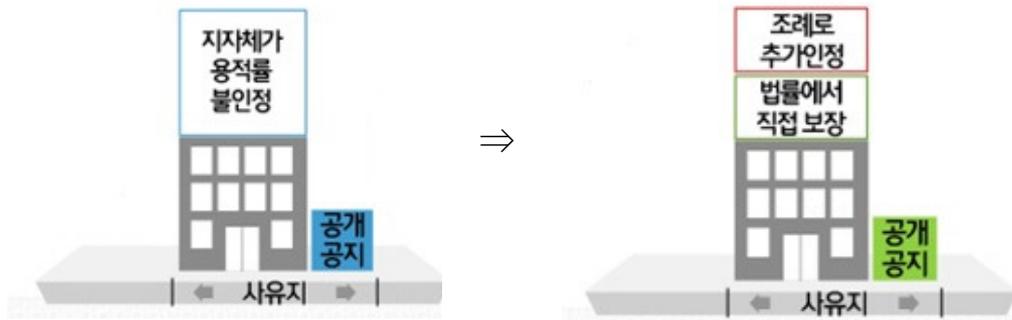
## ② 건축협정(단독주택 소규모 합동재건축) 활성화

- 개별 건축주간 건축협정을 체결하여 재건축하는 경우 건축기준을 완화한다.
  - 민법상 규정된 50cm 이격없이도 건축물을 붙여서 건축할 수 있고, 건축물 높이 제한은 완화하고, 협정체결시 하나의 대지로 간주하여 용적률·건폐율·조경·주차장·진입도로 등의 기준을 적용
- 이렇게 되면, 맞벽 건축, 주차장 공동 설치가 가능해져 건축비가 인하되고, 임대료가 높은 도로편에 매장을 집중 배치할 수 있어 재건축에 따른 수익성이 크게 개선될 것으로 기대된다.



### ③ 용적률 인센티브 강화

- 대지 일부를 공중을 위해 공개공지로 제공하거나, 에너지 절약형 건축물 등에 대한 **용적률 인센티브를 부여**하도록 하고 있으나, 지자체가 인센티브 제공에 소극적인 관행을 개선한다.
  - \* (예시) 백화점 건축시 대지면적의 10%를 공개공지로 제공하면 용적률을 15% 완화할 수 있는데, 수도권외의 경우 법정 의무비율 초과시에만 용적률을 완화
- 앞으로는 공개공지 제공비율, 에너지 절약 등에 따른 **용적률 인센티브 최소 기준은 건축법령에서 직접 규정**하고, 조례로서 추가로 용적률 인센티브를 부여할 수 있도록 할 계획이다.



### ④ 농축산품 소규모 판매시설 건축규제 완화

- 판매시설 금지 지역에서는 과수원.화훼시설.양계장 등에서 생산물 직접 판매시설이 불허되며, 판매시설 설치가 허용된 지역도 기존 시설을 판매시설로 활용하는 경우 **용도변경 절차를 이행**하여야 한다.
- 앞으로는 과수원, 화훼시설, 양계장 등에서 자체 생산된 **과일, 꽃, 계란 등 생산물을 직접 판매**하는 시설은 기존 건축물에 **부속되는 부속용도 시설로 국토교통부장관이 고시**하여 입지규제 및 용도변경 절차가 적용되지 않도록 할 계획이다.

## (7) 지역 '숨은 규제' 발굴·개선

- 법적 근거없는 조례 및 임의기준 등 숨은 건축규제를 전수조사하여 불합리한 규제는 폐지하고, 지자체에 “건축민원전문위원회”를 설치하여 시대와 여건 변화 등을 감안하여 유권해석을 합리적으로 재해석할 수 있도록 한다.

### ① 법령에 근거 없는 임의기준·조례 발굴·개선

- (사례 1) ○○시 법적 근거도 없이 건축조례만으로 보전녹지지역 안의 건축물은 대지면적 40%이상의 조경면적을 확보하도록 의무화
- (사례 2) □□시는 임의 기준으로 다락설치를 금지하고 있어, L건축사는 연립주택 설계에 다락을 반영하였으나 건축허가가 불허
- 법령의 위임 범위를 초과한 조례, 법에 근거없는 임의기준 등은 민간 투자를 위축시키고, 타 지역 주민에 대해서는 진입규제로도 작용하고 있다.
- 국토부는 연초부터 전국 지자체 전수조사 결과, 부적절 조례 1,000여개, 임의 기준 105개를 발굴하였으며, 80% 정도는 폐지, 나머지 필요성이 인정되는 기준은 법령이나 조례에 반영되도록 추진한다.

### ② 관행적 민원회신 개선

- 감사를 의식한 소극적 책임회피성 민원처리도 건축투자를 어렵게 하고 있다.
- 사회적 여건 변화로 기존 회신의 타당성이 떨어지는 경우 합리적 재해석을 유도하기 위해 지방건축위원회의 민간위원으로 구성되는 “건축민원전문위원회”를 각 허가관청에 설치한다.

- ‘14.11.29 제도 시행에 앞서 국토부가 건축민원전문위원회를 설치하여 시범적용한 결과, 만장일치로 의결하고 있는 데도 상정한 15건중 11건에 대하여 종전 유권해석을 재해석 한 바 있다.

- (사례 1) K씨는 건물 옥상에 주차장을 설치하면, 바닥면적에 포함된다는 구청담당자의 얘기를 듣고 고민에 빠졌다. 용적률이 부족한 상황에서, 담당자의 관행적 해석으로 인해 사업성은 더 떨어질 수 밖에 없는 것이다.
- (사례 2) S씨는 근린생활시설을 임차하여 출판·인쇄소를 창업하려하는데, 허가기관으로부터 어렵다는 얘기를 들었다. 귀금속·장신구 등에서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하면 근린생활시설 용도로 인정되나, 귀금속·장신구 제조업소만이 해당한다고 해석했기 때문이다.

## (8) 건축기준 종합시스템 구축

- 시대적 상황을 반영하여 건축물 안전·에너지·환경 등 건축물 성능 기준이 증대되면서 건축 관련 법령이 70여개에 달하고, 수시로 개정됨에 따라, 전문가들도 제대로 파악하기 어렵고, 의도하지 않은 불법 행위도 발생하고 있다.

- 여러 법령에 흩어져 있는 기준들을 인허가·공사 등 건축 단계별, 소방·설비 등 기능별로 관련 법령·조례를 종합관리, 안내하는 ‘한국건축규정(e-KBC\*)’ 구축하여 체계적으로 관리할 예정이다.

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

- 기준 투명화를 위해 관련 법령은 KBC에 반드시 등재해야하고, 등재된 건축기준만 건축 인허가시 참조하도록 운영하고, 건축법령·조례규제 현황 및 제·개정 현황 등을 실시간 종합관리하게 된다.

- 건축규제 통합관리로 규제간 불균형 개선, 누구나 쉽고 정확하게 규제를 파악하는 등 설계기간은 단축되고, 불법 건축도 감소할 것으로 기대된다.

**【 의의 및 기대효과 】**

- 국토부는 이번 규제개혁을 통해 **연간 5.7조원** 신규투자 창출 등 경제적 효과 외에도 **도시·건축 성과**와 **미관향상**으로 삶의 질은 높아지고, **행정 신뢰도**도 크게 향상될 것으로 기대한다.
- 오늘 발표된 대책들은 민-관 의견 수렴을 거쳐 구체적 실행방안을 마련하여 최대한 속도감 있게 추진하고, 부처 협업이 필요한 과제에 대해서는 협의 채널을 가동하여 차질없이 실행해 나갈 계획이다.
- 아울러, 국토부는 **민간 투자 촉진** 및 **지역경제 활성화**에 주안점을 두고, 주요 규제개혁 과제들이 실제 시장에서 작동하고 있는지 지속적으로 모니터링 하면서, 보완 사항이나 추가적인 규제 개선 사항들을 발굴해 나갈 것으로 높은 규제개혁 의지를 보였다.



이 자료와 관련하여 보다 자세한 내용을 원하시면 국토교통부 도시정책과 이병민 사무관(☎ 044-201-3710), 건축정책과 김유진 서기관(☎ 044-201-3758)에게 연락주시기 바랍니다.



\* 서울 서초동 빌딩 밀집지역