

한눈에 보는
건축민원 빅데이터
2021

(auri) 건축공간연구원
Architecture & Urban Research Institute

건축규제혁신센터
Better Regulation for Buildings & Space



한눈에 보는 건축민원 빅데이터 2021

(auri) 건축공간연구원
Architecture & Urban Research Institute
건축규제혁신센터
Better Regulation for Buildings & Space

한눈에 보는
건축민원 빅데이터
2021



(auri)

한눈에 보는 건축민원 빅데이터 2021



건축규제혁신센터(Better Regulation for Buildings & Space)는
보다 나은 건축규제를 실현하기 위해 노력합니다.

건축규제혁신센터(구. 건축규제 모니터링센터)는
2015년 국토교통부로부터 건축규제 모니터링 기관으로 지정받아
건축법제에 대한 모니터링 및 사후입법영향분석, 제도 개선 지원 등의
업무를 수행하고 있습니다.

[주요 사업]

- 01 건축법제 모니터링 및 사후입법영향분석
- 02 건축법제 개선 지원
- 03 건축법제 정보 제공
- 04 우수사례 및 성과 공유 및 확산

건축규제혁신센터 홈페이지 <https://brb.auri.re.kr>



I 개요

1. 분석 배경	07
2. 분석 목적	08
3. 분석 대상	08
4. 분석 방법	10

II 키워드로 보는 건축민원

1. 건축민원 키워드 빈도 분석 결과	15
2. 건축민원 토픽모델링 분석 결과	19
3. 법조문 키워드 분석 결과	32
4. 이슈키워드 분석 결과	38

III 건축민원 이슈포커스: 생활숙박시설

1. 이슈포커스 검토 배경	43
2. 민원 현황	46
3. 민원 유형 및 사례	48
4. 시사점	53

IV 건축민원 묻고 답하기

1. 생활숙박시설	57
2. 면적·높이 기준	62
3. 일조·높이 기준	67
4. 도로	73
5. 근린생활시설 용도	76

한눈에 보는 건축민원 빅데이터 2021

I

개요

1. 분석 배경
2. 분석 목적
3. 분석 대상
4. 분석 방법

1. 분석 배경

최근 연간 100만 건에 달하는 전례 없는 주택·건축 민원 급증현상 지속

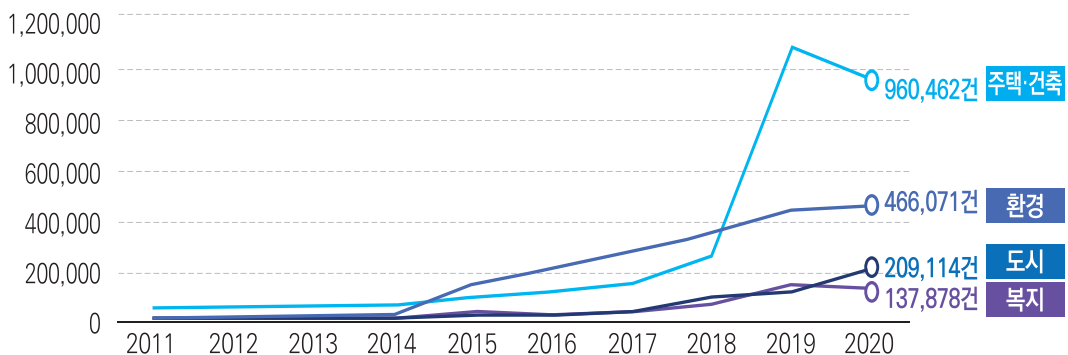
- 2020년 기준 주택·건축 분야 민원은 연간 100만 건에 이르며, 이는 환경 분야의 2배, 도시 분야의 4.6배, 복지 분야의 7배에 달하는 수치임

복잡하고 다양한 건축법제가 주택·건축 민원 증가의 주요 원인으로 작용

- 건축허가시 검토해야하는 법조문은 233개로 과다하며, 국민들이 건축 관계 법령을 종합적으로 이해하며 건축기준을 해석하는데 상당한 시간 소요함¹⁾
- 2010년부터 2014년까지 국토교통부에 접수된 민원분석 결과 전체 민원의 96.7%가 법령질의에 해당함²⁾

국민 불편 해소를 위해 건축민원 데이터 분석을 통한 민원의 동향 파악 필요

- 2021년 국토교통부 건축정책과에 접수된 민원 18,154건을 수집하여 건축법령과 관련된 반복 민원과 최근이슈를 분석함



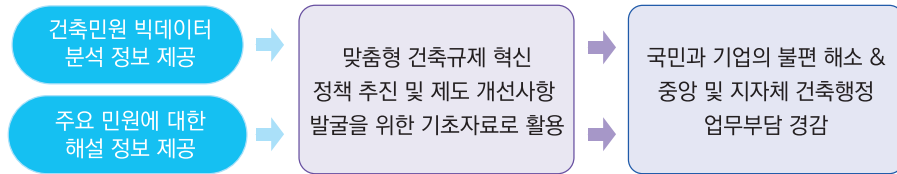
연도별로 발생한 분야별 민원 건수 비교(2011~2020)³⁾

1) 국토교통부. (2020). “국민 불편 해소 및 건축산업 활성화를 위한 규제개선”. 국정현안점검조정회의. 10월 15일. p.1.

2) 류수연, 김민지, 조영진, 유광홍(2017, p.20)

3) 국민신문고.(2021). 한눈에 보는 민원 빅데이터-맞춤형 통계. https://bigdata.epeople.go.kr/bigdata/pot/gnrz/forwardBigdataGnrzsttsStstList.npaid? dspMenuId=P0062&LinkMenuId=P0062&_csrf=d27e9fa9-b415-420e-a8c6-ceec663ca9d3(검색일: 2022.11.22)

2. 분석 목적



3. 분석 대상

구분	내용
분석 데이터	국민신문고에 접수된 민원 중 국토교통부 건축정책과 담당 민원 * 민원은 민원내용과 처리결과로 구성
데이터 시간범위	2020년 1월 1일 ~ 2021년 12월 31일(민원 접수일 기준) * 2021년 민원을 주로 분석하며, 이슈키워드 분석을 위해 2020년 데이터 활용
데이터 건수	18,154건

🔍 민원이란?

민원인이 행정기관에 대하여 처분 등 특정한 행위를 요구하는 것으로, 일반민원(법정민원, 질의민원, 건의민원, 기타민원)과 고충민원으로 나뉨⁴⁾

국민신문고에서는 주로 ① 행정업무에 대한 설명이나 해석 요구, ② 정부시책이나 행정제도 및 운영의 개선에 관한 건의, ③ 행정제도로 인한 고충민원을 처리하고 있음⁵⁾

🔍 국토교통부 건축정책과 소관 법령은?

건축법, 건축물관리법, 공사중단 장기방치 건축물의 정비 등에 관한 특별조치법 및 하위법령

4) 민원 처리에 관한 법률. 법률 제18748호 제2조 제1항

5) 국민신문고. (n.d). 민원소개. [https://www.epeople.go.kr/nep/pttn/gnrlPttN/pttnNtrcnContent.npaid#\(검색일:2022.12.21\)](https://www.epeople.go.kr/nep/pttn/gnrlPttN/pttnNtrcnContent.npaid#(검색일:2022.12.21))

Sample

전자민원처리공개 | 전자민원(국민신문고)으로 제출하신 처리내역입니다.
고객님의 궁금증과 문제점을 신속하고 정확하게 해결하기 위해 노력하겠습니다.



민원내용

공개공지 관련 질의

안녕하세요, 건축법 공개공지에 대해 문의 드립니다.

아래 사진 상 건물 안쪽에 공개공지인데,

투명창(문 열고 닫을 수 있음)으로 출입문을 설치한 사례입니다.

건축법 제43조 제4항의 "출입을 차단하는 시설을 설치하는 등 공개공지 활용을 저해하는 행위"로 볼 수 있는지 문의드립니다.

2021-11-22



처리결과

☐ 안녕하십니까? 평소 국토교통행정에 관심과 애정을 가져 주신데 대하여 진심으로 감사드립니다.

☐ 귀하께서 질의하신 “공개공지 출입”과 관련하여 다음과 같이 안내드립니다.

- ☐ 건축법 제43조제4항에 따르면 누구든지 공개공지 등에 물건을 쌓아놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하는 등 공개공지 등의 활용을 저해하는 행위를 하여서는 아니 된다고 규정하고 있습니다.
- ☐ 같은 조 제3항에서는 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역 내 공개공지등에 대한 점검 등 유지·관리에 관한 사항을 해당 지방자치단체의 조례로 정할 수 있도록 규정하고 있으니, 해당지역 조례에 따라 유지·관리의 구체적 사항은 조례에 따라 해석하는 것이 적절할 것으로 사료됩니다.
- ☐ 보다 자세한 사항에 대하여는 허가권자가 해당 건축물의 이용 및 출입형태 등을 종합적으로 검토하여 판단할 사항으로 허가권자에게 문의하여 주시기 바랍니다.

☐ 앞으로도 국토교통 업무에 대한 지속적인 애정과 성원을 부탁드립니다며, 자세한 설명이 필요하거나 궁금한 사항이 있을 경우 담당자에게 연락처로 문의하시면 성의있게 답변하겠습니다.

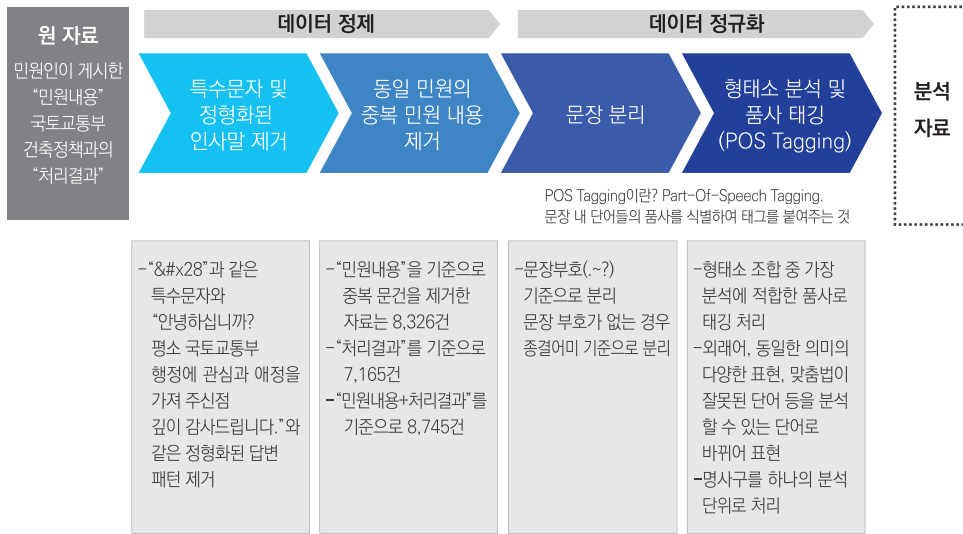
[본 회신내용은 해당 질의에만 국한되며, 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사사례인 경우에 본 회신 내용과 다른 해석이 있을 수 있습니다. 따라서 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하시기 바랍니다.]

2021-11-28

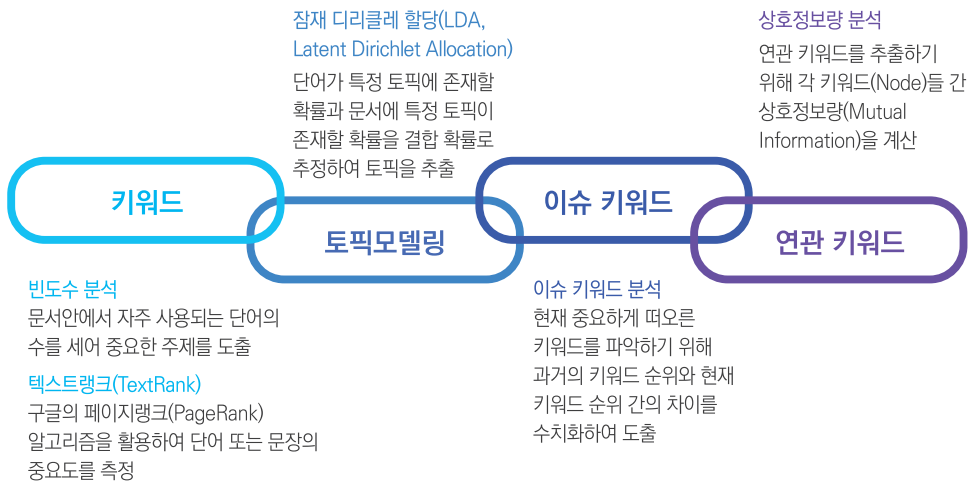
담당부서 건축정책과

4. 분석 방법

데이터 정제 및 정규화 방법



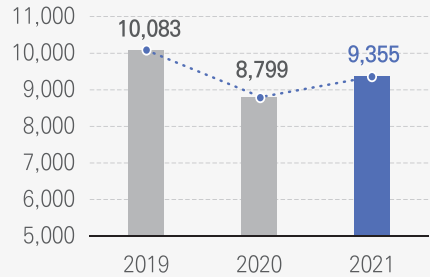
키워드 도출 방법



숫자로 본 건축민원 : 2019~2021년 건축민원 발생 추이

최근 3년간 연평균 9,412건의 건축민원 발생

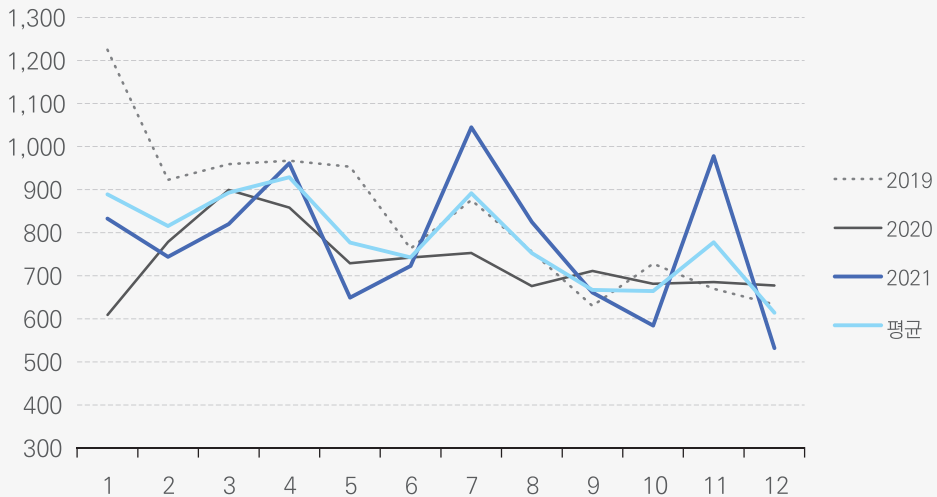
- 연도별 건축민원 발생건수는 2019년 10,083건, 2020년 8,799건, 2021년 9,355건으로 2020년 감소했다가 2021년에 다시 증가하는 양상을 보임



최근 3년간 건축민원 발생 수

2021년에는 특정 시기에 민원 건수 증가

- 2019년의 월별 건축민원 발생 수는 1월이 가장 높고 그 이후 하향 추세임
- 2020년에는 3월까지 민원 건수가 증가하다가 그 이후에는 완만한 감소세를 보임
- 2021년에는 4월, 7월, 11월에 건축민원 건수가 급증함
- 최근 3년간 월 평균 적게는 약 614건, 많게는 약 928건의 건축민원이 발생함



최근 3년간 건축민원 월별 발생 추이

2021년 건축민원 발생 건수

1년간	월 평균	일 평균	시간당 평균
9,355건	780건	26건	1건

한눈에 보는 건축민원 빅데이터 2021

II

키워드로 보는 건축민원

1. 건축민원 키워드 빈도 분석 결과
2. 건축민원 토픽모델링 분석 결과
3. 법조문 키워드 분석 결과
4. 이슈키워드 분석 결과

1. 건축민원 키워드 빈도 분석 결과



빈도수 분석

문서안에서 자주 사용되는 단어의 수를 세어 중요한 주제를 도출

텍스트랭크(TextRank)

구글의 페이지랭크(PageRank)

알고리즘을 활용하여 단어 또는 문장의 중요도를 측정

2021년 건축민원 핵심 키워드: '시설', '도로', '용도', '대지', '기준' 등

- 민원내용에 대한 텍스트랭크 분석을 통해 2021년 핵심 키워드를 추출한 결과, '시설', '도로', '용도', '대지', '기준', '면적', '허가' 등이 높은 중요도를 갖는 것으로 나타남
- 건축 민원의 특성상 자주 언급될 수 밖에 없는 단어(예: 건축물, 건축법, 건축법시행령, 건축, 제곱미터 등)와 분석에 큰 의미가 없는 단어(예: 부분, 해당, 이상, 변경, 규정, 제1항, 기준, 이하, 현재, 대상 등)는 불용어 처리하였음

2021년 건축민원 핵심 키워드 순위

2021					
순위	키워드	TextRank	순위	키워드	TextRank
1	시설	44.33928	15	설치	16.08867
2	도로	37.47826	16	오피스텔	16.00469
3	용도	36.08907	17	높이	15.99619
4	대지	29.51528	18	건축주	15.64857
5	기준	28.0151	19	가설건축물	15.11044
6	면적	27.53171	20	지역	14.64437
7	허가	26.68619	21	국토	14.63243
8	생활숙박시설	23.43121	22	건축물대장	14.12066
9	바닥면적	22.72533	23	공동주택	14.07837
10	주택	22.63644	24	사업	14.05127
11	공사	21.97907	25	사용	13.92138
12	용도변경	20.94641	26	신고	13.72712
13	건축허가	18.63414	27	구조	13.49833
14	토지	16.96887	28

지속적으로 상위 순위에 있는 건축민원 키워드: ‘시설’, ‘도로’, ‘용도’, ‘대지’, ‘기준’, ‘면적’ 등

- ‘시설’, ‘도로’는 3년 연속 1, 2순위를 차지함
- ‘용도’와 ‘대지’는 2020년에 각각 4순위, 5순위였다가 2021년에 1단계씩 상승함
- ‘기준’은 2019년도에 5순위, 2020년도에 7순위였다가 2021년에 다시 상승함
- ‘면적’은 2019년도 8순위였고 2020년도에 6순위로 상승 후 같은 순위를 유지함

2019~2021년간 지속적으로 상위 순위에 있는 건축민원 키워드

순위	2019		2020			2021	
	키워드	TextRank	키워드	TextRank		키워드	TextRank
1	시설	56.32903	시설	48.90313	→	시설	44.33928
2	도로	44.61068	도로	44.88567	→	도로	37.47826
3	허가	37.1427	허가	33.72209	→	용도	36.08907
4	용도	33.84627	용도	33.17212	→	대지	29.51528
5	기준	33.81254	대지	30.24382	→	기준	28.0151
6	구조	32.18985	면적	28.24922	→	면적	27.53171
7	대지	31.38415	기준	27.42845	→	허가	26.68619
8	면적	29.86672	바닥면적	22.95342		생활숙박시설	23.43121
9	건축허가	25.13638	주택	22.797		바닥면적	22.72533
10	공사	25.13141	건축허가	22.63235		주택	22.63644
11	바닥면적	23.88338	공사	21.96197		공사	21.97907
12	토지	22.01281	토지	20.78059		용도변경	20.94641
13	설치	20.30927	높이	17.51823		건축허가	18.63414
14	주택	20.14571	건축물대장	16.90462		토지	16.96887
15	가설건축물	18.46865	대상	16.375		설치	16.08867
16	높이	18.43445	구조	16.35709		오피스텔	16.00469
17	대상	17.47266	가설건축물	16.10844		높이	15.99619
18	신고	17.22306	건축주	15.90462		건축주	15.64857
19	사용	16.34947	지역	15.72543		가설건축물	15.11044
20	건축주	15.88852	신고	14.84557		지역	14.64437
21	사업	15.39857	설치	14.76175		국토	14.63243
22	지역	15.04602	관리	14.54184		건축물대장	14.12066
23	공동주택	14.2943	사용	14.48708		공동주택	14.07837
24	적용	14.12219	발코니	14.02131		사업	14.05127
25	국토	13.63351	공동주택	13.8276		사용	13.92138
26	설계	13.39788	사업	13.78575		신고	13.72712
27	발코니	13.22237	근린생활시설	13.56113		구조	13.49833

순위가 하락한 건축민원 키워드: ‘허가’, ‘건축허가’, ‘토지’, ‘높이’, ‘가설건축물’, ‘지역’ 등

- 전년대비 2021년에 가장 큰 폭으로 순위가 하락한 키워드는 ‘구조’, ‘신고’, ‘허가’임
- ‘허가’, ‘건축허가’는 2019년과 2020년에 상위 순위였으나, 2021년에 중요도가 하락함
- 그 밖에 ‘토지’, ‘높이’, ‘가설건축물’, ‘지역’, ‘사용’ 순위가 전년 대비 소폭 하락함

2020년 대비 2021년 순위가 하락한 건축민원 키워드

2019			2020		2021	
순위	키워드	TextRank	키워드	TextRank	키워드	TextRank
1	시설	56.32903	시설	48.90313	시설	44.33928
2	도로	44.61068	도로	44.88567	도로	37.47826
3	허가	37.1427	허가	33.72209	용도	36.08907
4	용도	33.84627	용도	33.17212	대지	29.51528
5	기준	33.81254	대지	30.24382	기준	28.0151
6	구조	32.18985	면적	28.24922	면적	27.53171
7	대지	31.38415	기준	27.42845	허가	26.68619
8	면적	29.86672	바닥면적	22.95342	생활숙박시설	23.43121
9	건축허가	25.13638	주택	22.797	바닥면적	22.72533
10	공사	25.13141	건축허가	22.63235	주택	22.63644
11	바닥면적	23.88338	공사	21.96197	공사	21.97907
12	토지	22.01281	토지	20.78059	용도변경	20.94641
13	설치	20.30927	높이	17.51823	건축허가	18.63414
14	주택	20.14571	건축물대장	16.90462	토지	16.96887
15	가설건축물	18.46865	대상	16.375	설치	16.08867
16	높이	18.43445	구조	16.35709	오피스텔	16.00469
17	대상	17.47266	가설건축물	16.10844	높이	15.99619
18	신고	17.22306	건축주	15.90462	건축주	15.64857
19	사용	16.34947	지역	15.72543	가설건축물	15.11044
20	건축주	15.88852	신고	14.84557	지역	14.64437
21	사업	15.39857	설치	14.76175	국토	14.63243
22	지역	15.04602	관리	14.54184	건축물대장	14.12066
23	공동주택	14.2943	사용	14.48708	공동주택	14.07837
24	적용	14.12219	발코니	14.02131	사업	14.05127
25	국토	13.63351	공동주택	13.8276	사용	13.92138
26	설계	13.39788	사업	13.78575	신고	13.72712
27	발코니	13.22237	근린생활시설	13.56113	구조	13.49833

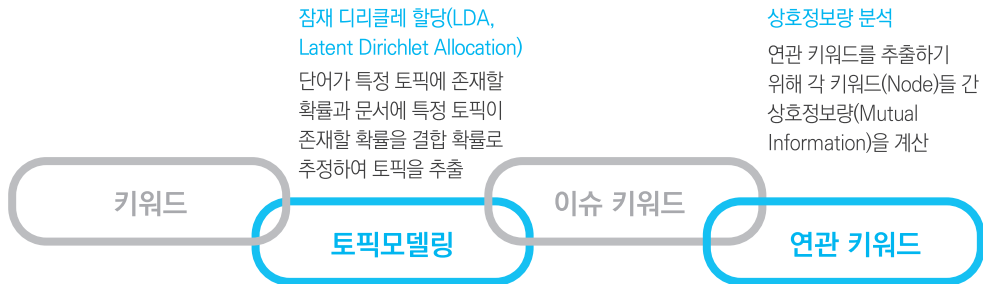
새롭게 등장한 건축민원 키워드: ‘생활숙박시설’, ‘용도변경’, ‘오피스텔’ 등

- 2021년에 새롭게 등장한 키워드는 ‘생활숙박시설’, ‘용도변경’, ‘오피스텔’임
- ‘생활숙박시설’, ‘용도변경’, ‘오피스텔’은 모두 생활숙박시설과 관련된 키워드로 추측됨

2021년 새롭게 등장한 건축민원 키워드

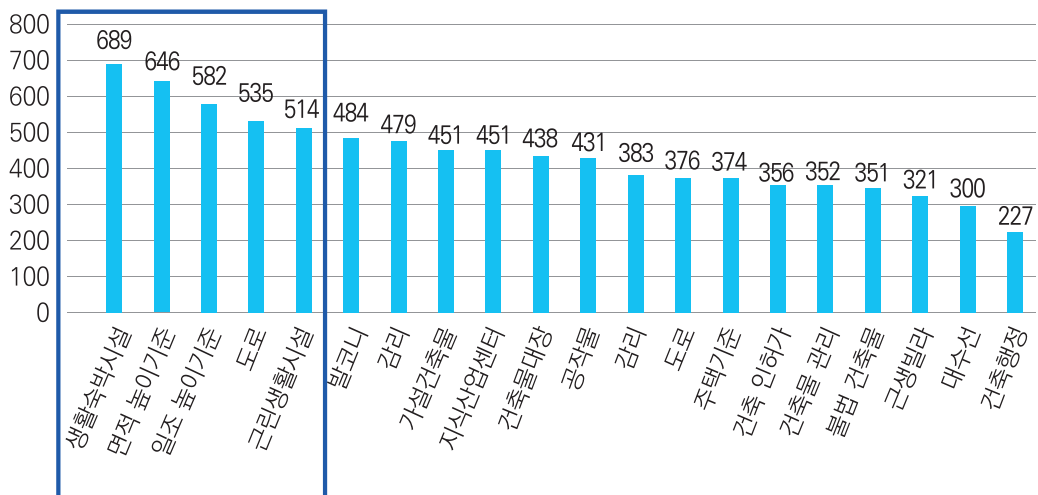
구분	2019		2020		2021	
순위	키워드	TextRank	키워드	TextRank	키워드	TextRank
1	시설	56.32903	시설	48.90313	시설	44.33928
2	도로	44.61068	도로	44.88567	도로	37.47826
3	허가	37.1427	허가	33.72209	용도	36.08907
4	용도	33.84627	용도	33.17212	대지	29.51528
5	기준	33.81254	대지	30.24382	기준	28.0151
6	구조	32.18985	면적	28.24922	면적	27.53171
7	대지	31.38415	기준	27.42845	허가	26.68619
8	면적	29.86672	바닥면적	22.95342	생활숙박시설	23.43121
9	건축허가	25.13638	주택	22.797	바닥면적	22.72533
10	공사	25.13141	건축허가	22.63235	주택	22.63644
11	바닥면적	23.88338	공사	21.96197	공사	21.97907
12	토지	22.01281	토지	20.78059	용도변경	20.94641
13	설치	20.30927	높이	17.51823	건축허가	18.63414
14	주택	20.14571	건축물대장	16.90462	토지	16.96887
15	가설건축물	18.46865	대상	16.375	설치	16.08867
16	높이	18.43445	구조	16.35709	오피스텔	16.00469
17	대상	17.47266	가설건축물	16.10844	높이	15.99619
18	신고	17.22306	건축주	15.90462	건축주	15.64857
19	사용	16.34947	지역	15.72543	가설건축물	15.11044
20	건축주	15.88852	신고	14.84557	지역	14.64437
21	사업	15.39857	설치	14.76175	국토	14.63243
22	지역	15.04602	관리	14.54184	건축물대장	14.12066
23	공동주택	14.2943	사용	14.48708	공동주택	14.07837
24	적용	14.12219	발코니	14.02131	사업	14.05127
25	국토	13.63351	공동주택	13.8276	사용	13.92138
26	설계	13.39788	사업	13.78575	신고	13.72712
27	발코니	13.22237	근린생활시설	13.56113	구조	13.49833

2. 건축민원 토픽모델링 분석 결과



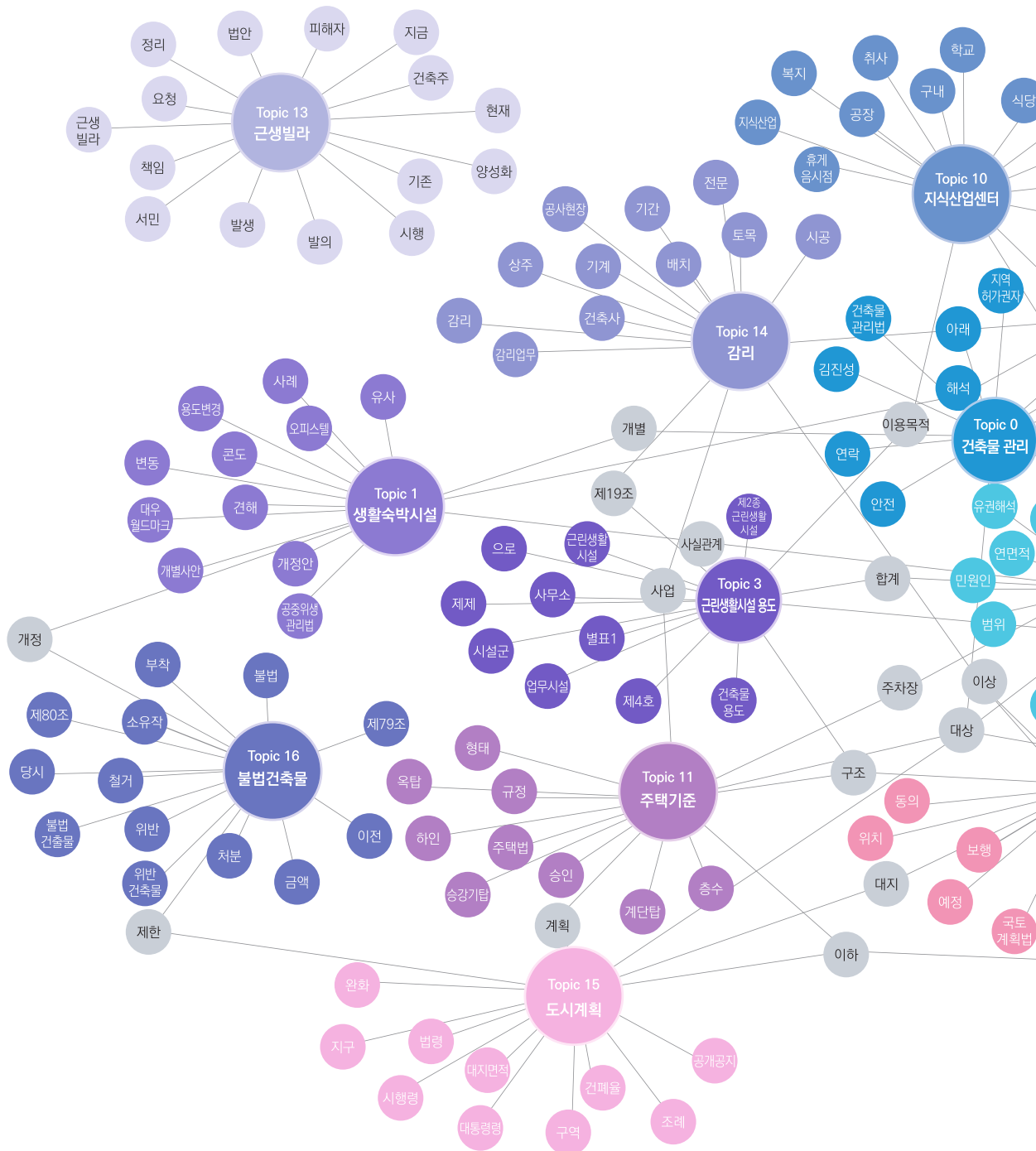
2021년 건축민원 주제(토픽): ‘생활숙박시설’, ‘면적·높이 기준’, ‘일조·높이 기준’, ‘도로’ 등

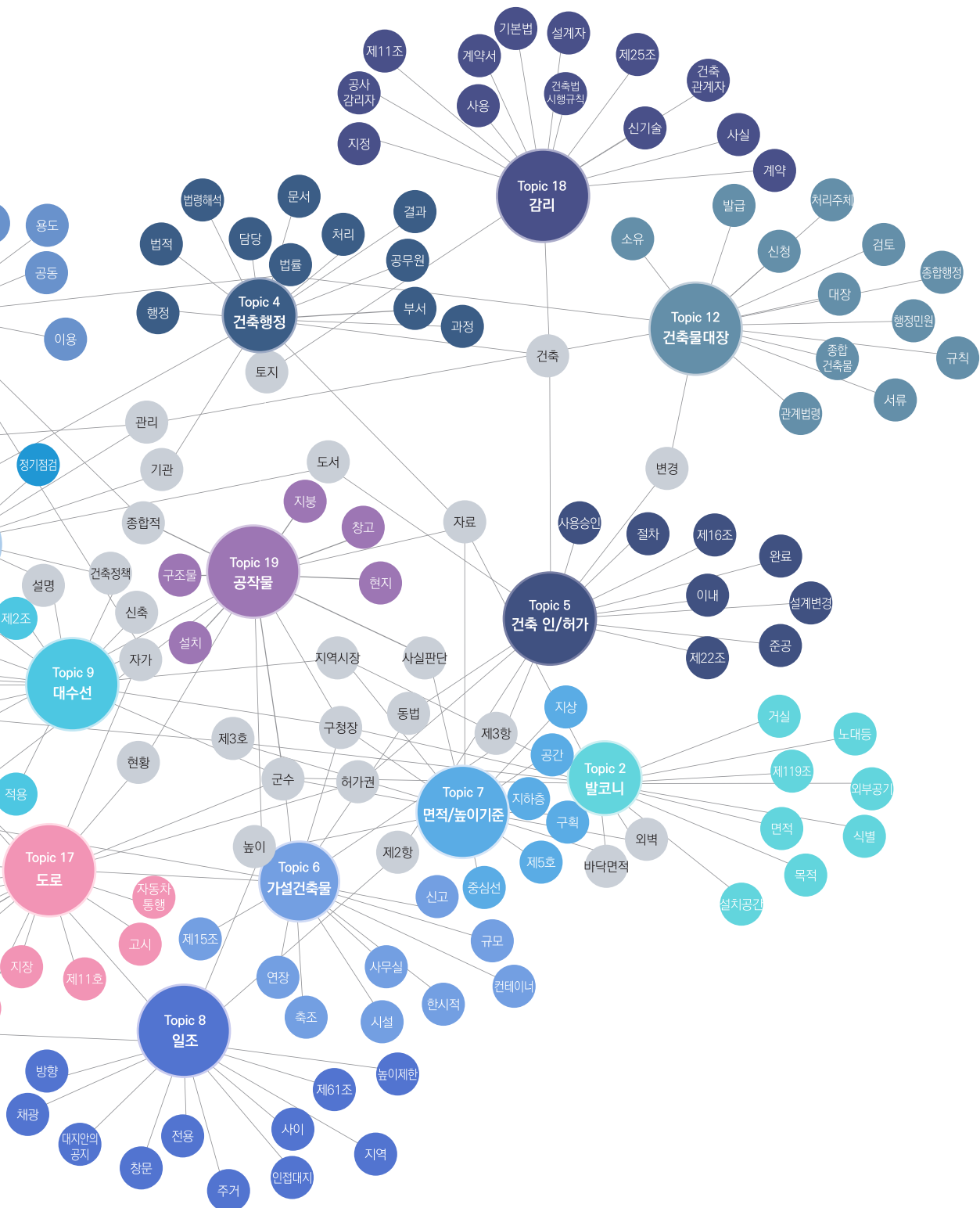
- 민원내용과 처리결과에 대한 토픽모델링 분석 결과 총 20개 주제를 도출함
- ‘생활숙박시설’ 관련 문서수가 전체의 7.9%(689건)로 가장 많음
- 그 다음으로 ‘면적·높이 기준’ 문서가 7.4%(646건), ‘일조·높이 기준’ 관련 문서가 6.7%(582건), ‘도로’ 관련 문서가 6.1%(535건), ‘근린생활시설 용도’ 관련 문서가 5.9%(514건)를 차지함



토픽 모델링으로 도출한 2021년 건축민원 주제

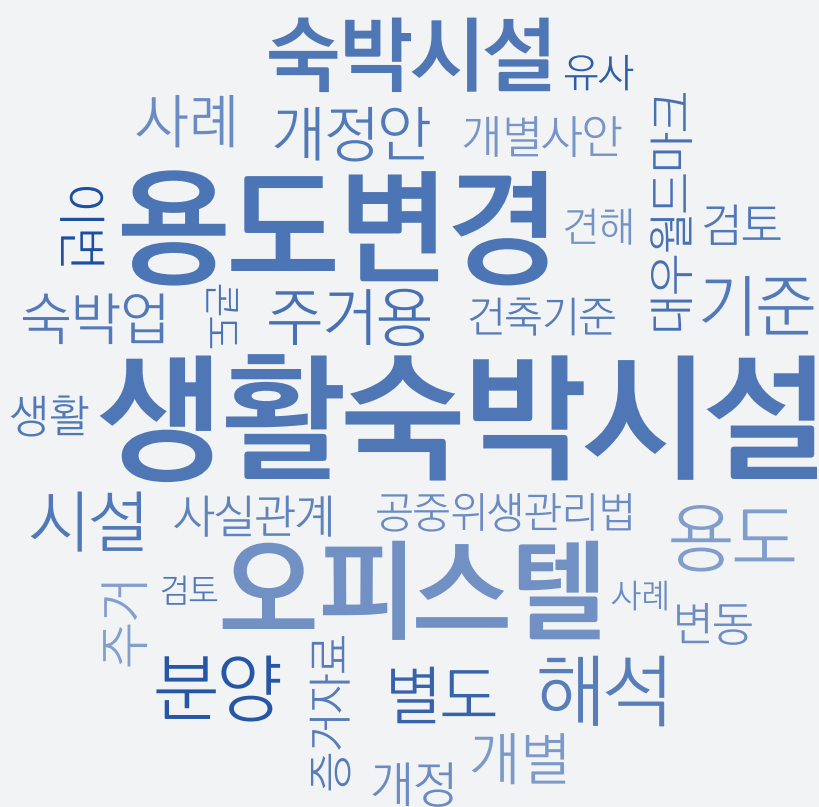
2021년 20가지 주요 건축민원 주제





주제1: 생활숙박시설

생활숙박시설 관련 키워드: '용도변경', '오피스텔', '(건축)기준', '숙박시설' 등



토픽 관련 키워드

생활숙박시설, 용도변경, 오피스텔, 기준, 숙박시설, 건축기준, 시설, 주거용, 분양, 용도, 주거, 별도, 숙박업, 개정안, 사례, 개별, 공중위생관리법, 개정, 대우월드마크, 사실관계, 해석, 유사, 변동, 개별사안, 콘도, 견해, 증거자료, 검토, 생활, 이번



유형 구분

명칭	오피스텔, 숙박시설, 시설, 대우월드마크, 콘도
이슈	용도변경, 기준, 건축기준, 주거용, 분양, 용도, 주거, 숙박업, 사실관계, 해석, 변동
법령	개정안, 공중위생관리법, 개정
기타	별도, 사례, 개별, 유사, 개별사안, 견해, 검토, 생활, 이번, 증거자료

대표 민원 사례

1. 휴양콘도미니엄은 생활숙박시설처럼 오피스텔 건축기준 특례 적용이 불가능한가요?
2. 오피스텔로의 용도변경 대상 중 기분양 생활숙박시설의 기준이 준공시점인가요? 분양시점인가요?
3. 이번 규제가 입법되면 생활숙박시설은 전입 신고 및 실거주가 안되나요?
4. 생활숙박시설 용도변경에 관한 특례에 기수립된 지구단위계획 변경 내용도 포함할 수 없나요?
5. 생활숙박시설을 포털사이트의 주거 카테고리에서 삭제하는 것이 합당한가요?
6. 생활숙박시설의 주거용 오피스텔로의 변경은 개별 객실 별로 따로 용도변경이 가능한가요?



주제2: 면적·높이 기준

면적·높이 관련 키워드: ‘부분’, ‘높이’, ‘바닥면적’, ‘제119조’, ‘지표면’, ‘건축면적’ 등



토픽 관련 키워드

부분, 높이, 바닥면적, 제119조, 지표면, 건축면적, 산정, 구조, 필로티, 바닥, 기둥, 수평투영면적, 지표, 중심선, 지하층, 자료, 공간, 지상, 제3호, 군수, 구획, 구청장, 외벽, 사실판단, 지역시장, 제5호, 면적, 현지, 통로, 현황



유형 구분

명칭	높이, 바닥면적, 지표면, 건축면적, 구조, 필로티, 바닥, 기둥, 수평투영면적, 지표, 면적, 통로
이슈	산정, 중심선, 지하층, 외벽, 사실판단
법령	제119조, 제3호, 제5호,
기타	부분, 자료, 공간, 지상, 군수, 구획, 구청장, 지역시장, 현지, 현황

대표 민원 사례

1. 지하층 지표면의 면적과 높이를 어떻게 산정하나요?
2. 주유소처럼 기둥으로 이루어진 캐노피 구조 시설물의 경우, 건축면적 및 바닥 면적은 어떻게 산정하나요?
3. 「건축법 시행령」 제119조제1항제2호 가목 또는 다목에 따라 근린생활시설 지상 1층에 3미터의 돌출된 캐노피의 건축면적은 건축면적에 포함인가요? 아니면 일반인의 보행통로나 차량통로로 해석하여 산정 제외되나요?
4. 「건축법 시행령」 제119조제1항제3호 가목 또는 다목에 따라 근린생활시설 지상 1층에 3미터의 돌출된 캐노피의 바닥면적은 바닥면적에 포함인가요? 아니면 공중의 통행으로 해석하여 산정 제외되나요?
5. 필로티 공간에서 벽 면적 산정시 외벽 기준인가요?
6. 경사지 건축물의 건폐율은 어떻게 산정하나요?
7. 건축물의 높이에 옥상돌출물 또는 난간벽 등을 높이 산정에 포함하나요?



주제3: 일조·높이 기준

일조 관련 키워드: '대지', '인접대지', '경계선 거리', '일조·높이' 등



토픽 관련 키워드

대지, 이상, 인접대지, 경계선, 거리, 부분, 일조, 확보, 기준, 적용, 규정, 공동주택, 제86조, 제61조, 채광, 제2항, 이하, 사이, 창문, 대지안의공지, 주거, 방향, 전용, 높이제한, 높이, 지역, 벽면, 일조권, 상업지역, 공원



유형 구분

명칭	대지, 인접대지, 경계선, 공동주택, 대지안의공지
이슈	확보, 기준, 적용, 규정, 채광, 창문, 주거, 방향, 높이제한, 높이, 벽면, 상업지역, 공원
법령	제86조, 제61조, 제2항
기타	이상, 거리, 부분, 이하, 사이, 전용, 지역

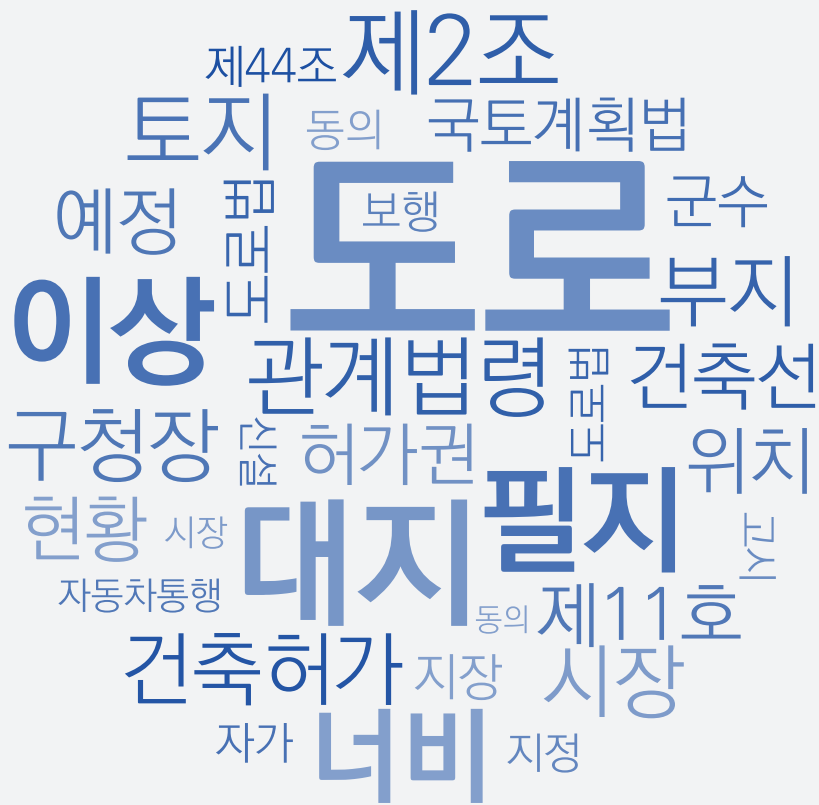
대표 민원 사례

1. 공동주택 채광창이 맞은편 공동주택의 계단실 및 엘리베이터 등을 향하는 경우에도 「건축법 시행령」 제86조제3항에 따른 일조 등의 확보를 위한 이격거리 기준을 적용해야 하나요?
2. 상업지역에 공동주택(아파트)를 건축할 때, 공지기준이 「건축법 시행령」 별표2에 따라 최소 2m인가요? 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 별표2, 비교3)에 따라 최소 0.5m인가요?
3. 자연녹지지역에서 도시형생활주택으로 1동 다세대주택, 2동은 연립주택입니다. 이 중 연립주택만 인접대지에서 채광방향 일조권을 적용해야 하나요? 적용 시 창 부분만 이격인지, 날개벽까지 포함인지 궁금합니다.
4. 건축물의 일조 및 채광방향 이격거리 적용 시에 건축물이 직각으로 바라본 대지와와 중심을 인접대지경계선으로 보는 것인지 아니면 인접한 대지와의 중심을 인접대지 경계선으로 보아야 하는 것인지 궁금합니다.
5. 공동주택에서 주거동을 1~17층까지 세대로, 18~20층까지 부대시설로 계획할 때, 이격거리 기준을 주거 세대인 17층까지로 산정해야 하는지, 아니면 부대시설을 포함한 20층까지로 산정해야 하는지 궁금합니다. (「건축법 시행령」 제86조제3항)



주제4: 도로

도로 관련 키워드: '도로', '대지', '필지', '너비', '토지' 등



토픽 관련 키워드

도로, 대지, 이상, 필지, 너비, 제2조, 관계법령, 토지, 시장, 건축허가, 구청장, 부지, 건축선, 위치, 예정, 현황, 제11호, 허가권, 국토계획법, 군수, 자동차통행, 자가, 고시, 동의, 지장, 보행, 지정, 제44조, 신설, 도로법



유형 구분

명칭	도로, 대지, 필지, 토지, 부지
이슈	너비, 건축허가, 건축선, 위치, 허가권, 자동차 통행, 자가, 동의, 지장, 보행, 지정
법령	제2조, 관계법령, 제11호, 국토계획법, 고시, 제44조, 신설, 도로법
기타	이상, 시장, 구청장, 예정, 현황, 군수

대표 민원 사례

1. 「건축법」 제2조 제1항 제11호 가, 나목 중 예정도로로 볼 수 있는 도로를 구분해 주세요.
2. 「건축법」 제2조 제1항 제11호 [가목의 고시 도로와 나목의 지정공고한 도로]에서 고시 도로와 지정공고한 도로의 정의와 그 차이를 알려주세요.
3. 「건축법」 제2조 제1항 제11호의 나목의 도로를 시장·군수가 위치를 지정하여 공고하려고 할 때 지정·공고할 수 있는 도로의 기준이 보행과 자동차의 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로를 말하는 것인가요? 아니면 보행과 차량의 통행(도로너비 4미터) 관계없이 지정공고 할 수 있는 것인가요?
4. 「건축법」 상 도로 폭이 4미터 이하(3미터)인 경우 건축허가가 가능한 도로로서 공고하려면 어떻게 해야하나요?
5. 35m 미만의 막다른 도로(폭 4m)와 접하는 자연 녹지(도시지역)의 건축선 후퇴는 몇 m로 해야하나요?



주제5: 근린생활시설 용도

근린생활시설 용도 관련 키워드: '용도(변경)', '근린생활시설', '별표1', '면적' 등



토픽 관련 키워드

용도, 근린생활시설, 별표1, 용도변경, 면적, 바닥면적, 영업, 종류, 학원, 제곱미터, 판매시설, 미만, 구분, 제4호, 합계, 업무시설, 제19조, 건축물용도, 이용목적, 구조, 시설군, 제3호, 으로, 제2종근린생활시설, 사무소, 공용, 세부용도, 임차인, 판매



유형 구분

명칭	근린생활시설, 학원, 판매시설, 업무시설, 시설군, 제2종근린생활시설, 사무소, 판매
이슈	용도, 용도변경, 면적, 바닥면적, 영업, 종류, 구분, 합계, 건축물용도, 이용목적, 구조, 공용, 세부용도, 임차인
법령	별표1, 제4호, 제19조, 제3호
기타	제곱미터, 미만, 으로

대표 민원 사례

1. 「건축법」 시행령 [별표1] 비고2 관련 동일한 소유자(또는 임차인)가 같은 건축물에서 두 개 이상의 호실을 같은 세부 용도로 사용하는 경우에 바로 옆에 붙어 있거나 같은 층에 있지 않아도 같은 소유자의 학원 또는 업무시설로 사용할 경우에는 모두 합산하여 산정해도 되나요?
2. 집합건축물의 일부 시설 용도변경시, 구분소유자 면적 합산으로 건축물 표시 변경만 하면 되는지 용도변경 대상인지 궁금합니다.
3. 건축물대장상 학원의 바닥면적 총합이 500㎡을 초과하면 신규 학원은 허가되지 않나요?
4. 학원 바닥면적 산정시 소유자별로 하는지, 사용자별로 하는지 궁금합니다.
5. 소유자가 1명인 건축물에 판매시설이 있지만 추가로 1종근린생활시설(소매점) 계획이 가능한가요?



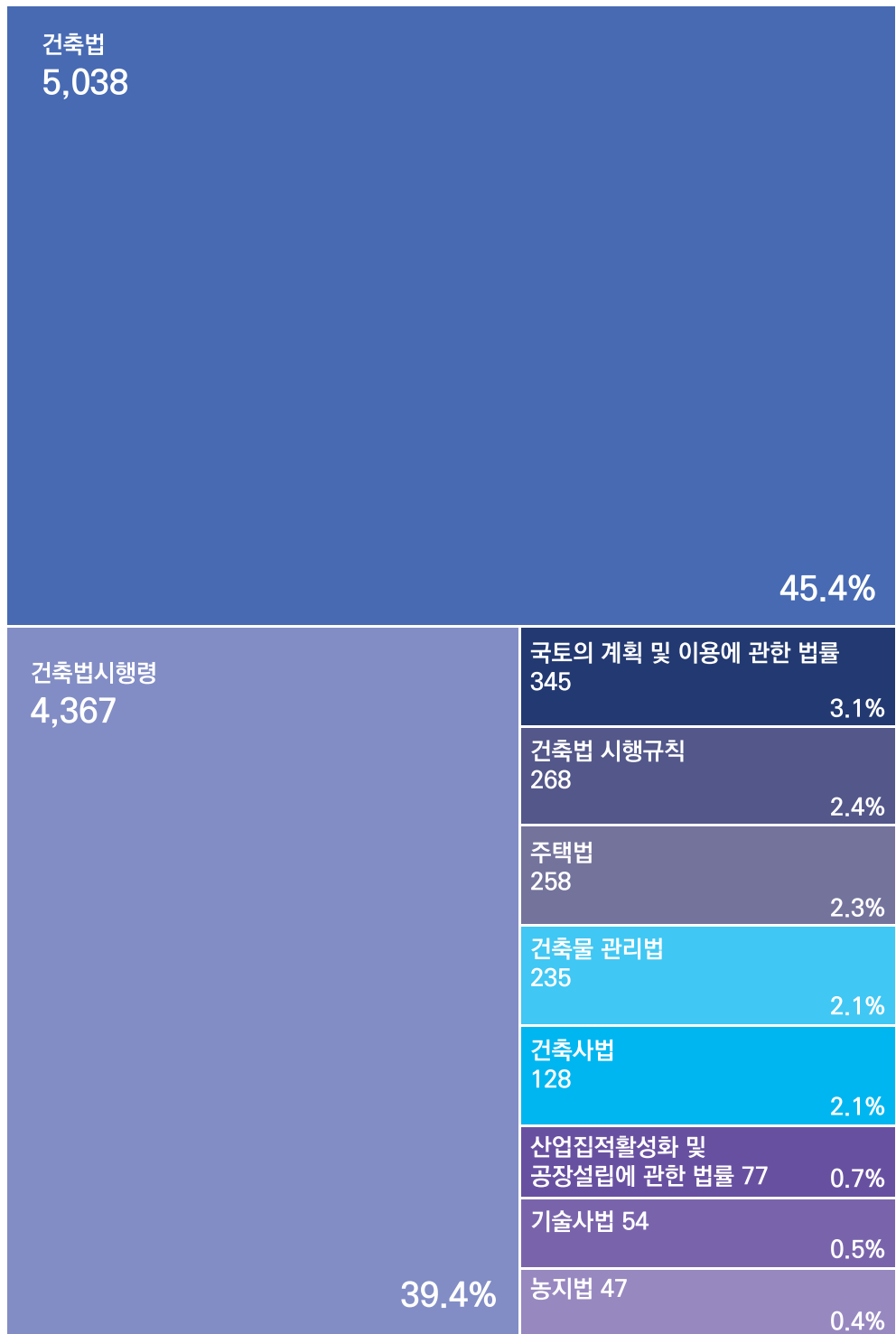
3. 법조문 키워드 분석 결과

법령 빈도 분석

- 민원 내용이 어떤 법령과 가장 연관성이 높은지 알아보기 위해 법령 빈도 분석을 실시함
- 법령빈도 분석 자료로는 처리결과를 이용하였는데, 처리결과는 국토교통부 건축정책과에서 작성한 답변으로서 관련 법령을 직접 인용하고 있기 때문임
- 법조문 키워드 분석 결과 가장 많이 인용되는 법령은 「건축법」과 「건축법 시행령」임
- 그 밖에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「건축법 시행규칙」, 「주택법」, 「건축물 관리법」, 「건축사법」 등이 다수 인용되고 있었음

건축민원 관련 법령 빈도 순위

순위	법령	빈도
1	건축법	5,038
2	건축법시행령	4,367
3	국토의 계획 및 이용에 관한 법률	345
4	건축법 시행규칙	268
5	주택법	258
6	건축물 관리법	235
7	건축사법	128
8	산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률	77
9	기술사법	54
10	농지법	47
11	공중위생관리법	44
12	민법	42
13	신에너지 및 재생에너지 개발·이용·보급 촉진법	32
14	독점규제 및 공정거래에 관한 법률	27
15	주택법시행령	24
16	감정평가 및 감정평가사에 관한 법률	23
17	부동산등기법	21
18	건축물 분양법	19
19	경관법	19
20	주차장법	19



건축민원 관련 법령 빈도 비율

건축법 조문 빈도

- 건축법 조문의 빈도수 분석 결과, 「건축법」 제2조(정의), 제19조(용도변경), 제11조(건축허가), 제20조(가설건축물), 제25조(건축물의 공사감리) 순으로 자주 인용됨
- 각 조문이 포함된 문장의 키워드 빈도를 분석한 결과, 제2조(정의)의 경우 ‘도로’, ‘토지’, ‘공작물’, ‘자동차통행’이 자주 언급되었음
- 제19조(용도변경)을 포함한 문장에서는 주로 ‘용도변경’, ‘건축기준’, ‘절차’가 자주 언급됨
- 제11조(건축허가)를 포함한 문장에서는 ‘대지’, ‘소유권’, ‘공동주택’이 자주 출현함

건축법 조문 빈도 순위 및 조문별 주요 키워드

순위	조문	빈도	조문별 키워드 워드클라우드
1	제2조	정의	954 시설물 너비 제2호 용도 구조 기둥 도로 필지 면적 제1호 건축물 자동차 통행 제2조 관계법령 변경 제1항 지분 위치 대지 제11호 건축법
2	제19조	용도변경	384 영업 신고 철차 건축법 용도 용도변경 용도변경 제1항 관계법령 제19조 제2항 제4항 건축기준 해당 제19조 허가 건축물대장
3	제11조	건축허가	358 건축법 건축주 목적 제외 제14조 제1항 공사 건축물 허가 허가권자 분양 제7항 제11조 신고 전원 자가 해당 대지
4	제20조	가설건축물	346 제5항 시행령 해체 동법 축조신고 제3항 내 여 특별자치시 제15조 이동 한시적 설치 특별자치도 해당 시장군수구청장 존치기간 건축물 가설건축물

순위	조문		빈도	조문별 키워드 워드클라우드
5	제25조	건축물의 공사감리	299	<p>허가권자 제41조 설계 보고서 공사감리 주택 감리 건축사 공사 대상 건물중간보고서 국토교통부령 건설기술 공사자가 기본법 허가권 대통령령 해당 제1항 소규모건축물 완료</p>
6	제79조	위반 건축물 등에 대한 조치 등	274	<p>허가 명령 건축법 공사 시정명령 승인 조치 용도변경 점유자 현장관리인 건축주 기간 개축 중지 건축 이하 제한 허가권자 건축물 소유자 허가권</p>
7	제44조	대지와 도로의 관계	194	<p>관계법령 군수 제1항이상 제외대지 구청장 제2항 시행령 해당 건축법 건축물도로 출입 통행 지장 제44조 제28조 규정 허가권자 합계 자동차 현황</p>
8	제61조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	179	<p>제1항상업지역 이하 거리 주거 건축물 경계선 지역 대지 공동주택 재광 제외 중심 확보 인접대지 부분 이상 일반주거지역 높이 전용</p>
9	제16조	허가와 신고사항의 변경	174	<p>대통령령 시행령 신고사항신고 제1항 제12조 허가권 시장군수구청장 카 허가자의 변경 재 허가 제14조 사용승인 허가권자 제2항</p>
10	제80조	이행강제금	151	<p>제1항 건축물금 주거용건축물 건축법 이행 범위 건축주 이행 시정명령 허가권자 이행강제금 이하 기한 제2호 하 제79조</p>

건축법 시행령 조문 빈도

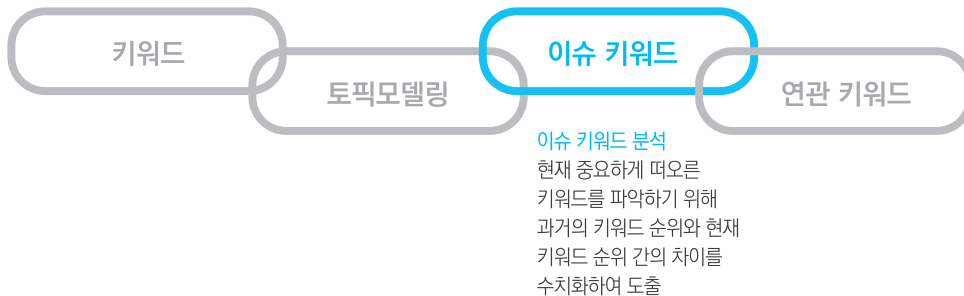
- 건축법 시행령 조문의 빈도 분석 결과, 「건축법 시행령」 제119조(면적 등의 산정방법), 별표1 용도별 건축물의 종류, 제2조(정의), 제3조의5(용도별 건축물의 종류), 제86조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 순으로 인용되었음
- 제119조(면적 등의 산정방법)이 포함된 문장의 키워드 빈도분석 결과 ‘건축물’, ‘부분’, ‘바닥면적’, ‘지표면’ 등이 다수 언급되었음
- 별표1 용도별 건축물의 종류의 경우, ‘용도’, ‘건축물’, ‘시설’, ‘바닥면적’, ‘구조’ 등이 다수 출현함
- 제2조(정의)의 경우, ‘건축물’, ‘용도’, ‘발코니’, ‘부속용도’, ‘시설’, ‘대지’ 등이 자주 언급됨

건축법 시행령 조문 빈도 순위 및 조문별 주요 키워드

순위	조문		빈도	조문별 키워드 워드클라우드
1	제119조	면적 등의 산정방법	1055	구체적 제1항 부분 외벽 제2호 옥상 구청장 제3호 허가권자 제5호 중심선 이하 지붕 수평투영면적 바닥면적 지표 면적
2	별표1	용도별 건축물의 종류	983	구체적 해당 구조 용도 건축물 제1호 종합적 숙박시설 지역시장 생활숙박시설 제2호 형태별 제2호 이용목적 제곱미터 별표1 건축법
3	제2조	정의	434	침실 완충공간 시설 제14호 대지 용도 내부 건축물 공간 제13호 기존 전방 국토교통부장관 참고 부속용도 발코니 기능 필요 필수적 과 주택
4	제3조의5	용도별 건축물의 종류	346	매개 시설 형태 별 관계 법령 허가권 소방 시설기준 구조 건축법 기능 함께 피난 제0 건축기준 형태 제1종 화재안전관리 기준 하인재 이용목적 종류 체계 자 이용형태

순위	조문		빈도	조문별 키워드 워드클라우드
5	제86조	일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한	268	부분 규정 상하구역대지 공공공지 광장 이상 일조 제2항 제1항 거리 인접대지 해당 경계선 제3항 건축물 건축공통주택 전용 제1항 제1호 자동차 정북방향 도로
6	제15조	가설건축물	237	옥상 컨테이너 건축물임시 제5항 건축조신고 가축 간이제8호 사무실 철거 지붕 재질 가설건축물 구조 창고 존치기간 건축법 한시적
7	제19조	공사감리	184	분야공사현장공사감리자 건설기술진흥법 건축 제6항 건설기술 건축물기간 배치 함께 제1항 토목 공사 건축사보통 사람 건축공사
8	제118조	옹벽 등의 공작물예의 준용	143	관계법령 제3항 높이제1항 해당 태양 건축법 에너지 제11호 허가권자 건축물 에너지 제11호 대상 공작물축조신고 공작물 축조신고 옹벽 발전설비
9	제3조의3	지형적 조건 등에 따른 도로의 구조와 너비	54	너비 제3조의3 이상 위치 건축법 기준 구조 일정 허가권 신고 도시 도로법 미만 도로 예정 변경 통과 끝부분 한쪽 관계법령 자가 길이 신설 국토계획법 사도법 부분
10	제3조의2	대수선의 범위	50	제3조의2재축 증축개축 규모 벽면적 규정 개축 증설 대수선 지붕틀 범위 건축물 내력벽 다세대주택 일부 구체적

4. 이슈키워드 분석 결과



2021년 이슈키워드 분석 결과 1위는 생활숙박시설

- 2021년에 중요하게 떠오르는 키워드를 알아보기 위해 전년도 키워드 순위와 차이를 계산함
- 2021년의 이슈키워드 상위 1~5위는 ‘생활숙박시설’, ‘오피스텔’, ‘용도변경’, ‘주거’, ‘용도’로, 모두 생활숙박시설과 관련된 키워드로 추측됨
- 생활숙박시설 관련 민원 내용 분석은 본 책의 3장에서 구체적으로 다룰 예정임



2021년 건축민원 이슈키워드 순위

순위	키워드	점수
1	생활숙박시설	1.842532
2	오피스텔	1.282916
3	용도변경	0.893818
4	주거	0.786479
5	용도	0.587787
6	국토부	0.520776
7	아파트	0.395613
8	국토	0.367725
9	세대	0.356675
10	감리	0.343473
11	사람	0.311055
12	지자체	0.2948
13	시설	0.287682
14	제2조	0.237959
15	설치	0.236389

순위	키워드	점수
16	구역	0.220671
17	대지	0.200671
18	문제	0.184304
19	제곱미터	0.175891
20	상황	0.149532
21	건축사	0.149212
22	이하	0.14842
23	국민	0.137784
24	개정	0.116072
25	업무	0.105361
26	불법	0.089948
27	이상	0.087011
28	행정	0.082692
29	면적	0.080043
30	공장	0.075223

한눈에 보는 건축민원 빅데이터 2021

III

건축민원 이슈포커스: 생활숙박시설

1. 이슈포커스 검토 배경
2. 민원 현황
3. 민원 유형 및 사례
4. 시사점

1. 이슈포커스 검토 배경

최근 생활숙박시설 공급이 활발해지면서 원래 목적과 다르게 주거용으로 사용하는 사례도 증가

- 2021년 기준, 전국 생활숙박시설은 총 4,074동(연면적5,392,433㎡)으로 집계됨
- 연간 건축허가면적은 2019년 1,323,260㎡, 2020년 2,051,019㎡, 2021년에는 2,253,203㎡로 공급량이 꾸준히 증가하였음
- 생활숙박시설은 아파트와 유사한 구조를 가지고 있지만 주택과 달리 분양가상한제, 대출·전매 제한 등 규제를 피할 수 있어 대안주거로서 인기를 얻음

"진짜 몸만 오세요"...'3세대' 생활형 숙박시설 가보니

'레지던스'로 불리는 생활형 숙박시설이 새로운 주거형태로 변모하고 있다. 과거 도심에 장기호텔개념이었던 1세대에서, 대체주거시설이었던 2세대를 거쳐, 이제는 일반 주거시설을 뛰어넘는 생활·인프라 등을 갖추고 컨시어지 서비스를 받는 3세대로 진화하고 있다. ... 3세대 생활형 숙박시설은 그야말로 온가족이 '몸만 와도 된다'는 말이 통하는 주거시설이 되고 있다.



출처: 김하나. (2022). "진짜 몸만 오세요"...'3세대' 생활형 숙박시설 가보니. 한경 집코노미 6월 27일 기사. <https://www.hankyung.com/realestate/article/2022062301526>(검색일: 2022.12.1.)

2021년 정부의 생활숙박시설 불법 전용 단속이 시작되면서 민원이 급증

- 2021년 1월 17일 국토부에서 생활숙박시설의 불법 주택 사용에 대한 용도 명확화, 지도강화(이행강제금 부과 대상 안내) 등 조치 계획 발표 후 관련 민원이 급증함

"실거주 허용 믿고 샀는데..." 레지던스 단속 예고에 집단반발

정부가 기존 생활형숙박시설(레지던스)을 주택 용도로 쓰는 경우 이행강제금을 물리겠다고 밝히자 반발이 거세다. 일선 지자체는 이행강제금 부과에 관한 명확한 지침이 수반돼야 한다며 정부에 대책 마련을 요구하기로 했다. ... 이곳에 사는 한 주민은 "레지던스에 주택용으로 실거주해도 된단 말을 듣고 샀지 그럴 수 없다면 사지 않았을 것"이라며 "국토부가 애초 레지던스를 명확히 규정하지 않아 이 같은 일을 방치해놓고 이제 와서 이행강제금을 부과한다고 하니 불안해서 살 수가 없고 원망스럽다"고 말했다.

출처: 이준용. (2021). "실거주 허용 믿고 샀는데..." 레지던스 단속 예고에 집단반발. 국제신문 1월 20일 기사. <http://www.kookje.co.kr/news2011/asp/newsbody.asp?code=0300&key=20210120.22008005524>(검색일: 2022.12.5.)

민원 내용을 분석하여 문제를 파악하고 제도 개선 시사점을 도출할 필요

- 국토교통부 건축정책과에 접수된 생활숙박시설 관련 민원의 발생 추이, 유형, 사례를 분석하여 쟁점을 파악하고 개선과제를 제안하고자 함

생활숙박시설 일반 현황

생활숙박시설 개념

- 생활숙박시설이란 장기간 투숙이 가능하도록 객실 내 취사시설을 갖춘 숙박시설임
- 생활숙박시설의 법적 정의는 「공중위생관리법」 제3조제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요건을 갖춘 시설을 말함(「건축법시행령」 별표1)

생활숙박시설 제도 현황

- 「공중위생관리법 시행령」 제4조에 따르면 숙박업은 숙박업(일반)과 숙박업(생활)로 세분되는데 일반과 생활의 차이는 객실 내 취사시설 유무임. 숙박업(생활)은 손님이 잠을 자고 머물 수 있도록 시설(취사시설을 포함) 및 설비 등의 서비스를 제공하는 영업을 말함
- 생활숙박시설은 「생활숙박시설 건축기준」 제3조에 따라 다음 기준에 적합한 구조이어야 함. 1. 「공중위생관리법 시행규칙」 별표1에서 규정하고 있는 생활숙박업 설비기준에 적합할 것. 2. 프런트데스크, 로비(공용 화장실을 포함한다)를 설치할 것. 3. 린넨실을 30객실당 1개소 이상을 설치할 것. 4. 관광객을 위한 식음료시설(레스토랑 등)을 설치할 것. 5. 객실의 출입제어, 보안 등을 확인할 수 있는 객실관리(제어)시스템을 도입하여 설계도서에 포함할 것. 6. 각 구획별 발코니를 설치할 경우 외기에 개방된 노대 형태로 설치하여야 하며, 발코니 설치 시 추락방지를 위한 안전시설을 설치할 것

생활숙박시설 제도 현황

구분	기준	관련 법령
객실 수 또는 연면적	• 객실 수가 30개 이상 또는 영업장 면적이 해당 건물 연면적의 3분의 1 이상(건물의 일부를 대상으로 하는 숙박업인 경우)	공중위생관리법 시행규칙 별표1. 공중위생 영업의 종류별 시설 및 설비 기준
시설 구성	• 프런트데스크, 로비(공용 화장실을 포함) 설치	생활숙박시설 건축기준 제3조
	• 린넨실(침구 시트, 수건 등 천 종류를 수납하는 방) 30객실당 1개소 이상 설치	생활숙박시설 건축기준 제3조
	• 식음료시설(레스토랑 등) 설치	생활숙박시설 건축기준 제3조
	• 객실별 욕실 또는 샤워실 설치	생활숙박시설 건축기준 제3조
객실 구조	• 취사시설과 환기를 위한 시설이나 창문을 설치 • 실내에 취사시설을 설치할 때에는 고정형 취사시설을 객실별로 설치하거나 공동 취사공간에 설치	공중위생관리법 시행규칙 별표1. 공중위생 영업의 종류별 시설 및 설비 기준
	• 구획별 발코니를 설치할 경우 외기에 개방된 노대 형태로 설치 • 발코니 설치 시 추락방지를 위한 안전시설 설치	생활숙박시설 건축기준 제3조 건축물 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제17조제4항
시스템	• 객실의 출입제어, 보안 등 확인할 수 있는 객실관리(제어)시스템을 도입하여 설계도서에 포함	생활숙박시설 건축기준 제3조

생활숙박시설 도입 배경과 경과

- 1990년대 후반 다국적 기업이 증가하는 상황에서 외국인 장기 투숙을 위한 숙박시설로서 서비스드 레지던스(serviced residences)가 등장함
- 초기에는 업무용 오피스텔을 숙박시설로 개조하여 영업하기도 함
- 2012년 「공중위생관리법 시행령」 개정을 통해 생활숙박업 제도를 신설하면서 레지던스 사업이 합법화됨
- 최근 2~3년간 수익형 부동산 중 하나로 인기를 끌었고 2020년 공급량이 급증하였음
- 2020년 국정감사에서 생활숙박시설이 투기수단으로 악용된다는 지적에 따라 국토교통부에서 불법전용 방지방안을 마련함(2020년 10월 23일 국토교통위원회 종합감사)
- 2021년 국토교통부는 「건축법 시행령」, 「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 개정을 통해 규제를 강화하기 시작(2021년 1월 15일, 「건축법 시행령」 개정안 입법·행정예고)
- 2023년 10월 14일까지는 기 사용 승인된 생활숙박시설의 용도를 오피스텔로 변경하는 경우 「오피스텔 건축기준」 중 발코니 설치 금지, 전용출입구 설치, 바닥난방 설치 제한 등의 규정을 적용하지 않도록 함

생활숙박시설 관련 주요 법령 제·개정 사항

연월일	주요 법령 제·개정	내용
2012년 1월 10일	「공중위생관리법 시행령」 개정	숙박업을 기존의 숙박업(일반)과 새로운 형태의 숙박업(생활)으로 구분
2019년 10월 8일	「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 개정	30실 이상의 생활숙박시설을 분양할 경우 건축물분양법에서 정한 기준과 절차를 따르도록 하여 수분양자가 보호받을 수 있도록 개정
2021년 1월 15일	「건축법 시행령」 개정안 입법·행정예고	생활형숙박시설을 주택용도로 사용할 수 없으며 숙박업 신고가 필요하다는 규정 명확화
2021년 10월 14일	「오피스텔 건축기준」 일부개정 고시	2023년 10월 14일까지 생활숙박시설 건축물 용도를 오피스텔로 변경하는 경우 「오피스텔 건축기준」 일부를 완화하여 적용
2021년 11월 2일	「건축법 시행령」 일부개정	생활숙박시설은 건축물 용도가 숙박업을 영위하기 위한 숙박시설로 「공중위생관리법」상 기준 등 숙박시설 형태를 갖추도록 기준이 마련
2021년 11월 2일	「건축물의 분양에 관한 법률 시행령」 일부개정	분양광고 및 분양계약서에 생활숙박시설은 주거용도로 사용할 수 없는 건물이며 숙박업 신고 대상 시설임을 안내 및 확인 증명하도록 규정
2021년 11월 2일	「생활숙박시설 건축기준」 제정, 고시	생활숙박시설의 용도 안내강화와 건축기준 제정

2. 민원 현황

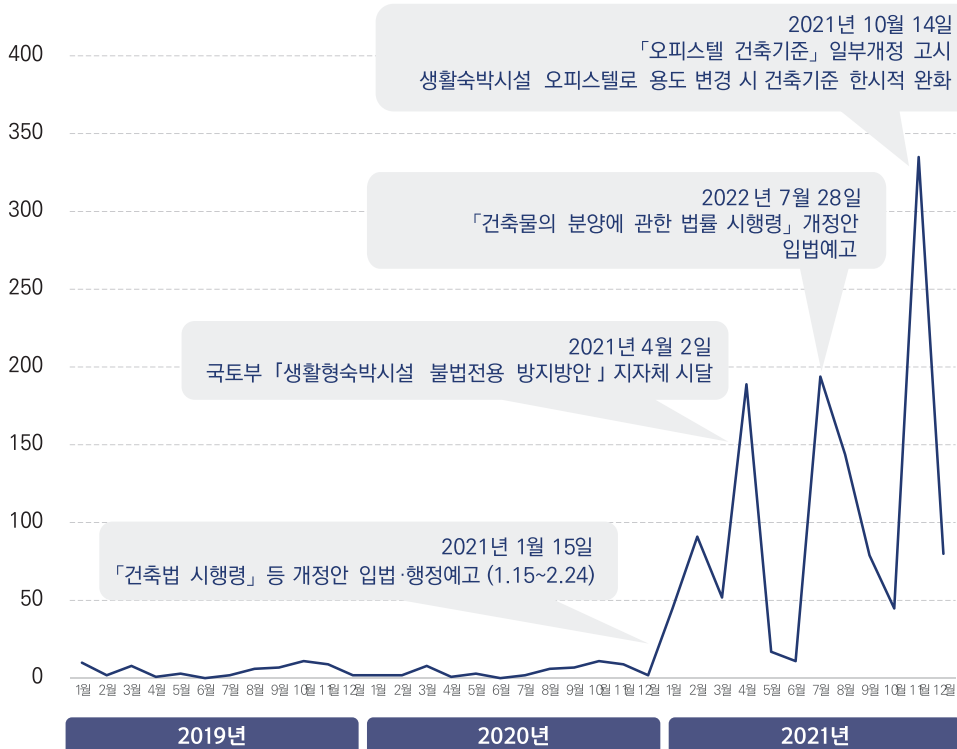
2021년 생활숙박시설 관련 민원은 전년 대비 2,322.6% 증가

- 생활숙박시설 관련 민원*은 2019년 53건, 2020년 53건이었다가 2021년에는 1,284건으로 급증하였음

* 제목과 내용에 '생활숙박시설' 또는 '생활형숙박시설' 키워드가 포함된 민원

- 2021년 생활숙박시설 관련 민원의 월 평균은 106.8건임
- 1월, 4월, 7월, 11월에 민원이 급증하였는데, 새로운 정책이 발표될 때마다 질의, 건의, 고충 민원 등이 발생한 것으로 추측함

1월	2월	3월	4월	5월	6월	7월	8월	9월	10월	11월	12월	총계
45건	91건	52건	189건	17건	11건	194건	144건	79건	45건	335건	80건	1,284건

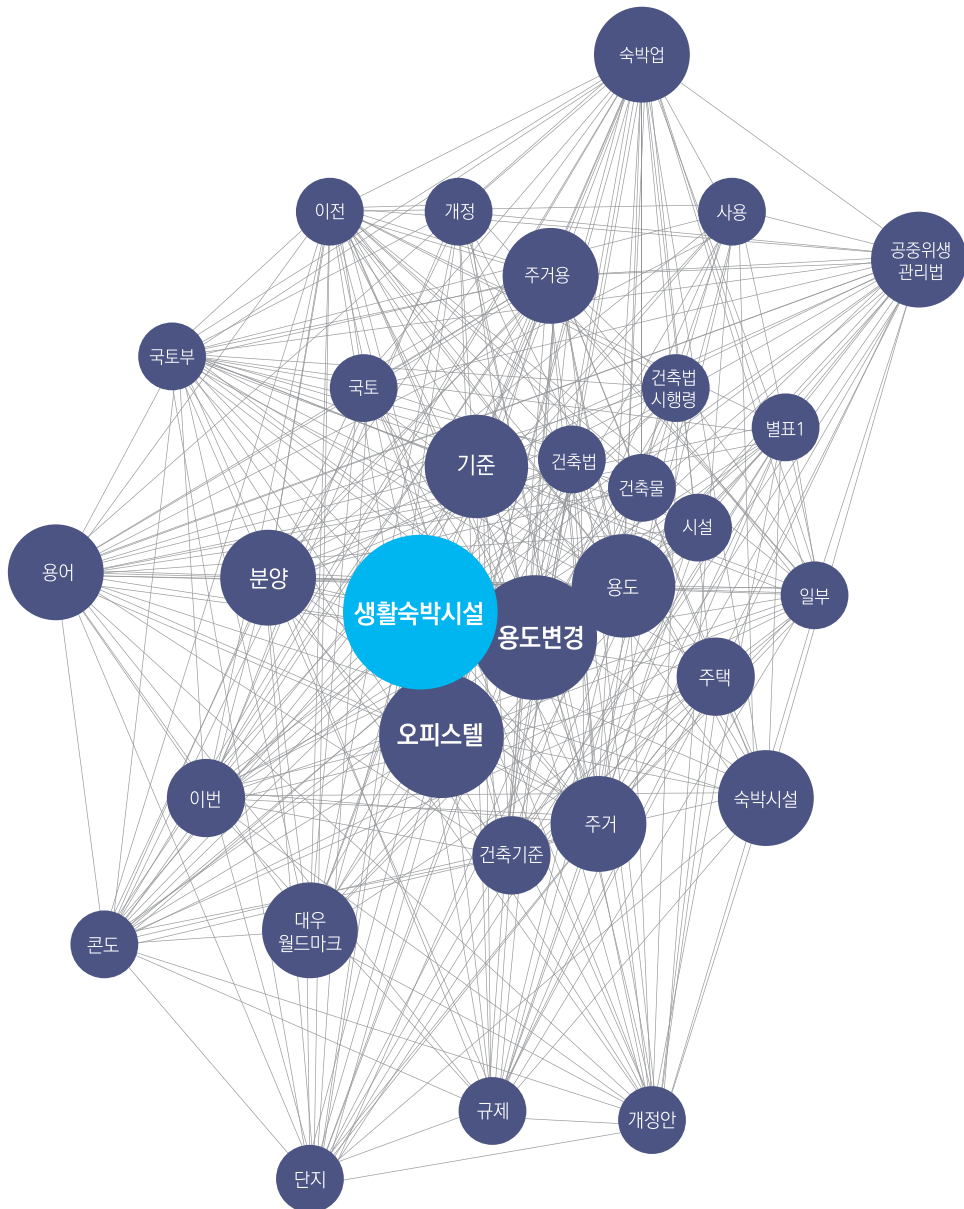


월별 생활숙박시설 관련 민원 건수 추이

생활숙박시설 민원은 ‘오피스텔’, ‘용도변경’, ‘용도’, ‘기준’ 등과 연관

- 2021년 건축정책과 민원 8,741건*을 대상으로 생활숙박시설의 상호정보량(연관키워드)을 분석한 결과 ‘오피스텔’, ‘용도변경’, ‘용도’, ‘기준’, ‘대우월드마크’, ‘분양’, ‘주거’ 등이 높은 연관 점수를 가지고 있음

* 민원내용과 처리결과 기준 중복 및 공백 제거한 문서 수

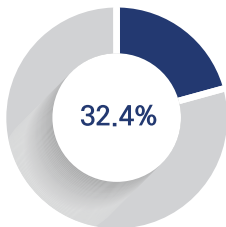


생활숙박시설 연관네트워크 분석 결과

3. 민원 유형 및 사례

생활숙박시설 민원은 규제 반대, 규제 완화 요구, 기준에 대한 질의 민원으로 분류

- ‘생활숙박시설’이 포함된 2021년 민원 내용 문건 중 중복 민원을 제거한 698건을 대상으로 토픽모델링을 분석함
- 분석 결과, 규제 반대 민원 32.4%(226건), 규제 완화 요구 민원 26.5%(185건), 기준에 대한 질의 민원 26.1%(182건), 분쟁조정 요구 민원 15.0%(105건)으로 분류됨

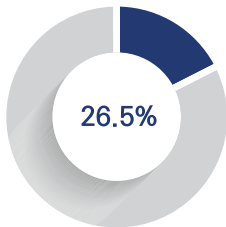


유형1. 규제 반대

기존입주자에 대한 규제 반대 130건

건설사 허위 광고 및 정부 관리 실책에 대한 불만 49건

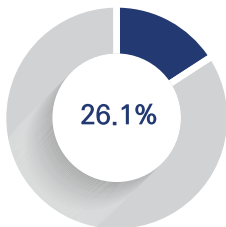
국토교통부 정책에 대한 불만 47건



유형2. 규제 완화 요구

주거용콘도의 용도변경 규제 완화 요구 123건

용도변경을 위한 지구단위계획 규제 완화 요구 62건

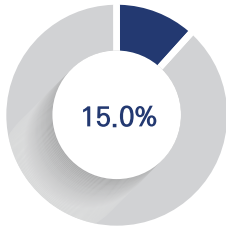


유형3. 기준 질의

생활숙박시설 개발 절차에 대한 질의 78건

용도변경 시 적용 기준에 대한 질의 68건

생활숙박시설의 건축 기준에 대한 질의 36건



유형4. 분쟁 조정 요구

부동산 정보 기재와 관련된 네이버와 분쟁 조정 요구 및

주택제도 질의 105건

유형 1 규제 반대

- 생활숙박시설 관련 민원 전체의 32.4%(226건)를 차지함
- 세부 문건은 기존입주자에 대한 규제 반대 57.5%(130건), 건설사 허위 광고 및 정부 관리 실택에 대한 불만 21.7%(49건), 국토부 정책에 대한 불만 20.8%(47건) 순임

기존입주자에 대한 규제 반대 민원 사례

레지던스 규제한다는 부동산 규제 기사 보고 너무나 황당하여 올립니다. 저희 부모님은 대중교통 편하고 병원 가까운 곳에서 편안하게 보내시고자 딱 이곳이다 하여 레지던스에서 처음부터 입주하여 지금까지 노후를 합법적으로 보내고 계십니다. 바로 이곳 ○○○ 레지던스 입니다. 이곳은 옛 도쿄호텔이 있던 자리에 호텔같은 아파트라고 개인 분양 하여 교통 좋은 편안하게 살수 있는곳이라 하여 비싼 취득세를 내고 분양 당시 시세도 좀 비쌌던 곳입니다. 지금은 주위 시세에 비해 레지던스라는 이유로 싼 곳이 되었지만요. 자가용도 다 없애고 그야말로 대중교통 이용 하시기 노후를 보내고자 주거하고 계십니다. 그런데! 규제를 한다구요? 주거목적으로 생활하면 강제이행금을 내라구요?? 저희는 주거목적으로 합법적으로 이 집을 구입했고 이 집은 합법적으로 주거로 분양했습니다. ... 정부에서 법을 바꿔 불법을 저지르고 있으면서 국민을 범법자로 만들다니!! 당장 취소 하던지! 입주민들이 흡족할 만한 구체적인 대책을 마련 해 주세요! (2021년 1월 국민신문고 접수민원)

건설사 허위 광고 및 정부 관리 실택에 대한 불만 민원 사례

국가는 잘못된 것을 바로 잡아 정의를 바로 세우고 국민을 보호해야 할 책임이 있습니다. 국가는 그런 것입니다. 그런데 구제해줄 생각은 뒷전이고 국민을 상대로 오히려 갑질을 하고 있습니다. 국토교통부는 실택을 인정해야 합니다. 국토교통부는 수 분양자에게 이행 강제금을 강제한다고 발표할게 아니라 어떻게 하면 국민들을 구제할 수 있을까? 고민하고 세밀하게 검토해야 할 것입니다. 또한, 과대광고와 다양한 경로를 통해 주거가능 상품이라며 홍보, 국민을 현혹시킨 건설사를 관리감독하지 못한 정부와 지자체의 잘못을 먼저 들여다 보아야 할 것입니다. 수분양자에게 이행 강제금 부과, 용도변경은 코로나로 지치고 어려운 시기에 정신적 고통, 금전적 고통과 더불어 이상증의 고통을 안겨주는 것입니다. 부디 기존의 생활형숙박시설을 주거로 인정하여 국민의 아픈 마음을 어루만져 주는 정부의 손길이 되길 간곡히 부탁드립니다. (2021년 4월 국민신문고 접수민원)

국토교통부 정책에 대한 불만 민원 사례

입주민 모두가 원치 않는 오피스텔로 용도 변경하는 것은 심각한 사유재산의 침해 입니다. 법이 보장하는 국민의 행복권, 재산권을 보호하여 주시길 바랍니다. 잘못되었다. 불법이다. 책망만 하지 마시고 보통의 상식선에서 서민들의 고통을 들여다봐 주시길 바랍니다. 어쩔 수 없이 용도변경을 해야 한다면 지자체별로 상이한 용도를 살피시어 일괄 적용하지 마시고 ○○동처럼 지구단위계획으로 그 어떤 것도 할 수 없는 택지개발 지구에는 특례기준(특별법)을 적용하여 용도 변경이 될 수 있도록 해주시길 바랍니다. 또한, 생활숙박시설이 주거형 오피스텔이 아닌 공동주택인 주상복합이 되기 위한 기본법령과 관련 법령을 특례기준으로 완화하여 주시길 바랍니다. 현재 ○○동 생활숙박시설은 지자체와 논의한 결과 학교 배정 및 기타 몇 가지 세부 기준은 충족이 가능할 것으로 예상이 됩니다. 부디 입주민들이 안심하고 거주할 수 있는 그날이 하루 빨리 올 수 있길 간곡히 바랍니다. (2021년 4월 국민신문고 접수민원)

유형 2 규제 완화 요구

- 생활숙박시설 관련 민원 전체의 26.5%(185건)를 차지함
- 세부 문건은 주거용콘도의 용도변경 규제 완화 요구 66.5%(123건), 용도변경을 위한 지구단위계획 규제 완화 요구 33.5%(62건) 순임

주거용콘도의 용도변경 규제 완화 요구 민원 사례

숙박시설 이전에 주거형콘도로 분양된 숙박시설에 대하여 오피스텔로의 용도변경이 가능하도록 건축기준 특례를 적용해 달라는 건의를 드렸습니다. 건축법 시행령 제15호 숙박시설을 주거용으로 사용하기 위해서는 건축법 제19조에 따라 주거가 가능한 용도로 변경을 하여야 한다고 되어 있는 데 ○○○ 393세대는 2008년 8월 에임주하여 전입신고 후 주거로 사용하고 있고 매년 주민세와 아이들은 주변 학교에 배정받아 다니고 있습니다. 게다가 숙박시설을 오피스텔로 용도 변경하기 위해서는 오피스텔 건축기준(국토부 고시)에 따른 시설기준(피난, 방화시설, 주차대수, 구조안전관련기준,입지 제한등)에 대해 충족해야 한다고 명시되어 있는 데 저희 ○○○○○○ ○○○도 이 조건을 다 충족하고 있으며 생활숙박시설은 공중위생관리법상 숙박업뿐만 아니라 실내에서 취사와 세탁 모두 할 수 있는 주거가 가능한 시설이라고 명시되어 있는데 휴양콘도미니엄은 관광진흥법상관광숙박업이라 하더라도 공중위생관리법상 엄연히 숙박업(생활)에 해당한다는 대법원 판례도 있습니다. … 이에 ○○○는 공중위생법상 숙박업(생활)에 해당하며 숙박은 물론 취사와 생활까지 하고 있는 생활 숙박 시설과같다는 결론이 내려집니다.

생숙이라는 용어는 2012년 이후부터 사용하기 시작했고 생숙의 용어 이전에 주거형 콘도라는 용도로 분양 받은 ○○○○○○ ○○○ 상황을 잘 인지하시어 생숙이랑 콘도라는 용어만 다를 뿐 엄연히 숙박업(생활)이라는 공중위생법상의 용도는 분명 같습니다. 그런데 생숙만 이번 오피스텔로의 용도변경에 한시적으로 완화해주는개정은 저희 같은 소수의 단지를 차별하는 처사입니다. 12년 전 우리 ○○○○○○ ○○○는 생숙이라는 생소한 단어가 사용되기도 전에 이미 주거형콘도라는 생숙과 똑같지만 주거형콘도라는 용어로 분양한 시행사와 그리고 그 용도를 허가한 행정당국으로 인해 12년 동안 피해를 입고 있습니다 그리고 393세대라는 적은 세대로 인해 받아야 하는 불이익이라면 더욱 더 나라에서 신경써줘야 한다고 생각합니다. 늘 공정과 정의 그리고 평등을 강조하는 정부에서 소수의 그리고 힘없는 서민들을 배제시킨다는 건 있을 수 없다고 생각합니다. 그러니이번 오피스텔로의 용도변경으로의 건축법 개정에 꼭 반영하여 선의의 피해자가 발생하지 않도록 도와 주시기바랍니다. (2021년 9월 국민신문고 접수민원)

용도변경을 위한 지구단위계획 규제 완화 요구 민원 사례

기 건축된 생활형 숙박시설 부지 상 남양주 ○○○지구 특별계획구역으로 지정되어 지구단위계획상 허용 용도에는 생활형숙박시설을 제외한 그 어떤 건축물도 지을 수가 없습니다. 이곳은 현재 ○○○ 1,100세대, ○○○ 578세대 총 1,678 세대의 생활형 숙박시설이 건축되어 있으며 지구단위계획을 변경하지 않고는 국토교통부가 행정 예고한 주거용 오피스텔로 용도변경을 할 수가 없습니다. 지자체인 남양주시 입장은 택지개발지구의 지구단위계획은 주변 여건과 주변 필지를 고려하여 특별계획구역으로 지정한 것이기에 이번 국토교통부의 권고안 정도의 공문으로는 지구단위계획을 바꿀 수가 없다는 확고한 입장입니다. 부디 국토교통부는 현장과 동떨어진 정책이 아닌 실제 적용가능한 지구단위계획 일시적 완화 또는 절차 간소화, 거주용 주택으로서의 용도 변경시 기존 제한 규정 미적용 등과 같은 세부적 지침을 포함시켜 주시길 간청 드립니다. (2021년 11월 국민신문고 접수민원)

유형 3 기준 질의

- 생활숙박시설 관련 민원 전체의 26.1%(182건)를 차지함
- 세부 문건은 생활숙박시설 개발 절차에 대한 질의 42.9%(78건), 용도변경 시 적용 기준에 대한 질의 37.4%(68건), 생활숙박시설의 건축 기준에 대한 질의 19.8%(36건) 순임

생활숙박시설 개발 절차에 대한 질의 민원 사례

진정인은 원활한 사업 진행을 위하여 관련법규정의 요건을 충족하여 2021년 3월 26일, 2021년 6월 4일 2차례에 걸쳐 건축허가(신축)의 관계자 변경(건축주 변경)의 민원을 전자문서(건축행정시스템, 세움터)로 요청하였으나 허가과의 담당자는 권리의 관계를 증명하는 서류로 ○○○의 건축주명의변경동의서를 첨부하였음에도 관련 서류가 미비하다는 사유로 반려하였습니다. 이후 허가과 담당자가 3차로 2021년 7월 30일 일반문서로 허가담당자에게 제출하고 2021년 8월 3일 전자문서(건축행정시스템, 세움터)로 건축허가의 관계자 변경의 민원을 요청하였으나 2021년 8월 6일 오전 담당자의 면담시에 진정인의 관계자변경 요청일 이전에 진정인에게 허가권을 양도한 당초 허가자의 건축허가 취소요청서가 접수되어 민원이 상충되므로 모두 취하하고 원만한 합의를 실시한 후 재접수하라는 이야기를 들었습니다. ... 본 민원 요청 사항을 검토하여 건축허가의 권리가당초 허가자에게 있는지 아니면 허가권을 양도양수한 토지소유자에게 있는지를 명확하게 판단하여 주십시오. (2021년 8월 국민신문고 접수민원)

용도변경 시 적용 기준에 대한 질의 민원 사례

저는 ○○○ 생활숙박시설 분양자입니다. ...1월 14일 '입법 행정예고'에서 구분 하였던 '기분양 생활형숙박시설'의 기준은 1월 14일이전 분양을 마친 생활숙박시설로 언급되어 있었고 그 준공시기에 대한 언급은 별도로 되어있지 않았습디만, 이번 생활형 숙박시설 용도변환 언급 기사에는 그 기준을 준공시기로 나누었기 때문입니다. 1월 14일 입법 행정예고 이후에 분양하여 준공을 빨리 마친 생활형숙박시설은 용도변경 기준에 해당이 되고, 1월 14일 입법 행정예고 이전에 분양하였으나 건축기간상 23년 10월까지 준공하지 못한 단지는 용도변경에 해당이 안된다면 앞뒤가 맞지 않는 상황이 나오게 됩니다. '입법 행정예고'를 발표한 21년 1월 14일 이후 분양한 수많은 생활숙박시설은 건축기간을 최대한 단축하여 오피스텔로의 용도변경을 추진하는 등 많은 혼란과 문제가 야기될 것입니다. (2021년 7월 국민신문고 접수민원)

생활숙박시설의 건축 기준에 대한 질의 민원 사례

생활숙박시설은 생활숙박시설 건축기준 제3조 5호에 따라 객실관리시스템을 구축해야 합니다. 고시에서 강제하는 객실관리시스템의 정의및 시스템의 수준은 어떻게 되는지요?
(2021년 11월 국민신문고 접수민원)

유형 4 분쟁 조정 요구 및 주택제도 질의

- 생활숙박시설 관련 민원 전체의 15.0%(105건)를 차지함
- 세부 문건은 부동산 정보 기재와 관련된 네이버와 분쟁 조정 요구, 임대인간의 분쟁 조정 요구, 전입신고 및 임대사업자 등록 등 주택 제도에 대한 질의 내용이 100%(105건)임

네이버와 분쟁 조정 요구 민원 사례

현재 주거로 사용되고 있는 생활숙박시설과 관련하여 국토교통부의 유예발표가 있었음에도 불구하고 네이버에서 선제적으로 부동산 오피스텔 등 주거카테고리에서 삭제 및 일방적인 통보하였습니다. 부동산 공정거래활성화에 앞장서야 할 민간기업의 부당한 처사가 조속히 수정되도록 귀 기관의 협조를 구합니다. (2021년 12월 국민신문고 접수민원)

임대인 간 분쟁 조정 요구 민원 사례

부산시 ○○○에 위치한 ○○○건물이며, 지하5층 지상42층의 지하연계된 초특급재난 안전건물입니다. 저는 당 건물의 관리단의 대표격인 관리인이며 상가109실. 영화관. 호텔의 집합 건물이며, 지상6층은 프런트이며 7층~39층은 건축공부상 생활숙박시설입니다. 첨부파일 확인하시면 알겠지만 개인임대영업을 하는 세입자로 호텔의 이미지 실추는 물론이고 개인임대를 주장하는 단체로 인하여 많은분들이 개인임대를 원하고 있습니다. ... ○○○건물관리단에서는 국토부의 회신답변을 받은후 건축과와 위생과에도 개인임대영업에 관하여 계도 또는 단속을 요구하는 세차례 질의공문을 보내었지만 어이없는 회신답변을 받았습니다. 위생과는 [공중위생관리법]에는 임대와 관련된 규정이 없으니 건축과에 답변을 받아라고 합니다. ...건축과는 불법용도변경에 대한 명확한 판단기준 없는 현행 건축법으로 위반단속 등 업무처리에 어려움이 있다라며 회신을 받았으며, 임대행위를 고발하더라도 2023.10월까지지는 단속을 하지못한다라고 구두설명을 들었습니다. ... 위생과와 건축과의 회신공문에 의하면 2023.10까지는 생활숙박시설에서 숙박업등록 즉 영업신고증을 득하지 않아도 되고 구분소유주가 용도변경없이 개인 임대영업을 하여도 단속하지 않겠다라고 해석하여도 되는것입니까? 개인임대영업은 세금을 안내도 되는것입니까? (2021년 8월 국민신문고 접수민원)

주택 제도 질의 민원 사례

생활숙박시설은 일반임대사업자로 등록가능하고, 부가세환급도 가능하다고 알고 있습니다. 일반 임대사업자는 주택임대사업자와는 다른 사업자로서 업무용 오피스텔을 임대(전/월세)할 수 있다고 알고 있습니다. 하지만 생활숙박시설은 숙박업을 위한 시설로서 운영해야 하기에(금년 4월 생숙 규제 시행으로 인해 주택용으로는 사용할 수 없는 부분)위의 일반임대사업자 등록의 목적과 상충되는 부분이 있어 보이는데 생숙에서 일반임대사업자로 등록하고 숙박업을 하지 않겠다는 수분양자는 업무용으로 전/월세를 임차인과 계약 체결이 가능한 것인지 알고 싶습니다. (2021년 4월 국민신문고 접수민원)

4. 시사점

첫째, 기 분양된 생활숙박시설의 이용 실태 및 시설 현황을 파악하여 유형별 대책 수립 필요

- 민원 내용에 따르면 기 분양된 생활숙박시설은 분양 시기와 지역, 건설사의 분양안내 등이 서로 다른 상황임
- 이에 따라 입주민의 사용 실태(거주 형태), 건축 시설 현황 등이 달라질 수 있으며, 정부 대책과 법 규정을 동일하게 적용하기 어려운 경우도 발생함
- 생활숙박시설의 현황 조사 및 유형 분류를 통해 실정에 맞는 대책 마련이 필요함

둘째, 국토교통부와 지자체가 협의하여 생활숙박시설이 포함된 지구단위계획 정비 방안 모색 필요

- 민원 내용에 따르면 일부 지자체에서 지구단위계획에 따라 기 분양된 생활숙박시설의 오피스텔로 용도 변경을 불허하는 현황
- 국토부와 지자체가 협의하여 문제가 되는 지구단위계획에 대한 정비 방안을 마련할 필요
- 지구단위계획 수립 당시 오피스텔 불허 및 생활숙박시설 허용 이유를 분석하여, 오피스텔 허용 타당성 검토 후 지구단위계획 정비 방안을 모색할 필요가 있음

셋째, 생활숙박시설 신규사업에 대한 현장 감사 및 계약서 검토 등 지속적인 행정 감독 필요

- 새로 생겨나는 생활숙박시설에 대해 행정 감독을 통해 건축물의 용도에 적합하게 운영 가능한지 검토가 필요함
- 용도에 적합한 운영이 가능한 시설에 대해서만 인허가를 진행하여야 함

넷째, 생활숙박시설에 대한 세부적인 기준 마련 필요

- 생활숙박시설 건축 설계 및 용도 변경 시 적용해야 하는 기준 중 해석이 모호한 규정과 세부적인 내용이 부족한 지침에 대해 보완이 필요함
- 향후 생활숙박시설의 사용 목적에 적합한 시설로 건설할 수 있도록 세부 기준을 마련해야 함

한눈에 보는 건축민원 빅데이터 2021

IV

건축민원 묻고 답하기

1. 생활숙박시설
2. 면적·높이 기준
3. 일조 기준
4. 도로
5. 근린생활시설 용도

본 장에서는 2장에서 2021년 건축민원 주요 주제로 도출된 ‘생활숙박시설’, ‘면적·높이 기준’, ‘일조·높이 기준’, ‘도로’, ‘근린생활시설 용도’에 대한 질문과 답변을 제공하고, 국가법령정보센터의 건축법 "한눈보기 서비스"를 활용하여 각 민원에 대한 이해를 돕고자 하였습니다.



1. 생활숙박시설

용도 변경

질문 1

건축물 중 일부가 생활숙박시설이거나 일부를 생활숙박시설로 용도 변경하는 경우 건축기준 적용방법은?

답변

건축법 시행령 제3조의5 [별표 1] 제15호 가목에 따른 생활숙박시설(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설로서 국토교통부장관이 정하여 고시하는 요건을 갖춘 시설)은 “생활숙박시설 건축기준”(2021.11.2. 시행)에 따른 구조와 형태를 갖추어야 합니다. 이 고시 시행 이후 건축(변경)허가(신고) 및 용도변경 신청하는 시설은 규모에 관계없이 동 건축기준을 충족하여야 합니다.

생활숙박시설 건축기준에는 프런트데스크, 로비, 식음료시설(레스토랑 등), 린넨 실 등 시설의 설치위치에 대하여는 별도로 정하고 있지 아니하나, 동 건축기준의 제정취지 등을 고려할 때 숙박객이 공동으로 이용하는 숙박업 지원시설은 숙박시설에 적합한 위치에 설치되어야 할 것입니다.

질문 2**생활숙박시설 용도변경 특례 적용대상은?****답변**

건축법 제19조에 따르면 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞아야 하므로 생활숙박시설이 오피스텔로 용도가 변경되기 위해서는 오피스텔 건축기준(국토교통부 고시)에 따른 시설기준(피난·방화시설, 주차대수, 구조안전관련 기준, 입지제한 등)을 충족하고 건축법에 따른 용도변경을 해야 합니다.

아울러, 오피스텔 건축기준 부칙 제2조(생활숙박시설 용도변경에 관한 특례)에 따르면 건축법 제19조에 따라 건축법시행령 별표1 제15호가목의 생활숙박시설을 제14호나목2)의 오피스텔로 용도변경하거나, 이 고시 시행일 이전에 분양공고를 한 생활숙박시설에 대하여 건축법 제16조에 따라 허가 또는 신고사항을 변경하는 경우 2021년 10월 14일부터 2023년 10월 14일까지는 이 기준 제2조제1호부터 제4호까지의 규정을 적용하지 않는다고 정하고 있으므로, 건축법 제22조에 따른 건축물의 사용승인을 득한 후 2023년 10월 14일까지 같은 법 제19조에 따라 오피스텔로 용도변경하는 경우라면 적용이 가능합니다.

질문 3**생활숙박시설을 주거로 사용 중인 경우 이행강제금이 부과될 수 있는지?****답변**

생활숙박시설은 건축법 [별표1] 숙박시설에 해당하여 숙박업을 영위하는 시설로만 사용하여야 하며 주거용 또는 타 용도로 사용하고자 한다면 건축법 제19조에 따라 적법하게 용도 변경하여야 합니다. 그러나 이러한 절차 없이 주거용으로 사용할 경우 건축법 제19조 위반임에 따라 건축법 제79조 및 제80조에 의거, 위반사항에 대한 허가권자의 시정명령을 불이행할 경우 이행강제금 부과 가능합니다. 이러한 이행강제금은 시정명령을 이행할 때까지 연 2회의 범위 내에서 계속하여 부과 가능합니다. 또한, 용도변경이란 시설구조를 변경하는 행위를 의미하는 것이 아니라 해당 시설을 이용하는 행태까지 포함하는 개념입니다. 만약 건설사나 분양사에서 주택으로 사용이 가능한 시설로 홍보하였다면 이는 법에 근거하지 않은 내용으로 사료되오니 참고하시기 바랍니다.

용도가 동일한 생활형숙박시설이라 하더라도 건축물에 따라 발코니여부, 실별 전용면적, 피난 및 방화관련 시설 등 각종 시설재원이 상이하므로 구체적으로 어떠한 조건들을 충족하고 어떠한 절차를 거쳐야 용도변경이 가능한지는 단순 질의만으로는 회신하기 어렵습니다. 허가권자나 전문가의 자문을 받는 것이 적절할 것으로 사료되오니 양해하여 주시기 바랍니다.

질문 4**생활숙박시설을 사무실, 기숙사 등 타 용도로 사용할 수 있는지?****답변**

생활숙박시설은 건축법 시행령 [별표1] 제15호 숙박시설에 해당하므로, 주거 및 업무용 등 타용도로 사용하기 위하여는 건축법 제19조에 따른 용도변경 절차를 거쳐야 합니다.

질문 5**생활숙박시설 공용공간 일부를 휴게음식점(커피숍)으로 용도 변경 후 위탁운영사에서 운영 및 수익을 분양자에게 분배 가능한지?****답변**

건축물의 용도변경은 건축법 제19조에 따른 것으로 이때, 건축법 제19조제1항에 따라 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 하도록 규정하고 있습니다.

또한, 건축물은 건축법령 뿐아니라 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」 등 관계법령에서 별도로 정하고 있는 바가 있을 경우 이에도 적합하여야 하는 것임을 알려드리니, 질의의 경우가 용도변경이 가능한지 여부 등 개별 사실판단이 필요한 사항은 관련 자료를 구비하시어 현지현황과 관계법령을 자세히 알고 있는 해당지역 시장, 군수, 구청장 등 허가권자에게 문의하여 주시기 바랍니다.

질문 6**생활숙박시설의 개별 객실 별로 주거용 오피스텔로 용도 변경이 가능한지?****답변**

건축법에서는 구분소유가 가능한 집합건축물에서의 용도변경에 대하여 별도 용도변경 단위에 대하여 규정하고 있지 않음에 따라 해당 개별 객실이 포함된 건축물이 변경하려는 용도에 대하여 건축법 등 관계법령에서 정하는 기준에 적합하다면 구분소유가 가능한 호실에 대하여도 용도변경이 가능할 것으로 사료됩니다.

생활형숙박시설은 건축법 제19조제4항제5호에 따른 영업시설군이며, 오피스텔의 경우 같은 항 제8호에 따라 주거업무시설군에 속합니다. 따라서, 생활형숙박시설을 오피스텔로 용도변경하는 것은 건축법제19조제2항제2호에 따른 신고대상에 해당함을 알려드립니다.

건축기준

질문 1

생활숙박시설 발코니 설치 시 면적 산정 기준은?

답변

건축법 시행령 제119조제1항제3호나목에서 건축물의 노대등의 바닥은 난간 등의 설치 여부에 관계없이 노대등의 면적(외벽의 중심선으로부터 노대 등의 끝부분까지의 면적을 말한다)에서 노대등이 접한 가장 긴 외벽에 접한 길이에 1.5미터를 곱한 값을 뺀 면적을 바닥면적에 산입하여야 합니다. 상기 규정에 따라 노대등의 면적은 외벽의 중심선으로부터 노대등의 끝부분까지의 면적을 말하는 것입니다.

질문 2

생활숙박시설 건축기준 적용대상 및 관광객을 위한 식음료시설의 기준은?

답변

“생활숙박시설 건축기준”(2021.11.2. 시행) 시행 이후 건축(변경)허가(신고) 및 용도변경 신청하는 생활숙박시설은 규모에 관계없이 동 건축기준을 충족하여야 합니다. 같은 고시 제4호에 따른 관광객을 위한 식음료시설(레스토랑 등)은 식당, 푸드코트, 카페 등의 형태로 영업신고증을 기준으로 판단하여야 합니다.

질문 3

생활숙박시설 신축 시 대지안의 공지 적용 제외가 가능한지?

답변

생활숙박시설은 「건축법 시행령」 별표1에 따라 숙박시설 용도 중 가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설에 해당합니다.

「건축법 시행령」 제81조의2와 별표2에 따라 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 규정은 일반숙박시설을 제외하고 있습니다. 따라서 생활숙박시설은 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리 기준을 적용해야 합니다.

질문 4

답변

생활숙박시설 발코니에 샷시를 설치하여도 되는지?

건축법시행령 제2조제14호에 따르면 “발코니”란 건축물의 내부와 외부를 연결하는 완충공간으로서 전망이나 휴식 등의 목적으로 건축물 외벽에 접하여 부가적(附加的)으로 설치되는 공간을 말한다. 이 경우 주택에 설치되는 발코니로서 국토교통부장관이 정하는 기준에 적합한 발코니는 필요에 따라 거실·침실·창고 등의 용도로 사용할 수 있다고 규정하고 있습니다.

다만 샷시의 설치가능여부에 대하여는 별도로 정하고 있지 않습니다. 그러나 샷시 설치여부와 무관하게 해당 공간을 거실, 침실, 창고 등의 용도로 사용할 수 없음을 알려드리니 참고하시기 바랍니다.



2. 면적·높이 기준

질문 1

답변

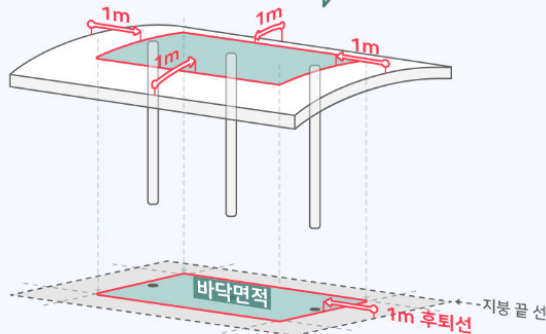
벽·기둥의 구획이 없는 건축물의 바닥면적 산정 방법은?

건축법 시행령 제119조제1항제3호에 따르면 바닥면적은 일반적으로 건축물의 각 층 또는 그 일부로서 벽, 기둥, 그 밖에 이와 비슷한 구획의 중심선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적으로 합니다만, 가목에 따르면 벽·기둥의 구획이 없는 건축물은 그 지붕 끝부분으로부터 수평거리 1미터를 후퇴한 선으로 둘러싸인 수평투영면적으로 하여야 합니다.

한눈보기

바닥면적: 벽·기둥의 구획이 없는 건축물

지붕 끝부분으로부터 수평거리 1m 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적



* 본 콘텐츠는 2022년 5월 3일 기준이며, 어떠한 법적효력도 없음을 알려드립니다.



출처: 건축법시행령 제119조제1항제3호-“벽·기둥의 구획이 없는 건축물” 한눈보기 서비스.

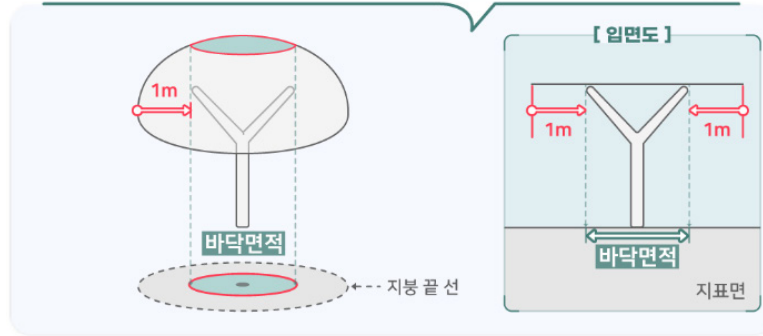
<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=119&fGubun=1>

(검색일: 2022.12.23.)

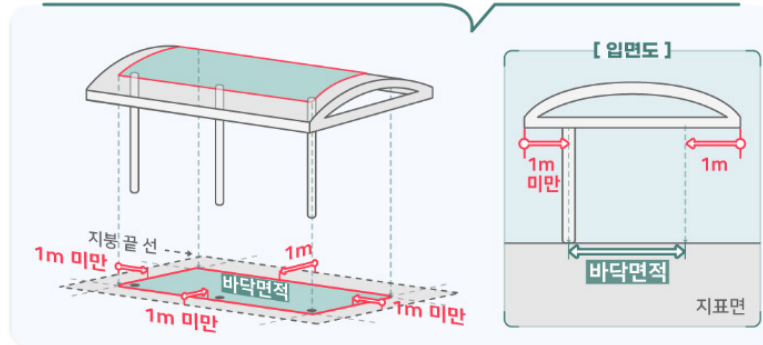
한눈보기

바닥면적: 벽·기둥의 구획이 없는 건축물

지붕 끝부분으로부터 수평거리 1m 후퇴한 선으로 둘러싸인 부분의 수평투영면적



수평거리 1m 미만의 경우 외곽 부분의 기둥의 중심선을 기준으로 산정함



* 본 콘텐츠는 2022년 5월 3일 기준이며, 어떠한 법적효력도 없음을 알려드립니다.



출처: 건축법시행령 제119조제1항제3호~'벽·기둥의 구획이 없는 건축물' 한눈보기 서비스.

<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttinfSeq=119&fGubun=1>

(검색일: 2022.12.23.)

“한눈보기”란?

- 국민의 법 이해도와 활용 편의성을 높이기 위해 국민이 국가법령정보센터에서 법령정보를 이용할 때 그림·사진·절차도·관계도·표 및 계산식과 같은 시각적인 정보를 함께 제공하는 서비스 (2021.12. 15 부터 시행)
- 국민생활에 밀접하면서 복잡한 4개 분야(부동산·안전·노동·조세) 중 부동산 분야에서는 건축법, 동 시행령, 동 시행규칙에서 한눈보기 서비스 제공
- 한눈보기 콘텐츠는 법령에 대한 이해를 높이기 위해 제공되는 참고자료로 콘텐츠의 내용은 법적효력이 없음

출처: 국가법령정보센터. (n.d.). 한눈에 보는 법령정보 제공.

<https://law.go.kr/LSW/OneLookInformation.do>(검색일: 2022.12.23.)

질문 2

답변

필로티 공간 중 바닥면적에 산입되지 않는 경우는?

건축법시행령 제119조제1항제3호(바닥면적)다목에 따르면, 필로티나 그 밖에 이와 비슷한 구조(벽면적의 2분의 1 이상이 그 층의 바닥면에서 위층 바닥 아래면까지 공가능로 된 것만 해당한다)의 부분은 그 부분이 공중의 통행이나 차량의 통행 또는 주차에 전용되는 경우와 공동주택의 경우에는 바닥면적에 산입하지 않습니다.

한눈보기

바닥면적 산입 제외: 공중이나 차량의 통행에 이용되는 필로티

필로티의 형태적 조건



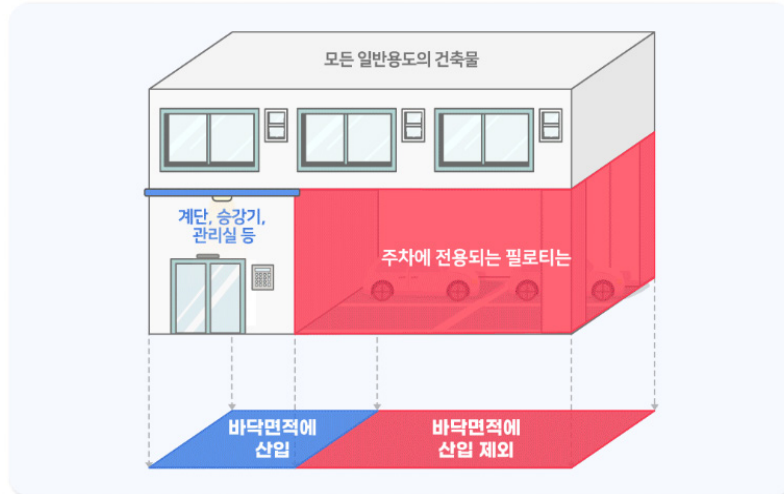
* 본 콘텐츠는 2022년 5월 3일 기준이며, 어떠한 법적효력도 없음을 알려드립니다.



출처: 건축법시행령 제119조제1항제3호-‘공중의 통행이나 차량의 통행’ 한눈보기 서비스
<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttinfSeq=121&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

한눈보기

바닥면적 산입 제외: 주차에 전용되는 필로티



* 본 콘텐츠는 2022년 5월 3일 기준이며, 어떠한 법적효력도 없음을 알려드립니다.

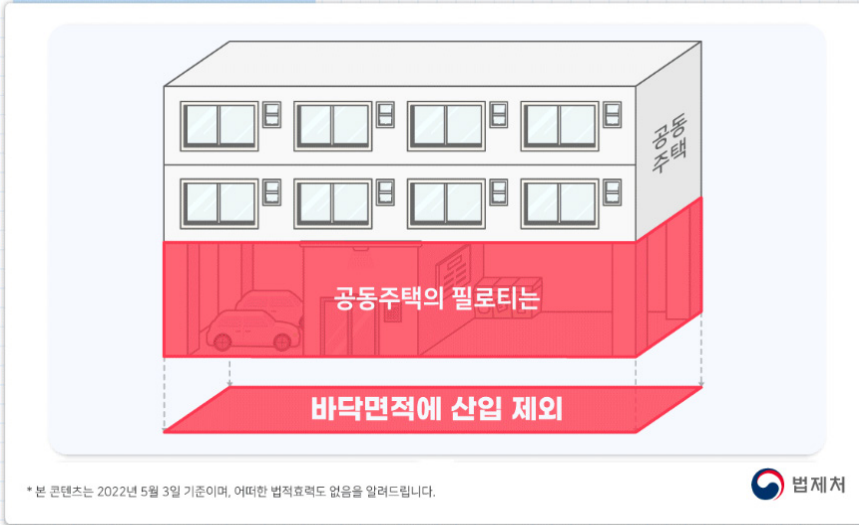


출처: 건축법시행령 제119조제1항제3호-'주차에 전용되는 경우' 한눈보기 서비스

<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttinfSeq=122&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

한눈보기

바닥면적 산입 제외: 공동주택의 필로티



출처: 건축법시행령 제119조제1항제3호-'공동주택의 경우' 한눈보기 서비스

<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=421&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

질문 3

건축물의 높이에 옥상 돌출물 또는 난간벽 등도 높이 산정하여야 하는지?

답변

건축법시행법 제119조제1항제5호라목에 따라 지붕마루장식·굴뚝·방화벽의 옥상돌출부나 그 밖에 이와 비슷한 옥상돌출물과 난간벽(그 벽면적의 2분의 1 이상이 공간으로 되어 있는 것만 해당)은 그 건축물의 높이에 산입하지 아니하는 것으로 규정하고 있습니다.

이와 관련, 상기 규정에서 벽면적 산정을 위한 난간벽의 높이는 건축물 옥상의 바닥면을 기준으로 난간의 최상단까지로 산정하는 것이며, 난간의 각 면이 골고루 2분의 1 이상의 공간으로 되어 있는 경우 건축물의 높이에 산입하지 아니하는 것임 알려드리며, 개별 건축물의 높이산정은 해당 건축물의 구조, 이용형태 등 현지 현황과 관계법령을 종합적으로 검토하여 당해 허가권자의 사실판단이 필요한 사항이니, 보다 구체적인 사항은 관련 자료를 구비하시어 해당지역 허가권자에 문의가 필요합니다.



3. 일조·높이 기준

질문 1

답변

공동주택을 건축할 때 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한은?

건축법 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)제2항에 따르면, 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우 또는 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 합니다.

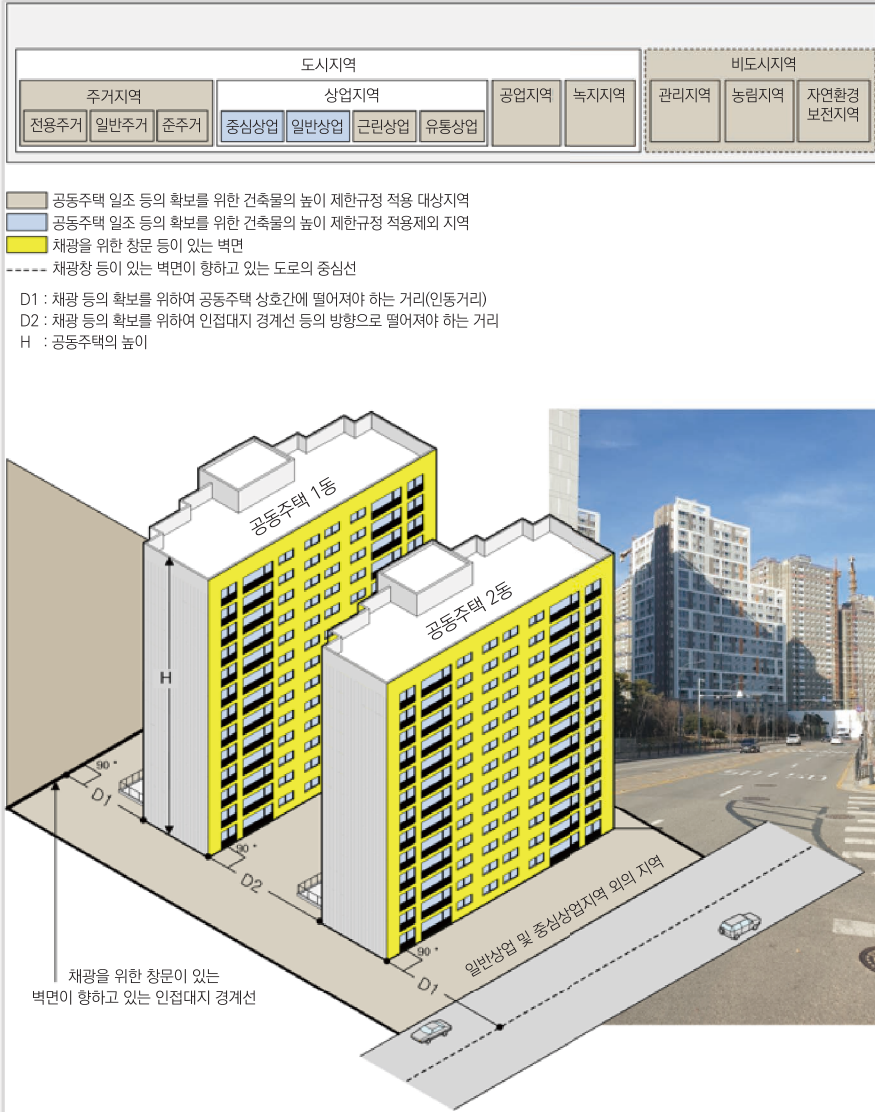
동 시행령 제86조제3항에 따르면, 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 합니다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않습니다.

1. 건축물(기숙사 제외)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우 포함)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있음

- 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
 - 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
 - 다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상
 - 라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상
 - 마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상
3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용함

한눈보기

공동주택 일조권(채광창방향과 인동간격)



참고

- 공동주택은 정북방향이 아니라 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면의 직각방향을 기준으로 적용함

출처: 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(공동주택의 일조권 적용기준) 한눈보기 서비스
<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttinfSeq=308&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

질문 2

일조 등의 확보를 위하여 건축물의 높이를 정남방향의 인접 대지 경계선으로부터 이격하는 경우는?

답변

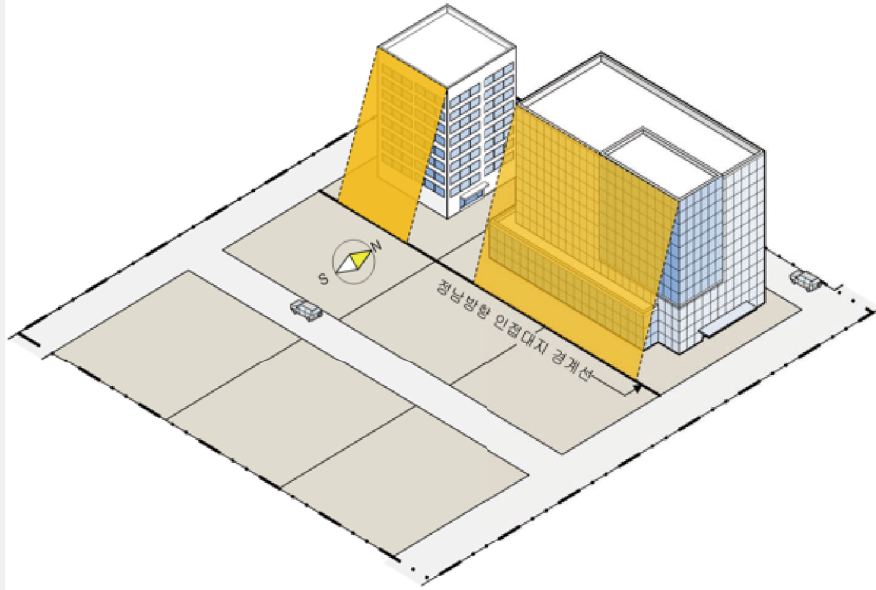
건축법 제61조제3항에 따르면, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항(전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.)에도 불구하고 건축물의 높이를 정남방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있습니다.

1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
2. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우
3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가 산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우
6. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우
7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우
8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

한눈보기

정남방향 일조권(산업단지)

- 산업단지 내 대지
- 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 또는 농공단지
- 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한



산업단지 유형	산업단지 지정목적 등
국가산업단지	국가기간산업, 첨단과학기술산업 등을 육성하거나 개발 촉진이 필요한 낙후지역이나 들 이상의 특별시·광역시·특별자치시 또는 도에 걸쳐 있는 지역을 산업 목적으로 개발
일반산업단지	산업의 적정한 지방 분산을 촉진하고 지역경제의 활성화
도시첨단산업단지	지식산업·문화사업·정보통신업, 그 밖의 첨단산업의 육성과 개발 촉진을 위하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역에 제7조의2에 따라 지정된 산업단지
농공단지	대통령령으로 정하는 농어촌지역에 농어민의 소득 증대를 위한 산업을 유치·육성

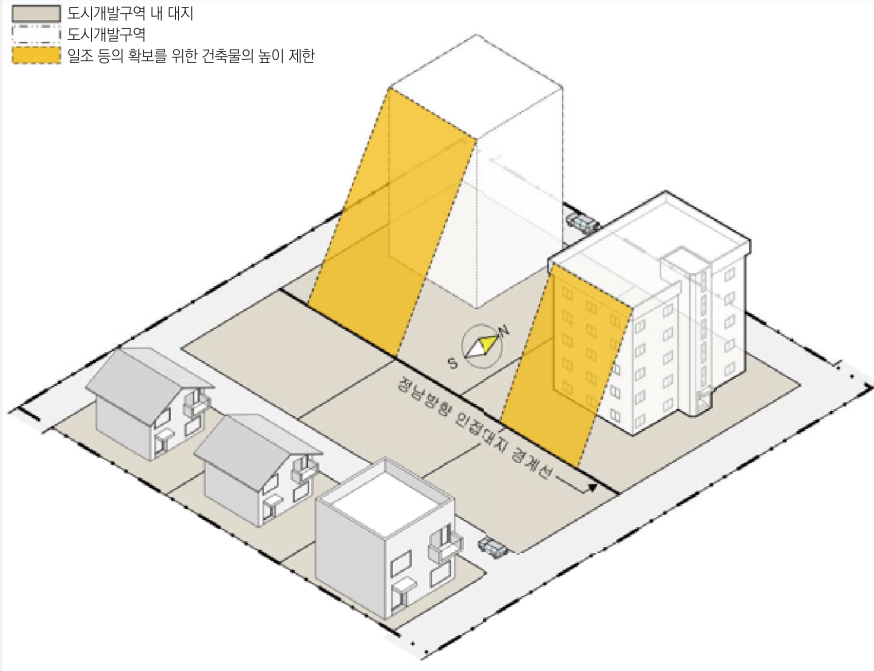
참
고

- 산업단지: 공장, 지식산업 관련 시설, 문화산업 관련 시설, 정보통신산업 관련 시설, 재활용산업 관련 시설, 자원비축시설, 물류시설, 교육·연구시설 및 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설과 이와 관련된 교육·연구·업무·지원·정보처리·유통 시설 및 이들 시설의 기능 향상을 위하여 주거·문화·환경·공원녹지·의료·관광·체육·복지 시설 등을 집단적으로 설치하기 위하여 포괄적 계획에 따라 지정·개발되는 일단(一團)의 토지

출처: 건축법 제61조제3항제4호 한눈보기 서비스

<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=312&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

정남방향 일조권(도시개발구역)



참고

- 도시개발구역: 도시개발사업을 시행하기 위하여 「도시개발법」에 따라 지정·고시된 구역
 - 도시개발사업: 도시개발구역에서 주거, 상업, 유통, 정보통신, 생태, 문화, 보건 및 복지 등의 기능이 있는 단지 또는 시가지지를 조성하기 위하여 시행하는 사업(「도시개발법」제2조제1항제1호 및 제2호)

출처: 건축법 제61조제3항제5호 한눈보기 서비스

<https://www.law.go.kr/LSW//oneView/lmg.do?oneviewPttninfSeq=313&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)



4. 도로

질문 1

답변

도로와 예정도로의 정의는?

건축법상 도로라 함은 건축법 제2조제1항제11호에 따라 “도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말하는 것입니다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로

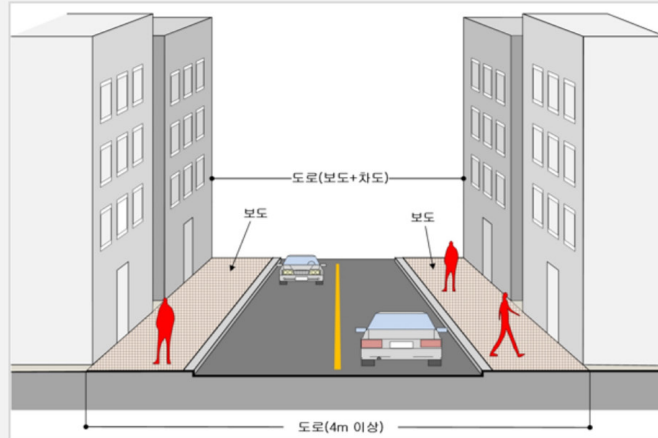
나. 건축허가 또는 신고 시에 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다.)이 위치를 지정하여 공고한 도로

이와 관련, 상기 규정에 따라 가목의 관계법령에 따라 고시된 도로 및 나목의 건축허가(또는 신고) 시 위치를 지정하여 공고한 도로나 그 예정도로를 건축법상 도로로 보는 것입니다.

또한, 건축법상 도로는 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 도로와 막다른 도로)로서 건축허가 또는 신고 시에 위치를 지정하여 공고한 도로를 말하는 것인 바, 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로나 그 예정도로에 대해 도로의 지정이 가능할 것으로 사료됨을 알려드립니다.

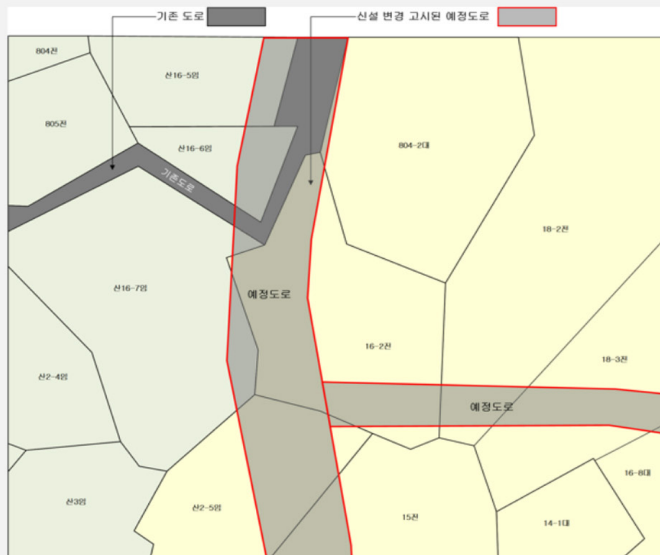
한눈보기

도로(일반)



- 「건축법」상 “도로”는 사람들의 보행이 가능해야 함

도로(예정도로)



출처: 건축법 제2조 정의-도로와 예정도로 한눈보기 서비스

<https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttnInfSeq=275&flGubun=1>, <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttnInfSeq=276&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

질문 2

답변

35m 미만의 막다른 도로(폭 4m)와 접하는 자연 녹지(도시지역)의 건축선 후퇴는 몇 m로 해야 하는지?

건축법상 도로라 함은 건축법 제2조제1항제11호에 따라 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 건축법 시행령 제3조의3에서 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말하는 것입니다.

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「도로법」, 「사도법」, 그 밖의 관계 법령에 따라 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 도로

나. 건축허가 또는 신고 시에 시·도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장)이 위치를 지정하여 공고한 도로

이와 관련, 건축법령상 막다른 도로는 한쪽 끝이 막힌 도로이며, 그 길이는 통과도로와 막다른 도로가 접하는 부분부터 막다른 도로 끝부분까지의 거리를 기준으로 산정하는 것으로, 건축법 시행령 제3조의3제2호에 따라 막다른 도로 길이에 따라 일정 너비 이상을 확보하도록 규정하고 있습니다.

이때, 건축법 제46조제1항 단서에 따라 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하는 것으로 규정하고 있는 바,

건축법상 도로로서 소요너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 건축법 제46조제1항 단서규정에 따라 건축선을 이격하여야 할 것으로 사료됨을 알려드리니, 질의의 건축선 이격의 적정성 여부는 주변 도로여건, 대지현황 등 현지현황과 건축조례 등 관계법령을 종합 검토하여 당해 허가권자가 사실 판단할 사항이니, 보다 구체적인 사항은 관련 자료를 구비하시어 건축법상 도로지정권자인 해당지역 시장, 군수, 구청장 등 허가권자에게 문의하여 주시기 바랍니다.



5. 근린생활시설 용도

질문 1

근린생활시설에서 동일한 소유자(또는 임차인)가 같은 건축물에서 두 개 이상의 호실을 같은 세부 용도로 사용하는 경우에 바로 옆에 붙어 있거나 같은 층에 있지 않아도 같은 소유자의 학원 또는 업무시설로 사용할 경우 바닥면적을 모두 합산하여 산정해야 하는지?

답변

제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에서 에서 해당 용도로 쓰는 바닥면적을 산정함에 있어 건축법 시행령 [별표1] 비고2 나목에 따라 동일인이 둘 이상의 구분된 건축물을 같은 세부 용도(제3호 및 제4호 각 목)로 사용하는 경우에는 연접되어 있지 않더라도 이를 모두 합산하여 산정하는 것임을 알려드립니다.

질문 2

층별 전체 바닥면적이 500제곱미터를 넘을 경우에 1, 2층에는 근린생활시설을, 3층에 교육연구시설, 4층에 업무시설로 사용승인을 받은 후, 3층과 4층의 면적을 여러 개로 구분(분할)하여 분양(매도)이나 임대로 사용하게 하려면 층별 각 호실 바닥면적이 500제곱미터 미만일때는 기존에 사용승인 시의 용도로 되는지? 아니면 분할하여 각 호실별로 사용면적이 작아졌으므로 건축물 용도도 제2종 근린생활시설로 용도변경을 한 후 사용을 해야 하는지?

답변

건축법 시행령 [별표1] 제4호나목에 따라 학원, 교습소, 직업훈련소로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것은 제2종 근린생활시설로, 그 외에는 교육연구시설로 건축물의 용도를 분류하고 있으며, 동 [별표1] 제14호에 따라 공공업무시설, 일반업무시설은 업무시설로 건축물의 용도를 분류하고 있음을 알려드리니, 건축물의 용도분류에 대하여는 당해 허가권자가 해당 건축물의 구체적인 이용형태, 구조, 기능, 관계법령에서 정하고 있는 내용 등을 종합적으로 검토하여 건축법 시행령 [별표1]에서 분류하고 있는 용도 중 가장 유사한 용도로 분류하여야 하는 것이므로, 보다 구체적인 사항은 관련 자료를 구비하시어 현지현황과 관계법령을 자세히 알고 있는 해당지역 허가권자에게 문의하여 주시기 바랍니다.

질문 3

답변

소유자가 1명인 건축물에 판매시설이 있지만 추가로 제1종 근린생활 시설(소매점) 계획이 가능한지?

건축법 시행령 [별표1] 제3호 가목에 따르면 식품·잡화·의류·완구·서적·건축자재·의약품·의료기기 등 일용품을 판매하는 소매점으로서 같은 건축물(하나의 대지에 두 동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이를 같은 건축물로 본다. 이하 같다)에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것은 제1종 근린생활시설로 분류하고 있습니다.

이때 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”이란 동 [별표1] 비고 제1호에 따르면 부설 주차장 면적을 제외한 실(實) 사용면적에 공용부분 면적(복도, 계단, 화장실 등의 면적을 말한다)을 비례 배분한 면적을 합한 면적을 말하는 것이며, 건축법 시행령 [별표1] 비고 제2호에 따르면 비고 제1호에 따라 “해당 용도로 쓰는 바닥면적”을 산정할 때 건축물의 내부를 여러 개의 부분으로 구분하여 독립한 건축물로 사용하는 경우에는 그 구분된 면적 단위로 바닥면적을 산정하며, 다만 다음 각 목에 해당하는 경우에는 각 목에서 정한 기준에 따르도록 규정하고 있습니다.

- 가. 제4호더목에 해당하는 건축물의 경우에 내부가 여러 개의 부분으로 구분되어 있더라도 해당 용도로 쓰는 바닥면적을 모두 합산하여 산정
- 나. 동일인이 둘 이상의 구분된 건축물을 같은 세부 용도로 사용하는 경우에는 연결되어 있지 않더라도 이를 모두 합산하여 산정
- 다. 구분 소유자(임차인을 포함한다)가 다른 경우에도 구분된 건축물을 같은 세부 용도로 연계하여 함께 사용하는 경우(통로, 창고 등을 공동으로 활용하는 경우 또는 명칭의 일부를 동일하게 사용하여 홍보하거나 관리하는 경우 등을 말한다)에는 연결되어 있지 않더라도 연계하여 함께 사용하는 바닥면적을 모두 합산하여 산정

아울러, 건축법 시행령 [별표1] 제7호에 따르면 판매시설 안에 설치된 근린생활시설은 판매시설에 포함한다고 규정하고 있습니다. 질의의 경우 판매시설 안에 설치되는지 여부 및 상기 건축법 시행령 비고의 적용에 있어서 별도 산정하여야 하는지 또는 합산하여 산정하여야 하는지 여부는 해당 건축물의 이용현황 등에 대한 구체적인 사실관계 파악을 통하여 허가권자의 사실판단이 필요한 사항인 바, 보다 상세한 사항은 관련 서류 등을 구비하여 당해 허가권자에게 문의하여 주시기 바랍니다.



참고문헌

참고문헌

국가법령정보센터. (2022a). 건축법 제2조 정의-‘도로’와 ‘예정도로’ 한눈보기 서비스. <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=275&flGubun=1>, <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=276&flGubun=1>(검색일:2022.12.23.)

국가법령정보센터. (2022b). 건축법 제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(공동주택의 일조권 적용기준) 한눈보기 서비스. <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=308&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

국가법령정보센터. (2022c). 건축법 제61조제3항제4호 한눈보기 서비스. <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=312&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

국가법령정보센터. (2022d). 건축법 제61조제3항제5호 한눈보기 서비스. <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=313&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

국가법령정보센터. (2022e). 건축법시행령 제119조제1항제3호-‘공동주택의 경우’ 한눈보기 서비스. <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=421&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

국가법령정보센터. (2022f). 건축법시행령 제119조제1항제3호-‘공중의 통행이나 차량의 통행’ 한눈보기 서비스. <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=121&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

국가법령정보센터. (2022g). 건축법시행령 제119조제1항제3호-‘벽·기둥의 구이 없는 건축물’ 한눈보기 서비스. <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewImg.do?oneviewPttninfSeq=119&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

국가법령정보센터. (2022h). 건축법시행령 제119조제1항제3호-‘주차에 전용되는 경우’ 한
눈보기서비스. <https://www.law.go.kr/LSW//oneViewlmg.do?oneviewPttinfSeq=122&flGubun=1>(검색일: 2022.12.23.)

국가법령정보센터. (n.d.). 한눈에 보는 법령정보제공. <https://law.go.kr/LSW/OneLookInformation.do>(검색일: 2022.12.23.)

국민신문고. (2021). 한눈에 보는 민원 빅데이터-맞춤형 통계. https://bigdata.epeople.go.kr/bigdata/pot/gnrz/forwardBigdataGnrzsttsStstList.npaid?dspMenuId=P0062&LinkMenuId=P0062&_csrf=d27e9fa9-b415-420e-a8c6-ceec663ca9d3(검색일: 2022.11.22.)

국민신문고. (n.d.). 민원 소개. <https://www.epeople.go.kr/nep/pttn/gnrIPttN/pttnNtrcnContent.npaid#>(검색일: 2022.12.21.)

국토교통부. (2020). “국민 불편 해소 및 건축산업 활성화를 위한 규제개선”. 국정현안점검
조정회의. 10월 15일.

김하나. (2022). “진짜 몸만 오세요”...‘3세대’ 생활형 숙박시설 가보니. 한경 집코노미 6월
27일 기사. <https://www.hankyung.com/realestate/article/2022062301526>(검색
일: 2022.12.1.)

민원 처리에 관한 법률. 법률 제18748호

류수연, 김민지, 조영진, 유광흠. (2017). 건축규제에 대한 민원 분석에 관한 연구. 대한건축
학회 논문집-계획계, 33(2), 13-21.

이준용. (2021). “실거주 허용 믿고 샀는데...” 레지던스 단속 예고에 집단반발. 국제신문 1월
20일기사. [http://www.kookje.co.kr/news/2011/asp/newsbody.asp?code=0300
&key=20210120.22008005524](http://www.kookje.co.kr/news/2011/asp/newsbody.asp?code=0300&key=20210120.22008005524)(검색일: 2022.12.5.)

한눈에 보는 건축민원 빅데이터 2021

발행일	2022년 12월 31일
발행처	건축공간연구원
펴낸이	이영범
엮은이	건축공간연구원 건축규제혁신센터
지은이	이여경, 이주경, 김민지, 홍예은
출판등록	제2015-41호 (등록일 '08. 2. 18)
주소	세종특별자치시 가름로 143, KT&G세종타워B 8층
홈페이지	www.auri.re.kr
디자인·제작	(주)케이에스센세이션
ISBN	979-11-5659-412-3
비매품	

© 2022, 건축공간연구원 건축규제혁신센터

이 책의 저작권은 건축공간연구원에 있으며,
저작권법에 의해 보호를 받는 저작물이므로 무단전재와 무단 복제를 금합니다.