

## 건축물 활용도 제고를 위한 복수 용도 인정 기준 개선 방안 연구

A Study on the Improvement of Multiple Use Standards to Increase the Usability of Buildings

김은희 Kim, Eunhee  
이주경 Lee, Jookyung  
오민정 Oh, Minjung

( a u r i

정책연구보고서 2021-1

## 건축물 활용도 제고를 위한 복수 용도 인정 기준 개선 방안 연구

A Study on the Improvement of Multiple Use Standards to Increase the Usability of Buildings

지은이	김은희, 이주경, 오민정
펴낸곳	건축공간연구원
출판등록	제2021-1호 (등록일 '08. 02. 18.)
인쇄	2021년 08월 10일, 발행: 2021년 08월 13일
주소	세종특별자치시 절재로 194, 701호
전화	044-417-9600
팩스	044-417-9608

<http://www.auri.re.kr>

가격: 15,000원, ISBN: 979-11-5659-323-2

이 연구보고서의 내용은 건축공간연구원의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.



## 연구진

---

Ⅰ 연구책임      김은희 연구위원

Ⅰ 연구진      이주경 부연구위원  
오민정 연구원

Ⅰ 연구보조원      이소연 연구보조원  
배은경 연구보조원

---

Ⅰ 연구심의위원      유광흠 선임연구위원  
오성훈 선임연구위원  
임유경 연구위원  
김성호 국토교통부 건축정책과장  
황은경 한국건설기술연구원 선임연구위원

Ⅰ 연구자문위원      김종천 한국법제연구원 연구위원  
김홍수 대한건축사협회 건축연구원 연구위원  
김혜련 오드팩토리 대표  
류명진 (주)아키텍건축사사무소 소장  
윤혁경 (주)에이앤유디자인그룹건축사사무소 사장  
정기정 (주)유오에스건축사사무소 소장  
정창호 (주)에코건축사사무소 소장



---

## 1. 연구 개요

현행 정부의 100대 국정과제에는 '서민과 중산층을 위한 민생경제' 활력제고를 목표로 '민생과 혁신을 위한 규제 재설계'를 세부 전략으로 포함하고 있고 관련하여 규제 샌드박스 도입, 건축행정 규제혁신 등 부처별 실행방안들을 추진하였다. 최근 국토부의 국민 생활안정을 위한 주택공급확대 정책 중 지역지구 규제 완화 및 건축물 용도의 탄력적 운용계획도 동일한 맥락으로 이해할 수 있다.

또한 지난 1월 「건축법 시행령」 개정안에서는 새로운 건축물 용도로 공동주택에 기숙사형 임대주택이, 제1종 근린생활시설로 VR시뮬레이터 제공업소, 전기충전소 등이 추가되는 등, 시장여건에 따른 건축물 용도 기준 개정이 가시화 되었고<sup>1)</sup> 더불어 건축물 용도변경을 보다 원활하게 추진할 수 있는 피난 및 화재예방 설치에 관한 기준도 그에 상응하는 장치가 마련될 경우 조건을 완화해주는 등 산업활동에 맞게 규정을 개정해 가는 추세다.

이러한 측면에서 「건축법」 제19조의2는 건축물의 복수 용도 인정에 관한 규정으로, 기존 건축물의 활용도 제고(건축투자)를 유도한, 「건축법」으로는 다소 이례적인 규정이라 할 수 있다. 그러나 이러한 취지와 달리 복수 용도를 인정받기 위해서는 복수로 이용하고자 하는 용도의 모든 건축기준을 충족(규제강화)해야 하는 상반된 요건을 제시하고 있어 건축시장에서 적극 활용되지 못하고 있는 상황이다.

본 연구는 복수 용도 기준 제정의 취지를 토대로 그간의 성과와 제도적 한계를 살펴보

---

1) 국토교통부 공고 제2021-39호

고 시장 수요, 정책적 지원 동향을 조사하여 건축물 활용도 제고 목적에 부합하는 복수 용도 인정 기준 개선안을 제시하였다.

## 2. 주요 성과

### □ 복수 용도 인정 기준 성과 파악

2016년 「건축법」에 복수 용도 인정 규정이 시행된 후 약 5년이 경과하였으나, 전국적으로 복수 용도 인정 허가 건수는 10건에 그쳐 제도 실효성은 낮은 것으로 파악된다. 또한 회신 결과 중 복수 용도 인정 건축물 사례 10건 이외 12건은 복합용도 건축물로서 인허가 담당자의 해당 규정 이해도 저조하다.

복수 용도로 허가된 10건의 건축물 종류는 대체로 허가가 용이한 동일 시설군 내 세부용도를 활용하고 있으며, 일부 사례에서 건축심의 절차를 거쳐 타 시설군 용도의 복수 인정도 추진하고 있는 것으로 나타났다. 이 중 근린생활시설의 세부용도를 타 용도 시설과 복수로 인정받거나 1,2종 근린생활시설 간 복수 용도 활용 수요가 높은 것으로 나타났다.

서로 다른 용도 시설군 간 복수 용도 인정을 위해서는 「건축법」 및 관계 법령의 모든 건축기준과 입지기준 외 특수 여건을 검토를 위한 지방건축위원회 심의를 거쳐야 하나 별도의 심의 규정은 없고 심의위원회 의견도 단순한 용도별 건축계획 현황 검토에 불과해 실효성은 없는 것으로 파악된다.

한편, 건축물의 구조 및 형태, 이용방식 등 변동사항을 기록하는 건축물관리대장에 명시된 복수 용도 기재방식은 사업 건별로 다르게 표기되어 해석에 혼선을 유발하는 등 관리체계도 미흡한 상황이다.

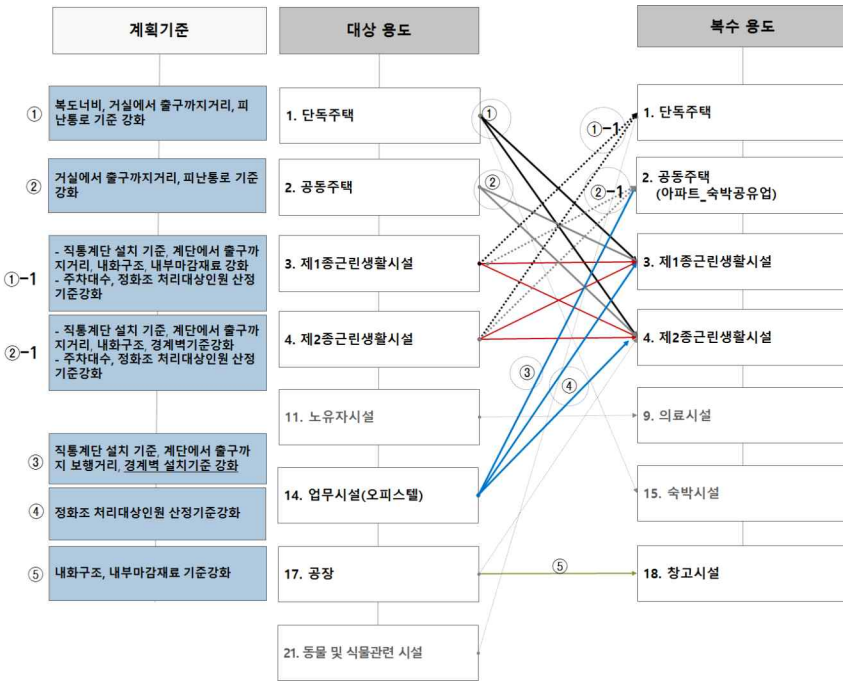
### □ 복수 용도 수요 건축물과 주요 계획기준 검토 항목 도출

복수 용도 관련 시장 수요 및 정책적 지원 대상 조사에 따른 해당 건축물은 특징별로 ‘주택형 복수 용도’, ‘유사시설 연계형 복수 용도’, ‘공공편의 제공형 복수 용도’의 세 가지 유형으로 구분할 수 있다. ‘주택형 복수 용도’는 주택에서 거주하며 추가적인 수익사업을 병행하는 방식이고 ‘유사시설 연계형 복수 용도’는 한 사업장 안에서 서로

도움 될 수 있는 여러 사업체를 결합하는 형태이며 ‘공공편의 제공형 복수 용도’는 주된 시설 이용자의 편의 증진을 위해 보조시설을 설치하는 방식이다.

복수 용도로 적용되는 건축물 종류는 단독 및 공동주택과 근린생활시설 및 업무시설, 노유자시설과 근린생활시설(판매 및 제조업 등), 근린생활시설 세부용도 간 수요가 많고 이들은 대체로 시설군이 다르다.

건축사들을 대상으로 복수 용도가 필요한 건축물에 대한 의견 수렴결과에 따르면 ‘근린생활시설’, ‘주거시설’, ‘업무시설’, ‘판매시설’의 수요가 높은 것으로 파악된다. 이들 복수 용도 건축물은, 부분적으로 차이가 있으나 「건축법」 계획기준의 복도너비, 직통계단 설치, 계단에서 출구까지의 보행거리, 내화구조, 내부마감재료 기준이 상이하여 복수 용도 적용 시 관련 기준 검토·조치가 요구된다. 또한 타 법령 중에는 「국토계획법」의 지역지구 내 허용가능 건축물, 「주차장법」에 따른 주차대수, 「하수도법」에 따른 정화조처리대상인원 산정기준에 관한 검토·보완 조치를 필요로 한다.



[그림 연구요약-2] 복수 용도 수요조사에 따른 계획기준 비교 대상

#### □ 복수 용도 인정 기준의 한계 도출 및 개선 방향 제시

건축 관계 전문가 의견에 따르면 건축산업 관계자 대부분이 복수 용도 인정 기준의 필요성에 공감하고 있으며 실제로 복수 용도가 민간의 산업활동, 건축투자 활성화 등 건축물 활성화 제고에 실질적인 도움을 줄 수 있을 것이라 인식하고 있다. 그러나 동시에 복수 용도 인정 기준에 대한 공무원 및 산업관계자의 실질적인 인지도는 낮았고 심의에 대한 부담도 가중되어 결과적으로 규정 활용에 소극적이다.

시장 수요 및 정책방향, 전문가의 견해 등을 종합할 때 주거시설, 근린생활시설, 업무시설의 복수 용도 필요성이 높은 것으로 해석되며, 이들 건축물에 우선하여 계획기준 및 심의절차 완화 등 복수 용도 인정 기준 확대 방안 모색이 필요하다. 또한 사회 변화 및 건축 공간 이용 행태와 수요 등을 고려하여 점진적으로 복수 용도 인정기준 운영틀에 대한 전환을 모색할 필요가 있다. 무엇보다 복수 용도 인정 제도의 활성화를 위해 산업관계자 및 행정담당자를 대상으로 본 제도에 대한 이해와 공감을 위한 홍보도 요구된다.

#### □ 복수 용도 인정 기준 개선안 제시

본 연구에서는 복수 용도 인정 기준 개선안을 크게 네 가지 측면에서 제안하였다.

첫째, 「건축법」에 복수 용도 인정 및 기준 완화 원칙을 규정하였다. 복수 용도 인정 대상은 현행 기준을 유지하되, 완화하여 적용할 수 있는 건축물 용도를 별도 항으로 명시하였다. 이에 따라 「건축법」 제19조의2, 제1항과 제2항에 이어 제3항을 추가하여 구체적인 대상을 시행규칙으로 위임하였다. 완화 적용 대상은 본 연구에서 살펴본 시장 수요, 정책 수요 전문가 의견 수렴 등을 통해 검토된 용도의 건축물로 설정하였다.

##### **복수 용도 인정 건축기준 완화 대상 건축물**

1. 단독주택  
가. 제1종근린생활시설의 소매점·휴게음식점·사무소
2. 아파트  
가. 제1종근린생활시설의 소매점·휴게음식점·사무소  
나. 제2종근린생활시설의 일반업무시설
3. 오피스텔  
가. 아파트  
나. 제2종근린생활시설의 일반업무시설
4. 공장  
가. 창고시설
5. 그 밖에 건축물의 활용도를 높이기 위하여 국토부장관이 필요하다고 인정하는 것

둘째, 복수 용도 인정 기준 완화 규정을 신설하였다. 현행 시행규칙 제12조의3 제 1항과 2항 삭제 후 앞서 설정한 법제19조2의3항에 따른 시행규칙과 완화기준은 ‘국토부장관 고시’로 운영할 수 있고, 본 연구에서는 적용완화 기준 주안점을 제시하였다. 완화되는 기준은 복도너비, 직통계단 설치, 계단에서 출구까지의 보행거리, 내화구조, 내부마감재료에 관한 규정이며 강화된 기준 적용이 어려울 경우 별도의 안전계획 수립을 명시하고, 계획안은 「건축법」 제5조제2항에 따른 건축심의를 통해 결정할 수 있도록 하였다.

셋째, 복수 용도 인정 기준 활성화를 위한 시설군 규제 및 심의 규정을 배제하였다. 타 시설군에 포함된 용도라 할지라도 각 용도별 계획기준을 준수하면 시설군을 통한 관리가 무의미하고 또한 심의를 요할 만큼 계획기준이 급격하게 변경되어야 하는 사례는 거의 없다. 또한 이러한 사안은 필요 시 별도의 보완 방안을 마련할 수 있어 현행 용도변경 시설군 규정은 복수 용도 인정 제도에는 불필요한 규제다. 시설군 규정이 배제되면 지방건축심의 규정 적용도 자동으로 배제된다.

넷째, 복수 용도 인정 건축물 관리 체계 개편을 제안하였다. 현행 건축물관리대장에 복수 용도 여부를 명확히 표기하고 건축통계로 작성될 수 있도록 관리체계를 재정립해야 한다. 이에 「건축법」 제38조, 39조 및 동법 시행령 제25조에 따른 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」에 ‘복수용도 건축물’ 별도 기재 규정<sup>2)</sup>하고 「건축법」 제30조에 따른 건축물 통계 작성 항목에 복수 용도 현황을 추가하였다.

### 3. 향후 과제

#### □ 복수 용도 인정을 위한 건축기준 완화 방안 고도화

본 연구에서 제시한 근린생활시설, 단독주택, 아파트, 오피스텔, 공장, 창고시설의 복수 용도 인정 완화조건과 관련하여 현재 큰 틀에서 완화 항목을 도출하고 상응하는 대체 계획 및 심의방법 등의 보완조치를 제시하였다. 그러나 이러한 완화기준 도입 취지를 고려한다면, 계획과정에서 보다 즉각적으로 판단하고 적용할 수 있는 실행력이

2) 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조의4는 ‘결합건축의 기재’로 「건축법」 제77조의14제1항에 따른 결합건축(이하 “결합건축”이라 한다)을 적용한 건축물에 대해서는 법 제77조의16제3항에 따라 건축물대장에 별도 기재를 규정하고 있음

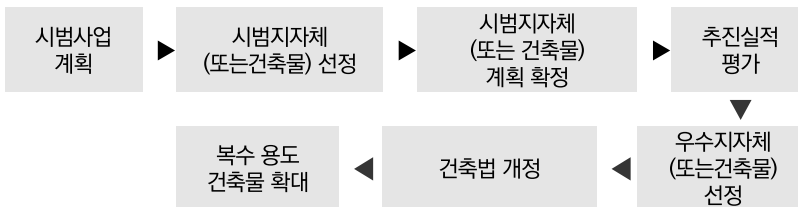
요구되며 향후 항목별 완화 방법에 대한 상세 기준 마련 연구가 필요하다.

#### □ 복수 용도 인정 기준 활용 확대를 위한 홍보

복수 용도 허가 건축물 현황조사 및 산업 관계자 인식조사에 따르면 「건축법」으로 본 조항이 운영된 지 5년이 지났으나 아직까지 실행현황을 모르고 있거나 또는 내용을 명확히 인지하지 못하고 있는 것으로 파악되고 있다. 이에 법 소관 부처 또는 실행 지자체를 중심으로 본 규정 활용에 관한 사용자 입장의 매뉴얼, 사례집 등을 마련하여 적극 홍보함으로써 국민 소통 행정 실현을 도모해야 할 것이다.

#### □ 복수 용도 인정 시범사업 기획 및 추진

복수 용도는 건축물을 매개로 한 직접적인 산업활동에 관계되는 규정으로, 특히 부동산 정책에 영향을 줄 수 있어 사전에 효과를 점검하고 대안을 강구할 필요가 있다. 현행 「건축법」 제19조의2 규정 개정에 앞서, 본 연구에서 제안한 복수 용도 인정 기준 완화 건축물을 대상으로 국토부-지자체 중심의 시범사업을 기획·실시하고 그 성과와 문제점을 모니터링한 후 점진적인 법령 고도화를 모색해야 한다. 이를 통해 국민에게 유효한 실효성 있는 선진 제도 관리의 토대를 마련해야 한다.



[그림 연구요약-3] 복수 용도 확대를 위한 시범사업 추진 절차

#### 주제어

복수 용도, 건축물 활용도, 건축기준



---

# 차례 CONTENTS

## 제1장 서론

1. 연구의 필요성 및 목적	1
1) 연구의 필요성	1
2) 연구의 목적	5
2. 연구의 범위 및 방법	6
1) 연구의 범위	6
2) 연구의 방법	6
3. 선행연구와의 차별성	9

## 제2장 복수 용도 인정 기준 운영 현황 및 한계

1. 복수 용도 인정 기준 주요내용	13
1) 복수 용도 인정 기준 법령 운영 현황	13
2) 복수 용도의 인정 기준 제정 배경 및 연혁	15
2. 복수 용도 인정 건축물 현황 및 기준의 한계	18
1) 복수 용도 인정 건축물 현황 조사	18
2) 건축물 현황조사에 따른 복수 용도 인정 기준의 한계	33

## 제3장 복수 용도 수요조사 및 건축 기준 비교 분석

1. 복수 용도 수요조사	37
1) 조사 개요	37
2) 복수 용도 관련 시장 및 정책적 수요	39
3) 복수 용도 관련 전문가 의견수렴	54
2. 복수 용도 수요에 대응하는 건축 기준 비교 검토	64
1) 건축물 용도 관련 계획 기준 현황	64

2) 복수 용도 관련 계획 기준 비교	66
3. 소결 : 복수 용도 수요조사에 따른 건축 기준 운영의 주안점	82

## 제4장 복수 용도 인정 기준 개선 방안

1. 복수 용도 인정 기준 개선 방향	85
1) 복수 용도 인정 기준 제정 취지에 부합하는 기준	85
2) 복수 용도 수요에 대응하는 기준	85
3) 복수 용도 확대를 위한 기준	86
2. 복수 용도 인정 기준 개선(안)	87
1) 「건축법」에 복수 용도 인정 기준 운영 원칙 규정	87
2) 「건축법 시행규칙」에 복수 용도 인정 기준 실행 방법 규정	87
3) 복수 용도 인정 건축물 관리 체계 개편	90

## 제5장 결론

1. 주요 결과	93
2. 향후 과제	97

참고문헌	99
------	----

SUMMARY	105
---------	-----

부록 1. 복수 용도 인정 제도 인식조사 결과 및 설문지	112
---------------------------------	-----

부록 2. 용도별 건축물의 건축 및 입지 기준	126
---------------------------	-----

## 표차례 LIST OF TABLES

[표 1-1] 선행연구 현황	9
[표 2-1] 복수 용도의 인정 기준 조문 현황 ('21.04. 기준)	13
[표 2-2] 용도변경을 위한 건축물 용도 시설군	14
[표 2-3] 복수 용도의 인정 기준 신설 발의안 1	15
[표 2-4] 복수 용도의 인정 기준 신설 발의안 2	17
[표 2-5] 복수 용도의 인정 기준 조문 개정 내용	17
[표 2-6] 복수 용도 인정 건축물 현황 조사표 회신 결과	19
[표 2-7] 복수 용도 인정 건축물 현황	19
[표 2-8] 복수 용도 인정 건축물 사례1 건축개요	20
[표 2-9] 복수 용도 인정 건축물 사례2 건축개요	21
[표 2-10] 복수 용도 인정 건축물 사례3 건축개요	21
[표 2-11] 복수 용도 인정 건축물 사례4 건축개요	22
[표 2-12] 복수 용도 인정 건축물 사례5 건축개요	22
[표 2-13] 복수 용도 인정 건축물 사례6 건축개요	23
[표 2-14] 복수 용도 인정 건축위원회 건축계획전문위원회 심의 사례1 개요	25
[표 2-15] 건축물 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상 인원 산정기준	25
[표 2-16] 복수 용도 인정 건축물 사례7 개요	26
[표 2-17] 복수 용도 인정 건축물 사례8 개요	27
[표 2-18] 복수 용도 인정 건축물 사례9 개요	27
[표 2-19] 복수 용도 인정 건축물 사례10 개요	28
[표 2-20] 복수 용도 인정 건축위원회 심의 개요	29
[표 2-21] 복수 용도 인정 건축위원회 심의 사례1 심의의견 및 조치계획	29
[표 2-22] 복수 용도 인정 건축물 건축물대장 작성 현황	30
[표 2-23] 복수 용도 인정 건축물 용도시설군 특성	34
[표 3-1] 전문가 의견 조사 내용	39
[표 3-2] 복수 용도 유사 사례	52
[표 3-3] 업무경력에 따른 복수 용도 인정 기준 인지 여부	54

[표 3-4] 건축물 용도 관련 건축 기준	64
[표 3-5] 건축법령 외 관계법령의 건축물 용도 관련 규정	65
[표 3-6] 복수 용도 수요 대상 건축기준 비교 (단독주택+근린생활시설 등)	72
[표 3-7] 타 법령의 주요 계획기준 비교(단독주택+근린생활시설 등)	75
[표 3-8] 복수 용도 수요 대상 건축기준 비교 (공장 + 창고시설)	77
[표 3-9] 타 법령의 주요 계획기준 비교 (공장+창고시설)	78
[표 4-1] 「건축법」개정 방안 예시	87
[표 4-2] 「건축법 시행규칙」개정 방안 예시	89
[표 4-3] 「건축법」 및 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」개정 방안 예시	91
[표 부록-1] 업무 활동 유형별 업무 시간 비중(1주일 기준)	112
[표 부록-2] 복수 용도 인정 기준의 필요성	113
[표 부록-3] 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에의 도움 여부	113
[표 부록-4] 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에 도움이 되는 이유 (1+2 순위 종합)	114
[표 부록-5] 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에 도움이 되지 않는 이유 (1+2 순위 종합)	114
[표 부록-6] 복수 용도 인정 기준 활성화를 위한 완화 필요 규정	115
[표 부록-7] 복수 용도 인정시 반드시 준수해야 하는 규정	116
[표 부록-8] 복수 용도 인정 신청 시 장애요인	117
[표 부록-9] 복수 용도 제도 활성화 방안 (1+2 순위 종합)	117
[표 부록-10] 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도	118

## 그림차례 LIST OF FIGURES

[그림 1-1] 복수용도의 개념	4
[그림 1-2] 연구 흐름도	8
[그림 2-1] 복수 용도 인정 건축물 사례6 평면도	24
[그림 2-2] 복수 용도 인정 건축물 사례10 평면도	28
[그림 2-3] 사례6의 복수 용도 인정 건축물 용도 표기 현황	31
[그림 2-4] 사례3의 복수 용도 인정 건축물 용도 표기 현황	31
[그림 2-5] 사례1의 복수 용도 인정 건축물 용도 표기 현황	32
[그림 2-6] 사례1의 복수 용도 인정 건축물 용도 표기 현황	32
[그림 3-1] 공방주택 사례	40
[그림 3-2] 단독주택 내 서점 운영 사례	41
[그림 3-3] 오피스텔에서 숙박공유업을 운영하는 사례	42
[그림 3-4] 양돈장 관리사를 숙소로 사용하는 사례	44
[그림 3-5] 수영장과 목욕장을 복수 용도로 인정받은 사례-스포츠센터 지상2층 평면도	47
[그림 3-6] 노유자시설과 의료시설의 복수 용도 인정 사례	48
[그림 3-7] 공공시설에 카페(근린생활시설)를 설치한 사례	51
[그림 3-8] 「건축법」 제19조의2(복수 용도의 인정) 인지 여부	54
[그림 3-9] 복수 용도 인정 기준의 필요성	55
[그림 3-10] 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에의 도움 여부	55
[그림 3-11] 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에의 도움/비도움 이유	56
[그림 3-12] 복수 용도 인정 기준 적용 확대가 필요한 건축물 용도	56
[그림 3-13] 주거시설과 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도	57
[그림 3-14] 근린생활시설과 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도	57
[그림 3-15] 업무시설 기준 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도	58
[그림 3-16] 판매시설 기준 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도	58
[그림 3-17] 노유자 시설 기준 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도	59
[그림 3-18] 공장 기준 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도	59
[그림 3-19] 복수 용도 인정 신청 시 장애요인	60
[그림 3-20] 복수 용도 인정 제도 활성화를 위한 우선 과제	61

[그림 3-21] 복수 용도 인정 제도 활성화를 위한 우선 과제	61
[그림 3-22] 복수 용도 수요조사에 따른 계획기준 비교 대상	67
[그림 3-23] 복수 용도 수요조사에 따른 계획기준 비교 대상	81
[그림 5-1] 복수 용도 확대를 위한 시범사업 추진 절차	98

---

# 제1장 서론

1. 연구의 필요성 및 목적
  2. 연구의 범위 및 방법
  3. 선행연구와의 차별성
- 

## 1. 연구의 필요성 및 목적

### 1) 연구의 필요성

□ 산업·주거·생활 행태 변화에 따른 건축물 활용방식 다변화 증가 추세

- 국가 산업 동향 분석·관리의 기준이 되고 있는 한국표준산업분류 10차 개정의 주안점은 새로운 경제활동 형태로서 등장한 산업별 세부 업종을 반영한 것이라 할 수 있음
  - 대분류의 농업·임업·어업(A)이 통합되었고, 하수·폐기물 처리, 원료재생 및 환경복원업(E), 출판, 영상, 방송통신 및 정보서비스업(J), 전문, 과학 및 기술 서비스업(M), 사업시설 관리 및 사업지원 서비스업(N) 등이 신설 또는 범위변경 형태로 세분되었으며 중분류 수가 63개에서 76개로 세분<sup>1)</sup>
- 관련하여 건축물 용도 중 근린생활시설, 업무시설, 공장, 판매시설, 의료시설, 발전소 등이 직접적인 활용방식 변화의 대상이 됨
- 다중주택 또는 공유주택 등 새로운 주택유형과, 근린생활시설을 거점으로 다양한 실내 놀이·체육 등 여가 서비스 수요가 늘어남에 따라 기존 건축물 용도변경 사업도 증가하는 추세

---

1) 김은희 외(2020, p.22)

- 온라인 플랫폼을 중심으로 셰어형 공공임대주택, 다중주택 등의 수요가 증가하고 있으며 지자체 차원에서의 지원사업도 적극 추진 중<sup>2)</sup>
- 2019년 건축허가 신청현황에 따르면 신축건축물은 전년도 대비 15.8% 감소하고 기존건축물의 용도변경은 17.4% 증가<sup>3)</sup>

#### □ 민생안정, 시장경기 활력 제고를 위한 정부의 규제 완화 정책 추진도 가속

- 현행 정부의 100대 국정과제에는 ‘서민과 중산층을 위한 민생경제’ 활력제고를 목표로 ‘민생과 혁신을 위한 규제 재설계’를 세부 전략으로 설정하였고, 관련하여 규제 샌드박스 도입, 건축행정 규제혁신 등 부처별 실행방안들을 추진
  - 규제샌드박스는 사업자가 신기술을 활용한 새로운 제품과 서비스를 일정 조건(기간·장소·규모 제한)하에서 시장에 우선 출시해 시험·검증할 수 있도록 현행 규제의 전부나 일부를 적용하지 않는 것을 말하며 그 과정에서 수집된 데이터를 토대로 합리적으로 규제를 개선하는 제도로, 2017년 도입확정 이후 실효특례 411건, 임시허가 65건, 적극행정 33건이 승인됨<sup>4)</sup>
- 최근 국토부의 국민 생활안정을 위한 주택공급확대 정책 중 지역지구 규제 완화 및 건축물 용도의 탄력적 운용 또한 동일한 맥락으로 이해할 수 있음
  - ‘공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안’은 공공주도의 주택공급 전략을 제시하며 용도지역 변경 및 용적률 등을 완화할 계획이며 같은 맥락에서 도심내 Affordable Housing 공급<sup>5)</sup>을 위한 기존 건축물 용도 복합변경 기준 완화도 고려<sup>6)</sup>
- 또한 지난 1월 「건축법 시행령」 일부개정령안의 입법예고에 새로운 건축물 용도로 공동주택에 기숙사형 임대주택, 근린생활시설로 전기충전소, VR시

2) LH. (2018). 셰어형 공공임대주택 공급을 위한 연구용역

3) 국토교통부(2019, 11월13일 보도자료)

4) 규제정보포털, 규제샌드박스 현황.

<https://www.better.go.kr/sandbox.SandboxTaskSlPL.laf>(검색일:2021. 07.30)

5) 국토교통부 네이버 블로그. (2021). 공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안. <https://post.naver.com/viewer/postView.nhn?volumeNo=30640746&memberNo=5113437&vType=VERTICAL> (검색일 : 2021.07.30.)

6) 도심 내 유휴 상업시설, 특히 근린생활시설 중 장기간 공실 상태로 방치된 시설의 임시 주거 용도를 허용하는 등 기존 건축물 용도의 가변적 활용을 통한 정책현안 대응 방안을 모색 중



물레이터 제공업소 등이 추가되는 등, 시장의 산업활동 여건에 따른 건축물 용도 기준 개정이 가시화 됨<sup>7)</sup>

■ 「건축법시행령」 [별표 1] (‘21.5.4)

2. 공동주택

라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공동주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다)

3. 제1종근린생활시설

차. 전기자동차 충전소(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것으로 한정한다)

4. 제2종근린생활시설

사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 가상현실체험 제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 및 체험 관련 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

- 더불어 건축물 용도변경을 보다 원활하게 추진할 수 있는 피난 및 화재예방 설치에 관한 기준도, 그에 상응하는 장치가 마련될 경우 조건을 완화해주는 등 산업활동에 맞게 규정을 개정해 가는 추세

□ 아직까지 건축물 활용도를 높일 수 있는 건축물 용도 완화 규정 실효성은 미흡

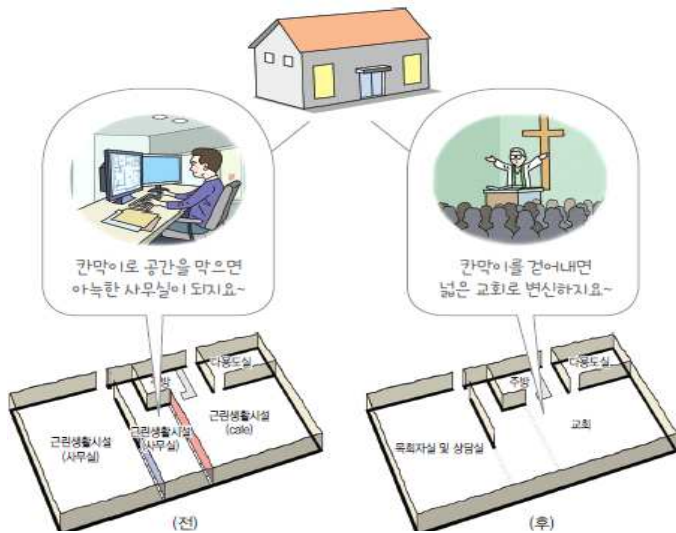
- 「건축법」 제19조의2는 건축물의 복수 용도 인정에 관한 사항을 규정함으로써 기존 건축물 사용자의 활용도 제고(건축투자)를 유도하고 있음
- 그러나 건축구조 및 형태 등 건축물 여건별 세부기준은 부재함. 더욱이 복수 용도인정을 위해서는 적용하려는 용도의 건축 및 입지기준<sup>8)</sup>을 모두 충족(규제강화)해야 하므로 소비자(건축물 소유 및 관리주체)가 이를 적극 활용하지 못하고 있는 상황
  - 복수용도의 각 입지기준 및 건축기준이 상이한 경우 보다 강한 기준을 적용해야 하며 이때 공사비 또는 행정절차가 더 복잡해질 수 있어, 소비자 입장에서는 사업성측면에서 불리할 수 있음

7) 국토교통부 공고 제2021-39호

8) 본 보고서 부록 참조

□ 시장 요구 및 정책 추진 방향에 대응하는 복수용도 인정 기준 효율성 제고 방안 모색 필요

- 복수 용도는 하나의 공간(실)이 2개 이상의 용도로 설정되는 것으로, 사용자는 언제 든 합법적으로 공간 용도를 변경하거나 동시에 복수로 이용할 수 있어, 건축환경 변화에 능동적이고 효율적으로 대응함과 동시에 경제적 부가가치 제고 수단으로 활용할 수 있음<sup>9)</sup>



“복수용도란 하나의 공간(실)이 2종류 이상의 용도 시설인 것을 말합니다. 예를 들면 평일에는 근린생활시설 사무소 및 Cafe로 사용하고 일요일에는 교회로 사용되는 복합용도 시설을 말합니다.”

**[그림 1-1] 복수용도의 개념**

출처: 국토교통부(2017, p. 14)

- 근린생활시설 등 계획 과정에서 입주자가 특정되지 않는 용도의 건축물은 복수용도 인정을 통해 추후 용도변경이나 리모델링 등 추가적인 건축행위를 감소시킬 수 있음

9) 2개 이상의 용도를 하나의 공간 또는 건축물에 중복하여 사용하는 복수 용도 건축물은, 각각의 공간에 허가받은 하나의 용도가 다수로 집합된 복합용도 건축물과는 차별됨

- 이러한 가능성 및 법적 여건 마련에도 불구하고 본 규정이 시장에서 제대로 작동하지 않고 있는데 그 근본적인 원인과 문제점을 살펴 제도운영 방향 수정 및 실효성 제고의 노력 필요
  - 본 규정이 신설된 2016년 1월19일 기준 「건축법」 제개정안 설명 자료에 따르면, 본 규정은 규제완화 및 인센티브 제공을 통해 잠재된 건축 투자수요 유도가 목적임<sup>10)</sup>

## 2) 연구의 목적

- 증가하는 건축물 활용 수요에 대응하여 현행 「건축법」 제19조의2의 '복수 용도의 인정' 기준 개선안 마련을 목적으로 하며, 이를 통해 건축물을 매개로 한 민생·산업 활력 증진에 기여

---

10) 본문의 법개정 취지 전문 참조

## 2. 연구의 범위 및 방법

### 1) 연구의 범위

#### □ 시간적·공간적 범위

- (시간적 범위) 「건축법」 제19조의2 ‘복수 용도의 인정’ 규정이 입법화 된 2016년 이후부터 현재까지
- (공간적 범위) 「건축법」 제19조의2 ‘복수 용도의 인정’ 규정을 적용하는 「건축법」상의 ‘건축물의 용도’에 해당하는 모든 건축물

#### □ 내용적 범위

- 복수 용도 인정 기준 운영 현황 : 복수 용도 인정 기준의 주안점, 복수 용도 허가 건수
- 복수 용도 수요 : 복수 용도로 사용되고 있는 건축물 및 복수 용도를 필요로 하는 건축물
- 복수용도 인정 대상 건축물의 건축 및 입지기준 ; 복수 용도의 인정 대상 건축물에 적용되는 「건축법」, 「주차장법」, 「하수도법」 계획기준, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 입지기준

### 2) 연구의 방법

#### □ 복수 용도 인정 관련 기초 자료 조사 분석

- 복수 용도 인정 관련 선행연구 및 법령자료 검토
- 복수 용도 인정 건축물 현황 파악을 위한 세움터 데이터 및 지자체 심의자료 조사(지자체 협조 요청)

#### □ 복수 용도 수요파악을 위한 조사

- 복수 용도 인정 관련 민원 자료 조사분석

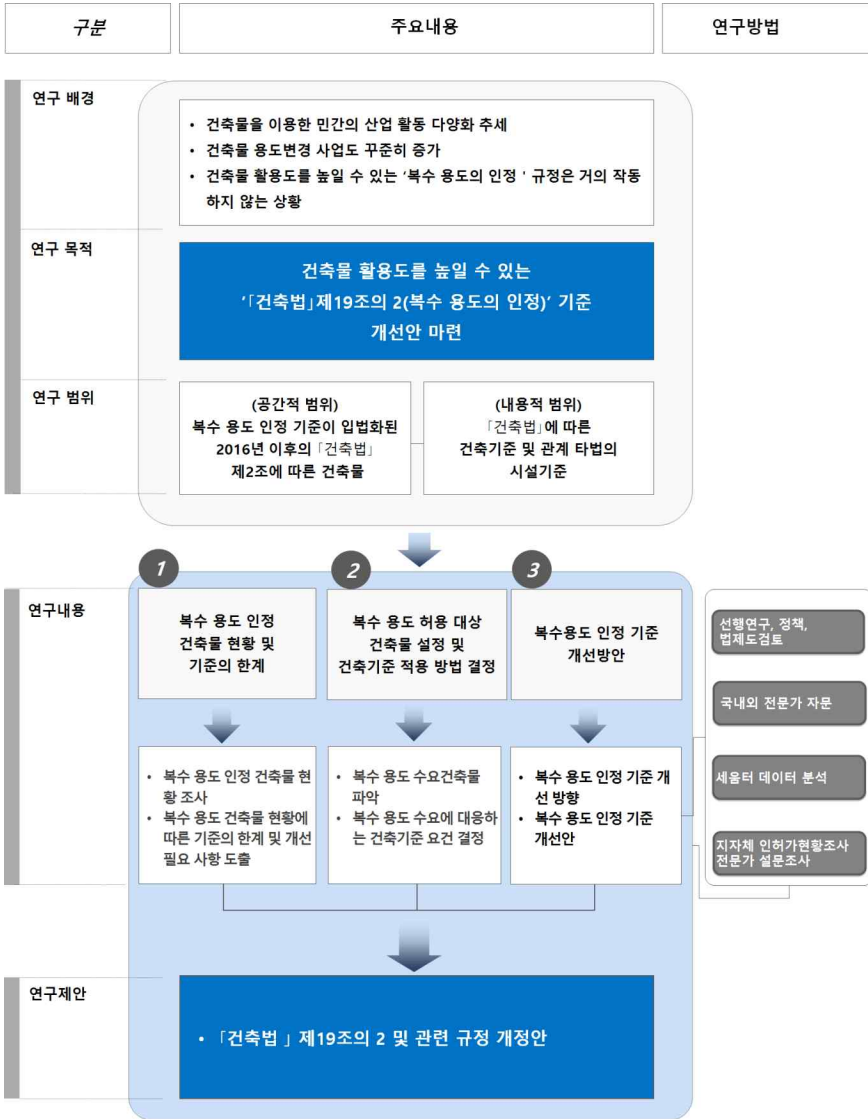
- 복수 용도 인정 대상 및 범위 관련 전문가 설문조사

□ 건축 기준 관련 전문가 자문 및 협업

- 복수 용도 인정 기준 관련 국내외 전문가 자문
- 복수 용도 인정 기준 개선안 마련을 위한 전문가 자문

□ 기관 관계자 업무협약

- 「건축법」 소관 부처(국토교통부) 업무협약
- 지방자치단체 건축인허가 담당 부서 업무협약



[그림 1-2] 연구 흐름도

출처 : 연구진 작성

### 3. 선행연구와의 차별성

- 건축물 용도를 주제로 다루는 연구는 「건축법」의 용도분류체계 개선 방안 마련, 복합용도 건축물의 계획방법, 토지이용 및 도시관리 차원의 용도복합 방법에 관한 연구 등이 주를 이룸
- 2016년 ‘복수용도의 인정 기준’의 법제화 후에도 아직까지 복수 용도에 관한 직접적인 연구는 부재한 상황
- 본 연구는 「건축법」개정 취지 및 이후 시장 여건 변화에 따른 복수 용도 인정 기준의 의미를 재검토하고 실질적인 수요 등을 살펴 제도적 개선안을 마련하는 연구로, 선행 연구에서 다루어지지 않은 주제로 「건축법」 세부 규정 개정안을 제시한다는 점에서 차별성이 있음

[표 1-1] 선행연구 현황

	연구목적	연구방법	주요연구내용
건축물 용도 체계 개선	-연구명 : 건축물 용도분류 체계 개선 방향 설정에 관한 연구 -연구자(년도) : 황은경, 박근수, 김수암(2008). 대한건축학회 논문집, 24(12) -연구목적 : 건축물 용도분류 체계 개선 방향 제안	-문헌조사 -전문가 의견 조사	-건축물 용도분류 관련 법령 검토 및 분석 -건축물 용도분류체계 문제점 도출 -건축물 용도분류 체계 개선 방안 제안
	-연구명 : 건축환경 변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구 -연구자(년도) : 김은희, 오민정 (2020). 건축도시공간연구소 -연구목적 : 건축환경 변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 마련	-문헌조사 -전문가 협업 및 자문 -관계자 면담 및 간담회	-건축환경 변화 특성 및 건축물 용도와 의 상관성 분석 -새로운 유형 및 종류의 건축물의 용도 설정 방안 제시 -국내외 건축물 용도 기준 및 용도 구분 법령 등의 조사 및 분석 -건축물 용도 기준 개선 방안 마련
복합용도 건축물	-연구명 : 복합용도 건축물의 수 용기능 특성에 관한 연구 -연구자(년도) : 오덕성, 박천보 (1990). 대한건축학회 논문집, 6(6) -연구목적 : 복합용도개발의 국내에서의 문제점 도출, 복합용도 건축물 계획 시 요구되는 기능파	-문헌조사	-복합용도개발의 유형 구분 -사례연구 : 국내복합용도 건축물의 유형별 특성분석

	연구목적	연구방법	주요연구내용
년 및 유 형	악 및 계획방향 제시		
	-연구명 : 건축물 용도간 복합화 성향에 관한 연구 -연구자(년도) : 이재국, 심재현 (2001). 대한건축학회 학술발표 대회 논문집, 21(1) -연구목적 : 동일건축물 내 용도 간 상호관계성 분석을 통한 합리 적 용도규제 기반 마련	-문헌조사 -데이터 분석(서울특 별시 5개 지자체내 4,000필지 건축물 용도)	-대상지 건축물 용도 복합화성향 분 석 : 건축물 용도간 복합화율 · 주용도간 복합화율 비교 · 세부용도간의 복합화율 비교 : 근린생활시설-상업용도, 근린생 활시설-위해용도
	-연구명 : 입체복합시설의 해외사 례와 특성 -연구자(년도) : 최윤경(2008). 건축, 52(7) -연구목적 : 입체복합시설의 정의 및 특성 분석	-문헌조사 -데이터 분석(복합용 도개발 해외 사례)	-복합개발 사례 분석을 통한 복합개 발 유형 도출 -복합개발 특성 분석
	-연구명 : 복합용도건축물의 실태에 따른 계획 특성에 관한 연구 -연구자(년도) : 이원근, 김영하 (2008). 대한건축학회논문집- 계획계, 24(10) -연구목적 : 복합개발 건축물의 문제점 및 제도적 개선방안을 마 련하기 위한 기초 자료 제시	-문헌조사 -데이터 분석(서울시 주상복합건물 특성 분석, 복합개발 건 축물 실태 분석)	-복합개발 건축물 관련 법령 -복합용도개발의 유형 -복합개발건축물 실태 분석 : 서울 시 내 복합개발건축물 사례(4개) 심층 분석 -복합개발 건축물 관련 문제점 및 활성화 방안 : 입지계획, 공공성, 용도, 도시 관리 및 규모 등 관련
건 축 물 용 도 복 합 화 경 향 및 특 성	-연구명 : 대규모 복합용도시설의 기능복합 특성에 관한 연구 -연구자(년도) : 김종윤, 김현수 (2010). 국토학회, 45(2) -연구목적 : 복합용도시설의 유형 별 기능복합 실태 파악 및 향후 복합용도시설 개발 방향 제시	-문헌조사 -데이터 분석(복합용 도시설 기능 복합 현황 군집분석, 복 합용도시설 기능 및 개발환경 인과관계 다중회귀분석)	-공간(도시)위계별 복합용도개발 특징 -건축물의 기능복합과 개발환경과 의 관계 및 영향요인 -복합용도시설의 도입기능 및 복합 정도 -복합용도시설 기능복합 특성 분석 -기능 유형별 개발환경 특성 분석 : 입지, 사업주체, 주변환경 특성 등 -개발환경 및 복합 정도 영향분석
	-연구명 : 홍대상권 인접 저층주 거지의 용도혼합특성 연구 -연구자(년도) : 최경인, 김세훈 (2016). 한국도시설계학회지 도 시설계, 17(3) -연구목적 : 지역단위에서의 용도 혼합 특성 분석 및 지역 변화 실	-문헌조사 -현장답사(개별 건축 물 데이터 구축) -데이터 분석	-용도혼합도 분석 및 유형 분류 · 비주거용도시설 비율, 소비관련 시설 비율에 따른 유형 분류 -용도혼합의 블록패턴, 유형별 업 종, 입지 패턴 분석



	연구목적	연구방법	주요연구내용
증  도 시 관 점 에 서 의  건 축 물 용 도 복 합 화	증  -연구명 : 복합용도 지역 지정을 위한 건축물의 특성 및 입지에 관한 연구 -연구자(년도) : 김영찬, 김영하 (2009). 대한건축학회 논문집, 25(9) -연구목적 : 복합용도지역 지정을 위한 기초자료 조사 분석	-문헌조사 -현장조사 -데이터 분석(주상복합 건축물 규모, 용도지역)	-복합용도지역 지정을 위한 복합용도 건축물 건축규모 및 입지 현황 조사 분석 -복합용도 건축물 규모 및 입지 특성 분석 -복합용도지역 지정 입지적 요인
	-연구명 : 신도시 자족기능 활성화를 위한 중심상업지구 복합용도시설 계획에 관한 연구 -연구자(년도) : 장규석, 이종협, 강건희(2004). 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 24(2) -연구목적 : 복합용도상업시설의 소요기능과 복합화 방안, 단계별 개발방안 제안	-문헌조사 -사례 조사 및 분석 (국내 신도시 중심 상업지역 형성 실태, 복합용도시설 구성 사례)	-복합용도시설의 필요성 -복합용도시설의 유형 -복합용도시설의 역할 및 의의 -복합용도시설 사례 분석 : 개발배경, 소요기능, 특성 등
	-연구명 : 복합용도개발에 의한 도심지 활성화를 위한 도시 거버넌스 체계에 관한 연구 -연구자(년도) : 강재중(2012), 주거환경, 10(3) -연구목적 : 복합용도개발을 통한 공공성 증진을 위한 도시 거버넌스 체계에 대한 분석 및 시사점 도출	-문헌조사 -데이터 분석(복합용도개발 사례)	-복합용도개발 사례 심층 분석 및 시사점 도출 -복합용도개발을 위한 정부 및 자치단체 역할(도시 거버넌스 차원의 역할)



---

## 제2장 복수 용도 인정 기준 운영 현황 및 한계

1. 복수 용도 인정 기준 주요내용
  2. 복수 용도 인정 건축물 현황 및 기준의 한계
- 

### 1. 복수 용도 인정 기준 주요내용

#### 1) 복수 용도 인정 기준 법령 운영 현황

- 복수 용도의 인정 기준은 「건축법」 제19조의2에 규정되어 있으며, 시행령 없이 「건축법시행규칙」에 상세 규정 운영
  - 법 제19조의2에서는 복수용도 신청 가능 시점(인허가)과 각 용도에 요구되는 건축기준 및 타법 시설기준 충족 요건을 명시하고, 세부 요건은 시행규칙으로 위임함
- 「건축법시행규칙」 제12조의3는 복수용도 허용조건을 두 가지로 제시
  - 첫째, 「건축법시행령」 제14조(용도변경) 5항에 따른 동일한 용도<sup>11)</sup> 시설군에 속할 것
  - 둘째, 동일한 시설군에 속하지 않은 용도는 지방건축위원회 심의를 통과할 것

[표 2-1] 복수 용도의 인정 기준 조문 현황 ('21.04. 기준)

「건축법」	「건축법 시행규칙」
제19조의2(복수 용도의 인정) ① 건축주는 건축물 의 용도를 복수로 하여 제11조에 따른 건축허가, 제 14조에 따른 건축신고 및 제19조에 따른 용도변경	제12조의3(복수 용도의 인정) ① 법 제19조의2 제2항에 따른 복수 용도는 영 제14조제5항 각 호의 같은 시설군 내에서 허용할 수 있다.

---

11) 건축물 용도는 「건축법」 제2조, 동법 시행령 제3조의5, 별표1에 따른 용도

「건축법」	「건축법 시행규칙」
허가·신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 할 수 있다.	② 제1항에도 불구하고 허가권자는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 다른 시설군의 용도간의 복
② 허가권자는 제1항에 따라 신청한 복수의 용도가	수 용도를 허용할 수 있다.
이 법 및 관계 법령에서 정한 건축기준과 입지기준 등에 모두 적합한 경우에 한정하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복수 용도를 허용할 수 있다.	

출처 : 「건축법」 제19조의2(법률 제17171호) 및 동법 시행규칙 (국토교통부령 제806호) 제12조의3

[표 2-2] 용도변경을 위한 건축물 용도 시설군

용도 시설군	건축물의 용도(「건축법시행령」 제3조의5, 별표1)
상위군 ↑↑	1. 자동차 관련 시설군 자동차 관련 시설
↓ 하위군	2. 산업 등 시설군 가. 운수시설 나. 창고시설 다. 공장 라. 위험물저장 및 처리시설 마. 자원순환 관련 시설 바. 묘지 관련 시설 사. 장례시설
	3. 전기통신시설군 가. 방송통신시설 나. 발전시설
	4. 문화집회시설군 가. 문화 및 집회시설 나. 종교시설 다. 위락시설 라. 관광휴게시설
	5. 영업시설군 가. 판매시설 나. 운동시설 다. 숙박시설 라. 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설
	6. 교육 및 복지시설군 가. 의료시설 나. 교육연구시설 다. 노유자시설 라. 수련시설 마. 야영장시설
	7. 근린생활시설군 가. 제1종 근린생활시설 나. 제2종 근린생활시설(다중생활시설 제외)
	8. 주거업무시설군 가. 단독주택 나. 공동주택 다. 업무시설 라. 교정 및 군사시설
	9. 그 밖의 시설군 가. 동물 및 식물 관련시설 나. 삭제

출처 : 「건축법」 (법률 제17171호) 제19조제4항 및 동법 시행령(대통령령 제31382호) 제14조 참고

### ■ 복수 용도의 인정 관련 규정

「건축법」 제19조의2(복수 용도의 인정) ① 건축주는 건축물의 용도를 복수로 하여 제11조에 따른 건축허가, 제14조에 따른 건축신고 및 제19조에 따른 용도변경 허가·신고 또는 건축물대장 기재 내용의 변경 신청을 할 수 있다.

### ■ 용도변경 관련 규정

「건축법」 제19조(용도변경) ① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다.

② 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음 각 호의 구분에 따라 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.

## 2) 복수 용도의 인정 기준 제정 배경 및 연혁

- 기존 건축물의 활용도 및 건축 사업성 제고, 행정절차 간소화를 통한 국민 불편 해소를 위해 복수 용도의 인정 기준신설 제언 : 2015년 9월 30일 「건축법」 일부개정법률안 발의(의안번호 : 1917007)
  - 건축물은 한 개 건물 또는 공간에 한 개 용도 설정이 원칙이므로, 그동안 건축물의 탄력적인 활용에 한계가 있었으나, 복수 용도가 허용됨에 따라 계절별, 요일별, 수요별로 탄력적인 적용의 가능성을 기대할 수 있음<sup>12)</sup>

[표 2-3] 복수 용도의 인정 기준 신설 발의안 1

제안일자	의안번호	발의안 세부 내용(복수 용도의 인정 기준 관련)
2015.09.30.	1917007	<p><b>제19조의2(복수 용도의 인정)</b> ① 건축주는 건축물의 용도를 복수로 하여 법 제11조의 규정에 따른 건축허가를 신청하거나 제19조의 규정에 따른 용도변경 허가·신고 또는 건축물 대장 기재내용의 변경신청을 할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 신청에 대하여 허가권자는 이 법 및 관계법령에서 정하는 구조안전 및 입지기준에 적합한 경우에 한하여 복수 용도를 허용할 수 있다.</p>

출처 : 의안정보시스템, 건축법 일부개정법률안(의안번호 1917007) 의안 원문.

[https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC\\_O1P5P0H9D3D001P6J3L003M2R4Y2O1](https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_O1P5P0H9D3D001P6J3L003M2R4Y2O1)(검색일 : 2021.04.05.) 참고 및 연구진 작성

- 2015년 10월 1일 「건축법」 일부개정법률안 심사 및 회부
  - 복수 용도 인정 기준 추가(용도별 건축기준 충족) 및 복수 용도 허용 대상 확대(건축신고 대상 포함)에 대한 수정의견 반영

12)국토교통부(2015, 12월 29일 보도자료)

- 2015년 12월 23일 「건축법」 일부개정법률안 발의(의안번호 : 1918255)
  - 1차 발의안을 수정하여 복수 용도의 인정 기준(「건축법」 제19조의2) 가결 (2015년 12월 28일)
- 2016년 1월 19일 「건축법」 개정 후, 같은 해 7월 20일부터 시행
- 이어 「건축법 시행규칙」 제12조의3(복수 용도의 인정)이 신설되었고 2016년 8월 4일부터 시행되어 현재까지 운영됨

※ 참고 : 2015년 10월 1일 「건축법」 일부개정법률안 심사 및 수정의견 (복수 용도의 인정 기준 관련)

- 개정안의 취지는 건축물의 용도를 복수로 허용하여 건축물의 활용도를 제고하는 한편, 행정절차의 간소화를 통해 국민 불편을 완화한다는 차원에서 긍정적인 측면이 있다고 봄
- 다만, 현행법은 용도변경 시 변경하려는 용도의 건축기준을 준수<sup>13)</sup>하도록 하고 있으나 개정안은 구조안전과 입지기준만 충족하면 복수 용도를 허용하도록 하고 있어, 자칫 건축물의 안전성을 저해할 가능성이 있는바, 복수 용도를 허용할 때에도 각각의 용도별 건축기준을 충족토록 할 필요가 있음
- 또한, 개정안은 건축허가, 용도변경 허가신고 및 건축물대장 기재변경 신청 시에 복수 용도를 허용할 수 있도록 하고 있는데, 제도 도입의 취지를 감안할 때 신고 대상 건축물에 대해서도 복수 용도를 허용할 필요가 있다고 봄

현행	개정안	수정의견
〈신설〉	제19조의2(복수 용도의 인정) ① 건축주는 건축물의 용도를 복수로 하여 법 제11조의 규정에 따른 건축허가를 신청하거나 제19조의 규정에 따른 용도변경 허가·신고 또는 건축물 대장 기재내용의 변경신청을 할 수 있다. ② 제1항의 신청에 대하여 허가권자는 이 법 및 관계법령에서 정하는 구조안전 및 입지기준에 적합한 경우에 한하여 복수 용도를 허용할 수 있다.	제19조의2(복수 용도의 인정) ① -----제11조에 따른 건축허가, 제14조에 따른 건축신고 또는 제19조에 따른 용도변경 허가·신고 및 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 할 수 있다. ② 제1항에 따라 복수 용도를 신청한 경우에는 각각의 용도에 맞는 건축기준을 적용하여 복수 용도의 허용 여부를 판단하여야 한다.

출처 : 의안정보시스템, 건축법 일부개정법률안(의안번호 1918255) 소관위 심사정보 검토보고서.

[https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC\\_E1I5E1X2F0B3H1O7R0A5X4G5G8D2P8](https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_E1I5E1X2F0B3H1O7R0A5X4G5G8D2P8)(검색일 : 2021.04.05.) 참고 및 연구진 작성

13) 동법 제19조(용도변경) ① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다

[표 2-4] 복수 용도의 인정 기준 신설 발의안 2

제안일자	의안번호	발의안 세부 내용(복수 용도의 인정 기준 관련)
2015.12.23.	1918255	<p><b>제19조의2(복수 용도의 인정)</b> ① 건축주는 건축물의 용도를 복수로 하여 제11조에 따른 건축허가, 제14조에 따른 건축신고 및 제19조에 따른 용도변경 허가·신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 할 수 있다.</p> <p>② 허가권자는 제1항에 따라 신청한 복수의 용도가 이 법 및 관계 법령에 정한 건축기준과 입지기준 등에 모두 적합한 경우에 한하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복수 용도를 허용할 수 있다.</p>

출처 : 의안정보시스템, 건축법 일부개정법률안(의안번호 1918255) 의안 원문.

[https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC\\_E1I5E1X2F0B3H1O7R0A5X4G5G8D2P8](https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_E1I5E1X2F0B3H1O7R0A5X4G5G8D2P8)(검색일 : 2021.04.05.) 참고 및 연구진 작성

#### □ 복수 용도의 인정 기준 개정 사항

- 2016년 1월 19일 「건축법」 제19조의2(복수 용도의 인정) 신설 이후 현재까지, 일부 단어 수정 이외 조문 내용 개정이력은 없음
  - 법조문 내 단어(‘법령에’ → ‘법령에서’) 정비에 따른 개정 외에 조문 내용의 개정은 전무함
  - 하위규정인 「건축법 시행규칙」 제12조의3 조문 역시 신설 이후 내용 개정 없음

[표 2-5] 복수 용도의 인정 기준 조문 개정 내용

구분	조문	제·개정 사항
제정 (2016.01.19.)	법 제19조의2 (복수 용도의 인정)	기존 건축물의 활용도 증가 및 건축물 신축 시 사업성 제고를 위해 복수의 건축물 용도를 인정하기 위한 조문 신설
제정 (2016.07.20.)	규칙 제12조의3 (복수 용도의 인정)	법령에서 위임된 사항 및 그 시행에 필요한 사항을 정하기 위한 조문 신설
개정 (2020.06.09.)	법 제19조의2 (복수 용도의 인정)	법률 용어 정비에 따른 개정 : ‘법령에’ → ‘법령에서’ 용어 정비

출처 : 「건축법」 일부개정법률안 발의(의안번호 : 1917007), 「건축법」(법률 제17453호) 제정·개정이유, 「건축법 시행규칙」(국토교통부령 제344호) 제정·개정이유 참고 및 연구진 작성

## 2. 복수 용도 인정 건축물 현황 및 기준의 한계

### 1) 복수 용도 인정 건축물 현황 조사

#### (1) 조사 개요

##### □ 조사 목적 및 대상

- 조사 목적
  - 복수 용도 인정 기준 법제화 이후 실제 허가 신청 및 인정 사례 파악을 통한 본 규정의 실효성을 검토하고 문제점 도출 및 개선 방향 설정의 근거로 활용
- 조사 대상
  - 복수 용도 인정 기준이 제정된(2016.01.19.) 후부터 현재까지, 전국 지자체에 허가신청 및 복수 용도로 허용된 건축물

##### □ 조사 방법 및 내용

- 조사 방법
  - 전국 지방자치단체 건축허가 담당 부서에 자료 협조 요청 및 회신결과 분석 : 국토교통부 건축정책과에서 광역 지자체 17개소를 대상으로 복수 용도 인정 건축물 및 심의 현황 조사 협조 요청 공문 발송 (2021.04.26.)
  - 협조요청 공문 발송 이후 약 2개월간(~2021.06.21.) 226개 기초지자체의 조사 결과표 회신
- 조사 내용
  - 복수 용도 인정을 위한 건축 인허가 절차를 거친 건축물 사례의 종류, 건축 방식, 지방건축위원회 심의의견 주안점과 함께 건축물관리대장의 복수 용도 건축물 표기 방식을 함께 살펴봄
  - 이를 통해 본 규정의 운영성과 및 한계 정리



## ■ 복수 용도 인정 인허가 건축물 조사에 따른 지자체 회신 결과

- 복수 용도 인정 건축물 현황 조사표 회신 결과, 전국에서 복수 용도 인정 건축물로 22건이 접수되었으나, 그 중에서 복수 용도 인정 건축물로 확인되는 사례는 10건에 불과함
- 복수 용도 인정 신청연도가 2016년 제도 도입 이전인 사례 3건, 건축물대장 미회신 사례 2건, 건축물대장 내 '복수 용도' 미표기 및 건축물용도별 면적을 구분한 사례 7건을 제외

[표 2-6] 복수 용도 인정 건축물 현황 조사표 회신 결과 (단위 : 건)

지자체	서울	부산	대구	대전	울산	광주	인천	강원도	경기도
건수	0	0	1	0	0	0	7	0	1
지자체	전북	전남	충북	충남	경북	경남	제주	세종	계
건수	0	8	1	0	1	3	0	0	22

출처 : 지자체 회신 결과 참고 및 연구진 작성

[표 2-7] 복수 용도 인정 건축물 현황

구분	지자체	신청 연도*	건축구분*	건축물 대장 내 '복수 용도' 표시 여부**
사례 1	대구광역시	2021	건축물대장 기재 내용 변경 신청	O
사례 2	인천광역시 미추홀구	2021	용도 변경	X
사례 3	인천광역시 중구(1)	2020	용도 변경	X
사례 4	인천광역시 중구(2)	2020	용도 변경	X
사례 5	경기도 안성시	2018	표시변경 및 증축	O
사례 6	충청북도 괴산군	2020	신축	X
사례 7	경상북도 안동시	2020	용도 변경	X
사례 8	경상남도 고성군	2021	표시(용도) 변경	O
사례 9	경상남도 밀양시	2017	표시변경	O
사례 10	경상남도 의령군	2020	용도변경	O

\* 신청연도, 건축구분은 지자체 담당 공무원이 회신한 결과를 정리한 것임

\*\* 개별 건축물대장 내 '변동사항', '그 밖의 기재사항' 등에 '복수용도' 기재 여부를 정리한 것임

출처 : 연구진 작성

## (2) 조사내용

### ① 건축물 사례별 복수 용도 인정 내용

#### □ 사례 1. 자동차 검사장 +정비공장

- 대구광역시 수성구에 위치한 건축물로, 기존 ‘검사장’으로 사용 중인 건축물을 ‘검사장’과 ‘정비공장’으로 변경
- ‘검사장’과 ‘정비공장’은 모두 ‘자동차관련시설군’에 해당하는 용도로 별도의 건축계획 변경조치 없이 건축물대장 기재내용 변경 신청 절차를 통해 복수 용도가 인정됨

[표 2-8] 복수 용도 인정 건축물 사례1 건축개요

구분	내용	구분	내용
대지면적	1,201㎡	건축면적	181.82㎡
연면적	181.82㎡	층수	1층
건폐율	15.14%	용적률	15.14%
복수 용도 인정	검사장(자동차관련시설) → 검사장(자동차관련시설), 정비공장(자동차관련시설)		



내용 출처 : 대구광역시 건축물대장 최신 자료 참고 및 연구진 작성

그림 출처 : 네이버지도-로드뷰, [https://map.naver.com/v5/search/%EC%88%98%EC%84%B1%EA%B5%AC%20%EB%91%90%EC%82%B0%EB%8F%99%20724/address/14318522.847584773,4276893.689149268,%EB%8C%80%EA%B5%AC%EA%B4%91%EC%97%AD%EC%8B%9C%20%EC%88%98%EC%84%B1%EA%B5%AC%20%EB%91%90%EC%82%B0%EB%8F%99%20724,jibun?c=14318493.5482948,4276891.5335626,19,0,0,0,dha&p=7nnybMvcWTyktCOAVu4pjw,67.63,2.3,80,Float,\(검색일 : 2021.07.08.\)](https://map.naver.com/v5/search/%EC%88%98%EC%84%B1%EA%B5%AC%20%EB%91%90%EC%82%B0%EB%8F%99%20724/address/14318522.847584773,4276893.689149268,%EB%8C%80%EA%B5%AC%EA%B4%91%EC%97%AD%EC%8B%9C%20%EC%88%98%EC%84%B1%EA%B5%AC%20%EB%91%90%EC%82%B0%EB%8F%99%20724,jibun?c=14318493.5482948,4276891.5335626,19,0,0,0,dha&p=7nnybMvcWTyktCOAVu4pjw,67.63,2.3,80,Float,(검색일 : 2021.07.08.))

#### □ 사례 2. 체력단련장 + 휴게음식점

- 인천광역시 미추홀구에 위치한 건축물로 단독주택으로 사용 중인 기존 건축물을 ‘체력단련장(제2종 근린생활시설)’과 ‘휴게음식점(제1종 근린생활시설)’으로 변경한 사례
- 단독주택은 8번 시설군인 ‘주거업무시설군’으로 7번 ‘근린생활시설군’에 해당하는 제1종 및 제2종 근린생활시설로의 변경은 상위시설군으로 이동에 대한 허가 대상 건에 해당
- 체력단련장과 휴게음식점은 모두 근린생활시설에 해당하여 동일한 용도 시

## 설군 내에서의 복수 용도 인정 사례에 해당

[표 2-9] 복수 용도 인정 건축물 사례2 건축개요

구분	내용	구분	내용
대지면적	-㎡	건축면적	-㎡
연면적	60㎡	층수	1층
건폐율	- %	용적률	- %
복수 용도 인정	단독주택 → 체력단련장(제2종 근린생활시설), 휴게음식점(제1종 근린생활시설)		



내용 출처 : 인천광역시 건축물대장 최신 자료 참고 및 연구진 작성

그림 출처 : 네이버지도-로드뷰, [https://map.naver.com/v5/search/%EB%AF%B8%EC%B6%94%ED%99%80%EA%B5%AC%20%EC%9A%A9%ED%98%84%EB%8F%99%20456-422/address/14099282.683823075,4503303.947011478,%EC%9D%B8%EC%B2%9C%EA%B4%91%EC%97%AD%EC%8B%9C%20%EB%AF%B8%EC%B6%94%ED%99%80%EA%B5%AC%20%EC%9A%A9%ED%98%84%EB%8F%99%20456-422,jibun?c=14099253.2620817,4503304.3817508,19,0,0,0,dha&p=SKuKnJlwUuaoKefQ2dZMAQ,-141.56,-1.8,80,Float,\(검색일 : 2021.07.08.\)](https://map.naver.com/v5/search/%EB%AF%B8%EC%B6%94%ED%99%80%EA%B5%AC%20%EC%9A%A9%ED%98%84%EB%8F%99%20456-422/address/14099282.683823075,4503303.947011478,%EC%9D%B8%EC%B2%9C%EA%B4%91%EC%97%AD%EC%8B%9C%20%EB%AF%B8%EC%B6%94%ED%99%80%EA%B5%AC%20%EC%9A%A9%ED%98%84%EB%8F%99%20456-422,jibun?c=14099253.2620817,4503304.3817508,19,0,0,0,dha&p=SKuKnJlwUuaoKefQ2dZMAQ,-141.56,-1.8,80,Float,(검색일 : 2021.07.08.))

### □ 사례 3. 일반음식점 + 인터넷컴퓨터게임시설제공업소

- 인천광역시 중구에 위치한 건축물로, 일반음식점으로 사용 중인 건축물의 1층 공간을 일반음식점과 인터넷컴퓨터게임시설제공업소로 복수 용도를 인정한 사례
- 일반음식점과 인터넷컴퓨터게임시설제공업소는 모두 제2종 근린생활시설로 근린생활시설군 내 복수 용도 인정 사례에 해당하며 추가적인 건축계획 강화조치는 없음

[표 2-10] 복수 용도 인정 건축물 사례3 건축개요

구분	내용	구분	내용
대지면적	307.3㎡	건축면적	183.59㎡
연면적	459.56㎡	층수	3층
건폐율	59.74%	용적률	149.55%
복수 용도 인정	일반음식점(제2종 근린생활시설) → 일반음식점, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소(제2종 근린생활시설)		



내용 출처 : 인천광역시 건축물대장 최신 자료 참고 및 연구진 작성

그림 출처 : 네이버지도-로드뷰, [https://map.naver.com/v5/search/%EC%A4%91%EA%B5%AC%20%EC%9A%B4%EC%84%9C%EB%8F%99%203036-2/address/14081773.552810777,4508599.133119199,%EC%9D%B8%EC%B2%9C%EA%B4%91%EC%97%AD%EC%8B%9C%20%EC%A4%91%EA%B5%AC%20%EC%9A%B4%EC%84%9C%EB%8F%99%203036-2,jibun?c=14081744.4538959,4508599.1190883,19,0,0,0,dh&p=XimpfhaXmEtU0HwqsVDsFA,-167.45,0,80,Float,\(검색일 : 2021.07.08.\)](https://map.naver.com/v5/search/%EC%A4%91%EA%B5%AC%20%EC%9A%B4%EC%84%9C%EB%8F%99%203036-2/address/14081773.552810777,4508599.133119199,%EC%9D%B8%EC%B2%9C%EA%B4%91%EC%97%AD%EC%8B%9C%20%EC%A4%91%EA%B5%AC%20%EC%9A%B4%EC%84%9C%EB%8F%99%203036-2,jibun?c=14081744.4538959,4508599.1190883,19,0,0,0,dh&p=XimpfhaXmEtU0HwqsVDsFA,-167.45,0,80,Float,(검색일 : 2021.07.08.))

□ 사례 4. 일반음식점 + 사무소

- 인천광역시 중구에 위치한 건축물로 일반음식점을 ‘일반음식점’과 ‘사무소’ 로 변경한 사례
- 일반음식점과 사무소 모두 제2종 근린생활시설에 해당하여 건축물 관리대장 표지변경을 통해 ‘근린생활시설군’내에서의 복수 용도 인정

[표 2-11] 복수 용도 인정 건축물 사례4 건축개요

구분	내용	구분	내용
대지면적	445.7㎡	건축면적	791㎡
연면적	265.77㎡	층수	3층
건폐율	59.63%	용적률	175.4%
복수 용도 인정	일반음식점(제2종 근린생활시설) → 일반음식점, 사무소(제2종 근린생활시설)		



내용 출처 : 인천광역시 건축물대장 최신 자료 참고 및 연구진 작성  
그림 출처 : 카카오맵-로드뷰, <https://m.map.kakao.com/actions/searchView?q=%EC%9A%B4%EC%84%9C%EB%8F%99%203025-9&wxEnc=LVSOTP&wyEnc=QNLTTMN&lvl=4#!/mrv/on/rvgo>(검색일 : 2021.09.02.)

□ 사례 5. 공장+자원순환시설

- 경기도 안성시에 위치한 건축물로 재해로 멸실 후 재축된 공장을 일부 증축하여 공장과 자원순환관련시설로 변경함
- 기존 ‘공장’에서 ‘공장’ 및 ‘자원순환관련시설’로 동일 ‘산업 등의 시설군’에 해당하여 건축물관리대장 표지변경을 통해 복수 용도로 인정됨

[표 2-12] 복수 용도 인정 건축물 사례5 건축개요

구분	내용	구분	내용
대지면적	10,000㎡	건축면적	4,613.38㎡
연면적	4,952.68㎡	층수	1층 ~ 2층
건폐율	46.13%	용적률	49.53%
복수 용도 인정	공장 → 공장, 자원순환 관련시설		



내용 출처 : 경기도 안성시 건축물대장 최신 자료 참고 및 연구진 작성  
그림 출처 : 네이버지도-로드뷰, <https://map.naver.com/v5/search/%EC%95%88%EC%84%B1%EC%8B%9C%20%EA%B0%9C%EC%A0%95%EB%A6%AC%20762/address/14159769.39818779,4433316.06822771,%EA%B2%BD%EA%B8%B0%EB%8F%84%20%EC%95%88%EC%84%B1%EC%8B%9C%20%EB%AF%B8%EC%96%91%EB%A9%B4%20%EA%B0%9C%EC%A0%95%EB%A6%AC%20762,jibun?c=14159746.8337270,4433216.8931891,17,0,0,0,dha&p=biLr21VIM9wOBFsBN8gM7g,16.2,-1.14,80,Float>(검색일 : 2021.07.08.)

□ 사례 6. 운동시설 + 근린생활시설

- 충청북도 괴산군에 위치한 건축물로 ‘운동시설’로 허가받아 시공하는 중 용도를 변경하여 ‘운동시설’ 및 ‘근린생활시설’의 복수 용도로 인정
- 본 사례의 경우 운동시설(수영장)과 근린생활시설(목욕장)이 각각 ‘영업시설군’과 ‘근린생활시설군’에 해당하여 현행 「건축법」에 따라 지방건축위원회 심의절차를 거침

[표 2-13] 복수 용도 인정 건축물 사례6 건축개요

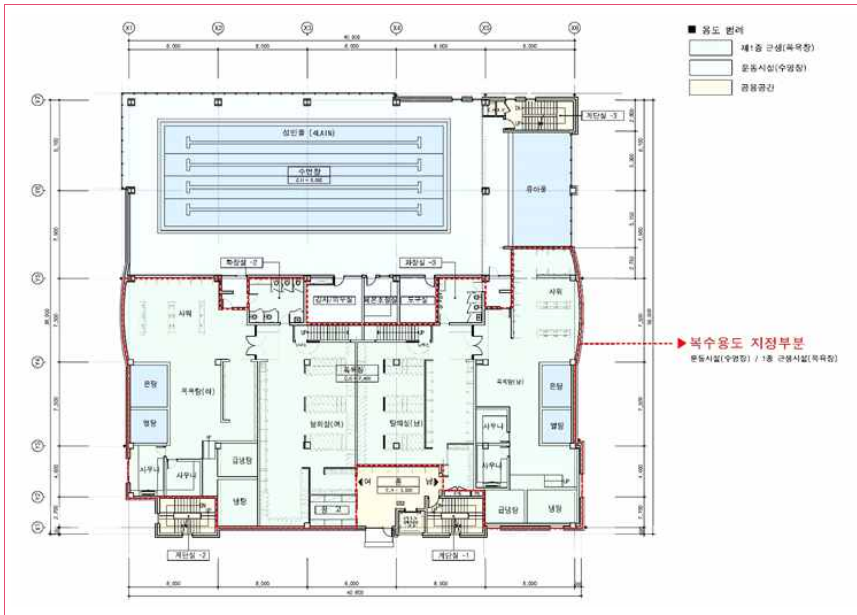
구분	내용	구분	내용
대지면적	12,241㎡	건축면적	5,426.56㎡
연면적	12,144.63㎡	층수	3층 ~ 4층
건폐율	44.33%	용적률	94.12%
복수 용도 인정	2층 : 수영장(운동시설) 및 목욕장(제1종 근린생활시설)		



내용 출처 : 충청북도 괴산군 건축물대장 화신 자료 참고 및 연구진 작성

그림 출처 : 네이버지도-로드뷰, <https://map.naver.com/v5/search/%EA%B4%B4EC%82%B0%EA%B5%B0%20EC%B9%A0EC%84%B1EB%A9%B4%20EC%9C%A8EC%9B%90%EB%A6%AC%20EC%82%B0%202-12/address/14233640.578132194,4406820.183255959,%EC%B6%A9EC%B2%AD%EB%B6%81%EB%8F%84%20EA%B4%B4EC%82%B0%EA%B5%B0%20EC%B9%A0EC%84%B1EB%A9%B4%20EC%9C%A8EC%9B%90%EB%A6%AC%20EC%82%B0-12,jibun?c=14233625.1381188,4406771.9488724,18,0,0,0,dha&p=nd-UBoFMpni3d7-ulhY8Dg,94.37,16.03,80,Float,> (검색일 : 2021.07.08.)

- 복수 용도로 인정받은 부분은 수영장의 탈의실 및 샤워실이 위치한 2층 일부 공간으로서, 일반적으로 수영장 이용 목적의 샤워실 및 탈의실은 수영장과 동일하게 운동시설로 인정받지만, 계획된 목욕시설의 비중 및 수영장과 별개로 목욕장을 영업에 이용한다는 점에 대해, 오수 처리량 과다 발생 문제를 지적한 인허가 부서의 의견을 수렴하여, 목욕장 영업을 가능한 제1종 근린생활시설을 복수 용도로 계획함에 따라 지방건축심의를 추진



[그림 2-1] 복수 용도 인정 건축물 사례6 평면도

출처 : 충청북도 괴산군 화신자료(설계변경심의 신청 도서, (주)아키텍건축사사무소 작성)

## ■ 과산군 지방건축심의위원회 주요내용

- 과산군 건축조례 제8조에 따라 시행하며 서면심의로 진행됨
- 해당 조례에 근거한 건축계획전문위원회의 심의를 4일간 진행하고 그 결과 운동시설인 수영장과 제1종 근린생활시설인 목욕장의 복수 용도 인정 여부에 대하여 모든 심의위원이 원안 동의함
- 주요 심의 결과로 해당 건축물에 대해 관련 업종 허가 시 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 의한 안전시설 등의 설치를 요구함

### [표 2-14] 복수 용도 인정 건축위원회 건축계획전문위원회 심의 사례1 개요

심의 안건	운동시설 및 제1종 근린생활시설 복수 용도 인정에 관한 사항
심의 방법	서면 심의
심의 기간	2020.03.24. ~ 2020.04.13.
총 위원 및 참석 위원	총 위원 : 5명, 참석 위원 :5명
의결 결과	원안 승인

출처 : 충청북도 과산군 건축위원회 심의 자료(내부자료)

- 해당 건축물은 시공 과정 중, 수영장과 찜질방으로 구성되어 있던 기계화된 건축물의 실제 사용 행태를 고려하여, 복수 용도 인정 신청을 진행함
- 수영장의 샤워실과 탈의실을 찜질방 사용자도 함께 사용할 것으로 보아, 해당 시설의 오수발생량 산정 기준의 적용을 위해 복수용도 인정을 제안 받고, 이를 근거로 복수 용도 인정 신청 및 심의를 진행

### [표 2-15] 건축물 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상 인원 산정기준

건축물 용도	오수발생량		정화조 처리대상 인원 산정	
	1일 오수발생량	비고	인원산정식	비고
수영장	15 L/㎡	샤워 시설이 있는 경우 별도 (목욕장 용도)로 가산	$N = 0.075A$	-
찜질방	16 L/㎡	목욕장이 있는 경우 목욕장에 대한 오수는 별도 산정	$N = 0.080A$	-
목욕장	46 L/㎡	-	$N = 0.230A$	-

주) N은 인원(인), A는 연면적(㎡)을 의미함

출처 : 환경부고시 제2019-215호(2019. 11. 25., 일부개정) [별표] 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준

- 지방건축심의의 결과에 따른 안전시설 설치를 위해 기 시공된 벽체 일부를 들어내고 비상 탈출문을 설계하는 등 일부 설계변경<sup>14)</sup>이 이루어짐

14) 해당 건축물의 설계를 진행한 건축사와의 자문회의(2021.06.25.) 결과를 정리한 내용임

□ 사례 7. 인터넷컴퓨터게임제공업소 + 소매점

- 경상북도 안동시에 위치한 건축물로 판매시설에 해당하는 일반게임제공업 시설로 사용 중이던 건축물의 1층을 용도 변경 절차를 통해 ‘인터넷컴퓨터 게임시설제공업소’와 ‘소매점’으로 복수 용도를 인정한 사례
- 판매시설은 5번 영업시설군으로 하위군인 7번 근린생활시설군의 근린생활 시설이 추가되어 용도 변경 신고 절차로 처리됨

[표 2-16] 복수 용도 인정 건축물 사례7 개요

구분	내용	구분	내용
대지면적	260.69㎡	건축면적	180.56㎡
연면적	605.91㎡	층수	3층
건폐율	69.26%	용적률	232.43%
복수 용도 인정	판매시설(일반게임제공업시설) → 제2종 근린생활시설(인터넷컴퓨터게임시설제공업소), 제1종근린생활시설(소매점)		



내용 출처 : 경상북도 안동시 건축물대장 최신 자료 참고 및 연구진 작성

그림 출처 : 네이버지도-로드뷰, [https://map.naver.com/v5/search/%EC%95%88%EB%8F%99%EC%8B%9C%20%EB%8C%80%EC%84%9D%EB%8F%99%20259-10/address/14329568.635378223,4378758.743715879,%EA%B2%BD%EC%83%81%EB%B6%81%EB%8F%84%20%EC%95%88%EB%8F%99%EC%8B%9C%20%EB%8C%80%EC%84%9D%EB%8F%99%20259-10,jibun?c=14329540.9947487,4378758.1754574,19,0,0,0,dha&p=pERo60eNNHVumTrj6TcSVw,66.4,-6.64,80,Float,\(검색일 : 2021.07.08.\)](https://map.naver.com/v5/search/%EC%95%88%EB%8F%99%EC%8B%9C%20%EB%8C%80%EC%84%9D%EB%8F%99%20259-10/address/14329568.635378223,4378758.743715879,%EA%B2%BD%EC%83%81%EB%B6%81%EB%8F%84%20%EC%95%88%EB%8F%99%EC%8B%9C%20%EB%8C%80%EC%84%9D%EB%8F%99%20259-10,jibun?c=14329540.9947487,4378758.1754574,19,0,0,0,dha&p=pERo60eNNHVumTrj6TcSVw,66.4,-6.64,80,Float,(검색일 : 2021.07.08.))

□ 사례 8. 휴게음식점 + 종교집회장(근린생활시설)

- 경상남도 고성군에 위치한 건축물로 기존 1층은 휴게음식점(제1종 근린생활시설)과 단독주택, 2층은 단독주택으로 사용 중이던 건축물의 1층 휴게음식점을 ‘휴게음식점’과 ‘종교집회장’으로 복수 용도로 변경한 사례
- 휴게음식점과 종교집회장은 각각 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설로 동일 시설군 내 건축물 관리대장 표지변경으로 처리



[표 2-17] 복수 용도 인정 건축물 사례8 개요

구분	내용	구분	내용
대지면적	1,384㎡	건축면적	116.07㎡
연면적	207.9㎡	층수	2층
건폐율	8.39%	용적률	15.02%
복수 용도 인정	제1층 근린생활시설(휴게음식점) → 제1층 근린생활시설(휴게음식점), 제2층 근린생활시설(종교집회장)		



내용 출처 : 경상남도 고성군 건축물대장 최신 자료 참고 및 연구진 작성

그림 출처 : 네이버지도, <https://map.naver.com/v5/entry/place/1349913281?c=14280845.7306545,4162948.8821854,15,0,0,0,dh&placePath=%2Fphoto%3F>, (검색일 : 2021.09.02.)

#### □ 사례 9. 노유자시설 + 의료시설

- 경상남도 밀양시에 위치한 노인복지시설(노인의료복지시설), 주용도는 노유자시설이며 증가하는 노인돌봄 수요에 대응하여 ‘의료’기능을 함께 수용할 수 있도록 ‘노유자시설’과 ‘의료시설’로 변경한 사례
  - 실제로 많은 노인복지시설이 노인요양이나 의료 기능과 혼재되어 사용되고 있고 또한 노인인구가 지속적으로 증가함에 따라 이러한 공간 수요는 점점 늘어나는 상황
- 노유자시설과 의료시설은 모두 ‘교육 및 복지시설군’에 해당하여 각 시설의 건축기준 충족 시 동일 시설군 내 복수 용도의 인정이 가능
  - 노유자시설 대비 의료시설 건축기준(복도너비 등), 주차기준(의료시설 150㎡당 1대, 노유자시설 300㎡당 1대)이 더 강화되어 있어 관련 기준 충족을 위한 허가를 받음

[표 2-18] 복수 용도 인정 건축물 사례9 개요

구분	내용	구분	내용
대지면적	2,103㎡	건축면적	860.33㎡
연면적	2,415.41㎡	층수	3층
건폐율	40.91%	용적률	114.86%
복수 용도 인정	노유자시설(기타용도 : 노인복지시설) → 노유자시설, 의료시설 (노인복지시설병원)		



내용 출처 : 경상남도 밀양시 건축물대장 최신 자료 참고 및 연구진 작성

그림 출처 : 네이버지도-로드뷰, <https://map.naver.com/v5/search/%EB%82%B4%EC%9D%B4%EB%8F%99%20172-2/address/14330726.669777054,4232719.514453178,%EA%B2%BD%EC%83%81%EB%82%A8%EB%8F%84%20%EB%B0%80%EC%96%91%EC%8B%9C%20%EB%82%B4%EC%9D%B4%EB%8F%99%20172-2,jibun?c=14330698.4614181,4232718.7076565,19,0,0,0,dha&p=J1R-uSiCrAr3rxz67LkFxf,-24.28,9,48,80,Float>, (검색일 : 2021.07.08.)

□ 사례 10. 장애인 복지시설 + 제조업소(근린생활시설)

- 경상남도 의령군에 위치한 기존 장애인 복지시설을 제조업소(제2종 근린생활시설)와 복수로 변경한 사례
- 장애인 복지시설은 ‘노인복지시설’, 제조업소는 바닥면적의 합계가 500㎡ 미만의 ‘제2종 근린생활시설’로 각각 교육 및 복지시설군과 근린생활시설군에 해당하여 복수 용도 인정을 위한 지방건축위원회 심의를 거친 후 최종 허가를 득함

[표 2-19] 복수 용도 인정 건축물 사례10 개요

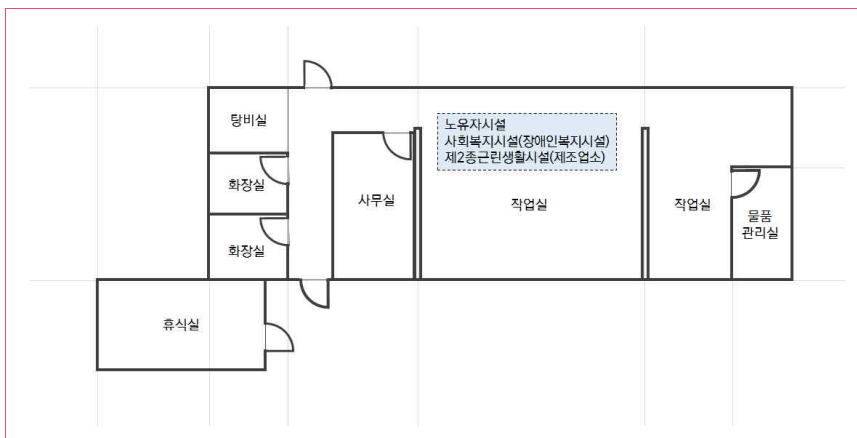
구분	내용	구분	내용
대지면적	512㎡	건축면적	136.4㎡
연면적	132.4㎡	층수	1층
건폐율	26.64%	용적률	25.86%
복수 용도	장애인복지시설(노유자시설) → 장애인복지시설(노유자시설), 제조업소(제2종근린생활시설)		



내용 출처 : 경상남도 의령군 건축물대장 최신 자료 참고 및 연구진 작성

그림 출처 : 네이버지도-로드뷰, [https://map.naver.com/v5/search/%EC%B9%A0%EA%B3%A1%EB%A9%B4%20%EC%82%B0%EB%82%A8%EB%A6%AC%20523-1/address/14267545.433741834.4211418.2729323,%EA%B2%BD%EC%83%81%EB%82%A8%EB%8F%84%20%EC%9D%98%EB%A0%B9%EA%B5%B0%20%EC%B9%A0%EA%B3%A1%EB%A9%B4%20%EC%82%B0%EB%82%A8%EB%A6%AC%20523-1.jibun?c=14267558.0907679,4211459.7085608,19,0,0,0,dha&p=6IVQQOT58tCpalPzJYaF4w,-151.18,-15.25,80,Float\(검색일 : 2021.07.08.\)](https://map.naver.com/v5/search/%EC%B9%A0%EA%B3%A1%EB%A9%B4%20%EC%82%B0%EB%82%A8%EB%A6%AC%20523-1/address/14267545.433741834.4211418.2729323,%EA%B2%BD%EC%83%81%EB%82%A8%EB%8F%84%20%EC%9D%98%EB%A0%B9%EA%B5%B0%20%EC%B9%A0%EA%B3%A1%EB%A9%B4%20%EC%82%B0%EB%82%A8%EB%A6%AC%20523-1.jibun?c=14267558.0907679,4211459.7085608,19,0,0,0,dha&p=6IVQQOT58tCpalPzJYaF4w,-151.18,-15.25,80,Float(검색일 : 2021.07.08.))

- 장애인 복지시설로 사용 중인 1층 전체 공간을 장애인복지시설과 제조업소로 복수 용도 인정



[그림 2-2] 복수 용도 인정 건축물 사례10 평면도

출처 : 경상남도 의령군 최신자료(용도변경 심의도서) 토대로 연구진 작성

## **의령군 지방건축심의위원회 주요내용**

- 노유자시설로 중증 장애인 직업재활서비스 제공 시설로 사용 중인 건축물에 대하여 중증장애인에게 직업재활서비스도 하면서 일자리도 제공하기 위해 제조업소 용도로 공간을 사용하기 위해 복수 용도 인정을 위한 심의를 신청함
- 의령군 건축조례에 근거하여 서면심의로 진행됨

**[표 2-20] 복수 용도 인정 건축위원회 심의 개요**

<b>심의 안건</b>	건축물 용도변경 : 다른 시설군의 용도 간 복수용도 허용에 관한 사항 - 당초 : 노유자시설(사회복지시설-장애인복지시설) - 변경 : 노유자시설, 제2종근린생활시설(제조업소)
<b>심의 방법</b>	서면 심의
<b>심의 기간</b>	2020.01.13. ~ 2020.01.17.
<b>재적 및 출석 의원</b>	재적 : 30명, 출석 : 16명
<b>의결 결과</b>	원안 의결

출처 : 경상남도 의령군 건축위원회 심의 자료(내부자료)

- 해당 안건에 대해 모든 심의위원이 원안 동의하여 원안 의결 되었으나, 세부 심의 의견과 조치계획에 따르면 복수 용도에 따른 건축물의 실제 이용 형태, 사용자 등을 고려한 시설, 설비, 재료 등에 대한 검토가 요구됨
- 제조업소를 용도 변경하여 복수 용도로 인정함에 따라 변경 후의 해당 건축물의 평면도가 제조업소로만 보이는 점에 대한 재검토와, 제조업소 설치에 따른 급·배기 등의 설비를 추가할 것을 요구함
- 또한 해당 건축물 주 사용자의 신체적 특성과 복수 용도 인정에 따른 제조업소 실 사용자의 공간 사용 형태 등을 고려하여 공간 내 마감재 등의 검토를 요구함

**[표 2-21] 복수 용도 인정 건축위원회 심의 사례1 심의의견 및 조치계획**

심의의견	조치계획
-기존 노유자시설을 용도 변경하여 제조업시설을 중복 사용하고자 하는데 있어서 변경 후의 평면도 상에서는 기존 재활시설에 대한 공간보다 제조업시설로만 변경되어 보이므로 검토 바람	-현 시설은 장애인복지시설 중 장애인보호작업장으로 다른 장애인복지시설과 다르게 생산 작업과 작업활동을 통한 직업재활프로그램 서비스 제공이 우선인 시설임 -좁은 작업장 환경과 복수용도 지정으로 상담실 및 여자휴게실을 분리된 품질관리실로 대체할 수 밖에 없는 현실임 -사업이 원활하게 진행되어 최우선적으로 재활을 위한 각종 상담에 필요한 상담실과 휴게실을 확충하는데 노력하겠음
-제조업시설의 추가로 인한 눈의 피로도 상승 및 육체적 피로감 해소를 위한 옥외 휴게시설이 필요하리라 사료됨	-사업의 원활한 진행에 따라 근로장애인의 휴게시설을 우선적으로 확충하도록 하겠음
-제조업 추가용도변경에 따른 작업 환경의 변화	-현 작업장은 환풍기 2대가 설치되어 있고, 현재

심의의견	조치계획
로 환기(급·배기) 등의 설비가 추가되어야 할 것으로 사료됨(변경에 따른 구체적 사항 없음)	작업하고 있는 공정과 앞으로 작업할 공정에 먼지와 냄새가 발생하지 않는 공정으로 이루어져 있음
-작업 공간 내 장애인 유도 블록 등의 표현(계획)이 미비하고 제조시설의 바닥마감재에 대한 상세가 없으므로 검토바람	-현 노유자시설로서 장애인 편의시설 설치 기준에 의해 출입문, 화장실 등에 점자 블록이 설치되어 있음 -현 시설 바닥은 분리된 공간에는 데코타일이 설치되어 있고 작업활동실은 예폭시로 도포 되어있음

출처 : 경상남도 의령군 건축위원회 심의 자료(내부자료)

## ② 복수 용도 인정 건축물 관리 현황

### □ 복수 용도 인정 건축물 관리대장 작성현황

- 복수 용도 인정 건축물의 건축물대장 중 ‘복수 용도’를 명시한 사례는 5건으로 확인되었으며, 작성 방식이 사례별로 상이함
- 이 중 정확하게 ‘복수 용도 건축물’로 표기 및 작성한 사례는 1건(사례 5)에 그쳤으며 대부분은 건축물대장 내 ‘변동 사항’의 작성란에 복수 용도 인정을 위해 진행한 용도변경, 표시변경 등의 행정절차와 함께 명시함

[표 2-22] 복수 용도 인정 건축물 건축물대장 작성 현황

구분	지자체	‘복수 용도’ 표기 여부	세부 작성 내용
사례 1	대구광역시	O	변동사항 - 복수용도등록
사례 2	인천광역시 미추홀구	X	-
사례 3	인천광역시 중구(1)	X	-
사례 4	인천광역시 중구(2)	X	-
사례 5	경기도 안성시	O	그 밖의 기재사항 - 복수용도 건축물
사례 6	충청북도 괴산군	X	-
사례 7	경상북도 안동시	X	-
사례 8	경상남도 고성군	O	변동사항 - 용도(복수)변경
사례 9	경상남도 밀양시	O	변동사항 - 복수용도로 인한 표시변경
사례 10	경상남도 의령군	O	변동사항 - 용도변경(복수용도)

주) 개별 건축물대장 내 ‘변동사항’, ‘그 밖의 기재사항’ 등에 ‘복수용도’ 기재 여부를 정리한 것임

출처 : 연구진 작성

- 일반적으로 건축물 관리대장의 '건축물 현황' 표에는 '건축물 용도' 작성란에 복수 용도로 인정된 모든 용도를 표기하고, 복수 용도로 인정된 부분의 면적과 아닌 부분을 구분해야 함
  - 앞서 살펴본 사례6번의 경우 2층 중 일부는 수영장 단독 용도이고, 나머지 일부가 수영장 및 목욕장이나 건축물 관리대장에는 상세히 구분되어 있지 않음
  - 사례3번 또한 일반음식점과 인터넷컴퓨터게임시설제공업소가 복수 용도이나 건축물관리대장에는 상세 구분이 없음
- 결과적으로 해당 부분의 도면을 확인하지 않으면, '복수 용도' 인정 건축물 여부 또는 규모를 정확하게 확인하기 어려움

건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주4	1층	철골철근콘크리트	세탁소	867.5
주4	1층	철골철근콘크리트	주차장	623.99
주4	2층	철골철근콘크리트	수영장 및 목욕장	789.1
주4	2층	철골철근콘크리트	수영장	776.36

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

[그림 2-3] 사례6의 복수 용도 인정 건축물 용도 표기 현황

출처 : 충청북도 괴산군 건축물대장 회신자료

건축물 현황				
구분	층별	구조	용도	면적(㎡)
주	1층	철근콘크리트구조	제2종근린생활시설(일반음식점, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소)	179.07
주	2층	철근콘크리트구조	다가구주택(2가구)	146.51
주	3층	철근콘크리트구조	다가구주택(1가구)	133.98
		- 이하여백 -		

이 등(초)본은 건축물대장의 원본내용과 틀림없음을 증명합니다.

[그림 2-4] 사례3의 복수 용도 인정 건축물 용도 표기 현황

출처 : 인천광역시 건축물대장 회신 자료



## 2) 건축물 현황조사에 따른 복수 용도 인정 기준의 한계

### □ 복수 용도 인정 기준 이해 및 성과 저조

- 243개 광역 및 기초 지자체를 대상으로 실시한 조사의 회신 결과에 따르면 복수 용도 인정 건축물 건수는 10건으로 제도 운영의 성과는 미미한 수준
  - 건축물 활용도 및 사업성 제고를 위한 본 제도 시행 후 약 5년이 경과하였으나, 전국적으로 복수 용도 인정 규정은 거의 작동하지 않는 것으로 설명됨
- 또한 회신 결과 중 복수 용도 인정 건축물 사례 10건 이외 12건은 복합용도 건축물로서 인허가 담당자의 해당 규정 이해도도 낮음
  - 조사결과에 따르면 복수 용도 건축물로 제출한 사례 중 22건 중 12건이 집합건축물의 구분 용도에 해당되어 건축인허가 담당의 본 규정에 대한 이해도가 낮은 것으로 파악됨

### □ 인허가 절차가 간편한 동일 시설군 내 기존건축물 용도변경과 1,2종 근린생활시설 내 세부용도 간 복수 인정 요구가 다수

- 복수 용도 인정 신청 건축물의 종류는 대체로 허가가 용이한 동일 시설군 내 세부용도를 활용하고 있으며, 일부 사례에서 건축심의 절차를 거쳐 타 시설군에 속한 용도의 인정도 추진
  - 동일 용도 시설군은 ‘근린생활시설군’, ‘자동차 관련 시설군’, ‘산업 등 시설군’, ‘교육 및 복지시설군’이며 타 용도 시설군 간 복수 용도 인정 사례는 ‘교육 및 복지시설군’ + ‘근린생활시설군’, ‘영업시설군’ + ‘근린생활시설군’으로 확인됨
- 특히 근린생활시설의 세부용도를 타 용도 시설과 복수로 인정받거나 1,2종 근린생활시설 간 복수 용도 활용 수요가 높은 것으로 나타남
  - 이는 건축물을 거점으로 한 영업활동과 관계되는 것으로, 복수 용도 인정을 통해 한 개의 공간에서 복수의 경제 활동이 가능하도록 한 점에서 건축물 활용도 제고 목적의 본 규정 제정 취지에 부합하는 것으로 판단됨

[표 2-23] 복수 용도 인정 건축물 용도시설군 특성

구분	건축구분	복수 용도	해당 면적	비고
사례 1	건축물대장 기재 내용 변경 신청	- 검사장(자동차관련시설) - 정비공장(자동차관련시설)	181.82㎡	자동차 관련 시설군
사례 2	용도변경	- 체력단련장(제2종근린생활시설) - 휴게음식점(제1종근린생활시설)	60㎡	근린생활 시설군
사례 3	용도 변경	- 일반음식점(제2종근린생활시설) - 인터넷컴퓨터게임시설제공업소 (제2종근린생활시설)	179.07㎡	근린생활 시설군
사례 4	용도변경	- 일반음식점(제2종근린생활시설) - 사무소(제2종근린생활시설)	251.22㎡	근린생활 시설군
사례 5	표시변경 및 증축	- 공장 - 자원순환관련시설	4,952.71㎡	산업 등 시설군
사례 6	신축	- 수영장(운동시설) - 목욕장(제1종근린생활시설)	789.1㎡	영업시설군 근린생활시설군
사례 7	용도변경	- 인터넷컴퓨터게임시설제공업소 (제2종근린생활시설) - 소매점(제1종근린생활시설)	107.32㎡	근린생활시설군
사례 8	표시(용도) 변경	- 휴게음식점(제1종근린생활시설) - 종교집회장(제2종근린생활시설)	103.65㎡	근린생활시설군
사례 9	표시변경	- 노유자시설 - 의료시설	2,415.41㎡	교육 및 복지 시설군
사례 10	용도변경	- 장애인복지시설(노유자시설) - 제조업소(제2종근린생활시설)	132.4㎡	교육 및 복지 시설군-근린 생활시설군

출처 : 사례별 지자체 건축물대장 최신자료를 참고하여 연구진 작성

#### □ 복수 용도 인정 심의기준 부재에 따른 실효성 미흡

- 서로 다른 용도 시설군 간 복수 용도 인정을 위해서는 「건축법」 및 관계 법령의 모든 건축기준과 입지기준 외 특수 여건을 검토를 위한 지방건축위원회 심의를 거쳐야 함
- 그러나 현행 지방 건축조례에는 복수 용도 인정을 위한 심의 규정이 부재하며 따라서 심의위원회 의견의 경우 단순히 각 용도별 건축계획 조건 요구에 한정됨
  - 건축위원회 심의 사례를 살펴보면, 복수 용도 각각의 영업 행태, 사용자의 특성



등을 고려한 건축 기준, 설비 등에 대한 검토 요구 이외 복수 용도 운용에 따른 이용 과정의 문제점, 유지관리 방안 등에 대한 의견은 부재

#### □ 복수 용도 인정 건축물의 관리체계 미흡

- 건축물의 구조 및 형태, 이용방식 등 변동사항을 기록하는 건축물관리대장에 명시된 복수 용도 인정 기재 방식은 사례 건별로 다르게 표기되어 혼선 유발
  - 본 연구의 조사 결과에서는 '복수 용도'를 명확히 기재한 사례는 10건 중 5건이며 나머지 5건의 경우 층별 표기 방식에 대한 해석을 통해 파악됨
- 건축물 관리대장은 위법 행위 예방 및 건축물 통계작성 등을 위한 관리 수단이나 불명확한 현행 관리방식으로는 대응이 어려움
  - 복수 용도는 영업행위에 따른 과세 뿐 아니라 건축물 안전문제와 직결되는 규정으로 현행의 모호한 관리방식으로 목적 달성에 한계



---

## 제3장 복수 용도 수요조사 및 건축 기준 비교 분석

1. 복수 용도 수요조사
  2. 복수 용도 수요에 대응하는 건축 기준 비교 검토
  3. 소결 : 복수 용도 수요조사에 따른 건축 기준 운영의 주안점
- 

### 1. 복수 용도 수요조사

#### 1) 조사 개요

##### □ 조사 목적

- ‘복수 용도 인정’ 기준 제정 목적에 근거하여 실제 시장에서 본 규정이 필요한 건축물 대상과 제도적 대응 요건 파악
  - 건축시장에서 어떤 종류의 건축물이 복수 용도 인정을 필요로 하며 대상 건축물의 수는 얼마인지 현황 파악을 통한 정책적 대응 방향을 정하고 현행 건축기준 운영 방안을 검토

##### □ 조사 내용 및 방법

- 시장 수요 사례조사
  - 「건축법」에 따른 복수 용도 인정 사례, 언론기사, 사전컨설팅감사결과, 행정기관(법제처, 국토교통부 등) 질의응답 중 복수 용도 인정을 요구하거나 불법으로 여러 용도의 시설을 한 공간에 설치하여 사용하는 사례 조사
  - 여러 시설을 한 공간에 설치하여 사용하려는 의도, 관련규정, 쟁점사항 등 검토

- 정책 지원 사례 조사

- 정부가 법 개정을 통해 정책적으로 여러 용도를 한 공간에 허용하고 있는 사례 조사
- 여러 용도의 혼합과 관련된 정부의 규제개혁 추진 방향 및 허용하고 있는 시설의 종류나 규모 등 특성을 분석하여 복수 용도 인정 확대 방향 설정에 활용
- 시장수요 및 정책 사례는 크게 3가지 유형으로 구분

#### ■ 시장수요 및 정책 사례 유형

##### ① 주택형 복수 용도

- 주택에서 상업·업무 등 거주 외 활동을 하려는 유형

##### ② 유사시설 연계형 복수 용도

- 유사한 사업들 또는 상승효과가 있는 서로 다른 사업들을 한 공간에서 영위하려는 유형

##### ③ 공공편의 제공형 복수 용도

- 이용자를 위한 편의 시설이나 작업장 등 보조 기능을 함께 설치하려는 유형

- 전문가 의견 조사

- 건축분야 전문가(건축사)를 대상으로 복수 용도 인정 규정에 관한 인식 조사
- 복수 용도 인정 기준이 필요한 건축물 용도와 이유, 활용도, 활성화를 위한 방법, 제도적 개선사항 등 수요 전반에 대한 의견을 조사

#### ■ 전문가 의견 조사 개요

##### ① 조사목적

- 건축물 활용도 제고 및 복수 용도 인정 제도의 활성화 방안 마련을 위한 건축산업 종사자 및 전문가의 복수 용도 인정 제도에 대한 의견 수렴

##### ② 조사설계

- 조사 대상 : 건축산업 종사자 및 전문가
- 조사 방법 : 온라인 조사
- 조사 기간 : 2021.07.07. ~ 2021.07.10.
- 표본 규모 : 45명

##### ③ 조사내용

- 복수 용도 인정 기준에 대한 인식, 복수 용도 인정 기준의 한계점 및 개선방향으로 구분

[표 3-1] 전문가 의견 조사 내용

구분	설문 항목
복수 용도 인정 기준 인식	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 「건축법」에 따른 복수 용도 인정 조문 인지 여부</li> <li>- 복수 용도 인정 기준의 필요성</li> <li>- 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에의 도움 여부</li> <li>- 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에 도움/비도움 이유</li> </ul>
복수 용도 인정 기준 한계점 및 개선방향	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 복수 용도 인정 기준 활성화를 위해 완화가 필요한 규정</li> <li>- 복수 용도 인정 시 반드시 준수해야 할 규정</li> <li>- 복수 용도 인정신청시 장애요인</li> <li>- 복수 용도 인정 제도 활성화를 위한 우선 과제</li> <li>- 제안하고 싶은 복수 용도 인정 확대 필요 건축물 용도</li> <li>- 복수 용도 인정 제도 활성화를 위한 제안사항</li> </ul>

출처 : 연구진 작성

## 2) 복수 용도 관련 시장 및 정책적 수요

### (1) 주택형 복수 용도

#### ① 시장 수요 사례

- 한 공간에서 주거생활과 상업·업무 등 거주 외 활동을 함께 하는 유형으로 시장에서 주로 활용되고 있는 사례를 살펴봄
  - 주거시설의 경우 주택과 공방, 주택과 서점, 주택과 목재수입유통업, 주택과 공인증개사무소를 복수로 이용하는 시설이 많고 더불어 오피스텔과 숙박공유시설, 축산농가 관리사와 근로자 숙소를 함께 이용하는 사례가 있음
  - 주택형 복수 용도 사례 중 실제 「건축법」 제19조의2에 따라 복수 용도로 인정 받은 사례는 없으며 대부분 불법으로 용도를 변경하거나, 복수 용도 인정 요청을 문의하는 수준에 그침
- 최근 소규모·소자본 창업 증가 및 재택근무 확대로 인해 주택과 영업시설을 복수로 이용하려는 수요는 증가할 것으로 예상

#### □ 사례1. 다세대주택(단독주택)과+ 공방(근린생활시설)

- 주택공방은 건축주가 다세대 주택을 리모델링하여 1층에는 가족공방을 설치하고 2층은 주택으로 활용하는 사례로, 1층 공방에는 자재보관실, 작업실, 교육실 등이 설치됨
  - 복수 용도 인정 허가 요건을 살펴보면 대상지가 준주거지역에 속하여 근린생활시설 설치 가능
  - 현재의 조건에서 1층 다세대주택(공동주택)을 분리하여 제1종 근린생활시설로 용도변경 허가를 신청하거나 지방건축위원회 심의를 받으면 복수 용도로 인정받을 수 있음

#### ■ 참고 : 공방주택 사례

- 경남 김해시 건축물로서 주용도가 공동주택이며, 1층과 2층 세부용도는 다세대주택임
- 소유주는 건물을 전체 리모델링하여 1층에 공방(근린생활시설에 해당)을 설치하였음



[그림 3-1] 공방주택 사례

출처: 월간 전원속의 내집 블로그. (2021). 유유자적 부부의 시간을 담은 집과 공방.

<https://m.post.naver.com/viewer/postView.nhn?volumeNo=30693927&memberNo=954004>

(검색일: 21.06.30.)

#### □ 사례2. 단독주택 + 서점(근린생활시설)

- 단독주택 내 서점을 설치한 경우임. 전원주택단지 내 지어진 단독주택으로서 예약을 통해 방문객 규모를 조절하고 있음
  - 대상지는 자연취락지구에 위치하여 단독주택과 제1종 근린생활시설(서점, 바닥면적 1천 제곱미터 미만) 설치가 가능하며 지방건축위원회 심의를 통해 복수 용도로 인정받을 수 있는 여건이 됨

■ 참고 : 단독주택에서 서점 및 도서관을 운영하는 사례



[그림 3-2] 단독주택 내 서점 운영 사례

출처: 숲속작은책방 다음카페. <https://cafe.daum.net/supsokiz>(검색일: 2021.06.30.)

□ 사례3. 오피스텔(업무시설) + 숙박공유시설<sup>15)</sup>

- 오피스텔에서 숙박공유업을 등록한 사례임. 서울시내 에어비앤비(숙박공유업) 등록업체의 약 50%가량은 오피스텔인 것으로 추정<sup>16)</sup>
  - 숙박공유업은 「관광진흥법」에 따라 “외국인관광 도시민박업”으로 허가 관리를 받음. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의한 도시지역에 등록 가능하며, 외국인 관광객을 대상으로 영업 가능. 단 대상 시설은 주민 자신이 거주하고 있는 단독주택, 다가구주택, 아파트, 연립주택, 다세대주택으로 한정됨
  - 「관광진흥법」에 따른 조건 이외 시설에서의 공유주택 운영은 위법사항임. 따라서 오피스텔을 이용한 숙박공유업은 현행 법령상 불법이라 할 수 있음

■ 「관광진흥법 시행령 제2조제1항제3호바목

바. 외국인관광 도시민박업: 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제6조제1호에 따른 도시지역(「농어촌정비법」에 따른 농어촌지역 및 준농어촌지역은 제외한다. 이하 이 조에서 같다)의 주민이 자신이 거주하고 있는 다음의 어느 하나에 해당하는 주택을 이용하여 외국인 관광객에게 한국의 가정문화를 체험할 수 있도록 적합한 시설을 갖추고 숙식 등을 제공(도시지역에서 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제6호에 따른 도시재생활성화계획에 따라 같은 조 제9호에 따른 마을기업이 외국인 관광객에게 우선하여 숙식 등을 제공하면서, 외국인 관광객의 이용에 지장을 주지 아니하는 범위에서 해당 지역을 방문하는 내국인 관광객에게 그 지역의 특성화된 문화를 체험할 수 있도록 숙식 등을 제공하는 것을 포함한다)하는 업

- 1) 「건축법 시행령」 별표 1 제1호가목 또는 다목에 따른 단독주택 또는 다가구주택
- 2) 「건축법 시행령」 별표 1 제2호가목, 나목 또는 다목에 따른 아파트, 연립주택 또는 다세대주택

15) 숙박공유시설은 대체로 에어비앤비를 일컫는데, 현재 「건축법」상의 건축물 용도에는 별도로 규정되어 있지 않음

16) 최현경 외(2018, p. 요약 10)

- 원칙적으로 주택과 오피스텔을 복수 용도로 인정받을 경우 오피스텔에서 숙박 공유업 등록이 가능함. 특히 단독주택, 공동주택, 업무시설(오피스텔)은 주거 업무시설군에 속하여 심의 없이 복수 용도로 인정받을 수 있음
- 그러나 오피스텔은 「주택법」을 통해 준주택으로 인정되고 있고, 또한 시장에서 이미 '주거용 오피스텔'과 '업무용 오피스텔'로 구분하고 있어 단독주택 또는 공동주택과 복수 용도 허용은 쉽지 않을 것으로 추정됨
- 다만 시장 수요를 고려하여 오피스텔에 숙박공유업 운영을 허용한다면 이를 위한 조건으로 단독주택 또는 공동주택과 복수 용도 인정이 필요하며 결과적으로 지방건축위원회 심의가 요구됨<sup>17)</sup>

#### ■ 참고 : 오피스텔을 숙박공유시설로 등록한 사례



[그림 3-3] 오피스텔에서 숙박공유업을 운영하는 사례

출처: 에어비앤비 홈페이지. [https://www.airbnb.co.kr/rooms/45181038?translate\\_ugc=false&federated\\_search\\_id=2847fc1b-1972-437c-8abe-e58cfd2fddfe&source\\_impression\\_id=p3\\_1625043193\\_7X0uLCsh6%2F4iBmWB&quests=1&adults=1](https://www.airbnb.co.kr/rooms/45181038?translate_ugc=false&federated_search_id=2847fc1b-1972-437c-8abe-e58cfd2fddfe&source_impression_id=p3_1625043193_7X0uLCsh6%2F4iBmWB&quests=1&adults=1)(검색일: 2021.06.30.)

#### □ 사례4. 단독주택 + 목재수입유통업(근린생활시설)

- 단독주택에서 목재수입유통업을 등록하려는 사례
  - 목재수입유통업을 등록하기 위해서는 해당 시설이 사무실 및 보관시설이어야 함. 사무실 및 보관시설은 제1종근린생활시설 및 제2종근린생활시설, 창고시설 용도에 해당. 복수 용도로 인정받기 위해서는 심의를 거쳐야 함

17) 이에 앞서 「관광진흥법」 개정을 통해 숙박공유업 운영이 가능한 시설로 오피스텔을 추가하는 방법이 있을 수 있으나, 이 경우 건축안전 관련 법령인 「건축법」 소관 부처와 면밀한 협의를 필요로 함



### ■ 참고 : 단독주택에서 목재수입유통업을 등록하려는 사례

- 「건축법」에 따른 용도가 단독주택인 건축물에 목재수입유통업을 등록하기 위해 갖춰야하는 “사무실 및 보관시설”을 기재 및 설치하려는 경우
- (질의요지) 「건축법」에 따른 용도가 단독주택인 건축물은 「목재의 지속가능한 이용에 관한 법률」(이하 “목재이용법”이라 함) 제24조 및 같은 법 시행령 별표 2 제3호에 따라 목재수입유통업을 등록하기 위해 갖춰야 하는 “사무실 및 보관시설”로 인정될 수 있는지?
- (질의배경) 민원인은 「건축법」에 따른 용도가 단독주택인 건축물을 목재수입유통업을 위한 ‘사무실 및 보관시설’로 기재하여 목재수입유통업 등록신청을 하였고, 이에 등록신청을 받은 경상남도 진주시에서 위 질의요지와 같이 산림청에 질의하자 산림청에서 법제처에 법령해석을 요청함.
- (회답) 「건축법」에 따른 용도가 단독주택인 건축물은 목재수입유통업의 등록기준인 “사무실 및 보관시설”로 인정될 수 없습니다.
- (이유) ... 그러나 이 사안과 같이 「건축법」에 따른 용도가 단독주택인 건축물은 그 용도가 주거로 정해져 있으므로 해당 단독주택을 다른 용도로 사용하기 위해서는 같은 법 제19조에 따른 용도변경을 하거나 제19조의2에 따른 복수 용도를 인정받지 않는 한 단독주택 용도인 상태로 목재수입유통업의 등록기준인 “사무실 및 보관시설”로 인정될 수 없습니다. ...

출처 : 법제처, 법령해석 사례, [https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=null&cs\\_seq=420646&currentPage=11&keyField=&keyWord=&sort=date](https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=null&cs_seq=420646&currentPage=11&keyField=&keyWord=&sort=date)(검색일 : 2021.04.05.)

### □ 사례5. 주택(단독주택) + 공인중개사무소(근린생활시설)

- 공인중개사가 주택에 중개사무소를 개설 등록하고자 하는 사례임
  - 주택과 사무실 용도를 복수 용도로 인정받아야 사무소 개설이 가능하며 시설군이 다르므로 건축심의를 필요로 함

### ■ 참고 : 공인중개사가 주택 내에 중개사무소를 개설등록하려는 사례

- (질의요지) 공인중개사가 중개사무소를 개설등록하기 위해 「공인중개사법 시행령」 제13조제1항제1호나목에 따라 중개사무소로 확보해야 하는 “건축물대장에 기재된 건물”에 「건축법」상 건축물의 용도가 주택인 경우가 포함되는지?
- (질의배경) 민원인은 공인중개사가 중개사무소를 개설등록할 때 주택을 중개사무소로 할 수 있는지에 대하여 국토교통부에 질의하였고, 국토교통부에서 불가능하다고 답변하자 법제처에 법령해석을 요청함.
- (회답) 이 사안의 경우 「건축법」상 건축물의 용도가 주택인 경우는 포함되지 않습니다.
- (이유) ... 「공인중개사법 시행령」 제13조제1항제1호나목에서 중개사무소 개설등록의 기준으로 규정한 “건축물대장에 기재된 건물”은 “「건축법」상 사무실로 사용하기에 적합한 건물”을 전제하고 있다고 보아야 합니다.(각주: 법제처 2014. 6. 17. 회신 14-0332 해석례 참조) ... 따라서 「건축법」 제19조 및 제19조의2에 따른 용도변경이나 복수 용도 인정 절차를 거쳐 사무실 용도로 변경하지 않고 「건축법」상 건축물의 용도가 주택인 경우 중개사무소로 개설등록할 수 없다고 보아야 합니다. ...

출처 : 법제처, 법령해석 사례, [https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs\\_seq=415055&rowidx=3](https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs_seq=415055&rowidx=3)(검색일 : 2021.04.05.)

□ 사례6. 관리사(동물 및 식물관련 시설) + 숙소(공동주택: 기숙사 또는 단독주택)

- 축산농가의 관리사<sup>18)</sup>를 근로자 숙소로 이용하고 있는 경우임
  - 외국인근로자가 증가함에 따라 고용업주가 이들의 숙소를 제공하기 위해 농가 숙소를 조성하는 사례에 해당함
  - 최근 주거시설에 대한 안전성, 쾌적성 확보 등의 문제로 규제가 강화됨에 따라 축산농가 중 영업용 시설의 관리사를 주거시설 또는 기숙사로 인정받아야 외국인근로자를 채용할 수 있음

■ 참고 : 축산농가의 관리사를 근로자 숙소로 이용하는 경우

- 농식품부·해수부의 주거 환경 실태조사 결과 응답 근로자 3,850명 중 69.6%가 가설 건축물을 숙소로 이용 중이며, 가설 건축물을 숙소로 이용하면서 자치단체에 주거시설 용도로 미신고한 경우가 56.7%임<sup>19)</sup>
- 관련 업계에서는 관리사를 숙소로 활용할 수 있도록 복수 용도 인정을 요청



[그림 3-4] 양돈장 관리사를 숙소로 사용하는 사례

출처: 박하늘(2021, 3월 22일 기사)

■ 참고 : 외국인근로자 주거시설 규제 강화 “대안 없는데…불법고용 조장 대책”

- … 관리사를 숙소로 활용하고 있는 양돈농가들의 외국인근로자 채용이 지자체에 의해 거부되면서 당장 인력확보에 비상이 걸린 것이다. … “현재 직원숙소로 사용하고 있는 관리사의 경우 에어컨과 소방시설까지 모두 구비, 주거하는 데 아무런 불편이 없다. 그런데 건축물대장에 주거시설이 아니라는 이유로 불법 주거시설로 분류된다는 게 말이 되느냐”고 목소리를 높였다. … 대부분 농림지나 목장용지로 돼 있는 양돈장에서 건축물용도를 변경하거나 주거지 확보를 위한 별도의 토지분할은 기대하기 어려운 실정. … 한돈협회 이병석 경영기획부장은 “관리사를 임시숙소로 활용할 수 있도록 복수 용도로 인정하는 등 대책이 시급하다. 현실적 대안이 마련될 때까지 행정처벌도 유예돼야 한다”고 강조했다.

출처 : 이일호(2021, 2월 17일 기사)

18) 축사는 동물 및 식물관련시설에 해당하며 이에 달린 시설은 부속용도로 동물 및 식물관련 시설에 해당함

19) 관계부처합동. (2021). 농·어업 분야 고용허가 주거시설 기준 대폭 강화. 1월 6일 보도자료. <https://www.mafra.go.kr/bbs/mafra/68/325914/artclView.do>(검색일: 2021.04.08.)

## ② 정책 지원 사례

### □ 사례1. 주택(단독주택, 공동주택) + 소규모 영업시설(근린생활시설)

- 주택에 소규모의 사업을 운영하는 시설로 주택지 영향이 적은 경우에 한해 정책적으로 허용되는 시설
  - 주택에서 인터넷 등 통신매체를 통한 출장수리 및 물품 판매 사업자 신고 가능하도록 하여 영세사업자의 경제적 부담 완화<sup>20)</sup>
  - 서울시에서는 주택 용도에 크게 반하지 아니하는 경우로서 주택에 사무실, 영업장, 물품창고 등을 별도로 갖추지 않고 구매자와 직접 접촉에 의한 영업행위가 이루어지지 않을 것으로 운영 요건을 정하였음<sup>21)</sup>

### □ 사례2. 주택(단독주택, 공동주택)+ 문화시설(근린생활시설)

- 도서관처럼 지역에 긍정적인 영향을 줄 수 있는 문화 시설의 경우 주택 내 설치를 장려
  - 2020년 제1회 규제혁신심의회(국토교통부)에서 아파트에는 공동육아나눔터를 단독주택에는 작은도서관을 허용하게 됨. 이전까지는 모든 공공도서관은 제1종 근린생활시설에만 설치가 가능하였음<sup>22)</sup>
  - ‘20년 10월 8일 「건축법」 시행령 [별표1]개정을 통해 용도별 건축물의 종류 중 단독주택 및 공동주택에 작은도서관을 포함시키고 공동주택에는 공동육아나눔터 설치 허용. 현재는 용도변경 또는 복수 용도 인정을 받지 않아도 단독주택 내 작은도서관 설치가 가능
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 시행령 및 시행규칙 개정을 통해 허용시설 열거 방식에서 금지시설 열거방식으로 전환하고 법령이나 조례에 열거되지 않는 시설의 입지를 원칙적으로 허용. 계획관리지역에서 판매시설 건축, 도시지역에 문화·업무·교육연구·방송통신 등 허용, 전용주거지역에 한옥으로 건축하는 체험관 건축 가능<sup>23)</sup>

---

20) 국토교통부(2016, 8월 23일 보도자료)

21) 서울특별시(2016. 내부자료)

22) 국토교통부(2020, 3월 17일 보도자료)

23) 국토교통부(2013, 9월 26일 보도자료)

## (2) 유사시설 연계형 복수 용도

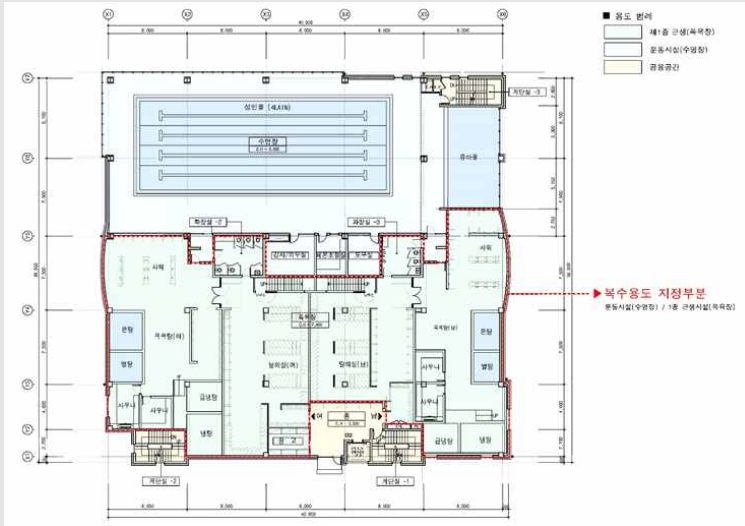
### ① 시장 수요 사례

- 영업목적의 유사한 시설이 결합되거나 복합매장의 형식으로 운영되는 숭인숍, 카멜레온 등 보편적으로 운영되는 사례임
  - 실제 복수 용도로 인정받은 수영장+목욕장, 자동차검사장+정비공장, 공장+자원순환관련시설, 노유자시설+의료시설이 있고 그 외 공장 및 판매시설과 휴게음식점 등의 숭인숍 사례 등이 있음
  - 향후 임대료 절감 및 다양한 서비스 제공 등을 목적으로 시장 수요가 꾸준히 발생할 것으로 예상
- 이 경우 결합하려는 사업 시설이 모두 근린생활시설 용도라면 용도변경이나 복수 용도 인정은 필요하지 않음. 단, 운동시설과 판매시설과 같이 다른 시설 군에 속하는 여러 사업을 한 공간에서 영위하기 위해서는 공간을 분리하여 용도 변경을 허가 받거나 심의를 통해 복수 용도로 인정받아야 함

#### □ 사례1. 수영장(운동시설) + 목욕장(근린생활시설)

- 앞서 살펴본 사례로 지방건축위원회 심의를 거쳐 복수 용도로 인정받음
  - 해당 건축물은 복합스포츠센터로서 3층 목욕장(근린생활시설)에 찜질방 기능만 있어 이용객은 2층 수영장의 샤워실 및 탈의실을 이용하도록 계획됨
  - 그러나 인허가과정에서 수영장의 샤워실과 탈의실이 근린생활시설과 중복적으로 이용된다는 점을 들어 영업허가가 불가한 상황에 이르자 건축주는 해당 샤워실과 탈의실을 수영장 및 목욕장으로 복수 용도 인정을 신청하고 건축조건(「화재예방, 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」, 「하수도법」에 따른 오수량 산정기준등)을 확충하여 허가를 득함
  - 이러한 조치로 과산군은 「체육시설의 설치 이용에 관한 법률」 및 「공중 위생관리법」에 따라 수영장 내 샤워실도 수질 및 시설관리가 별도로 가능하게 됨

■ 참고 : 수영장과 목욕장을 복수 용도로 인정받은 사례



[그림 3-5] 수영장과 목욕장을 복수 용도로 인정받은 사례-스포츠센터 지상2층 평면도

출처 : 충청북도 과산군 회신자료(설계변경심의 신청 도서, (주)아키텍건축사사무소 작성)

□ 사례2. 자동차검사장(자동차관련시설) + 정비공장(자동차관련시설)

- 자동차검사와 정비공장은 모두 자동차관련시설로서, 복수 용도로 건축물 관리대장 변경을 통해 사업주는 검사장 내에서 자동차검사 업무 이외에 간단한 정비 업무를 함께 수행<sup>24)</sup>

□ 사례3. 공장 + 자원순환관련시설

- 공장과 자원순환관련시설(폐기물재활용시설)은 '산업 등 시설군'에 포함되는 용도로 이 또한 건축물 관리대장 변경으로 복수 용도를 인정받아 생산 및 보관시설을 한 공간에 설치·운영<sup>25)</sup>

□ 사례4. 노유자시설 + 의료시설<sup>26)</sup>

- 교육 및 복지시설군에 속하는 노유자시설과 의료시설을 복수 용도로 인정

24) 표2-8참조

25) 표2-12참조

26) 표2-18참조

만아 노인복지시설병원(요양병원)으로 운영하는 사례

- 2014년 요양원(노유자시설)으로 개원하여 운영하는 중 2019년 인공신장센터(의료시설)를 같은 건물에 추가로 신설하여 복수 용도로 인정받음
- 요양원 장기입원이 필요한 투석환자 특성에 맞춰 투석요양병원으로 운영 중

■ 참고 : 노유자시설과 의료시설을 복수 용도로 인정받은 사례



[그림 3-6] 노유자시설과 의료시설의 복수 용도 인정 사례

출처(좌): 네이버지도-로드뷰, <https://map.naver.com/v5/search/%EB%82%B4%EC%9D%B4%EB%8F%99%20172-2/address/14330726.669777054,4232719.514453178,%EA%B2%BD%EC%83%81%EB%82%A8%EB%8F%84%20%EB%B0%80%EC%96%91%EC%8B%9C%20%EB%82%B4%EC%9D%B4%EB%8F%99%20172-2,jibun?c=14330728.3507014,4232670.7375466,19,0,0,0,dha&p=rUBvFNca7Rkb9QecqGCLUg,4.98,-1.56,80,Float>(검색일: 2021.07.06.)

출처(우): 밀양 갤러리의 아침 요양병원 블로그, (2019). <https://blog.daum.net/jaeh0k/103>(검색일: 2021.07.06.)

□ 사례5. 공장 + 근린생활시설

- 공장안에 사업장에서 만든 제품을 판매(통신 판매 포함)할 수 있는 근린생활시설 및 판매시설 등을 같이 설치하려는 사례로, 최근 도심부 소규모 제조업이 활발히 설립됨에 따라 발생한 예에 해당함
  - 도심부 소규모 제조업체중 상당수는 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 ‘공장’ 용도에 해당하는 지식산업센터에 입주
  - 공장용도시설에서는 해당 제조 물품을 대면 판매를 할 수 없으며 의료기기는 통신 판매도 불가하여 판매를 위한 시설을 별도로 마련해야함
  - 축산물유통전문판매업, 의료기기판매업, 음식제조판매업, 축산물도매업, 식용란 포장업 등은 제조 및 포장, 판매를 겸하고 있음. 공장 용도에 입점한 업체의 경우 공장용도에 근린생활시설 설치가 어려워 용도 관련 민원이 다수 발생<sup>27)</sup>

27) 김은희 외(2020)

- 의료기기제조업의 경우 같은 공간 내에서 통신판매업 등을 등록할 수 있도록 제도 개선을 요청함

■ 참고 : 병원에 판매하는 의료기기, 일반 소비자한테는 왜 못 팔지? -의료기기 판매업·임대업 신고 의무 면제대상 확대-

- ... 지금으로서는 판매업 신고가 가능한 사무실을 따로 하나 얻는 게 최선의 방법 같은데 ... 의료기기를 만들어 의료기기취급자에게 판매할 때에는 신고를 하지 않아도 되지만, 일반 소비자에게 판매할 때에는 판매업 신고를 해야 한다 ... “「건축법」상 건축물 용도 제한 규정에 따라 판매업을 하려면 판매 사업장의 건축물 용도가 근린생활시설이나 판매시설이어야 한다”. ... **건축물 용도가 공장으로 되어 있어 판매업 신고를 할 수 없었던 것** ... 중소기업 ombudsman은 의료기기 제조·수입업자가 직접 제조·수입한 의료기기를 판매(임대)할 경우 구매 대상에 관계없이 판매(임대)업 신고를 면제해줄 것을 식품의약품안전처에 건의했다.



출처 :중소기업 ombudsman. (2017). 규제문제점 소개. [https://m.blog.naver.com/PostView.nhn?blogId=ho minpr&logNo=221167573466&proxyReferer=https:%2F%2Fwww.google.com%2F\(검색일: 2021.03.31.\)](https://m.blog.naver.com/PostView.nhn?blogId=ho minpr&logNo=221167573466&proxyReferer=https:%2F%2Fwww.google.com%2F(검색일: 2021.03.31.))

## ② 정책 지원 사례

### □ 사례1. 근린생활시설 상호 간

- 「건축법」제 19조제3항 및 「건축법 시행령」 제14조제4항에 따라 제1종 근린 생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도를 변경하는 경우에는 용도 변경 없이 사용이 가능

### □ 사례2. 소매점 + 식품접객업(근린생활시설)

- 소매점과 식품접객업 간 결합 요구가 많아 「식품위생법」 시행규칙을 개정 (2015.2.)한바 있음
  - 식품접객업과 복합매장의 경우 과거에는 벽 등을 설치할 것을 강제하였으나

현재는 바닥 색깔, 파티션 등으로 구분하여도 무방

- 식품접객업 특성에 따라 시설 간 분리 및 구획, 구분 등을 선택적으로 적용 가능.  
예를 들어 공방과 같이 교육과 판매, 식품영업을 한 곳에서 할 수 있음

### (3) 공공편의 제공형 복수 용도

#### ① 시장 수요 사례

- 공공복지시설 등 공익목적으로 운영되는 시설에 이용자를 위한 보조적인 용도가 설치되는 유형임
  - 장애인복지시설+작업장, 공공시설+카페 사례가 많음

#### □ 사례1. 장애인복지시설(노유자시설) + 작업장(근린생활시설)

- 장애인복지시설은 사회복지시설에 속하며 「건축법」상의 노유자시설로서, 소규모의 제조업 등을 운영하기 위해서는 교육 및 복지시설군과 근린생활시설군에 대한 복수 용도 인정 건축심의를 필요로 함

#### ■ 참고 : 장애인복지시설 운영을 위한 소독업 신고 수리 가능 여부

- (신청사유) 상기 소독업 신고 건의 경우 '내음사회적협동조합'이 건축물 용도를 노유자시설로 변경하여 여장애인보호작업장을 신고·운영하여 오던 중 일자리 창출을 위한 프로그램의 일환으로 동일장소에 소독업을 추가하려는 사항으로 시흥시보건소에 소독업 운영계획 제출 및 노유자 시설에 소독업 신고가 가능한 지 문의함.
- ○○시보건소 소독업소 담당자는 신고 수리를 위한 사전 요건인 건축물 용도를 맞추기 위하여 소독업소로 사용할 장애인보호작업장의 일부분을 호 분할하여 근린생활시설로 용도 변경할 것을 안내하였으나, 건물구조상 소독업소로 사용하고자 하는 부분의 호 분할이 불가능한 상황이며, 해당 호실(602호) 전체를 근린생활시설로 용도 변경하게 되면 장애인 보호작업장이 건축물 용도에 맞지 않게 됨.
- (쟁점사항) 노유자시설 용도의 건축물에 다른 시설군의 건축물 용도(예 : 근린생활시설)를 복수 용도로 허용할 수 있는지?
- (검토의견서) 따라서, 허가권자는 건축법 및 관계법령에 정한 건축기준과 입지기준 등에 모두 적합하고 지방건축위원회 심의를 거친다면 노유자시설 용도에 다른 시설군의 건축물 용도를 복수 용도로 허용할 수 있습니다.

출처 : 경기도청 사전 컨설팅감사 홈페이지. (2019). 장애인복지시설 운영을 위한 소독업 신고 수리 가능 여부 사전 컨설팅감사 결과 의견서. [https://www.gg.go.kr/archives/4112268?curPage=6&ggd\\_term\\_id=9138](https://www.gg.go.kr/archives/4112268?curPage=6&ggd_term_id=9138). (검색일 : 2021.03.31.)



## □ 사례2. 공공시설(업무시설) + 카페(근린생활시설)

- 청사 등 공공시설 내에 직원 및 주민편의를 위한 카페시설을 설치하거나 유희 공공시설 내 주민참여 및 청년 창업 공간으로서 카페시설을 설치한 경우에 해당함
  - 업무시설은 주거업무시설군, 카페는 근린생활시설군에 포함되므로 건축심의의 필요로 함
  - 다만, 도시계획시설 결정을 받은 공공청사 및 문화시설에는 근린생활시설 설치가 불가함

### ■ 참고 : [현장&이슈]울산지역 공공청사내 '불법 북카페 운영' 논란

- 북구에 5곳, 중·동구도 1곳...판매시설은 건축법 위반. 대부분 시민사회단체가 운영 말고 주민들에게 인기. 구청 "불법 용도변경 인정...공익 위해 관련법 개정해야"
- 울산지역 공공청사 내에서 운영중인 북카페(커피숍)가 주민들에게 큰 인기를 끌며 지자체들이 앞다퉈 설치를 하고 있지만, 알고보니 공공청사에서 북카페를 설치하는 것은 건축법상 불법인 것으로 나타났다. ... 해당 구청은 공공청사내에서 판매시설인 북카페 운영은 불법이라는 사실을 인정하고 있지만 주민편익시설이라는 공익성 때문에 불가피한 측면이 있다며 법 개정을 통해 양성화할 필요가 있다는 입장이다. ... 북카페는 같은 청사내 입점해있지만 건축법상 용도가 '편익시설'로 분류된 매점이나 은행과는 달리 '판매시설(커피제조)'로 분류된다. 판매시설인 북카페가 '영업허가'를 받기 위해서는 건축물 용도가 1종근린생활시설로 돼있어야 한다. 즉 북카페를 운영하기 위해서는 공공청사 일부 공간을 1종근린생활시설로 용도변경해야 한다는 의미다. 그러나 건축법에 따르면 공공청사 용도로 도시계획시설 결정을 받은 구청사 및 문화시설은 1종근린생활시설(소매업)로 용도변경이 원천적으로 불가능하다. 이들 5곳은 도시계획상 구청사 및 문화시설로 결정난 곳이다.

출처: 최창환(2013, 12월 23일 기사)



[그림 3-기] 공공시설에 카페(근린생활시설)를 설치한 사례

출처(좌): 최창환(2013, 12월 23일 기사)

출처(우): 박지호(2020, 11월 18일 기사)

## ② 정책 지원 사례

### □ 사례1. 공장 급식소(공장: 공장의 부속용도) + 카페(근린생활시설)

- ‘16년 국토교통부는 기업 활동 증진 및 국민불편 감소를 위한 방안의 일환으로 공장 집단급식소 내 카페(휴게 음식점) 설치를 허용<sup>28)</sup>
  - 휴게음식점은 공장의 부속용도로 보기 어려워 별도 용도변경신고가 필요하였으나, 제도 개선 이후 후생복리 등을 목적으로 구내식당 일부(식당면적 1/3범위 내 최대 50㎡ 이하)에 설치하는 경우 용도변경 신고 없이 허용

[표 3-2] 복수 용도 유사 사례

사례명	복수 용도 형태		배경 및 목적
	용도1	용도2	
1 00부동산	단독주택	업무시설/2종근생	가정에서 창업하려는 수요 증가 : 단독주택 용도 변경 또는 업무시설 및 근린생활시설과 복수용도 신청하여 증개사무소 운영
2 00도서관	단독주택	1종근생 (공공도서관)	주거지 내 문화시설 설치 확대 : 주택 내 작은도서관 설치 운영
3 -	동물및식물관련시설 (가축시설)	단독주택	인근 숙소부족, 경제력 문제 해결 : 양돈농가의 가설 건축물을 인력 주거시설로 운영
4 00카페	공장	1종근생 (휴게음식점)	기업활동 촉진 및 국민불편 감소 : 공장 집단급식소 내 카페 설치 운영
5 00카페 (울산, 연암동)	업무시설 (공공업무시설)	1종근생 (휴게음식점)	공공시설 개방, 주민편익시설 형성 : 공공청사 내 유휴공간 활용하여 카페 설치
6 00매표소 (제주, 가파도)	1종근생(매표소)	1종근생 (휴게음식점)	유휴 공공시설 내 주민참여·청년창업공간 형성 : 터미널 내 카페 설치 운영
7 -	교육및복지시설 (노유자시설)	1종근생(제조업)	직업재활시설 운영 및 직업훈련 : 장애인복지시설 내 소독업시설 설치 운영
8 0000돌봄센터 (춘천, 봉의동)	업무시설 (공공업무시설)	노유자시설	초등 돌봄 사각지대 해소, 직원 복지 확보 : 도청 내 유휴공간 활용하여 돌봄센터 설치 운영
9 00경로당 (부산, 만덕동)	노유자시설	1종근생 (공공도서관)	부족한 주민시설 확보 : 경로당 내 유휴공간 활용하여 공공도서관 설치 운영
10 00경로당 (부산, 화명동)	노유자시설	1종근생 (공공도서관)	기존 도서관의 부족한 공간 분관으로 확보 : 경로당 내 유휴공간 활용하여 공공도서관 분관 설치 운영
11 000경로당 (부천, 도당동)	노유자시설	노유자시설	부족한 주민시설 확보 : 경로당 내 유휴공간 활용하여 돌봄센터 설치
12 0카페 (여주, 하동)	노유자시설	1종근생 (휴게음식점)	부족한 청소년 시설 확보, 센터 기능 강화 : 청소년복지센터 내 유휴공간 활용하여 카페 설치 운영
13 00카페	1종근생(소매점)	1종근생	업체 수익운영 감소에 따른 수익 향상 도모

28) 국토교통부(2016, 4월 21일 보도자료)

사례명	복수 용도 형태		배경 및 목적
	용도1	용도2	
(서울, 역삼동)		(휴게음식점)	: 이마트 매장 내 흡인습형식으로 카페 설치 운영
14 00은행 (서울, 역삼동)	2종근생(금융업소)	1종근생 (휴게음식점)	모바일뱅킹 사용율 증가에 따른 수익향상 도모, 고객 편의 제고로 방문 유도 : 은행 내 흡인습형식으로 카페 설치 운영
15 00문고 (인천, 동춘동)	2종근생(서점)	1종근생 (휴게음식점)	고객 방문유도, 업체 수익 향상 도모 : 서점 내 흡인습형식으로 카페 설치 운영
16 00약국 (서울, 자양동)	1종근생(소매점)	1종근생(소매점)	업체 수익 향상 도모 : 멀티형태의 흡으로 약국과 로또판매점 동시 운영
17 000카페 (수원, 권선동)	1종근생 (휴게음식점)	1종근생(소매점)	업체 수익 향상 도모 : 멀티형태의 흡으로 카페와 로또판매점 동시 운영
18 00꽃집 (서울, 이태원동)	1종근생(소매점)	1종근생 (일반음식점)	업체 수익 향상 도모 : 멀티형태의 흡으로 꽃집과 주점 동시 운영
19 00주유소 (김포, 양촌읍)	위험물저장 및 처리 시설(주유소)	1종근생(소매점)	고객 편의, 업체 수익 향상 도모 : 멀티형태의 흡으로 편의점과 주유소 동시 운영
20 00서점 (서울, 이태원동)	1종근생(소매점)	1종근생 (일반음식점)	업체 수익운영 감소에 따른 수익 향상 도모 : 한 공간에 시간 분리하여 서점과 Bar 운영
21 000카페 (서울, 갈월동)	1종근생 (휴게음식점)	문화집회시설군 (종교시설)	교회 방문 유도, 종교이미지 개선 : 한 공간에 시간 분리하여 카페와 교회 운영

출처 : 사례 순서대로 법제처 법령해석사례.

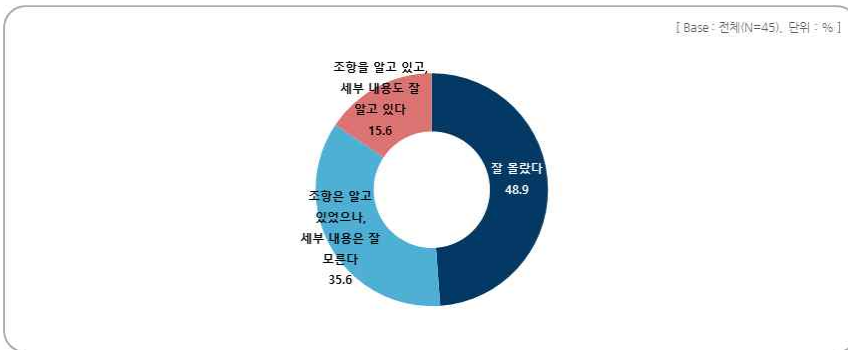
[https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs\\_seq=415055&rowidx=3](https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs_seq=415055&rowidx=3)(검색일: 2021.09.01.), 경기도청 사전 컨설팅감사 홈페이지. (2016). 건축법 상 단독주택 용도에 작은도서관 등록 가능 여부 사전 컨설팅감사 결과 의견서, <https://www.gg.go.kr/archives/3661284>(검색일: 2021.09.01.), 관계부처합동(2021, 1월 6일 보도자료), 국토교통부(2016, 4월 21일 보도자료.), 최창환(2013, 12월 23일 기사), 박지호(2020, 11월 18일 기사), 경기도청 사전 컨설팅감사 홈페이지. (2019). 장애인복지시설 운영을 위한 소독업 신고 수리 가능 여부 사전 컨설팅감사 결과 의견서, [https://www.gg.go.kr/archives/4112268?curPage=6&ggd\\_term\\_id=9138](https://www.gg.go.kr/archives/4112268?curPage=6&ggd_term_id=9138)(검색일: 2021.09.01.), 전아름(2021, 3월 15일 기사), 진유정(2021, 3월 31일 기사), 이우영(2020, 11월 16일 기사), 이우영(2020, 11월 16일 기사), 윤재현(2019, 12월 19일 기사), 김동우(2021, 7월 1일 기사), 박은정(2021, 4월 6일 기사), 김봉아(2020, 2월 17일 기사), 강아름(2017, 12월 25일 기사), 조권형(2017, 10월 19일 기사), 목동훈(2018, 2월 2일 기사), 한경닷컴 뉴steam(2018, 1월 31일 기사), 방영덕(2021, 3월 17일 기사), 네이버플레이스. 정다운카페. <https://m.place.naver.com/place/1817019422/home?entry=ple>(검색일 : 2021.07.30.), 백문영(2019, 7월 10일 기사), 신미진(2020, 1월 9일 기사), 파이낸셜뉴스(2019, 1월 3일 기사), 윤미애(2015, 11월 4일 기사), 조화선(2017, 2월 18일 기사), 이대웅(2020, 7월 30일 기사)을 참고하여 연구진 작성

### 3) 복수 용도 관련 전문가 의견수렴<sup>29)</sup>

#### ① 복수 용도 인정 기준에 관한 인식현황

##### □ 「건축법」 제19조의2(복수 용도의 인정) 조항 인지도

- 「건축법」 제19조의2(복수 용도의 인정) 조항 운영에 대해 건축산업 종사자 및 전문가 절반(48.9%) 가까이 이를 인지하지 못한 것으로 나타났으며, 조항의 세부 내용까지 알고 있는 경우는 15.6%에 불과함
- 업무 경력이 3년 미만인 경우 해당 복수 용도 인정 조항에 대해 알지 못한 경우가 66.7%로 가장 많았으나, 업무 경력이 10년 이상인 전문가 중에서도 절반 이상(52.2%)이 알지 못한 것으로 나타남



[그림 3-8] 「건축법」 제19조의2(복수 용도의 인정) 인지 여부

[표 3-3] 업무경력에 따른 복수 용도 인정 기준 인지 여부

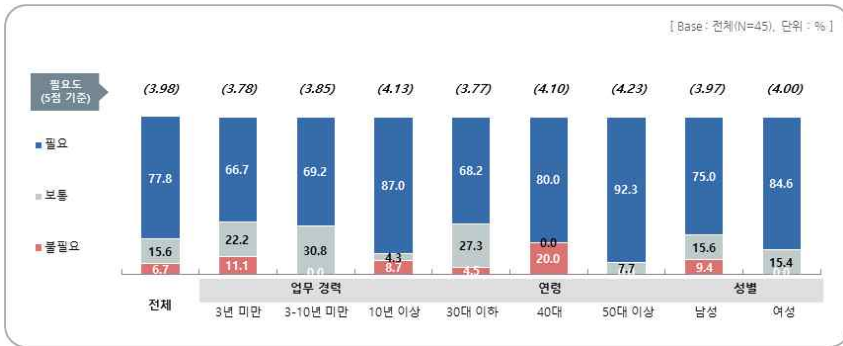
(단위 : 명, %)

구분		응답자 (명)	잘 몰랐다 (오늘 처음 들었다)	조항은 알고 있었으나, 세부 내용은 잘 모른다	조항을 알고 있고, 세부 내용도 잘 알고 있다
전체		45	48.9	35.6	15.6
업무 경력	3년 미만	9	66.7	33.3	0.0
	3~10년 미만	13	30.8	61.5	7.7
	10년 이상	23	52.2	21.7	26.1

29) 본 조사표 및 그래프는 설문조사 결과를 토대로 연구진이 작성함

## □ 복수 용도 인정 기준의 필요성

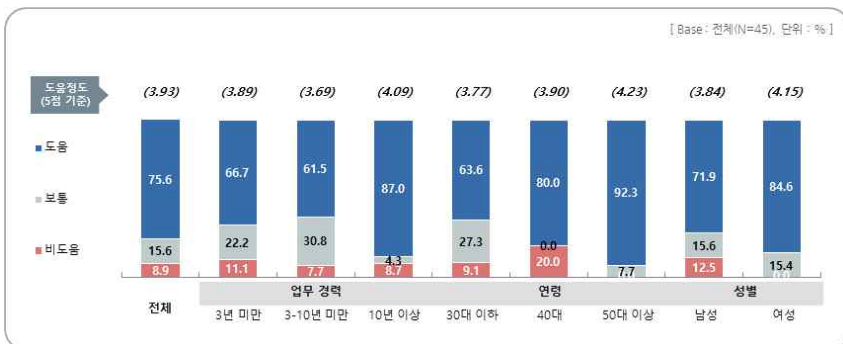
- 건축환경 변화를 고려한 복수 용도 인정 기준 필요성에 대해 관련 분야 종사자 및 전문가의 약 80% 가까이 그 필요성을 공감하고 있으며, 필요하지 않다는 의견은 6.7%에 불과함
- 복수 용도 인정 기준 필요성에 대한 공감 의견은 업무 경력과 연령이 많을수록 높은 특징을 보임



[그림 3-9] 복수 용도 인정 기준의 필요성

## □ 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에의 도움 여부

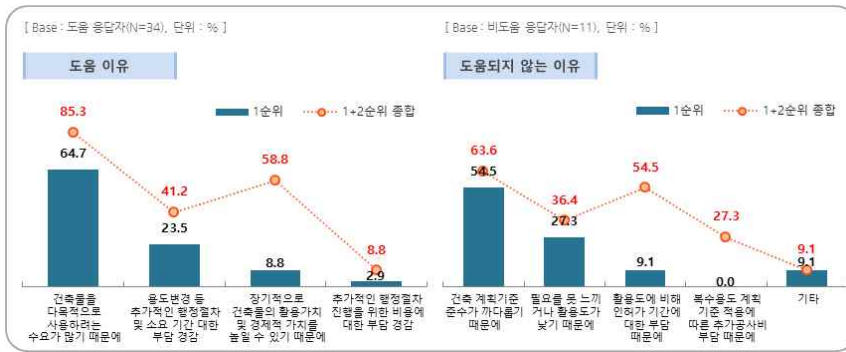
- 복수 용도가 민간의 산업활동, 건축투자 활성화 등 건축물 활용도 제고에 실질적인 도움을 줄 수 있는지에 대하여, 75.6%의 종사자 및 전문가는 긍정적으로 응답하였으며, 도움이 되지 않을 것이라는 의견은 8.9%로 나타남



[그림 3-10] 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에의 도움 여부

□ 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에의 도움/비도움 이유

- 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에 도움이 될 수 있는 가장 큰 이유로는 ‘건축물을 다목적으로 사용하려는 수요가 많기 때문’(85.3%, 2순위 종합)으로 나타났으며, 그 다음으로는 ‘장기적으로 건축물의 활용가치 및 경제적 가치’를 높일 수 있기 때문’이라는 인식이 높게 나타남
- 반면, 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에 도움이 되지 않는 이유로는 ‘건축계획 기준 준수의 까다로움’(63.6%, 2순위 종합)과 ‘활용도에 비해 인허가 기간에 대한 부담’(54.5%, 2순위 종합)의 응답 비율이 높게 나타남

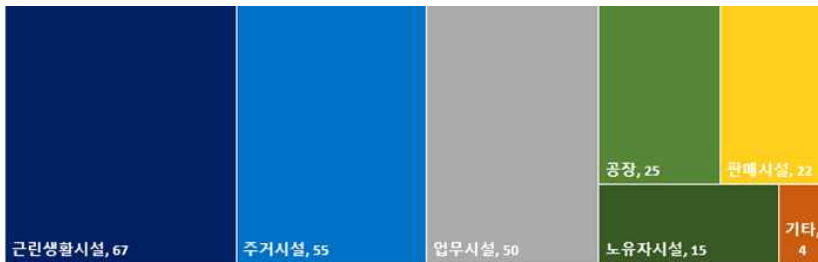


[그림 3-11] 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에의 도움/비도움 이유

② 복수 용도 수요

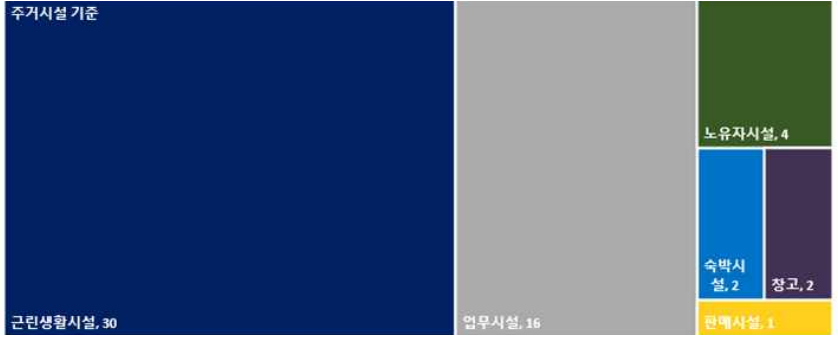
□ 복수 용도가 필요한 건축물 용도

- 복수 용도가 필요한 건축물 용도는 「건축법 시행령」 [별표 1]에 따른 건축물 용도 29개를 기준으로 하여 살펴보면, ‘근린생활시설’, ‘주거시설’, ‘업무시설’, ‘판매시설’이 가장 많이 언급됨



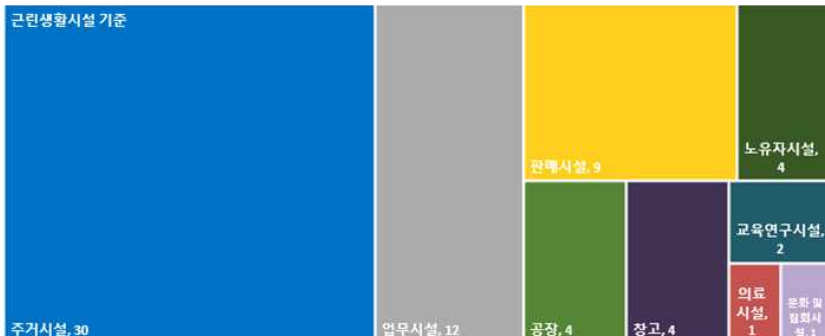
[그림 3-12] 복수 용도 인정 기준 적용 확대가 필요한 건축물 용도

- 주거시설과 복수 용도로 인정이 필요한 건축물 용도로는 근린생활시설, 업무시설, 노유자시설, 숙박시설, 창고, 판매시설의 순으로 나타남
- 근린생활시설의 경우 제조업소, 사무소, 교습소 등이 우선 적용 대상 시설로 언급됨



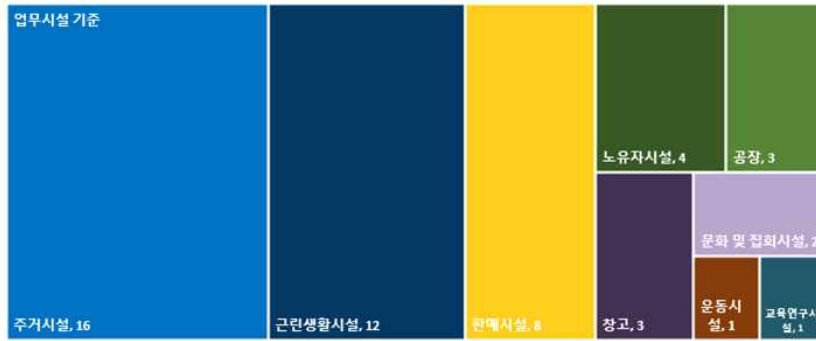
[그림 3-13] 주거시설과 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도

- 근린생활시설과 복수 용도로 인정이 필요한 건축물 용도로는 주거시설, 업무시설, 판매시설, 노유자시설, 공장, 창고, 교육연구시설, 의료시설, 문화 및 집회시설의 순으로 나타남
- 근린생활시설 세부 용도 중 특히 제조업소, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점 등의 복수 용도 인정 확대가 필요하다고 응답



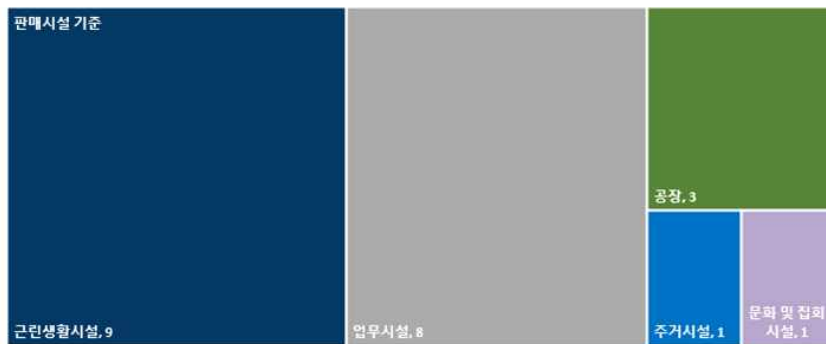
[그림 3-14] 근린생활시설과 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도

- 업무시설과의 복수 용도로 인정이 필요한 건축물 용도로는 문화 및 집회시설, 주거시설, 근린생활시설, 판매시설, 노유자시설, 창고, 공장, 운동시설, 교육연구시설의 순으로 나타남



[그림 3-15] 업무시설 기준 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도

- 판매시설은 근린생활시설, 업무시설, 공장, 주거시설, 문화 및 집회시설의 순으로 복수 용도 인정 수고가 높게 나타남



[그림 3-16] 판매시설 기준 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도



- 노유자시설과 복수 용도로 인정이 필요한 용도는 주거시설, 업무시설, 근린 생활시설, 의료시설, 교육연구시설, 문화 및 집회시설의 순으로 나타남



[그림 3-17] 노유자 시설 기준 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도

- 공장과 복수 용도로 인정이 필요한 건축물 용도로는 '창고, 업무시설, 근린 생활시설, 판매시설' 등이 나타났으며, 그 중 '창고'와의 복수 용도 인정에 대한 의견이 가장 많았고 노유자시설과의 복수 용도 인정 확대가 필요하다는 의견도 나타남

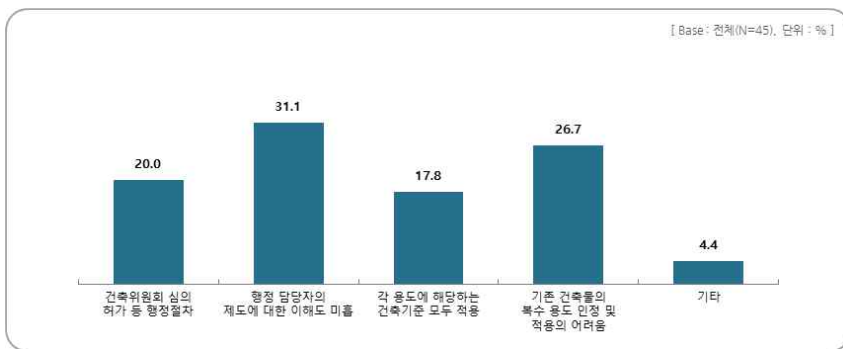


[그림 3-18] 공장 기준 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도

### ③ 복수 용도 인정 기준의 한계 및 개선 방향

#### □ 복수 용도 인정 신청 시 장애 요인

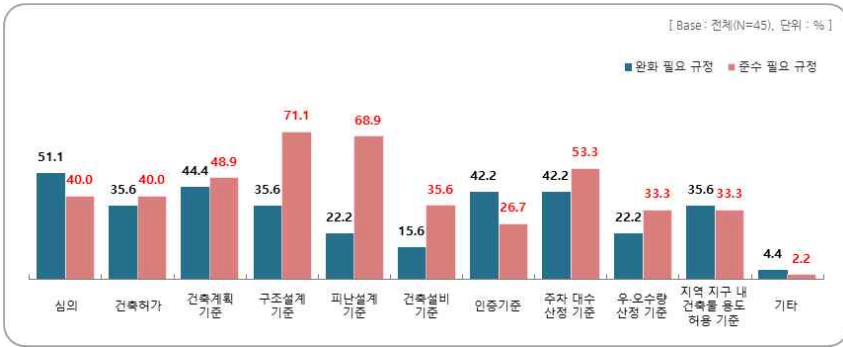
- 복수 용도 인정 신청 시 행정 절차 상 걸림돌로는 ‘행정 담당자의 제도에 대한 이해도 미흡’(31.1%)을, 계획 및 설계상에서는 ‘기존 건축물의 복수 용도 인정 및 적용의 어려움’(26.7%)을 지적하고 있음
- 전반적으로는 복수 용도 인정 제도에 대한 이해도 부족을 복수 용도 제도 활용 및 활성화의 가장 큰 장애요인으로 인식함



[그림 3-19] 복수 용도 인정 신청 시 장애요인

#### □ 복수 용도 인정 기준 활성화를 위해 완화가 필요한 규정

- 복수 용도 인정 기준 활성화를 위해 완화가 필요한 규정으로 ‘심의’(51.1%)와 ‘건축계획 기준’(44.4%), ‘인증기준’, ‘주차 대수 산정 기준’(모두 42.2%) 순서로 높은 비중을 차지함
- 반면에, 복수 용도 인정 시 반드시 준수해야할 규정으로는 ‘구조설계 기준’(71.1%)과 ‘피난설계 기준’(68.9%) 등 건축물 안전과 관련된 규정의 응답 비율이 높게 나타났으며, 다음으로 ‘주차 대수 산정 기준’(53.3%), ‘건축계획 기준’(48.9%)이 높게 나타남
- 한편, ‘건축계획 기준’과 ‘주차 대수 산정 기준’은 완화도 필요하지만 반대로 반드시 준수되어야 할 규정에도 높게 제시되고 있어, 복수 용도 인정기준 활성화를 위해 두 기준 비교를 통한 상세 설계의 중요성을 언급



[그림 3-20] 복수 용도 인정 제도 활성화를 위한 우선 과제

#### □ 복수 용도 인정 제도 활성화를 위한 우선 과제

- 복수 용도 인정 제도 활성화를 위하여 가장 먼저 해결해야할 과제로 ‘행정 절차 간소화’와 ‘제도의 안내 및 홍보’가 1순위로 나타나 제도에 대한 건축 산업 종사자와 공무원(인허가 담당자) 인식과 이해도 제고가 우선이라는 인식이 확인됨
- 중장기적으로는 ‘시설군 내 용도 간 복수 용도 인정을 완화’하는 제도 보완이 필요하다는 의견을 제시함



[그림 3-21] 복수 용도 인정 제도 활성화를 위한 우선 과제

#### □ 복수 용도 인정 제도 활성화를 위한 제안 사항

- 그 밖에 복수 용도 인정 제도 활성화를 위하여 제출된 의견은 ‘현행 규정 및 제도 보완’, ‘제도 홍보 및 교육’, ‘제도의 역효과’ 등으로 구분할 수 있음

- 현행 규정 및 제도 보완 관련, 복수 용도 인정을 위한 건축위원회 심의를 완화하거나 폐지하는 등 행정절차의 간소화에 대한 내용과 타 시설군 간 복수 용도 인정 시 심의가 필요 없는 건축물의 복수 용도 유형을 마련할 필요성에 대해 의견을 제시함
- 또한 근린생활시설 내 세부용도의 삭제 등 복수 용도 인정 건축물 대상 확대를 위한 제도적 보완조치에 대한 내용도 함께 제시됨
- 복수 용도 인정에 따른 건축기준의 완화, 또는 강화된 규정을 준수하기 어려운 경우에 대해서는 보완규정 등을 마련하고 건축물 용도에 따라 적용되는 건축기준을 용도보다 건축물 면적규모에 따라 적용할 수 있도록 개선이 필요하다는 의견이 제시됨
- 복수 용도 인정 제도에 대한 홍보 및 교육에 관해서는, 복수 용도 활용 우수사례를 발굴하고 안내함으로써 본 제도의 효과를 설명 필요하고 참고 매뉴얼 마련에 대한 요구도 있음
- 반면, 복수 용도 인정 제도가 활성화되면 관련 사업자의 이득이 높아져 제도를 악용하는 사례가 발생할 수 있음. 일정 수준 이상의 복수 용도 인정은 제도 개정에 한계가 있으므로 중장기적 피드백을 통한 단계별 개선이 필요하다는 의견도 제시됨

#### ■ 복수 용도 인정 제도 활성화를 위한 제안 사항(조사항과)

##### (1) 현행 규정 및 제도의 보완

- 건물에 대한 규정을 '규모'로 통일. 장애인 편의시설 대상이 용도에 따라 면적 기준이 상이함
- 현행 용도별 기준을 용도군 기준으로 조정할 필요가 있음
- 건축심의 폐지 또는 최소화, 법적 완화 규정 필요
- 심의기준 완화, 심의절차 간소화, 용도변경 기준 완화 필요
- 근생 내 세부 규제 삭제 필요. 근생 간 대장기재 변경도 불필요한 규제
- 근생의 대 용도만 기재하고 세부 용도는 자율적으로 정할 수 있도록 변화 필요
- 기존 건물의 용도 변경시, 준공 이후 강화된 법규(단열, 설비, 주차, 장애인 등)에 대한 조건부 완화조항 혹은 보완조항 필요  
(주차를 추가할 수 없는 경우, 공공주차장 비용납부로 가능하던지, 법 규정에는 언급이 있으나 실 사례에서는 불가능함)
- 기존 메인 용도에는 꼭 필요한 복수 용도가 있음  
(예, 연구소 용도에 카페 같은 휴게음식점이 들어올 수도 있는 것이고 다양한 사례가 있으리라 생각됨. 지구단위계획이나 조례로 인하여 허가가 불가한 경우가 있기에 복수 용도 인정제도 활성화는 필요하다고 생각됨)

- 복수 용도에 따른 완화기준을 명확히 해주면 발주처 설득이 수월할 듯
- 타 시설군 간 복수 용도 인정시, 심의 필요 없는 건축물의 복수 용도 유형 마련
- [건축법 시행령] 별표1 개정(복수 용도 인정 포함) 검토
- 실제 영업행위에 필요한 관련 행정절차, 시설기준 등 정비

## (2) 제도의 홍보 및 교육 필요

- 홍보 및 교육필요
- 복수 용도 활용 우수사례 등을 널리 홍보하여, 제도의 장점에 대한 인식을 넓혀야 할 것
- 제도를 참고할 수 있는 메뉴얼이 있었으면 함
- 이 정책이 시행되었을 때 활용에 대한 기대치가 높지 못함
  - ※ 예) 아파트와 사무소가 같은 공간을 공유한다고 되어있는데, 그렇게 되면 기존 복합시설과 다른 점이 무엇인지, 또한, 어떠한 이유 때문에 복수공간을 활용하려는지 잘 모르겠음. 도시 공간이 부족해서 인지, 임대료가 비싸서 인지 알지 못함)

## (3) 제도의 역효과 고려

- 복수 용도 인정 제도가 활성화되면 사업주 입장에서 이득이 되는 부분으로 지향하기 때문에 온갖 편법을 동원할 수 있음
- 복수 용도 인정은 어느 정도 필요하나 과한 인정은 제도 개정의 한계에 부딪힐 수 있다고 생각 됨.
- 조금씩 반영하며 피드백을 거쳐 효율적인 제도를 만들어 갔으면 함

## 2. 복수 용도 수요에 대응하는 건축 기준 비교 검토

### 1) 건축물 용도 관련 계획 기준 현황

□ 「건축법」의 건축물 용도 적용을 받는 건축 기준

- 건축물 용도 관련 건축 기준은 건축물 계획 및 시공 단계에 각각 적용
  - 계획 단계에는 건축 심의를 비롯한 분야별 심의와 건축허가 여부를 결정하며 또한 각종 기술기준의 적용 범위를 정하는 데 활용
  - 시공단계에는 공사감리에 관한 사항, 사용단계에는 유지관리(정기점검 등) 기준 등을 적용
- 본 연구의 복수 용도 인정 기준은 주로 계획방법에 대한 규정으로 「건축법」의 기술 규정 중심으로 용도별 조건을 검토

[표 3-4] 건축물 용도 관련 건축 기준

구분	건축기준 항목	관련법령
절차	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 심의: 건축심의, 교통영향평가심의 등의 대상</li> <li>• 건축허가: 도지사 허가 대상 / 사전승인 대상</li> <li>• 건축사가 설계하지 않아도 되는 건축물</li> </ul>	• 건축법/시행령
계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축계획기준: 대지와 조경</li> <li>• 구조설계기준: 구조안전 확인을 위한 중요도, 관계 기술자 협력</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법/시행령</li> <li>• 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙</li> </ul>
기술	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 파난설계기준: 각종 파난시설 설치기준</li> <li>• 건축설비기준: 환기, 냉방 등 각종 설비기준, 관계 기술자 협력</li> <li>• 인증기준: 지능형건축물 인증</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙</li> <li>• 건축물 에너지효율등급인증 규칙</li> <li>• 지능형건축물 인증규칙/인증기준</li> </ul>
시공	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 공사감리</li> </ul>	• 건축법/시행령

출처: 연구진 작성

□ 「건축법」외 관계 법령의 건축물 용도에 따른 시설기준

- 「건축법」 이외 건축물 용도와 관련하여 계획 및 시공, 유지관리 규정으로 「건축물관리법」, 「주차장법」, 「화재예방 및 소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」, 「하수도법」, 「장애인 등 편의법」 등이 있음

- 본 연구에서는 건축행위의 가능성을 검토하는 입지 규정과 대지활용에 있어 중요한 주차장 설치 기준, 그리고 건축물 하수 용량 결정에 관한 기준을 중심으로 용도 간 기준을 비교함
  - 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」은 제76조, 영 제71조1항에 따른 별표 2~22에 따른 입지기준 검토
  - 「주차장법」은 법 제19조, 영 제6조제1항 관련 [별표 1]의 부설주차장의 설치대상 시설물의 종류 및 설치기준 검토
  - 「하수도법」의 경우 법 제34조제3항 및 제35조제2항, 영 제24조5항에 따른 ‘건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법’의 [별표] ‘건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준’ 검토

[표 3-5] 건축법령 외 관계법령의 건축물 용도 관련 규정

구분		규정내용	관련법령
「건축물관리법」	건축물 유지관리	정기점검실시 대상	법 제13조, 영 제9조
		소규모 노후건축물 등 점검 대상	법 제15조
		기존건축물 화재안전성능보강 대상	법 제27조
「경관법」	경관심의	조례로 위임된 경관심의 대상	법 제28조, 영 제21조, 24조
「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」	지역·자구의 건축물	용도지역별 건축 가능한 건축물 용도	법 제76조, 영 제71조
「녹색건축물 조성 지원법」	각종 인증	에너지효율등급 인증 및 제로에너지 건축물 인증 의무 대상	영 제12조
「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」	다중이용업	다중이용업의 종류	법 제2조, 영 제2조
	다중이용업소 안전관리	다중이용업소의 안전시설 설치기준	법 제9조, 영 제9조
	영업장 내부구획	다중이용업소 영업장 내부 구획 기준	법 제10조의2
「도시교통정비 촉진법」	교통영향평가	교통영향평가 실시 대상	영 제13조의2
「시설물안전법」	시설물 종류	1, 2, 3종 시설물의 종류	법 제2조, 제7조, 영 제4조
「장애인등 편의법」	장애인등 편의시설	장애물 없는 생활환경 인증 의무대상	법 제10조의2, 영 제5조의2
「주차장법」	부설주차장 설치기준	건축물 용도별 부설주차장 설치기준	법 제19조, 영 제6조
「초고층 및 지하연계 복합건축물 재난관리에 관한 특별법」	사전재난영향성 검토	사전재난영향성 검토대상	법 제6조, 영 제5조
	재난예방 및 피해경감계획	재난예방 및 피해경감계획 수립 내용	법 제9조, 영 제12조
	피난안전구역	피난안전구역 설치규모 산정 기준	법 제18조, 영 제14조
「하수도법」	오수처리시설	건축물의 오수 발생량	법 제34조, 영 제24조
	정화조	정화조 설치대상 건축물의 처리대상인원	법 제35조, 영 제24조
「화재예방 및 소방특성소방대상물」	특정소방대상물	특정소방대상물의 종류	법 제2조, 영 제5조

구분		규정내용	관련법령
시설 설치·유지 및 안전관리에 관 한 법률	소방시설 설치기준	특정소방대상물 규모·용도 및 수용인원에 따라 갖추어야 하는 소방시설	법 제9조, 영 제15조
	내진설계기준	소방시설의 내진설계기준	법 제9조의2, 영 제15조의2
	성능위주설계	성능위주설계 대상	법 제9조의3, 영 제15조의3
	방염기준	소방대상물의 방염 기준	법 제12조, 영 제19조

출처 : 김은희 외(2020), p. 62

## 2) 복수 용도 관련 계획 기준 비교

### (1) 계획기준 비교 대상 결정

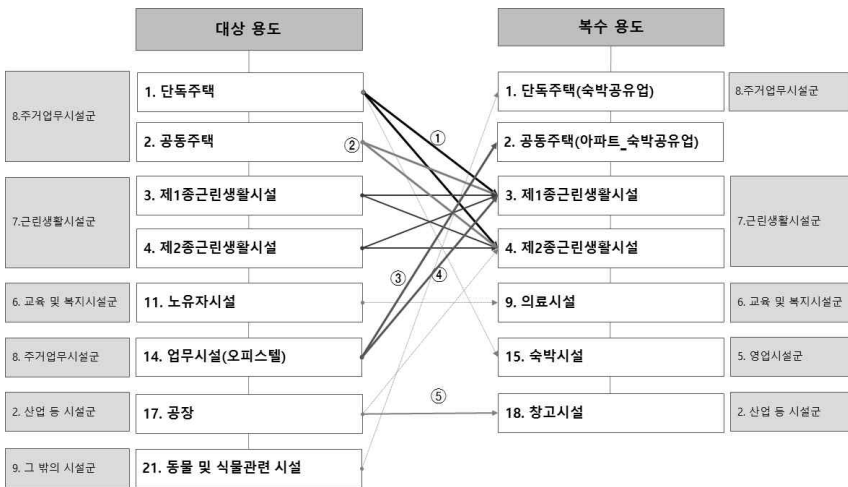
#### □ 수요 조사에 따른 복수 용도 건축물

- 앞서 건축물 현황 및 수요조사를 토대로 복수 용도 활성화를 위한 제도적 지원이 필요한 건축물 용도 설정
  - 시장 수요에 따른 주요 복수 용도는 '단독주택 + 근린생활시설(사무소, 소매점, 서점 등)', '단독주택 + 숙박시설', '오피스텔 + 숙박공유시설', '의료시설 + 노유자시설' 등이 있음
  - 정책적 지원 목적의 복수 용도는 '근린생활시설(소매점) + 근린생활시설(휴게음식점, 일반음식점)', '노유자시설 + 근린생활시설(제조사무소)', '단독주택 + 근린생활시설(사무소, 소매점 등)'이 대표적임
  - 전문가 의견에 따른 복수 용도는 다양한데, 대표적으로 '공장 + 창고', '단독주택 + 근린생활시설(사무소, 소매점, 서점 등)', '공동주택(아파트) + 근린생활시설(사무소)'을 들 수 있음
  - 이 중 동일 시설군 내 복수 용도는 '근린생활시설 + 근린생활시설', '공장 + 창고', '노유자시설 + 노유자시설', '주택 + 업무시설'이 대다수
  - 타 시설군 간 복수 용도로는 '단독주택과 + 근린생활시설', '단독주택 + 숙박시설', '오피스텔 + 공동주택(숙박공유업)', '노유자시설 + 근린생활시설', '공장 + 근린생활시설', '공장 + 창고', '공동주택 + 근린생활시설'이 다수로 나타남



## □ 계획기준 비교 대상 건축물

- 본 연구에서는 실재 시장에서 수요가 많거나 증가하고 있는 복수 용도와 정책적으로 장려하는 용도, 그리고 전문가 의견에서 많은 비중을 차지하는 복수 용도 건축물의 건축 및 입지 기준을 비교
  - ① ‘단독주택과 + 근린생활시설 (휴게음식점, 사무소, 일반업무시설 등)’, ② ‘공동주택(아파트) + 근린생활시설 (사무소, 일반업무시설 등)’, ③ 오피스텔 + 공동주택 (아파트\_숙박공유업)’, ④ ‘오피스텔 + 근린생활시설 (사무소, 일반업무시설 등)’, ⑤ ‘공장 + 창고’를 중심으로 살펴봄
  - 현행 제도 기준으로 같은 주용도 내 세부 용도간의 복수는 별도의 인허가 절차 없이 건축물 관리대장 변경으로 처리가 가능하므로 대상에서 제외



[그림 3-22] 복수 용도 수요조사에 따른 계획기준 비교 대상

출처: 연구진 작성

## (2) 건축계획기준 비교<sup>30)</sup>

### ① 단독주택 + 근린생활시설

#### □ 「건축법」 계획기준

- 단독주택과 근린생활시설을 복수로 사용하는 경우에 해당하며<sup>31)</sup> 일부 항목은 단독주택이, 일부 항목은 근린생활시설 기준이 더 강화되어 있음
- 단독주택을 근린생활시설과 복수 용도로 계획 시, 단독주택의 복도 너비, 거실에서 출구까지의 거리, 피난통로 기준은 근린생활시설에 맞추어 강화해야 함
- 다중주택 및 다가구주택을 근린생활시설과 복수로 계획할 경우에는 근린생활시설의 직통계단 설치 기준, 계단에서 출구까지 보행거리, 내화구조, 내부 마감재료의 건축기준을 해당 용도 주택에 맞게 강화해야 함

#### □ 타 법령 계획기준

- (지역지구 내 허용 가능 건축물) 단독주택에 근린생활시설을 적용하기 위한 입지조건의 경우 근린생활시설이 단독주택이 가능한 대부분의 지역에 허용되고 있으므로 「국토계획법」에 따른 용도지역지구의 건축행위 허가 조건은 충족함
- (주차대수 산정기준) 「주차장법」에 따른 단독주택의 주차대수 산정 기준( $50\text{m}^2$ 초과  $150\text{m}^2$ 이하 : 1대)이 근린생활시설보다 더 엄격하므로 단독주택에 근린생활시설을 복수로 활용에는 문제가 없음. 반대로 근린생활시설을 단독주택과 동시에 활용하기 위해서는 해당 주차기준을 충족해야 함
- (정화조처리대상인원 산정기준) 「하수도법」에 의한 정화조 처리대상인원 산정 방식 또한 단독주택 기준( $N=2.0+(R-2)\times 0.5$ )이 근린생활시설( $N=0.075A$ )보다 더 강화하여 운영하므로 주차대수 산정기준과 동일한 조건에 해당함

---

30) 보다 구체적인 시설 및 입지기준은 부록참조

31) 단독주택의 세부 종류는 단독주택, 다중주택, 다가구주택이 있으며 다중주택과 다가구주택이 단독주택에 비해 직통계단 설치기준과 내화구조 및 내부마감재료 설치기준이 강화됨

## ② 공동주택(아파트) + 근린생활시설

### □ 「건축법」 계획 기준

- 아파트를 근린생활시설, 특히 제2종근린생활시설의 일반업무시설과 복수로 활용하는 경우에 해당함
- 이 경우 아파트의 계획기준이 근린생활시설보다 강화되어 있어 근린생활시설 설치에는 무리가 없음
- 다만 ‘거실에서 출구까지 거리’의 경우 근린생활시설이 공동주택보다 강한 규정을 적용하므로 해당 규정 강화조치 필요
  - 기존 공동주택에 근린생활시설의 업무시설을 복수 용도로 사용하기 위해서는 본 규정에 대한 완화 조치가 요구됨
- 또한 근린생활시설을 공동주택으로 이용하기 위해서는 직통계단 설치 기준, 계단에서 출구까지 보행거리, 내화구조, 경계벽의 건축기준을 해당 용도 주택에 맞게 강화해야 함

### □ 타 법령 계획기준

- (지역지구 내 허용 가능 건축물) 공동주택과 근린생활시설의 입지조건 또한 단독주택과 근린생활시설의 예와 마찬가지로 근린생활시설의 가능 범위가 더 넓어 현행 「국토계획법」의 행위허가 조건은 충족함
- (주차대수 산정기준) 공동주택 주차대수 산정 기준(「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조 제1항에 따라 산정된 주차대수: 대체로 1대 이상)이 근린생활시설(시설면적 200㎡ 당 1대)보다 강화하여 운영하므로 공동주택에 근린생활시설 복수 적용은 가능하고 반대로 근린생활시설을 공동주택과 복수 용도로 인정받기 위해서는 해당 주차대수의 2배 이상을 설치해야하는 어려움이 따름
- (정화조처리대상인원 산정기준) 「하수도법」에 의한 정화조 처리대상인원 산정 방식 또한 공동주택 기준( $N=2.7+(R-2) \times 0.5$ )이 근린생활시설( $N=0.075A$ )보다 더 강하게 적용되므로 공동주택에 근린생활시설의 설치 조건은 충족함

### ③ 오피스텔 + 공동주택(숙박공유업)<sup>32)</sup>

#### □ 「건축법」 계획 기준

- 숙박공유업은 현행 「관광진흥법」에 따라 「건축법시행령」 별표 1 제1호가목 또는 다목에 따른 단독주택 또는 다가구주택, 「건축법시행령」 별표 1 제2호 가목, 나목 또는 다목에 따른 아파트, 연립주택 또는 다세대주택에서 운영이 가능하나 시장 조사 결과 대체로 오피스텔을 중심으로 운영되고 있어 이를 전제하여 대안을 검토
- 본 규정에 따르면 오피스텔에서 숙박공유업을 운영하기 위해서는 단독주택 또는 공동주택과 복수 용도 인정이 전제되어야 하며, 오피스텔과 주택은 동일 시설군이므로 1차적인 인정 요건은 충족함
- 먼저 오피스텔이 집합건축이라는 점에서 단독주택과 복수 용도 허용은 불가하며 구분소유가 가능한 공동주택, 특히 5층 이상<sup>33)</sup>에 해당하는 아파트와 복수 용도 인정이 가능
- 현행 「건축법」 기준으로는 아파트의 직통계단 설치기준, 계단에서 출구까지의 거리, 경계벽설치기준이 오피스텔보다 강하게 적용되므로 복수 용도 인정을 위해서는 본 기준을 충족해야 함
- 이 경우 또한 오피스텔과 근린생활시설의 복수 용도 인정 요건처럼, 집합건물에 해당하는 오피스텔 개별 구분소유자는 「집합건물법」 제2조의2, 「공동주택관리법 시행령」 제35조1항, 별표3에 따라 입주자 2/3의 동의를 받아 시장·군수·구청장으로부터 복수 용도 인정 신청 및 허가를 필요로 함

#### ■ 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」

제2조의2(다른 법률과의 관계) 집합주택의 관리 방법과 기준, 하자담보책임에 관한 「주택법」 및 「공동주택관리법」의 특별한 규정은 이 법에 저촉되어 구분소유자의 기본적인 권리를 해치지 아니하는 범위에서 효력이 있다.

#### ■ 「공동주택관리법 시행령」

제35조(행위허가 등의 기준 등) ① 법 제35조제1항 각 호의 행위에 대한 허가 또는 신고의 기준은 별표 3과 같다.

32) 숙박공유업은 현재 「건축법」 상의 용도 규정이 부재하나, 「관광진흥법」에 따라 아파트나 단독주택을 숙박공유업으로 운영할 수 있다는 규정을 적용하여 계획기준을 살펴봄

33) 일반적으로 오피스텔의 층수는 20층 이상으로 건축

### ■ 공동주택관리법 시행령 [별표 3]

#### 공동주택의 행위허가 또는 신고의 기준(제35조제1항 관련)\_부분

구분	허가기준	신고기준
1. 용도변경	가. 공동주택	법령의 개정이나 여건 변동 등으로 인하여 「주택건설기준 등에 관한 규정」에 따른 주택의 건설기준에 부적합하게 된 공동주택의 전유부분을 같은 영에 적합한 시설로 용도를 변경하는 경우로서 전체 입주자 3분의 2 이상의 동의를 받은 경우

#### □ 타 법령 계획기준

- (지역지구 내 허용 가능 건축물) 공동주택이 허용 가능한 제2종 전용주거지역, 제2종 일반주거지역, 제3종 일반주거지역에 오피스텔 설치가 불가함
  - 오피스텔은 준주거지역 및 모든 상업지역, 준공업지역에 건축이 가능하며 반면 공동주택은 일반상업지역과 근린상업지역, 준공업지역에 허용되므로 오피스텔과 숙박공유업을 위한 공동주택의 복수 용도 인정 범위는 제한적
- (주차대수 산정기준) 오피스텔의 주차대수는 공동주택 주차대수 산정 기준과 거의 동일하므로 주차대수 산정 요건을 충족함
- (정화조처리대상인원 산정기준) 오피스텔의 정화조 처리대상인원 산정기준 ( $N=0.050A$ )은 공동주택( $N=2.7+(R-2) \times 0.5$ )보다 더 작으므로 공동주택에 준하는 설치조건을 추가 반영해야 함

#### ④ 오피스텔 + 근린생활시설(인터넷판매, 일반업무시설 등)

#### □ 「건축법」 계획 기준

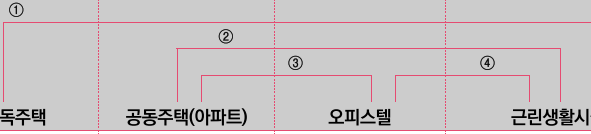
- 오피스텔을 근린생활시설 중 사무소 및 인터넷판매업 등의 일반업무시설과 복수로 활용하는 경우로, 두개 용도의 계획기준이 거의 유사하며, 또한 오피스텔이 근린생활시설보다 복도폭 기준이 더 강하게 적용되므로 계획기준 적용의 문제는 없음
- 다만 이 경우 집합건물에 해당하는 오피스텔 개별 구분소유자는 「집합건물법」 제2조의2, 「공동주택관리법 시행령」 제35조1항, 별표3에 따라 입주자 2/3의 동의를 받아 시장·군수·구청장으로부터 복수 용도 인정 허가 필요

## □ 타 법령 계획기준

- (지역지구 내 허용 가능 건축물) 오피스텔 또한 근린생활시설의 입지조건 범위에 포함되므로 오피스텔과 근린생활시설의 지역지구 내 건축행위 허가는 가능함
- (주차대수 산정기준) 오피스텔의 주차대수는 공동주택 주차대수 산정 기준과 동일하므로 공동주택과 마찬가지로 오피스텔에 근린생활시설의 복수 적용은 용이함
- (정화조처리대상인원 산정기준) 「하수도법」에 의한 정화조 처리대상인원 산정 방식에 따른 오피스텔 기준( $N=0.050A$ )은 근린생활시설( $N=0.075A$ )보다 더 완화 적용되므로 오피스텔에 근린생활을 복수 용도로 이용하고자 할 경우 근린생활시설 조건 이상을 반영해야 함

[표 3-6] 복수 용도 수요 대상 건축기준 비교 (단독주택+근린생활시설 등)

		<div> <div>①</div> <div>②</div> <div>③</div> <div>④</div> </div>			
		단독주택	공동주택(아파트)	오피스텔	근린생활시설
계단 기준 (높이 2.1m ↑*)	계단참	· 높이3m이상 계단은 높이 3미터마다 너비 120cm 설치(바로 위층부터 최상층까지 거실 바닥면적 합계 200㎡ ↑, 지하실 거실 바닥면적 합계 100㎡ ↑인 경우) · 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단 설치하는 준초고층 건축물의 직통계단 : 공동주택(120cm ↑) / 그 외 건축물(150cm ↑)			120cm(지상 200 ↑, 지하 100 ↑) 기타 60cm
복도	양옆 거실	-	1.8m ↑		1.5m(200㎡ ↑)
	그 밖	-	1.2m ↑		1.2m(200㎡ ↑)
직통계단 (2개 ↑)		해당용도 3층 ↑, 거실 400㎡ ↑ (다중주택, 다가구주택은 200㎡ ↑)	해당용도, 거실, 300㎡ ↑ (단, 층당 4세대 이하는 제외)	3층 ↑ (400㎡ ↑)	정신과의원(입원실 O) (3층 ↑, 200㎡ ↑) 그 외 (3층 ↑, 400㎡ ↑)
피난계단 (5층 ↑ or 지하2층)		-	-	내화·불연 : 50m ↓ 기타 : 30m ↓	-
옥외계단		-	-	-	-
출구 기준		-	-	-	※ 문화 및 집회시설 개별관람실 출구 설치기준(전시장, 동식물원 제외) (형식) 안여닫이문 금지 2. (출구의 수) 2개소 이상 (관람실별) 3. (출구의 유효너비) 1.5m 이상 4. (출구 유효너비 합계) 개별관람실 바닥면적(㎡)/100(㎡) × 0.6(m)
출구(바깥쪽)		-	-	-	공통 : 승강기를 설치하여야

					
		단독주택	공동주택(아파트)	오피스텔	근린생활시설
		하는 건축물			
		승강기 설치 대상	-	승강기 설치 대상	
보행 거리	계단 →출구	내화·불연 : 50m ↓, 기타 : 30m ↓	· 15층 이하: (내화·불연) 50m ↓, (기타) 30m ↓ · 16층 이상: (내화·불연) 40m ↓, (기타) 30m ↓	내화·불연 : 50m ↓, 기타 : 50m ↓	
	거실 →출구	내화·불연 : 100m ↓, 기타 : 60m ↓	· 15층 이하: (내화·불연) 100m ↓, (기타) 60m ↓ · 16층 이상: (내화·불연) 80m ↓, (기타) 60m ↓	내화·불연 : 50m ↓, 기타 : 50m ↓	
피난 통로		유효너비 0.9m ↑	· 유효너비 1.5m ↑ · 필로티 내 통로의 길이 2m 이상인 경우 자동 차 진입억제용말뚝 등 통로보호시설을 설치 하거나 단차를 둘 것	1.5m ↑	1.5m ↑ ※ 필로티 내 통로의 길이 2m 이상인 경우 : 피난 및 소화활동에 지장이 없 도록 자동차 진입억제용 말뚝 등 통로보호시설을 설치하거나 단차를 둘 것 ※ 다중이용 건축물, 준다중 이용 건축물, 11층 이상 인 건축물에 소방자동차 의 접근이 가능한 통로를 설치할 것(단, 도로 또는 공지에 접하여 소방활동 이 가능한 경우 예외)
		-	-	-	-
옥상 광장 (5층 ↑)	난간	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)	옥상광장, 2층 이상에 있는 노대, 그 밖에 이와 유사한 것, 2. (내용) 주위에 높이 1.2m 이상의 난간 설치(옥 상, 노대 등에 출입할 수 없는 구조의 경우 예외)
	헬리 포트	-	11층 ↑, 바닥면적 10,000㎡ ↑ 설치	11층 ↑, 10,000㎡ ↑ 설치	11층 이상의 건축물 중 바닥 면적 합계 1만㎡ 이상인 경우 2. (내용) 평지붕 : 건축물의 옥상에 헬리포트 설치, 인명 구조공간 설치, 경사지붕 : 경 사지붕 아래에 대피공간 설치
	반자높이	2.1m ↑			
	방화구획 (연면적 1,000㎡ ↑)	-	· (면적구획) 10층 ↓, 바닥면적 1,000㎡ 마다, 스프링클러 설치시 3,000㎡ 마다 · (층별구획) 매층마다 · (고층구획) 11층 ↑, 200㎡(불연500㎡)마다, 스프링클러 설치시 600㎡(불연1,500㎡)마다		-
	채광	거실바닥면적 1/10 ↑			
	환기	거실바닥면적 1/20 ↑			
	배연 (6층 이상인 경우)	-	-	-	-
	방습	-	-	-	목욕장(욕실) 휴게·제과(조리장)

	<div> <div>①</div> <div>②</div> <div>③</div> <div>④</div> </div>			
	단독주택	공동주택(아파트)	오피스텔	근린생활시설
	-	-	-	※ 욕실·조리장의 바닥으로부터 높이 1m까지 안벽의 마감은 내수재료로 해야함 ※ 최하층의 거실바닥의 높이(바닥이 목조인 경우) : 지표면으로부터 45cm 이상 설치(단, 지표면을 콘크리트 바닥으로 설치하는 등 방법을 위한 조치를 하는 경우 예외)
경계벽	-	(각 세대간) 내화구조·지붕 밑 또는 바로 위층 바닥판까지 (기속사는 각 침실 간 경계벽)	-	-
층간바닥	-	경량·중량 충격음 차단구조 (주택법 상 사업승인대상 제외)	경량·중량 충격음 차단구조	경량·중량 충격음 차단구조
내화구조	- (다중주택, 다가구주택: 2층, 바닥면적 400㎡ ↑)	2층, 바닥면적 400㎡ ↑	2층, 바닥면적 400㎡ ↑	의료용도(400㎡ ↑)
내부마감재료	거실 - (다중주택, 다가구주택: 불연, 준불연 (지하층, 지하의 공작물에 설치))	불연/준불연	불연/준불연	불연/준불연/난연
	통로 - (다가구주택: 불연, 준불연)	불연/준불연	불연/준불연	불연/준불연(5층이상, 500㎡ ↑)
범죄예방기준	-	적용	적용	일용품, 소매점

주) ↑은 이상, ↓은 미만을 의미하며, 면적 단위 ㎡의 수치는 바닥면적에 해당함

출처 : 연구진 작성



[표 3-7] 타 법령의 주요 계획기준 비교(단독주택+근린생활시설 등)

				①				②				④				③			
				단독주택		공동주택(아파트)		오피스텔		근린생활시설									
지역 지구 내 허용 가능 건축물	도 시 지 역	주 거 지 역	제1종 전용	1	○												○		
				2															
			제2종 전용	1	○		○											○	
				2															
			제1종 일반	1	○													○	
				2					△										
			제2종 일반	1	○		○											○	
				2					△										
			제3종 일반	1	○		○											○	
				2					△										
			준	1	○		○		○		○		○		○		○		
				2	○		○		○		○		○		○		○		
		상 업 지 역	중심	1	△		△		○		○		○		○		○		
				2	△		△		○		○		○		○		○		
			일반	1	○		○		○		○		○		○		○		
				2			△		○		○		○		○		○		
			근린	1	○		○		○		○		○		○		○		
				2			△		○		○		○		○		○		
			유통	1	○				○		○		○		○		○		
				2			○		○		○		○		○		○		
		공 업 지 역	전용	1													○		
				2															
			일반	1													○		
				2	○					△									
			준	1	○		○		○		○		○		○		○		
				2					○		○		○		○		○		
		녹 지 지 역	보전	1															
				2	△												△		
			생산	1	△												△		
				2															
			자연	1	△												△		
				2															
		관 리 지 역	보전	1															
				2													△		
			생산	1	△														
				2													△		
		농림지역	계획	1	△												△		
				2	△		△		△		△		△		△		△		
				1	△														
				2													○		
		자연환경보전지역		1	△														
				2													○		
		지역취락지구		1	△												△		
				2															
주차대수선정				•시설면적 50㎡초과 150㎡이하 : 1대 •시설면적 150㎡ 초 과하는 100㎡당 1 대를 더한 대수				「주택건설기준 등에 관한 규정, 제27조 제 1항에 따라 산정된 주차대수, 이 경우 다가 주택 및 오피스텔의				「주택건설기준 등에 관한 규정, 제27조 제 1항에 따라 산정된 주차대수, 이 경우 다가 주택 및 오피스텔의				•시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)			

		①	②	④	③
		단독주택	공동주택(아파트)	오피스텔	근린생활시설
		$[1 + \{(시 설 면 적 - 150m^2)/100m^2\}]$	전용 면적은 공동주택의 전용면적 산정 방법 적용	전용 면적은 공동주택의 전용면적 산정 방법 적용	
오수발생량	1일 오수 발생량	200L/인	200L/인	10L/㎡	15L/㎡
	BOD농도(mg/L)	200	200	200	250 (공공도서관 150)
	비고	-	농업인주택과 음면지역의 1일 오수발생량은 170L/인을 적용한다.	주거시설과 업무시설의 구분이 분명한 경우 각각 공동주택(아파트)과 사무소용도를 적용한다.	육류, 어류점의 바닥 면적 합계가 연면적의 20%이상을 차지할 경우에 오수발생량은 5L/㎡일,, BOD농도는 50mg/L을 가산한다. (공공도서관 해당 없음)
	정화조 처리대상 인원	인원산정식 $N = 2.0 + (R - 2) \times 0.5$ N은 인원(인), R은 1호당 거실 개수(개)를 의미한다.	$N = 2.7 + (R - 2) \times 0.5$ 1호가 1거실로 구성되어 있을 때는 2인으로 한다	$N = 0.050A$ 주거시설과 업무시설의 구분이 분명한 경우 각각 공동주택(아파트)과 사무소 용도를 적용한다.	$N = 0.075A$

출처 : 연구진 작성

## ⑤ 공장 + 창고

### □ 「건축법」 계획 기준

- 물품 제조·포장·가공을 위한 공장에는 필수적으로 창고 시설이 요구되며 실제로 공장용도로 건립된 시설에는 부속 용도로 창고를 함께 건축하여 운영
- 다만 부속 용도는 주용도와 동일한 용도로 적용되므로 전체 공장 건축면적 및 연면적 산정, 공장입지기준 등에 불리하게 작용할 수 있음
- 공장과 창고를 복수 용도로 인정 시 대지를 보다 효율적으로 활용할 수 있으므로 관련 건축기준 준용을 통한 복수 용도 인정 방안을 검토
- 일차적으로 공장과 창고시설은 '산업 등 시설군'에 포함되므로 심의절차 없이 복수 용도 인정 허가 신청이 가능함
- 건축계획 기준 또한 거의 유사하며 다만 내화구조, 내부마감재료 기준에 있어 창고시설이 공장보다 강한 규제를 적용받으므로 공장을 이에 준하는 성능으로 설계해야 함

## □ 타 법령 계획기준

- (지역지구 내 허용 가능 건축물) 공장의 건축허용 가능 지역은 유통상업지역과 전용 및 일반 공업지역에 한정되나 창고시설은 제2종 주거지역까지 가능함. 따라서 공장을 창고시설과 복수 용도로 인정 받기 위한 기본 조건은 충족함
- (주차대수 산정기준) 공장과 창고의 주차대수 산정 기준(400㎡당 1대)은 동일
- (정화조처리대상인원 산정기준) 창고는 별도의 정화조 처리대상인원 산정 기준이 없으므로 공장의 산정기준을 적용

[표 3-8] 복수 용도 수요 대상 건축기준 비교 (공장 + 창고시설)

		⑤ 공장	창고시설
계단 기준 (높이 2.1m ↑)	계단참	120cm (지상 200 ↑, 지하100㎡ ↑) 기타 60cm	
복도	양옆 거실	1.5m(200㎡ ↑)	1.5m(200㎡ ↓)
	그 밖의 부분	1.2m(200㎡ ↑)	1.2m(200㎡ ↑)
직통계단(2개 ↑)		3층 ↑ (400㎡ ↑)	3층 ↑ (400㎡ ↑)
피난계단 (5층 ↑ or 지하2층)		-	-
옥외계단(3층 이상 경우)		-	-
출구 기준		-	-
출구(바깥쪽)		승강기를 설치하여야 하는 건축물	5,000 ↑ 승강기를 설치하여야 하는 건축물
보행거리	승강기 설치 대상		승강기 설치 대상
	계단 → 출구	내화·불연 : 50m ↓, 기타 : 50m ↓	내화·불연 : 50m ↓, 기타 : 50m ↓
	거실 → 출구	내화·불연 : 100m ↓, 기타 : 60m ↓	내화·불연 : 100m ↓, 기타 : 60m ↓
피난 통로		1.5m ↑ ※ 필로티 내 통로의 길이 2m 이상인 경우 : 피난 및 소화활동에 지장이 없도록 자동차 진입억제용 말뚝 등 통로보호시설을 설치하거나 단차를 둘 것 ※ 다중이용 건축물, 준다중이용 건축물, 11층 이상인 건축물에 소방자동차의 접근이 가능한 통로를 설치할 것(단, 도로 또는 공지에 직접 소방활동이 가능한 경우 예외)	
		-	-
옥상광장 (5층 ↑)	난간	(적용부분) 옥상광장, 2층 이상에 있는 노대, 그 밖에 이와 유사한 것, 2. (내용) 주위에 높이 1.2m 이상의 난간 설치(옥상, 노대 등에 출입할 수 없는 구조의 경우 예외)	
	헬리 포트	(적용부분) 11층 이상의 건축물 중 바닥면적 합계 1만㎡ 이상인 경우 2. (내용) 평지붕 : 건축물의 옥상에 헬리포트 설치, 인명구조공간 설치, 경사지붕 : 경사지붕 아래에 대피공간 설치	

	공장 ⑤	창고시설
반자높이	2.1m ↑	2.1m ↑
방화구획 (연면적 1,000㎡ ↑)	-	-
채광(창문)	거실바닥면적 1/10 ↑	거실바닥면적 1/10 ↑
환기(창문)	거실바닥면적 1/20 ↑	거실바닥면적 1/20 ↑
배연(6층 이상인 경우)	-	-
방습	※ 욕실·조리장의 바닥으로부터 높이 1m까지 안벽의 마감은 내수재료로 해야함 ※ 최하층의 거실바닥의 높이(바닥이 목조인 경우) : 지표면으로부터 45cm 이상 설치(단, 지표면을 콘크리트 바닥으로 설치하는 등 방습을 위한 조치를 하는 경우 예외)	
경계벽	-	-
충간바닥	경량·중량 충격음 차단구조	경량·중량 충격음 차단구조
내화구조	2,000㎡ ↑	500㎡ ↑
내부마감 재료	거실	모두 (1,000㎡ ↓ 제외)
		3,000㎡ ↑, 자동소화설비시 5,000㎡ ↑
	불연/준불연/난연	불연/준불연/난연
	통로	불연/준불연
	5층 이상의 건축물, 500㎡ 이상 : (거실) 불연, 준불연, 난연, (통로) 불연, 준불연	
범죄예방기준	-	-

주) ↑은 이상, ↓은 미만을 의미하며, 면적 단위 ㎡의 수치는 바닥면적에 해당함

출처 : 연구진 작성

[표3- 9] 타 법령의 주요 계획기준 비교 (공장+창고시설)

		공장 ⑤	창고시설
지역 지구 내 허용 가능 건축 물	주거 지역	제1종 전용 1	
		제1종 전용 2	
		제2종 전용 1	
		제2종 전용 2	
		제1종 일반 1	
		제1종 일반 2	△
	도시 지역	제2종 일반 1	
		제2종 일반 2	○
		제3종 일반 1	
		제3종 일반 2	△
		○	○
		△	○
	상업 지역	중심 1	△
		중심 2	△
		일반 1	△
		일반 2	△
		○	○
		△	○
	유통	1	○

		공장 ⑤	참고시설
공 업 지 역	2	○	○
	1	○	○
	2		
	1	○	○
	2		
	1	○	○
	2	△	○
	1		△
	2		
	1		△
	2	△	△
	1		△
	2	△	△
	1		△
	2		△
	1		△
	2		△
	1		△
	2		△
	1		△
	2		△
부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준		시설면적 400㎡당 1대 (시설면적/400㎡)	시설면적 400㎡당 1대 (시설면적/400㎡)
오수발생량	1일 오수 발생량	5L/㎡	-
	BOD농도(mg/L)	100	-
	비고	-	건축물의 용도가 참고로서 오수가 발생하지 아니한 경우에는 별도로 산정하지 않고 오수가 발생하는 부속용도에 대해서만 산정
정화조 처리대상 인원	인원산정식	N=0.125A / N=0.5P (정원이 명확한 경우)	-
	비고	-	-

주) ○은 허용 가능, △은 도시·군관리계획을 통해 허용 가능

출처 : 연구진 작성

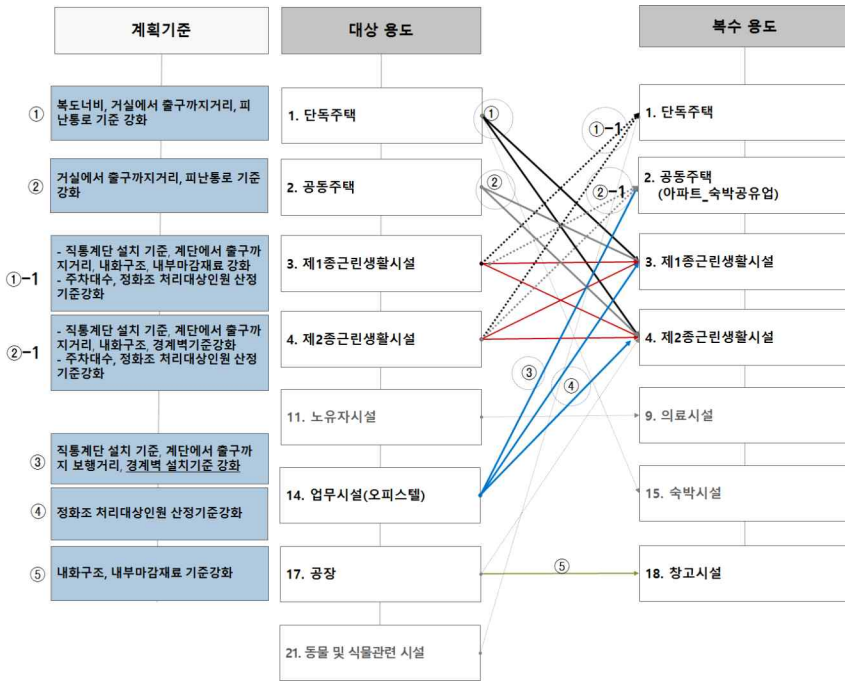
### (3) 복수 용도 수요 건축물의 계획기준 검토 항목 종합

#### □ 「건축법」의 계획기준

- 복수 용도 수요 대상 건축물 즉 주거시설, 근린생활시설, 업무시설(오피스텔), 공장, 창고 관련 주요 건축 규정으로는 복도너비, 거실에서 출구까지의 거리, 피난통로 기준, 직통계단 설치, 내화구조, 내부마감재료 기준, 경계벽 설치기준임
- 해당 규정은 모두 건축물 이용자의 안전성 확보에 관한 규정이므로 우선적으로 준수해야 할 규정이라 할 수 있음
- 다만 복수 용도 기준 운영 목적과 해당 건축물의 규모나 이용방식 등 여건을 고려하여 부분적인 완화 방안 모색 필요

#### □ 「건축법」외 타법령의 계획기준

- 앞서 언급한 바와 같이 「건축법」이외 타 법령 중 건축물 용도와 관련하여 건축계획에 중요한 요건이 되는 지역지구내 건축물 허용여부, 주차장 설치, 하수처리에 관한 사항을 규정하는 「국토계획법」, 「주차장법」, 「하수도법」의 계획기준을 검토
- 다수의 복수 용도 수요 건축물이 주거시설(단독주택, 공동주택)과 근린생활시설에 해당하며, 이중 근린생활시설은 주거시설이 허용되는 지역지구내 거의 설치가 가능하므로 주택이나 업무시설과 근린생활시설의 복수 용도 운영 시 걸림돌은 없음
- 주차대수 산정기준은 주거시설이 타 용도 대비 가장 많은 대수를 계획하도록 규정되어 있어 주택이 중심이 되는 시설에 근린생활시설 복합에는 어려움이 없으나 그 반대의 경우는 주차대수 기준 충족이 주요 장애요인이 될 수 있음
- 정화초처리대상인원 산정기준 또한 주거시설에 대한 산정기준이 높아 주차대수산정과 유사한 조건으로 대응 필요. 다만 근린생활시설 등 불특정 다수가 이용하는 다중이용시설이 밀집된 시설의 경우 주택보다 기준이 더 강하므로 용도별 사전 확인 및 비교 반영 필요



[그림 3-23] 복수 용도 수요조사에 따른 계획기준 비교 대상

출처: 연구진 작성

### 3. 소결 : 복수 용도 수요조사에 따른 건축 기준 운영의 주안점

- 복수 용도 시장 수요 및 정책적 지원 대상 건축물은 특징별로 세 가지로 구분
  - 첫째, '주택형 복수 용도'는 주택에서 거주하며 추가적인 수익사업을 병행하는 방식이고 주로 소규모로 운영됨
  - 둘째, '유사시설 연계형 복수 용도'는 한 사업장 안에서 서로 도움 될 수 있는 여러 사업체를 결합하여 효율을 높이고자 적용하는 방식
  - 셋째, '공공편의 제공형 복수 용도'는 주된 시설 이용자의 편의 증진을 위해 보조시설을 설치하는 방식
  - 정부에서도 주변 지역 환경에 큰 영향이 없는 범위에서 각 유형별로 소규모의 문화시설, 휴게 및 판매시설 등 편의성 시설의 복수 용도를 정책적으로 허용하고 있음
- 주거시설, 근린생활시설, 업무시설, 노유자 시설에 대한 복수 용도 수요가 높고 타 용도 시설군 간 복수 활용이 많음
  - 건축물 용도로는 단독 및 공동주택과 근린생활시설 및 업무시설, 노유자시설과 근린생활시설(판매 및 제조업 등), 근린생활시설 세부용도 간 수요가 많은 것으로 나타남
- 전문가들이 생각하는 복수 용도 필요 건축물은 '근린생활시설', '주거시설', '업무시설', '판매시설'로 나타남
  - 이중 주거시설과 복수 용도 수요가 많을 것으로 생각되는 용도는 근린생활시설이며, 근린생활시설 상호 간에는 제조업소, 소매점, 휴게음식점, 일반음식점 간 수요가 높음
  - 근린생활시설, 업무시설, 노유자시설 공통적으로 주거시설과의 복수 용도 인정 필요성이 가장 높게 나타났으며 공장은 창고와의 복수 용도 필요성을 제기함
    - 시장 수요 및 정책 수요, 전문가 의견에 따른 복수 용도 대상 건축물 중 우선순위를 ①'단독주택과 + 근린생활시설', ②'공동주택(아파트) + 근린생활시설', ③오피스텔 + 아파트(숙박공유시설), ④오피스텔 + 근린생활시설 (인터넷판



매, 일반업무시설 등)', ⑤'공장 + 창고'로 나타남

□ 복수 용도 인정을 위해서는 '복도너비', '직통계단 설치', '계단에서 출구까지의 보행거리', '내화구조', '내부마감재료' 기준과 주차대수 산정, 정화조처리대상 인원 산정 기준 검토 필요

- 앞서 설정한 복수 용도 건축물에 적용되는 계획기준 검토
  - 용도별로 차이가 있으나 대체로 「건축법」 계획기준으로는 복도너비, 직통계단 설치, 계단에서 출구까지의 보행거리, 내화구조, 내부마감재료에 대한 기준 보강이 필요하며 「주차장법」에 따른 주차대수, 「하수도법」에 따른 정화조처리 대상인원 보강이 필요
  - 특히 주차대수 및 정화조처리대상인원의 경우 대체로 주거시설 기준이 강화되어 있어 근린생활시설을 주거시설과 복수로 계획 시 허가에 문제가 없으나 반대의 경우에는 이에 준하는 기준을 충족해야 함
  - 「국토계획법」에 따른 지역지구 내 허용 가능 건축물의 경우 근린생활시설이 주거시설이나 오피스텔보다 허용 범위가 넓어, 해당 용도에 근린생활시설 추구 가능하고 반대 경우는 사전 비교검토가 요구됨

□ 복수 용도 인정 기준 필요성 대비 활용 미흡

- 전문가 의견수렴에 따르면 건축산업 관계자 대부분이 복수 용도 인정 기준의 필요성에 공감하고 있으며 실제로 복수 용도 인정이 민간의 산업활동, 건축 투자 활성화 등 건축물 활성화 제고에 실질적인 도움을 줄 수 있을 것이라 인식
- 그러나 복수 용도 인정 기준에 대한 공무원 및 산업관계자의 인지도가 낮고 심의에 대한 부담도 가중되어 결과적으로 규정 활용에 소극적
  - 실제로 지자체 인허가 수요조사 및 전문가 의견수렴 결과에 따르면 복수 용도 인정 신청 시 행정 담당자의 제도에 대한 이해가 부족한 것으로 나타남
  - 복수 용도 인정 관련 심의기준이 부재한 상황에서 지방건축위원회 심의에 대한 신뢰도 저하와 일반적인 절차의 부담도 제도의 소극적 활용 원인으로 작용
  - 무엇보다 복수 용도 인정 규정 즉, 용도 시설군 간 인정, 적용되는 모든 건축 기준 충족 요건에 부담감을 느끼는 것으로 나타남

□ 단계적 접근을 통한 복수 용도 인정 기준 활성화 방안 마련 필요

- 주거시설, 근린생활시설, 업무시설 등 복수 용도 인정 수요가 많은 건축물에 우선하여 계획기준 및 심의절차 완화 등 복수 용도 인정 기준 활용 확대방안 모색 필요
- 사회 변화 및 건축 공간 이용 행태와 수요 등을 고려하여 점진적으로 복수 용도 인정기준 운영 틀 전환 모색 필요
- 무엇보다 복수 용도 인정 제도의 활성화를 위해 산업관계자 및 행정담당자 등에 대해 제도의 안내 및 교육과 효과 및 성과에 대한 홍보 필요

---

## 제4장 복수 용도 인정 기준 개선 방안

1. 복수 용도 인정 기준 개선 방향
  2. 복수 용도 인정 기준 개선(안)
- 

### 1. 복수 용도 인정 기준 개선 방향

#### 1) 복수 용도 인정 기준 제정 취지에 부합하는 기준

- 기존 건축물의 활용도 및 건축 사업성 제고, 행정절차 간소화를 통한 국민 불편 해소를 위해 2015년 복수 용도의 인정 기준을 「건축법」 규정으로 법 제화하고 2016년 1월 시행
- 그러나 2016년 이후 약 5년이 경과하는 동안 단 10건만이 건축행정절차를 거쳐 복수 용도로 인정받았으며, 이는 단순히 본 규정에 대한 홍보 부족 문제 이외, 현행 규정의 최초 입법 취지를 실행하는 내용적 측면에서 여러 어려움이 내재한 것으로 해석할 수 있음
- 특히 3장 전문가 의견수렴 결과에서도 확인되는 바, 기존 건축물에 대한 복수 용도 적용이 어려운 것으로 파악됨
- 따라서 법규정 운영 취지에 맞는 신축건축물 건축계획기준, 인증기준, 주차 대수 산정기준, 심의기준 뿐 아니라 기존 건축물 활용도 제고를 위한 합리적인 계획 및 관리 운영 방안 모색 필요

#### 2) 복수 용도 수요에 대응하는 기준

- 복수 용도 시장 수요 및 정책적 지원 대상 건축물 조사, 전문가 의견 조사에

따르면 복수 용도 수요가 높은 건축물은 주거시설, 근린생활시설, 업무시설, 노유자 시설로, 동일 시설군 내 건축물 간의 복수보다 타 시설 간 타 용도 간 이용이 더 많은 것으로 나타남

- 그러나 현행 건축기준은 「건축법」 제 19조의 용도변경을 위한 시설군 기준을 활용하여 동일 시설군 내 용도 상호간 복합을 우선 적용하도록 명시하고 있어 대상 확대에 제한적이며, 절차적으로는 건축심의를 필수적으로 거쳐야하는 행정적 부담도 있음
- 또한 복수 용도를 적용하려는 근린생활시설, 공동주택, 오피스텔 등 대부분이 집합건물로, 구분소유자 일부가 해당 시설을 복수 용도로 사용하려는 경우 건축물 전체와 부분에 대한 시설기준 보완의 어려움도 근본적인 문제로 들 수 있음
- 따라서 실제 국민의 경제활동, 건축산업 촉진에 도움을 줄 수 있거나 정책적으로 필요한 건축물은 계획기준 및 행정절차를 전략적으로 적용할 필요
- 복수 용도 인정 관련 정책 목적에 따라 확대하고자하는 대상을 특정하고, 관련 건축기준을 완화하며 이때 적용이 어려운 사항은 보완규정을 마련하거나 건축물 규모에 따라 적용방식을 달리 설정 할 수 있도록 개선

### 3) 복수 용도 확대를 위한 기준

- 제도 운영 취지와 시장의 요구 등을 고려한 복수 용도 인정 기준은 다음의 관점에서 우선 완화 적용
  - 첫째, 주된 목적의 기능을 충분히 유지해야 하고 건축물 이용 편의를 위한 보조적인 시설일 것
  - 둘째, 주변 환경에 영향이 적거나 지역 주민 등 이용자에게 긍정적인 영향을 주는 시설일 것
- 복수 용도 인정 기준의 완화에도 불구하고 「건축법」 운영 목적에 부합하는 안전기준 즉, 화재 및 피난안전기준은 준수함
  - 복수 용도 수요가 많은 건축물의 건축계획기준 비교에 따르면 대부분 건축물 안전기준 항목에서 차이가 발생
  - 안전성 확보를 위한 계획 요소는 변경이 어려우나 복수 용도에 해당하는 건축물 간 규모나 이용방식의 비교를 통해 부분적으로 계획기준을 완화할 수 있음

## 2. 복수 용도 인정 기준 개선(안)

### 1) 「건축법」에 복수 용도 인정 기준 운영 원칙 규정

- 복수 용도 인정 기준 완화 적용 대상을 별도 항으로 추가하고 시행규칙에서 세부 규정 운영
  - 현행 「건축법」 제19조의2, 제1항과 제2항의 기본원칙과 더불어 제3항을 추가하여 완화적용 대상 건축물을 명시하고 시행규칙에서 정하도록 함

【표 4-1】 「건축법」 개정 방안 예시

	현행	개정
건축법	<p><b>제19조의2(복수 용도의 인정)</b> ① 건축주는 건축물의 용도를 복수로 하여 제11조에 따른 건축허가, 제14조에 따른 건축신고 및 제19조에 따른 용도변경 허가·신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 할 수 있다.</p> <p>② 허가권자는 제1항에 따라 신청한 복수의 용도가 이 법 및 관계 법령에서 정한 건축기준과 입지기준 등에 모두 적합한 경우에 한정하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복수 용도를 허용할 수 있다.</p> <p>〈신설〉</p>	<p><b>제19조의2(복수 용도의 인정)</b> ① -----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>-----</p> <p>② 허가권자는 제1항에 따라 신청한 복수의 용도가 이 법 및 관계 법령에서 정한 건축기준과 입지기준 등에 모두 적합한 경우에 한정하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복수 용도를 허용할 수 있다. -----</p> <p>③ 제2항에도 불구하고 제1항에 따라 신청한 복수의 용도 중 국토교통부령으로 정하는 용도는 건축기준과 입지기준을 완화하여 적용할 수 있다.</p>

출처 : 「건축법」 제19조의2(법률 제17171호) 참고하여 연구진 작성

### 2) 「건축법 시행규칙」에 복수 용도 인정 기준 실행 방법 규정

#### □ 법 제19조의2에 따른 복수 용도 인정 완화 적용 대상 명시

- 기준 완화 적용 대상은 본 연구에서 살펴본 시장 수요, 정책 수요 전문가 의견 수렴 등을 통해 검토된 용도의 건축물로 설정함
  - ① ‘단독주택과 + 근린생활시설 (소매점·휴게음식점, 사무소)’, ② ‘공동주택(아

파트) + 근린생활시설 (소매점·휴게음식점, 사무소, 일반업무시설 등), ③ ‘오피스텔 + 근린생활시설 (사무소, 일반업무시설 등)’, ④ ‘오피스텔 + 아파트’  
 ⑤ ‘공장+창고’, ⑥ 그 밖에 국토부장관이 필요하다고 인정하는 것

#### □ 현행 ‘시설군’ 규정 적용 배제

- 「건축법」 제19조에 따른 건축물 ‘용도변경’을 위한 ‘시설군’은 단일 용도의 관리를 전제로 상하위 군의 위치 이동 시 비슷한 수준의 건축기준 준수 여부를 쉽게 파악하는 시스템이라 할 수 있음
- 그러나 여러 용도가 필요에 따라 혼재하고 있는 복수 용도의 경우 이러한 시설군을 통한 관리 방식이 작동하기에는 한계가 있음
- 더욱이 대부분의 복수 용도가 시설군 밖의 용도에 해당하므로 현행 규정의 시설군은 오히려 복수 용도 인정 기준 활용의 걸림돌로 작용
- 복수 용도 수요 조사로 도출된 건축물의 건축기준 비교 결과, 타 시설군에 포함된 용도라 할지라도 계획기준이 급격하게 변경되어야 하는 사례는 거의 없고, 또한 전문가 인식조사에서도 복수 용도 인정 기준 활용의 걸림돌로 ‘시설군’ 규정을 지적한 바, 현행 시설군 적용은 배제할 필요

#### □ 지방건축위원회 심의 규정 삭제

- 「건축법 시행규칙」 제12조의3 제2항에 따르면 타 시설군에 속한 용도는 복수 용도 인정을 위해 지방건축위원회 심의를 받아야 함
- 앞서 복수 용도 인정 규정으로 ‘용도변경을 위한 시설군 적용’ 배제를 제안한 것과 더불어 본 심의규정의 적용 배제도 함께 제안
  - 복수 용도는 원칙적으로 건축기준 및 입지기준을 준수해야하고, 특정 용도에 한해 완화기준을 적용하므로 별도의 심의 절차 불필요
  - 일반적인 「건축법」 제5조(적용의 완화) 제2항의 심의조건을 따르면, 사실상 복수 용도 적용으로 인한 심의는 불필요함

#### ■ 「건축법」 제5조(적용의 완화)

제5조(적용의 완화) ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자(이하 “건축관계자”라 한다)는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있다. <개정

2014. 1. 14., 2014. 5. 28.>

- ② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다. <개정 2014. 5. 28.>
- ③ 제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

## □ 복수 용도 인정 기준 완화 규정 신설

- 현행 제12조의3 제 1항과 2항 삭제 후 앞서 설정한 법제19조2의3항에 따른 시행규칙을 1항으로 변경하고 완화기준을 ‘국토부장관 고시’로 추가

[표 4-2] 「건축법 시행규칙」 개정 방안 예시

	현행	개정
건축법 시행규칙 (국토부령)	<p>제12조의3(복수 용도의 인정) ① 법 제19조의2제2항에 따른 복수 용도는 영 제14조제5항 각 호의 같은 시설군 내에서 허용할 수 있다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 허가권자는 지방 건축위원회의 심의를 거쳐 다른 시설군의 용도간의 복수 용도를 허용할 수 있다.</p> <p>&lt;신설&gt;</p>	<p>제12조의3(복수 용도의 인정) ① 법 제19조의2제2항에 따른 복수 용도는 영 제14조제5항 각 호의 같은 시설군 내에서 허용할 수 있다. (삭제)</p> <p>② 제1항에도 불구하고 허가권자는 지방 건축위원회의 심의를 거쳐 다른 시설군의 용도간의 복수 용도를 허용할 수 있다. (삭제)</p> <p>① 법제19조의2제3항에 따른 ‘국토부령으로 정하는 용도’란 영제3조의5에 따른 다음 각 호에 해당하는 용도를 각 목과 복수로 사용하는 것을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 단독주택               <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 제1종근린생활시설의 소매점·휴게음식점·사무소</li> </ol> </li> <li>2. 아파트               <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 제1종근린생활시설의 소매점·휴게음식점·사무소</li> <li>나. 제2종근린생활시설의 일반업무시설</li> </ol> </li> <li>3. 오피스텔               <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 아파트</li> <li>나. 제2종근린생활시설의 일반업무시설</li> </ol> </li> <li>4. 공장               <ol style="list-style-type: none"> <li>가. 창고시설</li> </ol> </li> <li>5. 그 밖에 건축물의 활용도를 높이기 위하여 국토부장관이 필요하다고 인정하는 것</li> </ol> <p>② 제3항의 1호부터4호에 해당하는 용도의 건축기준과 입지기준의 완화방법은 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 따른다.</p>
	<신설>	

출처 : 「건축법 시행규칙」 제12조의3(국토교통부령 제862호) 참고하여 연구진 작성

- 완화기준은 법 제49조제1항에 따른 영 제34조, 영 제39조, 법 제50조제1항에 따른 영 제56조, 영 제61조의 복도너비, 직통계단 설치, 계단에서 출구까지의 보행거리, 내화구조, 내부마감재료에 한정하며, 별도의 시행기준을 마련해야 하며 본 연구에서는 고시안의 주요내용 구성 방향을 제시
- 이 경우 본 규정 또한 「건축법」 제5조제2항에 따른 건축심의의 받아야하므로 해당 내용을 함께 명시하여 사용자의 행정절차 누락을 방지하고 더불어 본 규정의 편법적 활용을 예방함

#### ■ 복수 용도 건축물 완화 기준 (『건축법 시행규칙』 제12조의3 제1항 관련)

1. 단독주택을 근린생활시설과 복수 용도로 사용할 경우 복도너비, 거실에서 출구까지의 거리, 피난통로 기준은 근린생활시설 기준을 준수하되, 해당 기준을 적용하기 어려운 경우 별도의 피난안전 계획을 수립할 수 있다.
2. 다중주택 및 다가구주택을 근린생활시설과 복수 용도로 사용할 경우 근린생활시설의 직통계단 설치 기준, 계단에서 출구까지 보행거리, 내화구조, 내부마감재료 기준을 준수하되, 해당 기준을 적용하기 어려운 경우 별도의 피난안전 계획을 수립할 수 있다.
3. 아파트를 근린생활시설과 복수용도로 사용할 경우 거실에서 출구까지의 거리는 근린생활시설 기준을 준수하되, 해당 기준을 적용하기 어려운 경우 별도의 피난안전 계획을 수립할 수 있다.
4. 근린생활시설을 아파트와 복수 용도로 사용할 경우 직통계단 설치 기준, 계단에서 출구까지 보행거리, 내화구조, 경계벽 설치기준은 아파트 기준을 준수해야 하나 해당 기준을 적용하기 어려운 경우 별도의 피난안전 계획을 수립할 수 있다.
5. 오피스텔을 아파트와 복수 용도로 사용할 경우 직통계단 설치기준, 계단에서 출구까지의 거리, 경계벽 설치기준은 아파트 기준을 준수해야 하나 해당 기준을 적용하기 어려운 경우 별도의 피난안전 계획을 수립할 수 있다.
6. 공장을 창고시설과 복수 용도로 사용할 경우 내화구조, 내부마감재료 기준은 창고의 기준을 준수해야 하나 해당 기준을 적용하기 어려운 경우 별도의 피난안전 계획을 수립할 수 있다.
7. 1호~6호의 피난안전 계획은 「건축법」 제5조제2항에 따라 심의할 수 있다.

### 3) 복수 용도 인정 건축물 관리 체계 개편

#### □ 복수 용도 인정 건축물 관리 체계 개편 필요

- 복수 용도의 경우 단일 용도 건축물보다 이용에 있어 보다 유연하게 운영될 수 있어 자칫 사용과정에서 안전문제나 불법적 이용, 그에 따른 건물 이용자(구분소유자)들 간 오해와 분쟁도 유발할 수 있음
- 특히 필요에 따라 시간대별 이용 방식 변경이 가능하여 안전 관리점검 과정에서 혼선도 유발할 수 있음



- 근린생활시설과 공동주택을 복수로 사용하는 경우 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따라 근린생활시설(휴게음식점 등)은 정기점검을 필수적으로 이행해야 함
- 따라서 현행 건축물관리대장에 복수 용도 여부를 명확히 표기하고 건축통계로 작성될 수 있도록 관리체계를 재정립할 필요
- 이에 「건축법」 제38조, 제39조 및 동법 시행령 제25조에 따른 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」에 ‘복수용도 건축물’ 별도 기재 규정<sup>34)</sup>을 마련하고 「건축법」 제30조에 따른 건축물 통계 작성 항목에 추가

[표 4-3] 「건축법」 및 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」개정 방안 예시

	현행	개정
건축물	제7조(건축물대장의 서식) ① 일반건축물	좌동
대장의	대장은 별지 제1호서식에 따르며, 동 서식	- 1항 별지 제1호서식, 2항 별지 제3호 서
기재 및	의 각 기재란이 부족한 경우에는 다음 각 호	식에 복수 용도 표기란 추가
관리 등에	의 기재사항 구분에 따라 해당 서식에 나며	
관한 규칙	지 사항을 기재한다.	
	1. 건축물현황: 별지 제2호서식	
	2. 소유자현황: 별지 제2호의2서식	
	3. 변동사항: 별지 제2호의3서식	
	4. 그 밖의 사항: 별지 제2호의4서식	
	② 집합건축물대장의 표제부는 별지 제3호	
	서식에 따르며, 동 서식의 각 기재란이 부족	
	한 경우에는 다음 각 호의 기재사항 구분에	
	따라 해당 서식에 나머지 사항을 기재한다.	
	1. 건축물현황: 별지 제4호서식(하략)	

**집합건축물대장(표제부, 갑)**

		명칭		호수/가구수/세대수	
		지번		도로명주소	
㎡	용지역	용지구		용구역	
㎡	주구조	주용도	복수 용도 유 □ 무 □	층수	지하 층, 지상
%	높이	지름	부속건축물		
㎡	용건축선 후퇴면적	용건축선 후퇴거리			
건축물 현황					
	면적(㎡)	구분	층별	구조	용도

**건축법**

**제30조(건축통계 등)** ① 허가권자는 다음 각 호의 사항(이하 “건축통계”라 한다)을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이나 시·도지사에게 보고하여야 한다.
   
1. 제11조에 따른 건축허가 현황
   
2. 제14조에 따른 건축신고 현황
   
3. 제19조에 따른 용도변경허가 및 신고 현황
   
4. 제21조에 따른 착공신고 현황
   
5. 제22조에 따른 사용승인 현황
   
6. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
   
 ② 건축통계의 작성 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

**제30조(건축통계 등)** ① 허가권자는 다음 각 호의 사항(이하 “건축통계”라 한다)을 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관이나 시·도지사에게 보고하여야 한다.
   
1. 제11조에 따른 건축허가 현황
   
2. 제14조에 따른 건축신고 현황
   
3. 제19조에 따른 용도변경허가 및 신고 현황
   
**4. 제19조의2에 따른 복수 용도 인정 현황**
  
5. 제21조에 따른 착공신고 현황
   
6. 제22조에 따른 사용승인 현황
   
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항
   
 ② 건축통계의 작성 등에 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

출처 : 「건축법」 제19조의2(법을 제17171호) 및 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 (국토교통부령 제882호) [별지 제1호 서식], [별지 제3호 서식] 참고하여 연구진 작성

34) 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조의4는 ‘결합건축의 기재’로 「건축법」 제77조의14제1항에 따른 결합건축(이하 “결합건축”이라 한다)을 적용한 건축물에 대해서는 법 제77조의16제3항에 따라 건축물대장에 별도 기재를 규정하고 있음

---

## 제5장 결론

### 1. 주요 결과

### 2. 향후 과제

---

### 1. 주요 결과

#### □ 복수 용도 인정 기준 성과 파악

- 복수 용도 인정 기준은 기존 건축물의 활용도 및 건축 사업성 제고, 행정절차 간소화를 통한 국민 불편 해소를 목적으로 2015년 제정되어 2016년부터 시행되어 옴
- 제도 시행 후 현재까지 약 5년이 경과하였으나, 전국적으로 복수 용도 인정 허가 건수는 10건에 그쳐 제도 실효성은 낮음
- 또한 회신 결과 중 복수 용도 인정 건축물 사례 10건 이외 12건은 복합용도 건축물로서 인허가 담당자의 해당 규정 이해도도 낮음
- 복수 용도 인정 신청 건축물의 종류는 대체로 허가가 용이한 동일 시설군 내 세부용도를 활용하고 있으며, 일부 사례에서 건축심의 절차를 거쳐 타 시설군 용도의 복수 인정도 추진
- 특히 근린생활시설의 세부용도를 타 용도 시설과 복수로 인정받거나 1,2종 근린생활시설 간 복수 용도 활용 수요가 높은 것으로 나타남
- 서로 다른 용도 시설군 간 복수 용도 인정을 위해서는 「건축법」 및 관계 법령의 모든 건축기준과 입지기준 외 특수 여건을 검토를 위한 지방건축위원

회 심의를 거쳐야 하나 별도의 심의 규정은 없고 심의위원회 의견도 단순한 용도별 건축계획 현황 검토에 불과해 실효성은 없음

- 건축물의 구조 및 형태, 이용방식 등 변동사항을 기록하는 건축물관리대장에 명시된 복수 용도 기재방식은 사업 건별로 다르게 표기되어 해석에 혼선을 유발하는 등 관리체제도 미흡한 상황

#### □ 복수 용도 수요 건축물과 주요 계획기준 검토 항목 정리

- 복수 용도 관련 시장 수요 및 정책적 지원 대상 조사에 따른 건축물은 특징별로 ‘주택형 복수 용도’, ‘유사시설 연계형 복수 용도’, ‘공공편의 제공형 복수 용도’의 세 가지 유형으로 구분됨
- ‘주택형 복수 용도’는 주택에서 거주하며 추가적인 수익사업을 병행하는 방식이고 ‘유사시설 연계형 복수 용도’는 한 사업장 안에서 서로 도움 될 수 있는 여러 사업체를 결합하는 형태이며 ‘공공편의 제공형 복수 용도’는 주된 시설 이용자의 편의 증진을 위해 보조시설을 설치하는 유형이라 할 수 있음
- 복수 용도로 적용되는 건축물의 종류는 단독 및 공동주택과 근린생활시설 및 업무시설, 노유자시설과 근린생활시설(판매 및 제조업 등), 근린생활시설 세부용도 간 수요가 많고 이들은 대체로 시설군이 다름
- 건축사들을 대상으로 복수 용도가 필요한 건축물에 대한 의견 수렴결과, ‘근린생활시설’, ‘주거시설’, ‘업무시설’, ‘판매시설’의 수요가 높음
- 이러한 복수 용도 건축물은, 부분적으로 차이가 있으나 「건축법」 계획기준 중 ① 복도너비, ② 직통계단 설치, ③ 계단에서 출구까지의 보행거리, ④ 내화구조, ⑤ 내부마감재료에 대한 검토 조치가 요구됨
- 또한 타 법령 중 「국토계획법」의 지역지구 내 허용가능 건축물, 「주차장법」에 따른 주차대수, 「하수도법」에 따른 정화조처리대상인원 산정기준에 관한 검토·보완 조치를 필요로 함

#### □ 복수 용도 인정 기준의 한계 도출 및 개선 방향 제시

- 건축 관계 전문가 의견에 따르면 건축산업 관계자 대부분이 복수 용도 인정 기준의 필요성에 공감하고 있으며 실제로 복수 용도 인정이 민간의 산업활동, 건축투자 활성화 등 건축물 활성화 제고에 실질적인 도움을 줄 수 있을

것이라 생각하는 것으로 나타남

- 다만, 복수 용도 인정 기준에 대한 공무원, 산업관계자의 인지도가 낮고 심의에 대한 부담도 가중되어 결과적으로 규정 활용에 소극적이라 파악됨
- 건축물 용도로는 주거시설, 근린생활시설, 업무시설 등 복수 용도 인정 수요가 많은 건축물에 우선하여 건축 계획기준 및 심의절차 완화 등 복수 용도 인정 기준 확대 방안을 마련하고 적절한 보완조치가 필요함
- 중장기적으로는 사회 변화 및 건축 공간 이용 행태, 수요 등을 고려하여 점진적으로 제도를 개선해나가야 하며 무엇보다 본 제도 실효성 제고를 위해 산업관계자 및 건축행정담당자를 대상으로 적극적인 홍보도 필요

#### □ 복수 용도 인정 기준 개선안 제시

- 「건축법」에 복수 용도 인정 및 기준 완화 원칙 규정
  - 복수 용도 인정 대상은 현행 기준을 유지하되 완화하여 적용할 수 있는 건축물 용도를 별도 항으로 명시
  - 현행 「건축법」 제19조의2, 제1항과 제2항에 이어 제3항을 추가하여 완화적용 대상 건축물을 명시하고 시행규칙에서 구체적인 대상을 정하도록 함
- 「건축법 시행규칙」에 복수 용도 인정 기준 실행 방법 규정
  - 완화 적용 대상은 본 연구에서 살펴본 시장 수요, 정책 수요 전문가 의견 수렴 등을 통해 검토된 용도의 건축물로 설정함

##### ■ 복수 용도 인정 건축기준 완화 대상 건축물

1. 단독주택
  - 가. 제1종근린생활시설의 소매점·휴게음식점·사무소
2. 아파트
  - 가. 제1종근린생활시설의 소매점·휴게음식점·사무소
  - 나. 제2종근린생활시설의 일반업무시설
3. 오피스텔
  - 가. 아파트
  - 나. 제2종근린생활시설의 일반업무시설
4. 공장
  - 가. 창고시설
5. 그 밖에 건축물의 활용도를 높이기 위하여 국토부장관이 필요하다고 인정하는 것

- 복수 용도 인정 기준 완화 규정 신설

- 현행 시행규칙 제12조의3 제1항과 제2항 삭제 후 앞서 설정한 법 제19조2의3 항에 따른 시행규칙과 완화기준은 '국토부장관 고시'로 운영할 수 있고, 본 연구에서는 적용완화 기준 주안점을 제시
- 완화되는 기준은 복도너비, 직통계단 설치, 계단에서 출구까지의 보행거리, 내화구조, 내부마감재료에 관한 규정이며 강화된 기준 적용이 어려울 경우 별도의 안전계획 수립을 명시하고, 계획안은 「건축법」 제5조제2항에 따른 건축심의를 통해 결정할 수 있도록 함

■ 복수 용도 건축물 완화 기준(안)<sup>35)</sup> (『건축법 시행규칙』 제12조의3 제1항 관련)

1. 단독주택을 근린생활시설과 복수 용도로 사용할 경우 복도너비, 거실에서 출구까지의 거리, 피난통로 기준은 근린생활시설 기준을 준수하되, 해당 기준을 적용하기 어려운 경우 별도의 건축계획을 제안할 수 있다.
2. 다중주택 및 다가구주택을 근린생활시설과 복수 용도로 사용할 경우 직통계단 설치 기준, 계단에서 출구까지 보행거리, 내화구조, 내부마감재료 기준은 근린생활시설의 기준을 준수하되, 해당 기준을 적용하기 어려운 경우 별도의 건축계획을 제안할 수 있다.
3. 아파트를 근린생활시설과 복수용도로 사용할 경우 거실에서 출구까지의 거리는 근린생활시설 기준을 준수하되, 해당 기준을 적용하기 어려운 경우 별도의 건축계획을 제안할 수 있다.
4. 근린생활시설을 아파트와 복수 용도로 사용할 경우 직통계단 설치 기준, 계단에서 출구까지 보행거리, 내화구조, 경계벽 설치기준은 아파트 기준을 준수하되, 해당 기준을 적용하기 어려운 경우 별도의 건축계획을 제안할 수 있다.
5. 오피스텔을 아파트와 복수 용도로 사용할 경우 직통계단 설치기준, 계단에서 출구까지의 거리, 경계벽 설치기준은 아파트 기준을 준수하되, 해당 기준을 적용하기 어려운 경우 별도의 건축계획을 제안할 수 있다.
6. 공장을 창고시설과 복수 용도로 사용할 경우 내화구조, 내부마감재료 기준은 창고의 기준을 준수하되, 해당 기준을 적용하기 어려운 경우 별도의 건축계획을 제안할 수 있다.
7. 1호~6호에 따른 별도의 건축계획은 「건축법」 제5조제2항에 따라 심의할 수 있다.

- 복수 용도 인정 건축물 관리 체계 개편

- 현행 건축물관리대장에 복수 용도 여부를 명확히 표기하고 건축통계로 작성될 수 있도록 관리체계 재정립 필요
- 이에 「건축법」 제38조, 제39조 및 동법 시행령 제25조에 따른 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」에 '복수용도 건축물' 별도 기재 규정<sup>36)</sup>하고, 지

35) 본 기준(안)은 큰 틀에서 방향성과 대상을 제시함. 향후 건축물 여건에 따라 상세 기준안 마련 필요

36) 「건축물 대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제7조의4는 '결합건축의 기재'로 「건축법」 제77조의14제1항에 따른 결합건축(이하 "결합건축"이라 한다)을 적용한 건축물에 대해서

속적인 현황 검토, 관리를 위해 「건축법」에 따른 건축물 통계 작성 항목에 추가

## 2. 향후 과제

### □ 복수 용도 인정을 위한 건축기준 완화 방안 고도화

- 본 연구에서 제시한 근린생활시설, 단독주택, 아파트, 오피스텔, 공장, 창고 시설의 복수 용도 인정 완화조건과 관련하여 현재 큰 틀에서 완화 항목을 도출하고 상응하는 대체 계획 및 심의방법 등의 보완조치를 제시
- 그러나 이러한 완화기준 도입 취지를 고려한다면, 계획과정에서 보다 즉각적으로 판단하고 적용할 수 있는 실행력이 요구되며 향후 항목별 완화 방법에 대한 상세 기준 마련 연구가 필요

### □ 복수 용도 인정 기준 활용 확대를 위한 홍보

- 복수 용도 허가 건축물 현황조사 및 산업 관계자 인식조사에 따르면 「건축법」으로 본 조항이 운영된 지 5년이 지났으나 아직까지 실행현황을 모르고 있거나 또는 내용을 명확히 인지하지 못하고 있는 것으로 파악됨
- 이에 본 규정 활용에 관한 사용자 입장의 매뉴얼, 사례집 등을 마련하여 적극 홍보함으로써 국민 소통 행정 실현 도모

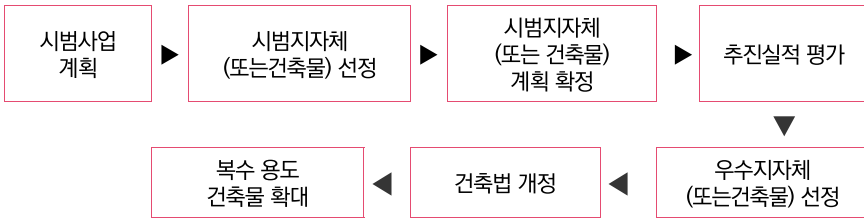
### □ 복수 용도 인정 시범사업 기획 및 추진

- 복수 용도는 건축물을 매개로 한 직접적인 산업활동에 관계되는 규정으로, 특히 부동산 정책에 영향을 줄 수 있어 사전에 효과를 점검하고 대안을 강구할 필요가 있음
- 현행 「건축법」 제19조의2 규정 개정예 앞서, 본 연구에서 제안한 복수 용도 인정 기준 완화 건축물을 대상으로 국토부-지자체 중심의 시범사업을 기획·실시하고 그 성과와 문제점을 모니터링한 후 점진적인 법령 개정을 도모

---

는 법 제77조의16제3항에 따라 건축물대장에 별도 기재를 규정하고 있음

- 이를 통해 국민에게 유효한 실효성 있는 행정서비스 고도화와 지속적인 제도 관리의 토대 마련



[그림 5-1] 복수 용도 확대를 위한 시범사업 추진 절차



---

## [단행본 및 연구보고서]

- 강재중. (2012). 복합용도개발에 의한 도심지 활성화를 위한 도시 거버넌스 체계에 관한 연구. 주거환경, 10(3).
- 국토교통부. (2017). 알기쉬운 건축여행.
- 김영찬, 김영하. (2009). 복합용도 지역 지정을 위한 건축물의 특성 및 입지에 관한 연구. 대한건축학회 논문집, 25(9).
- 김은희, 오민정. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구. 건축도사공간연구소.
- 김종윤, 김현수. (2010). 대규모 복합용도시설의 기능복합 특성에 관한 연구. 국토학회, 45(2).
- 오덕성, 박천보. (1990). 복합용도 건축물의 수용기능 특성에 관한 연구. 대한건축학회논문집, 6(6).
- 이원근, 김영하. (2008). 복합용도건축물의 실태에 따른 계획 특성에 관한 연구. 대한건축학회 논문집-계획계, 24(10).
- 이재국, 심재현. (2001). 건축물 용도간 복합화 성향에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 21(1).
- 장규석, 이종협, 강건희. (2004). 신도시 자족기능 활성화를 위한 중심상업지구 복합용도시설 계획에 관한 연구. 대한건축학회 학술발표대회 논문집, 24(2).
- 최경인, 김세훈. (2016). 홍대상권 인접 저층주거지의 용도혼합특성 연구. 한국도시설계학회 지 도시설계, 17(3).
- 최윤경. (2008). 입체복합시설의 해외사례와 특성. 건축, 52(7).
- 최현경, 이동규. (2018). 공유경제 관련 산업 활성화를 위한 규제정립 방안-숙박공유업을 중심으로-. 산업연구원.
- 황은경, 박근수, 김수암. (2008). 건축물 용도분류 체계 개선 방향 설정에 관한 연구. 대한건축학회논문집, 24(12).
- LH. (2018). 셰어형 공공임대주택 공급을 위한 연구용역.

## [법령]

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙. 국토교통부령 제882호.

건축법. 법률 제17171호.

건축법. 법률 제17453호.

건축법 시행령. 대통령령 제31382호.

건축법 시행령. 대통령령 제31100호.

건축법 시행규칙. 국토교통부령 제344호.

건축법 시행규칙. 국토교통부령 제806호.

건축법 시행규칙. 국토교통부령 제862호.

관광진흥법. 법률 제17704호.

관광진흥법 시행령. 대통령령 제31543호.

국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령. 대통령령 제31877호.

주차장법 시행령. 대통령령 제31636호.

하수도법 시행령. 대통령령 제31887호.

환경부고시 제2019-215호.

## [보도자료]

국토교통부 공고 제2021-39호

국토교통부. (2013). 음식점 등 서민 창업 쉽고 빠르게 건축규제 개선-근린생활시설 내 新업종  
입점·업종변경 쉬워져…복잡한 건축규정 통합 안내-. 9월 26일 보도자료.

국토교통부. (2015). 노후건축물 리뉴얼 위한 ‘건축법’ 개정안 국회 통과. 12월 29일 보도자료.

국토교통부. (2016). 수요자 관점의 규제개선으로 기업활동 촉진·국민불편 감소. 4월 21일 보  
도자료.

국토교통부. (2016). 국토교통 규제개혁 현장점검회의 건의과제 8건 개선방안 확정. 8월 23일  
보도자료.

국토교통부. (2019). ‘19년 3분기 건축 인·허가 면적, 전년 동기 대비 13.2%감소, 11월13일 보  
도자료

국토교통부. (2020). 국민생활 불편을 초래하는 규제를 적극 개선하겠습니다.-제1회 규제혁  
신심의회에서 과도한 규제·불명확한 규정 등 개선과제 심층 논의-. 3월 17일 보도자료.

관계부처합동. (2021). 농·어업 분야 고용허가 주거시설 기준 대폭 강화. 1월 6일 보도자료.

서울특별시. (2016). 소규모 창업 지원을 위한 건축물의 용도분류 관련 지침 시달. 서울시 내부  
자료.

## [지자체 회신 자료]

경상북도 안동시 건축물대장 회신 자료

경상남도 고성군 건축물대장 회신 자료

경상남도 밀양시 건축물대장 회신 자료

경상남도 의령군 건축물대장 회신 자료  
경상남도 의령군 건축위원회 심의자료  
경기도 안성시 건축물대장 회신 자료  
대구광역시 건축물대장 회신 자료  
인천광역시 건축물대장 회신 자료  
충청북도 괴산군 건축물대장 회신 자료  
충청북도 괴산군 건축위원회 심의자료

## [신문 기사]

- 가아름. (2017). 은행 속 빵집·카페·전시관,,, 점포 '쏟입쏟' 바람. 한국일보. 12월 25일 기사.  
<https://www.hankookilbo.com/News/Read/201712251460861318>(검색일 : 2021.07.30.)
- 김동우. (2021). 여주시, 청소년힐링공간 휴카페 머뭄 2호점 30일 개소. 머니S. 7월 1일 기사.  
<https://moneys.mt.co.kr/news/mwView.php?no=2021070117368011568>  
(검색일 : 2021.07.30.)
- 목동훈. (2018). [영풍문고 스캐어원점 차별화된 디자인 '문화작'] 계단식 독서공간+커피향 '은은한 끌림'. 경인일보. 2월 2일 기사.  
<http://www.kyeongin.com/main/view.php?key=20180131010010248>(검색일 : 2021.07.30.)
- 김봉아. (2020). 차 마시고 장보며 금융거래,,, 지역 특성 반영해 경쟁력 '쑥'. 농민신문. 2월 17일 기사. <https://www.nongmin.com/news/NEWS/ECO/FNC/319678/view> (검색일 : 2021.07.30.)
- 박은정. (2021). 신세계 '발목 잡는' 스무디킹,,, 이마트24 쓱인쓱 유일한 돌파구 '하반기 실적 기대'. 뉴시안. 4월 6일 기사.  
<http://www.newsian.co.kr/news/articleView.html?idxno=48028> (검색일 : 2021.07.30.)
- 박하늘. (2021). 축사 관리자, 지자체 허가 받아 신축,, 냉·난방 시설도 완벽. 농민신문. 3월 22일 기사. <https://www.nongmin.com/news/NEWS/FLD/CNT/335300/view>  
(검색일 : 2021.00.00)
- 박지호. (2020). 서귀포시, 가파도 프로젝트 관련 불법 숙박시설·카페 시정명령. 연합뉴스. 11월 18일 기사. <https://www.yna.co.kr/view/AKR20201118142100056> (검색일 : 2021.07.06.)
- 방영덕. (2021). "우리로 로또 팝니다"... 카센터 치킨집 약국 카페 이색 판매점. 매일경제. 3월 17일 기사. <https://www.mk.co.kr/news/business/view/2021/03/292449/>  
(검색일 : 2021.07.30.)
- 백문영.(2019). 꽃향기 가득 각테일 낫술 부르네. 한겨레. 7월 10일 기사.  
[https://www.hani.co.kr/arti/specialsection/esc\\_section/901358.html](https://www.hani.co.kr/arti/specialsection/esc_section/901358.html)(검색일 :

2021.07.30.)

신미진. (2020). 기름도 파는 편의점... 이마트24 주유소 출점 '속도'. 매일경제. 1월 9일 기사.

<https://www.mk.co.kr/news/business/view/2020/01/30058/> (검색일 :

2021.07.30.)

윤미애. (2015). 두 얼굴을 가진 공간. 레이디경향. 11월 4일 기사.

<http://lady.khan.co.kr/khlady.html?mode=view&code=8&artid=201511041809>

501&pt=nv(검색일 : 2021.07.30.)

윤재현. (2019). 부천시, 경로당 유휴공간 활용 '마을돌봄터' 개소. 부천미래신문. 12월 19일

기사. <http://bcnews.co.kr/9503> (검색일 : 2021.07.30.)

이대웅. (2020). 9년째 커피와 교회, 사람 세우며 '지속 가능한 카페교회' 꿈꾸다.

크리스천투데이. 6월 3일 기사. <https://www.christiantoday.co.kr/news/332044>

(검색일 : 2021.07.30.)

이우영. (2020). 경로당으로 간 도서관,... 할머니와 손자 함께 책 본다. 부산일보. 11월 16일  
기사.

<http://www.busan.com/view/busan/view.php?code=2020111619074487315>

(검색일 : 2021.07.30.)

이일호. (2021). 외국인근로자 주거시설 규제 강화 "대안 없는데...", 불법고용 조장 대책".

축산신문. 2월 17일 기사.

<http://chuksannews.co.kr/news/article.html?no=238668> (검색일 : 2021.07.01.)

전아름. (2021). 전국 최초 관공서 안 돌봄시설, 강원도청, '범이곰이돌봄센터' 내달 개소.

베이비뉴스. 3월 15일 기사.

<https://www.ibabynews.com/news/articleView.html?idxno=93642> (검색일 :

2021.07.30.)

조권형. (2017). NH 농협은행 역삼금융센터, 지점 내 카페 갖춰 이전 오픈. 서울경제. 10월

19일 기사. <https://www.sedaily.com/NewsView/1OMD4PORN9> (검색일 :

2021.07.30.)

조희선. (2017). 지하철 여행을 떠나요, 동네 책방으로. 서울신문. 2월 18일 기사.

[https://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20170218500012&wlog\\_tag3](https://www.seoul.co.kr/news/newsView.php?id=20170218500012&wlog_tag3)

=naver (검색일 : 2021.07.30.)

진유정. (2021). 수십억 혈세로 돌보는 '강원도 공무원 자녀 돌봄센터' 적정성 시비. 노컷뉴스.

3월 31일 기사. <https://www.nocutnews.co.kr/news/5526964> (검색일 :

2021.07.30.)

최창환. (2013). 울산지역 공공청사내 '불법 복카페 운영' 논란. 경상일보. 12월 23일 기사.

<http://www.ksilbo.co.kr/news/articleView.html?idxno=437042> (검색일 :

2021.07.02.)

파이낸셜뉴스. (2019). 이마트24, 업계 첫 '편의점주유소' 연다. 파이낸셜뉴스. 1월 3일 기사.

<https://www.fnnews.com/news/201901031314069779?fbclid=IwAR3cYL-hy-1t2>

K\_UUtDhEzItqe-jBOYMyUDKIkjRnVYpdtU80arLLXDH2vI(검색일 : 2021.07.30.)  
한경닷컴 뉴스팀. (2018). 영풍문고 인천 스퀘어원점 오픈... 복합 문화공간으로 자리잡을 것으로  
기대. 한경 경제. 1월 31일 기사.  
<https://www.hankyung.com/economy/article/201801318166a> (검색일 : 2021.07.30.)

#### [인터넷 자료]

경기도청 사전 컨설팅감사 홈페이지. [https://www.gg.go.kr/gg\\_thanks](https://www.gg.go.kr/gg_thanks)  
경기도청 사전 컨설팅감사 홈페이지. (2019). 장애인복지시설 운영을 위한 소독업 신고 수리  
가능 여부 사전 컨설팅감사 결과 의견서.  
[https://www.gg.go.kr/archives/4112268?curPage=6&ggd\\_term\\_id=9138](https://www.gg.go.kr/archives/4112268?curPage=6&ggd_term_id=9138).  
(검색일 : 2021.03.31.)  
경기도청 사전 컨설팅감사 홈페이지. (2019). 장애인복지시설 운영을 위한 소독업 신고 수리  
가능 여부 사전 컨설팅감사 결과 의견서.  
[https://www.gg.go.kr/archives/4112268?curPage=6&ggd\\_term\\_id=9138](https://www.gg.go.kr/archives/4112268?curPage=6&ggd_term_id=9138)(검색  
일: 2021.09.01.)  
국토교통부 네이버 블로그, <https://blog.naver.com/mltmkr>  
국토교통부 네이버 블로그. (2021). 공공주도 3080+, 대도시권 주택공급 획기적 확대방안.  
[https://post.naver.com/viewer/postView.nhn?volumeNo=30640746&member  
No=5113437&vType=VERTICAL](https://post.naver.com/viewer/postView.nhn?volumeNo=30640746&memberNo=5113437&vType=VERTICAL) (검색일 : 2021.07.30.)  
규제정보포털 홈페이지, <https://www.better.go.kr/>  
규제정보포털, 규제샌드박스 현황.  
<https://www.better.go.kr/sandbox.SandboxTaskSIPL.laf>(검색일:2021. 07.30)  
네이버지도. 로드뷰. <https://map.naver.com/>  
네이버플레이스. 정다운카페.  
<https://m.place.naver.com/place/1817019422/home?entry=ple>(검색일 :  
2021.07.30.)  
밀양 갤러리의 아침 요양병원 블로그. (2019). <https://blog.daum.net/jaeh0k/103>(검색일:  
2021.07.06.)  
법제처 홈페이지. <https://www.moleg.go.kr/>  
법제처 법령해석사례.  
[https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs\\_  
seq=415055&rowIdx=3](https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs_seq=415055&rowIdx=3)(검색일: 2021.09.01.)  
법제처, 법령해석 사례.  
[https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a1010602000  
0&cs\\_seq=415055&rowIdx=3](https://www.moleg.go.kr/lawinfo/nwLwAnInfo.mo?mid=a10106020000&cs_seq=415055&rowIdx=3)(검색일 : 2021.04.05.)  
숲속작은책방 다음카페. <https://cafe.daum.net/supsokiz> (검색일: 2021.06.30.)  
월간 전원속의 내집 블로그. (2021). 유유자적 부부의 시간을 담은 집과 공방.

<https://m.post.naver.com/viewer/postView.nhn?volumeNo=30693927&memberNo=954004> (검색일: 21.06.30.)

에어비앤비 홈페이지.

[https://www.airbnb.co.kr/rooms/45181038?translate\\_ugc=false&federated\\_search\\_id=2847fc1b-1972-437c-8abe-e58cfd2fddfe&source\\_impression\\_id=p3\\_1625043193\\_7X0uLCsh6%2F4jBmWB&guests=1&adults=1](https://www.airbnb.co.kr/rooms/45181038?translate_ugc=false&federated_search_id=2847fc1b-1972-437c-8abe-e58cfd2fddfe&source_impression_id=p3_1625043193_7X0uLCsh6%2F4jBmWB&guests=1&adults=1)(검색일: 2021.06.30.)

의안정보시스템. <https://likms.assembly.go.kr>

의안정보시스템, 건축법 일부개정법률안(의안번호 1917007) 의안 원문.

[https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC\\_O1P5P0H9D3D0O1P6J3L0O3M2R4Y2O1](https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_O1P5P0H9D3D0O1P6J3L0O3M2R4Y2O1) (검색일 : 2021.04.05.) 참고 및 연구진 작성

의안정보시스템, 건축법 일부개정법률안(의안번호 1918255) 소관위 심사정보 검토보고서.

[https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC\\_E1I5E1X2F0B3H1O7R0A5X4G5G8D2P8](https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_E1I5E1X2F0B3H1O7R0A5X4G5G8D2P8)(검색일 : 2021.04.05.)

의안정보시스템, 건축법 일부개정법률안(의안번호 1918255) 의안 원문.

[https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC\\_E1I5E1X2F0B3H1O7R0A5X4G5G8D2P8](https://likms.assembly.go.kr/bill/billDetail.do?billId=PRC_E1I5E1X2F0B3H1O7R0A5X4G5G8D2P8)(검색일 : 2021.04.05.)

중소기업 옴부즈만 블로그. <https://blog.naver.com/hominpr>

중소기업 옴부즈만. (2017). 규제문제점 소개.

<https://m.blog.naver.com/PostView.nhn?blogId=hominpr&logNo=221167573466&proxyReferer=https:%2F%2Fwww.google.com%2F>(검색일: 2021.03.31.)

카카오맵-로드뷰.

<https://m.map.kakao.com/actions/searchView?q=%EC%9A%B4%EC%84%9C%EB%8F%99%203025-9&wxEnc=LVSOTP&wyEnc=QNLTTMN&lvl=4#!/mrv/on/rvgo>(검색일 : 2021.09.02.)

---

# A Study on the Improvement of Multiple Use Standards to Increase the Usability of Buildings

SUMMARY

Kim, Eunhee  
Lee, Jookyung  
Oh, Minjung

---

## 1. Overview

The 100 main projects of the current government include ‘redesigning regulations for public welfare and innovation’ as the detailed strategy for ‘public economy for common and middle-class citizens’ and have pursued action plans for each department such as implementing regulation sandbox, regulatory innovation in construction administration, etc. From the housing supply expansion policy by MOLIT for the stabilization of the citizens’ lifestyle, local district regulation relaxation and flexible operation of building purposes can also be understood from the same context.

Also, in the 「Building Law Enforcement Decree」 pre-announcement of legislation amendments last January, new building purposes were added such as dormitory-type rental houses for multi-unit dwellings, VR simulator provider shops, and electric charging stations for type 1 neighboring living facilities, etc., realizing the amendment of building purpose standard depending on the market situations<sup>2</sup>. Also, amendments for regulatory standards of evacuation and fire prevention installation are taking place to fit the industrial activity, where requirements are relaxed for the change in building purposes if corresponding equipment is in place.

In this perspective, Article 19-2 of 「Building Act」 defines the details related to recognizing multiple purposes for buildings and induces improvement in the utilization of existing buildings (building investment), which is rather unusual for the 「Building Act」. However, despite such intentions, the requirements for multiple purposes are conflicting in that all building standards must be satisfied for multiple purposes (stronger regulations), thus this cannot be actively utilized in the architectural market.

This study looks at the achievements and policy limitations so far and investigates the market demand and policy-level trend to suggest a reformed multi-purpose recognition standard that is suitable for improving building utilization.

## 2. Main Results

□ Identify achievements in multiple purpose recognition standards

5 years have passed since the multi-purpose recognition regulation was enforced via the 「Building Act」 in 2016, but multiple purposes were recognized in only 10 cases throughout the country, which points towards low policy effectiveness. Also, based on the replies, 12 cases besides the 10 cases where multi-purpose buildings were recognized had approval managers with a low understanding of the regulations for multi-purpose buildings.

The building types in the 10 cases where multi-purpose was approved had detailed purposes for the same facility group, which is easily approved, and some of the cases were pursuing recognition of multiple purposes in other facility groups through the architectural design review process. Among these, the detailed purposes of neighboring living facilities were jointly recognized with



facilities of other purposes or the demand for multi-purpose utilization between type 1 and 2 neighboring living facilities was high.

For multi-purpose recognition between facility groups with different purposes, a review by the local government architectural committee is required to review all architectural standards, location standards and other special conditions defined by the 「Building Act」 and relevant regulations, but there are no separate review regulations and the opinion of the review committee is limited to the simple status review of the architectural plan for each purpose, resulting in a lack of effectiveness.

Meanwhile, the multi-purpose entry method as defined by the building management ledger that records the changes in the building such as structure, form, use method, etc. has different records for each project case and causes confusion in the interpretation, showing a lack of management system.

□ Deduce buildings with multi-purpose demand and key planning standard review items

The buildings on the multi-purpose related market demand and policy support target investigation can be classified into three types, ‘residential multi-purpose’, ‘similar establishment linking multi-purpose’, and ‘multi-purpose to provide public convenience’. ‘Residential multi-purpose’ is running an additional profit business while living in a residence, ‘similar establishment linking multi-purpose’ is a form that combines various businesses in the same establishment that can help each other, and ‘multi-purpose to provide public convenience’ is installing a supporting facility to improve convenience for the main facility users.

The types of buildings with multi-purposes include detached/multi-unit dwelling, neighboring living facility and business facility, child and geriatric welfare facility and neighboring living facility (sale and manufacturing, etc.).

There is a lot of demand between detailed purposes of neighboring living facilities, and these generally are of different facility groups.

Upon gathering the opinions of architects on buildings that require multiple purposes, the demands for ‘neighboring living facilities’, ‘living facilities’, ‘business facilities’, and ‘sales facilities’ were high. These multi-purpose buildings have certain differences such as corridor width, installing direct stairs, walking distance from the stairs to the exit, fireproof construction, and interior finishing material standards according to the planning standard on the 「Building Act」 and thus requires review and measures for relevant standards when applying multiple purposes. Also, among other legislations, review and supplementation measures for permitted buildings in local districts in 「National Land Planning and Utilization Act」, parking count in 「Parking Law」 and septic tank processing personnel selection standard in 「Sewerage Act」.

□ Deduce limitations in multi-purpose recognition standards and suggest improvements

According to expert opinions, most of the people concerned in the architectural industry agree with the necessity of multi-purpose recognition standards and recognize that multiple purposes can provide substantial help towards improving building vitalization such as private industrial activity, vitalizing architectural investment, etc. However, at the same time, the actual awareness of public officials and industry experts on the multi-purpose recognition standards was low, and with the additional burden of reviews, they were ultimately passive towards utilizing the regulations.

Summarizing the market demand, policy directions, opinions of experts, etc., the need for multiple purposes in living, neighboring living, and business facilities is high, and thus seeking expansion of multi-purpose recognition standards such as relaxing planning standards and review processes, etc. are required. Also,

there is a need to seek transitions of multi-purpose recognition standard operation guidelines by considering social change, architectural space use form and demand, etc. Above all else, to vitalize the multi-purpose recognition system, promotion of this policy is required for the understanding and sympathy of the industrial experts and administrative managers.

□ Suggesting improvements in the multi-purpose recognition standard

This study suggested improvements to the multi-purpose recognition standards in largely 4 areas.

First, it suggested that the multi-purpose approval targets must be delegated to 「Enforcement Decree of Building Act」 with the detailed planning standards separately operated via enforcement regulations in response to the market demand. As such, Article 14-2 of the 「Enforcement Decree of Building Act」 was newly suggested with the ‘multi-purpose approved targets’ as 1. Using a detached house in conjunction with retail stores/convenience restaurants/offices of type 1 neighboring living facilities, 2. Using apartments in conjunction with retail stores/convenience restaurants/offices of type 1 neighboring living facilities or with general business facilities of type 2 neighboring living facilities, 3. Using studios in conjunction with apartments of multi-unit dwellings, offices of type 1 neighboring living facilities, or general business facilities of type 2 neighboring living facilities, 4. Using factories in conjunction with storage facilities, and 5. Other buildings are recognized by the Minister of MOLIT to heighten the utilization of the building.

Second, it suggested a multi-purpose approved building planning standard operation method focused on corridor width, installing direct stairs, walking distance from the stairs to the exit, fireproof structure, and interior finishing material standards. (supplement)

Third, it deleted the facility group restrictions and review regulations to vitalize multi-purpose recognition standard vitalization. Even if the purposes are included in another facility group, the management by facility groups is meaningless if the planning standards for each purpose are followed. Also, cases where the planning standards dramatically change to the point a review is required are very rare, and separate supplementary measures can be implemented in such cases, making the current facility group regulation unnecessary. Deleting the facility group regulation automatically abolishes the current review regulations.

Fourth, it suggested a restructuring of the multi-purpose recognized building management system. The management system must be re-established so that the multi-purpose status can be recorded and written for building statistics on the current building management ledger. As such, it separately stated 'multi-purpose buildings' on the 「Rule of the writing and management of building ledger, etc.」 according to Articles 38 and 39 of the 「Building Act」 and Article 25 of the Enforcement Decree<sup>1)</sup> and added multi-purpose status to the items written for building statistics according to Article 30 of the 「Building Act」.

### 3. Future Tasks

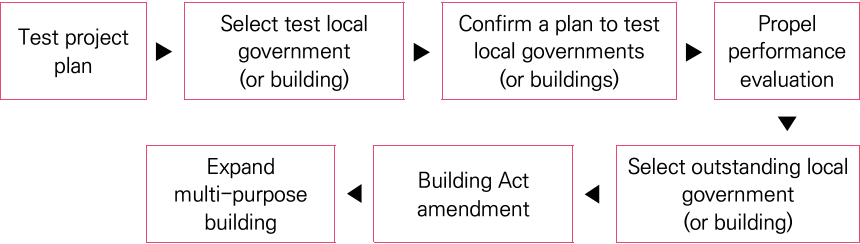
□ Plan a test project for multi-purpose recognition, monitor, and verify performance

'Multiple purposes' is a regulation that is related to the direct industrial activity with buildings as the medium and since it can particularly affect real estate

---

1) 「Rule of the writing and management of building ledger, etc.」 Article 7-4 'description of combined architecture' regulates a separate entry on the building ledger according to Article 77 Clause 16 Paragraph 3 for buildings that have combined architecture applied based on Article 77 Clause 14 Paragraph 1 of the 「Building Act」

policies, the effects must be checked to seek alternatives if necessary. As such, before the amendment of Article 19-2 of the current 「Building Act」, a test project must be planned and pursued towards buildings that are targets of multi-purpose approval as suggested by this study, and consistent system management is required through performance monitoring, etc.



**Subject Term**

Multi-purpose, building utilization, planning standard

# 부록 1. 복수 용도 인정 제도

Appendix 1

## 인식조사 결과 및 설문지

### 1. 복수 용도 인정 기준 인식

□ 「건축법」 제19조의2(복수 용도의 인정) 조문 인지 여부

[표 부록-1] 업무 활동 유형별 업무 시간 비중(1주일 기준) (단위 : %)

구분		응답자 수 (명)	잘 모름 (오늘 처음 알았다)	조항은 알고 있었 으나, 세부 내용은 잘 모름	조항을 알고 있고, 세부 내용도 잘 알 고 있음
전체		45	48.9	35.6	15.6
업무경력	3년 미만	9	66.7	33.3	0.0
	3년 이상 10년 미만	13	30.8	61.5	7.7
	10년 이상	23	52.2	21.7	26.1
연령	30대 이하	22	50.0	45.5	4.5
	40대	10	60.0	30.0	10.0
	50대 이상	13	38.5	23.1	38.5

□ 복수 용도 인정 기준 필요성

[표 부록-2] 복수 용도 인정 기준의 필요성

(단위 : %)

구분		응답자 수 (명)	전혀 필요 하지 않다	별로 필요 하지 않다	보통이다	어느 정도 필요하다	매우 필요 하다
전체		45	2.2	4.4	15.6	48.9	28.9
업무경력	3년 미만	9	0.0	11.1	22.2	44.4	22.2
	3년 이상 10년 미만	13	0.0	0.0	30.8	53.8	15.4
	10년 이상	23	4.3	4.3	4.3	47.8	39.1
연령	30대 이하	22	0.0	4.5	27.3	54.5	13.6
	40대	10	10.0	10.0	0.0	20.0	60.0
	50대 이상	13	0.0	0.0	7.7	61.5	30.8

□ 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에의 도움

[표 부록-3] 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에의 도움 여부

(단위 : %)

구분		응답자 수 (명)	전혀 도움이 되지 않는다	별로 도움이 되지 않는다	보통이다	다소 도움이 된다	매우 도움이 된다
전체		45	2.2	6.7	15.6	46.7	28.9
업무경력	3년 미만	9	0.0	11.1	22.2	33.3	33.3
	3년 이상 10년 미만	13	0.0	7.7	30.8	46.2	15.4
	10년 이상	23	4.3	4.3	4.3	52.2	34.8
연령	30대 이하	22	0.0	9.1	27.3	40.9	22.7
	40대	10	10.0	10.0	0.0	40.0	40.0
	50대 이상	13	0.0	0.0	7.7	61.5	30.8

□ 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에 도움이 되는 이유

[표 부록-4] 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에 도움이 되는 이유 (1+2 순위 종합) (단위 : %)

구분		응답자 수 (명)	건축물을 다목적으로 사용하려는 수요가 많기 때문에	용도변경 등 추가적인 행정절차 및 소요 기간에 대한 부담 경감	추가적인 행정절차 진행을 위한 비용에 대한 부담 경감	장기적으로 건축물의 활용가치 및 경제적 가치 향상
전체		34	85.3	41.2	8.8	58.8
업무경력	3년 미만	6	83.3	0.0	33.3	83.3
	3년 이상 10년 미만	8	75.0	37.5	12.5	62.5
	10년 이상	20	90.0	55.0	0.0	50.0
연령	30대 이하	14	78.6	21.4	21.4	71.4
	40대	8	100.0	50.0	0.0	37.5
	50대 이상	12	83.3	58.3	0.0	58.3

□ 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에 도움이 되지 않는 이유

[표 부록-5] 복수 용도 인정이 건축물 활용도 제고에 도움이 되지 않는 이유 (1+2 순위 종합) (단위 : %)

구분		응답자 수 (명)	필요를 못 느끼거나 활용도가 낮기 때문에	활용도에 비해 인허가 기간에 대한 부담 때문에 (행정절차에 대한 부담)	건축 계획 기준 준수가 까다롭기 때문에	복수 용도 계획 기준 적용에 따른 추가 공사비 부담 때문에	기타
전체		11	36.4	54.5	63.6	27.3	9.1
업무 경력	3년 미만	3	66.7	0.0	66.7	66.7	0.0
	3년 이상 10년 미만	5	20.0	80.0	80.0	20.0	0.0
	10년 이상	3	33.3	66.7	33.3	0.0	33.3
연령	30대 이하	8	37.5	50.0	75.0	37.5	0.0
	40대	2	50.0	50.0	0.0	0.0	50.0
	50대 이상	1	0.0	100.0	100.0	0.0	0.0



## 2. 복수 용도 인정 기준의 한계점 및 개선 방향

□ 복수 용도 인정 기준 활성화를 위해 완화가 필요한 규정

[표 부록-6] 복수 용도 인정 기준 활성화를 위한 완화 필요 규정

(단위 : %)

구분		응답자 수 (명)	심의 : 건축심의, 교통영향평가 심의 등의 대상	건축허가 : 도시자 허가 대상/사전 승인 대상	건축계획 기준: 대차와 조경, 지역·자구의 건축물 등	구조설계 기준 : 구조 안전 확인을 위한 중요도, 관계기술자 협력	피난 설계 기준 : 각종 피난시설 설치 기준	
전체		45	51.1	35.6	44.4	35.6	22.2	
업무 경력	3년 미만	9	44.4	44.4	77.8	33.3	44.4	
	3년 이상 10년 미만	13	61.5	38.5	46.2	38.5	7.7	
	10년 이상	23	47.8	30.4	30.4	34.8	21.7	
연령	30대 이하	22	50.0	40.9	59.1	36.4	22.7	
	40대	10	50.0	30.0	30.0	40.0	10.0	
	50대 이상	13	53.8	30.8	30.8	30.8	30.8	
구분		응답자 수 (명)	건축설비 기준 : 환기, 냉방 등 각종 설비기준, 관계기술자 협력	인증기준 : 에너지 성능 등급, 제로 에너지 건축물, 장애물 없는 생활 환경, 지능형 건축물 인증	주차 대수 산정 기준	우·오수량 산정 기준	지역·지구 내 건축물 용도 허용 기준	기타
전체		45	15.6	42.2	42.2	22.2	35.6	4.4
업무 경력	3년 미만	9	22.2	44.4	22.2	22.2	33.3	0.0
	3년 이상 10년 미만	13	0.0	61.5	38.5	15.4	38.5	0.0
	10년 이상	23	21.7	30.4	52.2	26.1	34.8	8.7
연령	30대 이하	22	9.1	54.5	27.3	18.2	40.9	0.0
	40대	10	10.0	30.0	60.0	20.0	20.0	10.0
	50대 이상	13	30.8	30.8	53.8	30.8	38.5	7.7

□ 복수 용도 인정 기준 활성화를 위해 완화 적용하더라도 반드시 준수해야 하는 규정

[표 부록-7] 복수 용도 인정시 반드시 준수해야 하는 규정

(단위 : %)

구분		응답자 수 (명)	심의 : 건축심의, 교통영향평가 심의 등의 대상	건축허가 : 도시자 허가 대상/사전 승인 대상	건축계획 기준: 대지와 조경, 지역·지구의 건축물 등	구조설계 기준 : 구조 안전 확인을 위한 중요도, 관계기술자 협력	피난 설계 기준 : 각종 피난시설 설치 기준	
전체		45	40.0	40.0	48.9	71.1	68.9	
업무 경력	3년 미만	9	55.6	44.4	44.4	55.6	88.9	
	3년 이상 10년 미만	13	53.8	53.8	61.5	61.5	30.8	
	10년 이상	23	26.1	30.4	43.5	82.6	82.6	
연령	30대 이하	22	54.5	50.0	50.0	59.1	54.5	
	40대	10	20.0	30.0	50.0	70.0	90.0	
	50대 이상	13	30.8	30.8	46.2	92.3	76.9	
구분		응답자 수 (명)	건축설비 기준 : 환기, 냉방 등 각종 설비기준, 관계기술자 협력	인증기준 : 에너지 성능 등급, 제로 에너지 건축물, 장애물 없는 생활 환경, 자능형 건축물 인증	주차 대수 산정 기준	우·오수량 산정 기준	지역·지구 내 건축물 용도 허용 기준	기타
전체		45	35.6	26.7	53.3	33.3	33.3	2.2
업무 경력	3년 미만	9	33.3	22.2	44.4	33.3	44.4	0.0
	3년 이상 10년 미만	13	30.8	15.4	53.8	23.1	30.8	0.0
	10년 이상	23	39.1	34.8	56.5	39.1	30.4	4.3
연령	30대 이하	22	27.3	18.2	54.5	27.3	31.8	0.0
	40대	10	60.0	40.0	30.0	40.0	30.0	10.0
	50대 이상	13	30.8	30.8	69.2	38.5	38.5	0.0

□ 복수 용도 인정 신청 시 장애요인

[표 부록-8] 복수 용도 인정 신청 시 장애요인

(단위 : %)

구분		응답자 수 (명)	건축위원회 심의 (시설군이 다른 경우) 허가 등 행정절차	행정당국의 제도에 대한 이해도 미흡	각 용도에 해당하는 건축기준 모두 적용	기존 건축물의 복수 용도 인정 및 적용의 어려움	기타
전체		45	20.0	31.1	17.8	26.7	4.4
업무 경력	3년 미만	9	11.1	33.3	0.0	55.6	0.0
	3년 이상 10년 미만	13	30.8	38.5	15.4	15.4	0.0
	10년 이상	23	17.4	26.1	26.1	21.7	8.7
연령	30대 이하	22	18.2	40.9	9.1	31.8	0.0
	40대	10	20.0	10.0	40.0	10.0	20.0
	50대 이상	13	23.1	30.8	15.4	30.8	0.0

□ 복수 용도 인정 제도 활성화 방안

[표 부록-9] 복수 용도 제도 활성화 방안 (1+2 순위 종합)

(단위 : %)

구분		응답자 수 (명)	제도의 안내 및 홍보 (공무원, 건축사 등)	복수 용도 인정에 따른 특례 (건축 기준의 완화 등)	행정절차 간소화 (서로 다른 용도 시설군의 복수 용도 인정인 경우 건축위원회 심의 간소)	시설군 내 용도 간 복수 용도 인정 완화 (시설군 규정 불필요)	기타
전체		45	35.6	44.4	60.0	51.1	2.2
업무 경력	3년 미만	9	55.6	55.6	66.7	22.2	0.0
	3년 이상 10년 미만	13	38.5	53.8	53.8	38.5	0.0
	10년 이상	23	26.1	34.8	60.9	69.6	4.3
연령	30대 이하	22	50.0	50.0	59.1	31.8	0.0
	40대	10	20.0	40.0	70.0	50.0	10.0
	50대 이상	13	23.1	38.5	53.8	84.6	0.0

□ 복수 용도 인정 건축물 용도

[표 부록-10] 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물 용도

구분	복수용도 인정	빈도수	비고
주거시설	근린생활시설	30	
	업무시설	16	
	노유자시설	4	
	숙박시설	2	
	창고	2	
	판매시설	1	
근린생활시설	주거시설	30	
	업무시설	12	
	판매시설	9	
	노유자시설	4	
	공장	4	
	창고	4	
	교육연구시설	2	
	의료시설	1	
	문화 및 집회시설	1	
업무시설	주거시설	16	
	근린생활시설	12	
	판매시설	8	
	노유자시설	4	
	공장	3	
	창고	3	
	문화 및 집회시설	2	
	운동시설	1	
	교육연구시설	1	
판매시설	근린생활시설	9	
	업무시설	8	
	공장	3	
	주거시설	1	
	문화 및 집회시설	1	
노유자시설	주거시설	4	
	업무시설	4	
	근린생활시설	4	
	의료시설	1	

구분		복수용도 인정	빈도수	비고
공장		교육연구시설	1	
		문화 및 집회시설	1	
		창고	14	
		근린생활시설	4	
		업무시설	3	
		판매시설	3	
		노유자시설	1	
기타	교육연구시설	문화 및 집회시설	2	
		운동시설	1	
	위험물 저장 및 처리시설	관광휴게시설	1	주유소-휴게소

#### □ 그 밖에 복수 용도 인정 제도 활성화를 위한 제안 사항

- 건물에 대한 규정을 규모로 통일하였으면 함. 장애인 편의시설 대상이 용도에 따라 면적 기준이 상이함
- 건축심의 폐지 또는 최소화
- 근린생활시설 내 세부규제 삭제필요 근린생활시설 간 대장기재변경도 불필요한 규제 대용도만 시재하고 세부용도는 자율적으로 정할 수 있도록 변화필요.
- 기존 건물의 용도변경시, 준공이후 강화된 법규 (단열, 설비, 주차, 장애인 등)에 대한 조건부 완화 조항 혹은 보완조항이 필요함. 가령 주차를 추가할 수 없는 경우 공공주차장 비용납부로 가능 하다던지, 법 규정에는 언급이 있으나 실제 사례에서는 불가능함.
- 기존 메일 용도에는 꼭 필요한 복수용도가 있습니다. 예를 들어 연구소 용도에 카페 같은 휴게음식점이 들어올 수도 있는 것이고 다양한 사례가 있으리라 생각되는데 지구단위계획이나 조례로 인하여 허가 불가능한 경우가 되레 있기에 복수용도 인정제도 활성화는 필요하다고 생각합니다.
- 법규완화
- 복수 용도 인정 제도가 활성화되면 어쨌든 사업주 입장에서는 이득이 되는 부분으로 지향하기 때문에 도시적 관점으로 볼 때 온갖 편법이 난무하고, 나라에서 지키고자하는 시설의 다양성을 잃을 것입니다.
- 복수 용도 인정은 어느 정도 필요하다고 생각하지만 과한 인정은 제도 개정의 한계에 부딪힐 수 있다고 생각이됩니다. 조금씩 반영하며 피드백을 거쳐 효율적인 제도가 되면 좋겠습니다.
- 복수용도 활용 우수사례 등을 널리 홍보하여, 제도의 장점에 대한 인식을 넓혀야 할 것으로 생각됩니다.
- 복수용도에 따른 완화기준을 명확히 해주시면 발주처 설득이 수월할 듯 합니다.
- 실제 영업행위에 필요한 관련 행정절차, 시설기준 등 정비
- 심의기준 완화
- 심의절차 간소화
- 용도변경의 기준 완화
- 이 정책이 시행되었을 때 활용에 대한 기대치가 높지 못함 예시로 아파트와 사무소가 같은 공간을 공유한다고 되어있었는데, 그렇게 되면 기존 복합시설과 다른점이 무엇인지 또한, 어떠한 이유 때

문에 복수공간을 활용하려는지 잘 모르겠음. 도시 공간이 부족해서 인지, 임대료가 비싸서인지 인지하지 못하겠음

- 인지 할 수 있는 홍보게시물
- 인허가 절차 간소화 및 홍보 등이 필요한것 같다
- 제도의 참고할 수 있는 메뉴얼이 있으면 좋겠습니다
- 조속한 시행
- 타 시설군간 복수용도 인정시, 심의 필요없는 건축물의 복수용도 유형 마련, 건축법 시행령 별표1 개정(복수용도 인정 포함) 검토
- 행정절차 간소화 필수
- 현행 용도별 기준을 용도군 기준으로 조정할 필요가 있음
- 홍보 및 교육
- 홍보가 필요하다
- 홍보가 필요함
- 홍보와 법적 완화 규정이 필요합니다.
- 홍보 필요

### 3. 복수 용도 인정 제도 인식 조사 설문지

이 조사에 조사된 모든 내용은 통계목적 이외에는 절대로 사용할 수 없으며 그 비밀이 보호되도록 통계법(제33조)에 규정되어 있습니다.	ID    - <div style="display: inline-block; width: 30px; height: 20px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; width: 30px; height: 20px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; width: 30px; height: 20px; border: 1px solid black; margin-right: 5px;"></div> <div style="display: inline-block; width: 30px; height: 20px; border: 1px solid black;"></div>
--	--

## 복수 용도 인정 제도 인식 조사

안녕하십니까?

건축공간연구원(AURI)은 건축도시 환경과 삶의 질 향상을 위한 건축문화 개선방안 등을 선도적으로 연구하는 국무총리 산하 국책연구기관입니다.

본 연구원에서는 건축물 활용도를 높이고 복수 용도 인정 제도의 활성화 방안을 마련하고자 「건축물 활용도 제고를 위한 복수 용도 인정 기준 개선 방안 연구」를 수행하고 있습니다.

이에 본 연구에서는 건축산업 종사자 및 전문가 분들을 대상으로 복수 용도 인정 제도에 대한 인식과 제도의 실효성과 한계점, 활성화 방안 등에 대한 관한 설문조사를 시행하고 있습니다.

바쁘시더라도 효율적인 법제도 시행을 위해 적극적으로 협조하여 주시길 당부 드립니다.

이 조사는 「통계법」 제33조에 의거 개인정보의 보호를 받습니다.

응답하신 내용은 순수 연구목적으로만 사용되며, 이외의 어떠한 다른 용도로도 사용되지 않을 것을 약속드립니다. 귀중한 시간을 내어주셔서 감사합니다.

2021년 07월  
건축공간연구원

※ 본 조사와 관련된 문의사항은 아래로 연락주시면 성심껏 답변해 드리겠습니다.

■ 조사담당자 : 건축공간연구원 오민정 연구원(☎ 044-417-9616), 김은희 연구위원(☎ 044-417-9622)

#### DQ. 응답자 특성 질문

DQ1. 귀하의 건축 분야에서의 업무 경력은 어떻게 되십니까?

- |              |              |            |             |
|--------------|--------------|------------|-------------|
| ① 1년 미만      | ② 1년~3년 미만   | ③ 3년~5년 미만 | ④ 5년~10년 미만 |
| ⑤ 10년~15년 미만 | ⑥ 15년~20년 미만 | ⑦ 20년 이상   |             |

DQ2. 연령

- |          |       |       |       |
|----------|-------|-------|-------|
| ① 20대    | ② 30대 | ③ 40대 | ④ 50대 |
| ⑤ 60대 이상 |       |       |       |

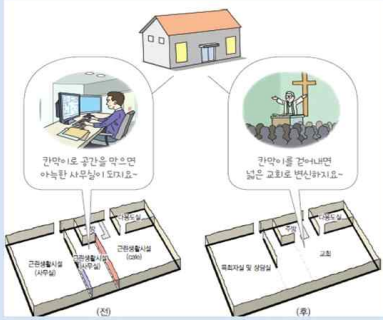
DQ3. 성별

- |      |      |
|------|------|
| ① 남성 | ② 여성 |
|------|------|

## A. 복수용도 인정 기준 인식

### 주요 용어 설명

#### 1. 복수 용도란? (복수 용도의 개념)



하나의 공간(실)이 2종류 이상의 용도 시설인 것을 말함  
(예, 평일에는 근린생활시설 사무소, 카페로 사용, 일요일에는 교회로 사용되는 복합용도 시설)

출처 : 국토교통부(2017), 알기쉬운 건축여행, p.14

#### 2. 복수 용도 인정 기준 도입 배경 및 기대 효과

- 기존 건축물의 활용도 증가 및 건축 사업성 제고, 행정절차 간소화를 통한 국민 불편 해소를 위해 복수의 건축물 용도를 인정하고자 복수 용도의 인정 기준 신설 (시행일 : 2016.01.19.)

#### 3. 복수 용도 인정 기준 조문 현황

「건축법」 제19조의2(복수 용도의 인정) ① 건축주는 건축물의 용도를 복수로 하여 제11조에 따른 건축허가, 제14조에 따른 건축신고 및 제19조에 따른 용도변경 허가·신고 또는 건축물대장 기재내용의 변경 신청을 할 수 있다.  
② 허가권자는 제1항에 따라 신청한 복수의 용도가 이 법 및 관계 법령에서 정한 건축기준과 입지기준 등에 모두 적합한 경우에 한정하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 복수 용도를 허용할 수 있다.

「건축법 시행규칙」 제12조의3(복수 용도의 인정) ① 법 제19조의2제2항에 따른 복수 용도는 영 제14조제5항 각 호의 같은 시설군 내에서 허용할 수 있다.  
② 제1항에도 불구하고 허가권자는 지방건축위원회의 심의를 거쳐 다른 시설군의 용도간의 복수 용도를 허용할 수 있다.

A1. 귀하는 오늘 이전에 「건축법」 제19조의2(복수 용도의 인정) 조항의 운영에 대해서 알고 계셨습니까??

잘 몰랐다(오늘 처음 들었다)	조항은 알고 있었으나, 세부 내용은 잘 모른다	조항을 알고 있고, 세부 내용도 잘 알고 있다.
①	②	③

A2. 최근 건축환경변화 양상(생활·경제활동 다변화, 용도변경·리모델링·개보수사업 증가 등)을 고려할 때, '복수 용도 인정' 기준이 필요하다고 생각하십니까?

전혀 필요하지 않다	별로 필요하지 않다	보통이다	어느 정도 필요하다	매우 필요하다
①	②	③	④	⑤



A3. 복수 용도가 민간의 산업활동, 건축투자 활성화 등 건축물 활용도 제고에 실제로 도움이 된다고 생각하십니까?

전혀 도움이 되지 않는다	별로 도움이 되지 않는다	보통이다	다소 도움이 된다	매우 도움이 된다
①	②	③	④	⑤
→ A3-2로			→ A3-1로	

A3-1. (도움이 된다고 응답한 경우) 복수 용도가 건축물 이용자에게 도움이 된다고 생각하는 이유는 무엇인가요?

적합한 보기가 없다면 기타란에 그 이유를 기입하여 주십시오.

- ① 건축물을 다목적으로 사용하려는 수요가 많기 때문에
- ② 용도변경 등 추가적인 행정절차 및 소요 기간 대한 부담 경감
- ③ 추가적인 행정절차 진행을 위한 비용에 대한 부담 경감
- ④ 장기적으로 건축물의 활용가치 및 경제적 가치를 높일 수 있기 때문에
- ⑤ 기타(\_\_\_\_\_)

A3-2. (도움이 되지 않는다고 응답한 경우) 복수 용도가 건축물 이용자에게 도움이 되지 않는다고 생각하는 이유는 무엇인가요? 적합한 보기가 없다면 기타란에 그 이유를 기입하여 주십시오.

- ① 필요를 못 느끼거나 활용도가 낮기 때문에
- ② 활용도에 비해 인허가 기간에 대한 부담 때문에 (행정절차에 대한 부담)
- ③ 건축 계획기준 준수가 까다롭기 때문에
- ④ 복수용도 계획기준 적용에 따른 추가 공사비 부담 때문에
- ⑤ 기타(\_\_\_\_\_)

## B. 복수용도 인정 기준의 한계점 및 개선 방향

B1. 복수 용도 인정을 위해서는 신청하고자 하는 건축물 용도에 관한 건축기준을 모두 준수하여야 합니다.

복수 용도 인정기준 활성화를 위해 **완화가 필요한 규정**은 무엇이라고 생각하십니까?

해당되는 규정을 **모두 선택**하여 주십시오.

B2. 복수 용도 인정신청을 위해서는 신청하고자 하는 용도에 관한 건축기준을 모두 준수하여야 합니다.

**반드시 준수해야 하는 규정**은 무엇이라고 생각하십니까? 해당되는 규정을 **모두 선택**하여 주십시오.

(B1, B2 보기 동일)

구분	응답	건축기준 항목	관련 법령
계획	절차	<input type="checkbox"/> ① 심의 : 건축심의, 교통영향평가심의 등의 대상	▶ 건축법/시행령 ▶ 도시교통정비촉진법
		<input type="checkbox"/> ② 건축허가 : 도지사 허가 대상 / 사전승인 대상	
	기술	<input type="checkbox"/> ③ 건축계획기준 : 대지와 조경, 지역·지구위 건축물 등	▶ 건축법/시행령, 주차장법 ▶ 국토계획법/시행령 ▶ 건축물의 구조기준 등에 관한 규칙 ▶ 건축물의 설비기준 등에 관한 규칙 ▶ 소방시설법/시행령 ▶ 녹색건축물조성지원법/시행령 ▶ 건축물 에너지효율등급인증 규칙 ▶ 지능형건축물 인증규칙/인증기준 ▶ 장애인편의증진법/시행령
		<input type="checkbox"/> ④ 구조설계기준 : 구조안전 확인을 위한 중요도, 관계기술자 협력	
		<input type="checkbox"/> ⑤ 피난설계기준 : 각종 피난시설 설치기준	
		<input type="checkbox"/> ⑥ 건축설비기준 : 환기,냉방 등 각종 설비기준, 관계기술자 협력	
		<input type="checkbox"/> ⑦ 인증기준 : 에너지성능등급, 제로에너지건축물, 장애물없는 생활환경, 지능형건축물 인증	
타법에 따른 주요 기준	<input type="checkbox"/>	⑧ 주차 대수 선정 기준	▶ 주차장법
	<input type="checkbox"/>	⑨ 우·오수량 선정 기준	▶ 하수도법
	<input type="checkbox"/>	⑩ 지역 지구 내 건축물 용도 허용 기준	▶ 국토계획법
기타	<input type="checkbox"/>	⑪ 기타 ( )	-

B3. 복수 용도 인정신청 시 가장 결림돌이 되는 것은 무엇이라고 생각하십니까? 적합한 보기가 없다면 기타란에 결림돌을 기입하여 주십시오.

행정 절차	① 건축위원회 심의(시설군이 다른 경우) 허가 등 행정절차 ② 행정 담당자의 제도에 대한 이해도 미흡 : 현행 기준을 잘 모르거나 상세하지 않아 인허가 시 소통의 어려움
계획/설계	③ 각 용도에 해당하는 건축기준 모두 적용 ④ 기존 건축물의 복수 용도 인정 및 적용의 어려움
기타	⑤ 기타( )

B4. 복수 용도 인정 제도 활성화 방안으로 우선 필요한 것은 무엇이라고 생각하십니까? 가장 필요한 순서대로 최대 2개까지 선택하여 주십시오. 적합한 보기가 없다면 기타란에 방안을 기입하여 주십시오.

- ▶ 1순위( ), 2순위( )
- ① 제도의 안내 및 홍보(공무원, 건축사 등)
  - ② 복수 용도 인정에 따른 특례 (건축기준의 완화 등)
  - ③ 행정절차 간소화 (서로 다른 용도 시설군의 복수 용도 인정인 경우 건축위원회 심의 간소화)
  - ④ 시설군 내 용도 간 복수용도 인정 완화 (시설군 규정 불필요)
  - ⑤ 기타( )

B5. 복수 용도 인정 확대가 필요한 건축물의 용도는 무엇이라고 생각하십니까?

용도1	+	용도2	+	용도3

※ 작성 예시

예시 1	용도 1	아파트	+	용도 2	사무소 (근린생활시설)
예시 2	용도 1	공장	+	용도 2	창고
예시 3	용도 1	노유자시설	+	용도 2	공공업무시설
예시 4	용도 1	단독주택	+	용도 2	제조업소 (근린생활시설)
예시 5	용도 1	상점 (판매시설)	+	용도 2	제조업소 (근린생활시설)

B6. 기타 복수 용도 인정 제도 활성화를 위해 필요로 하는 사항이나 제언사항이 있으시면 자유롭게 응답하여 주십시오.

♣ 끝까지 응답해 주셔서 대단히 감사합니다. 좋은 자료로 활용하겠습니다. ♣

## 부록 2. 용도별 건축물의 건축 및 입지 기준

### 용도별 건축물의 종류<sup>2)</sup>

#### 1. 단독주택

[단독주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터(「아이돌봄 지원법」 제19조에 따른 공동육아나눔터를 말한다. 이하 같다)·작은도서관(「도서관법」 제2조제4호가목에 따른 작은도서관을 말하며, 해당 주택의 1층에 설치한 경우만 해당한다. 이하 같다) 및 노인복지시설(노인복지주택은 제외한다)을 포함한다]

##### 가. 단독주택

나. 다중주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택을 말한다.

- 1) 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 되어 있는 것
- 2) 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것(각 실별로 욕실은 설치할 수 있으나, 취사시설은 설치하지 않은 것을 말한다)
- 3) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적(부설 주차장 면적은 제외한다. 이하 같다)의 합계가 660제곱미터 이하이고 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
- 4) 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합할 것

다. 다가구주택: 다음의 요건을 모두 갖춘 주택으로서 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다.

2) 「건축법시행령」 제3조의5 (대통령령 제31100호), [별표 1] 용도별 건축물의 종류 재정리

- 1) 주택으로 쓰는 층수(지하층은 제외한다)가 3개 층 이하일 것. 다만, 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외한다.
  - 2) 1개 동의 주택으로 쓰이는 바닥면적의 합계가 660제곱미터 이하일 것
  - 3) 19세대(대지 내 동별 세대수를 합한 세대를 말한다) 이하가 거주할 수 있을 것
- 라. 공관(公館)

## 2. 공동주택

[공동주택의 형태를 갖춘 가정어린이집·공동생활가정·지역아동센터·공동육아나눔터·작은도서관·노인복지시설(노인복지주택은 제외한다) 및 「주택법 시행령」 제10조 제1항제1호에 따른 원룸형 주택을 포함한다]. 다만, 가목이나 나목에서 층수를 산정할 때 1층 전부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하는 경우에는 필로티 부분을 층수에서 제외하고, 다목에서 층수를 산정할 때 1층의 전부 또는 일부를 필로티 구조로 하여 주차장으로 사용하고 나머지 부분을 주택 외의 용도로 쓰는 경우에는 해당 층을 주택의 층수에서 제외하며, 가목부터 라목까지의 규정에서 층수를 산정할 때 지하층을 주택의 층수에서 제외한다.

가. 아파트: 주택으로 쓰는 층수가 5개 층 이상인 주택

나. 연립주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다) 합계가 660제곱미터를 초과하고, 층수가 4개 층 이하인 주택

다. 다세대주택: 주택으로 쓰는 1개 동의 바닥면적 합계가 660제곱미터 이하이고, 층수가 4개 층 이하인 주택(2개 이상의 동을 지하주차장으로 연결하는 경우에는 각각의 동으로 본다)

라. 기숙사: 학교 또는 공장 등의 학생 또는 종업원 등을 위하여 쓰는 것으로서 1개 동의 공동취사시설 이용 세대 수가 전체의 50퍼센트 이상인 것(「교육기본법」 제27조제2항에 따른 학생복지주택 및 「공공주택 특별법」 제2조제1호의3에 따른 공공매입임대주택 중 독립된 주거의 형태를 갖추지 않은 것을 포함한다)

## 3. 제1종 근린생활시설

가. 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 것

나. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(제4호너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

다. 이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등 사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시

설(세탁소의 경우 공장에 부설되는 것과 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상인 것은 제외한다)

- 라. 의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원(接骨院), 조산원, 안마원, 산후조리원 등 주민의 진료·치료 등을 위한 시설
- 마. 탁구장, 체육도장으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
- 바. 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단 사무소 등 주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 것
- 사. 마을회관, 마을공동작업소, 마을공동구판장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터(단독주택과 공동주택에 해당하는 것은 제외한다) 등 주민이 공동으로 이용하는 시설
- 아. 변전소, 도시가스배관시설, 통신용 시설(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것에 한정한다), 정수장, 양수장 등 주민의 생활에 필요한 에너지공급·통신서비스제공이나 급수·배수와 관련된 시설
- 자. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 30제곱미터 미만인 것
- 차. 전기자동차 충전소(해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것으로 한정한다)

#### 4. 제2종 근린생활시설

- 가. 공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
- 나. 종교집회장[교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다]으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
- 다. 자동차영업소로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것
- 라. 서점(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)
- 마. 총포판매소
- 바. 사진관, 표구점
- 사. 청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 가상현실체험 제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 및 체험 관련 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것
- 아. 휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판

매하는 시설(너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것

자. 일반음식점

차. 장의사, 동물병원, 동물미용실, 「동물보호법」 제32조제1항제6호에 따른 동물위탁 관리업을 위한 시설, 그 밖에 이와 유사한 것

카. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 직업훈련소(운전·정비 관련 직업훈련소는 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

타. 독서실, 기원

파. 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설(「관광진흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설을 말한다. 이하 같다) 등 주민의 체육 활동을 위한 시설(제3호마목의 시설은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

하. 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사 등 일반업무 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

거. 다중생활시설(「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 국토교통부장관이 고시하는 기준과 그 기준에 위배되지 않는 범위에서 적절한 주거환경을 조성하기 위하여 건축조례로 정하는 실별 최소 면적, 창문의 설치 및 크기 등의 기준에 적합한 것을 말한다. 이하 같다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것

너. 제조업소, 수리점 등 물품의 제조·가공·수리 등을 위한 시설로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만이고, 다음 요건 중 어느 하나에 해당하는 것

1) 「대기환경보전법」, 「물환경보전법」 또는 「소음·진동관리법」에 따른 배출시설의 설치 허가 또는 신고의 대상이 아닌 것

2) 「물환경보전법」 제33조제1항 본문에 따라 폐수배출시설의 설치 허가를 받거나 신고해야 하는 시설로서 발생하는 폐수를 전량 위탁처리하는 것

더. 단란주점으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 150제곱미터 미만인 것

러. 안마시술소, 노래연습장

## 5. 문화 및 집회시설

가. 공연장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. 집회장[예식장, 공회당, 회의장, 마권(馬券) 장외 발매소, 마권 전화투표소, 그 밖에

- 이와 비슷한 것을 말한다)으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- 다. 관람장(경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장, 그 밖에 이와 비슷한 것과 체육관 및 운동장으로서 관람석의 바닥면적의 합계가 1천 제곱미터 이상인 것을 말한다)
- 라. 전시장(박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)
- 마. 동·식물원(동물원, 식물원, 수족관, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)

## 6. 종교시설

- 가. 종교집회장으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- 나. 종교집회장(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)에 설치하는 봉안당(奉安堂)

## 7. 판매시설

- 가. 도매시장(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물도매시장, 농수산물공판장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)
- 나. 소매시장(「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모 점포, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말하며, 그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)
- 다. 상점(그 안에 있는 근린생활시설을 포함한다)으로서 다음의 요건 중 어느 하나에 해당하는 것
- 1) 제3호가목에 해당하는 용도(서점은 제외한다)로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
  - 2) 「게임산업진흥에 관한 법률」 제2조제6호의2가목에 따른 청소년게임제공업의 시설, 같은 호 나목에 따른 일반게임제공업의 시설, 같은 조 제7호에 따른 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설 및 같은 조 제8호에 따른 복합유통게임제공업의 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

## 8. 운수시설

- 가. 여객자동차터미널
- 나. 철도시설
- 다. 공항시설
- 라. 항만시설
- 마. 그 밖에 가목부터 라목까지의 규정에 따른 시설과 비슷한 시설

## 9. 의료시설

- 가. 병원(종합병원, 병원, 치과병원, 한방병원, 정신병원 및 요양병원을 말한다)
- 나. 격리병원(전염병원, 마약진료소, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)



**10. 교육연구시설(제2종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)**

- 가. 학교(유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교, 그 밖에 이에 준하는 각종 학교를 말한다)
- 나. 교육원(연수원, 그 밖에 이와 비슷한 것을 포함한다)
- 다. 직업훈련소(운전 및 정비 관련 직업훈련소는 제외한다)
- 라. 학원(자동차학원·무도학원 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다), 교습소(자동차교습·무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것은 제외한다)
- 마. 연구소(연구소에 준하는 시험소와 계측계량소를 포함한다)
- 바. 도서관

**11. 노유자시설**

- 가. 아동 관련 시설(어린이집, 아동복지시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)
- 나. 노인복지시설(단독주택과 공동주택에 해당하지 아니하는 것을 말한다)
- 다. 그 밖에 다른 용도로 분류되지 아니한 사회복지시설 및 근로복지시설

**12. 수련시설**

- 가. 생활권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)
- 나. 자연권 수련시설(「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련원, 청소년야영장, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다)
- 다. 「청소년활동진흥법」에 따른 유스호스텔
- 라. 「관광진흥법」에 따른 야영장 시설로서 제29호에 해당하지 아니하는 시설

**13. 운동시설**

- 가. 탁구장, 체육도장, 테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것
- 나. 체육관으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천제곱미터 미만인 것
- 다. 운동장(육상장, 구기장, 볼링장, 수영장, 스케이트장, 롤러스케이트장, 승마장, 사격장, 궁도장, 골프장 등과 이에 딸린 건축물을 말한다)으로서 관람석이 없거나 관람석의 바닥면적이 1천 제곱미터 미만인 것

**14. 업무시설**

- 가. 공공업무시설: 국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. 일반업무시설: 다음 요건을 갖춘 업무시설을 말한다.

- 1) 금융업소, 사무소, 결혼상담소 등 소개업소, 출판사, 신문사, 그 밖에 이와 비슷한 것으로서 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 것
- 2) 오피스텔(업무를 주로 하며, 분양하거나 임대하는 구획 중 일부 구획에서 숙식을 할 수 있도록 한 건축물로서 국토교통부장관이 고시하는 기준에 적합한 것을 말한다)

## 15. 숙박시설

가. 일반숙박시설 및 생활숙박시설(「공중위생관리법」 제3조제1항 전단에 따라 숙박업 신고를 해야 하는 시설을 말한다)

나. 관광숙박시설(관광호텔, 수상관광호텔, 한국전통호텔, 가족호텔, 호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔 및 휴양 콘도미니엄)

다. 다중생활시설(제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것을 말한다)

라. 그 밖에 가목부터 다목까지의 시설과 비슷한 것

## 16. 위락시설

가. 단란주점으로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

나. 유흥주점이나 그 밖에 이와 비슷한 것

다. 「관광진흥법」에 따른 유원시설업의 시설, 그 밖에 이와 비슷한 시설(제2종 근린생활시설과 운동시설에 해당하는 것은 제외한다)

라. 삭제 <2010.2.18>

마. 무도장, 무도학원

바. 카지노영업소

## 17. 공장

물품의 제조·가공[염색·도장(塗裝)·표백·재봉·건조·인쇄 등을 포함한다] 또는 수리에 계속적으로 이용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설, 위험물저장 및 처리시설, 자동차 관련 시설, 자원순환 관련 시설 등으로 따로 분류되지 아니한 것

## 18. 창고시설(위험물 저장 및 처리 시설 또는 그 부속용도에 해당하는 것은 제외한다)

가. 창고(물품저장시설로서 「물류정책기본법」에 따른 일반창고와 냉장 및 냉동 창고를 포함한다)

나. 하역장

다. 「물류시설의 개발 및 운영에 관한 법률」에 따른 물류터미널

라. 집배송 시설

## 19. 위험물 저장 및 처리 시설

「위험물안전관리법」, 「석유 및 석유대체연료 사업법」, 「도시가스사업법」, 「고압가스 안전관리법」, 「액화석유가스의 안전관리 및 사업법」, 「충포·도검·화약류 등 단속법」,

「화학물질 관리법」 등에 따라 설치 또는 영업의 허가를 받아야 하는 건축물로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 것. 다만, 자가난방, 자가발전, 그 밖에 이와 비슷한 목적으로 쓰는 저장시설은 제외한다.

- 가. 주유소(기계식 세차설비를 포함한다) 및 석유 판매소
- 나. 액화석유가스 충전소·판매소·저장소(기계식 세차설비를 포함한다)
- 다. 위험물 제조소·저장소·취급소
- 라. 액화가스 취급소·판매소
- 마. 유독물 보관·저장·판매시설
- 바. 고압가스 충전소·판매소·저장소
- 사. 도료류 판매소
- 아. 도시가스 제조시설
- 자. 화약류 저장소
- 차. 그 밖에 가목부터 자목까지의 시설과 비슷한 것

## 20. 자동차 관련 시설(건설기계 관련 시설을 포함한다)

- 가. 주차장
- 나. 세차장
- 다. 폐차장
- 라. 검사장
- 마. 매매장
- 바. 정비공장
- 사. 운전학원 및 정비학원(운전 및 정비 관련 직업훈련시설을 포함한다)
- 아. 「여객자동차 운수사업법」, 「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」에 따른 차고 및 주기장(駐機場)
- 자. 전기자동차 충전소로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것

## 21. 동물 및 식물 관련 시설

- 가. 축사(양잠·양봉·양어·양돈·양계·곤충사육 시설 및 부화장 등을 포함한다)
- 나. 가축시설[가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사(管理舍), 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다]
- 다. 도축장
- 라. 도계장
- 마. 작물 재배사
- 바. 종묘배양시설
- 사. 화초 및 분재 등의 온실
- 아. 동물 또는 식물과 관련된 가목부터 사목까지의 시설과 비슷한 것(동·식물원은 제외한다)

## 22. 자원순환 관련 시설

- 가. 하수 등 처리시설
- 나. 고물상
- 다. 폐기물재활용시설
- 라. 폐기물 처분시설
- 마. 폐기물감량화시설

## 23. 교정 및 군사 시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

- 가. 교정시설(보호감호소, 구치소 및 교도소를 말한다)
- 나. 갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설
- 다. 소년원 및 소년분류심사원
- 라. 국방·군사시설

## 24. 방송통신시설(제1종 근린생활시설에 해당하는 것은 제외한다)

- 가. 방송국(방송프로그램 제작시설 및 송신·수신·중계시설을 포함한다)
- 나. 전신전화국
- 다. 촬영소
- 라. 통신용 시설
- 마. 데이터센터
- 바. 그 밖에 가목부터 마목까지의 시설과 비슷한 것

## 25. 발전시설

발전소(집단에너지 공급시설을 포함한다)로 사용되는 건축물로서 제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것

## 26. 묘지 관련 시설

- 가. 화장시설
- 나. 봉안당(종교시설에 해당하는 것은 제외한다)
- 다. 묘지와 자연장지에 부수되는 건축물
- 라. 동물화장시설, 동물건조장(乾燥葬)시설 및 동물 전용의 납골시설

## 27. 관광 휴게시설

- 가. 야외음악당
- 나. 야외극장
- 다. 어린이회관
- 라. 관망탑
- 마. 휴게소
- 바. 공원·유원지 또는 관광지에 부수되는 시설

## 28. 장례시설

가. 장례식장[의료시설의 부수시설(「의료법」 제36조제1호에 따른 의료기관의 종류에 따른 시설을 말한다)에 해당하는 것은 제외한다]

나. 동물 전용의 장례식장

## 29. 야영장 시설

「관광진흥법」에 따른 야영장 시설로서 관리동, 화장실, 샤워실, 대피소, 취사시설 등의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 미만인 것

### <비 고>

1. 제3호 및 제4호에서 "해당 용도로 쓰는 바닥면적"이란 부설 주차장 면적을 제외한 실(實) 사용면적에 공용부분 면적(복도, 계단, 화장실 등의 면적을 말한다)을 비례 배분한 면적을 합한 면적을 말한다.
2. 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 산정한다. 다만, 다음 각 목에 해당하는 경우에는 각 목에서 정한 기준에 따른다.
  - 가. 제4호더목에 해당하는 건축물의 경우에는 내부가 여러 개의 부분으로 구분되어 있더라도 해당 용도로 쓰는 바닥면적을 모두 합산하여 산정한다.
  - 나. 동일인이 둘 이상의 구분된 건축물을 같은 세부 용도로 사용하는 경우에는 연결되어 있지 않더라도 이를 모두 합산하여 산정한다.
  - 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 산정한다.
3. 「청소년 보호법」 제2조제5호가목8) 및 9)에 따라 여성가족부장관이 고시하는 청소년 출입·고용금지업의 영업을 위한 시설은 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설에서 제외하되, 위 표에 따른 다른 용도의 시설로 분류되지 않는 경우에는 제16호에 따른 위락시설로 분류한다.
4. 국토교통부장관은 별표 1 각 호의 용도별 건축물의 종류에 관한 구체적인 범위를 정하여 고시할 수 있다.

## 용도별 건축물 계획 기준<sup>3)</sup>

		단독주택	다중주택	다가구 주택	아파트	연립주택	다세대 주택	오피스텔	노인 복지주택	다중 생활시설 (2종근생)	다중 생활시설 (숙박시설)
용도 층·연면적		단독	단독 (3개층·330㎡ 이하)	단독 (3개층·330㎡ 이하)	공동 (5개층 이상)	공동 (4개층 이하·660㎡ 초과)	공동 (4개층·660㎡ 이하)	준주택 500㎡ 이상	준주택 -	2종근생 500㎡ 미만	숙박시설 500㎡ 이상
계단 기준 (높이 2.1m)	계단참 (옥내)	· 높이3m이상 계단은 높이 3미터마다 너비 120cm 설치(벽로 위층부터 최상층까지 거실 바닥면적 합계 200㎡ ↑, 지하실 거실 바닥면적 합계 100㎡ ↑인 경우) · 피난층 또는 지상으로 통하는 직통계단 설치하는 준초고층 건축물의 직통계단 : 공동주택(120cm ↑) / 그 외 건축물(150cm ↑)									
	높이 단	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	손잡이	-	-	-	기속사 제외, 손잡이 3.2~3.8cm 이하 원형 or 타원형, 벽등으로 5cm ↑ 이격, 계단과의 높이는 85cm 이상			-	-	-	-
복도	양면 거실	-	-	-	1.8m 이상			1.8m 이상	-	-	-
	그 밖	-	-	-	1.2m 이상			1.2m 이상	-	-	-
직통 계단	2개 ↑ 설치	해당용도 3층 ↑, 거실 400㎡ ↑	해당용도 3층 ↑, 거실 200㎡ ↑	해당용도 3층 ↑, 거실 200㎡ ↑	해당용도, 거실, 300㎡ ↑ (단, 층당 4세대 이하는 제외)			해당용도, 거실 300㎡ ↑	해당용도 3층 ↑, 거실 400㎡ ↑	해당용도 3층 ↑, 거실 400㎡ ↑	해당용도 3층 ↑, 거실 200㎡ ↑
	보행 거리	내화·불연 : 50m ↓ 기타 : 30m ↓	내화·불연 : 50m ↓ 기타 : 30m ↓	내화·불연 : 50m ↓ 기타 : 30m ↓	내화·불연 : 50m ↓(15층 이하) / 40m ↓(16층 이상) 기타 : 30m ↓			내화·불연 : 50m ↓ 기타 : 30m ↓	내화·불연 : 50m ↓ 기타 : 30m ↓	내화·불연 : 50m ↓ 기타 : 30m ↓	내화·불연 : 50m ↓ 기타 : 30m ↓
피난계단		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
옥외계단		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
출구기준		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
출구		-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
보행 거리	계단→ 옥외 출구	내화·불연 : 50m ↓, 기타 : 30m ↓ (승강기 설치대상 건축물)			15층 이하 : (내화·불연) 50m ↓, (기타) 30m ↓ 16층 이상 : (내화·불연) 40m ↓, (기타) 30m ↓			내화·불연 : 50m ↓, 기타 : 30m ↓ (승강기 설치대상 건축물)			
	거실→ 옥외 출구	내화·불연 : 100m ↓, 기타 : 60m ↓ (승강기 설치대상 건축물)			15층 이하 : (내화·불연) 100m ↓, (기타) 60m ↓ 16층 이상 : (내화·불연) 80m ↓, (기타) 60m ↓			내화·불연 : 100m ↓, 기타 : 60m ↓ (승강기 설치대상 건축물)			
피난통로		유효너비 0.9m ↑			· 유효너비 1.5m ↑ · 필로티 내 통로의 길이 2m 이상인 경우 자동차 진입억제용알둑 등 통로보호시설을 설치하거나 단차를 둘 것			유효너비 1.5m ↑			

3) 「건축법」(법률 제17171호), 「주차장법」(법률 제17900호) 토대로 연구진 작성

		단독주택	다중주택	다가구 주택	아파트	연립주택	다세대 주택	오피스텔	노인 복지주택	다중 생활시설 (2종근생)	다중 생활시설 (숙박시설)
용도 종·연면적		단독	단독 (3개층·330㎡이하)	단독 (3개층·330㎡이하)	공동 (5개층 이상)	공동 (4개층·660㎡이하·660㎡초과)	공동 (4개층·660㎡이하)	500㎡ 이상	-	500㎡ 미만	500㎡ 이상
옥상 광장	난간	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)	높이 1.2m ↑ (옥상·노대 출입할 수 없는 경우 예외)
	헬리 포트	-	-	-	11층 ↑, 바닥면적 10,000㎡ ↑ 설치	-	-	11층 ↑, 바닥면적 10,000㎡ ↑ 설치	11층 ↑, 바닥면적 10,000㎡ ↑ 설치	11층 ↑, 바닥면적 10,000㎡ ↑ 설치	11층 ↑, 바닥면적 10,000㎡ ↑ 설치
반자높이		2.1m ↑	2.1m ↑	2.1m ↑	2.1m ↑	2.1m ↑	2.1m ↑	2.1m ↑	2.1m ↑	2.1m ↑	2.1m ↑
방화구획		·(면적구획) 10층 ↓, 바닥면적 1,000㎡ 마다, 스프링클러 설치시 3,000㎡ 마다 ·(충별구획) 매층마다	·(면적구획) 10층 ↓, 바닥면적 1,000㎡ 마다, 스프링클러 설치시 3,000㎡ 마다 ·(충별구획) 매층마다	·(면적구획) 10층 ↓, 바닥면적 1,000㎡ 마다, 스프링클러 설치시 3,000㎡ 마다 ·(충별구획) 매층마다	·(면적구획) 10층 ↓, 바닥면적 1,000㎡ 마다, 스프링클러 설치시 11층 ↑, 200㎡ (불연500㎡)마다, 스프링클러 설치시 600㎡(불연1,500㎡)마다	·(면적구획) 10층 ↓, 바닥면적 1,000㎡ 마다, 스프링클러 설치시 3,000㎡ 마다 ·(충별구획) 매층마다	·(면적구획) 10층 ↓, 바닥면적 1,000㎡ 마다, 스프링클러 설치시 3,000㎡ 마다 ·(충별구획) 매층마다	·(면적구획) 10층 ↓, 바닥면적 1,000㎡ 마다, 스프링클러 설치시 3,000㎡ 마다 ·(충별구획) 매층마다	·(면적구획) 10층 ↓, 바닥면적 1,000㎡ 마다, 스프링클러 설치시 3,000㎡ 마다 ·(충별구획) 매층마다	·(면적구획) 10층 ↓, 바닥면적 1,000㎡ 마다, 스프링클러 설치시 3,000㎡ 마다 ·(충별구획) 매층마다	·(면적구획) 10층 ↓, 바닥면적 1,000㎡ 마다, 스프링클러 설치시 3,000㎡ 마다 ·(충별구획) 매층마다
채광		(창문) 바닥면적 1/10 ↑	(창문) 바닥면적 1/10 ↑	(창문) 바닥면적 1/10 ↑	(창문) 바닥면적 1/10 ↑	(창문) 바닥면적 1/10 ↑	(창문) 바닥면적 1/10 ↑	-	-	-	(창문) 바닥면적 1/10 ↑
환기		(창문) 바닥면적 1/20 ↑	(창문) 바닥면적 1/20 ↑	(창문) 바닥면적 1/20 ↑	(창문) 바닥면적 1/20 ↑	(창문) 바닥면적 1/20 ↑	(창문) 바닥면적 1/20 ↑	-	-	-	(창문) 바닥면적 1/20 ↑
창문 안전시설		-	-	-	-	-	-	바닥으로부터 높이 1.2m ↓ 창문설치시 난간 등 안전시설 필요	-	-	-
경계벽 구조제한		-	-	(가구간) 내화·지붕 밑 또는 바로 위층 바닥판까지	(각 세대간) 내화구조·지붕 밑 또는 바로 위층 바닥판까지 (기속사는 각 침실 간 경계벽)	위층		-	-	(호계간) 내화·지붕 밑 또는 바로 위층 바닥판까지	(경계벽) 내화·지붕 밑 또는 바로 위층 바닥판까지
충진바닥 (소음방지)		-	-	경량·중량 충격음 차단구조	경량·중량 충격음 차단구조 (주택법 상 사업승인대상 제외)	충격음 차단구조		경량·중량 충격음 차단구조	-	경량·중량 충격음 차단구조	경량·중량 충격음 차단구조
내화구조		-	2층, 바닥면적 400㎡ ↑	2층, 바닥면적 400㎡ ↑	2층, 바닥면적 400㎡ ↑	400㎡ ↑		2층, 바닥면적 400㎡ ↑	2층, 바닥면적 400㎡ ↑	2층, 바닥면적 400㎡ ↑	2층, 바닥면적 400㎡ ↑
내부 마감 재료	거실	-	불연, 준불연 (지하층, 지하의 공작물에 설치)	불연, 준불연 (지하층, 지하의 공작물에 설치)	불연, 준불연, 난연	불연, 준불연, 난연	불연, 준불연, 난연	불연, 준불연	불연, 준불연	불연, 준불연, 난연	불연, 준불연

	통로	-	-	불연, 준불연	불연, 준불연	불연, 준불연	불연, 준불연	불연, 준불연	불연, 준불연	불연, 준불연	불연, 준불연
대지 공지	건축 선-건 축물	1~6m(건축 조례 규정시)	1~6m(건축 조례 규정시)	1~6m(건축 조례 규정시)	2~6m	2~5m	1~4m	1~6m(건축 조례 규정시)	1~6m(건축 조례 규정시)	1~6m(건축 조례 규정시)	3~6m(1,0 00㎡ 이상시)
	인 접 대지 경계 선	1~6m(전용 주거지역) 0.5~6m(건 축조례 규정시)	1~6m(전용 주거지역) 0.5~6m(건 축조례 규정시)	1~6m(전용 주거지역) 0.5~6m(건 축조례 규정시)	2~6m	1.5~5m	0.5~4m	0.5~6m(건 축조례 규정시)	0.5~6m(건 축조례 규정시)	0.5~6m(건 축조례 규정시)	1.5~6m (상업지역× 1,000㎡ ↑)
범죄 예방기준		-	-	적용	적용	적용	적용	적용	적용	적용	적용
정북 방향		건축물 높이 9m 이하 부분은 1.5m 이격, 9m 초과 부분은 H/2 이격									
일조	채광 방향	-	-	-	·채광창 벽면에서 대지경계선까지 이격거리 : 건축물높이 0.5배 ↑ ·2동 이상의 건축물간 이격 - 채광창벽면 : 건축물 높이 0.5배 ↑ - 남쪽 건축물 낮음 높은 건축물 높이 0.4배, 낮은 건축물 높이 0.5배 ↑ - 건축물-부대·복리시설간 : 부대·복리시설 높이 1배 ↑ - 채광창 없는 벽면-측벽간 : 8m ↑ - 측벽-측벽간 : 4m ↑			-	-	-	-
	주차 기준	·50~150㎡ : 1대 ·150㎡초과 : 1대 + 100㎡ 당 1대 추가			·세대당 1대(전용면적 60㎡ 이하 세대당 0.7대, 조례로 주차면적 강화·완화 가능)				세대당 0.3대		200㎡당 1대

구분	1층 근린	2층 근린	문화 집회	종교	판매	운수	의료	교육 연구	노유자	수련	운동	업무	숙박	위락	공정	창고	위험물 저장	자동차	동·식물	자원 순환	교 단	방 통	별 묘지	관광 휴게	장래	야영장
계단 기준	-	-	공안· 집회 관람장	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
계단참	120cm (지상 200↑, 지하100↓) 기타 60cm	120cm (기타 용도 1층 동일)	120cm (지상 200↑, 지하100↓) 기타 60cm	120cm	120cm	120cm(지상 200↑, 지하100↓) 기타 60cm	150cm (중·중 고) 기타 60cm	120cm (지상 200↑, 지하100↓) 기타 60cm	120cm(지상 200↑, 지하100↓) 기타 60cm																	
높이·단	-	-	-	-	-	-	-	16·26 m (초·중 고) 18·26 m (중·고 등)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
복도	-	-	공안·집 회 관람장	종교·관 람장	-	-	-	-	아동·관 람 노인·배 지	생활·관 수련	-	-	-	유흥·주 점	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	장래·주 점	-
영업 거실 (바닥 면적)	1.5m(200↑)	1.5m(500↓) 1.8m(500~ 1000↓) 2.4m(1000 ↑)	1.5m(200↑)	1.8m(200↑) 1.5m(200↑)	1.5m(500↓) 1.8m(500~ 1000↓) 2.4m(1000 ↑)	1.5m(500↓) 1.8m(500~ 1000↓) 2.4m(1000 ↑)	1.5m(200↑)	1.5m(500↓) 1.8m(500~ 1000↓) 2.4m(1000 ↑)	1.5m(200↑)	1.5m(500↓) 1.8m(500~ 1000↓) 2.4m(1000 ↑)	1.5m(200↑)	1.5m(500↓) 1.8m(500~ 1000↓) 2.4m(1000 ↑)	1.5m(200↑)	1.5m(500↓) 1.8m(500~ 1000↓) 2.4m(1000 ↑)	1.5m(200↑)	1.5m(500↓) 1.8m(500~ 1000↓) 2.4m(1000 ↑)	1.5m(200↑)	1.5m(500↓) 1.8m(500~ 1000↓) 2.4m(1000 ↑)	1.5m(200↑)	1.5m(500↓) 1.8m(500~ 1000↓) 2.4m(1000 ↑)	1.5m(200↑)	1.5m(500↓) 1.8m(500~ 1000↓) 2.4m(1000 ↑)	1.5m(200↑)	1.5m(500↓) 1.8m(500~ 1000↓) 2.4m(1000 ↑)	1.5m(200↑)	
그 밖 (바닥 면적)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)	1.2m(200↑)
직통 계단	장신고 의원(전 사)	공민고 의원(전 사)	200 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)	3층 (전사)



구분	1층 근린	2층 근린	문화 집회	종교	판매	운수	의료	교육 연구	노유자	수련	운동	업무	숙박	위락	공장	창고	위험물 저장	자동차	동·식물	자연 순환	교 단	방 통	발 달	요지	관광 휴게	정려	야영장	
(2개 ↑) (바닥면적)	원실 (300 ↑) 그 외 (300 ↑)	화·인쇄 및 개인 학원 (300 ↑) 그 외 (300 ↑)	동물원 제외			그 외 (300 ↑)	(입원실 없는 치과 원 제외)	노인 복지 시설 제외 (300 ↑) 그 외 (300 ↑)		(300 ↑)		(300 ↑) 그 외 (300 ↑)																
파난계단 (5층 ↑ or 지하2층) (바닥면적)	-	-	전시· 동식물 원 (2000 ↑)	-	2000	여객 터미널 (2000 ↑)	-	-	-	생활 권 수련 (2000 ↑)	-	-	-	2000 ↑	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	다중 이용 시설 (2000 ↑)	-	-
옥외계단 (3층 이상 경우) (바닥면적)	-	공연장 (300 ↑)	공연장 (300 ↑) 집회장 (1000 ↑)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	주점 영업 (300 ↑)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
출구 기준	-	공안· 집회 인양 x 인양 x	인양 x (전시· 동·식물 원 제외)	인양 x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	인양 x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	인양 x	-
	※ 문화 및 집회시설 개별관람실 출구 설치기준(전시장, 동식물원 제외) (형식) 인양단위인 금지 2. (출구의 수) 2개소 이상(관람실별) 3. (출구의 유효너비) 1.5m 이상 4. (출구 유효너비 합계) 개별관람실 바닥면적(㎡)/100(㎡) × 0.6(㎡)																											
출구 (바닥면적) (인양단위) x	-	공연장 종교 집회 인양 개입 제외 (300 ↑)	전시· 동식물 원 제외	모두	모두	-	-	학교	-	-	-	국가 지자체 청사	-	모두	-	모두 (5000 ↑)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	공통 : 승강기를 설치하여야 하는 건축물																											
보행거리	승강기 설치 대상	공연장·종교 교입회(300 이). 관람장 인양 개입	공안·집회 관람 제외	모두	모두	승강기 설치 대상	학교	승강기 설치 대상	승강기 설치 대상	국가 지자체 청사	승강기 설치 대상	모두	승강기 설치 대상	5000 ↑	승강기 설치 대상										모두	승강기 설치 대상		
	계단·출구 50m ↓ (주요구조부가 내화·불연재료인 경우), 50m ↓ (기타)																											
	기실·출구 100m ↓ (주요구조부가 내화·불연재료인 경우), 60m ↓ (기타)																											
파난 통로	1.5m	1.5m	3m (500 ↑)	3m (500 ↑)	1.5m	1.5m	3m (500 ↑)	1.5m ↑				3m (500 ↑)	1.5m	1.5m ↑										3m (500 ↑)	1.5m ↑			
	※ 필로티 내 통로의 길이 2m 이상인 경우 : 파난 및 소화활동에 지장이 없도록 자동차 진입의제외 밀착 등 통로보호시설을 설치하거나 단차를 둘 것 ※ 다중이용 건축물, 준다중이용 건축물, 11층 이상인 건축물에 소방자동차의 접근이 가능한 통로를 설치할 것(단, 도로 또는 공지에 직접 접하여 소방활동이 가능한 경우 예외)																											
옥상 광장 (5층 ↑)	-	공연장 종교 화·인쇄 및 개인 학원 (300 ↑)	전시· 동식물 원 제외	모두	모두	-	-	-	-	-	-	-	-	주점 영업	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	모두	-	
	※ 난간 기준 (적용부분) 옥상광장, 2층 이상에 있는 노대, 그 밖에 이와 유사한 것. 2. (내용) 주위에 높이 1.2m 이상의 난간 설치(옥상, 노대 등에 출입할 수 없는 구조의 경우 예외)																											
	※ 헬리포트 기준 (적용부분) 11층 이상의 건축물 중 바닥면적 합계 1만㎡ 이상인 경우 2. (내용) 평지형 : 건축물의 옥상에 헬리포트 설치, 인명구조공간 설치, 경사지형 : 경사지형 아래에 대피공간 설치																											
반자 높이 (바닥면적)	2.1m	2.1m	4m ↑ (관람· 집회· 로시 200 ↑) (동·식물 원 제외)	4m ↑ (관람· 집회· 로시 200 ↑)	2.1m ↑				2.1m ↑				4m ↑ (관람· 집회· 로시 200 ↑)	2.1m ↑										4m ↑ (관람· 집회· 로시 200 ↑)	2.1m ↑			

구분	1층 근린	2층 근린	문화 집회	종교	판매	운수	의료	교육 연구	노유자	수련	운동	업무	숙박	위락	공장	창고	위험물 저장	자동차	동·식물	자연 순환	교· 관	방화 통사	발 모지	관광 휴게	장례	아양정	
			물제외																								
방화 구획 (면면적 1,000㎡)	-	-	완화조 용 (동식물 원 제외)	완화조 용	-	-	방화 구획 노대 동로 추가 설치 (요양· 장안· 노안· 장폐)	-	-	-	완화조 용	-	-	-	-	-	-	-	완화조 용	-	완화 조 (군사· 설치· 채청)	-	-	-	-	-	
채광 (환기)	-	-	-	-	-	-	병실	학교	-	-	-	-	객실	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	※ 청문등의 면적 기준 (채광) 거실 바닥면적의 1/10 이상 2. (환기) 거실 바닥면적의 1/20 이상																										
배면 (6층 이상인 경우)	-	공연장· 종교·화· 인·개·관 (300㎡ 이상, 다중 생활)		모두(6층↑)			모두 (6층↑) 요양·장· 안·노·안· 장·폐	연구소 (6층↑)	이동·노인 복지 사· 설·(6층↑) 장·폐·요· 양 사·설· (모두 설·)	유스호· 스텔	모두	모두 (6층↑) 오피스· 텔 (주· 력·방·식· 추·가·필· 요)	모두 (6층↑)	모두 (6층↑)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	모두 (6층↑)	모두 (6층↑)	-	
방습	목욕장 (욕실· 휴·게·조· 리·조·리)	일반물· 식··휴· ·조··조· 리	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	욕실	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	※ 욕실·조리장의 바닥으로부터 높이 1m까지 안벽의 마감은 내수재료로 해야함 ※ 최하층의 거실바닥의 높이(바닥이 목조인 경우) : 지표면으로부터 45cm 이상 설치단, 지표면을 콘크리트 바닥으로 설치하는 등 방습을 위한 조치를 하는 경우 예외)																										
경계벽	-	다중생 활	-	-	-	-	병실	학교 (교실)	노인· 복지 (노인· 요양)	-	-	-	객실	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
층간 바닥	-	다중생 활	-	-	-	-	-	-	-	-	-	오피스 텔	다중생 활	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
	※ 강랑충격음(비교적 가볍고 딱딱한 충격에 의한 바닥충격음)과 중랑충격음(무겁고 부드러운 충격에 의한 바닥충격음)을 차단할 수 있는 구조로 할 것																										
내화 구조 (피난·방화구획 별표1) (바닥면적)	의류·도 (400㎡)	공연·장· 회 (300㎡) 전사·식· 전·식·다· 중·생·활 (400㎡)	전사·식· 전·식·다· 중·생·활 (400㎡)	모두 (200㎡)	500㎡	500㎡	400㎡	체육·당 (500㎡)	이동·복· 지 (400㎡)	500㎡ 유·호·스· 텔 (400㎡)	체육·당 (500㎡)	오피스· 텔 (400㎡)	400㎡	주·장·장· 계 (200㎡) 그 외 (500㎡)	2000㎡	500㎡	500㎡	-	-	-	방송·전· 사·화·관 (500㎡)	화·장·동· 물·화·관 (500㎡)	500㎡	200㎡	-	-	
내부마감 재료 (바닥면적)	5층이· 상, 500㎡	공·연·장· 종·교·집· 회·인·터· 넷·개·관· 학·관·독· 식·살·당· 구·장·다· 중·생·활		모두				학교 (초·중· 학원)	모두	5층이· 상, 500㎡	오피스· 텔	모두	단·판·유· 용 제외	일부 제외 (1000㎡ 이상, 6000㎡ 이하)		모두		5층이· 상, 500㎡			방송· 활·영·발· 전·식		5층이· 상, 500㎡				
거실	불연 준불연 난연	불연 준불연 난연		불연 준불연				불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연 난연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연 난연	불연 준불연 난연	불연 준불연 난연	불연 준불연 난연	불연 준불연 난연	불연 준불연 난연	불연 준불연 난연	불연 준불연 난연	불연 준불연 난연	불연 준불연 난연	불연 준불연 난연	불연 준불연 난연		
통로	불연 준불연	불연 준불연		불연 준불연				불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	불연 준불연	
	※ 5층 이상의 건축물, 500㎡ 이상 : (거실) 불연, 준불연, 난연, (통로) 불연, 준불연																										
범칙 예방기준	일용품 소매점	다중생· 활 동·식· 물원 제· 외	-	-	-	-		연구·소· 도·서·관· 제외	적용	적용	-	오피스· 텔	다중생· 활	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	

구분	1층 근린	2층 근린	문화 집회	종교	판매	운수	의료	교육 연구	노유자	수련	운동	업무	숙박	위락	공장	창고	위험물 저장	자동차	동·식물	자원 순환	교 과 관	방 사 소 방	묘지	관광 휴게	장례	야영장	
주차 기준	공공·주민 (1/20㎡) 그 외 (1/15㎡)	1/200㎡	1/150㎡, (관광차 제외)	1/150㎡	1/150㎡	1/150㎡	1/150㎡ (장신·노 약·장애 제외)	1/300㎡	1/300㎡	1/350㎡	1/150㎡ (공원·수 영·제외)	1/150㎡ (외국 공관 제외, 오피스 텔은 주택 기준)	1/200㎡	1/100㎡	1/350㎡ (아파트 형제외)	1/400㎡	1/300㎡	1/300㎡	1/300㎡	1/300㎡	1/300㎡	방출 (1/15㎡)	1/300㎡	1/300㎡	1/150㎡	1/300㎡	
관람장 : 1대 / 100명, 골프장 : 1홀당 10대, 골프연습장 : 1타석당 1대, 육외수영장 : 정원 15명당 1대																											

주) ↑은 이상, ↓은 미만을 의미하며, 면적 단위 ㎡의 수치는 바닥면적에 해당함

용도지구에서의 건축물의 건축 제한<sup>4)</sup>

1호(일반)	<input type="radio"/>	가능	<input type="checkbox"/>	일부만 가능
2호(군,도시관리계획)	<input type="radio"/>	가능	<input type="checkbox"/>	일부만 가능

주요용			건축물 용도 구분	세부용도	도시지역																				관리지역			농림 지역	자연 환경 보전 지역	자연 취락 지구			
					주거지역					상업지역					공업지역					녹지지역													
					제1종 전용	제2종 전용	제1종 일반	제2종 일반	제3종 일반	준 주거	중심 상업	일반 상업	근린 상업	유통 상업	전용 공업	일반 공업	준 공업	보전 녹지	생산 녹지	자연 녹지	보전 관리	생산 관리	계획 관리										
				1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2		
1	단독주택	가.단독주택	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	△	△	△	△		
		나.다중주택	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	△	△	△	△			
		다.다가구주택	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	△	△	△	△			
		라.공관	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	△	△	△	△			
2	공동주택	가.아파트		○		○	○	○	○	○	△	△	○	○		○												△					
		나.연립주택	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○		○			△	△		△	△		△	△				△				
		다.다세대주택	○	○	○	○	○	○	○	△	△	○	○		○			△	△		△	△		△	△				△				
		라.기숙사	○	○	○	○	○	○	△	△	○	△	○	○	○	○	○	○	△	△		△	△		△	△				△			
3	제1종 근린생활 시설	가.일용품을 판매하는 소매점 (1,000㎡ 미만) *식품·잡화·의류·완구·서적·건축 자재·의약품·의료기기 등	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△		△	△	△	○	○	△	
		나.음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(300㎡ 미만) *휴게음식점, 제과점 등	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△			△			△		
		다.사람의 위생관리나 의류 등을 세탁·수선하는 시설 *이용원, 미용원, 목욕장, 세탁소 등	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△		△	△	△	○	△	
		라.주민의 진료·치료 등을 위한 시 설 *의원, 치과의원, 한의원, 침술원, 접골원, 조산원, 안마원, 산후조 리원 등	○	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△		△	△	△	○	△	
		마.탁구장, 체육도장(500㎡ 미만) 바.주민 편의를 위한 공공업무시설 (1,000㎡ 미만) *지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 보건소, 공공도서관, 건강보험공단사무소 등	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△		△	△	△	○	△	
		사.주민이 공동으로 이용하는 시 설 *마을회관, 마을공동작업소, 마을 공동우편장, 공중화장실, 대피소, 지역아동센터(단독주택·공동주택 제외) 등	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△		△	△	△	△	△	△
		아.주민의 생활에 필요한 에너지공 급·통신·서비스제공이나 급수·배 수와 관련된 시설	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△		△	△	○	△		

4) 「국토계획법 시행령」(대통령령 제31877호) 제71조 관련 [별표 2] ~ [별표 22] 참고하여 연구진 작성

건축물 용도 구분		도시지역																								관리지역			농림 지역	자연 환경 보전 지역	자연 취락 지구	
		주거지역						상업지역						공업지역						녹지지역												
주요용	세부용도	제1종 전용	제2종 전용	제1종 일반	제2종 일반	제3종 일반	준	중심	일반	근린	유통	전용	일반	준	보전	생산	자연	보전	생산	계획												
		1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	
	*변전소, 도시가스배관시설, 통신 용 시설(1,000㎡ 미만), 정수장, 양수장 등																															
	자.소개업소, 일반업무시설(비특면적 30㎡ 미만) *소개업소 : 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 *일반업무시설 : 출판사 등																															
	자. 전기자동차 충전소																															
	가.공연장(500㎡ 미만) / *극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커 스장, 비디오물감상실, 비디오 물소극장																															
4	제2종 근린생활 시설																															
	나.종교집회장(500㎡ 미만) / *교 회, 성당, 사찰, 기도원, 수도 원, 수녀원, 제사, 사당)																															
	다.자동차영업소(1,000㎡ 미만)																															
	라.사업(제1종근린생활시설에 해당하 지 않는 것)																															
	마.충포판매소																															
	바.사진관, 표구점																															
	사.게임 관련 시설(500㎡ 미만) *청소년게임제공업소, 복합유통게 임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시 설제공업소, 가상현실체험제공업 소 등																															
	아.음료·차·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설(300㎡ 이상) *휴게음식점, 제과점 등																															
	자.일반음식점																															
	차.장외사, 동물병원, 동물미용실																															
	카.학원·교습소, 직업훈련소(500 ㎡ 미만) / *학원·교습소 : 자 동차·무도 및 원격교습 제외 *직업훈련소 : 운전·장비 관련 직 업훈련소 제외																															
	타.독서실, 기원																															
	파.주민의 체육 활동을 위한 시설 (500㎡ 미만) *테니스장, 체력단련장, 에어로빅 장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설(「관광진 흥법」에 따른 기타유원시설업의 시설) 등																															
	하.소개업소, 일반업무시설(500㎡ 미만) *소개업소 : 금융업소, 사무소, 부동산중개사무소, 결혼상담소 등 *일반업무시설 : 출판사 등																															
	거.다중생활시설(500㎡ 미만) *「다중이용업소의 안전관리에 관																															

건축물 용도 구분			도시지역																								관리지역				농림 지역		자연 환경 보전 지역		자연 취락 지구		
			주거지역												상업지역						공업지역																녹지지역
주요용	세부용도		제1종 전용	제2종 전용	제1종 일반	제2종 일반	제3종 일반	준 준	중심	일반	근린	유통	전용	일반	준	보전	생산	자연	보전	생산	계획	자연		농림		자연		자연									
			1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2			
	문화 및 집회시설	한 특별법,에 따른 다중이용업 중 고시원																																			
		나.물품의 제조·가공·수리 등을 위 한 시설(500㎡ 미만) *제조업소, 수리점 등(배출시설 설치허가·신고 대상 제외)				△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△					△							△	
		다.단란주점(150㎡ 미만)									○	○	○	○	○	○	○												△								
		러.안마시설소, 노래연습장									○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	
		가.공연장(제2종 근린생활시설 제 외)																○	○				△				△									△	
5	문화 및 집회시설	나.집회장(제2종 근린생활시설 제 외)/ *예식장, 공회당, 회의장, 마권 장외 발매소, 마권 전화 투표소				△	○	○	○	○	○	○	○				○			△	△						△									△	
		다.관람장(바닥면적1,000㎡ 이상) / *경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장 등과 체육관 및 운동장																				△						△									△
		라.전시장 *박물관, 미술관, 과학관, 문화 관, 체험관, 기념관, 산업전시 장, 박람회장 등	△	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	△	△					△								△	
		마.동·식물원 *동물원, 식물원, 수족관					△	○	○	○	○	○	○	○				○			△						△		○						△		
		가.종교집회장(제2종 근린생활시 설 제외)	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○	○	○				○	○		△	△					△		○						△		
6	종교시설	나.종교집회장(제2종 근린생활시 설 제외)에 설치하는 봉안당	△	△	△	○	○	○	○	○	○	○				○	○	△	△							△		○						△			
			△	△	△	○	○	○	○	○	○	○				○	○	△	△							△		○						△			
7	판매시설	가.도매시장 *「농수산물유통 및 가격안정」에 관 한 법률,에 따른 농수산물도매시 장, 농수산물공판장																																			△
		나.소매시장 *「유통산업발전법」 제2조제3호에 따른 대규모 점포				△	△	△	○	○	○	○	○	△	△	○			△	△						△	△	△							△		
		다.상점(제1종 근린생활시설에 해 당하지 않는 것), 게임제공업의 시설(제2종 근린생활시설에 해 당하지 않는 것) *게임제공업시설 : 「게임산업진 흥에 관한 법률」에 따른 청소년 연계게임제공업, 일반게임제공업, 인터넷컴퓨터게임시설제공업, 복합유통게임제공업의 시설																											△	△	△						△
8	운수시설	가.여객자동차터미널								○	○	○	○	○	○	○	○					△															
		나.철도시설									○	○	○	○	○	○	○	○					△												△		
		다.공항시설									○	○	○	○	○	○	○	○					△												△		
		라.항만시설									○	○	○	○	○	○	○	○					△												△		
		마.가·라목 규정에 따른 시설과 비 슷한 시설									○	○	○	○	○	○	○	○					△					△									
9	의료시설	가.병원 *종합병원, 병원, 치과병원, 한방 병원, 정신병원, 요양병원				△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	△	

건축물 용도 구분		도시지역																				관리지역				농림 지역	자연 환경 보전 지역	자연 취락 지구
		주거지역					상업지역					공업지역					녹지지역											
		제1종 전용	제2종 전용	제1종 일반	제2종 일반	제3종 일반	준 주	중심 주	일반 주	근린 주	유통 주	전용	일반	준	보전	생산	자연	보전	생산	계획								
주요용	세부용도	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	
	나. 격리병원 / *전염병원, 마약진료소 등								○	○		○	○		○	○	○	△	△	△		△	△	△	△	○		
10	교육연구시설																											
	가. 학교 *유치원, 초등학교, 중학교, 고등학교, 전문대학, 대학, 대학교 등 각종 학교	△	△	○	△	△	△	△	△	○	○	○	○			○	○	○	△	△	△	△	△	△	△	△	△	
	나. 교육원 / *연수원 등				△	○		○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	△	△		△	△	△		△	
	다. 직업훈련소 / *운전 및 정비 관련 직업훈련소 제외				△	○		○	○	○	○	○	○	○	○		△	○	○		△	△		△			△	
	라. 학원 / *자동차학원·무도학원 및 원격교습 제외				△	○		○	○	○	○	○	○	○	○		△	○	○			△		△			△	
	마. 연구소 / *연구소에 준하는 시험소, 계측계량소 포함				△	○		○	○	○	○	○	○	○	○		△	○	○		△	△		△			△	
	바. 도서관				△	○		○	○	○	○	○	○	○		○	○	○		△		△	△			△	△	
11	노유자시설																											
	가. 아동관련시설 *어린이집, 아동복지시설 등 / *단독주택, 공동주택 및 제1종 근린생활시설 제외	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	△	△		△	△	△			△	
	나. 노인복지시설 *단독주택, 공동주택 제외	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	△	△		△	△	△			△	
	다. 사회복지시설 및 근로복지시설	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○	○	○	△	△		△	△	△			△	
12	수련시설																											
	가. 생활권수련시설 *「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련관, 청소년문화의집, 청소년특화시설 등				△	○		○	○	○	○	○	○		○	○	○	△	△		△	△	△	○		△	△	
	나. 자연권수련시설 *「청소년활동진흥법」에 따른 청소년수련원, 청소년야영장 등				△	○		○	○	○	○	○	○		○	○	○	△	△		△	△	△	○		△	△	
	다. 유스호스텔				△	△	△	○	○	○	○	○	○		○	○	○	△	△		△	△	△	○		△	△	
	라. 야영장 시설 / *제29호에 해당하지 않는 시설				△	○		○	○	○	○	○	○		○	○	○	△	△		△	△	△	○		△	△	
13	운동시설																											
	가. 탁구장·체육도장·테니스장·체력단련장, 에어로빅장, 볼링장, 당구장, 실내낚시터, 골프연습장, 놀이형시설 등 *제1종, 제2종 근린생활시설 제외				△	○		○	○	○	○	○	○	○		○			△	△		△				△	△	
	나. 체육관(관람석 없거나 바닥면적 1,000㎡ 미만)				△	○		○	○	○	○	○	○	○		○			△	△		△				△	△	
	다. 운동장(관람석 1,000㎡ 미만) *육상장, 구기장, 볼링장, 수영장, 스케이트장, 롤러스케이트장, 승마장, 사격장, 궁도장, 골프장 등				△	○		○	○	○	○	○	○	○		○		△	△		△	△	△			△	△	
14	업무시설																											
	가. 공공업무시설 *제1종 근린생활시설 제외 / *국가 또는 지방자치단체의 청사와 외국공관의 건축물					△	△	○	○	○	○	○	○	○	○		○	○				△						
	나. 일반업무시설 1) 소개업소, 출판사, 신문사 등 / *제1종, 제2종 근린생활시설 제외 *소개업소 : 금융업소, 사무소,				△	△	△	○	○	○	○	○	○	○		△	○	○				△						

[illegible]



건축물 용도 구분			도시지역																								관리지역			농림 지역	자연 환경 보전 지역	자연 취락 지구																									
			주거지역												상업지역						공업지역												녹지지역																								
			제1종 전용	제2종 전용	제1종 일반	제2종 일반	제3종 일반	준	중심	일반	근린	유통	전용	일반	준	보전	생산	자연	보전	생산	계획	1	2	1	2	1							2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2														
주요용	세부용도																																																								
	라.검사장													○	○	○	○	○							○	○	○							△							△																
	마.매매장													○	○	○	○	○							○	○	○							△							△																
	바.정비공장													○	○	○	○	○							○	○	○							△							△																
	사.윤활원 및 정비하원 / *운전 및 정비 관련 직업훈련시설 포함													○	○	○	○	○							○	○	○							△	△							△△															
	아.차고 및 주차장													○	○	○	○	○	○							○	○	○							△	△							△△														
	자. 전기자동차충전소(1종근생외)													○	○	○	○	○							○	○	○							△	△							△△															
21	동물·민 취락	가.축사 *양장·양봉·양어·양돈·양계·곤충사육시설 및 부화장 등 포함													○	○	○	○	○	○							○	○							△△	△	△	△△△	○							△											
		나.가축시설 *가축용 운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용 창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물 사육시설 등													○							○	○	○	○	○							○	○	△△	△							△△	○							△						
		다.도축장													○	○	○	○	○							○	○							△△							△△	○							△								
		라.도계장													○	○	○	○	○							○	○							△△							△△	○							△								
		마.작물 재배사													○	○	○	○	○							○	○	△△	△	△△	△△△	○							○△																		
		바.종묘배양시설													○	○	○	○	○							○	○	△△	△							△△	○							△													
		사.화초 및 분재 등의 온실													△	○	○	○	○	○							○	○	△△	△							△△	○							△												
		아.동물 또는 식물과 관련된 가·사목까지의 시설과 비슷한 것 *동·식물원 제외													○	○	○	○	○							○	○	△△	△							△△	△△	○							△△												
22	자원순환 관련시설	가.하수 등 처리시설													○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△△							△	△△	○	△							△											
		나.고물상													○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△△								△△	○							△														
		다.폐기물재활용시설													○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△△								△△	○							△														
		라.폐기물 처분시설													○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△△								△△	○							△														
		마.폐기물감량화시설													○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△△								△△	○							△														
23	교정 및 군사시설	가.교정시설 / *보호감호소, 구치소 및 교도소													△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	△	△	△△	○							△															
		나.갱생보호시설, 그 밖에 범죄자의 갱생·보육·교육·보건 등의 용도로 쓰는 시설													○	○	○	○	○							○									△△																						
		다.소년원 및 소년분류심사원																																																							
24	방송통신 시설	라.국방·군사시설													△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△	△	△	△	△	△△	○							△△															
		가.방송국 *방송프로그램 제작시설 및 송신·수신·중계시설 포함													△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△							△	△△△	○							△												
		나.전신전화국													△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△							△	△△△	○							△												
		다.촬영소													△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△							△	△△△	○							△												
		라.통신용 시설													△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△							△	△△△	○							△												
		마.데이터센터													△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△							△	△△△	○							△												
25	발전시설	바.그 밖에 가·마목까지의 시설과 비슷한 것													△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△							△	△△△	○							△												
		발전소(집단에너지 공급시설 포함)로 사용되는 건축물 *제1종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것													△	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	○	△	△							△△	△△	○							○△													
26	모지관련 시설	가.화장시설													○	○	○	○	○							○	△	△△							△	△△△	○							○													
		나.봉안당 *종교시설에 해당하는 것 제외													○	○	○	○	○							○	△	△△							△	△△△	○							○													
		다.묘지와 자연장지에 부수되는 건축물													○	○	○	○	○							○	△	△△							△	△△△	○							○													

건축물 용도 구분		도시지역																								관리지역						농림지역		자연환경보전지역		자연취락지구																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
		주거지역										상업지역				공업지역				녹지지역																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																														
		주요용	세부용도	제1종전용	제2종전용	제1종일반	제2종일반	제3종일반	준	중심	일반	근린	유통	전용	일반	준	보전	생산	자연	보전	생산	계획	농림지역	자연환경보전지역	자연취락지구																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
1	2			1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2	1	2																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																									
27	관광휴게시설	라.동물화장시설, 동물건조장 시설 및 동물 전용 납골시설																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																</

# 「주차장법 시행령」 제6조제1항 관련 건축물의 용도별 ‘주차대수 산정기준’5)

시설물	설치기준
1. 위락시설	• 시설면적 100㎡당 1대(시설면적/100㎡)
2. 문화 및 집회시설(관람장은 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설, 의료시설(정신병원·요양병원 및 격리병원은 제외한다), 운동시설(골프장·골프연습장 및 옥외수영장은 제외한다), 업무시설(외국공관 및 오피스텔은 제외한다), 방송통신시설 중 방송국, 장례식장	• 시설면적 150㎡당 1대(시설면적/150㎡)
3. 제1종 근린생활시설[「건축법 시행령」 별표 1 제3호 바목 및 사목(공중화장실, 대피소, 지역아동센터는 제외한다)은 제외한다], 제2종 근린생활시설, 숙박시설	• 시설면적 200㎡당 1대(시설면적/200㎡)
4. 단독주택(다가구주택은 제외한다)	• 시설면적 50㎡ 초과 150㎡ 이하: 1대 • 시설면적 150㎡ 초과: 1대에 150㎡를 초과하는 100㎡당 1대를 더한 대수[1+{(시설면적-150㎡)/100㎡}]
5. 다가구주택, 공동주택(기숙사는 제외한다), 업무시설 중 오피스텔	• 「주택건설기준 등에 관한 규정」 제27조제1항에 따라 산정된 주차대수. 이 경우 다가구주택 및 오피스텔의 전용면적은 공동주택의 전용면적 산정방법을 따른다.
6. 골프장, 골프연습장, 옥외수영장, 관람장	• 골프장: 1홀당 10대(홀의 수×10) • 골프연습장: 1타석당 1대(타석의 수×1) • 옥외수영장: 정원 15명당 1대(정원/15명) • 관람장: 정원 100명당 1대(정원/100명)
7. 수련시설, 공장(아파트형은 제외한다), 발전시설	• 시설면적 350㎡당 1대(시설면적/350㎡)
8. 창고시설	• 시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)
9. 학생용 기숙사	• 시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)
10. 방송통신시설 중 데이터센터	• 시설면적 400㎡당 1대(시설면적/400㎡)
11. 그 밖의 건축물	• 시설면적 300㎡당 1대(시설면적/300㎡)

〈비고〉

1. 시설물의 종류는 다른 법령에 특별한 규정이 없으면 「건축법 시행령」 별표 1에 따르되, 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 시설물을 건축하거나 설치하려는 경우에는 부설주차장을 설치하지 않을 수 있다.
  - 가. 제1종 근린생활시설 중 변전소·양수장·정수장·대피소·공중화장실, 그 밖에 이와 유사한 시설
  - 나. 종교시설 중 수도원·수녀원·제실(祭室) 및 사당
  - 다. 동물 및 식물 관련 시설(도축장 및 도계장은 제외한다)
  - 라. 방송통신시설(방송국, 전신전화국, 통신용 시설 및 촬영소만을 말한다) 중 송신·수신 및 중계시설
  - 마. 주차전용건축물(노외주차장인 주차전용건축물만을 말한다)에 주차장 외의 용도로 설치하는 시설물(판매시설 중 백화점·쇼핑센터·대형점과 문화 및 집회시설 중 영화관·전시장·예식장은 제외한다)
  - 바. 「도시철도법」에 따른 역사(「철도의 건설 및 철도시설 유지관리에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 철도건설사업으로 건설되는 역사를 포함한다)
  - 사. 「건축법 시행령」 제6조제1항제4호에 따른 전통한옥 밀집지역 안에 있는 전통한옥
2. 시설물의 시설면적은 공용면적을 포함한 바닥면적의 합계를 말하되, 하나의 부지 안에 둘 이상의 시설물이 있는 경우에는 각 시설물의 시설면적을 합한 면적을 시설면적으로 하며, 시설물 안의 주차를 위한 시설의 바닥면적은 그 시설물의 시설면적에서 제외한다.
3. 시설물의 소유자는 부설주차장(해당 시설물의 부지에 설치하는 부설주차장은 제외한다)의 부지의 소유권을 취득하여 이를 주차

5) 「주차장법 시행령」 (대통령령 제31636호) [별표 1] 부설주차장의 설치대상 시설물 종류 및 설치기준(제6조제1항 관련) 재정리

- 장전용으로 제공해야 한다. 다만, 주차전용건축물에 부설주차장을 설치하는 경우에는 그 건축물의 소유권을 취득해야 한다.
4. 용도가 다른 시설물이 복합된 시설물에 설치해야 하는 부설주차장의 주차대수는 용도가 다른 시설물별 설치기준에 따라 산정(위 표 제5호의 시설물은 주차대수의 산정대상에서 제외하되, 비고 제8호에서 정한 기준을 적용하여 산정된 주차대수는 따로 합산한다)한 소수점 이하 첫째자리까지의 주차대수를 합하여 산정한다. 다만, 단독주택(다가구주택은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)의 용도로 사용되는 시설의 면적이 50제곱미터 이하인 경우 단독주택의 용도로 사용되는 시설의 면적에 대한 부설주차장의 주차대수는 단독주택의 용도로 사용되는 시설의 면적을 100제곱미터로 나눈 대수로 한다.
  5. 시설물을 용도변경하거나 증축함에 따라 추가로 설치해야 하는 부설주차장의 주차대수는 용도변경하는 부분 또는 증축으로 인하여 면적이 증가하는 부분(이하 "증축하는 부분"이라 한다)에 대해서만 설치기준을 적용하여 산정한다. 다만, 위 표 제5호에 따른 시설물을 증축하는 경우에는 증축 후 시설물의 전체면적에 대하여 위 표 제5호에 따른 설치기준을 적용하여 산정된 주차대수에서 증축 전 시설물의 면적에 대하여 증축 시점의 위 표 제5호에 따른 설치기준을 적용하여 산정한 주차대수를 뺀 대수로 한다.
  6. 설치기준(위 표 제5호에 따른 설치기준은 제외한다. 이하 이 호에서 같다)에 따라 주차대수를 산정할 때 소수점 이하의 수(시설물을 증축하는 경우 먼저 증축하는 부분에 대하여 설치기준을 적용하여 산정한 수가 0.5 미만일 때에는 그 수와 나중에 증축하는 부분들에 대하여 설치기준을 적용하여 산정한 수를 합산한 수의 소수점 이하의 수. 이 경우 합산한 수가 0.5 미만일 때에는 0.5 이상이 될 때까지 합산해야 한다)가 0.5 이상인 경우에는 이를 1로 본다. 다만, 해당 시설물 전체에 대하여 설치기준(시설물을 설치한 후 법령·조례의 개정 등으로 설치기준 또는 설치제한기준이 변경된 경우에는 변경된 설치기준 또는 설치제한기준을 말한다)을 적용하여 산정한 총주차대수가 1대 미만인 경우에는 주차대수를 0으로 본다.
  7. 용도변경되는 부분에 대하여 설치기준을 적용하여 산정한 주차대수가 1대 미만인 경우에는 주차대수를 0으로 본다. 다만, 용도변경되는 부분에 대하여 설치기준을 적용하여 산정한 주차대수의 합(2회 이상 나누어 용도변경하는 경우를 포함한다)이 1대 이상인 경우에는 그러하지 아니하다.
  8. 단독주택 및 공동주택 중 「주택건설기준 등에 관한 규정」이 적용되는 주택에 대해서는 같은 규정에 따른 기준을 적용한다.
  9. 승용차와 승용차 외의 자동차를 함께 주차하는 부설주차장의 경우에는 승용차 외의 자동차의 주차가 가능하도록 하여야 하며, 승용차 외의 자동차를 더 많이 주차하는 부설주차장의 경우에는 그 이용 빈도에 따라 승용차 외의 자동차의 주차에 적합하도록 승용차 외의 자동차를 주차할 주차장을 승용차용 주차장과 구분하여 설치해야 한다. 이 경우 주차대수의 산정은 승용차를 기준으로 한다.
  10. 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률 시행령」 제4조 또는 「교통약자의 이동편의 증진법 시행령」 제12조에 따라 장애인전용 주차구역을 설치해야 하는 시설물에는 부설주차장 설치기준에 따른 부설주차장 주차대수의 2퍼센트부터 4퍼센트까지의 범위에서 장애인의 주차수요를 고려하여 지방자치단체의 조례로 정하는 비율 이상을 장애인전용 주차구역으로 구분·설치해야 한다. 다만, 부설주차장의 설치기준에 따른 부설주차장의 주차대수가 10대 미만인 경우에는 그러하지 아니하다.
  11. 제6조제2항에 따라 지방자치단체의 조례로 부설주차장 설치기준을 강화 또는 완화하는 때에는 시설물의 시설면적·홀·타식·정원을 기준으로 한다.
  12. 경형자동차의 전용주차구역으로 설치된 주차단위구획은 전체 주차단위구획 수의 10퍼센트까지 부설주차장 설치기준에 따라 설치된 것으로 본다.
  13. 2008년 1월 1일 전에 설치된 기계식주차장치로서 다음 각 목에 열거된 형태의 기계식주차장치를 설치한 주차장을 다른 형태의 주차장으로 변경하여 설치하는 경우에는 변경 전의 주차대수의 2분의 1에 해당하는 주차대수를 설치하더라도 변경 전의 주차대수로 인정한다.
    - 가. 2단 단순승강 기계식주차장치: 주차구획이 2층으로 되어 있고 위층에 주차된 자동차를 출고하기 위하여는 반드시 아래층에 주차되어 있는 자동차를 출고해야 하는 형태로서, 주차구획 안에 있는 평평한 운반기구를 위·아래로만 이동하여 자동차를 주차하는 기계식주차장치
    - 나. 2단 경사승강 기계식주차장치: 주차구획이 2층으로 되어 있고 주차구획 안에 있는 경사진 운반기구를 위·아래로만 이동하여 자동차를 주차하는 기계식주차장치
  14. 비고 제13호에 따라 기계식주차장치를 설치한 주차장을 변경하여 변경 전의 주차대수로 인정받은 후 해당 시설물의 용도변경 또는 증축 등으로 인하여 주차장을 추가로 설치해야 하는 경우에는 비고 제13호 각 목의 기계식주차장치를 설치한 주차장을 변경하면서 줄어든 주차대수도 포함하여 설치해야 한다.
  15. "학생용 기숙사"란 기숙사 중 「초·중등교육법」 제2조 및 「고등교육법」 제2조에 따른 학교에 재학 중인 학생을 위한 기숙사를 말한다.

「하수도법 시행령」 제24조제5항에 따른 ‘건축물의 용도별  
오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준’<sup>6)</sup>

분류 번호	건축물 용도		오수발생량			정화조 처리대상인원	
			1일 오수 발생량	BOD농도 (mg/L)	비고	인원산정식	비고
1	주거 시설	단독 주택	단독주택, 농업인 주택, 공간	200 L/인	200	농업인주택과 음면지 역의 1일 오수발생량 은 170 L/인을 적용 한다.	$N = 2.0 + (R - 2) \times 0.5$ N은 인원(인), R은 1호당 거실 개수(개) 를 의미한다.
		공동 주택	아파트, 연립주택, 다세대주택, 다가구주택	200 L/인	200		$N = 2.7 + (R - 2) \times 0.5$ 1호가 1거실 로 구성되어 있을 때는 2인으로 한다.
			기숙사, 고시원(제2 종근관생활 시설), 다중주택	7.5 L/㎡	200	개별취사시설이 있을 경우 단독주택용도를 적용한다.	$N = 0.038A$ $N = P$ (정원이 명확한 경우) A는 연면적 (㎡), P 는 정원(인)을 의미 한다.
2	문 화 및 집 회 시 설	공연장	공연장, 극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물 감상실, 비디오물 소극장	12 L/㎡	150	-	$N = 0.060A$ -
			예식장, 공회당, 회의장, 장례식장	12 L/㎡	150	-	$N = 0.060A$ -
		집회장	마권장외 발매소, 마권전화 투표소	25 L/㎡	150	-	$N = 0.125A$ -
			교회, 성당, 사찰, 제실(祭室), 사당	12 L/㎡	150	-	$N = 0.060A$ -
		종교 집회장	기도원, 수도원,	7.5 L/㎡	200	-	$N = 0.038A$ $N = P$ -

6) 「건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정방법」 (환경부고시 제2021-59  
호) [별표] 건축물의 용도별 오수발생량 및 정화조 처리대상인원 산정기준 재정리

분류 번호	건축물 용도		오수발생량			정화조 처리대상인원		
			1일 오수 발생량	BOD농도 (mg/L)	비고	인원산정식	비고	
		수녀원				(정원이 명확한 경우)		
	관람장	경마장, 경륜장, 경정장, 자동차 경기장, 그 밖에 이와 비슷한 것과 체육관 및 운동장	10 L/㎡	260	-	N = 0.050A	-	
	전시장	박물관, 미술관, 과학관, 문화관, 체험관, 기념관, 산업전시장, 박람회장, 모델하우스	16 L/㎡	150	-	N = 0.080A	-	
	동·식물원	동물원, 식물원, 수족관	16 L/㎡	150	-	N = 0.080A	-	
3	판매 및 영업 시설	시장 ·상점	도 매 시 장 , 마을공동구 판장, 소매 시장, 표구점, 소 매점, 사진 관, 의약품 판매소, 도 료류판매소, 서점, 장의 사, 총포판 매소, 애완 동물점, 가 축시장, 자 동차영업소, 의료기기판 매소	15 L/㎡	250	육류, 어류점의 바닥 면적 합계가 연면적의 20% 이상을 차지할 경우에 오수발생량은 5 L/㎡·일, BOD농 도는 50 mg/L을 가산 한다.	N = 0.075A	-
노래연습장			16 L/㎡	150	-	N = 0.080A	-	
기원			25 L/㎡	150	-	N = 0.125A	-	
위생을 관리 하거나 의류 등을 세탁·		이용원, 미 용원, 동물미용실	15 L/㎡	100	-	N = 0.075A	-	
		세탁소	15 L/㎡	250	영업용 세탁 오수를 오 수처리시설에 연계 처	N = 0.075A	-	

분류 번호	건축물 용도			오수발생량			정화조 처리대상인원	
				1일 오수 발생량	BOD농도 (mg/L)	비고	인원산정식	비고
3	수선 하는 시설	목욕장				리할 경우에는 시설별 설치용량을 1일 오수 발생량에 추가한다.		
			목욕장	46 L/㎡	100	-	N = 0.230A	-
			안마시술소, 안마원	15 L/㎡	100	-	N = 0.075A	-
		찜질방				목욕장이 있는 경우 목욕장에 대한 오수는 별도 산정한다.	N = 0.080A	-
			찜질방	16 L/㎡	100			
		게임 관련 시설	청소년게임 제공업소, 복합유통게 임제공업소, 인터넷컴퓨 터게임시설 제공업소	25 L/㎡	150	-	N = 0.125A	-
			백화점, 쇼핑센터, 대형점	20 L/㎡	250	-	N = 0.100A	-
	여객자동차터미널, 철도 시설, 공항시설, 항만시설			4 L/㎡	260	-	N = 0.057A	-
	판 매 업 시 설	음료·차(茶) ·음식·빵· 떡·과자 등 을 조리하여 판매하는 시 설	즉석판매제 조·가공식 품점, 배달전문점	30 L/㎡	130	배달전문점(배달판 매, 포장판매) 내, 고 객식사 공간이 있을 경우 휴게음식점 또는 일반음식점 용도를 적 용한다.	N = 0.150A	-
			휴게음식점 등	35 L/㎡	100	일반음식 점의 메 뉴를 판 매 하 는 경우 일 반음식점 용 도 를 적 용 한 다. 목 외 영 업 장 이 있 는 경우 목외 영 업 장 의 신 고 면 적 을 추가하 여 적용한 다.	N = 0.175A	목외영업장이 있는 경우 목외영업장 신고면적을 추가하여 적용한다.
		음식점	일반음식점	60 L/㎡	550	중식	N = 0.175A	
					330	한식, 분식점		
					200	일식, 호 프, 주점, 뷔페		
					150	서양식		
		부대급식시 설	부대급식시 설	15 L/인 (1일 1식)	330	부대급식시설 유입농 도의 경우 한식 농도	-	-

분류 번호	건축물 용도			오수발생량			정화조 처리대상인원	
				1일 오수 발생량	BOD농도 (mg/L)	비고	인원산정식	비고
				기준)		를 적용한다. 1일에 제공되는 끼니 수가 1식이 추가될 경 우 15L/인을 추가로 가산한다.		
4	의료 시설	종합병원		40 L/㎡	300		N = 0.200A	-
		병원, 치과 병원, 한방 병원, 정신 병원, 요양 병원, 격리 병원, 전염 병원, 마약 진료소	급식시설 있음	30 L/㎡	300		N = 0.150A	-
			급식시설 없음	25 L/㎡	150		N = 0.125A	-
		주민의 진료·치료 등을 위한 시설	의원, 치과 의원, 한의 원, 침술원, 접골원(接骨 院), 조산원	18 L/㎡	150	입원시설 있는 경우에 적용한다.	N = 0.090A	입원시설 있는 경우 에 적용한다.
				15 L/㎡	150	입원시설 없는 경우에 적용한다.	N = 0.075A	입원시설 없는 경우 에 적용한다.
			산후조리원	30 L/㎡	300	세탁시설이 있는 경우 오 수량은 별도 가산한다.	N = 0.150A	-
		동물병원, 인공수정센터		15 L/㎡	150	-	N = 0.075A	-
5	교육 연구 및 복지 시설	초등학교, 유치원, 보육시 설, 아동복지시설, 어린이집		6 L/㎡	100	-	N = 0.050A N = 0.25P	정원이 명확한 경우 정원 산정식 적용이 가능하다.
		중학교, 고등학교, 대학, 대학교, 교육원, 전문대학, 직업 훈련소	주간	7 L/㎡ (중학교) 8 L/㎡ (중학교 이 외)	100	-	N = 0.058A (중학교) N = 0.067A (중학교 이외) N = 0.33P	
			주야간 병설	12 L/㎡ (중학교) 14 L/㎡ (중학교 이외)		-	N = 0.100A (중학교) N = 0.116A (중학교 이외) N = 0.33P+0.25P	
		연구소, 시험소, 동물검역 소, 계측계량소		8 L/㎡	100	-	N = 0.067A N = 0.33P (정원이 명확한 경우)	
		공공도서관, 독서실, 도서 관, 학원, 교습소		15 L/㎡	150	-	N = 0.075A	-
		고아원, 일시보호시설, 보 호치료시설, 자립지원시 설, 노인복지시설, 연수 원, 청소년 수련원, 사회		9 L/㎡	200	-	N = 0.045A N = P (정원이 명확한 경우)	-



분류 번호	건축물 용도		오수발생량			정화조 처리대상인원		
			1일 오수 발생량	BOD농도 (mg/L)	비고	인원산정식	비고	
		복지시설, 근로복지 시설						
		유스호스텔	9 L/㎡	140	-	N = 0.045A N = P (정원이 명확한 경우)	-	
6	운 동 시설	탁구장, 당구장, 체육도장, 헬스장, 체력단 련장, 에어로빅장, 볼링 장, 사격장, 라켓볼장, 스 쿼시장, 실내·외낚시터, 스케이트장, 롤러스케이 트장, 썰매장, 수영장, 놀 이형 시설, 골프연습장, 스크린 골프연습장	15 L/㎡	100	샤워시설이 있는 경우 별도(목욕장 용도)로 가산한다.  실외낚시터의 경우 낚 시터 부속용도 외 부 대시설(펜션, 카페 등) 에 대해 각 용도별로 적용하여 가산한다.	N = 0.075A	-	
		골프장	30 L/㎡	100		N = 0.150A	-	
		물놀이형 시설	40 L/㎡	100		N = 0.200A	-	
		테니스장	야간조명시설 있음 3 L/㎡	150		N = 0.015A	-	
			야간조명시설 없음 2 L/㎡	150		N = 0.010A	-	
		게이트볼장	야간조명시설 있음 1 L/㎡	150		N = 0.005A	-	
			야간조명시설 없음 0.5 L/㎡	150		N = 0.003A	-	
7	업 무 시설	사무소, 결혼 상담소 등 소개업 소, 출판사, 신문사	15 L/㎡	100	-	N = 0.075A	-	
		일반 업무 시설	금융업소	15 L/㎡	100	-	N = 0.150A	-
			오피스텔	10 L/㎡	200	주거시설과 업무시설 의 구분이 분명한 경 우 각각 공동주택(아 파트)과 사무소 용도 를 적용한다.	N = 0.050A	주거시설과 업무시 설의 구분이 분명한 경우 각각 공동주택 (아파트)과 사무소 용도를 적용한다.
		공공 업무 시설	외국공관, 공공청사, 지역자치센터, 파출소, 지구대, 소방서, 우체국, 방송국, 전신전화국, 건강보험공단사무소	15 L/㎡	100	-	N = 0.150A	-
			보건소	18 L/㎡	150	입원시설이 없는 경우에 적용한다.	N = 0.090A	입원시설이 있는 경우에 적용한다.

분류 번호	건축물 용도			오수발생량			정화조 처리대상인원	
				1일 오수 발생량	BOD농도 (mg/L)	비고	인원산정식	비고
				15 L/㎡	150	임원시설이 없는 경우에 적용한다.	N = 0.075A	임원시설이 없는 경우에 적용한다.
8	숙박 시설	일반숙박시설, 관광숙박시설, 생활숙박시설, 고시원(숙박시설 중 다중생활시설)	20 L/㎡	70	취사시설이 있는 경우에 적용한다.	N = 0.080A	N = 0.080A N = P (정원이 명확한 경우)	취사시설이 없는 경우에 적용한다.
			20 L/㎡	140	취사시설이 있는 경우에 적용한다.	N = 0.080A N = P (정원이 명확한 경우)	N = 0.080A N = P (정원이 명확한 경우)	취사시설이 있는 경우에 적용한다.
		관광펜션	35 L/㎡	140	-	N = 0.140A	N = 0.140A	-
		농어촌민박시설	35 L/㎡	140	주거전용면적이 100 ㎡ 이하인 주택이면 서 객실이 2실 이하인 경우 일반숙박시설 용 도(취사시설이 있는 경 우)를 적용할 수 있다.	N = 0.140A	N = 0.140A	주거전용면적이 100 ㎡ 이하인 주택이면 서 객실이 2실 이하 인 경우 일반숙박시 설 용도(취사시설이 있는 경우)를 적용할 수 있다.
		일반야영장, 자동차야영장	9 L/㎡	320	전체면적 중 숙영시설 (객실, 캠핑장, 야영장 시설등) 오수가 발생 하는 면적만 합산한 다.	N = 0.045A N = P (정원이 명확한 경우)	N = 0.045A N = P (정원이 명확한 경우)	전체면적 중 숙영시 설(객실, 캠핑장, 야 영장 시설9)등) 오수 가 발생하는 면적만 합산한다.
		글램핑장 등 고정숙영시설	20 L/㎡	140	다.	N = 0.080A N = P (정원이 명확한 경우)	N = 0.080A N = P (정원이 명확한 경우)	
9	위락 시설	단란주점, 유흥주점	46 L/㎡	250	-	N = 0.230A	N = 0.230A	-
		「관광진흥법」에 따른 유 원시설업의 시설	15 L/㎡	100	-	N = 0.075A	N = 0.075A	-
		투전기업소, 카지노영업소,	25 L/㎡	150	-	N = 0.125A	N = 0.125A	-
		무도장, 무도학원	16 L/㎡	150	-	N = 0.080A	N = 0.080A	-
10	공 업 시설	공장, 정비공장(카센터 포함)	5 L/㎡	100	-	N = 0.125A N = 0.5P (정원이 명확한 경우)	N = 0.125A N = 0.5P (정원이 명확한 경우)	-
		양식장(양어장)	5 L/㎡	100	-	N = 0.125A	N = 0.125A	-
		식품제조가공업	15 L/㎡	100	-	N = 0.125A N = 0.5P (정원이 명확한 경우)	N = 0.125A N = 0.5P (정원이 명확한 경우)	-
		제조업소, 수리점	5 L/㎡	100	-	N = 0.125A N = 0.5P (정원이 명확한 경우)	N = 0.125A N = 0.5P (정원이 명확한 경우)	-
		자원순환 관련 시설 (하수 등 처리시설, 고물상, 폐기물 재활용시설, 폐기물 처분시설, 폐기물 감량화 시설)	5 L/㎡	100	-	N = 0.125A N = 0.5P (정원이 명확한 경우)	N = 0.125A N = 0.5P (정원이 명확한 경우)	-

분류 번호	건축물 용도		오수발생량			정화조 처리대상인원	
			1일 오수 발생량	BOD농도 (mg/L)	비고	인원산정식	비고
		위험물 저장 및 처리 시설 (주유소, 액화석유가스 충전소 등)	25 L/㎡	260	-	N = 0.500A	-
11	자동 차관 련시 설	주차장, 주기장	15 L/㎡	260	주차장·주기장 전체 면적 중 오수를 발생 시키는 관리사무실, 화장실 등의 면적만 합산한다. (세차시설 을 갖추고 있는 경우 에는 1일 오수발생량 을 추가한다.)	N = 0.500A	주차장·주기장 전체 면적 중 오수를 발생 시키는 관리사무실, 화장실 등의 면적만 합산한다.
		(자동차)매매장	15 L/㎡	100	전시면적 중 오수가 발생하지 않는 면적은 제외한다.	N = 0.075A	전시면적 중 오수가 발생하지 않는 면적 은 제외한다.
12	공공 용시 설	교정시설(보호감호소, 구치소, 교도소), 갱생보호시설, 소년원 및 소년분류심사원, 국방·군사시설	7.5 L/㎡	200	-	N = 0.038A N = P (정원이 명확한 경우)	-
		촬영소	15 L/㎡	100	-	N = 0.075A	-
		군대숙소	7.5 L/㎡	200	-	N = 0.038A N = P (정원이 명확한 경우)	-
		공중화장실	170 L/㎡	260	-	N = 3.400A	-
		주인 공동 이용 시설	마을회관	12 L/㎡	150	N = 0.060A	-
			마을 공동작업소, 대피소	5 L/㎡	100	N = 0.125A N = 0.5P (정원이 명확한 경우)	-
			마을공동 구판장	15 L/㎡	250	N = 0.075A	-
			공중화장실	170 L/㎡	260	N = 3.400A	-
			지역 아동센터	6 L/㎡	100	N = 0.050A N = 0.25P (정원이 명확한 경우)	-
		에너지 공급· 통신 서비스 제공이나 급수· 배수와 관련된 시설	발전소, 변전소, 도시가스배 관시설, 통신용시설, 정수장, 양수장 등	5 L/㎡	100	N = 0.125A N = 0.5P (정원이 명확한 경우)	-

분류 번호	건축물 용도		오수발생량			정화조 처리대상인원	
			1일 오수 발생량	BOD농도 (mg/L)	비고	인원산정식	비고
13	묘지 관련 시설	화장시설, 봉안당	16 L/㎡	150	-	N = 0.080A	-
14	관광 휴게 시설	야외음악당, 야외극장	10 L/㎡	260	-	N = 0.050A	-
		어린이회관	6 L/㎡	100	-	N = 0.050A N = 0.25P (정원이 명확한 경우)	-
		관망탑	16 L/㎡	150	-	N = 0.080A	-
		휴게소	20 L/㎡	260	-	N = 0.400A	-
15	기타 시설	농막	100 L/인	200	-	N = 2인/개소	농막의 경우 1개소당 2인으로 산정한다.

주. 1) 거실이란, 「건축법」제2조제1항제6호 규정에 따른 거실로서, 거주, 집무, 작업, 집회 및 오락 기타 이에 속하는 목적을 위해서 계속적으로 사용하는 방을 말하고, 독립된 별도 공간으로 침실기능이 가능한 경우 거실로 본다. 다만, 단독주택 및 공동주택에 거실과 분리되어 별도 확보된 부엌 및 식당, 드레스룸, 파우더룸 및 다용도실(세탁실, 보일러실, 창고 등)은 거실에서 제외한다.

- 2) 제2종 근린생활시설 중 다중생활시설의 고시원을 말한다.
- 3) 다중주택이란, 학생 또는 직장인 등 여러 사람이 장기간 거주할 수 있는 구조로 된 주택으로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 시설(취사시설이 없는 경우)을 말한다.
- 4) 연면적이란, 당해 용도로 사용되는 바닥면적(부설주차장을 제외한 공용면적을 포함)의 합계를 말한다.
- 5) 목욕장이란, 공동탕, 가족탕, 한증막, 사우나탕을 포함한다.
- 6) 「식품위생법 시행령」 제21조제2호에 따라 즉석판매제조·가공 식품을 업소 내에서 소비자가 원하는 만큼 떨어져 직접 최종 소비자에게 판매하는 영업장을 말한다(예시 : 반찬·죽·떡 가게 등).
- 7) 부대급식시설은 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설, 교육연구 및 복지시설, 운동시설, 업무시설, 숙박시설, 위락시설, 공업시설, 자동차관련시설, 묘지관련시설, 관광휴게시설 등의 상주인원 및 이용인원(상주는 하지 않지만 해당 시설의 정원에 포함되는 경우)에 대한 급식을 제공하는 시설을 말한다. 다만, 부대급식시설이 일반인을 대상으로 영업을 하는 경우에는 일반 음식점으로 분류한다.
- 8) 다중생활시설이란, 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 다중이용업 중 고시원업의 시설로서 독립된 주거의 형태를 갖추지 아니한 시설(취사시설이 없는 경우)을 말한다.
- 9) 야영장 시설이란, 「건축법 시행령」[별표 1] 용도별 건축물의 종류 제29호의 시설로서 관리동, 화장실, 샤워실, 대피소, 취사시설 등의 용도로 쓰이는 것을 말한다.
- 10) 유원시설업(遊園施設業)은 유기사설(遊技施設)이나 유기기구(遊技器具)를 갖추어 이를 관광객에게 이용하게 하는 업(다른 영업을 경영하면서 관광객의 유치 또는 광고 등을 목적으로 유기사설이나 유기기구를 설치하여 이를 이용하게 하는 경우를 포함)을 말한다.
- 11) 「식품위생법 시행령」제21조제1호에 따른 식품제조·가공업에 해당되어 식품을 제3자에게 제공 또는 판매하는 영업장을 말한다(예시 : 김치 공장 등).
- 12) 주차장이란, 「주차장법」제2조11호 규정에 따른 건축물의 연면적중 주차장으로 사용되는 건축물을 말하며, 다른 건축물 용도의 부속주차장은 제외한다.
- 13) 주기장이란, 「건설기계관리법」제2조제1항제1호 규정에 따른 건설기계 등 중기(重機)를 세워 두는 시설을 말한다.
- 14) 농막이란, 「농지법 시행규칙」제3조제2제1호 규정에 따른 시설물로서, 농작업에 직접 필요한 농자재 및 농기계 보관, 수확 농산물 간이 처리 또는 농작업 중 일시 휴식을 위하여 설치하는 시설을 말한다.(연면적 20제곱미터 이하이고, 주거 목적이 아닌 경우로 한정한다.)
- 15) A는 연면적(㎡), N은 인원(인), P는 정원(인), R은 1호당 거실의 개수(개)를 의미한다.