

건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비방안 연구

A Study on Amendment of Building Act and Subordinate  
Legislation for Improvement of Construction Agreement System

여혜진 Yeo, Hae Jin  
심경미 Sim, Kyung Mi

( a u r i

AURI-정책-2016-7  
건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비방안 연구  
A Study on Amendment of Building Act and Subordinate  
Legislation for Improvement of Construction Building Agreement System

지은이: 여혜진, 심경미

펴낸곳: 건축도시공간연구소

출판등록: 제569-3850000251002008000005호

인쇄: 2016년 10월 10일, 발행: 2016년 10월 15일

주소: 세종특별자치시 절재로 194, 701호

전화: 044-417-9600, 팩스: 044-417-9608

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

가격: 9,000원, ISBN: 979-11-5659-087-3

\* 이 연구보고서의 내용은 건축도시공간연구소의 자체 연구물로서  
정부의 정책이나 견해와 다를 수 있습니다.

## 연구진

---

- ▮ 연구책임      여혜진 부연구위원
- ▮ 연구진        심경미 연구위원
- ▮ 외부연구진   김현아 아이앤 건축사사무소 소장

- 
- ▮ 연구심의위원   김상호 선임연구위원  
                      염철호 연구위원  
                      김옥연 토지주택연구원 수석연구원  
                      엄정희 국토교통부 과장  
                      윤혁경 에이앤뉴 디자인 그룹 대표

- ▮ 연구자문위원   강인호 한남대학교 교수  
                      김종천 한국법제연구원 연구위원  
                      나성호 토우재건축사사무소 소장  
                      박인수 (주)파크이즈건축사사무소 소장  
                      박준승 종합건축사사무소 아키준 대표  
                      왕정한 아라그룹 대표  
                      이상섭 강림씨엠건축사사무소 소장  
                      조운기 성북구청 건축과 팀장  
                      조은혜 국토교통부 건축정책과 사무관  
                      조한권 국토교통부 종전부동산기획과 과장  
                      최지원 강남구청 건축과 주무관





## ○ 개요

- 소규모 정비 활성화 차원에서 건축협정제도('14.1. 신설)가 운영 중에 있으나, 2015년 국토교통부 지정 건축협정시범사업을 통해 자치단체, 주민 및 건축사의 제도 이해와 운용에 어려움이 있음이 확인됨
- 약 2년간 국민신문고와 건축협정지원센터에는 법리검토에 대한 요구가 증가하고, 하위 법령의 미비로 제도 운영에 한계가 발생함에 따라 제도의 실효성을 제고할 필요성 대두
- 이에 본 연구는 민원 및 컨설팅 사례분석, 시범사업 자료검토, 지자체 및 건축사 면담, 건축협정 추진/중지사례 담당건축사 설문조사, 건축특례기준 시뮬레이션을 통해 건축협정제도의 정착과 고도화를 위한 건축법령 개선안 제안

## ○ 정책제언

- 건축법 제2조 정의규정 개정을 통해 필지단위 건축행위를 다루는 건축법에서 2개 이상 필지를 하나의 필지로 간주하되 건축행위는 개별적으로 추진할 수 있는 건축협정제도의 개념을 명확히 해야 함
- 수차례 개정으로 조문 간 내용 불일치가 일어난 건축법 제77조의13 조문개정으로 건축협정 특례기준의 종류, 대상, 범위에 관한 해석을 명확히 해야 함
- 법에서 위임한 건축협정 변경의 경미한 사항, 건축협정 폐지 기준, 건축특례기준 완화범위에 관한 하위법령을 신설하여 제도의 실효성을 제고해야 함
- 건축협정인가신청서식 개선, 건축협정 인가절차 간소화 및 건축위원회 심의기준 개선, 건축협정 인가신청을 위한 건축행정시스템 세움터 개편으로 건축협정 추진체계를 정립해야 함

## ○ 기대효과

- 민원사례 검토 및 실무자 면담조사를 통한 법령의 실질적이고 현장적인 문제점을 파악하고 건축협정제도 관련규정을 보완함으로써 건축협정제도의 정착에 기여할 것으로 기대됨
- 법리 명확화, 조문간 불일치 사항 개정, 하위법령 마련 및 추진체계 개선으로 소규모 정비 활성화를 위한 제도기반이 공고해지고 장기적으로 건축투자 활성화 효과에도 기여할 수 있을 것으로 기대됨



## 연구요약

### 1. 연구배경 및 목적

#### □ 소규모 정비 활성화 지원정책 추진과 건축협정제도 도입

- 대규모 전면철거형 정비사업을 통한 건축물 갱신이 한계에 이름에 따라 정부는 노후건축물 재건축 및 리모델링을 지원하기 위해 건축협정제도를 도입하고 각종 건축규제 개선, 과감한 인센티브 부여, 새로운 건축시장을 발굴하기 위해 노력
- 건축협정제도는 소규모 이형필지, 점도여건이 불량한 필지가 밀집한 기성시가지와 정비사업구역 해제지역에 대한 대안적 정비수단으로써 정책적 지원이 확대되는 추세

#### □ 건축협정시범사업 운영, 민원, 컨설팅 요청 대응을 통해 제도적 한계 확인

- 국토부 지정 건축협정시범사업은 사업별 신진건축사가 코디네이터 역할을 수행하도록 하고 건축협정지원센터가 지속적인 제도 교육과 컨설팅을 수행하였으나 지자체, 주민, 건축사의 제도에 대한 이해에 차이가 있었으며, 법리적 해석이 달라서 제도 운영에 어려움이 생길 뿐만 아니라 건축법에 따른 유사한 사업에 비해 과도한 기간 소요, 사업의 예측가능성 저하에 따른 사업리스크 가중 등의 문제로 건축협정제도의 정착과 활성화에 장애요인이 확인됨
- 제도 도입후 2년이 경과한 기간동안 수차례 법령 개정이 이루어졌으나 하위법령 및 행정지침이 여전히 미비하여 제도의 실효성이 취약함

## □ 연구목적

- 건축협정시범사업 및 건축협정 민원/컨설팅 과정에서 도출된 현장의 문제를 해결하고 건축협정제도의 실효성을 제고할 수 있는 건축법령 체계 정비, 하위법령 신설 및 상세규정 개정방안을 제시하고자 함

## 2. 건축협정제도의 주요내용 및 법리

### 1) 건축협정제도 주요내용

#### □ 건축협정제도 내용구성

[표 1] 건축법령의 건축협정제도 내용 구성 ('16.8. 시행안)

구분	근거법령	내용
체결주체	법 제77조의4 제1항 령 제110조의3 제1항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자</li> <li>• 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자</li> </ul>
	법 제77조의4 제2항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축협정에 해당하는 지역 또는 구역의 둘 이상의 토지 1인 협정 가능</li> </ul>
건축협정 인가권자	법 제77조의4 제1항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장</li> </ul>
준수사항	법 제77조의4 제3항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축법 및 관계법령, 도시·군관리계획, 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획 준수</li> </ul>
대상지역	법 제77조의4 제1항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 지구단위계획구역</li> <li>• 주거환경개선사업·주거환경관리사업</li> <li>• 존치지역</li> <li>• 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역</li> </ul>
내용	법 제77조의4 제4항 령 제110조의3 제2항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링</li> <li>• 건축물의 위치·용도·형태 및 부대시설</li> </ul>
협정서 작성	법 제77조의4 제5항	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축협정의 명칭, 대상 지역의 위치 및 범위, 목적, 내용, 체결자의성명·주소·생년월일(사단·재단·외국인일 경우 등록번호)</li> <li>• 건축협정운영회의 명칭·대표자 성명·주소·생년월일</li> <li>• 유효기간, 위반 시 제재에 관한 사항, 해당 지방자치 단체의 조례로 정하는 사항</li> </ul>
건축협정 운영회	법 제77조의5	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 협정체결자 간의 자율적 기구로 운영회 설립 가능</li> <li>• 협정체결자 과반수의 동의로 대표자 선임</li> <li>• 건축협정인가권자에게 신고</li> </ul>
체결절차	법 제77조의6~9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축협정서 작성 및 건축협정 체결</li> <li>• 건축위원회 심의</li> <li>• 건축협정 인가·공고(인가권자의 인가 및 공고)</li> <li>• 건축협정 변경·관리(협정절차와 동일, 건축협정관리대장 작성·관리)</li> <li>• 건축협정 폐지(과반수 동의, 인가권자 인가)</li> </ul>
효력 및	법 제77조의10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 건축물의 건축·대수선·리모델링·그 밖에 대통령령으로</li> </ul>

승계		<ul style="list-style-type: none"> <li>정하는 행위는 건축협정에 따름</li> <li>건축협정구역에 있는 토지나 건축물 등에 관한 권리를 이전받거나 설정 받은 자는 협정체결자로서의 지위를 승계</li> </ul>
계획수립 및 지원	법 제77조의11 령 제110조의5	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축협정인가권자가 건축협정구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획 수립 가능</li> <li>건축협정인가권자는 건축협정구역 안의 주거환경 개선을 위한 사업비용의 일부 지원 가능</li> </ul>
경관협정과 관계	법 제77조의12	<ul style="list-style-type: none"> <li>경관협정과 함께 체결 가능</li> <li>경관위원회와 공동으로 심의·인가한 경우 경관협정 인가로 봄</li> </ul>
건축 기준 특례	령 제6조 제1항 12호	<ul style="list-style-type: none"> <li>건폐율(법 제55조), 용적률(법 제56조) 적용 완화 (건축허가 동시신청 시)</li> </ul>
	법 제57조 제3항	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축협정 대상 대지는 대지의 분할제한에도 불구하고 분할 가능</li> </ul>
	령 제86조의2항 2호	<ul style="list-style-type: none"> <li>협정구역 대지 안에서 건축하는 건축물의 경우 건축물의 높이에 따라 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축 미적용</li> </ul>
	법 제77조의13	<ul style="list-style-type: none"> <li>둘 이상의 건축물을 맞벽으로 건축하는 경우 공동 건축 허가·건축물 전부 또는 일부 대상 통합적용</li> <li>통합 적용대상: 대지의 조경, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 농업용주택의 인정</li> <li>둘 이상의 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부 공유하여 건축하는 경우 하나의 대지로 보아 개별 건축물 마다 적용하지 아니하고 통합적용</li> <li>통합 적용대상: 대지의 조경, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 농업용주택의 인정</li> </ul>

## 2) 건축협정제도 주요용어의 개념 및 법리

### □ ‘해당 대지를 하나의 대지로’ 간주하는 구역 개념

- 건축협정제도의 ‘구역’은 건축협정 체결의 단위이며 건축기준을 통합적으로 적용할 수 있는 범위에 제한되며, 소유권 행상의 단위가 아님
- 따라서 건축협정구역 내 필지는 개별필지로 존재하며 필지경계선은 유지되고, 각 필지별 건축물은 맞벽이나 합벽으로 이어져 단일건물로 보이더라도 실제 소유권이 구분된 각각의 건물로 봄

### □ ‘건축법의 기준을 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합 적용’ 함에 따라 출현하는 공유형 협정건축물의 토지 및 건물 소유권 개념

- 협정건축물은 건축법에 따른 건축행위의 기본이 되는 필지소유권 및 건물 소유권의 독립성은 유지하되 건축물의 구조와 기능이 독립적이거

나 공유형으로 조성될 수 있는 건축물임

□ 국토교통부의 법리검토 및 정부유권해석

[표 2] 건축협정제도 관련 정부유권해석

	조문	유권해석
건축법 제77조의13 제5항	- ‘건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우’	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 맞벽건축 및 합벽건축을 모두 포함함</li> <li>- 협정건축에서 벽체로 인정하는 구조는 경계벽, 계단실벽, 기둥으로 한정함</li> <li>- 맞벽 혹은 합벽의 벽체는 반드시 대지경계선에 있어야 하며, 공유하는 공간은 대지경계선에 걸쳐서 조성할 수 있음</li> <li>- 협정건축물에서 조성되는 공유형 시설 및 공간에 대해서 지분이나 구분소유로 설정하지 않도록 하며, 건축물관리대장과 등기부등본에 필지소유권 및 건축물 소유권이 모두 필지단위로 기재되는 것을 원칙으로 함</li> </ul>
	- ‘건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우’	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 모든 유형의 협정건축은 건축법의 모든 기준 통합적용 가능</li> <li>- 통합적용 할 수 있는 건축법의 모든 기준에 계단 포함(계단의무설치 개수가 감소할 수 있는 경우는 바닥면적대비 안전 및 피난기준을 모두 만족하는 경우이며, 만족하지 못할 경우 필지경계선을 기준으로 계단을 설치)</li> </ul>
-	- 건축협정구역의 세대수 산정 기준	- 건축협정에 의한 협정건축물이 주택일 경우 세대수 산정은 구역 내 총세대수가 아닌 ‘하나의 건축물로 인지되는 건축물’단위로 하는 것이 타당함

### 3) 소결

- 건축협정제도의 도입취지와 목적을 명확히 하는 용어 개념규정 미흡
- 상위법령과 하위법령 간 내용의 위계에 따른 구성체계 취약
- 건축협정 예외적용 조문 산재 및 조문 불일치 발생
- 상위법에서 규정할 사항과 하위법령에서 규정할 사항이 체계적으로 구성되어 있지 않고, 수차례 개정으로 건축기준 특례를 제시하고 있는 건축법 제77조의13의 제1항~제6항의 내용에 상호모순 발생
- 하위법령의 미비로 건축협정제도의 실효성 저하
- 지자체 현장에서 원활하게 운영하도록 조례로 구역을 지정할 수 있는

권한을 위임하였으나 조례 개정사례 소수 및 지자체 여건에 맞추어 구역을 추가적으로 지정할 수 있는 상세한 기준 미비

### 3. 건축협정제도 운영실태 분석

#### 1) 건축협정 중지원인 및 애로사항 조사

##### □ 주요 건축협정 체결사항

- 함께 공유할 수 있는 시설(13건, 76%), 맞벽건축, 건폐율 및 용적률의 통합적용(8건, 47%), 맹지에서의 건축(5건, 29%), 북측토지에 대한 일조권사선제한 미적용(4건, 23%)
- 함께 공유할 수 있는 시설 중 우세한 시설은 주차장(12/13), 조경(11/13), 지하층(9/13), 계단(5/13)

##### □ 건축협정 사업 중단단계 및 소요기간

- 1, 2단계는 대부분 1주일 이내 소요되지만 1개월 이상, 6개월이상 소요된 경우도 나타나고 있으며, 3단계는 1주일에서 1개월 정도 소요, 4단계는 1주일에서 6개월 이상까지 소요시간을 가늠하기 어려운 단계로 파악되었으며, 5단계는 보통 1개월 소요, 6단계는 1주일 이내, 7단계는 1개월 이내 또는 6개월 이상으로 소요기간에 편차가 크게 나타나며, 8단계는 최소 6개월 소요되고 있어 건축협정의 원활한 진행에 어려움이 있음을 보여줌

[표 3] 건축협정 진행과정 상 사업 중단 단계

no.	진행단계	중단된 단계					
①	협정제도에 대한 이해	■					
②	협정 가능한 토지인지 확인(지자체)		■				
③	주민 간 협정내용 의논			■			
④	지자체 문의				■		
⑤	건축사에게 기획 및 기본설계 의뢰		■				
⑥	협정 인가 신청서 작성			■			
⑦	지자체 건축담당자와 사전협의				■		
⑧	건축협정 심의					■	
⑨	건축허가 심의						■
⑩	건축물 착공						■
	계(건)	4	3	3	3	2	1

## □ 건축협정 중단 원인

- 건축협정 중단 사유는 ‘건축과 공무원의 제도 이해 부족으로 협정심을 위한 사전협의 진행이 잘 되지 않은 점’이 전체 17건 가운데 8건으로 가장 높은 것으로 조사되었으며, 다음으로 ‘협정에 따른 사후관리 문제가 우려되어서’, ‘건축협정 폐지 후의 상황예측이 안되어서’가 각 6건으로 높게 나타나, 건축협정이 중단된 주요한 원인인 것으로 파악됨

## 2) 건축협정 관련민원 조사 및 분석

[표 4] 건축협정제도 관련민원의 주요쟁점 종합

민원의 쟁점		관련 법령
법리적 측 면	- 협정폐지 후의 불법건축물이 되는 경우의 문제	- 건축법 제79조 제1항
	- 특례적용에 따른 건축 가능형태	- 건축법 제77조의13
	- 맞벽건축 허가여부	- 건축법 제77조의13 제1항
	- 맞벽에 의한 협정건축물의 면적 산정 기준	
	- 협정건축물의 분류	
	- 타 법령 준수 대상	- 건축법 제77조의4
	- 건축협정 법정지역	- 건축법 제77조의4 제1호
	- 건축물 용도에 따른 협정 가능여부	- 건축법 제77조의4
	- 필지분할 및 건축협정 체결	- 집합건축물 소유 및 관리에 관한 법률
	- 도로사선 적용받는 대지 기준	- 건축법 제77조의6
	- 건축협정 특례 내용	- 건축법 제77조의13
	- 건축물 높이제한 관련 전면도로 적용기준	- 건축법 제77조의4
	- 건축협정구역의 공개공지 계획기준	
	- 주차장계획의 유연성	- 건축법 제77조의13
	- 건축협정 법정지역의 조례 지정 여부	- 건축법 제77조의13 및 조례
	- 건축협정에 의한 공동개발 형태	- 건축법 제77조의4
	- 협정건축물의 등기방식	
	- 지구단위계획의 획지 및 개발규모 기준 준수 여부	- 건축법 제77조의4
	- 부대시설(공개공지)의 건축협정 여부	- 건축법 시행령 제110조의3
	- 건폐율의 통합적용	- 건축법 제77조의13 제3항
	- 협정건축물의 벽체 공유 여부(합벽)	- 건축법 제77조의13, 시행령 제110조의3
	- 협정건축물의 바닥면적 산정 기준	
	- 분양 집합건축물의 건축협정 가능 여부	
	- 협정건축물의 통로 너비규정	
	- 협정건축물의 계단실 및 승강기 공유	- 건축법 제77조의13
	- 지구단위계획의 단일건축물과 맞벽 협정건축물 정의	
	- 국유지와 대지 간 건축협정 가능 여부	- 건축법 제77조의4, 공유재산및물권관리법제3조



	- 주차장 통합조성 기준	- 건축법 제77조의13
절차적	- 건축협정 절차	- 건축법 제77조의9
측면	- 건축협정 변경 절차	- 건축법 제77조의9
운영	- 건축협정 건축물의 등기방식	
측면	- 건축협정구역 내 공시지가 차이	

### 3) 건축협정제도 운영과정의 주요쟁점 및 제도 개선과제

#### □ 주요쟁점

- 건축협정제도 주요용어 이해의 어려움과 법리 해석상의 이견 다수
- 하위법령의 미비로 현장에서 제도 운영에 한계 및 혼선 발생
- 건축협정 체결단계에서 협정건축물의 규모 및 형태 등 기본설계 결정 필요하여 실질적으로는 건축협정 체결과 건축설계업무가 동시 진행
- 지자체 담당자와 건축위원회가 건축협정 인가심의를 위해 건축허가 도서 또는 건축심의 도서 등 건축협정인가신청서 이외의 추가자료를 요구
- 건축협정 심의와 건축인허가 절차 간 관련성이 모호하여 지자체의 건축행정 절차 운영에 혼선이 있고 절차 운영의 미숙으로 건축협정 인가 후에 발생하는 변경사항에 대해 건축위원회의 인가변경 재심의를 받아야 하는 등 행정 및 비용의 부담 가중
- 건축주 입장에서 건축협정 진행 소요기간 및 협정건축물 자산가치 예측이 어려워 투자 기피
- 지자체 공무원 입장에서 건축협정제도 인지 미숙, 조례의 상세규정 미비와 특례가 포함된 건축협정에 대한 심의결과의 책임소재 문제와 민원 우려 등의 문제로 제도 운영에 미온적 자세
- 건축사 입장에서 건축법에 따른 소규모 정비수법으로 연관되는 타법과의 관련성을 파악하는데 전문적 역량 부족 및 건축협정 체결을 위한 코디네이팅 업무에 대한 대가기준 부재로 기피
- 건축협정인가신청서 서식이 건축협정 체결내용을 단순명료하게 제시하도록 구성되어 있지 않아서 내용 전달 및 파악에 어려움

#### □ 건축협정제도 정착 및 활성화를 위한 제도 개선과제

- 법리적 측면
  - (정의) 건축협정제도 정의규정 신설을 통한 주요개념의 법리적 해석 명확히 제시할 필요
  - (체계) 건축협정제도의 도입취지 및 법의 원리에 맞게 법,령,규칙 체계를 개선하여 조문 간 해석의 혼란 등의 문제 개선
  - (하위법령) 건축협정제도에서 시행령 및 시행규칙에 위임된 조항의 신규 도입 등 하위법령 정비
  - (상세규정) 조문 간 상충하는 내용 정리 및 건축물관리대장 및 등기 등 재산권과 관련된 상세규정 개정을 통한 제도의 정착 지원 필요
- 제도운영 측면
  - (심의기준) 국토부 고시 건축위원회 운영규칙에 기본적인 건축협정 심의기준 마련
  - (심의자료) 건축협정 사항을 효율적으로 설명할 수 있고 건축협정과 무관한 사항에 대한 기재를 최소화하는 방향에서 건축법 시행규칙 개정(건축협정인가신청서 서식)
  - (행정절차) 건축협정 심의절차를 기존 건축행정절차와 통합운영하는 방안 및 간소화 방안 마련과 이를 지원하는 세움터 개편 필요
  - (지원센터 운영) 중앙의 건축협정지원센터의 한시적 안정적 운영 및 예산사업을 통한 전문가 파견제도, 전문컨설팅 사업을 수행하고, 지자체는 건축민원센터 또는 주택관리지원센터에서 관련업무를 수행
  - (공무원 전문성) 국토부 주관으로 지자체 건축과 공무원 대상 제도교육 프로그램 운영, 우수사례 홍보자료 배포를 위한 기본업무 수행

## 4. 건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비방안

### 1) 건축법령 정비 기본방향

- 건축법의 맥락에서 새로운 개념을 갖는 건축협정제도가 법리적 모호함과 개념적인 복잡성을 갖지 않도록 제도 개선
  - 건축협정 정의규정 제시
  - 법, 령, 부령 간 체계 명확화
  - 상세규정 보완으로 제도의 실효성 제고
  - 하위규정 신설

## 2) 주요 건축법령 개정안

### □ 건축협정제도 도입취지에 따른 정의규정 신설

**법 제2조(정의)** ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.  
 22. ‘건축협정’이란 서로 붙어있는 2개 이상의 토지를 하나의 토지로 간주하여 건축·대수선 또는 리모델링할 수 있도록 소유권자 등이 협정을 체결하여 이를 허용하는 행위를 말한다.

### □ 건축법 제77조의13 건축협정 특례의 종류, 대상, 범위에 대한 해석 명확화를 위한 개정

**법 제77조의13(건축협정에 따른 특례)** ① 제77조의4 제1항에 따라 건축협정을 체결하여 건축하는 경우에는 해당 대지를 하나의 대지로 보아 이 법의 기준을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.  
 ② 제1항의 경우에 다음 각 호의 관계 법령의 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.  
 1. 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치  
 2. 「하수도법」 제34조에 따른 개인하수처리시설의 설치  
 ③ 제1항의 경우에 제59조제1항제1호에 따라 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 하여 건축하려는 경우 및 합벽으로 건축하려는 자는 공동으로 제11조에 따른 건축허가를 신청할 수 있고 제17조, 제21조, 제22조 및 제25조에 관하여 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.  
 ④ 제1항에 따라 관계 법령의 규정을 적용하려는 경우에는 건축협정구역 전부 또는 일부에 대하여 조경 및 부설주차장에 대한 기준을 이 법 및 「주차장법」에서 정한 기준 이상으로 산정하여 적용하여야 한다.

### □ 건축협정 변경의 경미한 사항 규정 신설

**영 제00조의0(건축협정의 경미한 변경)** ① 법 제77조의13 제1항에 따라 이 법의 기준을 통합적용하지 아니한 사항에 대한 령 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경  
 ② 법 제77조의13 제1항에 따라 이 법의 기준을 통합적용하였으나 다음 각호의 어느 하나에

해당하는 경우

1. 건폐율 또는 용적률 감소
2. 대지면적의 1/10 이내 규모의 대지분할
3. 연면적의 10% 이내 변경
4. 1m 이내 건축물 위치 변경
5. 건축물의 1m 이내 높이 변경
6. 맞벽 및 합벽을 유지한 구조 변경
7. 주차장, 조경, 계단 통합조성을 유지한 위치변경
8. 건축물의 구조 및 연면적 변경이 없는 형태 또는 색채 변경
9. 법 제77조의13의 특례 이외의 사항의 변경
- ③ 건축협정구역에 인접하는 토지 또는 건축물 소유자 등이 인가된 건축협정서에 포함되고자 하여 다음 각 호의 사항을 건축협정인가권자에게 제출하는 경우
  1. 건축협정 운영회 설립신고서
  2. 건축협정인가신청서
- ④ 제3항의 경우 이 밖에 구체적인 사항은 해당 지자체 조례로 정한다.

#### □ 건축협정 폐지 상세규정 신설

**영 제110조의4(건축협정의 폐지) ①** 법 제77조의9 제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 착공신고를 한 날부터 30년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 기간을 말한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 만족하는 경우는 제1항에 따른 기간이 지난 것으로 본다.

1. 건축협정 체결 이전의 대지분할상태
2. 법 제77조의13에 따른 특례를 적용하지 아니하고 이 법의 기준에 적합한 내용으로 건축협정 변경인가 및 건축허가

3. 이 외 건축협정 체결에 따라 지원받은 사항의 반환

③ 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자가 법 제77조의9에 따라 건축협정을 폐지하려는 경우에는 건축협정 폐지인가신청서를 건축협정인가권자에게 제출하여야 한다.

④ 건축협정인가권자는 폐지인가신청한 건축협정에 대해 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.

1. 건축물이 건축협정 폐지에 따라 위반건축물이 되는 경우

2. 1의 경우 건축협정체결자 전원이 건축물을 건축법에 따른 합법적 상태로 환원하고 이를 관할 행정청에서 행정확인

⑤ 건축협정 폐지인가 신청시 폐지인가신청서와 첨부하는 자료에는 다음의 사항이 명시되어야 한다.

1. 건축물의 자진정비 및 적절한 허가나 신고 등의 적의조치 사항

**규칙 제38조의11(건축협정의 폐지) ①** 영 제110조의4 제1항 단서에서 “국토교통부령으로 정하는 기간”이란 다음 각 호의 여건에서의 기간을 말한다.

1. 단독주택 이외 건축물에 대해 30년
2. 단독주택에 대해 20년

⑥ 건축협정 폐지 인가절차는 법 제77조의 6을 준용한다.

#### □ 건축특례기준 완화범위 상세규정 신설

**영 제00조의4(건축협정에 따른 특례)** ① 법 제77조의13 제6항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 제42조는 대지내 조경을 가로에 면하여 통합적으로 조성하는 건축협정구역에 대해 해당 대지에 적용되는 건축조례의 조경 면적기준의 100분의 20 범위내에서 완화하여 적용할 수 있다.

2. 제55조는 해당 대지에 적용되는 도시계획조례의 건폐율의 100분의 20의 범위내에서 초과할 수 있다. 다만, 초과할 수 있는 최대 한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율 기준을 따른다.

3. 제56조는 해당 대지에 적용되는 도시계획조례의 용적률의 100분의 20의 범위내에서 초과할 수 있다. 다만, 초과할 수 있는 최대 한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 기준을 따른다.

4. 제60조는 6미터 도로로 둘러싸인 건축협정구역에 대해 해당 대지에 적용되는 건축조례의 가로구역별 건축물의 높이의 100분의 20 범위내에서 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 경관보호를 위한 높이기준은 초과할 수 없다.

5. 제61조는 건축협정구역 안의 2동 이상의 건물 간 인동거리에 대해 해당 대지에 적용되는 건축조례의 기준의 100분의 20 범위내에서 완화하여 적용할 수 있다.

② 법 제77조의13제6항에 따라 건축위원회 및 도시계획위원회의 심의를 공동으로 진행할 시에는 건축위원회 및 도시계획위원회의 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수가 임명 또는 위촉한 각 3인 이상으로 공동위원회를 구성하여 건축협정에 의한 건축물의 기능, 경관, 공공적 가치를 증대하기 위해 다음 각호의 사항을 검토하여야 한다.

1. 건축협정 체결 건축물의 규모

2. 건축협정으로 완화되는 용적률 적용 전 후의 외부효과

3. 이외 사항에 대해 심의하는 경우에는 국토교통부령에 의한 심의기준을 따른다.

#### □ 통합심의 기준 신설

③ 허가권자는 법 제77조의13제6항 단서에 따라 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 통합하여 하려는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 통합심의위원회(이하 "통합심의위원회"라 한다)를 구성하여야 한다.

1. 통합심의위원회 위원은 법 제4조에 따른 건축위원회 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉할 것

2. 통합심의위원회의 위원 수는 15명 이내로 할 것

3. 통합심의위원회의 위원 중 법 제4조에 따른 건축위원회의 위원이 2분의 1 이상이 되도록 할 것

4. 통합심의위원회의 위원장은 위원 중에서 허가권자가 임명 또는 위촉할 것

④ 제2항에 따른 통합심의위원회는 다음 각 호의 사항을 검토한다.

1. 해당 대지의 토지이용 현황 및 용적률 완화 범위의 적정성

2. 건축협정으로 완화되는 용적률이 주변 경관 및 환경에 미치는 영향



## 차 례

제1장 서론 .....	1
1. 연구배경 및 목적 .....	1
1) 연구배경 및 필요성 .....	1
2) 연구목적 .....	3
2. 연구범위 및 방법 .....	4
1) 연구범위 .....	4
2) 연구방법 .....	5
3. 선행연구 검토 .....	5
제2장 건축협정제도의 주요내용 및 법리 .....	9
1. 건축협정제도 주요내용 .....	9
1) 건축협정제도 개요 .....	9
2) 건축협정제도 운영절차 .....	12
3) 건축법령 개정동향 .....	13
2. 건축협정제도 주요용어의 개념 및 법리 .....	19
1) 주요용어의 개념 .....	19
2) 국토교통부의 법리검토 및 정부유권해석 .....	21
3. 지자체 건축조례 개정 현황 .....	25
4. 소결 .....	34
제3장 건축협정제도 운영실태 분석 .....	39

1. 건축협정시범사업 인가 및 사업추진 현황 .....	39
1) 조사개요 .....	39
2) 서울 성북구 장위동 .....	40
3) 경북 영주 영주동 .....	44
4) 경기 성남 수정구 위례신도시 .....	47
5) 경기 의왕 내손동 .....	50
6) 서울 금천구 시흥동 .....	54
2. 건축협정 증지원인 및 애로사항 조사 .....	56
1) 조사개요 .....	56
2) 설문결과 .....	57
3. 건축협정 관련민원 조사 및 분석 .....	65
1) 조사개요 .....	65
2) 민원의 유형 및 주요내용 .....	65
4. 건축협정제도 운영과정의 주요쟁점 및 제도 개선과제 .....	76
1) 주요쟁점 .....	76
2) 건축협정제도 정착 및 활성화를 위한 제도 개선과제 .....	84

#### **제4장 건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비방안 ..... 85**

1. 건축법령 정비 기본방향 .....	85
1) 법령정비의 개념 및 원칙 .....	85
2) 건축법령 정비방향 .....	87
2. 건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비방안 .....	88
1) 건축협정제도 도입취지를 고려한 정의규정 신설 .....	88
2) 법, 영, 부령 간 체계 명확화를 위한 법률 체계 정비 .....	88
3) 건축협정 변경의 경미한 사항 규정 신설 .....	94
4) 건축협정 폐지 상세규정 신설 등 .....	100
5) 건축특례기준 완화 범위 상세규정 신설 .....	103
6) 법제도 실효성 제고를 위한 세부규정 개선 .....	108
7) 건축협정 인가절차 개선 .....	113
8) 건축행정시스템 세움터 개편 .....	130



3. 건축협정제도의 건축기준 특례 적용 시뮬레이션 .....	133
1) 건축법 제77조의13 제5항에 따른 건축법의 모든 기준 통합적용 예시 .....	133
2) 건축법 제77조의13 제6항에 따른 건축기준 완화 적용 효과 .....	137
3) 정책적 시사점 .....	155

## 제5장 결론 ..... 157

1. 연구 성과 .....	157
2. 연구의 한계 및 향후과제 .....	160

## 참고문헌 ..... 163

## Summary ..... 165



## 표차례

[표 1-1] 건축협정제도 관련 건축법,령,규칙 조문 현황('16.8.4 시행안 기준)	3
[표 1-2] 선행연구 검토	6
[표 2-1] 건축협정 추진주체별 역할	10
[표 2-2] 건축법령의 건축협정제도 내용 구성	11
[표 2-3] 건축협정제도의 건축기준 특례('14.10.15. 시행)	14
[표 2-4] 건축협정제도의 건축기준 특례 1차 개정('15.5.18. 시행)	15
[표 2-5] 건축협정제도의 건축기준 특례 2차 개정('16.7.20. 시행)	16
[표 2-6] 건축협정제도의 건축기준 특례 3차 개정('16.8.4 시행)	17
[표 2-7] 건축협정제도 건축기준 특례 4차 개정('16.8.4 시행)	18
[표 2-8] 건축법의 대지 및 국토계획법의 획지에 관한 정의	20
[표 2-9] 건축법 제77조13 제5항 정부유권해석	22
[표 2-10] 건축법 제77조13 제5항 정부유권해석	23
[표 2-11] 협정건축물의 세대수 산정에 관한 정부유권해석	24
[표 2-12] 광주광역시 건축조례의 건축협정 관련조항	25
[표 2-13] 공주시 건축조례의 건축협정 관련조항	25
[표 2-14] 군산시 건축조례의 건축협정 관련조항	26
[표 2-15] 김해시 건축조례의 건축협정 관련조항	26
[표 2-16] 사천시 건축조례의 건축협정 관련조항	27
[표 2-17] 화성시 건축조례의 건축협정 관련조항	27
[표 2-18] 삼척시 건축조례의 건축협정 관련조항	28
[표 2-19] 영주시 건축조례의 건축협정 관련조항	29
[표 2-20] 괴산시 건축조례의 건축협정 관련조항	29
[표 2-21] 보성군 건축조례의 건축협정 관련조항	29

[표 2-22] 서천군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	29
[표 2-23] 연천군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	29
[표 2-24] 영동군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	30
[표 2-25] 영월군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	30
[표 2-26] 옥천군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	30
[표 2-27] 웅진군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	30
[표 2-28] 인제군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	31
[표 2-29] 장성군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	31
[표 2-30] 진도군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	31
[표 2-31] 진천군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	32
[표 2-32] 청령군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	32
[표 2-33] 함안군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	32
[표 2-34] 함평군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	32
[표 2-35] 합천군 건축조례의 건축협정 관련조항 .....	33
[표 2-36] 건축협정제도의 구성체계 .....	34
[표 3-1] 서울 성북구 장위동 건축협정시범사업 개요 .....	41
[표 3-2] 서울 성북구 장위동 건축협정시범사업 추진경위 .....	41
[표 3-3] 서울 성북구 장위동 협정건축물의 위치, 규모, 용도, 형태 등에 관한 사항 .....	42
[표 3-4] 서울 성북구 장위동 협정건축물의 간폐율, 용적률, 조경, 주차장, 부대시설 등에 관한 사항 ..	43
[표 3-5] 경북 영주시 영주동 건축협정시범사업 개요 .....	44
[표 3-6] 경북 영주시 영주동 건축협정시범사업 추진경위 .....	44
[표 3-7] 경북 영주시 영주동 협정건축물의 위치, 규모, 용도, 형태 등에 관한 사항 .....	45
[표 3-8] 서울 성북구 장위동 협정건축물의 간폐율, 용적률, 조경, 주차장, 부대시설 등에 관한 사항 ..	46
[표 3-9] 경기 성남시 수정구 위례신도시 건축협정시범사업 개요 .....	47
[표 3-10] 경기 성남시 수정구 위례신도시 건축협정시범사업 추진경위 .....	47
[표 3-11] 경기 성남 수정구 위례신도시 협정건축물의 위치, 규모, 용도, 형태 등에 관한 사항 ..	48
[표 3-12] 경기 성남 수정구 위례신도시 협정건축물의 간폐율, 용적률, 조경, 주차장, 부대시설 등에 관한 사항 ..	48
[표 3-13] 경기 의왕시 내손동 건축협정시범사업 개요 .....	50
[표 3-14] 경기 의왕시 내손동 건축협정시범사업 추진경위 .....	50
[표 3-15] 경기 의왕 내손동 협정건축물의 위치, 규모, 용도, 형태 등에 관한 사항 .....	52
[표 3-16] 경기 의왕 내손동 협정건축물의 간폐율, 용적률, 조경, 주차장, 부대시설 등에 관한 사항 ..	52

[표 3-17] 서울 금천구 시흥동 건축협정시범사업 개요 .....	54
[표 3-18] 서울 금천구 시흥동 협정건축물의 위치, 규모, 용도, 형태 등에 관한 사항 .....	55
[표 3-19] 서울 금천구 시흥동 협정건축물의 견뎌줄, 용작률, 조경, 주차장, 부대시설 등에 관한 사항 ..	55
[표 3-20] 2015~2016년 건축협정지원센터에 질의 접수된 지역별 현황 .....	56
[표 3-21] 설문조사 구성 및 조사내용 .....	56
[표 3-22] 조사응답자 개요 .....	57
[표 3-23] 건축협정의 내용(복수응답) .....	57
[표 3-24] 구체적인 함께 공유할 수 있는 시설(복수응답) .....	58
[표 3-25] 건축협정 진행과정 상 사업 중단 단계 .....	58
[표 3-26] 건축협정 진행과정 상 사업 진행단계 별 소요기간 .....	60
[표 3-27] 건축협정 사업 중단사유(복수응답) .....	61
[표 3-28] 건축협정 진행시 어려움에 대한 전문가 의견 .....	63
[표 3-29] 건축협정제도 활성화를 위해 필요한 사항(2개 복수선택) .....	64
[표 3-30] '15~'16.9. 건축협정지원센터 접수 컨설팅 요청사례 현황 .....	65
[표 3-31] 건축협정제도 도입취지에 관한 민원 .....	65
[표 3-32] 건축협정 가능조건에 관한 민원 .....	66
[표 3-33] 건축협정에 의한 건축행위 개념에 관한 민원 .....	67
[표 3-34] 건축협정 운영 및 진행과정에 관한 민원 .....	68
[표 3-35] 건축협정제도의 특례에 따른 계단에 관한 민원 .....	70
[표 3-36] 건축협정제도의 특례에 따른 맞벽 및 합벽에 관한 민원 .....	71
[표 3-37] 건축협정제도의 특례에 따른 주차장에 관한 민원 .....	73
[표 3-38] 건축협정제도의 특례에 따른 일조 및 높이제한에 관한 민원 .....	74
[표 3-39] 건축협정제도에 관한 기타 민원 .....	75
[표 3-40] 건축협정제도 관련민원의 주요쟁점 종합 .....	76
[표 3-41] 일반 민원인의 건축협정제도 운영 애로사항 관련 민원 예시 .....	77
[표 3-42] 건축협정제도의 하위법령 및 행정규칙 미비 현황 .....	78
[표 3-43] 현행 건축협정 인가심의시 지자체가 요구하는 제출자료 현황 .....	79
[표 3-44] 건축물 공부 생성을 위한 기재정보 및 제출항목 현황 .....	81
[표 4-1] 건축물 용도별 안전사고 발생 현황법령의 범위 및 입법기술 수준 .....	86
[표 4-2] 법령정비 방향 .....	87
[표 4-3] 건축협정제도 정의규정 신설(안) .....	88

[표 4-4] 입법기술 기준에 따른 법률체계 정비기준 .....	89
[표 4-5] 법의 상세규정을 부령에서 규정하는 내용 개정(안) .....	89
[표 4-6] 건축협정에 따른 특례 조문체계 개정(안) .....	92
[표 4-7] 법 제59조 맞벽, 합벽을 모두 포함하는 기준으로 개정(안) .....	93
[표 4-8] 영 제86조제2항2호와 제110조의7 조문의 규정사항 일치화를 위한 개정 .....	93
[표 4-9] 건축법 시행령에 명시된 경미한 변경 대상 범위 .....	95
[표 4-10] 국토계획법 시행령 및 지구단위계획수립지침에 명시된 지구단위계획 경미한 변경 대상 범위 .....	95
[표 4-11] 주택법 시행규칙 제13조 제5항에 명시된 사업계획 경미한 변경 대상 범위 .....	97
[표 4-12] 건축협정제도의 경미한 변경 대상범위 신설(안) .....	99
[표 4-13] 건축협정 폐지관련 상세규정을 시행령 및 시행규칙에서 보완 개정(안) .....	101
[표 4-14] 구역지정에 의한 건축물 규제기준을 완화하는 법령 현황 .....	103
[표 4-15] 주택법 제35조의 주택건설기준 .....	106
[표 4-16] 건축협정에 의한 건축기준 완화 적용의 범위(안) .....	107
[표 4-17] 별지 제27호의8서식 건축협정 (변경)인가신청서 내용 개선(안) .....	108
[표 4-18] 건축협정에 대한 사업비용 지원 상세규정 개정(안) .....	112
[표 4-19] 경기도 도시계획조례의 공동위원회 운영관련 현황 .....	113
[표 4-20] 건축위원회 및 지방도시계획위원회 통합심의기준(안) .....	115
[표 4-21] 건축협정에 대한 통합심의 절차 개선(안) .....	116
[표 4-22] 건축협정 인가 및 건축허가절차 연계(안) .....	117
[표 4-23] 건축협정 인가 및 건축허가절차 연계(안) .....	119
[표 4-24] 국토교통부 고시 건축위원회 심의기준 .....	120
[표 4-25] 행복청 건축위원회 운영규칙 .....	121
[표 4-26] 행정중심복합도시건설청 건축심의 가이드라인('16.3.) .....	122
[표 4-27] 건축위원회 심의기준 개정(안) .....	128
[표 4-28] 세움터 민원신청 세부메뉴 개선(안) .....	132
[표 4-29] 건축법에 의한 건축행위의 범위 및 건축법 기준 .....	134
[표 4-30] 건축법에 의한 건축행위의 범위 및 건축법 기준 통합적용 대상 .....	135
[표 4-31] 선정대상지 현황 .....	141
[표 4-32] 선정대상지 건축물 면적 현황 .....	141
[표 4-33] 필지단위 단독개발 계획면적 .....	143
[표 4-34] 건축협정 완화적용 계획면적 .....	144

[표 4-35] 건폐율 60% 기준안 및 건폐율 완화에 따른 옥상조경 층수합정 등 공공성 조건의 개발예시 비교	148
[표 4-36] 용적률 220% 기준안 및 용적률 완화에 따른 건축선후의 공개공지 확보 등 공공성 조건의 개발예시 비교 ...	151
[표 4-37] 건축물의 높이기준, 4m도로, 6m도로 접한 경우 완화 비교 .....	153
[표 4-38] 일조사선제한, 완화 20% 및 연면적 5% 커뮤니티실 계획 .....	154





## 그림차례

[그림 2-1] 건축협정제도 운영절차	12
[그림 3-1] 2015년도 건축협정 현황 및 2016년 인가현황	42
[그림 3-2] 성북구 장위동 건축협정현황도	43
[그림 3-3] 영주 영주동 건축협정현황도	46
[그림 3-4] 성남 위례신도시 건축협정현황도	46
[그림 3-5] 의왕시 내손동 협정건축물 시공현황	52
[그림 3-6] 건축협정 진행과정 상 사업 진행단계 별 소요기간	60
[그림 4-1] 건축법 시행규칙 별지 제27호의8서식 건축협정(인가, 변경인가) 신청서 개정	109
[그림 4-2] 건축법 시행규칙 별지 제27호의8서식 건축협정(인가, 변경인가) 체크리스트 신설	110
[그림 4-3] 세움터 전체만원 메뉴 현황	130
[그림 4-4] 대지의 조정 통합조성 예시	136
[그림 4-5] 공개공지 통합조성 예시	136
[그림 4-6] 피난시설 내부계단 통합조성 예시	136
[그림 4-7] 피난시설 옥외계단 통합조성 예시	136
[그림 4-8] 피난시설 선큰 통합조성 예시	136
[그림 4-9] 피난시설 출입구 통합조성 예시	136
[그림 4-10] 피난시설 옥상광장 통합조성 예시	136
[그림 4-11] 피난시설 피난안전구역 통합조성 예시	136
[그림 4-12] 건폐율 및 용적률 통합조성 예시	136
[그림 4-13] 대지안의 공지 통합조성 예시	136
[그림 4-14] 연결복도 통합조성 예시	136
[그림 4-15] 높이 통합조성 예시	136
[그림 4-16] 구조 및 설비(벽, 기둥 등) 통합조성 예시	136

[그림 4-17] 승강기 통합조성 예시 .....	136
[그림 4-18] 아트리움 통합조성 예시 .....	136
[그림 4-19] 주차타워 통합조성 예시 .....	136
[그림 4-20] 노대 통합조성 예시 .....	136
[그림 4-21] 특정공간 통합조성 예시 .....	136
[그림 4-22] 단독개발 배치도 .....	143
[그림 4-23] 단독개발 조감도 .....	143
[그림 4-24] 건축협정개발 배치도 .....	145
[그림 4-25] 건축협정개발 조감도 .....	145
[그림 4-26] 1층평면도 .....	145
[그림 4-27] 조감도 .....	145
[그림 4-28] 1층평면도 .....	145
[그림 4-29] 조감도 .....	145
[그림 4-30] 1층평면도 .....	145
[그림 4-31] 조감도 .....	145
[그림 4-32] 배치도 .....	146
[그림 4-33] 조감도 .....	146
[그림 4-34] 배치도 .....	146
[그림 4-35] 조감도 .....	146
[그림 4-35] 배치도 .....	146
[그림 4-36] 조감도 .....	146
[그림 4-37] 배치도 .....	147
[그림 4-38] 조감도 .....	147
[그림 4-39] 배치도 .....	147
[그림 4-40] 조감도 .....	147
[그림 4-41] 배치도 .....	149
[그림 4-42] 조감도 .....	149
[그림 4-43] 배치도 .....	149
[그림 4-44] 조감도 .....	149
[그림 4-45] 배치도 .....	149
[그림 4-46] 조감도 .....	149

[그림 4-47] 배치도 .....	150
[그림 4-48] 조감도 .....	150
[그림 4-49] 배치도 .....	150
[그림 4-50] 조감도 .....	150
[그림 4-51] 배치도 .....	150
[그림 4-52] 조감도 .....	150
[그림 4-53] 배치도 .....	150
[그림 4-54] 조감도 .....	150
[그림 4-55] 배치도 .....	152
[그림 4-56] 조감도 .....	152
[그림 4-57] 배치도 .....	152
[그림 4-58] 조감도 .....	152
[그림 4-59] 동지 2시 .....	152
[그림 4-60] 하지 2시 .....	152
[그림 4-61] 동지 2시 .....	152
[그림 4-62] 하지 2시 .....	152
[그림 4-63] 동지 2시 .....	153
[그림 4-64] 하지 2시 .....	153
[그림 4-65] 배치도 .....	154
[그림 4-66] 조감도 .....	154



## 제1장 서론

1. 연구배경 및 목적
2. 연구범위 및 방법
3. 선행연구 검토

### 1. 연구배경 및 목적

#### 1) 연구배경 및 필요성

##### □ 소규모 정비 활성화 지원정책 추진과 건축협정제도 도입

- 정부는 그간 아파트 공급정책에서 노후건축물 재건축·리모델링 정책으로 지원의 무게중심을 전환하기 위해 건축법령에 건축협정제도('14.1.), 결합건축제도('16.1.) 등을 도입하고, 각종 건축규제 개선, 과감한 인센티브, 새로운 건축시장 발굴을 추진<sup>1)</sup>
  - 30년 이상 된 건축물 233만동, 336백만㎡으로 전체 건축물 동수 기준 33.8%를 차지, 연면적 대비 10.6%에 이르는 수준이며, 특히 주택의 경우 30년 이상 된 주택이 전체의 43%를 차지하여 소규모 정비 필요성에 따른 지원정책은 지속적으로 확대<sup>2)</sup>
- 건축협정제도는 전국적으로 누적이 심화되고 있는 노후건축물이 밀집

1) 국토교통부의 '도시 및 건축규제 혁신방안'(제2차 규제개혁 장관회의, 2014.09), '건축투자 활성화 방안'(제8차 무역투자진흥회의, 2015.07) 대통령보고

2) 여혜진 외, 2016, 건축협정 활성화를 위한 건축협정 가능지역 수요조사 연구, p.15, 국토교통부

한 기성시가지와 대규모 정비사업 해제지역의 대안적 정비방안으로써 정책적 지원이 확대되는 경향

- 건축협정제도는 최초 시행된 후 최근까지 개별 건축물 단위 리모델링 및 재건축 촉진과 건축투자 활성화 차원에서 '15년도 6월부터'16년도 2월까지 8개월간 3차례에 걸쳐 건축법령을 개정하였으며 주로 제77조 13의 건축기준 특례의 범위를 확대하여 옴
- 현재 건축협정 법정지역(지구단위계획구역, 주거환경개선사업구역, 주거환경관리사업구역, 도시재정비촉진지구 내 존치지역)의 규모는 약 1,570km<sup>2</sup>, 전국 약 8,900개소로 건축기준 특례 확대로 건축협정이 활성화 될 경우 이로 인한 건축투자 활성화 효과가 기대됨<sup>3)</sup>

#### □ 건축협정시범사업 추진을 통해 나타난 건축협정제도의 한계

- 2015년 국토부가 최초 지정한 건축협정시범사업 4개 중 부산과 군산은 건축협정에 따른 사업성 부족과 주민 간 이해관계 조정의 한계로 중도 포기
- 서울과 영주의 경우는 SH공사와 영주시가 건축협정체결당사자로 공공이 주도함에 따라 사업성이 사업추진 여부에 미치는 영향이 적고, 이해관계 조정이 비교적 용이했다는 점에서 건축협정제도의 본래 취지를 살린 선도적인 사례로 보기에 한계가 있음
- 건축협정 체결 후 인가 및 건축사업 추진과정에서 지속적으로 지자체 협의의 어려움을 호소하고 여러차례 컨설팅을 요구하는 등 원활한 사업추진에 문제요소 다수 발생

#### □ 건축협정제도의 개념, 특례기준에 대한 법리 해석을 요구하는 민원 증가

- 국민신문고를 통해 국토부 건축정책과에 접수된 건축협정제도 관련 민원은 최근까지 33건, 국토부가 건축협정지원센터로 지정한 건축도시공간연구소로 접수된 법리검토 컨설팅은 2015~16년 약 80건에 이룸
- 상당수가 지자체(지구단위계획, 주택법, 건축법 담당부서 간 제도 이해 상이), 주민, 건축사의 제도 이해가 어렵고 운영기준이 모호한 것에 원인이 있음

---

3) 전게서, p.64~65

□ 하위법령 및 행정지침 미비로 제도의 실효성 저하

- 시행령에 위임한 조문이 마련되지 않았거나 지방자치법규에 위임한 사항에 대해 지자체가 건축조례 개정을 하지 않아서 제도의 실효성 저하

[표 1-1] 건축협정제도 관련 건축법, 령, 규칙 조문 현황('16.8.4 시행안 기준)

건축법	시행령	시행규칙	지방자치법규
제77조의3 (건축협정의 체결)	제110조의3 (건축협정의 체결)		위임
77조의7 (건축협정의 변경)	위임 (없음)		
제77조의9 (건축협정의 폐지)	위임 (‘16.5.16.시행)	제38조의11 (건축협정의 폐지)	
	제11조의5 (건축협정에 관한 지원)		위임
제77조의13 (건축협정에 따른 특례)	위임 (‘16.7.20.시행)		위임

출처 : 법제처, 2016.07, 건축법 3단 비교표 재구성.

- 또한, 건축 인허가 업무를 주로 담당해온 건축과가 소규모 정비 속성을 갖는 건축협정에 대한 건축위원회 심의를 운영하는데 미숙하고, 최근 과감하게 도입된 용적률 완화 특례에 대해서는 지방자치단체의 건축위원회 심의와 국토계획법에 따른 지방도시계획위원회의 통합심의를 하도록 하였으나 건축협정 심의기준을 마련하지 않고 건축심의 혹은 건축인허가 절차와 동일하게 운영하고 있는 형편

□ 건축협정제도의 실효성있는 운영을 위한 건축법령 정비 필요

- 건축협정 추진실태 파악을 통해 제도의 수요자인 지자체, 건축사, 주민의 관점에서 제도 운영의 문제점 및 한계를 파악
- 하위법령 및 행정지침 마련 등 건축법령 정비를 통해 건축협정제도를 개선하고 정부의 소규모 정비, 리모델링 지원정책의 효과를 현실화할 필요

## 2) 연구목적

- 건축협정시범사업 및 건축협정 민원 컨설팅 과정에서 도출된 문제를 해결하고 건축협정제도의 실효성을 확보할 수 있는 건축법령 체계 정비, 하위법령 신설 및 상세규정 개선방안 제시

## 2. 연구범위 및 방법

### 1) 연구범위

#### □ 건축협정제도 개정안 제시를 위한 대상지 분석 범위

- 2015년도 시범사업 지역으로 선정된 4개소와 추가지정된 3개소에 대한 법 적용과정의 한계 및 문제점 분석
- 건축협정인가 대상은 인가신청서를 작성하여 인가권자에 건축위원회 심의를 신청한 사례에 한정
  - 건축협정 체결자 간 협의를 통한 건축협정 체결항목이 확정되고 건축협정인가신청서를 작성하여 인가권자에게 심의를 요청한 사례에 국한
  - 다만, 건축협정 인가심의를 완료한 사례가 부족하여 건축협정지원센터에 컨설팅을 의뢰하고, 담당 건축과에 건축협정인가신청서를 제출하고 사전협의를 진행하고 있는 몇 개 사례를 분석대상에 포함

#### □ 연구의 내용적 범위

- 건축협정제도의 주요내용 및 법리
  - 건축협정제도 주요내용
  - 건축협정제도 기본개념 및 유권해석
  - 지자체 건축조례의 건축협정 규정
- 건축협정제도 운영실태 분석
  - 건축협정시범사업 인가 및 사업추진 현황
  - 건축협정 중지원인 및 애로사항 조사분석
  - 건축협정 민원 및 컨설팅 특징
  - 건축협정제도 운영의 문제점 및 제도 개선과제
- 건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비방안
  - 건축법령 정비 기본방향
  - 건축협정제도개선을 위한 건축법령 정비방안



## 2) 연구방법

### □ 문헌검토

- 건축협정 관련 법제도, 건축협정 시범사업 보고서, 국민신문고 민원자료, 건축협정지원센터 요청 건설팅자료 검토

### □ 지자체 및 건축사 면담

- (지자체) 건축협정 인가사례 해당 지자체의 건축과 담당 공무원
- (건축사)'15 건축협정 시범사업 코디네이터 건축사 등

### □ 건축사 설문조사(온라인)

- 건축협정 중도포기 사례의 추진과정, 사업추진 포기의 원인 및 배경, 건축협정 추진 시 애로사항 등에 관한 설문조사

### □ 건축협정 특례기준 적용 시뮬레이션

- 건축법 제77조의13 제5항 및 제6항에 따른 특례조항 완화범위에서의 건축 환경 효과 및 주변지역 외부효과 등 검증

### □ 관련분야 전문가 자문

- 건축 및 법제 관련 전문가 자문

## 3. 선행연구 검토

- 건축협정제도 제정('14.10.) 이후 채 2년이 경과하지 않았고, 민간영역에서 건축협정제도를 인지하고 활용하는데 있어 초기단계에 있으므로 건축협정제도와 관련된 선행연구는 아직 미흡함
- 이에 따라 관련연구는 건축협정 체결 및 인가과정에 나타난 제도개선 필요사항보다는 입법화를 위한 법제도 자체에 대한 분석연구와 건축협정시범사업 모니터링 연구에 국한됨

- 본 연구는 건축협정제도의 수요자 관점에서 운영상의 민원 실태와 문제점을 파악하고 제도의 바람직한 운영을 위해 요구되는 법리 검토를 바탕으로 건축법령을 정비하고 하위법령을 마련하며 지자체가 운영할 수 있는 지침을 마련한다는 측면에서 제도의 실효성을 높이는 법적 기반 마련에 차별성이 있음

[표 1-2] 선행연구 검토

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
주요 선행연구	1	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축협정 및 소규모 주거지 정비 관련 제도 및 정책 분석과 건축협정 실현가능여건 분석을 위한 공간 정보 및 문헌검토</li> <li>- 지자체 및 주민 수요 조사와 건축협정 실현가능 특성 도출을 위한 설문조사 및 분석</li> <li>- 건축협정 중점사업구역 추진계획 시물레이션을 위한 전문 업체 위탁용역</li> <li>- 전문가 자문</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축협정 실현가능지역 수요조사</li> <li>- 건축협정에 의한 협정건축 유형 검토</li> <li>- 건축협정 중점사업구역 주민수요 조사 및 추진계획(안) 수립</li> <li>- 건축협정 실현가능지역의 법적 추진기반 마련을 위한 건축법 개정안</li> <li>- 건축협정 중점사업구역 추진계획 실행방안</li> <li>- 건축협정 특례 적용 확대를 위한 관련제도 개선방안</li> <li>- 정책 지원방안</li> </ul>
	2	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축협정 및 소규모 주거지 정비 관련 제도 및 정책 분석을 위한 문헌검토</li> <li>- 일본 건축협정제도 운영 및 활용사례 조사 및 분석을 위한 외부조사원 활용</li> <li>- 건축협정제도 적용 시물레이션을 위한 전문 업체 위탁용역</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주민주도의 생활환경 개선 의미와 관련 개념 정립</li> <li>- 생활환경 개선 관련 건축협정제도 및 소규모 주거지 정비관련 제도와 정책 검토</li> <li>- 일본의 건축협정제도 운영 및 활용사례 분석을 통한 국내 제도에의 시사점 도출</li> </ul>

[표 1-2] 선행연구 검토

구 분	선행연구와의 차별성		
	연구목적	연구방법	주요연구내용
	인 건축협정제도의 적용 및 활성화 가능성을 실증 분석하여 실천 대안을 제시	- 전문가 자문	- 주거지의 관리방향에 따른 다양한 건축협정제도의 활용방안 제시 - 건축협정제도의 활성화를 위한 정책적 지원방안 제시
3	- 필지단위 주택정비 활성화 방안 연구 - 연구자(년도): 서수정 외, 2011, 건축도시공간연구소 - 연구목적 : 단독주택 밀집지역의 필지여건을 개선하면서 주민 스스로 주거환경을 개선할 수 있는 필지 단위 주택정비 방안 제시	- 단독주택 재고 현황 및 물리적 공간특성 파악을 위한 기존 실태조사 및 통계자료 분석 - 일본의 필지단위 주택 정비 지원정책 조사를 위한 행정주체 면담조사 - 필지단위 주택정비 활성화 방안의 적용 가능성 검증을 위한 시뮬레이션 수행	- 건축협정제도 도입을 위한 조문 제시 - 건축협정제도 관련법 개정사항 - 건축협정 활성화를 위한 생활기반시설 우선정비 및 주차시설 확보 지원정책 - 복합주거지원센터 설치 및 사전검토제도 도입방안 - 국민주택기금 지원확대 등 금융지원방안
본 연구	- 건축협정제도 운영 현황 및 문제점 분석 - 건축협정제도 개선을 위한 법령 정비 및 세부규정 개선 방안 제시	- 추진현황 분석을 통한 건축협정제도 운영 문제점 도출 - 관련 지자체 담당자 및 건축전문가 면담을 통한 법령 정비방안 도출	- 건축협정제도 운영실태 분석 - 건축협정제도 운영의 문제점 분석 - 건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비 및 개선 방안 제시



## 제2장 건축협정제도의 주요내용 및 법리

1. 건축협정제도 주요내용
2. 건축협정제도 주요용어의 개념 및 법리
3. 지자체 건축조례 개정 현황
4. 소결

### 1. 건축협정제도 주요내용

#### 1) 건축협정제도 개요

##### □ 건축법 구성내용

- (협정 행위) 건축물의 건축, 대수선 또는 리모델링 등을 하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위(건축법 제77조의10)
- (법정지역) 「국토계획법」 제51조에 의한 지구단위계획구역, 「도시 및 주거환경정비법」 제2조 제6호 가목 및 마목에 따른 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위하여 같은 법 제4조에 따라 지정·고시된 구역, 「도시재정비 촉진에 관한 특별법」 제2조 제6호에 따른 존치지역, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체 조례로 정하는 구역
- (추진주체) 주민 또는 건축협정운영회, 시·군·구(건축협정인가권자), 건축사(협정 코디네이터)

[표 2-1] 건축협정 추진주체별 역할

법령		내용
추진 주체	건축협정 운영회 (주민)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축협정서 작성을 위한 주민모임 운영, 민간전문가와 협력, 건축협정서 작성 및 체결, 건축협정서에 따른 설계의뢰 등 사업추진</li> <li>- 건축협정위원회는 건축협정서 작성 및 건축협정 관리를 위해 필요한 경우 체결자 간의 자율적 기구로서 설립</li> <li>- 건축협정 위원회를 설립하려면 협정체결자 과반수의 동의를 받아 건축협정운영회의 대표자를 선임하고, 건축협정인가권자에게 신고</li> </ul>
	시·군·구	- 건축협정위원회 지원 및 건축협정 관련 행정업무(건축협정 인가 및 공고, 건축협정 관리대장 관리), 건축협정 프로그램 운영, 건축협정운영회 구성 및 운영지원
	건축사	- 건축법 등 건축협정 컨설팅, 건축협정서 작성지원, 건축협정사업 총괄
지원 주체	국토교통 부	- 민간전문가 위촉, 건축협정 워크숍 운영(시범사업에 한함), 업무지침 제시, 법규개정
	건축협정 지원센터	- 시범사업 지원 및 모니터링, 건축협정 교육자료 작성, 건축협정 워크숍 운영지원, 법규개정지원

• 건축기준 특례

- (건축기준의 통합적용) 제42조(대지의 조경), 제44조 (대지와 도로와의 관계), 제53조(지하층의 설치), 제55조(건폐율), 제56조(용적률), 제58조 (대지안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한), 주차장법 제19조(부설주차장의 설치), 하수도법 제34조(개인하수처리시설의 설치), 주택법 35조(공업화 주택의 인정)
- (건축기준의 완화적용) 제42조(대지의 조경), 제55조(건폐율), 제56조(용적률), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한), 주택법 35조(공업화 주택의 인정)
- (건축기준의 배제) 제44조 (대지와 도로와의 관계), 제57조(대지의 분할 제한), 같은 법 시행령 제6조(적용의 완화), 제 58조(대지안의 공지), 제59조(맞벽건축 및 연결복도)
- (건축행정절차 간소화) 제11조(건축허가), 제17조(건축허가 수수료), 제21조(착공신고), 제22조(사용승인), 제25조(공사감리) 공동신청

[표 2-2] 건축법령의 건축협정제도 내용 구성 ('16.8. 시행안)

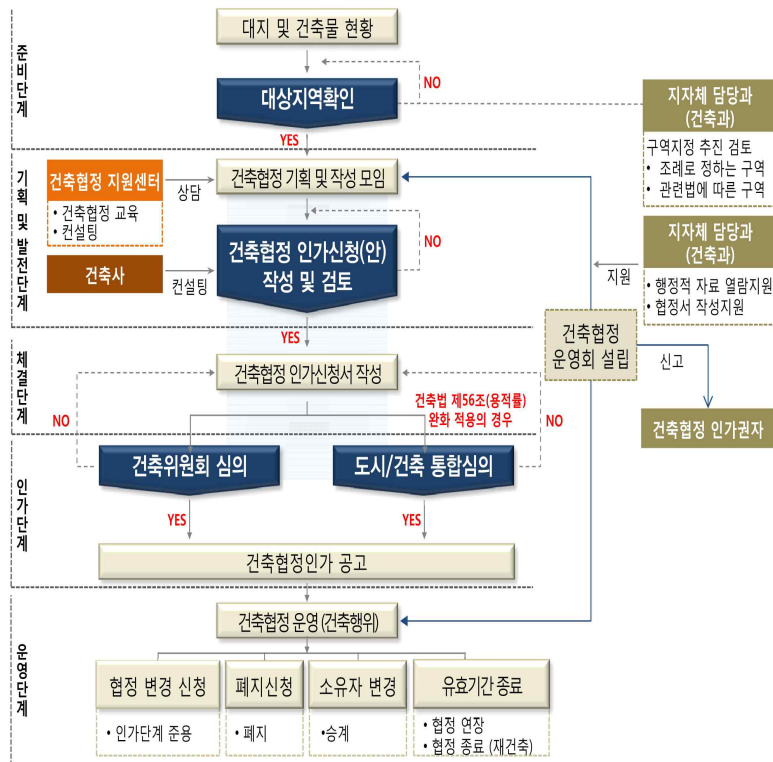
구분	근거법령	내용
체결주체	법 제77조의4 제1항 령 제110조의3 제1항	<ul style="list-style-type: none"> <li>토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자</li> <li>해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자</li> </ul>
	법 제77조의4 제2항	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축협정에 해당하는 지역 또는 구역의 둘 이상의 토지</li> <li>1인 협정 가능</li> </ul>
건축협정 인가권자	법 제77조의4 제1항	<ul style="list-style-type: none"> <li>특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장</li> </ul>
준수사항	법 제77조의4 제3항	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축법 및 관계법령, 도시·군관리계획, 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획 준수</li> </ul>
대상지역	법 제77조의4 제1항	<ul style="list-style-type: none"> <li>지구단위계획구역</li> <li>주거환경개선사업·주거환경관리사업</li> <li>존치지역</li> <li>해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역</li> </ul>
내용	법 제77조의4 제4항 령 제110조의3 제2항	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 건축·대수선 또는 리모델링</li> <li>건축물의 위치·용도·형태 및 부대시설</li> </ul>
협정서 작성	법 제77조의4 제5항	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축협정의 명칭, 대상 지역의 위치 및 범위, 목적, 내용, 체결자의성명·주소·생년월일(사단·재단·외국인일 경우 등록번호)</li> <li>건축협정운영회의 명칭·대표자 성명·주소·생년월일</li> <li>유효기간, 위반 시 제재에 관한 사항, 해당 지방자치 단체의 조례로 정하는 사항</li> </ul>
건축협정 운영회	법 제77조의5	<ul style="list-style-type: none"> <li>협정체결자 간의 자율적 기구로 운영회 설립 가능</li> <li>협정체결자 과반수의 동의로 대표자 선임</li> <li>건축협정인가권자에게 신고</li> </ul>
체결절차	법 제77조의6~9	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축협정서 작성 및 건축협정 체결</li> <li>건축위원회 심의</li> <li>건축협정 인가·공고(인가권자의 인가 및 공고)</li> <li>건축협정 변경·관리(협정절차와 동일, 건축협정관리대상 작성·관리)</li> <li>건축협정 폐지(과반수 동의, 인가권자 인가)</li> </ul>
효력 및 승계	법 제77조의10	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축물의 건축·대수선·리모델링 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위는 건축협정에 따름</li> <li>건축협정구역에 있는 토지나 건축물 등에 관한 권리를 이전받거나 설정 받은 자는 협정체결자로서의 지위를 승계</li> </ul>
계획수립 및 지원	법 제77조의11 령 제110조의5	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축협정인가권자가 건축협정구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획 수립 가능</li> <li>건축협정인가권자는 건축협정구역 안의 주거환경 개선을 위한 사업비용의 일부 지원 가능</li> </ul>
경관협정과 의 관계	법 제77조의12	<ul style="list-style-type: none"> <li>경관협정과 함께 체결 가능</li> <li>경관위원회와 공동으로 심의·인가한 경우 경관협정 인가로 봄</li> </ul>
건축 기준 특례	령 제6조 제1항 12호	<ul style="list-style-type: none"> <li>건폐율(법 제55조), 용적률(법 제56조) 적용 완화 (건축허가 동시신청 시)</li> </ul>
	법 제57조 제3항	<ul style="list-style-type: none"> <li>건축협정 대상 대지는 대지의 분할제한에도 불구하고 분할 가능</li> </ul>
	령 제86조의2항 2호	<ul style="list-style-type: none"> <li>협정구역 대지 안에서 건축하는 건축물의 경우 건축물의 높이에 따라 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축 미적용</li> </ul>
	법 제77조의13	<ul style="list-style-type: none"> <li>둘 이상의 건축물을 맞벽으로 건축하는 경우 공동 건축</li> </ul>

		허가·건축물 전부 또는 일부 대상 통합적용 • 통합 적용대상: 대지의 조경, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 농업용주택의 인정 • 둘 이상의 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부 공유하여 건축하는 경우 하나의 대지로 보아 개별 건축물 마다 적용하지 아니하고 통합적용 • 통합 적용대상: 대지의 조경, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 농업용주택의 인정
--	--	--

출처 : 법제처, 2016.07, 건축법, 건축법(16.8.4. 시행) 재구성.

## 2) 건축협정제도 운영절차

- 일반적으로 건축협정은 주민과 건축전문가가 기획 및 체결단계를 주도하고 지자체 건축담당과가 건축위원회 심의를 통해 인가하는 절차로 진행



[그림 2-1] 건축협정제도 운영절차



### 3) 건축법령 개정동향

□ 제정 : 노후지역의 주민 자율적 환경개선 및 소규모 정비 활성화 유도

- 맹지, 소형필지, 이형필지 등이 산재하는 노후건축물 밀집지역에서 개별 필지의 건축행위에 불합리하게 적용하는 일부 건축기준의 적용 배제로 주민 자율적 건축행위 환경 여건을 개선하고, 계획적으로 조성되는 지역의 집단적 관리수단으로 활용하여 주민 자율에 의한 양호한 환경 관리 유도
- 건축법에 도입된 맞벽건축이 규제로 인해 활성화 되지 않음에 따라 맞벽건축을 활성화하기 위한 인센티브 부여
- (시행) 건축법 제8의2장
  - 건축협정구역에서 건폐율, 용적률을 통합적용 할 수 있게 되어 건축계획 여부에 따라 건축협정구역 내 필지 중 법정건폐율 및 법정용적률을 초과하는 필지가 있더라도 건축협정구역 전체필지의 평균 건폐율 및 용적률이 법정 기준을 초과하지 않으면 허용함
  - 노후주거지 등에 산재한 이형필지의 구획정리, 일조사선 제한에 대해 유리한 필지의 건축규모 증대 등을 목적으로 건축협정구역 내 필지 간 60m<sup>2</sup> 미만 규모의 필지로 분할하여 지적 정리가 가능하도록 함
  - 건축협정구역에서 맞벽건축을 하는 경우에 한해, 협정 체결자가 협의를 통해 다음의 특례를 선택할 수 있도록 하였는데, 대상이 되는 특례는 대지안의 공지 및 민법에 의한 대지경계선으로부터 50m 이격 규정 미적용, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 미적용임
    - ※ 이는 건축법 제59조 맞벽건축 조항과 동일한 특례이며, 실제로는 맞벽건축이 가능하도록 하기 위해 관련법령 적용 배제를 하는 것이고 맞벽건축 시 추가적인 특례를 부여하는 것은 아님
  - 건축협정 체결자 간 협의를 통해 건축협정구역에서 대지의 조정 통합조성이 가능하게 됨에 따라 각 필지에 조성하는 조경을 구역 내 한쪽에 조성하여 사용하기 편리하고 쾌적하게 조성할 수 있음

- 접도필지와 미접도필지가 건축협정구역이 되는 경우 미접도필지에 대해 대지와 도로와의 관계를 적용하지 않고 접도필지로 간주하게 됨
- 건축협정구역 내에서 지하층을 필지별, 건축물별로 조성하지 않고 통합 조성 할 수 있도록 함
- 건축협정구역 내에서 부설주차장을 필지별, 건축물별로 조성하지 않고 통합조성 할 수 있도록 함

[표 2-3] 건축협정제도의 건축기준 특례('14.10.15. 시행)

법령	내용
령 제6조 제1항 12호	- 건폐율(법 제55조), 용적률(법 제56조) 적용 완화
법 제57조 제3항	- 건축협정 대상 대지는 분할제한에도 불구하고 분할 가능
법 제59조 제1항	- 맞벽 건축 시 대지 안의 공지(법 제58조) 미적용 - 맞벽 건축 시 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(법 제61조) 미적용 - 맞벽 건축 시 경계선 부근의 건축(민법 제242조) 0.5m이상 이격 건축 미적용
법 제77조의13	- 대지의 조경 - 대지와 도로와의 관계 - 지하층의 설치 - 부설주차장의 설치

출처 : 법제처, 2016.07, 건축법, 건축법 시행령신규조문 비교표 재구성

#### □ 1차 개정 : 건축기준 특례 개정 및 확대

- (개정사항) 법 제77조의13의 제3항, 시행령 제6조 제1항
  - 건축법 제77조의4 제1항에 따라 건축협정이 체결된 지역 또는 구역 안에서 연접한 둘 이상의 대지에서 건축허가를 동시에 신청할 경우 둘 이상의 대지를 하나로 보아 건폐율(법 제55조), 용적률(법 제56조) 적용완화
  - 건축법 제77조 13 3항의 건축협정에 따른 특례에 법 제49조에 따른 계단의 설치, 제55조 및 제56조에 따른 건폐율, 용적률 통합적용, 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치, 「우편법」 제37조의 2에 따른 우편수취함의 설치, 「하수도법」 제34조에 따른 개인하수처리시설의 설치 항목 신설

- 건축협정을 통해 맞벽건축 시 대지안의 공지, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한, 경계선 부근의 건축에 대해 적용하지 않음

[표 2-4] 건축협정제도의 건축기준 특례 1차 개정('15.5.18. 시행)

법령		내용
령 제6조 제1항 12호		- 건폐율(법 제55조), 용적률(법 제56조) 적용 완화 (건축허가 동시 신청 시)
법 제57조 제3항		- 건축협정 대상 대지는 분할제한에도 불구하고 분할 가능
법 제60조 제3항		- 건축협정 인가를 받은 대지의 경우 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정함
법 제77조 13		- 대지의 조경, 대지와 도로와의 관계, 계단의 설치, 지하층의 설치, 건폐율 또는 용적률 통합 적용, 부설주차장의 설치, 우편수취함의 설치, 개인하수처리시설의 설치
맞벽건축시	법 제59조 제1항	- 대지안의 공지(법 제58조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한(법 제61조), 경계선부근의 건축 (민법 제242조) 0.5m 이상 이격미적용(개정항목에 없음)
	법 제60조 제3항	- 건축협정의 인가를 받은 대지의 건축물 높이제한 미적용 삭제
	법 제11조	- 건축허가 공동신청
	법 제17조 법 제21조 법 제22조 법 제25조	- 건축 허가 등의 수수료, 착공 신고, 건축물의 사용 승인, 건축물의 공사 감리 통합 적용 가능

출처 : 법제처, 2016.07, 건축법, 건축법 시행령신구조문 비교표 재구성

#### □ 2차 개정 : 투자활성화를 위한 건축정책 추진 및 건축기준 특례 확대

- 국토교통부는 노후건축물 정비 촉진 등 건축투자 활성화 대책('15.7. VIP 보고, 무역투자진흥회의)을 통해 건축투자 패러다임을 '신축'에서 '노후건축물 재건축·리모델링'으로 전환<sup>4)</sup>
  - 이를 통해 새로운 건축 수요를 확대하고 도시기능, 경관, 안전문제를 개선하고자 함(국토부, '15.7.7. 보도자료)
- 건축투자 활성화를 달성하는 소규모 정비방식 다양화 측면에서 건축협정제도에 대한 제도적 지원 제시

4) 여혜진 외, 2016, 건축협정 활성화를 위한 건축협정 가능지역 수요조사 연구, p.25~26, 국토교통부

- 건축협정제도의 조기 정착 및 활성화를 위해서 노후건축물 리모델링 시 사업성 제고를 위한 건축규제 개선 및 과감한 인센티브의 확대, 자금융자, 건축협정지원센터 운영 및 컨설팅을 지원함
- 이외에도 노후건축물 밀집지역의 소규모 정비 활성화를 위한 새로운 건축시장을 발굴하는 방안을 추진함

☞ 제8차 무역투자진흥회의에서 노후건축물 정비 촉진 등 “건축투자활성화 대책” 발표  
건축물 노후도가 급속히 증가하고 있으나 인구정체, 부동산 가격상승 기대감 약화로 노후건축물 리뉴얼(재건축 및 리모델링) 사업이 부진한 문제를 해소하기 위해 사업성 제고를 위한 건축규제 개선과 과감한 인센티브, 리뉴얼 자금융자 및 컨설팅 지원, 새로운 건축시장 발굴 등을 포함

- 결합건축제도 도입, 건축협정 활성화 등 소규모 정비방식 다양화
- 용적률 완화, 지방세 감면 등 방치건축물 사업 재개 지원
- 민간투자를 활용한 공공건축물 리뉴얼 활성화
- 노후건축물 등 안전진단 강화 및 건축관련 안전산업 육성
- 부유식 건축물 제도화, 복수용도 허용 등 건축관련 법·제도 정비 등

출처 : 국토교통부, '15.7.9. 건축투자 활성화 대책

- (개정사항) 건축법 제77조의13의 제3, 5항
  - 건축법 제77조의13 제3항에 따른 계단의 설치(법 제49조) 및 용적률(법 제56조) 통합적용, 우편 수취함(우편법 제37조의2) 삭제
  - 건축법 제 77조 13 제5항에 따른 건축물의 경계벽 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우 건축협정 특례를 적용하며, 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용함

[표 2-5] 건축협정제도의 건축기준 특례 2차 개정('16.7.20. 시행)

법령	내용
법 제77조의13 제3항	- 계단의 설치(법 제49조) 및 용적률(법 제56조), 우편수취함(우편법 제37조 2) 통합적용 삭제
법 제77조의13 제5항	- 경계벽의 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우 건축협정에 따른 특례를 적용받으며, 해당 대지를 하나의 대지로 보아 건축법 통합 적용 가능

출처 : 법제처, 2016.07. 건축법, 건축법 시행령신규조문 비교표 재구성

#### □ 3차 개정 : 건축기준 특례 확대

- **(개정사항)** 건축법 제77조의13의 제6, 7, 8항 특례기준 개정 및 신설
  - 건축법 제77조의13 제6항에 따른 대지의 조경(법 제42조), 건폐율(법 제55조) 및 용적률(법 제56조), 대지안의 공지(법 제58조), 건축물의 높이제한(법 제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(법 제61조), 공업화 주택의 인정(주택법 제35조) 항목에 대해 완화적용함
  - 용적률 완화적용에 대해서는 건축위원회 및 지방도시계획위원회의 심의를 통합하여 거치도록 함
  - 건축법 제 77조 13 제7항에 따라 도시·건축 통합심의를 하는 경우 통합심의 방법 및 절차는 대통령령으로 정함
  - 8항에 따라 건축협정구역 내 건축물의 건물기준 적용에 관하여는 제 72조 1항(제2호, 4호 제외) ~5항을 준용하여 “특별건축구역”을 건축협정구역으로 봄

[표 2-6] 건축협정제도의 건축기준 특례 3차 개정('16.8.4 시행)

법령	내용
법 제77조의 13 제6항	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지의 조경(법 제42조), 건축물의 건폐율(법 제55조), 건축물의 용적률(법 제56조), 대지안의 공지(법 제58조), 건축물의 높이제한(법 제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(법 제61조), 공업화주택의 인정 등(주택법 제35조) 완화 적용</li> <li>- 건축물의 용적률(법 제56조) 완화적용시 건축위원회 심의와 지방도시계획위원회 심의 절차</li> </ul>
법 제77조의 13 제7항	- 통합심의의 방법 및 절차 등에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정함
법 제77조의 13 제8항	- 건축협정구역 내의 건축물에 대한 건축기준적용에 관하여 특별건축구역 내 건축물의 심의 등(법 제72조)을 준용
법 제77조의 4 제1항	- 시·도지사 및 시장·군수·구청장에 의해 건축협정인가
법 제77조의 4 제6항	- 시·도지사가 필요하다고 인정하여 건축협정구역을 조례로 정하려할 때는 해당 시장·군수·구청장의 의견을 들어야함

출처 : 법제처, 2016.07, 건축법, 건축법 시행령 신규조문 비교표 재구성

#### □ 4차 개정 : 건축법 시행령 제110조의 7 건축기준 특례 확대

- **(개정사항)** 건축법 시행령 제 77조 7 제6항에 따른 대지의 조경(법 제42조), 건폐율(법 제55조) 및 용적률(법 제56조), 대지안의 공지(법 제

58조), 건축물의 높이제한(법 제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(법 제61조) 완화

- 건축법 제42조에 따른 대지의 조경면적은 도로에 면하여 통합 조성하는 건축협정구역에 한정하여 해당지역 조경면적기준의 100분의 20 범위에서 완화함
- 건축법 제55조에 따른 건폐율, 56조에 따른 용적률은 해당지역 기준의 100분의 20 범위에서 완화하며 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 최대한도를 초과할 수 없음
- 건축법 제60조에 따른 높이제한(너비 6미터 이상 접한 경우), 61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한의 경우 건축협정구역에 한하여 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 100분의 20범위에서 완화함

[표 2-7] 건축협정제도 건축기준 특례 4차 개정('16.8.4 시행)

법령	내용
영 제110조71항	- 건축협정구역에서 건축하는 건축물에 대해서 대지의 조경(법 제42조), 건축물의 건폐율(법 제55조), 건축물의 용적률(법 제56조), 대지안의 공지(법 제58조), 건축물의 높이제한(법 제60조), 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(법 제61조)에 대해 해당기준의 100분의 20의 범위에서 완화적용
영 제110조72항	- 허가권자는 건축위원회(건축법 제4조)의 심의와 지방도시계획 위원회국토의 계획 및 이용에 관한법률 제 113조)의 심의를 통합할 경우 통합심의위원회를 구성
영 제110조73항	- 통합심의위원회 검토사항 : 해당대지의 토지이용현황 및 용적률 완화범위의 적정성, 완화용적률이 주변경관 및 환경에 미치는 영향

출처 : 법제처, 2016.07, 건축법 시행령

## 2. 건축협정제도 주요용어의 개념 및 법리

### 1) 주요용어의 개념

#### □ 법리적 검토대상 용어

- 건축법은 필지별 개별적인 건축행위를 규제하는 법인데 비해 건축협정 제도는 필지 소유권은 유지하되 여러 필지를 하나의 필지로 간주하여 ‘구역’ 단위로 건축기준을 적용하는 개념 등 기존 건축법 내에 없는 소규모 정비 개념을 포함
- 소유권주의를 바탕으로 개별 필지단위 건축행위를 규정하는 건축법은 건축물에 대한 허가, 심의, 건축물관리대장, 토지등기, 건물등기 모두 독립적인 재산권 행사가 가능한 필지를 단위로 하나 건축협정제도를 통해 소유권, 토지지분, 건물 구분소유권의 개념이 혼합됨
- 이에 따라 법리가 확실하지 않아서 해석상의 다른 여지가 생기고 법의 이치가 명확하지 않아서 지자체, 소유주, 건축사 등 주체에 따라, 사람에 따라 다르게 사용하는 문제 발생
- 이러한 법리적 개념 다툼이 있는 사항은 법 제77조의13 제5항의 ‘해당 대지를 하나의 대지로 보아’ 및 ‘이 법의 기준을 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합적용’하는 건축행위에 관한 사항

#### □ ‘해당 대지를 하나의 대지로’ 간주하는 구역의 개념

- 건축협정제도는 건축협정구역을 구성하는 필지의 개별 소유권은 분리된 상태에서 마치 합필된 필지처럼 하나의 필지로 간주하여 건축법의 모든 기준을 적용할 수 있으며, 또한 건축협정구역의 일부 필지에 한정하여 적용할 수 있도록 함
  - 건축법의 효력을 갖는 건축행위의 기본단위인 ‘필지’와 건축협정에 따른 건축기준 특례 적용의 단위인 ‘구역’이 공존하는 유연한 개념임
  - 이 개념은 건축협정구역이 협정체결자의 자율적 의사에 따라 건축행위를 추진할 수 있도록 유연하게 운영할 수 있다는 점에서 도시 및 주거

환경정비법에 따른 정비구역, 주택법에 따른 주택사업구역, 지구단위계획에 따른 획지와 큰 차이를 가짐

[표 2-8] 건축법의 대지 및 국토계획법의 획지에 관한 정의

법령	조문
건축법 제2조의 1항 1목 (대지의 정의)	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대지란 각 필지로 나눈 토지를 말함</li> <li>- 대통령령으로 정하는 토지는 둘 이상의 필지를 하나의 대지로 하거나 하나 이상의 필지의 일부를 하나의 대지로 할 수 있음</li> </ul>
국토계획법 52조 제1항 3호	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로로 둘러싸인 일단의 지역 또는 계획적인 개발·정비를 위하여 구획된 일단의 토지</li> </ul>

- 건축협정제도의 ‘구역’은 건축협정 체결의 단위이며 소유권 행사의 단위가 아님
  - 지구단위계획에서는 건축물의 개발규모를 일정 수준으로 규제하고자 하는 목적으로 다수의 필지를 묶어 사업의 단위인 ‘획지’를 지정하는데, 획지는 분할 및 합병이 불허되며, 반드시 동시에 건축행위를 추진해야 하는 공동개발방식으로 진행하고 건축물 관리대장 및 등기부등본에도 공동으로 기재해야 함(예를 들면, 홍길동 외 9인)
  - 이와 달리 건축협정제도의 ‘구역’은 구역 내 필지의 소유권이 기존과 같이 분리된 상태이기 때문에 개별 필지단위 건축행위의 자율성을 가지고 건축협정 체결 후에 건축설계 의뢰, 착공, 준공 등 일련의 건축행위는 협정체결자 개인의 여건과 의지에 따라 추진할 수 있으며 건축물 관리대장과 등기부등본은 개별적으로 기재됨
- ‘건축법의 기준을 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합 적용’ 함에 따라 출현하는 공유형 협정건축물의 토지 및 건물 소유권 개념
  - 건축협정에 의한 협정건축물은 건축법에 따른 건축행위의 기본이 되는 필지소유권 및 건물 소유권의 독립성은 유지하되, 건축물의 구조와 기능이 독립적이거나 공유형으로 조성될 수 있는 건축물이 됨
  - 따라서 건축법에 의한 건축물의 일반적 특징인 필지 소유권, 건물 소유권, 건축물의 구조 및 기능의 상호 독립적이고 배타적인 관계가 변형되어, 필지 소유권은 그대로 유지하되, 건물 소유권은 배타적으로



유지하는 경우와 비독립적인 경우로 구분될 수 있음

- 공유형 공간을 갖는 협정건축물의 등기는 공동개발에서 홍길동 외 0인과 달리 각 필지소유주가 독립적인 등기를 소유하게 되므로, 배타적인 소유권을 기반으로 배타적인(협정체결자 간 재산권 행사의 동의가 불필요한) 재산권 행사권한을 그대로 유지하게 됨

## 2) 국토교통부의 법리검토 및 정부유권해석<sup>5)</sup>

□ 건축법 제77조의13 제1항 및 제2항 ‘공동으로 건축허가 신청’, ‘건축허가 수수료, 착공신고, 사용승인, 공사감리 통합적용’ 하는 경우

- (법리적 문제) 제1항에서 맞벽건축의 경우에만 공동 건축허가 신청, 건축허가 수수료, 착공신고, 사용승인, 공사감리 통합적용이 가능하도록 되어 있으나, 실제 이 법에서 맞벽과 합벽을 하나로 유권해석 함에 따라 적용대상이 불명확함

☞ 모든 건축협정에 적용

□ 건축법 제77조의13 제5항 “건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축” 하는 경우

- (법리적 문제) 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하는 건축물의 정의 모호, 건축법에서 합벽건축 정의 부재

### ☞ 유권해석

- 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하는 건축하는 협정건축물은 맞벽건축 및 합벽건축 모두 해당함

5) 정부유권해석은 행정기관이 법령을 집행하기 위한 전제로 법령해석을 하는데 있어서 의문이 있거나 다른 행정기관의 관장업무와 관련된 법령에 대한 해석이 서로 엇갈리는 경우에 정부견해의 통일을 위하여 정부 전체 차원에서 법령해석에 대한 전문적인 의견을 제시하는 업무이며, 민사·상사·형사·행정소송·국가배상관계법령 및 법무부 소관법령과 다른 법령의 벌칙조항에 대한 해석을 제외하고 정부입법의 총괄기관인 법제처가 수행함. 정부유권해석은 관계 행정기관을 법적으로 구속하는 효력은 없으며, 그와 다른 법원의 사법해석이 나올 경우 효력이 부인됨. 그러나 정부유권해석은 정부 견해의 통일성과 행정운영의 일관성을 위한 기준을 제시한다는 점에서 관계 행정기관에 대한 사실상의 구속력을 가짐(법제처, 법령해석제도 소개 참고정리, 2016.10.06. 검색)

- 맞벽 혹은 합벽의 벽체는 반드시 대지경계선에 있어야 하며, 공유하는 공간은 대지경계선에 걸쳐서 조성할 수 있음
- 협정건축물에서 벽체로 인정하는 구조는 경계벽, 계단실벽, 기둥의 세 가지 건축물 구성요소로 한정함
- 이 법에 따라 맞벽 및 합벽으로 건설하는 벽체는 반드시 대지경계선에 위치해야 함
- 필지단위의 건축물 관리대장 및 등기부등본 생성을 위해 독립적이고 배타적인 소유권 행사가 가능하도록 함
- 다만, 건축협정제도에 따른 건축기준 특례를 적용하여 조성하는 공유형 공간은 대지경계선에 걸쳐서 위치할 수 있음

[표 2-9] 건축법 제77조13 제5항 정부유권해석

조문	유권해석
- ‘건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우’	- 맞벽건축 및 합벽건축을 모두 포함함
	- 협정건축에서 벽체로 인정하는 구조는 경계벽, 계단실벽, 기둥으로 한정함
	- 맞벽 혹은 합벽의 벽체는 반드시 대지경계선에 있어야 하며, 공유하는 공간은 대지경계선에 걸쳐서 조성할 수 있음
	- 협정건축물에서 조성되는 공유형 시설 및 공간에 대해서 지분이나 구분소유로 설정하지 않도록 하며, 건축물관리대장과 등기부등본에 필지소유권 및 건축물 소유권이 모두 필지단위로 기재되는 것을 원칙으로 함

□ 건축법 제77조의13 제5항 ‘이 법의 기준을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용’ 하는 경우

- (법리적 문제) 제5항에서 ‘둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우’에 한하여 적용함에 따라 특례 적용의 대상 및 범위가 불명확한 문제 및 제3항에서 계단, 용적률, 우편수취함 삭제되고 대지의 조경, 대지와 도로와의 관계, 지하층, 건폐율, 부설주차장, 개인하수처리시설만 건축협정구역에서 통합적용할 수 있도록 함에 따라, ‘이 법의 기준’의 의미 및 범위가 모호하고 상충되는 문제

#### ☞ 유권해석

- 건축협정제도에 의해 건축법의 모든 기준을 통합 적용할 수 있는 대상 및 범위는 맞벽, 합벽, 또는 벽체를 분리하여 조성하는 모든 유형의 협정건축물에 해당
- 통합 적용할 수 있는 건축법의 모든 기준에 계단 포함
  - 계단을 통합 적용함에 따라 계단 의무 설치 개수가 감소하는 경우에는 건축물 바닥면적 대비 안전 및 피난 관련 기준을 모두 만족하는 경우에 한하며, 이 기준을 만족하지 못하는 경우는 필지경계선을 기준으로 계단을 설치함
- 건축물 안전에 관한 사항은 「소방시설 설치·유지 및 안전관리에 관한 법률」 제9조 및 제11조에서 요구하는 기준 또는 성능 등을 대통령령으로 정하는 절차·심의방법 등을 따르도록 함

[표 2-10] 건축법 제77조13 제5항 정부유권해석

조문	유권해석
- ‘건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우’	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 모든 유형의 협정건축은 건축법의 모든 기준 통합적용 가능</li> <li>- 통합적용 할 수 있는 건축법의 모든 기준에 계단 포함(계단의무설치 개수가 감소할 수 있는 경우는 바닥면적대비 안전 및 피난기준을 모두 만족하는 경우이며, 만족하지 못할 경우 필지경계선을 기준으로 계단을 설치)</li> </ul>

□ 지구단위계획이 필지별로 정한 권장용도와 획지규모는 건축협정구역을 하나의 대지로 간주하여 완화적용 불가

- **(법리적 문제)** 지구단위계획에서 특정 필지가 권장용도를 조성 시 부여하는 인센티브는 해당필지에만 적용되므로 건축협정구역 내 다른 필지와 인센티브를 공유하는 것은 지구단위계획 취지에 부합하지 않음

#### ☞ 유권해석

- 지구단위계획에서 획지분할 및 합병을 불허하는 것은 건축물개발규

모를 일정 수준으로 규제하고자 하는 목적이므로, 건축협정에 의해 완화할 수 없음

- 다만 지구단위계획의 획지가 아닌 필지, 공동개발이 지정 및 권장된 경우, 개발방식이 지정되지 않은 필지의 경우 건축협정에 의한 인센티브 적용이 가능함
- 지구단위계획에서 필지별로 정한 권장용도와 이를 준수하는 경우 부여하는 인센티브는 도시관리 차원에서 특정 용도를 유도하기 위함이므로 건축협정구역에 통합적으로 적용할 수 없음

#### □ 건축협정에 의한 맞벽건축

- 건축법 제59조1항 제1호에 따르면 맞벽건축은 대통령령으로 정하는 지역에서 도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내로 건축하는 것을 의미함)

##### ☞ 유권해석

- 건축협정에 의한 맞벽건축은 법 제59조1항의 정의를 따르나 상세규정은 법 제77조의4부터 13을 따르므로 맞벽건축의 규제사항 적용을 배제함

#### □ 협정건축물의 세대수 산정기준

##### ☞ 유권해석

- 건축협정구역을 세대수 산정기준으로 하지 아니하고 맞벽 및 합벽으로 연결된 주택을 세대수 산정 단위로 함

[표 2-11] 협정건축물의 세대수 산정에 관한 정부유권해석

조문	유권해석
- 건축협정구역의 세대수 산정 기준	- 건축협정에 의한 협정건축물이 주택일 경우 세대수 산정은 구역 내 총세대수가 아닌 '하나의 건축물로 인지되는 건축물'단위로 하는 것이 타당함

### 3. 지자체 건축조례 개정 현황

#### □ 개요

- 총 24개 지자체가 건축조례에서 건축협정의 체결, 구역지정 요건, 지원사항을 규정하고 있으나, 대부분 지자체 여건에 맞추어 상세한 규정을 두기보다 법령의 내용을 그대로 반복하여 상세규정이 없음
- 지자체 여건에 따른 상세규정을 둔 조례는 화성시, 군산시, 김해시, 사천시, 삼척시, 영주시, 보성군, 서천군, 연천군, 영월군, 웅진군, 장성군, 진도군, 함평군, 함천군의 15개 사례가 해당
  - 조례로 정하는 구역에는 경관지구, 개발제한구역 내 취락지구, 개발제한구역 해제지역, 주거·상업·공업지역, 계획관리지역에서 기존 건축물이 밀집되어 주거환경개선이 필요한 구역 등 용도지역지구로 지정한 경우가 있으며, 도시재생사업구역과 같이 특정사업구역에 지정한 경우가 있음
  - 건축협정체결자의 신청을 받아 지정하거나 위원회 심의를 거쳐 지정할 수 있도록 조례로 정하는 구역 지정절차를 규정하기도 함

#### □ 광주광역시 건축조례 ('15.10.1.개정)

[표 2-12] 광주광역시 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제37조(건축협정 체결)	법 제77조의4제1항제4호에 따른 구역은 구청장이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 정하는 구역을 말한다

출처 : 광주광역시 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

#### □ 공주시 건축조례 ('15.10.13.개정)

[표 2-13] 공주시 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제33조의2(건축협정의 체결 등)	① 법 제77조의4제1항제4호에 따른 구역은 시장이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 위원회의 심의를 받은 구역을 말한다. ② 법 제77조의4제1항 및 영 제110조의3제1항에 따라 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자는 「부동산등기법」 제3조제3호부터 제8호까지 권리자를 말한다.

	③ 법 제77조의4제5항제9호에서 “지방자치단체의 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 건축협정 승계에 관한 사항 2. 건축협정 변경 또는 폐지에 관한 사항 3. 건축협정 이행계획에 관한 사항 4. 건축협정 이행에 소요되는 비용의 부담 방안 5. 그 밖에 건축협정 운영에 필요한 사항
--	--

출처 : 공주시 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

#### □ 군산시 건축조례 ('15.12.15.개정)

[표 2-14] 군산시 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제32조의2(건축협정의 체결 등)	① 법 제77조의4제1항제4호에 따라 도시 및 주거환경개선이 필요한 구역은 다음 각 호의 구역을 말한다. 1. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제7호에 따른 도시재생사업구역 ② 법 제77조의4제5항제9호에서 건축협정에서 필요한 사항은 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 건축협정 변경 또는 폐지에 관한 사항 2. 건축협정 이행계획에 관한 사항 3. 건축협정 이행에 소요되는 공동비용의 부담방안 등 ③ 영 제110조의3제1항제3호에서 이해관계가 있는 자로 다음 각 호의 자를 말한다. 1. 해당 토지 또는 건축물의 관리자·점유자·전세권자 및 임차인, 건축물을 사용할 권리를 가진 자 2. 건축협정인가권자가 필요하다고 인정하는 자 ④ 영 제110조의3제2항제9호에서 건축물의 위치, 용도, 형태, 부대시설에 관한 사항은 협정구역내 해당하는 지역의 행위제한 기준을 우선하여 적용한다.

출처 : 군산시 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

#### □ 김해시 건축조례 ('15.12.11.개정)

[표 2-15] 김해시 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제46조(건축협정의 체결 등)	① 법 제77조의4제1항제4호에 따라 조례로 정하는 구역은 다음 각 호와 같다. 1. 주거·상업·공업지역에서 기존 건축물이 밀집되어 주거환경개선이 필요한 구역 2. 계획관리지역에서 기존 건축물이 밀집되어 주거환경개선이 필요한 구역 ② 영 제110조의3제1항제3호에 따라 조례로 정하는 자는

	<p>다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 임차인 중 그 토지 또는 건축물 소유자의 동의를 받은 자</li> <li>2. 세입자 중 그 토지 또는 건축물 소유자의 동의를 받은 자</li> </ol> <p>③ 영 제110조의3제2항제9호에 따라 조례로 정하는 사항은 다음 각 호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축물 창호 위치 및 형태</li> <li>2. 상·하수도 및 가스시설 설치 등</li> </ol>
--	--

출처 : 김해시 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

#### □ 사천시 건축조례 ('15.12.30.개정)

[표 2-16] 사천시 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제38조의3(건축협정의 체결 등)	<p>① 법 제77조의4제1항제4호 규정에 따라 시장은 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하는 구역을 별도로 지정하거나 건축협정을 체결하는 자의 신청을 받아 구역을 지정할 수 있다</p> <p>② 법 제77조의4제5항제9호에서 "지방자치단체의 조례로 정하는 사항" 이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축협정 승계에 관한 사항</li> <li>2. 건축협정 변경 또는 폐지에 관한 사항</li> <li>3. 건축협정 이행계획에 관한 사항</li> <li>4. 건축협정 이행에 소요되는 비용의 부담 방안</li> <li>5. 그 밖에 건축협정 운영에 필요한 사항</li> </ol>

출처 : 사천시 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

#### □ 화성시 건축조례 (' 15.10.13.개정)

[표 2-17] 화성시 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제39조(건축협정의 체결)	<p>① 법 제77조의4제1항제4호 규정에서 시장이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역이라 함은 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 「경관법」 제14조에 따른 경관지구</li> <li>2. 개발제한구역 내에 위치한 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따른 취락지구</li> <li>3. 개발제한구역 해제지역</li> </ol> <p>② 법 제77조의4제5항제9호에서 건축조례로 정하는 사항 이라함은 다음 각호와 같다</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 법 제77조의10제2항에 따른 협정체결자의 지위 승계에 관한 사항</li> <li>2. 협정지역 내 도로, 상·하수도 등 기반시설의 유지·관리에 관한 사항</li> </ol>

	<p>③ 영 제110조의3제1항제3호 규정에서 그 밖에 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자로서 건축조례로 정하는 자라 함은 토지 또는 건축물의 임차인을 말한다.</p> <p>④ 영 제110조의3제2항제9호 규정에서 그 밖에 건축물의 위치, 용도, 형태 또는 부대시설에 관하여 건축조례로 정하는 사항이라 함은 경관계획 및 옥외광고물 설치계획으로 한다.</p>
제40조(건축협정에 관한 지원)	<p>① 영 제110조의5제5호 규정에서 그 밖에 건축조례로 정하는 사항이라 함은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 주거환경개선을 위한 사업에 대한 소유자등의 동의에 관한 사항</p> <p>2. 사업기간, 범위, 공사방법에 관한 사항</p> <p>3. 희망하는 사업 보조 금액 및 자부담금 확보 방안</p>

출처 : 화성시 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

#### □ 삼척시 건축조례 ('16.9.23.개정)

[표 2-18] 삼척시 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제41조(건축협정의 체결)	<p>① 법 제77조의4제1항제4호의 규정에서 “건축조례로 정하는 구역”이라 함은 주거·상업·공업지역 및 계획관리지역 안에서 기존 건축물이 밀집되어 주거환경개선이 필요한 구역을 말한다.</p> <p>② 법 제77조의4제5항제9호에서 “지방자치단체의 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 건축협정 이행계획에 관한 사항</p> <p>2. 건축협정 이행에 소요되는 비용의 부담 방안</p> <p>3. 도로, 주차장 등 공유인 부대시설 관리 방안</p> <p>4. 그 밖의 건축협정 운영에 필요한 사항</p> <p>③ 영 제110조의3제1항제3호에서 “건축조례로 정하는 자”는 점유권자, 압류권자에 한한다.</p> <p>④ 영 제110조의3제2항제9호에서 “건축조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 대지 상호간의 지반높이 등 대지조성에 관한 사항</p> <p>2. 그 밖에 도로 등 부대시설에 관한 사항</p>
제41조의2(건축협정에 관한 지원)	<p>영 제110조의5제5호에서 “건축조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <p>1. 설계도서</p> <p>2. 토지 또는 건축물에 관한 권리자 및 그 권리의 명세</p> <p>3. 주거환경개선사업 시행에 지장이 있다고 인정되는 구역 안의 건축물 또는 공작물 등에 대한 명세</p> <p>4. 그 밖에 주거환경개선사업과 관련하여 필요한 서류</p>

출처 : 삼척시 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

#### □ 영주시 건축조례 ('15.11.25.개정)



[표 2-19] 영주시 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제70조(건축협정의 체결)	법 제77조의4제1항제4호에 따라 도시 및 주거환경개선이 필요한 구역이란 「도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법」에 따른 도시재생사업구역을 말한다.

출처 : 영주시 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

□ 괴산군 건축조례 ('15.9.25.개정)

[표 2-20] 괴산시 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제33조의2(건축협정구역)	법 제77조의4제1항제4호에 따라 군수가 조례로 정하는 구역은 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 군수가 지정·공고한 구역을 말한다

출처 : 괴산군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

□ 보성군 건축조례 ('16.7.5.개정)

[표 2-21] 보성군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제37조(건축협정)	법 제77조의4제1항제4호의 “조례로 정하는 구역”이란 위원회의 심의를 거쳐 군수가 지정·공고한 구역을 말한다.

출처 : 보성군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

□ 서천군 건축조례 ('15.11.20.개정)

[표 2-22] 서천군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제39조의2(건축협정)	법 제77조의4제1항제4호에 따른 건축협정 체결 구역은 군수가 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 위원회의 심의를 받은 구역을 말한다

출처 : 서천군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

□ 연천군 건축조례 ('15.10.13.개정)

[표 2-23] 연천군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제33조의2(건축협정의 체결)	법 제77조의4제1항제4호에 따라 군수는 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하는 구역을 별도로 지정하거나 건축협정을 체결하는 자의 신청을 받아 구역을 지정할 수 있다.

출처 : 연천군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

□ 영동군 건축조례 ('15.10.26.개정)

[표 2-24] 영동군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제35조(건축협정의 체결)	법 제77조의4제1항제4호에 따라 “지방자치단체의 조례로 정하는 구역”은 도로 폭 또는 대지면적이 작아 법령 등의 관계 규정을 적용하기가 어려운 경우 건축기준을 완화 또는 통합 적용하고자 2개 이상의 대지에 대하여 토지 및 건축물 소유 자간 건축협정을 체결하여 군수가 지정한 구역을 말한다.

출처 : 영동군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

□ 영월군 건축조례 ('15.7.31.개정)

[표 2-25] 영월군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제39조(건축협정의 체결)	<p>① 법 제77조의4제1항제4호에 따라 군수는 도시 및 주거 환경개선이 필요하다고 인정하는 구역을 별도로 지정하거나 건축협정을 체결하는 자의 신청을 받아 구역을 지정할 수 있다.</p> <p>② 법 제77조의4제5항제9호에서 “지방자치단체의 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축협정의 승계에 관한 사항</li> <li>2. 건축협정 변경 또는 폐지에 관한 사항</li> <li>3. 건축협정 이행계획에 관한 사항</li> <li>4. 건축협정 이행에 소요되는 비용의 부담 방안</li> <li>5. 그 밖의 건축협정 운영에 필요한 사항</li> </ol>

출처 : 영월군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

□ 옥천군 건축조례 ('15.10.12.개정)

[표 2-26] 옥천군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제37조(건축협정의 체결)	법 제77조의4제1항제4호에 따라 지방자치단체의 조례로 정하는 구역이라 함은 도로 폭 또는 대지면적이 작아서 법령 등의 관계 규정을 적용하기가 어려운 경우 건축기준을 완화 또는 통합 적용하고자 2개 이상의 대지에 대하여 토지 및 건축물 소유자간 건축협정을 체결하여 군수가 지정한 구역을 말한다.

출처 : 옥천군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

□ 웅진군 건축조례

[표 2-27] 웅진군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제37조(건축협정의 체결)	① 법 제77조의4제1항제4호에 따라 군수는 도시 및 주거 환경개선이 필요하다고 인정하는 구역을 별도로 지정하거

	<p>나 건축협정을 체결하는 자의 신청을 받아 구역을 지정할 수 있다.</p> <p>② 법 제77조의4제5항제9호에서 "지방자치단체의 조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축협정의 승계에 관한 사항</li> <li>2. 건축협정 변경 또는 폐지에 관한 사항</li> <li>3. 건축협정 이행계획에 관한 사항</li> <li>4. 건축협정 이행에 소요되는 비용의 부담 방안</li> <li>5. 그 밖의 건축협정 운영에 필요한 사항</li> </ol>
--	---

출처 : 용진군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

#### □ 인제군 건축조례 ('15.8.5.개정)

[표 2-28] 인제군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제35조(건축협정의 체결 등)	법 제77조의4제1항제4호에 따라 조례로 정하는 구역은 군수가 지정·공고하는 구역으로 한다.

출처 : 인제군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

#### □ 장성군 건축조례 ('16.2.5.개정)

[표 2-29] 장성군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제34조의2(건축협정의 체결 등)	<p>① 법 제77조의4제1항제4호의 규정에 따라 군수는 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하는 구역을 별도로 지정하거나 건축협정을 체결하는 자의 신청을 받아 구역을 지정할 수 있다.</p> <p>② 법 제77조의4제5항제9호에서 "지방자치단체의 조례로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축협정 승계에 관한 사항</li> <li>2. 건축협정 변경 또는 폐지에 관한 사항</li> <li>3. 건축협정 이행계획에 관한 사항</li> <li>4. 건축협정 이행에 소요되는 비용의 부담 방안</li> <li>5. 그 밖의 건축협정 운영에 필요한 사항</li> </ol>

출처 : 장성군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

#### □ 진도군 건축조례 ('16.6.30.개정)

[표 2-30] 진도군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제37조(건축협정)	법 제77조의4제1항4호에 따라 "조례로 정하는 구역"이란 건축위원회의 심의를 거쳐 군수가 지정·공고한 구역을 말한다.

출처 : 진도군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

□ 진천군 건축조례 ('14.12.29.개정)

[표 2-31] 진천군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제28조의2(건축협정구역)	법 제77조의4제1항제4호에 따라 군수가 조례로 정하는 구역은 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 군수가 지정·공고한 구역을 말한다.

출처 : 진천군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

□ 창녕군 건축조례 ('15.10.30.개정)

[표 2-32] 창녕군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제34조의2(건축협정의 체결 등)	① 법 제77조의4제1항제4호에 따른 구역은 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 군수가 지정·고시하는 구역을 말한다.〈신설 2015. 4. 3 조례 제2189호〉 ② 법 제77조의4제1항 및 영 제110조의3제1항에 따라 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자는 「부동산 등기법」 제3조제3호부터 제8호까지의 권리자를 말한다. ③ 그 밖에 필요한 사항은 군수가 따로 정할 수 있다.

출처 : 창녕군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

□ 함안군 건축조례 ('15.9.25.개정)

[표 2-33] 함안군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제31조의2(건축협정의 체결 등)	법 제77조의4제1항제4호에 따라 조례로 정하는 구역은 군수가 지정·공고하는 구역으로 한다.

출처 : 함안군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

□ 함평군 건축조례 ('15.12.29.개정)

[표 2-34] 함평군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제40조(건축협정의 체결)	① 법 제77조의4 제1항제4호의 규정에 따라 군수는 주거·상업·공업지역 및 계획관리지역을 대상으로 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하는 구역을 별도로 지정하거나 건축협정을 체결하는 자의 신청을 받아 구역을 지정할 수 있다. ② 법 제77조의4 제5항제9호에서 “지방자치단체의 조례로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 건축협정 승계에 관한 사항

	2. 건축협정 변경 또는 폐지에 관한 사항 3. 건축협정 이행계획에 관한 사항 4. 건축협정 이행에 소요되는 비용의 부담 방안 5. 그 밖의 건축협정 운영에 필요한 사항
제41조(건축협정에 따라야 하는 행위)	영 제110조의3 제2항제9호에 따라 군수는 건축협정 인가 신청을 받은 경우에는 인가를 하기 전에 건축위원회 심의를 거쳐 건축물의 위치, 용도, 형태 또는 부대시설의 수선·변경 등에 관하여 추가사항을 규정할 수 있다.
제42조(건축협정 대상)	영 제110조의3 제1항제3호에서 그 밖에 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는자로서 “건축조례로 정하는 자”는 점유권자, 압류권자에 한한다.
제43조(건축협정에 관한 지원)	영 제110조의5 제5호에 따라 건축협정구역 안의 도로 개설 및 정비 등 주거환경개선을 위한 사업비용 지원을 위해서는 협정체결자 또는 건축협정 운영회의 대표자에게 다음 각 호의 사항이 포함된 사업계획서를 제출하여야 한다. 1. 설계도서 2. 토지 또는 건축물 등에 관한 권리자 및 그 권리의 명세 3. 주거환경개선사업 시행에 지장이 있다고 인정되는 구역 안의 건축물 또는 공작물 등에 대한 명세 4. 정비기반시설 및 공동이용시설의 부담·관리 등에 관한 사항 5. 그 밖에 주거환경개선사업과 관련하여 필요한 서류

출처 : 함평군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

#### □ 합천군 건축조례 (’14.12.30.개정)

[표 2-35] 합천군 건축조례의 건축협정 관련조항

관련규정	내용
제34조(건축협정의 체결)	① 법 제77조의4제1항제4호에 따라 도시지역 안에서 공용 주차장 및 도로설치 등 공익을 위한 사업시행으로 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 군수가 지정 고시하는 구역 ② 법 제77조의4제1항 및 영 제110조의3제1항에 따라 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자는 다음 각 호와 같다. 1. 근저당권자 2. 압류권자

출처 : 합천군 건축조례, 법제처 사이트 검색, 2016.09.24.

#### 4. 소결

##### □ 건축협정제도의 도입취지와 목적을 명확히 하는 용어 개념 규정 미흡

- 건축협정은 필지 소유권을 유지하는 공동개발 형태로 건축법에 새로운 개념을 도입하였지만, 건축협정에 의한 개발행위, 협정건축물의 유형을 명확히 제시하는 공적 문헌이 없음(2015년도 시범사업에서 지자체 및 일부 민원인에게 배포된 건축협정 운영가이드라인, 매뉴얼이 전부인 실정)<sup>6)</sup>

##### □ 상위법령과 하위법령 간 내용의 위계에 따른 구성체계 취약

- 건축협정제도의 주요 기준과 특례 관련 모든 사항이 법률에 있는데 입법 기술의 원칙에서 볼 때에는 법률에서 시행령에 위임하고 시행령에서 주요 기준, 특례의 대상 및 범위를 규정하는 것이 바람직함
- 현재 시행령에서는 건축협정 체결자의 정의, 건축협정의 행위, 건축협정 지원에 관한 사항만 규정하고 있음

[표 2-36] 건축협정제도의 구성체계

구분	건축법	시행령	시행규칙
예외 적용 조문		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제6조 (적용의 완화)</li> <li>- 제1항 제12호</li> <li>- 제2항 제6호</li> </ul>	
	- 제57조 (대지의 분할 제한) 제3항		
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제81조 (맞벽건축 및 연결 복도)</li> <li>- 제1항 제4호</li> <li>- 제4항</li> </ul>	
		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)</li> <li>- 제2항 제2호</li> </ul>	
건축법	- 제77조의4 (건축협정의 체결)	- 제110조의3 (건축협정의 체결)	

6) 건축협정제도는 맹지, 과소필지와 같이 건축행위가 불가능한 필지에서 건축행위가 가능하도록 하여 사적인 이익을 담보해주는 취지에서 도입된 것이 아니라, 이러한 건축행위가 공공의 이익을 전제로 한다고 보기 때문에 민간의 협정을 인정해주는 것임. 건축협정제도의 공익적 측면은 미니 지구단위계획(민간이 자발적으로 소규모 도시관리 수단을 결정하고 유지관리 하는 체계를 만드는 점)으로 운영될 수 있는 성격에 있음

[표 2-36] 건축협정제도의 구성체계

구분	건축법	시행령	시행규칙
제8장 의2 건축 협정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1항 건축협정 법 정지역 및 건축협정 인가권자</li> <li>- 제2항 1인협정</li> <li>- 제3항 관련법 준수 사항</li> <li>- 제4항 건축협정의 내용적 범위</li> <li>- 제5항 건축협정서 기재사항</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제1항 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자의 정의</li> <li>- 제2항 법 제77조의4 제4항 제2호에서 대통령령으로 정하는 사항</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제77조의5 (건축협정운영회의 설립)</li> <li>- 제1항 건축협정운영회 설립</li> <li>- 제2항 설립기준 및 신고</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제38조의8 (건축협정운영회의 설립 신고)</li> <li>- 제1항 설립신고 기준</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제77조의6 (건축협정의 인가)</li> <li>- 제1항 건축협정인가 신청 및 건축위원회 심의</li> <li>- 제2항 건축협정 체결 대상 토지가 둘 이상의 시군구에 걸치는 경우 인가신청 기준</li> <li>- 제3항 건축협정 인가 공고</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제38조의9 (건축협정의 인가 등)</li> <li>- 제1항 건축협정인가신청서 서식(별지 제27호의8)</li> <li>- 제2항 건축협정 변경인가 신청서의 제출</li> <li>- 제3항 건축협정의 인가 및 변경인가의 자자체 공보 공고 및 시군구에 비치 열람</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제77조의7 (건축협정의 변경)</li> <li>- 제1항 건축협정 변경인가 기준 및 경미한 사항의 변경</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (대통령령으로 정하는 경미한 사항의 변경에 관한 시행령 신설 필요)</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제77조의8 (건축협정의 관리)</li> <li>- 제1항 건축협정관리대장 작성 관리</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제38조의10 (건축협정의 관리)</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제77조의9(건축협정의 폐지)</li> <li>- 제1항 건축협정 폐지 기준</li> <li>- 제2항 건축협정 폐지 절차</li> </ul>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제38조의11 (건축협정의 폐지)</li> <li>- 제1항 건축협정 폐지인가신청서</li> <li>- 제2항 건축협정 폐지인가 공보 공고</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제77조의10 (건축협</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제110조의4 (건축협정에</li> </ul>	

[표 2-36] 건축협정제도의 구성체계

구분	건축법	시행령	시행규칙
	<ul style="list-style-type: none"> <li>정의 효력 및 승계)</li> <li>- 제1항 건축협정구역에서의 건축행위</li> <li>- 제2항 건축협정 체결자의 지위 승계</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>따라야 하는 행위)</li> <li>- 대통령령으로 정하는 행위는 제1조의3 제2항 각호의 사항에 해당</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제77조의11 (건축협정에 관한 계획 수립 및 지원)</li> <li>- 제1항 건축협정인가권자의 건축협정구역 계획 수립</li> <li>- 건축협정구역 안의 주거환경개선을 위한 사업비용 지원</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제제110조의5 (건축협정에 관한 지원)</li> <li>- 건축협정운영회의 사업계획서 내용 기준</li> </ul>	
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제77조의12 (경관협정과 관계)</li> <li>- 제1항 경관협정 동시체결 기준</li> <li>- 제2항 건축·경관위원회 공동심의</li> <li>- 경관협정 인가 인정</li> </ul>		
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 제77조의13(건축협정에 따른 특례)</li> <li>- 제1항 맞벽건축 시 건축허가 신청기준</li> <li>- 제2항 맞벽건축 시 건축허가 수수료, 착공신고, 사용승인, 공사감리 통합적용</li> <li>- 제3항 건축협정구역의 통합적용 기준(대지의 조경, 대지와 도로와의 관계, 지하층, 건폐율, 부설주차장, 개인하수처리시설</li> <li>- 제4항 조경 및 주차장 기준</li> <li>- 제5항 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우 건축법의 기준 통합 적용</li> <li>- 제6항 조경, 건폐율, 용적률, 높이 등 통합적용</li> <li>- 제7항 통합심의방법 및 절차</li> <li>- 제8항 특별건축구역 인정</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (건축법 제42조(대지의 조경), 제55조(건폐율), 제56조(용적률), 제58조(대지안의 공지), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한), 주택법 제35조(공업화주택)의 완화 범위를 정하는 시행령 신설 필요)</li> <li>- (통합심의의 방법 및 절차에 관한 시행령 신설 필요)</li> </ul>	



□ 건축협정 예외적용 조문 산재 및 조문 불일치 발생

- 영 제86조 제2항 및 영 제110조의7 조문에서 건축협정구역 안의 대지 상호 간에 건축하는 건축물로 규정하는 사항과 공동주택으로 한정하는 사항이 동일한 내용을 의미하고 있어 조문 불일치로 인한 제도 운영 불가

□ 상위법에서 규정할 사항과 하위법령에서 규정할 사항이 체계적으로 구성되지 않고, 수차례의 개정으로 건축기준 특례를 제시하고 있는 건축법 제77조의13의 제1항~6항의 내용에 상호 모순 발생

- 건축협정제도는 건축법 제8장의2에 해당하는데, 제77조의13의 경우 조문 신설 후 3차례 개정함에 따라 조문의 구성체계가 모호하여 건축 전문가도 법리 해석이 어려운 수준임
  - 건축협정에 특례를 부여하는 기준에 해당하는 조문에서 건축협정 예외 적용을 규정하고 있는데, 법률에 제시한 부분과 시행령에 제시한 부분이 혼재하여 수요자가 손쉽게 명확하게 파악하기 어렵고 특례기준에 대한 이해를 어렵게 만들고 있음

□ 하위법령의 미비로 건축협정제도의 실효성 부족

- 건축협정 관련 건축법에서 하위법령에 위임한 사항 및 위임한 하위법령의 미개정 현황
  - 법 제77조의7(건축협정의 변경), 제77조의(건축협정의 폐지), 제77조의13(건축협정에 따른 특례)에서 시행령에 위임한 부분은 아직 마련되지 않았음

□ 지자체 현장에서 원활하게 운영하기 위한 조례 개정사례 소수 및 상세규정 미비

- 대체로 조례로 정하는 구역 지정 및 구역지정 기준에 관한 사항에 국한
  - 경관지구, 개발제한구역 내 취락지구 또는 해제지역, 주거지역, 상업지역, 공업지역, 계획관리지역, 도시재생사업구역 등을 대상으로 협정체결자 신청 또는 위원회 심의로 지정할 수 있도록 규정함



## 제3장 건축협정제도 운영실태 분석

1. 건축협정시범사업 인가 및 사업추진 현황
2. 건축협정 중지원인 및 애로사항 조사
3. 건축협정 관련민원 조사 및 분석
4. 건축협정제도 운영과정의 주요쟁점 및 제도 개선과제

### 1. 건축협정시범사업 인가 및 사업추진 현황

#### 1) 조사개요

##### □ 조사목적

- 건축협정제도는 건축법에 따른 소규모 정비사업으로 도입되어 단독개발과 공동개발의 속성을 모두 가짐에 따라 현장에서 예기치 못한 문제들이 드러나고 법제도와 사업현장 간의 괴리가 발생
- 건축협정이 체결 및 인가되고, 이에 따른 건축사업이 추진되는 현장중심으로 문제를 파악하고 제도개선을 수행하고자 함

##### □ 조사대상

- '15년도 국토부가 지정한 시범사업 및 추가지정한 시범사업 7개소 중 2015년도에 토지 및 건축물의 소유자 간 건축협정을 체결하고 2016년도 건축협정 인가 및 건축사업을 추진한 서울 성북구 장위동, 경북 영주시 영주동, 경기 성남시 위례신도시, 경기 의왕시 내손동 4개 사례
- 서울 금천구 시흥동은 시범사업 지원 이전인'15.9. 건축협정이 인가된

사례로 개요만 검토하고 추진과정은 조사범위에서 제외하며, 시범사업으로 추진한 부산 중구 및 전북 군산 월명동은 사업추진과정에서 주민의 이해관계가 조율되지 못하여 사업을 중도포기함에 따라 조사대상에서 제외함

#### □ 조사방법

- 건축협정시범사업 모니터링 내용 분석
- 건축협정시범사업 코디네이터 건축사 및 담당공무원 인터뷰 조사

#### □ 조사내용

- 건축협정시범사업 모니터링 보고서<sup>7)</sup>, 건축협정인가신청서, 건축협정관리대장을 바탕으로, 대상지 개요, 시범사업 추진과정, 건축협정에 의한 건축계획(안) 검토
- 코디네이터로 활동한 건축사 및 지자체 담당공무원 인터뷰를 통한 건축협정 체결과정, 인가과정, 건축 인허가 과정의 이슈 및 문제점, 제도개선 수요 파악

## 2) 서울 성북구 장위동

#### □ 건축협정 개요

- (사업목적) 영세필지, 부정형필지, 진입도로가 없는 맹지가 많은 뉴타운, 재개발 해제지역 등 노후저층주거지 내 주민들이 자율적, 효율적으로 정비할 수 있도록 서울시(SH공사)가 우선 공공매입임대주택사업을 건축협정시범사업으로 추진하고자 함
- (사업기간) 2015.8.6. ~ 2016.12.16.(협정인가 및 건축준공 포함)
- 장위13 뉴타운 해제지역으로 서울형 도시재생활성화지역으로 지정된 대상지 중 SH공사의 매입형 주택 대상지

---

7) 건축도시공간연구소, 2015, 건축서비스산업 육성 지원사업, 건축협정시범사업 코디네이터 성과보고서

[표 3-1] 서울 성북구 장위동 건축협정시범사업 개요

위치	- 서울시 성북구 장위동 230-132, 230-218	
용도지역	- 제2종 일반주거지역	
도로폭	- 4미터	
건축물용도	- 도시형 생활주택 (단지형 다세대)	
규모	- 지상4층 (30세대)	
협정채택	- 주민 1인 협정	

□ 건축협정 추진과정

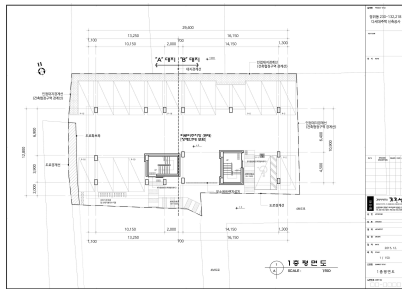
[표 3-2] 서울 성북구 장위동 건축협정시범사업 추진경위

일정	추진사항	비고
'14.12.24	- 소규모 필지개발을 위한 건축협정 참여보고(시장방침 제858호)	
'14.12.30.	- 국토교통부 건축협정시범사업 대상지 결정(양천구 목동)	
'15.1.22.	- 대상지 변경(강동구 천호동)	1차
'15.2.16.	- 강동구 의견회신(건축협정 추진불가)	
'15.5.8.	- 서울 건축협정시범사업 설명회(SH담당자, 건축사 등)	AURI
'15.5.22.	- 건축조례 개정을 전제로 성북구와 시범사업 업무협조 요청	
'15.6.1.	- 건축협정 시범사업 대상지 변경(성북구 장위동)	2차
'15.6.29.	- 건축협정시범사업 코디네이터 신진건축사 선정	국토부
'15.7.24.	- 건축협정구역 지정권한 유권해석 질의결과 회신	시→공사
'15.8.21.~24	- SH담당자 협의, 현장답사 등	
'15.8.24.	- 착수보고, 성북구 건축협정시범사업 추진계획(안) 수립	
'15.9.2.~7.	- 소유주, SH담당자, 성북구청 담당자 협의	
'15.9.10.	- 건축협정시범사업 코디네이터의 건축협정기본계획 수립	
'15.9.13.	- 건축주 미팅(시범사업 참여 결렬)	
'15.9.24~11.13	- 대상지 변경, SH담당자, 성북구청 건축과 팀장 협의	
'15.12.29.	- 건축협정시범사업 대상지 변경(성북구 장위동)	3차
'15.12.16.	- 건축협정시범사업 대상지 매입심사 완료	
'15.12.30.	- 건축주와 매매이행 협약체결	
'16. 2.3.	- 특별시장 건축협정인가권자 포함 및 건축협정구역 내 용절률 등 인센티브 제공관련 건축법령 개정	'16.8.4. 시행
'16.3.25.	- 시범사업 건축협정인가 및 건축허가	
'16.4.1.	- 시범사업 착공	
'16.7.15.	- 시범사업지 건축주와 매매이행 약정체결	
'16.9.9.	- 서울시 건축조례 일부개정 조례안 가결 <sup>8)</sup>	
'16.12.15.	- 건축협정시범사업 준공(예정)	

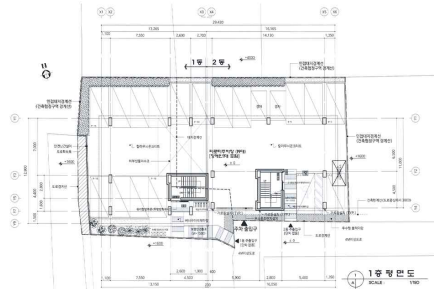
출처 : 건축도시공간연구소, 2015, 건축협정시범사업 코디네이터 성과보고서 및 SH,공사, 2016.9.21. 건축협정 시범사업 추진경과 보고자료 참고 재정리, 담당건축사 인터뷰

## □ 건축협정 체결항목

- 2015년도 건축협정 체결항목은 맞벽건축 및 주차장 통합설치(19대)
- 2016년도 법개정 사항을 반영하고 사업성을 개선하기 위해 건축기준 특례조항은 건축물의 위치, 건축설비 위치, 건폐율 및 용적률 통합적용, 조정 및 주차장 통합조성, 빗물저수조, 자전거주차장, 쓰레기분리수거함, 정화조 공동설치, 맞벽건축, 도로와의 관계 적용배제의 12개 항목, 건축행정 특례조항은 건축 인허가 공동추진의 1개 항목으로 확대됨
- 기타 사항은 건축협정체결자(입주자의 승계) 간 공동시설에 대한 건축 및 관리비 부담



[그림 3-1] 2015년도 건축협정 현황도



2016년도 건축협정 인가 현황도

출처 : 건축도시공간연구소, 2015 ; 성북구 건축협정 인가공고

## □ 협정건축물 현황

[표 3-3] 서울 성북구 장위동 협정건축물의 위치, 규모, 용도, 형태 등에 관한 사항 (단위:m²m)

위치	대지면적	건축선	건축물·설비의 위치	건축물용도	건축물 높이	건축물 층수	지붕 형태	외벽 형태
230-218	277.0	—	빗물저수조 우오수관로	도시환경정화주택 (단지형·다세대)	15.9	지상5층	경사지붕	조적조
230-132	354.0	—	우오수관로 정화조	도시환경정화주택 (단지형·다세대)	15.9	지상5층	경사지붕	조적조

출처 : 성북구, 2016, 건축협정인가 공고자료

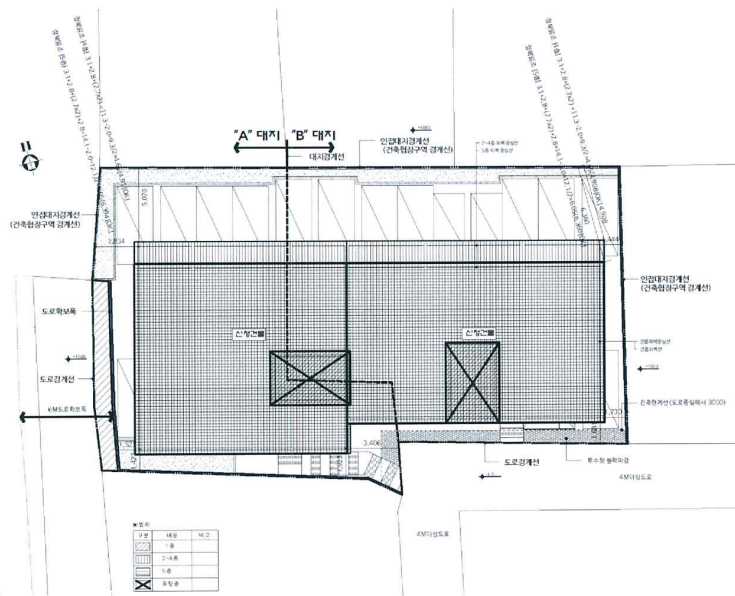
8) 서울시 건축조례 개정시행('16.9.9.가결, 의안번호 1407), 건축협정체결가능지역 또는 구역에 지자체 조례로 정하는 구역에 ①도시 및 주거환경 정비법에 따른 주택재개발사업, 주택재건축사업, 도시환경정비사업 해제구역, ②도시재생활성화 및 지원에 관한 특별법에 따른 도시재생활성화지역, ③열악한 접도조건, 부정형·영세필지, 맹지 등 자치구 건축위원회 심의를 받아 구청장이 인정하는 토지

[표 3-4] 서울 성북구 장유동 합창건축물의 건폐율 용적률 조경 주차장 부대시설 등에 관한 사항(단위: m<sup>2</sup>%)

위치	대지 면적	건폐율	용적률	조경 면적	주차 대수	부대 시설	기타	비 고
230-2 18	277.0	55.57	199.91	57.49	19대	-	-	-
230-1 32	354.0					-	-	-

출처 : 성북구, 2016, 건축협정인가 공고자료

- 대상지의 1개 필지가 막다른 도로에 접하여 개별필지 신축행위보다 유리하고 합필을 할 경우 인동간격을 감안하여야 하므로 건축협정이 유리한 것으로 판단



[그림 3-2] 건축협정현황도

출처 : 성북구, 2016, 건축협정인가 공고자료

#### □ 건축협정 인가 및 건축사업 추진과정

- '16.1. 건축협정 인가심의 및 건축허가 신청(건축허가도서 제출)
- '16.3. 건축협정인가 및 건축허가(약 2개월 소요)
- '16.4. 건축협정시범사업 착공
- '16.12. 준공(예정)

### 3) 경북 영주 영주동

#### □ 건축협정 개요

- (사업목적) 영세필지, 부정형필지, 진입도로가 없는 맹지가 많은 도시 재생선도지역에서 도시재생사업의 일환으로 영주시가 매입한 대지와 주민이 소유한 대지의 건축협정사업을 추진하여 주민들이 자율적, 효율적으로 정비할 수 있도록 하고자 함
- 영주시는 순환형 공공임대주택을 건설하고, 대상지 일대 밀집한 맹지의 공공보행통로를 협정을 통해 조성하여 향후 맹지 소유주의 자율적인 단독주택 정비를 유도
- (사업기간) 2015.6.29.~2016.10.(협정인가 및 건축준공 포함)

[표 3-5] 경북 영주시 영주동 건축협정시범사업 개요

위치	- 영주시 영주동 414-9, 412-3	
용도지역	- 제1종일반주거지역,	
도농복합지역	- 문화재보존영향 검토대상구역	
건물규모	- 4미터	
건축용도	- 단독주택, 순환형임대주택	
규모	- 단독주택(지상2층), - 순환형임대주택(지상3층)	
협정체결차	주민-영주시 2인 협정	

#### □ 건축협정 추진과정

[표 3-6] 경북 영주시 영주동 건축협정시범사업 추진경위

일정	추진사항	비고
'14.12.30.	- 국토교통부 건축협정시범사업 대상지 결정(양천구 목동)	
'15.5.12.	- 영주 건축협정시범사업 설명회(지자체, 주민 등)	AURI
'15.6.29.	- 건축협정시범사업 코디네이터 신진건축사 선정	
'15.7.14.	- 건축협정시범사업 사전협의회(제도 교육 등)	AURI
'15.7.21.	- 대상지 변경(주민의 참여 결렬)	1차
'15.7.22~8.14.	- 변경대상지 검토, 현장조사, 영주시 협의	3개안검토
'15.8.14.	- 대상지 결정	
'15.8.25.	- 착수보고	
'15.9.3.	- 1차 주민설명회	영주시
'15.9.4.	- 2차 주민설명회	영주시



'15.9.8.	- 3차 주민설명회, 건축협정운영회 설립	영주시
'15.10.14.	- 영주시 도시재생팀 협의(개발규모 등 협정항목)	
'15.11.3.	- 4차 주민설명회(건축협정체결항목 초안 협의)	
'15.11.13.	- 영주시 도시재생팀 협의(건축협정 사업성 협의)	
'15.11.27.	- 영주시 및 주민 간 건축협정체결	
'15.12.9.	- 건축협정인가신청서 제출(도시과→건축과 업무이관)	
'16.1.23.	- 건축협정 인가심의(영주시 건축위원회)	AURI 지원
'16.2.	- 건축허가	
'16.3.	- 시범사업 착공	
'16.10.	- 건축협정시범사업 준공(예정)	

출처 : 건축도시공간연구소, 2015, 건축협정시범사업 코디네이터 성과보고서 참고 재정리; 담당건축사 인터뷰

#### □ 건축협정 체결항목

- 414-9번지의 정북일조권 완화를 위한 건축선 지정, 주차장 통합조성, 맹지로의 보행자 진출입통로 확보를 위한 건축한계선 지정, 414-9번지 건축최고높이 7m 미만으로 건축물높이 지정에 관한 협정 체결
- 이외의 건축규모, 용도, 형태에 관해서는 건축법 및 관련법에 적법하게 자유롭게 건축할 수 있도록 함

#### □ 협정건축물 현황

- 414-9번지가 건축사 부설주차장의 규모가 1대를 초과하는 경우는 414-9번지에서 자체적으로 확보하도록 하고, 414-9번지로의 진출입 보행자 통행로 제공(면적:75㎡)대지에서는 바닥포장 및 조경과 설비 등을 위한 설비는 가능하나, 건물은 건축할 수 없도록 함

[표 3-7] 경북 영주시 영주동 협정건축물의 위치 규모 용도 형태 등에 관한 사항 (단위:㎡,m)

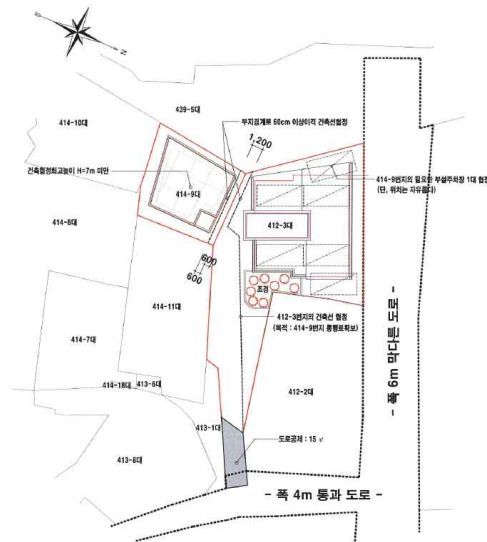
위치	대지면적	건축선	건축물·설비의 위치	건축물 용도	건축물 높이	건축물 층수	지붕 형태	외벽 형태
414-9	93	부지경계선으로 0.6m이상 이격	관련법상 자유	관련법상 자유	7m 미만	건축법상의 자유	자유	자유
412-3	308	부지경계선으로 0.6m이상 이격	414-9번지의 진출입보행자 통행로를 제외한 건축한계선 지정구역 내에 위치	관련법상 자유	건축법상 자유		자유	자유

출처 : 영주시, 2016, 건축협정관리대장 참고 재정리

[표 3-8] 서울 상북구 장유동 합죽천물의 건폐율 용적률 조정 주차장 부대시설 등에 관한 사항(단위: m<sup>2</sup>%)

위치	대지면적	건폐율	용적률	조경면적	주차대수	부대시설	기타	비고
414-9	93	건축법상 자유	건축법상 자유	해당없음	-	-	-	
412-3	308	건축법상 자유	건축법상 자유	건축법상 자유	주차장법 상 자유(단 주차대수 산정 시 414-9번지의 부설주차 1대 확보(이함))	-	414-9번지의 용적률 인상을 통해 주차장 1대 확보(이함) (면적: 75 m <sup>2</sup> )	

출처: 영주시, 2016, 건축협정관리대장 참고 재정리



[그림 3-3] 건축협정현황도

출처: 영주시, 2016, 건축협정인가 공고자료

#### □ 건축협정 인가 및 건축사업 추진과정

- '16.1.23. 건축협정 인가심의 및 조건부 승인(건축허가도서 제출, 건축위원회 브리핑(AURI 사업담당자 및 건축사))
  - 건축개요, 배치도, 각층 평면도, 계단실 옥상평면도, 입면도(4개), 주단면도(2개)의 도면 16장
- '16.2.11. 건축협정 인가(원안 의결)
- '16.3. 건축협정시범사업 건축허가 및 착공(약 2개월 소요)
- '16.10. 준공(예정)

#### 4) 경기 성남 수정구 위례신도시

##### □ 건축협정 개요

- (사업목적) 계획적으로 조성되는 택지개발사업지구 내 단독주택지의 건축협정을 통해 지하주차장을 통합조성하여 양호한 저층주거지 동네 환경을 조성하고, 생활가로와 보행환경 안전성 및 쾌적성을 증대하고자 함
- 주민이 자율적으로 건축사에게 건축협정사업을 의뢰하여 사업을 진행하는 과정에서 주민과 건축사가 건축협정지원센터에 제도 교육, 지자체 협의 등 차원에서 컨설팅 요청함에 따라 건축협정 인가과정을 지원
- (사업기간) 2015.11.11. ~ (현재 건축협정 인가신청서 제출)

[표 3-9] 경기 성남시 수정구 위례신도시 건축협정시범사업 개요

위치	- 성남시 수정구 위례신도시 D2-2BL(5-10,11)	
용도지역	- 제1종 일반주거지역, 지구단위계획구역	
도로폭	- 4미터, 6미터 8미터	
건축물 용도	- 단독주택(다가구주택), 근린생활시설	
규모	- 지하1층, 지상4층	
협정 체결차	- 주민 2인 협정	

##### □ 건축협정 추진과정

[표 3-10] 경기 성남시 수정구 위례신도시 건축협정시범사업 추진경위

일정	추진사항	비고
'15.11.11.	- 건축협정시범사업 추가지정	국토부
'15.11.16.	- 담당건축사 협의	AURI
'15.11.	- 건축협정체결자 변경(일부 주민 단독개발로 의사변경)	
'15.11.25.	- 협정체결자 간 건축협정 체결항목 결정	1차
'15.12.	- 성남시 건축과 및 도시계획과 사전협의(지구단위계획 등)	
'16.2.3	- 건축협정제도에 용적률 인센티브 도입(시행16.8.)	
'16.3.	- 건축법 시행 및 지구단위계획 개정 협의를 위한 사업 잠정 중지	
'16.6.28.	- 건축협정사업 설계도서 협의(건축주)	
'16.7.18.	- 건축협정 체결항목 확정	2차
'16. 8.	- 건축협정인가신청서 제출	수정구

'16.9.	- 건축위원회 및 지방도시계획위원회의 통합심의를 위한 공동위원회 구성에 난색 표명	성남시
'16.9.	- 건축협정지원센터 컨설팅 요청 - 도정법에 따라 구성되어 있는 도시건축공동위원회에서 심의가능여부를 국토부에 질의	
'16.10.	- 건축협정 인가심의 보류	

출처 : 담당건축사 인터뷰, 2016

#### □ 건축협정 체결항목

- 2015년도 건축협정 체결항목은 맞벽건축, 계단공유, 주차장 통합조성
- 2016년도 법개정 사항을 반영하고 사업성을 개선하기 위해 건축기준 특례조항은 건폐율 및 용적률 통합조성, 용적률의 20·100 범위 내 완화, 계단실 공유, 지하층 공유, 부설주차장 통합조성, 우편수취함, 주출입을 위한 통로 공동설치, 맞벽건축, 건축물의 지붕 및 외벽형태, 차양 시설, 차면시설 등 건축물에 부착하는 시설물의 형태에 관한 협정

#### □ 협정건축물 현황

[표 3-11] 경기 성남 수정구 위례신도시 협정건축물의 위치 규모 용도 형태 등에 관한 사항(단위:m<sup>2</sup>)

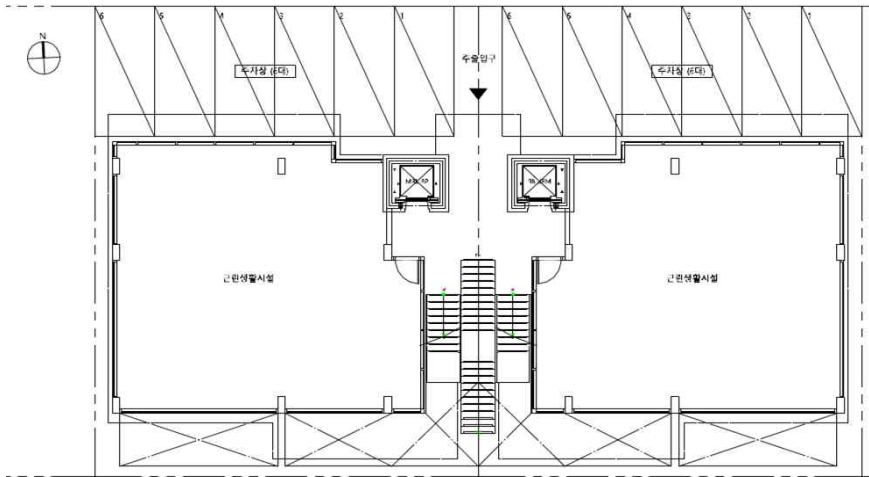
위치	대지 면적	건축선	건축물·설비 의 위치	건축물용도	건축물 높이	건축물 층수	지붕 형태	외벽 형태
D2-2 BL(5-10)	265.0	-	시오수관 연결	단독주택(다가 구주택), 근린생활시설	16.74	지 하 1 층, 지 상 4층	경사지 붕(일 부평지 붕)	석재 마감
D2-2 BL(5-11)	265.0	-	시오수관 연결	단독주택(다 가구주택), 근린생활시설	16.74	지 하 1 층, 지 상 4층	경사지 붕(일 부평지 붕)	석재 마감

출처 : 건축도시공간연구소, 2015, 경기 성남 수정구 위례신도시 건축협정시범사업 인가신청서(안) 참고 재정리

[표 3-12] 경기 성남 수정구 위례신도시 협정건축물의 건폐율 용적률 조경 주차 부대시설 등에 관한 사항(단위:m<sup>2</sup>)

위치	대지 면적	건폐 율	용적 률	조경 면적	주차 대수	부대 시설	기타	비 고
D2-2 BL(5-10)	265.0	58.2 3	159.8 4	13.25	6대	- 대문 미설치 - 인접지경계에 단장미설치 - 우측은 2각계 단설입구 설치	- 통로 공동사용 - 계단실 일부 공동사용 - 지하층 공동설 치 및 전면의 자외선 차단막 - 조경은 한쪽에 공동설치 - 경계계단을공 용하고 사용	
D2-2 BL(5-11)	265.0	58.2 3	159.8 4	13.25	6대			

출처 : 건축도시공간연구소, 2015, 경기 성남 수정구 위례신도시 건축협정시범사업 인가신청서(안) 참고 재정리



[그림 3-4] 건축협정현황도

출처 : 토우재 건축사사무소, 2016, 건축협정사업 설계도서 참고

#### □ 건축협정 인가 및 건축사업 추진과정


- '15.11.11. 건축협정시범사업 추가지정
- '16. 건축법 개정 시행시점까지 사업추진 잠정 보류
- '16.7.18. 건축협정인가신청서 작성
- '16.8. 건축협정 인가심의 및 건축허가 신청(수정구)(건축허가도서 제출)
- '16.9. 건축협정 체결항목에 용적률 인센티브(건축법 제77조의13 제6항)가 포함됨에 따라 성남시 건축위원회 및 지방도시계획위원회의 건축협정 용적률 통합심의를 위한 도시건축공동위원회 구성이 필요하나 지자체가 안전에 대한 공동위원회 구성이 어렵다는 의견 전달
- '16.9. 건축협정지원센터 컨설팅 요청 및 국토부 질의 제출
  - 국토부의 건축법 제77조의13 제6항 제7항, 영 제110조의7 제2항에 대한 정부유권해석 신청
- '16.10. 성남시의 도시건축공동위원회 통합심의 운영 미비로 건축협정 인가심의 보류 중

## 5) 경기 의왕 내손동

### □ 건축협정 개요

- (사업목적) 정비구역 해제지역으로 노후 저층주택이 밀집한 주거지에서 점도필지와 맹지간 협정을 통해 필지단위 건축행위 여건을 개선하여 단독주택 재건축사업을 추진하고자 함
  - 주민이 자율적으로 지역 시행사에게 사업을 의뢰하여 건축협정을 진행하는 과정에서 주민과 건축사가 건축협정지원센터에 제도 교육, 지자체 협의 등 차원에서 컨설팅 요청함에 따라 건축협정 인가과정을 지원
- (사업기간) 2015.11.23.~ 2016.10. 준공(예정)

[표 3-13] 경기 의왕시 내손동 건축협정시범사업 개요

위치	- 경기도 의왕시 내손동 668-1, 668-2, 668-14, 668-15	
용도지역	- 제1종일반주거지역, - 제1종지구단위계획구역	
도로폭	- 4미터, 6미터	
건축물 용도	- 다세대주택	
규모	- 지상 4층	
협정 채택자	- 주민 4인 협정	

### □ 건축협정 추진과정

[표 3-14] 경기 의왕시 내손동 건축협정시범사업 추진경위

일정	추진사항	비고
'15.11.23.	- 건축협정시범사업 추가지정	국토부
'15.11.	- 건축협정인가신청서 제출하였으나 건축과에서 반려	1차
'15.11.	- 건축협정인가신청서 제출하였으나 건축과에서 반려	2차
'15.11.	- 건축협정체결항목과 지구단위계획상 상충하는 항목에 대한 조정 요청	AURI
'15.12.7.	- 의왕시 건축과, 도시과 담당자 협의(지구단위계획 재정비 추진상황, 건축협정 인가심의 절차 등)	AURI
'15.12.10.	- 건축협정인가신청서 제출 및 건축과 반려	3차
'15.12.22.	- 건축협정인가신청서 검토 및 수정보완 요청	AURI
'15.12.30.	- 건축협정인가신청서 재접수 - 법령 개정에 따른 맞벽에서 합벽 변경 등 협정체결항목 재협의	

'16.1.	- 건축협정인가신청서 반려	4차
'16.1.	- 시행사의 서울 성북구 건축협정시범사업 코디네이터 건축사 건축사업계약 체결	
'16.2.~3.	- 건축협정인가신청서 및 건축허가 도서 전면 재검토 및 작성	
'16.4.	- 의왕시 재종일반주거지역에 대한 지구단위계획 재정비((기존) 단독주택→다가구주택, (개정)단독주택→다가구·다세대주택) - 건축협정인가신청서 및 건축허가 신청	의왕시
'16.4.5.	- 건축협정 및 건축허가 심의(건축심의에 준하는 수준)	건축위원회
'16.4.	- 착공	
'16.8.	- 협정건축물 다세대주택 분양 공고	
'16.10.	- 준공 및 사용승인(예정)	
'16.11.	- 입주(예정)	

출처 : 시행사 및 담당건축사 인터뷰, 2016

#### □ 건축협정 체결항목

- 2015년도 건축협정 체결항목은 맞벽건축, 계단 및 엘리베이터실 공유, 주차장 통합조성의 다가구주택 재건축
- 2016년도 법개정 사항 및 의왕시 지구단위계획 개정사항을 반영하여 적용한 건축기준 특례는 대지분할 제한 적용배제에 따른 대지분할 및 교환하여 합필, 대지와 도로와의 관계 적용배제로 접도필지와 맹지의 협정, 부설주차장 통합설치 및 진출입로 공유, 계단 및 엘리베이터 통합조성 및 공유, 조경 통합설치, 건축물 용도(다세대주택) 협정 체결
  - 이외 하수처리시설의 공동설치(668-1과 668-2, 668-14와 668-15), 건축협정구역 내 공유하고 있는 부설주차장, 계단, 엘리베이터, 조경시설, 그리고 하수처리시설과 같은 공용부분의 유지 및 관리는 협정구역 내 체결자들이 공동으로 부담하도록 함
  - 668-15번지의 차량 진출입 공공통로는 668-1 외 3개 대지로의 원활한 차량 진출입을 위해 장애물을 둘 수 없으며, 주차장 및 차량 공공통로는 협정 체결자 간 공동 관리의 책임을 가지도록 함
  - 위반시 제재사항으로 협정변경 및 운영회 탈퇴시 사업차질로 인한 지연 손해금 배상 규정을 둠

## □ 협정건축물 현황

[표 3-15] 경기 의왕 내손동 협정건축물의 위치, 규모, 용도, 형태 등에 관한 사항 (단위: m<sup>2</sup>, m)

위치	대지 면적	건축선 의로부터 거리	건축물 비율	건축물 용도	건축물 높이	건축물 층수	지붕 형태	외벽 형태
668-1	185.3(협 정 후 208.7)	부지경계선 으로부터 2m 이내	내손공 원길8	다세대 주택	18.91	5	경사지붕 및 평스 라브	창벽돌 및 장크
668-2	231.9(협 정 후 208.6)	-	내손공 원길8	다세대 주택	18.91	5	경사지붕 및 평스 라브	상동
668-14	232.2(협 정 후 208.3)	-	내손중 앙길7	다세대 주택	18.91	5	경사지붕 및 평스 라브	상동
668-15	185.1(협 정 후 208.9)	부지경계선 으로부터 2m 이내	내손중 앙길5	다세대 주택	18.91	5	경사지붕 및 평스 라브	상동

출처 : 의왕시, 2016, 건축협정관리대장

[표 3-16] 경기 의왕 내손동 협정건축물의 건폐율, 용적률, 조경, 주차, 부대시설 등에 관한 사항 (단위: m<sup>2</sup>, %)

위치	대지 면적	건폐율	용적률	조경 면적	주차 대수	부대 시설	기 타	비 고
668-1	185.3( 협정 후 208.7)	건축협정 구역내의 건폐율을 60% 이하로 통합하여 산정 58.45% (법정 60%)	건축협정 구역내의 용적률을 200% 이하로 통합하여 산정 196.75% (법정 200%)	건축협정 구역내의 조경을 통합하여 계획 4.04% (법정 3% 이상)	건축협정 구역내의 주차장을 통합하여 계획 24대 (법정 24대)	-	-	-
668-2	231.9( 협정 후 208.6)					-	-	-
668-14	232.2( 협정 후 208.3)					-	-	-
668-15	185.1( 협정 후 208.9)					- 668-15는 668-1, 668-2, 668-14 반지름의 합으로 제공		

출처 : 의왕시, 2016, 건축협정관리대장



[그림 3-5] 의왕시 내손동 협정건축물 시공현황

출처 : 아이맨 건축사무소, 2016, 홈페이지; 위클리 오늘, 2016.8.17.



#### □ 건축협정 인가 및 건축사업 추진과정

- '15.5. 주민 4인이 시행사에게 다가구주택 재건축사업 의뢰 계약
- '15.6. 시행사가 소유주에게 건축협정제도 소개 및 건축협정에 의한 사업 추진
- '15.6. 지자체 담당자와 건축협정 사전협의 어려움에 따른 건축협정지원센터에 컨설팅 요청
- '15.6~7. 지자체의 건축협정인가신청서 반려<sup>9)</sup>
- '15.11.23. 건축협정시범사업 추가지정
- '15.11.~12. 의왕시 건축과 및 도시계획과, 협의부서와 건축협정 사전협의 및 건축협정인가신청서 수정보완
- '16.2. 건축협정 인가 심의 신청 및 반려<sup>10)</sup>
- '16.3. 건축협정 인가 심의 재신청
- '16.4. 건축심의를 통한 건축협정 심의 신청 및 조건부 수용
  - 건축심의 제출도서 및 건축협정인가신청서를 제출하고, 담당건축사가 건축위원회 위원에게 일대일 브리핑을 하여 심의 가결
- '16.4.4. 건축협정 및 건축설계 수정, 경관심의 신청 및 원안 의결

---

9) 지역시행사와 협력업체 건축사사무소가 건축협정사업을 추진하는 과정에서 제도에 대한 이해가 미숙하고 지구단위계획과의 연관성을 검토하여 건축계획을 수립하는 역량의 부족으로 제도적으로 적합하지 않은 건축협정 체결이 여러차례 이루어지는 등 사업추진 담당자의 역량강화도 중요한 사항으로 판단되었음


10) 건축과의 건축인가 담당자와 지구단위계획 소관부서는 건축협정이라는 새로운 제도에 대한 이해가 부족하여 수차례 인가신청서를 반려하였으며, 민간의 자발적인 소규모 정비행위에 대한 편견이 있어서 국토부, 건축협정지원센터의 행정적 지원 및 컨설팅, 자료 제공, 이외에도 지역언론을 통한 주민 홍보 등을 통해 설득하는 과정이 있었음

## 6) 서울 금천구 시흥동

### □ 건축협정 개요

- (사업목적) 막다른 골목에 접하여 접근성이 열악한 이형대지와 접도필지 간 건축협정을 통한 건축행위 여건을 개선하고자 함
- 주민이 자율적으로 지역 건축사사무소에게 사업을 의뢰하여 건축협정을 진행
- (사업기간) 2015.12.29.~ 2016.10. 준공

[표 3-17] 서울 금천구 시흥동 건축협정시범사업 개요

위치	- 금천구 시흥동 122-6, 122-8	
용도지역	- 준주거지역, 지구단위계획구역	
도로폭	- 4미터, 6미터	
건축물 용도	- 근린생활시설(사무소), 업무시설(오피스텔), 도시형생활주택(단지형다세대주택)	
규모	- 지상 8층 (개별건축물 3동)	
협정 체결사	- 주민 3인 협정	

### □ 건축협정 추진과정

- '15.9.3. 건축협정 인가
- '15.10. 건축허가 및 착공
- '16.5. 준공

### □ 건축협정 체결항목

- 건축선, 건축물 설비의 위치, 건축물 용도, 건축물 층수 및 높이, 외벽형태, 용적률 통합적용, 조경 및 주차장 통합조성 및 공유, 대문 및 담장 미설치 협정 체결

□ 협정건축물 현황

[표 3-18] 서울 금천구 시흥동 협정건축물의 위치 규모 용도 형태 등에 관한 사항 (단위:㎡,m)

위치	대지면적	건축선	건축물·설비의 위치	건축물 용도	건축물 높이	건축물 층수	지붕 형태	외벽 형태
서울특별시 금하로 5길 2	659.00	도로 후퇴 1M	150인용 정화조 설치	제2종근린생활시설(사무소)·업무시설(오피스텔)·도시형생활주택(단지형다세대)	23.1	8층 (A동, B동)	철근콘크리트 평슬라브	돌마감, 벽돌 타일 마감
서울특별시 금하로 5길 4	263.00		80인용 정화조 설치	제1종근린생활시설(소매점)·제2종근린생활시설(사무소)·업무시설(오피스텔)·도시형생활주택(단지형다세대)	23.1	8층		

출처 : 금천구, 2015, 건축협정관리대장

[표 3-19] 서울 금천구 시흥동 협정건축물의 간폐율 용적률 조정 주차 부대설 등에 관한 사항 (단위:㎡,%)

위치	대지면적	간폐율	용적률	조정율	주차	부대설	기타	비고
서울시 금하로 5길 2	659.00	47.19	298.46	99.81	36대	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 대문은 설치하지 않는다</li> <li>- 인접대지 경계에 담장을 설치한다</li> <li>- 우편함은 각 계단실 1층에 설치한다</li> <li>- 쓰레기분리함, 자전거 보관대, 주민휴게시설은 각각 설치한다</li> </ul>		
서울시 금하로 5길 4	263.00	55.27	361.44	26.49				

출처 : 금천구, 2015, 건축협정관리대장

## 2. 건축협정 중지원인 및 애로사항 조사

### 1) 조사개요

#### □ 조사목적

- 실제로 건축협정을 추진하는 과정에서 애로사항과 최종적으로 건축협정을 체결하지 못하고 중지된 원인을 파악하여 제도실행의 개선방향에 기초자료를 제공하고자 실시

#### □ 조사대상

- 2015년~2016년에 건축협정 체결과정에서 건축협정지원센터에 질의를 올린 총 49건 가운데 연락처가 없는 17건을 제외한 32건을 대상으로 진행

[표 3-20] 2015~2016년 건축협정지원센터에 질의 접수된 지역별 현황 (단위 : 건)

서울	경기	인천	부산	광주	세종	충북	충남	강원	경남	n'a	계
20	9	4	1	1	3	1	5	1	1	3	49

#### □ 조사기간 및 방법

- 조사기간 : 2016.08.04 ~ 2016.09.05 (약 1개월간)
- 조사방법 : 메일발송 및 오픈형 설문지 전달을 통한 일반설문조사

#### □ 조사 내용

[표 3-21] 설문조사 구성 및 조사내용

구분	조사내용	비고
건축협정의 내용 및 추진현황	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 추진했던 건축협정의 내용</li> <li>- 건축협정 진행 단계 및 단계별 소요시간</li> <li>- 건축협정 중단 사유</li> </ul>	
건축협정 제도 및 운영방식의 문제점과 해결방안	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축협정 시 어려웠던 점</li> <li>- 건축협정제도 활성화를 위해 필요한 사항</li> <li>- 기타 제도적 개선사항</li> </ul>	전문가 대상

□ 조사 응답결과 : 총 17건(53%)

- 총 32건 가운데 최종 17명(전체의 53%)이 조사에 응하였음. 응답자들은 대부분 건축사 등 건축협정을 추진한 건축설계자들이 대다수를 차지함

[표 3-22] 조사응답자 개요

토지 혹은 건물 소유자	지자체 공무원	건축설계 실무자 및 교수 등 전문가	계
3	2	12	17

## 2) 설문결과

□ 건축협정의 내용

- 건축협정으로 추진했던 내용으로 ‘함께 공유할 수 있는 시설’이 대부분의 협정내용에 포함되어 있는 것으로 나타났으며(17건 가운데 13건, 76%), 다음으로 ‘맞벽건축’과 ‘건폐율과 용적률의 통합산정 가능’에 대한 사항이 절반 가량(8건, 47%) 포함하여 진행되었음
- 구체적으로 ‘함께 공유할 수 있는 시설’로는 13건 가운데 12건으로 1개 대상 외에 모두 포함되었고, 다음으로 조경(11건), 지하층(9건) 순으로 나타남

[표 3-23] 건축협정의 내용(복수응답)

전체 17건	
함께 공유할 수 있는 시설	13건
맞벽건축	8건(47%)
건폐율과 용적률의 통합산정 가능	8건(47%)
맹지에서의 건축	5건(29%)
복측토지에 대한 일조권사선제한 미적용	4건(23%)
맞벽건축을 통한 건축행정 절차간소화	3건(18%)
자유로운 토지 분할	1건(6%)
건축협정과 경관협정 함께 체결가능	1건(6%)

[표 3-24] 구체적인 함께 공유할 수 있는 시설(복수응답)

전체 13건	
주차장	12건
조경	11건(47%)
지하층	9건(29%)
계단	5건(23%)
개인하수시설	1건(6%)
우편수취함	1건(6%)

#### □ 건축협정 추진현황

- 건축협정 중단 시기는 여러 단계에서 골고루 나타나고 있음<sup>11)</sup>. 건축협정의 진행단계를 10단계로 구분하여 질문한 결과, 가장 첫 번째인 ‘건축협정제도에 대한 이해’ 단계에서 중단된 경우는 총 4건으로 나타남
- 5번째인 ‘건축사에게 기획 및 기본설계 의뢰’ 단계, 7번째인 ‘지자체 건축담당자와 사전협의’ 단계, 8번째인 ‘건축협정 심의’ 단계까지 진행되다 중단된 경우가 각각 3건씩 골고루 나타남

[표 3-25] 건축협정 진행과정 상 사업 중단 단계

no.	진행단계	중단된 단계					
①	협정제도에 대한 이해	■					
②	협정 가능한 토지인지 확인(지자체)		■				■
③	주민 간 협정내용 의논			■			
④	지자체 문의			■			
⑤	건축사에게 기획 및 기본설계 의뢰		■		■		
⑥	협정 인가 신청서 작성				■		
⑦	지자체 건축담당자와 사전협의			■		■	
⑧	건축협정 심의				■		
⑨	건축허가 심의					■	
⑩	건축물 착공						■
계(건)		4	3	3	3	2	1

11) 건축협정 진행과정 상 사업 중단시기와 진행단계 별 소요기간을 통합하여 질문지를 작성함. ①중단 시기를 별도로 표기하지 않고 소요기간만 작성 한 경우 마지막으로 작성한 소요기간응답을 중단 시기로 판단하였음. ②연속하여 중단을 응답한 경우에 대해서는 연속된 응답의 첫 응답을 중단시기로 판단하였음. ③소요기간 응답 사이에 중단을 응답한 경우에 대해서는 중단시기로 판단하지 않고 마지막 소요기간 응답 이후의 중단응답을 중단시기로 판단하였음

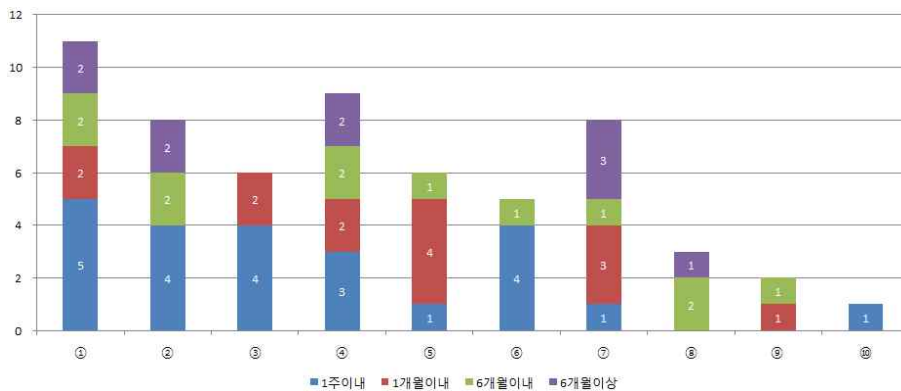
## □ 건축협정 진행단계별 소요기간

- 단계별 소요기간 현황
  - 1단계 ‘협정제도에 대한 이해’와 2단계 ‘협정 가능한 토지인지 지자체가 확인’하는데 소요되는 기간은 1주일 이내가 다수를 차지하고 있는 가운데, 1개월 이내, 6개월 이내, 6개월 이상 소요된 경우도 종종 나타나고 있음. 건축협정 이해와 협정 가능한 토지확인에 소요되는 시간은 다양하게 걸리는 것으로 조사됨
  - 3단계 주민 간 협정내용을 의논하는 데에는 1주일 이내가 다수를 차지하는 가운데, 늦어도 1개월 이내면 충분한 것으로 파악됨
  - 4단계 ‘지자체 문의’에 소요되는 시간은 1주 이내부터 6개월 이상까지 매우 다양하게 분포하여, 소요시간을 가늠하기 어려운 것으로 조사됨
  - 5단계인 ‘건축사 기획 및 기본설계 의뢰’는 보통 1개월 정도가 소요된 경우가 다수였으며, 6단계 ‘협정 인가 신청서 작성’은 대부분 1주 이내 소요되며, 두 단계 모두 최대 6개월 이내에는 진행이 마무리되고 있음
  - 7단계인 ‘지자체 건축담당자와 사전협의’에 소요되는 기간은 1개월 이내와 6개월 이상이 많은 것으로 나타나, 소요기간에 편차가 큼
  - 8단계인 ‘건축협정 심의’는 최소 6개월은 소요되고 있으며, 6개월 이상 소요되는 경우도 1건 있었음
  - 9단계 ‘건축허가 심의’는 최대 6개월 이내면 진행이 완료되었으며, 마지막 ‘건축물 착공단계’는 1주일 이내에 완료되는 것으로 파악됨
- 건축협정 진행 소요기간 종합
  - 비교적 소요기간이 짧은 단계는 주민간 협정내용 의논 단계이며, 비교적 오랜 기간이 소요되는 단계는 건축협정 심의 단계인 것으로 분석됨. 또한 협정제도에 대한 이해에 소요되는 시간과 지자체 문의에 소요되는 시간은 가늠하기가 어려우며, 지자체 건축담당자와 사전협의에 소요되는 시간은 1개월 이내 또는 6개월 이상으로 소요기간에 편차가 커, 건축협정 심의와 함께 이들이 건축협정에 오랜 시간이 소요되는 주요한

원인으로 작동한다고 할 수 있음

[표 3-26] 건축협정 진행과정 상 사업 진행단계 별 소요기간

no.	진행단계	소요기간 (건)			
		1주 이내	1개월 이내	6개월 이내	6개월 이상
①	협정제도에 대한 이해	5	2	2	2
②	협정 가능한 토지인지 확인(지자체)	4	0	2	2
③	주민 간 협정내용 의논	4	2	0	0
④	지자체 문의	3	2	2	2
⑤	건축사에게 기획 및 기본설계 의뢰	1	4	1	0
⑥	협정 인가 신청서 작성	4	0	1	0
⑦	지자체 건축담당자와 사전협의	1	3	1	3
⑧	건축협정 심의	0	0	2	1
⑨	건축허가 심의	0	1	1	0
⑩	건축물 착공	1	0	0	0



[그림 3-6] 건축협정 진행과정 상 사업 진행단계 별 소요기간

#### □ 건축협정 중단 원인

- 건축협정 중단 사유에 대해 중복 응답하도록 한 결과, ‘건축과 공무원의 제도 이해 부족으로 협정심의를 위한 사전협의의 진행이 잘 되지 않은 점’이 전체 17건 가운데 8건으로 가장 높은 것으로 조사됨



- 다음으로 ‘협정에 따른 사후관리 문제가 우려되어서’ 라는 응답과 ‘건축협정 폐지 후의 상황예측이 안되어서’라는 응답이 각 각 6건으로 높게 나타나, 건축협정이 중단된 주요한 원인인 것으로 파악됨

[표 3-27] 건축협정 사업 중단사유(복수응답)

전체 17건	
건축과 공무원의 제도 이해 부족으로 협정심의를 위한 사전협의 진행이 잘 되지 않아서	8건(47%)
협정폐지 후의 상황예측이 안되어서	6건(35%)
협정에 따른 사후관리 문제가 우려되어	6건(35%)
건축협정 심의절차가 까다로워서	5건(29%)
조례로 정하는 구역지정의 추진이 되지 않아서	3건(18%)
협정건축물의 등기 및 독립적인 재산권행사 여부가 불명확해서	3건(18%)
도시(지구단위계획)와 협의가 안되어서(지구단위의 건축행위 규제로 인해)	3건(18%)
협정필지의 자산가치를 판단하기 어려워서	1건(6%)
협정을 통한 투지대비 수익성이 낮아서	1건(6%)
심의에서 반려되었기 때문에	1건(6%)

#### □ 건축협정 진행시 어려웠던 점

- 토지 혹은 건물 소유자 의견 및 입장
  - 건축협정 사업에 관심이 있는 토지 혹은 건물 소유자들은 제도에 대해 정확하게 이해하기 힘들다고 응답하였으며,
  - 규제혁신 또는 규제완화에 따라 수요자 중심의 건축기준 완화를 통하여 금지된 것 외에는 허용되는 것의 네거티브 식의 규제완화를 추진함으로써, 지자체 조례를 제정하고 심의 받고 건축허가 받기까지의 기간이 너무 오래 소요됨으로써 대출받아서 건물을 지어야 하는 토지 등 소유자

들의 입장에서의 투자는 사실상 힘들

- 지자체 담당공무원 의견 및 입장
  - 지자체 공무원들은 건축법 상 건축협정에 대한 규정이 명확하게 되어있지 않아 실제 건축허가 처리 시에 어려움이 있음
  - 지자체 조례가 아닌 법령으로 근거 마련 필요 : 규제완화에 따른 진행은 향후 감사 등을 인식하여 책임소재 등의 문제 및 기존에 없던 행정사무를 만들어야 하므로 업무량이 증가함. 이러한 상황에서 관련 내용이 조례에 근거를 두고 있기 때문에 가급적 건축협정을 진행하려 하지 않음. 이에 지자체 공무원들은 지자체 조례보다는 법령에 근거하여 진행할 수 있도록 개정을 요구
- 실무자 등 전문가 의견 및 입장
  - 건축사 등 실무자 및 교수 등 전문가들은 제도상의 여러 문제와 지자체 담당자들의 부정적인 태도와 이해 부족에 따른 문제, 협정 후의 재산권 행사에 대한 건축주의 우려에 대한 문제 등 다양한 측면에서 어려움을 호소하였음
  - 전문가들이 응답한 제도적인 문제로는 건축협정제도와 지자체 지구단위계획법이 상이한 점, 법정 지역 외에 지자체 조례로 정하는 구역에 대해 지자체의 협조를 구하기 어려운 점, 대통령령으로 정하는 경미한 변경사항 등을 현실적으로 적용하기 어려운 점, 건축위원회에서 심의하는 건축협정심의회와 건축심의를 모두 진행해야 하는 점 등임(구체적인 내용은 표 참고)
  - 실무자 입장에서는 개별법에 따른 소규모 정비사업에 해당하게 되면서 건축법에 많은 법률이 적용되는바 가이드라인만으로는 전반적인 내용을 이해하기 어렵고 각각의 관련법등을 찾아서 공부하여야 건축협정의 이해가 가능하고, 현재 건축협정가능구역지정에 관한 자료가 불충분하여 담당공무원을 설득하는데 한계가 있음
  - 토지소유자간 건축협정을 하려 의견을 합치하더라도 조례 미개정 등으로 시간이 지연되어 어려움

- 조례 개정을 한다하더라도 담당공무원의 입법자료에 따라 의회를 통해 입법되어짐에 따라 공무원의 의지가 없으면 진행이 불가능함. 법정구역에 관한 구역으로 지정을 하지 않는 한 사실상 건축협정제도가 불가능함

[표 3-28] 건축협정 진행시 어려움에 대한 전문가 의견

구분	전문가 의견
제도상의 한계	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축 개별법에 의한 소규모 도시정비사업의 형식을 띄다 보니, 지역권에 의한 민법상의 배제 및 국토계획법에 따른 토지이용 체계 등에 따라 도시정비에 관한 이해가 필요하고, 그러한 내용을 공부하여 요약하여도 설득자료로서의 진행이 어렵고, 정송에 따른 사항이 아니면 추진하기 어려움</li> <li>- 협정제도와 지자체 지구단위법이 상이한 점</li> <li>- 법정 지역외의 지역에서 지자체 조례로 정하는 구역으로 진행 시 법령 해석 및 지역, 지구 지정에 있어서 지자체의 협조를 받기 어려움(자치입법 재량권, 소유자간의 지역권 불인정, 재산권자의 청구권 불인정)</li> <li>- 협정에 대한 절차 및 법을 이해하기에 어려움이 있음. (예: “대통령령으로 정하는 경미한 변경사항” 등 적용하기에 어려운 부분이 있음)</li> <li>- 건축협정심의회와 건축심의 모두 건축위원회에서 심의하는 것임에도 심의를 따로 받아야 해서 시간과 절차가 중복됨</li> </ul>
지자체 담당자의 태도	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축과 공무원의 제도 이해 부족, 인허가 과정의 절차가 복잡하고 담당자조차도 책임문제와 업무량 문제로 꺼려함</li> <li>- 지자체에서 건축협정에 대한 내용을 알고는 있었으나 건축협정에 대한 부정적인 태도</li> </ul>
건축주의 우려	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 협정 후의 독립적인 재산권 행사에 대한 건축주의 우려, 심지어 두 필지가 같은 건축주였는데도 필지의 매매 등에 대한 우려가 있었음</li> <li>- 건축주가 차후 획지분할 운영 시 제약이 있을 것으로 판단하여 건축협정에 부정적</li> </ul>
공유공간에 대한 합의과정	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 지하층에 설치할 통합주차장의 설계비용 분담에 대한 합의 지난 예상</li> <li>- 계단실, 화장실, 기계실, 전기실 등의 공유가 불투명하여 기본 계획 확정이 지연됨</li> </ul>

□ 건축협정제도 활성화를 위한 개선사항

- 건축협정제도 활성화를 위해서는 ‘담당공무원의 전문성 강화’가 필요하다는 의견(12명)이 가장 높았으며, 다음으로 ‘행정절차의 간소화’가 필요하다는 의견(8명)이 높았음

[표 3-29] 건축협정제도 활성화를 위해 필요한 사항(2개 복수선택)

no.	활성화를 위해 필요한 사항	응답수(명)	비율(%)
①	제도 개선	3	8.8
②	행정절차의 간소화	8	23.5
③	담당 공무원의 전문성 강화	12	35.3
④	건축협정 전문가 양성 (교육등)	3	8.8
⑤	주민들의 이해도 제고 (교육, 가이드라인배포등)	3	8.8
⑥	건축사들의 교육	1	2.9
⑦	건축협정 우수사례 홍보자료 배포	3	8.8
⑧	기타	1	2.9
	계	34	100

□ 기타 개선사항에 대한 의견

- 건축협정과 건축심의 통합처리에 대한 법제화 필요
- 공유시설의 확대 필요
- 심의에서 결정해야만 하는 불가피한 사항 또는 협정에 대한 항목 외에는 법에서 허용될 수 있도록 법개정(ex. 건폐율, 용적률, 조정 등)
- 행정처리 간소화 및 제도보완
- 가이드라인 등 홍보자료 배포
- 건축물대장에 건축협정사항 표기

### 3. 건축협정 관련민원 조사 및 분석

#### 1) 조사개요

##### □ 조사목적

- 건축협정제도의 운영주체인 지자체 건축과, 토지 또는 건축물 소유주, 건축사가 제도 운영의 현장에서 겪는 어려움을 민원으로 제기한 사항의 유형과 내용을 파악하여 제도정착을 위해 법령 개정이 시급히 요구되는 사항을 파악하고자 함

##### □ 조사대상

- 국민신문고의 '14.7.~'16.4.기간 접수 민원 총 33건
- 건축협정지원센터(국토부 지정, '14.10.~)에 '15.1.~'16.9. 기간 접수된 컨설팅 요청사례 및 건축도시공간연구소 홈페이지로 접수된 사례 총 84건

[표 3-30] '15~'16.9. 건축협정지원센터 접수 컨설팅 요청사례 현황

구분		횟수		
		2015년도	2016년도	종합
지역	서울	17	16	33
	광역시·자치시	7	10	17
	이외	15	18	33
주체	지자체	5	13	18
	건축사	18	20	38
	주민	19	12	31
종합		39	45	84

#### 2) 민원의 유형 및 주요내용

##### □ 제도 도입취지

[표 3-31] 건축협정제도 도입취지에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변	비고
국민신문고	일반인 건축협정제도가 만들어진 의도가 협정 이후의 소유 주권 분쟁을 최소화하기 위한 의도인지 여부	(법) 건축협정 제도가 만들어진 의도	- 주민 스스로 협정을 맺어 자유로이 건축할 수 있도록 지정하는 제도	

출처 : 국토교통부 건축정책과, 2016.

## □ 건축협정 가능조건

[표 3-32] 건축협정 가능조건에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
국·민·지·면·군	- 소유주가 다른 대지 3필지에 대하여 건축협정에 의한 공동개발이 가능한지 여부	- <b>(법)</b> 건축협정 가능여부	- 건축관련 법령 기준에 적합한 경우 가능 - <건축법 제77조의4 제1항>
	- 기존 1개 필지에 1개동의 건축물이 있는 경우, 건축협정을 체결하여 필지를 분할하고 건물을 구분소유 가능한지 여부	- <b>(타기관)</b> 1인 소유 건축물을 다수소유 건축물로 변경 가능 여부	- 집합건축물 소유 및 관리에 관한 법률(법무부)에 문의
	- 주상복합 건축물(근린생활시설, 도시형 생활주택) 건축 시, 이웃대지와 협정체결 가능여부 - 담당자 답변 중 건축협정 관련 사항을 관계법령에 따르지 않고 <b>현지현황</b> 에 따라 허가권자가 결정할 수 있는지 여부	- <b>(법·기관)</b> 건축물 용도에 따른 건축협정 가능여부	- 근린생활시설과 공동주택의 복합건축물에 대한 건축협정 체결은 별도의 제한 없음 <건축법 제77조의 4> 구체적인 사항은 자료 구비 후 해당지역 허가권자에 문의 - 현지현황 및 관계법령을 종합적으로 검토하여 사실판단이 필요한 사항은 당해 부서에서 직접 처리하기 어려우므로 해당 지역 허가권자 문의 시 상세답변 가능
	- 국토계획법 상 지구단위계획구역 지정이 가능한 산업단지에서 건축협정 가능 여부	- <b>(기관)</b> 구역에 따른 건축협정 가능 여부	- 지구단위계획구역에 해당할 경우 협정 체결 가능하므로 이에 해당하는지 여부는 해당지역 허가권자에 문의 <건축법 제77조의 4항 제1호>
건축사	- 분양을 하기위한 집합건축물(상가+오피스)도 건축협정을 체결할 경우 건축허가가 가능한지여부	- <b>(법·기관)</b> 분양을 위한 집합건축물의 건축협정 가능여부	- 건축 관계법령 등을 바탕으로 종합적인 검토가 필요하므로 구체적인 사항은 건축물 현황 등 사실관계를 바탕으로 허가권자에게 문의
	- 연결된 2개의 필지가 성격이 다른 경우 건축협정에 의거 2필지를 연결하여 한 개의 건축물로 건축이 가능한지 여부 (1필지-국유재산, 2필지-사유재산)	- <b>(법·기관)</b> 소유권 성격이 다른 두 필지간의 건축협정 가능 여부	- 건축협정 체결이 가능할 것으로 보이나, 이 경우 국유재산 부지에 따른 허가조건을 준수하여 건축협정을 체결하여야 함. 구체적인 사항은 건축계획, 국유재산허가조건 등 사실관계를 바탕으로 허가권자에게 문의 <건축법 제77조의4, 시행령 제77조의 13>, <공유재산 및 물품관리법 13조>
건축협	- 질의자 소유지역에 건축협정 가능여부	- <b>(법)</b> 소유지의 건축협정 가능여부	- 건축협정의 체결은 건축법 제77조의 4 제1항에 해당하는 지역에 해당할 경우 건축물의 건축대수선, 리모델링에 관한 협정을 체결할 수 있음 <건축법 제77조의 4>
	- 건축협정체결을 통한 이익	- <b>(효과)</b> 건축	- 건축협정의 목적은 개별필지의 건축행위

[표 3-32] 건축협정 가능조건에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
정지원센터	과 정부지원제도 및 혜택	협정을 통한 효과	에 불리하게 작용하는 일부 건축기준의 적용배제로 주민의 자율적 건축행위 환경을 개선하여 쾌적한 환경을 조성하는데 있음
	- 금왕읍 소재지 종합정비사업의 건축 협정사업 추진가능 여부	- (법) 종합 정비사업지의 건축협정 가능여부	- 본 사업지의 체결 가능여부의 판단은 국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제7호에 따른 도시·군 계획시설을 정비구역으로 지정하여야 함 - 또는 건축법 제77조의 4 4항에 해당하는 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지자체의 조례로 정하는 구역으로 추진 가능함 <건축법 제77조의 4 1항 1호~4호>, <국토의 계획 및 이용에 관한 법률 제2조 제7호>
	- 위례신도시내 필지가 건축법에 따른 건축협정이 가능한지 여부와 점포겸용주택을 지을 경우 옆집 등과 협정건축이 가능한지 여부	- (법) 위례신도시 건축협정 가능 및 점포겸용주택 건축 시 협정 가능여부	- 위례신도시는 지구단위계획 수립지역으로 건축협정이 가능하며 협정 내 건축물 용도상의 제약은 없음 <건축법 제77조의 4 1항>
	- 4개의 필지가 각각의 소유주로 건축협정 시 단독주택의 다가구 용도로 건축협정 추진 가능여부	- (법) 다가구주택의 건축협정 추진 가능여부	- 관련법에 따라 건축협정은 필지소유권을 유지하고 건축물을 개별 혹은 공동으로 개발하는 건축행위이며 건축물의 용도는 하나의 대지로 간주하여 적용되지 아니하고 건축협정구역의 개별필지에서 이루어진 건축행위에 따라 결정됨 <건축법 제77조의 4>
	- 서울시 서대문구 대현동 104-25일대 필지들에 대한 건축협정 체결가능여부	- (법) 지구단위계획 미수립 지역 건축협정 체결 여부	- 현 상태에서는 건축이 불가능하며 토지소유자인 기재부와 지상권자인 주민전원의 합의를 통해 협정체결이 가능할 것으로 판단됨 <건축법 제77조의 4 1항 1~3목>, <건축법시행령 제110조의3 1항>
건축사			

출처 : 건축도시공간연구소 건축협정 지원센터 내부자료

## □ 건축협정에 의한 건축행위의 속성

[표 3-33] 건축협정에 의한 건축행위 개념에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
국민신문고	일반인 - 소유주가 다른 대지 3필지에 대하여 건축협정에 의한 공동개발이 가능한지 여부	- (법) 건축협정 가능여부	- 건축관련 법령 기준에 적합한 경우 가능 - <건축법 제77조의4 제1항>

출처 : 건축도시공간연구소 건축협정 지원센터 내부자료

□ 건축협정 운영 및 진행과정(건축법 제 77조의 6~11 적용)

[표 3-34] 건축협정 운영 및 진행과정에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
<div> <div>국·민·지·매·권</div> <div>일반민</div> </div>	- 건축협정 이후 3필지에 1동의 건축물계획 시 건물지분에 대한 소유권 등기 가능여부	- <b>(법)</b> 건축협정 건축물 등기방식	- 개인의 소유권은 그대로 유지되며 소유권, 수익 분배 등과 관련한 사항은 협정 체결 시 체결자간 자율적으로 정할 수 있음 - <건축법 제77조의 13>
	- 각자의 지분을 제 3자에게 임대 또는 분양 시 토지합필여부	- <b>(법)</b> 건축협정 변경에 대한 질의	- 협정이 체결된 경우 협정체결내용에 따라 관리해야하며 협정 폐지 시 협정 체결자 과반수의 동의필요 <건축법 제77조의 9>
	- 건축가이드라인 상의 건축협정 구역 적용범위 외에 지방자치단체의 조례로도 구역을 정할 수 있는지 - 해당 지자체 건축심의위원회의 심의 통과 시 건축협정 대지로 볼 수 있는지 여부	- <b>(법)</b> 건축법상 건축협정 구역으로 볼 수 있는 근거기준은 무엇인지	- 건축협정 체결 가능지역은 건축법 제77조의 4에 따라 정할 수 있음 - 지자체 장은 도시 및 주거환경이 필요한 지역에 조례로 지정할 수 있음
	- 건축협정 후 기간종료로 협정 폐지 시 주차 및 도로확보가 어려운 기존 건축물의 해결 방안	- <b>(법)</b> 협정폐지 후의 불법건축물이 되는 경우의 문제	- 협정이 폐지되면 현행 건축법의 적용을 받으므로 주차 및 도로여건이 법적 기준을 만족하지 못하는 불법건축물이 되는 경우 건축물 철거 - <건축법 제79조 제1항>
	- 건축협정 체결 시 등기의 소유권은 대표자 1인인지, 지분권을 나눠서 하는지 여부	- <b>(법·운영)</b> 건축협정 건축물의 등기방식	- 건축협정에 의한 건축물은 개별등기가 원칙 <건축법 제77조 제13항>
	- 건축협정 시 필지 간 공시지가 불균형으로 인한 어려움이 있어 도로를 경계로 같은 블록 내 협정 필지 간의 공시지가의 불균형 시정건의	- <b>(법·기관)</b> 협정 시 필지 간 공시지가의 불균형 시정건의	- 관련법령에 따르면 공시지가와 관련된 사항은 별도 규정이 없으며, 협정 체결자 간 합의로 결정할 사항임 <건축법 제77조의 4 제1항>
	- 첨부한 부지에 대한 '건축협정 건축물의 가이드라인'의 적용이 가능할 경우, 별도의 지구단위계획변경 등의 행위 없이 건축행위 가능여부	- <b>(법·기관)</b> 건축협정이 가능할 경우 타 법령 규정 준수 여부	- 건축법에 따라 건축협정을 체결할 수 있다 하더라도 지구단위계획 등 타 법령 규정에도 적합하여야 함 <건축법 제77조의 4 지구단위 계획지침> - 각 부지에 대한 자세한 사항은 지구단위계획 지정, 운영 담당 허가권자에 문의
건축	-	-	-



[표 3-34] 건축협정 운영 및 진행과정에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
사			
일반인	- 기타 협정건축을 진행하는 행정절차 설명 요망	- (법) 건축협정의 진행 절차	- 건축협정은 건축협정 위원회를 구성 후 건축 협정서를 작성, 지자체 인가권자에게 인가신청 함. 이후 건축위원회 심의를 거쳐 건축협정 인가가 공고되며 건축협정이 발효됨<건축법 제77조의 5~7>
건축사	- 건축협정 대상의 2개 필지 중 하나는 건축허가 득 후 착공 준비중이며, 또 하나는 인허가 준비 중인 경우 향후 사업 진행 방법	- (법) 건물의 인허가와 건축 협정 추진의 진행 절차	- 건축협정 인가서를 작성하고 건축위원회에 심의를 받은 후 건축허가를 다시 받거나 인가신청서와 허가를 동시에 진행할 수 있음 <건축법 제77조의 6~9>
	- 건축물 착공 후 사용승인 전에 건축협정 건축물로 변경 가능여부 및 해당절차	- (법) 건축협정 건축물로 사용승인 여부	- 건축협정사업은 인가신청 후 건축허가 및 심의를 진행함이 일반적이나 착공 후 사용승인을 받기 전에는 '설계변경'을 통해 건축협정 인가심의 및 건축심의를 득한 후 협정건축물로서 사용승인을 받을 수 있음
	- 건축협정제도의 '하나의 대지로 간주하는 구역'과 지구단위계획에 의한 '획지'의 개념적 차이	- (법) 건축협정 구역과 지구단위계획 획지의 차이	- 건축협정구역과 지구단위계획 구역의 가장 큰 차이점은 건축협정 구역 내 필지는 필지소유권을 그대로 유지하면서 개별 및 공동개발이 가능하지만 지구단위계획의 경우 원칙적으로 공동개발 단위라는 점임<건축법 제77조의 4, 13>
	- 지구단위 계획지침에서 건축협정개발의 허용 조건	- (법·기관) 개발허용조건	- 건축협정 개발은 소유주의 여건에 따라 개별개발 및 공동개발 할 수 있으나 지자체 지구단위계획 담당자에 따라 공동개발 형태로 해석하는 경우가 있으므로 해당 담당자와 사전협의 필요 - 공동개발 불허로 지정된 필지가 아닌 경우 건축협정 개발이 가능할 것으로 판단
	- 지구단위 계획구역의 단독개발로 지정된 획지에서의 건축협정 개발 형태	- (법) 건축협정 내 단독개발	- 건축협정은 단독개발, 공동개발 형태를 모두 가지고 있으며 건축법 제77조의 13 제 1항에 의한 맞벽건축이 단독개발의 형태이며 건축허가를 공동으로 신청할 수 있는 간소화된 행정적 인센티브를 부여함<건축법 제77조의 13>

출처 : 건축도시공간연구소 건축협정 지원센터 내부자료

□ 건축협정에 따른 특례(건축법 제 77조의 13 적용)

- 계단

[표 3-35] 건축협정제도의 특례에 따른 계단에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
국 민 신 문 고	일반인	-	-
	건축사	- 건축협정을 체결한 두 대지 건축물이 하나의 계단실과 승강기를 공유할 수 있는지 여부	- 건축협정구역에서는 개별건축물마다 적용하지 않고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있으므로 협정을 통하여 통합 적용이 가능한지 여부는 건축법 제77조의 13 제3항 확인 - <건축법 제77조의 13 제3항>
건 축 협 정 지 원 센 터	일반인	- 건축협정으로 공동 EV, 공동 계단 신축가능 여부	- (법) 하나의 건물에 공동 EV와 공동 계단 신축여부 - 건축협정구역에서는 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있으며 통합적용 가능여부는 건축법 제 77조의 13 제3항 확인 - <건축법 제77조의 13 제3항>
		- 협정건축이 가능하다면 출입로, 2층으로 이동하는 계단, 지하공간을 공동으로 사용하는 것이 가능한지 여부	- (법) 건물에 출입로, 계단, 지하 공간 공동사용 가능 여부 - 출입로는 건축협정에서 규정한 사항이 아니며 지하 공간 및 계단의 경우 통합하여 설치 가능함 - <건축법 제77조의 13>
	건축사	- 두 개 필지에 하나의 건물로 계획 시 코어, 계단실 1개만 설치가능한지 여부	- (법) 한 건물로 계획 시 코어 계단실 공유여부 - 건축협정구역에서는 전부 또는 일부를 통합하여 적용할 수 있으며, 통합적용 가능여부는 건축법 제 77조의 13 제3항 확인요망
		- 다가구주택의 건축협정 시 공용공간(계단, 승강기, 복도 등) 공동설치 가능여부	- (법) 다가구주택 계획시 공용공간(계단, 승강기, 복도 등) 공동설치 - 공용공간 용어의 정의 상 법리해석 검토가 필요하며 계단의 경우 통합하여 적용 가능함 - <건축법 제77조의 13>
		- 대지 상호 간 건축물을 걸쳐서 지을 수 있는지? 있다면 계단을 공유할 수 있는지	- 건축협정구역에서는 하나의 대지로 간주하므로 계단을 통합하여 설치 가능하나 벽체는 해당되지 않으므로 건축물을 걸쳐서 지을 수 없음 - <건축법 제77조의 13 제3항 3호>
		- 건축협정 체결하여 공용시설 공유할 시 건축법시행령 34조의 직통계단 설치규정에 따른 계단설치 검토의뢰	- (법) 건축협정 구역 면적 적용 시 계단실 추가 설치여부 - 건축협정은 하나의 토지로 간주하여 개인의 소유권은 유지되므로 다가구 주택을 지을 경우 독립된 개별 동으로 간주하여 바닥면적과 연면적 적용 - 계단실과 계단의 통합설치 대상여

[표 3-35] 건축협정제도의 특례에 따른 계단에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
	- 필지별 건축물을 하나의 건축물로 볼 때, 연면적이 1,000 $m^2$ 이상이므로 특별방화구획 지정 여부 확인	- (법) 건축협정 구역 면적 적용 시 특별방화구역 설치여부	부는 지자체 담당공무원의 해석에 따라 다르므로 해당항목에 대해 문의 후 답변에 따라 추가 질의 요망, <건축법시행령 34조 2항>, <건축법시행령 46조>
	- 문화 및 집회시설의 건축협정 시 지하층을 통합조성하기 위한 방화벽 제거와 직통계단실 삭제 가능여부	- (법) 지하층 통합조성 시 방화벽 제거 및 직통계단실 삭제여부	- 건축협정 건축물의 지하층 통합조성은 맞벽철거를 의미하지만 건축물의 안전 및 소방 관련기준에 대해 완화하고 있지 않으므로 통합조성 이외 관련 기준 준수 - <건축법 제49조 동법 시행령 제34조 직통계단의 설치>, <건축물의 피난 방화구조 등의 기준에 관한 규칙 제11조>
	- 건축협정구역에서 시설 공유형을 적용할 경우 물류시설과 부설주차장 간 계단실을 공유할 수 있는데, 이 계단실을 주차장 부지에 조성할 수 있는지 여부	- (법) 물류시설, 부설 주차장 간 계단실 공유 및 설치	- 건축협정을 통해 통합적용가능하며 물류부지와 주차부지 경계부에 건축하는 맞벽건축물 공유계단으로 설치가능 - 16.1.19 계단 항목 삭제에 따라 통합기준적용대상 제외

출처 : 건축도시공간연구소 건축협정 지원센터 내부자료

• 맞벽 및 합벽여부

[표 3-36] 건축협정제도의 특례에 따른 맞벽 및 합벽에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
일반인	-	-	-
국민신문고 건축사	- 건축협정을 체결한 상업지역과 자연녹지지역의 각각 건축물간의 맞벽건축 가능여부	- (법·기관) 지역에 따른 맞벽건축 가능여부	- 건축협정을 통한 맞벽건축은 가능하나 구체적으로 건축협정이 가능한 지역인지 여부는 건축법령, 조례 등을 바탕으로 판단하므로 해당 지자체 허가권자에 문의 - <건축법 제77조의 4 지구단위 계획지침>
	- 건축협정 체결하여 맞벽에서 합벽으로의 형태변경 가능여부	- (법·기관) 건축협정 체결 후 건물 형태 변경 가능여부	- 관련규정에 따라 건축협정 체결하고 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축할 수 있을 것으로 판단됨 - <건축법 제77조의 13조 5항, 건축법

[표 3-36] 건축협정제도의 특례에 따른 맞벽 및 합벽에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
건축협정지원센터	일반인		시행령 제110조의 3조 2항 4목> - 구체적인 사항은 설계도서 등 자세한 자료 구비 후 해당지역 허가권자에게 문의
		- 동작구 소재 일반지역(주택가)에서 건축협정을 통해 두 필지에 합벽하여 건물신축 가능한지 여부	- 건축협정사업을 추진할 수 있는 구역은 건축법 제77조의 4에 명기된 구역이며 소지 대지의 해당여부는 동작구청 담당 건축과 확인 - 건축협정 가능한 법정지역인지 동작구청 건축과에 확인 후 해당지역일 경우 건축협정 운영회 설립 후 건축협정 인가신청서 작성하여 건축위원회 심의신청 - 법정지역에 해당하지 않는다면, 지자체 담당 건축과에 문의하여 해당 지자체의 '조례로 정하는 구역'으로 지정받을 수 있는지 확인 - <건축법 제77조의 4>
		- (법·기관) 일반주거지역에서의 건축협정체결 가능여부	
	건축사	- 건축협정 체결 시 맞벽을 설치하지 않고 하나의 건물로 계획 가능한지 여부	- 건축협정 시 하나의 대지로 보아 법령을 적용하나 필지의 소유권은 분명히 구분되므로 맞벽을 제외하고 건축할 수 없음 - <건축법 제77조의 13 1항>
일반인		- (법) 한 건물로 계획 시 맞벽 제외여부	
		- (법·기관) 단독주택 벽의 공동사용은 맞벽건축 가능지역이거나 건축협정이 가능한 지역이어야 함	- 단독주택 벽의 공동사용은 맞벽건축 가능지역이거나 건축협정이 가능한 지역이어야 함 - 건축협정은 지자체 담당 건축과를 통해 가능한지 우선검토 - 내화구조, 방음벽 처리기준은 건축법령 관련조항 따름 - <건축법 제59조 1항>, <건축법 제77조의 4>
일반인		- 인접한 두 대지의 단독주택 벽을 공동으로 사용가능 여부 (내화 구조벽, 방음벽 처리조건)	
		- (법·기관) 단독주택의 공동사용여부	
건축사	- 맞벽건축물에 연결통로 설치 가능여부	- (법) 연결통로 설치	- 건축법 제 59조에 의하면 건축물에 복도 통로를 둘 수 있도록 되어 있으며, 건축협정에 의한 맞벽 건축물은 위 규정에 따름 - 동법 77조의 13 가운데 연결통로에 관한 규정사항은 없음 - <건축법 제59조 및 동법시행령 제81조 5항>

출처 : 건축도시공간연구소 건축협정 지원센터 내부자료

• 주차장

[표 3-37] 건축협정제도의 특례에 따른 주차장에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
다민주거지역	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축협정으로 건축물과 지하 주차장을 하나로 설치할 시 이를 하나의 건축물로 보아야하는지, 또 건축물 용도 분류를 위한 면적산정도 하나의 건축물로 보고 산정해야 하는지 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (법·기관) 협정으로 인한 건축물의 분류와 면적산정 방식</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관련법에 따라 관계법령의 규정을 개별 건축물 마다 적용하지 아니하고 협정구역 전부 또는 일부를 대상으로 통합 적용 할 수 있음</li> <li>- &lt;건축법 제77조 13&gt;</li> <li>- 이에 따라 하나의 건축물로 보기는 바람직하지 않으며 해당건축물 구조, 이용 형태, 관계법령에 대한 종합적인 검토가 필요하므로 해당지역 허가권자 문의요망</li> <li>- &lt;건축법 제3조의 5 별표1&gt;</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 각각의 소유자 필지 간에 건축협정을 체결하여 지하층 및 1층 주차장 공동설치, 2층부터 개별동 건축 가능여부</li> <li>- 위 질문의 내용으로 개별동 건축 불가 시 맞벽건축 허가를 받을 수 있는지 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (법) 건축 가능형태</li> <li>- (법·기관) 맞벽건축 허가 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관련법령에 따라 지하층 및 주차장 설치 규정은 개별건축물마다 적용하지 않고 통합적용 가능하며 개별동 건축 가능</li> <li>- &lt;건축법 제77조 13 제3항 제4호 및 6호&gt;</li> <li>- 제58조, 제61조 및 민법 제242조에 따라 맞벽으로의 건축여부가 결정되므로 관련자료 구비 후 해당지역 허가권자에게 문의</li> <li>- &lt;건축법 제59조 제1항 제1호&gt;</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축협정에서 두 필지의 소유자가 같을 경우 한 필지에 집중된 주차장계획이 가능한지 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (법) 한필지에 집중된 주차장 계획이 가능한지 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 관련법령에 따라 지하층 및 주차장 설치 규정은 개별건축물마다 적용하지 않고 통합적용 가능함</li> <li>- &lt;건축법 제77조 13 제3항&gt;</li> </ul>
건축사	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 소규모 두 필지 사이에 공동주차장을 계획할 경우 건축협정을 통해야하는지 or 소유주와의 합의를 통한 사용 여부 (도면첨부)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (법) 두 필지 간 공동주차장 계획 시 소유주의 합의에 의해 가능한지, 건축협정을 체결해야하는지 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 불임파일 확인이 어려움 재질의 요청</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 담장, 대문, 조경, 주차장 등 부대 시설의 위치 및 형태에 공개공지 포함 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- (법·기관) 건축협정 시 부대시설에 공개공지 포함 여부</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 부대시설의 위치 및 형태는 건축협정의 대상의 될 수 있으나 공개공지가 해당시설의 부대시설인지의 여부는 당해지역 허가권자에 문의</li> <li>- &lt;건축법 시행령 제110조의 3 2항6목&gt;</li> </ul>

[표 3-37] 건축협정제도의 특례에 따른 주차장에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
건축협정지원센터	일반인	-	-
건축사	- 지구단위계획 상 물류부지로 지정된 부지에 조성해야 하는 부설주차장을 주차장부지에 조성할 수 있는지 여부	- (법·기관) 지구단위계획 용도의 통합여부	- 지구단위 계획지침의 필지별 용도에 부합하도록 공영주차장이 주 용도가 되는 범위에서 설치하여야 하며, 이에 대한 구체적인 기준 및 운영은 해당 지자체 권한에 속함

출처 : 건축도시공간연구소 건축협정 지원센터 내부자료

- 일조 및 높이제한

[표 3-38] 건축협정제도의 특례에 따른 일조 및 높이제한에 관한 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
국 민 신 문 고	일반인	- (법) 건축물 높이제한에 영향을 주는 전면도로 적용기준	- 관련법령 시행일(14.10.15) 이전이므로 답변 불가 - <건축법 제77조의 4 지구단위계획지침>
	건축사	- (법) 공개공지 계획유무와 계획기준	- 관련법령 시행일(14.10.15) 이전이므로 답변 불가 - <건축법 제77조의 4 지구단위계획지침>
	일반인	- 도로에 접한 대지와 맹지에 대한 건축협정 시 도로사선을 적용받는 대지의 적용기준 - 상기 두 대지 중 정북방향 대지인 맹지에 대한 일조적용기준	- 건축협정구역에 대하여 인접한 대지가 같이 적용할 수 있도록 함 - 건축법 제77조의 6에 따라 건축협정인가 받은 대지의 경우 건축물 높이를 해당 지자체 조례로 따로 정할 수 있으므로 구체적인 사항은 당해 지자체에 문의 - <건축법 제60조 제3항 제3호>
건축협정지원센터	일반인	-	-
건축사	- 지구단위계획 상 물류부지로 지정된 부지에 조성해야 하는 부설주차장을 주차장부지에 조성할 수 있는지 여부	- (법·기관) 지구단위계획 용도의 통합여부	- 지구단위 계획지침의 필지별 용도에 부합하도록 공영주차장이 주 용도가 되는 범위에서 설치하여야 하며, 이에 대한 구체적인 기준 및 운영은 해당 지자체 권한에 속함

출처 : 건축도시공간연구소 건축협정 지원센터 내부자료

• 기타의견

[표 3-39] 건축협정제도에 관한 기타 민원

구분	민원	주요쟁점	답변
국 민 신 분 고	일반인	-	-
	건축사	- 건축협정 체결 후 신축할 경우 통로 너비 규정을 적용함에 있어 개별 건축물마다 적용하지 않고 두 대지를 통합하여 적용 가능한지 여부	- 건축협정구역에서는 개별건축물 마다 적용하지 않고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있으므로 협정을 통하여 통합적용이 가능한지 여부는 건축법 제77조의 13제3항 확인 - <건축법 제77조의 13제3항>
	건축사	- 담장, 대문, 조경, 주차장 등 부대 시설의 위치 및 형태에 공개공지 포함 여부	- (법·기관) 건축협정 시 부대시설에 공개공지 포함 여부 - 부대시설의 위치 및 형태는 건축협정의 대상의 될 수 있으나 공개공지가 해당 시설의 부대시설인지의 여부는 당해지역 허가권자에 문의 - <건축법 시행령 제110조의 3 2항6목>
	건축협정지원센터	-	-
건축협정지원센터	일반인	-	-
	건축사	-	-

출처 : 건축도시공간연구소 건축협정 지원센터 내부자료

## 4. 건축협정제도 운영과정의 주요쟁점 및 제도 개선과제

### 1) 주요쟁점

□ 건축협정제도 주요용어 이해의 어려움과 법리 해석상의 이견 다수

- 건축협정제도 관련 민원은 대체로 법리적 측면, 절차적 측면, 운영 측면에 관한 내용인데, 절차 및 운영에 비해 법리적 측면의 민원이 절대적으로 많은 편
- 이는 건축협정제도 정의규정의 부재와 핵심용어에 대한 개념이 모호하여 타법의 유사용어와 혼동이 되는 등 이해에 어려움이 있기 때문
- 법리적 측면의 민원은 대체로 건축협정 체결, 맞벽건축 가능여부, 건축협정특례 적용가능 여부 등, 절차적 측면은 건축협정 인가 및 변경에 관한 사항, 운영 측면은 등기소유권, 공시지가 적용여부 등에 관한 사항

[표 3-40] 건축협정제도 관련민원의 주요쟁점 종합

민원의 쟁점		관련 법령
법리적 측 면	- 협정폐지 후의 불법건축물이 되는 경우의 문제	- 건축법 제79조 제1항
	- 특례적용에 따른 건축 가능형태	- 건축법 제77조의3
	- 맞벽건축 허가여부	- 건축법 제77조의3 제1항
	- 맞벽에 의한 협정건축물의 면적 산정 기준	
	- 협정건축물의 분류	
	- 타 법령 준수 대상	- 건축법 제77조의4
	- 건축협정 법정지역	- 건축법 제77조의4 제1호
	- 건축물 용도에 따른 협정 가능여부	- 건축법 제77조의4
	- 필지분할 및 건축협정 체결	- 집합건축물 소유 및 관리에 관한 법률
	- 도로사선 적용받는 대지 기준	- 건축법 제77조의6
	- 건축협정 특례 내용	- 건축법 제77조의3
	- 건축물 높이제한 관련 전면도로 적용기준	- 건축법 제77조의4
	- 건축협정구역의 공개공지 계획기준	
	- 주차장계획의 유연성	- 건축법 제77조의3
	- 건축협정 법정지역의 조례 지정 여부	- 건축법 제77조의3 및 조례
	- 건축협정에 의한 공동개발 형태	- 건축법 제77조의4
	- 협정건축물의 등기방식	
	- 지구단위계획의 획지 및 개발규모 기준 준수 여부	- 건축법 제77조의4
	- 부대시설(공개공지)의 건축협정 여부	- 건축법 시행령 제110조의3
	- 건폐율의 통합적용	- 건축법 제77조의3 제3항



	- 협정건축물의 벽체 공유 여부(합벽)	- 건축법 제77조의3, 시행령 제10조의3
	- 협정건축물의 바닥면적 산정 기준	
	- 분양 집합건축물의 건축협정 가능 여부	
	- 협정건축물의 통로 너비규정	
	- 협정건축물의 계단실 및 승강기 공유	- 건축법 제77조의13
	- 지구단위계획의 단일건축물과 맞벽 협정건축물 정의	
	- 국유지와 대지 간 건축협정 가능 여부	- 건축법 제77조의3, 공유지 및 공유부분에 관한 법률 제3조
	- 주차장 통합조성 기준	- 건축법 제77조의13
절차적 측면	- 건축협정 절차	- 건축법 제77조의9
	- 건축협정 변경 절차	- 건축법 제77조의9
운영 측면	- 건축협정 건축물의 등기방식	
	- 건축협정구역 내 공시지가 차이	

출처 : 국토부, 2016, 국민신문고 민원자료, 건축협정지원센터 내부자료 참고 재구성

- 특히, 주요 용어 및 특례기준에 대한 법리 검토 요구가 많으나 조문의 직접적인 설명이 없는 경우 제도의 취지와 주요 용어의 개념을 근거로 법리적 해석을 해야하는 경우가 다수 발생하면서 해석하는 사람(지자체, 건축사 등)의 주관성이 개입하고 해석이 엇갈리는 경우로 인해 건축협정에 대한 민원이 가증
- 용어에 대한 이해가 엇갈리는 대표적인 예가 건축협정의 건축행위 속성인데, 건축협정에 의한 건축행위와 공동개발에 의한 건축행위를 같은 행위로 이해하고 있는 경우가 있는 반면, 개별필지의 건축행위로 이해하는 경우가 있는 등 사람에 따라, 지자체에 따라 해석이 상이
- 또한 건축협정제도의 건축기준 특례조항을 모두 합쳐놓은 법 제77조의13은 법령 개정만 4차례 이루어지면서 조문 간 중복 및 상충하는 문제로 특례가 확대되었음에도 불구하고 해석상의 문제로 작동되지 않는 문제

[표 3-41] 일반 민원인의 건축협정제도 운영 애로사항 관련 민원 예시

민원인	애로사항	비고
김모	- 건축법에 협정제도가 생겼지만 구청이나 국토부에서조차 아는 사람이 없어 진행이 난감합니다.	건축협정 지원센터
강모	- 설계사에게 문의하거나 구청에 문의하면 모호한 이야기와 전례가 없어서 어려울 것 같다는 답변이 있습니다.	
임모	- 협정건축을 적용하기 위해 준비 중인 '시범 사례'가 4곳 있다는 얘기를 전해 듣고 있습니다. 하지만 저희 위례신도시 점포겸용 주택 건축주	

	들은 관심만 있을 뿐 적용 방법을 몰라 애로를 겪고 있습니다. 설계업체를 통해서 “성남시의 담당이 아직 없고 정확한 지침이 국토부에서 내려와야 한다는 입장이다. 위례신도시의 경우 협정건축 요청이 있을 경우 심의위원회에 상정해야 하지만 해당되지 않는다고 한다.”는 막연한 얘기만 나오고 있습니다.	
조00	– 지구단위계획 내용을 모두 지켜야 한다면 건축협정은 지구단위 계획구역에서는 모두 불가능 한 것으로 사료됨(지구단위 지역에서는 필지의 공동개발여부 및 최대, 최소 개발부분이 모두 정해져 있고 이를 변경 시 지구단위 변경을 받도록 되어있음)	국민 신문고
차00	– 건축협정에 대한 법률이 올해 10월 15일 이후부터 시행되며, 아직 세부적인 내용들을 확인하기 힘들어 질의합니다.	
송00	– 관찰관청에 방문하여 상담하였으나 하위로 이관된 사항에 따른 건축조례로 제정 된 사항이 없으며, 개정에 대한 계획이 없으므로 불가피하다는 내용으로 허가권자의 협조가 힘든 상황이라 지자체의 의지 없이 진행이 어려움	
강00	– 건축협정대상 필지 간 공시지가 불균형현상이 심하여 협상자체가 어려운 상황임	

출처 : 건축도시공간연구소 건축협정 지원센터 내부자료, 국토교통부 국민신문고 민원 접수자료

#### □ 하위법령의 미비로 현장에서 제도 운영에 한계 및 혼선 발생

- 법 제77조의7에서 시행령에 위임한 건축협정의 경미한 사항의 경우 인가 재심의 절차를 거치지 않고 변경할 수 있도록 한 사항으로 건축협정제도 운영을 위해 시급히 마련될 필요가 있음

[표 3-42] 건축협정제도의 하위법령 및 행정규칙 미비 현황

건축법	시행령	시행규칙	지방자치법규
제77조의3 (건축협정의 체결)	제110조의3 (건축협정의 체결)		위임
77조의7 (건축협정의 변경)	위임 (없음)		
제77조의9 (건축협정의 폐지)	위임 (‘16.5.16.시행)	제38조의11 (건축협정의 폐지)	
	제11조의5 (건축협정에 관한 지원)		위임
제77조의13 (건축협정에 따른 특례)	위임 (‘16.7.20.·8.16.시행)		위임

주 : 법 제77조의9 및 제77조의13에서 시행령에 위임한 조문은 연구진행과정 중 입법

□ 건축협정 체결단계에서 협정건축물의 규모 및 형태 등 기본설계 결정 필요

- 제도 도입취지는 주민자율적 건축협정을 가능하게 하는 것이나 실제로 건축협정을 체결하기 위해서는 건축사의 전문적인 개발여건 검토, 건축물의 위치 및 규모 검토, 특례기준 적용에 따른 개발이익의 분배 등이 필요하여 건축협정과 건축행위가 동시에 진행될 수 밖에 없는 상황
  - 건축협정을 추진하려는 필지 소유주의 입장에서 건축협정인가신청서는 건축물의 소유권에 대한 법적 효력과 사실관계를 증명하는 공적 자료이기 때문에 실시설계가 확정되어야 건축협정을 체결할 수 있다고 봄

□ 지자체 담당자·건축위원회의 건축협정인가심의를 위한 건축허가도서 또는 건축심의도서 등 추가자료 요구

- 건축협정 인가 심의의 공식 심의자료는 건축협정인가신청서이며, 신청서에는 배치도만 첨부하도록 되어 있으나 지자체 담당자와 건축위원회는 인가신청서만으로 심의하기 어렵다고 판단<sup>12)</sup>
  - 지자체가 건축허가 절차나 건축심의 절차에 준하는 요구를 요구해도 건축주와 건축사가 지자체 요구를 수용할 수 밖에 없는 상황

[표 3-43] 현행 건축협정 인가심의를 지자체가 요구하는 제출자료 현황

구분	자료명	건축협정 인가 심의		건축심의	건축 인허가
	세부내용	법정	현행		
신청서	건축협정인가신청서	○			
	건축허가신청서				○
	건축심의신청서		○	○	
계획서	건축계획서		○	○	○
설계 도서	배치도	○		○	○
	평면도		○	○	○
	입면도		○	○	○
	단면도		○	○	○
	구조도		○	○	○
	구조계산서		○	○	
	조경계획도		○	○	○

출처 : 건축법; 국토부 고시 건축위원회 심의기준

12) 지방건축위원회의 대다수는 지방 의원으로 구성되어 건축전문가가 많지 않고 건축협정제도에 대한 이해도가 낮아서 건축협정 심의를 위해 건축협정제도 교육자료 제공 및 설명회 운영, 건축사의 건축협정인가신청서 및 기본설계도서 설명회를 운영해야 하는 등 인가심의를 지원하는 업무가 과도하다는 문제가 있기도 함

□ 건축협정 심의와 건축인허가 절차 간 관련성이 모호하여 행정절차 부담 가중

- 현재 세움터에 건축협정 인가심의를 별도로 요청하는 기능이 없어서 건축허가 및 건축심의와 같이 신청하는 형편
- 그러나 건축위원회에서 건축협정과 건축심의를 별건으로 이해하는 경우도 있고 동일한 건으로 이해하는 경우도 있는 등 지자체마다 상황이 다르고, 별도로 운영하는 경우 심의 소요기간이 매우 오래 걸리는 문제

□ 건축협정 인가 후에 발생하는 변경사항으로 인가 변경 재심의 등 행정·비용 부담

- 건축행위의 특성상 건축협정이 인가된 후에도 건축협정 내용이 변경될 수 밖에 없는 상황(단계)이 다수 발생하는데 이는 건축협정 심의 및 건축인허가 절차의 전 과정에서 행정적 혼선과 낭비를 초래하는 실정
  - 건축협정 인가심의에서 원안 의결된 후에 건축심에서 조건부 수용, 수정 수용, 재심의 결정 되거나 건축허가 과정에서 담당공무원의 수정요청으로 변경하게 되는 경우 건축물관리대장의 내용과 건축협정관리대장의 내용 일치를 위한 건축협정 인가 변경 재심의 필요(서울 금천구 사례)
  - 건축허가 후 착공 시 터파기와 지적측량과정에서 지적도와 대지경계선이 일치하지 않는 지적 불 부합 여부가 발견되게 되는데, 실제측량 된 대지에서 건축물의 배치와 규모가 변경되는 경우 실시설계를 변경해야 하며 경우에 따라서 건축협정 인가 변경을 해야 함(영주시 사례).<sup>13)</sup>
  - 필지 소유주의 재산권과 직접적인 관계가 있는 등기부등본에 건축물을 기재하는 것은 건축물 준공신청시 제출하는 준공도서를 바탕으로 하며, 국내에서 일반적으로 준공도서는 실시설계도서와 동일하지만 시공과정에서 발생한 변경사항을 반영하려면 건축협정 인가변경 재심의 필요
  - 결과적으로 건축협정 인가 및 기본설계 후의 과정에서 실시설계, 건축인허가 및 건축물관리대장 기재, 착공 및 지적측량, 준공신청 및 등기부등본 기재 시점에 건축협정의 내용이 변경됨에 따라 재심을 받아야 하는 행정적 부담과 비용 발생 문제가 있음

13) 지적 측량은 소유주의 비용이 발생하기 때문에 건축협정 체결 이전에 측량을 통해 지적 부합 여부를 파악하기는 현실적으로 어렵고, 지방도시의 경우 지적 불부합지가 상당히 많음

[표 3-44] 건축물 공부 생성을 위한 기재정보 및 제출항목 현황

자료명		건축합정 인가신청 서	건축허가 신청서	사용승인 신청서	건축물대장 생성신청 서
구분	세부내용				
건축구분			○		
건축주		○	○		○
설계자			○		
대지조건			○		○
개요	신청구분			○	
	대지위치, 지번, 도로명주소				○
	지역·지구·구역				○
	건축물 주구조				○
	용도				○
	대지면적, 건축면적, 건 폐율, 용적률, 등	○	○	○	
	하수처리시설, 주차장		○	○	○
	일괄처리사항		○		
	존치기간		○		
	허가번호, 공사착공일			○	
	신청인			○	
	소유자				○
	등기촉탁 희망여부			○	
	대지조건			○	
동별개요			○	○	○
층별개요			○	○	○
대수선 개요			○		
준주택, 도시 형 생 활 주 택 개요			○		
건축허가신청 에 필요한 설 계도서	건축계획서, 배치도, 평 면도, 입면도, 단면도, 구조도, 구조계산서		○		
일 반 건 축 물 소유자 현황				○	
집 합 건 축 물 소유자 현황				○	
집 합 건 축 물 전유·공용 면 적표				○	
사용승인 첨 부서류	공사감리완료보고서, 준 공도서, 현황도면, 약화석 유가스 완성검사 증명서			○	
건축물대장신 청 첨부서류	대지의 범위 및 사용권 리 증명서류, 건축물 현 황도, 현황측량 성과도				○

출처 : 건축법 시행규칙 별지 제40호의4서식 별지 제7서식 건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 별지 제9호 서식

□ 건축주 입장에서 건축협정 진행 소요기간 및 협정건축물의 자산가치 예측 어려움으로 투자 기피

- 건축사 입장에서는 주민간 협정내용 협의 및 인가신청서 작성에는 1-2주 소요되는데 비해, 지자체 공무원에게 건축협정 사전협의에 소요되는 시간은 1개월에서 6개월 이상으로 기간의 편차가 크고, 건축협정 인가심의회도 약 6개월 소요됨에 따라 건축협정제도를 운영이 어려운 사업방식으로 인지
  - 중지사례 건축사 설문결과, 건축과 공무원의 제도 이해 부족으로 심의 사전협의 진행 어려움(47%), 건축협정 심의절차의 까다로움(29%), 도시과(지구단위계획)과 협의가 안되어서(18%), 심의에서 반려(6%)
- 토지 등 소유주 입장에서는 부동산 대출을 받아 사업비 투자를 해야하기 때문에 사업기간 예측이 어렵다는 문제는 사업여건의 불확실성을 높이고 금융여건의 예측 한계로 투자를 망설이게 하는 요소로 작동
  - 중지사례 건축주 설문결과, 협정폐지 후의 상황예측이 안되어(35%), 협정에 따른 사후관리 문제 우려(35%), 협정건축물의 등기 및 독립적인 재산권행사 여부 불투명(18%), 협정필지의 자산가치 판단 어려움(6%)
- 원인 중에는 4차례 법개정을 통해 제도 개선이 되었으나 이를 인지하지 못하였거나 제도에 대한 이해가 부족하여 어려움을 겪은 예도 있음
  - 예를 들면, 건축법에 의한 제도이므로 필지 소유권을 유지하면서 필지를 경계로 건축물의 소유권을 독립적으로 생성하도록 하는 국토부 유권해석이 있으나 이의 대국민 공지가 이루어지지 않아 건축협정지원센터로 컨설팅 요청한 경우에만 정보제공이 가능하였음

□ 공무원 입장에서 지자체 조례의 상세규정 미비와 특례조항 심의에 대한 책임소재 문제 등 미온적 자세로 제도 정착 한계

- 건축협정제도가 건축법의 규제를 완화하는 사항이 많고 이를 조례로 정하도록 한 사항에서 감사에 대한 책임소재 문제를 우려하는 문제와 건축협정 인가심의 및 용적률 인센티브에 대한 통합심의위원회 구성 등 기존에 없던 행정사무를 수행해야 하는데 따른 업무량 증가에 대한

## 반감이 상존

- 또한 단일필지 개발의 건축인허가 업무를 주로 수행해온 여건에서 건축법에 따른 소규모 정비사업이 관련부서 간 협의를 요구하는 부분을 원활하게 진행하는데 어려움
  - 조례보다는 법령에 근거하여 제도를 운영할 수 있도록 법령 개정이 필요하다는 입장 다수
- 건축사 입장에서 건축법에 따른 소규모 정비행위로서 연관되는 타법과의 관련성을 파악하는데 전문적 지식 부족
- 단일 필지 건축설계에 익숙한 건축사가 건축협정제도와 지구단위계획 간 상충하는 사항을 해석하는 역량 부족, 소규모 정비와 관련된 국토계획법, 주택법, 도시및주거환경정비법, 건축법을 모두 종합적으로 이해하기 어려운 점
  - 건축협정제도에 대한 자료가 불충분하여 건축주나 담당공무원을 설득하는데 한계가 있는 형편
- 건축협정인가신청서 서식이 건축협정 체결내용을 단순명료하게 제시하도록 구성이 안되어 내용 전달 어려움
- 협정건축물을 관리하는 건축담당 공무원의 입장에서는 협정 당사자 간 분쟁이 발생하는 경우 이해관계를 파악하는 것이 중요하므로 건축협정인가신청서에 구체적이고 건축물 정보와 자세한 건축협정 내용을 담아야 하는 것으로 인식
  - 그런데 현재는 무엇에 대한 건축협정인지를 강조하여 제시할 수 없고 일반적인 건축물 정보만 제시하도록 되어 있으며, 첨부하는 도서는 배치도 뿐이어서 건축협정을 설명할 수 있는 서식의 형태를 갖추고 있지 못함

## 2) 건축협정제도 정착 및 활성화를 위한 제도 개선과제

### □ 법리적 측면

- **(정의)** 건축협정제도 정의규정 신설을 통한 주요개념의 법리적 해석 명확히 제시할 필요
- **(체계)** 건축협정제도의 도입취지 및 법의 원리에 맞게 법,령,규칙 체계를 개선하여 조문 간 해석의 혼란 등의 문제 개선
- **(하위법령)** 건축협정제도에서 시행령 및 시행규칙에 위임된 조항의 신규 도입 등 하위법령 정비
- **(상세규정)** 조문 간 상충하는 내용 정리 및 건축물관리대장 및 등기 등 재산권과 관련된 상세규정 개정을 통한 제도의 정착 지원 필요

### □ 제도운영 측면

- **(심의기준)** 국토부 고시 건축위원회 운영규칙에 기본적인 건축협정 심의기준 마련
- **(심의자료)** 건축협정 사항을 효율적으로 설명할 수 있고 건축협정과 무관한 사항에 대한 기재를 최소화하는 방향에서 건축법 시행규칙 개정(건축협정인가신청서 서식)
- **(행정절차)** 건축협정 심의절차를 기존 건축행정절차와 통합운영하는 방안 및 간소화 방안 마련과 이를 지원하는 세움터 개편 필요
- **(지원센터 운영)** 중앙의 건축협정지원센터의 한시적 안정적 운영 및 예산사업을 통한 전문가 파견제도, 전문컨설팅 사업을 수행하고, 지자체는 건축민원센터 또는 주택관리지원센터에서 관련업무를 수행
- **(공무원 전문성)** 국토부 주관으로 지자체 건축과 공무원 대상 제도교육프로그램 운영, 우수사례 홍보자료 배포



## 제4장 건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비방안

1. 건축법령 정비 기본방향
2. 건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비방안
3. 건축협정제도의 건축기준 특례 적용 시뮬레이션

### 1. 건축법령 정비 기본방향

#### 1) 법령정비의 개념 및 원칙

- 선행연구에서 정의한 법령의 범위와 구분된 의미로서 건축협정제도 개선을 위한 법령의 범위를 규정하고 법령정비의 개념 정의
  - 법령은 법률과 명령(시행령, 시행규칙)으로 구성되며, 지방자치법규로서 조례가 있고 법률은 아니나 행정절차에 있어 법적 성격을 갖는 행정지침(훈령, 예규, 고시)이 있음
  - 법령의 정비는 법의 목적과 역할 재정립을 통한 법적 개념을 제고하고, 법의 운영과 적용이 가능하도록 법체계를 효율화하는 행위로서, 법령의 전면 혹은 부분 개정, 하위법령 및 지침을 마련하는 의미로 사용되고 있음<sup>14)</sup>

14) 박영도, 1997, 입법기술의 이론과 실제; 유광흠 외, 2010, 건축법의 체계적 정비를 위한 기본방향 연구

## □ 법령정비의 범위

- 본 연구의 대상인 건축협정제도는 시행된 지 만 2년이 경과된 새로운 제도로써 제도적 실효성을 제고하기 위한 하위법령 및 지침의 보완이 필요하다는 점을 고려하여 법령 정비의 범위는 국회 및 중앙부처가 제정하는 법령 및 행정지침으로 함
- 또한 법령 및 지침을 건축협정제도의 도입 목적과 역할에 맞추어 마련하고, 주요 용어의 법리를 명확히 하여 법률의 수요자(국민, 지자체)가 건축협정제도를 효율적으로 운영할 수 있도록 하는 것으로 한정함

[표 4-1] 건축물 용도별 안전사고 발생 현황법령의 범위 및 입법기술 수준

구분	법령(법률+명령)			조례	행정지침
	법률	명령		지방자치법규 (조례)	행정규칙 (훈령, 예규, 고시)
		대통령령 (시행령)	부령 (시행규칙)		
입법 기술 기준	전체의 대강을 결정하고 이의 시행을 위해 필요한 사항은 시행령에 위임	법률을 구체적으로 집행하기 위해 법이 정한 범위 내로 한정하여 세부적으로 규정(예: 완화의 대상 및 범위 등)	법과 시행령에서 구체적으로 정하지 못한 기준, 행정집행을 위한 절차, 서식이나 첨부서류 종류 등 규정	법률과 명령이 지자체에 위임한 권한에 대해 법적 기준 내에서 지역적 상황과 여건에 따라 지자체별로 운영하는 기준 규정	기술적이고 전문적인 세부기준이 필요할 경우 자아관이 지정하는 관계전문 기관에서 기준을 정하고 장관 승인을 득하여 고시(법률은 아니나 행정절차에 있어 법적인 성격)

출처 : 박영도, 1997, 입법기술의 이론과 실제

## □ 법령정비의 방향

- 법리(법적 원리)를 명확히 밝히고 순화하기 위한 법령 정비방향 검토
- 건축법에서 정하는 건축행위와 건축협정제도에 따라 대지 소유권은 유지하되 하나의 대지로 간주하여 건축기준을 통합 적용하는 건축행위 등의 법적 개념 및 차이를 검토하고 주요 용어의 법리가 일반인이 이해하기에 쉽고 명확하도록 법적 용어를 순화하는 방안을 제시함
- 법체계의 내용적, 형식적 원리에 따른 법령 정비방향 검토

- 법은 제도와 체계를 집행하고 강제하는 대상 모두 쉽고 명확하게 이해하도록 법체계의 원리를 준수하여야 하며 법체계의 원리에는 합헌성, 단계정당성, 실효성, 경제성 등에 관한 내용적 원리 및 체계성, 명확성 등에 관한 형식적 원리가 있음(박영도, 1997; 유광흠 외, 2015)
- 법체계의 내용적, 형식적 원리를 고려하여 건축협정제도 관련 건축법령 운영과 적용상의 문제점을 도출하여 건축법령 체계를 효율적으로 정비할 필요성을 제기함

[표 4-2] 법령정비 방향

법령정비 기준			법령정비 방식
법리	법적개념의 명확한 이해를 위한 순화방안마련		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 법령 개정 (부분 및 전면 개정)</li> <li>- 지침 마련·개정</li> <li>- 법령 해설</li> </ul>
법체계	내용적 원리	- 합헌성, 단계정당성, 실효성, 경제성	
	형식적 원리	- 체계성, 명확성	

## 2) 건축법령 정비방향

### □ 건축법령 정비 기본방향

- 건축법의 맥락에서 새로운 개념을 갖는 건축협정제도가 법리적 모호함과 개념적인 복잡성을 갖지 않도록 제도 개선
  - 건축협정 정의규정 제시
  - 법, 령, 부령 간 체계 명확화
  - 상세규정 보완으로 제도의 실효성 제고
  - 하위규정 신설

### □ 법령 정비 원칙

- 입법기술 기준에 적합하고 제도 적용의 보편성, 실현가능성, 합리성, 통제성의 원칙에 비추어 타당하도록 함

## 2. 건축협정제도 개선을 위한 건축법령 정비방안

### 1) 건축협정제도 도입취지를 고려한 정의규정 신설

- 필지단위 건축행위를 다루는 건축법에서 2개 이상의 필지를 하나의 대지로 간주하는 건축협정제도의 개념을 명확하게 제시할 필요성 제기
- 건축협정에 따른 건축행위가 단독개발과 공동개발이 모두 가능한 속성과 하나의 대지로 간주하지만 건축물과 필지의 독립적 소유권이 유지됨에 따라 공동개발과 상이한 속성을 명확하게 건축법 정의규정에서 재정립할 필요
  - 조정, 대지내 공지, 주차장 등 건축법의 모든 기준을 2개 이상의 필지에서 통합 적용할 수 있도록 함에 따라 만들어지는 공유형 공간에 대한 소유권 구분 원칙이 지주공동개발사업과 상이함을 명확히 정립하여야 함
- 현행 건축법 제2조 정의규정에 건축협정제도 정의를 신설하고자 함

[표 4-3] 건축법 제2조 건축협정제도 정의규정 신설(안)

관련규정	현행법	개정안
제2조(정의)	-	22. ‘건축협정’이란 서로 붙어 있는 2개 이상의 토지를 하나의 토지로 간주하여 건축·대수선 또는 리모델링할 수 있도록 소유권자 등이 협정을 체결하여 이를 허용하는 행위를 말한다.

### 2) 법, 영, 부령 간 체계 명확화를 위한 법률 체계 정비

#### ② 법의 상세한 내용을 하위법규에서 규정하도록 개정

##### □ 입법기술에 따른 법률체계 정비기준 준수

- 입법기술 기준에서는 법에 일반 국민의 권리 및 의무와 관계된 사항을 두고, 법이 구체적으로 집행되기 위해 정하는 세부규정은 대통령령(시행령)에 두어야 하며, 부령(시행규칙)에서는 법과 시행령에서 정하지 못한 기준, 집행을 위한 절차 및 서식 등을 규정하도록 함

[표 4-4] 입법기술 기준에 따른 법률체계 정비기준

구분			입법기술 기준	비고
법령	법률		- 전체의 대강을 결정	국민의 권리와 의무에 관한 사항 등
	명령	대통령령	- 법률을 구체적으로 집행하기 위해 법이 정한 범위 내로 한정하여 세부적으로 규정	완화의 대상 및 범위 등
		부령	- 법과 시행령에서 구체적으로 정하지 못한 기준, 행정집행을 위한 절차, 서식이나 첨부서류 종류 등 규정	
조례	지방자치법규		- 법률과 명령이 지자체에 위임한 권한에 대해 법적 기준 내에서 지역적 상황과 여건에 따라 지자체별로 운영하는 기준 규정	
행정지침	행정규칙(훈령, 예규, 고시)		- 기술적이고 전문적인 세부기준이 필요 할 경우 장관이 지정하는 관계전문기관에서 기준을 정하고 장관 승인을 득하여 고시	법률은 아니나 행정절차에 있어 법적인 성격

출처 : 박영도, 1997, 입법기술의 이론과 실제 참고하여 재작성

□ 법 제77조의4 제5항의 상세한 내용을 시행령에서 규정하도록 개정

- 현재 건축법 제77조의4는 건축협정 법정지역의 종류, 건축협정이 관련 제도와 대립되지 않는 범위, 건축협정에 의한 건축행위의 내용 및 범위, 건축협정서의 작성 및 서식의 내용을 규정하고 있음
- 이 중 건축협정서 서식의 내용은 국토교통부령에서 규정하는 것이 타당하므로 관련내용을 반영하는 국토교통부령 해당조항을 신설함

[표 4-5] 법의 상세규정을 부령에서 규정하는 내용 개정(안)

관련규정	현행법	개정안
법 제77조의4 (건축협정의 체결) 제5항	⑤ 소유자등이 건축협정을 체결하는 경우에는 건축협정서를 작성하여야 하며, 건축협정서에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 한다. 1. 건축협정의 명칭 2. 건축협정 대상 지역의 위치 및 범위 3. 건축협정의 목적 4. 건축협정의 내용 5. 제1항 및 제2항에 따라 건축협	⑤ 소유자등이 건축협정을 체결하는 경우에는 건축협정서를 작성하여야 하며, 건축협정서의 구체적인 사항은 <u>국토교통부령으로 정한다.</u>

	<p>정을 체결하는 자(이하 "협정체결자"라 한다)의 성명, 주소 및 생년월일(법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다. 이하 제6호에서 같다)</p> <p>6. 제77조의5제1항에 따른 건축협정운영회가 구성되어 있는 경우에는 그 명칭, 대표자 성명, 주소 및 생년월일</p> <p>7. 건축협정의 유효기간</p> <p>8. 건축협정 위반 시 제재에 관한 사항</p> <p>9. 그 밖에 건축협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항</p>	
<p>부령</p> <p>제38조의8</p> <p>(건축협정운영회의 설립 신고)</p>	-	<p>① 법 제77조의4제5항에 따른 건축협정서는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 건축협정의 명칭</li> <li>2. 건축협정 대상 지역의 위치 및 범위</li> <li>3. 건축협정의 목적</li> <li>4. 건축협정의 내용</li> <li>5. 제1항 및 제2항에 따라 건축협정을 체결하는 자(이하 "협정체결자"라 한다)의 성명, 주소 및 생년월일(법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다. 이하 제6호에서 같다)</li> <li>6. 제77조의5제1항에 따른 건축협정운영회가 구성되어 있는 경우에는 그 명칭, 대표자 성명, 주소 및 생년월일</li> <li>7. 건축협정의 유효기간</li> <li>8. 건축협정 위반 시 제재에 관한 사항</li> <li>9. 그 밖에 건축협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항</li> </ol> <p>② 제1항에 따른 건축협정서는 별지 제27호의8서식에 따른다.</p>

### ③ 법 제77조의13 건축협정 특례의 종류, 대상, 범위 해석 명확화

- 건축협정제도 시행 후 2014년부터 최근까지 법 제77조의13만 네 번 개정됨에 따라 조문 간 체계가 명확하지 않으며, 특례 적용의 해석이 어려워 법리 검토 요구가 가장 많음
- 이는 건축협정제도가 건축법의 모든 기준을 필지단위로 적용하지 않고 건축협정구역단위로 적용할 수 있도록 하고, 건축기준을 유연하고 통합적으로 적용하도록 하는 등 기존의 제도적 이해와 차별되는 개념이 많기 때문인 것으로 판단됨
  - 예를 들면, 1항부터 3항까지는 맞벽건축의 경우 대지의 조경, 대지와 도로와의 관계, 지하층, 건폐율, 부설주차장만 통합적용하는 것으로 규정하고, 5항은 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우에만 건축법의 모든 기준을 통합하여 적용하는 것으로 조문이 구성된 것으로 해석하는 경우가 많음
  - 그러나, 맞벽건축과 합벽건축에 대해 건축협정에 따른 건축기준 특례를 달리 부여하고자 하는 것이 제도의 취지가 아니므로 국토부는 유권해석으로 법 제77조의13의 모든 특례는 건축협정에 의한 맞벽과 합벽건축, 벽체분리형 건축 모두에 적용되는 것으로 봄(국토부 유권해석)
  - 다만, 건축행정 통합적용은 맞벽건축을 유도하기 위해 도입된 것인만큼 맞벽건축과 합벽건축의 경우로 제한하고 벽체분리형(민법 제242조의 대지경계선으로부터 0.5m이격 규정 준수) 협정건축물에 대해서는 적용하지 않는 것이 적절함

#### □ 법 제77조의13 조문 구성체계 및 용어 정리

- 이에 따라 법 제77조의13의 제1항, 제2항, 제3항, 제4항, 제5항은 다음과 같이 건축협정에 의한 모든 유형의 협정건축물에 대한 건축기준 특례와 맞벽 및 합벽 협정건축물에 대한 건축행정 특례로 조문 체계를 재구성하는 것이 바람직
- ‘둘 이상의 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여’는 합벽으로 용어 정의

[표 4-6] 건축법 제77조의13 건축협정에 따른 특례 조문체계 개정(안)

관련규정	현행법	개정안
제77조의13(건축협정에 따른 특례)	<p>① 제77조의4제1항에 따라 건축협정을 체결하여 제59조제1항제1호에 따라 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 하여 건축하려는 자는 공동으로 제11조에 따른 건축허가를 신청할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 경우에 제17조, 제21조, 제22조 및 제25조에 관하여는 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.</p> <p>③ 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서 연접한 대지에 대하여는 다음 각 호의 관계 법령의 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.</p> <p>1. 제42조에 따른 대지의 조경</p> <p>2. 제44조에 따른 대지와 도로와의 관계</p> <p>3. 삭제</p> <p>4. 제53조에 따른 지하층의 설치</p> <p>5. 제55조에 따른 건폐율</p> <p>6. 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치</p> <p>7. 삭제</p> <p>8. 「하수도법」 제34조에 따른 개인하수처리시설의 설치</p> <p>④ 제3항에 따라 관계 법령의 규정을 적용하려는 경우에는 건축협정 구역 전부 또는 일부에 대하여 조경 및 부설주차장에 대한 기준을 이 법 및 「주차장법」에서 정한 기준 이상으로 산정하여 적용하여야 한다.</p> <p>⑤ 건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 특례를 적용하며, 해당 대지를 하나의 대지로 보아 이 법의 기준을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.</p>	<p>① 제77조의4 제1항에 따라 건축협정을 체결하여 건축하는 경우에는 해당 대지를 하나의 대지로 보아 이 법의 기준을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 경우에 다음 각 호의 관계 법령의 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축협정 구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.</p> <p>3. 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치</p> <p>4. 「하수도법」 제34조에 따른 개인하수처리시설의 설치</p> <p>③ 제1항의 경우에 제59조제1항제1호에 따라 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 하여 건축하려는 자는 공동으로 제11조에 따른 건축허가를 신청할 수 있고 제17조, 제21조, 제22조 및 제25조에 관하여 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.</p> <p>④ 제1항에 따라 관계 법령의 규정을 적용하려는 경우에는 건축협정 구역 전부 또는 일부에 대하여 조경 및 부설주차장에 대한 기준을 이 법 및 「주차장법」에서 정한 기준 이상으로 산정하여 적용하여야 한다.</p>



[표 4-7] 건축법 제59조 맞벽, 합벽을 모두 포함하는 기준으로 개정(안)

관련규정	현행법	개정안
법 제59조(맞벽 및 합벽건축과 연결복도)	<p>① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제58조, 제61조 및 「민법」 제242조를 적용하지 아니한다.</p> <p>1. 대통령령으로 정하는 지역에서 도시기관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 건축하는 경우</p> <p>2. 대통령령으로 정하는 기준에 따라 인근 건축물과 이어지는 연결복도나 연결통로를 설치하는 경우</p> <p>② 제1항 각 호에 따른 맞벽, 연결복도, 연결통로의 구조·크기 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>① 다음 각 호의 ——</p> <p>1. 대통령령으로 정하는 지역에서 도시기관 등을 위하여 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말한다. 이하 같다) 또는 합벽(건축물의 벽체, 보 등 구조 및 설비를 공유하는 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 건축하는 경우</p> <p>2. —</p> <p>② 제1항 각 호에 따른 맞벽, 합벽, 연결복도 ——</p>

#### ④ 영 제86조제2항2호와 제110조의7 조문의 불일치 사항 개정

- 영 제86조의 일조사선제한에 대한 건축협정 예외조항에서는 ‘대지 상호간에 건축하는 건축물’로 대상을 제한하고, 영 제110조의7제1항 5호에서는 ‘대지 상호간에 건축하는 공동주택’으로 대상을 제한하고 있음
- 건축협정제도의 취지가 소규모 정비를 활성화에 초점을 맞추고 있어 건축협정구역이 여러 동의 건축물로 구성되는 소규모 단지형 개발의 단위가 될 수 있으며, 일조사선제한 예외대상을 공동주택으로 한정할 필요성은 없다고 사료됨
- 이에 따라 영 제86조제2항2호는 현행 유지하고 영 제110조의7을 이에 맞추어 개정

[표 4-8] 건축법 시행령 제86조제2항2호와 제110조의7 조문의 규정사항 일치를 위한 개정(안)

관련규정	현행법	개정안
영 제86조(일조 등의 확보를 위한	<p>② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.</p> <p>1. ——</p>	—

건축물의 높이 제한)	2. 건축협정구역 안에서 대지 상호 간에 건축하는 건축물(법 제77조의 4제1항에 따른 건축협정에 일정 거 리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우	
영 제110조의7( 건축협정에 따른 특례)	① 건축협정구역에서 건축하는 건 축물에 대해서는 법 제77조의13제 6항에 따라 법 제42조, 제55조, 제 56조, 제60조 및 제61조를 다음 각 호의 구분에 따라 완화하여 적 용할 수 있다. 5. 법 제61조에 따른 일조 등의 확 보를 위한 건축물의 높이 제한: 건 축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 공동주택에 한정하여 제 86조제3항제1호에 따른 기준의 100 분의 20의 범위에서 완화	① 건축협정구역에서 건축하는 건 축물에 대해서는 법 제77조의13제 6항에 따라 법 제42조, 제55조, 제 56조, 제60조 및 제61조를 다음 각 호의 구분에 따라 완화하여 적 용할 수 있다. 5. 법 제61조에 따른 일조 등의 확 보를 위한 건축물의 높이 제한: 건 축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물에 한정하여 제86 조제3항제1호에 따른 기준의 100분 의 20의 범위에서 완화

### 3) 건축협정 변경의 경미한 사항 규정 신설

#### □ 법제도의 경미한 사항 규정사례

- 건축협정 변경은 체결과 동일한 건축위원회 심의 및 지자체 공고의 인  
가절차를 거쳐야 하기 때문에 경미한 사항에 대한 변경 절차를 간소화  
하여 절차 이행에 소요되는 시간과 비용을 대폭 축소하도록 하고 있음
- 건축행위 및 건축물 형태 등에 관한 상세규정을 둔 건축법, 국토계획  
법, 주택법에서 경미한 사항의 대상과 범의를 규정한 사항을 살펴보면,
- 건축법 시행령 제12조 제3항
  - 령 제8조에서 건축허가 대상 건축물을 규정하고 제12조에서 허가대상  
임에도 신고대상으로 간주하는 경미한 변경이 가능한 항목은 총 5개로  
건축물 바닥면적, 연면적, 대수선, 높이, 위치에 관한 사항임
  - 정량적 기준의 변경 허용범위는 면적의 경우 50㎡, 위치나 높이의 경우  
1m이며, 전체의 1·10으로 규정하고 있음

[표 4-9] 건축법 시행령에 명시된 경미한 변경 대상 범위

계획항목	경미한 사항 범위
건축물 바닥면적	- 건축물 동수나 층수 변경없이 바닥면적의 합계 50㎡ 이하 변경이면서 (가)변경되는 부분 높이가 1m이하 혹은 전체높이의 1·10 이하, (나)허가 및 신고 후 건축중인 부분의 위치 변경범위가 1m 이내, (다)건축허가를 받아야 하는 규모 이하로의 변경
연면적	- 건축물 동수나 층수 변경없이 연면적 합계의 1·10이하이면서, 4호 및 5호에 해당하는 경우
대수선	-
높이	- 건축물 층수 변경없이 변경되는 부분 높이가 1m 이하이거나 전체높이의 1·10 이하면서, 1호, 2호, 5호에 해당하는 경우
위치	- 1m 이내 변경이면서 1호, 2호, 4호에 해당하는 경우

출처 : 주택법 시행규칙, 법제처 검색, 2016.09.26

- 국토계획법 시행령 제25조 제4항
  - 영에서 규정하는 경미한 변경이 가능한 항목은 총 14개로 면적, 계획기준, 절차에 관한 사항으로 구분됨
  - (면적) 구역, 도로시설, 공원·녹지, 도시계획시설, 계획구역, 가구, 획지
  - (계획기준) 건폐율·용적률, 획지분할·합병, 건축물 높이, 건축선, 건축물 배치·형태, 건축물 용도, 공공보행통로, 차량출입구, 시설물 및 간판, 편의시설계획, 에너지관련계획 등
  - (절차) 의견청취 및 동의 등
  - 이 중 일정규모 이하로 제한한 항목은 면적 변경 항목, 건폐율·용적률, 건축물 높이, 건축선이 해당되며, 정량적 기준의 변경 허용범위는 최소 5%, 최대 30% 수준이며 5% 이내 기준이 가장 많음

[표 4-10] 국토계획법 시행령 및 지구단위계획수립자침에 명시된 지구단위계획 경미한 변경 대상 범위

계획항목	세부항목	경미한 사항 범위	근거조항
용도지역·지구 변경	용도지역 변경	- 도시지역 내 지구단위계획구역 면적의 5% 이내	- 영 제25조제4항 11호 - 영 제45조제2항

	용도지구 변경	- 도시·군계획시설부지 면적의 5% 미만	- 영 제25조제4항 1호
	건폐율 또는 용적률 변경	- 제2종지구단위계획내 건폐율 또는 용적률 감소 또는 10% 이내 증가	- 영 제25조제4항 10호
도시·군계획시설 변경	도로시설 변경	- 시종점 변경 없는 면적 5% 미만	- 영 제25조제3항 - 부령 제3조제2항 3호의2
	공원 및 녹지시설 변경	- 면적 5% 미만 증가, 1만㎡ 미만 시설의 5% 미만 감소, 완충 녹지는 제외	
	그 외 도시계획시설 변경	- 면적 5% 미만, 세부 시설 결정	
계획구역 및 가구·획지 변경	계획구역 면적 변경	- 10% 이내(용도지역 변경 포함시 5%)	- 영 제25조제4항 11호 - 부령 제3조제2항 3호의2
	가구면적 변경	- 10% 이내	- 영 제25조제4항 2호
	획지면적 변경	- 30% 이내	- 영 제25조제4항 3호
	획지의 규모 및 조성계획의 변경	- 공동건축, 합벽건축	- 영 제25조제4항 5호
	획지분할 및 합병(대지 분할 가능선)	-	- 지구단위계획 수립 지침 별첨 2-2, 3-2
	기타 계획변경(절차, 의견청취 및 동의)	-	-
건축물 관련 변경사항	건축물 높이 변경	- 20% 이내	- 영 제25조제4항 4호
	건축선 변경	- 1m 이내 또는 교통 영향평가서 심의결정사항	- 영 제25조제4항 6호, 7호
	건축물 배치, 형태 또는 색채 변경	- 모두 포함	- 영 제25조제4항 8호
	건축물의 용도변경	-	-
	공공보행통로 변경	-	-
차량출입구, 시설물, 간판, 편의시설계획, 에너지재활용계획 변경	차량출입구 변경(보행 포함)	- 교통영향평가 심의 결정사항	- 영 제25조제4항 7호 - 부령 제3조제3항
	시설물 및 간판계획 변경	- 모두포함	- 지구단위계획수립지침 2-4-5
	편의시설계획 변경	- 모두포함	- 지구단위계획수립지침 2-4-5

	에너지 재활용 계획변경	- 모두포함	- 지구단위계획수립지침 2-4-5
지구단위계획에서 경미한 사항으로 결정된 사항의 변경	- 용도지역·지구, 도시·군계획시설, 가구면적, 획지면적, 건축물 높이 또는 건축선의 변경에 해당하는 사항 제외		- 영 제25조제4항 9호
기타			- 영 제25조제4항13호

출처 : 국토계획법, 지구단위계획수립지침, 법제처 검색, 2016.09.26.

- 주택법 시행규칙 제13조 제5항
  - 영에서 규정하는 경미한 변경이 가능한 항목은 총 8개로 사업비, 사업계획항목, 건축법에서 경미한 사항으로 보아 신고대상으로 정한 사항으로 구분됨
  - 정량적 항목의 변경은 20% 이내이며, 특정 계획사항의 변경을 발생하지 않는 수준이라는 단서조항을 두어 경미한 사항을 규정하고 있음

[표 4-11] 주택법 시행규칙 제13조 제5항에 명시된 사업계획 경미한 변경 대상 범위

계획항목	경미한 사항 범위
총사업비	- 20% 이내 증감(주택도시기금 제외)
부대복리시설 설치기준	- 설치기준 이상으로의 변경 - 위치변경이 발생하지 않는 변경
대지면적	- 20% 이내 증감(지구경계의 변경, 권리수용필요를 발생시키는 경우 제외)
구조	- 세대수 또는 세대당 주택공급면적을 변경하지 않는 내부구조 위치 및 면적 변경
재료	- 내장재료 및 외장재료 변경
사업계획승인조건에 따른 사항	- 사업계획승인 조건으로 부과된 사항 이행에 따라 발생하는 변경(공공시설 설치계획 변경사항 제외)
배치, 단지 안 도로	- 건축물 설계 및 용도별 위치 변경이 없는 건축물의 배치조정, 주택단지 안 도로 선형변경
건축법 시행령 제12조 관련사항	- 건축법 시행령 제12조제3항 각호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경

출처 : 주택법 시행규칙, 법제처 검색, 2016.09.26

## □ 건축법 시행령에 건축협정 변경의 경미한 사항 상세규정 신설

- 건축법, 국토계획법, 주택법에서 규정한 경미한 사항은 대체로 면적 및 용적률의 경우 5%~10% 이내 범위, 건축선 및 위치의 경우 1m 이내, 건축물 높이 1:10 이하 또는 1m 이내로 정한 경우가 대다수
- 건축법의 대수선 행위, 국토계획법의 획지분할 및 합병, 절차, 의견청취 및 동의 절차, 건축물 용도, 공공보행통로, 시설물 및 간판, 편의시설계획, 에너지재활용계획, 주택법의 내외장재료의 경우 단서조항 없이 경미한 사항으로 봄
- 따라서 법의 취지 상 경미한 사항은 극히 경미하고 흔한 사항으로 변경에 따른 큰 문제가 없다고 판단할 수 있는 사항이어야 함
- 한편 건축협정제도가 협정의 대상 및 범위를 건축법의 모든 기준으로 하고 있으므로 협정에 따른 일반적 건축행위는 경미한 사항으로 볼 수 있음
  - 건축협정제도에서 협정의 대상 및 범위는 건축, 대수선, 리모델링의 행위로 건축물의 위치, 용도, 형태 및 부대시설에 관한 건축선, 건축물 및 설비의 위치, 용도·높이 및 층수, 지붕 및 외벽 형태, 건폐율 및 용적률, 담장, 조경 등 부대시설 위치 및 형태, 차양시설 등 건축물 부착시설 형태 등으로 모든 건축행위를 포함하며, 최근 법개정으로 건축법의 모든 기준을 통합적용할 수 있게 됨
  - 이에 따라 건축법에 의한 행위규정 및 건축물 형태규정에 해당하는 모든 항목이 건축협정제도의 대상이 되었으며, 건축위원회 심의로 인가되는 사항과 심의 없이 인가되는 사항의 구분은 전향적으로 판단할 필요가 있음
  - 예를 들면 맞벽 및 합벽, 주차장/조경/계단 통합조성은 건축협정제도에 의해 보편화될 가능성이 높은 행위와 형태로 판단
- 이에 따라 연면적의 10% 이내 범위 변경, 건축물 위치의 1m 이내 변경, 건축물 높이의 1m 이내 변경, 맞벽 및 합벽을 유지한 구조변경, 주차장/조경/계단 통합조성을 유지한 위치변경, 이외 건축물의 규모 및 구조에 변경을 유발하지 않는 건축협정항목의 변경을 경미한 사항으로 규정할 수 있음

- 한편, 일본에서 건축협정체결지구가 180여 지구로 전국에서 가장 많은 요코하마시의 경우 건축협정지역이 확산되고 제도가 주민주도형 사업으로 활성화될 수 있도록 건축협정 인접지역이 건축협정구역에 포함되 고자 할 경우 간단한 신고절차를 통해서 기존의 건축협정구역에 포함 될 수 있도록 하고 있음<sup>15)</sup>
- 신고절차로 추가될 수 있는 호수 및 면적에 대한 규정은 지자체 조례로 정 하도록 하여 경미한 사항으로 볼 필요가 있으며, 간소화된 절차를 돕으로써 건축협정을 통한 소규모 정비 활성화라는 정책 취지에 부합할 수 있음

[표 4-12] 건축협정제도의 경미한 변경 대상범위 규정 신설(안)

관련규정	현행법	개정안
영 제00조(건축 협정의 경미한 변경)	-	<p>① 법 제77조의13 제1항에 따라 이 법의 기준을 통합적용하지 아니한 사 항에 대한 령 제12조제3항 각 호의 어느 하나에 해당하는 사항의 변경</p> <p>② 법 제77조의13 제1항에 따라 이 법의 기준을 통합적용하였으나 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우</p> <p>10. 건폐율 또는 용적을 감소</p> <p>11. 대지면적의 1/10 이내 규모의 대지분할</p> <p>12. 연면적의 10% 이내 변경</p> <p>13. 1m 이내 건축물 위치 변경</p> <p>14. 건축물의 1m 이내 높이 변경</p> <p>15. 맞벽 및 합벽을 유지한 구조 변경</p> <p>16. 주차장, 조경, 계단 통합조성 을 유지한 위치변경</p> <p>17. 건축물의 구조 및 연면적 변경 이 없는 형태 또는 색채 변경</p> <p>18. 법 제77조의13의 특례 이외의 사항의 변경</p> <p>③ 건축협정구역에 인접하는 토지 또는 건축물 소유자 등이 인가된 건축협정서에 포함되고자 하여 다 음 각 호의 사항을 건축협정인가권 자에게 제출하는 경우</p> <p>3. 건축협정 운영회 설립신고서</p> <p>4. 건축협정인가신청서</p> <p>④ 제3항의 경우 이 밖에 구체적인 사항은 해당 지자체 조례로 정한다.</p>

15) 성은영 외, 2013, 생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정 제도 연구, p.104

#### 4) 건축협정 폐지 상세규정 신설 등

##### □ 재산권 침해 소지와 건축행정의 안정적 기반 마련의 필요성 조정 필요

- 현행 건축협정 폐지규정은 법 제77조의9에서 건축협정 폐지인가신청서 제출을 위한 동의 요건을 다루고, 령 제110조의4에서 착공신고 후 폐지시 경과기간 요건을 다루며, 부령 제38조의11에서 폐지인가신청서 제출 및 인가 후 요건을 다루고 있음
- 건축협정 폐지 제한기간은 건축협정에 의한 건물에 소유, 임대 등으로 거주하는자에 대한 법적 예측성을 확보하고, 도·시군 개발계획 등 상위계획과의 정합성 확보 등을 고려하여 일정기간 내 협정폐지를 제한하도록 법이 개정됨('15.5.)<sup>16)</sup>
  - 그러나 재건축·재개발 등에 따른 건축물 철거, 체결자 합의에 따른 원상복구 등 불가피하게 협정 폐지사유가 발생할 경우에도 협정을 폐기할 수 없어 개인 자유를 과도하게 침해함
  - 따라서 제도 도입취지 및 선의의 협정 체결자 보호를 위해 일정기간 동안 협정을 유지하도록 하고, 협정 체결로 건축특례기준을 적용하였더라도 특례기준을 종전대로 환원(신축·개축·재축 원상복구 등)하는 경우에는 협정 유지기간 도과 전에도 협정폐지를 허용할 수 있는 근거규정을 마련할 필요성 제기
- 이에 따라 건축협정 폐지 관련하여 상세규정이 필요한 사항은 첫째, 폐지를 불허하는 제한 기간과, 둘째, 폐지를 하고자 하는 경우 건축협정인가권자가 폐지인가신청서를 어떠한 기준 및 절차로 인가할지에 대한 폐지인가 기준 마련 필요

---

16) 건축협정은 체결자 간 자율계약으로써 건축협정 유효기간은 민사적 효력은 있으나 행정 효력은 없기 때문에, 협정 위반에 따른 폐기 수준의 여건이 형성되는 경우 법적 분쟁 가능성이 높고, 위반건축물에 대한 행정청의 시정명령은 가능하지만 협정 자체에 대한 행정효력이 부재하여 법의 안정적 적용기반이 미흡한 여건임. 민사적 관점에서는 협정의 유효기간이 '당사자 이익'(부동산이익)에 따라 자율적 합의가 가능하며, 협정 위반에 따른 재산권 권리가 충돌하면 민사사송에 의해 위반 당사자 손해배상 청구가 가능하므로 협정체결자 간 단순 갈등으로 협정이 폐지되어 위반건축물이 양산되고 지자체 건축행정에도 문제가 발생할 가능성은 매우 낮다고 보는 의견도 있음(국토부, 2016.3.2. 건축협정 폐지 제한 관련 법률 개정 검토 국무조정실 제출자료, p.2)



- 건축협정 폐지 제한기간은 건축협정제도의 안정적 운영과 협정건축물 건축행위의 안정성을 위해 건축물 존치시 또는 건축물 재건축시로 하는 방법과 20년~30년 과 같은 특정 기간을 주어 제한하는 방법이 있음
  - 건축물 존치 또는 재건축시로 규정하는 경우 이외의 여건이 만족되지 않으면 건축협정을 영구히 유지하는 것이기 때문에 개인의 자유와 재산권 행위를 과도하게 침해할 우려가 있음
  - 이에 비해 20~30년의 기간을 두는 것은 통상적인 건축물 재건축 시기를 고려하되, 건축협정 종료기간이 만료한 시점에서 건축협정을 갱신할지 여부를 판단할 수 있도록 하여 협정체결자 간 자율성을 갖는 것임
  - 한편, 현재까지 건축협정 인가사례 대부분은 건축협정 폐지기간을 30년 또는 건축물 존치시, 영구히로 두어 건축물이 존재하는 기간에 건축협정이 폐기되어 재산상의 불이익이 발생하는 문제를 방지하려는 경향이 많음

□ 법 제77조의9 제1항의 폐지 상세규정에 대해 영 신설 및 부령 개정

- 대부분 특례기준을 적용한 협정건축물이 협정을 폐지할 경우 일반 건축법에 따른 위반 건축물이 될 것이라는 상황을 고려하면 폐지 인가를 만족시키는 요건은 현행 건축법 상 위반사항이 없고, 건축협정 특례를 적용한 건축물 요소가 특례를 적용하지 않은 여건으로 복구된 여건이어야 하며, 이는 행정적으로 건축협정인가권자가 판단하는 것이 가능함
- 다만, 건축행위의 자율성은 개인의 재산권 행사와 직결된다는 점을 고려하여 요건을 만족하는 경우 건축협정이 폐지된 것으로 볼 수 있도록 하는 것이 중요함
- 이에 따라 건축협정 폐지건축협정인가권자의 건축협정 폐지인가신청서 심의절차 및 기준은 법 제77조의9 개정 및 영을 신설하고 건축협정 사업여건 등에 따라 폐지규정을 탄력적으로 차등 적용할 수 있도록 부령 제38조의11에 세부규정을 위임하도록 함

[표 4-13] 건축협정 폐지관련 상세규정을 시행령 및 시행규칙에서 보완 개정(안)

관련규정	현행법	개정안
영	-	① 법 제77조의9 제1항 단서에서

제110조의4(건축협정의 폐지)		<p>“대통령령으로 정하는 기간”이란 착공신고를 한 날부터 30년의 범위에서 국토교통부령으로 정하는 기간을 말한다.</p> <p>② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 만족하는 경우는 제1항에 따른 기간이 지난 것으로 본다.</p> <p>4. 건축협정 체결 이전의 대지분 할상태</p> <p>5. 법 제77조의13에 따른 특례를 적용하지 아니하고 이 법의 기준에 적합한 내용으로 건축협정 변경인가 및 건축허가</p> <p>6. 이 외 건축협정 체결에 따라 지원받은 사항의 반환</p> <p>③ 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자가 법 제77조의9에 따라 건축협정을 폐지하려는 경우에는 건축협정 폐지인가신청서를 건축협정 인가권자에게 제출하여야 한다.</p> <p>④ 건축협정인가권자는 폐지인가 신청한 건축협정에 대해 다음 각 호의 사항을 확인하여야 한다.</p> <p>1. 건축물이 건축협정 폐지에 따라 위반건축물이 되는 경우</p> <p>2. 1의 경우 건축협정체결자 전원이 건축물을 건축법에 따른 합법적 상태로 환원하고 이를 관할 행정청에서 행정확인</p> <p>⑤ 건축협정 폐지인가 신청시 폐지인가신청서와 첨부하는 자료에는 다음의 사항이 명시되어야 한다.</p> <p>2. 건축물의 자진정비 및 적법한 허가나 신고 등의 적의조치 사항</p> <p>⑥ 건축협정 폐지 인가절차는 법 제77조의 6을 준용한다.</p>
규칙 제38조의11(건축협정의 폐지)	<p>① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자가 법 제77조의9에 따라 건축협정을 폐지하려는 경우에는 별지 제27호의10서식의 건축협정 폐지인가신청서를 건축협정인가권자에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 건축협정인가권자는 법 제77조의9에 따라 건축협정의 폐지를 인가한 때에는 해당 지방자치단체의 공보에 공고하여야 한다.</p>	<p>① 영 제110조의4 제1항 단서에서 ‘국토교통부령으로 정하는 기간’이란 다음 각 호의 여건에서의 기간을 말한다.</p> <p>3. 단독주택 이외 건축물에 대해 30년</p> <p>4. 단독주택에 대해 20년</p>

## 5) 건축특례기준 완화 범위 상세규정 신설

### □ 용적률 등 인센티브 완화 유사사례의 범위 및 조건부 적용

- 건축법 제77조의13 제6항에서 법 제42조(대지의 조정), 제55조(건축물의 건폐율), 제56조(건축물의 용적률), 제60조(건축물의 높이제한), 제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한), 주택법 제35조(주택건설기준 등)의 기준에 대한 완화의 상세규정을 대통령령으로 규정하도록 함
- 현행 유사제도에서 구역단위에서 건축물 규제기준을 완화하는 법령은 건축법에 의한 특별건축구역, 국토계획법에 의한 지구단위계획구역, 도시및주거환경정비법에 의한 가로주택정비사업구역, 전통시장및상점가육성을위한특별법에 의한 상권활성화구역이 해당됨
  - 특별건축구역의 인센티브 부여방식은 적용배제가 대부분이고, 지구단위계획구역은 건축행위 혹은 공공기여도 단서조항을 두며, 가로주택정비사업구역은 건폐율, 높이, 주택건설기준에서 개발규모를 증가시킬 수 있도록 일부 계획기준을 완화하며, 상권활성화구역은 건폐율, 용적률, 일조사선제한에 대해 기존계획기준의 일정 수준 이상으로 완화하는 방식임

[표 4-14] 구역지정에 의한 건축물 규제기준을 완화하는 법령 현황

구분	특별건축구역	지구단위계획구역	가로주택정비사업구역	상권활성화구역
근거법	건축법	국토계획법	도시및주거환경정비법	전통시장및상점가육성을위한특별법
지정요건	국토교통부장관 지침	지구단위계획지침	1만㎡이하 가로구역	면적 점포에 따른 인정시장
지정대상	공공건축물, 대통령령	도시지역 국토교통부 고시	기존 세대수 이상 공동주택	복합형 상가건물
획지	-	공동건축 권장	-	-
용도	-	권장용도	-	-
대지의조경	적용배제	공개공지, 전면공지 등 위치	-	-
보행동선	-	공공보행통로 조성시	-	-
주차차량동선	-	공동주차통로 등 조성시	-	-
건폐	적용배제	공공기여	주차장면적 제외	주거 70%, 상업

율				90% 이하
용적률	-	공공기여	-	400%~500% 이하 조례
배치	-	건축·벽면한계선 준수	-	-
높이 제한	적용배제	적정권장층수	1:2 완화	-
건축물 형태	-	지붕, 1층부, 야간경관조명 등	-	-
일조 사선	적용배제	-	-	채광방향 1:4로 완화
주택 건설 기준	적용배제	-	어린이놀이터 제외 등	-
환경 친화성	-	단서조항별	-	-

출처: 관련법 근거규정, 법제처 검색, 2016.09.26

#### □ 법 제77조의13 제6항에서 령에 위임한 완화 범위 상세규정 신설

- 건축협정제도는 필지단위로 적용되는 일부 불합리한 건축기준을 건축협정구역 단위로 적용할 수 있도록 하기 때문에 이미 연면적을 최대한 확보하여 개발밀도가 상승되고 건축행위 여건을 개선하는 효과가 있음
- 그러나 이로 인해 건폐율, 용적률 등에 대한 추가 완화가 이루어지는 경우 건축협정구역이 과밀화되고, 주변지역에 환경적 피해를 줄 우려 또한 공존함
- 따라서 지구단위계획제도 등에서 개발규모 상승과 관련된 인센티브 부여시 공공기여도를 조건으로 하는 것과 유사한 방식으로 단서조항을 두어 완화 범위를 설정하는 것이 필요함
- 대지의 조정, 건폐율, 용적률, 건축물 높이, 일조사선제한, 주택건설기준은 모두 개발규모와 연계된 계획기준이므로 국토계획법의 상한치를 넘지 않는 수준으로 완화 범위를 두어 도시환경의 질을 보호하고, 하향 규제하고 있는 지자체 조례의 기준을 넘는데 대해 공공기여도를 통해 바람직한 개발을 유도할 수 있도록 함
- 전체적으로는 완화의 범위를 조성기준 대비 20% 이내 완화(증감)이면서 국토계획법의 상한치를 넘지 않는 수준으로 설정하고 계획기준 별

공공기여가 가능한 단서조항을 두어 지자체 (도시)건축위원회에서 심의를 통해 결정하도록 함

- **(대지의 조경)** 가로에 면하여 통합조성할 경우 해당 건축조례 조경면적 기준의 10·200 이내 완화
  - 대지의 조경은 과밀개발구역에서 자연채광, 통풍, 가로환경의 질을 유지할 수 있는 중요한 요소이므로, 법의 기준보다 적게 설치할 경우 가로에 면하여 조성하도록 단서를 두어 인센티브에 따른 공공기여도를 제고할 필요가 있음
  - 이는 건축협정제도가 맞벽건축을 유도하면서 대지 내 자투리 공간으로 조성되는 대지내 공지, 조경을 통합적으로 조성하여 공공성 있고 쓸모있는 공간으로 조성하도록 하고, 통합조성된 조경이 가로에 면하여 가로환경을 개선하는 효과를 유도하려는 제도 본연의 취지를 구현하는데도 의미가 있음
- **(건폐율)** 맞벽·합벽건축을 하는 경우 및 현행 건축법에 의한 건폐율을 초과하는 경우 해당 도시계획조례 기준의 20·100 이내 완화
  - 건축협정제도는 원래 대지내 공지 적용배제로 맞벽건축을 유도하고 정연한 가로벽으로 도시미관을 증진하고자 하는 취지를 고려하여 건폐율 완화는 벽체를 분리하여 개발하는 건축협정은 제외하는 것이 바람직
  - 또한 벽체를 분리하면서 건폐율을 완화할 경우 건축협정구역 인접필지로 피해를 끼치는 점을 고려하는 것이 중요함
  - 법령 개정과정에서 적법하게 건축하였으나 현행 법상 건폐율을 초과하는 경우 건폐율 완화특례 없이는 건축행위 여건을 마련하기 어려우며, 이러한 여건의 필지는 중소도시 구도심에 다수 밀집되어 있으므로 건축협정을 통해 소규모 정비가 이루어질 수 있도록 할 필요가 있음
- **(용적률)** 맞벽·합벽건축시 해당 도시계획조례 기준의 20·100 이내 완화
  - 용적률 완화로 건축행위 여건은 대폭 개선될 수 있으나 이에 따른 인접지역에 미치는 부정적 외부효과는 대상지역 여건별로 상이할 수 있으므로 지자체 도시계획 및 건축위원회의 통합적 심의로 판단할 수 있도록 하여야 함

- **(건축물의 높이)** 6미터 이상 도로로 둘러싸인 건축협정구역 내에서 해당 건축조례의 가로구역별 건축물 높이의 20·100 이내 완화
  - 도로사선제한 기준이 폐지됨에 따라 일부 지자체에서는 가로구역별 높이기준을 두거나 아무 기준도 두지 않고 운영하는 등 지자체별로 여건이 다른 형편
  - 따라서 일반적인 기준에서 건축물 높이를 완화하여도 인접 필지로 영구 음영이 지는 부분을 최소화하고 가로와 건축물 높이 간 스케일 비율을 적정하게 유지하여 가로공간의 위요감을 유지하도록 할 필요가 있음
  - 따라서 일반주거지역 내 최소도로 폭인 4미터 도로에 면한 필지에 대해 건축물 높이 완화를 적용하는 것은 바람직하지 않으며, 최소 6미터 이상 도로에 면한 필지에 대해 적용하는 것이 타당함
- **(일조사선제한)** 6미터 이상 도로로 둘러싸인 건축협정구역 내에서 해당 건축조례의 일조사선제한의 20·100 이내 완화
  - 건축물의 높이 완화와 동일한 여건의 필지에 적용하도록 함
- **(주택건설기준)** 지자체 심의 결과를 따르도록 함
  - 건축협정제도는 필지 소유권을 독립적으로 갖는 건축물을 대상으로 하므로 주택법의 대상이 되는 단독주택, 공동주택, 준주택, 국민주택, 민영주택, 임대주택, 토지임대부 분양주택, 세대구분형 공동주택, 도시형생활주택 중 단독주택, 공동주택 중 다세대주택만 해당이 됨(주택법 제2조 정의규정)
  - 따라서 주택법 제35조의 주택건설기준 완화의 대상에서 아파트 등 공동주택에 조성하는 부대복리시설 설치기준, 대지조성기준은 제외됨
  - 주택건설기준 완화의 범위는 법령에서 정량적으로 결정하기 보다 건축위원회 심의절차를 통해 완화 여부를 판단하도록 하는 것이 적절함

[표 4-15] 주택법 제35조의 주택건설기준

호	조문
1	주택 및 시설의 배치, 주택과의 복합건축 등에 관한 주택건설기준
2	세대 간의 경계벽, 바닥충격을 차단구조, 구조내력 등 주택의 구조·설비기준
3	부대시설의 설치기준
4	복리시설의 설치기준
5	대지조성기준
6	주택의 규모 및 규모별 건설비용

출처 : 주택법, 법제처 검색, 2016.09.30.

[표 4-16] 건축협정에 의한 건축기준 완화 적용의 범위(안)

관련규정	현행법	개정안
영 제00조의0 (건축협정에 따른 특례)	—	<p>① 법 제77조의13 제6항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 제42조는 대지내 조경을 가로에 면하여 통합적으로 조성하는 건축협정구역에 대해 해당 대지에 적용되는 건축조례의 조경 면적기준의 100분의 20 범위내에서 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>2. 제55조는 해당 대지에 적용되는 도시계획조례의 건폐율의 100분의 20의 범위 내에서 초과할 수 있다. 다만, 초과할 수 있는 최대 한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율 기준을 따른다.</p> <p>3. 제56조는 해당 대지에 적용되는 도시계획조례의 용적률의 100분의 20의 범위 내에서 초과할 수 있다. 다만, 초과할 수 있는 최대 한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률 기준을 따른다.</p> <p>4. 제60조는 6미터 도로로 둘러싸인 건축협정구역에 대해 해당 대지에 적용되는 건축조례의 가로구역별 건축물의 높이의 100분의 20 범위내에서 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 경관보호를 위한 높이기준은 초과할 수 없다.</p> <p>5. 제61조는 건축협정구역 안의 2동 이상의 건물 간 인동거리에 대해 해당 대지에 적용되는 건축조례의 기준의 100분의 20 범위내에서 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>② 법 제77조의13제6항에 따라 건축위원회 및 도시계획위원회의 심의를 공동으로 진행할 시에는 건축위원회 및 도시계획위원회의 위원 중에서 사·도시사 또는 시장·군수가 임명 또는 위촉한 각 3인 이상으로 공동위원회를 구성하여 건축협정에 의한 건축물의 기능, 경관, 공공적 가치를 증대하기 위해 다음 각호의 사항을 검토하여야 한다.</p> <p>1. 건축협정 체결 건축물의 규모</p> <p>2. 건축협정으로 완화되는 용적률 적용 전 후의 외부효과</p> <p>3. 이외 사항에 대해 심의하는 경우에는 국토교통부령에 의한 심의기준을 따른다.</p>

## 6) 법제도 실효성 제고를 위한 세부규정 개선

### ⑤ 부령 별지 제27호의8서식 건축협정인가신청서 개선

- 건축협정(변경)인가신청서는 건축협정 개요 및 내용, 현황도, 건축협정 체결자 인적사항을 제시하도록 함
- 그런데 개요 및 내용에서 법 제77조의4 제4항에 따른 건축협정 행위의 범위, 법 제77조의13에 따른 특례의 범위에서 건축협정 체결자 간 어떠한 항목에 대해 건축협정을 체결하는지를 제시하도록 하는 란이 없음
- 이에 비해 건축물의 위치, 규모, 용도, 형태, 건폐율, 용적률, 조경, 주차장, 부대시설 등에 관한 사항을 적시하도록 하여 건축협정을 체결하지 않아도 건축물의 기본설계로 확정되는 사항을 제시하여야 하는 것으로 판단되는 문제 발생
- 이에 따라 1장 건축협정 개요에는 건축협정 항목을 추가하고, 2장 건축협정 내용에는 서식 작성기준을 제시하여 건축협정을 체결하는 항목에 대해서만 제시하고 건축허가에 관련된 사항은 제시하지 않도록 할 필요가 있음

[표 4-17] 별지 제27호의8서식 건축협정 (변경)인가신청서 내용 개선(안)

관련규정	현행법	개정안
1. 건축협정 개요	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 명칭</li> <li>- 목적</li> <li>- 위치 및 범위</li> <li>- 건축협정 체결자(건축협정운영회) 성명, 생년월일, 주소</li> <li>- 유효기간</li> <li>- 위반 시 제재사항</li> <li>- 기타</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 명칭</li> <li>- 목적</li> <li>- 위치 및 범위</li> <li>- 건축협정 체결자(건축협정운영회) 성명, 생년월일, 주소</li> <li>- <u>건축협정 체결항목</u></li> <li>- 유효기간</li> <li>- 위반 시 제재사항</li> <li>- 기타</li> </ul>
2. 건축협정 내용	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 위치, 대지면적, 건축선, 건축물·설비 위치, 건축물의 용도, 건축물의 높이, 건축물의 층수, 지붕 형태, 외벽형태</li> <li>- 위치, 대지면적, 건폐율, 용적률, 조경면적, 주차대수, 부대시설, 기타, 비교</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- ※ 법 제77조의4 제4항 및 제77조의13을 적용하여 건축협정을 체결한 사항에 대해서만 기재함</li> <li>- 동일 적용</li> </ul>



건축협정 [ ]인가  
[ ]변경인가 신청서

(4쪽 중 제1쪽)

접수번호	접수일자	처리일자	처 리 기 간	20일
------	------	------	---------	-----

I. 건축협정 개요

명칭			
목적			
위치 및 범위			
건축협정 체결자 (건축협정운영회)	성명(건축협정운영회의 경우 그 명칭 및 대표자 성명)	생년월일(법인, 외국인 등의 경우 등록 번호)	
	주소		
건축협정 체결항목			
유효기간			
위반 시 제재 사항			
기타			

「건축법」 제77조의6제1항 및 제77조의7제1항, 같은 법 시행규칙 제38조의9제1항 및 제2항에 따라 위와 같이 건축협정에 대한 인가(변경인가)를 신청합니다.

신청인 (서명 또는 인)

특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장 귀하

210mm×297mm[백상지 80g·m<sup>2</sup>]

[그림 4-1] 건축법 시행규칙 별지 제27호의8서식 건축협정(인가, 변경인가)  
신청서 개정

### 건축협정 체크리스트

건축협정 체결조항				통합적용	원화적용	비고	
건축물의 대지와 도로 관련 요소	대지의 조경						
	공개공지						
	대지와 도로						
	건축선						
	피난 시설	계단	직통				
			파난				
			옥외파난				
		선큰					
		출입구					
옥상광장							
피난안전구역							
지역 및 자구의 건축물 관련요소	간폐율						
	용적률						
	대지의 분할						
	대지안의 공지						
	연결복도						
	건축물의 높이						
	일조사선제한						
	면적, 높이, 층수 산정						
구조 및 설비	벽, 기둥 등						
	승강기						
부대시설	아트리움						
	주차타워						
	노대발코니)						
	특정공간(커뮤니티실 등)						
기타							

[그림 4-2] 건축법 시행규칙 별지 제27호의8서식 건축협정(인가, 변경인가) 체크리스트 신설

## ⑥ 건축법 제77조의11 제2항의 비용지원에 관한 상세규정 보완

- 법 제77조의11 제2항에서 건축협정인가권자는 주거환경개선의 목적으로 건축협정체결자 또는 건축협정운영회에 사업비용의 일부를 지원할 수 있도록 규정하고 있으나 실효성이 없음
  - 또한 대통령령에 사업비용을 지원받고자 하는 경우 건축협정체결자 등이 제출해야 하는 사업계획서에 관한 기준만 있고 건축협정인가권자가 사업비용을 지원할 수 있는 구체적인 근거규정은 없음
  - 지방자치단체에서 예산 확보 및 집행의 법적 근거로 사용되기에는 규정의 구체성이 부족
  - 또한 건축협정은 경관협정을 함께 체결하여 건축기준 특례 적용에 따른 과밀개발의 폐해를 줄이고 공공성을 높이도록 유도하고 있으나 실제로 경관협정과 연계를 유도하는 수단이 미흡하여 실효성 저하
- 이러한 측면에서 건축협정과 경관협정을 함께 체결하여 공공적 기여도가 인정되는 경우에 공사비를 저리로 대출할 수 있도록 근거규정을 보완하는 것이 바람직
  - 노후건축물의 소규모 정비 시 토지 또는 건축물의 소유자가 지출하는 비용에는 종전재산평가비, 건축공사비, 철거비, 토지신탁등기비, 설계·감리·감정평가비, (분양하는 다세대주택, 점포주택의 경우) 분양·매각 수수료 및 광고홍보비, 소유권 보존등기비<sup>17)</sup>, 협의회운영비, 기타 근저당·이주비 등의 금융비용이 해당되며, 이 중 일부에 대한 비용지원은 제도 활성화의 유인책 효과가 있을 것으로 판단
- 이에 따라 주거환경관리사업은 사업구역 내 기반시설 설치와 연계하여 개별 토지소유자 등이 건축협정에 따라 주택을 개량하는 경우 사업비 일부를 도시및주거환경정비법 제82조에 따른 도시·주거환경정비기금을 활용하여 지원하도록 함
  - 건축협정 법정지역인 주거환경개선사업 및 주거환경관리사업구역의 경

---

17) 지방세법 제28조에 따라 소유권 보존등기비는 부동산 가액의 1천분의 8에 해당함

우 건축협정을 통해 소규모 정비 및 환경개선에 기여하는 바가 있으므로 해당사업과 동일한 조건으로 도시·주거환경정비기금을 지원받을 수 있도록 할 필요가 있음

- 지구단위계획구역 및 도시재정비촉진지구 내 존치지역에서의 건축협정에 의한 소규모 정비 및 환경개선사업의 경우 비용지원 기준은 건축법 제35조의2 제1항에 의한 기술지원 및 정보제공<sup>18)</sup>, 같은법 제80조에 의한 이행강제금 예치금을 사용할 수 있도록 함
- 그 밖의 비용지원 사항은 해당 지자체 조례로 정하도록 함

[표 4-18] 건축협정에 대한 사업비용 지원 상세규정 개정(안)

관련규정	현행법	개정안
법 제77조의11( 건축협정에 관한 계획 수립 및 지원)	② 건축협정인가권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도로 개설 및 정비 등 건축협정구역 안의 주거환경개선을 위한 사업비용의 일부를 지원할 수 있다.	② ----- ③ <u>건축협정인가권자는 사업비용의 일부를 지원하고자 하는 경우 다음 각 호에 대하여 그 비용의 전부 또는 일부를 건축협정운영회에 보조하거나 융자할 수 있다.</u> 1. 건축협정인가신청서 수립비 2. 건축물 개수·보수 및 정비 비용 3. 법 제35조의2에 따른 기술지원 및 정보제공을 위한 전문가 자문비 및 기술지원비 4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항 ④ <u>지방자치단체(건축협정인가권자)는 제3항에 따라 보조하거나 융자하는데에 필요한 자금을 다음 각호에 따라 지원한다.</u> 1. 도시및주거환경정비법 제82조에 따른 도시·주거환경정비기금 2. 건축법 제80조에 따른 이행강제금 예치금

18) 건축법 제35조의2(주택의 유지·관리 지원) ① 특별자치시장·특별자치도지사 및 시장·군수·구청장은 단독주택 및 공동주택(「공동주택관리법」 제2조제1항제2호에 따른 의무관리대상 공동주택은 제외한다)의 소유자나 관리자가 제35조제1항에 따라 효율적으로 건축물을 유지·관리할 수 있도록 건축물의 점검 및 개량·보수에 대한 기술지원 및 정보제공 등을 할 수 있음

## 7) 건축협정 인가절차 개선

### ⑦ 건축위원회 및 지방도시계획위원회 통합심의 절차 마련

#### □ 지자체의 건축 및 도시계획분야 위원회 통합심의 기준 유연화 필요

- 지자체의 심의체계는 5가지로 구성되는데, 건축법에 따른 건축위원회, 국토계획법에 따른 지방도시계획위원회, 국토계획법 시행령 제25조 제2항에 따른 도시건축공동위원회(지구단위계획 심의), 건축법 및 국토계획법에 따른 건축위원회 및 지방도시계획위원회의 통합심의, 그리고 도시및주거환경정비법 제4조에 따른 도시건축공동위원회가 있음
- 지자체 여건에 따라 위원회 구성 현황이 다른데 기본적으로 건축위원회, 도시계획위원회, 국토계획법에 따른 도시건축공동위원회를 운영하고 있으며, 정비수요가 많은 지자체의 경우 도시건축공동위원회를 구성하여 정기 심의회를 운영하고 있음
- 그러나 법 제77조의13 제6항에서 건축위원회와 도시계획위원회의 통합심의는 각 위원회에서 일부 위원을 다시 위촉하여 심의안전별 위원회를 구성하도록 함에 따라 별도의 행정비용이 발생하고 위원회 구성 자체가 안될 가능성도 있음
- 지자체는 국토계획법에 따른 지구단위계획 심의를 위한 도시건축공동위원회 및 도시정비법에 따른 도시건축공동위원회를 통합심의 위원회로 활용하는 것이 대체적인 경향임
  - 모두 도시계획전문가와 건축전문가로 구성(관할 행정청 부시장 당연직 1인)되어 있기 때문에 법 제77조의13 제6항에서 규정하는 도시 및 건축 통합심의의 기능을 갖추었다고 할 수 있음

[표 4-19] 경기도 도시계획조례의 공동위원회 운영관련 현황

구분	세부내용
제9조(위원장 등의 직무)	① 위원장은 위원회의 업무를 총괄하며 위원회의 회의를 소집하고 의장이 된다. ② 부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장이 부득이한 사유로 그 직무를 수행하지 못하는 경우 그 직무를 대행한다. ③ 위원장 및 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행하지 못하면 위원장이 미리 지명한 위원이 그 직무를 대행한다.

제10조(회의운영)	① 위원회의 회의는 위원장이 필요하다고 인정되면 이를 소집한다. ② 회의는 재적위원 과반수의 출석(출석위원의 과반수는 영 제11조제3항제3호에 해당하는 위원이어야 한다)으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다. ③ 삭제
제10조 의2(안건 처리기한 및 반복 심의 제한)	위원회의 심의는 심의요청을 받은 날부터 60일 이내에 하여야 하며, 심의 횟수는 3회를 초과할 수 없다. 다만, 처리기한을 계산할 때 위원회 심의결과에 따라 보완이 필요한 사항을 처리하는데 걸리는 기간은 포함하지 아니하고 위원회에서 부득이하다고 인정하는 경우에 60일 또는 3회를 초과하여 심의할 수 있다.
제11조(위원의 위촉 해제 및 제척·회피)	① 도지사는 위원회의 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 때에는 임기 만료전이라도 당사자의 동의 없이 해당 위원을 위촉 해제할 수 있다. 1. 위원회의 품위를 손상시킨 때 2. 질병·출장 등으로 6개월 이상 위원회의 직무를 수행할 수 없는 사유가 발생한 때 3. 정당한 사유 없이 위원회의 회의에 계속하여 4회 이상 불참한 때 4. 제항의사유에 해당됨에도 회피신청을 하지 아니하여 공정성을 해친다고 판단되는 경우 5. 그 밖의 위원회 운영상 위원장이 필요하다고 인정한 때 ② 위원이 법 제13조의3제항 각 호의 어느 하나에 해당되면 해당 심의대상 심의의결에서 제척된다. ③ 위원이 제항의사유에 해당되면 스스로 그 안건의 심의의결에서 회피할 수 있으며, 회의 개최일 1일 전까지 이를 간사에게 알려야 한다. ④ 삭제
제13조(간사 등)	① 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 두되 위원장이 임명한다. 다만, 위원장이 위원회 사무의 원활한 처리를 위하여 필요하다고 인정되면 도 소속 공무원 중에서 상정 연간별 업무 관련자를 해당 안건의 간사와 서기로 지명할 수 있다. ② 간사는 위원장의 명을 받아 위원회에 관한 사무를 담당하고 서기는 간사를 보조한다.
제14조(자료의 제출요구 등)	① 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사와 서기를 두되 위원장이 임명한다. 다만, 위원장이 위원회 사무의 원활한 처리를 위하여 필요하다고 인정되면 도 소속 공무원 중에서 상정 연간별 업무 관련자를 해당 안건의 간사와 서기로 지명할 수 있다. ② 간사는 위원장의 명을 받아 위원회에 관한 사무를 담당하고 서기는 간사를 보조한다.
제15조(회의의 비공개 등)	① 회의는 비공개를 원칙으로 하되, 관계 법령에서 특정인의 참여 또는 공개를 규정하면 해당 법령이 정하는 바에 따른다. ② 회의록은 비공개를 원칙으로 하되, 심의 종결 후 1개월이 지난 후 공개요청이 있으면 열람에 의한 방법으로 공개하여야 한다. 다만, 법 제13조의2 단서 규정에 해당되면 그러하지 아니하다.
제16조(회의록)	간사는 회의 때마다 회의록을 작성하여 이를 보관하여야 한다.
제17조(수당 및 여비)	위원회와 분과위원회의 회의에 참석한 도 소속 공무원이 아닌 위원에게는 「경기도 위원회 실비 보상 조례」로 정하는 수당 및 여비를 지급할 수 있다.
제18조(공동위원회 운영 등)	영 제25조제2항에 따른 공동위원회운영 등은 제9조부터 제11조까지, 제13조부터 제17조까지를 따라 쓴다.

출처: 법제처, 2016.5. 경기도 도시계획조례

□ 영에 통합심의 기준 신설

- 통합심의위원회의 구성은 건축협정인가권자(시·도지사 또는 시장·군수·구청장)가 건축위원회 및 지방도시계획위원회 위원 중에서 위촉하도록 하고, 위원 15인 중 건축위원회 위원이 1/2 이상을 차지하도록 함
- 이외 사항은 위원회 운영기준을 준용하도록 함
- 통합심의위원회에서 심의할 사항은 법 제77조의13 제5항의 용적을 완화 조항으로 제한되어 있으므로, 해당 대지의 토지이용 현황을 파악하고 건축협정에 따른 용적률 완화 수준이 적절한지 여부와 개발규모 상승이 주변 환경 및 경관에 미치는 영향 등 환경에 미치는 구체적인 효과를 심의하도록 하여야 함

[표 4-20] 건축위원회 및 지방도시계획위원회 통합심의기준(안)

관련규정	현행법	개정안
영 제00조의0 (건축협정에 따른 특례)		<p>③ 허가권자는 법 제77조의13제6항 단서에 따라 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 통합하여 하려는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 통합심의위원회(이하 "통합심의위원회"라 한다)를 구성하여야 한다.</p> <p>1. 통합심의위원회 위원은 법 제4조에 따른 건축위원회 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉할 것</p> <p>2. 통합심의위원회의 위원 수는 15명 이내로 할 것</p> <p>3. 통합심의위원회의 위원 중 법 제4조에 따른 건축위원회의 위원이 2분의 1 이상이 되도록 할 것</p> <p>4. 통합심의위원회의 위원장은 위원 중에서 인가권자가 임명 또는 위촉할 것</p> <p>④ 제2항에 따른 통합심의위원회는 다음 각 호의 사항을 검토한다.</p> <p>1. 해당 대지의 토지이용 현황 및 용적률 완화 범위의 적정성</p> <p>2. 건축협정으로 완화되는 용적률이 주변 경관 및 환경에 미치는 영향</p>

□ 통합심의 및 도시건축공동위원회 심의 모두 가능하도록 개선

- 통합심의는 건축위원회와 지방도시계획위원회의 위원을 별도 위원회로 구성하여 통합심의하는 것을 원칙으로 하되, 지자체에서 국토계획법 시행령 제25조 제2항에 따른 도시건축공동위원회가 구성되어 있고 건축위원회 및 지방도시계획위원회 통합위원회는 구성되어 있지 않은 경우 통합위원회 구성 전까지 건축협정 인가심의 신청 건에 대해서 한시적으로 도시건축공동위원회에서 심의할 수 있도록 할 수 있음

[표 4-21] 건축협정에 대한 통합심의 절차 개선(안)

관련규정	현행법	개정안
영 제110조의7( 건축협정에 따른 특례)	<p>② 허가권자는 법 제77조의13제6항 단서에 따라 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 통합하여 하려는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 통합심의위원회(이하 "통합심의위원회"라 한다)를 구성하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 통합심의위원회 위원은 법 제4조에 따른 건축위원회 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉할 것</li> <li>2. 통합심의위원회의 위원 수는 15명 이내로 할 것</li> <li>3. 통합심의위원회의 위원 중 법 제4조에 따른 건축위원회의 위원이 2분의 1 이상이 되도록 할 것</li> <li>4. 통합심의위원회의 위원장은 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉할 것</li> </ol> <p>③ 제2항에 따른 통합심의위원회는 다음 각 호의 사항을 검토한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 해당 대지의 토지이용 현황 및 용적률 완화 범위의 적정성</li> <li>2. 건축협정으로 완화되는 용적률이 주변 경관 및 환경에 미치는 영향</li> </ol>	<p>⑤ 제2항에 따른 통합심의위원회를 구성하기 전에 건축협정 인가 심의를 하고자 하는 경우 허가권자는 「국토계획법」 시행령 제25조 제2항에 따른 도시건축공동위원회에서 제3항의 사항을 검토하여 심의할 수 있다.</p>



## ⑧ 건축협정 인가심의 절차 간소화

### □ 건축협정 인가 및 기존 건축인가가 절차의 행정효율성 개선 필요

- 법 제77조의6에서 건축협정 인가심의를 규정하는데, 건축심의 대상이 아닌 경우 건축 허가절차와 건축협정인가 심의절차 간 절차의 순서 및 연계운영방안에 관한 상세규정이 없어서 기존 건축행정체계에 접목시키는데 어려움이 있음

### □ 건축협정 인가 및 건축허가 절차 연계

- 건축협정은 건축행위가 있을 것을 전제로 하기 때문에 건축허가절차와 연계운영하는 것이 바람직하며, 협정체결자가 당장 건축허가를 진행할 상황이 아닌 경우 건축협정 인가심의만 진행할 수 있도록 하여야 함
  - 건축협정 인가심의를 관한 사항은 건축계획에 대한 부분으로 한정하고 구조, 설비, 전기, 소방 등에 관한 사항은 건축허가시 검토하도록 함
  - 이에 관해서는 세움터 시스템 개편사항에서도 상세히 다룸

[표 4-22] 건축협정 인가 및 건축허가절차 연계(안)

관련규정	현행법	개정안
부령 제38조의9(건축협정의 인가 등)	<p>① 법 제77조의4제1항 및 제2항에 따라 건축협정을 체결하는 자(이하 "협정체결자"라 한다) 또는 건축협정 운영회의 대표자가 법 제77조의6제1항에 따라 건축협정의 인가를 받으려는 경우에는 별지 제27호의8서식의 건축협정 인가신청서를 건축협정 인가권자에게 제출하여야 한다.</p> <p>② 협정체결자 또는 건축협정 운영회의 대표자가 법 제77조의7제1항 본문에 따라 건축협정을 변경하려는 경우에는 별지 제27호의8서식의 건축협정 변경인가신청서를 건축협정인가권자에게 제출하여야 한다.</p> <p>③ 건축협정인가권자는 법 제77조의6 및 제77조의7에 따라 건축협정을 인가하거나 변경인가한 때에는 해당 지방자치단체의 공보에 공고하여야 하며, 건축협정서 등 관계서류를 건축협정 유효기간 만료일까지 해당 특별자치시·특별자치도 또는 시·군·구에 비치하여 열람할 수 있도록 하여야 한다.</p>	<p>③ 협정체결자 또는 건축협정 운영회의 대표자가 법 제77조의6제1항 및 법 제11조에 따라 건축협정의 인가와 건축허가를 동시에 받으려는 경우에는 별표 2에 따른 건축허가신청에 필요한 설계도서와 별지 제27호의 8서식의 건축협정인가신청서를 건축협정인가권자에게 함께 제출하여야 한다.</p> <p>④ 건축협정과 건축허가를 동시에 신청한 경우에 건축협정인가권자는 건축허가에 해당하는 사항을 건축위원회 심의에서 다루지 아니한다.</p> <p>⑤ 이외 건축협정 인가심의의 구체적인 기준은 국토교통부령을 따른다.</p> <p>⑥ ---</p>

## ⑨ 건축협정 허가대상 및 사전협의 도입

### □ 건축협정 인가의 심의대상 및 허가대상 구분 필요

- 건축협정은 법 제77조의4 제4항에 따라 건축물의 건축, 대수선, 리모델링에 관한 사항과 건축물의 위치, 용도, 형태 및 부대시설에 관한 사항을 다룸
  - 구체적으로는 건축선, 건축물 및 건축설비의 위치, 건축물 용도, 높이 및 층수, 지붕 및 외벽의 형태, 건폐율, 용적률, 담장, 대문, 조경, 주차장 등 부대시설, 차양시설, 차면시설 등 건축물에 부착하는 시설물의 형태, 벽체의 구조 및 형태, 조례로 정하는 사항임
- 현행법은 건축협정 체결항목의 경중을 구분하지 않고 모두 건축협정 심의를 받도록 하고 있는데 이는 법 제77조의13 특례조항 적용에 따른 인접지역에 미치는 영향을 장소단위에서 판별하기 위함이지만 모든 건축협정 체결사항이 심의를 요구하는 수준이라고 볼 수 없음

### □ 건축협정 허가대상의 사전협의제도 도입

- 이에 따라 건축협정 체결항목의 대상 및 범위에 따라 건축협정 허가대상과 건축협정 심의대상으로 구분하여 운영하여 지자체 건축행정의 부담을 줄이고 건축협정 추진을 원활히 할 필요가 있음
  - 허가대상 건축협정 항목은 기존건축물의 대수선, 리모델링의 경우, 신축의 경우에는 건축물의 연면적이 건축법에 따른 기준에서 변경 없는 형태 또는 색채에 대한 건축협정, 담장, 대문, 조경, 차양시설, 차면시설의 형태 및 위치, 건폐율 및 용적률의 감소의 경우 건축허가대상으로 설정할 수 있음
- 허가 대상으로 구분되는 사례에 대해서는 일본과 같이 사전협의제도를 두어 담당공무원의 검토 및 필요시 건축위원회 서면검토를 받도록 할 수 있음

[표 4-23] 건축협정 인가 및 건축허가절차 연계(안)

관련규정	현행법	개정안
<p>법 제77조의6 (건축협정의 인가)</p>	<p>① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정서를 작성하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다. 이 경우 인가 신청을 받은 건축협정인가권자는 인가를 하기 전에 건축협정인가권자가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 건축협정 체결 대상 토지가 둘 이상의 특별자치시 또는 시·군·구에 걸치는 경우 건축협정 체결 대상 토지면적의 과반(過半)이 속하는 건축협정인가권자에게 인가를 신청할 수 있다. 이 경우 인가 신청을 받은 건축협정인가권자는 건축협정을 인가하기 전에 다른 특별자치시장 또는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.</p> <p>③ 건축협정인가권자는 제1항에 따라 건축협정을 인가하였을 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 공고하여야 한다.</p>	<p>① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정서를 작성하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다.</p> <p>② 건축협정 허가대상은 다음 각 호에 해당한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. 기존 건축물의 대수선, 리모델링의 경우</li> <li>2. 신축 건축물에서 건축물의 구조 및 연면적의 변경이 없는 형태 또는 색채</li> <li>3. 담장, 대문, 조경, 차양시설, 차면시설의 형태 및 위치</li> <li>4. 건폐율 및 용적률의 감소</li> <li>5. 그 밖에 조례로 정하는 대상</li> </ol> <p>③ 허가대상 건축협정 인가 신청을 받은 건축협정인가권자는 필요한 경우 건축위원회의 서면검토를 받을 수 있다.</p> <p>④ 제2항에 해당하지 아니하는 경우 건축협정인가권자는 인가를 하기 전에 건축협정인가권자가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.</p> <p>⑤ 제3항에 따른 건축위원회의 심의기준은 국토교통부령에서 정한다.</p> <p>⑥ 제1항에 따른 건축협정인가권자는 ---</p>

#### ⑩ 건축위원회 운영기준 내 건축협정 심의기준 반영

##### □ 현행 정부 고시 건축위원회 심의기준 등

- 국토교통부 고시 건축위원회 심의기준('15.5.)에서는 심의대상의 명확성, 심의의 통일성 및 일관성 유지가 필요한 사항을 광역 지방자치단체의 심의기준으로 정하도록 하고 있음
- 위원회 심의대상은 령 제53조의5 제1항 제1호, 제2호 및 제4호에서 규정

하는 건축선, 조례에 의한 중요사항, 다중이용건축물 및 특수구조건축물의 구조안전에 관한 사항과 령 제5조의5 제1항 제5호, 제6호, 제8호에서 조례로 정하는 사항

- 별표1 심의대상 제출서류를 살펴보면, 건축물에 관해 위치, 대지면적, 규모, 높이, 용도별 면적 등, 지반, 토지이용현황 등, 배치, 평면, 주차계획 등 건축계획사항, 냉난방, 전기 등 주요설비계획사항, 외장 및 색채임

[표 4-24] 국토교통부 고시 건축위원회 심의기준

구분	주요내용
I. 개요	1. 목적
	2. 운영원칙
	3. 심의기준 재개정 등
II. 위원회 운영 및 심의대상	4. 위원회 구성 및 운영 등
	5. 위원회 개최 및 회의공개
	6. 위원회 심의대상
	7. 심의신청 및 제출도서
	8. 안건 상정 등 심의절차
	9. 심의의결 방법 등
	부칙
	별표 1 심의대상 제출서류
	별표 2 심의대상 제출서류(구조안전심의 대상)
	별지 제1호 건축위원회 심의(재심의) 신청서

출처 : 국토교통부, 2015, 건축위원회 심의기준

- 행복청은 건축위원회 운영규칙에서 건축심의 분야별 착안사항을 주변 환경 및 배치, 공공성 및 접근성, 건축물 디자인, 경관, 조경 및 생태, 색채, 광고물, 조명, 교통계획, 구조형식, 에너지 환경성 등의 부문으로 세분화하고 총 55개 심의항목의 기준을 마련하였는데, 이는 건축위원회의 개별적이고 주관적인 판단을 최소화하는데는 효과적이지만 건축사의 자율적이고 창의적인 협정건축물 설계를 제한할 가능성
- 특히 건축협정제도가 특례로 부여하는 건축법의 모든 기준의 통합적용을 통한 다양하고 새로운 건축 가능성을 제한할 수 있으므로, 건축행위에 대한 구체적인 심의기준을 마련하기보다, 협정건축물에 따른 주변 지역에 미치는 영향을 판단하여 제도를 악용하지 못하도록 심의기준을 마련할 필요가 있음

[표 4-25] 행복청 건축위원회 운영규칙

조	항	호
제1조 (목적)	- ‘행중심복합도시 건축고시’ 건축위원회 운영 사항	-
제2조 삭제	-	-
제3조 (구성)	- 도시계획국장 - 부서의 장, 업무 담당자 - 관계공무원, 건축에 관한 분야	-
제4조 (위원자격)	-	- 관련분야 조교수 이상 - 관련분야 박사학위 후 3년 이상 또는 석사학위 후 5년 이상 연구 또는 실무경험 - 관련분야 기술사 또는 건축사 자격 후 3년 이상 실무경험 - 그 밖에 건축에 관한 경험, 학식 건설청 인정하는 자
제5조 (위촉방법)	-	- 삼의 관련 단체의 추천 - 행정안전부, 여성부, 국토해양부 등 관련부처 추천 - 건설청장 시행 건축물 공모전 입상 건축사 - 공개모집 선발자 - 기타 관련부서로부터 추천
제6조 (위촉장의 교부 등)	- 건설청장 위촉한자에 대하여 위촉장 교부 - 임명직공무원 의원 제외	-
제7조 (위원의 해촉)	-	- 위원 스스로 사임 요청 - 위촉자격 변화, 관련기관·단체 해촉 요청 - 6개월 이상 활동 어려운 경우 - 위원회 참석률 저조, 청탁, 부당한 영향력 행사 등 위원으로 품위 손상 시
제8조 (위원의 의무)	- 특별한 사유 없는 한 위원회 참석 - 활동으로 알게 된 정보 누설, 사익 금지 - 회의 효율적 진행될 수 있도록 협조	-
제9조 (위원의 제척·기피·회피)	- 호에 해당하는 경우 - 당사자 의원 기피신청 시 - 위의 항 해당 의원 스스로 회피해야함	- 심의 대상 안건 용역·자문·연구 또는 그 밖 방법으로 직접 접관여 - 이해당사자가 되는 경우 - 직접적인 이해관계 인정
제10조 (회의 개최)	- 심의 신청 접수 시 - 개최 예정일 5일전까지 회의 통지서 송부, 긴급 소집 예외	-

제11조 (회의의 진행)	- 회의 연기 - 심의 안건 - 심의요청인 출석, 필요한 자료 제출	-
제12조 (심의의결)	-	- 원안 의결 - 조건부 의결 - 재심의 의결
제13조 (심의결과 및 조치 등)	- 심의결과와 심의 신청인 통보 - 심의 신청인이 결과서 건설청장에게 제출	-
제14조 (회의록 등)	-	- 회의 일시·장소 - 심의 안건 - 심의 결과 - 위원발언 내용 - 출석위원 서명 - 그 밖 필요 사항
제15조 (서면심의)	- 시간적 여유 없는 경우 서면 심의 가능	-
제16조 (제출 도서)	- 건축법령에 적합한 설계도서 - 건축위원회 심의 제출도서 - 간소하게 작성 제출	-
제17조 (심의 기준)	- 건축심의 분야별 착안사항 따라 심의 - 건축주 설계 설명서 제출가능, 위원검토 - 미관심의 하는 경우 미관심의 사항 따라 심의	-
제18조 (현지 조사)	- 위원장 지시 현지 조사 실시 가능	-
제19조 (수당 등)	- 심의위원 경비 지급 가능 - 원공무원 예외	-

출처 : 행정중심복합도시건설청, 2011.06. 23, 건축위원회 운영규칙 ('11.6.23. 개정안)

[표 4-26] 행정중심복합도시건설청 건축심의 가이드라인(' 16.3.)

분류	항 목	비고
주변 환경 및 배치	① 수변 및 녹지 등 주변 환경과 조화 - 열린 공간 확보를 위한 조망 축 설정여부 - 수변에는 인공재료의 사용을 최소화하고 자연재료의 사용을 권장 - 녹지공간의 연결성을 높여 통합된 녹지체계를 유도 - 경관의 생태적 연결성을 유도 - 생태적 다양성과 경관미의 향상을 유도 ② 주변경관 및 인접건물과의 조화 - 인접부지 건축물의 높이(또는 층수), 이격거리 적정여부 - 주변지역의 건축물 높이와의 관계설정을 통한 최고높이 적정여부 - 명물·명소 등의 주요 조망을 보존 - 인접 건축물과의 일조환경 고려 - 사생활의 내부적 보호 및 침해 여부	자연 및 주변환경과 조화되는 건축물 높이 유도 다양하고 아름다운 평면 및 열린 배치계획 유도 ※주요 조망축 ○산정: 원수산,

	<p>③ 다양하고 개방적인 배치계획을 유도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주동의 형태 및 배치계획의 적정성</li> <li>- 도로에서의 시야 및 개방감 확보를 위한 건축선 후퇴</li> <li>- 탑상형 공동주택의 다양한 높이 차이를 유도</li> <li>- 주변건물과의 배치를 고려한 통경 축 확보여부</li> <li>- 공동주택 단지내 부대복리시설은 보행로와의 연계를 고려</li> <li>- 건축외벽선이 접하는 건축선과의 관계</li> </ul> <p>④ 안전하고 다양한 건축평면 계획을 유도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단위평면계획 및 동선계획의 적정성</li> <li>- 엘리베이터 코어의 적정 여부</li> <li>- 지하층과 복도·코아 등은 자연환경 및 자연채광이 되도록 유도</li> </ul>	전월산, 괴화산 ○하천: 금강, 미호천
공공성 및 접근성	<p>① 전면공지 및 공개공지의 공공성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 공지의 위치 및 면적의 적정성</li> <li>- 공지내 장애물 설치여부</li> <li>- 보행자의 진출입 용이성 및 녹지축과의 연계성</li> <li>- 보도 및 녹지를 고려한 바닥포장의 적정성</li> </ul> <p>② 외부로부터 건축물로의 접근성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로에서 건물 입구까지 보행자 안전통행로 확보 여부</li> <li>- 보행자 통로와 차량 통로 분리</li> <li>- 통로는 단차가 없도록 하고, 부득이한 사정으로 단차가 날 경우 경사로 설치의 적정성</li> <li>- 안전하고 편리한 접근로 확보 및 분위기 있는 건축물의 외부공간 조성 여부</li> <li>- 출입구 주변공간의 쾌적한 공간조성 여부</li> <li>- 출입구 위치의 적정성 여부</li> <li>- 휠체어 장애인 및 노약자 등이 안전하고 편리하게 이용할 수 있는 공간조성 및 출입통로의 적정성</li> </ul> <p>③ 커뮤니티 활성화를 위한 건축물의 외부공간 조성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주 간선도로 변에서 전면성을 갖는 배치가 되도록 유도</li> <li>- 가로환경 및 주변건축물과 연속성을 갖도록 유도</li> <li>- 건축물 배치 및 보행자 및 차량동선은 주민활성화가 가능하도록 유도</li> <li>- 테마광장, 피로티, 아케이드 등 지역 지역주민 생활공간 조성</li> <li>- 보행통로와 연계된 공공복리시설 등의 입주민 위주의 계획여부</li> <li>- 보행자의 안전성과 개방성을 고려한 저층부의 계획을 유도</li> <li>- 담장 및 울타리 설치를 지양</li> </ul>	건축물로 접근성 보장 계획 (barrier free) 및 적절한 건물 출입구 위치와 영역 유도  입주민과 지역주민을 배려하는 커뮤니티 공간조성
건축물 디자인 경관	<p>① 건축물 입면의 조화와 창의성을 유도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구름지, 수변 등 주변의 자연환경과 조화된 건축물 계획</li> <li>- 입면에 질서를 주고 가로변에서 개방감 있도록 디자인</li> <li>· 주변과 부조화 되거나 기존과 유사한 디자인은 배제</li> <li>- 건축물 외장은 운전자 및 보행자의 시각장애와 환경장애가 없도록 계획</li> <li>- 주변공간과 인접건물과의 조화 등을 고려한 스카이라인 형성</li> <li>- 외부 마감재료 사용의 적정 여부</li> <li>- 용도지역과 부합하는 입면 디자인 계획유도</li> </ul> <p>② 건축물 외부시설의 미관향상을 유도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 발코니 디자인은 획일적이지 않도록 적절한 유형과 변형을 권장</li> <li>· 발코니 하부는 전체 입면과 조화되도록 유도</li> <li>- 냉방기 실외기를 설치하는 공간은 내부에 만들고 차폐</li> <li>- 도시가스관·선홍통과 그 부속물 등의 건물외벽과 조화되도록 하</li> </ul>	아름답고 다양하며 조화로운 입면유도  건축물과 주변환경시설물의 통일성 및 조화 유도

	<p>고 부득이한 경우에는 차폐시설도 권장</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 옥외계단은 각 부분의 형태가 조화되도록 유도</li> </ul> <p>③ 잘 디자인된 옥상경관 유도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 박공·모임지붕 등 다양하고 통일성을 갖춘 지붕형태를 유도</li> <li>- 건물특성을 살리고 주변과 조화로운 조형적 디자인의 옥탑을 권장</li> <li>- 옥탑부위는 다채롭고 주변과 조화되는 조명·색체계획을 유도</li> </ul> <p>④ 토탈환경 디자인 계획을 유도</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 단지내 상가, 경비실 등 부대복리시설과의 디자인 관계를 검토</li> <li>- 보도패턴, 안내사인 등과의 세부 디자인 계획 수립</li> </ul> <p>⑤ 건축물의 친환경적인 요소 도입을 권장</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 옥상녹화 및 벽면녹화를 통한 친환경적 녹색건물 조성 유도</li> <li>- 불투성 포장을 최소화하고 투수성 있는 녹지 및 휴게공간을 계획</li> <li>- 친환경 인증을 받은 건축자재 사용을 유도</li> <li>- 건물에너지 효율 2등급 이상, 주택성능등급 2등급 이상을 권장하여 내구성 및 에너지 절약형 건물을 유도</li> </ul>	
조경 및 생태	<p>① 주변환경 및 대지환경을 고려</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변 녹지축과의 연계를 고려</li> <li>- 건축물 내외부, 옥상, 벽면 등의 조경설치를 권장</li> <li>- 절개지는 가능한 조경석 쌓기 등 친환경적으로 계획</li> <li>- 옹벽 등 노출콘크리트는 너굴 등 생태적인 미관처리를 유도</li> </ul> <p>② 식재계획의 적정성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 다양한 식재수종 선택과 계절감을 느낄수 있도록 계획</li> <li>- 음지·양지를 고려한 식재계획</li> <li>- 상록수 식재증량 등 동절기를 고려한 식재계획</li> <li>- 조경면적, 녹지대 토심, 수종 및 규격의 적정여부 검토</li> <li>- 간선도로변 등의 소음차단을 위한 식재계획</li> <li>- 부대시설의 녹화계획의 적정여부 검토</li> </ul> <p>③ 생태환경 조성의 적정성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 수자원 확보와 지역내 물순환 시스템 구축을 위하여 우수, 집수, 저류기법을 권장</li> <li>- 환경오염과 에너지 절약을 위해 신재생에너지 사용을 유도</li> <li>- 옥상, 벽면, 테라스 등은 녹화를 권장</li> <li>- 대기의 순환을 위한 바람길 확보의 적정성</li> </ul>	푸른 도시 조성을 위한 도시 공원화
색채 · 광고 물· 조명	<p>① 지역적 특성을 고려한 색체계획 여부</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변의 색채 현황 분석 및 반영여부</li> <li>- 인접건물의 형태 및 색상과의 조화여부</li> </ul> <p>② 건축물에 어울리는 색상 사용 여부</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물 중 부분, 단지전체 간 색상 조화여부</li> <li>- 건축물의 형태와 색채사용의 상관성 검토여부</li> <li>- 마감재료와 색채와의 조화성 검토여부</li> <li>- 주조색·보조색·강조색의 색상·명도·채도의 조화여부</li> <li>- 공동주택 외벽그래픽의 색채와 형태는 단순하게 계획하고, 슈퍼그래픽은 지양</li> <li>- 색채범위 준수 여부</li> </ul> <p>③ 광고물 설치계획의 적정성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 광고물 설치장소의 적정성</li> <li>- 설치되는 광고물의 종류, 형태, 크기, 개수의 적정여부</li> <li>- 재료 및 형태의 외장재와 조화여부</li> </ul>	주변과 어울리는 밝고 따뜻한 색채환경 및 절제된 광고물 계획 유도  품격있고 조화로운 도시야경



	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 광고물 표현방식(점멸, 애니메이션, 색채 등) 적정여부</li> <li>- 보행자 및 가로환경에 대한 배려여부</li> <li>④ 경관조명계획에 지역적·환경적 특성 반영여부 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변 경관조명 현황 분석 및 반영</li> <li>- 랜드마크적 건축물 위주의 경관계획 수립여부</li> <li>- 주변의 경관적 변화와 자연생태계와의 관계고려 여부</li> </ul> </li> <li>⑤ 조명연출계획의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축물과 조화되는 조명색채 사용여부</li> <li>- 대상물의 색채계획의 컨셉과의 조화여부</li> <li>- 보는사람, 대상물, 조명기구의 위치관계 검토</li> </ul> </li> <li>⑥ 조명 기법 및 연출계획의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 부분별(단조명, 접지층 등 저층부, 건축물 부분, 옥상 부 등) 조명계획의 적정성</li> <li>- 전체조명으로 인한 빛의 남용과 오염의 최소화 여부(아파트)</li> <li>- 인근의 빛 공해여부 검토</li> <li>- 경관조명에 대한 제어방식의 적합성 검토 여부</li> </ul> </li> <li>⑦ 에너지 절약, 안전성, 유지관리에 대한 고려여부 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 에너지 절약방법이 충분히 고려되었는지 검토</li> <li>- 계절별, 시간대별 경관조명 활용계획 검토</li> <li>- 부담능력, 유지관리의 용이성 검토</li> </ul> </li> </ul>	
교통 계획	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 단지내 교통계획 및 주차장 설치계획의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 적절한 주차장의 위치 선정과 충분한 주차공간 확보</li> <li>- 장애인 전용 또는 우선으로 사용할 수 있는 주차공간 확보</li> <li>- 미적관점에서 주차장의 입구 및 출입문, 주변 경계 처리계획</li> <li>- 보행자 및 자전거 이용자를 위한 안전시설 및 계획 수립 등</li> <li>- 비상차량 동선체계 확보 여부</li> <li>- 주차동선은 짧게, 지상부 주차공간 최소화</li> <li>- 차로가 막히는 부분의 회차공간 확보 여부</li> <li>- 지하주차장 선크 등 이용한 자연채광 도입 여부</li> </ul> </li> <li>② 사업지 내·외부 교통계획의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 도로에서 주차장까지 안전하고 편리하게 접근할 수 있는 차량 동선계획과 주차계획 수립 등</li> <li>- 주변 교통체계(육교, 횡단보도, 교통신호등 등) 현황 고려</li> <li>- 부지에 접한 도로의 폭, 길이 및 교통소통 현황과 단지내 도로와의 연계성 검토</li> <li>- 진출입부 가각전제, 가감속차선 확보 폭 및 길이의 적정성</li> </ul> </li> <li>③ 도시계획도로 등 기존도로 폐쇄시 대체도로 적정성 여부</li> <li>④ 공사 중 교통처리계획 적정여부</li> </ul> <p>[교통영향분석개선대책과의 통합 심의대상인 경우 추가 검토할 사항]</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>① 교통영향분석 범위의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시간적, 공간적, 내용적 범위 및 중점분석항목의 적정성</li> </ul> </li> <li>② 교통환경 조사분석 내용의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 교통시설 이용 및 교통소통 현황 내용</li> <li>- 주변지역 토지이용현황 및 주변지역 개발계획</li> <li>- 교통시설 설치계획 및 교통관련 계획</li> </ul> </li> <li>③ 사업지구 및 주변지역의 장래 교통수요 예측의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 사업 미시행 및 사업 시행시 수요예측의 적정성</li> <li>- 주차 수요예측의 적정성</li> </ul> </li> <li>④ 교통 개선방안의 적정성</li> </ul>	안전하고 편리하며 쾌적한 동선체계

	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주변가로 및 교차로</li> <li>- 진출입 동선상의 개선방안</li> <li>- 대중교통 및 보행</li> <li>- 주차계획, 교통안전 및 기타</li> </ul> <p>⑤ 교통 종합 개선안의 적정성</p> <p>⑥ 공사중 교통처리계획 적정 여부</p>	
구조 형식	<p>① 건축계획안 분석 및 구조형식 선정의 적정성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축계획의 구조적 합리성과 적정성</li> <li>- 건축설계의 기본 모듈계획에 따른 주요경간 등 적정여부</li> <li>- 적정한 구조시스템의 채택 여부(규모,기능,시공,리모델링 고려)</li> <li>- 건조수축 및 온도하중에 의한 균열제어시스템 채택여부</li> <li>- 지반을 고려한 적정 기초시스템 채택여부</li> <li>- 비대칭 평면으로 인한 인장 응력 작용대비 여부</li> </ul> <p>② 구조전이층 설치의 적정성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 강성이 급변하는 부위의 응력집중을 고려한 구조계획 및 해석여부</li> </ul> <p>③ 설계하중 산정의 적정성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 고정하중 및 실 용도별 활하중 적용 등의 적정성 여부</li> <li>- 건물형상 등에 따른 풍압계수 적용의 타당성</li> <li>- 시공계획에 따른 설계하중 적용의 타당성 여부</li> </ul> <p>④ 구조해석 및 평가, 재료강도의 적정성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 구조해석 모델링의 적정성</li> <li>- 하중조합의 적정성 여부</li> <li>- 주요 구조부재의 설계기준강도 선정의 적정성</li> </ul> <p>⑤ 내진 계획의 적정성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지진하중에 대한 구조해석 방법의 적정성</li> <li>- 건축물의 구조기준등에 관한 규칙 등 관련규정 적용의 적정성</li> <li>- 면진 등 기타 내진설계 적정여부</li> </ul>	건축물 구조적 안전 확보
지반 , 굴토 및 옹벽	<p>① 사면 안정성 확보 여부</p> <p>② 굴토공법의 적정성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 굴토공법의 안전성 고려(신청지 지반 및 인접지의 영향 검토)</li> <li>- 굴토깊이, 지하수 처리대책의 적정성</li> <li>- 지반보강의 필요성 및 지반보강방법의 적정성</li> <li>- 사면 안정성 검토의 타당성</li> <li>- 사면안정에 필요한 안전율 확보 여부</li> </ul> <p>③ 흙막이 가시설 계획의 적정성</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 흙막이 공법 선정의 적정성</li> <li>- 계층계획 수립 적정 여부</li> </ul> <p>④ 옹벽 계획이 지형여건에 적정성 여부</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 옹벽 설치 필요성 검토</li> <li>- 옹벽의 형식 및 높이, 길이</li> <li>- 녹지지역 훼손여부</li> <li>- 지형특성에 따른 배수 대책</li> <li>- 옹벽 하부 사면에 대한 안정성 검토</li> <li>- 옹벽 외부형태의 미적 조화 여부</li> </ul> <p>⑤ 지반조사 및 시험의 적정성 여부</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지반조사 및 시험방법의 적정성 및 조사결과 신뢰성</li> </ul> <p>⑥ 지반상태를 고려한 기초형식의 적정성 여부</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 얕은 기초공법, 깊은 기초공법</li> </ul>	현장 시공성 및 안전성 확보

	<ul style="list-style-type: none"> <li>⑦ 지하매설 구조물의 적정성 여부 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지반기초의 지지방법 적정성 여부</li> <li>- 인접건축물, 지하매설물 여부</li> </ul> </li> <li>⑧ 부지조성 성토에 의한 부지 및 인접지반 침하 검토의 적정성</li> </ul>	
에너지·환경·설비·피난·방재	<ul style="list-style-type: none"> <li>① 자연환경 보존계획의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 산지, 구릉지, 수변 등 자연지형 보존 여부</li> <li>- 절·성토, 지형변형 비율 최소화</li> </ul> </li> <li>② 인공생태계 도입의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 투수성 포장 및 지상주차장 녹화 적정성 여부</li> </ul> </li> <li>③ 에너지 절약방법 고려여부 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 태양열, 지열 등 미활용 에너지 및 자연에너지 이용 검토</li> <li>- 중수도 설치, 심야전기 사용 등 폐자원·폐열 회수</li> <li>- 우수저류 시설 설치 여부</li> <li>- 향에 따른 에너지 절약 대책</li> <li>- 수평 및 수직공간의 조닝 여부</li> </ul> </li> <li>④ 설비시스템 계획의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 시스템 선정 및 운전방식의 적정성</li> <li>- 단지내 공동구 및 지하 저수조 설치 여부</li> <li>- 초고층 건축물 대비 수직동선 시스템(E·V) 적정여부</li> <li>- 시스템 선정 및 운전방식의 적정성</li> <li>- 적정 환기량 계획여부</li> <li>- 내구성과 유지관리의 적합성 여부</li> </ul> </li> <li>⑤ 기계실 설치계획의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 소음차단(방음·차음설비) 방식의 적정성</li> <li>- 장비반입구 고려</li> <li>- 보일러 및 냉온수기 기계실의 연소에 따른 급기계획 검토</li> </ul> </li> <li>⑥ 지하층 환기방식의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 지하층 환기를 위한 드라이에어리어 설치 및 지상부와의 연계처리</li> <li>- 희석 환기를 위한 기류 유도계획의 여부</li> </ul> </li> <li>⑦ 층간, 세대간, 간선도로변 소음 저감계획 적정여부</li> <li>⑧ 방재설비계획의 적정성 여부 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 방화구획, 피난·소방설비 계획의 적정성</li> <li>- 소화설비·제연설비 계통의 적정성</li> <li>- 화재경보설비 간선계통의 적정성</li> <li>- 방재실 설치 적정성</li> </ul> </li> <li>⑨ 피난방재계획의 적정성 여부 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 고가사다리차 진입, 접근 및 전개 가능여부</li> <li>- 고가사다리차에 의한 대피활동 가능여부</li> <li>- 중앙로비, 엘리베이터실 등 공간의 제연기능 장애 여부</li> <li>- 발코니 경계벽 활용 유사시 인접세대(3층 이상) 피난 가능여부</li> <li>- 확장형 발코니 스프링클러 등 소방시설 설치 적정성</li> <li>- 다중이용업소의 소방·피난 적정여부</li> </ul> </li> <li>⑩ 전기설비 시스템 계획의 적정성 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 수변전설비 시스템 계획의 적정성</li> <li>- 전력간선 계통의 적정성</li> <li>- 전기실 위치에 따라 지하공간 침수방지 계획의 적정성</li> </ul> </li> </ul>	<p>자연환경 보존 및 에너지 절약</p> <p>건축물 기능 향상</p> <p>재난예방과 유사시 인명 및 재산피해 최소화</p>

출처: 행정중심복합도시건설청, 2016.3., 건축심의 가이드라인, p.28~32

□ 국토부 고시 건축위원회 심의기준 개선

- 심의기준 6의 위원회 심의대상에 건축협정을 추가함
- 주민과 건축전문가의 자율적이고 창의적인 건축협정을 제한하지 않도록 유연한 심의기준을 마련하되, 건축협정 심의를 위해 요구되는 설계 수준을 고려하여 건축협정인가신청서 및 첨부하여 제시하는 설계도서에 배치도 및 평면도 일부가 포함되도록 함

[표 4-27] 건축위원회 심의기준 개정(안)

관련규정	현행법	개정안
국토교통부 고시 제2015-333 호 건축위원회 심의기준	<p>6. 위원회 심의대상</p> <p>6.1 심의대상은 법령 및 조례에서 규정한 심의대상을 기준으로 하며 심의대상을 임의확대(시장·군수·구청장이 위원회 심의가 필요하여 부의하는 사항 등)하여서는 아니되며, 이 기준에서 정한 심의 대상 범위 내에서 심의가 이루어 질수 있도록 한다.</p> <p>6.2 심의 대상 건축물은 다음과 같이 정한다.</p> <p>6.2.1 건축법시행령 제5조의5제1항 제1호, 제2호 및 제4호에서 규정한 사항</p> <p>가. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항</p> <p>나. 조례(해당 지방자치단체의 장이 발의하는 조례만 해당)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요사항</p> <p>다. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항</p> <p>6.2.2 건축법시행령 제5조의5제1항 제5호, 제6호 및 제8호에서 조례로 정할 수 있는 사항으로서 용도와 규모 등을 명확히 규정</p> <p>가. 미관지구내의 건축물로서 건축 및 대수선에 관한 사항으로서 용도와 규모 등을 규정한 대상</p> <p>나. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축에 관한 사항으로서 용도와 규모 등을 규정한 대상</p> <p>다. 지방건축위원회 심의가 필요하다고 인정한 사항으로서 용도와 규모 등을 규정한 대상</p>	<p>6.2.2 건축법 제77조의4 및 건축법시행령 제110조의3 제2항에서 규정한 사항</p> <p>가. 법 제77조의4에 따른 건축물의 건축, 대수선 또는 리모델링에 관한 사항</p> <p>나. 령 제110조의3 제2항에 따른 사항 중 허가대상을 제외한 건축선, 건축물 및 건축설비의 위치, 건축물의 용도, 높이 및 층수, 건축물의 지붕 및 외벽의 형태, 간폐율 및 용적률, 담장, 대문, 조경, 주차장 등 부대시설의 위치 및 형태, 차양시설, 차면시설 등 건축물에 부착하는 시설물의 형태, 건축법 제59조제1항제1호에 따른 맞벽 건축의 구조 및 형태, 그 밖에 건축물의 위치, 용도, 형태 또는 부대시설에 관하여 건축조례로 정하는 사항</p>

1. 건축계획서

분야	도서종류	표시하여야 할 사항	비고
계획서	건축계획서	1. 사업 개요 - 위치·대지면적·사업기간 등 2. 건축물 개요 - 규모(층수, 높이, 면적 등), 용도별 면적 및 건폐율, 용적률 등 3. 사전조사사항 - 지반고를 포함한 지질 및 지형, 지역, 지구, 토지이용현황, 시설물현황 등 4. 건축계획 - 배치·평면·입면·동선계획, 개략조경 및 주차계획 등 5. 주요설비(냉난방, 전기, 통신, 승강설비등)계획 6. 외장 및 색채계획 7. 투시도 또는 투시도 사진 8. 기타 필요한 사항	·6은 미관지구내심의에 한함  ·5, 7은 심의필요시제출
	건축협정(변경)인가신청서	건축협정 개요 II. 건축협정 내용 III. 건축협정 현황도	

2. 설계도서

분야	도서종류	표시하여야 할 사항	
건축	배치도	1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 2. 대지의 중형단면도 3. 건축선 및 대지경계선까지의 이격거리 4. 주차장 배치 계획 5. 공개공지 및 조경배치 계획 등	
	평면도	1. 1층 및 기준층 평면도 2. 기둥·벽·창문 등의 위치 3. 방화구획 및 방화문의 위치 4. 복도 및 계단 위치 5. 승강기 위치 등	
	입면도	1. 2면 이상 입면계획 2. 외부의 마감재료 계획 등	
	단면도	1. 종·횡단면도 2. 건축물 전체높이, 각층의 높이 및 반자높이 등	
	조경계획도	1. 공개공지 및 조경시설 계획 등	
	조경계획도	1. 공개공지 및 조경시설 계획 등	
건축협정	배치도	1. 축척 및 방위, 대지에 접한 도로의 길이 및 너비 2. 건축선 및 대지경계선까지의 이격거리 3. 주차장 배치 계획 4. 공개공지 및 조경배치 계획 등	
	평면도	1. 1층 및 기준층 평면도 2. 건축협정 체결항목의 위치	
	주변지역현황도	1. 토지이용현황	
	음영도	1. 협정건축물 음영 시뮬레이션	

## 8) 건축행정시스템 세움터 개편

### □ 건축협정인가신청서 신청절차의 건축행정절차 연계를 위한 세움터 시스템 개편

- 모든 건축행정절차는 국토교통부가 운영하는 온라인 건축행정시스템 ‘세움터’에서 민원신청방식을 통해 건축사가 관련정보를 입력하고 인허가 절차를 요청함에 따라 이루어지고 있음
- 현재 세움터의 민원신청 메뉴는 건축인허가, 주택인허가, 건축물대장, 정비사업, 사업자, 건축위원회 심의로 구성되어 있어서 건축협정 인가심의 신청을 할 수 있는 별도의 메뉴가 없음
  - 현행 시스템에서는 건축인허가 메뉴로 진행하거나 건축위원회 심의 메뉴로 진행하는 방안을 고려할 수 있는데, 전자의 경우 건축허가 절차와 동시에 진행해야 하는 문제가 있고, 후자의 경우령 제5조제1항에 따른 심의로 제한되어 있어 건축심의대상 건축물이 아닌 경우 적합하지 않음



[그림 4-3] 세움터 전체민원 메뉴 현황

출처: 세움터 검색, 2016.9.24.

- 만약 건축협정 인가심의와 건축허가를 동시에 진행하고자 하는 경우에는 건축인허가 메뉴로 신청할 수 있지만, 필지단위 건축허가 신청방식에 2개이상 필지의 건축협정 인가신청을 통합할 수 있는 방식이 없음

- 현행 건축인허가 메뉴는 건축·대수선·용도변경, 착공신고, 사용승인, 관계자변경신고, 가설건축물축조신고, 착공연기신고(허가), 분양신고, 철거·멸실신고의 세부메뉴로 구성되어 있음
- 결국 건축협정 인가신청을 하려면 부령 별지 제1호의4서식 ‘건축·대수선·용도 변경허가신청 메뉴에서 신규작성을 선택하고 건축협정인가신청서를 건축허가 관련도서와 함께 별첨자료로 제출하는 방법만 가능
  - ※ 신청방법은 순서대로, 건축 신규작성에는 설계자, 대지위치, 구역·지역, 건축주, 주차, 오우수량, 조경 등 기본개요, 동별개요, 허가 및 검사조서를 작성 → 배수, 통신, 소방, 도로점용, 장애인 등 의제협의사항을 체크 → 도면 및 서류 업로드 및 인증 → 건축사업무대행 민원으로 신청
- 건축허가신청과 건축협정인가신청을 통합하여 진행한다고 해도 지주공동사업을 제외하고는 1개 필지로 하도록 되어있는데 비해 건축협정 인가신청은 최소 2개 필지에 해당되므로 세움터 입력은 각 필지당 별건의 허가신청으로 해야하는지 건축협정구역의 모든 필지를 한건의 허가신청으로 해야하는지에 대한 혼선이 발생할 수 있으며, 이에 관한 건축사 문의가 많은 편임
- 법 제77조의13에는 건축협정으로 맞벽건축 시 공동허가 신청을 할 수 있는 특례가 있으나, 실제로 공동허가로 신청할 경우 지주공동사업과 같이 단건의 허가에 대한 단건의 건축물관리대장이 생성되기 때문에 독립적인 소유권 행사를 할 수 없는 문제가 발생함
- 이는 지주공동사업의 건축허가신청이 홍길동 외 2인으로 작성되는데 비해 건축협정사업은 홍00, 김00, 이00으로 하고 추후 건축물관리대장 및 등기부등본도 모두 필지별 독립된 대장 및 등기를 생성하도록 운영하고 있다는 점에서 현재의 세움터 신청방식에서 건축협정 인가신청방식이 별도로 필요한 것으로 판단됨
- 또한 건축허가 전에 건축협정을 체결하도록 하는 것이 제도의 취지인 만큼 현재 세움터 건축행정시스템에서 건축허가 신청과 별도로 건축협정 인가신청을 할 수 있도록 시스템 개편이 필요함

- 이에 따라 세움터 건축행정시스템의 민원신청 메뉴에서 건축인허가와 별도의 세부메뉴로 건축협정 인가신청을 추가하는 것이 적절

[표 4-28] 세움터 민원신청 세부메뉴 개선(안)

메뉴	세부메뉴
건축인허가	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축허가·착공·사용승인</li> <li>- 건축신고·착공·사용승인</li> <li>- 도로폐지(변경)허가</li> <li>- 공작물축조신고신청</li> <li>- 가설건축물축조신고</li> <li>- 철거멸실신고신청</li> <li>- 단순민원</li> </ul>
주택인허가	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 주택조합인가·신고</li> <li>- 철거멸실신고신청</li> <li>- 단순민원</li> <li>- 관리규약의제정및개정등신고</li> <li>- 주택건설(대지)사업관련</li> <li>- 임대주택사업관련</li> <li>- 행위허가·신고</li> <li>- 임대주택조합인가</li> </ul>
건축물대장	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 생성·이기·전환·합병신청</li> <li>- 말소·재작성신청</li> <li>- 부존재증명발급신청</li> <li>- 표시·소유자·지번관련</li> <li>- 분리·결합신청</li> <li>- 전유부변경(분할·합병)신청</li> <li>- 단순민원(건축물대장)</li> </ul>
정비사업	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 계획수립</li> <li>- 조합등 설립</li> <li>- 사업인가</li> <li>- 관리처분</li> <li>- 철거·착공·분양</li> <li>- 준공</li> <li>- 정비사업전문관리업</li> <li>- 단순민원(정비사업)</li> </ul>
사업자	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축사사무소개설신고</li> <li>- 주택관리업</li> <li>- 주택임대관리업</li> <li>- 주택관리사보</li> <li>- 주택관리사</li> <li>- 임대사업자</li> <li>- 임대조건신고</li> <li>- 단순민원(사업자)</li> </ul>
건축위원회심의	<ul style="list-style-type: none"> <li>- 건축위원회 심의</li> <li>- 건축협정 인가심의</li> <li>- 단순민원(건축위원회심의)</li> </ul>

출처 : 세움터 검색, 2016.09.26.



### 3. 건축협정제도의 건축기준 특례 적용 시뮬레이션

#### 1) 건축법 제77조의13 제5항에 따른 건축법의 모든 기준 통합적용 예시

##### ② 시뮬레이션 개요

###### □ 목적

- 신설된 건축법 제77조의13 제5항('16.8.시행)에 의한 건축협정구역에서 건축법의 모든 기준을 통합적용하는 범위를 명확히 정의하고 이에 의해 실현가능한 협정건축의 유형을 제시하고자 함
  - 해당 대지를 하나의 대지로 보아 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용하는 건축법의 기준의 범위 및 대상
  - 건축법의 기준 통합적용에 따른 협정건축 유형

###### □ 방법

- 건축법 제77조의13 제5항에 대한 시뮬레이션은 ① 건축법상 통합적용 가능한 건축기준의 대상과 범위를 파악하고, ② 건축협정제도에 의해 건축협정구역을 하나의 대지로 보아 건축법의 모든 기준을 통합하여 적용하여 실현가능한 협정건축 유형을 파악

##### ③ 건축법상 통합적용 기준의 대상 및 범위

###### □ 건축법에 따른 건축행위의 범위

- 건축법에서는 대지, 구조, 설비 기준 및 용도 등을 규정하며, 필지 내 건축물의 공간계획에 영향을 미치는 조항은 제4장 건축물의 대지와 도로, 제6장 지역 및 지구의 건축물에서 다루고 있음<sup>19)</sup>
- 건축법 제4장 건축물의 대지와 도로
  - 대지의 조경, 공개공지, 대지와 도로<sup>20)</sup>, 건축선, 피난시설 : 계단, 선

19) 임유경 외, 2011, 건축의 품격 향상을 위한 건축물 형태규제 개선방안 연구 참고 재정리

20) 미접도필지가 접도필지와 건축협정을 체결하는 경우로 시뮬레이션 대상에서 제외함

큰, 출입구, 옥상광장, 피난안전구역

• 건축법 제6장 지역 및 지구의 건축물

- 건폐율, 용적률, 대지의 분할, 대지안의 공지, 맞벽·연결복도, 높이

• 보칙

- 면적, 높이, 층수 산정

[표 4-29] 건축법에 의한 건축행위의 범위 및 건축법 기준

건축법 조항				건축법	건축법 시행령
제4장 건축물의 대지와 도로	대지의 조경			제42조 대지의 조경	제27조 대지의 조경
	공개공지			제43조 공개 공지 등의 확보	제27조의 2 공개공지의 확보
	대지와 도로			제44조 대지와 도로의 관계	제28조 대지와 도로의 관계
	건축선			제46조 건축선의 지정	제31조 건축선
				제47조 건축선에 따른 건축제한	-
	피난시설	계단	직통	제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 등	제34조 직통계단의 설치
			파난	제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 등	제35조 파난계단의 설치
			옥외파난	제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 등	제36조 옥외파난계단의 설치
		선근		제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 등	제37조 지하층과 파난층 사이의 개방공간 설치
		출입구		제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 등	제39조 건축물 바깥쪽으로의 출구 설치
		옥상광장		제49조 건축물의 피난시설 및 용도제한 등	제40조 옥상광장 등의 설치
		피난안전구역		제50조의2 고층건축물의 피난 및 안전관리	제34조 제3항
제6장 지역 및 지구의 건축물	건폐율			제55조 건축물의 건폐율	-
	용적률			제56조 건축물의 용적률	-
	대지의 분할			제57조 대지의 분할 제한	제80조 건축물이 있는 대지의 분할제한
	대지안의 공지			제58조 대지안의 공지	제80조의2 대지 안의 공지
	맞벽 연결복도			제59조 맞벽건축과 연결복도	제81조 맞벽건축 및 연결복도
	높이			제60조 건축물의 높이제한	제82조 건축물의 높이제한
				제61조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한	제87조 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한
보칙	면적, 높이, 층수 산정			제84조 면적·높이 및 층수의 산정	제119조 면적 등의 산정방법

□ 건축협정제도에 의한 건축기준 통합적용 대상 및 범위

- 건축협정제도에서 건축법의 모든 기준을 통합적용하는 것은 건축물 및 세부시설의 배치를 통합함에 따른 개수 축소를 의미
- 다만, 건축법 제49조 및 제50조의2에서 정의하고 있는 피난시설과 관련된 세부시설은 국토부 유권해석에 따라 건축물의 안전을 고려하여 통합배치시 피난기준에 적합하지 아니한 경우 개수 축소는 허용되지 않는 것으로 함
- 이에 따라 피난시설의 경우 여건에 따라 통합배치와 개수 축소가 모두 해당될 수도 있고 통합배치만 해당될 수도 있음

[표 4-30] 건축법에 의한 건축행위의 범위 및 건축법 기준 통합적용 대상

건축법 조항				건축기준 통합적용 대상	건축기준 통합적용 범위	
					통합배치	개수 축소
제4장 건축물 의 대지와 도 로	대지의 조경			●	●	●
	공개공지			●	●	●
	대지와 도로			●	●	●
	건축선			●	●	●
	피 난 시 설	계 단	직통	●	●	○
			피난	●	●	○
			옥외피난	●	●	○
		선로		●	●	○
		출입구		●	●	○
		옥상광장		●	●	○
피난안전구역		●	●	○		
제6장 지역 및 자구의 건축물	간폐율			●	●	-
	용적률			●	●	-
	대지의 분할			●	●	-
	대지안의 공지			●	●	●
	연결복도			●	●	●
	건축물의 높이			●	●	-
	일조사선제한			●	●	-
보칙	면적, 높이, 층수 산정			●	●	-
구조 및 설비	벽, 기둥 등			●	●	○
승강기	-			●	●	○
기타	아트리움			●	●	-
	주차타워			●	●	-
	노대발코니)			●	●	-
	특정공간(커뮤니티실 등)			●	●	-

#### ④ 건축법의 모든 기준 통합적용 예시



## 2) 건축법 제77조의13 제6항에 따른 건축기준 완화 적용 효과

### ⑤ 시뮬레이션 개요

#### □ 목적

- 건축법 제77조의13 제6항에서 시행령에 위임한 각 특례조항의 완화방안이 주거환경에 부정적 영향을 미치지 않고 건축협정을 통한 소규모 정비 활성화 여건을 개선할 수 있는지에 대한 타당성을 검토하기 위해 완화의 범위를 정하여 시뮬레이션을 실시
  - 건축법의 조경, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 건축물 높이, 일조사선 제한의 기준 완화 범위
  - 주택법 제35조에 의한 세대구분형 공동주택, 단지형 다세대주택에 대한 시설의 배치, 주택의 구조, 설비기준, 부대복리시설 설치기준, 주택의 규모 및 규모별 건설비율에 대한 완화 범위

#### □ 방법

- 시뮬레이션은 현재의 가로와 대지의 관계 등 현황을 파악하고, 현행 건축법 상 건축할 수 있는 필지별 단독개발 방식과 건축협정제도에 의한 건축기준 특례를 적용한 방식을 검토하여 차이점을 파악하고 이들 간 간극을 조정하여 최적안을 도출하는 방식으로 진행
  - 건축협정제도의 특례 적용으로 개발규모가 상승한다는 점을 고려하여 도시공간 환경의 쾌적성을 유지하면서 사업의 경제성도 보장할 수 있는 건축기준 특례의 범위를 도출하는 것을 전제로 함
  - 특히 건축기준 특례의 범위 산정시 필지단위 사익의 배타적 추구로 편중되지 않고 건축행위의 공공성을 구현하는 계획기준을 조건부로 도입하기 위해 완화 범위에 따른 가로와 건축물의 배치 관계 개선에 초점을 두어 시뮬레이션을 진행
- 건축법 제77조의13 제6항에 대한 시뮬레이션은 ① 각 대상지의 기존 현황을 파악하고, ② 현행 법규의 허용한도 내에서 필지별 단독개발 방식으로 건축할 수 있는 최대 건폐율과 용적률을 확보하면서 이 때

발생할 수 있는 도시공간 환경의 문제점을 도출하고, ③ 건축협정제도에 의한 조경, 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 건축물의 높이, 일조사선제한, 공업화주택의 건축기준을 현행 건축기준의 10%, 20%에서 완화하는 경우 건축할 수 있는 최대 건폐율과 용적률을 확보하면서 이 때 발생할 수 있는 도시공간 환경의 문제점을 도출하고, 이를 필지별 단독개발 방식과 비교하여, ④ 건축기준 완화에 따르면 환경의 부정적 영향을 줄이기 위해 건축행위의 공공성을 구현하는 계획기준을 설정하고, 이를 조건으로 하는 개발에서 최대 건폐율과 용적률 및 도시공간 환경의 문제점을 파악

- 이후 도출된 대안에 대해 실행 한계와 문제점을 도출하여 건축법령 개선 방안 반영

#### □ 건축물 계획의 전제

- 지적선
  - 직각(90°)에 가까운 필지선은 직각으로 가정하여 계획
  - 맞벽 및 합벽건축 추진시 벽체가 위치한 지적선의 경우 필지면적 교환 등을 통해 직각으로 재조정한다고 가정하여 계획
  - 구역 평균 경사도가 4°이하로, 평지로 가정하여 계획
- 용도
  - 주택의 경우 단독주택, 다가구주택(주거3개층), 다세대주택(주거4개층), 점포주택으로 구분되나 단일필지 개발은 다가구주택, 건축협정은 다세대주택으로 가정하여 개발 전제
- 건폐율 및 용적률(밀도)
  - 현행법규에 의한 개발은 지자체 조례 기준 이하를 적용하고 건축협정제도의 특례 상한치는 국토계획법에 의한 기준 이하로 산정
- 세대수
  - 주거전용면적 기준 85㎡ 이하를 1세대로 산정

- 안전하고 쾌적한 주거환경을 고려하여 주거용도는 지상2층 이상에만 배치
- 주차장
  - 주차대수 산정은 세대수 기준을 제외한 면적 비율로 산정
- 건축물의 높이 및 일조사선제한
  - 1층 높이 3.0m, 그 외의 층은 2.8m로 계산하여 높이 계획
- 최상층
  - 일조 등의 확보를 위한 높이 제한 규정으로 발생하는 최상층의 경우 평면의 현실성 및 1인가구 최소 주거기준을 고려하여 한 변의 길이가 3m 이상, 14㎡이상(계단실 면적 제외)의 규모가 가능할 경우 계획 가능한 것으로 가정

#### □ 현행법규 검토 (제2종일반주거지역)

- 단일필지 개발 적용법규
  - (건축기준) 건폐율 60% 이하, 용적률 200% 이하, 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 부설주차장의 설치는 1층 필로티 주차장 설치, 대지안의 공지는 민법상의 0.5m 준수함
  - (개발여건) 개별필지 면적을 고려하여 다가구로 계획하고, 지상1층은 주차장을 설치하고 2층 이상 주택 계획, 평균 층고 3.0m로 계획<sup>21)</sup>, 세대별 면적 규정을 두지 않고 법적 최대 용적 산정, 일조 등의 확보를 위한 높이 제한 규정으로 발생하는 최상층의 경우 평면의 현실성 및 1인 가구 최소 주거기준을 고려하여 한 변의 길이가 3m 이상, 14㎡이상(계단실 면적 제외)의 규모가 가능할 경우 계획 가능한 것으로 가정함
- 건축협정 개발 적용법규
  - (건축기준) 건폐율 60% 이하, 용적률 200% 이하, 일조 등의 확보를 위한 높이제한, 부설주차장의 설치는 1층 필로티 주차장 설치, 대지안의

21) 지상 1층 주차장 계획으로 인해 기둥 식에서 벽식 구조로 인한 2층 바닥의 보 깊이, 중간 슬래브두께와 마감두께 고려한 층별 천정고, 옥상 방수 및 마감과 투시형 난간 하부 파라펫 등을 고려한 높이

공지는 지자체 조례의 1m 이상 준수(다세대주택 계획시)하되, 높이제한 완화를 위한 시뮬레이션은 준주거지역으로 가정하여 계획 건폐율 60%, 용적률 400%로 계획함


- (개발여건) 2개 각각의 블록을 전체 건축협정구역으로 가정하고, 각각의 블록 내 최소단위 2개와 3개, 4개 대지의 건축물을 맞벽으로 계획, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 완화 시뮬레이션은 맞벽 건축물을 하나의 대지로 가정하여 공동주택(다세대주택 제외)의 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접대지 경계선에서 띄어야 하는 거리 완화 시뮬레이션을 실시, 조경, 건폐율, 용적률 완화 시뮬레이션은 법적 허용 완화 범위 내 (10%, 20%)에서 주변 환경의 부정적 영향을 줄이기 위한 방안을 모색하는 데 목표를 두어 시뮬레이션 실시, 높이제한 완화(가로구역별 높이제한, 일조 등의 확보를 위한 높이제한)는 허용 완화 범위 20%와 완화 범위를 40%까지 설정하였을 때의 주변 환경에 미치는 영향을 파악하여 20% 완화 기준의 타당성을 살펴보는 데 목표를 두어 시뮬레이션 실시

#### □ 대상지 선정

- 기준 완화 효과 검증을 위한 시뮬레이션 대상은 기반시설이 양호하여 건축협정제도의 특례기준을 적용하는 경우 필지단위 건축행위 여건이 상당히 개선될 수 있고 현행 법규기준 대비 0%, 10%, 20% 범위에서 완화효과를 파악하기 위해 가로와 필지 여건이 비교적 양호한 토지구획정리사업으로 조성된 제2종일반주거지역을 선정
- 다만, 건폐율 완화 적용은 현행 법규 기준으로 건폐율이 초과된 필지 밀집지역에서 건폐율의 통합적용과 완화를 통해 자율적 정비가 활성화될 수 있도록 하기 위해 도입된 점을 고려하여 현재 건폐율이 초과된 과밀지역을 추가로 검토하였으며, 높이제한 완화의 경우 제2종일반주거지역의 높이기준 완화 효과가 명확하지 않아서 준주거지역을 대상으로 추가 검토



[표 4-31] 선정대상지 현황

지역	위치도	비고
서울 서초구 방배동		<ul style="list-style-type: none"> <li>- 구 획정리사업으로 조성된 저층 주거지</li> <li>- 정비예정구역 해제 지역('16.1. 해제)</li> </ul>

□ 현황면적

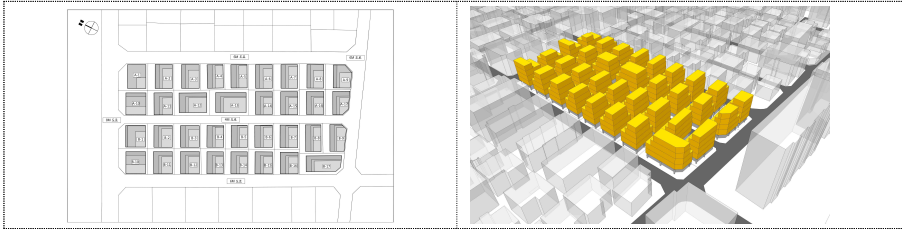
[표 4-32] 선정대상지 건축물 면적 현황

(단위: m<sup>2</sup>)

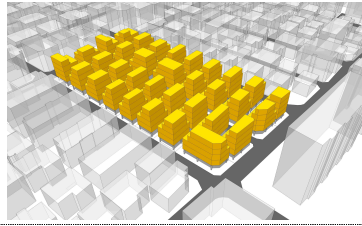
구분	지번	대지면적	접도현황	건축면적	연면적	층수
A-1	916-34	174.50	6M, 8M도로	85.09	240.33	지하1층 지상3층
A-2	916-33	164.60	6M 도로	98.42	-	지하1층 지상2층
A-3	916-32	167.90	6M 도로	94.82	-	지하1층 지상2층
A-4	916-31	149.10	6M 도로	72.07	131.24	지하1층 지상2층
A-5	916-30	149.10	6M 도로	73.98	140.76	지하1층 지상2층
A-6	916-29	157.80	6M 도로	78.35	128.27	지하1층 지상2층
A-7	916-28	156.80	6M 도로	78.15	138.75	지하1층 지상2층
A-8	916-27	157.70	6M 도로	76.10	136.89	지하1층 지상2층
A-9	916-26	155.00	6M 도로	78.68	131.24	지하1층 지상2층
A-10	916-18	175.00	4M, 8M 도로	104.55	403.56	지하1층 지상4층
A-11	916-19	161.10	4M 도로	79.67	141.49	지하1층 지상2층
A-12	916-20	213.80	4M 도로	110.65	-	
A-13	916-21	241.70	4M 도로	124.54	-	

A-14	916-22	155.20	4M 도로	92.11	—	
A-15	916-23	155.00	4M 도로	104.82	—	
A-16	916-24	159.50	4M 도로	79.35	150.96	지하1층 지상2층
A-17	916-25	144.70	4M, 6M 도로	66.78	128.60	지하1층 지상2층
B-1	916-16	171.60	4M, 8M 도로	102.71	415.44	지상5층
B-2	916-15	159.50	4M 도로	95.33	369.93	지상5층
B-3	916-14	161.10	4M 도로	95.58	262.17	지하1층 지상3층
B-4	916-13	146.60	4M 도로	70.55	129.82	지하1층 지상2층
B-5	916-12	141.20	4M 도로	70.55	129.82	지하1층 지상2층
B-6	916-11	155.30	4M 도로	75.37	131.90	지하1층 지상2층
B-7	916-10	157.90	4M 도로	75.70	143.80	지하1층 지상2층
B-8	916-9	165.30	4M 도로	82.42	164.58	지하1층 지상2층
B-9	916-8	160.30	4M, 6M 도로	96.15	268.67	지하1층 지상3층
B-10	916-1	172.60	6M, 8M 도로	103.44	306.00	지하1층 지상3층
B-11	916-2	166.00	6M 도로	82.78	160.63	지하1층 지상2층
B-12	916-3	166.50	6M 도로	98.55	282.45	지하1층 지상3층
B-13	916-4	143.30	6M 도로	—	—	—
B-14	916-36	144.52	6M 도로	90.26	—	지하1층 지상3층
B-15	916-5	152.30	6M 도로	91.28	242.63	지하1층 지상3층
B-16	916-6	153.90	6M 도로	76.36	130.58	지하1층 지상2층
B-17	916-7	217.90	6M 도로	89.26	142.81	지하1층 지상2층

## ⑥ 필지단위 단독개발 시물레이션



[그림 4-22] 배치도



[그림 4-23] 조감도

[표 4-33] 계획면적

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

구분	지번	대지면적	건축면적	연면적	층수	건폐율	용적률
A-1	916-34	174.50	104.40	348.64	지상5층	59.83	199.79
A-2	916-33	164.60	98.22	329.16	지상5층	59.67	199.97
A-3	916-32	167.90	99.76	335.29	지상5층	59.42	199.70
A-4	916-31	149.10	88.92	292.06	지상5층	59.64	195.88
A-5	916-30	149.10	89.27	294.07	지상5층	59.87	197.23
A-6	916-29	157.80	94.30	315.26	지상5층	59.76	199.78
A-7	916-28	156.80	93.15	313.44	지상5층	59.41	199.90
A-8	916-27	157.70	93.93	315.33	지상5층	59.56	199.95
A-9	916-26	155.00	92.37	309.97	지상5층	59.59	199.98
A-10	916-18	175.00	104.86	349.16	지상5층	59.92	199.52
A-11	916-19	161.10	96.30	302.60	지상5층	59.78	187.83
A-12	916-20	213.80	128.25	412.78	지상5층	59.98	193.07
A-13	916-21	241.70	144.53	478.22	지상5층	59.80	197.85
A-14	916-22	155.20	92.13	285.12	지상5층	59.36	183.71
A-15	916-23	155.00	92.94	288.58	지상5층	59.96	186.18
A-16	916-24	159.50	95.20	297.80	지상5층	59.69	186.71
A-17	916-25	144.70	85.79	265.47	지상5층	59.29	183.46
B-1	916-16	171.60	101.85	342.85	지상5층	59.35	199.80
B-2	916-15	159.50	95.40	318.52	지상5층	59.81	199.70
B-3	916-14	161.10	96.60	321.97	지상5층	59.96	199.86
B-4	916-13	146.60	86.92	283.14	지상5층	59.29	193.14
B-5	916-12	141.20	84.53	269.86	지상5층	59.86	191.12
B-6	916-11	155.30	92.88	302.26	지상5층	59.81	194.63
B-7	916-10	157.90	94.60	309.78	지상5층	59.91	196.19
B-8	916-9	165.30	98.80	313.73	지상5층	59.77	189.79
B-9	916-8	160.30	96.15	318.80	지상5층	59.98	198.88
B-10	916-1	172.60	102.72	345.16	지상5층	59.51	199.98
B-11	916-2	166.00	99.51	313.62	지상5층	59.94	188.93
B-12	916-3	166.50	99.36	317.09	지상5층	59.67	190.44
B-13	916-4	143.30	85.60	263.31	지상5층	59.73	183.75
B-14	916-36	144.52	85.60	260.68	지상5층	59.23	180.38
B-15	916-5	152.30	90.95	283.49	지상5층	59.72	186.14
B-16	916-6	153.90	91.35	286.08	지상5층	59.36	185.89
B-17	916-7	217.90	128.94	417.68	지상5층	59.17	191.69

# ⑦ 건축협정에 의한 완화 적용 시뮬레이션



[그림 4-24] 배치도

[그림 4-25] 조감도

[표 4-34] 계획면적

(단위 : m<sup>2</sup>, %)

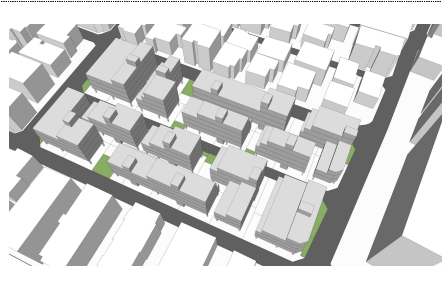
구분	지번	대지면적	건축면적	연면적	층수	건폐율	용적률
A-1	916-34	677,25	405,79	1354,19	지상5층	59,92	199,95
	916-33						
	916-18						
	916-19						
A-2	916-32	381,65	228,15	762,24	지상5층	59,78	199,72
	916-20						
A-3	916-31	610,24	366,13	1220,23	지상5층	59,99	199,96
	916-30						
	916-29						
	916-28						
A-4	916-27	462,91	277,07	924,79	지상5층	59,85	199,78
	916-26						
	916-25						
A-5	916-21	390,85	234,24	781,03	지상5층	59,93	199,83
	916-22						
A-6	916-23	312,44	187,20	624,74	지상5층	59,91	199,95
	916-24						
B-1	916-16	502,25	301,06	1004,29	지상5층	59,94	199,96
	916-1						
	916-2						
B-2	916-15	321,96	192,56	643,67	지상5층	59,81	199,92
	916-14						
B-3	916-13	290,31	172,20	580,47	지상5층	59,31	199,95
	916-12						
B-4	916-11	467,65	280,25	934,52	지상5층	59,93	199,83
	916-10						
	916-6						
B-5	916-3	606,65	363,84	1212,64	지상5층	59,97	199,89
	916-4						
	916-36						
	916-5						
B-6	916-9	547,53	327,94	1094,56	지상5층	59,89	199,91
	916-8						
	916-7						

□ 조경 면적기준의 완화

- 완화 0%



[그림 4-26] 1층평면도

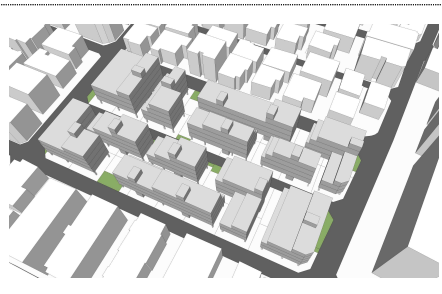


[그림 4-27] 조감도

- 완화 20% : 맞벽건축물의 대지 내 도로에 면하여 조성하는 경우 공공기여를 인정하여 20% 완화 모두 적용



[그림 4-28] 1층평면도

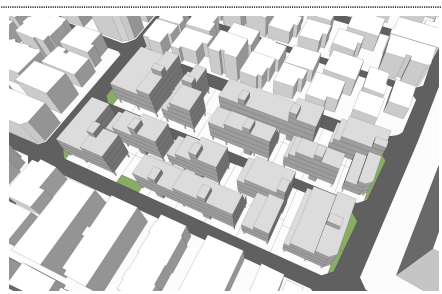


[그림 4-29] 조감도

- 완화 20% : 건축협정구역에 접한 가장 넓은 도로에 면하여 통합조성하는 경우 공공기여를 인정하여 20% 완화 모두 적용



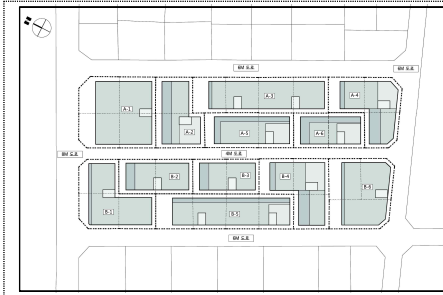
[그림 4-30] 1층평면도



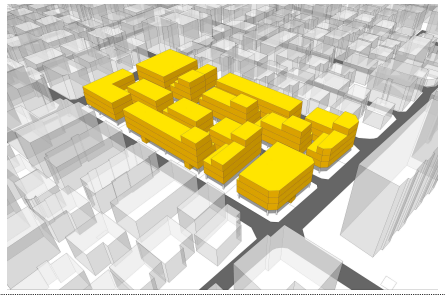
[그림 4-31] 조감도

## □ 건폐율 기준의 완화

- 완화 10% : 조건 없이 모두 적용



[그림 4-32] 배치도

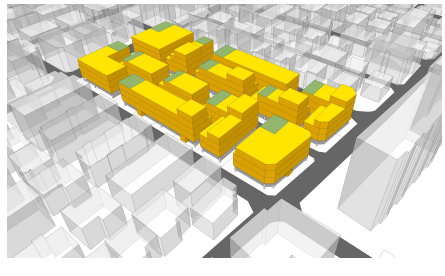


[그림 4-33] 조감도

- 완화 10% 적용 : 건폐율 완화 조건으로 층수 협정 없이 대지면적의 10%이상(법정 조정면적을 제외) 옥상조경 계획<sup>22)</sup>

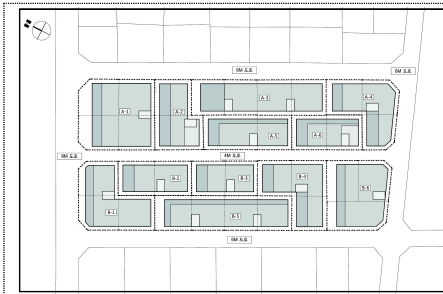


[그림 4-34] 배치도

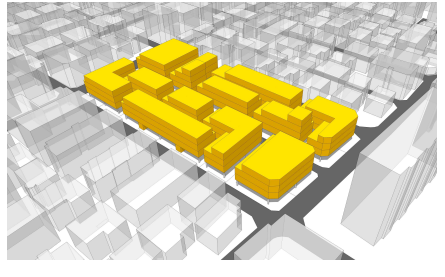


[그림 4-35] 조감도

- 완화 16.6% 적용 : 국토계획법 상 상한치 적용



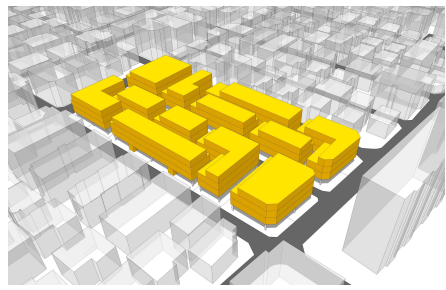
[그림 4-35] 배치도



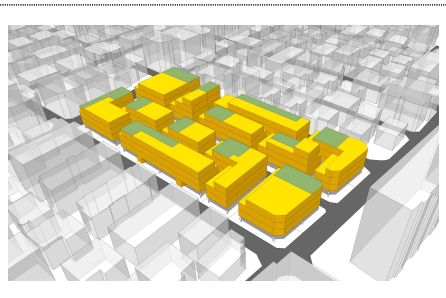
[그림 4-36] 조감도

22) 건폐율의 완화는 건축면적을 증가시키는 완화 사항이므로, 공개공지 확보는 건폐율 완화와 대치되는 조건이 될 수 있으므로 옥상조경 확보를 완화조건으로 함

- 완화 16.6% 적용 : 층수 협정(4층 이하)을 통해 개발밀도 제어



- 완화 16.6% 적용 : 대지면적의 20%이상(법정 조정면적 제외) 옥상조경 계획을 통해 지속가능한 마을 조성(열섬효과 완화 및 거주자의 삶의 질 증가 등)



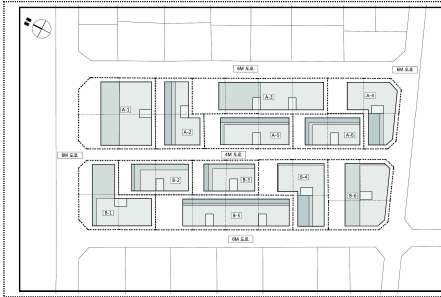
[표 4-35] 건폐율 60% 기준 및 건폐율 완화에 따른 옥상조경 층수협정 등 공성 조의 개발비 비교(단위: m<sup>2</sup> %)

구분	지번	대지 면적	건폐율 60%		건폐율 완화 16.6%		
			일반	옥상조 경 10%	일반	4층층수 협정	옥상조 경20%
A-1	916-34	677.25	65.85	65.85	69.93	69.93	69.93
	916-33						
	916-18						
	916-19						
A-2	916-32	381.65	65.86	65.86	68.77	68.77	68.77
	916-20						
A-3	916-31	610.24	65.92	65.92	69.94	69.94	69.94
	916-30						
	916-29						
	916-28						
A-4	916-27	462.91	65.84	65.84	69.93	69.93	69.93
	916-26						
	916-25						
A-5	916-21	390.85	65.82	65.82	69.88	69.88	69.88
	916-22						
A-6	916-23	312.44	65.91	65.91	68.06	68.06	68.06
	916-24						
B-1	916-16	502.25	65.65	65.65	69.90	69.90	69.90
	916-1						
	916-2						
B-2	916-15	321.96	65.95	65.95	68.31	68.31	68.31
	916-14						
B-3	916-13	290.31	65.80	65.80	67.79	67.79	67.79
	916-12						
B-4	916-11	467.65	65.89	65.89	69.98	69.98	69.98
	916-10						
	916-6						
B-5	916-3	606.65	65.97	65.97	69.94	69.94	69.94
	916-4						
	916-36						
	916-5						
B-6	916-9	547.53	65.90	65.90	69.95	69.95	69.95
	916-8						
	916-7						

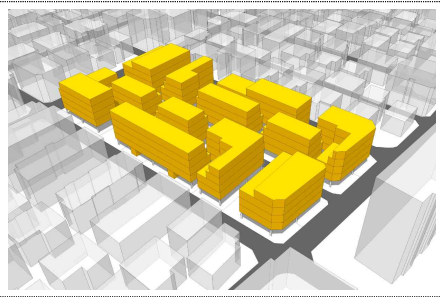


□ 용적률 기준의 완화

- 완화 10% : 조건 없이 모두 적용

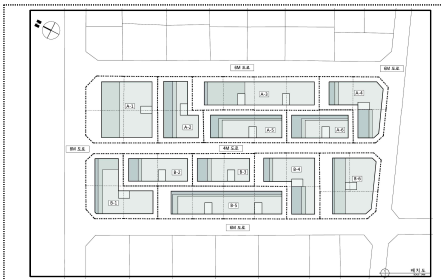


[그림 4-41] 배치도

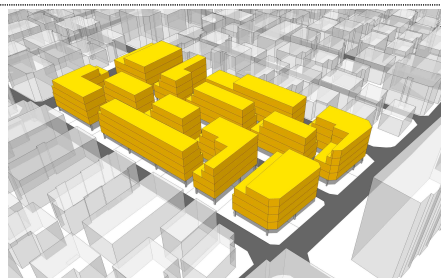


[그림 4-42] 조감도

- 완화 10% 적용 : 완화 조건으로 가로에 면하여 건축선 1.5m 후퇴<sup>23)</sup>



[그림 4-43] 배치도

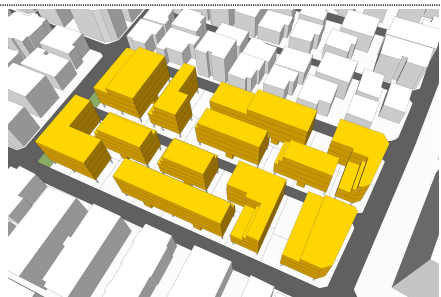


[그림 4-44] 조감도

- 완화 10% : 1층 가로에 면하여 5% 공개공지 확보



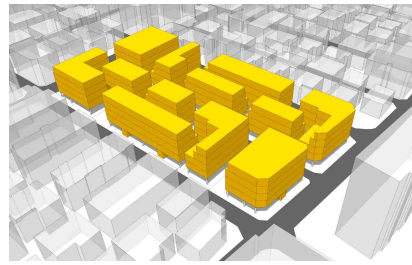
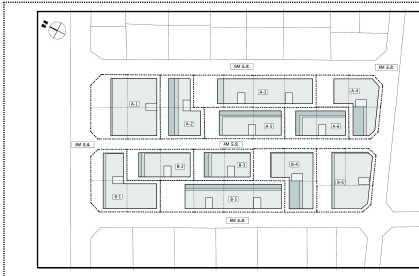
[그림 4-45] 배치도



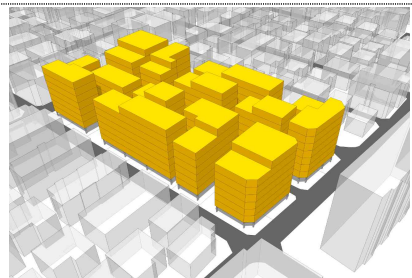
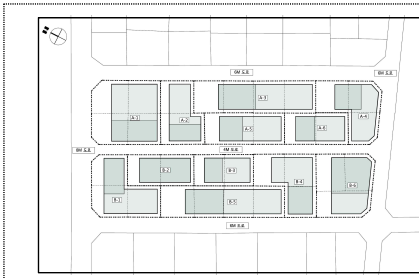
[그림 4-46] 조감도

- 완화 20% : 모두 적용

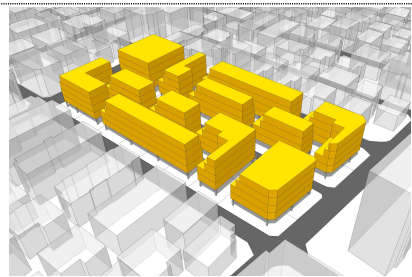
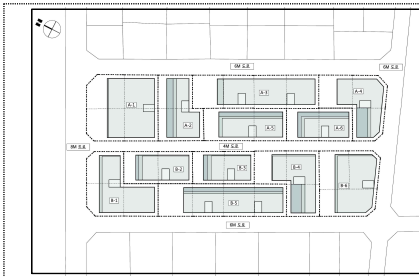
23) 현재 건축법 및 지자체 조례 상 다세대주택은 1m 이상의 공지를 확보하고 있음



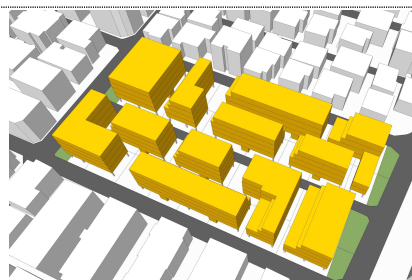
- [그림 4-47] 배치도 [그림 4-48] 조감도
- 완화 20% : 너비 4m 이상 도로에 접한 대지의 높이 제한 완화



- [그림 4-49] 배치도 [그림 4-50] 조감도
- 완화 20% : 가로에 면하여 건축선 2m 후퇴



- [그림 4-51] 배치도 [그림 4-52] 조감도
- 완화 20% : 1층 가로에 면하여 10% 공개공지 확보



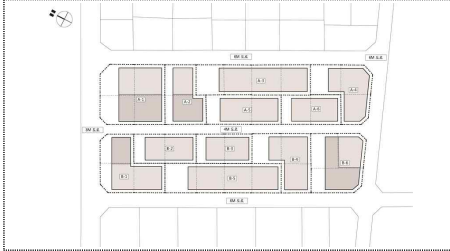
- [그림 4-53] 배치도 [그림 4-54] 조감도

[표 4-36] 용적률 220% 기준 및 용적률에 따른 건축선 후퇴 공공지획등공성도의 개발비율 단위: m<sup>2</sup>%

구분	지번	대지 면적	용적률 220%			용적률 240%		
			일반	건축선 1.5m 후퇴	5%공개 공지	일반	건축선 2m 후퇴	10%공 개공지
A-1	916-34	677.25	219.95	219.82	142.60	239.89	239.74	284.19
	916-33							
	916-18							
	916-19							
A-2	916-32	381.65	206.98	196.49		206.98	172.98	
	916-20							
A-3	916-31	610.24	219.94	219.88		239.94	218.25	
	916-30							
	916-29							
	916-28							
A-4	916-27	462.91	219.26	209.04		219.26	187.68	
	916-26							
	916-25							
A-5	916-21	390.85	214.90	206.93		214.90	185.59	
	916-22							
A-6	916-23	312.44	208.41	199.84		208.41	173.84	
	916-24							
B-1	916-16	502.25	219.93	219.18	138.44	236.92	208.95	273.63
	916-1							
	916-2							
B-2	916-15	321.96	219.99	219.78		230.92	188.98	
	916-14							
B-3	916-13	290.31	219.87	214.06		226.89	182.35	
	916-12							
B-4	916-11	467.65	217.53	210.63		217.53	188.08	
	916-10							
	916-6							
B-5	916-3	606.65	219.19	219.48		219.19	204.21	
	916-4							
	916-36							
	916-5							
B-6	916-9	547.53	219.96	219.95		237.24	221.15	
	916-8							
	916-7							

□ 건축물 높이(가로구역별 높이) 기준의 완화

- 완화 0%

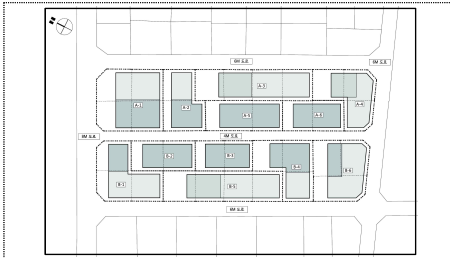


[그림 4-55] 배치도

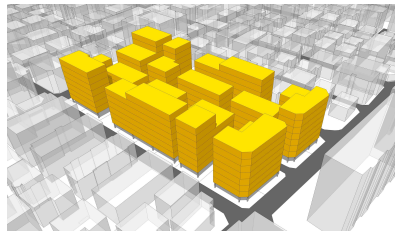


[그림 4-56] 조감도

- 완화 20% 적용 : 너비 6m 이상 도로에 접한 대지의 높이 제한 완화

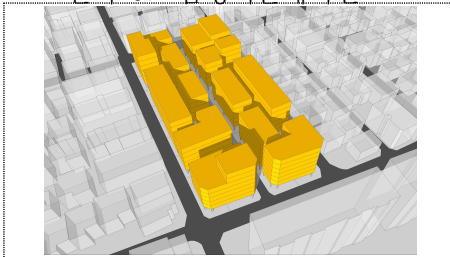


[그림 4-57] 배치도

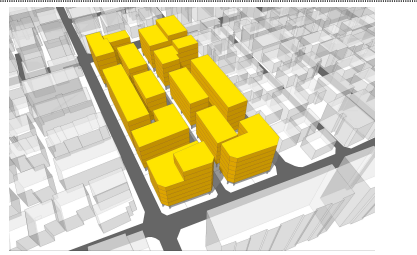


[그림 4-58] 조감도

- 완화 0% 음영시뮬레이션

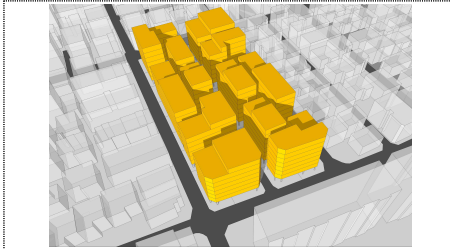


[그림 4-59] 동지 2시

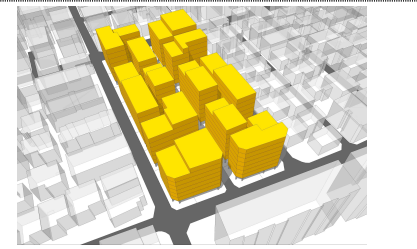


[그림 4-60] 하지 2시

- 완화 20% 음영시뮬레이션 (4m 이상 도로에 접한 대지 완화)

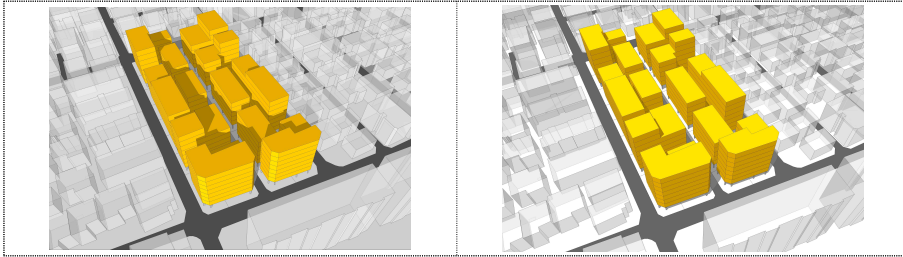


[그림 4-61] 동지 2시



[그림 4-62] 하지 2시

- 완화 20% 음영시뮬레이션 (6m 이상 도로에 접한 대지 완화)



[그림 4-63] 동지 2시

[그림 4-64] 하지 2시

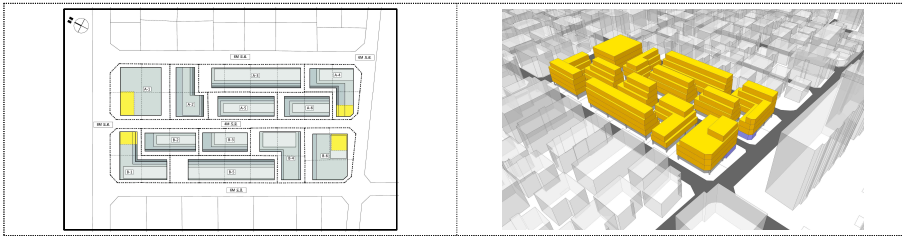
[표 4-37] 건축물의 높이기준, 4m도로, 6m도로 접한 경우 완화 비교 (단위: m<sup>2</sup> %)

구분	지번	대지면적	높이 완화 0%		4m이상 도로에 접한 대지의 20% 완화		6m이상 도로에 접한 대지의 20% 완화	
			층수	용적률	층수	용적률	층수	용적률
A-1	916-34	677.25	지상7층	331.20	지상8층	399.96	지상5층	219.82
	916-33							
	916-18							
	916-19							
A-2	916-32	381.65	지상7층	326.29	지상8층	399.96	지상5층	196.49
	916-20							
A-3	916-31	610.24	지상7층	361.76	지상8층	399.97	지상5층	219.88
	916-30							
	916-29							
	916-28							
A-4	916-27	462.91	지상7층	362.01	지상8층	399.89	지상5층	209.04
	916-26							
	916-25							
A-5	916-21	390.85	지상6층	302.73	지상8층	399.88	지상5층	206.93
	916-22							
A-6	916-23	312.44	지상6층	303.43	지상8층	399.91	지상5층	199.84
	916-24							
B-1	916-16	502.25	지상7층	344.51	지상8층	399.84	지상5층	219.18
	916-1							
	916-2							
B-2	916-15	321.96	지상6층	303.33	지상7층	363.24	지상5층	219.78
	916-14							
B-3	916-13	290.31	지상6층	303.41	지상8층	399.81	지상5층	214.06
	916-12							
B-4	916-11	467.65	지상6층	302.49	지상8층	399.95	지상5층	210.63
	916-10							
	916-6							
B-5	916-3	606.65	지상7층	361.84	지상8층	399.98	지상5층	219.48
	916-4							
	916-36							
B-6	916-5	547.53	지상8층	346.04	지상8층	399.94	지상5층	219.95
	916-9							
	916-8							
	916-7							

## □ 일조 등의 확보를 위한 높이 기준의 완화

- 일조 확보를 위한 건축물 높이의 완화대상은 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리의 2배 이하에 대한 완화기준을 의미함<sup>24)</sup>

- 완화 20% : 협정구역 건축물 1층에 커뮤니티실 조성 (연면적의 5%)



[그림 4-65] 배치도

[그림 4-66] 조감도

[표 4-38] 일조사선제한, 완화 20% 및 연면적 5% 커뮤니티실 계획 (단위: m<sup>2</sup>%)

구분	지번	대지면적	건축면적	연면적	층수	건폐율	용적률	커뮤니티실
A-1	916-34	677.25	405.42	1351.54	지상5층	59.86	199.56	67.08
	916-33							
	916-18							
A-2	916-19	381.65	228.91	565.08	지상4층	59.98	148.06	-
	916-32							
	916-20							
A-3	916-31	610.24	365.40	1211.89	지상5층	59.88	198.59	-
	916-30							
	916-29							
A-4	916-28	462.91	276.78	830.57	지상5층	59.79	179.42	39.28
	916-27							
	916-26							
A-5	916-25	390.85	233.87	711.67	지상5층	59.84	182.08	-
	916-21							
	916-22							
A-6	916-23	312.44	186.55	550.95	지상5층	59.71	176.34	-
	916-24							
	916-16							
B-1	916-1	502.25	300.02	971.89	지상5층	59.73	193.51	46.23
	916-2							
	916-15							
B-2	916-14	321.96	192.56	568.64	지상5층	59.81	176.62	-
	916-13							
	916-12							

24) 이 기준은 다세대주택을 제외한 공동주택에만 적용되므로, 본 시뮬레이션에서는 맞벽건축물을 하나의 건축물로 보아 다세대주택 외의 공동주택으로 가정하고, 연접차가 불가하므로 건축협정구역 내 공동지하주차장과 지상1층 공동주차장을 조성하는 것으로 시뮬레이션 진행함

B-4	916-11	467.65	280.03	630.95	지상4층	59.88	134.92	-
	916-10							
	916-6							
B-5	916-3	606.65	363.53	1185.40	지상5층	59.92	195.40	-
	916-4							
	916-36							
B-6	916-5	547.53	327.94	1093.37	지상5층	59.89	199.69	54.45
	916-9							
	916-8							
	916-7							

### 3) 정책적 시사점

#### □ 건축법의 모든 기준을 통합적용한 협정건축물 관련

- 건축협정구역의 전부 또는 일부 건축물에 대해 건축기준을 통합적용함에 따라 기존 건축물 유형과 다른 새롭고 다양한 협정건축물 유형이 등장할 것으로 예상
- 대부분 구조, 설비, 공간을 공유함에 따라 사업비 절감 효과가 있고, 소유주가 아닌 경우 공유형 공간을 갖는 협정건축물은 최근 전세난으로 등장하고 있는 공유형주택의 다양한 모델을 유도할 수 있어 중장기적으로 건축시장의 활성화와 전월세 안정화 효과를 예상해 볼 수 있음
- 그러나, 협정건축물이 구조, 공간, 설비를 다양한 방식으로 공유하게 됨에 따라 토지 및 건축물의 소유권이 모두 독립된 소유권으로 유지되는 경우와 토지소유권은 독립되되 건축물 소유권은 구분소유권으로 설정되는 등 소유권 문제가 복잡하게 될 가능성이 큼
- 이에 따라 건축물관리대장 생성, 토지등기 및 건물등기 생성 등 소유권 설정과 현행 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」과의 연계성 검토 등에 대한 후속조치가 필요함

#### □ 조경, 건폐율, 용적률, 높이, 일조사선제한 인센티브 부여 및 공공성 있는 건축협정 유도 관련

- 건축기준 완화 확대에 따른 개발규모 증가효과는 국토계획법의 기준을 지자체 조례로 하향조정한 지역에서 두드러질 것으로 판단되며, 최근

국토계획법 개정으로 지구단위계획구역에서 정한 계획기준에도 불구하고 건축법 등 타법에서 부여하는 인센티브가 적용될 경우 타법을 따르도록 함에 따라 건축행위 여건은 크게 향상될 것으로 판단됨

- 시뮬레이션 결과, 구획정리사업으로 조성되어 기반시설이 비교적 양호한 저층주거지역에서 각 계획항목별 최대 20%의 인센티브를 부여하는 경우, 건축선 후퇴, 층수 규제, 공개공지 조성, 저층부 커뮤니티 용도 조성, 가로친화형 조성 등의 공공기여도 항목을 단서조항으로 계획하여도 개발규모에 부정적 영향을 미치는 경우가 거의 없음
- 따라서 건축협정 특례 확대에 따른 도시공간 환경에 미치는 효과를 고려하여 건축협정인가권자가 지역 여건에서 양호한 환경 관리를 위해 필요한 공공기여도를 감안하여 건축협정 인가심의를 할 수 있도록 건축조례에 기준을 마련하는 것이 중요함
- 중장기적으로는 건축협정제도 정착 후 활성화과정에서 인센티브에 의한 과밀개발 양상에 대응하여 공공성을 단서조항으로 인센티브를 부여하는 시행령 개정 필요



## 제5장 결론

1. 연구 성과
2. 연구의 한계 및 향후과제

### 1. 연구 성과

#### 1) 건축협정제도 및 건축협정 체결 추진체계의 한계점 확인

- 법적 정의가 불명확하여 이해하기 어렵고 해석의 여지가 큰 편
  - 본 연구에서 건축협정제도 현황을 검토한 결과, 소유권주의를 바탕으로 개별 필지단위 건축행위를 규정하는 건축법에서 건축협정제도가 필지소유권과 분리하여 구역단위 건축행위가 가능하도록 함에 따라 소유권, 토지지분, 건물 구분소유권 등이 혼합된 개념에 대한 법적 정의가 미비하여, 지자체, 소유주, 건축사 등에 따라 법리 해석의 여지가 생기고 다르게 적용하는 문제가 발생하는 것을 확인함
- 하위법령 미비로 제도 운영에 한계 및 혼선 발생
  - 법에서 대통령령에 위임하고 있는 건축협정의 경미한 사항의 대상 및 범위, 건축협정 폐지에 관한 상세규정 등이 마련되지 않아서 지자체 현장에서 제도를 운용하지 못하고 있음을 확인함

□ 건축협정 체결 및 인가심의에 소요되는 기간 예측 어려움

- 건축협정제도 관련 민원, 건축협정 체결 및 중도포기 사례의 추진과정을 면밀히 파악한 결과, 협정 체결에 1주일~1개월 소요에 비해 지자체 사전협의에 1개월 또는 6개월 이상, 건축협정 심의에 최소 6개월이 소요되는 등 지자체 인가심의단계에서의 소요시간 및 애로사항을 파악함

□ 건축협정 심의와 건축인가 절차 운영기준이 미비하여 지자체 행정부담 가중

- 지자체 담당자마다 건축협정제도에 대한 이해가 달라지면서 건축협정 인가심의를 위해 요구하는 도서가 건축심의 수준에 이르기도 하고, 건축협정인가신청서만으로 건축협정의 내용을 이해하기 어려워 사전협의에 지나치게 많은 기간이 소요되는 등 지자체 건축행정에 부담이 가중되고 있음을 확인함

## 2) 건축협정제도 개선방향 및 건축법 개정안 마련

- 본 연구를 통해 확인한 건축협정제도의 한계점을 바탕으로 제안한 주요 건축법령 개선방안은 다음과 같음

□ 건축법 개선방향 도출

- 법리적 모호함과 개념적 복잡성을 갖지 않도록 건축협정 정의규정 신설
- 잦은 개정에 의해 법규의 체계가 입법기술의 원칙에 부적합함에 따라 법, 령, 부령 간 체계 명확화
- 상세규정 보완 및 하위규정 신설을 통한 제도의 실효성 제고
- 건축협정 허가대상 및 심의대상을 구분하고 사전검토제를 도입하여 지자체 건축행정 부담 경감

□ 건축법 개선안의 주요내용

- (정의규정) 건축법 제2조 개정
- (법규 체계 개선) 건축법 제77조의4, 같은법 시행령 제38조의8, 건축

법 제77조의13, 제59조 개정

- (조문 불일치 규정 개정) 건축법 시행령 제86조제2항2호 및 제110조의 7 개정
- (하위규정에 위임된 사항 신설) 시행령에 건축협정의 경미한 사항, 건축협정 폐지규정, 특례 완화범위 상세규정 신설
- (세부규정 개선) 시행규칙 별지 제27호의8서식, 건축법 제77조의11제2항 상세규정 개정
- (인가절차 개선) 건축법 제77조의6 개정, 시행령 제110조의7, 제38조의 개정, 국토부 고시 건축위원회 심의기준 6.2.2 개선
- (행정체계 개선) 세움터 시스템 개편방안 제시

### 3) 기대효과

- 실제 민원사례를 검토하고 실무자 면담/조사를 통해 관련법령의 구체적인 문제점을 파악하여 개선방안을 제시하였으므로, 건축법령 체계 정립과 관련규정 정비를 통해 제도의 안정적인 정착에 기여할 수 있을 것으로 기대함
- 건축법령이 개선됨에 따라, 소규모 정비 활성화를 위한 건축법 상의 제도기반이 공고해질 것으로 기대함
- 보다 장기적인 관점에서 건축협정제도의 정착과 고도화를 통해 노후건축물의 재건축 및 리모델링 등 건축투자 활성화 효과를 높일 수 있을 것으로 기대됨

## 2. 연구의 한계 및 향후과제

### 1) 연구의 한계

- 본 연구를 통해 건축협정제도 개선을 위한 건축법령 개정안을 제안하였으나, 협정건축물의 소유권 설정과 관련한 법제도에 대한 검토와 개정이 이루어져야 건축협정제도가 정착하고 활성화될 수 있을 것으로 판단됨
- 또한 새로이 도입된 결합건축제도나 소규모 정비 관련제도와의 연계 운영을 통한 활성화를 위해서는 관련제도 및 운영체계 분석을 통한 통합적 개정이 필요
- 그러나 아직까지는 이에 대한 논의나 공감대 형성이 부족하므로 이를 위한 논의를 지속적으로 유지할 필요가 있음

### 2) 향후과제

- 이제까지 건축법이 건축행위에 대한 규제 위주로 작동해온데 비해 건축협정제도는 건축행위를 활성화하고 지원하기 위한 성격을 가지기 때문에 실질적으로 기대하는 건축행위가 이루어지고 활성화될 수 있도록 하기 위해서는 법적 기준이 충분히 상세하고 명확하도록 지속적으로 보완될 필요가 있음
- 건축협정 수요가 높은 지구단위계획구역에서 지구단위계획의 규제와 상충되거나 법리해석의 차이로 건축협정을 중도 포기하는 경우가 많으므로 지구단위계획의 규제항목과 정밀한 비교검토를 통해 각 제도의 정합성을 개선하기 위한 후속연구가 필요함
- 협정건축물의 소유권을 명확히 하기 위해서는 건축법령 개정만으로는 충분하지 않으며, 건축물과 관련된 공부인 건축물관리대장, 토지이용계획확인원, 토지등기, 건물등기와 관련된 법규의 개선방안이 검토되어야 함

토지이용규제 기본법	시행령 개정방향
제10조(토지이용계획확인서의 발급 등) ① 시장·군수 또는 구청장은 다음 각 호의 사항을 확인하는 서류(이하 "토지이용계획확인서"라 한다)의 발급 신청이 있는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 토지이용계획확인서를 발급하여야 한다. 1. 지역·지구등의 지정 내용 2. 지역·지구등에서의 행위제한 내용 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항	제9조(토지이용계획확인서의 발급) ① ② ③ ④법 제10조제1항제3호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다. 1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제117조에 따라 지정된 토지거래계약에 관한 허가구역 2. 「건축법」 제77조의4에 따라 지정된 건축협정구역 3. 그 밖에 -
건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 개정방향	
제2조(용어의 정의) 이 규칙에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다. 1, 2, 3, - 4. "협정건축물"이라 함은 「건축법」 제77조의6의 적용을 받는 건축물을 말한다.	
제7조의4(건축협정의 기재) ① 허가권자는 법 제77조의4제1항에 따른 건축협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 적용한 건축물에 대해서는 법 제77조의8 제2항에 따라 건축물대장에 다음 각 호의 사항을 기재하여야 한다. "건축협정"이라는 표시 건축협정 대상 대지별 다음 각 목에 따른 건축기준 가. 「건축법」 제77조의13을 적용한 사항 나. 건축협정으로 조정되어 적용되는 대지 내 조경, 건폐율, 용적률, 건축물 높이, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 건축협정 인가날짜 및 유효기간 ②제1항 각 호의 사항은 별지 제1호서식, 별지 제3호서식, 별지 제5호서식 및 별지 제7호서식의 그 밖의 기재사항란에 기재하여야 한다. 제7조의4(결합건축의 기재) -	

- 정부의 소규모 정비제도 지원정책의 의지와 제도의 도입 취지를 고려하면, 건축협정에 따른 대지분할시 취득등록세를 절감하는 경우 지방세 수입축소 효과를 파악하고 세제혜택에 따른 건축투자 활성화 효과 등을 비교검토하여 소규모 이형필지에서 맞벽 및 합벽 건축을 위해 대지분할 및 구획정리를 하는 경우 교환하는 필지에 대해 발생하는 취득세 및 등록세에 대한 세제감면 방안을 검토할 필요가 있음
- 향후 건축협정제도가 활성화되는 단계에서 건축법 제77조의13의 건폐율, 용적률, 건축물 높이 등에 관한 인센티브를 적용하여 과밀개발의 우려가 생길 경우, 가로환경 및 경관 개선 등 공공성 기준을 조건으로 하여 건축협정 특례기준을 차등 적용하는 방안을 검토하여야 함



## 참고문헌

### □ 보고서 및 단행본

- 건축도시공간연구소, 2015, 건축서비스산업 육성 지원사업 보고서
- 건축도시공간연구소, 2015, 건축협정시범사업 코디네이터 성과보고서
- 국토교통부·건축도시공간연구소, 2015, 건축협정 운영 가이드라인
- 박영도, 1997, 「입법기술의 이론과 실제」, 한국법제연구원
- 서수정 외, 2011, 「필지단위 주택정비 활성화 방안 연구」, 건축도시공간연구소
- 성은영 외, 2013, 「생활환경 개선을 위한 주민주도형 건축협정 제도 연구」, 건축도시공간연구소
- 여혜진 외, 2016, 「건축협정 활성화를 위한 건축협정 가능지역 수요 조사 연구」, 국토교통부
- 유광흠 외, 2010, 「건축법의 체계적 정비를 위한 기본방향 연구」, 건축도시공간연구소
- 유광흠 외, 2015, 「수요자 중심으로의 건축 법령 체계 개편 방향 연구」, 국토교통부·건축도시공간연구소
- 윤혁경 편저, 2011, 「건축법·조례 해설」, 기문당
- 임유경 외, 2011, 건축의 품격 향상을 위한 건축물 형태규제 개선방안 연구

### □ 법률

- 건축법
- 국토부 고시 건축위원회 심의기준
- 주택법
- 국토계획법
- 지방세법
- 행정중심복합도시건설청 건축위원회 운영규칙 및 건축심의 가이드라인

#### □ 홈페이지

- 국민신문고 민원자료 (<http://www.epeople.go.kr>)
- 세움터 사이트
- 법제처 사이트
- 아이엔건축사사무소 홈페이지
- 금천구청, 건축협정관리대장
- 성북구청, 건축협정관리대장
- 영주시청, 건축협정관리대장
- 의왕시청, 건축협정관리대장

#### □ 기타

- 건축협정지원센터 컨설팅 요청 자료
- 국토교통부, 2014.9. 도시 및 건축규제 혁신방안
- 국토교통부, 2015.7. 건축투자 활성화 방안, 제8차 무역투자진흥회의
- 토우재 건축사사무소, 건축협정인가신청서(안), 건축설계도서(안)
- 위클리 오늘, 2016.8.17.
- 강림씨엠건축사사무소, 영주시 건축협정인가신청서, 2016.02.02.
- 아이엔건축사사무소, 왕시 건축협정인가신청서, 2016.02.02.



## A Study on Amendment of Building Act and Subordinate Legislation for Improvement of Building Agreement System

Yeo, Hae Jin  
Sim, Kyung Mi

### 1. OUTLINE

Korean government has been introduced 「Construction Agreement」 as part of promoting diverse small-scale renewal systems. Last year several pilot projects designated by MLIT were carried and many difficulties and troubles managing ‘Construction Agreement system’ were verified from a different standpoint of owners, architects and local authorities. Civil complaints received through E-People and consulting requests through AURI and ‘Construction Agreement Support Center’ shows there are complicated legal arguments and legislative inadequacy.

This research aims to improve existing legal systems to settle down the institution and boost its effectiveness. The research method is case study of 4 pilot projects, analysis of civil complaints and consulting request materials, public officials and architects interview, survey, and architectural simulation.

### 2. POLICY IMPLEMENTATIONS

The research suggests four significant political alternatives as follows. First suggestion is an amendment for decree 2th of Building Act.

It is to clarify the concept and definition of 'Construction Agreement', which considers lots belong to 'building agreement area' as one unit applicable of building codes syntagmatically, but maintains independence of ownership.

Second suggestion is a revision of decree 77-13th of Building Act to minimize legal misunderstanding on kinds, objects and ranges of special building standards.

Third suggestion is an establishment for enforcement ordinance about the scope of minor alteration, standard of abolition, level of incentives in terms of special building standards. The scope of minor alteration is applied in the conditions of decrease of the building-to-land ratio and floor-area ratio, lot division less than 1/10 of lot area, alteration less than 10% of total floor area and less than 1m of building location, etc. Standard of abolition is applied 20 years for single family house and 30 years for all building types except single family house. The incentives cover five elements; landscaping of building sites, building-to-land ratio, floor-area ratio, relation between adjacent road and building height and distance between the buildings. Architectural simulation examines the effect on the peripheral areas in zero, 10%, 20% level of incentives and confirms the resonable publicness without large scale reduction of floor-area.

Forth suggestion is an unitary content review to simplify procedures and deliberate floor-area ratio incentives.

This study try to suggest legal alternatives for construction agreement system activation. However, legal arguments related with statues such as 'District Unit Plan' are very intricate and being obstacle to make a result of construction agreement. Also modification of construction management ledger and register copy to make the ownership of sharing building by construction agreement. Thus, additional research is needed to

make this construction agreement system more precise and effective.

**Keywords : Construction Agreement System, Legal Amendment, Legal Definition, Incentive, Review System**