

건축법 일부개정법률안

(염태영의원 대표발의)

의안 번호	5901
----------	------

발의연월일 : 2024. 11. 27.

발 의 자 : 염태영 · 정준호 · 박상혁
강준현 · 박성준 · 김태년
김용만 · 박용갑 · 홍기원
신영대 · 허종식 · 김태선
송기현 · 윤후덕 의원
(14인)

제안이유 및 주요내용

최근 현행법이 개정(2023년 12월 26일)되어 건축물의 지하층에는 원칙적으로 거실 설치를 금지하되, 침수위험 정도나 피난 및 대피 가능성 등을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에만 예외적으로 거실을 설치할 수 있도록 개선이 이루어졌음.

그런데 기축 반지하 주택의 경우 여전히 침수피해, 화재 등 재해의 위험에 노출되어 있어 해체 후 건축 등 정비를 유도하여 장기적으로 반지하 주택을 감소시킬 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음. 그러나 반지하 주택을 해체하고 새로 건축할 경우 지하층을 주거용으로 사용할 수 없고, 현행법은 용적률 산정을 위한 연면적에 지하층 면적은 제외하고 있어 기축 반지하 주택을 재건축할 유인이 적은 측면이 있음.

이에 기축 반지하 주택의 재해위험요소를 근본적으로 해소하기 위

하여 침수위험이 높은 지역에서 지하층을 거실로 사용하는 건축물을
철거하고 신축하는 경우 기존 지하층 거실 면적을 지상층 연면적에
합산한 범위에서 용적률, 건폐율 및 높이제한 등을 완화하여 적용하는
인센티브를 2035년 12월 31일까지 한시적으로 부여하려는 것임(안 제
53조제3항 신설).

건축법 일부개정법률안

건축법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제53조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

- ③ 침수위험이 높은 지역에서 지하층을 거실로 사용하는 제2항에 따른 건축물을 철거하고 신축하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 철거하는 건축물의 지하층 거실 면적을 지상층 연면적에 합산한 범위에서 제55조, 제56조 및 제60조를 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

부 칙

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(유효기간) 제53조제3항의 개정규정은 2035년 12월 31일까지 효력을 가진다.

제3조(지하층을 거실로 사용하는 건축물의 철거 후 신축에 관한 적용례) 제53조제3항의 개정규정은 이 법 시행 이후 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 제4조에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우를 포함한다)하거나 건축신고를 하는 경우(다른 법률에 따라

건축허가 또는 건축신고가 의제되는 허가·결정·인가·협의·승인 등을 신청한 경우를 포함한다)부터 적용한다.

신 · 구조문대비표

현 행	개 정 안
제53조(지하층) ①·② (생 략)	제53조(지하층) ①·② (현행과 같음)
<u><신 설></u>	<u>③ 침수위험이 높은 지역에서 지하층을 거실로 사용하는 제2 항에 따른 건축물을 철거하고 신축하는 경우에는 대통령령으 로 정하는 바에 따라 철거하는 건축물의 지하층 거실 면적을 지상층 연면적에 합산한 범위 에서 제55조, 제56조 및 제60조 를 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 제4조에 따른 건축위 원회의 심의를 거쳐야 한다.</u>