

제8장 특별건축구역

1. 특별건축구역

1.1 특별건축구역의 지정(법69조)

1) 목적

- 조화롭고 창의적인 건축물의 건축을 통하여 도시경관의 창출, 건설 기술 수준 향상 및 건축 관련 제도 개선을 도모하기 위함

2) 지정대상구역

- 국제행사 등을 개최하는 도시 또는 지역의 사업구역
- 행정중심복합도시 안 사업구역
- 혁신도시 안 사업구역
- 경제자유구역, 택지개발사업구역, 정비구역
- 보금자리주택지구, 도시개발구역, 재정비촉진구역
- 국제자유도시 안 사업구역
- 국립아시아문화전당 건설사업구역
- 지구단위계획구역 중 특별계획구역
- 관광특구, 문화지구

3) 지정대상구역 제외

- 개발제한구역
- 자연공원
- 접도구역
- 보전산지
- 군사시설보호구역
- 군사기지

도로법 제40조(접도구역의 지정 및 관리)

- ① 도로관리청은 도로 구조의 파손 방지, 미관(美觀)의 훼손 또는 교통에 대한 위험 방지를 위하여 필요하면 소관 도로의 경계선에서 20미터(고속국도의 경우 50미터)를 초과하지 아니하는 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 접도구역(接道區域)을 지정할 수 있다

도로법시행령 제39조(접도구역의 지정 등)

- ① 도로관리청이 법 제40조제1항에 따라 접도구역(接道區域)을 지정할 때에는 소관 도로의 경계선에서 5미터(고속국도의 경우는 30미터)를 초과하지 아니하는 범위에서 지정하여야 한다.

다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대해서는 접도구역을 지정하지 아니할 수 있다. <개정 2014. 11. 24.>

제8장 특별건축구역

1. 특별건축구역

1.2 특별건축구역의 건축물(법70조)

1) 적용 대상 건축물(공공)

- 국가/지방자치단체가 건축하는 건축물
- 공공기관이 건축하는 건축물
 - 한국토지주택공사, 한국수자원공사, 한국도로공사, 한국철도공사, 국가철도공단, 한국관광공사, 한국농어촌공사

2) 적용 대상 건축물(민간)-허가권자 인정 시

- 문화/집회, 판매/운수/의료/교육연구/수련시설 (연면적 2,000m² 이상)
- 운동/업무/숙박/관광휴게/방송통신시설 (연면적 3,000m² 이상)
- 노유자시설 (연면적 2,000m² 이상)
- 공동주택 (100세대 이상, 주거용 외의 용도와 복합건축물 포함)
- 종교시설,
- 단독주택 (한옥 10동 이상, 그 외 단독 30동 이상)
- 기타 용도 (1,000m² 이상)

1.3 특별건축구역의 지정절차 등(법71조)

1) 지정신청기관

- 중앙행정기관장, 시/도지사
- 시장/군수/구청장

2) 지정권자

- 국토교통부장관, 시/도지사는 직권 또는 신청이 접수된 날로부터 30일(45일, 민간인 경우) 이내 중앙건축위원회(시/도 건축위원회)의 심의를 거쳐 지정 여부 결정

제8장 특별건축구역

1. 특별건축구역

1.4 특별건축구역 내 건축물의 심의 등(법72조)

1) 건축허가

- 건축주는 허가권자에게 건축허가를 신청(특례적용계획서 첨부)
- 허가권자는 건축허가에 관해 지방건축위원회 심의를 거쳐야 함

2) 특례적용계획서

- 기준 완화 적용 요청 사항 (법 5조)
- 지정요건에 관한 사항 (법 71조)
- 적용배제 특례 적용 사유 및 예상효과 등 (법 73조 1항)
- 완화적용 특례의 동등 이상 성능에 대한 증빙 (법 73조 2항)
- 건축물의 공사 및 유지/관리 등 계획

제8장 특별건축구역

1. 특별건축구역

1.5 관계법령의 적용 특례(법73조)

1) 적용 배제 가능한 규정

- 대지의 조경 (법 42조)
- 건폐율, 용적률 (법 56조)
- 대지안의 공지 (법 58조)
- 건축물의 높이 제한 (법 60조)
- 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 (법 61조)
- 주택건설기준 등 대통령령으로 정하는 사항 (주택법 35조)

2) 완화적용 가능한 규정

- 기준, 성능 등을 완화 가능(건축위원회 인정 시)
 - 건축물의 피난시설, 용도제한 (법49조)
 - 건축물의 내화구조, 방화벽 (법 50조)
 - 고층건축물의 피난 및 안전관리 (법 50조의 2)
 - 방화지구안의 건축물 (법 51조)
 - 건축물의 내부마감재료 (법 52조)
 - 실내건축 (법 52조의 2)
 - 지하층 설치, 건축설비, 승강기 (법 53조, 62조, 64조)
 - 효율적 에너지관리, 녹색건축물 건축 활성화 (녹색건축물 조성 지원법 15조)

제8장 특별건축구역

1. 특별건축구역

1.6 통합적용계획 수립 및 시행(법74조)

1) 통합설계

- 개별건축물마다 적용 않고 전부/일부 통합 적용 가능
- 건축물에 대한 미술 장식 (문화예술진흥법 9조) · 부설주차장 설치(주차장법 19조) · 공원의 설치(도시공원 및 녹지 등에 관한 법률)

1.7 건축주, 허가권자 등의 의무(법75조, 76조)

1) 원형 유지 의무

- 공사감리자, 시공자, 건축주, 소유자 및 관리자는 시공 중이거나 사용승인 후에도 건축물의 형태, 재료, 색채 등 원형을 유지하도록 필요한 조치

2) 모니터링 보고서 제출

- 허가권자는 모니터링 결과를 국토부장관, 특별시장/광역시장/도지사에게 제출

3) 건축물의 검사

- 국토부장관 및 허가권자는 특별건축구역 건축물에 대하여 검사를 실시할 수 있음
- 국토부장관 및 허가권자는 모니터링을 직접 시행하거나 전문기관에 의뢰할 수 있다

제8장 특별건축구역

2. 특별가로구역

2.1 특별가로구역 지정(법77조2)

1) 목적

- 도로에 인접한 건축물의 조화로운 도시경관 창출

2) 지정대상

- 경관지구
- 지구단위계획구역 중 미관유지를 위하여 필요하다고 인정하는 구역

3) 지정권자

- 국토교통부장관, 허가권자

4) 지정절차

- 건축위원회 심의 후 주민 공고(30일 열람)
 - 위치, 범위 및 면적 등에 관한 사항
 - 구역 지정 목적 및 필요성에 관한 사항
 - 구역 내 건축물 규모 및 용도에 관한 사항
 - 완화 적용에 관한 사항
 - 지붕/외벽 형태, 색채, 건물 배치, 대지 출입구, 조경 위치, 건축선 후퇴공간, 공개공지에 관한 사항
 - 그 외 필요사항으로 승 또는 조례로 정하는 사항

2.2 특별가로구역 적용 특례

- 특별건축구역에 관한 기준을 준용

제8장 특별건축구역

3. 건축협정

3.1 건축협정의 체결(법77조4)

1) 건축협정 의미

- 토지, 건축물 소유자 등이 법의 일정한 완화를 받기 위해 자율적으로 지역 특성에 맞는 건축 방안을 행정청과 허가 전에 협약하는 제도
eg. 건축, 대수선, 리모델링

2) 건축협정 대상지역

- 지구단위계획지역 (국계법 51조)
- 주거환경개선사업, 주거환경관리사업 정비구역 (도시 및 주거환경 정비법 2조, 8조)
- 존치지역 (도시재정비 촉진을 위한 특별법 2조)
- 도시재생활성화지역 (도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법 2조)
- 도시/주거환경개선이 필요하다고 인정(건축협정 인가권자), 조례로 정한 구역
eg. 인가권자 : 특별자치시장, 특별자치도지사, 시장, 군수, 구청장

3) 건축협정 사항

- 건축, 대수선, 리모델링 사
- 건축선, 건축물 및 건축설비의 위치
- 용도, 높이 및 층수, 지붕 및 외벽의 형태
- 건폐율 및 용적률
- 담장, 대문, 조경, 주차장 부대시설 위치, 형태
- 차양시설, 차면시설 등 건축물에 부착하는 시설물 형태
- 맞벽 건축의 구조 및 형태
- 건축물 위치, 형태, 부대시설 등 승 정하는 사항

4) 건축협정서 사항

- 건축협정 명칭
- 대상지역 위치 및 범위
- 협정목적 및 내용
- 체결자 성명, 주소, 생년월일 등
- 운영회 구성시 그 명칭, 성명, 주소, 생년월일
- 협정유효기간
- 위반 시 제재 사항
- 그 외 필요사항으로 조례로 정한 사항

제8장 특별건축구역

3. 건축협정

3.2 건축협정운영회 설립(법77조5)

1) 운영회 설립

- 협정체결자는 건축협정서 작성, 건축협정 관리 등을 위하여 필요한 경우 협정체결자 간의 자율적 기구로서 건축협정운영회 설립 가능
- 협정체결자 과반수 동의를 받아 운영회 대표자를 선임하고, 규칙에 따라 건축협정 인가권자에게 신고(15일 이내)

3.3 건축협정의 인가(법77조6)

1) 건축협정 인가

- 협정체결자 또는 운영회의 대표자는 건축협정서 작성하여 규칙에 따라 해당 건축협정 인가권자의 인가를 받음.
협정인가권자는 인가를 하기 전에 건축위원회의 심의를 거침
- 대상 토지가 둘 이상의 특별자치시 또는 시/군/구 걸치는 경우, 과반(過半)이 속하는 인가권자에게 인가를 신청할 수 있다.
인가권자는 인가하기 전 다른 특별자치시장 또는 시장/군수/구청장 협의

3.4 건축협정의 변경(법77조7)

1) 건축협정 변경

- 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 인가 받은 사항을 변경 시 규칙에 따라 변경인가 받아야 함

제8장 특별건축구역

3. 건축협정

3.5 건축협정의 관리(법77조6)

1) 건축협정 관리

- 건축협정인가권자는 건축협정을 인가하거나 변경인가 하였을 때에는 규칙에 따라 건축협정 관리대장을 작성, 관리

3.6 건축협정의 폐지(법77조9)

1) 건축협정 폐지

- 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 폐지하려는 경우, 과반수의 동의를 받아 규칙에 따라 인가를 받아야 함
- 다만, 건축협정특례에 따른 착공신고를 한 경우, 승으로 정한 기간 경과 후 폐지 인가 신청할 수 있음 (착공신고 후 20년)

3.7 건축협정의 효력 및 승계(법77조10)

1) 건축협정 효력/승계

- 체결된 구역에서 건축·대수선 또는 리모델링을 하거나 승에 따른 행위를 하려는 소유자 등은 건축협정에 따라야 함
- 공고된 후 구역에 있는 토지나 건축물 등에 관한 권리를 소유자 등으로부터 이전, 설정 받은 자는 협정체결자로서의 지위를 승계.
다만, 건축협정에서 달리 정한 경우에는 그에 따름

제8장 특별건축구역

3. 건축협정

3.8 건축협정에 따른 특례(법77조13)

- 개별건축물마다 적용하지 않고, 전부/일부 통합 적용

1) 맞벽건축인 경우(공동신청 가능)

- 건축허가 신청/수수료 - 착공신고
- 사용승인 - 건축물의 공사감리

2) 건축협정구역 내 건축물

- 대지의 조경 - 대지와 도로와의 관계
- 건폐율 - 지하층의 설치
- 개인하수처리시설 - 부설주차장의 설치

3) 건축협정구역 내 규정의 완화 (20% 범위 내 완화)

- 대지의 조경, 건폐율, 용적율, 높이제한, 일조확보를 위한 건축물의 높이 제한

3.9 경관협정과의 관계(법77조12)

1) 경관협정과의 관례

- 소유자 등은 경관협정을 함께 체결하려는 경우에는 경관법(19조, 20조) 사항을 반영, 건축협정 인가권자 인가를 신청할 수 있음
- 인가 전 심의를 하는 경우, 경관위원회와 공동심의 거침
- 건축협정 인가 받은 경우, 경관협정 인가 받은 것으로 봄

제8장 특별건축구역

3. 건축협정

3.10 결합건축(법77조15)

- 용적률을 개별건축물마다 적용 않고 2개의 대지를 대상으로 통합 적용한 건축

1) 대상지역

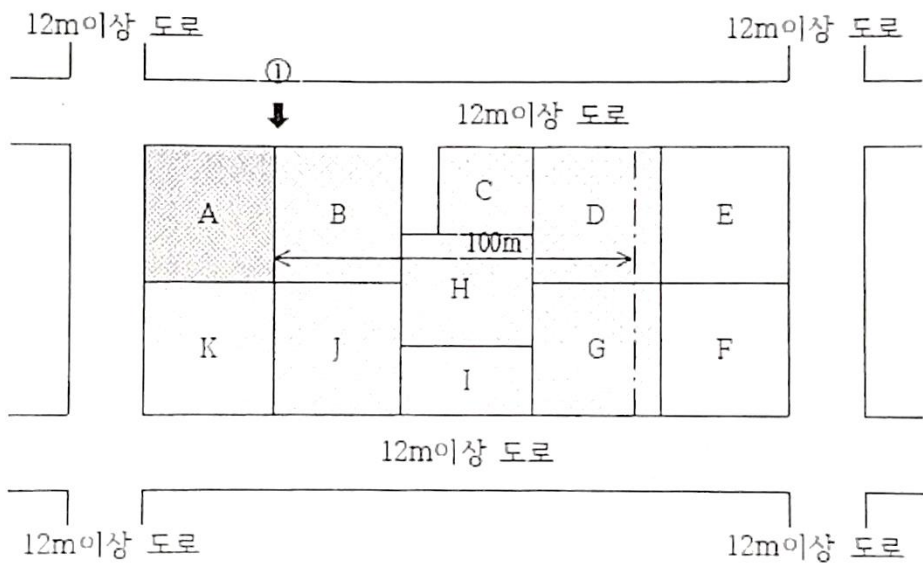
- 상업지역
- 역세권개발지역
- 주거환경개선사업 시행구역
- 도시 및 주거환경개선과 효율적인 토지이용 필요 지역
(건축협정구역, 특별건축구역, 리모델링활성화구역, 도시재생활성화구역, 건축자산진흥구역)

2) 대상조건

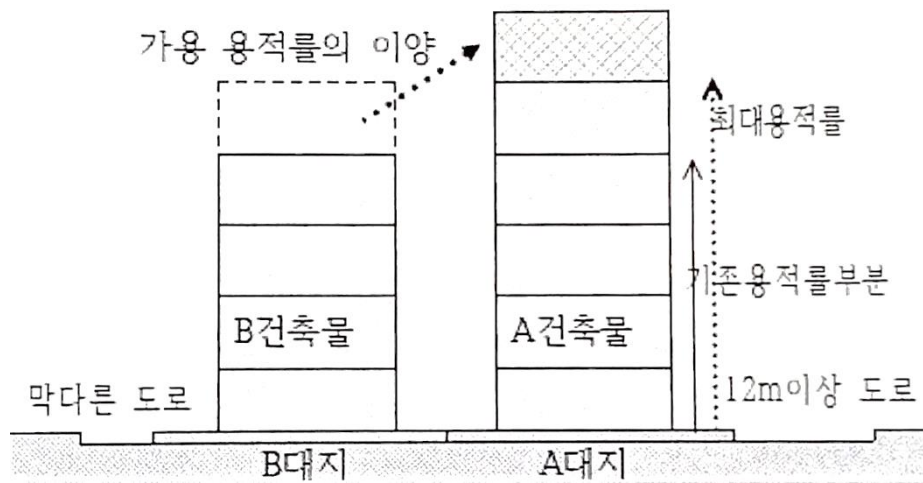
- 동일한 지역 대지간의 최단거리 100m이내 2개 대지의 건축주가 합의한 경우
- 대상지 모두 12m 이상 도로로 둘러싸일 것

3) 3개 이상 대지 결합건축

- 3개 이상의 대지도 결합건축가능(대지 간 최단거리 500m이내, 12m 이상 도로)
- 공공기관이 소유 또는 관리하는 건축물과 결합건축하는 경우
- 빈 집 또는 빈 건축물 대지에 공공이용시설 등 조례로 정하는 시설
- 건축 조례로 정하는 건축물과 결합하는 건축물



A와 결합가능범위(E, F 불가능)



① 방향에서 본 결합건축(용적률 이양)