

건축협정 건축물의 설계가이드라인 마련을 위한 토론회



2014. 10. 07

대한건축사협회

녹색건축위원회

위원장 : 왕 정 한

Contents.

I 건축협정제도의 이해

II 건축협정 관련 법규

III 건축협정 건축물의 설계 가이드라인[안]

Ⅰ. 건축협정 제도의 이해

1. 추진배경

□ 주거지 노후화와 재개발 수요 감소에 대응하는 정책 변화

- 아파트에 대한 개발 수요 감소
- 주거환경정비사업구역의 해제 확산
- 인구의 노령화 및 1인 가구의 증가 등 인구 구조와 주택수요 변화
- 전면철거식의 재건축, 재개발보다 기존 주거지에 대한 소규모단위 정비 및 관리를 지향

□ 관주도의 물리적 재생방식의 한계

- 정부의 재정 투입만으로 주민주도의 물리적, 사회문화적, 경제적 재생을 동시에 추진할 필요성

1. 건축협정 제도의 이해

2. 필요성

□ 노후 주거지 도시재생 방식으로 건축협정제도 도입

- 노후 주택지는 자생적으로 형성된 주거지역이 대부분임
- 협소한 도로와 개별주차장 확보에 어려움이 따름
- 따라서 현실적으로 건축물을 새로 짓거나 정비가 불가능함

□ 주민주도형 도시재생 방식으로 건축협정제도 도입

- 주민간 협정시 노후주택정비를 완화해주는 건축협정제도를 도입
- 건축협정을 맺으면 협정 필지를 하나의 대지로 간주
- 주차장, 조경, 지하층 등을 통합하여 설치
- 다양한 지원 정책을 통하여 주민주도하에 지속적인 주거지 재생을 유도

1. 건축협정 제도의 이해

3. 건축협정제도 추진 주요경과

□ 건축법 개정(2014. 01. 14 / 시행 2014. 10. 15)

날 짜	주 요 내 용	비 고
2014. 02. 26.	○제1회 건축협정 TFT - 건축협정 하위법령 마련을 위한 제도 검토	건축협정제도에 대한 이해
2014. 03. 26.	□ 건축협정제도 세미나 일시 : 2014년 3월 26일(수) (14시) 장소 : 대한건축사협회 국제회의실(3층) 참석인원 : 107명	건축협정관련 문제점 등 보완사항 발굴
2014. 07. 10.	○제4회 건축협정 TFT - 건축법 하위법령안 협의 건축협정인센티브 및 건축관련규정 완화 검토 - 건축협정 시범사업 추진 검토	지자체별 약 4개권역을 선정 검토
2014. 07. 24.	○제5회 건축협정 TFT - 건축협정 관련 규정 마련 협의 건축협정 설계가이드라인(안) 마련키로 함.	시뮬레이션을 통한 문제점 검토
2014. 07. 28.	□ 건축법 하위법령 개정안 입법예고	시행령, 시행규칙
2014. 08. 20.	○제6회 건축협정 TFT - 건축협정건축물의 설계가이드라인을 마련 협의 - 건축협정 시범사업지 선정 서울(은평구), 인천(동구), 경기도(성남), 부산	시범사업 추진 TF구성(국토부)
2014. 09. 12.	○제7회 건축협정 TFT - 건축협정제도안내 및 설계가이드라인 마련을 위한 토론회를 개최키로 함	

II. 건축협정 관련 법규

1. 건축협정제도 관련 법규

「건축법」	「건축법시행령」 (안)	「건축법시행규칙」 (안)
<p>제5조(적용의 완화) ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자(이하 "건축관계자"라 한다)는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 허가권자에게 요청할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 건축위원회의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다.</p> <p>③ 제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.</p>	<p>제6조(적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. ~ 11. (생략)</p> <p><u>12. 법 제77조의4에 따라 건축협정을 체결하여 창의적인 건축물의 건축.대수선 또는 리모델링을 하려는 경우 : 법 제55조 및 법 제56조에 따른 기준</u></p> <p>② 허가권자는 법 제5조제2항에 따라 완화 여부 및 적용 범위를 결정할 때에는 다음 각 호의 기준을 지켜야 한다.</p> <p>1. ~ 5. (생략)</p> <p>6. 제1항제12호의 경우</p> <p>가. 제1호 각 목의 기준에 적합할 것</p> <p>나. 법 제55조 및 법 제56조에 따른 건폐율 또는 용적률의 기준은 건축협정지역안에서 인접한 둘 이상의 대지에 공동으로 건축허가를 신청하는 경우 둘 이상의 대지를 하나의 대지로 보아 적용할 것(이 경우 각 대지의 건폐율 및 용적률이 법 제55조 및 법 제56조에 따른 기준을 초과한 상태로 건축협정을 폐지할 수 없다)</p> <p>다. 건축협정관리대장 및 건축물대장에 각 대지의 건폐율과 용적률의 조정 내용을 기록할 것</p>	

II. 건축협정 관련 법규

「건축법」	「건축법시행령」 (안)	「건축법시행규칙」 (안)
<p>제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.</p> <p>② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.</p> <p>③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.</p>		
<p>제59조(맞벽 건축과 연결복도) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제58조, 제61조 및 「민법」 제242조를 적용하지 아니한다.</p> <p>1. 대통령령으로 정하는 지역에서 도시기관등을 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>제81조(맞벽건축 및 연결복도) ① 법 제59조제1항제1호에서 "대통령령으로 정하는 지역"이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다.</p> <p>1. · 3. (생략)</p> <p>4. 건축협정구역</p> <p>②~③ (생략)</p> <p>④ 제1항에 따른 지역(건축협정구역은 제외한다.)에서 맞벽건축을 할 때 맞벽 대상 건축물의 용도, 맞벽 건축물의 수 및 층수 등 맞벽에 필요한 사항은 건축조례로 정한다. 다만, 제1항제4호에 해당하는 구역에서는 법 제77조의4 및 법 제77조의6에 따른 건축협정 인가 내용에 따른다.</p> <p>⑤ · ⑥ (생략)</p>	

II. 건축협정 관련 법규

「건축법」	「건축법시행령」 (안)	「건축법시행규칙」 (안)
<p>제60조(건축물의 높이 제한) ① 허가권자는 가로구역[(街路區域): 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역을 말한다. 이하 같다]을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역의 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 높이를 완화하여 적용할 수 있다.</p> <p>② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다.</p> <p>③ 제1항에 따른 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다. 다만, <u>다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 대지가 둘 이상의 도로에 접한 경우 2. 대지에 접한 도로의 반대쪽에 공원, 광장, 하천 등이 있는 경우 3. <u>제77조의6에 따라 건축협정의 인가를 받은 대지의 경우</u> 		

II. 건축협정 관련 법규

「건축법」

제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 "소유자등"이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 "건축협정"이라 한다)을 체결할 수 있다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 및 마목에 따른 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위하여 같은 법 제4조에 따라 지정·고시된 정비구역
3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역

4. 그 밖에 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

② 제1항 각 호의 지역 또는 구역에서 둘 이상의 토지를 소유한 자가 1인인 경우에도 그 토지 소유자는 해당 토지의 구역을 건축협정 대상 지역으로 하는 건축협정을 정할 수 있다. 이 경우 그 토지 소유자 1인을 건축협정 체결자로 본다.

③ 소유자등은 제1항에 따라 건축협정을 체결(제2항에 따라 토지 소유자 1인이 건축협정을 정하는 경우를 포함한다. 이하 같다)하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 이 법 및 관계 법령을 위반하지 아니할 것
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획 및 이 법 제77조의11제1항에 따른 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획을 위반하지 아니할 것

「건축법시행령」 (안)

제110조의3(건축협정의 체결) ① 법 제77조의4제1항 각 호 외의 부분에서 “토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 토지 또는 건축물의 소유자(공유자를 포함한다. 이하 이항에서 같다.)
2. 토지 또는 건축물의 지상권자
3. 그 밖에 해당 토지 또는 건축물에 이해관계자가 있는 자로서 건축조례로 정하는 자 중 그 토지 또는 건축물 소유자의 동의를 받은 자

II. 건축협정 관련 법규

「건축법」	「건축법시행령」 (안)
<p>제77조의4(건축협정의 체결)</p> <p>④ 건축협정은 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 사항</u> 2. <u>건축물의 위치·용도·형태 및 부대시설에 관하여 대통령령으로 정하는 사항</u> <p>⑤ 소유자등이 건축협정을 체결하는 경우에는 건축협정서를 작성하여야 하며, <u>건축협정서에는 다음 각 호의 사항이 명시</u> 되어야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축협정의 명칭 2. 건축협정 대상 지역의 위치 및 범위 3. 건축협정의 목적 4. 건축협정의 내용 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) 6. 제77조의5제1항에 따른 건축협정운영회가 구성되어 있는 경우에는 그 명칭, 대표자 성명, 주소 및 생년월일 7. 건축협정의 유효기간 8. 건축협정 위반 시 제재에 관한 사항 9. 그 밖에 건축협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항 	<p>② 법 제77조의4제4항제2호에서 "대통령령으로 정하는 사항"이란 다음 각 호의 사항을 말한다</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. <u>건축선</u> 2. <u>건축물 및 건축설비의 위치</u> 3. <u>건축물의 용도, 높이 및 층수</u> 4. <u>건축물의 지붕 및 외벽의 형태</u> 5. <u>건폐율 및 용적률</u> 6. <u>담장, 대문, 조경, 주차장 등 부대시설의 위치 및 형태</u> 7. <u>차양시설, 차면시설</u> 등 건축물에 부착하는 시설물의 형태 8. 법 제59조제1항제1호에 따른 <u>맞벽건축의 구조 및 형태</u> 9. 그 밖에 건축물의 위치, 용도, 형태 또는 부대시설에 관하여 <u>건축조례로 정하는 사항</u>

II. 건축협정 관련 법규

「건축법」	「건축법시행령」 (안)	「건축법시행규칙」 (안)
<p>제77조의5(건축협정운영회의 설립) ① 협정체결자는 건축협정서 작성 및 건축협정 관리 등을 위하여 필요한 경우 협정체결자 간의 자율적 기구로서 <u>운영회(이하 "건축협정운영회"라 한다)를 설립</u>할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따라 건축협정운영회를 설립하려면 협정체결자 과반수의 동의를 받아 건축협정운영회의 대표자를 선임하고, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축협정인가권자에게 신고하여야 한다. 다만, 제77조의6에 따른 건축협정 인가 신청 시 건축협정운영회에 관한 사항을 포함한 경우에는 그러하지 아니하다.</p>		<p>제38조의8(건축협정운영회의 설립신고) 법 제77조의5에 따른 건축협정운영회의 대표자는 법 제77조의5제2항에 따라 건축협정운영위원회를 설립한 경우에는 <u>건축협정운영회를 설립한 날부터 15일 이내에</u> 해당 건축협정인가권자에게 별지 제27호의7서식에 따라 <u>신고하여야 한다.</u></p>
<p>제77조의6(건축협정의 인가) ① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정서를 작성하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 <u>건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다.</u> 이 경우 인가신청을 받은 건축협정인가권자는 인가를 하기 전에 건축협정인가권자가 두는 <u>건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.</u></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>제38조의9(건축협정의 인가 등) ① 법 제77조의4제1항 및 제2항에 따라 건축협정을 체결하는자(이하 “협정체결자”라 한다.) 또는 건축협정운영회의 대표자가 법 제77조의6제1항에 따라 <u>건축협정인가를 받으려는 경우에는</u> 별지 제27호의8서식의 <u>건축협정 인가신청서를 건축협정인가권자에 제출하여야 한다.</u></p> <p>② 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자가 법 제77조의7에 따라 건축협정을 변경하려는 경우에는 별지 제27호의8서식의 건축협정 변경인가신청서를 건축협정인가권자에게 제출하여야 한다.</p> <p>③ 건축협정인가권자는 법 제77조의6 및 법 제77조의7에 <u>따라 건축협정을 인가하거나 변경인가한 때에는</u> 해당 지방자치단체의 공보에 <u>고시하여야 하며, 건축협정 유효 기간 만료일까지 건축협정서를 해당 특별자치시·특별자치도 또는 시·군·구에 비치하여 열람할 수 있도록</u> 하여야 한다.</p>

II. 건축협정 관련 법규

「건축법」	「건축법시행령」 (안)	「건축법시행규칙」 (안)
<p>제77조의7(건축협정의 변경) ① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 제77조의 6제1항에 따라 인가받은 사항을 변경하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.</p> <p>② 제1항에 따른 변경인가에 관하여는 제 77조의6을 준용한다.</p>	<p>제110조의5(건축협정의 변경) 법 제77조의 7제1항 단서에서 "대통령령으로 정하는 경 미한 사항의 변경"이란 다음 각 호에 해당 하는 변경을 말한다.</p> <p>1. 신축·증축·개축·재축·이전·대수선 또는 용도변경에 해당하지 아니하는 변경</p> <p>2. 그 밖에 해당 지방자치단체의 건축조례 로 정하는 변경 사항</p>	
<p>제77조의8(건축협정의 관리) 건축협정인가 권자는 제77조의6 및 제77조의7에 따라 건 축협정을 인가하거나 변경인가하였을 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 <u>건축협정 관리대장을 작성하여 관리</u>하여야 한 다.</p>		<p>제38조의10(건축협정의 관리) ① 건축협정 인가권자는 법 제77조의6 및 제77조의7에 따라 건축협정을 인가하거나 변경인가한 때에는 별지 제27호의9서식의 건축협정관 리대장에 작성하여 관리하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따른 건축협정관리대장은 전자 적 처리가 불가능한 특별한 사유가 없으면 전자적 처리가 가능한 방법으로 작성하여 관리하여야 한다.</p>
<p>제77조의9(건축협정의 폐지) ① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정 을 폐지하려는 경우에는 협정체결자 과반 수의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하 는 바에 따라 <u>건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다.</u></p> <p>② 제1항에 따른 건축협정의 폐지에 관하여 는 제77조의6제3항을 준용한다.</p>		<p>제38조의11(건축협정의 폐지) ① 협정체결 자 또는 건축협정운영회의 대표자가 법 제 77조의9에 따라 건축협정을 폐지하려는 경 우에는 별지 제27조의10서식의 건축협정 폐지신청서를 건축협정인가권자에게 제출 하여야 한다.</p> <p>② 건축협정인가권자는 법 제77조의9에 따 라 건축협정을 폐지인가한 때에는 해당 지 방자치단체의 공보에 고시하여야 한다.</p>

II. 건축협정 관련 법규

「건축법」	「건축법시행령」 (안)	「건축법시행규칙」 (안)
<p>제77조의10(건축협정의 효력 및 승계) ① 건축협정이 체결된 지역 또는 구역(이하 "건축협정구역"이라 한다)에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링을 하거나 그 밖에 <u>대통령령으로 정하는</u> 행위를 하려는 소유자등은 <u>제77조의6</u> 및 <u>제77조의7</u>에 따라 인가·변경인가된 건축협정에 따라야 한다.</p> <p>② <u>제77조의6제3항</u>에 따라 건축협정이 공고된 후 건축협정구역에 있는 토지나 건축물 등에 관한 권리를 협정체결자인 소유자등으로부터 이전받거나 설정받은 자는 협정체결자로서의 지위를 승계한다. 다만, 건축협정에서 달리 정한 경우에는 그에 따른다.</p>	<p>제110조의4(건축협정에 따라야 하는 행위) 법 제77조의10제1항에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 제110조의3제2항 각 호의 사항에 관한 행위를 말한다.</p>	

II. 건축협정 관련 법규

「건축법」	「건축법시행령」 (안)	「건축법시행규칙」 (안)
<p>제77조의11(건축협정에 관한 계획 수립 및 지원) ① 건축협정인가권자는 소유자등이 건축협정을 효율적으로 체결할 수 있도록 건축협정구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획을 수립할 수 있다.</p> <p>② <u>건축협정인가권자</u>는 대통령령으로 정하는 바에 따라 <u>도로 개설 및 정비 등 건축협정구역 안의 주거환경 개선을 위한 사업비용의 일부를 지원할 수 있다.</u></p>	<p>제110조의5(건축협정에 관한 지원) 법 제77조의4제1항 제4호에 따른 건축협정인가권자가 법 제77조의11제2항에 따라 건축협정구역 안의 주거환경개선을 위한 사업비용을 지원하려는 경우에는 법 제77조의4제1항 및 제2항에 따라 <u>건축협정을 체결한 자(이하 “협정체결자”라 한다.) 또는 법 제77조의5제1항에 따른 건축협정운영회)이하 “건축협정운영회”라 한다.)의 대표자에게 다음 각 호의 사항이 포함된 사업계획서를 요구할 수 있다.</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 주거환경개선사업의 목표 2. 협정체결자 또는 건축협정운영회 대표자의 성명 3. 주거환경개선사업의 내용 및 추진방법 4. 주거환경개선사업의 비용 5. 그 밖에 건축조례로 정하는 사항 	
<p>제77조의12(경관협정과 관계) ① 소유자등은 제77조의4에 따라 건축협정을 체결할 때 「경관법」 제19조에 따른 경관협정을 함께 체결하려는 경우에는 「경관법」 제19조제3항·제4항 및 제20조에 관한 사항을 반영하여 건축협정인가권자에게 인가를 신청할 수 있다.</p> <p>② 제1항에 따른 인가 신청을 받은 건축협정인가권자는 건축협정에 대한 인가를 하기 전에 건축위원회의 심의를 하는 때에 <u>「경관법」 제29조제3항에 따라 경관위원회와 공동으로 하는 심의</u>를 거쳐야 한다.</p> <p>③ 제2항에 따른 절차를 거쳐 <u>건축협정을 인가받은 경우에는 「경관법」 제21조에 따른 경관협정의 인가를 받은 것으로 본다.</u></p>		

II. 건축협정 관련 법규

「건축법」	「건축법시행령」 (안)	「건축법시행규칙」 (안)
<p>제77조의13(건축협정에 따른 특례) ① 제77조의4제1항에 따라 건축협정을 체결하여 제59조제1항제1호에 따라 <u>둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 하여 건축하려는 경우 맞벽으로 건축하려는 자는 공동으로 제11조에 따른 건축허가를 신청</u>할 수 있다.</p> <p>② 제1항의 경우에 제17조, 제21조, 제22조 및 제25조에 관하여는 <u>개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용</u>할 수 있다.</p> <p>③ 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서는 다음 각 호의 관계 법령의 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 <u>건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용</u>할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제42조에 따른 <u>대지의 조경</u> 2. 제44조에 따른 <u>대지와 도로와의 관계</u> 3. 제53조에 따른 <u>지하층의 설치</u> 4. 「주차장법」 제19조에 따른 <u>부설주차장의 설치</u> <p>④ 제3항에 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.</p>		

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

제1장 총 칙

□ 제1조(목적)

이 기준은 건축협정 지역·구역(이하 ‘건축협정구역’ 이라 한다.)에 건축협정인가를 받아 건축물을 건축함에 있어 건축협정에 따른 규정 등에 대한 설계기준을 정함으로서 건축협정에 대한 이해증진과 심의기준을 제시함을 목적으로 한다.

□ 제2조(적용범위)

- ① 이 기준은 「건축법」 제77조의4의 규정에 따라 지구단위계획구역, 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위해 지정 고시된 정비구역, 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」에 따른 존치지역, 그 밖에 지방자치단체의 조례로 정하는 구역내에서 건축협정구역으로 인가받은 건축물의 건축에 적용한다.
- ② 제1항에 따른 구역에 적용하는 건축물의 용도는 관련법에 따라 적용한다.

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제3조(설계기준 기본원칙)

건축협정건축물의 설계기본원칙은 다음 각 호와 같다

1. 「건축법」 제23조제2항에 따라 건축물의 설계자는 건축물이 「건축법」 과 「건축법」 에 따른 명령이나 처분, 그 밖의 관계법령에 맞고 안전·기능 및 미관에 지장이 없도록 설계하여야 하며, 국토교통부장관이 정하여 고시하는 설계도서 작성기준에 따라 설계도서를 작성하여야 한다.
2. 건축협정건축물은 경계선에 맞벽구조로 설치하여야 한다. 다만 건축협정 내용에 따르 그러하지 아니할 수 있다.
3. 「건축법」 제77조의6에 따른 건축협정 인가 내용을 준수하여야 한다.
4. 둘 이상의 대지에 건축협정인가를 받아 건축하는 경우 각 각의 필지에 대해 「건축법」 , 「주차장법」 , 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관련법 등을 적용한다.
5. 건축협정구역내의 건축물 상호간에는 건축물의 높이 일조권 등을 적용하지 아니한다.
6. 건축협정구역내의 대지경계선이 도로면과 둔각 또는 예각(불규칙적 형태의 대지경계)으로 되어있을 경우, 건축협정내용에 따라 대지경계선을 대토등의 방법을 통하여 도로면에 직각으로 정리할 수 있다.

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제4조(용어정의)

이 기준에서 사용되는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. 건축협정구역 : 건축협정을 체결하여 건축을 할 수 있는 구역을 말한다.
2. 건축협정대지 : 건축협정구역에서 둘 이상의 인접한 대지를 허가권자에게 건축협정인가를 받아 건축을 할 수 있는 대지를 말한다.
3. 건축협정 건축물 : 건축협정구역내에 건축되는 건축물
4. 맞벽 : 맞벽이란 둘 이상 대지의 경계에 설치하는 것으로 「건축법」 제59조를 따른다.
5. 부대시설 : 부대시설이란 건축물에 부속된 다음 각 호의 시설 또는 설비를 말한다.
 - 가. 주차장, 관리사무소, 담장 및 주택단지 안의 도로
 - 나. 「건축법」 제2조제1항제4호에 따른 건축설비

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

제2장 건축계획 및 주차장 계획

□ 제5조(건축계획 등의 기본원칙)

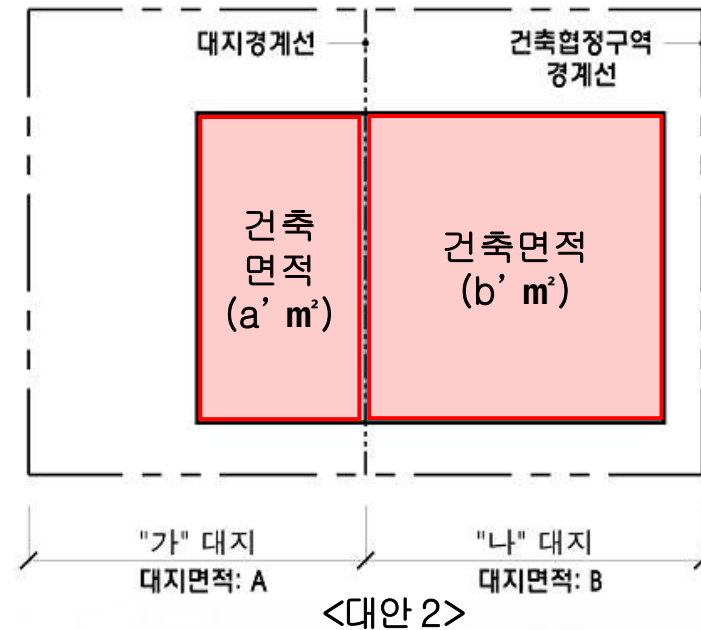
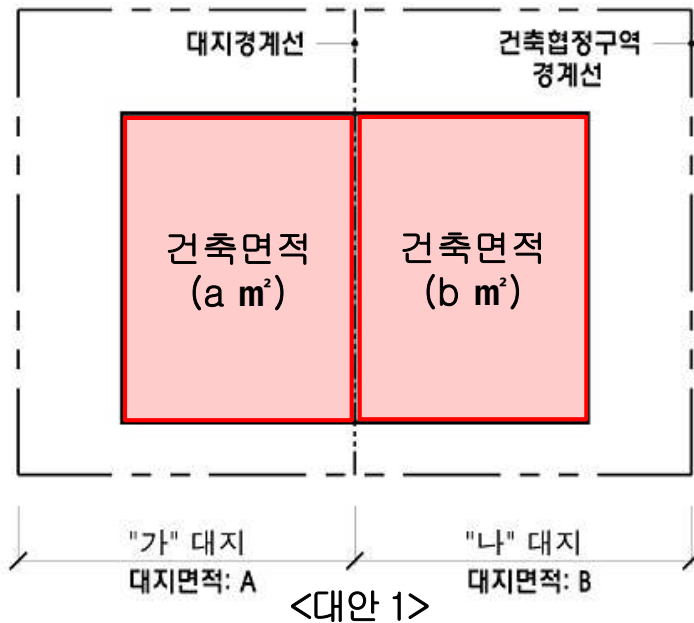
건축협정구역에 계획하는 건축물 등은 제3조를 준수하여야 한다.

□ 제6조(건축물의 건폐율)

- ① 건축협정구역에 대한 건폐율은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의 기준에 따른다. 다만, 「건축법」에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.
- ② 건축협정구역내에서 공동으로 건축허가를 신청하는 경우 하나의 대지로 보아 건폐율을 적용한다.

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제6조(건축물의 건폐율)

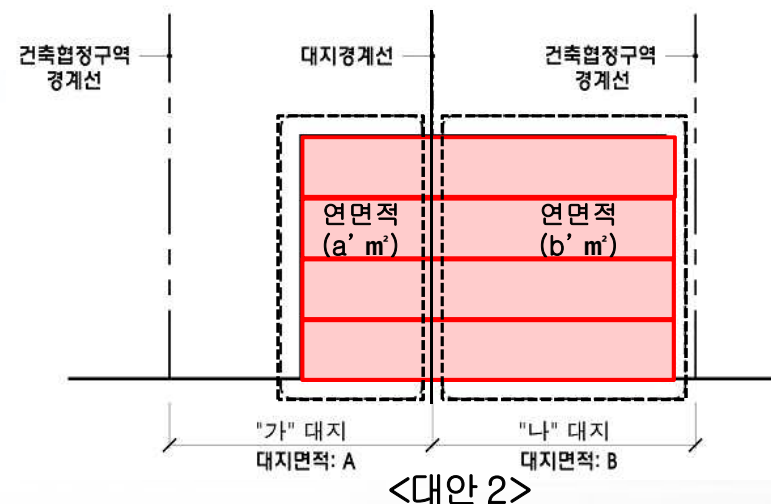
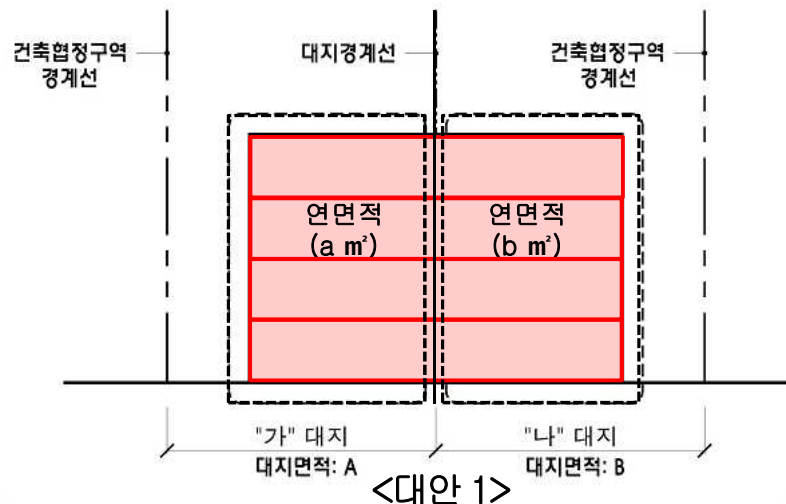


- “가” 대지: 대지면적 $A \text{ m}^2$, 건축면적: $a \text{ m}^2$ (대안1), $a' \text{ m}^2$ (대안2)
- "나" 대지: 대지면적 $B \text{ m}^2$, 건축면적: $b \text{ m}^2$ (대안1), $b' \text{ m}^2$ (대안2)
- 건축면적: $a \text{ m}^2 + b \text{ m}^2 = a' \text{ m}^2 + b' \text{ m}^2$
- 건폐율: $(a+b)/(A+B) = (a'+b')/(A+B)$
- 대안1, 대안2 모두 가능

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제7조(용적률)

- ① 건축협정구역에 대한 용적률의 최대한도는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의 기준에 따른다. 다만, 「건축법」에서 기준을 완화하거나 강화하여 적용하도록 규정한 경우에는 그에 따른다.
- ② 건축협정구역내에서 공동으로 건축허가를 신청하는 경우 하나의 대지로 보아 용적률을 적용한다.

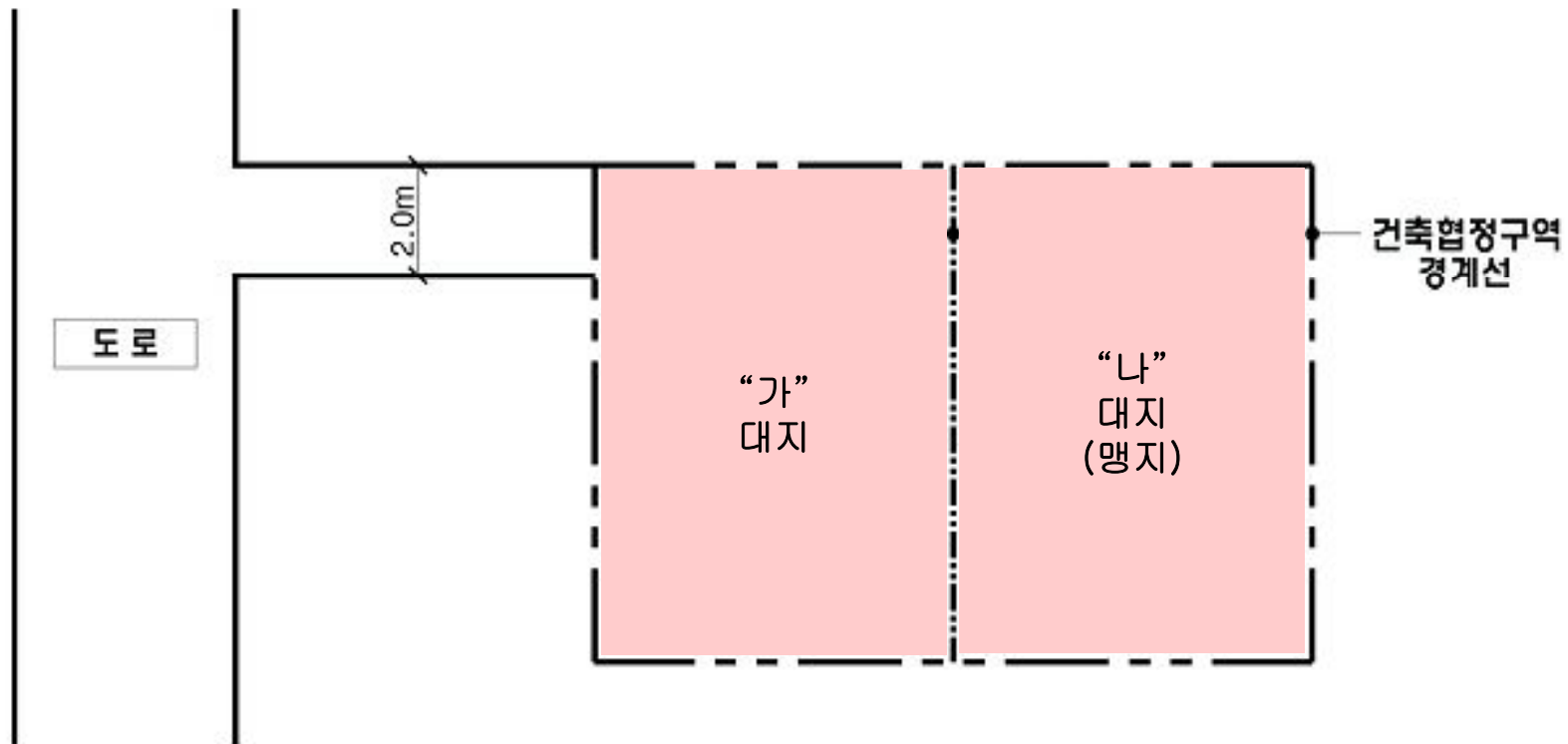


- “가 “ 대지: 대지면적 $A \text{ m}^2$, 연면적: $a \text{ m}^2$ (대안1), $a' \text{ m}^2$ (대안2)
- "나 “대지: 대지면적 $B \text{ m}^2$, 연면적: $b \text{ m}^2$ (대안1), $b' \text{ m}^2$ (대안2)
- 연면적: $a \text{ m}^2 + b \text{ m}^2 = a' \text{ m}^2 + b' \text{ m}^2$
- 용적률: $(a+b)/(A+B) = (a'+b')/(A+B)$
- 대안1, 대안2 모두 가능

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제8조(대지와 도로와의 관계)

건축협정구역의 대지는 하나의 대지로 보고 「건축법」 제44조에 따라 적용한다.

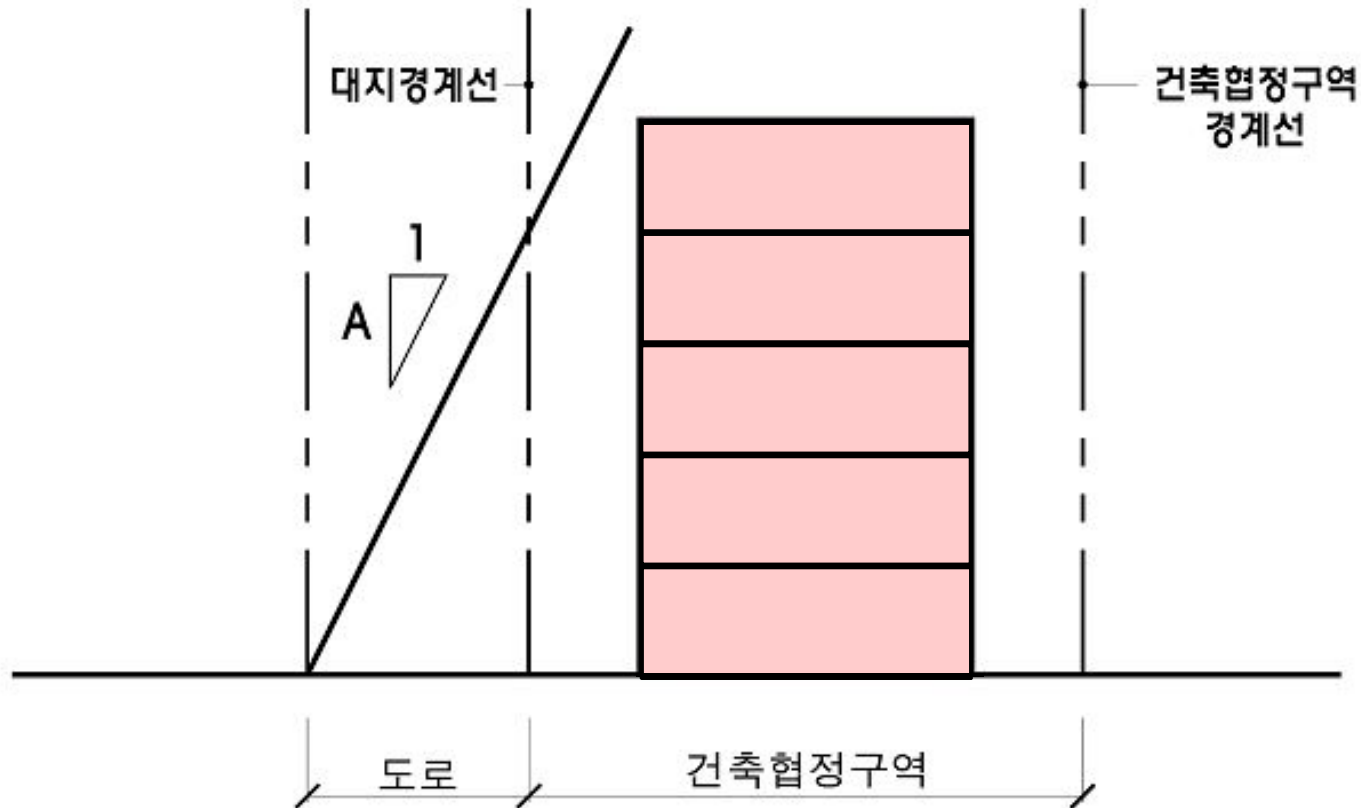


“가” 부지와 “나” 부지가 건축협정제로 하나의 건축협정구역이 되었을때, 건축가능.

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제9조(건축물의 높이제한)

건축물의 높이제한은 「건축법」 제60조에 따라 적용한다.

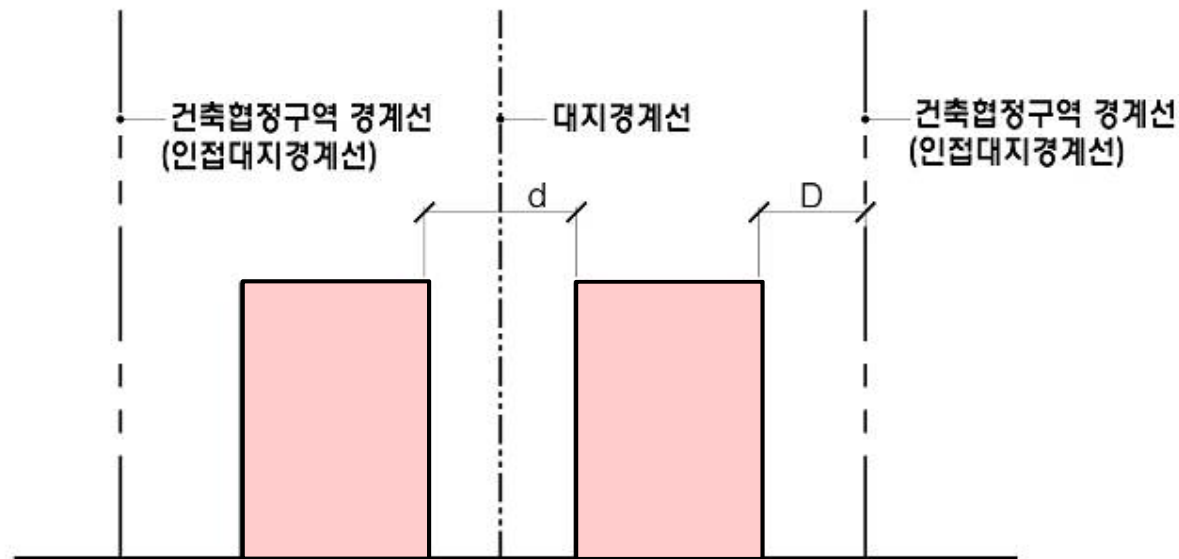


* 건축협정제 높이 가중치(A)는 자치단체 조례로 정한다.

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제10조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

- ① 전용주거지역과 일반주거지역에 건축협정구역을 인가받은 경우 건축협정구역에 포함되지 않는 정북방향의 인접대지와는 「건축법」 제61조 및 「건축법시행령」 제86조제1항에 따라 일정거리 이상을 띄워야 한다. 다만, 건축협정구역 내에서는 적용하지 아니한다.
- ② 건축물의 용도가 공동주택인 경우 「건축법시행령」 제86조제2항에 따라 채광을 위한 일정거리 이상을 띄워야 한다. 다만, 건축협정구역 내에서는 적용하지 아니한다.



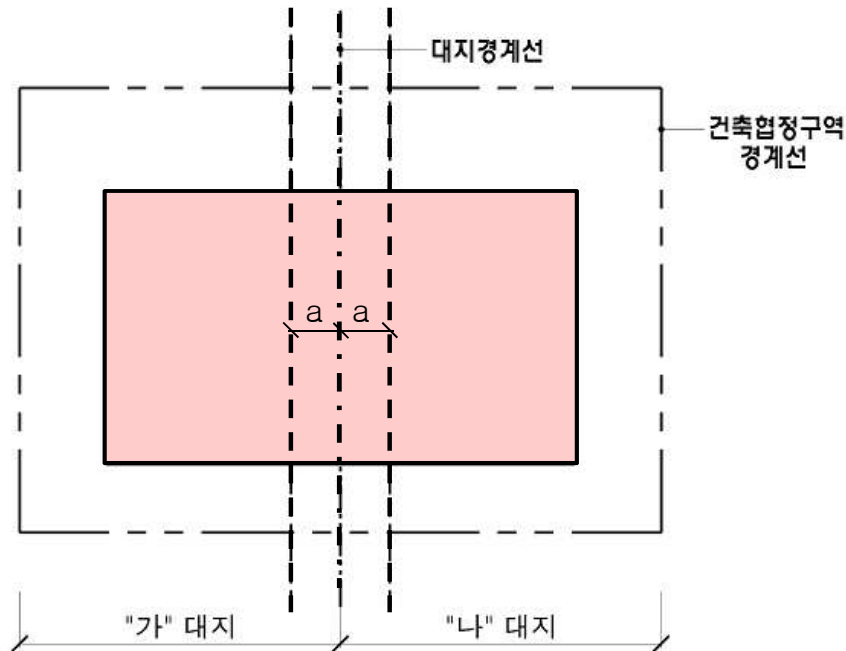
* D(건축협정구역 경계선에서의 이격거리): 적용함.

d(건축협정구역 내의 대지경계선에서의 이격거리): 적용안함.

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제11조(대지안의 공지)

- ① 건축협정인가를 받은 대지에 건축물을 건축하는 경우에는 「건축법」 제58조 및 「건축법시행령」 제80조의2의 규정에 따라 일정거리 이상을 띄워야 한다.
- ② 건축협정에 따라 둘 이상의 대지에 맞벽을 설치할 경우 맞벽이 설치되는 대지경계선은 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

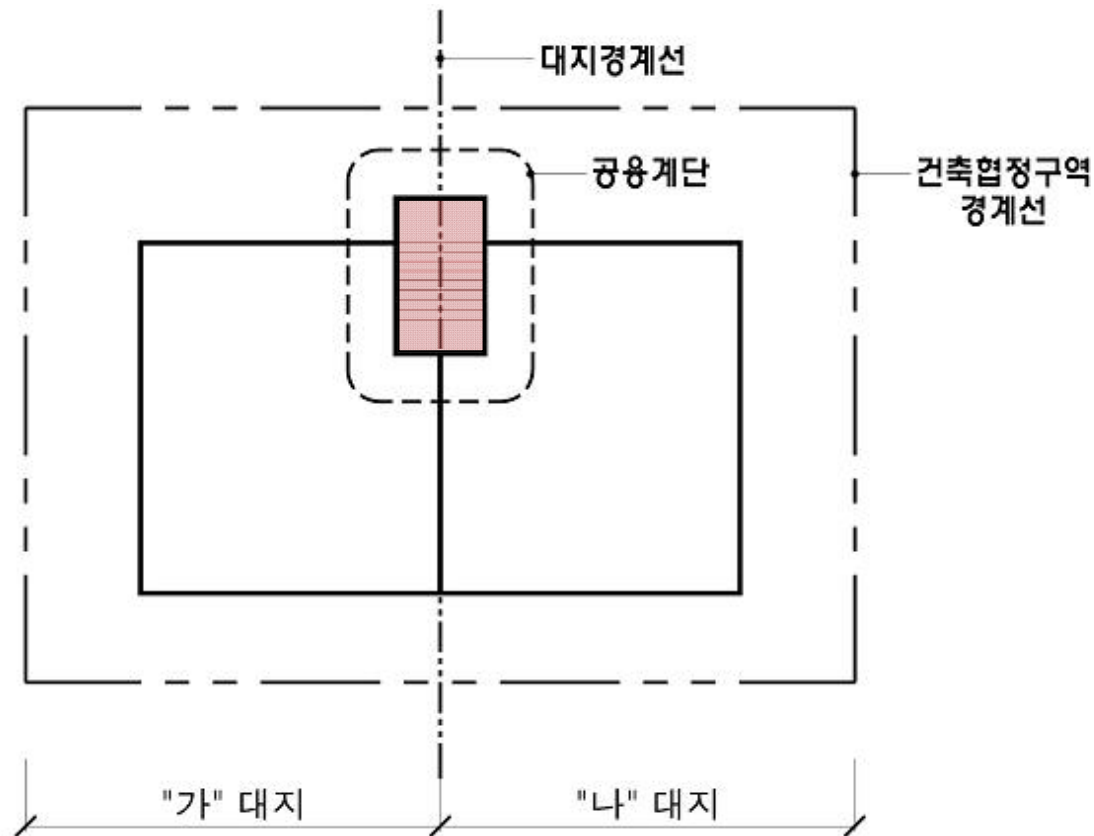


* 대지안의 공지(a)는 적용하지 않는다.

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제12조(공용시설(계단, 엘리베이터 등))

건축협정에 따라 둘 이상의 대지에 경계선을 걸쳐 건축물을 건축할 경우 그 대지 경계에 공용시설을 설치할 수 있다.

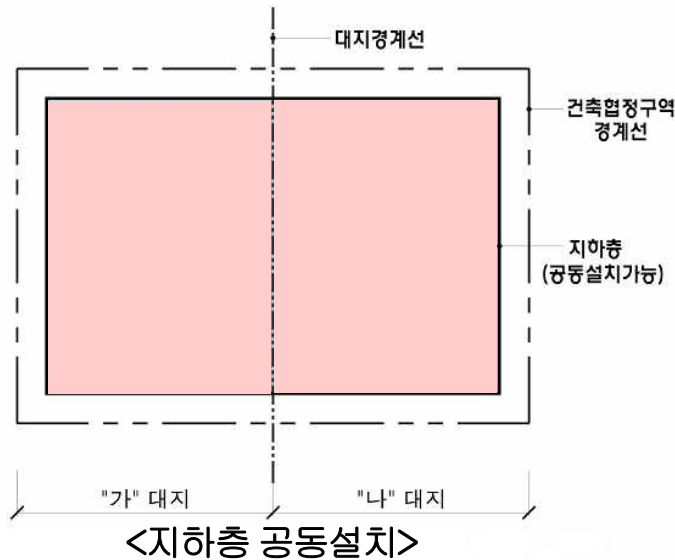


<계단설치 안>

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제13조(지하층의 설치)

건축협정에 따라 둘 이상의 대지에 경계선을 걸쳐 건축물을 건축할 건축물의 지하는 공동으로 설치할 수 있다.



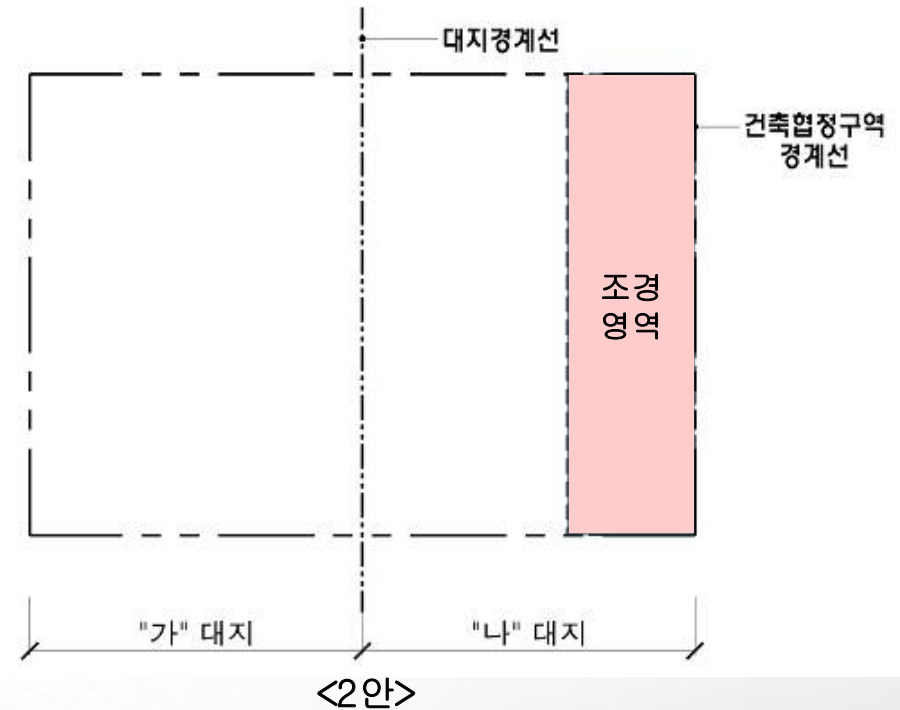
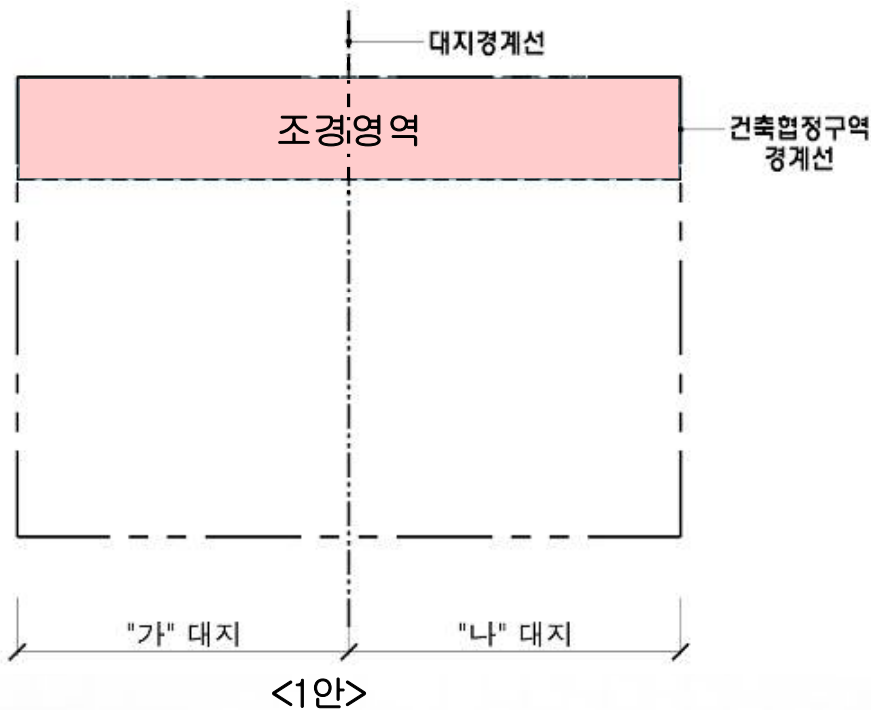
□ 제14조(담과 출입구)

- ① 건축협정구역에 건축할 경우 공동으로 담과 출입구를 설치할 수 있다. 다만, 건축협정 내용에 따라 각 각의 대지에 담과 대문을 설치할 수 있다.
- ② 제1항에 따라 담과 대문을 설치하는 경우 건축협정구역내 통행 등에 지장이 없어야 한다.

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제15조(대지안의 조경)

건축협정에 따라 건축할 경우 인가받은 대지를 하나의 대지로 보고 건축협정내용에 따라 조경을 설치할 수 있다.

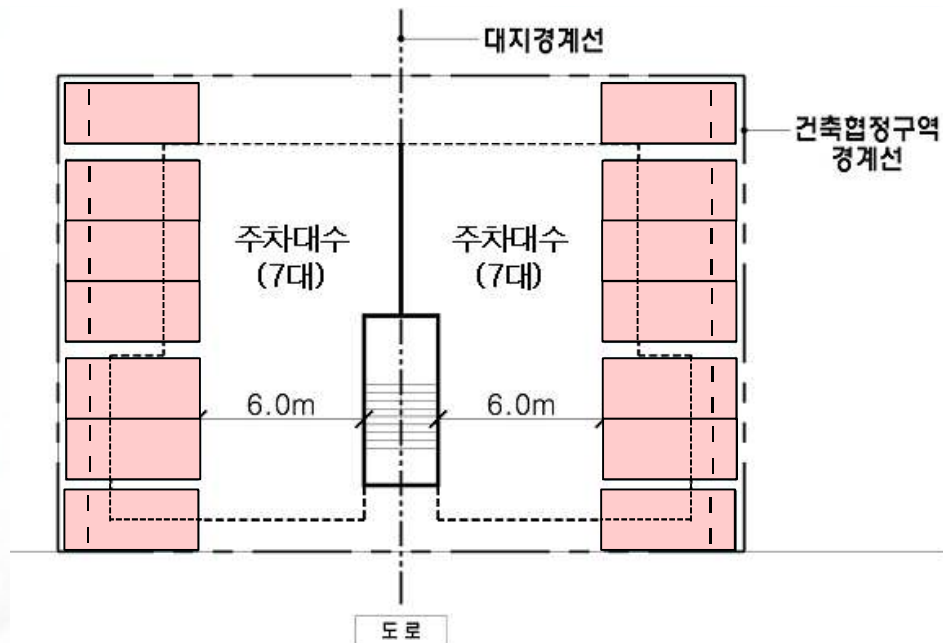


- 1안: 조경면적을 건축협정구역 필지에 균등하게 배치
- 2안: 조경면적을 건축협정구역 어느 한곳에 배치
- 1안, 2안 모두 가능

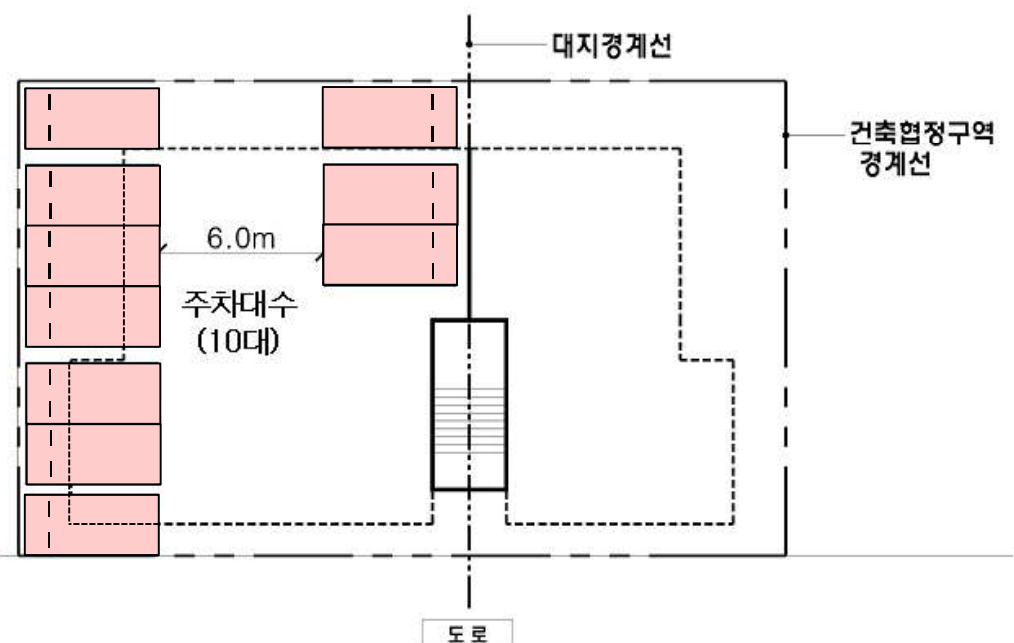
III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제16조(주차장)

- ① 건축협정구역내에 건축물을 건축하는 경우, 주차장법 제19조 제1항에도 불구하고 건축협정구역내에서 부설주차장을 설치할수 있다.(부설주차장의 위치규정)
- ② 「주차장법 시행령」 [별표1]에 따른 부설주차장의 규모와 「주차장법 시행규칙」 제11조에 따른 부설주차장의 구조·설비기준은 현행법령을 따른다.



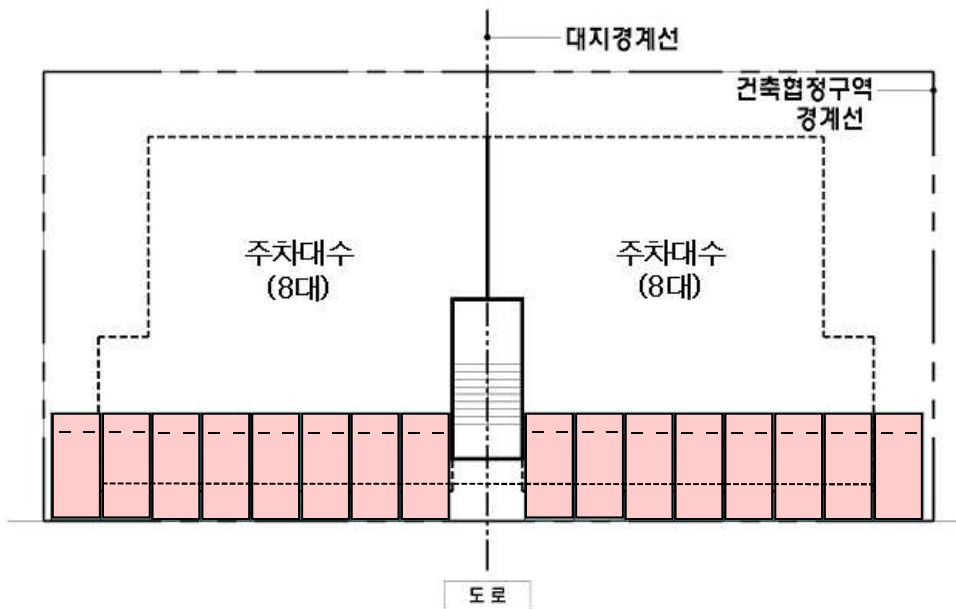
법정주차대수 : 14면, 계획주차대수 : 14면
 <1안 : 양측부지 배치 - 내부차로>



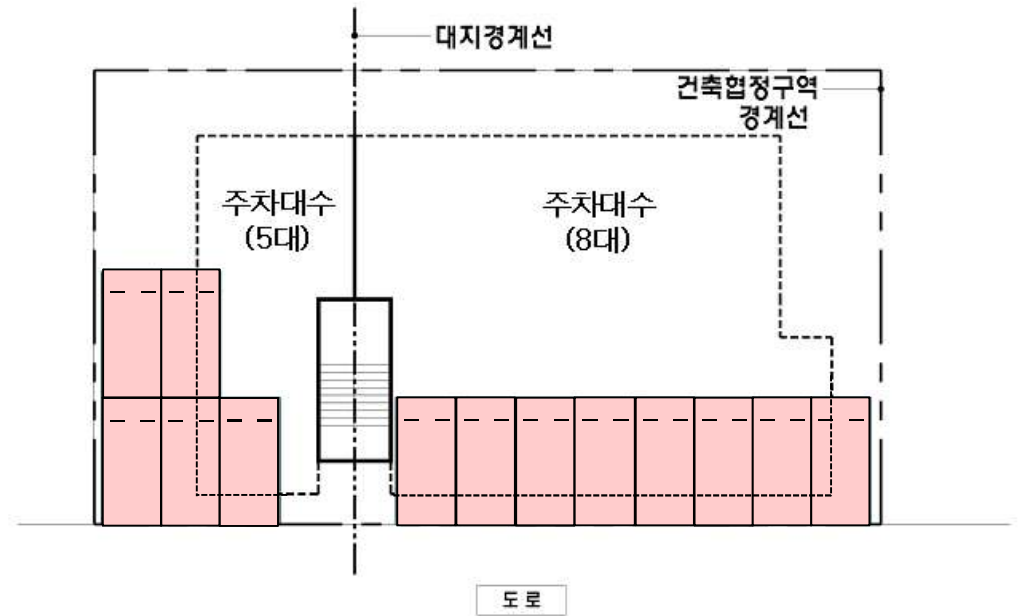
법정주차대수 : 10면, 계획주차대수 : 10면
 <2안 : 한측부지 배치 - 내부차로>

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제16조(주차장)



법정주차대수 : 16면, 계획주차대수 : 16면
 <3안 : 양측부지 배치 - 차로이용 - 대칭>



법정주차대수 : 10면, 계획주차대수 : 10면
 <4안 : 양측부지 배치 - 차로이용 - 비대칭>

1안, 2안, 3안, 4안 모두 가능

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제17조(기타 부대시설(차양 등))

건축물의 외부에 설치하는 냉방설비의 배기장치, 방송수신을 위한 공동수신설비(공동수신 및 개별수신안테나 등), 차양시설 등 각종 부대시설은 건축협정 내용에 따라 공동으로 설치할 수 있다.

제3장 건축구조 계획

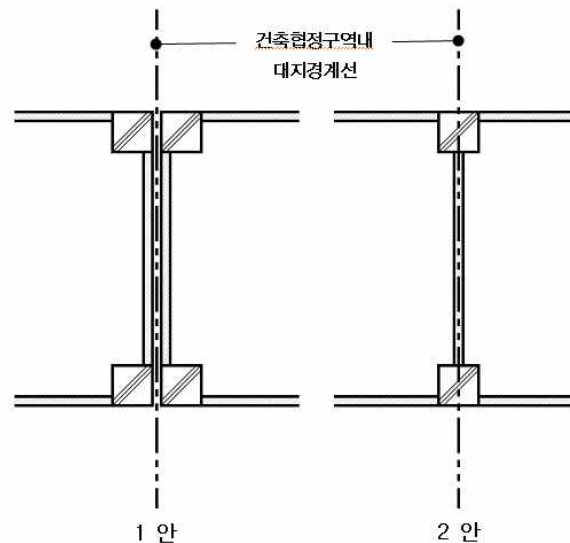
□ 제18조(건축구조의 기본원칙)

건축협정대지내 건축물의 구조는 각 필지에 따라 독립된 구조로 설치되어야 한다. 다만, 건축협정에 따라 일체 구조로 설계할 수 있다.

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

□ 제19조(맞벽 구조의 형태)

- ① 건축협정을 체결한 건축협정건축물에 맞벽을 설치하고자 하는 경우 건축물의 맞벽은 각 각 독립된 구조체로 건축되어야 한다
- ② 맞벽은 하나의 구조체로 연결되어서는 아니된다.
- ③ 건축협정대지내 각 필지의 경계선에 맞벽과 공용계단 등이 함께 설치되어야 하는 경우 제2항의 규정을 적용하지 아니한다. 이 경우 맞벽에 해당하는 부분은 하나의 구조체로 연결되어서는 아니된다.



-1안(독립구조): 가능함


-2안(일체구조): 건축협정내용에 따라 가능함

III. 건축협정 건축물의 설계가이드라인(안)

제4장 건축설비 계획

□ 제20조(건축물의 설비기본원칙)

- ① 건축협정대지에 설치하는 건축설비 시설은 건축물별로 독립된 시설로 설치되어야 한다. 다만, 건축협정에 따라 공동으로 설치할 수 있다.
- ② 건축협정대지내 맞벽을 설치하는 건축물의 경우 지하층 및 공용계단 등에 설치되는 건축설비는 제1항에도 불구하고 공동으로 설치할 수 있다. 이 경우 발생하는 사용료 등의 부담자를 정해야 한다.



감사합니다