



제 429회 국회 (정기회)
제 6차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 침수우려지역 건축물에 침수예방시설 설치 의무화 》
■ 전진숙의원 대표발의(의안번호 제2211771호)

2025. 11.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 전진숙의원 대표발의(제2211771호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 침수 우려 지역 내 건축물에 침수예방시설 설치 의무화 및 설치비용 지원근거 마련(안 제53조제3항 및 제4항 신설)	2

I. 전진속의원 대표발의(제2211771호)

1. 제안경위

1. 발 의 자 : 전진속의원 등 14인
2. 발 의 일 : 2025. 7. 28.
3. 회 부 일 : 2025. 7. 29.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 집중호우 등으로 건축물의 지하에 설치된 주차장 및 반지하와 저층의 주거공간·상가 등의 침수피해로 인하여 기상재난에 대비하여 도심 내 지하시설물의 시설안전기준을 강화하여야 한다는 여론이 높음.

이에 건축주가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항 제4호에 따른 방재지구 및 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 국토교통부령으로 정하는 침수가 우려되는 지역의 지하층의 건축물에 차수판 등 국토교통부령으로 정하는 침수예방시설을 설치하도록 하고 비용의 전부 또는 일부를 지원하도록 함으로써 폭우 및 기상재난으로부터 재해취약 주택의 거주자를 안전하게 보호하려는 것임(안 제53조제3항 및 제4항 신설).

3. 검토의견

가. 침수 우려 지역 내 건축물에 침수예방시설 설치 의무화 및
설치비용 지원근거 마련(안 제53조제3항 및 제4항 신설)

현행	개정안
제53조(지하층) ①·② (생략) <u><신설></u>	제53조(지하층) ①·② (현행과 같음) ③ 건축물의 소유자는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제1항제4호에 따른 방재지구 및 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 국토교통부령으로 정하는 침수가 우려되는 지역의 지하층의 건축물에 침수피해 예방을 위하여 차수판 등 국토교통부령으로 정하는 침수예방시설을 설치하여야 한다.
<u><신설></u>	④ 국가나 지방자치단체의 장은 제3항에 따라 침수예방시설을 설치하는 경우 비용의 전부 또는 일부를 지원하여야 한다.

※ 시행일: 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다.

현행 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」(국토교통부령) 등 관련 법령은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호¹⁾에

1) 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」

제37조(용도지구의 지정) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 대도시 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 용도지구의 지정 또는 변경을 도시·군관리계획으로 결정한다.

1. ~ 3: 생 략
4. 방재지구: 풍수해, 산사태, 지반의 붕괴, 그 밖의 재해를 예방하기 위하여 필요한 지구
(이하 생략)

따른 방재지구 및 침수 피해가 우려되는 지역의 건축물에 대하여 침수 방지시설(물막이설비) 등을 의무적으로 설치하도록 규정하고 있음.

개정안은 방재지구 및 「자연재해대책법」 제12조제1항2)에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역의 지하층의 건축물에 침수예방시설을 설치하도록 의무를 부여하고, 국가나 지방자치단체가 설치비용의 전부 또는 일부를 지원하도록 규정하려는 것임.

【 침수방지시설·설비 설치 관련 규정 비교 】

구분	「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 제17조의2 ³⁾	「지하공간 침수방지를 위한 수방기준」 ⁴⁾	「건축법 일부개정법률안」 (전진숙의원안)
적용 지역	① 방재지구 ② 「자연재해대책법 시행령」 제15조제2호마목 지역	① 「자연재해대책법 시행령」 제15조제2호마목 지역	① 방재지구 ② 「자연재해대책법」에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 국토교통부령에 따라 침수가 우려되는 지역
시설·설비	물막이설비(차수판 등)	물막이판, 역류방지밸브, 배수펌프 및 집수정 등	물막이설비(차수판) 등 국토교통부령으로 정하는 침수예방시설

※ 자료: 국토교통부

2) 「자연재해대책법」

제12조(자연재해위험개선지구의 지정 등) ① 시장·군수·구청장은 상습침수지역, 산사태위험 지역 등 지형적인 여건 등으로 인하여 재해가 발생할 우려가 있는 지역을 자연재해위험개선지구로 지정·고시하고, 그 결과를 시·도지사를 거쳐(특별자치시장이 보고하는 경우는 제외한다) 행정안전부장관과 관계 중앙행정기관의 장에게 보고하여야 한다. 이 경우 「토지이용규제 기본법」 제8조제2항에 따라 지형도면을 함께 고시하여야 한다. (이하 생략)

3) 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」 (국토교통부령)

제17조의2(물막이설비) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 건축물을 건축하려는

최근 집중호우 등으로 지하층이 침수되어 인명·재산 피해가 발생하고 있으므로, 침수가 우려되는 지역의 건축물에 침수예방시설을 의무적으로 설치하고 설치비용의 전부 또는 일부를 지원하도록 법률에 규정하여, 지하층 주택 거주자 등 주거 취약계층을 보호하려는 개정안의 입법 취지는 바람직한 측면이 있는 것으로 보임.

자는 빗물 등의 유입으로 건축물이 침수되지 않도록 해당 건축물의 지하층 및 1층의 출입구(주차장의 출입구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 물막이판 등 해당 건축물의 침수를 방지할 수 있는 설비(이하 “물막이설비”라 한다)를 설치해야 한다. 다만, 해당 건축물의 지하층 및 1층의 출입구를 국토교통부장관이 정하여 고시하는 예상 침수 높이 이상으로 설치한 경우에는 물막이설비를 설치한 것으로 본다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구
2. 「자연재해대책법 시행령」 제15조제2호마목에 따른 행정안전부장관이 고시하는 지역

4) 「지하공간 침수방지를 위한 수방기준」(행정안전부 고시)

제2조(정의) 이 기준에서 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “지하공간”이란 지하도로, 지하광장, 지하에 설치되는 공동구, 지하도상가, 지하에 설치되는 철도시설 및 도시철도시설, 지하에 설치되는 변전소, 바닥이 지표면 아래에 있는 건축물 등을 말한다.
2. 「자연재해대책법 시행령」(이하 “령”이라 한다) 제15조제2호마목에 따라 “행정안전부장관이 침수 피해가 우려된다고 인정하는 지역”이란 다음 각 목의 지구를 말한다.
 - 가. 영 제8조에 따른 자연재해위험개선지구 중 침수위험지구 및 해일위험지구
 - 나. 과거 5년 이내 1회 이상 침수가 되었던 지역 중 동일한 피해가 예상되는 지구
 - 다. 「자연재해대책법」 제16조에 따라 수립하는 자연재해저감 종합계획에 하천재해, 내수재해, 해안재해 위험지구와 관리지구로 선정된 지역 중 침수피해가 우려되는 지구
 - 라. 중앙행정기관의 장이 별도로 정하는 지구 또는 지방자치단체장의 요청에 따라 행정안전부장관이 정하는 지구 (이하 생략)

제3조(적용 범위) ① 이 고시는 제2조제2호에 따른 지구 내의 지하도로, 지하광장, 지하에 설치되는 공동구, 지하도상가, 지하에 설치되는 철도시설 및 도시철도 시설, 지하에 설치되는 변전소, 바닥이 지표면 아래에 있는 건축물을 설치하는 경우 유형별 침수 방지를 위한 계획이나 설계 시 적용한다. (이하 생략)

제10조(물막이판, 모래주머니 등) ① 지하공간의 침수 방지대책으로 출입구에 방지턱을 설치하여도 지하 침수를 완벽하게 방지하지 못하는 경우 물막이판 또는 모래주머니 등을 설치하여 침수를 방지할 수 있도록 하여야 한다.

② 물막이판은 자동 운행이 가능(비상시 수동전환 가능)하도록 설치하여야 하며 자동 운행 차량에 의한 교통사고 등 2차 피해가 발생하지 않도록 조치하여야 한다. 또한 자동 운행 물막이판 설치가 어려울 때는 일반 물막이판 또는 모래주머니 등을 활용하고, 모래주머니 등은 충분한 양을 출입구 주변에 비축하여야 한다.

제11조(역류방지밸브 설치) 지하공간에 설치된 배수구를 통한 우수의 역류 현상을 방지하기 위하여 역류방지밸브를 설치하여야 한다.

제14조(배수펌프 및 집수정 설치) ① 지하공간 내 유입된 우수 및 지하수를 효과적으로 배제하기 위한 배수펌프 및 집수정을 설치하여야 한다. 또한, 토사나 부유물이 집수정으로 유입되는 것이 우려되는 경우 침사지를 설치하고 예비 배수펌프를 추가하여야 한다.

② 배전반 등 전기시설은 침수위험이 없는 위치에 설치하거나 침수가 되지 않도록 설치하여야 한다. 다만, 불가피하게 침수가 우려되는 위치에 설치하는 경우에는 정전에 대비하여 예비전원 확보 방안을 고려하여야 한다.

이와 관련하여 국토교통부는 다음과 같은 의견을 제시하면서 신중한 검토가 필요하다는 입장임.

첫째, 방재지구 및 행정안전부장관이 침수 피해가 우려된다고 인정하는 지역에 건축물을 건축하려는 자는 건축물의 지하층 및 1층의 출입구에 건축물의 침수를 방지할 수 있는 설비를 의무적으로 설치하도록 관련 법령⁵⁾이 정비된 상황임.

둘째, 적법하게 사용승인된 기존 건축물에 대해 「건축법」을 소급 적용하는 것은 과도한 부담이 될 우려가 있으며, 침수예방시설 설치 비용을 지원하는 것은 타 건축주와의 형평성·재정 소요 등을 종합적으로 고려할 필요가 있음.

한편, 법제처는 건축물의 구조·규모·용도 등에 따라 침수예방시설 설치 필요성이 달라질 수 있으므로, 국민재산권에 대한 제약을 최소화하기 위하여 침수예방시설을 설치해야 하는 건축물의 대상 및 범위를

5) 「건축물의 설비기준 등에 관한 규칙」(국토교통부령)

제17조의2(물막이설비) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에서 건축물을 건축하려는 자는 빗물 등의 유입으로 건축물이 침수되지 않도록 해당 건축물의 지하층 및 1층의 출입구(주차장의 출입구를 포함한다. 이하 이 조에서 같다)에 물막이판 등 해당 건축물의 침수를 방지할 수 있는 설비(이하 “물막이설비”라 한다)를 설치해야 한다. 다만, 해당 건축물의 지하층 및 1층의 출입구를 국토교통부장관이 정하여 고시하는 예상 침수 높이 이상으로 설치한 경우에는 물막이설비를 설치한 것으로 본다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조제1항제4호에 따른 방재지구
2. 「자연재해대책법 시행령」 제15조제2호마목에 따른 행정안전부장관이 고시하는 지역

② 제1항에 따라 설치되는 물막이설비는 다음 각 호의 기준에 적합해야 한다.

1. 건축물의 이용 및 피난에 지장이 없는 구조일 것
2. 그 밖에 국토교통부장관이 정하여 고시하는 기준에 적합하게 설치할 것

한정하는 등 개정안의 적용 대상과 범위를 명확하게 규정할 필요가 있다는 의견을 제시하고 있음.

따라서, 지하 공간의 침수 예방을 통한 국민안전 확보 등 개정안의 순기능적 측면과 국토교통부 및 법제처의 의견을 종합적으로 고려하여 입법 정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 판단됨.

참고로, 개정안과 유사한 취지의 「건축법 일부개정법률안」(김정호 의원 대표발의 제2201658호, 이학영의원 대표발의 제2203747호)⁶⁾이 국토교통위원회에 각각 회부되어 있음.

문 의 처

02)6788-5585

6) 개정안과 유사한 취지의 「건축법 일부개정법률안」 주요 내용

김정호의원안(제2201658호)	이학영의원안(제2203747호)
침수가 우려되는 지역 내의 건축물에 침수 방지를 위한 설비의 설치를 의무화하는 규정을 법률로 상향하여 법적 근거를 명확히 하고, 공공건축물과 민간건축물의 침수방지설비 설치의무를 부과하는 지역을 방재지구와 자연재해위험개선지구 등 대통령령으로 정하는 상습적으로 침수되거나 침수 우려가 있는 지역으로 확대하는 한편, 국가 또는 지방자치단체가 침수 방지시설의 설치, 개량·보수 등 유지·관리에 대한 기술지원을 할 수 있도록 함(안 제49조제5항).	방재지구 및 「자연재해대책법」 제12조제1항에 따른 자연재해위험개선지구 등 상습적으로 침수되거나 침수가 우려되는 지역의 지하층의 건축물에 차수판 등 국토교통부령으로 정하는 침수예방시설을 설치하도록 하고 비용의 전부 또는 일부를 지원하도록 함(안 제53조제3항 및 제4항 신설).