



제428회 국회(임시회)
제2차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 건축선에 따른 건축제한 대상추가 》

■ 장철민의원 대표발의(의안번호 제2208344호)

2025. 8.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I . 장철민의원 대표발의(제2208344호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	2
가. 건축선에 따른 건축제한 대상에 공작물·계단·주차장·영업시설 등을 추가(안 제47조제1항)	2

I. 장철민의원 대표발의(제2208344호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 장철민의원 등 11인

나. 발 의 일 : 2025. 2. 21.

다. 회 부 일 : 2025. 2. 24.

2. 제안이유 및 주요내용

현행법에 따르면, 건축물과 담장은 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선인 건축선을 넘어서 건축하지 못하도록 규정하고 있음.

그런데, 공작물, 계단, 주차장이나 영업시설 등이 건축선 밖에 설치되어 시민들의 통행을 방해하거나 미관을 해치는 경우가 많음에도 불구하고 이러한 시설들이 건축선에 따른 건축제한 대상에 포함되어 있지 않아 문제가 있다는 지적이 제기되고 있음.

이에 건축선에 따른 건축제한 대상에 공작물, 계단, 주차장, 영업시설 등을 추가함으로써 건축선 후퇴 부분을 효율적으로 유지·관리하고, 건축선을 넘어서 건축물 등으로 인한 시민의 통행 불편 문제를 해소하는데 이바지하려는 것임(안 제47조제1항).

3. 검토의견

가. 건축선에 따른 건축제한 대상에 공작물·계단·주차장·영업 시설 등을 추가(안 제47조제1항)

현 행	개 정 안
제47조(건축선에 따른 건축제한) ① 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 아니하다.	제47조(건축선에 따른 건축제한) ① 건축물·담장·공작물·계단·주차장·화단, 영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물---
② (생략)	② (현행과 같음)

개정안은 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선인 “건축선(建築線, 아래 그림 참고)¹⁾에 따른 건축제한 대상”으로 건축물과 담장 외에 “공작물·계단·주차장·화단, 영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물”을 추가하려는 것임.

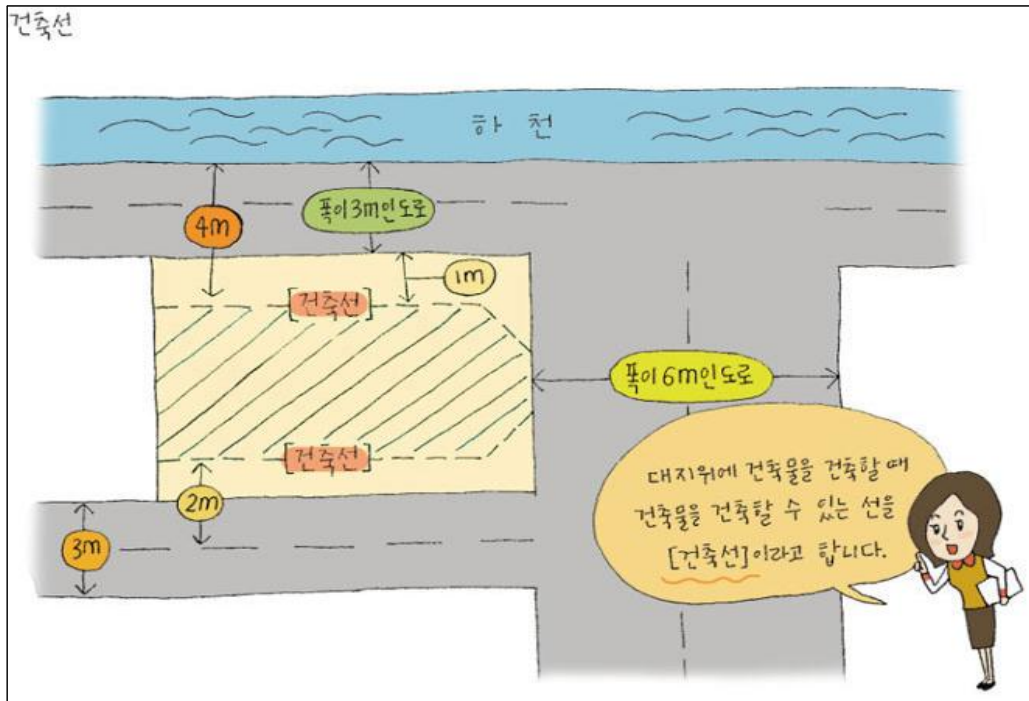
1) 「건축법」

제46조(건축선의 지정) ① 도로와 접한 부분에 건축물을 건축할 수 있는 선[이하 “건축선(建築線)”이라 한다]은 대지와 도로의 경계선으로 한다. 다만, 제2조제1항제11호에 따른 소요 너비에 못 미치는 너비의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 그 소요 너비의 2분의 1의 수평거리만큼 물러난 선을 건축선으로 하되, 그 도로의 반대쪽에 경사지, 하천, 철도, 선로부지, 그 밖에 이와 유사한 것이 있는 경우에는 그 경사지 등이 있는 쪽의 도로경계선에서 소요 너비에 해당하는 수평거리의 선을 건축선으로 하며, 도로의 모퉁이에서는 대통령령으로 정하는 선을 건축선으로 한다.

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 시가지 안에서 건축물의 위치나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정하면 제1항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 범위에서 건축선을 따로 지정할 수 있다.

③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따라 건축선을 지정하면 지체 없이 이를 고시하여야 한다.

【 건축선(그림) 】



※ 자료: 국토교통부 토지이음(www.eum.go.kr)

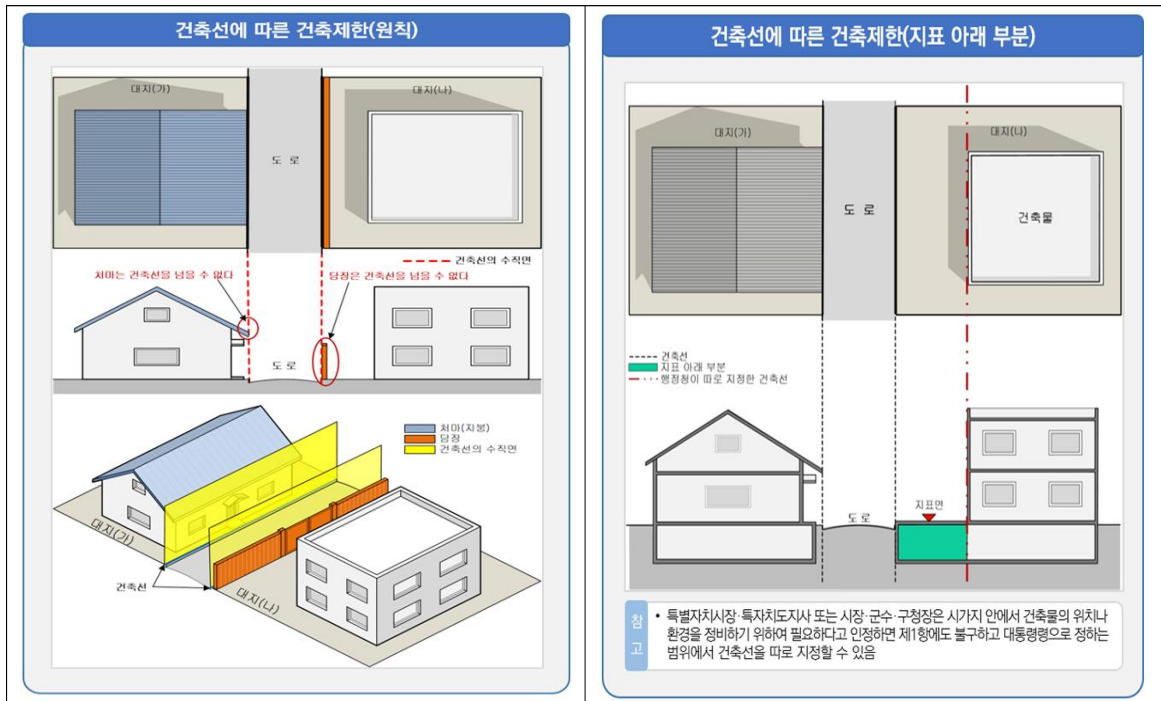
현행 「건축법」 제46조는 건축선(建築線)에 대해 규정하고 있고, 제47조제1항2)은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서 건축물과 담장을 건축하지 못하도록 규정하고 있음(아래 그림 참고). 이는 대지와 접한 도로가 일정 너비를 확보할 수 있도록 건축물과 담장의 건축을 제한하려는 것으로 보임.

2) 「건축법」

제47조(건축선에 따른 건축제한) ① 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 아니하다.

② 도로면으로부터 높이 4.5미터 이하에 있는 출입구, 창문, 그 밖에 이와 유사한 구조물은 열고 닫을 때 건축선의 수직면을 넘지 아니하는 구조로 하여야 한다.

【 건축선에 따른 건축제한(그림) 】



※ 자료: 법제처 한눈보기 서비스

그런데, 공작물·계단·주차장이나 영업시설 등이 건축선을 넘어 건축법에 따라 시민들의 통행을 방해하거나 미관을 해치는 경우가 많음에도 불구하고, 이러한 시설들이 건축선에 따른 건축제한 대상에 포함되어 있지 않다는 지적이 있음.

이에 개정안은 건축선에 따른 건축제한 대상에 공작물·계단·주차장·화단 및 영업과 관련된 시설 등을 추가하려는 것으로 건축선 후퇴 부분을 효율적으로 유지·관리하고, 건축선을 넘어서 건축물 등으로 인한 통행 불편 문제를 해소할 수 있다는 측면에서 긍정적인 부분이 있는 것으로 보임.

개정안에 대해 국토교통부는 입법 취지에 동의하지만, 차량 진출입 금지시설·조경을 위한 식수 등 공공의 목적 등을 위해 시설물의 설치가 필요한 경우를 고려하여, 지방자치단체의 조례로 정하는 시설물은 예외적으로 건축을 허용하는 것도 필요하다는 의견을 제시한바, 이를 참고할 필요가 있을 것으로 보임(서울특별시 조례 참고자료 참조).

【 개정안에 대한 국토교통부 수정의견 】

현행	개정안	수정의견
제47조(건축선에 따른 건축제한) ① 건축물과 담장은 건축선의 수직면(垂直面)을 넘어서는 아니 된다. 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 아니하다.	제47조(건축선에 따른 건축제한) ① 건축물·담장·공작물·계단·주차장·화단, 영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물----- ----- 다만, 지표(地表) 아래 부분은 그러하지 아니하다.	제47조(건축선에 따른 건축제한) ① 건축물·담장·공작물·계단·주차장·화단, 영업과 관련된 시설물 및 그 밖의 이와 유사한 시설물----- ----- 다만, 지표(地表) 아래 부분과 지방자치단체 조례로 정하는 시설물은 그러하지 아니하다.

문의처

02)6788-5585

「서울특별시 도시계획 조례」

제43조(건축선 후퇴부분 등의 관리) 영 제72조제2항에 따라 시가지경관지구·역사문화특화경관지구·조망가로특화경관지구 안에서 「건축법」 제46조제2항 및 같은 법 시행령 제31조제2항에 따라 지정된 건축선 후퇴부분에는 공작물·담장·계단·주차장·화단·영업과 관련된 시설물 및 그 밖에 이와 유사한 시설물을 설치하여서는 아니된다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 허가권자가 차량의 진·출입을 금지하기 위하여 볼라드·돌의자 등을 설치하도록 하는 때
2. 조경을 위한 식수를 하는 때
3. 공공보도의 보행환경 개선과 도시미관 향상을 위하여 지하철 출입구 또는 환기구 등을 건물 또는 대지 내에 설치하는 때
4. 보행자의 편익 또는 가로미관 향상을 위하여 공간이용계획을 수립하여 지구단위계획으로 고시한 경우 또는 허가권자가 해당 도시계획위원회의 심의를 거친 때