

건축물의 복합용도 활성화 지원 특별법안

(안태준의원 대표발의)

의안 번호	21401
----------	-------

발의연월일 : 2026. 9. 16.

발 의 자 : 안태준 · 소병훈 · 황희
허성무 · 염태영 · 박홍배
조계원 · 윤종균 · 복기왕
장종태 · 이연희 · 부승찬
의원(12인)

제안이유

산업구조의 재편, 비대면 경제의 확산 등으로 도심의 상업·업무시설 공실은 증가하는 반면, 1인 가구 증가 등으로 도심 내 주택 수요는 지속되고 있음.

그러나 현행 「건축법」, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 등 관계 법령에 따른 용도 제한과 건축기준, 복잡한 인·허가 절차 등으로 기존 건축물의 용도전환과 복합 활용에는 제약이 있음.

기존 건축물의 용도전환과 복합 활용은 철거·신축에 비하여 자원과 에너지의 사용 및 탄소배출을 줄이고, 비교적 신속하게 필요한 공간을 공급할 수 있어 도심 공실 해소와 주택 공급 확대에 기여할 수 있음.

이에 복합용도건축구역의 지정과 도시계획·건축·주차장 관련 특

례, 주택전환건축물에 대한 특례와 허가 절차, 집합건물의 주택전환 절차, 통합심의, 적응형 설계 및 성능기반설계 등에 관한 사항을 규정하여 기존 건축물의 용도전환과 복합 활용을 활성화하고 도시공간의 효율적인 이용과 주택 공급 확대에 기여하려는 것임.

주요내용

가. “용도전환”, “주택전환건축물”, “복합용도건축구역”, “성능기반설계” 및 “적응형 설계” 등 이 법의 적용과 제도 운영에 필요한 용어를 정의함(안 제2조).

나. 국토교통부장관 또는 시·도지사가 일반상업지역, 근린상업지역, 준공업지역, 준주거지역 및 역세권 등 대통령령으로 정하는 지역을 복합용도건축구역으로 지정할 수 있도록 하고, 그 지정 절차와 변경·해제에 관한 사항을 정함(안 제4조 및 제5조).

다. 복합용도건축구역에서 건축위원회 등의 심의를 거쳐 건폐율·용적률, 건축물의 용도 제한 등 도시계획 관련 규제와 조경, 공개공지, 건축물의 높이 등 건축기준 및 부설주차장 설치기준을 완화하여 적용할 수 있도록 하고, 건폐율 및 용적률은 해당 용도지역에 적용되는 상한의 100분의 120 범위에서 완화할 수 있도록 함(안 제6조부터 제8조까지).

라. 복합용도건축구역 밖에서도 일정한 요건을 갖춘 기존 건축물을 주택전환건축물로 전환할 수 있도록 특례 적용의 근거를 마련하고,

대통령령으로 정하는 호수 미만의 주택전환건축물에 대해서는 「주택법」에 따른 사업계획승인을 받지 아니하고 「건축법」에 따른 건축허가를 받아 사업을 시행할 수 있도록 함(안 제9조부터 제11조까지).

마. 주택전환건축물의 구성에 대하여 광역교통시설부담금의 산정 특례, 임대주택에 관한 세제 특례 및 학교용지부담금 감면 등의 지원 근거를 마련하고, 통합심의를 거친 경우 교육환경평가서의 승인, 재해영향평가등의 협의 및 도시·군관리계획의 결정·변경 등 관계 법령에 따른 절차를 거친 것으로 보는 특례를 규정함(안 제12조).

바. 집합건물의 주택전환을 위하여 조합의 설립 및 법적 지위, 사업계획과 권리변동계획의 수립, 구분소유권 등에 대한 매도청구, 소유권 이전 및 권리변동에 관한 등기 등 사업 시행에 필요한 절차를 규정함(안 제13조부터 제19조까지).

사. 이 법에 따른 특례를 적용받으려는 자가 특례적용계획서를 제출하도록 하고 이에 대한 건축심의 절차를 마련하며, 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 특례를 적용받은 경우 그 적용을 취소하고 지원금 등을 환수할 수 있도록 하는 한편, 도시계획·건축·교통 등 관계 분야의 심의를 통합하여 실시하는 통합심의 제도를 규정함(안 제20조 및 제21조).

아. 장래의 용도전환을 용이하게 하기 위한 적응형 설계의 건축기준 및 등급제도의 근거를 마련하고, 구조·피난 등 건축물의 안전성능

을 공학적 방법으로 검증하는 성능기반설계 제도를 규정함(안 제22조 및 제23조).

자. 주택전환건축물 조성의 활성화를 위하여 선도사업을 지정할 수 있도록 하고, 조성사업의 위탁, 공공주택사업자에 대한 기반시설 설치비용의 감면, 비주거용 건축물의 매입 특례 및 그 밖의 지원 근거를 마련함(안 제24조부터 제27조까지).

차. 이 법의 시행을 위하여 보고 및 검사, 관련 산업의 육성, 지원기구의 지정·운영 및 현황조사 등에 관한 사항을 규정하고, 성능기반설계 관련 의무 위반 등에 대한 벌칙, 양벌규정 및 과태료를 규정함(안 제28조부터 제35조까지).

건축물의 복합용도 활성화 지원 특별법안

제1장 총칙

제1조(목적) 이 법은 복합용도 건축물의 조성과 기존 건축물의 용도전환에 필요한 사항을 정함으로써 도시공간의 효율적인 이용을 도모하고 공공복리의 증진에 이바지함을 목적으로 한다.

제2조(정의) 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

1. “건축물”이란 「건축법」 제2조제1항제2호에 따른 건축물을 말한다. 다만, 「건축법」 제3조제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 제외한다.
2. “주택등”이란 「주택법」 제2조제1호 및 제4호에 따른 주택과 준주택을 말한다.
3. “용도전환”이란 「건축법」 제2조제1항제8호에 따른 건축 중 증축, 같은 항 제9호에 따른 대수선, 같은 항 제10호에 따른 리모델링 또는 같은 법 제19조에 따른 용도변경을 통하여 건축물의 전부 또는 일부를 종전과 다른 용도로 사용하는 것을 말한다.
4. “주택전환건축물”이란 기존에 주택등 외의 용도로 사용한 건축물의 전부 또는 일부를 주택등으로 용도전환하는 건축물을 말한다.

5. “복합용도 건축물”이란 적응형 설계를 적용하여 용도전환이 용이하도록 건축하는 건축물을 말한다.
6. “복합용도건축구역”이란 도시지역에서 복합용도 건축물의 건축 및 기존 건축물의 용도전환을 활성화하기 위하여 제5조에 따라 지정·고시하는 구역을 말한다.
7. “성능기반설계”란 건축물의 용도, 규모 및 이용자의 특성 등을 종합적으로 고려하여 공학적 분석을 통하여 구조안전, 화재안전 및 피난성능 등에 관한 목표성능을 확보하도록 설계하는 것을 말한다.
8. “적응형 설계”란 건축 또는 용도전환에서 향후 기능확장, 공간재구성 및 용도변경이 용이하도록 가변적 구조와 설비체계를 적용하는 설계방식을 말한다.
9. “허가권자등”이란 「건축법」 제11조 및 제14조에 따른 허가권자, 「주택법」 제15조에 따른 사업계획승인권자 또는 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 공공주택사업계획의 승인권자를 말한다.
10. “건축위원회등”이란 「건축법」 제4조에 따른 건축위원회, 「주택법」 제18조에 따른 통합심의위원회 또는 「공공주택 특별법」 제33조에 따른 공공주택통합심의위원회를 말한다.
11. “건축허가등”이란 「건축법」 제11조에 따른 건축허가 및 같은 법 제14조에 따른 건축신고, 「주택법」 제15조에 따른 사업계획의 승인, 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의

승인을 말한다.

제3조(다른 법률과의 관계) ① 이 법은 복합용도 건축물의 건축과 기존 건축물의 용도전환에 관하여 다른 법률에 우선하여 적용한다. 다만, 다른 법률에서 이 법의 규제에 관한 특례보다 완화되는 규정이 있으면 그 법률에서 정하는 바에 따른다.

② 복합용도 건축물의 건축과 기존 건축물의 용도전환에 관하여 이 법에서 정하지 아니한 사항은 「건축법」, 「주택법」, 「공공주택특별법」 등 관계 법령에서 정하는 바에 따른다.

제2장 복합용도건축구역의 지정 등

제4조(복합용도건축구역의 지정) ① 국토교통부장관 또는 특별시장·통합특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다)는 복합용도 건축물의 조성 및 기존 건축물의 용도전환을 촉진하기 위하여 특례 적용이 필요하다고 인정하는 경우 복합용도건축구역을 지정할 수 있다.

② 제1항에 따른 복합용도건축구역은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 전부 또는 일부를 대상으로 지정한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 일반상업지역, 준공업지역 등 대통령령으로 정하는 용도지역
2. 역세권 등 대통령령으로 정하는 지역

3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 지역

제5조(복합용도건축구역의 지정절차 등) ① 국토교통부장관은 복합용도건축구역을 지정하거나 지정된 복합용도건축구역을 변경하려면 「건축법」 제4조에 따라 국토교통부장관이 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 시·도지사가 복합용도건축구역을 지정하거나 지정된 복합용도건축구역을 변경하려면 「건축법」 제4조에 따라 시·도지사가 각각 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)은 복합용도건축구역의 지정 또는 지정된 복합용도건축구역의 변경을 신청할 수 있다. 이 경우 제4항 각 호에 따른 복합용도건축구역계획을 국토교통부장관 또는 시·도지사에게 제출하여야 한다.

④ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 복합용도건축구역을 지정하거나 지정된 복합용도건축구역을 변경하는 경우 다음 각 호의 사항이 포함된 복합용도건축구역계획을 입안하여야 한다.

1. 복합용도건축구역의 명칭·위치·면적
2. 복합용도건축구역 지정의 필요성 및 기대효과
3. 복합용도건축구역의 관리 추진방향 및 내용
4. 복합용도건축구역 내 건축물의 용도·건폐율·용적률·높이에 관한 계획
5. 그 밖에 복합용도건축구역의 관리에 필요한 사항으로서 대통령령

으로 정하는 사항

⑤ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 복합용도건축구역을 지정하거나 지정된 복합용도건축구역을 변경하려는 경우 제1항 또는 제2항에 따른 심의 전에 대통령령으로 정하는 바에 따라 복합용도건축구역계획의 주요 내용을 14일 이상 일반인이 열람할 수 있게 하여 주민과 이해관계인의 의견을 들어야 한다. 이 경우 제출된 의견이 타당하다고 인정하는 경우 이를 복합용도건축구역계획에 반영하여야 한다.

⑥ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제3항에 따른 신청 없이 복합용도건축구역을 지정하거나 변경하려는 경우 미리 관할 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다.

⑦ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 복합용도건축구역의 전부 또는 일부에 대하여 지정을 해제할 수 있다. 다만, 시장·군수·구청장이 신청하여 지정된 경우 해당 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다.

1. 시장·군수·구청장의 요청이 있는 경우
2. 복합용도건축구역의 지정 목적을 달성하였거나 달성이 불가능하게 된 경우

⑧ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 복합용도건축구역을 지정하거나 변경·해제하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 주요 내용을 관보(시·도지사는 공보)에 고시하고, 관계 서류를 일반이 열

람할 수 있도록 하여야 한다.

⑨ 복합용도건축구역을 지정하거나 변경한 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획의 결정(용도지역·지구·구역의 지정 및 변경은 제외한다)이 있는 것으로 본다. 이 경우 국토교통부장관 또는 시·도지사는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제32조에 따른 지형도면의 고시 등 필요한 조치를 하여야 하며, 의제된 도시·군관리계획 결정의 효력 발생에 관하여는 같은 법 제31조제1항에 따른다.

⑩ 제1항·제2항 및 제5항에도 불구하고 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우 건축위원회 심의 및 주민 등의 의견청취를 위한 공람 절차를 거치지 아니할 수 있다.

제6조(복합용도건축구역의 도시계획 규제특례) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 복합용도건축구역에서 복합용도 건축물을 조성하거나 기존 건축물을 용도전환하는 경우 다음 각 호에 따른 관계 규정에도 불구하고 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 제2호에 따른 건폐율은 해당 용도지역에 적용되는 건폐율 상한의 100분의 120을, 제3호에 따른 용적률은 해당 용도지역에 적용되는 용적률 상한의 100분의 120을 각각 초과할 수 없다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 용도지역 및 용도지구에서의 건축물 건축 제한
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제77조에 따른 건폐율의

제한

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제78조에 따른 용적률의
제한

4. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제14조에 따른 도시공원
또는 녹지 확보기준

② 복합용도건축구역에서 제1항에 따른 특례를 적용받는 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제52조의2제1항 각 호의 시설을 건설·설치하거나 건설·설치에 필요한 비용을 납부하여야 한다. 이 경우 공공시설등의 설치비용 등에 관하여는 같은 조를 준용한다.

제7조(복합용도건축구역의 건축기준 특례) ① 복합용도건축구역에서 복합용도 건축물을 조성하거나 기존 건축물을 용도전환하는 경우 허가권자등이 설치하는 건축위원회등의 심의를 거쳐 다음 각 호를 적용하지 아니할 수 있다.

1. 「건축법」 제42조, 제43조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조. 이 경우 「건축법」 제55조 및 제56조에 관하여는 제6조 제1항 후단에 따른 건폐율 및 용적률의 완화 상한을 초과할 수 없다.

2. 「주택법」 제35조 중 대통령령으로 정하는 규정

3. 기존 부지 내 미술작품을 재사용하는 경우 「문화예술진흥법」
제9조

② 복합용도건축구역에서 복합용도 건축물을 조성하거나 기존 건축

물을 용도전환하는 경우 「건축법」 제53조의2, 제62조 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제14조, 제14조의2, 제15조, 제16조 및 제17조의 전부 또는 일부를 건축위원회등의 심의를 거쳐 완화하여 적용할 수 있다.

③ 복합용도건축구역에서 복합용도 건축물을 조성하거나 기존 건축물을 용도전환하는 경우 「건축법」 제48조, 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제53조 및 제64조에도 불구하고 제2조제7호에 따른 성능기반설계를 통하여 해당 규정에서 요구하는 기준 또는 성능을 다른 방법으로 충족할 수 있는 것으로 건축위원회등이 인정하는 경우 그 기준을 적용할 수 있다.

④ 복합용도건축구역에서 복합용도 건축물을 조성하거나 기존 건축물을 용도전환하는 경우 「소방기본법」 제21조의2와 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제10조, 제12조 및 제13조에 따른 기준 또는 성능 등을 다른 방법으로 충족하려는 경우 「소방시설 설치 및 관리에 관한 법률」 제18조제2항에 따른 지방소방기술심의위원회의 심의를 거치거나 소방본부장 또는 소방서장과 협의를 하여야 한다.

⑤ 복합용도건축구역에서 복합용도 건축물을 조성하거나 기존 건축물을 용도전환하는 경우 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제8조 및 제10조의2에 따른 설치기준을 다른 방법으로 충족하려는 경우 같은 법 제12조의2에 따라 설치된 편의증

진심의회의 심의를 거쳐야 한다.

⑥ 복합용도건축구역에서 기존 건축물을 용도전환하는 경우 다른 법령 또는 그 위임에 따라 국토교통부장관이 정하여 고시하는 용도별 건축기준은 구조안전 및 화재안전 등 이용자의 안전에 지장이 없다고 건축위원회등이 인정하는 경우 그 기준의 전부 또는 일부를 완화하거나 다른 기준 또는 성능으로 대신하여 적용할 수 있다.

제8조(복합용도건축구역의 부설주차장 설치 특례) ① 허가권자등은 복합용도건축구역에서 복합용도 건축물을 조성하거나 기존 건축물을 용도전환하는 경우 「주차장법」 제19조에도 불구하고 대통령령으로 정하는 바에 따라 부설주차장 설치기준을 완화하여 적용할 수 있다.

② 허가권자등은 제1항에 따라 부설주차장 설치기준을 완화하여 적용하려는 경우 완화 여부 및 범위에 대하여 건축위원회등의 심의를 거쳐야 한다.

③ 허가권자등은 부설주차장에 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 기계식 주차설비 또는 주차로봇(기계·로봇 장치에 의하여 운전자의 탑승 없이 자동차를 주차구획으로 이동시켜 주차하는 설비를 말한다. 이하 같다)을 설치하는 경우 대통령령으로 정하는 범위에서 이를 법정 부설주차장으로 산입할 수 있으며, 건축위원회등의 심의를 거쳐 설치 위치·형식 및 주차단위구획·차로 등의 기준을 완화할 수 있다.

④ 제3항에 따라 완화된 기계식 주차설비 또는 주차로봇이 정상적으로 운영되지 아니하거나 대통령령으로 정하는 요건을 충족하지 못하는 경우 허가권자등은 부설주차장 설치기준에 미달하는 주차대수 만큼 인근(「주차장법」 제19조제4항 후단에 따른 시설물 부지인근을 말한다) 주차장을 확보하게 하여야 한다.

제3장 복합용도건축구역 외 주택전환건축물에 대한 특례 등

제9조(주택전환건축물의 조성 기준) 기존 건축물을 주택전환건축물로 조성하는 것은 주택전환하는 부분이 동별 또는 층별로 구획되거나, 주택전환하는 부분과 전환하지 아니하는 부분이 각각 독립된 피난 동선을 확보할 수 있는 경우에 한정한다.

제10조(주택전환건축물의 특례) ① 복합용도건축구역 외의 지역에서도 기존 건축물을 주택전환건축물로 조성할 수 있으며, 이 경우 제6조부터 제8조까지에서 정한 복합용도건축구역의 특례를 적용할 수 있다. 다만, 제6조제1항제1호에 따른 완화는 주택전환건축물의 조성에 필요한 용도의 범위로 한정하며, 같은 항 제2호 및 제3호의 경우 기존 건축물이 관련 법령에서 정한 한도를 초과하는 경우 기존 건축물의 건폐율과 용적률을 초과할 수 없다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역에 대해서는 특례를 적용하지 아니한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 전용공업지역
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 유통상업지역. 다만, 「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목에 따른 오피스텔로 전환하는 경우에는 그러하지 아니하다.
3. 그 밖에 지역 여건 및 도시·군관리계획 등을 고려하여 특례 적용이 부적절하다고 판단되는 지역으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 지역

제11조(주택전환건축물의 허가) ① 주택전환건축물을 통하여 조성되는 주택등이 대통령령으로 정하는 호수 미만인 경우, 「주택법」 제15조를 적용하지 아니하고 「건축법」 제11조를 적용한다.

② 주택전환건축물을 조성하려는 자가 「공공주택 특별법」 제4조에 따른 공공주택사업자인 경우 「공공주택 특별법」 제35조에 따른 주택건설사업계획의 승인을 받아 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 「건축법」 제11조에 따른 건축허가를 받은 것으로 본다.

제12조(다른 법령의 적용 특례) ① 허가권자등은 주택전환건축물의 조성에 관하여는 다른 법령에도 불구하고 다음 각 호의 기준을 적용하여야 한다.

1. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제11조의3제1항에 따른 광역교통시설 부담금의 산정 시에는 기존 건축물의 연면적을 제외
2. 「조세특례제한법」 제96조에 따른 세액감면 및 같은 법 제97조

에 따른 양도소득세의 감면을 적용하는 경우 임대기간을 계산할 때에는 용도전환을 위한 공사 등으로 임대할 수 없는 기간을 임대한 기간에 포함

3. 「지방세법」 제9조제6항에 따른 취득세를 부과하지 아니하는 대상에 포함

4. 임대사업자가 임대할 목적으로 조성한 주택전환건축물을 「민간임대주택에 관한 특별법」 제5조에 따라 등록하는 경우 해당 건축물은 같은 법 제2조제2호에 따른 민간건설임대주택으로 의제

5. 「학교용지 확보 등에 관한 특례법」 제5조에 따른 학교용지부담금은 대통령령으로 정하는 바에 따라 감면 또는 면제

② 주택전환건축물의 조성에 대하여 제21조제1항에 따른 통합심의를 거친 경우 다음 각 호의 승인·협의 또는 결정을 받거나 거친 것으로 본다.

1. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조제1항에 따른 교육환경평가서의 승인

2. 「자연재해대책법」 제4조제1항에 따른 재해영향평가등의 협의

3. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획(같은 법 제2조제4호 각 목의 계획 및 같은 법 제49조에 따른 지구단위계획을 말한다)의 결정 및 변경

제4장 집합건물의 주택전환 절차

제13조(조합의 설립 등) ① 집합건물의 전부 또는 일부를 주택전환건축물로 조성하려는 경우로서 전환 대상 부분의 구분소유자(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제2조제2호에 따른 구분소유자를 말한다. 이하 같다) 전원의 동의가 있는 때에는 조합을 설립하지 아니하고 사업을 시행할 수 있다. 이 경우 필요한 사항은 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리단이 수행한다.

② 제1항에 따라 조합을 설립하지 아니하고 사업을 시행하는 경우 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」에 따른 관리인을 사업시행의 대표자로 지정할 수 있다.

③ 조합을 설립하여 사업을 시행하는 경우 다음 각 호의 구분에 따른 구분소유자 및 의결권(「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제37조에 따른 의결권을 말한다. 이하 같다)의 동의를 받은 후 조합설립을 위한 창립총회(이하 “창립총회”라 한다)를 개최하여야 한다.

1. 건축물 전체를 용도전환 하고자 하는 경우: 건축물 전체의 구분소유자 및 의결권의 각 10분의 7 이상
2. 건축물의 일부를 용도전환하려는 경우: 용도전환하려는 부분의 구분소유자 및 의결권의 각 10분의 7 이상

④ 제3항에 따른 창립총회에서는 다음 각 호의 사항을 의결한다.

1. 조합규약의 제정
2. 조합장 및 임원의 선임

3. 사업시행개요

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑤ 제3항에 따라 조합을 설립하는 경우 다음 각 호의 서류를 첨부하여 허가권자등의 인가를 받아야 한다.

1. 제3항 각 호에 따른 동의를 증명하는 서류

2. 창립총회 회의록

3. 조합규약

4. 사업시행개요

5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 서류

⑥ 제5항제4호에 따른 사업시행개요에는 다음 각 호의 사항이 포함되어야 한다.

1. 사업대상 건축물 및 대지의 개요(위치, 면적, 용도를 포함한다)

2. 용도전환 사업의 범위와 내용

3. 예상 사업 기간, 예상 사업비 및 조달 방법

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

⑦ 제5항에 따른 인가를 받은 사항을 변경하려는 경우 변경된 서류를 허가권자등에게 제출하여 인가를 받아야 한다.

⑧ 조합은 제14조제4항에 따른 총회의 의결로 해산을 결정한 경우 지체 없이 그 사실을 허가권자등에게 신고하여야 한다. 허가권자등은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 조합의 해산을 명할 수 있다.

1. 제5항에 따른 조합설립인가를 받은 날부터 2년 이내에 제20조에 따른 건축심의 또는 제21조에 따른 통합심의를 신청하지 아니한 경우
2. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인을 받은 날부터 1년이 되는 날까지 정당한 사유 없이 제19조에 따른 소유권 이전 및 권리변동의 등기를 이행하지 아니하는 경우

제14조(조합의 지위 등) ① 제13조에 따라 설립된 조합은 법인으로 하며, 조합에는 조합원으로 구성되는 총회를 두고 총회의 소집 절차·시기 등은 조합규약으로 정한다.

② 조합원은 조합 설립에 동의한 구분소유자로 하며, 1명의 구분소유자가 2이상의 구분소유권을 가진 경우 1명의 조합원으로 보고, 구분소유권을 2명 이상이 공유하는 경우 공유자 전원을 대표하는 1명을 조합원으로 본다.

③ 조합은 그 명의로 다음 각 호의 업무를 수행하며, 해당 업무와 관련하여 발생하는 권리와 의무의 주체가 된다.

1. 주택전환건축물 조성사업의 시행
2. 사업 및 권리변동계획의 수립 및 변경
3. 관련 인·허가의 신청
4. 공사계약의 체결 및 관리
5. 사업비의 조달 및 집행
6. 그 밖에 주택전환건축물 조성사업을 위하여 필요한 업무

④ 총회는 조합원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석 조합원 과반수의 동의로 의결한다. 다만, 다음 각 호의 사항은 조합원 및 의결권의 각 3분의 2 이상의 동의로 의결하여야 한다.

1. 조합규약의 제정 또는 변경
2. 사업 및 권리변동계획의 수립 또는 변경
3. 조합의 해산

⑤ 조합에 관하여는 이 법에 규정된 것을 제외하고는 「민법」 중 사단법인에 관한 규정을 준용한다.

제15조(사업 및 권리변동계획의 수립 등) ① 집합건물을 주택등으로 용도전환하는 경우 다음 각 호의 사항을 포함하는 사업 및 권리변동계획을 수립하여야 한다.

1. 설계의 개요
 2. 사업 기간 및 사업 비용
 3. 제2호에 따른 비용의 부담 방법
 4. 변경된 부분의 용도
 5. 전유부분 수의 변동에 따른 귀속에 관한 사항
 6. 전유부분이나 공용부분의 면적 변동에 따른 귀속에 관한 사항
 7. 대지사용권의 변경에 관한 사항
 8. 그 밖에 조합규약으로 정한 사항
- ② 건축물의 일부에 대한 사업으로 인하여 사업 대상이 아닌 부분에 변동이 발생하는 경우 해당 사업 및 권리변동계획에 대하여 사

업 대상이 아닌 부분의 구분소유자 및 의결권의 각 10분의 8 이상의 동의를 받아야 한다.

③ 제1항에 따라 수립된 사업 및 권리변동계획은 건축허가등을 신청할 때 함께 제출하여야 하며, 사업 및 권리변동계획을 변경하려는 경우 변경된 내용을 허가권자등에게 제출하여 승인을 받아야 한다.

제16조(구분소유권 등의 매도청구) 구분소유권 등의 매도청구에 관하여는 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제48조의 요건·절차를 준용한다. 이 경우 같은 조에서 “재건축”은 “주택전환”으로, “철거공사”는 “용도변경 공사”로 본다.

제17조(지상권·전세권·임차권의 해지 및 금전반환) ① 사업 시행으로 지상권, 전세권 또는 임차권의 목적을 달성할 수 없게 된 경우 그 권리자는 계약을 해지할 수 있다.

② 이 경우 전세금·보증금 등의 반환청구권은 조합(제13조제1항에 따라 조합을 설립하지 아니하고 사업을 시행하는 경우 같은 항에 따른 관리단을 말한다. 이하 제19조까지 같다)에게 행사할 수 있다.

③ 조합이 지급한 금전은 해당 건축물의 구분소유자에게 구상할 수 있다.

제18조(건축물 등의 사용·수익의 중지 등) 종전의 건축물의 소유자·지상권자·전세권자·임차권자 등 권리자는 건축허가등을 받은 부분에 대하여는 그 건축허가등을 받은 날부터 사용승인을 완료한 날까지 종전의 토지 또는 건축물을 사용하거나 수익할 수 없다. 다만,

조합의 동의를 받은 경우에는 그러하지 아니하다.

제19조(소유권 이전 및 권리변동의 등기) ① 조합은 사용승인이 완료된 때에는 지체 없이 사업 및 권리변동계획에 따라 소유권을 이전하여야 한다.

② 조합은 필요한 등기를 촉탁 또는 신청하여야 한다. 이 경우 등기의 방법과 절차에 관하여 필요한 사항은 대법원규칙으로 정한다.

③ 사용승인일부터 등기가 완료될 때까지는 새로운 권리설정 등기를 할 수 없다.

제5장 특례 적용을 위한 심의 등

제20조(건축심의 등) ① 복합용도건축구역에서 건축 또는 용도전환을 하고자 하는 자 또는 주택전환건축물을 조성하고자 하는 자가 제6조부터 제8조까지의 특례사항을 적용하고자 하는 경우 다음 각 호의 사항이 포함된 특례적용계획서를 첨부하여 허가권자등에게 건축허가등을 신청하여야 한다. 이 경우 특례적용계획서의 작성방법 및 제출서류 등은 국토교통부령으로 정한다.

1. 제6조에 따라 도시계획 규제를 완화하여 적용할 것을 요청하는 사항
2. 제7조제1항에 따라 완화하고자 하는 사유 및 예상효과 등
3. 제7조제2항부터 제6항까지의 완화적용 특례에 대한 증빙내용

4. 제8조제1항 및 제3항에 따라 완화하고자 하는 사유

② 제1항에 따른 건축허가등은 해당 건축물이 복합용도건축구역의 지정 목적 또는 주택전환건축물 요건에 적합한지의 여부와 특례적용계획서 등 해당 사항에 대하여 건축위원회등의 심의를 거쳐야 한다.

③ 제1항 및 제2항에 따라 심의된 내용에 대하여 대통령령으로 정하는 변경사항이 발생한 경우 건축위원회등의 변경심의를 받아야 한다.

④ 국토교통부장관 또는 시·도지사는 제도개선 및 복합용도 활성화를 위하여 복합용도건축구역 내에서 제1항 및 제2항에 따라 건축허가등을 받은 건축물에 대하여 모니터링(특례를 적용한 건축물에 대하여 해당 건축물의 건축시공, 공사감리, 유지·관리 등의 과정을 검토하고 실제로 건축물에 구현된 기능·미관·환경 등을 분석하여 평가하는 것을 말한다)을 실시할 수 있다. 이 경우 해당 건축물의 건축주·소유자 또는 관리자는 정당한 사유가 없으면 모니터링에 필요한 자료의 제출, 현장 확인 등에 협조하여야 한다.

⑤ 국토교통부장관 또는 시·도지사의 요청이 있는 경우 제1항 및 제2항에 따라 건축허가등을 받은 건축물의 특례적용계획서를 특별시장·통합특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사는 국토교통부장관에게, 시장·군수·구청장은 특별시장·통합특별시장·광역시장·도지사에게 각각 제출하여야 한다.

제20조의2(특례 적용의 취소 등) ① 허가권자등은 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 제6조부터 제8조까지, 제10조 또는 제12조에 따른 특례를 적용받은 사실이 확인된 경우 그 특례의 적용을 취소하거나 시정에 필요한 조치를 명할 수 있다.

② 국가 또는 지방자치단체는 거짓이나 그 밖의 부정한 방법으로 이 법에 따른 지원 또는 부담금의 감면을 받은 자에 대하여 그 전부 또는 일부를 환수할 수 있다.

③ 제1항에 따라 특례의 적용을 취소하려는 경우 청문을 하여야 한다.

④ 제1항 및 제2항에 따른 취소·환수의 기준과 절차는 대통령령으로 정한다.

제21조(통합심의) ① 허가권자등은 필요하다고 인정하는 경우 복합용도 건축물의 조성, 기존 건축물의 용도전환과 관련된 도시계획·건축·교통 등 다음 각 호의 사항을 통합하여 검토 및 심의(이하 “통합심의”라 한다)할 수 있다.

1. 「건축법」에 따른 건축 심의
2. 「경관법」 제27조 및 제28조에 따른 경관 심의
3. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제6조에 따른 교육환경평가
4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시·군관리계획 및 개발행위 관련 사항
5. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」에 따른 광역교통 개

선대책

6. 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향평가
7. 「자연재해대책법」 제4조제1항에 따른 재해영향평가등
8. 그 밖에 허가권자등이 필요하다고 인정하여 통합심의에 부치는 사항

② 건축하려는 자가 통합심의를 신청하는 경우 제1항 각 호와 관련된 서류를 첨부하여야 한다. 이 경우 허가권자등은 통합심의를 효율적으로 처리하기 위하여 필요한 경우 제출기한 등을 정할 수 있다.

③ 허가권자등은 통합심의를 하는 경우 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 위원회에 속하고 해당 위원회의 위원장의 추천을 받은 위원들과 허가권자등이 속한 지방자치단체 소속 공무원으로 소집된 공동위원회를 구성하여 통합심의를 하여야 한다. 이 경우 공동위원회의 구성, 통합심의를 방법 및 절차에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

1. 「건축법」에 따른 건축위원회
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 사업대상지가 속한 시·도에 설치된 도시계획위원회
3. 「경관법」 제29조제1항 본문에 따른 경관위원회(같은 항 단서에 따라 경관위원회의 기능을 대신하여 수행하는 경관과 관련된 위원회를 포함한다)
4. 「교육환경 보호에 관한 법률」 제5조제1항에 따른 시·도교육환

경보호위원회

5. 「대도시권 광역교통 관리에 관한 특별법」 제8조에 따른 대도시권광역교통위원회

6. 「도시교통정비 촉진법」 제19조에 따른 교통영향평가심의위원회

7. 「자연재해대책법」 제4조제8항에 따른 재해영향평가심의위원회

8. 제1항제8호에 대하여 심의권한을 가진 관련 위원회

④ 허가권자등은 통합심의를 한 경우 특별한 사유가 없으면 심의 결과를 반영하여 허가하여야 한다.

⑤ 통합심의를 거친 경우 제1항 각 호에 대한 검토·심의·조사·협의를 거친 것으로 본다.

제22조(적응형 설계의 적용 등) ① 국토교통부장관은 적응형 설계 건축물의 건축기준을 정하여 고시할 수 있다.

② 국토교통부장관은 적응형 설계 건축물의 공급 활성화를 유도하기 위하여 제1항의 건축기준에 따라 적응형 설계 등급제도를 시행할 수 있다.

③ 국가, 지방자치단체 및 공공기관의 장은 적응형 설계를 적용하는 건축물을 조성하는 자에게 행정적·재정적 지원을 할 수 있다.

④ 국토교통부장관은 제2항의 등급제도를 시행하기 위하여 평가기관을 지정하고 관련 업무를 위탁할 수 있다.

⑤ 제2항의 등급제도의 운영과 관련하여 등급기준, 신청절차, 수수료 등은 국토교통부령으로 정한다.

제23조(성능기반설계의 적용) ① 제7조제3항에 따른 성능기반설계는 다음 각 호의 구분에 따른 자가 설계하여야 한다. 이 경우 설계자 외의 동등한 자격을 갖춘 자의 확인을 거쳐야 한다.

1. 「건축법」 제48조: 「기술사법」 제6조에 따라 개설한 구조기술사사무소의 구조기술사
2. 「건축법」 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조 및 제53조: 「소방시설공사업법」 제11조에 따른 성능위주설계를 할 수 있는 자
3. 「건축법」 제64조: 해당 건축물의 설계자인 「건축사법」 제2조 제1호에 따른 건축사. 이 경우 「건축법」 제67조에 따른 관계전문기술자의 협력을 받아야 한다.

② 허가권자등은 검토·평가 결과 성능기반설계의 수정 또는 보완이 필요하다고 인정되는 경우 성능기반설계를 한 자에게 그 수정 또는 보완을 요청할 수 있으며, 수정 또는 보완 요청을 받은 자는 정당한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

③ 성능기반설계의 확인, 검토·평가 및 설계기준 등에 관한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제6장 건축물의 복합활용 지원

제24조(주택전환건축물 조성 선도사업의 지정) ① 국토교통부장관은

주택전환건축물의 조성이 시급하거나 파급효과가 큰 사업을 직접 또는 지방자치단체장의 요청에 따라 주택전환건축물 조성 선도사업으로 지정할 수 있다.

② 국토교통부장관은 지방자치단체장에게 주택전환건축물 조성 선도사업의 지정과 지원에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다.

③ 국토교통부장관은 제1항에 따라 주택전환건축물 조성 선도사업을 지정하거나 변경 지정하는 때에는 관계 중앙행정기관의 의견을 수렴하고, 건축위원회등의 심의를 거쳐야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 국토교통부장관은 주택전환건축물 조성 선도사업을 지정 또는 변경 지정하는 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 관보에 고시하고 관계 서류를 일반인이 열람할 수 있도록 하여야 한다.

⑤ 그 밖에 주택전환건축물 조성 선도사업의 지정 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

⑥ 국토교통부장관은 제1항에 따라 지정된 주택전환건축물 조성 선도사업에 대하여 예산 및 인력 등을 우선 지원할 수 있다.

⑦ 국가는 주택전환건축물 조성 선도사업에 대하여 대통령령으로 정하는 시설에 대하여 다른 법률의 규정에도 불구하고 설치비용의 전부 또는 일부를 부담할 수 있다.

제25조(주택전환건축물 조성 사업의 위탁) ① 주택전환건축물을 조성

하고자 하는 건축물의 소유자(“조합”을 포함한다)는 주택전환건축물
조성에 관한 업무를 다음 각 호의 자에게 위탁할 수 있다.

1. 「공공주택 특별법」에 따른 공공주택사업자(이하 “공공주택사업
자”라 한다)
 2. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률」 제8조제7항에 따른 신탁
업자로서 대통령령으로 정하는 요건을 갖춘 자
 3. 「부동산투자회사법」 제2조제1호나목에 따라 설립된 위탁관리
부동산투자회사로서 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 법인
- ② 제1항에 따른 위탁사업시행자 지정 신청 및 절차 등에 필요한
사항은 대통령령으로 정한다.

제26조(공공주택사업자에 대한 특례) ① 국가 및 지방자치단체는 주택
전환건축물 조성 활성화를 위하여 공공주택사업자가 주택전환건축
물 조성사업을 시행하는 경우 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당
사업에 대하여 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제2조제20호
에 따른 기반시설설치비용을 감면하거나 부과하지 아니할 수 있다.

② 공공주택사업자가 주택전환건축물 조성을 위하여 주택등 외의
건축물을 매입하고자 하는 경우 「공공주택 특별법」 제43조를 준
용한다. 이 경우 같은 조에서 “기존주택등”은 “주택등 외의 건축물”
로 본다.

제27조(주택전환건축물에 대한 지원) ① 국가 또는 지방자치단체는 주
택전환건축물 조성 활성화를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따

라 관련 사업을 수행하는 자에게 다음 각 호의 지원을 할 수 있다.

1. 주택전환건축물 조성사업을 위한 조사·연구
2. 전문가 파견·자문 및 기술 지원
3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 국가는 지방자치단체의 재정상태 및 제31조에 따른 현황조사 결과를 고려하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 지원을 달리 할 수 있다.

제7장 보칙

제28조(보고 및 검사 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축·대수선·리모델링 또는 용도변경 사업의 시행과 관련하여 필요하다고 인정하면 이 법에 따라 사업을 시행하는 자(조합 및 제25조에 따라 위탁을 받은 자를 포함한다)에게 필요한 보고를 하게 하거나 자료를 제출하도록 명할 수 있으며, 소속 공무원에게 해당 사업에 관한 업무나 회계에 관한 사항을 검사하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 업무나 회계를 검사하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 지니고 이를 관계인에게 내보여야 한다.

③ 제2항에 따른 증표에 관하여 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제29조(관련 산업의 지원·육성) ① 국가 및 지방자치단체는 복합용도 및 용도전환 건축물의 확산을 위하여 관련 산업을 지원·육성하여야 한다.

② 국가 및 지방자치단체는 관련 산업을 육성하기 위하여 다음 각 호의 사업을 지원할 수 있다.

1. 복합용도 및 용도전환 건축물의 기획, 설계, 시공 및 운영에 관한 기술지원
2. 복합용도 및 용도전환 건축물의 성능향상을 위한 기술개발 및 지도
3. 복합용도 및 용도전환 유형 및 모델 개발
4. 복합용도 및 용도전환 관련 정보의 알선·제공
5. 그 밖에 산업을 육성하기 위하여 필요한 사항

제30조(복합용도 및 용도전환 건축물 지원기구) ① 국토교통부장관 또는 시·도지사는 복합용도 및 용도전환 건축물의 활성화를 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 기관을 복합용도 및 용도전환 건축물 사업 지원기구(이하 “용도전환 지원기구”라 한다)로 지정할 수 있다.

1. 「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사
2. 「정부출연연구기관 등의 설립·운영 및 육성에 관한 법률」에 따른 건축공간연구원
3. 「지방공기업법」에 따라 주택사업을 수행하기 위하여 설립된 지

방공사

4. 그 밖에 대통령령으로 정하는 공공기관

② 용도전환 지원기구는 다음 각 호의 업무를 대행할 수 있다.

1. 복합용도 및 용도전환 사업의 정책 지원
2. 복합용도 및 용도전환 사업의 상담 및 교육 지원
3. 복합용도 및 용도전환 사업의 사업시행계획 수립 지원
4. 복합용도 및 용도전환 사업의 관리 지원
5. 공사비 검증

6. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 업무

③ 국가 또는 지방자치단체는 용도전환 지원기구의 운영에 필요한 비용의 전부 또는 일부를 지원할 수 있다.

④ 용도전환 지원기구의 구성 및 운영 등에 관한 사항은 대통령령으로 정한다.

제31조(현황조사) ① 국토교통부장관은 복합용도건축구역의 운영 현황과 용도전환을 한 건축물의 현황을 대통령령으로 정하는 바에 따라 조사하여야 한다.

② 국토교통부장관은 제1항에 따른 현황조사를 위하여 필요한 경우 지방자치단체의 장 및 관계 행정기관의 장에게 조사에 필요한 자료를 제출하도록 요청할 수 있다. 이 경우 요청을 받은 지방자치단체의 장 및 관계 행정기관의 장은 특별한 사유가 없으면 그 요청에 따라야 한다.

제32조(권한의 위임과 위탁) ① 국토교통부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있다.

② 국토교통부장관은 제31조에 따른 현황조사를 대통령령으로 정하는 기관 또는 단체에 위탁할 수 있다.

제8장 벌칙

제33조(벌칙) ① 제23조를 위반하여 성능기반설계를 하거나 확인함으로써 건축물에 중대한 하자를 발생시켜 일반인을 위험에 처하게 한 설계자, 확인자 또는 사업주체는 10년 이하의 징역에 처한다. 이 경우 건축물이 공동주택이면 「공동주택관리법」 제36조제3항에 따른 담보책임기간을 적용하며, 일반 건축물이면 「건설산업기본법」 제28조를 적용한다.

② 제1항의 죄를 범하여 사람을 죽거나 다치게 한 자는 무기징역이나 3년 이상의 징역에 처한다.

제34조(벌칙) 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 3년 이하의 징역 또는 3천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 「건축법」 제22조에 따른 사용승인 또는 「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 받지 아니하고 제19조제1항에 따라 소유권 이전을 한 자

2. 제13조제5항 및 제15조제1항에 따른 서류를 위조한 자

제34조의2(양벌규정) 법인의 대표자나 법인 또는 개인의 대리인, 사용인, 그 밖의 종업원이 그 법인 또는 개인의 업무에 관하여 제33조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게 10억원 이하의 벌금에 처하고, 제34조의 위반행위를 하면 그 행위자를 벌하는 외에 그 법인 또는 개인에게 해당 조문의 벌금형을 과한다. 다만, 법인 또는 개인이 그 위반행위를 방지하기 위하여 해당 업무에 관하여 상당한 주의와 감독을 게을리하지 아니한 경우에는 그러하지 아니하다.

제35조(과태료) ① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자에게는 200만원 이하의 과태료를 부과한다.

1. 제20조제4항 후단을 위반하여 모니터링에 필요한 사항에 협조하지 아니한 건축주, 소유자 또는 관리자
2. 제28조제1항에 따른 보고 또는 자료 제출을 하지 아니하거나 거짓으로 한 자
3. 제28조제1항에 따른 검사를 거부·방해 또는 기피한 자

② 제1항에 따른 과태료는 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토교통부장관, 특별시장·통합특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 부과·징수한다.

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 18개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(적용례) 이 법 시행 당시 공사 중이거나 사용승인(「주택법」 제49조에 따른 사용검사를 포함한다)을 받지 아니한 건축물에 대하여 이 법에 따른 건축허가등을 신청하는 경우 이 법을 적용한다. 이 경우 종전의 건축허가등은 이 법에 따라 받은 건축허가등에 저촉되지 아니하는 범위에서 그 효력을 유지한다.