



제422회 국회(임시회)
제1차문화체육관광위원회

전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률 일부개정법률안 검 토 보 고

〈 전통사찰 내 건축물 사용승인 시 「건축법」 제51조 완화 적용 〉
■ 정준호의원 대표발의(의안번호 제2207412호)

2025. 2.

문화체육관광위원회

수석전문위원 김건오

목 차

I. 제안경위	1
II. 제안이유 및 주요내용	1
III. 검토의견	3
1. 전통사찰 내 건축물 사용승인 시 「건축법」 제51조 완화 적용	3

I. 제안경위

가. 발 의 자: 정준호 의원 등 11인

나. 발 의 일: 2025. 1. 10.

다. 회 부 일: 2025. 1. 13.

II. 제안이유 및 주요내용

현행법은 전통사찰을 역사적으로 볼 때 시대적 특색을 뚜렷하게 지니고 있다고 인정되는 사찰이나, 한국 고유의 불교·문화·예술 및 건축사(建築史)의 흐름을 이해하는 데에 특히 필요하다고 인정되는 사찰 또는 한국 문화의 생성과 변화를 고찰할 때 전형적인 모형이 되는 사찰로 규정하고 있음.

이에 따라 전통사찰을 구성하는 건물은 불교 전통사찰의 법식에 준하여 대부분 한식목구조로 이루어져 있음.

그런데, 전통사찰이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 의해 방화지구 안에 있을 경우 증축·개축 시 「건축법」 제51조에 따라 건축물의 주요구조부와 지붕 및 외벽이 내화구조에 맞는 재료사용을 해야 하는데 이럴 때 전통사찰 보존법에 의한 지정 목적에 부합되지 않는 문제가 발생함.

이에 동 법 제10조의3 전통사찰 내 건축물 사용승인에 대한 특례에

방화지구 안의 전통사찰을 포함하여 전통사찰 보존이 보다 원활하게
이뤄지게 하려는 것임(안 제10조의3제3항 개정)

Ⅲ. 검토의견

1. 전통사찰 내 건축물 사용승인 시 「건축법」 제51조 완화 적용 (안 제10조의3)

가. 개정안 요지

- 개정안은 전통사찰 내 건축물 사용승인 시 「건축법」 제51조에 따른 방화지구 안의 건축물 구조 및 재료 기준을 완화하여 적용할 수 있도록 하려는 것임(안 제10조의3).

[개정안 조문대비표]

현행	개정안
법률 제20288호 전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률 일부개정법률 제10조의3(전통사찰 내 건축물 사용승인에 대한 특례) ①·② (생략) ③ 건축위원회는 제2항에 따라 심의할 때 「건축법」 제2조제1항제11호, 제44조, 제46조, <u>제57조</u>, 제58조 및 제61조에 따른 기준을 완화하여 적용할 수 있다. ④ (생략)	법률 제20288호 전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률 일부개정법률 제10조의3(전통사찰 내 건축물 사용승인에 대한 특례) ①·② (현행과 같음) ③ ----- ----- -----<u>제51조, 제57조</u>----- ----- -----. ④ (현행과 같음)

나. 검토의견

- 전통문화의 계승 및 민족문화 향상에 이바지하기 위하여 역사적·예술적으로 가치가 있는 사찰을 전통사찰로 지정하여 보존·관리를 지원하고 있음¹⁾.
- 현행법 제10조의3은 전통사찰 내에 건축허가를 받지 아니하거나 건축신고를 하지 않고 건축하거나 대수선한 건축물 중 일정한 요건에 해당하는 건축물에 대하여 전통사찰의 주지가 한시적으로 사용승인을 신청할 수 있도록 하고, 해당 건축물이 「건축법」 등 관련 법령에 적합하면서 이행강제금 등의 체납이 없으면 시장·군수·구청장 등이 건축물 사용승인서를 내주고 건축물대장에 등재할 수 있도록 하는 규정으로, 2025년 2월 14일부터 시행되어 2028년 2월 13일까지 3년간 한시적으로 시행됨²⁾.

1) 2025년 2월 기준 983개 사찰이 전통사찰로 지정됨.

2) 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제10조의3(전통사찰 내 건축물 사용승인에 대한 특례) ① 전통사찰의 주지는 제9조의2에도 불구하고 전통사찰 내에 건축허가를 받지 아니하거나 건축신고를 하지 아니하고 건축하거나 대수선한 건축물 중 다음 각 호의 요건에 모두 해당하는 건축물에 대해서는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물 사용승인을 신청할 수 있다.

1. 사실상 종교용지로 활용되고 있는 토지에 세워진 건축물일 것
2. 전통사찰 또는 전통사찰이 속한 단체의 소유로 되어 있는 대지에 건축한 건축물일 것(사용승낙을 받은 타인 소유의 대지를 포함한다)
3. 2023년 4월 24일 이전에 사실상 완공된 건축물일 것

② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 신청받은 건축물이 「건축법」 등 관련 법령에 적합하고, 다른 법령에 따른 과태료, 이행강제금의 체납이 없는 경우에는 「건축법」 제22조제1항 및 제2항에도 불구하고 같은 법 제4조제1항에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐 전통사찰의 주지에게 사용승인서를 내주고 건축물대장에 등재할 수 있다.

③ 건축위원회는 제2항에 따라 심의할 때 「건축법」 제2조제1항제11호, 제44조, 제46조, 제57조, 제58조 및 제61조에 따른 기준을 완화하여 적용할 수 있다.

④ 제2항에 따라 건축물의 사용승인을 받은 경우에는 제9조의2제1항 및 제2항 각 호에 따른 행위 허가, 「농지법」 제34조에 따른 농지전용의 허가 또는 협의 및 같은 법 제35조에 따른 농지전용의 신고를 모두 마친 것으로 본다. [법률 제20288호(2024. 2. 13.) 제10조의3의 개정규정은 같은 법 부칙 제2조의 규정에 의하여 2028년 2월 13일까지 유효함] [시행일: 2025. 2. 14.]

- 현행법 제10조의3제1항에 따른 일정한 요건을 모두 갖춘 전통 사찰 내 건축물은 건축위원회 심의를 거쳐 사용승인을 받을 수 있고, 이 경우 「건축법」상 대지와 도로의 관계, 건축선의 지정, 대지의 분할 제한, 대지 안의 공지, 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 기준을 완화하여 적용할 수 있음.

[현행법 제10조의3제3항의 「건축법」 관련 조항]

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

11. “도로”란 보행과 자동차 통행이 가능한 너비 4미터 이상의 도로(지형적으로 자동차 통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 경우에는 대통령령으로 정하는 구조와 너비의 도로)로서 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 도로나 그 예정도로를 말한다.

제44조(대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로(자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.

1. 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우
2. 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우
3. 「농지법」 제2조제1호나목에 따른 농막을 건축하는 경우

② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.

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.

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.

③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축

협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.

제57조(대지의 분할 제한) ① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.

③ 제1항과 제2항에도 불구하고 제77조의6에 따라 건축협정이 인가된 경우 그 건축협정의 대상이 되는 대지는 분할할 수 있다.

제58조(대지 안의 공지) 건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우

2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우

③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다.

1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우

2. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우

3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우

4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가 산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우

5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우

6. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 따른 정비구역인 경우

7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우

8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

○ 그런데, 전통사찰이 대부분 한식목구조로 이루어져 있음에도

불구하고 전통사찰이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조

제1항제3호³⁾에 따른 방화지구 안에 위치하는 경우 사찰 증축·

3) 「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

개축 시 「건축법」 제51조⁴⁾에 따라 건축물의 주요구조부와 지붕·외벽은 내화구조로 하는 등 건축물의 구조 및 재료에 관하여 제약을 두고 있어, 전통사찰 건축물의 증축·개축 등을 실시하지 못하거나 해당 규정에 맞지 않게 건축물의 개보수가 이루어진 경우가 있음.

○ 이에 개정안은 전통사찰 건축물의 사용승인시 전통사찰의 건축물이 방화지구 안에 있는 경우 「건축법」 제51조에 따른 건축물의 구조 및 재료 기준을 완화하여 적용하려는 것으로, 전통사찰 운영의 안정성을 제고하고 전통사찰의 보존·관리 및 활용에 기여하려는 점에서 입법 취지에 공감할 수 있는 측면이 있어 보임.

○ 다만, 개정안에 대해서는 **문화체육관광부**는 개정안은 건축물 안전(화재 예방)에 관한 사항으로 현행법 제10조의3은 건축물의 안전과 무관한 사항만을 규정하고 있다는 점에서 현행법의 취지와 맞지 않고, 전통사찰 건축물 현황조사('24년) 결과 조사된 732개의 전통사찰 중 3개 사찰만이 방화지구 안에 있어⁵⁾

도시·군관리계획으로 결정한다.

3. 방화지구: 화재의 위험을 예방하기 위하여 필요한 지구

4) 「건축법」 제51조(방화지구 안의 건축물) ① 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조 제1항제3호에 따른 방화지구(이하 “방화지구”라 한다) 안에서는 건축물의 주요구조부와 지붕·외벽을 내화구조로 하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 방화지구 안의 공작물로서 간판, 광고탑, 그 밖에 대통령령으로 정하는 공작물 중 건축물의 지붕 위에 설치하는 공작물이나 높이 3미터 이상의 공작물은 주요부를 불연(不燃)재료로 하여야 한다.

③ 방화지구 안의 지붕·방화문 및 인접 대지 경계선에 접하는 외벽은 국토교통부령으로 정하는 구조 및 재료로 하여야 한다.

5) ‘전통사찰 건축물 현황조사(‘24년, 불교문화유산연구소)’ 결과, 조사된 전통사찰 732개 중 방화지구 내 있는 사찰은 3곳임(광주 원각사, 수원 수원사, 강릉 관음사).

법 개정의 실효성이 낮으므로 신중검토가 필요하다는 입장을 고려하여 신중한 검토가 필요해 보임.

- 아울러, **문화체육관광부**는 최근 지자체에서 방화지구 해제 등을 진행하고 있는 점을 고려할 때 전통사찰이 포함된 방화지구 전반에 대한 종합적인 검토가 바람직하다는 입장임.

문 의 처
02)6788-5384

참고 1

전통사찰 지정 현황

(단위 : 사찰 수 / '25.2월.현재)

시도별	사찰수	종 단 별					
		조계종	태고종	천태종	법화종	기 타	
서 울	60	45	4			11	선학원4, 대각회2, 본원종, 보문종, 관음종, 정안종, 법화선종
부 산	36	28			2	6	선학원3, 원효종, 옥련선원, 승가종
대 구	28	26	1			1	선학원
인 천	9	7	1			1	관음종
광 주	6	6					
대 전	6	3	1			2	선학원2
울 산	11	11					
세 종	8	4	2			2	선학원2
경 기	105	88	7		1	9	선학원3, 일승종, 여래종, 해동종2, 법상종, 불이종
강 원	48	45	2			1	지암불교문화재단
충 북	84	53	19	1	3	8	선학원4, 선교종2, 육주회, 혜능종
충 남	75	65	5			5	선학원2, 법륜종2 대각종
전 북	119	76	36			7	선학원2, 화엄종, 진묵대사유적진흥회, 보문종, 관음종, 심우회
전 남	99	82	9		2	6	원효종, 법륜종, 선각종2, 선암사(조계/태고), 천태암, 용화종
경 북	172	150	5		6	11	선학원2, 원효종, 대각회2, 법왕종, 영화종, 미륵종, 대한미륵불교, 무소속2
경 남	105	98	1		3	3	선학원2, 관음회
제 주	12	8	2			2	선학원, 대각회
계	983	795	95	1	17	75	선학원29, 대각회5, 원효종3, 법륜종3, 관음종3, 선교종2, 해동종2, 선각종2, 기타26
비율(%)	100	80.8	9.8	0.1	1.7	7.6	