



제422회 국회(임시회)
제1차 국토교통위원회

건축법 일부개정법률안 검 토 보 고

《 기존 반지하 건축물 재건축 시, 인센티브 한시적 부여 》
■ 염태영의원 대표발의(의안번호 제2205901호)

2025. 2.

국 토 교 통 위 원 회
수석전문위원 박재유

목 차

I. 열태영의원 대표발의(제2205901호)	1
1. 제안경위	1
2. 제안이유 및 주요내용	1
3. 검토의견	3
가. 기존 반지하 건축물 재건축 시, 용적률·건폐율 및 높이 제한 완화 인센티브를 한시적으로 부여(안 제53조제3항 신설)	3

I. 염태영의원 대표발의(제2205901호)

1. 제안경위

가. 발 의 자 : 염태영의원 등 14인

나. 발 의 일 : 2024. 11. 27.

다. 회 부 일 : 2024. 11. 28.

2. 제안이유 및 주요내용

최근 현행법이 개정(2023년 12월 26일)되어 건축물의 지하층에는 원칙적으로 거실 설치를 금지하되, 침수위험 정도나 피난 및 대피 가능성 등을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에만 예외적으로 거실을 설치할 수 있도록 개선이 이루어졌음.

그런데 기축 반지하 주택의 경우 여전히 침수피해, 화재 등 재해의 위험에 노출되어 있어 해체 후 건축 등 정비를 유도하여 장기적으로 반지하 주택을 감소시킬 필요가 있다는 지적이 제기되고 있음. 그러나 반지하 주택을 해체하고 새로 건축할 경우 지하층을 주거용으로 사용할 수 없고, 현행법은 용적률 산정을 위한 연면적에 지하층 면적은 제외하고 있어 기축 반지하 주택을 재건축할 유인이 적은 측면이 있음.

이에 기축 반지하 주택의 재해위험요소를 근본적으로 해소하기 위하여 침수위험이 높은 지역에서 지하층을 거실로 사용하는 건축물을 철거하고 신축하는 경우 기존 지하층 거실 면적을 지상층 연면적에

합산한 범위에서 용적률, 건폐율 및 높이제한 등을 완화하여 적용하는
인센티브를 2035년 12월 31일까지 한시적으로 부여하려는 것임(안 제
53조제3항 신설).

3. 검토의견

가. 기존 반지하 건축물 재건축 시, 용적률·건폐율 및 높이 제한 완화 인센티브를 한시적으로 부여(안 제53조제3항 신설)

현행	개정안
제53조(지하층) ①·② (생략) <u><신설></u>	제53조(지하층) ①·② (현행과 같음) ③ <u>침수위험이 높은 지역에서 지하층을 거실로 사용하는 제2항에 따른 건축물을 철거하고 신축하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 철거하는 건축물의 지하층 거실면적을 지상층 연면적에 합산한 범위에서 제55조, 제56조 및 제60조를 완화하여 적용할 수 있다. 이 경우 제4조에 따른 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.</u> * 부칙제2조에 따라 상기 개정규정은 2035년 12월 31일까지 효력을 지님.

개정안은 침수위험이 높은 지역에서 지하층을 거실¹⁾로 사용하는 건축물을 철거하고 신축하는 경우, 대통령령으로 정하는 바에 따라 용적률·건폐율 및 건축물의 높이 제한을 완화하는 인센티브를 2035년 12월 31일까지 한시적으로 부여하여 기존 반지하 주택의 신속한 정비를 유도하려는 것임.

1) 「건축법」

제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다.

6. “거실”이란 건축물 안에서 거주, 집무, 작업, 집회, 오락, 그 밖에 이와 유사한 목적을 위하여 사용되는 방을 말한다. (이하 생략)

최근 수해로 인한 인명피해가 빈번히 발생함에 따라 「건축법」이 개정(2023. 12. 26. 개정, 2024. 3. 27. 시행)²⁾되어 건축물의 지하층에는 원칙적으로 거실 설치를 금지하되, 침수위험 정도나 피난 가능성 등을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에 한하여 예외적으로 거실을 설치할 수 있도록 반지하 주택에 대한 제도개선이 이루어졌음.

기존 반지하 주택의 경우 여전히 침수피해, 화재 등 재해의 위험에 노출되어 있어 건축물 정비를 유도하여 반지하 주택을 감소시킬 필요가 있지만, 반지하 주택을 해체하고 새로 건축할 경우 지하층을 주거용으로 사용할 수 없어 기축 반지하 주택을 재건축할 유인이 적다는 지적이 있음.

개정안은 침수위험이 높은 지역에서 지하층을 거실로 사용하는 건축물을 철거하고 신축하는 경우 인센티브를 한시적으로 부여함으로써,

2) 「건축법」

종전	현행 (2023. 12. 26. 개정)
제53조(지하층) 건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞게 하여야 한다.	제53조(지하층) ① 건축물에 설치하는 지하층의 구조 및 설비는 국토교통부령으로 정하는 기준에 맞게 하여야 한다. ② 단독주택, 공동주택 등 대통령령으로 정하는 건축물의 지하층에는 거실을 설치할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 사항을 고려하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다. 1. 침수위험 정도를 비롯한 지역적 특성 2. 피난 및 대피 가능성 3. 그 밖에 주거의 안전과 관련된 사항

침수위험에 노출되어 있는 기존 건축물을 신속하게 정비하기 위한 유
인구조를 구축하려는 것으로 바람직한 측면이 있는 것으로 보임.

이에 대해 국토교통부는 단순히 지하층 거실이 존재한다는 사실만
으로 인근 건축물과의 관계, 도시·지구계획, 공공성 확보 방안 등의 고
려 없이 용적률·건폐율 완화 등의 인센티브를 부여하는 것은 신중한
검토가 필요하며,

침수 우려지역 정비 활성화를 위해 「도시·주거환경정비기본계획 수
립 지침」(국토교통부 훈령)³⁾을 개정하여(2023년 6월) 정비기본계획
수립권자가 해당구역의 개발밀도 및 용적률 등을 완화할 수 있도록
제도적 수단을 마련했다고 설명하고 있음.

3) 「도시·주거환경 정비기본계획 수립 지침」(국토교통부 훈령)

제16절 건폐율, 용적률 등에 관한 건축물의 밀도계획

4-16-1. 건폐율·용적률 등 개발밀도는 정비사업별 또는 정비예정구역별로 상한선을 정할 수
있으며, 필요에 따라서는 여러 개의 정비예정구역을 묶어서 정할 수 있다.

4-16-2. 개발밀도 설정시에는 다음 사항을 고려하여 작성한다.

- (1) 도시의 역사·문화 보전 및 활용
- (2) 경관 및 자연환경 보호
- (3) 상습적인 침수 등 재해발생 방지 (이하 생략)

4-16-3. 건폐율은 국토계획법 및 같은 법 시행령에서 규정한 용도지역에서의 건폐율 적용기준과
도시계획조례가 정하는 비율 이하의 범위 내에서 정하되 정비구역별, 가로구역별 성격과 특
성에 따라 건폐율의 조정이 필요하다고 판단되는 경우 별도의 규정을 두어 건폐율의 최소한
도 또는 최대한도를 규정할 수 있다.

4-16-4. 용적률은 국토계획법 및 같은 법 시행령에서 규정한 용도지역 안에서의 용적률 적용기
준과 도시계획조례가 정하는 비율 이하의 범위 내에서 구역별 특성을 반영하여 정하되 다양
한 공익요소(주거복합, 문화시설 도입, 가로환경 활성화, 역사보전, 재해방지, 침수우려지역
정비 활성화 등)의 적용에 따른 인센티브제도의 활용이 가능하도록 정할 수 있다.

그러나, 「건축법」, 「녹색건축물 조성 지원법」 등 관계 법령에서 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택을 건축하거나 녹색건축물 조성의 활성화를 위해 용적률·높이제한 완화 등의 인센티브를 부여하고 있는 만큼(아래 표 참조),

침수위험이 높은 지역에 위치하는 반지하 건축물의 신속한 정비를 위해 인센티브를 부여하는 개정안의 순기능적인 측면과 아울러 국토교통부의 의견을 종합적으로 검토하여 입법정책적으로 결정할 필요가 있을 것으로 보임.

【 다른 법령에서 규정하는 건축기준 완화 사례 】

구 분	내 용	완 화
「건축법」 제8조	리모델링이 쉬운 구조로 건축하는 공동주택	용적률, 건축물 높이 최대 120%
「건축법」 제43조	공개공지 또는 공개공간을 설치하는 건축물	용적률, 건축물 높이 최대 120%
「녹색건축물 조성 지원법」 제15조	녹색건축물 조성을 활성화하기 위해 대통령령으로 정하는 기준에 적합한 건축물	용적률, 건축물 높이 최대 115%

문 의 처

02)6788-5585