

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고

의안 번호	2434
----------	------

2025. 02. 24.
주택공간위원회
수석전문위원

1. 제안이유

건축협정 체결지역 및 체결자에 대한 건축법 시행령의 위임사항을 조례로 규정하여, 건축협정 체결에 대한 법적 불명확성을 해소하고 정비사업의 원활한 추진을 도모하고자 함

2. 주요내용

- 가. 건축협정 체결지역에 소규모주택정비사업 시행구역을 추가함(안 제35조의 3)
- 나. 건축협정 체결자에 소규모주택정비사업 시행자 등을 구체적으로 명시함(안 제35조의3)

3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「건축법」, 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특별법」

4. 검토의견 (수석전문위원 윤은정)

- 이 개정조례안은 건축협정을 체결할 수 있는 대상에 ‘소규모주택정비사업 시행구역’을 추가하고, 건축협정을 체결할 수 있는 자격요건에 ‘건축협정 인가권자가 도시 및 주거환경개선을 위해 필요하다고 인정한 사람’을 포함하여 소규모주택정비사업 등의 사업주체도 건축협정을 체결할 수 있도록 하려는 것임.

<개정조례안>

현 행	개 정 안
제35조의3(건축협정의 체결) 법 제77조의4제1항제5호1)에 따른 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하는 구역은 다음 각 호 중 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역을 말한다.	제35조의3(건축협정의 체결) ①----- ----- ----- -----.
1.·2. (생략)	1.·2. (현행과 같음)
<신설>	3. 「빈집 및 소규모주택 정비에 관한 특례법」에 따른 소규모주택정비사업을 시행하는 구역
3. (생략)	4. (현행 제3호와 같음)
<신설>	② 영 제110조의3제1항제3호2)에서 “그 밖에 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자로서 건축조례로 정하는 자”란 건축협정인가권자가 도시 및 주거환경개선을 위해 필요하다고 인정한 자를 말한다.

1) 「건축법」 제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 “소유자등”이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 “건축협정”이라 한다)을 체결할 수 있다.

- 「건축법」(이하 “법”) 제77조의4에 따른 건축협정은 ‘둘 이상의 대지에서 소유자 등³⁾이 건축물의 건축, 대수선, 리모델링에 관해서 체결하는 협정⁴⁾’으로, 협정체결이 되면 조경, 지하층, 건폐율 등 계획기준을 통합하여 적용할 수 있음. 또한, 건축협정이 체결된 구역⁵⁾ 안에서 건축하는 건축물은 건폐율, 용적률, 대지안의 공지, 높이제한 등이 심의를 통하여 완화될 수 있음⁶⁾.

<건축협정에 따른 특례사항>

구분	내용	비고
규정의 통합적용	대지의 조경(법 제42조)	-
	대지와 도로와의 관계(법 제44조)	-
	지하층의 설치(법 제53조)	-
	건폐율(법 제55조)	-
	부설주차장의 설치(「주차장법」 제19조)	-
	개인하수처리시설의 설치(「하수도법」 제34조)	-
기준의 완화	조경면적	조경면적기준의 20%범위에서 완화 대지의 조경을 도로에 면하여 통합적으로 조성하는 경우
	건폐율	해당지역에 적용하는(조례상) 건폐율의 20% 범위에서 완화 「국토계획법 시행령」 제84조에 따른 건폐율의 최대한도 이내
	용적률	해당지역에 적용하는(조례상) 용적률의 20% 범위에서 완화 「국토계획법 시행령」 제85조에 따른 용적률의 최대한도 이내
	가로구역별 높이제한	법 제60조에 따른 높이기준의 20% 범위에서 완화 너비 6미터 이상의 도로에 접한 건축협정구역에 한함
	일조 높이 제한	법 제86조제3항제1호에 따른 기준의 20% 범위에서 완화 건축협정구역 안에서 대지 상호 간에 건축하는 공동주택에 한함

- 1.~4. (생략)
5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 “건축협정인가권자”라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역
- 2) 「건축법 시행령」 제110조의3(건축협정의 체결) ① 법 제77조의4제1항 각 호 외의 부분에서 “토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.
 - 1.~2. (생략)
 3. 그 밖에 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자로서 건축조례로 정하는 자 중 그 토지 또는 건축물 소유자의 동의를 받은 자
 - 3) 토지 또는 건축물의 소유자(공유자를 포함함), 토지 또는 건축물의 지상권자를 말함(법 제77조의 4제1항 및 법 시행령 제110조의3제1항)
 - 4) 출처: 알기쉬운 도시계획 용어(서울특별시, <https://urban.seoul.go.kr>)
 - 5) 법 제77조의10제1항에 따른 ‘건축협정구역’을 말함.
 - 6) 서울시의 경우 2023년 말 기준, 총 54건의 건축협정이 체결되었음(붙임2.참고).

비용의 지원	도로 개설 및 정비 등 건축협정구역안의 주거환경개선을 위한 사업비용 일부 지원 가능	-
기타	맞벽건축 ⁷⁾ 시 공동으로 건축허가 신청 가능하며, 허가를 신청한 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 착공신고, 사용승인 등 통합 적용 가능	-
	둘 이상의 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부 공유하여 건축하는 경우 건축허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 건축법에 따른 기준을 통합 적용 가능	-

○ 법 제77조의4, 「서울특별시 건축 조례」(이하 “조례”) 제35조의3에 따라 건축협정을 체결할 수 있는 대상은 지구단위계획구역, 주거환경개선구역, 도시재생활성화지역, 정비구역 해제지역 등인 반면, 소규모주택정비사업구역은 포함되어 있지 않아 건축협정 체결의 적정성에 대한 논란의 여지가 있음.

<건축협정 체결이 가능한 지역 또는 구역>

근 거	유 형
법제77조의4	「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
	「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업 을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
법 제77조의4 조례 제35조의3	「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제26호에 따른 존치지역 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화지역
조례 제35조의3	「도시 및 주거환경정비법」에 따른 재개발사업 및 재건축사업을 위한 정비구역(정비예정구역 포함)이 해제된 구역
	다음 어느 하나에 해당하는 경우로 조례 제5조제2항에 따른 자치구 건축위원회의 심의를 받아 구청장이 인정하는 토지 <ul style="list-style-type: none"> - 법 제57조에 따른 면적⁸⁾보다 작은 토지인 경우 - 법 제2조제1항제11호에서 정한 도로에 접하지 않은 토지의 경우 - 세장형 또는 부정형 토지로 단독개발이 어려운 경우 - 하나의 토지가 위 사항에 부합하거나 인접한 토지가 위 사항 중 어느 하나에 해당하는 경우

7) 둘 이상의 건축물이 대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말함(법 제58조제1항제1호)

- 또한, 건축협정을 체결할 수 있는 사람은 「건축법 시행령」 제110조의 3에서 ‘소유자 등’과 ‘조례에서 정하는 자’로 규정하고 있는데, 조례상에서는 그 외 자격에 대한 규정을 두고 있지 않은 상황임.

<건축협정 체결이 가능한 사람(법 제77조의4)>

근 거	유 형
법 시행령 제110조의3	토지 또는 건축물의 소유자(공유자 포함)
	토지 또는 건축물의 지상권자
	그 밖에 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자로서 건축조례로 정하는 자 중 그 토지 또는 건축물 소유자의 동의를 받은 자
조례	<규정 없음>

- 실례로 서울시 모아타운⁹⁾ 1호인 번동 시범사업지(5개 구역)의 경우 ‘조합’ 간 건축협정을 체결하는 제도적 근거가 미비하여 2023년 8월, 강북구에서 현행 조례에 대한 법률자문¹⁰⁾을 실시하고, 이를 토대로 사업을 진행하는 사례가 있었음(붙임3. 참고).

- 따라서, 소규모주택정비사업의 건축협정 체결 근거와 협정체결 주체를 명확히 하기 위한 조례의 개정은 현시점에서 필요한 조치로 사료됨.

- 이를 통해, 소규모주택정비사업의 시행자가 될 수 있는 조합, SH공사¹¹⁾, 신탁업자¹²⁾ 등 사업시행자가 인접 사업구역과의 건축협정 체결이

8) 주거지역: 90제곱미터, 상업지역: 150제곱미터, 공업지역: 200제곱미터, 녹지지역 200제곱미터, 그 외 지역: 90제곱미터(조례 제29조)

9) 「소규모주택정비법」 제2조제1항제9호에 따른 “소규모주택정비 관리지역”을 말함

10) ▲ 관리계획의 승인 고시가 있는 경우 건축협정 체결이 가능한 지구단위계획구역 지정이 의제되고, ▲ 소규모주택정비사업의 시행자(조합)는 사업시행계획인가의 고시가 있는 때부터 구역내 토지등에 관하여 사용·수익권을 취득하므로 건축협정 체결이 가능하다고 회신함.

11) 한국토지주택공사(LH공사) 또는 주택사업을 시행하기 위하여 설립된 지방공사(서울시의 경우 서울주택도시공사(SH공사))를 말하며, 가로주택정비사업, 소규모주택재건축사업 또는 소규모재개발사업이 천재지변 등으로 긴급하게 사업을 시행할 필요가 있거나, 토지등소유자가 주민합의체를 신고한 날 또는 조합설립인가일부터 3년 이내에 사업시행계획인가를 신청하지 않은 경우 등 법에서 정한 요건에 해당하는 때에는 시장·군수등(자치구청장)은 토지주택공사 등을 지정하여 사업

가능하게 됨으로써, 지역 내 효율적인 주차장 및 공동이용시설 확보 등이 가능해질 것으로 판단됨.

의안심사지원팀장	강대만	02-2180-8204
입 법 조 사 관	조윤길	02-2180-8208

[붙임1] 관계법령(p.7)

[붙임2] 서울시 건축협정 체결 현황(p.14)

[붙임3] 모아타운 체결사례(p.15)

을 시행하게 할 수 있음(「소규모주택정비법」 제18조제1항).

- 12) 시장·군수등(자치구청장)은 가로주택정비사업, 소규모재건축사업 또는 소규모재개발사업의 조합 설립을 위하여 조합설립 동의요건 이상에 해당하는 자가 사업시행구역 면적의 3분의 1 이상의 토지를 신탁받은 신탁업자를 사업시행자로 지정하는 것에 동의하는 때에는 해당 신탁업자(지정개발자)를 사업시행자로 할 수 있음(「소규모주택정비법」 제19조제1항)

■ 「건축법」

제77조의4(건축협정의 체결) ① 토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자(이하 “소유자등”이라 한다)는 전원의 합의로 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 또는 구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 협정(이하 “건축협정”이라 한다)을 체결할 수 있다. <개정 2016. 2. 3., 2017. 2. 8., 2017. 4. 18.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
 2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목에 따른 주거환경개선사업을 시행하기 위하여 같은 법 제8조에 따라 지정·고시된 정비구역
 3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
 4. 「도시재생 활성화 및 지원에 관한 특별법」 제2조제1항제5호에 따른 도시재생활성화 지역
 5. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 “건축협정인가권자”라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역
- ② 제1항 각 호의 지역 또는 구역에서 둘 이상의 토지를 소유한 자가 1인인 경우에도 그 토지 소유자는 해당 토지의 구역을 건축협정 대상 지역으로 하는 건축협정을 정할 수 있다. 이 경우 그 토지 소유자 1인을 건축협정 체결자로 본다.
- ③ 소유자등은 제1항에 따라 건축협정을 체결(제2항에 따라 토지 소유자 1인이 건축협정을 정하는 경우를 포함한다. 이하 같다)하는 경우에는 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.
1. 이 법 및 관계 법령을 위반하지 아니할 것
 2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조에 따른 도시·군관리계획 및 이 법 제77조의11제1항에 따른 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획을 위반하지 아니할 것
- ④ 건축협정은 다음 각 호의 사항을 포함하여야 한다.
1. 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 사항
 2. 건축물의 위치·용도·형태 및 부대시설에 관하여 대통령령으로 정하는 사항
- ⑤ 소유자등이 건축협정을 체결하는 경우에는 건축협정서를 작성하여야 하며, 건축협정서에는 다음 각 호의 사항이 명시되어야 한다.
1. 건축협정의 명칭
 2. 건축협정 대상 지역의 위치 및 범위
 3. 건축협정의 목적
 4. 건축협정의 내용
 5. 제1항 및 제2항에 따라 건축협정을 체결하는 자(이하 “협정체결자”라 한다)의 성명, 주

소 및 생년월일(법인, 법인 아닌 사단이나 재단 및 외국인의 경우에는 「부동산등기법」 제49조에 따라 부여된 등록번호를 말한다. 이하 제6호에서 같다)

6. 제77조의5제1항에 따른 건축협정운영회가 구성되어 있는 경우에는 그 명칭, 대표자 성명, 주소 및 생년월일
 7. 건축협정의 유효기간
 8. 건축협정 위반 시 제재에 관한 사항
 9. 그 밖에 건축협정에 필요한 사항으로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 사항
- ⑥ 제1항제4호에 따라 시·도지사가 필요하다고 인정하여 조례로 구역을 정하려는 때에는 해당 시장·군수·구청장의 의견을 들어야 한다. <신설 2016. 2. 3.>

제77조의5(건축협정운영회의 설립) ① 협정체결자는 건축협정서 작성 및 건축협정 관리 등을 위하여 필요한 경우 협정체결자 간의 자율적 기구로서 운영회(이하 “건축협정운영회”라 한다)를 설립할 수 있다.

② 제1항에 따라 건축협정운영회를 설립하려면 협정체결자 과반수의 동의를 받아 건축협정운영회의 대표자를 선임하고, 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축협정인가권자에게 신고하여야 한다. 다만, 제77조의6에 따른 건축협정 인가 신청 시 건축협정운영회에 관한 사항을 포함한 경우에는 그러하지 아니하다

제77조의6(건축협정의 인가) ① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정서를 작성하여 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 해당 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다. 이 경우 인가신청을 받은 건축협정인가권자는 인가를 하기 전에 건축협정인가권자가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

② 제1항에 따른 건축협정 체결 대상 토지가 둘 이상의 특별자치시 또는 시·군·구에 걸쳐 있는 경우 건축협정 체결 대상 토지면적의 과반(過半)이 속하는 건축협정인가권자에게 인가를 신청할 수 있다. 이 경우 인가 신청을 받은 건축협정인가권자는 건축협정을 인가하기 전에 다른 특별자치시장 또는 시장·군수·구청장과 협의하여야 한다.

③ 건축협정인가권자는 제1항에 따라 건축협정을 인가하였을 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 그 내용을 공고하여야 한다.

제77조의7(건축협정의 변경) ① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 제77조의6제1항에 따라 인가받은 사항을 변경하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 변경인가를 받아야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 경미한 사항을 변경하는 경우에는 그러하지 아니하다.

② 제1항에 따른 변경인가에 관하여는 제77조의6을 준용한다.

제77조의8(건축협정의 관리) 건축협정인가권자는 제77조의6 및 제77조의7에 따라 건축협정을 인가하거나 변경인가하였을 때에는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축협정 관리대장을 작성하여 관리하여야 한다.

제77조의9(건축협정의 폐지) ① 협정체결자 또는 건축협정운영회의 대표자는 건축협정을 폐지하려는 경우에는 협정체결자 과반수의 동의를 받아 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 건축협정인가권자의 인가를 받아야 한다. 다만, 제77조의13에 따른 특례를 적용하여 제21조에 따른 착공신고를 한 경우에는 대통령령으로 정하는 기간이 지난 후에 건축협정의 폐지 인가를 신청할 수 있다. <개정 2015. 5. 18., 2020. 6. 9.>

② 제1항에 따른 건축협정의 폐지에 관하여는 제77조의6제3항을 준용한다.

제77조의10(건축협정의 효력 및 승계) ① 건축협정이 체결된 지역 또는 구역(이하 “건축협정구역”이라 한다)에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링을 하거나 그 밖에 대통령령으로 정하는 행위를 하려는 소유자등은 제77조의6 및 제77조의7에 따라 인가·변경인가된 건축협정에 따라야 한다.

② 제77조의6제3항에 따라 건축협정이 공고된 후 건축협정구역에 있는 토지나 건축물 등에 관한 권리를 협정체결자인 소유자등으로부터 이전받거나 설정받은 자는 협정체결자로서의 지위를 승계한다. 다만, 건축협정에서 달리 정한 경우에는 그에 따른다.

제77조의11(건축협정에 관한 계획 수립 및 지원) ① 건축협정인가권자는 소유자등이 건축협정을 효율적으로 체결할 수 있도록 건축협정구역에서 건축물의 건축·대수선 또는 리모델링에 관한 계획을 수립할 수 있다.

② 건축협정인가권자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 도로 개설 및 정비 등 건축협정구역 안의 주거환경개선을 위한 사업비용의 일부를 지원할 수 있다.

제77조의12(경관협정과 관계) ① 소유자등은 제77조의4에 따라 건축협정을 체결할 때 「경관법」 제19조에 따른 경관협정을 함께 체결하려는 경우에는 「경관법」 제19조제3항·제4항 및 제20조에 관한 사항을 반영하여 건축협정인가권자에게 인가를 신청할 수 있다.

② 제1항에 따른 인가 신청을 받은 건축협정인가권자는 건축협정에 대한 인가를 하기 전에 건축위원회의 심의를 하는 때에 「경관법」 제29조제3항에 따라 경관위원회와 공동으로 하는 심의를 거쳐야 한다.

③ 제2항에 따른 절차를 거쳐 건축협정을 인가받은 경우에는 「경관법」 제21조에 따른 경관협정의 인가를 받은 것으로 본다.

제77조의13(건축협정에 따른 특례) ① 제77조의4제1항에 따라 건축협정을 체결하여 제59

조제1항제1호에 따라 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽으로 하여 건축하려는 경우 맞벽으로 건축하려는 자는 공동으로 제11조에 따른 건축허가를 신청할 수 있다.

② 제1항의 경우에 제17조, 제21조, 제22조 및 제25조에 관하여는 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다.

③ 건축협정의 인가를 받은 건축협정구역에서 연접한 대지에 대하여는 다음 각 호의 관계 법령의 규정을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 건축협정구역의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다. <개정 2015. 5. 18., 2016. 1. 19.>

1. 제42조에 따른 대지의 조경
2. 제44조에 따른 대지와 도로와의 관계
3. 삭제 <2016. 1. 19.>
4. 제53조에 따른 지하층의 설치
5. 제55조에 따른 건폐율
6. 「주차장법」 제19조에 따른 부설주차장의 설치
7. 삭제 <2016. 1. 19.>
8. 「하수도법」 제34조에 따른 개인하수처리시설의 설치

④ 제3항에 따라 관계 법령의 규정을 적용하려는 경우에는 건축협정구역 전부 또는 일부에 대하여 조경 및 부설주차장에 대한 기준을 이 법 및 「주차장법」에서 정한 기준 이상으로 산정하여 적용하여야 한다.

⑤ 건축협정을 체결하여 둘 이상 건축물의 경계벽을 전체 또는 일부를 공유하여 건축하는 경우에는 제1항부터 제4항까지의 특례를 적용하며, 해당 대지를 하나의 대지로 보아 이 법의 기준을 개별 건축물마다 적용하지 아니하고 허가를 신청한 건축물의 전부 또는 일부를 대상으로 통합하여 적용할 수 있다. <신설 2016. 1. 19.>

⑥ 건축협정구역에 건축하는 건축물에 대하여는 제42조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조와 「주택법」 제35조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 제56조를 완화하여 적용하는 경우에는 제4조에 따른 건축위원회의 심의와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 통합하여 거쳐야 한다. <신설 2016. 2. 3.>

⑦ 제6항 단서에 따라 통합 심의를 하는 경우 통합 심의의 방법 및 절차 등에 관한 구체적인 사항은 대통령령으로 정한다. <신설 2016. 2. 3.>

⑧ 제6항 본문에 따른 건축협정구역 내의 건축물에 대한 건축기준의 적용에 관하여는 제72조제1항(제2호 및 제4호는 제외한다)부터 제5항까지를 준용한다. 이 경우 “특별건축구역”은 “건축협정구역”으로 본다. <신설 2016. 2. 3.>

제77조의14(건축협정 집중구역 지정 등) ① 건축협정인가권자는 건축협정의 효율적인 체결

을 통한 도시의 기능 및 미관의 증진을 위하여 제77조의4제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역 및 구역의 전체 또는 일부를 건축협정 집중구역으로 지정할 수 있다.

② 건축협정인가권자는 제1항에 따라 건축협정 집중구역을 지정하는 경우에는 미리 다음 각 호의 사항에 대하여 건축협정인가권자가 두는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

1. 건축협정 집중구역의 위치, 범위 및 면적 등에 관한 사항
2. 건축협정 집중구역의 지정 목적 및 필요성
3. 건축협정 집중구역에서 제77조의4제4항 각 호의 사항 중 건축협정인가권자가 도시의 기능 및 미관 증진을 위하여 세부적으로 규정하는 사항
4. 건축협정 집중구역에서 제77조의13에 따른 건축협정의 특례 적용에 관하여 세부적으로 규정하는 사항

③ 제1항에 따른 건축협정 집중구역의 지정 또는 변경·해제에 관하여는 제77조의6제3항을 준용한다.

④ 건축협정 집중구역 내의 건축협정이 제2항 각 호에 관한 심의내용에 부합하는 경우에는 제77조의6제1항에 따른 건축위원회의 심의를 생략할 수 있다.

■ 「건축법 시행령」

제110조의3(건축협정의 체결) ① 법 제77조의4제1항 각 호 외의 부분에서 “토지 또는 건축물의 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자”란 다음 각 호의 자를 말한다.

1. 토지 또는 건축물의 소유자(공유자를 포함한다. 이하 이 항에서 같다)
2. 토지 또는 건축물의 지상권자
3. 그 밖에 해당 토지 또는 건축물에 이해관계가 있는 자로서 건축조례로 정하는 자 중 그 토지 또는 건축물 소유자의 동의를 받은 자

② 법 제77조의4제4항제2호에서 “대통령령으로 정하는 사항”이란 다음 각 호의 사항을 말한다.

1. 건축선
2. 건축물 및 건축설비의 위치
3. 건축물의 용도, 높이 및 층수
4. 건축물의 지붕 및 외벽의 형태
5. 건폐율 및 용적률
6. 담장, 대문, 조경, 주차장 등 부대시설의 위치 및 형태
7. 차양시설, 차면시설 등 건축물에 부착하는 시설물의 형태
8. 법 제59조제1항제1호에 따른 맞벽 건축의 구조 및 형태
9. 그 밖에 건축물의 위치, 용도, 형태 또는 부대시설에 관하여 건축조례로 정하는 사항

제110조의4(건축협정의 폐지 제한 기간) ① 법 제77조의9제1항 단서에서 “대통령령으로 정하는 기간”이란 착공신고를 한 날부터 20년을 말한다.

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 요건을 모두 갖춘 경우에는 제1항에 따른 기간이 지난 것으로 본다.

1. 법 제57조제3항에 따라 분할된 대지를 같은 조 제1항 및 제2항의 기준에 적합하게 할 것
2. 법 제77조의13에 따른 특례를 적용받지 아니하는 내용으로 건축협정 변경인가를 받고 그에 따라 건축허가를 받을 것. 다만, 법 제77조의13에 따른 특례적용을 받은 내용대로 사용승인을 받은 경우에는 특례를 적용받지 아니하는 내용으로 건축협정 변경인가를 받고 그에 따라 건축허가를 받은 후 해당 건축물의 사용승인을 받아야 한다.
3. 법 제77조의11제2항에 따라 지원받은 사업비용을 반환할 것

제110조의5(건축협정에 따라야 하는 행위) 법 제77조의10제1항에서 “대통령령으로 정하는 행위”란 제110조의3제2항 각 호의 사항에 관한 행위를 말한다.

제110조의6(건축협정에 관한 지원) 법 제77조의4제1항제4호에 따른 건축협정인가권자가 법 제77조의11제2항에 따라 건축협정구역 안의 주거환경개선을 위한 사업비용을 지원하려는 경우에는 법 제77조의4제1항 및 제2항에 따라 건축협정을 체결한 자(이하 “협정체결자”라 한다) 또는 법 제77조의5제1항에 따른 건축협정운영회(이하 “건축협정운영회”라 한다)의 대표자에게 다음 각 호의 사항이 포함된 사업계획서를 요구할 수 있다.

1. 주거환경개선사업의 목표
2. 협정체결자 또는 건축협정운영회 대표자의 성명
3. 주거환경개선사업의 내용 및 추진방법
4. 주거환경개선사업의 비용
5. 그 밖에 건축조례로 정하는 사항

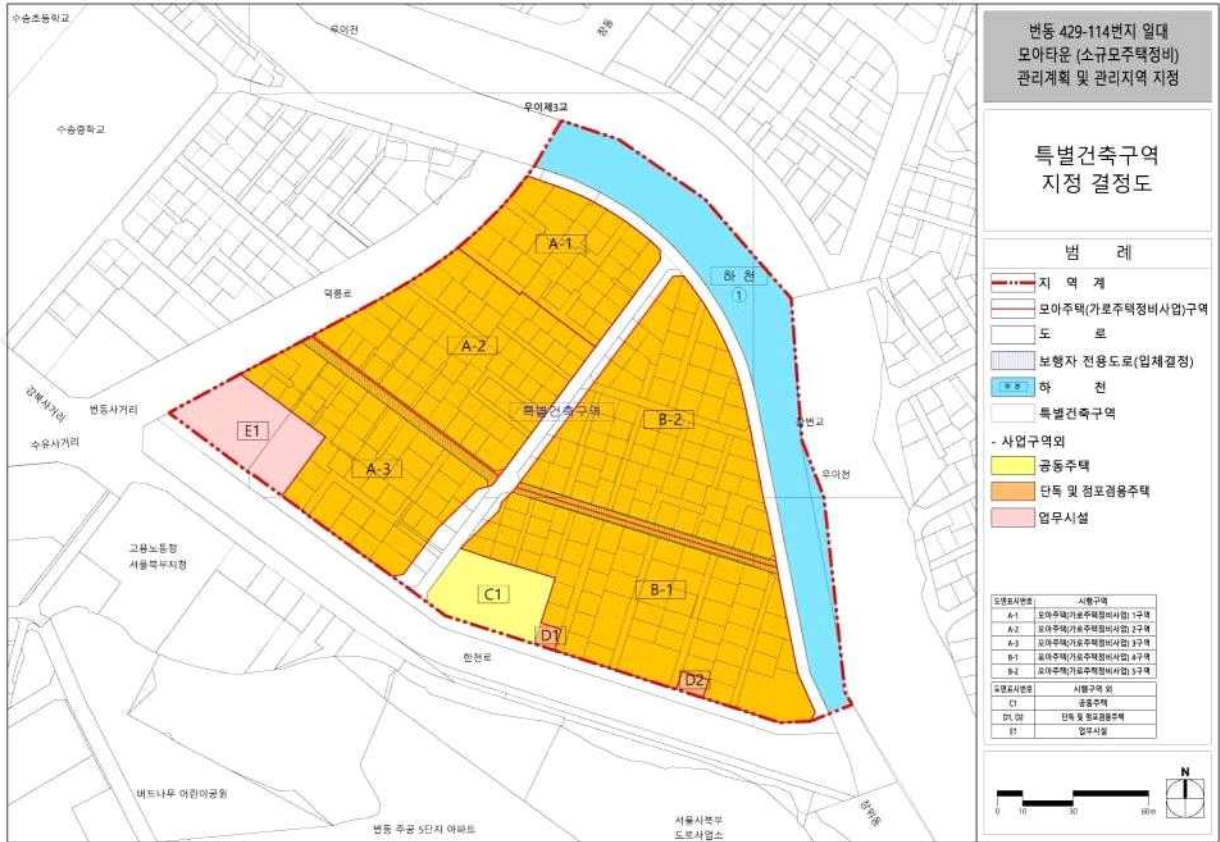
제110조의7(건축협정에 따른 특례) ① 건축협정구역에서 건축하는 건축물에 대해서는 법 제77조의13제6항에 따라 법 제42조, 제55조, 제56조, 제60조 및 제61조를 다음 각 호의 구분에 따라 완화하여 적용할 수 있다. <개정 2024. 6. 18.>

1. 법 제42조에 따른 대지의 조경 면적: 대지의 조경을 도로에 면하여 통합적으로 조성하는 건축협정구역에 한정하여 해당 지역에 적용하는 조경 면적기준의 100분의 20의 범위에서 완화
2. 법 제55조에 따른 건폐율: 해당 지역에 적용하는 건폐율의 100분의 20의 범위에서 완화. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제84조에 따른 건폐율의 최대한도를 초과할 수 없다.

3. 법 제56조에 따른 용적률: 해당 지역에 적용하는 용적률의 100분의 20의 범위에서 완화. 이 경우 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제85조에 따른 용적률의 최대한도를 초과할 수 없다.
 4. 법 제60조에 따른 높이 제한: 너비 6미터 이상의 도로에 접한 건축협정구역에 한정하여 해당 건축물에 적용하는 높이 기준의 100분의 20의 범위에서 완화
 5. 법 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한: 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 공동주택에 한정하여 제86조제3항제1호에 따른 기준의 100분의 20의 범위에서 완화
- ② 허가권자는 법 제77조의13제6항 단서에 따라 법 제4조에 따른 건축위원회의 심의와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 심의를 통합하여 하려는 경우에는 다음 각 호의 기준에 따라 통합심의위원회(이하 “통합심의위원회”라 한다)를 구성하여야 한다.
1. 통합심의위원회 위원은 법 제4조에 따른 건축위원회 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제113조에 따른 지방도시계획위원회의 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉할 것
 2. 통합심의위원회의 위원 수는 15명 이내로 할 것
 3. 통합심의위원회의 위원 중 법 제4조에 따른 건축위원회의 위원이 2분의 1 이상이 되도록 할 것
 4. 통합심의위원회의 위원장은 위원 중에서 시·도지사 또는 시장·군수·구청장이 임명 또는 위촉할 것
- ③ 제2항에 따른 통합심의위원회는 다음 각 호의 사항을 검토한다.
1. 해당 대지의 토지이용 현황 및 용적률 완화 범위의 적정성
 2. 건축협정으로 완화되는 용적률이 주변 경관 및 환경에 미치는 영향

붙임2 번동 시범사업 건축협정 체결 사례(공동사업시행자간 협정)

■ 번동 시범사업은 사업시행구역간 건축협정시(‘조합+건설업자’간) 불명확성을 해소하고자 법률자문을 거쳐 공동사업시행자간 건축협정 완료됨 (고시 :’24.8.4.)



구분	사업구역	위치	면적(㎡)	건축협정에 따른 특례 (「건축법」 제77조의 13)		비고
				통합적용	완화적용	
A-1	모아주택 1구역 (가로주택정비사업)	번동 429-114번지 일대	4,517.70	대지의 조경(제42조) 대지와 도로와의 관계(제44조) 지하층의 설치(제53조) 건폐율(제55조) 부설주차장의 설치 (주차장법 제19조) 개인하수처리시설의 위치 (하수도법 제34조)	대지의 조경(제42조) 건폐율(제55조) 용적률(제58조) 건축물의 높이제한 (제60조) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한(제61조)	-
A-2	모아주택 2구역 (가로주택정비사업)	번동 429-97번지 일대	7,816.90			
A-3	모아주택 3구역 (가로주택정비사업)	번동 430-27번지 일대	6,883.90			
B-1	모아주택 4구역 (가로주택정비사업)	번동 428-4번지 일대	10,192.90			
B-2	모아주택 5구역 (가로주택정비사업)	번동 427-1번지 일대	9,617.60			

붙임3**서울시 건축협정 체결 현황(2023. 말 기준)**

자치구	건축협정 체결 건수	비고
종로구	9건	1건 변경
중구	1건	-
용산구	0건	-
성동구	1건	-
동대문구	2건	1건 변경
광진구	2건	-
중랑구	2건	-
성북구	10건	1건 변경
강북구	0건	-
도봉구	5건	-
노원구	0건	-
은평구	4건	-
서대문구	0건	-
마포구	1건	-
양천구	0건	-
강서구	2건	-
구로구	0건	-
금천구	4건	-
영등포구	2건	-
동작구	0건	-
관악구	0건	-
서초구	1건	-
강남구	7건	-
송파구	0건	-
강동구	1건	-
합계	54건	