

# 법령·제도개선 건의사항 목록

(2025.3.10. ~ 2025.4.6.)

주택실

총 6건 건의

목 록

연 번	건의제목	건의부서
1	재건축사업의 범위에 관한 특례 적용시 토지분할 청구주체 명확화	공동주택과
2	신혼·신생아Ⅱ 입주자 선정 기준 개정 요청	임대주택과
3	일조 등의 확보를 위한 높이제한 완화	건축기획과
4	생활편의형 부수시설의 바닥면적 편입 제외	건축기획과
5	공개공지 설치 의무대상 상향	건축기획과
6	공공을 통한 민간공사 감리자 지정 확대	건축기획과

# 법령 · 제도개선 건의사항

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
<p>1. 재건축사업의 범위에 관한 특례 적용시 토지분할 청구주체 명확화 (공동주택과, '25.3.25.)</p>	<p><input type="checkbox"/> 현황 및 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 재건축사업은 조합설립 동의요건 충족 등을 위해 토지분할 청구 가능</li> <li>○ 다만, 현행법상 청구주체는 사업시행자 또는 추진위원회로 한정하고 있음</li> <li>○ 따라서 도시정비법 제31조제4항에 따라 공공지원으로 추진위원회 구성을 생략하고, 조합직접설립으로 추진하는 경우에는 조합설립 전까지 토지분할 청구를 못하는 문제 발생</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「도시 및 주거환경정비법」 제67조(재건축사업의 범위에 관한 특례)</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 조합직접설립으로 추진하는 구역(단지)의 경우, 추진위원회 구성 요건에 준하는 토지등소유자 과반수 이상의 조합설립 동의서를 확보한 토지등소유자도 법원에 토지분할 청구가 가능하도록 개정 건의</li> </ul> <p>※ 소관부처(국토부) 진행상황</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 검토중</li> <li>· '25.4.1. 서울시-국토부 주택정책협의회 서면안건 제출</li> </ul>	<p>(국토교통부)</p>

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
<p>2. 신혼·신생아Ⅱ 입주자 선정 기준 개정 요청 (임대주택과, '25.3.27.)</p>	<p><input type="checkbox"/> 현황</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울뿐만 아니라 전국의 출산율이 1명도 안되는 심각한 상황에서 결혼을 주저하는 주요 요인으로 주거 불안정이 있음</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 현재 훈령 상 입주자 선정 순위가 신생아 가구와 한부모 가족이 신혼부부보다 우선하여 신혼부부 또는 예비 신혼부부에 대한 주거안정을 도모하기 어려움</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 서울의 심각한 저출산에 대응하여 결혼을 장려하기 위해, 신혼Ⅱ 입주자 선정 시 출산 자녀와 관계없이 신혼부부를 제1순위에 포함하고, 가점을 부여하여 신혼부부들이 우선적으로 입주할 수 있도록 하여, 주거안정을 통해 결혼을 장려하여 결과적으로 출산율 상승을 도모코자 함</li> </ul> <p><input type="checkbox"/> 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「기존주택등 매입임대주택 업무처리지침」 제12조 개정</li> </ul> <p>※ 소관부처(국토부) 진행상황 : 검토중 · 검토중</p>	<p>(국토교통부)</p>

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
<p>3. 일조 등의 확보를 위한 높이제한 완화 (건축기획과, '25.3.28.)</p>	<p>□ <b>현황 및 문제점</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소규모 빌라 등 건축시 일조권 사선제한으로 계단형 베란다(사선제한 후퇴부분) 발생. 이 부분에 무단증축한 사시가 위반건축물로 적발되며 서민주거 부담가중 및 법 위반자 양성</li> <li>○ 소규모 빌라 등 건축시 일조권 사선제한, 인동간격 규정 등으로 용적률 확보 불가 및 사업성 저하</li> </ul> <p>⇒ 소규모 주택시장 활성화를 위해 신속한 주택공급 확대를 위해 완화 필요</p> <p>□ <b>건의내용</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 정북방향 일조권 사선제한 높이완화 (건축법 시행령 제86조제1항)</li> </ul> <div data-bbox="651 1070 1129 1317" style="text-align: center;"> <p>(현행) 높이 10m이하 : 1.5m이하 높이 10m이상 : 1/2 사선으로 이하</p> <p>→</p> <p>(개정안) 높이 15m이하 : 2m이하 높이 15m이상 : 1/2 사선으로 이하</p> </div> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소규모 공동주택에 대한 인동간격 기준 완화 (0.5배→0.25배)(건축법 시행령 제86조제3항)</li> </ul> <div data-bbox="699 1458 1139 1688" style="text-align: center;"> </div> <p>※ 제도개선 추진경위</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· '25.3.28 서울시 법무담당관→행안부 제도개선 건의 (검토후 국토부 송부예정)</li> <li>· '25.4.1 서울시-국토부 주택정책협의회 서면안건 제출</li> </ul>	<p>(국토교통부)</p>

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
<p>4. 생활편의형 부수시설의 바닥면적 편입 제외 (건축기획과, '25.3.28.)</p>	<p>□ 현황 및 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 생활편의를 위해 설치한 일부시설들이 경직된 건축규정*으로 인해 무단증축으로 위반건축물 적발되며 법 위반자 양산</li> </ul> <p>* 기둥 또는 벽과 지붕이 있는 경우 건축물로 보고 바닥면적 산정 → 무단증축 적발</p>  <p>□ 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 생활편의형 부수시설은 건축물 바닥면적에서 제외</li> <li>- 주거환경 여건 변화 등으로 인접지에 일조피해 등의 영향이 적고 실내화 하지 않은 생활편의형 시설물에 한정</li> <li>- 영리행위 목적을 위해 설치할 경우 바닥면적 포함</li> </ul> <p>□ 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축법 시행령 제119조(면적 등의 산정방법)</li> </ul> <p>※ 제도개선 추진경위</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· '25.3.28 서울시 법무담당관→행안부 제도개선 건의 (검토후 국토부 송부예정)</li> <li>· '25.4.1 서울시-국토부 주택정책협의회 서면안전 제출</li> <li>· '25.4.4 국토부-수도권(서울·경기·인천) 위반건축물 제도개선 관련 의견수렴 회의</li> </ul> <p>※ 소관부처(국토부) 진행상황</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>· 긍정 검토중 ('25년 연구용역에 포함)</li> </ul>	<p>(국토교통부)</p>

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
<p>5. 공개공지 설치 의무대상 상향 (건축기획과, '25.3.28.)</p>	<p>□ 현황 및 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 소규모 공개 공지 중 다수는 관리부실 및 사유화로 본래 기능 저하 <ul style="list-style-type: none"> <li>- 물건 적치, 주차장 사용, 영업 행위, 불법 증축 등 문제 발생</li> </ul> </li> <li>○ 소규모 필지도 공개 공지 의무 대상에 해당하여 협소한 공개 공지 다수 발생</li> <li>○ 비의무대상시설의 경우 건축물 규모와 상관없이 설치기준에 충족될 경우 용적률 인센티브 부여</li> </ul> <p>□ 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 공개 공지 의무 대상 면적 기준 강화 : 바닥면적 합계 5천㎡ → 1만㎡</li> <li>○ 비의무대상시설 용적률 완화 시 최소 건축물 규모 신설 : 1만㎡ 이상</li> </ul> <p>□ 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 「건축법 시행령」 제27조의2(공개 공지 등의 확보)</li> </ul> <p>※ 소관부처(국토부) 진행상황 · 검토중</p>	<p>(국토교통부)</p>

건의 제목 (건의부서, 건의일자)	건의내용	소관부처
<p>6. 공공을 통한 민간공사 감리자 지정 확대 (건축기획과, '25.3.28.)</p>	<p>□ 현황 및 문제점</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축주와 감리자의 당사자간 계약으로 인해 감리 역할의 독립성 저해</li> <li>○ 현실과 동떨어진 감리비로 실질적인 감리업무 수행 부실 초래</li> <li>○ 감리비가 어음으로 지급되는 경우 어음 할인료 등으로 적절한 대가 어려움</li> </ul> <p>□ 건의내용</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ '허가권자 감리자 지정 대상 건축물'을 모든 건축물로 확대</li> <li>○ 민간공사의 감리비가 공공 건설공사 수준으로 개선될 수 있도록 감리비 대가기준 적용에 관한 의무사항 명시</li> </ul> <p>□ 관련 규정</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>○ 건축법 제25조(건축물의 공사감리)</li> <li>○ 건축법 시행령 제19조(공사감리) 제19조의2(허가권자가 공사감리자를 지정하는 건축물 등)</li> <li>○ 건축사법 제19조의3(공공발주사업 등에 대한 건축사의 업무범위 및 대가기준)</li> </ul> <p>※ 소관부처(국토부) 진행상황 · 검토중</p>	<p>(국토교통부)</p>