

건축법 일부개정법률안(대안)

의안 번호	18864
----------	-------

제안연월일 : 2026. 5.

제안자 : 국토교통위원장

1. 대안의 제안경위

건명	의안번호	발의자	회부일	회의정보	
건축법 일부개정 법률안	2207337	이광희의원 등 11인	'25.1.9.	상정	제424회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('25.4.9.)
				소위 심사	제434회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.4.14.)
					제434회 국회(임시회) 제3차 국토법안심사소위원회('26.4.28.)
건축법 일부개정 법률안	2212680	박홍근의원 등 10인	'25.9.5.	상정	제429회 국회(정기회) 제6차 국토교통위원회('25.11.18.)
				소위 심사	제434회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.4.14.)
					제434회 국회(임시회) 제3차 국토법안심사소위원회('26.4.28.)
건축법 일부개정 법률안	2213838	천준호의원 등 10인	'25.11.3.	상정	제432회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('26.2.10.)
				소위 심사	제434회 국회(임시회) 제1차 국토법안심사소위원회('26.4.14.)
					제434회 국회(임시회) 제3차 국토법안심사소위원회('26.4.28.)
건축법 일부개정 법률안	2215253	염태영의원 등 11인	'25.12.16.	상정	제432회 국회(임시회) 제1차 국토교통위원회('26.2.10.)
				소위 심사	제434회 국회(임시회) 제3차 국토법안심사소위원회('26.4.28.)

제434회 국회(임시회) 폐회중 제4차 국토교통위원회(2026. 4. 30.)는 위 4건의 법률안을 심사한 결과 본회의에 부의하지 아니하기로 하고 「국회법」 제51조에 따라 위원회 대안으로 제안하기로 함.

2. 대안의 제안이유

현행법은 건축물의 적법성을 확보하고 안전 및 기능을 유지하기 위하여 위반 건축물에 대하여 시정명령 및 이행강제금 등의 조치를 규정하고 있음.

그러나 그동안 5차례에 걸쳐 「특정건축물 정리법」이 시행되어 49만건의 양성화가 이루어졌음에도 불구하고 위반 건축물은 지속적으로 증가하고 있어 이를 예방하기 위한 제도적 개선이 필요하다는 지적이 제기되고 있음.

한편, 조례 개정을 통해 제2·3종 일반주거지역 내 소규모재건축 건축허가사업에 대하여 용적률을 완화한 바 있으나, 일조사선 규정으로 인해 용적률 확보가 어려운 실정임. 또한, 서울시 주거용 위반건축물 58%가 일조사선 규정을 위반하는 무단증축으로 추정되어 법과 현실의 괴리가 존재한다는 지적이 있음.

또한, 2024년 8월 인천 청라동 아파트 지하주차장 전기차 화재, 2025년 4월 부산 반얀트리 화재, 2025년 7월 광명 필로티구조 아파트 화재 등과 같이 지하주차장, 필로티 구조 등의 화재 발생 시 인적, 물적 피해가 대형화되고 있음.

이에, 위반건축물의 증가를 억제하고 건축물의 일조사선 규정을 합리적으로 완화하며, 화재안전 관련 사항을 규정하도록 제도개선을 통해 국민의 생활환경을 개선하고 생명과 재산을 보호하는데 기여하고자 함.

3. 대안의 주요내용

- 가. 사용승인을 받은 단독주택 등 건축물에 대한 사후관리를 의무화함으로써 건축물이 승인받은 대로 유지·관리되고 있는지를 확인토록 함(안 제22조의2 신설).
- 나. 건축물의 지하층에 주차장에 사용되는 내부 마감재료는 불연재료로 사용하도록 의무화하고, 건축물 지하층에 설치하거나 노출되는 배관 및 배관설비의 단열재를 포함한 마감재료는 국토교통부령으로 정하는 기준을 충족하도록 위임 규정을 마련함(안 제52조제5항, 제6항).
- 다. 내화채움구조 등 품질인정자재의 설치 및 공사감리에 필요한 사항을 대통령령으로 정하도록 함(안 제52조의5제3항).
- 라. 시행령으로 규정하는 일조사선 규정을 법으로 상향하면서 현실에 맞게 완화함(안 제61조제1항).
- 마. 위반건축물의 정기적인 실태조사를 의무화하고, 시정명령을 이행한 건축주 등이 책임이 있는 자에게 구상권을 행사할 수 있도록 함(안 제79조제5항, 제7항, 제8항).
- 바. 이행강제금의 실효성을 확보하기 위해 상습, 영리목적의 위반에 대한 가중비율의 하한을 설정하고, 이행강제금의 반복부과를 의무화함(안 제80조제2항, 제5항).
- 사. 지자체에서 위반건축물 업무를 처리할 때 필요한 사항을 규정한 지침을 국토교통부장관이 고시할 수 있도록 함(안 제80조의3 신설)

아. 지자체에서 건축안전특별회계를 의무적으로 설치하도록 하며, 특별회계 재원에 조례로 정하는 비율 이상의 이행강제금을 포함하도록 하고, 특별회계를 사용할 수 있는 용도에 위반건축물의 조사, 시정 및 관리를 위한 사항을 추가함(안 제87조의3 제1항, 제2항, 제3항).

자. 위반건축물의 설계자도 처벌할 수 있는 근거를 마련하고, 위반건축물의 조사 또는 검사, 시험을 방해, 기피한 자를 처벌할 수 있도록 규정함(안 제108조제1항, 제110조제1호, 제113조제1항).

건축법 일부개정법률안

건축법 일부를 다음과 같이 개정한다.

제22조의2를 다음과 같이 신설한다.

제22조의2(사용승인을 받은 건축물에 대한 사후관리) ① 허가권자는 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물 중 단독주택 등 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여 해당 건축물이 승인받은 대로 유지·관리되고 있는지 여부를 조사하여야 한다.

② 제1항에 따른 조사의 절차 및 방법 등 필요한 사항은 국토교통부령으로 정한다.

제52조에 제5항 및 제6항을 각각 다음과 같이 신설한다.

⑤ 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 지하층 주차장 내부에 사용되는 마감재료와 단열재는 불연재료로 하여야 한다.

⑥ 건축물의 지하층에 설치하거나 노출되는 배관(배관설비를 포함한다)에 사용하는 마감재료(단열재를 포함한다)는 국토교통부령으로 정하는 기준에 적합하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대해서는 화재안전에 필요한 사항을 별도로 정할 수 있다.

제52조의5제1항 중 “복합자재”를 “복합자재, 내화채움구조”로 하고, 같은 조에 제3항을 다음과 같이 신설한다.

③ 제1항에 따라 품질인정을 받은 건축자재등의 설치 및 공사감리에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제61조제1항 중 “건축물의 높이는”을 “건축물은”으로, “대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다”를 “대지경계선으로부터 다음 각 호의 구분에 따른 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설하며, 같은 항에 각 호를 다음과 같이 신설한다.

다만, 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도 지역에 해당하는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
2. 높이 10미터 초과 17미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 5미터 이상
3. 높이 17미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

제79조제5항 중 “조사를 할 수 있다”를 “조사를 연 1회 이상 정기적으로 실시하여야 한다”로 하고, 같은 항에 단서를 다음과 같이 신설하며, 같은 조에 제7항부터 제9항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

다만, 허가권자가 위반행위의 예방 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 수시조사를 실시할 수 있다.

⑦ 제1항에 따라 시정명령을 받은 건축주등이 자기의 비용으로 시정명령을 이행한 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 그 책임이 있는 자에 대하여 구상권을 행사할 수 있다.

⑧ 허가권자는 제1항에 따른 조치 및 제5항에 따른 조사를 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 과세정보 등 대통령령으로 정하는 정보에 대하여 해당 정보를 관리하는 기관에 그 정보에 관한 자료를 요청할 수 있으며, 요청을 받은 관리기관의 장은 특별한 사정이 없으면 그에 따라야 한다.

⑨ 제8항에 따라 자료를 제공받은 자는 제공받은 자료를 제공받은 목적에 필요한 범위 외의 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설해서는 아니 된다.

제80조제2항 중 “100의”를 “50 이상 100분의 100 이하의”로 하고, 같은 조 제5항 중 “징수할 수 있다”를 “징수하여야 한다”로 하며, 같은 항에 후단을 다음과 같이 신설한다.

이 경우 최초로 부과한 연도의 다음 연도부터는 제1항 및 제2항에 따른 금액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다.

제80조의3을 다음과 같이 신설한다.

제80조의3(위반건축물관리지침) 국토교통부장관은 제79조 및 제80조에 따른 업무를 처리할 때 필요한 사항을 규정한 지침을 작성하여 고

시할 수 있다.

제87조의3제1항 중 “설치할 수 있다”를 “설치하여야 한다”로 하고, 같은 조 제2항제3호 중 “이행강제금 중”을 “이행강제금의 100분의 50 이상의 범위에서”로 한다.

제87조의3제3항제5호를 제6호로 하고, 같은 항에 제5호를 다음과 같이 신설하며, 같은 항 제6호(중전의 제5호) 중 “기술 지원 및 정보제공을 위하여”를 “기술지원·정보제공 및 위반건축물의 조사·시정·관리를 위하여”로 한다.

5. 위반건축물의 조사·시정 및 관리를 위한 비용

제108조제1항제1호 중 “공사시공자”를 “이를 설계 또는 시공한 자”로 한다.

제110조제1호 중 “공사시공자”를 “이를 설계 또는 시공한 자”로 한다.

제111조에 제9호를 다음과 같이 신설한다.

9. 제79조제9항을 위반하여 제공받은 자료를 제공받은 목적에 필요한 범위 외의 용도로 사용하거나 다른 사람 또는 기관에 제공하거나 누설한 자

제113조제1항에 제6호를 다음과 같이 신설한다.

6. 제79조제5항에 따른 조사 또는 제87조제1항에 따른 검사나 시험을 거부·방해 또는 기피한 자

제1조(시행일) 이 법은 공포 후 6개월이 경과한 날부터 시행한다. 다만, 제52조제5항 및 제6항의 개정규정은 공포 후 2년이 경과한 날부터, 제52조의5의 개정규정은 공포 후 1년이 경과한 날부터, 제61조제1항의 개정규정은 공포 후 3개월이 경과한 날부터 시행한다.

제2조(건축물 마감재료에 관한 적용례) 제52조제5항 및 제6항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 이후 최초로 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 경우부터 적용한다.

제3조(공사감리에 관한 적용례) 제52조의5의 개정규정은 같은 개정규정 시행 이후 최초로 공사감리자를 지정하는 경우부터 적용한다.

제4조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한에 관한 적용례) 제61조제1항의 개정규정은 같은 개정규정 시행 이후 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 제4조에 따른 건축위원회에 심의를 신청한 경우를 포함한다)하거나 건축신고를 하는 경우부터 적용한다.

제5조(이행강제금 부과에 관한 경과조치) 이 법 시행 전에 제79조에 따라 시정명령을 받은 위반내용에 관하여는 제80조제2항 및 제5항의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다.

제52조의5(건축자재등의 품질인정) ① 방화문, 복합자재 등 대통령령으로 정하는 건축자재와 내화구조(이하 “건축자재등”이라 한다)는 방화성능, 품질관리 등 국토교통부령으로 정하는 기준에 따라 품질이 적합하다고 인정받아야 한다.

② (생략)

<신설>

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

토교통부령으로 정하는 기준에 적합하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물에 대해서는 화재안전에 필요한 사항을 별도로 정할 수 있다.

제52조의5(건축자재등의 품질인정) ① ----- 복합자재, 내화채움구조 -----

-----.

② (현행과 같음)

③ 제1항에 따라 품질인정을 받은 건축자재등의 설치 및 공사감리에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① -----

-----건축물은-----

-----대지경계선으로
부터 다음 각 호의 구분에 따

대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. <단서 신설>

<신 설>

<신 설>

<신 설>

② ~ ④ (생략)

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① ~ ④ (생략)

⑤ 허가권자는 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 대지나 건축물에 대한

큰 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당되는 경우 등 대통령령으로 정하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 높이 10미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상

2. 높이 10미터 초과 17미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 5미터 이상

3. 높이 17미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② ~ ④ (현행과 같음)

제79조(위반 건축물 등에 대한 조치 등) ① ~ ④ (현행과 같음)

⑤ -----

실태를 파악하기 위하여 조사
를 할 수 있다. <단서 신설>

⑥ (생략)
<신설>

<신설>

<신설>

----- 조사
를 연 1회 이상 정기적으로 실
시하여야 한다. 다만, 허가권자
가 위반행위의 예방 등을 위하
여 필요하다고 인정하는 경우
에는 수시조사를 실시할 수 있
다.

⑥ (현행과 같음)

⑦ 제1항에 따라 시정명령을
받은 건축주등이 자기의 비용
으로 시정명령을 이행한 경우
에는 대통령령으로 정하는 바
에 따라 그 책임이 있는 자에
대하여 구상권을 행사할 수 있
다.

⑧ 허가권자는 제1항에 따른
조치 및 제5항에 따른 조사를
위하여 필요하다고 인정하는
경우에는 과세정보 등 대통령
령으로 정하는 정보에 대하여
해당 정보를 관리하는 기관에
그 정보에 관한 자료를 요청할
수 있으며, 요청을 받은 관리기
관의 장은 특별한 사정이 없으
면 그에 따라야 한다.

⑨ 제8항에 따라 자료를 제공

⑥·⑦ (생략)

<신설>

제87조의3(건축안전특별회계의 설치) ① 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 관할 구역의 지역건축안전센터 설치·운영 등을 지원하기 위하여 건축안전특별회계(이하 “특별회계”라 한다)를 설치할 수 있다.

② 특별회계는 다음 각 호의 재원으로 조성한다.

1. 2. (생략)

3. 제80조에 따라 부과·징수되는 이행강제금 중 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 비율의 금액

4. 5. (생략)

③ 특별회계는 다음 각 호의

에 따른 금액을 대통령령으로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다.

⑥·⑦ (현행과 같음)

제80조의3(위반건축물관리지침)

국토교통부장관은 제79조 및 제80조에 따른 업무를 처리할 때 필요한 사항을 규정한 지침을 작성하여 고시할 수 있다.

제87조의3(건축안전특별회계의 설치) ① -----

-----설치하여야 한다.

② -----.

1. 2. (현행과 같음)

3. -----
--이행강제금의 100분의 50 이상의 범위에서-----

4. 5. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

<p>② ~ ④ (생략)</p>	<p><u>는 제87조제1항에 따른 검사</u> <u>나 시험을 거부·방해 또는</u> <u>기피한 자</u></p> <p>② ~ ④ (현행과 같음)</p>
-------------------	---