

서울특별시 건축 조례 일부개정조례안 검 토 보 고 서

의안 번호	1260
----------	------

2016. 9. 5
도시계획관리위원회
수 석 전 문 위 원

1. 제안경위

- 2016. 6. 8. 이승로·유찬중 의원 공동발의 (2016. 6. 9. 회부)

2. 제안이유

- 기존 시가지로 토지·구획정리완료가 되지 않은 지역은 토지면적 협소, 맹지, 세장형 또는 부정형 토지가 많아 개별건축이 어려우므로 입법취지에 맞게 건축위원회의 의결을 받아 건축협정이 가능하도록 조례로 정하고자 함.

3. 주요내용

- 건축법 제77조의4제1항제4호 규정의 “지방단치단체의 조례로 정하는 구역”을 토지·구획정리완료가 되지 않은 지역 안에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 제7조제1항제2호(구 위원회 심의사항)의 심의의결을 받은 토지로 규정함.

가. 법 제57조(대지의 분할 제한)의 규정에 정한 토지보다 적은 경우

나. 법 제2조(정의)제1항제11호(도로)의 규정에 정한 도로에 접하지 않은 경우

다. 기존 시가지로 토지가 세장형 또는 부정형토지인 경우

라. 하나의 토지가 각 호에 부적합하나 인접한 토지가 각 호에 해당하는 경우

4. 참고사항

가. 관계법령 : 건축법

나. 예산조치 : 비용추계서 미첨부 사유서 참조

다. 기 타 : 해당없음

5. 검토의견

- 이 개정조례안은 「건축법」 제77조의4제1항제4호¹⁾의 위임규정에 따라 건축협정 가능구역을 조례로 정하기 위해 2016년 6월 8일 이승로·유찬중 의원이 공동 발의하여 6월 9일 우리위원회에 회부됨.
- 현행 「건축법」 상 건축협정이 가능한 대상구역은 ‘지구단위계획구역’, ‘주거환경관리사업구역’, ‘재정비촉진지구 중 존치구역’ 등 3개 구역(이하 ‘법정구역’)으로 한정되어 있으나, 이 개정조례안은 과소토지, 맹지, 세장형·부정형 토지를 ‘조례로 정하는 구역’에 추가함으로써 노후 주거지 정비를 촉진하기 위한 것으로 이해됨.

1) “그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역”

□ 건축협정제도 개관

- 건축협정제도는 소규모 정비가 필요한 지역에 건축기준 특례를 적용하고 필지단위 건축 행위 요건을 완화함으로써, 토지 및 건축물 소유자의 자발적인 노후건축물 재건축·리모델링을 활성화할 목적으로 지난 2014년 「건축법(이하 ‘법」) 2)에 최초 도입된 이래 현재까지 특례기준의 확대를 내용으로 3차례 법 개정이 이루어짐.
- 법 개정에 따라 확대된 건축협정제도의 인센티브는 첫째, 건축기준의 통합적용, 둘째, 건축기준의 완화적용, 셋째, 건축기준의 배제, 넷째, 건축행정절차 간소화 등 다양하게 마련³⁾되었으나, 현재까지 시범사업지 6개소를 제외하면 전국적으로 사업추진실적은 미미한 상황임.
- 건축협정은 법 제77조의4제1항에 따라 법이 정하는 지역 또는 구역⁴⁾내에서 체결할 수 있으며, 최소 두 개 이상 연접하는 토지 또는 건축물 소유자, 지상권자 등 대통령령으로 정하는 자⁵⁾의 전원합의

2) 법률 제12246호, 2014.1.14. 일부개정, 2014.10.15. 시행

3) 국토교통부, 건축협정 활성화를 위한 건축협정 가능지역 수요조사 연구, 2016.3, p.27이하

4) 「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.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역

2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 및 마목에 따른 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위하여 같은 법 제4조에 따라 지정·고시된 정비구역

3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 준치지역

4. 그 밖에 시·도지사 및 시장·군수·구청장(이하 "건축협정인가권자"라 한다)이 도시 및 주거환경개선이 필요하다고 인정하여 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 구역

5) 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

에 기초하여 추진 가능하며, 1인이 여러 개의 연접하는 토지 및 건축물을 소유한 경우에도 가능함.

<건축협정제도의 특례 및 주요내용>

특례	주요내용	근거
맹지 건축 가능	<ul style="list-style-type: none"> ■ 현행 : 폭 4m이상 도로에 2m이상 접하지 않은 토지의 건축행위 제한 ■ 특례 : 도로조건을 충족시키는 토지와 맹지를 건축협정을 체결할 경우 하나의 대지로 인정하여 맹지에도 건축행위 가능 	법 제44조 및 제77조의13
대지분할	<ul style="list-style-type: none"> ■ 현행 : 토지분할시 주거지역은 60㎡미만인 경우 분할 제한 ■ 특례 : 60㎡미만인 경우 분할 가능, 부정형 또는 세장형 필지인 경우 구획정리 가능 	법 제57조
맞벽건축	<ul style="list-style-type: none"> ■ 현행 : 대지경계선으로부터 50cm이상(서울시 1m이상) 띄어서 건축, 개별 건축허가 신청 ■ 특례 : 토지경계선에서 50cm 이내로 근접하여 맞벽 건축 가능, 복도 및 연결통로 설치 가능 공동으로 건축허가 신청 가능 	「민법」 제242조, 법 제58조, 제59조, 시행령 제81조, 법 제77조의13
일조권 사전제한 비적용	<ul style="list-style-type: none"> ■ 현행 : 9미터 이상인 건물, 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 0.5만큼 이격 ■ 특례 : 일조 확보를 위한 건축물 높이 제한 비적용 (건축협정에 따라 일정거리를 이격하여 건축하는 경우) 	법 제61조, 시행령 제86조
건폐율 및 용적률 통합산정	<ul style="list-style-type: none"> ■ 현행 : 각각의 토지 및 건축물에 대한 건폐율, 용적률 적용 ■ 특례 : 건축협정구역을 대상으로 통합 적용가능 	법 제55조, 제56조, 제77조의13
통합 시설 설치	<ul style="list-style-type: none"> ■ 현행 : 조경, 주차장, 계단, 개인하수처리시설 등 시설 개별 설치 ■ 특례 : 공동이용 시설로 설치 	법 제77조의13

자료 : 국토교통부, “7가지 키워드로 알아보는 건축협정(2015.10)” 재정리

- 건축협정과 유사한 제도로는 ‘가로주택 정비사업’, ‘합필개발’, ‘공동개발’ 등이 있는데, 건축협정시 토지소유권과 건축물 소유권이 구분되어 개별소유가 가능한 반면, 가로주택 정비사업, 합필개발, 공동개발 등은 지분소유를 취한다는 점에서 근본적으로 차이를 보임.

<건축협정 및 유사제도 비교>

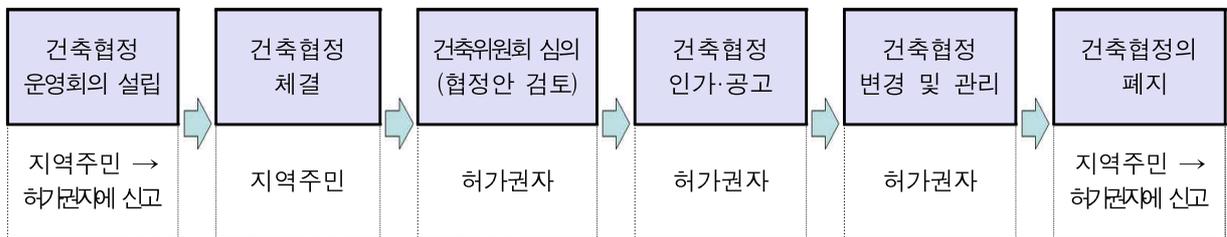
구 분	중대규모 정비	소규모 정비				필지별 건축	
	재개발, 재건축, 재정비촉진, 가로주택 정비사업	합필개발	공동개발	맞벽건축	건축협정		
근거법	도정법, 도축법	국토계획법	국토계획법, 주택법	건축법, 주택법	건축법, 주택법	건축법	
대상지역	정비구역 지정요건을 만족하는 구역	지구단위계획 구역, 자율	지구단위계획구역	지구단위계획구역, 조례로 정하는 구역, 건축협정구역	지구단위계획구역, 주거환경개선사업 관리구역, 재정비촉진준치지역, 조례로 정하는 구역	자율	
추진주체	조합	소유주	소유주+업체협약	소유주	소유주 건축협정운영회	소유주	
절 차	정비사업절차 및 사업계획 승인절차	건축허가심의 주택사업계획 승인	공동개발협약	건축허가 주택사업계획승인	건축협정심의 건축허가 주택사업계획승인	건축허가	
기 준	구역 지정요건	○	△	△	조례	X	X
	사업규모 제한	○	△	△	조례	X	X
	인센티브	○	△	△	○	○	X
소유권 형태	토지	지분소유	지분소유	(개별)지분소유	유지	유지	개별소유
	건축물	개별소유+구분소유	개별소유, 구분소유	구분소유	개별소유	개별소유	개별소유
재산권 행사		개별동의	동의필요	개별	개별	개별	
인허가 형태	일괄승인(동시)	일괄(동시)	일괄(동시)	개별일괄	개별일괄	개별	
건축물	공동주택	공동 건축물	공동 건축물	개별 건축물	개별·공동건축물	개별건축물	
	단지형		단지형 가능				-

(자료 : 국토교통부, 상계서, p.50)

- 현재 국토교통부에서는 서울 성북구·금천구, 경기도 의왕시·성남시, 경상북도 영주시 영주동 등 총 5개 지역·6개소에서 “건축협정 시범사업”을 추진 중에 있으며, 활성화를 위한 선도사례는 부족한 실정임.
- 이중 서울시 성북구 장위동과 경북 영주시 영주동은 “민관협력형 건

축협정 시범사업”을 통해 매입임대주택(성북구) 및 공공임대주택(영주시)을 공급할 예정이며, 서울시 금천구 시흥동, 경기도 의왕시 내손동, 성남시 위례신도시는 “주민주도형 건축협정 시범사업”을 통해 주택 및 업무시설, 근린생활시설이 건축될 예정임(붙임1 참조).

- 건축협정사업은 지역주민의 주도하에 ‘건축협정 운영회의’를 설립하여 건축협정을 체결하고 건축위원회 심의 후 이를 관보에 고시하는 것을 시작으로, 이후 개별 필지단위로 건축행위가 이루어질 때 건축법 특례기준이 적용되어 사업이 진행되며, 건축협정 폐지는 허가권자에게 신고절차를 거쳐 이루어짐(세부절차는 붙임2 참조).



□ 검토의견

- 이 개정조례안은 「건축법」 상 위임규정에 따라 건축협정 가능구역에 토지·구획정리완료가 되지 않은 지역⁶⁾ 안에서 과소토지, 맹지 또는 세장형·부정형 토지 중 어느 하나에 해당하고, 이러한 토지와 인접한 토지에 대해 자치구 건축위원회 심의를 거친 경우를 추가함으로써 필지규모가 영세하거나 불규칙적인 저층주거지의 정비수단으로 건축협정제도가 적용될 수 있도록 하고,

6) 여기서 “토지·구획정리완료가 되지 않은 지역”은 1) 토지구획정리사업 또는 도시개발사업(환지방식)이 미시행된 지역, 2)자연발생적 구시가지 등 필지규모가 영세하고 불규칙적인 지역으로 이해할 수 있겠음.

- 건축협정 체결에 앞서 구 건축위원회 심의의결을 받도록 하는 것은 무분별한 건축협정의 체결과 제도남용을 막겠다는 취지로 이해됨.
- 건축협정사업은 소규모 도시정비를 가능케 하는 민간자율 개발방식 이자, 뉴타운 출구전략의 대안으로 적용가능한 소단위 정비수법에 해당하나, 소규모 필지단위로 개발할 경우 난개발 우려를 배제할 수 없고, 건축협정시 건축법 특례를 적용받음에도 불구하고, 공익을 위한 공공기여방안은 마련되어 있지 않으므로 적정한 공공기여 방안과 난개발 대응방안이 마련되도록 정부에 제도개선을 요구할 필요가 있겠음.
- 이 밖에도 건축협정 대상지에 세입자가 존재할 경우에 대한 대책마련, 저층주거지 고밀화와 건축법 특례로 인한 인접지역의 환경악화 문제, 1인 협정제도의 악용 가능성 등 향후 지속적인 모니터링을 통한 제도개선 노력이 진행되어야 할 것임.
- 끝으로 이 조례안은 시장이 제출하여 이번 회기에 상정된 의안번호 1318번 「서울특별시 건축 조례 일부개정조례안」에서도 건축협정을 체결할 수 있는 구역을 규정하고자 하므로, 두 조례안은 연계 검토할 필요가 있다고 사료됨.

신 · 구조문대비표

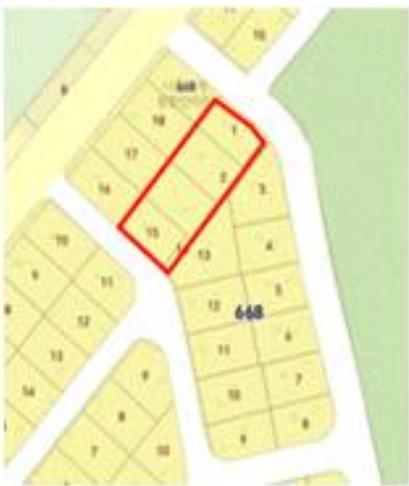
현 행	개 정 안
<p>〈신 설〉</p>	<p>제6장의1 건축협정</p> <p>제43조의1(건축협정의 체결) 건축법 제 77조의4제1항제4호 규정의 “지방단치단체의 조례로 정하는 구역”이란 토지·구획정리 완료가 되지 않은 지역 안에서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우 제7조제1항제2호(구 위원회 심의사항)의 심의의결을 받은 토지의 경우 건축협정을 체결할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제57조(대지의 분할 제한)의 규정에 정한 토지보다 적은 경우 2. 법 제2조(정의)제1항제11호(도로)의 규정에 정한 도로에 접하지 않은 경우 3. 기존 시가지로 토지가 세장형 또는 부정형토지인 경우 4. 하나의 토지가 각 호에 부적합하나 인접한 토지가 각 호에 해당하는 경우

【붙임 1】 건축협정 시범사업 추진현황

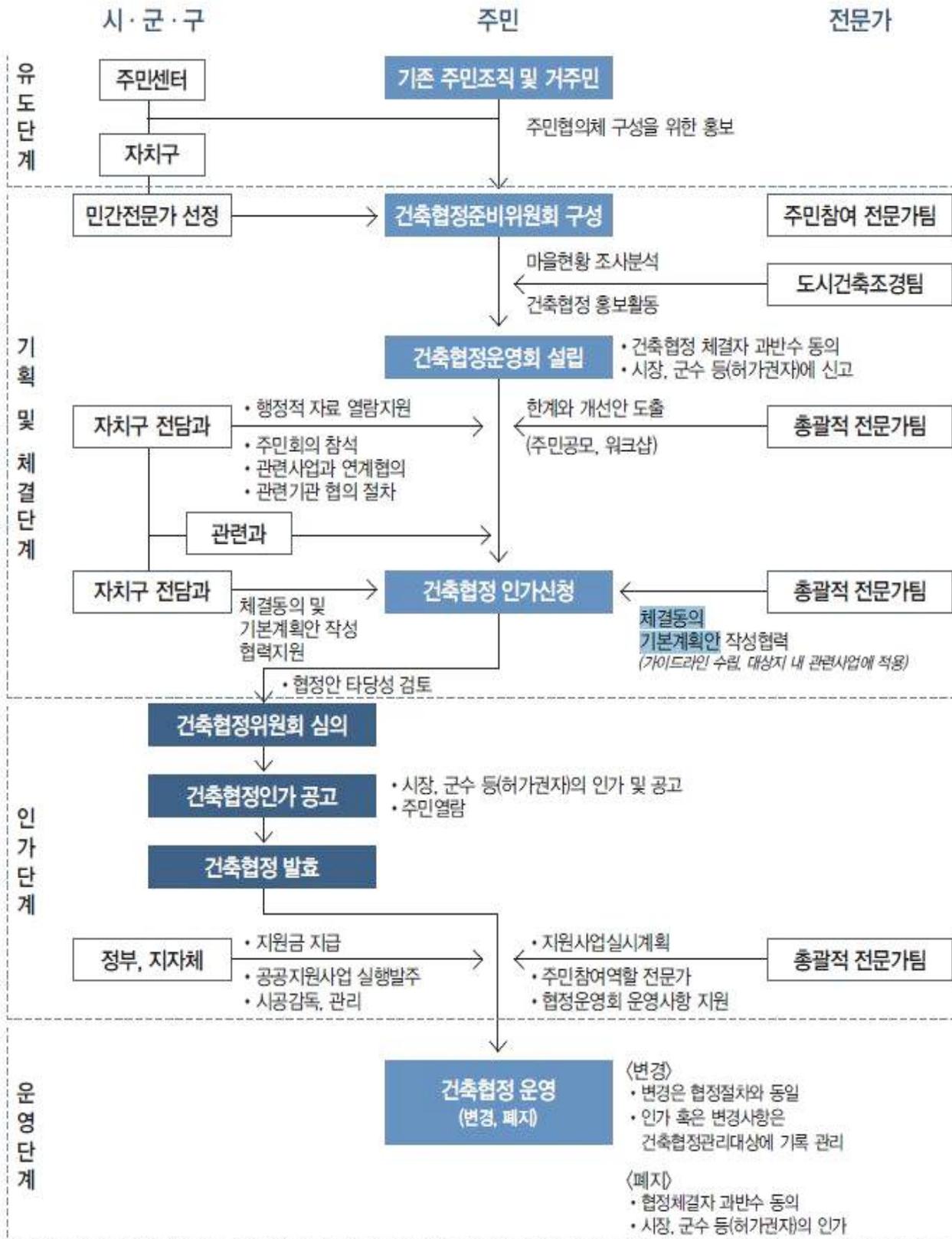
<민관협력형 건축협정 시범사업 추진현황>

사례 1 : 서울시 성북구 장위동	사례 2 : 경북 영주시 영주동
<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상지 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 장위 뉴타운 해제지역 (성북구 장위동 230-132, 218) 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 대상지 현황 <ul style="list-style-type: none"> - 도시재생 선도지역 (경북 영주시 영주동 414-9, 412-3)
<ul style="list-style-type: none"> ■ 주요 협정내용 <ul style="list-style-type: none"> - 1인 건축협정 - 맞벽건축 및 주차장 통합, 대지 내 공지 기준 등 건축기준 배제로 연면적 확보 - 2015년 서울주택도시공사 매입심의 통과된 주택이며 준공이후 신축주택 소유권 공사로 이전 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 주요 협정내용 <ul style="list-style-type: none"> - 건축협정을 통한 맹지활용 및 주거환경 개선 - 건축선, 주차장 통합설치, 보행자 진출입 통로 확보, 건축물 높이 - 건물 존치시까지 건축협정 유효
<ul style="list-style-type: none"> ■ 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 도시형생활주택, 2개동 30세대 	<ul style="list-style-type: none"> ■ 용도 <ul style="list-style-type: none"> - 단독주택 및 순환형공공임대주택 공급
	

<주민주도형 건축협정 시범사업 추진현황>

사례 3 : 서울시 금천구 시흥동	사례 4 : 경기 의왕시 내손동	사례 5 : 경북 영주시 영주동
<p>■ 대상지 현황</p> <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획수립지역 ① 금천구 시흥동 122-6, 122-8) ② 금천구 시흥동 992-33, 992-38, 992-40) 	<p>■ 대상지 현황</p> <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획수립지역, 주택재개발사업 해제지역 (의왕시 내손동 668-1, 668-2, 668-14, 668-15) 	<p>■ 대상지 현황</p> <ul style="list-style-type: none"> - 지구단위계획구역 (경기 성남시 수정구 위례신도시 5-10, 5-11)
<p>■ 주요 협정내용</p> <ul style="list-style-type: none"> - ① 2필지 3인 건축협정 - ② 3필지 3인 건축협정 - 주차장 통합설치, 인접대지경계선에 담장 설치 - 건물 존치시까지 건축협정 유효 	<p>■ 주요 협정내용</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4필지 4인 건축협정(접도 2필지, 맹지 2필지) - 필지분할 및 편입을 통한 지적정리, 맞벽건축, 계단 및 엘리베이터 공유, 주차장/조경 통합조성, 하수처리시설 공동설치 등 - 건물 존치시까지 건축협정 유효 	<p>■ 주요 협정내용</p> <ul style="list-style-type: none"> - 맞벽건축, 통로/계단실 일부/지하선큰 공동사용, 출입구/주차장/조경 통합조성 - 준공 후 30년까지 건축협정 유효
<p>■ 용도</p> <ul style="list-style-type: none"> - 도시형생활주택, 업무시설, 근린생활시설 	<p>■ 용도</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1층 공동 주차장, 2~4층 24세대 규모의 공동주택 	<p>■ 용도</p> <ul style="list-style-type: none"> - 단독다가구주택, 근린생활시설 (점포겸용주택)
<p>[사례 ①]</p> 		
<p>[사례 ②]</p> 		

【붙임 2】 건축협정 세부 추진절차



(출처: 건축도시공간연구소, 건축협정 제도의 활용방안, aurbrief, No.82, 2013.12.30, p.3)

【붙임 3】 건축법 (발췌)

제8장의2 (건축협정)

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.>

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따라 지정된 지구단위계획구역
 2. 「도시 및 주거환경정비법」 제2조제2호가목 및 마목에 따른 주거환경개선사업 또는 주거환경관리사업을 시행하기 위하여 같은 법 제4조에 따라 지정·고시된 정비구역
 3. 「도시재정비 촉진을 위한 특별법」 제2조제6호에 따른 존치지역
 4. 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, 주소 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.>

[본조신설 2014.1.14.]

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 포함

한 경우에는 그러하지 아니하다.

[본조신설 2014.1.14.]

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 걸치는 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.

[본조신설 2014.1.14.]

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.

[본조신설 2014.1.14.]

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

[본조신설 2014.1.14.]

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 따

른 착공신고를 한 경우에는 대통령령으로 정하는 기간이 경과한 후에 건축협정의 폐지 인가를 신청할 수 있다. <개정 2015.5.18.>

② 제1항에 따른 건축협정의 폐지에 관하여는 제77조의6제3항을 준용한다.

[본조신설 2014.1.14.]

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.

[본조신설 2014.1.14.]

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.

[본조신설 2014.1.14.]

제77조의12(경관협정과과의 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 경관협정

의 인가를 받은 것으로 본다.

[본조신설 2014.1.14.]

제77조의13(건축협정에 따른 특례) ① 제77조의4제1항에 따라 건축협정을 체결하여 제59조제1항제1호에 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 조정

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 조정 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 기준

을 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.>

[본조신설 2014.1.14.]