Architecture & Urban Research Institute

auri brief. 건축공간연구원

No.230 2021.05.30

건축환경 변화에 대응하는 건축물 용도 분류체계 개선 방안

김은희 연구위원, **오민정** 연구원

요약

- 인구·사회·경제구조의 변화로 건축물 공간이용 방식이 빠르게 변화하고 있고 그에 따른 새로운 유형의 건축물 및 용도변경 사례도 증가하는 등 건축물 용도 관련 이슈 부각
- 현행 건축물 용도분류 체계는 「건축법」 운영 목적에 상응하는 용도 분류의 원칙이 모호하고 각 용도별 개념 정의가 부재하여 건축물 용도 현안을 수용하기에 한계
- 또한 현행 용도 분류체계로 규정하기 모호한 건축물의 경우 허가권자의 유권해석에 따라 용도가 결정되는 사례가 많아 건축기준 적용의 정확성 문제도 제기
- 이에 건축환경 변화를 탄력적으로 수용하면서 동시에 일관성 있는 건축기준 집행 수단으로서 건축물 용도 분류체계 개선 방안을 제시함

정책제안

- (단기 과제) 현행 「건축법 시행령」 [별표 1]의 29개 용도에 '준주택'을 신설하고, 자동차 관련 시설 세부용도로 '전기자동차 충전소'를 추가하며 '무도장','무도학원'은 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 따라 운동시설로 정정하는 등 건축물 이용 수요를 반영하여 건축물 용도를 추가·삭제 또는 변경함
- (중장기 과제) 건축물 이용목적, 사용자 행태에 따라 「건축법」 제2조 제1항 제3호 '건축물의 용도' 정의를 개정하며, 「건축법」 제2조 제2항, 「건축법 시행령」 제3조의 5, [별표 1]에 따른 '용도(29개)' 및 '세부용도(134개)'는 '용도(대분류 9개)'와 '주용도(중분류 30개)', '세부용도(소분류 134개)', 세부용도 '예시' 체계로 개편하고 주용도와 각 세부용도의 개념을 정의함

| 주제어 | 건축환경 변화, 건축물 용도, 분류체계

* 이 글은 김은희 외. (2020). 건축환경 변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구. 건축도시공간연구소. 중 일부 내용을 정리하여 작성하였음

❶ 「건축법」에 따른 건축물 용도 분류체계

건축물 '용도' 정의 및 분류체계

- 건축물 용도는 「건축법」 제2조에 정의되어 있으며 「건축법 시행령」 제3조의 5, [별표 1]을 통해 세부용도를 명시함
  - 「건축법」에서 건축물 용도란 '건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것'으로 정의됨
  - 「건축법 시행령」 [별표 1]에 명시된 용도별 건축물의 종류는 총 29개 주용도와 134개의 세부용도(건축물 종류)로 구성됨
  - 주용도는 특정 대상(노유자, 동물 및 식물, 자동차), 구체적인 시설(공장, 창고, 주택), 공간적 활동범위(근린생활), 이용목적(그 밖의 용도)에 따라 분류되어 있으며, 세부용도는 주용도에 해당하는 구체적인 시설로서 종류 또는 목적별로 구성되어 있음

「건축법」, 「건축법 시행령」의 건축물의 용도

<table>
<tr><th>조항</th><th colspan="4">내용</th></tr>
<tr><td>법 제2조 제1항 제3호</td><td colspan="4">"건축물의 용도"란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다.</td></tr>
<tr><td rowspan="2">법 제2조 제2항</td><td colspan="4">② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부용도는 대통령령으로 정한다.</td></tr>
<tr><td colspan="4">1. 단독주택
2. 공동주택
3. 제1종 근린생활시설
4. 제2종 근린생활시설
5. 문화 및 집회시설
6. 종교시설
7. 판매시설
8. 운수시설
9. 의료시설
10. 교육연구시설
11. 노유자(老幼者: 노인 및 어린이)시설
12. 수련시설
13. 운동시설
14. 업무시설
15. 숙박시설
16. 위락(慰樂)시설
17. 공장
18. 창고시설
19. 위험물 저장 및 처리 시설
20. 자동차 관련 시설
21. 동물 및 식물 관련 시설
22. 자원순환 관련 시설
23. 교정(矯正) 및 군사 시설
24. 방송통신시설
25. 발전시설
26. 묘지 관련 시설
27. 관광 휴게시설
28. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설</td></tr>
<tr><td>령 제3조의 5
(용도별 건축물의 종류)</td><td colspan="4">법 제2조제2항 각 호의 용도에 속하는 건축물의 종류는 별표 1과 같다.</td></tr>
<tr><td></td><td>별표 1</td><td colspan="2">용도별 건축물의 종류(시행령 제3조의 5 관련)
1~27(상동)
28. 장례시설
29. 야영장 시설 ㄱ 'ㄱ 밖에 대통령령으로 정하는 시설'</td><td>1~29번 주용도
각각의 세부용도 개수
총합 134개[1]</td></tr>
</table>

■ **세부용도 분류체계(예시_[별표 1]의 4호. 제2종 근린생활시설 세부용도)**

4. 제2종 근린생활시설

가. **공연장(극장, 영화관, 연예장, 음악당, 서커스장, 비디오물감상실, 비디오물소극장, 그 밖에 이와 비슷한 것**을 말한다. 이하 같다)으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것	⇒ 시설 종류 및 규모 제시
나. **종교집회장**[교회, 성당, 사찰, 기도원, 수도원, 수녀원, 제실(祭室), 사당, 그 밖에 이와 비슷한 것을 말한다. 이하 같다]으로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것	⇒ 시설 종류 및 규모 제시
다. **자동차영업소**로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 것	⇒ 시설 종류 및 규모 제시
라. **서점**(제1종 근린생활시설에 해당하지 않는 것)	⇒ 특정 시설
마. **총포판매소**	⇒ 특정 시설
바. **사진관, 표구점**	⇒ 특정 시설

1) 세부용도 전체 내용은 「건축법 시행령」 제3조의 5, [별표 1] 참고

사. **청소년게임제공업소, 복합유통게임제공업소, 인터넷컴퓨터게임시설제공업소, 그 밖에 이와 비슷한 게임 관련 시설**로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 미만인 것	⇒ 시설 종류 및 규모 제시
아. **휴게음식점, 제과점 등 음료·차(茶)·음식·빵·떡·과자 등을 조리하거나 제조하여 판매하는 시설**(너목 또는 제17호에 해당하는 것은 제외한다)로서 같은 건축물에 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300제곱미터 이상인 것	⇒ 시설 종류 및 사용 목적, 규모 제시
자. **일반음식점**	⇒ 특정 시설

건축물 용도 분류체계 개정 과정 및 주요 내용

- 1978년「건축법 시행령」에 [부표]를 신설한 이후 현재까지 60번의 주용도 및 세부용도 개정 과정을 거침
  - 1978년「건축법 시행령」제2조 제1항 제16호의 [부표]가 신설되었고(용도라 함은 부표 각항 및 각호에 정하는 용도를 말한다.) 1992년 [별표 1]로 전부 개정됨
- 건축물 주용도의 분류체계 변경은 총 12차례 발생하였으며 2016년 제11차 개정 후 현 체계를 유지
  - 주용도의 분류체계가 변경된 용도는 공동주택, 근린생활시설, 문화 및 집회시설, 의료시설, 공장 등인데 대체로 생활패턴, 산업활동 변화와 상관성이 큰 시설에 해당함
  - 1980년 공동주택에서 기숙사가 분리되었다가 1999년 다시 통합되었으며, 근린생활시설·근린운동시설·근린공공시설은 1992년 근린생활시설과 근린공공시설로 통합되었다가 1999년 현재의 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설로 다시 분리됨
  - 관람집회시설, 전시시설, 종교시설은 1999년 문화 및 집회시설로 통합되었으나 2006년 종교시설만 별도 분리된 후 현재 상태를 유지함
  - 노유자시설, 교육연구시설, 청소년 수련시설은 1999년 교육연구 및 복지시설로 통합되었다가 2006년 현재의 노유자시설, 교육연구시설, 수련시설로 재분류됨
  - 장례식장은 묘지 관련 시설과 의료시설에 포함되어 있었으나 1992년과 2006년 각각 분리되었고, 판매시설 또한 1999년 운수시설과 판매 및 영업시설로 통합되었다가 2006년 이후 다시 분리됨
  - 공해공장·경도공해공장·공장은 1980년 단일의 공장으로, 동물 관련 시설과 식물 관련 시설은 1999년 동물 및 식물 관련 시설로 통합됨
  - 발전소, 교정시설, 군사시설, 방송통신시설은 1999년 공공용시설로 통합되었으나 2006년 다시 발전시설, 교정 및 군사시설, 방송통신시설로 분리됨
  - 2016년에는 새로운 용도로 야영장시설이 주용도에 추가됨[2)]
- 세부용도의 경우 명칭이나 건축요건(층수, 면적 기준 등) 변경과 더불어 타 법령 개정에 따른 새로운 시설의 추가·삭제 등의 과정을 거침
  - 세부용도 변경 주요 대상은 주택, 근린생활시설, 숙박시설, 장례시설 등이며, 특히 건축 환경이 바뀜에 따라 주거 및 생활서비스 시설이 추가되는 양상이 두드러짐

2) 증가하는 야영장시설에서 '인천강화도 글램핑장 화재(2015)' 등 안전사고가 잇따라 발생하면서 건축기준 강화를 위해 용도 신설

- 1988년 단독주택에 다중주택이, 업무시설에 오피스텔이 추가되었고, 1999년에는 공동주택에 기숙사가, 2011년에는 단독주택에 가정어린이집 등이 추가 신설됨
- 1990년대에는 휴게음식점, 노래연습장, 게임제공업소 등 근린생활시설의 세부용도들이 대거 편입되었고 특히 규모에 제한을 둔 다양한 서비스업 시설이 추가되었음
- 2010년에는 주택공급정책[3]과 맞물려 「주택법」의 준주택에 해당하는 원룸형 주택과 학생복지주택이 추가되었으며 2013년 생활형 숙박시설이 등장함
- 2010년대 후반에는 반려인구의 증가와 맞물려 동물 화장시설 및 장례시설이 신설되었고 정보통신의 사회·경제적 기능 확대에 따라 데이터 센터 등이 추가되었으며, 2016년 주용도 중 야영장시설의 등장과 함께 수련시설에 야영장시설이 포함됨

건축물 용도 개정 주요 내용(~2018)

개정일	건축물 주용도	변경 주요 내용	추가된 세부용도	삭제된 세부용도
1979.10.30.		신설		
1980.11.12.	공동주택	기숙사 분리		
	의료시설	병원, 격리병원으로 구분	치과병원, 한방병원, 전염병원, 정신병원, 마약진료소	
	교육 및 연구시설	국민·중·고·대학교를 학교로 그룹핑	국민학교, 교육원, 연구소(연구소에 준하는 시험소, 계량계측소), 도서관	예능계교습소
	운동시설	관람석 및 바닥면적 기준 추가	운동장(육상장, 구기장, 스케이트장, 승마장, 궁도장, 골프장), 운동장에 부수되는 건축물	경마장, 사격장
	숙박시설	일반숙박시설, 관광숙박시설 구분 하숙 기준 삭제	하숙, 관광호텔, 모텔, 유스호스텔	청소년호텔, 자동차여행호텔
	위락시설		안마시술소, 투전기업소, 유흥음식점, 무도교습소	
1984.5.7.	근린생활시설		일반목욕장, 안마시술소, 탁구장, 체능계강습소, 청소년전자유기장, 기술계강습소(사무관리분야에 한정)	간이음식점, 공중목욕장(공동탕에 한한다), 동물병원
	노유자시설	아동시설, 노인시설, 기타 사회복지시설로 구분	유아원, 노인복지시설, 사회복지시설	양로원
	숙박시설		자동차여행자호텔, 청소년호텔, 해상관광호텔, 휴양콘도미니엄	하숙, 모텔, 유스호스텔
1992.12.21.	근린생활시설		휴게음식점	다과점
1993.8.9.	근린생활시설	바닥면적 세부조건 변경	총포판매소, 노래연습장, 단란주점	
1995.12.30.	근린생활시설		테니스장, 체력단련장, 에어로빅장, 세탁소, 의약품도매점, 자동차영업소	정구장, 헬스클럽
	교육연구시설	명칭 변경 : 국민학교 → 초등학교		
1998.5.23.	공장			공해공장, 일반공장
1999.4.30.	단독주택	다중주택 조건(층수, 바닥면적) 추가 다가구주택 및 조건(층수, 바닥면적) 추가	다가구주택	
	공동주택		기숙사	
	제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설	근린생활시설을 제1종 근린생활시설, 제2종 근린생활시설로 구분		
	제2종 근린생활시설	이전의 근린공공시설 삭제 및 제1종 근린생활시설과 통합	서점, 게임제공업소	청소년전자유기장
	의료시설		장례식장	

3) 국토해양부의 2010년도 주택종합계획 등

개정일	건축물 주용도	변경 주요 내용	추가된 세부용도	삭제된 세부용도
1999.4.30.	업무시설	오피스텔 세부기준 추가		공공업무시설, 일반업무시설
	동물 및 식물 관련 시설	동물 관련 시설, 식물 관련 시설 삭제 후 동물 및 식물 관련 시설로 통합	가축시설(가축용운동시설, 인공수정센터, 관리사, 가축용창고, 가축시장, 동물검역소, 실험동물사육시설, 기타 이와 유사한 것)	
2008.5.15.	제1종 근린생활시설	이용원, 미용원, 목욕장 및 세탁소의 세부조건 변경 명칭 변경 : 일반목욕장 → 목욕장		
	제2종 근린생활시설	바닥면적 세부조건 변경	물놀이형 시설, 청소년게임제공업의 시설, 인터넷컴퓨터게임시설제공업의 시설	게임제공업소
2010.2.18.	공동주택	세부조건 추가	원룸형 주택, 기숙사형 주택, 학생복지주택	
2010.8.17.	단독주택			노인복지주택
	공동주택			노인복지주택, 기숙사형주택
2011.12.8.	단독주택		가정어린이집	가정보육시설
2012.12.12	공동주택	연립주택과 다세대주택의 세부조건 변경		
	제1종 근린생활시설		산후조리원	
2013.5.31.	숙박시설		생활숙박시설	여관 및 여인숙
2013.11.29.	숙박시설		호스텔, 소형호텔, 의료관광호텔	
2014.3.24.	제2종 근린생활시설	세부용도 항목 간 조정 (분리, 통합) 세부조건 변경, 세부용도 설명 추가	자동차 영업소, 놀이형시설, 다중생활시설, 단란주점	물놀이형 시설
2016.2.11.	야영장 시설	야영장 시설 주용도 추가		
	수련시설		야영장 시설	
2017.2.3.	묘지 관련 시설		동물화장시설, 동물건조장시설 및 동물 전용의 납골시설	
	장례시설		동물 전용의 장례식장	
2018.9.4.	제1종 근린생활시설		주민의 편의를 위하여 공공업무를 수행하는 시설	
	방송통신시설		데이터센터	

❷ 건축환경 변화와 건축물 용도 관련 요구

건축환경의 주요 변화

- 저출산 현상 및 가구구조 변화(1·2인·맞벌이·다문화·반려동물 가구 등의 증가)로 소형 주택 수요 증가와 근린생활 서비스 시설 확대
  - 1980년에 38만 호였던 1인 가구수는 2017년 562만 호로 147% 증가하였고, 근린생활시설에 입점한 특정 만화카페 프랜차이즈가 2017년 한 해 190개로 확장하는 등 생활기반 시설의 건축물 수요변화가 두드러짐

• IT 기반 플랫폼을 활용한 공유주택, 공유오피스 등 새로운 유형의 건축물 확산

- 온라인 플랫폼을 중심으로 셰어형 공공임대주택, 다중주택 등의 수요가 증가하고 있으며 지자체 차원에서의 지원사업도 적극 추진 중임[4]

• 저성장 경제가 지속됨에 따라 소자본 중심의 기존 건축물 용도변경을 통한 건축물 활용도 제고 관심 대두

- 2019년 건축허가 신청현황에 따르면 신축 건축물은 전년도 대비 15.8% 감소하고 기존 건축물의 용도변경은 17.4% 증가[5]

• BIM 등 건축물 생산·관리기술 고도화로 복합커뮤니티센터, 복합혁신센터 등 복잡·복합 용도 건축물 공급 및 이용 증가[6]

산업동향 및 건축물 용도 관련 건축시장 요구

• 산업구조의 변화와 새로운 산업활동의 제도화

- 국내 산업구조 동향 분석을 위한 한국표준산업분류[7]는 2007년 9차 개정 이후 새롭게 등장한 산업의 통계작성 및 정책지원을 위해 2017년 10차 개정을 완료함[8]

- 10차 개정에 새롭게 반영된 산업으로는 바이오연료, 탄소섬유, 에너지 저장장치, 디지털 적층 성형기계, 무인 항공기(드론) 제조업과 태양력 발전업, 전자상거래 소매 중개업 등으로 미래 성장 산업에 해당함

- 이는 건축물 용도 중 근린생활시설, 업무시설, 공장, 판매시설, 의료시설, 발전소 등과 관계되며, 특히 상세 업종을 건축물 세부용도로 제시하고 있는 근린생활시설의 경우 산업 종류 및 규모에 따라 1종·2종을 구분하므로 건축물 용도분류체계와 직접적인 상관성이 있음

• 건축물 용도 관련 건축시장 요구 지속

- 2019년 2월부터 2020년 1월까지 1년간 국토교통부에 접수된 해결 요청 건축민원 중 '건축물 용도'와 직접 관계되는 117건의 분석 결과, '업종에 따른 건축물 용도', '복수 용도가 복합되는 경우', '신규 유형의 건축물', '타법과 용도 명칭이 다른 경우'에 대한 용도 설정 방법에 관한 문의 내용이 가장 많은 것으로 나타남[9]

4) 온라인 플랫폼을 중심으로 셰어형 공공임대주택, 다중주택 등의 수요가 증가하고 있으며 지자체 차원에서의 지원사업도 적극 추진 중(LH. (2018). 쉐어형 공공임대주택 공급을 위한 연구용역.)

5) 국토교통부. (2019). '19년 3분기 건축 인·허가 면적, 전년 동기 대비 13.2% 감소. 11월 13일 보도자료.

6) 2018년 국토교통부가 혁신도시 복합혁신센터 사업기본지침을 마련하고 7~8개 혁신도시 내 복합혁신센터 착공 및 운영을 시작하는 등 정부 차원의 복합시설 건립을 확대(국토교통부. (2020). 24일 육아·창업공간 갖춘 혁신도시 복합혁신센터 첫 삽. 9월 23일 보도자료.)

7) 「건축법」의 건축물 용도는 제조업이나 서비스업 등 산업 종류를 세부용도에 포함하고 있으므로 한국표준산업분류와도 직접적인 상관성이 있음

8) 한국표준산업분류는 우리나라 산업을 업종별로 21개 대분류와 1,377개의 세세분류로 나누어 산업통계 작성의 근거로 활용

9) 용도의 결정은 곧 건축행정절차, 구조 및 성능, 규모 및 형태 결정을 위한 법규정 적용 기준이므로 건축시장에서는 건축사업의 핵심 요건이 됨

2019년 건축물 용도 관련 민원 주요 내용

주요 내용		건수(%)
1. 업종에 따른 건축물 용도 설정	업종별 건축물 용도	52(44.4%)
	업종별규모에 따른 건축물 용도	13(11.1%)
	새로운 업종의 건축물 용도	13(11.1%)
	소계	78(66.7%)
2. 서로 다른 용도가 복합되는 경우의 건축물 용도		28(23.9%)
3. 새로운 건축물 유형의 용도		6(5.1%)
4. 「건축법」과 타법 간 상충		5(4.3%)
합계		117(100%)

출처 : 국민신문고의 건축물 용도 관련 민원 자료 활용

- **(업종별 용도 설정)** 대면·통신 판매업, 식품가공·판매, 단순 포장 업종과 독서실이나 실내 어린이놀이터, 스터디카페, 키즈카페, 만화카페 등 근린생활시설에 입점하는 서비스시설 증가에 따른 해당 업 신고를 위한 건축물 용도 설정 방법
- **(복합건축물에서 부속용도의 해석)** 하나의 건축물 안에 두 개 이상의 용도가 있는 경우 주 용도와 부속용도 구분 방법[10]
- **(정책적 목적의 신규 건축물의 용도 설정)** 「건축법」 외 타 법령 개정으로 새롭게 등장한 시설의 용도가 실제 이용 목적과 다르거나 혼용되는 경우의 용도 규정 방법[11]
- **(「건축법」과 타법의 상충)** 「건축법」의 건축물 용도가 「주차장법」 등 타법의 분류와 일치하지 않는 경우 각 법의 기준 적용에 관한 방법[12]

❸ 건축물 용도 분류체계의 한계 및 개선 방향

건축물 용도 분류 체계의 한계

• 건축물 용도 분류의 일관된 원칙 부재

- 건축물 용도는 건축물의 이용목적과 행태에 초점을 두고 그 유사성에 따라 종류를 구분해야 하지만 건축물 용도는 이용목적과 더불어 세부 형태(규모, 층수 등)나 공간구조(필로티 등)를 포함하고 있어 용도 분류체계 운영목적[13]의 혼란을 가중[14]
- 또한 다양한 정부부처 정책사업 모델로서 건축물이 이용됨에 따른 용도 분류 체계 혼선 가중 : 단독주택, 공동주택 이외 주거기능을 갖는 시설(노인복지주택, 청소년수련시설, 다중생활시설 등)은 주거시설로 통합할 수 있으나 해당 시설 소관 부처 정책과 연계되어 숙박, 복지, 교정 및 군사, 업무, 교육, 근린생활시설 등에 골고루 분포하고 있음

10) 부속용도로 인정되면 해당 용도의 종류에 관계없이 주용도 기준을 적용 받을 수 있고 경우에 따라 주차장 설치기준 등이 완화될 수 있어 민원이 많음

11) 지식산업센터(공장 vs. 업무시설), 창업보육센터(공공업무시설 vs. 교육시설), 도전숙(주택 vs. 업무시설), 농업기술센터(공공업무시설 vs. 교육연구시설) 등의 경우 이를 명시한 타 법령의 특정 목적 수행을 위한 모델로 「건축법」에 따른 용도기준을 상당 부분 완화 받음(지식산업센터는 「산업집적법」에 의거 「건축법」의 '공장'에 해당하지만 「산업집적법」은 업무시설처럼 활용 가능하도록 조건을 규정)

12) 타법 중 특히 「주차장법」, 「소방시설법」, 「하수도법」이 「건축법」의 용도분류를 참고하고 있으나 각각의 법 취지를 고려하여 용도분류를 다르게 운영하고 있음

13) 건축물 용도의 운영 목적은 건축물의 용도를 지역지구에서 건축행위 제한과 개별 건축물의 구조, 피난 및 안전 등에 관한 규정을 적용하기 위함이며, 「건축법」에서는 후자의 관점에서 운영되는 것으로 이해할 수 있음

14) 반면 미국의 경우 국내 「건축법」에 상응하는 IBC의 건축물 용도 규정 파트(3장)에 건축물 용도를 사용자 및 주변의 안전성 확보를 목적으로 운영되는 기준임을 명시하고 있고, 재실자 밀도 및 피난조건 등을 중심으로 건축물 용도를 정함

• 새로운 변화에 대응 가능한 탄력적 운용 방안 부재

- 현행 「건축법」의 건축물 용도는 주용도 및 세부용도 모두 명확한 개념이 규정되어 있지 않아, 새롭게 등장한 산업 활동과 건축물 유형의 용도 지정 및 건축기준 적용 논란 지속:[15] 「건축법 시행령」 [별표 1]에 한정된 29개 주용도와 134개 세부용도 외 새로운 건축물 용도 결정을 위한 해석 여지 부족
- 이 경우 유사 용도의 건축물에 상이한 건축기준이 적용되거나 「주차장법」, 「소방시설법」, 「다중이용업소법」 등 타법의 시설설치·관리기준 적용에도 혼선 유발[16]

건축물 용도 분류체계 개선 방향

• 건축환경 변화를 수용하면서 동시에 건축물 사용자의 안전과 건축물 성능, 도시질서 등 공익적 가치를 담보할 수 있는 각종 건축기준 적용 조건으로서 건축물 용도분류 체계[17] 고도화

- 단기적으로 건축환경 변화 및 법제도·정책 변화에 따라 새롭게 추가·삭제 또는 정정이 필요한 건축물 용도 반영
- 중장기적으로는 타 법령의 정책 수단에 앞서 「건축법」 운영 목적에 맞는 건축물 조성·관리 기준으로서 용도 분류 체계를 개편하고, 타 부처 법령 및 세부 규정에 산재되어 있는 세부 용도 재편
- 또한 새로운 용도 결정을 위한 해석의 기준으로서 주용도 및 세부용도의 보편타당한 개념 설정

❹ 건축물 용도 분류체계 개선 방안

단기 과제: 건축환경 변화에 따른 건축물 용도 변경사항 반영

• 건축환경 및 업종, 건축물 활용방식 변화에 대응하여 현행 용도 분류체계의 주용도 및 세부용도를 추가 또는 삭제하거나 일부 세부용도의 주용도를 변경

- 새로운 주용도 '준주택'을 신설하여 업무시설로 분류된 '오피스텔', 노유자시설 중 '노인복지주택', 공동주택의 '기숙사', 근린생활시설의 '다중생활시설', 신규 건축물 '공유주택'을 준주택의 세부용도로 편입
- '노유자시설'과 '공장'은 이용 목적을 반영하여 각각 '사회복지시설', '물품제조시설'로 명칭을 변경하고 노유자시설의 세부용도는 거주형과 비거주형으로 구분
- '키즈카페', '펫카페', '실내 놀이형 스포츠시설' 등 새로운 생활서비스업의 용도설정이 가능하도록 제2종 근린생활시설의 상세 용도를 추가

15) 최근 공급이 확대되고 있는 공유주택의 경우 현행 용도(공동주택)의 개념정의가 부재하여 연립주택, 다세대주택, 오피스텔 등으로 허가받는 실정(LH. (2018). 쉐어형 공공임대주택 공급을 위한 연구용역.)

16) 건축물과 시설물 관리에 관한 타법에서도 용도별 기준을 적용하고 있으며 일차적으로 「건축법」의 용도분류체계를 참고함

17) 본고의 용도기준은 「건축법」 제2조, 「건축법 시행령」 제3조의 5, [별표 1]의 규정에 따라 용도분류체계 및 각 용도 세부내용에 한정함

- 위험물 저장시설은 위험물 종류를 기준으로 재분류하였으며, 특히 최근 환경친화형 에너지원으로 정책적 육성 자원인 수소나 전기 등의 '저공해 연료공급 시설'을 추가
- 현행 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률」에 근거하여 체육시설업에 해당하는 '무도장'과 '무도학원'은 위락시설에서 체육시설로 주용도를 변경
- 「자동차관리법」을 참고하여 자동차 관련 시설에 '자동차해체재활용장'을, 「도로교통법」에 근거하여 '운전면허시험장'을 추가
- 교정 및 군사시설은 「법무부와 그 소속기관 직제」에 근거하여 시설용도를 분리하고, 방송통신시설 중 현재는 없어진 '전신전화국'을 삭제하며 발전시설은 '신·재생에너지 발전시설'과 '집단에너지 공급시설'을 추가하는 등 변경사항 반영

현행 건축물 용도기준 개선 사항

주안점	주용도	추가된 세부용도	삭제된 세부용도
	1. 단독주택	• 그 밖의 단독주택으로 민박용으로 사용하는 시설	
	2. 공동주택	• 그 밖의 공동주택으로 민박용으로 사용하는 시설	
• 주용도 신규 추가 및 업무시설, 숙박시설, 노유자시설에서 세부용도 편입 • 세부용도에 공유주택 추가	"준주택"	• 오피스텔 • 기숙사 • 공유주택 • 노인복지주택 • 다중생활시설	
	3. 제1종 근린생활시설	• 생활체육시설 중 체력단련장, 에어로빅장 • 주민공동이용시설 중 노인복지시설 • 에너지 등의 공급시설 중 전기 자동차 충전시설 • 근린일반업무시설 중 장례절차 지원업소(기존 장의사)	
• 다중생활시설은 준주택으로 이동 • 정보통신기술에 의한 원격학습, 교습 포함	4. 제2종 근린생활시설	• 자동차 및 주택 전시영업장(자동차영업소 확대) • 총포 등의 판매·임대업소(기존 총포판매소를 확대) • 동물관리시설 중 동물보호센터, 동물놀이터 • 학원 중 학원 교습소에서 제외되던 무도교습 및 정보통신기술을 활용하여 원격으로 교습하는 것 • 주민체육·놀이시설 중 서핑장, 암벽장, 스크린골프장·스크린야구장, 놀이형시설 등	• 다중생활시설 • 체력단련장, 에어로빅장 (1종으로 이동)
	5. 문화 및 집회시설	• 관람장 중 체육관·운동장 • 동·식물원 중 수목원	
	6. 종교시설		
	7. 판매시설		
	8. 운수시설	• 철도시설 중 도시철도시설 • 항만시설 중 마리나항만시설 • 환승시설	
	9. 의료시설	• 격리병원 중 감염병전문병원·감염병연구병원	
	10. 교육연구시설	• 교육원·연수원 중 평생교육기관 • 직업교육훈련기관	
• 주용도의 명칭 변경 • 노인복지시설 중 노인복지주택은 3.준주거로 이동	11. 사회복지시설 (변경 전-노유자시설)	• 임시거주 복지시설 중 피해자보호시설, 노숙인재활 및 요양시설·청소년자립지원관·청소년치료재활센터·청소년회복지원시설 • 일반복지시설 중 사회복지시설 , 한부모가족복지·성폭력피해·가정폭력상담소·다문화가족지원센터, 노숙인급식시설, 노숙인진료시설, 근로복지시설	• 노인복지시설 중 노인복지주택 (준주택으로 이동)
	12. 수련시설	• 아동전용시설 중 아동회관(관광휴게시설의 '어린이회관'), 아동문화시설, 아동휴게숙박시설	

주안점	주용도	추가된 세부용도	삭제된 세부용도
• 실내 스포츠시설, 체육시설업에 해당하는 시설 추가	13. 운동시설	• 생활체육시설 중 낚시터, 서핑장·암벽장 등 유사시설, 스크린골프장·스크린야구장 등 유사시설, 놀이형시설, 그 밖에 이와 유사한 시설 • 운동장 중 종합운동장, 무도학원, 무도장	
• 오피스텔은 준주거로 이동	14. 업무시설	• 공공업무시설 중 공공기관의 청사	• 오피스텔 (준주택으로 이동)
	15. 숙박시설	• 일반숙박시설 중 호텔, 여관 • 생활숙박시설 중 서비스드 레지던스, 팬션 • 관광숙박시설 중 휴양팬션	
• 체육시설업에 해당하는 시설(무도장, 무도학원)은 운동시설로 이동	16. 위락시설		• 무도학원, 무도장 (제2종 근린생활시설 및 운동시설로 이동)
	17. 공장	• 공장 중 제조공장, 가공공장, 수리공장	
	18. 창고시설	• 창고 중 물류창고	
• 위험물질 중심으로 세부용도 재편	19. 위험물 저장 및 처리시설	• 액화석유가스 취급소 중 충전사업소, 판매사업소 • 유독물질 취급시설 중 제조시설, 운반시설, 사용시설 • 저공해 연료공급시설(수소연료공급)	
	20. 자동차 관련시설	• 폐차장·자동차해체 재활용장 중 자동차 해체재활용장 • 운전학원·정비학원 중 운전면허시험장 • 전기자동차 충전소	
	21. 동물 및 식물 관련 시설		
	22. 자원순환관련시설	• 하수등 처리시설 중 공공하수처리시설, 분뇨처리시설 • 폐기물 처리시설(폐기물 처리시설, 건설폐기물 처리시설)	
	23. 교정 및 군사시설	• 교정청 / 치료감호소	
• 소멸된 시설 삭제	24. 방송통신시설		• 전신전화국
• 환경친화적 에너지 관련 시설 추가	25. 발전시설	• 발전소 중 원자력, 수력, 화력발전소 • 신재생에너지 발전시설 • 집단에너지 공급시설	
	26. 묘지 관련 시설	• 묘지 관련 부수시설 중 관리실, 화장실, 휴게실 등의 용도로 쓰는 각 시설 바닥면적의 전체 합계가 300㎡ 미만인 것	
	27. 관광휴게시설	• 관광지부수시설	
	28. 장례시설		
	29. 야영장 시설	• 야영장시설 중 관리동, 화장실, 샤워실, 대피소, 취사시설 등의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 300㎡ 미만의 것	

중장기 과제: 건축물 용도 분류체계 개편 및 용도 정의

- 건축물 이용목적 및 사용자 행태에 따라 주용도를 그룹화(grouping)하고 이를 새로운 '용도'로 규정, '용도(대분류)'-'주용도(중분류)'-'세부용도(소분류)'-'예시'의 구조로 개편하며[18] 이에 따라 「건축법」 제2조 제1항 건축물 정의, 제2항 규정 개정
  - 주용도의 그룹화는 현행 「건축법」 제19조 제4항에 따른 시설군[19]을 활용하되, 건축물 이용목적에 맞게 일부 시설명은 변경함
- 주용도 및 세부용도의 개념을 정의함으로써 현행 건축물 용도의 이해와 더불어 건축환경 변화에 따라 새롭게 생성·소멸하는 건축물 용도 해석의 근거 마련

18) 이 경우 「건축법 시행령」 제3조의 5, [별표 1]은 기존 29개 주용도, 135개 세부용도에서 9개의 대분류 용도와 30개의 주용도, 134개의 세부용도, 248개의 예시로 분류됨

19) 제19조(용도변경)④ 시설군은 다음 각 호와 같고 각 시설군에 속하는 건축물의 세부용도는 대통령령으로 정한다.
1. 자동차 관련 시설군 / 2. 산업 등의 시설군 / 3. 전기통신시설군 / 4. 문화 및 집회시설군 / 5. 영업시설군/ 6. 교육 및 복지시설군 / 7. 근린생활시설군 / 8. 주거업무시설군 / 9. 그 밖의 시설군

건축물 용도 분류체계 개편안

「건축법」 제2조 제1항 제 3호 '건축물의 용도' 정의 개정안

현행	개정(안)
법 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 3. "건축물의 용도"란 건축물의 종류를 유사한 구조, 이용 목적 및 형태별로 묶어 분류한 것을 말한다.	법 제2조(정의) ① 이 법에서 사용하는 용어의 뜻은 다음과 같다. 3. "건축물의 용도"란 건축물의 종류를 이용 목적 및 행태 에 따라 분류한 것을 말한다.

「건축법」 제2조 제2항 건축물 용도분류 개정안

현행		개정(안)
법 제2조 ② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하되, 각 용도에 속하는 건축물의 세부용도는 대통령령으로 정한다.		법 제2조 ② 건축물의 용도는 다음과 같이 구분하며, 각 용도에 속하는 세부용도는 대통령령으로 정한다.
1. 단독주택 2. 공동주택 3. 제1종 근린생활시설 4. 제2종 근린생활시설 5. 문화 및 집회시설 6. 종교시설 7. 판매시설 8. 운수시설 9. 의료시설 10. 교육연구시설 11. 노유자시설 12. 수련시설 13. 운동시설 14. 업무시설	15. 숙박시설 16. 위락(慰樂)시설 17. 공장 18. 창고시설 19. 위험물 저장 및 처리 시설 20. 자동차 관련 시설 21. 동물 및 식물 관련 시설 22. 자원순환 관련 시설 23. 교정(矯正) 및 군사 시설 24. 방송통신시설 25. 발전시설 26. 묘지 관련 시설 27. 관광 휴게시설 28. 그 밖에 대통령령으로 정하는 시설	1. 교통 및 운수시설 2. 산업생산 및 처리시설 3. 전기통신시설 4. 문화집회시설 5. 영업시설 6. 교육 및 복지시설 7. 근린생활시설 8. 주거 및 업무시설 9. 그 밖의 시설 *1, 2호의 명칭은 이용목적을 고려하여 기존 명칭(각주18번 1호, 2호)을 변경함

건축물 세부용도 분류 사례(문화집회시설)

용도(대분류)	주용도(중분류)	세부용도(소분류) 예시	세부용도 정의
4. 문화 및 집회시설	**4.1 문화집회시설** <정의> 문화예술 창작물의 기획, 제작, 공연, 전시 등 문화예술 활동에 지속적으로 이용되거나 특정한 목적을 위하여 여러 사람이 모이는 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 것	**4.1.1 공연장** 1) 극장·연예장 2) 영화관 3) 음악당 4) 서커스장 5) 비디오물감상실·비디오물소극장 6) 그 밖에 이와 유사한 시설	<정의> 음악·무용·연극·연예·국악·곡예 등 예술적 관람물의 실연 및 필름 또는 디스크 등의 디지털 매체에 담긴 저작물 등의 상연에 의하여 공중이 관람하기 위한 목적으로 설치하여 운영하는 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 않는 시설 및 이와 유사한 것
		4.1.2 집회장 1) 예식장 2) 공회당 3) 회의장 4) 마권 장외발매소·마권 전화투표소 5) 그 밖에 이와 유사한 시설	<정의> 여러 사람이 어떤 목적을 위하여 일시적으로 모이는 시설로서 제2종 근린생활시설에 해당하지 아니하는 시설 및 이와 유사한 것
		4.1.3 관람장 1) 경마장 2) 경륜·경정장 3) 자동차 경기장 4) 체육관·운동장(단, 관람석 바닥면적 합계 1,000㎡ 이상이어야 한다) 5) 그 밖에 이와 유사한 시설	<정의> 경마·경륜·경정·자동차 경주 또는 운동경기 등을 관람하기 위한 시설 및 이와 유사한 것
		4.1.4 전시장 1) 박물관·미술관 2) 과학관 3) 문화관 4) 체험관 5) 기념관 6) 산업전시장·박람회장 7) 그 밖에 이와 유사한 시설	<정의> 분야별 자료를 수집하여 관리·보존·조사·연구·전시·교육 등을 위한 시설 및 이와 유사한 것
		4.1.5 동·식물원 1) 동물원 2) 식물원 3) 수족관 4) 수목원 5) 그 밖에 이와 유사한 시설	<정의> 동물·식물 등을 보전·증식·조사·연구하며 전시·교육 등을 통해 다양한 정보를 제공하는 시설 및 이와 유사한 것

관련 보고서 원문
「건축환경 변화에 대응하는 건축물 용도 기준 개선 방안 연구」

김은희 연구위원 (044-417-9622, ehkim@auri.re.kr)
오민정 연구원 (044-417-9616, mjoh@auri.re.kr)

(auri) 건축공간연구원 **발행처** 건축공간연구원 **발행인** 박소현 www.auri.re.kr
주 소 세종특별자치시 절재로 194, 7층
전 화 044-417-9600 팩 스 044-417-9607

OPEN 공공누리 공공저작물 자유이용허락