

건축물 용도변경 시 방화유리창 설치규정 적용 여부 관련 회신

「건축법」 제19조제3항의 단서규정 및 같은 법 시행령 제14조제4항에 따라 건축물대장 기재내용의 변경신청 의무가 없는 용도변경(예 : 제1종 근생<소매점> → 제2종근생<사무소>)의 경우에도 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제18조에 따른 건축물대장의 표시사항 변경을 신청하는 경우 「건축물방화구조규칙」 제24조제12항 적용 여부?

- 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 부칙(국토교통부령 제868호, 2021. 7. 5.) 제2조 건축물의 방화유리창 설치에 관한 적용례에 따르면 개정규정은 이 규칙 시행 이후 법 제11조에 따른 건축허가의 신청(건축허가를 신청하기 위해 법 제4조의2제1항에 따라 건축위원회에 심의를 신청하는 경우를 포함), 법 제14조에 따른 건축신고 또는 법 제19조에 따른 용도변경 허가를 신청(같은 조에 따른 용도변경 신고 및 건축물대장 기재내용의 변경신청을 포함)하는 경우부터 적용하도록 하고 있으며,
- 「건축법」 제11조제1항에 따라 건축물을 건축하거나 대수선하려는 자는 시장·군수·구청장 등의 허가를 받도록 하고 있는 바, 방화유리창은 건축물의 인접대지경계선에 접하는 외벽에 설치하는 창호와 인접대지경계선 간의 거리가 1.5미터 이내인 경우 해당 창호에만 설치하면 될 것입니다.
- 또한, 법제처 법령해석 사례 21-0586에 따르면, 「건축법」 제52조제4항의 입법 목적은 창호를 통해 인접 건축물로 화재가 확산되어 대형 화재 사고로 확대되는 것을 방지하여 국민의 신체와 재산을 보호하려는 것인데, 만약 법률의 부칙 규정의 문언만을 보고 제한적으로 해석하여 법률 시행 후에 새로 건축허가를 하거나 건축신고를 하는 경우에만 그 건축물의 창호에 적용되는 방화기준을 갖추어야 한다고 해석하게 되면, 2021년 6월 23일 이전에 건축허가를 받거나 건축신고를 한 건축물의 경우에는 그 이후 용도변경을 통해 같은 법 시행령 제61조제3항에 따른 건축물에 해당하게 되더라도 강화된 방화성능을 갖춘 창호를 설치할 필요가 없다는

결론에 이르게 되는 바, 이는 「건축법」 제52조제4항의 입법 목적에 부합하지 않는다는 점도 이 사안을 해석할 때 고려해야 할 것입니다.

- 따라서, 2021년 6월 23일 전에 건축허가를 받거나 건축신고를 한 경우로서 2021년 7월 5일 이후에 용도변경 허가를 신청하는 경우, 그 건축물에 대해서는 「건축법」 제52조제4항, 같은 법 시행령 제61조제3항 및 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조제9항의 개정규정이 적용된다고 보아야 할 것입니다.
- 아울러, 「건축법」 제19조제1항에 따르면 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다고 규정되어 있으며, 같은 법 같은 조 제3항에서는 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하도록 정하고 있으며,
- 법 제19조제3항 단서에서 “대통령령으로 정하는 변경”이란 제1종 근린생활시설과 제2종 근린생활시설 상호 간의 용도변경을 말하고 있는 바,
- 한편, 「건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙」 제2조제4호에 따라 “건축물대장의 기재내용”이라 함은 건축물의 표시 및 소유자 현황에 관한 사항을 말하며,
- 같은 규칙 제18조제1항에 따르면 건축물의 소유자는 건축물대장의 기재내용 중 건축물 표시사항을 변경(지번의 변경은 제20조에 따르고, 도로명주소의 변경은 제20조의2에 따른다)하려는 때에는 별지 제15호 서식의 건축물표시 변경신청서에 건축물현황도(건축물현황도의 내용이 변경된 경우에 한한다)와 건축물의 표시에 관한 사항이 변경되었음을 증명하는 서류를 첨부하여 해당 관할 지자체에 신청한다고 정하고 있습니다.
- 그리고, 같은 규칙 제18조제2항에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물표시 변경신청에 의하여 건축물의 표시에 관한 사항을 변경하려는 때에는 신청내용이 건축물 및 대지의 실제현황과 합치되는지 여부를 대조·확인하도록 하고 있습니다.

- 따라서, 질의의 건축물대장의 기재내용 변경신청은 허가(신고) 등의 행정 절차를 생략할 뿐, 같은 법 제19조제1항에 따라 변경하려는 용도의 건축 기준에 맞게 하여야 할 것이며, 같은 규칙 제2조에서 “건축물대장의 기재 내용”이라 함은 건축물의 표시 및 소유자 현황에 관한 사항으로 정의하고 있는 점으로 비추어 볼 때,
 - 상기 규정에 따라 관할 지자체에 해당 건축물대장 기재내용의 변경신청이 이루어진 경우에는 질의의 「건축물의 피난·방화구조 등의 기준에 관한 규칙」 제24조제12항을 적용하여야 할 것입니다.
- ※ 본 회신내용은 해당 질의에만 국한되며, 개별 사실관계의 변동 등으로 인한 유사 사례인 경우에 본 회신내용과 다른 해석이 있을 수 있습니다. 따라서 개별사안에 대한 별도의 증거자료로 활용하는 것은 국토교통부 견해와는 관련이 없음을 알려드리니 양해하시기 바랍니다.