국토교통부 | 보도자료 | 대체불가 대한민국

보도시점 : 2026. 11. 3.(화) 국무회의 의결 시(별도 공지) / 배포 : 2026. 11. 3.(화)

11월 12일부터 다세대·다가구주택 면적 제한 1,000㎡ 로 완화

- 다가구주택 층수도 3층에서 4층으로… 「건축법」 시행령 개정안 국무회의 의결

□ 국토교통부(장관 홍지선)는 11월 3일 열린 국무회의에서 **「건축법」 시행령 일부개정안**이 **의결**되어 **11월 12일**부터 **시행 예정**이라고 밝혔다.

○ **「건축법」 시행령 개정안**은 **'주택 신속공급 방안**('26.8.13)'에서 발표한 **다세대·다가구주택의 면적·층수 제한** 등 건축기준을 **합리화**하는 내용을 포함하고 있으며,

○ 개정 「건축법」('26.8.11.공포, '26.11.12.시행) 시행에 앞서 완화된 **일조 높이 제한** 관련 조문을 정비하는 내용을 담고 있다.

□ **「건축법」 시행령 개정안**의 **주요 내용**은 다음과 같다.

① 다세대·다가구주택 면적 제한 및 다가구주택 층수 제한 등 건축기준 완화

○ 1990년대 이후 30년 이상 묶여있던 **다세대·다가구주택**의 **면적 제한**과 **다가구주택**의 **층수 제한**이 **상향**된다. 또한, 주거환경 개선을 위해 **다세대주택**에 설치하는 **주민공동시설**에 대해 **건축위원회**를 통해 **용적률**을 **완화**할 수 있도록 규정한다.

* (면적제한 상향, 다세대·다가구주택) (현행) 660m^2 → (개정) 1,000m^2 (약 51.5% 증가)
(층수제한 상향, 다가구주택) (현행) 3개층 이하 → (개정) 4개층 이하 (1개층 증가)

- 그동안 **다세대·다가구주택** 건축 시 용적률 등 다른 건축기준을 충족하더라도, **면적 및 층수 제한**에 막혀 **건물의 크기**가 **제한**되고 대지를 효율적으로 활용하지 못하는 **한계**가 있었다.

- 향후 더 **큰 규모**로 **다세대·다가구주택** 건축이 가능해짐에 따라, 용적률 상한을 채우지 못한 **중·대규모 대지**에서도 증축·재건축을 통한 **주택 공급**이 **확대**될 것으로 전망된다.

- 아울러, 완화된 면적과 층수를 활용해 기존의 **일률적인 원룸·투룸 구조**에서 벗어나고, 주민공동시설 등 편의시설을 더한 **다양한 형태의 일반 주택**이 **등장**할 것으로 기대된다.

② **일조높이 제한 관련 인용조문 개정**

○ **개정 「건축법」**에 따라 완화된 **일조권 기준**이 **11월 12일부터 시행**된다. 이에 따라 기존 시행령으로 위임되었던 관련 규정을 삭제하고 인용조문을 정비한다.

- 기존에는 **정북방향 일조권**을 확보하기 위해 건물 높이가 10m를 넘어서면 **상층부가 사선형태**로 꺾여 **외관이 어색**해지고 **내부공간 활용**에 **제약**이 컸다.

- 이번 **개정 건축법령 시행**으로 10m초과 17m이하 구간에 5m 고정 이격 기준이 적용됨에 따라, **건축설계의 자율성**이 높아지고 주택의 사용공간이 넓어져 **주거환경이 개선**될 것으로 기대된다.

□ **국토교통부 이진철 건축정책관**은 “다세대·다가구주택은 과거 도시팽창기 신속한 주택공급을 위해 도입되었으나, **그간 경직된 건축 기준**으로 인해 **변화된 개발여건**과 국민들의 **다양해진 생활 양식**을 충분히 담아내지 못하는 한계가 있었다”라면서,

○ “이번 개정으로 도심 내 **대지 활용도**를 높여 **일반주택 공급**을 **촉진**하는 계기가 되길 기대하며, 앞으로도 현장과 끊임없이 소통하여 **국민 눈높이**에 맞춘 **규제개선**을 해나가겠다.”라고 밝혔다.

담당 부서	건축정책관 건축정책과	책임자	과 장	김동준 (044-201-3755)
		담당자	사무관	김재훈 (044-201-4082)

대한민국 정책브리핑
대체불가 대한민국
OPEN 출처표시 공공누리 공공저작물 자유이용허락
미래를 짓다 모두를 잇다 MOVE TOMORROW

참고 「건축법」 시행령 개정안 관련 카드뉴스







