

## 【 13 】 양주시 건축조례 전부개정조례안

제출연월일 : 2007. 04. .

제 출 자 : 양 주 시 장

### □ 제안이유

「건축법」 및 「건축법시행령」 「건축법시행규칙」이 대폭 개정되어 이에 맞도록 조례를 개정하고, 현행 건축조례의 운영상 문제점을 개선·보완하고자 전문을 개정하고자 함.

### □ 주요골자

가. 「건축위원회 구성 및 운영」 기준을 정함. (안 제3조 내지 제15조),

나. 「건축복합민원 일괄협의회」 운영기준을 정함. (안 제16조 내지 제19조)

다. 「건축공사현장 안전관리 예치금」의 기준을 정함. (안 제23조)

라. 건축허가 시 수입증지로 제출하는 「건축허가 등 수수료 인상」을 반영.  
(안 제 25조와 별표1 )

마. 사용승인검사 없이, 사용승인 할 수 있는 건축물의 종류를 정함.  
(안 제27조)

사. 현장조사 검사 및 확인업무의 대행자 지정 기준과 업무배정 및 대행 수수료 지급기준을 정함. (안 제28조 내지 제30조)

아. 건축선과 인접 대지경계선으로부터 띄어야 하는 「대지안의 공지」 기준을 정함.  
(안 제40조와 별표 3 )

자. 맞벽건축물의 기준을 정함. (안 제41조)

차. 경미한 위법사항의 「이행강제금 감경기준」을 정함. (안 제43조).

카. 건축문화창달을 위해 우수건축물을 선정, 시상할 수 있는 건축문화상운영  
근거를 정함. (안 제44조).

양주시 조례 제 호

## 양주시 건축조례 전부개정조례안

양주시 건축조례를 다음과 같이 개정한다.

### 양주시 건축조례

#### 제1장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 「건축법」(이하 “법”이라 한다)·「건축법 시행령」(이하“령”이라 한다) 및 「건축법 시행규칙」(이하 “시행규칙”이라 한다)에서 지방자치단체의 조례(이하 “건축 조례”라 한다)로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 양주시의 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

#### 제2장 건축위원회

제3조(설치) 법 제4조 및 영 제5조제4항 규정에 의하여 양주시 건축위원회(이하“위원회”라 한다)를 둔다.

제4조(구성) ①위원회는 위원장 및 부위원장 각 1인을 포함한 25인 이내의 위원으로 구성하고, 위원장과 부위원장은 위원 중에서 선출의 방법으로 선정 한다.

②위원회의 위원은 관계공무원과 시의회 의원 및 건축에 관한 전문적 학식과 경험이 풍부한 사람(건축계획, 건축구조, 건축시공, 건축설비, 건축방재, 건축에너지, 주택단지계획, 건축물 설치광고 및 경관, 조경 및 기타분야)으로, 건축관련 학회 및 협회 등 관련단체나 교육기관의 추천 또는 공모절차를 거쳐 시장이 임명 또는 위촉한다.

③위원의 임기는 2년으로 하며, 잔여임기가 6개월 이상인 보궐위원 발

생시 잔여임기를 임기로 하는 위원을 임명 또는 위촉한다.(공무원인  
위원은 관련업무부서의 재임기간으로 한다.)

④공무원인 위원의 수는 전체 위원수의 4분의 1을 초과 할 수 없다.

제5조(위원의 해촉) 시장은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가  
발생한 위원에 대하여는 임기 중이라도 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원으로서의 임무를 성실히 수행하지 아니한 때.
2. 위원회의 업무 수행 상 알게 된 비밀을 누설하거나 심의업무와 관  
련하여 민원을 야기한 때.
3. 위원 스스로가 해촉을 원할 때.
4. 기타, 위원으로서 품위등을 손상하여 위원으로서 부적당하다고 인  
정될 때.
5. 심신의 장애로 임무수행을 계속할 수가 없다고 판단될 때.

제6조(위원장등의 직무) ①위원장은 위원회를 대표하고 위원회의 의장으  
로서의 업무를 수행한다.

②부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수  
행할 수 없을 때에는 그 직무를 대행한다.

③위원장과 부위원장이 모두 부득이한 사유로 그 직무를 수행할 수 없  
을 때에는, 위원회 참석 위원 중에서 호선한 위원이 그 직무를 대행한  
다.

제7조(회의) ①위원회는 시장 또는 위원장이 필요하다고 인정할 때 개최  
하며, 위원장이 그 의장이 된다.

②위원회는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의  
찬성으로 의결하며, 위원별 의견, 심의결과 및 사유를 공개 하여야 한  
다, 다만 심의결과가 가·부 동수일 경우에는 부결된 것으로 본다.

③위원회의 위원이 심의대상 건축물의 건축주나 설계자 등 이해관계자  
인 경우는 당해 건축물의 심의에 참여할 수 없다.

④시장과 위원장은 회의개최 전에 부의 안건을 각 위원에게 통지하여  
야 한다. 다만, 긴급한 사정 그 밖의 부득이한 사유가 있는 경우에는

그러하지 아니하다.

- ⑤시장은 건축주 및 설계자가 희망하는 경우 심의에 참여하여 설명할 수 있는 기회를 부여하여야 하며, 위원회는 심의에 필요하다고 인정하는 경우 해당 심의대상 건축물의 설계자들을 참가시켜 설명할 기회를 부여할 수 있다.

제8조(심의대상) ①영 제5조제4항제1호 내지 제3의2호 및 제5호의 심의사항과 기타 법령 등에서 심의를 받도록 한 사항.

- ②영 제5조제4항제4호에서 분양을 목적으로 하는 건축물로서 조례로 용도와 규모를 정하도록 한 건축물은, 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 건축물로 한다.

1. 「주택법」 제16조의 규정에 의한 주택건설사업계획승인 대상 공동주택 중, 택지조성사업 등을 통하여 지구단위계획과 세부상세개발계획을 수립한 구역 내에 건축하는 500세대 이상인 공동주택과 기타 구역에서 건축되는 300세대 이상의 공동주택.

2. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조의 규정에 의한 적용 대상 건축물 중, 조례로 정하도록 한 심의대상건축물은 동법시행령 제2조의 분양 신고대상 건축물중 연면적 5,000제곱미터 이상의 건축물로 하며, 다만, 일반 업무시설 중 오피스텔의 경우 50실 이상의 건축물로 한다.

- ③법 제5조의 적용의 완화와 법 제7조제2항에 의한 사전결정 신청 시 건축위원회 심의를 요청한 사항 및 법 제8조제5항의 위탁시설 또는 숙박시설의 허가제한에 관한 심의.

- ④영 제5조제7항제2호의 규정에 의한 다음 경우에는 심의를 생략한다.

1. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항 단서의 규정에 의하여 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의한 사항.
2. 영 제5조제6항의 규정에 의하여 중앙건축위원회가 심의한 사항과 영 제5조제5항의 규정에 의하여 도에 설치된 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물.
3. 건축설계경기에 참가하여, 별도의 심사위원회의 심사를 거쳐 선정된 건축물의 설계.

⑤이미 심의를 받은 사항 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우, 설계변경 심의를 생략할 수 있다.

1. 제1항 내지 제4항의 규정에 의하여 심의를 받은 경우로서 법 제9조, 제10조 및 영 제12조 규정에 의한 건축신고대상 또는 사용승인시 일괄하여 처리할 수 있는 경미한 설계변경 사항.
2. 대수선이나 구조변경을 수반하지 아니하는 범위 안에서의 용도변경 사항이나 위치변경 사항.
3. 변경되는 부분의 높이가 전체 높이의 10분의 1 이내로서 2개 층 이하 범위내의 층수 변경. 다만, 공동주택은 제외한다.

제9조(간사 및 서기) ①위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기를 둔다.

②간사는 건축과장이 되고, 서기는 심의 안전 주무 담당주사가 수행한다.

제10조(회의록 비치) 위원회는 회의록을 작성, 비치하여야 한다.

제11조(자료의 제출요구 등) ①위원회는 업무수행을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 관계전문가를 위원회에 출석하게 하여 발언토록 하거나 관계기관, 단체에 대하여 자료의 제출을 요구할 수 있다.

②위원회의 심의사항이 조건을 부하여 의결된 경우에는 건축허가 시 또는 허가 전에 이를 확인할 수 있는 자료를 구비하여 시장에게 제출하여야 한다.

③시장은 건축주등의 요구가 있는 경우 심의결과 및 사유를 공개하여야 하며, 공개와 관련하여 필요한 불복구제 절차 등은 「공공기관의 정보공개에 관한 법률」이 정하는 바에 의한다.

제12조(소위원회) ①위원회의 심의기능을 효율적으로 수행하기 위하여, 필요한 경우에는 3인 이상 5인 이하의 위원으로, 양주시 건축위원회 소위원회(이하 “소위원회”라 한다)를 둘 수 있다.

②소위원회의 위원장은 위원장이 지명하거나 소위원회 위원들 중에서

호선으로 선임할 수 있다.

③소위원회에서 심의하여야 할 사항은 건축위원회의 의장이 정할 수 있다.

④소위원회의 위원장 및 위원의 임기는 당해 심의사항의 심의·조사·결정 또는 조사보고가 완료될 때까지로 한다.

⑤제9조 내지 제11조 및 제13조, 제14조의 규정은 소위원회의 운영에 이를 준용한다.

제13조(수당 등) 위원회 및 소위원회에 출석한 위원과 제8조 규정에 의하여 출석한 관계전문가에 대하여는 예산의 범위 안에서 「양주시 각종 위원회 실비변상 조례」가 정하는 바에 따라 수당과 여비를 지급할 수 있다.

제14조(비밀준수) 위원회의 위원 기타 위원회의 업무에 관여한 사람은 그 업무수행상 알게 된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

제15조(운영규정) 이 조례에서 규정된 것 이외의 위원회 및 소위원회의 운영에 관하여 필요한 사항은 위원회의 의결을 거쳐 정한다.

### 제3장 건축복합민원 일괄협의회

제16조(설치) ①법 제7조에 의한 건축허가신청전의 입지 및 건축물의 규모·용도 등의 사전결정(이하 “사전결정”이라 한다)신청이 있거나 법 제8조의 건축허가를 하고자 할 경우 법 제8조의2 규정에 의한 검토를 위해 건축복합민원 일괄협의회(이하 “협의회”라 한다)를 개최하여야 한다.

②협의회의 운영은 「민원사무 처리에 관한 법률 시행령」 제36조에 따라 운영하는 실무종합심의회와 통합 운영한다.

제17조(심의) ①협의회는 법 제7조의 건축 허가신청 전 사전결정을 위한 동조 제6항 각호의 심의와 제8조의2에 따라 건축허가 처분 전 법 제

8조 제6항 각 호, 시행령 제10조 제1항의 내용을 심의한다.

- ②동일한 신청내용으로 다른 법률에 의한 허가, 인가, 승인 등의 처분을 위해 사전 검토한 항목은 사전 심의·검토한 내용의 사본을 첨부하여 재심의를 생략 할 수 있다.

제18조(구성) ①협의회는 제17조제1항의 심의사항에 대한 관계 행정기관 및 시 관계부서의 공무원으로 구성한다.

- ②관계 행정기관의 관계자 참석여부가 해당기관의 사정으로 여의치 않을 경우에는 검토를 서면으로 요청할 수 있다.

제19조(회의 등) ①법 제7조의 건축허가 전 사전결정신청에 대한 심의를 위한 협의회는 신청일로부터 10일 이내에 건축업무 담당과장이 소집하고, 관계 행정기관의 서면심의가 필요한 사항은 문서로 요청한다.

- ②법 제8조의 건축허가를 위하여 법 제8조의2 제1항 및 시행령 제10조 제1항에 대한 심의를 위한 회의는 실무종합심의위원회 운영방법을 준용한다.

## 제4장 건축물의 건축

제20조(적용의 완화) ①법 제5조제3항 및 「경기도 건축 조례」 제3조의 규정에 의하여 적용의 완화를 할 수 있는 적용범위 및 완화여부는 영 제6조 규정에서 정하는 바에 의한다.

- ②제1항의 규정에 의하여 적용의 완화를 받고자 하는 경우, 신청절차 및 방법 등은 「경기도 건축 조례」가 정하는 바에 의한다.

제21조(기존건축물에 대한 특례) 법 제5조의2 및 영 제6조의2의 규정에 의한 사유로 관계법령 등의 규정에 부적합하게 된 대지 또는 건축물에 대한 건축허가 기준은 영 제6조의2 제2항 규정에서 정하는 바에 의한다.

제22조(기존건축물에 대한 용도변경의 특례) 영 제14조제6항의 규정에 의



거 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이나 영 제6조의2 제1항 각 호의 사유로 인하여 법령 등의 규정에 부적합하게 된 경우에는 용도변경 하고자 하는 부분이 법령 등의 규정에 적합한 경우에만하여 용도변경을 할 수 있다.

제23조(건축공사현장 안전관리 예치금등) ①법 제8조의3 제2항 규정에 의하여 연면적 5천제곱미터 이상 건축물중 조례로 정하도록 한, 안전관리에치금(이하 “예치금”이라 한다) 예치대상 건축물은 건축법 시행령 「별표1」 “건축물의 종류” 중 다음에 열거한 건축물로 한다. 다만, 건축법 제25조 규정에 의하여 건축협의를 필요로 하는 건축물은 제외한다.

1. 제2호 가목 및 나목, 라목의 건축물.
2. 제3호, 제4호의 근린생활시설과 타 용도의 복합용도 건축물.
3. 제5호 내지 제20호 규정의 건축물.
4. 제22호 및 제26호, 제27호 규정의 건축물.

②법 제8조의3 제4항의 규정에 의거 예치금의 산정·예치방법 및 반환 등에 대해서는 다음 각 호와 같다.

1. 예치금은 건축공사비의 1퍼센트로 하며, 이 경우 건축공사비는 착공신고시 제출하는 공사계약서에 의한 총 공사 도급금액으로 하며 공사의 계약사항이 없는 경우 건축주는 공사금액을 확인할 수 있는 서류를 제출하여야 한다.
2. 예치금은 양주시 재무회계규칙에 의하여 현금으로 예치하거나 또는 영 제10조의2 규정에 의한 보증서를 착공신고 시 예치하여야 한다. 다만, 보증서의 경우 법 제8조제8항에 의한 허가기간 연장 승인 신청 시 보증서의 기간을 연장 제출하여야 한다.
3. 예치금을 반환하는 때에는 사용승인서를 교부할 때까지 예치금을 사용하지 아니하거나 사용하고 남은 예치금이 있는 경우 그 예치금은 건축주에게 영 제10조의2 제2항에서 정하는 이율로 산정한 이자를 포함하여 반환하여야 한다. 다만, 보증서를 예치한 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 건축허가를 받은 자가 공사를 중단하고 개선명령(2회)을 받은 후

이행하지 않을 경우 예치금을 시에서 직접 사용하고 차액이 발생할 경우 사용승인서를 교부 후 예치금을 반환한다.

제24조(표준설계도서에 의한 건축) 영 제11조제2항제3호의 규정에 의하여 건축조례로 정하는 건축물은 다음 각 호와 같다.

1. 농림수산부 또는 농업기반공사 등에서 작성 보급한 표준설계도를 이용한 축사, 창고, 잠실, 기타 농업용 건축물.
2. 농업기반공사 또는 우리시에서 작성 보급한 표준설계도를 이용한 주택, 마을회관 등의 건축물.

제25조(건축허가등 수수료) 법 제11조제1항 및 제2항의 규정에 의하여 법 제8조·제9조·제10조·제14조·제15조 및 제72조의 규정에 의한 허가를 신청하거나 신고를 하는 사람은 별표 1에서 정하는 수수료를 양주시 수입증지로 납부하여야 한다.

제26조(가설건축물) ①법 제15조제1항에 의하여 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지 안에서 건축을 허가할 수 있는 가설건축물은 영 제15조제1항에 해당하는 가설건축물로 하며, 이 경우 허가 전에 도시계획시설사업의 지장유무에 대하여 사업관련 부서와 협의하여야 한다.

②법 제15조제2항의 신고대상 가설건축물중 영 제15조제5항제12호의 규정에서 건축조례로 정하도록 한 신고대상 가설건축물은 다음 각호의 건축물을 말한다.

1. 레일 등을 설치하여 일정구간을 이동할 수 있는 구조물.
2. 공장 부지내의 소규모 폐기물 저장시설 및 공해 배출 방지시설용 천막.
3. 기존 재래시장 내에 설치하는 차양시설 또는 천막과 이와 유사한 구조의 전천후시설.
4. 천막 기타 이와 유사한 구조로 된 부설주차장의 비가림에 사용되는 건축물.
5. 기타 시장이 인정하는 건축물.

제27조(사용승인 검사를 실시하지 않고 사용승인서를 교부 할 수 있는 건축물) 법 제18조제2항 단서규정에 의거 건축물 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 교부할 수 있는 건축물은, 법 제14조 제2항 제2호의 용도변경 신고에 대한 사용검사신청 건축물로 한다.

제28조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행 범위) 법 제23조제1항 및 영 제20조 제2항의 규정에 의한 현장조사·검사 및 확인 업무의 대행(이하 “업무 대행”이라 한다) 범위는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 업무로 한다.

1. 법 제8조의 규정에 의한 건축허가 전 현장조사·검사 및 확인(제10조 규정에 의한 허가사항의 변경을 포함한다).
2. 법 제14조제1항제1호에서 정한 용도변경허가대상 건축물의 건축허가 전 현장조사·검사 및 확인.
3. 법 제15조제1항에서 정한 허가대상 가설건축물의 건축허가 전 현장조사·검사 및 확인.
4. 법 제18조의 규정에 의한 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인. 다만, 주택법 제29조의 사용승인 대상건축물은 제외한다.

제29조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행자 지정) ①영 제20조제2항의 규정에 의하여 제28조제1호 내지 제4호의 현장조사·검사 및 확인업무 대행자(이하 “업무대행자”라 한다)의 지정 및 업무대행 절차 등에 관한 사항은 다음 각 호와 같다.

1. 제28조제1호 내지 제4호의 업무대행에 대한 업무대행자는 당해 설계자로 한다. 다만, 설계자가 건축허가 전 업무대행을 포기한 경우, 다음 제2호에서 지정한 사용승인 업무대행자 중에서 배정 운영한다.
2. 제28조제4호의 사용승인 업무대행자는 양주시에 주 사무소를 등록한 건축사에 한하여 공개 모집에 의하여 지정한다.
3. 업무대행자로 지정된 사람은 현장을 조사하여 건축법 시행규칙

제21조의 규정에서 정한 소정양식에 따라 현장조사 및 검사조서를 작성하여 시장에게 제출하여야 한다. 다만, 임시사용승인의 업무대행자로 지정된 경우, 사용승인에 대한 업무대행까지 수행하는 것으로 한다.

- ②지정된 업무대행자의 업무배정 운영과 관련한 사항은 양주시에 주 사무소를 등록한 건축사회와 협의하여 운영 할 수 있다.

제30조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행 수수료) ①법 제23조제3항 및 시행규칙 제21조제3항 규정에 따라, 현장조사·검사 및 확인업무 대행자에게 「엔지니어링기술 진흥법」 제10조의 규정에 의하여 과학기술부장관이 공고하는 엔지니어링사업대가의 기준에 의거 별표 2에서 정하는 대행수수료를 지급한다.

- ②제1항 규정에 의한 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 수수료 지급은 다음 각 호의 비율이 정하는 바에 의한다.

1. 제28조제1호 내지 제3호 규정에 의한 건축허가 처리된 현장조사·검사 및 확인업무 : 20퍼센트.
2. 제28조제4호 규정에 의한 사용승인 처리된 현장조사·검사 및 확인업무 : 80퍼센트.
3. 법 제18조제3항 단서와 영 제17조제3항에 의한 임시 사용승인 처리된 현장조사·검사 및 확인업무는 40퍼센트로 하고, 사용승인이 완료된 경우잔여 40퍼센트를 지급한다.

- ③제1항 및 제2항의 규정에 의한 현장조사·검사 및 확인업무의 대행자 수수료의 지급시기, 방법, 절차 등은 규칙으로 정한다.

제31조(건축물의 유지·관리) 영 제23조제2항 규정에 의한 건축물의 유지·관리를 하여야 하는 건축물의 종류는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상으로서 5층 이상인 집합건축물.
2. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」의 규정에 의한 1·2종 시설물에 속하는 건축물.

제32조(건축지도원) ①영 제24조제1항의 규정에 의하여, 건축지도원은 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 지정 임명한다.

1. 건축직렬 공무원으로 5년 이상의 경력이 있는 사람.
2. 건축사 또는 건축분야 기술사 자격을 소지한 사람.
3. 「국가기술자격법」에 의한 건축기사 및 「건축사법」에 의한 건축사보로서 5년 이상의 경력이 있는 사람.
4. 「국가기술자격법」에 의한 건축산업기사 자격소지자로서 건축에 관한 업무에 10년 이상의 경력이 있는 사람.
5. 기타, 건축에 관한 업무에 종사하는 사람으로서 상기 각호 어느 하나의 동등 이상 자격이나 능력을 갖춘 사람

②공무원이 아닌 건축지도원의 보수는, 조례 제30조제1항에 의한 업무 대행수수료 지급기준인 별표2에서 정한 수수료의 10퍼센트 범위 내에서 지급하고, 지정절차 및 운영방법은 시장이 따로 정하여 운영할 수 있다.

## 제5장 대지안의 조경 및 대지와 도로의 관계

제33조(대지안의 조경) ①법 제32조제1항의 규정에 의하여, 면적 200제곱미터 이상인 대지에는 다음 각 호의 기준에 따라 대지 안에 조경 기타 필요한 조치를 하여야 한다.

1. 연면적(동일 대지 안에 2동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)이 2,000제곱미터 이상인 건축물 : 대지면적의 15퍼센트 이상.
2. 연면적이 1,000제곱미터 이상 2,000제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 10퍼센트 이상.
3. 연면적이 1,000제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 5퍼센트 이상.
4. 보전녹지지역 안의 건축물(학교, 운전학원 및 정비학원, 공항시설, 교도소 및 군사시설은 제외한다) : 제1호 내지 제3호의 규정에 불구하고 대지면적의 40퍼센트 이상. 다만, 시장이 위원회의 심의를 거쳐, 대지 안 및 주변의 수림상태가 양호하여 조경을 위한 조치를 완

화할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 대지면적의 20퍼센트 이상으로 한다.

②영 제27조제1항제5호에 의거, 건축물 용도의 특성상 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물은 식수 등 조경에 필요한 조치를 하지 아니할 수 있다.

1. 판매시설 중 도매시장 및 소매시장.
2. 시장이 녹지보존에 지장이 없다고 인정하여 지정 공고한 구역안의 건축물.
3. 중심상업지역 또는 일반상업지역 안의 건축물로서 대지면적 300제곱미터 이하인 건축물.
4. 자동차관련시설 [주차장(주차전용건축물을 포함한다), 폐차장, 매매장, 정비공장, 「여객자동차 운수사업법」·「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계 관리법」에 의한 차고 및 주기장에 한한다.]

③제1항의 규정에 의한 식수 등 조경에 필요한 대지면적(이하 “조경면적”이라 한다)의 산정은 다음 각 호에서 정하는 바에 의하며, 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 법 제32조제1항 규정에 의한 조경면적의 100분의50을 초과 할 수 없다.

1. 공지 또는 지표면으로부터 높이 2미터 미만인 옥외부분의 조경면적은 그 면적을 모두 산입하다. 다만, 건축물외벽과 인접대지경계선과의 거리가 1미터 미만인 부분의 조경면적은 제외한다.
2. 지표면으로부터 높이가 2미터 이상인 옥외부분의 조경면적 및 건축물의 옥상부분의 조경면적은 당해 조경부분의 3분의 2에 해당하는 면적을 법 제32조 제1항의 규정에 의한 대지 안의 조경면적으로 산정할 수 있다.
3. 시장은 식수에 부적합한 대지나 수목의 생장이 불가능한 대지에 있어서는, 식수를 하는 대신에 제1항의 규정에 의한 조경면적에 상당하는 면적이상의 대지에 파고라, 조각물, 정원석, 연못, 분수대, 고정분재 등 조경시설물을 설치하게 할 수 있다.
4. 공동주택(주택외의 용도와의 복합건축물을 포함한다)으로서 당해 건축물의 저층부분의 옥상부분 조경면적은 당해 대지의 조경면적 기준의 3분의1 에 해당하는 면적까지 산입.

제34조(도로의 지정·폐지 또는 변경) ①법 제35조제1항 단서 및 제2호 규정의 “주민이 장기간 통행로로 이용하고 있는 통로로서 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로로 지정할 수 있는 통로”라 함은 다음 각 호의 어느 하나와 같다.

1. 주민들이 통로로 사용하고 있는 복개된 하천, 제방, 공원 내 도로, 산속의 도로 또는 소규모 골목길로서 토지관련 법령에 저촉되지 아니하는 경우.
2. 주민들이 사용하고 있는 통로로서 동 통로를 이용하여 건축허가(신고)된 사실이 있거나 건축물이 건축된 경우.

②제1항의 규정에 의하여 사실상의 통로를 도로로 지정 받고자 하는 사람은 다음 각 호의 서류를 구비 하여 건축심의를 신청하여야 한다.

1. 건축심의신청서.
2. 시행규칙 제6조제1항에 의한 설계도서 (단, 구조도서, 설비 도서는 제외한다).
3. 기타, 현황 통로로 이용되고 있음을 증빙하는 자료.

## 제6장 대지의 분할제한

제35조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제49조제1항 및 영 제80조의 규정에 의하여 건축물이 있는 대지는 다음 각 호의 어느 하나에서 정하는 면적 미만으로 분할할 수 없다.

1. 주거지역 : 60제곱미터.
2. 상업지역 : 150제곱미터.
3. 공업지역 : 150제곱미터.
4. 녹지지역 : 200제곱미터.
5. 제1호 내지 제4호에 해당하지 아니하는 지역 : 60제곱미터.

## 제7장 건축물의 높이

제36조(건축물의 높이제한) ①법 제51조제3항의 단서 규정에 의하여, 대지

가 2이상의 전면도로에 접하는 경우의 전면도로의 너비는 다음 각 호의 어느 하나에 대하여 가장 넓은 도로의 너비를 산정하여, 법 제 51조제3항 본문의 높이제한을 적용한다.

1. 가장 넓은 도로 측의 대지경계선으로부터 수평거리 35미터 이내의 부분.
  2. 제1호에 해당하지 아니한 부분에 대하여는 당해 전면도로의 중심선으로부터 수평거리 10미터 이내의 부분을 제외한 부분.
- ②제1항의 전면도로에 대한 도로 폭을 산정함에 있어, 도로의 반대쪽에 공원, 광장, 하천, 철도, 시설녹지, 공공용지(이하 "건축이 금지된 공지"라 한다)가 있는 경우에는, 건축이 금지된 공지를 넓은 도로의 너비에 포함하여 적용한다.

제37조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ①영 제86조제1항의 규정에 의하여 전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우에는, 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 다음 각호에서 정하는 거리이상 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 4미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1미터 이상.
2. 높이 8미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 2미터 이상.
3. 높이 8미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해건축물의 각 부분의 높이의 2분의 1 이상.

②영 제86조제1항 단서에서 건축물의 미관향상을 위하여 조례로 정하도록 한 도로너비는 20미터 이상의 도로(자동차전용도로를 포함 한다)로 하며, 이 도로에 접한 대지(도로와 대지의 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우에 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물에 대해서는 제1항 각 호의 기준을 적용하지 않는다.

③법 제53조제4항 규정에 의거 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에 대해 법 제53조제1항 내지 제3항의 일조권 관련 규정을 적용하지 않을 수 있는 경우는, 대지의 소유자가 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자들과 합의한 경우로 한다.



## 제8장 공개 공지 및 대지안의 공지

제38조(공개공지 등의 확보대상 건축물) ①영 제113조제1항제2호의 규정의 기타 다중이 이용하는 시설로서 조례로 정하는 건축물은, 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 의료시설, 위락시설, 관광휴게시설로 한다.

제39조(공개공지 등의 확보비율) ①영 제113조제2항 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간 확보면적의 대지면적에 대한 면적비율은 5퍼센트 이상으로 한다.

②영 제113조제3항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간에는 다음 각호에서 정하는 시설을 설치하여야 한다.

1. 공개공지 면적의 40퍼센트 이상을 건설교통부장관이 고시하는 조경기준에 의한 조경수목을 식재할 것. 다만, 피로티 구조의 경우에는 그러하지 아니하며, 이 경우 화훼류 등을 식재할 수 있다.
2. 조도 50룩스 이상의 조명시설이나 경관조명시설.
3. 벤치, 긴의자, 파고라등의 휴게시설.
4. 식수대.
5. 조형물등 미술장식품.

③영 제113조제4항의 규정에 의하여 용적률등 건축기준을 완화하여 적용코자 할 경우 다음 각 호에서 정하는 범위 이내에서 완화 적용할 수 있다.

1. 법 제48조의 규정에 의한 용적률은 당해 지역에 적용되는 용적율의 1.2 배 이하.
2. 법 제51조의 규정에 의한 높이 제한은 당해 건축물에 적용되는 높이 기준의 1.2배 이하.

제40조(대지안의 공지) 법 제50조 및 영 제80조의2 규정에 따라 건축선 및 인접대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리는 별표3과 같다.

제41조(맞벽건축) 영 제81조제4항 규정에 의한 맞벽 대상건축물의 기준은 다음과 같다.

1. 건축물의 용도 : 공동주택·숙박시설·위탁시설·공장·위험물저장 및 처리시설을 제외한 모든 용도의 건축물.
2. 건축물의 수 : 2동 이하.
3. 건축물의 층수 : 5층 이하.

### 제9장 보칙 및 이행강제금 부과기준

제42조(옹벽 및 공작물 등에의 준용) ①영 제118조제1항제9호의 규정에 의하여 “건축 조례가 정하는 제조시설·저장시설(시멘트저장용 싸이로를 포함한다)·유희시설 기타 이와 유사한 것”이라 함은 지붕과 벽 또는 기둥을 식별하기 곤란한 것으로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물을 말한다.

1. 제조시설 : 레미콘믹서, 석유화학제품 제조시설, 기타 이와 유사한 것.
2. 저장시설 : 건조시설, 석유저장시설, 석탄저장시설, 기타 이와 유사한 것.
3. 유희시설 : 공중위생법상 유기장허가를 받아야 하는 시설로서 영 「별표1」의 건축물이 아닌 것.
4. 소각시설.

②영 제118조제1항제10호의 규정에 의하여 “건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물”이라 함은 기존 건축물내부, 옥상 또는 기타 이와 유사한 부분에 별도로 설치하는 적재하중 10톤을 초과(2회 이상 나누어 설치하는 경우를 포함한다)하는 냉각탑, 종탑, 물탱크, 변전설비, 화물인양기(공작물 설치를 위한 구조물의 하중을 포함하며, 화물인양기의 경우에는 화물만재시의 하중으로 한다) 기타 이와 유사한 것을 말한다.

제43조(이행강제금 부과 기준등) ①법 제69조의2 제1항의 단서와 제1호 규정에 의거 “연면적 85제곱미터 이하의 주거용 건축물이 법 제47조

및 제48조의 건폐율 또는 용적율을 초과하여 건축된 경우”에는 「지방세법」에 의하여 해당건축물에 적용되는 1제곱미터당 시가표준액(이하 “시가표준액”이라 한다)의 100분의25에 해당하는 금액으로 감면하여 부과한다.

②법 제69조의2 제4항의 단서규정에 의하여 “지방자치단체의 조례가 정하는 부과횟수”는 총 3회로 한다.

③영 제115조의2 제1항제5호관련 [별표 15] 의 제15호에 해당하는 건축물의 이행강제금 산정기준은 다음 각호의 어느 하나와 같다.

1. 법 제15조제1항의 가설건축물 축조허가를 득하지 않은 가설건축물 : 시가표준액의 100분의2.
2. 법 제15조제2항의 가설건축물 축조신고를 득하지 않은 가설건축물 : 시가표준액의 100분의1.
3. 법 제16조제1항의 착공신고를 하지 아니하고 건축공사에 착수한 건축물 : 시가표준액의 100분의 1.
4. 인접대지경계선으로 띄어야 할 거리를 띄지 아니한 건축물 : 시가표준액의 100분의 3.
5. 제1호 내지 제4호에 해당하지 아니하는 건축물 : 시가표준액의 100분의 2.

④영 제115조의2 제2항 및 「별표15」 제15호의 규정에 의하여 위 제3항 제1 호 내지 제5호에 해당하지 않는 위반사항에 대한 이행강제금의 산정금액은 100분의 3으로 한다.

제44조(건축문화상) ①시장은 건축문화의 창달과 환경 친화적이고 우수한 건축물의 건축을 장려하기 위하여, 우수건축물을 선정하여 건축물의 설계자, 공사 시공자, 또는 건축주에게 건축문화상을 시상할 수 있다.

②건축문화상 운영과 관련한 세부사항은 규칙으로 정한다.

## 부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 건축허가(사업계획승인을 신청 중인 경우와 승인을 득한 경우를 포함한다)를 받거나 건축신고를 하고

건축 중인 경우에는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정  
규정에 비하여 건축주·시공사 또는 공사 감리자에게 불리한 경우에는  
개정 규정에 의한다.

【별표 1】 건축허가 수수료(제25조 관련)

연면적 합계	금 액 (원)
200제곱미터미만	단독주택 4,000
	기타 <u>9,000</u>
200제곱미터이상 1천제곱미터 미만	단독주택 <u>6,000</u>
	기타 <u>20,000</u>
1천제곱미터이상 5천제곱미터 미만	<u>50,000</u>
5천제곱미터이상 1만제곱미터 미만	<u>100,000</u>
1만제곱미터이상 3만제곱미터 미만	<u>200,000</u>
3만제곱미터이상 10만제곱미터 미만	<u>400,000</u>
10만제곱미터이상 30만제곱미터 미만	<u>800,000</u>
30만제곱미터이상	<u>1,6000,000</u>

## 【별표 2】 현장조사·검사 및 확인업무의 대행시 수수료 (제30조 관련)

검사대행 건축물 연면적	검사대행 소요시간
330제곱미터 미만	3시간
660제곱미터 미만	4시간
660제곱미터 이상 2천제곱미터 미만	5시간
2천제곱미터 이상 4천제곱미터 미만	6시간
4천제곱미터 이상 6천제곱미터 미만	8시간
6천제곱미터 이상 8천제곱미터 미만	10시간
8천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	13시간
1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	16시간
3만제곱미터 이상 5만제곱미터 미만	19시간
5만제곱미터 이상 7만제곱미터 미만	23시간
7만제곱미터 이상 10만제곱미터 미만	27시간
10만제곱미터 이상 20만제곱미터 미만	30시간
20만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만	34시간
30만제곱미터 이상	38시간

※ 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 수수료는 해당 건축물의 연면적을 기준으로 위 표에서 정하는 검사대행 소요시간에 「엔지니어링사업대가기준의 기술사의 시간당 노임단가」를 곱하여 산출된 금액으로 함.(백 단위 절사)

**【별표 3】 건축선 및 인접대지경계선으로부터 건축물의 각 부분까지  
띄어야 하는 거리(제41조 관련)**

**1. 건축선으로부터 띄어야 할 거리**

대상 건축물	띄어야 하는 거리
가. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장 (전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 공장을 제외한다)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준공업지역 : 1.5미터이상</li> <li>• 준공업지역이외의지역 : 3.0미터 이상</li> </ul>
나. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고 (전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 창고를 제외한다)	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 준공업지역 : 1.5미터 이상</li> <li>• 준공업지역이외의지역 : 3.0미터 이상</li> </ul>
다. 당해용도로 사용하는 바닥 면적의 합계1,000㎡이상인 시설 (상업지역에서 건축하는 건축물을 제외 한다). <ul style="list-style-type: none"> <li>• 판매시설</li> <li>• 숙박시설(여관 및 여인숙을 제외한다)</li> <li>• 문화 및 집회시설 (전시장 및 동·식물원을 제외한다)</li> <li>• 종교시설</li> </ul>	3.0 미터이상
라. 다중이 이용하는 건축물로서 조례가 정하는 건축물.	<p>다중이 이용하는 건축물로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우 : 3 미터 이상.</p> <p>가) 「초등교육법」, 「고등교육법」 또는 「사립학교법」에 의한 학교</p> <p>나) 「식품위생법」에 의한 식품접객업 중 바닥면적의 합계가 150제곱미터 이상인 유흥주점</p> <p>다) 「공중위생관리법」에 의한 숙박시설</p> <p>라) 의료시설중 종합병원</p> <p>마) 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설 또는 관광객 이용시설 중 전문휴양시설, 종합휴양시설 및 관광공연장</p> <p>바) 당해용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 이상인 운수시설</p> <p>사)수련시설</p>
마. 공동주택	<p>가)아 파트 : 3 미터 이상</p> <p>나)연립 주택 : 2 미터이상</p>

	다)다세대주택 : 1 미터이상
바. 그 밖에 건축조례가 정하는 건축물	가) 의료시설 중 격리병원, 장례식장 : 6 미터 이상. 나) 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 묘지관련시설 : 3 미터 이상 다)그 밖의 건축물 : 2 미터 이상

## 2. 인접대지경계선으로부터 띄어야 할 거리

대상건축물	띄어야하는 거리
가. 전용주거지역에서 건축하는 건축물 (공동주택을 제외한다)	1 미터 이상
나. 당해 용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장 (전용공업지역 및 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한법률」에따른 산업단지에서 건축하는 공장을 제외한다)	• 준공업지역 : 1미터이상 • 준공업지역 이외의 지역 : 1.5미터이상
다. 당해용도로 사용하는 바닥면적의 합계 1,000㎡이상인 시설 (상업지역에서 건축 하는 건축물을 제외한다) • 판매시설 • 숙박시설(여관 및 여인숙을 제외한다) • 문화 및 집회시설 (전시장 및 동·식물원을 제외한다) • 종교시설	2 미터이상
라. 다중이 이용하는 건축물로서 조례가 정하는 건축물. (상업지역에서 건축하는 건축물을 제외 한다)	다중이 이용하는 건축물로서 다음 각호의 어느 하나에 해당하는 경우 : 3 미터 이상. 가) 「초등교육법」, 「고등교육법」 또는 「사립학교법」에 의한 학교 나) 「식품위생법」에 의한 식품접객업 중 바닥면적의 합계가 150제곱미터 이상인 유흥주점 다) 「공중위생관리법」에 의한 숙박시설 라) 의료시설 중 종합병원 마) 「관광진흥법」에 의한 관광숙박시설 또는 관광객 이용시설 중 전문휴양시설, 종합휴양시설 및 관광공연장 바) 당해용도로 사용되는 바닥면적의 합계가 3,000제곱미터 이상인 운수시설



	사)수련시설
마. 공 동 주 택 (상업지역에서 건축하는 공동주택은 제외)	가)아 파 트 : 3 미터 이상 나)연립 주택 : 1.5 미터 이상 다)다세대주택 : 1 미터 이상
바. 그 밖에 건축조례가 정하는 건축물	가) 의료시설 중 격리병원, 장례식장 : 3 미터 이상. 나) 위험물저장 및 처리시설, 자동차관련시설, 분뇨 및 쓰레기처리시설, 묘지관련시설 : 1.5 미터 이상 다)그 밖의 건축물 : 0.5 미터 이상

소관 실·과		건축과
입안자	실·과장 직위·성명	건 축 과 이근욱
	담당 직위·성명	건축행정담당 최경환