



# 【검토보고서】

2018.5.18.(금)  
제 292 회 임시회

## 양주시 건축 조례 일부개정조례안



**양주시의회**  
Yangju City Council

【전문위원 최상열】

# 양주시 건축 조례 일부개정조례안

## 검 토 보 고

### 1. 제안경과

- 제안자 : 양주시장(주택과)
- 제출일 : 2018년 5월 4일

### 2. 제안이유

- 「건축법 시행령」 제15조 제5항 제16호에 의하여 가설건축물을 건축조례로 정하도록 한 규정을 일부 개정
- 사용승인 이후 일정기간이 경과된 다중이용시설과 분양대상 건축물에 대한 실내건축 적정 시공여부를 확인, 화재 등 재난사고 예방
- 대로변 미관향상을 위해 일조 등의 확보에 따른 건축물의 높이제한 폐지.

### 3. 주요내용

- 산업단지·공업단지내에서 공용 통로·도로에 설치하는 지붕의 구조가 “햇빛이 투과 할 수 있는 합성수지 재질”을 “벽 또는 지붕이 천막과 단열재 없는 합성강판 또는 합성수지 재질”로 한다. (안 제26조제2항제15호 개정)
- 건축법 제52조의2제3항에 따라 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 사용승인일로부터 일정기간 지난 후 확인 (안 제31조의3 제1항 및 제2항 신설)
- “도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정하는 구역이라 함은 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지 상호(대지사이에 도로가 있는 양쪽 대지를 포함)간에 건축하는 경우”로 한다. (안 제37조제3항을 신설)
- “2015년 11월 11일 정부가 발표한 「무허가 축사 개선 세부실시 요령」에 따라 2018년 3월 24일까지 건축인·허가 등 처리절차를 완료하기 위하여 불법건축물 자진신고 한 무허가 축사인 경우”에 한하여 이행강제금을 감경하였으나 일반

건축물과 형평성을 맞추고 무허가축사에 대한 한시적 유예기간을 폐지하고자  
 “불법 건축물 자진신고를 한 무허가 축사” 로 한다.  
 (안 제44조제1항제2호 개정)

#### 4. 기타사항

- 관계법령 : 「건축법」, 「건축법 시행령」
- 예고기간 : 2018. 4. 9. ~ 4. 30.

#### 5. 검토의견

##### 가. 조례개요

- 개정안은 건축법령에서 건축 조례로 위임한 이행강제금의 감경 대상, 실내건축 검사 대상 및 주기, 일조권 확보를 위한 건축물의 높이제한 등에 관한 사항을 일부 정비하고자 사항임.

##### 나. 개정 내용에 대한 검토 의견

##### 1) 신고대상 가설건축물 (안 제26조)

- 개정조문

현 행	개 정 안
제26조(가설건축물) ① (생 략) ② 법 제20조제3항의 신고대상 가설건축물 중 영 제15조제5항제16호에서 조례로 정하도록 한 신고대상 가설건축물은 다음 각 호의 건축물을 말한다	제26조(가설건축물) ① (현행과 같음) ② ----- ----- ----- ---
15. 산업단지·공업단지내에서 공용 통로 또는 도로(점용허가를 득한 것에 한함)에 설치하는 <b>지붕의 구조가 햇빛이 투과 할 수 있는 합성수지 재질</b> 의 건축물	15. ----- ----- -- 벽 또는 지붕이 천막과 단열재 없는 합성강판 또는 합성수지 재질----

- 「건축법시행령」 제15조제5항제16호에 따라 「양주시 건축 조례」로 신고대상 건축물을 규정하고 있음.

- 개정안은 현행 조례 제26조제2항제15호에서 산업단지·공업단지내에서 공용 도로 또는 도로(점용허가를 득한 것에 한함)에 설치하는 “지붕의 구조가 햇빛이 투과 할 수 있는 합성수지 재질”의 건축물에 대해 “벽 또는 지붕이 천막과 단열재 없는 합성강판 또는 합성수지 재질”로 신고대상 건축물의 범위를 확대하여 건축 규제를 완화하려는 취지로 보임.

**관련 법령**

- **건축법 제20조(가설건축물)** ① 도시·군계획시설 및 도시·군계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하려는 자는 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.
  - ③ 제1항에도 불구하고 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다.
- **건축법시행령 제15조(가설건축물)** ① 법 제20조제2항제3호에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.
  - ⑤ 법 제20조제3항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.
    2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설흥행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것
    16. 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물

**2) 실내건축 검사에 관한 사항 (안 제31조의 3)**

- 개정조문(신설)

**제31조의3(실내건축)** ① 법 제52조의2제3항의 규정에 따라 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 검사하여야 하는 건축물은 다음 각 호와 같다. 다만, 사용승인일로부터 10년이 경과한 건축물에 한하여 적용한다.

1. 영 제61조의2제1호에 의한 다중이용 건축물 중 바닥면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 문화집회시설(동물원 및 식물원은 제외한다), 판매시설, 종합병원, 관광숙박시설
  2. 영 제61조의2제2호에 의한 건축물 중 분양면적 합계가 3천제곱미터 이상인 다음 각 목에 해당 하는 건축물
    - 가. 일반 오피스텔로서 30실 이상인 것
    - 나. 주택 외의 용도와 주택을 함께 건축하는 건축물 중 주택이 아닌 용도로 쓰이는 바닥면적의 합계가 이에 해당되는 것.
    - 다. 임대 후 분양조건으로 임대하는 건축물
- ② 제1항에 의한 검사의 주기는 5년에 1회로 한다.(용도변경에 의해 제1항 각 호에 해당하는 건축물로 변경되었을 경우에는 용도변경이 있는 날로부터 적용한다)

- 2014. 5.28. 개정된 「건축법」 제52조의2제3항에 따라 ‘대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 실내건축’은 방화에 지장이 없고 사용자의 안전에 문제가 없는 구조 및 재료로 시공하도록 하고, 시장은 해당 건축물의 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지 검사하여야 하며, 이 경우 검사하는 대상건축물과 주기에 대해서는 건축 조례로 정하도록 하고 있음.
- 이에 따라, 「양주시 건축조례」로 실내 건축 검사 대상 건축물에 대해서는 ‘사용승인일이 10년 이상 경과한 건축물’로, 검사 주기에 대해서는 ‘5년’으로 정하려는 것임.

### 관련 법령

- 건축법 제52조의2(실내건축) ① 대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 실내건축은 방화에 지장이 없고 사용자의 안전에 문제가 없는 구조 및 재료로 시공하여야 한다.
  - ③ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항 및 제2항에 따라 실내건축이 적정하게 설치 및 시공되었는지를 검사하여야 한다. 이 경우 검사하는 대상 건축물과 주기(週期)는 건축조례로 정한다.
- 건축법시행령 제61조의2(실내건축) 법 제52조의2제1항에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다.
  1. 다중이용 건축물
  2. 「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조에 따른 건축물
- 건축물 분양에 관한 법률 제3조(적용 범위) ① 이 법은 「건축법」 제11조에 따른 건축

허가를 받아 건축하여야 하는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물로서 같은 법 제22조에 따른 사용승인서의 교부(이하 “사용승인“이라 한다) 전에 분양하는 건축물에 대하여 적용한다.

1. 분양하는 부분의 바닥면적(「건축법」 제84조에 따른 바닥면적을 말한다)의 합계가 3천 제곱미터 이상인 건축물

2. 업무시설 등 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물

② 제1항에도 불구하고 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 이 법을 적용하지 아니한다.

1. 「주택법」에 따른 주택 및 복리시설

2. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」에 따른 지식산업센터

3. 「관광진흥법」에 따른 관광숙박시설

4. 「노인복지법」에 따른 노인복지시설

5. 「공공기관의 운영에 관한 법률」에 따른 공공기관이 매입하는 업무용 건축물

6. 「지방공기업법」에 따른 지방공기업이 매입하는 업무용 건축물

③ 제2조제2호 단서 및 제2항에도 불구하고 제2조제2호 단서에 따라 분양에 해당하지 아니하는 방법으로 매입한 건축물과 제2항제5호 및 제6호에 해당하는 건축물의 전매 또는 전매 알선에 대하여는 제6조의3제3항 및 제10조제2항제5호를 적용한다.

○ **건축물 분양에 관한 법률 시행령 제2조(적용 범위) 「건축물의 분양에 관한 법률」(이하 “법“이라 한다) 제3조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 용도 및 규모“란 분양하려는 부분의 용도 및 규모가 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다.**

1. 오피스텔(「건축법 시행령」 별표 1 제14호나목에 따른 일반업무시설인 오피스텔을 말한다. 이하 같다)로서 30실(室) 이상인 것

2. 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 짓는 건축물 중 주택 외의 용도로 쓰이는 바닥면적(「건축법 시행령」 제119조제1항제3호에 따라 산정(算定)한 바닥면적을 말한다. 이하 같다)의 합계가 3천제곱미터 이상인 것

3. 바닥면적의 합계가 3천제곱미터 이상으로서 임대 후 분양전환을 조건으로 임대하는 것(분양전환 시 임차인에게 우선순위를 부여하는 것을 포함한다)

### 3) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한 (안 제37조)

#### ○ 개정조문

현 행	개 정 안
-----	-------

제37조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우에는, 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지 경계선으로부터 다음 각 호에서 정하는 거리 이상 띄어 건축하여야 한다.

<신 설>

③ (생략)

④ 영 제86조제2항 단서에 따라 다세대 주택의 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접대지경계선까지의 수평 거리는 1미터 이상으로 한다.

⑤ 영 제86조제2항제2호가목 및 나목에 따른 같은 대지에서 두 동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상을 띄어야 한다.

제37조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ①-----

-----  
-----  
-----  
-----  
-----.

③ 건축법 시행령 제86조제2항제1호 라목에 따라 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정하는 구역이라 함은 너비 20미터 이상 도로에 접한 대지 상호(대지사이에 도로가 있는 양쪽 대지를 포함)간에 건축하는 경우.

④ (현행 제3항과 같음)

⑤ 영 제86조제3항 -----  
-----  
-----.

⑥ 영 제86조제3항제2호 -----  
-----  
-----.

○ 건축법 제86조에 따라 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우 일조 등의 확보를 위해 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 일정 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 하며, ‘대지의 너비 20미터 이상의 도로에 접한 경우’ 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역은 건축물의 높이제한을 적용하지 않을 수 있도록 규정하고 있음.

○ 개정안 제37조제3항은 건축법 시행령 제86조제2항제1호라목에 따라 도시미관 향상을 위하여 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이를 제한하는 건축법령의 적용을 제외하도록 허가권자가 지정하는 구역이라 함은 “너비 20미터 이상 도로에 접한 대지 상호(대지사이에 도로가 있는 양쪽 대지를 포함)간에 건축하는 경우” 를 신설함으로써, 20미터 이상의 도로에 접한 모든 구역을 포함시켜

건축 규제 법적용을 완화하려는 취지로 이해됨.

이에 대해 종전 「건축법시행령」은 건축조례로 정하도록 했던 것을 2014. 11. 11. 허가권자(시장)가 지정·공고 하도록 시행령을 개정하여 이를 조례에 명시하는 것은 시장의 권한을 침해하게 되는 문제가 있으나, 허가권자인 시장이 본인의 권한을 행사하지 않고 조례로 정하고자 제안하는 것은 “자기구속의 원칙”에서 볼 때 가능한 사항으로 판단됨. (입법 자문결과)

- 그리고, 현행 조례 제3항부터 제5항까지를 개정안 제4항부터 제6항까지로 조항 변경과 건축법령 개정에 따른 인용 법조를 수정하려는 것임.

### 관련 법령

- **건축법 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)** ① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북(正北) 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.
  1. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상
  2. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상
- ② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제1항을 적용하지 아니한다.
  1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 구역 안의 대지 상호간에 건축하는 건축물로서 해당 대지가 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 접한 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 경우
    - 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 같은 법 제37조제1항제1호에 따른 경관지구
    - 나. 「경관법」 제9조제1항제4호에 따른 중점경관관리구역
    - 다. 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역
    - 라. 도시미관 향상을 위하여 허가권자가 지정·공고하는 구역
- ③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다.
  1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
  2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이

서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

- 가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상
- 나. 가목에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 두 동의 축이 남동에서 남서 방향인 경우만 해당한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

#### 4) 이행강제금의 감경 (안 제44조)

##### ○ 개정조문

현 행	개 정 안
<p>제44조(이행강제금의 감경) ① 영 제115조의4 제1항제7호의 건축조례로 정하는 경우라 함은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 건축 인·허가 등 처리절차를 이행하기 위해 불법건축물 자진신고 한 경우</p> <p><u>2. 2015년11월11일 정부가 발표한 「무허가 축사 개선 세부실시 요령」에 따라 2018년 3월 24일까지 건축 인·허가 등 처리절차를 완료하기 위하여 불법건축물 자진신고를 한 무허가 축사인 경우</u></p>	<p>제44조(이행강제금의 감경) ① ----- ----- -----.</p> <p>1. ----- -----</p> <p><u>2. 불법 건축물 자진신고를 한 무허가 축사</u></p>
<p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>부 칙</p> <p><u>제2조(이행강제금 부과에 관한 적용례) 제44조의 개정규정은 2018년 3월 25일 이후에 무허가 축사를 불법 건축물로 자진 신고한 경우에도 적용한다.</u></p>

- 「건축법」 제80조의2제1항제2호 및 「건축법시행령」 제115조의4에 따라 “그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우” 이행강제금의 부과를 2분의 1의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경할 수 있음.

- 개정안은 제44조는 현행조례에서 2015년11월11일 정부가 발표한 「무허가 축사 개선 세부실시 요령」에 따라 ‘2018년 3월 24일까지 건축 인·허가 등 처리절차를 완료하기 위하여 불법건축물 자진신고를 한 무허가 축사인 경우’ 이행강제금의 50/100을 감경할 수 있던 것을 (기한에 관계없이) 모든 ‘불법건축물 자진신고를 한 무허가 축사’에 대해 적용할 수 있도록 하여 건축주의 재정부담을 줄이려는 취지로 보임.
- 조례규정은 원칙적으로 불소급 적용원칙을 적용하나, 혜택을 부여하는 경우에는 소급적용을 관례적으로 허용하고 있어 종전 규정에 따라 2018년 3월 24일 이미 시효가 종료된 이후부터 소급하여 적용할 수 있도록 ‘부칙’을 신설하였음. (※ 2018.4.25. 제8차 의정협의회 의견 반영)

### 관련 법령

- **건축법 제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례)** ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.
  1. 축사 등 농업용·어업용 시설로서 50제곱미터(「수도권정비계획법」 제2조제1호에 따른 수도권 외의 지역에서는 1천제곱미터) 이하인 경우는 5분의 1을 감경
  2. 그 밖에 위반 동기, 위반 범위 및 위반 시기 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 경우(제80조제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 2분의 1의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경
- **건축법시행령 제115조의4(이행강제금의 감경)** ① 법 제80조의2제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하는 경우는 제외한다.
  1. 위반행위 후 소유권이 변경된 경우
  2. 임차인이 있어 현실적으로 임대기간 중에 위반내용을 시정하기 어려운 경우(법 제79조제1항에 따른 최초의 시정명령 전에 이미 임대차계약을 체결한 경우로서 해당 계약이 종료되거나 갱신되는 경우는 제외한다) 등 상황의 특수성이 인정되는 경우
  3. 위반면적이 30제곱미터 이하인 경우(별표 1 제1호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정하며, 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물은 제외한다)
  4. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물의 구분소유자가 위반한 면적이 5제곱미터 이하인 경우(별표 1 제2호부터 제4호까지의 규정에 따른 건축물로 한정한다)
  5. 법 제22조에 따른 사용승인 당시 존재하던 위반사항으로서 사용승인 이후 확인된 경우
  6. **법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제9조에 따라 같은 조 제1항 각 호에 따른 기간 내에 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조**

에 따른 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고를 하려는 배출시설(처리시설을 포함한다)의 경우

7. 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우