

평창군건축조례 전부개정조례안

의안 번호	
----------	--

제출연월일 : 2010. 10. .
제 출 자 : 평 창 군 수

1. 제안이유

2005.11.8. 「건축법」 일부개정, 2006.5.8. 「건축법 시행령」 일부개정 및 2008.3.21. 「건축법」 전부개정, 2008.10.29. 「건축법 시행령」 일부개정(사실상 전부개정) 등 여러 차례에 걸친 건축법령의 개정에 따라 법령에서 조례로 정하도록 위임한 사항을 반영하여 건축조례의 전부를 개정하기 위함.

2. 주요내용

가. 적용의 완화 및 기존 건축물의 특례 등에 관하여 법 제5조, 제6조와 영 제6조제1항제7호의2, 제2항제3호나목 및 영 제14조제6항에서 조례로 정하도록 위임한 사항

1) 적용의 완화 (조례안 제2조)

가) 도시지역 및 제2종 지구단위계획구역 외의 읍의 지역에서 대지와 도로의 관계에 관한 적용의 완화를 요청할 수 있는 건축물 대상을 정함

⇒ 조례안 제2조제4항 각 호 (영 제6조제1항제7호의2)

- 단독주택 및 농업용 시설

나) 방재지구에 건축하는 건축물로서 재해예방을 위한 조치가 필요한 경우에 대하여 건폐율, 용적율, 높이제한의 완화범위를 결정할 때의 적용비율을 정함

⇒ 조례안 제2조제5항 각 호 (영 제6조제2항제3호나목)

- 관내 방재지구지정현황 - 없음

2) 기존의 건축물 등에 대한 특례 (조례안 제3조)

: 법령의 제정·개정이나 영 제6조의2제1항 각 호의 사유 또는 「건축법 시행규칙」(규칙) 제3조 각 호의 사유로 대지나 건축물이 법, 영 또는 이 조례에 맞지 않게 된 경우로서 건축을 허가할 수 있는 대상을 정함
⇒ 조례안 제3조 각 호 (법 제6조)

3) 기존 건축물의 용도변경에 대한 특례 (조례안 제4조)

: 법령의 제정·개정이나 영 제6조의2제1항 각 호의 사유 또는 규칙 제3조 각 호의 사유로 대지나 건축물이 법령 등에 맞지 않게 된 경우로서 용도변경을 할 수 있는 대상을 정함
⇒ 조례안 제4조 각 호 (영 제14조제6항)

나. 건축위원회에 관하여 「건축법」(법) 제4조 및 「건축법 시행령」 제5조 제4항, 제7항에서 조례로 정하도록 위임한 사항

1) 건축위원회의 구성 등 (조례안 제6조)

2) 건축위원회의 회의·운영 등 (조례안 제7조)

3) 건축위원회의 심의대상 등 (조례안 제8조)

가) 미관지구의 건축물과 분양을 목적으로 하는 건축물의 건축 등과 관련하여 건축위원회의 심의를 받아야 하는 건축물의 용도 및 규모를 정함
⇒ 조례안 제8조제2항 각 호 (영 제5조제4항제5호, 제6호)

나) 건축물의 건축에 관하여 건축위원회의 심의를 받은 사항을 변경하려는 경우에 대한 심의대상의 적용기준을 정함
⇒ 조례안 제8조제3항 각 호 (법 제4조제5항 “그 밖에 필요한 사항”)

4) 건축위원회의 심의기준 등 (조례안 제9조)

다. 건축 공사현장 안전관리 예치금 등에 관하여 법 제13조제2항, 제4항에서 조례로 정하도록 위임한 사항

: 건축 공사현장 안전관리 예치금 등 (조례안 제10조)

가) 안전관리 예치금의 예치대상 및 예치금액을 정함

⇒ 조례안 제10조제1항 (법 제13조제2항)

- 연면적이 5천 제곱미터 이상인 건축물로서 건축공사비의 1퍼센트에 해당하는 금액 착공신고시 예치

나) 안전관리 예치금의 산정기준인 건축공사비의 기준을 정함

⇒ 조례안 제10조제2항 각 호 (법 제13조제4항)

- 건축공사비는 공사시공 도급금액과 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하여 산정한 금액 중에서 많은 금액으로 함.

다) 안전관리 예치금의 예치방법 및 반환에 대한 기준을 정함

⇒ 조례안 제10조제3항부터 제6항까지 (법 제13조제4항)

- 보증기간, 설계변경, 반환기준 등을 정함

라. 표준설계도서에 따른 건축물의 건축신고에 관하여 영 제11조제2항제3호에서 조례로 정하도록 위임한 사항 (조례안 제11조)

: 표준설계도서에 따라 건축신고로서 건축할 수 있는 건축물을 정함

- ⇒ 제11조 (표준설계도서에 따른 건축물의 건축신고) 법 제11조에 해당하는 허
- 단독주택, 축사 및 농업용저장고

마. 건축허가 등의 수수료에 관하여 법 제17조제2항에서 조례로 정하도록 위임한 사항 (조례안 제12조) (※ 별표 1 : 별첨)

- 기존 건축허가수수료의 10~15% 인상

바. 허가대상 가설건축물의 건축과 신고대상 가설건축물의 축조 및 가설건축물의 설계에 관하여 법 제20조제1항과 영 제15조제5항제15호 및 영 제18조제2호에서 조례로 정하도록 위임한 사항

: 가설건축물 (조례안 제13조)

가) 도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에서 허가를 받아 건축할 수 있는 가설건축물의 기준을 정함 (가설건축물 축조 허가)

⇒ 조례안 제13조제1항 각 호 (법 제20조제1항)

- 3층 이하로서, 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것(3년이내)

나) 허가대상 가설건축물 외에 신고한 후 축조할 수 있는 가설건축물로서 영 제15조제5항제1호부터 14호까지와 비슷한 가설건축물을 정함 (가설건축물 축조 신고)

⇒ 조례안 제13조제2항 각 호 (영 제15조제5항제15호)

- 가설점포, 시장등공지의 비가림시설, 농막, 원예용비닐하우스 등

다) 축조신고대상 가설건축물 중 건축사가 아니라도 설계할 수 있는 가설건축물의 대상을 정함

⇒ 조례안 제13조제3항 각 호 (영 제18조제2호)

- 가설건축물 축조 신고대상 건축물

사. 건축물의 사용승인과 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 등에 관하여 법 제22조제2항 단서와 법 제27조, 영 제20조 및 규칙 제21조제3항에서 조례로 정하도록 위임한 사항

1) 건축물의 사용승인 등 (조례안 제14조)

: 사용승인을 위한 검사를 실시하지 않고 사용승인서를 내줄 수 있는 건축물을 정함

⇒ 조례안 제14조제1항 (법 제22조제2항 단서)

1. 「건설기술관리법」에 따른 건축감리전문회사 또는 종합감리전문회사를 감리자로 지정한 건축물
2. 감리전문회사가 전면책임감리를 하여야 하는 건축물
3. 산업단지 또는 준산업단지 안에서 개별적으로 건축하는 공장건축물
4. 연면적의 합계가 1천 제곱미터 미만인 축사·작물재배사
5. 연면적의 합계가 200제곱미터 미만인 건축물

2) 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 등 (조례안 제15조)

가) 현장조사·검사 및 확인업무의 대행범위와 기준을 정함

⇒ 조례안 제15조제1항 각 호 (영 제20조제1항)

- 건축허가와 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무는 해당 건축물의 설계건축사가 대행토록 하고, 대행하여야 할 건축규모 및 용도를 정함.

나) 업무대행 건축사 선정권한의 위탁 및 선정 기준을 정함

⇒ 조례안 제15조제2항 및 제3항 (영 제20조제2항)

- 대한건축사협회 강원도건축사회 영평정태백지역건축사회 평창지회에 위탁함.

다) 업무대행 수수료 및 지급 기준을 정함

- ⇒ 조례안 제15조제4항부터 제6항까지 (법 제27조제3항, 규칙 제21조제3항)
- 현장조사·검사 및 확인업무의 대행자에게 지급하는 대행 수수료는 기준을 정함 (조례안) 별표 2

아. 대지의 조경과 공개 공지 등의 확보에 관하여 법 제42조제1항 및 영 제27조제1항, 제2항과 영 제27조의2에서 조례로 정하도록 위임한 사항

1) 대지의 조경 (조례안 제16조)

가) 건축물의 규모에 따른 조경기준을 정함

- ⇒ 조례안 제16조제1항 (법 제42조제1항, 영 제27조제2항 단서)
- 조경을 하여야 할 건축물과 규모 및 용도, 조경비율을 정함

나) 조경 등의 조치를 하지 않을 수 있는 건축물을 정함

- ⇒ 조례안 제16조제3항 (영 제27조제1항제5호, 제10호)
- 조경 제외 시설의 규모 및 용도를 정함.

2) 공개 공지 등의 확보 (조례안 제17조)

가) 공개 공지 또는 공개 공간을 확보하여야 하는 건축물을 정함

- ⇒ 조례안 제17조제1항 (영 제27조의2제1항제2호)
- 건축물 부지안에 확보하여야 할 공개공지 설치 대상 건축물의 용도 및 기준을 정함.

나) 공개공지등의 면적 기준 및 시설 기준을 정함

- ⇒ 조례안 제17조제2항부터 제4항까지 (영 제27조의2제2항, 제3항)
- 공개공지 설치기준을 정함.

다) 공개공지등을 설치한 경우에 대한 적용의 완화 기준 및 공개공지등에서의 문화행사 등의 기준을 정함

- ⇒ 조례안 제17조제5항 및 제6항 (영 제27조의2제4항, 제6항)
- 공개공지를 설치 하였을 경우 이에 대한 인센티브 부여

자. 도로의 지정에 관하여 법 제45조제1항제2호에서 조례로 정하도록 위임한 사항 (조례안 제18조)

: 이해관계인의 동의 없이 지정할 수 있는 도로에 대하여 정함

- ⇒ 사실상의 통로로서 이해관계인의 동의를 받지 않고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정
 - 기존의 포장도로로서 다른 용도로 사용되지 않고 자동차 통행이 가능한 국·공유지
 - 확·포장되거나 복개된 제방, 하천, 구거 등의 부지로서 자동차의 통행에 지장이 없는 국·공유지
 - 새마을사업, 주민숙원사업, 마을공동사업 등의 공공사업으로 개설된 포장도로

차. 대지의 분할 제한에 관하여 법 제57조제1항 및 영 제80조에서 조례로 정하도록 위임한 사항 (조례안 제19조)

: 대지의 분할 제한 기준을 정함

- ⇒ 최소대지의 분할 면적 지정.
 - 주거지역 : 60제곱미터
 - 상업지역 : 150제곱미터
 - 공업지역 : 150제곱미터
 - 녹지지역 : 200제곱미터
 - 제1호부터 제4호까지에 해당하지 않는 지역 : 60제곱미터

카. 대지 안의 공지에 관하여 법 제58조 및 영 제80조의2에서 조례로 정하도록 위임한 사항 (조례안 제20조)

: 대지 안의 공지 기준을 정함

- ⇒ 건축선 및 인접대지로부터 띄어야 할 거리를 건축물의 규모 용도에 따라 정함. 별표 3

파. 맞벽 건축에 관하여 영 제81조제1항제2호와 영 제81조제4항에서 조례로 정하도록 위임한 사항

: 맞벽 건축 (조례안 제21조)

- 연접한 건축물에 대하여 붙여 지을 수 있는 지역과 규모 및 용도를 정함.

하. 건축물의 높이 제한에 관하여 법 제60조제3항과 영 제86조제1항, 제2항에서 조례로 정하도록 위임한 사항

1) 도로에 따른 건축물의 높이 제한 (조례안 제22조)

- 건축물의 건축이 금지된 부지(공원, 하천 등)를 도로쪽에 포함할 수 있는 용도를 정함.

2) 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 (조례안 제23조)

가) 전용주거지역이나 일반주거지역에서 정북 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 띄어야 하는 거리 기준을 정함

⇒ 조례안 제23조제1항 (영 제86조제1항)

나) 공동주택의 채광창 등이 있는 벽면으로부터의 거리기준 중 다세대주택에 대한 예외규정과 두 동 이상이 마주보는 경우에 대한 거리기준을 정함

⇒ 조례안 제23조제2항부터 제4항까지 (영 제86조제2항)

거. 이행강제금의 부과 및 징수에 관하여 법 제80조제1항, 제4항 및 영 제115조의2제1항, 제2항에서 조례로 정하도록 위임한 사항

: 이행강제금 (조례안 제24조)

가) 건축법을 위반한 경우에 대한 이행강제금의 산정 기준을 정함

⇒ 조례안 제24조제1항부터 제3항까지

- 위반건축물에 대한 이행강제금의 부과 기준 및 징수 방법을 정함.

나) 주차장법을 위반한 경우에 대한 이행강제금의 산정 기준을 정함

⇒ 조례안 제24조제4항 각 호

- 건축물 부설주차장 위반건축물에 대한 이행강제금의 부과 기준 및 징수 방법을 정함.

다) 공시지가의 적용기준 및 부과기준 등을 정함

⇒ 조례안 제24조제5항부터 제7항까지

- 이행강제금의 부과시점 및 부과기준을 정함.

너. 용벽 등의 공작물에의 준용에 관하여 영 제118조제1항제9호 및 제10호에서 조례로 정하도록 위임한 사항 (조례안 제25조)

: 신고하고 축조하여야 하는 공작물 중 건축조례로 정하는 공작물

⇒ 제25조 (용벽 등 공작물에의 준용)

- 제조시설 . 발전시설(태양광등). 운반시설(콘베이어벨트) 저장시설(유류저장고), 유희시설(야구연습장등 유희시설.) 조각시설

3. 참고사항

가. 관련법령 : 붙임

나. 예산조치 : 해당없음

다. 관계부서협의 : 해당없음

라. 입법예고 : 2010.3.16.~4.8(23일간), 제출의견 있음

－ 입법예고 결과요약서 : 붙임

마. 신구조문대비표 : 해당없음

평창군건축조례 전부개정조례안

평창군 건축조례 전부를 다음과 같이 개정한다.

평창군 건축조례

제1장 총칙

제1조 (목적) 이 조례는 「건축법」, 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조 (적용의 완화) ① 「건축법」(이하 “법”이라 한다) 제5조제1항에 따라 이 법의 기준을 완화하여 적용받으려는 자는 별지 제1호서식의 건축기준 완화적용 요청서를 평창군수(건축신고 대상인 경우에는 이에 관한 권한을 위임받은 읍·면장을 말한다)에게 제출하여야 한다.

② 건축신고 대상에 대하여 제1항에 따른 건축기준 완화적용 요청서를 받은 읍·면장은 이에 대한 의견서와 함께 이를 요청된 날부터 5일 이내에 평창군수(이하 “군수”라 한다)에게 제출하여야 한다.

③ 군수는 제1항 또는 제2항에 따른 요청서가 제출된 날부터 30일 이내에 제5조에 따른 평창군지방건축위원회를 열어 완화 여부와 적용 범위에 대하여 심의하여야 한다.

④ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 제2종 지구단위계획구역 외의 지역 중 읍에 해당하는 지역에 건축하는 건축물로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 법 제5조제1항 및 「건축법 시행령」(이하 “영”이라 한다) 제6조제1항제7호의2에 따라 법 제2조제1항제11호 및 법 제44조에 따른 기준을 완화하여 적용할 것을 요청할 수 있다.

1. 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 영 별표 1 제1호가목의 단독주택
2. 농업을 경영하기 위하여 건축하는 것으로서 연면적의 합계가 200제곱미터 이하인 창고·축사·작물재배사

⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따라 지정된 방재지구의

대지에 건축하는 건축물로서 재해예방을 위한 조치가 필요한 경우에 대하여 법 제5조제2항에 따라 완화 여부 및 적용 범위를 결정할 때에는 영 제6조제2항제3호 나목에 따라 다음 각 호에서 정하는 비율을 적용한다.

1. 법 제55조, 법 제56조 및 법 제60조에 따른 기준에 대하여 100분의 140 이하
2. 법 제61조에 따른 기준에 대하여 100분의 120 이하

제3조 (기존의 건축물 등에 대한 특례) 군수는 법령의 제정·개정이나 영 제6조의2제1항 각 호의 사유 또는 「건축법 시행규칙」(이하 “규칙”이라 한다) 제3조 각 호의 사유로 대지나 건축물이 법, 영 또는 이 조례에 맞지 않게 된 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 법 제6조에 따라 건축을 허가할 수 있다.

1. 기존 건축물을 재축하는 경우
2. 증축하거나 개축하려는 부분이 법, 영 또는 이 조례에 맞는 경우
3. 기존 건축물의 대지가 도시계획시설의 설치 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 제19조에 따른 대지의 분할 제한 기준에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 연면적 합계의 범위에서 증축하거나 개축하는 경우
4. 기존 건축물이 도시계획시설 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제55조에 따른 견폐율 기준 또는 법 제56조에 따른 용적률 기준에 맞지 않게 된 경우로서 화장실·계단·승강기의 설치 등 그 건축물의 기능을 유지하기 위하여 그 기존 건축물의 연면적 합계의 범위에서 증축하는 경우
5. 이 조례 시행일 이전에 건축된 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 제20조에 따라 별표 3에서 정하는 거리에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 건축 당시의 대지 안의 공지 기준(2006년 5월 9일 이후에는 영 별표 2의 범위 안에서 최소 거리를 적용하며, 적용 대상을 건축조례로 정하도록 위임한 건축물에는 이를 적용하지 않는다)에 위반하지 않는 범위에서 증축하는 경우
6. 기존 한옥을 개축 또는 대수선하는 경우

제4조 (기존 건축물의 용도변경에 대한 특례) 법령의 제정·개정이나 영 제6조의2제1항 각 호의 사유 또는 규칙 제3조 각 호의 사유로 대지나 건축물이 법령 등에 맞지 않게 된 경우로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 영 제14조제6항에 따라 용도변경을 할 수 있다.

1. 용도변경을 하려는 부분이 법령 등의 기준에 맞는 경우

2. 기존 건축물이 도시계획시설 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제 55조에 따른 건폐율 기준 또는 법 제56조에 따른 용적률 기준에 맞지 않게 된 경우
3. 이 조례 시행일 이전에 건축된 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 제20조에 따라 별표 3에서 정하는 거리에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 건축 당시의 대지 안의 공지 기준(2006년 5월 9일 이후에는 영 별표 2의 범위 안에서 최소 거리를 적용하며, 적용 대상을 건축조례로 정하도록 위임한 건축물에는 이를 적용하지 않는다)에 위반하지 않는 범위에서 용도변경을 하는 경우
4. 기존 건축물이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조에 따른 지역·지구에서의 건축 제한 기준 중 층수 기준에 맞지 않게 된 경우. 다만, 계획관리지역(세분되지 않은 관리지역을 포함한다) 안에서 숙박시설이 아닌 건축물을 숙박시설로 변경하는 경우와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 제5항 각 호에 해당하는 경우는 제외한다.

제2장 건축위원회

제5조 (건축위원회의 설치) 법 제4조 및 영 제5조제4항에 따라 평창군지방건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)를 둔다.

제6조 (건축위원회의 구성 등) ① 건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 15명 이상 20명 이하의 위원으로 구성한다.

② 건축위원회의 위원장은 부군수가 되고, 부위원장은 위원 중에서 호선하며, 도시과장은 당연직 위원이 된다.

③ 건축위원회의 위원은 다음 각 호의 기준에 따라 군수가 임명 또는 위촉한다.

1. 위원은 건축에 관한 전문적 학식과 경험이 풍부한 사람으로 할 것
2. 공무원이 아닌 위원은 건축 관련 학회 및 협회 등 관련 단체나 기관의 추천 또는 공모절차를 거쳐 위촉할 것
3. 공무원을 위원으로 임명하는 경우에는 그 수를 전체 위원 수의 4분의 1 이하로 할 것

④ 위원의 임기는 3년으로 하되, 연임할 수 있다. 다만, 보궐위원의 임기는 전임위원 임기의 남은 기간으로 한다.

⑤ 군수는 위원이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사유가 발생하였을 때

에는 임기만료 전이라도 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원이 질병 또는 그 밖의 사유로 직무를 수행하기 어려운 때
2. 위원이 품위를 손상하는 행위를 하였을 때
3. 위원 본인이 사직을 원할 때

⑥ 다른 법령에 따라 건축위원회의 심의를 하는 경우에는 해당 분야의 관계 전문가가 그 심의에 위원으로 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상이 되게 한다. 이 경우 필요하면 해당 심의에만 위원으로 참석하는 관계 전문가를 임명 또는 위촉할 수 있다.

⑦ 군수는 건축위원회의 심의 등을 효율적으로 수행하기 위하여 건축위원회에 분야별 전문위원회를 두어 운영할 수 있다. 이 경우 각 분야별 전문위원회는 위원장 1명을 포함한 5명 이상의 위원으로 구성한다.

⑧ 제7항에 따른 분야별 전문위원회의 위원장은 각 전문위원회의 위원 중에서 호선하며, 그 밖에 전문위원회의 운영 등에 관하여는 제7조를 준용한다.

제7조 (건축위원회의 회의·운영 등) ① 건축위원회의 위원장은 건축위원회를 대표하고 건축위원회의 업무를 총괄한다.

② 위원장은 건축위원회의 회의를 소집하고 그 의장이 된다.

③ 위원장이 부득이한 사유로 직무를 수행할 수 없는 때에는 부위원장이 그 직무를 대행한다.

④ 건축위원회의 사무를 처리하고 회의운영 등을 보좌하기 위하여 간사 및 서기 각 1명을 둔다. 이 경우 관계 법령에 따라 건축위원회를 여는 해당 부서의 담당이 간사가 되고 해당 부서의 업무담당자가 서기가 된다.

⑤ 건축위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑥ 건축위원회에 참석하는 위원 및 관계전문가에 대하여는 예산의 범위에서 「평창군 각종 위원회 구성 및 운영 등에 관한 조례」에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그 소관 업무와 직접적으로 관련되어 출석하거나 심의하는 때에는 그렇지 않다.

⑦ 건축위원회의 회의·운영 등에 관하여 이 조례로 정하지 않은 사항은 건축 법령의 내용을 따르며 그 밖에 필요한 사항은 건축위원회에서 정한다.

제8조 (건축위원회의 심의대상 등) ① 건축위원회는 건축법령 또는 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항에 대하여 심의한다.

② 건축위원회는 영 제5조제4항제5호 및 제6호에 따라 다음 각 호에 해당하는 사항에 대하여 심의한다.

1. 미관지구의 건축물로서 연면적이 200제곱미터 이상이거나 층수가 3층 이상인 건축물의 건축(증축의 경우에는 증축 후의 연면적 또는 층수를 기준으로 한다) 또는 대수선(영 제3조의2제7호에 따른 대수선에 한정한다)
2. 주택의 건설규모가 150세대(또는 호) 이상인 주택건설사업(임대를 목적으로 하는 경우와 「주택법」 제16조제1항 단서에 해당하는 경우를 포함한다)
3. 연면적의 합계가 1만제곱미터 이상인 오피스텔의 건축

③ 건축물의 건축에 관하여 건축위원회의 심의를 받은 사항을 변경하려는 것이 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그 변경에 대하여 건축위원회의 심의를 받아야 한다.

1. 증가되는 바닥면적의 합계가 2천제곱미터 이상이거나 심의 받은 면적의 5분의 1 이상인 경우
2. 층수(지하층의 층수를 포함한다)가 증가되는 것으로서 증가되는 바닥면적의 합계가 1천제곱미터 이상인 경우
3. 그 밖에 제1호 및 제2호와 비슷한 경우이거나 심의조건의 변경에 해당하는 경우로서 중요한 사항의 변경이라고 인정되는 것

제9조 (건축위원회의 심의기준 등) ① 건축위원회의 심의를 받으려는 자는 별지 제2호서식의 건축계획 심의 신청서를 군수(건축신고 대상인 경우에는 이에 관한 권한을 위임받은 읍·면장을 말한다)에게 제출하여야 한다.

② 건축신고 대상에 대하여 제1항에 따른 건축계획 심의 신청서를 받은 읍·면장은 이에 대한 의견서와 함께 이를 신청된 날부터 5일 이내에 군수에게 제출하여야 한다.

③ 군수는 제1항 또는 제2항에 따른 신청서가 제출된 날부터 30일 이내에 건축위원회를 열어 신청내용에 대하여 심의하여야 한다.

④ 건축위원회의 심의에 관한 기준은 영 제5조제7항제2호 각 목의 기준에 따른다.

⑤ 건축물의 건축에 관하여 건축위원회에서 심의하여야 할 주요내용은 다음과 같다.

1. 용도지역, 용도지구, 지구단위계획 등 도시관리계획에의 적합성
2. 주변 경관, 도시환경 및 주변 건축물과의 조화
3. 도시계획시설 등 기반시설과의 관계
4. 교통처리계획 및 주차계획의 적정성

5. 대지조성 및 토지굴착 등의 적정성
6. 건축물의 배치·형태·규모·공간 및 조경·공개공지 등의 적정성
7. 건축구조 및 건축설비의 적합성
8. 소방 및 방재계획 등의 적합성

제3장 건축물의 건축

제10조 (건축 공사현장 안전관리 예치금 등) ① 법 제13조제2항에 따라 연면적이 5천제곱미터 이상인 건축물을 건축하는 건축주는 건축물의 공사현장이 장기간 방치되는 것에 대비하여 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용(영 제10조의2제1항에 따른 보증서를 포함하며, 이하 “안전관리 예치금”이라 한다)으로 건축공사비의 1퍼센트에 해당하는 금액을 법 제21조에 따른 착공신고를 하는 때에 미리 예치하여야 한다.

② 제1항에 따른 건축공사비는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한다.

1. 건축공사비는 규칙 제14조에 따른 착공신고서에 기재하는 공사시공 도급금액과 「임대주택법 시행규칙」 제9조에 따라 국토해양부장관이 고시하는 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하여 산정한 금액 중에서 많은 금액으로 한다.
2. 공공건설임대주택 표준건축비를 적용하여 금액을 산정할 때에는 고시하는 기준표의 층별·전용면적별 구분에 관계없이 이 중 가장 큰 건축비 상한가격을 전체 연면적에 곱하여 산정한다.
3. 공공건설임대주택 표준건축비는 착공신고일을 기준으로 가장 최근에 고시된 내용을 적용한다.

③ 안전관리 예치금을 영 제10조의2제1항에 따른 보증서로 예치하려는 때에는 그 보증기간을 시공기간(규칙 별지 제1호의3서식의 건축·대수선·용도변경 허가신청서에 기재하는 시공기간을 말한다)에 15년을 가산한 기간으로 하여야 한다. 다만, 허가신청서에 시공기간을 기재하지 않은 때에는 보증기간을 20년으로 한다.

④ 건축물의 연면적이 증가하는 때(1회 이상의 변경으로 10분의 1 이상 또는 500제곱미터 이상 증가하는 경우로 한정한다)에는 변경 후의 연면적에 대하여 변경허가일을 기준으로 산정한 금액에서 이미 예치한 금액을 뺀 금액을 변경허가일로부터 15일 이내에 추가로 예치하여야 한다.

⑤ 안전관리 예치금을 보증서로 예치한 경우로서 제4항에 해당하는 연면적의 증가 및 1년 이상의 시공기간 연장 또는 건축주의 변경이 있는 때에는 변경허가

일을 기준으로 변경된 내용에 맞게 다시 발행받아 변경허가일로부터 15일 이내에 예치하여야 한다.

⑥ 법 제22조에 따라 사용승인서를 내줄 때까지 제1항의 안전관리 예치금을 사용하지 않은 경우에는 건축주에게 이를 반환하여야 한다. 다만, 안전관리 예치금을 사용한 때에는 사용하고 남은 금액을 반환한다.

제11조 (표준설계도서에 따른 건축물의 건축신고) 법 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서에 따라 건축하는 경우에는 법 제14조제1항에 따라 미리 건축신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다.

1. 연면적이 200제곱미터 미만인 영 별표 1 제1호가목의 단독주택
2. 연면적이 1천제곱미터 미만인 축사 및 농업용저장고

제12조 (건축허가 등의 수수료) 법 제11조, 제14조, 제16조, 제19조, 제20조 및 제83조에 따라 허가를 신청하거나 신고를 하는 자는 법 제17조에 따라 별표 1에서 정하는 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 재해복구를 위한 건축물의 건축 또는 대수선은 그렇지 않다.

제13조 (가설건축물) ① 법 제20조제1항에서 “조례로 정하는 바”는 다음 각 호와 같다.

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 않을 것
4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

② 영 제15조제5항제15호에서 “건축조례로 정하는 건축물”은 다음 각 호와 같다.

1. 시가지의 공지 또는 골목에 연면적의 합계가 30제곱미터 이하인 규모로 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없고 시가지 공지 등의 미관정비를 위하여 필요하다고 군수가 인정하는 것
2. 공영주차장부지 또는 야외체육시설부지 등에 그 시설의 관리를 위하여 조립식

구조로 축조하는 관리사무실로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것

3. 시장의 공지에 비가림 또는 해가림을 위하여 경량철골조, 철골조, 막구조, 그 밖에 이와 비슷한 구조로 축조하는 것

4. 주차장에 태양열 집열판을 설치하기 위하여 경량구조로 외벽 없이 축조하는 것

5. 「농지법」에 따른 농막 또는 간이저온저장고로서 그 시설의 규모가 다음 각 목의 규모 이하인 것

가. 농막 : 20제곱미터

나. 간이저온저장고 : 33제곱미터

6. 원예작물 또는 농산물의 판매를 위한 비닐하우스로서 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 것

7. 양어장의 비가림을 위해 비닐하우스 또는 천막구조로 축조하는 것으로서 연면적의 합계가 200제곱미터 이하인 것

8. 공장부지에서 다음 각 목의 용도로 축조하는 것으로서 천막, 컨테이너, 경량철골조, 그 밖에 이와 비슷한 구조이고 연면적의 합계가 200제곱미터 이하인 것

가. 공장에서 생산되는 물품의 저장·수선 및 포장을 위한 것

나. 공장의 기계·설비시설을 보호하기 위한 것

9. 비지정관광지 및 도로변 등에서 계절영업(「평창군 식품접객 계절영업 관리지침」에 따른 계절영업을 말한다)을 하기 위해 천막 또는 경량구조로 설치하는 것으로서 연면적의 합계가 50제곱미터 이상 100제곱미터 이하인 것

10. 「관광진흥법」에 따른 관광지 및 관광단지에서 문화행사, 체육행사 또는 식품판매(「식품위생법」에 따른 즉석판매제조·가공업으로 한정한다)를 하기 위해 6개월 이내의 범위에서 한시적으로 설치하는 것으로서 천막, 컨테이너, 그 밖에 이와 비슷한 구조이고 연면적이 100제곱미터 이하인 것

③ 영 제18조제2호에서 “건축조례로 정하는 가설건축물”은 다음 각 호와 같다.

1. 영 제15조제5항제1호, 제6호, 제7호, 제9호, 제10호, 제12호 중 어느 하나에 해당하는 가설건축물

2. 영 제15조제5항제2호 또는 제13호에 해당하는 가설건축물 중 존치기간이 3개월 미만이고 연면적의 합계가 150제곱미터 미만인 것

3. 영 제15조제5항제3호 또는 제8호에 해당하는 가설건축물 중 존치기간이 1년 미만이고 연면적의 합계가 200제곱미터 미만인 것

4. 제2항제2호, 제5호부터 제10호까지 중 어느 하나에 해당하는 가설건축물

제14조 (건축물의 사용승인 등) ① 법 제22조제2항 단서에서 “해당 지방자치 단체의 조례로 정하는 건축물”은 다음 각 호와 같다.

1. 「주택법」 제16조에 따른 사업계획 승인 대상 중 300세대 이상의 주택건설 공사로서 「건설기술관리법」에 따른 건축감리전문회사 또는 종합감리전문 회사를 감리자로 지정한 건축물(다만, 「주택법」에 따른 사용검사는 「주택 법」의 규정에 따른다)
 2. 「건설기술관리법」 제27조 및 「건설기술관리법 시행령」 제50조제1항에 따라 감리전문회사가 전면책임감리를 하여야 하는 건축물
 3. 영 제5조제4항제4호의 다중이용 건축물로서 「건설기술관리법」에 따른 건축 감리전문회사 또는 종합감리전문회사를 감리자로 지정한 건축물
 4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따라 지정·개발된 산업단지 또는 준 산업단지 안에서 개별적으로 건축하는 공장건축물
 5. 농업을 경영하기 위하여 건축하는 것으로서 연면적의 합계가 1천제곱미터 미만인 축사·작물재배사
 6. 연면적의 합계가 200제곱미터 미만인 건축물
- ② 법 제22조제3항제2호에 따른 임시사용승인에 관하여는 제1항을 준용한다.

제15조 (현장조사·검사 및 확인업무의 대행 등) ① 법 제27조제1항 및 영 제 20조제1항에 따른 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 범위와 기준은 다음 각 호와 같다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축허가와 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무는 해당 건축물의 설계건축사가 대행한다.
 - 가. 법 제11조에 따라 허가를 받아야 하는 건축물
 - 나. 법 제19조에 따라 용도변경허가를 받아야 하는 건축물(법 제19조제6항에 해당하는 경우에 한정한다)
 - 다. 법 제20조에 따라 허가를 받아야 하는 가설건축물
 - 라. 법 제29조에 따라 협의하여야 하는 공용건축물
 2. 제1호 중 가목 또는 다목에 해당하는 건축물의 사용승인 및 임시사용승인과 관련된 현장조사·검사 및 확인업무는 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 자 중에서 군수가 선정하는 건축사가 대행한다. 다만, 제14조제1항에 해당하는 건축물에 관한 업무는 대행 범위에서 제외한다.
- ② 군수는 제1항제2호에 따른 업무 대행 건축사의 선정권한을 「건축사법」에 따라 설립된 「대한건축사협회 강원도건축사회 영평정태백지역건축사회 평창지

회」(이하 “평창지회”라 한다)에 위탁한다.

③ 제2항에 따라 선정권한을 위탁받은 평창지회는 다음 각 호의 기준에 따라 업무 대행 건축사를 선정하여야 하며, 세부적인 선정기준을 정하는 때에는 미리 군수의 승인을 받아야 한다.

1. 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 자 중에서 선정할 것
2. 건축주의 추천을 받지 않고 직접 선정할 것
3. 평창군 관내에 사무소를 개설하여 1년 이상 업무를 수행하고 전체 건축사 업무의 경력이 3년 이상인 자 중에서 선정할 것
4. 다른 지역으로의 출장 또는 여행 등으로 인하여 업무의 수행에 지장이 있는 자를 선정하지 않을 것

④ 제1항에 따른 현장조사·검사 및 확인업무의 대행자에게 법 제27조제3항 및 규칙 제21조제3항에 따라 지급하는 대행 수수료는 별표 2와 같다.

⑤ 제4항에 따른 대행 수수료를 지급받으려는 자는 매년 6월말과 12월말을 기준으로 매 반기의 통산한 금액에 대하여 그 증빙서류를 첨부하여 지급 신청을 하여야 한다.

⑥ 업무 대행 수수료의 지급 방법 및 절차는 「평창군재무회계규칙」에서 정하는 바에 따른다.

제4장 건축물의 대지와 도로

제16조 (대지의 조경) ① 법 제42조제1항에 따라 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 다음 각 호의 기준에 따른 조경면적을 확보하여 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다.

1. 공장(영 제27조제1항제2호부터 제4호까지에 해당하는 공장은 제외한다) 및 물류시설(영 제27조제1항제8호에 해당하는 물류시설과 주거지역 또는 상업지역에 건축하는 물류시설은 제외한다)

가. 연면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 경우 : 대지면적의 8퍼센트 이상

나. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 이상 2천제곱미터 미만인 경우 : 대지면적의 4퍼센트 이상

2. 「항공법」 제2조제8호에 따른 공항시설 : 대지면적(활주로·유도로·계류장·착륙대 등 항공기의 이륙 및 착륙시설로 쓰는 면적은 제외한다)의 8퍼센트 이상

3. 「철도건설법」 제2조제1호에 따른 철도시설 중 역시설 : 대지면적(선로·

승강장 등 철도운행에 이용되는 시설의 면적은 제외한다)의 8퍼센트 이상

4. 300제곱미터 미만인 대지에 건축하는 건축물 : 대지면적의 8퍼센트 이상

5. 제1호부터 제4호까지 이외의 건축물

가. 연면적의 합계가 2천제곱미터 이상인 건축물 : 대지면적의 15퍼센트 이상

나. 연면적의 합계가 2천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 10퍼센트 이상

② 제1항에 따른 조경면적의 산정기준, 그 밖에 식재기준 등에 관하여는 법 제42조제2항에 따라 국토해양부장관이 고시하는 조경기준을 따른다.

③ 법 제42조제1항 단서 및 영 제27조제1항 제5호·제10호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 않을 수 있다.

1. 중심상업지역 또는 일반상업지역에서 300제곱미터 미만인 대지에 건축하는 건축물

2. 「주차장법」 제12조에 따라 설치한 노외주차장(부설주차장 및 주차전용건축물을 제외한다)에 부대하여 설치하는 건축물(관리사무소 등을 말한다)

3. 「관광진흥법」 제2조제6호에 따른 관광지 또는 같은 조 제7호에 따른 관광단지에 설치하는 관광시설

4. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항제3호가목에 따른 전문휴양업의 시설 또는 같은 호 나목에 따른 종합휴양업의 시설

5. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제48조제10호에 따른 관광·휴양형 지구단위계획구역에 설치하는 관광시설

6. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 골프장

제17조 (공개 공지 등의 확보) ① 법 제43조제1항 및 영 제27조의2제1항제2호에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 “공개공지등”이라 한다)을 확보하여야 한다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(다음 각 목에 해당하지 않는 건축물과 복합된 경우를 포함한다)로서 연면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물

가. 영 별표 1 제9호의 의료시설

나. 영 별표 1 제10호의 교육연구시설(가목의 학교를 제외한다)

다. 영 별표 1 제11호의 노유자시설

라. 영 별표 1 제12호의 수련시설

마. 영 별표 1 제13호의 운동시설

바. 영 별표 1 제14호의 업무시설 중 일반업무시설

사. 영 별표 1 제16호의 위락시설

2. 10층 이상인 건축물

② 법 제43조제1항 및 영 제27조의2제1항에 따라 확보하여야 하는 공개공지등의 면적은 대지면적의 5퍼센트 이상이어야 한다. 이 경우 법 제46조 및 영 제31조에 따른 건축선 후퇴부분은 공개공지등에 포함하지 않는다.

③ 공개공지등을 확보할 때에는 공중이 이용할 수 있도록 영 제27조의2제3항 및 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다.

1. 대지 주변의 도로, 공원, 광장 등 일반인이 많이 이용하는 장소와 접하도록 확보할 것

2. 대지와 접하는 도로, 공원, 광장 등을 기준으로 가급적 나란하게 장방형이 되도록 배치할 것

3. 2개소 이내로 설치할 것

4. 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 파고라 등 소규모 휴식시설을 설치할 것

④ 공개공지등에 식재 등의 조경을 하는 경우에는 이 부분의 면적을 제16조에 따른 조경면적에 포함할 수 있다. 이 경우 조경면적의 산정기준, 식재기준 등에 관하여는 제16조제2항을 준용한다.

⑤ 법 제43조제1항 및 영 제27조의2제1항에 따라 공개공지등을 설치하는 경우에 대하여는 법 제43조제2항 및 영 제27조의2제4항에 따라 다음 각 호의 범위에서 법 제56조 및 법 제60조를 완화하여 적용할 수 있다.

1. 법 제56조에 따른 용적율은 해당 지역에 적용하는 용적율의 1.1배 이하의 범위에서 다음의 수식에 따라 산출되는 용적율 이하

{해당 지역에 적용하는 용적률} × {1 + (공개공지등의 면적 ÷ 대지면적)}

2. 법 제60조에 따른 높이 제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.1배 이하의 범위에서 다음의 수식에 따라 산출되는 높이기준 이하

{해당 건축물에 적용하는 높이기준} × {1 + (공개공지등의 면적 ÷ 대지면적)}

⑥ 공개공지등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 주민들을 위한 문화행사를 열거나 관측활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 안 된다.

제18조 (도로의 지정) 법 제45조제1항제2호에서 “해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것”은 다음 각 호와 같다.

1. 도시계획 변경결정 등 도로선형의 변경으로 노선 폐지된 기존의 포장도로

- 로서 다른 용도로 사용되지 않고 자동차 통행이 가능한 국·공유지
- 2. 확·포장되거나 복개된 제방, 하천, 구거 등의 부지로서 자동차의 통행에 지장이 없는 국·공유지
- 3. 새마을사업, 주민숙원사업, 마을공동사업 등의 공공사업으로 개설된 포장도로

제19조 (대지의 분할 제한) 건축물이 있는 대지는 법 제57조제1항 및 영 제80조에 따라 다음 각 호에서 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

- 1. 주거지역 : 60제곱미터
- 2. 상업지역 : 150제곱미터
- 3. 공업지역 : 150제곱미터
- 4. 녹지지역 : 200제곱미터
- 5. 제1호부터 제4호까지에 해당하지 않는 지역 : 60제곱미터

제20조 (대지 안의 공지) 건축물을 건축하거나 용도변경하는 경우에는 법 제58조 및 영 제80조의2에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 별표 3에서 정하는 거리 이상을 띄워야 한다.

제21조 (맞벽 건축) ① 영 제81조제1항제2호에서 “건축조례로 정하는 구역”은 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역(상업지역과 녹지지역을 제외한다) 중 너비 20미터(개설된 도로의 너비를 말한다) 이상인 도로에 접한 대지로 한다.

② 영 제81조제4항에 따른 맞벽 건축물의 건축기준은 다음 각 호와 같다.

- 1. 대상건축물의 용도 : 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물
 - 가. 「건축법」 시행령 별표 1 제1호의 단독주택
 - 나. 「건축법」 시행령 별표 1 제3호의 제1종 근린생활시설
 - 다. 「건축법」 시행령 별표 1 제4호의 제2종 근린생활시설(고시원을 제외한다)
 - 라. 「건축법」 시행령 별표 1 제18호의 창고시설 중 가목의 창고
- 2. 맞벽 건축물의 수 : 2동 이하
- 3. 맞벽 건축물의 층수 : 3층 이하

제5장 건축물의 높이 제한

제22조 (도로에 따른 건축물의 높이 제한) 법 제60조제3항 단서에 따라 대지가

둘 이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접하는 경우에는 법 제60조제3항 본문을 적용할 때 다음 각 호의 기준을 적용한다.

1. 대지와 접하는 곳이나 대지와 접하는 도로의 반대편에 공원, 광장, 하천 등 건축이 금지된 공지가 있는 경우에는 그 너비를 전면도로의 너비에 포함한다.

2. 둘 이상의 도로에 접하는 대지 중 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 부분에 대하여는 가장 넓은 도로의 너비를 전면도로의 너비로 본다.

가. 가장 넓은 도로에 접하는 대지경계선으로부터 수평거리 20미터까지의 부분
나. 가목에 해당하지 않는 부분에는 해당 전면도로의 중심선으로부터 수평거리 15미터까지를 제외한 부분

제23조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역이나 일반 주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항 및 영 제86조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 다음 각 호에서 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 다만, 영 제86조제1항 각 호 외의 부분 단서에 따라 너비 20미터(개설된 도로의 너비를 말한다) 이상인 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함한다)에 접한 대지(너비 20미터 이상인 도로와 대지 사이에 완충녹지가 있는 경우를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그렇지 않다.

1. 높이 4미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 1미터 이상

2. 높이 8미터 이하인 부분 : 인접 대지경계선으로부터 2미터 이상

3. 높이 8미터를 초과하는 부분 : 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 영 제86조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상인 다세대주택은 영 제86조제2항제1호를 적용하지 않는다.

③ 영 제86조제2항제2호가목에서 “건축조례로 정하는 거리”는 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각 방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상으로 한다.

④ 영 제86조제2항제2호나목에서 “건축조례로 정하는 거리”는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상으로 한다.

제6장 보칙

제24조 (이행강제금) ① 법 제80조제1항제1호에 따라 건축물이 법 제55조와 법 제56조에 따른 건폐율이나 용적율을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 않거나 신고를 하지 않고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액(이하 “시가표준액”이라 한다)의 100분의 10(연면적이 85제곱미터 이하인 주거용 건축물인 경우에는 100분의 5)에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액을 부과한다.

② 연면적이 85제곱미터 이하인 주거용 건축물과 주거용 건축물로서 영 제115조의2제1항 각 호의 경우에는 영 별표 15의 산정기준에 따른 금액의 2분의 1에 해당하는 금액을 부과한다.

③ 「주차장법」을 위반한 건축물에 대하여는 다음 각 호의 기준에 따라 산정한 이행강제금을 부과한다.

1. 부설주차장을 주차장 외의 용도로 사용하는 경우에는 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액에 위반한 주차구획의 면적을 곱한 금액
2. 부설주차장 본래의 기능을 유지하지 않는 경우에는 시가표준액의 100분의 5에 해당하는 금액에 위반한 주차구획의 면적을 곱한 금액
3. 옥내 주차장인 경우에는 해당 건물에 대한 시가표준액을 적용하며, 옥외 주차장인 경우에는 해당 토지에 대한 개별공시지가를 시가표준액으로 본다.

④ 위반내용이 「건축법」 위반 및 「주차장법」 위반에 모두 해당하는 등 2 이상의 위반내용에 해당하는 경우에는 이 중 가장 많은 금액을 부과한다.

⑤ 시가표준액의 산정기준이 되는 공시지가 등에 대하여는 다음 각 호의 기준을 적용한다.

1. 공시지가는 이행강제금을 부과하는 연도의 공시지가를 적용한다. 다만, 해당 연도의 공시지가가 고시되지 않은 경우에는 전연도의 공시지가를 적용한다.
2. 기준 건축연도는 위반행위가 적발된 시기를 적용한다. 다만, 실제의 행위시기가 확인되는 경우에는 이를 적용할 수 있다.

⑥ 이행강제금의 부과는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 1회 부과한다.

제25조 (옹벽 등 공작물에의 준용) ① 영 제118조제1항제9호에서 “건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설(시멘트사일로를 포함한다), 유희시설, 그 밖에 이와 비슷한 것”이란 건축물에 해당하지 않는 것으로서 다음 각 호의 어느 하나에

해당하는 공작물을 말한다. 다만, 다른 법률에 따라 허가·신고 또는 등록을 하여야 하는 시설은 제외한다.

1. 제조시설 : 콘크리트믹서, 분쇄기, 그 밖에 이와 비슷한 제조시설.
2. 발전시설 : 풍력발전시설, 태양광발전시설, 그 밖에 이와 비슷한 발전시설.
3. 운반시설 : 컨베이어, 그 밖에 이와 비슷한 운반시설
4. 저장시설 : 시멘트사일로, 건조시설, 석유저장시설, 석탄저장시설, 액체비료 저장탱크, 그 밖에 이와 비슷한 저장시설.
5. 유희시설 : 야구연습장(지붕이 없거나 지붕이 천막으로 된 것에 한정한다), 유키시설, 그 밖에 이와 비슷한 유희시설
6. 소각시설

② 영 제118조제1항제10호에서 “건축조례로 정하는 것”이란 건축물의 옥상에 설치하는 것으로서 무게가 30톤 이상인 중량물을 말한다.

부칙

제1조 (시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조 (일반적 경과조치) 이 조례 시행 당시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축기준 등을 적용할 때에 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주·시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.

1. 건축허가를 받은 경우와 건축허가를 신청하거나 건축신고를 한 경우
2. 건축허가를 신청하기 위하여 영 제5조에 따라 건축위원회의 심의를 신청한 경우
3. 건축하려는 대지에 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제6항에 따라 지구단위계획에 관한 도시관리계획의 결정고시(다른 법률에 따라 의제되는 경우를 포함한다)가 있는 경우. 다만, 지구단위계획에 포함된 건축기준에 한정하여 종전의 규정을 적용한다.

제3조 (대지 안의 공지에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 대지 안의 공지를 적용할 때에 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주·시공자 또는 공사감리자

에게 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.

1. 「도시교통정비 촉진법」 제17조에 따라 교통영향분석·개선대책심의위원회의 심의를 신청한 경우로서 심의신청내용에 포함된 건축물인 경우
2. 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조에 따라 정비구역지정을 신청한 경우로서 지정신청내용에 포함된 건축물인 경우

제4조 (업무 대행 건축사의 선정 기준에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 평창군 관내에 사무소를 개설하여 업무를 하고 있는 건축사에 대하여는 제15조제3항제3호의 기준을 적용하지 않는다.

제5조 (기존의 건축위원회에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 구성된 기존의 건축위원회는 이 조례에 따라 구성된 것으로 본다.

제6조 (건축물의 사용승인과 현장조사·검사 및 확인업무의 대행 등에 관한 적용례)
제14조 및 제15조의 규정은 이 조례 시행 후 최초로 사용승인 또는 임시사용승인을 신청하는 건축물부터 적용한다. 다만, 대행수수료에 관하여는 이 조례 시행 후 최초로 건축허가를 신청하는 건축물부터 적용한다.

[별표 1]

건축허가 등의 수수료 (제12조 관련)

1. 건축물 및 가설건축물의 건축·용도변경·축조

연 면 적 합 계	금 액
200제곱미터 미만	단독주택 3천3백원
	기타 8천원
200제곱미터 이상 1천제곱미터 미만	단독주택 5천원
	기타 1만7천원
1천제곱미터 이상 5천제곱미터 미만	5만원
5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	10만원
1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	20만원
3만제곱미터 이상 10만제곱미터 미만	41만원
10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만	81만원
30만제곱미터 이상	162만원

- ※ 설계변경 또는 용도변경인 경우에는 변경하는 부분의 면적과 변경 후의 용도에 따라 적용한다.
- ※ 대수선인 경우에는 대수선이 포함된 층의 바닥면적의 3분의 1에 해당하는 면적을 합하여 적용한다.

2. 옹벽 등 공작물의 축조

시설면적, 입면적, 높이 등	금 액
<ul style="list-style-type: none"> · 시설면적 또는 입면적 200제곱미터 미만 · 높이 10미터 미만 	5천원
<ul style="list-style-type: none"> · 시설면적 또는 입면적 200제곱미터 이상 1천제곱미터 미만 · 높이 10미터 이상 20미터 미만 	1만원
<ul style="list-style-type: none"> · 시설면적 또는 입면적 1천제곱미터 이상 · 높이 20미터 이상 	5만원

- ※ 바닥면적을 산정할 수 있는 경우에는 제1호의 기준을 적용한다.
- ※ 시설면적이란 시설물이 부지를 차지하는 면적을 말한다.
- ※ 입면적이란 옹벽, 담장 등의 입면상 면적(길이×최고높이)을 말한다.
- ※ 면적기준과 높이기준 중 많은 금액을 적용한다.
- ※ 2개 이상의 시설물이 있는 경우에는 각 시설물 면적의 합계를 적용한다.
다만, 높이를 기준으로 적용할 때에는 시설물 중 가장 높은 것만을 적용한다.

[별표 2]

현장조사·검사 및 확인업무 대행의 수수료 (제15조제4항 관련)

1. 제15조제1항제1호에 따른 건축허가와 관련되는 업무		
	건축물 연면적의 합계	수 수 료
	495제곱미터 이하	3천원
	495제곱미터 초과 661제곱미터 이하	4천원
	661제곱미터 초과 1천제곱미터 이하	5천원
	1천제곱미터 초과 2천제곱미터 이하	7천원
	2천제곱미터 초과 3천제곱미터 이하	1만원
	3천제곱미터 초과 4천제곱미터 이하	1만2천원
	4천제곱미터 초과 5천제곱미터 미만	1만5천원
	5천제곱미터 이상	2만원
2. 제15조제1항제2호에 따른 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 업무		
	건축물 연면적의 합계	수 수 료
	495제곱미터 이하	4만원
	495제곱미터 초과 661제곱미터 이하	5만원
	661제곱미터 초과 1천제곱미터 이하	7만원
	1천제곱미터 초과 2천제곱미터 이하	10만원
	2천제곱미터 초과 3천제곱미터 이하	15만원
	3천제곱미터 초과 4천제곱미터 이하	20만원
	4천제곱미터 초과 5천제곱미터 미만	25만원
	5천제곱미터 이상	30만원

비 고

1. 증축, 용도변경 등은 증축 또는 용도변경하는 부분의 면적을 기준으로 한다.
2. 설계변경인 경우에는 변경하는 부분의 면적을 기준으로 한다.

[별표 3]

대지 안의 공지 기준 (제20조 관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축기준
가. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 공장은 제외한다)	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역 : 1.5미터 • 준공업지역 외의 지역 : 3미터
나. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 창고는 제외한다)	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역 : 1.5미터 • 준공업지역 외의 지역 : 3미터
다. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다) 및 종교시설	<ul style="list-style-type: none"> • 3미터
라. 6층 이상인 건축물(공동주택은 제외한다)과 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 의료시설 중 종합병원, 업무시설 중 일반업무시설 및 위락시설	<ul style="list-style-type: none"> • 3미터
마. 공동주택	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 • 연립주택 : 2미터 • 다세대주택 : 1미터
바. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설, 숙박시설 중 여관 및 여인숙, 자동차 관련 시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 장례식장	<ul style="list-style-type: none"> • 2미터
사. 위험물 저장 및 처리 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 2미터

2. 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축기준
가. 전용주거지역에 건축하는 건축물(공동주택은 제외한다)	<ul style="list-style-type: none"> • 1미터(한옥의 경우에는 처마선 : 0.5미터, 외벽선 : 1미터)
나. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 공장은 제외한다)	<ul style="list-style-type: none"> • 준공업지역 : 1미터 • 준공업지역 외의 지역 : 1.5미터
다. 상업지역이 아닌 지역에 건축하는 건축물로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다) 및 종교시설	<ul style="list-style-type: none"> • 2미터
라. 상업지역이 아닌 지역에 건축하는 건축물로서 6층 이상인 건축물(공동주택은 제외한다)과 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 의료시설 중 종합병원, 업무시설 중 일반업무시설 및 위락시설	<ul style="list-style-type: none"> • 2미터
마. 공동주택(상업지역에 건축하는 공동주택은 제외한다)	<ul style="list-style-type: none"> • 아파트 : 3미터 • 연립주택 : 2미터 • 다세대주택 : 1미터
바. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 교육연구시설, 노유자시설, 운동시설, 숙박시설 중 여관 및 여인숙, 자동차 관련 시설, 분뇨 및 쓰레기 처리시설, 장례식장	<ul style="list-style-type: none"> • 2미터
사. 위험물 저장 및 처리 시설	<ul style="list-style-type: none"> • 2미터
아. 그 밖에 건축물	<ul style="list-style-type: none"> • 0.5미터

비고 : 제1호가목 및 제2호나목에 해당하는 건축물 중 법 제11조에 따른 허가를 받거나 법 제14조에 따른 신고를 하고 2009년 7월 1일부터 2011년 6월 30일까지 법 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축물에 대하여는 건축조례로 정하는 건축기준을 2분의 1로 완화하여 적용한다.

입법예고결과 요약서

의견제출자	제 출 의 건	조치사항
<p>영·평·정·태백 건축사회 평창지회</p>	<ul style="list-style-type: none"> ○ 대지의 공지기준 완화 일부조정 - 조례안 별표 3 대지안의 공지 기준 완화 ○ 대행건축사 선정기준에 대한 부칙 (경과조치) 추가 요청 	<ul style="list-style-type: none"> ○ 반 영 - 조례안 별표 3에 반영 ○ 반 영 - 부칙 제4조 <u>(업무 대행 건축사의 선정 기준에 관한 경과조치) 이 조례 시행 당시 평창군 관내에 사무소를 개설하여 업무를 수행하고 있는 건축사에 대하여는 제15조제3항제3호의 기준을 적용하지 않는다.</u>

관계법령 발취

건축법령 중 건축조례 관련 내용 발취 (2010.3.10. 시행기준)		
건축법 [일부개정 2009.6.9. 법률 제9774호], (측량·수로조사 및 지적에 관한 법률 제정) 시행일 2009.12.10.	건축법 시행령 [일부개정 2010.2.18. 대통령령 제22052호], 시행일 2010.2.18. [일부개정 2010.3.9. 대통령령 제22073호], (산림보호법 시행령) 시행일 2010.3.10.	건축법 시행규칙 [일부개정 2008.12.31. 국토해양부령 제83호], (도시교통정비 촉진법 시행규칙 일부개정) 시행일 2009.1.1.
제1조 (목적) 이 법은 건축물의 대지·구조·설비 기준 및 용도 등을 정하여 건축물의 안전·기능·환경 및 미관을 향상시킴으로써 공공복리의 증진에 이바지하는 것을 목적으로 한다.	제1조 (목적) 이 영은 「건축법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. [전문개정 2008.10.29]	제1조 (목적) 이 규칙은 「건축법」 및 「건축법 시행령」에서 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다. <개정 2005.7.18>
제4조 (건축위원회) ① 국토해양부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정(이하 이 조에서 "심의등"이라 한다)하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다. <개정 2009.4.1> <ol style="list-style-type: none"> 1. 이 법과 조례의 시행에 관한 중요 사항 2. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다. 3. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항 	제5조 (건축위원회) ④ 법 제4조에 따라 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정하기 위하여 특별시·광역시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 지방건축위원회를 둔다. <개정 2009.7.16, 2009.8.5, 2010.2.18> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 또는 이 영에 따른 조례(해당 지방자치단체의 장이 발의하는 조례만 해당한다)의 제정·개정에 관한 사항 2. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시장·군수·구청장이 두는 지방건축위원회는 제외한다. 3. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築 	제2조의3 (지방건축위원회에의 제출도서) 영 제5조제4항에 따른 지방건축위원회가 동항제3호 및 제4호의 사항을 심의하는 경우 건축주는 지방건축위원회에 간략설계도서(배치도·평면도·입면도·주단면도를 말하며, 전자문서로 된 도서를 포함한다)를 제출하여야 한다. [전문개정 2006.5.12]

4. 다른 법령에서 그 법령에 따른 심의를 갈음하여 건축위원회의 심의를 받을 수 있도록 규정한 경우 그 법령에 따라 건축위원회의 심의를 요청한 사항

② 국토해양부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 건축위원회의 심의등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 건축분쟁전문위원회(국토해양부장관 및 시·도지사가 설치하는 건축위원회에 한한다)와 **분야별 전문위원회를 두어 운영할 수 있다.** <개정 2009.4.1>

③ 제2항에 따른 건축분쟁전문위원회와 분야별 전문위원회는 건축위원회가 정하는 사항에 대하여 심의등을 한다. <개정 2009.4.1>

④ 제3항에 따라 건축분쟁전문위원회와 분야별 전문위원회의 심의등을 거친 사항은 건축위원회의 심의등을 거친 것으로 본다. <개정 2009.4.1>

⑤ 제1항에 따른 각 건축위원회의 조직·운영, 그 밖에 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따라 국토해양부령이나 해당 지방자치단체의 조례(자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)로 **정한다.**

線)의 지정에 관한 사항

4. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(이하 "다중이용 건축물"이라 한다)의 건축에 관한 사항

가. 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다), 종교시설, 판매시설, 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 의료시설 중 종합병원 및 숙박시설 중 관광숙박시설의 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물

나. 16층 이상인 건축물

5. 미관지구의 건축물로서 해당 지방자치단체의 건축물에 관한 조례(이하 "건축조례"라 한다)로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축 및 대수선(제3조의2제7호에 따른 대수선에 한정한다)에 관한 사항

6. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 건축조례로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항

7. 다른 법령에 따라 건축위원회의 심의를 하는 경우 해당 법령에서 규정한 심의 사항

⑦ 지방건축위원회의 위원장·부위원장 및 위원의 자격·임명·위촉·임기 등에 관한 사항, 회의 및 소위원회의 구성·운영, 위원 등에 대한 수당 및 여비의 지급 등에 관한 사항은 건축조례로 정하되, 다음 각 호의 기준에 따라야 한다. <개정 2010.2.18>

1. 위원의 자격·임명·위촉 기준 및 임

	<p>기</p> <p>가. 위원은 건축에 관한 전문적 학식과 경험이 풍부한 자로 할 것</p> <p>나. 공무원을 위원으로 임명하는 경우에는 그 수를 전체 위원 수의 4분의 1 이하로 할 것</p> <p>다. 공무원이 아닌 위원은 건축 관련 학회 및 협회 등 관련 단체나 기관의 추천 또는 공모절차를 거쳐 위촉할 것</p> <p>라. 다른 법령에 따라 건축위원회의 심의를 하는 경우에는 해당 분야의 관계 전문가가 그 심의에 위원으로 참석하는 심의위원 수의 4분의 1 이상이 되게 할 것. 이 경우 필요하면 해당 심의에만 위원으로 참석하는 관계 전문가를 임명 또는 위촉할 수 있다.</p> <p>마. 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년 이내로 하되, 필요한 경우에는 연임할 수 있게 할 것</p> <p>2. 심의에 관한 기준</p> <p>가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항 단서에 따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의한 사항에 대하여는 심의를 생략할 것</p> <p>나. 제6항에 따라 중앙건축위원회가 심의한 사항은 지방건축위원회의 심의를 생략하고, 제5항에 따라 특별시·광역시 또는 도에 설치된 지방건축위원회의 심의를 거친 건축물에 대하여는 시·군·구 건축위원회의 심의를 생략할 것</p>	
--	--	--

<p>제5조 (적용의 완화) ① 건축주, 설계자, 공사시공자 또는 공사감리자(이하 “건축관계자”라 한다)는 업무를 수행할 때 이 법을 적용하는 것이 매우 불합리하다고 인정되는 대지나 건축물로서 대통령령으로 정하는 것에 대하여는 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 “허가권자”라 한다)에게 요청할 수 있다.</p>	<p>다. 회의개최 전에 회의에 부치는 안건을 각 위원에게 알릴 것. 다만, 긴급한 사정이나 그 밖에 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지 아니하다. 라. 건축주 및 설계자가 희망하는 경우에는 심의에 참여하여 설명할 수 있는 기회를 줄 것 마. 위원별 의견, 심의 결과 및 사유를 공개할 것 [전문개정 2008.10.29]</p> <p>제6조 (적용의 완화) ① 법 제5조제1항에 따라 완화하여 적용하는 건축물 및 기준은 다음 각 호와 같다. <개정 2009.6.30, 2009.7.16, 2010.2.18> 1. 수면 위에 건축하는 건축물 등 대지의 범위를 설정하기 곤란한 경우: 법 제40조부터 제47조까지, 법 제55조부터 제57조까지, 법 제60조 및 법 제61조에 따른 기준 2. 거실이 없는 통신시설 및 기계·설비시설인 경우: 법 제44조부터 법 제46조까지의 규정에 따른 기준 3. 31층 이상인 건축물(건축물 전부가 공동주택의 용도로 쓰는 경우는 제외한다)과 발전소, 제철소, 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률 시행령」 별표 1 제2호마목에 따른 따라 첨단지식경제부령으로 정하는 업종의 제조시설, 운동시설 등 특수 용도의 건축물인 경우: 법 제43조, 법 제49조부</p>	<p>제2조의4 (적용의 완화) 영 제6조제2항제2호 나목에서 "국토해양부령이 정하는 규모 및 범위"라 함은 다음 각 호의 구분에 의한 증축을 말한다. <개정 2003.12.15, 2005.7.18, 2008.3.14> 1. 증축의 규모는 다음 각 목의 기준에 따라야 한다. 가. 연면적의 증가는 건축위원회의 심의에서 정한 범위 이내일 것. 이 경우 공동주택이 아닌 건축물의 경우에는 기존건축물의 연면적의 합계의 10분의 1 이내로 정하여야 한다. 나. 건축물의 층수를 증가시키지 아니할 것. 다만, 지상층의 일부를 주차장으로 전용하여 감소하는 바닥면적만큼 최상층 상부에 증축하는 경우에는 그러하지 아니하다. 2. 증축할 수 있는 범위는 다음 각 목의 구분에 의한다.</p>
---	---	---

	<p>터 제52조까지, 법 제62조, 법 제64조, 법 제66조부터 법 제68조까지의 규정에 따른 기준</p> <p>4. 전통사찰, 전통한옥 등 전통문화의 보존을 위하여 시·도의 건축조례로 정하는 지역의 건축물인 경우: 법 제2조제1항제11호, 제44조-맞, 제46조 및 제60조제3항에 따른 기준</p> <p>5. 경사진 대지에 계단식으로 건축하는 공동주택으로서 지면에서 직접 각 세대가 있는 층으로의 출입이 가능하고, 위층 세대가 아래층 세대의 지붕을 정원 등으로 활용하는 것이 가능한 형태의 건축물과 초고층 건축물인 경우: 법 제55조에 따른 기준</p> <p>6. 사용승인을 받은 후 15년 이상이 되어 리모델링이 필요한 건축물인 경우: 법 제42조, 제43조, 제46조, 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준</p> <p>7. 기존 건축물에 「장애인·노인·임산부 등의 편의증진 보장에 관한 법률」 제8조에 따른 편의시설을 설치하면 법 제55조 또는 법 제56조에 따른 기준에 적합하지 아니하게 되는 경우: 법 제55조 및 법 제56조에 따른 기준</p> <p>7의2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 도시지역 및 제2종 지구단위계획구역 외의 지역 중 동이나 읍에 해당하는 지역에 건축하는 건축물로서 건축조례로 정하는 건축물인 경우: 법 제2조제1항제11호 및 제44조에 따른 기준</p>	<p>가. 공동주택</p> <p>(1) 승강기·계단 및 복도</p> <p>(2) 각 세대내의 노대·화장실·창고 및 거실</p> <p>(3) 「주택법」에 의한 부대시설</p> <p>(4) 「주택법」에 의한 복리시설</p> <p>(5) 기존 공동주택의 높이·층수 또는 층별 세대수</p> <p>나. 가목 외의 건축물</p> <p>(1) 승강기·계단 및 주차시설</p> <p>(2) 노인 및 장애인 등을 위한 편의시설</p> <p>(3) 외부벽체</p> <p>(4) 통신시설·기계설비·화장실·정화조 및 오수처리시설</p> <p>(5) 기존 건축물의 높이 및 층수</p> <p>[본조신설 2001.9.28]</p>
--	--	---

<p>② 제1항에 따른 요청을 받은 허가권자는 제4조에 따른 건축위원회(이하 “건축위원회”라 한다)의 심의를 거쳐 완화 여부와 적용 범위를 결정하고 그 결과를 신청인에게 알려야 한다.</p> <p>③ <u>제1항과 제2항에 따른 요청 및 결정의 절차와 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.</u></p>	<p>8. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제37조에 따라 지정된 방재지구(防災地區)의 대지에 건축하는 건축물로서 재해예방을 위한 조치가 필요한 경우: 법 제55조, 법 제56조, 법 제60조 및 법 제61조에 따른 기준</p> <p>9. 조화롭고 창의적인 건축을 통하여 아름다운 도시경관을 창출한다고 허가권자가 인정하는 건축물과 「주택법 시행령」 제3조제1항에 따른 도시형 생활주택(아파트 및 연립주택은 제외한다)인 경우: 법 제60조 및 제61조에 따른 기준</p> <p>② 허가권자는 법 제5조제2항에 따라 완화 여부 및 적용 범위를 결정할 때에는 다음 각 호의 기준을 지켜야 한다. <개정 2009.7.16, 2010.2.18></p> <p>1. 제1항제1호부터 제5호까지, 제7호·제7호의2 및 제9호의 경우</p> <p>가. 공공의 이익을 해치지 아니하고, 주변의 대지 및 건축물에 지나친 불이익을 주지 아니할 것</p> <p>나. 도시의 미관이나 환경을 지나치게 해치지 아니할 것</p> <p>2. 제1항제6호의 경우</p> <p>가. 제1호 각 목의 기준에 적합할 것</p> <p>나. 증축은 기능향상 등을 고려하여 국토해양부령으로 정하는 규모와 범위에서 할 것</p> <p>다. 「주택법」 제16조에 따른 사업계획 승인 대상인 공동주택(「주택법 시행령」</p>	
---	---	--

제3조제1항에 따른 원룸형 주택 또는 기숙사형 주택으로 변경되는 부분은 제외한다)의 리모델링은 세대수를 늘리거나 복리시설을 분양하기 위한 것이 아닐 것

3. 제1항제8호의 경우

가. 제1호 각 목의 기준에 적합할 것

나. 해당 지역에 적용되는 법 제55조, 법 제56조, 법 제60조 및 법 제61조에 따른 기준을 100분의 140 이하의 범위에서 건축조례로 정하는 비율을 적용할 것

[전문개정 2008.10.29]

제6조 (기존의 건축물 등에 관한 특례)

허가권자는 법령의 제정·개정이나 그 밖에 대통령령으로 정하는 사유로 대지나 건축물이 이 법에 맞지 아니하게 된 경우에는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 건축을 허가할 수 있다.

제6조의2 (기존의 건축물 등에 대한 특례)

① 법 제6조에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 사유”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

- 1. 도시관리계획의 결정·변경 또는 행정구역의 변경이 있는 경우
- 2. 도시계획시설의 설치, 도시개발사업의 시행 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치가 있는 경우
- 3. 그 밖에 제1호 및 제2호와 비슷한 경우로서 국토해양부령으로 정하는 경우

② 허가권자는 기존 건축물 및 대지가 법령의 제정·개정이나 제1항 각 호의 사유로 법, 이 영 또는 건축조례(이하 “법령등”이라 한다)에 부적합하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축을 허가할 수 있다. <개정 2010.2.18>

- 1. 기존 건축물을 재축하는 경우
- 2. 증축하거나 개축하려는 부분이 법령등에 적합한 경우
- 3. 기존 건축물의 대지가 도시계획시설의 설치 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제57조에 따라 해당 지방자치단체가 정하는 면적에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 연면적 합계의 범위에서 증축하거나 개축하는 경우
- 4. 기존 건축물이 도시계획시설 또는 「도로법」에 따른 도로의 설치로 법 제55조 또는 법 제56조에 부적합하게 된 경우로서 화장실·계단·승강기의 설치 등 그 건

제3조 (기존건축물에 대한 특례)

영 제6조의2제1항제4호에서 "국토해양부령이 정하는 경우"라 함은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. <개정 2003.7.1, 2005.7.18, 2006.5.12, 2008.3.14>

- 1. 법률 제3259호 「준공미필건축물 정리에 관한 특별조치법」, 법률 제3533호 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」, 법률 제6253호 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」 및 법률 제7698호 「특정건축물 정리에 관한 특별조치법」에 따라 준공검사필증 또는 사용승인서를 교부받은 사실이 건축물대장에 기재된 경우
- 2. 「도시 및 주거환경정비법」에 의한 주거환경개선사업의 준공인가증을 교부받은 경우
- 3. 「공유토지분할에 관한 특례법」에 의하여 분할된 경우
- 4. 대지의 일부 토지소유권에 대하여 「민법」 제245조에 따라 소유권이전등기가 완료된 경우

<p>제8조 (리모델링에 대비한 특례 등) 리모델링이 쉬운 구조의 공동주택의 건축을 촉진하기 위하여 공동주택을 대통령령으로 정하는 구조로 하여 건축허가를 신청하면 제56조, 제60조 및 제61조에 따른 기준을 100분의 120의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율로 완화하여 적용할 수 있다.</p>	<p>축물의 기능을 유지하기 위하여 그 기존 건축물의 연면적 합계의 범위에서 증축하는 경우</p> <p>5. 2006년 5월 9일 전법률 제7696호 건축법 일부개정법률 제50조의 개정규정에 따라 최초로 개정된 해당 지방자치단체의 조례 시행일 이전에 건축된 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 법 제58조에 따라 해당 지방자치단체가 그 조례로 정하는 거리에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 수직으로 건축 당시의 법령에 위반하지 아니하는 범위에서 증축하는 경우</p> <p>6. 기존 한옥을 개축 또는 대수선하는 경우</p> <p>[전문개정 2008.10.29]</p> <p>제6조의3 (리모델링이 쉬운 구조 등)</p> <p>① 법 제8조에서 “대통령령으로 정하는 구조”란 다음 각 호의 요건에 적합한 구조를 말한다. 이 경우 다음 각 호의 요건에 적합한지에 관한 세부적인 판단 기준은 국토해양부장관이 정하여 고시한다. <개정 2009.7.16></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 각 세대는 인접한 세대와 수직 또는 수평 방향으로 통합하거나 분할할 수 있을 것 2. 구조체에서 건축설비, 내부 마감재료 및 외부 마감재료를 분리할 수 있을 것 3. 개별 세대 안에서 구획된 실(室)의 크기, 개수 또는 위치 등을 변경할 수 있을 것 	<p>[전문개정 1996.1.18]</p>
--	---	-------------------------

<p>제12조 (건축복합민원 일괄협의회)</p> <p>① 허가권자는 제11조에 따라 허가를 하려면 해당 용도·규모 또는 형태의 건축물을 건축하려는 대지에 건축하는 것이 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조, 제56조부터 제62조까지 및 제76조부터 제82조까지의 규정과 그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정에 맞는지를 확인하고, 제10조제6항 각 호와 같은 조 제7항 또는 제11조제5항 각 호와 같은 조 제6항의 사항을 처리하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축복합민원 일괄협의회를 개최하여야 한다.</p> <p>② 제1항에 따라 확인이 요구되는 법령의 관계 행정기관의 장과 제10조제7항 및 제11조제6항에 따른 관계 행정기관의 장은 소속 공무원을 제1항에 따른 건축복합민원 일괄협의회에 참석하게 하여야 한다.</p>	<p>② 법 제8조에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 100분의 120을 말한다. 다만, 건축조례에서 지역별 특성 등을 고려하여 그 비율을 강화한 경우에는 건축조례로 정하는 기준에 따른다. [전문개정 2008.10.29]</p> <p>제10조 (건축복합민원 일괄협의회)</p> <p>① 법 제12조제1항에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 관계 법령의 규정”이란 다음 각 호의 규정을 말한다. <개정 2009.6.9, 2009.7.16, 2010.2.18, 2010.3.9></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「군사기지 및 군사시설보호법」 제13조 2. 「자연공원법」 제23조 및 제25조 3. 「수도권정비계획법」 제7조부터 제9조까지 4. 「택지개발촉진법」 제6조 5. 「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제24조 및 제38조 6. 「항공법」 제82조 7. 「학교보건법」 제6조 8. 「산지관리법」 제8조, 제10조, 제12조, 제14조 및 제18조 9. 「산림자원의 조성 및 관리에 관한 법률」 제36조 및 「산림보호법」 제9조 10. 「도로법」 제38조 및 제49조 11. 「주차장법」 제19조, 제19조의2 및 제19조의4 	
---	--	--

	<p>12. 「환경정책기본법」 제22조 13. 「자연환경보전법」 제15조 14. 「수도법」 제7조 15. 「도시교통정비 촉진법」 제34조 및 제36조 16. 「문화재보호법」 제34조 17. 「전통사찰의 보존 및 지원에 관한 법률」 제10조 18. 「개발제한구역의 지정 및 관리에 관한 특별조치법」 제12조제1항, 제13조 및 제15조 19. 「농지법」 제32조 및 제34조 20. 「고도 보존에 관한 특별법」 제11조 21. 「소방시설 설치유지 및 안전관리에 관한 법률」 제7조</p> <p>② 허가권자는 법 제12조에 따른 건축복합민원 일괄협의회(이하 “협의회”라 한다)의 회의를 법 제10조제1항에 따른 사전결정 신청일 또는 법 제11조제1항에 따른 건축허가 신청일부터 10일 이내에 개최하여야 한다.</p> <p>③ 허가권자는 협의회의 회의를 개최하기 3일 전까지 회의 개최 사실을 관계 행정기관 및 관계 부서에 통보하여야 한다.</p> <p>④ 협의회의 회의에 참석하는 관계 공무원은 회의에서 관계 법령에 관한 의견을 발표하여야 한다.</p> <p>⑤ 사전결정 또는 건축허가를 하는 관계 행정기관 및 관계 부서는 그 협의회의 회의</p>	
--	---	--

	<p>를 개최한 날부터 5일 이내에 동의 또는 부동산의 의견을 허가권자에게 제출하여야 한다.</p> <p>⑥ <u>이 영에서 규정한 사항 외에 협의회</u>의 운영 등에 필요한 사항은 건축조례로 정한다.</p> <p>[전문개정 2008.10.29]</p>	
<p>제13조 (건축 공사현장 안전관리 예치금 등)</p> <p>① 제11조에 따라 건축허가를 받은 자는 건축물의 건축공사를 중단하고 장기간 공사현장을 방치할 경우 공사현장의 미관 개선과 안전관리 등 필요한 조치를 하여야 한다.</p> <p>② 허가권자는 <u>연면적이 5천제곱미터 이상으로서 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물</u>(「주택법」 제77조제1항제1호에 따라 대한주택보증주식회사가 분양보증을 한 건축물이나 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물은 제외한다)에 대하여는 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축주(「대한주택공사법」에 따른 대한주택공사, 「한국토지공사법」에 따른 한국토지공사 또는 「지방공기업법」에 따라 건축사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사는 제외한다)에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용(대통령</p>	<p>제10조의2 (건축 공사현장 안전관리 예치금)</p> <p>① 법 제13조제2항에서 “대통령령으로 정하는 보증서”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 보증서를 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「보험업법」에 따른 보험회사가 발행한 보증보험증권 2. 「은행법」에 따른 금융기관이 발행한 지급보증서 3. 「건설산업기본법」에 따른 공제조합이 발행한 채무액 등의 지급을 보증하는 보증서 4. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제192조에 따른 증권 5. 그 밖에 국토해양부령으로 정하는 보증서 	<p>제9조 (건축공사현장 안전관리에치금)</p> <p>영 제10조의2제1항제5호에서 "국토해양부령이 정하는 보증서"라 함은 「주택법」 제76조에 따라 설립된 대한주택보증주식</p>

령령으로 정하는 보증서를 포함하며, 이하 “예치금”이라 한다)을 **건축공사비의 1 퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있다.**

③ 허가권자가 예치금을 반환할 때에는 대통령령으로 정하는 이율로 산정한 이자를 포함하여 반환하여야 한다. 다만, 보증서를 예치한 경우에는 그러하지 아니하다.

④ **제2항에 따른 예치금의 산정·예치 방법, 반환 등에 관하여 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.**

⑤ 허가권자는 공사현장이 방치되어 도시미관을 저해하고 안전을 위해한다고 판단되면 건축허가를 받은 자에게 건축물 공사현장의 미관과 안전관리를 위한 개선을 명할 수 있다.

⑥ 허가권자는 제5항에 따른 개선명령을 받은 자가 개선을 하지 아니하면 「행정대집행법」으로 정하는 바에 따라 대집행을 할 수 있다. 이 경우 제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 행정대집행에 필요한 비용에 사용할 수 있으며, 행정대집행에 필요한 비용이 이미 납부한 예치금보다 많을 때에는 「행정대집행법」 제6조에 따라 그 차액을 추가로 징수할 수 있다.

제14조 (건축신고)

① 제11조에 해당하는 허가 대상 건축물이라 하더라도 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 미리 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 국토해양부령

② 법 제13조제3항 본문에서 “대통령령으로 정하는 이율”이란 법 제13조제2항에 따른 안전관리 예치금을 「국고금관리법 시행령」 제11조에서 정한 금융기관에 예치한 경우의 안전관리 예치금에 대하여 적용하는 이자율을 말한다.

[전문개정 2008.10.29]

제11조 (건축신고)

② 법 제14조제1항제5호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. <개정 2008.10.29, 2009.8.5>

회사가 발행하는 보증서를 말한다. <개정 2008.3.14>

[본조신설 2006.5.12]

제10조 (건축허가 등의 수수료<개정

으로 정하는 바에 따라 신고를 하면 건축허가를 받은 것으로 본다. <개정 2009.2.6>

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 이내의 증축·개축 또는 재축
2. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 관리지역, 농림지역 또는 자연환경보전지역에서 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 건축. 다만, 제2종 지구단위계획구역에서의 건축은 제외한다.
3. 연면적이 200제곱미터 미만이고 3층 미만인 건축물의 대수선
4. 주요구조부의 해체가 없는 등 대통령령으로 정하는 대수선
5. 그 밖에 소규모 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물의 건축

제17조 (건축허가 등의 수수료)

① 제11조, 제14조, 제16조, 제19조, 제20조 및 제83조에 따라 허가를 신청하거나 신고를 하는 자는 허가권자나 신고수리자에게 수수료를 납부하여야 한다.

② 제1항에 따른 수수료는 국토해양부령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

제19조 (용도변경)

① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다.

1. 연면적의 합계가 100제곱미터 이하인 건축물
2. 건축물의 높이를 3미터 이하의 범위에서 증축하는 건축물
3. 법 제23조제4항에 따른 표준설계도서(이하 “표준설계도서”라 한다)에 따라 건축하는 건축물로서 그 용도 및 규모가 주위 환경이나 미관에 지장이 없다고 인정하여 건축조례로 정하는 건축물

4. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제36조제1항제1호다목에 따른 공업지역, 같은 법 제51조제3항에 따른 제2종 지구단위계획구역(같은 법 시행령 제48조제10호에 따른 산업형만 해당한다) 및 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에서 건축하는 2층 이하인 건축물로서 연면적 합계 500제곱미터 이하인 공장

5. 농업이나 수산업을 경영하기 위하여 읍·면지역(특별자치도지사·시장·군수가 지역계획 또는 도시계획에 지장이 있다고 지정·공고한 구역은 제외한다)에서 건축하는 연면적 200제곱미터 이하의 창고 및 연면적 400제곱미터 이하의 축사·작물재배사(作物栽培舍)

제14조 (용도변경)

③ 국토해양부장관은 법 제19조제1항에 따른 용도변경을 할 때 적용되는 건축기준

1999.5.11, 2006.5.12>

① 법 제11조·제14조·제16조·제19조·제20조 및 법 제83조에 따라 건축허가를 신청하거나 건축신고를 하는 자는 법 제17조제2항에 따라 별표 4에 따른 금액의 범위에서 건축조례로 정하는 수수료를 납부하여야 한다. 다만, 재해복구를 위한 건축물의 건축 또는 대수선에 있어서는 그러하지 아니하다. <개정 1996.1.18, 2006.5.12, 2008.12.11>

② 제1항 본문에도 불구하고 건축물을 대수선하거나 바닥면적을 산정할 수 없는 공작물을 축조하기 위하여 허가 신청 또는 신고를 하는 경우의 수수료는 대수선의 범위 또는 공작물의 높이 등을 고려하여 건축조례로 따로 정한다. <신설 2008.12.11>

③ 제1항의 규정에 의한 수수료는 당해 지방자치단체의 수입증지 또는 전자결제나 전자화폐로 납부하여야 하며, 납부한 수수료는 반환하지 아니한다. <개정 1999.5.11, 2007.12.13>

⑦ 제1항과 제2항에 따른 건축물의 용도 변경에 관하여는 제3조, 제5조, 제6조, 제7조, 제11조제2항부터 제9항까지, 제12조, 제14조부터 제16조까지, 제18조, 제20조, 제27조, 제29조, 제35조, 제38조, 제42조부터 제44조까지, 제48조부터 제56조까지, 제60조부터 제64조까지, 제66조부터 제68조까지, 제78조부터 제87조까지의 규정과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제54조를 준용한다.

제20조 (가설건축물)

① 도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에서 가설건축물을 건축하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제64조에 적합하여야 하고, 3층 이하로서 대통령령으로 정하는 기준의 범위에서 조례로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받아야 한다.

을 고시할 수 있다. 이 경우 다른 행정기관의 권한에 속하는 건축기준에 대하여는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. <개정 2008.10.29>

⑥ 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이나 제6조의2제1항 각 호의 사유로 법령 등에 부적합하게 된 경우에는 건축조례로 정하는 바에 따라 용도변경을 할 수 있다. <개정 2008.10.29>
[전문개정 1999.4.30]

제15조 (가설건축물)

① 법 제20조제1항에서 “대통령령으로 정하는 기준”이란 다음 각 호의 기준을 말한다.

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다.
3. 전기·수도·가스 등 새로운 간선 공급설비의 설치를 필요로 하지 아니할 것
4. 공동주택·판매시설·운수시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것

② 제1항에 따른 가설건축물에 대하여는 법 제38조를 적용하지 아니한다.

③ 제1항에 따른 가설건축물 중 시장의 공지 또는 도로에 설치하는 차양시설에 대하여는 법 제46조 및 법 제55조를 적용하지

시행규칙 [별표 4]

<개정 1999.5.11, 2005.10.20, 2006.5.12>

건축허가등 수수료의 범위
(제10조 관련)

연면적 합계	금액
200제곱미터 미만	단독주택 2천원 이상 4천원 이하
	기타 6천7백원 이상 9천4백원 이하
200제곱미터 이상 1천제곱미터 미만	단독주택 4천원 이상 6천원 이하
	기타 1만4천원 이상 2만원 이하
1천제곱미터 이상 5천제곱미터 미만	3만4천원 이상 5만4천원 이하
5천제곱미터 이상 1만제곱미터 미만	6만8천원 이상 10만원 이하
1만제곱미터 이상 3만제곱미터 미만	13만5천원 이상 20만원 이하
3만제곱미터 이상 10만제곱미터 미만	27만원 이상 41만원 이하
10만제곱미터 이상 30만제곱미터 미만	54만원 이상 81만원 이하
30만제곱미터 이상	108만원 이상 162만원 이하

※ 설계변경의 경우에는 변경하는 부분의 면적에 따라 적용한다.

<p>② 제1항에 따른 가설건축물 외에 재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 존치 기간, 설치 기준 및 절차에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고한 후 착공하여야 한다.</p> <p>③ 제1항과 제2항에 따른 가설건축물을 건축하거나 축조할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제25조, 제38조부터 제42조까지, 제44조부터 제64조까지, 제66조부터 제68조까지의 규정과 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조 중 일부 규정을 적용하지 아니한다.</p>	<p>아니한다.</p> <p>④ 제1항에 따른 가설건축물을 도시계획 예정 도로에 건축하는 경우에는 법 제45조부터 제47조를 적용하지 아니한다.</p> <p>⑤ 법 제20조제2항에서 “재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 등 대통령령으로 정하는 용도의 가설건축물” 이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 것을 말한다. <개정 2009.6.30, 2009.7.16, 2010.2.18></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것 2. 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설흥행장, 가설전람회장, 농·수·축산물 직거래용 가설점포, 그 밖에 이와 비슷한 것 3. 공사에 필요한 규모의 공사용 가설건축물 및 공작물 4. 전시를 위한 견본주택이나 그 밖에 이와 비슷한 것 5. 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·공고하는 구역에서 권축축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것 6. 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가 	
--	---	--

설건축물로서 연면적이 10제곱미터 이하인 것

7. 조립식 경량구조로 된 외벽이 없는 임시 자동차 차고

8. 컨테이너 또는 이와 비슷한 것으로 된 가설건축물로서 임시사무실·임시창고 또는 임시숙소로 사용되는 것(건축물의 옥상에 건축축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2011년 6월 30일까지 공장의 옥상에 축조하는 것은 포함한다)

9. 도시지역 중 주거지역·상업지역 또는 공업지역에 설치하는 농업·어업용 비닐하우스로서 연면적이 100제곱미터 이상인 것

10. 연면적이 100제곱미터 이상인 간이축사용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막구조 건축물

11. 농업·어업용 고정식 온실

12. 창고용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장에 설치하는 천막, 그 밖에 이와 비슷한 것

13. 유원지, 종합휴양업 사업지역 등에서 한시적인 관광·문화행사 등을 목적으로 천막 또는 경량구조로 설치하는 것

14. 「관광진흥법」 제2조제11호에 따른 관광특구에 설치하는 야외전시시설 및 촬영시설

14.15. 그 밖에 제1호부터 제13호제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물

⑥ 법 제20조제3항에 따라 제5항에 따른

<p>제22조 (건축물의 사용승인)</p> <p>① 건축주가 제11조·제14조 또는 제20조 제1항에 따라 허가를 받았거나 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료[하나의 대지에 둘 이상의 건축물을 건축하는 경우 동(棟)별 공사를 완료한 경우를 포함한다]한 후 그 건축물을 사용하려면 제25조제5항에 따라 공사감리자가 작성한 감리완료보고서(같은 조 제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우만 해당된다)와 국토해양부령으로 정하는 공사완료도서를 첨부하여 허가권자에게 사용승인을 신청하여야 한다.</p> <p>② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우 국토해양부령으로 정하는 기간에 다음 각 호의 사항에 대한 검사를 실시하고, 검사에 합격된 건축물에 대하여는 사용승인서를 내주어야 한다. 다만, 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물</p>	<p>가설건축물을 건축하는 경우에는 법 제25조, 법 제38조부터 제58조까지, 법 제60조부터 제62조까지, 법 제64조 및 법 제66조부터 제68조까지와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조를 적용하지 아니한다. 다만, 법 제61조는 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우에만 적용하지 아니한다. <개정 2009.7.16></p> <p>⑦ 법 제20조제2항에 따라 신고하여야 하는 가설건축물의 존치기간은 2년 이내로 한다.</p> <p>[전문개정 2008.10.29]</p>	<p>제16조 (사용승인신청)</p> <p>① 법 제22조제1항(법 제19조제5항에 따라 준용되는 경우를 포함한다)에 따른 건축물의 사용승인에 관한 신청서는 별지 제17호서식에 따르되, 다음 각 호의 구분에 따른 도서를 사용승인신청서에 첨부하여야 한다. <개정 2006.5.12, 2008.12.11></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제25조제1항에 따른 공사감리자를 지정한 경우 : 공사감리완료보고서 2. 법 제11조제1항에 따라 허가를 받아 건축한 건축물의 건축허가도서에 변경이 있는 경우 : 설계변경사항이 반영된 최종 공사완료도서 3. 법 제14조제1항에 따른 신고를 하여 건축한 건축물 : 배치 및 평면이 표시된 현황도면 4. 「액화석유가스의 안전관리 및 사업
--	--	--

은 사용승인을 위한 검사를 실시하지 아니하고 사용승인서를 내줄 수 있다.

1. 사용승인을 신청한 건축물이 이 법에 따라 허가 또는 신고한 설계도서대로 시공되었는지의 여부

2. 감리완료보고서, 공사완료도서 등의 서류 및 도서가 적합하게 작성되었는지의 여부

제23조 (건축물의 설계)

① 제11조제1항에 따라 건축허가를 받아야 하거나 제14조제1항에 따라 건축신고를 하여야 하는 건축물 또는 제22조에 따른 사용승인을 받은 후 20년 이상이 지난 건축물로서 「주택법」 제42조제2항 또는 제3항에 따른 리모델링을 하는 건축물의 건축등을 위한 설계는 건축사가 아니면 할 수 없다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다.

1. 바닥면적의 합계가 85제곱미터 미만인 증축·개축 또는 재축

2. 연면적이 200제곱미터 미만이고 층수가 3층 미만인 건축물의 대수선

3. 그 밖에 건축물의 특수성과 용도 등을 고려하여 대통령령으로 정하는 건축물의 건축등

제18조 (설계도서의 작성)

법 제23조제1항제3호에서 “대통령령으로 정하는 건축물”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다. <개정 2009.7.16, 2010.2.18>

1. 읍·면지역(시장 또는 군수가 지역계획 또는 도시계획에 지장이 있다고 인정하여 지정·공고한 구역은 제외한다)에서 건축하는 건축물 중 연면적이 200제곱미터 이하인 창고와 창고 및 농막(「농지법」에 따른 농막을 말한다)과 연면적 400제곱미터 이하인 축사 및 작물 재배사

2. 제15조제5항 각 호의 어느 하나에 해당하는 가설건축물로서 건축조례로 정하는 가설건축물

[전문개정 2008.10.29]

법」 제29조제2항에 따라 액화석유가스의 사용시설에 대한 완성검사를 받아야 할 건축물인 경우 : 액화석유가스 완성검사필증

② 허가권자는 제1항에 따른 사용승인신청을 받은 경우에는 법 제22조제2항에 따라 그 신청서를 받은 날부터 7일 이내에 사용승인을 위한 현장검사를 실시하여야 하며, 현장검사에 합격된 건축물에 대하여는 별지 제18호서식의 사용승인서를 신청인에게 발급하여야 한다. <개정 2006.5.12, 2008.12.11>

[전문개정 1999.5.11]

제24조 (건축시공)

⑤ 공사시공자는 건축허가나 용도변경허가가 필요한 건축물의 건축공사를 착수한 경우에는 해당 건축공사의 현장에 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 건축허가 표시판을 설치하여야 한다.

제27조 (현장조사·검사 및 확인업무의 대행)

① 허가권자는 이 법에 따른 현장조사·검사 및 확인업무(신고 대상 건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인업무는 제외한다)를 대통령령으로 정하는 바에 따라 「건축사법」에 따라 건축사 업무신고를 한 자에게 대행하게 할 수 있다.

② 제1항에 따라 업무를 대행하는 자는 현장조사·검사 또는 확인결과를 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 허가권자에게 서면으로 보고하여야 한다.

③ 허가권자는 제1항에 따른 자에게 업무를 대행하게 한 경우 국토해양부령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조

제20조 (현장조사·검사 및 확인업무의 대행)

① 허가권자는 법 제27조제1항에 따라 허가 대상 건축물 중 건축조례로 정하는 건축물의 건축허가, 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 허가권자는 건축물의 사용승인 및 임시사용승인과 관련된 현장조사·검사 및 확인업무를 대행할 건축사를 다음 각 호의 기준에 따라 선정하여야 한다.

1. 해당 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닐 것
2. 건축주의 추천을 받지 아니하고 직접 선정할 것

② 제1항에 따른 업무대행자의 업무범위와 업무대행절차 등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정한다.

[전문개정 2008.10.29]

제18조 (건축허가표시판)

법 제24조제5항에 따라 공사시공자는 건축물의 규모·용도·설계자·시공자 및 감리자 등을 표시한 건축허가표시판을 주민이 보기 쉽도록 해당건축공사 현장의 주요 출입구에 설치하여야 한다. <개정 2008.12.11>

[본조신설 2006.5.12]

제21조 (현장조사·검사업무의 대행)

① 법 제27조제2항에 따라 현장조사·검사 또는 확인업무를 대행하는 자는 허가권자에게 별지 제23호서식의 건축허가조사 및 검사조서 또는 별지 제24호서식의 사용승인조사 및 검사조서를 제출하여야 한다. <개정 2006.5.12, 2008.12.11>

② 허가권자는 제1항에 따라 건축허가 또는 사용승인을 하는 것이 적합한 것으로 표시된 건축허가조사 및 검사조서 또는 사용승인조사 및 검사조서를 받은 때에는 지체 없이 건축허가서 또는 사용승인서를 교부하여야 한다. 다만, 법 제11조제2항에 따라 건축허가를 할 때 도지사의 승인이 필요한 건축물인 경우에는 미리 도지사의 승인을 받아 건축허가서를 발급하여야 한다. <개정 2006.5.12, 2008.12.11>

③ 허가권자는 법 제27조제3항에 따라 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 자에게 「엔지니어링기술진흥법」 제10조

례로 정하는 수수료를 지급하여야 한다.

제29조 (공용건축물에 대한 특례)

① 국가나 지방자치단체는 제11조나 제14조에 따른 건축물을 건축하거나 대수선하려는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 미리 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의하여야 한다.

② 국가나 지방자치단체가 제1항에 따라 건축물의 소재지를 관할하는 허가권자와 협의한 경우에는 제11조나 제14조에 따른 건축허가를 받았거나 신고한 것으로 본다.

③ 제1항에 따라 협의한 건축물에는 제22조제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니한다. 다만, 건축물의 공사가 끝난 경우에는 지체 없이 허가권자에게 통보하여야 한다.

제22조 (공용건축물에 대한 특례)

① 국가 또는 지방자치단체가 법 제29조에 따라 건축물을 건축하려면 해당 건축공사를 시행하는 행정기관의 장 또는 그 위임을 받은 자는 건축공사에 착수하기 전에 그 공사에 관한 설계도서와 국토해양부령으로 정하는 관계 서류를 허가권자에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다. 다만, 국가안보상 중요하거나 국가기밀에 속하는 건축물을 건축하는 경우에는 설계도서의 제출을 생략할 수 있다.

② 허가권자는 제1항 본문에 따라 제출된 설계도서와 관계 서류를 심사한 후 그 결과를 해당 행정기관의 장 또는 그 위임을 받은 자에게 통지(해당 행정기관의 장 또는 그 위임을 받은 자가 원하거나 전자문서로 제1항에 따른 설계도서 등을 제출한 경우에는 전자문서로 알리는 것을 포함한다)하여야 한다.

③ 국가 또는 지방자치단체는 법 제29조제3항 단서에 따라 건축물의 공사가 완료되었음을 허가권자에게 통보하는 경우에는 국토해양부령으로 정하는 관계 서류를 첨부하여야 한다.

에 따라 과학기술부장관이 공고하는 에너지
니어링사업 대가기준의 범위에서 건축조례
로 정하는 수수료를 지급하여야 한다. <개정 1996.1.18, 2000.7.4, 2005.7.18, 2006.5.12, 2008.12.11>

제22조 (공용건축물의 건축에 있어서의 제출서류)

① 영 제22조제1항에서 "국토해양부령이 정하는 관계서류"라 함은 제6조·제12조·제12조의2의 규정에 의한 관계도서 및 서류(전자문서를 포함한다)를 말한다. <개정 1996.1.18, 1999.5.11, 2006.5.12, 2007.12.13, 2008.3.14>

② 영 제22조제3항에서 "국토해양부령이 정하는 관계 서류"라 함은 다음 각 호의 서류(전자문서를 포함한다)를 말한다. <신설 2006.5.12, 2007.12.13, 2008.3.14>
1. 별지 제17호서식의 사용승인신청서.

<p>제31조 (건축행정 전산화) ② 허가권자는 제10조, 제11조, 제14조, 제16조, 제19조부터 제22조까지, 제25조, 제29조, 제30조, 제35조, 제36조, 제38조, 제83조 및 제92조에 따른 신청서, 신고서, 첨부서류, 통지, 보고 등을 디스켓, 디스크 또는 정보통신망 등으로 제출하게 할 수 있다.</p> <p>제32조 (건축허가 업무 등의 전산처리 등) ① 허가권자는 건축허가 업무 등의 효율적인 처리를 위하여 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 전자정보처리 시스템을 이용하여 이 법에 규정된 업무를 처리할 수 있다.</p> <p>제34조 (건축종합민원실의 설치) 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축허가, 건축신고, 사용승인 등 건축과 관련된 민원을 종합적으로 접수하여 처리할 수 있는 민원실을 설치·운영하여야 한다.</p>	<p>[전문개정 2008.10.29]</p> <p>제22조의4 (건축에 관한 종합민원실) ① 법 제34조에 따라 특별자치도 또는 시·군·구에 설치하는 민원실은 다음 각 호의 업무를 처리한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제22조에 따른 사용승인에 관한 업무 2. 법 제27조제1항에 따라 건축사가 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 건축물의 건축허가와 사용승인 및 임시사용승인에 관한 업무 3. 건축물대장의 작성 및 관리에 관한 업무 4. 복합민원의 처리에 관한 업무 	<p>이 경우 구비서류는 현황도면에 한한다. 2. 별지 제24호서식의 사용승인조사 및 검사조서</p> <p>평창군 「건축신고 등의 건축행정전산화에 관한 기준」</p>
---	--	--

<p>제35조 (건축물의 유지·관리) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 제40조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지 및 제66조부터 제68조까지의 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다. ② 제1항에 따른 건축물 유지·관리의 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.</p>	<p>5. 건축허가·건축신고 또는 용도변경에 관한 상담 업무 6. 건축관계자 사이의 분쟁에 대한 상담 7. 그 밖에 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 주민의 편익을 위하여 필요하다고 인정하는 업무 ② 제1항에 따른 민원실은 민원인의 이용에 편리한 곳에 설치하고, 그 조직 및 기능에 관하여는 특별자치도 또는 시·군·구의 규칙으로 정한다. [전문개정 2008.10.29]</p> <p>제23조 (건축물의 유지·관리) ① 건축물의 소유자 또는 관리자는 1년에 한 번 이상 정기점검을 실시하여 건축물·대지 및 건축설비를 법 제35조제1항의 각 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다. ② 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따라 유지·관리되는 건축물 중 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물로서 건축조례로 정하는 건축물에 대하여는 법 제37조에 따른 건축지도원(이하 “건축지도원”이라 한다)으로 하여금 국토해양부령으로 정하는 점검표에 따라 유지·관리의 실태를 점검하게 할 수 있다. 이 경우 유지·관리의 실태를 점검받는 건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물을 점검하는 건축지도원에게 협조하여야 한다. ③ 제2항에 따라 건축지도원이 점검할 수</p>	<p>제23조 (건축물유지·관리점검표)</p> <p>영 제23조제2항 전단에 따른 건축물유지·관리점검표는 별지 제24호의3서식에 따른다. [본조신설 2006.5.12]</p>
---	---	---

	<p>있는 건축물의 유지·관리의 항목은 다음 각 호와 같다. 다만, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」에 따른 1종시설물 또는 2종 시설물에 속하는 건축물은 제3호에 따른 구조안전 항목의 점검을 생략할 수 있다. <개정 2010.2.18></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 대지: 법 제40조, 법 제42조부터 제44조까지 및 법 제47조에 적합한지 여부 2. 높이 및 형태: 법 제55조, 법 제56조, 법 제58조, 법 제60조 및 법 제61조에 적합한지 여부 3. 구조안전: 법 제48조에 적합한지 여부 4. 화재안전: 법 제49조부터 제53조까지의 규정에 적합한지 여부 5. 건축설비: 법 제62조 및부터 법 제64조까지의 규정에 적합한지 여부 6. 에너지관리 등: 법 제66조제2항에 따른 유지·관리에 관한 기준에 적합한지 여부 <p>④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제2항에 따른 점검 결과 필요하다고 인정되는 경우에는 법 제79조에 따라 시정 명령 등의 필요한 조치를 할 수 있다. [전문개정 2008.10.29]</p>	
<p>제37조 (건축지도원) ① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물의 발생을 예방하고 건축물을 적법하게 유지·관리하도록 지</p>	<p>제24조 (건축지도원) ① 건축지도원은 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 특별자치도 또는 시·군·구에 근무하는 건축직렬의 공무원과 건축에 관한 학식이 풍부한 자로서 <u>건축조례</u></p>	

도하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축지도원을 지정할 수 있다.

② 제1항에 따른 건축지도원의 자격과 업무 범위 등은 대통령령으로 정한다.

제38조 (건축물대장)

① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 건축물의 소유·이용 상태를 확인하거나 건축정책의 기초 자료로 활용하기 위하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 건축물대장에 건축물과 그 대지의 현황을 적어서 보관하여야 한다.

1. 제22조제2항에 따라 사용승인서를 내준 경우

로 정하는 자격을 갖춘 자 중에서 지정한다.

② 건축지도원의 업무는 다음 각 호와 같다.

1. 건축신고를 하고 건축 중에 있는 건축물의 시공 지도와 위법 시공 여부의 확인·지도 및 단속
2. 건축물의 대지, 높이 및 형태, 구조 안전 및 화재 안전, 건축설비 등이 법령등에 적합하게 유지·관리되고 있는지의 확인·지도 및 단속
3. 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축하거나 용도변경한 건축물의 단속

③ 건축지도원은 제2항의 업무를 수행할 때에는 권한을 나타내는 증표를 지니고 관계인에게 내보여야 한다.

④ 건축지도원의 지정 절차, 보수 기준 등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정한다.

[전문개정 2008.10.29]

제25조 (건축물대장)

법 제38조제1항제3호에서 “그 밖에 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다.

1. 「집합건물의 소유 및 관리에 관한 법률」 제56조 및 제57조에 따른 건축물대장의 신규등록 및 변경등록의 신청이 있는 경우
2. 법 시행일 전에 법령등에 적합하게 건

건축물대장의 기재 및 관리 등에 관한 규칙 제9조 (건축물현황도의 작성자)

① 제12조에 따라 건축물대장을 생성하는 경우에 첨부하는 건축물현황도는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자가 작성한다. 이 경우 건축물현황도를 작성한 자는 건축물현황도에 기명·날인하여야 한다. <개정 2009.1.20>

1. 건축사법 제2조제1호의 건축사

2. 제11조에 따른 건축허가 대상 건축물(제14조에 따른 신고 대상 건축물을 포함한다) 외의 건축물의 공사를 끝낸 후 기재를 요청한 경우
 3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우
 ② 제1항에 따른 건축물대장의 서식, 기재 내용, 기재 절차, 그 밖에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

제42조 (대지의 조경)

① 면적이 200제곱미터 이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 용도지역 및 건축물의 규모에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 대지에 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하여야 한다. 다만, 조경이 필요하지 아니한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물에 대하여는 조경

축되고 유지·관리된 건축물의 소유자가 그 건축물의 건축물관리대장이나 그 밖에 이와 비슷한 공부(公簿)를 법 제38조에 따른 건축물대장에 옮겨 적을 것을 신청한 경우
 3. 그 밖에 기재내용의 변경 등이 필요한 경우로서 국토해양부령으로 정하는 경우
 [전문개정 2008.10.29]

제27조 (대지의 조경)

① 법 제42조제1항 단서에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물에 대하여는 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다. <개정 2009.7.16>
 1. 자연녹지지역에 건축하는 건축물
 2. 면적 5천 제곱미터 미만인 대지에 건축하는 공장

2. 「건축사법」 제2조제2호의 건축사보(건축분야 해당자에 한한다)
 3. 「국가기술자격법」에 따른 건축분야의 기술사와 건축기사 또는 건축산업기사 자격취득자
 4. 국가·지방자치단체(국가 또는 지방자치단체가 건축한 건축물에 한한다)
 5. 해당 특별자치도 또는 시·군·구(자치구에 한한다. 이하 같다)의 건축직 공무원 그 밖에 도면작성 능력을 가진 공무원 중 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)이 인정한 자
 6. 정부투자기관(해당 정부투자기관이 건축한 건축물에 한한다)
 7. 「건설산업기본법」에 따른 일반건설업자(해당 일반건설업자가 건축한 건축물에 한한다)
 8. 「주택법」에 의한 주택건설사업자(해당 주택건설사업자가 건축한 건축물에 한한다)

제26조의2 (대지안의 조경)

등의 조치를 하지 아니할 수 있으며, 옥상 조경 등 대통령령으로 따로 기준을 정하는 경우에는 그 기준에 따른다.

3. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 공장
4. 「산업집적활성화 및 공장설립에 관한 법률」 제2조제7호에 따른 산업단지의 공장
5. 대지에 염분이 함유되어 있는 경우 또는 건축물 용도의 특성상 조경 등의 조치를 하기가 곤란하거나 조경 등의 조치를 하는 것이 불합리한 경우로서 건축조례로 정하는 건축물
6. 축사
7. 법 제20조제1항에 따른 가설건축물
8. 연면적의 합계가 1천500제곱미터 미만인 물류시설(주거지역 또는 상업지역에 건축하는 것은 제외한다)로서 국토해양부령으로 정하는 것
9. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따라 지정된 자연환경보전지역·농림지역 또는 관리지역(제2종 지구단위계획구역으로 지정된 지역은 제외한다)의 건축물
10. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물 중 건축조례로 정하는 건축물
 - 가. 「관광진흥법」 제2조제6호에 따른 관광지 또는 같은 조 제7호에 따른 관광단지에 설치하는 관광시설
 - 나. 「관광진흥법 시행령」 제2조제1항 제3호가목에 따른 전문휴양업의 시설 또는 같은 호 나목에 따른 종합휴양업의 시설
 - 다. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법

국토해양부고시 제2009-35호(2009.1.28)
조경기준

영 제27조제1항제8호에서 "국토해양부령이 정하는 것"이라 함은 「화물유통촉진법」 제2조제5호의 규정에 의한 물류시설을 말한다. <개정 2005.7.18, 2008.3.14>
[전문개정 1999.5.11]

를 시행령」 제48조제10호에 따른 관광·휴양형 지구단위계획구역에 설치하는 관광 시설

라. 「체육시설의 설치·이용에 관한 법률 시행령」 별표 1에 따른 골프장

② 법 제42조제1항 단서에 따른 조경 등의 조치에 관한 기준은 다음 각 호와 같다. 다만, 건축조례로 다음 각 호의 기준보다 더 **완화된 기준을 정한 경우에는 그 기준에 따른다.** <개정 2009.9.9>

1. 공장(제1항제2호부터 제4호까지의 규정에 해당하는 공장은 제외한다) 및 물류시설(제1항제8호에 해당하는 물류시설과 주거지역 또는 상업지역에 건축하는 물류시설은 제외한다)

가. 연면적의 합계가 2천 제곱미터 이상인 경우: 대지면적의 10퍼센트 이상

나. 연면적의 합계가 1천500 제곱미터 이상 2천 제곱미터 미만인 경우: 대지면적의 5퍼센트 이상

2. 「항공법」 제2조제8호에 따른 공항 시설: 대지면적(활주로·유도로·계류장·착륙대 등 항공기의 이륙 및 착륙시설로 쓰는 면적은 제외한다)의 10퍼센트 이상

3. 「철도건설법」 제2조제1호에 따른 철도 중 역시설: 대지면적(선로·승강장 등 철도운영에 이용되는 시설의 면적은 제외한다)의 10퍼센트 이상

4. 그 밖에 면적 200제곱미터 이상 300 제곱미터 미만인 대지에 건축하는 건축물:

② 국토해양부장관은 식재(植栽) 기준, 조경 시설물의 종류 및 설치방법, 옥상 조경의 방법 등 조경에 필요한 사항을 정하여 고시할 수 있다.

제43조 (공개 공지 등의 확보)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역의 환경을 쾌적하게 조성하기 위하여 대통령령으로 정하는 용도와 규모의 건축물은 일반이 사용할 수 있도록 대통령령으로 정하는 기준에 따라 소규모 휴식시설 등의 공개 공지(空地: 공터) 또는 공개 공간을 설치하여야 한다.

- 1. 일반주거지역, 준주거지역
- 2. 상업지역
- 3. 준공업지역

4. 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역

대지면적의 10퍼센트 이상

③ 건축물의 옥상에 법 제42조제2항에 따라 국토해양부장관이 고시하는 기준에 따라 조경이나 그 밖에 필요한 조치를 하는 경우에는 옥상부분 조경면적의 3분의 2에 해당하는 면적을 법 제42조제1항에 따른 대지의 조경면적으로 산정할 수 있다. 이 경우 조경면적으로 산정하는 면적은 법 제42조제1항에 따른 조경면적의 100분의 50을 초과할 수 없다.

[전문개정 2008.10.29]

제27조의2 (공개 공지 등의 확보)

① 법 제43조제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개 공지 또는 공개 공간(이하 이 조에서 “공개공지등”이라 한다)을 확보하여야 한다. <개정 2009.7.16>

- 1. 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설

2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

② 공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제42조에 따른 조경면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다.

<p>② 제1항에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.</p>	<p>③ 제1항에 따라 공개공지등을 확보할 때에는 공중(公衆)이 이용할 수 있도록 다음 각 호의 사항을 준수하여야 한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다. <개정 2009.7.16></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 공개공지등은 누구나 이용할 수 있는 곳을 알기 쉽게 국토해양부령으로 정하는 표지판을 1개소 이상 설치할 것 2. 공개공지등에는 물건을 쌓아 놓거나 출입을 차단하는 시설을 설치하지 아니할 것 3. 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 파고라 등 건축조례로 정하는 시설을 설치할 것 <p>④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우로서 법 제43조제2항에 따라 법 제56조 및 법 제60조를 완화하여 적용하려는 경우에는 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 바에 따른다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제56조에 따른 용적률은 해당 지역에 적용하는 용적률의 1.2배 이하 2. 법 제60조에 따른 높이 제한은 해당 건축물에 적용하는 높이기준의 1.2배 이하 <p>⑤ 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물로서 공개공지등의 설치대상이 아닌 건축물(「주택법」 제16조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택은 제외한다)</p>	
--	--	--

<p>제44조 (대지와 도로의 관계) ① 건축물의 대지는 2미터 이상이 도로 (자동차만의 통행에 사용되는 도로는 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 그러하지 아니하다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 해당 건축물의 출입에 지장이 없다고 인정되는 경우 건축물의 주변에 대통령령으로 정하는 공지가 있는 경우 <p>② 건축물의 대지가 접하는 도로의 너비, 대지가 도로에 접하는 부분의 길이, 그 밖에 대지와 도로의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정하는 바에 따른다.</p> <p>제45조 (도로의 지정·폐지 또는 변경) ① 허가권자는 제2조제1항제11호나목에 따라 도로의 위치를 지정·공고하려면 국토</p>	<p>다)의 대지에 제2항 및 제3항에 적합한 공개 공지를 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다.</p> <p>⑥ 공개공지등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 관측활동을 할 수 있다. 다만, 울타리를 설치하는 등 공중이 해당 공개공지등을 이용하는데 지장을 주는 행위를 해서는 아니 된다. <신설 2009.6.30> [전문개정 2008.10.29]</p> <p>제28조 (대지와 도로의 관계) ① 법 제44조제1항제2호에서 “대통령령으로 정하는 공지”란 광장, 공원, 유원지, 그 밖에 관계 법령에 따라 건축이 금지되고 공중의 통행에 지장이 없는 공지로서 허가권자가 인정한 것을 말한다.</p> <p>② 법 제44조제2항에 따라 연면적의 합계가 2천 제곱미터(공장인 경우에는 3천 제곱미터) 이상인 건축물(축사, 작물 재배사, 그 밖에 이와 비슷한 건축물로서 건축조례로 정하는 규모의 건축물은 제외한다)의 대지는 너비 6미터 이상의 도로에 4미터 이상 접하여야 한다. <개정 2009.6.30, 2009.7.16> [전문개정 2008.10.29]</p>	
---	--	--

해양부령으로 정하는 바에 따라 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 다만, 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 이해관계인의 동의를 받지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다.

1. 허가권자가 이해관계인이 해외에 거주하는 등의 사유로 이해관계인의 동의를 받기가 곤란하다고 인정하는 경우

2. 주민이 오랫동안 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우

② 허가권자는 제1항에 따라 지정한 도로를 폐지하거나 변경하려면 그 도로에 대한 이해관계인의 동의를 받아야 한다. 그 도로에 편입된 토지의 소유자, 건축주 등이 허가권자에게 제1항에 따라 지정된 도로의 폐지나 변경을 신청하는 경우에도 또한 같다.

③ 허가권자는 제1항과 제2항에 따라 도로를 지정하거나 변경하면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 도로관리대장에 이를 적어서 관하여야 한다.

제57조 (대지의 분할 제한)

① 건축물이 있는 대지는 대통령령으로 정하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 면적에 못 미치게 분할할 수 없다.

② 건축물이 있는 대지는 제44조, 제55

제80조 (건축물이 있는 대지의 분할제한)

법 제57조제1항에서 “대통령령으로 정하는 범위”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 규모 이상을 말한다.

- 1. 주거지역: 60제곱미터
- 2. 상업지역: 150제곱미터

조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 따른 기준에 못 미치게 분할할 수 없다.

제58조 (대지 안의 공지)

건축물을 건축하거나 용도변경하는 경우에는 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」에 따른 용도지역·용도지구, 건축물의 용도 및 규모 등에 따라 건축선 및 인접 대지경계선으로부터 **6미터 이내의 범위에서 대통령령으로 정하는 바에 따라 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 거리 이상을** 띄워야 한다.

제59조 (맞벽 건축과 연결복도)

① 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 제58조, 제61조 및 「민법」 제242조를 적용하지 아니한다.

1. 대통령령으로 정하는 지역에서 도시미관 등을 위하여 둘 이상의 건축물 벽을 맞벽(대지경계선으로부터 50센티미터 이내인 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 건축하는 경우

- 3. 공업지역: 150제곱미터
 - 4. 녹지지역: 200제곱미터
 - 5. 제1호부터 제4호까지의 규정에 해당하지 아니하는 지역: 60제곱미터
- [전문개정 2008.10.29]

제80조의2 (대지 안의 공지)

법 제58조에 따라 건축선(법 제46조제1항에 따른 건축선을 말한다) 및 인접 대지경계선(대지와 대지 사이에 공원, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 경계선을 말한다)으로부터 건축물의 각 부분까지 띄어야 하는 거리의 기준은 **별표 2**와 같다.

[전문개정 2008.10.29]

제81조 (맞벽건축 및 연결복도)

① 법 제59조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 지역”이란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 지역을 말한다. <개정 2008.10.29>

- 1. 상업지역
- 2. 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관 등을 위하여 건축조례로 정하는 구역
- ② 삭제 <2006.5.8>
- ③ 법 제59조제1항제1호에 따른 맞벽은 방화벽이어야 한다. <개정 2008.10.29>
- ④ 제1항에 따른 지역에서 맞벽건축을 할

시행령 [별표 2] <개정 2008.10.29, 2009.6.30, 2009.7.16, 2010.2.18>
대지의 공지 기준(제80조의2 관련)

1. 건축선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
가. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 공장은 제외한다)으로서 건축조례로 정하는 건축물	· 준공업지역: 1.5미터 이상 6미터 이하 · 준공업지역 외의 지역: 3미터 이상 6미터 이하
나. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 창고(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 창고는 제외한다)로서 건축조례로 정하는 건축물	· 준공업지역: 1.5미터 이상 6미터 이하 · 준공업지역 외의 지역: 3미터 이상 6미터 이하
다. 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙은 제외한다), 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다) 및 종교시설	· 3미터 이상 6미터 이하
라. 다중이 이용하는 건축물로서 건축조례로 정하는 건축물	· 3미터 이상 6미터 이하
마. 공동주택	· 아파트: 2미터 이상 6미터 이하 · 연립주택: 2미터 이상 5미터 이하 · 다세대주택: 1미터 이상 4미터 이하
바. 그 밖에 건축조례로 정하는 건축물	· 1미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 0.5미터 이상 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)

2. 대통령령으로 정하는 기준에 따라 인 근 건축물과 이어지는 연결복도나 연결통 로를 설치하는 경우
 ② 제1항 각 호에 따른 맞벽, 연결복도, 연결통로의 구조·크기 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

매 맞벽 대상 건축물의 용도, 맞벽 건축물의 수 및 층수 등 맞벽에 필요한 사항은 건축 조례로 정한다. <개정 2008.10.29>

⑤ 법 제59조제1항제2호에서 “대통령령 으로 정하는 기준” 이란 다음 각 호의 기준 을 말한다. <개정 2008.10.29>

1. 주요구조부가 내화구조일 것
2. 마감재료가 불연재료일 것
3. 밀폐된 구조인 경우 벽면적의 10분의 1 이상에 해당하는 면적의 창문을 설치할 것. 다만, 지하층으로서 환기설비를 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.
4. 너비 및 높이가 각각 5미터 이하일 것. 다만, 허가권자가 건축물의 용도나 규모 등 을 고려할 때 원활한 통행을 위하여 필요하 다고 인정하면 지방건축위원회의 심의를 거 쳐 그 기준을 완화하여 적용할 수 있다.
5. 건축물과 복도 또는 통로의 연결부분 에 방화셔터 또는 방화문을 설치할 것
6. 연결복도가 설치된 대지 면적의 합계 가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시 행령」 제55조에 따른 개발행위의 최대 규 모 이하일 것. 다만, 지구단위계획구역에서 는 그러하지 아니하다.

⑥ 법 제59조제1항제2호에 따른 연결복도 나 연결통로는 건축사 또는 「국가기술자격 법」에 따른 건축구조기술사(이하 "건축구 조기술사"라 한다)로부터 안전에 관한 확인 을 받아야 한다. <개정 2008.10.29, 2009.7.16>

시행령 [별표 2] <개정 2008.10.29, 2009.6.30, 2009.7.16, 2010.2.18>
대지의 공지 기준(제80조의2 관련)

2. 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
가. 전용주거지역에 건축하 는 건축물(공동주택은 제외 한다)	· 1미터 이상 6미 터 이하(한옥의 경 우에는 처마선 0.5 미터 이상 2미터 이 하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)
나. 해당 용도로 쓰는 바닥 면적의 합계가 500제곱미터 이상인 공장(전용공업지역, 일반공업지역 또는 「산업입 지 및 개발에 관한 법률」에 따른 산업단지에 건축하는 공장은 제외한다)으로서 건축조례로 정하는 건축물	· 준공업지역: 1미 터 이상 6미터 이 하 · 준공업지역 외의 지역: 1.5미터 이상 6미터 이하
다. 상업지역이 아닌 지역 에 건축하는 건축물로서 해 당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 1,000제곱미터 이상 인 판매시설, 숙박시설(여관 및 여인숙은 제외한다), 화 화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원은 제외한다) 및 종교시설	· 1.5미터 이상 6 미터 이하
라. 다중이 이용하는 건축 물(상업지역에 건축하는 건 축물은 제외한다)로서 건축 조례로 정하는 건축물	· 1.5미터 이상 6 미터 이하
마. 공동주택(상업지역에 건축하는 공동주택은 제외한 다)	· 아파트: 2미터 이상 6미터 이하 · 연립주택: 1.5미 터 이상 5미터 이 하 · 다세대주택: 0.5 미터 이상 4미터 이하

제60조 (건축물의 높이 제한)

① 허가권자는 가로구역[(街路區域): 도로로 둘러싸인 일단(一團)의 지역을 말한다. 이하 같다]을 단위로 하여 대통령령으로 정하는 기준과 절차에 따라 건축물의 최고 높이를 지정·공고할 수 있다. 다만, 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 가로구역의 최고 높이를 완화하여 적용할 필요가 있다고 판단되는 대지에 대하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축위원회의 심의를 거쳐 최고 높이를 완화하여 적용할 수 있다.

② 특별시장이나 광역시장은 도시의 관리를 위하여 필요하면 제1항에 따른 가로구역별 건축물의 최고 높이를 특별시나 광역시의 조례로 정할 수 있다.

③ 제1항에 따른 최고 높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면(前面)도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 넘을 수 없다. 다만, 대지가 둘 이상의 도로, 공원, 광장, 하천 등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 해당 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.

제61조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

[전문개정 1999.4.30]

제82조 (건축물의 높이 제한)

① 허가권자는 법 제60조제1항에 따라 가로구역별로 건축물의 최고 높이를 지정·공고할 때에는 다음 각 호의 사항을 고려하여야 한다.

1. 도시관리계획 등의 토지이용계획
2. 해당 가로구역이 접하는 도로의 너비
3. 해당 가로구역의 상·하수도 등 간선시설의 수용능력
4. 도시미관 및 경관계획
5. 해당 도시의 장래 발전계획

② 허가권자는 제1항에 따라 가로구역별 건축물의 최고 높이를 지정·공고하려면 공고안을 작성하여 15일 이상 주민에게 공람한 후 지방건축위원회의 심의를 거쳐야 한다.

③ 허가권자는 같은 가로구역에서 건축물의 용도 및 형태에 따라 건축물의 높이를 다르게 정할 수 있다.

④ 법 제60조제1항 단서에 따라 가로구역의 최고 높이를 완화하여 적용하는 경우에 대한 구체적인 완화기준은 제1호제1항 각 호의 사항을 고려하여 건축조례로 정한다. <개정 2010.2.18>

[전문개정 2008.10.29]

제86조 (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한)

시행령 [별표 2] <개정 2008.10.29, 2009.6.30, 2009.7.16, 2010.2.18>
대지의 공지 기준(제80조의2 관련)

2. 인접 대지경계선으로부터 건축물까지 띄어야 하는 거리

대상 건축물	건축조례에서 정하는 건축기준
바. 그 밖에 건축조례로 정하는 건축물	· 0.5미터 이상 6미터 이하(한옥의 경우에는 처마선 0.5미터 이상 2미터 이하, 외벽선 1미터 이상 2미터 이하)

비고: 제1호가목 및 제2호가목에 해당하는 건축물 중 법 제11조에 따른 허가를 받거나 법 제14조에 따른 신고를 하고 2009년 7월 1일부터 2011년 6월 30일까지 법 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축물에 대하여는 건축조례로 정하는 건축기준을 2분의 1로 완화하여 적용한다.

제36조 (일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)

① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조(日照) 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

② 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)의 높이는 제1항에 따른 기준에 맞아야 할 뿐만 아니라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다.

① 전용주거지역이나 일반주거지역에서 건축물을 건축하는 경우에는 법 제61조제1항에 따라 건축물의 각 부분을 정북 방향으로의 인접 대지경계선으로부터 **다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.** 다만, 건축물의 미관 향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함한다)로서 **건축조례로 정하는 도로에 접한 대지(도로와 대지 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.** <개정 2010.2.18>

1. 높이 4미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1미터 이상
2. 높이 8미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 2미터 이상
3. 높이 8미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 제1항에 따른 기준에 적합하여야 할 뿐만 아니라 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 **수평 거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다.** <개정 2009.7.16>

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창

문 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 9시에서 15시 사이에 2시간 이상을 계속하여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각 방향으로 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 이상**이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) **이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상**

<p>③ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하면 제1항에도 불구하고 건축물의 높이를 정남(正南)방향의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발예정지구인 경우 2. 「주택법」 제16조에 따른 대지조성사업지구인 경우 3. 「지역균형개발 및 지방중소기업 육 	<p>다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상</p> <p>라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상</p> <p>마. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽 중 하나의 측벽에 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상</p> <p>3. 제3조제1항제4호에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 법 제2조제1항제11호에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.</p> <p>③ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 “대통령령으로 정하는 높이”란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다.</p> <p>④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지</p>	<p>시장·군수·구청장은 영 제86조제4항의 규정에 의하여 건축물의 높이를 고시하기 위하여 주민의 의견을 듣고자 할 때에는 그 내용을 30일간 주민에게 공람시켜야 한다.</p>
--	---	--

성에 관한 법률」 제4조와 제9조에 따른 광역개발권역 및 개발촉진지구인 경우

4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조부터 제8조까지의 규정에 따른 국가 산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우

5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우

6. 「도시 및 주거환경정비법」 제4조에 따른 정비구역인 경우

7. 정북방향으로 도로, 공원, 하천 등 건축이 금지된 공지에 접하는 대지인 경우

8. 정북방향으로 접하고 있는 대지의 소유자와 합의한 경우나 그 밖에 대통령령으로 정하는 경우

④ 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물에는 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

제79조 (위반 건축물 등에 대한 조치 등)

① 허가권자는 대지나 건축물이 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되면 이 법에 따른 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·공사시공자·현장관리인·소유자·관리자 또는 점유자(이하 "건축주등"이라 한다)에게 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·용도변경·사용금지·사용제한, 그 밖에 필요한 조치를 명할

의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다.

⑤ 제1항부터 제4항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 공원(「도시공원 및 녹지 등에 관한 법률」 제2조제3호에 따른 도시공원 중 지방건축위원회의 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 필요가 있다고 인정하는 공원은 제외한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용 도로, 유원지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. <개정 2009.7.16>

[전문개정 2008.10.29]

제115조 (위반건축물에 대한 조사 및 정비)

① 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 매년 정기적으로 법령등에 적합하지 아니한 건축물에 대하여 실태조사를 한 후 법 제79조에 따른 시정조치를 위한 정비계획을 수립·시행하여야 하며, 그 결과를 시·도지사(특별자치도지사는 제외한다)에게 보고하여야 한다.

[전문개정 2008.10.29]

[전문개정 1999.5.11]

건설교통부 「위반건축물 벌칙 운용지침」

평창군 「위반건축물에 대한 이행강제금 부과기준 및 처리기준」

수 있다.

제80조 (이행강제금)

① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정 명령을 받은 후 시정기간 내에 시정명령을 이행하지 아니한 건축주등에 대하여는 그 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하면 다음 각 호의 이행강제금을 부과한다. 다만, 연면적이 85제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 **해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액**을 부과한다.

1. 건축물이 제55조와 제56조에 따른 건폐율이나 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 「지방세법」에 따라 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터의 시가표준액의 100분의 50에 해당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하

2. 건축물이 제1호 외의 위반 건축물에 해당하는 경우에는 「지방세법」에 따라 그 건축물에 적용되는 시가표준액에 해당하는 금액의 100분의 10의 범위에서 위반내용에 따라 대통령령으로 정하는 금액

② 허가권자는 제1항에 따른 이행강제금을 부과하기 전에 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수한다는 뜻을 미리 문서로

제115조의2 (이행강제금의 부과 및 징수)

① 법 제80조제1항 각 호 외의 부분 단서에서 “대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 경우를 말한다.

1. 법 제22조에 따른 사용승인을 받지 아니하고 건축물을 사용한 경우

2. 법 제42조에 따른 대지의 조경에 관한 사항을 위반한 경우

3. 법 제60조에 따른 건축물의 높이 제한을 위반한 경우

4. 법 제61조에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 위반한 경우

5. 그 밖에 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우(별표 15 위반 건축물란의 제1호, 제4호부터 제9호까지 및 제13호에 해당하는 경우는 제외한다)**로서 건축조례로 정하는 경우**

② 법 제80조제1항제2호에 따른 이행강제금의 산정기준은 **별표 15**와 같다.

③ 이행강제금의 부과 및 징수 절차는 국토해양부령으로 정한다.

[전문개정 2008.10.29]

제40조의2 (이행강제금의 부과 및 징수절차)

영 제115조의2제3항에 따른 이행강제금의 부과 및 징수절차는 「국고금관리법 시행규칙」을 준용한다. 이 경우 납입고지서에는 이의신청방법 및 이의신청기간을 함께 기재하여야 한다.

[본조신설 2006.5.12]

써 계고(戒告)하여야 한다.

③ 허가권자는 제1항에 따른 이행강제금을 부과하는 경우 금액, 부과 사유, 납부기한, 수납기관, 이의제기 방법 및 이의제기 기관 등을 구체적으로 밝힌 문서로 하여야 한다.

④ 허가권자는 최초의 시정명령이 있었던 날을 기준으로 하여 1년에 2회 이내의 범위에서 그 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항에 따른 이행강제금을 부과·징수할 수 있다. 다만, 제1항 각 호 외의 부분 단서에 해당하면 총 부과 횟수가 5회를 넘지 아니하는 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 부과 횟수를 따로 정할 수 있다.

⑤ 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 받은 자가 이를 이행하면 새로운 이행강제금의 부과를 즉시 중지하되, 이미 부과된 이행강제금은 징수하여야 한다.

⑥ 허가권자는 제3항에 따라 이행강제금 부과처분을 받은 자가 이행강제금을 납부 기한까지 내지 아니하면 지방세 체납처분의 예에 따라 징수한다.

제82조 (권한의 위임과 위탁)

① 국토해양부장관은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시·도지사에게 위임할 수 있다.

② 시·도지사는 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장

제117조 (권한의 위임·위탁 <개정 2006.5.8>)

① 삭제 <1999.4.30>

② 삭제 <1999.4.30>

③ 법 제82조제3항에 따라 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 말한다)에게 위임할

시행령 [별표 15] <개정 2008.10.29>
이행강제금의 산정기준(제115조의2제2항 관련)

위반 건축물	해당 법조문	이행강제금의 금액
1. 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 용도변경을 한 건축물	법 제19조	허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 용도변경을 한 부분의 시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
2. 사용승인을 받지 아니하고 사용 중인 건축물	법 제22조	시가표준액의 100분의 2에 해당하는 금액
3. 유지·관리 상태가 법령등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제35조	시가표준액(법 제42조를 위반한 경우에는 위반한 조경의 무면적에 해당하는 바닥면적의 시가표준액)의 100분의 3에 해당하는 금액
4. 건축선에 적합하지 아니한 건축물	법 제47조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
5. 구조내력기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제48조	시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액
6. 피난시설, 건축물의 용도·구조의 제한, 방화구획, 계단, 거실의 반자 높이, 거실의 채광·환기와 바닥의 방습 등 이 법령등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제49조	시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액
7. 내화구조 및 방화벽이 법령등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제50조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
8. 방화지구 안의 건축물에 관한 법령등의 기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제51조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
9. 법령등에 적합하지 아니한 내부 마감재료를 사용한 건축물	법 제52조	시가표준액의 100분의 5에 해당하는 금액
10. 높이 제한을 위반한 건축물	법 제60조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
11. 일조 등의 확보를 위한 높이제한을 위반한 건축물	법 제61조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
12. 건축설비의 설치·구조에 관한 기준과 그 설계 및 공사감리에 관한 법령 등의 기준을 위반한 건축물	법 제62조	시가표준액의 100분의 10에 해당하는 금액
13. 이 밖에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물	법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 건축물	시가표준액의 100분의 3 이하로서 위반행위의 종류에 따라 건축조례로 정하는 금액(건축조례로 규정하지 아니한 경우에는 100분의 3으로 한다)

(행정시의 시장을 포함하며, 이하 이 조에서 같다)·군수·구청장에게 위임할 수 있다.

③ 시장·군수·구청장은 이 법에 따른 권한의 일부를 대통령령으로 정하는 바에 따라 구청장(자치구가 아닌 구의 구청장을 말한다)·동장·읍장 또는 면장에게 위임할 수 있다.

제83조 (옹벽 등의 공작물에의 준용)

① 대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조(高架水槽), 지하 대피호, 그 밖에 이와 유사한 것으로서 대통령령으로 정하는 공작물을 축조하려는 자는 대통령령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고하여야 한다.

수 있는 권한은 다음 각 호와 같다. <개정 2008.10.29, 2009.7.16>

1. 6층 이하로서 연면적 2천제곱미터 이하인 건축물의 건축·대수선 및 용도변경에 관한 권한

2. 기존 건축물 연면적의 10분의 3 미만의 범위에서 하는 증축에 관한 권한

④ 법 제82조제3항에 따라 동장·읍장 또는 면장에게 위임할 수 있는 권한은 다음 각 호와 같다. <신설 2009.7.16>

1. 법 제14조에 따른 건축신고에 관한 권한

2. 법 제20조제2항에 따른 가설건축물의 축조 신고에 관한 권한

3. 법 제22조에 따른 사용승인에 관한 권한(법 제14조에 따른 신고 대상 건축물인 경우만 해당한다)

4. 법 제83조에 따른 옹벽 등의 공작물 축조 신고에 관한 권한

제118조 (옹벽 등의 공작물에의 준용)

① 법 제83조제1항에 따라 공작물을 축조(건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)할 때 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 하는 공작물은 다음 각 호와 같다.

1. 높이 6미터를 넘는 굴뚝
2. 높이 6미터를 넘는 장식탑, 기념탑, 그 밖에 이와 비슷한 것
3. 높이 4미터를 넘는 광고탑, 광고판, 그

<p>② 제14조, 제21조 제3항, 제29조, 제35조제1항, 제40조제4항, 제41조, 제47조, 제48조, 제55조, 제58조, 제60조, 제61조, 제79조, 제81조, 제84조, 제85조, 제</p>	<p>밖에 이와 비슷한 것 4. 높이 8미터를 넘는 고가수조나 그 밖에 이와 비슷한 것 5. 높이 2미터를 넘는 옹벽 또는 담장 6. 바닥면적 30제곱미터를 넘는 지하대피호 7. 높이 6미터를 넘는 골프연습장 등의 운동시설을 위한 철탑, 주거지역·상업지역에 설치하는 통신용 철탑, 그 밖에 이와 비슷한 것 8. 높이 8미터(위험을 방지하기 위한 난간의 높이는 제외한다) 이하의 기계식 주차장 및 철골 조립식 주차장(바닥면이 조립식이 아닌 것을 포함한다)으로서 외벽이 없는 것 9. 건축조례로 정하는 제조시설, 저장시설(시멘트사일로를 포함한다), 유희시설, 그 밖에 이와 비슷한 것 10. 건축물의 구조에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물로서 건축조례로 정하는 것 ② 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 공작물을 축조하려는 자는 공작물 축조신고서와 국토해양부령으로 정하는 설계도서를 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 제출(전자문서에 의한 제출을 포함한다)하여야 한다. ③ 제1항 각 호의 공작물에 대하여는 법 제83조제2항에 따라 법 제14조·법 제21조제3항·법 제29조·법 제35조제1항·법 제40조제4항·법 제41조·법 제47조·법</p>	
--	---	--

<p>87조와 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제1항의 경우에 준용한다.</p>	<p>제48조·법 제55조·법 제60조·법 제61조·법 제79조·법 제81조·법 제84조·법 제85조·법 제87조 및 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제76조를 준용한다. 다만, 제1항제3호의 공작물로서 「옥외광고물 등 관리법」에 따라 허가를 받거나 신고를 한 공작물에 대하여는 법 제14조를 준용하지 아니하고, 제1항제8호의 공작물에 대하여는 법 제55조를 준용하지 아니하며, 제1항제3호·제8호의 공작물에 대하여만 법 제61조를 준용한다. [전문개정 2008.10.29]</p>	
--	--	--