

평창군 건축조례 일부개정 조례안

의안 번호	25
----------	----

제출년월일 : 2022. 9.

제 출 자 : 평 창 군 수

1. 제안이유

- 「건축법」 및 「건축법 시행령」 개정에 따른 위임사항 정비 및 운영상 미비점 개선·보완
- 「건축기본법」 제18조 제2항에 따라 건축위원회 효율적인 운영 조정 및 심의 생략대상 신설.

2. 주요내용

- 건축법 및 같은법 시행령 개정으로 건축조례 위임 조항 문구 변경, 삭제 등
- 건축위원회의 효율적인 운영을 위해 위원회의 위원장 및 부위원장을 군수임명에서 위원장은 주무부서의 국장, 부위원장은 위원중에서 호선으로 개정 (제6조제2항)
- 건축기본법 제18조의제2항에 따른 평창군 건축정책위원회를 건축위원회가 대신할 근거마련 및 건축위원회 심의 생략대상 신설(제8조제4항제5항제6항)
- 허가권자는 공사가 중단된 건축물로서 건축주에게 안전관리에치급

을 사용하여 공사현장의 미관과 안전관리 개선을 위한 조치사항 신설
(제10조제7항)

○ 건축물의 대지에 공개공지 설치대상에서 규제완화를 위한 10층 이상인 건축물 삭제 및 공개공지에서 제한되는 행위 신설(제17조제7항)

○ 공동주택의 채광 확보 거리 기준 마련(제23조제4항)

○ 이행강제금 감경 및 가중대상 신설(제24조의2, 제24조의3)

3. 참고사항

가. 관계법령 : 별첨

나. 예산조치 : 별도 조치 필요 없음

다. 합 의 : 해당 기관 없음

라. 기 타

1) 입법예고(22. 08. 01. ~ 22. 08. 11.) 결과, 특기할 사항 없음

2) 규제심사 : 심사대상 규제사무 없음

3) 부패영향평가 : 원안 동의

4) 성별영향분석평가 : 개선사항 없음

평창군 건축 조례 일부개정조례안

평창군 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “「녹색건축물 조성 지원법」”을 “관계법령”으로 한다.

제2조의2 각 호 외의 부분 중 “「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조제1항”을 “「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조제2항”으로 하고, 같은 조 제1호를 삭제하며, 같은 조 제2호 및 제3호를 각각 제1호 및 제2호로 한다.

제3조의2 본문 중 “영 제6조의3”을 “영 제6조의5”로, “법 제56조 및 법 제51조 및 법 제60조 및 법 제61조”를 “법 제56조, 제60조 및 제61조”로 한다.

제6조제1항 중 “위원장 및”을 “위원장과”로 하고, 같은 조 제2항 중 “위원장 및”을 “위원장은 주무부서의 국장이 되고”로, “군수가 임명하거나 위촉하고”를 “호선하며”로 한다.

제7조제4항 후단 중 “담당”을 “팀장”으로 한다.

제8조제2항 각 호 외의 부분 중 “영 제5조의5제1항제5호 및 제6호”를 “영 제5조의5제1항제8호”로 하고, 같은 항 제2호 중 “150세대”를 “200세대”로 하며, 같은 조에 제4항부터 제6항까지를 각각 다음과 같이 신설한다.

④ 「건축기본법」 제18조제2항에 따라 평창군 건축분야의 중요한 정책의 심의 및 「건축기본법」 제19조 각 호의 사항을 심의하기 위하여 평창군건축정책위원회를 둔다. 다만, 건축위원회가 평창군건축정책위원회의 기능을 대신한다.

⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항 단서에 따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의한 사항에 대해서는 심의를 생략한다.

⑥ 강원도건축위원회의 심의를 거친 건축물 또는 공공기관이 현상공모 방식으로 설계를 마친 건축물에 대해서는 건축위원회의 심의를 생략한다.

제10조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 영 제10조의2제3항4호에서 건축조례로 정하는 사항이라 함은 다음 각 호에 해당하는 사항을 말한다.

1. 공사장 출입을 차단할 수 있는 잠금장치
2. 외부비계 및 수직보호망(안전망)에 대한 개선 시설 또는 안전휀스의 설치
3. 공사장 주변 안내표지판 설치
4. 가설공사 시설물등 해체 및 복구공사
5. 기타 공사현장의 미관개선 또는 대지 및 건축물의 안전관리 개선을 위하여 군수가 필요하다고 인정하는 사항

제13조제2항 각 호 외의 부분 중 “영 제15조제5항제15호”를 “영 제15조

제5항제16호”로 한다.

제15조제3항 본문 중 “확인업무의 대행자에게 「엔지니어링 산업진흥법」 제31조”를 “확인업무를 대행하는 자에게 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조”로, “공고하는”을 “고시하는”으로 한다.

제15조의2를 삭제한다.

제15조의5 중 “법 제25조제12항”을 “법 제25조제14항”으로 한다.

제17조제1항제1호바목을 삭제하고, 같은 항 제2호를 삭제하며, 같은 조 제2항 전단 중 “영 제27조의2제1항”을 “영 제27조의2제2항”으로 하고, 같은 조에 제7항을 다음과 같이 신설한다.

⑦ 영 제27조의2제7항제5호에 따라 공개공지 내에서 제한되는 행위는 다음 각 호와 같다.

1. 야영 등의 숙박행위
2. 음주행위

제23조제1항 각 호 외의 부분 단서를 삭제하고, 같은 조 제2항 중 “영 제86조제2항”을 “영 제86조제3항”으로 하며, 같은 조 제3항 중 “영 제86조제2항제2호가목”을 “영 제86조제3항제2호가목”으로 하고, 같은 조 제4항 중 “영 제86조제2항제2호나목”을 “영 제86조제3항제2호나목”으로, “높은 건축물 각 부분의 높이의 0.4배(도시형 생활주택의 경우에는 0.2배) 이상 이고”를 “서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당)의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이

상으로서”로 한다.

제23조의2제1항 각 호 외의 부분 중 “법 제77조의4제1항제4호”를 “법 제77조의4제1항제5호”로 한다.

제23조의4 중 “법 제77조의14제1항 단서에서 “건축조례”를 “법 제77조의15제3항 단서에서 “지방자치단체 조례”로 한다.

제24조제6항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제7항 중 “산정기준제13호”를 “산정기준 제13호”로 한다.

⑥ 법 제80조제5항 본문에 따라 이행강제금의 부과 횟수를 1년에 1회로 한다..

제24조의2 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 영 제115조의4제1항제7호에서 “건축조례로 정하는 경우”란 건축인·허가 등 처리절차를 완료하기 위하여 불법건축물 자진신고를 한 무허가 축사를 말한다.

③ 영 제115조의4제2항제2호에서 “건축조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

제24조의3 제목 외의 부분을 제1항으로 하고, 같은 조에 제2항 및 제3항을 각각 다음과 같이 신설한다.

② 영 제115조의3제2항제5호에서 “건축조례로 정하는 경우”란 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 가설건축물을 축조한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)를 말한다.

③ 법 제80조제2항에 따른 경우에 가중하는 금액은 100분의 100으로 한다.

제24조의4 (이행강제금의 감경) 제24조의2제3항으로 이동

부 칙

이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

신·구조문대비표

현 행	개 정 안
<p>제1조 (목적) 이 조례는 「건축법」, 「건축법 시행령」, 「건축법 시행규칙」 및 「녹색건축물 조성 지원법」에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.</p> <p>제2조의2 (녹색건축물에 대한 적용의 완화) 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제2항에 따른 녹색건축물(「녹색건축물 조성 지원법 시행령」 제11조제1항 각호의 어느 하나에 해당하는 건축물을 말한다)에 대하여 완화하여 적용할 수 있는 범위는 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 법 제42조에 따른 조경설치 면적 : 100분의 85 이상</p> <p>2.·3. (생략)</p> <p>제3조의2 (리모델링에 대비한 특례) 법 제8조 및 영 제6조의3에 따라 리모델링이 용이한 구조의 공동주택을 건축하는 경우에는 법 제56조 및 법 제51조 및 법</p>	<p>제1조(목적) ----- ----- ----- <u>관계법령</u>----- ----- -----.</p> <p>제2조의2 (녹색건축물에 대한 적용의 완화) ----- ----- ----- 「<u>녹색건축물 조성 지원법 시행령</u>」 제11조제2항 ----- ----- ----- -----.</p> <p><삭 제></p> <p>1.·2. (현행 제2호 및 제3호와 같음)</p> <p>제3조의2 (리모델링에 대비한 특례) ----- <u>영 제6조의5</u>----- ----- ----- ----- 법 제56조, 제60조 및 제61조-----</p>

제60조 및 법 제61조에 따른 기준을 100분의 120의 비율로 완화하여 적용할 수 있다. 다만, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제50조에 따라 지구단위 계획이 결정되었거나 「도시 및 주거환경 정비법」 제4조에 따라 정비계획이 수립된 경우에는 그 결정 및 수립된 계획에 의하여야 한다.

제6조 (건축위원회의 구성) ① 건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함한 25명 이상 30명 이하의 위원으로 구성하되, 위촉직 위원의 경우 특정 성이 위촉직 위원의 10분의 6을 넘지 않도록 한다.

② 건축위원회의 위원장 및 부위원장은 위원 중에서 균수가 임명하거나 위촉하고, 문화관광과장·허가과장·건설과장·도시과장은 당연직 위원이 된다.

③ ~ ⑧ (생략)

제7조 (건축위원회의 회의·운영 등) ① ~ ③ (생략)

④ 건축위원회의 사무를 처리하

-----.

-----.

제6조 (건축위원회의 구성) ① --
----- 위원장과 -----

-----.

② ----- 위원장은 주무
부서의 국장이 되고 -- 호선하
며-----

-----.

③ ~ ⑧ (현행과 같음)

제7조 (건축위원회의 회의·운영 등) ① ~ ③ (현행과 같음)

④ -----

고 회의운영 등을 보좌하기 위하여 간사 및 서기 각 1명을 둔다. 이 경우 관계 법령에 따라 건축위원회를 여는 해당 부서의 담당이 간사가 되고 해당 부서의 업무 담당자가 서기가 된다.

⑤ ~ ⑦ (생략)

제8조 (건축위원회의 심의대상 등) ① (생략)

② 건축위원회는 영 제5조의5제1항제5호 및 제6호에 따라 다음 각 호에 해당하는 사항에 대하여 심의한다.

1. 삭제
2. 주택의 건설규모가 150세대 (또는 호) 이상인 주택건설사업(임대를 목적으로 하는 경우와 「주택법」 제16조제1항 단서에 해당하는 경우를 포함한다)

3. (생략)

③ (생략)

<신설>

팀장 -----

⑤ ~ ⑦ (현행과 같음)

제8조 (건축위원회의 심의대상 등) ① (현행과 같음)

② ----- 영 제5조의5제1항제8호-----

2. ----- 200세대-----

3. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

④ 「건축기본법」 제18조제2항에 따라 평창군 건축분야의 중요한 정책의 심의 및 「건축기본법」 제19조 각 호의 사항을

<신 설>

<신 설>

제10조 (건축 공사현장 안전관리
예치금 등) ① ~ ⑥ (생 략)

<신 설>

심의회기 위하여 평창군건축정
책위원회를 둔다. 다만, 건축위
원회가 평창군건축정책위원회
의 기능을 대신한다.

⑤ 「국토의 계획 및 이용에 관
한 법률」 제30조제3항 단서에
따라 건축위원회와 도시계획위
원회가 공동으로 심의한 사항에
대해서는 심의를 생략한다.

⑥ 강원도건축위원회의 심의를
거친 건축물 또는 공공기관이
현상공모 방식으로 설계를 마친
건축물에 대해서는 건축위원회
의 심의를 생략한다.

제10조 (건축 공사현장 안전관리
예치금 등) ① ~ ⑥ (현행과 같
음)

⑦ 영 제10조의2제3항4호에서
건축조례로 정하는 사항이라 함
은 다음 각 호에 해당하는 사항
을 말한다.

1. 공사장 출입을 차단할 수 있
는 잠금장치
2. 외부비계 및 수직보호망(안
전망)에 대한 개선 시설 또는
안전헬스의 설치

제13조 (가설건축물) ① (생략)

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

1. ~ 13. (생략)

③ (생략)

제15조 (현장조사·검사 및 확인 업무의 대행 등) ①·② (생략)

③ 법 제27조제3항 및 규칙 제21조제3항에 따라 현장조사·검사 및 확인업무의 대행자에게 「엔지니어링 산업진흥법」 제31조에 따라 산업통상자원부장관이 공고하는 엔지니어링사업대가 기준에 따른 대행 수수료는 별표 2와 같다. 다만, 동일

3. 공사장 주변 안내표지판 설치

4. 가설공사 시설물등 해체 및 복구공사

5. 기타 공사현장의 미관개선 또는 대지 및 건축물의 안전관리 개선을 위하여 군수가 필요하다고 인정하는 사항

제13조 (가설건축물) ① (현행과 같음)

② 영 제15조제5항제16호-----

-----.

1. ~ 13. (현행과 같음)

③ (현행과 같음)

제15조 (현장조사·검사 및 확인 업무의 대행 등) ①·② (현행과 같음)

③ -----

--- 확인업무를 대행하는 자에게 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조-----
--- 고시하는 -----

-----.

신청 건에 관한 수수료 지급은
1회로 한다.

④·⑤ (생략)

제15조의2 (건축물의 유지·관리)

① 영 제23조의2제1항제3호에
서 “건축조례로 정하는 건축물”
이란 건축물의 연면적 2천제곱
미터 이상인 건축물로서 「다중
이용업소의 안전관리에 관한 특
별법 시행령」 제2조제1호부터
제8호까지의 업소 중 영업장 면
적이 660제곱미터 이상인 건축
물을 말한다.

② 건축물의 소유자나 관리자는
영 제23조의2제5항에 따라 같은
조 제1항 각 호의 건축물 중 화
재, 침수 등 재해나 재난으로부
터 건축물의 안전을 확보하기
위하여 수시점검의 필요성이 있
다고 인정되어 군수가 지정·통
보하는 건축물에 대하여는 수시
점검을 실시하여야 한다.

③ 제2항에 따라 수시점검 대상
으로 지정·통보받은 건축물의
소유자나 관리자는 통보 받은
날로부터 2개월 이내에 수시점

-----.

④·⑤ (현행과 같음)

<삭제>

검을 실시하고 그 결과를 영 제 23조의5에 따라 보고하여야 한다.

제15조의5 (건축물의 공사감리 비용) 법 제25조제12항의 감리비용에 관한 기준은 「건축사법」에 따라 설립된 대한건축사협회 강원도건축사회 평창지역건축사회장(이하 “건축사회장”이라 한다)과 협의하여 고시한다.

제17조 (공개 공지 등의 확보) ① 영 제27조의2제1항제2호에서 “건축조례로 정하는 건축물”은 다음 각 호와 같다.

1. 다음 각 목의 어느 하나에 해당하는 건축물(다음 각 목에 해당하지 않는 건축물과 복합된 경우를 포함한다)로서 연면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 건축물

가. ~ 마. (생략)

바. 영 별표 1 제14호의 업무 시설 중 일반업무시설

사. (생략)

2. 10층 이상인 건축물

② 영 제27조의2제1항에 따라

제15조의5 (건축물의 공사감리 비용) 법 제25조제14항-----

제17조 (공개 공지 등의 확보) ①

1. -----

가. ~ 마. (현행과 같음)

<삭 제>

사. (현행과 같음)

<삭 제>

② 영 제27조의2제2항-----

로를 포함한다)에 접한 대지(너비 20미터 이상인 도로와 대지 사이에 완충녹지가 있는 경우를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그렇지 않다.

1. 2. (생략)

② 영 제86조제2항 각 호 외의 부분 단서에 따라 “건축조례로 정하는 거리”는 1미터로 한다.

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.

1. 2. (현행과 같음)

② 영 제86조제3항 -----

-----.

③ 영 제86조제3항제2호가목---

-----.

④ 영 제86조제3항제2호나목---

서로 마주보는 건축물 중 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당)의 주된 개구부의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 -

⑤ (생략)

제23조의2 (건축협정의 체결) ①
법 제77조의4제1항제4호에서
“조례로 정하는 구역”이란 다음
각 호의 구역을 말한다.

1. 2. (생략)

② ~ ④ (생략)

제23조의4 (결합건축 대상지 적용
제외 지역) 법 제77조의14제1항
단서에서 “건축조례로 정하는
지역”이란 도시의 경관형성 및
기반시설 부족 등의 사유로 결
합건축을 할 수 없다고 군수가
인정하는 지역을 말한다.

제24조 (이행강제금) ① ~ ⑤ (생
략)

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

⑦ 영 제115조의2제2항에 따른
별표15의 이행강제금 산정기준
제13호에서 “건축조례로 정하
는 금액”이란 별표4 시가표준액
의100분의 1.5에 해당하는 금액
을 말한다.

⑤ (현행과 같음)

제23조의2 (건축협정의 체결) ①
법 제77조의4제1항제5호-----

-----.

1. 2. (현행과 같음)

② ~ ④ (현행과 같음)

제23조의4 (결합건축 대상지 적용
제외 지역) 법 제77조의15제3항
단서에서 “지방자치단체 조례-

-----.

제24조 (이행강제금) ① ~ ⑤ (현
행과 같음)

⑥ 법 제80조제5항 본문에 따라
이행강제금의 부과 횟수를 1년
에 1회로 한다..

⑦ -----
----- 산정기준
제13호-----

-----.

제24조의2 (이행강제금 부과에 관한 특례) (생략)

<신설>

<신설>

제24조의3 (이행강제금의 탄력적 운영) (생략)

<신설>

<신설>

제24조의4 (이행강제금의 감경)

제24조의2 (이행강제금 부과에 관한 특례) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)

② 영 제115조의4제1항제7호에서 “건축조례로 정하는 경우”란 건축 인·허가 등 처리절차를 완료하기 위하여 불법건축물 자진신고를 한 무허가 축사를 말한다.

③ 영 제115조의4제2항제2호에서 “건축조례로 정하는 비율”이란 100분의 50을 말한다.

제24조의3 (이행강제금의 탄력적 운영) ① (현행 제목 외의 부분과 같음)

② 영 제115조의3제2항제5호에서 “건축조례로 정하는 경우”란 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 가설건축물을 축조한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)를 말한다.

③ 법 제80조제2항에 따른 경우에 가중하는 금액은 100분의 100으로 한다.

제24조의4 (이행강제금의 감경)

영 제115조의4제2항제2호에서
“건축조례로 정하는 비율”이란
100분의 50을 말한다.

제24조의2제3항으로 이동

관계법령 발췌

건축법

제4조(건축위원회) ① 국토교통부장관, 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, 2013.3.23, 2014.5.28>

1. 이 법과 조례의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
2. 건축물의 건축등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다.
3. 건축물의 건축등과 관련된 민원에 관한 사항. 다만, 국토교통부장관이 두는 건축위원회는 제외한다.
4. 건축물의 건축 또는 대수선에 관한 사항
5. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항

제13조(건축 공사현장 안전관리 예치금 등) ① 제11조에 따라 건축허가를 받은 자는 건축물의 건축공사를 중단하고 장기간 공사현장을 방치할 경우 공사현장의 미관 개선과 안전관리 등 필요한 조치를 하여야 한다.

② 허가권자는 연면적이 1천제곱미터 이상인 건축물(「주택도시보증법」에 따른 주택도시보증공사가 분양보증을 한 건축물, 「건축물의 분양에 관한 법률」 제4조제1항제1호에 따른 분양보증이나 신탁계약을 체결한 건축물은 제외한다)로서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물에 대하여는 제21조에 따른 착공신고를 하는 건축주(「한국토지주택공사법」에 따른 한국토지주택공사 또는 「지방공기업법」에 따라 건축사업을 수행하기 위하여 설립된 지방공사는 제외한다)에게 장기간 건축물의 공사현장이 방치되는 것에 대비하여 미리 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용(대통령령으로 정하는 보증서를 포함하며, 이하 "예치금"이라 한다)을 건축공사비의 1퍼센트의 범위에서 예치하게 할 수 있다. <개정 2012. 12. 18., 2014. 5. 28., 2015. 1. 6.>

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 다음 각 호의 개선을 명할 수 있다. <개정 2014. 5. 28., 2019. 4. 30., 2020. 6. 9.>

1. 안전울타리 설치 등 안전조치
2. 공사재개 또는 해체 등 정비

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.

⑦ 허가권자는 방치되는 공사현장의 안전관리를 위하여 긴급한 필요가 있다고 인정하는 경우에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축주에게 고지한 후 제2항에 따라 건축주가 예치한 예치금을 사용하여 제5항제1호 중 대통령령으로 정하는 조치를 할 수 있다. <신설 2014. 5. 28.>

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 공간(이하 "공개공지등"이라 한다)을 설치하여야 한다. <개정 2014.1.14, 2018.8.14, 2019.4.23>

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크거나 노후 산업단지의 정비가 필요하다고 인정하여 지정·공고하는 지역

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ① 전용주거지역과 일반주거지역 안에서 건축하는 건축물의 높이는 일조 등의 확보를 위하여 정북방향(正北方向)의 인접 대지경계선으로부터의 거리에 따라 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. <개정 2022. 2. 3.>

② 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 공동주택(일반상업지역과 중심상업지역에 건축하는 것은 제외한다)은 채광(採光) 등의 확보를 위하여 대통령령으로 정하는 높이 이하로 하여야 한다. <개정 2013. 5. 10.>

1. 인접 대지경계선 등의 방향으로 채광을 위한 창문 등을 두는 경우
2. 하나의 대지에 두 동(棟) 이상을 건축하는 경우

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. <개정 2011. 5. 30., 2014. 1. 14., 2014. 6. 3., 2016. 1. 19., 2017. 2. 8.>

1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
2. 「주택법」 제15조에 따른 대지조성사업지구인 경우
3. 「지역 개발 및 지원에 관한 법률」 제11조에 따른 지역개발사업구역인 경우
4. 「산업입지 및 개발에 관한 법률」 제6조, 제7조, 제7조의2 및 제8조에 따른 국가산업단지, 일반산업단지, 도시첨단산업단지 및 농공단지인 경우
5. 「도시개발법」 제2조제1항제1호에 따른 도시개발구역인 경우
6. 「도시 및 주거환경정비법」 제8조에 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.

제80조(이행강제금) ① 허가권자는 제79조제1항에 따라 시정명령을 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, 연면적(공동주택의 경우에는 세대 면적을 기준으로 한다)이 60제곱미터 이하인 주거용 건축물과 제2호 중 주거용 건축물로서 대통령령으로 정하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 금액을 부과한다. <개정 2011. 5. 30., 2015. 8. 11., 2019. 4. 23.>

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 이하의 범위에서 위반 내용에 따라 대통령령으로 정하는 비율을 곱한 금액
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 영리목적을 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우에 제1항에 따른 금액을 100분의 100의 범위에서 해당 지방자치단체의 조례로 정하는 바에 따라 가중하여야 한다. <신설 2015. 8. 11., 2019. 4. 23., 2020. 12. 8.>

제80조의2(이행강제금 부과에 관한 특례) ① 허가권자는 제80조에 따른 이행강제금을 다음 각 호에서 정하는 바에 따라 감경할 수 있다. 다만, 지방자치단체의 조례로 정하는 기간까지 위반 내용을 시정하지 아니한 경우는 제외한다.

1. 축사 등 농업용·어업용 시설로서 500제곱미터(「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(제80조 제2항에 해당하는 경우는 제외한다)에는 2분의 1의 범위에서 대통령령으로 정하는 비율을 감경

② 허가권자는 법률 제4381호 건축법개정법률의 시행일(1992년 6월 1일을 말한다) 이전에 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 주거용 건축물에 관하여는 대통령령으로 정하는 바에 따라 제80조에 따른 이행강제금을 감경할 수 있다.

[본조신설 2015. 8. 11.]

건축법 시행령

제5조의5(지방건축위원회) ① 법 제4조제1항에 따라 특별시·광역시·특별자치시·도·특별자치도(이하 “시·도”라 한다) 및 시·군·구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 두는 건축위원회(이하 “지방건축위원회”라 한다)는 다음 각 호의 사항에 대한 심의등을 한다. <개정 2013. 11. 20., 2014. 10. 14., 2014. 11. 11., 2014. 11. 28., 2020. 4. 21.>

1. 법 제46조제2항에 따른 건축선(建築線)의 지정에 관한 사항
2. 법 또는 이 영에 따른 조례(해당 지방자치단체의 장이 발의하는 조례만 해당한다)의 제정·개정 및 시행에 관한 중요 사항
3. 삭제 <2014. 11. 11.>
4. 다중이용 건축물 및 특수구조 건축물의 구조안전에 관한 사항
5. 삭제 <2016. 1. 19.>
6. 삭제 <2020. 4. 21.>
7. 다른 법령에서 지방건축위원회의 심의를 받도록 한 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항
8. 특별시장·광역시장·특별자치시장·도지사 또는 특별자치도지사(이하 “시·도지사”라 한다) 및 시장·군수·구청장이 도시 및 건축 환경의 체계적인 관리를 위하여 필요하다고 인정하여 지정·공고한 지역에서 건축조례로 정하는 건축물의 건축등에 관한 것으로서 시·도지사 및 시

장·군수·구청장이 지방건축위원회의 심의가 필요하다고 인정한 사항. 이 경우 심의 사항은 시·도지사 및 시장·군수·구청장이 건축 계획, 구조 및 설비 등에 대해 심의 기준을 정하여 공고한 사항으로 한정한다.

제10조의2(건축 공사현장 안전관리 예치금) ① 법 제13조제2항에서 “대통령령으로 정하는 보증서”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 보증서를 말한다. <개정 2010. 11. 15., 2012. 12. 12., 2013. 3. 23.>

1. 「보험업법」에 따른 보험회사가 발행한 보증보험증권
2. 「은행법」에 따른 은행이 발행한 지급보증서
3. 「건설산업기본법」에 따른 공제조합이 발행한 채무액 등의 지급을 보증하는 보증서
4. 「자본시장과 금융투자업에 관한 법률 시행령」 제192조제2항에 따른 상장증권
5. 그 밖에 국토교통부령으로 정하는 보증서

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.

③ 법 제13조제7항에 따라 허가권자는 착공신고 이후 건축 중에 공사가 중단된 건축물로서 공사 중단 기간이 2년을 경과한 경우에는 건축주에게 서면으로 알린 후 법 제13조제2항에 따른 예치금을 사용하여 공사현장의 미관과 안전관리 개선을 위한 다음 각 호의 조치를 할 수 있다. <신설 2014. 11. 28., 2021. 1. 5.>

1. 공사현장 안전울타리의 설치
2. 대지 및 건축물의 붕괴 방지 조치
3. 공사현장의 미관 개선을 위한 조경 또는 시설물 등의 설치
4. 그 밖에 공사현장의 미관 개선 또는 대지 및 건축물에 대한 안전관리 개선 조치가 필요하여 건축조례로 정하는 사항 [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 설치해야 한다. 이 경우 공개 공지는 필로티의 구조로 설치할 수 있다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 11. 20., 2019. 10. 22.>

1. 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물 유통 및 가격안정에 관한 법률」에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설(여객용 시설만 해당한다), 업무시설 및 숙박시설로서 해당 용도로 쓰는 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물
2. 그 밖에 다중이 이용하는 시설로서 건축조례로 정하는 건축물

② 공개공지등의 면적은 대지면적의 100분의 10 이하의 범위에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제42조에 따른 조경면적과 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률」 제14조제1항제1호에 따른 매장문화재의 현지보존 조치 면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다. <개정 2014. 11. 11., 2015. 8. 3., 2017. 6. 27.>

③ 제1항에 따라 공개공지등을 설치할 때에는 모든 사람들이 환경친화적으로 편리하게 이용할 수 있도록 긴 의자 또는 조경시설 등 건축조례로 정하는 시설을 설치해야 한다. <개정 2019. 10. 22.>

④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우에는 법 제43조제2항에 따라 다음 각 호의 범위에서 대지면적에 대한 공개공지등 면적 비율에 따라 법 제56조 및 제60조를 완화하여 적용한다. 다만, 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정한 기준이 완화 비율보다 큰 경우에는 해당 건축조례로 정하는 바에 따른다. <개정 2014. 11. 11.>

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

⑤ 제1항에 따른 공개공지등의 설치대상이 아닌 건축물(「주택법」 제15조제1항에 따른 사업계획 승인 대상인 공동주택 중 주택 외의 시설과 주택을 동일 건축물로 건축하는 것 외의 공동주택은 제외한다)의 대지에 법 제43조제4항, 이 조 제2항 및 제3항에 적합한 공개 공지를 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다. <개정 2014. 11. 11., 2016. 8. 11., 2017. 1. 20., 2019. 10. 22.>

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.>

⑦ 법 제43조제4항에 따라 제한되는 행위는 다음 각 호와 같다. <신설 2020. 4. 21.>

1. 공개공지등의 일정 공간을 점유하여 영업을 하는 행위

2. 공개공지등의 이용에 방해가 되는 행위로서 다음 각 목의 행위

가. 공개공지등에 제3항에 따른 시설 외의 시설물을 설치하는 행위

나. 공개공지등에 물건을 쌓아 놓는 행위

3. 울타리나 담장 등의 시설을 설치하거나 출입구를 폐쇄하는 등 공개공지등의 출입을 차단하는 행위

4. 공개공지등과 그에 설치된 편의시설을 훼손하는 행위

5. 그 밖에 제1호부터 제4호까지의 행위와 유사한 행위로서 건축조례로 정하는 행위

[전문개정 2008. 10. 29.]

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. <개정 2015. 7. 6.>

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. <신설 2015. 7. 6., 2016. 5. 17., 2016. 7. 19., 2017. 12. 29.>

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

2. 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다)의 경우
3. 건축물의 정북 방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우

③ 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준을 충족해야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 않는다. <개정 2009. 7. 16., 2013. 5. 31., 2015. 7. 6., 2021. 11. 2.>

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 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 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 높은 건축물(높은 건축물을 중심으로 마주보는 두 동의 축이 시계방향으로 정동에서 정서 방향인 경우만 해당한다)의 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 낮은 건축물을 향하는 경우에는 10미터 이상으로서 낮은 건축물 각 부분의 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

다. 가목에도 불구하고 건축물과 부대시설 또는 복리시설이 서로 마주보고 있는 경우에는 부대시설 또는 복리시설 각 부분 높이의 1배 이상

라. 채광창(창넓이가 0.5제곱미터 이상인 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터 이상

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

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.

제115조의3(이행강제금의 탄력적 운영) ① 법 제80조제1항제1호에서 “대통령령으로 정하는 비율”이란 다음 각 호의 구분에 따른 비율을 말한다. 다만, 건축조례로 다음 각 호의 비율을 낮추어 정할 수 있되, 낮추는 경우에도 그 비율은 100분의 60 이상이어야 한다.

1. 건폐율을 초과하여 건축한 경우: 100분의 80
2. 용적률을 초과하여 건축한 경우: 100분의 90
3. 허가를 받지 아니하고 건축한 경우: 100분의 100
4. 신고를 하지 아니하고 건축한 경우: 100분의 70

② 법 제80조제2항에서 “영리목적에 위한 위반이나 상습적 위반 등 대통령령으로 정하는 경우”란 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우를 말한다. 다만, 위반행위 후 소유권이 변경된 경우는 제외한다.

1. 임대 등 영리를 목적으로 법 제19조를 위반하여 용도변경을 한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)
2. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 신축 또는 증축한 경우(위반면적이 50제곱미터를 초과하는 경우로 한정한다)
3. 임대 등 영리를 목적으로 허가나 신고 없이 다세대주택의 세대수 또는 다가구주택의 가구수를 증가시킨 경우(5세대 또는 5가구 이상 증가시킨 경우로 한정한다)
4. 동일인이 최근 3년 내에 2회 이상 법 또는 법에 따른 명령이나 처분을 위반한 경우
5. 제1호부터 제4호까지의 규정과 비슷한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

[본조신설 2016. 2. 11.][중전 제115조의3은 제115조의5로 이동 <2016. 2. 11.>]

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. <개정 2018. 9. 4.>

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(같은 조 제3항에 따른 환경부령으로 정하는 규모 미만의 시설의 경우 같은 항에 따른 환경부령으로 정하는 기한을 말한다) 내에 「가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률」 제11조에 따른 허가 또는 변경허가를 받거나 신고 또는 변경신고를 하려는 배출시설(처리시설을 포함한다)의 경우
- 6의2. 법률 제12516호 가축분뇨의 관리 및 이용에 관한 법률 일부개정법률 부칙 제10조의2에 따라 같은 조 제1항에 따른 기한까지 환경부장관이 정하는 바에 따라 허가신청을 하였거나 신고한 배출시설(개 사육시설은 제외하되, 처리시설은 포함한다)의 경우
7. 그 밖에 위반행위의 정도와 위반 동기 및 공중에 미치는 영향 등을 고려하여 감경이 필요한 경우로서 건축조례로 정하는 경우

비용추계서 미첨부 사유서

1. 비용 발생 요인

- 조례안의 내용이 선언적 형식으로 비용추계가 어려움

2. 미첨부 근거 규정

- 「평창군 의안의 비용추계에 관한 조례」 제3조제5항제2호

3. 미첨부 사유

- 조례안의 내용이 선언적인 형식으로 규정되는 등 기술적으로 예산 추계가 어려워 미첨부

4. 작성자

작성자	평창군 허가과 허가과장 김종완
연락처	(033) 330 - 2100