

審 查 報 告 書

2001. 3. 28
産業建設委員會

1. 審 查 經 過

- 가. 提出日字 : 2001. 3. 20
- 나. 提出者 : 瑞山市長
- 다. 回附日字 : 2001. 3. 21
- 라. 上程日字 : 2001. 3. 28

2. 提案說明要旨(提案說明 : 建築課長 朴景求)

가. 改正理由

- 건축관련법령(2000. 1. 28 법률 제6247호) 및 국토이용관리법 시행령(2000. 12. 27)이 일부 개정됨에 따라 법령등에서 위임된 규정과 시행에 필요한 사항을 규정하고, 서산시도시계획조례 제정으로 인하여 건축조례중 관련규정 삭제로 불부합 사항과 현행 조례의 운영상 나타난 일부 미비점을 정비·보완 함으로서 시민에게 불편과 부담을 주고 있는 건축규제중 일부 규정을 완화하여 주민의 편익을 도모하려는 것임.

나. 主要骨子

- 지방건축위원회 심의대상 건축물중 중앙 또는 지방건설기술 심의위원회의 심의를 받은 경우에는 심의를 생략하는 사항을 정함(안 제6조).

- 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정으로 인하여 용도변경이 부적합할 경우 건축기준을 완화하여 용도변경할 수 있는 건축물의 범위를 정함(안 제20조).
- 가설건축물 건축허가 범위를 구체적으로 지정하고, 제반이행사항을 정함(안 제21조).
- 건축물 사용승인(임시사용승인)을 위한 현장조사·검사 및 확인업무에 대하여는 건축사로 하여금 업무를 대행하도록 하고, 업무부담에 따른 업무대행 수수료를 조정함(안 제22조).
- 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역의 건폐율 및 용적률을 조정함(안 제26조, 안 제27조).
- 불법건축물중 연면적 85제곱미터이하의 소규모 단독주택에 대하여 이행강제금 부과를 3회로 완화하고 부과금액을 2분의1로 조정함(안 제44조).

3. 專門委員 檢討意見 要旨

- 본 조례는 건축관련법령 및 국토이용관리법시행령이 개정됨에 따라 법령등의 규정에 부적합한 건축물의 용도변경 범위를 완화하여 건축범위를 정하였으며, 도시계획조례의 시행으로 건축조례중 일부 조항 삭제로 불부합 사항과 그동안 조례 운영상 나타난 문제점등을 정비·보완하여 현실에 맞게 규정하는 것으로써,
- 건축물의 사용승인(임시사용승인)을 위한 현장조사·검사 및 확인업무를 1인의 건축사가 그동안 하여왔던 것을 부실시공 방지 및 책임감등을 고려하여 당해 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 다른건축사로 하여금 업무를 대행토록 하였고 그에 따른 업무대행 수수료를 조정하였음.

- 도시계획구역이외 구역 또는 지역의 무분별한 개발을 방지하고 합리적인 토지이용을 위한 건폐율 및 용적률을 조정하여 건축물 허용범위를 정하였으며,
- 본 조례안에 대하여서는 2001. 1. 16 서산시공고 23호의 입법예고시 주민의 의견 내용은 없었으며, 또한 2001. 2. 21 서산시 지방건축위원회 심의결과 원안대로 가결하여 성안된 조례안으로써
- 상위법 범위안에서 개정되는 본 조례안은 건축물의 용도변경 허용범위를 완화하여 변경할 수 있는 건축기준 범위를 규정함으로써 주민의 편의를 도모하는 사항을 제정하는 것으로써 상위법에 저촉되는 사항 없는 것으로 사료됨.

4. 主要質疑 및 答辯要旨 : 생략

5. 討論 및 少數意見 : 없었음

6. 審査結果 : 원안대로 가결

의안번호	제202호
의결 년월일	2001. 3. . (제 회)

서산시건축조례개정조례안

제출자	서산시장
제출년월일	2001년 3월 20일

서산시건축조례개정조례안

의안 번호	제 호
----------	--------

제출년월일 : 2001. 3. .
제출자 : 서산시장

1. 개정 이유

건축법 개정(2000. 1. 28 법률 제6247호)·건축법시행령 개정(2000. 6. 27 대통령령 제16874호)·건축법시행규칙 개정(2000. 7. 4 건설교통부령 제246호) 및 국토이용관리법시행령이 개정(2000. 12. 27)됨에 따라 동 법령에서 위임된 사항과 그 시행에 필요한 사항을 정하고, 행정규제완화기본법에 의한 규제정비 계획에 따라 시민에게 불편과 부담을 주고 있는 건축규제 중 일부 규정을 완화하여 주민편의를 도모하며, 기타 현행 조례의 운영상 나타난 일부 미비점을 개선·보완하려는 것임.

2. 주요 골자

가. 법령등의 규정에 부적합한 건축물의 용도변경 허용범위 완화(안 제20조)

- 법령의 제정·개정이나 도시계획의 결정·변경 및 사업시행 등으로 인하여 건축법령 등의 규정에 부적합한 경우 건축기준을 완화하여 용도변경 할 수 있는 건축물의 범위를 정함.

나. 사용승인(임시사용승인)을 위한 현장조사·검사 및 확인업무의 수수료를 조정함(안 제22조)

- 건축사 업무대행건축물에 대한 건축허가 및 사용승인(임시사용승인)과 관련된 건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인업무를 1인의 건축사가 할 수 있도록 되어 있었으나 사용승인(임시사용승인)을 위한 현장조사·검사 및 확인업무에 대하여는 당해 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 건축사로 하여금 업무를 대행하도록 건축법이 개정됨에 따라 업무부담에 따른 책임감 등을 고려하여 업무대행 수수료를 조정함.

다. 조경기준을 삭제함

- 조경기준을 건축법령에서 건설교통부장관이 고시하도록 개정되고 2000. 6. 20 건설교통부고시 제2000-159호로 조경기준이 고시됨에 따라 이를 삭제함.

라. 도시계획구역 안의 지역·지구 안에서의 건폐율·용적률 및 건축허용기준을 삭제함.

- 그간 건축법령에 규정되었던 도시계획구역 안의 지역·지구안에서의 건폐율·용적률 및 건축허용기준이 삭제되고 도시계획관련법령 및 지방자치단체의 도시계획조례로 새로이 정하도록 법령의 체계가 개편됨에 따라 건축조례에 규정된 관련조문을 삭제함.

마. 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건폐율 및 용적률을 조정함.

- 무분별한 개발을 방지하고 토지이용에 관한 규제를 합리적으로 개선 하고자 국토이용관리법시행령 및 건축법시행령이 개정됨에 따라 준도시지역·준농림지역·자연환경보전지역의 건폐율 및 용적률을 조정함.
(안 제26조, 안 제27조)

바. 이행강제금 부과규정을 완화함(안 제44조)

- 불법건축된 건축물 중 85제곱미터 이하의 소규모 단독주택에 대하여도 불법 사항이 시정 될 때까지 그간 이행강제금을 매년 반복하여 부과하였으나 부과횟수를 3회로 완화하고 부과금액을 2분의 1로 경감함.

사. 기타 현행조례 운영상 미비점 및 과도한 규제를 완화함.

- 지방건축위원회 심의대상 건축물 중 중앙 또는 지방건설기술심의위원회의 심의를 받은 경우에는 심의를 받지 않도록 하므로서 유사한 심의의 중복으로 인한 불편을 해소함(안 제6조)
- 가설건축물축조허가를 할 수 있는 건축물의 범위를 구체적으로 정함.
(안 제21조)
- 상위 법령의 개정에 따라 관련조문을 정비함(안 제31조)

3. 참 고 사 항

가. 입법예고일 : 2001. 1. 16.

나. 입법예고결과 의견(의견 없음)

다. 서산시지방건축위원회의 조례안 심의결과(원안 가결)

서산시건축조례개정조례안

서산시건축조례를 다음과 같이 개정한다.

서산시건축조례

제 1 장 총 칙

제1조(목적) 이 조례는 건축법(이하 “법”이라 한다)·같은법시행령(이하 “령”이라 한다) 및 같은법시행규칙(이하 “규칙”이라 한다)에서 지방자치단체의 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.

제2조(적용범위) 이 조례는 서산시(이하 “시”라 한다) 행정구역안의 건축법 적용을 받는 건축물 및 그 대지에 대하여 적용한다.

제3조(적용의 완화) ①법 제5조제1항의 규정에 의하여 이 법의 기준을 완화하여 적용할 것을 요청하고자 하는 사람은 다음 각호의 사항을 기재하고 서명·날인한 신청서 및 관계도서를 구비하여 서산시장(이하 “시장”이라 한다)에게 신청하여야 한다.

1. 신청인의 이름 및 주소
2. 완화 받고자 하는 대지 또는 건축물의 위치 및 면적
3. 적용의 완화를 받고자 하는 규정
4. 완화 받고자 하는 사유

②제1항에 의한 완화신청을 받은 시장은 법 제5조제2항의 규정에 의하여 서산시 지방건축위원회의 심의를 거쳐 완화여부 및 적용범위를 결정하되, 그 결과를 신청일 부터 30일 이내에 신청인에게 통지하여야 한다. 다만, 부득이한 경우에는 그러하지 아니하다.

제4조(기존의 건축물 등에 대한 특례) 법 제5조의2에서 조례로 정하는 바에 의하여 건축을 허가할 수 있는 경우라 함은 다음 각호의 1과 같다.

1. 기존건축물의 재축
2. 증축 또는 개축하고자 하는 부분이 법령 등의 규정에 적합한 경우

제 2 장 지방건축위원회

제5조(지방건축위원회의 설치) 법 제4조 및 영 제5조제4항의 규정에 의하여 건축에 관한 중요한 사항을 조사·심의하기 위하여 서산시지방건축위원회(이하 “위원회”라 한다)를 둔다.

제6조(기능) ①위원회는 법·영·시행규칙에 의하여 위원회의 심의를 거치도록 규정한 사항을 심의한다.

②영 제5조제4항제3호의 규정에 의한 심의대상 건축물 중 다음 각호의 사항은 심의를 생략할 수 있다.

1. 건축법 제25조의 규정에 의한 협의대상 건축물로서 중앙건설기술심의위원회 또는 지방건설기술심의위원회의 심의를 받은 건축물

2. 이미 심의를 받은 건축물로서 다음 각목의 1에 해당하는 경미한 사항의 변경
가. 건축계획의 기본골격을 변경하지 아니하는 경우로서 그 건축물의 연면적의 합계·대지면적·세대수의 10분의 1이내의 변경으로서 1개층 이하의 층수의 변경.

나. 법 제10조제2항 및 영 제12조제3항의 규정에 의한 사용승인 신청시 일괄하여 신고할 수 있는 변경

다. 대수선 등 건축물의 구조변경을 수반하지 아니하는 용도변경

③제1항 규정의 건축계획에 대한 위원회의 심의신청은 법 제8조의 규정에 의한 건축허가 신청이전 또는 건축허가신청서 제출시 신청하여야 한다.

제7조(조직) ①위원회는 위원장과 부위원장 각 1인을 포함한 9인 이상 15인 이하의 위원으로 구성하되 필요에 따라 본 위원회의 위임을 받아 소위원회를 설치·운영할 수 있다.

②위원장은 부시장이고, 부위원장은 위원중에서 호선한다.

③위원회의 위원은 관계공무원과 서산시의회의원 및 건축, 도시계획, 도시설계, 에너지, 회화, 조경, 미술, 조형예술 등에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람과 시민단체가 추천하는 자 중 시장이 임명 또는 위촉한다.

④공무원인 위원의 임기는 그 직위에 재직하는 기간으로 하고, 공무원이 아닌 위원의 임기는 2년으로 하며 연임할 수 있다.

⑤보궐위원의 임기는 전임자의 잔여기간으로 한다.

제8조(위원의 해촉) 시장은 다음 각호의 1의 사유가 발생하였을 때에는 임기전이라도 위원을 해촉할 수 있다.

1. 위원회의 임무를 성실히 수행하지 아니할 때

2. 위원회의 심의업무와 관련하여 취득한 기밀 등 심의사항을 누설할 때

3. 위원회의 심의업무와 관련하여 민원을 야기할 때

4. 위원 스스로가 해촉을 원할 때
5. 위원의 인사발령 등으로 인하여 직무를 계속할 수 없을 때
6. 기타 품위 등을 손상하여 위원으로서 부적당하다고 인정될 때

제9조(위원장의 직무) ①위원장은 위원회의 회무를 통할하고 회의의 의장이 된다.
 ②부위원장은 위원장을 보좌하며 위원장의 사고가 있을 때에 그 직무를 대행한다.
 ③위원장·부위원장이 모두 사고가 있을 때에는 시장이 지정한 위원이 그 직무를 대행한다.

제10조(회의) ①위원회의 회의는 시장의 요청이 있거나 또는 위원장이 필요하다고 인정할 때에 소집한다.
 ②위원장이 심의사항이 경미하다고 인정하거나 부득이한 경우에는 제1항의 규정에 불구하고 서면으로 심의할 수 있다.
 ③위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며 가부동수일때에는 부결된 것으로 한다.

제11조(소위원회) ①소위원회는 위원회에서 결정하는 위원 중 3인이상 7인이하의 위원으로 구성한다.
 ②소위원회의 위원장은 위원 중에서 위원회의 위원장이 지명하는 자가 된다.
 ③본 위원회의 위임을 받아 소위원회에서 심의를 거친 사항은 위원회의 심의를 거친 것으로 본다.
 ④제9조제1항·제10조3항 및 제12조 내지 17조의 규정은 소위원회의 운영에 관하여 이를 준용한다.

제12조(간사 및 서기) 위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사 및 서기 각 1인을 두며, 간사는 담당주사로 하고 서기는 소속 직원중에서 임명한다.

제13조(회의록) 위원회의 간사는 회의 때마다 회의록을 작성하고, 위원장의 서명 날인을 받아 보관하여야 한다.

제14조(자료제출 등의 요구) ①위원장은 필요하다고 인정하는 경우 관계자에 대하여 자료의 제출·출석 또는 의견의 설명을 요구할 수 있다.
 ②위원장은 업무에 필요한 조사를 위하여 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 위원회와 관계자를 합동조사반으로 편성할 수 있다.

제15조(건축허가 전 자료제출) 위원회의 심의사항이 조건을 부하여 의결된 경우에는 건축허가 신청 시 또는 건축허가 전 이를 확인할 수 있는 자료를 구비하여 시장에게 제출하여야 한다.

제16조(수당) 위원회에 출석한 위원 및 제14조의 규정에 의하여 출석한 사람에 대하여는 서산시각종위원회실비변상조례가 정하는 범위 안에서 수당 및 여비를 지급할 수 있다.

제 17조(비밀준수) 위원회의 위원, 간사 및 서기와 기타 위원회의 업무에 관여하는 사람은 그 업무 수행 상 알게된 비밀을 누설하여서는 아니 된다.

제 3 장 건축물의 건축

제 18조(표준설계도서에 의한 건축신고) 영 제11조제2항제3호의 규정에서 “건축조례가 정하는 건축물”이라 함은 다음 각호와 같다.

1. 단독주택
2. 창고시설(농·임·축·수산용에 한한다)
3. 동물 및 식물관련시설중 축사 및 작물재배사
4. 제1호 내지 제3호 외의 용도에 쓰이는 건축물로서 연면적 200제곱미터미만의 건축물

제 19조(건축허가수수료) 법 제11조제2항에서 조례로 정하는 수수료라 함은 별표 1과 같다.

제20조(용도변경) 영 제14조제6항의 규정에 의하여 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이나 영 제6조의2제1항 각호의 사유로 인하여 법령 등에 부적합 하더라도 용도변경 하고자 하는 부분이 다음 각호의 규정에 적합한 경우에는 용도변경을 할 수 있다.

1. 도시계획법 및 국토이용관리법에 의하여 지정된 용도지역·지구의 건축금지 및 제한에 적합한 용도로 변경하는 경우
2. 용도변경에 따라 변경되는 부분이 대수선 등 건축물의 구조변경을 수반하지 아니하는 경우

제21조(가설건축물) ①법 제15조제1항 및 영 제15조제1항의 규정에 의하여 도시계획시설 또는 도시계획시설 예정지에 건축할 수 있는 가설건축물은 단독주택·근린생활시설·식물관련시설·자동차관련시설(주차장 및 세차장에 한 한다) 및 창고시설로서 다음 각호의 기준에 적합하여야 한다.

1. 조적조·철근콘크리트조 및 철골철근콘크리트조가 아닐 것.
2. 존치기간은 3년이내일 것. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있으며, 도시계획사업시행 시에는 당해 가설건축물의 철거로 인하여 발생할 수 있는 손실에 대한 보상요구 없이 당해 도시계획사업시행에 지장이 없도록 자진철거 할 것을 조건으로 하여야 한다.
3. 2층 이하로서 지하층을 설치하지 아니할 것
4. 전기, 수도, 가스, 하수도 등 새로운 간선공급 설비의 설치를 요하지 아니할 것

5. 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것
6. 도시계획법 제58조의 규정에 적합할 것.

②영 제15조제5항제12호에서 “건축조례로 정하는 건축물”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다.

1. 천막 또는 천막과 유사한 구조의 창고·차고 및 작업장의 용도에 쓰이는 것으로서 바닥면적의 합계가 200제곱미터이하인 건축물
2. 공동주택단지 안에서 재활용품 보관용도에 쓰이는 경량철골조 또는 천막 등과 유사한 구조의 건축물
3. 기계등의 보호시설

제22조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ①영 제20조제1항에서 “허가대상 건축물 중 건축조례가 정하는 건축물”이라 함은 5층이하로서 연면적의 합계가 5천제곱미터미만인 건축물을 말한다.

②제1항의 규정에 의한 건축물에 대한 대행업무의 범위는 다음 각호와 같다.

1. 법 제8조의 규정에 의한 건축허가 전 현장조사·검사 및 확인업무
2. 법 제10조의 규정에 의한 허가·신고사항의 변경을 위한 현장조사·검사 및 확인업무
3. 법 제18조의 규정에 의한 사용승인 및 임시사용승인 전 현장조사·검사 및 확인업무

③제1항에서 정한 건축물의 건축허가·허가 및 신고사항의 변경·사용승인 또는 임시사용승인(이하 이 조에서 “건축허가 등”이라 한다)을 신청하고자 하는 경우 건축주는 영 제20조제1항 후단의 규정에 따라 대행할 자를 당해 건축사와 협의 지정하여야 하며, 건축주의 지정을 받은 건축사는 시행규칙 제21조제1항의 규정에 의한 검사조서를 작성하여 건축주에게 제출하여야 하고, 건축주는 건축허가등의 신청시 이를 첨부하여야 한다.

④현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 사람에게 다음 각호의 1에 해당하는 수수료를 지급하여야 한다.

1. 제2항 제1호 내지 제2호의 규정에 의한 현장조사 및 검사 : 제19조의 규정에 의한 건축허가 수수료의 100분의 15
2. 제2항 제3호의 규정에 의한 현장조사 및 검사 : 제19조의 규정에 의한 건축허가 수수료의 100분의 30

⑤제4항의 규정에 의한 수수료를 지급 받고자 하는 자는 별지 제1호 서식의 현장조사·검사 및 확인업무 대행 수수료 청구서를 당해 회계 연도 내에 시장에게 제출하여야 한다.

제23조(건축지도원) ①영 제24조제1항의 규정에 의한 “건축조례가 정하는 자격을 갖춘 자”라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 사람을 말한다.

1. 건축사
2. 건축사법에 의한 건축사보로서 3년 이상의 경력이 있는 사람
3. 기타 건축행정에 관한 업무 종사자로서 시장이 임명 또는 위촉하는 사람

②제1항의 규정에 의한 건축지도원에게는 예산의 범위 내에서 일용인부임과 보상을 지급할 수 있다.

제 4 장 건축물의 대지 및 도로

제24조(대지안의 조경) ①법 제32조제1항의 규정에 의하여 면적 200제곱미터이상인 대지에 건축을 하는 건축주는 다음 각호에 해당하는 기준에 따라 대지안에 조경 기타 필요한 조치를 하여야 한다.

1. 연면적(동일 대지안에 2동 이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다. 이하 이 조에서 같다)이 2천제곱미터 이상인 건축물 : 대지면적의 15퍼센트 이상
2. 연면적 1천제곱미터 이상 2천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 7퍼센트 이상
3. 연면적 1천제곱미터 미만인 건축물 : 대지면적의 5퍼센트 이상
4. 자연녹지(읍·면 지역은 제외한다) 및 보전녹지지역안의 건축물(학교·교정시설 및 군사시설을 제외한다) : 제1호 내지 제3호의 규정에 불구하고 대지면적의 20퍼센트 이상. 다만, 시장이 위원회의 심의를 거쳐 대지 안 및 주변의 수림상태가 양호하여 조경 등의 조치를 완화할 필요가 있다고 인정하는 경우에는 대지면적의 10퍼센트까지 완화할 수 있다.

②영 제27조제1항제5호의 규정에 의하여 제1항의 기준에 불구하고 다음 각호의 1에 해당하는 건축물은 조경 등의 조치를 하지 아니할 수 있다.

1. 제1종 근린생활시설중 양수장·정수장·대피소 및 공중화장실
2. 제2종 근린생활시설중 골프연습장
3. 판매 및 영업시설중 도매시장 및 소매시장(농수산물공판장을 포함한다)
4. 교육연구 및 복지시설중 학교
5. 공공용시설중 군사시설·교도소 및 감화원 기타 이와 유사한 시설
6. 동물 및 식물관련시설 중 버섯재배사·종묘배양시설·화초 및 분재 등의 온실 기타 이와 유사한 것
7. 주차장법 제2조의 규정에 의한 주차전용건축물
8. 석유화학단지안의 건축물
9. 상업지역안의 건축물로서 대지면적 500제곱미터이하인 건축물

제25조(도로의 지정)①법 제35조제1항제2호의 규정에 의한 당해 도로에 대한 이해관계인의 동의를 얻지 아니하고 위원회의 심의를 거쳐 도로로 지정·공고할 수 있는 경우라함은 다음 각호와 같다.

1. 공공사업에 의하여 개설되어 주민들이 장기간 이용하고 있는 사실상의 통로
2. 주민공동사업에 의하여 개설되어 주민들이 장기간 이용하고 있는 너비 2미터 이상인 사실상의 통로

제 5 장 건폐율·용적률

제26조(건폐율)법 제47조제2호 및 영 제78조의 규정에 의하여 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건축물의 건폐율은 다음 각호의 구분에 의한 비율을 초과할 수 없다.

1. 국토이용관리법 제6조제4호의 규정에 의한 준농림지역 : 40퍼센트 이하
2. 국토이용관리법 제6조제5호의 규정에 의한 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하
3. 제1호내지 제2호 외의 구역 또는 지역 : 60퍼센트 이하

제27조(용적률) 법 제48조제2호 및 영 제79조의 규정에 의하여 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건축물의 용적률은 다음 각호의 구분에 의한 비율을 초과할 수 없다.

1. 국토이용관리법 제6조제2호의 규정에 의한 준도시지역 : 200퍼센트(국토이용관리법시행령 제13조제1항제2호의 규정에 해당하는 경우에는 80퍼센트)이하
2. 국토이용관리법 제6조제4호의 규정에 의한 준농림지역 또는 동법 제6조제5호의 규정에 의한 자연환경보전지역 : 80퍼센트 이하
3. 제1호내지 제2호 외의 구역 또는 지역 : 400퍼센트 이하

제28조(건축물이 있는 대지의 분할제한) 법 제49조제1항 및 영 제80조의 규정에 의하여 건축물이 있는 대지는 다음 각호의 1에서 정한 규모이하로 분할할 수 없다.

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

제29조(맞벽건축) 영 제81조제1항제2호에서 “건축조례가 정하는 구역”이라 함은 너비 20미터이상의 도로에 접한 대지 상호간을 말한다.

제 6 장 건축물의 높이

제30조(건축물의 높이제한) 법 제51조제1항의 규정에 의한 최고높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우 동조제3항의 단서 규정을 적용함에 있어 건축물의 높이제한은 다음 각호의 1과 같다.

1. 2이상의 전면도로에 접속하는 대지 안의 건축물 중 다음 각목의 1에 해당하는 부분에 대하여는 당해 도로에 대한 전면도로의 너비는 가장 넓은 도로의 너비로 본다.
 - 가. 가장 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 40미터이내의 부분
 - 나. 가목에 해당하지 아니한 부분에 있어서 당해 전면도로의 중심선으로부터 10미터이내의 부분을 제외한 부분
 - 다. 가목 및 나목에 해당하지 아니한 부분이 2개의 교차되는 전면도로를 갖는 경우에 그 부분중 넓은 도로측의 대지경계선으로부터 수평거리 35미터이내의 부분
2. 반대측에 공원·광장·하천·철도·공공공지·녹지 기타 건축이 금지된 공지가 있는 도로를 전면도로로 하는 대지의 경우에는 건축이 금지된 공지의 반대쪽 경계선을 전면도로의 반대측의 경계선으로 본다.

제31조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ①영 제86조제1항의 규정에 의하여 전용주거지역 또는 일반주거지역 안에서 건축물을 건축하는 경우 건축물의 각 부분을 정북방향으로의 인접대지경계선으로부터 다음 각호에서 정하는 거리이상를 띄어 건축하여야 한다.

1. 높이 4미터이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1미터
2. 높이 8미터이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 2미터
3. 높이 8미터를 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해 건축물 각 부분의 높이의 2분의 1

②영 제86조제1항 단서 규정에 의하여 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 건축물을 건축하는 경우로서 건축물의 미관향상을 위하여 너비 20미터이상인 도로에 접한 인접 대지 상호 간에 건축하는 건축물의 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

③영 제86조제2항의 규정에 의하여 공동주택의 경우에는 제1항의 규정에 적합하여야 하는 외에 다음 각호의 규정에 적합하여야 한다.

1. 건축물(다세대주택 및 기숙사를 제외한다) 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 대지경계선까지의 수평거리의 2배이하

2. 동일한 대지안에서 2동이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우의 건축물 각부분 사이의 거리는 다음 각목의 거리이상 띄어 건축하여야 한다.

가. 채광등을 위한 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 1배

나. 채광창 (창넓이 0.5제곱미터이상의 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터

다. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽중 1개의 측벽에 한하여 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터이하의 발코니 (출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 6미터이상. (다만, 4층이하 건축물의 경우에는 4미터 이상)

제 7 장 재해위험구역안의 건축물

제32조(건축의 제한) ①법 제54조제3항의 규정에 의하여 제1종 재해위험구역 안에서는 다음 각호에 1에 해당하는 건축물과 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 건축할 수 없다.

1. 창고시설(농·임·축·수산업용에 한한다)
2. 동물 및 식물관련시설
3. 분뇨·쓰레기처리시설
4. 공공용시설중 군사시설(초소 등 소규모시설에 한한다)
5. 묘지관련시설
6. 공사용 가설건축물

②법 제54조제3항의 규정에 의하여 제2종 재해위험구역 안에서는 다음 각호의 1에 해당하는 건축물과 이와 유사한 용도의 건축물이 아니면 건축할 수 없다. 다만, 제2호 내지 제4호의 건축물을 침수피해의 우려가 있는 지역에 신축(수평증축을 포함한다)하는 경우에는 지상 3미터이하의 부분은 주차장, 기계설비실, 창고 또는 이와 유사한 용도에 전용하여 사용하여야 한다.

1. 제1항 규정에 의한 제1종 재해위험구역 안에서 건축이 허용되는 건축물
2. 단독주택
3. 제1종 근린생활시설(바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 건축물에 한한다)
4. 제2종 근린생활시설(바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 건축물에 한한다)
5. 운동시설중 운동장
6. 창고시설(바닥면적의 합계가 500제곱미터미만인 건축물에 한한다)
7. 자동차관련시설중 세차장 및 폐차장

③법 제54조제3항의 규정에 의하여 제3종 재해위험구역 안에서는 도시계획법령에 의한 당해 용도지역 및 지구의 건축제한을 적용하되, 다음 각호의 1에 해당

하는 건축물을 신축(수평증축을 포함한다)하는 경우에는 지상 3미터이하의 부분은 주차장, 기계설비실, 창고 또는 이와 유사한 용도에 전용하여 사용하여야 한다.

1. 단독주택
2. 공동주택
3. 제1종 근린생활시설 및 제2종 근린생활시설
4. 의료시설
5. 교육연구 및 복지시설중 도서관
6. 기타 이와 유사한 용도로서 시장이 인정하는 건축물

제33조(건축물의 구조안전) ①법 제54조제3항의 규정에 의하여 제1종 재해위험구역 안의 건축물은 다음 각호의 1에서 정하는 구조로 하여야 한다.

1. 철근콘크리트구조
2. 철골콘크리트구조
3. 철골·철근콘크리트구조
4. 철골구조
5. 재해로부터 안전하다고 시장이 인정하는 구조

②법 제54조제3항의 규정에 의하여 제2종 재해위험구역 안의 건축물은 다음 각호의 1에서 정하는 구조로 하여야 한다.

1. 제1종 재해위험구역 안에서 허용되는 구조
2. 목조, 기타 이와 유사한 구조

③법 제54조제3항의 규정에 의하여 제3종 재해위험구역 안의 건축물은 다음 각호의 1에서 정하는 구조로 하여야 한다.

1. 제2종 재해위험구역 안에서 허용되는 구조
2. 조적조(흙벽돌조를 제외한다) 기타 이와 유사한 구조

제34조(건축기준의 완화) 영 제86조의2제3항의 규정에 의하여 재해위험구역 안의 건축물 및 대지에 대하여는 법 제47조·법 제48조·법 제51조 및 법 제53조의 규정에 의하여 당해 지역에 적용되는 건축기준의 100분의 120까지 완화하여 적용한다.

제 8 장 공개공지 등

제35조(공개공지의 확보) ①법 제67조제1항 및 영 제113조제1항 및 제2항의 규정에 의하여 건축물의 대지에 공개공지 또는 공개공간(이하 "공개공지"라 한다)을 설치하여야 하는 건축물의 종류 및 공개공지의 면적은 다음 각호의 1과 같다.

1. 판매 및 영업시설(농수산물유통및가격안정에관한법률 제2조의 규정에 의한 농수산물 유통시설은 제외한다) : 대지면적의 10퍼센트이상

2. 업무시설 : 대지면적의 8퍼센트이상
3. 숙박시설 : 대지면적의 8퍼센트이상
4. 문화 및 집회시설 : 대지면적의 10퍼센트이상
5. 의료시설중 바닥면적의 합계가 5천제곱미터이상인 종합병원 : 대지면적의 8퍼센트이상

②영 제113조제3항의 규정에 의하여 공개공지에는 다음 각호에서 정하는 시설을 하여야 한다.

1. 공개공지면적의 40퍼센트이상을 제24조의 기준에 의한 식재를 할 것. 다만, 피로티 구조의 경우에는 그러하지 아니하다.
2. 조명시설
3. 벤치
4. 식수대
5. 조형물 등 미술장식품
6. 식재부분 이외의 부분은 보도블럭 등의 포장
7. 일반의 이용에 제공됨을 알리는 안내표지판

③영 제113조제4항의 규정에 의하여 용적률 등 건축기준은 다음 각호에서 정하는 바에 따라 영 동조동항의 범위이내에서 완화 적용할 수 있다.

1. 법 제48조의 규정에 의한 용적률 : 대지면적을 기준으로 공개공지로 제공한 비율을 당해지역의 용적률에 가산한 비율이하
2. 법 제51조의 규정에 의한 높이제한 : 높이제한 기준 \times [1 + (공개공지로 제공한 면적 \div 대지면적)]

④제1항의 규정에 의한 공개공지는 전면도로에 접하여야 하며, 일반의 이용에 따라 편리하도록 배치하여야 한다.

제 9 장 건축분쟁조정위원회

제36조(설치 및 구성) 법 제76조의2제1항의 규정에 의한 서산시건축분쟁조정위원회(이하 "조정위원회"라 한다)는 위원장과 부위원장 각 1인을 포함한 7인이상 15인이내의 위원으로 구성한다.

제37조(회의 및 운영) 조정위원회의 회의·운영 기타 필요한 사항에 대하여는 제 8조 내지 제14조·제16조 및 제17조를 준용한다.

제38조(대표자 선정) 법 제76조의3의 규정에 의한 분쟁의 조정신청이 분쟁에 공동의 이해 관계가 있는 다수인인 경우, 위원장은 조정을 위해 필요하다고 인정하는 때에는 당사자중에서 대표자 선정을 요구할 수 있다.

제39조(감정 등의 의뢰) 위원장은 분쟁조정신청사건을 심사하기 위하여 전문기관에 감정·진단·시험 등을 의뢰할 수 있다.

제40조(비용부담) ①법 제76조의7제3항의 규정에 의하여 조정의 당사자간에 부담하여야 할 비용의 범위는 다음 각호와 같다.

1. 감정·진단·시험에 소요되는 비용
2. 검사·조사에 소요되는 비용
3. 녹음·속기록·참고인 출석 등 기타 조정에 소요되는 비용. 다만, 조정위원회의 위원, 공무원이 소관업무와 직접 관련하여 출석 또는 출장에 소요되는 비용 및 우편료, 전신료는 포함하지 아니한다.

②법 제76조의7제2항의 규정에 의하여 예치하는 금액은 제1항에 의한 소요비용 추정금액을 조정의 당사자간에 조정위원회에서 정하는 비율에 따라 각각 예치하여야 한다.

③조정위원회는 제2항의 규정에 의하여 비용을 예치받은 경우에는 당해 분쟁에 대한 조정안을 작성하여 당사자에게 제시한 날 또는 조정의 거부, 중지를 통보한 날부터 5일 이내에 예치받은 금액과 제1항의 규정에 의한 비용의 정산서를 작성하여 통지하여야 한다.

제41조(관련서식) 건축분쟁조정신청서, 건축분쟁조정거부·중지통보서, 건축분쟁조정위원회 출석요구서, 건축분쟁조정안, 건축분쟁조정서는 별지 제2호서식 내지 별지 제6호서식에 의한다.

제42조(운영세칙) 조정위원회의 시행에 필요한 세부조항은 조정위원회의 의결을 거쳐 위원장이 정한다.

제 10 장 보 칙

제43조(옹벽 및 공작물 등에의 준용) ①영 제118조제1항제9호의 규정에서 “조례로 정하는 제조시설·저장시설·유희시설 기타 이와 유사한 것”이라 함은 지붕과 벽 또는 기둥을 식별하기 곤란한 것으로서 다음 각호의 1에 해당하는 공작물을 말한다.

1. 제조시설 : 높이 6미터를 넘는 레미콘 믹서·석유화학제품제조시설, 기타 이와 유사한 것
2. 저장시설 : 높이 6미터를 넘는 시멘트저장용 싸이로·건조시설·석유저장시설·석탄저장시설, 기타 이와 유사한 것
3. 유희시설 : 관광진흥법상 유원시설업의 유기장 허가를 받아야 하는 시설로서 건축법령에 의한 건축물이 아닌 것

4. 소각시설 : 쓰레기 및 산업폐기물 소각시설 기타 이와 유사한 것. 다만, 시간 당 처리용량이 100킬로그램미만인 것은 제외한다.

②영 제118조제1항제10호의 규정에서 “조례로 정하는 건축물에 심대한 영향을 줄 수 있는 중량물”이라 함은 건축물의 내부 또는 옥상에 설치하는 저수조, 냉각기탑 기타 이와 유사한 것으로서 적재하중의 합계가 10톤이상인 것을 말한다. 다만, 최하층 바닥에 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

제44조(이행강제금의 부과)①법 제83조 제1항 단서규정에 의하여 연면적 85제곱미터이하의 주거용 건축물인 경우와 주거용 건축물로서 영 제121조제1항 각호에 정하는 사항을 위반한 경우에는 당해 위반사항에 따른 이행강제금의 2분의 1을 부과한다.

②영 제121조제1항제5호의 규정에서 건축조례로 정하는 경우라 함은 다음 각호의 1을 말한다.

1. 가설건축물의 건축기준에 적합하지 아니한 건축물
2. 착공신고를 하지 아니하고 건축한 건축물
3. 재해위험구역안에서 건축제한을 위반한 건축물
4. 공개공지에 관한 규정을 위반한 건축물

③영 제121조제2항 별표15 이행강제금 산정기준중 제15호의 규정에 해당하는 건축물에 부과하는 이행강제금의 산정기준은 별표2와 같다.

④법 제83조제4항 단서 규정에 의하여 법 제83조제1항 각호 외의 부분 단서에 해당하는 건축물에 대하여는 총3회의 이행강제금을 부과한다.

제45조(시행규칙) 이 조례 시행에 관하여 필요한 사항은 규칙으로 정한다.

부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

②(일반적 경과조치) 이 조례 시행당시 건축허가를 신청중인 경우와 건축허가 또는 건축신고를 받은 경우 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주·시공자 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

③(이행강제금 부과에 관한 경과조치) 이 조례 시행당시 종전의 규정에 의하여 이행강제금의 부과를 위한 절차를 진행중이라 하더라도, 제44조제4항에 해당하여 이미 3회이상의 이행강제금을 부과한 경우에는 동 규정에 의하여 이행강제금의 부과를 즉시 중지하여야 한다.

[별표 1]

건축허가등 수수료

연면적 합계	금	액
200제곱미터미만	단독주택	3천원
	기 타	7천원
200제곱미터이상 1천제곱미터미만	단독주택	4천500원
	기 타	1만5천원
1천제곱미터이상 5천제곱미터미만	4만원	
5천제곱미터이상 1만제곱미터미만	7만5천원	
1만제곱미터이상 3만제곱미터미만	15만원	
3만제곱미터이상 10만제곱미터미만	30만원	
10만제곱미터이상 30만제곱미터미만	60만원	
30만제곱미터이상	120만원	

※ 비고 : 허가사항변경의 경우에는 변경하는 부분의 면적에 따라 적용한다

[별표 2]

이행강제금 산정기준

위반건축물	해당법조문 (건축법)	이행강제금의 금액
1. 가설건축물의 건축기준에 적합하지 아니한 건축물	법 제15조	시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액
2. 착공신고를 하지 아니하고 건축한 건축물	법 제16조	시가표준액의 100분의 1에 해당하는 금액
3. 재해위험구역 안에서 건축 제한을 위반한 건축물	법 제54조	시가표준액의 100분의 2에 해당하는 금액
4. 공개공지에 관한 규정에 적합하지 아니한 건축물	법 제67조	시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액
5. 기타 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 건축물		시가표준액의 100분의 3에 해당하는 금액

(별지 제2호서식)

건 축 분 쟁 조 정 신 청 서

신 청 인	성 명			주민등록번호		
	주 소	(전화)				
대 리 인	성 명			주민등록번호		
	주 소	(전화)				
피신청인	성 명			주민등록번호		
	주 소	(전화)				
분쟁대상 건축물 현 황	위 치				면 적	
	지 역		지 구 구 조		지 목	
	용 도		연 면 적		공시종류	
	건축면적	㎡	연 면 적	㎡	총 수	지상 총
	건 폐 율	%	용 적 률	%		지하 총
신청내용						
신청취지 및 사유						
분쟁발생사 유및당사자 간교섭경과						

건축법 제76조의3제3항의 규정에 의하여 위와 같이 건축분쟁의 조정을 신청합니다.

년 월 일

신청인

(인)

서산시건축분쟁조정위원회위원장 귀하

(별지 제3호서식)

건축분쟁조정거부 및 중지통보서

사 건 명			
신청일자			
신청인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
대리인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
피신청인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
신청내용			
신청취지 및 사유			
분쟁발생사유 및 당사자 간 교섭경과			

건축법 제76조의6제1항(제2항)의 규정에 의하여 위 사유로 본 사건의 분쟁조정을 거부(중지)합니다.

년 월 일

서산시건축분쟁조정위원회위원장 (인)

(건축분쟁 각 당사자 귀하)

(별지 제4호서식)

건축분쟁조정위원회출석요구서

사 건 명			
신청일자			
신 청 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
대 리 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
피신청인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
출 석 대 상 자	성 명	주소 또는 소속	자 격
			참고인 또는 당사자
출 석 요 구 일 자	년 월 일 (:) ※ 건축분쟁조정위원회 개최일자		
출 석 장 소			

건축법 제76조의4제2항의 규정에 의하여 위 사건에 관하여 귀하의 진술을 청취하고자 하오니 위와 같이 서산시건축분쟁조정위원회에 출석하여 주시기 바라며, 출석할 수 없는 부득이한 사유가 있는 경우에는 동법시행령 제119조의2제2항의 규정에 의하여 년 월 일까지 서면으로 제출하여 주시기 바랍니다.

년 월 일

서산시분쟁조정위원회위원장 (인)

(건축분쟁 각 당사자 귀하)

※ 주의사항

○ 출석하실 때에는 이 요구서, 주민등록증, 인장 및 기타 참고자료를 지참하시기 바랍니다.

(별지 제5호서식)

건 축 분 쟁 조 정 안

사 건 명			
신청일자			
신 청 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
대 리 인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
피신청인	성 명		주민등록번호
	주 소	(전화)	
신청내용			
건축분쟁 조정안			

건축법 제76조의3제4항의 규정에 의하여 위와 같이 서산시건축분쟁조정위원회 심사결과 결정된 이 사건의 건축분쟁 조정안을 제시하오니 이에 대한 수락 여부를 년 월 일 까지 통보하여 주시기 바랍니다.

년 월 일

서산시건축분쟁조정위원회위원장 (인)

(건축분쟁 각 당사자 귀하)

서산시건축조례 신·구조문 주요 대비표

서 산 시

서산시건축조례 신·구조문 주요 대비표

현행	개정안
<p>제6조(기능) ①위원회는 법·영·시행규칙에 의하여 위원회의 심의를 거치도록 규정한 사항을 심의한다.</p> <p>②제1항의 심의를 거친 사항으로서 다음 각호의 경미한 변경사항은 심의를 생략할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축계획의 기본골격을 변경하지 아니하는 경우로서 그 건축물의 연면적의 10분의 1이하로서 1개층 이하의 층수의 변경. 2. 법 제9조의 규정에 의한 건축신고 대상의 변경 3. 법 제10조제2항 및 영 제12조제3항의 규정에 의한 사용승인 신청시 일괄하여 신고할 수 있는 변경 4. 대수선 등 건축물의 구조변경을 수반하지 아니하는 용도변경 5. 건축물 외장의 기본골격을 변경하지 아니하는 창호, 노대, 파레펫 등의 경미한 외장변경 <p>③ (생략)</p>	<p>제6조(기능) ① (현행과 같음)</p> <p>②영 제5조제4항제3호의 규정에 의한 심의대상 건축물 중 다음 각호의 사항은 심의를 생략할 수 있다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 건축법 제25조의 규정에 의한 협의대상 건축물로서 중앙건설기술심의위원회 또는 지방건설기술심의위원회의 심의를 받은 건축물 2. 이미 심의를 받은 건축물로서 다음 각목의 1에 해당하는 경미한 사항의 변경 <ol style="list-style-type: none"> 가. 건축계획의 기본골격을 변경하지 아니하는 경우로서 그 건축물의 연면적의 합계·대지면적·세대수의 10분의 1이내의 변경으로서 1개층 이하의 층수의 변경. 나. 법 제10조제2항 및 영 제12조제3항의 규정에 의한 사용승인 신청시 일괄하여 신고할 수 있는 변경 다. 대수선 등 건축물의 구조변경을 수반하지 아니하는 용도변경 <p>③ (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>제7조(조직) ① ~ ② (생략)</p> <p>③위원회의 위원은 관계공무원과 시의원 및 건축, 도시계획, 도시설계, 에너지, 회화, 조경, 미술, 조형 등 예술에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람 중 시장이 임명 또는 위촉한다.</p> <p>④ ~ ⑤ (생략)</p>	<p>제7조(조직) ① ~ ② (현행과 같음)</p> <p>③위원회의 위원은 관계공무원과 서산시회의의원 및 건축, 도시계획, 도시설계, 에너지, 회화, 조경, 미술, 조형 예술 등에 관한 학식과 경험이 풍부한 사람과 <u>시민단체가 추천하는 자</u> 중 시장이 임명 또는 위촉한다.</p> <p>④ ~ ⑤ (생략)</p>
<p>제11조(소위원회) ① ~ ② (생략)</p> <p>③소위원회에서는 그 심의 결과를 지체없이 위원회의 위원장에게 제출하여야 한다.</p>	<p>제11조(소위원회) ① ~ ② (현행과 같음)</p> <p>③<u>본 위원회의 위임을 받아 소위원회에서 심의를 거친 사항은 위원회의 심의를 거친 것으로 본다.</u></p> <p>④<u>제9조제1항·제10조3항 및 제12조 내지 17조의 규정은 소위원회의 운영에 관하여 이를 준용한다.</u></p>
<p>신설</p>	<p>제20조(용도변경) 영 제14조제6항의 규정에 의하여 기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이나 영 제6조의2제1항 각호의 사유로 인하여 법령 등에 부적합 하더라도 용도변경하고자 하는 부분이 다음 각호의 규정에 적합한 경우에는 용도변경을 할 수 있다.</p> <p>1. 도시계획법 및 국토이용관리법에 의하여 지정된 용도지역·지구의 건축금지 및 제한에 적합한 용도로 변경하는 경우</p>

현행	개정안
<p>· 신설</p>	<p>2. 용도변경에 따라 변경되는 부분이 대수선등 건축물의 구조변경을 수반하지 아니하는 경우</p>
<p>제20조(가설건축물) ①법 제15조제1항에서 조례로 정하는 가설건축물은 다음 각호의 기준에 적합하여야 한다.</p> <p>1. 철근콘크리트조 및 철골철근콘크리트조가 아닐 것.</p> <p>2. 존치기간은 3년이내로 도시계획사업의 시행시까지로 할 것. 다만, 도시계획사업시행이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있다</p> <p>3.~ 4.(생략)</p> <p>5. 공동주택, 판매 및 영업시설 등으로서 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것</p> <p>6. 도시계획법 제14조의2의 규정에 적합할 것</p>	<p>제21조(가설건축물)①----- -----건축할 수 있는 가설건축물은 <u>단독주택·근린생활시설·식물관련시설·자동차관련시설(주차장 및 세차장에 한 한다) 및 참고시설로서 다음 각호의 기준에 적합하여야 한다.</u></p> <p>1. <u>조적조·철근콘크리트조 및 철골철근콘크리트조가 아닐 것.</u></p> <p>2. 존치기간은 3년이내일 것. 다만, 도시계획사업이 시행될 때까지 그 기간을 연장할 수 있으며, <u>도시계획사업시행시에는 당해 가설건축물의 철거로 인하여 발생할 수 있는 손실에 대한 보상요구 없이 당해 도시계획사업시행에 지장이 없도록 자진철거 할 것을 조건으로 하여야 한다.</u></p> <p>3.~ 4.(현행과 같음)</p> <p>5. 분양을 목적으로 건축하는 건축물이 아닐 것</p> <p>6. 도시계획법 제58조의 규정에 적합할 것.</p>

현행	개정안
<p>②영 제15조제4항제12호에서 “건축조례로 정하는 건축물”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 천막 또는 천막과 유사한 구조의 창고·차고 및 작업장의 용도에 쓰이는 것으로서 바닥면적의 합계가 500제곱미터이하인 건축물 2. 공장부지내의 소규모 폐기물 처리·저장시설 및 공해배출시설을 위한 것으로서 연면적 200제곱미터이하인 건축물 3. 공동주택단지내에서 재활용품 보관용도에 쓰이는 경량철골조 또는 천막 등과 유사한 구조의 건축물 	<p>②영 제15조제5항제12호에서 “건축조례로 정하는 건축물”이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 건축물을 말한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 천막 또는 천막과 유사한 구조의 창고·차고 및 작업장의 용도에 쓰이는 것으로서 바닥면적의 합계가 <u>200제곱미터 이하인</u> 건축물 2. 공동주택단지 안에서 재활용품 보관용도에 쓰이는 경량철골조 또는 천막 등과 유사한 구조의 건축물 3. <u>기계등의 보호시설</u>
<p>제21조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ①영 제20조제2항의 규정에 의한 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사법 제23조의 규정에 의한 건축사사무소를 등록한 자로 하여금 대행(이하 이 조에서 “대행업무”라 한다)하게 하는 경우 업무대행자의 지정은 건축사사무소를 개설한 자 또는 당해 건축물의 설계자나 공사감리자로 한다.</p>	<p>제22조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ①영 제20조제1항에서 “허가대상 건축물 중 건축조례가 정하는 건축물”이라 함은 5층이하로서 연면적의 합계가 5천제곱미터미만인 건축물을 말한다.</p> <p>②제1항의 규정에 의한 건축물에 대한 대행업무의 범위는 다음 각호와 같다.</p>

현행	개정안
<p>②제1항의 규정에 의한 대행업무의 범위는 건축하고자 하는 부분이 5층이하로서 연면적의 합계가 5천제곱미터미만인 건축물로 한다.</p> <p>③제2항의 규정에 의한 건축물에 대한 대행업무는 다음 각호와 같다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제8조의 규정에 의한 건축허가 전 현장조사 및 검사 2. 법 제18조의 규정에 의한 사용승인 및 임시사용승인 전 현장조사 및 검사 <p>④제1항의 규정에 의한 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 사람에게 다음 각호의 1에 해당하는 수수료를 지급하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제8조의 규정에 의한 건축허가 전 현장조사 및 검사 : 제19조의 규정에 의한 건축허가 수수료의 100분의 15 2. 법 제18조의 규정에 의한 건축물의 사용승인 전 현장조사 및 검사 : 제19조의 규정에 의한 건축허가 수수료의 100분의 15 	<ol style="list-style-type: none"> 1. 법 제8조의 규정에 의한 건축허가 전 현장조사·검사 및 확인업무 2. 법 제10조의 규정에 의한 허가·신고사항의 변경을 위한 현장조사·검사 및 확인업무 3. 법 제18조의 규정에 의한 사용승인 및 임시사용승인 전 현장조사·검사 및 확인업무 <p>③제1항에서 정한 건축물의 건축허가·허가 및 신고사항의 변경·사용승인 또는 임시사용승인(이하 이 조에서 "건축허가 등"이라 한다)을 신청하고자 하는 경우 건축주는 영 제20조제1항 후단의 규정에 따라 대행할 자를 당해 건축사와 협의, 지정하여야 하며, 건축주의 지정을 받은 건축사는 시행규칙 제21조제1항의 규정에 의한 검사조서를 작성하여 건축주에게 제출하여야 하고, 건축주는 건축허가 등의 신청시 이를 첨부하여야 한다.</p> <p>④현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 사람에게 다음 각호의 1에 해당하는 수수료를 지급하여야 한다.</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. 제2항 제1호 내지 제2호의 규정에 의한 현장조사 및 검사 : 제19조의 규정에 의한 건축허가 수수료의 100분의 15

현행	개정안
<p>⑤제4항의 규정에 의한 수수료를 지급 받고자 하는 자는 별지 제2호서식의 현장조사·검사 및 확인업무 대행 수수료 청구서를 당해 회계연도내에 시장에게 제출하여야 한다.</p>	<p>2. 제2항 제3호의 규정에 의한 현장조사 및 검사 : 제19조의 규정에 의한 건축허가 수수료의 <u>100분의 30</u></p> <p>⑤ (현행과 같음)</p>
<p>제23조(대지안의 조경) ① ~ ② (생략) ③제1항의 규정에 의한 식수 등 조경에 필요한 면적(이하 “조경면적”이라 한다)의 산정은 다음 각호에 정하는 바에 의한다.</p> <p>1. 공지 또는 지표면으로부터 높이 2미터미만인 옥외부분의 조경면적은 그 면적을 모두 산입 한다.</p> <p>2. 온실로 전용되는 부분의 조경 면적(채광을 하는 지붕의 수평투영면적으로 한다) 및 피로티 기타 이와 유사한 구조의 부분으로서 공중의 통행에 전용되는 부분의 조경면적은 당해 대지의 조경면적 기준의 3분의 1에 해당하는 면적까지 산입한다.</p>	<p>제24조(대지안의 조경) ① ~ ② (현행과 같음)</p> <p>③ (삭제)</p>

현 행

개 정 안

④시장은 식수에 부적합한 대지나 수목의 생장이 불가능한 대지에 있어서는 식수를 하는 대신 제1항의 규정에 의한 조경면적에 상당하는 면적이상의 대지에 파고라·조각물·정원석·연못·분수대·고정분재 등 조경시설물의 설치를 하게 할 수 있다.

제24조(식재등 조경기준) ①제23조의 규정에 의한 대지안의 조경은 다음 표에서 정하는 바에 따라 식수등 조경을 하여야 한다. 다만, 교목의 경우 심을 당시를 기준으로 하여 높이 2미터 이상의 교목을 60퍼센트이상 심어야 한다.

④ (삭제)

제24조(식재등 조경기준) ① ~ ② (삭제)

구 분	식재 밀도 (제곱미터당)
교목(줄기가 곧고 굵으며 높이 자라는 나무)	0.2본 이상
관목(줄기와 가지의 구별이 분명하지 않고 키가 낮은 나무)	0.4본 이상

②제1항의 규정에 의한 식재본수를 산정함에 있어 흉고직경 12센티미터이상으로서 수고 4미터이상인 경우 교목 4본으로 산정하며, 직경 1미터이상의 관목의 경우 또한 4본으로 산정한다.

현행	개정안
제26조(전용주거지역안에서의 건축허용 기준) ~ 제45조(건축물의 높이) (생략)	삭제
<p>제46조(건폐율) ①영 제78조제1항의 규정에 의하여 지역별 건축물의 건폐율은 다음 각호의 1에서 정한 비율이하로 건축하여야 한다.</p> <p>1. ~ 13.(생략)</p> <p>14. 도시계획구역안의 용도지역의 지정이 없는 지역 및 도시계획구역외의 지역 : 100분의60 (산업입지및개발에관한 법률 제2조제5호의 규정에 의한 산업단지에 건축하는 공장의 경우에는 100분의 80이하)</p> <p>② (생략)</p>	<p><u>제26조(건폐율)법 제47조제2호 및 영 제78조의 규정에 의하여 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건축물의 건폐율은 다음 각호의 구분에 의한 비율을 초과할 수 없다.</u></p> <p><u>1. 국토이용관리법 제6조제4호의 규정에 의한 준농림지역 : 40퍼센트 이하</u></p> <p><u>2. 국토이용관리법 제6조제5호의 규정에 의한 자연환경보전지역 : 20퍼센트 이하</u></p> <p><u>3. 제1호내지 제2호 외의 구역 또는 지역 : 60퍼센트 이하</u></p>
제47조(용적률) 법 제48조제1항 및 제2항과 영 제79조제1항의 규정에 의하여 지역별 건축물의 용적률은 다음 각호의 1에서 정한 비율이하로 한다.	<p><u>제27조(용적률) 법 제48조제2호 및 영 제79조의 규정에 의하여 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건축물의 용적률은 다음 각호의 구분에 의한 비율을 초과할 수 없다.</u></p> <p><u>1. 국토이용관리법 제6조제2호의 규정에 의한 준도시지역 : 200퍼센트(국토이용관리법시행령 제13조제1항제2호의 규정에 해당하는 경우에는 80퍼센트)이하</u></p>

현행	개정안
<p>1. ~ 13. (생략)</p> <p>14. 도시계획구역안의 용도지역의 지정이 없는 지역 및 도시계획구역 외의 지역 : 400퍼센트(국토이용관리법시행령 제4조제1항제3호의3 단서에 해당한 준농림지역의 경우에는 110퍼센트, 그 밖의 준농림지역의 경우에는 100퍼센트)</p>	<p>2. <u>국토이용관리법 제6조제4호의 규정</u>에 의한 <u>준농림지역</u> 또는 <u>동법 제6조제5호의 규정</u>에 의한 <u>자연환경보전지역</u> : 80퍼센트 이하</p> <p>3. <u>제1호내지 제2호 외의 구역</u> 또는 <u>지역</u> : 400퍼센트</p>
<p>제48조(용적률의 완화) ① (생략)</p>	<p>삭제</p>
<p>제52조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한)</p> <p>① ~ ② (생략)</p> <p>③영 제86조제2항의 규정에 의하여 공동주택의 경우에는 제1항의 규정에 적합하여야 하는 외에 다음 각호의 규정에 적합하여야 한다.</p> <p>1. 건축물(다세대주택 및 기숙사를 제외한다) 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 향하는 방향으로의 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배</p> <p>2. (생략)</p>	<p>제31조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① ~ ② (현행과 같음)</p> <p>③영 제86조제2항의 규정에 의하여 공동주택의 경우에는 제1항의 규정에 적합하여야 하는 외에 다음 각호의 규정에 적합하여야 한다.</p> <p>1. 건축물(다세대주택 및 기숙사를 제외한다) 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 <u>창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로</u> 대지경계선까지의 수평거리의 2배이하</p> <p>2. (현행과 같음)</p>

현행	개정안
<p>가. 정남방향에 있는 건축물 각 부분의 높이의 1배</p> <p>나. 채광창 (창넓이 0.5제곱미터이상의 창을 말한다)이 없는 벽면과 측벽이 마주보는 경우에는 8미터</p> <p>다. 측벽과 측벽이 마주보는 경우에는 6미터</p>	<p>가. 채광등을 위한 벽면으로부터 직각 방향으로 건축물 각 부분의 높이의 1배</p> <p>나. (현행과 같음)</p> <p>다. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽중 1개의 측벽에 한하여 채광을 위한 창문 등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 6미터이상. (다만, 4층이하 건축물의 경우에는 4미터이상)</p>
<p>제66조(이행강제금의 부과) 영 제121조 제1항 및 영 별표 15 이행강제금 산정기준중 제15호 기타 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 건축물에 부과하는 이행강제금의 산정기준은 별표 5와 같다.</p>	<p>제44조(이행강제금의 부과)①법 제83조제1항 단서규정에 의하여 연면적 85제곱미터이하의 주거용 건축물인 경우와 주거용 건축물로서 영 제121조제1항 각호에 정하는 사항을 위반한 경우에는 당해 위반사항에 따른 이행강제금의 2분의 1을 부과한다.</p> <p>②영 제121조제1항제5호의 규정에서 건축조례로 정하는 경우라 함은 다음 각호의 1을 말한다.</p>

현행	개정안
	<p>1. <u>가설건축물의 건축기준에 적합하지 아니한 건축물</u></p> <p>2. <u>착공신고를 하지 아니하고 건축한 건축물</u></p> <p>3. <u>재해위험구역안에서 건축제한을 위반한 건축물</u></p> <p>4. <u>공개공지에 관한 규정을 위반한 건축물</u></p> <p>③영 제121조제2항 별표15 이행강제금 산정기준중 제15호의 규정에 해당하는 건축물에 부과하는 이행강제금의 산정기준은 별표2와 같다.</p> <p>④법 제83조제4항 단서 규정에 의하여 법 제83조제1항 각호 외의 부분 단서에 해당하는 건축물에 대하여는 총3회의 이행강제금을 부과한다.</p>