

## 하남시 건축 조례 일부개정조례안

의안 번호	1353
----------	------

제출연월일 : 2015. 7. .

제 출 자 : 하 남 시 장

### 1. 개정이유

- 「건축법」 및 「건축법 시행령」이 개정·시행됨에 따라 지방자치단체조례로 위임한 사항을 개정하고, 정부의 규제완화 권고에 따라 조례를 정비하며, 운영상 나타난 일부 불합리한 조문을 개정함으로써 건축행정의 내실화를 기하려는 것임.

### 2. 주요내용

#### [법령개정에 따른 조례 개정]

- 가. 건축민원전문위원회의 구성·운영에 관한 사항 신설(안 제3조의2)
- 나. 건축심의 대상 완화 개정에 따른 미관지구 심의 완화(안 제6조)
- 다. 하남시 건축위원 풀(pool)제 도입에 따른 위원회 정원 인원 개정(안 제8조)
- 라. 건축위원회 수당 및 여비의 지급에 관한 사항 개정(안 제9조)
- 마. 리모델링에 대비한 특례에 따라 용적률, 높이제한, 일조권 완화 규정 신설(제13조의2)
- 바. 건축공사현장 안전관리에치금 대상건축물 확대 및 안전관리 사용대상 구체화(안 제16조)
- 사. 흡연실 가설건축물의 종류 추가 개정(안 제19조)
  - ※ 경기도 건축과-3700(2013. 8. 6)호 관련
- 아. 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한 개정(안 제34조)

#### [규제개혁위원회 권고 사항 정비]

- 가. 건축물의 유지관리 수시점검 실시 규정 신설(제24조의2)
- 나. 건축지도원 자격기준 보완(안 제25조)
- 다. 공개공지 등의 설치 기준의 불합리한 규정 보완(안 제27조)

### 3. 개정조례안 : 덧붙임

### 4. 신구조문 대비표 : 덧붙임

### 5. 관계법령 발췌서 : 덧붙임

- 건축법, 건축법시행령, 건축법시행규칙, 하남시 건축 조례

### 6. 예산수반 사항 : 해당없음

### 7. 입법예고 결과

- 가. 입법예고 기간 : 2015년 6월 3일 ~ 6월 13일(10일간)
- 나. 의견내용 : 의견 없음

## 8. 부서협의 결과

가. 부서협의 기간 : 2015년 6월 3일 ~ 6월 13일(10일간)

나. 의견내용 : 의견 없음

## 하남시 건축 조례 일부개정조례안

하남시 건축 조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제1조 중 “「건축법」과 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」을 “「건축법」, 「건축법 시행령」, 「건축법 시행규칙」 및 「녹색건축물 조성 지원법」으로 하고, “시행에 관하여”를 “시행에”로 한다.

제3조의2를 다음과 같이 신설한다.

제3조의2(전문위원회) 하남시장(이하 “시장”이라 한다)은 법 제4조제2항 및 영 제5조의6에 따라 다음 각 호의 전문위원회를 구성·운영할 수 있다.

1. 건축민원전문위원회
2. 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회

제6조제1항제3호를 다음과 같이 한다.

3. 영 제5조의5제1항제5호에 따라 미관지구 내 3층 이상 건축물이나 연면적 495평방미터 이상 건축물의 건축 또는 대수선

제8조의 제목 “(회의)”를 “(위원회 운영)”으로 하고 같은 조 제1항을 다음과 같이 하고, 같은 조 제2항 중 “제적위원”을 “구성위원(제5항에 따라 회의 참여를 확정된 위원을 말한다)”로 한다.

- ① 위원회의 회의는 제6조제1항 각 호의 사항을 심의하려는 경우 위원장이 소집하고, 위원장이 필요하다고 인정할 경우에는 서면심의를 할 수 있으며, 위원장은 위원회의 회의를 총괄하고 그 의장이 된다.

제9조를 다음과 같이 한다.

제9조(수당 등) 위원회에 출석하거나 제8조제1항에 따른 서면심의에 참여한 위원 중 공무원이 아닌 위원에게는 예산의 범위에서 「하남시 각종 위원회 실비 변상 조례」가 정하는 바에 따라 일비 및 여비를 지급할 수 있다.

제13조의2를 다음과 같이 신설한다.

제13조의2(리모델링에 대비한 특례 등) 법 제8조 및 영 제6조의3제2항에 따라 리모델링이 쉬운 구조의 건축 완화 기준은 100분의 120으로 적용한다.

제16조제1항 중 “연면적 5천제곱미터”를 “연면적 1천제곱미터”로 하고, 같은 조에 제4항을 다음과 같이 신설한다.

- ④ 시장은 착공신고 이후 건축 중에 공사가 중단된 건축물로서 공사 중단 기간이 2년을 경과한 경우에는 제2항의 예치금을 사용하여 다음 각 호의 조치를 할 수 있다.

1. 공사현장 안전펜스의 설치

2. 대지 및 건축물의 붕괴 방지 조치
3. 공사현장의 미관 개선을 위한 조경 또는 시설물 등의 설치
4. 공사현장 주변 안내표지판 설치
5. 그 밖에 공사현장의 미관개선 또는 대지 및 건축물에 대한 안전관리 개선을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항

제19조제2항에 제3호를 다음과 같이 신설한다.

3. 컨테이너 또는 조립식 경량구조의 15제곱미터 이하 야외흡연실

제24조의2를 다음과 같이 신설한다.

제24조의2(수시점검) 영 제23조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 소유자나 관리자는 영 제23조의2제5항에 따라 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 수시점검을 실시하여야 한다.

제25조제1항제4호를 다음과 같이 한다.

4. 「국가기술자격법」에 따른 건축기사 자격소지자로서 건축분야에서 10년 이상의 경력이 있는 사람

제27조제2항제2호를 다음과 같이 하고, 같은 항 제3호 및 제4호를 각각 삭제하고, 같은 항 제5호를 제3호로 한다.

2. 2개소 이내로 설치

제34조제1항 각 호 외의 부분 중 단서를 삭제한다.

제34조에 제6항을 다음과 같이 신설한다.

- ⑥ 법 제61조제4항에 따라 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물 중 정북방향(정남방향으로 적용하도록 한 지역의 경우에는 정남방향)으로 접하고 있는 대지 및 건축물의 소유자와 합의한 경우에 한정하여 법 제61조제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.

## 부칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(일반 건축물에 관한 경과조치) 이 조례 시행 전에 건축허가를 받았거나 건축허가신청 및 건축신고 한 건축물에 대하여는 이 조례의 개정규정에도 불구하고 종전의 규정에 따른다. 다만, 종전의 규정이 개정규정과 비교하여 건축주·시공사 또는 공사감리자에게 불리한 경우에는 개정규정에 따른다.

부서명		건축과
입 안 자	부서장 직위·성명	건축과장 이철욱
	팀장 직위·성명	건축행정팀장 왕진우
	담당자 성명·전화번호	곽병서 (790-5514)

신·구조문대비표

현행	개정안
제1조(목적) 이 조례는 「건축법」과 「건축법 시행령」 및 「건축법 시행규칙」에서 지방자치단체 조례로 정하도록 위임된 사항과 그 시행에 관하여 필요한 사항을 규정함을 목적으로 한다.	제1조(목적) ----- 「건축법」, 「건축법 시행령」, 「건축법 시행규칙」 및 「녹색건축물 ----- 조성 ----- 지원법」----- 시행에 -----.
<신설>	제3조의2(전문위원회) 하남시장(이하 “시장”이라 한다)은 법 제4조제2항 및 영 제5조의6에 따라 다음 각 호의 전문위원회를 구성·운영할 수 있다. 1. 건축민원전문위원회 2. 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회

현행	개정안
<p>제6조(기능) ①위원회는 영 제5조의5제1항에 따른 심의사항과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항을 심의한다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>3. <u>영 제5조의5제1항제5호 규정에 의거 미관지구의 건축물. 다만, 전면도로와 접하지 아니하며, 기존 건축물의 후면부에 법 제14조에 따른 건축신고 범위내에서의 증축·개축 또는 재축하는 건축물과 외장의 변경이 없는 대수선의 경우는 제외한다.</u></p> <p>4. ~ 8. (생략)</p> <p>② ~ ③ (생략)</p>	<p>제6조(기능) ① 위원회는 영 제5조의5제1항에 따른 심의사항과 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 건축에 관한 사항을 심의한다.</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>영 제5조의5제1항제5호에 따라 미관지구 내 3층 이상 또는 연면적 495제곱미터 이상 건축물의 건축 또는 대수선</u></p> <p>4. ~ 8. (생략)</p> <p>② ~ ③ (현행과 같음)</p>
<p>제8조(회의) ① 위원장은 위원회를 소집하고 위원회의 사무를 총괄하며 위원회의 의장이 된다.</p> <p>② 위원회의 회의는 <u>재적위원</u> 과반수의 출석으로 개의하고, 출석위원 과반수의 찬성으로 의결하며 심의 등을 신청한 사람에게 심의 등의 결과를 통지하여야 한다.</p> <p>③ ~ ⑨ (생략)</p>	<p>제8조(위원회 운영) ① 위원회의 회의는 제6조 제1항 각 호의 사항을 심의하려는 경우 위원장이 소집하고, 위원장이 필요하다고 인정할 경우에는 서면심의를 할 수 있으며, 위원장은 위원회의 회의를 총괄하고 그 의장이 된다.</p> <p>② ----- <u>구성위원(제5항에 따라 회의 참여를 확정 한 위원을 말한다)</u> ----- -----.</p> <p>③ ~ ⑨ (현행과 같음)</p>
<p>제9조(수당 및 여비) 건축위원회에 출석한 위원에 대하여는 예산의 범위안에서 「하남시 각종위원회실비변상조례」에 따라 수당 및</p>	<p>제9조(수당 등) 위원회에 출석하거나 제8조제1항에 따른 서면심의에 참여한 위원 중 공무원이 아닌 위원에게는 예산의 범위에서 「하</p>

현행	개정안
<u>여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 소관업무와 직접 관련하여 출석하는 경우에는 그러하지 아니한다.</u>	<u>납시 각종 위원회 실비 변상 조례」가 정하는 바에 따라 일비 및 여비를 지급할 수 있다.</u>
<u>&lt;신 설&gt;</u>	<u>제13조의2(리모델링에 대비한 특례 등) 법 제8조 및 영 제6조의3제2항에 따라 리모델링이 쉬운 구조의 건축 완화 기준은 100분의 120으로 적용한다.</u>
<p>제16조(건축공사현장 안전관리에치금 등) ① 법 제13조제2항에서 “지방자치단체의 조례로 정하는 건축물”이라 함은 국가 또는 지방자치단체가 건축하는 공용건축물을 제외한 <u>연면적 5천제곱미터</u> 이상인 건축물을 말한다.</p> <p>② ~ ③ (생략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p>제16조(건축공사현장 안전관리에치금 등) ① ----- ----- ----- ----- <u>연면적 1천제곱미터</u> ----- .</p> <p>② ~ ③ (현행과 같음)</p> <p><u>④ 시장은 착공신고 이후 건축 중에 공사가 중단된 건축물로서 공사 중단 기간이 2년을 경과한 경우에는 제2항의 예치금을 사용하여 다음 각 호의 조치를 할 수 있다.</u></p> <p><u>1. 공사현장 안전펜스의 설치</u></p> <p><u>2. 대지 및 건축물의 붕괴 방지 조치</u></p> <p><u>3. 공사현장의 미관 개선을 위한 조경 또는 시설물 등의 설치</u></p> <p><u>4. 공사현장 주변 안내표지판 설치</u></p> <p><u>5. 그 밖에 공사현장의 미관개선 또는 대지 및 건축물에 대한 안전관리 개선을 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 사항</u></p>

현행	개정안
<p>제19조(가설건축물) ① (생략)</p> <p>② 영 제15조제5항제15호에 따른 가설건축물은 다음 각 호의 건축물을 말한다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p>제19조(가설건축물) ① (현행과 같음)</p> <p>② 영 제15조제5항제15호에 따른 가설건축물은 다음 각 호의 건축물을 말한다.</p> <p>1 ~ 2 (현행과 같음)</p> <p><b>3. 컨테이너 또는 조립식 경량구조의 15제곱미터 이하 야외흡연실</b></p>
<p><u>&lt;신 설&gt;</u></p>	<p><b>제24조2(수시점검) 영 제23조의2제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 소유자나 관리자는 영 제23조의2제5항에 따라 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 시장이 필요하다고 인정하는 경우에는 수시점검을 실시하여야 한다.</b></p>
<p>제25조(건축지도원) ① 영 제24조제1항에 따른 건축지도원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명한다.</p> <p>1. ~ 3. (생략)</p> <p>4. <b>건축행정에 관한 업무 종사자로서 시장이 임명하는 사람</b></p> <p>② (생략)</p>	<p>제25조(건축지도원) ① 영 제24조제1항에 따른 건축지도원은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 사람 중에서 시장이 임명한다.</p> <p>1. ~ 3. (현행과 같음)</p> <p>4. <b>「국가기술자격법」에 따른 건축기사 자격소지자로서 건축분야에서 10년 이상의 경력이 있는 사람</b></p> <p>② (현행과 같음)</p>
<p>제27조(공개 공지 등의 확보)</p> <p>① (생략)</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>② 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.</p>	<p>제27조(공개 공지 등의 확보)</p> <p>① (현행과 같음)</p> <p>1. ~ 2. (현행과 같음)</p> <p>② 영 제27조의2제3항에 따라 공개공지 등은 다음 각 호의 기준에 적합하게 설치하여야 한다.</p>



현행	개정안
<p>1. (생략)</p> <p>2. <u>2개소 이내에 설치하되, 1개소 면적이 최소 45제곱미터 이상</u></p> <p>3. <u>최소 폭은 5미터 이상</u></p> <p>4. <u>피로티 구조로 할 경우에는 유효높이가 6미터 이상</u></p> <p>5. 조형물 등 미술장식품·조경·벤치·파고라·시계탑·분수·조명시설(태양광 조명, LED 조명을 권장)소규모 공중화장실(33제곱미터 미만으로 허가권자와 건축주가 협의된 경우에 한함)등 다종의 이용에 편리한 시설을 설치</p>	<p>1. (현행과 같음)</p> <p>2. <u>2개소 이내로 설치</u></p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>&lt;삭 제&gt;</p> <p>3. ----- ----- ----- ----- -----</p>
<p>제34조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① 영 제86조제1항에 따라 전용주거지역 또는 일반주거지역안에서 일조 등의 확보를 위하여 건축물의 각 부분을 정북 방향의 인접 대지 경계선으로부터 띄어야 하는 거리는 다음 각 호와 같다. <u>다만, 건축물의 미관 향상을 위하여 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함한다)에 접한 대지(도로와 대지 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p> <p>② ~ ⑤ (생략)</p> <p>&lt;신 설&gt;</p>	<p>제34조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① ----- ----- ----- -----.</p> <p>&lt;단서 삭제&gt;</p> <p>② ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>⑥ 법 제61조제4항에 따라 2층 이하로서 높이가 8미터 이하인 건축물 중 정북방향(정남방향으로 적용하도록 한 지역의 경우에는 정</p>

현행	개정안
	<u>남방향)으로 접하고 있는 대지 및 건축물의 소유자와 합의한 경우에 한정하여 법 제61조제1항부터 제3항까지의 규정을 적용하지 아니할 수 있다.</u>

《 관계법령 발췌서 》

□ 건축법

제4조(건축위원회) ② 국토교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 건축위원회의 심의등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 다음 각 호의 전문위원회를 두어 운영할 수 있다. <개정 2009.4.1., 2013.3.23., 2014.5.28.>

1. 건축분쟁전문위원회(국토교통부에 설치하는 건축위원회에 한정한다)
2. 건축민원전문위원회(시·도 및 시·군·구에 설치하는 건축위원회에 한정한다)
3. 건축계획·건축구조·건축설비 등 분야별 전문위원회

제4조의4(건축민원전문위원회) ① 제4조제2항에 따른 건축민원전문위원회는 건축물의 건축등과 관련된 다음 각 호의 민원[특별시장·광역시장·특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 한다)의 처분이 완료되기 전의 것으로 한정하며, 이하 "질의민원"이라 한다]을 심의하며, 시·도지사가 설치하는 건축민원전문위원회(이하 "광역지방건축민원전문위원회"라 한다)와 시장·군수·구청장이 설치하는 건축민원전문위원회(이하 "기초지방건축민원전문위원회"라 한다)로 구분한다.

1. 건축법령의 운영 및 집행에 관한 민원
  2. 건축물의 건축등과 복합된 사항으로서 제11조제5항 각 호에 해당하는 법률 규정의 운영 및 집행에 관한 민원
  3. 그 밖에 대통령령으로 정하는 민원
- ② 광역지방건축민원전문위원회는 허가권자나 도지사(이하 "허가권자등"이라 한다)의 제11조에 따른 건축허가나 사전승인에 대한 질의민원을 심의하고, 기초지방건축민원전문위원회는 시장(행정시의 시장을 포함한다)·군수·구청장의 제11조 및 제14조에 따른 건축허가 또는 건축신고와 관련한 질의민원을 심의한다.
- ③ 건축민원전문위원회의 구성·회의·운영, 그 밖에 필요한 사항은 해당 지방자치단체의 조례로 정한다.

[본조신설 2014.5.28.]

제4조의5(질의민원 심의의 신청) ① 건축물의 건축등과 관련된 질의민원의 심의를 신청하려는 자는 제4조의 4제2항에 따른 관할 건축민원전문위원회에 심의 신청서를 제출하여야 한다.

② 제1항에 따른 심의를 신청하고자 하는 자는 다음 각 호의 사항을 기재하여 문서로 신청하여야 한다. 다만, 문서에 의할 수 없는 특별한 사정이 있는 경우에는 구술로 신청할 수 있다.

1. 신청인의 이름과 주소

2. 신청의 취지·이유와 민원신청의 원인이 된 사실내용

3. 그 밖에 행정기관의 명칭 등 대통령령으로 정하는 사항

③ 건축민원전문위원회는 신청인의 질의민원을 받으면 15일 이내에 심의절차를 마쳐야 한다. 다만, 사정 이 있으면 건축민원전문위원회의 의결로 15일 이내의 범위에서 기간을 연장할 수 있다.

[본조신설 2014.5.28.]

제4조의6(심의를 위한 조사 및 의견 청취) ① 건축민원전문위원회는 심의에 필요하다고 인정하면 위원 또는 사무국의 소속 공무원에게 관계 서류를 열람하게 하거나 관계 사업장에 출입하여 조사하게 할 수 있다.

② 건축민원전문위원회는 필요하다고 인정하면 신청인, 허가권자의 업무담당자, 이해관계자 또는 참고인을 위원회에 출석하게 하여 의견을 들을 수 있다.

③ 민원의 심의신청을 받은 건축민원전문위원회는 심의기간 내에 심의하여 심의결정서를 작성하여야 한다.

[본조신설 2014.5.28.]

제4조의7(의견의 제시 등) ① 건축민원전문위원회는 질의민원에 대하여 관계 법령, 관계 행정기관의 유권해 석, 유사판례와 현장여건 등을 충분히 검토하여 심의의견을 제시할 수 있다.

② 건축민원전문위원회는 민원심의의 결정내용을 지체 없이 신청인 및 해당 허가권자등에게 통지하여야 한다.

③ 제2항에 따라 심의 결정내용을 통지받은 허가권자등은 이를 존중하여야 하며, 통지받은 날부터 10일 이내에 그 처리결과를 해당 건축민원전문위원회에 통보하여야 한다.

④ 제2항에 따른 심의 결정내용을 시장·군수·구청장이 이행하지 아니하는 경우에는 제4조의4제2항에도 불구하고 해당 민원인은 시장·군수·구청장이 통보한 처리결과를 첨부하여 광역지방건축민원전문위원회 에 심의를 신청할 수 있다.

⑤ 제3항에 따라 처리결과를 통보받은 건축민원전문위원회는 신청인에게 그 내용을 지체 없이 통보하여 야 한다.

[본조신설 2014.5.28.]

제4조의8(사무국) ① 건축민원전문위원회의 사무를 처리하기 위하여 위원회에 사무국을 두어야 한다.

② 건축민원전문위원회에는 다음 각 호의 사무를 나누어 맡도록 심사관을 둔다.

1. 건축민원전문위원회의 심의·운영에 관한 사항

2. 건축물의 건축등과 관련된 민원처리에 관한 업무지원 사항

3. 그 밖에 위원장이 지정하는 사항

③ 건축민원전문위원회의 위원장은 특정 사건에 관한 전문적인 사항을 처리하기 위하여 관계 전문가를 위촉하여 제2항 각 호의 사무를 하게 할 수 있다.

[본조신설 2014.5.28.]

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.

제13조(건축 공사현장 안전관리 예치금 등) ② 허가권자는 연면적이 1천제곱미터 이상인 건축물(「주택법」

제77조제1항제1호에 따라 대한주택보증주식회사가 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.>

제35조(건축물의 유지·관리) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 제40조부터 제50조까지, 제50조의2, 제51조부터 제58조까지, 제60조부터 제64조까지, 제65조의2, 제67조 및 제68조와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조부터 제17조까지의 규정에 적합하도록 유지·관리하여야 한다. 이 경우 제65조의2 및 「녹색건축물 조성 지원법」 제16조·제17조는 인증을 받은 경우로 한정한다. <개정 2011.5.30., 2014.1.14., 2014.5.28.>

② 건축물의 소유자나 관리자는 건축물의 유지·관리를 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 정기점검 및 수시점검을 실시하고, 그 결과를 허가권자에게 보고하여야 한다. <신설 2012.1.17.>

③ 제1항 및 제2항에 따른 건축물 유지·관리의 기준 및 절차 등에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다. <개정 2012.1.17.>

제37조(건축지도원) ① 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 이 법 또는 이 법에 따른 명령이나 처분에 위반되는 건축물의 발생을 예방하고 건축물을 적법하게 유지·관리하도록 지도하기 위하여 대통령령으로 정하는 바에 따라 건축지도원을 지정할 수 있다. <개정 2014.1.14.>

② 제1항에 따른 건축지도원의 자격과 업무 범위 등은 대통령령으로 정한다.

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(공지: 공터) 또는 공개 공간을 설치하여야 한다. <개정 2014.1.14.>

1. 일반주거지역, 준주거지역
2. 상업지역
3. 준공업지역
4. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시화의 가능성이 크다고 인정하여 지정·공고하는 지역

② 제1항에 따라 공개 공지나 공개 공간을 설치하는 경우에는 제55조, 제56조와 제60조를 대통령령으로 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

제61조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 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 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.>](#)

1. 「택지개발촉진법」 제3조에 따른 택지개발지구인 경우
  2. 「주택법」 제16조에 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」 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.

## □ 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.>

5. 미관지구 내의 건축물로서 해당 지방자치단체의 건축물에 관한 조례(이하 "건축조례"라 하며, 자치구의 경우에는 특별시나 광역시의 건축조례를 말한다. 이하 같다)로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축물의 건축 및 대수선(제3조의2제7호에 따른 대수선에 한정한다)에 관한 사항

③ 제1항에 따른 지방건축위원회는 위원장 및 부위원장 각 1명을 포함하여 25명 이상 100명 이하의 위원으로 구성한다.

제5조의6(전문위원회의 구성 등) ① 국토교통부장관, 시·도지사 또는 시장·군수·구청장은 법 제4조제2항에 따라 다음 각 호의 분야별로 전문위원회를 구성·운영할 수 있다. <개정 2013.3.23.>

1. 건축계획 분야
2. 건축구조 분야
3. 건축설비 분야
4. 건축방재 분야
5. 에너지관리 등 건축환경 분야
6. 건축물 경관(景觀) 분야(공간환경 분야를 포함한다)
7. 조경 분야
8. 도시계획 및 단지계획 분야
9. 교통 및 정보기술 분야
10. 사회 및 경제 분야
11. 그 밖의 분야

② 제1항에 따른 전문위원회의 구성·운영에 관한 사항, 수당 및 여비 지급에 관한 사항은 국토교통부령 또는 건축조례로 정한다. <개정 2013.3.23.>

[본조신설 2012.12.12.]

제6조의3(리모델링이 쉬운 구조 등) 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.]

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 고지한 후 법 제13조제2항에 따른 예치금을 사용하여 공사현장의 미관과 안전관리 개선을 위한 다음 각 호의 조치를 할 수 있다. <신설 2014.11.28.>

1. 공사현장 안전펜스의 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.]

제15조(가설건축물) ① 법 제20조제2항제3호에서 "대통령령으로 정하는 기준"이란 다음 각 호의 기준을 말한다. <개정 2012.4.10., 2014.10.14.>

1. 철근콘크리트조 또는 철골철근콘크리트조가 아닐 것
2. 존치기간은 3년 이내일 것. 다만, 도시·군계획사업이 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 아니한다.

④ 제1항에 따른 가설건축물을 도시·군계획 예정 도로에 건축하는 경우에는 법 제45조부터 제47조를 적용하지 아니한다. <개정 2012.4.10.>

⑤ 법 제20조제3항에서 "재해복구, 홍행, 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., 2011.6.29., 2013.5.31., 2014.10.14., 2014.11.11.>

1. 재해가 발생한 구역 또는 그 인접구역으로서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 지정하는 구역에서 일시사용을 위하여 건축하는 것
2. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설홍행장, 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. 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 도로변 등의 미관정비를 위하여 지정·광고하는 구역에서 축조하는 가설점포(물건 등의 판매를 목적으로 하는 것을 말한다)로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것



6. 조립식 구조로 된 경비용으로 쓰는 가설건축물로서 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 축조하는 것은 제외한다. 다만, 2009년 7월 1일부터 2015년 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, 가축분뇨처리용, 가축운동용, 가축의 비가림용 비닐하우스 또는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다)구조 건축물
11. 농업·어업용 고정식 온실 및 간이작업장, 가축양육실
12. 물품저장용, 간이포장용, 간이수선작업용 등으로 쓰기 위하여 공장 또는 창고시설에 설치하거나 인접 대지에 설치하는 천막(벽 또는 지붕이 합성수지 재질로 된 것을 포함한다), 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
15. 그 밖에 제1호부터 제14호까지의 규정에 해당하는 것과 비슷한 것으로서 건축조례로 정하는 건축물

제23조(건축물의 유지·관리) ① 건축물의 소유자나 관리자는 건축물, 대지 및 건축설비를 법 제35조제1항에 따라 유지·관리하여야 한다. <개정 2014.11.28.>

② 특수구조 건축물 및 고층건축물의 소유자나 관리자는 제1항에 따라 유지·관리하는 경우 건축물의 제설(除雪), 흙통 청소 등에 관한 사항이 포함된 유지관리계획을 마련하여야 한다. <신설 2014.11.28.>

[전문개정 2012.7.19.]

제23조의2(정기점검 및 수시점검 실시) ① 법 제35조제2항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 소유자나 관리자는 해당 건축물의 사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날(사용승인일을 기준으로 10년이 지난 날 이후 정기점검과 같은 항목과 기준으로 제5항에 따른 수시점검을 실시한 경우에는 그 수시점검을 완료한 날을 말하며, 이하 이 조 및 제120조제6호에서 "기준일"이라 한다)부터 2년마다 한 번 정기점검을 실시하여야 한다. <개정 2013.11.20., 2013.12.30.>

1. 다중이용 건축물
2. 「집합건축물의 소유 및 관리에 관한 법률」의 적용을 받는 집합건축물로서 연면적의 합계가 3천제곱미터 이상인 건축물. 다만, 「주택법」 제43조에 따른 관리주체 등이 관리하는 공동주택은 제외한다.
3. 「다중이용업소의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제1항제1호에 따른 다중이용업의 용도로 쓰는 건축물로서 해당 지방자치단체의 건축조례로 정하는 건축물
- ② 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제1항에 따른 정기점검(이하 "정기점검"이라 한다)을 실시하여야 하는 건축물의 소유자나 관리자에게 정기점검 대상 건축물이라는 사실과 정기점검 실시 절차를 기준일부터 2년이 되는 날의 3개월 전까지 미리 알려야 한다. <개정 2014.10.14.>
- ③ 제2항에 따른 통지는 문서, 팩스, 전자우편, 휴대전화에 의한 문자메시지 등으로 할 수 있다.
- ④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 정기점검 결과 위법사항이 없고, 제23조의3제1항제2호부터 제4호까지 및 제6호에 따른 항목의 점검 결과가 제23조의6제1항에 따른 건축물의 유지·관리의 세부기준에 따라 우수하다고 인정되는 건축물에 대해서는 정기점검을 다음 한 차례에 한정하여 면제할 수 있다. <개정 2014.10.14.>
- ⑤ 법 제35조제2항에 따라 제1항 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 소유자나 관리자는 화재, 침수 등 재해나 재난으로부터 건축물의 안전을 확보하기 위하여 필요한 경우에는 해당 지방자치단체의 건축조례로 정하는 바에 따라 수시점검을 실시하여야 한다. <개정 2013.11.20.>

⑥ 건축물의 소유자나 관리자가 정기점검이나 제5항에 따른 수시점검(이하 "수시점검"이라 한다)을 실시하는 경우에는 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자(이하 "유지·관리 점검자"라 한다)로 하여금 정기점검 또는 수시점검 업무를 수행하도록 하여야 한다. <개정 2014.5.22.>

1. 「건축사법」 제23조제1항에 따라 건축사사무소개설신고를 한 자
2. 「건설기술 진흥법」 제26조제1항에 따라 등록한 건설기술용역업자
3. 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제9조제1항에 따라 등록한 건축 분야 안전진단전문기관

[본조신설 2012.7.19.]

제23조의3(정기점검 및 수시점검 사항) ① 정기점검 및 수시점검의 항목은 다음 각 호와 같다. 다만, 「시설물의 안전관리에 관한 특별법」 제2조제2호 또는 제3호에 따른 1종시설물 또는 2종시설물인 건축물에 대해서는 제3호에 따른 구조안전 항목의 점검을 생략하여야 한다. <개정 2013.2.20., 2014.11.28.>

1. 대지: 법 제40조, 제42조부터 제44조까지 및 제47조에 적합한지 여부
2. 높이 및 형태: 법 제55조, 제56조, 제58조, 제60조 및 제61조에 적합한지 여부
3. 구조안전: 법 제48조에 적합한지 여부
4. 화재안전: 법 제49조, 제50조, 제50조의2, 제51조, 제52조, 제52조의2 및 제53조에 적합한지 여부
5. 건축설비: 법 제62조부터 제64조까지의 규정에 적합한지 여부
6. 에너지 및 친환경 관리 등: 법 제65조의2와 「녹색건축물 조성 지원법」 제15조제1항, 제16조 및 제17조에 적합한지 여부

② 유지·관리 점검자는 정기점검 및 수시점검 업무를 수행하는 경우 제1항 각 호의 항목 외에 건축물의 안전 강화 방안 및 에너지 절감 방안 등에 관한 의견을 제시하여야 한다.

[본조신설 2012.7.19.]

제24조(건축지도원) ① 법 제37조에 따른 건축지도원(이하 "건축지도원"이라 한다)은 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 특별자치시·특별자치도 또는 시·군·구에 근무하는 건축직렬의 공무원과 건축에 관한 학식이 풍부한 자로서 건축조례로 정하는 자격을 갖춘 자 중에서 지정한다. <개정 2012.7.19., 2014.10.14.>

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.]

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., 2013.11.20.>

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 조정면적과 「매장문화재 보호 및 조사에 관한 법률 시행령」 제14조에 따른 매장문화재의 원형



보존 조치 면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다. <개정 2014.11.11.>

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., 2013.3.23.>

1. 삭제 <2014.10.14.>

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

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」 제16조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택은 제외한다)의 대지에 제2항 및 제3항에 적합한 공개 공지를 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다. <개정 2014.11.11.>

⑥ 공개공지등에는 연간 60일 이내의 기간 동안 건축조례로 정하는 바에 따라 주민들을 위한 문화행사를 열거나 판촉활동을 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.]

제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) 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, 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제51조에 따른 지구단위계획구역, 법 제77조의2제1항에 따른 특별가로구역, 그 밖에 관계 법령에 따라 허가권자가 도시미관 향상을 위하여 지정한 구역 안의 너비 20미터 이상의 도로(자동차·보행자·자전거 전용도로를 포함하며, 도로와 대지 사이에 공공공지, 녹지, 광장, 그 밖에 건축미관에 지장이 없는 도시·군계획시설이 있는 경우 해당 시설을 포함한다)에 접한 대지 상호간에 건축하는 건축물, 건축협정구역 안에서 대지 상호간에 건축하는 건축물(법 제77조의4제1항에 따른 건축협정에 일정 거리 이상을 띄어 건축하는 내용이 포함된 경우만 해당한다) 또는 건축물의 정북방향의 인접 대지가 전용주거지역이나 일반주거지역이 아닌 용도지역에 해당하는 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2010.2.18., 2012.4.10., 2012.12.12., 2014.11.11.>

1. 삭제 <2012.12.12.>

2. 높이 9미터 이하인 부분: 인접 대지경계선으로부터 1.5미터 이상

3. 높이 9미터를 초과하는 부분: 인접 대지경계선으로부터 해당 건축물 각 부분 높이의 2분의 1 이상

② 법 제61조제2항에 따라 공동주택은 다음 각 호의 기준에 적합하여야 한다. 다만, 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다. <개정 2009.7.16., 2013.5.31.>

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것

2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로

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

가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 0.5배(도시형 생활주택의 경우에는 0.25배) 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 거리 이상

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

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 제2호 가목부터 다목까지의 규정을 적용하지 아니하되, 해당 도로의 중심선을 인접 대지경계선으로 보아 제1호를 적용한다.

③ 법 제61조제3항 각 호 외의 부분에서 "대통령령으로 정하는 높이"란 제1항에 따른 높이의 범위에서 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다. <개정 2014.10.14.>

④ 특별자치시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토교통부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, 법 제61조제3항제1호부터 제6호까지의 어느 하나에 해당하는 지역인 경우로서 건축위원회의 심의를 거친 경우에는 그러하지 아니하다. <개정 2013.3.23., 2014.10.14.>

⑤ 제1항부터 제4항까지를 적용할 때 건축물을 건축하려는 대지와 다른 대지 사이에 다음 각 호의 시설 또는 부지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다. <개정 2009.7.16., 2014.11.11.>

1. 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 전용도로, 유원지

2. 다음 각 목에 해당하는 대지

가. 너비(대지경계선에서 가장 가까운 거리를 말한다)가 2미터 이하인 대지

나. 면적이 제80조 각 호에 따른 분할제한 기준 이하인 대지

3. 제1호 및 제2호 외에 건축이 허용되지 아니하는 공지

[전문개정 2008.10.29.]

## □ 건축법 시행규칙

제21조(현장조사·검사업무의 대행) ③허가권자는 법 제27조제3항에 따라 현장조사·검사 및 확인업무를 대

행하는 자에게 「엔지니어링산업 진흥법」 제31조에 따라 산업통상자원부장관이 고시하는 엔지니어링사업 대가기준에 따라 산정한 대가 이상의 범위에서 건축조례로 정하는 수수료를 지급하여야 한다.