

# 대전광역시 건축조례 일부개정 조례안

의안 번호	585
----------	-----

제출연월일 : 2009. 11. 2 .

제 출 자 : 대전광역시장

## 1. 제안이유

「건축법 시행령」의 개정에 따라 도시형 생활주택의 일조 등을 확보하기 위하여 건축물의 높이제한을 완화하고, 「도시교통정비 촉진법」의 개정에 따른 심의대상 추가 등 관계 법령의 개정사항을 반영하며, 조례 운영과정에서 나타난 미비점을 합리적으로 개선·보완하려는 것임.

## 2. 주요내용

- 가. 대전광역시 건축위원회에 대전광역시 건축분쟁전문위원회를 두고 건축위원회 위원수를 확대함(안 제6조).
- 나. 대전광역시 건축위원회의 심의대상을 조정함(안 제7조).
- 다. 건축공사현장 안전관리에치금 제외대상으로 대덕연구개발특구 또는 산업단지내 교육연구시설을 추가함(안 제14조의3).
- 라. 도시형 생활주택의 도입에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 완화함(안 제32조).

## 3. 참고사항

- 가. 관계법령 : 「건축법」, 「건축법 시행령」, 「도시교통정비 촉진법」, 「도시교통정비 촉진법 시행령」
- 나. 예산조치 : 별도조치 필요없음
- 다. 합 의 : 해당없음
- 라. 기 타
  - (1) 신·구조문 대비표 : 별첨
  - (2) 규제심사 : 규제 신설·폐지 등 없음
  - (3) 입법예고 : 2009. 8. 14. ~ 9. 3. / 접수 의견 없음

## 대전광역시 건축조례 일부개정 조례안

대전광역시 건축조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제3조제1항 본문 중 “별지 서식”을 “별지 제1호서식”으로 한다.

제6조제1항 중 “50인”을 “70인”으로, “위원회의 위임을 받아 각 분야별로 소위원회”를 “건축분쟁전문위원회와 분야별 전문위원회”로 한다.

제7조제1항제1호라목 및 제7조제1항제2호라목 중 “영 제5조제4항제3호의2”를 각각 “영 제5조제4항제5호”로 한다.

제7조제1항제1호마목 및 제7조제1항제2호마목 중 “영 제5조제4항제4호”를 각각 “영 제5조제4항제6호”로 한다.

제7조제1항제1호에 바목을 다음과 같이 신설한다.

바. 구위원회의 심의대상 건축물 중 한국토지주택공사에서 시행하는 공동주택 및 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책심의 대상 건축물

제7조제2항 중 “영 제5조제4항제2호 내지 제4호”를 “영 제5조제4항제2호부터 제6호”로 한다.

제10조를 다음과 같이 한다.

제10조(전문위원회) ①제6조제1항의 규정에 의하여 필요한 경우 7인 이내의 위원으로 전문위원회를 설치할 수 있다.

②전문위원회의 위원장은 전문위원회 위원 중에서 호선한다.

③전문위원회의 회의는 제9조를 준용한다.

제14조의3제1항 중 “공장”을 “대덕연구개발특구 또는 산업단지내의 교육연구시설(학원은 제외), 공장”으로 한다.

제17조제1항제5호 중 “판매 및 영업시설”을 “판매시설·운수시설”로 한다.

제32조제2항 중 “다음 각 호에서 정하는 거리”를 “2미터”로 한다.

제32조제2항제1호·제2호·제3호를 각각 삭제한다.

제32조제3항 및 제4항을 제4항 및 제5항으로 하고, 같은 조에 제3항을 다

음과 같이 신설한다.

③법 제61조제2항 및 영 제86조제2항제2호의 규정에 의하여 동일 대지 안에서 2동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(1동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다) 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.

1. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 1배 이상(도시형 생활주택의 경우에는 0.5배 이상)
2. 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 2동의 축이 남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물 높이가 낮고, 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상(도시형 생활주택의 경우에는 0.4배 이상)이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상(도시형 생활주택의 경우에는 0.5배 이상)

제37조제1항 각 호 외의 부분 중 “공개공지를”을 “공개공지등을”로, “공개공지”를 “공개공지등”으로 한다.

제37조제1항제1호 중 “위락시설로”를 “위락시설·장례식장으로”로 한다.

제37조제1항제2호 각 목 외의 부분 중 “공개공지”를 각각 “공개공지등”으로, “공개공지를”을 “공개공지등을”로 한다.

제37조제1항제2호가목 중 “문화시설, 집회시설”을 “문화 및 집회시설”로 한다.

제37조제1항제2호나목 중 “위락시설”을 “위락시설·장례식장”으로 한다.

제37조제2항 중 “공개공지”를 “공개공지등”으로, “적합”을 “적합하게 설치 및 관리”로 한다.

제37조제2항제1호 중 “공개공지는”을 “공개공지등은”으로 한다.

제37조제2항제3호 중 “공개공지를”을 “공개공지등을”로 한다.

제37조제2항제4호 중 “공개공지”를 “공개공지등”으로 한다.

제37조제2항에 제5호 및 제6호를 각각 다음과 같이 신설한다.

5. 공개공지등을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청시 별지 제2호 서식에 따라 공개공지등 관리대장을 제출하고, 관할 구청장은 유지관

리실태를 연 1회 이상 확인·관리하여야 한다.

6. 공개공지등에는 연간 60일 이내의 기간동안 주민들을 위한 문화행사 등을 할 수 있다.

제37조제3항제1호 중 “공개공지면적”을 “공개공지등면적”으로, “법 제48조”를 “「대전광역시 도시계획조례」 제55조”로, “기존용적률”을 “해당용적률”로 한다.

제37조제3항제2호 중 “공개공지면적”을 “공개공지등면적”으로, “법 제51조”를 “법 제60조”로 한다.

제37조제3항제3호 중 “공개공지”를 각각 “공개공지등”으로, “법 제32조”를 “법 제42조”로 한다.

제11장 제목 “건축분쟁조정위원회”를 “건축분쟁전문위원회”로 한다

제38조제1항 중 “대전광역시 건축분쟁조정위원회”를 “대전광역시 건축분쟁전문위원회”로 한다.

제38조제1항·제2항·제4항, 제39조제1항·제3항·제4항, 제42조제1항제3호 단서, 제42조제2항·제3항 중 “조정위원회”를 각각 “전문위원회”로 한다.

제39조제3항, 제40조, 제41조, 제42조제1항 각 호 외의 부분, 제42조제1항 제3호 및 제42조제3항 중 “조정”을 각각 “조정 또는 재정”으로 한다.

제43조는 삭제한다.

별지 서식을 별지 제1호서식으로 한다.

별지 제2호서식을 별지와 같이 신설한다.

## 부 칙

제1조(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다.

제2조(경과조치) 이 조례 시행당시 건축허가를 신청 중인 경우와 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축 중인 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만, 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주에게 불리한 경우에는 개정규정에 의한다.

제3조(전문위원회에 대한 경과조치) 이 조례 시행당시 종전규정에 의한 소위원회는 이 조례에 의한 전문위원회로 본다.

제4조(건축분쟁조정 등에 대한 경과조치) 이 조례 시행당시 신청된 건축분쟁사건은 종전규정에 따라 처리한다.

## 공개공지등 관리대장

(앞면)

### 1. 공개공지등 현황

위치		건물명	
대지면적		층수	지하 층, 지상 층
연면적	m <sup>2</sup>	용도	
공개공지등 면적	m <sup>2</sup>	건물기준 완화내용	
휴게시설			
공개공지등 배치도			
감리사무소명		감리자	

(뒷면)

2. 공개공지등 사용현황

연번	사용자		사용목적	사용기간	비고
	성명	주소			

## 신·구조문 대비표

[illegible]



현행	개정안
<p>제7조(기능 및 절차) ① (생략)</p> <p>1. (생략)</p> <p>가. ~ 다. (생략)</p> <p>라. 영 제5조제4항제3호의2의 규정에 의한 미관지구안의 건축물로서 16층 이상 또는 연면적의 합계가 3만제곱미터 이상인 건축물의 건축에 관한 사항</p> <p>마. 영 제5조제4항제4호의 규정에 의한 분양을 목적으로 하는 건축물(「건축물의 분양에 관한 법률」 제3조의 규정에 의한 건축물. 다만, 같은 법 제3조제2항 제1호는 제외한다. 이하 같다)로서 16층 이상 또는 연면적의 합계가 3만제곱미터 이상의 건축물의 건축에 관한 사항 및 16층 이상 또는 500세대 이상인 공동주택에 관한 사항</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>2. (생략)</p> <p>가. ~ 다. (생략)</p> <p>라. 영 제5조제4항제3호의2의 규정에 의한 미관지구안의 건축물 중 제1호라 목에 해당되지 아니하는 3층 이상 또는 연면적의 합계가 1,000제곱미터 이상인 건축물의 건축(미관도로 변에서 가시되지 않는 증축의 경우에는 제외)에 관한 사항. 다만, 구청장이 도시미관의 향상 등을 위하여 필요하다고 인정하는 경우에는 심의를 상정할 수 있다.</p>	<p>제7조(기능 및 절차) ① (현행과 같음)</p> <p>1. (현행과 같음)</p> <p>가. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p>라. 영 제5조제4항제5호----- ----- -----</p> <p>마. 영 제5조제4항제6호----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p> <p>바. 구위원회의 심의대상 건축물 중 한국토지주택공사에서 시행하는 공동주택 및 「도시교통정비 촉진법」에 따른 교통영향분석·개선대책심의대상 건축물</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>가. ~ 다. (현행과 같음)</p> <p>라. 영 제5조제4항제5호----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----</p>

현행	개정안
<p>마. 영 제5조제4항제4호의 규정에 의한 분양을 목적으로 하는 건축물로서 제1호마목에 해당되지 아니하는 건축물의 건축에 관한 사항 및 「주택법」의 사업승인 대상인 공동주택에 관한 사항</p> <p>②영 제5조제4항제2호 내지 제4호의 사항중 영 제5조제7항제2호가목 또는 나목에 해당하는 경우에는 시 또는 구 위원회 심의를 생략한다.</p> <p>③ ~ ④ (생략)</p>	<p>마. 영 제5조제4항제6호----- ----- ----- ----- -----</p> <p>②영 제5조제4항제2호부터 제5호----- ----- ----- -----</p> <p>③ ~ ④ (현행과 같음)</p>
<p>제10조(소위원회) ①제6조제1항의 규정에 의하여 필요한 경우에는 7인 이내의 위원으로 구성되는 소위원회를 설치할 수 있다.</p> <p>②소위원회의 위원장은 소위원회의 위원중에서 호선한다.</p> <p>③제9조의 규정은 소위원회의 운영에 관하여 이를 준용하며 소위원회의 의결사항은 위원회의 의결로 본다.</p>	<p>제10조(전문위원회) ①제6조제1항의 규정에 의하여 필요한 경우에는 7인 이내의 위원으로 전문위원회를 설치할 수 있다.</p> <p>②전문위원회의 위원장은 전문위원회의 위원 중에서 호선한다.</p> <p>③전문위원회의 회의는 제9조를 준용한다.</p>
<p>제14조의3(건축공사현장 안전관리에치금 등) ①법 제13조제2항의 규정에 따라 미관 개선과 안전관리에 필요한 비용(이하 “예치금”이라 한다)을 예치하여야 할 건축물은 연면적이 5천제곱미터 이상인 건축물(국가 또는 지방자치단체가 건축하는 건축물은 제외한다)을 말한다. 다만, 증축의 경우에는 증축되는 부분의 연면적이 5천제곱미터 이상인 경우에 한하며 공장·창고는 제외한다.</p> <p>② ~ ⑦ (생략)</p>	<p>제14조의3(건축공사현장 안전관리에치금 등) ① ----- ----- ----- ----- ----- ----- ----- -----대덕연구개발특구 또는 산업단지내의 교육연구시설(학원은 제외), 공장-----</p> <p>② ~ ⑦ (현행과 같음)</p>

현행	개정안
제17조(가설건축물) ① (생략) 1. ~ 4. (생략) 5. 공동주택· <u>판매 및 영업시설</u> 등으로 분양을 목적으로 하는 건축물이 아닐 것 ② ~ ③ (생략)	제17조(가설건축물) ① (현행과 같음) 1. ~ 4. (현행과 같음) 5. ----- <u>판매시설·운수시설</u> ----- ----- ② ~ ③ (현행과 같음)
제32조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① (생략) ②영 제86조제2항 단서의 규정에 의하여 다세대주택인 경우 채광을 위한 창문등이 있는 벽면에서 직각방향으로 인접대지 경계선으로부터 <u>다음 각 호에서 정하는 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다.</u> 1. <u>높이 6미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1미터 이상</u> 2. <u>높이 8미터 이하인 부분 : 인접대지경계선으로부터 1.5미터 이상</u> 3. <u>높이 8미터 초과하는 부분 : 인접대지경계선으로부터 당해 건축물의 각 부분의 4분의 1이상</u>  <신설>	제32조(일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) ① (현행과 같음) ②----- ----- ----- ----- <u>2미터</u> ----- ----- <삭제>  <삭제>  <삭제>  ③법 제61조제2항 및 영 제86조제2항제2호 규정에 의하여 동일 대지안에서 2동 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(1동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다) 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 호의 거리 이상을 띄어 건축하여야 한다. 1. <u>채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 1배 이상(도시형 생활주택의 경우에는 0.5배 이상)</u>

현행	개정안
<p>③ ~ ④ (생략)</p> <p>제37조(공개공지등의 확보) ①영 제27조의2제1항 및 제2항의 규정에 의하여 <u>공개공지</u>를 확보하여야 할 대상건축물 및 <u>공개공지</u>의 면적은 다음 각 호와 같다.</p> <p>1. 영 제27조의2제1항제2호에서 건축조례가 정하는 건축물은 연면적의 합계가 5천제곱미터 이상인 의료시설·운동시설·위락시설로 한다.</p> <p>2. <u>공개공지</u>의 면적 : <u>공개공지</u>를 확보하여야 할 면적은 대지면적에 대한 다음 각목의 비율이상으로 확보하여야 하며, 영 제31조제2항의 규정에 의하여 지정한 건축선 후퇴부분의 면적은 <u>공개공지</u>의 면적에 포함하지 아니한다.</p> <p>가. <u>문화시설</u>, <u>집회시설</u>, <u>종교시설</u>, <u>판매시설</u> 및 <u>운수시설</u> : 8퍼센트 이상</p> <p>나. <u>업무시설</u>·<u>숙박시설</u>·<u>의료시설</u>·<u>운동시설</u>·<u>위락시설</u> : 5퍼센트 이상</p>	<p>2 제1호에도 불구하고 서로 마주보는 건축물 중 남쪽 방향(마주보는 2동의 축이 남동에서 남서방향에 한한다)의 건축물 높이가 낮고 주된 개구부(거실과 주된 침실이 있는 부분의 개구부를 말한다)의 방향이 남쪽을 향하는 경우에는 높은 건축물 각 부분의 높이의 0.8배 이상(도시형 생활주택의 경우에는 0.4배 이상)이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상(도시형 생활주택의 경우에는 0.5배 이상)</p> <p>④ ~ ⑤ (현행과 같음)</p> <p>제37조(공개공지등의 확보) ①----- ----- -----<u>공개공지등</u>----- -----<u>공개공지등</u>----- ----- 1. ----- ----- ----- -----<u>위락시설·장례식장으로</u>----- 2. <u>공개공지등</u>-----<u>공개공지등</u>----- ----- ----- ----- -----<u>공개공지등</u>----- ----- 가. <u>문화 및 집회시설</u>----- ----- 나. ----- -----<u>위락시설·장례식장</u>-----</p>

현행	개정안
<p>②영 제27조의2제3항의 규정에 의하여 공개공지에 설치하는 시설은 다음 각 호에서 정하는 기준에 <u>적합</u>하여야 한다.</p> <p>1. <u>공개공지</u>는 일반다중이 도로에서 접근 및 이용에 편리한 장소에 설치할 것</p> <p>2. (생략)</p> <p>3. <u>공개공지</u>를 피로티구조로 할 경우에는 유효높이가 5미터이상으로 할 것</p> <p>4. <u>공개공지</u>에는 조경·벤치·파고라·시계탑·분수·조각물등 다중의 이용에 편리한 시설을 설치할 것</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>&lt;신설&gt;</p> <p>③ (생략)</p> <p>1. 용적률의 완화 : <math>[1+(\text{공개공지면적} \div \text{대지면적})] \times \text{법 제48조의 규정에 의한 기준용적률}</math></p> <p>2. 도로의 너비에 의한 건축물의 높이제한 완화 : <math>[1+(\text{공개공지면적} \div \text{대지면적})] \times \text{법 제51조의 규정에 의한 높이제한 기준}</math></p> <p>3. 제1호 및 제2호의 건축기준 완화적용에 있어 <u>공개공지</u>의 면적 산정은 옥내의 <u>공개공지</u>(피로티구조로 된 <u>공개공지</u>) 면적은 2분의 1만을 산입하고 법 제32조의 규정에 의한 조경면적을 제외한다.</p>	<p>②-----</p> <p>---<u>공개공지등</u>-----</p> <p>-----<u>적합하게 설치 및 관리</u>-----</p> <p>1. <u>공개공지등</u>은-----</p> <p>-----</p> <p>2. (현행과 같음)</p> <p>3. <u>공개공지등</u>을-----</p> <p>-----</p> <p>4. <u>공개공지등</u>-----</p> <p>-----</p> <p>5. <u>공개공지등</u>을 설치한 건축물의 건축주는 사용승인 신청시 별지 제2호서식에 따라 <u>공개공지등 관리대장</u>을 제출하고, 관할 구청장은 유지관리실태를 연 1회 이상 확인·관리하여야 한다.</p> <p>6. <u>공개공지등</u>에는 연간 60일 이내의 기간동안 주민들을 위한 문화행사 등을 할 수 있다.</p> <p>③ (현행과 같음)</p> <p>1. -----<u>공개공지등면적</u>-----「대전광역시도시계획조례」 제55조-----<u>해당용적률</u></p> <p>2. -----</p> <p>-----<u>공개공지등면적</u>-----</p> <p>-----<u>법 제60조</u>-----</p> <p>-----</p> <p>3. -----</p> <p>-----<u>공개공지등</u>-----</p> <p><u>공개공지등</u>-----<u>공개공지등</u>-----</p> <p>-----<u>법 제42조</u></p>

	-----
현행	개정안
<p><b>제11장 건축분쟁조정위원회</b></p> <p>제38조(구성 등) ①법 제88조제1항의 규정에 의하여 대전광역시 건축분쟁조정위원회(이하 “조정위원회”라 한다)를 두며, 조정위원회는 위원장과 부위원장 각 1인을 포함한 7인 이상 15인 이하의 위원으로 구성한다.</p> <p>②위원장은 조정위원회의 사무를 통할하며, 조정위원회를 대표한다.</p> <p>③ (생략)</p> <p>④조정위원회의 사무를 처리하기 위하여 간사를 두되, 간사는 소속공무원중에서 위원장이 지명한다.</p> <p>제39조(회의 등) ①위원장은 조정위원회의 회의를 소집하고, 그 의장이 된다.</p> <p>② &lt;삭제&gt;</p> <p>③조정위원회의 위원은 자기와 직접 이해관계가 있는 안건의 조정에 참여할 수 없다.</p> <p>④조정위원회는 회의록 또는 조정위원회 심의서를 작성·비치하여야 한다.</p> <p>제40조(대표자 선정) 법 제92조의 규정에 의한 조정 신청이 있는 때에 분쟁이 공동의 이해당사자가 다수인인 경우 위원장은 조정을 위하여 필요하다고 인정하는 때에는 당사자 중에서 대표자 선정을 요구할 수 있다.</p> <p>제41조(감정 등의 의뢰) 위원장은 분쟁 조정 신청사건을 심사하기 위하여 전문기관에 감정·진단·시험 등을 의뢰</p>	<p><b>제11장 건축분쟁전문위원회</b></p> <p>제38조(구성 등) ①----- -----대전광역시 건축분쟁전문위원회-----전문위원회----- -----전문위원회----- ----- ②-----전문위원회----- -----전문위원회----- ③ (현행과 같음) ④전문위원회----- ----- -----</p> <p>제39조(회의 등) ① -----전문위원회 ----- ② &lt;삭제&gt; ③전문위원회----- -----조정 또는 재정----- ----- ④전문위원회-----전문위원회 -----</p> <p>제40조(대표자 선정) ----- -----조정 또는 재정----- ----- -----조정 또는 재정----- ----- -----</p> <p>제41조(감정 등의 의뢰) ----- 조정 또는 재정----- -----</p>

할 수 있다.	-----
현행	개정안
<p>제42조(비용부담) ①법 제102조제3항의 규정에 한하여 <u>조정</u>의 신청인 또는 당사자가 부담할 비용의 범위는 다음 각호와 같다.</p> <p>1. ~ 2. (생략)</p> <p>3. 녹음·속기록·참고인 출석등 기타 <u>조정</u>에 소요되는 비용. 다만, <u>조정위원회</u>의 위원, 직원의 출석 또는 출장에 소요되는 비용 및 우편료, 전신료는 포함되지 아니한다.</p> <p>②<u>조정위원회</u>는 법 제102조제2항의 규정에 의하여 예치된 금액이 제1항의 비용에 미달한다고 인정하는 때에는 추가로 예치하게 할 수 있다.</p> <p>③<u>조정위원회</u>는 법 제102조제2항의 규정에 의하여 비용을 예치받은 경우에는 당해 분쟁에 대한 조정안을 작성하여 당사자가 제시한 날 또는 <u>조정</u>의 거부, 중지를 통보한 날부터 7일 이내에 예치받은 금액과 제1항의 규정에 의한 비용의 정산서를 작성하여 신청인에게 통지하여야 한다.</p> <p><u>제43조(수당 및 여비) 조정위원회의 회의에 출석한 위원 및 관계전문가에 대하여는 예산의 범위안에서 「대전광역시 각종 위원회 실비변상조례」가 정하는 바에 따라 수당 및 여비를 지급할 수 있다. 다만, 공무원인 위원이 그의 소관업무와 직접적으로 관련하여 출석하는 경우에는 그러하지 아니하다.</u></p>	<p>제42조(비용부담) ①----- -----<u>조정 또는 재정</u>----- ----- ----- 1. ~ 2. (현행과 같음) 3. -----<u>조정 또는 재정</u>-----<u>전문위원회</u> ----- ----- ----- ②<u>전문위원회</u>----- ----- ----- ----- ③<u>전문위원회</u>----- ----- ----- ----- -----<u>조정 또는 재정</u>----- ----- ----- ----- -----</p> <p>&lt;삭제&gt;</p>

[illegible]



## 관계법령

### □ 건 축 법

**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.

1. 이 법과 조례의 시행에 관한 중요 사항
  2. 건축물의 건축 등과 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항. 다만, 시장·군수·구청장이 두는 건축위원회는 제외한다.
  3. 다른 법령에서 건축위원회의 심의를 받도록 규정한 사항
  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 심의 등을 효율적으로 수행하기 위하여 필요하면 자신이 설치하는 건축위원회에 건축분쟁전문위원회(국토해양부장관 및 시·도지사가 설치하는 건축위원회에 한한다)와 분야별 전문위원회를 두어 운영할 수 있다.
- ③ 제2항에 따른 건축분쟁전문위원회와 분야별 전문위원회는 건축위원회가 정하는 사항에 대하여 심의등을 한다.
- ④ 제3항에 따라 건축분쟁전문위원회와 분야별 전문위원회의 심의등을 거친 사항은 건축위원회의 심의등을 거친 것으로 본다.
- 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.

**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.

**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 5천제곱미터 이상으로서 지방자치단체의 조례로 정하

는 건축물(「주택법」 제77조제1항제1호에 따라 대한주택보증주식회사가 분양 보증을 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 공사 현장이 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

③ 허가권자가 예치금을 반환할 때에는 대통령령으로 정하는 이율로 산정한 이 자를 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

**제19조(용도변경)** ① 건축물의 용도변경은 변경하려는 용도의 건축기준에 맞게 하여야 한다.

② 제22조에 따라 사용승인을 받은 건축물의 용도를 변경하려는 자는 다음 각 호 호의 구분에 따라 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장의 허가를 받거나 신고를 하여야 한다.

1. 허가 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군(施設群)에 속하는 건축물의 용도를 상위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 작은 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

2. 신고 대상: 제4항 각 호의 어느 하나에 해당하는 시설군에 속하는 건축물의 용도를 하위군(제4항 각 호의 번호가 용도변경하려는 건축물이 속하는 시설군보다 큰 시설군을 말한다)에 해당하는 용도로 변경하는 경우

③ 제4항에 따른 시설군 중 같은 시설군 안에서 용도를 변경하려는 자는 국토 해양부령으로 정하는 바에 따라 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장에게 건축물대장 기재내용의 변경을 신청하여야 한다. 다만, 대통령령으로 정하는 변경의 경우에는 그러하지 아니하다.

④ 시설군은 다음 각 호와 같고 각 시설군에 속하는 건축물의 세부 용도는 대통령령으로 정한다.

1. 자동차 관련 시설군
2. 산업 등의 시설군
3. 전기통신시설군

4. 문화 및 집회시설군
5. 영업시설군
6. 교육 및 복지시설군
7. 근린생활시설군
8. 주거업무시설군
9. 그 밖의 시설군

⑤ 제2항에 따른 허가나 신고 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 100제곱미터 이상인 경우의 사용승인에 관하여는 제22조를 준용한다.

⑥ 제2항에 따른 허가 대상인 경우로서 용도변경하려는 부분의 바닥면적의 합계가 500제곱미터 이상인 용도변경(대통령령으로 정하는 경우는 제외한다)의 설계에 관하여는 제23조를 준용한다

**제88조 (건축분쟁전문위원회)** ① 제4조제2항에 따른 건축분쟁전문위원회는 건축물의 건축등과 관련된 다음 각 호의 분쟁([「건설산업기본법」 제69조](#)에 따른 조정의 대상이 되는 분쟁은 제외한다. 이하 같다)의 조정(調停) 및 재정(裁定)을 하며, 중앙건축위원회에 두는 중앙건축분쟁전문위원회와 시·도지사가 설치하는 지방건축위원회에 두는 지방건축분쟁전문위원회로 구분한다.

1. 건축관계자와 해당 건축물의 건축등으로 피해를 입은 인근주민(이하 "인근주민"이라 한다) 간의 분쟁
2. 관계전문기술자와 인근주민 간의 분쟁
3. 건축관계자와 관계전문기술자 간의 분쟁
4. 건축관계자 간의 분쟁
5. 인근주민 간의 분쟁
6. 관계전문기술자 간의 분쟁
7. 그 밖에 대통령령으로 정하는 사항

② 중앙건축분쟁전문위원회는 특별시장·광역시장 또는 특별자치도지사가 허가권자인 사항을 관할하고, 지방건축분쟁전문위원회는 시장(행정시의 시장을 포함한다)·군수·구청장이 허가권자인 사항을 관할한다.

③ 중앙건축분쟁전문위원회의 회의·운영, 그 밖에 필요한 사항은 국토해양부령으로 정하고, 지방건축분쟁전문위원회의 회의·운영, 그 밖에 필요한 사항은 특별시·광역시·도·특별자치도(이하 "시·도"라 한다)의 조례로 정한다.

**제89조 (건축분쟁전문위원회의 구성)** ① 중앙건축분쟁전문위원회 및 지방건축분쟁전문위원회(이하 "건축분쟁전문위원회"라 한다)는 각각 위원장과 부위원장 각 1명을 포함한 15명 이내의 위원으로 구성한다.

② 중앙건축분쟁전문위원회의 위원은 건축이나 법률에 관한 학식과 경험이 풍부한 자로서 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자 중에서 국토해양부장관이 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제4호에 해당하는 자가 2명 이상 포함되어야 한다.

1. 1급이나 1급 상당 이상의 공무원으로 1년 이상 재직한 자
2. 2급·3급 또는 2급·3급 상당 이상의 공무원으로 3년 이상 재직한 자
3. 「고등교육법」에 따른 대학에서 건축공학이나 법률학을 가르치는 조교수 이상의 직(職)에 3년 이상 재직한 자
4. 판사, 검사 또는 변호사의 직에 6년 이상 재직한 자
5. 「[건축사법](#)」에 따라 건축사 업무신고를 한 건축사(이하 "건축사"라 한다)로 6년 이상 종사한 자
6. 건설공사나 건설업에 대한 학식과 경험이 풍부한 자로서 그 분야에 15년 이상 종사한 자

③ 지방건축분쟁전문위원회의 위원은 제2항 각 호에 해당하는 자 중에서 시·도지사가 임명하거나 위촉한다. 이 경우 제2항제4호에 해당하는 자가 2명 이상 포함되어야 한다.

④ 건축분쟁전문위원회의 위원장과 부위원장은 위원 중에서 호선한다.

⑤ 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년으로 하되, 연임할 수 있으며, 보궐위원의 임기는 전임자의 남은 임기로 한다.

⑥ 지방건축분쟁전문위원회의 회의는 재적위원 과반수의 출석으로 열고 출석위원 과반수의 찬성으로 의결한다.

⑦ 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 자는 건축분쟁전문위원회의 위원이 될 수 없다.

1. 금치산자, 한정치산자 또는 파산선고를 받고 복권되지 아니한 자
2. 금고 이상의 실형을 선고받고 그 집행이 끝나거나(집행이 끝난 것으로 보는 경우를 포함한다)되거나 집행이 면제된 날부터 2년이 지나지 아니한 자
3. 법원의 판결이나 법률에 따라 자격이 정지된 자

## □ 건축법 시행령

### 제5조 (건축위원회) 판례

① 법 제4조에 따라 다음 각 호의 사항을 조사·심의·조정 또는 재정하기 위하여 국토해양부에 위원장 및 부위원장을 포함한 70명 이내의 위원으로 구성하는 중앙건축위원회를 둔다. [개정 2009.8.5] [[시행일 2009.10.2]]

1. 법 및 이 영의 시행에 관한 사항
2. 건축물의 건축·대수선·용도변경, 건축설비의 설치 또는 공작물의 축조(이하 "건축물의 건축등"이라 한다)와 관련된 분쟁의 조정 또는 재정에 관한 사항 [[시행일 2009.10.2]]
3. 국토해양부장관이 회의에 부치는 사항
4. 다른 법령에 따라 건축위원회의 심의를 하는 경우 해당 법령에서 규정한 심의사항

② 중앙건축위원회의 위원장·부위원장 및 위원의 자격·임명·위촉 및 임기 등에 관한 사항, 회의 및 전문위원회의 구성과 위원 등에 대한 수당 및 여비의 지급 등에 관한 사항은 국토해양부령으로 정한다.

③ 국토해양부장관은 법 제4조제2항에 따라 다음 각 호의 분야별로 전문위원회를 구성·운영할 수 있다.

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

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] [[시행일 2009.8.7]]

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. [[시행일 2009.8.7]]
3. [법 제46조제2항](#)에 따른 건축선(建築線)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 건축에 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 심의사항
  - ⑤제4항제3호에 따른 다중이용 건축물 중 16층 이상 또는 연면적 3만제곱미터 이상인 다중이용 건축물의 건축에 관한 사항은 시·도의 조례로 정하는 바에 따라 시·도에 설치된 지방건축위원회의 심의사항으로 할 수 있다.
  - ⑥제4항 및 제5항에도 불구하고 50층 이상의 건축물 또는 높이 200미터 이상의 건축물로서 [법 제11조](#)에 따른 특별시장·광역시장·특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장(이하 "허가권자"라 한다)이 필요하다고 인정하여 요청하는 경우에는 지방건축위원회의 심의를 갈음하여 중앙건축위원회가 심의할 수 있다.
  - ⑦지방건축위원회의 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.
    1. 위원의 자격·임명·위촉 기준 및 임기
      - 가. 위원은 건축에 관한 전문적 학식과 경험이 풍부한 자로 할 것
      - 나. 공무원을 위원으로 임명하는 경우에는 그 수를 전체 위원 수의 4분의 1 이하로 할 것
      - 다. 공무원이 아닌 위원은 건축 관련 학회 및 협회 등 관련 단체나 기관의 추천 또는 공모절차를 거쳐 위촉할 것
      - 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.

마. 공무원이 아닌 위원의 임기는 3년 이내로 하되, 필요한 경우에는 연임할 수 있게 할 것

## 2. 심의에 관한 기준

가. 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」 제30조제3항 단서에 따라 건축위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의한 사항에 대하여는 심의를 생략할 것

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

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]

**제6조의2** (기존의 건축물등에 대한 특례) ①법 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

②허가권자는 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.

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 건축물의 기능을 유지하기 위하여 그 기존 건축물의 연면적 합계의



범위에서 증축하는 경우

5. 2006년 5월 9일 전에 건축된 기존 건축물의 건축선 및 인접 대지경계선으로부터의 거리가 [법 제58조](#)에 따라 해당 지방자치단체가 조례로 정하는 거리에 미달되는 경우로서 그 기존 건축물을 수직으로 증축하는 경우

**제14조 (용도변경) ①삭제 [2006.5.8]**

②삭제 [2006.5.8]

③국토해양부장관은 법 제19조제1항에 따른 용도변경을 할 때 적용되는 건축기준을 고시할 수 있다. 이 경우 다른 행정기관의 권한에 속하는 건축기준에 대하여는 미리 관계 행정기관의 장과 협의하여야 한다. [개정 2008.10.29]

④[법 제19조제3항](#) 단서에서 "대통령령으로 정하는 변경"이란 [별표 1](#)의 같은 호에 속하는 건축물 상호 간의 용도변경을 말한다.

⑤[법 제19조제4항](#) 각 호의 시설군에 속하는 건축물의 용도는 다음 각 호와 같다.

1. 자동차 관련 시설군

자동차 관련 시설

2. 산업 등 시설군

가. 운수시설

나. 창고시설

다. 공장

라. 위험물저장 및 처리시설

마. 분뇨 및 쓰레기처리시설

바. 묘지 관련 시설

3. 전기통신시설군

가. 방송통신시설

나. 발전시설

4. 문화집회시설군

가. 문화 및 집회시설

나. 종교시설

다. 위락시설

라. 관광휴게시설

5. 영업시설군

가. 판매시설

나. 운동시설

다. 숙박시설



6. 교육 및 복지시설군

- 가. 의료시설
- 나. 교육연구시설
- 다. 노유자시설(老幼者施設)
- 라. 수련시설

7. 근린생활시설군

- 가. 제1종 근린생활시설
- 나. 제2종 근린생활시설

8. 주거업무시설군

- 가. 단독주택
- 나. 공동주택
- 다. 업무시설
- 라. 교정 및 군사시설

9. 그 밖의 시설군

- 가. 동물 및 식물 관련 시설
- 나. 장례식장

⑥기존의 건축물 또는 대지가 법령의 제정·개정이나 [제6조의2제1항](#) 각 호의 사유로 법령 등에 부적합하게 된 경우에는 건축조례로 정하는 바에 따라 용도변경을 할 수 있다.

⑦**법 제19조제6항**에서 "대통령령으로 정하는 경우"란 1층인 축사를 공장으로 용도변경하는 경우로서 증축·개축 또는 대수선이 수반되지 아니하고 구조 안전이나 피난 등에 지장이 없는 경우를 말한다.

**제27조의2 (공개공지등의 확보)** ① 법 제32조의2제1항에 따라 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 건축물의 대지에는 공개공지 또는 공개공간(이하 이 조에서 "공개공지등"이라 한다)을 확보하여야 한다.

1. 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 문화 및 집회시설, 종교시설, 판매시설(「농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률」 제2조에 따른 농수산물유통시설은 제외한다), 운수시설, 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 제32조에 따른 조정면적을 공개공지등의 면적으로 할 수 있다.

③ 공개공지등에는 긴 의자 또는 파고라 등 공중이 이용할 수 있는 시설로서 건축조례로 정하는 시설을 설치하여야 한다. 이 경우 공개공지는 피로티의 구

조로 설치할 수 있다.

④ 제1항에 따른 건축물(제1항에 따른 건축물과 제1항에 해당되지 아니하는 건축물이 하나의 건축물로 복합된 경우를 포함한다)에 공개공지등을 설치하는 경우로서 법 제32조의2제2항에 따라 법 제48조 및 법 제51조를 완화하여 적용하려는 경우에는 다음 각 호의 범위에서 건축조례로 정하는 바에 따른다.

1. 법 제48조에 따른 용적률은 해당 지역에 적용되는 용적률의 1.2배 이하
2. 법 제51조에 따른 높이제한은 해당 건축물에 적용되는 높이기준의 1.2배이하

⑤ 바닥면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 건축물로서 공개공지등의 설치 대상이 아닌 건축물(「주택법」 제16조제1항에 따른 사업계획승인 대상인 공동주택은 제외한다)의 대지에 제2항 및 제3항에 적합한 공개공지를 설치하는 경우에는 제4항을 준용한다.

**제86조** (일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한) ①전용주거지역이나 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 전용도로를 포함한다)로서 건축조례로 정하는 도로에 접한 대지(도로와 대지 사이에 도시계획시설인 완충녹지가 있는 경우 그 대지를 포함한다) 상호간에 건축하는 건축물의 경우에는 그러하지 아니하다.

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 제61조제2항](#)에 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 수평거리가 1미터 이상으로서 건축조례로 정하는 거리 이상인 다세대주택은 제1호를 적용하지 아니한다.

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면에서 직각 방향으로 인접 대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역 또는 준주거지역의 건축물은 4배) 이하로 할 것
2. 같은 대지에서 두 동(棟) 이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(한 동의 건축물 각 부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)에 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각 목의 거리 이상을 띄어 건축할 것. 다만, 그 대지의 모든 세대가 동지(冬至)를 기준으로 9시부터 15시 사이에 2시간 이상을 계속하

여 일조(日照)를 확보할 수 있는 거리 이상으로 할 수 있다.

가. 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분 높이의 1배 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 0.8배 이상이고 낮은 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상

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

라. 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. [제3조제1항제4호](#)에 따른 주택단지에 두 동 이상의 건축물이 [법 제2조제1항제11호](#)에 따른 도로를 사이에 두고 서로 마주보고 있는 경우에는 제2호 가목 및 나목을 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 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장이 정하여 고시하는 높이를 말한다.

④ 특별자치도지사 또는 시장·군수·구청장은 제3항에 따라 건축물의 높이를 고시하려면 국토해양부령으로 정하는 바에 따라 미리 해당 지역주민의 의견을 들어야 한다. 다만, [법 제61조제3항제1호](#)부터 제6호까지의 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](#)」 [제15조제1항제1호](#)에 따른 생활권공원으로서 면적이 10만 제곱미터 미만인 공원은 제외한다. 다만, 10만 제곱미터 미만인 생활권공원으로서 건축위원회의 심의 또는 「[도시 및 주거환경정비법](#)」 [제4조제3항](#)에 따라 지방도시계획위원회와 건축위원회의 공동 심의를 거쳐 허가권자가 공원의 일조 등을 확보할 수 있다고 인정하거나 공원의 일조를 확보할 것을 요구하는 것이 불합리하다고 인정하는 공원은 포함한다), 도로, 철도, 하천, 광장, 공공공지, 녹지, 유수지, 자동차 전용 도로, 유원지, 그 밖에 건축이 허용되지 아니하는 공지가 있는 경우에는 그 반대편의 대지경계

선(공동주택은 인접 대지경계선과 그 반대편 대지경계선의 중심선)을 인접 대지경계선으로 한다.

## □ 도시교통정비촉진법

**제17조** (교통영향분석·개선대책의 심의) ①승인관청은 [제16조제1항](#)에 따라 제출된 교통영향분석·개선대책을 검토할 때에는 [제19조](#)에 따른 승인관청 소속의 교통영향분석·개선대책심의위원회의 심의를 거쳐야 한다.

②승인관청은 제1항에도 불구하고 [제15조제1항제11호](#)에 따른 건축물로서 「[건축법](#)」 [제4조](#)에 따른 건축위원회(이하 "건축위원회"라 한다)의 건축심의 대상인 건축물의 교통영향분석·개선대책을 검토할 때에는 건축위원회의 심의를 거쳐야 한다. 이 경우 대통령령으로 정하는 교통분야의 관계 전문가인 위원이 그 심의에 참석하는 위원 수의 4분의 1 이상이 되어야 한다.

③승인관청은 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우로서 그 승인관청이 중앙행정기관의 장(그 소속 기관의 장을 포함한다) 또는 시·도지사인 때에는 국토해양부장관 소속의 교통영향분석·개선대책심의위원회에, 승인관청이 시장·군수·구청장(자치구의 구청장을 말한다. 이하 같다)인 경우에는 시·도지사 소속의 교통영향분석·개선대책심의위원회에 그 사유를 첨부하여 지체 없이 교통영향분석·개선대책의 심의를 요청하여야 한다.

1. 대상사업이 둘 이상의 승인관청의 관할 구역에 걸쳐거나 대상사업의 시행으로 인하여 교통에 미치는 영향 범위 및 개선대책이 필요한 지역적 범위가 해당 승인관청의 관할 구역을 벗어나는 등 대통령령으로 정하는 요건에 해당하는 경우
2. 승인관청이 국토해양부장관 또는 시·도지사와 미리 협의하여 국토해양부장관 또는 시·도지사 소속의 교통영향분석·개선대책심의위원회에서 교통영향분석·개선대책을 심의하도록 한 경우
3. 교통영향분석·개선대책의 심의를 요청받은 날부터 1개월이 지날 때까지 교통영향분석·개선대책심의위원회를 구성하지 못하거나 건축위원회가 제2항 후단의 요건을 충족하지 못하는 경우

대전광역시 건축조례 일부개정 조례안

# 심 사 보 고 서

2009년 12월 18일

산업건설위원회

## I. 심 사 경 과

1. 제출일자 및 제출자 : 2009년 11월 2일 대전광역시장
2. 회 부 일 자 : 2009년 11월 3일
3. 상 정 일 자 : 제185회 대전광역시의회 제2차 정례회  
제9차 산업건설위원회(2009. 12.18)상정,  
심사, 원안가결

## II. 제안설명요지(제안설명자 : 도시주택국장 박월훈)

### 1. 제안이유

「건축법 시행령」의 개정에 따라 도시형 생활주택의 일조 등을 확보하기 위하여 건축물의 높이제한을 완화하고, 「도시교통정비 촉진법」의 개정에 따른 심의대상 추가 등 관계 법령의 개정사항을 반영하며, 조례 운영과정에서 나타난 미비점을 합리적으로 개선·보완하려는 것임.

### 2. 주요내용

가. 대전광역시 건축위원회에 대전광역시 건축분쟁전문위원회를 두고 건축위원회 위원수를 확대함(안 제6조).

나. 대전광역시 건축위원회의 심의대상을 조정함(안 제7조).

다. 건축공사현장 안전관리에치금 제외대상으로 대덕연구개발특구 또는 산업단지내 교육연구시설을 추가함(안 제14조의3).

라. 도시형 생활주택의 도입에 따른 일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이 제한을 완화함(안 제32조).

### Ⅲ. 전문위원 검토요지(전문위원 연정수)

- 본 개정 조례안은 인용하고 있던 「건축법 시행령」과 「도시교통정비 촉진법」이 개정됨에 따라 인용조문을 정비하고, 조례의 운영과정에서 개선이 필요한 사항에 대하여 조례를 개정하려는 사항으로,

**조례안 세부내용을 보면,**

- 안 제6조에서는 건축위원회의 위원을 종전에 15인 이상 50인 이하에서 15인 이상 70인 이하로 위원수를 조정하고, 종전의 건축분쟁조정전문위원회를 폐지하고 건축분쟁전문위원회와 분야별 전문위원회를 설치·운영하도록 하였으며,
- 안 제7조에서는 300세대 미만 건축물의 경우 사업승인과 건축위원회 심의대상이 시와 구로 이원화되어 이루어짐에 따라 이를 시에서 일괄 심의, 사업승인하여 행정의 효율화를 기하였으며,
- 안 제14조의3에서는 대덕연구개발특구 또는 산업단지에 연구소 유치를 촉진하기 위하여 대덕연구개발특구 또는 산업단지내의 교육연구시설(학원은 제외)에 대한 건축공사시 안전관리에치금 예치대상에서 제외시켰음.
- 또한 안 제32조에서는 다세대주택인 경우 일조권을 확보하기

위하여 건축높이에 따라 인접대지경계선으로부터 띄우는 거리를 다르게 적용하던 것을 높이와 상관없이 2미터로 띄우도록 하여 건축물의 정형화 및 도시미관을 향상시켰으며,

- 안 제37조에서는 공개공지등의 확보 대상 건축물 및 공개공지 면적을 정하고, 공개공지등에 연간 60일 이내의 기간동안 주민들을 위한 문화행사 등을 할 수 있도록 하였음.

**이상과 같이 조례안 검토결과,**

- 본 개정 조례안은 관련법이 개정됨에 따라 인용조문을 정비하려는 사항으로, 건축위원회의 구성 및 기능을 강화하고, 다세대 주택에 대한 일조등의 확보를 위한 건축물의 높이제한을 완화하였으며, 공개공지등의 확보에 관한 기준을 정하는 등 조례 운영 과정에서 개선이 필요한 사항을 현실에 맞도록 정비하려는 사항으로 별다른 문제점은 없는 것으로 사료됨.

**IV. 질의 · 답변요지 : 생      략**

**V. 토      론      요      지 : 생      략**

**VI. 심      사      결      과 : 원안가결**

**VII. 기타 필요한 사항 : 없      음**