

이천시건축조례중개정조례안검토보고서

1. 제출자 : 이천시장

2. 제출일자 : 2002.4.19

3. 근거규정

- 건축법 제4조(건축위원회) 제5항, 제23조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) 제1항, 제35조(도로의 지정·폐지 또는 변경) 제1항, 제47조(건축물의 건폐율), 제48조(건축물의 용적률), 제51조(건축물의 높이제한) 제3항, 제76조의2(건축분쟁조정위원회) 제3항, 제83조(이행강제금) 제1항 및 제4항 등
- 건축법시행령 제5조(건축위원회) 제4항, 제15조(가설건축물) 제5항 제12호, 제20조(현장조사·검사 및 확인업무의 대행) 제1항 및 제2항, 제78조(건폐율), 제79조(용적률), 제118조(옹벽 및 공작물등에의 준용) 제1항 제9호, 제121조(이행강제금의 부과) 제1항 등

4. 검토내용

- 본 개정조례안은 동조례의 근거가 되는 상위법령들의 개정에 따라 이에 상응하여 관련 조항들을 개정하고, 현재 운영상 어려움이 있는 건축위원회 위원의 연임규정을 정비하는 것을 구체적 내용을 살펴보면,
- 제4조제2항은 현행 운영상 위원위촉에 어려움이 있는 건축위원회 위원의 연임규정을 연장하여 규정함으로써 그 운영의 원활을 도모
- 제9조제1항은 동항의 근거가 되는 건축법 제35조제1항과 동법시행령제5조제4항이 개정됨에 따라 이에 맞게 관련 조항을 정비
- 제20조제2항은 동령 근거규정이 개정됨에 따라 이를 정비함
- 제22조는 동조의 근거규정이 령제20조제1항의 규정에서 건축주와 계약한 건축관계자도 현장조사·검사 및 확인업무의 대행을 할 수 있도록 규정됨에 따라 현실적인 측면을 고려하여 이를 반영
- 제26조는 식재등조경기준에 대하여 건설교통부고시에 구체적인 기준이 제시됨에 따라 기준의 구체적·합리적 적용을 위하여 동규정을 삭제
- 제27조는 건축위원회의 심의만으로 도로를 지정할 수 있는 경우에 사실상의 통로로서 건축허가 된 경우뿐만 아니라 신고된 경우를 포함

- 제28조 내지 제44조는 근거법령이 건축법시행령 제65조와제68조가 삭제됨에 따라 조문정리를 위하여 삭제
- 제49조는 근거법령이 건축법 제47조제2호 및 동법 시행령 제78조의 규정이 개정됨에 따라 이에 근거하여 용도지역별 건폐율을 규정하는 것으로 제3호와 제4호는 영이 자연환경보전지역과 기타지역(특히 농림지역)에 대한 건폐율이 40퍼센트와 60퍼센트로 규정하고 있는데 반해 각각 20퍼센트, 40퍼센트로 하향조정하여 규정하는 것으로, 특히 제2호의 경우 규제개혁위원회의 심의시 근거법의 적용상 문제점은 있으나, 현재 관내에 자연환경보전지역으로 지정된 지역이 없고, 지난 2월4일 제정되어 공포된 "국토의 계획 및 이용에 관한 법률" 의하면 동법이 비록 2003년 1월1일부터 효력을 발생하기는 하나 자연환경보전지역에 대하여 본개정안과 같이 건폐율을 규정하고 있는 사항임
- 제50조는 동법 제48조 제2호 및 영 제79조의 규정이 개정됨에 따라 이에 근거하여 용도지역별로 용적률을 새로이 규정하는 것으로 기타구역 또는 지역(특히 농림지역)에 대하여는 영이 400퍼센트로 규정함에 반해 80퍼센트로 하향조정하여 규정
- 제51조는 근거규정인 법 제48조와 영 제79조가 삭제됨에 따라 조문을 정리
- 제54조 제2,3,4항은 근거규정이 법 제51조제3항의 단서규정과 내용상의 연관성을 상실함에 따라 이를 정리
- 제55조제4항제1호는 영 제86조제2항제2호의 규정이 개정됨에 따라 이에 맞게 조문정리
- 제56조는 영제5조제4항제6호가 삭제됨에 따라 조문을 정리
- 제58조제1항제2호는 근거규정인 령 제118조제9호에 따라 문구를 정리하고, 제3호는 근거법의 이관에 따라 조문을 정리
- 제59조 제2항은 법 제76조의 2 규정과 상치되는 문구를 정리
- 제61조는 법 제83조 제1항 단서규정이 개정됨에 따라 그 범위 내에서 위법건축물에 대한 이행강제금의 금액과 부과절차에 대하여 규정함

건 축 법

제4조 (건축위원회) ①건설교통부장관, 시·도지사 및 시장·군수·구청장은 이 법 및 조례의 시행에 관한 중요사항을 조사·심의하기 위하여 각각 건축위원회를 두어야 한다.<개정 1995.1.5, 1997.12.13, 1999.2.8>

⑤제1항의 규정에 의한 각 건축위원회의 조직·운영 기타 필요한 사항은 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설교통부령 또는 당해 지방자치단체의 조례(자치구의 경우에는 특별시 또는 광역시의 조례를 말한다. 이하 같다)로 정한다.<개정 1997.12.13, 1999.2.8>

제23조 (현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ①시장·군수·구청장은 이 법의 규정에 의한 현장조사·검사 및 확인업무(신고대상건축물에 대한 현장조사·검사 및 확인업무를 제외한다)에 대하여는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건축사법에 의한 건축사사무소를 등록한 자로 하여금 이를 대행하게 할 수 있다.

제35조 (도로의 지정·폐지 또는 변경) ①허가권자는 제2조제11호 나목의 규정에 의하여 도로의 위치를 지정·공고하고자 할 때에는 건설교통부령이 정하는 바에 의하여 당해 도로에 대한 이해관계인의 동의를 얻어야 한다. 다만, 다음 각호의 1에 해당하는 경우에는 이해관계인의 동의를 얻지 아니하고 건축위원회의 심의를 거쳐 도로를 지정할 수 있다.

1. 이해관계인이 해외에 거주하는 등 이해관계인의 동의를 얻기가 곤란하다고 허가권자가 인정하는 경우
2. 주민이 장기간 통행로로 이용하고 있는 사실상의 통로로서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 것인 경우

제47조 (건축물의 건폐율) 대지면적에 대한 건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "건폐율"이라 한다)의 최대한도는 다음과 같다.

1. 도시계획구역 : 도시계획법 제54조의 규정에 의한 건폐율
2. 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역 : 60퍼센트이하의 범위안에서 대통령령이 정하는 기준에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 비율

[전문개정 2000.1.28]

제48조 (건축물의 용적율) 대지면적에 대한 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 비율(이하 "용적율"이라 한다)의 최대한도는 다음과 같다.

1. 도시계획구역 : 도시계획법 제55조의 규정에 의한 용적율
2. 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역 : 400퍼센트이하의 범위안에서 대통령령이 정하는 기준에 따라 지방자치단체의 조례로 정하는 비율

[전문개정 2000.1.28]

제51조 (건축물의 높이제한) ③제1항의 규정에 의한 최고높이가 정하여지지 아니한 가로구역의 경우에는 건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대쪽 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없다. 다만, 대지가 2이상의 도로, 공원, 광장, 하천등에 접하는 경우에는 건축물의 높이를 당해 지방자치단체의 조례로 따로 정할 수 있다.

제76조의2 (건축분쟁조정위원회) ③조정위원회의 위원은 당해 지방자치단체의 소속공무원중 당해 지방자치단체의 장이 지명하는 자와 다음 각호의 1에 해당하는 자중 당해 지방자치단체의 장이 위촉하는 자가 된다.<개정 1999.2.8>

제83조 (리빙강제금) ①허가권자는 제69조제1항의 규정에 의하여 시정명령을 받은 후 시정기간내에

(제53회 - 제1차 산업건설위원회)

당해 시정명령의 이행을 하지 아니한 건축주등에 대하여는 당해 시정명령의 이행에 필요한 상당한 이행기한을 정하여 그 기한까지 시정명령을 이행하지 아니하는 경우에는 다음 각호의 리행강제금을 부과한다. 다만, 연면적 85제곱미터이하의 주거용 건축물인 경우와 제2호중 주거용 건축물로서 대통령령이 정하는 경우에는 다음 각호의 1에 해당하는 금액의 2분의 1의 범위안에서 당해 지방자치단체의 조례가 정하는 금액을 부과한다. <개정 1999.2.8, 2000.1.28>

1. 건축물이 제47조 및 제48조의 규정에 의한 견폐를 또는 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 지방세법에 의하여 해당 건축물에 적용되는 1제곱미터당 시가표준액의 100분의 50에 상당하는 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하
 2. 건축물이 제1호외의 위반건축물에 해당하는 경우에는 지방세법에 의하여 당해 건축물에 적용되는 시가표준액에 상당하는 금액의 100분의 10의 범위안에서 그 위반내용에 따라 대통령령이 정하는 금액
- ④허가권자는 최초의 시정명령이 있는 날을 기준으로 하여 1년에 2회이내의 범위 안에서 당해 시정명령이 이행될 때까지 반복하여 제1항의 규정에 의한 리행강제금을 부과·징수할 수 있다. 다만, 제1항 각호외의 부분 단서에 해당하는 경우에는 총 부과회수 5회를 넘지 아니하는 범위안에서 당해 지방자치단체의 조례로 부과회수를 따로 정할 수 있다. <개정 1999.2.8, 2000.1.28>

건축법시행령

제5조 (건축위원회) ④법 제4조의 규정에 의하여 다음 각호의 사항을 심의하기 위하여 특별시·광역시·도·시·군 및 구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 지방건축위원회를 둔다. <개정 1995.12.30, 1997.9.9, 1998.5.23, 1999.4.30, 2000.6.27>

1. 법 또는 이 영의 규정에 의한 조례(당해지방자치단체의 장이 발의하는 조례인 경우에 한한다)의 제정·개정에 관한 사항
2. 법 제36조제2항의 규정에 의한 건축선의 지정에 관한 사항
3. 다음 각목의 1에 해당하는 건축물(이하 "다중이용건축물"이라 한다)의 구조안전·피난 및 소방에 관한 사항
 - 가. 문화 및 집회시설(전시장 및 동·식물원을 제외한다), 판매 및 영업시설, 의료시설중 종합병원 또는 숙박시설중 관광숙박시설의 용도에 쓰이는 바닥면적의 합계가 5천제곱미터이상인 건축물 나. 16층이상인 건축물

제15조 (가설건축물) ⑤법 제15조제2항에서 "대통령령이 정하는 용도의 가설건축물"이라 함은 다음 각호의 1에 해당하는 것을 말한다. <개정 1995.12.30, 1997.9.9, 1998.5.23, 1999.4.30, 2000.6.27, 2001.9.15>

12. 기타 건축조례로 정하는 건축물

제20조 (현장조사·검사 및 확인업무의 대행) ①시장·군수·구청장은 법 제23조제1항의 규정에 의하여 허가대상 건축물중 건축조례가 정하는 건축물의 건축허가·사용승인 및 임시사용승인과 관련된 현장조사·검사 및 확인업무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 건축물의 사용승인 및 임시사용승인과 관련된 현장조사·검사 및 확인업무는 당해건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닌 건축사로 하여금 대행하게 하여야 한다. <개정 2000.6.27>

- ②제1항의 규정에 의한 업무대행자의 지정·업무범위·업무대행절차등에 관하여 필요한 사항은 건축조례로 정한다.

제78조 (건폐율) 법 제47조제2호의 규정에 의한 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건축물의 건폐율은 다음 각호의 구분에 의한 비율의 범위안에서 건축조례로 정하는 비율을 초과할 수 없다. <개정 2001.9.15>

1. 국토이용관리법 제6조제4호의 규정에 의한 준농림지역 : 40퍼센트 이하
2. 국토이용관리법 제6조제5호의 규정에 의한 자연환경보전지역 : 40퍼센트 이하
3. 제1호 및 제2호외의 구역 또는 지역 : 60퍼센트 이하

[전문개정 2000.12.27]

제79조 (용적률) 법 제48조제2호의 규정에 의한 도시계획구역이 아닌 구역 또는 지역에서의 건축물의 용적률은 다음 각호의 구분에 의한 비율의 범위안에서 건축조례로 정하는 비율을 초과할 수 없다.

1. 국토이용관리법 제6조제2호의 규정에 의한 준도시지역 : 200퍼센트(국토이용관리법시행령 제13조 제1항제2호의 규정에 해당하는 경우에는 80퍼센트) 이하
2. 국토이용관리법 제6조제4호의 규정에 의한 준농림지역 또는 동법 제6조제5호의 규정에 의한 자연환경보전지역 : 80퍼센트 이하
3. 제1호 및 제2호외의 구역 또는 지역 : 400퍼센트 이하

[전문개정 2000.12.27]

제118조 (옹벽 및 공작물 등에의 준용) ①법 제72조제1항의 규정에 의하여 공작물을 축조(건축물과 분리하여 축조하는 것을 말한다. 이하 이 조에서 같다)하고자 하는 경우 시장·군수·구청장에게 신고를 하여야 하는 공작물은 다음 각호와 같다. <개정 2000.6.27>

9. 건축조례가 정하는 제조시설·저장시설(시멘트저장용 싸이로를 포함한다)·유희시설 기타 이와 유사한 것

제121조 (이행강제금의 부과) ①법 제83조제1항 단서에서 "대통령령이 정하는 경우"라 함은 다음 각호의 경우를 말한다.

1. 법 제18조의 규정에 의한 사용승인을 얻지 아니하고 건축물을 사용한 경우
2. 법 제26조의 규정에 의한 건축물의 유지·관리의무사항중 조경의무면적을 위반한 경우
3. 법 제51조의 규정에 의한 건축물의 높이제한에 위반한 경우
4. 법 제53조의 규정에 의한 일조동의 확보를 위한 건축물의 높이제한에 위반한 경우
5. 기타 법 또는 법에 의한 명령이나 처분에 위반한 경우(별표 15 위반건축물량의 제1호·제4호 내지 제10호 및 제13호에 해당되는 경우를 제외한다)로서 건축조례로 정하는 경우 <신설 2000.6.27>