

# 사천시건축조례 일부개정조례(안)

의안 번호	71
----------	----

제출연월일 2005. 11. 29.

제출자 사천시장

## 1. 의결주문

사천시건축조례 일부개정조례안을 별지와 같이 의결한다.

## 2. 제정이유

「건축법」 및 같은법 시행령과 같은법 시행규칙이 개정 시행됨에 따라 개정된법령 내용을 조례에 반영하는 한편, 현행제도의 운용상 나타난 일부미비점을 개선·보완하려는 것임

## 3. 주요내용

- 가. 「건축물의 분양 등에 관한 법률」에 의하여 분양승인을 받아야 하는 건축물의 경우 건축위원회의 심의를 받도록 함 (안 제5조의 2)
- 나. 건축위원을 건축전문가로 구성하도록 「건축법 시행규칙」이 개정됨에 따라 건축전문가로 위원을 위촉하도록 하고 그 기준을 정함 (안 제6조)
- 다. 건축허가 대상이 되는 건축물의 사용승인을 위한 현장조사 및 검사업무를 사천시에 소재한 건축사가 대행하도록 하고 수수료지급금액을 정하고, 대행절차·수수료 지급방법 등은 공개로 모집하거나, 사천지역 건축사회와 협의하여 정하도록 함 (안 제18조, 제18조의 2, 제18조의 3)
- 라. 맞벽건축에 있어서 차폐 및 안전성을 위하여 금지 대상지역에 전용주거지역, 제1종 주거지역을 추가하고, 건축물의 규모를 1천 제곱미터 이하, 길이 50미터이하의 건축물과, 판매 및 영업시설, 위락시설, 위험물저장 및 처리 시설의 경우 에는 맞벽 건축을 할 수 없도록 함 (안 제29조)
- 마. 일조 등의 확보를 위하여 공동주택의 경우 인접대지경계선까지 수

평거리의 2배로 하고, 채광 등을 위한 창문 등이 있는 경우에는 1배로 함 (제30조)

바. 공개공지의 이용을 제한하는 시설 등의 설치를 하지 못하도록 함 (안 제35조)

사. 제18조제2항 및 제18조의 3(업무대행수수료)의 경우 2006. 1. 1일부터 시행하도록 함 (안 부칙)

#### 4. 주요토의과제

#### 5. 참고사항

가. 관계 법령 : 따로 붙임

나. 예산조치 : 별도조치 필요 없음

다. 합 의 : 기획담당관실

라. 기 타

1) 신·구조문 대비표 : 따로 붙임

2) 입법예고(2005. 10. 20~ 11. 12)결과 제출된 의견없음

사천시 조례 제 호

## 사천시건축조례 일부개정조례(안)

사천시건축조례 일부를 다음과 같이 개정한다.

제명을 다음과 같이 한다.

사천시 건축 조례

제1조중 “건축법”을 “「건축법」”으로 하고, “건축법시행령”을 “「건축법시행령」”으로 하며, “건축법시행규칙”을 “「건축법시행규칙」”으로 한다.

제3조제1항중 “제5조제1항”을 “제5조제3항”으로 한다.

제4조중 “다음 각호의 1”을 “각호의 어느 하나에”로 한다.

제5조중 “소위원회”를 “전문위원회”로 한다.

제5조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제5조의2 (분양을 목적으로 하는 건축물의 심의 대상 등)분양을 목적으로 하는 건축물 중 「건축물의 분양 등에 관한 법률」에 의하여 분양승인을 받아야 하는 건축물의 경우(일반업무시설 중 20실 이상의 오피스텔은 제외한다)에는 건축위원회의 심의를 받아야 한다.

제6조제2항 및 제5항을 각각 삭제한다.

제6조의 2를 다음과 같이 신설한다.

제6조의 2 (건축위원의 자격) 공무원이 아닌 위원은 다음 각호의 어느 하나에 해당되는 자격에 해당하여야 한다.

1. 대학교의(전문대학을 포함한다) 부교수 이상
2. 건축사 및 건축분야 기술사자격증 소지자
3. 건축 관련 박사학위소지자

4. 건축직공무원으로 20년 이상 근무하고 사무관 이상의 직위로 퇴직한 자

제7조중 “소위원회” 를 “전문위원회”로 한다.

제10조중 “소위원회” 를 각각 “전문위원회”로 한다.

제13조중 “다음 각호의 1에” 를 “다음 각호의 어느 하나”로 하고, 제1호 내지 제3호를 제2호 내지 제4호로 하며, 제1호를 다음과 같이 신설한다.

1. 추천을 받아서 위촉된 경우에는 그 소속기관이나 단체에 소속되지 아니한 경우

제17조제1항제6호 및 제23조중 “국토의계획및이용에관한법률” 을 각각 “「국토의 계획 및 이용에 관한 법률」”로 한다.

제18조제1항 본문 및 같은조 제2항을 다음과 같이 하고, 같은조 제1항제3호중 “법 제15조” 를 “법 제15조제1항”으로 한다.

①법 제23조 제1항 및 영 제20조제1항의 규정에 의하여 다음 각 호의 어느 하나에 해당하는 경우에는 건축사가 현장조사·검사 및 확인업무를 대행 한다.

②제1항의 규정에 의하여 건축물의 사용승인 및 임시사용승인을 위한 현장조사·검사 및 확인업무에 대행자는 공개모집하거나, 사천시소재지에 건축사사무소를 개설한 건축사가 대행하게 하며, 대행절차 등은 사천 지역건축사회와 협의하여 정한다.

제18조의 2를 삭제한다.

제18조의3을 다음과 같이한다

제18조3(수수료의지급)①제18조의 규정에 의한 업무대행수수료의 지급 금액은 별표 2와 같다.

②수수료의 지급방법과 대행절차 등은 건축사회와 협의하여 정한다.

③임시사용승인의 경우에는 수수료의 50%를 지급하고 나머지 50%는 사용승인시 지급한다. 이때 사용승인은 최초 사용검사를 행한 건축사가 하

여야 한다.

제19조제1항중 “다음 각호의 1과 같다” 를 “다음 각호의 어느 하나에 해당 되어야 한다”로 한다.

제20조제2항본문중 “각호의 1” 을 “ 각호의 어느 하나”로 하고, 같은항 제1호중 “유통산업발전법” 을 “ 「유통산업발전법」 ”으로 하며, 같은항 제3호중 “여객자동차운수사업법·화물자동차운수사업법 및 건설기계관리법” 을 “ 「여객자동차 운수사업법」 · 「화물자동차 운수사업법」 및 「건설기계관리법」 ”으로, 같은항 제5호중 “주차장법” 을 “ 「주차장법」 ”으로 한다.

제21조중 “각호의 1” 을 “ 각호의 어느 하나”로 한다.

제29조를 다음과 같이 한다.

제29조(맞벽건축) ①법 제50조의 2 및 영 제81조제1항의 규정에 의하여 제1종·제2종·제3종전용주거지역, 제1종 주거지역, 녹지지역(자연취락지구는 제외한다)을 제외한 지역으로서 15미터이상 도로에 접한 대지에는 맞벽으로 하여 건축할 수 있다.

②맞벽건축이 가능한 건축물의 규모는 맞벽 한 것을 기준으로 다음 각호의 기준에 모두 적합하여야 한다.

1. 연면적의 합계 1천 제곱미터 이하
2. 건축물의 길이는 50미터이하

③다음 용도의 건축물은 맞벽의 건축을 할 수 없다(용도분류는 「건축법 시행령」 [별표 1]에서 정한 바에 따른다.)

1. 6호의 판매 및 영업시설.
2. 12호의 위락시설.
3. 15호의 위험물저장 및 처리시설.

제30조제2항제1호를 다음과 같이 하고, 같은항 제2호중가목 “0.8배” 를 “1배”로 한다.

1. 건축물(기숙사는 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문 등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지 경계선까지의 수평거리의 2배 이하

제35조제1항중 “다음 각호의 1” 을 “다음 각호의 어느 하나”로 하고, 같은 조 제2항 본문중 “각호에서 정하는 시설을 설치” 를 “ 다음 각호의 기준에 적합하게 설치”로 하며, 같은항 제4호를 다음과 같이 신설하고, 같은 조 제3항제1호중 “제26조의 규정에 의하여”를 삭제한다

4. 이용을 제한하는 담장 등 어떠한 시설의 설치를 하거나, 이용시간 등을 제한 할 수 없다

#### 부 칙

①(시행일) 이 조례는 공포한 날부터 시행한다. 다만 제18조제2항 및 제18조의3 개정규정은 2006. 1 .1일 부터 시행 한다

②(일반적 경과조치) 이 조례 시행당시 이미 건축허가를 신청(건축허가를 신청하기 위하여 「건축법 시행령」 제5조의 규정에 의하여 건축위원회의 심의를 신청한 경우를 포함한다)한 경우와 건축허가를 받거나 건축신고를 하고 건축 중인 경우의 건축기준 등의 적용에 있어서는 종전의 규정에 의한다. 다만 종전의 규정이 개정규정에 비하여 건축주·시공사 또는 감리자에게 불리한 경우 개정규정에 의한다.

# 신·구조문대비표

(별표2)

## 현장·조사 및 검사 수수료 지급액

건축허가관련 현장조사 업무 : 1건당 5만원

사용검사관련 기준

### 1. 소요인원

구분	2천 제곱미터 미만	2천 제곱미터 이상 5천 제곱미터 미만	5천 제곱미터 이상
기술사	0.5인	0.7인	1.0인
초급	0.5인	0.7인	1.0인

### 2. 건축물의 종별에 따른 가산

※ 1. 요율은 소요인원에 의하여 산정된 금액에 가산하는 것임





2. 요율을 건축물이 복잡한 정도에 따라 가산하는 것으로 용도 분류는 건축 사용역의 범위와 대가기준에서 정하는 바에 의함

3. 소요인원에 대한 단가는 「엔지니어링기술진흥법」 제10조의 규정에 의하여 과학기술부장관이 공고하는 바에 의한다.

4. 제 경비 : 소요인원에 의하여 산정된 직접인건비의 50%

5. 천원 단위 이하는 없는 것으로 함

## 관 계 법 령 발 취

### 건축법

**第23條(現場調査·檢査 및 確認業務의 代行)** ①市長·郡守·區廳長은 이 법의 規定에 의한 現場調査·檢査 및 確認業務(申告對象建築物에 대한 現場調査·檢査 및 確認業務를 제외한다)에 대하여는 大統領令이 정하는 바에 의하여 建築士法에 의한 建築士事務所를 登錄한 者로 하여금 이를 代行하게 할 수 있다.

②第1項의 規定에 의하여 그 業務를 代行하는 者는 現場調査·檢査 또는 確認結果를 建設交通部令이 정하는 바에 의하여 市長·郡守·區廳長에게 書面으로 보고하여야 한다.

③市長·郡守·區廳長은 第1項의 規定에 의한 者에게 業務를 代行하게 한 경우에는 建設交通部令이 정하는 범위 안에서 당해 地方自治團體의 條例로 정하는 手數料를 支給하여야 한다

**第50條의2(맞벽建築 및 連結複道)** ① 다음 각 號의 1에 해당하는 경우에는 第39條와 民法 第242條의 規定을 적용하지 아니한다.

1. 大統領令이 정하는 地域에서 도시미관 등을 위하여 2이상의 建築物의 벽을 맞벽(벽과 벽 사이가 50센티미터 미만인 경우를 말한다. 이하 같다)으로 하여 建築하는 경우

2. 大統領令이 정하는 기준에 따라 인근 建築物과 連結複道 또는 連結通路를 設置하는 경우

**第67條(公開空地등의 확보)** ①다음 각 號의 1에 해당하는 地域의 環境을 快適하게 造成하기 위하여 大統領令이 정하는 用途 및 規模의 建築物은 一般이 使用할 수 있도록 大統領令이 정하는 基準에 의하여 小規模 休息施設등의 公開空地 또는 公開空間을 設置하여야 한다.

1. 一般住居地域, 準住居地域

2. 商業地域
  3. 準工業地域
  4. 市長・郡守・區廳長이 都市化의 가능성이 크다고 인정하여 지정・公告하는 地域
- ②第1項의 規定에 의하여 公開空地 또는 公開空間을 設置하는 경우에는 第47條・第48條 및 第51條의 規定을 大統領令이 정하는 바에 의하여 緩和하여 適用할 수 있다

## 건축법 시행령

### 제5조 (건축위원회) (제1항 내지 제3항 생략)

- ④ 법 제4조의 규정에 의하여 다음 각 호의 사항을 심의하기 위하여 특별시・광역시・도・시・군 및 구(자치구를 말한다. 이하 같다)에 지방건축위원회를 둔다.

(제1호 내지 제 3호 생략)

4. 분양을 목적으로 하는 건축물로서 당해 지방자치단체의 건축에 관한 조례(이하 “건축조례”라한다)로 정하는 용도 및 규모에 해당하는 건축 물의 건축에 관한 사항

(제5항, 제6항 생략)

- ⑦지방건축위원회의 위원장・부위원장 및 위원의 자격・임명・위촉 및 임기 등에 관한 사항, 회의 및 소위원회의 구성・운영과 위원 등에 대한 수당 및 여비의 지급등에 관한 사항은 건축조례로 정하되 다음 각 호의 기준에 따라야 한다.

#### 1. 위원의 자격・임명 및 위촉 기준

- 가. 위원은 건축에 관한 전문적 학식 경험이 풍부한 자로 할 것
- 나. 공무원을 위원으로 임명하는 경우 그 수를 전체 위원 수의 4분의 1 이하로 할 것
- 다. 공무원이 아닌 위원은 건축관련학회 협회 등 관련단체나기관의 추천 또는 공모절차를거쳐 위촉한다.

#### 2. 심의에 관한 기준

- 가. 「국토의 계획 및 이용에 관한법률」제30조 제3항 단서의 규정에 의하여 건축 위원회와 도시계획위원회가 공동으로 심의한사항에 대하여는 심의를 생략할 것
- 나. 제6항의 규정에 의하여 중앙 건축위원회가 심의한 사항은 지방건축위원회의 심의를 생략하고, 제5항의규정에 의하여 특별시・광역시또는 도에 설치

된지방건축위원회의 심의를 거친건축물에 대하여는 시·군·구건축위원회  
의심의를 생략할 것

다. 회의개최 전에 부의 안건을 각 위원에게 통지할 것 다만,긴급한 사정 그밖  
에 부득이한 사유가 있는 경우에는 그러하지아니하다.

라. 건축주 및 설계자가 희망하는 경우 심의에 참여하여 설명할 수 있는 기회를  
부여할 것

마. 위원별 의견, 심의 결과 및 사유를 공개할 것

**제20조 (현장조사·검사 및 확인업무의 대행)** ①시장·군수·구청장은 법 제  
23조제1항의 규정에 의하여 허가대상 건축물중 건축조례가정하는 건축물의  
건축허가·사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업  
무를 건축사로 하여금 대행하게 할 수 있다. 이 경우 시장·군수구청장은 건  
축물의 사용승인 및 임시사용승인과 관련되는 현장조사·검사 및 확인업무  
를 대행할 건축사를 다음 각 호의 기준에 따라 선정하여야 한다.

1. 당해 건축물의 설계자 또는 공사감리자가 아닐 것

2. 건축주의 추천을 받지 아니하고 직접 선정할 것

②제1항의 규정의 의한 업무대행자의 업무범위·업무대행절차 등에 관하여  
필요한 사항은 건축조례로 정한다.

**제81조(맞벽건축 및 연결복도)** ① 법 제50조의2제1항 제1호에서 “대통령령이 정하는  
지역”이라 함은 다음 각 호의 1에 해당하는 지역을 말한다.

1. 상업지역

2. 시장·군수·구청장이 도시미관 등을 위하여 건축조례로 정하는 구역

②건축주는 제1항 각 호 외의 지역 또는 구역에서 서로 맞벽건축을 하고자 하  
는 경우에는 합의서를 첨부하여 함께 건축허가를 신청하거나 신고하여야 한  
다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 맞벽은 방화벽으로 축조하여야 한다.

④제1항의 규정에 의한 지역에서맞벽건축을 하고자 하는 경우맞벽 대상건축물  
의 용도, 맞벽건축물의 수 및 층수 등 맞벽에 필요한 사항은 건축조례로 정한다.

⑤제50조의2제1항제2호에서 “대통령령이 정하는 기준”이라 함은 다음 각호의 기준을 말  
한다.

1.주요구조부가내화구조일 것

2. 마감재료가 불연재료일 것

3. 밀폐된 구조인 경우 벽면적의 10분의 1이상에 해당하는 면적의 창문을 설치할 것. 다만, 지하층으로서 환기설비를 설치하는 경우에는 그러하지 아니하다.

4. 너비 및 높이가 각각 5미터이하일 것

5. 건축물과 복도 또는 통로의 연결부분에 방화셔터 또는 방화문을 설치할 것

6. 연결복도가 설치된 대지의 면적의 합계가 「국토의 계획 및 이용에 관한 법률 시행령」 제55조의 규정에 의한 개발행위의 최대규모 이하일 것. 다만, 지구단위계획구역 안에서는 그러하지 아니하다

⑥법 제50조의 2 제1항 제2호의 규정에 의한 연결복도 또는 연결통로는 건축사 또는 건축구조기술사로부터 안전에 관한 확인을 받아야 한다.

#### 제86조(일조 등의 확보를 위한 건축물의 높이제한) (제1항 생략)

②법 제53조제2항의 규정에 의하여 공동주택의 경우에는 제1항의 규정에 적합하여야 하는 외에 다음 각호의 규정에 적합하게 건축하여야 한다.

1. 건축물(기숙사를 제외한다)의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 채광을 위한 창문등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 인접대지경계선까지의 수평거리의 2배(근린상업지역·준주거지역안의 건축물 및 다세대주택은 4배) 이하의 높이로 할 것

2. 동일한 대지 안에서 2동이상의 건축물이 서로 마주보고 있는 경우(1동의 건축물의 각부분이 서로 마주보고 있는 경우를 포함한다)의 건축물 각 부분 사이의 거리는 다음 각목의 거리이상을 띄어 건축할 것. 다만, 당해 대지안의 모든 세대가 동지일을 기준으로 9시에서 15시 사이에 2시간이상을 계속하여 일조를 확보할 수 있는 거리이상으로 할 수 있다.

가. 채광을 위한 창문등이 있는 벽면으로부터 직각방향으로 건축물 각 부분의 높이의 1배 이상

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

다. 측벽과 측벽이 마주보는 경우[마주보는 측벽중 1개의 측벽에 한하여 채광을 위한 창문등이 설치되어 있지 아니한 바닥면적 3제곱미터 이하의 발코니(출입을 위한 개구부를 포함한다)를 설치하는 경우를 포함한다]에는 4미터 이상

**제113조 (공개공지 등의 확보)**①법 제67조제1항의 규정에 의하여 다음 각호의 1에 해당하는 건축물의 대지에는 공개공지 또는 공개공간을 확보하여야 한다.

1. 연면적의 합계가 5천 제곱미터 이상인 문화 및 집회시설, 판매 및 영업시설(농수산물유통 및 가격안정에 관한 법률 제2조의 규정에 의한 농수산물유통시설을 제외한다), 업무시설, 숙박시설

2. 기타 다중이 이용하는 시설로서 건축조례가 정하는 건축물

② 제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간의 면적은 대지면적의 10퍼센트 이하의 범위 안에서 건축조례로 정한다. 이 경우 법 제32조의 규정에 의한 조경면적을 공개공지 또는 공개공간의 면적으로 할 수 있다.

③ 제1항의 규정에 의한 공개공지 또는 공개공간에는 긴 의자·파고라 등 공중이 이용할 수 있는 시설로서 건축조례가 정하는 시설을 설치하여야 한다. 이 경우 공개공지는 피로티의 구조로 설치할 수 있다

## 건축법 시행규칙

**제21조(현장조사·검사업무의 대행)**① 법 제23조제2항의 규정에 의하여 현장조사·검사 또는 확인업무를 대행하는 자는 시장·군수·구청장에게 [별지 제23호](#) 서식의 건축허가조사 및 검사조서와 [별지 제24호 서식](#) 의 사용승인조사 및 검사조서를 각각 제출하여야 한다.

②시장·군수·구청장은 제1항의 규정에 의하여 건축허가조사 및 검사조서 또는 사용승인조사 및 검사조서를 받은 때에는 지체없이 건축허가서 또는 사용승인서를 교부하여야 한다. 다만, 법 제8조제2항의 규정에 의한 승인대상건축물인 경우에는 도지사의 승인을 얻어 건축허가서를 교부하여야 한다.

③시장·군수·구청장은 법 제23조제3항의 규정에 의하여 현장조사·검사 및 확인업무를 대행하는 자에게 「엔지니어링기술 진흥법」 제10조의 규정에 의하여 과학기술부장관이 공고하는 엔지니어링사업 대가기준의 범위안에서 건축조례가 정하는 수수료를 지급하여야 한다.