

建築法解説②

張泰洙

建設部 建築担当官室 建築技佐

차 례

1. 건축법의 목적과 그 적용

- 가. 목 적
- 나. 적용대상물
- 다. 적용대상 구역
- 라. 건축 수속

2. 단체규정

- 가. 대지기준
- 나. 구조의 안전기준
- 다. 방화기준
- 라. 피난시설의 기준
- 마. 위생상의 기준
- 바. 건축설비의 기준
- 사. 주차장 및 지하층 설치기준

3. 집단규정

- 가. 도로 및 건축선
- 나. 용도지역제
- 다. 형태규제

4. 위반 건축물

- 가. 위반건축물에 대한 조치
- 나. 손실보상
- 다. 행정대집행
- 라. 위반 건축사; 건설업자 조치

5. 기타규정

6. 건축법개정골자

3. 집단규정

단체규정은 개개 건축물 자체의 질 즉 안전, 위생 및 방화상 목적의 기준을 정한것이니까 건축물이면 그 장소에 불구하고 적용을 받으나 이 집단규정은 도시계획의 실현을 위한 건축규제로서 도시의 환경을 정비하고 그 보호를 도모하기 위한 것이기 때문에 도시계획의 대상이 아닌 장소의 건축물에는 적용할 필요가 없다.

따라서 집단규정은 도시계획구역에 한하여 적용함이 원칙이다.

가. 도로 및 건축선

(1) 접도의무

건축물의 대지는 2미터 이상의 도로에 접하여야 한다. 이 때 도로중 자동차만의 교통에 공하는 것을 제외한다. 그리고 건축물의 주위에 넓은 공지가 있거나 기타 보안상 지장이 없을 때는 예외로 한다. (법27조)

(2) 도로내의 건축제한

건축물 또는 대지를 조성하기 위한 옹벽은 도로에 돌출하여 건축하는 것을 금지하고 있다. 다만 지표하에 건축하는 것이나 공용 또는 공공의 용에 공하는 건축물로서 교통, 방화, 위생상 지장이 없는 것인 경우에는 예외로 한다. (법28조)

(3) 도로의 폐지 또는 변경

도로(도로법 기타 관계법령에 의하여 관리되고 있는 것을 제외)를 폐지 또는 변경 하고자 하는자는 시장 군수의 허가를 받아야 한다. (법29조 영 110조)

※허가 신청사항 : ① 구간 ②연장 ③ 폭원 ④폐지(변경) 내용과 이유 ⑤ 위치도 ⑥당해 도로에 관련된 주민의 동의서

(4) 건축물과 건축선 및 벽면선과의 관계

건축물의 배치에 있어서 제한하는 선은 크게 두 가지로 나눌 수 있다. 즉 지정된 선을 다만 돌출할 수 없게 제한하는 선, 또 하나는 돌출이나 후퇴가 불가능한 제한선 즉 벽면위치의 지정선이다. 전자가 건축선, 후자가 벽면선이라고 할 수 있다.

① 도시계획 구역안에서는 원칙적으로 도로 폭의 경계선이 건축선이 된다. 이것은 그 도로의 폭이 4미터 이상이 되는 경우에 한한다. (법30조)

② 폭41미터 미만인 도로에 접하는 경우의 건축선

(가) 일반적인 경우: 폭 4 미터 미만의 도로인 경우에는 그 도로 중심선으로부터 2 미터 후퇴한 선을 건축선으로 한다.

(나) 도로의 한쪽이 경사지등이 접하는 경우: 도로의 한쪽이 경사지, 하천, 선로 부지등이 있어서 도로중심선에서 양측으로 각각 2 미터씩 후퇴할 수 없는 경우에는 경사지등에 접하는 측의 도로경계선에서 부터 4 미터 후퇴한 선을 건축선으로 한다.

③ 별도의 건축선 지정

시장 군수는 시가지안에 있어서 건축물의 위치를 정비하거나 그 환경을 정리하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 건축선을 따로 지정할 수 있다. 이때는 상급 기관의 사전승인이 필요하다.

④ 건축선에 의한 건축제한

(가) 건축물과 담장은 건축선의 수직면을 넘어서는 안된다. 지표하의 부분은 예외로서 인정되므로 건축선의 들출이 허용된다.

(나) 노면으로부터 높이 3 미터 이하에 있는 출입구 창문, 기타 이와 유사한 구조물은 개폐시라 할지라도 건축선의 연직면을 들출할 수 없다.

(이상법 31조)

⑤ 벽면선의 지정과 건축제한

(가) 시장. 군수는 도시계획 구역내에서 도시계획상 필요하다고 인정할 때에는 담장과 벽면의 위치, 구조, 색채 및 지붕의 구조 색채등을 당해 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

(나) 폭원이 8 미터 이상이고 인도와 차도의 구분이 없는 도로에 면한 건축물의 1 층의 벽면의 위치를 공공의 통행에 쓰이게 하기 위하여 건축선으로부터 1.5미터 후퇴하여 지정할 수 있다.

(이상 법31조의 2 및 영111조)

건축물의 용도	주 거			상업	공 업			녹지
	전용	주거	준		전용	공업	준	
주 거 시 설								
단 독 주 택	○	○	○		×			○
공 동 주 택		○	○		×			
준주택(하숙, 여인숙)		○	○		×			
검 용 주 택	○	○	○		×			○
근 린 생 활 시 설								
중 교 시 설	○	○	○		×			○
노 유 자 시 설	○	○	○		×			○
근린의료 위생시설	○	○	○		×			○
초중등 교육시설	○	○	○		×			○
지역 문화 시설	○	○	○		×			○
소 매 시 설	○	○	○		×			○
사 회 시 설								
고 등 교 육 시 설		○	○		×	×		○
지역 의료 시설		○	○		×	×		○
연 구 시 설		○	○		×	×		○
기타미술, 박물관, 방송시설		○	○		×	×		○
상 업 시 설								
판 매 시 설		○	○		×			
영 업 시 설		○	○		×	×		
숙 박 시 설			○		×	×		
창 교 업			○					
오 락 시 설								
육 내 운 동 시 설		○	○		×			
유 기 시 설					×	×		
관 램 시 설					×	×		
유 흥 시 설					×	×		
주차관계시설								
베 스테 미 날			○					
자 동 차 교 습 소			○					
주 유 소			○					
자 동 차 수 리 공 장			○					
차 고			○					
공 장								
특정업종이외의 소공장		○	○		×			
특정업종이외의 중공장					×			
경 도 공 해 공 장					×			
공 해 공 장					×		×	

○: 허용용도 ×: 금지용도

나. 용도지역제

(1) 용도지역제의 의의

① 도시의 주요한 구성요소인 건축물은 그 용도가 다종다양하며 이들 건축물중에도 이해가 공통한 종류는 가능하면 동일지역에 입지시키고 반면 이해가 상반한 용도의 건축물은 가능한한 동일 지역에 입지 되지 않도록 하여 용도의 혼재를 방지할 필요가 있다. 예를들면 주택지는 주거생활의 장소로서 우선적으로 한적하고 쾌적한 곳이 되어야 하며 공업지역은 생산활동을 행하는 장소로서 생

산능률을 높이고 염가생산이 될 수 있는 곳이어야 된다. 또한 주택지, 상업지 공업지에는 도로, 광장, 공원, 철도등 공공시설(도시시설)에 대한 요구도 대차가 있다. 따라서 용도지역제의 효용은 다음과 같다.

(가) 도시의 각지역의 동류의 용도의 건축물을 집약시켜 토지이용의 방향을 명확히 하고 각 지역에 입지한 건축물이 상호유기적인 기능을 발휘할 수 있다.

(나)도로 공원, 하수도등의 공공시설의 정비도 각 지역별로 예정된 토지이용의 내용에 따라서 계획적으로 정비할 수 있다.

(다)특히 이질적인 용도의 건축물의 혼재에 의한 근린공해 발생을 방지할 수 있다.

지역지구에 있어서는 토지의 자연적 조건과 토지이용의 동향을 고려하여 주거상업 공업등의 편리를 증진하고 미관봉치의 유지, 공해 방지등 적정한 도시환경을 유지하지 않으면 안된다.

② 도시계획법에 의한 용도지역 및 지구는 다음과 같다.

(가)지역 : 주거지역(전용주거지역, 준주거지역) 상업지역 공업지역(전용공업지역 준공업지역), 녹지지역(생산녹지지역, 자연녹지지역)

(나)지구 : 풍치지구, 미관지구, 고도지구, (최저고도지구, 최고도지구), 방화지구, 교육및 연구지구, 업무지구, 임항지구, 공지지구, 보존지구, 특정가구정비지구, 주차장 정비지구, 공항지구.

(2) 지역내 용도규제

법32조에 의하면 용도지역내 규제에 대하여는 시행령에 위임하고 있으나 해당 지역의 지정목적에 위배되는 용도의 건축을 금지한다. 여기에 용도지역별 규제내용의 대략적인 요소를 표로 제시하였다.

(3) 용도지구

각 지구안에서의 건축물의 건축에 관한 제한은 시행령이 정하는 기준의 범위안에서 지방자치단체의 조례로 정하게 하고 있음으로서 지방의 특성을 고려한 건축물의 규제가 가능하게 되어 있는 것이다. (법 33조)

① 교육 및 연구 지구

교육 및 연구지구는 교육 및 연구환경의 정화를 위하여 필요한 때 지정된다. 이 지구안에서 금지되는 용도는 다음과 같다.

(가) 빠, 요리점, 카바레, (나)호텔, 여관, (다)극장, 영화관, (라)시장, (마)유기장, (바)상업지역, 준공업지역에서 금지된 용도 (사)이외에 조례로금지된 건축물

② 업무지구

업무지구는 공공용 또는 사무를 위주로 하는 업무용 건축물을 집중시켜 업무집행에 관한 상호편리를 도모하거나 그 환경의 조성을 위하여 필요한

때 지정되며 이 지구안에서 금지된 용도는 다음과 같다. (가)연예장 또는 관람장, (나)카바레, 무용장류, (다)창고업을 경영하는 창고, (라)상업지역, 준공업지역에서 금지된 용도

③ 임항지구

임항지구는 항만의 관리, 운영의 편익을 위하여 필요한 때 지정하며 이 지구안의 허용용도는 다음과 같다.

(가)해사에 직접 관계되는 공용건축물 및 상사 사무소와 부속 주차장 및 차고

(나)임항철도시설 조선 및 선박수리 시설(다)수산물 가공공장 (라)해사관계자를 위한 후생시설 (마)항만 이용을 위한 시설물

④ 기타 용도지구에 있어서 건축금지 및 제한에 관하여는 시행령 및 조례에 규정된 사항을 참조하기로 하고 이상 몇 개 지구에 대해서만 소개하였다.

다만 특정 가구 정비지구와 방화지구에 대해서는 지정목적의 특수성과 건축규제등 필요한 사항을 감안하여 별도로 설명 하겠다.

(4) 특정 가구 정비지구

① 가구를 단위로 하여 건축물의 높이, 규모, 모양 및 벽면의 위치등을 정비하기 위하여 필요한 때 지정되며 특정 가구 정비 지구내의 건축물은 관계법령 도시계획 또는 건축계획에서 정하는 건축물의 높이, 규모, 모양 및 벽면의 위치에 관한 제한에 위반하여 이를 건축할 수 없다.

② 시장, 군수는 특정 지구가 지정된 때에는 지체없이 당해 지구내에 건축될 건축물의 건축 계획을 작성하여 일반인(토지소유자등)의 공람에 공한 후 건설부장관의 승인을 받아야 한다.

③ 시장, 군수는 토지소유자에게 상기 건축계획과 건축 기간을 정하여 통지한다. 이때 2필지 이상의 토지에 하나의 건축물을 건축한 경우는 협의기간을 정하여 동시에 통지한다.

④ 토지소유자간의 합의가 성립되지 않을 때는 합의기간 만료 일로부터 3월 이내에 도지사에게 재정신청을 하고 그 재정에 따라 건축한다.

⑤ 토지소유자의 건축시행이 불가능할 때에는 시장, 군수 또는 제3 자가 일정한 절차를 거쳐 대행시행할 수 있다.

이 경우 도시계획법에 의한 재개발사업의 방법

에 따라 필요한 규정을 준용하도록 되어 있다.
(이상 법 33조의 2, 33조의 3)

(5) 방화지구

① 방화지구는 상업지역등의 건축물이 밀집되어 있어 화재의 위험성이 큰 곳에 지정되며 간선도로변에 노선식으로 지정되어 도시화재의 방파제 역할을 하고 있다.

② 방화지구내 건축물은 그 주요구조부 및 외벽은 내화구조 이어야 한다. 다만 30평방미터 미만의 단층부속 건물로서 외벽 및 처마면이 내화구조인 것, 중앙도매시장등으로서 주요구조부가 불연재료로 된 것. 높이 2미터이상의 문 또는 창책이 불연재료 인 것. 높이 2미터 미만의 문 또는 담은 제외한다.

③ 지붕이 내화구조가 아닌것은 불연재료로 하여야 한다.

④ 외벽의 개구부로서 연소의 우려가 있는 부분은 방화문 기타의 방화설비를 하여야 한다.

⑤ 간판, 광고탑 등 공작물로서 건축물의 지붕위에 설치한 것이나 높이 3미터 이상의것은 그 주요부를 불연재료로 하여야 한다.

(이상 법35조 및 36조)

⑥ 1개의 건축물이 방화지구와 방화지구의외 구역에 공한때에는 그 전부에 대하여 방화지구내 외 건축물에 관한 규정을 적용한다. 다만 그 건축물이 방화지구외에 있어서 방화벽으로 구획되어 있을 때에는 그 방화벽외의 부분에 대하여는 제외한다. (법 37조)

다. 형태규제

형태규제는 도시의 각 지역에 있어서 건물의 짜임새, 크기, 높이, 모양등에 관하여 각각의 지역에 알맞는 규제를 함으로써 양호한 환경을 조성한 것이다. 따라서 용도규제와 형태규제는 상호밀접하게 우리의 도시의 환경을 조절하는 요소인 것이다.

지역별 지구별 건폐율(A : 대지면적) (법39조)

주요구조부 지역 또는 지구		방화지구의외	방 화 지 구 내	
			일 반 대 지	가 로 의 모 통 이 대 지
요 구	녹지 지역 (자연, 생산포함)	비내화구조	A × 10 이내	
		내 화 구 조	A × 2 / 10 이내	A × 7 / 10 이내
	주거전용 지역	비내화구조	A × 5 / 10 이내	
		내 화 구 조	A × 5 / 10 이내	A × 7 / 10 이내
	주거지역, 준주거지역, 공업지역 (전용, 준포함) 지역지정이 없는 지역	비내화구조	A × 6 / 10 이내	
		내 화 구 조	A × 6 / 10 이내	A × 7 / 10 이내
	상업 지역	비내화구조	A × 7 / 10 이내	
		내 화 구 조	A × 7 / 10 이내	A × 8 / 10 이내
	풍 키 지 구		× 4 / 10 이내	
	기 타 치 구 (방 화 지 구 제 의)		특히 필요한 경우에는 시행령으로 규정	

(1) 건폐율

건물의 건축면적과 대지면적과의 비율을 정하는 것으로서 일조, 채광, 통풍, 식수등을 위한 지상공지의 확보를 목적으로 한다.

(2) 용적율

건축물의 연면적과 대지면적과의 비율을 정하는 것으로서 양호한 도시공간의 형성에 의한 시가지 환경(일조, 채광, 통풍, 개방감등)의 종합적인 유지 및 공공시설과 건축물과의 균형유지를 목적으로 한다. 용적율은 법40조의 규정에 의하여 다음 기준의 범위안에서 시행령으로 정한다.

- ① 주거전용지역 : 100%이내
- ② 상업지역 : 1,000%이내
- ③ 기타지역 : 500%이내
- ④ 건축물의 주위에 공원, 광장, 도로, 하천, 기타 건축이 금지된 공지가 있어 교통, 방화 및 위생상 지장이 없다고 인정될 때에는 시행령으로 정하는 바에 따라 각각 당해 용적율의 50%를 초과하지 아니하는 범위안에서 가산한 비율로 할 수 있다.

(3) 높이제한

도로에 의한 사선제한, 인지경계선에 의한 높이제한 그리고 건물 높이의 절대고제한 규정이 있다.

① 도로에 의한 사선제한

건축물의 각부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대측의 경계선까지의 수평거리의 1.5배의 높이를 초과할 수 없다. 대지가 2 이상의 도로 또는 공원, 광장, 하천 또는 바다에 접속하거나 기타 특수한 사정으로 인하여 필요한 때에는 기준을 따로 시행령에 정한다.

② 인지경계선에 의한 높이제한

주거지역 및 상업지역내에서는 건축물로부터 대지 경계선까지의 거리에 따라 건축물의 높이를 제한한다. 영120조의 2에 규정한 주거지역내에서의 경우는 다음과 같다. 건축물의 각부분의 높이는(H) 그 부분으로부터 인접대지의 경계선까지의 수평거리(a)의 1.5배에 인북방향은 8미터를 기타방향은 17미터를 더 한 높이를 초과할 수 없다. 즉 인북방향에서 $H=1.5a+8$ 미터 기타 방향에서 $H=1.5a+17$ 미터.

③ 절대높이제한

주거전용 지역내의 건축물은 그 층수가 2층을 초과하거나 그 높이가 8미터 이상이어서는 안된다. 다만, 12미터를 초과하지 아니한 범위안에서 시

행령으로 정한 건축물에 있어서는 예외로 한다. (이상법41조)

(4) 대지면적의 최소한도

대지면적의 최소한도제는 과거에는 시장, 군수가 특별히 지정한 지역에 한해서 적용되었으나 72. 12. 30. 개정공포된 건축법에 의하면 도시계획구역 전역에 걸쳐 적용토록 하고 있다. 따라서 용도지역별 최소 대지면적은 시행령에 규정된다. 아울러 건축물이 있는 대지를 이법령에서 정한 기준에 위반되게 분할할 수 없게 된다.(법39조의 2)

4. 위반 건축물

가. 위반 건축물에 대한 조치

시장, 군수는 위반 건축물에 대하여 이법 또는 이법에 의하여 발하는 명령의 기준에 의한 허가또는 승인을 취소하거나 그 효력을 정지하며 또는 건축주 건축공사의 수급인 현장 관리인 소유자, 관리자 또는 점유자에 대하여 공사의 중지, 건축물의 철거, 개축, 증축, 수선, 사용금지 또는 사용제한 기타 필요한 조치를 명할 수 있다. 이와 같은 조치대상 요건은 다음과 같다.

(가) 이법 또는 이법에 의하여 발하는 명령의 규정에 위반하여 건축물의 건축 대수선, 또는 중요변경을 하였을 때

(나) 보안상 또는 위생상 위해하다고 인정될 때

(다) 기존건축물로서 제3장(도로 및 건축선) 및 제4장(용도지역제)의 규정에 위반하게 됨으로서 공익상 심히 유해하다고 인정될 때

(라) 건축등의 허가를 받은 날로부터 6월 이내에 착공하지 아니하거나 이를 준공할 수 없다고 인정될 때(이상 법 42조 1항)

② 위 (1)의(가)에 해당하는 건축물에 대하여는 전화, 전기, 수도를 설치하거나 공급하여서는 아니되며 그 건축물을 사용하여 행할 다른 법령에 의한 영업 기타 행위를 허가할 수 없다. (법42조 2항)

③ 시장, 군수는 위반건축물에 대한 조치를 명할 때에는 일정한 표지를 당해위반 건축물 또는 그 대지내에 반드시 설치하여야 한다. 또한 이 표지 설치를 누구든지 거부 또는 방해하거나 훼손하여서는 아니된다. (법42조 4항 및 5항)

나. 손실보상

위①의 (다)에 해당하는 경우에 한하여 시장, 군수가 필요한 시정명령을 하였을 때에 그 처분으로 인하여 발생하는 손실에 대하여는 당해 시, 군은 보통 생길 손실을 시가로서 보상하여야 한다.

이 보상금액에 대하여 협의가 성립되지 않을 때에는 시장, 군수는 자기가 결정한 금액을 지급하거나 공탁하여야 한다. 그 보상 금액에 불복이 있는자는 보상금의 지급을 받았거나 공탁의 통지를 받은 날로부터 20일 이내에 토지수용위원회에 재결을 신청할 수 있다. (법42조3항, 영127조)

다. 행정대집행

시장, 군수는 무허가 건축 또는 위반건축물에 대하여 필요한 조치를 함에 있어서 특히 필요하다고 인정할 때에는 행정대집행법의 규정에 의한 계고절차를 거치지 않고 대집행할 수 있다. (법53조의3)

라. 위반 건축사 및 건설업자 처분

① 시장, 군수는 위반 건축물에 대한 조치를 하였을 때에는 10일 이내에 당해 건축물의 설계자공사감리자 공사시공자의 명칭과 기타 사항(건설부령으로 규정)을 건설부장관에게 보고하여야 한다.

② 보고받은 건설부장관은 당해 건축사 및 공사시공업자의 적법여부를 사정하여 위법자로 판명된자에 대하여 건축사법 또는 건설업법의 규정에 의한 면허 및 등록의 취소나 영업정지 등 필요한 조치를 하여야 한다.

마. 벌칙

각종 규정의 위반사항에 대한 벌칙은 다음과 같다.

벌칙 규정 개요 (법54-56조의2)

벌칙	해당규정의 개요	적용대상자
1. 6월 이상 3년이하의 징역 3천만원이하의 벌금 병과	○. 특수건축물(법2조 3호중 일부 제외), 3층이상, 연면적 1,000평방미터이상의 건축물을 건축 대수선 중요변경공사를 하는 경우 무허가 전폐율, 용적율, 높이제한에 관한 규정 위반시.	건축주 (법인인 때는 그 대표자)
2. 2년이하의 징역 또는 600만원 이하의 벌금	○. 건축물의 대지, 설비에 대한 기술적 기준에 위반시 ○. 건축물의 방화에 관한 기준에 위반시 ○. 거실의 제광 및 환기에 관한 기준에 위반시 ○. 건축물의 건축재료의 품질에 관한기준 위반시 ○. 도로에 관한 규정 위반시 ○. 건축선에 관한 규정 위반시 ○. 특정가구 정비지구 내에서의 건축물로서 관계 법령 및 건축계획 규정 위반시 ○. 방화 지구내 및 방화지구 외의 구조제한구역내에서의 방화에 관한 규정 위반시 ○. 전폐율, 용적율, 높이 제한에 관한 규정 위반시 ○. 오물 정화조에 대한 기술적 기준 위반시 ○. 최저대지 면적 규정 위반시	건축물, 공작 및 건축 설비의 설계자, 공사 감리자 다만 설계도서에 따르지 아니한 경우는 건축물, 공작물 및 건축설비의 공사 시공자
	○. 지역내의 건축금지 및 제한 또는 지구내에서의 건축에 관한 지방자치단체의 조례 규정에 위반시 ○. 공사 감리를 정하여야 하는 공사에 감리자 미배치시 ○. 1에 해당하는 건축물로서 중간검사를 받지 아니하고 계속 공사시	설계자, 공사 감리자 및 건축주 다만 설계도서에 따르지 아니한 경우는 공사 시공자 및 건축주
	○. 준공검사를 받지 아니하고 건축물을 사용시 ○. 대지의 분할시 관계 규정에 위반할시 ○. 1에 해당하는 이외의 건축물을 건축, 대수선 및 중요변경공사를 하는 경우 무허가 전폐율 용적율·높이제한에 관한 규정 위반시 ○. 토지의 굴착부분에 대한 정리를 하지 않을시 ○. 위반 건축물에 대한 시장 군수의 시정 명령에 위반할시	건축주 건축주

벌칙	해당 규정의 개요	적용대상자
3.100만원이하의 벌금	<ul style="list-style-type: none"> ○. 공사 감리자를 정하여야 하는 건축물에 있어서 위반 사항을 시장·군수에 보고치 않거나 허위 보고서 ○. 연면적 1,000평방미터 이상의 특수 건축물, 5층이상의 건축물에 있어서 대지구조, 건축설비, 형태 및 용도에 관한 정기조사 보고를 하지 않거나 허위 보고서 ○. 준공검사 필증을 비치 않을 시 ○. 건축물을 관계 법령의 규정에 위반되게 유지관리시 ○. 도로의 폐지 및 변경에 있어서 시장, 군수의 허가를 받지 않을 시 ○. 공사 현장의 위해 방지에 필요한 조치를 않을시 	위반자
	<ul style="list-style-type: none"> ○. 시장, 군수가 위반 건축물에 대한 조치를 명하는 표지 설치시 	거부자, 방해자, 폐손자
4.20만원 이하의 벌금	<ul style="list-style-type: none"> ○. 공사 현장에 필요한 표지 및 설계도서를 비치하지 않을시 ○. 착공, 준공 신고 의무 불이행 또는 허위 신고 ○. 건설부장관, 도지사, 시장, 군수 또는 그 소속 공무원의 필요한 자료 또는 보고의 제출 요구에 대하여 불응시 	건축주 관련자

5. 기타규정

(1) 건축위원회

① 대통령령으로 지정하는 시장, 군수는 도시미관을 위한 건축 계획의 심사나 조례제정 기타대

통령령으로 정하는 시행에 관한 중요사항을 조사 심의하게 하기 위하여 건축위원회를 준다.

② 건축위원회의 조직 운영 기타 필요한 사항은 대통령령이 정하는 바에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정한다. (법44조의2)

(2) 가설건축물

① 시장, 군수는 도시계획사업의 실시에 지장이 없는 범위안에서 도시계획 시설 또는 도시계획 시설예정지에 있어서 대통령령으로 정하는 가설건축물의 건축을 허가할 수 있다.

② 재해복구, 홍행, 전람회, 공사용 가설 건물, 기타 이와 유사한 용도에 공하는 임시적인 가설건축물로서 건설부령으로 정하는 건축물을 축조하고자 할 때에는 그 건축물의 존치기간을 정하여 착공 5 일전에 시장, 군수에게 신고하여야 한다

(법47조)

(3) 재해지구에서의 건축제한

① 시장, 군수는 재해가 있는 시가지에 있어서 도시계획사업상 필요하다고 인정할 때에는 구역을 지정하여 재해가 발생한 날로부터 2월이내의 기간 그 구역내에서의 건축물의 건축을 제한하거나 금지할 수 있다.

② 시장, 군수는 재해가 있는 구역내에 있어서 재해로 인하여 파괴된 건축물의 수선이나 응급 가설건축물의 건축에 관하여 이법의 규정에 불구하고 임시적인 조치를 할 수 있다. (법46조)

(4) 공사현장의 위해방지

건축공사의 시공자는 당해공사의 시공으로 인한 낙반 또는 건축물이나 공사용 공작물의 도파로 인한 위해를 방지하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다. (법51조)

(5) 보고 및 검사권

① 건설부장관이나 도지사, 시장, 군수 또는 그 소속 공무원은 건축주, 또는 공사감독자에게 필요한 자료 또는 보고의 제출을 요구하거나 건축물대지 또는 건축공사장에 출입하여 당해 건축물 건축설비 또는 건축공사에 관계가 있는 물건을 검사하거나 필요한 시험을 할 수 있다.

② 검사나 시험을 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 휴대하여 관계인에게 제시하여야 한다. (법43조)

(6) 건축행정의 감독

① 건설부장관 또는 도지사는 시장, 군수가 행한 명령이나 처분이 법령에 위반하거나 부당하다

고 인정될 때에는 당해 명령 또는 처분의 취소, 변경 기타 필요한 조치를 명할 수 있다.

② 건설부장관은 국방, 경제, 지역계획 및 도시의 과대화를 방지하기 위하여 특히 필요하다고 인정할 때에는 대통령령으로 정하는 바에 따라 시장, 군수의 건축허가를 제한할 수 있다. (법44조)

건축법개정골자 (72. 12. 30법률 제2434호)

가. 위법 건축물의 방지

① 위법공사 현장에 대한 허가청의 점검강화(7조의2)

대상 : [극장, 호텔, 학교, 백화점등 특수건축물
3층 이상의 건축물
연면적 1,000m² 이상의 건축물

방법 : [기초공사 및 지붕공사(배근공사)시 허가청에 신고
건축담당자의 위법여부 확인

② 위법 건축에 대한 공사감리자의 보고 의무화 (6조3항)

공사감리대상 : [연면적 300m² 이상의 건축물
높이 13m 이상, 처마높이 9m
이상의 건축물

공사감리자의 위법사항에 대한 조치

[1차적으로 건축주 및 시공자에게 시정권고
불응시 위법내용을 시장, 군수에게 보고

③ 위법설계자, 공사감리자 및 시공자에 대한 면허취소등 조치 (42조의2)

○ 시장, 군수가 위법건축에 대한 조치(42조의 규정)를 한 때에는 그 내용을 건설부장관에게 보고

○ 관련 건축사 및 건축업자의 영업정지, 등록취소 또는 면허취소조치

④ 위법건축주에 대한 벌칙강화(54조)

○. 위반사항

극장, 호텔, 학교, 백화점등 특수건축물
3층이상의 건축물
연면적 1,000m² 이상의 건축물

↓ 건축시

무허가 건축
건폐율 위반
용적율 위반
도로폭에 의한 높이위반

○. 벌칙

6월이상 3년이하의 징역(구법:3년이하의징역)

3,000만원 이하의 벌금(1,000만원이하의 벌금)

⑤ 위법건축물에 대한 급수, 전기, 전화 설치및 공급금지 (42조2항)

나. 고층건물의 방재대책

① 불연내장재 사용(23조의2)

대상: 극장, 호텔 학교 백화점 특수건축물
5층이상의 건축물

방법: 실내부분의 벽, 천정의 마감을 불연재료 시공

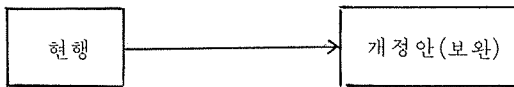
② 방화구획의 범위 축소(시행령 개정사항)



- . 바닥면적 1,500m² 단위균일 ○. 층단위(4층 이상부분)
- . 500m² 단위(1층이상부분)
- . 1,500m² 단위 (기타부분)

- ③ 특별 피난계단설치(시행령 개정사항)
- . 특별피난계단: 실내와 완전구획되고 외기에 접하거나 배연설비가 되어 있는 계단

용도지역별	현행	개정
주거전용지역	—	100% 이하
주거지역	400%이하	500 "
준주거지역	—	500 "
상업지역	800 "	1,000 "
" (방화지구)	1,700 "	1,000 "
	특례 2,200 "	
준공업지역	400 "	500 "
공업지역	400 "	500 "
전용공업지역	400 "	500 "
녹지지역	400 "	500 "

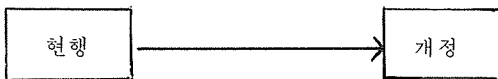


- . 5층이상 건축물에 2개이상의 피난계단 설치
- . 15층이상 건축물에 특별피난계단 설치 보완

- ④ 10층이상의 건축물에 비상전원에 의한 비상용 승강기(엘리베이터) 설치(22조2항)

다. 시가지 과밀화 방지

- ① 대지의 최소면적제 적용(39조의2)



- . 시장 군수가 지정 한 지구에 한해 적용
- . 도시계획구역 전역에 걸쳐 적용

※주거, 상업지역.....27평
기타지역.....100평

- ② 용적율(연면적의 대지면적에 대한 비율)인하 조정(40조)

라. 도시 미관확보 및 가구건축

- ① 골개지 조경 의무부과(9조의2)
- . 건축허가 조건으로 정리책임 부여
- . 미비시 준공검사거부
- . 불응시 행정대집행후 경비징수
- ② 특정가구 정비(33조의2 및 33조의3)

- . 정비대상시가지를 특정가구 정비지구로 지정(도계법18조)
- . 건축물의 형태 및 규모등을 정한 시장 군수의 건축계획 작성 및 공람.
- . 시장, 군수가 지정한 기간내에 건축계획에 의한 토지소유자의 건축실시
- . 합동건축의 경우
- . 시장, 군수가 지정한 기간내 토지소유자간의 합의
- . 비합의시 서울특별시, 부산시장 도지사의 제정
- . 토지 소유자의 건축불이행시 시장, 군수의 직접 시공 또는 제3자의 대행

《끝》