

# 全文改正 建築法 (案)

## 제장 총 칙

제1조(목적) 이 법은 건축물의 대지, 구조, 설비의 기준 및 용도 등에 관하여 규정함으로써 건축물의 위생·방화 등 안전과 공공복리의 증진을 도모함을 목적으로 한다.

제2조(용어의 정의) 이 법에 사용하는 용어의 정의는 다음과 같다.

1. “대지”라 함은 지적법에 의하여 각필지로 구획된 토지를 말한다. 다만, 대통령령이 정하는 토지에 대하여는 2이상의 필지를 하나의 대지로 본다.
2. “건축물”이라 함은 토지에 정착하는 공작물중 지붕 및 기둥 또는 벽이 있는 것과 이에 부수되는 시설, 공중의 용에供하는 관람시설, 지하 또는 고가의 공작물에 설치하는 사무소, 공연장, 점포, 창고, 차고와 기타 대통령령으로 정하는 공작물을 말한다.
3. “건축설비”라 함은 건축물에 설치하는 전기, 전화, 가스, 급수, 配水, 排水, 환기, 난방, 냉방, 소화 또는 오물처리의 설비나 굴뚝, 승강기, 피뢰침, 국기계양대, 공동시정안테나, 우편물수취함, 기타 이와 유사한 설비를 말한다.
4. “지하층”이라 함은 건축물의 바닥이 지표면 이하에 있는 층으로서 그 바닥으로부터 지표면까지의 높이가 단독주택 및 공동주택은 당해 층고의 2분의 1이상, 기타 용도의 건축물은 당해 신고의 3분의 2이상인 것을 말한다.
5. “거실”이라 함은 거주, 집무, 작업, 집회, 오락 기타 이와 유사한 목적을 위하여 사용하는 방을 말한다.
6. “주요구조부”라 함은 벽·기둥·바닥·보·지붕 및 주계단을 말한다. 다만, 間壁·셋기둥·최하층바닥·작은보·차양·옥외계단 기타 유사한 것으로 건축물의 구조상 중요하지 아니한 부분은 제외한다.
7. “연소할 우려가 있는 부분”이라 함은 인접

대지경계선·도로중심선 또는 동일한 대지안에 있는 2동이상의 건축물(연면적의 합계가 500제곱미터 이하의 건축물은 하나의 건축물로 본다)상호의 외벽간의 중심선으로부터 1층에 있어서는 3미터이내, 2층이상에 있어서는 5미터이내의 거리에 있는 건축물의 부분을 말한다. 다만, 공원·광장·하천의 공지나 수면 또는 내화구조의 벽 기타 이와 유사한 것에 면하는 부분은 제외한다.

8. “내화구조”라 함은 철근콘크리트조, 연와조 기타 이와 유사한 구조로서 대통령령으로 정하는 내화성능을 가진 것을 말한다.
9. “방화구조”라 함은 철강물탈바르기, 회반죽바르기 기타 이와 유사한 구조로서 대통령령으로 정하는 방화성능을 가진 것을 말한다.
10. “불연재료”라 함은 콘크리트, 벽돌, 기와, 석면판, 철강, 알루미늄, 유리, 몰탈, 회기타 이와 유사한 불연성의 재료로서 건설부장관이 정하는 기준에 적합한 것을 말한다.
11. “건축”이라 함은 건축물을 신축, 증축, 개축, 재축 또는 이전하는 것을 말한다.
12. “대수선”이라 함은 건축물의 주요구조부에 대한 수선 또는 변경으로서 대통령령으로 정하는 것을 말한다.
13. “도로”라 함은 보행 또는 자동차통행이 가능한 폭4미터이상의 도로로서 다음에 기재하는 것의 하나에 해당하는 도로 또는 예정도로를 말한다. 다만, 지형적조건으로 자동차통행이 불가능한 경우와 막다른 도로의 구조 및 폭은 대통령령으로 정한다.
- 가. 도시계획법·도로법·사도법 기타 관계 법령의 규정에 의하여 신설 또는 변경에 관한 고시가 된 것.
- 나. 건축허가시 시장(서울특별시·직할시장을 포함한다. 이하 같다)또는 군수가 그 위치를 지정한 도로
14. “건축주”라 함은 건축물의 건축 또는 대

수선공사를 도급계약에 의한 경우에는 그 도급인, 도급계약에 의하지 아니한 경우에는 스스로 그 공사를 행하는 자를 말한다.

15. “설계자”라 함은 건축사로서 설계도서를 작성하는 자를 말한다.
16. “설계도서”라 함은 건축물의 건축·대수선이나 건축설비의 설치의 또는 공작물의 축조에 관한 공사용의 도면·구조계산서 및 시방서를 말한다.
17. “공사감리자”라 함은 건축사로서 건축사법에 의한 공사감리를 하는 자를 말한다.
18. “공사시공자”라 함은 건축물의 건축 또는 대수선의 공사를 도급계약에 의한 경우에는 그 수급인, 도급계약에 의하지 아니한 경우에는 스스로 그 공사를 행하는 자를 말한다.
19. “설계변경”이라 함은 건축허가 또는 신고시 제출한 설계도서를 준공전에 변경하는 행위를 말한다.

제3조(적용범위) ①이 법이 적용되는 범위는 도시계획구역·국토이용관리법에 의하여 지정된 공사지역 및 취약지역과 대통령령이 정하는 구역으로 한다.

②이 법의 규정은 문화재보호법에 의한 지정문화재 및 가지정문화재에 대하여는 이를 적용하지 아니한다.

③이 법의 규정은 철도 또는 궤도의 선로 부지내에 있는 운전보조시설, 참선교, 플랫폼의 지붕과 당해 철도 또는 궤도사업용 급수·급탄·급유시설은 이를 적용하지 아니한다.

제4조(권한의 위임) ①건설부장관은 이 법의 규정에 의한 권한의 일부를 서울특별시·직할시장 또는 도지사에게 위임할 수 있다.

②서울특별시·직할시장과 구가 설치된 시의 시장은 이 법의 규정에 의한 권한의 일부를 구청장에게 위임할 수 있다.

③시장 또는 구청장은 이 법의 규정에 의한 권한의 일부를 동장에게 위임할 수 있다.

④군수는 이 법의 규정에 의한 권한의 일부를 읍·면장에게 위임할 수 있다.

제5조(적용의 특례) ①시장·군수는 이 법 제39조, 제40조, 제41조, 제42조, 제46조, 제47조, 제48조, 제51조의 규정을 적용함이 심히 곤란하다고 인정하는 대지에 대하여는 대통령령이 정하는 기준에 따라 지방건축위원회 심의이후 주민공람을 거쳐 완화하여 허가할 수 있다.

②시장·군수는 도시계획시설의 설치, 일단의 주택지조성사업 및 공업용지사업의 시행, 토지구획정리사업의 시행, 도로법에 의한 도로의 설치 및 택지개발사업의 시행으로 이 법의 규정에 적합하지 아니하게 된 건축물 또는 대지에 대하여는 도시기능 및 미관을 저해하지 아니하는 범위안에서 대통령령이 정하는 바에 따라 그 기준을 서울특별시, 직할시, 도 또는 시,군의 조례(이하 "해당 지방자치단체의 조례"한다)로 정한다.

제6조(다른 법령의 배제) ①상업지역안에서 건축하는 건축물의 인접대지경계선으로부터 띄어야할 거리에 대하여는 민법 제242조를 적용하지 아니한다.

②지하층이 있는 건축물이나 건축물에 부수되는 오수정화시설 또는 분뇨정화조를 축조할 때에는 민법 제244조 제1항의 규정을 적용하지 아니한다. 다만, 지하층공사시 필요한 안전조치를 하여 위해를 방지하거나 오수정화시설 또는 분뇨정화조에 방수를 하여야 한다.

③건축물에 수반되는 오수정화시설 또는 분뇨정화조에 관한 설계의 경우에는 폐기물관리법 제17조의 규정을 적용하지 아니한다.

제7조(건축위원회) ①건설부장관과 특별시장·직할시장·도지사·시장·군수 및 구청장은 도시미관을 위한 건축설계의 심사나 조례 기타 대통령령이 정하는 이 법 시행에 관한 중요사항을 조사·심의하기 위하여 건축위원회를 두어야 한다.

②제1항의 규정에 의한 건축위원회의 조직·운영 기타 필요한 사항은 대통령령이 정하는 바에 따라 건설부령 또는 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

제8조(감독) 건설부장관 또는 도지사는 시장 또는 군수가 행한 명령이나 처분이 법령에 위반하거나 부당하다고 인정될 때에는 당해 명령 또는 처분의 취소, 변경 기타 필요한 조치를 명할 수 있다.

## 제2장 건축물의 건축

제9조(건축등허가) ①도시계획구역과 대통령령이 정하는 구역안에서 건축물을 건축 또는 대수선을 하고자 하는 자는 시장·군수의 허가를 받아야 한다.

②제1항의 구역이 아닌 곳에서 건축물을 건축 또는 대수선하는 경우 허가대상인 건축물의 규모에 대하여는 대통령령으로 정한다.

③시장 또는 군수는 대통령령이 정하는 용도·규격·구조의 건축물 또는 설비를 가진 건축물의 건축을 허가하고자 할 때에는 미리 특별시장·직할시장·도지사의 승인을 얻어야 한다.

④건축공사의 시공자는 당해 건축공사의 현장에 건설부령이 정하는 바에 따라 표지를 게시하여야 한다.

제10조(건축허가의 수수료) ①제9조의 규정에 의한 건축허가 수수료는 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

②건축허가등의 신청인은 제1항의 규정에 의한 수수료를 해당지방자치단체의 수입증지로 납부하여야 한다.

제11조(건축등신고) 제9조의 규정에 의한 건축허가대상이라 하더라도 대통령령으로 정하는 범위안에 해당하는 경우에는 이를 미리 시장·군수에게 신고함으로써 허가에 갈음한다. 이 경우 신고절차에 관하여 필요한 사항은 건설부령으로 정한다.

제12조(건축허가 및 신고시 복합민원처리) 건축물을 건축 또는 대수선하고자 하는 자가 제9조의 규정에 의한 건축허가를 받았거나 제11조의 규정에 의한 건축신고를 할 때에는 다음 각호의 허가·인가·승인을 받았거나 신고등을 한 것으로 본다.

1. 제47조 제2항 및 제49조에 의한 공사용가설 건축물의 축조신고 및 공작물설치신고
2. 도로법 제40조에 의한 도로의 점용허가
3. 하수도법 제24조에 의한 배수시설의 설치신고
4. 폐기물관리법 제15조 제4항에 의한 오수정화 시설 또는 분뇨정화조의 설치신고
5. 도시계획법 제4조의 규정에 의한 토지의 형질변경허가
6. 산림법 제90조의 규정에 의한 산림훼손허가
7. 지적법 제3조의 규정에 의한 지적공부변동등록신청

8. 사도법 제4조의 규정에 의한 사도개설허가

9. 농지의 보전 및 이용에 관한 법률 제4조의 규정에 의한 농지전용허가

10. 수도법 제17조의 규정에 의한 상수도공급신청

11. 주택건설촉진법 제38조 제2항의 규정에 의한 행위허가

12. 자연공원법 제23조의 규정에 의한 점용 및 사용허가

13. 소방법 제9조의 규정에 의한 소방시설의 설치협의

14. 체육시설의 설치·이용에 관한 법률 제7조의 규정에 의한 사업계획의 승인 및 동법 제8조의 규정에 의한 신고

15. 공중위생법 제4조의 규정에 의한 공중위생법시설의 설치

16. 국토이용관리법 제24조의 규정에 의한 용도변경

제13조(설계변경 등) 제9조 및 제10조의 규정에 의한 건축허가를 받았거나 건축신고를 한 사항을 변경하고자 할 때에도 제9조 및 제10조의 규정에 따라 허가를 받거나 신고를 하여야 한다. 다만, 허가 및 신고사항중 대통령령이 정하는 사항의 변경에 대하여는 건축물 사용승인신청시 일괄하여 설계변경허가 또는 신고를 할 수 있다.

제14조(건축허가제한) ①건설부장관은 주무부장관이 국방 또는 경제상 특히 필요하다고 인정하여 요청한 경우에는 시장·군수의 건축허가를 제한할 수 있다.

②특별시장·직할시장 또는 도지사는 지역계획 또는 도시계획상 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 시장·군수의 건축허가를 제한할 수 있다.

③제1항 및 제2항의 규정에 의한 건축허가를 제한할 경우에는 목적·기간 대상을 정하여 대통령령이 정하는 바에 따라 시장·군수에게 통보하여야 한다.

제15조(재해구역에서의 건축제한) ①시장 또는 군수는 재해가 있는 시가지에 있어서 도시계획사업상 필요하다고 인정할 때에는 구역을 지정하여 재해가 발생한 날로부터 2월 이내의 기간 그 구역내에서의 건축물의 건축을 제한하거나 금지할 수 있다.

②시장 또는 군수는 비상재해가 있는 구역내에 있어서는 재해로 인하여 파괴된 건축물의 수선이나 응급가설건축물의 건축에 관하여 이 법의 규정에 불구하고 임시적 조치를

할 수 있다.

**제16조(건축물의 설계)** 법 제9조의 규정에 의한 건축허가대상인 건축물의 건축 또는 대수선을 하고자 할 때에는 건축사법에 의한 건축사가 설계하여야 한다.

**제17조(설계도서의 관리)** ①건축주는 건축물의 건축공사 기간동안 설계도서를 공사현장에 비치하여야 한다.

②건축물의 소유자 또는 관리자는 건설부령이 정하는 바에 따라 건축물에 설계도서를 유지보존 관리하여야 한다.

**제18조(공사의 감리)** ①건축주는 이 법에 의하여 허가를 받아야 할 건축물중 대통령령으로 정하는 규모이상의 건축 또는 대수선의 공사를 하고자 할 때에는 건축사법에 의한 건축사를 공사감리자로 지정하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 공사감리의 구분·대상·방법 및 범위에 대하여는 대통령령으로 정한다.

③공사감리자 당해공사를 감리함에 있어 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분에 위반된 사항을 발견한 때에는 이를 시정하도록 건축주와 시공자에게 서면으로 통보하여야 하며, 이에 불응할 때에는 건설부령으로 정하는 바에 따라 지체없이 이를 시장·군수에게 보고하여야 한다.

④건축주는 제3항의 규정에 의하여 위반사항을 보고한 공사감리자에게 이로 인하여 제1항의 규정에 의한 공사감리자의 지정을 취소 또는 변경하거나 감리에 대한 보수의 지급을 거부 또는 지연시키거나, 기타 어떠한 불이익도 주어서는 아니된다.

⑤건축주가 당해공사감리자 또는 공사시공자를 변경할 때에는 지체없이 이를 시장 또는 군수에게 신고하여야 한다.

**제19조(소규모건축물에 시공자등록)** ①건설업법 제4조 및 주택건설촉진법 제6조의 규정에 의한 시공업자가 시공하여야 할 대상건축물이 아닌 건축물을 건축하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 따라 시공자를 지정하여 시공자는 시·도지사에게 등록하고 건축물을 시공하여야 한다.

②제1항의 규정에 의하여 시·도지사에게 등록한 자가 시공하지 아니하여도 되는 건축물의 범위는 대통령령으로 정한다.

**제20조(오차범위)**건축물의 건축에 관하여 대지의 측량과 시공과정에서 불가피하게 발생하는 오차는 건설부령이 정하는 규모까지 이

를 인정할 수 있다.

**제21조(착공신고)**건축주는 건축공사를 착수하기 3일전에 시장 또는 군수에게 신고하여야 한다. 이 때 당해건축물의 공사감리자 및 공사시공자가 신고서에 서명하여야 한다.

**제22조(중간검사)**이 법의 규정에 의하여 건축허가를 받은 건축물은 대통령령이 정한 규모 및 절차등에 따라 시장 또는 군수의 중간검사를 받은 후가 아니면 공사를 단속할 수 없다.

**제23조(건축물 사용승인등)** ①건축주는 이 법에 의한 허가를 받았거나 또는 신고를 한 건축물의 건축공사를 완료할 때에는 완료한 날로부터 5일 이내에 건설부령이 정하는 바에 따라 건축물의 사용승인신청을 하여야 한다.

②시장 또는 군수는 제1항의 규정에 의한 신청을 접수한 날로부터 10일 이내에 준공검사를 실시하고 검사에 합격한 건축물에 대하여는 건축주에게 사용승인필증을 교부하여야 한다.

③제2항의 규정에 의한 사용승인필증을 교부받은 후가 아니면 그 건축물을 사용하거나 사용시키지 못한다. 다만, 시장 또는 군수가 제2항의 규정에 의한 기간내에 준공검사를 실시하지 아니하거나 기간을 정하여 대통령령이 정하는 바에 따라 가사용의 승인을 할 때에는 그러하지 아니하다.

**제24조(허가 및 사용승인등의 민간기관위임등)** ①시장·군수는 이 법의 규정에 의한 허가등에 따른 현장조사를 건설부령이 정하는 절차 및 방법등에 따라 민간기관에 위임할 수 있다.

②제1항의 규정에 의한 민간기관은 건설부령으로 정한다.

**제25조(공사현장의 위해의 방지)** ①건축공사의 시공자는 해당 공사의 시공으로 인한 낙반, 건축물이나 공사용공작물의 도괴 기타 낙하물 및 고압전선 등에 의한 위해를 방지하기 위하여 필요한 조치를 하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 위해를 방지하기 위하여 필요한 사항은 건설부령으로 정한다.

**제26조(공용건축물에 대한 특례)**국가 또는 지방자치단체가 제9조 및 제11조에 해당하는 건축물을 건축 또는 대수선하고자 할 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 미리 관할시장 또는 군수와 협의하거나 승인을 받아야 한다. 다만, 대통령령이 정하는 용도의 건축물에 대하여는 협의 및 승인을 생략할 수 있다.

**제27조(대형건축물의 사전예고)**건축주는 지방자치단체의 조례로 정하는 규모 및 건축물에 대하여 제9조 제1항의 건축허가를 신청할 때에는 미리 건설부령으로 정하는 절차 및 방법등에 따라 인접주민에게 건축설계를 예고한 후 그 결과에 대한 의견을 건축허가 신청시 첨부하여야 한다.

### 제3장 건축물의 유지관리

**제28조(건축물대장)**시장·군수는 제23조 제2항의 규정에 의하여 사용승인필증을 교부한 때에는 건설부령으로 정하는 기준 및 절차 등에 따라 건축물 대장에 이를 기재하고 보관하여야 한다.

**제29조(건축물의 유지관리)** ①건축물의 소유자 또는 관리자는 그 건축물의 대지, 구조, 건축설비, 형태 및 용도를 항상 이 법 및 이 법에 의한 명령이나 처분과 관계법령에서 정한 기준 기타요건에 적합하도록 유지관리 하여야 한다.

②건축물의 소유자 또는 관리자는 대통령령이 정하는 규모 및 용도의 건축물의 대지·구조·설비·형태 및 용도에 관하여 정기적으로 유지관리 상태를 건축사법에 의한 건축사로 하여금 조사하게 하여 그 결과를 시장·군수에게 제출하여야 하고, 유지관리상태의 조사에 따른 절차 및 방법등에 대하여는 건설부령으로 정한다.

**제30조(용도변경)**건축물의 용도를 변경하는 행위는 대통령령이 정하는 바에 따라 이 법의 적용에 있어서는 이를 건축물의 건축으로 본다.

**제31조(건축감시원)** ①시장·군수는 위반건축물의 방지를 위하여 건설부령이 정하는 바에 따라 건축감시원을 지정하여야 한다.

②건축허가업무에 종사하는 시·군의 공무원중 건축직 5급 내지 9급의 국가공무원 및 지방공무원은 건축법령 위반사항에 관하여 사법경찰관리의 직무를 행할자와 그 직무범위에 관한 법률이 정하는 바에 의하여 사법경찰관리의 직무를 행한다.

**제32조(위반건축물에 대한 조치)** ①시장 또는 군수는 건축물이 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분에 위반하게 될 때에는 이 법에 의한 허가 또는 승인을 취소하거나 그 건축물의 건축주·건축공사의 수급인, 현장관리인, 소유자, 관리자 또는 점유자(이하 "건축주등"

이라 한다)에 대하여 그 공사의 중지를 명하거나 상당한 기간을 정하여 그 건축물의 철거·개축·증축·수선·사용금지·사용제한 기타 필요한 조치를 명할 수 있다.

②제1항의 규정에 의하여 허가 또는 승인이 취소된 건축물 또는 시정명령을 받고 이행하지 아니한 건축물에 대하여는 전화·전기·수도를 설치하거나 공급하여서는 아니되며, 그 건축물을 사용하여 행할 다른법령에 의한 영업기타행위를 허가할 수 없다. 다만 주택에 한하여 시장 또는 군수가 기간을 정하여 그 사용 또는 영업 기타 행위를 허가할 때에는 그러하지 아니하다.

③시장 또는 군수는 제1항의 규정에 의한 시정명령을 할 때에는 건설부령이 정하는 標職를 해당 위반건축물 또는 그 대지 안에 설치하여야 한다.

④누구든지 제3항의 표시설치를 거부 또는 방해하거나 이를 훼손하여서는 아니된다.

**제33조(기존 건축물에 대한 시정명령)** ①시장 또는 군수는 기존건축물이 국가보안상 또는 제3장 내지 제4장에 위반하게 됨으로써 공익상 현저히 유해하다고 인정될 때에는 해당 건축물의 건축주등에 대하여 상당한 기간을 정하여 당해 건축물의 철거·개축·증축·수선·사용금지 사용제한 기타 필요한 조치를 명할 수 있다.

②시장·군수는 미관지구 또는 풍치지구안의 건축물로서 도시미관이나 주거환경상 현저히 장애가 된다고 인정될 때에는 건축위원회의 의견을 들어 개축 또는 수선을 하게 할 수 있다.

③제1항의 규정에 의하여 필요한 조치를 명하였을 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 상당한 보상을 하여야 한다.

**제34조(청문)시장 또는 군수는 제32조 제1항의 규정에 의하여 법에 의한 허가를 취소하거나 제33조의 규정에 의한 시정명령을 하고자 할 때에는 미리 당해 건축물의 건축주등에 대하여 의견을 진술할 기회를 주어야 한다. 다만, 당해 건축주등이 정당한 사유없이 이에 응하지 아니하거나 주소불명등으로 의견진술의 기회를 줄 수 없는 경우에는 그러하지 아니하다.**

**제35조(보고 및 검사등)** ①건설부장관이나 도지사·시장·군수 또는 그 소속공무원은 건축물의 건축주·공사감리자 또는 공사시공자에게 필요한 자료 또는 보고의 제출을 요구

하거나 건축물·대지 또는 건축공사장에 출입하여 당해 건축물·건축설비 기타 건축공사에 관련되는 물건을 검사하거나 필요한 시험을 할 수 있다.

②제1항 규정에 의하여 검사나 시험을 하는 공무원은 그 권한을 표시하는 증표를 휴대하여 관계인에게 제시하여야 한다.

**제36조(승인 및 인가)다음 각호의 사항에 대하여 시장 또는 군수는 특별시장·직할시장 또는 도지사의 승인을 얻어야 한다.**

1. 제51조 제2항이 규정에 의한 건축선의 지정
2. 제33조 제1항의 규정에 의한 기존 건축물에 대한 시정명령
3. 제40조, 제47조 및 제65조의 규정에 의한 조례의 제정·개정 또는 폐지

**제37조(건축물의 멸실신고)** ①건축물의 소유자 또는 관리자는 당해 건축물이 멸실하는 경우 멸실하기 3일전까지 시장·군수에게 신고하여야 한다. 다만 재해에 의한 멸실의 경우에는 멸실 7일 이내에 신고하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 건축물의 규모·용도 및 신고절차와 방법 등에 대하여는 건설부령으로 정한다.

### 제4장 건축물의 면적 및 높이

**제38조(면적, 높이 및 층수의 산정)건축물의 대지면적·연면적·바닥면적 및 높이 건축물의 처마·천정 및 바닥높이나 건축물의 층수의 산정방법은 대통령령으로 정한다.**

**제39조(건폐율)건축면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 건축면적의 합계로 한다)이 대지면적에 대한 비율(이하“건폐율”이라 한다)은 용도지역별로 대통령령이 정하는 범위내에서 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.**

**제40조(용적율)건축물의 연면적(대지에 2이상의 건축물이 있는 경우에는 이들 연면적의 합계로 한다)의 대지면적에 대한 비율(이하“용적율”이라 한다)은 용도지역별로 대통령령이 정하는 범위내에서 당해 지방자치단체 조례로 정한다.**

**제41조(대지안의 공지)건축물을 건축하고자 할 때에는 건축선 및 인접대지 경계선으로부터 떨어져 하는 거리는 대통령령이 정하는 범위안에서 당해지방자치단체의 조례로 정한다.**

**제42조(건축물의 높이제한)** ①건축물의 각 부분의 높이는 그 부분으로부터 전면도로의 반대측의 경계선까지의 수평거리의 1.5배를 초과할 수 없다.

②시장·군수는 도시의 계획적 개발을 유도하기 위하여 제1항의 규정을 적용함이 부적당한 경우에는 당해 구역을 높이 제한 배제구역으로 지정·공고하고, 동구역안에서 지방자치단체의 조례로 정하는 거리를 도로경계선으로부터 띄어 건축물을 건축하는 경우에는 제1항의 규정을 적용하지 아니한다.

③대지가 2이상의 도로 또는 공원·광장·하천 또는 바다에 접속하거나 기타 특수한 사정으로 인하여 제1항의 규정을 적용함이 부적당한 경우에 그 기준은 대통령령으로 정하는 바에 따라 당해 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

④상업지역안에서 건축하는 건축물은 인접대지경계선까지의 거리에 따라 대통령령이 정하는 높이를 초과할 수 없다.

⑤전용주거지역내에서의 건축물은 당해 지방자치단체에서 정하는 높이를 초과할 수 없다.

**제43조(일조권등을 위한 건축물의 높이제한)전용주거지역 및 일반주거지역에서 건축하는 건축물과 공동주택의 높이는 그 건축물로부터 다른 건축물까지의 거리에 따라 대통령령이 정하는 높이를 초과할 수 없다.**

### 제5장 건축물의 대지 및 도로

**제44조(대지의 안전등)** ①대지는 배수에 지장이 있거나 이와 인접하는 도로면보다 낮아서는 아니된다. 다만, 대지내에서 배수에 지장이 없거나 건축물의 용도상 방습의 필요가 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

②습한 토지의 출수의 우려가 많은 토지 또는 진에 기타 이와 유사한 것으로서 매립된 토지에 건축물을 건축 할 때에는 성토·지반의 개량 기타 필요한 조치를 하여야 한다.

③대지에서 우수 및 오수를 배출하거나 처리하기 위하여 필요한 하수관·하수구 또는 저수탱크 기타 이와 유사한 시설을 하여야 한다.

④손괴의 우려가 있는 토지에 대지를 조성하고자 할 때에는 대통령령이 정하는 바에 의하여 옹벽을 설치하거나 기타 필요한 조치를 하여야 한다.

제45조(토지굴착부분에 대한 정리 등)대지를 조성하거나 건축공사에 수반하는 토지를 굴착할 때에는 당해 굴착부분에 대하여 건설부령이 정하는 바에 따라 위험 발생의 방지, 환경의 보존, 기타 필요한 정리를 하여야 한다.

제46조(대지안의 조경)건축주는 대통령령이 정하는 바에 의하여 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 기준에 따라 공해방지 또는 조경 등 기타 필요한 조치를 하여야 한다.

제47조(대지면적의 최소한도)시장·군수는 용도지역별 대지면적의 최소한도를 정할 필요가 있는 경우 대통령령이 정하는 범위내에서 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

제48조(대지와 도로와의 관계) ①건축물의 대지는 2미터 이상을 도로(자동차만의 교통에 사용되는 것을 제외한다)에 접하여야 한다. 다만, 건축물의 주위에 공지 또는 통로가 있어 보행 및 자동차의 통행에 지장이 없을 때에는 그러하지 아니하다.

②연면적 1천 제곱미터 이상의 건축물의 대지 또는 차고의 대지가 인접하는 도로의 폭, 그 대지가 도로에 접하는 부분의 길이 기타 그 대지와 도로와의 관계에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

제49조(도로안의 건축제한)건축물 또는 대지를 조성하기 위한 용벽은 도로에 돌출하여서는 아니된다. 다만, 도로와 관련된 법령에 의해 인허가등을 받은 경우로서 지표하에 건축하는 것이나 공용 또는 공공용의 건축물로서 교통·방화·위생상 지장이 없는 경우에는 그러하지 아니하다.

제50조(도로의 폐지 또는 변경)도로(도로법 기타 관계법령에 의하여 관리되고 있는것을 제외한다)를 폐지 또는 변경하고자 하는 자는 대통령령이 정하는 바에 의하여 시장·군수의 허가를 받아야 한다.

제51조(건축선의 지정) ①건축선은 도로의 경계선으로 한다. 다만, 제2조 제13호의 규정에 의한 소요폭에 미달 되는 폭의 도로인 경우에는 그 중심선으로부터 당해 소요폭의 2분의 1에 상당하는 평균거리를 후퇴한 선을 건축선으로 하되, 당해 도로의 반대측에 유수지, 하천, 철도 등 선로부경지 기타 이와 유사한 것이 있는 경우에는 해당 유수지등이 있는 도로경계선에서 소요폭에 상당하는 평균거리의 선을 건축선으로 하되, 도로의 모퉁이에 있어서는 대통령령으로 정하는 선을

건축선으로 한다.

②시장 또는 군수는 시가지안에 있어서의 건축물의 위치를 정비하거나 환경을 정비하기 위하여 필요하다고 인정할 때에는 건축선을 따로 지정할 수 있다.

③시장 또는 군수가 제2항의 규정에 의하여 건축선을 지정할 때에는 지체없이 이를 고시하여야 한다.

제52조(건축선에 의한 건축제한) ①건축물과 담장은 건축선의 수직선을 넘어서는 아니된다. 다만, 지표하의 부분은 그러하지 아니하다.

②도로면으로부터 높이 3미터 이하에 있는 출입구, 창문 기타 이와 유사한 구조물은 개폐시라 할지라도 건축선의 수직선을 넘는 구조로 하여서는 아니된다.

## 제6장 건축물의 구조

제53조(구조내력) ①건축물의 자중·적재하중·적설·풍압·토압·수압·지진 기타 진동 및 충격에 대하여 안전한 구조를 가져야 한다.

②제9조 제1항에 해당하는 건축물을 건축하거나 대수선할 때에는 대통령령이 정하는 바에 따라 그 구조의 안전을 확인하여야 한다.

③제1항의 규정에 의한 구조내력의 기준 및 구조계산의 방법등에 관하여 필요한 사항은 건설부령으로 정한다.

제54조(건축물의 내화구조)대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물은 그 주요구조부를 내화구조로 하여야 한다. 다만, 연면적이 50제곱미터 미만인 단층의 부속건축물로서 외벽 및 처마밑면을 방화구조로 한 것 또는 무대의 바닥은 그러하지 아니하다.

제55조(방화벽)연면적이 1천제곱미터 이상인 건축물은 방화벽으로써 구획하되 각 구획의 연면적은 1천제곱미터 미만이어야 한다. 다만, 건축물의 주요구조부가 내화구조이거나 불연재료인 경우에는 그러하지 아니하다.

제56조(방화지구안의 건축물) ①방화지구안에서는 건축물의 주요구조부 및 외벽은 건설부령으로 정한 사항을 제외하고는 내화구조로 하여야 한다. 다만, 간판·광고탑·장식탑 기타 이와 유사한 공작물로서 건축물의 지붕위에 설치한 것 또는 높이 3미터이상의 것은 외벽의 개구부로서 연소의 우려가 있는

부분은 건설부령이 정하는 구조에 의한 방화문 기타의 방화설비를 하여야 한다.

제57조(건축재료의 품질) ①건축물에 사용하는 건축재료로서 대통령령이 정하는 것은 공업표준화법에 의한 한국공업규격표시품으로 하되 한국공업규격표시품이 없는 건축재료에 대하여는 공업표준화법에 의한 한국공업규격 또는 공산품 품질관리법에 의한 검사기준에 적합하다고 건설부장관이 인정한 것이어야 한다.

제58조(건축물의 내장) 5층 이상인 건축물, 의료시설, 숙박시설, 판매시설, 관람집회시설, 위락시설, 공동주택 등 대통령령이 정하는 건축물의 옥내부분의 내장은 대통령령으로 정하는 기준에 따라 방화상 지장이 없도록 하여야 한다.

제59조(지하층의 설치) ①건축주는 대통령령으로 정하는 용도 및 규모의 건축물을 건축하고자 할 때에는 지하층을 설치하여야 한다.

②제1항의 규정을 적용할 행정구역과 지하층의 규모, 구조 및 설비에 관하여 필요한 사항은 대통령령으로 정한다.

## 제7장 건축물의 설비

제60조(건축설비기준 등)건축물의 안전·위생 및 방화를 위하여 필요한 건축물의 용도, 구조의 제한, 거주의 채광 및 환기면적, 천정 및 바닥의 높이, 바닥의 방습방법, 개구부, 계단 및 변소의 구조, 피뢰설치, 방화벽, 방화구획의 구조와 건축설비의 설치 및 건축물의 용도별 구조등에 관하여 필요한 세부기준은 건설부령으로 정한다.

제61조(온돌의 구조등) ①건축물에 설치하는 온돌은 건설부령이 정하는 기준에 따라 안전 및 방화에 지장이 없도록 하여야 한다.

②온돌의 안전한 시공을 위하여 온돌시공자의 자격과 시공방법 기타 필요한 사항은 당해 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

제62조(승강기) ①건축물에 설치하는 승강기는 안전한 구조로 하여야 하며 그 승강로의 주벽 및 개구부는 방화상 지장이 없는 구조로 하여야 한다.

②높이 31미터를 초과하는 건축물에는 건설부령으로 정하는 바에 따라 비상용의 승강기를 설치하여야 한다. 다만 건설부령으로 정하는 건축물은 그러하지 아니하다.

제63조(비상급수설비의 설치) ①건축주는 연면적 5천제곱미터 이상인 건축물(운동시설, 전시시설, 창고시설, 자동차관련시설, 동물관련시설, 식물관련시설, 쓰레기오물처리장, 묘지관련시설 기타 이와 유사한 용도에 쓰이는 건축물과 대통령령이 정하는 건축물을 제외한다)에는 건축설비로서 비상급수설비를 설치하여야 한다.

②비상급수설비에 규모 및 기술상의 기준은 건설부령으로 정하되 주택건설촉진법 제33조의 규정에 의하여 사업계획의 승인을 얻어 건축하는 건축물의 경우에는 동법이 정하는 바에 의한다.

제64조(건축물에 있어서의 열손실 방지) 건축물을 건축할 때에는 건설부령이 정하는 바에 따라 열의 손실을 방지함에 필요한 조치를 하여야 한다.

## 제8장 지역 및 지구내의 건축물의 용도허용등

제65조(용도지역 및 구역내의 건축물의 용도허용등) ①도시계획법에 의한 용도지역 및 지구(이하“지역 및 지구”라 한다)내의 건축물의 용도허용에 관한 세부기준은 대통령령이 정한다

②제1항의 규정에 의한 세부기준의 일부는 대통령령이 정하는 바에 의하여 당해 지방자치단체의 조례로 정할 수 있다.

③제1항의 규정에 의하여 허용되는 건축물의 용도는 도시계획법 제17조 및 제18조의 규정에 의한 각 지역·지구지정의 목적에 적합한 것이어야 한다.

④공원, 유원지의 경역 또는 그에정지내에 있어서는 공원 또는 유원지의 목적에 적합한 건축물로서 대통령령으로 정하는 건축물이 아니면 건축할 수 없다.

제66조(건축물의 대지가 구역·지역 또는 지구에 걸칠 때의 조치) ①대지가 이 법에 규정하는 대지, 구조, 건축설비 또는 용도에 관하여 허용되지 아니하는 구역, 지역 또는 지구(방화지구를 제외한다)의 내외에 걸치는 경우에는 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 그 대지의 과반이 속하는 구역·지역 또는 지구내의 건축물에 관한 규정을 적용한다. 다만, 건축물의 전부 또는 일부가 미관지역 또는 고도지구에 걸치는 경우, 그 건축물 및 대지의 전부에 대하여 미관지구 또는 고도지구

안의 건축물 및 대지에 관한 규정을 적용한다.

②제1항의 규정에 의한 건축물의 대지가 구역·지역 또는 구역내외에 걸치는 경우 과반 이상의 대지에 대한 건축물에 관한 규정의 적용범위는 과반 이상이 속하는 해당 지역의 대지면적 최소한도의 3배 이내의 대지에 한하여 적용한다.

③1개의 건축물이 방화지구와 방화지구의 구역에 걸친 때에는 그 전부에 대하여 방화구역내의 건축물에 관한 규정을 적용한다. 다만, 그 건축물이 방화지구외에 있고 방화벽으로 구획되어 있을 때에는 그 방화벽외의 부분에 대하여는 그러하지 아니하다.

제67조(도시설계의 수립 및 작성등) ①도시미관증진 및 경관향상을 위하여 도시계획법 18조의 규정에 의하여 도시설계지구로 규정된 구역내에서 건축물은 도시설계에 적합하게 건축하여야 한다.

②제1항의 규정에 의한 도시설계는 도시의 기능 및 미관의 증진을 위한 장기종합적 계획으로서 도시계획에 의한 도시계획시설 및 토지이용계획등을 구체화하고, 건축물 및 공공시설의 위치·규모·용도·형태 등 활용에 관하여 대통령령이 정하는 기준에 따라 작성하여야 한다.

③시장·군수가 제1항의 규정에 의한 도시설계를 작성할 때에는 제39조, 제40조, 제41조, 제42조, 제46조, 제47조, 제65조의 규정은 도시설계 내용에 정하는 바에 따른다.

④시장·군수가 제1항의 규정에 의한 도시설계를 작성할 때에는 30일간의 일반의 공람과 주민공청회를 거친 후 건설부장관의 승인을 얻어야 한다.

⑤1항의 규정에 의하여 도시설계를 수립하여 공고할 때에는 당해도시설계에 도시계획의 신설 또는 변경에 관한 내용이 포함되는 경우 대통령령이 정하는 바에 따라 도시계획법 제12조의 규정에 의한 도시계획의 결정고시가 된 것으로 본다.

⑥시장·군수는 제1항의 규정에 의한 도시설계를 공고할 때에는 10년마다 당해 도시설계를 재정비하여야 한다. 다만, 시장·군수가 당해 도시설계를 재정비할 필요가 없다고 인정하여 건설부장관의 승인을 얻은 경우에는 그러하지 아니하다.

제68조(특별사업구역내에서 계획적 개발) ①건설부장관은 주거환경의 향상과 토

지의 효율적 이용을 위하여 지정·공고한 구역안에서 주택건설촉진법에 의한 사업계획의 승인을 얻어 건설하는 주택등에 대하여는 제41조, 제42조 및 제46조의 규정에 의한 건축기준 기타 건설부령으로 정하는 건축기준의 일부를 완화하여 적용할 수 있다.

②제2항의 규정에 의하여 건축기준의 완화 적용을 받고자 하는 자는 주택건설촉진법에 의한 사업계획승인전에 당해 주택등의 건축에 관한 기본계획(이하 이 조에서“기본계획”이라 한다)을 제출하여 특별시장·직할시장은 건설부장관의 승인, 시장, 군수는 도지사의 승인을 얻어야 한다.

③제2항의 규정에 의한 승인조건 및 절차 등에 대하여는 대통령령으로 정한다.

제69조(공개공지의 확보) ①도심지등의 쾌적한 환경보호를 위하여 대통령령으로 정하는 규모 및 용도의 건축물은 공개공지를 설치하여 통행인 등 일반에게 공개하여야 한다.

②제1항의 공개공지를 설치한 경우에는 제39조, 제40조, 제41조 및 제42조의 규정을 대통령령이 정하는 바에 따라 완화하여 적용할 수 있다.

제70조(재해위험구역) ①시장 또는 군수는 해일, 高潮, 出水 기타 재해가 생길 우려가 있어 건축물의 건축을 제한할 필요가 있다고 인정하는 일정 구역을 재해 지역으로 지정할 수 있다.

②시장 또는 군수는 제1항의 구역을 지정할 때에는 이를 고시하여야 한다.

③재해위험구역내에서의 건축물의 금지 및 제한에 관하여 필요한 사항은 당해 지방자치단체의 조례로 정한다.

## 제9장 보 칙

제71조(가설건축물) ①시장 또는 군수는 도시계획사업의 실시에 지장이 없는 범위안에서 도시계획시설 또는 도시계획시설예정지에 있어서 대통령령이 정하는 기준에 의해 당해 지방자치단체의 조례로 규정하는 바에 따라 가설건축물의 건축을 허가할 수 있다.

②재해복구, 흥행, 전람회, 공사용 가설건축물 기타 이와 유사한 용도에 쓰이는 임시적 가설건축물로서 당해 지방자치단체의 조례로 정하는 건축물을 축조하고자 할 때에는 그 건축물의 존치기간을 정하여 착공 5일전에 시장 또는 군수에게 신고하여야 한다.

③제1항의 규정에 의한 가설건축물 중 도시계획법에 의한 도시계획예정도로 안에서의 가설건축물의 건축에 있어서는 제5장의 규정을, 제2항의 규정에 의한 가설건축물의 건축에 있어서는 제4장 내지 제8장의 규정을 적용하지 아니한다.

제72조(옹벽 및 공작물 등에의 준용)대지를 조성하기 위한 옹벽, 굴뚝, 광고탑, 고가수조, 지하대피호 기타 이와 유사한 공작물의 축조에 관하여는 대통령령이 정하는 바에 의하여 이 법의 규정의 일부를 준용한다.

제73조(위반건축물에 대한 시정절차)시장 또는 군수는 건축물이 이 법 또는 이 법에 의한 명령이나 처분에 위반하게 된 때에는 다음 각 호에서 정하는 절차에 따라 조치한다.

1. 건축물이 시공중에 있는 경우에는 행정대집행법 제3조 제1항 및 제2항의 규정에 의한 절차를 거치지 아니하고 행정대집행
2. 건축물이 사실상 완공된 경우에는 제33조 제1항의 규정에 의한 시정명령을 하고 이를 미이행시 제7조의 규정에 의한 과태료의 1회 부과 및 제74조, 제75조, 제76조, 제78조의 규정에 의한 처리를 하도록 고발조치 후 행정대집행법에 의한 행정대집행 조치

## 제10장 벌 칙

제74조(벌칙) ①도시계획구역안에서 제9조, 제52조, 제39조, 제40조, 제41조 또는 제42조의 규정에 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선하는 건축주 및 시공자(건축주 및 시공자가 법인인 경우에는 그 대표자를 말한다. 이하 같다)는 3년 이하의 징역 또는 5천만원 이하의 벌금에 처한다. ②제1항의 경우 징역형과 벌금형을 병과 할 수 있다.

제75조(벌칙) 다음 각호의 1에 해당하는 자는 2년 이하의 징역 또는 1천만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제18조, 제1항 제4항 또는 제23조 제3항의 규정에 위반한 건축주
2. 도시계획구역외에서 제9조, 제1항, 제39조, 제40조, 제41조, 제42조 또는 제52조의 규정에 위반하여 건축물을 건축하거나 대수선한 건축주 및 시공자
3. 제22조, 제29조, 제1항 또는 제50조의 규정에 위반한 자
4. 제44조 제4항 또는 제53조의 규정에 위반한

설계자, 공사감리자 또는 공사시공자

5. 제71조 제1항 또는 제72조의 규정에 의한 허가를 받지 아니하고 가설건축물 또는 공작물을 건축한 건축주 또는 공사시공자
  6. 제24조의 규정에 의한 현장조사 및 검사업무를 관계규정에 위반하게 실시한자
- 제76조(벌칙)다음 각호의 1에 해당하는 자는 200만원 이하의 벌금에 처한다.

1. 제11조, 제21조, 제23조 제1항 또는 제71조 제2항의 규정에 의한 신고를 하지 아니하거나 허위의 신고를 한 자.
2. 제6조 제3항의 규정에 의한 보고를 하지 아니하거나 허위의 보고를 한 자
3. 제25조, 제45조 또는 제49조의 규정에 위반한 건축주, 공사감리자와 공사시공자
4. 제33조 제1항의 규정에 의한 명령에 위반한 자

제77조(과태료) ①제32조 제1항의 규정에 의한 시정명령을 받은 후 시정하지 아니한 건축주등에 대하여는 다음의 과태료(위반사항이 2이상인 경우에는 그중 많은 과태료에 과한다)를 과한다.

1. 건축물이 이 법에 의한 견폐율 또는 용적률을 초과하여 건축된 경우 또는 허가를 받지 아니하거나 신고를 하지 아니하고 건축된 경우에는 지방세법에 의하여 당해 건축물에 적용되는 1제곱미터당 과세시가표금액에 상당한 금액에 위반면적을 곱한 금액 이하

2. 제1호에 해당하지 아니하는 경우에는 지방세법에 의하여 당해건축물에 적용되지 과세시가표금액에 상당하는 금액의 100분의 10의 범위안에서

②과태료를 처분받고도 계속하여 시정하지 아니할 때에는 과태료를 부과한 날로부터 30일마다 새로운 위법건축물이 발생한 것으로 보며, 새로운 위법건축물이 발생할 때마다 건축주등에 대하여 시정명령할 수 있으며, 시정하지 아니한 과태료를 부과하여야 하나 이 경우 1년에 4회를 초과할 수 없다.

③다음 각호의 1에 해당하는 자에 대하여는 30만원 이하의 과태료에 처한다.

1. 제17조 제1항의 구정에 위반한 건축주
2. 제18조 제6항의 규정에 의한 신고를 하지 아니하거나 허위의 신고를 한 자
3. 제17조 제2항 또는 제9조 제5항의 규정에 위반한 자

4. 제29조 제2항의 규정에 의한 유지관리상태의 결과를 제출하지 아니하거나 보고를 하지 아니한 자

④제1항 및 제2항 규정에 의한 과태료는 대통령령이 정하는 바에 의하여 건설부장관, 도지사, 시장 또는 군수(이하 이 조에서 "부과권자라한다)가 부과, 징수한다.

⑤제1항 및 제2항의 규정에 의한 과태료처분에 불복이 있는 자는 처분이 있음을 안 날로부터 30일 이내에 당해 부과자에게 이의를 제기할 수 있다.

⑥제1항 및 제2항의 규정에 의한 과태료처분을 받은 자가 제4항의 규정에 의하여 이의를 제기할 때에는 부과권자는 지체없이 관할 법원에 그 사실을 통보하여야 하며, 그 통보를 받은 관할 법원은 비송사건절차법에 의한 과태료의 재판을 한다.

⑦제4항의 규정에 의한 기간내에 이의를 제기하지 아니하고 과태료를 내부하지 아니할 때에는 국세 또는 지방세의 체납처분의 예에 의하여 이를 징수한다.

⑧제1항의 규정에 의한 무허가건축물의 방지 및 철거등을 위한 장비의 구입등 건축행위 발전을 위한 목적에만 사용하여야 한다.

제78조(양벌규정)법인의 대표자 또는 법인이나 자연인의 대리인 사용자 기타 종업원이 그 법인 또는 자연인의 사무에 관하여 제54조 내지 제56조의 규정에 해당하는 행위를 하였을 때는 그 행위자를 벌하는 외에 법인 또는 자연인에 대하여도 각 본조의 벌금형을 과한다. 다만, 위반행위를 방지하기 위하여 상당한 주의와 감독을 감지를 태만히 하지 아니하였을 때에는 그러하지 아니하다.

## 부 칙

①(시행일)이 법은 공포후 6월이 경과한 날로부터 시행한다.

②(이미 건축허가를 받은 것등에 관한 경과조치)이 법 시행전에 이미 건축허가를 받았거나 건축허가를 신청한 것과 건축허가에 갈음하는 신고를 한 것에 대하여는 종전의 규정에 의한다.

본 개정(안)의 주요 개정 방향 해석은 본지 36p 건축법 개정 방안에 대한 토론회 참조.