

4. 建築申告業務處理指針示達

資料提供：建設部

- 건설부는 전면개정된 건축법령에서 국민의 편의를 높이기 위하여 소규모 단독주택등은 신고만으로 건축할 수 있게 신설하는 등 신고대상범위를 대폭 확대함에 따라 일선허가기관에서 이 업무를 보다 신속하고 효율적으로 처리하도록 신고서의 처리기간 및 처리절차등을 규정한 “건축신고업무 처리지침”을 각 시·도에 시달하였다.
- 이번에 시달된 지침의 주요내용은 다음과 같다.
 - 신고서는 읍·면·동에서 접수처리하는 것을 원칙으로하되, 읍·면·동에 건축에 관한 전문인력이 확보되어 있지 않는 경우에는 전문인력이 확보될 때까지 시·군·구에서 처리한다.
 - 신고서를 접수하면 기재사항 및 첨부서류의 누락여부등 형식적 사항만을 검토한 후 4 근무시간이내에 신고필증을 교부한다(허가민원소요일 : 3일)
 - 신고필증교부후 신고서 및 첨부서류가 건축법령 및 관계법령에 적합한지 여부를 검토하여 그 결과를 3일 이내에 신고인에게 통지한다.
 - 신고서의 제출 및 신고필증교부는 가급적 우편에 의하여 처리토록 유도한다.
 - 신고건축물의 건축시 법령에 위배되지 않도록 하기위해 건축지도원으로 하여금 담당구역을 정하여 지도·단속한다(구역책임제 실시)
 - 신고필증교부시에는 착공신고, 사용검사등 건축에 따른 절차와 위법시공시 관계법령에 의한 처벌내용등을 상세히 적은 안내문을 함께 교부하여 법령의 미숙지로 인하여 건축주가 피해를 입지 않도록 한다.
 - 신고건축물이 관계법령을 위반하여 건축된 경우에는 건축주의 처벌, 건축물의 철거, 건축물의 사용제한, 이행강제금의 부과등 필요한 조치를 취한다.
- 이번에 신고업무 처리지침이 시달됨에 따라 앞으로는 신고내용이 관계법령에 적합하지 않

다는 이유로 신고서가 반려되거나 신고서의 접수가 지연되는 사례는 없게될 것이며 우편에 의한 신고도 가능하게 됨으로써 건축주가 직접 행정기관에 나와서 신고하여야 하는 불편을 겪지 않아도 된다.

붙임 : 건축신고업무처리지침 1부.

I. 목 적

'92. 6. 1부터 시행되는 개정건축법령에서 국민의 편의를 도모하기 위하여 신고대상이 확대됨에 따라 동 신고의 처리절차 및 방법등 사항을 정하여 일선허가관서에서 이 업무를 보다 신속하고 효율적으로 처리하도록 함으로써 신고제도를 법령의 개정취지에 맞게 시행될 수 있도록 하고자 함.

II. 관계규정

- 건축법(제8조, 제9조, 제10조, 제12조제2항, 제72조)
- 건축법시행령(제11조, 제12조, 제15조, 제18조, 제118조)
- 건축법시행규칙(제12조, 제13조)

III. 신고대상 건축물

가. 허가에 갈음하는 신고대상건축물(건축법 제9조, 건축법시행령 제11조)

- 건축(신축, 증축, 개축, 재축, 이전)
 - 도시계획 구역안에서 연면적의 합계 85제곱미터이하인 주택
 - 군의 읍·면의 구역(군수가 지역계획 또는 도시계획상 지장이 있다고 인정하여 지정 공고한 구역은 제외)안에서
 - 연면적합계가 100제곱미터이하인 농·어업용 주택
 - 연면적합계가 200제곱미터미만인 축사·창고 및 재배사
 - 표준설계도서로 건축하는 축사
- 증축, 개축, 재축 또는 대수선

- 바닥면적합계 50제곱미터이하인 모든 건축물
- 높이가 3미터이하의 증축(건축면적 또는 바닥면적이 증가되는 것은 제외)

나. 신고대상가설건축물(건축법 제15조제2항, 건축법시행령 제15조제4항)

- 재해발생구역 또는 인접구역으로서 시장·군수가 지정하는 구역에 임시사용을 위해 건축하는 건축물
- 시장·군수가 도시미관이나 교통소통에 지장이 없다고 인정하는 가설홍행장, 가설전람회장
- 공사용 가설건축물
- 전시를 위한 견본주택
- 시장·군수가 도로변등의 미관정비를 위하여 필요하다고 인정하는 가설점포로서 안전·방화 및 위생에 지장이 없는 것
- 조립식구조로된 경비용에 쓰이는 가설건축물로서 연면적 10제곱미터이하
- 조립식구조로된 자동차차고로서 연면적 20제곱미터이하
- 컨테이너로된 임시사무실, 창고, 숙소로서 존치기간 2년 이하인 것
- 농·어업용 비닐하우스로서 연면적 100제곱미터이상(도시계획외의 구역과 도시계획구역중 녹지지역에서는 신고없이 건축가능함)
- 간이축사용 비닐하우스로서 연면적 100제곱미터이상인 것(건축허가대상이외의 구역에서는 연면적 200제곱미터이상 또는 3층이상인 경우 신고대상임)
- 농업용 고정식 온실(건축허가대상이외의 구역에서는 연면적 200제곱미터이상 또는 3층이상인 경우 신고대상임)

다. 신고대상 공작물(건축법 제72조, 건축법시행령 제118조)

- 높이가 6미터를 넘는 굴뚝
- 높이가 6미터를 넘는 장식탑, 기념탑 기타 이와 유사한 것.
- 높이가 6미터를 넘는 광고탑, 광고판 기타 이와 유사한 것.
- 높이가 8미터를 넘는 고가수조 기타 이와 유사한 것.
- 높이가 2미터를 넘는 옹벽 및 담장
- 바닥면적 30제곱미터를 넘는 지하대피호

- 높이 6미터이하의 기계식주차장 및 철골조립식 주차장으로서 외벽이 없는 것.
- 제조시설, 저장시설, 유흥시설 기타 이와 유사한 것으로서 건축조례로 정하는 것.

IV. 신고업무 처리지침

1. 신고시 제출서류

가. 건축허가에 갈음하는 신고대상 건축물

- 신고서, 대지의 범위를 증명하는 서류, 설계도서(배치도, 평면도, 입면도)
- ※오수·분뇨 및 축산폐수의처리에관한법률에 의한 정화조설치신고에 필요한 도서등 건축신고로써 의제되는 인·허가 또는 신고에 관하여 관계법령에서 제출이 의무화되어 있는 도서는 함께 제출

나. 신고대상 가설건축물

- 신고서, 설계도서(배치도, 평면도)

다. 신고대상 옹벽 및 공작물등

- 신고서, 대지의 범위를 증명하는 서류, 배치도, 구조도
- ※신고용설계도서는 건축사가 작성하지 않아도 되며, 건축사가 작성하는 설계도서의 규격 및 방법과 달라도 가능함.

2. 신고업무 처리기관

- 건축법시행령 제117조제4항의 규정에 의거 읍·면·동에서 접수처리하되, 이 신고건축물의 착공신고·사용검사도 읍·면·동에 내부위임하여 함께 처리한다.
- 다만, 읍·면·동에 건축법령등을 검토할 전문인력이 확보되어 있지 않는 경우에는 전문인력을 확보할 때까지 시·군·구에서 일괄처리한다.

3. 신고처리 절차 및 방법

- 가. 신고서를 접수하면 즉시 신고서의 기재내용 및 관련법령에 의한 첨부도서의 누락등 형

식적인 사항만을 확인한 후 4근무시간 이내에 신고필증을 교부하되 특히 신고필증에는 「신고내용에 따라 적법여부 및 시정사항등 검토결과를 3일 이내에 통지하며 시정을 요청할 경우에는 이에 따라 시정하여야 한다」는 내용을 기재하여야 한다.

나. 신고필증을 교부할 때에는 다음과 같은 안내문을 반드시 첨부하여 교부하여야 한다.

안 내 문

- 귀하는 건축법 제9조(건축허가에 갈음하는 신고), 건축법 제15조(신고대상시설건축물), 건축법 제72조(신고대상 용벽 및 공작물등)의 규정에 따라 신고를 하였으므로 신고필증을 교부하니 건축물등을 착공할 때에는 반드시 건축법 제16조의 규정에 의한 소정의 절차에 따라 사전에 착공신고를 하여야 합니다.
- 귀하가 제출한 신고서 및 관련도서는 관련법령에의 적합여부를 검토하여 3일내에 그 결과를 통지할 계획이고, 법령에 위반된 사항이 있어 시정을 요구할 때에는 반드시 시정하여 건축 또는 축조하여야 하며, 건축지도원이 현지확인을 한후 위반사항이 있는 경우에는 공사중지등 필요한 조치를 하게 됩니다.
- 귀하가 건축 또는 축조하고자 하는 건축물등은 신고서 및 설계도서에 표시가 되어 있지 않은 사항이라 하더라도 관계법령에 반드시 적합하게 건축되어야 합니다.
- 공사를 완료한 때에는 건축법 제18조의 규정에 의거 공사를 완료한 날로부터 7일 이내에 소정의 절차에 따라 사용검사신청을 하여야 하며, 건축물의 사용은 사용검사필증을 교부받은 후 사용하여야 합니다.
- 만일 귀하가 법을 위반하여 건축물등을 건축한 경우에는 건축법 제78조 내지 제82조의 규정에 따라 처벌을 받게되며, 건축물에 대하여는 건축법 제69조 및 제83조의 규정에 의거 철거·사용제한 또는 이행강제금이 부과됩니다.

다. 신고서 및 첨부서류에 대한 관계법령의 적합여부를 검토한 후 3일 이내에 그 검토 결과를 건축주에게 통지한다.

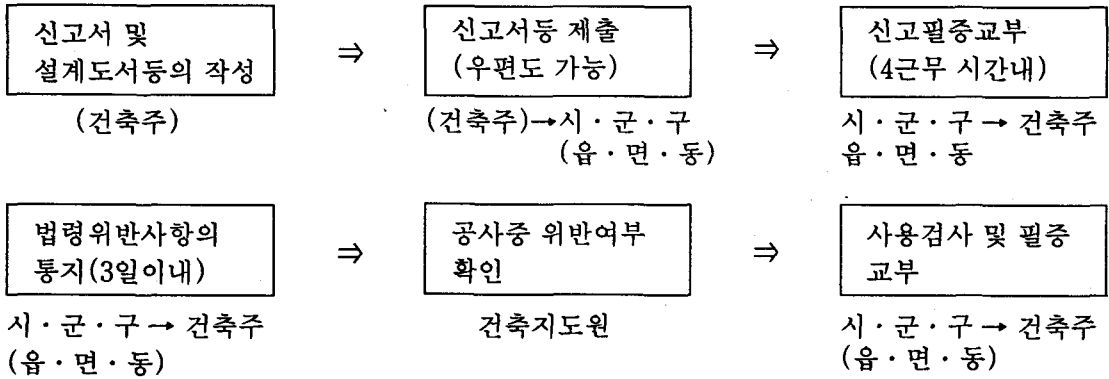
라. 신고서는 건축주가 해당관청에 직접 제출할 수도 있으나, 가급적 우편에 의한 접수를 유도하도록 한다.

마. 건축물의 건축중에 건축지도원으로 하여금 현지를 확인하게 하여, 시공의 지도 및 위법사항을 예방하게 하고 위법사항의 발견시에는 이를 시정토록 하되 시정하지 아니한

경우에는 건축주 처벌, 건축물의 철거, 사용제한, 이행강제금부과등 필요한 조치를 한다.

바.신고한 건축물의 건축중 건축법시행령 제12조에 해당하는 변경인 경우에는 사용검사시에 일괄 신고하여 처리한다.

〈신고처리업무 흐름도〉



4. 건축신고로서 의제되는 개별법령상의 신고등

- 건축법 제9조, 건축법 제15조 및 건축법 제72조의 규정에 의하여 신고를 한 경우에는 다 음 각호의 신고를 한 것으로 본다.
 - 건축법 제15조제2항의 규정에 의한 공사용가설건축물의 축조신고
 - 건축법 제7조의 규정에 의한 공작물의 축조신고
 - 하수도법 제24조의 규정에 의한 공작물의 축조신고
 - 오수·분뇨및축산폐수의처리에관한법률 제9조제2항 및 제10조제2항에 의한 오수정 화시설 및 정화조의 설치신고
 - 수도법 제17조의 규정에 의한 상수도 공급신청

5. 기타 유의사항

가.신고서 및 첨부도서의 철저한 검토를 위하여는 법·시행령·규칙·조례등의 규정을 망

라한 검토목록을 작성하여 활용토록 읍·면·동에 미리 통보함으로써 검토의 정확성과 신속성을 기할뿐만 아니라 신고서의 작성 및 접수시 착오가 없도록 계도를 할 것.

나. 위법건축물의 발생을 사전에 방지하기 위하여

- 신고대상 건축물에 대하여는 건축지도원등으로 하여금 담당구역을 정하여 공사가 위법시공되지 않도록 지도·단속할 것.
(시·군·구는 건축지도원을 조속지정하여 업무추진에 차질이 없도록 할 것)
- 건축물을 건축법령에 위반하여 건축한 경우에는 건축법 제70조제1항의 규정에 의하여 건축주에게 시정명령을 한 후 건축주가 시정명령을 이행하지 않는 경우에는 건축법 제78조 내지 제82조의 규정에 의하여 고발·조치하고 동법 제83조의 규정에 의하여 1년에 2회이내의 이행강제금을 부과할 것.
- 이행강제금이 부과된 건축물이라 하더라도 시장·군수가 공익상, 공공목적등에 특히 필요하다고 인정하는 경우에는 건축법제69조의 규정에 의거 건축물의 철거·사용제한등 필요한 조치를 할 것.

주택건설 2백만호 너와나의 보금자리